

2008년 국민주택기금 운용의 방향 및 효과

# 저소득 전세 자금 지원 1조 원 돌파

최근 국토해양부에서 서민의 주거 안정을 위해 국민주택기금을 대폭 확대하는 내용의 '2008년 국민주택기금 운용 계획'을 발표했다. 이 계획의 주요 내용 및 의미에 대해 살펴본다.  
 저: 글 남영우(국민은행 연구소 연구위원)

국민주택기금은 주택 건설 촉진 및 무주택 서민의 주택 자금 지원을 위해 설치된 용자성 정부 기금이다. 국민주택기금은 지난 1981년 한국주택은행의 국민주택자금 계정을 승계해 설치된 이후 주택 건설을 통한 주택 보급률의 증대와 저소득층을 위한 임대 주택의 건설 및 전세 자금 지원 등 다양한 기능을 지니고 있다. 따라서 국민주택기금은 지난 27년간 우리나라 주택 정책을 수립·집행하는 데 중요한 기반이 되어왔다. 국민주택기금의 운용은 주택 시장의 상황과 정부 정책에 따라 추진하는 사업의 비중 및 방향이 바뀌었다. 국민주택기금의 목적을 달성하기 위한 사업에는 크게 임대 주택 및 분양 주택 건설을 위한 주택 공급자 대출과 저소득층을 위한 주택 구입 및 전세 자금 지원을 목적으로 하는 주택 수요자 용자, 주택 개량 사업 등이 있다. 이번에 발표된 '2008 국민주택기금 운용 계획'의 특징은 수요자 용자 부분이 지난해 4조 5200억 원에서 5조 300억 원으로 약 10% 증가해 서민층 주거 안정에 중점을 두고 있다. 반면, 임대 주택 건설 지원을 위한 기금 운용액은 2.5% 상승에 그쳤고, 분양 주택 건설 지원을 위한 운용액은 동결됐다.

## 작년보다 2000억 원 증액해 서민 주택 구입 자금 지원

국민주택기금의 용자 사업을 위한 전체 기금 운용액 중 항목별 비중을 보면 타 사업의 비중이 소폭 감소한 데 비해 수요자 대출 비중은 43.9%로, 전년 대비 2.5% 상승했다. 수요자 용자를 통해 서민 주거 안정 지원을 위한 국민주택기금 운용 항목은 지원 대상 및 특성에 따라 근로자·서민 주택 구입 자금 대출, 근로자·서민 전세 자금 대출, 저소득 가구 전세 자금 대출 등으로 세분된다.

근로자·서민 주택 구입 자금 대출은 연소득 2000만 원 이하인 무주택 세대주가 집을 살 때 연이율 5.2%로 최대 1억 원을 대출해주는 것이다. 대출 금액은 지난해 1조 7000억 원에서 2008년 1조 9000억 원으로 증가했다. 근로자·서민의 주택 구입을 위한 자금 지원은 생애최초주택자금 지원이 재개된 2005년과 2006년에 대폭 증가했다. 하지만 지원 대상자와 적용 이율 등에 대한 문제로 생애최초주택자금 지원이 중단되면서 2007년에는 큰 폭으로 감소했다.

이번 운용 계획의 주택 구입 자금대출을 위한 기금 규모는 2005년, 2006년에 비해 크지 않다. 하지만 지난해보다 2000억 원을 증액해서 근로자 및 서민의 주택 구입을 위한 자금 지원에 대한 정부의 의지를 보였다. 또한 무주택자에 대한 구입 자금을 지원함으로써 최근 증가하고 있는 미분양 물량의 해소에도 기여할 것으로 보인다. 근로자·서민 전세 자금 대출은 연소득 3000만 원 이하인 무주택 세대주가 전세를 구할 때 6000만 원까지 연이율 4.5%로 대출하는 것으로 지난해보다 882억 원이 늘어 1만 9952억 원이 배정됐다. 서민의 주거 안정을 위해 2004년부터 2007년까지 매년 3000억 원 이상 크게 증가했지만 2008년에는 증가 폭이 감소했다.

반면, 가구 소득이 최저 생계비의 2배 이내인 가구가 지원받을 수 있는 저소득 가구 전세 자금은 지난해보다 2300억 원 증가한 1조 700억 원이 배정되어 27.3%의 높은 증가율을 나타내 처음으로 배정액이 1조 원을 넘어서다.









결과적으로 2008년 국민주택기금 운용 계획의 특징을 종합해보면, 전체적으로는 수요자 대출 비중이 증가했다. 근로자·서민의 경우 주택 구입 자금의 지원을 강화하고, 저소득층 영세민에 대해서는 전세 자금 지원을 확대한 것으로 판단된다.

### 국민주택기금의 기능

주요 기능	실행 방안
주택 건설 지원을 통한 주택 재고 확보	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기금 설치 이후 전체 건설량의 1/3 이상 지원</li> <li>• 주택 보급률 '02년 100% 달성 기여</li> </ul>
무주택 서민의 내 집 마련 기회 제공	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 구입 자금 장기 저리 지원으로 금융 부담 완화</li> <li>• 임대 주택 분양 전환을 통한 주택 마련 기회 확대</li> </ul>
국민의 주거수준 향상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민 임대 등 임대 주택 공급</li> <li>• 후보양 주택 등 분양 주택 공급</li> </ul>
주택 시장 안정 기반 구축	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 시장 침체 시 수요자 용자 지원 확대</li> <li>• 주택 시장 과열 시 공급자 용자 지원 축소</li> </ul>
주거 격차의 완화 및 쾌적한 주거 공간 구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대 주택의 공급, 노후 불량 주택 등 주거 환경 개선으로 계층 간 주거 격차 해소</li> <li>• 불량 주택 밀집 지역 개발로 쾌적한 주거 공간 조성</li> </ul>

※자료 출처: 국민은행

### 국민주택기금 운용 실적 및 계획

(단위: 가구 %)

구 분	'03	'04	'05	'06	'07	'08
임대 주택 건설	30,659 (38.9%)	29,275 (40.7%)	29,175 (29.1%)	40,366 (34.4%)	48,277 (44.3%)	49,593 (43.3%)
분양 주택 건설	8,802 (11.2%)	14,480 (20.1%)	16,185 (16.2%)	14,660 (12.5%)	13,000 (11.9%)	13,000 (11.3%)
수요자 용자 지원	35,784 (45.4%)	26,839 (37.3%)	52,316 (52.2%)	60,009 (51.1%)	45,170 (41.4%)	50,352 (43.9%)
주택 개량 및 기타 사업	3,652 (4.6%)	1,274 (1.8%)	2,482 (2.5%)	2,368 (2.0%)	2,560 (2.3%)	1,680 (1.5%)
용자 사업계	78,897	71,868	100,158	117,403	109,007	114,625

※ '03~'06년은 운용 실적, '07~'08년은 운용 계획, 괄호 안은 비중 ※자료 출처: 국토해양부

전반적으로 저소득층 및 서민의 주거 안정을 도모하고자 하는 목적에 부합해 결정된 것으로 보인다. 다만, 2008년 재개발 구역의 이주 증가 등으로 전세 시장이 과열될 것이라는 우려의 목소리가 제기되고 있는 점을 고려할 때 근로자·서민 전세 대출의 증기율이 상대적으로 낮은 점은 아쉽다고 할 수 있다. 국민주택기금은 필요한 경우 20%까지 추가 증액이 가능해서 시장 상황에 따라 증액을 고려할 필요가 있다. 또한, 올 들어서는 지난 27년간 국민주택기금을 관리해온 국민은행 대신 우리은행 등 5개 은행이 기금을 관리한다. 따라서 시행 초기 기금 운용 및 관리에 차질이 발생하지 않도록 만전을 기해야 할 것이다. ☺

### 수요자 용자 운용 실적 및 계획

(단위: 가구 %)

구 분	'03	'04	'05	'06	'07	'08
저소득 영세민 전세	4,854	2,002	3,985	5,587	8,400	10,700
근로자·서민 구입	20,565	17,277	35,816	37,098	17,000	19,000
근로자·서민 전세	9,647	6,646	11,257	15,348	19,070	19,952
기타	718	914	1,258	1,976	700	700
수요자 용자 총액	35,784	26,839	52,316	60,009	45,170	50,352

※ '03~'06년은 운용 실적, '07~'08년은 운용 계획, 괄호 안은 비중 ※자료 출처: 국토해양부