

세계도시동향

Global Urban Trend

부동산 관련 정책 II

헤드라인뉴스 공공·장기임대주택 공급 확대로 주거 안정 모색

도시계획·주택 대학생 전용 주거시설 짓는 건축업자에게 시공비 무이자 대출
‘임대료 상한제’ 무효 판결에 따른 세입자 임대료 대출 지원

도시계획·주택 청년의 주거를 지원하는 ‘청년거주안정계획’ 시행
민간의 자발적인 주택 공급을 촉진하는 ‘적정 주택 프로그램’ 시행
공공주택 30% 및 인프라 공급을 의무화하는 ‘베를리너 모델’ 시행
투기 차단 및 세입자의 주거 안정성을 위해 ‘지역보호구역’ 지정

세계도시동향 해외통신원

〈북·중·남미〉		〈아시아·아프리카〉		〈유럽〉	
뉴욕	윤규근	쿠알라룸푸르	홍성아	암스테르담	장한빛
로스앤젤레스	최윤경	싱가포르	이은주	베를린	신희완
샌디에이고	김민희	뉴델리	박원빈		유진경
샌프란시스코	박신아		박효택		홍남명
시카고	강기향	자카르타	박재현	프랑크푸르트	이은희
올랜도	박혜진	도쿄	이선인	하노이	이희재
워싱턴 D.C.	이정근	광저우	손지현	스톡홀름	허윤희
하와이	임지연	베이징	정민욱	바르셀로나	박정수
휴스턴	이경선	상하이	문혜정		진광선
에드먼턴	장지훈	충칭	모종혁	런던	이용훈
토론토	고한나	칭다오	강경이	로마	서동화
		나이로비	한 울	피렌체	김예름
				보르도	김준광
				파리	김나래

공공·장기임대주택 공급 확대로 주거 안정 모색

중국 저장성 / 도시계획·주택

중국 정부는 날로 커져가는 빈부격차를 줄이기 위해 저장성(浙江省)을 시범구로 지정해 올해부터 여러 관련 정책을 시행. 주거와 관련된 정책으로 저장성은 공공임대주택과 장기임대주택의 공급을 늘려 주민들의 주거공간을 확보할 예정. 중국 정부는 저장성이 시행하는 정책들을 바탕으로 모델을 만들어 다른 성(省)과 직할시(直轄市)가 따라 할 수 있도록 할 예정으로, 이에 따라 전국적으로 공공임대주택과 장기임대주택 공급이 증가할 것으로 예상

배경

- 중화인민공화국 수립 100주년인 2049년까지 모든 국민의 공동부유(共同富裕: 최대한 성장할 뿐만 아니라 공평하게 분배)를 기본적으로 실현하는 사회주의현대화국가의 건설을 목표로 하는 중국 정부는 날로 커져가는 빈부격차를 줄이기 위한 계획을 발표
- 작년 10월 중국 국가통계국이 발표한 2020중국가구조사연감에 따르면, 2003년부터 2019년까지 중국의 지니계수(Gini coefficient, 수입 불평등의 정도를 나타내는 계수로, 0에 가까울수록 평등하고 1에 가까울수록 불평등)의 감소세가 정체
- 2017년을 기준으로 보면 중국의 지니계수(0.467)는 경제협력개발기구(OECD) 37개 회원국 중 지니계수가 상대적으로 높은 미국(0.390)과 영국(0.357)의 지니계수보다 훨씬 높은 수치를 기록

[표] 2003~2019년 중국 지니계수

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
0.479	0.473	0.485	0.487	0.484	0.491	0.490	0.481	0.477	0.474	0.473	0.469	0.462	0.465	0.467	0.468	0.465

주요 내용

- 중국 정부는 6월에 저장성을 시범구로 지정해 우선적으로 공동부유를 추진하기 시작. 중국 동남부 해안 지역에 위치한 저장성을 시범구로 지정한 이유는 저장성이 이미 빈부격차 문제 해결에 큰 성과를 거뒀고, 앞으로도 더 큰 성과를 거둘 가능성이 높기 때문이라고 발표

- 중국 국가통계국이 1월에 발표한 자료에 따르면, 작년 저장성 주민의 1인당 가처분 소득은 5만 2,397위안으로 상하이와 베이징에 이어 3위를 기록
 - 이는 23개 성(省) 중 1위이고 전국 평균 1인당 가처분소득의 1.63배에 달하는 수치
- 저장성 도농 주민 간 수입의 격차는 1.96배로, 전국 평균 도농 주민 간 수입의 격차 (2.56배)보다 현저히 낮은 수치를 기록
 - 저장성 산하 시(市)들 중 주민의 수입이 가장 많은 시(市)와 가장 적은 시(市) 간의 차이도 1.67배로 현저히 낮은 수치를 기록
- 저장성이 시행하기 시작한 여러 가지 공동부유 정책 중 하나가 거주조건의 지속적인 개선. 주택은 매매용이 아닌 주거용이라는 입장을 견지하고 모든 주민들의 주거 공간 확보를 목표로 함
 - 새로운 도시 입주민과 저소득층 주민 등을 위한 공공임대주택 공급을 확대
 - 주택가격이 상대적으로 높거나 유동인구가 많은 도시에서 토지¹⁾ 공급이 민간임대 주택 건설에 집중되고 있는 상황에서 농촌의 비농업용 토지, 국가와 국유기업 및 사유기업의 유휴 토지를 활용해 임대주택을 건설하여 공공임대주택 공급을 확대
 - 임대인과 임차인에게 공공서비스를 누리는 데 있어 동등한 권리를 부여하고, 장기 임대주택²⁾의 공급을 확대
- 중국 정부는 저장성이 2035년까지 공동부유의 실현을 완성하기 전에 2025년까지 공동부유를 이루기 위한 시스템을 완성해 다른 성(省)과 직할시(直轄市)가 따라 할 수 있도록 해야 한다고 발표
 - 저장성의 주거와 관련된 정책도 시행착오를 거쳐 2025년까지 시스템화한 후 다른 성(省)과 직할시(直轄市)가 따라 할 것으로 예상. 이에 다른 성과 직할시에도 공공임대주택과 장기임대주택이 증가할 것으로 전망

<https://www.yearbookchina.com/navipage-n3020013255000404.html>

<https://data.oecd.org/inequality/income-inequality.htm>

http://www.xinhuanet.com/politics/2021-06/10/c_1127551386.htm

http://zjzd.stats.gov.cn/dcx/202101/t20210122_98869.html

http://www.zj.xinhuanet.com/2021-06/11/c_1127553019.htm

정민욱 통신원, muchung617@gmail.com

1) 중국은 사회주의국가로 중요한 생산수단을 공유. 중요한 생산수단인 토지도 국가가 소유. 따라서 개인은 토지를 소유가 아닌 국가로부터 빌려서 주택을 건설

2) 임대인이 자기 소유 또는 임대 주택을 소비자의 수요에 맞춰 표준화된 모델로 개조한 후 임차인에게 장기 임대

대학생 전용 주거시설 짓는 건축업자에게 시공비 무이자 대출

독일 프랑크푸르트市 / 도시계획·주택

독일 프랑크푸르트市는 대학생 전용 주거시설을 새로 짓거나 상업공간을 대학생 전용 주거 시설로 용도 변경하는 건축업자에게 친환경에너지 효율성이 높은 시공과 저렴한 집세를 조건으로 하여 시공비 일부를 20년간 무이자 대출

금융도시 프랑크푸르트의 비싼 집세와 대학생 주거시설

- 독일 대도시 부동산 시장의 문제(2018년 프리드리히 에버트 재단 보고서)
 - 집세가 비싸고 공실인 건물이 많음
 - 대도시로의 인구 집중으로 인해 주택 공급과 수요의 균형이 깨짐
 - 국가에서 과거 저소득층에 저렴하게 임대하던 주택 지원 프로그램 감축
 - 프랑크푸르트 소재 괴테대학교 학생은 6만 명인데, 기숙사는 3천 명을 수용할 수 있음. 시내에서 방을 구하기 어려운 학생들은 인근 도시에 살면서 통학
 - 미래지향적인 주택은 환경친화적이고 노인에게 편리한 시설이어야 함
 - 모든 사람이 자신의 필요에 맞는 주택을 저렴하게 구할 수 있어야 함

프랑크푸르트市的 ‘대학생 전용 주거시설 확충’ 프로그램

- 지원 내용
 - 지원 형태: 시공비 일부를 20년간 무이자 대출
 - 신청 자격: 대학생 전용 주거공간이 될 건물을 신축하거나, 상업용 건물을 대학생 전용 주거공간으로 용도 변경하는 개인 혹은 법인의 소유주, 사용자 혹은 건축회사
 - 대출 조건: 신축의 경우 프랑크푸르트市가 정한 에너지효율기준을 충족해야 함. 용도 변경의 경우는 에너지효율 관련 전문가 소견서가 있어야 함. 시공 후에도 에너지효율 인증기준을 유지해야 함
 - 패시브하우스(Passivhaus, passive house): 난방에너지 사용을 최소화하고 쾌적한 실내 공기를 유지하기 위해 열손실이 없도록 설계하고 시공. ‘패시브하우스 연구소’에서 정한 기준에 따라 인증
 - 에피치엔츠하우스 플러스(Effizienzhaus Plus): 태양광, 재생에너지 등 혁신적인 요소들을 사용하여 시공. 건물이 필요로 하는 에너지보다 더 많은 에너지를 생산하고 저장하여 에너지수요가 늘어났을 때 사용하도록 함. 2014년 독일연방 환경

부가 정한 기준에 따라 인증

- 프랑크푸르트 액티브하우스 표준(FFM-Aktivhaus-Standard): 패시브하우스 인증 기준과 비슷하지만, 패시브하우스가 열손실을 최소화하는 것과는 달리 히트 펌프 시스템(저온의 열원(熱源)에서 열을 흡수해서 고온의 열을 생산)을 이용하여 보다 많은 에너지를 공급함
- 20년 무이자 대출 규모
 - 신축의 경우 1㎡당 최대 1,858유로, 지정된 에너지 절감 모델을 사용하지 않을 경우에는 1㎡당 최대 1,500유로, 용도 변경의 경우에는 1㎡당 최대 750유로. 대출금 일부는 반환하지 않아도 되는 지원금으로 전환될 수도 있음
 - 건축주의 부담은 전체 건축비의 15%가 되어야 함
 - 지속가능한 친환경 인증을 사용하는 경우 1㎡당 10유로 추가 지원
 - 지원금은 대출금 총액의 30% 미만이어야 함
 - 수수료는 연간 전체 대출금의 0.35%
- 설계 조건: 100명 이상 수용하는 주거시설은 설계공모절차를 거쳐야 함
- 건축 조건
 - 욕실(혹은 샤워실)과 취사시설이 있는 1인 아파트는 최소한 17㎡가 되어야 함
 - 여러 명이 함께 쓰는 아파트는 최소한 15㎡가 되어야 하며, 욕실(혹은 샤워실), 부엌과 식당 및 라운지, 창고, 다목적실 같은 공동시설의 1인당 평균 면적과 합해서 25㎡ 미만이어야 함
- 운영 조건: 20년 대출 기간 동안에는 반드시 프랑크푸르트에 소재한 대학교 소속 학생에게만 세를 주어야 함
 - 월세는 관리비 포함 최대 350유로
 - 대출 기간 동안 집세를 올릴 수 없음. 대출금 조기 상환은 10년째부터 가능
 - 학생은 거주하는 동안 매학기 해당 학기 등록증을 제출하여야 함
 - 총 거주 기간은 최대 5년
 - 프랑크푸르트市 주거지 관리국(Amt fuer Wohnungswesen)에서 거주자 자격을 5년마다 정기적으로 검사
- 월세 상한선인 350유로는 독일 민법이 정한 한도 내에서 인상 가능

https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/wohnraum_f_r_studierende_12095.html?psid=jb4a8ttrjh1cnvne3kc286c4n7

https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/wohnraum_fuer_studierende_12095.html?psid=3f3qjgjmroi285eaodp4rpl2a0

<https://m.blog.naver.com/geo0816/222003658719>

<https://www.fes.de/themenportal-demokratie-engagement-rechtsstaat-kommunalpolitik/artikelseite/erklaerf ilm-teure-mieten-leerstand-oder-wohnungsnot-was-ist-los-am-deutschen-wohnungsmarkt>

<https://www.fr.de/frankfurt/wohnen-in-frankfurt-sti903943/feldmann-fordert-mehr-geld-wohnheime-11218485.html>

<https://www.immobilienscout24.de/Suche/de/hessen/frankfurt-am-main/studentenwohnung-mieten>

<https://mlp-se.de/redaktion/mlp-se-de/studentenwohnreport-microsite/2020/presentation/200924-praesentation-mlp-studentenwohnreport-2020.pdf>

https://www.the-fizz.com/studentenwohnheim/frankfurt?gclid=Cj0KCQjwsLWDBhCmARIsAPSL3_3L7Vceqp48cpzU_zyrdSwMogiStTENuUbNjgVJ-PgADBmWl8hnUD4aAu7bEALw_wcB

‘임대료 상한제’ 무효 판결에 따른 세입자 임대료 대출 지원

독일 베를린市 / 도시계획·주택

베를린市는 임대료 상한제¹⁾ 무효 판결로 인해 발생하게 되는 세입자의 임대료 부담을 완화해 줄 임대료 대출 지원 프로그램을 시행해 안정적인 주거를 지원

배경

- 2021년 3월 25일 독일 연방법원은 베를린市의 임대료 상한제(Mietendeckel)가 무효라고 판결
 - 독일 연방 통계청에 따르면, 베를린은 지난해 대비 올해 독일 내에서 유일하게 임대료가 감소한 주(州)
- 이 판결에 따라 임대인은 임대료 상한제 기준에 맞춰 낮췄던 임대료를 다시 높일 수 있게 되었고, 임대료 상한제 도입과 무효 사이 기간의 임대료 차액을 세입자에게 청구할 수 있게 됨
 - 임대료 상한제는 5년 기한으로 운영되었기에 임대차 계약 시 임대료 상한제가 적용된 임대료와 임대료 상한제 무효 시 혹은 종료 시 임대료 두 가지를 계약서에 명시하였음. 앞서 언급한 임대료 차액은 이 두 가지 임대료 간의 차이를 말함
 - 실제로 베를린의 대표적인 부동산회사인 도이체 보넨(Deutsche Wohnen)은 차액을 청구할 예정이고, 다른 부동산회사인 보노비아(Vonovia)는 차액을 청구하지 않기로 함

주요 내용

- 베를린市는 갑작스럽게 상승한 임대료와 임대료 차액 청구에 대한 부담을 완화해 줄 임대료 대출 지원 프로그램인 안정적인 주거 지원(Sicher-Wohnen-Hilfen) 대책을 시행해 임차인을 지원
 - 지원 대상: 독일 연방 소득 기준(Bundes-Einkommensgrenze)보다 소득이 2.8배 높은 가구까지 지원

1) 임대료 상한제를 규정한 법률은 베를린市 내의 모든 임대주택의 임대료를 5년간 동결하는 동시에 市정부가 정한 임대료 상한을 넘지 못하게 하는 것을 골자로 하는 법

가구	독일 연방 소득 기준보다 2.8배 높은 가구까지 지원
1인	33,600유로
2인	50,400유로
가구 1인 추가 시	11,480유로씩 추가
가구 구성원 중 아동 1명당	1,400유로 추가
※ 예시: 3인 가구(아동 1명)의 소득 기준은 63,280유로	

- 지원 기준: 임대료 차액이 100유로를 넘을 경우 지원
- 신청 시 필요한 서류: 신분증, 임대차 계약서, 지난 3개월간 임대료 납부 내역, 임대인의 차액 청구 요청서(있을 경우)
- 상환 기간: 대출금을 받은 뒤 12개월 내로 두 번에 나누어 상환 가능

<https://www.si.re.kr/node/62597>

https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2021/03/fs20210325a_2bvf000120.html

<https://www.faz.net/aktuell/finanzen/mietendeckel-aus-in-berlin-viele-mieter-muessen-nun-nachzahlen-17294433.html>

<https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2021/04/berlin-mietendeckel-nachzahlungen-kuendigung-notfallfonds.html>

<https://twitter.com/destatis/status/1382666343024111616/photo/1>

<https://mietendeckel.berlin.de/>

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/download/wohnen/SicherWohnenHilfe_Berechnungstabelle.pdf

신 희 완 통신원, heewan.shin@gmx.de

청년의 주거를 지원하는 ‘청년거주안정계획’ 시행

중국 광둥성 / 도시계획·주택

광둥(廣東)성은 고등학교나 대학교를 졸업하고 지역 내에서 취업한 젊은이들의 주거 문제를 지원하기 위해 ‘청년거주안정계획(青年安居計劃)’을 시행. 청년거주안정계획은 광둥성의 ‘2018~2025년 중장기청년발전규획’의 일환으로, 광둥성에서 취업 중인 젊은이라면 다른 지방 출신에게도 공공임대주택, 주택 구입비용과 임대료 보조금 등 다양한 혜택을 제공

광둥성은 중국 최대의 인구와 경제규모를 갖춘 대성(大省)

- 2020년에 조사됐던 제7차 전국 인구센서스 결과, 광둥성의 인구는 1억 2,601만 명으로 중국 내 31개 省·市·自治區 중 1위를 기록
 - 광둥성의 인구는 2010년 제6차 전국 인구센서스 때보다 20.8%가 늘어나서, 증가율 면에서도 전체 省·市·自治區 중 1위를 차지
- 2020년 광둥성의 GRDP는 한국의 GDP(약 1,831조 원)보다 많은 11조 760억 위안(약 1,933조 원)으로 중국 1위
 - 중국 전체 도시의 GRDP 순위에서 광둥성 내에 있는 선전(深圳)시가 2조 7,670억 위안으로 3위, 광저우(廣州)시가 2조 5,019억 위안으로 4위를 차지
 - 선전시는 홍콩과 인접해 있고, 광저우시는 광둥성의 성도(省都)임
 - 1위는 상하이(上海)시, 2위는 베이징(北京)시, 5위는 충칭(重慶)시로, 모두 중국의 4대 직할시에 속함
 - 광둥성은 홍콩, 마카오를 포괄하는 주강(珠江)삼각주경제권으로, 중국 4대 경제권 중 하나
 - 중국 4대 경제권은 주강삼각주경제권, 베이징시와 그 일대 수도권인 징진지(京津冀) 경제권, 상하이시와 그 주변인 省들을 아우르는 장강(長江)삼각주경제권, 충칭시와 쓰촨(四川)성을 포괄하는 청위(成渝)경제권을 일컬음

광둥성의 ‘청년거주안정계획(青年安居計劃)’의 주요 내용

- 2020년 12월에 광둥성 주택·도시건설청과 공산주의청년단(共青團)은 ‘고교·대학 졸업생의 주택보장 서비스행동 ‘청년거주안정계획’의 전개에 관한 통지(關於開展‘青年安居計劃’高校應屆畢業生住房保障服務行動的通知)’를 발표

- 광둥省 정부는 고교와 대학을 졸업한 청년이 취업한 뒤 주거가 보장되어야 지역 내에서 뿌리내려 생활할 수 있다고 판단
 - 2020년 광둥省 공산주의청년단이 온라인으로 광둥省 청년 12만 명을 대상으로 조사한 ‘최근 관심을 갖는 사회 이슈’에서 ‘주거 보장에 대한 관심’이 1위를 차지했음. 대다수 응답자들은 “집값이 너무 높다”, “월세가 너무 비싸다”고 지적
 - 실제로 현재 광저우市와 선전시의 집값과 임대료는 중국에서 베이징市, 상하이市와 더불어 가장 높은 수준임
- 광둥省 정부는 지속가능한 발전을 위해서 지역 출신 청년을 계속 고향에 거주토록 하고, 다른 지방의 젊은 인재도 계속해서 유입시키는 것이 매우 중요하다고 인식
 - 이를 위해서 2018년에 ‘2018~2025년 중장기청년발전규획(中長期青年發展規劃)’을 발표하여, 자격이 부합되는 젊은이에게 공공임대주택과 임시 숙소를 제공하기로 함
- ‘청년거주안정계획’은 광둥省 소재 기업 등에 취업했으나 거주할 곳이 없는 젊은이라면 광둥省 출신뿐만 아니라 다른 지방 출신에게도 모두 혜택이 돌아가도록 함
 - 광둥省 정부는 ‘2018~2025년 중장기청년발전규획’을 발표한 뒤 청년의 주거 안정을 위한 여러 사업을 진행해왔는데, 청년거주안정계획을 통해 보다 통일적이고 전면적인 실천방안을 내놓음
 - 2022년에 지역 내에 공급될 전체 공공임대주택 중 최대 20%까지 취업은 했으나 거주할 곳이 없는 청년들에게 배정함
 - 2020년까지는 각지의 시정부, 공공기관, 국영기업 등이 청년 인재와 모범 노동자를 선정하여 15만 세대의 주택을 배정했는데, 앞으로는 일정한 자격을 갖춘 청년은 모두 신청이 가능하고 배정받는 주택 수도 크게 늘어나게 됨
 - 청년 취업자가 광둥省 내에서 주택을 구입하거나 집 혹은 방을 임차하면, 소요 비용 중 일부분을 보조해 주는 제도를 확대 시행
 - 2020년까지 약 4억 8,500만 위안의 보조금을 배정했으나, 이후에는 그 규모와 액수가 대폭 확대
 - 청년거주안정계획의 시행을 위해 광둥省 정부는 온라인플랫폼인 ‘12355청년목소리(青年之聲)’에 청년거주안정시스템을 갖추기로 결정
 - 청년거주안정시스템에서 광둥省 내 각 도시의 공공임대주택 정보를 제공하고, 입주 신청을 받아 심사하는 프로세스를 진행
 - 주택을 구입하거나 집 혹은 방을 임차하는 청년들에게 제공하는 보조금도 청년거주안정시스템을 통해 신청받아 지급 여부를 심사
- 청년거주안정계획에서는 광둥省에서 일자리를 찾으려는 다른 지방 출신 청년들에게 일정 기간 무료로 숙소를 제공하는 서비스를 전면 확대 시행

- 2013년부터 선전시 정부는 ‘청년역참(青年驛站)’을 마련하여 고교와 대학을 졸업하고 일자리를 찾으러 온 다른 지방 출신이 사전에 신청할 경우 7일 동안 무료로 숙박을 제공
 - 2020년까지 선전시 10개 구(區)에 15개의 청년역참이 운영되어 348개 침상을 확보
- 광둥省 정부는 청년거주안정계획 중 하나로 선전시가 성공적으로 운영한 ‘청년역참’ 모델을 다른 도시로 전면 확대 시행
 - ‘청년역참’에서 무료로 숙박하면 약 1,000위안의 비용을 절약할 수 있어, 다른 지방 출신의 인재나 노동력을 유입시키는 데 큰 효과가 있음
- 청년거주안정계획 시행에 있어 중국 1위의 경제력을 갖춘 광둥省의 역량이 뒷받침되고 있음
 - 이런 다각적인 노력 덕분에, 광둥省의 부동산 가격이 중국에서 가장 높은 수준이지만 다른 지방의 젊은 인재와 노동력을 유입시킴으로써 2020년 제7차 인구센서스 결과 인구 증가율이 중국 전체 省·市·自治區 중 1위를 차지
 - 다른 省·市도 청년 인재와 모범 노동자에게 공공임대주택을 배정하고 있으나, 혜택받는 젊은이의 자격이 제한적이고 배정받는 주택 수도 적음

http://stats.gd.gov.cn/tjgb/content/post_3283438.html

http://www.gd.gov.cn/zwgk/sjfb/sjfx/content/post_3233808.html

http://zfcxjst.gd.gov.cn/xwzx/zxdt/content/post_3146302.html

http://zqb.cyol.com/html/2020-12/11/nw.D110000zgqnb_20201211_7-01.htm

모 중 혁 통신원, jhmo71@naver.com

민간의 자발적인 주택 공급을 촉진하는 ‘적정 주택 프로그램’ 시행

케냐 / 도시계획·주택

케냐는 동아프리카의 중심 국가 중 하나로 급격한 발전을 이루었음. 이후 나이로비시를 비롯한 케냐 내 주요 도시의 주택문제가 새롭게 부각됨. 이를 해결하기 위해 케냐 정부는 2017년부터 적정 주택 프로그램(Affordable Housing Programme)을 추진 중. 민간의 자발적인 주택 공급을 촉진하여 50만 채의 적정 주택을 제공함으로써 주택난을 해소하는 것이 주요 내용

배경

- 급격한 경제발전과 도시화를 달성한 케냐
 - 2011년부터 2018년까지 케냐는 연평균 4~6% 내외의 경제성장률을 기록
 - 경제성장과 함께 형성된 중산층도 주목할 요소
 - 케냐 도시화율은 세계 평균 2.1%보다 높은 4.4%로 집계
 - 높은 도시화율만큼 적정 주택 공급의 필요성 제기
- 케냐의 주요 사회문제가 된 주거 문제
 - 중산층의 확대만큼 적절한 주택이 공급되지 못해 주택난 발생
 - 주택난은 곧 시민의 주택보유를 막는 요인으로, 주택을 보유하지 못한 케냐인의 지출 상당수는 주거비(월세 등 임대료)임
 - 나이로비 주민의 경우 소득의 40% 이상을 임대료로 지출하고 있음
 - 2015년 주택법 개정 이전에는 주택담보대출 평균 금리가 18.7%, 2016년 금리 상한제로 평균 금리가 13.5%로 감소했으나 여전히 높은 금리 수준
 - 실제 시민들의 어려움에도 불구하고 부동산과 건설업은 활발
 - 부동산과 건설업이 케냐 국내총생산(GDP)에서 차지하는 비율이 2000년 10.5%에서 2017년 14.1%로 증가
- 주택개발 저해요소
 - 건설업자는 주택 수요에 대한 예측이 어려워 대규모의 주택개발에 어려움이 있음
 - 주택을 구입하고자 하는 수요자는 자금 조달의 어려움을 호소
 - 주택담보대출이 어렵고 고금리와 짧은 상환기간이 주요 원인

주요 내용

- 국가발전계획에서 주요 의제로 언급된 주거 문제
 - 2008년 케냐 정부는 중장기 국가성장 전략으로 'VISION 2030'을 발표했으며, 2021년 현재 Third Medium Term Plan(제3차 중기계획: 2018~2022)을 시행
 - 3차 중기계획에서 언급된 4대 국정과제("Big Four" initiatives)는 ① 산업화(Industrialization), ② 제조 및 농산물 처리(Manufacturing and Agroprocessing), ③ 안정된 주거(Affordable Housing), ④ 식량안보 및 영양(Food and Nutrition Security)임
- 2017년 12월 케냐 정부는 적정 주거 프로그램(Affordable Housing Programme, 이하 AHP)을 시행. AHP는 5년간 50만 채의 저렴한 주택 공급을 목표로 함
 - 민간이 토지를 개발하여 주택을 건축할 수 있도록 유도, 이를 통해 적정 가격으로 거래되는 주택의 거래량 증가를 도모
 - 주요 정보 세분화 관리, 수요자와 공급자 간 거래 활성화
 - 다양한 인센티브 제공, 민간 주도 주택 공급 촉진
 - Housing Portal(<https://bomayangu.go.ke>) 및 주택기금(Housing Fund) 운영
 - 주택 구입을 희망하는 수요자가 Housing Portal 가입 후 원하는 주택 유형, 재직 기간, 개인 소득, 결혼 여부, 선호 지역 2곳 등 주요 세부 정보 입력
 - 제공된 정보를 바탕으로 수요자를 4개 그룹 중 하나로 분류하여 주택 수요를 공급자가 파악할 수 있도록 함. 주택을 공급하는 사업자와 금융기관도 포털에 정보를 등록
 - 각각의 그룹은 Social Housing(월수입 20,000케냐 실링), Low Cost Housing(월수입 21,000~59,999케냐 실링), Mortgage Gap(월수입 60,000~149,999케냐 실링), Mortgage Market(월수입 15만 케냐 실링) 및 은행, 세금, 거래기록에 따라 분류
 - 신청 자격 및 인센티브
 - 만 18세 이상 케냐 국적 시민이면 누구나 신청 가능. 포털 가입 후 등록 번호를 발급받고 매달 적립금을 납부해 주택기금을 조성
 - 정부는 민간부문의 주택 거래 활성화 촉진, 주택 건설이 예상되는 부지 주변 인프라 정비, 국유지에 건설된 주택도 시민에게 주택 소유권 이전, 포털에 등록된 개인에게 매월 최대 9,000케냐 실링까지 세금 공제, 자영업자나 고용주에게도 세액공제 혜택, 최초 주택 구입자에 대한 인지세 면제
 - 적정 가격의 주택이 민간 주도로 공급되며, 시민은 민간업자가 건축한 주택을 구매

○ 추진 현황

- 2021년 7월 11일 기준 320,389명의 시민이 포털에 정보를 입력하는 등 적극적으로 참여
- 정부는 케냐 전역에 ABT(Applicate Building Technology) 센터를 건설하고, 건축자재 품질 관리를 실시하며, 전국적으로 공공주택 보급을 추진
- 슬럼가 정비, 국유지 개발, 민간 토지 개발 등 다양한 방법으로 주택을 건설 중

케냐 개황(2018.7), 외교부 아프리카과

Nairobi Metropolitan Area Residential Report 2017/2018, 2019.7.17. Cytonn Research Team n/a Cytonn Investments

Kenya's Affordable Housing Programme: Development Framework Guidelines, 2019.11.20. Government of Kenya

Kenya's Affordable Housing Programme: Delivery framework overview, 2019.11.20. Government of Kenya

Kenya's Affordable Housing Programme: Housing Portal Overview, 2019.11.20. Government of Kenya

THIRD MEDIUM TERM PLAN 2018 – 2022, Government of Kenya

Construction financing in Africa's affordable housing sectors: Testing the assumptions in Kenya's Affordable Housing Program, 2019.11.20. Seeta Shah

<https://bomayangu.go.ke/>

공공주택 30% 및 인프라 공급을 의무화하는 ‘베를리너 모델’ 시행

독일 베를린시 / 도시계획·주택

베를린시는 市정부를 통해 지원받는 민간개발사업의 경우 전체 주거면적의 30%를 공공주택으로 공급하고, 인프라 시설 공급도 의무화하는 도시개발 프로그램인 ‘베를리너 모델’(Berliner Modell)을 적용

배경 및 목적

- 2011년부터 2017년까지 베를린시의 인구는 약 32만 명 늘어났고, 2030년까지 약 18만 명 더 증가할 것으로 예측¹⁾
- 주택 공급은 베를린시의 주요 이슈로, 인구성장에 맞춰 2030년까지 약 19만 채의 신규 주택이 필요할 것으로 예상
- 독일에서는 독일연방건설법에 따른 도시건축계약(Städtebaulicher Vertrag²⁾)을 바탕으로 공공이 민간 부동산 개발에 영향력을 행사해왔지만, 베를린시의 경우 이 계약이 구청별로 제각각 운영되어왔던 것이 문제점으로 지적되어왔음
 - ‘베를리너 모델’(Berliner Modell)은 통일된 형식의 계약이 필요하여 만든 모델

주요 내용

- 베를리너 모델이 2014년 처음 도입된 이후 2018년 11월 베를리너 모델 가이드라인 개정³⁾이 이루어졌음. 가이드라인의 주요 내용은 다음과 같음
 - 베를린시는 지구상세계획(Bebauungsplan⁴⁾)이 필요한 5,000m² 이상의 모든 주택 개발사업과 도시건축계약을 체결하여 베를리너 모델을 적용
 - 사회적으로 안정적인 인구구조를 유지하고 강화하기 위해 전체 주거면적의 30%는 공공주택(mietpreis-und belegungsgebundene Wohnungen)으로 공급

1) 현재 코로나19로 인해 2020년 베를린은 최근 10년 내 처음으로 인구가 소폭 감소하였음(약 4,500명 감소)

2) 도시건축계약은 일반적으로 민관협력의 성격을 갖는 계약으로 독일 건설법전 11조를 근거로 하며, 기존의 도시건설법이 규제하지 못하는 도시건축적 과제를 충족시키기 위해 별도로 맺는 특별 계약

3) 개정 가이드라인의 핵심 내용은 2018년 전까지는 공공주택 할당 면적 비율이 전체의 25%였는데, 이 비율을 30%까지 올린 것

4) 한국의 지구단위계획과 유사

- 해당 공공주택은 m²당 6.5유로의 기본 임대료가 책정되고, 주거공간진흥법(Wohnraumförderungsbestimmungen WFB 2018⁵⁾)의 기준을 따름
- 민간 부동산 개발 시 사회 인프라와 기술 인프라 제공 의무를 부여
 - 학교, 유치원 등의 사회 인프라 시설 건설은 베를린시가 정한 가이드라인 및 기준을 충족해야 함
- 2014년 도입된 이래로 2020년 9월까지 베를리너 모델의 도시건축계약을 총 64회 체결
 - 이 기간에 약 30,500채의 주택을 공급하였고, 그중 7,300채가 공공주택
 - 총 2,400명의 학생을 수용할 수 있는 초등학교 시설 등을 공급

정책 평가

- 베를린 도시개발 및 주거청 장관은 베를리너 모델을 통한 민간 주택개발로 적정 가격의 주택을 공급할 수 있었다고 평가
- 베를리너 모델을 통한 도시건축계약 시 예외조항을 넣어 공공주택 비율을 30% 미만으로 줄여 개발할 수 있는 문제점이 있음

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/>

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1808/nachricht6580.html

<https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnraum-in-berlin-sozialwohnungsquote-eine-regel-voller-ausnahme/20892018.html>

<https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0518/kooperative-baulandentwicklung-spandau-rebelliert-gegen-berliner-modell-051810a.htm>

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung(2018)

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung – eine Zwischenbilanz

신 희 완 통신원, heewan.shin@gmx.de

5) 주거공간진흥법의 목적은 시민들의 필요에 적합한 저렴하고 질 좋은 주택 건설, 구매 및 관련 사업을 지원하는 것임. 특별히 이를 담당하는 은행이 있고(베를린시의 경우 베를린 투자 은행), 투자 및 진흥 프로그램의 조건이 특별히 상이하지만 주택 신축 및 매입, 기존 주택의 에너지효율 현대화 사업 등에 대해 다른 민간은행보다 저리의 대출 및 지원을 하는 것이 공통 내용

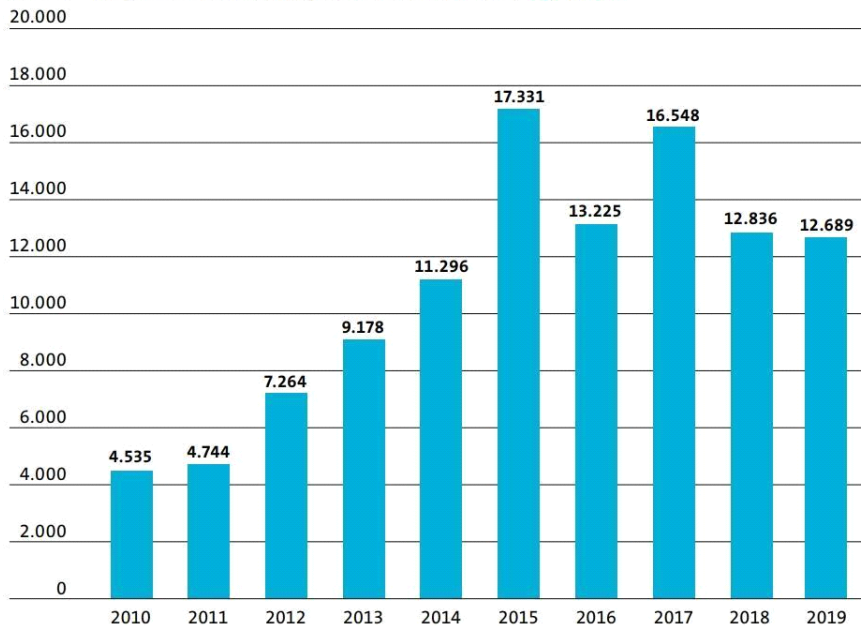
투기 차단 및 세입자의 주거 안정성을 위해 ‘지역보호구역’ 지정

독일 베를린市 / 도시계획·주택

베를린市는 1990년대 이래로 사회적 보존령(Soziale Erhaltungsverordnungen¹⁾)을 도입하여 지역보호구역(Milieuschutzgebiet)을 지정함으로써 해당 구역의 부동산 투자를 차단하고 세입자의 주거 안정성을 높이고 있음

배경

Abb. 35 Umgewandelte Wohnungen in Berlin 2010–2019 Tab. 18



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - III E -

[그림] 임대주택에서 자가소유주택으로 전환된 베를린市의 주택 수(2010~2019년)

(출처: IBB Wohnungsmarktbericht 2020)

- 베를린市의 임대주택(약 165만 채)은 전체 주택(약 197만 채)의 약 84%로 세입자 중심인 구조
- 하지만 지난 10여 년간 임대주택이 자가소유주택으로 변경되는 사례가 꾸준히 증가하였는데, 이는 베를린 주택시장의 과열과 부동산 투기로 연결되는 문제점을 낳음

1) 사회적 보존령은 구역 내 거주인구를 유지하는 것을 목적으로 하는 법령으로, 저렴한 임대주택을 유지하고, 저소득층이 도시에서 축출되는 것을 방지하기 위한 법령임. 지역보호구역은 이 사회적 보존령이 적용되는 구역을 말함

주요 내용

- 지역보호구역은 베를린市 각 구청 관할 구역 내 주거 및 사회적 환경, 부동산 투기 가능성 등에 대한 검토를 거쳐 지정
 - 1991년 지역보호구역이 처음으로 1곳이 지정된 이후 2020년까지 64곳으로 늘어남
 - 지역보호구역 내 약 98만 명(베를린市 전체 인구의 약 26%)이 거주하고, 53만 채(베를린市 전체 주택의 약 27%)의 주택이 있음
 - 2021년 현재 15개 구역을 추가 지정하기 위해 검토 중
- 지역보호구역 내 주택의 건축 변경과 철거, 용도 변경 시 특별 허가 절차를 밟아야 함
 - 주택의 개보수 혹은 현대화 사업은 임대료 인상으로 이어지며, 이는 기존의 저렴한 임대료로 거주하던 세입자에게 경제적 부담이 됨
 - 일반적으로 세입자는 다른 지역으로 이주하는 것 외의 선택지가 없는 경우가 다수. 이런 현상이 반복되면 해당 구역 주민의 사회경제적 구조가 변화하는데, 이는 사회적 보존령의 취지와 어긋남
 - 2020년 시행된 변경금지령(Umwandlungsverordnung)은 지역보호구역에서 임대주택에서 자가소유주택으로의 용도 변경 시 해당 구청의 허가를 받는 것을 강제하고 있음
 - 임대주택에서 자가소유주택으로 변경 시 기존 세입자는 별다른 대책 없이 이주를 해야만 함. 집주인 입장에서는 세입자가 있을 경우 세입자 보호법 등으로 인해 주택 매매가 어려운 점을 피하기 위해 용도 변경을 하려는 경향이 있음
 - 변경금지령은 이러한 의도적인 행동을 사전에 방지함으로써 세입자의 주거 안정성을 제고하려는 장치로 작동함
- 지역보호구역 내에서 부동산을 매매할 경우 구청은 사전에 해당 거래 예정 내용을 사전에 검토할 수 있음. 만일 이 매매가 사회적 보존령의 목적에 어긋나면 독일연방 건설법에 명시된 선매권(先買權)을 활용해 해당 부동산을 구청이 직접 매입할 수 있음
 - 선매권 행사는 부동산 투기를 목적으로 부동산 거래가 이루어지는 것을 방지하기 위함임. 실제 베를린 내 구청이 선매권을 활용하는 사례가 늘고 있음
 - 2015년부터 2021년 1월까지 선매권을 활용하여 지역보호구역 내 약 2,300채의 주택을 매입하였고, 약 7,500채의 주택은 회피 합의(Abwendungsvereinbarung²⁾)를 맺어 약 9,800채의 주택이 투기성 매물이 되는 것을 막음

2) 회피 합의는 주택 소유주가 선매권을 가진 구청에 매각하는 대신 구청과 맺는 합의로, 주요 내용은 사회적 보존령의 목적을 지키는 것임

- 선매권 행사를 위해서는 공익에 부합하는지 여부, 매입 가격이나 매입 재원 그리고 회피 합의 등에 대한 검토가 필수

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsggebiete/index.shtml

<https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-68-milieuschutzgebiete-was-mieter-wissen-sollten.htm>

IBB Wohnungsmarktbericht 2020

Jahrespressekonferenz mit Senator Sebastian Scheel (2021)

신 희 완 통신원, heewan.shin@gmx.de

세계도시동향 제508호

발행인 유기영
발행처 서울연구원
06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57
02-2149-1234
www.si.re.kr
ISSN 2586-5102
발행일 2021년 8월 30일

세계도시동향은 서울시 정책 개발과 도시 관련 연구에 참고할 가치가 있는
해외 주요도시의 정책사례와 동향을 소개하는 정기간행물입니다.
세계 각지에서 활동 중인 해외통신원들이
시의성 있는 사례와 정확한 현지 정보를 전해드리고 있습니다.

세계도시동향에 관한 문의나 건의사항이 있으신 분은
서울연구원 도시정보실 출판팀 세계도시동향 담당
(trees29@si.re.kr)에게 연락 바랍니다.

