

# 15. 海外住宅情報(英國編 中)

資料提供：韓國住宅銀行

## II. 住宅政策

- 2차대전후 주택부족문제 해결을 위하여 임차주택의 안정적 공급과 임대료 폭등을 방지하기 위하여 공공주택의 대량공급과 임대료통제라는 공공주도형의 주택정책을 채택하여 왔음.
- 한편 영국은 전형적인 양당정치체제로 정권교체때마다 보수당과 노동당의 기본정책의 차이로 주택정책이 변하여 음.
  - 기본적으로 노동당의 경우 공공주도형인데 반하여 보수당의 경우는 민간주도에 비중을 둔 공적지원에 의한 민간주도형임.
- 현재의 보수당정권은 지방자치단체의 임차주택불하촉진 및 공공주택의 신규건설을 대폭적으로 삭감하는 정책을 취하고 있음.
- 주택정책의 변천과정을 연도별로 관련법규를 중심으로 살펴보면 다음과 같음.

### 1. 1960년대 이전의 주택정책

- 임대료 및 저당대출이자제도법(Rent and Mortgage Interest Restriction Act, 1915년)
  - 임대료를 고정시키고 임차인보호조항을 규정하였으며 주택자금대출금리의 인상을 금지.
  - 한시적으로 적용되었으나 실제로 임대료통제조항은 이후의 주택정책에 커다란 영향을 미침.

- 1918년에 Tudor Walters위원회에서는 최초로 적정주택규모(최소 900-950ft<sup>2</sup>, 침실 3개, 욕실 1개)를 최저수준으로 제시하였으며 이 규모는 1차대전후 주택건설에 큰 영향을 미침.
- 주택 및 도시계획법(Housing and Town Planning Act, 1919년)
  - 지방자치단체가 3년동안 매년 500천호의 주택을 건설토록하고 최초로 재무성(Exchequer)에서 신축주택원가와 임대료와의 차액을 임대인에게 보진토록함.
- 민간의 주택건설에 대한 보조금지급제도를 도입한 1919년의 주택법(Housing Act)과 민간건설업자에 대한 보조금지급 확대를 내용으로 한 1923년의 주택법에 따라 민간부문의 주택건설이 촉진되어 1919~30년사이에 민간주택건설의 43%가 정부보조금으로 건설
- 2차대전 종전직전 정부는 주택백서(White paper "Housing")를 발표하여 1가구1주택, slum지역정비 및 주거과밀문제해결, 주택상태개량을 주택정책의 3대목표로 설정
- 주택법(Housing Act, 1949년)
  - 지방자치단체가 근로계층을 위해서만 주택을 공급하도록 한 요건을 철폐하여 지원대상 계층을 확대하였으며 지방자치단체 임의로 자가거주자에게 주택개량보조금(improvement grants)을 지급토록 함.
- 주택보조금법(Housing Subsidies Act, 1956년)
  - 전후 최초로 지방자치단체의 주택부문에 대한 개입을 축소시켰으며 주택보조금지급요건이 상당히 완화되어 추후 요건이 폐지되는 계기가 되었음.
- 임대료법(Rent Act, 1957년)
  - 이때까지 지속되어 왔던 임대료통제 내용을 완화하여 민간소유주택의 임대료통제제도를 폐지시킴과 동시에 다른 부문의 임대주택에 대하여는 최고수준까지 인상을 허용하였고 신규임차인은 임대료통제대상에서 제외
  - 이법의 주요목적은 임대주택의 량과 질을 증가시키기 보다는 이미 임대한 주택의 매각을 유도하는데 있음.
- 주택구입 및 주택법(House Purchase and Housing Act, 1959년)
  - 노후주택개량 촉진과 특정설비의 설치에 대하여 의무적으로 보조금을 지급토록 하는 제도 도입.
  - 정부의 주택정책수행상 처음으로 건축조합(Building Societies)의 역할이 강조되어 1919년 이전에 건설된 주택의 구입자에 대한 대출재원으로 정부에서 £100백만을 건축

## 조합에 대출

—위의 각종 주택관련시책에 힘입어 1960년에 England 및 Weles지역의 주택재고는 1914년의 7.9백만호에서 14.6백만호로 급증하였으며 자가소유비율도 대폭 증가하여 1914년의 10%에서 1960년에는 44%로 증가하였음.

〈표 7〉

주택보유형태변화 추이

(단위 : 백만호, %)

연 도	자가주택		공공임차주택		민간임차주택 및 기타		총주택수
	호수	구성비	호수	구성비	호수	구성비	
1914	0.8	10	0.02	—	7.1	90	7.9
1938	3.7	32	1.1	10	6.6	58	11.4
1951	3.9	31	2.2	17	6.4	52	12.5
1960	6.4	44	3.6	25	4.6	31	14.6

주 : England와 Wales지역을 대상

자료 : Housing Policy Technical Volume('14, '38, '60년 실적)

Housing Policy, A Consultative Document('51년 실적)

## 2. 1960년대와 1970년대의 주택정책

- 1963년에 주택백서를 발간하여 주택건설증가 및 빈민가 지역의 노후주택개량정책을 표방하였으며 곧이어 1964년에는 주택법 (Housing Act)에 의거 주택공사(Housing Corporation)를 설립하여 주택공급(housing associations)의 각종주택지원제도 시행에 필요한 자금지원 및 관리등의 역할을 수행토록 함.
- 주택보조금법(Housing Subsidy Act, 1967년)
  - 지방자치단체에 대한 주택보조금지급제도의 변경과 주택자금대출이자의 소득공제제도와 저소득층을 위한 이자보조제도중 선택할 수 있는 선택저당대출제도(Option Mortgage Scheme) 도입. (1968년부터 시행)
- 1960년대에도 자가주택과 공공임차주택은 꾸준히 증가한 반면 민간임차주택은 지속적인 감소추세를 보여 '61~'71 기간중 자가비율은 42.3%에서 50.6%로 공공임차주택은 25.8%에서 30.6%로 증가한 반면 민간임차주택 및 기타부문은 31.9%에서 18.9%로 하락.

- '70년대초 금융시장의 혼란은 주택금융시장의 혼란을 초래하게 되어 주택가격의 인상에 의한 주택자금대출금리의 급격한 상승을 유발시켜 공공부문에서 처음으로 민간주택금융에 관심을 갖게 되는 계기가 되었음.
- 1973년 정부에서 발표한 주택백서를 기초로 제정된 1974년의 주택법은 기존의 노후주택 철거(clearance)에서 개량(rehabilitation)으로 정책을 변경하여 전후 불도우저식 정책에서 기존주택개량으로의 전환을 예고하는 최초의 입법이었음.
- 1974년 정부에서 주택금융 및 주택정책 전반에 대한 대대적인 조사계획을 발표한 후 1977. 6월에 주택정책록서(Green paper "Housing policy")를 발간하여 이때까지의 정부 주택시책에 대한 결과를 공표
  - o Green paer의 특징은 자가소유촉진에 대한 정부의 확고한 의지를 나타낸 것으로 공공부문에 대하여는 자가소유의 촉진이 민간임대부문의 공공적 기능을 잘 수행토록하여 임차인에 대한 다양한 주택소유의 기회를 제공하여주고 이에 따른 민간임대부문의 지속적인 역할 축소는 결과적으로 노인세대, 장애인 등에 대한 공공부문의 역할을 증대시킬 것으로 예상.

### 3. 1979년이후의 주택정책

- '79년에 집권한 보수당정부의 가장 중요한 주택정책중의 하나는 지방자치단체주택불하(Sale of Local Authority Houses)제도로 1980년의 주택법(Housing Act)에 의하여 매입권정책(right-to-buy policy)으로 시행케 되었음.
  - o 지자체, 주택조합, 신도시위원회(Commission for the New Towns), 개발공사, 주택공사(Housing Corporation), Wales 농촌개발위원회(Development Board for Rural Wales) 등의 기관에서 소유한 임대주택에 3년이상 거주한 임차인에게 입주주택을 매입할 수 있는 법적권리 부여
  - o 주택매입가격은 시장가격에서 33~50%에 이르는 할인금액을 공제한 금액으로 5년 이내에 주택을 매각한 경우에는 할인금의 일부를 상환.
- 1980년 주택법의 기타 주요조항으로는
  - o 공공임차주택 임차인의 지위보장
  - o 민간임차주택에 단기임차개념을 도입하여 임대인에게 1~5년 사이의 일정기간동안 공

정임대료를 징수하고 기간종료후 임대계약을 해지할 수 있는 권한 부여.

- 임차보증제도(assured tenancies scheme)를 도입하여 임차료가 시장가격으로 결정될 경우 임차인에게 임차계약을 갱신할 권리 부여  
(단, 정부승인기관보유 임대주택이나 신축주택에만 해당)
  - 주택개량보조금(improvement grants)관련 규정이 수정되어 자가거주자의 보조금 신청절차와 건축조합의 주택개량자금대출절차가 용이해 짐.
  - 건축조합의 주택자금대출에 대한 지자체의 보증제도 신설
- 정부가 매입권정책을 적극 시행한 결과 자가소유비율이 '79년의 55.3%에서 '88년말 현재 65.4%로 급증한 반면 자자체소유비율은 '78년말의 31.7%를 최고로 '88년말에는 24.9%로 감소
- 한편 정부는 공공부문의 주택건설을 급격히 감소하여 노동당정부시절인 '76~'77년 각각 163천호에 달하였던 주택건설호수가 계속 감소되어 '88년에는 30천호에 머물렀음.

#### 4. 현재의 주택정책

- 현재 영국주택정책의 주요특징은 첫째 자가소유는 시장기능에 위임하고, 둘째 지방자치단체에 대한 제도를 강화하며, 셋째 민간임차주택부문의 개편, 넷째 주택조합(Housing associations)의 역할강화 등을 들 수 있음.
- '87. 9월 정부는 주택백서(White Paper "Housing : The Government's Proposals")를 발표하여 향후 주택정책의 4대 기본목표를 제시
- 자가소유정책의 지속적 추진
  - 각 임대주택분야의 활성화 추진
  - 지방자치단체의 주택부문역할 변경 및 발전유도
  - 한정된 공공자금의 효율적 이용을 통한 임차인 지원
- 이러한 주택백서의 각종 제안은 1988년 주택법(Housing Act)에 의거 구현되었으며 '88. 11. 15에 통과된 이법은 민간임차주택, 주택조합, 주택개량신탁(Housing Action Trusts:HATS), 임차인의 선택, 기타 및 일반사항 등의 5개장으로 구성.
- 한편 지방자치단체의 자금조달과 업무수행방법을 주요 내용으로 하는 지방정부 및 주택법안(Local Government and Housing Bill)이 공포되었으며 동법안의 주택관련 내용은

아래와 같음.

- 지방자치단체의 주택사업부문에 대한 새로운 금융제도
- 주택개량보조금제도의 단일화
- 주택구입지원제도(Home Purchase Assistance Scheme)의 폐지
- 신도시주택의 소유권을 지역공공기관이나 공인임대기관에게 이전

- 현재 환경성(Department of Environment)이 England의 주택정책에 대한 전반적인 책임을 지고 있으며(기타지역에 대하여는 간접적인 책임) 환경성안에 주택장관(Housing Minister)이 있으며 주택장관 밑에는 1~2명의 정부차관보(Parliamentary Under Secretaries)가 업무를 보좌함.

- Scotland, Wales 및 Northern Ireland의 주택정책은 각각의 정부관련 부서가 수행하고 있으나 전체적으로 보아 영국에서는 통일적인 주택정책이 수행되고 있음.

#### 가. 자가소유(Owner-Occupation)정책

- '87년의 정부주택백서에 정부의 자가소유촉진정책의 기본방향을 제시

- 적절한 시장여건의 조성을 통한 자가소유추진
- 주택자금대출이자감액제도의 지속과 매입권정책(right-to-buy policy)의 강화
- 주택건설을 위한 적절한 토지공급 확보
- 주택유지능력이 부족한 자가소유자에 대한 지원확대

- 한편 주택백서는 자가소유촉진방안으로 첫째 주택의 매매와 신규건설이 원활히 이루어질 수 있도록 자유시장체제의 보장, 둘째 개인의 소득과 필요도에 따른 적절한 주택구입을 지원, 셋째 자가소유자에 대한 주택유지, 수리에 대한 자문 및 자금조달에 대한 정보제공 등의 3가지를 제시

- 자가소유촉진을 위한 정부의 주택정책은 현재로서는 구체적인 정책적 조치가 시행되지 않은 상태에 있으며 실제로 정부는 자가소유를 위한 직접적 지원책을 거의 시행치 않았음.

- 1980년 자가소유촉진을 위해, 예금을 갖고있는 주택구입자를 지원하기 위하여 도입한 "Home Loan"제도도 그 실효성이 없는 것으로 판명되어 1987년의 Local Government & Housing Bill에 의거 폐지
- 대출금 £ 30,000이하의 주택자금대출이자감액조치도 '83년 이후 대출한도가 현재까지

동일 수준으로 머물러 있고 최근의 급격한 주택가격 상승으로 그 효과가 점차 감소되고 있는 추세임.

주택금융시장의 경쟁이 치열해짐에 따라 자가소유를 위한 대출취급절차가 간소화되었으며 변호사 비용의 인하나 인지세(stamp duty)인하 등의 조치가 취해졌으며 현재 정부에서 추진하고 있는 대출기관에 대한 대출관리권의 양도가 허용된다면 주택구입절차는 한층 더 간소화 될 것으로 예상됨.

따라서 현재까지의 자가소유주택증가는 지자체주택의 할인매각과 지자체에 의한 신축주택공급이 사실상 종료되었다는 데에 기인함.

#### 나. 지자체 임대주택(Local Authority Renting)정책

지자체의 지주(landlord)로서의 역할이 점차 축소되는 한편 주택건설업자로서의 역할도 급격히 감소되어 총주택수에서 지자체가 차지하는 비율이 '77년의 31.7%를 최고로 하여 '88년말 현재 24.9%로 감소되었으며 공공주택건설실적도 '67년의 204천호를 최고로 하여 '81년에는 100천호 미만으로 감소되었으며 '88년에는 단지 약 20천호의 수준에 머물고 있음.

1988년의 주택법(Housing Act) 제4장에 의거 대부분의 지자체임대주택 임차인이나 기타 공공임대주택임차인에게 임차인을 변경시킬 수 있는 권리(tenant's choice)를 부여.

- 변경대상이 되는 임대인은 주택공사(Housing Corporation)나 웨일즈주택청(Housing for Wales)에 의해 승인을 받아야 하며 변경전의 임대주택에 대한 평가나 지정절차에 의해 결정
- 임차인은 임대인변경에 대하여 투표를 실시하게 되며 과반수의 찬성에 의해 임대인을 변경할 수 있으나 반대의사를 표시한 임차인은 변경대상에서 예외처리

지방정부 및 주택법안(Local Government and Housing Bill)에 의거 '90. 4. 1부터 지자체주택부문에 대한 새로운 회계제도 시행

- 지자체의 주택세입계정(housing revenue account)을 새로 정비하여 이 계정에 포함되는 항목을 지정
- 현행의 주택보조금, 임대료할인보조금, 임대기금보조금계정을 대체하는 주택보조금세입계정(housing revenue account subsidy)을 신설
- 이 법안은 궁극적으로 지자체의 일반회계수입으로 지자체보유 임대주택에 대한 보조금

지급을 중단시키기 위함.

- 일반적으로 중앙정부는 지자체를 직접적인 주택공급주체로 보는 것이 아니라 촉진주체로 보고 있으며 '87년의 주택백서에 의한 정부의 지자체주택정책의 개요는 다음과 같음.
  - 과거에 지자체의 주택건설이 주택욕구를 만족시키는 주된 방법으로 활용되어 왔으며 향후 지자체는 주택욕구에 지속적 관심을 갖고 자가소유, 민간임차주택을 포함한 주택에 대한 모든 수요측면을 고려해야 함.
  - 지자체는 기존에 보유하고 있는 주택재고를 관리하는데 있어 해당지역의 특수한 주택욕구를 만족시키는데 최대한의 공헌을 하여야 함.
  - 그러나 앞으로 지자체가 이러한 주택수요를 만족시키기 위한 직접사업을 실시하는 대신 전략적 역할만 담당하게 되며 이에 는 주택욕구 및 수요의 확정, 민간금융이용의 극대화, 각 임대부문의 활성화 촉진 등이 있음.
  - 이러한 전략적 역할을 수행하기 위하여 지자체는 주택조합, 민간임대인, 주택건설업자, 건축조합 등과 밀접한 관련을 유지.

#### 다. 주택조합(Housing Associations)에 대한 정책

- 주택조합은 공공주택분야에 있어서의 역할이 점차 증가하고 있으며 '88.3월말 현재 주택공사(Housing Corporation)에 등록된 조합수는 2,265개에 달하며 가장 큰 주택조합인 Anchor, North British 및 North와 같은 주택조합은 각각 보유주택수가 20천호이상임.
- 1974년의 주택법(Housing Act)에 의하여 주택조합이 급격히 발전하는 계기가 되었으며 동법에 의거 주택조합에 대하여 주택조합보조금(housing association grant)의 형태로 자본보조금을 지원하고 보조금지급대상은 주택공사에 등록된 조합에 한하며 주택공사에게는 조합업무를 감독하고 촉진시키는 책임과 권한을 부여
- 주택공사(Housing Corporation)는 1964년에 England, Wales와 Scotland지역내에 있는 주택조합을 지원하기 위하여 설립되었으며 기본적으로 주택조합의 등록, 자금지원 및 주택조합업무에 대한 통제 및 감독의 업무를 담당하며 '74년과 '88년의 주택법을 통해 권한이 더욱 강화되어 현재 주택공사는 Scotland와 Wales지역의 주택조합에 대한 직접적 책임은 없어지고 각각 Scottish Homes와 Housing for Wales로 대체됨.
  - '89/90회계년도에 총 £ 1,114백만에 달하는 각종 사업계획을 실시하고 있으며 이 자금으로 17,600호의 임대용주택건설, 6,600호의 분양주택건설 및 각종 주택개량·수리에



사용.

- 주택조합은 상당한 자금을 정부로부터 지원받기 때문에 정부의 직접적 통제를 받아 '74~'80년 기간중에는 공정임대료(fair rent)기준에 의한 도시주택개량(urban rehabilitation), 노인세대주택(housing for the elderly) 위주의 임대주택공급에 사업우선순위가 부여됐으며 '80년대 이후에는 자가소유촉진을 위한 정부시책에 적극 부응.
- '88년의 주택법(Housing Act)에 의거 임대료산정기준이 공정임대료기준(fair rent basis)에서 임대료보증기준(assured tenancy basis)으로 바뀜에 따라 주택조합의 업무가 대폭 변경되었음.
  - 공정임대료는 정부의 보조금지급시 기준이 되는 것으로서 주택조합은 임대주택건설사업이 완료될 시점에서의 공정임대료를 사정하고, 완료시점을 기준으로 관리유지비, 대출금상환액 등을 예측하며 이러한 총원가와 공정임대료와의 차이를 정부에서 보조금으로 지급하고 만약 총원가가 예측수준을 상회할 경우에는 세입결손보조금에서 지급
  - '89. 1. 15부터 유효한 임대료보증기준은 주택조합이 새로공급하는 모든 임대주택의 임대료를 자유롭게 결정하는 것으로 이제도를 통하여 민간자금을 유치하는 것이 가능하게 되었고 민간과 공공 자금조달의 혼합방식이 주택조합의 주요 자금조달방법이 되었음.
  - 현재 대부분의 규모가 크고 재무상태가 건전한 주택조합은 주택공사와 특정지역의 주택요구수준에 맞는 임대주택공급계약을 맺어 1호당 일정금액을 보조금으로 지급받는 협정요금기준(tariff procedure)을 사용하고 있음.
- 현재 주택조합은 커다란 변혁기를 맞이하고 있는 바, 임차인에게 입주가능한 주택(affordable housing)을 지속적으로 제공한다는 본래의 설립목적에 부합함과 동시에 임대인으로서 그 역할이 점차 감소되고 있는 지방자치단체의 역할을 보충해야 함.
- 또한 이들 주택조합은 현재 상업basis로 업무를 수행하여야 하기 때문에 사업이 계획대로 실행되지 않을 경우 손실부담위험이 발생

## 라. 민간임대주택(Private Renting)정책

- 정부의 주택정책에 있어 민간임대부문의 역할은 지속적으로 감소되어 왔으며 실제로 '87년말 현재 민간임대주택호수는 총주택의 10%미만에 지나며 않으며 이 분야에 대한 정부의 신규투자실적도 거의 없는 실정임.

- 1988년의 주택법에 의거 민간임대부문의 모든 신규임대주택은 실질적으로 임대료가 시장의 자유기능에 의하여 결정되는 임차료보증제도(assured tenancies scheme)를 채택하고 있기 때문에 민간임대주택에 대한 임대료통제제도가 사라지게 되었음.
- 한편 민간임대주택부문에 대한 자금유입을 활성화시키기 위하여 1988년의 금융법(Finance Act)에 의거 기업확대제도(Business Expansion Scheme)가 도입되어 임차료보증제도를 통해 임대주택을 공급하는 일반회사에 적용
  - 개인이 연간 £ 4만까지 비상장회사(unquoted companies)에 투자토록 허용하는 대신에 이 투자액을 과세목적상 소득에서 공제할 수 있도록 함에 따라 민간임대회사가 많이 설립되어 자금조성이 활발하게 이루어졌음.

### Ⅲ. 주택금융

#### 1. 주택금융의 개요

- 영국의 주택금융제도는 중앙정부와 지방자치단체로 구성되는 공공금융과 건축조합을 중심으로 은행, 저당대출회사등으로 이루어지는 민간금융으로 대별되며 공공주택금융은 각종 보조금지원을 주내용으로 하고 민간주택금융은 소매금융 즉 가계성예금으로 조달한 자금을 주택구입자금대출로 운용함.
  - \* 공공주택금융제도는 주택지원제도에서 기술
- 민간주택금융에 있어서는 금리변동이 심한 단기자금을 토대로 장기의 주택금융을 행하고 있기 때문에 금리변동 risk를 회피하기 위한 변동금리제도가 보편적임.
- 1988년말 현재 주택구입자금대출잔금을 보면 건축조합이 전체의 70.5%를 점하고 있으며 '88년도 주택구입자금대출실적에 있어서도 건축조합이 전체의 60.5%를 차지하고 있어 영국의 민간주택금융은 건축조합에 의해 주도되어 왔음.
  - 한편, '80년까지만 하더라도 주택금융시장점유율이 10%에 머물렀던 은행의 주택자금대출실적이 크게 증가하여 '80~'82년간에는 신규주택자금대출의 약 40%까지 차지하기도 하였으며 최근에도 20~30%의 점유율을 유지하고 있음.

<표 8>

기관별 주택구입자금 대출현황

(단위 : £ 백만, %)

구 분	1988년 대출실적		1988년말 대출잔액	
	금액	구성비	금액	구성비
건축조합	24,737	60.5	157,065	70.5
은행	10,877	26.6	45,213	20.3
은행자회사	2,043	5.0	6,088	2.7
저당대출회사	2,513	6.2	5,393	2.4
보험회사 및 연금기금	870	2.1	4,774	2.1
지방자치단체	△319	△0.8	2,428	1.1
중앙정부	153	0.4	1,961	0.9
계	40,874	100.0	222,922	100.0

자료 : Financial Statistics, 1989.3.

2. 민간주택금융기관

가. 건축조합(Building Society)

(1) 연혁 및 현황

- 18세기말에 산업노동자에 의해 자연발생적으로 조직된 상호부조를 목적으로 하는 협동조합이 그 기원이며 1775년에 「버밍검」에 최초의 건축조합이 설립됨.

- 1, 2차 세계대전에 따른 주택부족을 배경으로 발전해 왔으며 특히 2차대전후 완전고용과 사회보장의 충실에 따라 근로자의 생활이 향상되었기 때문에 그 여유자금을 흡수하고 또한 보수당의 자가정책에 힘입어 급속히 성장

- 1984년말 현재 190여개의 건축조합이 있으며 이들의 총자산규모는 £ 1,020억으로 이중 5대건축조합이 56.3%를 차지했으며 총지점수는 6,816개로 대형건축조합은 전국적 지점망을 보유하고 중형조합은 업무영역 지역내에 수개의 지점을 보유하고 소형조합은 단점 형태가 일반적임.

- 한편, 건축조합은 지점과 별도의 대리점을 보유하고 있는 데 이들은 부동산거래, 보험중개, 저당대출등을 실행하며 지점설치가 적합치 않은 지역에서 건축조합을 대신하여 각종 금융서비스를 제공함.

〈표 9〉

주요 건축조합 현황

(단위 : £ 백만, %, 천명)

조 합 명	총자산 (A)	주택자금 대출잔액(B)	구성비 (B / A)	차주수	기준일
Halifax	40,405	33,251	82.3	1,608	89. 1.31
Abbey National <sup>1)</sup>	31,537	25,243	80.0	1,134	88.12.31
Nationwide Anglia	21,061	16,842	80.0	887	88. 4. 4
Wool wich Equitable	13,891	11,243	80.9	464	88.12.31
Alliance & Leicester	11,413	9,400	82.4	458	88.12.31

주<sup>1)</sup> Abbey National은 '89.7에 은행으로 전환

자료 : Building Societies Gazette, 1989.

- 현재 영국에서 가장 큰 건축조합은 Halifax Building Society로서 앞의 〈표 9〉에서 보듯이 '89. 1월말 현재 총자산중 82.3%에 해당하는 £ 33,251백만을 주택자금대출로 보유하고 있으며 차주수는 1,608천명에 달함.

(2) 건축조합의 업무

- 1986년에 개정된 건축조합법에 의한 건축조합의 설립목적은 “원칙적으로 회원의 청약을 받아 자금과 기타 유가증권을 유입하여 주거목적 부동산을 담보로 회원들에게 대출을 실행”으로 되어 있으며 10인이상의 조합원과 £ 10만 이상의 자본금을 설립요건으로 함.

- 자금은 출자금(shares)과 예금(deposits)에 의해 조성되며 양도성어음, 정기예금, 신탁, 연금기금 등의 예치금인 비소매금융자금(Non-retail Funds)과 예금이 건축조합부채의 40%를 초과할 수 없도록 규정되어 있으며 조성자금중 최소 50%이상이 출자액으로 구성되어야 함.

- 일반적으로 자산의 80%이상이 주택구입자금대출로 구성되어 있으며 대출방식은 차주가 매월 균등액을 납부하여 통상 20~25년 동안의 대출기간동안 이자와 원금을 전액상환하는 원리금균등상환방식과 대출이 양노보험증권과 연계되어 차주가 납부한 월부금을 생명보험증권에 출자하고 보험은 대출기간종료시에 만기가 되어 보험이익금을 대출금상환에 사용하는 양노보험부방식(Endowment Mortgage)이 있음.

○ 최근에 실행된 대부분의 주택구입자금대출은 endowment mortgage로 BMRB(British Market Research Bureau)조사에 따르면 차주의 62%정도가 이에 해당

<표 10>

건축조합 전체의 자산과 부채현황

(단위 : £백만, %)

부 채	1985년		1986년		자 산	1985년		1986년	
	금액	비율	금액	비율		금액	비율	금액	비율
출 자 금	102,332	84.7	115,538	82.2	주 택 자 금 대 출	96,769	80.1	115,644	82.2
예 금 및 차 입 금	10,751	8.9	16,864	12.0	현 금 과 투 자	22,685	18.8	23,483	16.7
세 금 및 기타 부 채	2,602	2.2	2,131	1.5	업 무 용 자 산	998	0.8	1,067	0.8
미 납 세 금	165	0.1	120	0.1	기 타	311	0.3	409	0.3
지 불 준 비 금	4,913	4.1	5,950	4.2					
합 계	120,763	100.0	140,603	100.0	합 계	120,763	100.0	140,603	100.0

자료 : Building Societies Industry, 1988.

- 건축조합연합의 예금 및 대출금리는 '86년초까지 건축조합연합회의 「근고금리제도」에 의해 결정되어 왔으나 그 이후에는 은행기준금리(bank base rates)를 기준으로 하여 각 건축조합에서 자율적으로 금리를 결정하는 방식을 택하고 있음.

나. 기타 민간주택금융기관

- 영국의 상업은행은 '80년 이후 업무영역확대, 은행과 건축조합간의 세계상 불균형시정의 이유로 주택금융취득을 점차 확대하여 왔으며 영국에서 초대형은행인 Barclays은행과 Lloyds은행은 '88년말 현재 주택자금대출잔액이 각각 £ 71억, £ 45억에 달하고 있으며 총자산중 구성비는 6.7%, 8.1%에 달함.

○ 한편 외국계은행의 주택금융시장참여도 활발하여 현재 3개 미국계은행(Citi Bank, Chase Manhattan, Security Pacific), 일본은행(Sumitomo)과 캐나다, 프랑스은행등이 주택금융을 취급하고 있음.

- 보험회사의 주택자금대출제도는 건축조합과 상환조건등 대출조건은 큰 차이가 없으나 1건당 대출한도가 높으며 대출대상도 상업용건물(Commercial building)을 주로 취급하고 있는 점이 특징임.

- 저당대출회사는 최근에 급격히 주택금융시장에서 성장하고 있는 기관으로 도매금융시장에서 자금을 조달하여 중개기관을 통하여 대출을 실행하고 대출을 증권화시키는 대출기관으로 현재 초창기에 있는 영국의 저당채권유동화제도에서 중추적 역할을 담당하고 있음.