

국토이슈리포트

제 35호

2021년 2월 10일

| 발행처 | 국토연구원 www.krihs.re.kr | 발행인 | 강현수 | 주 소 | 세종특별자치시 대책연구원로 5

프랑스 파리의 주택정책 변화와 시사점 ‘임대차시장 안정과 모두를 위한 주택공급’

요약

■ 프랑스 행정구역과 지역 맞춤형 정책을 위한 지역구분

- 프랑스의 행정구역은 코뮌(commune), 코뮌연합(intercommunalité), 데파르트망(département), 레지옹(région) 4단계 체계를 갖춘
 - 파리는 데파르트망이자 코뮌이고→그랑파리(Grand Paris, 코뮌연합체)→일드프랑스(Île-de-France, 레지옹)에 소속됨
- 프랑스는 지역 맞춤형 주택정책 수행을 위해 ABC지구, I·II·III지구를 설정하고, 지구별 특성에 맞게 임대차시장 정책, 금융 및 세제 정책 등을 수행

■ (파리시 주택정책) 임대차시장 안정과 모두를 위한 주택공급

- 파리는 2025년까지 복지주택(logement social, 공공임대주택과 유사) 비율 25% 달성 약속
 - 복지주택은 2001년 13.44%에 불과했으나, 10만 호 추가 건설, 4만 5천 호 개·보수를 통해 재고가 크게 증가(2018년 기준 21.10%)했고, 2025년까지 25% 달성 목표
- 파리는 공공부동산기업을 설립하여 중산층을 위한 시세보다 저렴한 중간임대료 주택 등을 공급
 - 중간임대료주택을 통해 중산층을 대상으로 시장가격보다 저렴(시세 대비 20% 저렴)하게 주택을 공급하여 임대하는 한편, 토지와 건물을 분리해 건물값만 받고 주택을 판매하는 주택 6천 호 공급 예정
- 임대료 제한조치(주택 임대료의 상한선과 하한선을 정한 조치)를 법 정비 후 재실시
 - 주택의 특성과 입지 등이 반영된 기준임대료를 중심으로 가산임대료(상한선), 차감임대료(하한선)를 정하고, 해당 정보는 전용 사이트를 통해 공유
- 에어비앤비(airbnb) 연간 활동 일수를 축소하는 등 주택 임대차시장의 정상화를 위해 노력
 - 에어비앤비 허가 일수를 120일에서 60일 혹은 30일로 줄이고, 비어 있는 에어비앤비 주택을 구매하여 저렴하게 임대(시세 대비 20% 저렴)

■ 우리나라 주택정책에 주는 시사점

- 지역 맞춤형 정책 시행을 위한 지역구분의 다양화를 통한 주택정책 효과성 증대
- 공공주택의 입주대상 계층 확대 및 품질 개선과 부담 가능한 주택의 지속 공급, 친환경·소셜믹스(Social Mix)* 실현을 위한 주거단지 개발
 - * 주거단지 내에 다양한 사회계층이 어우러져 살 수 있도록 조성
- 임대차시장 관련 정보를 축적하고 이를 활용한 다양한 정책 지원 활동 수행과 정보 공유를 통한 시장 투명성 제고

이수진 프랑스 낭트대학교 박사
박천규 국토연구원 연구위원

1

프랑스 행정구역과 지역 맞춤형 정책을 위한 지역구분

파리시는 데파르트망이자 코뮌이고→그랑파리(코뮌연합체)→일드프랑스(레지옹)에 소속

- 📍 프랑스 본토(France Métropolitaine)는 2016년부터 13개의 레지옹(région)으로 구분

 - 일드프랑스(Île-de-France) 레지옹(광역자치단체 단위)은 프랑스 파리를 둘러싼 수도권으로 행정적으로 파리를 포함하며 프랑스 본토 전체 인구의 약 18%(1,200만 명)를 차지
 - 레지옹 내 다수의 데파르트망(département)이 존재하며, 일드프랑스 레지옹에는 파리(인구 217만 명)를 포함하여 8개 데파르트망이 소속
 - 데파르트망 내 최소 행정단위인 코뮌(commune)이 존재하며, 코뮌은 국민의 지리적 정체성을 담는 공간
- 📍 80년대 지방분권을 시작한 프랑스는 잘게 쪼개져 있는 코뮌의 한계(오물수거, 상하수도관리 등과 지역 개발계획 등)를 극복하고 효율적인 운영을 위해 다수의 코뮌으로 구성된 기능적 영토단위인 코뮌연합체(intercommunalité)를 형성하도록 장려

 - 2010년부터는 의무화되어 코뮌연합체가 새로운 행정단위로 정착됐으며, 현재 코뮌·코뮌연합·데파르트망·레지옹 4단계 행정체제를 갖추
- 📍 큰 도시가 주변 코뮌을 통합하여 코뮌연합체를 형성한 것이 메트로폴(Métropole)로 21개 메트로폴이 형성됨

 - 2016년 파리와 주변 코뮌 131개가 연합한 그랑파리(Grand Paris, 인구 7백만 명)를 형성
 - 파리의 중심성과 인구 비중으로 볼 때 그랑파리에서 파리가 차지하는 비중이 크며, 그랑파리의 회장(Président)은 파트릭 올리에(Patrick Ollier), 부회장은 파리시장인 안 이달고(Anne Hidalgo)임

프랑스 정부는 지역 맞춤형 주택정책 수행을 위해 ABC지구, I·II·III지구를 설정하고, 지구별 특성에 맞게 임대차시장 정책, 금융 및 세제 정책 등을 수행

- 📍 ABC지구는 2003년에 고안, 2006·2009·2014년에 재설정됐고, 주택수급과 가격수준 등을 고려한 지역 구분으로 임대차시장 관련 금융 및 세제, 주택공급 정책, 주택정책 프로그램의 소득·임대료 설정의 기준이 됨

 - '긴장지구(zone tendue)¹⁾'는 수요에 비해 공급이 충분하지 않은 지역이고, 긴장도가 높은 Abis지구부터 가장 완화된 C지구(zone détendue)까지 총 5개의 지구(Abis·A·B1·B2·C)²⁾로 구분되며, 필요 시 재분류 및 갱신됨

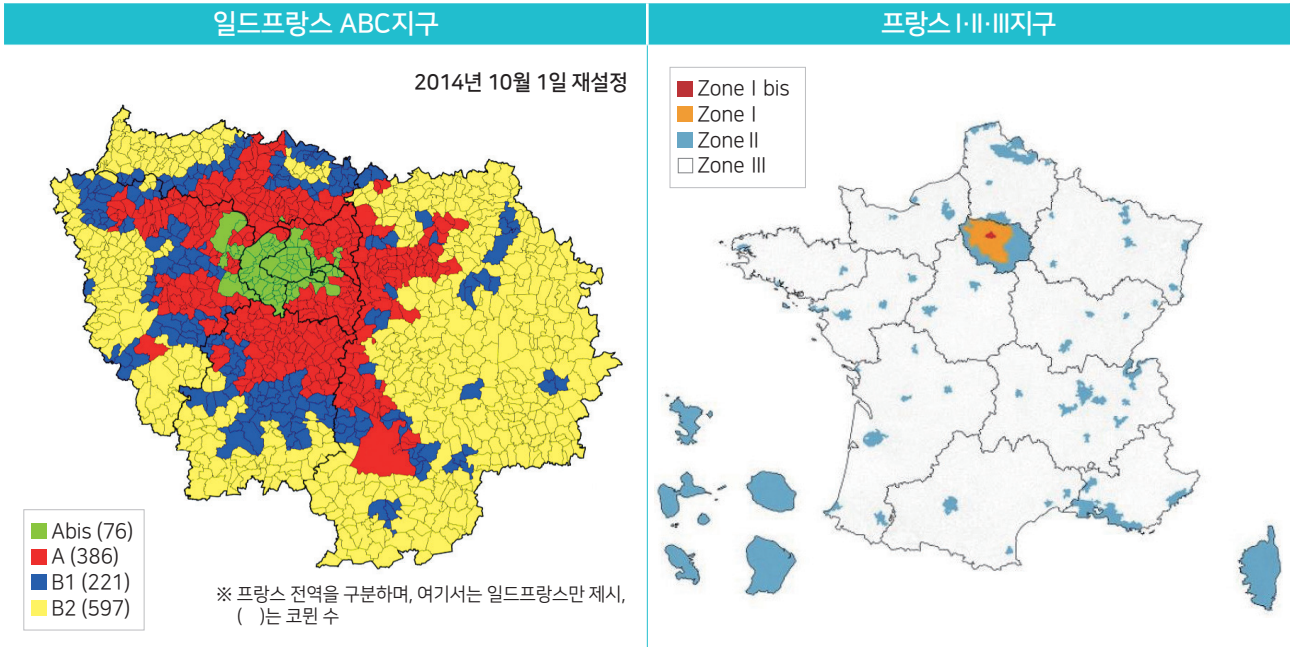
1) '긴장'이란 주택의 양과 가격면에서 수요와 공급간의 밸런스를 의미. 수요가 공급을 초과하는 긴장지구에서는 임차인 변경 시 임대료 인상 제한, 임차인이 계약기간 중 해지 시 사전 통보기간 단축(3→1개월), 공실주택세, 제2주택(별장) 부가세 등을 강력하게 적용.

2)

Zone A	파리와 인근 도시권(최대 긴장지구 Abis 포함), 코트다쥐르(la Côte d'Azur), 제네바 도시권 프랑스 부분(la partie française de l'agglomération genevoise), 그 외 임대료와 주택가격이 매우 높은 코뮌
Zone Abis (bis는 A에서 파생함을 의미)	파리와 주변 5개 데파르트망(이블린Yvelines, 오드센Hauts de-Seine, 센생드니Seine-St-Denis, 발드마른Val-de-Marne, 발두아즈Val-d'Oise)에 위치한 76개 코뮌(최대 긴장지구)
Zone B1	A와 Abis에 속하지 않은 수도권 도시 중 임대료와 가격이 높은 곳, A와 Abis에 해당하지 않는 일드프랑스 코뮌, 가격이 높은 몇몇 도시, 해외 데파르트망(départements d'Outre-Mer)
Zone B2	몇몇 도시권의 중심도시, Abis, A, B1에 속하지 않은 일드프랑스 코뮌, A, B1에 속하지 않은 코르시카(Corse) 코뮌
Zone C	나머지 지역

② I·II·III지구(Ibis·I·II·III)³⁾는 1978년 도입된 제도로 지역별 맞춤형 주택임대 보조금과 복지주택 임대료 상한선 설정의 기준이 됨

〈그림 1〉 프랑스 ABC지구와 I·II·III지구



출처: 일드프랑스 레지옹 주택사업국⁴⁾.

출처: 프랑스 생태전환부(현 주택담당부처)⁵⁾.

2 파리지 주택정책 ① 2025년까지 복지주택 비율 25% 달성⁶⁾

프랑스 정부는 일정 인구규모의 코뮌에 대해 복지주택 25% 이상 보유 의무화 (2013년 20% 의무화에서 25%로 상향조정)

② 2000년에 제정된 '연대와 도시재생에 관한 법'(loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain: SRU)을 통해 2020년까지 일정 인구규모의 코뮌에 대해서 복지주택(logement social)⁷⁾을 최소 20% 이상 보유하는 것을 의무화했으며, 2013년 뒤플로 I 법(Loi Duflot)⁸⁾에 따라 2025년까지 25%까지 목표를 상향조정

3) 프랑스 정부가 제공하는 주택임차료 보조금(allocation logement)이나 복지주택의 임대료 할인(réduction du loyer de solidarité: RLS)을 산정하는 소득기준을 결정하는 요소(임대료, 소득, 주택이 위치한 지대) 중 하나임.
 4) http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/141229_zoneABC_Octobre2014_cle11cadf.pdf (2019년 10월 17일 검색).
 5) <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-1-2-3> (2021년 2월 4일 검색).
 6) 이 이슈리포트에서 다루는 파리지 정책은 파리시(<https://www.paris.fr/>)와 안이달고 파리시장 정책공약 홈페이지(<https://annehidalgo2020.com/>)를 참조함(2021년 2월 4일 검색).
 7) 프랑스의 복지주택(logement social)은 1949년부터 개발됐으며, '사회주택', '사회복지주택' 등으로 번역됨. 민간임대를 이용할 수 없는 저소득층에 공급하는 임대용 주택으로 우리나라의 공공임대주택과 유사함. 운영 정책에 따라 장기간 거주 후 입주민이 원할 시 해당 주택을 구매할 수도 있음.
 8) '뒤플로법'은 I법, II법이 있으며, I법이 2013년 1월 18일 주택건설을 위한 공공토지 활용과 복지주택생산의무 강화에 관한 법임. 뒤플로 II법은 본고에서 임대료 제한조치와 관련하여 후술된 '알뤼르법'(주택에 접근성향상과 도시재개발을 위한 법, 프랑스어 약자로 ALUR)을 지칭.

② 수도권인 일드프랑스(Ile-de-France) 내에서 인구 1,500명 이상의 코뮌, 나머지 레지옹의 경우 인구 3,500명 이상의 코뮌이 인구 1만 5천 명 이상의 중심 코뮌을 포함한 인구 5만 이상의 인구 밀집 지대에 있는 경우, 코뮌 내의 제1주택(주거를 목적으로 소유하거나 임대한 주택) 중 복지주택의 비율이 최소 25%에 달해야 한다는 규정을 마련했으며 25%를 달성하지 못하는 경우 벌금 부과

② 복지주택은 임대료 수준과 정책대상에 따라 크게 3개 종류로 구분

- 복지주택 PLAI(Prêt locatif aidé d'intégration, 27%): 정부 지원율이 높아 임대료가 매우 낮게 책정된 복지주택
- 복지주택 PLUS(Prêt locatif à usage social, 43%): 프랑스에서 일반적 복지주택으로 널리 통용되는 저가임대료 주택
- 복지주택 PLS(Prêts locatifs sociaux, 30%): 위의 두 주택에 대한 신청 자격이 없지만, 민간임대를 이용할 소득수준에 못 미치는 가구에게 제공

안 이달고 시장이 이끄는 파리는 2025년까지 복지주택 비율 25% 달성 약속 (2018년 현재 21.10%)

② 파리시민의 $\frac{1}{4}$ (55만)이 복지주택에 거주하고 있으며, 복지주택이 없다면 파리의 임대료를 감당하기 힘들

- 현재 파리시민 10명 중 7명이 복지주택 신청 자격이 있을 정도로 임대료가 크게 상승함

② 파리시 복지주택은 2001년 13.44%에 불과했으나, 10만 호 추가 건설 및 4만 5천 호 개·보수(renovation)를 통해 재고가 크게 증가(2018년 기준 21.10%)

3

파리시 주택정책 ② 중산층⁹⁾을 위한 주택공급¹⁰⁾

파리시는 공공부동산기업을 설립하여 시세 대비 20% 할인된 임대주택 제공

② 60억 유로(파리 10억 유로, 공공은행 20억 유로, 민간 30억 유로의 현금 및 현물출자) 규모의 공공부동산기업을 설립하여 신규 건설, 사용하지 않는 사무공간의 주택 전환 등을 통해 중산층 대상 임대주택을 공급할 계획임

- 공공과 민간의 투자와 협력으로 시가보다 20% 저렴한 임대주택을 제공하며, 이는 파리에서 방 한 칸을 더 얻을 수 있는 수준의 혜택임
- 파리시와 공공주체는 운영과 입주자 선정에 있어서 결정적인 역할을 하며, 파리는 입주자 선정위원회를 결성하여 투명한 자격심사 수행 예정

9) 중산층에 대한 정의는 국가 및 기관마다 상이하나, 프랑스의 경우 통상적으로 소득기준 하위 30%와 상위 20% 사이를 의미함. 부부가 2자녀를 둔 경우 2016년 기준 세금을 제외한 월수입이 3,302유로(약 430만 원)에서 5,743유로(약 750만 원) 사이에 해당. (재정 교육원. <https://www.lafinancedepourvous.com/decryptages/finance-et-societe/inegalites/qu-est-ce-que-la-classe-moyenne/>, 2021년 2월 4일 검색).

10) <https://annehidalgo2020.com/espace-presse/> (2021년 2월 4일 검색).

중간임대료주택 LLI(logement locatif intermédiaire) 공급

중간임대료주택은 중산층을 대상으로 시장 가격보다 저렴하게 주택을 임대·공급하는 조치로 그랑파리에서 적극적으로 활용하고 있음.

- 즉 민간임대와 복지주택의 중간에 있다는 의미로, 중산층을 대상으로 시가의 20% 저렴한 가격으로 임대
- 건설자는 데파르트망 프레페(Préfet)¹¹⁾의 승인을 받아 부가가치세 10%의 혜택과 최대 20년간 건축된 부동산 관련 토지세 면제의 혜택을 받음
- 프레페 승인을 받기 위해서는 전체 주택면적 중 복지주택의 면적이 최소 25%를 차지해야 하고 세입자 또한 일정 소득수준 상한선을 넘지 않아야 함

〈그림 2〉 파리 14구 LLI 주택 포함 신규건설 주택 공고

출처: 일드프랑스 레지옹 주택사업국¹²⁾.

그랑파리에서 중간임대료주택을 집중 공급하고 있는데, 파리의 경우 5구와 14구 두 곳에서 공급

- 다양한 공급방식이 존재하나 일반적으로 건물의 일부분을 중간임대료주택으로 공급하는 형태로 개발 중인 파리 14구의 경우, 해당 건물의 34호 주택 중 9호가 중간임대료주택

토지와 건물을 분리하여 건물값만 지불하는 주택 6천 호 공급

파리시 토지관리 공공기업을 통해 시 사유지에 주택을 건설하고 토지와 건물을 분리해 건물값만 받고 주택을 판매하는 주택 6천 호 공급 예정

- 현재 파리 평균 시가(약 1만 유로/m²)의 50%에 해당하는 가격임

연대 토지관리 기관 OFS(Organisme de Foncier Solidaire)는 비영리단체로서 시 소유지에 아파트를 건설하여 아파트(건물) 가격만 받고 판매 계획(2021년부터 주택매매 시작 예정)

- 일정 소득수준의 범위 내에 있는 가구들이 저렴한 가격으로 주택 구매 가능
- 토지와 건물을 분리한 절반 가격의 주택공급 방식으로 주택가격은 상한선이 있으며, 주택소유자는 토지임대료와 관련 세금을 납부
- 주택 판매를 원하는 경우는 주택구매가에 물가상승률을 반영한 가격으로 양도 가능

11) 데파르트망 행정청(Préfecture)의 주장으로 중앙정부가 파견.

12) https://groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/2020/12/Total_Ref_CN_Logement-abordable-contractualise.pdf (2021년 2월 4일 검색).

4

파리시 주택정책 ③ 민간임대주택 임대료 제한조치

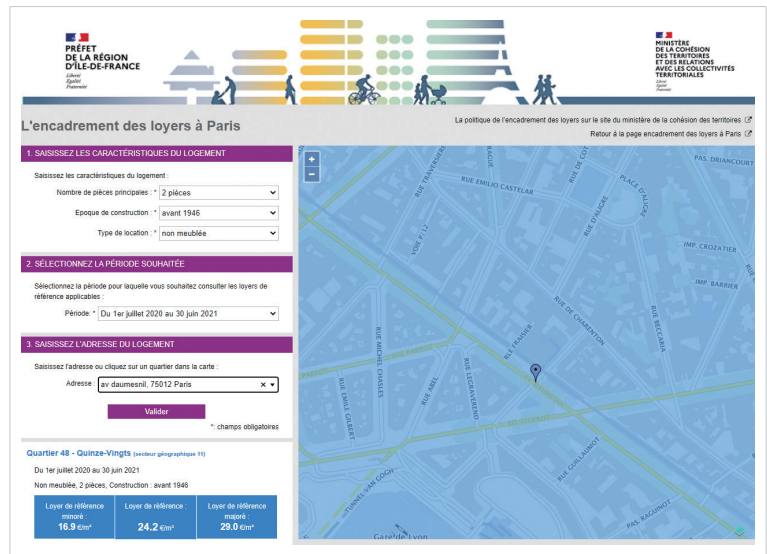
임대료 제한조치(dispositif d'encadrement des loyers)는 주택 임대료의 상한선과 하한선을 정한 조치로 법 정비 후 재실시

- 임대료 제한(encadrement des loyers) 조치는 알뤼르법(Loi ALUR)에 근거하여 2014년도에 파리시가 선구적으로 실시했으나, 파리시가 독자적·시범적으로 시행할 수 있는 근거가 부족하여 2017년 취소됨
- '주택, 도시 정비, 디지털의 변화 관련 법', 일명 엘랑법(évolution du logement, de l'aménagement et du numérique: Elan)을 통한 법 정비 후 파리시는 2019년 7월 1일부터 신규 혹은 갱신 임대계약에 대해 다시 임대료 제한조치를 시행(이밖에 릴Lille 시가 2020년 시행)

임대료 기준은 프레페의 명령으로 정하며 매년 물가상승률을 반영하여 갱신, 인터넷사이트를 통해 확인 가능: 기준임대료, 가산임대료(상한선), 차감임대료(하한선)

- 일드프랑스 레지옹 행정청(Préfecture)¹⁴⁾은 주택의 종류와 입지에 따라 기준 임대료를 중심으로 가산임대료(상한선), 차감임대료(하한선)를 정하고, 해당 정보는 전용 사이트를 통해 공유
 - 가산임대료는 임대료 상한선으로 집주인은 가산임대료 이상의 임대료를 책정할 수 없으며, 차감임대료 이하일 경우 집주인이 임대료 인상을 요구할 수 있음
 - 예외적으로 넓은 발코니, 현대적인 주방 및 시설 완비, 지하철역과의 거리 등 다른 주택에 없는 편의시설이 있다면 추가임대료를 부과할 수 있으나, 타당한 근거를 제시할 수 없는 경우 세입자는 신고 가능

〈그림 3〉 임대료 기준 공유 사이트



주: 주택 조건이 입력되면, 왼쪽 하단에 임대료 기준이 표시됨.
출처: 일드프랑스 임대료 제한조치 인터넷 사이트¹³⁾.

- 임대료는 건설연도, 생활공간의 수(생활공간은 부엌·욕실 등을 제외한 거실과 방만으로 계산), 가구 구비 여부, 주소라는 네 가지 요인에 따라 설정됨
 - 일드프랑스가 제공하는 인터넷사이트에서 해당 주택의 주소와 공간 수, 건설 시기, 가구 구비 여부에 관한 정보를 입력하면 주택의 m당 임대료 하한선과 상한선, 기준 임대료가 제시됨

13) <http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/> (2021년 2월 4일 검색).

14) 중앙에서 파견하는 관선지사가 있는 행정청으로 레지옹의 중심도시가 있는 데파르트망의 프레페가 레지옹 프레페를 겸함.

5

파리시 주택정책 ④ 관광형 임대 제한 및 임대시장 정상화

파리시는 에어비앤비 연간 활동 일수를 축소하는 등 일반 임대차시장의 정상화를 위해 노력

- 파리시는 관광객이 많아 에어비앤비 등 임대 플랫폼이 성공을 거둔 도시이며, 시민의 소득증대에도 기여했으나 임대 플랫폼이 발전하기 시작한 2012년부터 일반 임대용 주택의 수가 크게 감소하여 주택 임대차시장의 불안 우려
 - 파리 민간임대주택 중 6만 호가 일반 임대시장에서 사라졌으며, 이 중 상당수가 에어비앤비 등으로 전환된 것으로 추정됨
 - 파리시의 이달고 시장은 임기 말까지 3만 호가 다시 민간임대시장으로 돌아올 수 있게 하겠다고 공약
- 이달고 시장은 허가된 일수를 120일에서 60일 혹은 30일로 줄이고, 각종 사무, 경제활동 공간을 관광용 임대상품으로 변화하는 것을 방지하도록 노력하겠다고 언급
 - 2021년 파리시 20개 구별로 연간 활동 일수를 주민투표를 통해 결정하는 한편, 관광형 임대로 비어 있는 에어비앤비 주택을 구매하여 시가의 20% 저렴한 장기임대주택으로 내놓는 방안도 고려
- 파리시 주택 6개 중 1개는 비어 있거나 제2주택(별장)처럼 사용되고 있어 파리시는 이들 주택이 임대차 시장으로 나오도록 유도하기 위해 노력

6

파리시 주택정책 ⑤ 친환경·소셜믹스(Social Mix) 추구 주거단지 조성

철도용지, 병원, 사용하지 않는 사무실 건물을 활용하여 새로운 주택지구를 조성

- 복지주택, 시가보다 저렴한 임대주택 등 여러 사회계층을 위한 주택제공을 위해 파리시는 파리 경계에 있는 과거 산업용지(철도공사 작업장 및 차고 등)를 매입하는 한편, 파리시와 인근 코뮌을 연결하는 포트르(Porte, 과거 파리를 드나들던 문으로 현재 자동차 중심의 원형교차로 형태)를 재정비하여 주택을 포함한 도보 중심의 녹색지구로 탈바꿈
- 파리시장은 “건설의 혁명이 있기를 바란다. 건물을 철거하기보다는 보존하는 것을 선택하며, 친환경 자재(나무·흙·돌)를 시멘트보다 우선으로 선택해야 한다. 또한 건설에서도 고용 촉진을 실현해야 한다. 이와 같은 환경에 대한 우선순위를 지키고 실현해 나가기 위해 도시계획 규정을 바꾸어 나갈 것이다”¹⁵⁾라고 약속함
 - 신규 주거지구 조성의 대표적인 예로 북서부 외곽순환도로와 인접한 클리쉬 바티놀(Clichy-Batignolles) 지구가 있음
 - 클리쉬 바티놀 지구는 파리 중앙에 있던 법원이 북서부 경계로 이전하면서 조성된 업무-주거지구로 주택 3,400호를 조성, 다양한 사회계층이 어우러져 살 수 있도록 주택단지를 구성
 - 50%가 복지주택이며, 30%가 민간소유주택, 20%가 중간임대료주택(logement locatif intermédiaire)

15) Le Figaro. 2020. Olivier Marin(기자). Immobilier et logement: les chantiers d'Anne Hidalgo à Paris, 29 juin. <https://immobilier.lefigaro.fr/annonces/edito/acheter/j-achete/immobilier-et-logement-les-chantiers-danne-hidalgo> (2021년 2월 4일 검색).

7

요약 및 시사점

지역 맞춤형 정책시행을 위한 지역구분의 다양화

- 프랑스는 주택수급 상황, 인구 상황 등을 종합적으로 고려하여 지역(A·B·C지구, I·II·III지구)을 구분하고, 임대주택 공급, 금융 및 세제 지원, 임대료 상한선 설정 등에 활용
- 우리나라의 경우 주택정책은 주거급여, 공공주택, 임차인 보호, 금융 및 세제 등으로 다변화되고 있으며, 지역 맞춤형 정책 시행과 정책 효과성 제고를 위해 지역구분의 다양화가 필요

저소득층을 위한 공공임대주택 확충과 중산층 주거안정을 위한 다양한 주택공급 확대

- 파리시는 복지주택 비율을 25%까지 달성하기로 했으며, 여러 계층을 위한 다양한 형태의 임대주택 공급을 꾀하고 있음(PLAI, PLUS, PLS, LLI 등)
- 우리나라의 경우도 공공주택의 입주대상 계층 확대 및 품질 개선과 부담 가능한 주택의 지속 공급이 필요

환경을 살리고 다양한 계층이 공존하는 주거단지 적극 개발

- 파리시는 기존 건물의 활용, 친환경 자재 활용, 건축을 통한 고용증진과 하나의 주거단지에 여러 가지 주택공급 프로그램을 복합하여 소셜믹스 추구
- 우리나라도 수요자 필요(needs)에 부합하는 다양한 유형의 주택을 공급하고, 주거와 환경 및 에너지 등을 접목한 주거단지 확대 필요

임대차시장 정보 공유 등 임차인 보호와 임대차시장 안정을 위한 다양한 노력

- 파리시는 기준임대료를 중심으로 상·하한선인 가산임대료, 차감임대료를 설정하여 가산임대료 이상의 임대료를 책정하지 못하는 임대료 제한조치를 시행하고, 관련 정보가 인터넷을 통해 투명하게 공개
- 또한 에어비앤비 연간 활동 일수를 축소하여 이들 주택이 임대차시장으로 나올 수 있도록 유도
- 우리나라도 임대차시장 관련 다양한 정보를 축적하고, 이를 활용한 정책지원 활동 수행과 정보공유를 통한 시장 투명성 제고 필요

이수진 프랑스 낭트대학교 박사(infofrancecoree@gmail.com)

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터 연구위원(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)