

해 외 출 장 보 고

- 출 장 복 명 서 -

- 출 장 자 : 손경환 선임연구위원
- 출장일시 : 2008년 8월 21일 ~ 8월 30일 (9박 10일)
- 출장국가 : 영국, 프랑스

I. 출장개요

□ 출장기간: 2008.8.21(목) ~ 2008.8.30(토) (9박 10일)

□ 출 장 자 : 손경환 선임연구위원

□ 출 장 지 : 영국(런던), 프랑스(파리)

□ 출장목적

- 영국과 프랑스를 포함한 유럽의 부동산시장 동향을 파악하고 부동산시장의 투명성과 효율성을 높이기 위한 정책이나 제도 및 해외 부동산정보체계 및 제공되는 정보의 내용과 공개 수준 등에 관한 자료수집과 전문가 면담을 하려고 함.
- 또한 부동산정보 및 투자에 관한 지수나 지표 등에 관한 사항도 파악하고자 하며
- 빈곤층이나 노년층에 관한 주택정책과 도심재생사업과 환경친화적인 주거단지 중심으로 현장답사를 통하여 실질적인 정책운용현황을 파악

□ 출장일정

○ 프랑스			
일자	방문기관	면담자	주요협의내용
8/22(금)	OECD방문	J.Randall	· 프랑스 및 영국의 부동산시장변화 · 유럽 부동산시장의 정보체계
8/23(토)	Paris Rive Gauche		· 도심재생사업지역현장답사
8/24(일)	Marne La Valle		· Social Housing 주거단지 현장답사
○ 영국			
일자	방문기관	면담자	주요협의내용
8/26(화) (오전)	시티은행	J.Michels	· 유럽의 부동산시장변화 · 부동산금융시장(MBS, REITs) 및 서브프라임 충격
8/26(화) (오후)	Greenwich Millennium Village		· 친환경주거단지현장답사
8/27(수)	Silvertown Quays		· 도심재생사업지역현장답사
8/28(목) (오전)	런던대학	P.Cheshire	· 프랑스 및 영국의 부동산시장변화 · 부동산시장의 투명성과 효율성을 유지하기위한 정책 및 제도 · 노령층 및 극빈자를 위한 주택정책
8/28(목) (오후)	주택협회	Policy Officer	· 영국의 HomeBuy 제도

II. 주요활동 내용

1. OECD 랜달 면담결과

1) 유럽의 부동산시장 현황 및 관련 정책

□ 부동산시장 동향

- OECD 회원국의 2/3는 2006년 및 2007년 두해에 걸쳐 GDP 대비 주택부분에 대한 투자가 정점에 달했으며, 이후 지속적으로 감소
- 유럽국가는 신규주택 허가(housing permits) 물량도 크게 감소
- 유럽을 비롯한 글로벌 집값하락 추이는 금년이후에도 지속될 것이며, 미국 등 일부국가는 더 큰 폭으로 하락할 것으로 전망
- 이러한 집값하락이 주택부문 투자위축과 부실자산 증가로 이어져, 회원국의 GDP 성장을 크게 저해하는 요인이 될 것으로 전망

□ 부동산정책의 개요

- 유럽의 재산세 과표는 국가별로 상당한 차이가 있으며, 영국은 20년 이전에 만들어진 자산평가를 기초로 재산세를 부과하여 상당히 역진적인 구조이나 정치적 이해관계로 인해 수정곤란
- 주택통계도 유럽은 국가별로 상이하며 영국은 official series가 있는 반면, 독일은 분데스뱅크에서 관리하나 신뢰도가 떨어짐
- 금번에 면담한 OECD 전문가들은 부동산 실거래가 신고, 매년 실사를 통한 부동산과표 산정 등 한국이 부동산시장 선진화를 위해 도입한 제도에 대해 높이 평가

2. 영국의 HomeBuy 방식

□ 영국의 HomeBuy의 개요

- 영국정부는 서민층의 주택난을 해결하기 위해 90년대 초반부터 홈바이라는 주택구입방식을 통해 중·소득층, 주택구입부담능력이 낮은 계층을 위해 부담가능한 주택(affordable housing) 공급정책과 공동소유(shared ownership)정책을 수행
- 최근 영국 주택가격이 지속적으로 상승하여 가구의 부담능력이 저하되는 문제가 부각되고 있으며, 홈바이에 대한 관심도 증폭되고 있음
 - 홈바이는 2006-08 the National Affordable Housing 프로그램으로 2006년 4월 1일에 시작됨
 - 2006년 4월에 소개된 New Build HomeBuy는 정부주도하의 홈바이 브랜드 상품
 - 이는 2010년까지 자가소유지원 10만호 달성하기 위한 영국정부 목표사업의 일환으로 공공주도의 공공소유정책에서 민간참여도 허용하는 방식으로 확대
 - 홈바이는 공동소유를 통해 부담능력 부족가구의 주택보유 기회를 확대하고 지원함
- 개별가구가 공적 기관 및 민간개발업자와 주택소유지분을 공유함으로써 주택처분시 지분투자비율만큼 회수하는 방식으로 주택유형에 따라 구분
 - New Build HomeBuy, Open Market HomeBuy, Social HomeBuy

- New Build HomeBuy, Open Market HomeBuy는 이전의 공동소유권 방식의 주택구입제도(shared ownership)과 Homebuy 가계대출(equity loan)상품에 기초함

□ 시사점

- 홈바이를 비롯한 공동소유주택의 1/3이 낙후지역에 위치하여, 도시재생과 사회통합에 있어 균형잡힌 커뮤니티 조성이 기여
- 주택가격 상승으로 인한 주거비 부담문제를 완화하며, 중·저소득층의 주택구입시기를 단축시킴
- 사회주택과 자가주택의 중간적인 주택점유형태

3. 주요방문 지역

1) 프랑스의 La Defence

- 프랑스의 도심재개발지구인 라 데팡스(La Defence)는 낙후지역을 재개발해 기존 도심에서 하지 못한 기능을 수용하면서도 예술성과 역사성을 살리고 있음
- 라 데팡스 지구는 파리 중심지에서 서북쪽으로 15분 거리에 위치한 총면적 750ha(225만 평)
- 이 지역의 재개발을 위해 1958년에 라 데팡스개발공사(EPAD)를 설립하였고 6년에 걸친 계획 입안과 토지 수용 절차를 걸쳐 64년 개발을 위한 마스터플랜을 수립

- 그 후에 본격적으로 재개발 사업이 시작되었고 업무·공원·주거·기타지역 등 4개 지구가 순차적으로 추진
- 라 데팡스 지구는 도시 설계에 역사적 의미를 부여하고 건축물에 예술적 감각을 가미하여 첨단 건물과 조각품들이 어우러지게 하였음



<대개선문 전경1>

- 라 데팡스는 지하철과 철도, 주차장 등 모든 교통 관련 시설이 지하에 설치되고 지상에는 건축물들이 배치된 복층의 도시 구조를 이룸
- 또한 오랜 재개발 과정 속에서도 변함 없이 지켜진 ‘역사적 중심축(Great Axis) 연결’ 원칙도 재개발 상업지구에 깊이 드리워져 있음
- 루브르 박물관, 콩코르드 광장, 샹젤리제 거리, 개선문으로 이어지는 역사적 중심축 선상에 놓인 라 데팡스는 파리 도시계획의 맥을 잇고 있음



<대개선문 전경2>

2) 프랑스 LaValle

- 프랑스의 마른 라 발레(Marne la Vallee)는 파리 동부지역의 균형적 발전을 위해 파리동쪽으로 약 10km 지점부터 횡형으로 펼쳐져 있음
- 프랑스 정부에서 신도시개발공사라는 공공기관을 통하여 만든 신도시로서 약 4,500만평의 녹지지역을 4개 구역으로 나누어 장기에 걸쳐 단계적으로 조성하고 있음
- 마른 라 발레는 파리와 근접성(도시단위중 하나인 르와지르 그랑의 경우 파리입구에서 약 10km), 수려한 자연경관, 동쪽 고속도로와 지역 고속 전철망으로 연결되는 편리한 교통과 충분히 넓은 대지 등으로 인해 개발 예정지로 매우 좋은 입지 조건을 갖추었음



<마르 라 발레 전경>

- 파리의 5개의 신도시 중에서 가장 큰 규모이며 중앙 정부 (EPA)에서 개발하고 지자체 (SAN)에서 관리하며 약 1,600ha에 공업지구를 건설하고 복합형 선형도시구조를 가지며 중앙 집중적인 프랑스의 도시 전통에서 벗어난 형태임
- 1구역은 파리 교외와 직접적으로 연계된 고밀개발된 중심상업 지역이고 2구역은 단독, 공동주택이 혼합된 주거전용지역과 대학 및 연구시설이 밀집한 데카르트 단지로 구성
- 3구역은 현재 저밀로 개발되고 있으며 4구역은 최근에 유로 디즈니랜드가 건설, 성장이 급속히 진행되고 있는 지역으로 주택유형은 공동주택이 54%이고 전체주택 중 43%가 임대주택이며, 이중 26%가 사회임대주택(HLM)으로 구성

3) 영국 London Greenwich Millennium Village

- 도크랜드의 그리니치 페닌슐라 지역에 위치하고 있는 밀레니엄 빌리지는 지속가능한 개발방식과 최신 기술 및 정보 통신을 도입하여 21세기 미래형 주거지 모델을 시도
- 밀레니엄 빌리지는 전체적으로 약 1400여개의 새로운 주거를 포함하고 있으며 영국에서는 상대적으로 고밀도 주거형식으로 계획되었고 1999년 1단계의 건설을 시작으로 2005년까지 개발 계획됨



<그리니치 밀레니움 빌리지 전경>

- 밀리니엄 빌리지 특징은 옛마을의 속성을 되찾고 걸어다닐 수 있는 공간환경을 조성하기 위해 자동차가 없는 단지가 조성되며 주차장은 가든 스퀘어의 지하에 감추고 커뮤니티가 활성화될 수 있도록 타원형으로 계획



<그리니치 밀리니움 빌리지 위치도>

4) 영국 Canary Wharf

- 런던의 금융중심지로서의 HSBC Barclays Natwest 등의 영국의 최고의 은행들이 몰려 있으며 건축물 또한 각각의 특색을 가지고 있음
- 타워브리지는 1894년 건설이후 런던 도심과 항구지역간의 관문역할을 하였으나 1980년 이후 항구로서의 역할을 중단
- 빈 공터였던 도클랜드 지역에 1,000ha를 확보해서 새로운 신도시를 건설하였는데 1981년에 개발공사가 시작하여 1998년에 개발이 완료하였으며 도클랜드 건설을 통해 새로운 일 자리를 창출
- 도클랜드 개발당시 가장 중요한 문제는 교통이었는데 도심과 연결된 경전철 사업을 정부가 승인하여, 1986년에 경전철사업이 시작되어 지금까지 계속 추가 확장중이며
- 도로와 지하철이 새로 연결되면서 현재 88%가 대중교통을 이용하고 6%는 본인차량을 이용

- HSBC, City Group 등 66%가 금융관련 업무를 하고 있으며, 언론, 신문·잡지사 등이 입주중이며 쇼핑가가 활성화되어 있음
- 정부에서 투자한 지분은 없고 순수하게 민간자본으로 구성되어 모건 스탠리사 75% 지분을 갖고 있는데 미국과 캐나다 자본이 많이 들어와서 이 지역을 Canada Square라고 함