

세계도시동향

Global Urban Trend

헤드라인뉴스 중국 최초의 자율주행철도 순조롭게 운행 중

문화·관광 '오버투어리즘(overtourism)'이 된 중국 유일의 도심 케이블카

환경·안전

인센티브 지급과 전용 앱 등으로 쓰레기 분리수거 생활화 촉진

헬리콥터를 이용한 도시 모기 퇴치 프로그램 시행

도시계획·주택

주택담보대출 자격심사 강화 및 외국인 대상 투기세 신설

세계도시동향 해외통신원

〈북·중·남미〉

뉴욕	윤규근
로스앤젤레스	최윤경
샌디에이고	김민희
샌프란시스코	박신아
시카고	강기향
올랜도	박혜진
워싱턴 D.C.	이정근
하와이	임지연
휴스턴	이경선
에드먼턴	장지훈
토론토	고한나

〈아시아·아프리카〉

쿠알라룸푸르	홍성아
싱가포르	이은주
뉴델리	박원빈
	박효택
자카르타	박재현
도쿄	이선인
광저우	손지현
베이징	정민욱
상하이	문혜정
충칭	모종혁
칭다오	강경이
나이로비	한 울

〈유럽〉

암스테르담	장한빛
베를린	신희완
	유진경
	홍남명
프랑크푸르트	이은희
하노버	이희재
스톡홀름	허윤희
바르셀로나	박정수
	진광선
런던	이용훈
로마	서동화
피렌체	김예름
보르도	김준광
파리	김나래

중국 최초의 자율주행철도 순조롭게 운행 중

중국 충칭시 / 도시교통

충칭(重慶)시는 2021년 4월 중국에서 최초로 자율주행철도인 충칭원바(雲巴) 노선을 정식 개통함. 자율주행철도가 처음 상용화되었기 때문에 일부 시민들이 우려했으나, 수개월 동안 아무런 사고 없이 성공적으로 운행 중. 충칭시 비산(璧山)구 정부가 중국 최대 전기자동차업체 비야디(比亞迪)와 100억 위안을 공동 투자하는 ‘원바’ 프로젝트의 일환으로 진행

자율주행철도의 개념과 운행 방식

- 철도에서 무인운행과 자율주행은 다른 개념의 주행 방식
 - 무인운행은 중앙관제실에서 열차의 위치와 상태를 실시간으로 모니터링하여, 무선 통신을 통해 객차 운전을 원격 제어하는 방식
 - 무인운행은 1980년대부터 일부 선진국에서 사용되기 시작했고, 현재는 충칭시 지하철과 경전철에도 적용
 - 자율주행은 중앙관제실의 도움 없이 열차가 인공지능(AI) 기술을 이용하여, 스스로 외부 환경을 인식하고 상황을 판단하면서 객차를 운전하는 방식
 - 무인운행과 자율주행이 기관사 없이 자동으로 움직이는 공통점이 있으나, 운전의 주체가 무인운행은 관제실이고 자율주행은 독립된 객차로 전혀 다름
 - 자율주행열차가 무인운행보다 훨씬 더 고도화된 운행제어시스템임



[그림] ‘충칭원바’의 주행 모습 (출처: 충칭시 비산區 공산당위원회 선전부)

- 자율주행철도는 무인운행 기술을 최고도로 적용해 안전성 향상과 비용 절감을 달성
 - 무인운행은 미리 프로그래밍된 알고리즘에 따라 열차가 운행되고 출입문 개폐 자동 통제, 전방 열차와의 안전거리 확보 등을 적용함. 이에 따라 사람의 오작동에 따른 사고 위험을 낮춰서 안전성을 확보
 - 무선통신을 사용하여 선로 설비가 줄어들고 운영 및 유지 보수비용도 절감
 - 자율주행은 이런 무인운행의 장점에 더해 열차 스스로 만약의 사태까지 대응할 수 있어, 무인운행에서 기관사가 없어 발생하는 문제점까지 없앨 수 있음
 - 예를 들어, 전방 선로에서 사고가 일어날 경우 열차가 스스로 사고 발생 지점을 파악하여 속도를 조절하거나 멈추고, 역사에서 화재가 발생하면 출입문 개폐와 발차를 스스로 결정하여 피해를 예방
 - 자율주행철도는 열차를 안전하게 제어하는 AI 기술로 운행되기에, 전 세계적으로 아직까지 상용화된 사례가 없었음

중국 최초의 자율주행철도 ‘충칭원바(重慶雲巴, Chongqing SkyShuttle)’

- 2018년 충칭市 비산(璧山)구 정부가 중국 최대 전기자동차업체인 비야디(比亞迪, BYD)와 100억 위안을 공동 투자하여 ‘원바’ 프로젝트를 추진
 - 2019년 2월 ‘원바’ 프로젝트의 하나로 자율주행철도인 충칭원바 착공
 - 충칭원바는 충칭지하철 1호선 비산역과 청위(成渝)고속철도역 사이를 15개의 역으로 연결하는 자율주행철도 노선으로, 전체 길이는 15.4km임
 - 충칭원바는 2020년 8월에 전 노선이 완공되어 자율주행철도 시범 운행에 들어갔고, 11월부터는 모든 역사를 시범 운영하게 됐음
 - 2021년 2월에는 12일 동안 지역 주민을 초대하여 시승식을 진행했음



[그림] ‘충칭원바’의 열차 내부 모습 (출처: 충칭市 비산區 공산당위원회 선전부)

- 2021년 4월 16일 중국 최초로 자율주행철도로 운행되는 충칭원바가 정식 개통
 - 충칭원바는 중국에서 처음으로 자율주행철도가 상용화되었고, 현지 언론은 “전 세계에서 최초”라고 보도
 - 운행 과정에서 혹시 모를 사고에 대비해, 열차 운행 간격을 출퇴근 시간대에는 9분, 일반 시간대에는 13분으로 두고 운영
- 자율주행 제어시스템은 공동 사업자인 비야디가 개발한 첨단기술을 적용
 - 비야디의 본사는 광둥(廣東)성 선전(深圳)시로, 중국 첨단기술의 허브이자 자율주행자동차 개발의 중심도시임
 - 비야디는 자체적으로 개발한 각종 자율주행차 기술을 충칭원바에 적용하고 있고, 충칭원바를 비산區 정부와 공동 운영하면서 얻은 경험을 다시 미래의 첨단 자율주행차를 개발하는 데 사용할 계획

‘충칭원바’의 운행이 지역사회에 끼친 영향

- 충칭원바는 현재까지 아무런 사고 없이 성공적으로 운행 중임
 - 당초 중국 최초의 자율주행철도라는 점에서 일부 주민의 우려가 있었음
 - 당장은 충칭원바를 이용하는 승객이 적어 한동안 운영 적자가 예상
- 비산區는 충칭원바를 건설하여 운영하면서 많은 이익을 창출
 - ‘원바’ 프로젝트의 일환으로 비야디의 전기차 배터리 생산공장을 유치하여, GRDP를 증가시키고 비산區 주민들에게 일자리를 제공
 - 비야디의 비산 배터리공장은 2020년 3월에 완공하여 한해 20GWh(기가와트시) 이상의 생산능력을 갖추었고, 향후 35GWh로 규모를 확대할 계획
 - 비야디의 투자를 유치한 덕분에 비산區의 숙원 사업인 충칭지하철 1호선 비산역과 청위고속철도역 사이 도시철도를 부설
 - 충칭市 정부는 비산區에 도시철도를 건설할 계획이 없었는데, 비야디의 투자를 유치하여 비산區 정부와 비야디가 서로 ‘윈윈’하는 충칭원바를 운행하게 됐음

<https://baike.baidu.com/item/重庆云巴>

<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1699964974553220930>

<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1668667245248304218>

‘오버투어리즘(overtourism)’이 된 중국 유일의 도심 케이블카

중국 충칭시 / 문화·관광

장강(長江) 케이블카는 중국 도시에서 유일하게 도심에서 운영 중인 케이블카로, 장강 상공을 지나 주민들을 신속하게 이동시키는 교통수단이었음. 2000년부터 영화, 드라마 등의 촬영지로 유명해지면서 2013년 충칭시가 관광지구로 지정했음. 그 뒤 승차요금이 폭등하고 출퇴근 시간대까지 관광객이 몰리면서, 주민들이 점점 이용하기 어려워져 불만을 사고 있음

중국 도시에서 유일한 도심 속 케이블카인 ‘장강(長江) 케이블카’

- 장강 케이블카는 1986년 독일의 기술 지원을 받아서 건설하기 시작. 이듬해에 완공하여 운행에 들어가 ‘공중버스(空中巴士)’라고 불렸음
- 장강 케이블카는 중국 최대 하천인 장강의 상공을 가로지르는데, 전체 길이는 1,166m, 운행 속도는 6m/초, 운행 시간은 4분 30초, 최대 승차인원은 65명
 - 장강은 양쯔강(揚子江)의 중국식 명칭으로, 발원지인 칭하이(青海)성부터 11개 省·市를 가로질러 상하이(上海)시까지 길이 6,300km인 중국 1위의 하천
- 중국 도시 중 유일하게 도심에서 아침 7시 30분부터 밤 10시 반까지 운행



[그림] 케이블카역에서 바라본 충칭시 중심과 운행 중인 케이블카 (출처: 필자 직접 촬영)

- 본래 장강 케이블카는 산간지대가 많은 충칭의 지리조건을 이용하여 市중심인 위중(渝中)구와 강 건너편의 부심인 난안(南岸)구를 이어주는 중요한 교통수단이었음

- 충칭시는 전체 면적 중 75%가 산으로, 도시 중심과 여러 부심이 언덕 위에 형성
 - 이러한 지리적 조건으로 인해 충칭시의 별칭은 ‘산의 도시(山城)’임. 장강 케이블카는 충칭의 태생적인 단점을 오히려 역이용하여 건설
- 1980년대 중반 예산상의 문제로 대교(大橋)를 건설하지 못하자, 먼저 케이블카를 놓아 두 지역 주민들의 출퇴근과 이동 문제를 해결하려고 했음
 - 장강 케이블카가 건설되기 이전 난안구 주민이 市중심에 가려면 케이블카역에서 4.5km 떨어진 장강대교를 거쳐서 돌아가야 했기에 30~40분이 소요됐음

장강 케이블카를 관광자원으로 활용기로 한 충칭시

- 충칭시는 장강 위에 동수문(東水門) 대교 등 여러 대교를 동시에 건설하면서, 2011년 장강 케이블카를 관광자원으로 전환하는 방안을 연구
- 동수문 대교는 장강 케이블카 바로 옆에 도로와 지하철 운영을 겸용하는 다리로, 2009년 12월에 착공하고 2014년 3월에 완공



[그림] 장강 케이블카와 바로 옆에 건설된 동수문 대교 (출처: 필자 직접 촬영)

- ‘생활수(生活秀)’를 시작으로 10여 편의 영화와 드라마에서 장강 케이블카가 촬영지로 등장하면서 점차 전국적으로 유명해졌음
 - 중국 도시 중 유일하게 도심에서 운영되는 케이블카라는 상징성과 충칭의 독특한 지리환경 및 생활공간을 조망할 수 있는 장점이 부각됨
- 2014년 충칭시는 장강 케이블카를 관광지구로 지정하고, 승차요금을 대폭 올림
 - 지정 이후 승차요금은 충칭시교통공사에서 발급한 교통카드를 사용하면 4.5위안, 충칭시 주민은 5위안, 다른 지방 사람은 12위안이 됐음
 - 지정 이전 승차요금은 교통카드를 사용하면 1.8위안, 충칭시 주민은 2위안, 다른 지방 사람은 5위안이었음

- 2017년 일간 이용객이 1만 명이 넘으면서, 관광지구 관리와 케이블카 보수를 강화한다는 명분으로 승차요금을 다시 인상함
 - 충칭市 주민과 다른 지방 사람 구분 없이 1회 승차는 20위안, 왕복 승차는 30위안으로 통일

시민들의 불만에 제대로 대응하지 못해 오버투어리즘(overtourism)¹⁾이 발생

- 출퇴근을 위해 장강 케이블카를 이용하는 주민에게는 전용패스를 발급
 - 장강 케이블카 승차요금이 대폭 인상된 뒤 기존 이용 주민들의 불만이 팽배해지자, 2017년 충칭市는 이를 무마하기 위해 뒤늦게 조치를 취함
 - 케이블카로 출퇴근하는 주민이 신분증과 관련 서류를 가져오면, 출퇴근 시간대에만 승차가 가능하고 승차요금이 1.8위안인 전용패스를 매달 발급
- 관광지구 지정 이후 적극적인 홍보로 관광객이 급속히 늘면서, 평일 출퇴근 시간대에도 30분 이상 줄을 서야 케이블카를 탈 수 있는 상황이 일상화됨
 - 현재 관광객이 평일에는 1만~1만 5천 명, 주말에는 2만 명이 몰려, 평일 출퇴근 시간대에도 30분에서 1시간까지 줄을 서야 승차할 수 있음
 - 일부 주민들이 각종 커뮤니티와 SNS에 “관광객들에게 우리의 공중버스를 빼앗겼다”는 불만의 글이나 댓글을 계속 올리고 있음
 - 전용패스도 매월 출퇴근을 증명하는 서류가 있어야 발급받을 수 있어 불만
 - 2018년부터 온라인은 실명제로, 매표소는 신분증으로 승차표를 구입할 수 있음
- 온라인 승차 예약제로 미리 승차표를 구입하고 승차 시간대까지 지정할 경우, 장시간 동안 줄서서 케이블카를 탈 필요가 없어지는데 이를 시행하지 않고 있음
 - 전용패스 소지자가 먼저 날마다 승차하는 시간대를 지정해서 예약하고 남은 승차 가능 정원의 표만 팔면, 장시간 줄서서 기다리는 문제를 해결할 수 있음
 - 중국 내 일부 박물관은 온라인 입장 예약제로 관람객을 지정한 시간대에만 입장시켜 전시공간에서의 혼잡을 방지. 예약은 입장 2~3시간 전까지 가능토록 함

<https://baike.baidu.com/item/长江索道>

<https://cq.qq.com/a/20171023/002943.htm>

https://www.sohu.com/a/460897729_120750976

모종혁 통신원, jhmo71@naver.com

1) 오버투어리즘은 관광지에 관광객이 너무 많이 몰려드는 현상과 함께 그로 인해 현지 주민들이 피해를 보는 상황까지 가리킴

인센티브 지급과 전용 앱 등으로 쓰레기 분리수거 생활화 촉진

중국 충칭시 / 환경·안전

중국은 2010년 이후 세계 2위의 생활쓰레기 배출국으로 떠올랐으나, 2018년까지 제대로 된 분리수거정책을 시행하지 않았음. 2019년에 46개 시범도시를 대상으로 분리수거제도를 실시하고, 시스템을 갖춰 2021년 1월부터 쓰레기 분리수거를 의무화. 강력한 홍보와 교육, 스마트 분류기 사용 등에다 인센티브 지급과 전용 앱 사용을 더함으로써 분리수거가 생활화 되고 있음

2020년까지 중국의 생활쓰레기 분리수거 상황

- 중국은 2018년까지 생활쓰레기 분리수거정책을 시행하지 않았음
 - 2007년 중국 건설부가 ‘도시생활쓰레기관리판법(城市生活垃圾管理辦法)’을 반포하여 생활쓰레기 분리수거의 개념과 관련 조항을 처음 마련
 - 도시생활쓰레기관리판법은 쓰레기를 의무적으로 분류하여 수거하는 조항이 없었기에, 일상에서 분리수거가 생활화되지 못했음
 - 중국 정부는 2010년 이후 중국이 미국에 이어 세계 2위의 생활쓰레기 배출국으로 부상하자, 쓰레기 급증에 따른 문제점을 점차 심각하게 인식
 - 짧은 기간에 이룬 경제성장으로 인해 쓰레기가 급증하면서 도시의 지속가능한 성장을 제약하는 핵심 요소로 부상
- 2018년에 전국 46개 시범도시를 선정하여 생활쓰레기 분리수거를 의무적으로 실시하기로 결정하고 2019년 1월부터 본격 시행
 - 시범도시들은 ‘생활쓰레기분류관리판법(生活垃圾分類管理辦法)’을 제정하여 쓰레기 종류별 분리수거 방법, 회수 절차, 이행하지 않을 경우 받는 처벌 등을 명시
 - 충칭(重慶)시도 시범도시로 선정되어 ‘충칭시생활쓰레기분류관리판법’을 2018년 11월에 제정하고 2019년 1월 1일부터 시행
 - 시범도시들은 ‘생활쓰레기분류관리판법’만 제정했을 뿐, 쓰레기를 분리수거하는 시스템 구축은 더뎠고 주민들도 이 제도를 거의 인지하지 못했음
 - 市政府, 區政府, 주민위원회 등 지방정부 및 관공서 차원에서 주민 대상 홍보와 교육도 제대로 진행하지 않았기에, 분리수거 효과가 거의 없었음

- 2019년 6월 시진핑(習近平) 국가주석이 공개석상에서 생활쓰레기 분리수거 작업을 철저히 이행하도록 지시하면서 상황이 급변함
 - 2019년 7월 중앙정부 9개 부처가 ‘전국 도시의 생활쓰레기 분류작업을 전면으로 개시하는 통지’를 발표
 - ‘통지’는 2019년 말까지 지방정부가 제대로 된 방안을 마련하여, 2025년까지 전국 도시가 생활쓰레기 분류처리시스템을 모두 갖추도록 규정
 - 46개 시범도시는 2020년 말까지 아파트, 연립주택, 오피스텔, 단독주택 등 모든 주거단지 내에 생활쓰레기 분리수거시설을 설치

충청시가 분리수거 정착을 위해 실행한 기본 조치

- 2020년 하반기부터 주민들을 대상으로 분리수거를 위한 강력한 홍보와 교육 진행
 - 한국의 주민센터에 해당하는 주민위원회가 주도해서 분리수거의 개념, 쓰레기 종류별 분류 방법과 처리 등에 대한 홍보와 교육을 실시
 - 한 가구 구성원 중 한 명은 필수적으로 분리수거 교육을 이수토록 했고, 교육 후 수료확인서를 발급
- 충청시는 규격화된 스마트 분류기를 모든 주거단지에 통일적으로 설치하여 쓰레기 분리수거의 효율성을 제고
 - 스마트 분류기는 종이, 비닐, 금속, 방직물, 유해물질 등으로 구분되어 있는데, 분류기마다 투입하는 쓰레기를 글과 그림으로 표시
 - 음식물 쓰레기는 따로 분류통을 마련해서 버리도록 했고, 다른 분류기보다 시간을 단축하여 회수



[그림] 스마트 분류기에 쓰레기를 투입하는 시민들 (출처: 화롱넷)

인센티브 지급과 전용 앱 사용으로 분리수거 생활화 촉진

- 충칭市 정부는 스마트 분류기에 쓰레기를 투입한 뒤 스마트폰 앱을 분류기의 센서에 인식하여 마일리지를 적립하면 인센티브를 제공하는 정책을 시행
 - 주민들은 市정부가 개발한 분리수거 전용 앱을 스마트폰에 깔고, 쓰레기를 분류기에 투입할 때마다 마일리지를 적립하여 일정한 상품을 받을 수 있음
 - 초창기 주민위원회에서는 인센티브로 쓰레기 전용봉투만 제공했으나 이후 화장지, 주방세제, 비누, 음료수 등으로 상품을 다양화하여 주민들의 참여 욕구를 높였음



[그림] 분리수거 인센티브 지급제도에 따라 적립한 마일리지로 생활용품을 받는 주민 (출처: 화룽넷)

- 스마트폰 전용 앱에서 분리수거에 관한 깊이 있는 문답풀이 게임을 실행하도록 하는 방식으로 분리수거에 대한 현장 교육을 대체하고, 성적 우수자에게는 마일리지를 추가로 지급
 - 일상생활이 바쁜 젊은 세대는 전용 앱의 문답풀이 과정으로 분리수거 교육을 이수할 수 있게 되는데다, 마일리지를 추가로 얻을 수 있어 호응도가 높음
 - 스마트폰이 없는 장·노년층을 위해서는 주민위원회가 주관하는 분리수거 현장 교육을 이수하면 교통카드에서 사용할 수 있는 포인트를 즉시 적립해 줌

<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1706428839751558832>

http://cq.cqnews.net/html/2021-07/12/content_51529056.html

<https://www.cqcb.com/hot/2021-07-05/4259529.html>

모종혁 통신원, jhmo71@naver.com

헬리콥터를 이용한 도시 모기 퇴치 프로그램 시행

캐나다 에드먼턴시 / 환경·안전

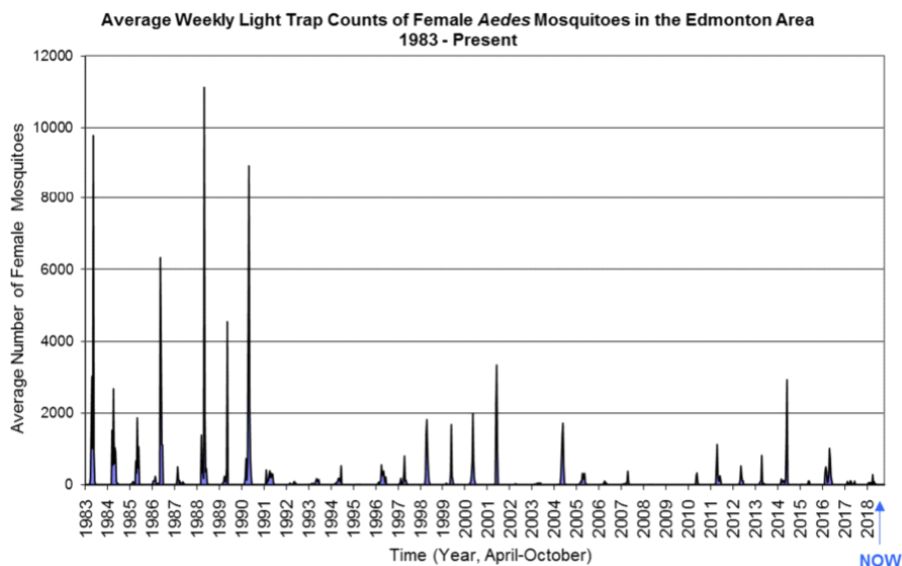
캐나다 내륙 지방의 수년에 걸친 강우량 증가로 모기의 개체수도 늘어남에 따라 에드먼턴시는 기존의 지상 방제 방식에 추가하여 헬기를 이용한 공중 방제를 활용함으로써 모기 개체수를 초기 단계인 유충에서부터 감소시킴

배경

- 캐나다 내륙 지역의 고질적인 모기 개체수 문제
 - 앨버타州에는 약 45종의 모기가 유행하고 있으며, 그 중 20종은 여름 내내 기승
 - 앨버타를 비롯한 내륙 지역에서는 1948년 이후 지속적으로 여름철 강수량이 8.4% 증가하여 모기 유충 발생을 촉진
 - 캐나다 내륙 지역은 7월 중순부터 8월 말까지 모기로 인한 웨스트 나일 바이러스가 가장 위험
 - 착란, 발작 등을 동반하는 뇌염이나 수막염을 일으키는 웨스트 나일 바이러스는 1% 미만의 발생률에도 불구하고 사망에 이를 수 있어 경계 대상

주요 내용

- 헬리콥터를 이용한 모기 퇴치 프로그램 시행
 - 1991년부터 시행된 헬리콥터 방제 프로그램은 광범위한 지역을 포괄
 - 에드먼턴시는 매년 4월부터 모기의 유충 단계에서부터 모기를 박멸하는 것을 목표로 시 주변과 인근 군 지역을 대상으로 모기 퇴치 프로그램을 실시
 - 전체 모기 방제 프로그램의 약 50%를 헬리콥터로 처리
 - 시 해충 방제 담당자에 의하면, 헬리콥터 방제는 매우 높은 정밀도를 가지고 있고 모기 유충의 주요 번식지인 수면으로부터 불과 몇 미터 떨어진 곳까지 헬리콥터가 내려갈 수 있어 주변 환경에 미치는 환경 피해를 최소화할 수 있음
 - 모기 방제제는 오래전부터 안전성이 입증된 제제를 사용
 - 모기 방제제는 BTI라고 불리는데, 1980년부터 에드먼턴시의 모기 퇴치 프로그램에 사용



[그림] 헬리콥터 방제에 따른 에드먼턴 지역 모기 개체수 비교

(출처: https://www.edmonton.ca/sites/default/files/public-files/assets/culex_graph.pdf?cb=1626014319)

○ 공중 방제 원칙

- 방제대상이 되는 환경과 기타 곤충류의 서식을 고려해 다음과 같은 방제 원칙을 적용
 - 모기 유충이 서식하는 일시적 또는 반영구적 수역(水域)에만 적용
 - 바람이 불거나 비가 오는 경우 효율성과 주변 환경 피해 최소화를 위해 방제를 실시하지 않음
 - 지형조건 또는 토지 소유주의 거부로 인해 접근이 불가능할 경우에도 방제를 실시하지 않음
 - 호수와 같은 영구적인 수역은 모기 확산 기여도가 낮아 방제대상에서 제외

○ 공중 방제 효과

- 유충 부화 후 1주일에서 10일 이내에 나타날 수 있는 모기 번데기로의 성장을 저지하는 효과 발생
- 평균적으로 모기 퇴치에 연간 130만 달러의 비용이 지출되는데, 공중 방제 프로그램은 연간 약 50만 달러 소요



[그림] 방제 헬리콥터 운행 모습

(출처: <https://globalnews.ca/news/7839090/edmonton-reinstates-aerial-mosquito-program/>)

https://www.edmonton.ca/city_government/environmental_stewardship/mosquito-pest-controls.aspx

https://www.edmonton.ca/programs_services/pests/edmonton-mosquito-activity.aspx

장 지 훈 통신원, macgyvar@gmail.com

주택담보대출 자격심사 강화 및 외국인 대상 투기세 신설

캐나다 / 도시계획·주택

낮은 연방 기준금리 등으로 인해 부동산시장 과열을 겪고 있는 캐나다에서는 개인의 대출상환 능력을 가늠하는 ‘스트레스 테스트’ 제도를 강화하고, 외국인의 무분별한 투기성 부동산 거래를 막기 위해 투기세 성격의 가산세를 재산세에 추가해 부과하는 제도를 시행

배경

- 코로나19 사태 이전부터 계속된 부동산시장 과열 양상 지속
 - 낮은 연방 기준금리(0.25%), 외식/쇼핑 등의 소비 억제 및 보류로 인한 저축 증가 등으로 여전히 부동산시장 과열 양상을 유지
 - 기록적인 저금리와 더 넓은 공간에 대한 수요에 힘입어 캐나다의 주거용 부동산 가격은 지난 2020년 3월 이후 17% 급등
 - 큰 면적의 주택을 구입하여 몇 번씩 되팔아 이익을 챙기는 이른바 갭투자도 성행
 - 캐나다에서 보편적이고 인기가 가장 높은 단독주택 거래량은 2021년 4월 현재 지난해 동월 대비 3배 증가하고 가격은 약 21% 상승
 - 상대적으로 인기가 덜한, 한국의 아파트와 유사한 콘도의 거래량은 작년 4월보다 5.9% 증가
- 2020년 이전부터 지속된 주택 매수세의 원동력이 되는 복합적인 조건 존재
 - 베이비부머(57세~75세) 인구수를 넘어선 25세~40세의 주택구입에 대한 의지가 강함
 - 코로나19 사태 등으로 인한 사상 최저 금리
 - 사상 최대의 거래량으로 수요자들의 불안심리 확대
- 부동산시장이 과열된 상황에서 연방정부와 지방정부는 임대주택 공급 및 수혜 대상 확대, 임대료 부담 저감 방안 등을 발표하여 중·장기적인 저소득층 주거 안정성 강화를 추진하고 있는 상황

주요 내용

- 부동산시장의 과열이 지속되자 연방정부는 대출 및 세금 관련 정책을 발표
 - 캐나다 금융감독원은 2020년 2월 주택담보대출 정책을 강화하여 6월 1일부터 대출 신청 시 다운페이먼트(주택 구입 시 대출금을 제외하고 본인 스스로 부담해야 하는 자금)를 20% 확보한 신청자에게만 대출을 하도록 함
 - 5.25%의 이율이나 시중은행의 주택담보대출 이율에 2%를 가산한 이율 중 높은 이율에 해당하는 이율에 대한 ‘스트레스 테스트’를 통과해야 함
 - ‘스트레스 테스트’는 모든 주택 구매자가 은행의 5년 기준 금리 또는 대출기관이 제공하는 모기지 금리에 2%를 더한 금액을 계속 상환할 여력이 있는지에 대한 자격을 심사하는 것을 의미하며, 과열된 부동산시장을 안정시키기 위해 2017년부터 시행. 매년 1회 검증을 실시함
 - 월 전체 부채 부담액은 월 소득의 42%를 넘지 않아야 함
 - 2021년 4월 19일 외국인이나 비거주자 소유의 유휴지 혹은 사용 비율이 낮은 대지에 대해서는 1% 가산된 재산세를 부과할 것이라고 발표
 - 2022년 1월 1일부터 시행되어 다음해에 징수
 - 밴쿠버시의 빈집세(6개월 이상 비어있는 집에 2%의 세금을 부과하는 일종의 투기세로 2018년부터 시행)와 유사
- 올해 9월 20일 조기 총선으로 자유당이 재집권을 한 후 선거공약으로 내놓았던 집값 안정화 방안을 연방정부가 본격 추진하기로 함
 - 비공개 입찰로 이루어지던 주택 구입 과정이 무분별한 경쟁으로 인해 집값 상승의 원인으로 지목됨에 따라 공개 입찰을 제도화하고, 입찰가의 투명성을 확보해 집값 안정을 도모
 - 주택담보대출 상환기간 동안 실업 및 중대 재해를 겪을 경우 6개월 동안 상환을 일시 유예하는 제도 실시

정책 평가

- 전문가들은 대체로 ‘스트레스 테스트’ 제도 강화로 주택 구매력을 평균적으로 약 5% 감소시켜 과열된 부동산시장 상황을 진정시킬 것으로 예상
- 캐나다 대출 및 주택 공사가 2021년 5월 6일 발표한 ‘연간 시장 전망 보고서’는 올해 전국 집값이 작년 대비 최대 14% 상승할 수 있다고 전망하였으나, 주택 거래 속도는 코로나19가 진정된 후 2023년 말까지 둔화될 것으로 전망

- 주택이 필요한 잠재적 구매자에게 의도하지 않은 피해를 줄 수 있지만, 장기적으로는 주택가격 안정으로 구매력을 복원할 수 있다는 평가가 있음
 - 하지만 생애 첫 주택 구입자에게는 상대적으로 불이익이 있을 것이라는 불만의 목소리도 증가

<https://www.canada.ca/en/financial-consumer-agency/services/buying-home.html>

<https://www.cbc.ca/news/business/stress-test-mortgage-real-estate-1.6046758>

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/about-us/corporate-reporting/cmhc-annual-report>

[https://www.savvynewcanadians.com/stricter-mortgage-rules-2018-will-affect-home-buyers/#:~:text=Rule%20Changes%20in%20the%20Canadian%20Real%20Estate%20Market%20\(2016%2D2018\)&text=The%20new%20rules%20require%20that,high%2Dratio%20or%20insured%20mortgages.](https://www.savvynewcanadians.com/stricter-mortgage-rules-2018-will-affect-home-buyers/#:~:text=Rule%20Changes%20in%20the%20Canadian%20Real%20Estate%20Market%20(2016%2D2018)&text=The%20new%20rules%20require%20that,high%2Dratio%20or%20insured%20mortgages.)

장 지 훈 통신원, macgyvar@gmail.com

세계도시동향 제509호

발행인 유기영
발행처 서울연구원
06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57
02-2149-1234
www.si.re.kr
ISSN 2586-5102
발행일 2021년 9월 27일

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.

