

국토이슈리포트

제 39호

2021년 3월 19일

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

캐나다 브리티시 콜럼비아주와 밴쿠버시 주택정책 ‘투기수요 억제와 임차인 보호정책으로 주거 안정 도모’

요약

■ 캐나다 주택가격은 2019년 하반기 이후 다시 가파르게 상승하고 있음

- 저금리와 풍부한 유동성, 코로나19로 인한 단독·다가구 주택 및 타운하우스 이주 증가, 수요 대비 공급 부족 등에 따라 주택가격이 지속적으로 상승하고 거래량도 증가

■ 브리티시 콜럼비아주(British Columbia)와 밴쿠버시(Vancouver)는 투기 억제 정책과 임대주택 공급 확대로 가격 안정 도모

- 주정부는 투기수요 억제를 위해 빈집투기세(speculation and vacancy tax), 누진적 자산취득세(property purchase tax), 고가주택에 대한 학교세(school tax), 외국인에 대한 자산거래세(property transfer tax) 중과 등 세제를 운영하고, 밴쿠버시는 별도의 빈집세(empty home tax)를 부과
- 광역 밴쿠버 지역(Metro Vancouver) 주택가격의 지속적 상승과 낮은 공실률은 민간 임대아파트 공급을 견인하여 자가주택, 공실주택, 단기 임대주택이 장기 임대주택으로 전환되게 만들어 임대료 상승률은 낮게 나타남

■ 브리티시 콜럼비아주는 코로나19 확산에 따른 임차인 보호를 위해 임대료 유예 조치 시행

- 최근 주택가격이 다시 빠르게 상승하고 있는 상황에서 코로나19가 확산되자 일정 기간 동안 임차인에 대한 임대료 상환 유예 등의 기회를 제공하고, 임대인에게는 각종 편의를 제공하여 주거 안정 도모

■ 밴쿠버시는 중장기 주거 안정성 강화를 위한 ‘주거 10년 계획’(Metro Vancouver Housing 10-Year Plan)을 수립

- 부담가능한(affordable) 임대주택 공급 확대, 수혜대상 확대, 임대료 부담 저감방안, 구체적인 투자계획 등을 발표하여 중·장기적인 차원의 저소득층 주거 안정성 강화

■ 우리나라 주택정책에 주는 시사점

- 투기수요 억제를 위한 중부세·취득세·양도세 강화 등 정책의 일관성을 유지하고, 지역별 주택시장 상황에 맞춰 규제지역 지정, 공급 확대 등의 정책 추진 필요
- 코로나19 사태 장기화로 인해 위기에 처한 임차가구를 지원하기 위한 공공임대주택 임차료 감면 또는 유예, 긴급 월세 지원, 전·월세 대출 지원 확대 등 대책 필요
- 주거복지로드맵을 차질없이 추진하고, 시도별 주거종합계획 수립 시 지역여건을 고려하고 중·장기 주거 안정성 강화를 위한 세부 내용을 포함하여 수립할 필요

유승동 상명대학교
경제금융학부 교수

변세일 국토연구원 연구위원

1

캐나다 밴쿠버 소개

밴쿠버시는 캐나다 13개 주¹⁾중 브리티시 콜럼비아주(British Columbia)에 속하며, 21개 지방정부(municipalities, 시)로 구성된 인구 약 250만의 '광역 밴쿠버'(Metro Vancouver)를 말함

📍 광역 밴쿠버는 광역 토론토, 광역 몬트리올과 더불어 캐나다에서 대표적 광역지역임

- 광역 밴쿠버는 남쪽으로 미국과 국경을 접하고 있으며, 서쪽으로는 태평양, 북쪽으로는 노스 쇼어 마운틴스(North Shore Mountains)라 불리는 산악지역에 접하고 있음(<그림 1> 참조)
- 캐나다 통계청 센서스(2016년)에 따르면 광역 밴쿠버에는 약 250만 명의 인구가 거주하고 있으며, 이중 한국계는 약 5만 명으로 약 2%를 차지
- 다양한 국가의 이민자들로 구성된 다문화 도시이며, 온화한 날씨로 은퇴자가 선호

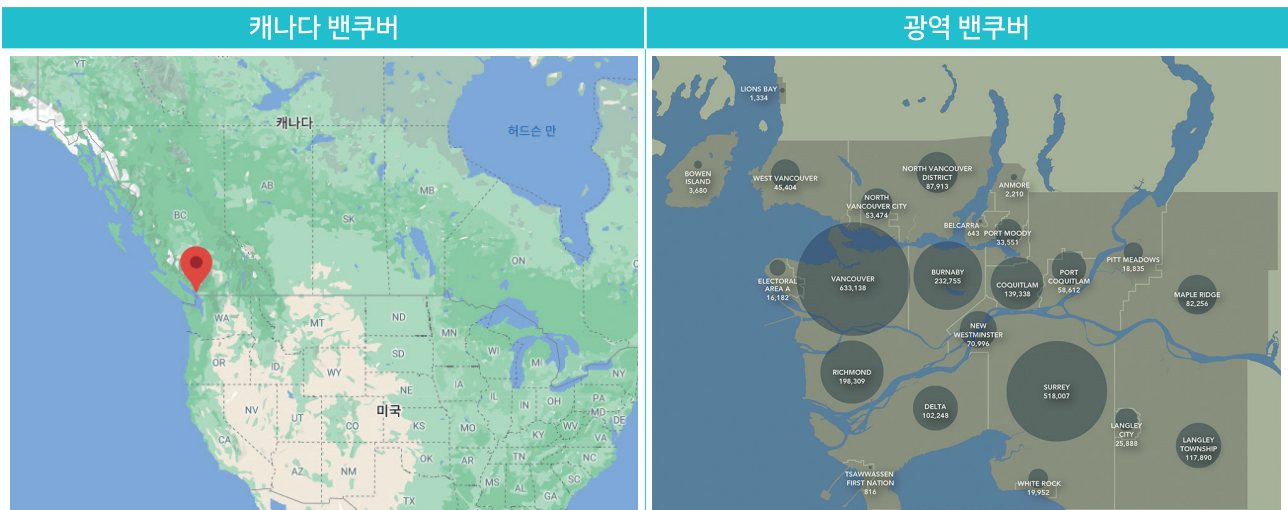
📍 광역 밴쿠버에서 인구가 가장 많은 도시는 약 58만 명의 인구를 가진 밴쿠버시(City of Vancouver)임

- 써리시(City of Surrey)에 약 39만, 버나비시(City of Burnaby)에 약 20만, 리치몬드시(City of Richmond)에 약 17만, 그리고 코퀴틀람시(City of Coquitlam)에 약 11만이 거주함
 - 그 외 시(city)·지역(district)·마을(village) 등에는 10만 명 이하가 거주
- 중국의 홍콩 반환 이후 홍콩 이주자들이 밴쿠버를 선호하여 이민이 증가

📍 캐나다는 외연적으로 중앙정부체계를 갖추고 있는 것으로 보이지만, 실제로는 지방분권적 시스템으로 유연한 연방정부를 유지(유승동 2020)

- 캐나다에서 주택정책은 연방정부보다 지방정부가 주도적인 역할을 수행

<그림 1> 캐나다의 광역 밴쿠버



출처: google maps (2021년 2월 25일 검색).

출처: 광역 밴쿠버 홈페이지 (2021년 2월 25일 검색).

1) 캐나다는 퀘벡(Quebec), 뉴펀들랜드(Newfoundland), 프린스 에드워드 아일랜드(Prince Edward Island), 노바스코샤(Nova Scotia), 뉴브런즈윅(New Brunswick), 온타리오(Ontario), 매니토바(Manitoba), 사스카치완(Saskatchewan), 앨버타(Alberta), 브리티시 콜롬비아(British Columbia) 등 10개의 주(province)와 유콘(Yucon), 노스웨스트(Northwest), 누나부트(Nunavut) 등 3개의 준주(territory)로 구성되어 있음.

2 캐나다 주택시장 동향

캐나다주택가격은 2017년을 정점으로 증가세가 둔화된 이후 2019년 하반기 이후 다시 가파른 상승세

☉ 캐나다부동산협회(Canadian Real Estate Association)에 따르면, 2021년 1월 주택가격은 전년 동월 대비 13.5% 상승, 2020년 12월과 비교할 때 1.9% 상승²⁾

- 2020년 초반에 코로나19 확산 우려로 일시적으로 거래량이 급격히 줄어들었으나, 2020년 하반기 이후 거래량이 회복되면서 2021년 1월은 거래량의 경우 전월 대비 2% 증가

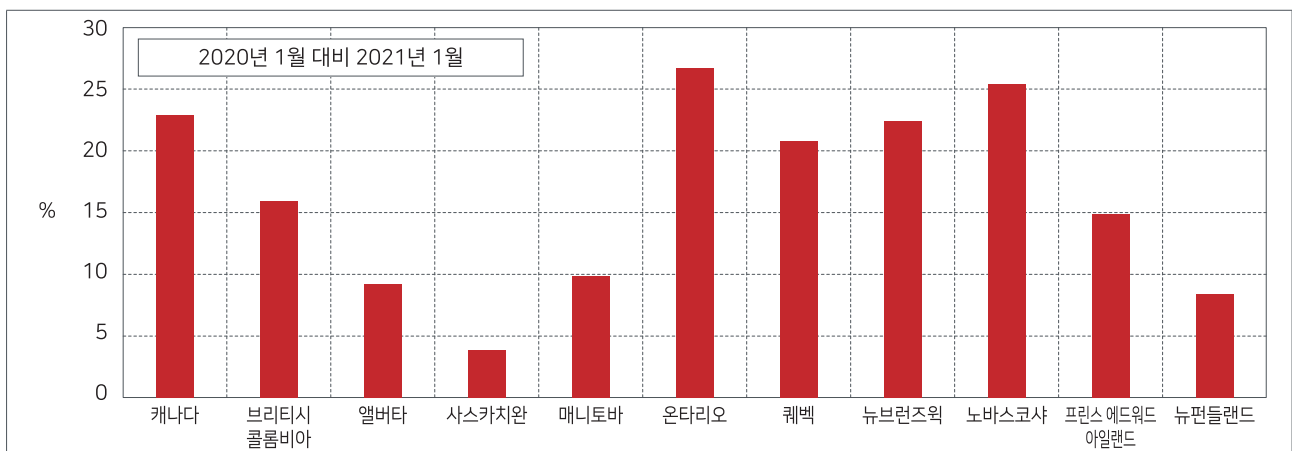
〈그림 2〉 캐나다 주택가격지수 및 거래량 추이(각 연도 1월 기준)



출처: CREA, National Statistics. <https://creastats.crea.ca/en-CA/> (2021년 2월 26일 검색).

☉ 주(州)별로 2020년 1월 대비 연간 주택가격 변화율을 살펴보면, 온타리오, 노바스코샤, 뉴브런즈윅, 퀘벡 등 동부지역을 중심으로 가격 상승세가 높게 나타남

〈그림 3〉 캐나다 주별 전년 동월 대비 주택가격 변화율(2021년 1월 기준)



출처: CREA, National Statistics. <https://creastats.crea.ca/en-CA/> (2021년 2월 26일 검색).

2) CREA, National Statistics. <https://creastats.crea.ca/en-CA/> (2021년 2월 26일 검색).

브리티시 콜롬비아주의 주택가격도 최근 상승세가 지속

📍 브리티시 콜롬비아 부동산협회(British Columbia Real Estate Association)에 따르면, 2021년 1월 거래된 광역 밴쿠버의 평균 주택가격은 약 109만 캐나다달러(CAD)³⁾로 전년 동월 대비 11.2% 상승, 거래량은 2,455호가 거래되어 전년 동월 대비 53.2% 증가

- 브리티시 콜롬비아주에서 거래된 주택의 평균가격은 84.5만 캐나다달러로 전년 동월 대비 16.1%가 상승했고, 거래량은 총 7,169호가 거래되어 전년 동월 대비 63.3% 증가⁴⁾
- 평균 거래가격은 광역 밴쿠버(Metro Vancouver), 프레이저 밸리(Fraser Valley), 빅토리아(Victoria) 등의 순으로 높았고, 거래량은 광역 콜롬비아, 프레이저 밸리, 인테리어(Interior) 등의 순으로 높게 나타남
- 평균 거래가격과 거래량 규모로 두고 볼 때, 광역 밴쿠버 지역이 브리티시 콜롬비아(British Columbia)주 주택시장의 중심지역임을 알 수 있음

〈표 1〉 브리티시 콜롬비아주 평균 주택거래가격과 거래량(2021년 1월 기준)

구분	평균가격(CAD)	거래량(호)
노던 BC BC Northern	339,608 (12.6)	269 (51.1)
칠리웍 Chilliwack	632,495 (16.3)	332 (102.4)
프레이저 밸리 Fraser Valley	944,996 (25.8)	1,606 (78.0)
광역 밴쿠버 Metro Vancouver	1,089,096 (11.2)	2,455 (53.2)
캠루프스 Kamloops	495,809 (20.2)	244 (60.5)
쿠트네이강 Kootenay	427,544 (28.5)	219 (53.1)
인테리어 Interior	634,465 (26.7)	758 (58.2)
사우스 피스 리버 South Peace River	197,874 (-22.2)	24 (60.0)
파월강 Powell River	469,630 (57.7)	20 (81.8)
밴쿠버섬 Vancouver Island	528,930 (10.9)	654 (80.2)
빅토리아 Victoria	868,509 (19.2)	588 (54.7)
브리티시 콜롬비아 British Columbia	845,169 (16.1)	7,169 (63.3)

주: 괄호 안은 전년 동월 대비 변화율(%).

출처: BCrea. <https://www.bcrea.bc.ca/economics/a-record-setting-start-to-2021/> (2021년 3월 3일 검색).

3) 2021년 3월 16일 기준 캐나다 캐나다달러(CAD) 대비 한국 원화(KRW)의 매매기준율은 908.17원임(하나은행).

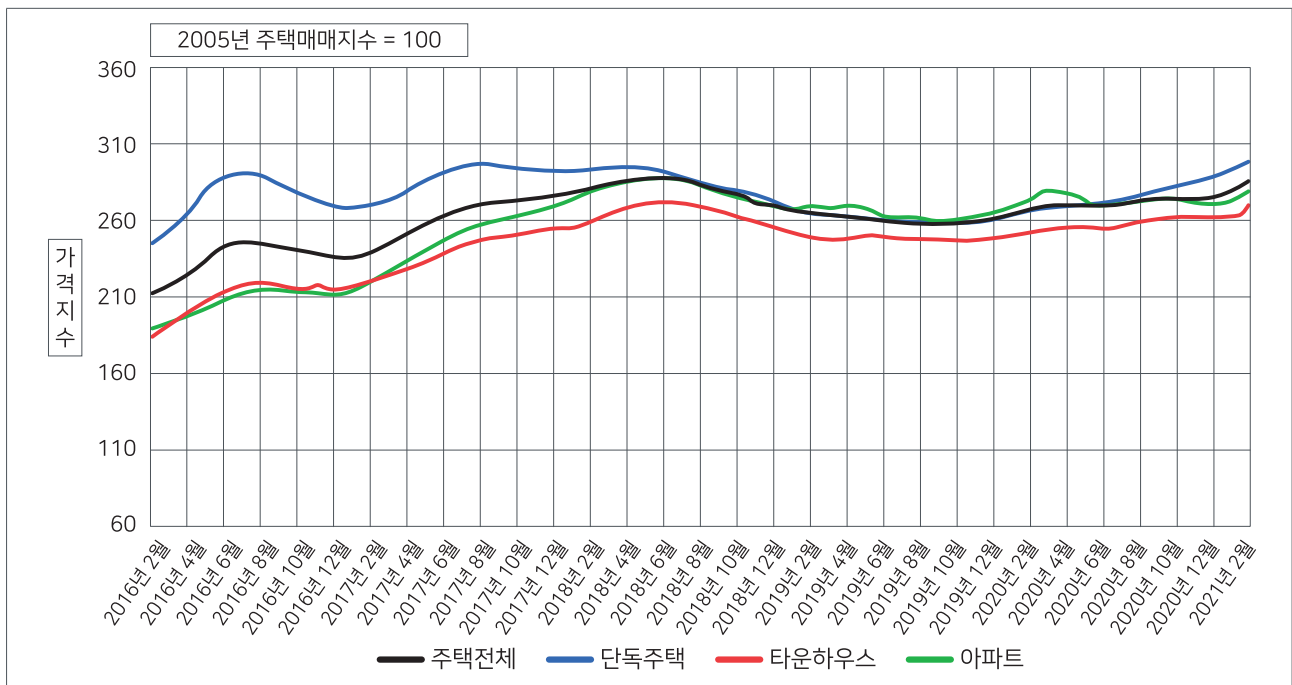
4) BCrea(British Columbia Real Estate Association). 2021. A Record-Setting Start to 2021. February 11, <https://www.bcrea.bc.ca/economics/a-record-setting-start-to-2021/> (2021년 3월 3일 검색).

광역 밴쿠버 지역 주택가격도 최근 상승 추세를 이어가고 있음

📍 광역 밴쿠버부동산위원회(Real Estate Board of Greater Vancouver)에 따르면, 2021년 2월 주택 거래량은 총 3,727호로 전년 동월 2,150호 대비 73.3% 증가했고, 전월 2389호 대비 56% 증가⁵⁾

- 이러한 거래량 수준은 10년 평균 2월 거래량보다 42.8%가 높은 수준으로, 공급이 증가하는 수요를 따라가지 못하고 있는 상황임
- 전년 동월 대비 지역별 가격 상승률을 살펴보면, 보웬 아일랜드(Bowen Island, 34.4%), 선샤인코스트(the Sunshine Coast, 32.7%), 웨스트밴쿠버(West Vancouver, 16.1%), 메이플리지(Maple Ridge, 14.8%), 래드너(Ladner, 13.7%) 등의 순으로 높게 나타남

〈그림 4〉 광역 밴쿠버 지역 주택유형별 최근 5년간 가격지수 변화



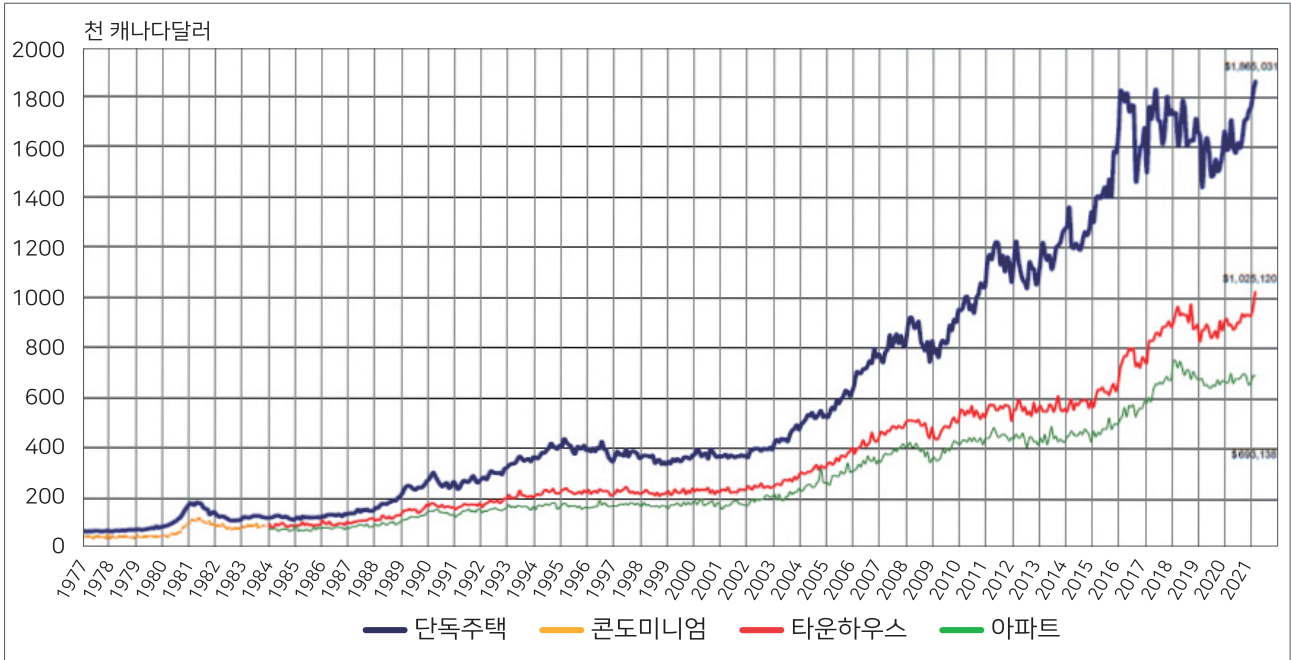
출처: Real Estate Board of Greater Vancouver. <http://members.rebgv.org/news/REBGV-Stats-Pkg-February-2021.pdf> (2021년 3월 3일 검색).

📍 광역 밴쿠버 지역 주택가격은 최고점인 2017년 가격 수준을 초월하여 지속적으로 상승하고 있으며, 주택유형 간 가격 격차도 점차 확대되고 있음

- 2016년 이후 외국인에 대한 취득세 강화, 빈집세 부과 등 투기 억제책과 함께 공급 확대로 가격이 하락했으나 최근 유동성 확대와 함께 공급이 수요를 따라가지 못하면서 다시 상승세
- 최근에는 코로나19의 영향으로 단독다가구 주택과 타운하우스 선호가 강해지면서 이들 주택을 중심으로 가격 상승세가 두드러지게 나타나고 있음

5) Real Estate Board of Greater Vancouver. 2021. Home buyer competition intensifies across Metro Vancouver's housing market. March 2, <http://members.rebgv.org/news/REBGV-Stats-Pkg-February-2021.pdf> (2021년 3월 3일 검색).

〈그림 5〉 광역 밴쿠버 지역 주택유형별 평균 판매가격 추이



출처: Real Estate Board of Greater Vancouver. <http://members.rebgv.org/news/REBGV-Stats-Pkg-February-2021.pdf> (2021년 3월 3일 검색).

3

투기 억제정책과 임대주택 공급 확대로 가격 안정 도모

브리티시 콜럼비아 주정부와 밴쿠버시는 투기수요 억제를 위한 다양한 세제 정책을 추진

- ❶ 브리티시 콜럼비아 주정부는 투기수요 억제를 위해 빈집투기세(speculation and vacancy tax)⁶⁾, 누진적 자산취득세(property purchase tax), 고가주택에 대한 학교세(school tax), 외국인에 대한 추가 자산거래세(property transfer tax) 등을 부과
- ❷ 특정 지역 내 2019년 이후 6개월 이상 임대되지 않은 빈 주택에 대해 ① 외국인 소유자와 위성가구(satellite families)⁷⁾는 2%, ② 주 내에 거주하지 않는 캐나다 시민권자와 영주권자에 대해서는 1%, ③ 주 내에 거주하는 시민권자와 영주권자에 대해서는 0.5%의 빈집투기세를 부과
 - 빈집투기세의 경우, 주거주(principal residence)하고 있는 99%의 브리티시 콜럼비아주 거주자는 세금이 면제⁸⁾되며, 주택 보수, 이혼, 입원 등으로 빈집 상태가 된 경우와 장기 임대주택에 대해서도 면제

6) 브리티시 콜럼비아주는 주택시장 과열을 방지하고, 빈집을 임대주택으로 활용하는 것을 활성화할 목적으로 빈집투기세를 부과하고 있으며, 브리티시 콜럼비아주 내 특정 지역, 즉 나나이모-랜즈빌(Nanaimo-Lantzville), CRD(Capital Regional District), 광역 밴쿠버, 프레이저 밸리(Fraser Valley), 웨스트 켈로우나(Kelowna-West Kelowna)에 집을 소유한 소유주에 대해 적용하고 있음. 자세한 사항은 주밴쿠버대한민국총영사관에서 게시(2018)한 'BC주 빈집투기세 법안 수정안' 참조.

7) 위성가구는 부모와 잔여세대가 같은 집에 거주 가능하면서도 지근거리에서 따로 거주하는 것을 말함. 가구의 소득신고와 관련되어 정의가 되어 있으며, 자세한 사항은 'British Columbia. Terms and definitions for the speculation and vacancy tax. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/how-tax-works/terms-definitions#untaxed-worldwide-earner> (2021년 2월 24일 검색)' 참조.

8) British Columbia. Exemptions for the speculation and vacancy tax. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/exemptions-speculation-and-vacancy-tax> (2021년 2월 24일 검색).

- ④ 자산취득세의 경우, 20만 캐나다달러 미만은 1%, 20만~200만 캐나다달러는 2%, 200만 캐나다달러 이상은 3%, 300만 캐나다달러 이상에 대해서는 2% 추가하여 누진구조를 가지고 있음
- ④ 외국인인 주택을 구입할 경우, 20%의 자산거래세를 부과하는데, 2016년 15%에서 2018년 20%로 인상⁹⁾
- ④ 밴쿠버시에서는 별도의 빈집세(empty home tax) 도입
 - 밴쿠버시의 경우, 연중 6개월 이상 임대되지 않고 빈집 상태로 있을 경우 2021년 현재 공공목적 평가가격(assessed value)에 1.25%에 해당하는 빈집세를 부과¹⁰⁾
 - 빈집세를 부과하여 회수한 세수는 부담가능한 주택 공급과 관련된 사업에 활용

광역 밴쿠버 지역 주택가격의 지속적 상승과 낮은 공실률은 민간 임대 아파트 공급을 견인¹¹⁾

- ④ 외국인 이민 증가 등의 영향으로 인구가 장기적으로 증가¹²⁾하였고, 이로 인하여 주택에 대한 임대료는 지속적으로 상승하고 있으며 공실률도 낮은 수준(최근 10년 평균 1.3%)을 유지
 - CMHC(Canadian Mortgage and Housing Corporation, 캐나다주택금융공사)에 따르면 밴쿠버에서 2011~2019년까지 매년 연평균 889호가 임대 아파트로 전환됐고 2,247호의 임대 아파트가 신규로 공급됨
 - 2019년 기준 과거 6년간 연속으로 임대 아파트 공실률이 1% 이하를 기록함
 - 임대료의 상승으로 인하여 자가주택, 공실 주택, 단기 임대주택이 장기 임대주택으로 전환됐음

4 코로나19 확산에 따른 임차인 보호정책 추진

브리티시 콜럼비아 주정부는 코로나19 확산에 따른 임차인 보호를 위해 임대료 유예 조치 등을 시행하되, 임대인에 대해서는 편의를 제공

- ④ 코로나19 확산 기간 동안 임대료 미지급 시 상환 유예 기회 제공
 - 임대인은 정부 가이드라인에 따라 임차인에게 2020년 3월 18일~8월 17일까지 지정된 기간 동안의 미납 임대료 또는 유틸리티에 대한 상환 유예 기회¹³⁾를 제공해야 함¹⁴⁾

9) Don specializes. New Property Tax Rules for Vancouver and BC. <https://donurquhart.com/blog/new-property-tax-rules-vancouver-bc/> (2021년 3월 3일 검색).

10) 운영결과는 밴쿠버시(2019)에서 발간한 'Empty Homes Tax Annual Report'에서 확인 가능함.

11) CMHC(Canada Mortgage and Housing Corporation). Housing Observer. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/housing-observer-online> (2021년 3월 3일 검색).

12) 광역 밴쿠버 지역은 매년 3만 5천 명 이상의 인구 성장 예상(Metro Vancouver Housing 10-Year Plan).

13) 상환계획은 서면으로 작성해야 하며, 상환 개시일자, 연체된 임대료 총액, 각 할부금 지급 날짜, 할부 시 지불해야 하는 금액 등이 명시되어야 함. 상환계획은 직접 전달, 임차인이 거주하는 주소 또는 임차인이 제공한 전달 주소로 등기 우편으로 발송, 중재자가 지시 방법으로 전달해야 함.

14) British Columbia. COVID-19 and tenancies. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies/covid-19#RRP> (2021년 2월 25일 검색)에서 자세한 내용을 참조할 수 있음.

- 이 기간 동안 임대인은 임차인에게 미납 금액에 대한 상환 유예 기회를 제공하지 않고 미납 임대료 또는 공과금을 사유로 임차를 종료할 수 없음
 - 임차인이 상환계획에서 요구하는 금액을 전액 및 제시간에 지불하지 않을 경우, 즉 임차인이 상환계획을 불이행하는 경우 임대인은 임차인에게 임차 종료를 통지할 수 있음
 - 상환 기간은 임대인이 임차인에게 상환계획을 제시한 날에 시작하여 2021년 7월 10일에 종료되며, 연체된 임대료는 균등 할부로 지불해야 함(단, 연체이자 미지급)
 - 각 할부금은 임차계약에 따라 임대료를 지불해야 하는 날짜와 동일한 날짜에 지불해야 하며, 첫 번째 할부 만기일은 임대인이 임차인에게 상환계획을 제공한 날짜로부터 최소 30일 이후여야 함
 - 단, 임대인과 임차인이 미납 임대료 또는 공과금에 대한 사전 계약을 체결한 경우 임대인 또는 임차인이 새로운 계약으로 대체할 수 있음
- 📍 임차인에게 상환 유예 기회를 제공하는 2021년 7월 10일까지 임대료를 동결하고,¹⁵⁾ 2020년 8월 18일까지 임대료를 납부하지 않은 임차인에 대한 퇴출 금지를 시행했으나,¹⁶⁾ 그 이후에는 종료
- 📍 임대인에게는 임대인과 임차인의 분쟁조정 관련 서류의 이메일 전달 허용, 임대료 미지급 이외에 다음의 퇴출금지(eviction ban) 제한을 조정하는 등 편의 제공
- 기존 임대인, 새로운 임대인이 해당 주택으로 이사하려는 경우
 - 임차인이 임대인 혹은 다른 임차인에게 위협을 유발하는 경우
 - 공공지원 주택에 대한 임차인 자격조건이 변경되어 임차인 조건에 부합되지 않는 경우
 - 지방정부, 주정부, 연방정부의 명령이 있는 경우
- 📍 밴쿠버시의 경우, 임차인 재정착 관련 규정¹⁷⁾에 따라 임대인 혹은 개발업자가 기존에는 임차인에게 직접 대면으로 정보를 제공해야 했지만, 이를 유선으로 진행할 수 있도록 변경함

5

‘광역 밴쿠버 주거 10년 계획’(Metro Vancouver Housing 10-Year Plan)

지역 성장계획과 주택정책 목표에 맞춰 광역 밴쿠버 주거 10년 계획(이하 ‘광역 2040’)을 수립¹⁸⁾

- 📍 광역 밴쿠버의 도시성장 관리와 토지이용계획을 포함한 ‘광역 2040’을 2011년 발표
- 교통·인프라 등을 포괄하는 지역계획을 포함하며, 부담가능한(affordable) 임대주택 기반을 강화하고, 교통 접근성이 확대된 임대주택을 제공하는 것으로 방향을 설정

15) British Columbia. 2020. Rent freeze extended, pending increases cancelled. November 9, <https://news.gov.bc.ca/releases/2020MAH0113-001923> (2021년 2월 25일 검색)을 참조.

16) 2020년 8월 18일까지 한시적으로 적용.

17) City Of Vancouver. Renter rights and relocation assistance due to redevelopment. <https://vancouver.ca/people-programs/renter-rights-and-relocation-assistance-due-to-redevelopment.aspx> (2021년 2월 25일 검색)을 참조.

18) Margaret Eberle. 2020. Metro 2010 Housing Policy Review. Discussion Paper, March. Metro Vancouver: Services and Solutions For A Livable Region을 참조.

📍 2016년 지역부담가능주택전략(Regional Affordable Housing Strategy)을 공표하여 ‘광역 2040’에 부합하는 광역 밴쿠버 주택정책의 5대 목표를 설정함

- 주택 공급의 확대 및 다양한 수요에 부합하는 다양한 주택을 확보
- 기존 임차인의 주거 안정성을 악화 또는 손실하지 않으면서 임대주택 신규 공급
- 저소득층, 그리고 빈곤층의 주거수요 충족을 위한 정책과 전략 추진
- 대중교통체계에 기반한 임대주택 공급
- 광역 밴쿠버지역에서 홈리스(homeless)의 종식

지역주택시장의 필요(needs)를 반영

📍 인구 증가 및 가구 속성 변화를 반영

- 매년 3만 5천 명 이상의 인구 증가가 일어나고 있는데, 대부분은 이민에 의해서이며, 이로 인해 대가족 주택(침실 3개 이상)에 대한 수요도 증가
- 대부분의 이민자 가구가 인구가 더 많은 경향이 있으며, 고령화 시대를 맞아 더 작고 접근하기 쉬운 주택에 대한 수요도 증가

📍 소득과 주거비 간 격차 증가

- 지난 20년 동안 소득 대비 주택가격의 비율이 급격히 증가했는데, 2000년 이전에는 2층짜리 단독주택 매매가격이 연평균 가계 소득의 약 3.2배였으나 2015년의 경우 소득 대비 19배 이상 증가하여 구매 여력이 감소하면서 임대시장에 대한 압력이 지속적으로 증가

📍 임차인 가구의 대부분은 저소득층으로 적정가격의 임대주택을 구하기 어려움

- 광역 밴쿠버에 있는 모든 임대 가구의 거의 60%가 소득이 매우 낮거나(연 3만 5천 캐나다달러 미만), 저소득 가구(연 6만 캐나다달러 미만)로 적절한 주택을 찾기가 매우 어려움
- 모든 임차가구의 약 1/3이 총소득의 30% 이상을 임대료로 지불하고, 12% 이상은 소득의 절반 이상을 지불
- 교통, 보육 또는 건강관리 등 여타 비용을 고려할 때, 임대료 부담이 매우 큼

📍 부담가능한 임대주택이 전반적으로 부족

- 2019년 기준, 최근 10년 동안 광역 밴쿠버의 임대 공실률은 평균 1.3%로 매우 낮아 적절하고 부담가능한 임대주택을 찾기가 어려움
- 매년 증가하는 인구를 충족하기 위해서는 매년 약 5,400개의 새로운 임대주택이 필요한데, 이 중 80% 이상이 소득이 매우 낮거나 중간 수준 이하 가구를 위해 필요
- 최근 몇 년 동안 이러한 수요 증가분을 충족하기 위해 임대주택 공급을 늘렸지만, 시간이 지남에 따라 수요 증가 속도를 따라가지 못해 수요 대비 공급이 부족

📍 가족 중심의 임대주택 부족

- 전용 임대 아파트의 26%만 가족 중심(침실 2개 이상)이고 2%만이 대가족용(침실 3개 이상)임

📍 노인과 가족용 사회주택에 대한 수요 증가

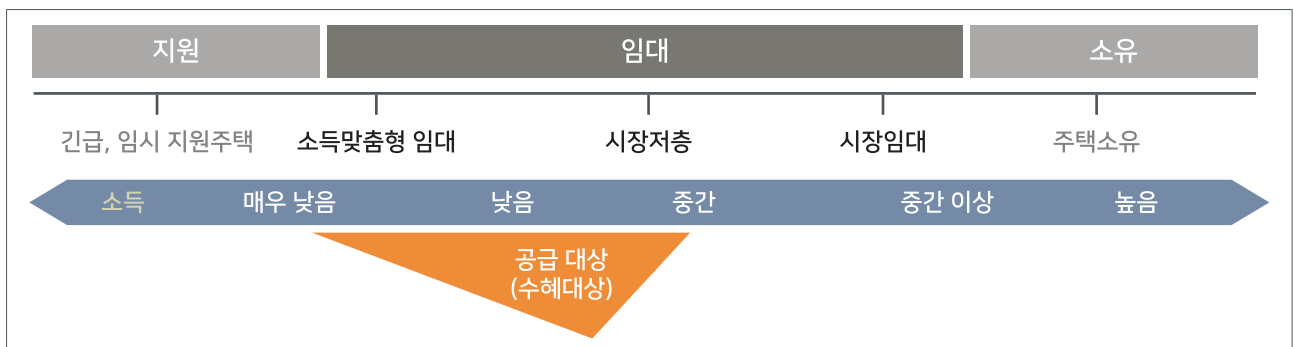
- 브리티시 콜럼비아주의 사회주택 대기자 명단은 지난 10년 동안 거의 두 배가 증가했으며, 광역 밴쿠버공사는 지역 내의 1만 2천 명 이상 지원자 중 2/3를 지원

- 지역 전체에서 현재 노인이 사회주택 대기자 명단(37%)에서 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 가족(34%), 장애인(16%), 독신(9%), 휠체어 개조 장치가 필요한 사람들(4%) 등이 그 뒤를 이음

2019년에 임대주택 건설을 위한 구체적 투자계획을 발표하고 수혜대상을 확대함¹⁹⁾

- 📍 광역 밴쿠버에서 부담가능한 주택을 공급하기 위하여 향후 10년간 1억 900만 캐나다달러의 자금을 투자
 - 기존 주택 개보수에 900만 캐나다달러 활용, 신규 부담가능한 주택 개발에 1억 캐나다달러 활용
 - 모두 49개 사업 지역에 약 9만 4천 명의 임차인에게 주택 공급 예정
- 📍 임대료는 시장의 임대료보다 상대적으로 저렴하고, 다양한 주거수요를 충족
 - 다양한 소득계층의 부담 여력에 부합하는 주택의 필요를 지원하고 장기적인 재정적 지속가능성을 보장하기 위해 소득 대비 맞춤형 임대료 부담을 최소 30%로 유지
 - 전체 공급 주택의 70% 이상을 침실 2개 이상으로 유지하여 가족 친화적인 주택을 지원하고, 다양한 유닛(unit) 크기를 제공하여 선택 가능성을 넓히고 다양한 요구를 충족
 - 건물 외장 업그레이드와 같은 재생, 신축을 통해 에너지 소비를 25% 절감
 - 2050년까지 탄소 중립이라는 지역 목표를 달성하기 위해 향후 10년 동안 온실가스 배출량을 2010년 대비 45% 감축
 - 모든 연령과 능력의 사람들을 지원하기 위해 적응 가능하거나 완전히 접근 가능한 유닛(unit) 목표를 20%로 설정
 - 임대시장에서 배제되는 중간층을 지원하는 데 도움을 주며, 저소득층에서 중간소득 수준의 가구에 부담가능한 임대주택을 공급
 - 광역 밴쿠버 주택공사가 제공하는 주택은 시장 임대료보다 평균적으로 20% 저렴하고, 전체 주택의 약 30%는 임대료가 임차인 총가구 소득의 30% 이하이고, 나머지는 평균 비율이 약 10%인 시장 저점에서 제공되는 소득 맞춤형 임대료로 구성
 - 다양한 주택 유형, 소득, 연령, 능력 및 가족 등을 기준으로 통합 관리함으로써 건강하고 포용적인 지역 사회를 지원하고 다양한 요구를 충족할 수 있는 유연성을 제공

〈그림 6〉 ‘광역 밴쿠버 10년 계획’의 수혜대상



출처: Metro Vancouver 2019.

19) Metro Vancouver. 2019. Metro Vancouver Housing 10-Year Plan. Metro Vancouver: Services and Solutions For A Livable Region 참조.

6

요약 및 시사점

지방정부 주도로 지역맞춤형 투기수요 억제 및 임대료 안정화 정책 추진

- ④ 지역 주택가격 과열을 막기 위해 투기수요 억제를 위한 각종 세제를 강화하고, 지역 주택시장 상황에 맞는 임대료 안정화 정책을 추진한 결과, 브리티시 콜럼비아주는 동부의 다른 주에 비해 상대적으로 주택가격 상승률이 낮게 나타남
- ④ 빠른 인구 유입에 따른 임대료 상승과 낮은 공실률은 신규 임대주택 건설과 기존 주택의 임대주택으로 전환을 촉진함으로써 임대료 상승을 저하시킴
- ④ 우리나라의 경우에도 투기수요 억제를 위한 종부세·취득세·양도세 강화 등 정책의 일관성을 유지하고, 지역별 주택시장 상황에 맞춰 규제지역 지정, 공급 확대 등 정책 추진 필요

코로나19 상황 장기화에 따라 주택가격 상승에 따른 임차인 보호 강화

- ④ 코로나19 발생으로 주택시장이 일시적인 침체를 경험했지만, 최근 다시 빠르게 상승하고 있는 상황에서 일정 기간 동안 임차인에 대한 임대료 상환 유예 등 기회를 제공하고, 임대인에게는 각종 편의를 제공하여 주거 안정 도모
- ④ 우리나라의 경우에도 코로나19 사태 장기화로 인해 위기에 처한 임차가구를 지원하기 위한 공공임대주택 임차료 감면 또는 유예, 긴급 월세 지원, 전월세 대출 지원 확대 등 대책 필요

'광역 밴쿠버 주거 10년 계획'을 발표하여 저소득층 주거 안정성을 강화

- ④ 부담가능한(affordable) 임대주택 공급 확대, 수혜대상 확대, 임대료 부담 저감방안 수립, 구체적인 투자계획 등을 발표하여 중장기적인 차원의 저소득층 주거 안정성 강화
- ④ 우리나라의 경우에도 2018년 발표한 주거복지로드맵을 차질없이 추진하고, 시도별 주거종합계획 수립 시 지역 여건을 고려하고 중장기 주거 안정성 강화를 위한 세부 내용을 포함하여 수립할 필요

 참고문헌

- 유승동. 2020. 캐나다의 주택에 대한 과세: 최근의 경향. 한국주택학회 정책세미나 발표자료, 9월 25일. 온라인세미나: 한국주택학회.
- 주밴쿠버대한국총영사관. 2018. BC주 빈집투기세 법안 수정안. http://overseas.mofa.go.kr/ca-vancouver-ko/brd/m_4589/view.do?seq=1346558 (2021년 3월 15일 검색).
- BCrea(British Columbia Real Estate Association). 2021. A Record-Setting Start to 2021. February 11, <https://www.bcrea.bc.ca/economics/a-record-setting-start-to-2021/> (2021년 3월 3일 검색).
- British Columbia. Terms and definitions for the speculation and vacancy tax. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/how-tax-works/terms-definitions#untaxed-worldwide-earner> (2021년 2월 24일 검색).
- _____. Exemptions for the speculation and vacancy tax. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/exemptions-speculation-and-vacancy-tax> (2021년 2월 24일 검색).
- _____. COVID-19 and tenancies. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies/covid-19#RRP> (2021년 2월 25일 검색).
- _____. 2020. Rent freeze extended, pending increases cancelled. November 9, <https://news.gov.bc.ca/releases/2020MAH0113-001923> (2021년 2월 25일 검색)을 참조
- City Of Vancouver. Renter rights and relocation assistance due to redevelopment. <https://vancouver.ca/people-programs/renter-rights-and-relocation-assistance-due-to-redevelopment.aspx> (2021년 2월 25일 검색).
- _____. 2019. Empty Homes Tax Annual Report. <https://vancouver.ca/files/cov/vancouver-2020-empty-homes-tax-annual-report.pdf> (2021년 3월 15일 검색).
- CMHC(Canada Mortgage and Housing Corporation). Housing Observer. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/housing-observer-online> (2021년 3월 3일 검색).
- CREA. National Statistics. <https://creastats.crea.ca/en-CA/> (2021년 2월 26일 검색).
- Don specializes. New Property Tax Rules for Vancouver and BC. <https://donurquhart.com/blog/new-property-tax-rules-vancouver-bc/> (2021년 3월 3일 검색).
- Google Maps. 캐나다 밴쿠버 지도.
- Margaret Eberle. 2020. Metro 2010 Housing Policy Review. Discussion Paper, March. Metro Vancouver: Services and Solutions For A Livable Region.
- Metro Vancouver. 2019. Metro Vancouver Housing 10-Year Plan. Metro Vancouver: Services and Solutions For A Livable Region. <http://www.metrovancouver.org> (2021년 2월 25일 검색).
- _____. 광역 밴쿠버 지도. <http://www.metrovancouver.org> (2021년 2월 25일 검색).
- Real Estate Board of Greater Vancouver. 2021. Home buyer competition intensifies across Metro Vancouver's housing market. March 2, <http://members.rebgv.org/news/REBGV-Stats-Pkg-February-2021.pdf> (2021년 3월 3일 검색).

유승동 상명대학교 경제금융학부 교수 (peteryou@smu.ac.kr)

변세일 국토연구원 부동산시장연구센터 연구위원 (sibyun@krihs.re.kr, 044-960-0234)