

주택론입문

싱가포르 토지임대부주택, 한국에서의 제도 정착 방안에 대한 고찰

- 서울 행정구 중심으로

김연지
경제학과
32207174

정문정
도시계획부동산학부
32173991

배서연
도시계획부동산학부
32232007

CONTENTS

1. 토지임대부주택의 개념

2. 싱가포르의 토지임대부주택

3. 한국의 토지임대부주택 현황

4. 한국에서의 제도 정착 방안

5. 결론

6. Q&A

1. 토지임대부주택의 개념

1-1. 토지임대부주택 소개

1-2. 토지임대부주택 특징

1-3. 국내 토지임대부주택 사례

토지임대부주택의 개념

토지임대부주택의 정의



↳ 마곡지구 토지임대부 분양주택 조감도

출처 : SH서울주택공사

“토지임대부 분양주택”이란

토지의 소유권은 사업계획 승인을 받아 토지임대부분양주택 건설사업 시행하는 자가 가지고 건축물 및 복리시설 등에 대한 소유권은 주택을 분양 받은 자가 가지는 주택.

토지임대부주택 관계법령 「주택법」

- 제 78조 (토지임대부 분양주택의 토지에 관한 임대차 관계)
 - ① 토지에 대한 임대차 기간은 40년 이내. 토지임대부 분양주택 소유자 75% 이상이 계약갱신 청구 → 40년 범위에서 갱신 가능.
 - ② 토지임대부 분양주택을 공급받은 자가 토지소유자와 임대차 계약을 체결할 경우 해당 주택의 구분소유권을 목적으로 그 토지위에 제 1항에 따른 임대차 기간 동안 지상권 설정 간주.
 - 지상권의 내용 (민법 제 279조) : 지상권자는 타인의 토지에 건물, 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리가 있다.
 - ③ 토지임대부 분양주택의 토지에 대한 임대차계약을 체결하고자 하는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용.
 - ④ 토지임대부 분양주택을 양수한 자 또는 상속받은 자는 제1항에 따른 임대차계약의 승계.
 - ⑤ 토지임대료는 해당 토지의 조성원가 또는 감정가격 등을 기준으로 산정.
- 제 78조의 2(토지임대부 분양주택의 공공매입)
 - ① 토지임대부 분양주택을 공급받은 자는 제 64조 제1항에도 불구하고 전매제한기간이 지나기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국토지주택공사에 해당 주택의 매입을 신청.
- 제 64조 (주택의 전매행위 제한 등)
 - ① 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 그 주택을 전매하거나 이의 전매를 알선할 수 없다.

1. 토지임대부주택의 개념

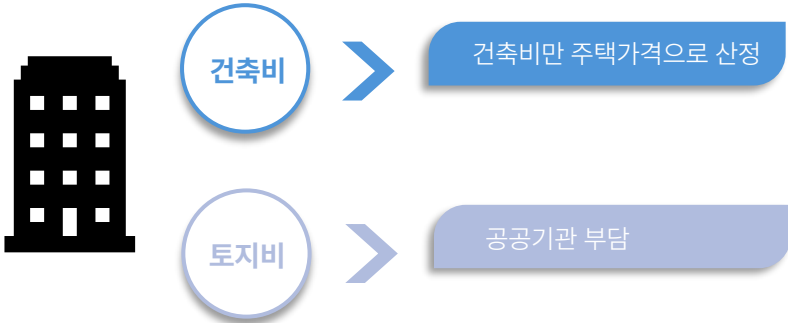
이른바 “반값 아파트”라 불리며 고품질의 주택을 합리적인 가격으로 공급함으로써, 무주택 시민들의 자가소유 기회를 확대·보장하여 주거사다리 역할을 수행함.

1-1. 토지임대부주택 소개

1-2. 토지임대부주택 특징

1-3. 국내 토지임대부주택 사례

토지임대부주택의 특징



재산권 특징

- 토지의 소유권을 국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 지방공사 등 공공영역이 갖고 토지를 임대해 건물만 주택 수요자에게 분양함.
- 재건축은 가능하나 완전한 소유권을 지니고 있지 않기에 재건축 시 입주자의 **재산권 행사에 갈등**이 발생함.
- 금융기관의 대출을 받을 시 완전분양보다 대출 한도가 줄어들. 건물만을 담보로 설정하기 때문임.

거주의무기간

- 5년 초과 10년 이내.
- 기간 경과 시 입주금에 시세차익(‘감정평가 및 감정평가사에 관한 법률’에 따라 감정평가한 가액에서 입주금을 뺀 금액)의 70% 합산한 금액으로 공공환매 가능함
- 이때 LH 및 공공사업자는 공공환매한 주택을 취득금액에 등기비용 등 제 비용을 포함한 최소금액 이하로 무주택자에게 재공급함.

토지임대부주택이란					
형태	용적률	청약대상	토지 임대료	토지 임대 기간	재건축 가능 여부
토지만 임대 방식	250% 이상 적용	무주택자 우선, 1가구 1주택 허용	공공택지는 조성원가 3년만기 정기 예금 이자율 적용	40년	가능

- 입주자는 토지 분양가 대신 **토지 임대료** 지급. 이는 시세에 따라 변동함.
- **토지 임대기간 원칙 40년**. 입주자가 원할 경우, 동의를 받아 40년 내에서 1회 연장 가능함.
- 수분양자는 전매 제한 기간 10년 경과 후 거래 가능하나, 기존 공공 환매 방식은 선택불가.
- 법령 개정안 : 1) LH의 공공매입만 가능했던 기존 주택법이 개인 간 거래가 가능토록 개정됨.
2) 부가가치세법 개정을 통해 토지임대료 부가가치세가 면제됨.

1. 토지임대부주택의 개념

1-1. 토지임대부주택 소개

1-2. 토지임대부주택 특징

1-3. 국내 토지임대부주택 사례

국내 주택은 투자적 가치가 높기에 단순 거주 용도로 인식이 어렵고 제도적 한계로 인해 토지임대부주택 공급률도 낮은 실정.

국내 토지임대부주택 사례



출처 : 국토교통부

<2007년 시범실시 - 군포 부곡지구>

- 경기도 군포부곡지구에 토지임대부 및 환매조건부 분양주택 804가구(74m² 101가구, 84m² 288가구)
- 토지사용에 대한 임대료는 전용 74m² 기준 1억 3,479만 3천원, 분양가 2억 1,814만 6천원 책정.
- 분양계획 발표 단계부터 군포시 및 시민단체 일각 “분양가 상한가격의 90% 수준인 환매조건부 분양주택이 반값아파트냐”며 반발함.

> 결국 1순위 청약 경쟁률 0.1대 1로, 대표적 실패사례.



출처 : LH한국토지주택공사

<2012년 강남 세곡동 보금자리지구>

- 총 402가구로, 전용면적 74m²형 216가구 84m²형 186가구가 공급.
- 전용 74m² 분양가는 1억9380만원 84m²는 2억2230만원으로 책정.
- 토지 임대료는 월 30만8000~35만3000원.

<2011년 서초 우면지구>

- 총 358가구 모집에 2468명 신청해 6.9대 1의 경쟁률 기록.
- 분양가 전용 59m²는 1억4480만원 84m²는 2억460만원 책정.
- 최초 분양가 2억400만~3억7100만원 주변 시세의 절반 이하 수준, 현재 시세는 16억~18억원으로 시세의 80~90% 수준으로 상승함.

> 분양가의 최대 7배 치솟은 셈.



출처 : LH한국토지주택공사

<2019년 송파구 마천지구>

- 지구단위계획에 따라 마천동 400번지 일대 공동주택 부지 3·4블록 21만7750m²에 토지임대부 분양주택 42가구가 공급.
- 지하 1층~지상 5층, 전용 59m² 규모



출처 : SH서울주택공사

2. 싱가포르의 토지임대부주택

2-1. 싱가포르 시대별 주거정책 특징

2-2. 싱가포르 토지임대부주택제도 사례, 성공 배경과 시사점

싱가포르는 주택 정책과 함께 주거 상황이 크게 발전해

1960년대

- 1960년 인구의 9%만 공공임대주택에 거주.
- 대부분 슬럼가와 무허가주택에 거주.
- Lee Kuan Yew 총리는 기존 영국 식민지 시기에 설립된 Singapore Improvement Trust의 전신을 기반으로 주택개발청(HDB:싱가포르의 공공주택 구매 및 분양제도와 담당하는 주택개발기관)을 설립.
- 사회적 안정 도모를 위해 1966년 토지수용법을 제정. 전체국토의 90%이상을 국유지화하고 HDB를 통한 공공아파트를 공급.
- 리완유 집권 초기 토지 국유화 비율이 40%였음.



출처 : Google

리완유 총리 장기 집권으로 발판 마련



출처 : HDB



1959년 싱가포르 초대 총리 (1959-1990)

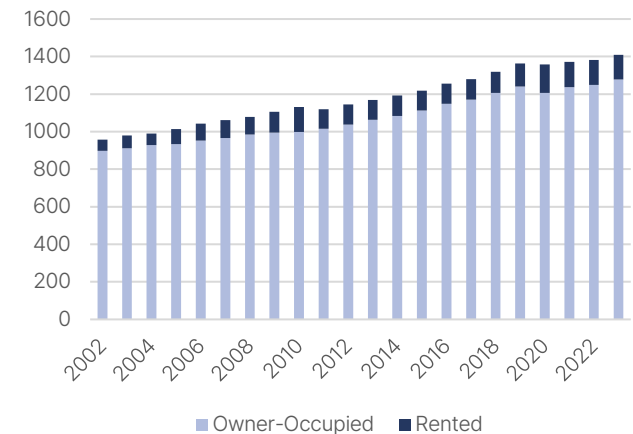
: 싱가포르 3대 주택시스템 정립에 큰 기여.

- ① 국유지 확대
- ② 중앙적립기금 (CPF)
- ③ HDB
- HDB는 1964년 자가소유계획을 도입.
- 싱가포르 국민 개개인의 금융안정성 확보와 인플레이션 대비책으로 주택확보를 촉진.
- 주택구입자금 마련의 어려움 등으로 부진했던 주택 보급률을 높이기 위해 1968년 우리나라의 국민연금에 해당하는 CPF를 주택구입자금으로 활용해 안정적 주택자금 지원체계 구축.

현재 싱가포르 주택 현황

- 리완유 집권 초기 토지 국유화 비율이 40%
- **현시점, 90% 정도가 국유지로**, 토지공개념을 국가적 차원에서 분명히 정립.
- 현재 싱가포르 주거형태는 HDB가 운영하는 주택과 민간부동산개발회사가 지은 콘도형 아파트 등 있음.
- **싱가포르 국민의85%가 HDB 아파트에 거주 중,**
- **전체 주택 자가 점유율은 110%에 달함**

Singapore Resident Households by Tenancy



출처 : Department of Statistics Singapore, 자체 제작

2. 싱가포르의 토지임대부주택

싱가포르 국민 80% '반값 아파트' 산다... 한국과 다른 점은

2-1. 싱가포르 시대별 주거 특징

2-2. 싱가포르 토지임대부주택제도 사례, 성공 배경과 시사점

싱가포르 토지임대부주택 사례



< PINNACLE@DUXTON >

- 전세계에서 가장 높은 공공주택.
- HDB가 2009년에 완공.
- 싱가포르에서 오래된 HDB 부지에 건축.
- 설계 및 구조는 이 지역을 되살리고 역사적인 중요성을 기념을 목표로함.
- 세계초고층학회 등 여러 수상.

출처 :Google

중앙적립기금제도(CPF)

- 싱가포르의 대표적 사회보장제도, 근로자 및 고용주가 임금의 일정비율 강제 적립. 싱가포르 국민 자신의 미래를 설계하는 데 사용하도록 하는 제도임.
- CPF 적립금을 이용해 공공주택 지원이 가능함.
- 공공주택을 분양받을 시 CPF 기금을 통해 1차 조달 후, 모자랄 시 HDB로부터 융자를 받을 수 있음. 저소득층의 경우 정부 지원금도 제공됨.
- 월급여 중 CPF 예치 의무비율은 2000년 기준 근로자 월급의 평균 20%로, 월급의 4.5%를 부담하는 한국과 비교됨.
- 중앙연금기금의 대출로 계약금과 중도금을 지급, 원리금은 장기 상환하는데 실질 금리가 1%대에 불과함.

> 의무가입 연금제도인 '중앙적립기금(CPF)' 활용 : 재정에 무리를 주지 않는 방안

토지임대부주택의 기초를 만든 주택 정책

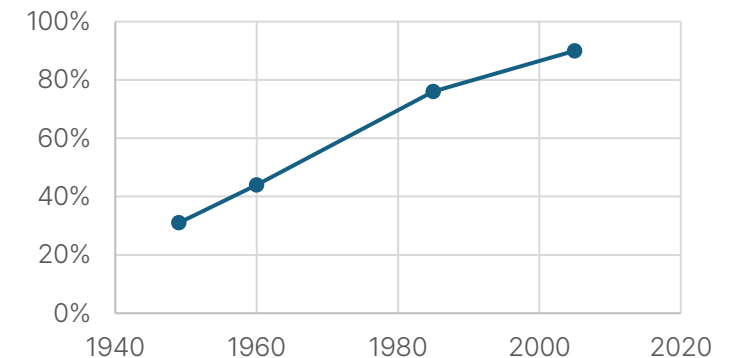
HDB를 통한 공공주택 공급

- 일정자격 요건이 되면, 생애 2번 분양 가능. 5년 의무거주 후 재판매 가능.
- 분양가격 : 재판매가격보다 20~30% 싸게 책정
토지가격 없으므로 민간주택의 반값
- 첫 분양주택의 재판매 : 양도소득세 과세 안함 : **재산증식 어느정도 인정**.

국유지 확보

- 1966년 '토지수용법' 제정
- 국유지 비중 변화 : **싱가포르 국유지 현재 90%확보**
- 우리나라의 국공유지 비율 : 25.2%

Singapore Land Public Ownership Rate



출처 : Department of Statistics Singapore, 자체 제작

2. 싱가포르의 토지임대부주택

싱가포르 국민 80% '반값 아파트' 산다... 한국과 다른 점은

2-1. 싱가포르 시대별 주거 특징

2-2. 싱가포르 토지임대부주택제도 사례, 성공 배경과 시사점

싱가포르 토지임대부주택이 보여주는 시사점



출처 : KBS, MBC

· 전체 가구의 90% 이상이 자가, 대부분 HDB가 공급한 주택에 거주.

1) 국가 발전과정 초기에 토지국유화, HDB 제도 확립

2) 상대적으로 작은 국토면적과 인구로 인해 가능

→ 타국가에 비해 안정적인 주택시장 형성

· 싱가포르의 주택정책의 가장 큰 미래 위험 :

① 주택 노후화, ② 인구 고령화

→ 주택의 노후화, 토지 임대기간 종료되면 '주택가치 0원' 문제
앞으로의 주택 노후화, 재건축 문제 등 주택정책 이슈 예상

→ 남은 점유기간 보상문제 복잡

3. 한국의 토지임대부주택 현황

국내 제도 분석

3-1. 국내 제도의 한계

3-2. 국내 제도의 과제와 시사점

국내 토지임대부주택 제도의 결과와 원인 분석

땅은 공공, 건물은 개인소유 '반값아파트', 성공할수 있을까

리스가 '반값' 자동차가 아니듯 토지임대부 주택은 그냥 '반전세'일 뿐

'반값인데 반값지 않은' 토지임대부, 최초 입주자만 로또



- 현재까지 단 763가구 공급 .개발이익 환수 또한 전혀 이뤄지지 못함. 결론적으로 토지임대부주택의 국내 적용은 기대에 미치지 못함..
- 환매조건부와 토지임대부의 기본 분양 구조가 청약대기자들의 관심을 끌지 못하고 있는데다 일반아파트에 비해 가격 측면에서 유리한 점도 없었음.
- 주택을 '주거'보다는 '소유'개념으로 받아들이는 국민 정서에도 맞지 않고, 주택을 마련하는 데 들어가는 비용도 일반아파트에 비해 크게 장점이 없음.
- 분양 후 20년 이내에 팔 수가 없으며 20년 뒤에 팔 경우에도 주택공사에 팔아야 하기에 재산권 행사가 크게 제약되는 환매조건을 지님.
- 건물은 시간이 갈수록 감가상각이 돼 재산가치가 떨어지는데 토지소유권 없이 임대료만 내는 방식은 재산가치를 중시하는 우리 정서와 맞지 않음.

3. 한국의 토지임대부주택 현황

3-1. 국내 제도의 한계

3-2. 국내 제도의 과제와 시사점

우리나라 토지임대부주택이 맞닥뜨린 과제들

사업성 문제

- 분양 후 건물 가격은 오른 반면, 사업시행자는 토지 대금을 장기간 회수할 수 없음.
- 보완하고자 2020년 수도권 공급대책 발표와 함께 신혼부부 등 특정계층 뿐만 아니라 일반분양 물량 중 일부를 토지임대부 주택으로 활용하는 방안을 발표함.

제도 확대의 걸림돌

- 토지매입을 위한 재정의 한계, 입주 후 임대료 조정을 위한 행정비용 소요 등의 한계가 존재함.

실질적인 가격안정 효과가 저조

- 도입 초기는 시세보다 저렴한 가격에 공급이 가능하나, 매달 부담하는 토지임대료가 점차 재정수입원으로 활용돼 주거비 안정 효과가 크지 않음.
- 초기 계약자만 저렴한 가격에 주택을 공급받아 추후 일반분양과 유사한 가격에 임차권을 팔아 수혜가 집중됨.
- 이후 물가상승 및 지가상승으로 토지임대료가 큰 폭으로 상승함.
- 서민 주거안정에 실질적인 효과가 나타나지 않음.

국민들의 거부 반응

- 토지 소유권을 국가에 귀속시킨다는 점에서 '중국식 사회주의 제도' 라는 비판 존재함.
- 한국은 완전 소유권에 대한 수요가 높아, 제도 자체가 수요자에게 부담일 것으로 우려됨.
- 개전 전 제도의 경우 시세차익에 따른 '로또 아파트'의 재현 가능성이 존재함. 반면 개정안은 전매제한 기간 등이 다소 과도하다는 지적 존재함.

3. 한국의 토지임대부주택 현황

3-1. 국내 제도의 한계

3-2. 국내 제도의 과제와 시사점

국내 사례를 통해 본 개선이 필요한 부분과 싱가포르 토지임대부주택 성공 사례에서 착안해야 할 부분

국내 제도의 시사점

- 실질적으로 주거비를 낮춰 서민 주거안정에 기여하게끔 하는 제도 개편을 요함
- 임대차시장 불안과 충격을 흡수하기 위해 임대주택 순기능이 강조됨. 분양에 초점이 맞춰진 시장에서 토지대를 매입해 분양가를 높이는 시장이 계속되면 주거불안 문제는 계속될 것.
- 토지주인 공공사업자에 안정적인 운영 수익을 보장하고 지분 매각을 자유롭게 할 수 있는 구조를 요함.
- 임차 수요자들이 일정수익률을 보장받고 장기적으로 안정적인 임대주택을 확보하는 방안을 요함.

싱가포르 토지임대부주택 성공 사례에서 착안해야 할 우리나라의 토지임대부주택 제도

- 토지임대부 주택이 국내에선 실패로 평가받는 바와 달리, 싱가포르에선 성공적인 시행 사례가 두드러짐.
- 싱가포르 모델은 토지를 99년 임대 가능하도록 함. 국내의 경우 기본 40년이고 토지주의 허가를 받아 1회 연장 가능함.
- 싱가포르는 재건축이 활발하며 토지임대부 주택의 주택재건축 조건 또한 승인됨. 국내와 달리 재건축 시의 재산권 분쟁 발생 가능성이 적음.
- 선진국인 싱가포르는 규모의 경제 효과를 누림. 개별 주택별로는 토지임대료가 매우 저렴하나 주택 수가 많아 전체로는 매우 큰 금액이기 때문임.
- 국내 국민 정서는 주택을 '주거' 보다는 '소유' 개념으로 받아들이며, 완전소유권에 대한 수요가 높아 토지임대부 주택 자체의 인식 및 수요가 다소 떨어짐.
- 반면 싱가포르는 다양한 유형의 공공주택 등 소유하지 않아도 충분한 주거를 누릴 수 있게끔 하는 정책이 활발히 시행되고 있음.

비교를 통한 시사점 => 각 국가의 역사적 맥락과 토지 희소성, 주택시장 상황 등 다양한 배경 아래 제도 설계를 고려해야 함.

4. 한국에서의 제도 정착 방안

서론

- 1. 집값안정화의 일환으로 건설하는 토지임대부주택의 현실적인 토지임대료를 형성하기 위해서는 **국가, 지자체 소유의 토지여야 가능하다**.
 - 2. 또한, 우리나라의 토지임대부주택은 성공적인 효과를 나타낸 다른 국가들에 비해 **건설 사례가 매우 적다**.
→ **대량 공급으로 공급제도로서 정착 필요로 한다**.
 - 3. 따라서, 집값 안정화가 필요로 하며, 토지임대부주택 건설 가능성이 높은 곳을 선별해야 한다.
- 시범적 대단지 토지임대부주택을 건설하여 토지임대부 주택제도의 정착과 특정 계층 일부의 이익이 아닌 지역의 주거안정을 도모하고자 한다.**

목표



토지임대부주택 제도적 확립을 위한 대규모 공급 (서울 중심)

우리나라의 토지임대부주택은 공급 사례가 적어 제도적 활성화가 되지 않았다. 제도적 확립을 위한 시범적 단지 공급이 적합한 행정구, 지역을 찾아보고자 한다.

4. 한국에서의 제도 정착 방안

전국의 국·공유지 현황

4-1. 전국의 국·공유지 현황

4-2. 서울의 국·공유지 현황

4-3. 서울의 행정구별 토지가격 분석

4-4. 분석종합

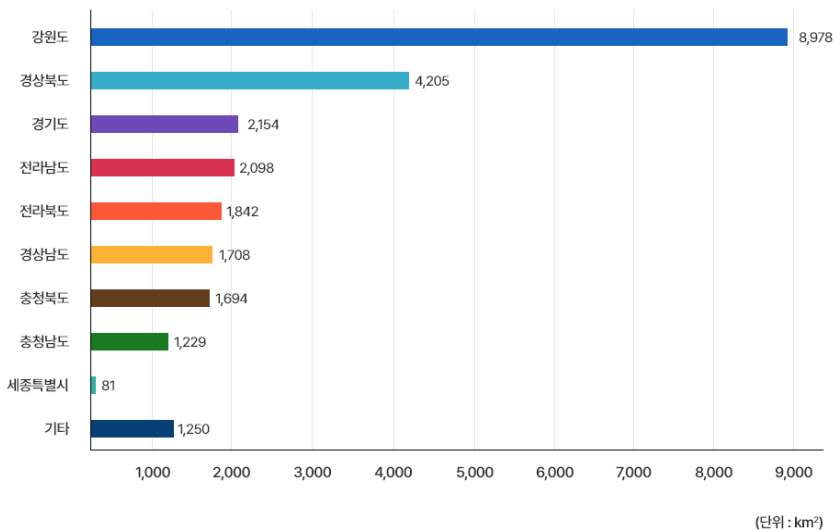
4-5. 주택구입 곤란 인구를 위한
토지임대부주택 공급지 선정
(광진구)

4-6. 요약 및 제언

전국의 국·공유지는 국토면적의 25% 점유. 강원도에 몰려있어

구분	면적(km ²)	구성비	면적 구성비(%)
국유지 (행정재산+일반재산)	25,239	100	국토의 25.0
행정재산	24,426	96.8	국토의 24.3
일반재산	813	3.2	국토의 0.8

출처 : 국·공유지공유센터



- 국유재산 중 토지에 해당하는 국유지의 총 면적은 25,239km². 국토면적(100,210km²)의 25.2% 점유. 5,825,000 필지의 규모
- 국유지는 행정재산과 일반재산으로 구분. 각각 24,426km²(96.8%), 813km²(3.2%)로 구성. 총 25.239km²의 규모.
- 국유지 면적 중 강원도는 전체 면적의 35.6%를 차지 > 산림청이 보유한 국유림 행정재산이 강원도에 많이 분포하기 때문.
- 행정구역별 국유지 점유율은 강원도(35.6%), 경상북도(16.7%), 경기도(8.5%) 순으로 높음.

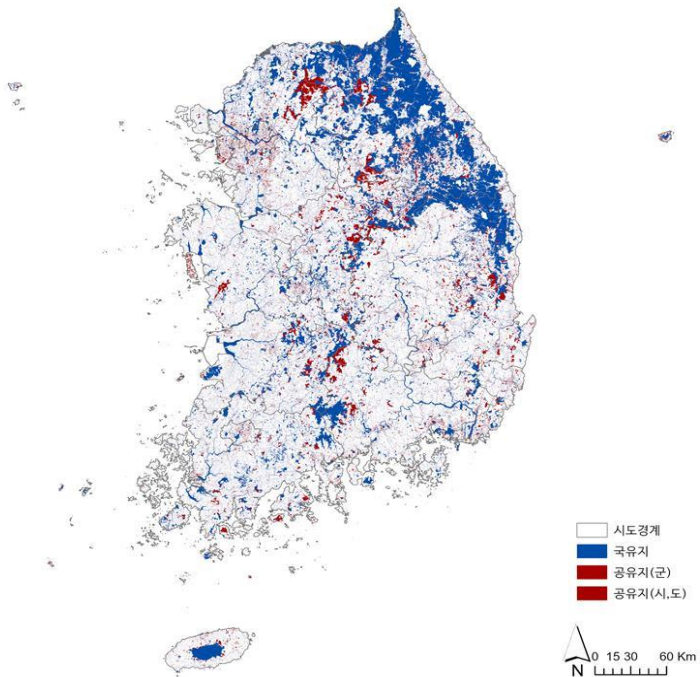
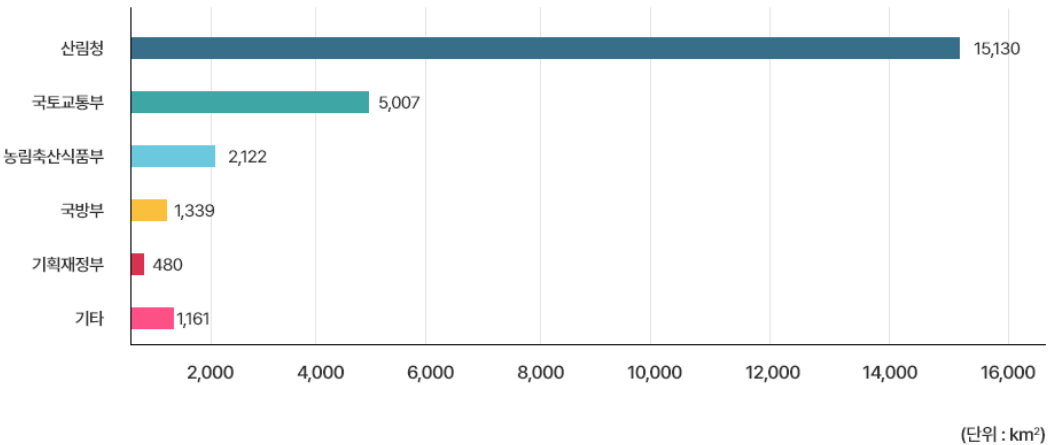
4. 한국에서의 제도 정착 방안

전국의 국·공유지 현황

부처별 국유지 보유면적은 산림청이 면적 기준으로 약 60%를 차지, 국토부(19.8%), 농림부(8.4%) 순으로 국유지를 보유하고 있다.

부처별 국유지 보유면적은 산림청이 면적 기준으로 약 60%를 차지, 국토부(19.8%), 농림부(8.4%) 순으로 국유지를 보유하고 있다.

국유지 = 국가 소유 공유지 = 지자체 소유



출처 : 국공유지 공유센터

4-1. 전국의 국·공유지 현황

4-2. 서울의 국·공유지 현황

4-3. 서울의 행정구별 토지가격 분석

4-4. 분석종합

4-5. 주택구입 곤란 인구를 위한
토지임대부주택 공급지 선정
(광진구)

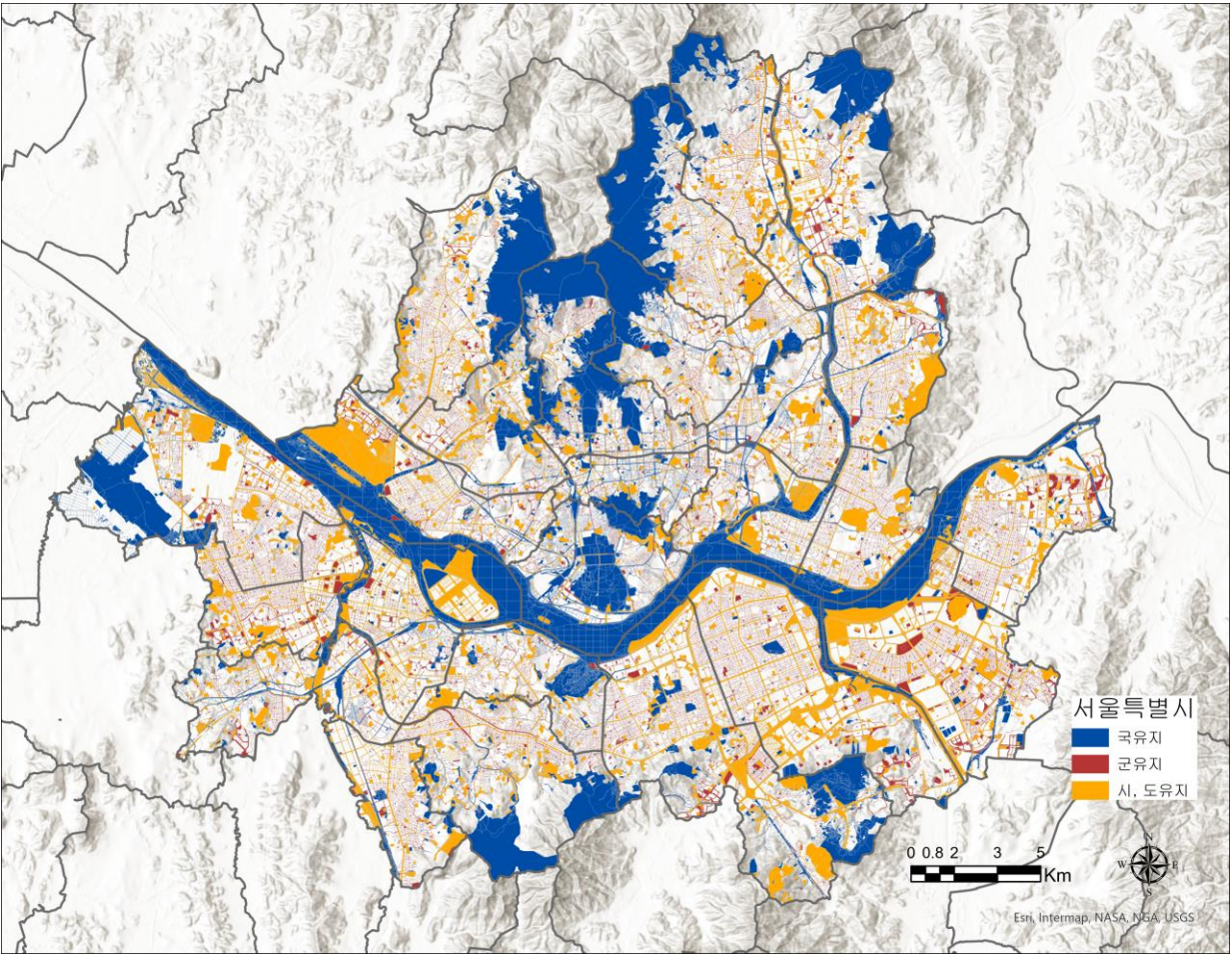
4-6. 요약 및 제언

4. 한국에서의 제도 정착 방안

서울의 국·공유지 현황

국·공유지의 경우 하천용지, 학교용지, 도로용지 등 주택건설이 곤란한 용도가 매우 많다.

- 4-1. 전국의 국·공유지 현황
- 4-2. 서울의 국·공유지 현황
- 4-3. 서울의 행정구별 토지가격 분석
- 4-4. 분석종합
- 4-5. 주택구입 곤란 인구를 위한 토지임대부주택 공급지 선정 (광진구)
- 4-6. 요약 및 제언



국유지 = 국가 소유 공유지 = 지자체 소유 출처 : 국공유지 공유센터

4. 한국에서의 제도 정착 방안

4-1. 전국의 국·공유지 현황

4-2. 서울의 국·공유지 현황

4-3. 서울의 행정구별 토지가격 분석

4-4. 분석종합

4-5. 주택구입 곤란 인구를 위한
토지임대부주택 공급지 선정
(광진구)

4-6. 요약 및 제언

서울의 국·공유지 현황

서울의 행정구별 국·공유지 현황

데이터 처리 선별 기준 (1)

- 1. 서울 전체 필지 중 하천,구거, 철도용지, 도로 등 지목이 토지임대부 주택을
건설하기에 부적합한 표본 제외
- 2. 추려진 필지 중 국·공유지 비율을 행정구 별로 표현



✓ 전체 필지(부적합한 지목 제외) = 734720 개

✓ 국공유지 필지 = 65284 개

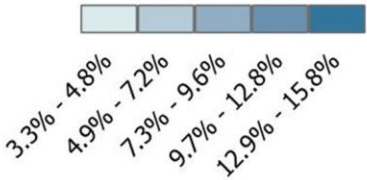
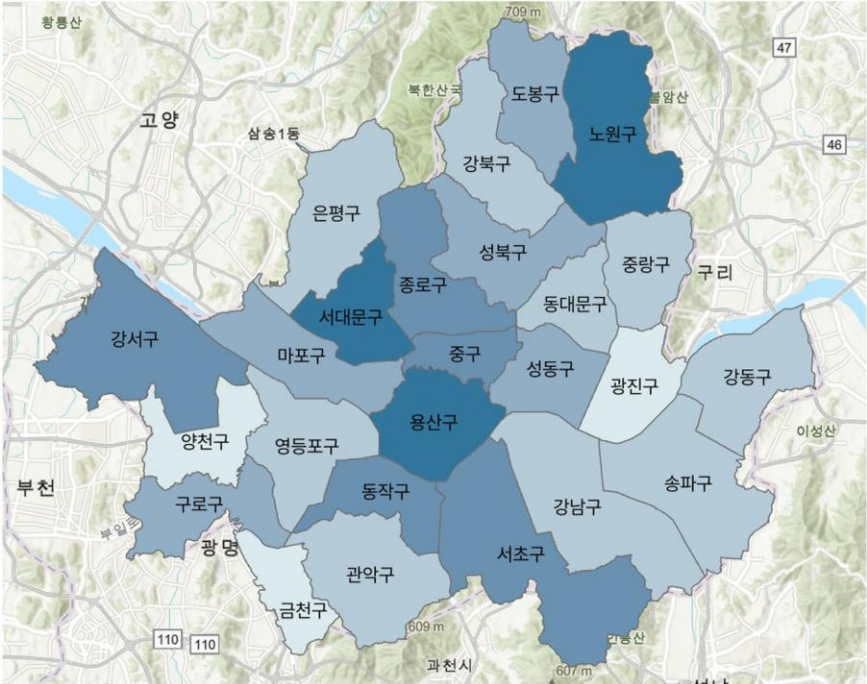
✓ 서울의 국공유지 비율 8.8%

✓ 국공유지 비율 가장 높은 행정구

1. 서대문구 15.8%

2. 노원구 15.14%

3. 용산구 14.6%



4. 한국에서의 제도 정착 방안

4-1. 전국의 국·공유지 현황

4-2. 서울의 국·공유지 현황

4-3. 서울의 행정구별 토지가격 분석

4-4. 분석종합

4-5. 주택구입 곤란 인구를 위한
토지임대부주택 공급지 선정
(광진구)

4-6. 요약 및 제언

서울의 국·공유지 현황

서울의 행정구별 국·공유지 현황

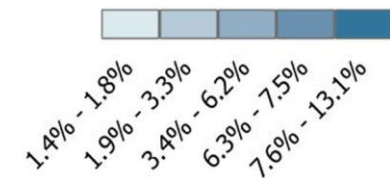
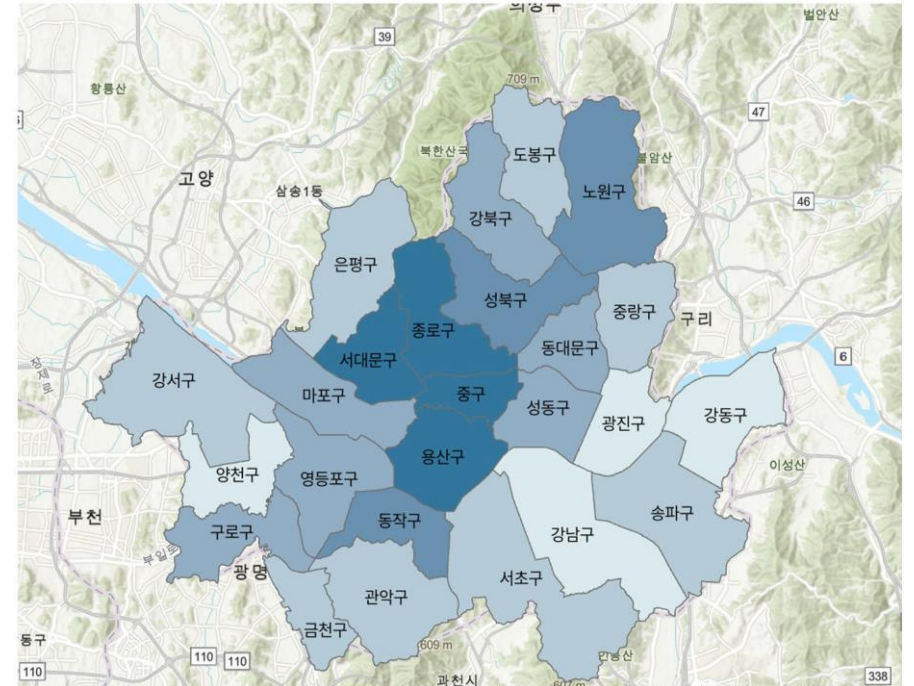
데이터 처리 선별 기준 (2)

1. 서울 전체 필지 중 지목이 '대'인 필지만 선택
2. 지목이 '대'인 필지중 국·공유지 비율을 행정구 별로 표현



- ✓ 전체 필지(지목 '대') = 665844 개
- ✓ 국공유지 필지 = 37084 개
- ✓ 서울의 국공유지 비율 5.5%
- ✓ 국공유지 비율 가장 높은 행정구

1. 서대문구 13.1%
2. 용산구 12.58%
3. 중구 11.09%
4. 종로구 10.06%

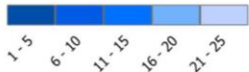
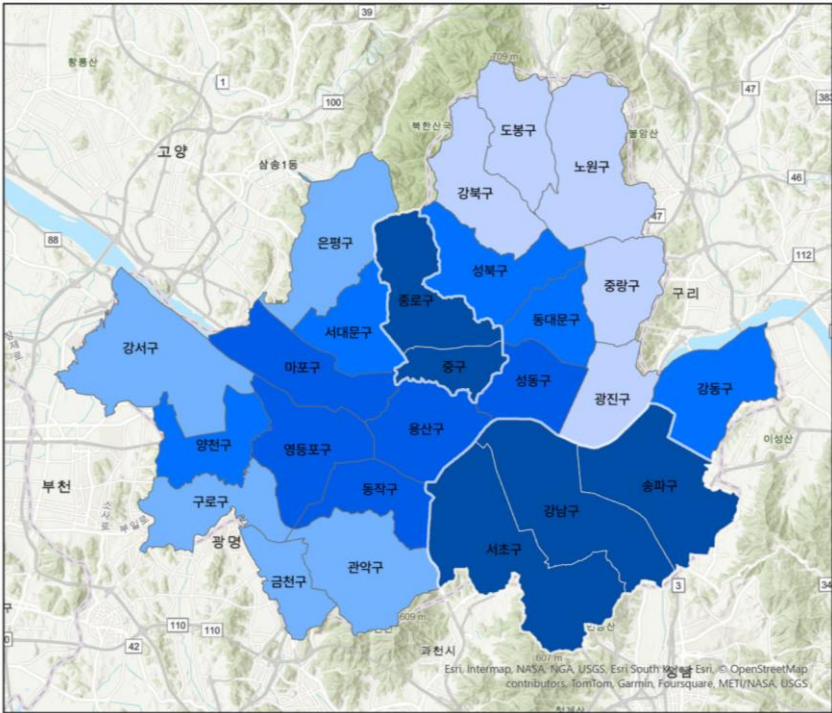


4. 한국에서의 제도 정착 방안

- 4-1. 전국의 국·공유지 현황
- 4-2. 서울의 국·공유지 현황
- 4-3. 서울의 행정구별 토지가격 분석
- 4-4. 분석종합
- 4-5. 주택구입 곤란 인구를 위한 토지임대부주택 공급지 선정 (광진구)
- 4-6. 요약 및 제언

서울의 행정구별 토지가격 분석

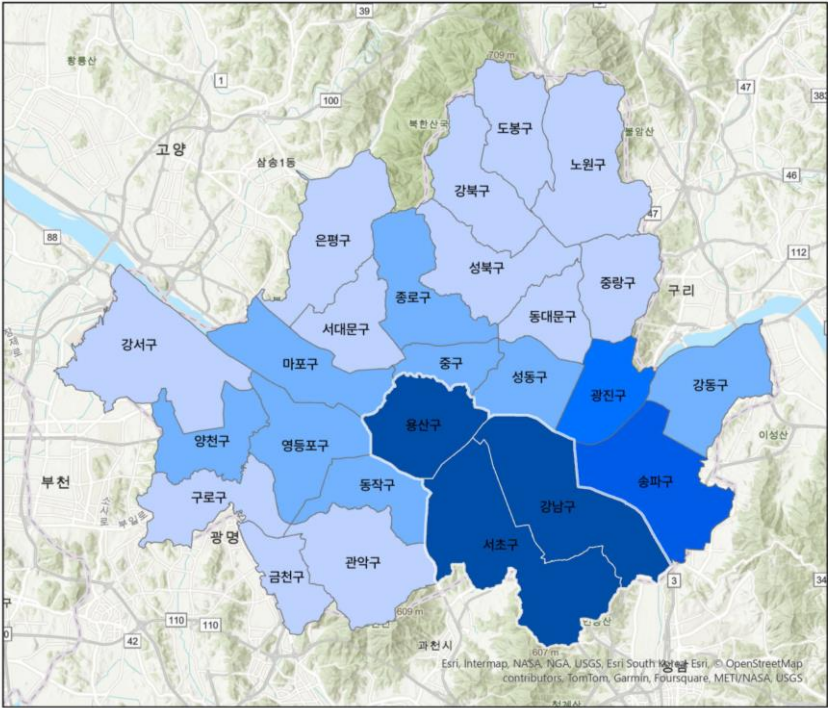
서울의 행정구별 지가 수준, PIR 현황



출처 : 자체 제작

· 서울 행정구 1m2당 평균 지가

상위 5개 행정구 : 중구, 강남구, 송파구, 종로구, 서초구



출처 : 자체 제작

· 서울 행정구 평균 PIR

상위 5개 행정구 : 강남구, 서초구, 용산구, 송파구, 광진구

4. 한국에서의 제도 정착 방안

분석종합

4-1. 전국의 국·공유지 현황

4-2. 서울의 국·공유지 현황

4-3. 서울의 행정구별 토지가격 분석

4-4. 분석종합

4-5. 주택구입 곤란 인구를 위한
토지임대부주택 공급지 선정
(광진구)

4-6. 요약 및 제언

평균 지가가 높은 행정구

중구(7)
강남구(1)
송파구(4)
종로구(11)
서초구(7)

PIR이 높은 행정구

강남구(2)
서초구(5)
용산구(6)
송파구(3)
광진구(22)

✓ 지가 안정화를 위한 토지임대부주택 공급 행정구 선정

✓ 서울시에서 평균지가가 가장 높으면서 국공유지 비율이 높아 적용 용이한 행정구 선정

→ **중구,종로구,서초구** (서초구의 경우 지목변경 필요)

- ✓ 주택구입 곤란 인구를 위한 토지임대부주택 공급 행정구 선정
- ✓ 평균지가는 낮은 편에 속하지만, PIR이 현저히 높은 행정구 → **광진구**
- ✓ 광진구의 경우 주택구입의 어려움을 갖는 인구가 많을것으로 예측되나,
국공유지의 비율이 현저히 낮은 수준

국·공유지비율 높은 행정구

서대문구
노원구
용산구

서초구
동작구
종로구
중구
강서구

국·공유지비율 높은 행정구(대)

서대문구
용산구
중구
종로구

노원구
성북구
동작구

4. 한국에서의 제도 정착 방안

- 4-1. 전국의 국·공유지 현황
- 4-2. 서울의 국·공유지 현황
- 4-3. 서울의 행정구별 토지가격 분석
- 4-4. 분석종합
- 4-5. 주택구입 곤란 인구를 위한 토지임대부주택 공급지 선정 (광진구)
- 4-6. 요약 및 제언

주택구입 곤란 인구를 위한 토지임대부주택 공급지 선정 - 광진구

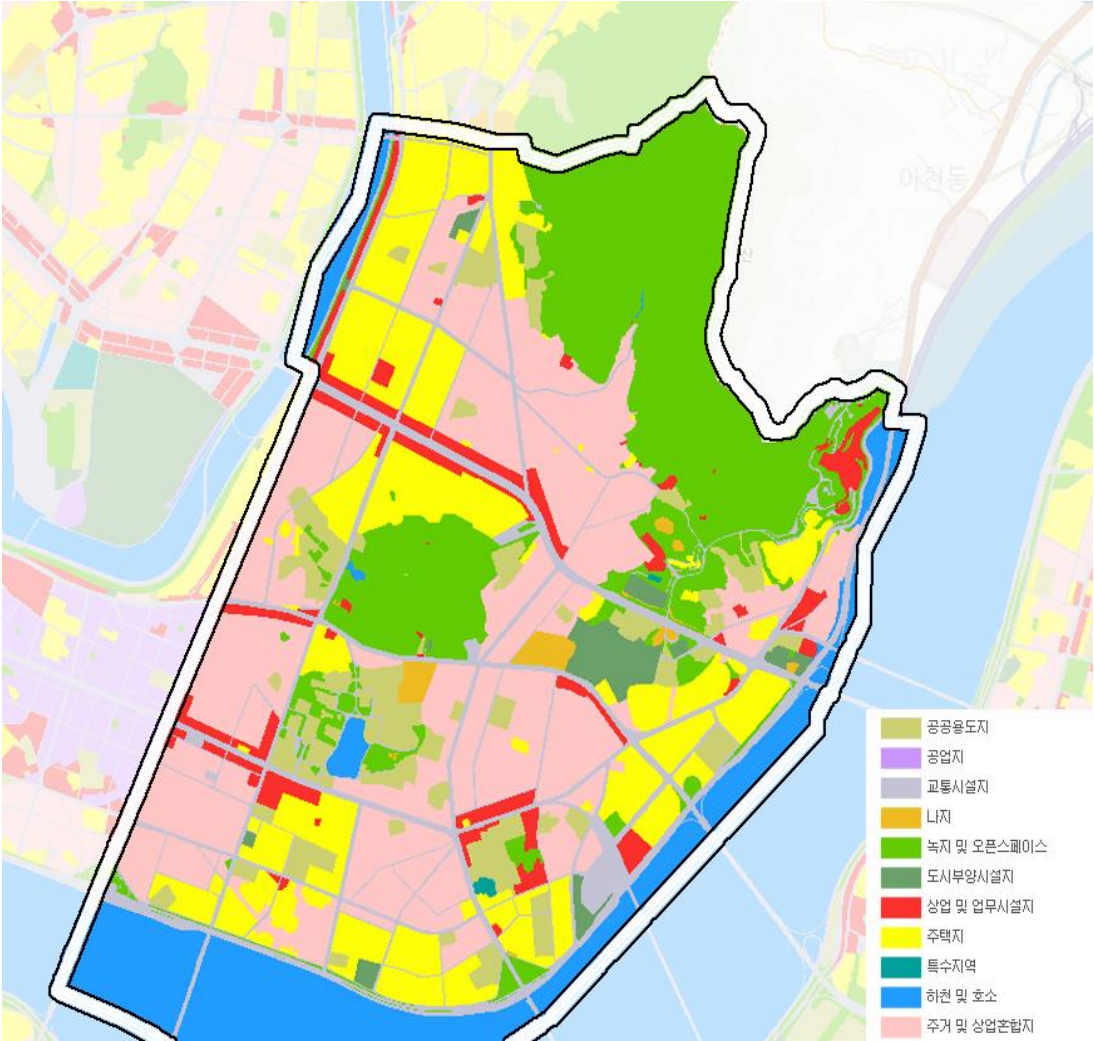
광진구의 토지이용 현황

- 1. 국공유지의 대부분은 학교용지 등으로 사용.
- 2. 나지, 유흥지의 경우 개인,법인 소유가 대부분.
- 3. 주거, 및 상업 혼합지가 많고 노후화 되어 정비 필요.



출처 : 네이버 지도

광진구의 주거 및 상업혼합지 가로 및 주택의 모습



출처 : 자체 제작

4. 한국에서의 제도 정착 방안

4-1. 전국의 국·공유지 현황

4-2. 서울의 국·공유지 현황

4-3. 서울의 행정구별 토지가격 분석

4-4. 분석종합

4-5. 주택구입 곤란 인구를 위한
토지임대부주택 공급지 선정
(광진구)

4-6. 요약 및 제언

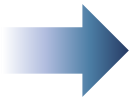
주택구입 곤란 인구를 위한 토지임대부주택 공급지 선정 - 광진구

우리가 고안한 한국에서 제도 정착을 위한 현실적인 방안

번호	자치구	사업구분	사업장명	대표지번	진행단계	공개자료수 (최근자료)	공개적시성 (전체자료)	자료충실도
18	광진구	지역주택	(가칭)한강광장 지역주택조합 추진 위원회	광장동 332-9	조합설립인가	46건	-	66.67%
17	광진구	재건축	구의1구역 주택재건축정비사업 조 합	구의동 122-2	조합해산	1353건	0.0%	99.58%
16	광진구	재건축	구의맨션 주택재건축정비사업 조합	구의동 227-3	이전고시	162건	0.0%	71.11%
15	광진구	재건축	대명연립 주택재건축정비사업 조합	자양동 224-15	조합해산	274건	0.0%	74.97%
14	광진구	재건축	자양1주택재건축정비사업조합	자양동 236	준공인가	1613건	-	100.0%
13	광진구	재건축	자양제7구역 주택재건축정비사업 조합	자양동 464-40	조합설립인가	1309건	100.0%	100.0%
12	광진구	재건축	자양아파트 주택재건축정비사업 조 합	자양동 658-14	이전고시	449건	-	100.0%
11	광진구	재건축	신항빌라 재건축사업	종곡동 18-24	정비구역지정	0건	-	-
10	광진구	재건축	종곡아파트 주택재건축정비사업조 합	종곡동 190-26	조합설립인가	622건	66.67%	100.0%
9	광진구	재건축	중앙연립 주택재건축정비사업조합	화양동 35-4	이전고시	185건	0.0%	69.57%

8	광진구	재건축	모진연립 주택재건축정비사업조합	화양동 499-18	조합해산	87건	0.0%	51.89%
7	광진구	재개발 (주택정비형)	자양4동 57-90번지 일대 주택재개 발사업	자양동 57-90	경비계획 수립	0건	-	-
6	광진구	재개발 (도시정비형)	자양4재정비촉진구역 도시환경정 비사업조합	자양동 778-6	조합해산	536건	0.0%	80.49%
5	광진구	소규모재건 축	광정동 삼성1차아파트 소규모재건 촉정비사업	광정동 561	조합설립인가	191건	50.0%	100.0%
4	광진구	가로주택정 비	한양연립 일대 가로주택정비사업	구의동 592-39	사업시행인가	343건	40.91%	96.1%
3	광진구	가로주택정 비	자양1의4구역 가로주택정비사업	자양동 249-2	조합설립인가	9건	-	-
2	광진구	가로주택정 비	자양번영로3나길 일대 가로주택정 비사업	자양동 588-22	조합설립인가	68건	0.0%	97.44%
1	광진구	가로주택정 비	화양동 32-12번지 가로주택정비사 업	화양동 32-12	조합설립인가	23건	0.0%	75.1%

출처 : 정비사업 문당



진행중인 정비사업 중 일정 토지를 국가 귀속하여 토지임대부 주택을 공급하는 것이 가장 현실적 방안

4. 한국에서의 제도 정착 방안

- 4-1. 전국의 국·공유지 현황
- 4-2. 서울의 국·공유지 현황
- 4-3. 서울의 행정구별 토지가격 분석
- 4-4. 분석종합
- 4-5. 주택구입 곤란 인구를 위한 토지임대부주택 공급지 선정 (광진구)
- 4-6. 요약 및 제언

요약 및 제언

목표

- 토지임대부 주택 제도적 확립을 위한 대규모 공급 (서울 중심)
- 우리나라의 토지임대부 주택은 공급 사례가 적고 제도적 확립을 위한 시범적 단지 공급이 적합한 행정구 혹은 지역을 찾아보고자 한다.

현황

- 가. 토지임대부 주택이 건설되기 위해선 국공유지 토지가 필요하다.
전국의 국공유지는 전 국토 중 25% 가량이지만, 강원도, 경상도 등 타지역에 밀집되어 있다.
- 나. 서울의 국공유지는 하천용지 등 주택건설에 부적절한 지목이 많다.
부적절한 필지 제외 국공유지가 많은 행정구 : 서대문구, 노원구, 용산구, 중구, 종로구 등이 있다.
- 다. 토지임대부 주택의 주된 목적은 집값 안정화: 지가가 높거나, 주택구입 곤란 인구가 많은 행정구 산정이다.
지가 안정화 목적을 달성하기 적합한 행정구 : 중구, 종로구, 서초구
주택구입 곤란 인구가 많은 행정구 : 광진구
- 라. 광진구의 현황 : 국공유지가 대부분 사용 중, 노후주택이 다수 존재해 정비사업이 많이 진행 중이다.
정비사업의 진행지의 일부 국유화를 통한 토지임대부 주택 공급이 적합하다.

제언 사항

- 서울은 국공유지 비율이 낮고 그마저 사용 중인 경우가 많아 적절한 대상지를 찾는 데 어렵다.
- 개인소유의 유흥지, 나지 등을 적절한 방식으로 국가소유 하거나, 정비사업 시행 시 일정 토지를 국유화하여 국유재산을 늘리고 토지임대부 주택 공급용 토지를 조성하는 것이 현실적인 방안으로 보인다.

결론

- 싱가포르의 토지임대부주택은 안정적인 주거를 제공하고 세대 간 형평성을 높이는 데 성공적인 사례로 자주 언급된다. 단순히 싱가포르의 정책을 그대로 복사하는 것이 아니라, 토지 공공성, 장기임대, 안정된 공급 등 싱가포르 모델의 핵심 원칙을 수정하고 서울의 특수성을 고려하여 적용해야 한다. 특히 서울은 한국의 행정 및 경제 중심지로, 강력한 중앙정부의 지원 아래 대규모 정책을 실현할 수 있는 조건을 갖추고 있다. 싱가포르처럼 국가 주도로 정책을 실행해도 충분히 효과를 낼 수 있는 구조라 여겨진다.
- 정부는 초기 토지 비용을 부담하되, 민간 자본을 적극적으로 유치해 건설과 관리를 분담할 수 있어야 한다. 또한, 공공 임대주택의 일부를 임대 수익으로 전환해 지속 가능한 재원을 마련해야 한다. 우리나라 사람들은 집을 소유해야 한다는 인식이 강한데, 이를 극복하기 위해 소유 개념을 넘어서 안정적 거주 의 중요성을 홍보해야 한다. 예로, 토지임대부 주택이 재산 가치 뿐 아니라 장기적 안정성과 경제적 효율성을 제공한다는 점을 강조할 필요가 있다. 정부는 성공 사례를 적극 홍보하고, 세대 간 경제적 격차를 줄이는 수단으로 이 정책을 포지셔닝할 필요가 있다.
- 잘 구축된 토지임대부주택의 정책 마련은 젊은 세대는 초기 구매 비용이 낮아 주거 사다리 진입이 쉬워질 것이다. 반면, 중장년층은 기존 부동산 가치 하락에 대해 우려할 가능성이 크다. 이를 해결하기 위해 기존 소유자에 대한 세제 혜택 등의 보완책을 함께 제공할 수 있어야 한다.

이상으로 발표를 마치겠습니다.

감사합니다.

Q&A