

동남아 주요 진출대상국의 공공주택 사업화모델 구축 연구 I
- 캄보디아

연구지원 2017-97호

동남아 주요 진출대상국의 공공주택 사업화모델 구축 연구 I - 캄보디아

지은이 문효곤 · 이종권 · 이익중 · 임덕영 · 김슬기 · 정재진

발행인 손경환

발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원

편 집 문효곤 · 이종권 · 이익중 · 임덕영 · 김슬기 · 정재진

주소 (우)34047 대전광역시 유성구 엑스포로 539번길 99

전화/전송 042) 866-8509 / 866-8547

전자우편 softmoon@lh.or.kr

홈페이지 <http://lh.lh.or.kr>

- 이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로서 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.
- 우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

연구지원 2017-97

동남아 주요 진출대상국의 공공주택 사업화모델 구축 연구 I
- 캄보디아

참여연구진

연구총괄

문효곤 LH 토지주택연구원 실장

연구진

이종권 LH 토지주택연구원 선임연구위원

이의중 LH 토지주택연구원 수석연구원

임덕영 LH 토지주택연구원 책임연구원

김슬기 LH 토지주택연구원 연구원

정재진 LH 토지주택연구원 연구원

연구심의위원(가나다순)

권혁삼 LH 토지주택연구원 수석연구원

김경철 LH 비서실장

김용순 LH 토지주택연구원 선임연구위원

김용태 LH 토지주택연구원 (전)연구위원

김재영 LH 뉴스테이사업처 차장

박준영 LH 토지주택연구원 실장

이진희 LH 해외도시개발지원센터 과장

정운섭 LH 해외도시개발지원센터 부장

진미윤 LH 토지주택연구원 연구위원

자문위원(가나다순)

이경천 법무법인 수호 캄보디아사무소 변호사

최종권 서울대학교 법학박사

연구 요약

□ 연구배경 및 목적

- 캄보디아 등 동남아 4개국에서 한국의 공공주택정책 경험을 토대로 정책 개발 지원을 요청함
- 캄보디아와의 국가 차원에서의 주택부문 협력 추진과 더불어 국토부 및 LH의 해외 진출 지원사업의 일환으로 수행하는 연구과제임
- 캄보디아에 적합한 공공주택정책 모델을 제시하고 이를 사업화할 수 있는 기반을 제공하며, 궁극적으로는 사업화를 통하여 민간건설업체의 참여를 도모하고자 함

□ 주요 연구결과

① 캄보디아 프놈펜의 주거실태 및 주거환경 설문조사 결과 분석

- 프놈펜의 평균적인 주거형태는 3층 이하의 전통적인 플랫하우스나 임대료가 저렴한 좁은 판잣집 등에서 임차로 거주하며 오토바이를 주로 이용해 비교적 가까운 거리를 통근함
- 프놈펜 거주자 절대 다수가 자가소유 필요성을 느끼고 있으며 가장 바라는 주거정책은 임대주택보다 장기 저리의 주택용자가 지원되는 분양주택임
- 프놈펜 교통 인프라가 열악하고 거주지 이사의 가장 큰 이유가 직장이라는 점에서 주택건설의 입지는 도심내 직장 밀집 지역과 연관되어 선정할 필요가 있음
- 도심내 고가의 택지 가격과 건설비 등 투입비용 상승요인을 고려할 때, 용적률을 높여 고층의 아파트형 공공분양주택을 직주 근접형으로 도심내 공급하는 방안을 검토할 필요가 있음

② 캄보디아 공공주택모델 개발을 위한 한국의 제도 분석

- 한국의 기존 공공분양제도 현황 분석을 통해 캄보디아 단계별 적용 가능성을 검토함

주요 부문	주요 특성	적용 가능성	비고
주택공급계획 수립 및 실행	정부개입에 의한 초기 정책목표(자기중심) 설정	도입 필요	· 새로운 정책목표 설정 필요
	장기 주택종합계획 수립 및 연간 계획 수립	도입 필요	· 10년 단위 계획 및 연간계획 수립 · 수요예측 통한 정량목표 우선 설정
주택공급 행정체계와 담당 주체	정부의 전담 부서	개선 필요	· 역할 확대 필요
	전담기관(공기업 등) 설치	도입 필요	· 단기적으로는 대행역할 기관 모색
공공택지 확보 방안	토지수용제도	기 도입 중	· 법 개정을 통한 주택공급 기반 조성 필요
	보상 전문기관 지정 및 위탁	도입 필요	· 주택공급 담당주체에 지정 및 위탁
	보상 산정 기준 설정	개선 필요	· 과세 기준지가 운영 중
	토지매입제도	개선 필요	· 공급 활성화 측면에서 개선
공급대상과 선정방식	무주택세대 구성원	완화 필요	· 높은 자기유 감안 1가구로 완화하 되 무주택 우선 적용
	1세대 1주택	즉시 적용	· 투기 방지 및 형평성
	재당첨 금지	즉시 적용	· 투기 방지 및 형평성
	해당 주택건설지역 거주	즉시 적용	· 투기 방지(실수요 중심)
	청약저축 납입기간 및 횟수에 따른 순위 결정	적용 필요	· 시범사업에는 부분 적용 검토 · 장기적으로 운영
특별분양	검토 필요	· 향후 검토 후 도입 필요	
공급방식	선분양제도	기 도입 중	· 기존 시행 중
	분양보증제도	도입 필요	· 선분양 보완책으로 필요
주택규모 및 질적 기준	국민주택 규모 설정(평형 등)	도입 필요	· 적정 주거면적 설정
	최저주거기준 적용	도입 필요	· 근거 법령 필요
건설자금 및 공급재원	주택도시기금(국민주택기금) 설치 및 운용	도입 필요	· 현재 재원은 부족하나 장기적으로 설치 필요(관련 법령 필요)
	청약저축제도	도입 필요	· 담당 은행 지정 필요
	국민주택채권 발행	도입 필요	· 근거법령 마련 후 즉시 도입 필요
	주택복권 발행	도입 필요	· 관련 법령 필요
공동주택관리 및 하자보수	공동주택관리제도	개선 필요	· 입주자대표회의 구성 등 개선
	주택관리사제도	도입 필요	· 공동주택 확대에 대응
	하자보수제도	기 도입 중	· 공동주택 확대 대비 개선 필요

구분	주요 특성	비고
도입 및 적용 필요 (법 제도적 기반 마련)	정부개입에 의한 초기 정책목표(자기중심) 설정	· 자가에서 공공임대로 단계적 추진
	장기 주택종합계획 수립 연간 계획 수립	· 택지소요량과 연계 · 지자체별 계획도 추가 수립
	전담기관(공기업 등) 설치	· 안정적인 택지확보 및 주택공급 기반
	공급대상과 선정 기준 명시 청약제도 / 무주택세대 구성원 / 1세대주택 / 해당 주택건설지역 거주 등 우선 순위 설정	· 공공주택제도 도입시 즉시 적용 · 주택시장 상황에 따라 탄력운영
	분양보증제도	· 선분양에 필수적 보완제도
	국민주택 규모 설정(평형 등)	· 적정 기준 설정 필요
	최저주거기준 적용	· 국가 차원의 선언적 기준 마련 필요
	주택도시기금(국민주택기금) 설치 및 운용	· 안정적인 재원 확보에 필수
	청약저축제도	· 국민참여와 재원확보
	국민주택채권 발행	· 재원 확보에 매우 유리
	주택복권 발행	· 국민참여와 재원확보
	주택관리사 제도	· 공동주택 확대에 필수제도
기 도입 중이나 개선 필요	정부 전담부서	· 역할 확대 필요
	선분양제도	· 분양보증을 통한 제도 보완 필요
	토지수용제도	· 택지확보에 적합하게 법제 개선 필요
	보상 기준 설정 및 감정평가사제도	· 제도 개선 필요
	토지매입제도	· 공공성 관점에서 제도 개선 필요
	공동주택 관리제도	· 공동주택 확대 대비 개선 필요
	하자보수제도	· 공동주택 확대 대비 개선 필요
검토 후 도입 필요	특별 분양	· 공급대상 우선순위와 연계 운영 검토

③ 모델 개발을 위한 주요 고려사항 및 원칙 제시

- 캄보디아의 주거환경과 여건, 제도적 기반, 주거실태조사 결과 시사점, 동남아를 중심으로 한 아파트 확산 사례, 한국에서의 공공주택 공급을 위한 기존 제도 분석 등을 통해 도출한 결과를 반영하여 모델 개발을 위한 주요 고려사항을 제시함

주요 원칙	추진 내용
정부 및 공공 주도의 지속적인 정책 실행	- 정부 및 공공주도의 필요성
수요 기반의 장기적인 플랜 수립과 실현	- 체계적인 주택공급계획 수립 - 소득수준 및 지불능력을 감안한 소요 파악 및 공급 세분화
책임있는 담당 기관을 통한 일관성 있는 공급	- 공공 중심의 지속적이고 일관성 있는 공급 추진 - 주택공급 담당 공기업 설립 추진
관련 법제도 등 세밀한 근거 마련	- 부문별 법제도 재개정 필요
지속가능성 확보를 위한 자원 확보와 유지	- 안정적인 자원 마련 및 유지
국민 직접 참여를 통한 선순환 구조 마련	- 정부가 주도하되 국민도 일정 참여하는 기반 마련
공정하고 투명한 운영	- 정부 차원의 투명한 운영 및 관리
국민의 니즈와 수요 반영 및 정책 효율성 확보	- 국민주택 등 적정 평형 설정과 제시

④ 공공주택 정책 대상 중산층 범위 설정

- 절대적 기준을 적용하여 5분위 중 2~4분위를 중산층으로 설정하되, 정책의 주요 타겟 관점에서 우선순위는 4분위를 제외한 2~3분위(40%)를 중심으로 설정함
 - 프놈펜 소득 2~3분위 가구당 연간 평균 가처분소득 : \$6178.9 ~ \$8549.9

소득 계층	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
수요 특징	임대료 부담 능력 취약계층	자가구입 능력 취약계층	정부지원시 자가구입가능 계층	자력으로 자가구입 가능 계층, 교체수요 계층	
분양 · 임대 주택	공공 임대	공공 분양		민간 분양	

⑤ 공공주택 적정공급가격 범위 및 소요량 추정

- 주택의 구입가능여부에 대한 지표로 주로 사용되는 PIR(Price to Income Ratio)값의 권장 수준인 3~5값을 기준으로 공공주택 적정공급가격 범위를 추정함
 - 캄보디아 : \$9,114 ~ \$22,317
 - 프놈펜 : \$18,537 ~ \$42,750
- 가구 수를 기준으로 공공주택 총 소요량을 추정함

(단위 : 천호)

구분	주택 총 소요량	
	2~3분위 기준(40%)	2~4분위 기준(60%)
캄보디아	1,373	2,060
프놈펜	172	259

⑥ 공공주택 표준형 모델 제안

- 표준 주거면적 제시 : 1인당 16m², 평균 4인가구 기준 65m²
- 주거에 영향을 미치는 요인, 해외 아파트 적합성 판단 기준 등을 반영하여 캄보디아에 적합한 공공주택 계획방향을 제시함

구성 요인	특성	계획 방향
물리적 요인	기후 <ul style="list-style-type: none"> - 열대몬순, 계절 및 지역에 따라 차이가 있으나 대체로 고온다습 - 에어컨 보다는 창문개방을 통한 냉방 	<ul style="list-style-type: none"> - 자연환기, 맞통풍 구조에 유리한 판상형 주동 - 고온다습한 기후에 대비한 친환경 건축계획 필요 - 습도로 인한 목재 내장재 지양
	향 <ul style="list-style-type: none"> - 높은 기온으로 인해 남향을 선호하지 않으며, 특히 해가 저무는 서향 빛 	<ul style="list-style-type: none"> - 주거공간 내부로 들어오는 서향 빛 차단 - 전면부 발코니 계획을 통해 실내로 유입되는 일사량을 차단하거나 캐노피를 설치하여 그늘 형성
	지형 <ul style="list-style-type: none"> - 수도 프놈펜은 배수시설이 열악하고 지표면이 낮음 	<ul style="list-style-type: none"> - 일반적인 플랫폼하우스와 차별화하여 아파트에 적용할 수 있는 체계적이고 견고한 설비 품질 확보
	건축 재료 <ul style="list-style-type: none"> - 국내에 비해 우수한 콘크리트 품질 - 철 부족으로 인한 철 공급 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> - 시공적 대안 필요
	건축 기술 <ul style="list-style-type: none"> - 낮은 시공력에 의한 시공품질 저하 	<ul style="list-style-type: none"> - 복층유리 같은 국내 아파트 기술 적용을 통한 차별화 - 외국 선진기업 현장 관리감독을 통한 시공품질 향상 도모

경제적 요인	경제 수준	<ul style="list-style-type: none"> - 정국이 안정화된 1997년 이후 꾸준히 성장하여 높은 경제성장을 지속 - 높은 무역의존도(주요 수입품으로 건축자재) - 높은 해외원조 의존도 	<ul style="list-style-type: none"> - 경제수준이 많이 향상되었으나, 여전히 아파트 분양가는 중산층이 부담하기에 높은 수준으로 분양가를 낮추기 위한 비용절감 기술 적용 - 기계설비 의존도를 낮춰 건설 및 유지비용 절감
	산업 구조	<ul style="list-style-type: none"> - 농업 중심 국가 - 건설업분야 급성장, 높은 대외개방성, 저평가된 토지가격, 정치적 안정, 낮은 세금 등으로 인한 부동산개발 부흥 	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산 시장 활성화에 따라 아파트에 대한 잠재적 수요층의 선호사항 파악 필요
사회 문화적 요인	가족 구성	<ul style="list-style-type: none"> - 전통적인 캄보디아 가족 구조는 3세대 가족구성 	<ul style="list-style-type: none"> - 세대분리/통합형 설계요소 반영
	프라이 버시	<ul style="list-style-type: none"> - 소음과 시각적 프라이버시에 민감하지 않은 편 	<ul style="list-style-type: none"> - 프라이버시에 대한 낮은 욕구를 활용하여 쾌적성을 저해하지 않는 선에서 경제성을 고려
	음식 문화	<ul style="list-style-type: none"> - 강한 향신료 사용 	<ul style="list-style-type: none"> - 분리형/폐쇄형 주방으로 계획하여 향이 강한 음식냄새가 집안으로 퍼지는 것 방지 - 냄새에 대한 문제는 기계설비를 이용해 제거 유도
	종교	<ul style="list-style-type: none"> - 불교문화의 영향으로 집이나 가게마다 조그맣게 신당 마련 	<ul style="list-style-type: none"> - 종교의식을 치를 수 있는 주거 - 주택 내부 신당을 위한 공간 마련
	풍수	<ul style="list-style-type: none"> - 풍수에 대한 수용 	<ul style="list-style-type: none"> - 평면을 변경할 수 있는 여지를 남겨두거나 가변형 평면으로 계획

⑦ 공공주택 사업 택지확보 방안 제시

구분	추진 내용
안정적인 택지 확보를 위한 정부 차원의 수급계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> - 공공주택 중장기 공급계획에 기초한 택지확보 계획 수립 - 주요 도시 개발가능 택지 현황 파악 및 과감한 매입 시행
택지 수용제도의 개선 및 실효성 강화	<ul style="list-style-type: none"> - 기존 수용법 개정을 통한 법적 제도 보완 - 공공택지 확보가 용이한 제도적 기반으로서 수용제도 개선
택지 수용 전담 정책기관 설립	<ul style="list-style-type: none"> - 공공주택 공급 전담기관 설립 및 택지수용 권한 부여
감정평가제도의 선진화 및 전문화 방안	<ul style="list-style-type: none"> - 감정평가에 대한 공신력 확보 및 인력의 전문성 제고

⑧ 사업추진을 위한 공공주택 공급제도(안) 제시

- 공공주택 및 복지시설의 공급조건과 방법 및 절차 등에 관한 사항을 규정하고, 이러한 사항에 대해서는 관련법령을 제정하여 그 사항을 명시할 필요가 있음
- 공급제도(안) 기본 구성, 공급방법, 공급계약 및 이행에 관한 사항들을 제시함

⑨ 재원조달 방안 제안

구분	추진 내용
기금 도입 및 운영 방안	<ul style="list-style-type: none"> - 공공주택기금(기칭) 설치 및 운영 - 공공주택기금의 재원 - 공공주택기금 운영 및 관리를 위한 전담기관 위탁
입주자 저축제도 운영을 통한 주택자금 재원 확보	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 청약에 위한 저축제도 도입 및 운영 - 청약제도 운영 주체
주택복권 도입 및 운영방안	<ul style="list-style-type: none"> - 주택복권 운영을 위한 근거 마련 - 주택복권 운영 방안
선분양을 통한 공급 재원의 조기 확보와 주택보증제도 도입	<ul style="list-style-type: none"> - 선분양을 통한 주택공급 재원 확보 - 주택보증제도 도입

주제어 캄보디아, 동남아, 공공주택모델, 주거실태조사

차 례

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적.....	3
1.1 연구의 배경 및 필요성.....	3
1.2 연구의 목적.....	4
2. 연구의 내용 및 방법.....	5
2.1 연구의 내용.....	5
2.2 연구의 범위.....	6
2.3 연구의 방법.....	6
3. 선행연구 검토.....	8
3.1 관련 선행연구 현황.....	8
3.2 본 연구의 차별성.....	9
3.3 기대성과 및 활용방안.....	9
제2장 캄보디아(프놈펜)의 일반적 현황과 주거 및 토지제도	11
1. 캄보디아의 일반적 현황.....	13
1.1 인구학적 특성.....	13
1.2 경제적 상황.....	23
2. 주거 및 토지 관련 제도 현황.....	43
2.1 토지 및 주거 소유권의 변천.....	43

제3장 캄보디아(프놈펜) 주택시장 현황 57

- 1. 건설업 및 주택시장 현황 59
 - 1.1 캄보디아 건설업 및 부동산 현황 59
 - 1.2 프놈펜 플랫폼하우스 개념 66
 - 1.3 프놈펜 콘도미니엄 시장 현황 81
 - 1.4 캄보디아 주요 건설 프로젝트 현황 89
- 2. 베트남 현황과 시사점 102
 - 2.1 베트남 공공주택으로서 사회주택 건설 현황 102
 - 2.2. 베트남 민간건설 시장 현황 108

제4장 캄보디아(프놈펜) 주거실태 조사 115

- 1. 조사개요 117
- 2. 조사 결과 118
 - 2.1 응답자의 일반적 특징 118
 - 2.2 주거 일반 현황 121
 - 2.3 주택 가격 122
 - 2.4 주거 만족도 122
 - 2.5 이사 계획 124
 - 2.6 직장/학교 등 이동 수단과 수용가능 거리 127
 - 2.7 자가 소유에 대한 필요성 128
 - 2.8 주거정책 및 지원 프로그램에 대한 선호도 129
 - 2.8 소득 그룹별 주거실태 및 선호도 차이 분석 137
 - 2.9 조사결과 요약 및 시사점 147

제5장 캄보디아 공공주택모델 개발을 위한 한국의 제도 분석	151
1. 기존 공공분양제도 현황	153
1.1 제도 개요와 변천	153
1.2 제도의 주요 특성	157
2. 제도에서의 적용 가능성 검토	223
2.1 적용 가능성 검토	223
제6장 캄보디아 공공주택모델(안)	227
1. 제도 도입 방안	230
1.1 모델 개발을 위한 주요 고려사항 및 원칙	230
1.2 공공주택 적정 대상 설정	237
1.3 표준형 모델 제안	251
1.4 공공주택 사업 택지확보 방안	274
1.5 사업추진을 위한 공공주택 공급제도(안)	277
1.6 자원조달 방안 제안	282
참고문헌	291
부 록	299

표 차례

[표 2-1] 캄보디아 인구조사 연혁	14
[표 2-2] 캄보디아 총 인구	15
[표 2-3] 캄보디아 연간 평균 인구 증가율	15
[표 2-4] 캄보디아 인구 밀도(2008년/2013년)	17
[표 2-5] 한국과 캄보디아 인구 밀도 비교	18
[표 2-6] 지역에 따른 인구 추계	19
[표 2-7] 인구의 국내 이동에 대한 성별 흐름(2008~2013)	19
[표 2-8] 캄보디아 주요 수출항목	31
[표 2-9] 캄보디아 주요 수입항목	31
[표 2-10] 캄보디아의 금융기관	33
[표 2-11] 지방상업은행(2015년)	34
[표 2-12] 외국은행자회사 상업은행(2015년)	34
[표 2-13] 외국은행지점 상업은행(2015년)	34
[표 2-14] 특수은행	35
[표 2-15] 마이크로 파이낸스 등록 혹은 자격 취득 조건	36
[표 2-16] 마이크로 파이낸스 용자상품 예(PRASAK)	36
[표 2-17] 지역별 부채가 있는 가구	37
[표 2-18] 지역별 가구당 부채액 (2009~2014)	38
[표 2-19] 캄보디아 및 프놈펜 대부처(2009~2014)	39
[표 2-20] 부채를 진 원인(2009~2014)	40
[표 2-21] 지역별 한달 평균 이자율 (2009~2014)	41
[표 2-22] 지역별 완전 변제까지 걸린 기간(2009~2014)	41
[표 3-23] 토지 및 주거정책 관련 법령	44

[표 3-24] 토지 및 주거정책 관련 부서	44
[표 3-25] 캄보디아 토지제도의 변천	46
[표 3-26] 소유권 및 점유권의 역사적 변천	46
[표 3-27] 국유지 및 국유공유지의 범위	51
[표 3-1] 캄보디아 건설부 등록업체 수	60
[표 3-2] 캄보디아 주거용 건축물 유형	63
[표 3-3] 캄보디아 주택 유형별 주거환경 비교	64
[표 3-4] 주거시설 임차료 비교	65
[표 3-5] 플랫하우스의 할부 방식 주요 내용	78
[표 3-6] 프놈펜 콘도미니엄 시장 현황	81
[표 3-7] 전분기 및 전년 대비 증감률	83
[표 3-8] Camko City 사업개요	93
[표 3-9] Camko City 사업진행단계	93
[표 3-10] Camko City 주거지역 건축물 개요	94
[표 3-11] Camko City Condominium: High-Rise 평면 특성	96
[표 3-12] Rose Garden 평면 특성	98
[표 3-13] 캄보디아 공공주택 프로젝트 사업개요	99
[표 3-14] AnSinh ResidentialSite	102
[표 3-15] ThanhLam-DaiThinh II low income&social housing area	103
[표 3-16] AnBinh High-rise apartment-Residential for low income people	103
[표 3-17] Low income residential at Phu Son Ward	104
[표 3-18] Low income residential in Le Thai To New Urban Area	104
[표 3-19] Residentials for workers of Song Thao Cement Joint Venture Company	105
[표 3-20] 219 Trung Kinh 평면유형별 면적	113
[표 3-21] Royal City R6 평면유형별 가격	114

[표 4-1] 조사 대상지역	117
[표 4-2] 설문지 구성	118
[표 4-3] 응답자 분포	119
[표 4-4] 응답자 소득 및 자산 수준	120
[표 4-5] 응답자 주거 일반 현황	121
[표 4-6] 응답자 주택 구입 가격	122
[표 4-7] 소득 그룹별 직업	137
[표 4-8] 소득 그룹별 거주유형	137
[표 4-9] 소득 그룹별 거주하고 있는 주택유형	138
[표 4-10] 소득 그룹별 거주하고 있는 주택규모	138
[표 4-11] 소득 그룹별 주택 기본기능에 대한 만족도	139
[표 4-12] 소득 그룹별 주거 내부환경 만족도	139
[표 4-13] 소득 그룹별 주거 외부환경 만족도	140
[표 4-14] 소득 그룹별 주거정책 선호도	141
[표 4-15] 소득 그룹별 주택구입 의향	141
[표 4-16] 소득 그룹별 희망 주택유형	142
[표 4-17] 소득 그룹별 희망 주택면적 구간 비교	142
[표 4-18] 소득 그룹별 희망 주택면적 평균 비교	143
[표 4-19] 소득 그룹별 희망 주택가격 구간 비교	143
[표 4-20] 소득 그룹별 희망 주택가격, 대출금, 상환기간, 대출이자 평균 비교	144
[표 4-21] 소득 그룹별 공공 임대주택 이용 의향	144
[표 4-22] 소득 그룹별 희망 임대주택 유형	145
[표 4-23] 소득 그룹별 희망 임대주택 규모	145
[표 4-24] 소득 그룹별 지불 가능한 월 임차료	146
[표 5-1] 주택청약제도의 주요 변천 내용	154
[표 5-2] 주택관련 주요 법령 제정 현황	155

[표 5-3] 장기 주택종합계획의 주요 구성(2차 기준)	159
[표 5-4] 1~2차 장기 주택종합계획의 정책 목표와 주요 정책 방향	160
[표 5-5] 1차 장기 주택종합계획의 목표 및 달성도	160
[표 5-6] 2차 장기 주택종합계획에서의 신규주택 수요	162
[표 5-7] 택지개발의 연도별·권역별 택지원단위 전망 결과	163
[표 5-8] 권역별 공공택지소요량 전망(2013~2022년)	164
[표 5-9] 주택토지실 주요업무	166
[표 5-10] 주택도시개발 관련 지방 공기업	169
[표 5-11] 주택도시개발 관련 지방 공기업 세부 현황	170
[표 5-12] 국가별 주택공급 전담기관	174
[표 5-13] 청약저축 등의 종류 및 금액(전용면적 기준)	186
[표 5-14] 선분양/후분양에 의한 공급 방식	190
[표 5-15] 주택분양보증 세부 내용	192
[표 5-16] 국민주택의 개념 요소	195
[표 5-17] 국민주택의 건축계획 개념과 기준	195
[표 5-18] 국민주택의 주거계획을 위한 기준 개념과 내용	196
[표 5-19] 최저주거기준 내용	197
[표 5-20] 국민주택채권의 유형 및 특성	201
[표 5-21] 초기 국민주택기금 조성총액 증가율	203
[표 5-22] 2008년 이후 주택도시기금 조성 및 운용 실적	204
[표 5-23] 주택도시기금 조성 현황	204
[표 5-24] 주택도시기금 지원 주택건설호수	205
[표 5-25] 주택도시기금으로의 변경과 관련한 환경변화	207
[표 5-26] 국민주택기금과 주택도시기금의 차이 비교	207
[표 5-27] 주택도시기금의 계정별 조성재원과 용도	208
[표 5-28] 공동주택 관련 법령 변화 및 주요 내용	211
[표 5-29] 공동주택 관리업무 주요 내용	214

[표 5-30] 공동주택 관리방식	216
[표 5-31] 공동주택 관리방식 장·단점 비교	217
[표 5-32] 한국의 공공주택 제도 특성과 적용 가능성	224
[표 5-33] 캄보디아 공공주택에의 도입 또는 적용 우선순위별 재구성 ..	225
[표 6-1] 모델 개발을 위한 주요 고려사항 및 원칙	230
[표 6-2] 한국의 주요 공공주택 제도와 관련 법령	234
[표 6-3] 국내외 주요 기관의 중산층 정의(소득기준)	240
[표 6-4] 중산층 개념 정의 비교	241
[표 6-5] 캄보디아/프놈펜 평균 가구원 수(2009~2014)	242
[표 6-6] 캄보디아/프놈펜 소득분위별 가구당 연간 평균 가처분소득 (2009~2014)	243
[표 6-7] 캄보디아/프놈펜 가구당 가처분소득 3년간(2012~2014) 평균 증가율	244
[표 6-8] 캄보디아/프놈펜 소득분위별 가구당 연간 평균 가처분소득 추정(2015, 2016)	244
[표 6-9] 캄보디아/프놈펜 가구당 한달 중위소득(2009~2014)	245
[표 6-10] 캄보디아/프놈펜 가구당 한달 중위소득 3년간(2012~2014) 평균 증가율	245
[표 6-11] 캄보디아/프놈펜 가구당 한달 중위소득 추정(2015, 2016)	246
[표 6-12] 캄보디아/프놈펜 가구당 연간 중위소득(2016) 및 상대적 기준을 적용한 중산층 범위	246
[표 6-13] 절대적 기준과 상대적 기준에 의한 중산층 범위 비교	247
[표 6-14] 캄보디아/프놈펜 타겟층 적정 공급가격 범위 추정	249
[표 6-15] 캄보디아/프놈펜 지역별 추계 가구 수	249
[표 6-16] 캄보디아/프놈펜 타겟층 주택 총 소요량 추정	250
[표 6-17] 콜로뉴(Cologne) 기준 적정 주거면적	251
[표 6-18] 선행연구 및 관련단체 권고기준	252

[표 6-19] 우리나라 가구당, 1인당 주거사용면적 증가 추이	254
[표 6-20] 일본 거주수준	255
[표 6-21] 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수	257
[표 6-22] 현지 주거실태조사의 주거면적 관련 조사 결과	258
[표 6-23] 플랫하우스와 아파트에 대한 공급 관점의 장단점 비교	259
[표 6-24] 주거에 영향을 미치는 요인	262
[표 6-25] 해외 아파트 평가지표 및 내용	263
[표 6-26] 캄보디아 공공주택 계획 시 고려요인	264
[표 6-27] 주거에 영향을 미치는 요인을 고려한 캄보디아 공공주택 계획 방향	268
[표 6-28] 주동형태별(판상형/중정형) 특성 비교	269
[표 6-29] 당첨자 선정 우선 순위(예시)	279
[표 6-30] 공공주택기금 관리체계(안)	282
[표 6-31] 공공주택기금 조성 목표(안)	283
[표 6-32] 공공주택기금 운영을 위한 단계적 추진 방안	284
[표 6-33] 주택청약제도 유형 제시	286
[표 6-34] 주택복권 운영을 위한 근거법안 사항 제시	287
[표 6-35] 주택분양대금 분할납부(안)	288
[표 6-36] 대한주택보증의 주택보증제도 해외 수출 사례 요약	290

그림 차례

[그림 1-1] 연구흐름도	7
[그림 2-1] 캄보디아 주(province) 별 인구밀도	16
[그림 2-2] 전국 연령 구조 비교	20
[그림 2-3] 도시(왼쪽) 및 지방(오른쪽) 연령 구조 비교	21
[그림 2-4] 캄보디아 경제성장률	23
[그림 2-5] 캄보디아의 명목 GDP(왼쪽) 및 1인당 GDP(오른쪽)추이	24
[그림 2-6] 캄보디아의 빈곤 관련 지표 변화	25
[그림 2-7] 산업별 생산액 비중	26
[그림 2-8] 산업별 종사자 비중	27
[그림 2-9] 1차 산업 종별 성장률	27
[그림 2-10] 2차 산업 종별 성장률	28
[그림 2-11] 3차 산업 종별 성장률	29
[그림 2-12] 캄보디아 대외 무역 구조	30
[그림 3-1] 캄보디아 외국인 투자 규모 중 건설 및 부동산 비중	60
[그림 3-2] 캄보디아 지역별 지가상승률	62
[그림 3-3] 주요 플랫하우스 단지 위치	71
[그림 3-4] 플랫하우스 기본 평면	74
[그림 3-5] 플랫하우스 내부 모습	74
[그림 3-6] 프놈펜 콘도미니엄 부문별 공급량 및 연간 공급증가율	82
[그림 3-7] 프놈펜 콘도미니엄 m ² 당 평균 가격	82
[그림 3-8] 프놈펜 지역별 콘도미니엄 프로젝트 및 유닛 수	83
[그림 3-9] 주요 거점별 분양가	85
[그림 3-10] 콘도미니엄 임대료 수준	86

[그림 3-11] 연도별 콘도미니엄 점유·공실 현황	87
[그림 3-12] 캄보디아 건설업 규모 추이	89
[그림 3-13] Phnom penh 2020 Master Plan	90
[그림 3-14] Conceptual Picture of the Proposed 2035 Urban Transport Master Plan	91
[그림 3-15] Camko City 조감도 및 주거지역 배치도	95
[그림 3-16] Camko City Condominium: High-Rise	95
[그림 3-17] Rose Garden Condominium	97
[그림 3-18] 캄보디아 공공주택 프로젝트 착공식	100
[그림 3-19] 하노이 콘도미니엄 공급량 예측	109
[그림 3-20] 하노이 콘도미니엄 연간 판매량 예측	109
[그림 3-21] 하노이 콘도미니엄 판매가격 예측	109
[그림 3-22] 호치민 콘도미니엄 공급량 예측	110
[그림 3-23] 호치민 콘도미니엄 연간 판매량 예측	110
[그림 3-24] 호치민 콘도미니엄 판매가격 예측	111
[그림 3-25] 219 Trung Kinh 외관	112
[그림 3-26] 219 Trung Kinh 기준층 평면	113
[그림 3-27] Royal City R6 조감도	114
[그림 4-1] 임차료 만족도	122
[그림 4-2] 주택 기본기능에 대한 만족도	123
[그림 4-3] 주거 내부환경 만족도	123
[그림 4-4] 주거 외부환경	124
[그림 4-5] 프놈펜 전입 여부	125
[그림 4-6] 현 거주지 거주 기간	125
[그림 4-7] 현 거주지로 이사온 이유	126
[그림 4-8] 향후 이사 계획	126
[그림 4-9] 향후 이사하려는 이유	127

[그림 4-10] 이동 수단	127
[그림 4-11] 직주 간 수용가능 거리	128
[그림 4-12] 자가 소유에 대한 필요성	128
[그림 4-13] 가장 선호하는 주거정책	129
[그림 4-14] 공공 분양주택 장기 저리 주택구입자금 이용 의사	129
[그림 4-15] 공공 분양주택 희망 주택유형	130
[그림 4-16] 공공 분양주택 희망 주택면적	130
[그림 4-17] 공공 분양주택 희망 주택가격	131
[그림 4-18] 공공 분양주택 대출 희망금액	131
[그림 4-19] 공공 분양주택 대출상환 기간	132
[그림 4-20] 공공 분양주택 대출이자	132
[그림 4-21] 공공 분양주택 매월 상환액	132
[그림 4-22] 공공 분양주택 거리 입지	133
[그림 4-23] 공공 분양주택 입주가구 월소득 상한	133
[그림 4-24] 공공 임대주택 이용 의향	134
[그림 4-25] 공공 임대주택 희망 주택유형	134
[그림 4-26] 공공 임대주택 희망 주택면적	135
[그림 4-27] 공공 임대주택 희망 월임차료	135
[그림 4-28] 공공 임대주택 희망 임차기간	136
[그림 4-29] 공공 임대주택 희망입지	136
[그림 4-30] 공공 임대주택 입주대상 소득제한	136
[그림 5-1] 주택 관련 법안 체계도	156
[그림 5-2] 신규주택수요 전망 절차	162
[그림 5-3] 공공택지소요량 전망 절차	163
[그림 5-4] 주택공급 관련 중앙부처 조직도	165
[그림 5-5] LH(한국토지주택공사) 연혁	167
[그림 5-6] LH 공공주택건설체계	168

[그림 5-7] 택지개발지구 프로세스	177
[그림 5-8] 토지 취득 및 보상 절차	179
[그림 5-9] 주택공급절차	183
[그림 5-10] 청약제도 변천과 아파트 가격 변화	188
[그림 5-11] 주택선분양제도의 구조	190
[그림 5-12] 주택분양보증 구조	192
[그림 5-13] 주택복권 아파트	202
[그림 5-14] 공동주택관리법 제정	212
[그림 5-15] 주거지구 개발 프로세스	221
[그림 5-16] 주택개발사업 일반적 프로세스	222
[그림 6-1] 캄보디아 공공주택모델(안)	229
[그림 6-2] 한국의 유형별 주택공급체계 및 공급계획(2009~2018)	238
[그림 6-3] 캄보디아 공공분양주택 중산층 범위 설정	247
[그림 6-4] 주요국 및 도시별 PIR	248
[그림 6-5] 한국의 주택유형별 건설실적 비율(1975~1993)	261
[그림 6-6] 판상형 단위평면 계획 예시 Type A-1	271
[그림 6-7] 판상형 단위평면 계획 예시 Type A-2	271
[그림 6-8] 중정형 기준층 평면계획 예시 Type B-1	272
[그림 6-9] 중정형 기준층 평면계획 예시 Type B-2	273
[그림 6-10] 입주자 모집 등 주택공급 절차(예시)	279

제 1 장 서 론

LAND
HOUSING
INSTITUTE

&

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1.1 연구의 배경 및 필요성

- 캄보디아 등 동남아 4개국에서 한국의 공공주택정책 경험을 토대로 정책 개발 지원 요청
 - 캄보디아는 최근 수도 프놈펜을 중심으로 급격한 도시화 및 도심 내 주택난이 발생함으로써 이를 해소하기 위한 주택정책을 정부 차원에서 적극 추진 중임
 - 특히 중·저소득층을 위한 공공주택 공급을 정부의 주요 정책으로 추진
 - 캄보디아의 경우 건설부 산하에 주택국을 신설하여 공공주택정책을 수립하고 있으며 공공주택사업 추진을 본격화할 계획을 가지고 있음
- 국토부의 해외진출 지원사업의 일환으로 LH 차원에서 전략적 신흥국을 대상으로 주택관련 사업 발굴 추진 중
 - 국내 주택건설 시장 영역의 고갈로 해외건설시장 진출은 새로운 사업 영역으로서 적극 검토 필요
 - 공공주택 정책, 설계, 시행 부문의 우수한 경험 및 인적자원을 활용하여 해외, 특히 개발도상국으로 사업영역을 확대하고 국내기업의 진출을 지원할 필요가 있음
- 본 연구는 캄보디아와의 국가 차원에서의 주택부문 협력 추진과 더불어 국토부 및 LH의 해외진출 지원사업의 일환으로 수행하는 연구과제임
 - 그동안의 공공주택 정책 개발 및 사업 수행 경험과 노하우를 토대로 캄보디아 실정과 여건에 적합한 사업모델을 제시하고자 함

- 특히 인구집중, 사업여건, 발전 상황 등을 고려할 때 프놈펜을 중심으로 검토할 예정임 (해외지원센터 및 외부 자문회의 결과 반영)
- 캄보디아 정부로부터 LH에 공공주택 협력사업 참여 요청이 있었으며, 향후 공공주택 공급 경험을 토대로한 해외진출이라는 점에서 LH의 사업다각화 관점에서도 매우 의미 있는 연구과제임
- 현지 사정에 적합한 정책 모델 개발 및 사업 추진을 지원함으로써 향후 국내 건설업의 진출 기반 확보에도 기여할 수 있을 것임

1.2 연구의 목적

- 캄보디아에 적합한 공공주택정책 모델을 제시하고 이를 사업화할 수 있는 기반을 제공함
- 궁극적으로는 사업화를 통하여 민간건설업체의 참여를 도모하고자 함

2. 연구의 내용 및 방법

2.1 연구의 내용

- 캄보디아프놈펜의 일반적 현황 분석
 - 캄보디아의 일반적 현황 및 제도에 관한 분석
 - 캄보디아의 일반적 인구 현황에 관한 분석
 - 캄보디아에 대한 국내외 기관의 지원 현황에 관한 분석

- 캄보디아프놈펜 주거실태 및 주거환경 분석 (현지 인터뷰 및 현장 조사 포함)
 - 캄보디아프놈펜의 중/저소득층의 사회경제적 여건 기초 조사분석
 - 캄보디아프놈펜의 주거환경 및 현황 기초 조사분석
 - 프놈펜의 주민들의 지불 능력 등 공공주택 도입을 위한 여건 검토

- 캄보디아프놈펜 주거관련 제도 및 재정 분석 (현지 인터뷰 및 현장 조사 포함)
 - 캄보디아프놈펜의 기존 법 제도 조사 및 분석
 - 프놈펜의 중/저소득층을 위한 공공주택 공급 현황 분석
 - 캄보디아프놈펜의 관련 재정 현황 및 여건 분석

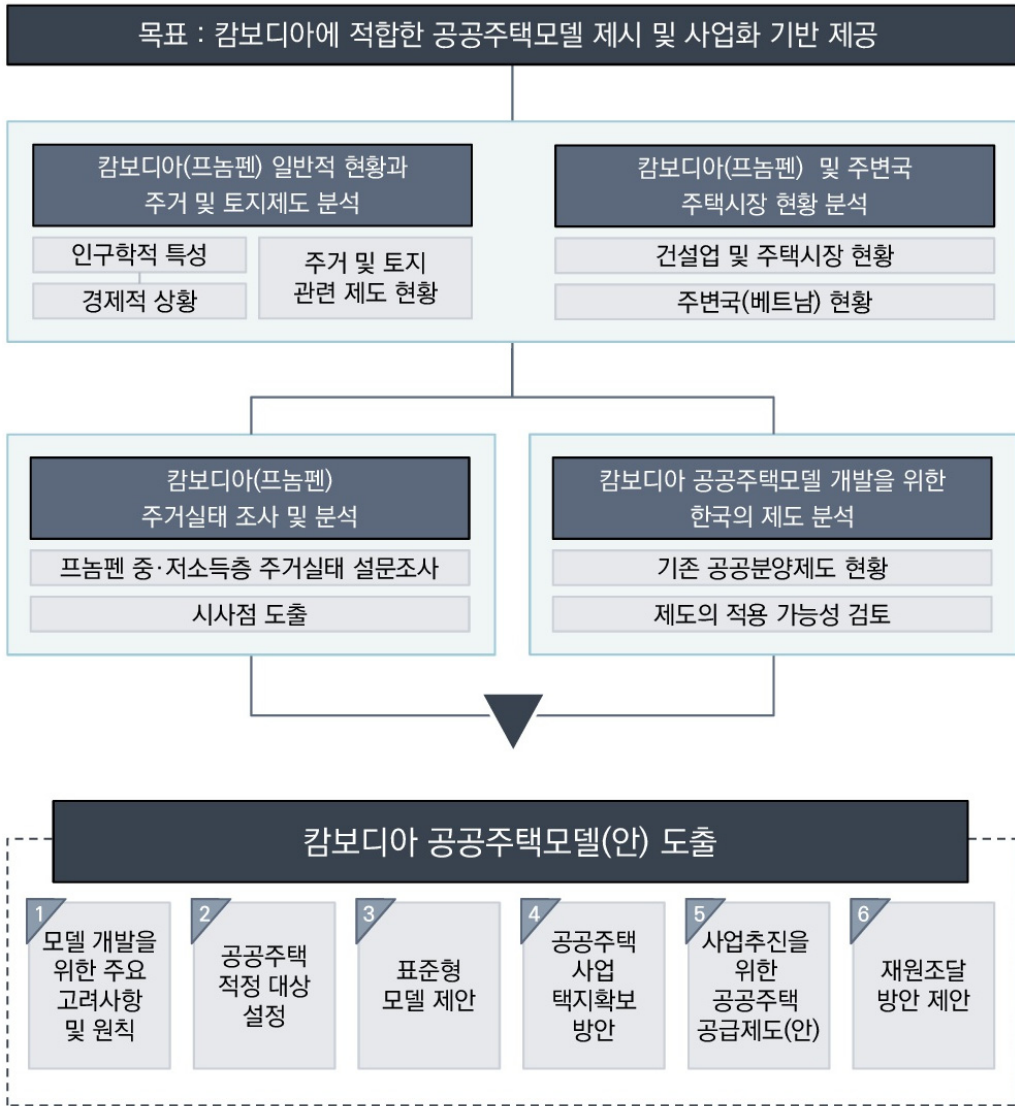
- 캄보디아의 공공주택 사업화모델 제시 (외부 위탁 포함)
 - 한국의 공공주택 공급 단계와 비교 및 시사점
 - 공공주택 개발을 위한 자원조달방안 및 주택공급기준 도출
 - 공공주택 개발을 위한 캄보디아와의 협력사업 방안 제시

2.2 연구의 범위

- 공간적 범위
 - 캄보디아를 분석 대상으로 하되 수도인 프놈펜을 중심으로 조사 및 분석 실시
 - 경제여건, 재정 현황, 지불능력, 향후 사업 가능성 등을 감안
- 내용적 범위
 - 공공주택은 캄보디아의 도입 초기임을 고려하여 임대주택보다는 공공분양 중심으로 설정하고, 이를 위한 정책 중심으로 접근

2.3 연구의 방법

- 문헌조사
 - 관련 선행연구 고찰
 - 캄보디아(프놈펜) 일반적 현황 분석
 - 캄보디아(프놈펜) 주거현황 및 법제도 분석
 - 캄보디아(프놈펜) 및 주변국 주택시장 현황 분석
- 현장조사 및 인터뷰
 - 캄보디아(프놈펜) 주거현황 및 여건 분석
- 설문조사
 - 캄보디아(프놈펜) 중·저소득층 주거실태 및 사회경제적 여건 분석
- 외부 전문가 자문 및 세미나 개최
 - 학계·실무 분야 전문가 자문 및 세미나 운영
 - 공공주택 사업화모델(안) 적정성 검토
 - 제도 도입 및 활성화 방안 검토



[그림 1-1] 연구흐름도

3. 선행연구 검토

3.1 관련 선행연구 현황

- 한국형 공적개발원조(ODA) 모델의 방향 및 과제 - 국토 및 토자주택 분야 중심으로 (국토연구원, 문정호 연구위원)
 - ODA 현황 및 개도국 정책자문의 문제점 등을 기초로 후발 개도국이 필요로 하는 정책 및 계획 지식·경험 등을 전략적으로 수립 구축 필요성에 대한 당위성 제시

- 대 캄보디아 ODA 정책 수립을 위한 기초조사 및 전략개발 연구 (경희대학교 국제개발협력연구센터, 손혁상 원장)
 - World Bank의 대 캄보디아 ODA정책을 비교분석하여 이를 한국의 대 캄보디아 ODA 전략 및 정책수립 제시

- 캄보디아의 프놈펜 지역 국내 건설업체 공동주택의 단위평면에 관한 연구 (건국대학교 실내디자인학과, 김문덕 교수)
 - 아파트분양자료 및 모델하우스 현장 방문, 실제 주택건설사례 분석을 토대로 캄보디아의 공동주택 단위평면계획의 기초자료 제시

3.2 본 연구의 차별성

- 기획재정부와 KDI는 캄보디아 경제협사업으로 2015/16년 KSP사업을 진행하였으며, 캄보디아 프놈펜의 저소득층 및 취약계층을 위한 주택정책 수립 관련 선행 연구를 수행하였음
- 사업명 : (캄보디아) 2015/16년 KSP 경제발전 정책자문사업
- 사업기간 : 2015.5~2016.8
- 주요 내용

대주제 : 캄보디아 경제·사회정책 개선방안		
협력기관	주제	연구진
최고국가경제위원회 (SNEC) 경제재정부(MEF)	1. 캄보디아 인프라 투자재원 조달 (Infrastructure Investment Financing in Cambodia)	손의영 (서울시립대)
	2. 프놈펜의 저소득층 및 취약계층을 위한 주택정책 (Housing Policies for the Low Income and Vulnerable People in Phnom Penh)	손재영 (건국대학교)
교육·청소년·스포츠부 (MoEYS)	3. 캄보디아발전을 위한 교사교육정책의 방향 탐색 (A New Way of Teacher Education for Cambodian Development)	천세영 (충남대학교)
캄보디아 생산성위원회 (Committee for Productivity of Cambodia)	4. 캄보디아 산업의 노동생산성과 경쟁력 제고를 위한 인적자 원개발방안 (Developing Skills and Industry for Higher Labor Productivity in Cambodia)	허재준 (한국노동 연구원)

출처 : KDI, 캄보디아 2015/16년 KSP 사업 관련 자료

3.3 기대성과 및 활용방안

- 해외 사업에 기반한 LH 업무 영역 확대
 - 동남아 타 국가 등에 지속적인 추진 기반 마련
- 국내 건설업의 진출 기반 확보 등 민관협력사업 기초 마련
- 캄보디아의 공공주택 정책 구축 및 시범사업 추진에 직접 활용

제2장 캄보디아(프놈펜)의 일반적 현황과 주거 및 토지제도

1. 캄보디아의 일반적 현황

1.1 인구학적 특성

1) 인구조사 연혁

□ 최초의 인구조사

- 1998년 이전 캄보디아 인구 조사는 간헐적이며 비체계적으로 이루어져왔음
 - 1962년 프랑스 지배에서 독립한 이후 처음 시행되었던 센서스에서 인구 수는 5.7백만으로 보고됨
 - 1970년대 여러 인구학자나 연구자들이 서로 상이한 인구 추계방식을 활용하여 산발적으로 발표함
 - 1992년 캄보디아 과도행정기구(UNTAC: the United Nations Transitional Authority in Cambodia)는 20세 이상 투표자로 4.28백만명 이상을 등록시킨 기록이 있어, 이 기록이 인구통계로서 활용되기도 하였음
 - 1994년 실시된 국립통계원(the National Institute of Statistics)의 캄보디아 사회경제조사(the Socio-Economics Survey of Cambodia)가 이루어졌으며, 이 때 9.87백만명으로 추산됨
 - 1996년 3월 실시된 인구조사(the Demographics Survey)에 따라 캄보디아 전체 인구는 10.7백만명으로 추산되었으며, 이 조사는 1998년 최초 인구 센서스 조사 이전의 가장 정확한 조사라 할 수 있음(National Institute of Statistics 외, 2013: 13)

□ 인구 센서스(Census) 조사

- 1998년 첫 번째 인구 센서스 조사 이후 10년 단위로 체계적인 인구 센서스 조사를 시행함
 - 2008년 두 번째 인구 센서스 조사를 시행하였으며, 이후 5년마다 중간 인구 센서스 조사가 보다 작은 샘플 표본으로 이루어지고 있음
 - 2013년 중간 인구 센서스 조사(2013, Cambodia Inter-Censal Population)가 발표됨
- 1998년 시작된 인구 센서스 조사는 국립통계원(NIS) 및 기획부(Ministry of Planning)가 주관하고 있으나, 외국 원조기관의 후원을 받고 있음
 - 1998년 센서스는 유엔인구기금(United Nations Population Fund), 2008년 센서스는 유엔인구기금, JICA, 일본정부, 독일정부의 후원을 받았으며, 2013년 센서스 중간보고는 유엔인구기금, JICA가 지원함

[표 2-1] 캄보디아 인구조사 연혁

구분	내용	비고
1962년	- 프랑스 독립 이후 첫 인구조사 시행 - 인구 수 5,7백만 보고	
1970년	- 인구학자 및 연구자들이 다양한 인구 추계방식을 활용하여 발표	
1992년	- 과도행정기구(UNTAC)에 의해 등록된 20세 이상 투표자 4.28백만 명을 인구통계로서 활용	
1994년	- 캄보디아 국립통계원(NIS) 사회경제조사 시행 - 인구수 9,87백만 추산	
1996년	- 3월 실시된 인구조사에 따라 캄보디아 전체 인구 수 10,7백만명으로 추산 - 1998년 최초 인구 센서스 조사 이전의 가장 정확한 조사	
1998년	- 첫 번째 인구 센서스 조사 시행 - 이후 10년 단위로 체계적인 인구 센서스 조사 시행	유엔인구기금 후원
2008년	- 두 번째 인구 센서스 조사 시행	유엔인구기금, JICA, 일본정부, 독일정부 후원
2013년	- 중간 인구센서스 조사(5년 단위) 발표	유엔인구기금, JICA 지원

- (시사점) 1998년부터 개시된 첫 번째 인구 센서스 이후에는 외국 원조 기관의 기술적 도움을 받아 비교적 체계적인 통계방식을 확립함으로써 신뢰성을 확보함

2) 인구 추세

□ 총 인구 및 연간 평균 인구 증가율

- 1998년 첫 번째 인구 센서스 조사에서 캄보디아 인구는 11.4백만명인 것으로 추계하였고 2008년에는 13.40백만명으로 조사되었으며, 1998년부터 2008년 간 1.96백만명이 증가함
- 이후 캄보디아 중간 인구 조사 2013(CIPS 2013)에 따르면, 캄보디아의 2013년 3월 말 현재 전국 인구는 14.48백만명이며, 이는 2008년의 13.40백만명에 비해 5년 간 1.28백만명 증가한 수치임

[표 2-2] 캄보디아 총 인구

(단위 : 백만명)

구분	1962년	1980년	1994년	1996년	1998년	2004년	2008년	2013년
캄보디아 총 인구	5.73	6.59	9.87	10.70	11.44	12.82	13.40	14.68

출처 : National Institute of Statistics 외(2013), p.13

- 이를 토대로 연당 평균 인구 증가율로 산술 계산하면 다음과 같은 증가율이 도출됨

[표 2-3] 캄보디아 연간 평균 인구 증가율

(단위 : %)

구분	1962 ~1980년	1980 ~1994년	1994 ~1996년	1996 ~1998년	1998 ~2004년	2004 ~2008년	2008 ~2013년
연간 평균 인구증가율	0.83	3.55	4.20	3.46	2.01	1.13	1.91

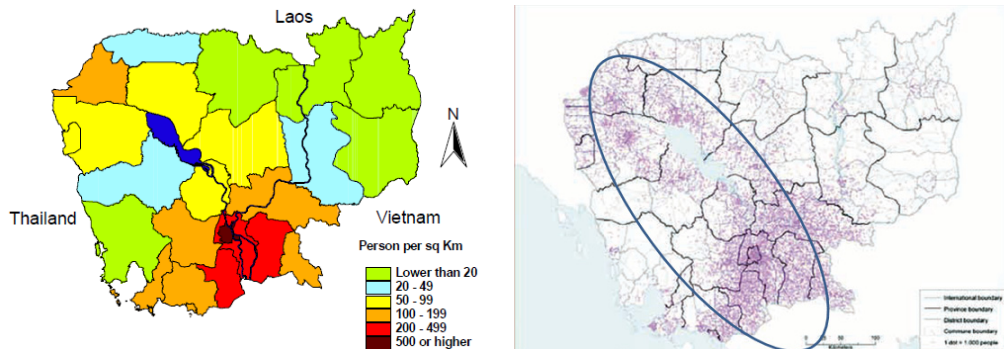
- 인구증가율은 1962년부터 1980년까지 0.83을 기록하여 비교적 낮은 수준이 장기간 유지됨
 - 혼란스러운 정세와 오랫동안 지속되었던 내전으로 인구 증가율이 저조하였음
- 1980년대부터 급격하게 인구가 증가하였으며, 특히 내전이 진정된 1994년~1996년 기간 동안 연 4.20%의 높은 증가율을 보임

- 1996년 이후 차츰 낮아지고 있으나 2008년~2013년에 1.91을 기록하는 등 여전히 높은 추세를 보이고 있으며, 이러한 추세는 전 세계적으로도 높은 수준임

3) 인구분포 및 인구밀도

□ 인구분포

- 아래의 그림은 2013년 중간 센서스 자료를 발췌한 것(National Institute of Statistics, 2013: 20)으로, 제곱 Km 당 인구 수 500명 이상인 곳은 프놈펜이 유일하며 200~499명 사이인 지역은 프놈펜 인근 주(province)에 국한됨
- 그 외의 대부분 지역은 인구밀도가 높지 않아, 인구밀도는 지역 간 격차가 매우 큰 편임을 알 수 있음
- 인구분포는 북서쪽에서 동남쪽을 향한 띠를 이루면서 밀집되어 있으며, 띠를 제외한 부분의 인구는 매우 희박한 상황임



[그림 2-1] 캄보디아 주(province) 별 인구밀도

□ 인구밀도

- 2013년 수도인 프놈펜이 km² 당 2,468명으로 가장 많으며, 다음으로 Kandal 343명, Takeo 259명, Prey Veng 237명 순으로 높게 나타남
 - ◆ 지리적으로 Kandal과 Takeo은 프놈펜의 남쪽, Prey Veng은 프놈펜의 동쪽에 인접하고 있음
- 한편, 인구밀도가 낮은 지역인 Mondul Kiri, Koh Kong, Stung Treng 등은 라오스 및 베트남과 국경을 맞댄 산악지대임

[표 2-4] 캄보디아 인구 밀도(2008년/2013년)

(단위 : 명/km)

캄보디아/지역	2008년	2013년
Cambodia	75	82
- Banteay Meanchey	101	109
- Battambang	88	96
- Kampong Cham	171	179
- Kampong Chhnang	86	95
- Kampong Speu	102	108
- Kampong Thom	46	50
- Kampot	120	125
- Kandal	335	343
- Koh Kong	12	12
- Kratie	29	31
- Mondul Kiri	4	5
- Phnom Penh	2,196	2,468
- Preah Vihear	12	17
- Prey Veng	194	237
- Pursat	31	34
- Ratanak Kiri	14	17
- Siem Reap	87	90
- Preah Sihanouk	114	129
- Stung Treng	10	11
- Svay Rieng	163	195
- Takeo	237	259
- Otdar Meanchey	30	38
- Kep	106	115
- Pailin	88	82

- 캄보디아의 인구밀도를 한국과 비교할 경우, 프놈펜의 인구밀도는 캄보디아의 다른 지역에 비해서 매우 높으나, 집중도 측면에서는 한국 및 서울에 비해 높은 편이 아님
 - 서울의 km²당 인구밀도는 1972년 10,125명으로 10,000명을 돌파한 이래 줄곧 10,000명대를 넘고 있으며, 2015년 기준 16,291명으로 나타남
 - 같은 시기의 전국 km²당 인구밀도는 각각 340명, 505명임
- 현 프놈펜의 인구밀도는 광역지자체 중 대전(2,847명)과 비슷한 수준이라는 점에서 프놈펜 및 인근 지역으로 인구가 밀집되고 있으나, 그 정도를 한국과 비교하자면 아직까지 완만한 수준으로 볼 수 있음

[표 2-5] 한국과 캄보디아 인구 밀도 비교

(단위 : 명/km)

구분	2008년	2013년
캄보디아	75	82
프놈펜	2,196	2,468
한국	490	501
서울	16,655	16,402

4) 도시화율

□ 지방 대비 도시 인구비율추세

- 2014년 CSES의 자료에서는 인구추세를 도시(Urban)와 지방(Rural)으로 구분하여 제시하고 있으며, 이 때 도시 및 지방의 구분은 NIS가 정의한 내용을 따르고 있음¹⁾
- 도시인구는 1998년 1,796천명에서 2014년 3,412천명으로, 지방인구는 같은 기간 동안 9,642천명에서 11,772천명으로 각각 89.98%, 22.09% 증가함
- 캄보디아 인구는 도시 및 지방 모두 증가하고 있으나, 증가율은 도시가 지방보다 매우 높은 추세임

1) NIS는 도시와 지방 구분 시 도시의 조건으로 세 가지를 들고 있음. ① 인구 밀도가 km²당 200명 초과 ② 농촌 남성 종사 인구비율이 50% 미만 ③ 꼬문 전체 인구가 2,000을 넘을 것

- 지방 대비 도시 인구 비율은 1998년의 18.6%에서 2014년 29.0%로 10.4% 증가함

[표 2-6] 지역에 따른 인구 추계

(단위 : 천명)

구분	Census 1998	CSES 2004	Census 2008	CSES 2009	CIPS 2013	CSES 2014
캄보디아	11,438	12,657	13,396	13,729	14,677	15,184
Urban	1,796	2,388	2,614	2,644	3,146	3,412
Rural	9,642	10,270	10,782	11,085	11,530	11,772
Urban/Rural	18.6	23.3	24.2	23.9	27.3	29.0

□ 지역 간 인구이동추세

- 도시화율의 증대가 인구이동에 어느 정도 기인하는지 살펴보기 위해 중간 센서스 2013년 자료에 수록되어있는 인구의 국내 이동에 대한 통계자료를 활용함
- ‘지방에서 도시’ 이동비율도 높지만 ‘지방에서 지방’으로의 이동이 많음
 - ‘지방에서 지방’으로의 이동은 2008년 48.5%, 2013년 56.5%로 가장 많은 비율을 차지하고 증가 추세를 보이고 있으며, 이는 지방인구가 도시인구에 비하여 약 2.5배 많은 데서 기인한 것으로 보임
 - 한국의 자본주의 발전 단계에서 주요한 노동력 공급원으로 작용하였던 농촌에서 도시로의 인구 이동은 한국의 1960~70년대에 비해 현저하지 않은 것으로 생각됨

[표 2-7] 인구의 국내 이동에 대한 성별 흐름(2008~2013)

(단위 : %)

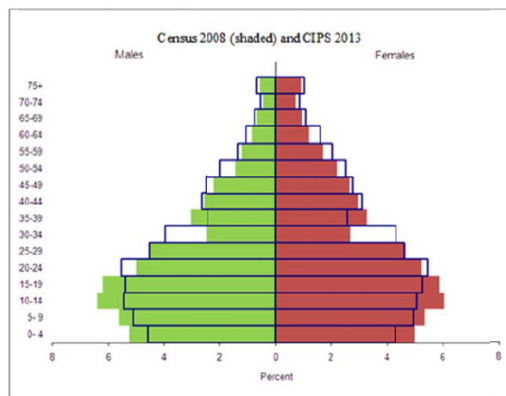
구분	2008년			2013년		
	합계	남성	여성	합계	남성	여성
합계	100	100	100	100	100	100
지방→지방	50.9	53.3	48.5	58.4	60.3	56.5
지방→도시	27.5	25.6	29.5	24.5	23.5	25.5
도시→지방	6.5	6.8	6.2	5.1	5.1	5.1
도시→도시	15.1	14.4	15.9	12.0	11.1	12.9

출처 : National Institute of Statistics 외(2013), p.86

5) 연령 구조

□ 전국 연령 구조

- 연령 구조는 인구에 대한 인구학적 역사를 개괄적으로 보여주는 것으로, 인구의 연령 구조는 크게 세 가지 요소(사망률, 출생율, 이주)에 의해 영향을 받음
- 아래 그림은 2008년 인구 센서스 및 2013년 중간 인구 센서스 자료를 토대로 남성과 여성을 5세 단위로 구분하여 퍼센트를 구성한 것임
 - 색으로 칠해진 부분은 2008년, 선으로 그려진 부분은 2013년 조사 결과이며, 왼쪽은 남성, 오른쪽은 여성을 나타냄
- 2개년도 피라미드 모두 연령이 높아질수록 인구가 감소하는 패턴을 보임
 - 2008년 30~34세 및 2013년 35~39세는 크메르 루즈 시기(1976~1979년)에 출생한 인구로, 이 시기에는 낮은 출산율과 신생아의 높은 사망률이 발생하여 인구가 대폭 감소한 결과를 낳았음
- 중간 인구 센서스(2013, Cambodia Inter-Censal Population)에서는 생산 가능 인구의 증가에 따라 부양률이 하락면서 경제 성장이 촉진되는 효과를 뜻하는 “인구배당효과(the demographic dividend)”가 작용할 수 있다고 지적하였으나, 증가하는 노동력을 얼마나 흡수할 수 있을 것인가는 오히려 중대한 사회적 문제를 야기할 가능성이 있다는 점을 고려해야함

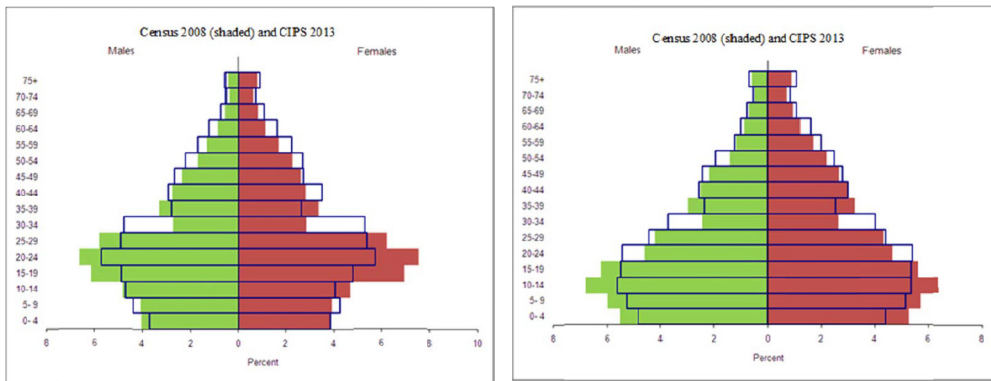


[그림 2-2] 전국 연령 구조 비교

출처 : National Institute of Statistics 외(2013), p.28

□ 도시 및 지방 연령 구조 비교

- 도시 및 지방을 비교한 결과, 경제활동 연령대에서 가장 큰 차이를 보임
 - 경제활동 연령대는 도시의 경우 15~59세에 많이 분포한다는 점을 알 수 있으며, 이것은 다수의 젊은 인구가 지방에서 도시로 이주하고 있다는 점을 시사하고 있음
- 15~29세의 여성 인구의 경우 2008년과 2013년 사이 큰 폭으로 감소함
 - 관계 당국에서는 이를 섬유산업의 침체로 인한 여성 노동력의 귀향으로 해석하고 있음(NIS 외, 2013: 28)
- 2013년 지방 지역의 30~34세, 2008년 20~24세 및 25~29세 그룹이 상대적으로 적음
 - 이는 크메르 루즈 집권 말기 시 도시에서 농촌으로 강제이주 되었던 사람들이 점차 도시로 되돌아오기 시작하였기 때문이라는 해석이 가능함(NIS 외, 2013: 30)
- 신생아(0~4세)는 도시의 경우 거의 변화가 없으나, 인구 대부분을 떠받들고 있는 농촌 부분에서는 10여년 전부터 인구 감소가 현저함



[그림 2-3] 도시(왼쪽) 및 지방(오른쪽) 연령 구조 비교

출처 : National Institute of Statistics 외(2013), p.29

□ 시사점

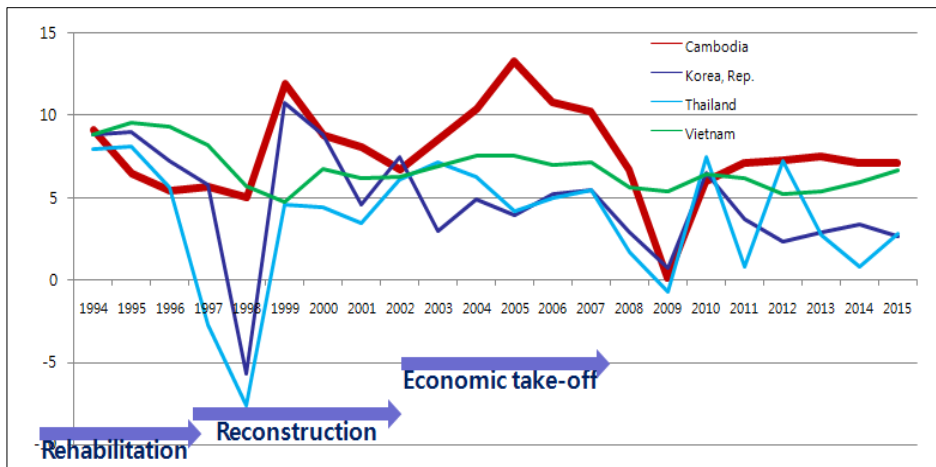
- 경제활동 연령대가 상당히 두터우며, 이는 향후 캄보디아 경제성장 전망을 밝게 해줄과 동시에 실업률 해소에 기인할 수 있음
- 시기별 정치적 상황에 따른 특정 연령대의 증감이 현저하고 최근에는 도시에서 농촌으로 젊은 층의 이주가 활발하지만, 경제적 상황에 따른 귀향이 인구 피라미드에 영향을 줄 정도로 아직까지는 불안정하다는 점에서, 젊은 층의 도시로의 ‘정착’은 아직까지 확고한 상태는 아닌 것으로 판단됨
- 0~4세 인구가 감소 추세에 있지만 여전히 유년기가 차지하는 비율이 높아서 아동 부양은 청년층에게 큰 부담으로 작용할 것으로 보이며, 장기적으로는 20~30년이 지나면 심각한 고령화에 빠질 우려가 있음

1.2 경제적 상황

1) 경제 성장

□ 비교적 높은 수준의 경제성장률

- 1996년부터 2015년 간 평균 경제성장률 7.7%를 기록. 이는 최근 20년간 세계에서 여섯 번째로 높은(MEF, 2016: 8) 성장률임. 한국은 물론, 인근의 태국과 베트남과 비교해도 높은 경제성장률을 기록 중.
- 서브프라임 사태 영향에 의해 마이너스를 기록한 2009년을 제외하면, 꾸준하게 7.0% 이상의 경제성장률을 보이고 있음



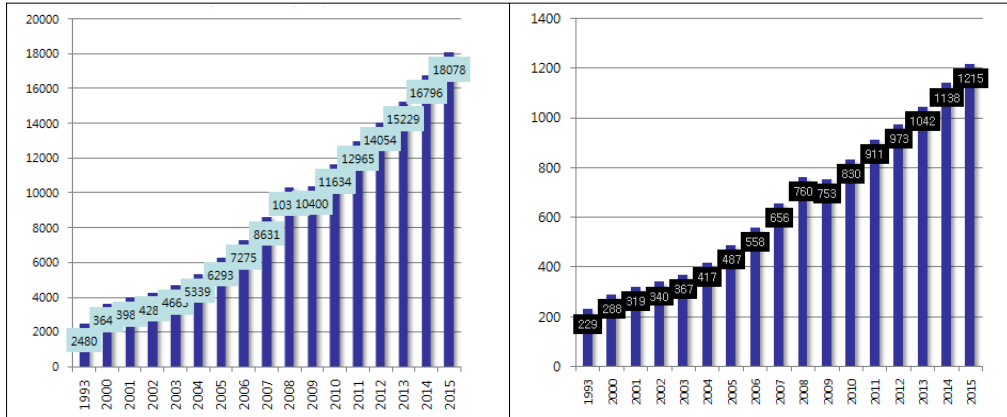
[그림 2-4] 캄보디아 경제성장률

출처 : National Institute of Statistics, Ministry of Planning(2016), MEF(2016) 재인용

□ 증대하는 GDP

- 1993년부터 2015년까지 명목 GDP는 2480 백만 달러에서 18,078 백만 달러로 7.29배, 1인당 명목 GDP는 220 달러에서 1,300달러로 6.5배 증가.
- 캄보디아 정부 당국은 이와 같은 추세가 지속된다면, 2019년에 명목 GDP는 26,472 백만 달러로, 1인당 명목 GDP는 1,669달러로 증가할 것이라 예상 (Ministry of Economy and Finance, 2016: 7, 9)

(단위 : 명목 GDP(백만달러), 1인당 GDP(달러))

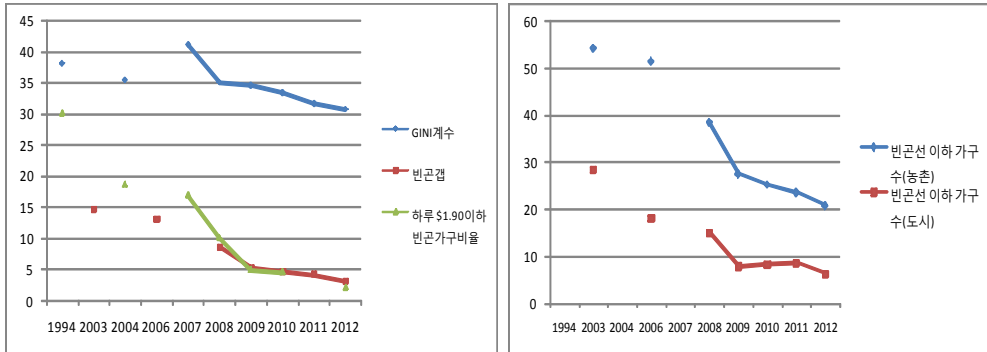


[그림 2-5] 캄보디아의 명목 GDP(왼쪽) 및 1인당 GDP(오른쪽)추이

출처 : National Institute of Statistics, Ministry of Planning(2016), MEF(2016) 재인용

□ 감소하는 빈곤과 온존하는 도농 간 빈곤격차

- 빈곤과 관련된 수치들은 대체로 향상되고 있는 경향을 보임
- World Bank의 데이터에 따르면 GINI 계수는 1994년 38.15에서 2007년 41.14로 상승되었으나 2012년 30.76으로 다시 낮아짐
- 하루 수입 \$1.90 이하인 가구의 비율은 2011년 구매력평가 기준(2011 PPP) 으 로 1994년 30.06%에서 지속적으로 감소하여 2012년 2.17%를 기록
- 빈곤갭은 2003년 14.7%에서 2012년 3.1%로 감소
- 한편 전체적으로 빈곤이 감소하는 가운데 도농 간 빈곤 격차는 여전히 유지되고 있는 것으로 나타남. 빈곤선 이하 가구 비율은 농촌의 경우 2003년 54.2%에서 2012년 20.8%로, 도시의 경우 같은 기간 28.5%에서 6.4%로 감소하였으나, 도농 간 빈곤 격차는 여전히 잔존



[그림 2-6] 캄보디아의 빈곤 관련 지표 변화

출처 : World Bank 홈페이지

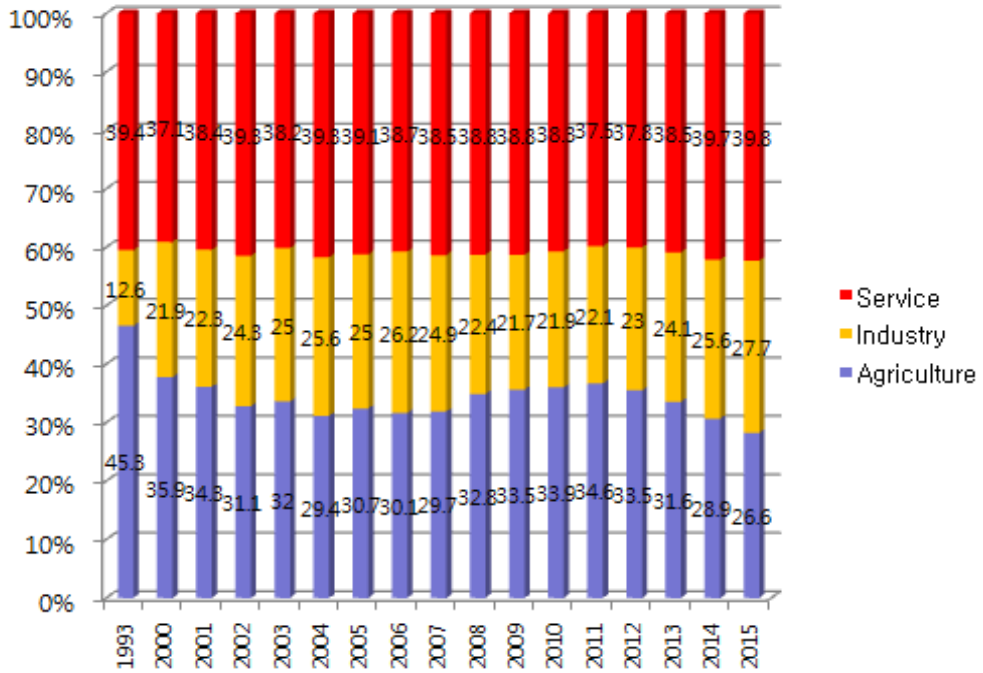
2) 산업별 발전 및 비중

□ 감소하는 1차 산업, 증대하는 2차 산업

- 1차 산업(농업)의 생산액 비중이 여전히 적지 않으나 점차 감소하는 경향을 보이며, 그 감소분만큼 2차 산업 증대. 2015년에 2차 산업 생산액 비중이 처음으로 1차 산업을 넘어서기 시작²⁾
- 향후에도 1차 산업의 감소와 2차 산업의 증대는 계속될 것이라 전망

2) 한국의 경우 1973년 처음으로 2차 산업이 1차 산업을 앞지르기 시작하였음(통계청 홈페이지 e-나라지표)

(단위 : 명목 GDP(백만달러), 1인당 GDP(달러))

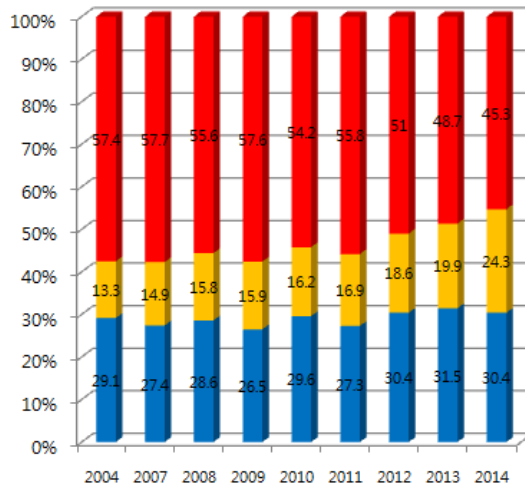


[그림 2-7] 산업별 생산액 비중

출처 : National Institute of Statistics, Ministry of Planning(2016), MEF(2016) 재인용

- 종사자 비중에서 1차 산업 비율이 30.4%에 달하며 2차 산업이 24.3%인 점을 감안하면, 아직까지 농업의 영향이 크다고 볼 수 있음
- 그러나 1차 산업은 감소, 2차 산업은 증가하는 추세를 보임. 이러한 경향은 향후에도 지속될 것이라 예상

(단위 : 명목 GDP(백만달러), 1인당 GDP(달러))



[그림 2-8] 산업별 종사자 비중

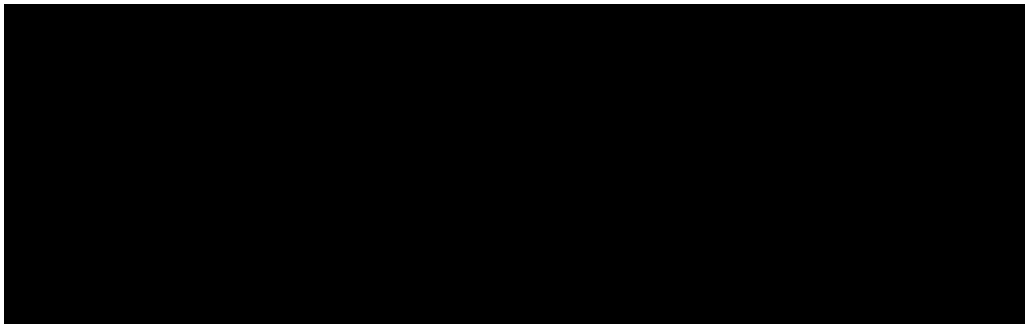
출처 : National Institute of Statistics, Ministry of Planning, 2016, MEF(2016) 재인용

3) 산업별 발전 및 비중

□ 1차 산업의 성장률은 낮은 추세 지속

- 2000년대 중반까지는 농작물(crop)에 크게 영향을 받아 성장률이 불안정하였 으며 최근에는 5% 이하로 낮은 성장률이 지속되고 있음

(단위 : %)



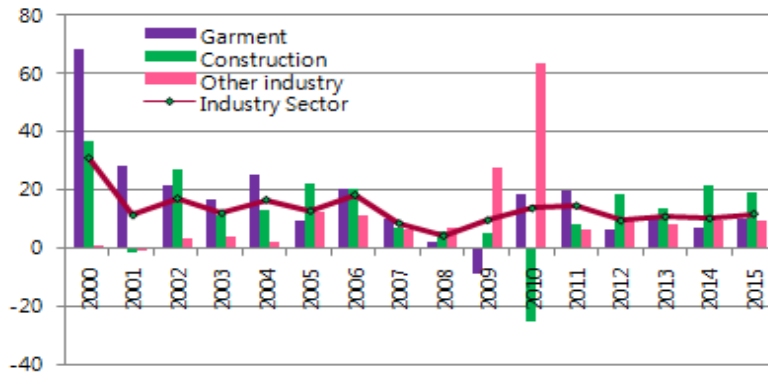
[그림 2-9] 1차 산업 종별 성장률

출처 : National Institute of Statistics, Ministry of Planning(2016), MEF(2016) 재인용

□ 높은 2차 산업 성장률, 이를 추동하는 건설업

- 2차 산업은 최근 20년 동안 꾸준히 10%를 웃도는 높은 성장률을 지속하고 있음
- 2000년대 중반까지 2차 산업 성장률을 견인한 것은 섬유산업이었으나, 그 이후부터는 서브 프라임 사태 영향이 있었던 2010년을 제외하고 건설업이 성장세를 주도하고 있음

(단위 : %)



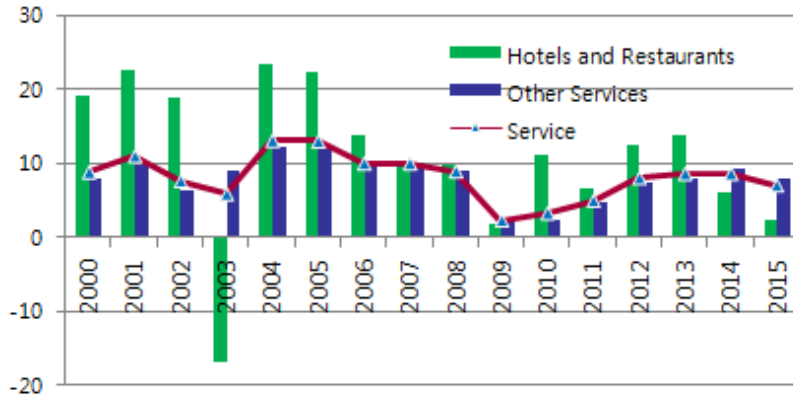
[그림 2-10] 2차 산업 종별 성장률

출처 : National Institute of Statistics, Ministry of Planning(2016), MEF(2016) 재인용

□ 변동이 큰 3차 산업 성장률

- 3차 산업 성장률을 호텔 및 레스토랑, 기타 서비스로 구분하여 살펴보면, 두 영역 성장률은 모두 비교적 큰 변동을 보이고 있음
- 최근에는 기타 서비스 영역은 꾸준히 성장세를 보이지만 호텔 및 레스토랑은 점차 하강세를 나타내고 있음

(단위 : %)



[그림 2-11] 3차 산업 종별 성장률

출처 : National Institute of Statistics, Ministry of Planning(2016), MEF(2016) 재인용

□ 2차 산업 중 건설업에 주목할 필요

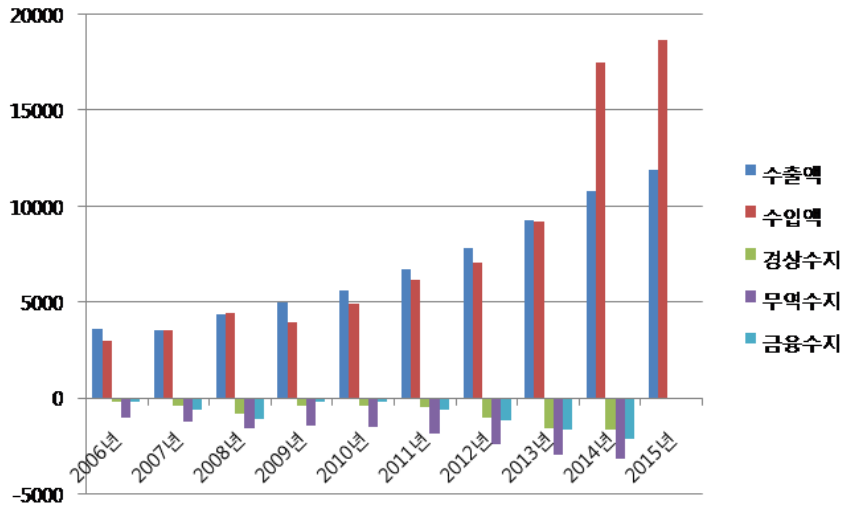
- 이상, 종사자 비율이 낮은 2차 산업의 성장률은 지속적으로 높아지고 있으며 1차 산업은 낮은 성장률을, 3차 산업은 변동 폭이 큰 성장률을 보이고 있음
- 이를 비추어 볼 때, 향후 캄보디아 경제성장을 추동하는 산업은 2차 산업으로 예상되며, 또한 2차 산업 중 건설업이 중심이 될 가능성이 높아 보인다고 할 수 있음

4) 무역 구조

□ 증대하는 수입과 수출

- 수입과 수출은 꾸준히 증가하는 추세를 보이고 있음. 수출은 2006년 3,569 백만 달러에서 2015년 11931.5 백만 달러로, 수입은 같은 기간 2979 백만 달러에서 18716.6 백만 달러로, 각각 3.34배, 6.28배 증가

(단위 : 백만 달러)



[그림 2-12] 캄보디아 대외 무역 구조

출처 : JETRO 캄보디아 기초적 경제지표

□ 만성적인 경상수지 및 무역수지 적자

- 다른 한편 경상수지 및 무역수지는 만성적인 적자를 기록하고 있으며, 그 액수도 점차 커지는 경향을 보이고 있음. 경상수지 적자는 2006년 239.93 백만달러에서 2014년 1656.72 백만달러로, 무역수지 적자는 같은 기간 1084.99 백만달러에서 3223.93 백만달러로 각각 6.9배 2.97배 증가.
- 또한 금융수지 적자도 2006년 213.51 백만달러에서 2164.98 백만달러로 10배 이상 증가
- 이와 같은 지속적인 무역 불균형은 캄보디아 경제에 부담감으로 작용하고 있음(MEF, 2017: 17)

□ 수출입 구조에서 본 캄보디아 무역적자

- 의류 및 부속품이 수출에서 차지하는 비중은 74.7%로 압도적. 그 외 ‘기타’로 분류된 구성비가 증가하는 추세를 보임

[표 2-8] 캄보디아 주요 수출항목

(단위 : %)

구분	2014년	2015년		
	금액	금액	구성비	증가율
의류 및 부속품	5,317	5,882	74.7	10.6
천연고무	143	163	2.1	14.3
목재	115	30.0	0.4	-73.8
어류 가공품	1	0	0.0	-35.7
기타	1,231	1,794	22.8	45.7
합계	6,806	7,870	100.0	15.6

출처 : MEF 관세소비세총국 홈페이지

- 수입에서 큰 비중을 차지하는 것은 주요 수출품 의류 및 부속품에 필요한 재료로, 수입 구성비의 51.2%를 차지. 그 외에 석유 제품 등이 8.9%로 뒤를 따름

[표 2-9] 캄보디아 주요 수입항목

(단위 : %)

구분	2014년	2015년		
	금액	금액	구성비	증가율
직물, 제화, 기타 제조원료	5,226	5,966	51.2	14.2
석유제품	926	1,031	8.9	11.3
자동차	557	630	5.4	13.1
이륜차	167	260	2.2	55.8
담배	206	209	1.8	1.5
건설재료	94	141	1.2	50.4
시멘트	103	95	0.8	-7.4
기타	3,003	3,309	28.4	10.2
합계	10,281	11,642	100.0	13.2

출처 : MEF 관세소비세총국 홈페이지

- 섬유 생산에 필요한 재료를 수입하고 이를 가공하여 수출하는 캄보디아 무역 구조는 현재까지는 만성적인 무역적자를 낳는 원인이 되고 있음. 그러나 최근 아직까지 구체적인 항목으로 집계되지 않는 ‘기타’ 영역이 증가하고 있으므로, 그 변화의 조짐이 점차 나타나고 있다고 보임
- 또한 건설재료의 수입 증가는 내수시장에서 건설업의 중요성이 점차 증가하고 있다는 증거이기도 함

5) 금융 제도³⁾

(1) 캄보디아 경제 금융 달러화

- 리엘(Riel)이 캄보디아 공식 국내 통화이나, 달러가 주요 통화로서 유통되고 있음
 - 일상적인 거래는 달러, 거스름돈이나 작은 화폐는 리엘이 사용되는 것이 보통
- 일시적으로 크메르 루즈 시대에 통화가 폐지되었으나, 이후 연합 캄보디아 잠정통치기구가 지원하게 되면서 거래가 달러로 이루어짐
- 국내 통화인 리엘 지불 의무화는 공무원 월급, 세금 납부, 증권거래소 결제 3가지임

(2) 은행 부문

□ 감독관청 및 은행 종류

- NBC(National Bank of Cambodia)는 통화발행, 금융정책의 책정 및 시행, 외환관리 및 금융기관 감독 역할을 수행함
- NBC 감독 하의 금융기관은 다음과 같은 카테고리 분류됨

3) “2015년도 금융청 위탁조사 캄보디아의 금융 인프라 정비지원을 위한 기초적 조사” 주식회사 노무라 종합연구소 요약

[표 2-10] 캄보디아의 금융기관

금융기관분류	영어표기	회사 수
상업은행	Commercial Banks	36
특수은행	Specialized Banks	11
마이크로파이낸스기관 (예금기능 없음)	Microfinance Institutions	33
마이크로파이낸스 기관 (예금기능 있음)	Microfinance Deposit Taking Institutions	7
리스 회사	Leasing Companies	6
주재원 사무소	Representative Offices	8
외환상	Money Changers	1,775
NBC 지방지점	NBC Provincial Branches	21

□ 상업은행 및 특수은행

- 상업은행은 지방상업은행(Locally Incorporated Commercial Banks), 외국은행자회사(Subsidiary Banks), 외국은행지점(Foreign Branch Banks) 3가지로 분류됨
 - 지방상업은행은 13개사로 일반적 상업은행이며, 자본구성이나 설립 경위에 따라 지방상업은행이라 불림
 - 외국은행자회사는 12개사로 현지법인이며, 캄보디아 국내의 복수 점포를 보유하고 있음
 - 외국은행지점은 11개 지점으로 캄보디아 국내에 본점을 보유하는 외국은행이 지점을 개설하고 운영하는 형태이며, 캄보디아 국내에 1개 지점을 개설할 수 있음

[표 2-11] 지방상업은행(2015년)

상업은행 13개사		비고
1	ACLEDA BANK Plc.	NGO에서 유래 SMC(12.25%), 오릭스(6.00%) 출자
2	ADVANCED BANK OF ASIA LIMITED.	캐나다 내셔널 은행(41.93%) 출자
3	BANK FOR INVESTMENTS & DEVELOPMENT OF CAMBODIA Plc.	베트남BIDV(80%) 출자
4	BOOYOUNG KHMER BANK	한국계
5	CAMBODIA ASIA BANK LTD.	캄보디아 현지계
6	CAMBODIA MEKONG BANK PUBLIC LIMITED.	말레이시아계 개인 출자
7	CAOMBODIAN POST BANK Plc.	Canada Investment Holdings, MPTC 출자
8	CANADIA BANK PLC.	캐나다에서 귀국한 캄보디아인 및 NBC 출자
9	FOREIGN TRADE BANK OF CAMBODIA	전 국유 외환은행 MEF(10%) 출자
10	MARUHAN JAPAN BANK Plc.	마르한 그룹(100%) 출자
11	PHILLIP BANK PLC.	싱가포르 계
12	PHNOM PENH COMMERCIAL BANK	SBI 홀딩스(47.6%)출자
13	VATTANAC BANK	캄보디아 기업 Vattanac 그룹

[표 2-12] 외국은행자회사 상업은행(2015년)

외국은행 자회사 12개사		비고
1	ANZ ROYAL BANK CAMBODIA Ltd.	호주 계(캄보디아 Royal Group과 합병)
2	CAMBODIAN COMMERCIAL BANK LTD.	태국계(Siam Commercial Bank 그룹)
3	CAMBODIAN PUBLIC BANK Plc.	말레이시아계(Public Bank 그룹)
4	CATHAY UNITED BANK(CAMBODIA) Corp., Ltd.	대만계
5	CIMB BANK PLC.	말레이시아계 (CIMB 그룹)
6	Hong Leong BANK (Cambodia) PLC.	말레이시아계(HLB 그룹)
7	KOOKMIN BANK CAMBODIA	한국계(KB 그룹)
8	MAYBANK (CAMBODIA) PLC.	말레이시아계(Maybank 그룹)
9	RHB Indochina Bank Limited	말레이시아계(RHB 그룹)
10	SACOMBANK(Cambodia) PLC.	베트남 계
11	SHINHAN KHMER BANK Limited	한국계
12	UNION COMMERCIAL BANK PLC.	대만계

[표 2-13] 외국은행지점 상업은행(2015년)

외국은행지점 11지점		비고
1	AGRIBANK Cambodia Branch	베트남 계
2	Bangkok Bank Public Company Limited, Cambodia Branch	태국계(방콕 은행)
3	BANK OF CHINA LIMITED Phnom Penh Branch	중국계
4	BANK OF INDIA Phnom Penh	인도계
5	FIRST COMMERCIAL BANK Phnom Penh Branch	대만계
6	ICBC Bank Limited Phnom Pehn Branch	중국계(ICBC: 중국공상은행)
7	KRUNG THAI BANK PUBLIC CO., LTD Phnom Penh Branch	태국계(크룽타이 은행)
8	MB Bank Plc. Phnom Penh Branch Cambodia	베트남계(Military Bank)
9	Mega International Commercial Bank Co., Ltd., Phnom Penh Branch	대만계
10	SHB Plc. Phnom Penh Branch Cambodia	베트남계(Saigon Hanoi Commercial Joing Stock Bank)
11	Taiwan Cooperative Bank, Phnom Penh Branch	대만계

- 1999년 은행업 및 금융기관법(LBFI: Law on Banking and Financial Institution, dated on 18 November 1999)에서는 은행업무로서 다음과 같은 3가지를 규정하고 있음(Article 2, LBFI)
 - 리스, 보증 및 commitment
 - 비준비에금 예치 업무
 - 내화 혹은 외화에 의한 고객에 대한 지불 업무
- 이들 업무 중 한 가지만을 다루는 은행을 ‘특수은행(Specialized Bank)’으로 지칭하며, 특수은행은 상업은행의 보완적인 역할을 수행하고 캄보디아 정부가 결정하는 우선분야(중소기업 대상 용자 등)에서 전문성을 가짐
 - 특수은행에는 국유은행 1개사(Rural Development Bank), 민간은행 10개사 합계 11개사가 존재함

[표 2-14] 특수은행

특수은행 11개사		비고
1	ANCO SPECIALIZED BANK	-
2	ANGKOR CAPITAL SPECIALIZED BANK	-
3	CAM CAPITAL SPECIALIZED BANK Plc.	-
4	CAMKO Specialized Bank	-
5	CHIEF (CAMBODIA) SPECIALIZED BANK Plc.	-
6	FIRST INVESTMENT SPECIALIZED BANK	-
7	OXLEY WORLDBRIDGE SPECIALIZED BANK PLC.	-
8	PHMSE SPECIALIZED BANK Ltd.	-
9	RURAL DEVELOPMENT BANK	국유특수은행
10	TOMATO SPECIALIZED BANK	-
11	WING (CAMBODIA) LIMITED SPECIALIZED BANK	-

(3) 마이크로 파이낸스 영역

□ 관리관청

- 마이크로 파이낸스 영역의 감독관청은 NBC(National Bank of Cambodia)로, 마이크로 파이낸스 기관은 저소득층, 소규모 사업자를 대상으로 용자나 예금 등 금융 서비스를 제공하는 금융기관으로 정의됨

- 캄보디아에서 마이크로 파이낸스 사업을 영위하는 사업자의 등록자격 취득 의무가 명확히 규정되어 있지 않음
- 2002년부터 지금까지 사업을 운영해온 사업자에 대해, NBC 등록, 혹은 자격 취득이 의무화되며(Article 3/8, Prakas on Registraion and Licensing of Microfinance Institutions, dated on February 25, 2002, "No. B7-02-49 Pro Kor"), 당시 조건은 아래와 같음

[표 2-15] 마이크로 파이낸스 등록 혹은 자격 취득 조건

구분		등록 의무	자격 취득 의무
a. 신용업무를 행하는 경우	용자잔액	1억 리엘 이상	10억 리엘
	대출인수	-	1,00명 이상
b. 예금조달을 행하는 경우	예금액(일반인)	100만 리엘 이상	1억 리엘 이상
	예금인 수	100명 이상	1,000명 이상

- 2014년 말 시점에서 자격 취득 사업자는 40개사, 등록사업자는 38개 조직(주로 NGO)이 있으나, 등록 혹은 자격 취득을 하지 않은 마이크로 파이낸스 사업자도 존재함
- 마이크로 파이낸스 기관은 주로 소액 용자를 하고 있으며, 가장 큰 대기업인 Prasac에서는 아래와 같은 용자상품을 제공하고 있음
- 용자액 상한은 Micro Loans의 경우 600만 리엘(약 1,450달러), Personal Loans의 경우 2억 리엘(약 48,350 달러)이며, 용자를 받을 때는 토지 등 부동산 담보가 필요함

[표 2-16] 마이크로 파이낸스 용자상품 예(PRASAK)

구분	Micro Loans (개인 사업자용 사업 론)	Personal Loans (건물 개축, 집기구입 등)
용자통화	리엘, 달러, 바츠	리엘, 달러, 바츠
용자액	30만 리엘~600만 리엘 (~약 1,450달러)	30만 리엘~2억 리엘
금리(월)	2.4%~2.8%	1.3%~2.7%
기간	3개월~48개월	3개월~60개월

(4) 금융이용 현황

□ 부채 현황

- 일반 대중의 금융 이용 현황을 알 수 있는 자료로서 CSES 중 'Chapter 9.2 Household liabilities in Cambodia'에서는 지역·가구별 부채가 있는 가구 수 및 평균 부채 액, 대부한 곳, 대부한 목적이 제시되어있음
- 부채가 있는 가구의 비중을 살펴보면, 프놈펜의 경우 2014년 기준 9.8%에 지나지 않으며, 최근 들어 그 가구 수가 점차 감소하고 있는데 이는 캄보디아에서 전국적으로 나타나는 현상임
- 지역별로 살펴보면, 프놈펜보다는 다른 기타 도시지역과 기타 농촌지역에서 부채가 있는 가구 비중이 높음

[표 2-17] 지역별 부채가 있는 가구

(단위 : 천가구, %)

구분	CSES 2009	CSES 2010	CSES 2011	CSES 2012	CSES 2013	CSES 2014
부채가 있는 가구 수						
캄보디아	1419	1,118	1,144	1,174	1,080	1,029
프놈펜	111	36	34	43	41	36
기타 도시	173	81	91	118	85	105
기타 농촌	1,136	1,002	1,019	1,014	955	888
퍼센트						
캄보디아	33.8	38.3	37.6	38.1	34.2	31.6
프놈펜	12.8	13.0	10.7	12.9	11.2	9.8
기타 도시	25.8	27.2	29.9	29.6	25.6	28.7
기타 농촌	42.8	42.7	42.1	43.1	38.7	35.2

- 지역별 가구당 부채액을 살펴보면, 프놈펜과 도시지역의 액수가 비교적 많은 편이고 농촌 지역 액수는 적은 편임
- 프놈펜과 도시의 경우 부채가 있는 가구 수의 비중은 낮으나, 가구당 빌리는 돈의 액수가 크다는 점을 알 수 있음

[표 2-18] 지역별 가구당 부채액 (2009~2014)

(단위 : 천 리엘)

구분	CSES 2009	CSES 2010	CSES 2011	CSES 2012	CSES 2013	CSES 2014
캄보디아	1,743	1,844	2,264	2,762	3,952	4,043
프놈펜	5,863	7,283	6,488	3,801	5,394	6,582
기타 도시	2,608	3,357	4,622	6,771	9,857	6,896
기타 농촌	1,564	1,536	1,913	2,274	3,363	6,309

- 캄보디아 전국과 프놈펜의 대부처를 살펴본 결과, 대부처로서 은행 비중의 증가 현상에 주목할 필요가 있음
 - 캄보디아 및 프놈펜에서 2009년 은행이 차지하는 비중은 각각 20.8%, 12.3%였지만 2014년에는 각각 48.8%, 62.3%로 증가함
 - 이와 반대로, 캄보디아 내 친척 비중은 캄보디아 및 프놈펜 각각 20.8%, 27.9%에서 10.9%, 10.5%로, NGOs의 비중은 각각 26.5%, 19.0%에서 21.1%, 9.2%로 감소함
- 이를 종합하면, 캄보디아 및 프놈펜의 대부 관련한 경향은 돈을 빌리는 가구의 수는 조금씩 감소하고 있으나 그 액수는 커지고 있으며, 대부처는 친척이나 NGOs와 같은 비공식적 영역에서 은행으로 급속하게 변화하고 있음을 알 수 있음

[표 2-19] 캄보디아 및 프놈펜 대부처(2009~2014)

(단위 : %)

구분		CSES 2009	CSES 2010	CSES 2011	CSES 2012	CSES 2013	CSES 2014
캄 보 디 아	합계	100	100	100	100	100	100
	캄보디아 내 친척	20.8	19.2	18.3	15.7	10.0	10.9
	해외 거주 친척	0.8	1.1	1.4	0.5	0.9	0.8
	친구/이웃	6.4	7.3	6.2	5.2	3.6	3.6
	대부업자*	19.4	21.1	14.5	18.7	14.6	12.1
	일반상인	3.3	1.1	1.4	0.7	1.3	1.7
	지주	0.1	0.0	0.1	0.1	0.0	0.1
	고용주	0.1	0.2	0.1	0.1	0.3	0.2
	은행	20.8	22.7	16.4	26.2	35.4	48.8
	NGOs	26.5	24.5	39.5	31.6	33.1	21.1
	기타	1.8	2.7	2.1	1.3	0.8	0.8
프 놈 펜	합계	100	100	100	100	100	100
	캄보디아 내 친척	24.4	27.9	31.1	17.2	9.1	10.5
	해외 거주 친척	1.6	1.3	0.0	0.0	1.1	0.8
	친구/이웃	9.3	12.3	5.5	6.5	4.4	3.0
	대부업자*	27.0	18.1	13.1	11.6	12.6	13.9
	일반상인	4.4	1.0	2.1	0.0	0.0	0.0
	지주	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	고용주	1.2	0.9	0.0	0.0	0.0	0.0
	은행	12.3	23.1	26.5	37.5	60.3	62.3
	NGOs	17.7	13.2	19.0	26.3	10.8	9.2
	기타	1.9	2.1	2.6	0.8	1.6	0.6

주 : 여기서 말하는 대부업자(Money lender)는 마이크로 파이낸스를 포함(p.98)

출처 : CSES 2014, p.99

- 부채를 진 원인을 나타내는 표를 통해 일정한 경향성을 도출하기는 어려우나, 비중이 큰 항목을 중심으로 살펴보면, 주거와 관련된 ‘거처의 구입 및 개선’은 캄보디아 전국의 경우 9.0%, 프놈펜의 경우 13.1%에 불과한 것으로 나타남
 - 가장 높게 나타난 항목은 ‘가계 소비’이며, 다음으로 ‘비농업 활동’, ‘농업 활동’ 순으로 나타남
 - 농업을 위한 부채 비중은 매우 낮으며, 부채 상환을 위한 부채가 차츰 높아지는 추세를 보이고 있음

[표 2-20] 부채를 진 원인(2009~2014)

(단위 : %)

지역		CSES 2009	CSES 2010	CSES 2011	CSES 2012	CSES 2013	CSES 2014
캄보디아	합계	100	100	100	100	100	100
	농업	27.9	24.7	22.7	29.2	27.9	27.1
	비농업	9.9	12.1	17.1	13.4	13.8	13.3
	가계 소비	37.5	38.0	34.0	30.5	28.4	29.1
	질병, 부상, 사고 등	9.9	10.6	10.6	10.4	8.9	7.5
	기타 긴급(화재, 홍수)	0.0	-	0.1	0.1	-	0.1
	행사(결혼 등)	2.5	1.7	2.4	2.8	2.8	2.6
	거처 구입 및 개선	6.2	6.2	5.6	6.7	8.4	9.0
	내수성 소비재 구입	2.3	2.5	2.6	3.4	5.4	8.0
	부채상환	3.1	3.8	4.1	2.8	4.2	2.7
	기타	0.7	0.4	0.9	0.8	0.3	0.7
프놈펜	합계	100	100	100	100	100	100
	농업	1.5	4.9	1.2	0.0	1.9	4.4
	비농업	28.5	26.7	17.0	22.1	24.2	15.5
	가계 소비	32.2	33.7	44.9	46.7	18.6	37.8
	질병, 부상, 사고 등	11.0	9.6	10.3	6.6	13.0	9.9
	기타 긴급(화재, 홍수)	0.5	-	0.0	0.0	-	0.0
	행사(결혼 등)	6.0	1.4	5.8	1.3	0.0	2.9
	거처 구입 및 개선	9.3	12.9	7.7	14.4	26.4	13.1
	내수성 소비재 구입	3.5	7.4	4.9	5.8	10.7	8.4
	부채상환	5.8	1.4	3.1	3.2	3.9	7.4
	기타	1.5	2.1	5.1	0.0	1.3	0.6

- 한달 평균 부채의 이자율 및 완전 변제까지의 기간을 살펴보면, 2014년 현재 평균 이자율은 2.6%이며, 프놈펜이 상대적으로 낮은 2.1%, 기타 농촌 지역이 2.6%임

[표 2-21] 지역별 한달 평균 이자율 (2009~2014)

(단위 : %)

구분	CSES 2009	CSES 2010	CSES 2011	CSES 2012	CSES 2013	CSES 2014
캄보디아	2.9	3.1	2.7	2.8	2.8	2.6
프놈펜	3.0	2.7	2.1	2.6	2.6	2.1
기타 도시	2.7	3.2	2.8	2.7	2.5	2.5
농촌	2.9	3.1	2.8	2.9	2.8	2.6

[표 2-22] 지역별 완전 변제까지 걸린 기간(2009~2014)

(단위 : 개월)

구분	CSES 2009	CSES 2010	CSES 2011	CSES 2012	CSES 2013	CSES 2014
캄보디아	8.9	9.0	8.5	8.8	10.4	10.7
프놈펜	10.7	12.8	11.0	10.4	12.7	15.6
기타 도시	10.0	9.3	9.5	11.0	13.5	12.3
농촌	8.7	8.9	8.3	8.5	10.1	10.4

□ 캄보디아 주택관련 소매금융 현황

○ CIMB 은행 주택대출상품 예시

〈CIMB 은행〉

○ 주택대출

- 연 7.99%
- 최대 20년
- 최대 5만 달러까지

○ 필요 서류

- 국가발급 신분서류
- 부동산 매매계약서
- 소득 증빙 : 예, 고용증명서, 급여명세서, 은행거래 증빙 등

○ 조건

- 개인 또는 공동 부동산 소유자(캄보디아인으로 제한)
- 나이 : 18세~65세
- 화재보험 가입

○ 수수료

- 보험료 등 : 개인 부담
- 처리 수수료 : 총 대출금의 1%(최소 1천달러)

출처 : CIMB 홈페이지

□ 시사점

- 어떤 기관에서 돈을 빌리는 사회적 행위가 아직 일반화되고 있지는 않으나, 돈을 빌리는 기관 중 은행의 역할이 매우 커지고 있음
 - 부채를 진 가구의 비율이 매우 낮은 편이며 연도에 따른 편차가 심한 편임
 - 부채를 은행에서 빌리는 비율이 캄보디아 전체, 특히 프놈펜에서 매우 높아지는 추세임
- 캄보디아 및 프놈펜에서 주거 때문에 돈을 빌리는 것은 일반화되지 않음
 - 부채를 지게 된 원인과 관련하여 주거가 차지하는 비율은 일반 소비재에 사용되는 비율보다 매우 낮음
- 이자율은 월 별로 계산되며, 월 2.6%로 매우 높은 편임

2. 주거 및 토지 관련 제도 현황

2.1 토지 및 주거 소유권의 변천

□ 관련 법령 및 부서

- 캄보디아 토지 및 주택관련 사항은 헌법(1993), 토지법(2001), 수용법(2010)을 정점으로 하는 법 체계로 포괄됨
 - 상위법 시행령으로 기능하는 하위 법령은 부법령(Sub-Decree), 부령(Declaretation), 통달(Circular) 등으로 구성됨
- 관련 부서는 경제재무부(Ministry of Economy and Finance, MEF)와 토지관리도시계획건설국(Ministry of Land Management, Urban planning and Constuction, MLMUPC) 등의 관청이 주 업무를 담당함

[표 3-23] 토지 및 주거정책 관련 법령

기능	명칭
헌법	Constitution(1993)
민법	Civil Code(2007)
토지관리 및 등기	Land Law(2001)
	Prakas on Collection of Tax on Unused Land(1996)
용지 수용	Expropriation Law(2010)
컨세션	Sub-Decree on Social Land Concessions(March 19, 2003) Sub-Decree on Economic Land Concessions(December 27, 2003)
주민이전	Sub-Decree on Addressing Socio-Economic Impacts caused by Development Projects DRAFT Compensation Price List of Affected Property(Feb 3, 2000)
불법점거	Sechkdey Prakas No. 6: Measures to Crack Down on Anarchic Land Grabbing and Encroachment(Sep 27, 1999)
	Letter No. 961: (Sep 6, 2000)
	Circular on Settlement of the illegal construction on the state land in cities and urban areas (May 31, 2010)
도로공용지 (ROW)	Sub-Decree on Right of way of National road Channels and Railroads of the Kingdom of Cambodia (Nov 23, 2009)

[표 3-24] 토지 및 주거정책 관련 부서

법령기초	법령 및 기능
국가	헌법(소유권, 수용 등 기본적인 정의)
사법부	민법(민법상의 원칙, JICA 지원으로 초안)
총리실	무질서한 토지 불법 점유 단속에 관한 부령 (도로철도 등 공용지 폭에 대한 선언)
경제재무부	수용법 민간개발에 의한 사회거여영향대응령(드래프트, ADB 지원)
토지관리도시계획건설부	토지법 도시시가지 국유지의 불법 건설과 관련된 통지 사회적 토지사용권 양도(컨세션)과 관련된 부법령
농림수산부	경제적토지사용권 양도(컨세션)과 관련된 부법령
공공사업운수부	국도 및 철도용지와 관련된 부법령

1) 토지관리제도

(1) 소유권 및 점유권

- 캄보디아 토지 소유 및 사용과 관련된 권리 개념은 2가지로 구분됨
 - 소유권(Ownership): 절대적·배타적인 토지소유권
 - 점유권(Possession): 지속적인 이용과 관련된 토지 점유권

- 토지에 관한 사적 소유권은 프랑스 식민지하에 도입되었으나 민주 캄프차 정권 (폴 포트 정권, 1975~1979)로 인해 백지화되었으며, 이후 헌법(1993)에 의해 사유재산권이 다시 인정되어 현재는 토지에 대한 사적소유권이 인정되고 있음
- 같은 프랑스령 인도지나에서 독립했던 베트남과 라오스가 사회주의 사상 하에 토지 사적 소유를 인정하지 않으며, 토지는 국가에 속하며 국민은 사용권의 매매를 인정받는 정책을 펼친 것과 대조적으로 캄보디아는 토지관리에 자유주의적 발상이 도입되어 있음
- 전통적 점유권(점유에 근거 사실상 토지소유: Acquisitive Possession)은 민주 캄프차 정권 하의 시기를 제외, 관습적인 권리로서 인식되어 왔음
 - 전통적 점유권은 토지의 경작, 개간, 울타리 치기 등 실태에 의해 인식되는 것으로 프랑스 점령 하의 민법(1920)에 의한 시스템을 계승하고 있으나, 2001년 토지법이 시행된 이후 새로운 점유실태에 근거한 토지 소유는 인정되지 않고 있음

(2) 토지관리제도의 변천

- 캄보디아 토지 관리제도는 구 종주국 프랑스가 도입한 ‘사적소유’ 개념과 ‘전통적 점유권’의 공존을 기본으로 하였으나 폴 포트 정권으로 인해 사적인 권리가 백지화되었으며 후속 정권에 의해 공산주의적인 토지(농지)의 재분배가 이루어졌음
- 이후 평화성립(1993)을 전후로 하여 자유주의적 법 체계가 도입되었으며 구 토지법(1993)에 소유권과 점유 실태에 근거한 소유권에 대한 권리 교환이 명기되었음
- 현재에는 신토지법(2001)에 근거한 토지관리가 이루어지고 있음

[표 3-25] 캄보디아 토지제도의 변천

시기	토지 제도 주요 내용
프랑스통치(1863) 이전	- 국토는 왕에 속하지만 사적인 점유권은 계속적인 경작이나 주거 실태로 담보되었으며, 계속 점유하는 것이 사실상 소유상태를 의미
프랑스 통치 하 (1863~1953)	- 토지조례(Land Act, 1884)로 사적소유개념이 도입되었으나, 농민의 저항으로 완전한 실시에 이르지 못하였음
캄보디아 왕국 (1953~1970) 크메르 공화국 (1970~1975)	- '소유권'과 '전통적 점유에 근거한 소유'는 계속 공존 상태였으며, 민주 캄프차 정권 수립까지 계속됨.
민주 캄프차 정권 (폴 포트 정권) (1975~1979)	- 토지를 포함 모든 사적 재산을 부정하고 점유권을 포함 토지에 관한 모든 기록을 무효로 하였으며 파기
삼린정권 (친베트남) (1979~1991)	- 폴 포트 정권 붕괴(1979)후 캄프차 인민 공화국은 공산주의적인 집단 농업조직 (프롬사마키)에 대한 공유농지를 분배, 실패한 그룹 농지는 농민에게 분배
캄보디아 왕국 (1991~현재)	- 베트남 군 철퇴(1989) 해에 헌법 개정으로 토지소유가 인정. 토지제도에 관한 부법령과 지침으로 조건부로 택지 및 가옥의 소유권, 및 농지의 점유권이 명기 - 크롬사마키는 공식적으로 해체, 다수의 공유농지는 사실상 농민에게 재분배 - 사적토지소유권을 인정하는 토지법(1993) 성립. 폴포트 정권 이전의 권리 백지화 및 프랑스령 하의 민법에서 따온 토지 소유권과 점유권의 공존이 재개 - 개정된 토지법(2001)에서 점유권을 소유권화하는 수속이나 조건이 규정, 민법(2007)에서도 토지의 점유실태에 근거한 소유권화의 조항이 명기됨.

출처 : Sik Boreak, 2000, Land Ownership, Sales and Concentration in Cambodia, Cambodia Development Resource Institute: 3-5 참고 재정리

○ 이를 택지소유권과 농지소유권, 점유권으로 구분하여 정리한 결과 다음과 같음

[표 3-26] 소유권 및 점유권의 역사적 변천

시대	프랑스령 이전	프랑스령	독립	폴 포트 정권	캄프치아 인민공화국	캄보디아국	캄보디아 왕국
연차	~1863	1863 ~1953	1953 ~1975	1975 ~1979	1979 ~1989	1989 ~1993	1993~
택지 소유권	무	유	유	무	무	유	유
농지 소유권		유	유			유	유
점유권		유	유			유	유

- 이와 같이 택지 및 농지 소유권의 변화가 근대 이후에도 계속되었다는 점에서 현재 택지 및 농지 소유권과 점유권이 정착되어 있다고는 보기 힘들며, 향후 주거지원을 할 때에도 이러한 복잡한 소유권 및 점유권에 대한 변화를 고려할 필요가 있음

(3) 토지법 제정 경위

□ 구토지법(1992)

- 구토지법에서는 제1조 및 제2조에 아래와 같은 요점이 서술되었으며 토지의 사적소유 및 내전 전의 권리 관계의 백지화가 명기되어 있음

* 「구토지법」 제1조 및 제2조 일부

- ① 토지는 국가의 것이다.
- ② 1979년(크메루 루즈 정권 붕괴 해) 이전의 토지소유권을 인정하지 않는다.
- ③ 캄보디아 국민은 토지를 소유하고 사용할 권리 및 계승권을 갖는다.

□ 토지법(2001)

- 아시아개발은행(ADB), 세계은행, 독일 정부 연방기술협력지원기구의 협력 하에 신토지법(2001)을 시행함
- 신토지법 제30조에 의하면 공포 전 5년 이상 토지점유사실을 증명한 자에게 토지 소유를 인정한다는 내용이 명기되어있음
- 토지법 시행보다 뒤에 개시된 전통적인 “점유에 의한 사실상의 소유권” 승인 정지가 선언되었으며, MLMUPC 통달로 관계 각 부에 엄격한 운영을 지시하였고, 그 뒤 다수의 국가사유지가 민간에 불하함
- 또한 제39조에는 ‘토지등록증명서’의 소유자가 공식 소유자이면서도 증명서 발행이 행정서비스의 불비로부터 곤란하기 때문에 신청서(소유권취득신청서)를 잠정적인 증명서로 인정하고 이에 근거 토지취득을 긍정하고 있음
- 토지법은 농촌의 빈곤삭감을 목적으로 한 토지분배의 촉진을 목표로 한 것이

었으나 토지등기의 가속도적인 달성은 이루어지지 않으며 오히려 대규모의 컨세션(경제적 토지사용권 양도)이나 불법점유자에 대한 벌칙규정에 관한 근거로서 기능하고 있는 측면도 있음

- 또한 일본(JICA)가 지원한 민법전(물권법규정 등)과의 충분한 조정이 이루어지지 않은 채 토지법이 선행하는 형태로 실패규정으로 성립하였기 때문에 ‘토지소유질서의 형성’이나 ‘전통적 권리 보호등’과 상이한 내용을 포함하게 되었으나, 그 뒤 민법에 따른 토지법 개정이 실시됨

(4) 토지등기제도

- 내전으로 부동산 권리에 관한 서류는 모두 폐기되었으며 강제이주 등으로 과거 소유점유관계도 모두 불명확하기 때문에 1979년 이전 권리는 무효가 되었음⁴⁾
- 1989년 가옥소유권부령, 1992년 토지법(당시는 농업부 관할) 등에 근거 등기 프로세스를 개시하였으며, ‘부동산점유권증명서’ 등⁵⁾을 발행함
- 그 뒤 2001년 토지법(MLMUPC⁶⁾ 관할)에 따라 2001년까지 5년간 이상 평온공평하게 점유한 사람에 대하여 Systematic Registration⁷⁾의 절차에 따라 소유권을 확정하는 수속이 시작됨
- 이들 프로세스는 LMAP(Land Management and Administration Project, 2002년 3월 28일부터 2007년 12월 31일까지 그 뒤 2009년 12월 31일까지 연장) 및 그 뒤 후속안건인 LASSP(Land Administration Sub Sector Program, 2010-2013) 등에 ADB, WB, 핀란드, GIZ 등이 협력 하여 계속 시도됨

4) Sub-Decree on the Granting of House Ownership to the Citizens of Kampuchea(April 22, 1989) 1조

5) 프놈펜에서 발생되었던 가옥권리증(Ownership title on house), 프로빈스 수준에서 발행되었던 ‘토지점유사용권증명서’(Title of possession and use of land), 혹은 정부에서 발행하였던 ‘부동산점유권 증명서’(Title of possession of immovable)등

6) 1999년 6월에 설치되었음(Law on the Establishment of the Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction(June 23, 1999)

7) Sub decree on the Procedures to Establish Cadastral Index Mand and Land Register(No. 46NK, BK/May 31, 2002), 그 이전은 Anukret on the Procedure of Establishing of Cadastral Index Mand and Land Register(March 22, 2000)

○ 현재 등기는 다음과 같이 구분됨

① Systematic Registration

- 일정 구획을 지정하고 항공사진 등을 사용하여 토지 경계를 확정, 점유상황이나 근린점유자와의 관계등에 대한 청취조사를 하여 30일간 공표를 거쳐 토지 등기부(Land Registry Book)에 소유권 등기를 하고 소유권권리증(Ownership Title)을 발행함⁸⁾

② Sporadic Registration⁹⁾

- 90년대에 발행된 신청을 기초로 한 등기 프로세스를 계승하는 것임
- 위의 구획지정 대상이 되지 않은 토지에 대하여 소유자/점유자의 신청에 근거 '부동산등기부'(Immovable Property Registration Book)에 권리를 등기하고 '소유권 권리증' 혹은 '부동산 점유증명서'(Title of Possession of Immovable)¹⁰⁾를 발행함(Sporadic Registration에 관한 부령 No. 48 18조)
- 주변 토지의 점유자의 확인이나, 30일간 이상의 공지 등에 의해 확실하다고 생각되는 권리로 확인하고 있으나(Sporadic Registration에 관한 부령 No. 48 13조), 뒷날 구획지정에 의한 Systematic Registration이 이루어질 때에는 번복될 가능성이 있다(Systematic Registration이 우선시 된다)고 규정되어 있음(2001년 토지법 40조)
- 또한 Systematic Registration이 이루어질 때, 해당 구역의 토지의 Sporadic Registration에 의한 등기부는 폐쇄되며 부동산점유권 증명서 등은 회수됨

8) 주 4와 동일

9) Sub Decree on Sporadic Land Registration(No 48ANK, BK/May 31, 2002). 또한 Systematic Registration 중에 등기 수속이 이루어지지 않은 토지에 대하여 뒤에 보완적인 등기가 이루어지는 경우에 그 등기도 Sporadic Registration이라 부른다. 이 경우는 등기는 Land Registry Book 에 이루어지며 Ownership Title이 발행된다.

10) 다만, Systematic Registration과의 관계에서 거의 대부분의 경우는 부동산 점유증명서가 발행되어 온 것으로 보인다.

- 토지등기 상황은 1990년대에 450만 헥타르(국토의 14% 상당)가 정식으로 등기되었으나, 2001년 토지법으로 다시 등기가 개시된 이후 2008년 시점에서 국토의 5% 상당, 백만건 정도만이 등기되었음
- 농촌에서는 크롬 마사키 이후 배분되었을 때 약한 소유권이나 점유 실태만이 있을 뿐 어떠한 종류든 서면을 보유하는 세대는 25% 이하라 추정되며, 다른 한편으로 캄보디아 국가개발전략계획(2009~2013)에서는 전국 토지구획(600~700만 구획) 가운데 20% 정도만이 토지등기를 완료함
- 이렇게 과거 정권이 발행한 상이한 수준의 토지에 관한 권리서나 새로운 토지법 이후에 개시된 정식의 토지등기서류 등 권리관계서류의 인정과 통일적인 토지등기 작업이 긴급한 과제이며, 캄보디아 밀레니엄 개발목표(CMDGs)에 설정된 ‘2010년까지 32%, 2015년까지 65%’의 토지등기목표는 LMAP 중단 등으로 곤란한 상황에 직면한 상황임

(5) 토지의 종류

- 헌법 및 토지법에 근거 캄보디아 토지는 크게 아래와 같이 3종류로 구분되어 있으며 각각 사적인 이용이나 양도(매매) 조건이 상이함
 - ① 국가공용지(State Public Land) : 양도불가
 - ② 국가사유지(State Private Land) : 양도(컨세션) 가능
 - ③ 사유지(Private Land) : 양도가능
- 국가공용지는 소정의 절차를 거쳐 국가사용지로 전환할 수 있기 때문에 이론적으로는 모든 토지가 양도나 거래의 대상이 될 수 있음
- 다른 한편, 명확한 소유관계를 나타내는 서류가 없는 토지가 “간주된 국유지”로서 다루어지며 해당지에 점유실태가 있는 주민이 토지를 잃을 문제 등이 지적되고 있음
- 국유지의 정의에 관해서는 도로공용지(Right of Way, ROW)가 선언되는 등 간주 국유지에 덧붙여 “후기 국유지”의 주민 권리도 사회 문제화 되고 있음

[표 3-27] 국유지 및 국유공유지의 범위

국유지(헌법 58조)	국유공유지(토지법 15조)
토지, 광물자원, 산, 바다, 지하수, 대륙호, 해안선, 공터, 섬, 하천, 수로, 시내, 호수, 산림, 천연자원, 경제문화센터, 국방기지 및 시설	산림, 여행가능한 수로, 자연호, 비행가능한 수로, 연안, 해안, 부두, 철도, 철도역, 공항, 도로, 정원, 공원, 보호구, 국립학교, 교육시설, 행정시설, 국립병원, 문화역사시설, 왕실의 사적소유가 아닌 부동산 자산

2) 토지사용권 양도(컨세션)

- 토지법(2001) 제48조 조항에 따라 토지사용권의 양도(랜드 컨세션)가 인정되며, 그 목적에 따라 경제적(Economic) 컨세션과 사회적(Social) 컨세션으로 구분됨
- 각각의 컨세션에는 Sub-Decree(부법령) 이하 실시 세부항목에 해당하는 법령이 정비되어 있음

(1) 경제적 토지사용권 양도

- 경제개발을 목적으로 한 컨세션은 주로 농지 등을 대상으로 한 플랜테이션이 대상이 되므로, 농림수산부의 관할로 부법령(Sub-Decree on Economic Land Concession)이 제정, 운영되고 있음
- 토지법에서 상정된 대로, 1만 헥타르 미만의 토지에 대한 99년 이하 계약을 조건으로 컨세션이 실시되고 있음. 민간투자를 활용한 산업유치와 고용창출에 의한 세수가 예상되기 때문에 캄보디아 정부로서도 이점이 많은 시스템인 한편 토지소유권과 관련하여 지방 농민 권리가 침해당하는 사례도 보고되고 있으며, 사회 문제화되고 있음

(2) 사회적 토지사용권 양도

- 국가사유지를 가난한 지역 혹은 주민에게 양도하려는 취지로 부법령(Sub-Decree on Social Land Concession)이 제정되었으며 MLMUPC의 관할로 제정, 운영되고 있음

- 사회적 토지사용권 양도는 집이 없는 빈곤층이나 자연재해 피해자 등과 더불어, 사회기반정비사업의 영향을 받는 주민을 대상으로 함
- 도로공용지내에 거주하는 주민이 도로 확장으로 인해 토지없는 주민이 되어 이전대체지로 이주하는 정책은 사회적 컨세션의 근거이며, 컨세션에는 토지 뿐만 아니라 필요한 인프라 정비 등이 포함되어 있음
- 토지를 양도받은 주민은 5년간 그 권리를 매각, 대여, 양도하지 않는다는 것을 조건으로 정식적인 소유권 신청을 할 수 있음

3) 주거지원 관련 정책 : ‘National Housing Policy(국가주택정책)’

- 공공에 의한 주거지원은 아직까지 활발하지 않은 상태이나, 2014년 5월 9일 캄보디아 정부는 공공에 의한 주거지원 가이드라인 성격의 National Housing Policy를 발표하였음
- 이 정책의 작성은 MLMUPC이며, 캄보디아 내각(Council of Minister)의 승인을 받아 발표된 것임
- National Housing Policy 는 다음과 같이 구성되어 있음
 1. 도입
 2. 비전
 3. 목표(Goals) 및 목적(Objectives)
 4. 전략
 5. 실행 계획
 6. 모니터링 및 평가
 7. 결론
- 이 중 구체적인 정책 계획이 담긴 부분은 ‘5. 실행 계획’임
- 특히 ‘5. 실행계획’ 중 ‘5.4 주택 대안’에서는 다양한 정책 대안을 제시하고 있는데, 그 상세 내역은 다음과 같음

Alternative 1. 저렴한 주택공급

- a. 정부는 중저소득층 및 취약계층을 대상으로 장기간 분할 납부를 통해 낮은 주거비용을 지불하며 거주할 수 있는 주택공급 프로그램을 구축할 것임

Alternative 2. 민간 영역과의 협력

- a. 정부, 특히 가용택지가 있는 지방 행정기관은 민간 주택건설 회사와 협력하여 주택을 건설함. 건설회사는 시장가격으로 주택의 일부를 판매하고, 계약대로 나머지는 정부 소유가 되어 정부가 중저소득 가구에 낮은 가격에 분납방식으로 임대 혹은 분양함
- b. 정부는 부동산 개발업체에게 토지를 제공하여 이들이 중저소득 가구나 지역 공동체 혹은 취약계층을 위한 주택을 건설 공급하도록 하고, 입주자들은 장기 무이자 할부(약 15년~20년)로 분양대금을 납부함. 납부된 돈은 지방정부의 특정계정에 보관되어 또 다른 주택건설에 사용될 것임.
- c. 부동산 개발업자가 주택건설을 위해 토지와 자금이 있을 경우는, 정부는 개발부지에 필요한 사회간접자본과 인프라 구축 및 공공서비스를 제공하여 건설을 촉진하며, 개발자는 이에 대한 댓가로 주택의 일부를 사회주택으로 제공하여 저소득 취약계층에게 공급함

Alternative 3. 개발 파트너 및 NGO 와의 협력

- a. NGO 및 개발 파트너는 중저소득 가구 및 취약계층을 위한 저렴한 주택공급에 협력할 수 있음

Alternative 4. 임대 주택

- a. 국가는 중저소득 가구 및 취약계층을 위하여 임대차계약을 통해 최대 15년까지 저렴한 임대료로 살 수 있는 임대주택을 건설할 것임
- b. 만약 민간 영역이 중저소득층 및 취약계층을 위한 임대주택 건설에 참여하는 경우, 정부는 건축자재 수입 세금 감면 또는 임대수입 세금감면 등을 통해 투자를 촉진할 것임

- 지금까지 캄보디아에는 공공임대주택 건설을 고려하지 않았으나 대부분의 민간 소규모 투자자들은 의류공장 근로자나 교사, 학생들을 위해 상당량의 임시 주택(shelter) 건설을 제안하고 있음
- 이것은 저소득층을 위해 유연한 대안이 될 수 있으나, 좀 더 좋은 대안 마련을 위해 임대주택 현황에 대한 연구가 요구됨
- 캄보디아에는 현재 저소득층을 위한 공공임대주택 또는 국유지 임대(state land lease)가 존재하지 않으며, 본 정책에서는 임대주택 건설과 국유지 임대를 촉진하여 국가가 해당 토지를 또 다른 공공이익을 위해 환수하지 않는 한 해당 임대는 다음 세대에까지 지속될 것임

첫째, 국유지 또는 지방정부(코문/sangkat) 소유 토지의 장기 임대

둘째, 주택건설에 재정지원이 어려운 지방정부(수도, 도, 시, districts/khans)는 주택임대를 위해 주택개량을 하고자 하는 중저소득 집주인에게 세금감면을 해주거나, 저소득층을 위해 임대주택 건설 혹은 기존 임대주택을 개량하고자 하는 부동산 개발업자에게 세금을 감면해 줄 것임

Alternative 5. 정부가 빈곤한 가구/지역공동체에 주거용 토지를 제공

- a. 정부가 개인 또는 그 공동체에 주택 건설에 필요한 토지와 자금용자를 직접 제공하며, 용자는 장기 상환을 포함. 이 경우에는, 기본 인프라와 전기, 수도 등 공급이 용이한 도시지역 인근의 부지를 선정하는 것이 중요함. 이 대안은 가능하면 대규모 단지를 대도시와 연결하여 건설함으로써 임시 빈민 거주지 문제를 해결하고, 수도, 전기 등 공급 비용을 대규모로 단 한 번에 처리할 수 있음. 이러한 방법으로 각 세대에 수도, 전기 공급 비용은 낮아짐. 게다가 이러한 대규모 공급은 민간으로부터 투자를 유인할 수 있음. 이 대안을 통해 국가는 기부나 사회적 토지양도, 판매 또는 저가의 영구적 리스 형태로 중저소득층에게 주거용 토지를 제공할 수 있음
- b. 정부는 자신들의 주거지를 건설하는 공동체에 토지를 제공할 수 있으며, 그 공동체는 주택 기금, 주택 은행 혹은 NGO로부터 용자를 받을 수 있음

Alternative 6. 재정착

- a. 예를 들어 도로변, 철로변, 강변도로 등의 국공유지를 점유하고 있는 가구들의 재정착과, 학교, 병원, 공원 건설용 비축토지, 위험 및 금지 지역, 사회간접자본, 민간소유지 등에 거주하는 가구들을 위한 재정착은 기본적인 인프라와 서비스 및 고용기회가 제공되는 도심 인근에 적절한 위치에서 이루어져야 하며, 장기 저렴 주택이 제공되어야 함

Alternative 7. 기존 주거지 개선

- a. 기존 주거지 개선에 관하여는, 국가와 국내 해외 개발 파트너, 개발업체, NGO, 민간 그리고 지역공동체가 사회적 인프라와 공공서비스 개발에 기여할 것임. 그러나 개별 거주 가구는 개인의 주택개량에 책임이 있음. 이 대안은 그 지역공동체에 의해 자체 조성된 저축과 대출의 자기노력이 혼합될 수 있음

Alternative 8. 가족단위 목조 주택을 위한 산림 정책

- a. 충분한 주택건설 촉진을 위해 지역공동체, 특히 산림지역에 거주하는 저소득 취약계층들은 사전에 소관 행정관청의 허락을 받아 산림지역을 사용할 수 있음

Alternative 9. 근로자 주택 확보

- a. 노동법의 효과적인 이행 촉구를 통해 고용주는 근로자들을 위해 깨끗한 수도, 전기, 위생시설과 좋은 환경을 갖춘 주택 또는 숙소 건설에 기여하게 함
- 이상이 National Housing Policy 의 주요 내용이나, 아직까지 본 가이드라인에 의해 실제로 추진된 사례나 이에 대한 평가는 없는 것으로 보임
 - 따라서 National Housing Policy 는 정부의 공공 주거지원을 위한 구체적인 방안이라기보다는 정책의 기본 방향과 매우 간략한 수준에서의 공공주택 건설에 대한 가이드라인 성격임

제3장 캄보디아(프놈펜) 주택시장 현황

1. 건설업 및 주택시장 현황

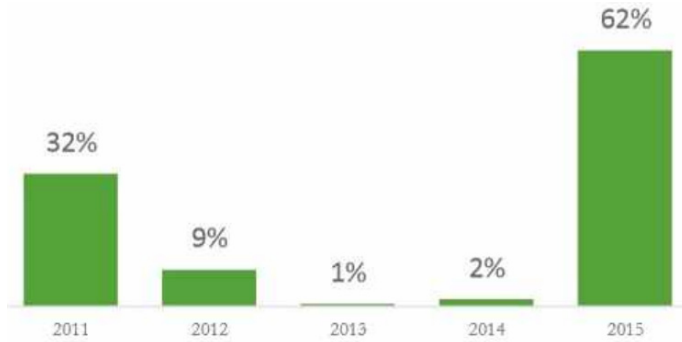
1.1 캄보디아 건설업 및 부동산 현황

□ 캄보디아 건설업 및 부동산

- 캄보디아는 동아시아 외환위기 이후 고도경제성장이 지속되면서 건설업 및 부동산개발 분야 산업이 빠르게 성장하고 있음
 - 건설산업은 캄보디아 경제성장의 핵심 산업중 하나로 자리잡았으며, 특히 2012년 이후 크게 성장하는 중임
 - 건설업이 GDP에서 차지하는 비중은 1998년을 저점으로 점차 높아져 2007년 현재 6.7%를 차지하고 있고, GDP의 7.7%를 차지하는 금융·부동산의 부동산 개발부문을 합치면 전체 건설 및 부동산개발은 전체 GDP의 9~10%나 될 것으로 추정됨
 - 건설업은 1990년대 초반에 이어 2002년 이후 경제개발정책과 외국인 투자유치의 영향으로 연평균 20% 성장률(경상가격 기준)을 보이고 있음
 - 캄보디아 시장은 대규모 자본이 소요되는 인프라 건설은 도로 등을 중심으로 한정되어 있으며, 민간 중심의 부동산개발 시장은 관광시설과 주거 및 상업 시설을 중심으로 호조를 보이고 있음

□ 해외 자금의 프놈펜 건설시장 투자 현황

- 캄보디아 건설투자 대부분이 해외투자에 의존하고 있으며, 2016년 세계은행에서 발간한 「Cambodia Economic Update」에 따르면, 전체 투자 대비 '건설 및 부동산' 투자액 비중이 2015년 크게 증가한 것으로 나타남



[그림 3-1] 캄보디아 외국인 투자 규모 중 건설 및 부동산 비중

출처 : KOTRA 해외시장뉴스

- 2010년부터 2015년간 외국인이 빌딩 소유권을 획득한 건물은 총 2,429개를 기록했으며, 2015년 한 해 480채의 건물이 외국인 소유로 이전됨
- 해외 건설사 및 건축 디자인 업체들도 다수 직접 진출하고 있으며, 국토부에 등록된 953개 업체 중 약 30%인 283개 업체가 외국계 업체임

[표 3-1] 캄보디아 건설부 등록업체 수

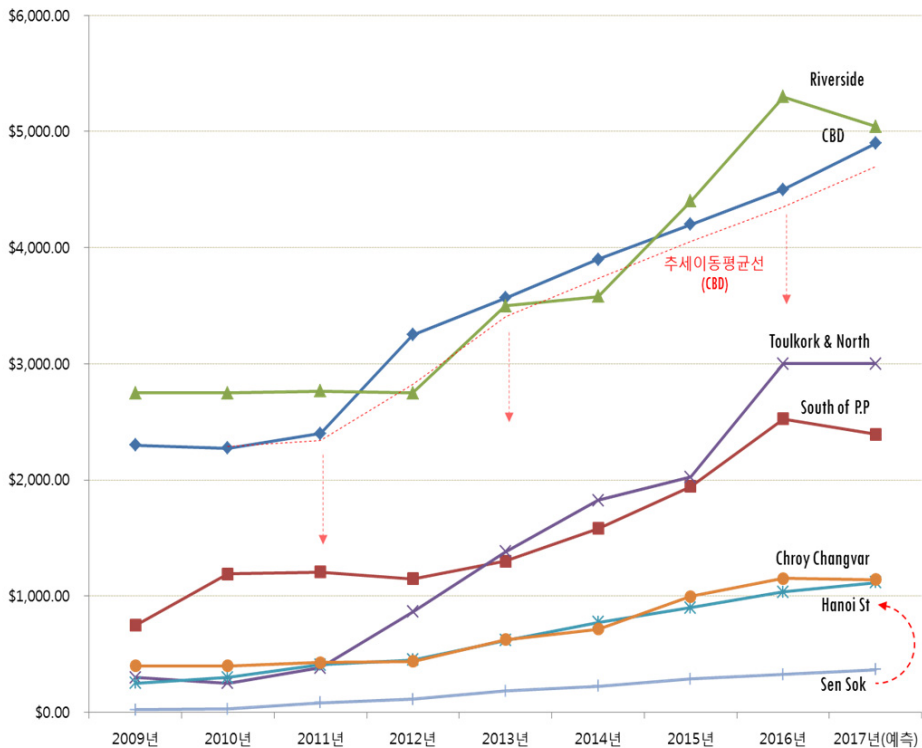
구분	Local	Foreign	합계
건축 디자인	14	20	34
건설	656	263	919
합계	670	283	953

출처 : KOTRA 해외시장뉴스

- 세계적인 경기침체 이후 중국, 싱가포르, 말레이시아 등 외국인 투자의 증가에 힘입어 2016년 하반기부터 부동산 시장이 재상승 국면에 들어감
 - 2016년 캄보디아에 직접 투자된 외국자본은 215억불로 2015년 대비하여 25% 증가하였으며, 중국이 최대투자국으로 전체 투자액의 35%를 차지하고 싱가포르, 일본, 베트남 등으로부터 투자가 증가함
- 부동산(Real Estate) 부분에 대한 투자는 17.2%로서 총 37억불에 이르며, 부동산 부분에 대한 외국인 투자의 많은 부분들이 아파트 프로젝트에 투자됨

- 프놈펜 유입인구의 증가와 더불어 도심의 지가상승과 임대료 상승으로 프놈펜 인근 및 외곽 공장주변에 근로자용 서민주택의 필요성이 대두됨과 동시에 외국인이나 투자를 위해 진출한 외국기업 등이 입주할만한 외국인전용주택, 아파트 및 사무실 등의 수요가 지속적인 증가추세에 있음
- 그러나, 현재 프놈펜의아파트 시장은 공급자 시장(Seller's Market)으로 공급 과잉(Over-Supply)에 따라 아파트 경기는 하강국면에 진입하고 있고 향후 가격하락이 예상되어 아파트 프로젝트에 대한 외국인의 추가 투자는 축소될 것으로 예상됨
- 내국인의 해외자금 유출을 통제하고 있는 상황에서 부동산을 제외한 마땅한 투자대체재가 존재하지 아니함에 따라 임대수익 및 부동산시세 차익을 목적으로 막대한 부를 소유한 일부 상위계층들이 플랫하우스 건설용 부동산 투자에 다시 몰리고 있는 상황임
- 외국인 투자추이는 지가상승과 연동되어 왔는데, 2011년 실물경제의 회복세와 더불어 현지업체 중심의 저밀도 주거단지(Villa & Flat), 외국인(중국, 싱가포르 중심)들이 아파트 개발이 본격화되면서 2010년~2016년 지가의 상승폭이 평균 20%를 상회함
- 메콩강가 및 CBD 지역의 상업시설 지가변동은 타지역에 비해 증감의 폭이 미비(평균 9.43%)하나 후방에 위치한 주거시설의 지가는 2011년~2016년에 약 23~25% 증가하면서 본격적인 회복세를 나타내고 있음
- 가장 주목할 만한 지역은 툀격과 센속지역으로 이들은 2009년~2014년(6년) 평균 각각 46.86%, 63.23% 상승하였으며 특히 본격 회복세기간인 2010년~2016년 사이에 각각 평균 79.70%, 300.80% 상승함
- 하노이 도로 인근지역도 6년 평균 24.94%, 3년평균 28.07%의 상승율을 보이면서 그 뒤를 이어가고 있음
- 도시개발의 방향 및 거점별 지가, 연도별 지가의 추세 등을 고려했을 때, 당분간(최소 1~1.5년) 북쪽과 서쪽(특히 서쪽)의 주거지역의 지가 상승세는 연평균 약 20.34%~23% 범위에서 이어질 것으로 추정됨

- 지난 8년간의 지가 증감 및 추세를 바탕으로 2017년 주거지역 지가를 예측한 결과, 전체평균 23.02%의 상승율을 보이는 가운데 센속지역(12.78%)을 제외하고는 전체적으로 강보합세를 보일 것으로 추정됨
- 이는 리먼 사태로 인한 경기침체가 2012년 이후부터 안정화 국면으로 돌아서면서 저밀도 주거단지 및 고급 콘도미니엄의 비약적인 성장세가 이루어졌고, 2015년 3/4분기 이후에는 공급자 위주의 시장으로 역전되면서 2016년부터 부동산 특히 토지매매시장이 강보합세로 돌아서고 있음을 보여주고 있음
- 이러한 주거용 토지매매시장의 강보합세는 2017년 지방선거와 2018년 총선을 지나면서 회복세를 보일 것으로 예측되고 있으며, 이에 따라 2018년 이후에는 외국인 투자가 좀 더 활성화 될 것으로 전망함



[그림 3-2] 캄보디아 지역별 지가상승률

□ 주요 주택유형과 현황

- 주요 주택유형으로는 크게 캄보디아의 대표적인 주거양식인 플랫하우스(Flat House), 캄보디아 부유층들이 선호하는 주택인 빌라(Villa), 대부분 외국인들이 임대해서 거주하고 있는 아파트(Apartment)로 구분 가능함
- 플랫하우스는 우리나라 3,4층 정도의 높이가 캄보디아의 1,2층 주거공간 높이가 되는 형태로 장방형 모습을 띄고 있으며, 12~30평의 면적을 지님
- 빌라는 캄보디아식 빌라와 프랑스식 빌라 등 여러 형태로 나누어져 있고, 부유층들이 선호하는 만큼 45~150평으로 넓은 면적을 차지함
- 아파트는 우리나라와 같이 대규모의 단지이기 보다는 최대 10층 정도 높이의 건물로 지하는 없고 1층에 주차장을 배치하고 2층부터 주거단지로 만든 형태가 대부분임

[표 3-2] 캄보디아 주거용 건축물 유형

구분	대지면적	유닛면적	층수	특징
플랫 하우스 (Flat House) 	3,8m × 16m ~ 6m × 20m	40㎡(12평) ~ 100㎡(30평)	1~3F	주거와 상업(1층) 병용
빌라 (Villa) 	280㎡ ~ 1,200㎡	150㎡(45평) ~ 500㎡(150평)	2~3F	부의 상징
아파트 (Apartment) 	700㎡ ~ 5,000㎡	42㎡(13평) ~ 215㎡(65평)	2~10F	주로 임대 전용

[표 3-3] 캄보디아 주택 유형별 주거환경 비교

구분	특성	비고
빌라단지	<ul style="list-style-type: none"> - 외국업체 위주이나 최근 캄보디아 현지업체 건설 증가 - 수영장, 운동시설 등 완비 - 부유층 또는 외국인이 주로 거주 - 임대료에는 일부 유틸리티 이용 비용 포함 - 경비 배치로 주로 안전 - 주로 도심에 위치 	
아파트	<ul style="list-style-type: none"> - 주로 1개동 10층 내외의 저층아파트가 대부분 - 수영장 등 스포츠시설 유무에 따라 임대료 차이가 큰 편 - 최근 대규모 단지로 외곽에 주로 건설, 임대료는 도심보다 저렴한편 - 2010년 새로운 부동산법 시행으로 2층 이상 집합건물 중 일부 외국인 소유 가능 (토지와 접한 1층을 제외한 층 구입) 	
플랫하우스	<ul style="list-style-type: none"> - 대부분 2~3층 규모 - 1층은 상점으로 사용, 2~3층은 주거시설 설치 - 대부분 현지 노동자 등에 임대하거나 직접 거주 - 외국인 임대용으로는 사용하지 않음 	
단독주택	<ul style="list-style-type: none"> - 프랑스 영향으로 프랑스 풍의 주택이 많음 - 최근 외국인 유입 증가로 도심 단독주택이 사무실로 개조 많음 - 대부분 경비 고통 - 정원 외 다른 시설 없는 편 	
서비스아파트 호텔아파트	<ul style="list-style-type: none"> - 서비스아파트는 호텔 수준의 서비스 제공 주거시설 최근 증가 - 호텔아파트는 높은 임대료로 수영장 등 시설 이용 가능 	주로 외국인 거주

출처 : LBK Korea 홈페이지

[표 3-4] 주거시설 임차료 비교

단위 : 달러

형태	지역	방 수	가구	월 임차료	비고
단독 주택	프놈펜 도심	5	완비	4,000	유틸리티
	프놈펜 외곽	5	완비	2,000	유틸리티 제외
	시하누크 도심	5	완비	1,500	유틸리티
	시엠립 도심	5	완비	1,800	유틸리티
아파트/연립	프놈펜 도심	5	완비	3,000	유틸리티, 수영장
	드케슬	2	완비	900	유틸리티, 수영장
	Imperial Garden	2	완비	2,500	유틸리티, 수영장, Gym
호텔	인터콘 호텔	1	완비	4,000	아침, 유틸리티, 운동
		2	완비	5,500	아침, 유틸리티, 운동
	프놈펜 호텔	2	완비	3,200	아침, 유틸리티, 세탁
		1	완비	2,200	아침, 유틸리티, 세탁
	캄보디아나 호텔	1	완비	2,000	아침, 유틸리티, 세탁
서비스 아파트	Embassy Place	2	완비	2,500	화장실2, 유틸리티, 세금
		2	완비	2,300	화장실1, 유틸리티, 세금
		1	완비	1,950	화장실1, 유틸리티, 세금
	Sky Villa	2	완비	800	화장실2, 청소
		1	완비	400	화장실1, 청소
	Lotus Villa	1Big	완비	1,050	화장실2, 유틸리티, 청소
		1	완비	830	화장실1, 유틸리티, 청소
1		완비	450	유틸리티, 청소	
플랫 하우스	프놈펜 도심	3	완비	600	
	프놈펜 외곽	4	완비	400	
	시하누크빌	4	완비	300	

출처 : LBK Korea 홈페이지

1.2 프놈펜 플랫하우스 개념

□ 캄보디아 주거용 건축물 유형 : 플랫하우스

- 플랫하우스는 캄보디아 도회지의 대표적인 주거 형태로서 폭 4~5m, 길이 10~20m의 장방형의 대지 위에 2층이나 3층으로 올린 형태
 - 1975년 이전까지 화교문화의 시장 지배력에 영향을 받은 ‘주거’와 ‘상업’ 시설이 합쳐진 형태로 일종의 주상복합과 유사함
 - 시내 중심지 대부분의 건물이 플랫하우스로 건설되어 있고, 1층에는 주로 생계형 상가를 운영하고 2층과 3층에 주거공간을 두는 경우가 많으나 일부는 용도를 변경하여 사무실로 이용하기도 함
 - 주로 시내 도로변에 위치에 있기 때문에 상가의 개념이 더 강한 복합 주거형태이며, 규모가 큰 매장이나 사무실, 학원 같은 경우에는 플랫하우스 두세 채를 터서 함께 이용하기도 함
 - 규모가 큰 회사가 많지 않고 소규모 자영업 중심의 상업활동이 활발한 특성이 반영된 결과라고 할 수 있음
 - 1층 높이는 보통 4m가 넘는데, 앞쪽에는 높은 천정을 가진 거실 겸 생활공간을 두고, 뒤쪽에는 샌드위치 층을 두어 위에는 두 개의 방이 있고 그 아래는 대체로 주방이 위치함
 - 3층에는 두세 개의 방이 있는데 건물의 앞뒤 길이에 따라 짧으면 2개, 길면 3개를 만드는 것이 일반적임
 - 캄보디아의 기존 전통 가옥의 경우에도 1층은 주거공간으로 쓰지 않는데, 이는 폭우로 인한 침수, 뱀같은 동물로부터의 위험과 더불어 대체로 2~3층에 비해 덥기 때문임
- 플랫하우스의 건축 방식은 매우 단순하고 건축비가 저렴한 편임
 - 폭 20cm 정도의 시멘트 철근 골조를 세우고, 벽체는 구멍이 뚫린 붉은 벽돌을 쌓아 올린 다음 양면에 시멘트를 바르는 형태로 특별한 노하우없이 비교적 간단하게 건축이 가능함

- 바닥에는 타일을 깔고 실내 벽체는 시멘트나 타일로 마감
 - 복잡한 배관을 하지 않아 벽체가 얇은 편이고 단열재를 쓰지 않지만 황토로 만든 벽돌은 단열 효과가 높음
 - 주 건축재료인 빨간 벽돌의 가격이 저렴하고(장당 300원 이하), 인건비와 내부 외장을 포함한 건축비는 m²당 150달러 내외 수준(2010년 기준)
 - 앞뒤로 길고 계단을 통해 아래층에서 위층으로 올라가는 구조라 아파트보다 편리하게 인식
 - 거실 겸 생활공간과 주방이 있는 맨 아래층은 공동생활 구역의 개념이고, 2층과 3층은 개인 생활 구역으로 층별 또는 방별로 독립적인 생활이 가능함
 - 세대별로 층을 달리할 수 있어, 일반적으로 대가족 형태를 유지하고 있는 캄보디아의 가족 구성원이 살기에 매우 적합한 구조
 - 넓은 평형의 아파트보다 플랫하우스를 선호하는 경향이 있는 것은 이러한 가족구성 때문임
- 주로 단지형 플랫하우스로 건설 확산 중
- 여러 채를 옆으로 붙여서 같은 구조로 짓는 단지형 플랫하우스가 일반적임
 - 2, 3층짜리 똑같은 형태의 주택을 옆으로 20~30세대가 쪽 붙어 있는 플랫하우스 단지가 흔함
 - 도시 외곽에는 넓은 부지를 확보하여 몇 백세대의 단지형 플랫하우스를 건축하여 분양하거나 임대하는 사업이 확산 중
 - 이러한 추세와 더불어 내부 구조, 시설, 인테리어를 경쟁적으로 고급화하고 있고 인기도 많음
 - 프놈펜의 현재 플랫하우스 가격은 지역에 따라 편차가 있으나, 앞뒤 여유 공간이 좁은 2층짜리가 약 12만 달러 정도, 그보다 조금 긴 구조의 넓은 형은 약 보통 15만 달러 이상으로 형성되어 있음
 - 2017년 3월 현재 프놈펜에 신규 건설 중인 플랫하우스의 약 50% 이상이 미분양 상태라고 하나, 토지가격과 주택가격은 지속적으로 상승 중

- 신규 플랫폼하우스의 경우 주택 가격의 50% 정도를 분양회사나 은행에서 장기 용자를 알선 또는 대출 실시
- 상당 부분 극수수의 부유층에 의한 투기 목적의 소유가 많은 것으로 알려짐

□ 플랫폼하우스 주요 공급 현황

- 주요 공급 주체
 - 플랫폼하우스를 공급하는 현지 대형 시행사는 New World (39%), Lim Chheanghak (11%), 기타 중소시행사(50%)가 있음
- New World 건설 현황

A. 캄코 옆 New World 단지 (그림 3-3 지도상 NW-A)

- 개발년도 : 2011 ~ 2015
- 총 세대수 : 934세대
- 분양가격 : 2층 플랫폼으로 \$86,800(일반형), \$129,800(메인 도로변)
- 임대료 : 일반형 2층 플랫폼이 \$400 ~ \$470
- 현재, 단지 옆에 이온몰2가 건축되면서 플랫폼하우스 가격이 천정부지로 상승
- 매매가가 \$144,000 ~ \$168,000 이나 이온몰에 가까운 메인도로변 플랫폼하우스의 매매가격은 \$469,000을 호가
- 주변 캄코씨티 단지(아파트와 빌라로 구성)와 비교하여 현지식 단지 개발의 모범답안을 보여 준 곳으로 평가됨
- 부지를 준비한 시점과 초기 분양가로 볼 때 부지 매입비는 \$100/m² 이하인 것으로 추정

B. 2011도로 New World단지(축미어) (그림 3-3 지도상 NW-B)

- 개발년도 : 2011 ~ 2017.6 현재
- 총 세대수 : 총 5차로 개발하고 현재 6차 진행중, 약 4,000세대.
- 분양가격 (65.6 m²): \$32,600(2011)→\$38,000(2013) →\$44,000(2015)
→\$48,000 ~ \$62,000(2017)
- 임대료 : \$200/mon ~ \$250/mon
- 현재, 5차에 걸친 단지개발로 지역수준 상승하고 있으며, 축미어 시장을 중심으로 플랫폼 가격이 2배 이상 상승 중
- New World단지를 중심으로 주변에 주택단지의 개발이 확산 중

C. 4번 국도 New World단지 (그림 3-3 지도상 NW-C)

- 개발년도 : 2014 ~ 2017.6 현재
- 총 세대수 : 2,500세대
- 분양가격 : 1층 플랫 → \$58,000 ~ \$69,000, 특히 \$103,000(시장 주변)
4번 국도변 3층 → \$190,000
- 임대료 : \$200/mon ~ \$230/mon(1층 플랫)
- 현재, 1차분 분양을 완료하고 2차분의 개발이 시작되고 있음
- New World의 개발을 시작으로 새로운 부심지로 변화는 지역
- 1층 플랫의 분양가가 높음에도 불구하고 준공 후 1년 사이에 약 10%~15%의 가격상승을 보였으며, 근로자숙소를 단지 안에 지어서 자체 입주민도 많고 단지 내 상권이 활성화되어 있음

D. 찜가동 New World플랫단지(217번 국도) (그림 3-3지도상 NW-D)

- 개발년도 : 2011 ~ 2017.6 현재 (1차분 완성, 2차분 완성, 3차분 현재)
- 총세대수 : 1차분 → 1,560, 2차분 → 1,220세대, 3차분 → 1031
- 분양가격 : 1층플랫 → \$48,000 → \$50,000(1차와 3차)
2층 플랫 → \$56,000 → 62,200(1차와 3차)
- 임대료 : 1층 플랫 : \$170/mon ~ \$230/mon
2층 플랫 : \$300/mon ~ \$450/mon
- 현재, 주변도로인 217번 도로의 확대포장으로 새로운 부심지가 형성
- 도로개선과 지역활성화로 플랫가격의 상승이 뚜렷한 지역
- 메인도로변(12m폭)의 2층 플랫은 \$72,000 → \$170,000(약4년), 2차분에 지어진 단지 내 시장 주변이 특히 가격이 많이 오르고 있으며, 3차분은 현재 공사 및 분양 중임

E. 21번 국도변 New World플랫단지 (그림 3-3지도상 NW-E)

- 개발년도 : 2015 ~ 2017.6 현재
- 총세대수 : 770세대
- 분양가격 : 2층 플랫 \$72,880 ~ \$78,880, 21번 국도변 플랫 → \$189,880
- 임대료 : 현재 공사 중이라 임대가가 형성되어 있지 않음
- 현재, 건축과 분양이 동시에 진행되고 있는 지역으로, New World의 개발 단지 중에서 분양이 상대적으로 저조한 편임
- 분양이 저조한 이유는 21번 국도의 공사지연과 해당지역인 따크마의 지역한계에 따르는 것으로 보여짐

○ Lim Chheanghak 건설 현황

A. 뚜얼성끼에 Lim Chheanghak 단지 (그림 3-3 지도상 NC-A)

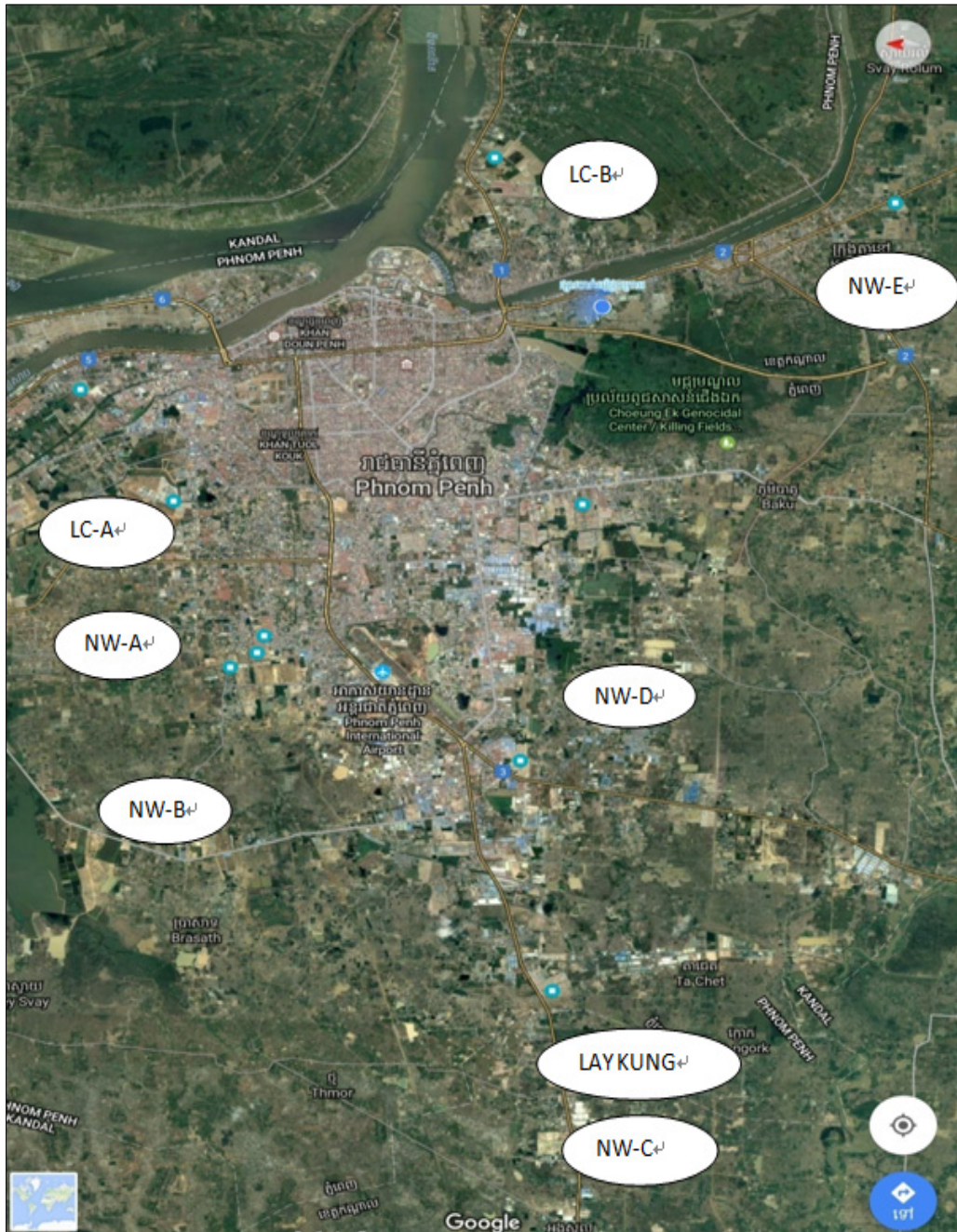
- 개발연도 : 2015 ~ 2017.6 현재
- 세대수 : 284세대(2차분 500세대 예정)
- 분양가격 : 약 \$200,000로 형태별로 총 27개 가격.
- 임대료 : 아직 임대 없으며 예상 \$400/mon ~ \$500/mon
- 현재, 분양가격이 높고 구조변화에 대한 시도가 호평을 받지 못함으로써 분양율이 저조한 상태
- 개발 지역의 수준에 비하여 고급형으로 건축함에 따라 분양에 난조

B. 1번 국도 Lim Chheanghak단지 (그림 3-3 지도상 NW-B)

- 개발연도 : 2015 ~ 2017.6 현재
- 세대수 : 360세대, 1층플랫(4.1m * 16m)
- 분양가격 : 도로변 \$87,500, 코너 : \$75,500, 일반 : \$65,000
- 임대료 : 아직 공사 중이나 \$150/mon ~ \$200/mon 예상(주변 생활 편의시설 미비)
- 현재, 공정률 90%로서 전매나 임대가 아직 없음
- 기존에 확보한 토지가 50ha이상 있으며 현재는 지역 개발 초기단계로서, 대표적인 택지 조달 방식으로 볼 수 있는 개발지역임.
- 3개 건설업체가 대단위 맹지들을 저가에 매입한 후에 도로 개설하여 건축 중
- 부지 매입가 \$25/m²~\$50/m²에서 2년 만에 현재 \$200/m² 이상으로 상승

○ LAY KUNG 단지 건설 현황

- 개발연도 : 2015 ~ 2017.6 현재
- 세대수 : 1차분 → 255세대, 2차분 계획 → 195세대
- 분양가 : 1층 플랫 → \$49,440, 2층 플랫 → \$64,330
- 임대료 : 아직 공사중으로 임대료는 \$200/mon 정도로 예상
- 현재, 3번 국도변 최초의 대형 플랫하우스단지로서, LAY KUNG는 중견 시행업체이기는 하나 2군업체로서 New World보다 지명도 낮아 플랫하우스 가격을 낮추기 위하여 플랫의 길이를 12m나 14m로 소형으로 조정 분양
- 넓은 배후 부지를 준비하고 2차 3차 개발을 계획하고 있으나, 1차분의 분양이 저조하여 지연됨



[그림 3-3] 주요 플랫폼 단지 위치

□ 플랫하우스 주요 평형 및 평면

○ 기본형

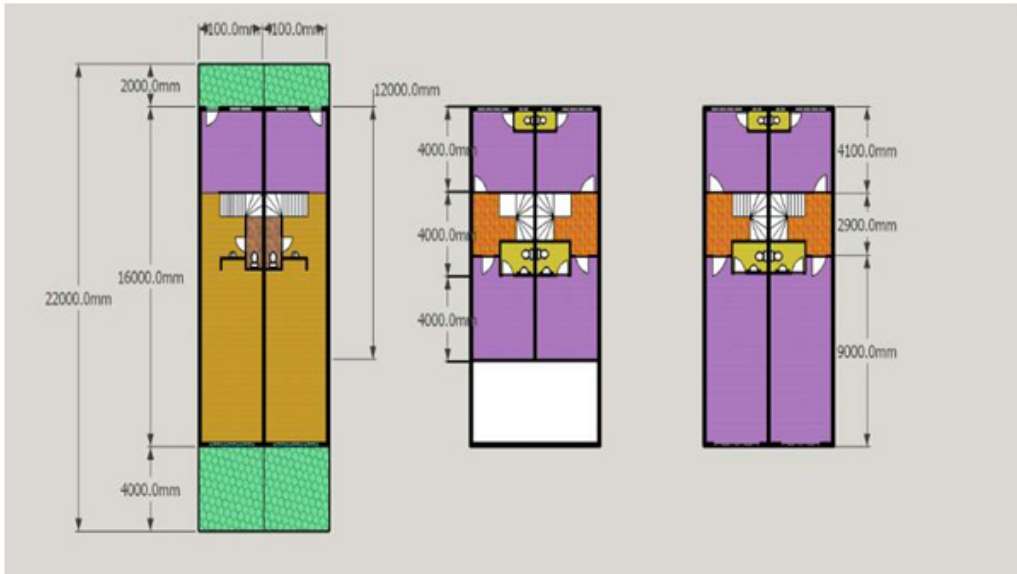
- 플랫은 다양한 크기와 종류가 있으나 기본형인 건물은 도로 접면이 4.1m, 길이가 16m이고, 건물에 따른 대지는 도로접면이 4.1m 길이가 22m
- 최근에는 위의 기본형에 다양한 변화가 있음
- 플랫의 길이가 16m인 기본형 플랫은 각 방마다 화장실이 있는 반면에, 길이가 14m인 경우는 화장실이 각 층마다 하나씩 있으며 따라서 2개의 방이 하나의 화장실을 공유
- 이 경우 더운 나라인 캄보디아에서는 많은 불편이 따르며 수요자들이 선호하지 않음
- 플랫의 길이가 20m 이상의 경우 한 층에 방이 3개가 있는 경우가 있으며 이 경우 중간 방은 외부로 창이 없고 독자적인 화장실이 없음

○ 전면과 후면 대지

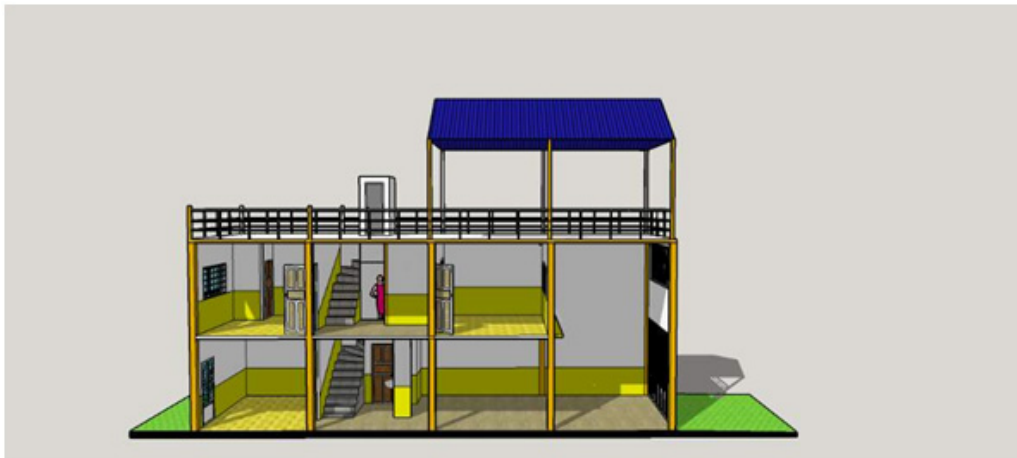
- 플랫의 건물이 있는 부분의 앞부분 대지를 전면대지라고 하며, 건물부분의 뒷부분 대지를 후면대지라고 함
- 전면대지와 후면대지의 경우도 플랫에서 중요하며, 기본형은 전면대지의 길이가 4m이며 후면대지는 2m임
- 따라서 건물부분의 길이 16m를 더하여 총 대지길이는 22m가 됨
- 전면대지는 상점을 개설한 경우 물건 진열공간으로 활용되며 때로 주차의 공간으로도 됨
- 전면대지가 4m 이하인 경우 차량을 주차하지 못하며 단지 내 도로에 차량을 주차하게 되어 통행에 지장을 주게 됨
- 후면대지는 부역의 보조공간이 되며, 거주인원이 많은 경우 이 공간을 주방으로 쓰고 부역으로 예정된 공간을 방으로 쓰는 경우도 있음
- 실제 생활상 전면대지와 후면대지의 길이는 중요한 요소이며, 현지인은 차이를 인식하고 있으며 분양에 영향을 주고 있음

○ 복층 구조

- 플랫의 특징은 지상층(현지어로 “프털더이” 영어로 ground floor)이 복층구조로 되어 있어서 이 복층에 2개의 방이 있음
- 복층구조로 방이 있는 부분을 현지어로 라으뜨으라고 하며 영어로 mezzanine floor이라고 함
- 이 복층부분이 있는가 여부에 따라 villa의 한 형태인 link house와 플랫이 구분됨
- Link house는 복층부분이 없으며 건물의 도로접면이 5m ~ 5.5m이고 길이가 12m인 형태임
- 아래 세 도면 중에 가운데 있는 것이 Mezzanine Floor의 평면도임



[그림 3-4] 플랫하우스 기본 평면



[그림 3-5] 플랫하우스 내부 모습

○ 최근 구조 변화 시도

- 구조의 변화 시도의 예는 Lim Chheanghak 투얼성가에 단지에서 Mezzanine Floor에 통상 2개의 방이 있는 구조를 1개의 방으로 시도한 경우임
- 방을 1개 줄이는 대신 지상층의 거실 부분을 넓게 이용할 수 있게 하였음
- 가족이 적은 세대를 위한 구상으로 보이나 평균적인 가격임에도 현재 분양에서 어려움을 겪고 있음
- 노스브릿지 지역에 Sunny Terrace 단지는 지상층의 Mezzanine Floor를 없애고 계단을 정면으로 설치한 플랫폼
- 이 플랫폼의 건축물은 가로와 세로가 4.2m×16m이며, 이러한 형태는 Link House와 플랫폼을 결합한 구조로 일반 플랫폼과 비교하면 같은 층수에 방의 개수가 2개 차이가 남
- 사실상 플랫폼의 가격을 올린 것으로 분양에 상당기간 어려움을 겪었음

□ 플랫폼하우스 분양가격(대금납부 조건), 평균 건축비, 시세(현재 시세 및 변동 추세) 등

○ 플랫폼하우스 가격 구성

- 플랫폼의 분양가는 토지가격, 공사비와 이윤으로 구성되어 있음
- 공사비는 일정시점에서 동일하다고 보면 플랫폼의 분양가는 토지가격에 따라 정해진다고 볼 수 있음
- 대형단지의 경우 소형단지와 달리 도로변 고가의 토지가 아니고 주로 후면지를 이용하므로 토지의 단가를 낮출 수가 있음
- 또한 대형단지의 경우 공사비가 소형단지에 비하여 낮은 편인데 체계적인 공사관리로 인한 공사기간의 단축과 인건비 절감 및 대량 구매, 연관자재 산업의 보유로 인한 저렴한 자재 공급 등이 주요 원인임
- 대형 플랫폼단지의 플랫폼의 분양가격이 소형 플랫폼단지에 비하여 저렴한 이유는 주로 다음과 같음

① 토지의 사전구입

- 대형개발업체의 경우 우수한 정보력과 막강한 자금력으로 실질적인 개발시점 이전 3~7년 전에 개발 부지를 확보하며, 이렇게 확보한 토지의 가격은 개발 시점의 토지가격의 1/3~1/10 정도임

② 후면지의 이용

- 소형 플랫단지의 경우 도로에 접한 상대적으로 비싼 부지를 이용하여 플랫을 개발하지만 대형 플랫단지의 경우 대로에 접한 통로만 확보하면 대부분의 주택단지 부지를 후면지를 이용할 수가 있음
- 후면지와 도로에 접한 토지의 가격을 비교하면 후면지는 도로변 토지가격의 1/2~1/5 수준임

③ 건축비의 절감

- 대형단지 개발의 경우 소형단지보다 건축비를 줄일 수 있는데, 자재의 대량 구매로 인한 할인, 공사의 체계적인 관리와 연관자재산업의 직영 등으로 소형단지에 비하여 건축비를 약 20%~30% 정도 절감 가능

○ 플랫하우스 분양가격 결정

① 분양가의 다양성

- 플랫의 분양가는 일단 플랫의 층수에 따라 다르며, 같은 종류의 플랫도 코너의 경우가 다름
- 단지 내의 위치에 따라 플랫의 가격은 세분하여 정해지며 하나의 플랫단지 안에 적으면 10개 많으면 20개 정도의 가격이 존재
- 예를 들어, 1번 국도 Lim Chheanghak 단지의 분양 중인 플랫 주택단지의 경우 단지 전체가 1층 플랫으로 구성되어 있고 분양되는 플랫의 개수도 284 세대에 불과한 데 분양가격은 27개로 세분됨

② 분양가와 실거래가액

- 대형단지의 분양가는 실비용가액(원가법 방식)의 85% 수준임
- 실비용가액이란 대형단지 주변의 대지에 동일한 형태의 플랫을 개별적으로

지를 때 드는 비용가격을 말함

- 이러한 가격에 분양하고도 수익을 낼 수 있는 이유는 전술한 바와 같이 저렴한 가격에 토지 매입과 대형업체의 공사비 절감 등에 기인하며, 통상 저렴한 가격에 토지를 매입하는 것이 주요 원인임

③ 분양 후의 가격상승

- 지난 5년간 분양된 플랫의 경우 평균적으로 년 20%가 넘는 가격상승을 보여 왔음
- 가격상승의 주요 원인은 비용 측면에서는 전반적인 토지가격의 상승과 공사비에서 자재비의 가격상승과 인건비 상승 등임
- 지난 5년간 토지가격은 매년 10%~15%, 공사비는 5%~10% 정도 상승함
- 이 외에도 주택단지의 형성으로 인한 지역수준의 향상도 분양된 플랫의 가격 상승에 한 몫을 차지하고 있음
- 주로 가격상승이 큰 플랫하우스는 대형단지, 대형업체 공급, 단지 내 시장이 있는 경우, 지역교통이 개선된 곳 등임

○ 분양대금 납부 방식

① 일시불 방식

- 플랫의 분양대금은 통상은 6번 내지 8번 정도로 나누어 내게 됨
- 분할납부를 하는 경우에도 통상 3% 정도의 기본 할인을 함
- 이러한 분양대금을 일시에 전액 납부하는 경우는 일반할인 외에 특별할인을 받게 되며 통상 3% 내지 8% 정도의 추가할인을 받게 됨

② 할부 방식

- 분양대금의 일부를 납부하고 나머지 부분을 일정기간에 걸쳐서 원금과 이자를 납부하는 방식
- 할부의 기본개념처럼 플랫 건물이 완공되는 대로 수분양자에게 플랫을 양도하게 되며 수분양자는 정해진 할부금액(원금과 이자 포함)을 매월 내게 됨

[표 3-5] 플랫폼하우스의 할부 방식 주요 내용

구분	개발업자	은행
할부 금액	최대 분양가의 90%까지	최대 분양가의 70%까지
할부 기간	최장 17년	10~12년
할부 이자	연 15~18%(월 1.3~1.5%)	연 8~12%(월 0.67~1%)
연체 이자	납부일 5일 경과시 월 5%까지	연체시 최대 월 2%까지

□ 플랫폼하우스 공사 기간

○ 플랫폼하우스의 통상적인 공사기간

- 플랫폼 단지의 공사기간은 통상 2년 정도이며, 다만 현재 프놈펜에서 성행하는 소형개발은 5~20채의 플랫폼을 짓는 경우라 약 1년 정도의 공사기간이 보통임
- 기타 대형 단지의 경우는 공사기간과 분양속도를 감안하여 단계적인 개발을 하고 있어서 단지에 따라 5~7년이 걸리기도 함

○ 공사기간에 영향을 주는 요인

① 분양속도

- 플랫폼의 공사기간이 지연되는 가장 흔한 이유는 분양지연임
- 플랫폼을 착공하면서 선분양을 하는 캄보디아에서는 분양률이 낮으면 공사비의 부족으로 공사기간이 지연됨
- 때로는 공사비가 있어도 분양이 어느 정도가 되지 않으면 공사를 일부러 지연시키는 경우도 있음

② 공사관리

- 소형업체의 경우 체계적인 공사관리가 되지 않아서 공사가 지연되는 경우가 많음
- 예정된 공사스케줄에 맞추지 못하면 캄보디아는 우기가 있으므로 6개월씩 늦어지게 됨

□ 플랫폼하우스 주요 소비층

○ 수요자층

- 프놈펜에는 매년 11,000~12,000채의 주택이 필요하다고 하며 이 중 대부분이 플랫폼으로 공급됨
- 매년 프놈펜에 유입되는 인구가 50,000명 이상이며 유입인구를 위한 주택 수만 감안해도 위의 수치에 이룸
- 소득 증가에 따른 새로운 수요와 세대 분리에 따른 수요 등을 감안하면 더 이상의 주택이 필요할 것으로 보임

○ 구매력

- 공급주택의 대부분이 플랫폼인 이유는 주택 수요의 원인이 새로운 도시 진입과 소득증가에 따른 내집 마련의 수요이기 때문에 구매력이 낮아서 저가의 주택을 원하기 때문임
- 플랫폼에 대한 투자수요의 경우도 임대가 쉽고 투자단위가 상대적으로 작은 플랫폼을 선호함

○ 유형별 수요자층

- 1층 플랫폼의 경우 실수요자가 많은 편이나, 2층 플랫폼의 경우는 투자적 목적의 수요가 상대적으로 많음
- 따라서 1층 플랫폼의 경우는 할부나 용자를 이용하는 경우가 많음
- 예를 들어, New World의 축미어단지 2차분은 약 60%정도의 수분양자가 할부나 용자를 이용하였음
- 2층 이상의 플랫폼은 상대적으로 임대목적용 투자수요가 많으며 일시불에 따른 추가할인을 받고자 일시불로 하는 경우도 많음
- 일부 투자의 경우 지렛대 효과를 노리고 할부로 하는 경우가 있음
- 2층 이상의 플랫폼의 경우 소유자와 거주자가 분리되어 임대가 필요함
- 예를 들어, 캄코 옆의 New World 단지는 조기분양은 되었으나, 플랫폼이 완공

된 지 1년이 지난 2017년 현재까지 임대료가 완료되지 않아 입주율이 60%를 넘지 않고 있음

- 매월 \$300~\$400의 임대료를 부담하는 임대 수요가 한계에 이르러, 향후 준공이 되어 분양이 완료된 플랫 주택단지의 경우도 임대 문제가 계속 발생하고 있음

○ 선호도가 높은 플랫단지

- 플랫의 경우 수요는 현재 일부 지역의 개별적인 수요를 제외하면 대부분 대형업체의 대형단지에 집중되고 있음
- 그 이유는 대형업체의 경우 플랫의 품질이 보장되고, 자체 시장, 공원, 보안 등으로 생활상의 이점이 있기 때문임
- 또한 일반적으로 대형업체가 개발하여 공급하는 대형 플랫단지의 경우에는 분양가격도 소형단지보다 저렴하기 때문임

1.3 프놈펜 콘도미니엄 시장 현황

□ 콘도미니엄(Condominium) 개념

- 외국의 콘도미니엄은 일반적으로 한국의 아파트로 볼 수 있음
- 콘도미니엄은 아파트와 건물형태는 유사하나, 유닛마다 소유주가 달라서 유닛 단위로 매매 가능하다는 점에서 차이가 있음
 - 유닛의 내부는 개인이 소유하고 따로 공동구역이 마련되어 있으며, 해당 공동구역을 관리하는 관리비(association fee)를 지불하게 됨
- 외국의 아파트는 한 건물 전체의 소유주가 한 사람 혹은 회사로 세입자(tenant)에게 렌트(rent)하여 수익성을 증대함

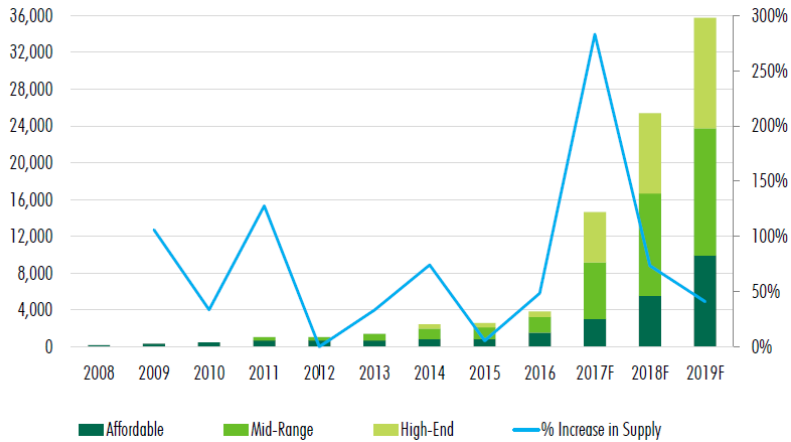
□ 콘도미니엄 주택시장

- 프놈펜의 콘도미니엄 시장은 초기단계에 머물러있지만 2011년 이후 꾸준한 성장세를 보여왔으며 이러한 성장은 지속될 것으로 전망됨
 - 프놈펜 콘도미니엄 수는 2014년 약 3,000채, 2016년 약 4,000채에서 2017년 약 14,000채까지 향후 지속적으로 증가할 것으로 예상됨
- 프놈펜 콘도미니엄 프로젝트는 2015년 34건, 2016년 21건으로 소폭 감소하였으나 콘도미니엄 시장에 대한 관심이 지속되고 있는 상황임
- 콘도미니엄 사업은 최고급(Luxury), 고급(High-end), 중급(Mid-end), 서민(Affordable) 부문 4가지 등급으로 구분가능함
- 2016년 공급한 유닛은 8,236개이며, 고급(High-end) 콘도미니엄 가격은 m²당 \$3,117(약 356만원)임

[표 3-6] 프놈펜 콘도미니엄 시장 현황

구분	2015년	2016년
프로젝트 수	34건	21건
유닛(Units)	9,298개	8,236개
고급(High-end) 부문 가격	US \$3,024/SQM	US \$3,117/SQM

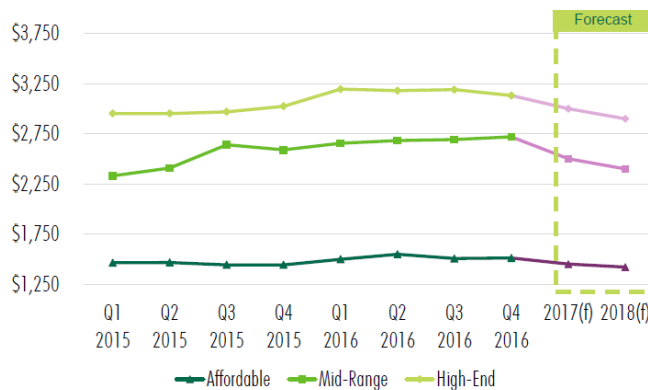
출처 : CBRE, Cambodia Fearless Forecast 2017



[그림 3-6] 프놈펜 콘도미니엄 부문별 공급량 및 연간 공급증가율

출처 : CBRE Research, Q4 2016

- 2016년 4분기 기준으로 고급(High-end) 부문의 m² 평균 판매가는 하락했으며, 중급(Mid-end) 및 서민(Affordable) 부문은 소폭 상승함
 - 중급(Mid-end) 부문은 평균가격이 전 분기 대비 1% 상승한 반면, 고급 가격은 전 분기 대비 1.8% 하락함
- 2016년 m²당 평균 가격은 모든 부문에 있어 전반적으로 지난해에 비해 상승함
 - 서민(Affordable), 중급(Mid-end), 고급(High-end) 부문은 전년대비 각각 4.7%, 2.9%, 3.5% 상승함



[그림 3-7] 프놈펜 콘도미니엄 m²당 평균 가격

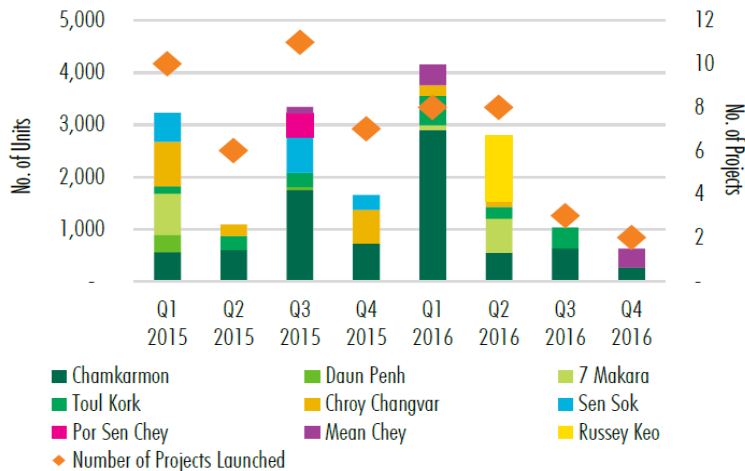
출처 : CBRE Research, Q4 2016

[표 3-7] 전분기 및 전년 대비 증감률

	전 분기 대비 증감률(2016)	전 년 대비 증감률(2016)
프로젝트 수	-1.8%	+3.5%
유닛(Units)	+1.0%	+5.0%
고급(High-end) 부문 가격	+0.3%	+4.7%

출처 : CBRE Research, Q4 2016

- 프놈펜의 미래의 콘도미니엄 프로젝트는 ‘중산층(middle income households)’을 목표로 하고 있음
 - 2개의 프로젝트, 총 616개 유닛이 2016년 4분기(Q4)에 공급되어 지난 분기에 비해 낮은 값을 보이며 이러한 추세는 내년까지 지속될 것으로 전망함
 - 4분기에 시행되는 2개의 프로젝트는 모두 중심 주거지역 외곽에 위치하고 현 지인 거주자를 대상으로 한다는 점에서 주목할 가치가 있음
 - 2017년에는 중산층을 대상으로 2차 지역(Secondary Locations)¹¹⁾에 건설되고 서민(Affordable) 부문 위주로 추진되는 새로운 콘도미니엄 프로젝트를 기대해볼 수 있음



[그림 3-8] 프놈펜 지역별 콘도미니엄 프로젝트 및 유닛 수

출처 : CBRE Research, Q4 2016

11) 중심지역으로부터 벗어난 외곽지역을 의미함

- 2016년 말 기준 약 총 29개의 신규 프로젝트가 진행되고 있으며, 2018년까지 약 10,000세대가 프놈펜시장에 공급될 것으로 추정됨
 - 아파트 시행사를 국적별로는 중국(14개), 싱가포르(6개), 대만(2개), 말레이시아(2개), 현지 개발사(5개)의 순으로 공급됨
- 과거 7년 사이 연평균 300세대공급·판매(70%) 되었고, 이후 4년 사이에 연평균 2,500세대(10,000세대/4년)가 판매시장에 나올 것으로 추정됨(약 230%↑ 성장)
 - 분양(약 7,000세대), 미분양(약 3,000세대), 누적미분양물은 기존 7년간의 누적미판매분(약 900세대), 향후 누적미분양물(최소 516세대~최대8,800세대)이 시장에 존재함
 - 즉, 2017년~2018년 사이에 최소 약 1,500세대~최대 약 9,700세대의 미분양 아파트가 있게 될 것으로 전문가들은 추정함

□ 콘도미니엄 평형 및 평면

- 기본 평형과 평면은 시행사의 성격, 프로젝트의 컨셉, 프로젝트의 위치 등 수많은 조건에 따라 다양성의 폭이 매우 넓음
- 일반적인 평형은 다음과 같음
 - 1Bed : 50~90m²
 - 2Bed : 80~140m²
 - 3Bed : 120m²~

□ 콘도미니엄 분양가격(대금납부 조건), 평균 건축비, 시세(현재 시세 및 변동 추세), 택지확보 방식 등

- 가격대는 평면에 따라 1Bed(74,000~220,000달러), 2Bed(111,000~400,000달러), 3Bed(220,000~540,000달러)로 구분할 수 있음
- 분양가격을 크게 시내 중심지와 그 외로 구분한다면, 시내 중심지의 경우 m²당 약 2,500달러 이상으로 형성되어 있으며 중심 외곽의 경우 m²당 약 1,700달러 이상임

- 평균 건축비의 경우 m²당 약 750달러~1,300달러가 소요되고 있음
- 택지는 시행사가 토지를 직접 매입하여 아파트를 신축하는 방식이 일반적임

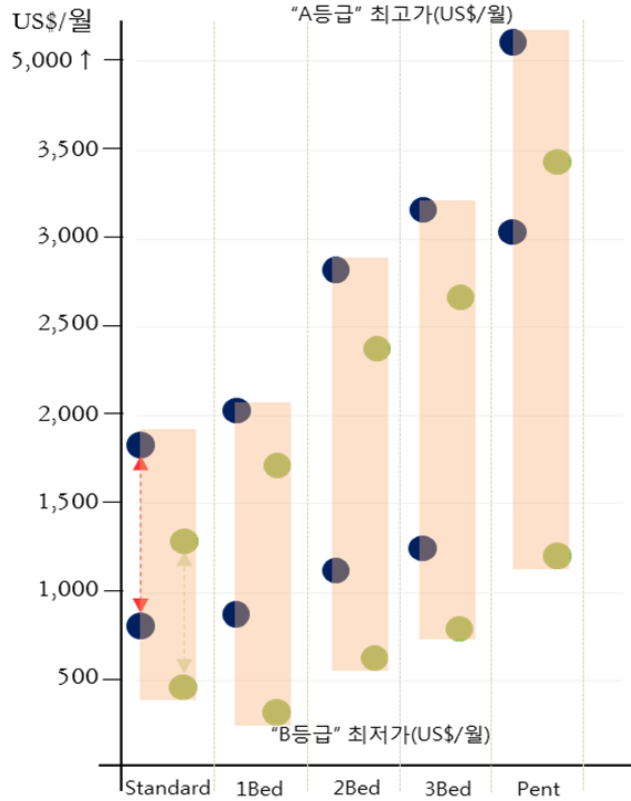


[그림 3-9] 주요 거점별 분양가

□ 콘도미니엄 주요 소비층

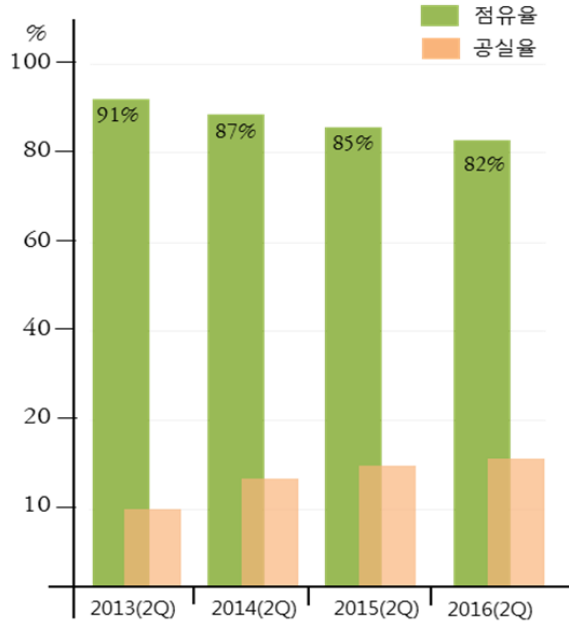
- 2015년과 2016년에는 다국적 구매자(중국, 싱가포르, 일본, 말레이시아 등)들이 주축이 되는 대감보디아 프놈펜의 아파트 수요는 지속적으로 유지되었음
- 향후 특히 극동아시아(한국, 중국, 일본) 및 대만, 싱가포르 등과 같이 자국내에서 기대투자수익률을 얻기 어려운 상황에서 새로운 투자처로서 프놈펜의 아파트는 여전히 매력적인 상황임

- 연 6~8.5% 수익률, 잠재성장력 기대에 따른 재판매를 통한 자본이익취득, 등기소유, 외환송금의 자유 등



[그림 3-10] 콘도미니엄 임대료 수준

- 그러나, 궁극적으로 실 임대 수요자에 대한 기반 없이는 재판매 또는 기대임대 수익률을 얻기 어려운 상황에서 거주외국인의 증가로 인한 임대수요자 증가, 상위 계층 현지구성원들에 의한 임대수요자 증가 등 실질적인 임대수요자의 증가가 이루어지지 않는다면 판매수요의 증가세는 점차 하락세로 돌아갈 것으로 예상됨



[그림 3-11] 연도별 콘도미니엄 점유·공실 현황

□ 콘도미니엄 입주 후 주택관리 방식

- 주택 운영 및 관리방식은 시행사가 직접 운영 또는 시행사가 외주 업체 선정, 또는 최근에는 입주인 대표를 선정하여 입주인 대표에서 외주업체를 선정하는 경향이 있음
- 관리비에 전유부분에서 발생하는 전기료(\$0.25~\$0.32/Kw), 수도요금(\$0.1~\$0.3/m³)은 개인이 부담함
- 공용 부분에서 발생하는 공용 전기, 수도, 보안 및 일반 관리비(\$0.7~\$1.1/m²), 그 외 입주인의 별도 서비스는 사안별도 별도 요금을 적용함

□ 콘도미니엄 하자보수 처리 방식

- 하자보수 기본 처리 방식은 건축물의 균열, 침하, 파손 등 건축물의 하자가 발생 시 시행사가 준공이후 1~2년간 하자책임을 짐

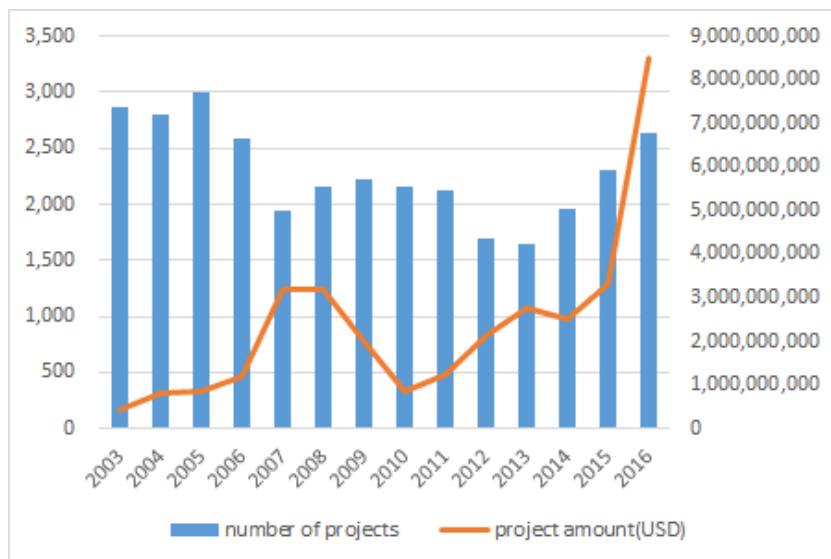
- 보, 바닥, 지붕 등 건축물 내력구조부의 하자인 경우에는 시행사가 3~5년 하자책임을 짐
- 캄보디아 주택 건축법상 하자보수의 책임 기간 및 범위에 대하여 구체적으로 명시되어 있지 않으며, 실질적으로 이를 관리감독 할 정부의 주체도 불분명하여 각 시행업체 및 공사업체가 자체적으로 정의하여 수분양자와의 매매계약체결문서에 적시하는 형태로 진행되고 있음
- 시행사가 외주 업체 선정 시에는 해당 외주 업체가 시행사와의 상기의 내용을 담은 관리 계약서를 작성하며, 입주 대표단에서 외주 업체 선정시에도 동일하게 외주 업체가 해당 시행사와 관리 계약서에 해당 하자보수 처리 내용을 적시하고 있음
- 시행사의 책임기간이 종료되거나 책임의 범위에 있지 않은 경우에는 수분양자가 직접 하자를 보수하고 있음

1.4 캄보디아 주요 건설 프로젝트 현황

1) 캄보디아 건설 프로젝트 승인 현황

□ 건설업 규모

- 캄보디아 건설부가 최근 발표한 자료에 따르면, 2016년 한 해 동안 총 2636건의 건설 프로젝트를 승인했음
 - 2016년 승인된 2,636건의 프로젝트의 총 면적은 약 1,400만㎡, 금액 기준 약 85억 달러 규모이며, 2015년 대비 155.6% 증가한 수준임
 - 2015년에는 2305건의 프로젝트가 승인되었고, 총 면적 768.6만㎡, 금액 기준 약 33억 달러로 2014년 대비 33% 증가하였음
- 캄보디아 건설 프로젝트의 수는 2013년부터 지속적으로 증가하고 있으며, 건설업은 봉제수출, 관광 등과 함께 캄보디아 경제 성장을 견인하는 주요 동력으로 자리매김하고 있음(KOTRA, 2016)



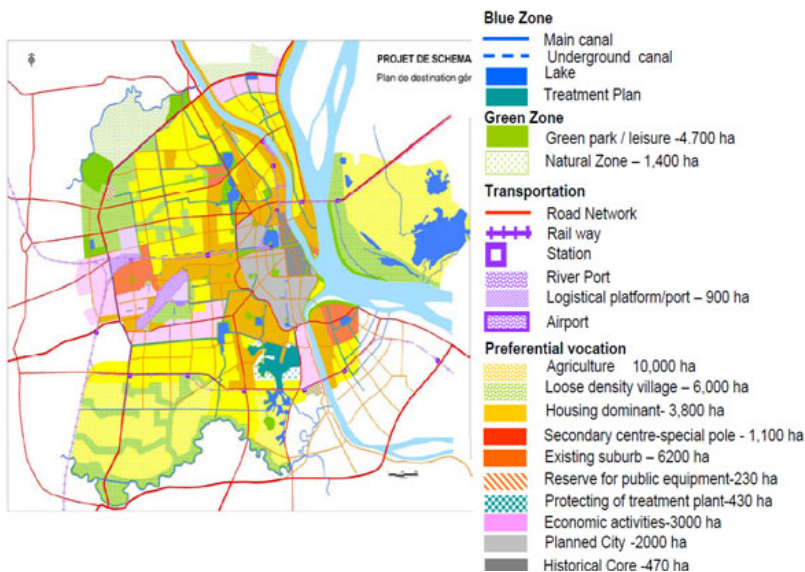
[그림 3-12] 캄보디아 건설업 규모 추이

출처 : Kotra 해외시장뉴스 홈페이지

2) 프놈펜 개발 계획

□ Phnom penh 2020 Master Plan

- 프놈펜 2020 도시개발 계획은 프놈펜 시내에 경제특별지구를 만들어 신도시를 건설하겠다는 건축 중심의 재건사업임
 - 증가하는 인구 및 경제활동을 위해 구도심을 2020년까지 왓 프놈(Wat Phnom)을 중심으로 도시영역으로 확장하고 새로운 인프라시설을 구축하는 프놈펜 재구성 플랜으로 볼 수 있음
- 도심주변반경 30km 내에 위치한 도시규모를 확장시켜 2020년에는 프놈펜시를 현재 375km²에서 750km²로 약 2배 이상 확장시킬 예정임
 - 확장계획 중 가장 먼저 시행되는 부분은 ‘도로’이며, 도로 개설 이후 기반시설들의 확충이 가능함
- 주거단지 개발에 대한 투자를 촉진하고, 도시의 무질서한 팽창을 막기위해 도시외곽에 강변지역을 중심으로 5개로 이루어진 2차 중심지를 개발함으로써 도시의 균형적인 발전을 도모할 계획임

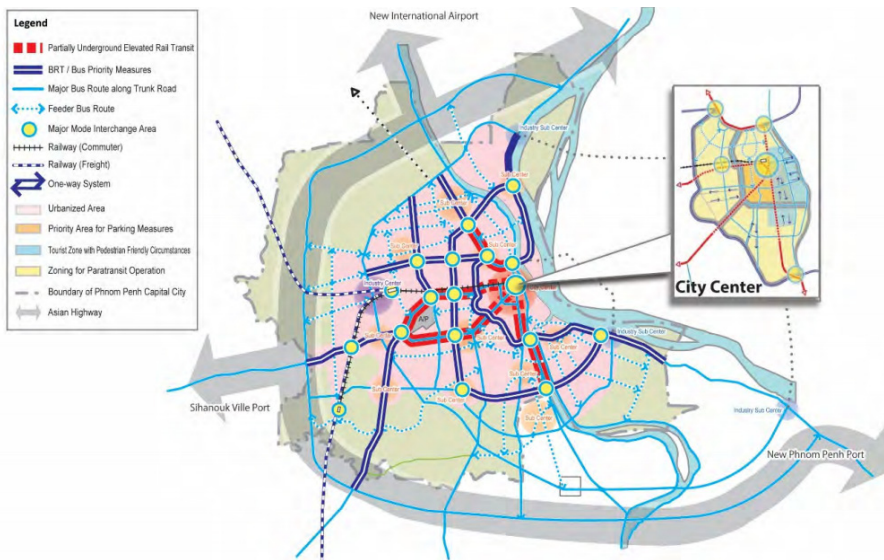


[그림 3-13] Phnom penh 2020 Master Plan

출처 : Phnom Penh on the road of Development and Challenges

□ Phnom penh 2035 Urban Transport Master Plan(PPUTMP)

- 2020 마스터플랜에서 알 수 있듯이 도로개설이 우선 부문으로 진행되었으나, 여전히 프놈펜 도심의 교통난 해소에 어려움이 있어 2035 도시교통 계획 수립을 추진함
- 경제 성장으로 인한 프놈펜 도심 내 차량의 급속한 증가 문제를 보다 체계적으로 접근, 해결하기 위해 일본 국제 협력기구(JICA) 지원 하에 교통난 해소 및 도시교통 계획 수립을 우선목표로 설정함
 - 2000년에서 2012년 사이 주요 도로 교통량이 약 1.7배 증가하였으며 이로 인해 교통체증이 증가하여 도로 개선에도 불구하고 진행속도가 오히려 감소함
 - 이에 따라, 2011년 10월 일본 국제 협력기구에서 ‘프놈펜 도시종합 도시·교통 계획 프로젝트(PPUTMP)팀’을 파견함
- 프로젝트 목표 실현을 위해서는 마스터플랜의 구성요소를 균형있게 계획하고, 특히 도시환경을 고려한 인프라 개발 및 교통수요관리 상호 간의 계획요소를 고려할 것을 제시함



[그림 3-14] Conceptual Picture of the Proposed 2035 Urban Transport Master Plan

출처 : The Project for Comprehensive Transport Plan in Phnom Penh Capital City

3) 프놈펜 주요 프로젝트 현황

(1) Camko City

□ 사업개요

- 캄보디아 신도시개발 프로젝트¹²⁾ 중 하나로 2005년부터 진행된 Camko City 프로젝트를 시작으로 프놈펜 시내와 외곽지역에 다양한 주택단지 및 상업단지 개발이 진행됨
- 캄보디아와 코리아의 합성어인 ‘캄코(Camko)’라는 단어에서 알 수 있듯 프놈펜에 ‘한국형 복합 종합도시 건설’을 목적으로 한 개발 프로젝트임
- 여의도 면적의 절반에 달하는 프놈펜 핵심 부지를 활용하여 고급 빌라, 금융센터, 무역센터, 쇼핑몰, 오피스 밀집 지역을 조성하는 계획으로, 상주인구 4만 명, 유동인구 40만 명이 예상되는 대규모 사업으로 주목받음
- 지구 조성 이외에도 4~6차선 포장 도로, 상하수도 시스템, 안정된 전기시스템, 고속 정보 및 통신 회선 시스템, 전자 보안 시스템, 지속 가능한 환경시스템 등 각종 현대적인 인프라 구축을 계획함
- 개발지는 세부적으로 상업지역, 주거지역, 공공구역으로 구분되고 주거지역은 아래와 같은 4가지 컨셉 하에, 기존 캄보디아의 보편적인 주거형태인 빌라 및 타운하우스 이외에도 중 고층 콘도미니엄이 대규모로 건설됨
 - 친환경적인 주거 커뮤니티 조성
 - 안전하고 쾌적한 생활환경 조성
 - 여러 수요에 부응하는 다양한 타입과 규모의 주택 공급
 - 다양한 시각적 효과 및 도시형태 고려
- 사업진행은 총 6단계에 걸쳐 진행되며 주거지역 R1구역은 1단계 사업으로 진행됨

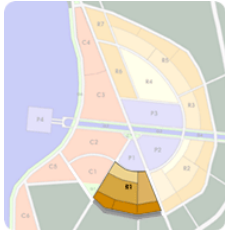
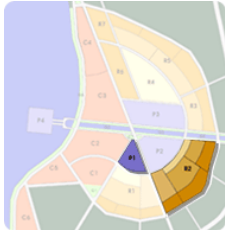




12) 캄보디아 프놈펜 부근 신도시 개발 계획으로는 캄코시티(Camko City), 그랜드 프놈펜 인터내셔널(Grand Phnom Penh International), 보레이 프로젝트(Borey Project), 다이아몬드 섬(Diamond Island), IFC(International Finance Complex), AZ 신도시(AZ City), 7NG 신도시, LYP 신도시 레저타운 등이 있으며, 한국 기업들이 주도하거나 참여하는 프로젝트가 증가하는 추세임

[표 3-8] Camko City 사업개요

구분		사업내용
사업자		World City Co., LTD. / 랜드마크월드와이드
위치		- Pong Peay Lake Development zone(Tuol Kork지역 위치) - 프놈펜시청 km, Monivong 도로에서 10~15km 거리
개발계획		- 캄보디아 최초의 대규모 신도시개발사업으로 Toul Kork지역 북쪽에 연결한 Pong Peay호수 개발계획
개발Concept		한국형 아파트 + 유럽형 빌라
사업기간		2005년(착공)~2018년(중장기프로젝트, 총6단계사업)
개발규모	투입비 규모	5억달러(₩562,750,000,000)
	부지	260ha(78만평)
개발규모	상업	무역센터, 컨벤션센터, 전시회장, 금융센터, 오피스빌딩, 쇼핑센터, 호텔, 서비스드 레지던스 등(증권시장 개장 및 프놈펜시청 이전 예정)
	주거	Villas, Town houses, Mid&High-rise Condominium : 총 세대수 약 5,000세대 예정
	공공	공립학교, 국제학교, 기술대학, 일반병원, 문화센터, 정부청사 등
진행경과		2011년 부산저축은행사태에 의한 사업중단이후 최근 다시 공사재개 (프놈펜포스트 2012.08.28자)

출처 : LBK Korea 홈페이지

[표 3-9] Camko City 사업진행단계

Phase I	Phase II	Phase III
		
<ul style="list-style-type: none"> 기간 : 2006~2009년 구역 : R1 부지면적 : 94,715m² 	<ul style="list-style-type: none"> 기간 : 2007~2010년 구역 : R2, P1 부지면적 : 130,514m² 	<ul style="list-style-type: none"> 기간 : 2008~2011년 구역 : R3, R4, P2, C1 부지면적 : 173,838m²
Phase IV	Phase V	Phase VI
		
<ul style="list-style-type: none"> 기간 : 2010~2014년 구역 : R6, R7, P3, P4, C2 부지면적 : 193,177m² 	<ul style="list-style-type: none"> 기간 : 2012~2016년 구역 : R5, C4, C5 부지면적 : 192,646m² 	<ul style="list-style-type: none"> 기간 : 2015~2018년 구역 : C3, C6 부지면적 : 98,918m²

출처 : World City Co., Ltd. 홈페이지

□ 1단계 : 주거지역(R1구역) 개발

- 1단계 사업은 2006~2009년 약 4년에 걸쳐 진행됨
- 사업부지면적은 94,715m²(약 28,652평)이고, 프로젝트 비용은 \$109,000,000 (약 1,243억) 소요된 것으로 나타남
- 각종 공동편의시설로는 수영장, 클럽 하우스, 놀이터, 체육관, 노인주간보호센터 및 탁아소, 취미실 등이 입점해있으며, 상업시설로는 쇼핑몰(Street shopping mall), 소매점이 있음
- 이외에도 충분한 주차공간 마련, 산책로 및 정원 조성, 보차분리 방식을 도입함으로써 캄보디아 프놈펜의 선진 주거단지 사례로서의 역할 기대

[표 3-10] Camko City 주거지역 건축물 개요

구분	층수	주동 수	세대 수	비고
빌라 (Villa)	1~3층	18개동	18세대	
타운하우스 (Town House)	1~3층	26개동	164세대	
중층 콘도미니엄 (Mid-rise)	8~11층	4개동	159세대	
고층 콘도미니엄 (High-rise)	14~16층	11개동	668세대	
합계			1,009세대	

출처 : World City Co., Ltd. 홈페이지



[그림 3-15] Camko City 조감도 및 주거지역 배치도

출처 : 한일건설, CAMKO CITY for Presentation





[그림 3-16] Camko City Condominium: High-Rise

□ 콘도미니엄(High-rise) 평면 특성

- 거실(Living Room), 식사실(Dining Room), 주방(Kitchen)이 같이 있는 기본 LDK 구조임
- 개인실(Room)은 2개부터 4개까지 있고, 욕실(Bath)은 기본적으로 2개이며 많게는 3개까지 배치되어있음
- 평면 구성방식을 살펴본 결과, 고층 콘도미니엄 평면은 전용면적 95m²부터 193m²까지 다양한 면적으로 구성되어 있고, 캄보디아 콘도미니엄에 한국형 아파트 평면을 적용시켰음

[표 3-11] Camko City Condominium: High-Rise 평면 특성

타입	평면도	평면구성 방식	면적(m ²)	가격(USD)	
				m ² 당 가격	총 가격
H C		3LDK +2BATH	전용: 129,410 공용: 18,976 계약: 148,386	1,422 ~1,570	184,047 ~203,245
		4LDK +3BATH	전용: 193,430 공용: 31,066 계약: 224,495	1,678	324,506
		2LDK +2BATH	전용: 99,560 공용: 18,644 계약: 118,204	1,498 ~1,702	149,139 ~169,466
		2LDK +2BATH	전용: 95,090 공용: 18,704 계약: 113,794	1,510 ~1,643	143,575 ~156,278

주 : m²당 가격은 전용면적 기준으로 산출

출처 : Skyscraper City 홈페이지

(2) Rose Garden

- Rose Garden은 Block 252, Norodom Blvd, Sangkat Tonle Bassac, Khan Chamkarmorn, Phnom Penh에 위치하고 있는 콘도미니엄으로 분양률 95% 이상을 기록한 성공적인 콘도미니엄 사업으로 평가됨
- 콘도미니엄 주동은 4개동으로 구성되며 총 360세대 입주 가능
- 콘도미니엄 내부에 슈퍼마켓, 카페, 기타 상점들이 위치하여 입주민 편의성을 도모하고자 함
- 각 평면은 강변과 도시 전망을 바라볼 수 있는 발코니 공간을 가지고 있음
- 거실(Living Room), 식사실(Dining Room), 주방(Kitchen)이 같이 있으나, 식사실과 주방이 분리되어있는 LD/K 구조임
 - 이는 강한 향신료 사용이 많은 동남아시아 지역 음식문화 특성 상 주방과 식사실을 분리하는 평면형태가 그동안 통상적으로 사용되어온 것으로 판단됨
- 개인실(Room)은 기본 4~5개이며, 면적 역시 Camko City에 비해 훨씬 넓은 면적(159.46~209.71m²)으로 캄보디아 프놈펜 상류층을 타겟으로 한 주거시설인 것으로 생각됨
- 평면구성에 있어서도 주방과 식당 근처에 메이드룸(Maid's Room)을 모두 배치하고 있다는 점에서 메이드를 고용하여 함께 생활하는 메이드 입주식 주거문화를 살펴볼 수 있음



[그림 3-17] Rose Garden Condominium

출처 : Rose Garden 홈페이지

[표 3-12] Rose Garden 평면 특성

타입	평면도	평면구성 방식	면적(㎡)	㎡당 가격
C		4LD/K +3BATH	194.08 (159.46)	
D2		4LD/K +3BATH	160.08 (131.34)	평균 \$1,500 ~2,000
D3		5LD/K +4BATH	259.07 (209.71)	

출처 : Rose Garden 홈페이지

(3) 캄보디아 공공주택 프로젝트(2018년 말 준공 예정)¹³⁾

- 캄보디아 공공주택 프로젝트는 높은 주택구매 수요에 비해 부족한 주택공급 문제에 착안하여 월소득 \$500이하의 무주택 저소득층 가구를 대상으로 주택을 공급하고자 추진됨
- 중하층, 저소득층 및 주정부 공무원을 대상으로 한 이 프로젝트는 초기에는 저소득 공무원에 한하여 공급이 제한됨
- 2018년 말 준공 이후 총 2,297세대가 입주 가능하며, 주택구매자는 5년간 주택을 팔거나 임대할 수 없음
- 계약금은 낮게 책정할 계획이며 중도상환이 가능하도록 은행과 협의 중에 있음
- 시행사인 WorldBride Land사는 캄보디아 정부에 건설자재 및 기계수입 세금, 이익 및 기타 부가가치세, 부동산세 및 재산 양도 세금 등의 면제를 요청함
- 전기, 수도, 도로 및 통신 네트워크 등 각종 인프라 연결을 통해 건설비용을 줄이고 표준 품질을 준수함으로써 거주자의 생활수준을 향상시키고자 함
- 해당 프로젝트는 캄보디아 프놈펜 내에서 여전히 양질의 주택을 구매할 여력이 없는 가난한 사람들에게 정부의 강력한 지원을 제공하는 초기 단계의 공공주택 공급사례로서 의미가 있어 긍정적으로 평가됨

[표 3-13] 캄보디아 공공주택 프로젝트 사업개요

구분	사업내용	
사업자	WorldBridge Land	
위치	칸달(Kandal)주 상(Saang)지역 내 타크마오(Takhmao) 교차로 인근	
주택공급대상	한 달 소득 \$500이하의 무주택 저소득층 부부	
주택가격	2만5천~3만 달러(약2,832만~3,400만 원)	
기타시설	상점, 클리닉, 학교, 관리사무실, 공원 및 사무실	
주택유형	Type 1	2,025세대, 복층 4×7m, 침실 2개 및 욕실 1개
	Type 2	272세대, 복층 6×7m, 침실 3개 및 욕실 3개
개발규모	총 부지면적	45ha(136,125평)
	주택 부지면적	24ha(72,600평)
진행경과	2018년 말 준공예정	

13) 캄보디아의 공공주택 프로젝트는 착공관련 현지신문 기사(2017.01)를 참고하여 작성함



[그림 3-18] 캄보디아 공공주택 프로젝트 착공식

(4) 전망 및 시사점¹⁴⁾

- 건설경기의 호황으로 캄보디아 정부는 더 많은 일자리, 세수 창출과 경제 성장이 예상됨
 - 그러나, 일부 업계 관계자는 기존에 계획된 건설 프로젝트가 완공되는 시점이 오면 공급과다로 인한 건설경기 하락이 찾아올 것이라는 전망도 있음
 - 이에 따라 직접 건설보다는 내장재, 인테리어 디자인 등 부수적인 사업을 더욱 전망있다고 보는 인식도 있음
- 또한, 건설 허가는 쉬워졌지만 승인 이후 바로 시공을 하지 않는 업체들도 있어, 캄보디아 정부 차원에서 건설 규제를 다시 강화할 위험성도 있음
 - 실제로 건설 허가 이후 2년 이내 착공하지 않아 허가가 취소된 사례가 있음
- 한국계 건설 및 프로젝트는 2008년 금융위기 이후 캄보디아 시장에서 어려움을 겪고 있어, 시장 진출 시 사전에 충분한 시장조사를 통해 가능성을 확인해야 함
 - 신도시개발 프로젝트 이외에 주거단지 형태로 개발되는 경우는 많지 않은 상황임
- 캄코시티는 캄보디아에서 현대적인 고층 콘도미니엄의 최초 도입한 사례로서 아파트 형태의 새로운 주거 시스템으로 캄보디아의 생활방식을 향상시킬 것이라는 평가가 가능함
- 앞의 시장 현황에서 보듯 중국 등 외국계 건설사를 중심으로 외국 투자 회사를 적극 유치해 건설을 진행하는 추세이며, 이 경우 주상복합의 콘도미니엄 형태로 건설되는 사례가 많음

14) KOTRA 프놈펜 무역관에서 작성한 자료를 참고하고, 현지 조사 의견을 반영하여 수정 및 재작성함

2. 베트남 현황과 시사점

2.1 베트남 공공주택으로서 사회주택 건설 현황

□ 베트남 HUD Group 사회주택 건설현황

- 베트남 사회주택은 탑상형, 중복도형 구조의 아파트가 대부분인데 이는 베트남 현지 여건을 고려하지 않은 채 싱가포르, 홍콩 지역의 아파트 평면을 그대로 가져오는 도입하는 과정에서 발생한 문제점으로 베트남처럼 고온다습한 지역에는 통풍에 취약하여 적합하지 않은 형태임
- 탑상형 혹은 중복도형으로 계획되어있는 것은 특정 향에 대한 선호도가 없으며, 창문을 통한 시각적 프라이버시에 관대한 특징이 작용을 함
- 이와 같은 사실을 인지한 발주자들은 거주 세대 수를 늘릴 수 있는 중복도형을 강하게 요구하고 있음
- 또한 수익성 측면에서 개발밀도를 확보하여 세대 수를 최대한 늘리기 위한 목적이 크다고 볼 수 있음

① An Sinh Residential Site (Chanh My Ecological-Urban Area)

[표 3-14] An Sinh Residential Site

	위 치	Binh Duong Province
	면 적	31천m ²
	건폐율	28.0%
	건축연면적	95천m ² (용적률 : 309.7%)
	세대수	1,507세대
	사업비	5,900억 VND (354억원)

출처 : LH 해외사업처

② Thanh Lam-Dai Thinh II low income & social housing area

[표 3-15] Thanh Lam-Dai Thinh II low income & social housing area

	위 치	Me Linh-Hanoi
	면 적	49천m ²
	건폐율	30.0%
	건축연면적	132천m ² (용적률 : 266.5%)
	세대수	1,664세대
	사업비	6,500억 VND (390억원)

출처 : LH 해외사업처

③ An Binh High-rise apartment-Residential for low income people

[표 3-16] An Binh High-rise apartment-Residential for low income people

	위 치	Nha Trang-Khanh Hoa Province
	면 적	3천m ²
	건폐율	57.4%
	건축연면적	11천m ² (용적률 : 344.6%)
	세대수	130세대
	사업비	* '11. 09 사업착수

출처 : LH 해외사업처

④ Low income residential at Phu Son Ward

[표 3-17] Low income residential at Phu Son Ward

	위 치	Thanh Hoa–Thanh Hoa Province
	면 적	9천m ²
	건폐율	44.0%
	건축연면적	45천m ² (용적률 : 490.0%)
	세대수	480세대
	사업비	2,220억 VND (133억원)

출처 : LH 해외사업처

⑤ Low income residential in Le Thai To New Urban Area

[표 3-18] Low income residential in Le Thai To New Urban Area

	위 치	Bac Ninh Province
	면 적	7천m ²
	건폐율	39.4%
	건축연면적	17천m ² (용적률 : 234.4%)
	세대수	220세대
	사업비	900억 VND (54억원)

출처 : LH 해외사업처

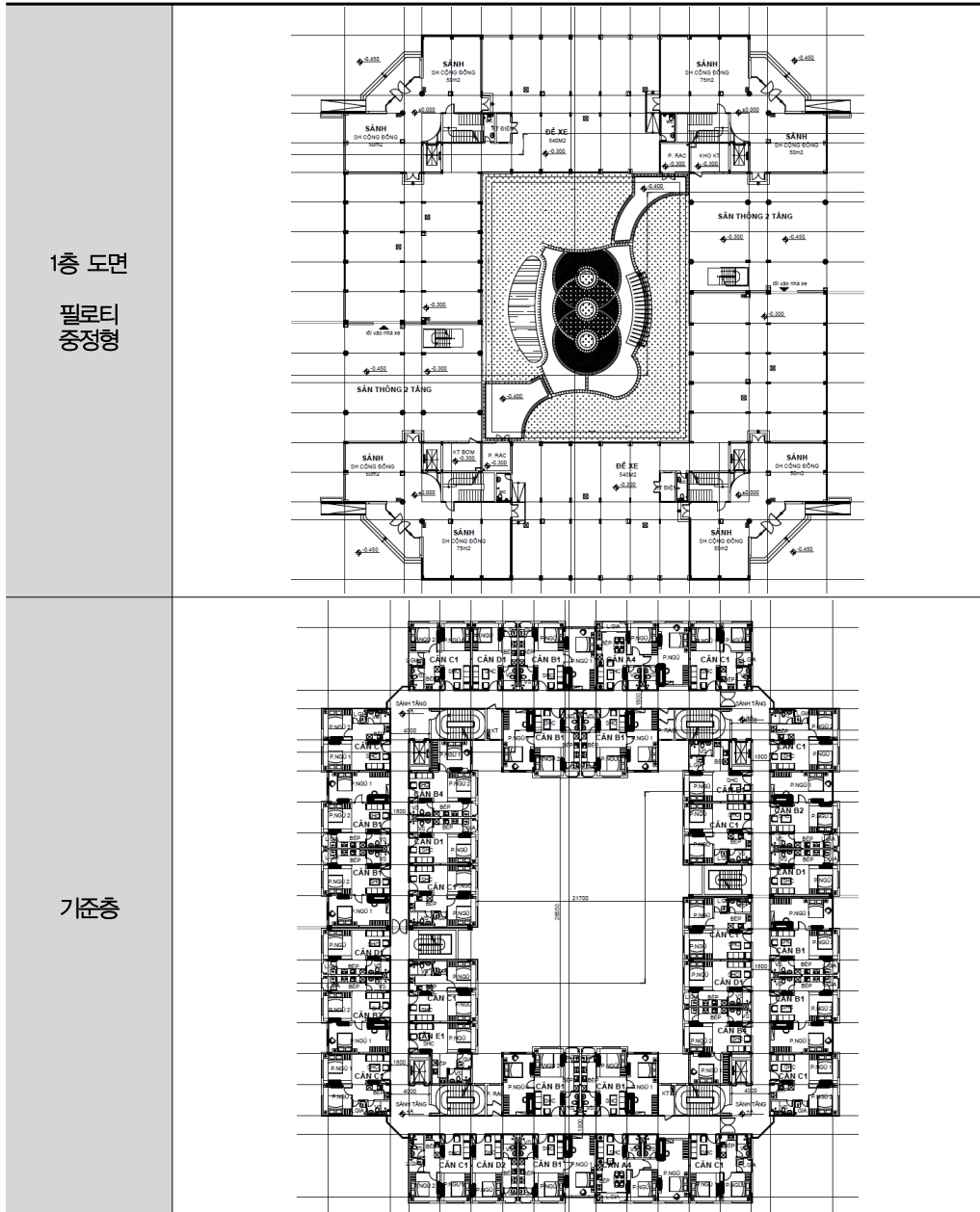
⑥ Residentials for workers of Song Thao Cement Joint Venture Company

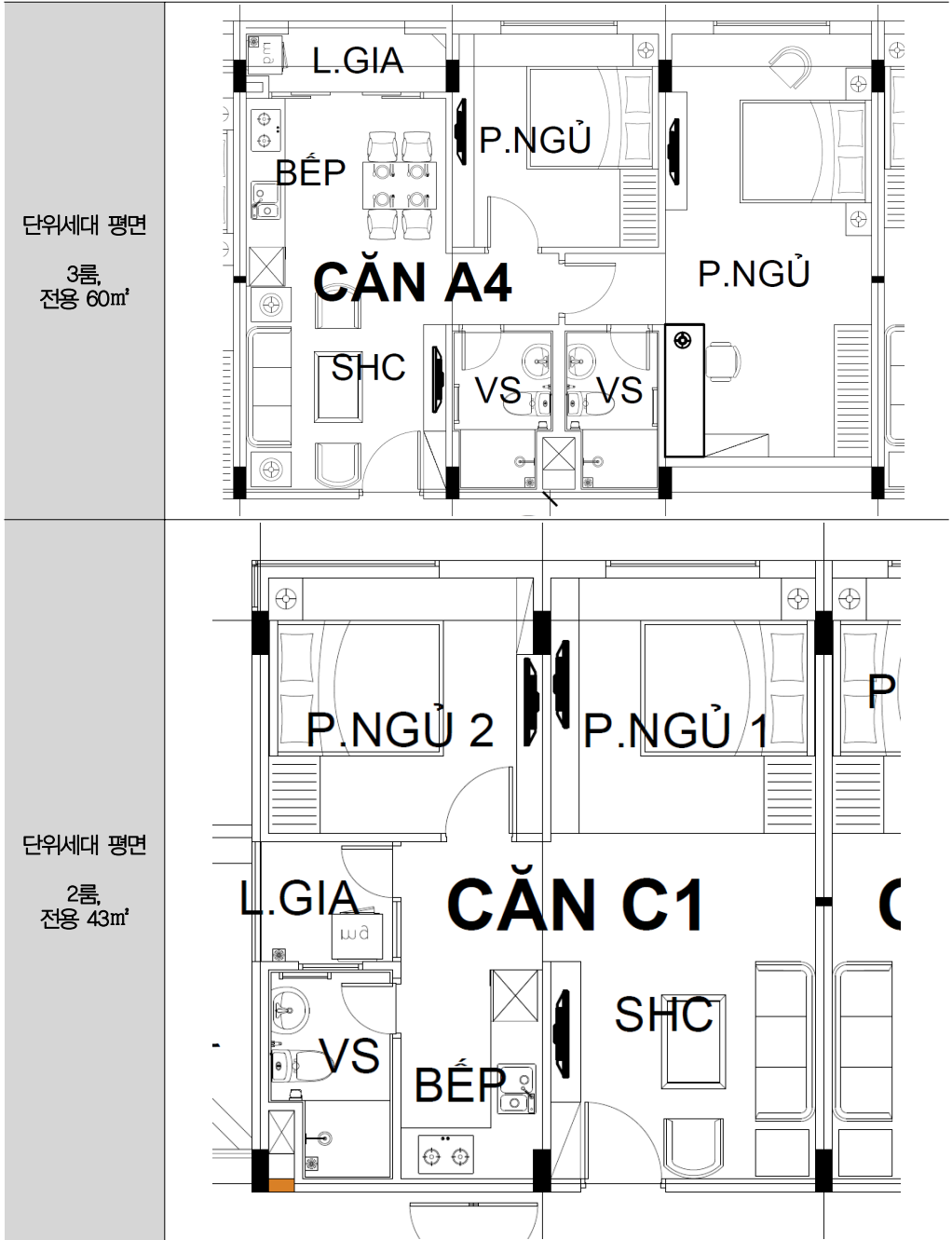
[표 3-19] Residentials for workers of Song Thao Cement Joint Venture Company

 <p>PHỐI CẢNH</p>	위 치	Phu Tho Province
	면 적	22천m ² (공공시설 면적포함)
	건폐율	25.0%
	건축연면적	16천m ² (공공시설 면적포함)
	세대수	96세대
	사업비	300억 VND (18억원)

출처 : LH 해외사업처

○ HUD 공급 사회주택 도면(예시)





출처 : LH 해외사업처

2.2. 베트남 민간건설 시장 현황

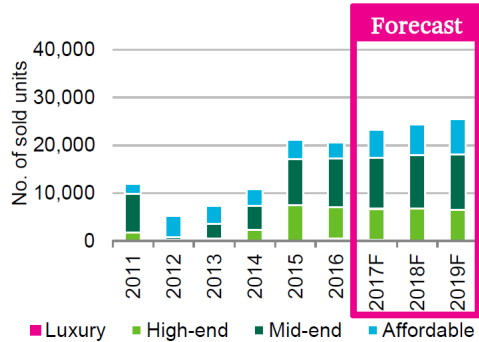
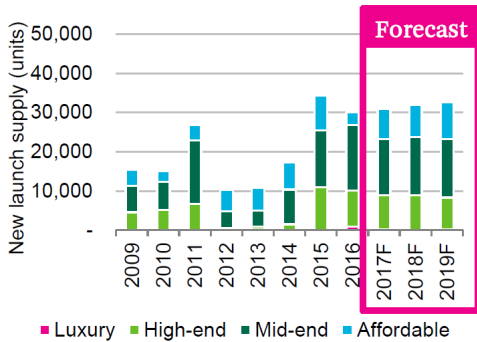
1) 베트남 콘도미니엄 시장 현황

□ 주택시장 추세

- 과잉공급에 대한 우려가 있었음에도 불구하고 2015~2016년 흑자를 기록함으로써 콘도미니엄 사업에 탄력을 받고 있음
- 세계은행(World Bank)에 따르면 현재 베트남 도시 이주 추세에 따라 도심에 살고있는 인구 비율이 2040년까지 50% 가까이에 달할 것으로 예상되고, 이들의 주택수요를 충족하기 위해서는 약 374,000개의 유닛(Unit)이 추가적으로 필요함
- 이러한 주택수요의 증가로 최근 몇 년 동안 베트남 콘도미니엄 시장은 상승세를 보였으며, 새로 공급된 물량 역시 모든 부문에서 1차 판매가격이 상승하여 양호한 판매 실적을 보인 것으로 나타남
- 고층 콘도미니엄이 베트남의 두 대도시인 하노이, 호치민 스카이라인에서 점차 더 눈에 띄기 시작하고 있으며, 이는 베트남 대도시를 중심으로 새로운 도시 공동체가 형성되고 있음을 의미함

□ 하노이(Hanoi)

- 2016년 중급(Mid-end) 부문 시장의 확대에 주목할 수 있음
 - 2016년 동안 총 17,700개의 유닛(Unit)이 공급되었으며, 이는 2016년 전체 공급물량의 56%를 차지함
- 2017년부터는 주요 지역 개발자들이 서민(Affordable) 부문에 관심을 갖게 되면서 해당 부문의 공급증가추세를 보게될 것으로 기대함
 - 서민(Affordable) 부문에서 여러 대규모 프로젝트를 계획하고 있는 것으로 발표했으며, 경제성 이외에도 다양한 평면구성 및 적절한 편의시설 등에 중점을 두어 서민(Affordable) 부문 콘도미니엄에 대한 새로운 표준을 제시할 것으로 기대함



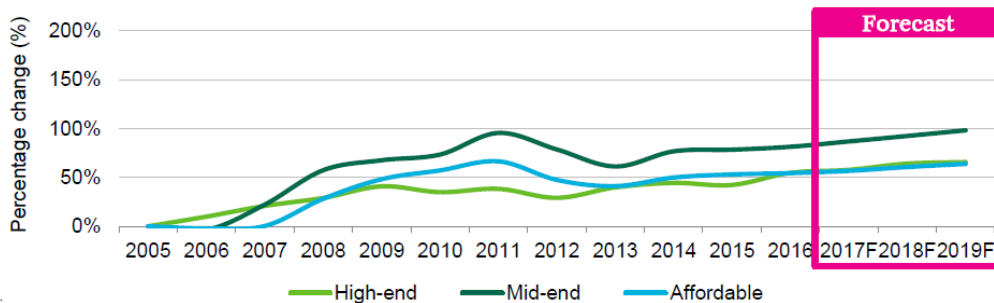
[그림 3-19] 하노이 콘도미니엄 공급량 예측

[그림 3-20] 하노이 콘도미니엄 연간 판매량 예측

출처 : CBRE Research, Q4 2016

출처 : CBRE Research, Q4 2016

- 시장 가격은 전반적으로 2016년까지 상승세를 보였으며, 9%의 가장 높은 성장률을 보였던 때는 상위계층 개발자가 중심지역에 다수의 고급(High-end) 콘도미니엄 프로젝트를 추진했던 시기임
 - 해당 프로젝트 주요가격은 m²당 \$1,500~3,300까지 다양했음
- 향후 몇 년 동안은 모든 부문의 평균 가격이 1~4%의 완만한 상승률을 유지할 것으로 보임
 - 분별력 있고 수준 높은 구매자들이 등장하면서 가격이 폭등할 가능성은 없음
 - 이에 따라, 개발자들은 적정 판매율 유지 목표 하에 적절한 유닛을 공급하기 위해 시장 조사에 몰두하고 있음



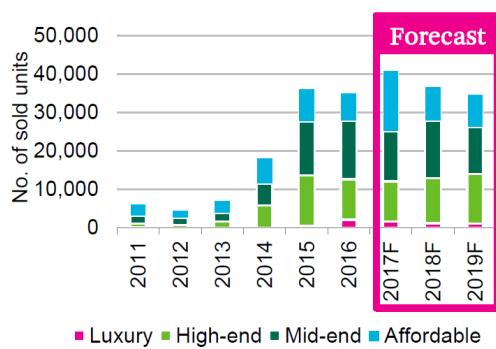
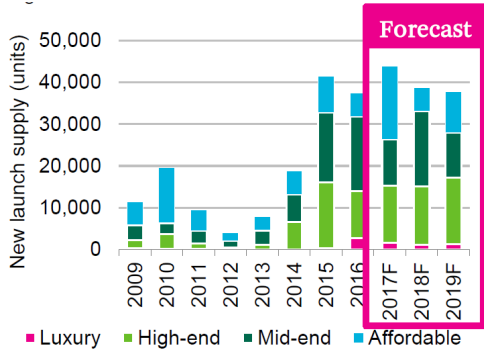
[그림 3-21] 하노이 콘도미니엄 판매가격 예측

주 : 2005년도를 기준으로 하며, 2011년까지 최고급(Luxury) 프로젝트는 없었음

출처 : CBRE Research, Q4 2016

□ 호치민(Ho Chi Min City, HCMC)

- 고급(High-end) 부문에서 서민(Affordable) 부문의 콘도미니엄 공급추세로 이동하고 있음
 - 2016년 신규 출시된 유닛이 37,419개에 달해 전년 대비 10% 감소하였으나, 주택시장은 중급(Mid-end) 부문 비율이 증가하고 고급(High-end) 부문 비율이 감소함으로써 공급에 있어 균형을 맞춰가는 상황임
- 2017년 총 43,861개 유닛이 공급될 것으로 예상되어 역시 호황을 누릴 것으로 예측함
 - 2017년에는 중급(Mid-end) 및 서민(Affordable) 부문 사업에 더 집중될 것으로 예상되며 2017년 새로이 공급되는 양의 약 40%가 서민(Affordable) 부문에 해당함
 - 최고급(Luxury) 부문에서는 호치민의 핵심사업인 6개 프로젝트에서 1,627개 유닛이 공급될 예정으로 더 나은 브랜드 포지셔닝¹⁵⁾을 제공할 것으로 기대됨



[그림 3-22] 호치민 콘도미니엄 공급량 예측

[그림 3-23] 호치민 콘도미니엄 연간 판매량 예측

출처 : CBRE Research, Q4 2016

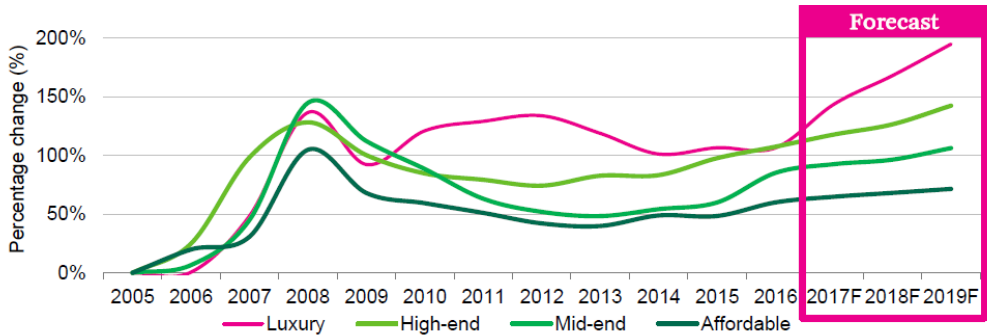
출처 : CBRE Research, Q4 2016

- 주요 판매 가격 전망에서 살펴볼 수 있듯이, 2017년 최고급(Luxury) 부문은 15% 이상 가격이 증가할 것으로 예상되고, 이와 대조적으로 중급(Mid-end)

15) 브랜드 포지셔닝(Brand Positioning)은 목표시장 고객들의 마음 속에 브랜드만이 가지는 고유한 위상을 구축함으로써 고객이 브랜드에 대한 핵심적 가치를 인정하고 호의적이며 강력한 인상을 가질 수 있도록 계획하는 것임(한경 경제용어사전)

및 서민(Affordable) 부문은 약 3%대의 미미한 상승률을 보여 비교적 안정적인 가격대를 유지할 것으로 예상됨

- 호치민의 콘도미니엄 시장은 과열에 대한 우려로 주목을 받고 있으며, 수요와 공급의 지속가능성이 주요 쟁점사항일 것으로 예상함
 - 많은 개발업자들이 상대적으로 수요가 적은 저급(Low-end) 부문으로 몰리는 움직임은 긍정적 현상으로 주목할 필요가 있음
 - 향후 저급(Low-end) 부문의 프로젝트일지라도 거주자들을 위한 다양한 편의 시설을 제공해야하고, 주민커뮤니티 조성을 통한 조화로운 생활환경을 제공해야함



[그림 3-24] 호치민 콘도미니엄 판매가격 예측

주 : 2005년도를 기준으로 함

출처 : CBRE Research, Q4 2016

2) 베트남 콘도미니엄(Condominium) 사례

(1) 219 Trung Kinh

□ 사업개요

- 219 Trung Kinh는 29층으로 이루어진 중급(Mid-end) 콘도미니엄 및 상업용 단지로 2011년 10월 14일 하노이 인민 위원회의 투자승인을 받음
- 2015년 가장 주목받은 프로젝트 중 하나이며, Group 9 Trung Hoa 및 Cau Giay 지역 내 Cau Giay-Big C 사이에 위치함
- 신혼부부 및 자가소유를 희망하는 소비자들에게 적합한 형태로 분양가격은 2 VND billion 미만임
 - 층수 : 29층
 - 주동 수 : 3개동(아파트 2개동, 오피스 1개동)
 - 대지면적 : 7,106m²
 - 건축면적 : 2,759m²
 - 연면적 : 84,844m²
 - 분양가 : 27million/m²(VAT+가구 포함)



[그림 3-25] 219 Trung Kinh 외관

[표 3-20] 219 Trung Kinh 평면유형별 면적

구분	타입	면적
7~28층	Apartment A1 and B1	69.70m ²
	Apartment A2 and B2	68.00m ²
	Apartment A3 and B3	68.00m ²
	Apartment A4 and B4	68.00m ²
	Apartment A5 and B5	68.00m ²
	Apartment A6 and B6	68.00m ²
	Apartment A7 and B7	64.70m ²
	Apartment A8 and B8	69.99m ²
	Apartment A9 and B9	69.00m ²
	Apartment A10 and B10	69.00m ²
	Apartment A11 and B11	67.00m ²
29층	Apartment PH1	230.00m ²
	Apartment PH2	200.00m ²
	Apartment PH3	208.00m ²
	Apartment PH4	141.00m ²

출처 : LH 해외사업처



[그림 3-26] 219 Trung Kinh 기준층 평면

주 : 맨 왼쪽부터 시계방향으로 차례대로 A Type 1~11

출처 : Chung Cu Cho Ban-Hanh Phuc Cho Toi 홈페이지

(2) Royal City R6

□ 사업개요

- 고급(High-end) 콘도미니엄인 R6 빌딩은 Royal City 6개의 빌딩 프로젝트 중 최종 건축물로 2015년 1월 24일 공식적인 매매가 시작되었음
- 각 빌딩은 32층으로 구성되어 있으며, 1~4층은 소매업 및 업무용 사무실 등이며 5~32층은 유럽풍으로 인테리어된 초호화 콘도미니엄이 자리잡고 있음



[그림 3-27] Royal City R6 조감도

출처 : LH 해외사업처

[표 3-21] Royal City R6 평면유형별 가격

구분	타입	면적	분양가(VAT 제외)
1 Bedroom	Type 1	55.0m ²	2.45~2.5 VND billion/unit
	Type 2	69.1m ²	3.35~3.4 VND billion/unit
2 Bedroom	Type 3	71.7m ²	3.45 VND billion/unit
	Type 4	82.2m ²	3.95 VND billion/unit
3 Bedroom	Type 5	94.2m ²	4.4 VND billion/unit
	Type 6	103.2m ²	5.05 VND billion/unit
	Type 7	111.7m ²	5.3 VND billion/unit
	Type 8	115.7m ²	5.3 VND billion/unit
	Type 9	143.5m ²	7.15 VND billion/unit
4 Bedroom	Type 10	154.5m ²	7.65 VND billion/unit

제4장 캄보디아(프놈펜) 주거실태 조사

1. 조사개요

□ 조사목적

- 캄보디아 프놈펜 지역의 주거실태 및 주거환경 조사를 통해 캄보디아 프놈펜 거주자 중 중/저소득층의 주거 및 사회경제적 여건 등을 조사·분석함
- 조사 결과를 토대로 프놈펜 주민들의 소득과 지불 능력, 희망주택, 이동계획 등을 파악하여, 향후 프놈펜 지역의 공공주택 도입 여건 및 모델 설정

□ 조사대상

- 캄보디아 프놈펜 지역 중/저소득층이 거주하고 있는 지역을 통계청 자료를 기초로 하여 최종 4개 KHAN(구) 지역 선정
- 프놈펜市 4개區에 거주하는 500가구 대상(가구주)
- 대상지역 : ① Chamkar morn, ② Tuol Kok, ③ Mean chey, ④ Russey Keo

[표 4-1] 조사 대상지역

지역	특성	비고
Chamkar morn	- 인구 : 184,200명(2012년) - 면적 : 10.56 km ²	소득 고루 분포
Tuol Kok	- 인구 : 186,100명(2012년) - 면적 : 7.99 km ²	중상층
Mean chey	- 인구 : 282,700명(2012년) - 면적 : 43.79 km ²	중저소득 수준
Russey Keo	- 인구 : 152,600명(2012년) - 면적 : 105.56 km ²	넓은 면적, 중상층

- 조사 기간 : 2016. 10.01~10.31(1개월)
- 조사 대행 : (주)한국갤럽(현지 Indochina Research)
- 설문 구성
 - 설문문항은 응답자 특성을 제외하고 크게 현 주거의 일반현황, 주택·주거환경 만족도 및 이주계획, 주거정책 프로그램 등 3가지 분야로 구성함¹⁶⁾

[표 4-2] 설문지 구성

구분	구성 내용
주거일반현황	<ul style="list-style-type: none"> • 현 거주주택의 법적지위(집주인, 임차인) • 주택 구입 자금(자기자금, 금융기관, 그 외 금융기관 등) • 주거현황(주거규모, 주택유형, 방개수, 설비 설치 유무 등)
주택·주거환경 만족도 및 이사 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 주택기능 만족도(면적, 방수, 구조, 화장실, 쓰레기처리, 전기 이용) • 주거 내부환경(방수상태, 환기상태, 채광상태, 방음상태, 재난 등) • 주거 외부환경(시장, 의료, 직장, 학교 등 이용거리 및 편리성) • 거주지 이동 및 이사계획(프놈펜 거주기간, 전입이유, 향후 이사계획 등)
주거정책 및 프로그램	<ul style="list-style-type: none"> • 주거정책 선호(분양임대주택공급, 주택금융 지원 등) • 희망주택유형 및 주택가격, 대출 희망가격, 상환기간, 희망 입지 조건

2. 조사 결과

2.1 응답자의 일반적 특징

- 응답자 분포
 - 연령은 20~30대 연령층이 70%를 넘을 정도로 젊은 연령층이 많고, 여성 가구 주도 23.4%를 차지하고 있으며, 5인 이상 가구가 가장 많은 33.8%를 차지할 정도로 가구원 수가 비교적 많은 것을 알 수 있음

16) 각 항목별 구체적인 설문문항은 부록 참조

[표 4-3] 응답자 분포

	구분	빈도	비율(%)
성별	남성	192	38.4
	여성	308	61.6
가구주	남성 가구주	383	76.6
	여성 가구주	117	23.4
연령	20대	191	38.2
	30대	175	35.0
	40대	73	14.6
	50대 이상	61	12.2
거주지역	Chamkar morn	86	17.2
	Tuol Kok	77	15.4
	Mean chey	212	42.4
	Russey Keo	125	25.0
가구원수	2인 이하	79	15.8
	3인	126	25.2
	4인	126	25.2
	5인 이상	169	33.8

□ 소득 및 자산 수준

- 직업은 임금근로자가 49.1%로 가장 많고, 자영업(비농업)이 다음으로 많은 37.3%를 차지함
- 가구당 월평균 소득은 336달러 수준이며, 이는 2014년 캄보디아 국가통계에 의한 프놈펜시 가구당 월평균 가처분소득 709달러(2,836천 리엘)의 절반 수준으로 조사가구들 대부분이 중저소득 가구에 속함을 알 수 있음
- 93.2%가 고정 수입이 있고, 50.8%는 아직도 은행을 이용하지 않고 있음
- 부동산은 토지와 건물을 합해 평균 5만 4천달러를 보유하고 있음

[표 4-4] 응답자 소득 및 자산 수준

구분		빈도	비율(%)	비고	
가구소득	직업	자영업(농업)	23	4.9	
		자영업(비농업)	174	37.3	
		임금근로자	229	49.1	
		기타	40	8.6	
	고정수입	있음	466	93.2	
		없음	34	6.8	
	월평균 소득	\$200 미만	72	14.4	평균 \$336
		\$200~300	147	29.4	
		\$300~400	131	26.2	
		\$400~600	88	17.6	
		\$600 이상	62	12.4	
	은행이용	Yes	246	49.2	
		No	254	50.8	
	부채여부	Yes	204	40.8	
		No	296	59.2	
	부채규모	\$100 미만	34	16.7	평균 \$3,241
		\$100~300	42	20.6	
		\$300~1000	37	18.1	
\$1000~5000		54	26.5		
\$5000 이상		37	18.1		
가구자산	토지	없음	133	26.6	평균 \$2.1만
		\$1만 미만	116	23.2	
		\$1~2.5만	137	27.4	
		\$2.5~5만	48	9.6	
		\$5만 이상	66	13.2	
	건물	없음	78	15.6	평균 \$3.3만
		\$1만 미만	169	33.8	
		\$1~2.5만	103	20.6	
		\$2.5~5만	61	12.2	
		\$5만 이상	89	17.8	
	현금	없음	77	15.4	평균 \$1,753
		\$1천 미만	179	35.8	
		\$1~2.5천	153	30.6	
		\$2.5~5천	34	6.8	
		\$5천 이상	57	11.4	
	기타	없음	29	5.8	평균 \$3,460
		\$1천 미만	67	13.4	
		\$1~2.5천	215	43.0	
\$2.5~5천		83	16.6		
\$5천 이상		106	21.2		

2.2 주거 일반 현황

- 조사대상 가구중 약 65%는 월세 형태의 임차 주택에 거주하며 평균 지불하는 월세는 58달러 수준임
- 가장 많은 가구인 약 50%는 플랫하우스, 약 40%는 판잣집에 거주하고 있으며, 가장 많은 33.2%는 주거면적 20~40㎡에 거주하고 있어 전반적으로 주거 여건이 매우 열악한 상태임을 알 수 있음

[표 4-5] 응답자 주거 일반 현황

구분		빈도	비율(%)	비고
거주 유형	임차	327	65.4	무월세 2
	자가	173	34.6	
임차 유형	보증부 월세	37	11.4	
	월세	288	88.6	
월 임대료	\$30 미만	16	4.9	평균 \$58
	\$30~50	99	30.5	
	\$50~80	161	49.5	
	\$80 이상	49	15.1	
월 관리비 (수도, 전기 등)	\$10 미만	65	20.0	평균 \$17
	\$10~15	94	28.9	
	\$15~20	52	16.0	
	\$20~30	73	22.5	
주택 유형	플랫하우스	247	49.4	
	판자집	199	39.8	
	고상주택	52	10.4	
	비거주 건물내 주택	2	0.4	
주택 규모	20㎡ 미만	106	21.2	
	20~40㎡	166	33.2	
	40~60㎡	79	15.8	
	60~80㎡	48	9.6	
	80~100㎡	35	7.0	
	100㎡ 이상	66	13.2	

2.3 주택 가격

- 자가주택의 현재 평균 매매 시세는 약 69,600달러에 이르고 있어 구입 당시 평균가격 21,700달러보다 평균 3배 이상 상승한 것으로 나타남

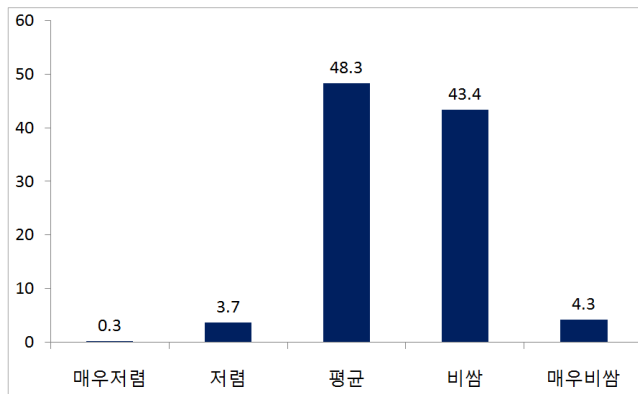
[표 4-6] 응답자 주택 구입 가격

구분	세분	빈도	비율(%)	비고
구입 당시	\$3,000 미만	27	15.6	평균 \$21,700
	\$3,000~5,000	8	4.6	
	\$5,000~10,000	25	14.5	
	\$10,000~20,000	36	20.8	
	\$20,000~30,000	28	16.2	
	\$30,000 이상	49	28.3	
현재	\$20,000 미만	28	16.2	평균 \$69,600
	\$20,000~40,000	40	23.1	
	\$40,000~60,000	47	27.2	
	\$60,000~80,000	14	8.1	
	\$80,000~100,000	7	4.0	
	\$100,000 이상	37	21.4	

2.4 주거 만족도

□ 임차료 만족도

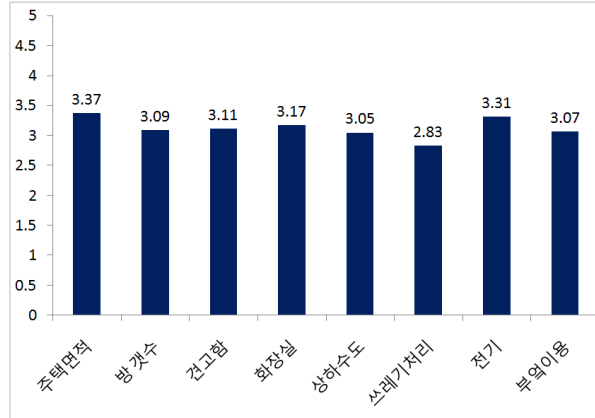
- 월평균 임차료가 58달러 수준(월평균 소득 336달러의 17.3% 수준)임에도 임차료가 대체로 비싸다고 응답함



[그림 4-1] 임차료 만족도

□ 주택 기본기능에 대한 만족도

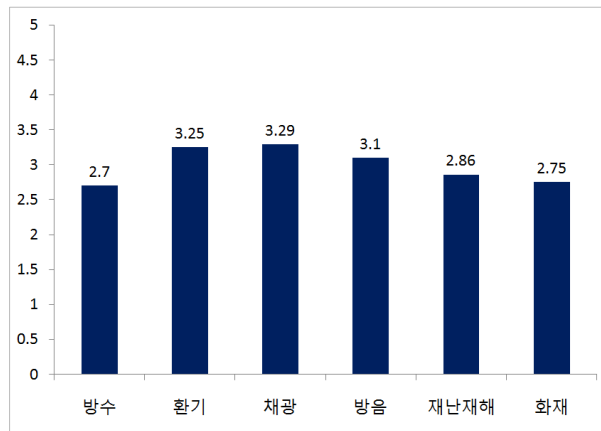
- 주택면적, 방갯수, 화장실, 상하수도, 전기 등에서는 대체로 보통 이상의 만족도를 보이고 있으나, 쓰레기 처리 문제가 특히 불만 요인인 것으로 나타남



[그림 4-2] 주택 기본기능에 대한 만족도

□ 주거 내부환경 만족도

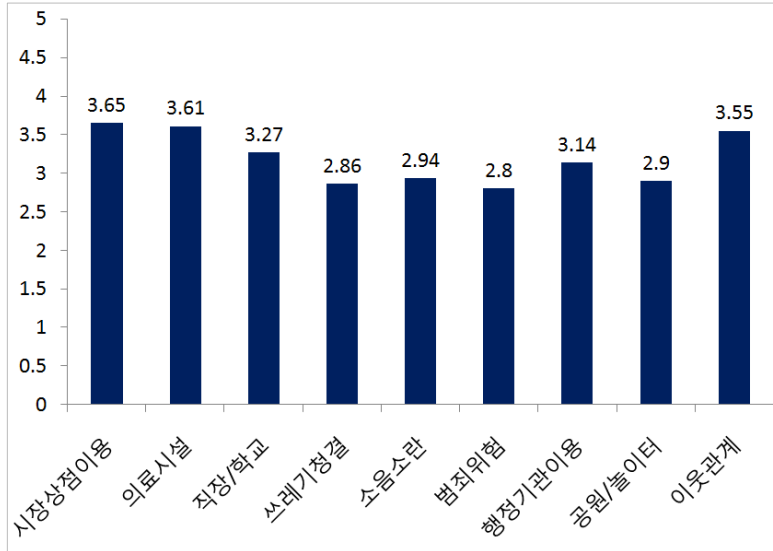
- 환기나 채광, 방음 등에서는 보통 정도의 만족도를 보이나, 재난재해, 화재 등 주거안전 면에서는 불만요인으로 나타났고, 우기시 천장, 지붕, 벽 등에서 누수 등 방수 문제가 불만인 것으로 나타남



[그림 4-3] 주거 내부환경 만족도

□ 주거 외부환경

- 주거지 외부 환경에서 불만 요인으로는 주거지 주변의 쓰레기 방치 등 위생 청결 문제와 범죄 위험 노출 그리고 공원이나 놀이터의 부족 등의 요인으로 나타남

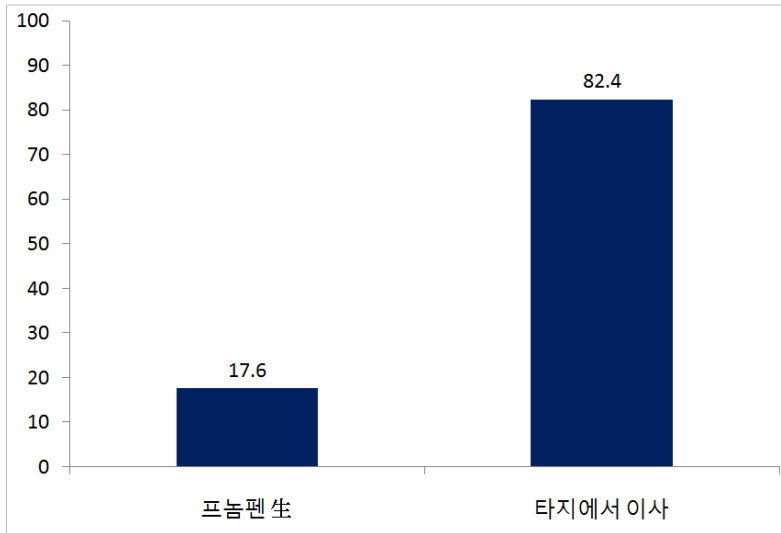


[그림 4-4] 주거 외부환경

2.5 이사 계획

□ 프놈펜 전입 여부

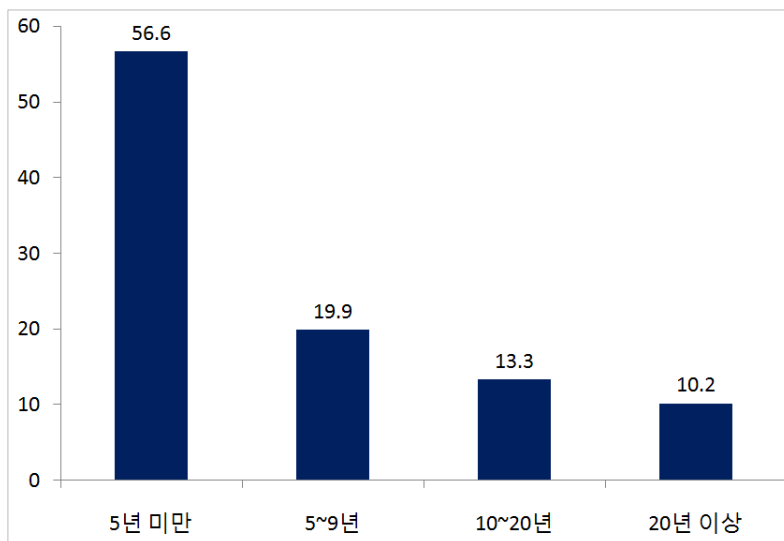
- 처음부터 프놈펜에서 태어나 거주하고 있는 사람의 비율은 17.6%이고, 나머지는 모두 타지역에서 프놈펜으로 전입하여 거주하고 있었음



[그림 4-5] 프놈펜 전입 여부

□ 현 거주지 거주 기간

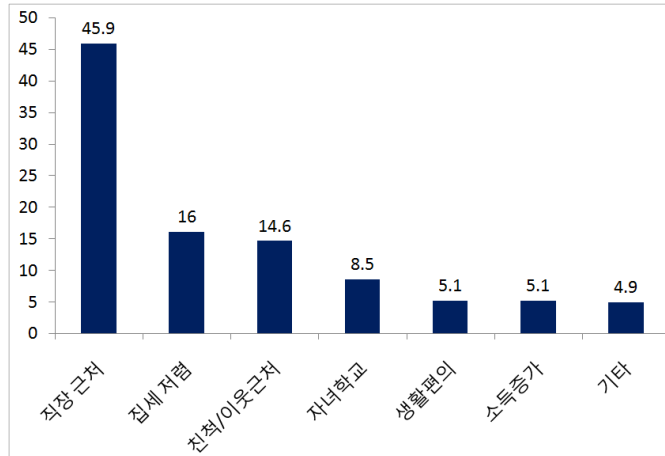
- 현 거주지 평균 거주기간은 6.9년이며, 5년 미만 거주가구가 가장 많은 56.6%로 거주 이동 빈도가 비교적 잦은 것으로 나타남



[그림 4-6] 현 거주지 거주 기간

□ 현 거주지로 이사온 이유

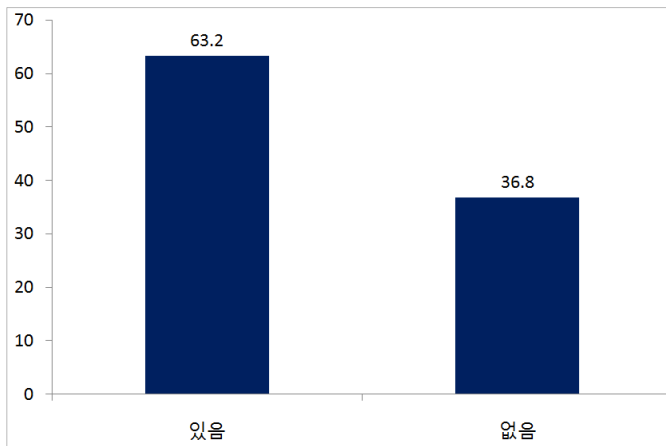
- 가장 많은 가구가 직장을 따라 이사온 것(45.9%)과 저렴한 집세(16%) 때문인 것으로 나타나 경제적 요인이 이사의 가장 큰 이유인 것으로 나타남



[그림 4-7] 현 거주지로 이사온 이유

□ 향후 이사 계획

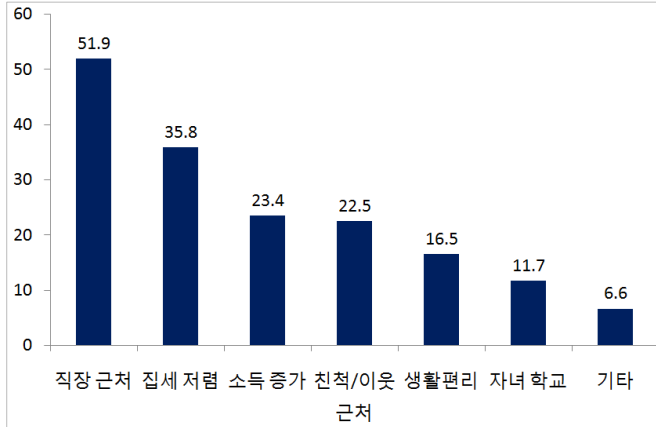
- 응답자의 약 63%는 향후 이사할 계획이 있는 것으로 나타남



[그림 4-8] 향후 이사 계획

□ 향후 이사하려는 이유

- 향후 이사 이유 역시 전입 이유와 마찬가지로 직장과 집세 등 경제적인 이유가 가장 큰 요인임

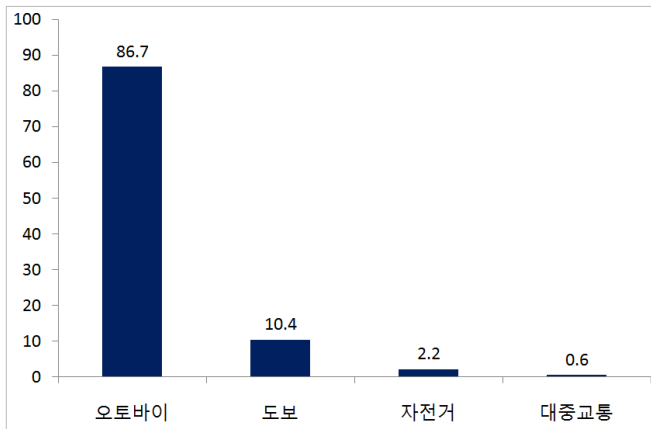


[그림 4-9] 향후 이사하려는 이유

2.6 직장/학교 등 이동 수단과 수용가능 거리

□ 이동 수단

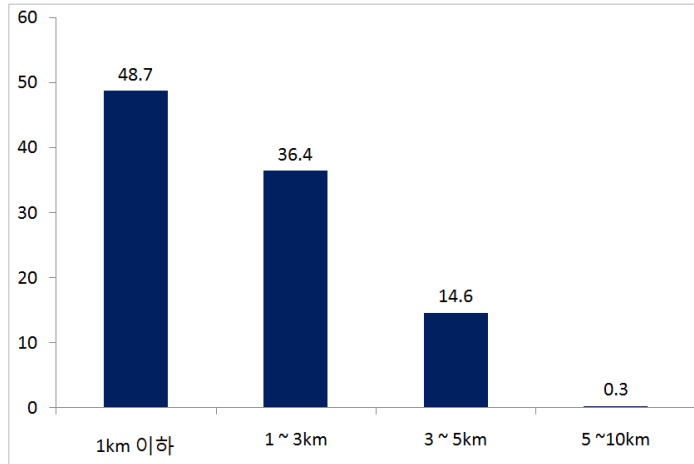
- 이동 수단으로는 오토바이가 86.7%로 절대 다수를 차지하고 있으며, 버스 등 대중교통 이용은 0.6%로 거의 이용하지 않는 것으로 나타남



[그림 4-10] 이동 수단

□ 직주 간 수용가능 거리

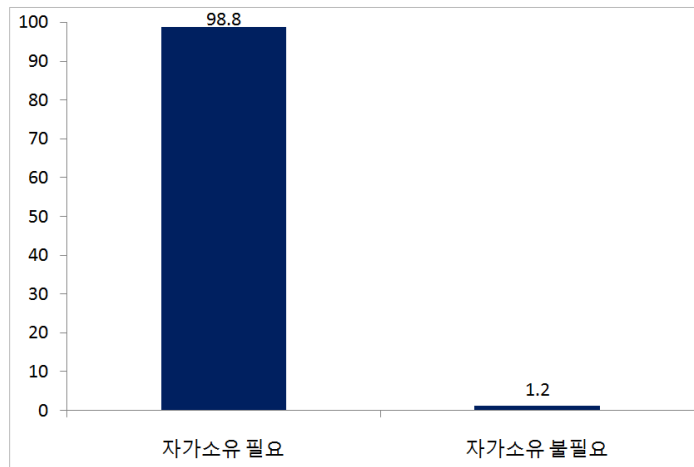
- 응답자의 대부분이 이동 수단으로 오토바이를 이용함으로써 가장 많은 가구(48.7%)가 거주지로부터 1Km 이내에 직장이나 학교 등이 있는 것을 원하고 있음



[그림 4-11] 직주 간 수용가능 거리

2.7 자가 소유에 대한 필요성

- 응답자의 절대 다수인 98.8%가 자기집 소유에 대한 필요성을 느끼고 있음

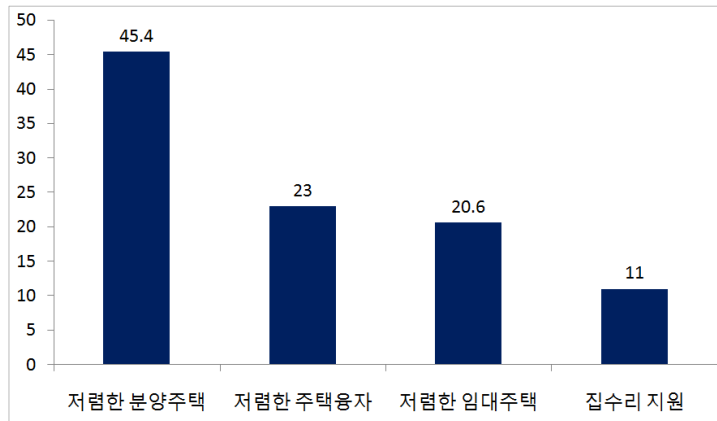


[그림 4-12] 자가 소유에 대한 필요성

2.8 주거정책 및 지원 프로그램에 대한 선호도

□ 가장 선호하는 주거정책

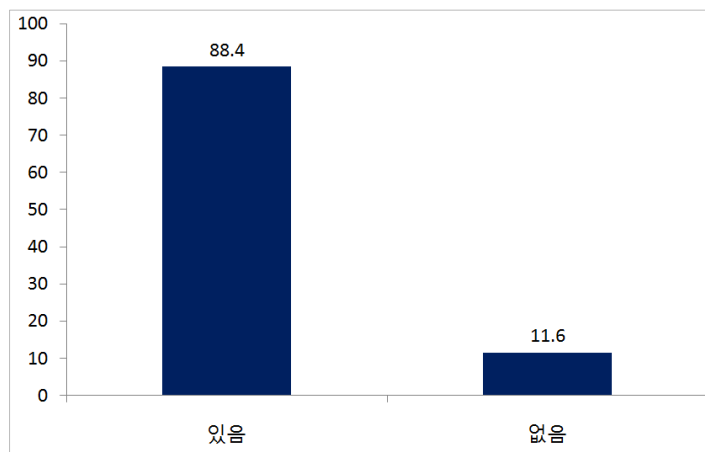
- 현재 가장 원하는 정부의 주거정책은 저렴한 공공 분양주택(45.4%) 공급임



[그림 4-13] 가장 선호하는 주거정책

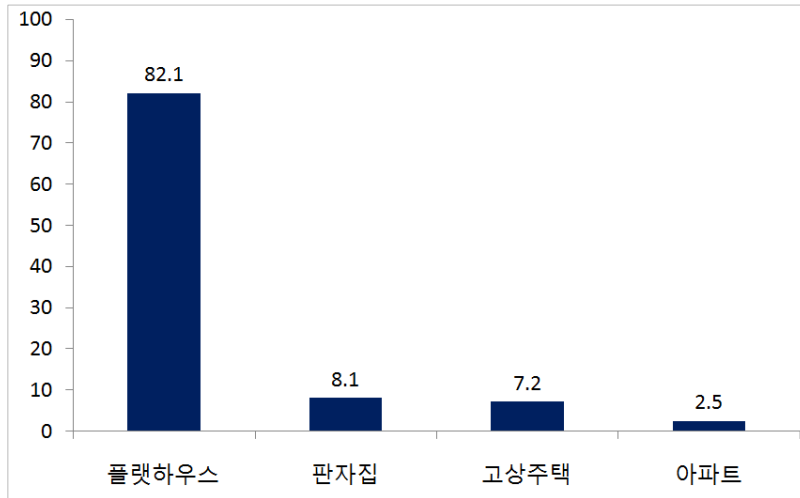
□ 공공 분양주택 관련 선호도

- (주택금융) 장기 저리 주택구입자금에 대한 이용 의사가 매우 높게 나타남 (88.4%)



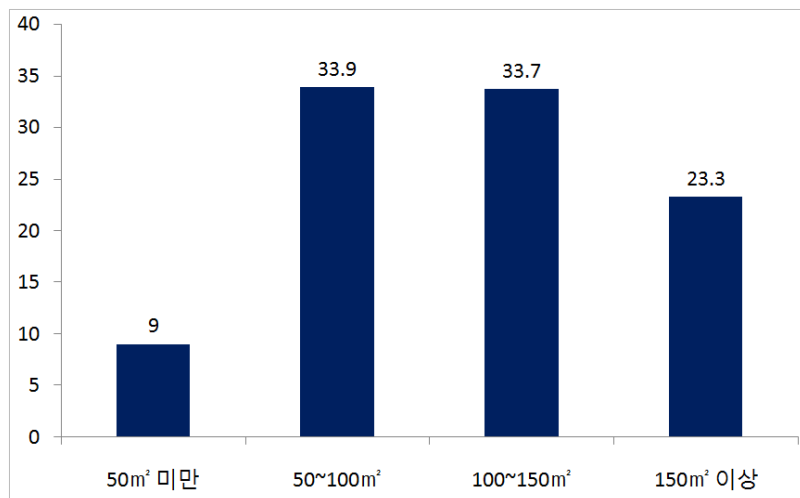
[그림 4-14] 공공 분양주택 장기 저리 주택구입자금 이용 의사

- (희망 주택유형) 주택구입시 희망 주택 유형으로는 플랫하우스 선호가 가장 높음(82.1%)



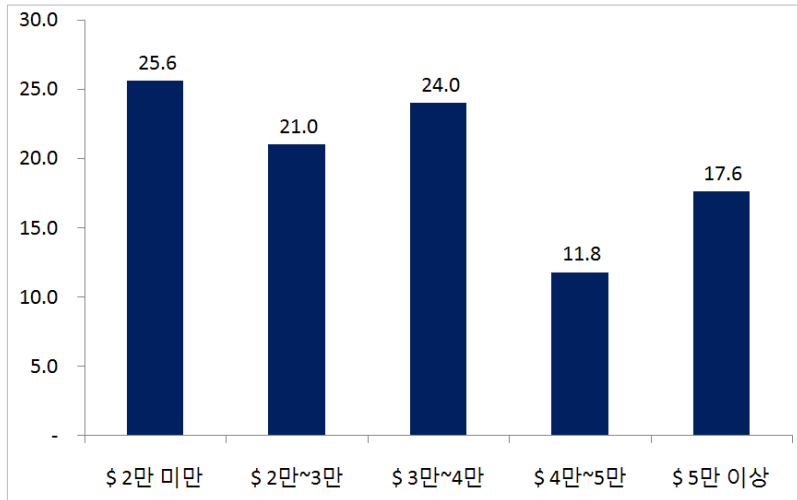
[그림 4-15] 공공 분양주택 희망 주택유형

- (희망 주택면적) 희망하는 주택 면적은 평균 114㎡이며, 50~100㎡와 100~150㎡ 크기의 주택 선호가 가장 많았음



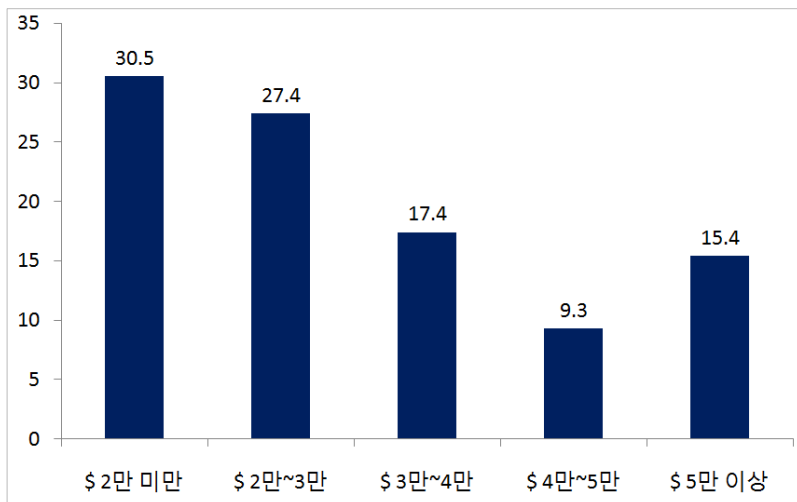
[그림 4-16] 공공 분양주택 희망 주택면적

- **(희망 주택가격)** 희망하는 주택가격은 평균 3만 490 달러였으며, 2만달러 미만을 원하는 가구 비율이 가장 많았음(25.6%)



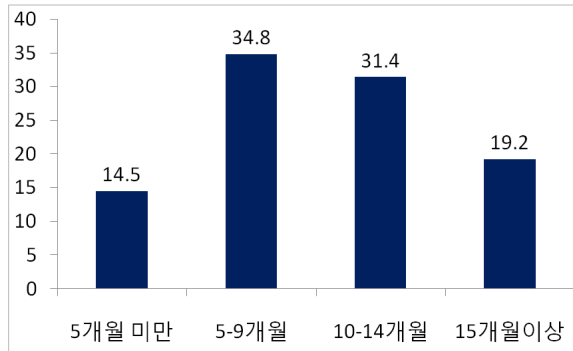
[그림 4-17] 공공 분양주택 희망 주택가격

- **(대출 희망금액)** 주택구입을 위한 희망 대출금액은 평균 26,750 달러였으며, 2만달러 미만을 원하는 가구가 가장 많았음(30.5%)



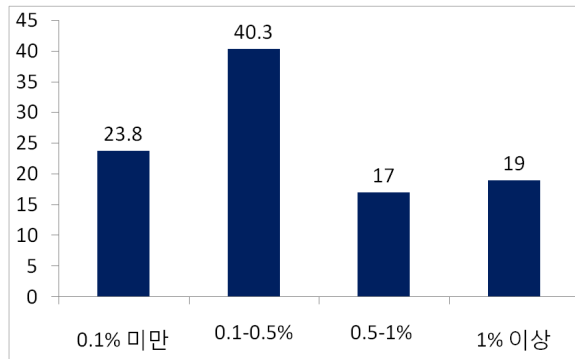
[그림 4-18] 공공 분양주택 대출 희망금액

- (대출상환 기간) 희망하는 대출상환 기간은 평균 8.8개월이었음



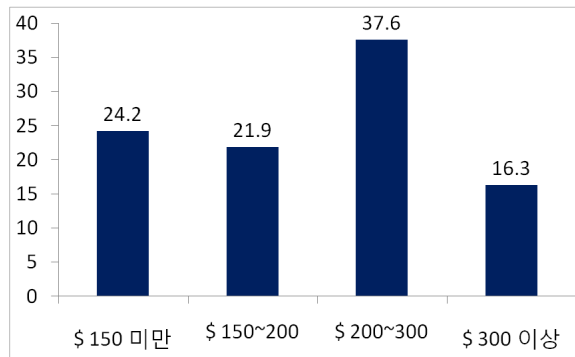
[그림 4-19] 공공 분양주택 대출상환 기간

- (대출이자) 부담가능 대출 이자는 평균 월 0.42%(연 5.04%)



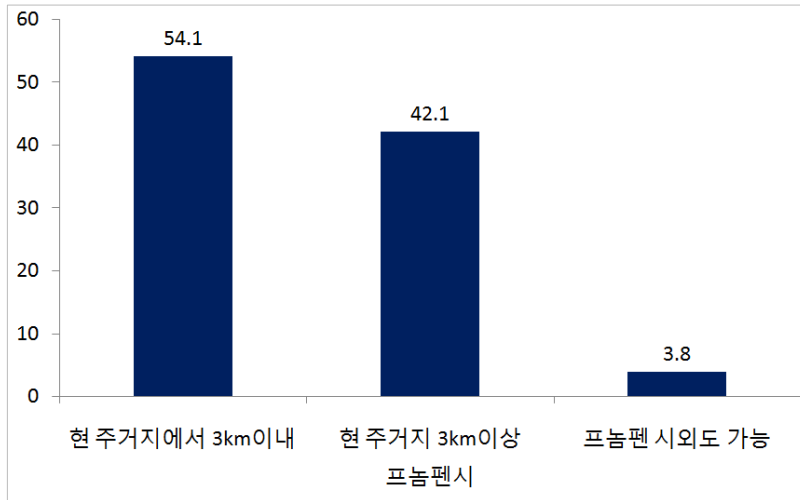
[그림 4-20] 공공 분양주택 대출이자

- (매월 상환액) 매월 희망하는 적정 상환액은 평균 208달러였음



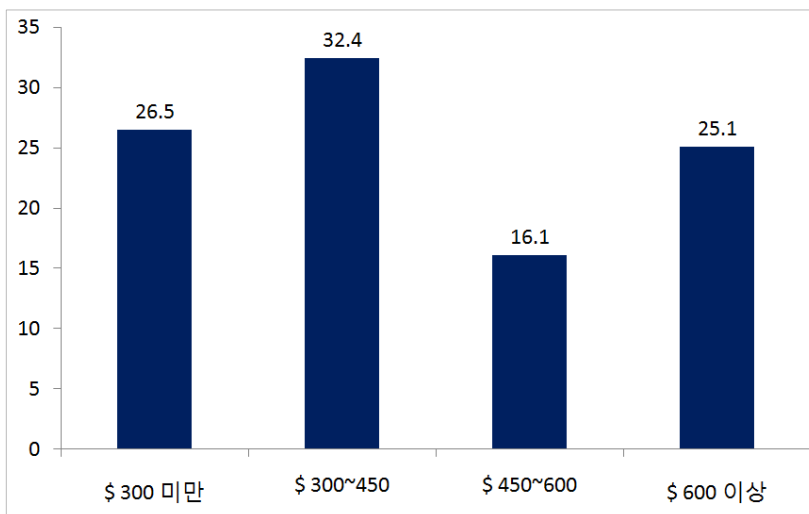
[그림 4-21] 공공 분양주택 매월 상환액

- (거리 입지) 희망하는 입지는 현 거주지로부터 3Km 이내가 54.1%로 가장 많았고, 3Km를 벗어나더라도 프놈펜 시내 입지를 대부분 원하고 있음(42.1%)



[그림 4-22] 공공 분양주택 거리 입지

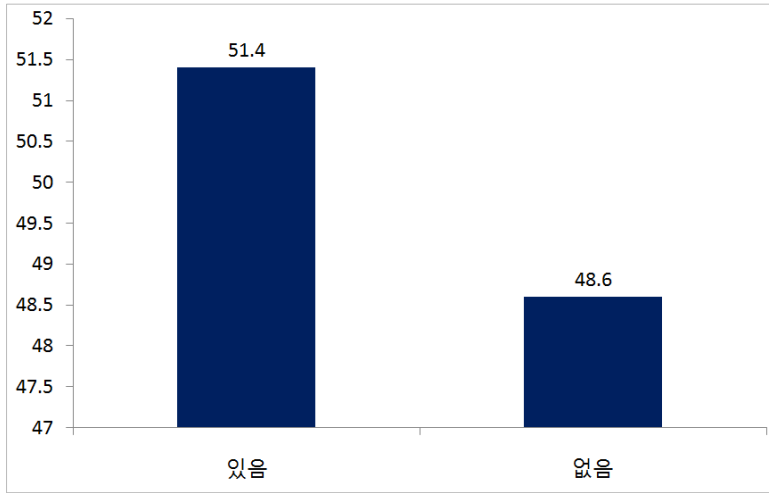
- (입주가구 월소득 상한) 공공주택이므로 분양 대상자 선정시 고소득자를 제외시킬 적정 월소득 상한 기준은 가구당 평균 442달러 이내로 응답함



[그림 4-23] 공공 분양주택 입주가구 월소득 상한

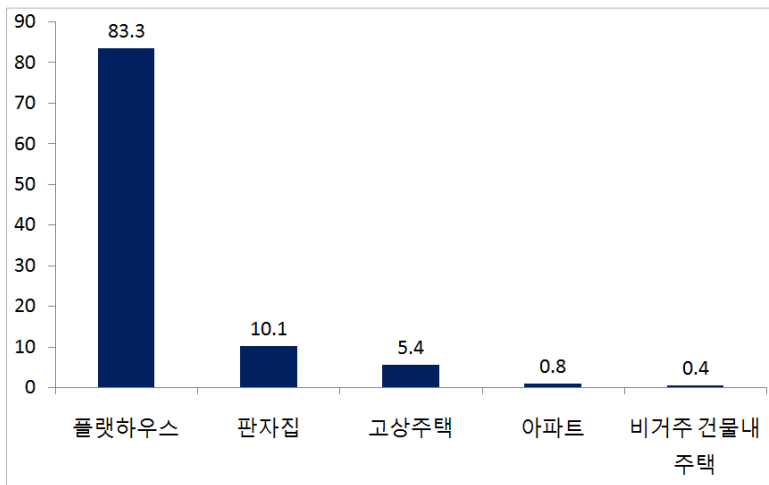
□ 공공 임대주택 관련 선호도

- (임대주택 이용) 장기 저렴한 임대주택 제공시 이용 의향은 응답자의 51.4%만이 긍정하였음(cf. 분양주택은 88.4%가 구입 의사)



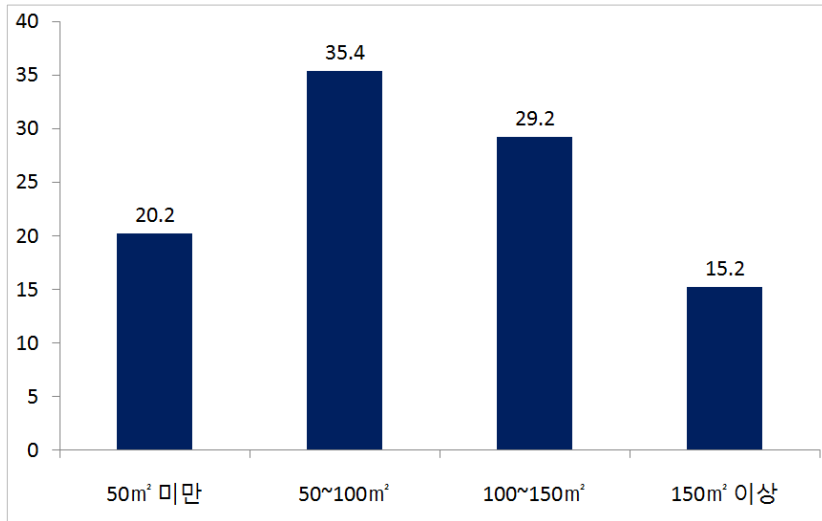
[그림 4-24] 공공 임대주택 이용 의향

- (희망 임대주택 유형) 희망하는 임대주택 유형은 분양주택과 마찬가지로 83.3%가 플랫폼하우스를 가장 선호함



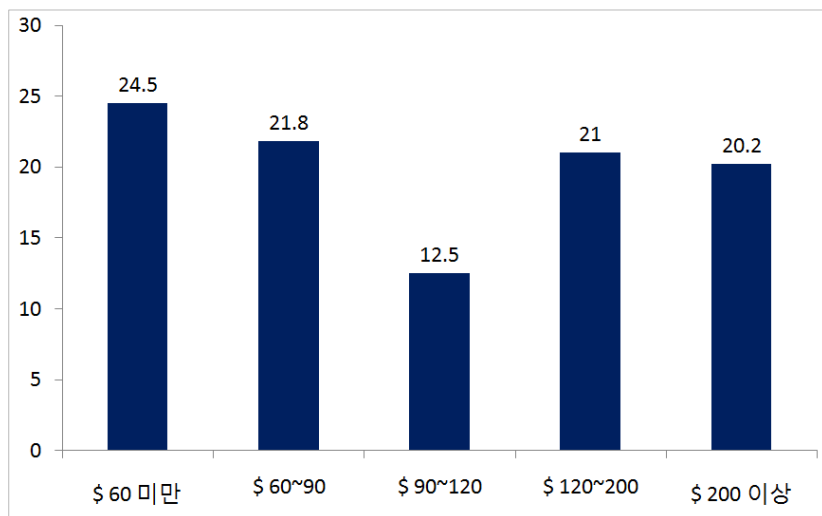
[그림 4-25] 공공 임대주택 희망 주택유형

- (희망 임대주택 면적) 희망하는 임대주택의 넓이는 평균 91m²이었으며, 그 중 50~100m² 크기를 분양주택과 비슷하게 가장 많이 선호하였음



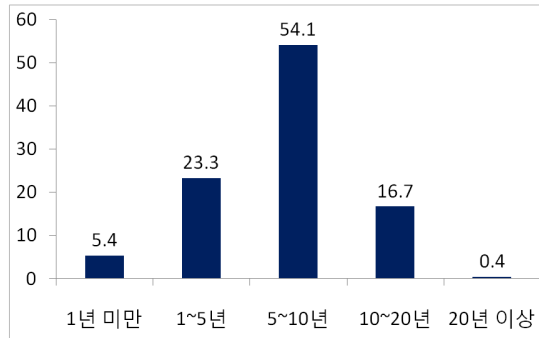
[그림 4-26] 공공 임대주택 희망 주택면적

- (희망 월임차료) 희망하는 월 임차료는 평균 116달러였으며, 60달러 미만을 가장 많이 선호함(24.5%)



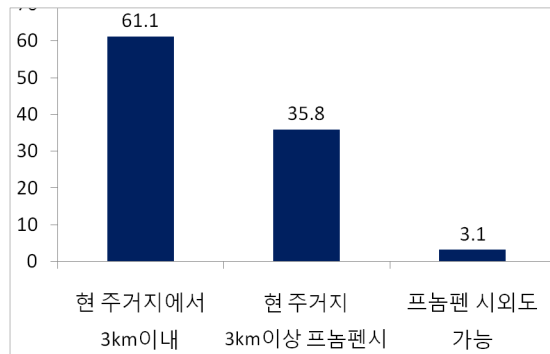
[그림 4-27] 공공 임대주택 희망 월임차료

- (희망 임차기간) 희망 임차기간은 5~10년이 54.1%로 가장 많음



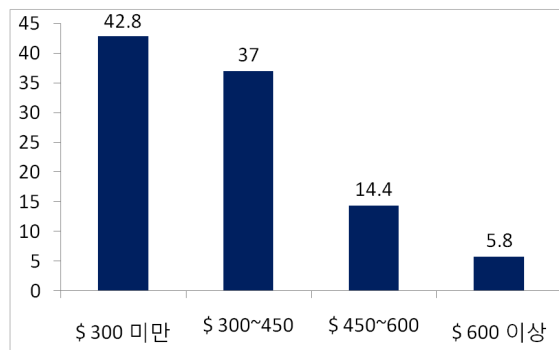
[그림 4-28] 공공 임대주택 희망 임차기간

- (희망입지) 희망 입지는 현 주거지에서 3Km 이내가 61.1%로 가장 많음



[그림 4-29] 공공 임대주택 희망입지

- (입주대상 소득제한) 입주 대상자 선정시 적정 월소득 제한은 평균 314달러



[그림 4-30] 공공 임대주택 입주대상 소득제한

2.8 소득 그룹별 주거실태 및 선호도 차이 분석

□ 소득 그룹별 직업 차이

- 저소득 그룹(월소득 250달러 이하)과 중고소득 그룹(월소득 500달러 이상)간의 가구주의 직업 차이는 저소득 가구에서 임금근로자가 많고 중고소득 그룹 가구에서는 임금근로자보다 비농업 자영업이 많은 것으로 나타남. 이로 보건데, 프놈펜의 피고용 임금근로자의 임금수준이 대체로 낮은 것으로 볼 수 있음

[표 4-7] 소득 그룹별 직업

구분	전체		월소득 \$2500이하		월소득 \$5000이상	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
자영업(농업)	23	4.9	11	5.7	2	2.3
자영업(비농업)	174	37.3	61	31.6	44	49.4
임금근로자	229	49.1	96	49.7	40	44.9
기타	40	8.6	25	13.0	3	3.4
계	466	100	193	100	89	100

□ 소득 그룹별 주거실태 차이

- 거주유형 차이(임차 vs. 자가)
 - 저소득 그룹에서 임차 거주유형이 월등히 높고, 중고소득 그룹은 자가비율이 절반을 넘는 것으로 나타남

[표 4-8] 소득 그룹별 거주유형

구분	전체		월소득 \$2500이하		월소득 \$5000이상	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
임차	327	65.4	155	72.4	46	48.9
자가	173	34.6	59	27.6	48	51.1
계	500	100	214	100	94	100

- 거주하고 있는 주택유형 차이
 - 전체적으로 플랫하우스 거주 비율이 가장 많은 절반 정도를 차지하고 다음으

로 판자집 거주가 40% 정도를 차지하나, 중고소득 그룹에서는 플랫하우스
거주가 더 늘어나 판자집 거주비율(30.9%)의 두 배 가까이 됨(59.6%)

[표 4-9] 소득 그룹별 거주하고 있는 주택유형

구분	전체		월소득 \$2500이하		월소득 \$5000이상	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
플랫하우스	247	49.4	105	49.1	56	59.6
판자집	199	39.8	85	39.7	29	30.9
고상주택	52	10.4	22	10.3	9	9.5
비거주 건물내 주택	2	0.4	2	0.9	0	0
계	500	100	214	100	94	100

○ 거주하고 있는 주택규모 차이(m²)

- 거주 주택규모에 있어 작은 규모는 저소득 가구에서 비율이 높고, 큰 규모는
중고소득 가구의 비율이 높게 나타남

[표 4-10] 소득 그룹별 거주하고 있는 주택규모

구분	전체		월소득 \$2500이하		월소득 \$5000이상	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
20m ² 미만	106	21.2	54	25.2	14	14.9
20-40m ²	166	33.2	83	38.8	21	22.3
40-60m ²	79	15.8	28	13.1	21	22.3
60-80m ²	48	9.6	20	9.3	7	7.5
80-100m ²	35	7.0	13	6.1	11	11.7
100m ² 이상	66	13.2	16	7.5	20	21.3
계	500	100	214	100	94	100

□ 소득 그룹별 주거만족도 차이

○ 주택 기본기능에 대한 만족도 차이

- 상/하수도 이용과 쓰레기처리에서 중고소득 가구가 저소득 가구보다 불만이
더 컸으며, 부엌이용에서는 저소득 가구가 불만이 더 컸음

[표 4-11] 소득 그룹별 주택 기본기능에 대한 만족도

구분	소득그룹	N	평균	t값	유의도
주택면적	250 이하소득	214	3.36	-.449	.654
	500 이상소득	94	3.40		
방수	250 이하소득	214	3.06	-1.315	.189
	500 이상소득	94	3.20		
집의구조 (건고, 균열상태)	250 이하소득	214	3.11	1.405	.161
	500 이상소득	94	2.97		
화장실이용	250 이하소득	214	3.20	1.152	.250
	500 이상소득	94	3.07		
상/하수도이용	250 이하소득	214	3.18	3.165	.002
	500 이상소득	94	2.81		
쓰레기처리	250 이하소득	214	2.86	2.240	.026
	500 이상소득	94	2.60		
전기이용	250 이하소득	214	3.23	-1.188	.236
	500 이상소득	94	3.37		
부엌이용	250 이하소득	214	2.93	-3.995	.000
	500 이상소득	94	3.34		

○ 주거 내부환경 만족도 차이

- 주거 내부환경에서는 소득그룹간 만족도 차이가 없는 것으로 나타남

[표 4-12] 소득 그룹별 주거 내부환경 만족도

구분	소득그룹	N	평균	t값	유의도
방수상태	250 이하소득	214	2.65	-.331	.741
	500 이상소득	94	2.69		
환기상태	250 이하소득	214	3.23	.263	.793
	500 이상소득	94	3.20		
채광상태	250 이하소득	214	3.26	-.179	.858
	500 이상소득	94	3.28		
방음상태	250 이하소득	214	3.13	1.857	.064
	500 이상소득	94	2.94		
재난재해안전성	250 이하소득	214	2.83	-.507	.612
	500 이상소득	94	2.88		
화재안전성	250 이하소득	214	2.74	-.015	.988
	500 이상소득	94	2.74		

○ 주거 외부환경 만족도 차이

- 시장/상점 이용, 의료시설 이용, 행정기관 이용, 공원이나 놀이터 이용 등 거주지 주변 편의시설 이용 면에서는 중고소득 가구 그룹이 만족도가 높은 반면, 동네 소음이거나 범죄위험 노출 등에서는 중고소득 그룹이 만족도가 낮게 나타남

[표 4-13] 소득 그룹별 주거 외부환경 만족도

구분	소득그룹	N	평균	t값	유의도
시장/상점이용편리	250 이하소득	214	3.55	-2,202	.028
	500 이상소득	94	3.77		
의료시설이용편리	250 이하소득	214	3.49	-2,765	.006
	500 이상소득	94	3.79		
직장/학교로부터거리	250 이하소득	214	3.29	.256	.798
	500 이상소득	94	3.26		
쓰레기등청결상태	250 이하소득	214	2.78	-.288	.774
	500 이상소득	94	2.81		
동네소음	250 이하소득	214	3.05	4.444	.000
	500 이상소득	94	2.51		
범죄위험노출정도	250 이하소득	214	2.97	3.262	.001
	500 이상소득	94	2.57		
행정기관이용편리	250 이하소득	214	2.99	-4,045	.000
	500 이상소득	94	3.43		
공원놀이터이용편리	250 이하소득	214	2.80	-2,007	.046
	500 이상소득	94	3.04		
이웃관계	250 이하소득	214	3.55	1,035	.302
	500 이상소득	94	3.45		

□ 소득 그룹별 주거정책 및 프로그램에 대한 선호도 차이

- (주거정책 선호) 정부가 추진하는 주거정책에 대한 선호도에서는 소득 그룹간 차이가 없이 모두 저렴한 공공 분양주택을 가장 선호(카이제곱 검증 p=0.750)

[표 4-14] 소득 그룹별 주거정책 선호도

구분		시급한 정부 주거정책				전체	
		임대주택	분양주택	주택용자	집수리		
소득 그룹	250 이하소득	빈도	44	95	52	23	214
		%	20.6%	44.4%	24.3%	10.7%	100.0%
	251~499 소득	빈도	36	87	44	25	192
		%	18.8%	45.3%	22.9%	13.0%	100.0%
	500 이상소득	빈도	23	45	19	7	94
		%	24.5%	47.9%	20.2%	7.4%	100.0%
전체	빈도	103	227	115	55	500	
	%	20.6%	45.4%	23.0%	11.0%	100.0%	

- (주택구입 의향) 장기 저리의 주택용자가 지원되는 공공 분양주택에 대한 주택 구입 의사는 전체적으로 매우 높고(88.4%), 소득이 높아질수록 구입의사도 높아지는 경향을 보임(카이제곱 p=0.018)

[표 4-15] 소득 그룹별 주택구입 의향

구분		장기저리용자 주택구입 의향		전체	
		있음	없음		
소득 그룹	250 이하소득	빈도	181	33	214
		%	84.6%	15.4%	100.0%
	251~499 소득	빈도	171	21	192
		%	89.1%	10.9%	100.0%
	500 이상소득	빈도	90	4	94
		%	95.7%	4.3%	100.0%
전체	빈도	442	58	500	
	%	88.4%	11.6%	100.0%	

□ 소득 그룹별 공공 분양주택에 대한 선호도 차이

- 희망 주택유형
 - 선호하는 주택유형은 모든 소득그룹에서 플랫하우스를 가장 선호하고 있으며, 소득이 높을수록 더욱 플랫하우스 선호도가 높아지고, 소득이 낮아질수록 판자집 비율이 높아지는 경향을 보임(카이제곱 검증 p=0.008)

[표 4-16] 소득 그룹별 희망 주택유형

구분		희망 주택유형				전체	
		아파트	고상주택	플랫 하우스	판자집		
소득 그룹	250 이하소득	빈도	2	17	141	21	181
		%	1.1%	9.4%	77.9%	11.6%	100.0%
	251~499 소득	빈도	6	12	138	15	171
		%	3.5%	7.0%	80.7%	8.8%	100.0%
	500 이상소득	빈도	3	3	84	0	90
		%	3.3%	3.3%	93.3%	0%	100.0%
전체	빈도	11	32	363	36	442	
	%	2.5%	7.2%	82.1%	8.1%	100.0%	

○ 희망 주택면적(m²) - 구간 비교

- 선호하는 주택면적은 50m²에서 150m²까지 희망하는 비율이 가장 많지만, 50 m²미만 규모는 저소득 가구에서, 150m² 이상 규모는 중고소득 가구에서 선호 비율이 더 높아지는 경향을 보임(카이제곱 검증 p=0.043)

[표 4-17] 소득 그룹별 희망 주택면적 구간 비교

구분		희망 주택규모-면적				전체	
		50m ² 미만	50m ² ~100m ²	100m ² ~150m ²	150m ² 이상		
소득 그룹	250 이하소득	빈도	25	59	62	35	181
		%	13.8%	32.6%	34.3%	19.3%	100.0%
	251~499 소득	빈도	11	61	60	39	171
		%	6.4%	35.7%	35.1%	22.8%	100.0%
	500 이상소득	빈도	4	30	27	29	90
		%	4.4%	33.3%	30.0%	32.2%	100.0%
전체	빈도	40	150	149	103	442	
	%	9.0%	33.9%	33.7%	23.3%	100.0%	

○ 희망 주택면적 (m²) - 평균 비교

- 현 거주 평균 주택면적은 약 55m²이며, 소득이 높을수록 거주면적은 넓어짐 (48m²~68m², 약 42% 면적확대)
- 희망 주택면적은 전체 평균이 약 114m²로서 현 거주면적보다 약 2배 정도 크고, 소득이 높을수록 더 넓은 주거면적을 희망함(104m²~136m²)

- 인당 현거주 주택면적도 저소득 그룹의 평균면적이 12.17㎡에서 고소득 그룹은 16.58㎡로 약 36% 더 큰 면적에서 생활하고 있으며, 희망 인당주택면적은 저소득 그룹이 26.46㎡, 고소득 그룹이 33.17㎡로 차이를 보임

[표 4-18] 소득 그룹별 희망 주택면적 평균 비교

소득그룹	N	현거주 주택면적	희망주택면적	가구원수	현 인당 주택면적	희망 인당주택면적
250 이하소득	214	47.79	103.85	3.93	12.17	26.46
251-499 소득	192	56.80	114.51	4.13	13.75	27.73
500 이상소득	94	67.90	135.87	4.10	16.58	33.17
합 계	500	55.03	114.47	4.04	13.63	28.36

○ 희망 주택가격 - 구간 비교

- 저소득 그룹은 2만달러 미만의 주택 선호가 가장 많았고(34.8%) 낮은 가격을 원하는 경향을 보이고 있으며, 중고소득 그룹은 3만~4만달러 주택 선호비율이 높은 가운데 상대적으로 높은 주택가격 희망 비율도 높아지는 경향을 보임

[표 4-19] 소득 그룹별 희망 주택가격 구간 비교

구분		희망 주택가격(USD)					전체	
		20,000 미만	20,000~30,000	30,000~40,000	40,000~50,000	50,000 이상		
소득 그룹	250 이하소득	빈도	63	36	40	20	22	181
		%	34.8%	19.9%	22.1%	11.0%	12.2%	100.0%
	251~499 소득	빈도	38	40	42	17	34	171
		%	22.2%	23.4%	24.6%	9.9%	19.9%	100.0%
	500 이상소득	빈도	13	17	23	15	22	90
		%	14.4%	18.9%	25.6%	16.7%	24.4%	100.0%
전체		빈도	114	93	105	52	78	442
		%	25.8%	21.0%	23.8%	11.8%	17.6%	100.0%

○ 희망 주택가격, 대출금, 상환기간, 대출이자 - 평균 비교

- 희망 주택가격은 저소득 그룹이 약 2.5만달러, 고소득 그룹이 3.5만달러, 전체평균 약 3만달러 정도였음

- 희망 대출금액은 저소득 그룹이 약 2.3만달러, 고소득 그룹이 3.1만달러로서 주택가격의 90% 정도를 대출금으로 충당하려는 의사를 보임
- 대출금 상환기간은 평균 8~9개월 정도를 희망
- 부담가능한 대출이자는 월 0.3~0.5%를 희망하고 있으며, 고소득 그룹이 저소득 그룹보다 오히려 더 낮은 이자를 희망

[표 4-20] 소득 그룹별 희망 주택가격, 대출금, 상환기간, 대출이자 평균 비교

단위 : 달러, 개월, %

소득그룹		희망주택가격	희망 대출금	희망대출상환기간	부담가능대출이자
250 이하소득	평균	25,609	23,617	8,41	0,50
	N	179	180	181	181
251~499 소득	평균	33,199	27,898	9,18	0,40
	N	170	166	171	171
500 이상소득	평균	35,239	31,046	8,83	0,32
	N	87	87	90	90
합계	평균	30,490	26,751	8,79	0,42
	N	436	433	442	442

□ 공공 임대주택에 대한 선호도 차이

○ 공공 임대주택에 대한 이용 의향

- 장기 임대주택 제공시 전체 이용 의향은 절반 정도의 비율(51.4%)이 이용 의사가 있는 것으로 나타났고, 소득그룹으로 볼 때는 저소득 그룹이 중고소득 그룹보다 이용 의향이 훨씬 높아지는 경향을 보임(카이제곱 검증 p=0.000)

[표 4-21] 소득 그룹별 공공 임대주택 이용 의향

구분			장기임대주택 이용의향		전체
			있음	없음	
소득 그룹	250 이하소득	빈도	130	84	214
		%	60,7%	39,3%	100,0%
	251~499 소득	빈도	94	98	192
		%	49,0%	51,0%	100,0%
	500 이상소득	빈도	33	61	94
		%	35,1%	64,9%	100,0%
전체		빈도	257	243	500
		%	51,4%	48,6%	100,0%

○ 희망 임대주택 유형

- 임대주택에 대한 희망 주택유형은 소득 그룹간 차이없이 모두 플랫하우스를 가장 선호하고 있었음(카이제곱 검증 p=0.588)

[표 4-22] 소득 그룹별 희망 임대주택 유형

구분		주택유형					전체	
		아파트	고상주택	플랫하우스	비거주용주택	판자집		
소득 그룹	250 이하소득	빈도	1	9	102	1	17	130
		%	.8%	6.9%	78.5%	.8%	13.1%	100.0%
	251~499 소득	빈도	1	3	82	0	8	94
		%	1.1%	3.2%	87.2%	.0%	8.5%	100.0%
	500 이상소득	빈도	0	2	30	0	1	33
		%	.0%	6.1%	90.9%	.0%	3.0%	100.0%
전체	빈도	2	14	214	1	26	257	
	%	.8%	5.4%	83.3%	.4%	10.1%	100.0%	

○ 희망 임대주택 규모(m²)

- 전체적으로 희망하는 임대주택 규모는 50m²~100m²가 가장 많았고, 대체로 작은 크기부터 큰 크기까지 고루 분포되어 있으며, 소득 그룹으로 볼 때 저소득 그룹에서 50m² 미만 크기의 선호 비율이 상대적으로 더 높게 나타남

[표 4-23] 소득 그룹별 희망 임대주택 규모

구분		주택규모-면적				전체	
		50m ² 미만	50m ² ~100m ²	100m ² ~150m ²	150m ² 이상		
소득 그룹	250 이하소득	빈도	31	43	33	23	130
		%	23.8%	33.1%	25.4%	17.7%	100.0%
	251~499 소득	빈도	18	38	28	10	94
		%	19.1%	40.4%	29.8%	10.6%	100.0%
	500 이상소득	빈도	3	10	14	6	33
		%	9.1%	30.3%	42.4%	18.2%	100.0%
전체	빈도	52	91	75	39	257	
	%	20.2%	35.4%	29.2%	15.2%	100.0%	

○ 지불 가능한 월 임차료 차이

- 지불 가능한 월 임차료의 전체 평균은 116달러 정도이며, 소득 그룹간 지불 가능한 월 임차료는 각각 114달러, 116달러, 123달러로서 소득 그룹간 임차료의 통계적 차이는 없는 것으로 나타남

[표 4-24] 소득 그룹별 지불 가능한 월 임차료

소득그룹	N	평균 (지불가능임차료)	표준편차	F값	유의도
250 이하소득	130	114.00	69,288	0,193	0,824
251~499 소득	94	115.74	75,747		
500 이상소득	33	123.03	89,713		
합계	257	115.80	74,283		

2.9 조사결과 요약 및 시사점

1) 주거현황

- (연령, 가구원수) 우선 응답자들의 연령 분포를 볼 때 20~30대의 젊은 연령층이 70% 이상을 차지할 정도로 나이층이 비교적 젊었으나, 가구원 수가 4인 이상이 25.2%, 5인 이상이 33.8%로 가구원 수가 대체로 많았음
- (자가 vs. 임차) 이들은 현재 수도 프놈펜에 거주하며 자기집 거주(34.6%) 보다는 임차 거주(65.4%) 형태가 훨씬 많았으며, 평균 월임대료 58달러, 평균 월관리비 17달러 정도를 부담하고 있었음
- (주택형태) 현재 거주하고 있는 주택은 캄보디아 특색의 주택유형인 플랫하우스(flat house) 거주 비율(49.4%)이 가장 높았고, 다음으로 판자집 거주(39.8%)도 비율이 높았음
- (주택규모) 거주하고 있는 주택 크기는 20~40m²가 가장 많았고(33.2%), 20m² 미만도 21.2%로 많았음
- 요약하면, 조사대상자들은 현재 프놈펜에서 일자리를 구해 봉급 생활을 하고 있는 20~30대의 젊은 가구들이 많은 비율을 차지하고 있고, 평균적인 주거 형태는 플랫하우스나 임대료가 저렴한 좁은 판자집 등에서 임차로 거주하며 오토바이를 주로 이용해 비교적 가까운 거리를 통근하고 있는 주거 생활상을 보여주고 있음

2) 소득 등 생활수준

- (월평균 소득) 직업 분포는 임금근로자가 절반(49.1%)을 차지하고 있고, 자영업(비농업)이 37.3%로 두 번째로 많았음. 이들 가구의 월평균 소득 수준은 336달러로 이는 2014년 캄보디아 국가통계에 의한 프놈펜시 가구당 월평균 가처분소득 709달러(2,836천 리엘)의 절반 수준으로 조사가구들은 대부분 저소득 가구들에 속함을 알 수 있음

- (자산) 토지자산이 없는 가구는 26.6%이고 나머지 가구들의 평균 토지자산 금액은 2만 1천달러 수준임. 건물자산이 없는 가구는 15.6%이며, 평균 건물자산 금액은 3만 3천달러 정도임. 평균 현금소유는 약 1,753달러였고, 평균 부채도 약 3,241달러였음. 토지와 건물을 합한 평균 보유 부동산은 약 5만 4천달러 수준이었음(한화로 약 6천만원)
- 요약하면, 이들은 토지나 건물 등 부동산이 어느 정도 있으나, 실제 생활에 필요한 고정 소득은 낮은 편이어서 생활비를 쓰고 어느 정도 저축을 할 수 있는 여유는 많지 않을 것으로 판단됨

3) 주거만족도

- (임차료, 주택기능) 임차가구(65.4%)들은 월 58달러(월소득의 약 17%) 정도의 임차료도 조금 비싸다고 느끼고 있음. 주택기능에 대한 만족도에서는 쓰레기 처리에서 불만이 높은 것을 제외하면 면적, 방갯수, 화장실 등 주택기능 부분에 대해서는 평균 정도의 만족도를 보이고 있는 것으로 조사됨.
- (내부 주거환경) 내부 주거환경에 대해서는 환기나 채광, 방음 등에서는 대체로 큰 불만이 없는 것으로 보이나, 방수와 재난재해, 화재 등에는 매우 취약한 환경에 놓여 있음이 조사에서 나타남(판잣집 거주비율이 약 40%)
- (외부 주거환경) 외부 주거환경에 대해서는 시장 상점 이용이나 의료시설 이용, 직장, 학교 통근, 행정기관 이용 등 주변 편의시설 이용에는 대체로 만족하고 있으나, 거주지 주변 쓰레기 방치, 위생, 범죄위험 노출 등 거주지 청결 및 쾌적한 환경 유지와 치안 등에는 취약한 것으로 조사됨

4) 거주지 이동과 이사 계획

- (거주지 이동) 타지에서 프놈펜으로 전입하여 온 가구(82.4%)가 대부분이며, 현 거주지에서 평균 6.9년을 살았고, 직장 때문에 이사온 가구비율이 가장 큼 (45.9%)

- **(이사 계획)** 응답자의 63%는 향후 이사할 계획이 있고, 이사하려는 이유 역시 직장 때문(51.9%)이 가장 큰 이유임
- **(교통 수단과 거리)** 직장이나 학교 등 통근을 위한 이동 수단으로는 오토바이(86.7%)가 절대 다수를 차지하는 반면, 버스 등 대중교통 이용(0.6%)은 거의 없는 것으로 조사됨. 거주지로부터 수용 가능한 직장과의 거리는 1Km 이하(48.7%)가 가장 많고 최대 5Km 이내를 원하는 것으로 나타남
- **시사점** : 거주지 이동의 가장 큰 이유는 직장 때문이며 프놈펜의 대중교통 체계와 인프라가 미흡하여 대부분 오토바이를 교통수단으로 이용하고 있어 거주지 위치는 직장과의 거리가 중요한 결정요인임을 알 수 있음

5) 소득 그룹간 주거정책 및 프로그램 선호도 차이

- **(시급한 주거정책)** 임대주택, 분양주택, 주택용자, 집수리 등 주거정책에서 가장 높은 선호도인 분양주택에 대한 선호가 임대주택에 비해 소득그룹간 차이 없이 거의 2배 정도 높았으며, 장기 저리의 주택용자가 지원되는 공공 분양주택에 대한 구입 희망 의사도 전체적으로 매우 높을 뿐 아니라(88.4%), 소득이 높아질수록 구입 의사는 더 높아지는 경향(84.6%→ 89.1%→ 95.7%)

□ 공공 분양주택 관련 선호도 차이

- **(희망 주택유형)** 전 소득 그룹에서 선호하는 주택유형은 플랫하우스가 가장 많았고, 소득이 높아질수록 플랫하우스에 대한 선호도는 더 높아짐
- **(희망 주택면적)** 희망하는 주택면적은 소득 그룹에 상관없이 50m²~100m² 사이와, 100m²~150m² 사이가 선호 비율이 30~35% 사이로 가장 높았으며, 소득이 높을수록 큰 면적의 선호비율이 높아짐
- **(희망 주택가격)** 희망 주택가격은 소득 그룹간 차이가 있는데, 저소득 그룹은 2만달러 미만을, 중고소득 그룹은 그보다 높은 2만~4만달러 주택가격을 가장 원하고 있으며, 소득이 높아질수록 희망하는 주택가격 수준도 높아짐

□ 공공 임대주택 관련 선호도 차이

- **(희망 주택유형)** 장기 임대주택에 대한 선호도가 응답자의 절반 정도인 가운데, 공공 분양주택과 마찬가지로 소득 그룹과 상관없이 선호하는 주택유형은 모두 플랫하우스가 가장 많았음
- **(희망 주택면적)** 전체적으로 가장 선호하는 주택면적은 50m²~100m²인 가운데, 소득이 높을수록 선호하는 주택면적도 커지는 경향
- **(희망 월임차료)** 희망하는 월 임차료는 약 116달러 수준으로 소득 그룹간에도 차이는 나타나지 않음

□ 주거정책 시사점

- 조사결과에 의하면 프놈펜 거주자들이 가장 바라는 주거정책은 임대주택 보다 는 장기 저리의 주택용자가 지원되는 분양주택을 원하고 있으며, 주택유형은 현재 프놈펜에서 일반적으로 건설 공급되는 플랫하우스 형태를 절대적으로 선호하고 있음
- 한편, 프놈펜의 대중교통이나 교통 인프라가 매우 열악한 상황인 점, 거주지 이사의 가장 큰 이유가 직장 때문이고 통근시 주로 오토바이를 이용한다는 점, 새로운 거주지가 직장이나 학교와 매우 가까워야 한다는 점 등을 고려할 때, 주택건설의 입지는 도심내 직장 밀집 지역과 연관되어 선정할 필요가 있음
- 그러나 도심내 고가의 택지 가격과 건설비 등 투입비용 상승요인을 고려할 때, 전통적인 3층 이하의 플랫하우스 주택유형은 적합해 보이지 않고, 용적률을 높여 고층의 아파트형 공공 분양주택을 직주 근접형으로 도심내에 공급하는 방안을 적극 검토할 필요
- 다만, 현재 캄보디아의 경제 수준과 국민 소득 수준을 고려할 때, 아파트형 분양주택을 구입할 만한 가계소득이 충분치 못하므로 장기 저리의 주택금융 지원 시스템 등을 함께 갖추어 나가야 할 것임

제5장 캄보디아 공공주택모델 개발을 위한 한국의 제도 분석

1. 기존 공공분양제도 현황

1.1 제도 개요와 변천

1) 제도 개요

- 한국의 공공분양제도는 주택청약제도를 도입함으로써 대상자 선정과 일정 재원마련의 근거를 마련하였음
- 주택청약은 주택을 분양받기 위하여 시행자의 분양공모에 응모하여 당첨이 될 경우 분양계약을 하는 것임
- 청약의 공정한 자격 부여를 위한 방안으로서 한국의 경우 주택청약관련 저축제도를 도입하였으며, 이는 관련 주택 건설의 재원을 조성함과 동시에 개인적으로는 주택마련을 위한 청약 자격을 부여받게 되는 효과가 있음
- 또한 청약을 신청하는 개인으로서는 일정 금액을 미리 저축하여 주택마련을 위한 자금을 조성하는데도 도움이 될 수 있고, 이 자금은 「국민주택기금」의 일부로 편입됨
- 주택 건설사는 공공주택(국민주택)을 건설할 경우 「국민주택기금」으로부터 건설자금으로 대출을 받아 공사에 활용할 수 있고, 분양 후 입주자에게 대환처리가 가능함

2) 주요 제도 변천 사항

- 한국의 주택청약제도는 1977년 「국민주택 우선공급에 관한 규칙」을 제정하고, 여기에서 국민주택청약부금 가입자에게 우선권을 부여하면서 실질적인 청약시스템이 만들어지게 됨

[표 5-1] 주택청약제도의 주요 변천 내용

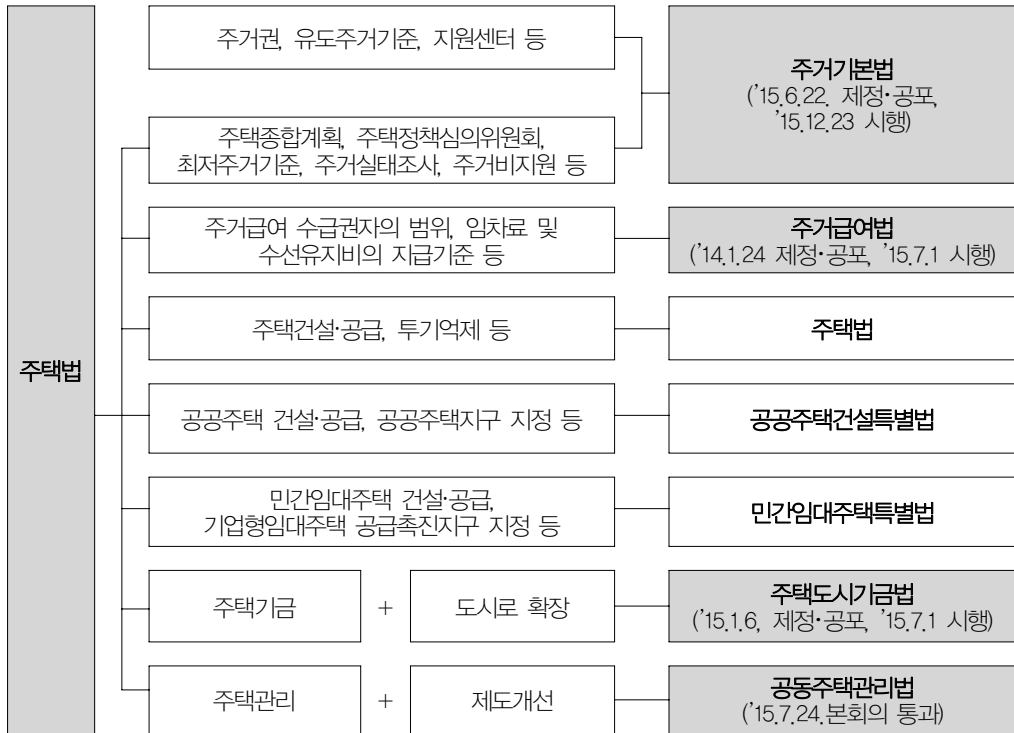
시기	주요 제도 및 주요 내용	비고
1977년	국민주택 우선공급에 관한 규칙에 국민주택청약부금 가입자에 우선권 부여	주택청약제도 최초 도입
1978년	주택공급에 관한 규칙에 3가지 청약저축제도 마련 - 국민주택청약부금, 주택청약예금, 재형저축	주택 유형별 분류 (국민주택, 민영주택) 민영주택으로 확대
1978년	서울지역 0순위 제도 도입 (6회 이상 낙첨자는 0순위)	
1981년	선매청약제도 도입 (청약부금은 폐지) 국민주택기금 도입	월 불입액 자유롭게 가능
1984년	선매청약저축제도를 청약저축제도로 변경	
2000년	민영주택 청약자격을 세대주에서 20세 이상 성인으로 확대	
2007년	청약가점제 도입	
2009년	주택청약종합저축 신설 (공공과 민영주택 모두 청약 가능)	
2014년	청약가점제 개편, 청약제도 단순화 국민주택기금을 주택도시기금으로 변경	만20세에서 19세로 완화
2015년	청약 1순위 기준 변경 - 1순위를 2년에서 1년(수도권) 또는 6개월(이외 지역)로 완화	조정지역 당첨자는 1~5년간 동일지역 당첨금지

□ 주택관련 법령 제정과 변천

[표 5-2] 주택관련 주요 법령 제정 현황

관련법	제정년도	목표
도시계획법	1962	·도시의 건설, 정비, 개량 등을 통해 도시의 건전한 발전을 도모하고 공공의 안녕질서와 공공복리 증진에 기여
공영주택법	1963 (1972년 폐지)	·무주택자에게 주택을 공급하여 국민의 주거생활 안정과 공공복리 증진 도모
주택건설촉진법	1972	·무주택 국민을 위한 계획성 있는 주택의 공급과 자금조달, 운영 및 건축자재의 생산과 공급에 관한 사항을 정하여 국민의 주거생활 향상과 공공의 복리증진 도모
	1977 (전면개정)	·무주택 국민의 주거생활 안정을 도모하고 모든 국민의 주거생활 향상 도모
도시재개발법	1976	·도시재개발사업을 촉진하여 도시의 건전한 발전과 공공복리증진에 기여
택지개발촉진법	1980	·도시지역의 시급한 택지난을 해소하기 위하여 주택건설에 필요한 택지의 취득, 개발, 공급, 관리 등에 관한 내용을 규정
주택임대차보호법	1981	·주거용 건물의 임대차에 관한 특례를 규정하여 임차인의 권익보호를 통해 국민의 주거생활 안정 도모
임대주택건설촉진법	1984	·임대주택의 건설, 공급을 확대하여 저소득층의 주거안정 도모
도시저소득층의주거환경 개선을위한임시조치법	1989	·도시저소득층 주거밀집지역의 주거환경개선 ·2004년 12월 31일까지 한시적으로 운용
주택건설기준 등에 관한 규칙	1991	·주택법의 하위 규정 및 건설 기준 등에 관한 사항의 상세 규정
임대주택법	1993	·임대주택건설촉진 및 국민의 주거생활 안정 도모
도시및주거환경정비법	2002	·재개발, 재건축, 주거환경개선사업을 일관성 있고 체계적인 단일법으로 통합 제정하여 새로운 방향의 도시정비사업 전개
주택법	2003	·주택대량공급을 위해 제정한 주택건설촉진법을 변화된 여건에 맞추어 주거복지, 관리부문을 보강 개편
국민임대주택건설 특별법	2004	국민임대주택의 건설촉진을 위하여 필요한 사항을 규정하고 국민임대주택사업의 효율적 추진에 기여
보금자리주택건설 특별법	2009	보금자리주택의 원활한 건설을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 무주택자의 주택 마련 촉진
공공주택건설 특별법	2015	국민주택기금 지원을 통해 공급하는 공공주택의 원활한 건설 등을 위하여 필요한 사항 규정
민간임대주택 특별법	2015	민간임대주택의 건설·공급 및 관리와 민간 주택임대사업자 육성 등에 관한 사항 규정
주거기본법	2015	주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 국민의 주거권 보장
도시 및 주거환경정비법	2015	도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량

출처 : 남동희(200), 우리나라 주택정책의 목표변화: 참여정부의 주택정책을 중심으로, 참고 재정리



[그림 5-1] 주택 관련 법안 체계도

출처 : 국토교통부(2015), ‘공동주택관리법 제정안 국회 통과’ 보도자료

1.2 제도의 주요 특성

1) 주택 공급계획 수립과 실행

□ 주택정책의 목표와 정책 이념

- 기본적으로 한국의 공공주택은 정부의 개입에 의한 초기 정책목표를 자가 중심으로 설정하였고, 이에 따라 공공분양주택을 우선 공급하기 시작함
 - 일반적으로 재정에 여유가 있는 선진국의 경우 초기부터 공공임대주택 확대 정책을 추진하는 경향이 있음
- 또한 자가주택 중심의 정책인 자유주의에 가까운 정책 이념¹⁷⁾을 시작 및 기반으로 하면서 향후 정부의 개입이 상당 부분 가미되어진 정책 이념을 가지고 있음
 - 1989년 영구임대주택 공급을 시작으로 국민임대주택 100만호 건설을 계기로 주요 서구 선진국들이 추진해 온 정부(공공)의 재정 투입과 지원 적극 개입에 의한 공공임대주택 공급 방식이 추진됨
 - 기본적으로 일정 소득 이상을 대상으로 한 민간 자가주택은 자유시장경제적인 이념이면서 분양가격을 포함한 분양방식, 투기 억제 등 시장 조절에는 강력히 개입하고 있음
 - 또한 일정 규모와 소득 이하를 대상으로 한 자가주택인 공공분양과 주로 저소득층을 대상으로 한 공공임대에는 정부가 주도하는 방식을 병행하고 있음
 - 특히 장기공공임대주택은 재고 측면에서 주요 선진국 수준을 목표로 지향하고 있다는 점에서 정부의 지속적인 참여 의지가 있음
- 2015년 ‘주거기본법’의 제정과 더불어 이전까지 주택법 중심의 대량 공급 정책에서 주거복지 중심의 질적인 주택정책으로의 지향이 공식화되었음

17) 남동희(2007)는 주택문제의 해결을 위한 정부개입 방식에 대해서는 자유주의 모델로부터 조합주의 모형, 사회민주주의 모형 등 다양한 스펙트럼이 있을 수 있으며, 구체적으로는 시장경제를 기반으로 한 자가소유 지향의 주택정책, 국가의 개입을 전제로 하는 공공임대주택 중심의 주택정책, 주택의 상품화를 거부하고 대안적인 주택공급으로 부지와 서비스(site and services)를 제공하는 프로그램 등이 시도되었다고 기술함

□ 장기 주택종합계획 수립

- 한국 정부의 초기 주택공급 계획 방식은 매 연도별 주택건설계획을 수립한 후 그 해에 바로 집행하는 방식이었음
 - 초기 주택건설종합계획은 국토건설종합계획, 신경제계획 등 상위 계획 및 정책목표에 근거하여 1년 단위로 주택 수급 및 관련 정책에 대한 실천계획을 담았음
 - 각 년도의 주택건설목표에 기초하여 전국 및 수도권의 택지수급과 공급계획량을 포함함
- 2003년 제정된 주택법에서는 제7조에 10년 단위의 주택종합계획 수립을 명시하였으며, 이 계획에 기반하여 매년 연도별 계획 수립을 하도록 함
 - 이를 계기로 정부가 주택공급에 대한 중장기 목표 수립과 제시를 본격적으로 하게 되었고, 각 지자체 단위로도 확대하여 수행하도록 함
 - 장기 주택종합계획은 각 10년 간의 경제상황 및 주택시장 동향을 감안하여 국민의 주거생활이 나아가야 할 목표를 설정하고, 이러한 목표를 달성하기 위한 주택정책의 분야별 중장기전략을 제시하는 주택 분야 최상위 계획임
 - 제1차 장기주택종합계획은 2003년~2012년까지, 2차는 2013년~2022년까지 각 10년 간의 목표를 설정하였고, 전년도 말에 발표를 함
 - 계획에서는 주택시장의 여건 변화를 감안하여 중장기 정책 목표와 주요 정책 방향을 제시함

[표 5-3] 장기 주택종합계획의 주요 구성(2차 기준)

구분	내용	세부 내용
계획수립의 배경 및 목적	- 계획 수립의 배경	
	- 계획 수립의 목적	
주택시장 변화 추이와 1차 계획의 평가	- 주택시장의 변화	- 주택가격 및 거래 - 주택공급 및 재고 - 미분양주택
	- 주거실태	- 주택점유형태 - 노후주택 - 주택 내부시설 - 주거이동
	- 주거지표 현황	- 양적 지표 - 질적 지표
	- 1차 장기주택종합계획의 평가	- 1차 장기 주택종합계획의 이념 및 추진전략 - 1차 장기 주택종합계획의 성과 평가
주택정책 여건 변화	- 인구·사회·경제적 여건 변화	- 인구 및 가구구조 변화 - 사회·경제적 여건 변화 - 도시공간 이용방식의 변화
	- 주거문화 변화	- 미래 주거문화 관련 논의 - 미래 주거문화의 변화상
	- 주택에 대한 국민의식 조사결과	- 조사개요 - 미래 주택(10년 후) 선호도 - 미래 주거문화 - 시장 참여형태 - 향후 주택정책 방향
주택정책의 비전 및 목표	- 목표 및 정책방향	- 주택정책의 기본목표 - 제2차 장기주택종합계획 정책방향
정책 추진 방향	- 보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거안전망 구축	- 기본방향 - 임대주택 공급방식 다양화 및 효율적 관리시스템 구축 - 주거복지 사각지대 해소를 위한 정책 강화 - 주거안전망 구축을 위한 정책기반 조성
	- 커뮤니티 중심의 살기 좋은 주거환경 조성	- 커뮤니티 활성화와 사회통합적 주거환경 조성 - 지역주민이 중심되는 주거지재생 유도
	- 주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리 강화	- 생활밀착형 주택품질 향상 및 미래형 주택공급 유도 - 체계적인 재고주택 관리 강화
	- 수요맞춤형 주택공급체계 구축	- 중장기 주택수요 및 택지소요량 전망 - 수요에 맞는 주택 및 택지공급계획 수립 - 다양한 방식 및 유형의 주택공급 유도
	- 지속가능한 주택시장 대응체계 확립	- 주택시장 구조변화에 대응한 시장안정기반 마련 - 주택시장 모니터링 및 통계기반 강화 - 서민주택금융의 운용 및 역할 개선 - 주택산업 다양화 및 미래형 주택산업 육성
2022년 우리의 주거모습	- 미래 국민의 주거상	
	- 2022년의 주요 주거지표	

출처 : 국토교통부(2013), 2차 장기주택종합계획 참고 재정리

- 1차와 2차 계획에서는 기본적으로 주택정책의 목표와 주요 정책 방향을 제시하고 있음([표 5-4] 참조)

[표 5-4] 1~2차 장기 주택종합계획의 정책 목표와 주요 정책 방향

구분	정책 목표	주요 정책 방향
1차 (2003~2012)	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 부족문제의 해소 - 주택시장의 안정 유지 - 저소득층 주거수준 향상 및 주거격차 완화 	<ul style="list-style-type: none"> - 중장기 주택수급 계획 수립 - 공공주택 정책 확립 - 최저주거기준 미달가구 주거수준 향상 - 고령사회, 가구구성 변화에 대응한 주택공급 - 지속가능한 주거환경 조성 및 정비 - 주택시장 안정기반 확보
2차 (2013~2022)	<ul style="list-style-type: none"> - 주거복지 향상 - 주택수준 및 주거환경 개선 - 주택시장 안정 	<ul style="list-style-type: none"> - 보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거안전망 구축 - 커뮤니티 중심의 살기좋은 주거환경 조성 - 주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리 강화 - 수요 맞춤형 주택공급체계 구축 - 지속가능한 주택시장 대응체계 확립

출처 : 국토교통부, 1차 및 2차 장기주택종합계획 참고 재정리

- 2차 계획에서는 1차 계획에서 수립했던 목표에 대하여 5년 단위로 달성 정도를 파악하여 정리하고 있음([표 5-5] 참조)

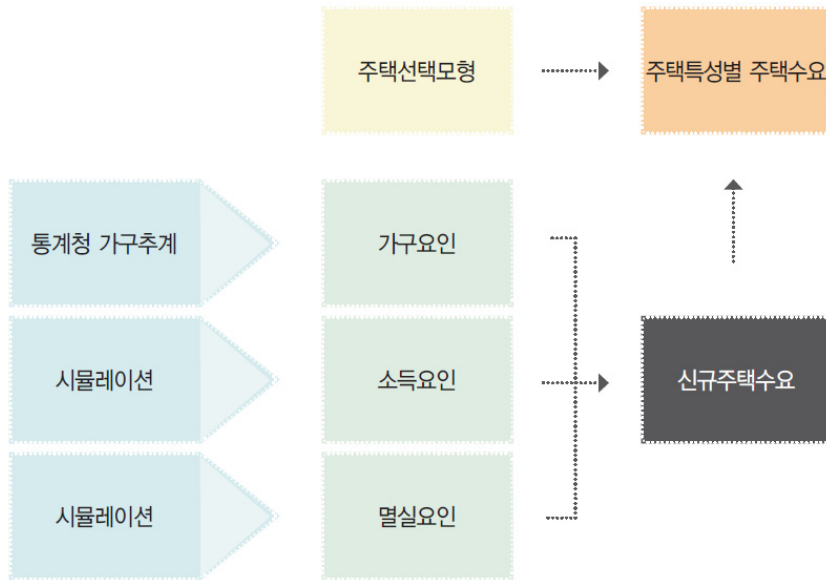
[표 5-5] 1차 장기 주택종합계획의 목표 및 달성도

구분		1차 계획 목표치	2000년	2005년	2010년	
양적지표	구 주택보급률(%)	116	96.2	105.9	112.9	
	자기점유율(%)	60	54.2	55.6	54.2	
	인구천명당주택수(호) (거처구분 미반영)	320	248.7	279.7	302.1	
질적지표	주거밀도	1인당 주거면적(m ²)	27.1	20.2	22.9	24.9
	최저주거기준 미달가구 비율(%)		6.0	23.4	13.0	10.6
시장지표	지불능력	PIR(배)	4	4.0	-	4.9
		RIR(%)	17.5	20.7	-	19.2

출처 : 국토교통부(2013), 2차 장기주택종합계획

- 장기주택종합계획 수립의 효과로서 이를 바탕으로 세부시행계획과 연도별 주택종합계획 등을 수립하여 체계적인 주택정책을 추진해 온 결과를 다음과 같이 평가하고 있음¹⁸⁾
 - 주택재고의 증가에 따른 주택보급률 상승, 1인당 주거면적 증가, 최저주거기준 미달가구 감소 등 국민주거생활의 질과 주거복지 향상에 크게 기여함
 - 여건변화에 대한 대응 부족 등 일부 한계도 노출한 것으로 평가
 - 이를 바탕으로 새로운 2차 계획에서는 2012년 종료되는 기존 1차 계획의 성과를 계승하고, 변화된 경제·사회·문화적인여건을 반영하여 더 나은 주거환경을 조성하고 주거복지 증진 및 주택시장 안정을 도모
- 장기 주택종합계획은 단순히 공급에 대한 계획뿐만 아니라 기본적인 주택정책의 비전과 더불어 주거복지와 환경, 관리 분야까지 포괄하는 중장기적인 목표를 제시하고 이를 실행해 나갈 수 있는 제도적인 기반이라는 점에서 의미가 있음
- 기본적으로 10년간의 장기 주택종합계획을 수립함에 있어 가장 기초가 되는 신규주택수요를 전망하는 절차를 거치게 됨([그림 5-2] 참조)
 - 신규주택수요는 가구변화에 따른 가구요인 수요, 소득변화에 따른 소득요인 수요, 멸실 주택에 대한 대체수요인 멸실요인 수요로 구성하고 있음
 - 전망치는 지역 특성을 반영하여 권역별, 소득 및 가구구조를 반영한 주택유형별, 규모별로 구분하여 세분되어 구성됨
 - 또한 평균적인 상황을 수요 전망의 기본으로 추정하되, 실제 주택시장의 대내외적 여건이 가정을 벗어나는 경우 발생할 수 있는 수요의 확률적 변동성을 고려한 전망치도 제시하고 있음

18) 국토교통부(2013), 2차 장기주택종합계획에서의 평가를 인용하여 정리하였음



[그림 5-2] 신규주택수요 전망 절차

출처 : 국토교통부(2013), 2차 장기주택종합계획

[표 5-6] 2차 장기 주택종합계획에서의 신규주택 수요

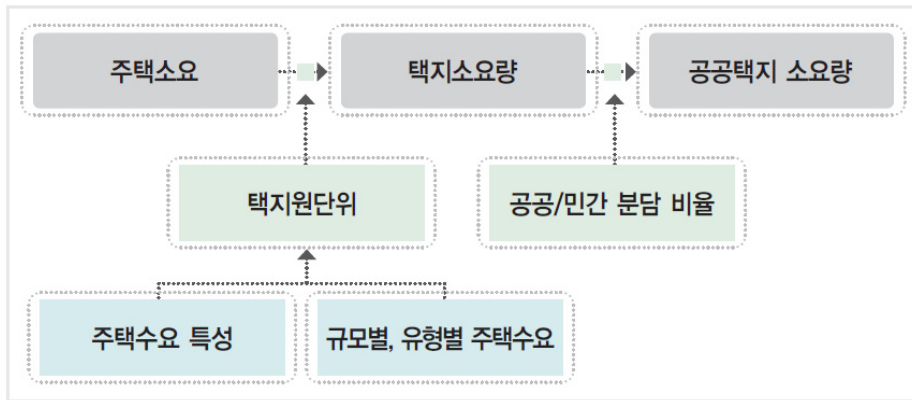
(단위 : 천호)

구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	평균	
권역별	전국	399.3	399.5	395.9	394.1	388.4	384.5	381.9	385.0	384.6	387.9	390.1
	수도권	219.0	220.0	218.9	219.0	216.6	215.8	215.3	215.3	215.1	216.8	217.2
	비수도권	180.4	179.6	176.9	175.1	171.8	168.8	166.7	169.6	169.4	171.0	172.9
유형별	단독주택	40.4	41.8	43.0	44.3	45.2	46.3	47.5	49.9	51.6	53.9	46.4
	공동주택	359.0	357.7	352.9	349.8	343.2	338.2	334.4	335.0	333.0	334.0	343.7
규모별	60㎡ 이하	130.5	130.7	129.6	129.2	127.5	126.4	125.6	126.5	126.4	127.4	128.0
	60㎡~85㎡	167.2	168.2	167.7	167.9	166.4	165.7	165.6	167.9	168.8	171.3	167.7
	85㎡ 초과	101.7	100.6	98.6	97.0	94.5	92.4	90.7	90.5	89.4	89.2	94.5
수요 변동구간	+표준편차	453.5	457.1	450.2	450.7	445.9	441.5	441.8	443.1	445.0	447.8	447.7
	-표준편차	345.2	342.0	341.5	337.5	330.9	327.5	321.9	326.8	324.3	328.1	332.6
	변동성(±)	54.1	57.6	54.3	56.6	57.5	57.0	60.0	58.1	60.4	59.8	57.5

출처 : 국토교통부(2013), 2차 장기주택종합계획 수요관련 각 표 참고 재정리

□ 공공택지소요량 전망

- 추정된 신규택지수요에 택지원단위를 적용하여 택지소요량을 분석하고 이 중에서 공공부문의 택지공급 분담비율을 고려하여 공공택지 소요량을 전망
 - 택지원단위는 주택수요 특성에 따른 택지공급방식, 권역별 특성, 규모별·유형별 주택수요 변화 등을 반영하여 권역별로 추정하여 적용
 - 신규주택수요 중 기존 주거지정비를 통해 공급될 것으로 예상되는 수요에 대해서는 도시 및 주거환경정비법 등에 따른 사업의 택지원단위 60.6㎡를 적용
 - 택지개발을 통해 공급될 것으로 예상되는 수요에 대해서는 지역별, 주택유형 및 규모별 특성을 반영한 택지원단위 전망모형을 통해 추정된 연차별 택지원단위의 향후 10년간 평균을 적용하게 됨



[그림 5-3] 공공택지소요량 전망 절차

출처 : 국토교통부(2013), 제2차 장기주택종합계획, p.69

[표 5-7] 택지개발의 연도별·권역별 택지원단위 전망 결과

(단위 : ㎡/호)

구분	수도권	충청권	호남권	대경권	동남권	강원권	제주권
택지원단위	189.0	180.9	145.4	141.6	146.6	139.8	126.5

출처 : 국토교통부(2013), 제2차 장기주택종합계획, p.69

[표 5-8] 권역별 공공택지소요량 전망(2013~2022년)

(단위 : km)

구분	택지소요량	공공택지소요량
전국	571.1	301.3
수도권	351.8	182.9
충청권	80.2	46.0
호남권	31.9	16.6
대경권	35.2	18.3
동남권	53.2	27.7
강원권	14.6	7.6
제주권	4.3	2.2

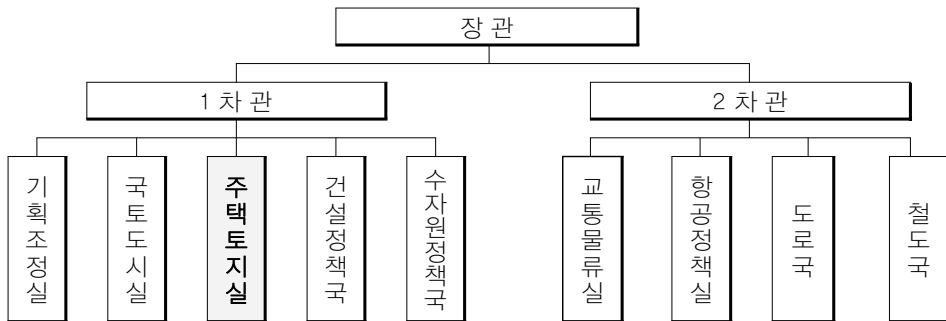
출처 : 국토교통부(2013), 제2차 장기주택종합계획, p.70

2) 주택공급 행정체계와 담당 주체

(1) 주택공급 행정체계

□ 정부의 주택공급 관련 행정체계

- 정부는 국민 경제의 효율적 운용을 위한 종합적 계획의 수립과 그 실시와 관리·조정 및 국내에 주재하는 외국 또는 국제 경제 기관과의 경제 조정에 관한 사무를 관장하는 대한민국의 중앙행정기관으로서 1961년 5월 29일 부흥부를 개편하여 건설부를 발족함
 - 1961년 7월 22일 국토건설청으로 개편되면서 폐지되었으나 1962년 6월 국토건설청이 다시 폐지되면서 건설부가 재발족하였고, 1994년 교통부와 통합하여 건설교통부로 개편됨
 - 2013년 ‘살기 좋은 국토, 편리한 교통’이라는 비전 하에 국토관리, 서민 주거안정, 교통서비스, 항공강국을 목표로 국토교통부를 설립함
- 현재 2차관 5실 4국 16관80과로 구성되어 있으며, 5개실 중 하나인 주택토지실은 주택 및 주택산업 관련 제도와 법령에 관한 사항, 주택건설의 촉진 및 친환경·저에너지주택 등 주거환경과 품질향상을 위한 건설기준 및 정책에 관한 사항 등의 업무를 소관하고 있음
- 주택토지실은 주택정책관, 토지정책관, 국토정보정책관으로 조직을 세분하고 업무를 분장하여 보다 효율적이고 체계적인 주택·토지공급 관련 체계를 구축하고 있음



[그림 5-4] 주택공급 관련 중앙부처 조직도

○ 주택토지실에서 담당하는 주요업무는 다음과 같음

- ① 주택공급 확대 등 수급 균형을 통한 시장안정 기반 구축
- ② 실수요자의 내집마련 기회 확대 지원
- ③ 무주택자 서민을 위한 주거복지 강화
- ④ 국민임대 건설계획 조정 및 임대주택 체계 개편
- ⑤ 부동산 시장의 선진화 및 미래 주거 문화 조성
- ⑥ 개발부담금 토지거래허가제 등 토지관련 규제 개선
- ⑦ 국가 공간정보체계 기반 조성 및 산업육성
- ⑧ 부동산정보 통합 및 대민 서비스 제고

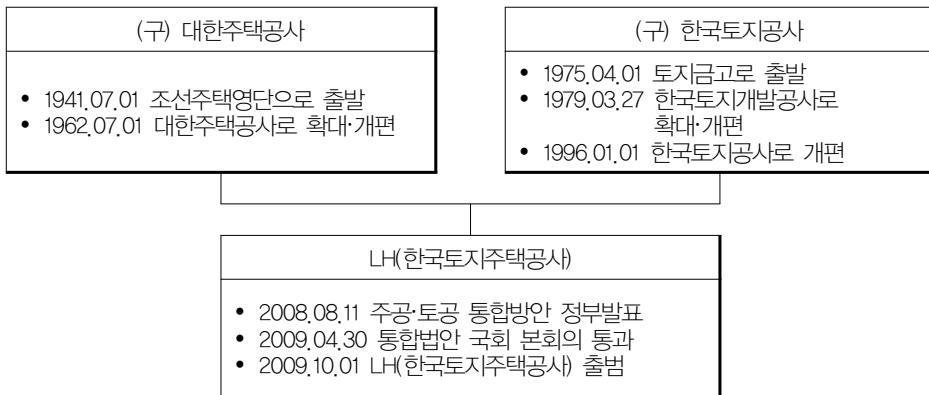
[표 5-9] 주택토지실 주요업무

구분	주요담당업무	
주택 정책관	주택정책과	주택정책과 업무 총괄, 주택법령, 주거실태조사, 주택정책 및 시장동향 분석, 주택규제, 조택조합 등
	주택기금과	여유자금, 국민주택채권, 예산, 주택공급에 관한 규칙 운영, 주택도시기금 조성, 주택도시기금 대출, 주택도시기금 수요자대출제도, 청약주택전산망 관리 등
	주거복지기획과	주거급여, 농어촌장애인주택 개조사업, 농어촌 장애인주택 개조사업, 대학기숙사 건설 지원, 준공공임대주택, 임대주택 통계, 임대주택법령운영, 주택임대관리업, 유도주거기준, 저출산고령위원회 관리 등
	주택건설공급과	공동주택관리제도 운영, 공동주택관리분쟁조정위원회 및 공동주택관리지원센터 운영 활성화 지원, 장기수선계획 수립대상 공동주택 범위 조정, 공동주택 하자 담보책임, 행위허가, 공동주택관리정보시스템 운영, 주택건설사업계획승인제도, 주택건설기준, 친환경주택 건설기준, 공업화주택, 장기수선계획 장기수선충당금, 장수명주택 등
	주택정비과	도시 및 주거환경정비법, 정비사업 정책, 공동주택 리모델링, 주거환경개선사업, 재건축부담금, 재건축초과이익 환수에 관한 법률, 도시재정비 촉진을 위한 특별법(재정비촉진사업지원), 정비사업 제도 개선 및 절차 간소화 등
토지 정책관	토지정책과	부동산거래신고, 개발이익환수제도, 토지보상제도, 토지정책 등
	부동산산업과	부동산 리츠 인가 및 검사, 부동산거래 통합시스템 개발 등
	부동산평가과	공시제도 운영, 지가변동률, 감정평가법령, 한국감정원 지도 감독 등
부동산개발정책과	부동산개발정책, 신도시 및 택지개발업무, 광역권 및 수도권 일반택지개발 등	
국토 정보 정책관	국토정보정책과	기본공간정보 구축, 국가공간정보정책 등
	공간정보제도과	공간정보구축관리제도, 공유토지분할에 관한 특별법 운영, 지적에 관한 정책 수립 조정 등
	공간정보진흥과	국가공간정보표준 관리 및 정비, 공간정보 인력양성사업, 공간정보오픈플랫폼 운영 및 고도화, 지하시설물 전산화 등
	국가공간정보센터	국가공간정보정책 기본계획, 국가공간정보 관련 시스템 운영 및 고도화, 공간정보 정책지원, 한국토지정보시스템 관리 등

(2) 주택공급 담당 주체와 역할

□ 국가 공기업(NH, 한국토지주택공사)

- 설립 근거 : 한국토지주택공사법
- 운영 근거 : 공공기관의 운영에 관한 법률
- 설립 목적 : 토지의 취득·개발·비축·공급, 도시의 개발·정비, 주택의 건설·공급·관리 업무를 수행하게 함으로써 국민주거생활의 향상 및 국토의 효율적인 이용을 도모하여 국민경제의 발전에 이바지함
- 설립 일자 : 2009. 10. 1(구 대한주택공사와 한국토지공사 통합)



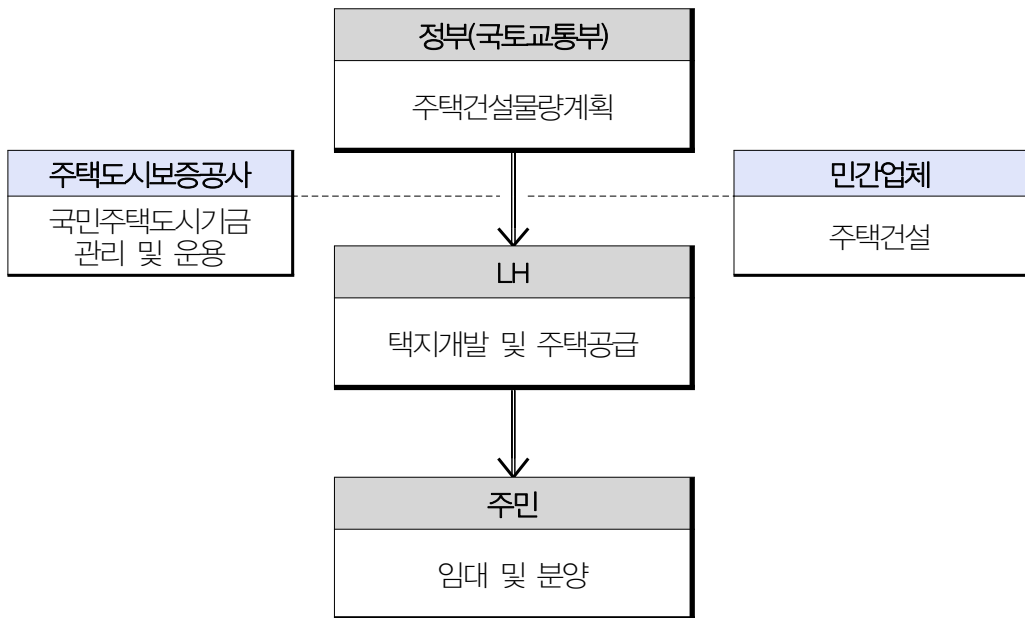
[그림 5-5] NH(한국토지주택공사) 연혁

출처 : 조승연·김용태·이영환(2010), 선진 주택·도시 전문기관 역할 비교 연구, p.23

○ 주요 기능 :

- ① 토지의 취득 등에 관한 사업
- ② 토지 및 도시의 개발에 관한 사업
- ③ 주택의 건설·개량·매입·비축·공급·임대 및 관리
- ④ 저소득 취약계층을 위한 주거복지사업
- ⑤ 공공복리시설의 건설·공급
- ⑥ 조사·연구·시험·기술개발·자재개발·설계·감리, 정보화사업
- ⑦ 국가, 지자체, 공공기관으로부터 위탁받은 사업 등

- 조직 및 인력 : 8개 본부, 12개 지역본부, 1 연구원, 총 6,484명('16.12월)
- 재무구조 : 자산 172조, 부채 133조, 자본 39조(2016년)
- 주요 성과(2016년 누계 기준) :
 - 택지개발 면적 : 서울시 면적의 0.8배인 총 465km²
(신도시 21개 지구 172km², 택지개발 400개 지구 293km²)
 - 주택건설 호수 : 264만호(분양 119만호, 임대 145만호)
 - 임대주택 관리호수 : 95만호(건설임대 69만호, 매입/전세임대 26만호)
 - 산업·물류단지 : 78개 지구 198km² 개발
 - 경제자유구역 : 8개 지구 44km² 개발 등



[그림 5-6] LH 공공주택건설체계

□ 지방 공기업(주택도시개발 관련)

- 설립 근거 : 지방공기업법 및 개별 조례
- 운영 근거 : 지방공기업법
- 설립 목적 : 택지의 개발과 공급, 주택의 건설, 개량, 공급 및 관리 등을 통하여 해당 지방자치단체 주민의 주거안정과 복지향상에 기여
- 현황 : 우리나라 지방공기업은 2016년 현재 410개로, 그 중 지방자치단체가 법인을 설립하여 간접적으로 운영하는 지방공사, 공단은 145개임
 - 이중 광역시, 도(道) 이상에 설치된 도시개발 관련 공사는 모두 16개임

[표 5-10] 주택도시개발 관련 지방 공기업

지자체	기관명	지자체	기관명
서울	SH공사	강원	강원도개발공사
부산	부산도시공사	충북	충북개발공사
대구	대구도시공사	충남	충남개발공사
인천	인천도시공사	전북	전북개발공사
광주	광주도시공사	전남	전남개발공사
대전	대전도시공사	경북	경북개발공사
울산	울산도시공사	경남	경남개발공사
경기	경기도시공사	제주	제주개발공사

- 주요 사업범위 :
 - 토지의 취득, 개발 및 공급
 - 주택의 건설, 개량, 공급, 임대 및 관리
 - 도시재생, 주거환경개선, 재개발/재건축, 도시환경정비 및 도시계획사업
 - 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무
 - 해외건설사업, 외자유치 및 외국인 투자사업
 - 기타 지자체별 지역특성화 개발사업 등

○ 기관별 세부 현황

[표 5-11] 주택도시개발 관련 지방 공기업 세부 현황

기관명	자산(억)	인원(명)	주요기능	주요사업(2015)
SH공사 (1989)	23조6천	1,150	<ul style="list-style-type: none"> • 토지의 취득, 개발 및 공급 • 주택의 건설, 개량, 공급, 임대 및 관리 • 도시재생사업, 주거환경개선, 재개발, 재건축, 도시환경 정비사업 및 도시계획사업 • 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무, 해외건설사업, 외자유치 및 외국인 투자사업 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 택지조성 : 위례지구 등 8개지구 8,280천㎡ • 주택건설 : 위례10단지 등 8개 지구 26,735세대 • 도시계획시설 : 동남권유통단지 기반시설(자체), 우면2지구 외 기반시설(자체), 강남순환도시고속도로(대행)
부산도시 공사 (1991)	3조 6천	224	<ul style="list-style-type: none"> • 택지·주택의 취득개발, 분양, 임대 및 관리 • 도시계획시설사업 및 도시개발사업, 도시 및 주거환경정비사업 • 경제자유구역개발, 산업단지조성, 관광단지조성, 공유수면매립 • 국가·지방자치단체 위탁사업 	<ul style="list-style-type: none"> • 산업단지 : 국제산업물류도시, 생곡산업, 부산에코델타시티친수구역 등 • 주택건설 : 정관 공공임대주택, 동래역아미4 행복주택 등 • 도시개발 : 일광지구, 동부산관광단지조성 등
대구도시 공사 (1988)	1조 1천	139	<ul style="list-style-type: none"> • 택지개발사업 및 주택건설·임대, 토지구획정리사업 • 재개발 및 주거환경개선사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 • 산업단지 조성사업, 체육시설업 및 관광단지 조성사업 • 시장의 승인을 얻은 해외 개발사업 • 기타 국가, 지방자치단체 및 공공단체 위탁 사업 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택건설 : 1,637세대 (과학마을청아람, 죽곡청아람) • 개발 : 3,446천㎡ (대구국가산업단지, 수성의료지구) • 도시계획시설 : 1개지구 39천㎡ (각산그린밸리) • 체육시설 관리 : 유니버시아드레포츠펠터 운영 • 임대주택 관리 : 영구임대 (6,800세대), 공공임대(1,980세대), 다가구(1,725세대)
인천도시 공사 (2003)	10조3천	311	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 및 일반건축물의 취득, 건설, 개발, 분양, 설계, 감리, 임대 및 관리사업 • 토지의 취득, 개발, 분양, 임대 및 관리사업 • 주택재개발·도시환경정비 및 주거환경 개선 등 도시재생관련사업 • 지방산업단지, 유통물류단지 조성 및 관리사업 	<ul style="list-style-type: none"> • 단지개발 : 검단새빛도시, 영종하늘도시, 미단시티, 도화구역 개발 • 주택건설 : 십정2 주거환경개선, 구월아시아드선수촌 • 도시재생 : 국내 1호 뉴스테이 사업(도화 5, 6BL)
광주광역시 도시공사 (1993)	8,500	238	<ul style="list-style-type: none"> • 개발사업, 도시환경정비사업 및 주거환경개선사업 • 택지 및 공동주택, 일반건축물 취득, 건설, 개발, 분양 임대 및 관리사업 • 지방공업단지 조성, 시 대행사업 개발 및 보조 	<ul style="list-style-type: none"> • 개발사업 : 혁신도시 건설, 어등산 관광단지, 평동 군 훈련장 이전, 도시첨단 개발 • 건축사업 : U-대회선수촌, 호두메마을 도시형생활주택, 하남2지구 보금자리주택, 서림마을 행복주택

			<ul style="list-style-type: none"> • 체육시설 건설 및 관리운영, 공원, 화장장, 지하도상가 등 지자체 시설물 관리 • 영구임대주택 및 매입임대주택 관리공급 	<ul style="list-style-type: none"> • 임대시설관리 : 임대주택 관리 7,183세대, 빚고을고객센터 • 체육시설 : 5개시설 관리 • 기타공공시설 : 영락망월묘지공원, 충금금남지하도상가
대전도시공사 (1993)	6,500	732	<ul style="list-style-type: none"> • 토지·주택·일반건축물의 취득, 개발, 분양, 임대 및 관리사업 • 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업 및 도시환경정비사업 • 국가산업단지 또는 일반산업단지 조성사업 • 도시환경관련사업 및 청소위생사업, 공원사업 	<ul style="list-style-type: none"> • 개발 : 유성 광역복합 환승센터, 구봉지구 등 • 주택 : 순환형 임대주택, 대전산업단지 행복주택 등 • 레저 : 대전오월드, 행령근린공원 • 환경 : 생활폐기물 수집운반, 매립, 소각, 재활용, 크린넷시설 등
울산도시공사 (2007)	6,600	48	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 취득건축분양임대 및 관리사업 • 토지의 취득개발분양임대 및 관리사업 • 도시 정비사업 • 산업단지, 유통물류, 관광단지 조성사업 • 체육시설물의 설치 및 관리 운영 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 단지개발 : KTX 울산역세권 청량울리 공공주택지구, 진장물류단지, 온산국가산업단지 조성 등 • 주택건설 : 청량울리 공공주택건설 • 기타 : 우정지구 우수저류시설, 울산시티투어 운영
경기도시공사 (1997)	10조2천	420	<ul style="list-style-type: none"> • 토지의 취득·개발·비축 및 공급·임대관리 • 산업단지 조성 및 관리 • 주택의 건설·공급·임대 및 관리 • 국가 또는 지방자치단체가 위탁한 업무 • 도시재정비 사업 및 리모델링 사업 	<ul style="list-style-type: none"> • 택지 : 다산신도시, 동탄2신도시, 광고신도시 • 산단 : 고덕산단, 황해포송 • 주택 : 다산, 위례 • 주거복지 : 재건축매입임대(171호), 전세임대(907호), 매입임대(148호), 따복하우스(24호)
강원도개발공사 (1996)	1조 8천	87	<ul style="list-style-type: none"> • 주택, 택지개발, 산업단지 조성사업 • 관광지, 관광단지 조성 및 운영사업 • 국가/지방자치단체 위탁사업 	<ul style="list-style-type: none"> • 알펜시아 운영사업, 알펜시아 분양사업 • 지자체 위탁 : 양양 종합운동장, 강원도 농업기술원, 강원도 체육회관, 군도13호선 확포장, 탄광지역 통합관광지원센터, 영월군행복주택, 동계스포츠 경기장 관리운영
충북개발공사 (2006)	5,400	64	<ul style="list-style-type: none"> • 토지의 취득, 개발, 분양, 임대 관리사업 • 주택 및 일반건축물의 취득, 건설, 개발, 분양, 임대 관리 • 지방산업단지 조성 및 관리 • 국가 또는 지자체로부터 위탁받은 사업 	<ul style="list-style-type: none"> • 진천 신척산업단지 준공 • 보은산업단지 준공 • 청원가마지구 도시개발 • 오송제2생명과학단지 • 옥천 제2의료기기산업 • 글로벌코스메슈디컬 센터 신축 위수탁 등 6건 위수탁

충청남도 개발공사 (2006)	7,086	71	<ul style="list-style-type: none"> 주택·건축물 및 토지의 개발·분양·임대·관리사업 산업·유통·물류단지의 조성·분양·관리사업 국가 또는 도시군의 위탁사업 및 관련 부대사업 	<ul style="list-style-type: none"> 태안 동평지구 도시개발, 예산군 구도심 도시개발 충남학생기숙사이전건립
전북개발 공사 (1998)	7,152	60	<ul style="list-style-type: none"> 국가 및 지방산단 조성, 도시개발 및 지역개발 주택 및 일반건축물의 취득·개발·분양·임대 및 관리 재개발·재건축 및 주거환경 개선사업, 관광개발, 체육시설, 집단에너지사업 등 	<ul style="list-style-type: none"> 전북혁신도시 3,131천㎡, 전주만성도시개발 850천㎡ 임대주택 606세대 준공, 임대주택관리 4,166호 새만금관광단지 1,054천㎡, 숙박시설 112실 운영
전남개발 공사 (2004)	1조 1천	100	<ul style="list-style-type: none"> 택지개발 및 기업·혁신도시 개발사업 산업단지 개발 신재생에너지 개발, 이용 및 보급 토지의 취득, 개발, 비축, 공급 관광(단지) 조성 특산품을 이용한 상품개발, 가공, 유통, 판매 등 	<ul style="list-style-type: none"> 토지분양 1,804억원, 대금회수 1,860억원 관광운영수입 227억원
경상북도 개발공사	1조 620	98	<ul style="list-style-type: none"> 택지개발, 주택건설, 공단조성 일반건축물 건설 및 분양, 임대관리 관광단지·휴게소·체육시설 등 조성 및 임대관리 국가 지방자치단체 등의 위탁사업 	<ul style="list-style-type: none"> 경북도청이전 신도시 건설사업 등 7개 사업 위수탁 : 경북보훈회관 건립 등 4개, 영덕천지원 등 2개 보상 위수탁 자체 : 도청이전 신도시 홍보관 건립 등 2개 사업
경남개발 공사 (1996)	9,223	88	<ul style="list-style-type: none"> 지역개발사업, 해외투자개발사업 등 	<ul style="list-style-type: none"> 진주혁신도시개발, 창원중앙역세권종합개발, 초전신도심개발 서김해산업단지, 양산가산산업단지, 산청한방향노화산업단지, 함안군복산산업단지 창원현동 공공분양주택건설, 진주정촌국민임대건설 마산의료원신축, 웅동지구개발, 거제장목관광단지조성
제주도 개발공사 (1994)	3,210	408	<ul style="list-style-type: none"> 주택사업, 개발사업 먹는샘물과 지하수를 기반으로 하는 부대사업 감귤복합처리 가공단지 조성 및 운영 호접란 사업 등 제주농산물 수출사업 제주의 물과 농산물을 활용한 음료, 주류 등 사업 	<ul style="list-style-type: none"> 제주삼다수 판매 763천톤

출처 : 행정자치부(2016), 지방공기업 현황 참고 재정리

□ 국외 주택공급 전담기관

- 일본은 일본주택공단과 택지개발공단을 통합하여 도시재생기구(UR)를 설립함으로써 주택 공급, 임대주택의 유지관리 등 종합적 도시재생기관으로서의 역할을 수행함
- 베트남은 하노이 건설공사 등 도시·주택·건축·산업자재 관련 5개 유관 공기업을 통합해 설립한 건설부 산하 공기업인 주택도시개발투자공사(HUD) 주도 하에 도시 내·외부 및 중·저소득층 중심으로 주택을 공급하고 관리하는데 주력하고 있음
- 싱가포르의 주택·도시분야 종합기관인 주택개발청(HDB)을 설립하였으며, 2004년 기준 전체인구 86%가 주택개발청(HDB)에서 공급한 공공분양주택에 거주하고 1974년 이후로는 중산층까지 공공주택 공급대상을 확대함
- 미국은 1965년 연방주택청(FHA), 도시정비청(URA), 공공주택청(PHA), 지역시설관리청(CFA)을 통합하여 주택도시개발부(HUD)를 설립하여 저소득층 대상 주택개발 및 임대료 보조, 지역 개발 등의 업무를 수행함
- 호주는 주거복지 차원에서 공공에서 저소득층에게 저렴한 주택을 공급하는 중요성에 대해 인식하고 있으며, 이에 따라 도시개발공사(Landcom), 주택공사(Housing NSW) 등의 주요 기관에서 저렴한 주택을 공급하고 있음
- 공공주도의 종합적인 주택공급 전담기관의 필요성이 여전히 대두되고 있으며, 주택·택지·도시재생 측면에서 주택·도시 전담기관의 역할이 종합화되는 추세를 보이고 있음
 - 서민주거안정을 목표로 국가가 주거복지에 적극적으로 개입하여 저렴한 주택 공급 기능 확대 및 지속적이고 안정적인 유지관리를 통해 민간과의 역할 차별화가 필요함
 - 주택·도시분야 패러다임이 ‘주택의 양적공급 → 주거수준의 질적향상 → 도시재생’으로 변화하고 있으며 주택의 공급관리, 택지개발, 도시 재생 등 종합적인 역할을 수행하여 저렴한 주택의 원활한 공급을 도모함

[표 5-12] 국가별 주택공급 전담기관

국가	기관명	설립 년도	주요 특성 및 역할
한국	한국토지주택공사(LH) (Land&Housing)	2009	<ul style="list-style-type: none"> • 중앙 주택·도시 전문기관으로 토지의 취득·개발·비축·공급, 도시의 개발·정비, 주택의 건설·공급·관리 업무 등을 수행 • 주택공급사업은 주력 사업분야 중 하나로 단순 주택건설·공급 뿐만 아니라 임대운영, 주거복지사업도 함께 수행 • 1962년부터 2010년까지 117만호의 임대주택과 110만호의 분양주택 등 총 227만호의 주택 공급
일본	도시재생기구 (UR)	2004	<ul style="list-style-type: none"> • 주택공간('55)→주택도시정비공단('81)→도시기반정비공단('99)→도시재생기구('04) • 대도시 및 지역사회 중심도시에서 시가지 정비 개선 및 임대주택의 공급 지원에 관한 업무 수행 및 도시재생 도모 • 중앙정부가 실시해야 할 사무를 담당하는 기관에 독자적인 법인 성격을 부여함으로써 업무의 질적향상, 활성화, 효율성 향상, 자율적 운영 실현, 투명성 향상 도모
베트남	주택도시개발투자공사(HUD) (Housing and Urban Development Corporation)	-	<ul style="list-style-type: none"> • 하노이 건설공사 등 도시·주택·건축·산업자재 관련 5개 유관 공기업을 통합해 설립한 건설부 산하 공기업 • 도시 내외부 및 중·저소득층 중심으로 주택공급 및 관리 • 주거단지 및 산업단지 개발투자, 도시 산업기반 인프라 건설 및 컨설팅, 프로젝트 관리감독, 송배전 및 상하도 건설, 건축 자재 생산 및 판매
싱가포르	주택개발청(HDB) (Housing and Development Board)	1960	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택 공급계획 수립 및 건설·공급·관리 등 주택정책 집행 • 노후주택 재개발 및 도시재생과 신도시계획 및 개발
	도시재개발청(URA) (Urban Redevelopment Authority)	1989	<ul style="list-style-type: none"> • 국가계획에 근거하여 각종 개발행위 규제, 계획권 강화 • 국공유지의 효율적 활용을 위한 민간 판매(장기임대) 대행
홍콩	주택청(HA) (Housing Authority)	1973	<ul style="list-style-type: none"> • 주택(분양임대) 개발과 건설, 관리(신개발과 도시재생) • 상업시설 개발 공급(상가, 쇼핑센터 등)
미국	주택도시개발부(HUD) (Department of Housing and Urban Development)	1965	<ul style="list-style-type: none"> • 연방 정부 기관으로서 임대 주택의 공급 및 관리, 임대료 보조, 자가 소유 지원, 지역 개발 등의 전반적 정책 시행 • 저소득층 대상 주택 개발 및 임대료 보조, 지역개발 업무수행
영국	주택커뮤니티국(HCA) (Homes and Communities Agency)	2009	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생을 담당하던 잉글리시 파트너십(English Partnership)과 주택공사(Housing Corporation)을 통합하여 주택커뮤니티국 신설 • 저렴한주택(affordable housing 분양임대) 공급 촉진
	도시재생회사(URC) (Urban Regeneration Company)	1999	<ul style="list-style-type: none"> • 지방정부차원의 재개발사업, 도시기반시설 정비 및 주택건설 • 교육·복지 등 지역 활성화사업 추진
호주	도시개발공사(Landcom)	1975	<ul style="list-style-type: none"> • NSW주의 저렴한주택 공급(1,084호) 및 도시정비 시행 공공기관 • 마스터플랜 작성, 기반정비, 지속가능한 커뮤니티 개발
	주택공사(Housing NSW)	-	<ul style="list-style-type: none"> • NSW주의 장기간 보조를 받는 임대주택 공급 및 비축기관 • 공공주택, 커뮤니티 주택, 호주원주민 주택의 공급 및 운영
프랑스	신도시개발협의체(EPA)	1958	<ul style="list-style-type: none"> • 도시개발 및 발전구상을 위한 협의 기관 • 토지구입, 정비, 공공시설건설, 주택공급, 관리감독
	도시정비기구(ANRU)	2003	<ul style="list-style-type: none"> • 쇠퇴지역의 신속한 도시정비 및 주택공급(분양임대)을 위한 종합기관 • 주택공급, 도시정비, 도로 등 기반정비, 공공시설 공급

출처 : 조승연·김용태·이영환(2010), 이영은·조승연(2008), 김현아·김혜원(2004) 참고 재정리

3) 공공택지 확보 방안

(1) 택지개발촉진법에 의한 택지 확보¹⁹⁾

□ 택지개발촉진법 도입 배경

- 한국의 택지개발은 1970년대 이전과 1980년대 이후로 구분할 수 있음
 - 1970년대까지는 환지방식에 의한 토지구획정리방식을 통해 주로 개발
 - 1980년대 이후부터는 전면매수방식인 택지개발사업에 의해 개발하는 방식 위주로 운영하면서 토지구획정리방식은 거의 중단
- 1970년대 이후 산업발전과 인구의 도시 집중 가속화로 토지의 고밀도 개발 필요성 대두
 - 환지방식에 의한 토지를 배분하는 토지구획정리방식은 단독주택용 규모 개발로 공동주택 택지 조성에는 한계
 - 토지소유자의 개발 이익 독점과 지가상승에 따른 차익 기대로 건축 기피 현상 발생
 - 주택건설사업자가 사업시행자가 아닌 토지소유자로부터 매입해야 하는 점 때문에 사업 추진이 용이하지 않음
- 1980년 택지개발촉진법 제정을 계기로 택지개발사업을 통한 택지 확보와 공동주택 공급이 원활하게 됨

□ 택지개발촉진법 도입 목적

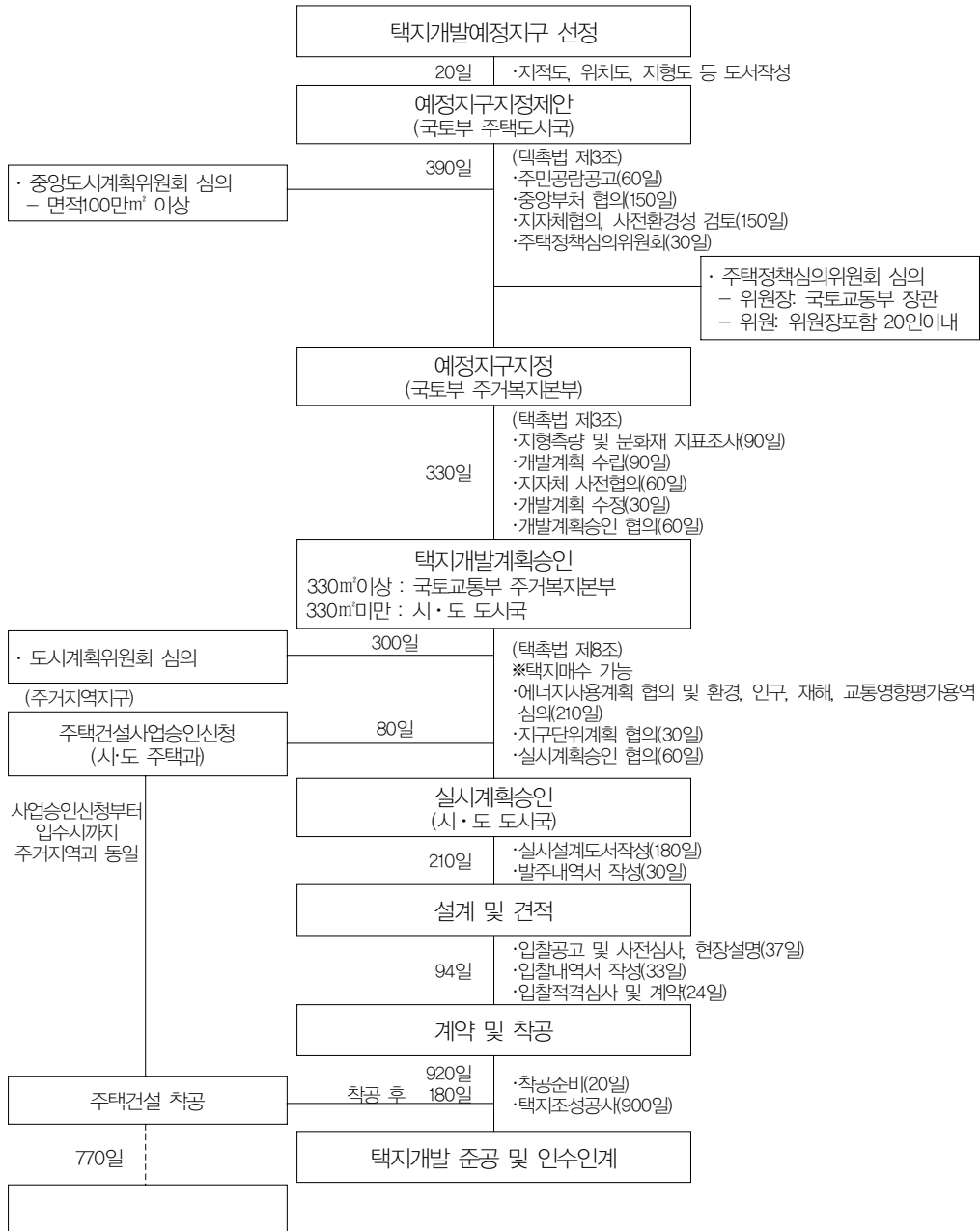
- 도시지역의 시급한 택지난을 해소하기 위한 대규모 택지 개발이 가능한 법적 근거 마련
- 주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리 등에 관하여 특례를 규정함으로써 국민주거생활의 안정과 복지향상에 기여
- 체계적인 택지 개발 및 공공택지의 대량 개발을 통한 확보

19) 국토교통부 홈페이지 정책Q&A의 '택지개발촉진법의 도입목적과 배경'을 참고하여 작성하였음

- 당해 택지개발예정지구와 연계된 도로·철도·상하수도 등 사회간접시설을 확충함으로써 기본적인 주거가능 지역으로의 체계적인 개발
- 개발이익을 공공부문으로 환수하여 타 택지개발사업 재투자 및 지역균형개발을 유도
- 공공택지의 대량 개발 및 토지 비축기능 확충으로 부동산투기 억제 및 지가 안정을 도모

□ 택지개발촉진법의 특징

- 예정지구의 지정 및 고시(택지개발계획 포함)와 토지수용권 부여로 개발기간이 단축
 - 타 도시개발사업이 실시계획승인(최근에는 택촉법의 체계따름)시 토지수용권이 부여되는 것과 달리 택지개발에 따른 실시계획수립과 토지수용 등을 병행 실시함으로써 사업기간 단축
 - 실시계획승인으로 도시계획 용도지역 결정(변경)이 의제되게 됨
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 별도의 용도지역변경의 절차 없이 녹지지역을 주거지역 및 상업지역으로 변경 가능
- 이와 같은 많은 특례의 부여로 인해 택지개발사업의 시행자는 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사로 한정하여 당초에는 민간 참여 배제
 - 이후 규제완화 차원에서 민간의 사업시행 참여가 가능하도록 개정됨
 - 도시지역의 주택난 해소를 위한 공익성 확보 등 대통령이 정하는 요건과 절차에 따라 공공시행자와 주택건설 등 사업자가 공동으로 사업시행자 수행 가능
 - 「사회간접자본시설에 대한 민간투자법」에 의한 부대사업으로 택지개발사업을 시행할 경우 민자유치 사업시행자 가능



[그림 5-7] 택지개발지구 프로세스

주 : 2006년 기준이므로 현재와 다소 상이할 수 있음

출처 : 대한주택공사 업무수첩(2006)

(2) 토지수용

□ 토지수용제도 개요

- 국가나 공공기관이 시행하는 공익사업을 위해 필요한 토지를 확보하기 위하여 토지, 물건 등 소유자(이하 '토지수요자')로부터 강제로 취득할 수 있는 제도임
 - 토지 취득의 우선적인 방법은 토지소유자와 매수 협의를 하고 원만한 협의가 이루어질 경우 상호간에 계약 체결을 통한 매수임
 - 그러나 협의매수가 불가능한 경우 사유재산제를 인정하고 있음에도 불구하고 강제로 취득이 가능한 토지수용제를 대부분의 국가에서 시행하고 있음
- 토지수용이 가능한 공익사업은 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법')에 그 유형이 정해져 있고, 여기에 명시되어 있다 해도 국토교통부장관이 특별히 수용을 할 수 있는 사업으로 승인을 해야만 가능함
 - 여기에서 공익사업은 다목적댐 건설, 도로, 철도, 항만, 산업단지 조성, 주택 건설, 교육시설 설치 등에 해당됨

□ 토지수용 절차

- 토지수용을 하기 위하여 사업시행자는 공익사업에 편입하려는 토지의 소유자와 보상에 관한 협의를 먼저 하여야 하며, 이때 협의가 이루어지지 않을 경우에 수용 절차를 할 수 있음
 - 토지수용 절차는 토지보상법에 의해 다음 [그림 5-8]과 같이 명시되어 있음



[그림 5-8] 토지 취득 및 보상 절차

□ 보상 전문기관 지정 및 위탁

- 보상에 대한 지식과 경험 또는 전담직원이 부족한 사업시행자의 경우, 전문성과 효율성을 가진 보상전문기관에 보상업무 및 이주대책에 관한 업무를 위탁할 수 있도록 함
 - 원활한 보상업무추진과 보상대상자의 권익을 적정하게 보호하기 위한 제도적 장치임
- 보상전문기관은 보상실적이 있거나 전문성이 있는 기관으로 정부투자기관과 정부출자기관 중에서 다음과 같이 지정되어 있음
 - 정부투자기관은 연간 보상실적이 800억원 이상이고 전국적인 조직을 가진 기관으로서 한국토지주택공사 한국수자원공사 한국도로공사 한국농업공사임
 - 정부출자기관은 한국감정원으로서 전문성 및 전국적인 조직을 가진 기관임
- 위탁수수료는 2~1%의 범위에서 기준금액에 따라 5단계 요율체계를 가지고 있음

□ 보상 산정 기준

- 보상 산정 및 기준은 보상대상의 성격, 즉 토지나 건물과 같이 부동산의 경우는 물론 영업 관련 손실, 기타 권리, 영농 등에 대하여도 대상으로 하고 있음 (토지보상법 각 조에 상세하게 명시되어 있음)
- 토지에 대한 보상
 - 공시지가를 기준으로 수용대상 토지의 개별적인 특성 등을 비교하여 감정평가한 가격으로 결정됨.
 - 당해 공익사업으로 인하여 상승된 지가(개발이익이나 투기가격)는 보상금에서 제외
 - 사업시행자가 국가나 공공단체인 경우에 토지소유자가 희망하거나 부재지주의 토지로서 토지에 대한 보상금이 3천만원을 초과하는 때에 그 초과금액에 대하여 보상하는 경우에는 채권으로 보상 가능함
 - 채권 상환기간은 5년 이내이며, 채권이율은 1년만기 정기예금 금리이상으로 정하고 있음

- 건물 및 기타 지장물
 - 건물이나 기타 지장물에 대해서는 이전비(해체 + 운반 + 복원)를 보상하는 것이 원칙이며 만약 이전비가 취득가격을 초과하거나 이전이 불가능할 때에는 취득 가격으로 보상하게 됨
- 영업보상
 - 공익사업의 시행으로 영업장소를 이전하거나 폐업하게 되어 영업상의 손실이 발생하는 경우에는 영업의 종류에 따라 휴업 또는 폐업보상을 하게 됨
 - 휴업보상의 경우에는 3개월의 범위 내에서 휴업기간 중의 영업이익을 보상하게 됨
 - 폐업보상은 2년간의 영업이익을 보상하게 되나, 폐업보상에 해당 여부는 소유자의 폐업의사가 아닌 다음 요건에 해당되는 경우임

※ 폐업보상대상

- 다른 장소에 이전하여서는 당해 영업을 할 수 없는 경우
- 다른 장소에서는 당해 영업의 허가를 받을 수 없는 경우
- 주민에게 혐오감을 주는 영업시설로서 다른 장소로 이전 하는 것이 현저히 곤란하다고 시·군·구의 장이 인정하는 경우
- 권리 및 기타 보상
 - 광업권, 어업권에 대하여는 권리소멸에 따른 보상금을 광업법과 수산업법에서 정하는 기준에 따라 토지보상금과는 별도로 지불함
 - 국유지나 공유지를 적법하게 개간하였을 때에는 개간비를 지불하고, 수확하기 전에 수용한 땅에 심은 농작물에 대하여도 보상금을 지불함
- 사업구역 밖의 보상
 - 공익사업용지로 포함되지는 않았으나 사업지구 인근의 농경지(계획적으로 조성한 유실수단지나 죽림단지 포함)가 사업시행으로 인하여 하천이나 호수 등에 둘러싸여 출입할 수 없는 경우에 소유자가 청구하면 공익사업 시행 지구 안에 편입된 것으로 보아 보상을 해줌

- 공익사업시행지구 인근에 있는 어업에 피해가 발생한 경우 실제피해액을 확인할 수 있는 때에는 그 피해에 대하여 보상함
- 영농손실보상
 - 사업지구 내에 편입된 농지에 대하여 도별 연간 농가평균농작물조수입의 2년분을 영농손실액으로 보상
- 기타 이전비 증
 - 주거이전비, 동산의 이전비 등에 대해서도 별도로 정하여 보상하고 있음

4) 공급대상과 선정 등 공급방식

□ 공급절차

- 주택공급업무는 입주자 모집 승인신청에서 공고, 접수, 당첨자 발표의 순으로 이루어지고, 적격 여부가 확인되면 공급계약을 체결함으로써 완료됨([그림 5-9] 참조)

주택공급업무 단계	사업주체	시장 등	금융결제원 (대형은행)
① 입주자모집 승인신청 및 승인	입주자모집승인 신청 (→시장, 군수, 구청장)	·입주자모집승인 ·승인내용을 국토교통부, 금융결제원 등에 통보	
② 입주자모집 공고	최초신청접수 5일전에 공고 (수도권 및 광역시 100호 이상 또는 시장등이 투기 및 과열경쟁 우려가 있다고 인정하는 경우에는 일간신문 공고) *1일 공고시 6일부터 접수 가능		
③ 청약접수	신혼부부, 다자녀, 생애최초 등 특별공급 접수		일반공급 순위별 또는 일자별 접수
④ 당첨자발표	특별공급 당첨자 발표 및 금융결제원 통보		일반공급 당첨자발표 및 사업주체에 통보
⑤ 주택소유 및 과거당첨사실 전산검색실시	특별공급당첨자(세대원포함) 에 대한 전산검색 요청 (→금융결제원)		·모든 당첨자(세대원 포함)에 대한 과거당첨 사실 검색 ·국토교통부에 주택소유 전산 검색의뢰
⑥ 당첨자 적격여부 확인 및 공급계약체결	·주택소유, 과거당첨사실 및 가점점수 확인 등 적격여부 확인 ·부적격자 소명기간 7일 이상 ·계약기간 3일 이상	·당첨자 선정 적정성 여부 확인	사업주체에 주택소유 여부 및 과거당첨사실 등 전산검색결과 14일 이내 통보
⑦ 미계약 등 잔여물량 예비입주자 공급 및 결과보고	·미계약 등 잔여물량 예비입주자 순번대로 공급(최초:추첨) 및 당첨자 통보(→금융결제원) ·예비입주자 공급내역 보고 (→시장,군수,구청장)	·예비입주자 선정 적정성 여부 확인	최초 동호수 추첨에 참가한 예비입주자에 대해 전산검색 결과 통보 (→사업주체)

[그림 5-9] 주택공급절차

출처 : 국토교통부(2017), 주택공급 업무 매뉴얼

□ 공급대상자와 기준

- 기본적으로 한국의 공공주택은 공급대상을 선정함에 있어서 다음 사항의 요건을 기본으로 하고 있음
 - 무주택세대구성원
 - 1세대 1주택 기준
 - 재당첨 금지
 - 해당 주택건설지역 거주
- 이러한 요건을 명시하고 있는 이유는 정부가 공공주택을 공급하는데 있어 우선적인 정책 목표를 달성하기 위한 것이며, 공정한 운영을 통해 지속가능성의 확보를 중요하게 인식하는 것임
 - 무주택세대구성원을 대상으로 하는 것은 공공주택의 정책 목표를 무주택가구의 내 집 마련 지원을 우선으로 정하고 있음을 의미
 - 1세대 1주택 기준과 일정기간 재당첨 금지 조항도 한정된 공급물량을 보다 많은 국민들에게 공급하기 위한 목적으로 매우 중요한 기준임
 - 해당 주택건설지역 거주 요건은 투기를 예방하고 공공주택이 적정한 수요에 맞게 보급될 수 있도록 하기 위한 기준임

□ 청약제도와 신청제도

- 일반적으로 공공주택은 집이 없는 국민들을 위하여 시중의 민간주택에 비하여 가능한한 저렴한 가격으로 공급하고자 하는 정책 목표를 가지고 있으며, 대체로 공급보다는 수요가 많은 현상을 보임
 - 특히 한국의 경우 주택부족이 심화된 상태에서 국가 차원의 공공주택 공급을 촉진하였고, 이 과정에서 청약제도²⁰⁾를 운영하게 됨
 - 청약제도의 주요 내용 중에는 신청자격을 획득하고 순위를 정할 수 있도록 청약저축 운영과 가입을 통해 자격을 구분하는 방식을 정함

20) 정책 관점에서는 1970년대 들어 대도시를 중심으로 주택 부족현상이 심화되면서 1977년 '국민주택우선공급규칙'을 마련함으로써 공공 부문의 주택청약제도를 도입하였으며, 1978년에는 '주택공급에 관한 규칙'을 제정하여 민영주택 공급으로 확대하였음

- 청약저축의 청약자격
 - 최초 입주자 모집 공고일 현재 당해 주택건설지역(시, 도)에 거주하는 만 20세 이상인 자(만 20세 미만으로 부양가족이 있는 세대주 포함)
 - * 청약자격 발생기준일은 최초 입주자모집 공고일 현재 기준임

- 국민주택 청약 순위
 - 1순위 : 납입일 2년이 경과된 계좌로 매월 약정납입일에 청약저축 월 저축금을 24회 납입한 자
 - 2순위 : 6개월 이상 경과된 계좌로서 매월 약정납입일에 청약저축 월 저축금을 6회 이상 납입한 자
 - * 만 20세 이전 납입인정회수가 24회를 초과하는 경우 금액이 많은 순으로 24회차 인정
 - * 1세대 1주택 기준으로 무주택세대주에게 공급
 - * 회차는 매월 약정납입일을 기준으로 연체, 선납일수를 적용한 납입인정회차 기준임

- 청약저축은 청약자격을 획득하기 위한 목적과 더불어 주택을 구입하려는 가구에게는 일정 금액을 미리 저축함으로써 자금을 마련하도록 유도하는 효과가 있음
- 정책 관점에서는 상당한 유인책으로서 효과를 발휘할 수 있고, 특히 일반 시중 유사저축보다 유리한 금리를 적용한 것도 이러한 목적의 일환임
- 또한 저축금액은 전액 주택도시기금의 조성 원천으로 활용된다는 점에서도 공공주택의 지속적인 공급에 일조할 수 있는 기반이 됨
- 초기 청약 요건이나 운영은 복잡하지 않았으나, 1980년대 들어 주택공급과 수요가 동시에 대폭 확대되고 시장 규모가 커지면서 당첨권 거래(전매), 청약 통장 불법거래 등 부작용이 발생하고 이를 방지하기 위한 제도적 보완 장치가 마련됨

- 청약제도의 유형은 대상 주택과 납입 방법에 따라 3가지로 구분되어 있었으며, 청약저축, 청약예금, 청약부금이었고, 2009년 들어 청약종합저축으로 통합하였음
- 초기 청약관련 저축 중 청약저축은 공공주택, 청약예금과 부금은 민영주택으로 구분하여 운영하였고, 청약저축의 경우에는 무주택세대주만 가입이 가능하였음
- 개편된 청약종합저축은 공공과 민영주택 모두 청약가능한 저축으로서 무주택세대주 여부 및 연령에 관계없이 누구나 1인 1계좌 가입이 가능하도록 함
- 청약종합저축은 당초 국민주택기금의 재원부족 해소와 건설경기 부양을 위한 목적으로 도입되었으며, 실제로 청약가입자수가 급증하게 된 계기가 됨

[표 5-13] 청약저축 등의 종류 및 금액(전용면적 기준)

구분	청약저축	청약예금	청약부금
실시지역	전국	사군 지역(102개)	사군 지역(102개)
가입대상	무주택세대주	20세 이상의 자	20세 이상의 자
저축방식	매월 일정액 불입	일정금액 예치	매월 일정액 불입
저축금액	월 2만~10만원	200만~1,500만원 (규모, 지역별 차등)	월 5만~50만원
청약가능한 주택	국민주택 등(85㎡ 이하)	민영주택(규모제한 없음)	민영주택(85㎡ 이하)

출처 : 김현아·김혜원(2004), 주택공급체계의 국내외 비교분석

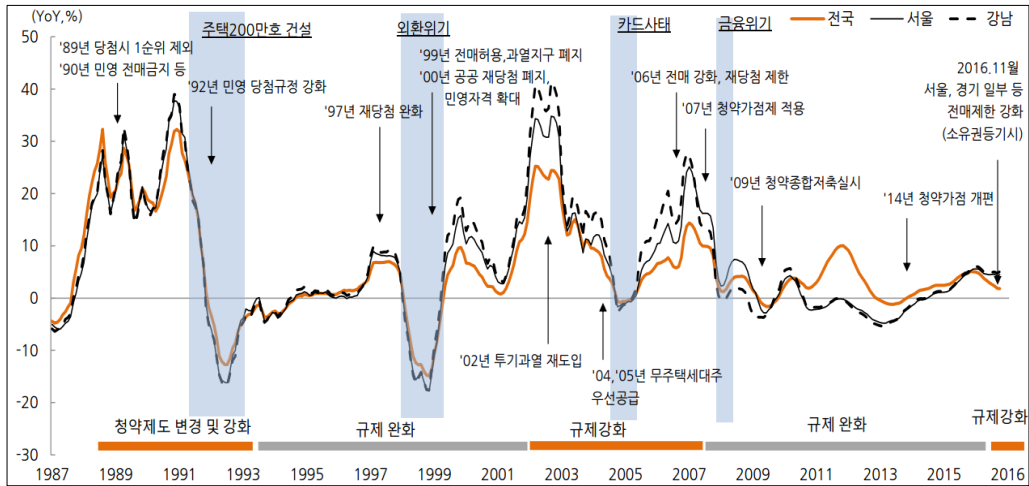
□ 주택공급 방법

- 주택의 공급방법은 일반공급, 우선공급, 특별공급으로 구분(제25조제1항)
 - 일반공급은 청약통장 가입자들을 대상으로 하는 제도로서 가입기간, 금액 등에 따라 순위를 정하고 입주자를 선정하는 가장 일반적인 공급방법
 - 우선공급은 일반인과 청약경쟁을 하되 특정조건을 갖춘 자에게 우선권을 부여하는 방식임
 - 특정조건은 해당 주택건설지역 거주 여부(제25조제3항)와 거주기간(제4조제5항, 제34조제1항)등이 있음

- 특별공급은 정책적 배려가 필요한 사회계층의 주택마련을 지원하기 위하여 일반인과 청약경쟁 없이 주택을 공급받게 하는 제도임(제35조 ~ 제47조)
- 특별공급 대상은 국가유공자, 장애인, 중소기업 근로자, 북한이탈주민 등임
- 주택의 일반공급 시 동호수의 배정은 추첨 방식으로 정하고(제25조제2항), 사업주체가 입주자 및 예비입주자를 선정한 때에는 일간신문, 인터넷홈페이지 등 매체 한 곳 이상에 공고하도록 되어 있음(제25조제4항)
- 주택의 일반공급 후 남은 주택에 대해서는 선착순의 방법으로 입주자 선정이 가능함(제27조제5항, 제28조제9항제1호)

□ 청약제도의 시사점

- 한국에서의 청약제도는 주택시장의 현황, 특히 주택가격의 변화와 밀접하게 연관되어 있음. 즉 주택가격 급등과 같은 시장과열 상태에서는 억제책으로 활용되었고, 반대로 시장활성화 필요성이 있는 경우 완화를 위한 정책도구로 활용하였음
- 본 연구에서는 청약제도를 검토하고 시사점을 도출하는데 있어서 대량 주택 공급이 필요한 시점에서 안정적으로 운영되었던 초기 제도를 중심으로 준용하거나 적용 방안을 찾는 것이 유리할 것으로 판단됨



[그림 5-10] 청약제도 변화와 아파트 가격 변화

출처 : 손은경·강민석(2016), 청약제도 변경에 따른 주택시장 영향 분석

- 공공분양주택의 공급 대상자를 무주택 우선으로 한 것은 낮은 주택보급률과 자가율에 근거하여 이를 높이기 위한 방편이었음
 - 캄보디아, 특히 프놈펜의 경우 자가율이 90%를 상회하고 있으나, 주택의 질은 높지 않은 상황에서 무주택자를 우선 대상으로 하는 경우 제도 운영에 제약 요인이 될 수 있다는 점을 고려해야 함
 - 주택의 소유 여부보다는 일정 소득 이하를 대상으로 하는 것이 대안이 될 수 있으나, 급여소득자 이외 자영업자에 대한 소득 증빙 방법은 다소 제한적일 수 있음
 - 많은 가구에 기회를 제공하기 위한 가구별 당첨기회 제한 등의 장치는 필요할 것임

5) 공급방식과 분양보증

□ 선분양에 의한 공급 방식

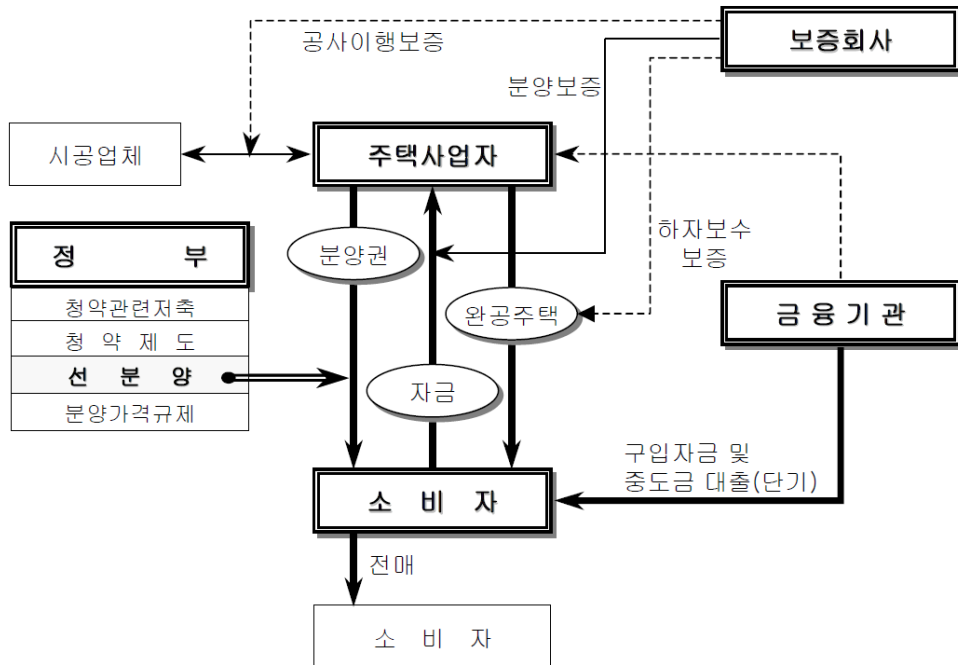
- 한국의 분양주택은 기본적으로 선분양 방식을 도입하고 있으며, 후분양 방식에 대한 필요성이 지속적으로 제기되어 왔음
 - 한국에서 아파트 착공 시기를 기준으로 선분양 방식을 도입한 것은 재원이 충분하지 않은 상태에서 건설업체의 자금 확보를 통해 공급을 확대하는데 주요 목적이 있었음
 - 1978년 주택공급에 관한 규칙에서는 입주자 모집 시기를 당해 주택의 건축공정이 전체 건축공정의 20% 이상²¹⁾이 되어야 하는 것으로 규정하였음
 - 이후 1984년 동 규칙의 개정으로 착공과 동시에, 즉 건축공정률이 0%인 상태에서도 분양이 가능하게 되었으며, 이 경우 대지의 소유권 확보와 분양보증을 받은 경우를 전제로 하였음
 - 선분양제도는 대체로 공급자 중심의 제도로 인식할 수 있으나, 수요자 입장에서 상대적으로 주택가격이 저렴하고 2년 정도의 공사 기간 동안 분납을 통해 분양대금을 마련할 수 있다는 점도 장점이라 할 수 있음
 - 즉, 선분양제도의 가장 큰 장점은 상당한 자금이 소요되는 사업에 건설업자가 미리 분양을 함으로써 분양계약자로부터 자금을 공급받아 건축비로 충당할 수 있기 때문에 큰 자기자본 없이 공급을 원활하게 할 수 있다는 점임
- 다만, 건설사가 중도에 부도가 나는 등 위험이 있고 결국 선분양자에 피해가 발생할 수밖에 없는 구조적인 문제가 있으므로 이를 방지할 수 있는 대책이 필요하게 됨
 - 또한 시장이 호황일 경우 가격 상승으로 인한 투기가 유도될 수 있는 점도 선분양의 단점으로 지적되고 있음
- 최근 한국의 경우 공정률이 60%(공공주택 기준, 재건축 주택은 80%)에 달했을 때 분양하는 후분양 방식에 대한 논의가 활발한 상황임

21) 아파트의 경우에는 전체 층수의 5분의 1이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때, 연립주택 및 단독주택의 경우에는 조적공사가 완성된 때로 규정함

- 선분양 방식과 후분양 방식의 장단점 등을 비교하면 아래 [표 5-14]와 같음

[표 5-14] 선분양/후분양에 의한 공급 방식

구분	선분양 방식	후분양 방식
시기	- 아파트 착공시	- 공정률이 최소 60% 이상일 때
장점	- 건설업체의 자금 확보로 공급 확대에 유리 - 상대적으로 주택가격 저렴 - 공사 기간 내내 분양으로 미분양 감소 - 소비자의 분양대금 마련 기간 확보 - 시세차익 기대	- 실물 주택 확인 후 분양 결정하므로 품질 파악 가능 - 분양 후 건설사 부도 위험 감소로 상대적으로 안전 - 분양 후 빠른 입주 가능 - 주택 투기 우려 감소
단점	- 실물 확인 없는 결정 - 분양 후 입주까지 장기 소요 - 건설사 부도 등 위험 요소 - 주택 투기 우려 - 신뢰성 있는 보증 시스템 필요	- 금융비용의 분양가 전가 가능성 - 시세 반영으로 분양가격 상승 우려 - 단기에 주택가격 마련 부담 - 건설사 자금 능력 필요로 중소건설사 이탈에 따른 공급 감소 우려



[그림 5-11] 주택선분양제도의 구조

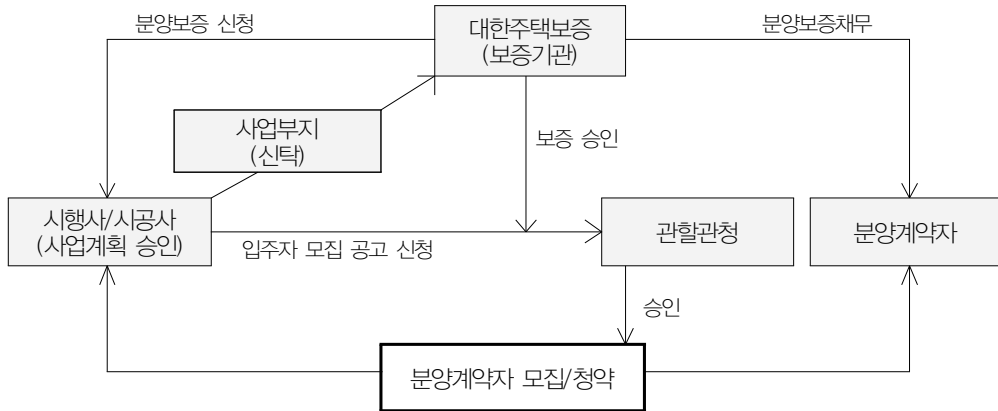
출처 : 국토연구원(2003), 주택 후분양 제도의 조기 정착 방안에 관한 공청회 자료집

□ 주택분양보증제도

- 분양보증은 사업주체(시행자)가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우, 당해 주택의 분양을 이행하거나 기납부된 입주금의 환급을 책임지는 제도임
 - 주택분양보증제도는 주택사업자보다는 주택분양계약자를 보호하기 위한 제도로 한국의 경우 1993년 도입되었음
 - IMF 외환위기 당시 건설업체의 부도가 늘어나고 분양계약자의 피해도 많아지면서 제도가 더욱 강화됨
 - 선분양제도의 단점이 건축물에 대한 권리를 법적으로 가지기(등기) 전에 상당 비율의 분양대금을 미리 지급해야 하나, 중도에 건축이 중단되는 경우에는 건축물의 권리가 분양회사에 있다는 점임
 - 또한 건축 중인 사업부지는 분양자들보다 권리가 우선되는 근저당권이 설정되어 있는 것이 일반적이므로 건물이 완성되기 전에 부도 등의 문제가 발생하면 분양계약자들이 구제를 받지 못할 수도 있게 됨
- 건설회사가 건축공사의 착공과 함께 주택을 분양시행하기 위해서는 주택보증회사로부터 주택분양보증을 반드시 받도록 의무화하고 있음
 - 주택보증회사는 1993년 주택사업공제조합으로 설립되어, 1999년 대한주택보증(주)로 전환설립등기하였으며, 2015년 주택도시보증공사(HUG)²²⁾로 새롭게 바뀌어 담당하고 있음
 - IMF 금융위기로 인한 주택분양보증 강화를 위해 당시 「주택법」 제76조에 주택건설을 촉진하고 주택분양계약자를 보호하기 위하여 주택건설에 대한 각종 보증을 행하도록 대한주택보증주식회사 설립을 규정하게 됨
 - 주택분양보증에서 보증채권자는 분양계약자이며 주채무자는 주택사업주체가 됨
 - 보증금액은 사업주체가 해당 주택사업의 입주예정자로부터 받게 될 입주금 전액이고, 보증기간은 입주자모집공고 승인일로부터 사용검사일까지이며, 해당 주택에 대한 사용검사증 사본을 제출받은 때 보증이 해지됨

22) 주택도시보증공사는 2015년부터 주택도시기금의 전담운영기관으로 지정되어 담당하고 있음

- 주택도시보증공사의 주택분양보증을 받기 위해서는 사업주체나 건설회사의 신용평가가 필요하며, 그 결과에 따라서 분양보증료의 차이가 발생하게 됨



[그림 5-12] 주택분양보증 구조

출처 : KB금융지주경영연구소(2013), KB daily 지식 비타민 주택분양보증의 이해, p.2 재인용

[표 5-15] 주택분양보증 세부 내용

구분	내용
보증대상	- 주택법 제16조에 의해 사업계획승인을 얻어 건설하는 기업고객으로서 일반인에 분양하는 주택이 20세대 이상인 경우에 한하며 부대시설 및 복리시설도 포함
채권/채무자	- 보증채권자는 입주예정자이며, 보증채무자는 당해 주택사업의 사업주체
보증시기	- 건설사가 미완성 주택을 선분양하기 위해 관할관청에 입주자 모집공고를 승인신청 시
보증책임	- 분양보증사고 발생시 이행주체별로 피보증 계속 사업과 회사가 이행하는 경우가 있으며, 회사가 이행하는 경우 이행 방법에 따라 분양이행과 환급이행으로 구분
보증기간	- 주택사업의 입주자 모집공고 승인일로부터 주택전부에 대한 소유권 보전등기 완료일까지
사업부지	- 부기등기 또는 회사에 신탁등기

출처 : HUG 주택도시보증공사 홈페이지

□ 선분양 등 공급방식에 대한 시사점

- 대체로 선분양에 대한 인식이 낮을 경우 상당한 거부감이 있을 가능성이 높으나, 캄보디아의 경우 이미 민간주택 분양시장에서 선분양 방식이 활성화되어 있는 점을 주목할 필요가 있음
- 선분양 방식의 가장 큰 장점인 대량공급에 유리하다는 점이 캄보디아의 현재 공공주택 제도 도입에는 반영할 수 있는 사항일 것임
- 전술한 바와 같이 선분양제도에는 분양계약자를 보호하기 위한 분양보증제도가 뒷받침되어야 함

6) 주택의 규모와 질적 기준

(1) 주택 규모

□ 국민주택의 정의와 평형 개념

- 공공주택을 아우르는 ‘국민주택’의 경우 1972년 제정된 주택건설촉진법 제2조에 명시하였고, 동법 시행령에서 규모를 정하였음
- 국민주택이라 함은 한국주택은행과 지방자치단체가 조달하는 자금 등으로 건설하여 주택이 없는 국민에게 저렴한 가임 또는 가격으로 임대 또는 분양(이하 "공급"이라 한다)되는 주택을 말함
- 국민주택의 규모는 단독주택은 60㎡이상 85㎡이하, 연립주택과 아파트는 40㎡이상 85㎡ 이하로 명시하였음
- 공공이 공급하는 국민주택은 85㎡보다는 60㎡가 주로 적용되고 있음
- 이후 주택법에서 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거전용면적이 1호(戶) 또는 1세대 당 85㎡ 이하인 주택(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100㎡ 이하인 주택으로 수정하여 명시함
- 최초 정의에 포함되어 있던 무주택 요건을 삭제하였음
- "국민주택 등"이란 국민주택과 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 건설하는 주택 및 건설임대주택으로서 사업계획의 승인을 받아 건설하여 임대하는 주택 중 주거전용면적이 85㎡ 이하인 주택을 말함
- 1976년 당시 건설부는 국민주택규모 적정 규모 관련 연구를 통해 국민주택에 대한 개념을 ‘기본적으로 국민 일반 대중에게 가장 보편적이고 표준적인 주택’으로 정의하였으며, 국민이라면 갖추어야 할 적정 규모를 제시하는 지표적 성격을 담고 있음
- 당시 국민주택 개념으로는 경제성, 대중성, 융통성, 안전성, 관리용이성, 양산성 등으로 설정하였음

[표 5-16] 국민주택의 개념 요소

개념	내용
적당한 규모와 경제성	- 건강한 주생활을 이룰 수 있는 경제적 조건에 알맞은 적당한 규모의 주택 - 적은 건설비로 지을 수 있으며 튼튼하고 안전한 주택 - 적은 관리비로 효율적인 생활을 할 수 있는 주택
중산층의 생활양식	- 전 국민 가운데 가장 많은 계층(중산층)의 주생활을 포함할 수 있는 대중주택 - 급속하게 변화하는 경제나 사회적인 면과 생활양식의 변화에 크게 좌우되지 않고 융통성있게 장기간 생활할 수 있는 주택
건축계획	- 통일된 규격체계와 모듈을 사용하여 설계된 주택

출처 : 국토교통부(2011), 주택공급제도 선진화방안 연구: 국민주택규모를 중심으로

- 한편 건축계획적 요소의 국민주택 계획기준은 건설부(1976)의 동일 연구에서 다음 [표 5-17]과 같은 내용으로 정의하고 있음
- 동연구에서 주거계획을 위한 설정 기준은 식침분리, 취침분리, 의자식 생활 지향, 설비 강화, 주거형별 규모배분, 양산과 다양화의 균형 등임

[표 5-17] 국민주택의 건축계획 개념과 기준

개념	내용
평면계획의 융통성	- 라이프사이클 변화에 따른 가족수의 변화, 제 실의 기능변화 등에 대응할 수 있는 융통성 확보해야 함
통일된 규격체계와 모듈의 사용	- 다량 계획, 생산되므로 시공상 용이점과 시공가 절약 가능. 모듈화된 평면 구성으로 평면의 융통성 측면에서도 바람직
저렴한 건설비	- 모듈화를 통한 대량생산과 공장생산방식, 효율적인 평면 계획 등을 통해 달성 저렴한 가격으로 공급
튼튼하고 안전한 주택	- 구조나 설비 마감이 튼튼해야 하며 화재와 방범에 주의 필요
효율적 관리	- 저렴한 관리비용으로 효율적인 관리와 쾌적한 환경을 확보할 수 있어야 하며 방범, 방화 등도 효율적으로 관리할 수 있어야 함

출처 : 건설부(1976), 국민주택의 적정규모와 부대복리시설기준 연구

[표 5-18] 국민주택의 주거계획을 위한 기준 개념과 내용

기준	내용
식침분리	- 위생상이나 침실의 프라이버시를 위해 식사장소와 침실을 분리
취침분리	- 가족의 단란생활 중심인 거실과 침실의 분리
의자식 생활	- 이동실과 단란장소인 거실 위주로 의자식 지향
설비 강화	- 가사 노동 경감을 위한 설비 강화, 부엌의 수납공간 확대
주거형별 규모 배분	- 4~5인 가구 중심과 2~3인, 6인 가구에 각각 맞게 주택형 규모 설정
양산과 다양화의 균형	- 모듈을 전제리한 부재와 가구의 규격화 선행 - 어느 정도 가변성을 고려한 최소한의 기준 설정

출처 : 건설부(1976), 국민주택의 적정규모와 부대복리시설기준 연구

- 기준 면적은 50~70㎡(15~21평)으로 하고 60㎡(18평)을 중심으로 하였으며, 이 18평을 1981년에 도달가능한 주거면적으로 설정함
- 한편 민간기업이 공급하는 주택은 30평(100㎡)을 기준으로 설정함으로써 개념적으로는 공공과 민간의 역할을 분리하고 공공은 상대적으로 저소득층을 대상으로 한 정책 관점에서 접근

□ 국민주택 규모 결정²³⁾을 위한 과정

- 건설부(1976년) 연구에서는 국민주택 규모를 산정하기 위한 근거로는 국민주택 계획에 사용된 각 실의 크기를 합산하여 산정하는 방식을 제시하고 있음
 - 여기에서 1인당 최저 주거면적은 10㎡, 적정 주거면적은 12㎡로 보고 있으며, 가족 단란을 위한 거실까지 갖출 경우에는 16㎡로 설정하였음
 - 가족 단위의 적정 평면은 2DK~3DK로 보고 있으며 욕실, 변소(화장실), 현관, 복도, 수납장소 등의 면적을 최소 12㎡로 고려하면 호당 면적은 40~60㎡로 산정되며, 공용계단이나 발코니 10㎡를 더하면 호당 면적은 50~70㎡(15~21평)이 됨

23) 1972년 주택건설촉진법의 제정과 함께 국민주택 규모는 85㎡(25.7평)로 정해져 있으나, 이에 대한 근거는 명확하지 않음. 통설에 의하면 당시 평균 가구원수가 5명이었고 건축전문가나 학계가 주장하는 적정주거면적이 1인당 5평이어서 25평으로 정했으며, 이를 ㎡로 환산한 것이 82.65㎡였으나 약간 높여 85㎡로 했다고 함. 1인당 적정 주거면적을 5평으로 한 근거는 명확하지 않음

- 이러한 기준으로 15~21평이 국민주택의 적정 규모인 것으로 보고 있으며, 이 중 중심이 되는 18평을 당시 연구가 목적으로 하는 정책목표시기인 1981년 까지 소득증가 추세를 판단하여 60㎡(18평)을 도달가능한 면적으로 판단하고 있음

(2) 최저주거기준 설정

□ 최저주거기준 설정과 내용

- 2004년 주택법의 제정과 더불어 국민이 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최소한의 주거기준을 설정하였음
 - 주요 구성은 최소 주거면적과 방의 개수, 필수적인 설비의 기준, 구조성능 및 환경기준이며 각각 충족해야 할 기준에 대하여 제시하고 있음
 - 사회경제적인 여건 변화를 반영하여 2011년에 세대원 수당 주거면적의 확대, 자녀 연령에 따른 침실 분리와 시설 기준 등 일부 변경이 됨
 - 5년 단위로 이루어지는 인구총주택조사 및 2년마다 시행하는 주거실태조사 등에서 최저주거기준 미달가구를 파악하고 있으며, 정부의 주택정책 방향 설정에 반영하고 있음

[표 5-19] 최저주거기준 내용

조항	세부 내용
제1조(목적)	국민이 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준 설정
제2조 (최소 주거면적 등)	가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수 제시
제3조 (필수적인 설비의 기준)	상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설 구비
제4조 (구조성능 및 환경기준)	* 목표 : 주택의 안전성·쾌적성 확보
	1. 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질
	2. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비 구비
	3. 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합
	4. 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하면 안됨
5. 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 구비	

□ 유도주거기준

- 2015년 주거기본법의 제정과 함께 주택의 물리적 공급량 확대에서 주거복지 향상으로 정책의 방향이 전환되고, 유도주거기준을 새롭게 신설²⁴⁾하게 됨
 - 주거기본법에서는 주거권에 대하여 ‘국민이 물리적·사회적 위험에서 벗어나 쾌적한 주거 환경에서 인간다운 주거 생활을 할 권리’로 구체적인 명시를 하였으며 유도주거기준도 이에 맞게 설정될 예정임
 - 최저주거기준이 최소한의 기준이라면 유도주거기준은 국민 주거수준 향상을 위한 지향점으로 더욱 높은 수준의 기준임

24) 기준 설정에 대한 연구용역이 진행 중이며 2017년 6월 현재 공식 발표가 되지 않았음

7) 건설자금 및 공급 자원

(1) 주택도시기금(국민주택기금)의 도입과 특성

□ 주택도시기금 개요

- 설치연도 및 목적
 - 1981년, 저소득층의 주거문제 해결과 소형 주택건설 지원 등을 위해 설치됨
 - 주택법 제60조에 운용 및 관리에 관한 사항을 규정하고, 이와 관련한 내용을 「국민주택기금 운용 및 관리규정」을 설치
 - 주택시장의 주거복지와 시장 안정을 위해 주택법에 의해 추진되는 주택종합계획을 실행하는데 필요한 자금을 조성하고, 이를 수요자 및 공급자에 지원하는 데 주로 운용됨
- 주요 연혁
 - 1981년 설치된 이후 한국주택은행이 위탁관리하였으나, 2000년 들어 민영화와 국민은행과의 합병을 계기로 KB국민은행이 기금업무에 대한 위탁관리 형태로 전환
 - 2008년에는 국민주택기금의 관리체계가 개편되면서 총괄수탁을 우리은행이 담당하게 되었고, 일반 수탁은행으로 4개의 시중은행(농협, 신한, 하나, 기업)이 맡게 됨
 - 2013년에 KB국민은행이 일반 수탁기관으로 다시 포함되었음

□ 주택도시기금의 조성 및 운용

- 기금의 조성 및 운용 개요
 - 국민주택기금은 크게 기금에서 조성되는 자체재원, 정부지원과 저리 예수금, 청약저축 등 청약통장에 의해 조성되는 내부수입 등, 국민주택채권에 의해 조성되는 차입금, 전년의 조성과 운용 차액으로 조성되는 여유자금으로 조성됨
 - 국민주택기금 조성액은 다시 조달 특성에 따라 단기차입금(청약저축), 장기차입금(국채 및 공자기금예수금 등), 기타부채(기타비지급이자 등), 기본순자산

(정부출연금), 적립금 및 잉여금으로 구분됨

- 조성된 기금액은 분양 및 임대주택의 건설 자금을 지원하거나 수요자 대출(주택구입 및 전세자금 대출 등) 등을 위해 사용됨
- 조성재원의 비중 변화
 - 기금이 설치된 1981년 약 2500억이 조성되었고, 매년 주택경기에 따라 조성 규모도 영향을 받았으며, 1988년 이후 경제 및 주택경기 호황에 따라 조성규모도 매년 4조원 이상으로 급증하였음
 - 최근에는 청약저축의 조성실적 규모가 다시 확대되고 있으며, 주요 조성재원이던 국민주택채권은 감소 추이
 - 청약저축 비중은 조성시점~2008년 평균 11.8%에서 2009년 ~2013년 평균 24.0%로 증가하였음
 - 반면 국민주택채권은 조성시점~2008년 평균 34.1%에서 2009년~2013년 평균 25.0%로 감소함
 - 다만 준조세 성격의 국민주택채권 잔액은 2013년 말 51.3조원이며, 일종의 민간차입금인 청약저축 잔액 33.3조원 대비 잔액 기준으로는 여전히 많음
- 국민주택채권기금의 중요한 재원 중 하나였던 국민주택채권은 무주택 서민의 주거안정을 위한 국민주택사업에 필요한 재원을 마련하기 위하여 발행하는 국채로서 제1종과 제2종채권이 있음
 - 당초 제3종채권도 있었으나, '06년 2월 2종 채권의 부활과 함께 폐지됨
 - 1종 채권의 경우 국가나 지방자치단체로부터 면허, 인허가를 받거나 부동산 등기 등록을 하는 경우, 국가나 지자체 및 정부투자기관과 건설공사 도급계약을 체결하는 경우 의무적으로 매입하도록 하여 안정적인 재원을 확보하는 수단임
 - 2종 채권은 1983년 시작된 채권입찰제에 따라 투기과열지구에서 입주자 선정 시 고액입찰자에 대한 아파트 분양을 받는 자가 매입하도록 하였음

[표 5-20] 국민주택채권의 유형 및 특성

구분	특성	만기 및 이율
제1종 채권	국가 또는 지자체로부터 면허, 허가, 인가를 받거나 등기, 등록을 신청하는 경우 또는 국가, 지자체 및 정부투자기관과 건설공사 도급 계약을 체결하는 경우에 의무적으로 매입해야 하는 채권	5년 만기 연 2.25%
제2종 채권	공공택지 내에서 건설, 공급되는 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 분양가상한제 주택을 공급받고자 하는 자가 매입해야 하는 채권	10년 만기 연 0%
제3종 채권	'06.2월 제2종채권이 부활됨에 따라 폐지	

- 초기 주택복권을 발행하여 조성한 주택복권자금은 2003년 「복권및복권기금법」이 제정되면서 2004년에 폐지되었으며, 이후에는 복권기금으로부터 수입금의 일정 비율을 전입하는 방식으로 조성하고 있음
- 주택복권은 1969년 9월 15일 ‘한국주택은행법’에 의해 최초로 발행되었으며, 당시에는 무주택 군경유가족, 국가유공자, 파월장병의 주택마련을 포함한 ‘저소득층의 주거안정사업 지원’이 주요 목적이었음
- 발행 주체도 건설부장관으로 되어 있었으며, 위탁발행기관은 당시 대통령령으로 ‘주택은행’으로 정하였음
- 최초 발행시 액면금액 100원, 발행 총액 5천만 원, 1등 3백만 원으로 판매가 시작되었으며, 이후 1등 당첨금은 1천만 원(1978년), 3천만 원(1981년)까지 올랐음
- 당시 대중적인 인기가 매우 높았으며 1983년 올림픽복권 발행과 함께 잠정 중단될 때까지 총 574회, 약 1,016억 원의 복권을 판매하였음
- 그때까지 수해주택, 원호주택, 국가유공자주택, 임대주택, 영세민주택 등의 서민주택 약 4만 5천여 호의 건설을 지원함으로써 발행 목적을 충실히 수행하였음
- 정부의 재정 등 재원이 부족하던 상황에서 초기 주택복권의 역할이 상대적으로 매우 컸음



[그림 5-13] 주택복권 아파트

출처 : 국가기록원 홈페이지

- 이후 주택건설촉진법(제17조)에 근거하고 발행의 주목적은 국민주택기금 조성으로 명시되었음
- 1990년대 이후 체육복권(1990년), 기술개발복권(1993년)에 이어 1995년에 복지복권, 중소기업진흥복권, 자치복권, 관광복권 등이 여러 부처에 의해 다양하게 발행되고 이후에도 많은 복권이 산발적으로 만들어짐
- 이후 2003년 ‘복권 및 복권기금법’이 제정되면서, 통합적인 복권 수익금의 사용과 분배가 명시되었고, 이후 수익금의 70% 내에서 임대주택 건설 등 저소득층의 주거안정 지원사업을 위한 국민주택기금을 포함한 5대 분야의 공익사업에 대한 지원이 됨

□ 기금의 역할 및 실적

- 주택도시기금은 설치 이후 1980년대 서민주택금융 분야에서 가장 중추적인 역할을 담당하였음. 특히 주택건설 자금 기원을 통해 주택 공급 확대를 촉진하였으며, 무주택서민에 대한 저리의 주택자금을 제공함으로써 국민들의 내집 마련을 돕는데 상당 부분 기여하였음
- 기금의 조성 및 운용실적 규모는 1981년 0.3조원으로 출발하여 1990년 4.1조원, 2000년 14조원, 2015년 80조원 규모로 연평균 5배가 넘는 성장으로 확대됨

- 2015년 말 조성잔액 규모는 136조원, 대출잔액 규모는 85.4조원임
- 조성 잔액 중 약 80%가 장단기 차입금으로 대부분을 차지하고 있음
- 잔액 기준으로 볼 때 장기차입금 비중은 50%이며 그중에서도 국채가 51조 2,526억원으로 조성잔액의 대부분을 차지(49.3%)하며 공자기금예수금 등은 7,062억원으로 0.7%에 그침
- 장기차입금 중 1년 내에 만기 도래하는 유동성장기차입금(93,879억원)과 미 지급이자 등(46,314억원)은 140,193억원으로 조성잔액의 13.5%이며, 장기차입잔액의 23.7%임
- 단기차입금 비중은 32%이며 단기차입금인 청약저축은 333,384억원 수준임
- 조성 초기인 1980년대에는 연평균 35.5%로 증가하였고, 1990년대 들어 다시 둔화되었음
- 초기 대비 비율의 감소보다는 전체적으로 조성 절대금액이 증가되었다는 점에 주목할 필요가 있음

[표 5-21] 초기 국민주택기금 조성총액 증가율

(단위 : %)

구분	1980년대			1990년대		
	총('81~'90)	전기('86~'90)	후기('86~'90)	총('91~2000)	전기('91~'95)	후기('96~2000)
증가율	35.5	34.2	44.6	16.9	17.2	16.6

출처 : 건설교통부(2002), 주택백서: 국민주거안정을 위한 노력과 발자취

[표 5-22] 2008년 이후 주택도시기금 조성 및 운용 실적

(단위 : 억원)

구분		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
조성	국민주택채권	84,747	95,658	89,394	99,968	97,370	104,870	124,474	161,741
	청약저축	19,753	61,001	83,475	90,834	112,691	147,235	162,453	166,335
	재특/농특/공자	-	273	173	0	0	0	-	-
	융자금회수	56,680	71,838	82,970	104,571	101,133	123,835	135,148	102,466
	복권기금전입금	4,647	5,547	4,719	4,814	4,880	5,381	5,380	3,669
	주택복권자금	-	-	-	0	0	0	-	-
	주택저당증권	-	-	-	0	0	0	-	-
	이자수입 등	38,343	35,396	40,841	47,244	32,857	32,923	31,345	-
	전기이월자금	16,808	7,305	43,579	83,424	104,791	112,559	188,091	232,321
	계	220,978	277,018	345,151	430,856	453,722	526,803	646,891	799,733
운용	임대주택건설	26,420	65,852	37,396	38,635	35,887	35,197	40,445	-
	분양주택건설	7,367	13,896	22,736	36,880	48,777	18,319	9,846	-
	수요자지원	60,101	53,717	50,759	68,395	73,838	86,712	108,375	-
	주택개량 등	1,140	1,254	15	7,653	14	712	471	-
	융자사업 소계	95,028	120,775	110,906	151,563	158,516	140,940	159,137	-
	차입금상환 등	118,645	98,415	150,657	175,421	170,352	199,921	258,111	-
	지급준비자금	7,305	43,884	83,588	103,872	124,854	185,942	229,643	-
	계	220,978	277,018	345,151	430,856	453,722	526,803	646,891	-

출처 : 주택도시기금 홈페이지

주 : 2015년은 계획 수치 기준으로 실제와 다를 수 있음

[표 5-23] 주택도시기금 조성 현황

(단위 : 억원)

구분	'14년 결산	'15년 계획	'16년 계획	
계	644,891	531,443	622,956	100%
자체재원	163,597	160,488	163,572	26.3%
정부 내부수입 및 기타(청약저축 등)	170,729	168,420	203,597	30.6%
차입금(국민주택채권)	124,474	105,000	150,000	24.1%
여유자금 회수 (전년 이월금 등)	188,091	97,535	105,787	17.0%

출처 : 국토교통부(2016), 2016년도 주택도시기금 업무편람

- 기금은 과거 주택의 절대물량이 부족한 시기에 조성되어 주택건설을 촉진하고 지원하는데 있어 중추적인 역할을 수행하였으며, 결과적으로 주택공급 확대에 큰 기여를 하였음
 - 최초로 설치된 1981년 전국의 주택보급률은 70.5%에 불과하였으나, 지속적으로 증가하여 2002년 이후 100%를 상회하는 상태를 유지
 - 초기 주택에 대한 수요가 많아 건설물량이 크게 증가한 시기에는 기금 대출의 상당부분이 실제로 주택건설에 필요한 자금 지원에 집중되었음
 - 지난 2015년까지 약 512만호(분양주택은 약 50.6%)의 주택건설에 자금을 지원함으로써 주택재고량 확보에 중추적인 역할을 담당하였음

[표 5-24] 주택도시기금 지원 주택건설호수

(단위 : 호)

구 분	계	2014년까지	2015년
합 계	5,128,534	5,023,620	104,914
분양주택	2,594,596 (50.6%)	2,584,598	9,998
임대주택	2,533,938 (49.4%)	2,439,022	94,916

출처 : 국토교통부(2016), 2016년도 주택도시기금 업무편람

- 2003년 기금의 근거법령이 주택법으로 변경되면서 기존의 주택기금의 지향점이 ‘주택공급 확대’에서 ‘주거복지 향상’으로 변화
 - 실제 주택도시기금의 수요자 지원 부분은 2010년 이후 빠르게 증가하였는데, 이는 주택구입 및 전세 수요자들의 대출상품 수요가 급증한데 기인
 - 1990년대 수요자지원 자금은 용자사업 중 2%대에 불과하였으나, 2014년 들어 68%까지 증가하였으며, 전세자금 수요도 지속적으로 증가 추이
- 용자사업의 비중 변화
 - 용자사업 초기인 '81~'89년에는 건설자금 지원 위주로 용자가 이루어졌으나,

'90년 전세자금 대출을 시작으로 수요자 지원(당시 3%)이 지속적으로 확대되고 있음

- IMF 금융위기가 있던 '98년 이후 수요자지원이 46%까지 확대되었으며, 2015년말 현재 41.2%정도임

□ 기금 특성의 변화와 주요 내용

- 경제 및 주택시장의 환경 변화에 맞게 주택도시기금으로 변경
 - 기금의 근거 법령이 '주택법'에서 새롭게 제정된 '주택도시기금법'으로 변경됨
 - (지원대상 확대) '81년 설립되어 주택자금만 공급해 온 주택기금을 경제발전 단계 및 주택시장 변화에 맞춰 「주택도시기금」으로 개편
 - (지원방식 다변화) 기존 단순 용자방식 이외 사업 성격에 맞게 출자, 투융자, 보증 등 맞춤형 지원을 통한 시중자금 마중물 역할
 - (기금전담 운용기관) 기금 관리 공공성·책임성 강화를 위해 주택도시보증공사(이하 HUG)를 전담기관으로 지정('15.7월 출범)하였으며, 기금의 운용·관리에 관한 사무의 전부 또는 일부를 HUG에 위탁함
 - HUG는 위탁받은 사무의 일부를 국토교통부장관의 승인을 받아 금융기관 등에 재위탁하는 방식으로 운영하고 있음
- 전담기관 설치는 기존의 시중은행 직접위탁 방식에서 HUG가 전담 운용하면서 은행권에 재위탁하는 구조로 변경되었음을 의미함
 - 구체적으로 HUG는 기금을 총괄, 신설되는 출자·투융자 사업에 대한 사업성 분석 및 집행을 담당하며, 수탁은행은 기존의 창구대출 및 상담업무를 지속 수행하게 됨
 - 수요자들은 필요한 대출 신청을 가까운 수탁은행을 통해 하고 있으므로 실질적인 변화는 체감하지 않게 됨

[표 5-25] 주택도시기금으로의 변경과 관련한 환경변화

구분	기존	최근 환경 변화
거시 경제	고도 성장	성장 둔화
금융 환경	공급 부족	수요 부족
주택시장	고금리	저금리, 풍부한 유동성

출처 : 주택도시기금 홈페이지

[표 5-26] 국민주택기금과 주택도시기금의 차이 비교

구분	1세대 국민주택기금	2세대 주택도시기금
지원 대상	주택	주택 + 도시
지원 방식	융자	융자 + 출자, 투융자, 보증 등 다각화
제도 및 상품	금융기관 관점	금융소비자 관점
운영체계	시중은행 위탁	전담 운용기관

출처 : 주택도시기금 홈페이지

- 주택도시기금으로 변경되면서 조성재원과 용도도 기금의 특성 변화에 맞추어 조정되었음
 - 주택계정의 역할은 국민주택채권, 청약저축, 융자금 회수 등으로 자금을 조성하여 국민주택 및 임대주택 건설을 위한 주택사업자와 주택을 구입 또는 임차하고자 하는 개인수요자에게 자금을 지원하는 것임
 - 도시계정의 역할은 주택계정으로부터의 전·차입 등으로 조성한 자금을 기반 시설 설치 및 정비/도시재생사업에 자금 지원

[표 5-27] 주택도시기금의 계정별 조성재원과 용도

구분	주택계정	도시계정
조성 재원	<ul style="list-style-type: none"> - 국민주택채권 - 청약저축 - 자체재원(출자, 투융자금 회수, 자산유동화, 대출이자 수입 등) - 일반회계복권기금 등 전입금 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택계정 전입금차입금 - 자체재원(출자, 투융자금 회수, 자산유동화, 대출이자 수입 등) - 지역발전특별회계 등 전입금차입금
용도	<ul style="list-style-type: none"> - 임대주택건설자금 - 분양주택건설자금 - 주택구입자금 - 주택전세자금 - 주택개량자금 - 임대주택 출자경상보조 등 	<ul style="list-style-type: none"> - 도시재생사업자금 - (경제기반형) 산단, 항만, 역세권 등 정비개발을 통해 경제거점 조성 - (근린재생형) 쇠퇴 중심상가지역 및 근린주거지역 재생

출처 : 주택도시기금 홈페이지

□ 한국의 주택도시기금이 주는 시사점

- 한국의 주택도시기금은 정부 차원에서 주택의 대량공급을 추진하는데 가장 근본적인 재원 문제를 해결하는 방편으로서 기반이 되었음
 - 즉 공공주택 공급의 지속가능성에 있어 가장 중요한 핵심요소로 작용
 - 단기에 일정 금액 이상을 확보하는 것은 쉽지 않으나, 기금 설치 후 다양한 재원을 통해 지속적으로 운영 기반 조성
- 공공주택의 주요 재원으로서 지속적이고 중추적인 역할을 한데는 안정적인 조성 기반을 갖추었다는 점에 주목할 필요가 있음
 - 특히 국민주택채권과 같이 부동산시장이 성장하면서 재원도 동시에 확보되는 준조세와 같은 성격의 제도는 반드시 갖추어야 함

8) 공동주택관리 및 하자보수

(1) 공동주택관리

□ 공동주택관리의 필요성과 중요성

- 공동주택은 단독주택과 달리 거주자 전용공간 외에도 공동으로 사용하는 공용 부분으로 구성되어 있으며, 이에 대한 관리가 필요하게 됨
 - 건물은 짓는 것과 더불어 지어진 건물을 얼마나 오랫동안 안전하게 사용할 수 있는가가 관건이므로 사후관리가 중요함(김정인, 2014)
- 공동주거관리이론(주거학연구회, 2008)와 하성규(2014)를 종합해 보면 공동주택관리의 중요성을 다음과 같음
 - 공동주택이 지닌 경제적 가치의 중요성으로 주택관리는 입주자와 소유자의 재산적 가치를 보전하도록 하는 것이 중요한 관리 목적이며, 주기적인 수선과 보수로 건물의 사용기간을 연장시켜 재건축으로 인한 자원낭비를 막아 줌
 - 공동주택관리는 물리적 시설인 아파트 건물 그 자체의 유지관리 외에도 주민의 안전, 쾌적성, 네트워크, 생활의 질 향상 등이 중요함
 - 공동주택관리는 해당 단지 혹은 커뮤니티를 필수적으로 고려해야 하며, 입주자의 주거생활 전반에 걸쳐 발생하는 제반문제에 대한 대응을 포함하는 것임

□ 공동주택관리 도입 및 확대

- 1973년 주택건설촉진법 제정 이후 공동주택 공급의 급증으로 인해 공동주택에 대한 효율적인 관리와 입주민의 주거생활을 위한 관리의 필요성이 대두됨
 - 1979년 공동주택관리령과 규칙이 제정되어, 공동주택의 시설물 관리와 입주민의 의견 수렴 등 전반적인 공동주택관리 업무에 대한 제도가 만들어짐
 - 또한 전문적인 지식과 기술을 갖춘 관리 전담인력으로서 주택관리사 제도도 이 때 도입됨
- 2004년 제정된 주택법에서는 공동주택관리령의 내용 중 주요 사항을 법률로 포함시켜 기존 주택법 대비 공동주택관리제도 등 주택의 유지관리에 대하여

전반적으로 강화하게 됨

- 기존의 시행령과 규칙보다 위계상 상위인 주택법에 이러한 사항들을 위치시킴으로써 강화시켰으며, 주택관리에 대하여 보다 중요하게 인식하게 되었음을 의미함²⁵⁾
- 공동주택의 체계적인 관리를 위하여 공동주택관리규약, 안전관리계획 수립, 안전점검에 관한 내용, 장기수선계획 의무화 및 이를 위한 특별수선충당금의 적립, 공동주택 관리준칙 등 기존 공동주택관리령에 있던 주요 사항 및 이를 개선한 내용이 주택법에 직접 규정되어 포함되었음
- 아파트 범죄 예방을 위한 경비원 등에 대한 안전교육 실시, 효율적 시설관리를 위하여 관리주체가 반기마다 안전점검 실시하는 방안 등이 안전에 관한 내용도 주택법에 규정되었음
- 공동주택관리 분야의 전문화 및 효율적인 업무 수행을 위한 기반으로서 주택관리사협회 설립을 명시함
- 공동주택과 그 시설물의 안전, 유지관리에 관한 정보를 종합적으로 관리할 수 있는 공동주택관리정보시스템을 구축하도록 함

□ 공동주택관리법 제정

- 공동주택에 대한 체계적이고 전문적인 관리와 공동체 문화 활성화 지원을 위하여 2016년부터 공동주택관리법이 새롭게 시행됨
- 기존 주택법²⁶⁾의 일부로 포함되어 있던 공동주택관리가 독립적인 법체계를 갖게됨
- 법 제정 당시인 2015년 기준으로 국민의 대다수(70%)가 공동주택에 거주하고, 관리바사용료도 연간 약 12조원에 이르는 상황임
- 이에 따라 법 제정의 주요 사유는 공동주택관련 민원과 분쟁의 증가와 이에

25) 일부 내용은 주택법 시행령과 시행규칙에 포함시킴

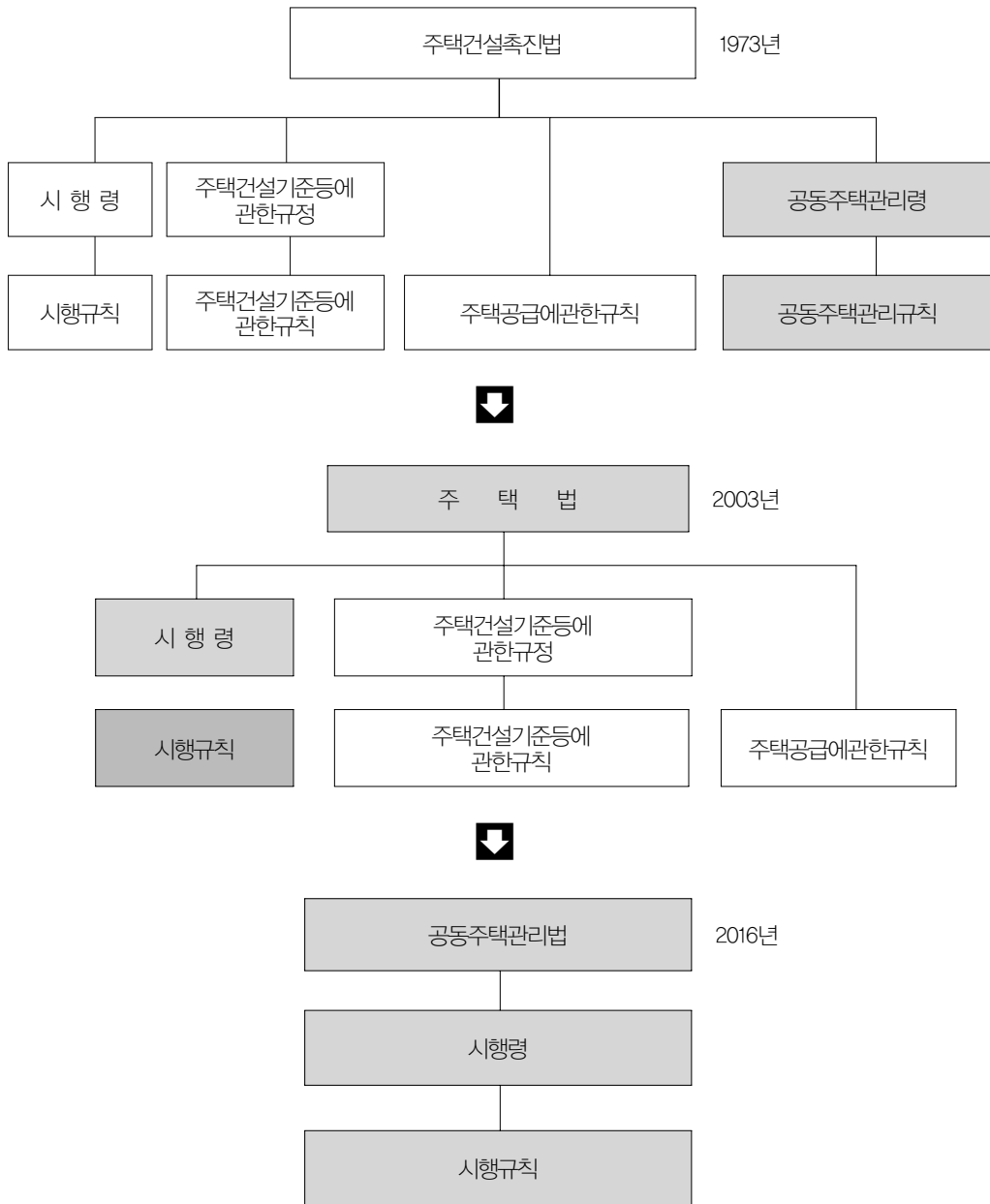
26) 주택법은 주택의 건설·공급·관리·자금조달 등을 포괄하여 규정하고 있었으며, 공동주택관리에 관한 사항도 여기에 포함되어 있었음

다른 사회적 비용 증가, 전문적인 관리체계와 공동체 활성화 필요성이 커짐
에 따라 정부 차원의 지원을 확대하기 위함임

- 법에서 주로 명시하고 있는 내용은 다음과 같음
 - 공동주택에서 발생하는 생활분쟁 감소(공동주택관리 분쟁조정위원회, 공동주택관리 지원기구 설치)
 - 안전관리 강화
 - 공동주택 장수명화 도모
 - 비리 차단 및 투명성 제고
 - 공동체 생활의 활성화 지원

[표 5-28] 공동주택 관련 법령 변화 및 주요 내용

상위 법	하위 법령	주요 내용	비고
주택건설촉진법 (1972)	- 공동주택관리령(1978) - 공동주택관리규칙(1978)	- 공동주택의 시설물 관리 - 입주자대표회의 설치 - 주택관리사 제도 도입(1987년)	- 별도의 시행령과 규칙 제정
주택법 (2004)	- 주택법 시행령 개정 - 주택법 시행규칙 개정	- 공동주택관리규약 명시 - 안전관리계획 수립 및 안전점검 - 장기수선계획의 의무화 - 공동주택 관리준칙 - 주택관리사협회 설치 - 리모델링 활성화 지원 방안	- 주택법으로 상향 - 시행령과 시행규칙 개정하여 포함
공동주택관리법 (2015)	- 공동주택관리시행령(2016) - 공동주택관리시행규칙 (2016)	- 공동주택 생활분쟁 감소 (공동주택관리 분쟁조정위원회, 공동주택관리 지원기구 설치) - 안전관리 강화 - 공동주택 장수명화 도모 - 비리 차단 및 투명성 제고 - 공동체 생활의 활성화 지원	- 시행령과 규칙 제정



[그림 5-14] 공동주택관리법 제정

□ 공동주택 관리제도 주요 내용

○ 공동주택관리 대상

– 공동주택관리법에는 의무관리대상 공동주택을 명시하고 있으며 다음과 같음

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

○ 조직과 운영

- 공동주택 관리는 관리에 필요한 제반 사항에 대하여 결정하고 집행하는 절차를 거치며, 이를 위해 담당할 인력과 조직이 필요함
- 일반적으로 관리와 관련한 의결주체와 집행을 담당하는 관리주체가 필요하며 이에 대한 역할 및 책임, 관리방법 결정 방식 등은 공동주택법에 명시되어 있음
- 입주자대표회의의 구성과 운영, 선거관리위원회 구성과 운영에 대해서는 법 시행령에 포함되어 있음
- 국토교통부는 ‘주택관리업무 매뉴얼’을 제공하여 공동주택관리와 관련한 주요 사항 및 절차를 제공하고 있음
- 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리방법을 포함하여 관리운영에 필요한 제반사항을 결정하는 역할을 하고 있으며, 주로 공동주택관리규약에 명시되어 있는 사안에 대하여 회의를 개최하고 의결함
- 입주자대표회의가 의결하는 내용은 법에 명시되어 있는 관리규약의 개정, 관리비 등 예산 수립과 결산, 공용부분의 보수, 장기수선계획 조정, 안전관리계획의 수립 등임
- 관리주체는 공동주택의 공용부분의 유지 및 안전관리, 관리비 등의 비용 징수 및 관리, 관리규약으로 정한 사항의 집행, 입주자대표회의 의결사항의 집행 등 관리의 실무를 담당함

○ 관리업무 주요 내용

- 공동주택의 관리업무는 주로 행정업무, 회계업무, 시설업무로 구성됨

[표 5-29] 공동주택 관리업무 주요 내용

구분	주요 항목	세부 내용	주요 근거
행정 업무	관리 규약	개정 절차의 이행, 개정 신고 및 수리통지	<ul style="list-style-type: none"> - 「공동주택법」 등 관계법령 - 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 - 해당 지방자치단체의 공동주택관리규약 준칙 - 해당 공동주택의 관리규약 - 국토교통부 민원 질의회신 자료
	입주자 대표회의	동별 대표자 선출 및 자격, 입주자대표회의 구성·신고, 회의 소집 및 공개, 운영비 집행, 선거관리위원회 선출 및 구성	
	관리주체	관리사무소장 업무직인 사용, 보증설정, 정보공개, 경비원 성범죄 경력조회, 접수입의 관리 및 사용, 자치관리기구	
	계약사무	주택관리업자 선정, 입찰공고, 수의계약, 사업자 선정 시 계약체결 주체, 입찰보증금 및 계약이행보증금	
	장기수선계획 및 장기수선충당금	장기수선계획 수립 및 조정, 장기수선충당금 적립 및 사용	
	하자보수 및 하자보수충당금	하자보수 청구 및 하자보수, 하자보수보증금의 예차·용도, 사용내역 신고, 하자보수 종료 확인	
회계 업무	자금관리	통장인장관리, 현금, 예금 등	<ul style="list-style-type: none"> - 「공동주택법」 등 관계법령 - 공동주택관리규약 준칙 - 공동주택관리 회계처리기준 (이하 ‘회계기준’이라 함) - 일반기업회계기준 - 일반적으로 인정되는 회계 관습
	계정관리	선급비용, 가지급금, 예수금, 관리비예치금 등	
	자산관리	채고자산, 유형자산	
	충당금관리	장기수선충당금, 인적충당금 등	
	관리비 등 수입비용	관리비부과, 미수관리, 비용집행, 접수입 등	
	사업계획 및 예산	사업계획 및 예산 편성	
	결산관리	재무제표 작성, 잉여금 처분	
	세무관리	세무신고	
시설 업무	시설행정	각종 계획 수립, 정기검사, 교육 이수, 관리자 선임, 각종 대장관리 여부 및 충실도	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택법 - 소방법 - 승강기시설안전관리법 - 개인정보보호법 - 전기사업법 - 시설물 안전관리특별법 - 수도법 - 산업안전보건법 - 기타 시행령 및 시행규칙 등
	급수시설	펌프실, 지하저수조, 옥상물탱크	
	난방시설	보일러실, 공동구, 중간기계실	
	전기시설	변전실, 비상발전기	
	소방시설	기계분야, 전기분야	
	승강기시설	방재실(경비실), 카내부, 기계실	
	건축시설	동, 옥상, 동지하, 지하주차장	
	토목시설	배수시설, 도로, 옹벽(석축), 법면, 담장, 비상급수	
	기타	어린이놀이터 / 조경시설	

출처 : 국토교통부(2016), 공동주택관리 진단업무 매뉴얼 참고 재정리

- 관리 방식 : 자치관리와 위탁관리
 - 공동주택 관리는 일반적으로 관리를 전문으로 담당하는 주택관리업체에 의뢰를 하게 되며, 입주자대표회의와 업체 간의 계약으로 운영하게 됨
 - 관리의 형태는 자치관리와 위탁관리로 구분하며, 형식은 위탁으로 하되 실제로는 자치관리로 하는 방식도 있음
 - 자치관리는 입주자대표회의가 사용자로서 관리사무소와 직원들을 직접 고용하고 임금과 근무 형태도 개별 근로계약과 취업규칙에 의거하여 직접 결정하는 방식임(단, 노조가 있으면 단체협약을 통해 결정)
 - 위탁관리는 입주자대표회의와 주택관리업체와 계약으로 하되 관리소장을 포함한 직원들에 대한 인사, 임금, 노무, 경리 등 모든 사항을 업체에 맡기는 방식임. 필요한 조건이 있을 경우 계약시에 명시하고 업체에는 계약 금액만 지급
 - 형식은 위탁관리로 하되 실제로는 자치관리의 형태도 있는데, 업체와 관리업무를 위탁계약으로 의뢰하되, 관리소장과 직원의 임명, 관리 관련 업무 지휘 감독, 임금 책정 및 지급 등을 입주자대표회의에서 결정하는 방식. 이러한 관리방식에 대해서 노동법 상으로는 자치관리로 간주함
 - 자치관리와 위탁관리의 특성을 비교하면 다음 [표 5-30]과 같음

[표 5-30] 공동주택 관리방식

구분	자차관리	위탁관리
기본성격	<ul style="list-style-type: none"> - 소유자(입주자)가 대표를 구성하여 직접 관리하는 방식 - 가장 오래되었으며 공동주택관리에서 대체로 많이 하는 보편적인 방식 - 관리주체 스스로 관리에 관한 각종 의사결정을 자율적으로 내릴 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 고층화, 대형화와 건축기법의 고도화, 전문적 기능의 설비, 부재소유자의 증가 등에 따른 기능적 전문적 관리와 합리적 경영관리 등을 이유로 공동주택의 관리를 전문적인 관리업자에게 수수료를 지급하여 관리하게 하는 방식
특징	<ul style="list-style-type: none"> - 민주주의 원리에 입각한 입주민 직접 관리의 성격의 강함 	<ul style="list-style-type: none"> - 전문적 관리지식을 가진 주택관리회사를 통하여 관리함으로써 전문성 제고에 중점을 둠
관리책임	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의는 관리소장의 임명등 관리가구의 구성 및 운영결과에 대한 책임을 부담하게 됨 	<ul style="list-style-type: none"> - 관리주체의 구성 및 운영에 대한 책임은 위탁관리회사에서 부담함(그대신 위탁관리 수수료를 부담하게 됨)
재정책임	<ul style="list-style-type: none"> - 개인위주 보증 - 개인 신용도에 의존 	<ul style="list-style-type: none"> - 회사책임 보증 - 안전성 보장
운영	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의의 통제하에 관리소장의 능력에 따라 운영 내용이 결정됨 	<ul style="list-style-type: none"> - 관리회사의 기본 운영 방침에 의거하여 규격관리가 이루어짐
건물장비 관리	<ul style="list-style-type: none"> - 자체보유 기술인력으로 해결해야 함 	<ul style="list-style-type: none"> - 회사 기술진의 조직화된 관리 - 하자공사의 전문적인 사후조치 가능
관리비 부과	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의의 책임하에 부과되므로 전문성이 결여되면 오류 발생의 소지가 있음 	<ul style="list-style-type: none"> - 1차 수탁회사가 심사후 부과되므로 신중성 보유와 오류를 예방할 수 있음
예결산 감사	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의의 결정만으로 수립·집행·감사함 	<ul style="list-style-type: none"> - 예산집행 2중 통제기능 보유 - 입주자대표회의의 수시 감사기능 보유
직원인사	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의의 책임고용으로 인한 인사가 이루어짐 	<ul style="list-style-type: none"> - 회사공개모집, 인사 정원제 적용 - 회사가 기술인력의 대량확보로 수시보충 가능
노사문제	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자와 노동자의 직교섭으로 해결 	<ul style="list-style-type: none"> - 위탁회사와 직원간에 해결
하자보수	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의의 독자적 판단으로 대처 	<ul style="list-style-type: none"> - 분야별 전문 기술진이 지원

출처 : 사단법인 충북도지부 전국아파트입주자대표회의연합회 홈페이지

- 자치관리와 위탁관리의 장단점을 비교하면 다음 [표 5-31]과 같음

[표 5-31] 공동주택 관리방식 장단점 비교

구분	자치관리	위탁관리
장점	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의의 주체성 도모 가능 - 입주자들의 요구사항 반영이 쉬우며, 친절한 서비스가 가능 - 입주자 상호간 참여도모 및 친목을 증대시키고 공동의식을 고취 - 불필요한 비용(위탁관리수수료) 절감으로 관리비 경감 - 관리책임자의 관리지식과 경험이 풍부할 경우 효율적 관리 가능 - 전직원이 아파트 위주로 소속감을 가지고 근무 	<ul style="list-style-type: none"> - 모범적인 전문위탁관리회사가 체계적으로 관리하면 합리적 효율적인 인사관리와 경영 및 규모의 경제로 관리비용을 절감할 수 있다는 점에서 비교적 저렴하고 안정적인 경비로 관리 가능 - 화재사고나 산재·인사사고가 발생하더라도 위탁관리회사가 책임부담 보상 - 인사교류가 가능하여 관리직원들의 근무의욕 및 사기 증대 - 긴급사태 발생시 외부 관리요원의 자원 가능
단점	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자들끼리 이권개입이나 주도권 다툼으로 분쟁이 야기되고 관리자체가 표류할 수 있음 - 입주자들의 일시적인 불평으로 입주자대표회의와 관리주체의 업무의욕이 상실될 수 있음 - 관리비 절감이 급급한 나머지 장기수선이나 하자보수를 소홀히 하여 각종 설비의 노후화 현상을 촉진시켜 아파트의 가치와 수명을 떨어뜨릴 수 있음 - 산재 등 사고 발생시 보상책임의 부담이 발생하고, 노사분쟁 발생시 해결이 어려움 - 개인사정 등을 이유로 의사결정에 관한 회의의 성원이 쉽지 않고, 동별대표자와 입주자간에 의사소통이 원활하지 않을 경우에는 입주자대표회의 결정사항에 대한 인식 부족을 초래하여 시행이 곤란해지기도 함 	<ul style="list-style-type: none"> - 위탁수수료의 부담으로 인한 다소 관리비의 상승 요인이 있음 - 관리운영이 미숙하고 전문관리 능력이 부족한 주택관리회사가 관리할 경우 공신력이 저하되고 오히려 경제적 손해를 가져올 수 있음 - 전문관리제도에 관한 역사가 짧은 우리나라의 실정에서는 관리인에 대한 신뢰도가 낮고, 관리인과 입주자 사이에 갈등을 노출시킬 수 있음 - 관리회사의 관리요원에 대한 인사이동이 빈번하여 입주자와의 무난한 인간관계의 형성이 어려움 - 업자의 수익상한선이나 용역비에 관한 법률의 미비를 틈탄 영리 목적에 치우칠 경우 과도한 관리비 지출이 우려됨 - 주민의 요구가 관리업무에 적용되기까지 많은 시간이 소요될 수 있음
공통점	입주자대표회의에서 잘못된 결정 및 문제점이 발생하면 입주자대표 책임 소재 추궁	

출처 : 사단법인 충북도지부 전국아파트입주자대표회의연합회 홈페이지

○ 주택관리사제도²⁷⁾

- 의무관리대상인 공동주택 공용부분의 효율적이고 전문적인 관리를 위하여 1987년에 ‘주택관리사(보)’ 시험제도가 도입되어 전문자격자에 의한 관리가 이

27) 김정인(2014)의 내용을 토대로 정리하였음

루어지게 함

- 공동주택의 공용부분 관리를 위해서는 일상적인 관리 이외에 시설이나 설비를 장기적인 측면에서 계획적으로 관리하기 위한 기술적인 지식이 필요함
- 유지를 위하여 필요한 비용, 운영비용 등을 징수하고 사용하기 위한 업무지식과 다수의 입주자들이 쾌적한 주거환경을 조성하며 생활할 수 있도록 적극적인 입주자의 생활 관리도 필요함
- 즉, 주택관리사는 공동주택을 체계적이고 계획적으로 관리하여 건물의 장수명을 도모하고 효율적이고 투명한 관리비의 집행, 나아가서는 다수의 거주자들이 공동체 생활을 영위할 수 있도록 하는 역할을 수행함

□ 장기수선충당금 제도

- 장기수선충당금이란 공동주택의 승강기나 배관 등 주요시설, 부대시설과 복지시설 등을 장기적으로 보수하거나 교체하는데 필요한 비용을 충당하기 위해 미리 적립해놓는 금액을 말함
- 장기수선충당금은 공동주택의 체계적인 유지관리를 위해 필요한 제도임
 - 장기수선충당금이 마련되어 있지 않다면 입주자대표회의는 관리비 등을 통해 응급처방식의 대응밖에 할 수가 없고, 이러한 임기응변적인 수선이 빈번해질 경우 자금 마련이 어려울 뿐만 아니라 건물 및 설비의 노후화를 방지할 수 없어 유지관리가 어려워지고 거주자의 안전성과 쾌적성을 보장할 수 없게 됨
- 장기수선충당금을 부담해야하는 공동주택 조건은 다음과 같음
 - ① 300세대 이상의 아파트
 - ② 엘리베이터(승강기)가 설치된 아파트
 - ③ 중앙집중식 또는 지역난방방식의 아파트
- 장기수선충당금 요율은 해당 주택 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정함
- 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 함

- 신규아파트의 경우 공동주택 사용검사일로부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매월 적립하며, 분양되지 않은 세대에 한해서는 사업주체(건설사)가 부담함
- 장기수선충당금은 주택 소유자(집주인)가 납부하게 되어있으나, 전세 또는 월세인 경우에는 관리비에 포함되어 있기 때문에 사용자(세입자)가 납부를 하되 계약해지 시 납부금액을 별도로 청구할 수 있음
- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르나, 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음과 같은 용도로 사용할 수 있음
 - 공동주택관리법에 따른 하자심사분쟁조정위원회 조정 등의 비용
 - 공동주택관리법에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용
 - 위의 비용을 청구하는데 드는 비용
- 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용함

(2) 하자보수

□ 하자보수제도의 개요²⁸⁾

- **(하자보수 책임)** 사업주체²⁹⁾는 공사상 잘못으로 인한 균열·침하(沈下)·파손 등의 하자가 하자담보책임기간 이내에 발생한 경우에는 입주자대표회의 등의 청구에 따라 하자를 보수하도록 의무화하고 있음(공동주택관리법 제36조)
 - (담보책임) 사업주체는 10년 범위 이내에서 내력구조부 및 시설공사별로 발생하는 하자에 대하여 건축물의 분양에 따른 담보책임이 있음
 - (손해배상) 사업주체는 담보책임기간에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 경우에는 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있음
- **(하자의 범위 및 하자담보책임기간)** 사업주체가 보수책임을 부담하는 하자의 범위, 시설공사별 및 내력구조별 하자담보책임기간은 다음의 내용과 같음(공동주택관리법 시행령 제37조 및 36조)

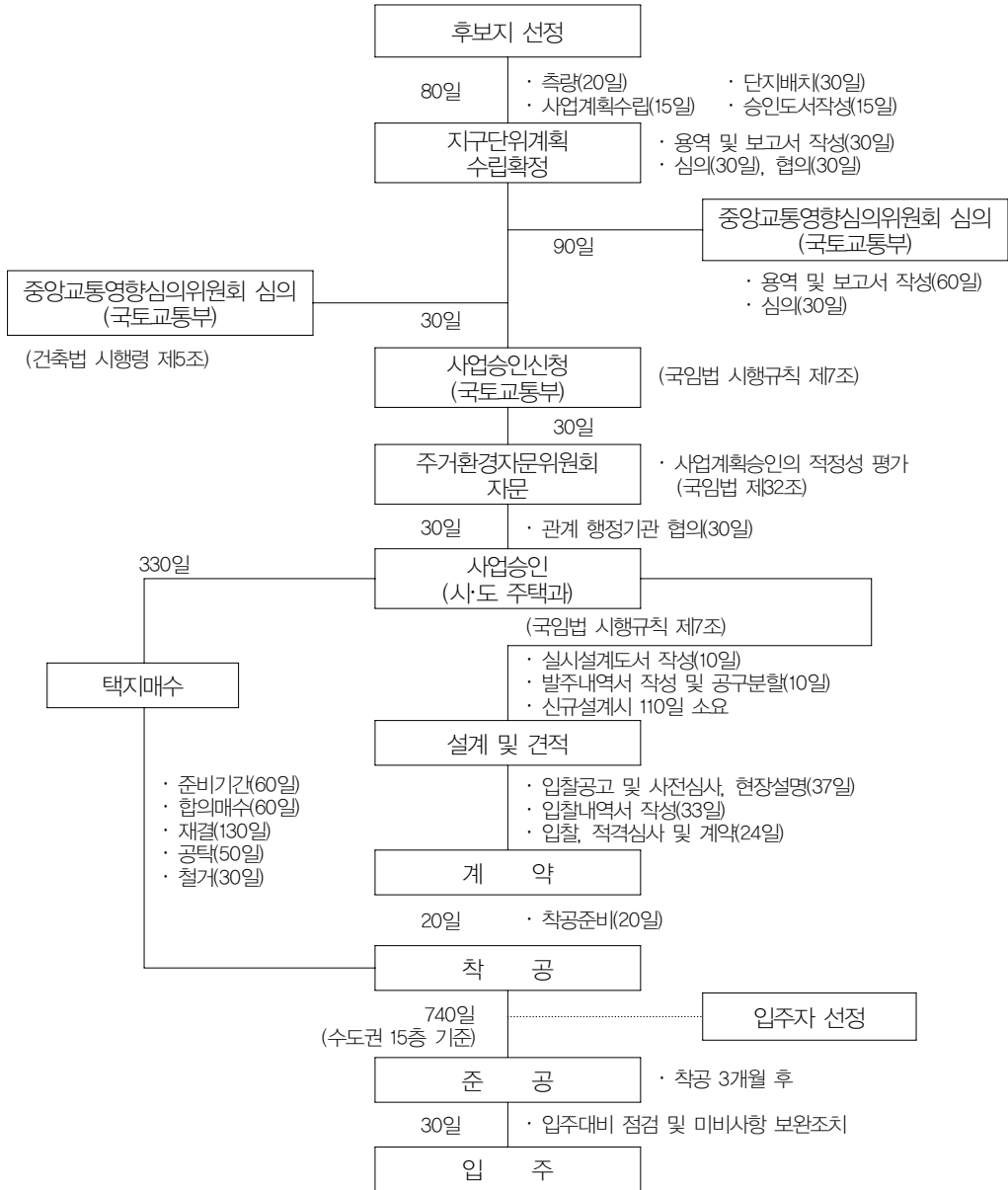
28) 주요 내용은 국토교통부(2014) 주택관리업무 매뉴얼을 토대로 정리하였음

29) 사업주체 : 시행사, 시공사, 보증서 발급기관, 건축법에 따른 건축주, 주택법에 따른 리모델링 등을 한 시공사

- 시설공사 하자는 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상불량 등의 현상이 실제로 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자를 의미함
- 내력구조부의 하자는 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 해당 아파트가 무너진 경우, 안전진단 실시결과 해당 아파트가 무너질 우려가 있다고 판정된 경우
- 하자담보책임기간은 시설공사의 유형 및 세부공사의 종류에 따라 1년에서 4년까지 정하고 있음
- **(하자보수 청구 등 절차)** 입주자, 입주자대표회의, 관리주체 및 관리단은 하자담보책임기간 내에 아파트의 하자가 발생한 경우에는 사업주체에 대하여 하자의 보수를 청구할 수 있음(공동주택관리법 시행령 제38조)
 - 사업주체는 통보 후 3일 내에 하자를 보수하거나 일정이 명시된 보수계획을 입주자대표회의 등에 통보하여야 함
 - 통보가 없거나 이행을 하지 않으면 입주자대표회의 등은 사업주체가 예치한 하자보수보증금을 사용하여 직접보수하거나 제3자에게 보수를 의뢰할 수 있음
- **(하자보수 보증금)** 사업주체는 하자보수보증금을 예치하여야 하며, 사업주체가 국가 등³⁰⁾인 경우에는 의무가 없음
 - 사용검사 신청 시 사업주체는 법에서 정하는 하자보수보증금의 보증서 발급기관에서 발행하는 보증서를 사용검사권자의 명의로 예치하여야 함
 - 하자보수보증금은 하자로 판정된 시설공사 등 하자보수비용으로 사용하게 되며, 사용하지 않은 보증금은 준공 후 10년이 경과하는 동안 입주자대표회의는 순차적으로 사업주체에게 반환하게 됨
- 기타 하자심사, 분쟁조정, 하자감정 등에 대한 절차 등은 공동주택관리법 및 시행령과 시행규칙에 명시하고 있음

30) 국가 등 : 국가 지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사

9) 주택공급관련 종합 프로세스



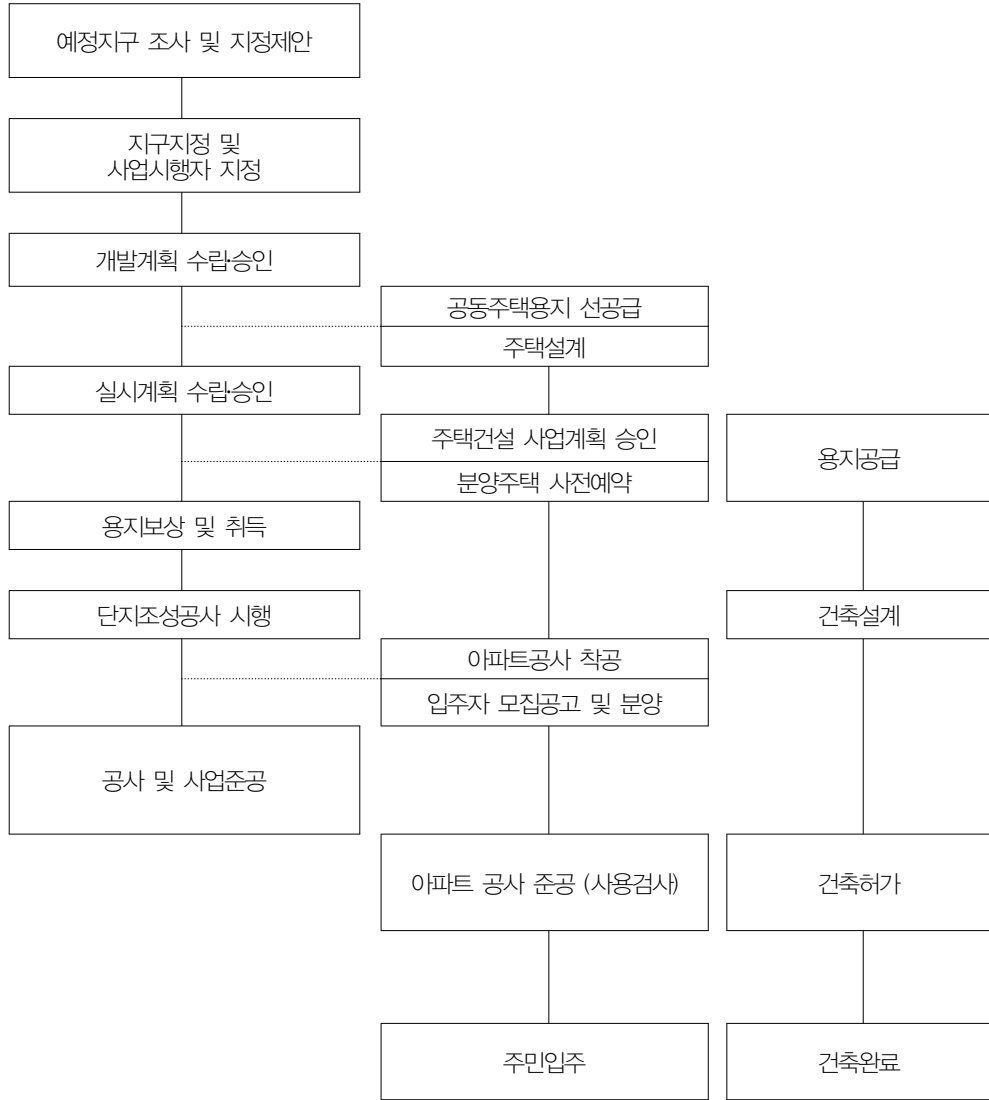
[그림 5-15] 주거지구 개발 프로세스

주 : 2006년 기준이므로 현재와 다소 상이할 수 있음
출처 : 대한주택공사 업무수첩(2006)

[단지계획 및 조성]

[공동주택 건축]

[기타 건축물]



[그림 5-16] 주택개발사업 일반적 프로세스

2. 제도에서의 적용 가능성 검토

2.1 적용 가능성 검토

□ 한국의 공공주택 제도와 적용가능성 검토

- 한국의 공공주택제도 발전과정은 1970년대 개발도상국 시기에 국가 주도의 공공주택 공급을 추진하고, 1980년말부터 주택의 대량 공급을 위한 정책 실현을 위해 다양한 제도가 진화되어 왔다는 점을 주목할 필요가 있음
 - 특히 캄보디아와 같이 공공주택모델 자체가 거의 없는 상태에서 이러한 진화 과정을 거친 한국의 사례는 상당히 유용할 것이며, 부문별로 적용가능성을 검토하여 단기적으로 또는 장기적으로 적용하는 방안을 모색할 필요가 있음
 - 제도에 따라서는 즉시 적용이 가능한 수준도 있으나, 대부분 개선 또는 신설이 필요하며 이 경우 법령 제정을 통한 기반을 갖추어야 함
- 한국의 제도를 참조하여 캄보디아의 공공주택제도를 구축함에 있어서 제도에 따라서는 일정 시점을 기준으로 적용할 필요가 있음
 - 경제적 상황이나 주택정책의 목표, 부동산 시장 상황 등을 종합적으로 감안하여 반영할 제도의 시점을 고려하여야 함

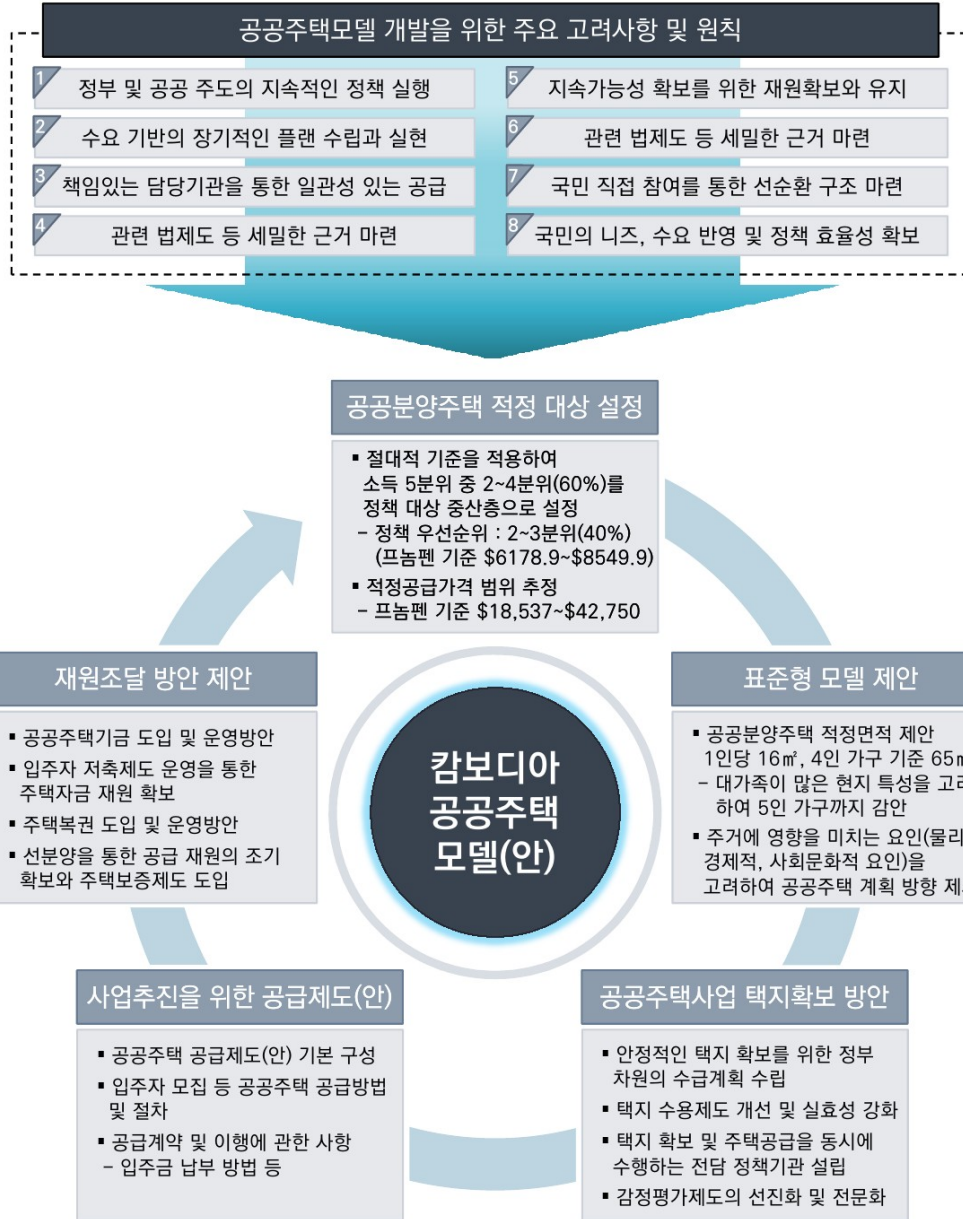
[표 5-32] 한국의 공공주택 제도 특성과 적용 가능성

주요 부문	주요 특성	적용 가능성	비고
주택공급 계획 수립 및 실행	정부개입에 의한 초기 정책목표(자가중심) 설정	도입 필요	· 새로운 정책목표 설정 필요
	장기 주택종합계획 수립 및 연간 계획 수립	도입 필요	· 10년 단위 계획 및 연간계획 수립 · 수요예측 통한 정량목표 우선 설정
주택공급 행정체계와 담당 주체	정부의 전담 부서	개선 필요	· 역할 확대 필요
	전담기관(공기업 등) 설치	도입 필요	· 단기적으로는 대행역할 기관 모색
공공택지 확보 방안	토지수용제도	기 도입 중	· 법 개정을 통한 주택공급 기반 조 성 필요
	보상 전문기관 지정 및 위탁	도입 필요	· 주택공급 담당주체에 지정 및 위탁
	보상 산정 기준 설정	개선 필요	· 과세 기준지가 운영 중
	토지매입제도	개선 필요	· 공급 활성화 측면에서 개선
공급대상과 선정방식	무주택세대 구성원	완화 필요	· 높은 자가율 감안 1가구로 완화하 되 무주택 우선 적용
	1세대 1주택	즉시 적용	· 투기 방지 및 형평성
	재당첨 금지	즉시 적용	· 투기 방지 및 형평성
	해당 주택건설지역 거주	즉시 적용	· 투기 방지(실수요 중심)
	청약저축 납입기간 및 횟수에 따른 순위 결정	적용 필요	· 시범사업에는 부분 적용 검토 · 장기적으로 운영
특별분양	검토 필요	· 향후 검토 후 도입 필요	
공급방식	선분양제도	기 도입 중	· 기존 시행 중
	분양보증제도	도입 필요	· 선분양 보완책으로 필요
주택규모 및 질적 기준	국민주택 규모 설정(평형 등)	도입 필요	· 적정 주거면적 설정
	최저주거기준 적용	도입 필요	· 근거 법령 필요
건설자금 및 공급재원	주택도시기금(국민주택기금) 설치 및 운용	도입 필요	· 현재 재원은 부족하나 장기적으로 설치 필요(관련 법령 필요)
	청약저축제도	도입 필요	· 담당 은행 지정 필요
	국민주택채권 발행	도입 필요	· 근거법령 마련 후 즉시 도입 필요
	주택복권 발행	도입 필요	· 관련 법령 필요
공동주택관리 및 하자보수	공동주택관리제도	개선 필요	· 입주자대표회의 구성 등 개선
	주택관리사제도	도입 필요	· 공동주택 확대에 대응
	하자보수제도	기 도입 중	· 공동주택 확대 대비 개선 필요

[표 5-33] 캄보디아 공공주택에의 도입 또는 적용 우선순위별 재구성

구분	주요 특성	비고
도입 및 적용 필요 (법 제도적 기반 마련)	정부개입에 의한 초기 정책목표(자기중심) 설정	· 자가에서 공공임대로 단계적 추진
	장기 주택종합계획 수립 연간 계획 수립	· 택지소요량과 연계 · 지자체별 계획도 추가 수립
	전담기관(공기업 등) 설치	· 안정적인 택지 확보 및 주택공급 기반
	공급대상과 선정 기준 명시 청약제도 / 무주택세대 구성원 / 1세대주택 / 재당첨금지 / 해당 주택건설지역 거주 등 우선 순위 설정	· 공공주택제도 도입시 즉시 적용 · 주택시장 상황에 따라 탄력운영
	분양보증제도	· 선분양에 필수적 보완제도
	국민주택 규모 설정(평형 등)	· 적정 기준 설정 필요
	최저주거기준 적용	· 국가 차원의 선연적 기준 마련 필요
	주택도시기금(국민주택기금) 설치 및 운용	· 안정적인 재원 확보에 필수
	청약저축제도	· 국민참여와 재원확보
	국민주택채권 발행	· 재원 확보에 매우 유리
	주택복권 발행	· 국민참여와 재원확보
	주택관리사 제도	· 공동주택 확대에 필수제도
기 도입 중이나 개선 필요	정부 전담부서	· 역할 확대 필요
	선분양제도	· 분양보증을 통한 제도 보완 필요
	토지수용제도	· 택지확보에 적합하게 법제 개선 필요
	보상 기준 설정 및 감정평가사제도	· 제도 개선 필요
	토지매입제도	· 공공성 관점에서 제도 개선 필요
	공동주택 관리제도	· 공동주택 확대 대비 개선 필요
	하자보수제도	· 공동주택 확대 대비 개선 필요
검토 후 도입 필요	특별 분양	· 공급대상 우선순위와 연계 운영 검토

제6장 캄보디아 공공주택모델(안)



[그림 6-1] 캄보디아 공공주택모델(안)

1. 제도 도입 방안

1.1 모델 개발을 위한 주요 고려사항 및 원칙

- 캄보디아 공공주택모델을 제안함에 있어 중요한 점은 완벽한 제도를 구축하는 것보다는 실현가능한 요소를 중심으로 틀을 갖추고 보다 지속가능한 방향으로 발전해 나가는 것이 필요할 것임
- 앞에서 검토한 캄보디아의 주거현황과 여건, 제도적 기반, 주거실태조사 결과에서의 시사점, 동남아를 중심으로 한 아파트 확산 사례, 한국에서의 공공주택 공급을 위한 기존 제도 분석 등을 통해 도출한 결과를 반영하여 모델 개발을 위한 주요 고려사항을 다음과 같이 제시함

[표 6-1] 모델 개발을 위한 주요 고려사항 및 원칙

주요원칙	추진내용
정부 및 공공 주도의 지속적인 정책 실행	- 정부 및 공공주도의 필요성
수요 기반의 장기적인 플랜 수립과 실현	- 체계적인 주택공급계획 수립 - 소득수준 및 지불능력을 감안한 소요 파악 및 공급 세분화
책임있는 담당 기관을 통한 일관성 있는 공급	- 공공 중심의 지속적이고 일관성 있는 공급 추진 - 주택공급 담당 공기업 설립 추진
관련 법제도 등 세밀한 근거 마련	- 부문별 법제도 제개정 필요
지속가능성 확보를 위한 자원 확보와 유지	- 안정적인 자원 마련 및 유지
국민 직접 참여를 통한 선순환 구조 마련	- 정부가 주도하되 국민도 일정 참여하는 기반 마련
공정하고 투명한 운영	- 정부 차원의 투명한 운영 및 관리
국민의 니즈와 수요 반영 및 정책 효율성 확보	- 국민주택 등 적정 평형 설정과 제시

1) 정부 및 공공 주도의 지속적인 정책 실행

□ 정부 및 공공주도의 필요성

- 캄보디아의 경우 공공주택 공급을 통한 국가전반에 걸친 주거 개선이 필요하며, 이는 최근 주택시장의 상황으로 볼 때 더욱 시급하다고 할 수 있음
 - 소득양극화가 심하고 주택의 공급 측면에서 보면 일정 소득 이상의 계층은 외지를 포함한 민간의 영역에서 이미 주도적으로 이루어지고 있음
 - 다만, 이러한 현상은 프놈펜을 중심으로 주택을 포함한 부동산 가격 폭등으로 이어지고 있어, 공공주택 공급의 관점에서 보면 적절한 부지 확보에 어려움으로 작용할 수 있음
 - 결국 일정 소득 이하는 그 소득 계층에 따라 공공분양주택과 공공임대주택으로 구분하여 정부 및 공공의 주도하에 장기적인 공급이 지속적으로 추진되어야 할 것임
- 현재와 같은 민간주택 공급은 유지하되, 전체 부동산시장에 대한 적정 수준의 정부 개입에 대한 검토도 필요함
 - 이미 시장개방 등으로 확대된 민간주택시장은 경제 활성화 등의 관점에서 현재와 같이 추진하되, 소득 양극화가 심화되지 않는 방향으로 조정 필요
 - 급격한 가격 상승이 지속되는 등 프놈펜 중심의 캄보디아 부동산시장의 과열은 결과적으로 양극화를 심화시킴과 동시에 소득이 높지 않은 계층의 내집 마련을 더욱 어렵게 할 수 있음
 - 현재처럼 민간주택 공급 중심으로 방치할 경우 주택가격의 급상승과 부동산 시장 과열이 이어지고, 결국 지가 상승 등으로 공공주택 공급 여건은 더 악화되는 악순환이 계속될 수 있음
 - 주택담당 부처인 MLMUPC 내에 주택국에서 공공주택정책을 총괄하고 집행하는 기능을 강화해야 하며, 구체적으로 장기 및 연간 주택공급계획 수립, 주거실태조사 등을 통한 주택소요와 수요 파악 등의 정책 수립과 관련한 업무를 확대하여야 함

2) 수요 기반의 장기적인 플랜 수립과 실현

□ 체계적인 주택공급계획 수립

- 수요와 소요 예측을 통한 장기적인 종합주택계획 수립이 이루어져야 함
 - 한국의 경우처럼 10년 단위로 중장기계획을 수립하고 이를 토대로 매년 공급 계획을 수립하는 방안이 효과적임
 - 계획 수립은 지역별로 세분하고, 주택의 유형별로도 구분하여 포함될 필요가 있음

□ 소득수준 및 지불능력을 감안한 소요 파악 및 공급 세분화

- 자가 소유 욕구가 매우 높은 점을 감안하여 공공분양주택 중심의 자가 정책을 추진하고, 소득 수준과 지불능력에 적합한 주택공급을 위한 기본적인 소요 파악이 필요함
 - 기존 자가비율이 높기는 하지만 대체로 주택의 상태가 열악하므로 신규주택이 아닌 1주택 소유자들에게도 새로운 주택을 마련할 수 있는 공급 정책 필요
 - 월세 형태의 기존 임대 거주자, 특히 저소득층을 위한 공공임대주택 공급도 시급하긴 하나, 우선 정책 대상은 어느 정도 지불능력이 있는 공공분양주택부터 해소하고 소요재원을 확충하거나 교차보조 등 확보 방안을 마련한 이후에 추진하는 것이 현실적임

3) 책임있는 담당 기관을 통한 일관성 있는 공급

□ 공공 중심의 지속적이고 일관성 있는 공급 추진

- 주택국의 기능 중 공공주택 공급을 중시하는 방향으로 조직과 인력을 확대할 필요가 있음
 - 한국의 주택정책과와 같이 주택정책에 대하여 전담하고 계획수립 등을 포괄하는 총괄부서가 필요하며, 공급정책에 포함되어 서로 보완할 수 있는 기금 등 금융, 관리 등을 담당하는 조직과 인력도 있어야 함

- 또한 안정적인 주택부지 마련을 위하여 택지공급 부서와도 유기적인 연계가 되도록 하여야 함

□ 주택공급 담당 공기업 설립 추진

- 대량 주택공급을 집행할 수 있는 공기업 형태의 전담기관 설립을 추진할 필요가 있음
 - 중앙 정부 산하의 공기업 형태로 한국의 토지주택공사(LH), 일본의 도시재생 기구(UR, 과거 주택도시정비공단)과 같이 주택공급을 책임지고 수행할 수 있는 기관 설립은 대량공급을 촉진할 수 있는 방안임
 - 특히 택지의 안정적인 확보가 가능하도록 한 토지수용권, 건설 이후 주택관리 수행 등 단순한 주택공급에 그치지 않고 선후에 걸친 업무를 연계하여 수행토록 하는 방식은 효율성 측면에서 많은 장점이 있음

4) 관련 법제도 등 세밀한 근거 마련

□ 부문별 법제도 재개정 필요

- 현재 캄보디아의 공공주택 관련 정책의 근거는 2016년 발표한 draft 버전의 National Housing Policy만 있는 상태임
 - 현 수준의 정책은 주로 민간 주도의 공급 유도 수준에 머물러 지속적인 공공주택 확보를 위한 제도로서는 한계가 있음
- 공급체계, 공급 주체 설정, 택지 확보, 공급 방안, 재원 마련, 주택관리 등 공공주택 관련 정책 전반에 걸친 법령을 마련할 필요가 있음
 - 세부 부문별로 관련 근거가 되는 법령을 마련해야 하며, 이는 정부가 공공주택정책을 지속적으로 추진할 수 있는 제도적 기반을 갖추는 것임

[표 6-2] 한국의 주요 공공주택 제도와 관련 법령

주요 부문	세부 특성	근거법령
주택공급계획 수립 및 실행	정부개입에 의한 초기 정책목표(자기중심) 설정	· 주거기본법 · 주택법
	장기 주택종합계획 수립 연간 계획 수립	· 주택법
주택공급 행정체계와 담당 주체	정부의 전담 부서	· 정부조직법
	전담기관(공기업 등) 설치	· 한국토지주택공사법 · 공공기관의 운영에 관한 법률 · 지방공기업법 및 개별 조례 · 지방공기업법
공공택지 확보 방안	토지수용제도	· 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(토지보상법)
	보상 전문기관 지정 및 위탁	
	보상 산정 기준 설정	· 도시개발법 · 국토계획법
	토지매입제도	
공급대상과 선정방식	무주택세대 구성원	· 국민주택 우선공급 규칙 → 주택공급에 관한 규칙
	1세대 1주택	
	재당첨 금지	
	해당 주택건설지역 거주	
	청약자축 납입기간 및 납입횟수에 따른 순위 결정	
	특별분양	
공급방식	선분양제도	· 주택공급에 관한 규칙
주택규모 및 질적 기준	아파트 형태(초기 4~5층 중심) 국민주택 규모 설정(명형 제한)	· 주택건설촉진법 → 주택법
	최저주거기준 적용	· 최저주거기준
건설자금 및 공급재원	주택도시기금(국민주택기금) 설치 및 운용	· ‘주택법’ 및 ‘국민주택기금 운용 및 관리규정’ → 주택도시기금법
	국민주택채권 발행	· 주택도시기금법
	주택복권 발행	· 한국주택은행법 → 주택건설촉진법 → 복권 및 복권기금법
공동주택관리 및 하자보수	공동주택관리제도	· 주택건설촉진법 → 주택법 → 공동주택관리법
	주택관리사제도	· 공동주택관리법
	하자보수제도	· 공동주택관리법

5) 지속가능성 확보를 위한 자원 확보와 유지

□ 안정적인 자원 마련 및 유지

- 한국의 국민주택기금(현 도시주택기금)과 같이 안정적으로 수입 구조를 갖춘 자원 마련은 공공주택정책의 지속가능성을 확보하기 위한 기본적인 요건임
 - 기금의 신설과 더불어 유입될 수 있는 재원구조를 만드는 것이 중요함
 - 초기자금은 차관 등을 활용하되 건설자금 및 분양대금으로 회수하고, 입주자 대출 등으로 단기에 회수하기 어려운 일정비율을 감안하여 지속적으로 유입이 될 수 있는 재원확보원이 필요
 - 한국의 경우와 같이 청약저축제도, 주택복권제도, 국민주택채권 등 정부의 재정 이외에도 다양한 수입구조를 갖추어야 함
 - 특히 정부 차원의 홍보와 정책효과를 극대화하기 위한 노력을 통해 기금을 계속 확장시키는 전략이 필요
- 초기에는 기금의 운영과 관리는 국가 소유의 은행에서 담당하되 장기적으로는 전담할 수 있는 기관 설립도 필요
 - 기금은 건설자금에 활용한 후 회수하여 다른 건설에 지속적으로 투입이 될 수 있도록 하여야 함
 - 가능한 한 시중금리보다는 저렴하게 운용하여 건설회사의 자금원으로서 기능을 유지하도록 하여야 함

6) 국민 직접 참여를 통한 선순환 구조 마련

□ 정부가 주도하되 국민도 일정 참여하는 기반 마련

- 주택청약저축과 같이 저축기능과 더불어 주택마련에 도움이 되는 국민 참여형 주택금융제도를 만들 필요가 있음
 - 청약저축 가입기간 등 일정 자격의 부여를 통해 순위 내에 들어갈 경우 청약의 우선순위를 갖게 하는 방식도 국민이 직접 참여하는 제도 중의 하나임
 - 주택복권의 경우에도 당첨자는 내집마련의 기회를 주고 낙첨자에게는 복권기금

을 통해 또는 직접 국민주택기금에 투입이 됨으로써 정부의 공공주택정책에 기여하게 하는 방안임

7) 공정하고 투명한 운영

□ 정부 차원의 투명한 운영 및 관리

- 공공주택의 입주자 선정 등 관련 행정행위는 공정하고 투명한 운영과 관리가 필수적임
 - 한국의 경우 부동산시장이 호황일 경우 국민주택을 포함한 인기 있는 주택에 당첨될 경우 가격상승 프리미엄이 붙는 등 상당한 메리트가 있었음
 - 따라서 입주자 선정(당첨)과정에 대한 투명한 절차 및 자격기준에 대한 엄격한 심사 등은 필수적인 제도 사항임

8) 국민의 니즈와 수요 반영 및 정책 효율성 확보

□ 국민주택 등 적정 평형 설정과 제시

- 공공주택은 주택의 형태나 규모 등에서 표준적인 주택의 모델로 제시가 될 필요가 있음
 - 라이프스타일, 가족 구성 등 기본적인 주택의 공간 구성에 영향을 미치는 점들을 고려하고, 또한 필수 공간과 생활 패턴을 반영한 표준모델에 대한 국가 차원의 제시도 필요
 - 기존 플랫하우스 중심의 높은 선호도를 감안하되 향후 도시 내 공급의 효율성, 즉 부지 대비 공급량 확보 등을 고려하여 아파트 형태의 평면 개발도 필요

1.2 공공주택 적정 대상 설정

1) 공공주택 정책 대상 설정

□ 소득계층별 공공주택 정책 대상 설정

- 정부가 주도하는 공공주택의 목표 대상층을 소득계층에 따라 정책적으로 설정하는 것은 가능하고 매우 필요함
 - 일정 소득 이하에 대해서는 공공임대주택을 공급하고 반면, 일정 소득을 초과하는 계층에는 민간에서 자율적으로 공급하는 주택을 선택하도록 유도하는 것이 바람직하며, 공공분양은 대체로 이 사이에 포함되는 중산층을 대상으로 설정하게 됨
 - 한국의 경우 주택 200만호 건설이 완료된 이후 이명박정부에서 보금자리주택 정책을 추진하면서 계층에 대한 주택정책 타겟을 명시한 바 있음

- 다만, 정책의 타겟을 소득으로 구분한다 하더라도 소득 제한사항을 신청자격에 포함시켜 실제 통제를 하기는 불가능함
 - 한국의 경우에도 공공주택의 경우 무주택, 당첨제한, 지역 우선 등의 자격 기준에서 제한을 두는 방식을 두었음
 - 대체로 공공분양주택의 경우 민간주택에 비해 상대적으로 공급가격을 낮추기 때문에 투기의 대상이 될 수 있고, 이에 대한 대책이 반드시 수반되어야 함
 - 특히 최근 부동산 가격 상승이 지속적으로 이루어지고 있는 프놈펜의 경우 경제적으로 여유가 있는 사람들에 의한 투기 조장이 이루어질 우려가 있음
 - 평형을 통해 적정 타겟에 맞추는 방안과 더불어 기존 1주택 소유 제한(필요시 기존 주택 보유에 대한 일정 기간 경과 의무화), 일정기간 실거주 의무화 등을 통해 실수요자에 혜택이 고르게 돌아갈 수 있도록 정책의 목표를 설정이 필요함
 - 장기적으로는 양도소득세와 같이 부동산 과열을 막고 사후에 차익을 세금으로 회수할 수 있는 제도도 도입해야 할 것임

목표	주거안전망 구축			내집마련 촉진			주택가격 안정				
소득 계층	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위	
수요 특징	임대료 부담 능력 취약계층		자가구입 능력 취약계층		정부지원시 자가구입가능 계층		자력으로 자가구입 가능 계층, 교체수요 계층				
분양 주택	중대형 민간분양 (200만) (규제개선 등)			다세대단독주택 (100만)			중소형 민간분양 (40만) (택지, 기금지원 등)				
	공공분양 (70만)										
임대 주택	영구 임대 (10만)			국민임대 (40만)			공공임대 (30만) (지분형, 전세형)			민간임대 (10만)	
공급 주체	공공부문 주도			공공부문 + 민간부문			민간부문 주도				
공공 지원	재정, 주택기금, 택지			주택기금, 택지			규제개선				
주택 규모	전용 60㎡ 이하			전용 60~85㎡			전용 85㎡ 초과				

[그림 6-2] 한국의 유형별 주택공급체계 및 공급계획(2009~2018)

출처 : 국토해양부(2008), 국민주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리주택 건설방안

□ 주거실태조사에서의 주거정책 및 프로그램에 대한 선호도 고려

- 조사 결과에서는 전체의 45% 정도가 분양주택을 선호하고 23%는 주택구입에 필요한 용자를 선호하고 있어 대체로 자가 소유를 위한 구입에 대한 욕구가 큰 것으로 볼 수 있음(제4장 주거실태조사 결과 참조)
- 소득 구간별 정부의 주거정책에 대해서 분양주택 선호도가 높다는 점에서 공공분양주택을 정책의 최우선순위로 설정하는 것이 바람직
- 또한 장기저리 용자가 되는 공공분양주택에 대한 주택구입 의사도 전체적으로 매우 높으며(88.4%), 소득이 높아질수록 구입의사도 높아지는 경향도 이러한 점을 뒷받침하는 조사결과임(제4장 주거실태조사 결과 참조)

2) 정책 대상 설정을 위한 중산층 개념 고찰

□ 절대적 기준 : 중산층의 소득점유율

- 전체 가구 소득 분포를 일정 비율로 균등분배하여 가운데 부분을 중산층으로 정의하는 경향이 많음
- 전체 가구를 소득 수준에 따라 5분위로 분배했을 때 중간 2, 3, 4등분에 해당하는 가구를 중산층으로 정의함
- 즉, 전체 가구의 60%를 중산층으로 정의하고 양 끝에 있는 각 20% 가구들을 각각 빈곤층, 부유층으로 구분함
- 중산층을 중위 60% 인구로 고정시켜 이들이 차지하는 소득 비중을 관찰하는 방식은 전체 소득에서 중산층의 소득이 차지하는 비중을 시간의 흐름에 따라 어떻게 변화하는지 보여주는데 유용함³¹⁾

□ 상대적 기준 : 중산층의 가구 비중

- 중산층 분포 상 특정 지점으로부터 상대적인 위치에 따라 중산층을 규정함으로써 전체 인구의 일정 부분을 중산층으로 정의하는 경우임

31) 윤희숙(2013), 중산층 현황에 대한 다면적 분석과 중산층 확대전략에의 시사점, p.37

- 경제협력개발기구(OECD)를 비롯한 국제기구에서는 가구소득 기준 중위소득을 중심으로 $\pm 50\%$ 를 대칭적으로 적용하여 각각 50% 미만, 50~150% 미만, 150% 이상으로 구분하여 각각 빈곤층, 중산층, 상류층으로 정의하고 있으며, 이 기준이 널리 통용되고 있음
 - 그러나 중위소득의 50~150%를 중산층으로 정의할 경우, 중위소득의 50%가 차상위계층에 해당하는 저소득층과 인접해있다는 점에서 중산층 범위가 지나치게 넓게 설정된다는 문제가 제기되어 왔음³²⁾
- 중위소득의 50~150%를 중산층으로 규정하는 기준 다음으로 흔하게 쓰이고 있는 기준은 중산층을 중위소득의 75~125%로 정의하는 기준임³³⁾
 - 중위소득의 75%를 하한선으로 본다면 빈곤의 경계선과 일정 수준 떨어져서 중산층에 속한다고 받아들일 수 있기 때문임
 - 반대로 중산층의 상한선인 125%에 대한 근거가 부족하다는 한계가 있음
- 중위소득의 일정 범주에 속하는 사람을 중산층으로 정의하여 이들 인구 비중의 변화를 관찰하는 상대적 기준은 중산층 그룹의 확대나 축소 여부를 관찰하기에 유용함³⁴⁾

[표 6-3] 국내외 주요 기관의 중산층 정의(소득기준)

기관	중산층 정의
OECD	중위소득 50~150%
LIS	중위소득 75~125%
미국 센서스국	중위소득 50~200%
한국 통계청	중위소득 50~150%

주 : LIS(Luxembourg Income Survey)는 각국의 소득 관련 데이터를 제공하는 기관
출처 : 현대경제연구원(2014), VIP 리포트 '당신은 중산층입니까?', p.2

32) 윤자영 외(2014), 중산층 형성과 재생산에 관한 연구, pp.10~11 재인용

33) 윤자영 외(2014), 전제서, pp.10~11 재인용

34) 윤희숙(2013), 상계서, p.38

□ 중산층 기준의 차이 비교

- 개발도상국은 절대소득 기준을 주로 사용하는 반면, 경제개발이 진행된 국가의 경우 중간소득 일정 범위를 기준으로 삼는 상대소득 기준을 사용하는 것으로 나타남³⁵⁾

[표 6-4] 중산층 개념 정의 비교

구 분	의미	기준지표	주요 활용	비고
절대적 기준	중산층의 소득점유율	소득분위	중산층의 소득 비중의 변화 추이	주로 개도국에서 사용
상대적 기준	중산층의 가구 비중	중위소득	중산층 그룹의 축소 또는 확대 여부	주로 선진국에서 사용

3) 정책 대상으로서의 중산층 범위 설정

(1) 중산층 범위 설정

□ 개념적 정의와 대상 특성 설정

- 본 연구에서의 주요 정책인 캄보디아 공공분양주택의 대상으로서 중산층을 명확하게 정의하는 것은 사실상 쉽지 않음
- 정책의 목적을 감안하여 본 연구에서 설정한 캄보디아의 개념적 정의를 통한 중산층, 즉 정책대상은 다음과 같이 설정하였음

- 고정적인 수입
- 주택구입 의지 및 필요성 인식(자가 소유 욕구)
- 정부 지원 및 일정규모 대출에 대한 지불능력
- 프놈펜 및 주요 도시지역(인구 밀집지역) 거주
- 4인 가구 기준³⁶⁾

35) 윤희숙(2013). 전계서

36) 캄보디아의 평균 가구원수가 4.3명(프놈펜은 4.2명)임을 감안하였음((표 6-5) 참조)

□ 정책 대상 설정을 위한 단계적 접근 방안

- 기본적으로는 중산층에 대한 기존 정의를 반영하되 캄보디아의 소득분포 등을 고려하여, 재설정하는 방식으로 분석
 - 일반적으로 중산층의 범위는 국가 전체를 기준으로 설정하는 것이 바람직하나, 본 연구에서의 공공분양주택 정책적 우선 순위를 프놈펜 지역으로 설정한 점을 감안하여, 캄보디아와 프놈펜에 각각의 소득 기준 등을 적용하여 설정하는 방식으로 접근
- 중산층 범위 설정에는 절대적 기준과 상대적 기준을 활용하는 기존의 방식을 각각 적용해 보고, 이를 비교한 결과를 토대로 확정하고자 함
 - 일반적으로 개발도상국에 적용하는 절대적 기준으로 적용한 후, 상대적 기준에 의한 결과와 비교하였음

□ 절대적 기준을 적용한 중산층 범위 설정

- CSES ‘소득분위별 1인당 한달 평균 가처분소득(5분위)’ 통계자료를 활용하여 소득분위를 10분위로 재설정하고 연도별 평균 가구원 수를 곱한 후, 최근 3년간(2012~2014) 가처분소득의 평균증가율을 적용함으로써 2016년 가구당 연간 평균 가처분소득 추정 및 중산층 범위 설정
- (1단계) CSES ‘가구당 한달 중위소득’과 ‘1인당 한달 중위소득’으로 연도별 평균 가구원 수 산출
 - 평균 가구원수는 캄보디아의 경우 거의 매년 4.2명 수준, 프놈펜은 4.3명 정도인 것으로 파악됨

[표 6-5] 캄보디아/프놈펜 평균 가구원 수(2009~2014)

(단위 : 명)

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014
캄보디아	4.4	4.2	4.2	4.2	4.1	4.2
프놈펜	4.7	4.5	4.2	4.3	4.3	4.3

- (2단계) CSES ‘소득분위별 1인당 한달 평균 가처분소득’ 자료를 달러로 환산한 후 1단계에서 산출한 평균 가구원수³⁷⁾를 곱하여 ‘소득분위별 가구당 연간 평균 가처분소득’을 파악하였음³⁸⁾

[표 6-6] 캄보디아/프놈펜 소득분위별 가구당 연간 평균 가처분소득(2009~2014)

(단위 : 달러)

구분		2009	2010	2011	2012	2013	2014
캄보디아	1분위	250.8	352.8	516.6	617.4	824.1	579.6
	2분위	646.8	869.4	1,121.4	1,335.6	1,660.5	2,041.2
	3분위	1,161.6	1,423.8	1,789.2	2,079.0	2,509.2	3,099.6
	4분위	1,953.6	2,268.0	2,683.8	3,124.8	3,665.4	4,523.4
	5분위	6,441.6	7,497.0	6,375.6	7,194.6	9,151.2	10,558.8
프놈펜	1분위	1,156.2	1,147.5	1,587.6	1,767.3	2,051.1	2,141.4
	2분위	2,495.7	2,565.0	2,734.2	2,954.1	3,676.5	4,437.6
	3분위	3,821.1	3,915.0	3,754.8	4,179.6	5,095.5	6,140.4
	4분위	5,710.5	5,913.0	5,229.0	5,856.6	7,404.6	8,759.1
	5분위	16,074.0	15,322.5	12,259.8	13,119.3	20,265.9	21,865.5

- (3단계) 최근 3년간(2012~2014)³⁹⁾ 가처분소득의 증감률 평균값을 적용하여 2015, 2016년 가구당 연간 평균 가처분소득을 추정
 - 2~4분위에 해당하는 프놈펜의 중산층 가구소득이 캄보디아 전국에 비해 약 2배 가까이 높은 것으로 나타났으며 소득편차 또한 큰 것으로 나타남
 - 1분위의 경우에는 캄보디아 전국과 프놈펜 수치가 더 큰 차이를 보이고 있어 빈곤층의 격차가 더 큰 것으로 보임

37) 분위별로 평균 가구원수에 차이가 있을 수 있으나, 이는 기존 통계자료의 한계상 고려하지 못함

38) 캄보디아 내 가처분소득은 불규칙하게 분포하는 양상을 띄며, 소득에 따라 5분위로 구분할 경우 가장 높은 가처분 소득을 가진 최상위 집단이 전체 수입의 50% 이상을 차지하고 있음

39) 금융위기 영향 등으로 인하여 소득의 변화 폭이 큰 점을 감안하여, 최근 3년간 증가율만을 기준으로 산출하였음

[표 6-7] 캄보디아/프놈펜 가구당 가처분소득 3년간(2012~2014) 평균 증가율

(단위 : %)

구분		2012	2013	2014	평균 증가율
캄보디아	1분위	19.5	33.5	-29.7	7.8
	2분위	19.1	24.3	22.9	22.1
	3분위	16.2	20.7	23.5	20.1
	4분위	16.4	17.3	23.4	19.0
	5분위	12.8	27.2	15.4	18.5
프놈펜	1분위	11.3	16.4	4.4	10.6
	2분위	8.0	24.5	20.7	17.7
	3분위	11.3	21.9	20.5	17.9
	4분위	12.0	26.4	18.3	18.9
	5분위	7.0	54.5	7.9	23.1

[표 6-8] 캄보디아/프놈펜 소득분위별 가구당 연간 평균 가처분소득 추정(2015, 2016)

(단위 : 달러)

구분		2015	2016
캄보디아	1분위	1043.3	1877.9
	2분위	2490.3	3038.1
	3분위	3719.5	4463.4
	4분위	5382.8	6405.6
	5분위	12459.4	14702.1
프놈펜	1분위	2377.0	2638.4
	2분위	5236.4	6178.9
	3분위	7245.7	8549.9
	4분위	10423.3	12403.8
	5분위	26894.6	33080.3

주 : 향후 실제 가구당 연간 평균 가처분 소득 통계자료를 활용하여 재설정

□ 상대적 기준을 적용한 중산층 범위 설정 결과

- CSES ‘가구당 한달 중위소득’ 통계자료에 근거하여 최근 3년간(2012~2014) 중위소득의 평균 증가율을 적용함으로써 2016년 가구당 중위소득을 추정하고 이를 기준으로 중산층 범위를 설정하였음
- (1단계) CSES 통계자료에 의하면 2014년 기준 한달 중위소득은 프놈펜이 캄보디아의 약 2배 정도임

[표 6-9] 캄보디아/프놈펜 가구당 한달 중위소득(2009~2014)

(단위: 천 Riels)

구분	CSES 2009	CSES 2010	CSES 2011	CSES 2012	CSES 2013	CSES 2014
캄보디아	384	471	562	663	782	974
프놈펜	1,258	1,303	1,250	1,379	1,646	2,018

출처 : CSES 2014, p.93

- (2단계) 연도별로 중위소득이 꾸준히 증가하는 것을 감안하여 최근 3년간 중위소득 평균 증가율을 산출
 - 3년 평균 증가율은 캄보디아 20.2%, 프놈펜 17.4%로 캄보디아 전국이 프놈펜보다 약간 높은 것으로 나타남
 - 앞에서 살펴 본 가처분소득의 동기간 증가율을 보면 3분위 가처분소득 평균 증가율(캄보디아 20.1%, 프놈펜 17.9%) 유사한 수치를 보이고 있음

[표 6-10] 캄보디아/프놈펜 가구당 한달 중위소득 3년간(2012~2014) 평균 증가율

(단위 : %)

구분	2012	2013	2014	평균 증가율
캄보디아	18,0	17,9	24,6	20,2
프놈펜	10,3	19,4	22,6	17,4

- (3단계) 각각의 평균 증가율을 곱하여 캄보디아 및 프놈펜 가구당 한달 중위소득을 각각 약 1,403,000리엘, 약 2,762,000리엘로 추정

[표 6-11] 캄보디아/프놈펜 가구당 한달 중위소득 추정(2015, 2016)

(단위 : 천 Riels)

구분	2015	2016
캄보디아	1,168.8	1,402.6
프놈펜	2,361.1	2,762.4

주 : 향후 실제 가구당 한달 중위소득 통계자료를 활용하여 재설정

- (4단계) 2016년 추정 중위소득을 연간 및 달러 기준으로 환산한 후, 통상적으로 사용되는 상대적 기준(중위소득의 50~150%)에 따른 중산층 범위를 추정
 - 프놈펜의 중산층 범위가 4143.6~12430.8달러, 캄보디아는 2013.9~6311.7달러로 가처분소득과 유사하게 약 2배 정도의 차이를 보임

[표 6-12] 캄보디아/프놈펜 가구당 연간 중위소득(2016) 및 상대적 기준을 적용한 중산층 범위

(단위 : 달러)

구분	중위소득(2016)	중산층 범위		
		50%	~	150%
캄보디아	4207.8	2103.9	~	6311.7
프놈펜	8287.2	4143.6	~	12430.8

(2) 두 기준을 비교한 중산층 범위 설정

- 각각 두 기준에 따라 산출된 중산층의 소득 범위를 비교한 결과 캄보디아 전체와 프놈펜 모두 절대적 기준에 비해 상대적 기준의 결과가 더 소득이 낮은 층까지 확대되어 설정되는 것으로 나타남
 - 대체로 경제 수준이 더 낮은 개발도상국에 적합한 기준인 절대적 기준을 적용하는 것이 적합하다는 가정을 확인하는 결과임

- 일반적으로 공공분양주택이 자가 구입을 지원하는 정책의 일환으로 추진된다는 점을 감안할 때 본 연구에서는 절대적 기준을 적용하고자 함

[표 6-13] 절대적 기준과 상대적 기준에 의한 중산층 범위 비교

(단위 : 달러)

구분	절대적 기준 (소득 2~4분위)	상대적 기준 (중위소득 50~150%)
캄보디아	3038.1 ~ 6405.6	2103.9 ~ 6311.7
프놈펜	6178.9 ~ 12403.8	4143.6 ~ 12430.8

- o 다만, 정책의 주요 타겟 관점에서 우선순위는 4분위를 제외한 2~3분위, 즉 전체의 40%를 중심으로 설정하고자 함
 - 절대적 기준에 따라 소득 5분위 중 2~4분위를 중산층으로 볼 경우 중산층의 범위가 너무 넓다는 기존 연구 등에서의 우려가 있음
 - 한국의 경우에도 공공분양주택 주요 타겟 소득계층을 10분위 중 3~6분위로 설정하였음([그림 6-2] 참조)



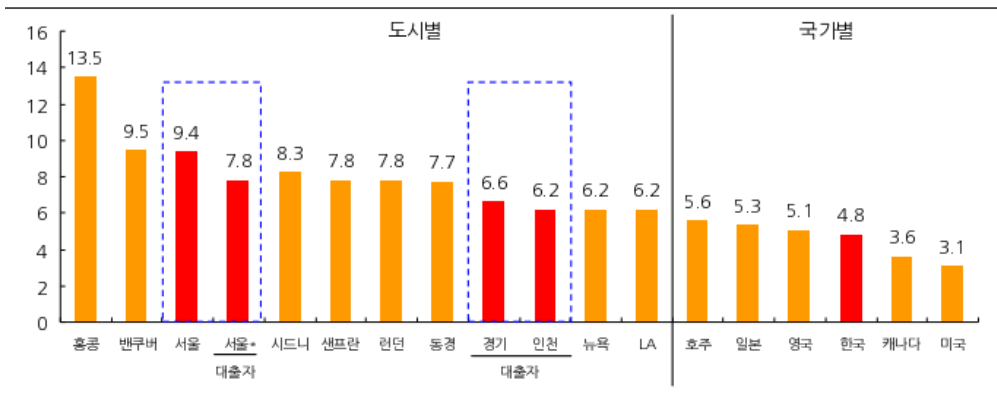
[그림 6-3] 캄보디아 공공분양주택 중산층 범위 설정

4) 공공분양주택 적정공급가격 제시 및 소요량 추정

(1) 적정공급가격 산정을 위한 방안 검토

□ 적정 PIR과 주택가격

- PIR(Price to Income Ratio)은 주택가격의 중간값을 중산층 가구의 연간 총소득으로 나눈 값으로 주택의 구입가능여부에 대한 지표로 주로 사용하고 있음
- 즉, 주택구입 여력을 측정하는데 주로 사용되며, World Bank와 UN에서도 적정 주택가격이나 주택시장의 상황을 판단하는 지표로서 활용하고 있음
- UN Habitat에서 권장하고 있는 적정 PIR 수준은 3~5로 보고 있음
- 통상 10이 넘으면 주택가격에 거품이 있는 것으로 판단하고 있음
- 김태섭(2013)의 연구에서는 한국 도시근로자 평균소득 대비 적정 PIR을 5.0으로 제시하고 있음
- 퍼포먼스 어번 플래닝(Performance Urban Planning)의 경우 적정 PIR 기준을 3으로 권장하고 있으며, 5.1이상은 주택구입이 심각히 어려운 수준으로 규정한 바 있음



[그림 6-4] 주요국 및 도시별 PIR

- 주1 : 한국과 서울 PIR은 자료 기준(2013,1Q), 통계청 가계동향조사의 3분위 평균소득과 평균 주택가격을 기준
 주2 : 대출자 서울*, 경기, 인천의 PIR은 국민은행 아파트 담보대출자를 기준(한국 및 서울의 평균보다 주택가격 및 연소득 수준이 다소 높음)
 주3 : 기타 국가 및 도시의 PIR은 Performance Urban Planning 자료(2012,3Q 기준)
 주4 : 일본은 Japan Property Central이 조사(2013년 기준)한 신규 아파트 및 10년 이상된 아파트 PIR평균값을 이용
 출처 : 손은경(2013), 주요국의 주택가격 비교와 시사점, KB금융지주 경영연구소, p.7 재인용

(2) 공공분양주택 적정공급가격 범위 추정

- 적정 PIR값 수준인 3~5 기준으로 2016년 가구당 연간 평균 가처분소득 값을 적용하여 중산층으로 설정된 2~3분위를 기준으로 할 때 적정 공급가격의 범위를 설정하였음

- 캄보디아 : 9,114~22,317달러

- 프놈펜 : 18,537~42,750달러

[표 6-14] 캄보디아/프놈펜 타겟층 적정 공급가격 범위 추정

(단위 : 달러)

구분		PIR(Price to Income Ratio)		
		3	4	5
캄보디아	2분위	9114.3	12,152.4	15,190.5
	3분위	13,390.2	17,853.6	22,317.0
	4분위	19,216.8	25,622.4	32,028.0
프놈펜	2분위	18,536.7	24,715.6	30,894.5
	3분위	25,649.7	34,199.6	42,749.5
	4분위	37,211.4	49,615.2	62,019.0

(3) 공공분양주택 소요량 추정

- CSES의 '지역별 가구 수' 통계자료 중 최근 5년간(2010~2014) 가구수의 평균 증가율을 적용하여 2015, 2016년 가구 수를 추정함
- 매년 증가율에 다소 편차가 있으나, 5년간 평균 가구 증가율(캄보디아 전체 2.6%, 프놈펜 8.1 %)를 적용

[표 6-15] 캄보디아/프놈펜 지역별 추계 가구 수

(단위 : 천가구)

구분	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년
캄보디아	2,876	2,917	3,044	3,082	3,162	3,261	3,346	3,433
프놈펜	251	276	321	329	363	369	399	431

주 : 향후 실제 가구 수 통계자료를 활용하여 재설정 필요

- 2016년 총 가구 수의 40%를 타겟층(5분위 중 2,3분위)으로 설정하여 공공분양 주택 총 소요량을 추정함
- 캄보디아, 특히 프놈펜의 자가율은 매우 높으나 주택상태가 대체로 열악한 점을 감안하였으며, 1차적으로는 기존 신규주택 공급량 등을 반영하지 않았음
- 프놈펜의 경우 캄보디아의 도시화가 급속하게 진행⁴⁰⁾되고 있으므로 실제 소요는 더 증가할 수 있음

[표 6-16] 캄보디아/프놈펜 타겟층 주택 총 소요량 추정

(단위 : 천호)

구분	주택 총 소요량	
	2~3분위 기준(40%)	2~4분위 기준(60%)
캄보디아	1,373	2,060
프놈펜	172	259

주 : 총 소요량 추정 값이므로 연간 목표 설정은 별도 계획에 따라 제시할 필요가 있음

40) 캄보디아의 도시화율은 2013년 현재 20.4%, 도시면적 연평균증가율(2010년 기준 10년간 평균)은 2.9%임

1.3 표준형 모델 제안

1) 표준 주거면적 제시

□ 선행연구 및 관련단체 권고기준

- 주거기준은 실(Room)당 거주인원 수, 1인당 주거면적, 주택별 가구 수, 가구별 시설 수준 등 다양한 형태로 제시되고 있으나, 오래전부터 거주인원 수에 따른 적정 주거규모를 중심으로 논의되어 왔음
- 적정 주거면적은 생활양식이나 국가별로 다를 수 있으나, 대체로 생활의 질 측면에서 접근하는 추세임
- 1인당 주거면적 기준은 보편적으로 건축면적의 50~60%로 보는 경향이 있으며(건설기술연구원, 2014), 대체로 1인당 15~16㎡를 적정하게 보는 경향이 있음
- 세계가족협회(UIOF)의 콜로뉴(Cologne) 기준에서는 1인당 주거 면적을 거주인원 수에 따라 다음과 같이 제시하여 주택의 적정 규모를 정하도록 하고 있음(군산대학교 건설교육산업단, 2008)

[표 6-17] 콜로뉴(Cologne) 기준 적정 주거면적

실의 수	가주 인원 수(명)	1인당 적정 기준(㎡)	적정 주거 면적(㎡)
3	3	18.7	56
	4	15.5	62
4	4	16.2	65
	5	15.0	75
	6	13.7	82
5	6	14.5	87
	7	13.4	94
	8	13.7	110
6	8	14.2	114

출처 : 군산대학교 건설교육산업단(2008), 건축계획(1)

- 프랑스 사회학자 송바르 드 로브(Chombard de Lawve)는 사회학적 측면에서 8㎡/인 이하를 병리기준으로 분류하여 심리적 압박감이나 폭력 등의 사회적

병리 현상이 일어날 수 있는 규모라 하였고, 14m²/인은 이러한 병리 현상을 방지할 수 있는 한계 기준으로, 16m²/인을 평균(적정) 기준으로 제시함

- 프랑크암 마인(Frankam Main)은 제1차 세계대전 이후 유럽의 부흥을 위해 국제주거회의에서 15m²/인을 기준면적으로 제시하였으며, 프랑스 근대건축국제회의(Congres Internationaux d' Architecture Moderne, CIAM) 역시 제2차 회의(1929)에서 평균주거면적으로 1인당 최소 15m²를 제시함
- 프랑스 건축과학기술센터(Centre Scientifique et Technique du B timent, CSTB)는 크게 2침실에서 6침실에 이르는 5가지 유형으로 구분하고 20종류의 모델로 세분하여 아파트의 거주성 및 평면을 분석한 결과, 적정주거면적으로 15.73m²/인을 제시함
- 국제주택계획연합(The International Federation for Housing and Planning, IFHP)⁴¹⁾의 쾰른(KoIn) 기준에서는 가족 수에 따라 11.7~17.2m²/인을 제시함

[표 6-18] 선행연구 및 관련단체 권고기준

구분		적정기준	비고
콜로뉴(Cologne)		평균 16m ² /인 (13.4~18.7m ² /인)	세계가족협회(UIOF)
송바르 드 로브 (Chombard de Lawve)	병리기준	8m ² /인	
	한계기준	14m ² /인	
	표준기준	16m ² /인	
프랑크암 마인(Frankam Main)		15m ² /인	국제주거회의
근대건축국제회의(CIAM)		15m ² /인	
건축과학기술센터(CSTB)		15.73m ² /인 (거실 4.38m ² /인 침실 6.40m ² /인)	
쾰른(KoIn)		11.7~17.2m ² /인	국제주택계획연합(IFHP)

출처 : 국토교통부(2006), 고령자 주거지원 중장기 계획 수립 연구, p.179 참고 재정리

41) 쾰른기준은 1957년 작성된 국제주택계획연합에서 제시한 주거기준으로 유럽각국의 전문가들로 위원회를 구성하고 각 위원들이 제출한 자료에 기초하여 적정기준안을 정리 발표함. 가족규모에 따라 필요한 실의 순 면적기준을 산출하고 이를 합산하여 순수주거면적을 설정함. 쾰른 기준은 유럽 서부 각국의 주거수준 결정지침으로 사용되었으며, 일본 역시 이 기준을 토대로 주거기준은 제시함.

□ 주거사용면적⁴²⁾

① 주요국(일본, 미국, 영국)

- **(1인당 주거사용면적)** 선진국의 1인당 주거면적은 우리나라에 비해 높게 책정되어 있음
 - 일본의 1인당 주거면적은 2003년 36㎡, 2008년 37.3㎡, 2013년 39.4㎡이며, 영국은 2002년 38㎡, 2008년 38.7㎡, 프랑스는 2002년 37㎡로 영국이나 일본과 비슷한 수준임(국토연구원, 2016)
 - 미국의 경우에는 2009년과 2011년 모두 69.7㎡이고 2013년에는 다수 작아진 65㎡이나 다른 국가에 비해 상당히 넓은 편임
- **(가구원수별 주거사용면적)** 영국, 미국의 가구원수별 주거사용면적은 우리나라에 비해 넓은 면적을 사용하는 것으로 나타남
 - 영국은 1인 가구 71.2㎡, 2인 가구 91.8㎡, 3인 가구 96.0㎡, 4인 가구 103.7㎡로 우리나라보다 약간 넓게 사용하고 있는 것으로 나타남
 - 미국은 1인 가구 141.3㎡, 2인 가구 179.7㎡, 3인 가구 183.0㎡, 4인 가구 198.0㎡로 한국, 영국, 미국 3개국 중 가장 넓은 면적을 사용하는 것으로 나타남

② 베트남

- 베트남은 2016년 말 기준으로 국민 1인당 주거 면적은 22.8㎡임(베트남건설부 발표 자료)
 - 2015년말 기준 20.0㎡에 비해 0.8㎡ 확대되었으며, 2009년 인구 조사 결과로 발표된 16.7㎡(도시 지역 19.2㎡, 농촌이 15.7㎡)에 비해서는 6㎡ 이상(비율로는 36.5%) 증가하여 경제성장에 의한 주거환경 개선의 결과로 해석됨
 - 베트남 건설부는 2020년까지 국민 1인당 주택 면적을 25.0㎡로 확대하는 것을 목표로 하고 있음

42) 주요국 및 우리나라의 주거사용면적은 천현숙 외(2016)를 참고하여 작성함

③ 한국

- (1인당 주거사용면적) 주택의 지속적인 공급 확대와 가구원수 감소로 인해 1인당, 가구당 주거사용면적은 지속적으로 증가하고 있으나 가구원수에 따른 주거사용면적은 1인 가구가 다인가구에 비해 상대적으로 작게 나타남
 - 1인당 주거면적의 경우 한국은 2008년의 27.8m², 2010년 28.5m², 2012년 31.7m², 2014년 33.5m²로 소득수준 증가에 따라 완만하게 증가하고 있으며, 이는 지속적인 주택공급과 평균 가구원수 감소 등의 영향으로 볼 수 있음(국토교통부 주거실태조사 각 자료 종합)

[표 6-19] 우리나라 가구당, 1인당 주거사용면적 증가 추이

(단위 : m²)

구분	2006		2008		2010		2012		2014		
	가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당	
전체	67.3	26.2	69.3	27.8	68.7	28.5	78.1	31.7	71.4	33.5	
지역	수도권	67.0	24.4	68.9	25.7	66.6	25.9	79.0	29.4	70.9	31.3
	광역시	64.5	24.0	68.9	27.3	70.4	28.3	80.8	32.6	74.5	34.5
	도지역	69.5	30.0	70.1	31.2	70.8	32.4	75.1	34.6	70.2	36.2

출처 : 국토교통부(2014), 2014년 주거실태조사 통계보고서

- (가구원수별 주거사용면적) 가구원수별 주거사용면적에 의하면, 1인 가구와 2인 가구의 주거사용면적 차이가 매우 크게 나타남
 - 2인 가구 73.1m², 3인 가구 79.1m², 4인 가구 85.5m² 등으로 가구원수 증가에 따라 주거사용면적도 완만하게 증가하는 추이를 보이는 반면 1인 가구 면적은 48.6m²로 2인 이상 가구에 비해 1인 가구의 사용면적이 상대적으로 차이가 크게 나타남

□ 최저주거기준 및 유도주거기준

① 일본

- 일본은 1960년 최저주거기준을 설정하고 꾸준히 미달가구 현황을 파악하고 이를 줄이기 위한 정책을 정기적으로 발표함
- 1976년 ‘주택건설 5개년 계획’을 통해 최저거주수준, 평균거주수준 등 주거 관련 기준을 최초로 도입함
 - 최저주거수준은 1인 가구 기준 16㎡이며, 의무사항은 아니나 5년마다 시행되는 주택통계조사에서 지속적인 모니터링을 통해 국민주거수준을 파악하고 주택공급 규모를 결정하는데 있어 중요한 근거지표로 활용함
- 1986년에는 최소한의 면적 해소를 통해 협소주거의 문제를 해결함과 더불어 주택시장에서 통용될 수 있는 유도거주수준을 발표하기 시작함으로써 전반적인 주거환경의 수준을 향상시키고자 함
- 2006년 주거생활 안정 및 향상 도모를 위해 ‘주생활기본법’을 제정하고 최저주거수준을 개정함으로써 양호한 주거환경 형성 및 주거 안전망 구축 등에 대한 의무를 국가기관에 부여함
 - 일본 1인 가구 기준 최저주거수준 면적 25㎡
 - 면적 기준이 크게 증가하지는 않았지만 기존에는 거주실, 수납, 필요설비 등에 대한 면적기준을 두고 세대인원에 따라 각각의 필요면적을 합산한 것을 기준으로 삼았던 반면, ‘주생활기본법’에 근거한 주생활기본계획에서 최저주거수준은 1인당 필요한 면적을 명시하고 있음

[표 6-20] 일본 거주수준

최저주거수준	적정거주수준(도시거주형)	적정거주수준(일반형)
10㎡×가구원수+10㎡ (1인가구 25㎡)	20㎡×가구원수+15㎡ (1인가구 40㎡)	25㎡×가구원수+25㎡ (1인가구 55㎡)

주 : ‘도시거주형’은 도심과 그 주변의 공동주택 거주를, ‘일반형’은 교외 및 도시부 이외의 단독주택 거주를 상정함
출처 : 부산복지개발원(2016), 부산형 최저주거기준 설정에 관한 연구, p.56

② 한국

- 최저주거기준은 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준을 추구하는 기준으로서 2004년 6월 정부가 공고하였음
 - 「주거기본법」 제17조에서는 가구원수 및 표준가구 구성에 맞게 실(방) 구성에 따른 최소한의 면적기준을 명시하고 있음
- 최저주거기준은 주거의 질적 지표로서 국민주거실태 파악 및 주거복지 증진을 위한 정책수립의 지표로 활용하고 있음
 - 최저주거기준 미달가구 해소를 목표로 주택정책을 수행함으로써 저소득층을 위한 주거문제를 해결하는데 있어서 기여하는 기준이 되고 있음
 - 2014년 최저주거기준 미달가구는 5.4%로 꾸준히 하락하고 있음(2006년 16.6%, 2008년 12.7%, 2010년 10.6%, 2012년 7.2%)
- 학계 등 전문가를 중심으로 최저주거면적의 실효성에 대한 지적과 함께 ‘적정 주거면적’의 필요성을 제시해 왔음
 - 적정 주거면적은 쾌적한 주거를 위해 필요한 주거면적으로서 대체로 3인 가구는 방과 부엌, 식당을 포함해 60㎡(18평), 4인 가구는 방과 부엌, 식당을 포함해 66㎡(20평)를 권장하고 있음
 - 특히 2015년 주거기본법의 제정과 더불어 ‘유도주거기준’의 설정이 명시되어 있고, 이 기준이 확정되면 적정 주거면적도 포함될 예정임
- 주거수준 향상을 유도하기 위한 지표로서 최저주거기준 이외에 ‘유도주거기준’을 마련하여 공고하도록 규정함
 - 유도주거기준은 방수, 면적 등을 최저주거기준 값보다 높게 설정함으로써 정책적으로 질적 향상을 도모함
 - 특히, 유도주거기준 상의 면적은 전체 가구의 주거면적이 되기 보다는 상위 60%의 주거면적을 기준으로 한 것이라서 최저주거면적과는 개념이 다르고 폭 넓게 설정됨
 - 개념 상으로는 ‘목표 주거면적’의 의미도 포함되기 때문에 중장기적인 최소주거면적으로 볼 수 있음

[표 6-21] 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수	표준 가구구성 ¹⁾	최저주거기준		유도주거기준(예시)	
		방수 ²⁾	면적(m ²)	방수	면적(m ²)
1	1인 가구	1K	14	2K	33
2	부부	1DK	26	4DK	50
3	부부+자녀1	2DK	36	4DK	60
4	부부+자녀2	3DK	43	4DK	66
5	부부+자녀3	3DK	46	4DK	70
6	노부모+부부+자녀2	4DK	55	4DK	83

- 1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준
 4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
 5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준
 6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
- 2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용 가능한 방의 수를 말함
- 3) 비교 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각호의 기준을 따름
1. 부부는 동일한 침실 사용
 2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리
 3. 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리
 4. 노부모는 별도 침실 사용

출처 : 국토교통부 보도자료(2011), 3인가구 최소 주거면적 29→36m²로 상향조정

□ 현지 주거실태조사를 통한 적정 면적 추정

- 현재 거주 면적과 희망 면적
 - 현 거주 평균 주택면적은 약 55m²이며, 1인당 면적은 13.63m² 이고 소득이 높을수록 거주면적 또한 넓은 편임
 - 1인당 가구면적도 소득 구분에 따라 12.17~16.58m² 정도로 차이를 보임
 - 희망 면적은 현재 면적에 비해 약 2배 정도 크고, 역시 소득이 높을수록 더 넓은 주거면적을 희망하고 있음

[표 6-22] 현지 주거실태조사의 주거면적 관련 조사 결과

소득그룹	N	현재주 주택면적	희망 주택면적	평균 가구원수	현재 1인당 주택면적	1인당 희망 주택면적
250 이하소득	214	47.79	103.85	3.93	12.17	26.46
251-499 소득	192	56.80	114.51	4.13	13.75	27.73
500 이상소득	94	67.90	135.87	4.10	16.58	33.17
합 계	500	55.03	114.47	4.04	13.63	28.36

□ 공공분양주택 적정 면적 제안

- 현재 거주면적과 선행연구에서의 적정면적 등을 고려할 때 1인당 16m²를 적정 면적으로 하고 평균 4인 가구에 적합한 주택으로 65m² 정도를 적정면적으로 제안하고자 함
 - 캄보디아 가족 구성이 대가족이 많은 점을 고려하여 5인 가구까지 감안할 경우 75m²까지를 기본적인 국민주택 규모로 설정 가능
 - 더 넓은 주택의 경우 가격 상승효과가 발생하고 이러한 경우 기존에 부유한 층에서 구매에 참여할 가능성이 있음

2) 공공주택 계획 방향 제시

(1) 공공분양주택 표준 주택유형 검토

□ 아파트형 공동주택 공급 필요성

- 전통적으로 캄보디아의 주택은 플랫하우스가 많고 익숙하여 선호도가 높으나 대량 공급이 필요한 공공주택에 적합한지는 검토가 필요
- 부지에 따라 경제성 등을 고려하여 공급하는 방안도 있으나, 본 연구에서는 아파트형 공급을 우선적으로 제안하고자 함

[표 6-23] 플랫하우스와 아파트에 대한 공급 관점의 장단점 비교

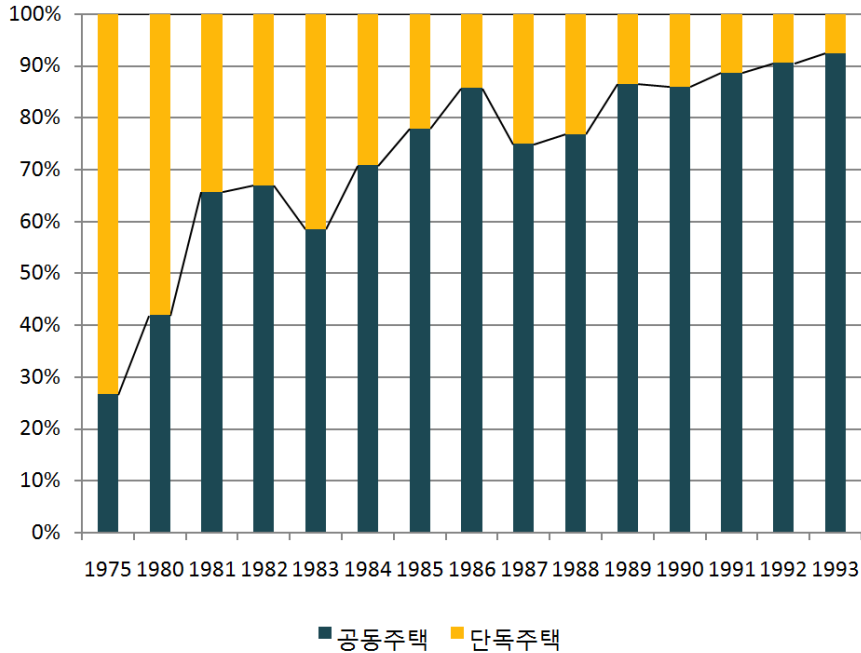
구분	플랫하우스	아파트
장점	<ul style="list-style-type: none"> - 선호도가 월등히 높음 - 일반적인 거주 형태로 익숙함 - 현지건설사 활용시 유리 - 상대적으로 저렴한 건축비 - 짧은 시공기간 	<ul style="list-style-type: none"> - 대량공급 유리 - 도심 내 고밀도 가능 (가구수 확보에서 효율적) - 적은 부지로 토지대금 절감 가능 - 국내 건설업체 설계 도입 유리 (국내 주택경험 접목 가능)
단점	<ul style="list-style-type: none"> - 상대적으로 넓은 사업부지 소요 (대량공급에 제한적) - 도심보다는 도시내 외곽지역 가능 	<ul style="list-style-type: none"> - 아직은 익숙하지 않음 - 도심내 부지는 가격이 높음 - 높은 건축비
비고	<ul style="list-style-type: none"> - 부지 확보 가능시 추진 * 설문결과 선호도 83.3% 	<ul style="list-style-type: none"> - 도심 적정 부지 확보 필요 - 설문결과 선호도 0.8% - 타 동남아국가 사례 참조(아파트 비중 확대)

□ 아파트를 중심으로 한 공동주택 비중의 확대 경향

- 한국의 경우 1970년대에는 단독주택의 비중이 많았으나 1980년대 이후로는 공동주택의 비율이 증가하였으며, 1990년대부터는 새로운 주거형태인 다가구주택, 다세대주택이 건설되기 시작함
- 전체 주택에서 아파트 비중은 1990년 22.7%, 2000년 47.7%, 2010년 58%(818만호), 2015년 59.9%(980만호)임
- 2015년 기준 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택) 비율로는 74.4%로 3채 중 1채의 비율임

- 이러한 주택유형별 건설실적의 변화는 택지이용의 효율성을 높이고 주택공급 확대를 위하여 관련제도에서 공동주택에 대한 제도적인 지원을 강화한 때문인 것으로 여겨짐
 - 택지이용도가 낮은 단독주택을 헐고 많은 가구가 살 수 있도록 다가구주택이나 다세대주택으로 건축하도록 제도적으로 유도한 결과, 연 10만호~15만호 가량의 주택이 건설되었음
- 경제발전 및 도시화의 과정에서 인구의 도시 이동 확대와 이에 따른 대량주택 공급 필요성은 정부의 주택정책 관점에서도 매우 중요한 요소임
 - 한국, 일본, 중국 등 동아시아는 물론 동남아 대다수의 국가들이 경제 발전 과정에서 도시화와 아파트 대량공급은 공통적인 현상⁴³⁾임
 - 아파트를 중심으로 한 공동주택 공급의 확대는 기존 단독주택 중심의 선호도에도 불구하고 서서히 선호도를 바꾸게 되는 경향이 있어 단기적인 거부감은 젊은 층을 중심으로 자연스럽게 변화하는 추이를 보이게 됨
 - 특히 아파트 등 공동주택이 가지는 주거공간으로서의 장점(방법, 편의성 등)과 더불어 아열대기후의 국가에 적합한 설계를 통해 향후 아파트 확대는 지속될 것으로 예상됨

43) 베트남 대도시의 경우에도 최근 10년간 아파트 거주가 증가 중이며, 초기 외국인 임대 중심에서 내국인들의 거주 목적 구입이 지속적으로 늘어나는 추세임



[그림 6-5] 한국의 주택유형별 건설실적 비율(1975~1993)

주1 : 단독주택은 단독주택, 다가구주택을 포함하며, 공동주택은 다세대주택, 연립주택, 아파트를 포함

주2 : 대한주택공사(1995), 주택통계편람 통계자료를 참고하여 작성함

(2) 계획 방향 설정을 위한 선행연구 분석

□ 주거에 영향을 미치는 요인

- 캄보디아 현지에 적합한 공공주택 단위세대 계획방향을 제시하기에 앞서 주거에 영향을 미치는 요인을 살펴보고자 함
- 주거에 영향을 미치는 요인으로는 물리적 요인, 경제적 요인, 사회문화적 요인이 복합적으로 내포되어 있음
- 기후, 건축재료, 건축기술 등 물리적 요인이 주거형태를 직접적으로 결정하는 조건이 되는 한편, 경제수준과 산업구조 같은 경제적 요인도 중요한 요인으로 작용함

- 주거형태에는 1차적으로 사회문화적 요소가 작용하고, 2차적으로는 수정요소로서 기후, 건축자재, 건축공법 등의 물리적 요소가 작용함(Rapoport, 1969)
- 특히 가족의 구성, 구성원의 위계, 종교 등이 주택의 형태에 영향을 미침
- 가구구성(가구 크기, 가구원 연령과 성별, 구성원 간 관계), 가구원의 직업, 인종, 소득, 가구구성원의 사회적 자원 등의 특성은 주택형태에 대한 만족도에 영향을 미침(Dovey, 1985)

[표 6-24] 주거에 영향을 미치는 요인

구성요인	항목	비고
물리적 요인	기후, 지형, 건축재료, 건축기술	
경제적 요인	경제수준, 산업구조	
사회문화적 요인	가치체계, 가족구성, 프라이버시	

출처 : 국토연구원(2001), 아파트 주거문화의 진단과 대책, pp.37~38 참고 재정리

□ 해외 아파트 적합성 판단 기준⁴⁴⁾

- 국토교통부·국토교통과학기술진흥원(2015) 연구에서는 해외 아파트에 적합성을 판단할 경우 고려해야할 조건에 대한 기준을 도출하고자 베트남, 카자흐스탄, 이라크 사례를 대상으로 기후, 문화, 도시, 사회, 경제, 기술, 재료 7가지로 평가지표를 정리함
- 평가지표 개발은 문헌고찰, 사례수집, 현장 전문가/거주자 인터뷰, 정량적 분석에 따른 문화 해석 등을 거쳐 아파트 수출 시 현지화 과정이 위 7가지 차원에서 공통적으로 나타남을 확인함
 - 특히, 건축 프로토타입을 개발하는 과정에서 기후, 문화, 경제에 집중함
- 7가지 평가지표는 향후 해외로 아파트를 수출하는데 있어 계획안을 간략히 평가하기 위한 관점에서 단편적으로 제시함
- 실제 적용 시 이들 간의 상호 비중이나 가중치에 대한 내용은 포함되지 않았으므로 추후 개별 요소들의 비중이 고려되어야함

[표 6-25] 해외 아파트 평가지표 및 내용

평가지표	내용
기후적 현지화	현지의 기후적 특성을 파악하고 적응을 위한 설계기법 또는 친환경 기술을 적절하게 반영하였는가?
문화적 현지화	현지의 특수한 주거 문화의 특성과 현지 반영 가능성이 있는 국내 주거문화의 특성을 파악하여 평면에 반영하였는가?
도시적 현지화	교통, 전기, 수도 등의 인프라의 현지 상황을 파악하고 반영하였는가?
사회적 현지화	입지적인 특성에 영향을 미칠 수 있는 사회적인 요인을 파악하여 반영하였는가?
경제적 현지화	현지 경제적 상황을 파악하여 입주민 대상을 적절히 선정하고 이를 계획에 반영하였는가?
기술적 현지화	현지 기술력을 파악하고 경제성과 부합하여 적절한 건축기술을 구현하였는가?
재료의 현지화	재료의 현지 적합성, 경제성 등을 파악하여 계획에 반영하였는가?

출처 : 최재필 외(2015), 아파트 산업의 해외 진출을 위한 지역별 건축 프로토타입 개발 최종보고서, p.380

44) 최재필 외(2015), 아파트 산업의 해외 진출을 위한 지역별 건축 프로토타입 개발 최종보고서, pp.379~380
참고 재정리

(3) 캄보디아 공공주택 계획방향

□ 캄보디아 공공주택 계획 시 고려 요인⁴⁵⁾

- [표 6-24]의 고려 요인들을 주로 참고하되 캄보디아 현지 문화를 반영하여 캄보디아 공공주택 계획시 고려해야할 요인을 선정함
- 주변 동남아 국가들과 물리적, 경제적, 사회문화적 상황이 크게 다르지 않기 때문에 캄보디아와 인접한 베트남 사례를 중점적으로 참고함
 - 특히 기후는 지역적 특성을 나타내는 가장 중요한 요소이자 주거형태에도 많은 영향을 미치기 때문에 캄보디아 기후와 가장 유사한 베트남 주거문화 위주로 살펴봄
 - 캄보디아의 경우 베트남, 말레이시아 등 연중 고온다습한 동남아시아 기후에 최우선적으로 대비한 주거계획이 필요함
- 기후에 적응하기 위한 건축계획기법을 도출하기 위해 가장 좋은 방법은 기후에 대한 원형적 기법이 가장 잘 반영되어있는 전통건축을 살펴보는 것임
 - 예를 들어 고온다습한 기후 특성을 지닌 지역은 차양, 뜰바닥식 주거, 얇은 벽체 및 구조체 등의 계획기법을 도입하여 그늘, 통풍, 구조체 축열 최소화 등의 대응을 함
- 특히 가족구성과 라이프스타일이 주거공간계획의 단서가 되며, 이는 건축계획뿐만 아니라 단지 내 편의시설 선정에도 큰 영향을 미침
 - 현장답사, 현지 거주자 대상 인터뷰, 설문조사 등을 통해 생활방식을 보다 면밀히 파악할 수 있음

[표 6-26] 캄보디아 공공주택 계획 시 고려요인

구성요인	항목	비고
물리적 요인	기후, 향, 지형, 건축재료, 건축기술	
경제적 요인	경제수준, 산업구조	
사회문화적 요인	가족구성, 프라이버시, 음식문화, 종교, 풍수	

주 : [표 6-24]를 참고하되 캄보디아 현지 상황을 반영하여 고려요인을 도출함

45) 최재필 외(2015), 상계서, 참고 재정리

□ 주거에 영향을 미치는 요인을 고려한 캄보디아 공공주택 계획 방향

① 물리적 요인

- 자연환기, 맞통풍 구조에 유리한 판상형 주동
 - 북위 10도 선상의 열대몬순기후에 속하며 고온다습한 기후로 인하여 에어컨에 의존할 수밖에 없으나 비용 때문에 에어컨 가동시간이 짧은 편이므로 창문을 통해 자연환기를 유도할 수 있는 계획이 필요함
 - 고온다습한 기후에 대응할 수 있는 건축계획적 요소로서 과거 우리나라 90년대 판상형 아파트 평면에 주로 나타났던 맞통풍 구조를 적극 도입할 필요가 있음
 - 남향을 바라보는 배치는 북쪽, 남쪽의 기온차에 의해 맞통풍을 효과적으로 유도할 수 있음

- 주거공간 내부로 들어오는 서향 빛 차단
 - 높은 기온으로 인해 향보다는 경관에 대한 고려가 더 크지만, 특히 해가 저무는 서향 빛을 차단하는 것이 좋음
 - 캄보디아와 인접한 베트남의 경우 과거 베트남 농부들이 주택의 주요 실들을 남쪽, 남동쪽으로 배치하여 여름에는 시원한 바람을 통하게 하고, 겨울에는 계절풍으로부터 피하도록 구성하였음
 - 주택 전면부에는 발코니를 계획하여 내부로 유입되는 일사량을 차단하거나 캐노피를 설치하여 그늘 효과를 볼 수 있음

- 체계적이고 견고한 설비 품질 확보
 - 수도 프놈펜은 배수시설이 열악하고 지표면이 상대적으로 낮아 우기에 소나기가 집중적으로 1~2시간만 내려도 도로 곳곳이 침수되어 교통 정체가 심각함
 - 일반 플랫하우스와 차별화하여 아파트에 적용할 수 있는 체계적이고 견고한 설비 품질 확보해야함

② 경제적 요인

- 분양가를 낮추기 위한 비용절감 기술 적용
 - 캄보디아는 이전에 비해 꾸준히 성장하여 높은 경제성장률을 지속하고 있으나 여전히 해외원조에 높게 의존하고 있음
 - 아파트 분양가 역시 중산층이 부담하기에는 높은 수준으로 분양가를 낮추기 위한 비용절감 건축기술의 적용이 필요함

- 아파트 잠재적 수요층의 선호사항 파악
 - 아직까지 플랫하우스 주거형태가 보편화되어있으나 아파트에 거주하고자 하는 잠재적 수요층이 요구하는 사항을 파악하여 급성장하는 부동산 시장의 흐름을 앞서나갈 필요가 있음

③ 사회문화적 요인

- 세대분리/통합형 설계요소 적용
 - 전통적인 캄보디아의 가족구조는 부모, 결혼하지 않은 자녀, 조부모로 구성이 되며 한 집에 3대가 함께 살아가기도 함
 - 최근들어 개인의 영역성 확보를 위해 플랫하우스가 복층으로 개발되기도 하며, 이러한 추세를 고려하여 3대가 따로 또 같이 살아갈 수 있는 분리/통합형 설계요소를 적용할 수 있음

- 설계 시 프라이버시 측면에서 적절한 경제성 고려
 - 소음과 시각적 프라이버시에 대해서는 우리나라에 비해 매우 관대함
 - 프라이버시에 대한 낮은 욕구를 반영하여 거주자의 쾌적성을 저해하지 않는 선에서 경제성을 고려하는 방안을 모색할 수 있음

- 분리형/폐쇄형 주방 계획을 통해 향신료 냄새 차단
 - 음식문화 특성 상 강한 향신료 사용으로 인해 주방 분리형을 선호하는 경향이 있음
 - 폐쇄형 주방으로 계획하여 향이 강한 음식냄새가 집안으로 퍼지는 것을 방지하고 이는 기계실 설비를 이용하여 제거할 필요가 있음
 - 그러나 최근 들어 개방형 주방에 대한 인식이 긍정적으로 변화하고 있음
 - 현지의 독특한 문화적 요인을 고려하되 생활편의를 위한 관점에서 국내 아파트 요소 반영(ex, 개방형 주방)을 통한 차별화를 모색할 수 있음

- 주택 내부 신당을 위한 공간 마련
 - 국민 대다수가 소승불교 신자들로 주택의 입구나 적당한 장소에 작은 신당을 설치하는 경우가 많음
 - 작게나마 종교의식을 치를 수 있는 공간을 마련하여 평면계획 시 종교적 특성을 반영하는 것이 필요함

- 풍수 수용에 따라 변화할 수 있는 평면 계획
 - 우리나라 풍수와는 또 다른 풍수 개념이 있어 풍수를 중요하게 생각함
 - 풍수에 따라 요구되는 사항이 다를 수 있으므로 공간을 한정하기보다는 평면을 변경할 수 있는 여지를 남기는 것이 필요함

[표 6-27] 주거에 영향을 미치는 요인을 고려한 캄보디아 공공주택 계획 방향

구성요인	특성	계획 방향	
물리적 요인	기후	<ul style="list-style-type: none"> - 열대몬순, 계절 및 지역에 따라 차이가 있으나 대체로 고온다습 - 에어컨 보다는 창문개방을 통한 냉방 	<ul style="list-style-type: none"> - 자연환기, 맞통풍 구조에 유리한 판상형 주동 - 고온다습한 기후에 대비한 친환경 건축 계획 필요 - 습도로 인한 목재 내장재 지양
	향	<ul style="list-style-type: none"> - 높은 기온으로 인해 남향을 선호하지 않으며, 특히 해가 저무는 서향 빛 	<ul style="list-style-type: none"> - 주거공간 내부로 들어오는 서향 빛 차단 - 전면부 발코니 계획을 통해 실내로 유입되는 일사량을 차단하거나 캐노피를 설치하여 그늘 형성
	지형	<ul style="list-style-type: none"> - 수도 프놈펜은 배수시설이 열악하고 지표면이 낮음 	<ul style="list-style-type: none"> - 일반적인 플랫폼하우스와 차별화하여 아파트에 적용할 수 있는 체계적이고 견고한 설비 품질 확보
	건축재료	<ul style="list-style-type: none"> - 국내에 비해 우수한 콘크리트 품질 - 철 부족으로 인한 철 수급 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> - 시공적 대안 필요
	건축기술	<ul style="list-style-type: none"> - 낮은 시공력에 의한 시공품질 저하 	<ul style="list-style-type: none"> - 복층유리 같은 국내 아파트 기술 적용을 통한 차별화 - 외국 선진기업 현장 관리감독을 통한 시공품질 향상 도모
경제적 요인	경제수준	<ul style="list-style-type: none"> - 정국이 안정화된 1997년 이후 꾸준히 성장하여 높은 경제성장률 지속 - 높은 무역의존도(주요 수입품으로 건축 자재) - 높은 해외원조 의존도 	<ul style="list-style-type: none"> - 경제수준이 많이 향상되었으나, 여전히 아파트 분양가는 중산층이 부담하기에 높은 수준으로 분양가를 낮추기 위한 비용절감 기술 적용 - 기계설비 의존도를 낮춰 건설 및 유지 비용 절감
	산업구조	<ul style="list-style-type: none"> - 농업 중심 국가 - 건설업분야 급성장, 높은 대외개방성, 저평가된 토지가격, 정치적 안정, 낮은 세금 등으로 인한 부동산개발 부흥 	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산 시장 활성화에 따라 아파트에 대한 잠재적 수요층의 선호사향 파악 필요
사회 문화적 요인	가족구성	<ul style="list-style-type: none"> - 전통적인 캄보디아 가족 구조는 3세대 가족구성 	<ul style="list-style-type: none"> - 세대분리/통합형 설계요소 반영
	프라이버시	<ul style="list-style-type: none"> - 소음과 시각적 프라이버시에 민감하지 않은 편 	<ul style="list-style-type: none"> - 프라이버시에 대한 낮은 욕구를 활용하여 쾌적성을 저해하지 않는 선에서 경계성을 고려
	음식문화	<ul style="list-style-type: none"> - 강한 향신료 사용 	<ul style="list-style-type: none"> - 분리형/폐쇄형 주방으로 계획하여 향이 강한 음식냄새가 집안으로 퍼지는 것 방지 - 냄새에 대한 문제는 기계설비를 이용해 제거 유도
	종교	<ul style="list-style-type: none"> - 불교문화의 영향으로 집이나 가게마다 조그맣게 신당 마련 	<ul style="list-style-type: none"> - 종교의식을 치를 수 있는 주거 - 주택 내부 신당을 위한 공간 마련
	풍수	<ul style="list-style-type: none"> - 풍수에 대한 수용 	<ul style="list-style-type: none"> - 평면을 변경할 수 있는 여지를 남겨두거나 가변형 평면으로 계획

주 : 구성요인에 따른 특성은 기존 자료를 참고하였으며, 본 연구에서는 이를 기반으로 공공주택 계획방향을 제시함
출처 : 내일이 더 빛나는 나라 캄보디아, 캄보디아 부동산 투자, 아파트 산업의 해외 진출을 위한 지역별 건축 프로토타입 개발 참고 재정리

□ 공공주택 단위평면 계획 예시⁴⁶⁾

- 캄보디아 현지 조건과 유사한 베트남 지역의 아파트 건축 프로토타입 개발사례를 예시로 제시함
- 베트남 프로토타입 개발은 판상형, 중정형으로 제안하였음
 - 판상형은 국내에서 가장 일반적인 주동평면으로, 원활한 맞통풍이 이루어져 환경적으로 매우 유리한 아파트 유형으로 여겨짐
 - 중정형은 중정의 그늘에 의해 시원한 공기가 발생하고, 저층부가 열려있을 경우 연돌효과에 의한 환기가 원활하여 고온다습한 지역에 적합한 유형임

[표 6-28] 주동형태별(판상형/중정형) 특성 비교

	판상형	중정형
조감		
잠재력	<ul style="list-style-type: none"> - 남북으로 창을 내어 각 세대별 맞통풍 유리 - 전 세대 남향 배치 가능하여 향과 일조권 확보 유리 	<ul style="list-style-type: none"> - 중정 그늘에 의한 시원한 공기 발생 - 중정공간에 따른 커뮤니티 공간 형성 - 판상형과 동일한 층수 대비 밀도 대응력 우수 - 내부 중정과 더불어 외주부는 가로에 면하게 되어 가로에 대응하는 속성을 지니게 되며, 이에 따라 가로공간의 활력증진
취약점	<ul style="list-style-type: none"> - 단조롭고 획일적인 외관 - 넓은 인동간격 확보 필요 - 좁은 인동간격으로 인해 넓은 녹지공간 확보 불리 - 일자형 구조로 인해 공간활용의 효율성 저하 	<ul style="list-style-type: none"> - 비남향 세대에 대한 향과 일조 문제 - 모서리에 위치한 세대들 사이에서 프라이버시 문제 발생

출처 : 강인호·박소영(2006), 중정형 공동주택의 공간계획 특성 연구, pp.109~111 참고 재정리

46) 최재필 외(2015), 상계서, pp.422~435

① 판상형

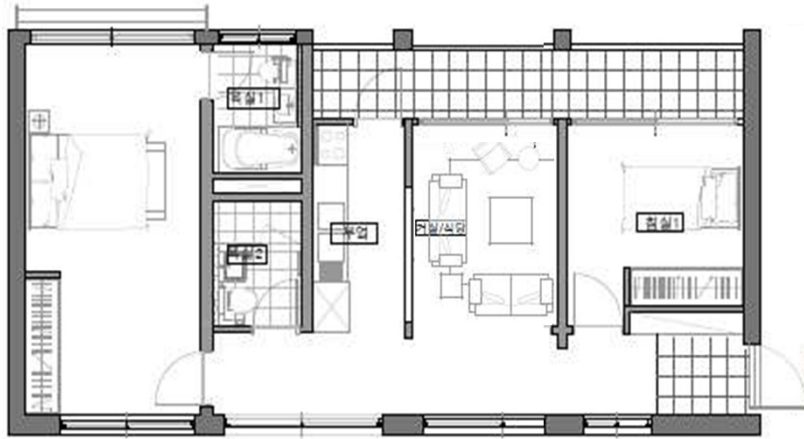
- Tube House⁴⁷⁾ 공간구조 적용
 - Single Layer Plan 계획
 - 가로방향으로 나열하여 실 배치

- 맞통풍 극대화를 위한 개구부 계획
 - 남향으로 배치하여 남북 기온차에 따른 맞통풍 유도
 - 전·후면에 개구부를 설치하여 각 공간으로 원활한 맞통풍 유도
 - 되도록 각 공간의 전·후면이 외기에 면할 수 있도록 계획

- 외부 차양 계획
 - 남쪽입면에 외부 차양을 설치하여 실내 직사광선 유입 차단
 - 전면부에 발코니를 계획하여 실내공간 차양효과 유도

- 기타
 - 주방공간을 최소공간으로 계획하고, 전·후면에 개구부 계획
 - 주방과 식당 사이 벽에 개구부를 두어 반개방형 주방으로 계획
 - 드레스룸에 개구부를 설치하여 통풍을 통한 습도조절 유도

47) 튜브하우스(Tube House)라고 불리는 세장형 주거는 베트남 도심에서 흔히 볼 수 있는 가로 폭 2~4m, 길이 20~60m의 매우 좁고 긴 주택을 의미함. 튜브하우스가 본격적으로 등장하기 시작한 것은 19세기 말 부터이며, 튜브하우스라는 가옥 형태는 베트남 근대 도시주거의 대표적인 형태임.



[그림 6-6] 판상형 단위평면 계획 예시 Type A-1



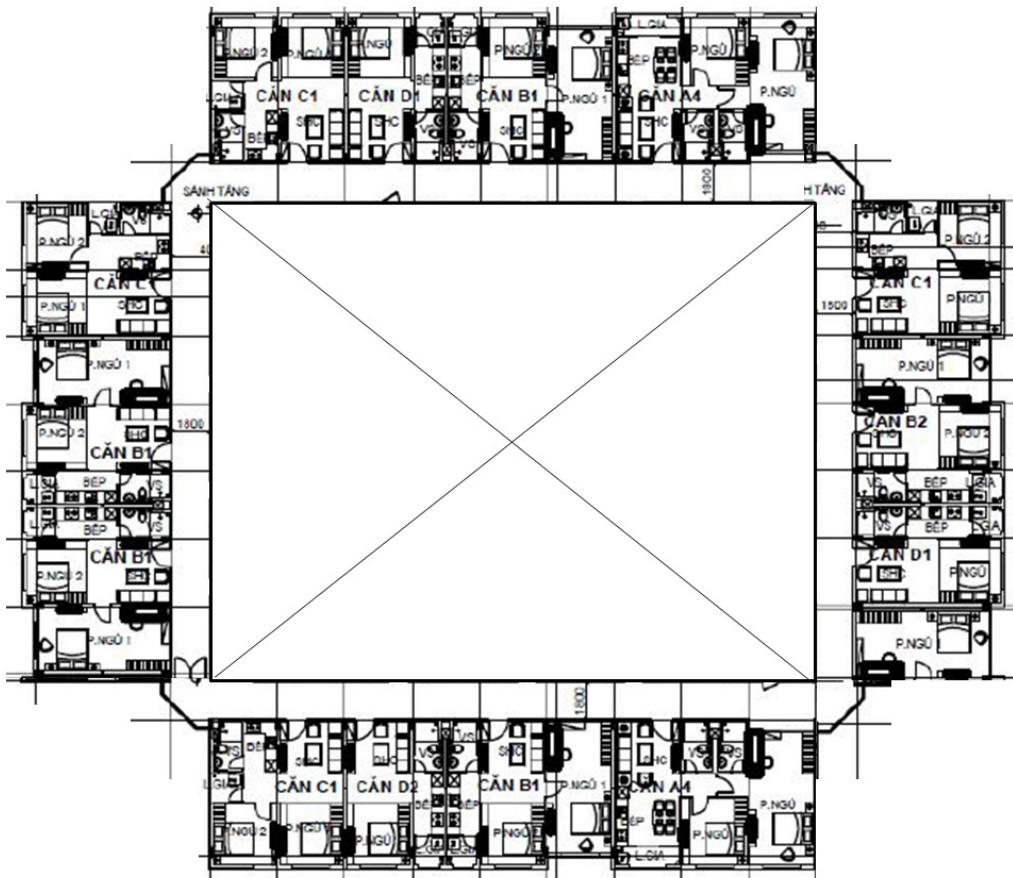
[그림 6-7] 판상형 단위평면 계획 예시 Type A-2

주 : 아파트 건축 프로토타입 개발사례평면을 참고하여 변형함

② 중정형

[중정형 : Type B-1]

- 중복지 형식의 베트남 HUD 사회주택 건설 프로젝트 사례를 참고하여 기준층 평면을 편복도 중정형으로 수정
- 12개 유닛을 한 개의 층에 배치하되, 다양한 세대를 수용할 수 있도록 4가지 단위평면을 혼합 배치

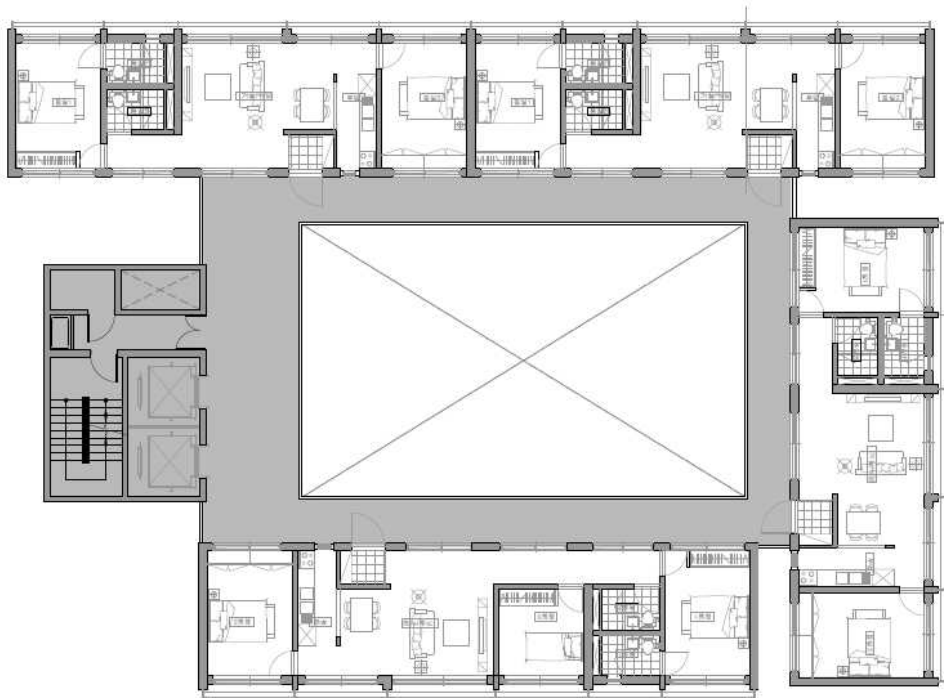


[그림 6-8] 중정형 기준층 평면계획 예시 Type B-1

주 : LH 사업처의 베트남 HUD 사회주택 건설 프로젝트 사례를 참고하여 변형함

[중정형 : Type B-2]

- 베트남 지역 아파트 건축 프로토타입 개발사례평면을 계획 예시로 제시
- 2개 유닛을 한 개의 층에 혼합배치하였으나, 해당 사례의 경우 비교적 넓은 면적(80m², 94m²)을 단위평면으로 계획하여 본 연구에서 제시하고자 하는 65m² 면적과는 다소 상이하다는 점에서 참고사례로서 살펴볼 수 있음
- 층이 높아질 경우 중정에서의 위압감이 생길 수 있음을 고려하여, 4개 층을 하나의 유닛으로 구성하여 적당한 스케일의 중정을 계획
- 중정에 개구부를 설치하여 통풍과 환기가 가능하도록 계획
- 단위세대를 장방향으로 계획하여 환기가 가능하도록 계획
- 입면에 루버를 설치하여 일조량을 감소시키고 통풍효과와 실내온도 조절 유도



[그림 6-9] 중정형 기준층 평면계획 예시 Type B-2

출처 : 최재필 외(2015), 아파트 산업의 해외 진출을 위한 지역별 건축 프로토타입 개발, p.433

1.4 공공주택 사업 택지 확보 방안

1) 안정적인 택지 확보를 위한 정부 차원의 수급계획 수립

- 공공주택 중장기 공급계획에 기초한 택지 확보 계획 수립
 - 공공주택 수요에 기반한 적정 택지 규모를 산정하고 이를 위한 택지 확보 계획 수립
 - 중장기 주택계획 수립의 기초자료로 반영
 - 공공과 민간으로 구분하여 목표치를 설정하되 공공 부문은 정부 주도로 계획에 맞게 지속적인 확보가 가능하도록 추진 필요

- 주요 도시 개발가능 택지 현황 파악 및 과감한 매입 시행
 - 프놈펜 등 주요 개발 가능한 택지 현황을 파악하고 공공주택 공급에 활용할 수 있는 택지 확보 필요
 - 주요 도심의 국공유지의 활용 가능성 판단
 - 공원, 청사 이전 가능 부지 등을 국가 및 공공이 제공하는 공공주택 부지로 제공할 수 있는 방안 마련

2) 택지 수용제도의 개선 및 실효성 강화

- 기존 수용법 개정을 통한 법적 제도 보완 필요
 - 기존 수용법은 향후 택지수용을 적용하는데는 상당 수준의 개정이 필요함⁴⁸⁾
 - 수용의 원칙, 방법, 절차와 캄보디아의 공익 또는 국가 이익을 위한 건설, 재건 혹은 건물 확장에 대한 공정한 보상이 무엇인지 정의함으로써 캄보디아 내 수용에 대한 사항을 정할 목적으로 제정
 - 총 8개의 장(chapter)과 39개의 조문(provision)으로 구성

48) 2017년 6월 현재 서울대 법학연구소 건설법센터에서 수행 중인 '신홍국 도시재생도시개발 법 재개정 지원 용역 내용 중 일부를 발췌하였음

- 8개의 장은 총칙 및 통칙, 수용법 작용, 수용법 절차, 부동산 소유권 이전과 관리, 분쟁해결, 벌칙, 최종 조항으로 구성
- 도시계획법에 비하여 다소 많은 규정을 두고 있지만, 태국, 인도네시아, 베트남 등 다른 동남아시아 국가의 경우에 비하여 내용이 상세하지는 않은 편임

□ 공공택지 확보가 용이한 제도적 기반으로서의 수용제도 개선

- 공공주택용지 등 공익 목적의 활용을 위한 부지의 경우 실제 수용이 용이할 수 있도록 제도 개선 필요
 - 개발이익은 공공주택 공급 등 당초 수용 취지인 공익을 위한 목적을 달성하는데 국한하여 재투자될 수 있도록 선순환 구조로 운영
 - 일부 캄보디아 지역에서 발생하고 있는 원주민 강제 이주로 인한 문제 등 수용제도의 부작용을 최소화할 수 있는 제도적 장치도 필요

3) 택지 확보 및 주택공급을 동시에 수행하는 전담 정책기관 설립

□ 공공주택 공급 전담기관 설립 및 택지수용 권한 부여

- 안정적인 공공주택 공급을 위해서는 이를 전담할 수 있는 정책 집행기관이 필요함
 - 공공주택 공급의 가장 기초적인 기반인 택지 확보를 위해서는 개발 권한 및 수용권을 부여
 - 수용을 통해 직접 개발한 택지 중 일부는 공공주택 직접 건설 및 공급
 - 상대적으로 저렴한 택지확보 비용을 기반으로 안정적인 주택 공급을 유도
 - 즉, 택지 확보와 주택공급이 동시에 가능한 사업 구조로 운영
- 장기적으로는 주택 및 토지, 도시개발 분야의 종합 공기업으로 확대
 - 개발이익을 기반으로 공공주택을 보다 저렴하게 공급할 수 있는 재원 확보
 - 교차보전을 통한 저소득층 대상 공공임대주택 공급도 추진

4) 감정평가제도의 선진화 및 전문화

□ 감정평가에 대한 공신력 확보

- 2011년 제정된 재산세에 관한 법률 제정 이후 ‘공시지가’가 일종의 감정가치로 인식되고 있음
 - 즉 세금을 부여하기 위한 목적으로 공시지가를 재산세법에서 명시
 - 법률 제정 이전에는 해당 공무원과의 협상으로 비교적 저렴한 거래 세금 부여하는 방식이었음
 - 미개발 보유세의 산정을 위한 정부의 ‘감정평가위원회’ 운영 중
- 객관적이고 공신력을 확보할 수 있는 감정평가제도의 개선 필요
 - 택지 수용과정에서 발생하는 적정 보상을 유지할 수 있는 제도로서 정착

□ 감정평가 인력의 전문성 제고

- 캄보디아의 감정평가 인력은 일정 기간(2년) 관련업무 종사만 하면 가능하여 진입장벽이 낮고 이에 따라 전문성도 높지 않은 것으로 알려짐⁴⁹⁾
 - 국가 공인자격으로서의 감정평가사를 운영하기 위한 제도 개선 필요
 - 상대적으로 감정평가 경험이 많은 한국 등의 교류확대를 통한 노하우 전수
 - 일정 교육 이수 및 자격시험제도 등을 통해 보다 수준 높은 전문인력 확보 추진 필요

49) 2017년 2월 한국과 캄보디아의 양국 감정평가사협회 MOU 체결이 있었으며, 향후 감정평가 및 보상 관련 제도 교류, 전문가 역량강화를 위한 연수 등이 추진되고 있음

1.5 사업추진을 위한 공공주택 공급제도(안)

1) 공공주택 공급제도(안)

□ 공급제도(안) 기본 구성

- 공공주택 공급의 목적과 근거 설정
 - 공공주택 및 복리시설의 공급조건과 방법 및 절차 등에 관한 사항을 규정
 - 이러한 사항에 대해서는 관련법령을 제정하여 그 사항을 명시할 필요가 있음
- 공공주택 관련 용어 정의
 - 공급 : 공공주택과 복리시설의 분양 또는 임대를 의미
 - 공공주택 : 공공주택기금(가칭)으로부터 자금을 지원받아 건설되는 주택으로 주거거의 용도로만 쓰이는 면적(전용면적)이 1세대당 75㎡ 이하인 주택
 - 세대주: 세대별 주민등록표상에 배우자, 직계존속 또는 직계비속인 세대원으로 이루어진 세대의 세대주(단독세대주인 경우 18세 이상 성인)
 - 무주택세대주: 세대주와 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주를 의미
 - 주택공급면적: 사업주체가 공급하는 주택의 면적으로서 벽, 기둥 그 밖에 이와 비슷한 구획의중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영 면적을 말함
 - 당첨자: 공공분양주택의 신청자로서 입주자로 선정된 자
- 공급대상
 - 공공주택은 입주자모집공고일 현재 주택건설지역에 거주하는 세대주에게 1세대 1주택의 기준으로 공급
 - 입주시까지 1주택 상태를 유지하되 무주택세대주인 경우 우선 분양
 - 해당지역 거주자와 비거주자간 경쟁이 있을 경우 해당 지역 거주자가 우선
- 입주자 청약저축
 - 공공주택을 공급받기 위하여 가입하는 저축으로 일정기간 소요 및 불입회수에 따라 순위를 구분하여 당첨자 선정에 적용

□ 공급방법

○ 입주자 모집 시기

- 대지 소유권을 확보하고 주택보증지정기관으로부터 분양보증을 받은 경우에는 착공과 동시에 입주자 모집 가능
- 사업주체가 소유권 대신 대지 사용승낙을 얻어 주택을 건설하는 경우에는 대지의 소유자가 국가 또는 지방자치단체인 경우와 택지공급자로부터 공급 계약이 완료되어 사용권이 확보된 경우에는 대지 소유권이 확보된 것으로 간주

○ 입주자 모집 절차

- 입주자 모집은 공개적으로 하여야 하고, 사업주체가 대지 소유권과 분양보증을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 MLMUPC(또는 지자체)의 승인을 득한 후 해야 함
- 입주자 모집 등 주택공급업무 절차는 다음 [그림 6-10]과 같음

○ 공급 신청

- 사업주체는 입주자 저축취급 금융기관에 주택공급신청서를 비치하고, 공급신청인에게 이를 교부하여 신청 접수
- 주택의 공급신청자가 거주지 등의 변경이 있으면 그 사항을 증명하는 서류를 반드시 제출하여야 함
- 사업주체는 주택공급신청자의 공급순위를 확인하는데 필요한 건물등기부등본 등 주택소유여부를 증명할 수 있는 서류를 제출하게 할 수 있음
- 사업주체 또는 입주자저축취급기관은 입주자로 선정되지 아니한 자의 서류는 접수일부터 6월동안, 입주자로 선정된 자의 서류는 접수일부터 5년 동안 보관을 의무화

○ 공급 방법

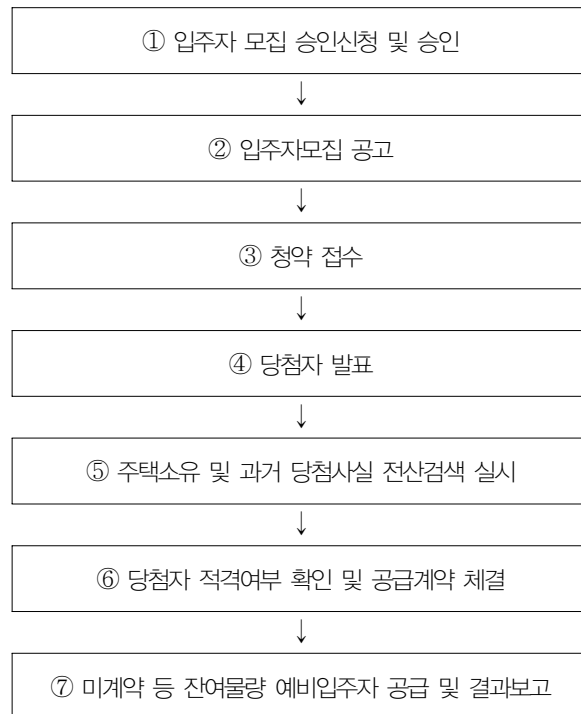
- 입주자 선정은 청약저축 가입에 따른 1순위부터 우선으로 하고 그 순위 내에서 추첨하여 결정하는 것을 원칙으로 함
- 다만, 청약저축 가입자의 급증 등에 따라 주택의 공급량에 비해 1순위자가 적을 경우에는 순차 방식을 도입하여 결정하는 것도 방법임

- 즉 순위 별로 선정하되, 동일 순위 내에서 경쟁이 있을 경우 무주택기간, 청약저축 납입 횟수, 저축총액, 부양가족 수, 해당 주택건설지역 거주기간 등을 고려하여 선정의 우선 순위에 반영하는 방식임
- 사업주체가 입주자 및 예비입주자를 선정하면 그 명단을 즉시 공고

[표 6-29] 당첨자 선정 우선 순위(예시)

순차	적용 내용
1	- 5년 이상 무주택세대주로서 청약저축 납입을 60회 이상인 자 중 저축총액이 많은 자
2	- 3년 이상 무주택세대주로서 저축총액이 많은 자
3	- 저축총액이 많은 자
4	- 납입 횟수가 많은 자
5	- 부양가족이 많은 자
6	- 해당 주택건설지역에 장기간 거주한 자

주 : 한국의 제도를 준용하였음



[그림 6-10] 입주자 모집 등 주택공급 절차(예시)

○ 예비입주자 선정

- 순위에 따라 주택 수의 50% 이상을 예비입주자로 선정하여야 하며, 해당 주택별로 추첨에 따라 순번을 정하고 그 내용을 공고하여야 함
- 입주자로 선정된 자 중 당첨이 취소되거나 계약을 체결하지 않은 자 또는 계약을 해약한 자가 발생하면 일정 기간 이후 예비입주자의 순번에 따라 순차적으로 공급

○ 주택 특별공급

- 주택 특별공급은 공공의 이익 등을 고려하여 별도로 정하여 운영하되 전체 공급주택 중의 비중은 20%를 넘지 않는 범위에서 결정

○ 당첨자 관리

- 당첨자에 대해서는 주택소유에 대한 전산검색을 통해 부적격자를 찾아내고 당첨자를 확정하여야 함

□ 공급계약 및 이행

- 사업주체가 전산검색 결과 적합한 당첨자로 결정되면 주택공급계약을 체결하여야 하며 공급 계약에는 다음과 같은 내용을 포함하여야 함

① 입주예정일

- ② 연대보증인 또는 분양보증기관의 분양보증을 받은 경우에는 보증약관 등 보증내용

- ③ 세대당 주택공급면적(주거전용면적, 주거공용면적, 기타 공용면적을 구분 표시) 및 대지면적

④ 입주금과 그 납부시기

- ⑤ 연체료(금융기관에서 정하는 연체금리 범위)의 산정 및 납부방법

- ⑥ 지체상금(5에서 정한 연체요율)의 산정 및 지급방법

- ⑦ 공공주택기금이나 금융기관으로부터 주택건설자금의 용자를 받아 입주자에게 제공하는 경우 입주자가 납부할 입주금으로의 용자전환 계획, 그 이자를 부담하는 시기 등

- ⑧ 하자보수대상 하자의 범위 및 하자담보책임기간
- ⑨ 해약조건
- ⑩ 임대주택의 경우 관리 및 임대기간만료후의 재계약에 관한 사항
- ⑪ 분양 전환되는 임대주택인 경우 분양시기, 분양예정가격의 산출등 분양 전환 조건에 관한 사항
- ⑫ 이종당첨 및 부적격당첨 등으로 인한 계약취소에 관한 사항
- ⑬ 기타 입주자모집승인권자가 필요하다고 인정하는 사항
- 입주금 납부는 분할납부하되 그 비율은 별도로 정함

1.6 재원조달 방안 제안

1) 기금 도입 및 운영 방안

□ 공공주택기금(가칭) 설치 및 운영

- 공공주택의 지속적이고 안정적인 공급을 위한 재원을 통합적으로 확보하고 관리, 운영하기 위한 공공주택기금(가칭)의 설치를 제안함
 - 공공주택기금의 기본 운영 및 관리 주체는 MLMUPC 장관이 담당하며, 기금의 운용 및 관리에 관한 사무의 전부 또는 일부를 MLMUPC 장관이 지정하는 금융기관에 위탁하는 방식
 - 기금의 재원 중 재정 파트에 차관을 통한 자금 확보가 이루어질 경우 공공주택 공급에 직접 활용될 수 있도록 하기 위해서는 기금업무 담당은 가급적 기획재정부보다는 MLMUPC 내에 두는 것이 바람직함

[표 6-30] 공공주택기금 관리체계(안)

구분	담당기관	주요 담당 업무
관리주체	MLMUPC 장관	- 매년 공공주택기금 운용계획 수립 - 관련 법령 재개정 및 주택종합계획 수립 - 정부 부문의 자금 조달 - 수탁기관 관리감독
수탁기관	지정 금융기관장	- 운용 및 관리 집행 업무 총괄 - 청약저축 취급 - 주택복권 발행 - 공공주택기금 대출 심사 및 운용 - 대출금 관리 업무

□ 공공주택기금의 재원

- 공공주택기금의 재원은 정부의 재정, 입주자 주택저축금, 주택복권 수익금으로 구성
 - 캄보디아의 경제상황으로 볼 때 정부의 재정 투입은 단기적으로 차관을 통한 투입 후 선순환을 통한 지속적인 운영이 바람직

- 입주자 청약주택저축금과 주택복권 수익금은 대국민 홍보를 통해 지속적으로 확대해 나가야 하므로 비중을 확정적으로 정하기는 어려우나, 주택시장 활황 시 증가하는 경향이 있음
- 청약저축은 수요자의 청약 가입과 청약 사용(사용에 따른 해지 및 출금)에 따라 조성규모가 결정되는 특성이 있음
- 특히 청약저축은 청약기능에 대한 메리트와 더불어 소득공제, 세금 우대, 금리 우대 등 기존 저축 대비 특성화할 필요가 있음
- 주택채권은 일종의 준조세 성격으로 부동산의 공급과 거래에 따라 자동적으로 조성된다는 장점이 있음
- 다만 한국의 경우를 고려하여 초기 목표 설정 예시를 다음과 같이 제시함

[표 6-31] 공공주택기금 조성 목표(안)

구분	목표 비중	비 고
재정	30%	- 재정 여건 상 차관 등 외국 장기 차입금을 활용
청약저축금	20%	- 차입금 성격이므로 지속적인 홍보를 통한 확대 필요
주택복권	20%	- 초기 홍보를 통한 붐 조성 필요
주택채권	30%	- 주택시장 활황을 고려할 때 도입 시급

□ 공공주택기금 운영 및 관리를 위한 전담기관 위탁

- 공공주택기금의 효율적인 운영과 관리를 위해서 MLMUPC장관으로부터 위탁을 지정받은 금융기관이 담당함
 - 공공주택기금의 주요 재원인 재정, 청약저축, 주택복권 및 일시적인 분양대금 납부 창구를 일원화하고 통합관리하는 것이 효율적임
 - 캄보디아 상업은행 중 공공 소속 또는 지분이 많은 은행을 운영대행기관으로 지정하는 방식임
- 1단계로는 MLMUPC의 주택국 내에 공공주택기금 담당 부서 신설을 통해 기금 관리 업무를 총괄하는 부서와 기능을 마련

- 기금 재원에 대한 계획, 운영방안 등을 담당하며, 기획재정부와는 별도로 공공주택을 담당하는 MLMUPC에서 장관의 책임 하에 계속 맡는 것이 바람직함
- 특히 재정 부문에 차관이 도입될 경우에도 공공주택 공급에 한정하여 자금이 사용될 수 있도록 하기 위해서도 MLMUPC 내에 있어야 함
- 2단계에는 공공주택 공급과 관련한 재원을 총괄적으로 관리운영할 적합한 금융기관을 지정(또는 설립)하여 재원과 관련한 업무를 통합적으로 담당
 - 공공주택기금 운용과 관리, 청약저축 운영, 주택복권 발행 등 운영 관리 등을 동일한 금융기관에 맡음으로써 보다 효율적인 운영이 가능(초기 한국의 한국주택은행과 같은 기능)
- 3단계는 장기적으로 공공주택기금의 규모가 별도의 관리가 필요한 수준에 이르고 주택시장이 성장하였을 경우에 기금 운영과 관리를 전담하는 기관을 독립 설치하는 단계임
 - 기금의 규모에 따라 판단이 필요하며, 2단계에서 공공 성격의 은행이 지속적으로 담당할 경우에는 고려하지 않아도 될 것임

[표 6-32] 공공주택기금 운영을 위한 단계적 추진 방안

단계	주요 추진 방안	비고
1단계	- MLMUPC 주택국에 공공주택기금과(가칭) 신설 - 기금 재원 및 운영에 대한 기본 방안 마련 - 관련 법률 제정 또는 개정	- 일시적으로 정부 차원에서 운영 관리
2단계	- 지정 금융기관에서 공공주택기금 수탁 운영	- 여건 충족시 최대한 시기를 앞당겨 추진
3단계	- 기금 운영 및 관리 전담기관 독립 설치	- 기금 규모에 따라 판단이 필요하며, 상당기간 소요될 수 있음

2) 입주자 저축제도 운영을 통한 주택자금 자원 확보

□ 주택 청약을 위한 저축제도 도입 및 운영

- 주택공급에 필요한 자원 마련의 방안으로 주택 청약 자격 부여도 하고 저축도 유도하는 청약저축제도 도입 필요
- 입주자 저축제도는 주택분양을 미리 약정하고 장래 주택 구입을 위하여 저축하도록 하고 정부 입장에서는 부족한 주택공급자금 재원을 조성하는데 필요한 자금을 확보하는 재원으로 활용 가능한 제도
- 한국의 경우에도 주택의 대량 공급 계획을 추진하던 초기에 충분한 재원이 부족하였고 수요자가 가입하고 저축한 자금을 주택금융 재원으로 활용함으로써 큰 성과를 거둔 바 있음
- 청약저축제도는 가입기간에 따른 청약자격 부여, 순위 설정 등을 통해 상대적으로 인기가 높은 공공주택의 공급을 공정하고 투명하게 운영할 수 있는 방안이 되기도 함

□ 청약제도 운영 주체

- 정부 또는 중앙은행이 지정하는 공공 소유의 전담 은행을 통한 청약 저축 관리가 효율적임
- 공신력있는 은행을 통해 업무를 전담시킴으로써 국민들에게는 청약저축 가입을 독려할 수 있어야 함
- 장기적으로는 한국의 구 주택은행⁵⁰⁾과 같이 주택금융을 전문으로 취급하는 전담은행 설립도 고려할 필요가 있음
- 주택은행은 당초 서민주택자금의 조성과 주택자금의 효율적인 공급과 관리를 목적으로 설립된 특수은행임
- 또한 국민주택기금의 운영과 관리에 관한 업무를 정부로부터 위탁받아 수행하였음

50) 1967년 한국주택금융고로 설립되어 1969년 한국주택은행법에 의거하여 상호를 한국주택은행(주)로 변경하였고, 1997년 동법의 폐지로 민영화와 함께 시중은행화되었으며, 2001년 국민은행과 합병하였음(현재는 국민은행).

- 주택관련 저축을 포함하여 일반 소매금융도 취급하였으며, 자본시장에서는 주택관련 채권을 발행하여 자금을 조달하였고 이 자금 중 일정비율을 주택공급자와 수요자에게 대출하는 업무도 담당
- 주택청약제도는 공공주택과 민영주택을 세분하는 것도 방안이나, 현재로서는 공공주택 전담 저축을 우선 신설하고 향후 민간주택에 추가 도입하는 것을 검토
 - 즉, 공공주택 분양에 청약이 가능한 청약저축제도를 1차적으로 신설하여 운영
 - 가입 대상은 세대주에 한하는 방안과 18세 이상 성인에 한하되 후자의 경우

[표 6-33] 주택청약제도 유형 제시

구분	1안 - 세대주에 한하여 가입	2안 - 18세 이상 성인 가입
장점	- 부족한 공공주택 공급에 고르게 기회 부여 - 저축 장려에 효과적	- 주택공급 재원 확보에 유리 - 세대주 독립시 청약 신청 등 활용 가능 - 개별적인 주택자금 마련에 유리 - 더 높은 정책 홍보 효과와 참여 유도
단점	- 주택공급 재원 확보에 제한적	- 공급이 적을 경우 실효성 부족
비고	- 자가율이 높으므로 무주택 제한보다는 1가구 1주택 제한 등의 제도 보완 필요 - 단, 무주택은 우선순위에 반영	- 도심 적정 부지 확보 필요 - 설문결과 선호도 0.8% - 타 동남아국가 사례 참조(아파트 비중 확대)

- 주택청약제도는 지정은행에 매월 적립식으로 가입하는 방식으로 운영하고 일정 기간에 따라 순위를 구분하는 방안 적용
 - 기본적으로는 2년 경과 후 1순위, 6개월 2순위, 가입 즉시 3순위로 하되 2년 경과 전까지는 1년 경과를 1순위로 한시적 운영
 - 청약 순위 파악을 위한 전산시스템 구축도 필요
 - 청약신청 창구를 지정은행에서 하도록 하고 순위별 당첨자 선정업무도 위탁하여 담당하되 투명하게 운영할 수 있는 장치 마련

3) 주택복권 도입 및 운영방안

□ 주택복권 운영을 위한 근거 마련

- 주택복권 운영을 위해서는 근거법안 마련이 우선되어야 함
 - 복권 관련 법안에서 명시되어야 할 사항은 다음과 같음

[표 6-34] 주택복권 운영을 위한 근거법안 사항 제시

구분	주요 내용	비고
발행 목적	- 복권수익금의 사용 용도 중심으로 일반적인 복권 발행 목적을 명시 - 주택복권의 경우 수익금을 공공주택 공급을 위한 재원에 활용함을 법에 기술	
운영기관	- 복권 발행 및 운영 대행 기관 명시	예) 주택은행
발행 및 판매 관련	- 추첨식, 즉석식 등 복권 발행 형태 - 판매 방법, 판매대행자 등	제한 사항 포함
복권 정보 제공 관련	- 복권에 관한 정보의 보안성 유지	
판매 제한 사항	- 액면가액이 아닌 가격으로 판매 금지 - 1인당 1회 판매가격 제한 - 신용카드 판매 가능 여부	- 한국은 20만원으로 제한 - 한국은 신용카드 구입 불가
당첨금 지급과 소멸	- 발행 금액 중 당첨금 배분 금액 (예 : 50%) - 등위별 당첨금 규모 - 당첨금 지급 방법(일시불 또는 분할 지급 등) - 지급 기한과 소멸에 관한 사항	
복권위원회 설치 및 운영	- 복권정책 수립 등 제반 사항 담당 위원회 설치 - 복권 관련 심의 조정사항 결정 - 복권 수익금 배분 및 사용 등 - 기타 복권 운영에 관한 제반 사항 심의 및 결정	
복권기금 배분 및 용도	- 복권기금 운영 및 배분에 관한 사항 - 복권수익금 배분 받은 기관의 사용 용도에 대한 사항	
불용액 관련	- 불용액의 복권기금 반납 등	
자료 보존 등	- 복권의 발행관리 및 판매 등 관련 자료의 보존의무 및 기간	
기타 사항	- 복권판매 관련 위반사항 및 처벌 등	

□ 주택복권 운영 방안

- 주택복권 운영 기관으로는 공신력있는 은행을 지정하되, 재원 관리의 효율성을 위해 공공주택기금 운영을 위탁받은 금융기관에서 동시에 담당하도록 하는 것이 바람직

4) 선분양을 통한 공급 재원의 조기 확보와 주택보증제도 도입

□ 선분양을 통한 주택공급 재원 확보

- 선분양제도는 주택건설회사가 건설 등에 필요한 자금을 미리 확보하는 방식이며 초기 계약금과 계약 이후 받는 중도금, 잔금의 순으로 자금을 받게 되는 방식임
 - 한국의 경우를 준용하여 다음과 같은 분할 납부 방식을 제안함

[표 6-35] 주택분양대금 분할납부(안)

구분	주요 내용	비고
청약금	- 주택 가격의 10%	- 3순위 청약시에만 해당
계약금	- 주택가격의 20% (청약금을 포함한 금액)	
중도금	- 주택가격의 60% (4회 이상 분할하여 납부)	- 공정을 50% 이전에는 중도금의 1/2을 초과하지 못함
잔금	- 주택가격의 20%	- 입시사용 및 동별 사용 승인에는 10%만 받고 나머지는 사용검사 이후 납부

□ 주택보증제도 도입

- 주택보증은 선분양 제도를 도입할 경우 분양을 받은 계약자가 계약 이후 준공과 입주까지 이루어지기까지 발생할 수 있는 사업리스크로부터 보호하기 위한 제도적인 안전장치임(주택분양 보증구조는 [그림 5-12] 참조)
 - 주택건설업체가 건설 중 파산 등으로 더 이상 건설공사를 계속하기 어려운 경우에 대비하여 분양받는 이들을 보호할 수 있도록 하는 제도임

- 보증회사를 통해 동급의 다른 건설회사가 승계하여 시공 등 분양계약을 이행하게 하거나 기 납부한 계약금 및 중도금 등을 책임지고 환급하도록 함
- 공동주택 선분양의 경우 반드시 국가가 지정한 주택보증담당 기관에 의무적으로 가입하도록 법령 내에 명시하여야 함
- 주택보증 담당기관은 주택분양 보증을 전담하는 별도의 독립적인 기관을 두는 것이 바람직
- 한시적으로는 기존 보증보험회사 중 재무구조가 건전한 곳을 지정하여 운영하는 방안도 있음
- 주택분양보증회사 설립 등 분양보증과 관련한 구체적인 추진은 한국의 주택도시보증공사에서 진행하고 있는 주택보증제도 해외 수출 등 협력사업을 적극 활용할 것을 제안함

[표 6-36] 대한주택보증의 주택보증제도 해외 수출 사례 요약

대상국	대상 부서	추진시기	주요 추진 내용	비고
베트남	건설부	2012.12	- 주택보증제도 수출협력 MOU 체결 - 주택보증제도 경험 및 노하우 전수 - 주택산업 발전 위한 정보 교류 및 주택정책 분야의 파트너십 형성	- 관련법령 도입 - 후속지원 - 부동산산업법 개정 통한 근거법령 마련(2014.12)
	건설부	2013.8	- 주택보증제도 연수 실시 (건설부 차관 등 고위공무원 12명)	
	건설부	2015.3	- 주택분양보증 모델 제시 - 주택보증기관 설립 및 보증제도 운영 방안 등 정책 제안 * KDI 및 기재부 주관 KSP 사업 일환으로 수행	
말레이시아	주택개발자협회	2013.6	- 주택보증제도 수출협력 MOU 체결 - 말레이시아 환경에 적합한 주택보증제도 구축 지원 - 주택보증시스템 관련 전문지식 및 관련 정보 상호 제공 - 주택정책 분야 파트너십 강화 및 연수프로그램 개발 협력	- 관련법령 제정 지원 중 (공적 보증기관 설립 근거 마련)
카자흐스탄	지역개발부	2014.6	- 주택보증제도 수출협력 MOU 체결 - 주택보증제도 구축을 위한 업무 자문, 컨설팅, 법령 개정 지원	
	바이테렉 (국영자주회사) 주택보증기금	2016.11	- 주택보증제도 및 금융분야 협력 MOU 체결 * 바이테렉에서 주택보증기금	주택공급관련 법령 제정 및 주택보증기금 설립

주 : 대한주택보증 홈페이지 및 각 언론기사를 참조하여 작성함

참 고 문 헌

LAND
HOUSING
INSTITUTE

&

참고문헌

〈국내 문헌〉

KDI, 캄보디아 2015/16년 KSP 사업 관련 자료.

LH 해외사업처, 베트남 사회주택 건설 추진을 위한 내부전문가 회의자료.

강민석(2013), KB daily 지식 비타민: 주택분양보증의 이해, KB금융지주 경영연구소.

강인호·박소영(2006), 중정형 공동주택의 공간계획 특성 연구: 은평 뉴타운 현상설계공모안을 중심으로, 한국주거학회지, 17(5): 107-116.

건설교통부(2002), 주택백서: 국민주거안정을 위한 노력과 발자취.

건설부(1976), 국민주택의 적정규모와 부대복리시설기준 연구.

국가재정운용계획 SOC(주택) 분과위원회(2014), 2014~2018년 국가재정운용계획: SOC(주택) 분야 보고서.

국토교통부 보도자료(2011), 3인가구 최소 주거면적 29→36㎡로 상향조정.

국토교통부 보도자료(2015), 공동주택관리 문화의 새 장을 여는 「공동주택관리법」 제정안, 국회 통과.

국토교통부(2003), 제1차 장기 주택종합계획.

국토교통부(2011), 주택공급제도 선진화방안 연구: 국민주택규모를 중심으로.

국토교통부(2013), 제2차 장기 주택종합계획.

국토교통부(2014), 2014년 주거실태조사 통계보고서.

국토교통부(2014), 주택건설·관리업무 매뉴얼.

국토교통부(2016), 2016년도 주택도시기금 업무편람.

국토교통부(2016), 2016년도 주택도시기금 운용계획.

국토교통부(2016), 공동주택관리 진단업무 매뉴얼.

국토교통부(2017), 주택공급 업무 매뉴얼.

국토해양부(2008), 국민주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리주택 건설방안.
 군산대학교 건설교육사업단(2008), 건축계획(1).

김은혜 외(2006), 고령자 주거지원 중장기 계획 수립 연구, 국토교통부.

김정인(2014), 공동주택관리 제도의 현황, 한국주거학회지, 9(2): 8-10.

김태섭(2013), 주택소비자 심리와 거래 활성화, 주택산업연구원.

김현아·김혜원(2004), 주택공급체계의 국내외 비교분석, 한국건설산업연구원.

김혜승(2003), 주택후분양제도의 조기정착방안에 관한 공청회, 국토연구원 보도자료.

남동희(2007), 우리나라 주택정책의 목표변화: 참여정부의 주택정책을 중심으로,
 한국행정학회·한국정책학회 하계공동학술대회 발표논문집, (5): 255-271.

대한주택공사 업무수첩(2006).

대한주택공사(1995), 주택통계편람.

부산복지개발원(2016), 부산형 최저주거기준 설정에 관한 연구.

손은경(2013), 주요국의 주택가격 비교와 시사점, KB금융지주 경영연구소.

손은경(2016), KB 지식 비타민: 주택도시시기금의 이해와 역할 변화, KB금융지주
 경영연구소.

손은경·강민석(2016), 청약제도 변경에 따른 주택시장 영향 분석, KB금융지주 경
 영연구소 Focus Issue.

윤자영 외(2014), 중산층 형성과 재생산에 관한 연구, 한국노동연구원.

윤희숙(2013), 중산층 현황에 대한 다면적 분석과 중산층 확대전략에의 시사점,
 KDI 보도자료.

이영은·조승연(2008), 해외조사보고서 선진국의 주택도시 정책 및 전담기관, 대한
 주택공사.

이준협(2014), VIP 리포트 : 당신은 중산층입니까?, 현대경제연구원.

조승연·김용태·이영환(2010), 선진 주택·도시 전문기관 역할 비교 연구, 토지주택
 연구원.

천현숙·윤정숙(2001), 아파트 주거문화의 진단과 대책, 국토연구원.

천현숙·이재춘·이길재(2016), 가구원수별 주거사용면적 차이와 시사점, 국토연구원
 국토정책 Brief.

최재필 외(2015), 아파트 산업의 해외 진출을 위한 지역별 건축 프로토타입 개발
최종보고서, 국토교통부·국토교통과학기술진흥원.
하성규(2014), 공동주택관리의 의미와 중요성, 한국주거학회지, 9(2): 5-7.
행정자치부(2016), 지방공기업 현황.
황은경 외(2014), 건축물의 용도분류체계 개선방안 연구, 한국건설기술연구원.

〈단행본〉

건축계획·설계론, 김창언·김중환·김진원 저, 세우출판사, 2008.
기회의 나라 캄보디아 투자전략, 이주필·양기식, 매일경제신문사, 2007.
내일이 더 빛나는 나라 캄보디아, 신의철, 라이스메이커, 2013.
캄보디아 부동산투자, 최장길, 앙코르출판사, 2009.
캄보디아 투자자를 위한 캄보디아 투자관련 법령집, 양기식 역, 명지출판사, 2008

〈인터넷사이트〉

Chung Cu Cho Ban-Hanh Phuc Cho Toi 홈페이지
<http://dothinhadep.com/>
HUG 주택도시보증공사 홈페이지 <http://www.khug.or.kr/>
JETRO 홈페이지 중 캄보디아 기초적 경제지표 :
https://www.jetro.go.jp/world/asia/kh/trade_03.html
Khmer Times 홈페이지 <http://www.khmertimeskh.com/>
Kotra 해외시장뉴스 홈페이지
<http://news.kotra.or.kr/kotranews/index.do>
LBK Korea 홈페이지 <http://www.lbkkorea.com/>
Rose Garden 홈페이지 <http://www.rosegarden-condo.com/>
Skyscraper City 홈페이지 <http://www.skyscrapercity.com/>
World City Co., Ltd. 홈페이지 <http://worldcitycambodia.com/>
국가기록원 홈페이지 <http://www.archives.go.kr/>

사단법인 충북도지부 전국아파트입주자대표회의연합회 홈페이지

<http://www.cbapt.kr/>

서울시 홈페이지 <http://www.metro.seoul.kr/kor2003/main/index.html>

월드뱅크 홈페이지 <http://www.worldbank.org/>

주택도시기금 홈페이지 <http://nhuf.molit.go.kr/>

캄보디아 경제재무부 관세소비세총국 홈페이지

http://www.customs.gov.kh/en_gb/

통계청 e-나라지표 홈페이지 <https://www.index.go.kr/>

한일건설, CAMKO CITY for Presentation

크메르타임즈, <http://www.khmertimeskh.com/news/34013//>,

2017.01.09

〈국외 문헌〉

CBRE Research, 2016, Asia Pacific Real Estate Market Outlook
'Vietnam'

CBRE Research, 2016, Cambodia Fearless Forecast 2017

CBRE Research, 2016, Cambodia Phnom-Penh Marketview 2016 Q4

CBRE Research, 2017, Asia Pacific Real Estate Market Outlook
'Vietnam'

Dana Phal, 2016, Necessities and Challenges of Housing

Development in the Context of Urban Planning in Phnom
Penh, Cambodia: Focusing on Urban Poor Settlement, 서울시립
대학교 석사학위논문

Japan International Cooperation Agency, 2014, The Project for
Comprehensive Transport Plan in Phnom Penh Capital City

JICA, 2012,カンボジア 用地取得及び住民移転に関する法制度(住民移転のための
環境社会配慮能力強化プロジェクトTCR-COR)

- Ministry of Economy and Finance, 2016, Cambodia's Macroeconomic Progress: A Journey of 25 Years
- Municipality of Phnom Penh, 2007, Phnom Penh on the road of Development and Challenges
- National institute of Statistics, Ministry of Planning, 2013, Cambodia Inter-Censal Population Survey 2013 Final Report
- National Institute of Statistics, Ministry of Planning, 2015, Cambodia Socio-Economic Survey 2014
- Sahmakum Teang Tanut, 2014, The Phnom Penh Rental Housing Survey: A Study on Poor Rental Housing in Phnom Penh
- Sik Boreak, 2000, Land Ownership, Sales and Concentration in Cambodia, Cambodia Development Resource Institute: 3-5
- 野村総合研究所, 2015, カンボジアにおける金融インフラ整備支援のための基礎的調査

&

L	A	N	D						
H	O	U	S	I	N	G			
I	N	S	T	I	T	U	T	E	

10
11

부 록

부록 1. 프놈펜 주거실태조사 설문지

부록 2. 제도 정착 및 사업화를 위한 시범사업 방안(별첨)



통계법 13조(비밀의 보호)에 의거 본 조사에서
 개인의 비밀에 속하는 사항은 엄격히 보호됩니다.

ID

--	--	--	--

캄보디아 주거실태 설문조사

안녕하십니까? 저는 캄보디아 IRL에서 면접원으로 일하고 있는 ○○○○입니다.
 한국의 Land & Housing Institute와 캄보디아의 IRL 연구소는 2016년 8월-10월까지 캄
 보디아 프놈펜의 중저소득층 주거문제에 대한 실태조사를 수행하고 있습니다.
 한국의 Land & Housing Institute는 한국 정부 소관의 주거문제 전문연구소로, 한국의
 주거정책의 발전에 크게 기여해 왔습니다. 또한 캄보디아의 IRL 연구소는 캄보디아의
 주거시설, 상업시설 등 여러 가지 부동산 및 주거에 관련하여 연구하고 있습니다.

○ 조사의 목적

- a. 우리는 현재 프놈펜의 시민들이 직면하고 있는 주거문제와 그 실태를 밝히는 조사를 진행 중입니다.
- b. 이 연구는 프놈펜 거주 중저소득층의 주거조건에 대한 폭넓은 이해를 제공하는 것을 목적으로 합니다.
- c. 또한 본 연구진은 이 연구의 결과를 토대로 프놈펜의 주거실태를 향상시키기 위한 정책을 제안할 것입니다.

○ 조사 참여

- a. 당신은 이 조사에 참여하지 않아도 됩니다.
- b. 당신은 이 조사에 다른 참여자를 참석시킬 수 있습니다.
- c. 만약 당신이 대답하고 싶지 않은 질문이 있으면 답변을 거부해도 됩니다.
- d. 조사 수락한 경우: 감사의 말씀을 드립니다. 시작하기 전에 혹시 하실 질문이 있으십니까?

○ 참여 조건

본 조사의 응답은 귀하 가구의 가구주 및 가구주의 배우자로 한정됩니다. 당신은 가구주 혹은 가구주의 배우자입니까?

- a. yes : 조사를 시작합니다.
- b. no : 죄송하지만, 조사에 참여하실 수 없습니다.

2016년 6월

※ 아래표는 조사원이 기입합니다.

응답자 전화번호			— —	
면접원성명		면접원 ID	면접일시	___월 ___일___시
Supervisor 검증			검증날짜	

1. 응답자 인구사회학적 특징

문1) 귀하는 가구주와 관계가 어떻게 되십니까?

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| <p>1. 가구주 본인</p> <p>2. 가구주 배우자</p> | <p>3. 둘 다 아님 면접 중단</p> |
|------------------------------------|--------------------------------|

문2) 귀하의 성별은 어떻게 되십니까?

- | | |
|-------|-------|
| 1. 남성 | 2. 여성 |
|-------|-------|

문3) 실례지만, 귀하의 올해 연세(나이)는 만으로 어떻게 되십니까? _____세

문4) 귀하의 거주지역은 어떻게 되십니까?

- ① Sangkat(commune) _____, ② Khan(district) _____

문5) 귀하가 현재 함께 살고 있는 가구원 수는 어떻게 되십니까? (본인 포함) _____명

문9-1) 이용하는 은행의 종류는 어떻게 되십니까? (복수 응답)

- 1. 상업은행
- 2. 마이크로 파이낸스
- 3. 기타(_____)

문9-2) 은행을 이용한 용도는 어떻게 되십니까? (복수 응답)

- 1. 저축
- 2. 대출
- 3. 공과금 납부
- 4. 기타(_____)

문10) 귀하는 부채가 있습니까?

- 1. 있음 ☞ **문10-1)로 갈 것**
- 2. 없음 ☞ **문11)로 갈 것**
- 3. 잘 모름 ☞ **문11)로 갈 것**

문10-1) 돈을 빌린 곳이 어떻게 되십니까?

부채 기관	금액1)	이자율1)	금액2)	이자율2)
1) 상업은행	Dollar/Riel	%	Dollar/Riel	%
2) 마이크로파이낸스	Dollar/Riel	%	Dollar/Riel	%
3) 그 외 금융기관	Dollar/Riel	%	Dollar/Riel	%
4) 친척/친구	Dollar/Riel	%	Dollar/Riel	%
5) 기타	Dollar/Riel	%	Dollar/Riel	%

문10-2) 부채 중 주거 관련 비용에 사용한 금액은 각 항목별로 얼마입니까?

항목	금액
1) 집구입	Dollar/Riel
2) 보증금	Dollar/Riel
3) 월세	Dollar/Riel

II. 응답자 주거 일반 현황

문11) 귀하께서 현재 살고 있는 집의 법적 지위(집주인, 임차인)가 어떻게 되십니까?

- | | |
|---|--------------|
| 1. 임차하고 있음 ☞ 문11-1)로 갈 것 | 4. 기타(_____) |
| 2. 이 집을 소유하고 있음 ☞ 문11-4)로 갈 것 | 5. 모름 |
| 3. 임차하고 있으나 집세를 지불하지 않고 있음 ☞ 문12)로 갈 것 | |

문11-1)임차 유형은 어떻게 되십니까?

- | | |
|-------------|--------------|
| 1. 보증금 부 월세 | 3. 월세만 |
| 2. 보증금 부 일세 | 4. 일세만 |
| | 5. 기타(_____) |

문11-2)보증금/월세는 어떻게 되십니까?

보증금 : 달러 기준 _____ / Riel 기준 _____

월세 : 달러 기준 _____ / Riel 기준 _____

문11-3)보증금은 어떻게 마련하셨습니다습니까?

구분		금액	이자율
1) 자기자금		Dollar/Riel	-
2) 금융기관	① 상업은행	Dollar/Riel	%
	② 마이크로파이낸스	Dollar/Riel	%
3) 그 외 금융기관		Dollar/Riel	%
4) 친척/ 친구		Dollar/Riel	%
5) 기타		Dollar/Riel	%

문11-4) 주택을 구입한 연도 _____년

문11-5) 주택 구입가격(당시) : 달러 기준 _____ / Riel 기준 _____

문11-6) 주택 구입가격(현재) : 달러 기준 _____ / Riel 기준 _____

문11-7) 판매 희망 가격 : 달러 기준 _____ / Riel 기준 _____

문11-8) 주택 구입 자금은 어떻게 마련하셨습니까?

구분		금액	이자율
1) 자기자금		Dollar/Riel	-
2) 금융기관	① 상업은행	Dollar/Riel	%
	② 마이크로파이낸스	Dollar/Riel	%
3) 그 외 금융기관		Dollar/Riel	%
4) 친척/친구		Dollar/Riel	%
5) 기타		Dollar/Riel	%

문12) 귀하께서 현재 거주하고 있는 주거현황은 어떻게 되십니까?

1) 주거규모	사용면적 m^2 또는 가로 _____m * 세로 _____m * 층 _____층	
2) 건축연도	_____년 _____월	
3) 주택유형	① 아파트 ② 고상(高床)주택 ③ 플랫하우스 ④ 비거주용 건물 내 주택 ⑤ 판자집 ⑥ 임시건물 ⑦ 기타	
4) 방개수	① 침대 1개 ② 방 1개 ③ 방 2개 ④ 방 3개 ⑤ 방 4개 이상	
5) 설비 설치 유무	취사시설	① 개별 ② 공공 ③ 없음
	수도	① 개별 ② 공공 ③ 없음
	하수도	① 있음 ② 없음
	쓰레기집하 시설	① 개별 ② 공공 ③ 없음
	화장실	① 개별 ② 공공 ③ 없음
	목욕시설	① 개별 ② 공공 ③ 없음

Ⅲ. 응답자 중 임차인 대상 실태

다음의 Ⅲ은 현재 임차하고 있는 응답자에게만 해당합니다.

문13) 귀하께서는 임차료를 누구에 지불하고 계십니까?

1. 집주인
2. 주 임차인
3. 기타(_____)

문14) 귀하가 거주하고 있는 집 소유주와의 관계는 어떻게 되십니까?

1. 친척
2. 고용주
3. 소유자
4. 기타(_____)

문15) 귀하께서는 임차계약을 작성하셨습니까?

1. 계약을 작성하였음
2. 계약서는 작성하지 않았으나 구두약속 하였음
3. 기타(_____)

문16) 귀하께서는 임차료 이외에 부가적(관리비) 비용은 어떻게 되십니까? 1개월 기준으로 말씀해 주십시오.

- ① 수도(물) : 달러 기준 _____ / Riel 기준 _____
② 하수도 : 달러 기준 _____ / Riel 기준 _____
③ 전기 : 달러 기준 _____ / Riel 기준 _____
④ 쓰레기 : 달러 기준 _____ / Riel 기준 _____
⑤ 기타(보안업체ค่าบริการ) : 달러 기준 _____ / Riel 기준 _____

문17) 귀하께서는 현 임차료에 대해서 어떻게 생각하고 계십니까?

매우 저렴하다	저렴한 편이다	평균이다	약간 비싼 편이다	매우 비싸다
1	2	3	4	5

IV. 주택·주거환경 만족도 및 이주 계획

문18) 귀하께서는 현재 거주하고 있는 주거 및 주거환경에 대한 전반적 만족도는 어떻게 되십니까?

문18-1) 다음은 주택의 기본적인 기능에 대한 만족도 질문입니다.

① 주택기본 기능에 대한 만족도

항목	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
1) 주택 면적					
2) 방 수					
3) 집의 구조(건고, 균열 상태)					
4) 화장실 이용					
5) 상·하수도 이용					
6) 쓰레기 처리					
7) 전기 이용					
8) 부엌 이용					

② 위 여덟 가지 사항 중 가장 불만족인 것을 순서대로 3가지를 선택해 주십시오.

1순위		2순위		3순위	
------------	--	------------	--	------------	--

- | | |
|---------------------|-------------|
| 1. 주택 면적 | 5. 상·하수도 이용 |
| 2. 방 수 | 6. 쓰레기 처리 |
| 3. 집의 구조(건고, 균열 상태) | 7. 전기 이용 |
| 4. 화장실 이용 | 8. 부엌 이용 |

③ 주택기본 기능에 대한 전체적인 만족도

매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
1	2	3	4	5

문18-2) 다음은 주거내부 환경에 대한 만족도 질문입니다.

① 주거 내부 환경에 대한 만족도

항목	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
1) 방수 상태 (습기가 많거나 빗물이 새는 정도)					
2) 환기 상태(창문 개폐 여부, 통풍 상태)					
3) 채광 상태					
4) 방음 상태(이웃간 혹은 층간 소음)					
5) 재난, 재해 안전성					
6) 화재로부터의 안전성					

② 위 여섯 가지 사항 중 가장 불만족인 것을 순서대로 3가지를 선택해 주십시오.

1순위	2순위	3순위
-----	-----	-----

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| 1. 방수 상태(습기가 많거나 빗물이 새는 정도) | 4. 방음 상태(이웃간 혹은 층간 소음) |
| 2. 환기 상태(창문 개폐 여부, 통풍 상태) | 5. 재난, 재해 안전성 |
| 3. 채광 상태 | 6. 화재로부터의 안전성 |

③ 주거 내부 환경에 대한 전체적인 만족도

매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
1	2	3	4	5

문18-3) 다음은 주거 환경에 대한 만족도 질문입니다.

① 주거 환경에 대한 만족도

항목	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
1) 시장이나 상점 이용 편리					
2) 의료시설 이용 편리					
3) 직장/학교로부터의 거리					
4) 쓰레기 등 청결 상태					
5) 소음, 소란 등 동네 소음					
6) 범죄 위험 노출 정도					
7) 행정기관 이용 편리					
8) 공원, 놀이터 이용 편리					
9) 이웃과의 관계					

② 위 이혼 가지 사항 중 가장 불만족인 것을 순서대로 3가지를 선택해 주십시오.

1순위		2순위		3순위	
-----	--	-----	--	-----	--

- | | |
|------------------|-------------------|
| 1. 시장이나 상점 이용 편리 | 5. 소음, 소란 등 동네 소음 |
| 2. 의료시설 이용 편리 | 6. 범죄 위험 노출 정도 |
| 3. 직장/학교로부터의 거리 | 7. 행정기관 이용 편리 |
| 4. 쓰레기 등 청결 상태 | 8. 공원, 놀이터 이용 편리 |
| | 9. 이웃과의 관계 |

③ 주거 환경에 대한 전체적인 만족도

매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
1	2	3	4	5

문19) 귀하는 프놈펜에 언제부터 살기 시작하셨습니다가?

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1. 태어난 이후부터
☞ 문20)으로 갈 것 | 2. 프놈펜으로 이사 옴 (_____년)
☞ 문19-1)으로 갈 것 |
|------------------------------------|---|

문19-1) 현재 거주지에는 언제부터 살기 시작하셨습니다가? _____년

문19-2) 이 지역으로 이사온 이유는 무엇입니까? 순서대로 두 개만 선택해 주십시오.

1순위		2순위	
-----	--	-----	--

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| 1. 직장 가까이에 살기 위해서 | 4. 친척/이웃이 사는 지역 근처에 살기 위해서 |
| 2. 자녀의 학교/학군을 고려해서 | 5. 집세가 저렴한 곳으로 이사하려고 |
| 3. 생활 편리성이 높은 곳에 살기 위해서 | 6. 소득이 증가해서 |
| | 7. 기타(_____) |

문20) 귀하께서는 향후 이사계획이 있습니까?

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| 1. 예 ☞ 문20-1)로 갈 것 | 2. 아니오 ☞ 문21)로 갈 것 |
|---------------------------|---------------------------|

문20-1) 몇 년 안에 이사갈 계획이 있습니까?

- | | |
|-------------|------------|
| 1. 1개월 미만 | 4. 1년 미만 |
| 2. 1-3개월 미만 | 5. 1-2년 미만 |
| 3. 3-6개월 미만 | 6. 2-5년 미만 |
| | 7. 5년 이상 |

문20-2) 이사하려는 이유는 무엇입니까?

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| 1. 직장 가까이에 살기 위해서 | 4. 친척/이웃이 사는 지역 근처에 살기 위해서 |
| 2. 자녀의 학교/학군을 고려해서 | 5. 집세가 저렴한 곳으로 이사하려고 |
| 3. 생활 편리성이 높은 곳에 살기 위해서 | 6. 소득이 증가해서 |
| | 7. 기타(_____) |

문20-3) 직장 또는 학교에 다니는 수단은 주로 무엇입니까?

- | | |
|---------|--------------|
| 1. 오토바이 | 3. 버스 등 대중교통 |
| 2. 자전거 | 4. 도보 |
| | 5. 기타(_____) |

문20-4) 선택 가능한, 거주지와 직장 또는 학교까지의 거리는 어느 정도입니까?

- | | |
|--------------------|----------------------------------|
| 1. 1km 이하 | 3. 3km 초과 - 5km 이하 |
| 2. 1km 초과 - 3km 이하 | 4. 5km 초과 - 10km 이하 |
| | 5. 10km 초과도 무방 (단, 가능하면 km 이하까지) |

문21) 귀하께서는 자가 소유에 대해서 어떻게 생각하십니까?

- | | |
|---|--|
| 1. 자가소유가 꼭 필요하다
☞ 문21-1)로 갈 것 | 2. 자가소유가 꼭 필요하지 않다
☞ 문21-2)로 갈 것 |
|---|--|

문21-1) 자가 소유가 필요한 이유는 무엇입니까?

1. 주거안정 차원에서
2. 주택을 통한 자산증식을 위해
3. 기타(_____)

문21-2) 자가 소유가 필요하지 않은 이유는 무엇입니까?

1. 비용 대비 필요성 떨어짐
2. 집값이 올라갈 여지가 없음
3. 생활하는데 불편함이 없음
4. 기타(_____)

V. 주거지원 프로그램 운영

문22) 현재 프놈펜에서 가장 필요한 정부의 주거정책은 무엇이라고 생각하십니까?

1. 장기간 저렴하게 살 수 있는 임대주택
2. 저렴하게 구입할 수 있는 분양주택
3. 주택을 구입하는 데 필요한 자금을 대한 저렴한 이자의 융자
4. 현재 거주하고 있는 집에 대한 수리 지원
5. 기타(_____)

문23) 만약 정부가 시중보다 낮은 이자율로 장기간 상환할 수 있는 주택구입자금을 제공한다면, 귀하께서는 이 프로그램을 이용하여 주택을 구입할 의향이 있으십니까?

1. 있다 ➡ **문23-1)로 갈 것**
2. 없다 ➡ **문24)로 갈 것**

문23-1) 귀하께서는 정부가 시중보다 낮은 이자율로 장기간 상환할 수 있는 주택구입자금을 제공한다면, 주택을 구입할 의향이 있다고 응답하셨습니다. 다음 사항에 대해 응답해 주십시오.

1) 희망 주택유형	① 아파트 ② 고상(高床)주택 ③ 플랫하우스 ④ 비거주용 건물 내 주택 ⑤ 판자집 ⑥ 임시건물 ⑦ 기타		
2) 희망 주택넓이	사용면적 _____ m ² 또는 가로 _____ m * 세로 _____ m * 층 _____ 층		
3) 희망 주택 가격	달러 기준 _____ / Riel 기준 _____		
4) 대출 희망 금액	달러 기준 _____ / Riel 기준 _____		
5) 희망 대출 상환 기간	_____ 개월		
6) 부담가능 대출 이자	_____ %	매월 상환 가능액	달러 _____ / Riel _____
7) 희망하는 입지 조건	① 현 주거지로부터 3km 이내 ② 현 주거지로부터 3km 이상인 프놈펜 시내 ③ 프놈펜 시외라도 상관없음 ④ 기타(_____)		

문23-2) 이 제도는 시중보다 낮은 이자율로 제공되기 때문에, 대상자를 제한할 필요가 있습니다. 이 때 기준을 월 소득으로 정할 경우, 어느 정도가 적정하다고 생각하십니까?

달러 기준 _____ / Riel 기준 _____

문24) 만약 정부가 시중보다 저렴한 임대료로 장기간 거주할 수 있는 임대주택을 건설하여 공급하는 제도를 신설한다면, 이용하실 의향이 있으십니까?

1. 있다 ☞ **문24-1)로 갈 것**

2. 없다 ☞ **설문 종료**

문24-1) 만약 정부가 시중보다 저렴한 임대료로 장기간 거주할 수 있는 임대주택을 건설하여 공급하는 제도를 신설한다면, 이용하실 의향이 있다고 응답하셨습니다. 다음 사항에 대해 응답해 주십시오.

1) 희망 주택유형	① 아파트 ② 고상(高床)주택 ③ 플랫하우스 ④ 비거주용 건물 내 주택 ⑤ 판자집 ⑥ 임시건물 ⑦ 기타
2) 희망 주택넓이	사용면적 m^2 또는 가로 _____ m * 세로 _____ m * 층 _____ 층
3) 지불가능한 임차료(월)	달러 기준 _____ / Riel 기준 _____ (소득의 _____%)
4) 임차기간	① 1년 미만 ② 1년-5년 미만 ③ 5년-10년 미만 ④ 10년-20년 미만 ⑤ 20년 이상
5) 입지 조건	① 현 주거지로부터 3km 이내 ② 현 주거지로부터 3km 이상인 프놈펜 시내 ③ 프놈펜 시외라도 상관없음 ④ 기타()

문24-2)이 제도는 시중보다 낮은 이자율로 제공되기 때문에, 대상자를 제한할 필요가 있습니다. 이 때 기준을 월 소득으로 정할 경우, 어느 정도가 적정하다고 생각하십니까?

달러 기준 _____ / Riel 기준 _____

♣ 설문에 응해주셔서 감사합니다 ♣