

Working Paper Series (J)

No.26

対立か相互依存か？－イギリス社会住宅政策に
おける市場と「居住保障」－

Incompatible or Interdependent? Social Security and
Market Discipline within British Housing Policy

土橋康人

Yasuto Dobashi

2020年8月

http://www.ipss.go.jp/publication/j/WP/IPSS_WPJ26.pdf



〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-3 日比谷国際ビル 6 階

<http://www.ipss.go.jp>

本ワーキング・ペーパーの内容は全て執筆者の個人的見解であり、国立社会保障・人口問題研究所の見解を示すものではありません。

対立か相互依存か？－イギリス社会住宅政策における市場と「居住保障」－

土橋康人（立教大学経済学部助教）

第1節 はじめに

財政政策あるいは社会政策という枠組みの中で、「住宅」は扱いが非常に困難な領域である。紛れもなく、住宅は社会的な生活を営む上で最も重要な要素の一つであるが、Whitehead (2012)による先行研究の整理にもある通り、住宅需要に対する所得弾力性が1より大きな値を示すことを考慮すると、住宅は「奢侈財」とも解釈されることになる¹。また、2008年の金融危機（Great Financial Crisis: GFC）による中断はあったものの、断続的な住宅価格の上昇を背景として、住宅は「投資財」あるいは資産という性格も持ち合わせるようになった。この実証あるいは理論研究に基づく「奢侈財」や「投資財」という点を強調すると、持ち家政策や民間賃貸市場の推進、効率的な市場分配機能の強化といった、住宅市場の規制緩和論が支配的な政策インプリケーションとなる。そしてこれは、社会住宅の役割の縮小とモーゲージ市場の拡大という「新自由主義的な側面」を宿した世界的なトレンドに反映されてきたと言える²。その中でもイギリスは、オランダやアメリカと並んで住宅政策をめぐるパラダイムシフトに対して先駆的な役割を果たしてきたと考えられる³。

第二次世界大戦後におけるイギリス住宅政策の分水嶺は、初期のマーガレット・サッチャー政権時にもたらされたことに疑念を持つものは少ない。これは、資産所有デモクラシーの推進、及び「国家」の分断の象徴であった階級社会の解消という政治的なレトリックを基本として、モーゲージ市場を活用した公営住宅の販売と民間賃貸住宅市場の拡大に結実した⁴。

¹ ここでの所得弾力性は、住宅金融スキームの革新を考慮に入れたものである。重要な先行研究としては、King (1980) を参照。

² 住宅政策の基本的な国際比較研究については下記を参照。Scanlon and Whitehead (2008)、Scanlon, Whitehead and Arrigoitia (2014)。近年の住宅金融スキームの発達に関する国際比較についてはLunde and Whitehead (2016)。また、既に多くの批判がなされているが、社会住宅のプレゼンスが高い一元的住宅市場か民間賃貸市場が影響力を持つ二元的住宅市場かという観点からの類型論については、Kemeny (1995)、福祉国家の枠組みでの近年における研究はSchwartz and Seabrook (2009)。この類型論に対する住宅手当の精密な分析からの批判はKemp (1997)、(2007)を参照。

³ イギリスにおける「新自由主義」は、政策論と政治的戦略あるいはイデオロギー論と区別して考える必要がある。「新自由主義」は、単なるルールに基づく市場原理の推進と国家の役割の縮小だけでなく、同時に「強力」な国家の誕生も促した点や、政策体系全体として「新自由主義」と評価できる領域は限られていることにも留意しなければならない。

⁴ サッチャー政権が採用した住宅政策が必ずしも市場原理主義であると評価できないこと

1987年6月に、このイギリス住宅政策の象徴とも言える社会住宅の居住者に対する売却(Right to Buy: RtB)が推進される最中、サッチャー元首相は資産所有デモクラシーに対する総花的な見通しを語っていた⁵。

「保守党政権下における住宅および株式所有の広がり新しい社会を創出している。それは未来への投資と自立するための手段を携えた家族によって構成される国家である。これらの改革により我々の国家は統合し、保守党の夢である一つの国家が実現しようとしている⁶。」

このサッチャー首相の演説に呼応するように、現保守党政権も社会住宅政策をめぐる居住保障の理念として、ホームレスを防ぐためのセーフティネットという機能だけでなく、ニーズベースの住宅を提供することによって、多様な人々が統合される力強いコミュニティーを創り出すという目標を掲げている⁷。だが皮肉にも、サッチャー首相の演説から30年の時を経た2017年6月、ロンドン西部で発生したグレンフェル・タワーでの業火は、英国住宅市場に内包された社会経済的分断と「危機」を照らし出すことになった。社会住宅の削減と住宅価格の高騰ならびに不十分な住宅供給、住宅手当を初めとした様々な社会保障給付の実質的削減が、住宅テニユア間における所得および資産格差の拡大を助長するだけでなく、住宅の安全性や質、特定の居住環境に集中する社会的疎外という側面までも多り出したのである。その結果、翌2018年にテリーザ・メイ内閣により提出された住宅政策に関する改革案(Green Paper)では、社会住宅の役割について十分な検討を行うのに「失敗」と認めざるを得ず、社会住宅の限定的な供給増加と適切な質の確保、居住者の権利向上とスティグマの解消を主眼とした政策の必要性を訴えることとなった⁸。

しかしながら、問題は住宅政策や居住保障という枠組みを超えた広がりを見せつつある。

は指摘しておかなければならない。それは、社会住宅の減少と持ち家および民間賃貸の推進ならびにモーゲージ市場の自由化が、逆説的にも市場原理とはかけ離れた住宅供給規制の放置と組み合わせられたものであった点にある。このことから「新自由主義的」と「市場原理主義」は、必ずしも同義関係にはない点を強調しておく必要がある。

⁵ RtBとは、地方自治体や住宅協会などが提供する社会住宅の居住者が当該住宅を割引価格で購入することができる制度であり、2019年次における割引額の上限はロンドンで£104,900、その他イングランドで£78,600に設定されている(正確には、住宅協会保有の住宅販売はRight to Acquireと呼ばれる)。一般的に、購入者は当該住宅に3年以上居住し、債務がなく、破産経験がないことが条件となる。

⁶ Margaret Thatcher Foundation, Speech to Conservative Rally in Harrogate, 9 Jun 1987.

⁷ Cmnd., 9671, Ministry of Housing, Communities & Local Government (MHCLG), *A new deal for social housing* (London: HMSO, 2018).

⁸ *Ibid.*

住宅価格の高騰を背景とした政府によるエクイティファイナンスを通じた持ち家促進政策は、主に若年層が抱える住宅抵当債権の膨張を招き、先行きが不透明なブレイクジットや2019年7月に首相に就任したボリス・ジョンソンの不明瞭な政策方針、そしてCOVID-19の蔓延なども今後の住宅政策に影響を落としている。

この住宅市場をめぐる「危機」の中で、社会住宅に着目しながらイギリス政府がいかなる住宅政策運営を行っているのかを俯瞰するのが本研究の目的である。本稿では、まず現在のイギリス住宅市場を概観した後、社会住宅の家賃決定方法や入居条件、住宅手当の概要について述べる⁹。これにより住宅手当と社会住宅家賃のコントロールが実質的に住宅協会と地方自治体、そして民間賃貸住宅の家主に安定的な資金を供給することによって、現状の住宅市場のユーフォリアとイギリス保守党政権の「戦略的」な持ち家政策を補強していることが示される¹⁰。その上で、社会住宅と住宅手当政策に内包される「居住保障」が、イギリス住宅市場と奇妙な共存関係にあることが述べられる。加えて、イングランドの住宅制度および社会住宅運営の特異性と他の諸国との共通項を述べながら、現在の国際比較研究で重要な概念を占める「対象選別的 (targeted)」な住宅政策について若干の考察を行う。

第2節 イギリス住宅市場の動向

2.1 社会住宅の定義

まず、社会住宅の定義について述べておこう。国際的な観点から社会住宅の定義は定まっているとは言い難いが、国際比較を目的とした「便宜的」な観点から、テニユア、政府による補助金の有無、住宅提供者、ターゲットグループ (対象者)、政府介入の有無という点から社会住宅か否かが判断されることが主である¹¹。これにより、スウェーデンなどの社会住宅の存在が「否定」される国も、国際比較に組み込むことが可能となる。

一方で、イギリスの社会住宅とは、地方自治体 (local authorities) が提供する公営住宅 (council house) と、住宅協会 (housing associations) を含む政府に登録された民間登録事業者 (Private Registered Providers: PRP) によって供給される住宅が主なものとなる¹²。両者は総じて、登録事業者 (Registered Providers) と分類される¹³。これらイギリスの社会住宅は、

⁹ 現在、順次導入されているユニバーサル・クレジットの概要については、土橋 (2020a) 及び土橋 (2020b) を参照。

¹⁰ ただし、Murie (2014) などの研究にも見られる通り、ブレアおよびブラウン労働党政権もサッチャー政権期に導入された住宅政策のレガシー、つまりは資産保有を基本にした住宅政策を引き継ぐものであったことは広く知られている。

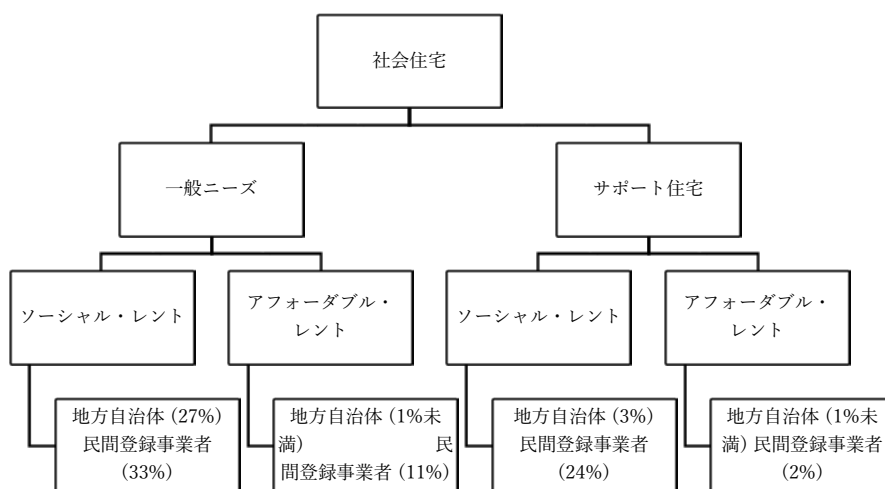
¹¹ 社会住宅の定義の整理と論考に関しては、Granath Hansson and Lundgren (2018) を参照。

¹² PRP には、約 1,720 の営利及び非営利の団体・地方自治体・住宅協会が登録されている。

¹³ この「民間」の住宅協会が発行する債券は、政府債として計上されなかった。そのため、住宅協会による金融市場を通じた資金調達、イギリス政府の債務総額のウィンドウ・ドレ

さらに一般ニーズ（General Needs）とサポート住宅（Supported Housings）に分類され、前者が一般的な低家賃住宅、後者は障がい者やDVの被害者、路上生活者などを対象とした住宅となる。現状、サポート住宅の供給主体は住宅協会である。また、図1に示した通り、一般ニーズの社会住宅ストックの約60%は低家賃であるソーシャル・レント（Social Rent）による賃貸であり、地方自治体と住宅協会が供給の担い手となっている。その一方、民間賃貸住宅の80%の家賃が設定されるアフォーダブル・レント（Affordable Rent）は、住宅協会が主に提供していることが分かる。図2に見られるように、現在のところ公営住宅のウェイティングリストには120万世帯以上が登録されており、その内の10万世帯以上は入居までに10年以上の時間がかかることから、社会住宅の供給は需要に追いついていないと言える¹⁴。

図1：イギリス社会住宅の概念図



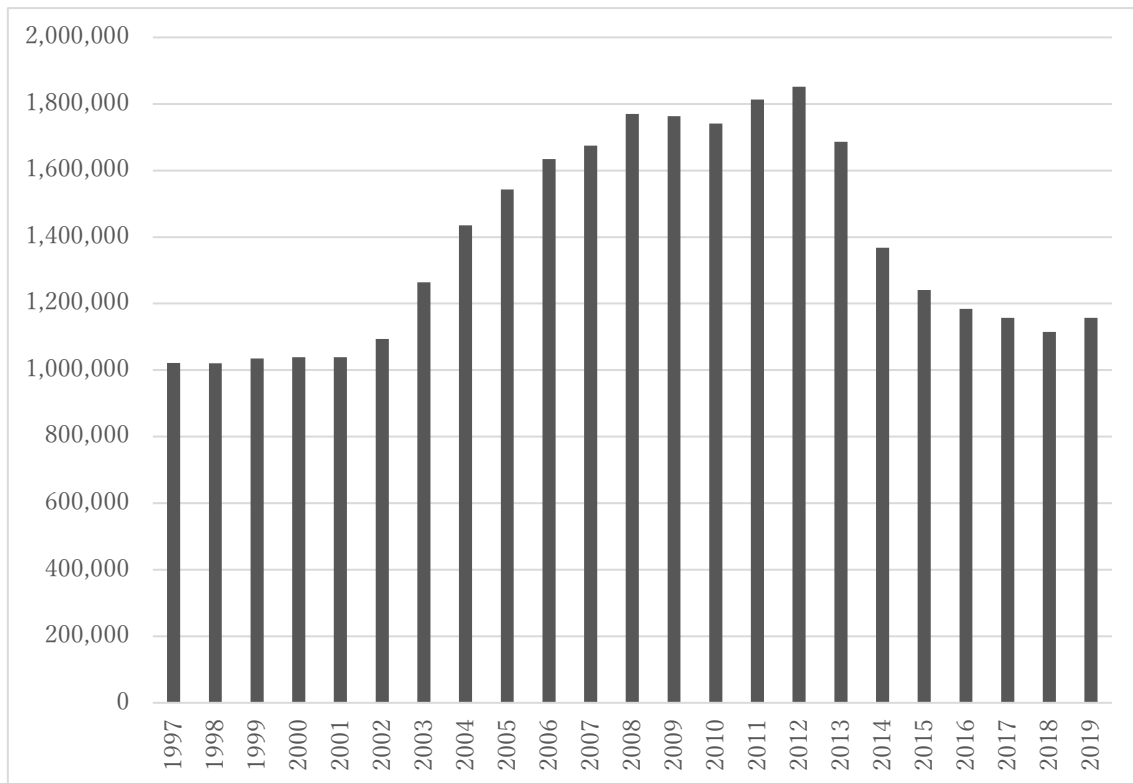
（出所） Ministry of Housing, Communities and Local Government (MHCLG), Social Housing Lettings: April 2016 to March 2017, England, 30 January 2018.

（注）括弧内の数値は社会住宅の全供給に占める割合を示している。

ッシングに寄与していたと言える。その後、2015年にEU規制に則るため、住宅協会が抱える債務を政府の債務総額に計上する決定が下されたが、2017年には再び政府のバランスシートから除外されることになった。

¹⁴ 地方自治体のウェイティングリストには、120万世帯ほどが登録されているが、2015年を例に取れば、地方自治体が新規に供給した社会住宅は6,800戸ほどに留まるのが現状である。また、公営住宅に居住することを諦め、ウェイティングリストから外れる人々や、住宅協会が独自にウェイティングリストを持っている場合もあるため、120万世帯という数字が現状を的確に表しているのかについても議論は分かれる。

図2：公営住宅のウェイティング・リスト



(出所) MHCLG, *Table 600*, 18 January 2018.

2.2 過熱する住宅市場、冷え込む社会住宅

ここからは、イギリスの住宅市場の概要について述べていく。まず、イギリスの住宅市場を分析するにあたり、高騰する家賃と住宅価格に注目する必要がある。1960年から70年代までの住宅価格は緩やかな上昇曲線を描いていたが、80年代の保守党政権期からその上昇率が高まり、GFCによる停滞期はあったものの、90年代後半から現在に至るまでの住宅価格は飛躍的な上昇を続けている。例えば、2015年1月の全国住宅価格指数を基準(100)とすると、2017年12月の指数は120まで上昇している¹⁵。この住宅価格の上昇は、住宅購入を著しく困難にさせ、1980年代から継続されてきた持ち家政策にも陰りが見られ始めている。1997年を基準(100)として、イングランドとウェールズにおける2016年の中位所得を指数で見ると、168まで上昇しているが、同期間における中位の住宅価格指数は359に達する。その結果、イングランドのアフォーダビリティ・レシオ(Affordability Ratio: 中位所得と中位住宅価格の倍率)は、1997年の3.5倍から2018年の8倍まで増加している¹⁶。

¹⁵ Gov. UK, UK House Price Index summary を参照。また、2002年の全国住宅価格指数を基準(100)とすると2015年の指数は200を越す。

¹⁶ Office for National Statistics (ONS), Housing affordability in England and Wales:1997 to 2016,

住宅価格の上昇と並行して民間賃貸住宅の家賃も上昇を続けている。GFC 後の推移に着目すれば、2011 年を基準(100)とした場合、2018 年の家賃の指数はイギリス全体で約 115、ロンドンに限れば 123 に達する¹⁷。また後述するように、2012 年以降に建築された住宅協会が供給する社会住宅の家賃は、市場価格(家賃)の 80%に誘導されているため、住宅価格や民間賃貸住宅の家賃の上昇は、社会住宅居住者の家賃負担の増加にも直結している。

以上の住宅価格の上昇の要因は、以下 3 点に大別することが可能である。まず、第一に需給の逼迫である。イギリスの人口は 2015 年時点で約 6,500 万人であるが、今後も上昇を続け、2040 年には約 7,500 万人に達することが見込まれている¹⁸。人口増大の一方で、住宅供給は遅々として進んでいない。図 3 に示すように、1967 年のハロッド・ウィルソン労働党政権によるポンド通貨切り下げや 1976 年の IMF 危機により、社会住宅の供給は鈍化したと言える。その後、1980 年代の保守党政権による改革を契機として、社会住宅の市場内での量的役割の後退が顕著となった。一方で、民間事業者による住宅供給も、様々な建築規制や土地価格上昇からのキャピタル・ゲインを目的とするランド・バンキング(land banking)という経営手法がボトルネックとなり、住宅の過少供給問題は依然として解消されていない。かかる状況の下で、テリーザ・メイ政権も 2017 年に住宅供給を年率 30 万住居ペースまで引き上げることを公約したが、それを達成することなく退陣となった。住宅価格の上昇の第二の要因としては、外資の流入をあげることができる。ロンドン内の住宅の外資への販売率は非常に高く、ウェストミンスターエリアでは約 38%に達するとの推計が出されている¹⁹。また、Financial Times によれば、セントラルロンドン内の新築住宅の内、海外向け販売は 75%に達すると見られている²⁰。第三に、社会住宅の制度改革の影響にも注目する必要がある。1980 年から推進されてきた RtB によって社会住宅ストックが減少する一方、住宅価格のさらなる高騰を見込んで、社会住宅購入者が当該住宅を転売もしくは賃貸市場に放出する(Right to Buy to Let: BtL)事例が数多く見られている。これは、賃料の割安な社会住宅スト

及び 2020 を参照。

¹⁷ 家賃の推移については ONS、ロンドン内の家賃の推移については London Datastore, Mayor of London, London Assembly を参照。

¹⁸ 直近 5 年ほどの傾向からこの人口増加の要因を探ると、まず人口の自然増が年率 17~20 万人と続いていることが挙げられる。また、ブレクジットの国民投票後に EU 圏内からの移民流入が若干鈍化したものの、依然として移民の純流入は年率 25~30 万人のペースを維持していることも影響している。

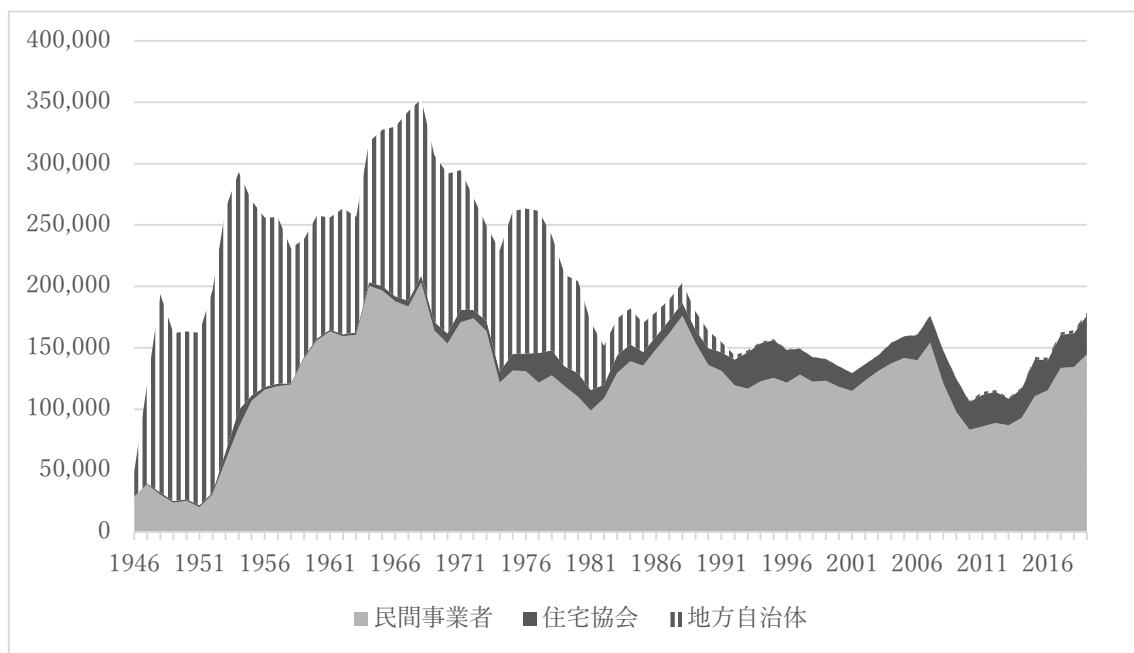
¹⁹ Wallace, Alison, David Rhodes and Richard Webber, 'Overseas Investors in London's New Building Housing Market', University of York Centre for Housing Policy, June 2017, p.9. Wilson, Wendy and Cassie Baton, 'Foreign Investment in UK Residential Property', House of Commons Library, Briefing Paper, No. 07723, 17 July 2017 などを参照。

²⁰ <https://www.ft.com/content/605cdea2-fb69-11e2-a641-00144feabdc0>

この外資流入の制度的な要因としては、海外居住者に対する住宅販売に掛かるキャピタル・ゲインズ・タックスの非課税措置などが考えられる。

ックの減少を経由しながら、住宅価格の上昇を加速させる要因となっている²¹。ところで、RtB あるいは RtA (Right to Acquire、住宅協会による住宅販売) は、地方自治体や住宅協会が社会住宅供給に関わるコストをファイナンスするための重要なスキームの一つになっているが、社会住宅ストックの減少を受けて、地方自治体や住宅協会が販売された社会住宅を買い戻していることから (Buy Back)、地方自治体の財政を圧迫する側面も持っている²²。これらの社会住宅に関連する制度的要因に加え、政府によるエクイティローン支援 (Help to Buy: HtB など) や、ミレニアル世代を中心とした旺盛な住宅需要によって、住宅価格の高騰は下支えされていると言って良い。

図3 住宅供給数の推移 (住宅供給者別)



(出所) Department for Community and Local Government (DCLG、現 MHCLG), live table 244.

²¹ 例えばミルトンケインズなどでは、販売された社会住宅の約 75%が BtL となっている。

²² 社会住宅の販売から一定期間が経過すると、その買い戻し費用も漸増する。RtB で取得した住宅を、購入者が取得日から 10 年以内に売り出す場合には、優先的に前住宅保有者 (地方自治体や住宅協会など) が購入権利を持つが、8 週間以内に前住宅保有者が購入意思を示さない場合には市場での販売が可能となる。地方自治体などが購入意思を示した場合、RtB による購入日から 6 年以上が経過している場合、現市場価格で買い戻さなければならない。一方で、購入日から 6 年未満の場合には、RtB 購入時の割引額の一部を前住宅保有者に払い戻す必要がある。払戻額は、購入日から 2 年未満は割引額の 100%、2 年次は割引額の 80%、3 年次は割引額の 60%、4 年次は割引額の 40%、5 年次は割引額の 20%となる。

2.2 揺らぐ「居住保障」

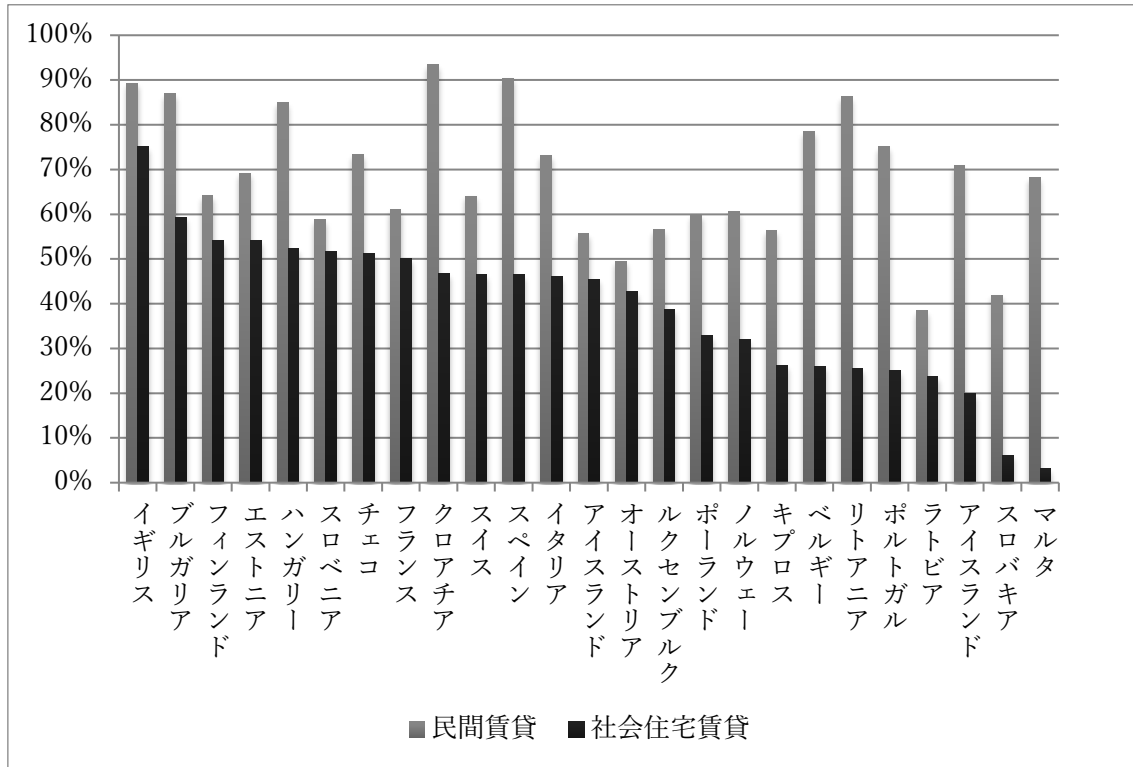
社会住宅の不足と住宅価格及び家賃の高騰により、可処分所得に対する住居費負担が増加する中で、イギリスの社会住宅は低家賃住宅を効果的に供給することが困難な「危機」に陥っている。図4からも明らかな通り、民間賃貸住宅に居住する所得第1・五分位階級層の89%が所得の40%以上を住居費に支出しているが、社会住宅の居住者でさえも、その75%が同水準の家賃を負担していることが分かる²³。要するに、イギリスにおいては民間賃貸住宅から社会住宅に移り住むことが可能であったとしても、家賃負担は依然として重く、国際的な観点からしても、その負担水準は最悪レベルであることが見て取れるのである²⁴。かかる状況の下で、既存の社会住宅ストックの運営のみでは、「金銭的な側面から捉えたイギリスの居住保障」を担保することが不可能な状態に陥っていると見て良い。「居住保障」とは、様々な意味が付与される広い概念であるが、イギリスあるいはEUにおける「居住保障」を考える際に有益な概念が、ETHOS (European Typology on Homelessness and Housing Exclusion) である。このETHOSは、住居の喪失及び適切な居住環境にある住居からの排除について、①路上生活、②住居の欠如、③不安定な居住環境、④不適切な居住環境に大別した上で、規定するものである。このETHOSの概念を用いて、イギリス住宅市場と社会住宅、そして本章が焦点を当てる「居住保障」を捉え直すと、「危機」と称されるイギリスの社会住宅運営のみでは達成が困難な「居住保障」とは、金銭的な側面から捉えたETHOSの回避、つまりは金銭的な理由による住居の喪失の回避を指すことになる²⁵。

²³ アメリカなどでは、可処分所得の50%以上が住居費に占められている場合を Excessive Housing Cost Overburden、可処分所得の30%以上の住居費負担を Severe Housing Cost Overburden と呼ぶ。一方で、主にEU圏内では、住居費負担を算出するにあたり、Housing Cost Overburden Rate (HCOR)が用いられる。これは、可処分所得に対する住宅手当を差し引いた住居費（光熱費及び修繕費などのメンテナンスに関わる費用を含む）の割合を示し、40%以上が過剰負担と見なされる。2016年時におけるイギリス全体では、民間賃貸住宅居住者の35.4%、社会住宅居住者の16.2%、モーゲージ返済中の持ち家層の5.2%が過剰負担と推計されている。制度概要などについては、Lund (2017) 第4章及び6章を参照。

²⁴ 全所得層平均のHCORや貧困層（中位所得の60%）を見るのであれば、イギリスに比べデンマークやオランダが高い。これは、デンマークでは社会住宅と民間賃貸住宅の家賃がほぼ同額なことや、住居費から差し引かれる住宅手当が少額な一方で他の社会給付が大きいことためHCORが高く算出されることに起因する。

²⁵ ETHOS及びEU内におけるホームレスや不適切な居住環境を巡る議論の概略については、Fitzpatrick (2012)を参照。

図4：所得第1・五分位階級の中で、住居費が可処分所得の40%以上を占める割合(HCOR)



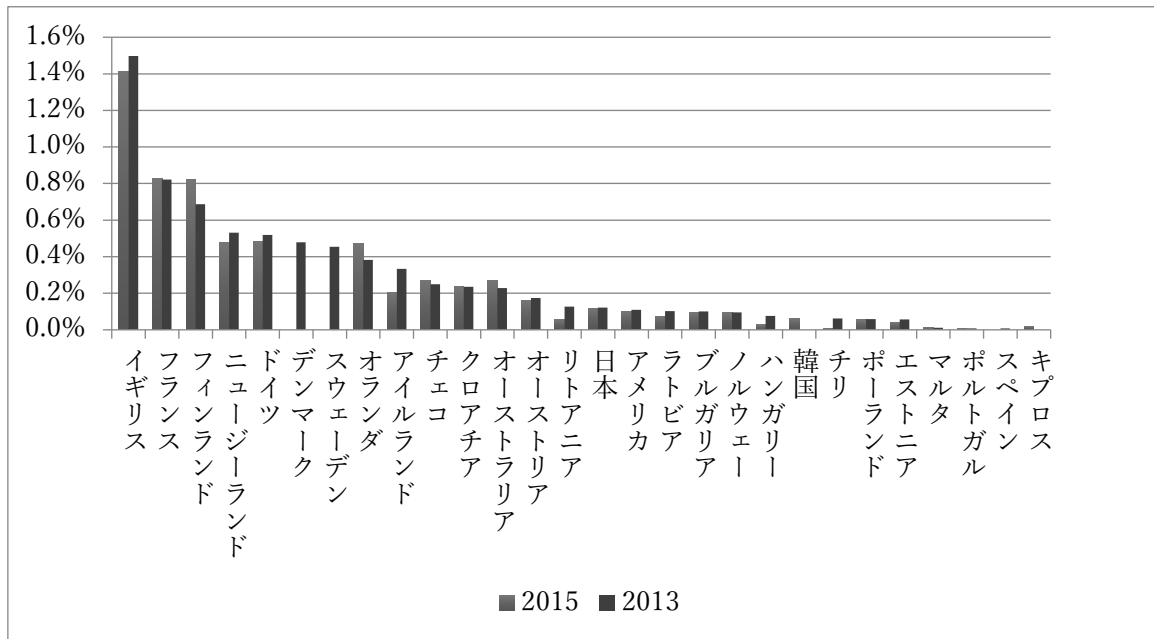
(出所) OECD calculations based on European Survey on Income and Living Conditions (EU SILC, 2014).

このことから、イギリスでは住宅手当制度が実質的に居住保障を担っているが、社会住宅及び民間賃貸住宅の家賃上昇が不可分に住宅手当支出の増加と結び付き、財政を圧迫する傾向が1980年代より続いている²⁶。結果として、イギリスにおける住宅手当のGDPに対する支出額は関連諸国の中で最も大きく、今後も増大が見込まれている(図5)²⁷。保守党政権は、この住宅手当を始めとした社会保障関連給付の増大に対して、支給上限の実質的な引き下げや受給審査の厳格化による抑制を試みているが、貧困拡大の懸念も根強く政治的な争点として燻り続けている。

²⁶ このトレンドは1980年代から根本的に変わってはいない。時のサッチャー首相は、労働党の票田として重要な役割を果たした地方自治体が主導する公営住宅運営の縮小あるいは解体と、財政支出の圧縮のために公営住宅の販売を推進した。この社会住宅販売は、サッチャー政権初期の財政支出削減額の大部分をファイナンスしたが、付随して住宅手当などの関連支出も増加したことが知られている (Mullins and Murie, 2006、第2章)。

²⁷ House of Commons Library Welfare Expenditure and Savings Tool (WEST)なども参照。

図5：OECD 諸国における住宅手当に対する政府支出の比較（GDP 比）



（出所） OECD Questionnaire on Affordable and Social Housing (2014, 2016).

2.3 テニユア構造の変化

最後に、近年におけるテニユアの傾向を要約しておこう。まず、社会住宅のシェアは 1981 年の 32% から縮小傾向を辿り、2016 年には 17% まで落ち込んでいる。また、民間賃貸住宅のシェアは、1980 年代から 2001 年までは 10% 台で推移していたが、その後拡大し、2016 年には 20% に達している。一方で、持ち家層は 2001 年の 70% をピークに 2016 年には 63% まで縮小している²⁸。近年における、この持ち家層と社会住宅の縮小及び民間賃貸住宅シェアの拡大が牽引する全般的な家賃上昇は、住宅手当の重要性を高めている。

第3節 社会住宅運営

3.1 社会住宅の家賃設定

ここからは、社会住宅の家賃設定について見ていく。まず全体的なトレンドとして、PRP 及び地方自治体が提供する社会住宅の家賃は強い上昇傾向にある。例えば、イングランドの地方自治体が提供する公営住宅の平均週家賃は、1998 年の 42 ポンドから 2017 年には約 87 ポンドまで上昇している。同様に、PRP 提供の社会住宅の平均週家賃も 1997 年の 47 ポンドから 2017 年の 98 ポンドまで増加の一途を辿っている。これら社会住宅の家賃上昇は、政策的に誘導されてきたと言ってよい。まず、イギリスの民間賃貸住宅の家賃は、1989 年

²⁸ MHCLG, Table FT1101 (S101): Trends in tenure 及び English Housing Survey Households Report 2013-14, Chapter 1: Tables, Figures and Annex Tables を参照。

以降自由化されているので、家賃水準は基本的に市場内で決定される²⁹。また、社会住宅はアフォーダブル・レントとソーシャル・レントに区分されるが、前者は既述の通り、2011年のキャメロン保守党連立政権によって市場家賃の80%に設定され、消費者物価指数に定率の年増加率を設けることで統制されている³⁰。一方で、後者のソーシャル・レントの「基準額」は下記の計算方式によって算出される³¹。

$$0.7 \times \text{全国平均家賃} (\text{£}54.62 \text{ で固定}) \times \text{居住カウンティの相対平均所得} (\text{居住カウンティの平均所得} \div \text{イングランドにおける平均所得}) \times \text{ベッドルームウェイト} + 0.3 \times \text{全国平均家賃} (\text{£}54.62 \text{ で固定}) \times \text{居住エリアの相対物件価値} (\text{居住社会住宅の資産価値} \div \text{イングランドの平均資産価値} (\text{£}49,750))$$

2014年を例にとれば、居住カウンティの相対平均所得は、図6の数値から算出される。

図6：カウンティ毎の平均所得とイングランドの平均所得

カウンティ	週所得(£)	カウンティ	週所得(£)	カウンティ	週所得(£)
Avon	321.20	Greater London	354.10	Nottinghamshire	298.00
Bedfordshire	343.70	Greater Manchester	307.30	Oxfordshire	323.80
Berkshire	345.40	Hampshire	328.70	Shropshire	295.40
Buckinghamshire	328.30	Hereford & Worcs.	289.60	Somerset	299.70
Cambridgeshire	330.10	Hertfordshire	343.70	South Yorkshire	299.10
Cheshire	322.00	Humberside	318.40	Staffordshire	296.20
Cleveland	338.40	Isle of Wight	288.50	Suffolk	304.30
Cornwall	255.50	Kent	316.40	Surrey	333.20
Cumbria	323.70	Lancashire	302.70	Tyne & Wear	307.90
Derbyshire	321.10	Leicestershire	303.10	Warwickshire	326.10
Devon	278.00	Lincolnshire	286.70	West Midlands	320.60
Dorset	293.90	Merseyside	324.90	West Sussex	332.50
Durham	289.70	Norfolk	302.50	West Yorkshire	302.70
East Sussex	281.50	North Yorkshire	299.60	Wiltshire	313.90
Essex	325.90	Northamptonshire	328.50		
Gloucestershire	308.00	Northumberland	276.10	イギリス平均	316.40

²⁹ 1989年以前から賃貸契約を結んでいる居住者との契約家賃は、fair rentによって規定されているが、その割合は非常に小さいので本稿では除外する。

³⁰ その他の家賃群である中間家賃(intermediate rent: アフォーダブル・レントとソーシャル・レントの中間)、ケアホーム(residential care homes)、学生住宅、シェアの持ち家住宅(shared ownership)、HISTに対する家賃(High Income Social Tenants: £60,000以上の所得を持つ社会住宅居住世帯に適用することが可能)は、下記フォーミュラの適用外となる。

³¹ MHCLG, *Policy statement on rents for social housing*, February 2019.

³² 全国平均家賃は、2000年4月時の数値が用いられている。相対物件価値を算出する際に基準となるイングランドの平均資産価値は£49,750であり、1999年1月時の数値が使用されている。

(出所) DCLG, *Guidance on Rents for Social Housing*, May 2014, p.17.

次にベッドルームウェイトは、日本の住宅慣行に合わせて述べれば、ワンルームアパートで 0.8、1LDK あるいは 1DK で 0.9、以下ベッドルームが一部屋増えるごとに 0.1 が加算され、6 ベッドルーム以上は 1.4 で固定される。上記のフォーミュラによって算出されたソーシャル・レントの基準額に、累積された物価上昇率 (RPI または CPI) +0.5 あるいは 1.0% (増加率) を各年累積乗算したものが家賃のガイドラインとなる。この増加率は、イギリス政府により毎年改定される。近年の増加率を見ると、2002~2015 年は RPI+1%、2015 年は CPI+1.5%、2016~2020 年は物価上昇率に関係なく 1% ずつ減額となっている³³。他方で、サポート住宅及びチャリティー団体が提供する低家賃住宅 (救貧院: Almshouses など) は、別途に上昇率が設けられている³⁴。加えて、家賃設定には柔軟性が持たせてあり、ソーシャル・レントはガイドライン額の +5% まで、サポート住宅はソーシャル・レントの +10% までの家賃設定が認められている。これら政府主導による家賃の引き上げは、社会住宅への補助金の削減および自己資金調達を推進を図るために行われていると言ってよい。

ここで国際比較の観点から、イングランド社会住宅の家賃決定の特質性を見ていこう。まず、デンマークやフランスなどの社会住宅の建築コストを基本にした家賃決定とは異なり、居住区域の平均所得ならびに当該住宅の資産価値及びベッドルーム数によって家賃が決定されていることが特徴として上げられる。また、オランダのような社会住宅の使用価値を数値化して算出する家賃と比べ、イギリスの家賃計算方法は簡略化されていると言ってよい。一方で、イギリスの社会住宅の家賃は、住宅協会の新たな賃貸住宅 (new let) の家賃が市場価格の 80% に誘導されている点や、その他の社会住宅の家賃がインフレ率と連動させて 0.5~1% 程度、毎年引き上げている点にも特質性がある。さらに、社会住宅の家賃は、居住者の所得の変動と基本的に無関係である点も重要である。これは、デンマークやスウェーデンと同様に所得が上昇しても社会住宅の家賃は上がらず、むしろ所得は、フランスやドイツと同じく、社会住宅の入居審査の際に実質的に考慮されることを意味する。

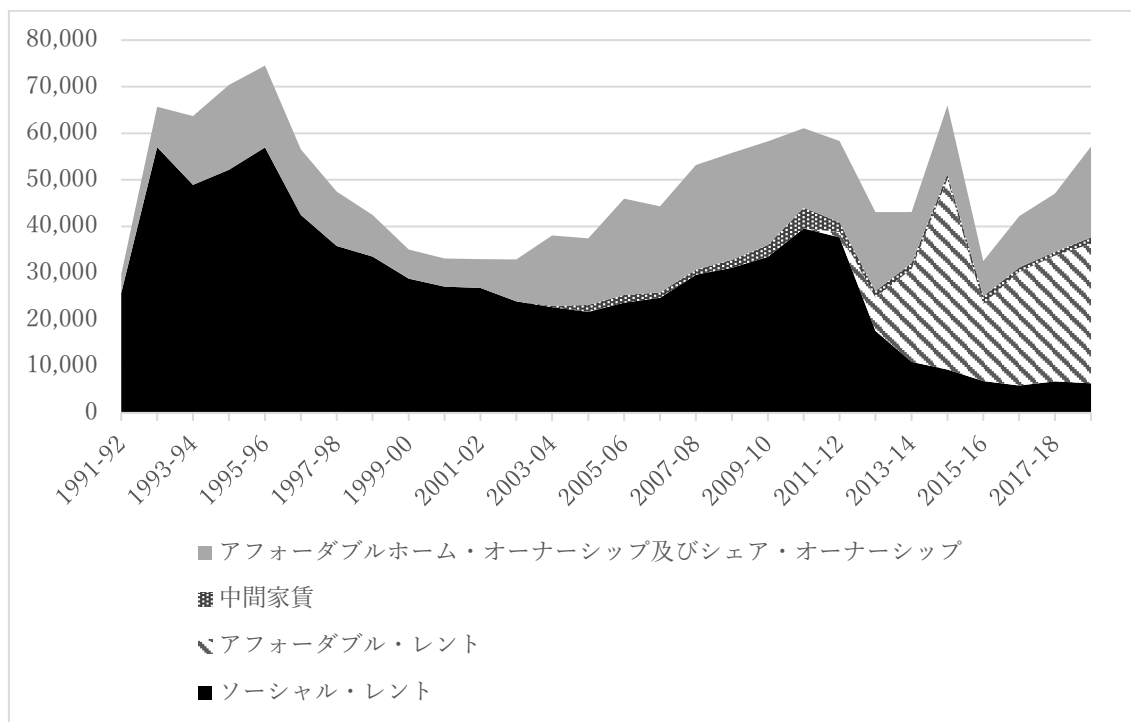
最後に、社会住宅と民間賃貸住宅の家賃の差であるが、イギリスのソーシャル・レントに関して言えば、民間賃貸住宅家賃の 40~50% ほどに設定されることが多い状況となっている。これは、デンマークやスウェーデンのように、社会住宅の家賃を通じて民間賃貸住宅の家賃を実質的にコントロールしているため、社会住宅と民間賃貸住宅の家賃が同水準に収束する国と比べれば、イギリス社会住宅家賃は割安であると言える (Scanlon, Whitehead and Arrigoitia, 2014)。だが、すでに見たアフォーダブル・レントの拡大とソーシャル・レントの新規賃貸契約数の減少により、イギリス社会住宅の全体的な家賃は飛躍的に上昇傾向を辿っていることは疑いようがない (図 7)。これは、オランダのように一定額以上の家賃の社

³³ 2021~2025 年は CPI+1% の引き上げが予定されていたが、Covid-19 の影響もあり変更される可能性が高い。

³⁴ だが、救貧院などに見られるように、家賃引き上げを拒む団体も多く存在する。

会住宅を家賃規制から外すことと比べ、全体的な社会住宅の家賃上昇あるいは底上げを招いていると考えてよい。

図7：イングランドにおける家賃タイプ別社会住宅新規賃貸



(出所) MHLCG, Affordable housing supply statistics (AHS), live tables 1000.

3.3 社会住宅の入居に関して

イギリスにおける公営住宅の入居資格は各自治体によって異なるが、ニーズベースによって運用されている点は一致している。遵守すべき規定として、英国市民であり近年海外で居住していないことや、入国管理ルールが適用されないこと、当該地域に何らかのコンネクションを有することなどを満たす必要があるが、明文化された所得要件は設けられていない³⁵。その他の規定は、各登録事業者や住宅協会によって異なるため一般化することはできないが、ここでは一例として West Berkshire Council が提供する公営住宅の入居規定を見ていこう。

入居決定には、ポイントシステムが採用されており、概要は以下の通りとなる。過密性(1部屋不足するごとに 10P、上限は 20P)、空き部屋(部屋数に余剰があるため、他の公営住宅

³⁵ 歴史的に見て、イングランドにおける社会住宅居住者は、所得が上昇しても社会住宅の家賃が引き上げられることがなかった。2012年以降は、30,000ポンド(ロンドンでは40,000ポンド)以上の世帯所得がある公営住宅居住者に、民間に近い家賃を負担させることが試みられたが(Pay to stay)、2017年に取り下げられている。

へ転居を希望する者には最大 50p)、水道設備やキッチン、トイレ、バス、シャワーなどの設備がない住居に居住している者（公営住宅への入居申請をしない者と同居している場合:10P、Housing Service からの認定を受けた場合:20P）、居住保障（ホームレスのリスク：20P、ホームレスまたはサポート住宅に入居している者: 10P、友人や家族と同居している者：5P）、家族構成（10歳以下の子供がいて、庭が利用できない者：5P、5歳以下の児童と2階や地下に住んでいるもの：5P）、健康状態（所定の審査と証明書類が必要。1人目：10P、2人目以降：5P）、福祉及び社会的ニーズ要素（ケアが必要な者や、児童保護が必要な場合に適用される。申請書類は専門家によって厳密に記入される必要があり。審査は Housing Manager のパネル2名が行い、付与されるポイントは、0～50P）、住宅の破損（写真や証明書類が必要。日常生活の中で生じるカビなどは認められない：10P）、緊急に住宅が必要な軍人（5P）、地方政府による自己裁量ポイント（0～100P）。

上に羅列した項目から重要なポイントを絞ると、第一に社会住宅の供給不足という状況の中で、ベッドルームの余剰が生じないように、適切な部屋数の住宅へ転居するインセンティブを持たせている点あげられる。これは、後に述べるベッドルームタックスにも共通する考えである。第二に、ホームレスや扶養児童がいる申請者に手厚くポイントが付与されるように制度設計されている点である。第三に、地方政府の自己裁量ポイントが入居に際して決定的なポイント加算となっている点である。これは、DV 被害者など、緊急を要する社会住宅入居希望者への対応に利用可能であるが、制度の不透明性を招く点も否定できない。

第4節 住宅手当の制度概要

4.1 住宅手当の算出方法

社会住宅の家賃上昇及び供給不足という状況下で、「居住保障」のための住宅手当の重要性が高まり、その支出額も増加している³⁶。2013年の住宅手当の受給者数は500万人を超え、その後の雇用市場の回復やユニバーサルクレジットの導入の進展などによって減少傾向にあったが、依然として当該手当の受給者数は420万人ほどで推移している（図8）。この住宅手当の支給額の算出方法は、民間賃貸住宅と社会住宅の居住者で異なる³⁷。

まず、社会住宅の居住者に対する住宅手当給付額は、適格家賃（eligible rent）と同額にな

³⁶ 当然ながら、ユニバーサルクレジットなどの社会保障制度も実質的に居住保障としての側面を持ち合わせているが、本稿では直接的に家賃支払いを担保する住宅手当に焦点を当てる。

³⁷ 所得補助、失業手当給付金（income based）、年金クレジット、雇用支援給付（income related）、ユニバーサル・クレジットのいずれかを受給している場合、自動的に住宅手当の受給資格を得る。これをパスポート・ベネフィット（Passported Benefits）と呼ぶ。これらのパスポート・ベネフィットを受給している者に扶養児童がいる場合や、児童手当を受給している場合には、児童税額控除の受給資格も得る。

るように設定されている。例として、所得のない者がソーシャル・レント社会住宅に居住し、週 80 ポンドの家賃内に不適格サービス (ineligible services) が週 15 ポンド含まれていると仮定する³⁸。この場合、住宅手当の支給額は適格家賃 (eligible rent) と同額の週 65 ポンドとなり、居住者は週 15 ポンドを負担しなければならない。これら公営住宅あるいはソーシャル・レント社会住宅に居住している場合、実額家賃が適格家賃となる場合も多い。

一方で、民間賃貸住宅居住者に対する住宅手当支給額は、Local Housing Allowance (LHA) に基づいて決定される。一般的に、貯蓄が 16,000 ポンド以上ある者や、近隣に親族が居住している者、フルタイムの学生 (障がいがある場合や子供がいる場合は除く)、EEA (欧州経済地域) 出身の就職活動中の者、入国管理ルール下にある者は住宅手当を受給することはできない。まず例として、民間賃貸住宅に居住し、就業状態にある者の家賃が週 115 ポンド、LHA が 100 ポンドである場合を仮定すると、住宅手当の給付額の上限は週 100 ポンドとなる。この上限額から、当該居住者の超過所得の 65% を差し引いたものが実際の住宅手当の支給額となる。この減額割合は、地域や状況 (家族構成・所得水準・貯蓄や投資額・同居者の年齢や所得・疾病や障がいの有無、部屋数など) により異なる。上記事例の超過所得が週 20 ポンドの場合、最終的な受給額は、 $£100 - (£20 \times 0.65) = £87$ になる。一方で、家賃が LHA よりも低い場合には、家賃が住宅手当支給額の上限となる。

ところで、持ち家の場合には住宅手当を受給できないが、GFC 後にモーゲージ返済が困難に陥る者が続出したため、金利支払いを援助する Mortgage Interest Support が導入されていた。

次に、民間賃貸住宅居住者への住宅手当の支給額を決定する LHA の変遷について述べておこう。この LHA は、歳入関税庁の Valuation Office Agency に属する Rent Officers により、Broad Rental Market Area (BRMA) の賃貸情報を基に算出される³⁹。断続的な家賃上昇の中で、この LHA は実質的に住宅手当支出の統制に用いられてきた。例えば、保守党と自由民主党の連立政権が誕生した 2011 年に、LHA は BRMA の中央値から 30 パーセントに引き下げられている。また 2015 年には、LHA は既存の数値あるいは BRMA の 30 パーセントのどちらか低い方を採用することに加え、2016~2020 年までの住宅手当給付水準の凍結も決定された⁴⁰。これにより、民間賃貸住宅の居住者に対する住宅手当は実質的に削

³⁸ 不適格サービスには、洗濯や食事サービス、公共交通機関の利用やテレビライセンス料金の補助、燃料や水道代、スポーツ施設の利用料の補助や管理費などが含まれる。

³⁹ 地域別の LHA の水準については、Gov.UK, Local housing allowance rates for England を参照。

⁴⁰ 2018 年から翌年にかけての LHA は、全エリアで 3% の引上げが決定された。この LHA の引き上げ措置は、ブレクジットをめぐる政治的な混乱の中で決定されている。

また、一連の住宅手当の削減によって捻出された予算を用いて TAF (Targeted Affordability Funding) が設立された。これは、言わば住宅政策を基にした財政調整制度として機能して

減されてきたと言える。

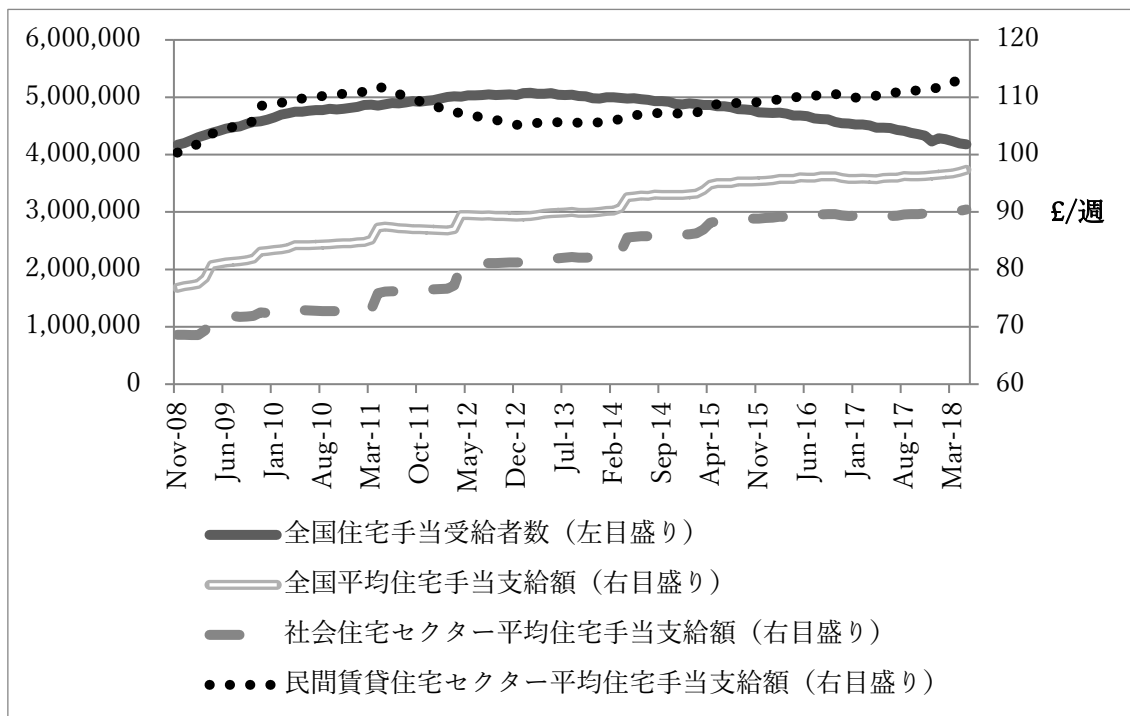
ここまで住宅手当の算出方法と削減策について見てきたが、実際の住宅手当平均支給額の推移を表したものが図8であり、各テニユアによって異なる様相を示している。まず、適格家賃を基本にして算出される社会住宅居住者の住宅手当は、比較的高率で上昇していることが分かる。一方で、民間賃貸住宅居住者に対する住宅手当は、LHA の変更を通じて抑制されてきたことも明らかである。だが、ここで指摘すべき点としては、保守党政権が住宅手当支給額の抑制を図るも、社会住宅及び民間賃貸住宅の家賃増加と民間賃貸市場の増大により、逆説的にも住宅手当の総支出額は膨張してきた点にある⁴¹。保守党と自由民主党の連立政権が誕生した2011財政年度の住宅手当支出額は、228億ポンドであったが、2014財政年度には243億ポンドまで増加している。一方で、2015財政年度から2019財政年度は242億ポンドから183億ポンド（見込み額）まで減少している。だが、これを住宅手当支出額の削減と理解してはならない。なぜなら、ユニバーサル・クレジットへの移行が順次進んでいるため、住宅手当支出額も名目上減少しているためである。ユニバーサル・クレジットをベースにした住宅手当の2020年から2025年までの支出額を見ると、240億ポンドから274億ポンドに膨らむことが見込まれている⁴²。

いる。例えば、削減された住宅手当支出は、2017年から2018年において特定エリアのLHAの3%の引上げに用いられ（捻出予算の30%を利用）、2018年から2019年は、LHAの3%引上げの対象エリアの拡大に用いられている（捻出予算の50%を利用）。

⁴¹ DWP, *Outturn and forecast: Spring Budget 2020* を参照。

⁴² 2016年以降の住宅手当支出額は、支給額の増加の凍結やブレクジットの混乱を経ての再引上げ、Covid-19の蔓延による社会保障関連支給額の増加などがあり、当該支出額の一貫したトレンドが定まっているとは言い難いことも指摘しておく。

図8：住宅手当受給者数及びセクター別平均住宅手当支給額



(出所) Department for Work and Pensions (DWP), Housing Benefit caseload statistics: data to May 2018.

4.2 ベッドルーム・タックス

LHA を通じて民間賃貸住宅居住者への住宅手当の統制が図られている一方で、社会住宅居住者に対する住宅手当の支給額の引き下げを実質的に担っているのが、2013年4月に導入された通称ベッドルーム・タックス (Removal of Spare Room Subsidy) である。これは、余剰ベッドルームがある社会住宅の居住者に対する住宅手当を引き下げるものである。住宅手当の減額率は、1 空き部屋の場合に適格家賃の 14%分が減額され、2 以上の空き部屋がある場合には適格家賃の 25%分が減額される。ベッドルームの空きは、所定のケースごとに必要ベッドルーム数を算出して決定される。1 ベッドルームが必要とされる典型的なケースとしては、大人のカップル (障がいがあり部屋をシェアできないカップルの場合は 2 部屋)、16 歳以上の単身者、16 歳以下の同性の子供 2 人 (障がいがあり部屋をシェアできない 16 歳未満の子供の場合は 2 部屋)、同性・異性関係なく 10 歳以下の子供 2 人などである。例えば、3 ベッドルームの住居に、住宅手当を受給している夫婦 1 組と子 1 人が居住している場合、1 ベッドルームの余剰があると見なされ、住宅手当が家賃の 14%分減額される。適格家賃を 100 ポンド、規定の最大住宅手当額が 60 ポンドと仮定すると、 $£60 - (£100 \times 0.14) = £46$ が住宅手当支給額となる⁴³。

⁴³ この制度は、年金受給者は対象外であるが、2017年11月の段階でベッドルームタックス

このベッドルームタックスに関しては、様々な問題が指摘されている。典型的な事例として、子が様々な事情により転居した場合、ベッドルーム数に余剰が生じたと見なされ、住宅手当の受給額が減額されることがある。公営住宅が不足している現状で、新居が見つからず、転居できないケースも数多くあるため、住宅手当受給額の引き下げを忌避して、家族の一員が転居を断念するケースも見られる。このことから、ベッドルーム・タックスは、人口の流動性を阻害する要因の一つになっていることも指摘されている。

第5節 終わりに

これまでイギリスの住宅市場の動向と社会住宅及び住宅手当の制度を俯瞰してきた。最後に、イギリス住宅政策の現代的位相と国際比較について述べて本稿を締めくくる。

イギリスの住宅環境を取り巻く現状としてあげられるのが、住宅価格の高騰と民間及び社会住宅の累積的な家賃上昇である。その背景として、1960年代のハロッド・マクミラン政権を一つの始発点とする民間賃貸住宅市場の自由化と資産所有デモクラシーの推進が、サッチャー政権期の社会住宅制度改革に一つの頂点を迎え、その後の長期的な住宅価格と家賃の上昇を招いてきた歴史がある。この改革の代名詞とも言える社会住宅販売には、政治的な戦略やイデオロギーが反映されてはいるものの、財政支出の削減という経済的な目的も存在したことは否めない。だが、一連の政策が産み出した住宅価格と家賃の上昇に付随する住宅手当への需要と支出増大は、現在の政府予算及び住宅政策にも投影され続けている。この社会住宅の市場化の推進と住宅手当によって維持される「居住保障」というパラドックスは、現在までイギリスの住宅政策を揺り動かしてきたと言える。「民間」の住宅協会の影響力の高まりは、「社会」住宅運営に対する家賃収入を必要とするため、2010年からの保守党及び連立政権は、社会住宅の家賃の引き上げを試みてきた。それを反映するように、住宅協会が提供する社会住宅の純家賃収入は2010年の99億ポンドから2016年の143億ポンドまで急増している⁴⁴。一方で、全般的な家賃の高騰を招く民間市場を通じた社会住宅供給は、市場の住宅手当への依存構造を明瞭に示すことになった⁴⁵。換言すれば、居住保障として機能すべき住宅手当は、住宅協会や民間賃貸住宅所有者の収入を担保するだけでなく、民間及び社会住宅の家賃の上昇をも下支えし、結果として高騰するイギリス住宅市場を補強する構造になっている。この点で、イギリス政府による居住保障は市場を通じた社会住宅供給と奇妙な共存関係にあり、イギリスの住宅政策は居住保障と市場原理という二つの極を内包していることが観察されるのである。かかる状況の下で、ジョージ・オズボーン元財務大臣が、緊縮財政の一環として推進した実質上の住宅手当の引

は40万件に適用されている。その額は、全英平均で週15ポンド、ロンドンなどでは週22ポンドほどである（DWP, Housing Benefit caseload statistics: data to May 2018）。

⁴⁴ Gov.UK, 2012-2019 Global accounts of private registered providers.

⁴⁵ Murie (2014), pp.149-50 及び、Mullins and Murie (2006) 第6章も参照。

き上げ凍結や福祉制度改革は、居住者のみならず住宅供給者の間においても広範な政治的関心を集めることになったのである。

最後に、本稿から得られた知見をもとに、住宅政策の国際比較を行う上で重要な概念である「対象選別性」について述べておこう。1980年代後半から続くモーゲージ市場の自由化及び拡大という状況は、欧米諸国だけでなく旧ソ連圏に属する国々においても観察されていたが (Lunde and Whitehead, 2016)、それが2008年の金融危機を深刻化させる要因として作用し、その後の社会住宅は後退あるいは「対象選別的 (targeted)」な政策へと転換したという国際的な傾向が指摘されている (Poggio and Whitehead, 2017)。それに対して、本稿から得られる知見は、テニユアレベルで補足した社会住宅の後退や社会住宅の入居要件を基にした対象選別性だけに限らず、むしろ居住保障としての住宅手当あるいは公的扶助の一部としての住宅手当を含めた社会住宅制度の実践的な管理運営を、各国の特徴的な住宅市場の中でいかに位置付けるかについて考察する必要性である。イギリスを例にとれば、社会住宅家賃の政策的な引上げは、社会住宅に入居できる層を相対的に限定することにつながる事が指摘されている (Scanlon and Kathleen, 2017)。だが逆説的に現在生じている事態は、この社会住宅の対象選別化によって住宅手当制度の射程を広く確保しておく必要性が認識されるということである。換言すれば、家賃引き上げなどにより社会住宅の対象を絞っても、それは社会住宅供給資金の捻出や居住保障という観点から、住宅手当制度の門戸を広く開け放たれた状態を維持する必要性に直面するのである。それゆえ、イギリス社会住宅政策を考察するのにも一つの重要な概念である「対象選別性」は、住宅手当を含む、より広い視点から再考される必要性が見出されるのである。

参考文献

- 土橋康人 (2020a) 「英国におけるユニバーサル・クレジット (Universal Credit) の導入I」
『社会保障研究』, 4 (4), pp.533-5。
- 土橋康人 (2020b) 「英国におけるユニバーサル・クレジット (Universal Credit) の導入II」
『社会保障研究』, 5 (1), pp.140-3。
- Castles, Francis G., *The Working Class and Welfare: Reflections on the Political Development of the Welfare State in Australia and New Zealand, 1890-1980* (Sydney: Allen & Unwin, 1985).
- Chandler, Daniel and Richard Disney, 'Extending Right to Buy: risks and uncertainties',
The Institute of Fiscal Studies, April 2015.
- Daunton, Martin J., *A Property Owning Democracy? Housing in Britain* (London: Faber and Faber, 1987).

- Fitzpatrick, Suzanne, 'Homelessness' in David F. Clapham, William A. V. Clark and Kenneth Gibb (eds.), *The Sage Handbook of Housing Studies* (London: Sage Publications Ltd., 2012), pp.359-78.
- Granath Hansson, Anna and Björn Lundgren, 'Defining Social Housing: A Discussion on the Suitable Criteria', *Housing, Theory and Society*, Vol.36, No.2, pp.149-66, 2019.
- Jones, Colin and Alan Murie, *The Right to Buy: Analysis & evaluation of a housing policy* (Oxford: Blackwell, 2006).
- Kemeny, Jim, 'Home ownership and privatisation', *International Journal of Urban and Regional Research*, Volume 4, Issue 3, September 1980, pp.372-88.
- Kemeny, Jim, *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective* (London: Routledge, 1995).
- Kemp, Peter A., *A comparative study of housing allowance, research report no.60*, Department of Income Support (London: The Stationery Office, 1997).
- Kemp, Peter A., 'Housing allowances in context', in Peter A. Kemp (ed.), *Housing Allowance in Comparative Perspective* (Bristol: Policy Press, 2007), pp.1-16.
- Kemp, Peter A., 'Housing Benefit in Britain: a troubled history and uncertain future', in Peter A. Kemp (ed.), *Housing Allowance in Comparative Perspective* (Bristol: Policy Press, 2007), pp.105-33.
- King, Mervyn A., 'An econometric model of tenure choice and the demand for housing as a joint decision', *Journal of Public Economics*, Vol.14, Issue 2, October 1980, pp.137-59.
- Lowe, Stuart, *The Housing Debate* (Bristol: Policy Press, 2011).
- Lund, Brian, *Housing Problems and Housing Policy* (London: Longman, 1996).
- Lund, Brian, *Housing Politics in the United Kingdom: Power, planning and protest* (Bristol: Policy Press, 2016).
- Lund, Brian, *Understanding Housing Policy, Third Edition* (Bristol: Policy Press, 2017).
- Lunde, Jens and Christine Whitehead (eds.), *Milestones in European Housing Finance* (London: John Wiley & Sons, Ltd., 2016).
- Malpass, Peter and Alan Murie, *Housing Policy and Practice, Third Edition* (Basingstoke: Macmillan, 1990).
- Mullins, David and Alan Murie, *Housing Policy in the UK* (Basingstoke: Palgrave Macmillan, 2006).
- Murie, Alan, 'The housing legacy of Thatcherism', in Stephen Farrall and Colin Hay (eds.), *The Legacy of Thatcherism: Assessing and Exploring Thatcherite Social and Economic Policies* (Oxford: Oxford University Press, 2014), pp.143-66.
- Poggio, Teresio and Christine Whitehead, 'Social housing in Europe: legacies, new trends

- and the crisis', *Critical Housing Analysis*, 4 (1), pp.1-10.
- Reeves, Paul, *Affordable and Social Housing: Policy and Practice* (London: Routledge, 2014).
- Scanlon, Kathleen, 'Social housing in Europe: affordable vs "affordable"', *Critical Housing Analysis*, 4 (1), 2017, pp.21-30.
- Scanlon, Kathleen and Christine Whitehead (eds.), *Social Housing in Europe II: A review of policies and outcomes* (London: LSE London, 2008).
- Scanlon, Kathleen, Melissa Fernández Arrigoitia and Christine Whitehead, 'Social Housing in Europe', *European Policy Analysis*, (17), pp.1-12.
- Scanlon, Kathleen, Christine Whitehead and Melissa Fernández Arrigoitia (eds.) *Social Housing in Europe* (London: John Wiley & Sons, Ltd., 2014).
- Schwartz, Herman M. and Leonard Seabrooke, 'Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing', in Herman M. Schwartz and Leonard Seabrooke (eds.), *The Politics of Housing Booms and Busts* (Basingstoke: Palgrave Macmillan, 2009) pp.1-27.
- Whitehead, M. E. Christine, 'The Neo-Liberal Legacy to Housing Research', in Clapham, Clark and Gibb (eds.), *The Sage Handbook of Housing Studies*, pp.113-30.
- Williams, Peter and Christine Whitehead, 'Financing affordable housing in the UK: building in success?', *Housing Finance International*, 2015, pp.14-9