

건설동향

BRIEF_{ing}

· 싱가포르 공공주택 재판매시장 가격 상승 요인과 정부의 대응

- 싱가포르 주택시장의 개요
- 최근 싱가포르 공공주택 재판매 시장의 가격 상승 추이와 원인
- 재판매 공공주택의 가격 상승에 대응한 싱가포르 정부의 대응

· 2025 에너지 트렌드와 건설산업 시사점

- 청정에너지 투자의 가속화와 화석연료 투자 감소
- 2025년에 주목할 4가지 에너지 트렌드 분석
- 건설산업, 에너지 시장에서 새로운 기회를 모색해야

싱가포르 공공주택 재판매시장 가격 상승 요인과 정부의 대응

- 주택 공급 계획 보강을 통한 공급 확대 및 대출 규제·다주택자 취득세 강화 등 수요 억제책 견비 -

김성환(연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

싱가포르 주택시장의 개요

- 싱가포르는 국토 면적이 제한적인 도시국가로, 토지국유화 및 주택정책이 시장에 큰 영향을 미침.
 - 싱가포르 주택시장은 크게 주택개발청(Housing Development Board, HDB)이 공급하는 공공주택과 민간주택(private housing)으로 대별됨.
 - 그중 공공주택은 싱가포르 전체 주택 중 77.4%를 차지하고 있으며, 정부의 적극적 공공주택 정책과 저렴한 가격으로 제공되는 HDB 주택이 싱가포르인(시민권, 영주권자)의 주요 주거 형태로 자리 잡음.
 - 그 결과, 잘 알려진 바와 같이 90.8%에 달하는 자가 보유율을 달성함(Singapore Statistics, 2025).
- 공공주택 판매 방식은 ① 신규 분양¹⁾ 혹은 ② 재판매 시장(resale market)으로 구분 가능함.
 - 신규 분양은 주문형 건설(Build-to-Order, BTO) 방식으로 주로 공급되는데, 계획 중인 단지 세대 수의 50% 이상 입주를 신청한 경우 건설이 시작됨.

〈그림 1〉 싱가포르 주택시장의 구성 및 각 시장의 특성



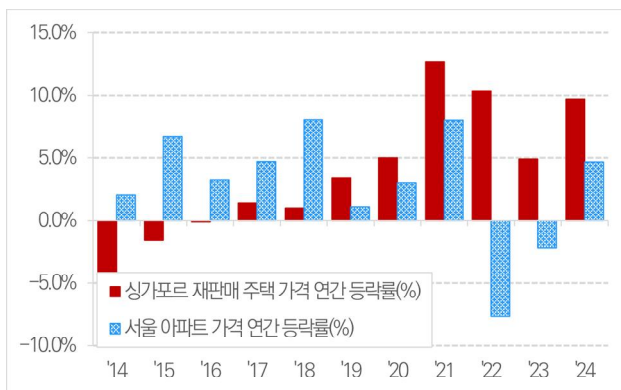
1) 법적으로는 99년 임대 계약을 체결하며, 향후 임대차 계약을 타인에게 양도할 수 있는 권한을 갖는 것임. 다만 실질적으로는 소유에 가깝다는 점을 감안해 국내 시장과의 비교 가능성을 위하여 '분양'으로 표기함.

- 재판매 시장(resale market)은 신규로 공급받은 HDB 주택을 최소 5년의 의무 거주기간(Minimum Occupancy Period, MOP) 경과 이후 판매하는 시장을 의미하며, ① 짧은 대기기간, ② 입지 선택 유연성, ③ 소득 상한 제한 없음, ④ 민간 주택 대비 낮은 가격 등 다양한 장점으로 실거주 희망자에 소구함.
- 한편, 민간 주택은 구매 자격에 제한이 없어 누구나 거래가 가능함2).

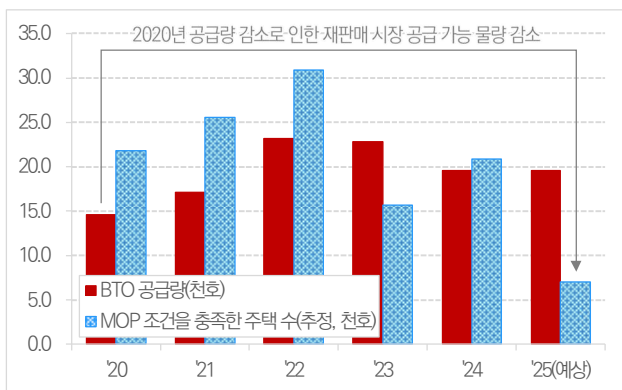
최근 싱가포르 공공주택 재판매 시장의 가격 상승 추이와 원인

- 2024년 공공주택 재판매 시장의 가격은 9.7% 상승해 2021년~2022년에 비해 상승 폭이 작지만 지난 10년(2014년~2023년) 평균 3.1%에 비해 크게 상승함(그림 2) 참고).
 - 국가 규모 등을 고려하여 서울 아파트 가격 등락률3)과 비교해 보면, 최근 5년(2020년~2024년) 서울 아파트 가격이 5.2% 상승하는 동안 싱가포르 재판매 주택 가격은 50.3% 상승하였음.
- 공공주택 재판매 시장의 가격 상승 원인은 ① 재판매 시장에 공급될 가능성이 있는 MOP 만료 주택 감소, ② 재판매 주택에 대한 선호 증가로 인한 수요의 유입, ③ 경제 성장과 고용시장의 호조 등으로 분석됨(그림 3) 참고).
 - BTO 공공주택은 코로나-19의 영향으로 2020년과 2021년에 걸쳐 공급 부족을 겪었으며, 이로부터 5년이 경과한 현재 MOP 만료 주택이 감소하여 재판매 주택이 줄어들음.
 - 앞서 언급한 재판매 주택의 다양한 장점으로 인해 수요가 증가한 것도 원인으로 지목됨.

〈그림 2〉 싱가포르와 서울의 아파트 가격 변화 추이



〈그림 3〉 BTO 공급량 및 MOP 충족 주택 수 추이



주 : 서울 아파트 가격 등락률은 월간 전국주택가격동향조사 기준임. 자료 : HDB의 자료를 재가공한 OrangeTee, Straits Times, 99.co
 자료 : Statistics Singapore(2025)의 자료를 재인용(각 년도)

- 2) 그 외에도 executive condominium, Housing & Urban Development Company flats 등 공공주택과 민간주택이 혼재된 성격의 주택 유형이 있지만 본 고에서는 논외로 함.
- 3) 한국부동산원의 월간 전국주택가격동향조사를 기준으로 산출한 것임. 실거래가 지수와 차이가 있음.

- 그 외에도 2024년 전체 실업률은 잠정 2.0%를 기록⁴⁾해 2015년 이후 가장 낮은 수준을 보이고 있으며 (Ministry of Manpower, 2025), 동년 GDP 성장률은 4.4%에 달해 세계 주요국에 비해 높은 수준임⁵⁾.



재판매 공공주택의 가격 상승에 대응한 싱가포르 정부의 대응

- 싱가포르 정부는 ① BTO 주택의 공급 확대 및 조기 착공을 통한 대기 시간 단축, ② 잔여 주택 판매(Sales of Balance Flat, SBF) 프로그램 강화, ③ 주택 구입 자금 대출 규제 및 취득세 강화, ④ 민간주택 소유자의 재판매 주택 구매 제한 등의 다양한 규제를 적용하고 있음.
- 싱가포르 정부는 2025년에 약 19,600호에 달하는 BTO 주택을 공급할 계획이며, 그중 3,800호는 대기 기간을 3년 이하로 계획함으로써 재판매 시장으로 집중된 수요를 분산할 것으로 기대됨.
- SBF 프로그램은 미분양 주택, 재개발프로젝트의 여분 주택 및 HDB가 환매한 주택을 재판매하는 것으로 이는 즉시 입주 가능한 주택을 제공하여 재판매 시장의 수요 경감에 도움이 됨.
- 수요 억제책으로는 주택 구입 자금 대출 한도 제한 및 다주택자 취득세 중과를 시행함(〈표 1〉 참고).

〈표 1〉 2021년 이후 싱가포르 주택 가격 안정 조치(property market cooling measures)의 주요 내용

적용 시기	주요 정책 내용
2021.12.16.	• 다주택자 취득세(Additional Buyer's Stamp Duty, ABSD) 인상 : 2주택 이상 개인 및 법인(외국인 포함)에게 적용되는 ABSD 요율 인상 • LTV 한도 하향 : HDB 대출 한도 90% → 85% • 총부채상환비율(Total Debt Servicing Ratio, TDSR ⁶⁾) 제한 강화 : TDSR 기준 60% → 55%
2022.9.30.	• LTV 한도 추가 하향 : HDB 대출 한도 85% → 80%
2023.4.27.	• ABSD 추가 인상 : 2주택 이상 개인 및 법인(외국인 포함)에게 적용되는 ABSD 요율 추가 인상
2024.8.20.	• LTV 한도 추가 하향 : HDB 대출 한도 80% → 75%

자료 : Housing and Development Board of Singapore를 저자가 정리

- 민간주택 소유자가 HDB 재판매 주택을 구매할 경우, 구매 전에 15개월간의 유예기간을 두는 제도가 도입되어 민간주택 소유자의 유입 압력을 저감함⁷⁾.
- 싱가포르 국가개발부 장관인 Desmond Lee는 지난해 8월 조치가 효과를 발휘할 때까지 시간이 필요하다는 점을 역설하면서도 "필요하다면 더 많은 부동산 냉각 조치에 반대하지 않는다"는 입장을 밝혀 추가 정책 도입에 여지를 남김.

4) 전체 실업률뿐만 아니라 주민(resident) 실업률 2.8%, 시민(citizen) 실업률 2.9% 역시 과거 대비 낮은 편임.
5) 2024년 주요국 (잠정)GDP 성장률은 한국 2.0%, 미국 2.8%, 영국 0.8%, 독일 -0.2%, 호주 1.5%(호주는 2023~2024 회계연도 기준), 일본 0.4%로 집계됨.
6) 국내 DSR 규제와 흡사한 제도이나, 싱가포르 현지 표기에 따라 TDSR로 표기함.
7) 해당 정책을 통해 HDB 재판매 구매자 중 민간주택 소유자 비중이 과거 34%(22.9.)에서 최근 어 12%(24.11.)로 감소함(Straits Times, 2025.1.17.자)

2025 에너지 트렌드와 건설산업 시사점

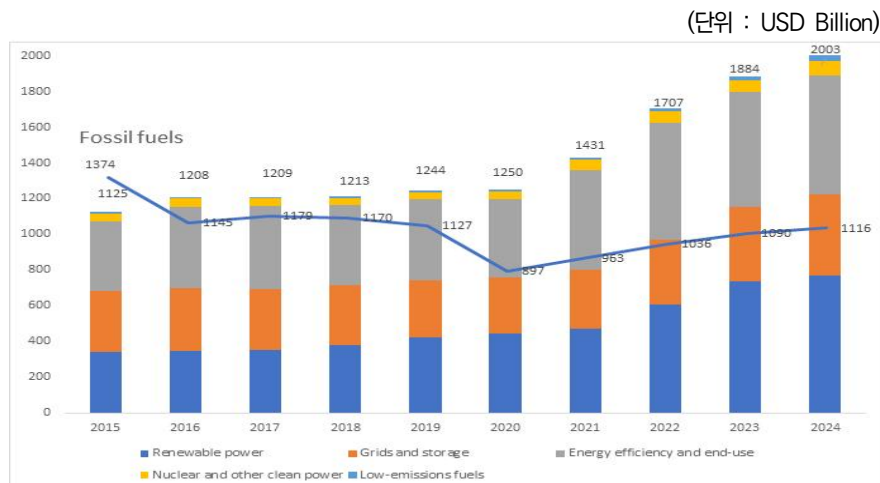
- 세계경제포럼 발표 자료를 중심으로⁸⁾ -

이종한(부장 · ljh@cerik.re.kr)

청정에너지 투자의 가속화와 화석연료 투자 감소

- 2015~2024년, 글로벌 화석연료 투자는 1조 3,740억 달러에서 1조 1,160억 달러로 하락하였으나, 청정에너지 투자는 1조 1,170억 달러에서 2조 30억 달러로 두 배 가까이 증가함.
- 청정에너지 생산 비용의 급감과 산업정책의 영향으로 청정에너지 투자가 급증하고 있으며, 최근에는 태양광 발전 및 에너지저장 장치가 청정에너지 투자 확대를 주도하고 있음.
- 나아가 인공지능(Artificial intelligence, 이하 AI)이 활용으로 폭발적인 전력수요의 증가가 예상되며, 안정적이고 신뢰할 수 있는 에너지 공급원이 주목받을 것으로 전망됨.

〈그림 1〉 2015~2024 화석 및 청정에너지 투자 현황



자료 : <https://www.iea.org/data-and-statistics/charts/global-investment-in-clean-energy-and-fossil-fuels-2015-2024>

8) 본 고는 지난 1월 끝난 세계경제포럼(2025 World Economic Forum Annual Meeting)에서 발표된 “4 key trends to watch in clean energy technology in 2025”를 중심으로 작성하였음.

- 금융비용의 증가와 지정학적 역풍에도 불구하고 2024년 청정에너지 투자는 인상적인 증가를 기록하였음.
- 2024년, 태양광 에너지 개발을 위한 투자가 5,000억 달러를 넘어서면서 처음으로 전체 에너지 투자에서 1위를 기록하였음.
- 에너지저장 장치에 대한 투자도 500억 달러를 넘어선 가운데, 리튬·이온 배터리 가격이 지난 10년 동안 90% 이상 하락했으며, 2024년 한 해 동안 40%나 하락하며 재생에너지 투자 확대를 주도하였음.

2025년에 주목할 4가지 에너지 트렌드 분석

- 트렌드 1: 에너지 정책이 산업정책의 중심이 될 것임.
 - 재생에너지를 이용해 생산된 전기만으로 기업활동을 영위하자는 RE(Renewable Electricity) 100, 국제해사기구(IMO, International Maritime Organization)의 탄소 감축 계획, 2024년 4월 유럽의회·이사회에서 의결된 자동차 배기가스규제(Euro 7)와 상용차 CO2 배출규제 등 에너지는 모든 산업에 영향을 미치고 있음.
 - 에너지가 교통, 물류 및 제조업 등 개별 산업에 미치는 영향이 증가하면서 에너지 정책은 산업별 정부기구와 기업 사업전략의 중심점이 될 것임.
- 트렌드 2: AI가 에너지 수요를 폭발적으로 증가시킬 것임.
 - 세계경제포럼⁹⁾ 및 골드만삭스¹⁰⁾에 따르면 AI의 성장 유지에 필요한 컴퓨팅 전력은 약 100일마다 두 배 증가하는 수준으로, 전 세계적으로 데이터센터 및 관련 에너지 사용량이 급증할 것이라 함.
 - 급증하는 전력수요에 대응하기 위해 2025년에는 에너지저장 장치, 청정 수소, 풍력과 태양광 등 단기간에 전력 생산이 가능한 에너지원에 대한 투자가 급증할 것임.
 - 2024년 소형 모듈형 원자로에서 핵융합에 이르기까지 첨단 핵 솔루션에 대한 거대 기술기업(Big Tech)의 투자가 증가하였는데, 2030년대에는 새로운 핵발전 에너지 공급이 추가될 것으로 보임.
- 트렌드 3: 핵발전 에너지의 전환점이 될 것임.
 - 지난 1~2년 동안 핵발전 에너지가 에너지 전환의 필수적인 부분이라는 의견이 지지를 받으면서 핵발전 에너지에 대한 평가가 상당히 바뀌었음. 이는 에너지 수요의 AI, 인구 증가, 경제 성장에 의해 급격한 증가하는 에너지 수요와 연관됨.

9) <https://www.weforum.org/stories/2024/04/how-to-manage-ais-energy-demand-today-tomorrow-and-in-the-future>

10) <https://www.goldmansachs.com/insights/articles/ai-to-drive-165-increase-in-data-center-power-demand-by-2030>

- 프랑스, 미국, 체코 등 일부 국가에서 ‘고전적인’ 원자력 발전소 계획을 추진하고 있으나 미래 핵발전 에너지는 결국 소형 모듈형 원자로와 핵융합이 중심이 될 것으로 보임.

● **트렌드 4: 에너지 연구개발 혁신을 위한 투자가 지속 확대될 것임.**

- 재생에너지의 생산 효율성을 높이고, 비용을 낮추는 등 기존 기술을 성숙시키고, 새로운 미래 에너지원 개발을 위한 연구개발 투자는 2025년에 훨씬 더 가속될 것으로 보임.
- 태양광 발전 및 풍력 터빈과 같은 성숙한 기술은 지난 수십 년 동안 이러한 여정을 거쳤고, 이제 배터리, 전기분해, 탄소 관리 솔루션과 같은 새로운 기술 투자가 급증할 것으로 전망됨.

 건설산업, 에너지 시장에서 새로운 기회를 모색해야

● **“성장하는 산업에 올라타기”**

- 기반시설 성숙에 따른 공공건설투자 투자 감소, 경기침체에 따른 민간투자 급감, 그리고 고령화와 출생률 급감 등 우리 건설산업은 많은 난관에 직면해 있음.
- 에너지 산업은 향후 20년 이상 장기 고성장이 예상되는 산업으로 건설업체가 적극적으로 참여하여 시장을 개척하고 사업모델을 만들어야 할 산업 분야로 판단됨. 국제에너지기구(International Energy Agency, IEA)의 보고서¹¹⁾에 따르면, 선진국의 경기침체에도 불구하고 2024~2026년 에너지 수요는 신흥국과 AI의 영향으로 연평균 3.4% 증가할 것으로 전망됨.
- SK에코플랜트, 현대건설 등 일부 대기업이 에너지 사업에 적극적으로 참여하고 있으나, 에너지 산업의 성장을 고려하면 좀 더 많은 건설기업의 참여가 필요할 것으로 보임.

● **수요 급증에 대비한 재생에너지 사업의 적극적인 참여가 필요함.**

- 발전소를 짓고, 송전설비를 만들어 전력을 공급하는 전통적인 전력 사업으로는 급증하는 에너지 수요에 대응하기 어려울 것으로 보임. 예를 들어, 원전의 경우 계획수립부터 상업 생산까지 최소 10~20년이 소요되기 때문에 급증하는 전력수요 대처가 현실적으로 불가능함.
- 인도의 경우 2024년 한 해 동안 원전 24기에 해당하는 24.3GW의 전력을 재생에너지로 생산하였음¹²⁾. 이는 빠른 경제 성장과 인구 증가로 인한 에너지 수요의 대부분을 단기간 공급이 가능한 재생에너지를 활용하여 해결한 사례로 인도는 2024년 기준 전력의 46.3%(211.36GW)를 재생에너지로 조달하고 있음.
- 에너지경제연구원¹³⁾도 2022년 9월 기준 147개인 데이터센터가 2029년에는 637개까지 증가할 것으로

11) Electricity 2024(Analysis and forecast to 2026)

12) <https://pib.gov.in/PressReleasePage.aspx?PRID=2073038>

13) 데이터센터의 수열에너지 활용방안, 수시연구보고서, 2022-06

예측하면서 데이터센터 설계 개선, 재생에너지 확대를 주요 해결책으로 제시하고 있음.

- 트럼프 행정부의 파리협정 재탈퇴에도 불구하고 에너지 공급에 걸리는 기간과 비용의 장점으로 인해 신 재생 에너지 투자 증가세는 이어질 것으로 보임.
- 태양광 패널 등 재생에너지 자재 가격의 하락과 저장장치 기술의 성숙으로 인해 에너지 산업 분야에서 건설기업의 강점인 EPC와 유지운영(O&M) 역량이 중요한 경쟁력으로 작용할 수 있어 건설기업의 적극적인 시장 참여가 필요할 것으로 판단됨.