

주택도시기금 개요

- 경제성장 둔화, 주택시장 침체로 원활하게 작동되지 않고 있는 임대주택 공급 및 도시재생 시스템 복원 견인 -
- '81년 설립되어 주택자금만을 지원해 온 국민주택기금이 경제발전단계 및 주택시장 환경변화에 맞춰 '주택도시기금'으로 개편
 - 이에 따라 지원대상이 기존 임대주택 건설자금, 주택 구입·전세 자금 지원에서 도시재생 분야까지 확대
 - 기금 지원방식도 시중의 풍부한 유동성을 취약계층과 취약지역 지원을 위한 주택, 도시 분야로 유인하기 위해 기존의 단순 응자 방식 외에 출자, 투융자(메자닌), 보증 등으로 다각화
 - 이를 위해 전문 보증기관이자 PF 등 사업성 심사 역량을 갖춘 공기업인 '대한주택보증'을 기금 전담 운용기관으로 지정하여,
 - 철저한 사업성 분석, 리스크 관리를 기초로 보증과 연계된 다양한 금융상품을 개발하여 지원할 계획
 - 또한, 기금을 공기업이 위탁받아 전담 운영하게 됨에 따라 앞으로 기금 운용의 공공성과 책임성이 한층 강화될 전망

□ 국토교통부는 '14년 연두 업무보고(2.19) 및 임대주택시장 활성화 방안(2.26, 경제관계장관회의)에 이러한 내용을 포함하고,

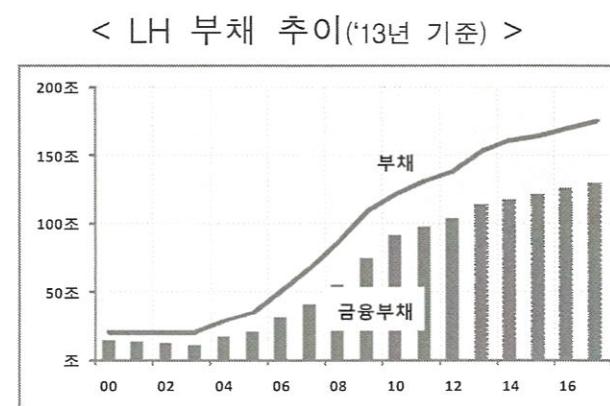
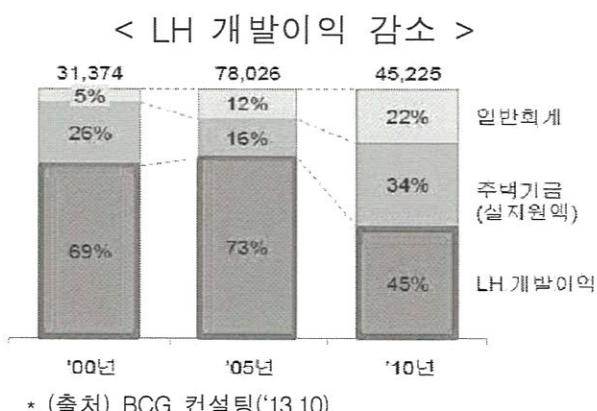
- 이를 골자로 한 「주택도시기금법 제정안」을 '14년 국회에 제출

□ 국토부가 국민주택기금 개편을 추진하는 이유는 경제성장 둔화와 주택시장 구조변화로 기존의 임대주택 공급 및 도시재생(재건축·재개발 등) 시스템이 더 이상 작동하기 어렵다는 판단

☞ 구체적인 개편 필요성은 다음과 같음

① (공공임대) 경제성장 둔화, 주택시장 장기 침체 등으로 과거와 같은 LH 개발이익에 기초한 공공임대주택 공급 지속 곤란

- 특히, 막대한 부채 누적으로 LH 공급여건이 지속 악화되고 있으며, 재정여건 제약으로 재정지원 확대도 한계



② (민간임대) 집값상승 기대가 꺾이면서 값싼 전세공급이 감소하고, 월세 전환이 가속화되면서 서민 주거부담이 급증하고 있으나,

- 임대주택사업의 낮은 수익성 등으로 인해 전세주택을 대체할 수 있는 민간자본의 임대주택 참여는 부진한 상황

③ (도시재생) 개발이익 감소로 민간 주도의 재개발·재건축이 위축되고, 구 도심내 주거환경 쇠퇴가 가속화

- 우리나라 전국 도시 2/3이상이 도심쇠퇴 진행중('13. 국토研)이나, 지자체의 열악한 재정여건으로 자체적인 개선은 부진
- 이러한 문제 인식하에 도시재생특별법이 제정('13.6)되었으나, 재원 및 지원방식의 한계*로 가시적 효과를 기대하기 곤란
 - * 재정 지원근거는 있으나 현 재정여건상 신규재원 확보가 쉽지 않고, 일본 등의 사례를 감안할 때 사업성에 따라 재정보조와 금융지원 병행 필요
- 주요 선진국도 우리와 비슷한 경제발전단계 및 주거여건 수준에서 전담기관 설립 등 도시재생을 본격적으로 추진

< 도시재생정책으로 전환시 주요 선진국의 경제·사회 지표 >

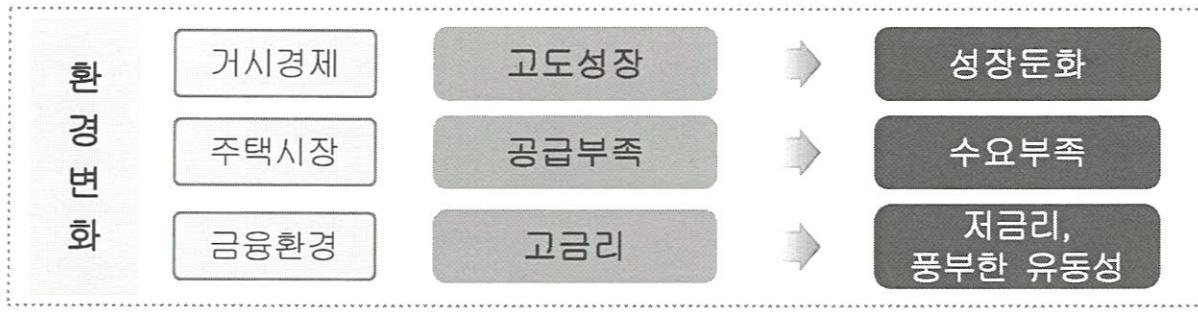
구 분	영국('77)	일본('98)	미국('74)	한국('12)
1인당 GDP(\$)	20,248	33,394	22,662	23,679
도시화율(%)	78.0	78.4	73.6	91.0

④ (금융소비자 권리 보호) 언론, 시민단체 중심으로 금융기관 중심의 대출 관행에 대한 비판이 확대

- * 금융소비자 권리보다는 채권 확보, 단기 이익 위주 경영 비판
 - 서민 주거안정이 목적인 주택기금 대출 관련 제도 및 관행도 금융 소비자 입장에서 원점에서 재검토할 시점
- ⑤ (운영체계 혁신) 주택기금은 '81년 설치 이후 자산 100조의 최대 사업성 기금으로 성장했으나, 여전히 시중은행에 위탁하는 방식
- 융자대행인 현행 방식하에서는 출자, 투융자 등 새로운 기능 수행이 곤란하고, 5년 주기 교체 등으로 기금 운용의 전문성 및 안정성 저해

- 이러한 문제 인식에 따라 국토부는 새로운 환경변화에 대응하여 주택기금의 기능과 운영체계를 전면 개편

< 주택도시기금 개편 방향 >



환경변화에 맞게 패러다임 전환



1. LH 부채 해결 및 안정적 임대주택 공급

- ◆ 주택기금을 지렛대로 활용하여 민간 참여를 유도·촉진함으로써 LH 부채 증가없이, 임대주택을 공급하는 모델 구축

- 기금이 리츠에 용자 외에 출자, 메자닌론, 보증 등을 지원하여 민간 투자자의 위험을 낮춰 민간자금의 임대주택 투자 유도

- 공공임대주택* 뿐만 아니라, 민간제안 사업에 대해서도 출자, 메자닌 금융 제공을 통해 도심내 다양한 유형의 임대주택 공급 촉진

* '17년까지 10년 공공임대 4~8만호 공급, LH 부채 감축 도모

2. 재정과 역할분담으로 도시재생 지원 강화

- ◆ 일반회계는 비수익사업에 대한 재정보조 중심, 주택기금은 출자, 투융자(폐자닌), 채무보증 등 사업별 특성에 따라 역할 분담
 - ☞ 「주택도시기금」 개편으로 지역경제 활력 제공 및 주거환경 개선

- '81년 설립이후 주택자금만 지원 중인 주택기금을 도시재생, 주거환경개선 등 '도시분야'에도 지원(주택기금 → 주택도시기금 개편)
 - 도시재생 사업 특성별, 다양한 지원방법 및 체계 구축하고, 기금은 출자, 응자, 투융자(폐자닌), 채무보증 등 역할 수행
 - 공공성이 높고 지역재생효과가 높다고 인정*되는 도시재생사업에 대해 출자, 투융자 수요가 있을 경우, 기금은 엄격 심사 후 지원

* (예시) 도시재생특별법상 도시재생특별委 심의를 거친 도시재생사업

< 도시재생사업 특성별 역할분담 체계안(일본 사례) >

사업유형	재원지원 방법		사업예시
수익성 사업	低 리스크 사업	▶ 투자	▪ 온천마을 조성, 암치료센터 등
	高 리스크 사업	▶ 채무보증	▪ 대형 복합시설 정비사업 등
	상환가능 사업	▶ 응자(저리, 무이자)	▪ 도로, 공원 등
	상환불가 사업	▶ 보조(일반회계 교부금)	▪ 마을 방범시설 확충 등

* 일본은 민간도시개발기구(MINTO)에서 민간 도시재생사업 지원

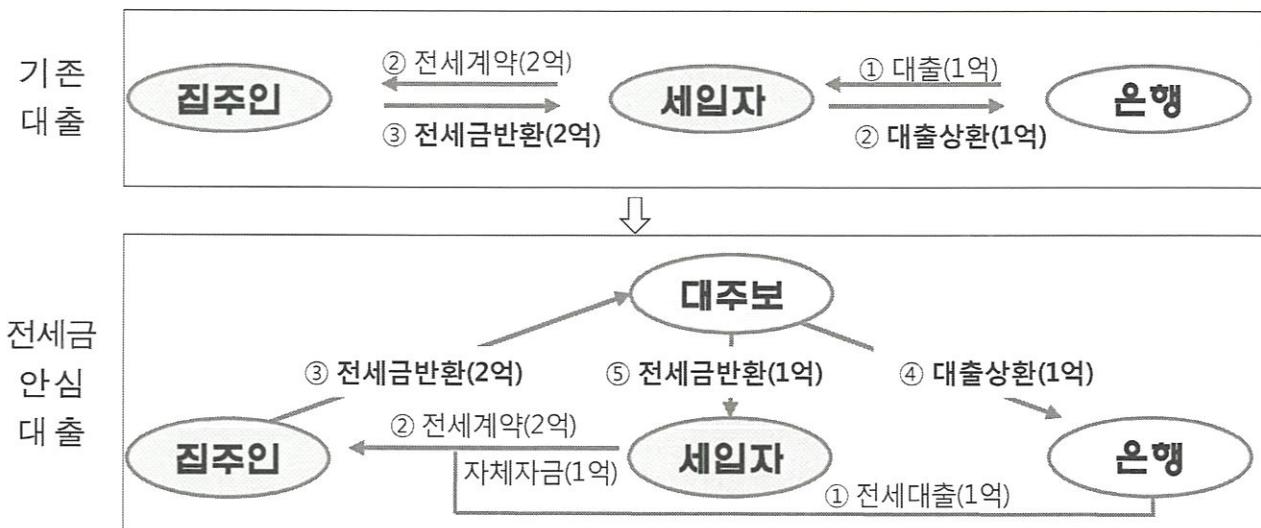
☞ 이를 통해 공적부분이 리스크를 저감하여 시중의 풍부한 유동성을 활용하는 ‘한국형 도시재생 투자 모델’ 구축

3. 취약계층 등 금융소비자 관점 제도·상품 혁신

◆ 보증·유동화와 연계한 금융소비자 관점의 新개념 지원제도 마련

(1) 기 주진 사항

- ① (전세세입자) 깡통전세로부터 전세금이 안전하게 보호되고, 목돈 마련 부담도 덜 수 있는 '전세금안심대출' 조기 정착
- 별도 재정지원 없이도 현금흐름 및 보증구조 개선만을 통해
 - △보다 낮은 금리로 △세입자의 전세금까지 보장 가능
- * 전세금반환채권 양도로 대출금이 세입자를 거치지 않고 은행과 집주인사이에 직접 거래되도록 하여 보증기관과 은행의 위험 감축 → 금리 인하 & 보증금 보장



- ② (내집마련 희망계층) 주택기금과 금융공사로 이원화된 정책모기지를 주택기금의 '디딤돌 대출'로 통합하여 '14년 최대 12만가구(11조원) 지원

- < 기본구조 > : 재원은 주택기금 자금과 유동화 방식을 모두 활용
- 주금공의 MBS 발행과정에서 발생하는 이차 손실에 대해 주택기금이 보전
- < 기대효과 >
- '08~'12년 연 2조원을 밀었던 지원규모도 연 5~6조원 규모로 안정적으로 확대 지원되며, 필요시 유동화 물량 확대를 통해 탄력 조절 가능
 - 저리 조달된 주택기금 여유자금을 우선 활용하여 재정운용 효율성 제고

- 주택기금과 수요자가 주택 구입에 따른 수익과 위험을 공유하는 '공유형 모기지' 안정적 공급
- 5년 이상 장기 무주택 실수요자의 자가 보유 촉진수단으로 본격 활용하되, 시장상황 및 기금 여건 등을 고려하여 확대 검토
 - * 시범사업 평가결과, 수도권에서 전세를 살던 30·40대 연소득 6천만원 이하 중산화 가능계층이 3억 이하 주택을 구입하는데 활용

[2] 추가 과제

- (주택사업자) 대주보의 PF보증 사업장에 대해 금리인하(5~9% → 4% 대), 공사비 우선 집행, 하도급대금 직불 등 「보증부 표준 PF대출」 시행
- (금리) 대주보가 보증한 사업장에 대해 시공사 신용, 사업성 등에 상관없이 대주보 신용에 상응하는 동일 금리 적용(4% 대)
- (상환방식) 분양대금을 대출원금 상환 대신 공사비에 우선 집행 할 수 있도록 단기 분할상환 방식을 만기 일시상환 구조로 변경
- (하도급업체 지원) 협력업체 상생 및 일자리 창출을 위해 분양대금은 대주보가 직접 관리하고, 하도급대금은 업체에 직불
- (기타) PF계약에 포함되는 각종 불공정 사항 개선(PF대출 표준약정)
 - * 일정기간 이자선납, 시공사 책임분양 약정, 타사업 금지 등

[3] 중장기 검토 과제 (예시)

- 전세금안심대출 구조를 활용, 저신용 또는 소득증빙이 어려운 일용직 등 2금융권 고금리 전세대출자도 기금대출을 이용할 수 있는 방안 검토
 - * 자금 흐름이 세입자를 거치지 않아 세입자 신용도와 무관하게 융자 가능
- 경매 예정자 보호제도 도입 등 기금 대출 및 사후관리 제도 전반을 금융 소비자 관점에서 원점 재검토

4. 중장기 수지관리 등 안정적 운용기반 구축

□ 중장기 수지 관리시스템 구축

- 기금 지원 형평성 및 재무건전성 확보를 위해 조성 및 운용금리를 시장상황에 탄력 변동할 수 있도록 '기준금리 $\pm\alpha$ ' 체계로 변경
 - * 현행 비정기적 금리 조정방식으로는 시장금리 변동에 탄력적인 대응 곤란
- 중장기 재무전망 시스템 구축으로 기금의 중장기 손익 및 현금흐름 등을 체계적으로 관리

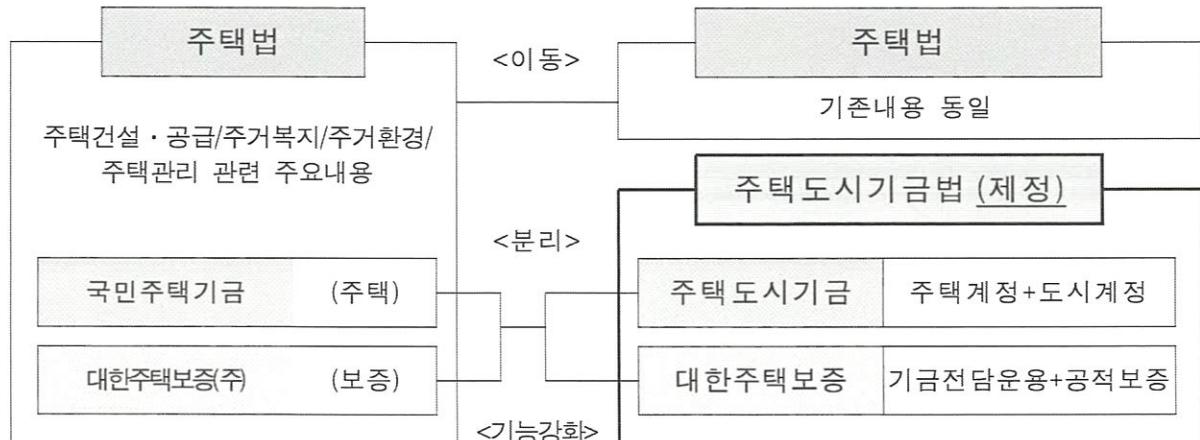
□ 경기에 민감한 기존 재원(청약저축 등)외에 저리의 안정적인 재원을 발굴하고, '보조'수요 증가에 대응하여 '비부채성' 재원도 검토

5. 기금 전담 운용기관 지정

◆ 출자, 투융자 등 새로운 정책기능 수행, 자산 100조 기금 운용의 전문성 · 공공성 강화를 위해 「전담 운용기관」 지정

□ 주택보증 전문기관이자 사업성 심사, 안정적 수익구조 등 역량을 갖춘 대한주택보증을 주택도시기금 전담 운용기관으로 지정

- * 대주보는 분양보증, PF보증 등에 특화된 공기업으로 사업성 분석, 보증과 연계한 리스크 관리 등 새로운 기금 역할 수행에 적합



- 현재 우리나라는 경제 수준이 고도화되고, 도시쇠퇴가 진행됨에 따라 ‘주택 양적공급’에서 ‘주거복지 및 도시재생’으로 정책 패러다임이 변화하는 중요한 시점
 - 시중의 풍부한 유동성이 주거복지와 도시재생으로, 취약계층과 쇠퇴지역으로 흘러가도록 기존 주택기금의 기능도 환경변화에 맞춰 출자, 투융자, 보증 등으로 다각화
 - 특히, 일본 사례에서 보듯이 재생사업 성격에 따라 재정보조 뿐만 아니라 출자, 투융자, 보증 및 지자체 매칭 등이 병행될 때, 재정 부담을 최소화하면서 도시재생 추진
- * 일본은 재생사업 성격에 따라 출자, 융자, 보조, 보증 등 지원방식을 다양화
- 아울러, 최근 금융환경이 복잡해지면서 단순 융자가 아닌 보증과 결합한 다양한 정책금융 공급이 중요해지고 있으며,
 - 주택보증 전문 공기업으로 보증과 연계된 신상품 개발, 리스크 관리 등 역량이 있는 ‘대한주택보증’이 기금을 운용하게 됨에 따라,
 - 향후 주택도시기금이 서민 주거복지와 도시재생의 중추적 기능을 수행하는 기반이 마련될 것