

# 국 외 출 장 복 명

- 출장자 : 이수욱, 박천규
- 출장기간 : 2012년 6월 20일(수) ~ 6월 29일(금)
- 출장국가 : 프랑스 파리, 영국 맨체스터/런던, 중국 북경

# I. 출장개요

## 1. 출장목적

- 지역부동산시장 분석, 부동산시장 패러다임변화 등에 따른 정책 등에 대한 워크숍 개최, 전문가 면담, 지역 현장 방문
- 유럽 및 중국의 지역별 부동산시장 분화양상 및 이를 고려한 맞춤형 부동산정책 시행 사례 등을 파악
  - 유럽 및 중국의 부동산하위시장 분석을 위한 정책지표 및 통계자료를 살펴보고, 부동산하위시장 특성 파악을 위한 분석방법론 파악

## 2. 출장기간 및 방문기관

### 1) 출장기간

- 2012년 6월 20일(수) ~ 6월 29일(금)

### 2) 방문기관

#### 프랑스 파리

- Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement
  - Research Workshop 개최
  - 참석자:
    - (파리정부) Raphaëlle Goddet 등 관계자
    - (OECD) 성대복 박사
    - (국토연) 이수욱 부동산시장연구센터장, 박천규 책임연구원

## □ 영국 맨체스터

- 맨체스터대학교
  - Research Workshop 개최
  - 참석자:
    - (맨체스터대학교) Stephen Hincks 교수, Isac Kim 연구원 등
    - (국토연) 이수욱 부동산시장연구센터장, 박천규 책임연구원
- 맨체스터 주택시장 현지 조사

## □ 영국 런던

- London Urbanplasma
  - Research Workshop 개최
  - 참석자:
    - (London Urbanplasma) 양도식 소장 등 관계자
    - (국토연) 이수욱 부동산시장연구센터장, 박천규 책임연구원
- 런던 주택시장 현지 조사

## □ 중국 베이징

- 주택과 도시건설부 정책연구중심
  - Research Workshop 개최
  - 참석자:
    - (주택과 도시건설부 정책연구중심) 왕췌린(王珏林) 부주임 등 관계자
    - (중국 절강대학교) 박인성 교수
    - (국토연) 이수욱 부동산시장연구센터장, 박천규 책임연구원

### 3. 해외출장 세부일정

일 자	출발지	도착지	방문기관	업무수행내용	접촉예정 인물
6.20 (수)	인천	프랑스 (파리)	-	○ 이동	
6.21 (목)	프랑스 (파리)		Ministere des Finances	○ 한-불 합동 워크숍 개최 - 지역시장 현황 및 정책	Raphaëlle Goddet
6.22 (금)	프랑스 (파리)	영국 (맨체스터)	-	○ 이동	
	영국 (맨체스터)		맨체스터 대학교	○ 한-영 합동 워크숍(1차) 개최 - 지역시장 현황 및 분석	Stephen Hincks
6.23 (토)	영국 (맨체스터)			○ 현장조사	
6.24 (일)	영국 (맨체스터)	영국 (런던)		○ 이동	
	영국 (런던)			○ 현장조사	
6.25 (월)	영국 (런던)		London Urbanplasma	○ 한-영 합동 워크숍(2차) 개최 - 지역시장 현황 및 분석	양도식 박사
		중국 (베이징)		○ 이동	
6.26 (화)					
6.27 (수)	중국 (베이징)		주택과 도시건설부 정책연구중심	○ 업무협약 및 세미나 개최	왕췌린 (王珏林)
6.28 (목)	중국 (베이징)			○ 현장조사	
6.29 (금)	중국 (베이징)	한국 (인천)		○ 이동	

## II. 주요 출장 결과

### 1. 프랑스 임대차시장 관련 정책

#### □ Sceller법 : 임대조건으로 주택구입시 구입비의 25% 세금 감면

- 목적: Robien 및 Borloo 법 교체, 금융위기 속 민간 임대투자 장려.
- 30만 유로 한도 내에서 9년간의 임대조건으로 재산 가격의 25%에 상응하는 세금 감면.
- 2009년 1월 1일부터 수정안 Scellier으로 인해 투자자들은 Scellier 수정안 면세와 현재 버전의 Robien 법의 면제를 선택 가능.
- Scellier법의 세금 감면에 관련된 투자.
  - 미래의 새로운 주택
  - 주택의 건설
  - 거주 외의 용도에 영향을 미치는 지방주택의 변화
  - 낙후된 시설들의 새로운 시설들에 가까운 기술적 성능을 획득하기 위한 주택 재건 사업 자각.
  - 미완성주택들의 완공을 위한 취득.
  - REIT의 자금 출자는 Scellier의 감면 조건을 충족시키기 위하여 95%의 출자금의 투자자금으로 독점적 사용을 제공.
- Scellier의 세금 혜택
  - 2009.01.01.~2010.12.31일 까지 새로운 주택을 인수 시, 9년 동안 주거의 25%에 상응하는 세금이 감소
  - 2011.01.01부터, 삭감은 주택 가격의 22%로 증가, 2012.01.01일부터 13%로 증가
  - 3년 동안 임대 약속을 한번 연장
  - 세금 감소는 연간 4%, 즉 15년 동안 총 21% 세금 감면
  - 세금 감면은 9년에 걸쳐 나눠 진행
  - 세금 지불을 초과하면, 그 차등은 다음 6년 동안으로 이월
  - 거주자에 대한 소득 최고한도 유, 임대료 최고한도는 무
  - 재산의 구매가치 최고액은 300,000 유로

## □ SRU법 : 기초지자체에 대해 공공임대주택 건설 20% 의무화

### ○ 목적

- 국토 개발의 법적 틀을 재손질, 지속가능한 발전 포함
- 최상의 도시 균형을 목표, 다양하고 양질의 거주 공간 제공
- 사회적 융합, 도시정책과 교통정책간의 논리적 일관성 추구
- 도시공동화에 대한 우려, 공간적 낭비에 반대하는 투쟁
- 깨끗한 교통과 환경 친화적 경제에 대한 선호

### ○ 개념

- 인구 3500명 이상의 기초 지자체들이 20%의 저소득층을 위한 공공 주택을 갖출 것을 의무화

### ○ 주요 조항

- 연대성의 필요
- 지속 가능한 개발(환경보호, 도시 관리)
- 민주주의와 지방분권의 통합

### ○ 내용

- 지속 가능한 개발 접근 방법의 일환으로, 비도시화 지역과 불규칙한 도시의 확산을 줄이기 위한 인센티브는 이미 도시화 된 영역을 권유
- 50,000명 이상 도시에 포함된 3,500명 이상 마을에서 공공임대주택 20% 건설을 통한 사회적 통합
- 공공 주택 건설 의무를 지닌 지자체는 매년 보조금 지불을 통해 법을 피함.
- 공간이 부족하거나 토지가격이 높은 지자체들이 이용, 많은 지자체들은 공공 임대주택 건설을 피함.
- 이 같은 지역 이기심은 인구 문제가 계속되는 동안 국가 및 지역 결속을 위태롭게 함.

○ 법률의 진화

- 2006년 1월 월말 SRU는 파트릭 Ollier, 제라드 Hamel, 주택에 대한 국가 책임에 관한 법안을 통해 국회에 의해 완화
- 2006년 5월 30일, 국가 의회에서 파트릭 Ollier은 740개 지자체에 부과한 20% 사회 주택의 정원에 대한 수정안을 재발표
- 법률 Borloo는 지자체 내에서 20% 쿼터 위의 마을에서 20% 쿼터 아래의 마을로 공공주택의 이동을 허용함으로써 원래 SRU법의 인센티브를 약화
- 2008년 7월 10일, 크리스틴 Boutin은 access to housing에 대한 의안을 제시
- 빌 Boutin의 SRU법 규제 완화의 4가지 우선순위
  - 더 많은 주택을 건설
  - 국민들의 주택 소유 촉진
  - 더 많은 사람들의 공공주택에 대한 access to housing 허용
  - 부적절한 주택에 대한 저항.

○ 결과

- 2008년 대략 730개의 20%이하의 공공 주택률을 가진 지자체 중에 330개는 그들의 목적을 달성 실패
- 지역위원회에 따르면 2005년부터 2007년까지 프랑스의 44%의 마을은 20% 공공 주택률 목표를 충족하지 못함.

□ 프랑스 임대차보호법(1989. 7. 6일 법)

## Title I : 집주인과 세입자 사이의 관계

### chapter 1 : 일반 조항

#### ○ Article1

- 임대인과 임차인의 권리 및 의무 균형의 필요성
- 주택에 대한 권리는 기본권이며 행사되는 법률의 구조 내에서 적용. 이 권리의 행사는 주택 유지 보수, 주택 소유 및 임대 분야에서의 발전의 선택의 자유를 의미
- 집주인과 세입자의 권리 및 의무는 개인적인 관계와 집단적 관계에서 균형을 유지

#### ○ Article2

- 공공에 관한 조항
- 임대인에 의해 주거용도 및 혼합 용도의 주택뿐만 아니라 토지, 주요시설, 주차장, 정원 및 기타 시설에 임대료 적용

#### ○ Article3

- 임대 계약은 서면으로 성립, 다음 사항들을 지정
  - 이름 또는 임대인과 그의 가정 또는 본사의 이름과 그 대표자
  - 효과 및 기간의 날짜
  - 임대재산의 목적 및 일관성
  - 개인적인 목적으로 사용되는 토지와 장비의 지정
  - 임대비, 지불 조건과 개정 규정
  - 보증금 비
- 임대 계약서에는 임대 재산의 생활 영역을 지정, 목록은 계약서에 첨부
- 목록은 당사자 참여한 제삼자에 의해 설립되며, 제삼자의 개입의 경

우 협상 수수료는 임차인이 지불. 만약 그 목록이 설립될 수 없다면, 토지 관리인에 의해 집주인과 세입자 사이에서 동등하게 분담하거나 또는 의회에서 명령된 비용에 의함.

○ Article3-1

- 임대인이 제공하는 기술적 분석 기록은 계약서에 첨부

○ Article3-2

- 텔레비전 서비스를 정보는 집주인 제공하고 이는 서명하거나 갱신할 때 임대차 계약에 첨부.

○ Article4

- 문서화 되지 않은 조항에 관한 내용들

○ Article5

- 건물을 임대하는 행위를 구축하는데 참여한 사람의 보수는 임대인과 임차인이 똑같이 공동 부담.

○ Article6

- 임대인의 의무

·임대인은 임차인에게 신체적 안전이나 건강에 위험을 초래할 수 있는 위험요소들을 정확하게 알려 주어야한다 등,,

○ Article6-1

- 임대기간 중 건물에서 발생하는 문제는 임대인이 해결

○ Article7

- 임차인의 의무

·매월 약속한 임대료를 지불한다.

·임대한 건물을 해를 입히지 않고 안전하게 사용한다.

·임대기간 동안 발생한 손해나 분실에 대한 정확하게 보상한다 등,,

- Article8
  - 임차인은 임대인의 서류상 동의 없이 시설물을 임대하거나 대여불가 (대여 시 평방미터당 임대료는 임차인이 부담하는 금액을 초과 하여서는 안됨)
- Article9
  - 두 임차인의 임대 공간 교환에 관한 내용.
- Article9-1
  - 배우자의 존재가 임대인에게 공지되지 않은 경우, 시민연대 협정 하에서 자동으로 파트너나 배우자에 대한 구속력을 가짐.

## chapter 2 : 임대기간

- Article10
  - 계약기간은 최소 3년에서 6년.
  - 계약 만료 후 자동갱신, 자동갱신 시 그 기간은 전과 동일
  - 예외: 당사자 간 사전 동의 후 특별 조건 만족 시, 임대 만료 전 갱신 가능
- Article11
  - 특별한 이유로 주택을 3년 이하(최소 1년이상)의 계약을 체결할 경우 그 이유를 계약서 명시
  - 임대인은 이유를 확인하고, 그 이유가 합당하지 않을 경우 계약기간 연장을 제안하고 임대기간은 3년으로 간주

- Article12
  - 임차인은 제 15 조 두 번째 단락에 제시된 형식과 시간에서 따라, 언제든지 임대계약을 종료가능
  
- Article13
  - 임대인이 부모님과 가족들로 구성된 시민사회조직인 경우나 재산이 나눌 수 없는 구성원에 의해 공동 소유되는 경우 조항 11과 15가 적용.
  
- Article14
  - 거주지 포기에 관한 내용
  - 임차인에 의한 거주지포기인 경우 계약은 지속
    - 조항 1751에 제시된 배우자
    - 거주지 포기 일로부터 적어도 1년간 함께 살았던 자손
    - 시민 연대 협정에 따른 거주자와 관계된 파트너
    - 거주지 포기일로부터 적어도 1년간 함께 살았던 부모, 동거자, 부양가족
  - 임차인이 사망한 경우 계약은 이양.
  
- Article14-1
  - 거주지가 포기된 건으로 여겨질 경우, 임대인은 임차인에게 거주지 소유를 정당화 하라고 공고 가능.
  
- Article15
  - 임대인에 의해 임차인이 이사를 할 때 에는 그 이유는 정당하고 정확하게 명시.
  - 공고기간은 3개월.

## chapter 3 : 임대료와 비용

### ○ Article16

- 제 17과 19 조항에서 언급된 임대료의 통계자료는 주택 장관이 승인한 임대료 관측소에서 수집하고 다른 부서로 전달
- 조정 위원회가 당사자 간 화해를 증진하고 분쟁 해결을 위한 소유 정보를 요청할 수 있는 재판관을 제공

### ○ Article17

#### a) 임대료

- 신규주택
- 공가는 조항 6에서 정의한 특성에 따라 면제 및 개선작업 실시

#### b)

- 최초 임대나 6개월 이내에 개선작업을 한 주택의 표준은 법령에 의해 정의.
- 위에서 정의 되지 않은 최초 임대 대상이나 공가는 제 19에 정의된 조건 하에서 주변 주택의 임대료 참조에 의해 결정.
- 정부는 의회에 섹션 a와 b에 해당하는 공가의 임대료 변화에 대한 비교 리포트를 제출.

#### c) 재계약시 임대료에 관한 내용

- 재계약시, 명확하게 과소평가 된 경우에만 임대료 재평가
- 임대인은 재계약 6개월 전 임차인에게 공고.

#### d) 임대료 인상에 관한 내용

- 임대료 검토 시는 당사자가 합의한 날짜나 계약 년도 말
- 임대료 증가는 분기별 통계 및 경제 연구 진흥원이 제공한 소비자 물가 변화를 참조한 임대료의 수준을 초과할 수 없음

### ○ Article18

- 임대료 최대 변화폭 조정에 관한 내용
- 전체에 비해 예외적인 임대료나 시장의 변화에서는 임대료 최대 변화폭을 조정할 수 있음

- Article19
  - 참조되는 임대료에 관한 내용
  - 참조되는 임대료는 주변의 유사한 건물이나 동일한 지리적 위치에 있는 유사한 건물의 임대료
  
- Article20
  - 분쟁 해결을 위한 조정위원회에 관한 내용
  
- Article20-1
  - 임대 시설이 규정에 부합하지 않으면, 임차인은 임대인에게 규정 준수 요청 가능
  - 두달 안에 임대인으로부터 회신을 받지 못하면, 조정위원회는 의견을 발행 가능.
  - 문제 해결 시 까지 임대료를 줄이거나 지불을 중단할 수 있음.
  
- Article21
  - 임대인의 영수증 발행 의무에 대한 내용
  
- Article22
  - 임대 보증금에 관한 내용
  - 임대 보증금은 한 달 임대료를 초과할 수 없음
  
- Article22-1
  - 임차인의 임대계약 보증을 가입하지 않은 임대인은 담보를 요구할 수 없음.
  
- Article22-1-1
  - 민법 제 2321에 규정된 독립적인 담보는 조항 22에 규정된 임대 보증금을 가지고 금액 한도는 같음

- Article22-2
  - 계약 시 임대인이 요구할 수 있는 필요한 문서들  
·사진 ID, 주민등록증, 입출금내역서, 혼인신고서, 범죄기록 등
  
- Article23
  - 수리에 대한 비용은 임대료에 포함
    1. 임대 건물의 다른 부분의 사용과 관련된 서비스
    2. 임대 재산의 일반적인 사용의 항목에 대한 정기 점검 및 경미한 수리에 대한 지출 (ex. 엘리베이터)
    3. 임차인에게 직접적인 이익이 되는 서비스에 해당하는 금액
  
- Article23-1
  - 에너지 절약이 임대인에 의해 실현될 때는, 임차인에게도 에너지 절약에 대한 짐이 부담될 수 있음.
  
- Article24
  - 임대료 미납에 의한 자동 계약 종료에 대한 조항은 미지급에 대한 요구 이후 2달 동안만 유효
  - 미납금액에 대해서는 이자나 벌금이 적용
  
- Article24-1
  - 임차인이 임대인과 분쟁이 있고 다른 임차인들도 같은 이유로 분쟁을 하고 있는 경우 소송을 제기 가능.
  
- Article25~36
  - 이전 법조항 변경에 관한 내용.

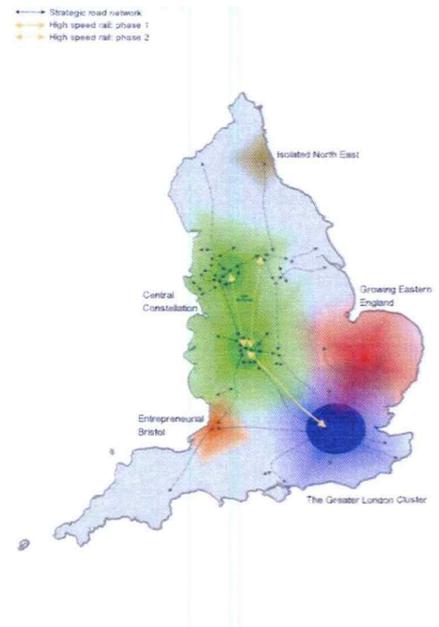
## Title II : 기타

- Article37~39
  - 법 폐지 변경에 대한 조항
  
- Article40~43
  - 법제도의 적용되지 않는 예외 사항 및 변경된 조항들.

## 2. 맨체스터대학교 도시정책연구센터(Centre for Urban Policy Studies) 프로젝트 현황

### □ A Map for England Spatial Expression of Government Policies and Programmes

- 이 프로젝트는 공간계획의 이슈와 우선사항을 알기 위해 정부 부서, 비정부 공공기관의 정책과 계획에 대한 맵을 그리고 있다. 지역들의 상호작용과 연결성 분석을 통해 UK의 통합적 국가 공간 계획의 체계를 설립하고 UK의 공간 구조와 트렌드 변화를 검토한다. 또한 정부 정책 및 계획의 맵핑을 통해 정책 설립과 국가적 공간 체계를 위한 공간의 구조를 설립하고 있다.

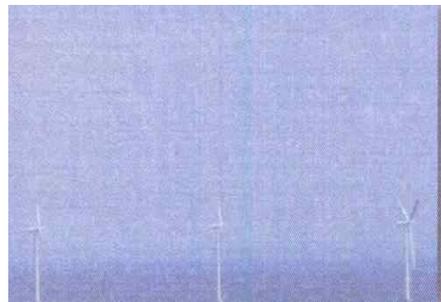


#### ○ 연구의 4가지 주요 내용

- 분명한 공간 표현과 결과를 통한 정부 정책 및 계획 평가
- 비정부 공공기관이 착수한 경제적, 사회적, 환경적 우선사항을 전제로 한 분명한 공간표현과 결과를 가진 정부 정책 및 계획의 주제도
- 정부 정책 및 계획의 존재로 인해 유발된 공간의 시너지 효과와 충돌의 패턴 인식과 도표 맵의 발표
- 비정부 공공기관의 발전과 지역주의 행동의 제공을 위한 주요 이슈 및 공간 구조를 다루는 차후의 연구 강조.

## □ DIVERSIFYING SPACES FOR THE DELIVERY OF RENEWABLE ENERGY INFRASTRUCTURE

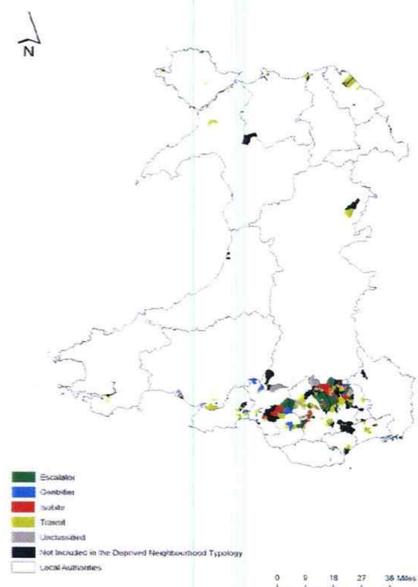
- 2010년에 발표된 국가 사회기반시설 계획에 따르면 국가적 사회기반시설의 제공을 뒷받침하는 전략적 방향의 부재는 지속적이고 균형적 경제 발전을 위한 사회기반시설에 대한 새로운 접근 방향을 필요하게 만들었다. 여기서 새로운 접근 방향은 새로운 기반시설을 수용하기 위한 공간의 다양화이다. 선박항구를 풍력발전 기반시설의 공간으로 사용을 촉진하기 위해 정부의 실업 대책 지원 지역에 위치한 항구에 새로운 자금의 흐름이 발생하고 있다. 다른 공간과 그것들의 기능들은 다양한 방법으로 이해되었고 상징적 지표들에 의해 체계화 되었다.



- 선박항구는 전통적으로 운반과 화물을 위한 시설로 여겨지고 발전되었다. 재생에너지 사회기반시설을 수용하기 위한 선박항구공간의 변화는 선박항구 공간이 새롭게 인식되고 체계화되는 잠재력을 가지는 것을 의미한다. 이 새로운 인식화와 체계화는 다각적이고 다기능적인 공간을 창조하였다.

## □ UNDERSTANDING CHANGE IN DEPRIVED NEIGHBOURHOODS

- 낙후된 지역에서의 사람들의 웰빙 라이프를 강화하고 사회적 책임을 뒷받침하는 인근지역의 역할은 유럽 뿐 아니라 어디에서도 도시 정책에서 가장 중요한 부분이다. 최근에는 어떻게 기능적이고 공간적인 상황들이 낙후된 인근지역들을 형성하는지에 대해 관심이 많다.
- 인근지역의 변화에 대한 각각의 요인들의 이해를 위한 논쟁이 강조되고 있다. 그러나 지리학적으로 각기 다르고 그들의 구성요소나 기능측면에서 다양하기 때문이라고 정의 되었다. 이것은 구성요소, 기능성, 공간적 상황들의 영향이 다른 장소에서 다른 방법으로 나타나는 것을 의미한다. 그러므로 낙후 지역의 공간 변화의 요인은 통합적인 방법으로 인식될 필요가 있고 미래의 정책은 복합적 요인들에 민감할 필요가 있다.
- 이 프로젝트의 목적은 낙후된 지역에서의 인근지역의 구성요소, 기능성, 상황의 영향력을 측정 및 이해하기 위한 개념적이고 방법론적인 프레임워크의 개발을 통해 공간 변화 측정을 위한 공간 분석의 접근방법을 발전시키는 것이다.

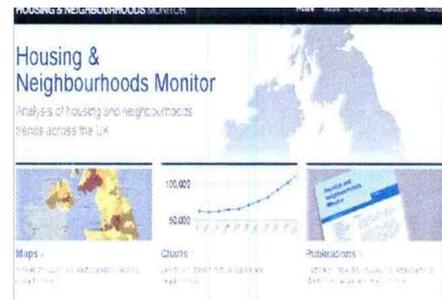


## □ JRF HOUSING AND NEIGHBOURHOOD MONITOR

- 이 연구는 HOUSING과 NEIGHBORHOOD의 트렌드와 정책의 영향에 대한 두 개의 UK 보고서뿐만 아니라 특정 국가보고서를 낳았다. UK보고서는 주택시장을 다루고 있고 지방지역을 지지하는 다양한 정책 처방에 대한 의문을 제기하였다. 작은 규모의 지방 정책과 대규모의 주택 정책 사이에서 갈등이 있다. 적절한 연결성을 가지기 위한 노력은 조금 더 상세한 정책의 필요성을 제시하였다.

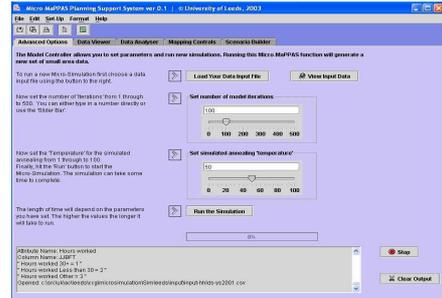


- 다양한 나라들에서 다양한 문제가 있기 때문에 England, Wales, Scotland, Northern Ireland 국가 문제를 다른 보고서를 제작하였다. England 보고서는 재건축 및 도시에서 행정기관의 위치와 신규주택 공급의 중요성에 대해 주목하였다. Wales 보고서는 Wales의 첫 번째 재건축 마을의 진행 과정을 다뤘다. Scotland 보고서는 공공자원이 눈에 띄게 줄어들었을 경우에 가격이 알맞은 신규 주택 공급의 방법들에 대해 평가하였다. Northern Ireland 보고서는 주택시장의 위기 기간 동안에 어디에서 주택에 대한 투자가 발생하는지를 조사하였다.



## □ Planning Support Systems

- CUPS가 고급의 범위를 사용하게 하는 동안, 분석 방법, 특히 지리적 사용 정보 시스템, 이러한 많은 기술들은 정책에 의해 적용하기 어려울 수 있다.



- 리처드 킹스턴의 작품과 특히 혁신적인 공공 참여 GIS의 사용을 통해 CUPS는 기획 및 재생 과정을 향상시키는 ICTs의 개발과 사용에 광범위한 전문성을 가지고 있다.



- 마이크로 시뮬레이션 Modelling 및 예측 정책 분석 시스템 (마이크로-MaPPAS)이 분기별 기준 공간 스케일 변화에서 데이터를 분석하기 위해 개발 되었으며, 향후 20년간 사회 경제적 시나리오를 모델링할 수 있다. 시스템은 인구 조사 유형 데이터와 빈번한 지리적 특성 설문 조사 데이터를 사용하여 작동한다.

- 공공 참여와 환경 계획 및 의사 결정 만들기 프로세스에 참여를 강화하는 GIS 사용은 PPGIS의 발전을 이끌고 있다. 주요 목적은 시민들에게 믿을 수 있는 정보와 데이터에 대한 액세스 권한을 제공하여 주변 자연과 환경에 대해 보다 객관적인 판단을 내릴 수 있도록 하는 것이다. 최근에는 시민 참여를 강화하고 EU IntelCities 프로젝트를 통해 의사 결정 지원 시스템을 제공하는 디지털 통신을 활용한 미래 도시 모델 시스템을 개발했다.

## □ UNITING BRITAIN: THE EVIDENCE BASE

- 보다 효과적인 국가 공간 계획을 추진에 대한 광범위한 노력의 일환으로 로얄 타운 계획 연구소는 공간적 구조 underpins 개발의 더 나은 이해를 위해 기반 구축을 의뢰했다. 이것은 2000년에 그 후속 연구이다.



- 인구 통계 학적 요인, 사회 문화적 요인, 기술 경제 및 비즈니스 경쟁력 및 환경 조건 모양 공간 구조 및 공간 동향의 움직임과 영국의 공간적 경향을 형성하는 방법을 이해하기 위해, 분석 장소뿐만 아니라 변화의 움직임에 인한 공간적 위치와 상호 작용 및 연결에 초점을 맞추고 있다. 이것은 영국의 공간적 구조가 무엇인지 사전적 개념 없이 진행되었다.

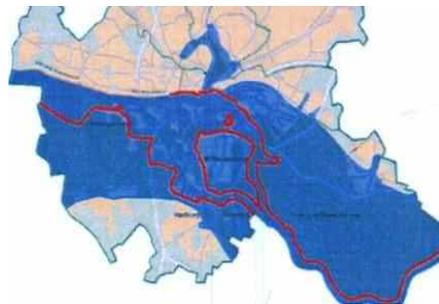
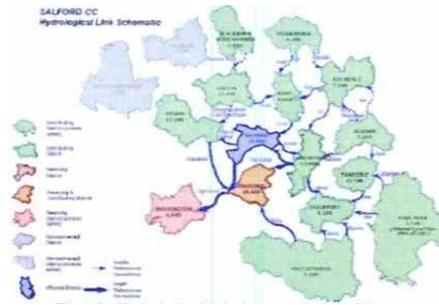


- GIS 기술의 사용은 우리가 기존 행정 구역의 경계에 의한 편견을 받지 않고 상세한 공간적 스케일에서 최대한 공간적 패턴을 매핑할 수 있었다.

- 분석은 공간적 계획에 대한 정책 영향을 가지고 6가지의 의미 있는 기능 공간 클러스터의 개념적 파생을 이끌었다(the London Supernova; the Central Constellation; the Tyne-Tees Cluster; the Central Belt of Scotland; the Belfast Cluster; and the South Wales and Bristol Channel Cluster). 연구의 결과는 영국의 공간 계획 프레임 워크의 필요성에 대한 논쟁과 관련하여 다양한 정책 시나리오를 개발하는 로얄 타운 계획 연구소와 작업 그룹을 알리는 데 도움이 될 것이다.

## □ SMATeST: SMART RESILIENCE TECHNOLOGY, SYSTEMS AND TOOLS

- 기후 변화의 엄청난 영향은 전 세계에 걸쳐 사회의 엄청난 변화를 일으켰다. 그러나 기후변화의 원인을 줄이기 위한 국제적인 노력은 미미한 진척을 보였다. 실제적인 적응 전략은 기후 회복 커뮤니티를 발전시켰고 기후변화에 가장 시급한 문제를 해결하는데 도움을 주었다. 게다가, 증가하는 홍수 재난, 도시구조와 커뮤니티 파괴와 사망자 발생은 자연재해를 준비하고 대비하는 노력을 집중시켰다.



- 비록 최근 기술 발전은 기술적인 복구능력을 향상 시켰지만 그 활용도는 부분적이고 일관성이 없다. 가장 궁극적인 목표는 혁신적인 홍수 복구 기술을 향상시키고 시험하는 것이다. 10개의 대학교가 같이 연구에 참여하면서 어떻게 혁신적인 기술, 도구, 시스템을 효율적으로 사용할 수 있는지를 분석하고 있다. 특히 복구에 방해되는 장애물이나 저항들을 찾고 극복하는 방안에 집중하고 있다.
- 새로운 기술, 시스템과 도구들이 개발될 것이며 이러한 것들의 실행 가이드라인이 설립되고 적용될 것이다. 궁극적으로 전체론적인 홍수 예방 시스템 디자인이 가능할 것이고 새로운 유럽의 홍수 예방 관리 정책의 수행이 가능할 것이다.

## □ SPATIAL PLANS IN PRACTICE: SUPPORTING THE REFORM OF LOCAL PLANNING

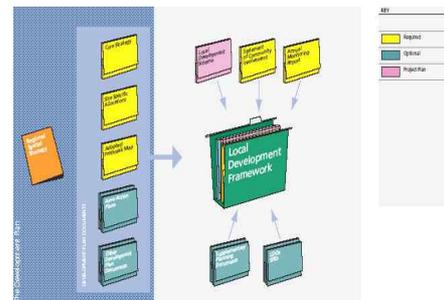
- SPiP의 공간 계획은 계획가들의 계획 시스템의 프론트 라인에서 일을 하면서 얻어진 공유된 지식과 경험의 자원을 제공함으로써 지역계획의 변화 단계를 지지하는 방법으로 간주되었다.
- 2004년 the Planning and Compulsory Purchase Act는 지역수준의 지역발전 프레임워크 계획을 소개하였다. 지역발전 프레임워크(LDFs)는 특정 지역의 요구에 맞는 다양한 지역 개발 문서 (LDDs)의 유연한 포트폴리오이다. 새로운 LDF 시스템은 모든 계획 문제는 하나의 개발 계획 문서의 부분으로 다루어야 했던 융통성이 없고 응답속도가 느린 기존 시스템을 대체하였다.
- SPiP 계획의 의도는 새로운 제도에 대한 그들의 전환과 적응기간 동안에 지방 계획 당국을 지원하는 것이었다. 이 연구는 계획과정에 참여하는 이해관계자들이 포괄적이고 능동적인 계획방법을 이해시켜 지속가능한 사회를 만들기 위해 의도되었다.



Achieving Successful Participation  
Literature Review

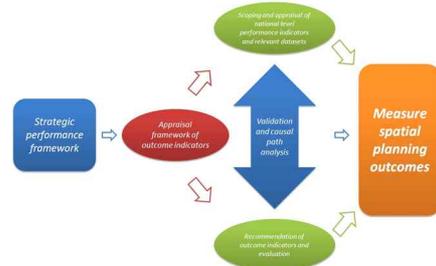
Spatial Plans in Practice:  
Supporting the reform of local planning

sustainable communities

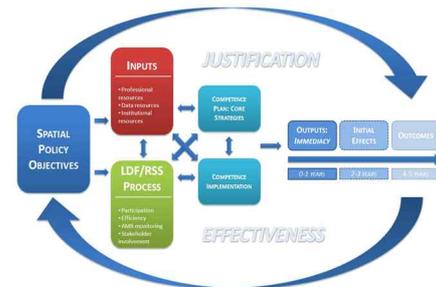


## □ MEASURING SPATIAL PLANNING OUTCOMES

- 2004년 계획시스템의 변화 이후, 계획의 공간 요소와 공간과 장소에 대한 비판적 사고를 새롭게 강조하고 있다. 공간 계획은 특정 지역에 영향을 미치는 개발 결과를 형성하기 위해 개입하는 것을 목표로 하고 있다. 정책 개입은 개입 입력, 출력 및 전반적인 결과에 대해 특정한 가정을 만들었다. 이것들은 문맥상 요인과 및 정책의 이행 및 통합 프로세스에 의해 형성된다.



- 공간계획이 공간의 형성과 중재 과정이란 생각도 있지만, 이것은 바람직한 결과를 가져올 수 있습니다. 지속 가능한 개발은 통합적이고 장기간의 개념으로 볼 수 있지만, 너무 광범위하고 애매해서 쉽게 측정하기 어렵다. 또한 환경 보호, 경제 발전과 사회적 자본에 대한 수요 사이에 중요한 상호 관계와 대립이 있다. 이것은 누가, 어떻게 공간 계획의 서로 다른 경쟁 목표의 상대적 중요성을 설립하는 의문을 남긴다.



- 20개의 공간적 결과 지표가 공간 계획의 5 가지 주요 목표를 반영하기 위해 확인되었다. 이러한 지표의 변화는 광범위한 요소에 의한 것이지만, 그것들은 개념적으로 정책들의 목표에 관련되어있다. 많은 것들은 공간 계획의 소관을 넘었다. 그것들은 계획 목표의 다른 차원의 대리 지표이다. 그들의 개념적 관련성, 정책 통합, 기술적 견고, 책임 있는 의사 결정 기여에 관련된 표준에 의해서 엄격하게 평가 되고 있다.

## □ LOCAL DEVELOPMENT FRAMEWORK MONITORING

- 모니터링에 대한 강력하고 체계적인 접근 방법을 개발과 연례 감시 보고서의 준비를 위해 DCLG (이전 ODPM)는 새로 설립된 지역 개발 프레임 워크에 대한 모니터링 프레임 워크 (LDF)을 개발하기 위해 Cecilia Wong, Mark Baker와 Sue Kid를 (리버풀 대학교) 임명하였다.
- 최근 영국 계획 시스템의 점검은 오히려 순전히 '토지이용 계획'보다 '공간', 그리고 전략 모니터링에 대한 체계적인 접근 방법을 채택의 중요성에 대한 개발에 중점을 뒀다. 모니터링은 증거 기반 정책을 만드는 데 점차 중요한 요소가 되고 있다. 과거에는 모니터링은 부정적인 의견에 대응함으로써 토지 이용 계획을 정상적으로 되돌리는 오류·정정 메커니즘으로 간주되었다.
- 본 프로젝트에서 연구팀은 가장 중요한 문제, 기회와 공간 계획 정책을 개정 및 조정의 관점에서 앞으로 발생할 수 있는 방법을 파악하여 모니터링에 대한 긍정적이고 미래 지향적인 접근 방식을 채택했다.



Planning shapes the places where people live and work and the country we live in. It plays a key role in supporting the Government's wider social, environmental and economic objectives and for sustainable communities.



## □ THE LINKs BETWEEN SOCIAL CHANGE AND CHANGE IN URBAN ENVIRONMENTS

- brownfield 토지의 재사용은 도시계획과 재생을 위한 중요한 과제로 등장하고 있다. 도시 태스크포스 보고서 및 후속 도시 백서는 주택에 사용 이전에 개발된 토지의 공유를 증가시키는 몇 가지 방법을 강구하였다. 질적 측면에서 brownfield 토지에 새로운 개발을 집중하고, 현대적 도시 재생의 핵심요소가 되는 사이트를 개발하기 위한 정책 행위자들의 의견이 있다. 이외에도 이것은 도시 스프롤 현상과 green field 개발의 확산을 줄일 수 있을 것으로 보여 진다. 양적 측면에서 이 정책들은 미치는 영향들을 주시하였다. 2008년 까지 이전에 개발된 토지에 60%의 새로운 주택을 제공하는 목표를 달성하였다.

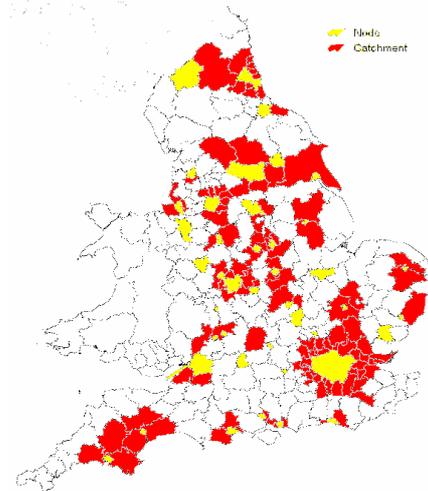


- 위치 및 물리적 특징과 영국에서 이전에 개발된 토지의 경제적 전망에 대한 지식은 광범위 하지만, 사회적 차원에 대한 지식은 매우 제한되어 있다. 따라서 이 프로젝트는 brownfield 토지의 재사용이 재사용된 토지와 그 인접지역의 사회 변화에 미치는 영향을 평가한다.
- 그 프로젝트는 어떻게 brownfield의 토지 재사용이 사회적, 물리적 변화에 영향을 미치는 알기 위한 National land use database of previously developed land의 포괄적인 사용을 초래하였다. 게다가 여섯 개의 도시지역의 변화 패턴은 조금 더 상세하게 분석되었다.

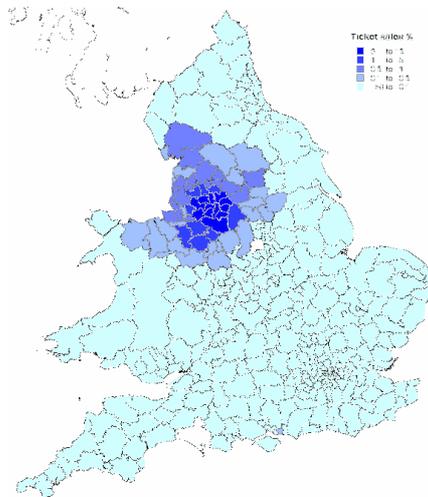


## □ A FRAMEWORK FOR CITY REGIONS

- 오피스 부총리는 도시지역에 대한 미래의 국가 정책 프레임 워크를 뒷받침하기 위해 도시지역 개념을 탐구하는 CUPS와 SURF을 의뢰 했다. Brian Robson과 Kitty Lympelopoulou은 통근에 대한 국가의 데이터를 보고, 도시 지역의 개념을 구체화 할 수 있는 증거 자료를 개발하였다. 이 연구는 이후에 노스 웨스트와 웨스트 요크셔에서 도시 지역 흐름을 탐구하기 위해 North West Development Agency 의해 발표되었다.



- 도시 지역은 중요한 기능적인 실체이다. 통근의 흐름(Flow)은 영국의 주요 도시를 형성하는 지역 지구를 구분한다. 흐름(Flow)의 다른 유형의 경우, 도시 'catchments'는 매우 광범위하다. 흐름(Flow) 데이터에 따르면 도시 지역의 지리는 불분명 하고 다양한 다른 기능에 의존한다. 그러나 큰 도시의 지류 지역은 매우 광범위하고 경제적인 성능에 상당한 의미를 갖고 있다.



- 정책결정을 위한 도시 지역의 구성 요소에 대한 경제적 논리는 도시의 경제적 성과가 지역에 점점 더 중요시 되고 있다. 주요 도시 지역은 현재 지역 경제의 원동력이다.

□ RESILIENT DESIGN FOR COUNTER-TERRORISM: DECISION SUPPORT FOR DESIGNING EFFECTIVE AND ACCEPTABLE RESILIENT PLACES.

- 이 프로젝트는 혼잡한 공간과 공공건물에 대한 효과적이고 수용 가능한 테러방지 디자인 사이의 균형을 조사한다. 궁극적인 목표는 이해관계자 및 이해 당사자 범위 내에서 사용되는 의사 결정 구조 개발이다. 영국 정부는 현재 공공 공간을 확보하기 위한 전략을 개발하고 계획가들의 공공의 안전 확보에 대한 책임을 지적했다. 이러한 배경으로 이 프로젝트는 공용 수용에 관한 문제뿐만 아니라 실무자를 위한 잠재적인 역할 평가를 조사하였다. 그것은 바쁜 쇼핑 지역과 라이트 레일 시스템에 초점을 맞추고 있지만 기타 공공장소에 적용 가능한 해법을 개발할 것입니다



**Counter Terrorism Protective Security Advice**  
for Bars, Pubs and Nightclubs



- 최근의 연구에서 다룬 내용
  - 도시 내 테러 위협을 줄이는 감시와 테러 관리 대책의 영향
  - 테러리스트의 위협 관리의 새로운 정부의 모든 계층에서 탄력적 포럼을 통한 테러리스트 위협 관리의 새로운 형태의 영향
  - 군중에 대한 새로운 형태의 테러리스트 전술 사용의 증가
  - 교통 네트워크의 테러리스트 공격의 영향을 줄이기 위한 엔지니어링 솔루션의 잠재력
  - 사회적 영향력과 도시 사회의 대테러 관리의 수용성
  - 지속적인 환경 건설의 창조성이 포함할 수 있는 재난 관리의 전문 기술

### 3. 주택하위시장 개념 및 응용 : 영국사례를 중심으로



MANCHESTER  
The University of Manchester

Centre for  
Urban  
Policy  
Studies

Spatial Analysis and Policy Evaluation  
[www.sed.manchester.ac.uk/research/cups/](http://www.sed.manchester.ac.uk/research/cups/)

## The Definition and Application of Spatial Housing Markets

*Some insights from the UK*

Dr. Stephen Hincks,

Centre for Urban Policy Studies, University of Manchester

## Presentation Preface

- UK comprised of 4 different countries
  - Scotland
  - England
  - Wales
  - Northern Ireland
- Great Britain – Scotland, Wales and England – minus Northern Ireland
- I'll talk about my research that has focused on UK as a whole, Great Britain or England specifically



## Introduction

- Long been acknowledged that housing markets operate below the national level and across administrative boundaries (Jones, 2002)



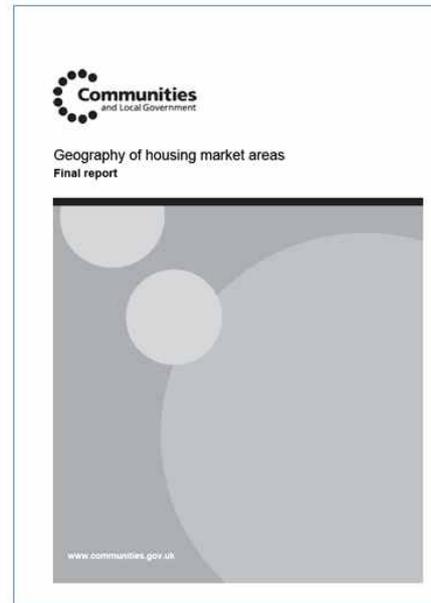
## Introduction

- Nevertheless, in the UK there has long been an acceptance of administrative boundaries as proxy housing markets
- Little functional meaning within the housing market/system



## Introduction

- Increasing emphasis placed on developing functionally defined evidence-bases
- NHPAU – To identify a set of consistently defined Housing Market Areas
- Functional areas to inform strategic planning and housing policy development



## Housing Market Area Definition

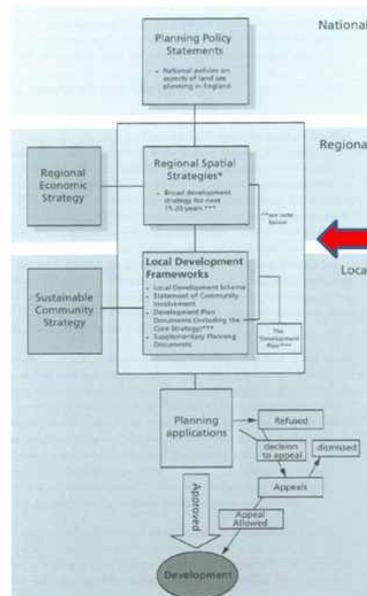
# Why use functional Housing Market Areas?

- Administrative geographies are defined and redefined to take into account political and administrative considerations
- Functional areas are intended to reflect a 'spatial reality' albeit within a set of conceptual and methodological assumptions
- Offers a framework to develop planning and policy interventions for areas that reflect reality rather than convenient 'management' boundaries

# Housing Market Areas

- Long been applied in Scotland to underpin planning policy development
- Only recently been considered (since 2004) and applied in England
- Used for two main purposes:
  - Strategic Housing Market Assessments
  - Strategic Housing Land Availability Assessments

How the existing planning system works at local, regional and national level



Sub-regional SHLAAS, SHMAs – potentially within a HMA framework

\*\* Prepared with consent provided by the Regional Sustainable Development Framework  
\*\*\* Local Development Strategy in London

## Concept of Housing Market Areas



- HMAs are 'areas within which people are willing to search for housing...[and]...which contain both the *origin* and *destination* of the great majority of households who move home' (Housing Market Assessment Manual, 2004)
- '...geographical area within which most people both live and work and where most people moving home (without changing job) will have sought a house' (O'Sullivan *et al*, 2004)

## Concept of Housing Market Areas



- Alternative definition: '...areas across which patterns of house price formation are such that *similar* dwellings in *similar* neighbourhoods command *similar* prices' (University of Sheffield, 2005)

## Housing Market Areas

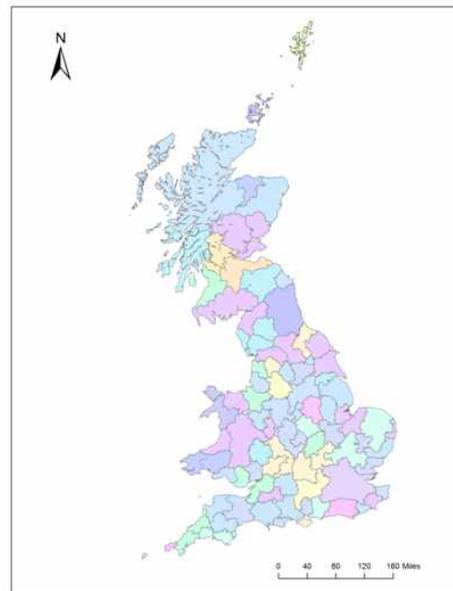
- Functionally defined spatial housing markets
- NHPAU project – set of consistently defined HMAs
- Defining principles
  - Housing Market Search Patterns
    - Search behaviour (Wheaton, 1990)
  - Spatial Arbitrage/substitutability (Jones, 2002)
    - Transactions through space
  - Commuting (Jones *et al*, 2010)
    - Employment driving housing market processes (Hincks and Wong, 2010)
  - Scale
    - Housing market processes operating at different scales
    - Urban submarkets versus Strategic HMAs

## Project Outcome

### Housing Market Areas

Two-tier approach:

- Strategic Framework HMAs defined by long distance commuting flows (77.5% commuting closure) and long term spatial framework.
- Local HMAs defined by migration patterns (50% migration closure) that determine limits of short term spatial house price arbitrage.



# Application of Housing Market Areas

## Example 1 – Interaction of Housing and Labour Markets

An Analysis of the Spatial Interaction of Housing and Labour Markets in North West England

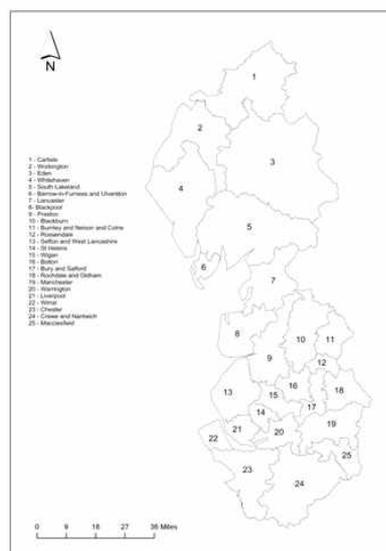
Hincks and Wong (2010) and Hincks (2012)

## Spatial Interaction of Housing and Labour Markets - Background

- Lack of systematic research into housing and labour market interactions
- Complex multi-agent and multi-sector interactions: not effectively captured by traditional modelling approaches + poor quality data
- Study was commissioned by the North West Regional Development Agency (NWDA)
- To consider the daily interaction of housing and labour markets through the process of commuting in North West England

## Spatial Interaction of Housing and Labour Markets – Identifying HMAs

- Housing Market Areas defined by Brown and Hincks (2008) for North West England



## Identifying Labour Markets

- Study uses 2001 travel to work areas (TTWAs) as approximations to functional labour markets
- Defined for whole of the UK

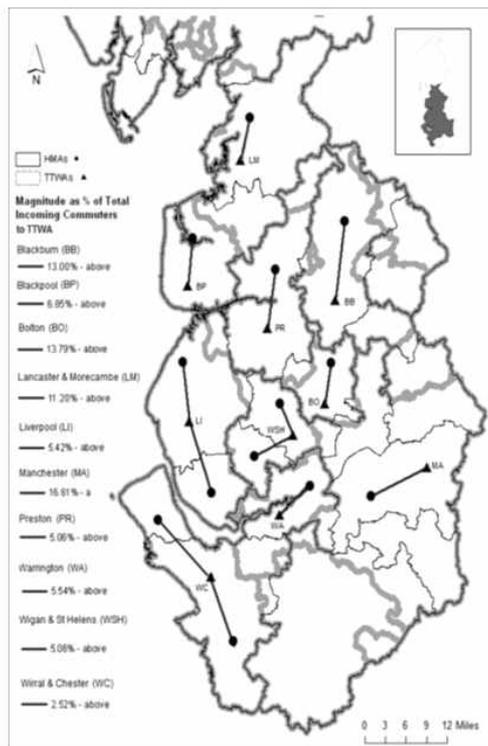


## Analysing Commuting Flows

- GIS approach adopted to analyse commuting flows based on 3 components:
  1. Creation of an origin and destination matrix of actual commuting flows – 2001 Commuting O-D  
Identified 3-order flow structure through statistical analysis (see Hincks and Wong, 2010)
  2. Mapping of commuting patterns

## First Order Flows

- 25 flows classified as *first order flows*
- These connect spatially coincident HMAs and TTWAs
- These dominant flows account for over two-thirds of all commuting workforce in the region
- Suggests that the majority of workers will commute to limited number of local labour markets to reduce commuting costs
- Largest of the flows found between the respective HMAs and TTWAs of Manchester and Liverpool
- Characteristic of the high levels of commuting across the urban-industrial belt
- High first order flows are also characteristic of commuting between the HMAs and TTWAs of the dominant urban areas



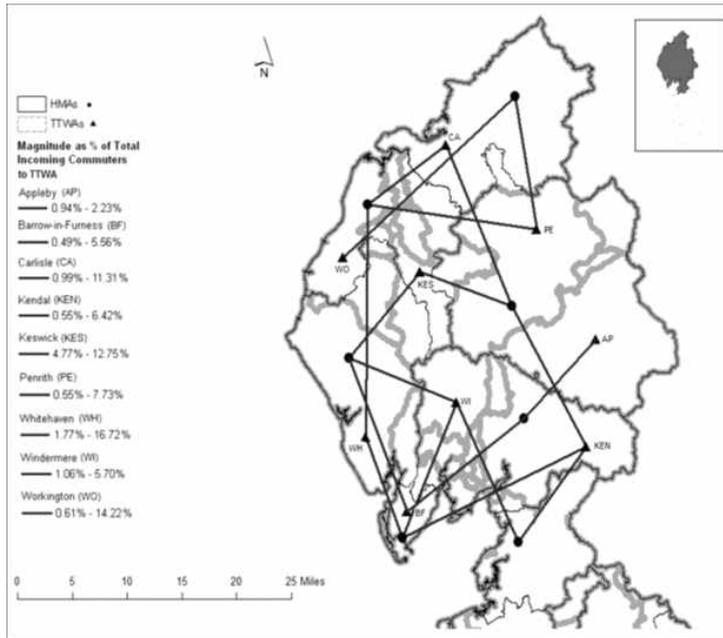
First-order commuting flows between HMAs and TTWAs of the urban-industrial belt and other large urban centres.

## Second Order Flows: 1

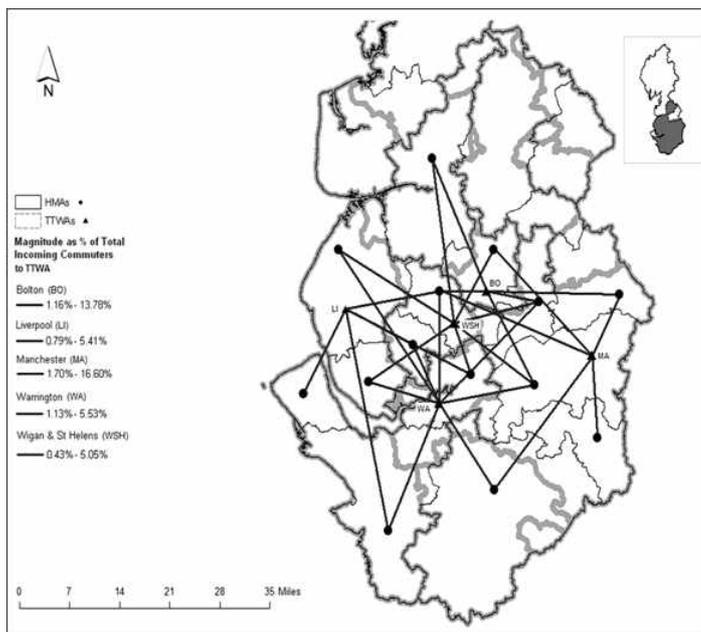
- *Second order flows* have significantly smaller magnitudes when compared to first order flows
- A quarter of all regional commuters are concentrated in second order flows
- Tend to connect HMAs and TTWAs in the same sub-region
- However, also cross-commuting between HMAs and TTWAs in different sub-regions
- Cheshire HMAs serve as a major supply pool of labour for the TTWAs in the urban-industrial belt
- Much lower levels of commuting into the urban-industrial belt from Lancashire

## Second Order Flows: 2

- Analysis suggests that there is a degree of balance cross-commuting between the HMAs and TTWAs of the urban-industrial belt and Lancashire
- Contrasts significantly to the interaction of the urban-industrial belt and Cheshire in which Cheshire is an important hinterland of urban-industrial belt
- Reflects process whereby workers locate in a desirable residential location and take up jobs in older industrial areas
- Another finding is that the urban-industrial belt acts as a buffer between the housing and labour markets of Cheshire and Lancashire
- Also connections between the Cumbria and the south of the region are limited
- Analysis suggests that north and south of the region are two highly self-contained areas in terms of the daily interaction of housing and labour markets



Second Order Commuting flows into the TTWAs of Cumbria



Second-order commuting flows into the TTWAs of the urban-industrial belt

## Example 2 – Housing and Locality Change in UK

### Background

- Identified a set of coherent and robust indicators to monitor trends in relation to housing and localities in the UK – explore impacts of recession of housing market structure

### Housing and Locality Indicators

- Supply/demand balance
- New build: private sector
- New build: social sector
- Standardised house price/change
- Standardised market rent level
- Standardised social rent level
- Homelessness
- Ratio-based affordability measure
- Private sector transactions
- Population Levels
- Population in most deprived areas
- Level of unemployment
- Employment rate
- Secondary school attainment level
- Level of domestic burglaries
- Enterprise birth
- Enterprise death

## Methodology

### Principal Component Analysis

- PCA undertaken for 2005 and 2010 time points
- Identify factors to explain housing and locality 'structure' – pre and post-recession
- Eigenvalues above 1
- Two standard diagnostic tests applied
  - KMO – Measure of sampling adequacy
  - Bartlett's Test of Sphericity
- Factor Scores ranked
- Ranks mapped
- Four Equal Intervals

## Results

- PCA 2005
- 4 Components Extracted
- 4 Factors explain approx. 66% of variance
- Factor 1 – 28%
- Factor 2 – 22%
- Factor 3 – 10%
- Factor 4 – 6%

Component Matrix<sup>a</sup>

	Component			
	1	2	3	4
HP2005	+++	+		+
Unemp05	---	++	+	+
SocRent06	+++	+	+	+
Affordability05	+++	+	-	+
BR05	+++	+	+	+
%Deprivedpop05_10%	---	++	-	+
Emp05	++	--	+	--
Homeless06	--	-	++	-
MarkRent06	++	++	++	+
Burg05	-	+++	+	-
DR05	-	+++	+	+
PrivNew06	+	+++	-	--
Pop05	+	+++	++	++
SupplyRatio06	+	++	-	-
Education05	+	--	+++	+
Trans05	--	-	+++	+
SocNew06	+	++	++	--

Extraction Method: Principal Component Analysis.

a. 4 components extracted.

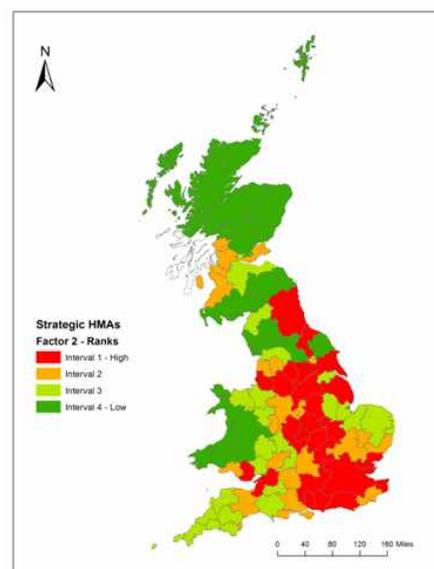
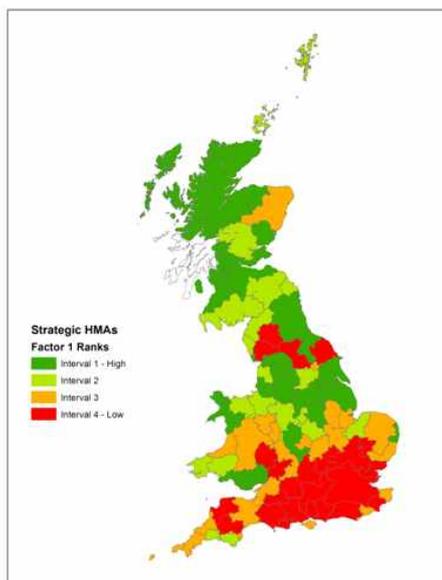
## Results

- 2005 Factors

Factor and Description	Examples
<b>Factor 1</b> – Dynamic but pressurised housing market conditions and housing affordability issues. The high levels of affluence and positive socio-economic attributes as well as the more dynamic enterprise culture in these areas have contributed to pressurised housing markets conditions.	London and wider South East England
<b>Factor 2</b> – High housing demand and supply dynamics with relatively high population densities but negative socioeconomic conditions including difficult employment and educational contexts.	Greater London, Southern East Midlands, and metropolitan areas
<b>Factor 3</b> – Open but exclusionary private sector housing market with intermediate markets functioning to capture unrealised demand. Homelessness is comparatively high illustrating the exclusionary element but there are positive educational conditions.	London, wider South East England and Scotland
<b>Factor 4</b> – Diverse housing market functioning but sluggish housing supply coupled with challenging employment conditions	London, South West Scotland, and Central Lancashire

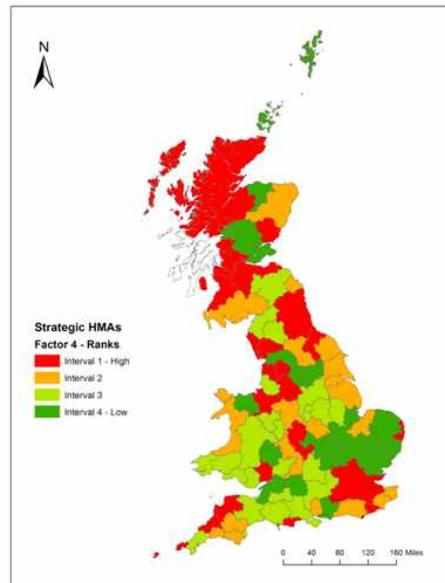
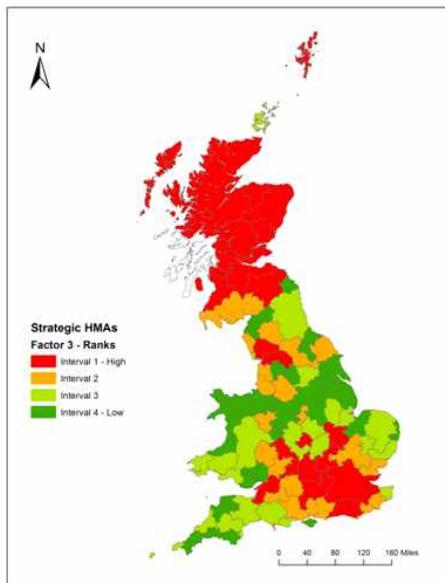
## Results

- 2005 – Factor 1 & 2 with Spatial Distributions



## Results

- 2005 – Factors 3 & 4 with Spatial Distributions



## Results

- PCA 2010
- 5 Components Extracted
- 5 Factors explain approx. 75% of variance
- Factor 1 – 26%
- Factor 2 – 21%
- Factor 3 – 11%
- Factor 4 – 9%
- Factor 5 – 7%

Component Matrix<sup>a</sup>

	Component				
	1	2	3	4	5
HP2010	+++	-	+	-	+
Affordability10	+++	--	+	-	-
SocRent09	+++	+	-	+	-
MarkRent09	+++	+	++	-	-
Homeless09	+++	--	++	++	+
Education10	++	+	--	-	++
Burg09	+	+++	+	-	+
%Deprivedpop10	--	+++	-	-	+
Unem10	--	+++	+	-	+
Emp10	+	---	+	+	+
Supplyratio09	+	+++	-	-	-
Pop10	+	++	++	+	++
Trans10	--	-	+++	+	+
SocNew09	+	+	++	-	--
DR09	++	++	-	+++	-
BR	++	++	-	+++	-
PrivNew09	+	++	++	-	---

Extraction Method: Principal Component Analysis.

a. 5 components extracted.

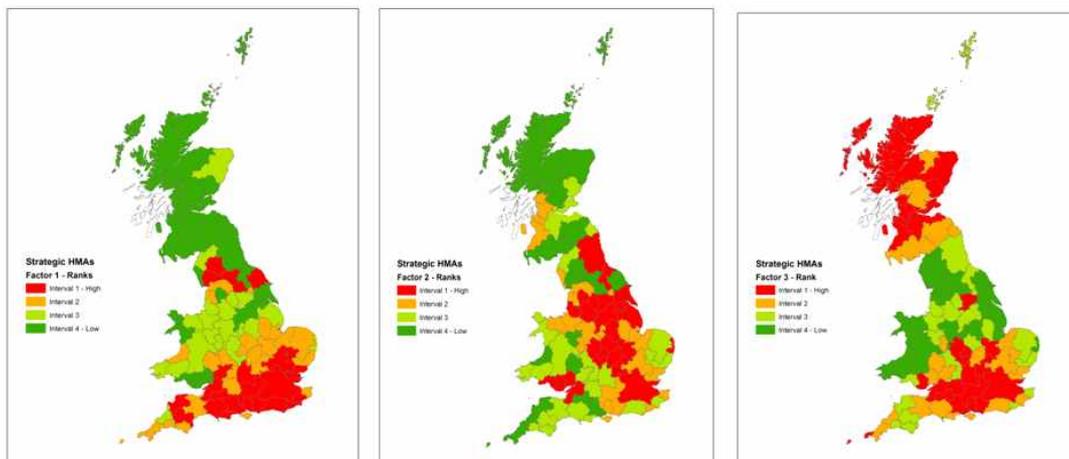
## Results

- 2010 Factors

Factor and Description	Examples
<b>Factor 1</b> – Dynamic but pressurised housing market conditions and housing affordability issues. The high levels of affluence and positive socio-economic attributes as well as the more dynamic enterprise culture in these areas have contributed to pressurised housing markets conditions.	London and wider South East England
<b>Factor 2</b> – Less pressurised housing market conditions but clear socioeconomic challenges including high deprivation and unemployment and stagnant enterprise effects.	Greater London, Southern East Midlands, and metropolitan areas
<b>Factor 3</b> – Open but exclusionary private sector housing market with intermediate markets functioning to capture unrealised demand. Homelessness is comparatively high illustrating the exclusionary element and negative conditions are evident in relation to education.	Greater London and wider South East England and Scotland
<b>Factor 4</b> – Stagnation in the enterprise context with increasing homelessness suggesting challenging housing market and wider social conditions.	London, Scotland, North and South West Wales
<b>Factor 5</b> – Sluggish housing supply across the private and social sectors. Medium correlation with higher population densities and education attainment. Evidence of wider socioeconomic challenges including deprivation and unemployment.	London, Newcastle, Manchester, Liverpool, Lancashire, Newcastle, Edinburgh

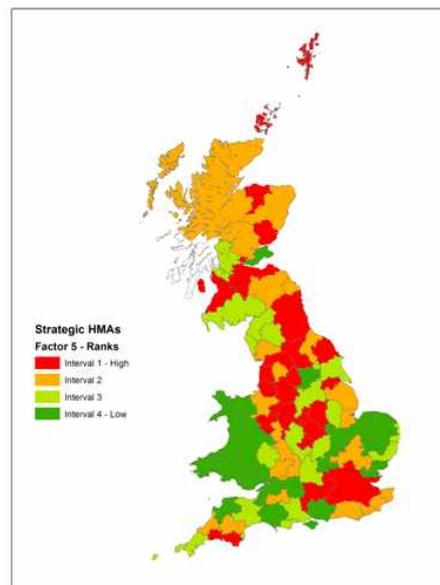
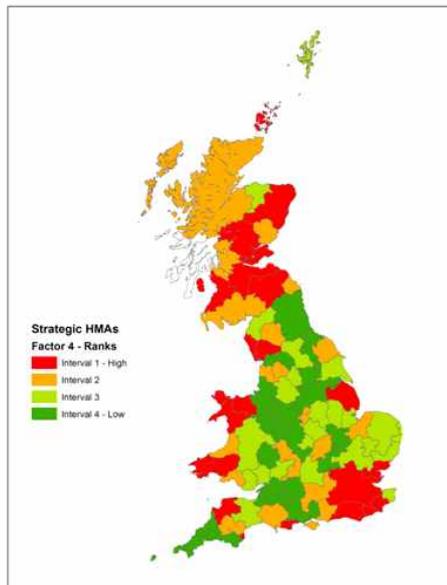
## Results

- 2010 – Factors 1, 2 & 3 with Spatial Distributions



## Results

- 2010 – Factors 4 & 5 with Spatial Distributions



## Findings

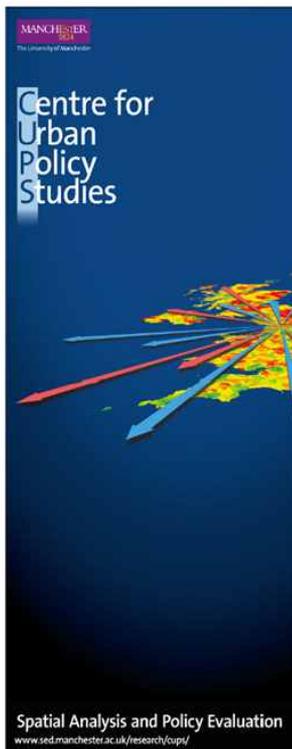
### 2005 Context

- Evidence of variable dynamism in housing markets across GB
- More pressurised housing markets in London and South East England
- Challenge lay in reducing pressure in the housing market through improved supply and affordability
- But London was paradoxical
  - Dynamic housing market highly desirable living environment but extensive socioeconomic challenges.
- Other metropolitan areas faced significant challenges
  - High housing market (supply and demand) dynamics with clear socioeconomic challenges (including London)

## Findings

### 2010 Context

- Evidence of variable dynamism in housing markets in South East England and London (strong and sluggish)
- Sluggishness in many other parts of GB especially in metropolitan areas
- Socioeconomic challenges have been spatially embedded more extensively across GB than was seen in 2005
- In particular, stagnation in enterprise and emergence of challenging employment conditions



# Thank you

Dr. Stephen Hincks

[Stephen.hincks@manchester.ac.uk](mailto:Stephen.hincks@manchester.ac.uk)

Centre for Urban Policy Studies

[www.sed.manchester.ac.uk/cups](http://www.sed.manchester.ac.uk/cups)

#### 4. 영국 런던의 주택정주 환경의 공간적 분포와 특성

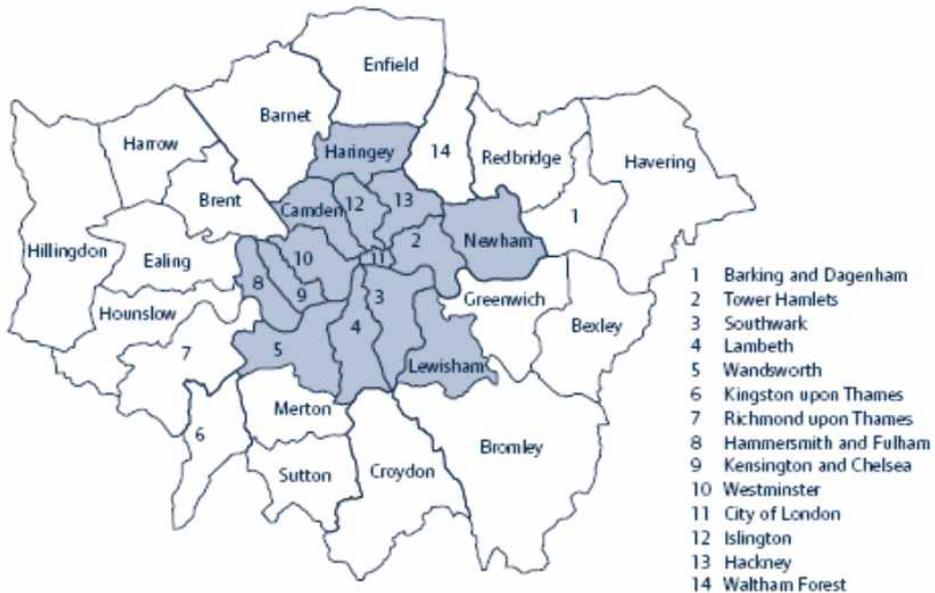
## 영국 런던의 주택정주환경의 공간적 분포와 특성

양도식

영국도시건축연구소 UrbanPlasma

런던내 33개 자치구의 분포

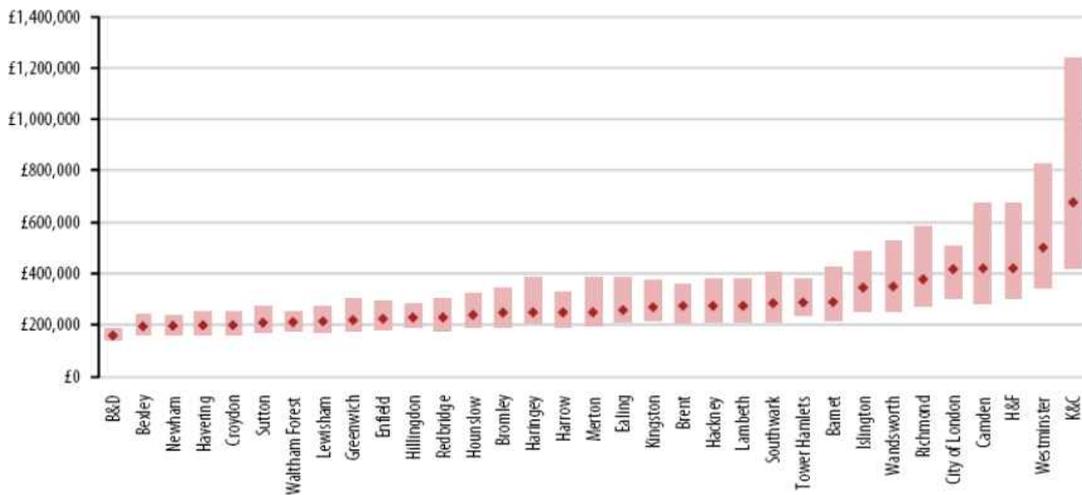
### A.1.1 London boroughs



## 런던 주택상황 개관(2011)

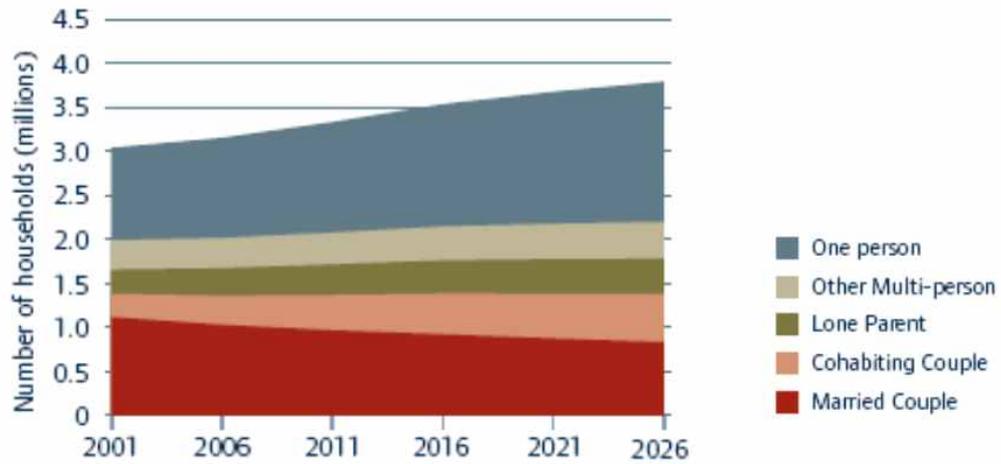
- 런던은 현재 인구 7,900,000
- 3,300,000 가구
- 평균 가구당 2.37명
- 평균 가구당 사람수는 2.25로 줄어들것으로 예상(2031)
- 런던 가구의 약 50%는 아파트에 거주
- 런던 가구의 약 50%만이 방3개 혹은 이상의 집에 거주

자치구별 주택의 평균가격



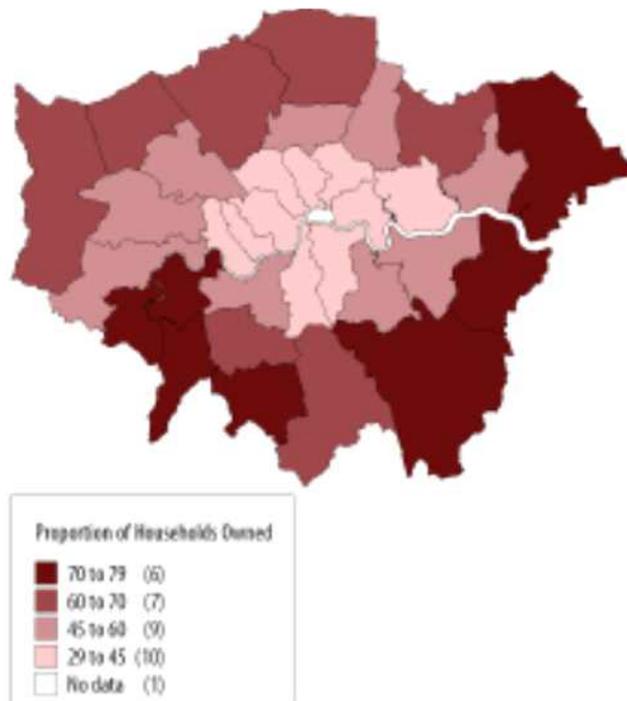
Source: Neighbourhood Statistics

## 런던의 가구타입(2001-2026)



Source GLA

## 자치구별 주택자가소유 비율

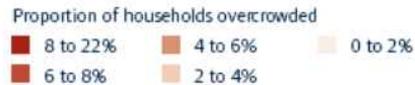


# Overcrowding 가구 분포

Overcrowding by ward, 2001



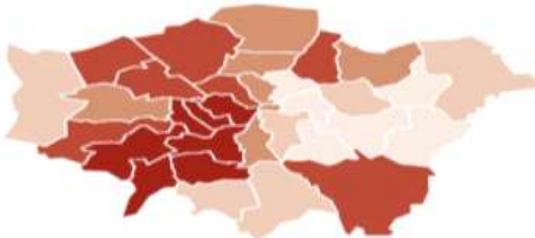
- While London has the highest overcrowding of any English region, it is not evenly distributed around the city. In the worst hit wards a fifth of households are overcrowded, while overcrowding is almost unknown in some suburban areas.
- Areas of very high overcrowding are found across most of inner east London, Lambeth and Southwark in the south, and in Ealing and Brent in the west.



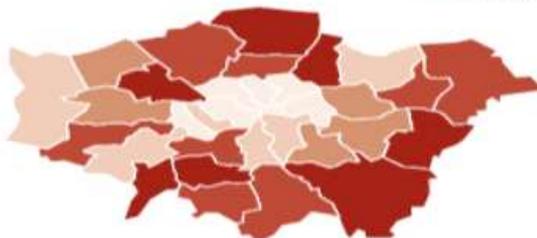
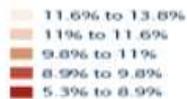
Source Census 2001

## 1.2.11 Buying in neighbouring boroughs may be an affordable option for some but not all Londoners

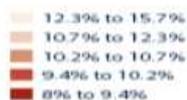
Lower quartile annual earnings as a proportion of lower quartile house prices



Earnings as a proportion of local prices



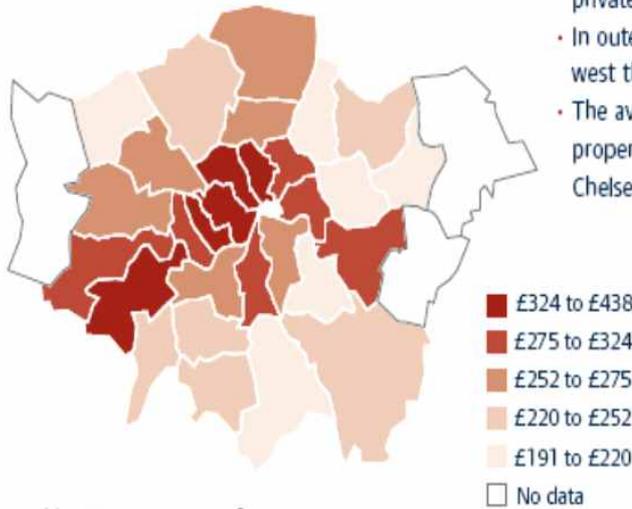
Earnings as a proportion of regional prices



- While the gap between individual earnings and house prices is significant across London, for many affordable property may be found by looking to neighbouring boroughs.
- When comparing local earnings to local house prices, Tower Hamlets is the most affordable borough in London and Kensington and Chelsea the least affordable.
- But if we compare local earnings to regional house prices, Merton and Waltham Forest residents face the worst affordability problems, due to low average earnings.

### 1.4.2 Average private rents vary widely across London ...

Average weekly private sector rent for a two bedroom house or flat, by borough, 2008



Source GLA

- On average, the highest private sector rents are found in the central London boroughs, where the private rented sector is largest.
- In outer London, rents tend to be higher in the west than in the east of the region.
- The average weekly rent for a two bedroom property ranges from £438 in Kensington & Chelsea to £191 in Barking and Dagenham.

### 2.3.1 Some parts of London are among the most deprived areas in the country

Deprivation in London, 2007



Source GLA

- While large parts of London are not very deprived, some areas fall within the most deprived five per cent of England as a whole. These pockets of deprivation are clustered in inner north and east London.
- This map shows how different parts of London have been ranked in the Indices of Multiple Deprivation (IMD).
- The IMD assesses areas against a range of criteria including deprivation in terms of income, education, health, living environment and access to housing and services.

Of Super Output Areas in England

- |               |                         |                |                        |
|---------------|-------------------------|----------------|------------------------|
| Lightest Blue | In 50% least deprived   | Dark Blue      | In 5-10% most deprived |
| Light Blue    | In 20-50% most deprived | Very Dark Blue | In 5% most deprived    |
| Medium Blue   | In 10-20% most deprived |                |                        |

## 2.4.2 Inner London boroughs tend to have higher rates of empty homes

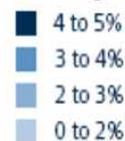
Empty properties by borough, 2008



Source CLG

- Empty properties are unevenly scattered across London, depending on the quality of the local housing stock, the strength of the housing market, the progress of major regeneration schemes and the effectiveness of efforts to bring empty homes back into use.
- There is an overall pattern of higher rates of vacant homes in Inner London, with the highest figure in Hammersmith and Fulham.

Percentage of properties empty in 2008



## 3.1.1 Targets for housing supply reflect London's capacity for new homes, much of it in the east

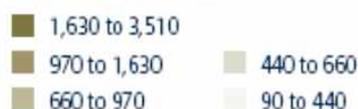
London Plan annual housing provision target, 2007/08 to 2016/17



Source GLA

- London boroughs have agreed planning targets that should deliver 30,500 additional homes each year across the capital.
- The Thames Gateway boroughs have agreed the highest targets, although Barnet, Brent and Croydon have also committed to delivering significant numbers of additional homes
- A new strategic housing land availability assessment has been carried out to update these figures, with the results to be published in October 2009.

Number of new homes



### 3.1.4

## Each sub-region has many large housing schemes in the pipeline, but the biggest are in the Thames Gateway

*Distribution of outstanding planning permissions for new homes by scheme size, 2008*



Source GLA

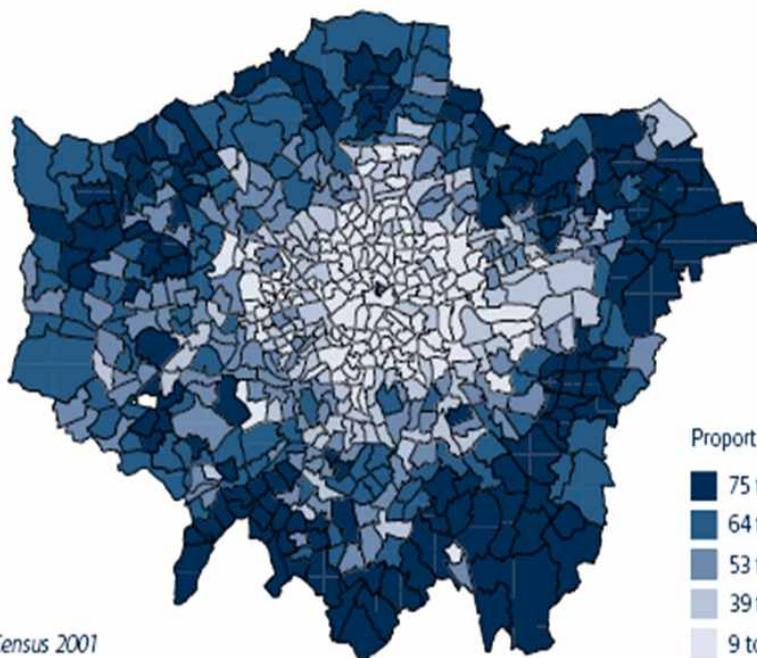
- This map shows the distribution of sites with planning permission for 100 homes or more, with the size of each point representing the number of homes on the site. The largest developments shown are Barking Reach, Greenwich Peninsula and Stratford City in the east, and Wembley in the west.
- The map is based on the latest available data, up to April 2008, and therefore does not show sites granted planning permission more recently. Some of the schemes shown that were under construction have also since stalled, due to the current economic downturn.

Number of homes in scheme  
Schemes of >100 units only



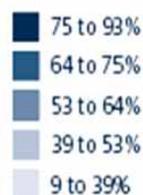
### A.1.2

## Owner occupied households in London by ward, 2001

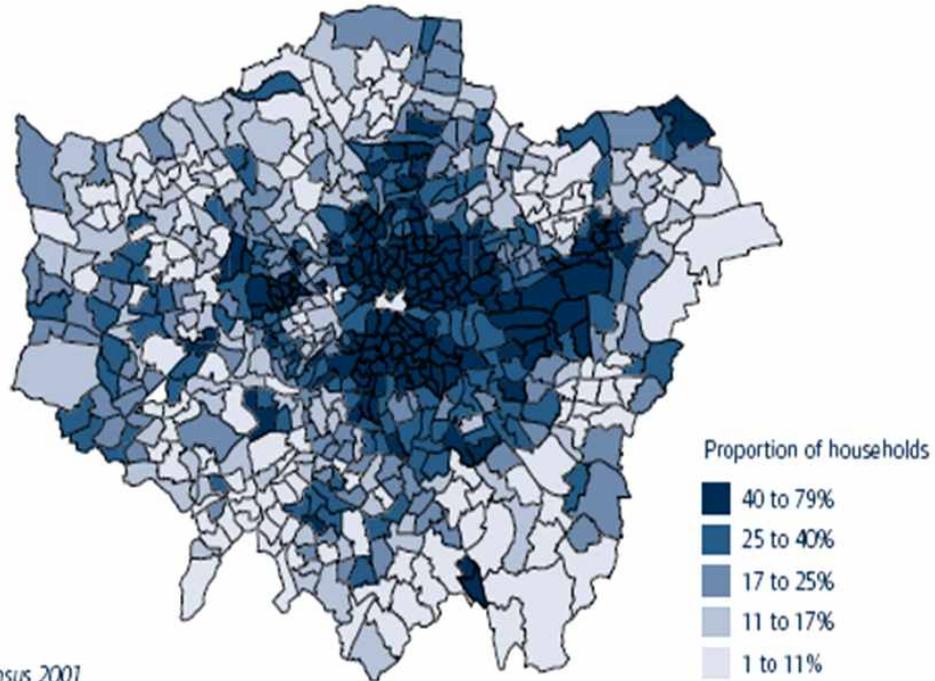


Source Census 2001

Proportion of households

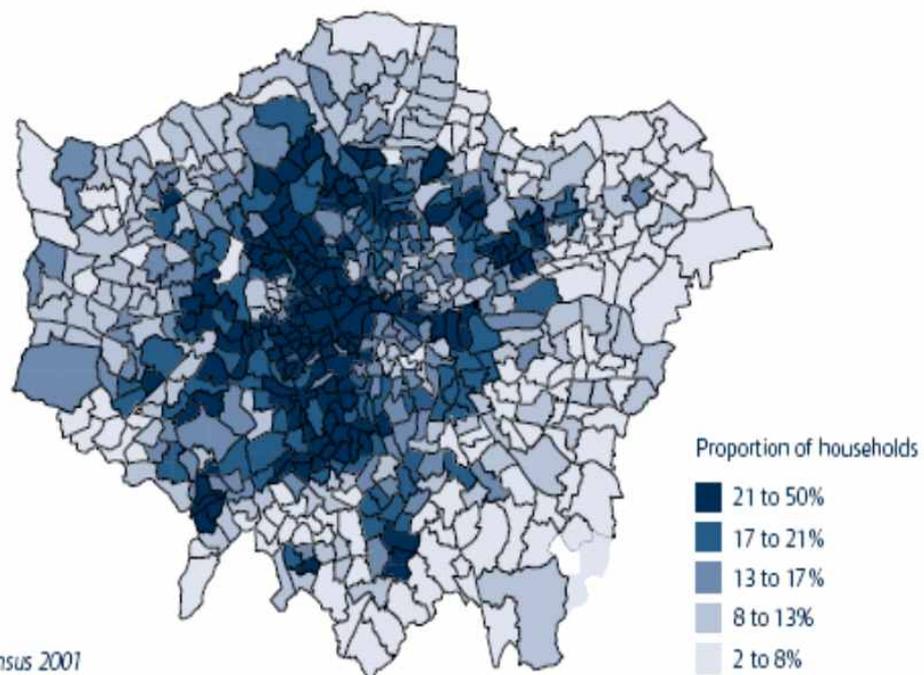


### A.1.3 Social renting households in London by ward, 2001



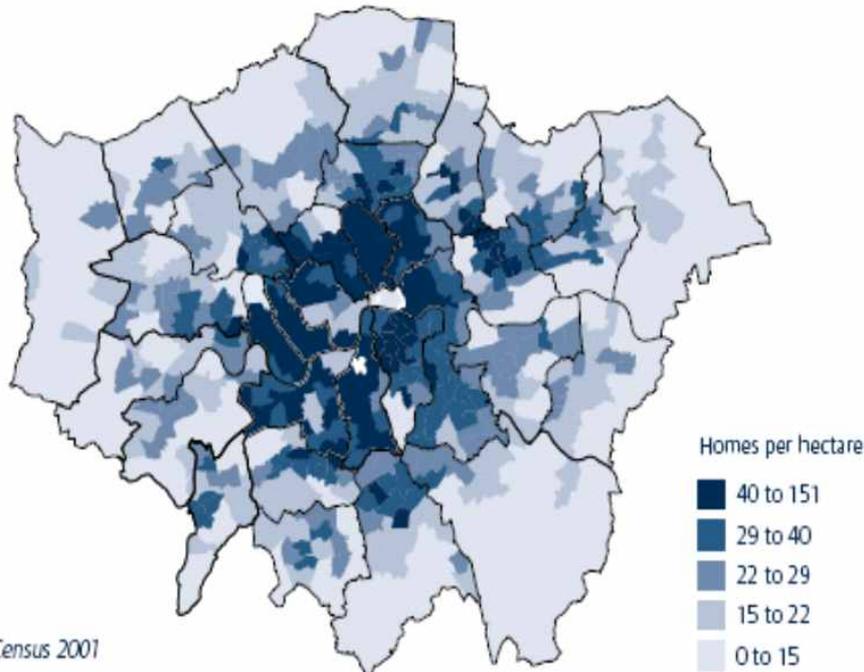
Source: Census 2001

### A.1.4 Private renting households in London by ward, 2001



Source: Census 2001

### A.1.5 Residential density (dwellings per hectare) in London by ward, 2001



Source Census 2001

### A.1.8 Housing stock by borough, 2008

Borough	Council	Housing association	Other public sector	Private sector	Total	Council, housing association or other public sector	Private sector
Barking and Dagenham	19,461	3,076	0	47,491	70,028	32%	68%
Barnet	11,051	6,641	585	117,341	135,618	13%	87%
Bexley	13	12,616	4	81,645	94,278	13%	87%
Brent	9,792	15,814	133	81,763	107,502	24%	76%
Bromley	86	18,349	0	115,013	133,448	14%	86%
Camden	23,707	11,400	0	63,900	99,007	35%	65%
City of London	429	249	118	5,043	5,839	14%	86%
Croydon	14,043	9,992	36	117,797	141,868	17%	83%
Ealing	13,364	11,921	110	100,050	125,445	20%	80%
Enfield	11,578	7,318	131	100,352	119,379	16%	84%
Greenwich	24,449	10,395	609	65,583	101,036	35%	65%
Hackney	23,536	22,511	6	50,543	96,596	48%	52%
Hammersmith and Fulham	13,213	12,889	744	53,480	80,326	33%	67%
Haringey	16,162	11,823	77	72,382	100,444	28%	72%
Harrow	5,091	3,710	175	75,638	84,614	11%	89%
Havering	10,421	3,133	39	85,139	98,732	14%	86%
Hillingdon	10,661	6,405	1,298	84,136	102,500	18%	82%
Hounslow	12,942	7,504	158	72,384	92,988	22%	78%
Islington	26,485	12,135	27	54,790	93,437	41%	59%
Kensington and Chelsea	6,996	12,088	0	67,032	86,116	22%	78%
Kingston upon Thames	4,852	2,412	0	56,417	63,681	11%	89%
Lambeth	27,387	20,115	200	80,967	128,669	37%	63%
Lewisham	19,907	15,448	795	78,789	114,939	31%	69%
Merton	6,364	4,566	39	68,326	79,295	14%	86%
Newham	17,757	13,572	293	68,724	100,346	32%	68%
Redbridge	4,768	5,319	52	88,293	98,432	10%	90%
Richmond upon Thames	50	9,437	148	70,959	80,594	12%	88%
Southwark	41,287	14,569	0	66,611	122,467	46%	54%
Sutton	6,689	5,742	38	66,311	78,780	16%	84%
Tower Hamlets	13,138	27,302	200	58,159	98,799	41%	59%
Waltham Forest	10,408	10,740	41	75,393	96,582	22%	78%
Wandsworth	17,145	9,807	300	103,281	130,533	21%	79%
Westminster	12,310	12,985	459	92,962	118,716	22%	78%
<b>London</b>	<b>435,542</b>	<b>351,983</b>	<b>6,815</b>	<b>2,486,694</b>	<b>3,281,034</b>	<b>24%</b>	<b>76%</b>

Source CLG, Housing Strategy Statistical Appendix, 2009

Note: 'Other public sector' includes dwellings owned by government departments and other public sector agencies (e.g. Regional Health Authorities, Ministry of Defence, the Forestry Commission and county councils)

### A.1.9 Net housing supply by borough, 2007/08

Borough	Conventional completions	Non self-contained completions	Vacancies returning to use	Total housing supply	Net affordable conventional supply	Affordable as % of total conventional
Barking and Dagenham	815	0	-79	736	215	26%
Barnet	1,178	-112	-55	1,011	185	16%
Bexley	262	0	333	595	127	48%
Brent	791	-32	-67	692	451	57%
Bromley	701	0	-69	632	267	38%
Camden	371	355	-69	657	75	20%
City of London	95	0	-13	82	0	0%
Croydon	1,455	12	-128	1,339	625	43%
Ealing	1,398	-10	-347	1,041	412	29%
Enfield	935	16	281	1,232	444	47%
Greenwich	783	0	-1,270	-487	278	36%
Hackney	1,570	0	-343	1,227	725	46%
Hammersmith and Fulham	510	-16	-105	389	237	46%
Haringey	538	0	-7	531	211	39%
Harrow	373	0	120	493	116	31%
Havering	330	0	588	918	108	33%
Hillingdon	398	0	8	406	117	29%
Hounslow	1,661	0	141	1,802	792	48%
Islington	1,669	1,165	342	3,176	907	54%
Kensington and Chelsea	73	-15	64	122	0	0%
Kingston upon Thames	290	-8	-69	213	102	35%
Lambeth	1,207	28	128	1,363	339	28%
Lewisham	800	0	-134	666	229	29%
Merton	557	0	-249	308	161	29%
Newham	939	0	-12	927	378	40%
Redbridge	625	0	306	931	70	11%
Richmond upon Thames	307	2	47	356	105	34%
Southwark	1,726	0	-141	1,585	995	58%
Sutton	621	0	116	737	188	30%
Tower Hamlets	2,063	380	-462	1,981	620	30%
Waltham Forest	743	-8	237	972	234	31%
Wandsworth	1,028	-176	135	987	307	30%
Westminster	757	0	-178	579	374	49%
<b>London</b>	<b>27,569</b>	<b>1,581</b>	<b>-951</b>	<b>28,199</b>	<b>10,394</b>	<b>38%</b>

Source: GLA, London Plan Annual Monitoring Report 5, 2009

Conventional housing supply comprises new build and conversions

Vacancies returning to use include only those that were vacant for more than six months. A negative figure indicates an increase in the number of long-term vacant homes.



## 5. 중국의 부동산시장 발전과정

중국에서 부동산시장이 정상적으로 형성, 발전하기 시작한 때는 개혁개방 이후 주택과 부동산 부문에 사유제와 시장기제(市场机制)를 도입 및 확대하면서 부터이고, 특히 1998년 이후 복지개념의 실물주택 배분제도를 철폐한 이후부터라고 할 수 있다. 이후 도시부동산 투자가 급속하게 확대되면서 부동산시장의 규모와 활력이 급속하게 증대되어 왔고, 주택가격은 기본적으로 상승 추세를 유지해 왔다. 이 기간중 상품과 서비스와 요소시장과 연계되고, 경제에 대한 추동작용과 영향력이 매우 강한 부동산업은 국민경제를 선도하는 지주산업(支柱产业) 및 기초산업으로 발전했다.

개혁개방 이후 30여년의 기간 동안 각 시기별로 부동한 특징을 나타내면서 발전해온 중국 부동산시장 발전 연혁은 크게 초보 발전기(1978-1997)와 급속 성장기(1998-2010) 두개 시기로 구분할 수 있다.

### ① 초보발전기(1978-1997)

#### ■ 초기 단계(1978~1991)

이 시기는 1978년 11월 중공 11기 3중전회에서 개혁개방 정책을 채택, 공표하기 위한 준비과정에서부터 시작되어, 중국내 이론계에서 주택 상품화와 토지재산권화(土地产权化) 개혁 이론을 제출하고, 외국제도와 경험연구와 국내 토론을 통한 이론적 돌파와 경제특구 등 실험지구에서의 정책실험을 시작하면서 시작되었다.

1980년대에 개혁개방정책이 시행되고, 경제특구가 설립됨에 따라 외자(外资)와 외국기업이 신속하게 들어왔고, 시장경제기제가 작동하기 시작했으며, 외국기업과 중국 국내의 개체호(个体户) 등 복지주택 배분을 받을 수 없는 집단의 주택은 오직 상품주택시장을 통해서만 해결할 수 있게 되었는데 이 때부터 부동산시장의 형성과 발전을 위한 유효수요가 형성되기 시작했다. 동시에 중국정부가 실험적으로 시행한 토지사용제도 개혁도 부동산시장의 발전을 위한 기초가 되었다. 즉, 1986년 공포, 실시된 토지관리법(土地管理法)과 1987년 선전(深圳) 경제특구에서 시행된 국유토지사용권의 유상출양(有偿出让) 실험은 부동산시장이 기존 체제의 한계를 돌파하면서 가속적으로 발전할 수 있는 계기가 되었다. 이 시기에 각 지역별로 부동산시장에 영향을 준 중요한 정책과 사건들을 정리하면 다음과 같다.

- 1980년: 베이징(北京)시 “베이징시 도시개발총공사(北京市城市开发总公司)” 건립

- 1982년: 산시성(陕西省) 시안시(西安市)와 광시자치구(广西壮族自治区)의 류저우시(柳州市) 등에서 주택 상품화 및 판매 실험 시행 시작
- 1984년: 광둥성 선전(深圳), 랴오닝성 푸순(抚顺), 산둥성 지난(济南), 베이징, 상하이 4개 도시에서 토지사용비(土地使用费) 징수 실험 시작
- 1987년: 선전시, 토지사용권 최초로 공개입찰로 유상출양
- 1990년: 상하이시, 최초로 주택공적금(住房公积金制度) 제도 시행: 직장 단위 소속의 봉급생활자들의 주택마련을 위한 제도로 주택공적금 납부자의 주택구입자금을 본인, 기업, 정부가 각각 1/3씩 분담, 예치
- 1991년: 전국적으로 부동산제도 개혁 추진 시작

#### ■ 과열 발전단계(1992~1993)

이 시기에는 부동산시장이 미성숙한 상태에서, 실험지구에서 정책실험 및 제도정비 과정 중에 투자과열 현상이 나타났다. 특정지역에서 부동산시장이 급속한 속도로 과열되어 거의 통제불능 상태에 까지 달했고, 거품현상이 심각했으며, 대량의 저질시공 건물과 무질서한 도시건설 등 그 후유증이 아직 까지도 남아있다. 이러한 현상은 주로 동부 연해지역의 광둥성의 광저우, 선전, 주하이(珠海), 하이난성(海南省)의 하이커우(海口), 광시장족자치구의 베이하이(北海)에서 가장 심하게 나타났다.

#### ■ 조정단계(1994~97)

이 시기에는 부동산 거품이 계속 확산되는 것을 방지하기 위해, 중앙정부가 부동산시장의 거래 질서를 규범화하고 1993년 하반기부터 거시조정 정책을 시행했다. 그 결과 1993~1995기간 중에는 경기침체와 불경기가 시작되었다. 즉, 투자증가율이 둔화되고, 주택가격이 대폭 하락했고, 시장거래가 급속도로 위축되었고, 빈건물 수가 급증했고, 토지공급량도 감소했다. 이 시기의 주요한 정책과 정황은 다음과 같다.

- 1992년: 주택공적금(住房公积金)제도 전국으로 확대 실시
- 1993년: 서민주거 안정을 위한 경제적용주택(经济适用房)과 임대주택(廉租房) 건설에 중점을 둔 “안거공정(安居工程)” 시작
- 1992~1993년: 특정지구에 심각한 부동산 가격 급등과 거품 출현, 부동산 투자실험지구로 지정한 하이난성(海南省)의 월간 최고 투자증가율이 147%까지 도달.
- 1993년: 정부의 거시경제조정 시작

#### ② 급속 성장기(1998~현재)

1998년 이후 현재까지는 중국 부동산시장이 빠르게 발전·성장한 시기이고, 부동산 산업분야에서는 기업의 규모화, 경영의 전문화 및 규범화 등이 진행되었다. 주택가격의 급등과 정부정책 개입에 의한 조정이 되풀이 되다가 2008년 이후 보장성주택 공급을 확대하는 방향의 정책을 적극적으로 시행하면서 주택가격이 안정화 되고 있다.

### ■ 안정적 발전기(1998~2002)

이 시기에는 중국 전국 각지의 부동산시장이 전체적으로 안정적으로 성장했다. 주택제도 개혁이 지속적으로 심화되고, 주민 소득 수준이 부단히 상승하면서 주택이 주요 소비대상 상품으로 부상했다.

1998년 국무원이 발표한 “도시주택제도 개혁 심화와 주택건설 가속화에 관한 통지(关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知)”(1998.7.3)에서는, 1998년 하반기부터 전국 각지의 주택 실물분배를 중지하고, 주택복지의 화폐화를 실행할 것을 요구했다. 이는 복지개념의 주택배분을 점진적으로 철폐하고 주택을 상품화하면서, 부동산시장을 점진적으로 발전시키기 위한 것이었다.

주택실물분배제도가 취소되고 주택구입대출제도가 실시됨에 따라, 부동산 시장은 안정적 발전시기에 진입했고, 부동산 금융의 발전을 촉진했고, 부동산산업이 지주산업(支柱产业)으로 간주되게 되었다.

1998년 국무원 통지의 발표 및 하달 이후, 그 후속 조치로서, 전국 각 지방에서 연이어 복지 개념의 실물주택 분배가 중지되고, 상품주택시장 위주의 주택배분제도로 전화(转化)하기 위한 일련의 부동산시장 관련 정책 및 시책을 추진했다. 이에 따라 주택자금 대출업무가 은행들 간의 주요 경쟁업무가 되었고, 개인의 주택 구입 비중이 지속적으로 증가했다. 상업은행의 개인에 대한 주택자금 대출총량이 부단히 증가했고, 대출을 위한 조건과 문턱도 갈수록 낮아졌다.

### ■ 급속 발전기(2003~ )

#### - 주택가격 동향

2003년 이후 중국 전국의 대부분 도시의 주택가격이 지속적으로 상승했다. 주택가격의 상승 속도외에 그 범위가 베이징, 상하이 등 1선도시(一线城市)로부터 전국적 범위의 각급 도시로 확대되었다. 2007년말에는 1선, 2선, 3선 도시를 불문하고 주택가격의 상승 속도와 상승폭이 더욱 현저해 졌다. 중국

전국의 70개 대도시 및 중등도시 주택의 평균 매매가격은 전년 동기 대비 9.5% 상승했고, 이중 신축상품주택 가격의 전년 동기 대비 상승률이 높은 도시를 보면 베이징 45%, 선전 51%, 광저우 30%이고, 텐진(天津), 상하이, 충칭(重庆)도 15% 이상 올랐다.

그러나 2008년에 들어선 후에는 중국 정부의 거시규제정책과 미국발 금융위기의 영향을 받아서, 주택 가격 하락이 시작되었고, 선전과 광저우를 대표로 하는 주장삼각주 지역 도시들에서 부터 조정이 시작되었고, 상하이, 항저우(杭州) 등 장강삼각주 지역 도시들과 화북(华北), 중서부 지역 도시들로 확대 되었다. 이 같은 주택 가격 하락 추세는 2008년말에 전년동기 대비 11.6% 까지 하락해 최저점을 기록하고, 2009년 이후에는 중국 정부의 4조 위안 투자계획 등 경기 부양책 발표와 인민폐 가치 상승에 따른 국제 핫머니(热钱) 유입, 통화팽창 예측 등의 영향으로 인해 다시 상승추세가 시작되었다. 이 같은 추세 속에 2009년 10월에는 중국 전국의 70개 대도시, 중등도시 주택의 평균 매매가격이 전년동기 대비 20% 상승했다.

2010년에 들어서서는 중국정부가 이 같은 주택가격 상승을 억제하기 위한 강력한 규제정책을 시행한 결과 상승률이 둔화되었고 최근에는 1선도시들에서도 주택가격 하락이 시작되었다. 2012년 1월 현재 중국 전국의 70 개 대·중 도시중 신축상품주택(보장성주택은 포함하지 않음) 가격이 하락한 도시가 48개이고 나머지 도시들도 안정 상태를 유지하고 있다.

#### - 중국정부의 거시조정정책

2003년 하반기에 들어서면서 일부 지방의 부동산시장에 과열현상이 출현하기 시작하자, 중국정부는 전면적인 거시조정정책을 시행했고, 2005-2006년 기간에 토지, 신용대출, 경제적용주택, 주택가격, 주택평면 규모 및 구조, 그리고 외자관리 등 다방면의 규제 시책들을 발표·시행했다.

2003년 6월 5일에는, 중앙은행이 “부동산 신용대출업무 관리 진일보 강화에 관한 통지(关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知)”를 발표하고, 부동산개발기업이 은행대출을 신청하려면 자기 보유자금이 개발항목 총투자비용의 30% 이상이 되어야 하고, 상업은행은 지방 슬라브 구조 공사가 완성된 주택을 구입하려는 주택 구입 주체에게만 개인주택자금 대출을 해줄 수 있도록 규정했다.

2003년 8월 12일에는, 건설부가 “국무원 부동산시장 지속 건강 발전 촉진에 관한 통지(国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知)”를 발표하고, 부동산 대출 감독관리의 강화를 요구하는 동시에, “조건이 부합하는 부동산

개발기업과 부동산 항목에 대해서 신용대출 지원 강도를 늘려야 한다”고 요구했다. 이는 (상술한) 동년 6월에 중앙은행이 발표한 “통지”의 내용과 대조되는 내용이었으며, 그 결과 지방정부와 부동산개발기업의 투기행위를 부추겼다. 이후 수년간 부동산 가격이 급속히 상승했고, 그 열기가 베이징, 상하이 등과 같은 1선도시로부터 내륙도시로까지 확대되었다. 이에 따라 부동산기업의 경영 범위도 전국으로 확대되면서 외국자본이 부동산개발기업의 중요한 자금출처가 되었다. 2003년 중국 부동산개발에 이용된 외자 총규모는 228.2억위안으로 전년 동기대비 34.2% 증가 했다.

2005년 3월 26일에는, 국무원 상무회의가 “주택가격 적절 안정에 관한 통지 (关于切实稳定住房价格的通知)”(속칭 “2005国八条”)를 하달하고, 주택가격 상승 속도가 지나치게 빠른 점을 지적했다. 이어서 동년 4월 27일에는 부동산시장을 인도 및 조정하는 8항의 조치(속칭 “2005新国八条”)를 하달했다. 또한 동년 5월 11일에는 중앙 7부문이 연합으로 “주택가격 안정업무의 양호한 추진 의견에 관한 통지(关于做好稳定住房价格工作意见的通知)”를 하달했다.

이처럼 중국정부가 주택가격 안정을 위한 일련의 규제정책을 하달, 시행했으나 주택가격 급등 추세가 계속 되었다. 이에 따라 2006년 3월 5일 정부공작보고(政府工作报告) 시에 원자바오(温家宝) 총리가 “일부 도시 부동산 투자규모가 과도하게 크고 주택가격 상승 속도가 과도하게 빠른 문제를 기필코 해결해야 한다”고 부동산시장 거시조정에 대한 중앙정부의 강력한 정책 의지를 밝혔다. 이어서 동년 5월 17일 개최된 국무원 상무회의에서 원자바오 총리가 다시 부동산업 건강 발전 촉진을 위한, 주택공급 구조, 세수(税收), 신용대출, 토지, 임대주택(廉租房), 경제적용주택(经济适用房) 건설 분야를 포함한 6항 조치(속칭 “国六条”)를 발표했고, 이에 따른 후속조치로 거시규제가 시작되었다. 이어서 5월 29일에는, 국무원 관공청(国务院办公厅)이 “주택공급구조 조정과 주택가격 안정에 관한 의견(关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见)”(속칭 9部委“十五条”)을 발표하고, “国六条”를 더욱 세분화 구체화하고, 단위평면면적, 소형주택 점유비율, 신주택 최초 납부금 등에 대해 양적 기준을 제정했고, 신축주택지구에서 단위평면 면적 90㎡이하 세대의 건축연면적이 총건축연면적의 70% 이상이 되도록 요구했다.

2006년 5월 31일에는 국세총국(国税总局)이 “주택영업세 징수 관리 강화 유관문제에 관한 통지(关于加强住房营业税征收管理有关问题的通知)”를 하달해, 주택투기 억제를 위해 6월 1일부터 매매한 지 5년 이내의 주택에 대해 영업세를 징수하라고 요구했다. 7월 6일에는 건설부가 국가발전개혁위원회와 국가공상총국과 연합으로, “부동산 거래질서 진일보 정돈 규범화에 관한 통

지(关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知)”를 하달해, 부동산개발기업이 사전분양 허가증을 취득한 후 10일내에 상품주택판매를 시작하도록 해야 한다고 요구했다. 7월 11일에는 건설부와 여타 5개 부,위원회와 연합해 발표, 하달한 “부동산시장 외자 진입과 관리 규범화에 관한 의견(关于规范房地产市场外资准入和管理的意见)”에서 외국기업의 부동산개발경영과 외국기구와 개인의 주택 구입에 대한 관리를 강화했다. 7월 26일에는 “주택양도소득 개인 소득세 징수 유관문제에 관한 통지(关于住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知)”를 하달해, 8월 1일부터 각지의 세국(税局)은 전국 범위내 재고주택 양도 개인 소득세를 통일적 강제적으로 징수하도록 했다. 동년 9월 5일에는 국가외환관리국(国家外汇管理局)과 건설부가 연합해 발표한 “부동산시장 외환관리 규범화 유관문제에 관한 통지 (关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知)”에서는 외국의 건물구입 주체가 중국내 상품주택을 구입하는 용도의 외환에 대한 관리를 규범화 했다.

이와 같이 각종 규제 시책을 담은 문건들이 빈번하게 하달, 시행되었으나, 주택가격은 계속 상승했고, 주택문제가 가장 중요한 민생문제로 대두되었다. 이 시기에 외국자본과 핫머니(热钱)문제에 주목하기 시작했고, 금융업이 발전하면서, 유동성 과잉과 좁은 투자 대상 범위가 주택가격 상승의 주요 원인으로 지적되었다. 투기행위를 타격하기 위한 거래세 징수 등이 주택가격을 통제하지 못했고, 오히려 비용으로 전가되었고, 투기 수요는 계속 확대되었다.

2006~2007년 핫머니, 투기, 인민폐 가치 상승 등 요인으로 중국의 주택가격이 폭발적으로 상승하자, 중국정부는 신용대출을 무단히 축소하면서 주택시장의 열기를 일정 정도 식혔다.

2007년 3월 16일 전국인민대표대회 5차회의에서 “물권법(物权法)”이 표결 통과되었고, 동년 10월 1일부터 시행되었다. “물권법”중에 주택건설용지 사용권 기한이 70년 만료후 자동 연기된다고 규정함에 따라, 민중의 부동산 매매에 대한 적극성이 제고되었다. 이어서 6월 10일에는 상무부, 국가외환관리국이 “외국인 직접투자 부동산업 심사비준과 감독관리 진일보 강화, 규범화에 관한 통지(关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知)”를 발표하고, 외국기업이 투자하는 부동산항목은 필히 심사 기준을 받아야 하고, 동시에, 향후 지방부문의 심사기준을 받은 모든 외자 부동산기업은 필히 상무부에 신고해야 한다고 규정했다. 9월 27일에는 중국인민은행과 은행감독회(银监会) 연합으로 “상업성 부동산 신용대출관리 강화에 관한 통지(关于加强商业性房地产信贷管理的通知)”를 하달해 (이미 대출금을 이용해 주택을 구

입하고), 2번째 이상 주택구입 신청한 자에 대해서 첫회 대출금 납부 비율을 40% 이상으로 하고, 대출 이율을 중국인민은행이 공포한 동기 동급 기준 이율의 110% 이상으로 하도록 했다. 이 조치는 투기성 수요를 타격해, 상품주택 거래량을 급속히 감소시켰고 가격 조정을 촉진했다.

2008년 미국발 금융위기와 국제경제환경의 전면적인 쇠퇴의 영향이 중국 국내에 미치는 영향이 갈수록 현저해 지면서, 주택가격과 교역량이 현저하게 하락했고, 부동산시장의 조정 폭과 심도도 증대되었다.

2011년 1월 26일에 국무원 상무공작회의에서 통과 발표된 8조의 부동산 규제시책(2011新国8条)<sup>1)</sup>에 포함된 주요 내용은 다음과 같다. 첫째, 각지 정부는 당지 경제발전 목표, 1인당 가치분 수입 증가속도, 그리고 주민의 주택 지불 능력에 근거해 신축주택가격 규제 목표를 합리적으로 제정해야 한다. 둘째, 주택 대출 차별화를 강화한다. 대출금으로 두 번째 주택을 구입하는 가정의 1회분 납부비율을 (2007년 40%로 인상한 것을) 다시 60% 이상으로 올렸다. 셋째, 각 직할시와 계획단열시, 성회도시(省会城市), 그리고 주택 가격이 과도하게 높고 상승속도가 과도하게 빠른 도시는 이미 두 채 이상 보유한 자와 외지인을 대상으로 주택구입 제한(限购) 시책을 시행하도록 했다.

2011년 7월 12일에 국무원 상무회의에서 규제를 더욱 강화할 것을 재차 강조하고, 구입제한범위를 1선 및 2선 도시에서 2선 및 3선 도시로까지 확대하는 내용을 핵심으로 하는 5개 조항(“新国5条”)을 발표했고, 이때부터 중국 전국의 46개 도시가 주택구입 제한 시책을 실시하고 있다.

한편, 토지부문에서 주택 공급 확대를 위해 취한 정책과 제도 정비는 다음과 같다.

2002년 7월 1일 부터는 국토자원부가 “국유토지사용권 공개입찰, 경매, 공시경매 규정(招标投标挂牌出让国有土地使用权规定)”을 제정 시행하면서 토지출양시장을 규범화했다.

2004년 3월 30일에는 국토자원부와 감찰부 연합으로 “경영성 토지사용권 공개입찰, 경매, 공시경매 출양 현황 집행 감찰업무의 지속적 전개에 관한 통지(关于继续开展经营性土地使用权招标投标挂牌出让情况执法监察工作的通知)”를 하달하고, 8월 31일 이후에는 과거 관행이나 역사적 문제를 이유로 경영성 토지사용권을 협의출양방식으로 출양할 수 없다고 규정했다. 이후 토지사용권을 협의 출양하는 방식은 시장에서 사라졌으나, 토지공급량이 감소해서 전국 각지의 주택가격을 더욱 상승시키는 결과를 초래했다.

2006년 7월 24일에는 국무원 판공청이 “국가토지감찰제도 건립 유관문제에

1) 2005년 “新国八条”와 구분하기 위해 “2011新国八条”라고 부른다.

관한 통지(关于建立国家土地督察制度有关问题的通知)”를 발표하고, 9개 국가 토지감독감찰국(国家土地督察局)을 지방에 파견 주둔하도록 하고, 전국 성·자치구·직할시 및 계획단열시 토지의 심사비준과 이용을 9대 토지감독감찰국의 감독관리 아래 두었다.

2007년 1월 1일에는 주택가격과 함께 토지가격도 상승하는 추세에 대한 대응시책으로 “<도시토지사용세 잠정조례> 수정에 관한 결정(关于修改<城镇土地使用税暂行条例>的决定)”을 하달하고, 신규 증가 건설용지의 토지유상사용비 징수기준을 2배로 인상했고, 징수범위를 외국인 투자기업과 외국기업으로 확대했다. 이어서 1월 17일에는 국가세무총국이 “부동산개발기업 토지증치세 청산관리 유관문제 통지(房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知)”를 하달하고, 부동산개발기업 토지가치증가세 납부방식을 현행 “선징수(预征)”위주에서 청산식 납부방식으로 대체할 것을 명확히 하고, 2월 1일부터 토지증치세(土地增值税)를 징수한다고 밝혔다.

2011년 3월에는 국토자원부가 국무원 정부공작보고에서 밝힌 “2011년말까지 보장성주택 1000만호 착공” 사업을 지원하기 위해 “2011년 도시주택용지관리와 규제 중점업무 추진에 관한 통지(关于切实做好2011年城市住房用地管理和调控重点工作的通知)”를 발표하고, 안정적 공급과 민생 보호를 강조했다.

이와 같이 중국정부는 주택가격을 억제하기 위한 일련의 정책과 시책을 내놓고 있고, 특히 2008년 이후에는 공공임대주택(公共租赁住房)을 중심으로 보장성주택 건설 예산을 대폭 늘리고 있다. 이에 따라 2011년 하반기부터 주요 대도시인 일선(一线) 도시를 시작으로 주택가격 상승이 둔화되고 가격 하락이 시작되었다.

## 6. 중국의 보장성 주택정책의 배경 및 동향

### 1) 보장성주택의 정책배경과 의미

중화인민공화국 출범 이후 중국정부의 주택정책은 크게 실물주택 복리분배를 실시한 개혁개방 이전 시기와 개혁개방 이후 주택의 사유화 및 상품화, 그리고 주택구입 자금 화폐보조 방식으로 전환을 추진한 시기로 구분할 수 있다. 그리고 개혁개방 이후 현재까지의 시기는 다시 보장성주택을 중심으로 한 복지주택 개념을 강화하고 있는 2007년 이후와 그 이전 시기로 구분할 수 있다. 물론 개혁개방 이후, 특히 실물주택 분배제를 전면적으로 폐지한 1998년 이후에도 염가임대주택(廉租住房)과 경제적용주택(经济适用住房) 등 보장성주택 건설 및 공급정책을 시행했지만, 개발기업(开发商)의 이윤 추구하고 지방정부의 토지사용료 지대 수입 확대 추구로 인해 주택 건설과 용지공급이 상품주택 용도 위주로 진행되면서 보장성주택의 공급 비중은 계속 감소했다. 특히 2002년부터 경제적용주택에 대한 투자가 감소하기 시작해서 2005년에 최저 수준에 달했고, 일부 도시에서는 경제적용주택 건설을 중단한 곳도 있었다. 이 같은 상황은, 개혁개방 이후 주택 상품화와 시장기제 확대 위주의 주택정책 추진에 따른 필연적 결과였고, 투기 수요 증대와 주택가격 급등이라는 악순환 고리가 형성 및 확대되었다. 중국정부가 보장성주택 문제를 중시하기 시작한 배경에는 주택가격이 급속하게 상승하면서 저소득 계층의 주택문제가 중요한 민생문제로 대두되었고 사회안정을 위협할 가능성이 커졌기 때문이라고 할 수 있다.

### 2) 보장성주택의 유형과 최근의 관련정책 동향

중국에서 소위 “보장성주택”의 종류는 염가임대주택(廉租住房), 경제적용주택(经济适用住房), 가격제한주택(限价房)<sup>2)</sup>, 공공임대주택(公共租赁住房)의 4개 유형으로 구분할 수 있다. 이중 염가임대주택은 2007년 이전에는 그 비중이 극히 적었고, 가격제한주택은 2007년 이후에 출현, 발전하기 시작했고, 공공임대주택은 2009년 정부공작보고에서 제기된 후에 2010년 주택 및 도시농촌건설부(住房和城乡建设部) 등이 “공공임대주택 급속발전에 관한 지도의견(关于加快发展公共租赁住房的指导意见)”을 발표한 후에 정식으로 추진되기

2) “가격제한주택(限价房)”은 두 가지를 제한하고 두가지를 경쟁시킨다는 의미의 명칭인 “양한주택(两限房)” 또는 “쌍한쌍경주택(双限双竞房)”이라 부르기도 한다. 즉, 단위평면 면적과 주택가격을 제한(双限)하는 기초 위에, 주택가격과 토지가격을 경쟁시키는(双竞) 방식을 채택해, 공시경매(挂牌) 방식으로 토지를 출양하는 것을 가리킨다.

시작했다. 즉 경제적용주택만이 비교적 장기간 동안 건설 공급되어 오면서 적지 않은 문제와 한계점을 노출했다.

2007년 8월 1일, 원자바오 총리가 주재한 국무원 상무회의에서는, 제3차 주택개혁의 지표라 할 수 있는 “국무원 도시저소득 가정 주택곤란 해결에 관한 약간의 의견(国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见)”에 관해 토론하고 원칙상 통과시켰다. 그 이전에도 “도시 최저수입가정 염가임대주택 주택관리방법(城镇最低收入家庭廉租房住房管理办法)”(2003.12.31)을 발표하는 등 염가임대주택과 경제적용주택 관련 정책을 꾸준히 시행했지만, 본격적으로 복지주택 개념의 보장성주택(保障性住房) 건설 및 공급을 중시하기 시작한 것은 2007년 국무원이 상기 “의견”에서 공공임대주택(公共租赁住房) 등 보장성주택 건설 공급 확대 의지를 발표하면서 부터라고 할 수 있다. 이어서 같은 해 10월 8일에는 국토자원부가 하달한 통지에서, 염가임대주택, 경제적용주택 용도의 건설용지의 총량이 주택공급용 건설용지 연간 총량의 70% 이상이어야 한다는 통지를 하달했고, 신용대출 규제 등의 시책을 시행했다. 최근 5년간 중국 국무원 공작보고에서 밝힌 보장성주택 관련 주요 내용을 정리하면 다음 표와 같다.

<표 4> 중국 국무원 공작보고중 보장성주택 관련 주요 내용(2008~2012)

년도	주요 내용	자금투입	비고
2008	주택보장체계 건립. 염가임대주택제도 전면 건설 가속화. 경제적용주택의 건설 및 관리 강화, 도시 저소득 군중 주택 문제 적극 해결	염가임대주택 건설자금 68억원(전년 대비 17억원 증가)	정부업무 보고중 최초로 보장성주택 건설자금 문제 제기
2009	보장성주택 건설 촉진 시책 구체화 및 완비, 3년 내에 750만호 도시 저소득 주택관련 가정과 240만호 산림지구, 개간지구, 광산지구 등 불량주택지구 주민의 주택문제 해결. 공공임대주택 적극 발전	보장성 安居工程 자금에 중앙재정 493억 원 안배	정부업무보고중 최초로 보장성주택, 불량주택지구 개조와 공공임대주택에 대한 구체적 건설 목표 제시
2010	보장성 安居工程 계속 대규모로 실시, 보장성주택 300만호 건설, 각 유형의 불량주택 280만호 개조	보장성주택 전문 보조 자금으로 중앙재정 632억 원 안배(전년대비 81억 원 증가)	
2011	보장성주택 건설 규모 더욱 확대. 추가로 총 1000만호의 보장성주택 착공과 불량주택 개조, 농촌위험주택 150만호 개조. 공공임대주택 중점발전. 보장성주택의 입주, 운영, 퇴출 등 관리제도 건립. 쑤급정부 총책임, 市縣정부 직접 책임 하에 주택보장제도 실시	보장성주택 전문 보조 자금으로 중앙재정 1030억 원 안배(전년대비 265억 원 증가) 각급 정부부문별로도 자금 투입액 대폭 증가	지방정부의 주택 보장업무에 대한 책임을 명확히 하고, 건설 속도와 관리업무 중시 요구
2012	부동산시장 규제와 보장성 安居工程 건설 기조 계속 견지, 분배, 관리, 퇴출 제도 완비, 투기수요 엄격 규제. 주택가격 합리적 수준으로 복귀 촉진. 부동산시장 장기적 안정 건강 발전 촉진 방향으로 세수제도 개선	보장성주택 700만호 이상 신규 착공 및 500만호 준공	주택가격 하락상황에서도 보장성 安居工程 건설과 부동산시장 장기적 안정 건강 발전 촉진 기조 견지