**1. Community SOC Facility Project**

1. Introducción de negocios comunitarios complejos

1. 지역사회 복합화 사업 소개

**Through the Convergent Life SOC Project, the Seoul Metropolitan Government (SMG) provided publicly supplied facilities to citizens.**

En 2020, a través del "Proyecto de convivencia de Convergencia Generacional", el Gobierno Metropolitano de Seúl ha proporcionado a los ciudadanos las instalaciones que el público necesita

서울시는 지난 2020년 ‘세대융합 동거동락 프로젝트’를 통해 공공에서 공급하고자 하는 시설물을 시민들에게 제공했습니다.

**Despite difficult circumstances such as inadequate budget and depletion of land, there is a groundbreaking project for mutual satisfaction of essential facilities called the Convergent Life SOC Project.**

Me gustaría presentar a partir de ahora el proyecto pionero que pudo satisfacer las instalaciones necesarias en varios entornos difíciles, como la escasez de presupuesto y el agotamiento de la tierra.

예산 부족 및 토지 고갈 등 여러 어려운 환경속에서도 서로의 필요한 시설을 충족 할 수 있었던 획기적인 프로젝트 ‘세대융합 동거 동락 프로젝트’를 지금부터 소개 하고자 합니다.

**The project's concept and background.**

Concepto y antecedentes del proyecto

세대융합 동거동락 프로젝트의 개념 및 추진배경

**First of all, what is the SMG's Convergent Life SOC Project provided to citizens? It refers to essential facilities to supply to the public, resolving youth housing problems and essential living spaces for dreams of the future, etc. are created at the same time (together) through the creation and provision of a life SOC multiple complex.**

Primero, ¿qué es el “Proyecto de convivencia de Convergencia Generacional” proporcionado por el Gobierno Metropolitano de Seúl a los ciudadanos? Es un proyecto complejo que crea y proporciona complejos habitacionales SOC para crear simultáneamente (juntos) espacios vitales necesarios para los ciudadanos, como instalaciones públicas, viviendas para los jóvenes y hogares para sus sueños futuros etc .

먼저, 서울시가 시민들에게 제공한 “세대융합 동거동락 프로젝트”란? 공공에서 공급할 필요 시설물과 청년의 주거난 해소 및 미래의 꿈을 위한 보금자리 등 시민에게 필요한 생활공간을 동시에(함께) 창출하기 위해 생활SOC복합단지를 조성하여 제공하는 복합화 사업을 의미합니다.

**In other words, it refers to facilities that need to be installed for public convenience or welfare such as trash cans, park benches, etc., aside from nurseries, resident halls, welfare centers, etc. and is constructed in locations close to workplaces, schools, and public transport to provide to the young generation such as newlyweds, new members of society, etc. at a lower cost compared to the market price through public housing, etc. which is collecting and providing various facilities essential to citizens in one place.**

En otras palabras, además de los centros para personas mayores, guarderías, jardines de infancia, centros comunitarios y centros de bienestar, instalaciones para la conveniencia o el bienestar público, como botes de basura y bancos de parques, brinda viviendas para la estabilidad de la vida de los jóvenes, estudiantes universitarios, recién casados ​​y principiantes, donde el trabajo y la escuela deben de estar cerca uno del otro. Se refiere a un negocio que brinda diversas instalaciones necesarias para los ciudadanos, como el alquiler de viviendas públicas , que se construyen en lugares donde es conveniente para transporte público y se proporcionan a un alquiler más bajo que el precio de mercado circundante.

다시 말해 경로당, 어린이집, 유치원, 주민회관, 복지센터 외에도 쓰레기통, 공원 벤치 등 공공의 편의나 복지를 위해 설치해야 되는 시설물과 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등 젊은층의 주거안정을 위해 직장과 학교가 가까운 곳이나 대중교통 이용이 편리한 곳에 건설하여 주변시세 보다 저렴한 임대료로 공급하는 공공임대주택 등 시민에게 필요한 다양한 시설물을 한 공간에 모아 제공하는 사업을 말합니다.

**Then we will explore the background for the complex project to understand why the SMG planned and carried out the life SOC project.**

Veamos primero los antecedentes del complejo proyecto, de por qué la ciudad de Seúl planeó y promovió el complejo proyecto..

그렇다면 서울시는 왜 복합단지 조성 사업을 계획하고 추진하게 되었는지 먼저 복합화 사업에 대한 배경부터 살펴보겠습니다.

**In fact, the SMG continuously received demands for the supply of essential facilities such as affordable public housing, libraries, preschools, silver halls, etc.**

De hecho, Seúl ha seguido recibiendo solicitudes de viviendas públicas asequibles, así como de las instalaciones necesarias, como bibliotecas, jardines de infancia y centros para personas de la tercera edad.

사실, 서울시는 계속해서 저렴한 공공 주택을 비롯해 도서관, 유치원, 경로당 등 필요시설 공급에 대한 요구를 받아왔습니다.

**However it is difficult to secure land as most of the land in Seoul have already been developed.**

Sin embargo, fue difícil suministrar viviendas públicas de alquiler a gran escala, ya que la mayor parte de la tierra en Seúl ya estaba desarrollada.

하지만 대부분의 서울시 토지는 이미 개발 된 상태로 부지 확보가 힘들고

**It was difficult to supply large-scale public housing due to cancellation of construction plans for publicly constructed rental homes through opposition from residents.**

Por lo que fue difícil asegurar un sitio y el plan de promoción de viviendas de alquiler de construcción pública se canceló debido a la oposición de los residentes.

주민들의 반대로 인한 공공건설 임대주택 추진계획이 무산 되는 등 대규모 공공임대주택 공급이 어려웠습니다.

**Not only this, including difficulties in securing additional public resources, to account for increasing welfare demands such as silver halls, libraries, childcare centers, etc. there were also financial difficulties such as inadequate budget.**

Además, siguieron dificultades financieras, como la falta de presupuesto, así como dificultades para obtener fondos públicos adicionales para satisfacer la creciente demanda de asistencia social, como centros para personas mayores, bibliotecas y guarderías..

뿐만 아니라 경로당, 도서관, 어린이집 등 늘어나는 복지 수요에 대비한 추가적인 공공재원 확보의 어려움을 비롯해 예산부족 등의 재정적 어려움도 따랐습니다.

**In other words, although they desperately need these essential facilities, problems of coexistence with difficulties occurred.**

En otras palabras, a pesar de la desesperada necesidad de las instalaciones necesarias, existía un problema en el que las dificultades coexisten en la realidad.

다시 말해, 절실하게 필요시설이 필요함에도 불구하고 실질적으로 어려움이 함께 공존하는 문제가 발생한 것입니다.

**Therefore, districts can modernize public facilities and secure local convenience facilities essential to the community, while the SMG can facilitate the stability of the housing market through securing public housing by planning and carrying out the SOC project.**

En consecuencia, los distritos autónomos pudieron modernizar las instalaciones públicas y asegurar las instalaciones de conveniencia locales necesarias para la región, y el Gobierno Metropolitano de Seúl ha decidido planificar y promover un proyecto complejo que puede promover la estabilización del mercado de la vivienda asegurando viviendas públicas.

이에 자치구는 공공시설 현대화와 지역에 필요한 지역편의시설을 확보할 수 있고, 서울시는 공공주택 확보를 통한 주택시장 안정화를 도모할 수 있는 복합화 사업을 ​계획하고 추진키로 했습니다.

**SOC Facility Complex**

El concepto de negocio de consolidación.

복합화 사업의 개념

**First of all, what does "SOC Facility Complex" mean? As part of a life SOC project, it means diverging from the method of each creating facilities supervised by each ministry to collecting various facilities in one location such as libraries, childcare centers, parking lots, etc.**

En primer lugar, ¿cuál es el complejo negocio aquí? Como parte del proyecto Living SOC, se entiende un proyecto de desarrollo de diversas instalaciones en un mismo espacio, como gimnasios, bibliotecas, guarderías y estacionamientos, que están estrechamente relacionados con la vida cotidiana, alejados del método de creación de instalaciones gestionadas por cada departamento en espacios separados.

먼저, 여기서 뜻하는 복합화 사업이란? 생활SOC 사업의 일환으로 그동안 별도의 공간에 각 부처가 관장하는 시설을 각각 만들던 방식에서 벗어나 일상생활과 밀접한 체육관, 도서관, 어린이집, 주차장 등 다양한 시설을 한 공간에 모아 개발하는 사업을 의미합니다.

**Especially, the complex project being carried out by the SMG is closely related to the life SOC project. First, let’s learn about the concept of life SOC.**

En particular, el complejo proyecto promovido por Seúl está estrechamente relacionado con el proyecto Living SOC. Entonces, comencemos con el concepto de vida SOC.

특히 서울시에서 추진하는 복합화 사업은 생활SOC 사업과 밀접한 관계에 있습니다. 그렇다면 생활 SOC란 무엇인지 그 개념부터 알아보겠습니다.

**SOC is short for "social overhead capital," which encompass social indirect capital, infrastructure and facilities. In a broad perspective, it can be a concept which even includes safety and basic infrastructure projects which become the basic premise for our daily lives.**

Living SOC es una abreviatura de Social Overhead Capital, que significa infraestructura social. Interpretado de manera amplia, se puede decir que es un concepto que puede abarcar la seguridad, que es la premisa básica de la vida diaria, e incluso las instalaciones de infraestructura básica.

생활 SOC는 Social Overhead Capital의 약자로 사회기반시설 즉 사회간접자본을 뜻합니다. 넓게 해석할 경우 일상생활의 기본전제가 되는 안전과 기초인프라 시설까지 포괄할 수 있는 개념이라 할 수 있습니다.

**If conventional SOC is based on production-based facilities such as roads, railways, airports, ports, dams, etc. life SOC refers to facilities which enhance citizens' life such as culture, sports, childcare, healthcare, parks, sewage, gas, electricity, etc.**

Si el SOC convencional se centra en la infraestructura de producción, como carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, puertos y represas, el SOC vivo se refiere a instalaciones que promueven la conveniencia directamente relacionada con la vida de las personas, como la cultura, los deportes, el cuidado de los niños, la atención médica, los parques, el agua y alcantarillado, gas y electricidad.

종래의 SOC가 도로, 철도, 공항, 항만, 댐 등 생산 기반 시설 중심이라면 생활 SOC는 문화, 체육, 보육, 의료, 공원, 상하수도, 가스, 전기 등 국민 생활과 직결되는 편익 증진시설을 말합니다.

**And the local society complex project being carried out by the SMG is creating a complex where new public facilities, essential local facilities, and housing for youths in their 20s and 30s are combined through mutual communication and cooperation with the usable resources between the SMG, districts, and SH Corporation. Available resources here include government grants, various types of funds, corporate sponsorship, donations from citizens, service fees, and various resources such as amenities, institutions, government offices, land, and buildings within the community.**

Además, el proyecto del complejo comunitario de Seúl promovido por el Gobierno Metropolitano de Seúl es comunicarse y cooperar entre sí utilizando los recursos disponibles entre el Gobierno Metropolitano de Seúl, los distritos autónomos y la Corporación Nacional de Vivienda y Urbana de Seúl para crear nuevas instalaciones públicas, instalaciones locales necesarias. , y vivienda juvenil para la generación 2030. Se trata de crear un complejo. Aquí, los recursos disponibles se refieren a subsidios gubernamentales, varios tipos de fondos, patrocinios corporativos, donaciones del público en general, tarifas de uso de servicios y recursos tangibles como instalaciones de conveniencia, instituciones, oficinas gubernamentales, terrenos y edificios existentes en la comunidad local.

그리고 서울시가 추진하고 있는 서울시 지역사회 복합화 사업은 서울시와 자치구, 그리고 서울주택도시공사 간의 각자 가진 가용자원으로 상호 소통하고, 협력하여 새로운 공공시설과 지역 필요시설, 그리고 2030세대를 위한 청년주택이 함께 복합화 되어 단지를 조성하는 것인데요. 여기서 가용자원은 정부의 지원금을 비롯해 다양한 형태의 기금, 기업의 협찬금, 일반시민의 기부금, 서비스이용료와 지역사회 내에 존재하는 편의시설, 기관, 관청, 토지, 건물 등의 유형의 자원을 의미합니다.

**Especially, the SMG's public facility complex project can be seen as a project which compositely develops old and neglected bus garages, old public facilities, or idle plots which are rarely used to provide essential life SOC for public housing and communities.**

En particular, entre los proyectos complejos promovidos por el Gobierno Metropolitano de Seúl, el 'proyecto de complejo de instalaciones públicas' es un desarrollo complejo de sitios inactivos como estaciones de autobuses, instalaciones públicas antiguas o sitios públicos infrautilizados que se han descuidado por razones tales como como falta de recursos económicos Se puede decir que es un negocio que abastece de 'SOC' para vivir.

특히, 서울시가 추진하고 있는 복합화 사업 중 ‘공공시설 복합화 사업’은 재원 부족 등의 이유로 그동안 노후 되고 방치됐던 버스 차고지나 노후 공공시설, 혹은 저이용 공공부지 같은 유휴부지를 복합개발해 공공주택과 지역에 필요한 생활SOC를 공급하는 사업이라 할 수 있습니다.

**SOC Facility Structure**

Estructura empresarial compleja

복합화 사업구조

**SH Corporation introduced Seoul REITs to serve as a public developer with the SMG's urban regeneration projects.**

La Corporación Urbana y de Vivienda de Seúl introdujo los REIT de Seúl para construir infraestructura que sirva como desarrollador público y proyecto de regeneración urbana en Seúl.

서울주택도시공사는 서울시 도시재생사업과 공공디밸로퍼로서의 역할을 하기 위한 인프라를 구축하고자 서울리츠를 도입하였습니다.

**In other words, while using the benefits of the public strength of stability for new members of society and newlyweds who are in their 20's–30's suffering from increasing housing prices and accelerated transition into monthly rent, etc., a model called the 'Seoul REITs' was developed where private finds are effectively collected so it is not dependent on public resources.**

En otras palabras, para los recién casados ​​y los recién llegados de entre 20 y 30 años que sufren la carga de los costos de la vivienda, como el aumento de los precios de jeonse y la aceleración de la conversión mensual del alquiler, es posible recaudar fondos privados de manera eficiente mientras se preservan las ventajas públicas de la estabilidad y no dependen completamente de las finanzas públicas. Hemos desarrollado un tipo de modelo llamado 'REIT de Seúl' combinado con el método de 'REIT'.

다시 말해 전세값 상승, 월세전환 가속화 등 주거비 부담으로 고통 받고 있는 2030세대인 사회초년생, 신혼부부를 위해 안정성이라는 공공의 장점은 살리면서, 민간자금을 효율적으로 모아, 공공재원에 전적으로 의존하지 않을 수 있는 ‘리츠(REITs)’ 방식이 결합된 ‘서울리츠’라는 유형의 모델을 개발했습니다.

**Here, REITs stand for Real Estate Investment Trusts, which collects funds from unspecified multiple small-scale investors, and use it to invest in real estate and securities related to real estate, where occurred profits are given back to investors as dividents as a real estate investment company using the method of indirect real estate investment.**

Aquí, REIT es una abreviatura de Reits - Fideicomisos de inversión inmobiliaria, que recauda fondos de un gran número de pequeños inversores no especificados y los invierte y los opera en bienes raíces y valores relacionados con bienes raíces. Es una empresa de inversión inmobiliaria con un método de inversión inmobiliaria indirecta que devuelve dividendos.

여기서 리츠란 Reits -Real Estate Investment Trusts의 약자로 불특정 다수의 소액투자자로부터 자금을 모집하고 이것을 부동산 및 부동산과 관련된 유가증권에 투자 및 운영한 후, 발생한 수익을 투자자들에게 다시 배당하는 부동산 간접투자방식의 부동산투자회사입니다.

**The trust Seoul REITs organized by SH Corporation is different from other trusts established and operated by asset bank companies as it is operated by the public sector (SH Corporation).**

El fideicomiso 'REIT de Seúl' supervisado por la Corporación Urbana y de Vivienda de Seúl generalmente es administrado por el público (Corporación SH), a diferencia de las compañías de banca de activos, que son el cuerpo principal de establecimiento y operación..

서울주택도시공사가 주관하는 신탁 ‘서울리츠’는 보통 자산은행회사 등이 설립과 운영주체가 되는 것과 달리 공공(SH공사)이 맡습니다.

**In other words, SH Corporation invests funds to establish a real estate investment company "REITs," constructs rental housing by receiving private investment, provides it at a 80% lower price compared to nearby rent prices, and allow residing for over 6 years on average with less than a 4% rent increase each year.**

En otras palabras, SH Corporation invirtió capital para establecer REIT, una especie de empresa de inversión inmobiliaria, y para construir viviendas de alquiler con inversión de fondos privados.

다시 말해 SH공사가 자본금을 출자해 일종의 부동산투자회사인 ‘리츠’를 설립하고, 민간자금의 투자를 받아 임대주택을 건설, 주변 임대료 시세의 80% 이하, 임대료 상승률 연 4% 이하로 평균 6년 이상 거주할 수 있도록 하고 있습니다.

**Currently, Seoul REITs has launched 4 projects.**

Actualmente, los REIT de Seúl se han lanzado desde los números 1 al 4.

현재 서울리츠는 1호에서 4호까지 출범하였는데요.

**First, we will inspect Seoul REITs Seoul REITs can be occupied by eligible newlyweds, university students, newly employed, etc. to provide housing stability to those in their 20s–30s, such as youths and newly employed. The public housing area created by SH Corporation is leased to Seoul REITs and constructed and operated as a rental housing.**

Primero, echemos un vistazo al Seoul REIT No. 1. Seoul REIT No. 1 puede acomodar a recién casados, estudiantes universitarios y principiantes que cumplan con los requisitos para mudarse a Happy Housing, dandoles estabilidad de la vivienda a las generaciones 2030, incluidos los jóvenes nuevos en la sociedad. Seoul REIT No. 1 alquila sitios de vivienda pública construidos por la Corporación Nacional de Vivienda y Urbanismo de Seúl, y los administra como viviendas para alquiler.

먼저, 서울리츠 1호부터 살펴보겠습니다. 서울리츠 1호는 행복주택 입주자격 요건에 맞는 신혼부부, 대학생, 사회초년생 등이 입주할 수 있으며, 청년 사회초년생 등 2030 세대의 주거안정을 위한 것인데요. 서울주택도시공사가 조성한 공공주택지를 서울리츠 1호가 임대한 후 임대주택으로 건설하여 운영합니다.

**The public housing area created by SH Corporation is leased to Seoul REITs and constructed and operated as a rental housing.**

Seoul REIT No. 1 alquila sitios de vivienda pública construidos por la Corporación Nacional de Vivienda y Urbanismo de Seúl, y los administra como viviendas para alquiler.

서울주택도시공사가 조성한 공공주택지를 서울리츠 1호가 임대한 후 임대주택으로 건설하여 운영합니다.

**Especially in the case of Seoul REITs It plays a large role in relieving the financial burden of Seoul as well as the housing burden of the young generation.**

En particular, el REIT No. 2 de Seúl está desempeñando un papel importante para aliviar la carga financiera de Seúl, así como la carga de vivienda de los jóvenes.

특히 서울리츠 2호의 경우 서울시의 재정 부담을 물론 청년층 주거부담을 완화하는데 있어 많은 역할을 하고 있는데요.

**Seoul REITs has the structure of 85.4% investment in kind by the SMG and 14.6% cash investment by SH Corporation where the SMG purchases the amount of desired occupancy such as demolition tenants, etc. and supply public housing, where the Seoul REITs purchases the remaining volume to supply as Happy Housing.**

Los REIT de Seúl tienen una estructura en la que la ciudad de Seúl invirtió el 85,4% en especie y la Corporación Urbanística y Vivienda de Seúl el 14,6% en efectivo para proporcionar Happy Housing.

서울리츠 2호는 서울시가 85.4%의 현물을 서울주택도시공사가 14.6%의 현금을 출자한 구조로 서울시는 철거 세입자 등 입주 물량을 매입하여 국민 임대주택을 공급하며, 서울리츠는 잔여 물량을 매입하여 행복주택을 공급합니다.

**For Seoul REITs, it was established through 100% investment by the SMG and SH Corporation identical to Seoul REITs and purchasing of medium to large long-term large lease houses are carried out for operation as public rental housing for 20 years.**

En el caso del REIT No. 3 de Seúl, se compran viviendas jeonse de tamaño mediano a grande a largo plazo. Al igual que con el REIT No. 2 de Seúl, el REIT No. 3 de Seúl se estableció con una inversión del 100% y será operado como vivienda pública de alquiler de 20 años..

서울리츠 3호의 경우 중대형 장기전세주택을 매입하는 것으로 서울리츠 2호와 동일하게 서울시와 서울주택도시공사가 100%는 출자하여 설립하였고 공공임대주택으로 20년간 운영될 예정입니다.

**Likewise, if you examine the business structure of the SMG complex project, public integrity of REITs is maintained through real estate investment company Seoul REITs established through investment between the SMG and SH Corporation and additional funds are being attracted using fund financing such as governmental subsidies and loans to private financial organizations.**

De esta manera, mirando la estructura comercial del proyecto del complejo de Seúl, a través de los REIT de Seúl, una compañía de inversión inmobiliaria establecida invirtiendo en instituciones públicas, es decir, el Gobierno Metropolitano de Seúl y la Corporación Urbana y de Vivienda de Seúl, no solo mantienen el público naturaleza de los REIT, sino que también proporcionan préstamos financieros que incluyen subvenciones estatales.y estamos atrayendo fondos adicionales además de nuestro capital social mediante la utilización de préstamos de instituciones financieras privadas.

이처럼 서울시복합사업의 사업구조를 살펴보면 공공기관 즉 서울시와 서울주택도시공사가 출자하여 설립한 부동산 투자회사 서울리츠를 통해 리츠의 공공성을 유지할 뿐만 아니라 국고보조금을 비롯한 기금 융자 및 민간금융기관의 차입 등을 활용하여 자기자본 외 추가자금을 유치하고 있습니다.

**Here are the anticipated effects.**

Efectos esperados del proyecto de complejidad

복합화 사업의 기대효과

**Various complex projects are being carried out in the SMG. Then, what are some effects we can expect from these complex projects?**

En Seúl se están llevando a cabo varios proyectos complejos. Entonces, ¿qué se puede esperar de este complejo proyecto?

서울시에는 다양한 복합화 사업이 진행되고 있습니다. 그럼 이러한 복합화 사업을 통해 기대할 수 있는 효과는 무엇일까요?

**First we can try to solve local disparity. Additionally, unused land is recreated to minimize local waste and efficiently use space. Along with improving living environments, a local community is created through the various activities and mutual exchange of local residents through complexification of life SOC, while local innovative spaces for daily life which achieves the social values of community and region as well as decentralization, inclusion, and innovation which can bring various effects such as the abundant life of residents.**

First we can try to solve local disparity. Additionally, unused land is recreated to minimize local waste and efficiently use space. Along with improving living environments, a local community is created through the various activities and mutual exchange of local residents through complexification of life SOC, while local innovative spaces for daily life which achieves the social values of community and region as well as decentralization, inclusion, and innovation which can bring various effects such as the abundant life of residents.

먼저 지역 불균형 해소를 꾀할 수 있습니다. 또한, 사용되지 않는 부지를 재탄생해 지역 낭비를 최소화하고 공간을 효율적으로 이용할 수 있습니다. 그리고 주거 환경 개선은 물론 생활SOC 복합화를 통해 지역주민들이 다양한 활동과 상호 교류와 지역공동체를 형성하고 마을과 지역, 나아가 분권·포용·혁신의 사회가치를 실현하는 지역 생활혁신공간을 조성하여 주민들의 윤택한 삶과 같은 다양한 효과를 기대할 수 있습니다.

**Until now, we examined the SMG's complex project in line with the convergent life SOC project. Next time, we will learn about specific execution methods and effects of the complex project through practical examples and discuss possibilities of application in other countries.**

Hasta ahora, hemos analizado el proyecto del complejo urbano de acuerdo con el proyecto de convergencia generacional. En la siguiente sección, analizaremos los métodos de implementación específicos y los efectos a través de ejemplos prácticos del proyecto complejo, y explicaremos la aplicabilidad a otros países.

지금까지는 세대융합 동거동락 프로젝트에 따른 서울시 복합화 사업에 대해 살펴 보았습니다. 다음 시간에는 복합화 사업의 실질적 사례를 통해 구체적인 추진 방법과 효과를 알아보고, 다른 나라의 적용가능성에 대해 설명 드리겠습니다.