

Survey and Research



최영상*, 백인걸**

한국주택금융공사 주택금융연구원 부연구위원

2

독일 주택시장 및 주택금융정책의 특징

- I. 독일 주택시장 현황
- II. 독일의 주택시장 및 임대주택정책의 특징
- III. 독일 주택금융의 특징
- IV. 결론

독일은 안정적인 주택시장을 장기간 유지하였으나, 2009년 이후 경기호조, 인구증가 및 복지정책 기초변화 등의 요인으로 주택가격의 가파른 상승세가 나타났다. 일반적으로 독일 주택시장은 크게 3가지 특징을 가지고 있다. 1) 지방의 균형적인 발전과 강력한 지방자치의 역사 아래 지방정부가 주택정책을 주도하는 점 2) 민간 임대시장이 양적·질적 측면에서 발달하여 자가와 비슷한 수준의 주거서비스를 제공하는 점 3) 그리고 자가점유 비중이 타국 대비 낮고, 민간 임대주택의 보급률이 높은 점 등이 독일주택시장의 특징이다. 이와 더불어 독일의 주택금융은 보수적으로 운용되는 특징을 가지고 있다. 그럼에도 불구하고 경제환경 변화 및 사회적 변화 등이 맞물려 주택가격 상승이 나타났다. 독일의 주택시장은 우리나라와 큰 차이가 있어 직접적인 비교가 어려우나, 주택금융의 보수적인 운영과 지자체가 주도하고, 공공영역이 보조하는 활발한 임대주택정책 등은 우리나라 주택시장에 있어서 여러 가지 시사점을 보여준다.

※ 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

※ 본 조사결과는 「통계법」 제3조 제1호 및 「동법 시행령」 제2조 제5호에 해당하는 수량적 정보로서, 통계법 적용대상이 아님을 알려드립니다.

* 한국주택금융공사 주택금융연구원 부연구위원, 주저자(choiys@hf.go.kr)

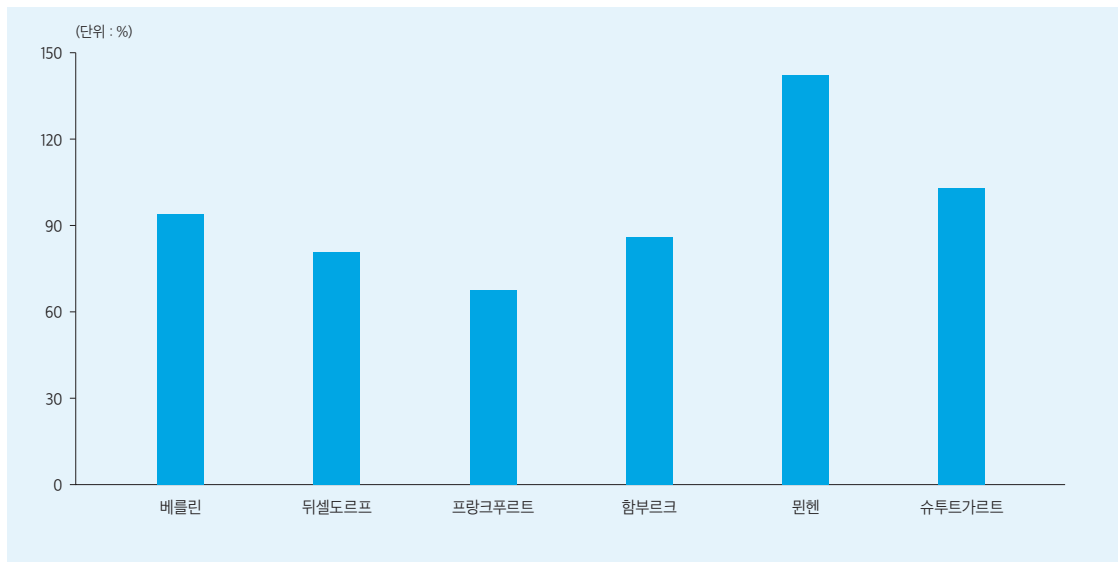
** 한국주택금융공사 주택금융연구원 부연구위원, 교신저자(bingul@hf.go.kr)

I. 독일 주택시장 현황

1990년대~2000년대 대부분 유럽 국가들의 주택가격은 큰 폭으로 상승했으나, 독일 주택가격의 경우 매우 안정적인 가격 상승 양상을 보였다. 독일은 전후에 이루어진 대규모 주택공급정책과 더불어 1970년대 초에는 민간 임대 주택시장과 관련한 여러 종류의 규제완화와 같은 친시장적인 정책을 진행하였으며, 1990년대 초중반 통일로 인해 동독과 서독의 균형적인 주택정책을 고민하면서 다양한 방식으로 주택공급 활성화가 이루어졌기 때문이다. 그러나 독일도 2009년 이후 경제성장과 인구증가 등으로 주택수요가 공급을 크게 초과함과 동시에 공공 주택정책이 변화함에 따라 가파른 주택가격 상승세가 나타나고 있으며, 최근에는 그 현상이 더욱 두드러졌다.

2009~2017년 사이 뮌헨과 슈투트가르트의 주택가격은 약 80% 이상 급등하였으며, 이는 독일의 주요 대도시(베를린, 뒤셀도르프, 프랑크푸르트, 함부르크)도 마찬가지로 급격한 가격 상승 양상이 나타났다. 안정적 가격 양상을 유지하던 독일 주택시장의 가격 상승세에는 여러 가지 이유가 원인으로 꼽히고 있다.

[그림 1] 2009~2017년 독일 주요도시 아파트(Condominium) 가격변화



자료 : Deutsche Bank

첫 번째 이유는 지속적 경기호황으로 인한 노동임금의 실질적 증대가 꼽히고 있다. 독일의 경제성장률은 1992~2009년 연 평균 1.09%의 상승률을 보였으나 2010~2017년 간에는 연평균 2.15%로 과거에 비해 큰폭의 경제성장률이 나타났다. 실업률 또한 2005년 11.87%였으나 최근 2018년 경에는 5.23%까지 낮아져, 2010년 후반에 들어 독일의 실업률은 통일 후 최저치를 보이고 있다. 소득증가와 더불어 저금리 기조 또한 오래 유지됨에 따라 가계의 차입금 상환부담이 크게 완화되는 것으로 추정되며, 이는 주택수요 확대의 원인으로 추정된다.

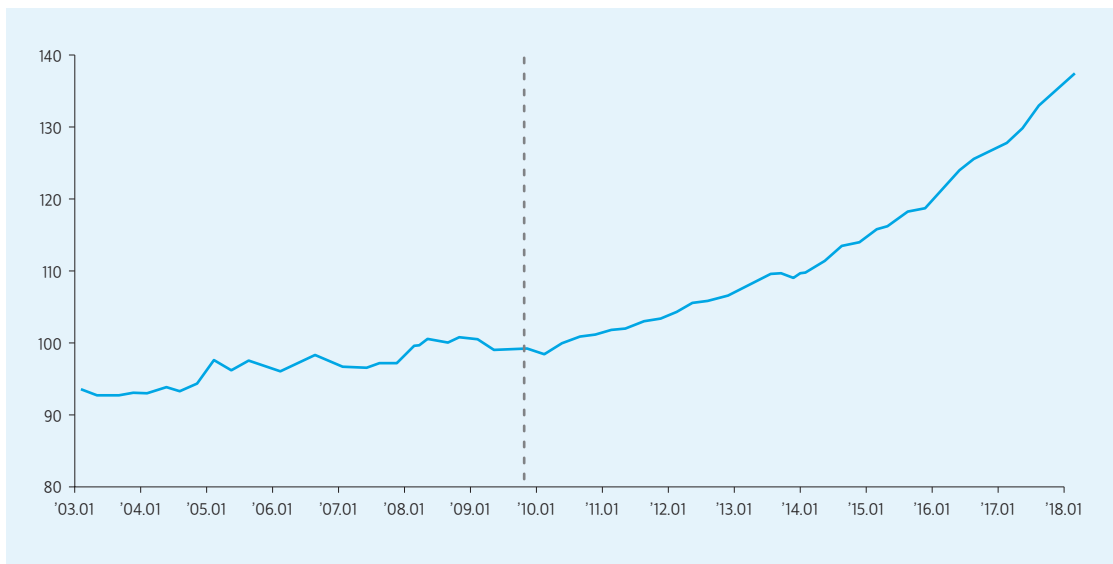
두 번째로는 독일 국내 이민에 따른 인구 증가가 거론된다. 2000년대 이후 지속적으로 증가한 경제이민과 더불어 2015~2016년간 독일에 유입된 난민은 총 117만 명에 달하며, 이로 인해 독일 인구는 2011년 약 8,000만 명에서 2018년에는 역대 최대 수준인 약 8,300만 명 수준으로 증가하였다. 이러한 갑작스러운 외부의 인구 유입으로 인한 인구 증가 또한 주택수요 증가의 중요한 이유로 꼽히고 있다.

복지정책의 기초변화도 중요한 이유로 꼽히고 있다. 독일 내 정치적 지형변화로 인해 복지정책이 보수적으로 운용됨에 따라 연금수급연령이 늦어지고, 연금의 소득대체율도 하락하고 있다. 따라서 이에 대한 대체수단으로 주택수요가 증가했다고 보는 견해가 많다. 그리고 향후 연금의 소득대체율 하락 보전을 위해 주택에 투자하는 인구가 점점 증가하고, 구입자의 연령대 또한 젊어지고 있으며, 이러한 경향은 향후 더욱 커질 것으로 예상된다.

또한, 소득, 인구, 복지 측면의 전반적 변화 외에도 주택정책, 주거복지정책 자체의 변화 또한 중요한 가격 상승의 원인으로 꼽히고 있다. 공공임대 혹은 사회주택 등으로 형성된 임대주택시장의 변화 또한 가격 상승의 주된 원인으로 추정되고 있다.

그렇다면 독일 주택가격이 과거 장기간 안정적인 양상을 유지하는 것에 영향을 미친 요인은 무엇일까? 이를 이해하기 위해서는 독일 주택시장이 기본적으로 가지고 있는 특징에 대해 알아볼 필요가 있다.

[그림 2] 독일주택가격 추이



자료: BIS

II. 독일의 주택시장 및 임대주택정책의 특징

독일 주택시장은 크게 3가지 특징을 가지고 있다. 첫 번째 특징은 오래된 지방자치의 역사를 보유하고 있어 지방이 균형적으로 발전하였으며, 이를 바탕으로 지방정부의 주도하에 중앙정부와 긴밀하게 협의하여 주택정책

이 진행된다는 점이다. 두 번째는 장기적으로 강력한 임대주택정책을 실행하여 민간임대주택시장이 양적·질적 측면에서 발달, 자가와 비슷한 수준의 주거서비스를 전국적으로 고르게 제공하는 점이다. 세 번째는 앞서 말한 임대주택정책과 더불어 보수적인 주택금융 정책으로 인해 낮은 자가점유 비중을 유지하는 점이다.

독일은 오래되고 강력한 지방자치제도가 정착되어 있어, 주요 주택정책을 지방정부가 주도하고 있다. 이로 인해 중앙정부와 지방정부 간에 분권화된 주택시장을 유지하고 있다. 독일은 주택가격의 지역편차가 비교적 작고, 주택관련 세금, 임차에 관한 법률, 공공주택, 주택임차보조금 관련 제도 등 주택정책의 운영도 지역별로 다양하게 운영하고 있다.

상당수의 선진국들은 특정도시의 인구 집중 및 경제 집중으로 중주도시화가 진행되어, 국가의 일부 지역에 과도하게 인프라가 밀집되는 현상으로 인해 지속적인 주택가격 상승과 지역별 편차가 확대되는 악순환을 겪는다. 그러나 독일의 경우 지역별로 주요도시 및 지방 중·소도시가 고르게 발달해 앞서 살펴본 중주 도시 집중에 따른 부작용이 적은편이다. 이는 신성로마제국, 독일제국, 바이마르공화국을 거치면서 확립·계승되는 뿌리 깊은 지방자치의 전통에 기반하는 측면이 크다. 이 때문에 독일의 각 지자체는 연방제 도입 이후에도 강한 지역색을 유지하고 있다. 여기에 더해 2차 세계대전 이후 정치적, 경제적 영향력을 분산하기 위해 각 지역의 특성에 맞게 지자체의 영역과 산업구조를 광범위하게 재편함과 더불어 지역별로 산업을 대표하는 대기업 및 중견기업을 집중적으로 육성하였으며, 이는 독일의 균형적 국토발전의 토대가 되었다.

임대주택정책을 비롯한 주택·도시정책 또한, 지방정부가 각 지역의 소득·인구, 수요 및 특성을 고려하여 수립하고 있으며, 주택정책에 있어서 부여된 지방정부의 자치성은 2차 대전 이후 급격한 산업발전을 이루는 와중에 각 지역의 기업들과 지방정부가 연계한 회사주택 및 협동조합 등과 연계한 사회주택의 확대 및 발전에 큰 영향을 미쳤다.

그러나, 앞서 살펴본 바와 같이 최근 이민인구의 급격한 유입 및 지속된 경기호조로 인해 대도시와 지방도시의 격차가 점진적으로 커지고 있으므로, 중앙정부와 지방정부는 긴밀한 협조 아래 이를 해결하기 위한 노력을 기울이고 있다.

독일의 주택정책은 사유재산에 관련한 시장경제의 원칙을 침해하지 않는 선에서, 주택이라는 재화가 가지는 공익성과 주거권이라는 두 가지 특징을 사회적으로 보장하는 방향으로 발전해왔다. 주택시장의 안정화를 위해 자가보유를 위한 정책 및 주택금융 정책을 보수적으로 운용하는 것과 동시에 임차인의 권리를 보호하는 정책적 장치를 적극적으로 운영해왔다.

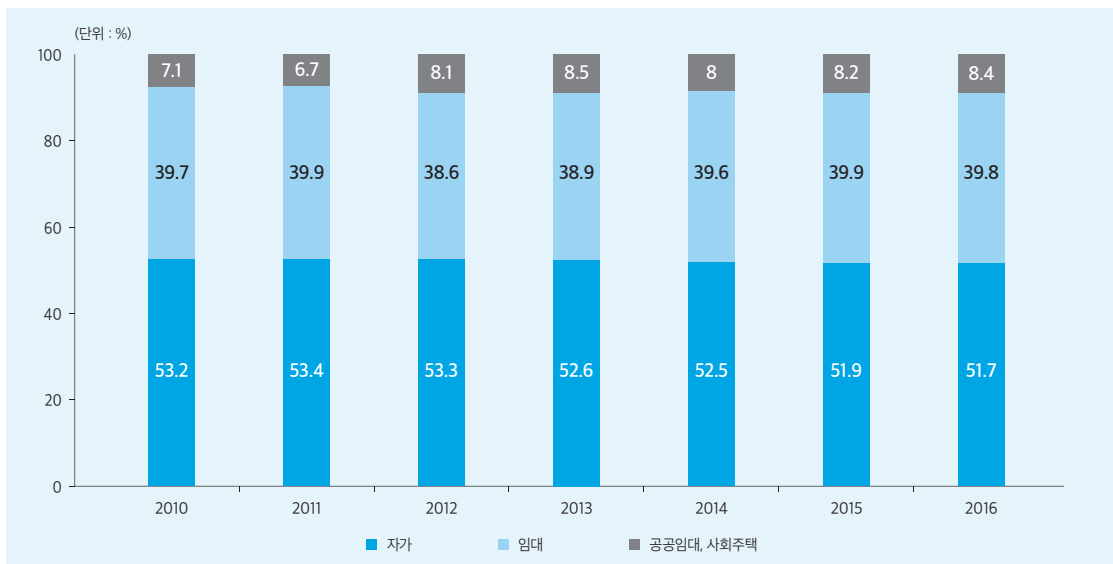
독일의 중앙정부 및 지방정부는 중산층 이상의 가족을 위해 정원이 딸린 단독주택인 일가족주택(Einfamilienhaus)의 보급을 이상적인 자가보유 주택정책 목표로 설정하였다. 그러나 독일의 경우 주택을 통한 자본이득에 대한 높은 과세비율, 주택 거래 세율의 통제 등을 통해 다른 나라 대비 보수적으로 자가보유 정책을 운용하고 있다.

또한, 독일은 임대주택시장을 지속적으로 성장과 발전을 장려해왔다. 독일은 주택의 사회적 목적을 유지하면서 민간의 시장진입을 저해하지 않는 임대주택제도를 운영하고 있으며, 이로 인해 자가와 임대가 동등한 선택지로 존재할 수 있는 주택시장이 발달해 있다.

독일의 경우 2차 세계대전을 겪으며 전국토가 전쟁으로 인해 파괴는 바람에 전후에 대규모의 주택공급을 정부 주도 하에 진행했다. 독일 중앙정부와 지방정부는 전국적으로 거의 대부분이 파괴되거나 손상된 주택을 충당하기 위해 대규모의 주택을 공급하기 시작했는데, 이러한 범국가적 지원 하에 전후인 1950년대 이후부터 집중적으로 임대주택정책을 수립하여 발전시켜왔다. 이 과정에서 독일의 민간 임대주택시장도 공공임대주택과 함께 발달했으며, 2016년 기준 민간 임대주택 점유비율은 39.8%로 주요 선진국(10~20%) 대비 매우 높은 수준이다. 민간 임대주택 중 개인자격으로 주택을 공급하는 비율은 이중 약 60%(Kofner, 2014)를 차지하고 있는 것으로 나타나고 있으며, 독일 정부의 민간 임대주택 공급 촉진 정책과 그 궤를 같이하고 있다.

독일의 중앙정부와 지방정부는 공공기관 외에 개인과 사기업, 특히 주택협동조합(비영리 주택기업) 등에도 공적자금으로 주택건설자금 융자 및 세금 등을 지원하고 있다. 독일은 민간영역의 임대주택 또한 공공영역과 차별없이 공적자금 및 공적자원을 지원하는 대신, 높은 수준의 규제를 통해 민간 임대주택 공급 시에 주거의 품질을 유지하기 위해 노력하고 있다.

[그림 3] 독일 연도별 주거점유 형태



자료 : 독일 통계청

정부의 공적지원을 받는 임대주택은 정부나 지자체가 정한 엄격한 수준의 최저주거기준과 도시계획기준을 준수하게 되어 주거서비스의 품질이 높다고 평가된다. 이로 인해 독일의 임대주택은 공간적·외형적으로 자가주택과 구별되지 않으며, 주거서비스의 수준도 높아 대도시의 중산층이 선호하는 주거유형으로 성공적으로 자리 잡았다.

임대주택 정책은 국가가 직접 개입하여 공급하는 방식과 민간의 다양한 주체를 통해 공급하는 방식 둘로 나뉜다. 이중 민간 임대주택 공급 방식의 경우 중앙정부 및 지방정부는 임대주택의 소유 및 관리·운영의 주체로 개입하지 않고, 주거권을 보장하는 방식이나 임대료를 통제하는 방식 등 정부 차원의 규제를 통해 주택 임대사

업의 수익성과 수익성을 조화시키는 방식으로 정책을 발전시키기 위해 노력해 왔다고 볼 수 있다.

민간임대주택 공급주체는 임대주택의 건설 및 운용에 있어 정부의 공적보조에 크게 도움을 받는다. 때문에 공적보조를 받기 위해서는 그에 상응하는 사회적 책임을 준수해야 한다. 예를 들어 독일은 민간임대주택업자로 하여금 임대료 인상 상한규정, 주거보조금 제도 등 임차인과 저소득층의 기본권 보장을 위한 기준을 제도화하여 반드시 보장받게 함으로써 주거안정을 추구하고 있다. 또한 독일 리스계약법 및 주택임대법은 특별한 사유가 없는 한 임대차 계약은 원칙적으로 계약기간의 제한이 없는 무기한 계약을 보장하고 있다.

독일 정부는 임차인 보호와 임차비용 부담의 완화를 위해 강력한 임대차 관련 규제정책을 시행하여 왔다. 일반적으로 임대료 인상은 3년 간 20%로 제한되며 최소 1년은 고정되어야 한다고 규정하고 있다. 실질적으로 1990년대 중반 이후 독일의 주택임대비용은 연간 3% 상승률을 보이고 있으며, 이는 동 기간의 소비자물가 상승률과 거의 유사한 수준에서 비슷한 변동성을 보이고 있다. 한편, 거주 목적이 아닌 임대 목적으로 주택을 구입할 경우 독일 정부는 모기지 대출이자에 대하여 임대소득세 공제를 해주고 있다.

이러한 민간 영역의 임대 주택 공급을 다양하게 장려하는 독일의 임대주택정책으로 인해 독일의 임대주택시장은 1인가구를 위한 원룸형 주택에서부터 호화로운 대형주택까지 임대주택의 유형이 매우 다양한 형태로 발전했다. 이와 더불어 독일 정부는 자가·민간임대·공공임대 등 주택점유 형태에 따른 차별을 두지 않는 “동등대우 원칙”을 지향하여 각종 규제를 시장성과 조화시켜 제도화하는 데 노력해왔다.

한편, 독일 주택정책의 핵심에는 사회주택(Social Housing)이 자리하고 있다. 독일의 사회주택은 민간회사가 임대주택을 건축하거나 기존주택을 재건축하는 경우 정부가 보조하는 형태를 취하고 있는데, 정부가 보조금을 지불하는 대신 민간회사는 일정기간 동안 임대료상한 규제를 따르도록 제도화하고 있다. 이러한 임대료 상한은 1970~80년대에는 40년 동안 적용되었으나, 현재에는 12~20년 동안 적용되고 있다. 2010년 이후 임대료 상한 규제가 종료된 주택들이 많아져 사회주택 수가 줄고 있으나, 자치단체 소유 기업에서 보유하고 있는 주택들이 남아있기 때문에 사회주택은 일정수준이 유지되고 있다.

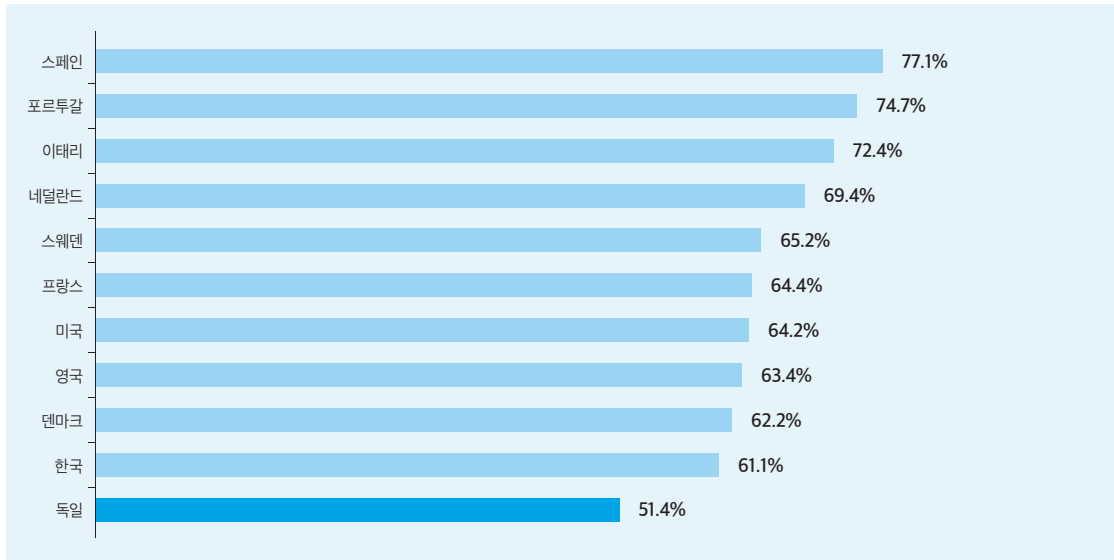
이러한 사회주택 제도는 개인 및 사기업에 의한 주택 신축을 촉진하면서 동시에 이들에 의한 부동산 투기를 막는 공익적 역할을 동시에 수행하고 있다. 독일에서는 외관상 사회주택과 일반주택을 구분할 수 없고, 기능적으로도 국가가 정한 최저 주거면적 및 최저 주거설비 등을 갖추 의무가 있었기 때문에 사회주택과 일반 민간주택 간의 괴리가 비교적 작아 사회주택 거주자에 대한 사회적 배제 및 차별이 일어나지 않았던 것으로 평가 받는다.

앞서 살펴본 것과 같이 지방균형발전 및 지자체 주도의 주택정책 그리고 주택정책 자체의 특징은 독일의 주택 점유 형태에 큰 영향을 미쳤다. 독일의 주택 자가점유 비중은 2017년 기준 약 52% 수준으로 경제수준이 비슷한 다른 국가에 비해 낮다. 나머지 약 48%의 국민은 공공임대, 민간임대, 사회임대주택 등에 거주하고 있다. 독일의 자가점유 비중이 낮은 이유는 앞서 살펴본 임대주택 정책과 후술할 보수적인 주택금융 정책에 기인하는 측면이 크다.

과거 독일 주택시장은 이러한 특징들로 인해 주택에 대한 투기수요가 적어 외부 충격에도 안정적인 모습을 보여주었다. 독일 주택시장의 특징들 즉, 전국이 고르게 발전하여 일자리 또한 균형적으로 분산되어 있고, 지자체

주도로 좋은 품질의 임대주택을 저렴하고 안정적으로 공급하면서, 더불어 자가보유 정책 또한 보수적인 주택금융을 통해 지원하는 과정에서 나타난 특징들은 서로 유기적으로 상호작용하여 주택가격의 장기간 안정화라는 결과를 가져왔다. 2010년 들어 정치적 지형의 변화로 인해 공공이 주도하는 사회주택 및 임대주택의 양적 감소가 독일 및 영국에서 최근 주택가격 상승의 주요 원인으로 동시에 꼽히고 있다. 이는 임대와 자가보유 등 다양한 주택정책 간의 유기적 상호과정을 어떤 식으로 발전시켜 나아가야 하는가에 대한 여러 가지 시사점을 보여준다.

[그림 4] 주요 국가 자가점유율 비교



자료 : 각 국가 통계청

III. 독일 주택금융의 특징

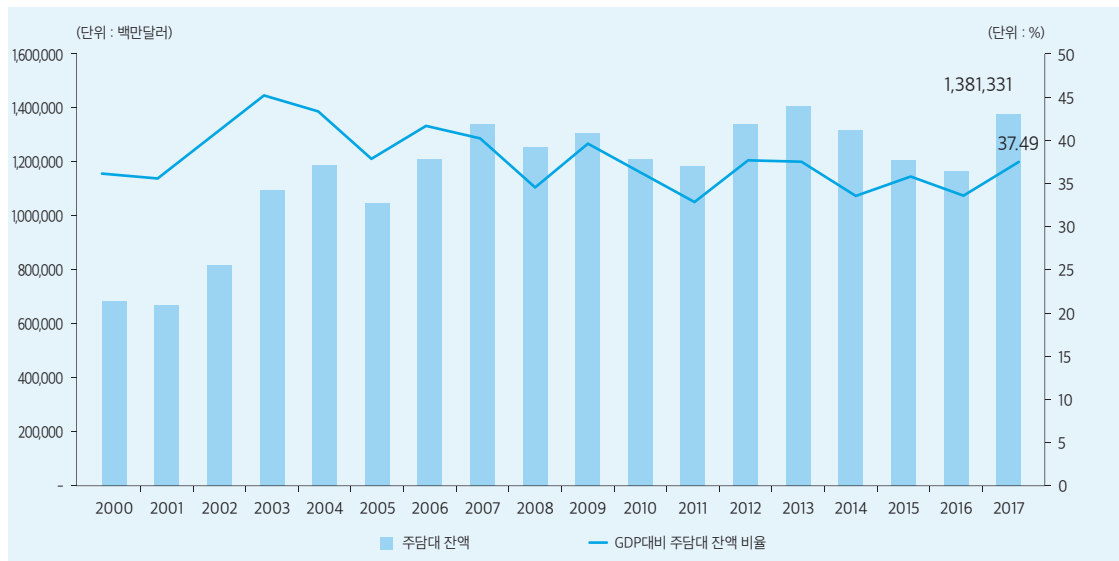
독일의 주택금융은 보수적으로 운영되는 특성으로 인해 2000년대 미국이나 영국 등과는 다르게 모기지 대출시장이 성장하지 못하였다. 독일의 주택 구입자들은 영국이나 미국 등에 비해 장기 주택담보대출보다 자체 자금에 더 크게 의존하는 경향이 있다. 그리고 주택 구입에도 매우 신중하여 주택담보대출 잔액의 변동성이 적은 것이 특징이다.

독일은 일반적으로 주택담보대출의 규제가 엄격하여 주택을 구입하고자 하는 가계는 주택가격의 30~50% 정도의 자기자금이 필요하다. 또한, 독일의 저축은행이나 지방은행이 운영하는 모기지론은 장기 고정금리이며, 대출한도도 주택가격의 60%~80% 수준으로 타 유럽국가에 비해 낮다.

독일은 금융위기 이전부터 모기지대출에 대한 엄격한 규제를 실시해왔다. 커버드본드 발행을 통해 조달되는 대출은 LTV를 60% 미만으로 엄격하게 제한하고, 모기지 대출이자에 대한 세제혜택을 폐지했다. 1986년까지 존재했던 모기지 대출이자 소득공제 조항은 이후 생애최초 주택구입자에 한해 8년간 소득공제 혜택으로 축소

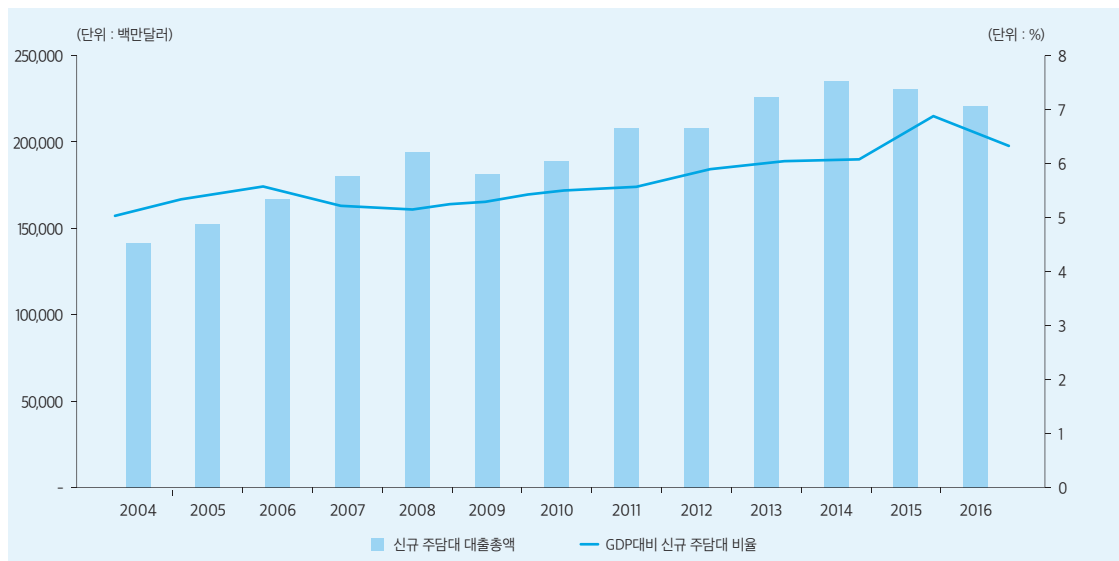
되었다가, 2006년 이후 세제혜택이 폐지되었다.

[그림 5] 주택담보대출 잔액



자료 : Euro Stat

[그림 6] 주택담보대출 신규대출액



자료 : Euro Stat

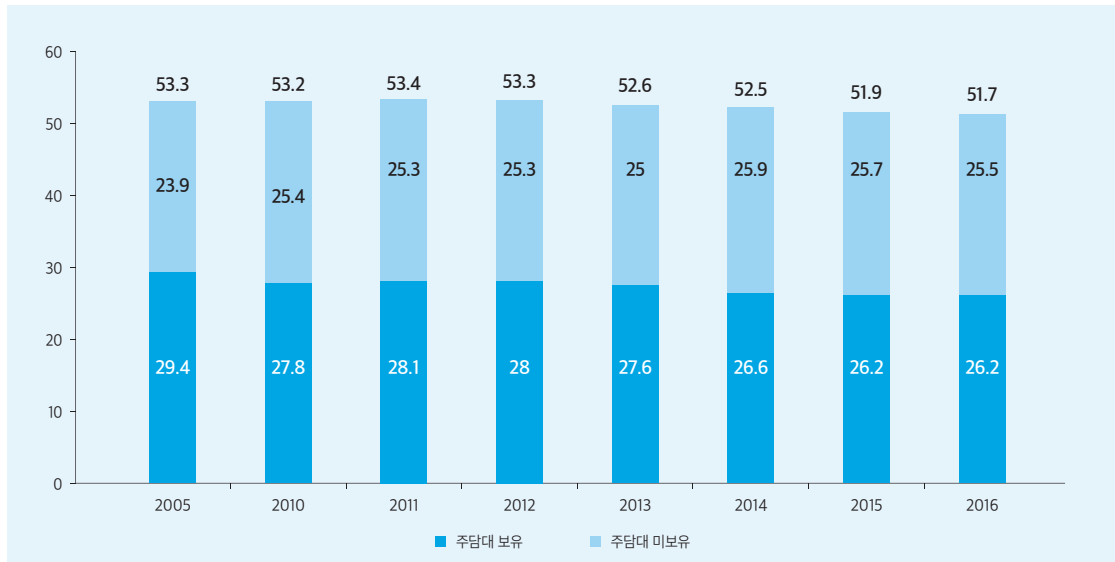
또한, 독일은 모기지 대출 시 담보주택의 가치를 과거의 주택가격 추세에 비추어 시장상황과 무관하게 대출기간 중 유지될 것으로 예상되는 가격으로 산정하는 고정평가방식으로 평가한다. 보통 고정평가 가격은 통상 시세보다 10~15% 낮게 평가된다. 더불어 차입자의 생애 예상소득과 지출과 소비성향 등 다양한 요인이 고려되는 방식의 신용평가기준을 사용하여 종합적이고 보수적으로 신용도를 판단한다. 이로 인해 독일의 주택구입 최초 연령은 다른 유럽 국가들에 비해 늦은 편이다. 미국의 서브프라임 모기지(Subprime mortgage)와 같이 신용등급이 낮은 저소득층을 대상으로 한 주택담보대출은 존재하지 않으며, 저소득층의 주거는 기본적으로 중앙정부와 지방정부에서 복지의 개념으로 접근하는 것이 일반적이다.

따라서 독일과 영국의 청년 및 장년 가구(18세~40세)의 대출 실태를 비교할 때, 독일은 영국에 비해 소득수준에 따른 모기지 이용비율이 크게 차이난다. 독일 주택구입자들은 장기 예산계획 하에 주택을 구입하는 경향이 다른 나라에 비해 크다. 이는 대출금의 조기상환수수료가 높기 때문이다. 독일의 조기상환수수료는 2018년 기준 약 7~8% 정도로 우리나라의 1.5%에 비해 매우 높은 수준이며, 조기상환수수료는 예대마진손실, 투자손실 등 수익률 보전방식으로 부과된다. 신규 모기지대출은 약 70% 이상이 5년 이상 만기의 고정금리 대출이며, 전반적으로 만기 5년~10년 고정금리 대출비중이 가장 높다.

한편, 독일은 일반적으로 알려진 주택담보대출 이외에 저축연계 모기지대출(Bauspar)이라는 독특한 제도를 운영하고 있다. 저축연계 모기지대출(Bauspar)은 주택구입 의향은 있지만 주택담보대출을 사용할 수 없는 소득·자산 계층을 위한 일종의 계약저축을 의미하며, 일정기간 약속한 만큼의 저축이 진행되면 대출이 가능한 특수 대출이다. 이러한 저축연계 모기지 대출은 2차 세계대전 이후 주택공급과 대출재원이 절대 부족한 상황에서 대출재원을 마련함과 동시에 자가보유를 촉진할 수 있는 면이 있어 동독 및 동유럽권을 중심으로 활용되었으며, 동독의 경우 성공적으로 운영되었던 경험을 가지고 있다. 이러한 저축연계 모기지대출기관(Bauspakassen)은 유럽 몇 개 국가에서 운영되고 있는데, 이중 독일에서 가장 성공적으로 운용되고 있다.

저축연계모기지는 저축계약자가 저축계약액의 40~50%를 적립한 시점에 저축계약의 50~60%에 해당하는 대출이 가능하고, 조기상환수수료는 없으며, 저축 시에 확정된 장기 고정금리 저축액을 기반으로 장기 고정금리 대출을 시행하여 금융시장의 변동에도 안정적으로 대응할 수 있는 장점이 있다. 저축연계 모기지대출은 저축자가 주택을 신축하는 경우에만 가능하고, 기존 주택의 매입이나 주택건설업자들의 사용은 제한된다. 이로 인해 투기수요가 억제되는 측면이 있어 주택가격 안정화에 기여한 것으로 평가된다. 저축연계 모기지대출기관은 정부 소유의 경우 10개, 민간 소유의 경우 13개가 존재하고 있으며, 모기지공급 금융기관 중 시장점유율은 보통 약 15% 내외를 차지한다.

[그림 7] 주택소유주 중 주택담보대출 비중



자료 : Euro Stat, 주1) 그래프 상단의 숫자는 자가 주택 비중(%)

IV. 결론

독일과 한국은 주거안정을 위해 각기 다른 정책 방향을 잡았고 이는 이질적인 주택시장과 주택금융시장을 형성하는 데 영향을 미쳤다. 주택정책에 있어서 한국은 자가보유비율 상승을 정책의 주요 목표로 삼았다면, 독일은 임대시장 안정을 통한 주거의 안정성을 높이하고자 하는 데 주목적을 두었다.

독일 임대주택시장은 기업형·조합형 민간 임대사업을 중심으로 발전하여 질적·양적 측면에서 자가와 구분되지 않는 수준의 임대주택을 제공하는 것으로 평가받는다. 대부분의 민간임대 주택사업의 주체는 주택의 건립과 조직의 운영에 있어 상당부분의 공적자금을 지원받기 때문에 주택건설 및 관리 전반에 걸쳐 정부의 강력한 규제 및 감시를 받으며 이를 통해 조직적이고 다양화된 임대서비스를 제공하고 있다. 이에 따라 독일은 장기간의 주택시장 안정을 유지하였다.

또한, 독일의 안정적인 주택금융시장은 신용공급 주체의 까다로운 대출공급기준 및 보수적인 대출수요 행태에 기인하고 있다. 이는 다른 나라와는 다르게 주택이라는 재화를 바라보는 독일 정부의 정책적 관점의 차이가 만들어낸 금융·신용 환경의 차이라고 볼 수 있다.

최근의 독일의 주택가격 상승에 있어서 독일의 인구 및 경제·사회 환경의 변화 외에 임대주택 및 사회주택의 감소가 주택정책 측면에서의 한 이유로 지목되는 것은 주택정책의 방향성에 있어서 유기적인 정책 간 상호작용이 중요함을 보여주고 있다. 한국은 가계자산이 부동산에 집중되어 있어 독일과 같은 보수적 주택금융정책을 참고하기에는 구조적으로 어려운 면이 있다. 그러나 독일의 과거 장기간 시장가격 안정에 영향을 미친 주택시장 및 주택금융의 특징들은 시사하는 면이 있으므로 이에 대한 지속적인 관심이 필요하다.



참고문헌

- 김경환 외, “해외 주거복지정책 사례연구”, 한국주택학회, 국토해양부, 2012
- 김수현, “독일의 자가소유율이 낮은 이유—주택체제론 관점의 검토”, 『주택연구』제 21권 3호, 한국주택학회, 2013, pp.5~36
- 김현정, 신혜원, 박경원, “독일 협동조합주택의 조합 및 건축적 특성” 한국주거학회 추계학술발표대회 논문집, 2016
- 신진욱·이지은, “독일의 사회적 시장경제와 주택체제: 금융자본주의 시대의 독일주택 정책과 제도”, 『한독사회과학논총』제24권 제1호, 한독사회과학회, 2014, pp.3~30
- 임철재, “독일 주택시장이 장기간 안정적인 이유”, 한국은행, 2011.5
- 조승연, 최은희, 이슬해, “글로벌 금융위기 이후 유럽 공공지원주택 정책동향에 관한 연구”, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2017
- 천현숙 외, “해외 공공지원주택 변화 추이와 시사점”, 국토정책 브리프, 2016
- Czuschke, D. 2005. Social Housing in the EU. CECODHAS European Housing Observatory: Brussels
- Mark Weinrich "The German housing finance system: does it offer lessons in stability to other markets?" : Housing Finance International, Summer issue, 2015