

세계도시동향

Global Urban Trend

부동산 관련 정책 I

헤드라인뉴스 부동산 보유세 도입에도 부동산가격 급등세를 잡는 데 실패

행정·교육 재정적자 감소를 위해 부동산 취득세를 최대한 징수할 방침

도시계획·주택 무주택자 대상으로 '부담 가능한 주택' 프로젝트 시행
집을 구하는 데 어려움을 겪는 고령자 등에게
빈집·빈방 공급
청년 인재 유치를 위한 주택 보급 확대
주택난 완화를 위해 개인주택 뒷마당에 별도의 주택
건축 허용

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

부동산 보유세 도입에도 부동산가격 급등세를 잡는 데 실패

중국 충칭市 / 도시계획·주택

본래 중국에서는 주택 보유자에게 세금을 부과하는 ‘부동산세(房産稅)’가 없었음. 그런데 중국 정부는 2011년 충칭(重慶)시와 상하이(上海)시를 시범도시로 선정하여 ‘부동산세법(法)’을 제정하고 보유세를 부과하기 시작. 하지만 충칭市에서는 시행 지역을 일부 區에 한정하고, 과세 대상 주택이 너무 적으며, 과세표준이 현실을 제대로 반영하지 못해 부동산가격의 급등세를 잡지 못했음

충칭市에서 ‘부동산세’를 도입한 배경

- 중국 정부가 글로벌 금융위기를 극복하기 위해 대규모 경기부양정책을 시행하면서 대부분 도시의 부동산가격이 폭등했음
 - 2008년 글로벌 금융위기가 발생하자, 2009년부터 중국 정부는 경제성장률 8%를 지키기 위해 4조 위안에 달하는 대규모 경기부양정책을 시행
 - 시중에 유동성이 엄청나게 늘어나고 지방정부들이 앞다투어 부동산 투자에 나서면서, 2009년부터 2013년까지 중국 대부분 도시의 상품주택¹⁾ 가격이 해마다 20~30%씩 폭등했음
 - 부동산가격의 급속한 상승이 계층 간의 자산 및 소득 불평등을 심화시켜 사회 불안 요인으로 작용하자, 2011년 중국 정부는 ‘부동산세’를 시범적으로 도입하기로 결정
 - 주택 보유자에게 세금을 부과하는 ‘부동산세’는 부동산 투기 수요를 억제하고 합리적인 부동산 구입을 유도하는 순기능이 있음
 - 중국 정부는 ‘부동산세’를 징수하여 계층 간의 소득 격차를 줄임으로써 갈수록 커지는 부익부 빈익빈 문제를 일정 부분 완화할 수 있을 것으로 기대했음
- ‘부동산세’는 국가 차원에서 추진되었으며, 먼저 충칭市와 상하이市를 시범도시로 선정하여 관련 법규를 제정하고 시행
 - 충칭市와 상하이市는 베이징(北京)시, 톈진(天津)시와 더불어 중국 4대 직할시
 - 충칭市는 중국 도시 중 경제규모가 5위로 내륙지방을 대표하는 도시이고, 상하이市는 경제규모가 1위로 긴 해안가에 인접한 연해(沿海) 지방을 대표하는 도시라는 상징성이 있음

1) 상품주택은 단독주택, 아파트, 빌라, 오피스텔 등을 모두 포함

- 중국 정부는 인민들의 조세 저항을 없애기 위해서 먼저 두 도시에서 성과를 낸 뒤 다른 대도시로 확대하고, 이어 중소도시로 확장하는 단계적인 시행방안을 채택

충칭시 '부동산세법'의 시행과 주요 내용

- 충칭시 정부는 2011년 1월 28일에 '개인주택 부동산세 징수개혁 실시판법'(個人住房征收房產稅改革試點的暫行辦法, 이하 '부동산세법')을 공포하고 바로 시행
 - 충칭시의 '부동산세법'은 상하이시와 같은 날에 동시에 시행
- 충칭시 '부동산세법'의 주요 내용
 - 시행구역은 위중(渝中)구, 장베이(江北)구, 사핑바(沙坪壩)구, 위베이(渝北)구, 주룽포(九龍坡)구, 다두커우(大渡口)구, 난안(南岸)구, 베이베이(北碚)구, 파난(巴南)구 등 9개 區로 한정
 - 현재 충칭시에는 26개 구(區)와 12개 현(縣)이 있는데, 이 중 시 중심에 몰려 있는 9개 區에서만 시행
 - '부동산세'를 징수하는 9개 區의 대상 주택은 아래와 같음
 - 충칭시 주민이 기존에 보유한 단독 상품주택
 - 충칭시 주민이 새로 구매한 고급주택으로, 건축 면적당 거래가격이 지난 2년간 9개 區 신규 상품주택 면적당 가격의 2배 이상이 되어야 함
 - 충칭시에 호적(戶口), 직장 등이 없는 다른 지방 출신의 개인이 두 번째 이상 구입한 보통주택²⁾
 - '부동산세'의 과세표준은 지난 2년간 부동산 거래가격을 근거로 결정
 - 조건이 더 성숙해지면 현재 부동산 평가 가치를 근거로 과세표준으로 할 예정
 - '부동산세'의 세율은 충칭시 주민과 외지 출신 주민으로 나눠서 차등 적용
 - 충칭시 주민이 기존에 보유한 단독 상품주택과 새로 구입한 고급주택의 가격이 지난 2년 동안 9개 區 신규 상품주택 평균 거래가격의 2배에서 3배일 경우에는 연간 0.5%, 3배에서 4배까지는 연간 1%, 4배를 넘을 경우에는 연간 1.2%
 - 다른 지방 출신의 개인이 두 번째 이상 구입한 보통주택은 일률적으로 연간 0.5%
 - '부동산세'의 면세 대상은 주택 면적에 따라 달리 적용
 - 충칭시 주민이 기존에 보유한 단독 상품주택이 180㎡ 이하인 경우와 새로 구입한 고급주택이 100㎡ 이하인 경우에는 면세
 - 다른 지방 출신의 개인이 두 번째 이상 구입한 보통주택은 면세 혜택을 받지 못함

2) 다른 지방 출신의 인재를 유치하기 위해서 외지인이 충칭시에서 실제 거주를 목적으로 구매한 한 채의 상품주택에 대해서는 면세 혜택을 줌

‘부동산세’ 부과 이후 시장 상황과 그 이유

- ‘부동산세법’ 시행 이후에도 충칭시는 부동산가격의 상승세를 잡지 못했음
 - ‘부동산세법’을 시행한 2011년과 2012년 충칭시의 상품주택 가격은 여전히 20%대의 높은 상승세를 기록
 - 충칭시의 상품주택 가격은 2018년까지 20%대, 2019년부터 2020년까지는 10%대의 상승률을 유지
- 충칭시에서 ‘부동산세’를 부과한 효과가 나타나지 않은 이유
 - 기존에 보유한 단독 상품주택에 대한 면세 혜택을 180㎡ 이하로 잡아 ‘부동산세’의 과세 대상이 너무나 좁게 한정됐음
 - 2005년부터 2010년까지 충칭시에서는 고급 단독주택과 고급 아파트의 평균 건축면적이 140~158㎡에 불과했음
 - 충칭시 정부가 180㎡부터 부동산세를 징수하면서 과세 대상이 되는 주택 보유자는 굉장히 적었음
 - 과세표준이 지난 2년간 부동산 거래가격을 근거로 함에 따라 현재의 부동산 평가 가치를 제대로 반영하지 못했음
 - 충칭시는 2010년부터 2017년까지 중국 내 31개 省·市·自治區 중 가장 높은 8~13%의 고도 경제성장률을 구가하면서 모든 자산 가치가 폭등했음
 - 충칭시 정부가 2011년부터 2020년까지 과세표준을 일률적으로 7차례나 올렸지만, 區마다 상황이 전혀 다른데다 하루가 다르게 급등하는 상품주택의 가치를 제대로 반영하지 못했음
- 올해 들어 중국 정부는 주요 대도시에서 ‘부동산세’를 확대 시행하는 방안을 논의하면서 충칭시와 상하이시의 사례를 면밀하게 분석 중임
 - 중국의 일부 언론매체와 전문가들은 우리나라의 종합부동산세를 벤치마킹해야 할 사례로 자주 거론

<https://baike.baidu.com/item/房产税试点/4459696>

https://www.sohu.com/a/467572048_120879003

https://m.thepaper.cn/baijiahao_10742960

https://www.sohu.com/a/471331572_121118710

재정적자 감소를 위해 부동산 취득세를 최대한 징수할 방침

중국 베이징시 / 행정·교육

중국 정부의 재정지출 확대와 세금 감면 정책 기조에 맞춰 베이징시도 동일한 정책을 시행 중. 시는 중국 정부의 코로나19 극복을 위한 조치에 맞춰 작년에 재정지출 확대 기조를 유지하고 추가적인 감세정책을 시행함에 따라 재정적자 폭이 더욱 증가. 이에 시는 부동산 취득세 등 징수할 수 있는 세금은 최대한 걷겠다는 방침. 중앙정부가 정해진 시행 기간이 만료되는 대로 추가적인 감세정책을 바로 중단할 예정인 만큼 시도 이에 맞춰 감세정책을 중단할 것으로 예상

배경

- 중국 정부는 2016년에 발표한 제13차 5개년(2016년 3월~2021년 3월) 경제·사회 발전 계획에 따라 사회보장제도와 과학기술을 발전시키고 기업경영의 부담을 덜어주기 위해 2020년까지 재정지출 확대와 세금 감면 정책을 시행
 - 중국통계연감에 따르면, 2016년 1월부터 2019년 12월까지 중국 정부의 재정수입은 매년 평균 5.8% 증가했지만 재정지출은 매년 평균 8.1% 증가해 재정적자 폭이 증가
 - 중국 정부는 코로나19 사태를 극복하고자 2019년 1월부터 2020년 12월까지 재정지출 확대 기조 유지와 추가적인 세금 감면 정책을 시행
 - 중국 재정부에 따르면, 2019년 1월부터 2020년 12월까지 중국 정부의 재정수입이 3.9% 감소했지만 재정지출은 2.8% 증가해 재정적자 폭이 더욱 증가
- 중국 정부의 재정지출 확대와 세금 감면 정책 기조에 따라 베이징시도 같은 정책을 시행
 - 중국통계연감에 따르면, 2016년 1월부터 2019년 12월까지 베이징시의 재정수입은 매년 평균 4.3% 증가했지만 재정지출은 매년 평균 4.7% 증가해 재정적자 폭이 증가
 - 중국 정부의 코로나19 극복을 위한 재정지출 확대 기조의 유지와 추가적인 세금 감면 정책의 시행에 따라 베이징시도 같은 정책을 시행
 - 베이징시 재정국에 따르면, 2019년 1월부터 2020년 12월까지 시 재정수입이 5.7%나 감소해 재정적자 폭은 더욱 증가했을 것으로 예상

주요 내용

- 베이징시는 감세정책을 시행하는 와중에도 재정적자 폭을 줄이기 위해 부동산 취득세 등 징수할 수 있는 세금은 최대한 걷겠다는 방침
 - 중국 재정부에 따르면, 지방세인 부동산 취득세는 2019년 1월부터 2020년 12월 까지 13.7%나 증가
 - 그런데 부동산개발업체가 부동산 구매자를 대신해서 받은 부동산 취득세를 市에 납부하지 않아 부동산 구매자가 등기를 하지 못하는 사례가 발생하고, 부동산 취득세 수입도 덜 증가
- 베이징시는 올해 4월 7일 부동산 취득세를 市에 납부하도록 하기 위해 부동산개발업체가 부동산 구매자를 대신해서 부동산 취득세를 내거나, 市를 대신해서 부동산 취득세를 받는 행위를 금지하는 정책을 시행할 것이라고 발표
 - 이에 따라 부동산 구매자는 부동산 취득세를 부동산개발업체나 제3자를 통해 납부하지 말고 본인이 직접 市에 납부해야 함
 - 부동산개발업체가 부동산 구매자로부터 부동산 취득세를 받는 것을 부동산 매매 조건으로 삼는 것이 불가능해짐
 - 부동산 구매자가 부득이하게 부동산개발업체나 제3자를 통해 부동산 취득세를 납부해야 하는 경우에도 부동산개발업체나 제3자의 거래명세표에 부동산 취득세 납부 여부를 기입하는 것은 불가능함

향후 계획

- 중국 정부가 올해 3월에 발표한 제14차 5개년(2021년 3월~2026년 3월) 경제·사회 발전 계획에 따르면, 중국 정부는 앞으로도 계속해서 재정지출 확대와 감세정책을 시행할 예정. 하지만 코로나19 극복 차원의 추가적인 감세정책은 정해진 시행 기간이 만료되면 바로 중단할 예정
 - 중국 정부의 이러한 방침에 따라 베이징시도 코로나19 극복 차원에서 실시한 추가적인 감세정책은 정해진 시행 기간이 만료되면 바로 중단할 것으로 예상됨
- 베이징시는 감세정책을 시행하는 와중에도 재정적자 폭을 줄이기 위해 징수할 수 있는 세금은 최대한 걷겠다는 방침인 만큼 앞으로 부동산 취득세뿐만 아니라 다른 지방세도 최대한 걷을 것으로 예상

http://www.xinhuanet.com//politics/2016lh/2016-03/17/c_1118366322.htm

<http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/>

http://tj.mof.gov.cn/zt4/jianguanshixiang/202102/t20210205_3654951.htm

http://czj.beijing.gov.cn/zwxx/tztg/202102/t20210205_2277559.html

http://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/202104/t20210408_2347069.html

http://gks.mof.gov.cn/tongjishuju/202101/t20210128_3650522.htm

http://www.mof.gov.cn/zhengwuxinxi/caijingshidian/renminwang/202104/t20210408_3682725.htm

정민욱 통신원, muchung617@gmail.com

무주택자 대상으로 ‘부담 가능한 주택’ 프로젝트 시행

미국 하와이주 / 도시계획·주택

하와이주 정부는 마우이(Maui)섬 주민 중 18세 이상 무주택자를 대상으로 한 ‘부담 가능한 주택’(Affordable Housing)¹⁾ 건축계획을 허가. 부담 가능한 주택 프로젝트는 1~2층 규모의 단독주택을 올해 12월 중에 마우이섬 주민에게만 공급하는 사업으로, 주택 구매자는州政府보증으로 30년 만기 장기 대출을 받을 수 있음

정책적 배경

- 하와이주 마우이(Maui)섬은 하와이 제도(諸島)에서 두 번째로 큰 섬인데도 상주 인구는 약 14만~15만 명에 불과. 이는 하와이주 전체 인구의 9%에 그치는 수준임
- 코로나19 사태 이후 주택가격 상승 및 임대료 상승 등으로 중위소득 주민의 주택 소유가 현실적으로 불가능해졌다는 비판이 제기돼 왔음
 - 특히 하와이주 주택가격 상승의 주요 원인이 다른 지역 주민의 무분별한 부동산 투기라는 지적에 따라 현지 주민을 위한 저가주택 공급사업의 필요성이 지속적으로 제기
 - 이에 따라 미국 공정주택 및 기회균등 사무소(the Office of Fair Housing and Equal Opportunity)²⁾가 관리 감독을 총괄하고, 키헤이 와일라니 빌리지(Kihei Wailani Village LLC) 유한책임회사의 민간자본³⁾으로 건설하는 ‘부담 가능한 주택’(Affordable Housing) 프로젝트가 진행
 - 주택 구입을 원하는 주민들은 누구나 웹사이트(kiheiwailani village.com)에서 사전 등록 후 관련 정보를 열람할 수 있음
 - 마우이섬 주민만 구입할 수 있도록 엄격하게 제한하고 있다는 점에서 현지 주민들에게 높은 호응을 얻는 분위기
 - 공정주택 및 기회균등 사무소는 주택 구매를 원하는 주민이 마우이섬에서 거주하는 18세 이상 무주택자라는 조건을 충족했는지를 감시 감독할 예정

1) 도심부에서 사무용 빌딩의 개발에 맞추어 공급되는 저·중소득층을 위한 주택임. 1980년부터 미국의 업무지구 개발과 함께 주택 공급을 위한 목적으로 건축되고 있음

2) 모든 미국인이 자신이 선택한 주택에 거주할 수 있는 권리를 동등하게 보장받을 수 있도록 하는 정책을 수립하고 지원하는 미국 주택도시개발부 산하 공공기관

3) 주택단지 완공까지 총 4~5천만 달러의 비용이 들 것으로 예상되며, 100% 민간자본으로 건설될 예정

- 주택 구매자는 주택 구입 후 최소 25년 이상 거주한 후부터 합법적으로 해당 주택을 타인에게 양도 또는 매매할 수 있음



[그림] 방 3개, 욕실 2개를 갖추고 있는 파이아(Pa'ia) 지역에 건축될 단독주택 모습.
해당 주택은 2022년에 완공될 예정

주요 내용

- 마우이섬 주민만을 대상으로 공급하는 ‘부담 가능한 주택’은 섬 남쪽 지역 후나니 스트리트 부근 약 1만 5천 평 규모의 빈 부지에 지어질 예정
 - ‘부담 가능한 주택’ 프로젝트는 태양열 에너지를 활용한 온수 시스템이나 난방시설, 지붕 및 주택 앞마당의 빗물 배수로 시스템, LED 조명, 개방형 베란다, 지붕이 덮인 차고, 실내 세탁실, 대형 불박이 옷장, 화장대, 욕조 등의 시설을 갖춘 1~2층짜리 단독주택 81채를 건축하는 사업임
 - 주택 구매자는 30년 만기 상환을 조건으로 대출을 받을 수 있음
 - 주택은 6가지 크기로 건축되며, 주택 구매자는 주택 형태에 따라 매달 일정 금액을 상환해야 함
 - 예를 들어, 가장 작은 규모의 주택은 34~38평 규모의 ‘하나 타운하우스 I~II’(Hana town house I~II)로, 2개의 방과 1개의 화장실, 1개의 베란다, 차고, 창고 등이 갖추어짐. 가격대는 329,400~456,700달러이며, 구매자는 최장 30년 동안 매달 1,642~2,148달러를 상환해야 함
 - 규모가 가장 큰 주택이라고 볼 수 있는 파이아(Pa'ia) 지역에 건축될 방 3개, 화장실 2개, 베란다 1개, 차고, 창고 등의 시설을 갖춘 69평의 주택 가격대는 429,900~638,000달러로, 주택 구매자는 월평균 1,990~2,829달러를 갚아야 함

정책 평가

- 2021년 4월 기준 하와이주 단독주택의 평균 가격은 95만 달러에 육박한다는 점에서 ‘부담 가능한 주택’의 공급 가격은 매우 저렴한 수준이라는 평가임
 - 하와이 부동산 전문업체들의 분석에 따르면, 이르면 3개월 내로 하와이주 단독주택의 평균 매매가격이 100만 달러를 넘을 것으로 전망
 - ‘부담 가능한 주택’ 구매자는 주정부 보증으로 30년 만기 장기 대출을 받을 수 있음
 - 주택 구매자가 금융권 일반대출이 불가능한 신용불량 상태에서도 주정부 보증으로 30년 만기 장기 대출을 받을 수 있도록 함
 - 주택가격은 시세 대비 80%를 넘지 않는 수준으로 책정해 저소득층의 주택 자가 소유를 촉진
 - 이자율은 연 4.115% 적용
 - 주택 구매자는 매월 주택 유지 및 보수 수수료 270~320달러, 주택 보유에 따른 각종 보험료 30달러대, 은행 담보대출 수수료 등을 포함한 비교적 낮은 금액으로 주택 소유가 가능

<https://kiheiwailanivillage.com>

<https://www.savio.com/projects/kihei-wailani-village-notice-of-interest-application-form>

<https://www.mauinews.com/news/local-news/2021/04/developer-unveils-81-unit-housing-project-for-kihei/>

<https://www.kitv.com/story/43633116/local-developers-solution-to-deter-outside-buyers-from-purchasing-homes-in-hawaii>

<https://www.hawaiiinewsnow.com/2021/04/08/kihei-affordable-housing-project-is-maui-residents-only/>

<https://mauiNOW.com/2021/04/08/new-kihei-wailani-village-affordable-workforce-housing-project-planned-in-south-maui/>

임 지 연 통신원, reah617@naver.com

집을 구하는 데 어려움을 겪는 고령자 등에게 빈집·빈방 공급

일본 도쿄都 / 도시계획·주택

도쿄都는 집을 구하는 데 어려움을 겪는 저소득층, 고령자, 장애인, 아동 양육 세대 등과 빈집이나 빈방을 가진 집주인을 연결하는 제도를 시행. 이를 통해 저출산·고령화 현상으로 늘어나고 있는 빈집을 활용해, 집을 구하는 데 어려움이 있는 주민들이 생활할 수 있도록 함

배경 및 목적

- 2017년 ‘주택 세이프티넷(Safety net)법’ 개정 및 시행
 - 주택 세이프티넷법은 저소득층과 고령자 등 주택을 구하기가 어려운 사람을 지원하기 위해 기존 공공주택에 더하여 민간임대주택 입주를 원활하게 할 수 있도록 한 법률
 - 주택 확보에 있어 배려가 필요한 주민의 입주를 거부하지 않는 ‘임대주택등록제도’, 등록주택의 개·보수에 대한 경제적 지원과 입주자 대상 월세나 보증금 보조 등 경제적 지원, 주택 확보에 있어 배려가 필요한 주민이 입주했을 때 상담이나 거주 지원 등이 핵심 내용
 - 이 법의 정식 명칭은 ‘주택확보 요(要) 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률’임
 - ‘주택 확보 요(要) 배려자’라 함은 고령자, 아동 양육 세대, 장애인, 외국인, 학대 피해 아동, 한센병요양소 입소자, 범죄피해자, 신혼부부 세대 등임
 - 일본의 빈집 증가 경향의 가속화로 2033년에는 세 집 중 한 집이 빈집이 될 것으로 예상
 - 거기에 더해 주택을 구하는 데 어려움을 겪는 ‘주택확보 요(要) 배려자’ 또한 매년 증가. 한 예로, 2035년에는 ‘65세 이상 혼자 사는 사람’이 약 700만 명을 넘어설 것이라고 전망
- ‘주택확보 요(要) 배려자의 입주를 거부하지 않는 임대주택등록제도’ 시행
 - 급속한 저출산·고령화 사회 도래로 고령자와 아이를 키우는 세대에서 발생할 수 있는 문제에 대한 우려나 불안 등으로 임대주택의 집주인으로부터 입주를 거부당하기 쉬운 상황이 발생
 - 이에 따라 도쿄都는 개정 ‘주택 세이프티넷법’ 시행에 맞춰 ‘주택 확보 요(要) 배려자의 입주를 거부하지 않는 임대주택등록제도’를 시행

도쿄都 ‘주택 세이프티넷 제도’의 주요 내용

- 都는 세이프티넷 주택에 대해 ‘도쿄를 지탱하는 주택’이라는 의미로 ‘도쿄 사사에루(支える)¹⁾ 주택’이라고 이름을 붙임
- 이 제도의 목적은 급증하고 있는 빈집을 필요한 사람들에게 임대로 공급하는 것임
 - 기존 주택을 활용하는 경우 등록주택의 면적 기준을 완화
 - 등록주택의 개·보수 등을 위해 임대인에게 보조금을 지급하는 지자체에 재정 지원
 - 주택 확보에 있어 배려가 필요한 주민이 입주했을 때 상담이나 거주에 필요한 지원 등을 제공하는 ‘거주 지원 법인’ 지정
 - 이 외에도 고령자가 입주한 주택에 고령자를 돌보기 위한 기구 등을 설치할 경우 구입비를 보조
 - 또한 빈집을 이 제도에 등록하도록 한 부동산업자와 집주인에게 보조금을 지원
 - 거주 지원 법인이 입주자의 상황에 맞는 서비스를 제공하는 데 필요한 경비도 보조

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/chintaitorokuseido.html

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/kyojushien.html

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html

이 선인 통신원, cblsi@naver.com

1) 사사에루(支える)는 '지탱하다'는 뜻의 일어임

청년 인재 유치를 위한 주택 보급 확대

중국 칭다오시 / 도시계획·주택

칭다오시는 청년 인재 유치를 위해 ‘인재 주택’(人才住房) 공급을 확대하고, 취·창업 인재들의 정착, 주거 편의 등을 지원하는 제도를 마련. 인재 주택이란 특정 지역에서 창업 또는 취업하는 인재들에게 제공되는 생활 편의형 단기 주거 아파트를 말함

배경 및 목적

- 주거 문제는 한 도시의 청년 인재 유입량을 결정하는 중요한 요소
 - 최근 대학·대학원 졸업생들이 주택 구입의 어려움으로 대도시 이탈 현상 증가
 - 칭다오, 지난 등 산둥성의 주요 도시들은 제조업 기지로서의 우위, 근로조건 개선, 주택 공급 및 주거 보장을 위한 제도를 마련 중
- 칭다오시는 청년 인재의 역내 유입 및 확보, 안정적인 정착 지원을 위해 ‘인재 주택’ 공급 범위를 확대하고 있음
 - ‘인재 주택’(人才住房)이란 특정 지역에서 창업 또는 취업하는 인재들에게 제공되는 생활 편의형 단기 주거 아파트를 말함
 - 시는 2021년 총 6만 세대의 인재 주택을 건설할 계획
 - 2021년 6월 기준 시공 주체가 확정된 인재 주택은 3만 세대로, 목표량의 50%를 차지

주요 내용

- 2020년 11월부터 칭다오시에서 시행된 ‘칭다오시 인재 주택 분배 조건 및 평가 기준 세칙(시행)’에서는 인재 주택 입주 신청요건을 다음과 같이 제시하고 있음
 - 상근(풀타임) 근무자
 - 특정 사업장에 소속되어 칭다오시 직장인 사회보험에 가입되어 있어야 함. 칭다오 주재 중앙정부나省政府 기관에 소속된 주민은 칭다오 내 의료보험에 가입되어 있어야 함
 - 전일제 전문대(專科)¹⁾ 이상 학력을 보유했거나, 시에서 요구하는 일정 등급 이상의 전문기술 자격증·직업 자격증을 취득한 상태여야 함

1) 2~3년제의 전문대학 과정으로, 한국의 전문대와 비슷함

- 칭다오市 호적 혹은 칭다오市에서 유효한 '산동성 거주증'을 소지해야 하며, 홍콩·마카오·타이완 출신 및 해외 국적자들은 취업 서류증을 소지해야 함
- 대학(원) 졸업 예정자
 - 중국의 국내 전일제 전문대·학부 졸업 예정자, 석·박사 과정 졸업 예정자, 국외 대학에 유학 중인 전문대 이상 대학의 졸업 예정자
 - 칭다오市 호적을 보유해야 함
 - 칭다오 내 사업장과 고용계약이 체결된 상태여야 함
- 인재 주택 신청 불가 대상
 - 본인, 배우자, 미성년 자녀가 칭다오市에서 이미 주택을 보유하고 있거나 최근 5년 이내에 일반주택 거래 내역이 있을 경우(이혼, 상속, 증여, 매매, 채무 이행 등에 따른 부동산 거래도 포함)
 - 칭다오市 내에서 주택 임대 정책(공공임대주택, 한정가 분양주택²⁾, 기존 인재 주택 등) 혜택을 받은 적이 있는 경우
- 칭다오市 주택 및 도농건설국은 청년 인재 유치, 인재 성장환경 최적화, 인재 주택 건설 관련 업무효율 제고 등을 위해 2021년 2월 22일 '인재 주택 건설 및 자금 유치 업무 개선에 관한 의견'을 발표
 - 청년 인재 주택 확보 및 공급에 동참하는 지역 확대
 - 시난(西南)구, 시베이(西北)구, 리창(李滄)구 등 토지 자원이 한정적인 지역은 유희 건물 활성화 등의 방식으로 인재 주택을 조달하고, 일반 분양주택(商品房) 자원의 20%를 인재 주택 입주 자격을 갖춘 무주택자에게 우선적으로 매도 가능
 - 토지 자원이 상대적으로 여유로운 기타 구역은 해당 지역의 지리적 우위를 기반으로 하는 인재 밀집 단지 중점 개발, 인재 커뮤니티 혹은 청년 창업단지(青年创业城) 조성
 - 인재 주택 입지 선정
 - 인재 주택은 산업과 도시의 융합 발전, 직주 균형을 원칙으로 취업, 진료, 취학, 이동 등 실질적인 생활 수요를 충분히 고려하여 합리적으로 입지를 선정해야 함
 - 지하철역 등 교통 편의와 인프라 시설을 갖춘 지역을 우선 선정하고, 청년 창업 단지와 같은 인재 밀집 커뮤니티를 조성해야 함
 - 임대형 인재 주택 수 확대
 - 시난구, 시베이구, 리창구 내 인재 주택은 임대주택으로 개발
 - 기타 구역도 임대형 인재 주택 수를 확대하고, 대규모 단지에서는 매매·임대 비율을 합리적으로 유지해야 함

2) 저소득층을 위해 가격, 면적을 제한하여 한시적으로 보급된 주택을 말하는 것으로, 중국어로는 '限价商品房'라고 함

- 주택 보조금 지급 관련 시스템 정비
 - 市 차원에서 지원하는 주택 보조금(학부, 석·박사 졸업생에게 매달 일정 금액을 3년 동안 지급), 정착 보조금(첫 주택 구입 시 일회성으로 정착금 지급) 등 금전적 지원 규모를 확대하는 것을 검토
- 재산권 소유형 인재 주택 매입 후 거래 조건
 - 재산권 소유형 인재 주택은 구매 계약(보유) 5년 후 양도 가능
 - 보유 10년 미만은 당초 한정 가격으로 구매한 부분 면적의 거래가와 매매가 간 차액의 50%를 납부
 - 보유 10년 이상은 납부할 필요 없음
- 인재 주택 보급 수량
 - 각 구역 내에서 매매 가능한 인재 주택은 매매 가능 주택 수의 2.5% 이상 제공되어야 함

<http://news.bandao.cn/a/467544.html>

<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1694306398961746808&wfr=spider&for=pc>

<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1703533752859493977&wfr=spider&for=pc>

http://www.dzshbw.com/news/2020/shangye_1104/307709.html

강 경 이 통신원, jiongli1011@naver.com

주택난 완화를 위해 개인주택 뒷마당에 별도의 주택 건축 허용

캐나다 캘거리市 / 도시계획·주택

넓은 마당과 차고를 가진 저밀도 주거에 대한 선호도가 높은 캐나다에서 캘거리市는 높은 주택 수요에 대응하기 위해 도심 주택 재건축¹⁾, 2개 필지로 나누기²⁾ 등을 통한 협소주택 정책³⁾을 시행 중. 市는 최근 주택의 마당에 별도의 건물을 신축할 수 있는 제도를 시행하여 주택난 완화와 임대인의 수익 창출을 추진하고, 임대등록을 의무화해 기존 무허가 임대사업의 양성화를 유도

배경

- 저밀도형 개인주택 위주의 주거문화는 도시의 확장을 초래하고 도심 접근성을 떨어뜨림
 - 도시의 수평적인 확장과 주택가격 상승으로 젊은 층들의 도심 인근 주택 구매 및 임차 여력이 낮아짐
 - 도심 주택 재건축과 2개 필지로 나누기 등을 시행하고 있지만, 젊은 층을 중심으로 하는 가파른 주택 수요에 부응하지 못함
- 캘거리市 건축조례상의 허용 범위를 벗어난 마당, 차고, 창고 등의 용도 외 사용과 불법 임대 사례가 증가
 - 현 거주지에 건축 사용 승인을 받지 않은 지하실 및 창고, 차고 개조 등을 통한 무허가 월세 임대 주택 및 시설 다수 존재
 - 임대인과 동일 주소지에 있는 임대시설에는 임차인을 위한 별도의 출입문이 필요하지만, 여러 가지 이유로 당국의 단속이 현실적으로 어려움

주요 내용

- 일반적으로 넓은 마당을 가진 캐나다의 주거형태에서 마당의 여유공간을 활용한 부속 공간에 대한 수요 증대
 - 다음 그림의 ① Building Placement에서 붉은색으로 표시된 마당은 일반적으로 창고 혹은 주차시설 등으로 용도가 제한되어 있었지만, 바뀐 조례에서는 부속 별채의

1) Infill housing이라고 불리는 개발 방식으로, 주로 도심의 노후화된 주거지를 대상으로 하며, 높은 토지가격과 건축비 부담에도 불구하고 기존 하수도, 가스, 전기 등의 기반시설을 그대로 이용할 수 있고 도시 미관을 개선할 수 있다는 장점이 있음
 2) 하나의 대지를 두 개의 대지로 분할하는 것으로, 우리나라의 '토지 분할'과 같은 성격임. 캐나다의 단독주택 평균 대지면적이 300㎡로, 상대적으로 적은 면적을 필요로 하는 1~2인 가구에 적당한 크기의 주택을 신축하기 위해 2개의 필지로 나눔
 3) 도심의 높은 지가와 주택의 노후화로 인해 도심 공동화가 발생하는 것을 개선하기 위해 폭이 좁고 긴 건물 등으로 고밀도 개발을 추진하는 주택 정책

신축 및 증축을 통해 임대사업을 할 수 있도록 함



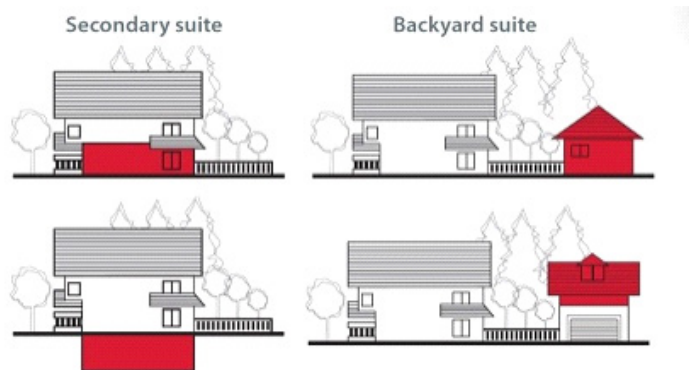
[그림] 뒷마당 추가 주택 설계 시 고려해야 할 6가지 요소를 보여주는 입체도

(출처: 캘거리시 뒷마당 추가 주택 지침,

<https://www.calgary.ca/pda/pd/home-building-and-renovations/new-backyard-suite.html>)

- 이렇게 신축된 부속 공간 혹은 별채를 이른바 뒷마당 스위트(Backyard Suite)라고 지칭하며, 일반적으로 욕실을 포함한 1개의 방과 거실을 갖춘
- 일반적인 형태인 별채 이외에도 주(主) 건물과 벽을 사이에 두고 나뉜 반(半)분리형 주택, 층이 추가되는 연립주택, 지하공간을 통째로 임대하는 형태 등 다양한 방식이 가능하도록 함
 - 단, 욕실, 조리시설, 침실이 포함되어 있어야 하며, 주(主) 건물을 통하지 않고 이용할 수 있는 독립된 출입문이 있어야 함
- 기존 건축조례의 문제점과 개정된 건축조례의 장점
 - 기존 건축조례의 문제점
 - 넓은 뒷마당을 주거 및 임대 등의 목적으로 활용하는 것을 엄격하게 제한
 - 임대료와 집값 부담이 늘어나는 상황에서도 저밀도 주거 형태를 중시한 조례로, 1인 가구와 젊은 층의 주거 문제를 심화시키는 결과를 초래
 - 불법 임대주택의 난립을 야기

- 새로운 건축조례의 장점
 - 고령 부모 또는 성인 자녀를 위한 주택 제공, 임대수의 창출, 새로운 주택 수요에 부합하는 주택 양식 등을 제공
 - 주택 소유자에게 선택권을 줘 간병인 거주공간 등 소규모 거주지로 활용할 수 있도록 함
 - 일반적으로 집값 부담이 높은 저밀도 지역에서 저렴한 주택을 제공
 - 기존 불법 개조 및 임대 시설을 양성화하여 주거지의 안전을 도모
- 뒷마당 추가 주택 개발 허가 신청절차와 市の 가이드라인
 - 市는 설계지침을 통해 바람직한 조망, 공유공간, 조경, 출입 등에 대한 설계안을 제공
 - 뒷마당 추가 주택은 기존 주(主) 건물과 최대한 떨어져 위치해 있어야 함
 - 또한 다른 건물에 사는 주민의 일조권을 보장할 수 있도록 건축해야 함
 - 주변 환경을 고려해 기존 조경을 보존하는 방향으로 설계
 - 뒷마당 추가 주택이 부속 건물임을 고려해 인근 건물보다 높이가 낮도록 설계
 - 뒷마당 추가 주택의 창문 등은 주(主) 건물 거주자의 프라이버시를 보호할 수 있도록 설치해야 함
 - 뒷마당 추가 주택의 주 출입구는 주(主) 건물과 분리되어 있어야 하고, 효율적인 이용을 위해 길과 최대한 가까워야 함
- 임대 허가 등록제를 함께 시행
 - 임대인은 등록된 임대주택임을 임대 광고 시에 적극 활용하여 임대주택을 홍보하는 수단으로 사용
 - 2021년 12월 31일까지 최대 900달러의 임대 등록 수수료를 면제



[그림] 추가 주택(Secondary Suite)과 뒷마당 추가 주택(Backyard Suite) 형태 비교

(출처: 캘거리市 secondary Suite 지침)

<https://www.calgary.ca/pda/pd/home-building-and-renovations/rent-a-secondary-suite.html>

<https://www.calgary.ca/pda/pd/home-building-and-renovations/secondary-suites.html>

장지훈 통신원, macgyvar@gmail.com

세계도시동향 제507호

발행인 유기영
발행처 서울연구원
06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57
02-2149-1234
www.si.re.kr
ISSN 2586-5102
발행일 2021년 7월 19일

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.

ISSN 2586-5102

06756

서울특별시 서초구

남부순환로 340길 57

02-2149-1234

www.si.re.kr