

영국의 주택 및 토지 개발 시장 현황

주택 공급량 부족으로 토지 개발 활발

영국은 주택 공급을 위한 토지 개발이 불가피한 실정에 이르렀다. 근로자들이 연평균 소득의 4배 이상을 지불해야 할 정도로 집값이 크게 상승해 주택 공급이 절실해졌기 때문이다. 이에 따라 개발되지 않은 토지에 대한 가치가 더욱 높아지고 있다. 영국의 주택 공급량 부족에 따라 가치가 높아지고 있는 토지 개발 및 주택 시장에 대해 살펴보자. 글 제임스 한(James J. H. Han) 에디터 김소진



영국은 유럽 연합 국가들 중에서도 인구밀도가 두 번째로 높은 국가지만 주택 공급량은 매우 적다. 지난 30년간 영국의 신규 주택에 대한 수요는 30% 증가했지만 같은 기간 주택 건설 비율은 50% 감소했다.

영국은 인구증가율을 감안했을 때 향후 15년간 325만~350만 호의 신규 주택 건설이 시급한 실정이다. 이에 따라 동부 지역 연합은 향후 20년간 50만 호 이상의 신규 주택을 건설할 예정이라고 발표했다. 위원장이자 동부 지역 개발 패널인 존 레이놀즈(John Reynolds)는 60%가량의 신규 주택을 브라운필드(Brown Field)에 건설할 예정이라고 발표했다. 나머지 40%는 미개발된 그린필드(Green Field) 부지에 지어질 예정인데, 동부 지역 전체의 1%가 이에 해당된다. 엄밀히 말해서 그린필드와 그린벨트는 다르다. 그린필드는 한 번도 주거용이나 상업용으로 개발된 적이 없던 농장, 농경지, 공원 등을 의미한다.

영국 근로자의 연평균 소득은 2만~2만5000파운드인 반면 주택의 평균 가격은 대략 30만 파운드에 육박한다. 또한 R&D 산업이 밀집해 인구 유입이 많은 영국 남동부 지역 방 4개의 평균 주택 가격은 대략 35만 파운드 선이다. 영국 근로자의 연평균 소득을 감안했을 때 도시 주택의 90%는 일반 봉급 생활자들이 감당하기에 경제적으로 부담되는 가격이다. 이에 대한 대안으로 주택 구매를 위한 모기지 제도가 활성화되었지만 근본적인 대안이라고 볼 수 없다. 1990년대 중반까지는 매수자가 주택을 구입할 때 필요로 하는 자금이 연간 소득의 2.5배에 달했지만 지금은 연간 소득의 4배 이상 자금이 필요한 실정이다. 런던에서는 노동 근로자가 20만 파운드의 주택을 구매하려면 연간 소득의 7배 이상을 대출받아야 한다.

미개발 토지 개발, 지역 주민과 지주들 참여 활발 이에 대한 근본적인 해결을 위해 미개발 토지를 주거용이나 상업용으로 용도를 변경하고 있는데, 미개발 토지는 다음과 같이 3가지로 구분할 수

있다. 첫째 브라운필드는 주로 도시 부근의 토지를 말하는데 과거에 주거용, 공업용 또는 상업용으로 이용되었던 토지를 말한다. 정부 발표에 의하면 신규 건물의 70%는 브라운필드에 지어지고 있다.

두 번째, 그린벨트는 도시 근교의 특수한 목적으로 개발된 지역과 그 부근을 일컫는다. 지방의회 자체 계획에 의해 선별돼 그 범위가 결정되는데, 도시와 외곽 지역의 중간지대라고 할 수 있다. 그린벨트 지역은 1935년 공공 지역을 보전하기 위한 목적으로 지정되었으나, 1947년부터 시행된 'Town And Country Planning Act'에 의해 지방의회들도 그린벨트를 개발계획에 포함시켰다. 현재 그린벨트 지역은 155만 6000헥타르에 달하며 잉글랜드 전역의 12%를 차지하고 있다.

'Planning Policy Guidance 2'는 그린벨트 사용을 조정하는 정부 정책으로, 장기적인 관점에서 그린벨트 개발이 필요한 경우에는 개발을 허용하고 있다. 대부분의 사람들은 직장과 근접하고 다양한 편의 시설이 있는 곳에 거주하기를 선호하기 때문에 그린벨트 개발 가능성은 더욱 높아질 수밖에 없다.

마지막으로 오픈 컨트리사이드(Open Countryside)는 해당 지역을 지원할 만한 경제 활동이 거의 없는 지역을 의미하는데, 이러한 지역은 개발 비용이 많이 들어 주거 환경으로 적합하지 않다.

미개발 토지의 용도 변경을 위해서는 개발 허가 신청이 필요한데, 토지가 속해 있는 지방의회에 개발 허가서를 신청하면 된다. 2004년에 신설된 'The Planning And Compulsory Purchase Act'에 의해 정부는 개발 시스템을 보다 빠르고, 공정하고, 유용하며 효율적으로 활용할 수 있도록 그 권한을 RPB(Regional Planning Bodies)로 이원했다. RPB는 지방 의원들과 지역 대표들로 구성된 단체로 지역 주민들의 요청을 수렴해 환경과 편의를 해치지 않는 경우 개발을 허가해준다.

영국은 전적으로 지역 주민과 토지 소유자들의 요구에 의해 이뤄지는 '국민 주도형' 개발 정책을 실행하고 있다. '정부 주도형' 개발 정책을 시행하고 있는 한국의 정책과 비교할 수는 없지만 '국민의 소리'에 좀더 귀를 기울여 정책을 결정하려는 자세가 돋보인다. **■**

* 제임스 한 (James J. H. Han) 님은 마이크 그룹 대표로 2001년 7월 영국 런던에 본사를 설립한 이후 중국, 필리핀, 스리랑카, 미국 등지에 지사를 두고 해외 투자 컨설팅을 하고 있습니다. 문의 6246-3000