

요약

독일은 자가주택보다 임대주택 거주가구가 더 많아

독일은 자가주택 거주가구보다 임대주택 거주가구가 더 많은데, 베를린·함부르크 등의 대도시는 자가점유율이 30%에도 못 미치고 있다.

자가점유율 및 자가보유율이 낮은 이유는 양질의 저렴한 임대주택이 많고, 자가보유에 대한 정책적 배려가 적으며, 임대료 상승을 규제하는 제도가 있기 때문이다.

2000년대 이후 연평균 20만 호를 약간 상회하는 주택공급이 이루어지고 있으며, 최근 들어 신규주택의 가격이 상승하면서 공급량이 조금씩 증가하는 추세이다.

2007년 이후 주택가격이 상승하고 있으나, 저평가된 주택시장이 정상화되는 과정으로 이해되고 있다.

2000년대 이후 소비자물가보다 임대료 상승률이 낮아

2000년대 이후 독일은 소비자물가보다 임대료의 상승률이 낮아 안정적인 주택임대차시장을 형성하고 있으나, 대도시지역은 다른 지역에 비해 임대료가 매우 비싼 편이다.

임대차시장은 계약기간의 제한이 없는 월세 중심으로 작동되고 있으며, 임대차계약의 해지 및 재계약과 관련한 법률은 임대인보다 임차인에게 유리하도록 규정되어 있다.

더불어 표준임대료 일람표를 활용하여 임대료를 규제하고 있으며, 최근에는 에너지 효율적인 주택으로의 개량을 위해 임대료 인상률에 대한 제한을 강화하였다.

주거·광열비 보조와 주택수당을 통해 임차가구의 1/4 정도에게 주거비를 보조함으로써, 저소득 임차인의 부담능력을 제고시키고 있다.

공공자금·민간자원 혼합해 저렴주택인 사회주택 공급

독일에서 사회주택은 임차인, 임대조건, 주거면적 등과 관련한 일정한 제한을 만족하는 조건으로 무이자 또는 저이자의 공적자금과 함께 보조금을 제공함으로써 주택건설을 촉진하는 제도이다.

사회주택의 임대료는 시세 대비 80% 수준인데, 시장임대료와의 격차는 보조금이나 세금감면을 통해 보전하고 있다.

중앙정부가 2002년에 주택정책과 관련한 상당수의 권한을, 2006년에는 사회주택과 관련한 권한을 지방정부로 위임하면서 사회주택의 공급량과 재고량이 대폭 감소하였다.

사회주택은 일종의 대기자명부제도인 입주자격증명서(WBS) 소지자에게 공급하고 있으며, WBS는 주택소요, 가구원수, 가구소득 등의 기준에 따라 선별적으로 발급된다.

서울시도 주택시장에 정책적 개입 신중히 검토할 필요

독일의 임대주택에 관한 사례연구 결과, 우리나라와 서울시도 사회적 합의를 통해 정책적으로 주택시장에 개입하는 것을 신중히 고려할 필요가 있다.

주택임대차 계약해지, 계약갱신, 임대료 인상 등은 임차인을 보호하는 방향으로 강화될 필요가 있으며, 임대주택시장에서 임차인의 역선택을 예방하기 위한 제도를 도입하여야 한다.

저리 융자, 택지 제공, 세제 혜택 등의 공공자원 지원을 통해 민간부문과 협력하여 사회주택을 공급할 필요가 있으며, 이 경우 공공성 확보를 위하여 입주자격, 임대기간, 임대료수준에 대한 제한기준이 마련되어야 한다.

공공임대주택의 정책대상을 집중(targeting)할 필요가 있으며, 주택소요 가구에 대한 상시적인 파악이 가능한 대기자명부제도를 도입할 필요가 있다.