

10. 韓國住宅政策의 發展方向과 HabitatII를 위한 아시아지역 住宅金融發展戰略 國際 심포지움

주최 : 국토 개발연구원 유엔인간정주위원회

지난 3월 20일(월) 국토개발연구원(원장 : 李建榮)과 유엔인간정주위원회가 공동으로, 다가오는 21세기를 대비한 주택정책을 모색하는 「한국주택정책의 발전방향과 HabitatII를 위한 아시아지역 주택금융발전전략 심포지움」을 3일간 개최했다. 이날 심포지움중 한국주택정책의 발전방향과 한국의 주택금융정책 발전전략에 관한 주제 발표내용을 게재합니다. (편집자주)

주택문제의 현황과 정책방향

河 晟奎(중앙대학교 교수)

1. 한국주택문제의 양상과 주거실태

한 국가의 주택문제는 경제수준, 정치제도 그리고 주거문화에 따라 다양하게 나타난다. 본고는 주택문제를 크게 4가지 범주로 나누어 살펴보고자 한다. 첫째, 주택의 양적인 문제로서 우리나라는 1960년 이후 계속적으로 주택공급율이 하락하는 추세를 보이고 있다. 이러한 주택공급의 부족, 주택난은 농촌보다 도시지역이 심각하게 나타나고 있으며, 주택공급이 가구수의 증가를 따라잡지 못하는데서 잘 나타나고 있다. '200만호 주택건설' 이후

주택공급율이 다소 상승하였으나 도시지역은 여전히 주택부족난을 겪고 있다.

둘째, 경제성장에 힘입어 주택의 질적수준은 향상되고 있다. 주택의 평균 규모는 1975년에 17.6평이었으나 1990년 현재 2.45평으로 크게 증대하였다. 한편 입식부엌, 수세식 화장실 등 전반적 주택 서비스수준은 향상되고 있으나 소득계층간 주거수준의 격차는 점차 심화되는 양상을 보이고 있다. 전국적으로 단칸방 살이 가구가 292만가구이며, 서울만도 89만가구이다. 아직도 수백만명의 사람들이 달동네, 산동네의 불량무허가주택(주거지), 비닐하우스 등에 살아가고 있다.

셋째, 우리나라 주택가격은 세계에서 가장 비싼 것으로서 서울의 경우, PIR(소득대비 주택가격)은 9.38배(1991년)로 세계 평균인 5.0배를 훨씬 상회하고 있다. 그리고 RIR(소득대비 임대료) 역시 세계평균인 18% 보다 월등히 높은 35%을 기록하고 있다. 이러한 비싼 주택가격으로 서울시민의 38% 만이 내집을 가진 가구이며, 세입자의 비중(60%이상)이 날로 증대하는 추세에 있다.

넷째, 주거불안정과 주거불평등이 심화되고 있다. 경제성장에 걸맞지 않게 주거빈곤층이 상존하고 있으며 주거빈곤층의 집단주거지가 재개발로 인해 철거되고 있다. 합동재개발의 경우 원주미의 입주율은 10%수준으로서 불량촌 주민의 주거수준의 향상에 기여하기 보다 외지인(중산층)의 주거지화로 변모하고 있다. 한편 세입자들은 재개발로 인해 상대적으로 임대료가 저렴한 주택(불량촌)이 철거됨으로서 주거불안정을 가중시키는 결과를 가져오고 있다.

2. 정부의 역할 : 주택정책프로그램

정부가 주택시장에 개입하는 이유는 주택시장의 실패, 불공정거래, 담합등의 문제를 해결하기 위함이며 소득재분배적 사회형평성을 추구함이다. 그동안 정부는 다양한 방법으로 주택시장에 개입하였으며 서민주거안정을 위한 주택정책을 펴왔다. 중요한 주택정책 내용으로는 :

첫째, 공공부문주택공급의 확대이다. 예를 들어 대표적 공공주택기관인 대한주택공사는 그동안 주택공급확대를 통한 서민주거안정에 기여하였으나, 공급된 주택의 대부분(60%)이 분양주택으로 빈곤층의 주거안정보다는 내집을 장만할 만한 소득계층에게 혜택을 주는 주택프로그램을 위주로 했다. 한편 주택을 공급받기 위해서는 주택은행에 주택청약저

축 등 예금이 전제되고, 이는 은행에 정기적으로 예금이 불가능한 소득계층은 소외되는 결과를 가져온다.

둘째, 획기적이라 평가되는 주택정책으로서 공공영구임대주택(사회주택)의 공급을 들 수 있다. 200만호 주택건설계획하에서 공급된 19만호의 사회주택은 한국주택정책사에 최초의 일이자 마지막의 일이다. 법정영세민 등 우리사회 가난한자를 위한 사회주택은 주거복지적 관점에서 매우 괄목한 만한 정책이라 평가 받았으나 문민정부이후 사회주택은 그 제도 자체가 사라지고 말았다. 대신 공공주택이라 하여 빈곤층을 위한 주택프로그램이 새로 탄생하였으나 그 공급실적은 미흡한 실정이다. 지난날의 19만호 사회주택도 해당 지역(지역사회)의 주거상황과 수혜자들의 사회경제적 조건 등을 고려치 않고 시행하여 주거빈곤층이 많음에도 불구하고 입주를 기피하는 등의 여러가지 부작용을 가져오기도 했다. 사회주택정책은 중앙정부에 의해 주도된 획일적 입주자격 기준마련 등 지방정부의 역할과 기능이 최소화되는 문제점을 지니고 있다.

셋째, 주택정책에서 가장 강력한 정부의 시장개입의 하나는 '신규주택분양가 규제책'이다. 1980년대초 부터 본격화된 분양가 규제는 무주택서민의 내집마련의 꿈을 실현하고 주택가격을 안정시킨다는 정책목표를 담고 있다. 적실한 정책목표를 지니고 있지만 다양한 부작용과 사회적 위화감 등의 문제점을 낳고 있어 정책적 전환이 요구되고 있다. 신규주택가격을 규제(혹은 연동제)함으로서 주택건설업체는 이윤이 제한적이라는 이유로 주택공급의 위축, 부실시공, 주택시장의 왜곡등의 문제점을 나타나고 있다. 아울러 분양가와 시가의 차이가 많은 대도시 지역은 분양당첨자에게 엄청난 불로소득을 가져와 주택의 과소비와 주택투기를 촉발하는 원인이 되기도 한다. 이러한 분양가 규제는 단기적으로는 정책목표를 달성할 수 있다해도 장기적으로 시행하기에는 많은 문제점이 나타나고 있음에도 이를 시정하지 못한점이 정책의 획일성이라 비판받고 있다. 정부는 중·고소득층의 자가주택부문에 개입하여 가격규제 등의 정책보다는 저소득층, 빈곤층의 주거안정에 기여하는 정책에 더 큰 배려가 따라야 할 것이다.

넷째, 빈곤층이 집단으로 거주하는 소위 불량주거지(불량촌)의 재개발정책은 도시저소득층의 주거문제와 밀접한 관련을 지니고 있다. 1983년 부터 시작된 합동재개발은 그 취지가 주민주도적(가옥주 등 주민2/3 동의와 조합설립)이라는 민주적인 절차와 목적을 담고 있지만 결과적으로는 해당 원주민에게 큰 혜택을 주지 못하는 문제점을 지니고 있다. 서울의 대부분 합동재개발지구는 재개발이 완료된 이후 원주민의 입주율은 겨우 10~20

% 수준으로서 절대다수가 외지인이다. 이는 불량촌에 거주했던 원주민의 주거안정이나 주거수준의 향상에 기여하지 못하고 있으며, 재개발지구의 외지인의 비중이 큰것은 재개발아파트가 주택투기를 유발하는 대상으로 해석되고 있다. 한편 합동재개발의 경우 세입자에게는 조합원의 자격이 부여되지 않으며 세입자를 위한 대책은 합동재개발초기에는 전무했으나 세입자들의 반발과 투쟁으로 일정액의 이주비(생계비) 혹은 공공주택입주라는 위치를 확보했다. 그러나 불량주택의 철거를 전제한 합동재개발은 조합원이 된 가옥주와 비조합원인 세입자간의 첨예한 이해관계로 갈등을 유발하게 되고 이웃간의 유대가 밀접했던 ‘공동체’가 재개발로 붕괴, 해체되고 있다. 재개발을 일정대로 진행하기 위해서는 잔유한 세입자들을 강제로 철거해야 하는 경우 조합측이 동원한 철거반과 잔유세입간에 폭력적 사태가 종종 발생하여 국제적으로는 “한국은 가장 비인도적으로 빈민들을 강제철거하는 국가”로 지목되기도 하였다(’87년 UN 인간정주회의).

3. 주택정책의 전망과 발전방향

향후 주택정책은 발전적 개혁이 요구되고 있으며, 특히 2000년대의 사회변화와 주민욕구, 그리고 정치, 경제상황에 적절히 대처하는 새로운 주택정책수립이 요망되고 있다. 주요한 주택정책의 발전방향을 요약하면 :

1) 2021년에는 우리나라 전체인구의 13.1%가 65세이상의 고령인구로 구성될 것으로 전망하고 있다. 이미 선진국에서 경험하고 있는 고령화사회가 도래한다. 이러한 고령인구가 증대하는 사회에서의 주택정책은 이들 고령인구를 겨냥한 주택프로그램이 개발되어야 하고 주택을 다양하게 개발 공급될 수 있도록 하는 각종 법률과 제도가 마련되어야 한다. 특히 WTO 등의 영향으로 농촌인구는 급격히 줄어들고 도시인구가 증가하는 인구이동 및 인구구조특성을 감안하여 2000년대의 국민주거안정을 위한 주택정책의 “신구상”이 시급하다고 판단된다.

2) 향후 정부의 주택정책은 공공과 민간의 역할이 구분될 수 있도록 공공주택의 범위와 역할규명이 필요하다. 작은 정부와 지방자치라는 시대적요구를 수렴하는 뜻에서 “민간의 역할증대” 및 “지방정부의 기능강화”라는 정책변화를 가져와야 한다. 이는 주택정책의 세계적 추세이며 2000년대 한국주택정책의 진로이기도 하다. 공공주택정책은 주택시장에서 구매력이 없는 저소득층이나 사회적으로 소외된 계층(노령가구, 신체장애가구, 결혼가

구 등)에 주력하며 분양주택의 공급보다 임대주택의 공급에 우선권이 부여되어야 한다. 그리고 중·고소득층을 대상으로한 주택은 시장경제원리에 입각하여 민간부분에 돌려져야 한다. 이러한 의미에서 중·고소득층이 입주하는 신규주택의 분양가 규제 등의 제도는 점진적으로 철회되어야 한다.

3) 세계적인 추세와 하나는 ‘국민 주거권(housing rights)의 보장’이라는 사실이다. UN 및 국제적인 비정부기관(NGOs)들은 인간의 기본적 권리로서 주거권을 강조하고 있다. 이미 UN에서는 “인간의 기본권으로서 주거안정을 확보하는 주거권”을 천명하였고 대책없는 빈민층의 강제철거 등은 명백히 주거권을 침해하는 행위로 규정, 이를 각국에 통보, 조사하는 단계에 이르렀다. 지금까지 행해진 우리나라 도시지역 재개발지구의 세입자 강제철거는 국제적으로 인권 및 주거권문제로 비화될 소지가 충분하다. 세계화를 표방하는 국정목표와는 정면으로 배치되는 부분이라 판단된다. 향후는 주택 및 주거지재개발사업에 있어 주거권의 침해여부를 따져야 하고 이러한 주거권 침해사례가 발생하지 않도록 법적 제도적인 조치가 마련되어야 할 것이다.

4) 비정부기관(NGOs)과 지역사회주민조직(CBOs)의 역할이 증대될 것으로 보인다. 민주화와 지방화가 가속화 될수록 민간단체들의 목소리가 높아지게 되며 이들 조직체들은 정부의 정책에 대한 견제 내지 비판기능을 수행할 것으로 보인다. 특히 주택 및 재개발문제는 지역성이 강하여 해당지방정부와 지역사회 주민들간 잦은 마찰과 갈등을 예상할 수 있다. 종전의 중앙정부중심적인 하향적 접근은 점차 줄어들고 지방정부주도적인 지역사회 개발사업이 주민의 의사에 따라 상향적인 접근을 하게 될때 주민단체의 역할은 더욱 증대하게 된다. 선진외국과 같이 주민의 참여와 주민중심의 재개발 및 주택프로그램의 개발이 향후 우리나라의 주택정책방향의 틀이 되어야 할 것이다.

5) 끝으로 2000년대의 한국사회는 복지와 형평성을 추구하는 사회발전모형을 예상할 수 있다. 이를 위하여 주택부문에서는 인간다운 삶을 보장하는 최저주거기준(housing minimum standard)이 설정되어야 한다. 그리고 주택공급확대에만 급급하는 물량확대정책은 점차 질적인 주거수준을 높이려는 방향으로 전개될 것이며, 인간의 최소한의 주거욕구가 충족되고 주거권이 보장되는 정책에 우선권을 두어야 할 것이다.

금융자율화와 주택금융정책방향

李 揆 邦(국토개발연구원 부원장)

I. 주택금융과 국민경제

○ 국민경제내 주택부문의 비중

- GNP대비 주택투자의 비중은 1987년 이전에는 4.5% 수준에 머물렀으나 88-92년의 주택 200만호 공급계획을 거치면서 8% 수준으로 증가하였음.
- 1인당 GNP를 기준으로 GNP대비 주택투자비율을 국제비교하면 우리나라의 적정주택 투자비중은 6-6.5% 수준임.

〈표 1-1〉 GNP대비 주택투자주택금융

(단위 : 90년불변가격 10억원, %)

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
GNP(A)	108,103	121,037	135,913	152,229	162,684	178,262	194,459	204,231	215,641
주택투자(B)	4,965	5,651	6,161	7,559	9,050	14,577	16,470	15,373	16,989
B/A	4.5	4.7	4.5	5.0	5.6	8.2	8.5	7.5	7.9
주택금융지원 (경상, 억원)	10,320	10,208	14,034	16,405	29,168	63,389	64,669	72,385	82,171
GNP deflator	73.3	76.7	80.7	86.3	90.9	100	110.2	116.9	122.4
주택금융지원 (불변10억원)(C)	140.79	1342.6	1739.0	1900.9	3208.8	6338.9	5868.3	6192.0	6713.3
C/A(%)	1.3	1.1	1.3	1.2	2.0	3.6	3.0	3.0	3.1
C/B(%)	28.4	23.8	28.2	25.1	35.5	43.5	35.6	40.3	39.5

○ 주택보급율 및 주택가격

- 주택투자의 증가에 힘입어 주택보급율은 1985년 69.8%에서 1994년 현재 81.7%(추정)로 제고되었음.
- 주택가격지수는 1990년말을 100.0으로 할 때 1987년 63.7이던 것이 년 14%씩 상승하여 1991년 4월에는 105.8에 이르렀고 그 이후 연 4%씩 계속 하락하였고 94년말 이후 현재까지 91.8 수준에서 안정세를 보이고 있음.
- 소득에 대비한 주택가격수준(Price-Income Ratio)은 소득증가 및 주택가격 안정에 힘입어 최근 들어 낮아지고 있으나 94년 현재 6.4로 아직도 높은 수준임.
 - 이는 동경의 11.55, 런던의 7.24, 홍콩의 7.43보다는 낮은 수준이나 싱가포르 2.8, 워싱턴 3.9, 파리 4.2 등에 비하면 높은 편임.
- 주택매매가격의 안정에도 불구하고 주택전세가격은 91년 102.0, 92년 109.7, 93년 112.3으로 상승세를 보이고 있음.
 - 이는 열악한 주택구입능력과 주택가격안정으로 인한 주택투기수요의 감퇴로 주택시장이 실수요위주로 전환되고 있음을 의미

○ 주택금융의 위상

- GNP에 대비한 주택금융자금지원 비중도 88년 이전에는 1%를 약간 상회하였으나 최근에는 3% 수준으로 높아졌고 주택투자에 대비한 주택금융자금지원비중도 40%에 이르고 있음.
- 전체금융에서 차지하는 주택금융의 비중도 88년 이전 7% 수준에서 '93년에는 12.9%로 커졌음.
- 주택금융의 비중이 커진 것은 시장여건의 변화에 의한 것이라기 보다는 실물 및 금융 양부문에 대한 정부의 개입에 의한 것임.
- 이러한 주택금융의 증가에도 불구하고 주택금융지원은 아직 낮은 수준임.
 - 주택가격대비 대출금 비중이 20% 수준에 그치고 있으며 자기자금부담율이 80%로 매우 높음.

〈표 1-2〉 용자비율 추이

(단위 : 만원)

구 분	82	84	86	88	92	82-92
주택소요자금	1,671.2	2,250.4	3,007.0	3,203.8	4,083.2	2.44배
(자 기 자 금)	1,062.2	1,553.9	2,129.2	2,055.8	2,930.3	1.67배
(용 자 금 액)	508.1	589.7	645.3	729.0	847.1	
용 자 비 율	30.4	26.2	21.5	22.8	20.8	9.6%감소

건설부, 주택정책의 평가와 향후정책방향에 관한 연구

II. 주택금융의 현황 및 문제점

1. 주택금융의 현황

1.1 주택금융 체계

○ 제도권 주택금융

- 공공주택금융과 민간주택금융으로 구분됨.
- 공공주택금융은 국민주택기금과 농협의 농촌주택개량자금으로 구성됨.
- 민간주택금융은 주택은행, 일반은행, 생명보험회사 등에서 담당하고 있음.
 - 정책금융으로서 일반금융과 구분되고 정부의 주택공급정책에 긴밀히 연계되어 운용되고 있으며 최근의 정책금융 축소 및 금융자유화, 민영화로 환경변화를 가장 크게 맞이하고 있는 부문임.

○ 비제도권 주택금융

- 전세제도
- 선분양제도
- 주택공제조합의 대출 및 보증
- 재개발·재건축에 대한 이주비지원

〈표 2-1〉 제도권 주택금융의 추이

(단위 : 10억 원)

	1985	1988	1989	1990	1991	1992	1993	85-93 increase(%)
Korea Housing Bank(A)	1,998.5	3,291.1	4,671.3	6,170.3	7,620.0	9,520.8	11,360.6	468.5
National Housing Fund(B)	2,648.0	3,910.1	5,000.9	7,624.4	9,802.4	11,930.5	14,601.0	451.4
Agricultural Cooperatives Federation	425.7	497.9	514.5	535.4	590.8	696.2	816.4	91.8
Citizen's National Bank	249.6	403.8	434.4	594.9	887.3	1,150.1	1,438.8	476.4
Life Insurance Companies	78.2	94.8	98.3	158.7	778.3	942.3	1,098.6	1,304.9
Commercial Banks		232.3	329.5	472.7	562.1	634.9	712.4	
Local Banks		84.7	120.0	169.6	194.3	196.5	234.0	
Others Banks		88.8	112.5	112.2	145.9	193.8	114.1	
Total(C)	5,400.0	8,601.5	11,281.4	15,838.2	20,581.1	25,265.1	30,375.9	462.5
Share of KHB(A/C, %)	37.0	38.3	41.4	39.0	37.1	37.7	37.4	
Share of NHF(B/C, %)	49.0	45.5	44.3	48.1	47.7	47.3	48.1	

1.2 제도권 주택금융

○ 국민주택기금

- 자금조성

- 청약저축과 제1,2종 국민주택채권에 대한 자금조성비중이 88-92년에는 50% 이상을 차지하고 있으며 최근에는 대출금리회수자금의 조성비중이 33%까지 높아지고 있음.
- 반면 국민주택기금의 공공성에 비추어 볼 때 정부지원은 매우 미약함.

- 자금운용

- 국민주택기금은 전용면적 18평 이하의 소형주택에 대한 분양 및 임대주택건설지원, 장기저리의 지원

〈표 2-2〉 국민주택기금 자금조성

(단위 : 10억원)

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
National Housing Subscription	-46.1	-125.2	163.3	693.6	801.8	728.6	112.8	-225.7
Savings Deposit	(-8.1)	(-21.2)	(19.1)	(34.4)	(27.3)	(22.0)	(3.1)	(-6.3)
Type 1 National Housing	132.3	144.9	214.4	359.3	584.8	719.4	792.1	927.7
Bonds	(23.2)	(24.5)	(25.1)	(17.8)	(19.9)	(21.8)	(21.7)	(25.9)
Type 2 National Housing	72.6	15.4	37.4	89.3	277.1	642.7	648.7	303.6
Bonds	(12.7)	(2.6)	(4.4)	(4.4)	(9.5)	(19.4)	(17.8)	(8.5)
Loan Collections	50.5	129.1	72.7	138.8	480.0	684.6	542.1	1,199.6
	(8.8)	(21.8)	(8.5)	(6.9)	(6.3)	(20.7)	(14.9)	(-33.4)
Borrowings from Gov't	100.0	100.0	130.0	230.0	-2.7	-357.3	-	-
	(17.5)	(16.9)	(15.2)	(11.4)	(-0.1)	(-10.8)	-	-
Gov't Contributions	-	-	30.0	30.0	-	-	-	-
	-	-	(3.5)	(1.5)	-	-	-	-
Fund carried over from the previous year	128.3	26.2	38.0	221.9	842.3	241.5	802.9	597.7
	(22.5)	(4.4)	(4.5)	(11.0)	(28.7)	(7.3)	(22.0)	(16.7)
Others	133.7	301.0	167.1	253.4	-51.1	651.9	753.0	782.1
	(23.4)	(50.9)	(19.6)	(12.6)	(-1.7)	(19.7)	(20.7)	(21.9)
Total	571.2	591.4	852.9	2,016.2	2,932.1	3,311.4	3,651.6	3,582.0
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

- 국민주택기금의 분양주택건설자금의 경우 대출기간은 최장 20-25년이며 가구당 1, 200-1,400만원까지 대출가능하며 임대주택건설자금의 경우 대출기간은 최대 25-30년이며 가구당 1,500-1,600만원까지 대출이 가능함.

◦ 민영주택자금

- 자금조성

- 한국주택은행의 경우에는 청약예금을 포함하는 예수금비중이 50% 이상을 차지하

다가 최근들어 그 비중이 10% 이내로 감소하였고 대출과 분양자격을 주는 주택부
금과 대출금 회수자금의 비중이 증대

- 특히 최근들어 주택채권의 발행비중이 증대하고 있는데 이는 향후의 주요 조성재
원이 될 것임.

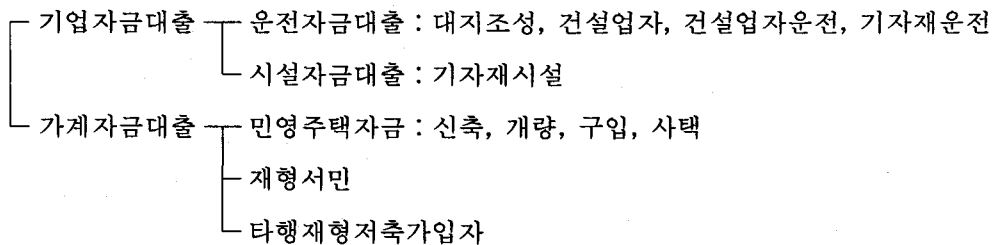
〈표 2-3〉 국민주택기금 대출금리 체계

(단위 : %, 연율)

		1986	1989	1990	1993
국민주택 건설업자자금		10.0	10.0	10.0	9.5
국민주택 대지조성자금		10.0	10.0	10.0	9.5
국민주택 자재구입대금		-	-	-	9.5
국민주택 건설자금	분양조합	10.0	10.0	10.0	7.5-9.5
	농촌주택	7.5	7.5	7.5	5.5
	임대주택	5.0	3.0	3.0	3.0
	근로복지	-	-	8.0	7.5-9.5
	사원임대	-	-	3.0	3.0
	다가구	-	-	10.0	9.5
국민주택 복권자금		4.0	-	-	-
재정 국민주택자금		8.0	8.0	8.0	8.0

-자금운용

- 30평미만의 주택에 대출지원을 한정
- 주택은행 주택자금대출 체계



〈표 2-4〉 주택은행 자금조성

(단위 : 10억원)

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
General Deposits	56.6 (8.4)	473.5 (38.7)	1,226.7 (63.3)	1,294.9 (42.8)	1,870.6 (54.5)	1,219.8 (33.5)	820.1 (22.6)	432.6 (9.8)
Savings Deposits for Housing Purchases	-51.6 (-7.6)	74.5 (6.1)	771.0 (39.8)	1,229.1 (40.6)	1,059.7 (30.8)	228.5 (6.3)	-414.5 (-11.5)	-205.5 (-4.6)
Others Deposits	108.2 (16.0)	399.0 (32.6)	455.7 (23.5)	65.8 (2.2)	810.9 (23.6)	991.3 (27.3)	1,234.6 (34.1)	638.1 (14.4)
Housing Installment Savings Deposits	94.6 (14.0)	100.5 (8.2)	100.1 (5.2)	232.3 (7.7)	328.9 (9.6)	618.4 (17.0)	746.8 (20.6)	1,115.0 (25.2)
Worker's Asset Formation Deposits	264.5 (39.2)	276.3 (22.6)	-107.1 (-5.5)	-76.3 (-2.5)	-58.1 (-1.7)	41.9 (1.2)	146.0 (4.1)	22.0 (0.5)
Loan Collections	65.9 (9.8)	90.7 (7.4)	165.5 (8.5)	173.2 (5.7)	355.2 (10.3)	489.3 (13.5)	648.7 (17.9)	871.3 (19.7)
Housing Bond	150.0 (22.2)	-0.3 -	- -	85.8 (2.8)	-128.5 (-3.7)	-67.2 (-1.9)	297.6 (8.2)	650.4 (14.7)
Capital	5.0 (0.7)	10.0 (0.8)	5.0 (0.3)	5.0 (0.2)	- -	- -	- -	- -
Fund carried over from the previous year	- -	- -	- -	925.4 (30.6)	803.7 (23.4)	788.2 (21.7)	662.5 (18.3)	657.0 (14.8)
Others	38.2 (5.7)	272.7 (22.3)	547.8 (28.3)	383.6 (12.7)	263.6 (7.7)	552.4 (15.2)	307.5 (8.5)	690.2 (15.6)
Total	674.7 (100.0)	1,223.5 (100.0)	1,938.0 (100.0)	3,023.9 (100.0)	3,435.4 (100.0)	3,642.8 (100.0)	3,629.2 (100.0)	4,438.5 (100.0)

〈표 2-5〉 주택은행주택자금 대출금리

(단위 : %, 연리)

	1986	1989	1990	1993
기업자금대출	11.5	12.0	11.0	9.0-11.5
가계자금대출	11.4	11.5	11.5	9.5-11.5

1.3 비제도권 주택금융

○ 전세제도

- 주택임차자가 주택가격의 절반 가량에 해당하는 돈을 주택소유자에게 건네주고 임대 계약 해지시에 원금을 돌려받는 제도임.
- 임대자는 자금활용측면에서, 임차자는 월세에 대해 신경쓰지 않고 전세금을 향후 주택구입자금의 일부로 활용할 수 있다는 점에서 선호됨
- 전세가구는 전가구의 약 28%에 달하며 대도시지역에서는 37.1%로 그 비중이 높음
- 1991년의 전세자금규모는 32.6조원 정도로 추계되었음. 이는 91년말 현재 예금은행의 주택자금규모인 9.7조원의 3배이상의 규모임

○ 주택선분양제도

- 주택선분양제이란 20세대 이상의 주택건설시 주택이 완공되기 이전에 분양할 수 있도록 허용하는 것으로서 입주하기전에 분양가격의 최고 80%를 선납받을 수 있도록 함.
- 제도권 주택금융지원이 부족한 현실하에 주택공급 활성화를 위하여 소비자의 주택구입자금을 앞당겨 모아서 주택건설업체에 건설자금을 지원하는 것.
- 한 연구에 의하면 공동주택 45만호를 지을 경우 선분양에 의한 자금조달규모는 년 10조 2,753억원 정도로 추산됨.

○ 주택사업공제조합(Korea Housing Financial Cooperative)

- 조합원인 주택사업자의 지분에 따라 건설자금을 대출해주거나 금융기관 대출에 대한 보증업무를 수행함.
- 출자지분액의 90% 한도내에서 주택건설부지 매입자금, 운영자금, 어음할인 등을 대출해주며 용자기한은 1-2년(어음할인은 90일 이내)임.
- 용자실적: 93년말 현재 용자누계는 1,298건에 5,795억원임으로 용자가능금액의 89%에 달하고 있음.

○ 재개발 재건축사업에 대한 이주비지원

- 재개발·재건축사업을 원활히 추진하기 위하여 건설업체는 자기자금 또는 금융기관의 연계를 통하여 원주민들에게 사업기간 동안 이주비를 단기적으로 지원함.
- 20년 이상된 노후주택수는 서울시의 경우 전체 주택수의 40-50%에 이르고 있으며

수도권의 택지확보가 점차 어려워져감에 따라 재개발사업이 약 298만평, 재건축사업이 약 300여만평에 이르고 있으며 점차 확대될 것으로 예상됨.

〈표 2-6〉 대출금리

(단위 : %)

이자납부기간별	1월 이내	3.0
	1월-3월	3.5
	3월-6월	4.5
	6월 초과	5.0
	연체 이율	16.0
어 음 할 인		3.0

-년 1만호에 대한 이주비지원을 평균 5천만원으로 가정하면 재개발·재건축에 대한 건설업체의 자금지원은 년 5,000억원 규모.

- 2-3년전만해도 3,000만원 정도이던 것이 최근 들어 이주비지원이 최고 무이자 8,500만원 유이자 3,000만원 제공하는 경우도 있으며 대부분 8,000-9,000만원의 자금지원(유이자 1,000-2,000만원)

2. 문제점 및 원인

2.1 문제점

○ 제도권 주택금융의 절대적 부족

-시장금리인 회사채 수익율이 86-93 기간동안 평균 15.2%인데 비해 주택자금 공공자금이 10% 이하로, 민영자금은 10% 안밖으로 공급되어 왔음.

-주택자금이 장기·저리로 공급됨으로써 자금조성이 어려운 반면 주택부족과 주택가격상승으로 인해 주택자금에 대한 수요가 커서 주택자금에 대한 초과수요가 상존하고 있음.

-이에 따라 자금조성이 시장기능에 의하기 보다도 제도에 의한 반강제성을 띠고 있음.

- 청약예금, 청약부금, 청약저축가입자에 한해 규제가격으로 신규주택을 공급함으로써 주택자금을 조달하고 있음.
- 제1종 국민주택채권 등은 법률로 의무매입하도록 되어 있는 준조세적 성격임.
- 채권시장의 미발달로 인해 대출채권의 유통이 힘들어 레버리지효과를 얻을 수 없음.
- 민영주택자금의 경우 단기로 자금을 조성하는 반면 장기로 대출하는데 따른 어려움도 겪고 있음.
- 주택자금조성의 불안정성
 - 제도권 주택자금이 금리조정 등 시장기능에 의하지 않고 제도에 의한 재원에 의존하는 상황에서 그 주요조성원인 국민주택채권, 청약저축, 청약예금이 특성상 부동산경기에 영향을 많이 받아 안정적인 재원조달이 어려움.
 - 주택경기가 침체되었던 86-87기간, 91-93기간의 자금조성내역과 200만호계획기간이었던 88-90기간의 자금조성을 비교하면 자금조성의 불안정성을 쉽게 알 수 있음.
- 공공과 민간의 역할 구분의 불분명
 - 자금조성측면
 - 국민주택기금에서 정부부문이 차지하는 비중의 지원이 낮으며 90년 이후부터는 정부로부터의 지원이 없는 상태임.
 - 자금운용측면
 - 국민주택기금의 경우 저소득계층이 지원대상이 되어야 하나 지원의 혜택이 중상위 계층에게 돌아가고 있으며 임대주택보다는 분양주택의 지원비중이 높음.
 - 특히 임차자에 대한 지원이 부족함.
- 비제도권 주택금융의 발달
 - 제도권 주택금융의 부족으로 인하여 주택구입자, 임차자, 주택건설업체, 토지소유자간에 자발적인 금융지원이 발생하게 됨.
 - 전세 : 주택임차자→주택소유자
 - 선분양제도 : 주택구입자→주택건설업체
 - 주택사업공제조합 : 주택건설업체→주택건설업체
 - 재개발재건축 이주비 : 주택건설업체→토지소유자
 - 전세제도와 선분양제도 등은 경제적 약자가 경제적 강자에게 금융지원을 하는 것이지만 주택부족과 제도권 주택금융의 미비로 인해 유지되고 있음.

2.2 원인

○ 금융규제

-1960-80년대에 이르기까지 수출위주의 경제성장우선 정책이 정부주도로 추진되었고 이 과정에서 금융은 실물부문의 계획목표를 달성하기 위한 하위 정책수단의 하나로 인식됨.

-당시 금융의 주된 기능은 정부에 의해 전략적으로 선정된 투자사업과 수출지원제도의 필요성에 상응하는 충분한 자금을 정책적으로 적정수준이라고 판단되는 금리조건으로 공급해 주는 것이었음.

-규제의 내용도 자금동원의 극대화과 투자자금의 정책적 배분 측면이 강조되었음.

- 이자율 : 여수신 이자율의 상한규제

- 대출 : 정책금융, 창구지도

- 진입규제 : 신규진입에 대한 엄격한 규제

- 업무영역규제 : 은행과 비은행기관간의 영역구분, 특수은행설립

-경제규모가 연 10%의 성장을 보이는 상황에서 금리가 낮은 수준으로 유지됨으로써 금융시장에는 항시적인 초과수요가 존재하였고, 제도권금리와 시장금리간의 차이가 커지게 됨.

-결국 투자우선순위에서 밀려난 부문은 제도권금융을 통한 자금조달이 어려웠으며 비제도권 금융을 통해 높은 금리를 부담해야 했음.

○ 주택부문의 낮은 투자우선순위와 투기수요

-경제발전전략상 주택부문은 주택의 절대적 부족에도 불구하고 투자우선순위가 낮을 수 밖에 없었고 이는 제도권 금융을 통한 자금조달이 어려웠음을 의미함.

-그러나 다른 한편으로 정부는 서민생활의 안정이라는 목적으로 제도권 금융을 통한 주택자금이 정책금융의 금리수준으로 공급되도록 함.

-주택의 절대적 부족과 이로 인한 주택가격의 상승은 자산으로서의 주택에 대한 수요를 유발시킴으로써 주택과 주택금융에 대한 초과수요를 심화시켰음.

○ 주택부문에 대한 정부규제

-주택이 부족한 상황에서 투기수요가 발생하자 정부는 주택부문에 규제를 실시하였음.

-규제의 내용

- 분양가 규제 : 신규주택가격을 규제하여 저렴한 가격으로 주택을 공급함. 초기의 상한가규제에서 현재는 원가연동제로 개선
 - 계약공급제도 : 일정자격을 갖춘 사람에게만 청약관련저축에의 가입을 허용하고 이들 가입자에게만 신규주택을 공급하도록 함.
 - 정부주도의 택지공급제도 : 택지개발로 인한 개발이익의 환수를 위하여 일정규모 이상의 신규택지는 공공단체만이 개발하여 공급함.
- 주택에 대한 초과수요는 제도권 주택금융의 반강제성을 띤 자금조달을 가능하게 하였으며 정부주도의 택지개발제도 역시 택지개발비용을 택지수요자인 주택사업자에게 전가시킬 수 있도록 함으로써 주택선분양제도의 원인이 됨.
- 이상에서 살펴 본 바와 같이 정부가 금융부문에 개입하여 신용할당을 실시함으로써 투자우선순위에서 밀려난 주택부문은 낮은 규제금리와 자본시장의 미발달로 인해 금융시장을 통한 자금의 조성이 힘들었음. 또한 주택의 부족과 주택가격의 상승은 정부의 주택실물부문에 대한 규제를 가져왔으며 이를 통한 반강제적인 자금의 조달이 용이했음. 이러한 상황에서 전세, 선분양, 주택공제조합 등의 자발적인 비제도권 금융이 발생하게 되었음.

III. 금융시장 개발과 주택금융

1. 금융시장 개방

1.1 금융자율화

○배경 및 목적

- 과거 금융부문에 대한 정부의 과도한 규제로 인해 금융부문이 실물부문에 비해 낙후되어 경제의 안정적 성장을 저해하고 있으며 금융 및 자본시장의 개방에 대응하기 위해서는 자율화를 통하여 시장기능을 회복하여야 한다는 인식이 금융자율화를 추진하게 된 배경임.
- 금리의 가격기능 제고를 통한, 자금배분의 효율화, 금리의 경기조절기능 강화, 금융의

개방화·국제화 추세에 대비한 국내금융산업의 경쟁력 강화, 금융기관간·금융권간 공정경쟁 여건마련, 통화관리의 효율성 제고 등이 그 주요목적임.

-정부는 대내외적인 금융자율화 요구에 부응하고 이에 따른 사회적 비용을 최소화하기 위하여 국내 과급효과가 적은 부문에서부터 단계적인 금융자율화 추진계획을 수립하고 있음.

○금리자유화(〈표 3-1〉참고)

-제1단계와 제2단계의 금리자유화는 완료

-제3단계는 금리자유화의 사실상 완료단계로서 재정지원 및 한은 재할인대상 대출금리의 자유화를 실시하고 요구불예금을 제외한 제1,2,금융권의 단기 수신금리 및 보험권 수신금리의 자유화를, 그리고 모든 국공채의 이자율 자유화를 계획하고 있음.

-마지막 단계로서 '97년이후 장기적 과제로 추진할 사항은 요구불예금을 포함한 모든 수신금리 자유화를 계획하고 있음.

-'94년 12월 현재 수신은 은행권의 67.7%, 비은행권의 74.3%가 여신은 은행권의 89.3%, 비은행권의 98.6%가 자유화되었음.

○통화신용정책의 개선과 금융기관 자금운용의 자율성 제고

-통화관리간접규제방식을 정착

-통화관리지표로서의 금리비중을 제고하며, 금융자율화 및 국제화추세에 대비하여 통화-금리-환율의 관계를 종합적으로 감안하는 새로운 통화신용정책을 운용

-금융자금을 재원으로 하는 정책금융을 점진적으로 축소·폐지

○금융기관의 내부경영자율화

-대손상각의 대상 및 규모의 자율적 결정

-수수료결정의 자율화

-은행민영화의 하나로서 주택은행의 민영화 검토

1.2 자본시장 개방 및 외환자유화

가. 자본시장 개방

○배경 및 목적

-대외지향적인 경제성장전략하에서 기업의 해외진출 및 해외영업활동을 지원하며 80

〈표 3-1〉 단계별 금리자유화 추진계획

(’93년 4월 수정발표)

구 분	자 유 화 대 상		
	여 신	수 신	채 권
제1단계 (’91년 상반기-’92년 상반기중)-’91. 11. 완료	-은행당좌대출 -은행 상업어음할인 (한은 재할인 대상 제외) -단자 등 기업어음, 무역어음 할인	-단기 거액시장성수 신상품 •은행CD, 3년이상 정기예금 •단자등 거액기업어 음, 무역매출 •증권등 거액 RP	-2년이상회사채
제2단계 (’92년 하반기-’93년 중)-’93.11.완료	-1,2금융권여신 (재정지원 및 한은재 할인 대상 대출제외) -보험권 여신금리	-1,2금융권 2년이상 장기수신 -은행에 MMC도입	-2년미만 회사채 -2년이상 금융채 -2년미만 금융채 -통화채
제3단계 (’94년-’96년중) -’94.12. 일부실시	-재정지원 및 한은 재할인 대상 대출	-요구불예금을 제외 한 제1,2금융권 2 년미만 수신 「장기 →단기」 순으로 점 진적 자유화 추진 -단기시장성상품 금 리자유화폭확대(만 기 및 금액기준 하 향조정) -보험권 수신금리	-모든 국공채
제4단계(’97년이후)		-요구불예금을 포함 한 모든 수신	

년대 이후 경제의 대외적 지위향상으로 인한 국내금융시장에 대한 개방압력에 대응하고자 함.

○ 대외개방

- 외국인의 증권투자

- 증권산업의 개방 : 외국증권회사의 기존 국내증권회사에 대한 지분참여 확대 및 국내 사무소 설치

○ 대외진출

- 해외증권투자

국제증권투자신탁을 통한 간접투자 및 해외증권투자기관의 범위 확대 → 일반인의 해외증권 투자 제한적 허용

- 증권산업의 해외진출

해외사무소 추가설치 및 국제업무확대

→ 해외지점 및 합작증권회사 설립

나. 외환자유화

○ 배경 및 목적

- 대외거래의 효율화 및 금융국제화에 대비하여 외환시장의 활성화를 촉진하고자 외환 자유화를 추진

○ 외환관리체계를 네거티브방식으로 전환하고 외환집중제도를 대폭 완화하는 등 단계적으로 개편하고 자유변동환율제도의 이행 및 외국환은행의 규제완화를 단계적으로 추진 하며 원화의 국제화를 위한 기반조성에 주력할 계획임.

- 경상거래의 규제완화, 대외거래규제법규의 정비, 외환집중제의 완화, 원화 국제화의 추진, 외환시장의 육성

○ 추진현황

- 시장평균환율제도의 도입 및 시행(1990.3)

- 외국환관리법령 및 규정의 네거티브시스템으로의 전환(1992)

- 1995년 1단계 외환자유화 실시

- 1단계 자유화중 해외경비한도 인상, 외화매입 및 해외예금 허용등 주로 개인의 생활과 관련된 것은 2월부터 실시

- 기업의 연지급수입기간 및 수출선수금 영수한도 확대, 외국인 주식투자 한도 확대, 해외부동산투자 등은 95년 상반기중에 실시예정
- 자본거래 네거티브시스템, 경상거래 신고제 전환, 외국환은행 외환거래계약 체결 자유화, 외국환중개회가 제도 도입 등은 95년 하반기중에 실시

2. 주택금융에 미치는 영향

2.1 일반금리

◦ 단기적 영향

- 자금초과수요상태에서 금리를 자유화하게 되면 제도권 일반금리는 상승하지만 비제도권 시장금리는 하락하여 금리차이가 없어질 것임.

◦ 장기적 영향

- 자본자유화와 낮은 국제금리로 인하여 해외자금이 유입되면 통화량 증대로 금리가 하향안정될 것임.

2.2 주택자금 수요

◦ 주택자금에 대한 예수금리 및 대출금리 자유화로 주택자금 조성원가가 단기적으로 높아지면 이에 따라 대출금리도 높아져 단기적으로 주택자금수요가 위축될 것으로 예상

- 더우기 최근의 지속적인 투기억제책으로 주택에 대한 가수요가 감소되어 주택자금 대출수요는 이미 감퇴되어 있는 상태임.

◦ 그러나 시장이자율의 부담으로 부담능력이 있는 계층의 대출기회는 확대될 것임.

- 비제도권 주택금융의 규모가 크고 적용이자율이 매우 높은 점을 감안할때 잠재적인 대출수요는 많은 것으로 보임.

◦ 장기적으로는 이자율의 하락은 주택자금대출수요 증대를 초래하고 한편으로는 투자자의 portfolio에 대하여 실물부문 투자증대유인으로 작용하여 주택부문투자 증대와 더불어 주택자금수요증대를 야기할 것임.

2.3 주택자금공급

◦ 주택금융의 상업화로 인하여 주택금융은 일반금융과 완전통합됨으로써 자금공급자는 실물상품과 은행저축 및 비은행저축, 자본투자 등으로 다양하게 자금을 운용할 것임.

- 따라서 주택자금공급여력은 은행저축으로 조달된 자금의 일부이므로 그 유통규모가 증대된다고 볼 수 있으나 장기대출이라는 주택금융의 제약으로 인하여 금융기관의 주택자금운용기피로 그 비중이 매우 미약할 것으로 우려됨.
- 또한 자금보유주체가 수익성을 추구하는 방향으로 자금을 운용함으로써 예금 은행보다는 제2금융권 금융자산 선호도가 증가하는 추세인데다, 금융실명제로 인하여 예금은행의 자금은닉기능이 소멸됨으로써 예금은행저축이 당분간은 크게 위축될 것으로 전망됨.
- 따라서 주택부문에 대한 자금조성은 투자자의 자산운용 형태에 영향을 받게 될것임. 즉 부동산경기가 높으면 투자자는 은행권보다는 부동산투자를 선호하므로 자금조성은 안되고 자금수요가 커지며 부동산경기가 낮으면 그 반대현상이 나타나게 됨. 이는 주택자금 조성이 부동산경기에 민감하게 작용하는 결과를 초래.
- 또한 자본시장개방에 따른 자금의 유동성 증대는 국내자금수요충족을 위한 자금공급의 확대로 연결되므로 자본시장과 연계된 주택금융자금의 조성구조하에서는 주택자금의 가용자원이 확대된다고 볼 수 있으나, 자본시장과 연계되지 않은 주택금융구조하에서 투자자의 수익성 중시경향과 더불어 이자율하락은 저축동원을 통한 주택자금조성을 어렵게 할 것으로 사료됨.

2.4 주택금융기관

- 금융기관의 예금수취경쟁으로 조달비용이 증대될 것임.
 - 주택자금은 장기대출로 운용되어야 하므로 금융기관의 유동성을 압박하여 금융기관은 조성된 자금을 주택자금으로 운영하는 것을 회피할 것이므로 주택금융의 축소가 예상됨.
- 금융상품의 다양화에 따른 예금은행 저축상품에 대한 선호도의 저하와 금융국제화 이후의 이자율변동폭의 확대는 안정성있는 고수익상품의 개발로 활로를 찾지 못할 경우 주택금융의 조성을 크게 위축시킬 것임.
- 금융기관은 주택자금대출에 있어서, 주택담보가 가능하여 risk는 적지만 소액 다수인 점에서 관리비용이 높은 가계대출과, 담보력이 부족하여 risk가 높으나 다액소수로 관리비용이 낮은 건설업체 대출간의 자금배분에 신경을 쓸 것으로 보임. 그리고 주택거래이전에 따른 단기 금융상품의 개발에 주력할 것으로 전망됨.
- 특히 그동안 독보적으로 주택금융을 담당해 왔던 주택은행의 경우 주택자금 대출 금리

자유화 및 주택은행 민영화로 인하여 주택금융에서 차지하던 그동안의 역할이 많이 감소될 것임.

2.5 주택금융시장

- 금리자유화는 금융기관 상호의 경쟁을 촉진하여 금융기관 경영효율화를 도모함으로써 금융중개비용을 절감하고 자금의 효율적 배분을 촉진할 수 있다는 이점이 있음.
 - 다양한 금융상품 및 서비스의 출현으로 다양한 계층의 자금수요자가 자신의 필요에 합치하는 상품을 선택하는 기회가 확대
 - 비제도권 금융자금의 제도권 흡수력이 강화됨으로써 전체적인 자금중개기능이 강화될 수 있음.
 - 그러나 금리변동위험이 커지므로 소비자, 투자자, 금융기관 모두 신중하게 행동하여야 할 것임.
- 자본자유화와 더불어 주택금융과 자본시장을 연계하면 주택금융의 확대와 더불어 매출증대를 통한 성장을 기대할 수 있으며 자금의 유동성증대는 산업자금의 직접조달을 용이하게 하여 주택금융과의 경쟁성을 낮춤으로써 주택금융자금조달이 용이해질 것임.
- 그러나 다른 한편으로 자본시장의 개방은 해외투기성자본의 입출을 용이하게 하여 국내자본시장의 불안정을 야기하고 환율 및 국제금리등의 해외요인이 작용하여 금리-환율-주가간의 움직임이 긴밀해져 충격발생시 금리불안정의 요인이 증대될 것이므로 이에 대한 대책도 마련되어야 할 것임.

결국 금융환경의 변화는 단기적으로는 예금은행들에 의한 민간주택금융을 다소간 위축시킬 것이나 자본시장의 확대를 주택금융과 연결시키고 규모가 큰 비제도권 자금거래를 제도권화할 수 있는 기회를 제공하기 때문에 장기적으로는 주택금융 및 주택시장의 정상화를 촉진시키고 주택금융 규모의 확대와 주택금융구조의 효율화를 달성시킬 수 있을 것으로 전망됨.

IV. 주택금융 정책의 방향

- 우리나라 주택금융의 현황과 금융환경변화를 고려할 때 향후 주택금융정책은 어떠한 방향으로 나아가야 할 것인가를 모색해 봄.

1. 향후 주택정책의 기초

1.1 주택공급 증대

- 주택 200만호 대량공급 정책으로 인하여 주택보급율은 90년의 76.0%에서 1994년의 81.7%로 증가되었음.
- 신경제 5개년 계획('93-'97)에는 '98년까지 주택보급율을 90% 수준으로 제고할 계획이며 제3차 국토종합개발 계획도 2001년의 주택보급율을 92.8%로 계획 하고 있음.
- 따라서 주택보급율이 100%에 이르는 2000년대 초반까지는 주택공급 물량의 확대가 주택정책의 주요 기초를 이룰 것임.

1.2 시장경쟁 원칙 추구

- 주택부족난이 완화되어 감에 따라 주택의 질적 향상을 위한 주택업체간의 경쟁촉진과 대외시장 개방에 따른 국제경쟁력 강화를 위한 주택시장의 정상화 노력이 경주될 것임.
- 주택산업의 경우 택지개발-주택건설-주택분양의 과정에 정부가 깊이 간여하여 규제하고 있으나 앞으로는 택지개발의 민간참여 확대, 주택건설의 경쟁성 및 자율성 제고등 주택시장의 왜곡을 점차 시정하는 방향으로 나아갈 것임.
- 주택건설의 경쟁성 및 자율성 제고를 위하여는 분양가격 규제, 주택공급규칙, 주택선분양제도, 채권입찰제, 청약관련 예금 등 제반 연계된 규제의 완화가 요구됨.

1.3 저소득층을 위한 주택정책의 비중증대

- 자율화·국제화 등에 의해 시장경쟁이 심화됨에 따라 취약·소의 계층의 보호에 대한 필요성이 더욱 커짐.
 - 사회개발정상회의에서의 Human security개념의 대두
- 따라서 주택정책은 민간부문의 자율화와 더불어 시장소의 계층의 문제에 더욱 역점을

두어야 함.

- 저소득층의 주거안정을 위한 정부역할의 증대, 임대주택 재고의 확보, 최저주거 수준의 확보등에 대한 관심이 높아질 것임.

1.4 주택금융의 역할 증대

- 주택시장이 정상화 되어 경쟁시장으로 재편되면 정부는 현재와 같은 직접 규제를 통한 정책수단을 강구할 수 없음.
 - land-use control등을 통한 규제만이 가능할 것임.
- 그대신 조세 및 금융과 같은 간접규제 수단을 통해서 정책이 수행되어야 함.
 - Tax incentive를 활용하여 장기적인 주택의 수요와 공급을 조절해야 할 것임.
- 따라서 주택시장의 안정을 위한 간접규제 수단으로서 주택금융 기관에 대한 seed money supplier로서의 정부역할이 필요
- 이와 동시에 주택금융의 자율화로 인한 주택금융의 위축우려를 극복하고 자본자유화에 따른 자금유입을 주택금융에 활용하기 위한 방안을 모색해야 할 것임.

2. 주택금융정책의 방향

2.1 기본방향

- 주택금융 정책은 현재에 우리나라의 주택금융이 안고 있는 문제점을 해결하면서 주택금융의 자율화를 추진할 수 있는 방안을 모색.
- 나아가 주택시장의 정상화를 도와서 주택시장이 원활하게 작동할 수 있도록 하는 것이 주택금융 본연의 역할이므로 이를 충실히 수행할 수 있도록 주택금융 정책을 운용.
- 정부의 직접적인 개입은 저소득층을 위한 공공주택에 대한 금융에 한정할 것.

2.2 공공 주택금융과 민간주택 금융의 역할구분

- 경쟁이 심화됨에 따라 정부는 시장소의 계층인 저소득층을 공공금융의 정책대상으로 삼아야 할 필요성이 더욱 커짐. 따라서 분양주택 보다는 임대주택 공급에 우선적으로 주력하고 임대주택 재고가 어느정도 확보되면 차상위 계층의 주택구입을 지원할 수 있도록 공공주택 금융이 운영되어야 할 것임.
- 반면에 민간주택 금융은 자율화하여 시장금리에 따라 다양한 대출수요가 충족되어야

할 것임.

-비제도권 주택자금의 비중이 매우 높고 여기에 적용되는 금리도 매우 높은 사실에 비추어 볼때 자율화된 금리하에서 주택자금에 대한 잠재수요는 매우 클것으로 추정 됨.

-그러나 조성측면에서는 오히려 위축될 소지가 있음.

2.3 민간 주택금융의 자율화와 저당채권 유동화

◦예금위주의 저축행태에서 수익성이 상대적으로 높은 제2금융권으로의 여유자금 이동이 확대되는 추세이므로, 예금은행에 의한 민간주택금융의 자율화는 단기적으로 주택자금 조달의 위축을 가져올 것임.

◦따라서 정부는 민간주택 금융자금 조성을 위한 주택저축에 대해서 조세감면 등으로 민간주택 금융의 경쟁력을 높여주어야 함.

-주택자금대출 원리금 상환에 대한 세액공제의 확대

- 현재 월급여 60만원 이하의 근로자로서 국민주택규모 이하의 주택을 취득, 임차, 개량하는 경우 연15만원 한도내에서 당해년도 상환액의 10%를 세액공제함.

- 공제대상자의 소득한도와 공제폭을 조정할 필요 있음.

◦또한 자본자유화에 따른 자본시장 확대를 계기로 하여 주택금융으로 자금이 유입될 수 있도록 하는 제도적 지원이 필요함.

◦채권발행의 확대를 위해 주택금융기관채권의 해외발행 및 판매 허용

◦저당채권유동화 제도의 도입

-단계적 도입방안

- 주택금융기관 자체보증의 주택저당대출 담보부 채권 발행

- 유동화전문기관을 통한 보다 발전된 형태의 주택저당채권의 발행 및 유통

-도입을 위한 제도개선사항

- 주택금융기관의 유동화채권 발행기능 부여

- 저당채권의 표준화

- 채권발행의 자유화

- 저당권의 보증 및 보험제도의 도입

-주택가격의 안정과 금융시장 및 구조의 정상화가 저당채권유동화제도의 활성화의 관

건임.

-지급준비율의 인하와 주택저당채권 유통의 원활화는 주택저당채권제도의 주택자금대출능력을 확대시킬 것임.

2.4 대출상품의 다양화 및 신기술 도입

- 민간금융의 자율화는 금융기관의 자율경영 및 경쟁의 심화로 효율성을 증대시킬 수 있음.
- 다양한 대출수요에 부응하는 신상품의 개발 및 새로운 기술도입이 활발해질 것임.
 - 거래이전을 위한 단기 자금지원 상품의 개발은 장기로 묶여져 있어야 하는 주택금융의 취약점을 보완할 수 있을 것임.
 - 자산부채종합관리(ALM)의 적극적 활용
- 따라서 정부는 민간금융의 자율성을 제고할 수 있는 방향으로 내부경영상의 각종 규제를 철폐하고 신상품 및 신기술의 도입이 원활히 이루어질 수 있도록 각종 지원책을 제 공함으로써 주택부문에 대한 효율적인 금융지원이 가능토록 해야할 것임.
- 또한 전세자금이나 재개발재건축에 대한 공급자금 등 비제도권자금이 제도권으로 원활하게 유입되기 위한 방안이 적극적으로 모색되어 주택금융의 사회적, 경제적 효율성이 증대되어야 할 것임.

‘설마’하면 부실시공 ‘혹시’하면 성실시공