

**공개토론회 자료**

본 자료는 2014년 6월 5일(목)  
18:00시부터 보도해주시기 바랍니다.

---

## 2014~2018년 국가재정운용계획 - 주택 분야 -

---

일시: 2014. 6. 5(목) 11:30~12:30

장소: 대한상공회의소 중회의실B

### 국가재정운용계획 주택 분야 작업반

본 자료는 2014~2018년 국가재정운용계획 주택 분야 작업반에서 준비한  
자료로서 정부의 공식적인 입장은 아님을 유의하여 주시기 바랍니다.



# 프 로 그 램

---

11:00~11:30

등 록

11:30~12:30

주택 분야 - 국민주택기금 증장기 운용방안

사 회 : 권주안 (주택산업연구원 금융경제연구실장)

발 표 : 노희순 (주택산업연구원 책임연구원)

박천규 (국토연구원 부동산시장연구센터장)

남영우 (나사렛대학교 부동산학과 교수)

토 론 : 김근용 (국토연구원 선임연구위원)

이용만 (한성대학교 부동산학과 교수)

조 만 (KDI 국제정책대학원 교수)

홍석민 (우리은행 주택금융부 부동산연구팀장)



# 목 차

토론 주제 : 국민주택기금 증장기 운용방안

I. 국민주택기금 자금조달 및 운용 현황 .....	1
1. 국민주택기금 현황과 특성 .....	1
가. 국민주택기금 조성 현황과 특성 .....	1
나. 국민주택기금 운용 현황과 특성 .....	8
2. 국민주택기금의 재무 분석 .....	12
가. 재무영향 분석을 위한 기본방향 및 전제 .....	12
나. 재무영향 분석 .....	22
3. 주택주택기금 조성의 운영의 쟁점과 이슈 .....	29
II. 국민주택기금 지원 확대 및 쟁점 .....	32
1. 주택구입자금지원 .....	32
가. 현황 .....	32
나. 주택구입자금지원의 재무영향 구조와 분석 .....	35
다. 주택구입자금지원의 쟁점과 이슈 .....	40
2. 임대주택리츠 .....	45
가. 현황 .....	45
나. 임대주택리츠의 재무영향 구조와 분석 .....	47
다. 임대주택리츠의 쟁점과 이슈 .....	51
3. 도시재생사업 .....	54
가. 도시재생활성화관련 정책방향 .....	54
나. 도시재생활성화를 위한 기금의 지원방향 .....	58
다. 기금역할에 따른 재무영향분석 .....	59

라. 주요쟁점사항 .....	61
<b>4. 임대주택공급 .....</b>	<b>63</b>
가. 임대주택공급관련 정부정책방향 .....	63
나. 정부의 정책방향과 관련한 기금의 역할 .....	65
다. 기금의 자금운영에 미치는 영향에 대한 분석 .....	67
라. 주요쟁점사항 .....	71
<b>Ⅲ. 종합평가 및 정책제언 .....</b>	<b>72</b>
<b>참고문헌 .....</b>	<b>74</b>



**토론 주제**

**국민주택기금 중장기 운용방안**

## 문제의 제기

- 국민주택기금은 1981년 설립 이후 주거안정의 중요한 정책수단 역할을 수행하였으며, 주택보급율 100% 상회하는 등 긍정적 효과를 도출하였음(본문 기금 개요 참조)
  
- 최근 지원니즈 다변화에 대응하여, 정부는 주거안정 도모를 위한 다양한 지원 방안을 발표하였음
  - 구입자금지원을 디딤돌대출, 공유형모기지 추진
  - 민간임대 비활성화로 낮은 임대주택 스톡을 증대시키기 위한 수단으로 리츠를 통한 자금지원 확대하여 민간의 임대주택공급을 확대
  - 도시외곽에서의 대량생산의 한계 노정과 도심주거선호 강세에 대응한 도심재생사업 활성화를 위해 주택도시기금으로 전환하여 다양한 방식의 자금지원을 통해 도심주거환경을 개선함으로써 주거안정을 제고
  - 저소득층 대상의 직접적인 주거지원이 가능한 공공이 건설, 공급하는 공공임대주택을 지속하여 공급
  
- 이러한 지원사업 확대 및 지원방식의 다변화는 기금의 운용 규모 증대로 이어지나, 기금의 자금조성 여건은 주택시장 침체와 금리 격차 등으로 불확실성이 증대되고 있어 적절한 방안 마련을 통한 재정 안정성 확보가 필요한 상황임

□ 본 과제는 기금의 재정 안정성을 저해하는 요인을 자금운용 및 조달 측면에서 검토하여 적절한 안정화 방안을 제시하는데 목적이 있으며 중요한 주택정책 수단으로서의 기금이 적절하게 역할을 수행할 수 있도록 함으로써 주택정책을 통한 서민의 주거편익과 복지의 제고를 지속적으로 지원하는데 기여할 것으로 기대됨

[그림 1] 본 과업 배경 및 목적

**① 기금 지원 사업 증대 : 주거안정 지원 및 정책 확대**

- 주택구입자금 : 내집마련디딤돌대출, 공유형모기지의 저리지원 → 주거안정
- 임대주택리츠 : 공공건설.민간제안.희망임대리츠 → 임대주택 스톡 제고
- 도시재생사업 : 도심선호 회귀 강세 대비한 지원 → 주택도시기금으로 개편
- 임대주택공급 : 행복.준공공임대주택 등 공공임대건설 확대를 통한 임차가구 지원

**② 기금 자금조달.운영 여건 및 현황 특징**

- 주택시장 위축 및 거시경제(금리 등) 여건 변화 → 자금조달 불확실성 증대
- 기금 지원 확대 → 운용 확대에 의한 자금여력 및 위험 관리 문제

**주택정책 수행을 위한 기금 역할 증대와 이에 따른 재정 안정성 점검 필요**

과제 목적	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재원, 조성.운용금리 격차, 사업확대로 인한 위험 증대 등 점검</li> <li>• 주거 지원을 위한 기금 재정 안정화 방안 도출</li> </ul>
----------	--

# I. 국민주택기금 조달 및 운용 현황 점검

## 1. 국민주택기금 현황과 특성

### 가. 국민주택기금 조성 현황과 특성

#### □ 국민주택기금의 개요

##### ○ 연혁 및 목적 :

- 저소득층의 주거문제 해결, 소형 주택건설 지원 등을 위해 1981년 설치
- 주택시장의 주거복지, 시장안정 등을 포괄하는 주택종합계획의 효율적 추진 지원을 위해 자금을 조성, 수요자 및 공급자 지원에 운용

##### ○ 기금의 규모 추이 :

- 조성 및 운용실적규모 : 81년 0.3조원 ⇒ 90년 4.1조원 ⇒ 00년 14조원 ⇒ 13년 52.7조원 규모로 성장(연평균 5.3배 성장)
- 2013년 말 조성잔액 104조원, 대출잔액 81.2조원

##### ○ 조성재원의 비중 변화 :

- 청약저축의 조성실적 규모 역전 : 국민주택채권의 비중 감소 (~2008년 34.1% ⇒ 2009년~ 25.0%) VS 청약저축 비중 증가 (~2008년 11.8% ⇒ 2009년~ 24.0%)
- 준조세 성격의 국민주택채권 잔액 51.3조원, 민간차입금인 청

약저축 잔액 33.3 조원

○ 용자사업의 비중 변화 :

- 81~89년 건설자금지원 중심 ⇒ 90년 전세자금을 시작으로 수요자지원(3%) ⇒ IMF이후(1998년) 수요자지원 확대 46%(2013년말 61.5%)
- 13년 용자실적 : 사업자 5.4조원, 수요자 8.7조원(90년 이후 각각 연평균 4.3%, 7.2배 성장)

○ 2013년 이후 이차보전 등 운용방식 확대

- 생애최초구입자금, 디딤돌대출, 공공분양주택건설자금의 이차보전 방식 도입

<표 1> 2013년말 기금재정상태

(단위 : 억원)

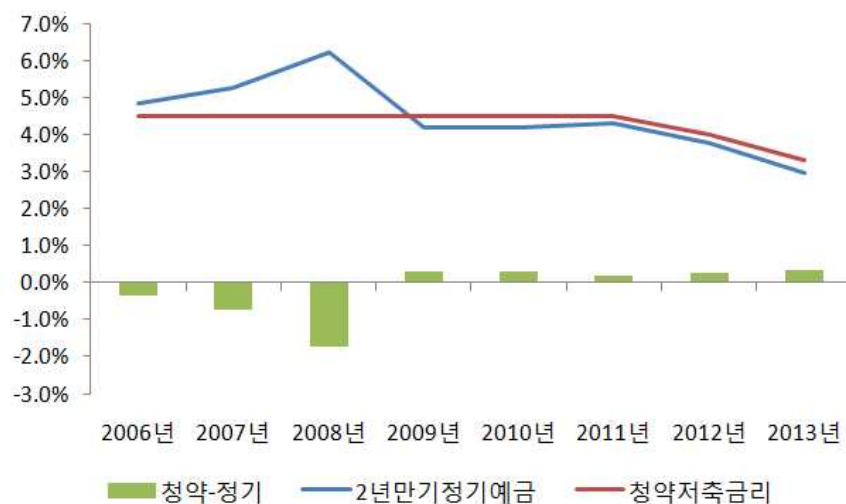
자 산	1,040,359	부 채	925,937
현금및 현금성자산	22,567	단기차입금	333,384
단기금융상품	6,600	유동성장기차입금	93,879
단기투자증권	153,223	기타유동부채	46,314
장기투자증권	94,384	국채	420,564
장·단기대여금	812,241	장기차입금	5,145
(충당금)	-49,745	기타	26,651
미수채권	1,055	<b>순 자 산</b>	<b>114,422</b>
기타유동자산	34	기본순자산	3,430
		적립금 및 잉여금	106,167
		순자산조정	4,825

주 : 유동성장기 차입금은 1년 이내 만기 도래한 국채, 공자기금 예수금 등  
 자료 : 2013년도 국민주택기금 결산보고, 2014.2, 국토교통부

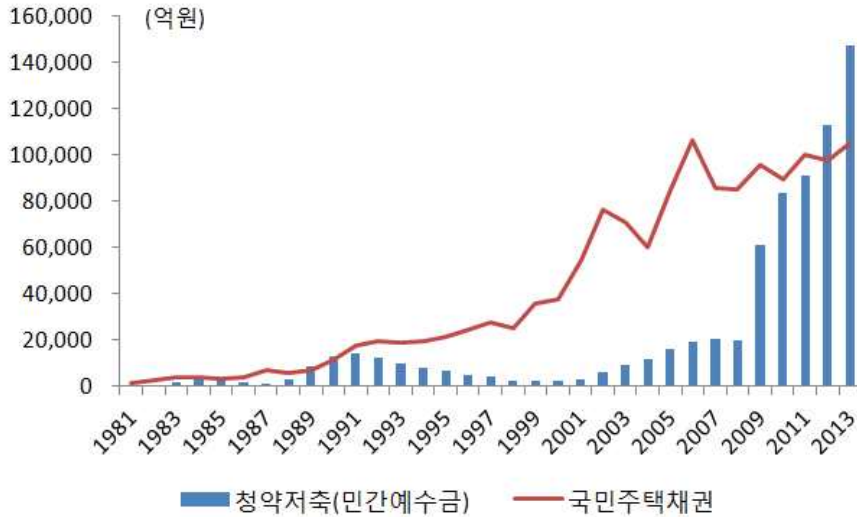
- 국민주택기금의 주요 조성재원은 국민주택채권, 청약저축, 용자금회수, 전기이월자금(여유자금)임.
  - 국민주택기금 조성액 실적은 80년대 평균 1조 2,000억원 규모에서 90년대 7조 2,000억원, 2000년대 21조 7,000억원, 2010년 이후 43조 9,000억원 규모 성장
    - 최근 4년(2010~2013년) 조성실적 비중은 청약저축이 24.7%, 용자금회수가 23.5%, 국민주택채권이 22.3%, 전기이월자금이 19.7%, 이자수입등이 7.1%, 정부출자수입등이 2.7% 수준임
  - 2013년에 조성잔액은 104조원으로 2000년대까지 연평균 증가율이 둔화되다가 2010년 이후 다시 증가
    - 2013년말 기금조성잔액 중 국민주택채권(47.4%), 청약저축(30.8%)이 차지
- 조성 의존도가 높은 국민주택채권과 청약저축은 부채 성격이며 최근 청약저축 조성규모가 증가하고 있음
  - 국민주택채권의 금리가 현재 연2.25%(1종 기준)인데 반해 청약저축의 금리(2년 이후)는 3.3%로 청약저축의 증가는 조성비용에 부정적임
    - 다만 저금리 기조에 따라 국민주택채권과 청약저축은 2012년과 2013년에 금리가 인하되면서 2011년 이후 조달금리는 하락하는 추세임(2011년 3.48%→2012년 3.45%→2013년 3.14%)
  - 신규조성 기준으로 2006년 이후 부동산거래 및 건축허가의 증가가 둔화되면서 국민주택채권의 발행규모도 둔화되는데 반해 청약저축은 2009년 청약종합통장이 출시되면서 빠르게 증가. 2012년부터 국민주택채권과 청약저축의 신규조성규모가 역전됨.

- 국민주택채권은 준조세 성격으로 부동산의 공급과 거래에 따라 자동적으로 조성되며 청약저축은 수요자의 청약가입 또는 청약사용 선택에 조성규모가 결정됨.
- 국민주택채권 중 3종은 2006년에, 2종은 2013년에 폐지되었으며 현재 1종만 발행. 1종 채권은 소유권 이전·보존, 저당권설정, 건축허가시에 자동적으로 발행됨
  - \* 제1종 국민주택채권의 발행은 부동산(주택, 토지, 건물 등)의 소유권 이전·보존 등기의 영향이 큼
  - \* 소유권 이전·보존 등기에 의한 발행 규모 비중이 70%, 저당권 설정의 발행규모가 30% 수준을 유지
- 청약저축은 청약기능의 감소에도 불구하고 소득공제, 세금우대, 예금금리보다 높은 금리에 따라 증가
  - \* 청약저축의 조성은 종합청약통장의 가입 및 유지에 큰 영향을 받음. 2013년말 13,475천좌를 기록하였으며 2009년이후 연평균 11.1%씩 증가하고 있음.

[그림 2] 청약저축과 2년만기정기예금 금리 차이

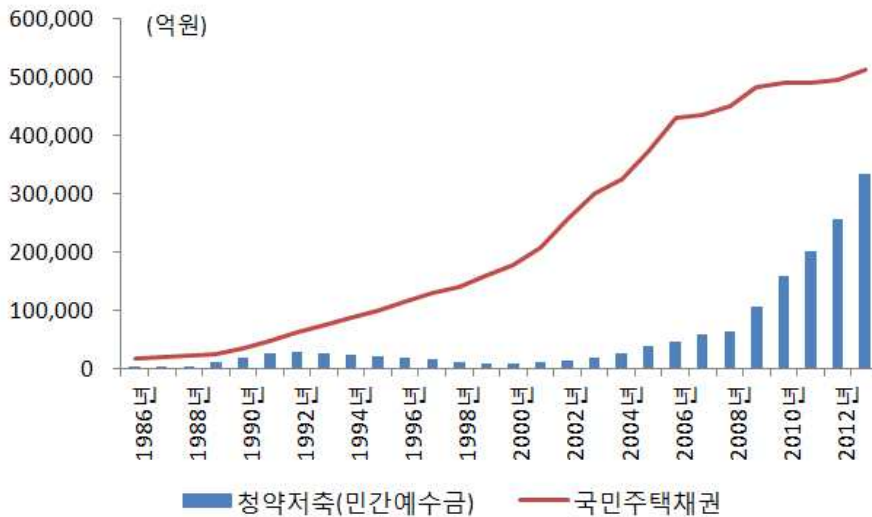


[그림 3] 청약저축과 국민주택채권의 신규조성액 추이



- 조성잔액 기준으로 청약저축이 33조 4천억원, 국민주택채권이 51조 3천억원 수준으로 여전히 국민주택채권의 규모가 큼.

[그림 4] 청약저축과 국민주택채권의 조성잔액 추이



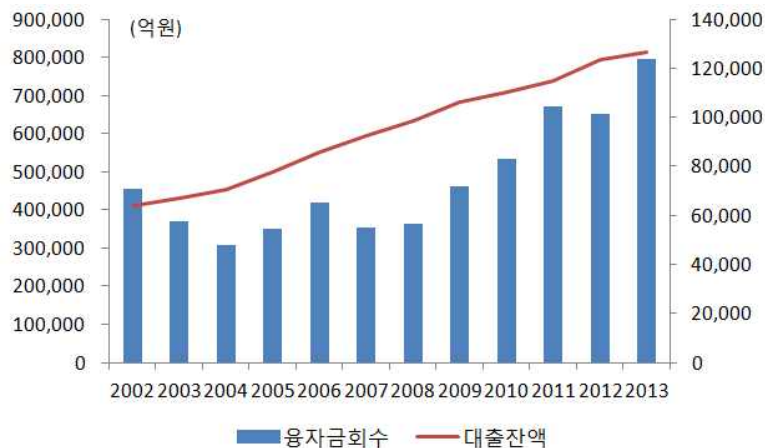
- 융자금 회수는 국민주택기금의 주요자산인 대출채권의 규모, 상환 기간에 영향을 받음

- 융자금 회수 규모는 대출채권규모에 비례하나 대출상품의 장기

상환기간 비중에 따라 좀 더 완만하게 증가

- 일반적으로 임대건설(10~20년 거치 후 20년상환) 및 구입자금(1년거치 후 20년 상환)은 장기에 걸쳐 균등상환되며 분양건설 및 전세자금지원은 2~3년 안에 일시상환 됨. 2000년 후반에 단기성 상품인 분양, 전세자금지원의 확대로 용자금 회수 규모가 증가추세
- 최근 단기지원은 감소하고 장기지원은 증가하면서 용자금회수 규모의 변동 예상. 특히 이차보전 등에 따라 기금의 분양지원 직접용자분이 감소하고 전세자금 지원규모의 증가세가 둔화하는 반면, 임대주택건설 및 구입자금규모가 증가하면서 단기적으로 용자금 회수규모의 감소가 예상됨.
- 대출잔액과 용자금회수가 지속적으로 증가하면서 기존대출상품이 최근 상품으로 대체되고 있음

[그림 5] 대출잔액과 용자금회수 추이



〈표 2〉 용자실적의 단기대출비중 추이

(단위 : 억원)

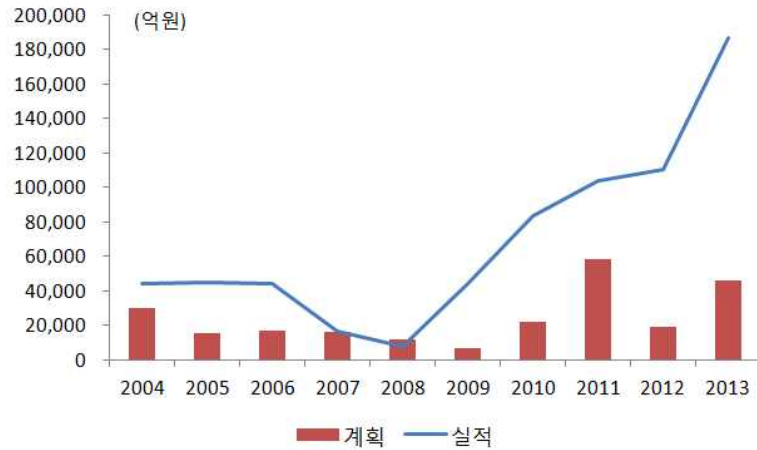
구 분	임대	분양	구입	전세	장기	단기	단기 비중
2002	36,904	4,146	12,483	9,688	49,387	13,834	21.9%
2003	30,659	8,802	21,283	14,501	51,942	23,303	31.0%
2004	29,275	14,480	18,045	8,794	47,320	23,274	33.0%
2005	29,175	16,185	36,865	15,451	66,040	31,636	32.4%
2006	40,366	14,659	37,816	22,194	78,182	36,853	32.0%
2007	41,131	8,522	20,402	28,528	61,533	37,050	37.6%
2008	26,420	7,368	17,914	42,186	44,334	49,554	52.8%
2009	51,908	13,896	6,059	47,658	57,967	61,554	51.5%
2010	37,396	22,736	2,901	47,858	40,297	70,594	63.7%
2011	28,806	36,880	5,398	62,997	34,204	99,877	74.5%
2012	35,887	48,777	17,846	55,991	53,733	104,768	66.1%
2013	35,197	18,983	20,692	66,020	55,889	85,003	60.3%
평균	35,260	17,953	18,142	35,156	53,402	53,108	49.9%

주 : 비중 산출시 주택개량사업, 기타사업 제외

자료 : 국민주택기금 업무편람 2014

- 여유자금은 최근 국민주택채권과 청약저축 조성실적 증가로 계획보다 높은 수준을 보임.
  - 기말 여유자금은 차기이월월자금으로 볼 수 있으며 조성금액 중 운용금액을 차감 한 금액의 누적
  - 청약저축과 국민주택채권의 조성실적이 증가함에 따라 2004년 이후 계획보다 연평균 4.4조원 많은 여유자금이 형성됨.
    - 즉, 여유자금규모는 조성과 운영차이가 누적되어 형성되며 기금의 운용여력, 안정성 등을 반영함

[그림 6] 기말여유자금의 계획-조성실적 추이



#### 나. 국민주택기금 운용 현황과 특성

- 현재 운용중인 기금프로그램은 크게 사업자대출과 수요자대출로 구분되며 2013년도 용자사업비는 14조 940억원 규모이며 총 31만 4,431호에 대해 사업자 및 수요자를 지원함.
- 수요자대출의 증가세가 뚜렷
  - 2013년에는 역대 최대인 약 17.5만호에 8.7조원이 직접용자 방식의 저리 구입·전세자금으로 지원되었음
  - 금액기준 용자사업 중 수요자 평균대출비중은 2001~2009년에 45%에서 2010~2013년 51% 증가하였으며 2013년에는 수요자 대출비중이 61.5%에 이룸.
- 수요자대출 중 구입자금 확대 예상
  - 2006~09년의 연평균구입자금 규모는 2.1조원에서 2010~13년 연평균 1.2조원으로 감소함. 다만 생애최초 이차보전 물량(7.2조원)까지 포함하면 2013년에 9.3조원으로 최대 규모

- 디딤돌대출 통합 후 공유형모기지를 포함한 직접구입자금규모는 2조원 내외 규모로 증가 예상
- 2006~09년의 연평균전세자금 규모는 3.5조원에서 2010~13년 연평균 5.8조원으로 증가함. 향후 고가 전세에 대한 지원제한 등으로 증가율 둔화 예상

○ 사업자대출 중 임대주택건설지원 확대 예상

- 2006~09년의 연평균임대주택건설자금 규모는 4.0조원에서 2010~13년 연평균 3.4조원으로 감소함. 향후 임대주택 중심의 정책전환으로 임대주택건설지원 규모는 확대 전환이 예상되며 2013년 3.5조원 규모
- 2006~09년의 연평균분양주택자금 규모는 1.1조원에서 보금자리주택공급 등의 영향으로 2010~13년 연평균 3.2조원으로 증가함. 2013년부터 임대주택공급 중심으로 전환되고 분양주택 지원의 이차보전방식 도입으로 인해 직접융자방식의 분양주택 건설지원규모는 2013년 1.9조원 수준임
- 특히 분양주택건설지원의 대부분을 차지하는 공공분양주택건설 직접융자 규모가 2010~12년 2.7조원에서 2013년 0.7조원으로 급감함(2.4조원 규모가 이차보전방식으로 지원됨)

〈표 3〉 용자사업 프로그램별 운용실적 추이

(단위 : 억원, %)

구분		2001~ 2009	2010~ 2013	2001~ 2013	2008	2009	2010	2011	2012	2013		
금액	용자사업계	95,169	136,113	107,767	95,028	120,621	110,906	134,090	158,516	140,940		
	사업 자대 출	소계	48,196	66,187	53,732	34,928	66,904	60,147	65,696	84,678	54,228	
		임대주택	36,337	34,322	35,717	26,420	51,908	37,396	28,806	35,887	35,197	
		분양주택	10,501	31,844	17,068	7,368	13,896	22,736	36,880	48,777	18,983	
		주택개량	1,358	22	947	1,140	1,100	15	10	14	48	
	수요 자대 출	소계	43,008	69,926	51,291	60,100	53,717	50,759	68,395	73,837	86,712	
		구입지원	20,940	11,709	18,100	17,914	6,059	2,901	5,398	17,846	20,692	
		전세지원	22,068	58,217	33,191	42,186	47,658	47,858	62,997	55,991	66,020	
	비 중 (%)	용자사업계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		사업 자대 출	소계	50.6	48.6	49.9	36.8	55.5	54.2	49.0	53.4	38.5
			임대주택	38.2	25.2	33.1	27.8	43.0	33.7	21.5	22.6	25.0
			분양주택	11.0	23.4	15.8	7.8	11.5	20.5	27.5	30.8	13.5
			주택개량	1.4	0.0	0.9	1.2	0.9	0.0	0.0	0.0	0.0
		수요 자대 출	소계	45.2	51.4	47.6	63.2	44.5	45.8	51.0	46.6	61.5
구입지원			22.0	8.6	16.8	18.9	5.0	2.6	4.0	11.3	14.7	
전세지원	23.2		42.8	30.8	44.4	39.5	43.2	47.0	35.3	46.8		

주 : 기타사업은 용자사업계에만 포함. 매입임대주택자금은 구입지원 자금에 포함  
 자료 : 2014년도 국민주택기금 업무편람. 국토교통부

○ 최근 국민주택기금 지원 변화에 따라 운용 수요 증가 예상

- 실수요자 중심의 매매자금 신설 및 지원 확대 : 매각이익 또는 손익을 공유하는 수익공유형, 손익공유형 모기지 방식의 저리 상품(1~2%) 도입
- 매매지원 체제 정비 및 확대 : 2014년부터 국민주택기금의 "내 집마련 디딤돌 대출"로 통합, 확대 운영
- 대출지원 위주의 전세임차인 지원방식 재검토에 따라 2014년 주택기금의 전세자금 대출은 총 6.4조원(최대 15만호) 지원하

되 보증금 3억원 이하로 제한

- 공공임대주택 리츠, 민간의 임대주택 리츠, 희망임대리츠(대상이 중대형아파트로 확대) 도입 및 확대
- 공공임대주택 공급 확대기조 유지 : 2013~2017년의 공공임대주택 총량 유지. 행복주택 축소량은 국민임대 등으로 확대공급
- 준공공임대주택 매입·개량자금대출 지원 확대
- 도시재생사업 지원 확대 : 「주택기금」 → 「주택도시기금」으로 개편 통해 도시분야에 출자·투융자(메자닌), 공적보증 등 맞춤형 지원

## 2. 국민주택기금의 재무 분석

### 가. 재무영향 분석을 위한 기본방향 및 전제

#### □ 국민주택채권 조성 및 상황

##### ○ 조성 가정

- 국민주택채권 발행에 따른 조성규모는 부동산(주택, 토지, 그 외)거래량과 가격에 영향을 받음.
- 다만, 장기적으로 부동산거래와 가격은 경제성장률의 영향을 받기 때문에 2014년 이후 국민주택채권 발행규모는 GDP성장률에 연동하여 증가하는 것으로 가정
  - \* 2004~2013년의 연평균 제1종 국민주택채권 발행액 증가율은 6.4%이나 2007년 이후 토지와 건물의 연평균 거래 증가율은 0.2%, 건축허가면적 증감률은 1.1%, 1.26%로 안정적인 수준이고 GDP성장률도 2012년 이후 3%내외 수준에서 안정수준 예상
- 1990~2013년의 명목 GDP와 채권발행규모는 다음과 같이 통계적으로 상관관계가 크며 유의함
  - \* 명목GDP가 10조원 증가할 때, 국민주택채권발행규모는 948억원 증가

##### ○ 상황 가정

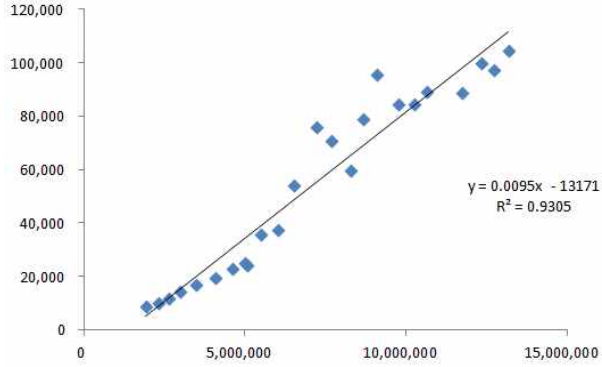
- 제1종의 경우 5년 만기에 2009~2011년 발행분은 3%, 2012년 발행분은 2.79%, 2013년 발행분은 2.33%, 2014년 이후 발행분은 2.25%의 금리 적용
  - \* 실제 금리 변동은 2012년 8월 1일, 2013년 5월 1일 발생하였으며 기간별 가중평균 금리 적용

〈표 4〉 채권발행규모의 추정

회귀분석		분산 분석				
통계량		자유도	제공합	제공 평균	F 비	유의한 F
다중 상관계수	0.964646	1	25,394,158,434	25,394,158,434	295	0.000
결정계수	0.930542	22	1,895,474,865	86,157,948		
조정된 결정계수	0.927385	23	27,289,633,299			
표준 오차	9282.131					
관측수	24					

	계수	표준 오차	t 통계량	P-값
Y 절편	-13171	4,382	-3.006	0.007
명목 GDP(억원)	0.00948	0.001	17.168	0.000



- 제2종의 경우 1999년 이전 발행분은 만기 20년, 3.0% 금리가 적용되며 현재 잔액중 약 35%, 1조원 규모가 남아 있음. 2006년 이후 발행된 2종 발행채권은 만기 10년, 0%금리가 적용되며 본격적인 상환은 2016년부터 예정
- 제3종은 만기 10년, 0%금리가 적용되며 2006년 한 해 동안 5,942억만 발행되어 2016년 상환 예정
- 2014년 현재 만기가 도래하였으나 상환되지 않은 채권은 2014년에 모두 상환되고 이후 채권상환은 만기시점에 모두 상환된다고 가정

\* 실제로 국민주택채권은 만기 3년 이후에 권리가 소멸됨

〈표 5〉 기존발행 채권 잔액의 만기 분석

(단위 : 억원)

1종			2종			
2008년까지 발행액	2013년까지 상환액	만기 후 미상환액	1993년까지 발행액	2013년까지 상환액	만기 후 미상환액	20년만기 3% 물량 잔액
864,510	867,056	-2,546	23,521	22,740	781	10,194

주 : 1종은 만기 5년, 2종은 만기 20년의 기존잔액 대상 검토

자료 : 2014년도 국민주택기금 업무편람. 국토교통부

□ 청약저축 조성 및 상황

○ 조성 가정

- 청약저축 조성액은 청약대상 시장상황과 청약저축과 정기에적금(2~4년만기)의 금리차에 의해 영향

\* 금리차가 커지면 신규가입액은 증가하고 해지액은 감소하는 관계 가정

〈표 6〉 금리gap 추이

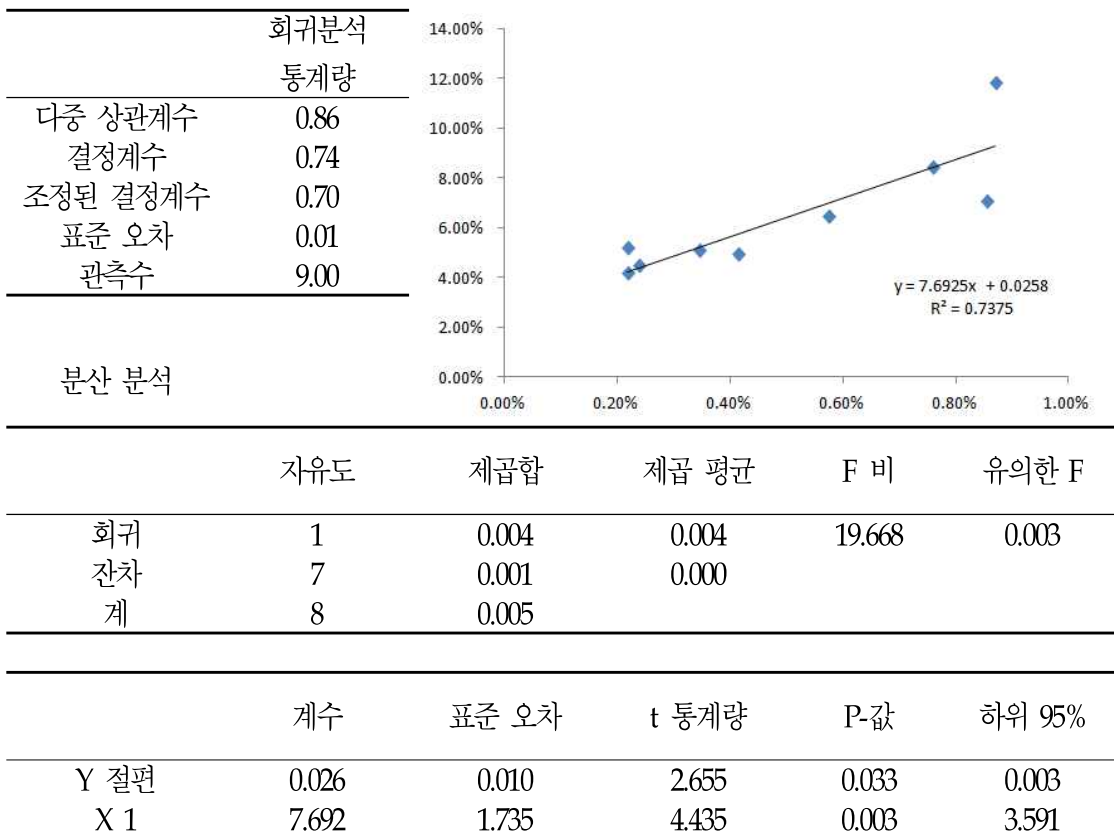
구분	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
정기에금 (2~3년 미만)	4.48%	4.07%	3.99%	4.85%	5.25%	6.22%	4.20%	4.19%	4.30%	3.75%	2.98%
정기에금 (3~4년 미만)	4.40%	3.91%	3.63%	4.75%	5.16%	6.03%	4.34%	4.11%	4.17%	3.83%	3.12%
정기적금(3~4년)	4.94%	4.35%	3.70%	4.09%	4.39%	5.10%	3.90%	4.35%	4.31%	4.15%	3.44%
시중은행 예적금 평균금리	4.61%	4.11%	3.77%	4.56%	4.93%	5.78%	4.15%	4.22%	4.26%	3.91%	3.18%
청약저축금리 (2년이상)	6.00%	6.00%	6.00%	4.75%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	3.71%
금리차	1.39%	1.89%	2.23%	0.19%	-0.43%	-1.28%	0.35%	0.28%	0.24%	0.59%	0.53%

주 : 청약저축금리는 기간 가중평균

자료 : 2014년도 국민주택기금 업무편람. 국토교통부, 한국은행경제통계시스템

- \* 신규가입액의 경우 전기말 잔고대비 변동이 상당히 큰데 반해, 해지율은 금리차이나 변동에 상관없이 비교적 일정한 비율이 나타남
- \* 따라서 청약저축가입잔액을 금리차에 대한 추정식으로 산출하고 전기 가입잔액, 청약 해지율을 통한 청약상환액을 이용하여 청약신규조성액을 산정
- \* 최근 청약저축가입잔액 추이는 청약종합통장 도입이후 시점을 분기별로 자료를 구축하여 추정(2011.4Q~213.4Q)함. 추정결과 금리차이가 0.1%p 일 때 청약저축잔액은 0.8%p 증가함
- \* 2014년 이후 금리차이는 0.12% 유지 가정(시중은행 예적금(2~4년) 평균금리 3.18%, 청약저축 2년 이상 보유 금리 3.3%)

〈표 7〉 청약저축 잔액규모의 추정



○ 상환 가정

- 청약저축의 만기는 청약사용시점이며 상환액은 주택시장경기와 전기청약가입잔액에 영향을 받음

\* 청약상환액 규모는 전기청약가입잔액에 안정적인 영향을 받음

\* 2003~2013년의 전기청약가입잔액 대비 상환액 평균비중은 25.7%수준으로 이 수준에 상환액규모가 결정된다고 가정

<표 8> 청약저축 해지율 추정

(단위 : 억원)

구분	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	평균
청약조성	9,020	11,531	16,248	18,805	20,610	19,753	61,001	83,475	90,834	112,691	147,255	53,746
청약상환	3,436	3,800	5,239	9,349	10,360	12,969	18,763	30,148	50,519	56,611	69,544	24,613
청약수증	5,584	7,731	11,009	9,456	10,250	6,784	42,238	53,327	40,315	56,080	77,691	29,133
청약잔액	18,499	26,230	37,239	46,695	56,945	63,729	105,967	159,294	199,609	255,689	333,380	118,800
해지율	26.6%	20.5%	20.0%	25.1%	22.2%	22.8%	29.4%	28.5%	31.7%	28.4%	27.2%	25.7%

자료 : 2014년도 국민주택기금 업무편람, 국토교통부

○ 상환이자 가정

- 청약저축 이자지급액은 해지시 일괄 지급함으로 해지액 및 보유기간 동안의 청약이자율에 영향을 받음

<표 9> 청약저축 이자율 추정

구분	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
청약상환 (억원)	3,436	3,800	5,239	9,349	10,360	12,969	18,763	30,148	50,519	56,611	69,544
상환이자 (억원)	76	50	63	133	119	153	167	182	335	419	505
이자지급율(%)	2.1	1.5	1.2	1.4	1.1	1.1	0.8	0.6	0.7	0.7	0.7
과거 3년 평균이자율(%)	7.5	6.2	6.0	5.8	5.0	4.8	4.5	4.5	4.5	4.5	4.2
추정보유 기간(년)	280	241	205	267	226	253	194	139	149	164	170

자료 : 2014년도 국민주택기금 업무편람, 국토교통부

\* 최근 청약 보유기간은 2년이내이며 이때 평균적용금리는 연 4% 수준. 2016년부터 3.3%로 낮아짐

\* 청약이자지급액 = 408.3+0.063\*청약상환액+978.6\*과거 3년 평균이자율

□ 용자사업 규모와 용자금 회수 및 대출이자

○ 용자사업규모

- 2014~2018년의 용자사업규모는 국민주택기금은 국토교통부 중장기 계획(안)에 따름

<표 10> 용자사업 규모 가정

(단위 : 억원)

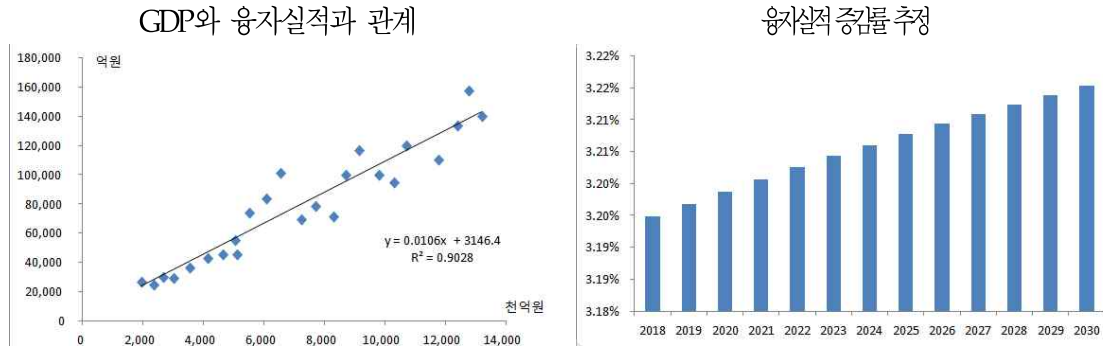
구 분	중장기 계획					2019~30
	2014	2015	2016	2017	2018	
국민임대	19,075	21,948	23,702	24,511	24,506	용자실적 증감률 적용
공공임대	21,990	20,640	19,548	20,270	20,801	
공공분양	11,254	11,666	12,161	12,161	12,161	
분양주택	1,237	1,144	516	366	316	
저소득전세	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	
근로자서민전세	42,372	57,200	57,200	60,000	59,681	
근로자서민구입	50,000	20,000	20,000	20,000	20,319	
주택개량_기타	130	330	330	330	330	

- 2018년 이후의 용자사업규모는 GDP성장률에 비례하여 증가함

\* 1990~2013년의 명목 GDP와 운용실적 규모의 관계 추정

\* 2012~13년 평균 GDP성장률 3.26% 적용

[그림 7] 용자실적 증감률 추정



- 다만 구입지원에 있어 공유형모기지의 연 운용실적은 2015년 이후 1조원이 유지된다고 가정

\* 구입자금지원규모는 이차보전물량을 포함하여 2015~30년까지 연간 5.5조원 규모 지원

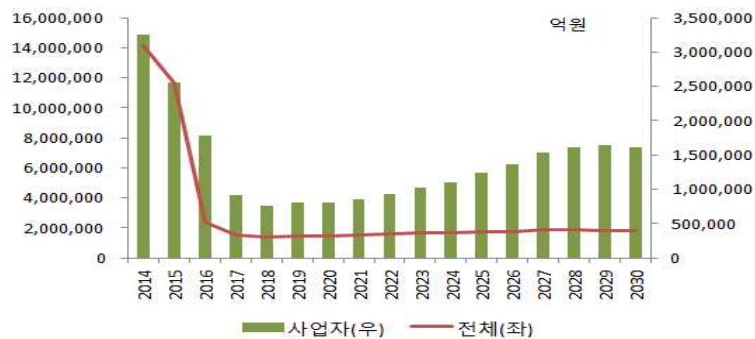
\* 공유형모기지를 제외한 통합모기지는 GDP성장률에 비례하여 증가

\* 5.5조원 중 공유형모기지 포함 통합모기지를 제외한 규모만큼 이차보전

○ 용자금 회수 및 대출이자

- 2013년 말 대출잔액의 용자금 회수와 대출이자는 수탁은행의 용자금회수스케줄을 적용

[그림 8] 2013년 대출잔액의 용자금회수 추이



- \* 2014~2016년에 용자금회수비율이 높은 것은 2~3년 만기의 분양 주택건설자금과 전세자금의 영향이며 2017~2030년의 용자금 회수비율이 증가하는 것은 임대주택건설자금과 구입자금의 영향임
- 2014~2030년까지의 신규사업에 대한 용자금회수와 대출이자수익은 용자사업규모와 각 자금의 상환구조, 금리를 적용

〈표 11〉 용자금회수 및 대출이자수익의 주요 가정

구 분	참고사항
국민임대건설 (행복주택포함)	· 20년거치 20년상환, 2.7%금리적용 · 다가구매입은 1% 금리적용
공공임대	· 10년거치 20년상환, 60㎡이하 2.7%, 60~85㎡ 3.7% 금리원칙 · 실질 상환기간은 3년거치 16년상환 · 2013년말 대출잔액기준 가중평균 금리 3.23% 적용 · 입주대환 미고려
공공분양	· 기금분 공공분양 용자액만 고려 · 3년 일시상환, 60㎡이하 3.8%, 60~85㎡ 4%/다세대, 다가구, 도시형생활주택 4~6% 금리원칙 · 실질 상환기간은 2년거치 3년상환 · 2013년말 대출잔액기준 가중평균 금리 4.32% 적용 · 입주대환 미고려
그 외 분양	· 준주택 : 3년 일시상환, 5% 금리적용 · 주택개량 : 20년 원리금균등상환, 2.7% 금리적용
디딤돌(기금)	· 1년거치 20년상환, 3.2% 금리원칙 · 실질 상환기간은 10~11년
공유형모기지	· 1년거치 20년 상환 원칙 · 실질 상환기간은 10~11년, 1.5% 금리, 3% 주택가격 상승
서민전세지원	· 2년 일시상환, 3.3% 금리적용
전세임대	· 15~20년 상환, 2% 금리적용

주: 기금 운용 전반에 대한 간략화된 가정 적용. 제도적 상환기준, 금리와 다를 수 있으며, 개별상품가정과 차이 존재

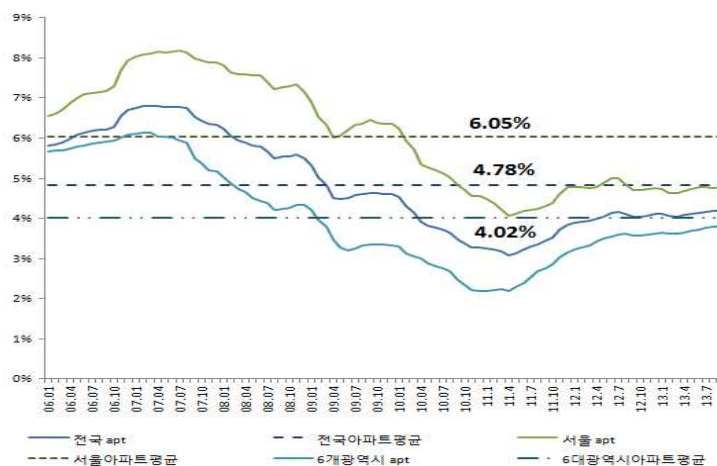
□ 기타

- 일반회계전입금은 공공임대주택을 제외한 국민임대, 행복주택, 영구임대 등의 출자 및 보조를 위해 재정에서 지원
  - 출자/보조 규모 : 2014~18년 기금중기계획 고려, 이후 GDP 성장률만큼 증가 반영
  - 일반회계전입금 : 복권기금, 국민임대출자 부담률 17%, 행복주택출자 부담률 25%를 제외한 금액만큼 전입 가정
    - \* 출자부담률은 국민주택기금 실질부담율
- 복권기금전입금, 정부출자수입, 기타수입, 일반관리비 등은 2014~18년은 기금중기계획을 반영하고 2018년부터 GDP성장률만큼 증가하는 것으로 가정
- 기타
  - 주신보출연금은 2010~13년의 대출잔액대비 신용보증기금 비율인 0.134%를 대출잔액에 적용 산출
  - 기금간거래는 2014~18년은 기금중기계획을 반영하고 이후 고정
  - 이차보전은 분양주택건설자금지원, MBS 발행분, 기존생초를 고려하여 산출
- 주택가격 상승률은 전국아파트가격상승률을 기준으로 장기적으로 연 3%씩 상승하는 것으로 가정
  - 1986년 이후 아파트지수는 연 5%내외 상승함. 2000년대 중반 이후 주택가격 상승률과 하락률 모두 평균이 하락하면서 안정적인 흐름을 보이고 있음. 즉, 향후 안정적 가격 흐름이 예상되면서 조사기간 전체의 평균가격변동보다 낮은 수준에서 장

## 기변동률이 형성될 것으로 예상

- \* 장기 가격변동 추이(20년 이동평균값)의 평균값은 전국종합이 2.93%, 전국아파트가 4.84%임. 과거 20년간 가격변화율은 추세를 나타내기보다 평균에 수렴하는 하나의 사이클을 형성하고 있음
- \* 평균회귀과정에 따른 장기 주택가격 상승률의 추정치는 약 연 2.8%임(한국주택학회(2012년))
- \* 국내 주택가격 변동률은 평균에 회귀하는 경향이 강하며 평균회귀모형은 최근 가격변화율이 크게 반영되는 특성이 있음. 즉, 평균회귀모형 추정치는 주택시장 및 가구의 구조적 변화 외에 최근의 국내외 경기위축 영향까지 포괄하고 있기 때문에 장기 주택가격 변동률 측면에서 보수적으로 접근하는 것으로 볼 수 있음
- \* 선진국의 주택가격변동률 흐름을 분석한 선행연구(한국주택학회 2012)에 따르면 주택가격상승률은 물가상승률±0.5%p, 잠재성장률의 1.2배 내외로 상승한다고 분석함

[그림 9] 장기 가격변동 추이(20년 이동평균값)



- \* 장기적으로 국내 물가상승률이 3.0%를 유지한다고 가정할 때, 연평균 장기주택가격변동률은 2.5%~3.5% 수준이 예상되며 잠재 GDP 성장률을 2.7% 내외로 가정할 때 연평균 장기주택가격변동률은 3.2% 내외로 추정됨

- \* 1986년 1월~2013년 8월의 KB 전국 종합주택가격지수를 이용한 평균회귀 모형 결과 중기 주택가격 상승률은 2.8% 임. 검토결과, 주택가격 변동률은 3%내외로 적정
- \* 아파트가격 상승률은 주택종합가격 상승률대비 1.15<sup>1)</sup>배 높아 아파트 가격 상승률은 3.2%내외

## 나. 재무영향 분석

### □ 주요 조성 및 운용

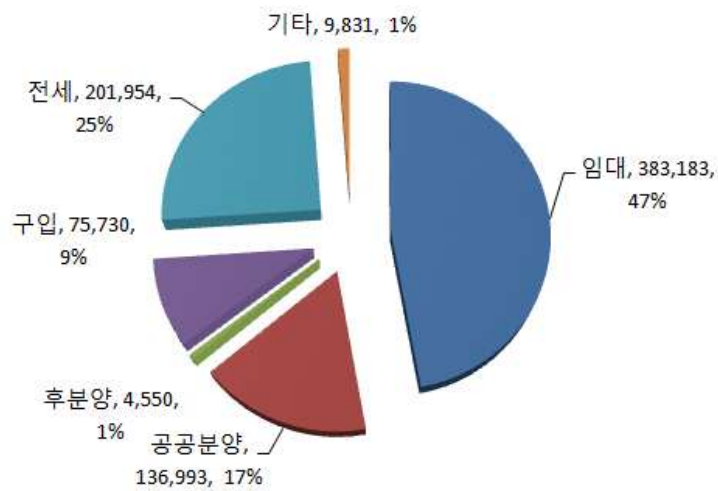
- 국민주택채권은 2종 채권 상환(1.2조원) 있는 2016년을 제외하고 연 2~3조원이 순조성됨.
  - 2014~30년 간 연평균 15.6조원이 발행되고, 13.1조원이 상환되면서 연평균 2.5조원이 순조성됨.
  - 2014년에 11.6조원 발행, 9조원 상환, 2.6조원 순조성되며 2030년에는 20.2조원 발행, 17.0조원 상환, 3.2조원이 순조성되면서 규모가 증가함.
- 청약저축은 연 1.2~2.0원 규모가 순조성됨.
  - 2014~30년 간 연평균 13.0조원이 조성되고, 11.4조원이 상환되면서 연평균 1.6조원이 순조성됨.
  - 2014년에 9.7조원 조성, 8.5조원 상환, 1.2조원 순조성되며, 2030년에는 16.9조원 조성, 14.9조원 상환, 2.0조원이 순조성되면서 규모가 증가함

1) GARCH모형에 의한 한국주택학회 추정결과

- 대출잔액은 지속적으로 증가하며 2014년 83.7조원, 2023년 129.0조원, 2030년 167.7조원 규모에 이릅니다.
  - 대출잔액의 증가에 따라 대출이자 수익도 증가하며 2014년 2.7조원, 2023년 3.7조원, 2030년 4.8조원 수준임
  - 대출잔액의 증가에 따라 용자금 회수규모도 증가하여야 하나, 만기구조의 변화로 2016년까지 감소하다가 증가하는 양상이 나타남.
- 용자금 회수 규모는 단기자금 대출잔액의 감소에 영향을 받음
  - 2014~2016년의 용자금 회수는 단기 자금인 분양주택건설자금의 감소와 서민전세자금의 정체에 영향을 받음. 기존대출잔액 중 단기자금이 소진됨에 따라 2015년대비 2017년의 용자금 회수 규모는 7조원이 감소하며 2029년에 2015년의 용자금 회수 규모인 16.4조원 회복
    - \* 공공분양주택건설자금의 연평균 규모는 1.5조원, 서민전세자금 규모는 4.2조원 규모
    - \* 2010~12년의 연평균 분양주택건설지원규모가 3.6조원, 공공분양주택건설지원규모가 2.7조원으로 대출실적이 크게 감소함
    - \* 공공분양의 지원 규모는 유지되나 주요 지원방식이 이차보전방식으로 전환되면서 직접용자 규모가 축소됨
  - 2013년 잔액 중 공공분양주택건설지원 자금 잔액은 17%, 13.7조원 규모
    - \* 2014~16년 소진 예상 but 2014~16년 신규공공분양 대출의 누적 금액은 3.5조원에 불과
  - 2013년 잔액 중 전세지원 자금 잔액은 25%, 20.1조원 규모, 서민전세지원 자금 잔액은 16.8%, 13.8조원

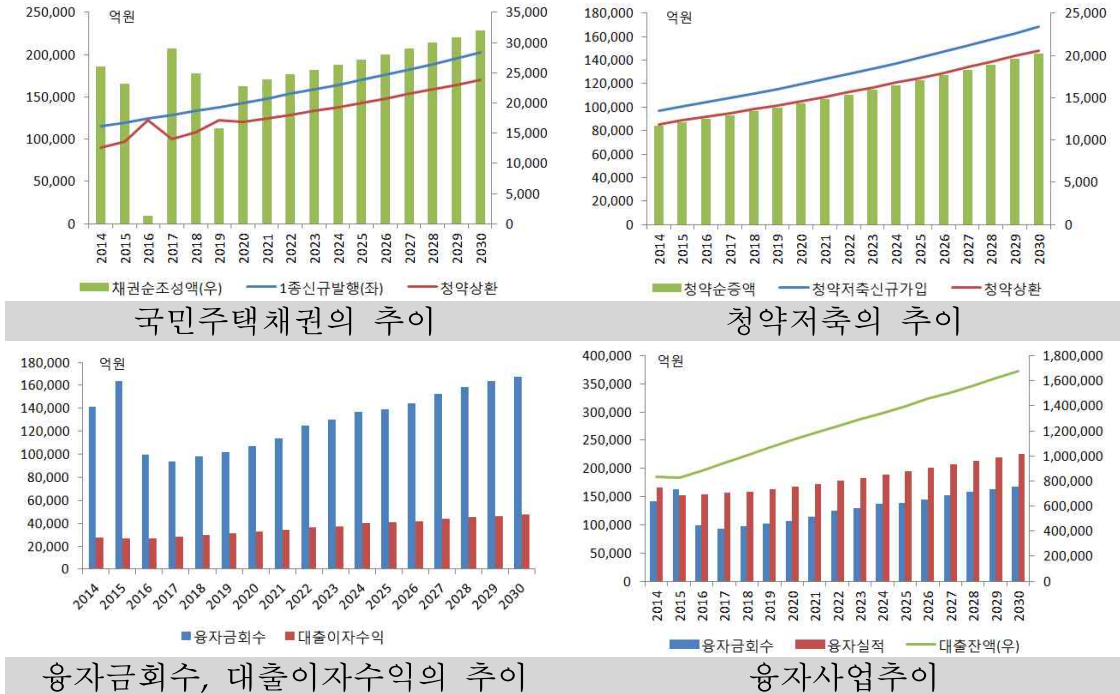
- \* 서민전세자금은 2014~15년 소진 예상 but 2014~15년 신규서민 대출의 누적금액은 10.0조원 수준
- \* 단, 이때 서민전세자금의 용자금회수는 2년 만기 일시에 적용됨을 가정

[그림 10] 2013년 대출채권 잔액/비중



- 용자사업실적은 2014년 16.6조원, 2023년 18.3조원, 2030년 22.6조원 규모로 증가
  - 분양주택건설지원이 2014년 1.2조원, 2023년 1.5조원, 2030년 1.8조원 규모로 크지 않은데 비해 수요자지원과 임대주택건설 지원은 각각 2014년 11.2조원, 4.1조원, 2023년 11.6조원, 5.5조원, 2030년 14.2조원, 6.6조원 규모로 증가함

[그림 11] 주요 조성 및 운용추이



□ 여유자금 추이로 본 기금 안정성

○ 만기가 장기인 대출상품의 증가에 따라 단기적으로 여유자금의 감소 발생

- 조성규모의 증가보다 융자사업 규모의 증가 빠르게 나타나고 있음

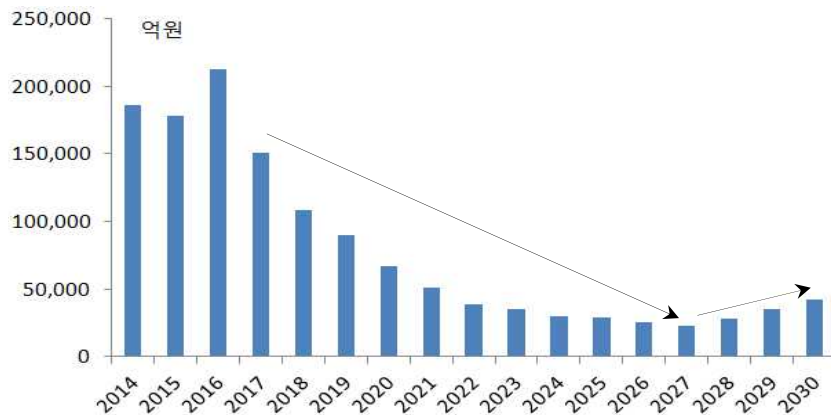
\* 2014~2030년의 국민주택채권잔액 연평균 증가율이 3.579%, 청약잔액 연평균 증가율이 3.503%, 융자금 회수 증감율이 1.066% 임

\* 반면, 대출채권 잔액 증가율이 4.442%로 융자사업실적의 증가율이 더 빠르게 나타남

○ 여유자금의 규모는 융자금회수가 증가로 전환되면서 감소 속도가 둔화되다가 다시 증가함

- 2014~17년 기간동안 용자금회수는 연평균 -12.8% 감소하다가 2017~30년 기간동안 4.57% 증가로 전환됨
  - 이에 따라 여유자금 규모는 2015년 21.2조원 규모로 확대되었다가 2027년에 저점인 2.3조원을 기록한 후 다시 증가하여 2030년에 4.8조원 규모로 회복됨
- 여유자금의 규모는 평균 7조원, 최고 21.2조원, 최저 2.3조원 규모이며 향후 증가로 전환되기 때문에 기금의 운용안정성에는 크게 무리가 없음
- 2000~2013년 평균 여유자금은 5.7조원이고, 최근 차기이월자금 증가시점을 제외한 2000~2010년 기간은 3.7조원, 2008년 금융위기시점은 0.7조원 임
  - 여유자금의 변동은 기금대출상품의 만기 장기화 전환에 따라 나타나는 현상
  - 하지만 향후 지속적인 기금수요 증가를 고려하여 전기이월자금이 급증한 기간을 제외한 평균, 즉 3.7조원 이하 기간인 2022~2028년에는 국민주택기금 조성-운용에 대한 관리가 요구됨

[그림 12] 여유자금(차기이월자금) 추이



□ 대출-조달금리 차이 추이로 본 기금 수익성

○ 기금의 수익성을 나타내는 대출-조달금리의 차이는 2014년 이후 평균 0.373%p를 유지

- 2009~13년의 대출-조달금리의 차이는 평균 0.372%p로 대출금리의 인하에도 조달금리가 동시에 조절되면서 평균적인 수익성은 유지

- 다만, 년차별로 보면, 2009~2013년까지 수익성은 금리차가 0.54%p에서 0.16%p로 감소하면서 지속적으로 악화

- 2012~2013년 조달금리의 지속적인 조정에 따라 0.3~0.4%p의 Gap 유지

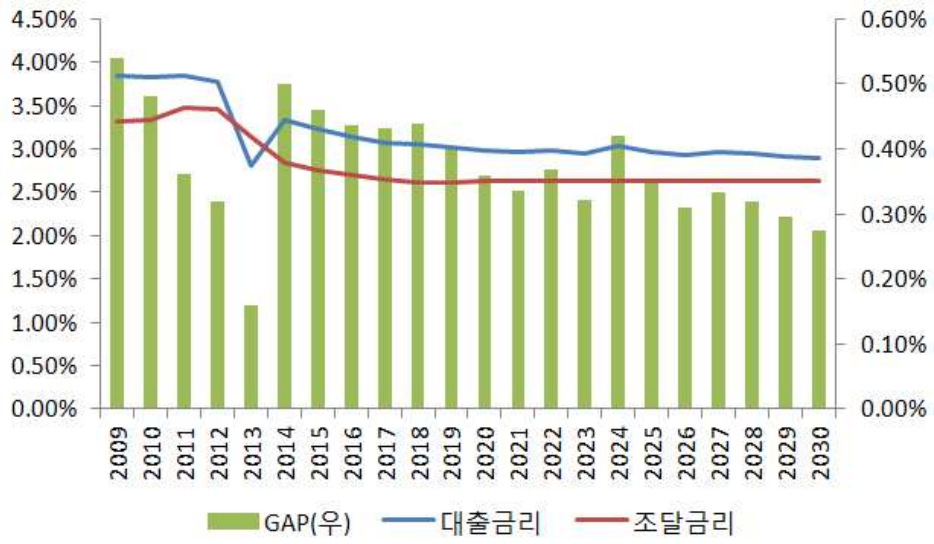
- 하지만 장기적으로 저리상품의 비중이 높아지면서 2014~2019년까지 평균 0.444%p를 유지하던 Gap이 2020~2030년에는 평균 0.335%로 하락

\* Gap의 감소추세가 나타나고 있으며 2030년에는 0.275%에 달함

○ 기금의 대출-조달금리 차이는 일정수준을 유지하고 있으나, 안정적인 수익성을 유지하기 위해서는 향후 추가적인 조달금리의 인하가 요구

○ 그러나 조달금리는 조성규모와 연계되어 있어 수익성 개선을 위한 조달금리 인하가 조성에 부정적인 영향을 미칠 수 있음. 따라서 조달금리의 인하에는 한계가 존재

[그림 13] 대출금리-조달금리 Gap 추이



### 3. 주택주택기금 조성과 운영의 쟁점과 이슈

□ 기금의 안정성 확보를 위해 안정적 기금 조성수단 검토 필요

○ 향후 기금대출상품의 만기 장기화추세에 따라 여유자금 감소 시기 존재

- 분석결과, 지속사업을 위한 현금흐름 안정성은 저금리 상품수요보다 장기상품수요에 영향을 받음

○ 검토1 : 국민주택채권과 대출상품의 만기 매칭

- 기금 대출상품의 평균 대출만기가 10년, 최장 40년(20년 거치 20년 상환)인데 반해 현재 운용되고 있는 제1종 국민주택채권은 5년 만기임

- 만기구조 변경에 따라 조달금리와 국가부채 규모 등에 영향 발생

- 하지만 안정적 조성과 운용을 위해서는 국민주택채권의 만기 조정 검토

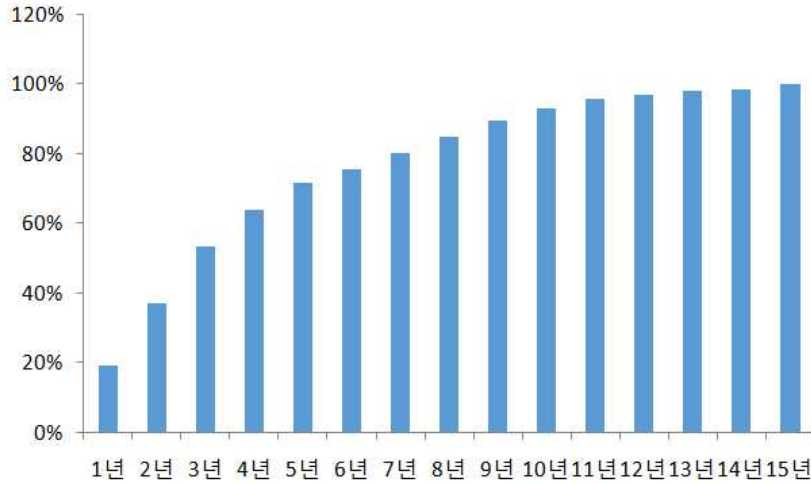
\* 국민주택기금의 재원 감소는 “운용사업 축소 → 일반재원 지원 소요 증가”로 이어져 결국 국가 회계에 부담

○ 검토2 : 청약저축을 대체할 수 있는 조성 수단 개발 검토

- 2011~2013년의 청약가점제 당첨자 중 2년이내 누적 가입자는 37%, 3년이내 누적 가입자는 53%, 5년이내 누적 가입자는 72%, 7년이내 누적 가입자는 80%, 10년이내 누적 가입자는 93%에 이룸

- 구입대출상품의 평균 만기가 10~11년인 것을 고려할 때 만기 구조상 문제가 없으나 청약저축은 고정된 만기가 존재하지 않으며 조달금리의 변동에 따라 이탈 가능성 존재

[그림 14] 청약가점제 당첨자의 가입기간별 누적 비중



\* 주택보급률 100% 달성, 가구수 둔화에 따른 수요 감소, 청약가점제 시행 등에 따라 청약기능이 약화

\* 청약저축은 저금리가 지속될 경우 시중금리에 비해 상대적으로 높은 금리를 제공할 수 있는 폭이 감소

\* 즉, 기금 금리(조달 및 대출)의 차이에 대한 추가적 운영여력이 감소할 뿐만 아니라 시중금리와의 Gap를 유지하지 못하면서 청약저축의 장점이 희석되어 청약가입 또는 유지 계좌의 감소 가능

- 청약저축가입자의 이탈가능성은 상존하기 때문에 이탈이 가시화되기 전에 성격 변경 고려 필요

\* 장기채형저축 성격의 “내집마련 저축”등으로 변경 검토

\* “내집마련 저축” 가입 및 주택구입시 인센티브 제공

○ 검토3 : 장기간 자금소요가 요구되는 신규사업과 연동되는 조성재원 마련, 신규조성재원의 개발 등이 요구됨

- 임대주택리츠, 공유형모기지 등과 관련된 조성 방식 개발 검토

□ 장기, 저리 대출 상품 운용 비중 증가에 따른 수익성 하락에 대응

## 한 체제 검토

- 매매가격 및 거래 위축 등 시장상황에 따라 매매수요자, 임차거주자, 임대사업자 등의 저리 및 장기 자금 수요는 증가하는데 반해 주요 조달 재원인 국민주택채권, 청약저축 금리의 인하는 제한적
- 특히, 청약저축의 상대적 고금리 유지는 조성재원의 확보에는 긍정적이나 기금수지에는 부정적임
- 따라서 기금전체의 수지확보가 가능하도록 대출-조달금리 체계의 구축 검토
  - 대출 금리 = 시장여신금리- $\beta$
  - 조달 금리 = 시장수신금리+ $\alpha$
  - 대출-조달 금리 Gap = 시장여신금리-시장수신금리 - ( $\beta+\alpha$ )  $\geq r$ 
    - \* 2013년 현재 0.372%
  - 일정수준을 유지하는  $r$  값에 대한 설정 후  $r$  값을 유지하는 수준에서  $\alpha$ 값과  $\beta$ 값, 상품의 대출비중 등을 결정

## Ⅱ. 국민주택기금 지원 확대 및 생점

### 1. 주택구입자금지원

#### 가. 현황

- 공유형 모기지는 수익공유형, 손익공유형 2가지 유형으로 주택구입자와 국민주택기금이 주택 매각에 따른 수익과 손실을 공유하는 조건으로 1%대의 저리자금을 지원

〈표 12〉 공유형 모기지 기본구조

구분	수익 공유형 모기지	손익 공유형 모기지
지원 대상	부부합산 연소득 7천만원 이하 생애최초 주택구입자 5년이상 무주택자(6천만원)까지 지원대상 확대('14.3월부터)	(좌동)
대상 주택	전용면적 85㎡ 이하 공동주택(아파트)으로 주택가격 6억원이하(수도권, 지방 광역시)	(좌동)
지원 한도	주택가격의 최대 70%(2억원 한도, 소득 4.5배 이내)	주택가격의 최대 40%(2억원 한도) 금융기관 모기지 포함 LTV 70% 이내(소득 4.5배 이내)
금리	연 1.5% 고정금리	최초 5년간 연 1%, 이후 연 2% 고정금리
대출 기간	20년 원리금 균등분할 상환 (1~3년거치)	20년 만기 일시상환
처분 이익 상환	①주택매각 ②대출만기시(중도상환) 매각이익을 주택기금과 공유단 기금의 최대 수익률을 일정비율로 제한(연 5% 내외)	①주택매각 ②대출만기시(중도상환) 매각손익을 주택기금과 공유

자료: 국토교통부

- 2013년에 시범사업이 마무리된 공유형 모기지는 2014년에 본사업으로 확대하여 예산 2조원 범위 내에서 약 1만 5천호를 지원할 계획
  - 주택기금 원금손실 예방 차원에서 손익공유형 모기지의 공급 물량은 총 물량의 20%(약 3천호)로 제한

- 정부는 무주택 서민을 위해 저리로 지원되는 주택 구입자금(정책모기지)을 2014년부터 "내집마련 디딤돌 대출"로 통합
  - 금리는 소득·만기별로 차등을 두어 기존 구입자금대출과 동일한 연 2.8~3.6%(생애최초자는 0.2%p인하) 수준으로 운영

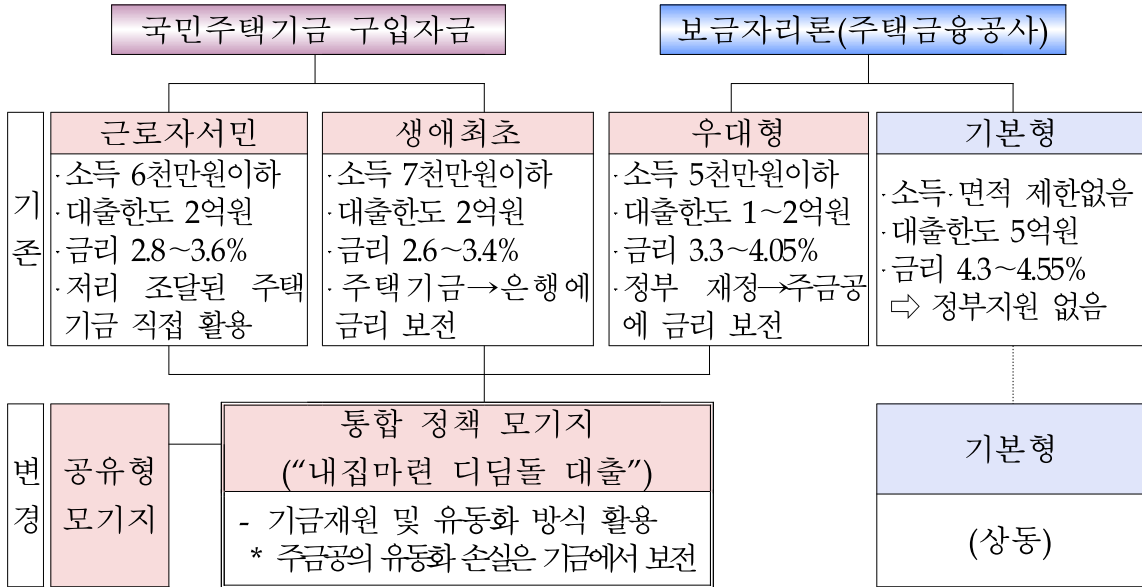
〈표 13〉 내집마련 디딤돌대출 금리

구 분	10년	15년	20년	30년
부부합산 연소득 2천만원이하	2.8	2.9	3.0	3.1
2천만원 초과~4천만원	3.0	3.1	3.2	3.3
4천만원 초과~6천만원	3.3	3.4	3.5	3.6

주: 생애최초 주택구입자, 장애인, 다문화 0.2%p, 다자녀가구 0.5%p 금리 우대  
 자료 : 국토교통부

- DTI, LTV 연계, 분할상환 유도를 위한 거치기간 축소, 안정적인 원리금 부담을 위한 고정금리(또는 5년 변동) 전환
- 근저당권 설정비율 축소(120%→110%), 연체가산금리 인하(4~5%), 대출한도 현실화 등을 통해 금융소비자 권익 보호 강화

[그림 15] 내집마련 디딤돌 대출



자료 : 국토교통부

- 상품별 대출실적은 소득요건 완화, 금리 인하 등에 따른 대출지원 강화로 2012년 이후 생애최초주택구입자금 대출 및 우대형보증자리론을 중심으로 크게 증가
  - 생애최초주택구입자금대출은 2011년 4,408억원에서 2012년 1조 7,518억원, 2013년 8조6,412억원으로 크게 증가
  - 우대형보증자리론도 2011년 5,110억원에서 2012년 2조4,855억원, 2013년 3조5,809억원으로 증가

<표 14> 주택구입자금지원 대출실적 추이

(단위: 억원)

구분	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13
근로자·서민	11,976	19,239	15,647	5,399	1,645	295	202	3,215
생애최초	25,602	-	-	-	-	4,408	17,518	86,412
공유형모기지	-	-	-	-	-	-	-	3,782
우대형	686	506	1,612	1,073	1,393	5,110	24,855	35,809
계	38,264	19,745	17,259	6,472	3,038	9,813	42,575	129,218

자료 : 국토교통부

- 2014년의 경우 공유형 모기지 2.0조원, 디딤돌대출 9조원 등 11.0조원(12만호) 규모를 지원할 계획이며, 2015년 이후에는 공유형 모기지 1.0조원, 디딤돌대출 4.5조원 등 연간 5.5조원 수준을 유지

〈표 15〉 주택구입자금지원 대출 계획

(단위: 조원)

구 분	2014	2015	2016	2017
공유형모기지 (수익형, 손익형)	2.0	1.0	1.0	1.0
디딤돌대출 (기금채원, 이차보전)	9.0	4.5	4.5	4.5
계	11.0	5.5	5.5	5.5

자료: 2014년도 국민주택기금업무편람, 국토교통부, 2014

## 나. 주택구입자금지원의 재무영향 구조와 분석

### □ 국민주택기금 재무에 미치는 구조

- 공유형모기지의 경우 기금에서 직접 융자함에 따른 기금채원 조달, 대출금리와 조성금리 차이, 상환 시 주택가격 변동률에 따른 주택매각금액이 영향을 미치는 구조
- 내집마련 디딤돌대출은 기금에서 직접 융자하는 경우와 주택금융공사의 유동화 손실을 보전하는 경우로 구분하여 기금재무에 미치는 영향을 살펴볼 수 있음
  - 직접 융자의 경우 융자금에 대한 기금채원 지출, 대출기간 동안 발생하는 현금흐름<sup>2)</sup>이 기금재무에 영향을 미치는 구조

2) 내집마련 디딤돌대출의 경우 소득과 만기별로 금리를 차등적용하고 있어 조달금리 보다 낮은 수준에서 대출이 이루어지는 경우 손실이 발생

- 유동화 손실 보전의 경우 손실보전에 따른 현금흐름이 기금재무에 영향을 미치는 구조

□ 재무영향 분석을 위한 기본방향 및 전제

- 분석대상은 공유형 모기지, 디딤돌대출을 대상으로 하며, 디딤돌대출은 기금재원방식과 유동화방식에 따른 이차보전방식으로 구분
- 여기서의 분석은 기준이 되는 베이스라인 분석이며, 2017년까지의 사업 실적 및 계획에 대한 영향을 분석
  - 2014~2025년까지의 재무영향을 분석
- 분석을 위한 주요 가정은 기금운용 계획 등을 참고로 하여 다음과 같이 설정
  - 공유형모기지는 2014년에는 2.0조원(수익형 1.6조원, 손익형 0.4조원), 2015~2017년에는 1조원(수익형 0.8조원, 손익형 0.2조원)을 가정
  - 디딤돌대출은 기금재원의 경우 2014년 3조원, 2015~2017년 1조원을 가정하고, 이차보전의 경우 2014년 6조원, 2015~2017년 3.5조원 규모를 가정
  - 대출금리는 공유형 모기지의 경우 제도상의 금리를 적용하고 디딤돌대출의 경우 소득과 상환기간을 고려하여 3.2%를 적용하며 조성금리는 2013년 기준인 2.8%를 가정

〈표 16〉 주택구입자금지원의 재무영향 분석을 위한 주요 가정

구 분		2014	2015	2016	2017	참고사항
사업 규모 (조원)	수익공유형	1.6	0.8	0.8	0.8	· 정부계획 반영 (수익공유형 80%, 손익공유형 20% 적용)
	손익공유형	0.4	0.2	0.2	0.2	
	기금재원 디딤돌	3.0	1.0	1.0	1.0	· 정부계획 반영
	이차보전 디딤돌	6.0	3.5	3.5	3.5	

구 분		가정	참고사항
대출 금리 (%)	수익공유형	1.5%	-
	손익공유형	5년까지 1%, 6년 이후 2%	-
	기금재원 디딤돌	3.2%	· 소득(2천만~4천만원), 20년 기준
	이차보전 디딤돌	0.79%p ※금리차	· 금리차=대출이자율-(시장이자율-불인정비율)을 감안
상환 방식	수익공유형	3년거치 17년 분할상환	· 6년차부터 일정하게 조기상환 발생 가정 (5년이내 상환시 조기상환수수료 발생 감안)
	손익공유형	만기일시상환	
	기금재원 디딤돌	1년거치 19년 분할상환	· 2년차부터 기존 상환 패턴*을 반영하여 조기상환을 가정
	이차보전 디딤돌		
주택가격상승률		3.0%	· 최근 5년간 연평균 아파트 상승률

\*5~6년차에 조기상환이 집중되는 기존 대출 상환패턴을 반영하여 가정

- 조기상환은 공유형모기지의 경우 5년미만의 경우 조기상환수수료가 발생하는 점을 고려하여 6년차부터 1/15씩 균등하게 발생하는 것을 가정하며, 디딤돌대출의 경우 2년차부터 기존 상환 패턴을 반영하여 조기상환을 가정
- 연간 주택가격 상승률은 최근 5년 연평균 아파트 상승률인 3.0% 반영

〈표 17〉 공유형 모기지 조기상환수수료 및 처분이익환수 기준

기 간	조기상환수수료		처분이익환수	
	수익형	손익형	수익형	손익형
3년 이내	연 1.8%	연 2.3%	×	×
5년 이내	연 0.9%	연 1.15%	○	○
5년 초과	×	×	○	○

자료: 국토교통부

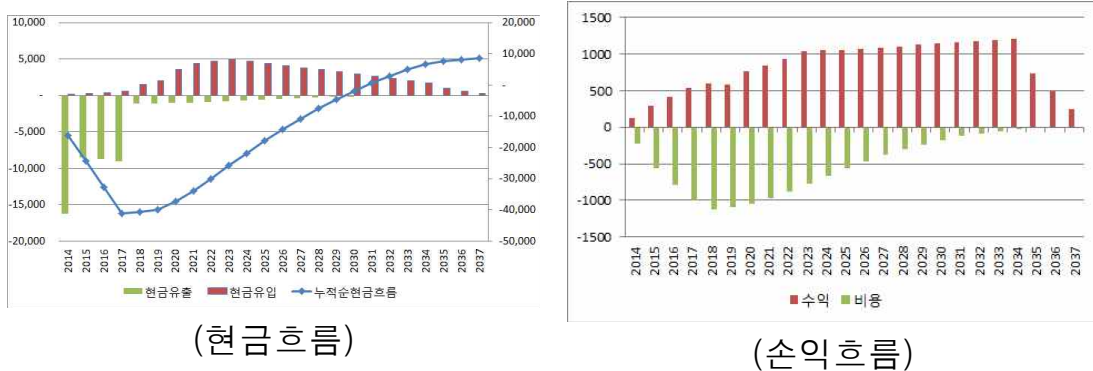
□ 재무영향 분석

○ 수익공유형 모기지의 2014~2017년 사업에 대한 재무영향을 분석한 결과,

- 연간 현금유입과 유출을 보면, 신규 사업계획이 반영된 2017년까지 현금유출이 크고, 원금상환 및 중도상환으로 2020년 현금유입이 크게 증가하기 시작
- 연간 손익흐름의 경우 비용은 2018년 1천억원 수준으로 증가하다 이후 점차 감소. 수익의 경우 2023년에 1천억원대까지 증가하고, 2034년에 1천2백억원 수준(고점)까지 증가

[그림 16] 수익공유형 모기지 현금흐름 및 손익흐름

(단위: 억원)

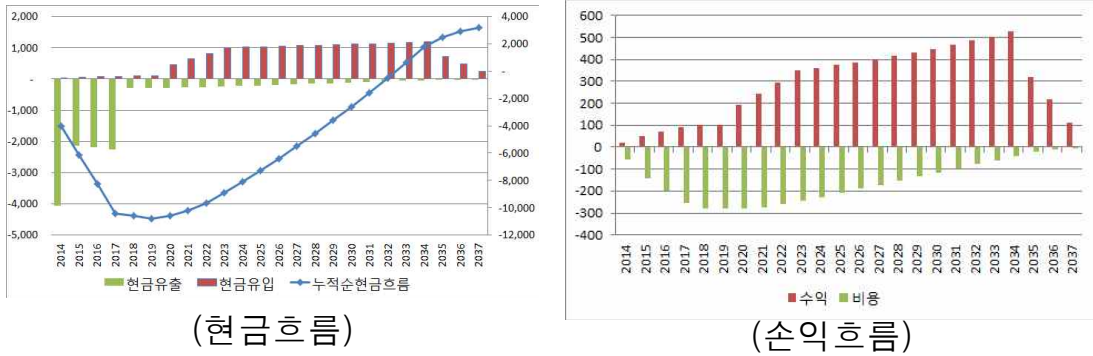


○ 손익공유형 모기지의 2014~2017년 사업에 대한 재무영향을 분석한 결과,

- 연간 현금유입과 유출을 보면, 신규 사업계획이 반영된 2017년까지 현금유출이 크고, 중도상환으로 2020년부터 현금유입이 크게 증가하기 시작
- 연간 손익흐름의 경우 비용은 2018년 280억원 수준으로 증가하다 이후 점차 감소. 수익의 경우 2020년 약 190억원에서 2023년 약 350억원, 2034년 5백억원 수준(고점)까지 증가

[그림 17] 손익공유형 모기지 현금흐름 및 손익흐름

(단위: 억원)

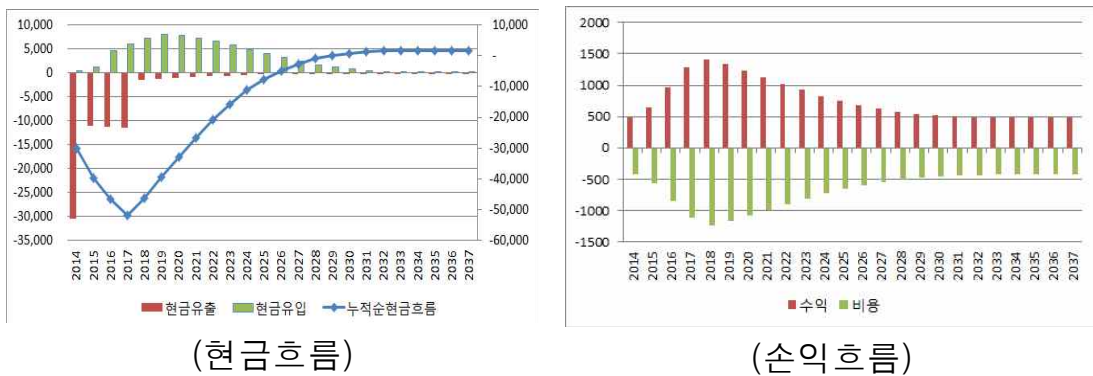


○ 기금재원 방식 디딤돌 대출의 2014~2017년 사업에 대한 재무영향을 분석한 결과,

- 연간 현금유입과 유출을 보면, 신규 사업계획이 반영된 2017년까지 현금유출이 크고, 원금상환 및 중도상환으로 2016년부터 현금유입이 크게 증가하기 시작
- 연간 손익흐름의 경우 비용은 2018년 1천2백억원 수준으로 증가하다 이후 점차 감소. 수익의 경우 2018년 1천4백억원 수준까지 증가한 후 이후 점차 감소

[그림 18] 기금재원 디딤돌 대출의 현금흐름 및 손익흐름

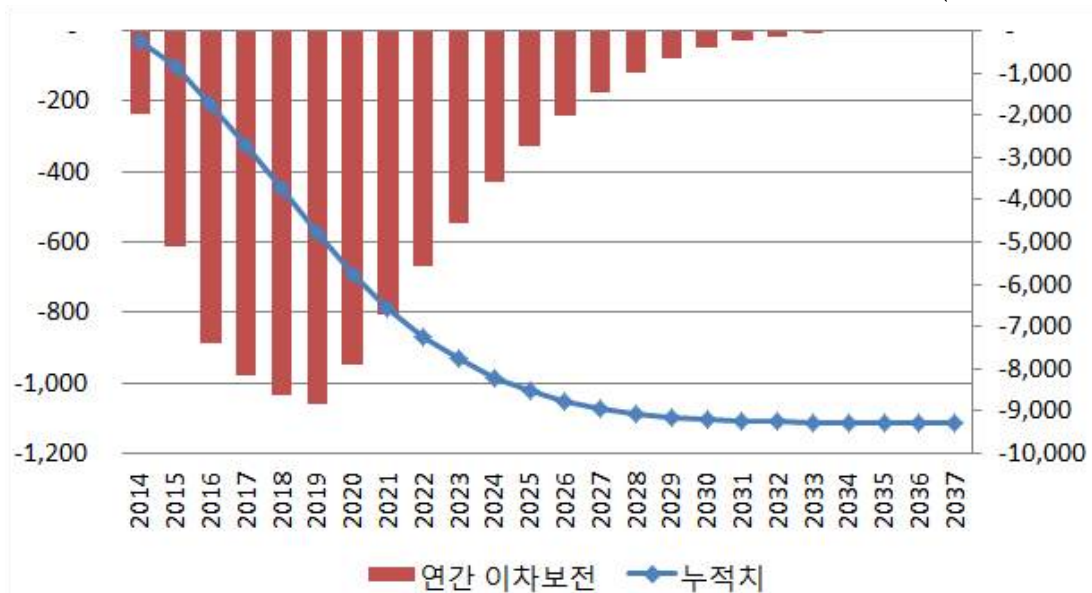
(단위: 억원)



- 이차보전 방식 디딤돌 대출의 2014~2017년 사업에 대한 재무영향을 분석한 결과,
  - 연간 이차보전액은 2019년 고점을 보인 후 원금상환 및 중도상환으로 점차 감소

[그림 19] 이차보전을 통한 디딤돌 대출의 이차보전액

(단위: 억원)



#### 다. 주택구입자금지원의 쟁점과 이슈

- 주택구입자금지원의 기본 원칙을 제시하면 다음과 같음
  - 국민 주거생활 안정(공공성), 재무안정성, 지속가능성 유지
- 주택구입자금지원의 자가마련 지원효과 검토 필요
  - 주택구입자금 지원은 시중금리보다 낮은 금리로 자금을 융자함으로써 이자부담을 줄이고 자가마련을 지원하는 효과가 있음

- 가구의 점유형태 선택함수<sup>3)</sup>를 통해 이자부담 경감에 따른 자가마련 지원효과를 분석한 결과,
  - 자가선택확률을 공유형모기지는 3.2%p, 내집마련 디딤돌 대출은 0.8%p 증대시키는 효과가 있는 것으로 추정됨.

〈표 18〉 점유형태 선택함수 추정결과(이항로짓 모형)

변수명	추정계수	Wald chi-square	Pr>chisq	표준화계수
종속변수	점유형태(1=자가, 0=임차)			
상수	3.1175	102.0	<.0001	
가구주 연령	0.0389	332.7	<.0001	0.3241
항상소득	0.0002	87.8	<.0001	0.1691
상대비용	-3.5436	529.8	<.0001	-0.5065
이자부담	-1.9764	127.7	<.0001	-0.3962
수도권	-1.6337	486.6	<.0001	-0.4469
Max-rescaled R-Square	0.2908			
Likelihood Ratio	1753.4			
표본수	7156			

주1 : 항상소득은 가구주 성별, 연령, 교육수준, 종사상 지위, 가구원수, 거주지역 등을 반영한 토빗모형(Tobit model)을 통해 추정

주2 : 상대비용은 전세 사용자비용 대비 자가 사용자비용의 비율이며 사용자비용 추정을 위한 전세금과 주택가격은 주거면적, 주택유형 등을 고려한 헤도닉함수를 통해 추정

주3 : 이자부담은 현재 거주하고 있는 주택과 동일한 수준의 주택을 구입할 때 필요한 차입금액(주택가격-순자산)에 대한 이자(20년만기, 원리금균등상환, 금리 연 3.69%)를 항상소득으로 나눈 비율

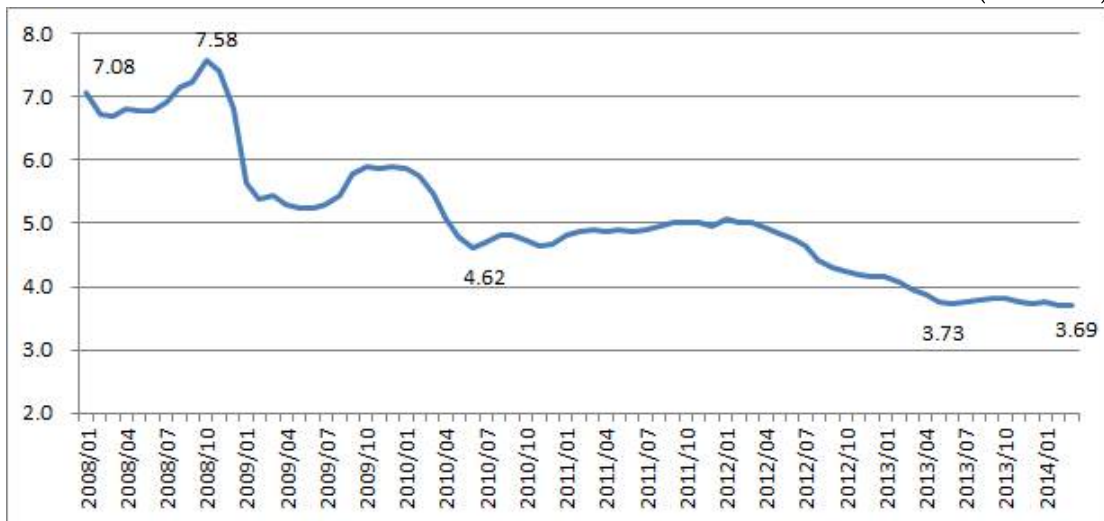
- 주택구입자금지원의 효과는 일반은행의 주택담보대출 금리와의 차이에 의한 이자부담 경감을 통해 발생
  - 따라서 일정수준의 지원효과를 유지하거나 효과를 증대시키기 위해서는 시중금리와의 차이를 유지 또는 확대가 요구됨

3) 통계청, 2013년도 가계금융·복지조사 결과를 이용하여 분석

- 저금리기조 속에 일반은행의 주택담보대출 금리가 지속적으로 낮아지고 있음을 감안할 때 향후 금리수준이 중요한 이슈가 될 것으로 판단

[그림 20] 신규취급액 기준 주택담보대출 금리 추이

(단위: %)



자료 : 한국은행

□ 공유형 모기지의 주택가격 변동 리스크 검토 필요

- 비교적 안정적이고 환금성이 높은 아파트에 한정되어 있으므로 공유형 모기지의 가격 변동리스크는 크지 않을 것으로 판단
- 분석결과, 주택가격 상승률이 1.8% 내외 일 때 생애최초구입자 금과 수익률이 동일
  - 수익공유형보다 손익공유형 모기지의 경우 가격 변동에 더 민감하게 반응
  - 기금은 대한주택보증의 보험에 의해 극단상황에서도 2.7% 수익률을 유지하는데 반해 대주보는 손실리스크가 집중될 가능성이 있으므로 이에 대한 대응방안 마련 필요

□ 주택구입자금지원 소요 분석

- 공유형모기지와 기금의 직접 용자 규모는 재무상황 등을 고려하여 정책적으로 결정할 수 있으나 이차보전 규모의 경우 시장수요에 따라 유동적으로 달라서 향후 이차보전에 따른 지출규모는 주택구입자금지원을 이용하려는 수요를 파악하는 것이 중요
- 주택구입자금지원의 대상자 선정조건을 토대로 소요를 추정<sup>4)</sup>한 결과 연간 9.3만 가구의 이용 소요가 발생할 것으로 전망됨
  - 2014년 현재 총 1870.5만가구 중 지원대상자 선정조건을 만족하는 가구는 668.1만가구(35.7%)이며 이중 자가로 이주할 의사가 있고 주택구입시 대출을 이용하려는 가구는 15.5만가구(2.3%)로 추정
  - 이주희망 가구 중 이주하려는 주택이 지원대상 주택 조건<sup>5)</sup>을 만족하는 가구는 9.3만가구(60.0%)로 추정

〈표 19〉 주택구입자금지원 이용소요 추정

(단위 : 만가구)

변수명		가구수	전단계 대비 비율
총가구수		1870.5	-
지원대상 조건	무주택가구	668.1	35.7%
	소득 6천만원 이하 (생애최초 7천만원)		
	30세 미만 단독세대주 제외		
이주희망 가구	이주희망가구	15.5	2.3%
	자가이주 희망가구		
	대출이용 희망가구		
대상주택 조건	대상주택기준 충족가구	9.3	60.0%

주1 : 총가구수는 통계청 2014년 추계가구수를 이용

주2 : 이주희망가구는 2년 이내 이주의사가 있는 가구비율의 50%를 적용

4) 국토교통부, 2010년도 주거실태조사 결과를 이용하여 분석

5) 85㎡, 6억원 이하 주택

- 대상자 선정조건, 주택시장 여건변화 등에 따라 유동적이므로 지속적인 검토 필요
  - 예를 들어 생초 대상을 7천만원에서 6천만원으로 조정할 경우 연간 소요는 8.2만가구로 변화 추정
  - 또한 이주희망가구 비율 0.1% 변동시 약 0.7만가구의 수요변동이 발생할 것으로 추정

□ 공유형모기지 지원 대상의 확대 가능성 검토 필요

- 정책대상이 생애최초구입자에서 무주택자까지 확대된 것은 생애주기에 맞는 주거상향이동을 확대시킬 수 있다는 점에서 긍정적으로 평가
- 중소형 아파트에 한정된 대상주택을 확대하는 문제는 단독·연립주택이 가지는 리스크를 분석하여 접근할 필요
  - 지역별·유형별·규모별 리스크를 감안한 금리 차등화와 시세(또는 감정가)보다 저렴하게 구입 가능한 주택을 우선적으로 포함하는 방안 등도 검토될 수 있음.

□ 주택구입자금의 적정 지원 규모 검토 필요

- 여유자금 및 기금재원, 소요량 등을 감안한 적정 지원 규모 검토 필요

## 2. 임대주택리츠

### 가. 현황

- 공공건설임대리츠는 기금출자를 통해 한국토지주택공사(이하 LH)와 회계분리되는 리츠를 설립하고 리츠가 LH의 임대주택용지를 매입하여 임대주택을 건설하는 방식으로 운영할 계획
  - 리츠의 자금은 기금과 LH 출자 15%, 기금융자 20%, 민자유치 30%, 보증금 35%로 조성
  - 공공임대주택의 임대료 수준은 임대주택법상 기준을 적용받으며, 임대주택 관리는 자산관리회사인 LH가 수행하는 구조로 운영
  - 임대기간 종료 후 일반에게 분양전환되며 미분양 물량에 대해서는 LH가 매입확약을 제공
  - 정부의 2.26대책에 따르면 정부는 LH 직접건설과 공공건설임대리츠를 모두 활용하여 LH 공공임대주택(10년 임대) 계획목표를 달성하고, 일부 분양용지를 활용하여 임대주택을 추가 공급할 계획
    - 현행 연 1만호 수준의 10년 공공임대주택 공급계획을 달성하고 2014~2017년까지 최대 4만호의 10년 공공임대주택을 추가 공급할 계획
- 민간제안임대리츠 활성화 방안이 2.26대책을 통해 구체화
  - 임대주택 리츠에 대한 규제완화 및 세제혜택 강화
    - 주식의 공모·분산 의무가 배제되는 리츠를 확대하고, 투자자 보호장치 강화와 함께 상장기준 완화

- 주택기금 직접 투자 등을 통한 민간자본의 리츠 참여 유도
  - (기본방향) 주택기금이 임대사업에 출자(메자닌 금융)함으로써, 사업 위험을 줄이고 수익성을 개선하여 기관투자자의 투자 유도
  - (추진방안) 주택기금과 기관투자자가 공동투자협약을 체결하고, 협약 범위내 프로젝트 발생 시 심사를 거쳐 자금 투입

□ 희망임대리츠란 정부의 하우스푸어를 지원하기 위해 국민주택기금 등이 투자해 설립한 부동산투자회사로서, 아파트를 매입하여 5년간 임대하고 임대기간 종료 후 주택을 매각하는 사업을 운영

- 국민주택기금과 시중은행 등으로부터 약 1,500억원 규모의 사업비를 조달하여 전국을 대상으로 1세대 1주택자의 전용면적 85㎡ 이하 아파트(또는 아파트 지분) 500호를 역경매 방식으로 매입하여 임대하였고, 2014년에는 면적제한(전용 85㎡이하)을 폐지하여 효과성을 높이고, 추가매입도 검토
  - 감정평가액 대비 매도자의 매각희망가격 비율이 낮은 순으로 매입하고, 비율이 같을 경우 매각희망가격, 원소유자의 계속거주 여부 및 주택 노후도 등을 고려하여 매입대상 결정
  - 임대기간은 5년으로 하고, 원소유자가 계속 거주하는 것을 원하지 않는 경우 새로운 임차인을 모집하며, 기존 임차인이 있는 경우 리츠가 전세계약을 승계하여 기존 임차인을 보호

나. 임대주택리츠의 재무영향 구조와 분석

□ 국민주택기금 재무에 미치는 구조

- 임대주택리츠와 관련하여 1차적으로 리츠자금 조달에 출자를 통해 직접 참여하는 경우, 용자를 통해 자금조달을 지원하는 역할을 담당
- 2차적으로는 공공임대주택 건설시 기존의 건설자금을 용자하는 역할을 담당

<표 20> 공공건설임대리츠 및 민간제안임대리츠 비교

구 분		공공건설임대리츠	민간제안임대리츠																	
대상		LH 10년 공공건설임대주택	민간제안 사업 건설·매입임대																	
임대유형		공공임대	민간임대, 준공공임대																	
임대기간		10년	5~10년																	
자금조달	출자	주택기금, LH	주택기금, 민간자금																	
	용자	주택기금	금융기관 필요시 주택기금																	
	구조	<table border="1"> <tr><td>1</td><td>민간 대출</td></tr> <tr><td>2</td><td>임대보증금</td></tr> <tr><td>3</td><td>기금 용자</td></tr> <tr><td>4</td><td>기금 우선주</td></tr> <tr><td>5</td><td>LH 보통주</td></tr> </table>	1	민간 대출	2	임대보증금	3	기금 용자	4	기금 우선주	5	LH 보통주	<table border="1"> <tr><td>1</td><td>민간 대출</td></tr> <tr><td>2</td><td>민간 우선주</td></tr> <tr><td>3</td><td>기금 우선주</td></tr> <tr><td>4</td><td>제안자 보통주</td></tr> </table>	1	민간 대출	2	민간 우선주	3	기금 우선주	4
1	민간 대출																			
2	임대보증금																			
3	기금 용자																			
4	기금 우선주																			
5	LH 보통주																			
1	민간 대출																			
2	민간 우선주																			
3	기금 우선주																			
4	제안자 보통주																			
세제 혜택	취득세	30% 감면 (임대사업자 등록시 60㎡ 이하 면제)	30% 감면 (임대사업자 등록시 60㎡ 이하 면제)																	
	재산세	40㎡이하 면제 40~60㎡ 50% 감면 60~85㎡ 25% 감면	60㎡이하 50% 감면 60~85㎡ 25% 감면																	
	중부세	합산배제	합산배제																	
	법인세	면제	면제																	
	기타	-	리츠에 현물출자시 양도차익 과세이연																	
기타 혜택		원가의 60~85%로 토지 제공	주택기금의 신용보강																	
LH 매입확약 (확약금액)		○ (청산시 감정가)	X																	

- 희망임대리츠는 국민주택기금이 재무적 투자자로 참여
- 공공임대주택리츠와 민간제안임대리츠의 경우 기금출자와 용자에 따른 기금재원 지출이 발생하고 출자금에 대한 배당수익, 용자금에 대한 이자수익이 발생하여 기금 재무에 영향을 미치는 구조
- 희망임대리츠의 경우 기금이 출자를 통해 투자자로 사업에 참여함으로써 출자에 따른 기금재원 지출과 사업기간 동안 배당수익이 발생하는 구조

□ 재무영향 분석을 위한 기본방향 및 전제

- 분석대상은 공공건설임대리츠와 희망임대리츠
  - 민간제안 임대리츠의 경우 공급계획이 명확하게 제시되지 않았으며, 프로젝트별 심사 후 투자하는 방식으로 사업방식이 다양하여 현재 단계에서 분석의 한계가 있음
- 여기서의 분석은 기준이 되는 베이스라인 분석이며, 공공건설임대주택리츠는 2014~2017년, 희망임대리츠는 2014년의 사업계획에 대한 영향을 분석
  - 공공건설임대주택리츠는 건설(3년), 임대기간(10년), 분양전환(10년 임대 후 다음연도)을 포함한 15년차(2017년 사업의 경우 2031년), 희망임대리츠는 7년차 분양시기인 2020년까지 분석
- 분석을 위한 주요 가정은 정부 계획과 기금운용 실적 및 계획 등을 참고로 하여 다음과 같이 설정
  - 공공건설임대리츠는 2014~2017년 정부계획인 연 1만호를 반영
  - 희망임대리츠는 2014년은 정부계획을 반영하여 0.1만호 반영

〈표 21〉 임대주택리츠의 재무영향 분석을 위한 주요 가정

구 분		2014	2015	2016	2017	참고사항
사업 규모 (만호)	공공건설임대리츠	1.0	1.0	1.0	1.0	·정부계획 4만호 감안 배분
	희망임대리츠	0.1	-	-	-	

구 분		가정	참고사항
출자 및 대출	공공건설임대리츠	·기금출자 12%, 기금대출 20% ·출자는 1년차, 대출은 분할대출	·하남미사, 화성동탄 시범 단지 적용 기준 감안 반영 ·대출은 1년차 30%, 2년차 40%, 3년차 30% 가정
	희망임대리츠	2014년 1천억원 출자	
건설 및 원가	공공건설임대리츠	건설기간 3년, 건설원가 2.5억원	·하남미사, 화성동탄 시범 단지 적용 기준 감안 반영
	희망임대리츠	-	-
요구 수익률 (출자금)	공공건설임대리츠	4.2% 15년차 출자금 회수 및 배당	·3년건설, 10년임대 후 분양 전환 반영 ·하남미사, 화성동탄 시범 단지 적용 기준 감안 반영
	희망임대리츠	3.5% 7년차 출자금 회수 및 배당	·LH 보장 수익률 ·5년임대 후 매각 반영
상환 방식 (대출금)	공공건설임대리츠	3.2%, 14년차 만기일시상환	·60㎡이하(2.7%), 60㎡초과 (3.7%) 평균 적용 ·하남미사, 화성동탄 시범 단지 적용 기준 감안 반영
	희망임대리츠	-	·100% 출자로 대출금 없음

- 출자금에 대한 요구수익률은 공공건설임대리츠는 4.2%, 희망  
임대리츠는 연 3.5%를 반영. 공공건설임대리츠에 대한 대출금  
리는 60㎡이하 2.7% 및 60㎡초과 3.7%의 평균인 3.2%를 적용  
하고, 조성금리는 2013년 기금평균 조성금리인 2.8%를 반영
- 공공건설임대주택리츠의 출자금 및 대출 비율은 시범단지사례  
를 반영하여 각각 12%, 20%를 적용하고 출자금은 사업1년차  
에 출자되고, 대출은 분할대출되는 것으로 가정

- 대출금의 원금상환은 14년차 만기일시상환, 이자는 매년 지불되는 것을 가정하며 출자금 상환 및 배당은 대출금 상환 이후인 15년차에 발생하는 것을 가정

□ 재무영향 분석

- 공공건설임대주택리츠의 2014~2017년 사업에 대한 재무영향을 분석한 결과,
  - 연간 현금유입과 유출을 보면, 사업 시작단계에서 출자 및 대출로 현금유출이 크고, 대출상환 및 출자금 상환이 시작되는 2027년부터 현금유입이 크게 증가하기 시작
  - 연간 손익흐름의 경우 비용은 2021년부터 900억원 수준이 지속되다 2028년부터 점차 감소. 수익의 경우 2021년부터 640억원 수준이 지속되다 배당이 발생하는 2028년 2,800억원으로 크게 증가
- 희망임대주택리츠의 2014년 사업에 대한 재무영향을 분석한 결과,
  - 연간 현금유입과 유출을 보면, 2021년 1천억 출자로 현금유출이 발생하며, 출자금 상환 및 배당이 이루어지는 7차년도인 2020년 현금유입이 크게 발생
  - 연간 손익흐름의 경우 비용은 출자 이후 조달비용이 지속적으로 발생하다 2020년 배당수익이 발생

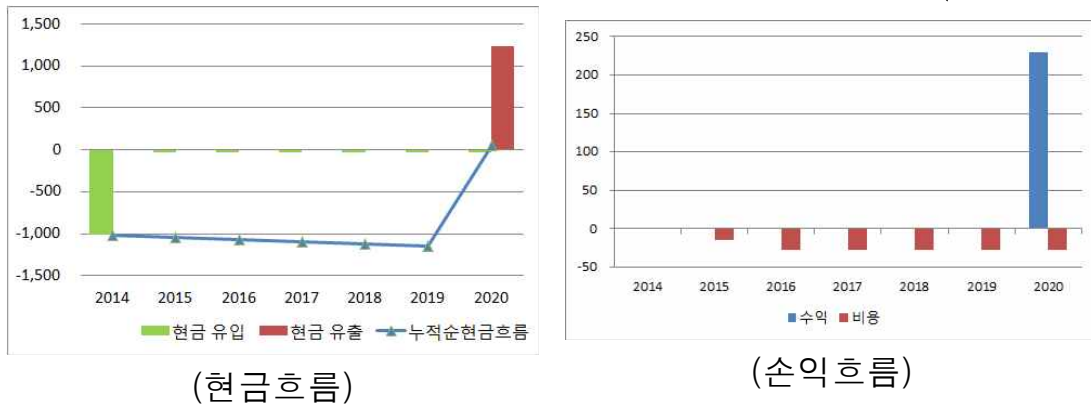
[그림 21] 공공건설임대리츠 현금흐름 및 손익흐름

(단위: 억원)



[그림 22] 희망임대 주택리츠 현금흐름 및 손익흐름

(단위: 억원)



#### 다. 임대주택리츠의 쟁점과 이슈

##### □ 주택가격 변동 리스크 검토 필요

- 임대주택리츠의 경우 조성원가 이하의 택지공급(60~85㎡ 이하의 경우 조성원가의 85% 공급)으로 안정적인 투자수익 확보 가능
- 국토교통부 분석결과에 따르면 하남미사 시범사업 지구의 경우

주택가격이 연 0.5%씩 하락하더라도 출자자 수익률은 3.48%로 나타남.

〈표 22〉 공공건설임대리츠의 수익률 민감도 분석 결과(하남미사)

구 분	주택가격 변동률					
	△0.5%	0%	1%	1.5%	2%	3%
사업손익(억원)	370	632	1,204	1,517	1,849	2,574
출자자 수익률	3.48%	5.30%	8.31%	9.61%	10.82%	13.00%

자료 : 국토교통부

〈표 23〉 공공건설임대리츠의 수익률 민감도 분석 결과(화성동탄2)

구 분	주택가격 변동률					
	△0.5%	0%	1%	1.5%	2%	3%
사업손익(억원)	74	122	388	534	688	1,025
출자자 수익률	0.02%	2.39%	6.02%	7.52%	8.87%	11.27%

자료 : 국토교통부

- ‘화성동탄2’ 시범사업에서의 주택가격변동률에 따른 공공건설임대리츠의 민감도분석결과를 반영하여, 출자자수익률이 각각 6.02%, 8.87%에 대한 시나리오를 분석한 결과,
  - 출자자수익률이 6.02%인 경우에는 2.7%인 baseline과 비교하여 누계 현금흐름은 2027년 2,444억원, 2031년 1조2,222억원 추가 증가하고, 출자자수익률이 8.87%일 경우 누계 현금흐름은 2027년 3,058억원, 2031년 1조5,292억원 추가 증가
- 다만, 임대주택리츠의 수익성 확보를 위해 시세와 건설원가와의 차이가 상대적으로 작을 가능성이 있는 지방에서 사업추진이 어려울 가능성도 배제할 수 없으므로
  - 수익률에 영향을 큰 영향을 미치는 택지비의 추가 할인 검토\*

\* 국토교통부 4.10 보도자료에 “필요시 추가 할인”을 명시

□ 조기 분양전환 요구 시 처리 방안 마련 필요

- 임대주택법 시행령에 따라 임대기간의 1/2이 지난 시점에 임대사업자와 임차인이 합의한 경우 분양전환 할 수 있음.
- 현재는 임대기간 종료 후 분양전환하는 것으로 사업구조가 설계되어 있으나, 임차인이 조기 분양전환을 요구할 경우에 대비한 처리 방안 마련 필요

□ LH 매입확약 조건에 따른 영향 검토 필요

- 임대기간 종료 후 분양전환 시 미분양에 대해서 LH가 매입확약을 이행
- 분양전환가격 산정 과정에서 LH 매입확약에 따라 사업자는 분양전환가격을 낮출 유인이 약해져 미분양 발생 가능성이 높아질 가능성도 배제할 수 없음
- 분양전환가격 산정 과정에서 입주자는 상대적으로 저렴한 가격에 분양전환을 요구하므로 이 과정에서 사업자와 입주자간 갈등을 겪는 경우가 많음

### 3. 도시재생사업

#### 가. 도시재생활성화관련 정책방향

- 정부의 도시재생활성화를 위한 새로운 방향은 2013년 12월 5일부터 시행된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 “도시재생 특별법”이라 함)」 으로부터 출발함
  - 도시재생특별법은 시장환경의 변화로 기존 재개발·재건축 위주의 물리적 정비에 한계가 나타나 지역주민·시장상인·지역전문가와 지자체 등이 중심이 된 경제·사회·문화 등 종합적 재생의 방향으로 도시정책의 패러다임을 전환시키고자 도입됨.
  - 도시재생특별법의 주요 내용은 ① 도시재생 계획수립체계의 확립 ② 도시재생 추진조직설치 ③ 도시재생사업의 비용 보조 또는 용자 ④ 도시재생지원을 위한 특례사항 ⑤ 주민참여활성화를 위한 제도적 장치 ⑥ 도시재생선도지역의 선정 등이 있음.
- 도시재생특별법에 따라 도시재생을 종합적·효율적으로 추진하기 위한 국가도시재생전략을 나타내는 국가도시재생기본방침에서 국가도시재생을 위한 중점시책을 제시함.
  - 중점시책의 내용에서 도시재생기반형 사업에 250억원, 근린재생형 사업에 100억원을 4년간 지원하는 방안을 포함하였으며 2014년 선도지역을 선정할 예정임 ('14~17년 선도지역 지원, '16년부터 일반지역확대 지원)
  - 또한 금융지원을 위해서 국민주택기금 지원대상을 도시재생사업까지 확대하는 방안을 포함하였음.

〈표 24〉 국가 도시재생 중점시책

도시재생 위주의 도시정책 전환	- 신규 도시용지는 기성시가지 재생으로 우선 공급 - 공공청사·백화점 등 중요시설 기성시가지내 우선 입지 - 주민이 수립한 마을단위 재생계획 도시계획에 반영
도시재생 지원확대	- 각 부처 도시재생관련 사업예산 쇠퇴지역 우선 지원 - 도시경제기반형 250억원, 근린재생형 100억원 4년간 지원 - '14-'17 선도지역 지원, '16년부터 일반지역 확대 지원
금융지원 및 규제완화	- 국민주택기금 지원대상을 도시재생사업까지 확대 - 국가·지자체·공공기관·민간투자자 등이 함께 참여하는 한국형 도시경제기반형 금융지원모델 개발 - 건폐율, 용적율 등 건축규제 완화(맞춤형 규제특례) - 경제기반형 민·관합동 시행자 도시계획 제안제도 도입
지역역량강화 및 공동체 활성화	- 협동조합, 마을기업, 사회적기업 등을 도시재생 주체로 육성 - 도시재생지원센터를 통해 계획수립·사업컨설팅 지원 - 도시재생전문가 양성 및 도시재생대학 확대 운영

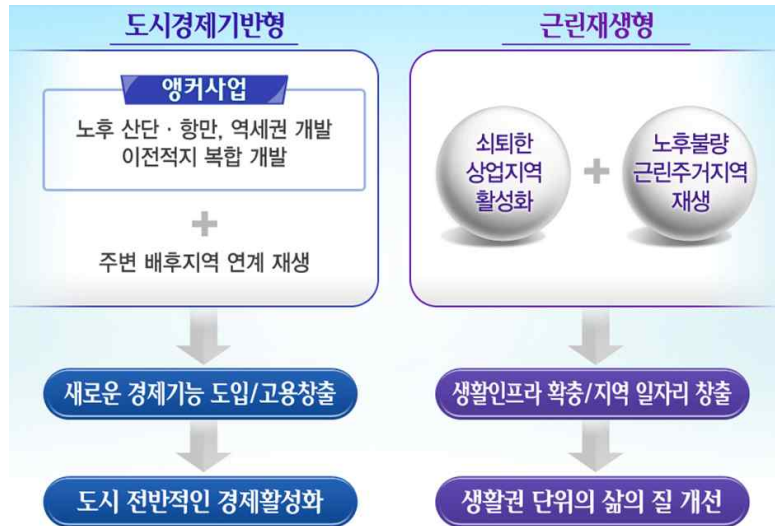
자료 : 국토교통부

□ 2014년 1월에 도시재생 선도지역의 공모에 착수하였으며 4월 28일  
선도지역 13곳(도시경제기반형 2곳, 근린재생형 11곳) 지정

- 도시경제기반형은 경제회복효과가 큰 핵심시설 등의 정비·개발  
과 연계하고, 복합적 개발사업 등을 통해 도시에 새로운 기능부  
여 및 고용기반 창출이 가능한 지역을 대상으로 4년간 최대 250  
억원(지자체 250억원 매칭)을 지원 : 부산 동구지역과 충북 청주  
시 지역이 선정
- 근린재생형은 쇠퇴한 구도심 및 중심시가지 등의 활성화가 필요  
한 지역과 생활여건이 열악한 노후·불량 근린 주거지역을 대상  
으로 4년간 최대 100억원(지자체 100억원 매칭)을 지원 : 서울  
종로구, 광주 동구, 전북 군산시, 전남 목포시, 경북 영주시, 경  
남 창원시 등 총 6개 지역 선정

- 근린재생형 중 소규모 사업에 대해서는 최대 60억원이 지원되며 대구 남구, 강원 태백시, 충남 천안시, 충남 공주시, 전남 순천시 등 5개 지역이 선정

[그림 23] 도시재생사업의 유형



자료 : 국토교통부

- 지정된 지역의 사업구상(안)의 내용에는 경제지구조성(부산 동구), 봉제공장 특성화(서울 종로구), 근대역사문화지구조성(전북 군산시), 청년기반시설조성(충남 천안시) 등 각 지역의 특성에 부합하는 사업구상을 추진하고 있으며 향후 도시재생의 방향성을 제시하는 것으로 판단됨.

〈표 25〉 도시재생 선도지역 지정결과

유형	지자체		대상지역	사업구상(안)	
도시 경제 기반형 (2)	부산	동구	초량 1,2,3,6동 (부산역 일대)	부산 북항-부산역-원도심을 연계한 창조경제(1인기업, 벤처기업 등) 지구 조성	
	충북	청주시	상당구 내덕 1,2동, 우암동, 중앙동	폐공장 부지(연초제조창)을 활용한 공예·문화산업지구	
근린 재생 형 (11)	일반 규모 (6)	서울	종로구	승인·창신 1,2,3동	뉴타운 사업 해제지역 주거지 재생사업, 봉제공장(가내수공업) 특성화
		광주	동구	충장동, 동명동, 산수1동, 지산1동	아시아문화전당(舊전남도청) 주변 구도심 상권활성화
		전북	군산시	월명동, 해신동, 중앙동	군산 내항지구와 연계한 근대역사 문화지구 조성
		전남	목포시	목원동	유달산 주변 구도심 공폐가 활용 예술인마을 조성
		경북	영주시	영주 1,2동	40-50년대 형성된 근대시장(후생시장, 중앙시장)과 舊 철도역사 주변 재생
		경남	창원시	마산합포구 동서동, 성호동, 오동동	부림시장, 창동예술촌 중심의 문화예술 중심 도시재생
	소규모 (5)	대구	남구	대명 2·3·5동	공연소극장(100여개) 밀집거리 재생을 통한 구도심 활성화
		강원	태백시	통동	폐 철도역사, 구 탄광도시의 정체성을 살린 소도시 재생
		충남	천안시	동남구 중앙동, 문성동	빈건물을 활용한 청년 기반시설(기숙사, 동아리방, 스튜디오) 조성을 통한 활력창출
		충남	공주시	웅진동, 중학동, 옥룡동	백제왕도의 문화유산을 활용한 특화거리 조성, 산성시장 등 전통시장 활성화
		전남	순천시	향동, 중앙동	노후주거지역 친환경마을 옥상녹화, 빗물활용 등) 만들기, 생태하천, 부읍성터 복원

## 나. 도시재생활성화를 위한 기금의 지원방향

- 정부의 도시재생사업 활성화를 국민주택기금에서 지원하기 위하여서 '주택도시기금으로 개편'하여 기금의 지원범위와 방식을 확장 예정
  - 기금의 지원대상이 기존 임대주택 건설자금, 주택구입·전세자금 지원에서 도시재생 분야까지 확대됨.
  - 기금의 지원방식도 시중의 풍부한 유동성을 취약계층과 취약지역 지원을 위한 주택, 도시 분야로 유인하기 위해 기존의 단순 용자 방식 외에 출자, 투융자(메자닌), 보증 등으로 다각화됨.
  - 이러한 기금의 개편은 앞서 제시한 도시재생사업 활성화를 위한 다양한 금융지원기법의 도입을 위한 방안으로 공공성이 높은 도시재생사업에 국가·지자체·공공기관·민간투자자 등이 함께 참여하는 한국형 금융지원모델 개발의 기반이 될 것으로 기대됨

[그림 24] 주택도시기금 개편방향



자료 : 국토교통부

- 특히 도시재생사업의 지원측면에서 주택도시기금은 재정과의 역할 분담으로 다양한 역할을 수행할 것으로 예상됨.
  - 도시재생선도지역에 대한 지원과 같이 일반회계는 비수익사업에 대한 재정보조를 중심으로 지원하며 주택기금은 출자, 투융자(메자닌), 채무보증 등 사업별 특성에 따라서 역할분담 수행
  - 공공성이 높고 지역재생효과가 높다고 인정되는 도시재생사업에 대해 출자, 투융자 수요가 있을 경우 엄격한 심사 후 지원

[그림 25] 도시재생사업 특성별 역할분담(일본사례)

사업유형		재원지원 방법	사업예시
수익성 사업	低 리스크 사업	투자 출자/직접투자 메자닌	· 온천마을 조성, 암치료센터 등
	高 리스크 사업		· 대형복합시설 정비사업 등
비(저) 수익성 사업	상환가능 사업	융자(저리, 무이자)	· 도로, 공원 등
	상환불가 사업	보조(일반회계 교부금)	· 마을 방법시설 확충 등

자료 : 국토교통부

- 기금의 역할이 단순 융자에서 출자 및 투융자까지 확대되면서 기금 운용의 전문성·공공성 강화를 위해 대한주택보증을 전담운용기관으로 지정함.
  - 대한주택보증은 분양보증, PF보증 등에 특화된 공기업으로 사업성 분석, 보증과 연계한 리스크관리 등 새로운 기금역할 수행에 적합한 역할을 수행할 것으로 기대됨.

#### 다. 기금역할에 따른 재무영향분석

- 도시재생사업에서의 기금의 역할은 출자 및 채무보증 등 기존 융자 위주의 운용방식을 탈피하여 확장될 것으로 예상됨.

- 현재까지 구체적인 지원방안이 제시되지 않았으나 기금의 재무 구조에 미치는 영향은 재생사업에 대한 출자규모와 이에 따른 회수가능성 등에 따라서 유동적인 것으로 사료됨.
  - 현재 기금에 주택개량사업에 대한 지원으로 주거환경개선과 주거약자에 대한 개량사업을 지원하기 위한 항목이 마련되어 있으나 용자사업으로 2013년에 지원실적이 51억원에 불과하고 도시재생보다는 주택개량에 초점이 맞추어져 있음.
  - 향후 기금의 지원규모는 사회적 필요에 의한 도시재생사업 단계에서의 자금수요와 기금의 지원여력에 따라서 변경될 것으로 예상됨.
- 기금의 지원방식은 일본의 사례 등을 고려할 때 지원사업에 따라서 출자와 투융자(메자닌), 채무보증이 차별적으로 실행되므로 지원사업에 대한 적합한 사업성 분석이 필요함.
- 출자사업과 메자닌사업의 경우 적절한 지원사업의 선정과 배당 및 상환가능성 및 배상시기에 대한 분석이 필요함
  - 채무보증의 경우 사업유형과 부실화가능성을 고려하여 적정 보증료를 책정하여 기금운용이 안정적으로 이루어 질 수 있도록 사전에 철저한 분석을 요함.

〈표 26〉 기금지원방식에 대한 방안 및 요건(예시)

구 분	개념	요건(일본사례)
출자	민간사업자 도시개발사업에 대해서 기금이 출자 (ex. 암센터 건설, 벚꽃 골목 정비 등)	- 지원의 적정성 및 채산성(10년 이내 배당가능사업) - 자본액 또는 사업비의 50% - 사업개시 안정 시 까지
메자닌	특정 지역 내 우량한 민간도시개발 사업에 대해 안정적인 금리로 자금의 장기공급 * 후순위의 메자닌 형태로 자금지원	- 지정구역 내 인정사업자 대상으로 녹지, 광장, 방재시설 등의 정비수반사업 등 - 대출(20년 이내), 총사업비의 50% 이내
채무보증	사업자의 발행채권에 대한 보증을 통해 원활한 자금조달 지원 (ex. 모리타워 등)	- 공공시설 등의 정비에 필요한 금액 또는 총사업비의 30% 중 적은 금액 - 사업리스크 심사 후 일반 금융기관의 여건을 감안하여 보증료 결정

라. 주요쟁점사항

- 기금의 조달항목을 고려할 때 주택도시기금의 지원대상에 대한 명확한 규정이 필요함.
  - 지원초기에는 도시재생사업 중 근린재생형 사업을 중심으로 지원하되 시범사업을 선정하여 충분한 위험요인을 파악 후 실행 방안을 보완하여 지원확대
- 출자·메자닌·채무보증을 실행하기 위한 적정한 프로세스 확립 및 운영기관이 필요
  - 도시재생에 대한 출자 등의 지원사업은 아직 우리나라에서 활성화되지 않은 분야로 사업성 분석에 대한 Know-how가 필요함
  - 대한주택보증의 경우 주택개발사업에 대한 전문성이 있으나 기반시설을 동반한 재생사업의 수익성 분석에 대한 전문성을 높

## 일 필요가 있음

- 출자사업의 경우 장기간 배당이 진행되지 않을 경우 기금의 자금운용에 악영향을 미칠 수 있음
  - 출자 후 장기간 동안 배당이 이루어지지 않으면 기금의 채무상태 악화의 원인이 됨.
  - 따라서 출자사업에 대한 도입초기 지원 비중을 최소화하고 시범사업 등을 통해서 출자지원으로 인한 영향요인 등을 분석할 필요가 있음
  - 사업의 확장을 위해서는 출자 등을 위한 별도의 조성항목을 유치하여 투자하는 방법도 고려할 필요가 있음
- 메자닌방식은 후순위채권투자로 인한 채무불이행 가능성위험에 대한 관리가 필요함
  - 선순위채권자와 지분투자자와의 사전협약을 통해서 사업에 대한 위험을 조정할 필요가 있으며 위험평가기준을 세우고 적합한 경우에만 지원이 이루어질 필요가 있음
- 채무보증의 경우에는 적절한 보증료산정 및 사후관리가 중요함
  - 채무보증은 사전적 사업성분석과 함께 사후적 관리가 필요하며 적절한 보증료의 산정 및 사후관리를 통해서 위험을 관리할 필요가 있음
- 합리적인 지원체계확립을 위해서 전문가 집단으로 구성된 선정위원회를 구성하여 엄격한 사업성 평가심사과정을 통과한 사업에 대해서 지원하며 지원규모도 보수적으로 접근할 필요가 있음
- 지원사업에서 손실발생 시 기금에 미치는 영향을 최소화하기 위해서 매기 적정수준의 충당금 및 출연금 등을 설정할 필요가 있음
  - 기금/대주보에 대한 출연 증대 방안 및 지원사업운영 한도 책정 검토

## 4. 임대주택공급

### 가. 임대주택공급관련 정부정책방향

- 정부의 임대주택공급계획에서 2017년까지 공공임대주택 51만 가구를 공급할 계획임.
- '17년까지 공공임대주택 사업승인 물량 51만호는 유지하면서, 행복주택은 당초 20만호에서 14만호로 줄이고, 줄어든 6만호는 주거취약계층을 위한 국민임대주택 등으로 대체 공급함으로써 저소득층과 무주택 서민들의 주거복지 기회를 확대하기로 계획함

〈표 27〉 2017년까지 공공임대주택 공급계획 조정(안)

구분	합계	건 설 임 대			매입·전세임대
		행복주택	국민임대 등	민간임대	
현행	51만	20만	6만	5만	20만
조정	51만	14만	11만	6만	20만

자료 : 국토교통부

- 연도별로는 연간 11만호 수준을 공급하되 여건변화, 공급의 공급능력 등 감안하여 물량, 유형 등을 탄력적으로 조정하며 2014년에는 영구·국민임대 2.2만호, 공공임대 2.8만호, 매입·전세임대 4만호 등 총 9만호의 공공임대주택을 공급할 계획임

〈표 28〉 공공임대주택 공급계획

2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
8만호	9만호	11만호	11만호	11만호

자료: 국토교통부

- 행복주택 공급방향은 당초 계획물량인 20만호에서 14만호로 축소하고 행복주택의 핵심 취지인 직주근접과 저렴한 임대료에 부합하는 다양한 용지를 활용하여 행복주택을 공급하기로 계획함
  - 향후, 지자체 수요조사 등을 거쳐 공급방식별, 지역별 물량배분과 공급계획을 구체화할 계획이며, 지역여건 등을 고려해 지자체가 제안하는 공급방식도 사업모델 다양화 차원에서 적극 검토하여 반영할 계획임

〈표 29〉 행복주택 건설부지별 공급계획

구 분		물량(안)	내 용
공공용지		3.8만	· 철도부지, 역세권개발지, 역 근처 공영주차장, 유수지, 공공시설용지 등
도시재생용지 등		3.6만	· 주거환경개선지역, 뉴타운 해제지역 등 노후 불량 주거지, 노후 임대단지, 산업단지 등
공기업 보유 토지	공공건설용 택지	3.9만	· 공기업(LH, SH 등) 보유 주택용지 중 역세권 및 직주근접 가능 용지를 전환·활용
	민간분양 예정지	2.7만	· 공기업(LH, SH 등) 보유 민간분양 주택 예정 용지 중 역세권·직주근접 가능 용지를 전환 및 활용

자료: 국토교통부

- 준공공임대주택을 도입하여 민간의 시장 여유자금에 의해 공공성을 갖춘 장기임대주택을 공급하여 서민주거안정화 및 주택거래활성화를 추진함
  - 민간매입임대의 일종이나 임대료 결정 등에 규제를 받는 대신, 조세감면, 주택기금 용자 등 인센티브가 부여됨
  - 기존 민간매입임대에 비해 임대의무기간 연장(5년 ⇒ 10년), 최초임대료·보증금 제한(주변시세 이하), 임대료 인상률 제한(연 5% 이하)등의 공공적 규제 부여

- 규제에 따른 인센티브로는 재산세 추가 감면, 양도소득세 추가 감면, 주택 매입·개량자금 주택기금 용자가 있음.

나. 정부의 정책방향과 관련한 기금의 역할

- 현재 기금은 건설임대와 매입임대 등에 대해서 기금을 용자하고 있으며 올해 1월 13일부터 준공공임대주택에 대한 매입·개량자금대출을 시행하고 있음

<표 30> 임대주택관련 기금지원항목

구분	공공임대주택	국민임대	행복주택	준공공임대 (매입자금)
세대당 주택규모	전용 85㎡ 이하	전용 60㎡ 이하	전용 48㎡ 이하	전용 85㎡ 이하
임대(의무) 기간	5년(공공·민간) 또는 10년(공공)	30년	4~6년	10년
기금 용자 (1호당)	<대출한도> 60㎡이하: 5,500만원 60㎡~85㎡: 7,500만원 <대출금리> 60㎡이하: 연 2.7%, 60㎡~85㎡: 연 3.7%, <상환기간> 10년 이내 임대기간동안 거치 후 20년 분할상환	<대출한도> 3,171만원 ~6091만원 <대출이율> 연 2.7% <상환기간> 20년 거치 후 20년 원리금균등 분할상환	<대출한도> 3,586만원 <대출이율> 연 2.7% <상환기간> 20년 거치 후 20년 원리금균등 분할상환	<대출한도> 7,500만원 <대출이율> 연2.7% <상환기간> 10년 만기 일시상환

자료: 국토교통부

- 임대주택건설에 따른 기금지원은 임대주택공급량과 기금지원금액에 대한 추정으로 선정이 가능함
  - 현재 기금의 지원항목과 이자율이 정해져 있으므로 정부의 임대주택 공급계획량이 어느 정도 실현될 것인가에 따라서 기금지출액이 결정
  - 다만 건설에 따른 기금지원이 기금의 수익성에 미치는 영향은 건설임대에 대한 지원금리(2.7%~5%)와 기금의 조달금리 사이의 차이를 통해서 이익 및 손실에 대한 평가액을 산정할 수 있음
  - 2013년 기금의 조성금리가 2.8%까지 크게 낮아졌으나 운용항목의 금리도 낮아지고 있어 운용평균금리와 조성평균금리의 차이가 점차 감소하는 추세임
  - 따라서 각 지원항목의 비중에 따라서 기금에 미치는 영향이 차별화되어 나타날 것으로 예상됨.

〈표 31〉 국민주택기금의 조성 및 운용금리

(단위 : %)

구 분	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13
조성 평균 금리	5.69	5.29	5.31	5.10	4.63	4.03	3.79	3.31	3.34	3.48	3.45	2.80
운용 평균 금리	5.92	6.27	5.82	5.72	5.76	5.34	4.82	4.02	3.81	3.85	3.65	3.04
금리차이 (운용-조성)	0.23	0.98	0.51	0.62	1.13	1.31	1.03	0.71	0.47	0.37	0.2	0.24

자료 : 국토교통부

- 민간임대주택사업인 준공공임대주택이 기금에 미치는 영향은 공공물량의 규모에 따라서 결정될 것으로 사료됨.

- 기존 민간부분 매입임대에 대한 지원규모를 통해서 준공공임대 주택의 적정 지원규모를 추산하고 기금지원금액을 산정함
- 지원금액에 대한 금리와 조달금리의 차이를 통해서 기금 수익성에 미치는 영향분석
- 행복주택의 경우 기본적인 지원방안은 국민임대주택건설과 동일하나 지역재생사업과 연계된 경우 지원금리를 1%로 낮추는 방안도 제시되어 있음
  - 지자체에 대한 1%금리지원은 규모를 최소화할 필요가 있으며 향후 저리지원 물량의 비중을 기금에 미치는 영향에 따라서 조정할 필요가 있음
- 결과적으로 임대주택에 대한 지원이 기금재무에 미치는 영향은 부문별 지원규모와 지원액의 합계액으로 산정하고 운용금리와 조달금리와의 차이를 통해서 기금의 수익성에 미치는 영향 분석

#### 다. 기금의 자금운영에 미치는 영향에 대한 분석

- 건설임대 공급계획
  - 공공부분의 주택공급은 2013년부터 2017년까지 약 36만호 공급 예정이며 이 중 건설임대주택의 공급은 약 31만호로 예상됨.

〈표 32〉 연도별 공공부문 주택사업승인 계획

(단위 : 만호)

구 분	총계	2013	2014	2015	2016	2017
합 계	36.2	6.6	7.4	7.4	7.4	7.4
분양	5.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
건설 임대	소계	31.2	5.6	6.4	6.4	6.4
	행복	14	0.2	2.4	3.8	3.8
	영구	1.2	0.4	0.2	0.2	0.2
	국민	6	2.7	1.5	0.6	0.6
	공임					
	공공	4	0.8	1.1	0.7	0.7
	민간	6	1.5	1.2	1.1	1.1

□ 건설임대 기금지원가정 및 분석결과

- 분석기간 : 2014년~2017년의 공급계획에 대해서 2025년까지 현금흐름 분석 (준공공임대주택은 공급물량이 불확정적이므로 분석에서 제외)
- 기금지원조건 : 60㎡이하(연 2.7%, 5,500만원 한도), 60㎡~85㎡(연 3.7%, 7,500만원 한도)이며 국민임대주택과 행복주택은 20년 거치 후 20년 분할상환조건이며 공공임대주택은 10년 거치 후 20년 분할상환조건임.
- 실질적인 호당 지원금액은 2009년부터 2013년까지 5년간 지원실적을 분석하여 국민임대는 38,742천원, 공공임대주택은 55,219천원을 적용하고 행복주택은 정부의 계획을 고려하여 호당 36,000천원을 적용함
- 행복주택과 국민임대주택 등은 60㎡이하로만 공급되며 공공임대의 경우 85㎡까지 공급가능하고 2010년 기준 공공임대주택의

재고비중을 고려하여 60m<sup>2</sup>이하의 비중을 91%로 적용함.

□ 건설임대 분석결과

- 상기 가정을 통해서 분석결과 공공임대주택의 원금이 상환되기 시작하는 2023년까지 기금의 연간 순 현금흐름은 (-)값을 나타내므로 기금의 운용 시 유동성확보를 고려할 필요가 있음
- 누적 손익흐름은 2025년 703억원으로 손실로 최대치를 나타내며 유형별 분석에서는 공급규모가 많은 행복주택의 영향이 큰 것으로 나타남.

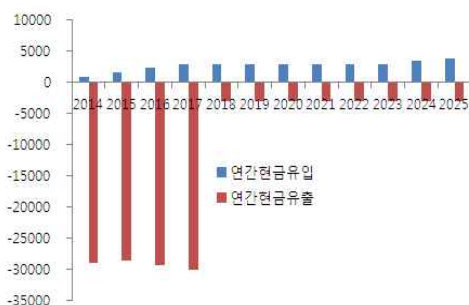
[그림 26] 유형별 누적손익흐름  
(단위: 억원)



[그림 27] 손익흐름 추이  
(단위: 억원)



[그림 28] 현금유입 및 유출  
(단위: 억원)



[그림 29] 현금흐름 추이  
(단위: 억원)



〈표 33〉 공공부문 임대주택의 기금지원에 따른 영향

(단위 : 억원)

구분		2014	2015	2016	2017	2020	2023	2025
국 민 임 대	용자금액	5,811	2,325	2,325	2,325	-	-	-
	용자누계	5,811	8,136	10,460	12,785	12,785	12,785	12,785
	이자수입	157	220	282	345	345	345	345
	조달비용	163	228	293	358	358	358	358
	손익흐름 (연간)	-6	-8	-10	-13	-13	-13	-13
	손익흐름 (누계)	-6	-14	-24	-37	-76	-114	-139
행 복 주 택	용자금액	8,640	13,680	13,680	13,680	-	-	-
	용자누계	8,640	22,320	36,000	49,680	49,680	49,680	49,680
	이자수입	233	603	972	1,341	1,341	1,341	1,341
	조달비용	242	625	1,008	1,391	1,391	1,391	1,391
	손익흐름 (연간)	-9	-22	-36	-50	-50	-50	-50
	손익흐름 (누계)	-9	-31	-67	-117	-266	-415	-514
공 공 임 대 주 택	용자금액	13,805	11,044	11,044	11,044	-	-	-
	용자누계	13,805	24,849	35,892	46,936	46,936	46,936	45,464
	이자수입	385	693	1,001	1,310	1,310	1,310	1,268
	조달비용	387	696	1,005	1,314	1,314	1,314	1,273
	원금상환							952
	손익흐름 (연간)	-1	-2	-4	-5	-5	-5	-5
손익흐름 (누계)	-1	-4	-7	-12	-26	-40	-49	
연간 총 손익흐름		-16	-33	-50	-67	-67	-67	-67
누적 총 손익흐름		-16	-49	-99	-166	-367	-569	-703
현금유입		775	1,516	2,256	2,996	2,996	2,996	3,907
현금유출		- 29,047	- 28,597	- 29,354	- 30,112	- 3,063	- 3,063	- 3,022
순현금흐름		- 28,272	- 27,081	- 27,098	- 27,116	- 67	- 67	885
누적현금흐름		- 28,272	- 55,353	- 82,452	-109,567	-109,769	-109,970	-108,632

## 라. 주요쟁점사항

- 현재 기금의 건설임대주택에 대한 지원금리가 낮아 장기적으로 기금의 운용에 어려움을 가져올 수 있음
  - 현재 지원되고 있는 2.7%도 이미 조성금리보다 낮은 수준이며 기존에 도시형생활주택 등에 대해서 2%대 용자지원이 이루어진 항목이 있어 누적현금흐름은 더욱 악화될 수 있음
  - 따라서 조성금리 이하로 지원되는 공급자 지원항목에 대한 비중의 조정이 필요하며 2%이하의 초저금리 지원항목의 재개는 제고할 필요가 있음
  - 운용금리를 조성금리의 일정수준 이상으로 유지하는 기준을 마련하고 지원항목들의 적정 운용금리를 재조정할 필요가 있음
- 행복주택과 준공공임대주택이 기금의 유동성에 미치는 영향을 최소화하면서도 공급목적을 달성하기 위해서는 저리자금지원 외에 다양한 지원방안을 마련할 필요가 있음
  - 기금을 통한 저리자금의 용자는 임대주택공급 활성화를 목적으로 하므로 기금의 지원의 효과를 높일 수 있는 지원방안을 마련할 필요가 있음.
  - 행복주택의 경우 최근 공급을 희망하는 지자체들이 적극적으로 유치에 나서고 있으므로 지자체와 연계하여 재정적 지원(임대주택유지에 대한 관리비용 등)과 행정적 지원방안(개발단계와 유지단계에서 지원조직 마련 등) 등을 추가로 개발할 필요가 있음.
  - 준공공임대주택은 공급자들이 참여가능 한 기대수익률을 사전에 설정하고 저리자금지원, 세금부담경감, 임차인 유치를 위한 행정적 절차지원 등 복합적인 지원체계를 마련할 필요가 있음.

### Ⅲ. 종합평가 및 정책제언<sup>6)</sup>

□ 기금 운용 규모는 지속적으로 확대 및 위험 증대. 조성 여건 불확실성도 증대 ⇒ 재정 안정성 담보를 위한 운용 방안 도입

○ 기금 재정 안정성을 담보로 한 운용 및 관리가 필요

- 주택시장 침체 지속 및 패러다임 변화로 거래에 의존하는 재원조성은 한계에 직면할 수 있음. 또한 청약저축 역시 주택수요 위축을 감안할 때 안정적 재원으로서 역할 제한적일 가능성이 높음

- 기금운용 측면에서 중장기 재무전망모델을 구축하고, 이를 토대로 선제적인 관리 필요

○ 청약저축을 대체할 수 있는 조성 방안 준비 필요

- 기존 청약저축은 분양권 외에도 자금마련의 역할을 수행하였으나 최근 자금마련 기능이 다소 약화되고 있어 이에 대한 보완책을 통해 안정적 재원으로서 기능 제고 필요

□ 조성 및 운용 금리차 축소에 따른 대응 전략

○ 조성 및 운용 금리 격차 축소로 기금운용 손익흐름 악화 가능성 상존. 기금의 지속가능한 기능을 수행할 수 있는 방안 강구 필요

○ 시중금리와 연동하는 조성 및 운용금리 체계의 정립

6) 본 장의 평가 및 제안내용은 앞의 본문을 발췌한 것으로 순수한 연구진의 생각으로 관련 부처들과의 의견과는 다름. 본 토론회 성격이 최종 결론을 도출하기 위한 목적이라는 점에서 연구진의 생각을 여과없이 전달하는데 본 장 내용을 구성하였으며 최종결론은 아님.

- 기준금리±a 방식의 조성 및 운용 금리체계 마련
- 조성 및 운용 금리 격차를 고려한 기금 운용 한도 등 책정

○ 개별 지원사업의 금리 조정 점검

- 가능하다면 개별 지원사업으로 구분하여 금리 격차를 최소화 하도록 하고 지원사업별 교차보조를 통해 전체 현금흐름 안정성 확보

□ 위험 및 재정 안정성을 유지하는 지원사업 운용 최적화

○ 운용 규모 적정성 점검 및 기금 의존적 주택정책 최소화

- 앞에서 언급한 대로 재원조성원 변동성과 운용 위험을 종합적으로 검토하여 개별 사업 혹은 전체 기금의 운용 한도 등을 책정하여 운영
- 기금의존적 정책을 최소화할 수 있도록 기금 지원 대상 혹은 사업분야에 대한 사전적 스크린 철저하게 실시하고, 지원사업별 우선순위 분배를 통해 제한적 재원의 정책적 효과 극대화 유도

□ 주택도시기금 확대 개편과 운용 방안 검토

- 주택 및 도시 문제에 대한 지원 니즈 변화에 대한 적절한 대응으로 판단되나 지원 우선순위, 사업범위 등에 대한 검토 필요
- 기금 안정성 확보를 위한 충당금, 출연 등 다양한 방안 마련
- 보수적 운용을 위한 사업성 평가 철저 및 전문성 확보 선결
- 조성 및 운용금리 차를 이용한 신규사업 지원한도 기준 마련

## 참고문헌

- 국토교통부, 『2014년 국민주택기금 업무편람』, 2014.3
- 국토교통부, 「2014년 국토교통부 핵심과제 실천계획」, 보도자료, 2013. 9. 10.
- 국토교통부, 「'주택기금' 설립 한세대 맞아 '주택도시기금' 으로 개편」, 보도자료, 2014. 2. 26.
- 국토교통부, 「하우스푸어 주택, 리츠가 산다」, 보도자료, 2013. 4. 29.
- 국토교통부, 「4.1, 8.28 부동산 대책 후속조치 추진」, 보도자료, 2013. 12. 3.
- 국토교통부, 「'공유형 모기지' 12월 9일부터 1.5만호 공급」, 보도자료, 2013. 12. 3.
- 국토교통부, 「低利 주택구입 지원자금 하나로 통합된다」, 보도자료, 2013. 12. 3.
- 국토교통부, 「내 집 마련의 꿈, “디딤돌 대출”로 이루세요!」, 보도자료, 2013. 12. 31.
- 국토교통부, 「도시재생선도지역 공모착수」, 보도자료, 2014. 1. 9.
- 국토교통부, 「1.13일부터 「준공공임대주택 매입·개량자금대출」 시행」, 보도자료, 2014. 1. 10.
- 국토교통부, 「리츠를 활용한 새로운 임대주택 공급모델 마련」, 보도자료, 2014. 2. 26.
- 국토교통부, 「서민·중산층 주거안정을 위한 임대차시장 선진화 방안 추진」, 보도자료, 2014. 2. 26.
- 국토교통부, 「도시재생선도지역 13곳 지정」, 보도자료, 2014. 4. 28.