

# 9. 주택경기 활성화를 위한 자금지원방안

자료제공 : 건설교통부

## 1. 검토배경

- 외환위기 이후 주택시장이 공급자 위주에서 수요자 중심으로 전환되면서 민간주택건설이 위축되는 등 경기침체가 지속
  - 주택건설('98. 1~5) : 137천호(전년동기대비 39% 감소)
  - 미분양주택 : 85천 호('97. 10)→108천호('98. 5)
  - ⇒금년중 주택건설은 20만호 내외에 불과('97. 60만 호)하고, 미분양주택도 계속 증가할 전망
- 주택시장의 당면 문제를 해결하기 위한 주택거래·공급관련 규제완화, 세제·금융지원책 등을 추진 중
  - 재당첨 제한 완화, 조합주택·오피스텔 건축규제 완화
  - 양도세, 취득·등록세 경감, 전세반환 자금 지원(3천억 원), 미분양주택에 대한 자금지원(9천억원) 등
- 단기적인 거래 및 수요 제고 대책만으로는 고금리, 경기침체 등 현 경제 여건상 한계가 있음

※중도금 미납, 해약 등으로 위축되고 있는 주택건설을 원활히하여 고용을 창출하고 주택시장을 안정시키기 위하여 국민주택기금 운용 규모를 확대하여 실수요자에게 지원하는 등 공공부문의 역할을 강화해 나갈 필요

## 2. 지원방안

- △ '98년 : 2조 2,900억원
  - 국민주택기금 : 1조 6,900억원, 민영주택자금 6,000억원
- △ '99년 : 1조 3,500억원(국민주택 기금)

### 가. 신규주택 분양자에 대한 중도금 대출 지원

- 대 상 : 전용 85㎡ 이하 신규 분양주택 입주 예정자
- 호당평균 : 3,000만원(연리 12%, 3년거치 10년 상환, 8만호)
- 소요자금 : 2조 4천억원('98. 1조 2천억, '99. 1조 2천억)

### 나. 임대주택에 대한 지원 확대

- 대 상 : 전용 60㎡~85㎡이하 임대 주택(수도권, 광역시 등)
- 호당평균 : 3,000만원(연리 6%, 3년거치 10년상환, 1만호)
- 소요자금 : 3,000억원('98. 1,500억, '99. 1,500억)

※ 18평 이하 임대주택은 호당 2,000만원(연리 3%, 10년거치 20년 상환) 지원 중

### 다. 부도사업장 인수촉진자금 지원

- 대 상 : 부도사업장 인수 업체
- 호당한도 : 800만원(연리 9.5%)
- 소요자금 : 800억원(1만호×800만원)

### 라. 재개발사업에 대한 기금지원

- 지원방법 : 기금→지자체→시공업체
- 호당한도 : 2,000만원(12%, 3년거치 5년 상환)
- 소요자금 : 2,000억원(1만호)

**마. 임대중도금 대출 상환기간 연장**

- 대 상 : 준공 후 미임대주택 보유업체
- 연장방안 : 6개월 단위로 기한을 연장하되, 당초 대출일로부터 3년이내(현재는 입주 후 3개월내에 상환)
- 소요자금 : 600억원(호당 400만원, 연리 3%, 1.5만호)

**바. 민간주택금융 확대**

- 분양주택 중도금 등 지원(5,000억)
  - 대출대상 : 전용 85㎡ 초과 분양주택
  - 대출대상자 : 입주 예정자 등 주택실수요자
  - 재 원 : 주택은행 등의 자체자금
  - 대출한도 및 이자율 등은 금융기관이 자율결정
  - ※ 85㎡ 이하 분양주택은 국민주택 기금에서 지원
- 중소주택 건설업체 운전자금 지원(1,000억)
  - 대출대상 : 기업은행이 자체 선정한 우량 중소주택업체
  - 재 원 : 기업은행의 중소기업 지원자금 2조원 중 일부

**3. 재원조달 방안**

**소 요 총 괄**

구 분	'98	'99	계
총 소 요 액	2조 2,900억원	1조 3,500억원	3조 6,400억원
국 민 주 택 기금	1조 6,900억원	1조 3,500억원	3조 400억원
민 영 자 금	6,000억원	-	6,000억원

**'98년 : 2조 2,900억원**

- 국민주택기금 사업조정 등을 통한 자체 조달 : 3,000억원
- 국채관리기금 미집행분 조기조달 : 4천억원(6.17 기초치)
  - 향후 추경예산 편성후 국채 추가발행
- 주택은행(실세금리) 예탁 : 2,000억원
- 실업대책비, 국민연금 등 연·기금으로부터의 기금예탁 : 7,900억원
  - 관계부처와 협의, 추진
- 민영주택자금 : 6,000억원
  - 주택은행 등에서 5,000억원, 기업은행에서 1,000억원 자체조달

**'99년 : 1조 3,500억원**

- 재특용자 또는 국채관리기금채권 발행 등으로 조달하는 방안을 관계부처와 협의
  - ※ 기금운용금리와 조달금리와의 차액은 기금에서 우선 충당 후, 부족액은 추후 재정지원

#### 4. 기대효과

- 중도금 미납과 해약이 감소하고 주택구매력 제고에 기여
- 주택업체의 자금난 완화 및 주택건설 원활화로 고용창출 효과 발생