

KAHPS·CERIK 공동세미나

영국 주택 시장의 변화와 정책적 대응

한국건설산업연구원
이태희, 김성환



CONTENTS

I 최근 영국 주택시장 동향

II 정책문제 및 상승원인 진단

III 정책대응

IV 정책적 시사점

CHAPTER

I

최근 영국 주택시장 동향



“Housing
Crisis”

“Crisis”

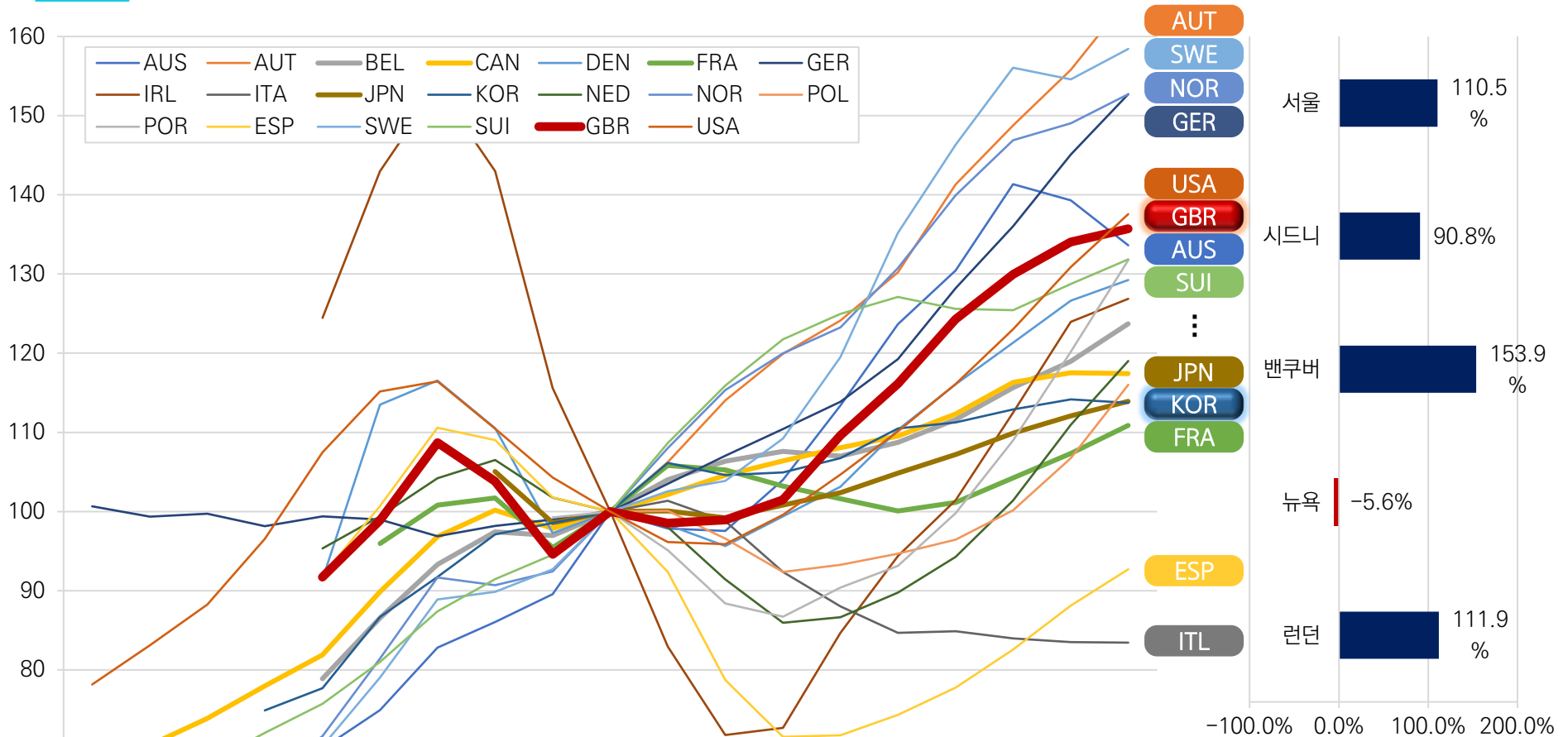
“Crisis”

“ Our housing
market is broken” (DCLG, 2017)

글로벌 주택 가격 추이와 영국

1

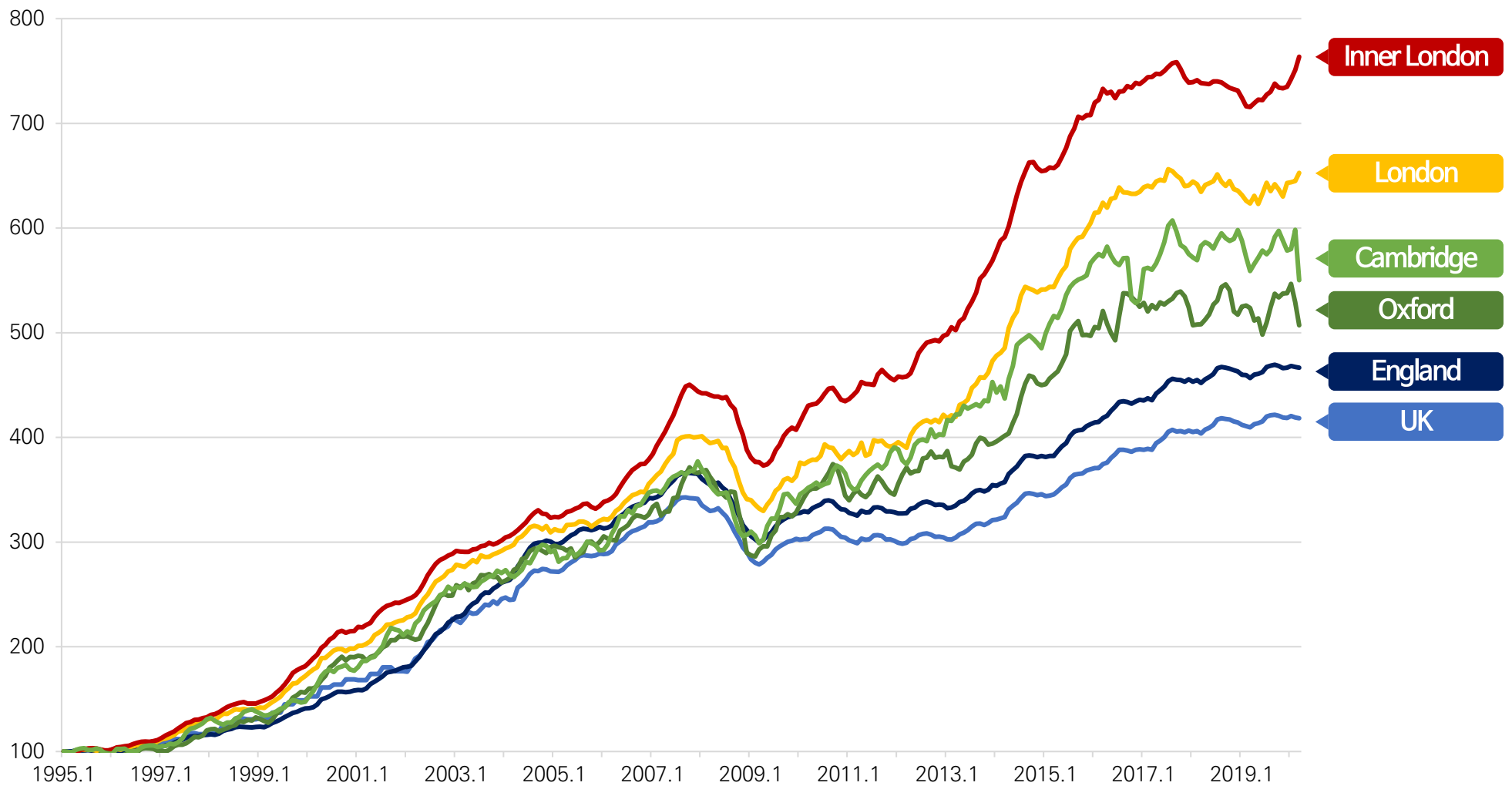
▶ 세계 주요국 중 영국 주택가격 상승폭 높은 편, 런던은 주요 도시대비 상승폭 큼



* 자료 : OECD(2020)

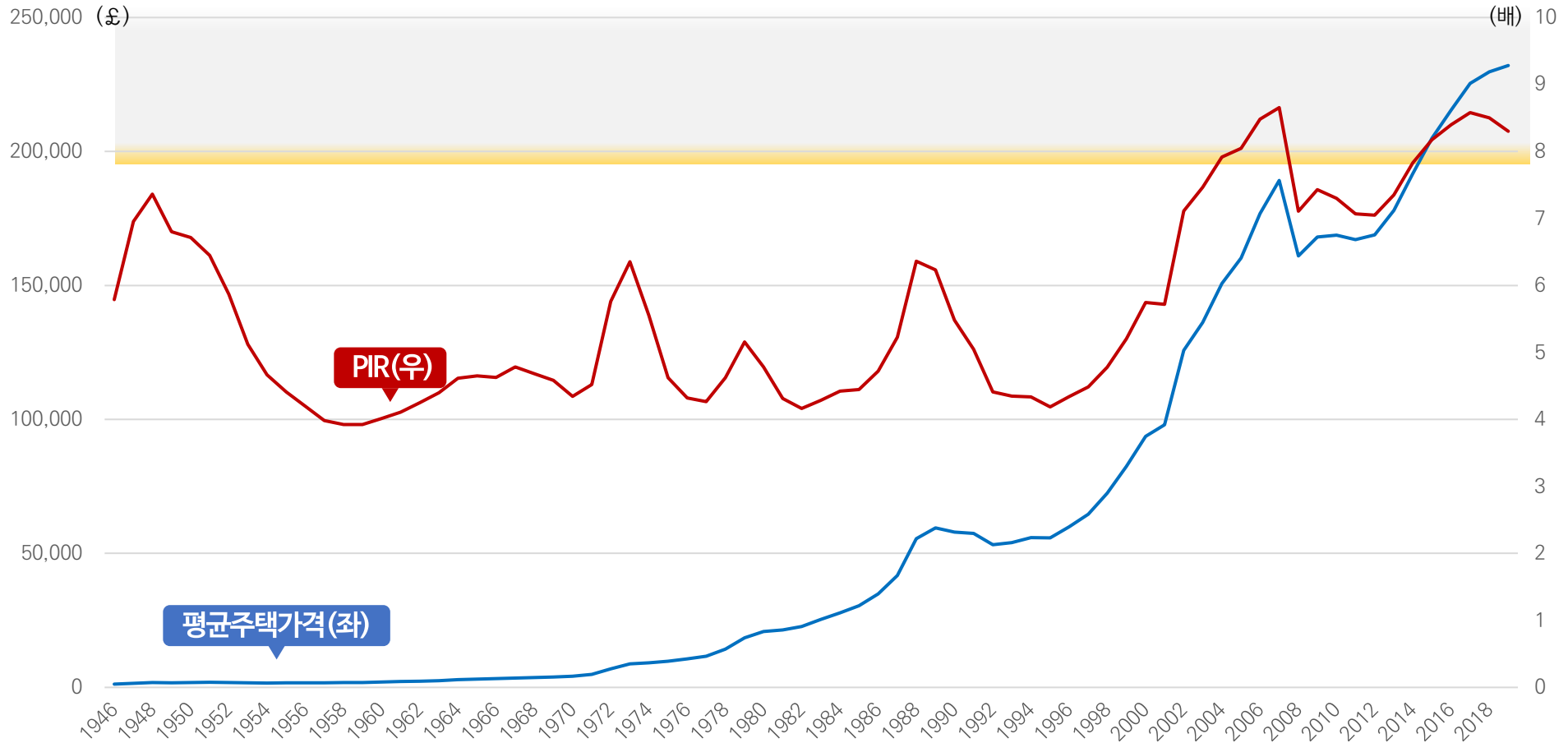
* 자료 : 런던 (토지등기국, 주택가격지수), 뉴욕(연방준비은행, S&P/Case-Shiller 지수), 밴쿠버(Teranet-National Bank, 주택가격지수), 시드니(호주 통계국, 주거용자산가격지수), 서울(국토교통부, 아파트실거래가격지수)

▶ 전반적으로 상승했으나, 특히 런던 등 일부 지역의 상승세가 두드러져



* 자료 : Land Registry(2020)

▶ '95년 이후 소득 대비 가격 상승 두드러져, '17년 글로벌 금융위기 직전 수준까지 재상승

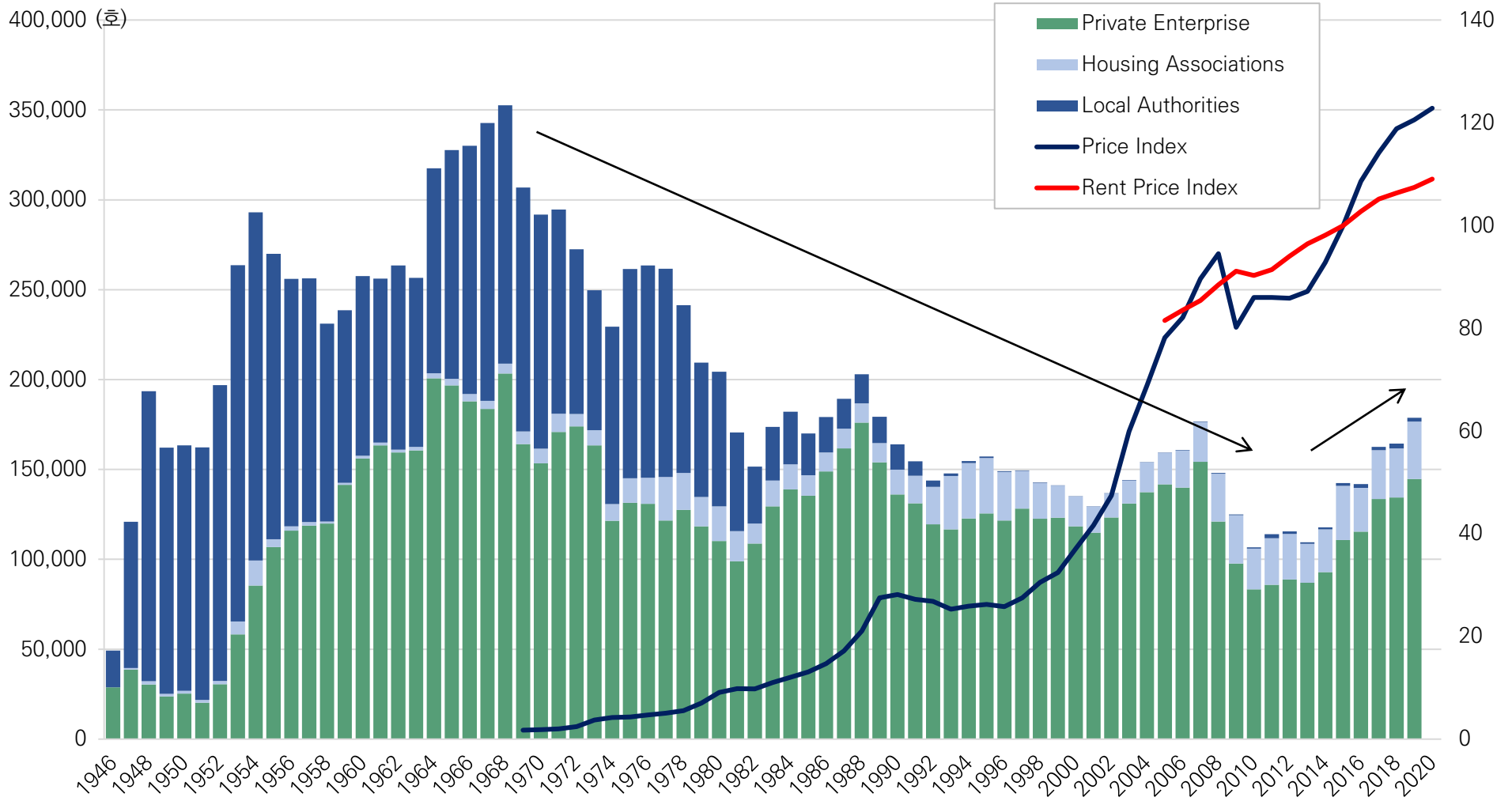


* 주1 : 영란은행의 A millennium of macroeconomic data를 기초로 하되 최근 조사(ONS, LR)된 자료가 존재하는 경우 해당 자료로 대체하여 사용하였음.

* 주2 : LR의 평균주택가격은 United Kingdom 을 기준으로 한 것임.

* 자료 : Bank of England(2019), Office for National Statistics(2020), Land Registry(2020)

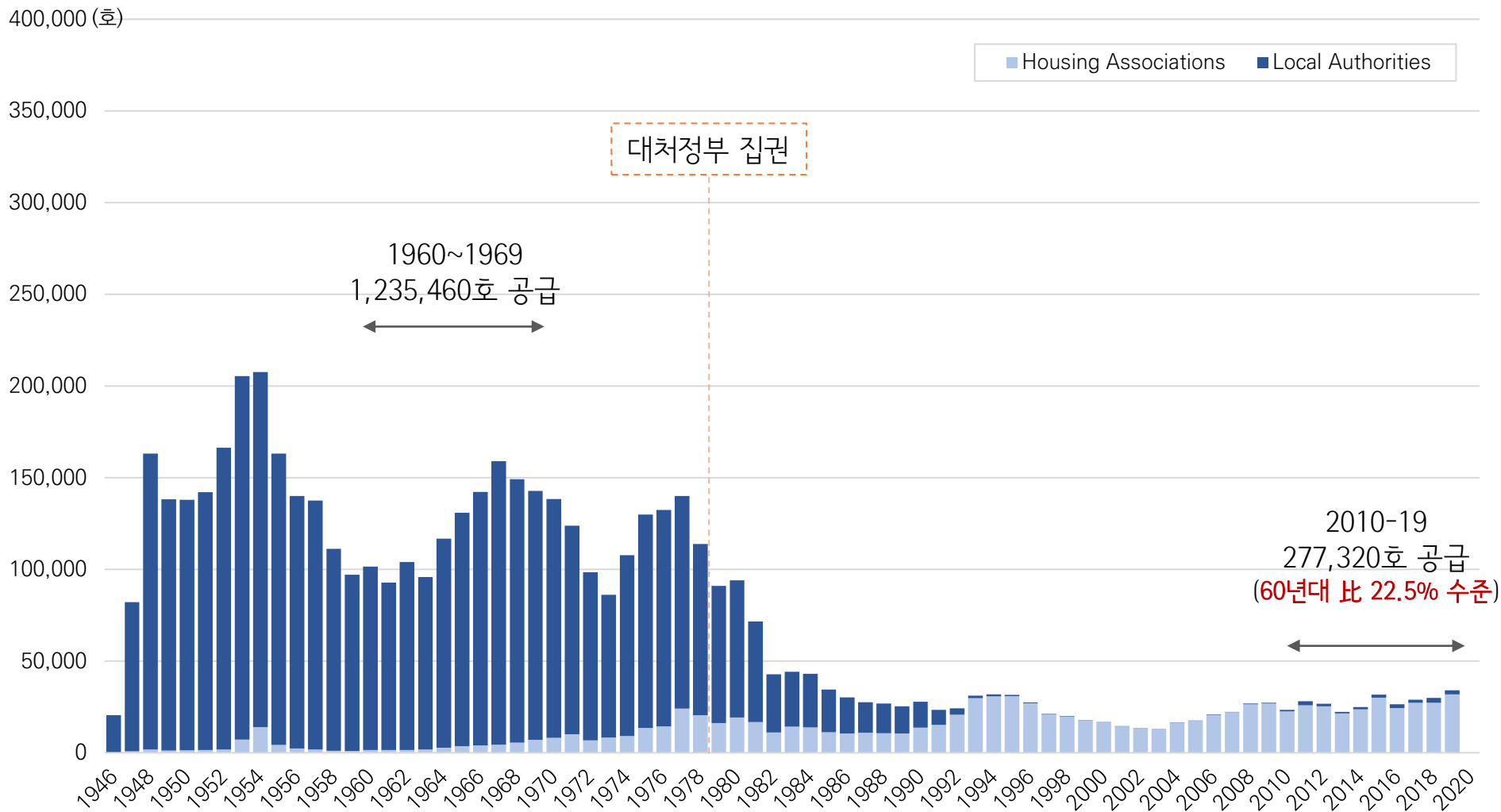
가정 상승과 반대로 공급은 '60년대 比 절반 가량으로 감소. 特 공공주택 감소 두드러져



* 주 : 주택가격지수와 임대지수는 England를 기준으로 도식한 것임

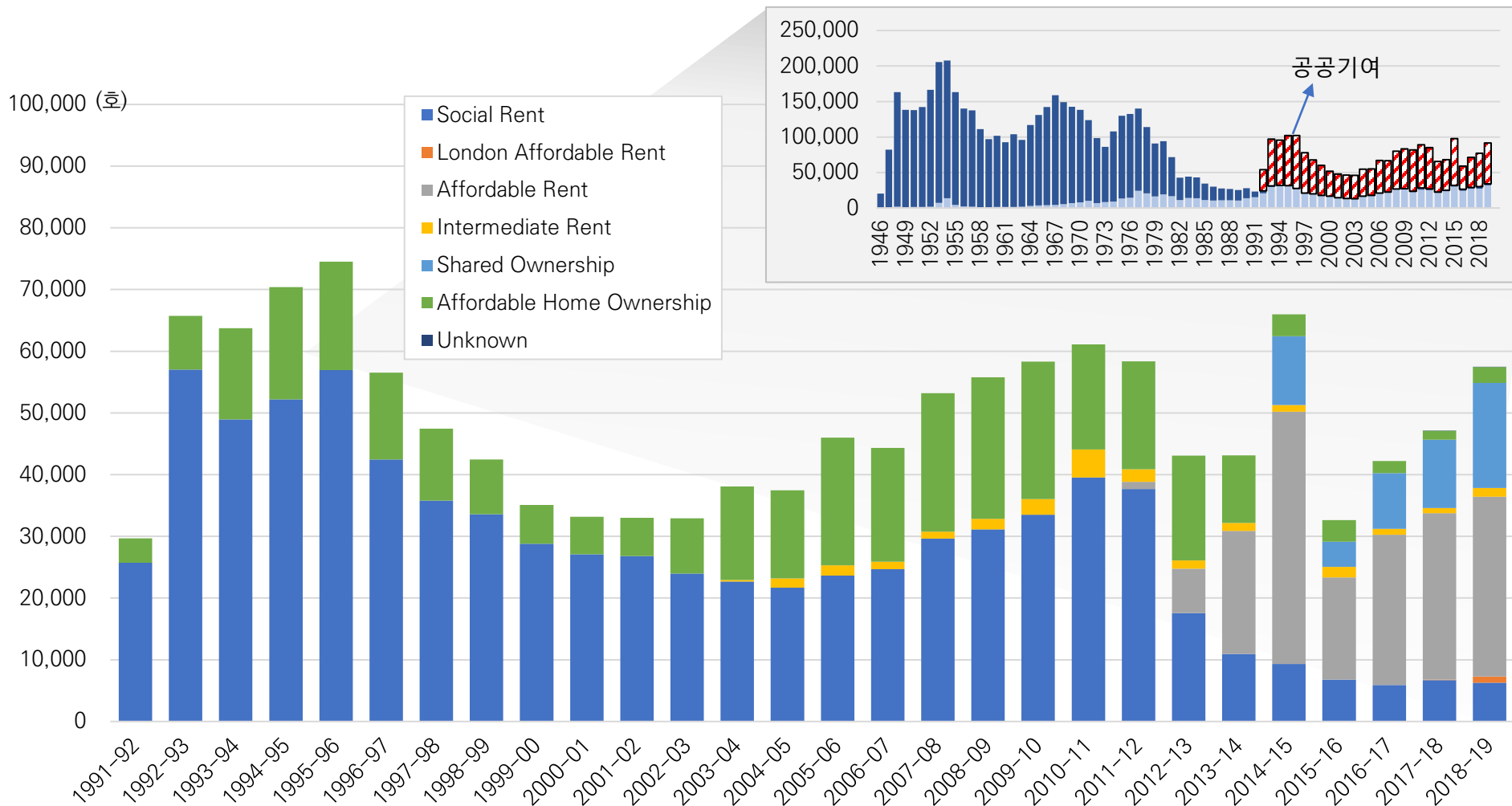
* 자료 : Land Registry(2020, Price Index), Office for National Statistics(2020, Rent Price Index, House Completion)

특히 대처정부 후 지자체가 직접 공급하는 공공주택(council housing) 공급 급격히 감소



* 자료 : Office for National Statistics(2020, House Completion)

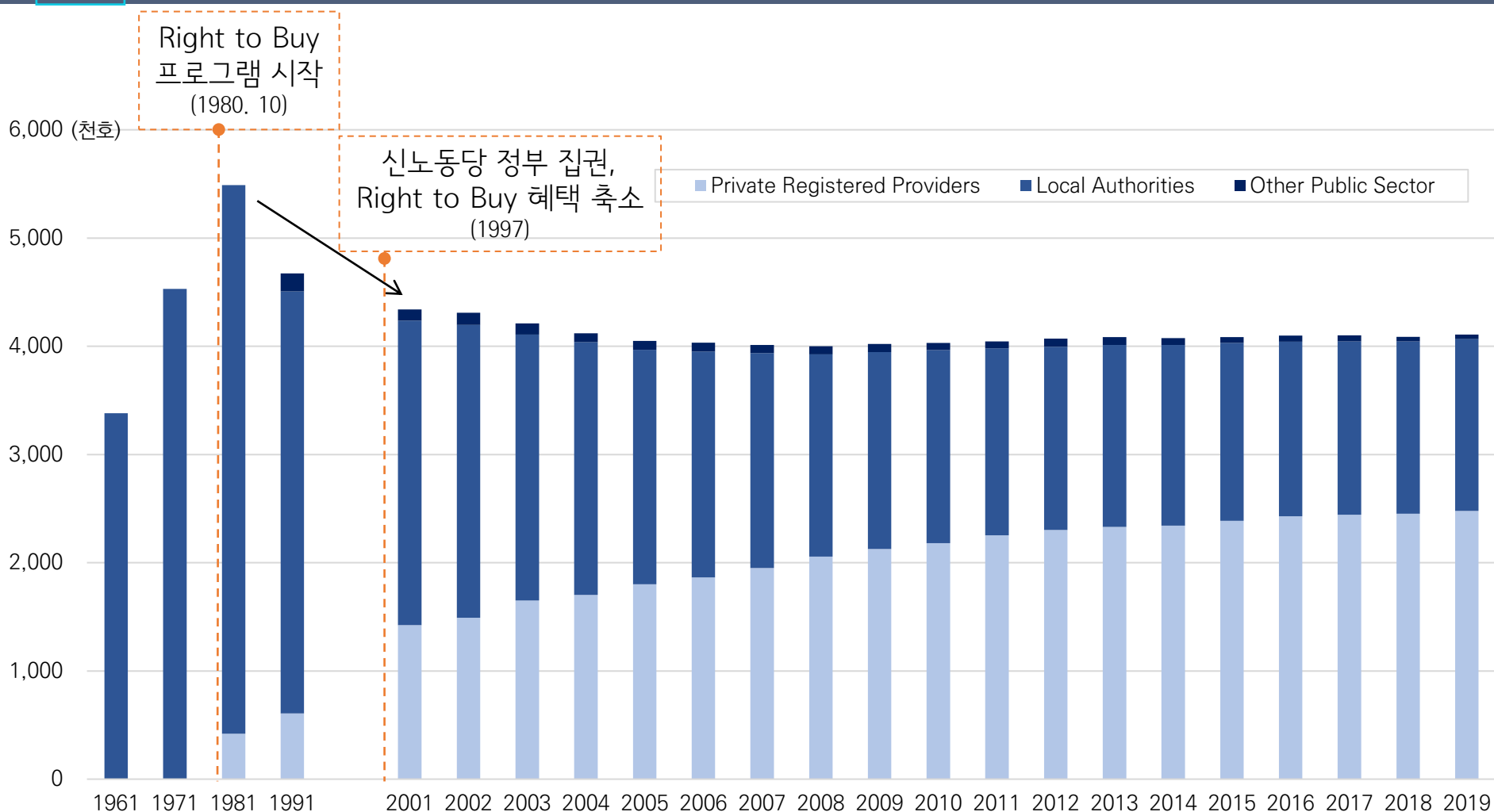
▶ 개발사업 공공기여로 공급량 축소 소폭 만회, but ‘진정한 지불가능주택’ 공급 부족



* 주 : England 기준임.

* 자료 : Ministry of Housing, Communities & Local Government(2020, Affordable Housing Supply Statistics(Starts on site))

▶ '81년 5.5백만호에 육박했으나, RTB 시행 후 감소. 4백 만호 수준으로 유지 중



* 주 : England 기준임.

* 자료 : Ministry of Housing, Communities & Local Government(2020, Dwelling Stock)

CHAPTER

II

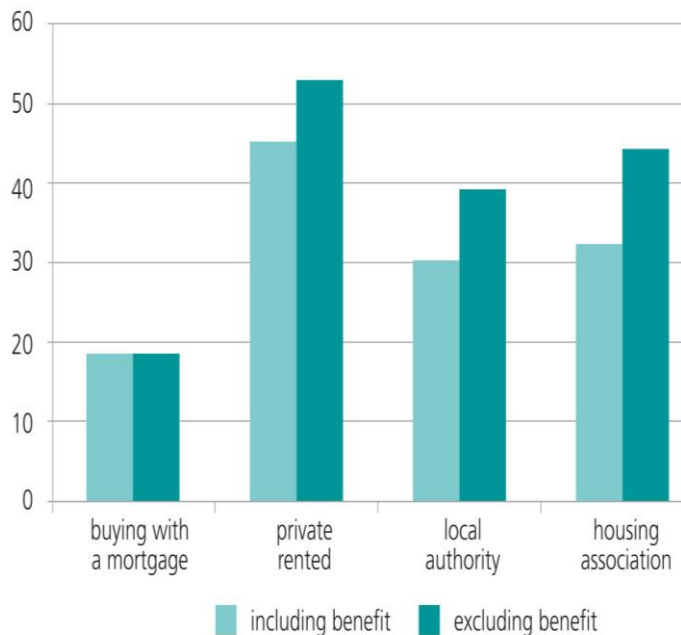
정책문제 및 상승원인 진단

① 지불능력(affordability) 관련 문제로 인한 가처분 소득 감소, 삶의 질 문제 심각

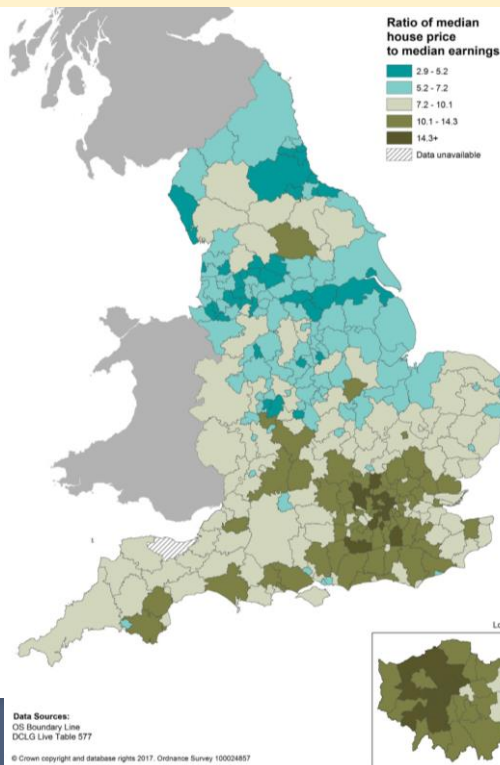
❖ 특히 민간임대시장 임차인의 경우 높은 주거비 부담 지고 있어

- 주거 지원금을 제외한 경우 **소득 대비 주거비 지출 비중이 50%를 넘고 있으며** (민간임대시장 임차인), 런던 등 일부지역의 경우 그 부담이 더욱 큼.
- 그 중 **특히 런던**은 런던 외 지역에 비해 2배 가량 높은 주거비 부담 지고 있음 (**런던: £300**, 런던 외: £153/주) (약 45만원/주 ; 193만원/월)

<소득 대비 주당 평균 주거비 지출액>



<지역별 중위소득 대비 중위 주택가격>



<주당 평균 주거비 지출액>

지자체 임대주택 £95

주택조합 임대주택 £106

민간주택 임대 £184

자가주택 모기지 £159

① 지불능력(affordability) 관련 문제로 인한 가처분 소득 감소, 삶의 질 문제 심각

❖ 높은 주거비는 특히 이를 감당하기 힘든 사람들의 **삶의 질**을 심각하게 저해하고 있어

- Bramley(2019)의 추정에 따르면, 높은 주거비, 임대주택 부족 등으로 인해 **영국 전체 가구의 1/7 가량인 475만 가구, 840만명의 사람들이 불안정하거나 주거환경이 열악한 곳에서 거주**하고 있음.
- 구체적으로, 과밀거주(overcrowding) 360만명; 임대료나 모기지 부담 불가 250만명; 친구, 친지, 부모님 집에 얹혀 살고 있는 ‘감춰진 가구’ (hidden households) 250만명; 부적절한 환경의 주택에서 거주 170만명 등임.

<840만명의 사람들이 불안정 / 주거환경이 열악한 환경에서 거주>



<과밀 / 저품질 주택 거주 예>



② 사회적 정의(social justice), 특히 세대간 정의(intergenerational justice)에 관한 비판

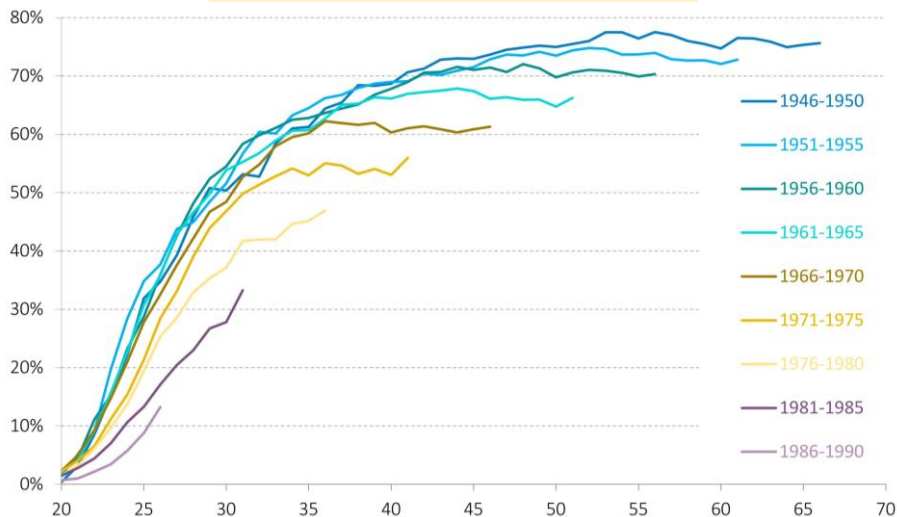
❖ 사회적 정의

- (대체로) 가난한 세입자가 부유한 집주인들을 먹여 살리고 있는 상황에 대한 불만 고조
 - “가난한 세입자가 왕처럼 살고 있는 임대인에게 임대료를 갚다 받치고 있다” (Gaurdian, 2019)
 - 다주택자에 대한 **과세 제도, 약한 임대차 보호 제도 등과 연계해서 상당한 비판** 有
- 부유한 부모, 친지 등의 도움 없이는 ‘주거 사다리’에 올라갈 수 없는 현실에 대한 비판 (DCLG, 2017)

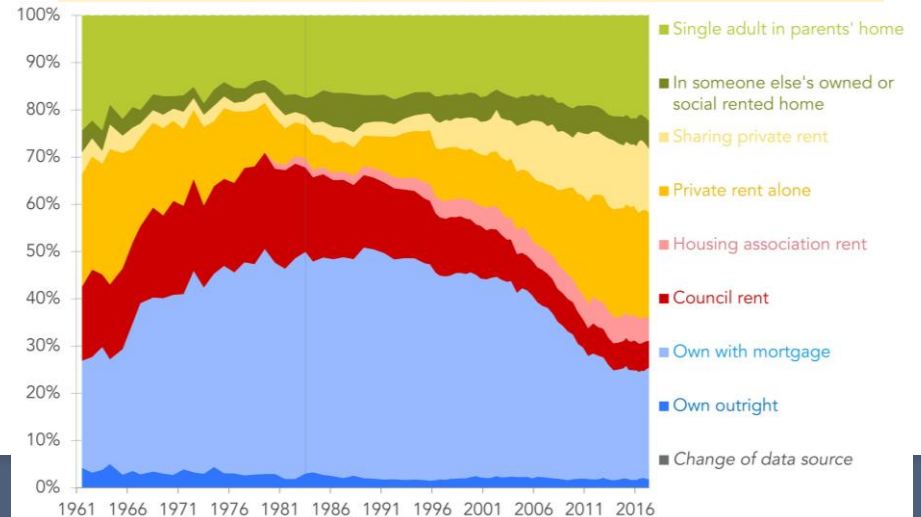
❖ (特) 세대간 정의

- 과거에 비해, 현 젊은 세대들이 생애 첫 주거 구입에 어려움 高, 민간임대 시장에서 임차하는 경우 高 경향

<출생년대별 주택소유 비율>



<시대별 25-34세 가족이 거주하는 주거 유형 변화>



① 소요(needs) · 수요(demand) 공급부족 : 민간, (준) 공공주택

❖ 주택가격 급등의 근본적 원인: **소요(needs), 수요(demand) 대비 공급 부족**이라는 공감대 형성

- 소요(needs)는 주택 시장에서의 수요(demand)와 구분되는 개념 :
 - 주택 **소요** : “모든 가구가 ‘**일정 수준**’ 이상의 **환경**에 거주할 수 있기 위해 요구되는 주택 수” (DCLG, 2010)
 - 주택 **수요** : (소요 여부와 상관없이) 주택 **구매 의향**이 있고 **구매력을 갖춘** 수의 합
- **가구수 증가로 인한 주택소요 증가** : 2016-41년 잉글랜드에서 **연평균 159,000 가구 증가예상** (2018년 추계 기준)
 - 출생률, 사망률, 해외유입 인구, 가구원수 감소 경향 등 반영 (이 중 해외유입이 37% 가량을 차지) (DCLG, 2016)
- **주택공급 감소** : 1960-69년 대비 2010-19년은 45%수준으로 감소. 영국 정부에 따르면, 1970년대 이래로 잉글랜드에서만 **연 평균 160,000호 가량의 주택이 과소 공급**되어 왔다고 함 (DCLG, 2017)
- **적체된 소요** (backlog of needs) : 누적된 공급 부족과 높은 주거비에 따른 **적체된 소요가 총 475만 가구에 이릅니다** (Bramley, 2019) → 상당수가 ‘**잠재 수요**’로 볼 수 있음.
- **소득 증가에 따른 주택 업그레이드 수요 증가** 또한 고려 필요 (Barker, 2016)

① 소요(needs) · 수요(demand) 공급부족 : 민간, (준) 공공주택

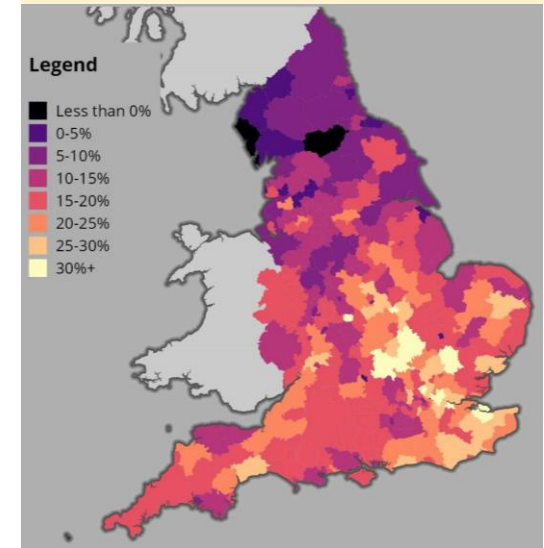
❖ 주택 공급-소요(& 수요)의 공간적 mismatch

- 주택이 가장 필요한 곳에 공급이 원활하지 않음. 반면, 주택 수요가 크지 않은 곳에 필요 이상의 주택이 공급되는 경우가 있음.

(사례) 1980-2018년 사이, 영국 중북부 지방의 Barnsley와 Doncaster에는 도합 56,340호가 공급된 반면, 주택난이 가장 심각한 곳인 Cambridge와 Oxford에는 합쳐서 29,430호가 공급됨.

반면, 같은 기간 인구증가 규모는 Barnsley와 Doncaster는 29,430인인 반면, Cambridge와 Oxford는 95,079인이 증가함. (Cheshire & Hilber, 2019)

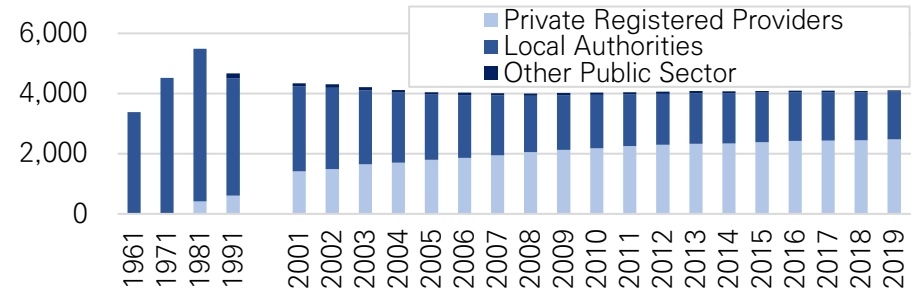
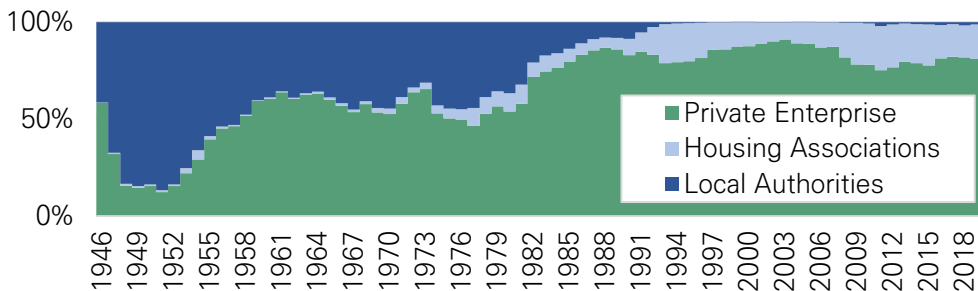
<2016-41 가구수 증가 예상도>



출처 : Wilson & Barton (2020)

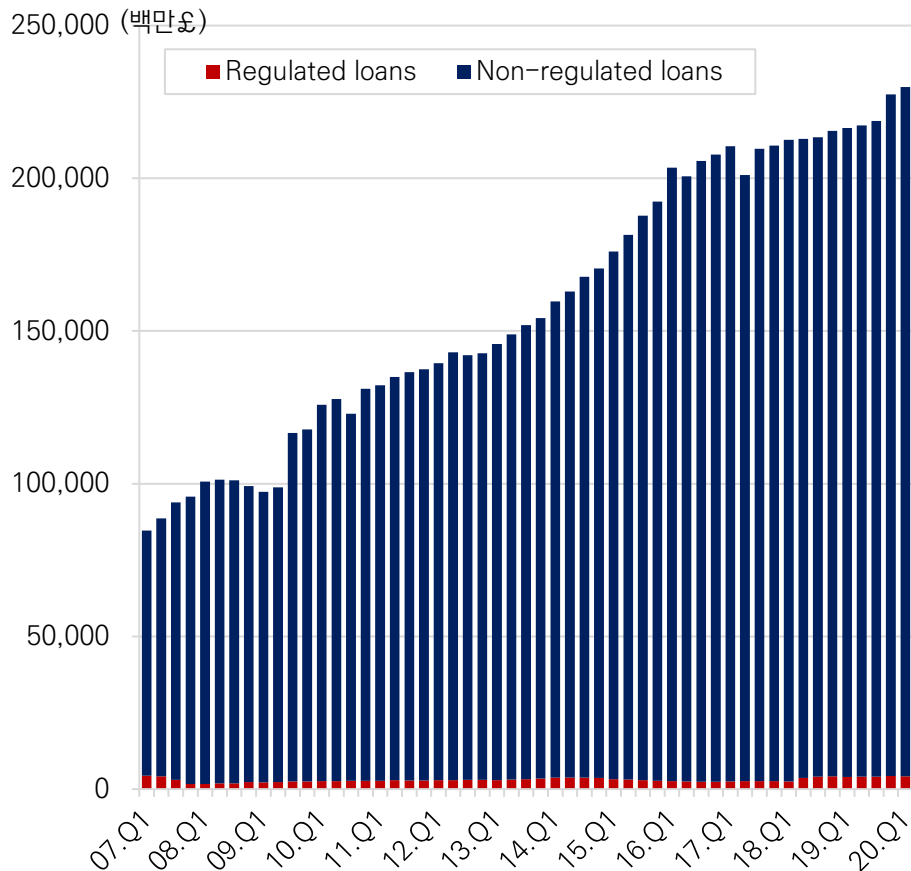
❖ 특히 ‘지불가능 주택’ (affordable housing) 부족 문제 심각

- 1980년대 (대처정부) 이래로 공공주택 신규공급 급감 + 기존 주택 매각으로 인한 stock 감소
- ‘지불가능하지않은지불가능주택’ 문제대두 : ‘진정한 지불가능한 주택’ (genuinely affordable housing) 공급 확대 목소리 高



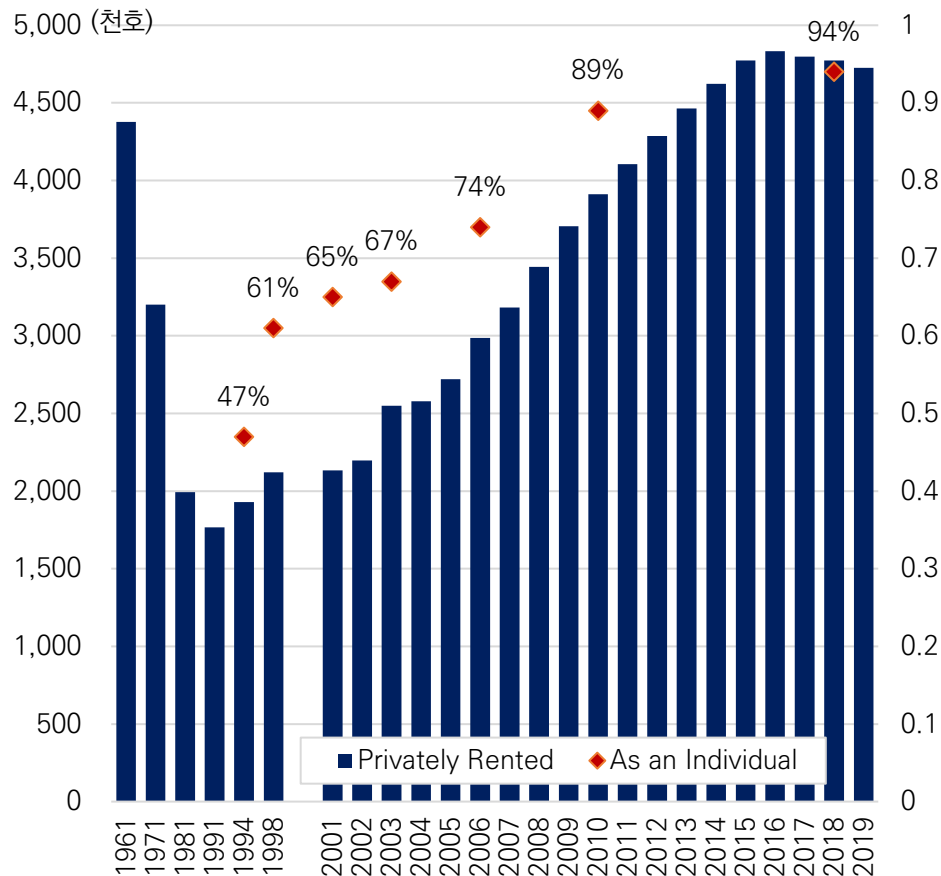
② 다주택자, 해외 주택구매 및 임대 증가

<Buy-to-let 모기지 잔액 증가 추이>



* 자료 : Bank of England, Financial Conduct Authority(2020)

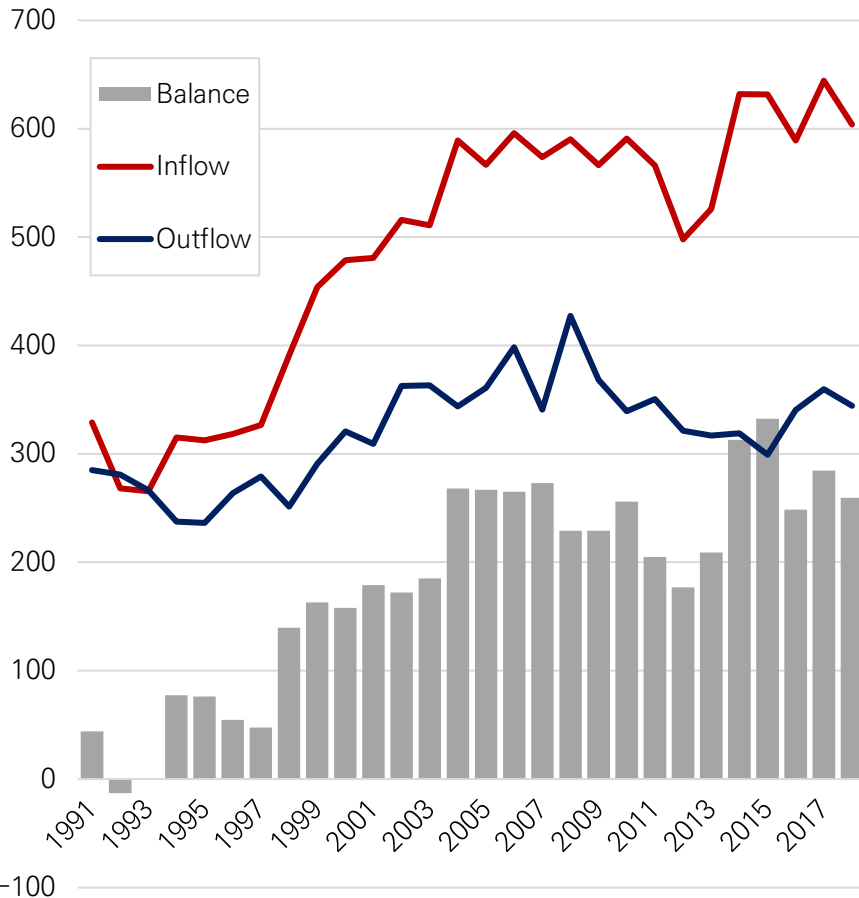
<사적 임대주택 재고와 개인 보유 비율>



* 자료 : English House Condition Survey(1994, 1998); MHCLG(Private Landlords Survey, 2001, 2003, 2006, 2010, 2018)

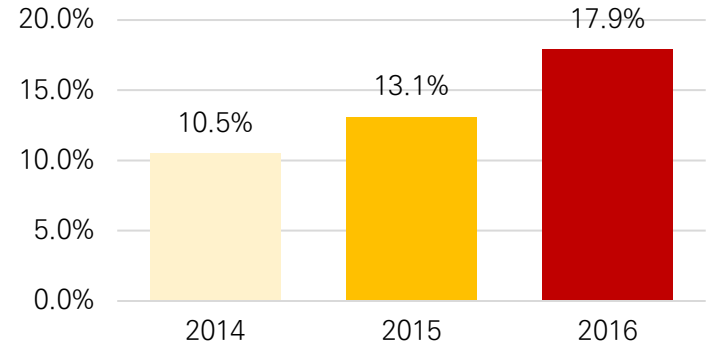
② 다주택자, 해외 주택구매 및 임대 증가

<장기(1년 이상) 거주 외국인 추이>



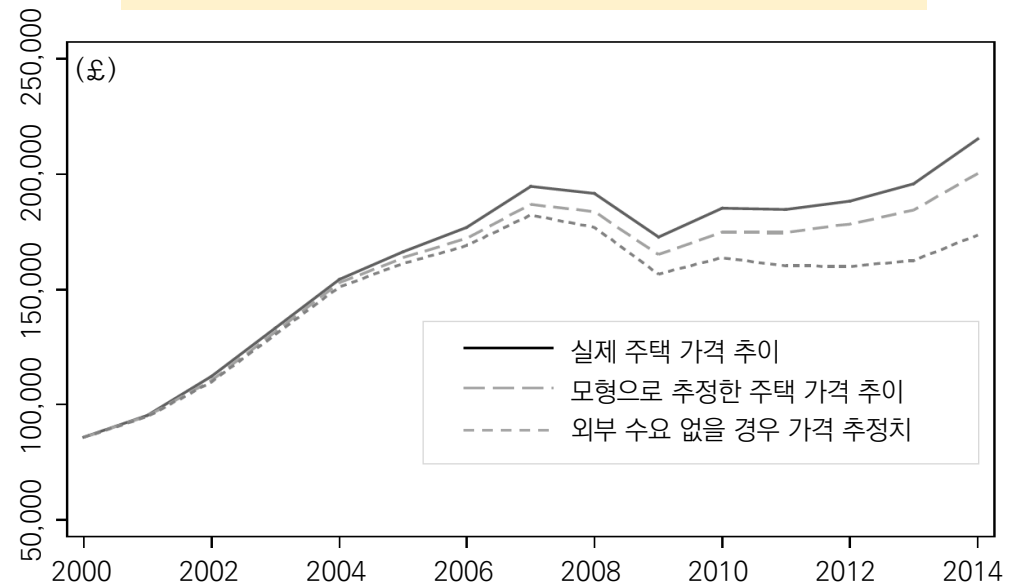
* 자료 : Office for Statistics(2020)

<런던 신규건축 주택 중 외국인 소유자 비율 추이>



* 자료 : Wallace, Rhodes and Webber, 2017

<외국인 수요 유무에 따른 주택 가격 추정>



* 주 : 모형에 사용된 주택 가격은 England와 Wales 기준임.

* 자료 : Filipa Sá(2016)

CHAPTER

III

정책대응

▶ 중장기적 '공급확대'에 방점, 지불능력 보조 등 단기적, 수요측면 처방 병행

❖ '공급확대의 필요성'에 대한 전반적 공감대 형성.. 하지만 충분한 성과로 이어지지 않아

- 신노동당 정부에서도 Barker(2004) 보고서 채택 후 국가적으로 공급확대 정책 추진. 하지만 만족할 만한 성과 x, **글로벌 금융위기**로 인한 공급축소로 **누적 공급부족 심화**
- 2015년 총선에서 보수당은 **5년 임기 내 100만호 건설**을 공약 → 이것도 부족하다는 비판을 반영하여 2017년 총선에서 **2022년 까지 추가로 50만호 건설**을 공약 (**즉, 7년 간 150만호 건설 목표**)
- **2017년 공급확대 방안에 방점을 둔 종합 주택정책 발표** : 장기적으로 **연간 30만호 순증(net increase)**을 목표

❖ 2017년 종합 주택정책에서 제시한 4가지 정책방향

1. (중장기) 올바른 곳에 올바른 주택을 공급하기 위한 계획 수립
→ '계획적으로'
2. (중장기) 주택 공급 속도 향상 방안
→ '빠르고 수월하게'
3. (중장기) 시장 다각화 방안 (diversifying the market)
→ '다양한 주체, 수단을 통해'
4. (단기) 현 시점에서의 국민 지원 방안 (helping people now)

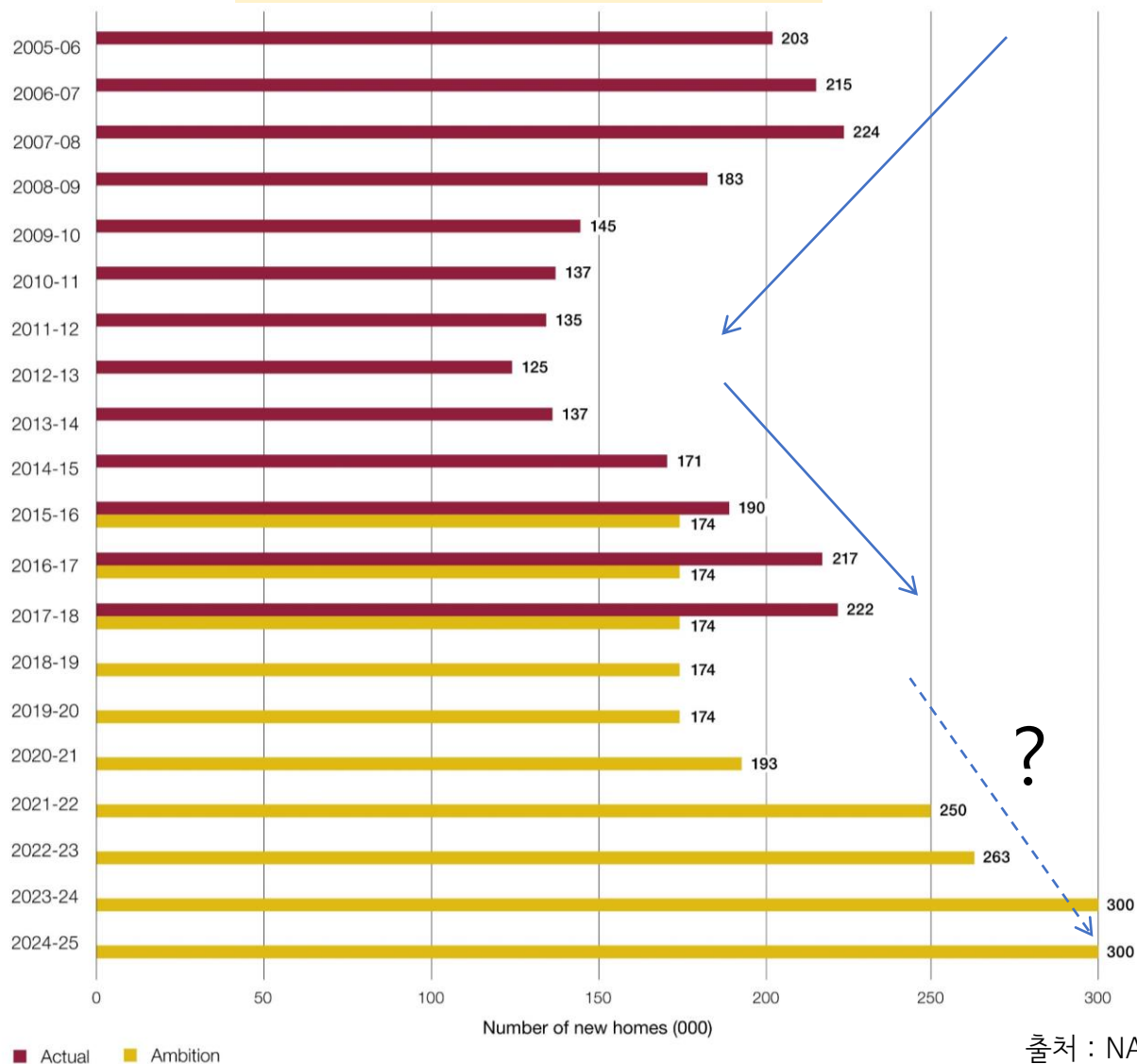
공급side 정책
(主)

수요side 정책
+ α (副)



< 연도별 주택 완공 호수, 완공 목표 >

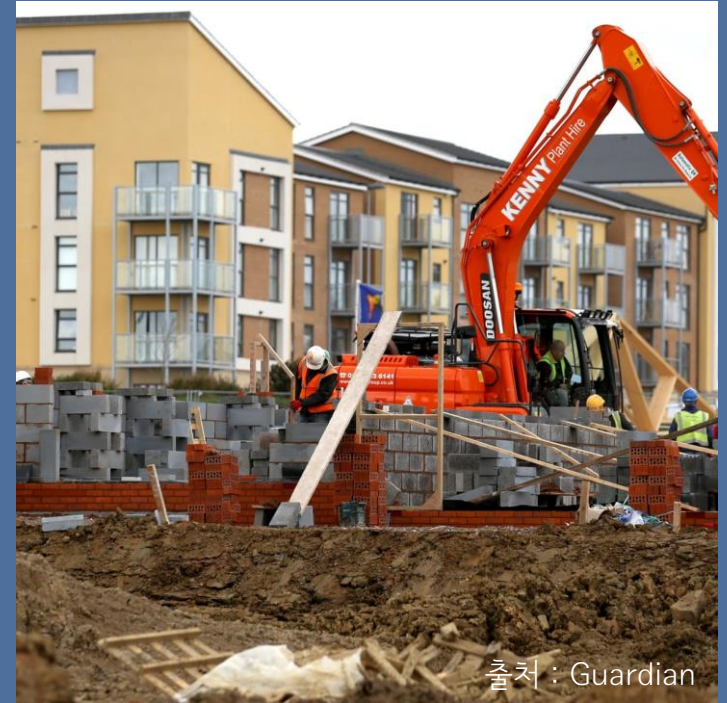
(단위 : 천호)



출처 : NAO(2019)

III – 1 공급 side 정책 (主)

: 계획적으로, 빨리, 다양한 수단을 동원해서



출처 : Guardian

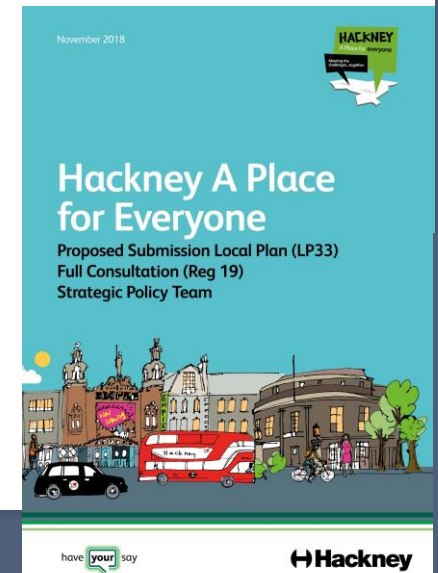
▶ 지방정부 주택공급계획 수립 독려, 지원 및 중앙정부 개입 강화

❖ 현재까지 상황 : 주민(소유자)들의 반대로 주택공급 지연, 지방정부는 주택공급에 미온적

- 소유자들은 자신의 집 근처에 주택이 새롭게 건설되는 것을 반대 경향 有 (일각에서는 NIMBY, 지대추구행위라고 비판)
 - 이유 : 도로, 학교 등 혼잡도 상승 (기반시설 경합), 녹지 및 오픈스페이스 감소, 주택가격·임대료 하락 (또는 상승 폭 둔화), ‘외지인’ 유입 거부감, 기타 ‘마음에 들지 않음’ (개발계획 안이 도시 맥락에 맞지 않거나, 디자인에 대한 거부감 등)
- 개발 반대론자들은 도시계획 과정에서의 이의제기(appeal), 반대 시위, 지자체 로비 등을 통해 인허가 과정에 개입하여 개발 계획, 공공기여 조건, 사업 추진 여부 등에 영향력 행사 → **사업 지연, 차질 빈번하게 발생**

❖ 지자체별로 주택의 소요에 근거한 주택공급 5개년 계획 수립, 목표 달성을 위한 중앙정부 차원의 지원 & 개입 강화

- 지역계획(Local Plan)내 주택소요를 반영한 **주택공급 5개년 계획 수립** (중앙정부 승인), 계획량을 실제로 달성할 수 있기 위한 **주택개발 예정지역 제시**
 - 주택 소요를 투명하고 체계적으로 산정할 수 있도록 **표준화된 산정공식 제시**
- 중앙 / 지방정부 토지를 주택개발사업에 보다 적극적으로 활용, (교통 결절지 등) 개발밀도 상향 적극 장려
- 지방정부 산하 뉴타운 개발을 위한 공사 설립 허가 등



▶ 도시계획 및 인허가 체계 개편, 정부지원 확대를 통한 개발 속도 향상, 불확실성 완화

❖ 지역계획(Local Plan) 실행력 향상을 위한 지원 / 개입 확대

- (주택개발 예정지역 및 개발 가이드라인 제시를 통한) **디벨로퍼의 개발행위 예측가능성, 수월성 강화**
- (5개년 계획 수립, 주택개발 예정지역 제시 실패 시) **디벨로퍼에게 개발행위 대상지 선정에 있어 더 많은 자유 부여**
- 주택공급, 개발사업을 직간접적으로 지원, 독려하기 위한 **중앙정부 개입 확대**
 - **인프라 먼저 정책** : 인프라 건설을 위한 중앙정부 재정지원 (Housing Infrastructure Fund; '18년 도입 이래 6조 2천억원 지원)
 - 중앙정부 산하 주택개발 공사(Homes England) 역할 확대, 지원 강화 : **Land Assembly Fund** 등 펀드 조성
 - 주택공급 확대를 위한 **당근**(New Home Bonus 등 인센티브)과 **채찍**(Housing Delivery Test, 주택공급 테스트) 등 병행 사용

❖ 도시계획, 인허가, 공공기여 체계 대대적 개편 (조만간 종합 정책제안 발표 예정)

- **용도지역 툴**(zoning tool) 도입, 지방정부 재량권 축소 : **디벨로퍼의 예측가능성 향상**
- 주택 공급을 위한 **강제수용권**(compulsory purchase) **강화** (지방정부)
- **인허가과정 효율화** : 인허가 과정에 소요되는 **법정 시한**(statutory timescales) 도입을 통한 속도 향상
- **이의제기 비용 도입**을 통한 불필요한 **이의제기 축소** (이의신청 인용 시 환불)
- **공공기여 제도 개편** : 보다 예측 가능하고, 투명하고, 빠르고, 간단(simple)하게 제도 개편 중

▶ 다양한 공급자 유입, 금융모델 도입 등을 통한 주택공급 활성화

❖ 주택공급 시장 내 새로운 플레이어 진입 확대 지원

- (2017년기준) 전체주택의 63%는 대형 건설사(volumebuilder, 연2,000호이상공급)가, 전체의 30%는 top 10 건설사가 공급
- 중소규모 건설사, 모듈러 등 신공법을 활용하는 사업자 참여 확대를 위한 중앙정부 차원의 지원 확대
 - 자금지원(Home Building Fund), 국공유지 활용 건설사업 프로그램 (Accelerated Construction Programme) 등 운영

❖ 연기금을 포함한 다양한 기관투자 유치로 통한 민간임대주택 건설 확대

- 시장 임대가격으로 운영되는 민간임대주택(Build to Rent) 건설 유도
 - 이를 위해 중앙정부는 약 **5조 3천억원 규모의 보증 프로그램** (Private Rented sector Housing Guarantee Scheme)을 운영하고, **1조 5천억원 규모의 지원 펀드** (Build to Rent Fund)를 운영함
 - 이를 통해 주택 공급을 확대하고, ‘민간주택 임차인들에게 보다 넓은 선택권을 부여함’ (DCLG, 2017)

❖ (준) 공공부문 직접 건설 확대

- 주택조합(Housing Associations) 등이 지불가능 주택을 포함한 ‘다양한 유형’의 주택 건설 지원 (재정, 보증)
 - 자금지원(Affordable Homes Programme), 저리 대출을 위한 보증 제공 (Affordable Homes Guarantees) 등
- 지자체가 다시 직접 임대주택을 짓고 운영하도록 지원
 - Local Authority Land Release Fund 등 운영, Homes England가 주택공급 지원 등

III – 2 수요 side 정책 (副)

2.1 무주택자 주택 구매 지원 정책

2.2 다주택자 구매 수요 억제 정책



출처 : PBC today



출처 : Guardian

▶ 다양한 수단을 활용하여 '주거사다리' 지원

❖ 무주택 실수요자들이 '내 집마련의 꿈'을 실현 할 수 있는 다양한 '주거 사다리' 지원

- **Right to Buy** : 대치정부에서 도입되어 지속적으로 시행 중. 사회주택 거주가구 중 일정 자격요건을 갖춘 가구에 살고 있는 주택을 최대 70% 할인 및 장기 분할 판매하는 방식으로 주택구입 지원.
- **Shared Ownership** : 무주택자에게 주택 지분의 일부를 소유하고, 나머지를 임대료로 지불하는 방식으로 주택 구매를 지원. 향후 점차적으로 지분을 늘려 나가 완전 구매로 이어질 수 있게 함.
- **Affordable Rent to Buy** : 무주택자에게 일정 기간동안 할인된 임대료로 거주할 수 있게 함. 해당 기간 모기지 보증금을 저축하여 이후 모기지를 활용해 주택을 구매할 수 있도록 지원.

❖ 생애 첫 구매자(特 청년)에게는 더욱 다양한 지원 프로그램 운영

- **Help to Buy equity loan** : (일정금액이하주택구매시) 생애 첫 구매자에게 모기지 보증금의 최대 40% 대출
- **Lifetime ISA** : 40세 이하 주택구매 경험이 없는 자들이 Lifetime ISA 통장을 만들 경우, 불입액의 25% (연 600만원 한도)를 정부가 추가 불입해 줌. 약 6억 7500만원 이하 주택구매시에 정부 불입액 사용 가능.
- **First Homes (시행 예정)** : 생애 첫 주택 구매 시 총액의 30% 이상 보조. 해당 주택을 처분 시 보조액은 그대로 주택에 남아 유지됨. 다음 번 생애 첫 주택구매자가 할인율을 승계하여 이익의 사유화를 방지하고, 혜택의 선순환 구조가 될 수 있게 함.

▶ '15년경 부터 세제 정책을 통한 주택 '투자' 수요억제 정책 강화 추세

❖ 취득세 (Stamp Duty Land Tax)

- '03년에 처음 도입, '15년 다주택자 과세 강화, '21년 부터 해외 거주인이 영국 주택 구매 시 가산세 징수
 - 다주택자는 3% 가산, 해외구매자의 경우 추가 2% (총 5%) 가산
- '17년 생애 첫 구매자 지원 특례 신설, 자가보유 지원

❖ 양도소득세 (Capital Gains Tax)

- 18-28%의 부동산 양도소득세 징수. '15년부터 해외 거주자 및 외국인 투자자에게도 부과(세무상 거주지 무관).
 - 납세자 소득에 연동 : 소득세 기본밴드 이하(과세 소득 £50,000)는 양도 수익의 18%, 이상은 28% 과세

❖ 소득세 (Income Tax; 보유세)

- 주택 임대소득은 일종의 부동산 사업소득으로 분류되어 종합소득과세 대상임.
 - 모기지 및 주택 관리 비용 중 일부에 대해 세금 감면혜택을 받을 수 있으나, '17년부터 공제 금액과 대상이 상당 폭 축소됨
 - '20년부터 해외 법인 투자자에 대한 과세가 강화됨.

주택가격 구간	취득세율 (누진)
- £125,000 (약 1.87억원 까지)	0%
£125,001 - £250,000 (1.87억-3.75억원)	2%
£250,001 - £925,000 (3.8-13.87억원)	5%
£925,001 - £1.5 million (13.87-22.5억원)	10%
£1.5 million 초과 (22.5억원 초과)	12%

생애 최초 구매자 특례	
- £300,000 (약 4.5억원 까지)	0%
£300,001 - £500,000 (4.5억-7.5억원)	5% (해당구간에 대해서만)
£500,000 초과 주택 (7.5억원 초과)	감면혜택 全無

개인 기본공제 이상의 과세소득 (Taxable Income above personal allowance)	세율 (누진)
- £37,500 (약 0.56억원 까지)	20%
£37,501 - £150,000 (0.56억-2.25억원)	40%
£150,000 - (2.25억원 초과)	45%

CHAPTER

IV

정책적 시사점

추정량이 현실을 충분히 반영하고 있는지, 실제 공급으로 이어지고 있는지 재검토 필요

영국 주택 소요·수요 추정, 공급

- 많은 학자, 기관들이 연구 수행, 오랜 논의를 거쳐 발전. 이를 바탕으로 공급부족이 주택가격 상승의 가장 근원적, 핵심적 원인이라는 (전반적인) 컨센서스 형성
 - (지나친 도덕적, 당위적 판단 x)
- (일부지역 높은 소요·수요 현실을 솔직하게 반영한) 목표 주택공급량 & **표준화된 소요 추정 산정공식 제시** → 지방정부 주택계획 수립 시 반영 의무화 → 실제 공급으로 이어질 수 있도록 다양한 정책수단 도입
- 주택가격이 급등하고 있는 우리나라에서는 주택 소요·수요 추정은 현실을 충분히 반영하고 있는가?
 - 수도권, 특히 서울 주택 소요·수요 추정은 현실을 충분히 반영하고 있는가?
 - 지나치게 도덕적, 당위적으로 접근하고 있지 않는가? (特 재개발, 재건축)

- 재개발 대상지 주택 : 대부분 ‘소요’, 특히 적체된 소요(backlog needs)?
 - 재건축 대상 주택, 노후 아파트 등 거주자 : ‘업그레이드 수요’ 충분히 고려?
- (공급이 부족하다면) 주택공급으로 이어질 수 있도록 충분한, 적절한 정책적 노력을 하고 있는가?



출처 : 경향신문



출처 : 중앙일보

▶ 보다 예측 가능하고, 불필요한 비효율을 제거하는 방향으로 정책 추진 중

영국 도시계획, 인허가 제도 개편 방향

- 전통적으로 영국 : 협상을 통한 개발인허가(공공기여) → 투명성, 예측가능성, 효율성과 관련한 많은 비판
 - 용도지역 툴(zoning tool) 도입, 지방정부 재량권 축소 : 디벨로퍼의 예측가능성 향상
 - 주택 공급을 위한 강제수용권(compulsory purchase) 강화 (지방정부)
 - 인허가과정 효율화 : 인허가 과정에 소요되는 법정 시한(statutory timescales) 도입을 통한 속도 향상
 - 공공기여 제도 개편 : 보다 예측 가능하고, 투명하고, 빠르고, 간단(simple)하게 제도 개편 중

■ 반면, 우리나라는.. ? (特 정비사업)

- 개발 인허가 행정 불확실성 축소 (예 : 불합리한 지연, 갑작스러운 제도, 정책 변경 등),
- 지나친 or 불합리한 공공기여 요구 지양,
- (특히 심의제도 및 운용) 통합심의 등을 통한 불필요한 비효율 개선, 심의위원 자질 문제 개선 등

‘하고자 하는 곳’은 막는게 아니라 도와주는 방향으로 제도 개선 필요

"하라는 대로 다 했는데..." 재건축 심의 '울스름'

입력 2019-03-31 18:09 수정 2019-04-01 01:13

여의도 재건축 청원에 서울시 답변은... "집값때문에 여전히 불가"

조선비즈 고성민 기자

입력 2020-05-22 11:22 | 수정 2020-05-22 14:03

서울 여의도 일대 아파트 지구단위계획 수립이 늦춰지자 "안전 대책을 마련하고 조속히 지구단위계획을 발표해달라"고 청원한 여의도 시범아파트에 대해 서울시가 안전 대책을 강화하겠다고만 답할 예정이다. 여의도 일대 주민들의 불만은 커져가는 모양새다.



2018년 10월 17일 서울 시청광장에서 여의도 시범아파트 주민들이 "단지 노후화로 주민 안전이 위협받고 있다"며 서울시 재건축 사업 진행을 촉구하는 집회를 열고 있다. /조선DB

▶ 양질의 민간 기관투자자 유치를 통한 공급 확대 및 민간임대시장 질적 개선 필요

영국 민간 기관투자자 유치를 통한 주택공급 노력

- 주택공급 시장에 민간 기관투자자를 적극적으로 유치하여 주택공급 독려 (Build to rent, **시장가격 임대** - 임대주택 X)
 - 주택을 신속하게, 대량으로, 안정적으로 공급·관리할 수 있는 양질의 기관투자자 유치
 - 민간 임차자에게는 선택의 폭 확대, ‘나쁜 집주인’ 리스크 축소
- 국내 유사정책 : ‘뉴스테이’(기업형 임대주택; 박근혜정부) → 공공지원 민간임대주택 (문재인정부)
 - 초기 ‘뉴스테이’ 사업모델은 인센티브 제공 대비 불충분한 공익적 기여와 민간기업의 지나친 이윤추구라는 비판 속 ‘공공지원 민간임대주택’으로 변경 → 사업 대폭 위축
- 민간 기관투자자 참여를 통한 주택공급의 **순기능 존재해**, 功過에 대한 재평가 후 공은 살리고 과는 줄이는 방향으로 정책 재설계 필요

다주택자 수요 억제 + 무주택자 구매 지원을 통한 ‘주거사다리’ 복원 노력

영국 수요side 주택정책

- 다주택자 / 해외 구매자 수요 억제
 - 취득세, 양도소득세, 소득세 모두 다주택자, 해외구매자 수요를 억제하는 방향으로 정책 추진 중
- 반면, 무주택 실수요자, 특히 청년 생애 첫 구매자들에게는 주거사다리 진입 지원 정책 병행
 - 보증금지원, 지원금 제공, 임대료 할인, 할인판매, 부분판매 등의 다양한 프로그램을 통해 ‘주거사다리’ 진입 지원
 - 최초 구매자에 한해 취득세 특례 할인혜택 제공
- 현 국내 주택정책 : 매우 부족한 무주택자 지원정책 + (3억원 이상 주택에 대한) ‘무조건적’(?) 수요 억제
 - 디딤돌 대출, 보금자리론 등 무주택 서민 주택구입자금 지원정책이 존재하나, 정책수혜 대상이 협소
 - 신혼희망타운, 신혼부부 특별공급 등 특히 청년세대 주택구입 지원 정책이 존재하나, 수요 대비 공급이 지나치게 제한적 (소수 운이 좋은 사람에게만 혜택 집중)
 - 이외 타 무주택 실수요자 지원 프로그램은 분양, 임대주택 입주 등으로 제한적인 상황임 : 세대간 형평성 문제(분양), 수혜대상 협소 문제(임대)
 - ‘투기세력’을 억제하기 위한 대출 축소 / 금지 등의 영향이 실수요자와 다주택자를 가리지 않고 모두에게 동일하게 적용 + 공급시장 규제로 인해 공급물량이 축소 → 되려 실수요 기회 축소
- 중산층 포함 무주택자, 特 청년층에게 혜택을 제공하는 ‘주거사다리’ 지원 프로그램 병행 필요

단기적 '대책' 중심이 아니라 협의, 합의, 논의과정을 통한 체계적인 정책 개발/집행과정 필요

영국 주택정책 수립·발전 과정, 정책방향

- 다양한 주체들이 생산한 연구 보고서, 각계 각층에서 진행되는 논의 (일부반영) → **종합주택정책** (공식 정책제안서, white paper) 발표 → **각계 각층의 의견 표출 및 반영 과정** (consultation process) → 정책 수정, 구체화, 시행
- '단기 대책' 위주 정책 x → 주택시장 상승 근본적인 원인 진단 → (힘들고 시간이 걸리더라도) 주택공급을 확대하는 방향으로 정책 추진 (+ 단기 정책 병행)
 - 지나치게 '도덕적 시각'('투기세력')에서 문제 원인을 진단하고, 정부 주도로 단기간 문제를 해결하려는 자세 보다는,
 - 현실을 보다 냉정하게 파악('현 상황에서 많은 사람들이 주택에 투자하는 것은 합리적인 선택입니다' DCLG 2017)하고, 중·장기적인 목표치 설정 및 시장, 국가, 제3섹터의 역할 구분하여 병행 추진
- (다양한 주체, 전문과 집단과의) 협의, 합의, 논의과정 확대를 통한 체계적 주택정책 수립과정 필요
 - 현 정부 들어 21번째 부동산 '대책' 발표.. 시장주체들의 '예측가능성' 저하
 - 特 공급주체 : 정치적, 정책적 불확실성 높아 사업계획 수립 어려워
- '큰 국가'의 경로 의존성(path dependency) 속 단기대책 중심 정부주도 문제해결 방식 지양
 - 특히, 주택의 대부분을 공급하고 있는 시장부문 역할과 작동방식에 대한 보다 면밀한 고려 필요
 - 현재 시행하고 있으나 주택시장 안정효과가 의심되고, 오히려 증폭시키고 있다고 비판 받고있는 정책에 대한 재검토 필요 (예 : 민간주택 분양가상한제, HUG 분양보증을 통한 분양가 통제 등)

감사합니다