

A Primer on Korean Planning and Policy

Housing Finance

PKPP 2013-08

This primer aims to share the knowledge and experiences of territorial planning and policy in Korea for the past 60 years. After undergoing turbulent times of colonial rule and war in the first half of 20th century, Korea has accomplished a remarkable economic and social development since the 1960s. Now Korea becomes a favorite benchmark of many developing countries, and is performing an important role to disseminate its knowledge and policy experiences to global friends. On such a track, KRIHS publishes this primer which consists of 11 topics dealing with the territorial planning and policy ranging in either comprehensive or specific themes. More primers will be forthcoming with a wider variety of subjects year after year.

Title Housing Finance

Author Dr. Mina Kang, Research Fellow, Housing and Land Research Division, KRIHS

Editors Dr. Hosang Sakong, Director, GIS Research Division, KRIHS
Dr. Jeongho Moon, Director, Global Development Partnership Center (GDPC), KRIHS
Hyunjung Kim, Assistant Research Fellow, GDPC, KRIHS
Yirang Lim, Assistant Research Fellow, GDPC, KRIHS
Jiwoo Park, Editor, GDPC, KRIHS
Hyojeong Yun, Editor, GDPC, KRIHS

Published by Korea Research Institute for Human Settlements (KRIHS)

Designed by Yeawon Creative House Co., Ltd.

Cataloging-in Publication Data

| Publisher | Kyunghwan Kim
Publication Registration
Printed on Dec., 31, 2013
| ISBN | 978-89-8182-718-2
978-89-8182-706-9 (set)

All Right Reserved.

No part of this publication may be reproduced, used or stored in or introduced into a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means (electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise), without the prior written permission of Korea Research Institute of Human Settlements (KRIHS), except in the case of brief quotation embodies in critical articles or reviews.

Please address your question to:

Global Development Partnership Center
254 Simin-daero, Dongan-gu, Anyang-si, Gyeonggi-do, 431-712 Korea
Tel: +82-31-380-0114 Fax: +82-31-380-0470
E-mail: gdpc@krihs.re.kr
Website: <http://www.gdpc.kr> | <http://www.krihs.re.kr>

Copyright © 2013 by Korea Research Institute for Human Settlements

※ Please note that the arguments in this primer are solely upon the authors' perspectives, and may differ from the official position of KRIHS.

A Primer on Korean Planning and Policy

Housing Finance

PKPP 2013-08



Contents

I	Overview of Housing Finance	
● ●	1. Types of Housing Finance	8
● ●	2. Evolution of the Housing Finance System	16
● ●	3. Size of Housing Finance Market	20
II	National Housing Fund	
● ●	1. Overview of the National Housing Fund	24
● ●	2. Funding and Operation	28
● ●	3. Performance	40
III	Housing Finance Credit Guarantee Fund	
● ●	1. Overview of Housing Finance Credit Guarantee Fund	42
● ●	2. Funding of Housing Finance Credit Guarantee Fund	46
● ●	3. Performance of Housing Finance Credit Guarantee Operation	50

Housing Finance



I 주택금융 개요

- 1. 주택금융의 종류 9
- 2. 한국 주택금융제도의 변화 17
- 3. 한국 주택금융시장의 규모 21

II 국민주택기금

- 1. 국민주택기금이란 무엇인가 25
- 2. 자원 조성 and 운용 29
- 3. 의의 41

III 주택금융신용보증

- 1. 주택금융신용보증이란 무엇인가 43
- 2. 주택금융신용보증기금의 자원 조성 47
- 3. 주택금융신용보증의 운용 성과 51

Contents

A Primer on Korean Planning and Policy

Housing Finance

IV	Reverse Mortgage	
● ●	1. Overview of Reverse Mortgage	54
● ●	2. Reverse Mortgage Products	56
● ●	3. Performance	62
V	Housing Subscription System	
● ●	1. Overview of Housing Subscription System	64
● ●	2. Performance	70
VI	Housing Lottery	
● ●	1. Overview of Housing Lottery	72
● ●	2. Issuance and Operation	74
● ●	3. Performance	74
VII	Implications	
● ●	1. Evaluation and Contributory Factors to Success	76
● ●	2. Future Challenges	78
	Further Readings	80



IV 주택연금

- 1. 주택연금이란 무엇인가 55
- 2. 주택연금 상품 57
- 3. 실적 및 의의 63

V 주택청약제도

- 1. 주택청약제도란 무엇인가 65
- 2. 실적 및 의의 71

VI 주택복권

- 1. 주택복권이란 무엇인가 73
- 2. 발행 및 운용 75
- 3. 의의 75

VII 시사점

- 1. 한국 주택금융의 평가 및 성공요인 77
- 2. 향후 과제 79

더 읽을 거리 81

I. Overview of Housing Finance

1. Types of Housing Finance

■ Classification of Housing Finance

○ Classification by Intermediate Financial Institution

Housing financing can largely be classified into institutional and non-institutional financing. Institutional financing refers to cases where funds are provided by a financial institution, whereas non-institutional financing indicates that funds are provided through instruments other than financial institutions. Institutional financing can be further classified into public and private funding, depending on the sources of funds. Public funding is mainly composed of government expenditures, the National Housing Fund(NHF) financed through the issuance of government and public bonds, and the Farm Housing Improvement Fund by the National Agricultural Cooperative Federation (NACF).

○ Private Funding

Private funding pertains to housing funds provided by banks and life insurance companies which are mostly financed through deposits, issuance of bank debentures and corporate bonds. Private funding can be additionally categorized into:① housing loans vs. standard loans ② corporate capital loans vs. project financing ③ real estate money trust funds and ④ REITs. Non-institutional financing is a form of borrowing funds from a lessee or a house consumer in instances where insufficient housing funds have been provided by financial institutions. Common types of non-institutional financing exist in the forms of funds from *Jeonse*¹⁾ (returnable lump-sum rental deposits) and pre-construction housing sales funds.

○ Mortgage Loans

Housing finance can be divided into primary and secondary mortgage loans. Mortgages itself are originally formed in the primary mortgage market, while Mortgage Backed Securities(MBS) are distributed in the secondary mortgage market. Institutional financing can be placed under the category of primary mortgage loans²⁾.

1) In *Jeonse* system, tenants deposit a lump sum of money(50%~70% of the housing price) when they occupy rental houses instead of paying rents on monthly basis. Tenants get the money back at the end of the contract.

2) The primary mortgage market is where funding is provided for housing finance consumers through a mortgage loan company. The secondary mortgage market is where necessary funds for housing finance consumers are provided through securitization of mortgages. In other words, the primary mortgage market is where the mortgage loan products are first made; the secondary mortgage market is where the mortgage loan products (that were first made in the primary mortgage market) are traded.

I. 주택금융 개요

1. 주택금융의 종류

■ 주택금융의 구분

○ 금융기관 매개에 따른 구분

주택금융 공급은 크게 제도권금융과 비제도권 금융으로 분류할 수 있다. 제도권금융이란 금융기관을 매개로 하여 자금의 공급이 이루어지는 금융을 의미하며, 비제도권 금융이란 금융기관을 매개로 하지 않고 자금의 공급이 이루어지는 금융을 의미한다. 제도권금융은 다시 자금조달원에 따라 크게 공공자금과 민간자금으로 분류할 수 있는데, 공공자금은 주로 정부의 재정지출이나 국공채 발행 등을 통해 조달되는 국민주택기금과 농협의 농촌주택개량자금으로 구성되어 있다.

○ 민간자금

민간자금은 은행이나 생명보험회사 등에서 제공하는 주택자금으로, 주로 예금이나 금융채 또는 회사채 발행 등을 통해 조달되고 있다. 민간자금은 다시 주택자금대출과 일반자금대출, 기업자금대출과 프로젝트 금융, 부동산금전신탁자금, 그리고 REITs자금 등으로 구별된다. 비제도권 금융은 제도권 부문에서 충분한 주택자금을 제공하지 않음에 따라 임차인이나 주택수요자로부터 자금을 차입하는 형태로, 전세자금과 선분양자금이 대표적인 비제도권 금융이다.

○ 저당대출

한편 주택금융은 저당대출(mortgage)이 형성되는 1차 저당대출과 저당대출이 유통되는 2차저당대출로 분류할 수 있으며, 제도권은 1차 저당대출이라고 할 수 있다²⁾.

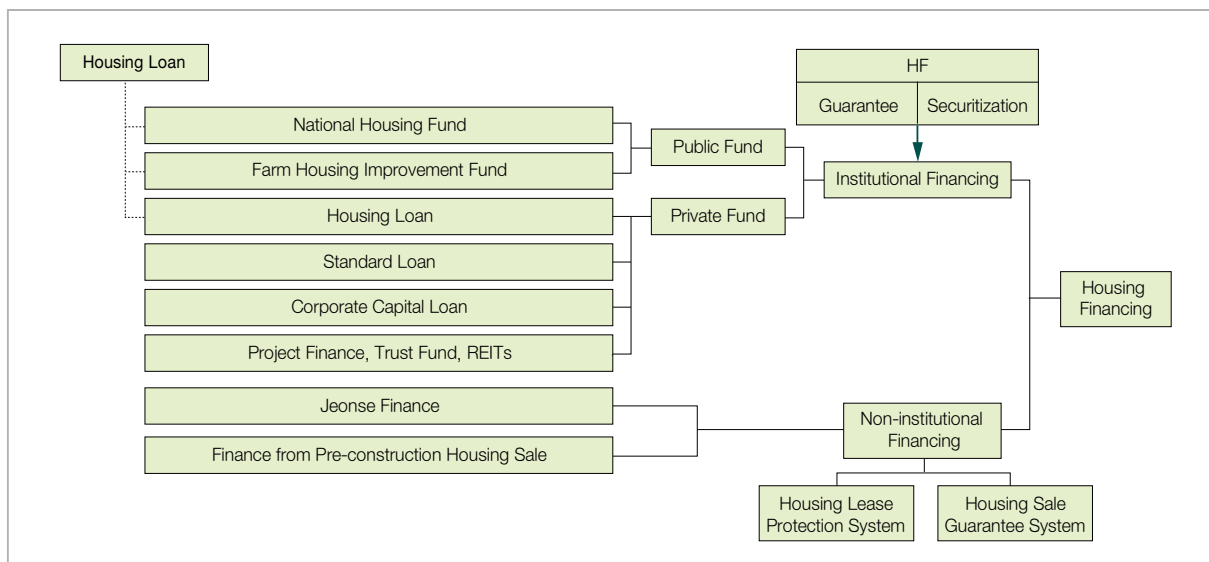
2) 저당대출회사를 통해 주택금융수요자에게 자금을 공급해주는 시장을 제1차 저당대출시장(primary mortgage market)이라고 하며, 저당대출(mortgage)의 유통화를 통해 주택금융수요자에게 필요한 자금을 조달하는 시장을 제2차 저당대출시장(secondary mortgage market)이라고 한다. 다시말해 제1차 저당대출시장은 주택저당대출 상품이 최초로 형성되는 시장이고, 제2차 저당대출시장은 제1차 저당대출시장에서 형성된 주택저당대출 상품이 다시 거래되는 시장이다.

Secondary mortgage loans became available institutionally when the Asset-Backed Securitization was introduced in 1998 and the special purpose companies for Mortgage-Backed Bonds Act was enacted in 1999. As KoMoCo (presently, Korea Housing Finance Corporation (HF)) was established as an agency for the securitization of mortgage loans, secondary mortgage loans became available.

● System for Housing Finance Support

The systems that support institutional housing financing includes assurance from the Housing Finance Credit Guarantee Fund (HFCGF), as well as support for securitization. In addition, systems of housing lease protection and housing sale guarantee offer assistance for non-institutional financing.

Figure 1. Housing Finance System



Source: Mina Kang et al. (2011), Historical Overview of Korea’s Housing Finance System <Picture 4-1>, p.73. Second citation

■ Types of Financial Institutions³⁾

Based on the types of financial services, Korean financial institutions are categorized as follows: banks, non-bank depository institutions, insurance companies, financial investment companies, other financial institutions, and financial auxiliary institutions.

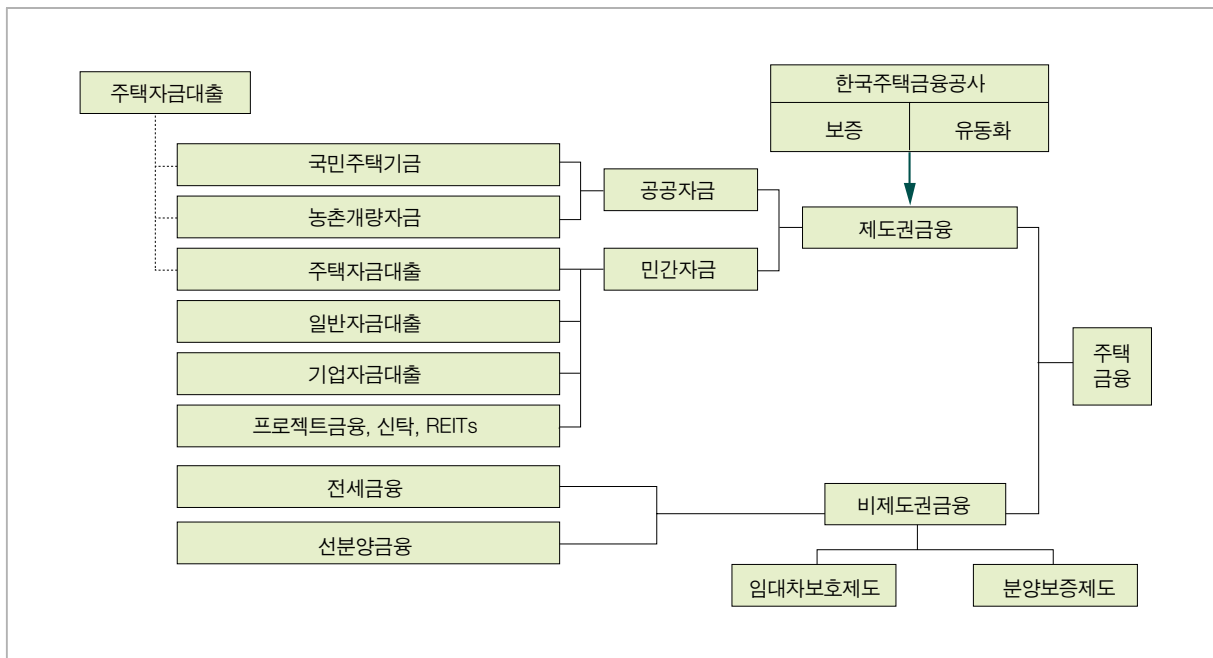
3) Home page of the Bank of Korea, Overview of Korea’s Financial System, Second Citation of Financial Institutions <http://www.bok.or.kr/contents/html/htmlView.action?categoryTabId=2&menuNavId=81&htmlBean.contentsid=32>

2차 저당대출은 1998년에 자산유동화제도가 도입되고 1999년에 주택저당채권유동화회사법이 제정되면서 제도적으로 가능해졌으며, KoMoCo가 저당대출 유동화를 증개하면서 2차 저당대출이 가능해졌다.

● 주택금융지원 제도

그 외 주택금융을 지원하는 제도로써 제도권금융에 대한 지원은 주택신용보증기금의 보증과 유동화 지원이 있으며, 비제도권 금융에 대한 지원제도로는 주택임대차보호제도와 주택분양보증제도가 있다.

그림 1. 한국의 주택금융제도



출처: 강미나 외(2011), 한국 주택금융제도의 역사적 개관, <그림 4-1>, p.73. 재 인용

■ 한국의 금융기관³⁾

한국의 금융기관은 제공하는 금융서비스의 성격에 따라 은행, 비은행예금취급기관, 보험회사, 금융투자회사, 기타 금융기관, 금융보조기관 등으로 분류할 수 있다.

3) 한국은행 홈페이지. 우리나라 금융시스템의 개요, 금융기관 재인용

<http://www.bok.or.kr/contents/html/htmlView.action?categoryTabId=2&menuNavId=81&htmlBean.contentsid=32>

◉ Banks

As for banks, they can be further subdivided into commercial banks, established according to the Banking Act, and specialized banks, founded according to each specialized bank act. A commercial bank's main businesses are savings, loans, and payment settlement. It can be additionally classified into nationwide banks, local banks, and local branches of foreign banks. Special banks were established to efficiently provide funds for specific purposes where commercial banks fail to offer enough funding due to limitations in fund sources and in securing profitability. Special banks include Korea Development Bank (KDB), Korea Exim Bank, Industrial Bank of Korea (IBK), the National Agricultural Cooperative Federation (NACF), and the credit business division of the National Federation of Fisheries Cooperatives (NFFC).

◉ Non-bank Depository Institutions

As pertains to non-bank depository institutions, merchant banks, mutual savings banks, and credit cooperatives are all instances of this type of establishment. Merchant banks deal with most corporate finance business, excluding housing loans, insurance, and payment settlement. Mutual savings banks specialize in credit and depository business targeting low-income families in certain areas or small-sized businesses. Credit cooperatives are operated to provide convenient savings services for cooperative members and to promote common interests among members. These credit cooperatives include credit unions, community credit cooperatives, the NACF, the NFFC, and mutual banking in the Forestry Cooperative.

◉ Other Financial Institutions

Other financial institutions include credit-specialized financial companies engaged in leasing, credit cards, installment financing, and new technology venture capital: venture capital companies such as SME establishment investment companies, corporate restructuring companies, and trust companies.

● 은행

은행은 『은행법』에 의해 설립된 일반은행과 개별특수은행법에 의해 설립된 특수은행이 있다. 일반은행은 예금·대출 및 지급결제 업무를 고유업무로 하며 시중은행, 지방은행, 외국은행 국내지점으로 분류된다. 특수은행은 일반은행이 재원의 제약, 수익성 확보의 어려움 등을 이유로 필요한 자금을 충분히 공급하기 어려운 특정부문에 자금을 원활히 공급하기 위하여 설립되었으며, 한국산업은행, 한국수출입은행, 중소기업은행, 농업협동조합중앙회 및 수산업협동조합중앙회의 신용사업 부문이 있다.

● 비은행 예금취급기관

비은행예금취급기관에는 종합금융회사, 상호저축은행, 신용협동기구 등이 있다. 종합금융회사는 가계대출, 보험, 지급결제 등을 제외한 대부분의 기업금융업무를 영위하며, 상호저축은행은 특정한 지역의 서민 및 소규모 기업을 대상으로 한 여수산업무에 전문화하고 있다. 신용협동기구는 조합원에 대한 저축편의 제공과 대출을 통한 상호간의 공동이익 추구를 목적으로 운영되고 있으며 신용협동조합, 새마을금고 그리고 농업협동조합·수산업협동조합·산림조합의 상호금융을 포함한다.

● 기타금융기관

기타 금융기관에는 리스·신용카드·할부금융·신기술사업금융을 취급하는 여신전문금융회사, 중소기업창업투자회사·기업구조조정전문회사와 같은 모험자본 금융회사, 신탁회사 등이 있다.

Table 1. Types of Financial Institutions

Classification		Detailed Breakdown
Banks	Commercial Banks	Nationwide Banks
		Local Banks
		Branches of Foreign Banks
	Specialized Banks	Korea Development Bank
		Korea EXIM Bank
		Industrial Bank of Korea
		National Agricultural Cooperative Federation
National Federation of Fisheries Cooperatives		
Non-bank Depository Institutions	Merchant Banks	
	Mutual Savings Banks	
	Credit Cooperatives	Credit Unions/Community Credit Cooperatives/Mutual Banking
	Postal Savings	
Insurance Companies	Life Insurance Companies	
	Non-life Insurance Company	Property and Casualty Insurance Companies/ Reinsurance Companies/Guarantee Insurance Companies
	Postal Insurance	
	Mutual Aid Associations	
	Korea Export Insurance Corporation	
Financial Investment Companies	Securities Companies	
	Asset Management Companies	
	Futures Companies	
	Investment Advisory and Discretionary Investment Business Entities	
Other Financial Institutions	Trust Business Entities	Banks/Securities/Insurance/Real Estate Trust
	Credit-specialized Financial Companies	Leasing, Credit Card, Installment Financing, New Technology Venture Capital Companies
	Venture Capital Companies	SME Establishment Investment Companies, Corporate Restructuring Company
Financial Auxiliary Institutions	Securities Finance Companies	
	Financial Supervisory Service	
	Korea Deposit Insurance Corporation	
	Korea Financial Telecommunications and Clearings Institute	
	Credit Guarantee Institutions	Korea Credit Guarantee Fund, Korea Technology Credit Guarantee Fund
	Credit Information Companies	
	Korea Asset Management Corporation	
	Korea Housing Finance Corporation	
	Korea Exchange	
Financial Brokerage Companies		
Korea Finance Corporation		

Source : Homepage of Bank of Korea (<http://www.bok.or.kr/contents/html/htmlview.action?categoryTablcl=2&menuNavId=81&htmlBean.contentsid=32>)

표 1. 한국의 금융기관

	구분	세부구분
은행	일반은행	시중은행
		지방은행
		외은지점
	특수은행	한국산업은행
		한국수출입은행
		중소기업은행
		농업협동조합중앙회 수산업협동조합중앙회
비은행 예금 취급기관	종합금융회사	
	상호저축은행	
	신용협동기구	신용협동조합/새마을금고/상호금융
	우체국예금	
보험회사	생명보험회사	
	손해보험회사	손해보험회사/재보험회사/보증보험회사
	우체국보험	
	공제기관	
	수출보험공사	
금융투자회사	증권회사	
	자산운용회사	
	선물회사	
	투자일임자문업자	
	신탁업자	은행/증권/보험/부동산신탁
기타 금융기관	여신전문금융회사	시설대여회사, 신용카드회사, 할부금융회사, 신기술금융회사
	벤처캐피탈회사	중소기업창업투자회사, 기업구조조정전문회사
	증권금융회사	
금융보조기관	금융감독원	
	예금보험공사	
	금융결제원	
	신용보증기관	신용보증기금, 기술신용보증기금
	신용정보회사	
	한국자산관리공사	
	한국주택금융공사	
	한국거래소	
	자금중개회사	
정책금융공사		

자료 : 한국은행 홈페이지(<http://www.bok.or.kr/contents/html/htmlview.action?categoryTablcl=2&menuNaviId=81&htmlBean.contentsid=32>)

2. Evolution of the Housing Finance System

■ ■ Before mid-1990s

Up until the mid-1990s, housing funding was raised exclusively by NHF (National Housing Fund), a government fund, and by Housing & Commercial Bank (HCB, currently Kookmin Bank), a government-run bank. Due to insufficient financial funds, the government gave support to the export industry first, and raised funds for the housing sector from private investors who are highly interested in investing in housing projects. For example, in order to purchase a new home, a potential buyer had to first subscribe to housing subscription savings or housing deposit accounts to become eligible to apply for the purchase. In addition, for housing construction permission, and registration, purchase of Type I National Housing Bonds was mandatory for project implementers. They were also required to purchase Type II National Housing Bonds through the Bond Bidding System. At the same time, through interest rate regulation, the government limited credit allocation and candidates for credit support.

■ ■ After mid-1990s

In 1994, according to the Liberalization of Interest Rates Plan, interest rates for credits and deposits were liberalized. This sets the stage for a competitive environment in the housing finance area, and in 1996, the housing installment finance system was introduced and fund-raising and fund management through competition began in the private finance sector. In 1997, competition among financial institutions began in earnest as financial reforms took place in full swing and HCB underwent privatization. However, the monopolistic power of HCB was still present in fund-raising in the form of housing subscription deposits, etc.

■ ■ After 1997 Asian Financial Crisis

As Korea was dealing with the Asian financial crisis at the end of 1997, the role of the NHF was strengthened and government intervention expanded to overcome the crisis in the housing sector. In 1998, the Bank of Korea's regulations on credit management were abolished and the limits were lifted on the amount of credit given by banks for real estate projects and the size of housing eligible for loans. In addition, the MBS was introduced through the Asset-backed Securitization Act. In 1999, a securitization company was established through the Special Purpose Companies for Mortgage-Backed Bond Act and in March 2000, additional banks were given permission to deal with housing subscription savings, leading to full-scale competition among financial institutions for fund-raising and loan services.

In 2004, HF was established through the enactment of the Korea Housing Finance Corporation Act. The HF also offered guarantee services through the HFCGF, thus promoting long-term, stable provisions of housing financing.

2. 한국 주택금융제도의 변화

■ 1990년 중반이전 주택금융제도

1990년대 중반까지 한국의 주택금융은 정부기금인 국민주택기금과 국책은행이었던 주택은행(현 국민은행)을 중심으로 독점적인 자금조성이 이루어졌다. 정부는 부족한 금융자금을 수출산업에 우선 지원하고 주택부문의 소요자금은 주택투자의향이 높은 민간자금을 동원하여 충당하였다. 즉, 신규주택 구입을 위해서는 주택청약저축 및 청약예금에 가입해야만 청약자격을 부여했다. 주택건설 인허가 및 등기·등록 시에는 제1종 국민주택채권을 강제 매입하도록 하고 채권입찰제를 시행하여 제2종 국민주택채권을 강제 매입하도록 규정하였다. 한편 금리규제를 실시하여 신용할당 및 지원대상을 제한하였다.

■ 1990년 중반이후 주택금융제도

1994년 단계별 금리자유화계획에 따라 여수신금리가 자유화되어 주택금융분야에서 경쟁체제를 형성할 수 있는 기반이 마련되었다. 1996년에는 주택할부금융제도가 도입되고 민간금융이 경쟁에 의한 자금조성과 운용을 시작하였다. 1997년에는 금융개혁이 본격적으로 추진되고 주택은행이 민영화되는 등 주택부문에 금융기관 간 대출 경쟁이 본격화되었다. 그러나 자금조성면에서 청약예금 등 주택은행의 독점력이 그대로 남아 있었다.

■ 1997년 외환위기 이후

1997년 말 외환위기에 직면하면서 주택부문의 위기를 극복하기 위하여 국민주택기금의 역할이 강화되고 정부개입이 증대되었다. 1998년 한국은행 여신관리규정이 폐지되고 부동산에 대한 금융기관의 여신제한 및 주택대출 대상규모 제한이 해제되었다. 그리고 「자산유동화에관한법률」을 통하여 주택저당채권유동화제도가 도입되었다. 1999년에 「주택저당채권유동화회사법」을 통하여 유동화회사가 설립되었다. 2000년 3월에는 청약저축 취급기관이 여타은행에까지 확대됨으로써 금융기관 간 자금조성 및 대출경쟁이 본격화되었다.

2004년에는 「한국주택금융공사법」을 제정하여 주택금융공사가 설립되었다. 주택금융신용보증기금에 의한 보증업무도 수행함으로써 주택금융의 장기적·안정적인 공급을 추구하였다.

■ ■ Since 2005 ~ Present

Since 2005, with the aim of stabilizing the real estate market, policies have been employed to strengthen the conditions for mortgage loans based on the state of the market. In 2005, after the introduction of the Reform Plan of Real Estate System to Curb Real Estate Speculation, the requirements for mortgage loans become stricter; and mortgage insurance and a preferential loan interest rate for low-income families was introduced. In 2006, the real estate market stabilization measure enabled stricter management of mortgage loans, such as LTV and DTI. Three years later, the Capital Market and Financial Investment Business Act was enacted, which expanded the roles of asset management companies as traders and brokers. Since 2010, the Measure to Alleviate Unsold Housing and Promote Housing Transactions (April 23) has been announced and financial support has been provided to sustain stable housing conditions for mid- and low-income households. The support measures mainly contain a fall in the rate of interest for *Jeonse* loans and improvement of housing subscription systems.

Table 2. Changes in Housing Finance System

Deregulation Policies in Housing Finance
December 1996: Allowed commercial banks to provide long-term housing finance. 1997: Began housing installment finance business. 1997: Privatized Housing & Commercial Bank (HCB) <ul style="list-style-type: none"> • Liberalized the conditions and interest rates of housing finance. • Cut down on policy financing provided by housing financial institutions such as HCB. • Raised low interest rates of housing loans given the risks of long-term lenders and cost of funding. • Abolished the limit on floor space as one of the criteria for eligibility for receiving housing finance.
1998: Abolished BOK Regulations on Credit Management. <ul style="list-style-type: none"> • Lifted credit limits for real estate. • Lifted size limits of housing eligible for housing loans.
Introduction of the Secondary Mortgage Finance Market
1997: Allowed HCB as well as commercial banks to issue housing-related bonds in the capital market. 1998: Introduced securitization of bad loans through “Asset-Backed Securitization Act” 1999: Established KoMoCo through “Special Purpose Companies for Mortgage-Backed Bonds Act ” initiating the secondary mortgage loan market. April 2000: Issued MBS worth KRW 400 billion (using National Housing Fund’s mortgage loans as underlying assets.) March 2004: Established Korea Housing Finance Corporation (KHFC)
Financial Policies for Market Stabilization and Housing Stabilization for Low-and Mid-Income Households
2003: Reinforced LTV in speculative areas through real estate market stabilization measure. 2009: Strengthened risk management for mortgage loans by banks/non-bank institutions (reinforced DTI/LTV) 2010: As part of the Measure to alleviate unsold housing and promote housing transactions, supported housing purchase funds. Also supported short-term liquidity of small-and medium-sized construction companies. 2011: Improved housing subscription system for market normalization and expanded support for housing purchase funds and <i>Jeonse</i> funds/lowered interest rates.

Source : Mina Kang et al. (2005), Study on Reinforcing the Roles of Housing Finance for a Stable Housing Market, p.23.
Revised and reorganized.

■ 2005년부터 현재까지 변화

2005년 이후 부동산 시장의 안정을 위하여 시장여건에 따라 주택담보대출요건이 강화되는 정책이 사용되고 있다. 2005년 부동산투기억제를 위한 부동산제도 개혁방안(8.31 대책)에서 주택담보대출요건을 강화하고, 모기지보험 도입 및 저소득 대출금리를 우대하는 정책을 사용하였다. 2006년 부동산 시장 안정화 방안에서는 LTV, DTI 등 주택담보대출의 관리가 강화되었다. 한편, 2009년 「자본시장과 금융투자업에관한법률」 제정으로 자산운용사의 기능이 매매, 중개 등으로 확대되었다. 2010년에는 주택 미분양 해소 및 거래 활성화 방안(4.23)발표로, 2010년 이후 전세자금 금리 인하, 청약제도 개선 등 주택시장 정상화 및 서민·중산층 주거안정을 위한 금융지원이 되고 있다.

표 2. 주택금융제도 변화

주택금융의 탈규제정책
1996.12 상업은행의 장기주택금융 공급 허용 1997 주택할부금융 영업시작 1997 한국주택은행 민영화 <ul style="list-style-type: none"> • 주택금융의 조건과 이자율 자율화 • 주택은행과 같은 주택금융기관의 정책금융축소 • 장기 대출에 따른 대부자의 위험과 자금비용을 고려하여 낮은 주택대출 이자율의 상향조정 • 주택금융 부여 자격으로서의 평형 제한 등 철폐 1998 한국은행 여신관리규정 폐지 <ul style="list-style-type: none"> • 부동산에 대한 여신제한 해제 • 주택대출대상 규모제한 해제
2차 주택금융시장의 도입
1997 상업은행과 주택은행 모두 자본시장에서 주택관련 채권발행 허용 1998 “자산유동화에 관한 법률”을 통하여 부실대출의 유동화 시도 1999 “ 주택저당채권 유동화 회사법”에 의해 한국주택채권저당유동화(주)(KoMoCo) 설립하여 2차주택저당 시장 개시 2000.4 주택저당증권(MBS) 4천억 원 발행(국민주택기금 주택저당 대출을 기초 자산으로 발행) 2004.3 주택금융공사 설립
서민·중산층 주거안정 및 시장안정을 위한 금융정책
2003 주택시장 안정대책 투기지역 LTV 강화 2009 은행/비은행권 주택담보대출에 대한 리스크 관리 강화(DTI/LTV 강화) 2010 주택 미분양 해소 및 거래 활성화 방안으로 중소건설사의 단기유동성 지원, 주택구입자금 지원 2011 시장정상화를 위한 청약제도 개선 및 주택구입자금 및 전세자금 지원 확대/금리 인하

자료 : 강미나 외(2005), 주택시장 안정을 위한 주택금융 역할 강화방안 연구, p.23. 보완 재 정리

3. Size of Housing Finance Market

From 2003 to 2012, household credit roughly doubled from KRW 472 trillion to KRW 964 trillion. When classifying household credit institutions as depository institutions and non-bank depository institutions, household credit provided by depository institutions accounted for about 69% of total investment (as of 2012).

The total amount of Housing loans has been increasing yearly. It reached KRW 586 trillion in 2007 and grew to KRW 808 trillion in 2012, and housing loans accounted for 84% of household credit as of 2012. Of total household credit, housing loans from depository institutions amounted to 42%; from deposit banks, 33%; and by non-bank depository institutions, 9%.

Such growth in household loans resulted from the interaction of the following causes: high demand for consumer credit, increased price of housing that serve as collateral, and reduced loan interest rates.

Table 3. Trends of Household Credit

(unit: KRW trillion)

Classification	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Household Loan	445.4	468.9	514.8	575.6	630.1	683.6	734.3	793.8	861.4	905.9
-Depository Institution	322.0	355.5	393.2	443.3	474.1	515.3	549.8	593.5	639.6	659.9
Housing Loan					292.8	311.2	338.5	362.8	392.0	404.2
(Mortgage Loan)					268.3	295.7	328.8	357.6	389.2	402.8
-Deposit Bank	253.8	276.3	305.5	346.2	363.7	388.6	409.5	431.5	455.9	467.3
Housing Loan			208.4	241.0	245.8	254.7	273.7	289.6	308.9	318.2
-Non-bank Depository Institution	68.3	79.2	87.7	97.1	110.4	126.7	140.3	162.1	183.7	192.6
Housing Loan					47.1	56.4	64.8	73.2	83.1	86.0
Other Financial Institutions, etc.	123.4	113.4	121.6	132.3	156.0	168.3	184.5	200.2	221.8	246.1
Household Credit	472.1	494.2	542.9	607.1	665.4	723.5	776.0	843.2	916.2	963.8

Source : Bank of Korea Economic Statistics System (ECOS)

3. 한국 주택금융시장의 규모

가계신용은 2003년 472조 원에서 2012년 964조 원으로 2배가량 증가하였다. 가계신용을 제공하는 기관을 예금취급기관, 비은행예금취급기관으로 구분 할 때 예금취급기관에서 제공하는 가계신용이 약 69%에 해당된다(2012년 기준).

주택대출은 매년 증가해서 2007년 586조 원에서 2012년 808조 원으로 증가하였다. 2012년 기준으로 주택대출은 가계신용의 84%에 해당된다. 가계신용 중 예금취급기관의 주택대출은 42%, 예금은행의 주택대출은 33%, 비은행예금취급기관의 주택대출은 9%의 비중을 차지하고 있다.

이러한 가계대출의 증가는 소비자 신용에 대한 높은 수요와 신용의 담보역할을 하는 주택의 가격상승, 대출금리 인하 등의 상호 작용에 기인한 것이었다.

표 3. 가계신용 변화의 추이

(단위: 조 원)

구분	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
가계대출	445.4	468.9	514.8	575.6	630.1	683.6	734.3	793.8	861.4	905.9
-예금취급기관	322.0	355.5	393.2	443.3	474.1	515.3	549.8	593.5	639.6	659.9
주택대출					292.8	311.2	338.5	362.8	392.0	404.2
(주택담보대출)					268.3	295.7	328.8	357.6	389.2	402.8
-예금은행	253.8	276.3	305.5	346.2	363.7	388.6	409.5	431.5	455.9	467.3
주택대출			208.4	241.0	245.8	254.7	273.7	289.6	308.9	318.2
-은행예금취급기관	68.3	79.2	87.7	97.1	110.4	126.7	140.3	162.1	183.7	192.6
주택대출					47.1	56.4	64.8	73.2	83.1	86.0
기타금융기관 등	123.4	113.4	121.6	132.3	156.0	168.3	184.5	200.2	221.8	246.1
가계신용	472.1	494.2	542.9	607.1	665.4	723.5	776.0	843.2	916.2	963.8

출처 : 한국은행 경제통계시스템(ECOS)

Figure 2. Trend of Amount of Housing Loans by Institution (2003-2012)

(unit: KRW trillion)

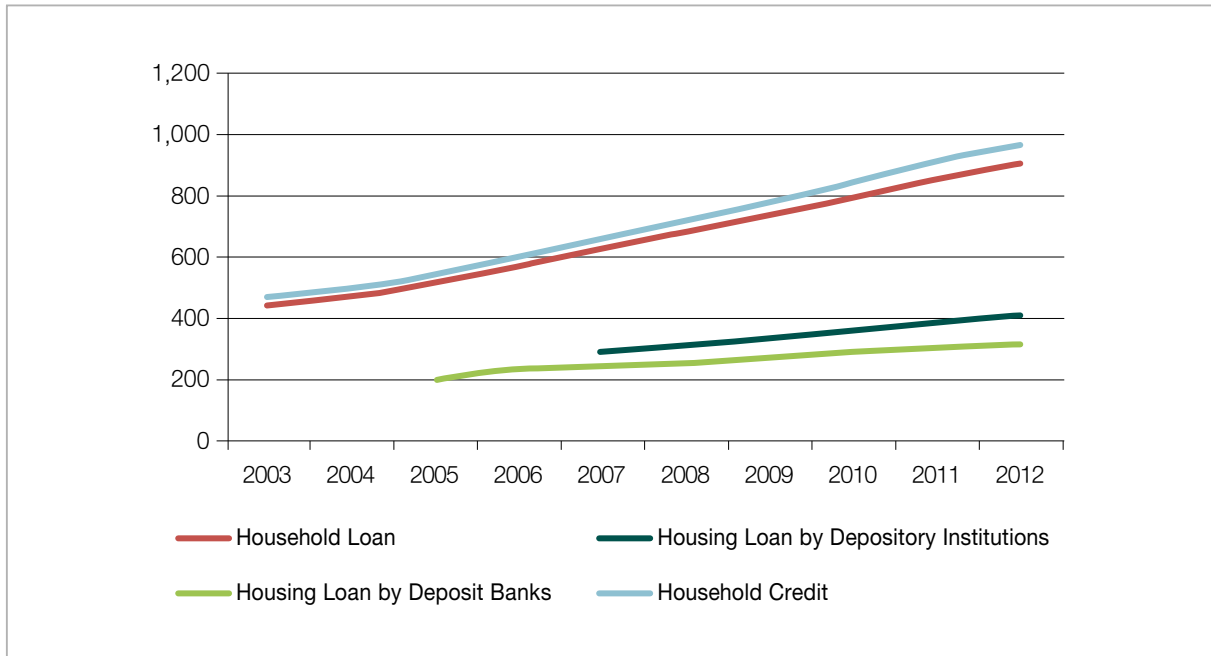


Figure 3. Percentage of Housing Loans by Institution (As of 2012)

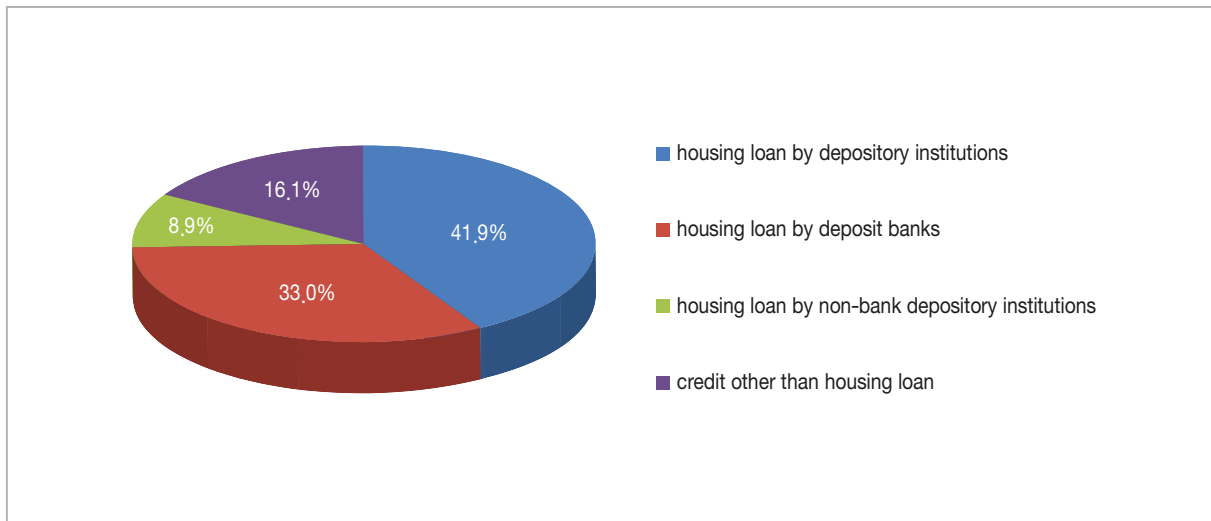


그림 2. 주택대출 제공기관별 대출금액 추이(2003-2012)

(단위: 조 원)

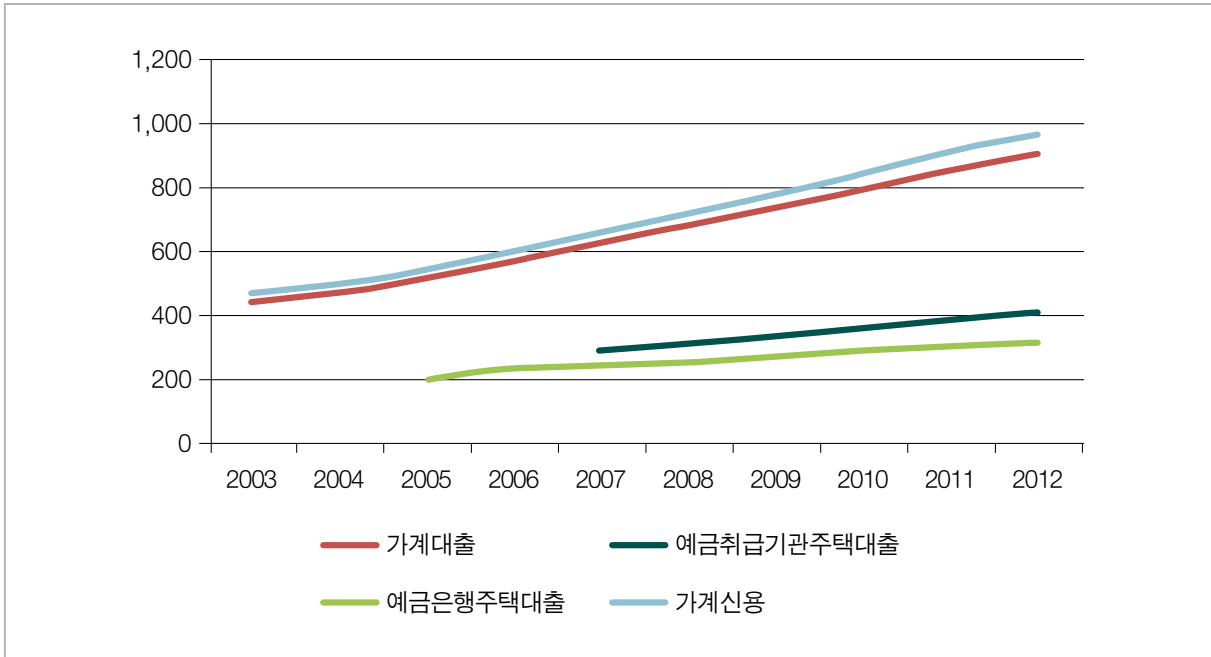
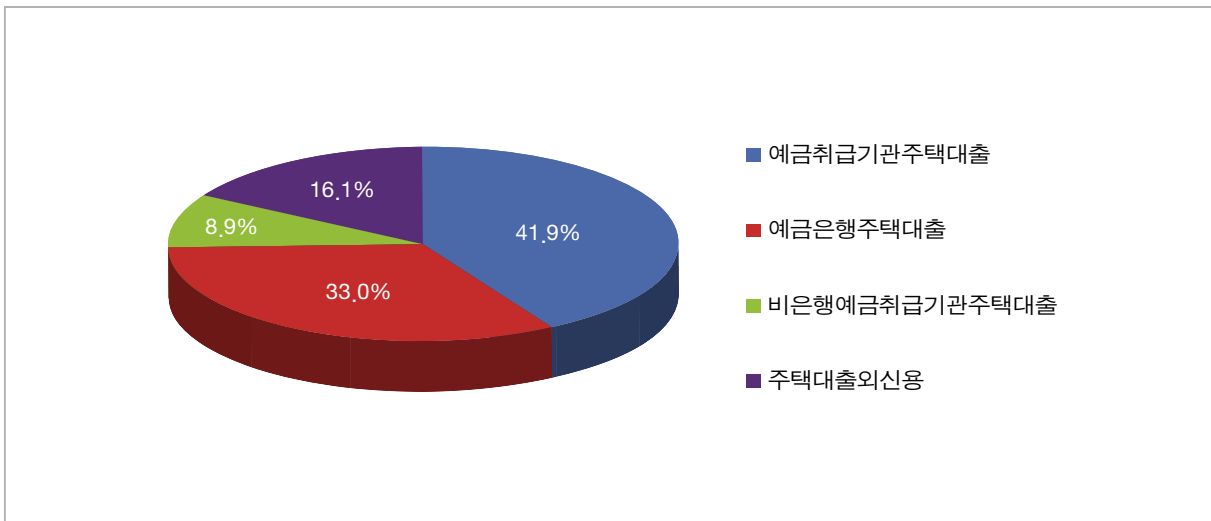


그림 3. 주택대출 제공기관별 대출금액의 비중(2012년 기준)



II. National Housing Fund

1. Overview of the National Housing Fund

■ ■ Definition of National Housing Fund

The National Housing Fund(NHF) is a government fund for providing loans, established to support the stabilization of housing for the general public. In pursuance of this objective, low-interest rate housing loans are provided to low-income families who do not own a home and housing construction is stimulated through the efficient supply of housing construction loans.⁴⁾ Since it began its operations in 1981, the NHF has been an important foundation for establishing and implementing Korea's housing policies. In 2003, as the Housing Construction Promotion Act was revised into the Housing Act, the objective of the NHF were modified from the 'expansion of the supply of housing' to 'improvement of housing welfare.' Currently, the NHF is managed and operated by the Minister of Land, Infrastructure and Transport, pursuant to Article 60 and Clause 1 of Article 62 of the 「Housing Act,」 respectively.

■ ■ Roles

The various roles of the NHF are listed as follows:

- 1) Secure the housing stock through support for housing construction.
- 2) Provide opportunities for low-income families to own homes: support poor, low-income residents, and wage earners in their housing purchases. To sustain housing stability, alleviate the financial burden by providing low-interest rate loans for the purchase of housing.
- 3) Improve the quality of housing by giving loans for housing construction to supply housing for sale and quality public rental housing (national rental housing, etc.).
- 4) Stabilize the housing market through flexible fund operation, such as expanding loan support for suppliers and consumers when the housing market is in a recession and reduction of loan support, mainly for consumers, when the housing market is overheated.
- 5) Ease the gap in living conditions among classes by improving living environments, such as the renovation of old, poor-quality housing structures.

4) Korea's Real Estate Finance, Konkuk University Press, p.129

Ⅱ. 국민주택기금

1. 국민주택기금이란 무엇인가

■ 국민주택기금의 정의

국민주택기금은 주택건설자금의 원활한 공급을 통해 주택건설을 촉진하고 무주택 서민에게 저금리의 주택자금을 제공하여 국민의 주거안정지원을 목적으로 설치된 용자성 정부기금이다⁴⁾. 1981년 업무가 시작된 이후 한국의 주택정책 수립 및 집행에 중요한 기반이 되어 왔다. 2003년 「주택건설촉진법」이 「주택법」으로 개정되면서 국민주택기금의 목적이 ‘주택공급 확대’에서 ‘주거복지 향상’으로 변경되었다. 국민주택기금의 재원조성은 현재 「주택법」 제60조, 관리는 「주택법」 제62조 1항에 의거하여 국토교통부장관이 운용·관리하고 있다.

■ 기능

국민주택기금의 기능은 다음과 같다.

- 1) 주택건설 지원을 통한 주택재고량의 확보
- 2) 무주택 서민의 내 집 마련 기회 제공 : 영세민, 서민, 근로자의 주택 마련을 보조하고 주거안정을 지원하기 위하여 주택 구입자금을 저금리로 대출하여 금융부담을 완화
- 3) 양질의 공공임대주택 공급(국민임대주택 등) 및 분양주택 공급을 위한 건설자금을 융자함으로써 국민의 주거수준을 향상
- 4) 주택시장 침체 시 공급자 및 수요자 용자지원 확대, 주택시장 과열 시 주로 수요자 용자지원 축소 등 탄력적인 기금운용으로 주택시장을 안정시키는 기능
- 5) 노후 불량주택 등 주거환경 개선으로 계층 간 주거격차를 해소하는 기능

4) 한국의 부동산금융, 건국대학교출판부, p.129

Table 4. Roles of National Housing Fund

Major Roles	Action Plans
Secure housing stock by supporting housing construction.	<ul style="list-style-type: none"> • Support 1/3 or more of the entire housing construction quantity after the establishment of the fund. • Achieve 100% Housing Supply Rate by 2002.
Provide opportunities for low-income non-homeowners to have their own homes.	<ul style="list-style-type: none"> • Alleviate financial burden by providing support with long-term, low-interest rate housing purchase loan. • Provide more opportunities for purchasing homes by converting rental housing into housing for-sale.
Improve citizens' housing conditions.	<ul style="list-style-type: none"> • Offer loan for housing construction to provide rental housing such as national rental housing. • Offer loan for housing construction to provide housing for sale such as post-construction sale housing, etc.
Build stable foundation for housing market	<ul style="list-style-type: none"> • Increase loan support for consumers when the housing market is in recession. • Reduce loan support for suppliers when the housing market is overheated.
Alleviate gap in dwelling conditions among classes and create amicable living space.	<ul style="list-style-type: none"> • Alleviate gap in living conditions among classes by improving living environment such as providing rental housing, improving old and deteriorated housing, etc. • Create pleasant residential environment by developing poor-quality housing concentrated areas.

History

The NHF was established, pursuant to Clause 1 of Article 60 of the Housing Act, to secure funds to implement the comprehensive housing plan efficiently and supply housing smoothly.

The “National Housing Fund Account” was created at Kookmin Bank (formerly Housing and Commercial Bank(HCB)) in January 1973, pursuant to the Housing Construction Promotion Act. The operation of NHF began as the NHF was established and its management was entrusted to Kookmin Bank (Clause 2, Article 62 of the Housing Act and Item 2; Clause 3, Article 10 of the former Housing Construction Promotion Act). Until 2007, management of the NHF had been entrusted to KHB and Kookmin Bank, whereas in 2008, Woori Bank was selected as the overall coordinating and operating bank for the NHF; and the National Agricultural Cooperative Federation(NACF), Shinhan Bank, Hana Bank, and IBK were entrusted with the general management of NHF operations.

표 4. 국민주택기금의 기능

주요기능	실행방안
주택건설 지원을 통한 주택재고 확보	<ul style="list-style-type: none"> • 기금 설치 이후 전체 건설량의 1/3 이상 지원 • 주택보급률 2002년 100% 달성
무주택 서민의 내 집 마련 기회제공	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 구입자금의 장기 저금리 지원으로 금융부담 완화 • 임대주택 분양전환을 통한 주택마련 기회 확대
국민의 주거수준 향상	<ul style="list-style-type: none"> • 국민임대 등 임대주택 공급을 위한 건설자금 용자 • 후분양주택 등 분양주택 공급을 위한 건설자금 용자
주택시장 안정 기반 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 주택시장 침체 시 수요자 용자지원 확대 • 주택시장 과열시 공급자 용자지원 축소
주거격차의 완화 및 쾌적한 주거 공간 구성	<ul style="list-style-type: none"> • 임대주택의 공급, 노후 불량주택 개량 등 주거환경 개선으로 계층 간 주거격차 해소 • 불량주택 밀집지역 개발로 쾌적한 주거공간 조성

● 연혁

국민주택기금은 주택법 제60조 제1항에 의거하여 주택종합계획의 효율적인 실시를 위한 필요자금을 확보하고, 이를 원활하게 공급하기 위하여 설치되었다.

「1972년 주택건설촉진법」이 제정되고 1973년 1월 국민은행(구 주택은행)에 “국민주택자금계정”을 설치하였다. 1981년 7월 국민주택기금이 설치되었고 국민은행(구 주택은행)에 업무를 위탁하여 운영되었다.(주택법 제62조제2항, 구 주택건설촉진법 제10조의3제2항) 2007년까지 국민주택기금의 위탁관리를 주택은행, 국민은행이 해 오다가 2008년에는 총괄 수탁은행으로 우리은행이, 일반 수탁기관으로 농협중앙회, 신한은행, 하나은행, 기업은행이 선정되었다.

Table 5. History of National Housing Fund

Dates	Description
Dec. 30, 1972	• Enacted National Housing Construction Promotion Act (Act No. 2409)
Jan. 1973	• Established National Housing Fund Account in Housing & Commercial Bank(HCB).
Apr. 7, 1981	• Amended Housing Construction Promotion Act (Act No. 3420)
Jul. 20, 1981	• Established NHF and entrusted HCB with the operation of the NHF. (Clause 3, Article 10 of Housing Construction Promotion Act) ※ Succeeded KRW 540.4 billion in asset from the National Housing Fund Account (HCB).
Aug. 1997	• Privatized HCB (Abolished Housing and Commercial Bank Act.)
Jan. 27, 2000	• Changed the Fund operation and management institution from HCB to a financial institution designated by the Minister of Construction and Transportation. (Clause 3, Article 10 of Housing Construction Promotion Act and Article 2 of the Supplementary Provision) ※ Nov. 1, 2001, Merged HCB with Kookmin Bank
Nov. 1, 2002	• Selected banks to re-entrust NHF operation (Woori Bank, NACF)
Feb. 1, 2003	• Began operation through re-entrusted banks (Began loan and housing subscription savings business)
Mar 29, 2003	• Complete revision into Housing Act (Act No. 6916)
Jan. 1, 2006	• Began national housing bond business through re-entrusted banks
Jan. 28, 2008	• Selected banks to entrust NHF operation (competitive bidding) ※ Overall coordination and management bank : Woori Bank ※ General management bank : NACF, Shinhan Bank, Hana Bank, and IBK
Apr. 1, 2008	• Began NHF operation through newly entrusted banks ※ Kookmin bank was only responsible for managing existing accounts.

Source : 2012 National Housing Fund Operation Handbook

2. Funding and Operation

■ Fund Formation

○ Sources of Fund

The NHF gathers its funds by itself or through external borrowing. It raises funds on its own by means of national housing bonds, the housing lottery, housing subscription savings, collection of loan principals, interest income, and the issuance of mortgage-backed securities. As for external borrowing, funding is collected through deposits received from public capital management funds, agriculture special deposit, transferred amounts from lottery funds, and other deposits. The drawn amount of the principal and interest of loans is re-accumulated as a whole and is re-operated as NHF loans.

표 5. 국민주택기금의 연혁

일자	내용
1972.12.30	• 국민주택건설촉진법 제정(법률 제2409호)
1973.1	• 국민주택자금계정을 한국주택은행에 설치
1981.4.7	• 주택건설촉진법 개정(법률 제3420호)
1981.7.20	• 국민주택기금 설치 및 한국주택은행에 기금업무 위탁(주택건설촉진법 제10조의3) ※ 국민주택자금 계정(주택은행)으로부터 자산 5,404억 원 승계
1997.8	• 한국주택은행 민영화(한국주택은행법 폐지)
2000.1.27	• 기금의 운용, 관리업무 위탁기관을 한국주택은행에서 건설교통부장관이 지정하는 금융기관으로 변경(주택건설촉진법 제10조의3 및 부칙 제2항) ※ 2001년 11월 1일 한국주택은행과 국민은행 간 통합
2002.11.1	• 국민주택기금 재위탁은행 선정(우리은행, 농협중앙회)
2003.2.1	• 재위탁은행 업무취급(대출 및 청약저축업무 개시)
2003.5.29	• 주택법으로 전문 개정(법률 제6916호)
2006.1.1	• 재위탁은행 국민주택채권 업무 취급 개시
2008.1.28	• 국민주택기금 수탁은행 선정(경쟁 입찰) ※ 총괄 수탁은행 : 우리은행 ※ 일반 수탁은행 : 농협중앙회, 신한은행, 하나은행, 기업은행
2008.4.1	• 신규수탁은행 업무취급 개시 ※ 국민은행은 기존계좌 관리업무만을 담당

자료 : 2012년도 국민주택기금 업무편람

2. 재원 조성과의 운용

■ 재원 조성

○ 재원

국민주택기금은 자체조성 및 외부차입금으로 재원을 조달하고 있다. 국민주택채권, 주택복권, 청약저축, 대출원금 회수, 이자수입금, 주택저당증권 발행 등을 통해서 자체조성 되고 있다. 그리고 외부차입은 공공자금관리기금 예수금, 농특회계 예탁금, 복권기금전입금, 기타 예탁금 등을 통해서 조성되고 있다. 대출원리금 회수액은 전액 재적립하여 국민주택기금 대출로 재운용 되고 있다.

II. National Housing Fund

Table 6. Sources of National Housing Fund (As of Aug, 2012)

Source of Fund	Description	Annual Interest Rate	Period
Type I National Housing Bonds	<ul style="list-style-type: none"> Bonds that are sold to those who receive a license/permit/approval from the central/local government or to those who apply for public registration. Also sold to those who sign a contract with central/local or public organizations for a construction project. 	Annual 2.5% (Prior to Jul. 31, '01: Annual 5.0%, Aug. '01 ~ Jul. 31, '12 : Annual 3.0%)	5 years
Type II National Housing Bonds	<ul style="list-style-type: none"> Bonds that are sold to those who are purchasing apartment housing with over 85 m² in exclusive living area that are restricted under the housing price ceiling. The bonds are for collecting profit gains earned by the buyer of such housing. 	Annual 0% (Prior to Jul. 15, '99 : Annual 3.0%)	10 years (20 years for bonds issued before Jul. 15, '99)
Housing Subscription Savings	<ul style="list-style-type: none"> Savings account that needs to be subscribed to be eligible for receiving national housing. 	Annual 4.5% - Less than 2 years : Annual 3.5% - Less than 1 years : Annual 2.5%	Until the account holder is selected.
Agricultural Special Deposit	<ul style="list-style-type: none"> Deposit in special accounts for structural improvement of agricultural and fishing towns. 	Annual 3.0%	5-year grace period, 15-year installment payment
Deposit Received for Public Capital Management Fund	<ul style="list-style-type: none"> Deposits into public capital management fund. 	Government bond interest rate +0.01%p	Within 20 years
Transferred Amount from Lottery Fund	<ul style="list-style-type: none"> Fund transferred amount pursuant to Lottery Tickets and Lottery Fund Act to raise fund for NHF. NHF was established and is in operation for housing stabilization of low-income households without homes. 	-	-
Fund Transferred from General Accounts	<ul style="list-style-type: none"> Fund transferred from General Accounts (Used as investment capital for constructing national rental housing.) 	-	-
Collection of Excessive Reconstruction Profits	<ul style="list-style-type: none"> Statutory obligation. This is to collect excessive profit in housing reconstruction in the course of implementing the housing reconstruction projects. 	-	-
Deposit Received	<ul style="list-style-type: none"> Borrowings from the Public Capital Management Fund to mobilize fund for NHF (public employee pension, teachers' pension, national pension fund, etc.) 	Time deposit interest rate	Within 3 years
Loan Collection	<ul style="list-style-type: none"> Collection of fund loan that reached maturity 	-	-
Interest Income, etc.	<ul style="list-style-type: none"> Loan interest income and deposit interest income 	-	-

Source : 2010 National Housing Fund Operation Handbook

표 6. 국민주택기금 조성자원(2012.8월 기준)

재원별	내용	연이율	기간
제1종 국민주택채권	<ul style="list-style-type: none"> 국가 또는 지자체로부터 면허·허가·인가를 받거나 등기·등록을 신청하는 자 및 국가·지자체 또는 공공기관이 건설공사의 도급계약을 체결하는 자 등에게 매출하는 채권 	연 2.5% (*01.7.31이전 연 5.0%, '01.8~'12.7.31 연 3.0%)	5년
제2종 국민주택채권	<ul style="list-style-type: none"> 분양가 상한제가 적용된 주거전용면적 85m² 초과 공동주택을 공급 받는 자에게 시세차익 환수 목적으로 매출하는 채권 	연 0% (*99.7.15이전 연 3.0%)	10년 (*99.7.15이전 20년)
청약저축 (주택청약종합저축)	<ul style="list-style-type: none"> 국민주택을 공급받기 위해 가입해야 하는 저축 	연 4.5% - 2년 미만 : 연 3.5% - 1년 미만 : 연 2.5%	당첨 시까지
농특회계 예수금	<ul style="list-style-type: none"> 농어촌 구조개선 특별회계의 예탁금 	연 3.0%	5년 거치 15년 분할
공공자금관리 기금 예수금	<ul style="list-style-type: none"> 공공자금 관리기금의 예탁금 	국채금리+ 0.01%p	20년 이내
복권기금전입금	<ul style="list-style-type: none"> 무주택 서민의 주거안정을 도모하기 위하여 설치·운영 중인 국민주택기금의 재원조성 목적으로 복권 및 복권기금법에 따라 전입되는 자금 	-	-
일반회계전입금	<ul style="list-style-type: none"> 일반회계에서 전입(국민임대 건설을 위한 출자금으로 사용) 	-	-
재건축초과이익 징수금	<ul style="list-style-type: none"> 주택재건축사업 시행으로 발생한 재건축초과이익을 환수하기 위해 징수하는 법정부담금 	-	-
예수금	<ul style="list-style-type: none"> 국민주택기금의 재원조성을 목적으로 공공자금 관리기금으로부터 차입하는 자금(공무원·사학·국민연금기금 등) 	정기예금이율	3년 이내
용자금 회수	<ul style="list-style-type: none"> 만기가 도래한 기금대출금 회수 	-	-
이자수입 등	<ul style="list-style-type: none"> 대출금이자 수입 및 예치금이자 수입 	-	-

자료 : 2010년 국민주택기금 업무편람

● Performance

The main sources for the NHF derive from the collection of national housing bonds and loans, housing subscription savings, and income from interest. As for trends in growth since formation, the size of the fund was KRW 728.3 billion in 1985, and then gradually increased to a total of about KRW 43.085 trillion as of 2011.

The make-up of each source for the NHF is constantly changing, reflecting changes in the housing market environment. However, the revenue from sales of national housing bonds and collection of loans as well as housing subscription savings make up 70% of the funds, serving as indispensable sources for the NHF.

Table 7. Trends in Formation of National Housing Fund

(unit: KRW 100 million)

Classification	2002	2005	2008	2011
Total	192,000	227,009	220,978	430,855
Type I National Housing Bonds	76,176	84,736	84,711	99,959
Type II National Housing Bonds			36	9
Housing Subscription Savings	6,014	16,248	19,753	90,834
Public Capital Fund (Overall)			-	-
Public Capital Fund (Loan)	200	360	-	-
Agricultural/Fishing Town Special Accounts Withholdings	360	180	-	-
Transferred Amount from General Accounts			9,813	12,059
Other Deposits Received			-	-
Lottery Fund	1,054	-	-	-
Transferred Amount from Lottery Fund		4,846	4,647	4,814
Mortgage-Backed Security	5,102	-	-	-
Loan Collection	70,650	54,699	56,680	104,571
Loan Interest Income	22,425	19,180	23,923	27,590
Deposit Interest Income, etc.	1,445	2,837	4,607	5,514
Balance Carried over from Previous Term	8,574	43,928	16,808	85,505

Source : 2012 National Housing Fund Operation Handbook. p.294

● 실적

국민주택기금의 조성은 국민주택채권과 용자금 회수, 청약저축과 이자수입 등을 주요 재원으로 하고 있다. 국민주택기금 자금조성 추이를 살펴보면 1985년에 7,283억 원의 규모에서 점차 증가하여 총 조성액은 2011년 기준으로 약 43조 855억 원에 이른다.

국민주택기금의 조성 항목별 비중은 주택시장의 환경에 따라 계속해서 변경되고 있지만 국민주택채권 판매와 용자금 회수, 청약저축이 조성의 70%로 국민주택기금 조성의 주요 항목으로 자리 잡고 있다.

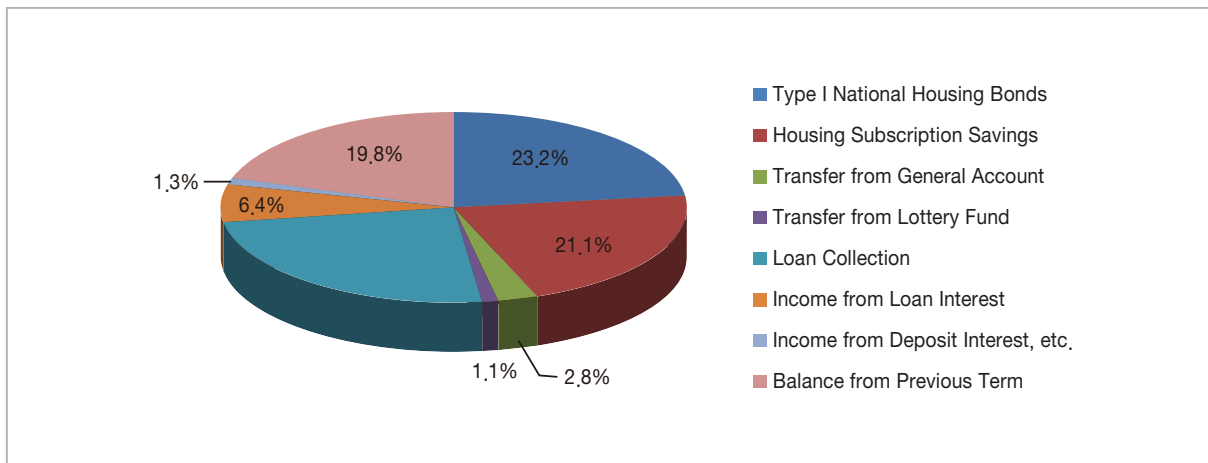
표 7. 국민주택기금 조성 추이

(단위: 억 원)

구분	2002	2005	2008	2011
합계	192,000	227,009	220,978	430,855
제1종국민주택채권	76,176	84,736	84,711	99,959
제2종국민주택채권			36	9
청약저축	6,014	16,248	19,753	90,834
공자기금(총괄)			-	-
공자기금(용자)	200	360	-	-
농특회계예수금	360	180	-	-
일반회계전입금			9,813	12,059
기타예수금			-	-
복권자금	1,054	-	-	-
복권기금전입금		4,846	4,647	4,814
주택저당증권	5,102	-	-	-
용자금회수	70,650	54,699	56,680	104,571
대출이자 수입	22,425	19,180	23,923	27,590
예치이자 수입 등	1,445	2,837	4,607	5,514
전기이월자금	8,574	43,928	16,808	85,505

자료 : 2012년 국민주택기금 업무편람. p.294

Figure 4. Percentage of NHF by Source (As of 2011)



■ Fund Management

○ Use of NHF

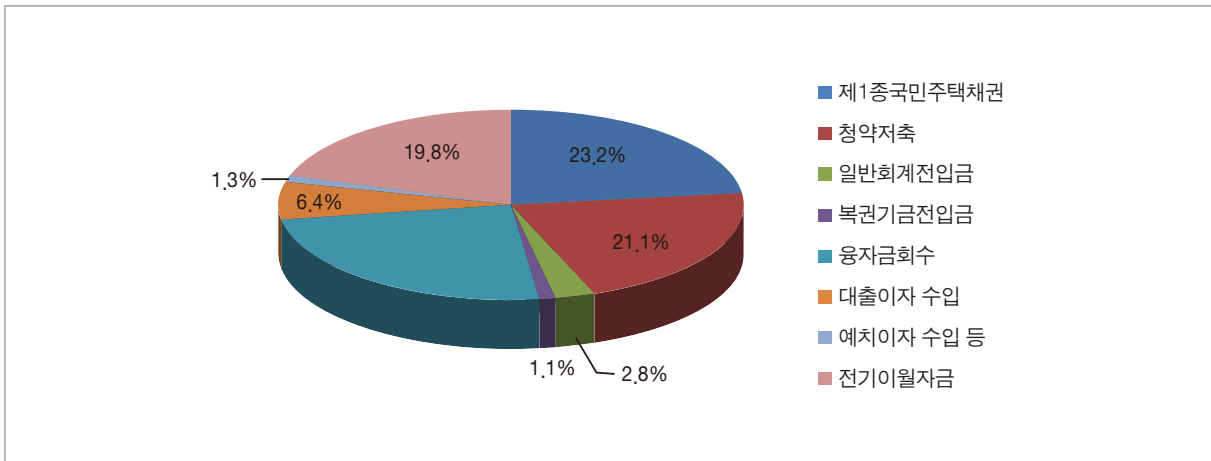
The NHF aims to promote stable housing environment for low-income households by supporting them with low-interest housing loans and to spur the construction of national housing by providing sufficient funds for housing construction. As such, the NHF provides housing construction funds for contractors and supports the expenses of *Jeonse* and purchase and improvement of housing for ordinary consumers (Clause 1, Article 63 of the Housing Act). It also employs the fund to contribute to the Housing Finance Credit Guarantee Fund(HFCGF), invest in the Korea Housing Finance Corporation(HF), remodel national housing, improve residential environments, and conduct research and development for national housing construction.

○ Performance of Fund Operation

Before 1998, prior to the Asian financial crisis, large amounts of money in the fund was used for both rental and for-sale housing construction. In contrast, after the crisis, the fund was mostly allocated to consumer loans rather than funding for housing construction. This was driven by low demand for housing construction investment after the bankruptcy of major construction companies and due to an increased housing supply rate that led to more of a focus on consumer loans to ensure stable living conditions for low-income households, rather than a concern for housing construction.

Of the total KRW 19 trillion in operating expenses for 2002, the expense for housing construction accounted for 21% which has been steadily decreasing, whereas the proportion of financing support for potential home buyers has been increasing

그림 4. 국민주택기금 조성원별 비중(2011년 기준)



■ 운용

○ 국민주택기금의 활용

국민주택기금은 주택건설자금의 원활한 공급을 통한 국민주택 건설의 촉진 및 저리로 주택자금을 지원하여 서민주거안정을 도모한다는 목적 아래 주택건설사업자를 대상으로는 주택건설자금을 지원하고, 일반 수요자를 대상으로는 주택의 구입·전세·개량자금 등을 지원하는 역할을 하고 있다(주택법, 제63조 1항). 주택금융신용보증기금에 출연, 한국주택금융공사에 출자, 국민주택의 리모델링, 주거환경 정비사업, 국민주택건설을 위한 연구 및 개발에 사용하고 있다.

○ 운용실적

외환위기 전인 1998년 이전에는 임대주택건설 및 분양주택건설에 많은 기금이 사용되었으나 외환위기 이후에는 수요자 융자지원의 비중이 크게 늘고 분양주택건설 비중은 급감하였다. 이는 외환위기 동안 대규모 건설업체의 부도 및 도산으로 주택건설의 자금 수요가 감소하고 주택보급률 상승으로 국민주택 기금 운용이 주택건설 보다는 서민주거 안정을 위한 수요자 대출로 이전되었기 때문이다.

2002년 사업비 19조 원의 운용액 중 주택건설에 21%가 사용되고 이후 꾸준히 주택건설 운용비중이 줄고 수요자를 위한 주택금융지원의 비중이 늘어가고 있는 추세이다.

Table 8. Items of National Housing Fund Operation

Classification		Description
Fund Operation Cost	Fund Management Expenses	<ul style="list-style-type: none"> • Entrustment commission due to entrusted management of the fund
	Operating Expenses	<ul style="list-style-type: none"> • Ordinary service fee and other operating expenses (general utilities and consumables expenses, etc.)
Ordinary Operation	Investment in Rental Housing Project for Purchase of Multi-family Housing	<ul style="list-style-type: none"> • Support in rental housing operating expense for purchase of multi-family housing. (45% of the total operating expense)
	Ordinary Support of <i>Jeonse</i> Rental Operation	<ul style="list-style-type: none"> • Support cost for establishing leasehold rights, cost for repairs, etc. due to <i>Jeonse</i> rental business operation.
	Investment in National Rental Housing	<ul style="list-style-type: none"> • Cost sharing amount due to support of National Rental Housing Construction (10~40% of the overall operating expenses)
	Capital Transfer of Excessive Profit from Reconstruction	<ul style="list-style-type: none"> • Capital transfer of the surplus profit from reconstruction to the municipal government
	Contribution to HFCGF	<ul style="list-style-type: none"> • Contribution to HFCGF (statutory contribution)
	Investment in HF	<ul style="list-style-type: none"> • Investment in HF
Loan Operation	Rental Housing Construction	<ul style="list-style-type: none"> • Loan for constructing national rental housing and for constructing public rental housing
	For-sale Housing Construction	<ul style="list-style-type: none"> • Loan for constructing public housing for sale and for constructing post-sale housing
	<i>Jeonse</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Loan for <i>Jeonse</i> deposit for low-income households and wage earners
	Housing Purchase	<ul style="list-style-type: none"> • Loan for purchasing wage earners' housing and low-income housing
	Housing Improvement	<ul style="list-style-type: none"> • Loan for improving housing conditions and agricultural and fishing town housing
	Others	<ul style="list-style-type: none"> • Loan for rental business after purchase of housing, for site development, and for urban renewal project, etc.
Government Internal Expenditure		<ul style="list-style-type: none"> • Repayment of principal and interest for deposit from special agricultural, public capital fund (overall coordination/loan)
Repayment of Borrowings		<ul style="list-style-type: none"> • Repayment of principal and interest following the issuance of national housing bond and debt from housing subscription savings
Surplus Fund Management		<ul style="list-style-type: none"> • Surplus fund management upon completion of the NHF operation (deposit in monetary institutions, etc.)

Source : 2012 National Housing Fund Operation Handbook

표 8. 국민주택기금 운용 항목

구분		내용
기금운영비	기금관리비	<ul style="list-style-type: none"> 기금위탁관리에 따른 위탁 수수료
	사업운영비	<ul style="list-style-type: none"> 일반용역비 및 기타운영비(일반수용비 등)
경상사업	다가구매입임대출자	<ul style="list-style-type: none"> 다가구매입임대주택사업비 보조 (총 사업비중 45%)
	전세임대경상보조	<ul style="list-style-type: none"> 전세임대사업에 따른 전세권설정비, 수리비 등을 지원
	국민임대출자	<ul style="list-style-type: none"> 국민임대주택건설지원에 따른 재정 부담분 (총 사업비중 10~40%)
	재건축초과이익 자본이전	<ul style="list-style-type: none"> 재건축초과이익 징수금 전액 지자체에 배분
	주택신보 출연	<ul style="list-style-type: none"> 주택금융신용보증기금에의 출연(법정 출연)
	한국주택금융공사 출자	<ul style="list-style-type: none"> 한국주택금융공사에의 출자
용자사업	임대주택건설	<ul style="list-style-type: none"> 국민임대주택건설 및 공공임대주택건설에 대한 용자
	분양주택건설	<ul style="list-style-type: none"> 공공분양주택건설 및 후 분양주택 건설에 대한 용자
	주택전세	<ul style="list-style-type: none"> 저소득가구전세 및 근로자·서민주택전세에 대한 용자
	주택구입	<ul style="list-style-type: none"> 근로자·서민주택구입에 대한 용자
	주택개량	<ul style="list-style-type: none"> 주거환경개선 및 농어촌주택개량 등에 대한 용자
	기타	<ul style="list-style-type: none"> 매입임대, 대지조성사업, 도시재정비사업 등에 대한 용자
정부내부지출		<ul style="list-style-type: none"> 농특, 공자기금(총괄·용자)등으로부터의 예수금에 대한 원금 및 이자상환
차입금상환		<ul style="list-style-type: none"> 국민주택채권 발행 및 청약저축 차입 등에 따른 원금 및 이자상환
여유자금운용		<ul style="list-style-type: none"> 운용 후 잉여자금 운용(통화금융기관 예치 등)

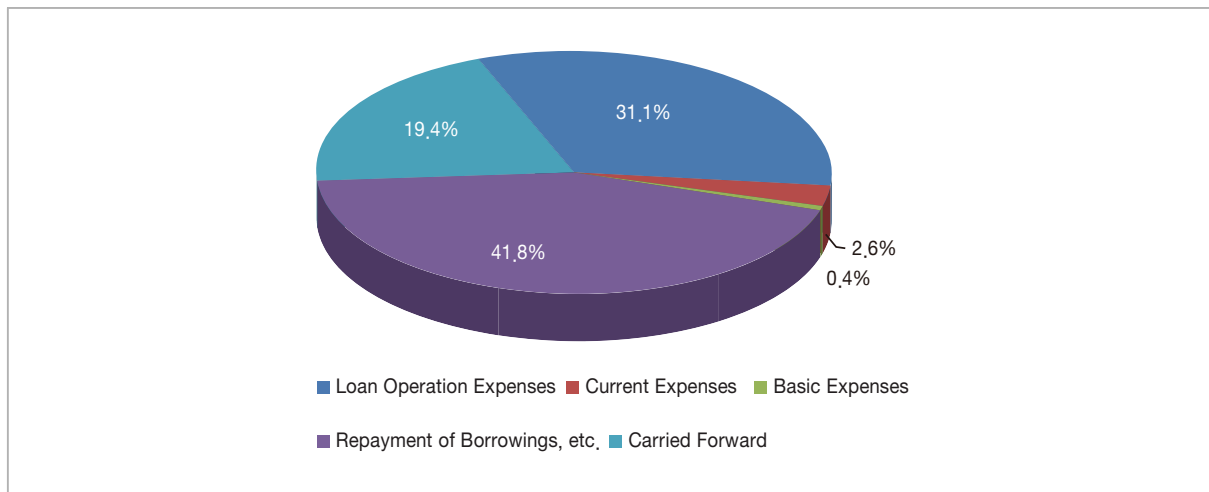
자료 : 2012년 국민주택기금 업무편람

Table 9. Trends in Operation of National Housing Fund

(unit: KRW 100 million)

Classification	2002	2005	2008	2011
Total	192,000	227,009	220,978	430,856
<Loan Operation Expenses>	69,979	100,158	95,029	134,091
◦ Rental housing construction	36,903	29,175	26,421	28,806
◦ Housing construction for sale	4,317	16,185	7,368	36,880
◦ Support of consumer loans	22,172	52,316	60,100	68,395
◦ Housing improvement projects	1,485	1,482	1,140	10
◦ Other projects	5,102	1,000	0	-
<Current Expenses>	668	1,490	15,706	11,070
<Basic Expenses>	1,421	2,112	1,893	1,553
<Repayment of Borrowings (Deposits), etc.>	81,348	78,490	100,770	180,207
◦ Government internal expenditure	45,241	23,317	6,174	4,785
◦ Debt principal payments	28,107	43,007	81,858	151,928
◦ Debt interest payments	7,442	11,324	12,734	23,494
◦ Others	558	842	4	-
<Carried Forward to the Following Term>	38,584	44,759	7,580	83,589

Figure 5. Percentage of National Housing Fund Operation (As of 2011)



◦ Financial Standing

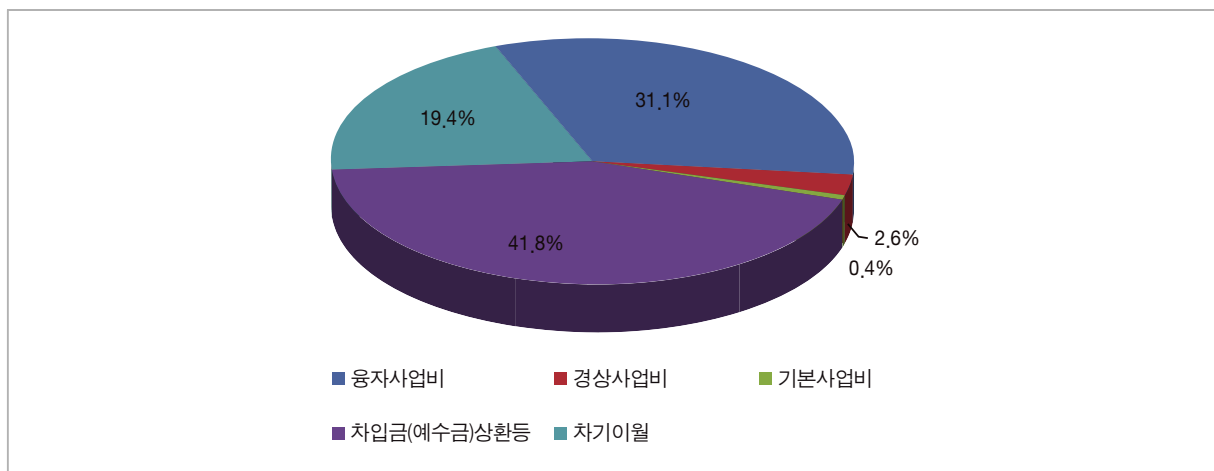
The total amount of the NHF reached KRW 89 trillion in 2011 that was KRW 56 trillion in 2005. Furthermore its liabilities gradually decreased and accounted for 86% of the total accounts in 2011.

표 9. 국민주택기금 운용 추이

(단위: 억 원)

구분	2002	2005	2008	2011
합계	192,000	227,009	220,978	430,856
<용자사업비>	69,979	100,158	95,029	134,091
○ 임대주택건설	36,903	29,175	26,421	28,806
○ 분양주택건설	4,317	16,185	7,368	36,880
○ 수요자용자지원	22,172	52,316	60,100	68,395
○ 주택개량사업	1,485	1,482	1,140	10
○ 기타사업	5,102	1,000	0	-
<경상사업비>	668	1,490	15,706	11,070
<기본사업비>	1,421	2,112	1,893	1,553
<차입금(예수금)상환등>	81,348	78,490	100,770	180,207
○ 정부내부지출	45,241	23,317	6,174	4,785
○ 차입금원금상환	28,107	43,007	81,858	151,928
○ 차입금이자상환	7,442	11,324	12,734	23,494
○ 기타	558	842	4	-
<차기이월>	38,584	44,759	7,580	83,589

그림 5. 국민주택기금 운용 비중(2011년 기준)



◉ 재무상태

2005년 국민주택기금의 총자산은 56조 원에서 2011년에 약 89조 원으로 규모가 증가하였다. 또한 부채의 비중이 점차 감소하여 2011년에는 총자산의 86%수준으로 낮아졌다.

Table 10. Financial Standing of National Housing Fund

(unit: KRW 100 million)

Classification	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11
Total Assets	555,825	607,485	637,420	677,606	773,182	847,956	890,656
(Loans)	(498,315)	(550,262)	(595,676)	(634,020)	(681,612)	(708,152)	(737,142)
Total Liabilities	509,331	554,773	567,948	591,856	672,013	734,619	769,632
(Capital)	(46,494)	(52,712)	(69,472)	(85,749)	(101,169)	(113,337)	(121,024)

Source: 2012 National Housing Fund Operation Handbook. p.15

3. Performance

Since the establishment of the NHF in 1981, it has contributed greatly to the stability of Korea's housing market over the past 30 years. It has raised the housing supply rate by providing funds for constructors and for constructing public rental housing. It has also provided loans for low-income households in their housing purchases and funds for *Jeonse*.

By 2011, the NHF supported 4.5 million housing units in terms of housing construction and rent. Of the housing constructed for sale, 2.33 million units was provided through the support of the fund : the fund was mainly used for the construction of small-sized housing(34%). In terms of the support for rental housing, the NHF support for rental housing, 48% of the NHF was used. Indeed, the NHF has played an important role as a conduit for distributing funding for housing.

Table 11. Number of Constructed Housing Units Supported by National Housing Fund (As of 2011)

(unit: house)

Classification	Total	4,503,230
Housing for Sale	Sub-total	2,333,960
	Public tract house	1,798,845
	60m ² or less	1,541,276
	More than 60m ² ~85m ² or less	257,569
	Post-construction sale	57,560
	Wage earner welfare	213,100
	Multiplex · Multi-household	264,540
Rental Housing	Sub-total	2,169,270
	National rental housing	768,761
	Public rental housing	1,338,493
	60m ² or less	1,135,118
	More than 60m ² ~85m ² or less	200,584
Employee rental	62,016	

Source: 2012 National Housing Fund Operation Handbook. p.18

표 10. 국민주택기금 재무상태

(단위: 억 원)

구 분	'05년	'06년	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년
총자산 (대출금)	555,825 (498,315)	607,485 (550,262)	637,420 (595,676)	677,606 (634,020)	773,182 (681,612)	847,956 (708,152)	890,656 (737,142)
부 채 (자본)	509,331 (46,494)	554,773 (52,712)	567,948 (69,472)	591,856 (85,749)	672,013 (101,169)	734,619 (113,337)	769,632 (121,024)

자료: 2012년 국민주택기금 업무편람. p.15

3. 의의

1981년 설치된 국민주택기금은 과거 30년 동안 주택공급업자에게 자금지원과 공공임대주택 건설자금 지원을 통해 주택보급률을 제고하고, 저소득층을 위한 주택 구입 및 전세자금 용자 등을 통해 우리나라 주택시장의 안정과 주거안정에 큰 공헌을 하였다.

그 결과, 국민주택기금은 2011년까지 450만호의 주택 건설 및 임대 지원했다. 분양주택중 약 233만호가 기금의 지원으로 공급되었는데 주로 소형의 주택공급에 지원이 이루어 졌다(34%). 임대주택을 위한 국민주택기금 지원은 약 48% 이다.

특히 국민주택기금은 주택자금의 배분창구로서 중요한 기능을 수행하고 있다.

표 11. 국민주택기금 지원 건설호수(2011년 기준)

(단위: 호)

구분	합계	4,503,230
분양 주택	소 계	2,333,960
	공공분양	1,798,845
	60m ² 이하	1,541,276
	60m ² 초과~85m ² 이하	257,569
	후분양	57,560
	근로복지	213,100
	다세대·다가구	264,540
임대 주택	소 계	2,169,270
	국민임대	768,761
	공공임대	1,338,493
	60m ² 이하	1,135,118
	60m ² 초과~85m ² 이하	200,584
사원임대	62,016	

출처: 2012년 국민주택기금 업무편람. p.18

III. Housing Finance Credit Guarantee Fund

1. Overview of Housing Finance Credit Guarantee Fund

■ ■ Necessity

The Housing Finance Credit Guarantee Fund (HFCGF) supports workers in obtaining loans from financial institutions for housing purchases by issuing a letter of guarantee for a shortage in collateral. The HFCGF was established to encourage efficient loan business by insuring the credit of low-income households for their housing purchase and rental, and by securing the credit of housing constructors for construction fund loans.

■ ■ Roles

The main business of the HFCGF are as follows: ① to guarantee credit when consumers take out loans from financial institutions for housing construction, purchase, lease (including *Jeonse*), and housing improvements, or for the cost of such improvements; ② to ensure credit when housing constructors receive loans from financial institutions for housing construction or purchase for the purpose of selling or leasing the units; ③ to secure credit when employers get loans for housing construction or purchase to sell or lease to employees. In order to promote housing finance through credit guarantees, the HFCGF was established within the Korea Housing Finance Corporation(HF) (Article 55, the Korea Housing Finance Corporation Act).

■ ■ History

The HFCGF started its operations in January 1988, with the enactment of the Act on Support for Workers' Housing Stability and Collecting Large Sums of Capital in May 1987. Initially, HCB managed the HFCGF, but after undergoing privatization and merging with Kookmin Bank, the Korea Credit Guarantee Fund (KODIT) became the institution entrusted with management of the HFCGF beginning in January 1999. Then, with the establishment of the HF in March 2004, which is responsible solely for housing finance, the role of managing the HFCGF was transferred to the HF. Since then, the HF has remained in charge of managing the fund.

Ⅲ. 주택금융신용보증

1. 주택금융신용보증이란 무엇인가

■ 필요성

주택금융신용보증기금(The Housing Finance Credit Guarantee Fund)은 근로자가 주택구입을 위하여 금융기관에서 대출을 받을 때 담보부족분에 대하여 대출보증서를 발급하여 금융기관의 주택대출을 지원하고 있다. 즉 서민의 주택구입·임차자금 및 주택사업자의 건설자금 등 대출시 신용을 보증함으로써 대출이 원활히 이루어지도록 하기 위하여 설치된 기금이다.

■ 기능

주택금융신용보증기금의 주업무는 ① 수요자가 주택을 건축, 구입, 임차(전세 포함) 또는 개량하거나 이에 소요된 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우, ② 주택사업자가 분양 또는 임대 목적으로 주택을 건설 또는 구입하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우, ③ 사업주가 근로자에게 분양 또는 임대의 목적으로 주택을 건설 또는 구입하기 위하여 대출을 받고자 하는 경우에 신용을 보증하는 것이다. 신용보증을 통한 주택금융의 활성화를 위하여 한국주택금융공사 안에 주택금융신용보증기금을 설치하고 있다(한국주택금융공사법 제55조).

■ 연혁

주택신용보증기금은 1987년 5월 「근로자의 주거안정과 목돈마련 지원에 관한 법률」 제정으로 1988년 1월부터 업무를 시작했다. 한국주택은행이 주택신용보증기금을 관리하다가 민영화되고 국민은행과 통합되면서 1999년 1월에 주택신용보증기금의 관리기관이 신용보증기금으로 변경되었다. 2004년 3월 주택금융 전담기관인 한국주택금융공사가 설립되면서 주택신보의 관리기관이 한국주택금융공사로 변경되었다. 이후 한국주택금융공사에서 담당하고 있다.

Table 12. History of HFCGF

Dates	Description
May 1987	<ul style="list-style-type: none"> Enacted Act on Support for Workers' Housing Stability and Collecting Large Sums of Capital (Managing institution : Housing & Commercial Bank(HCB))
Jan. 1988	<ul style="list-style-type: none"> Started the Housing Finance Credit Guarantee Fund business.
Jan. 1989	<ul style="list-style-type: none"> Started constructor guarantee (construction fund) business.
Apr. 1996	<ul style="list-style-type: none"> Started constructor guarantee (working capital) business.
Jan. 1999	<ul style="list-style-type: none"> Changed the managing institution (HCB → KODIT)
Oct. 2001	<ul style="list-style-type: none"> Started individual guarantee CSS(credit rating system)
Nov. 2001	<ul style="list-style-type: none"> Differentiated contribution rates of financial institutions (0.1% → 0.125+0.025%)
Jun. 2002	<ul style="list-style-type: none"> Implemented partial guarantee system (whole amount guarantee → 90%)
Apr. 2003	<ul style="list-style-type: none"> Introduced ratings subject to rejection of individual guarantee (Grades 9~10, for bank loans)
Oct. 2003	<ul style="list-style-type: none"> Expanded ratings subject to rejection of individual guarantee (Grades 7~10, for all loans)
Mar. 2004	<ul style="list-style-type: none"> Changed the managing institution (KODIT → HF)
May. 2005	<ul style="list-style-type: none"> Started Project Financing (PF) guarantee
Sept. 2005	<ul style="list-style-type: none"> Expanded range of ratings subject to approval of individual guarantee (Grades 1~6 → Grades 1~8)
Nov. 2006	<ul style="list-style-type: none"> Increased the guarantee ceiling (KRW 80 million ~ KRW 100 million), introduced loan renewal guarantee system.
Dec. 2006	<ul style="list-style-type: none"> Launched bank account-financed construction fund guarantee product
May. 2007	<ul style="list-style-type: none"> Partial amendment of Enforcement Regulation of HF Act to improve financial institution contribution system. Improved lease fund system for houseless low-income families. <Expanded ratings subject to guarantee approval (Grades 8→9), Increased guarantee ceiling (maximum: twice the yearly earning)>
Jul. 2007	<ul style="list-style-type: none"> Reduced guarantee rate to alleviate the burden of low-income households (annual 0.3%~1.2% → annual 0.2~1.0%)
Oct. 2007	<ul style="list-style-type: none"> Increased recognized minimum income level (KRW 10 million~KRW 13 million)
Jun. 2008	<ul style="list-style-type: none"> Strengthened guarantee support for those living in public rental apartments. (70% → 80% of deposit amount)
Nov. 2008	<ul style="list-style-type: none"> Increased credit guarantee limit for the same individual (KRW 100 million → KRW 200 million) Began special guarantee for those applying for the credit. recovery program (within KRW 10 million)
Feb. 2009	<ul style="list-style-type: none"> Began guarantee for deposit return as <i>Jeonse</i> deposit protection.
Apr. 2009	<ul style="list-style-type: none"> Implemented preferential guarantee program for households with many children. (reduced the guarantee rate by 0.1%, etc.)
Aug. 2009	<ul style="list-style-type: none"> Implemented preferential guarantee program for newly-wed households (reduced the guarantee rate by 0.1%, etc.)
Jun. 2010	<ul style="list-style-type: none"> Increased guarantee support for financially underprivileged class as part of special case guarantee. (guarantee limit: KRW 10 million → KRW 15 million)

Source: Mina Kang et al. (2011), Historical Overview of Korea's Housing Finance Systems <Table 4-17>, p.85. Second Citation

표 12. 주택금융신용보증기금의 연혁

일자	내용
1987.05	• 근로자의 주거안정과 목돈 마련 지원에 관한 법률제정(관리기관 : 한국주택은행)
1988.01	• 주택금융신용보증기금 업무개시
1989.01	• 사업자보증(건설자금) 업무개시
1996.04	• 사업자보증(운전자금) 업무개시
1999.01	• 관리기관 변경(한국주택은행 → 신용보증기금)
2001.10	• 개인보증 CSS(신용평가시스템) 실시
2001.11	• 금융기관 출연요율 차등화(0.1% → 0.125+-0.025%)
2002.06	• 부분보증제도 시행(전액보증 → 90%)
2003.04	• 개인보증 보증거절등급 도입(9~10등급, 은행대출)
2003.10	• 개인보증 보증거절등급 확대(7~10등급, 모든대출)
2004.03	• 관리기관 변경(신용보증기금 → 한국주택금융공사)
2005.05	• 프로젝트금융보증(PF보증) 시행
2005.09	• 개인보증 보증승인등급 확대(1~6등급 → 1~8등급)
2006.11	• 보증한도 확대(8천만 원 ~ 1억 원), 갱신보증제도 도입
2006.12	• 은행계정 건설자금보증 출시
2007.05	• 금융기관 출연제도 개선을 위한 공사법 시행규칙 일부 개정 무주택 서민을 위한 임차자금 제도개선 <승인등급 확대(8→9등급), 보증한도 확대(최대 연간소득의 2배)>
2007.07	• 서민 부담경감을 위한 보증요율 인하(연 0.3%~1.2% → 연 0.2~1.0%)
2007.10	• 최소 소득인정 금액의 확대(1천만 원~1.3천만 원)
2008.06	• 공공임대아파트 입주자에 대한 보증지원 강화(보증금의 70% → 80%)
2008.11	• 동일인당 신용보증 한도 확대(1억 원 → 2억 원) • 신용회복지원자에 대한 특별 보증 시행(1천만 원 범위 내)
2009.02	• 주택임차인 전세보증금 보호를 위한 임대보증금반환자금 보증시행
2009.04	• 다자녀가구에 대한 보증우대 제도 시행(보증요율 0.1% 인하 등)
2009.08	• 신혼가구에 대한 보증우대 제도 시행(보증요율 0.1% 인하 등)
2010.06	• 금융소회계층에 대한 특례보증 지원 확대(보증한도 1천만 원 → 1.5천만 원)

출처: 강미나 외(2011), 한국 주택금융제도의 역사적 개관, <표 4-17>, p.85. 재 인용

2. Funding of Housing Finance Credit Guarantee Fund

■ Fund Formation

The HFCGF is composed of funding from the government and financial institutions, as well as its own income, gathered from guarantee fees and other sources. Contributions from the government and financial institutions amounted to KRW 546.5 billion in 1999, KRW 751.3 billion in 2000, and KRW 346.7 billion in 2007. Of these figures, the government's portion was 28.8% in 2007.

■ Housing Finance Credit Guarantee Fund's Guarantee Instruments

The HFCGF offers a variety of products to improve housing stability: support for families without homes and for raising funds to buy homes; supply of housing, rental housing, and housing for low-income households; and the stable operation of post-construction sales systems. Its products range from consumer finance guarantees such as guarantees for lease funds that reflect the *Jeonse* system and support for apartment housing sales funds to constructor finance grantees.

Table 13. Types of Guarantee Instruments

	Guarantee Instruments		Purpose
	Product Name	Description	
Housing Consumer Finance Guarantee (Individual Guarantee)	Guarantee for <i>Jeonse</i> fund	Guarantee for <i>Jeonse</i> loans upon signing a housing lease contract	To enhance residential stability of those who do not own homes
	Guarantee for return fund for <i>Jeonse</i> deposit	Guarantee for loan for home owner to return <i>Jeonse</i> deposit	
	Guarantee for intermediate payment	Guarantee for loans for down payment and intermediate payment for apartments under construction	To provide support for purchasing of individuals for their own homes
	Mortgage credit guarantee	Guarantee offered when the mortgage collateral value is insufficient for housing purchase.	
	Guarantee for construction and improvement of housing	When existing collateral value is insufficient for housing construction loan.	
Housing Constructor Finance Guarantee (Constructor Guarantee)	Guarantee for construction fund (fund account/bank account)	Guarantee for loans for housing constructors to build housing for sale or lease.	To increase housing supply
	Guarantee for urban-type housing	Guarantee for urban-type housing loans from NHF (low interest rate of 2%, offered only up to the end of 2013, limited to multiplex housing complex/row houses)	To provide housing for low-income households
	Guarantee for housing rental business	Guarantee for loans for housing purchase for rental business.	To supply rental housing
	Project Financing(PF) guarantee	Guarantee for project financing loan for housing constructors to build housing for sale.	To establish post-construction housing system

Source : Korea's Real Estate Finance, p.474, Table 14-9. Second Citation

2. 주택금융신용보증기금의 재원 조성

■ 재원조성

주택금융신용보증기금의 재원은 정부 및 금융기관의 출연금, 보증료 수입 등의 자체수입으로 조성된다. 출연금은 1999년 5,465억 원, 2000년에는 7,513억 원, 2007년에는 3,467억 원의 출연이 있었다. 이중 2007년에는 정부의 출연비중이 28.8%에 이르고 있다.

■ 주택금융신용보증기금의 보증상품

주택금융신용보증기금은 무주택자의 주거안정, 내 집 마련 지원, 주택공급 확대, 서민 주택공급, 임대주택 공급, 후분양제도 정착 등을 위해서 전세제도를 반영한 임차자금 보증이나 공동주택 분양대금지원 등의 주택수요자 금융보증에서부터 주택공급자 금융보증까지 다양한 상품이 있다.

표 13. 보증상품의 종류

	보증상품		목적
	상품명	내용	
주택수요자 금융보증 (개인 보증)	전세자금 보증	주택임대차 계약을 체결하고 전세자금 대출에 대한 대출 보증	무주택자의 주거안정
	임대보증금반환자금보증	임대차보증금을 반환하기 위하여 대출을 받고자 할 때 이용할 수 있는 보증	
	중도금 보증	건설 중인 분양아파트 수분양자가 납부해야 할 계약금 및 중도금에 대한 대출보증	내집 마련 지원
	모기지신용보증	주택구입시 해당 주택만으로 담보가 부족할 경우 이용하는 보증	
	건축, 개량자금 보증	주택신축시 기존담보만으로 부족할 경우 이용하는 보증	
주택공급자 금융보증 (사업자보증)	건설자금 보증(기금계정/은행계정)	주택사업자가 분양 또는 임대의 목적으로 주택을 건설하는 경우에 받는 대출보증	주택공급 확대
	도시형생활주택 보증	국민주택기금을 통해 저리(2%, 2013년 말까지 한시 적용, 단지형 다세대·연립에 한함)의 도시형 생활주택 자금을 대출받는 경우 보증	서민 주택공급
	매입임대사업 보증	매입 임대사업자가 임대의 목적으로 주택을 구입하는 경우의 대출 보증	임대주택 공급
	PF 보증	주택사업자가 분양주택을 건설하기 위하여 프로젝트 금융 방식으로 자금을 조달하는 경우의 대출보증	후분양제도 정착

자료 : 한국의 부동산금융, p.474, 표 14-9. 재 인용.

■ Performance of Housing Finance Credit Guarantee Fund

○ Performance of Fund by Consumer Type

The HFCGF is provided for individuals and housing contractors. The fund provides individuals with guarantees for loans for the acquisition, lease, and improvement of housing, while for constructors, the fund guarantees loans for construction and purchase of rental housing as well as housing for sale. The HFCGF was established in January 1988 with a view to providing stable housing for low-income households through housing finance. Until 2012, the fund provided individuals with a total of about KRW 141.9 trillion, or 83% of the fund's assets, and constructors with KRW 29.28 trillion, or 17% of the fund's total(KRW 171.17 trillion).

Table 14. HFCGF Provision by Consumers

(unit: KRW 100 million)

Classification	'88~'99	'02	'05	'08	'11	'12	Total
Individual	212,532	100,083	41,657	58,564	200,351	268,255	1,418,926
Constructor	157,363	15,094	6,497	9,039	6,349	7,331	292,799
Total	369,895	115,177	48,054	67,603	206,700	275,586	1,711,725

Source : Korea Housing Finance Corporation, Housing Finance Monthly Statistics Handbook, September, 2013

○ Performance of Fund by Purpose of Consumers

The number of households supported by the HFCGF was 540,000 in 2012, a figure representing twice that of 2005. The number of households for individual guarantees exceeded 90% of the total guarantee support. Among them, 49~61% of the households have been offered loan guarantees for a Jeonse deposit and 8~20% of the households have been provided loan guarantees for intermediate payment.

Table 15. HFCGF's Household Support by Purpose of Consumers

(unit: household)

Classification	Total	Individual Guarantee						Constructor Guarantee
		Purchase	Jeonse	Intermediate Payment	Return of Lease Deposit	Housing Improvement	Sub-total	
2005	235,208	92,369	114,589	19,455	0	5	226,418	8,790
2008	215,579	33,011	158,588	14,898	0	1	206,498	9,081
2011	454,563	39,073	305,236	79,934	468	1	424,712	29,851
2012	539,195	48,574	327,218	108,934	178	4	484,908	54,287

Source : Korea Housing Finance Corporation, Housing Finance Monthly Statistics Handbook, September, 2013

■ 주택금융신용보증 실적

○ 수요자별 실적

보증대상은 개인 및 주택사업자로서 개인의 경우 주택의 취득·임차·개량을 위한 주택자금대출에 대하여 보증하고, 주택사업자의 경우 임대주택과 분양주택의 건설 및 매입에 대하여 보증하고 있다. 주택금융신용보증기금은 1988년 1월 주택금융을 통한 서민층의 주거안정을 지원한다는 목적을 가지고 설립된 이후 2012년까지 개인에게 전체 공급액의 약 83%에 해당하는 141조 8,926억 원, 사업자에게는 약 17%에 해당하는 29조 2,799억 원 등 총 171조 1,725억 원을 공급하였다.

표 14. 주택금융신용보증 수요자별 공급 현황

(단위: 억 원)

구분	'88~'99년	'02년	'05년	'08년	'11년	'12년	누계
개인	212,532	100,083	41,657	58,564	200,351	268,255	1,418,926
사업자	157,363	15,094	6,497	9,039	6,349	7,331	292,799
합계	369,895	115,177	48,054	67,603	206,700	275,586	1,711,725

자료 : 한국주택금융공사, 주택금융월보, 2013.9

○ 수요목적별 실적

주택금융신용보증으로 지원받는 세대수는 2005년에 비해 2012년에 2배 이상 늘어난 54만세대가 지원을 받았다. 이중 개인지원 세대수는 전체 지원의 90%를 상회하고 있다. 개인보증의 목적 중 전세목적의 보증에 49~61%, 중도금보증을 목적으로 8~20% 세대가 지원을 받았다.

표 15. 주택금융신용보증 수요목적별 세대지원 현황

(단위: 세대)

구분	합계	개인보증						사업자보증
		구입	전세	중도금	임대보증금반환	개량	소계	
2005	235,208	92,369	114,589	19,455	0	5	226,418	8,790
2008	215,579	33,011	158,588	14,898	0	1	206,498	9,081
2011	454,563	39,073	305,236	79,934	468	1	424,712	29,851
2012	539,195	48,574	327,218	108,934	178	4	484,908	54,287

자료 : 한국주택금융공사, 주택금융월보, 2013.9

◉ Amount of Fund Provided by Purpose of Consumers

The total amount provided by the HFCGF grew 5.7 times from KRW 4.8 trillion in 2005 to about KRW 27.56 trillion in 2012. Of the total amount of support, the percentage of support for individuals increased steadily from 87% in 2005 to 97% in 2012. In terms of guarantees for individuals, 53% of the total amount was subsidized for intermediate payment and 39% was provided for *Jeonse* funds in 2012.

Table 16. HFCGF Provided Amounts by Demand

(unit: KRW 100 million)

Classification	Total	Individual						Constructor Guarantee
		Housing Purchase	<i>Jeonse</i>	Intermediate Payment	Return of Lease Deposit	Housing Improvement	Sub-Total	
2005	48,019	12,992	18,173	10,455		1	41,621	6,397
2008	67,603	4,235	35,486	18,842	0	0	58,564	9,039
2011	206,700	7,231	93,152	99,866	102	0	200,351	6,349
2012	275,586	12,540	108,679	147,000	35	0	268,255	7,331

Source : Korea Housing Finance Corporation, Housing Finance Monthly Statistics Handbook, September, 2013

3. Performance of Housing Finance Credit Guarantee Operation

■ From Perspective of Consumer

The Housing Finance Credit Guarantee Fund enhances housing purchasing power to low-income families with relatively low credit ratings by guaranteeing their loans. The statistics of the income level of HFCGF users indicated that about 88% of the fund was provided to households classified in bracket 5 or lower, which represents the bottom 50% of income brackets.

Table 17. Percentages of Beneficiary of HFCGF by Income Bracket

(unit: %)

Classification		2005	2006	2007
Income Brackets	Amount of Annual Income			
Lowest 10%	KRW 10 million or less	75.9	70.6	61.5
2 nd -5 th Decile	KRW 30 million or less	17.4	21.2	26.8
Over 6 th Decile	more than KRW 30 million	6.7	8.2	11.7

Source: Korea's Real Estate Finance, p.482, Table 14-13. Second Citation.

● 신용보증공급 수요목적별 지원금액 실적

주택금융신용보증 지원금액은 지속적으로 증가하여 2005년 4조 8천억 원에서 2012년에는 5.7배 상승한 27조 5586억 원의 보증실적을 나타내고 있다. 이중 개인지원 금액의 비율이 점차 늘어서 2005년 87%에서 2012년에 97%까지 증가하였다.

개인보증은 2012년을 기준으로 중도금 목적에 53%, 전세자금에 39% 지원되었다.

표 16. 주택금융신용보증 수요목적별 지원금액 현황

(단위: 억 원)

구 분	합계	개인보증						사업자보증
		구입	전세	중도금	임대보증금반환	개량	소계	
2005	48,019	12,992	18,173	10,455		1	41,621	6,397
2008	67,603	4,235	35,486	18,842	0	0	58,564	9,039
2011	206,700	7,231	93,152	99,866	102	0	200,351	6,349
2012	275,586	12,540	108,679	147,000	35	0	268,255	7,331

자료 : 한국주택금융공사, 주택금융월보, 2013.9

3. 주택금융신용보증의 운용 성과

■ 주택금융 수요자 측면

주택금융신용보증기금은 신용도가 상대적은 낮은 서민층에게 신용 보완을 함으로써 주택 구매력을 제고해주는 기능을 한다. 2007년도 기준으로 주택금융신용보증기금 이용자의 소득 수준별 현황을 살펴보면 하위 50%에 해당하는 5분위 이하의 가구에게 약 88%를 지원하였다.

표 17. 소득분위별 보증이용 비율 현황

(단위: %)

구분		2005	2006	2007
소득분위	소득금액(연간)			
1분위	1천만 원 이하	75.9	70.6	61.5
2~5분위	3천만 원 이하	17.4	21.2	26.8
6~10분위	3천만 원 초과	6.7	8.2	11.7

자료 : 한국의 부동산금융, p.482, 표 14-13. 재 인용.

In addition, about 97% of the HFCGF went to housing with usable floor areas of 85 m² or less, which means the majority of guarantee provisions were for actual consumers, especially of small-sized housing.

Table 18. Percentage of Guarantee by Housing Size

(unit: %)

Classification	2005	2006	2007
60m ² or less	76.0	76.7	74.3
85m ² or less	21.4	20.6	22.8
more than 85m ²	2.6	2.7	2.9

■ From Perspective of Government

The HFCGF contributed to achievement of the objectives of housing construction policy. On the other hand, during an economic recession, the number of housing constructor guarantees increased in order to help boost the economy. Furthermore, the HFCGF has played an important role in stabilizing the economy in booming periods by reducing the proportion of guarantees for constructors.



또한 국민주택 규모인 전용면적 85㎡ 이하의 주택에 전체의 약 97%를 지원하는 등 실수요자 위주의 소형주택에 대다수의 보증을 지원하였다.

표 18. 주택규모별 보증이용 비율 현황

(단위: %)

구분	2005	2006	2007
60㎡ 이하	76.0	76.7	74.3
85㎡ 이하	21.4	20.6	22.8
85㎡ 초과	2.6	2.7	2.9

■ 정부 측면

주택금융신용보증기금은 정부의 주택건설정책의 목적 달성에 기여하였다. 또한 경기조절수단으로 활용되어 경기호황기에는 사업자 보증의 비중을 줄여서 경기를 안정시키고, 경기 침체기에는 사업자 보증 비중을 확대하여 경기 진작을 유도하였다.



IV. Reverse Mortgage

1. Overview of Reverse Mortgage

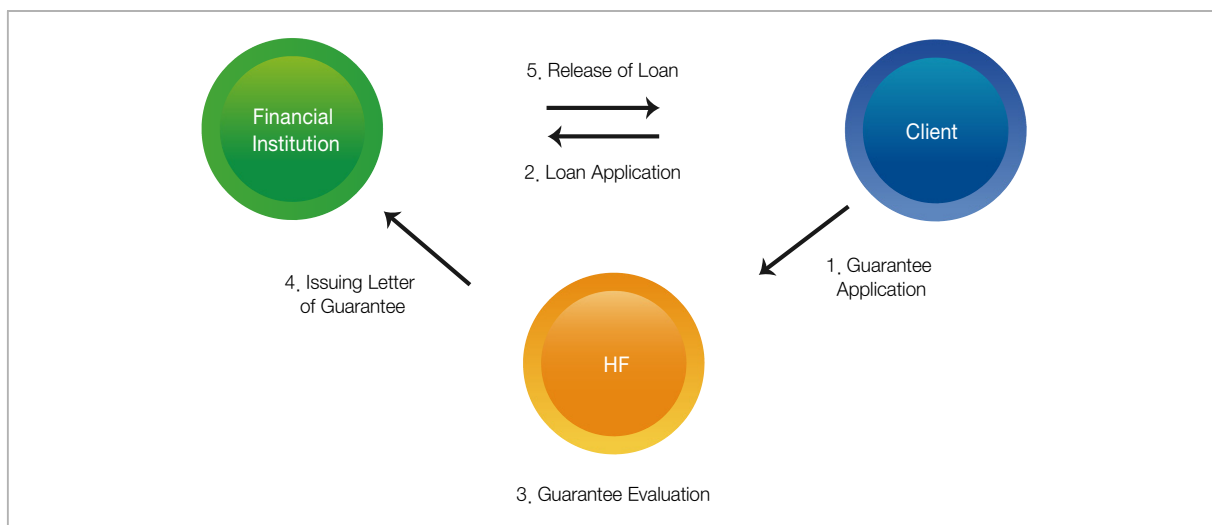
■ Background

Korea's population is aging rapidly while preparations for the future of senior households are severely insufficient, both publicly and privately. It is obvious that the lack of preparation for later years will bring about serious social issues beyond the scope of individuals. Therefore, as a means of adapting for an aging society, in July 2007, the government launched a Korean-style public guarantee reverse mortgage product.

■ Characteristics

A reverse mortgage is a loan product in which a senior citizen's home is provided as collateral in exchange for living expenses as annuity from financial institutions up until the end of the person's life. The pension securitized from housing asset creates cash flow and makes up for the shortage of the income in elderly person's later years. In other words, the reverse mortgage launched in 2007 is a combined form of mortgage annuity loan and guarantee providing insurance for a certain amount of reverse mortgage loans for people in their golden years.

Figure 6. Overview of Reverse Mortgage



Source : Home page of Korea Housing Finance Corporation, <http://www.hf.go.kr/hindex.html>

IV. 주택연금

1. 주택연금이란 무엇인가

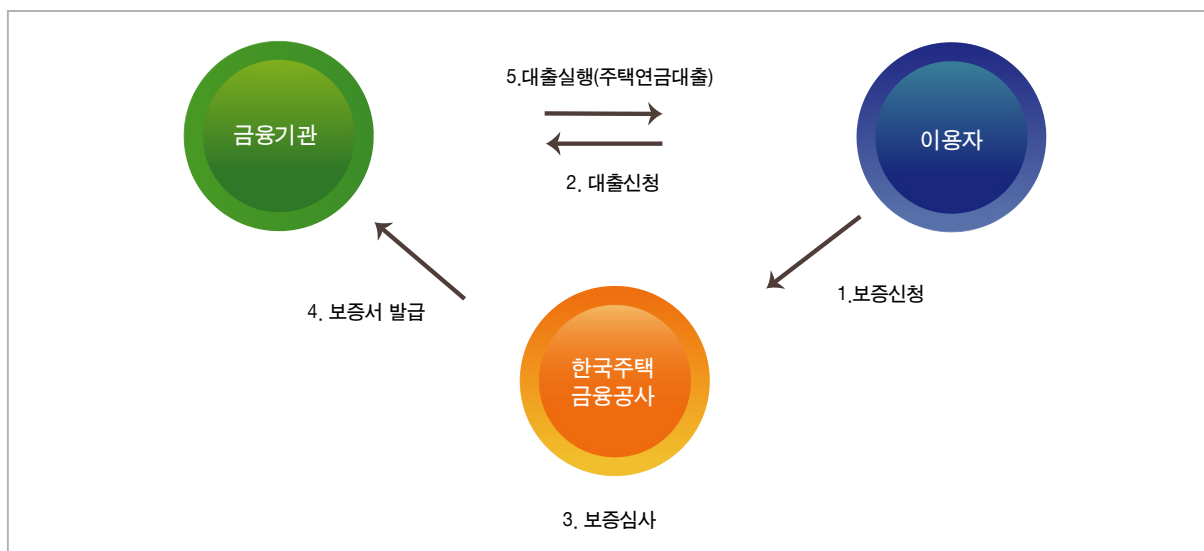
■ ■ 설립 배경

한국은 고령화의 속도가 매우 빠르는데 비해 노인가구의 노후 준비가 공적·사적으로 매우 미흡하다. 노후준비의 불안정성은 개인의 문제를 넘어서 사회 전체적으로도 큰 문제를 야기할 것이므로 고령화 사회를 대비하기 위한 방안 중 하나로 정부는 2007년 7월 한국형 공적 보증 역모기지 상품인 주택연금을 출시하였다.

■ ■ 특징

주택연금은 고령자가 자신이 보유한 주택을 담보로 제공하고 금융기관으로부터 노후생활비를 사망시까지 연금 형식으로 수령하는 대출상품이다. 이는 주택이라는 자산을 연금으로 유동화하여 현금흐름을 창출하고, 이를 통해 노후소득의 부족분을 보충하는 기능을 한다. 다시 말해, 2007년 출시된 주택연금은 주택담보 노후연금대출과 주택담보 노후연금보증이 결합된 개념으로 일정한 역모기지 대출에 보증기관이 보증을 제공하는 것이다.

그림 6. 주택연금 개요



자료 : 한국주택금융공사 홈페이지, <http://www.hf.go.kr/hindex.html>

2. Reverse Mortgage Products

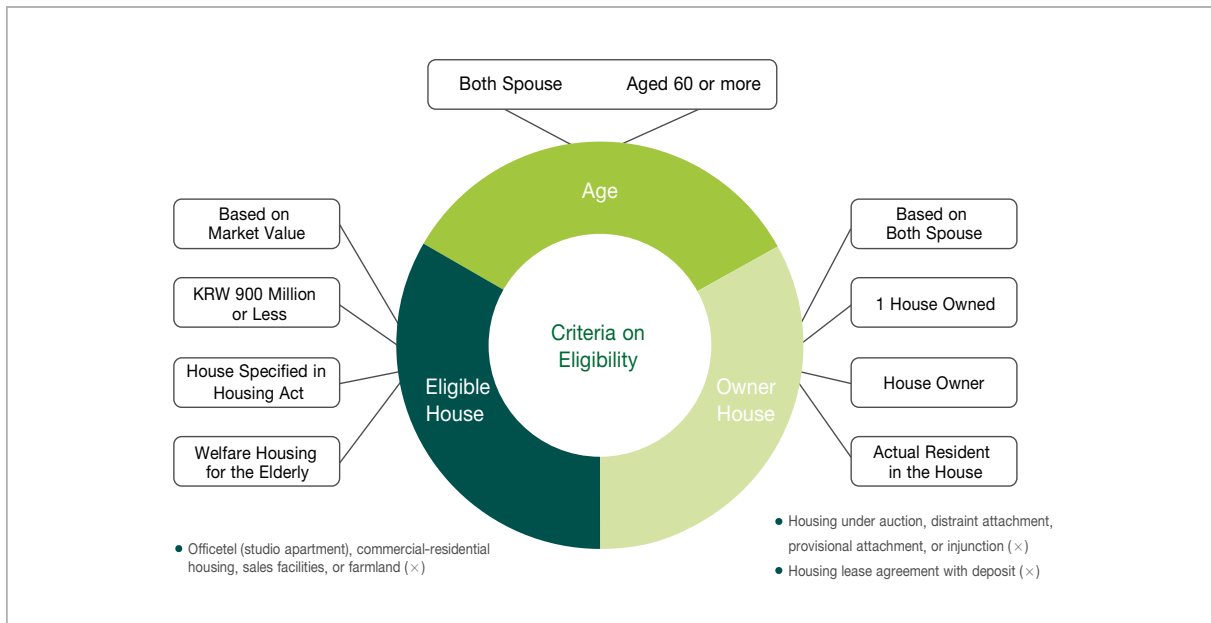
■ ■ Eligible Persons

Homeowners aged 60 or more are eligible for these products. If a couple co-owns the home, the older member should be at least 60 years of age. In addition, as of the date of application, the candidate and their spouse should own only one house and, reside in the house at the same time.

■ ■ Eligible Houses

For general housing, the houses eligible for the application are specified in the Housing Act, and appropriate types of accommodations are listed as follows: detached houses, multi-units, row houses, and apartments (including residential-commercial complexes). The housing should be valued at no more than KRW 900 million, and should not have any mortgage, *Jeonse* right (leaseholder rights), or lease contract. On top of general housing, welfare housing for the elderly that is for sale and specified in the Welfare Housing for the Elderly Act is also eligible for entitlement to a reverse mortgage. This type of housing is also required to be reported to the relevant local government.

Figure 7. Criteria of Eligibility for Reverse Mortgage



Source : Home Page of Korea Housing Finance Corporation, <http://www.hf.go.kr/hindex.html>

2. 주택연금 상품

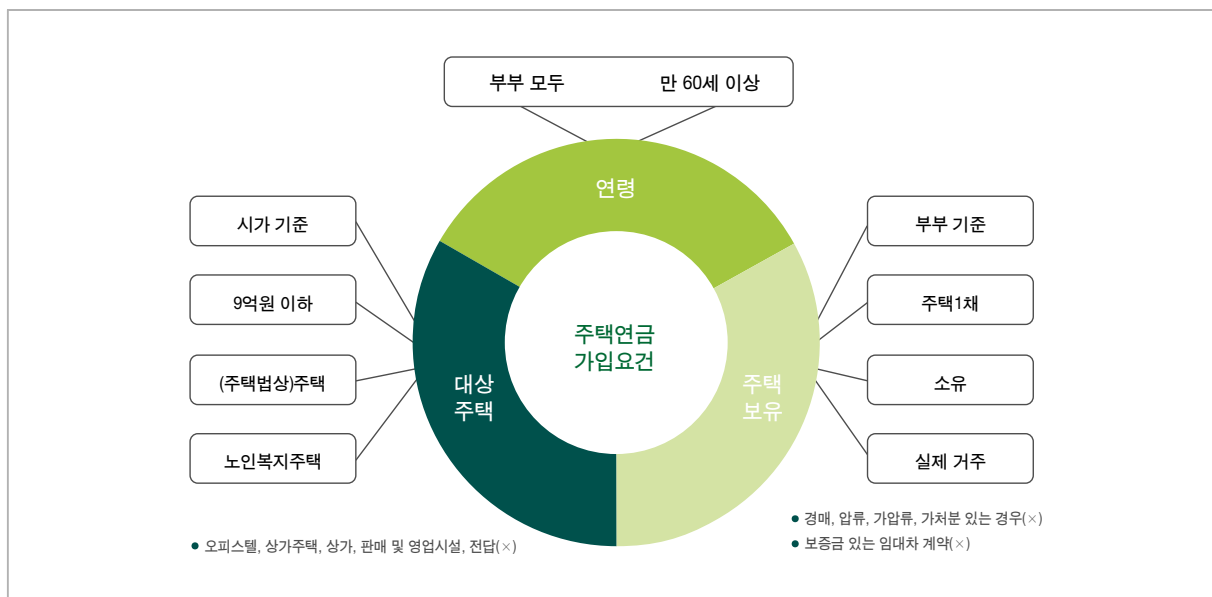
■ 가입대상

만 60세 이상인 주택 소유자가 대상이며 부부 공동으로 주택을 소유할 경우 연장자가 만 60세 이상이어야 한다. 또한 본인과 배우자를 기준으로 보증신청일 현재 주택을 1채만 소유하여 실제로 거주하고 있어야 한다.

■ 대상주택

대상주택은 일반주택의 경우 주택법상의 주택이어야 한다. 즉 단독, 다세대, 연립주택 및 아파트(주상복합 포함)로 대상이 한정되며 주택의 가격은 9억 원 이하의 경우만 허용하고 있다. 또한 저당권, 전세권, 임대차 계약이 없어야 가능하다. 일반주택 외 노인복지주택의 경우도 주택연금 가입 대상이 되며 노인복지법 상 분양형 노인복지주택으로서 해당지자체에 신고 된 주택이어야 한다.

그림 7. 주택연금 가입요건



자료 : 한국주택금융공사 홈페이지, <http://www.hf.go.kr/hindex.html>

■ ■ Advantages of Reverse Mortgage

- ▶ Life-time residence and life-time annuity: Both the reverse mortgage holder and their spouse can live in their own house throughout their lives while, at the same time, receiving annuity.
- ▶ Government guarantee : The government ensures the payment of the reverse mortgage.
- ▶ Low interest rate : Holders enjoy a lower interest rate than with that of a general mortgage (three-month CD interest rate + 1.1%).
- ▶ Tax Benefits : At the time of establishing the mortgage, the reverse mortgage holders are exempted from the following taxes: registration tax, local education tax, and special tax for rural areas. They are also absolved from the obligatory purchase of national housing bonds. Housing subject to a reverse mortgage is entitled to reduction of 25% in property tax. Interest costs are deductible from the annuity income.
- ▶ Repayment is available at any time the reverse mortgage holder wishes to repay or upon the death of both members of the couple: The whole amount or part of the reverse mortgage loans may be paid off at any time without penalty for early repayment.

■ ■ Loan Payment Options and Monthly Payment Types

The Korea Housing Finance Corporation(HF) allows both whole life payment programs and modified whole life payment programs as methods for loan settlement. The whole life payment makes a fixed amount payment each month without an option that allows to withdraw money if needed. On the other hand, the modified whole life payment program enables lump sum withdrawals within a certain limit (50% of the loan) and the remainder of the amount is paid out in equal installments each month. All lump sum withdrawals are permitted as long as they are not for purchasing (or renting) a house, speculative purposes, or for extravagances or entertainment.

■ ■ Loan Interest Rate

A reverse mortgage loan has a floating interest rate, which is a three-month CD interest rate plus a 1.1% of margin interest rate.

■ ■ Guarantee Fee

Users should pay the guarantee fee to the HF which is responsible for the guarantee. For an initial guarantee fee, 2% of the housing price should be paid on the first payment date of annuity, while 0.5% per annum of the guarantee balance should be paid monthly for annual guarantee fees.

■ 주택연금의 장점

- ▶ 평생거주, 평생 연금: 평생 동안 가입자 및 배우자 모두 자기 집에서 거주할 수 있고 연금을 받을 수 있다.
- ▶ 공적보증 : 국가가 연금지급을 보증한다.
- ▶ 낮은 적용금리 : 일반주택담보대출금리보다 낮은 금리가 적용(3개월 CD 금리 + 1.1%)
- ▶ 세제 혜택 : 저당권 설정 시 등록세, 지방교육세, 농어촌특별세, 국민주택채권매입의무가 면제. 주택연금 대상 주택은 재산세 25% 감면되며 이자비용은 연금소득공제가 된다.
- ▶ 부부 모두 사망 시 또는 원하는 때에 정산이 가능: 언제든지 별도의 중도상환 수수료 없이 전액 또는 일부 정산이 가능하다.

■ 대출금 지급방식 및 월지급금 유형

한국주택금융공사는 대출금 지급방식으로 종신지급방식과 종신흡합방식을 허용하고 있다. 종신지급 방식은 개별 인출금 설정 없이 매달 일정한 금액을 지급하는 방식이고 종신흡합방식은 일정한도(대출 한도의 50%)내에서 개별인출을 허용하고, 나머지 부분은 매달 일정 금액을 지급하는 방식으로 주택구입(임차)자금, 사행성, 사치오락성이 아닌 용도는 모두 개별인출을 허용하고 있다.

■ 대출금리

주택연금의 대출 금리는 변동금리방식으로 3개월 CD금리에 1.1%의 마진 금리가 가산된다.

■ 보증료

주택연금은 한국주택금융공사가 보증을 제공하기 때문에 이용자는 이에 대해 한국주택금융공사에 보증료를 부담하게 된다. 초기 보증료의 경우는 주택가격의 2%를 최초 연금지급일에 납부하고 연 보증료의 경우는 보증잔액의 연 0.5%를 매월 납부해야 한다.

■ ■ Loan Repayment

After the death of the reverse mortgage holder, the loan is repaid at once in the amount that is the same as the disposition price of the house. The loan repayment ceiling (loan repayment amount) is limited within the range of the disposition price of the collateralized house. The loan amount may be repaid any time in full or partially without any fee for early restitution (However, initial guarantee fees cannot be refunded.).

Table 19. Loan Repayment

Price Comparison	Repayment	Remarks
House Price < Loan Balance	House Price	Reverse mortgage holder (heir) is not held responsible for payment of the shortfall.
House Price > Loan Balance	Loan Balance	Reverse mortgage holder (heir) takes the remaining amount.

Source : Korea Housing Finance Corporation

■ ■ Tax Benefit

The government established a tax benefit policy to stimulate the reverse mortgage market. Various tax benefits are provided at the time of the mortgage's formation and of using the reverse mortgage product.

Table 20. Tax Benefits

Classification	Description
At the Time of Mortgage Establishment	<ul style="list-style-type: none"> Exempted from registration tax, education tax and special tax for rural areas. Also exempted from the obligatory purchase of National Housing Bonds.
During the Period of Using a Reverse Mortgage	<ul style="list-style-type: none"> A 25% cut in property tax (However, for houses valued at more than KRW 500 million, 25% cut is applied only up to KRW 500 million.) Loan interest cost is deductible from income (up to KRW 2 million)

Source : Korea Housing Finance Corporation (<http://www.hf.go.kr>)

■ 대출금의 상환

이용자 사망 후 주택처분 가격으로 일시에 상환된다. 채무 부담한도(대출금 상환액)는 담보주택 처분가격 범위 내로 한정되고 대출금은 언제든지 별도의 중도상환 수수료 없이 전액 또는 일부 상환 (다만, 초기 보증료 환급 불가)할 수 있다.

표 19. 대출금의 상환

금액비교	상환할 금액	비고
주택가격<대출잔액	주택가격	부족한 부분은 가입자(상속인)에게 청구하지 않음
주택가격>대출잔액	대출잔액	남은 부분은 가입자(상속인)가 가져감

자료 : 한국주택금융공사 홈페이지, <http://www.hf.go.kr>

■ 세제혜택

정부는 역모기지 시장 활성화를 위한 세제 지원 정책을 마련하였다. 저당권 설정 시와 주택연금 이용 시에 각종 세제 지원이 되고 있다.

표 20. 세제지원 내용

구분	내용
저당권 설정 시	<ul style="list-style-type: none"> • 등록세 면제, 교육세 면제, 농어촌특별세 면제, 국민주택채권 매입의무 면제
주택연금 이용 중	<ul style="list-style-type: none"> • 재산세 25%감면(단, 5억 원 초과주택은 5억 원에 해당하는 만큼 감면) • 대출이자비용 소득공제(200만 원 한도)

자료 : 한국주택금융공사 홈페이지, <http://www.hf.go.kr>

3. Performance

■ ■ Outcomes

A total of 5,013 services had been provided until 2012. Life-time type payment programs was 3,615 transactions or 72% of all reverse mortgage cases. In 2012, the amount of the funding for guarantee increased more than tenfold compared to 2007, to reach KRW 6.9 trillion, 5 million KRW of which was provided for life time type payment programs and KRW 1.8 trillion for modified life time type programs.

Table 21. Provision of Reverse Mortgage by Payment Type

(unit: EA, KRW 100 million)

	Total		Whole Life Payment Program		Modified Whole Life Payment Program	
	Number	Amount	Number	Amount	Number	Amount
2007	515	6,025	419	4,929	96	1,096
2008	695	8,633	339	4,089	356	4,544
2009	1,124	17,474	551	8,615	573	8,859
2010	2,016	30,361	1,217	18,793	799	11,568
2011	2,936	41,000	1,845	26,768	1,091	14,231
2012	5,013	68,994	3,615	50,790	1,398	18,204

Source : Housing Finance Monthly Statistics Handbook

■ ■ Significance

The reverse mortgage program is greatly contributing to secure stable living expenses of the elderly after retirement in a society where the population is aging rapidly and the public pension system is insufficient. Practically speaking, financial independence for the aged population relying solely on the social security system is simply not feasible. In Korea today, where most people's assets are in the form of real estate, the role of the reverse mortgage system is increasingly important. In addition, the reverse mortgage system can alleviate the financial burden on the elderly, while also stimulating consumption for the aging population. This can help to invigorate the economy, creating a silver industry to meet their needs.

3. 실적 및 의의

■ 실적

2007년 주택연금이 발행된 이후 2012년까지 총 5013건의 주택연금 공급건수를 나타내고 있다. 종신형이 3615건으로 가입건의 72%에 해당된다. 2012년 보증공급액은 2007년에 비해 10배 이상 증가한 6조 9천억 원의 규모를 나타내고 있으며 종신형에 5조 원, 혼합형에 1.8조 원의 보증금을 공급했다.

표 21. 지급유형별 주택연금 공급현황

(단위: 건, 억 원)

	합계		종신형		혼합형	
	건수	보증공급액	건수	보증공급액	건수	보증공급액
2007	515	6,025	419	4,929	96	1,096
2008	695	8,633	339	4,089	356	4,544
2009	1,124	17,474	551	8,615	573	8,859
2010	2,016	30,361	1,217	18,793	799	11,568
2011	2,936	41,000	1,845	26,768	1,091	14,231
2012	5,013	68,994	3,615	50,790	1,398	18,204

자료 : 한국주택금융공사, 주택금융월보, 각 호

■의의

주택연금은 인구가 빠른 속도로 고령화되고 공적 연금제도가 충분하지 않은 상황에서 은퇴 후 노년층의 안정적인 생활자금 확보 문제에 큰 기여를 하고 있다. 현실적으로 국민연금 등의 사회보장제도만으로 노년층의 경제적 자립이 어렵고 대부분의 자산을 주택 등과 같은 부동산으로 소유하고 있는 우리나라의 상황에서 주택연금 제도의 역할은 점점 커질 수밖에 없다. 또한 주택연금의 활용은 노년층의 재정부담의 완화는 물론 노년층 소비확대를 유도하여 경제를 활성화 시키고, 그들의 수요에 맞는 실버산업의 탄생 및 발전을 이룩할 수 있을 것이다.

V. Housing Subscription System

1. Overview of Housing Subscription System

■ ■ Objectives

The housing subscription system was introduced during an economic cycle when the housing supply was inadequate and funding to improve the situation was not easily obtained. The housing subscription system was established to efficiently provide and distribute housing using private capital.

■ ■ Roles

Non-homeowners who are willing to buy new housing units must first sign up for a product related to housing subscription. Then the deposits from such consumers make up for the insufficiency of housing-related investment subsidies in the form of housing funds for the public sector. Next, the applicants for housing purchase are selected based on the timing of buying financial products related to housing subscription, and are then assigned by drawing lots, thereby preventing any controversy over the distribution of newly constructed housing.

■ ■ Types

Of the housing subscription products, the Housing Subscription Savings applies to the application for *national housing*⁵⁾ and *privately constructed medium-sized national housing*⁶⁾. The Housing Subscription Deposit relates to eligibility for *private housing* and *privately constructed medium-sized national housing*. The Housing Subscription Installment is for application for *private housing* and *privately constructed medium-sized national housing* with a floor area of 85 m² or less.

The Housing Installment Savings Deposit program was first offered in 2009. With this system, people were able to register for housing suitable to their own situations, regardless of public or private housing. In addition, the limits for age and qualifications were also lifted.

5) National housing refers to housing constructed or improved with the financial support from the National Housing Fund(NHF) and its usable floor area per unit is 85m² or less.

6) Privately constructed medium-sized national housing belongs to the national housing that is supplied by a private implementor: national housing is mostly provided by the central government, local government and development-related public corporation such as LH. Its usable floor area per unit ranges from 60m² to 85m².

V. 주택청약제도

1. 주택청약제도란 무엇인가

■ 목적

주택청약제도는 주택공급이 부족하고 주택공급을 위한 재원 조달이 어려운 경제 환경 속에서 민간의 자본을 활용하여 주택을 공급하면서 동시에 공급된 주택을 합리적으로 배분하기 위하여 도입되었다.

■ 기능

신규주택 분양을 희망하는 무주택 실수요자가 주택청약과 관련된 상품을 우선 구입하고 이런 예치금을 통해 공공부문의 주택재원으로 활용하여 주택관련 투자재원의 부족함을 충당하는 기능을 한다. 또한 주택청약과 관련된 상품의 구입 시기 등을 기준으로 분양 신청자를 선별하고 추첨을 통해 신규주택을 공급하여 신규주택 분배에 따른 분란의 소지를 미리 차단하는 기능을 하였다.

■ 유형

입주자저축 중 청약저축은 국민주택⁵⁾ 및 민간건설 중형국민주택⁶⁾에 청약하고, 청약예금은 민영주택과 민간건설 중형국민주택, 청약부금은 85m² 이하의 민영주택과 민간건설 중형국민주택에 청약할 수 있다.

2009년에 주택청약종합저축이 출시되면서 공공과 민영주택의 구분 없이 자신의 형편에 맞게 청약할 수 있고 연령 및 자격제한이 없어지게 되었다.

5) 국민주택은 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거 전용면적이 국민주택규모(85m²) 이하인 주택을 말한다.

6) 민간건설 중형국민주택은 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 이외의 사업주체가 건설하는 국민주택을 일컬으며, 공급하는 주거전용면적이 60m² 초과 85m² 이하의 주택을 말한다.

Table 22. Types of Resident Subscription Systems

Classification	Housing Installment Savings Deposit	Housing Subscription Savings	Housing Subscription Deposit	Housing Subscription Installment
Definition	A comprehensive savings is based on housing subscription savings. It additionally includes deposit and installment savings feature with eligibility to subscribe to privately built housing.	Savings for houseless head of household who wish to subscribe to National Housing, etc.	Deposit for subscription to privately built housing	monthly installment-type savings for residents who wish to subscribe to privately built housing
Available Area	Nationwide	Nationwide	103 cities and counties	103 cities and counties
Eligibility	No limit to age or qualifications	Head of household who do not own a house	Individual who is aged 20 or above	individual who is aged 20 or above
Types of Savings	Combination of deposit and monthly installment savings of fixed amount	Monthly payment of fixed amount	Deposit of fixed amount	monthly payment of fixed amount
Savings Amount	In principle, KRW 20,000~500,000 per month	KRW 20,000~100,000 per month	Lump sum deposit KRW 2 million ~15 million (differentiated depending on size and area)	KRW 50,000~500,000 per month
Subscribed Housing	All housing	National housing, etc. (85 m ² or less)	Private housing (depending on size of deposit)	Private housing (85 m ² or less)
Available Banks	Banks that manage the Fund	Banks that manage the Fund	Commercial banks	Commercial banks

■ History

The housing subscription system began when the government (in 1972) became involved in the supply of not only public housing but also private housing, in order to alleviate the problem of housing shortages in Korea. As speculation on housing grew amid a dire shortage in supply, controversies arose over the existing methods of distributing new lodging by lottery and on a first-come-first-served basis. A shortage of investment was also a problem for those constructing new houses. To mutually address these problems, the methods of housing allocation were altered to set priorities for providing public housing by, for example, giving purchasing preference to National Housing Subscription Installment subscribers (enacted in 1977's Regulation on Priority of Provision of National Housing). In addition, both public and private housing has been distributed to the subscribers of National Housing Subscription Installment, Housing Subscription Deposit, and Worker's Asset Building Savings in accordance with Regulations on Housing Provision enacted in 1978.

표 22. 입주자 청약제도의 유형

구분	주택청약종합저축	청약저축	청약예금	청약부금
정의	청약 저축을 기본으로 하고, 민영주택청약이 가능한 예·부금 기능을 추가한 종합통장	국민주택 등을 분양 받고자 무주택 세대주가 가입하는 저축	민영주택을 분양 받고자 가입하는 예금	민영주택을 분양 받고자 매월 불입하는 적금식 입주자 저축
실시지역	전국	전국	시·군지역(103개)	시·군지역(103개)
가입대상	연령 및 자격제한 없음	무주택 세대주	만 20세 이상인 개인	만 20세 이상인 개인
저축방식	매월 일정액 적립 및 예치식 병행	매월 일정액 불입	일정금액 예치	매월 일정액 불입
저축금액	월 2~50만 원 원칙	월 2~10만 원	일시 예치 200~1500만 원 (규모·지역 차등)	월 5~50만 원
청약주택	모든 주택	국민주택 등(85m ² 이하)	민영주택 (예치금 규모에 따라)	민영주택(85m ² 이하)
취급은행	기금취급은행	기금취급은행	시중은행	시중은행

■ 연혁

청약제도는 주택부족문제를 해결하기 위해 정부가 공공 뿐 아니라 민간의 주택공급에 개입(1972년) 하면서 시작되었다. 주택공급이 매우 부족한 상황에서 투기가 일어남에 따라 신규주택을 추첨제 및 선착순제로 배분하는 기존방식에 대하여 공정성 문제가 제기되었다. 또한 신규주택을 공급하는 사업자들의 자금부족이 문제가 되었다. 이를 동시에 해결하고자 정부는 주택공급방식을 국민주택청약부금 가입자에게 주택분양 우선권을 부여하는 등 공공주택의 공급우선 순위를 설정하는 방식으로 변경했다(1977년 국민주택 우선 공급에 관한 규칙의 제정). 또한 1978년 제정된 ‘주택공급에 관한 규칙’으로 국민주택청약부금, 주택청약예금, 재형저축 등 세 가지 청약저축제도를 마련하여 가입한 신청자들을 대상으로 공공주택과 민영주택이 공급되기 시작하였다.

Table 23. Changes in Housing Subscription System

Classification	'78	'90	'00	'08
Eligible Person	-Residents living in the area -1 house per household with dependents -Head of household who is not a homeowner for national housing application	*If housing is unsold, one can apply for housing in other areas *Residents in metropolitan areas can apply for housing in areas other than Pusan if purpose of purchase is moving. -1 house per household,	*Sale to residents in other areas not allowed. *Residents in metropolitan areas can apply for purchase of housing in other areas. -1 house for 1 household for national housing; 1 house per person for private housing	-Same as left
Resident Savings	-Housing Subscription Deposit, Housing Subscription Installment, Workers' Asset Building Savings -1 account per household	-Housing Subscription Deposit, Housing Subscription Installment, Housing Subscription Savings	-One account per person	-Same as left -Same as left
Selection of House Resident (1st priority, etc.)	-(National Housing) Payment of savings six times with a sum of KRW 600,000 or more in Housing Subscription Savings, Workers' Asset Building Savings -(Private Housing, 85m ² or less in floor space) Those that deposited in Housing Subscription Deposit, Housing Subscription Installment, or Workers' Asset Building Savings for 3 months or 6 times with a sum total of KRW 2 million or more -(Private housing with more after than 85m ² in floor area) 3 months or more should pass since opening of the Housing Subscription Deposit by size.	-(National housing with more than 40m ² in floor area)- Of those accounts with deposited savings 24 times or more, those who deposited savings 60 times or more with the highest amount of total savings and who is head of household without house for 5 consecutive years. -(National housing with 40m ² or less in floor area) Of those who deposited subscription savings 24 times or more, head of household without house for 5 consecutive years or more. -(Private housing) Housing Subscription Deposit, Housing Subscription Installment : 2 years or more should pass the opening of the account or funds should have been deposited for 2 years. However, for Housing Subscription Installment, the housing size should be 85m ² or less *For private housing with 85m ² or less in floor area: Provide 50% first to those aged 35 or more and head of household without house for 5 years or more.	-(Privately constructed housing, medium-sized national housing) Housing Subscription Deposit, Housing Subscription Installment, Housing Subscription Savings 2 years should pass since the opening of the account or payment for 2 years should be made. However, for Housing Subscription Installment, deposited amount should be more than the standard eligible amount for housing with 85m ² or less in floor area. *Abolished priority provision of private housing with 85m ² or less in floor area.	-(National housing with 40m ² or less in floor area) Of those who deposited 24 times or more of subscription savings, houseless head of household for 5 consecutive years or more and those with high number of deposit savings.
Remarks	-Prohibit re-selection by drawing lots for 3 years after purchase of house.	-Prohibited re-selection for 10 years for national housing; for 5 years for private housing. -Provide 2 million housing units in the five new cities.	-Repealed prohibition on re-selection for housing purchase. -Provided criteria for selecting residents for permanent/ national rental housing.	-Repealed prohibition on re-selection for housing purchase. -Kept the criteria for selecting residents for permanent/ national rental housing.

※ May 6, 2009: Housing Installment Savings Deposits (HISD) was launched.

Source : Jongshin Kim, Study on How to Improve Housing Subscription System, 2009, Dissertation

표 23. 주택청약제도의 변천 및 비교

구분	'78년	'90년	'00년	'08년
공급대상	-당해지역거주자 -부양가족이 있는 1세대 1주택 -국민주택 무주택 세대주	*미분양시 그 외 지역분양 가능 *수도권자이주목적 부산 외 분양가능 -1세대 1주택	*그 외 지역 거주자 분양불가 *수도권자수도권내 다른 지역분양가능 -국민 1세대 1주택, 민영 1인1주택	-좌동
입주자저축	-청약예금, 청약부금, 재형저축 -1세대 1구좌	-청약예금, 청약부금, 청약저축	- 1인1구좌	-좌동 -좌동
입주자선정 (1순위 등)	-(국민)청약저축, 재형저축 6회 60만 원 이상 -(85m ² 이하 민영) 청약예금, 청약부금, 재형저축 3월 또는 6회 불입 200만 원 이상 -(85m ² 초과 민영) 규모별 청약예금 가입 3월 이상 경과	-(40m ² 초과국민)-청약저축 24회 이상 중 5년 무주택 60회 납입 저축총액 많은자 -(40m ² 이하 국민) 청약저축 24회이상중 5년 이상 무주택세대주 -(민영)청약예금, 청약부금 2년경과 또는 2년 불입 단 부금85m ² 이하 *85m ² 이하 민영은 50%를 35세·5년 이상 무주택 세대주에 우선공급	-(민간중형국민) 청약예금, 청약부금, 청약저축 2년 경과 또는 불입. 단, 부금은85m ² 이하기준 금액이상 납입 *85m ² 이하 민영주택 우선공급 폐지	-(40m ² 이하국민)청약저축 24회이상중 5년이상 무주택세대주로 납입횟수 많은자
기타	-3년 재당첨 금지	-국민10년, 민영5년 재당첨 금지 -5대신도시 200만호 공급	-재당첨 금지 폐지 -영구·국민 임대주택 입주자선정 기준마련	-재당첨 금지 폐지 -영구·국민 임대주택 입주자선정 기준유지

※ 2009년 5월 6일 주택청약종합저축 상품 출시
 자료 : 김종신, 주택청약제도의 개선방법에 관한 연구, 2009, 학위논문

The subscription system became systematic in the 1980s. During times when housing prices surged, subscription standards were strengthened. On the other hand, during times when housing prices plunged, subscription standards were eased. During the 1970s, subscription was primarily limited to housing in the Seoul metropolitan areas. Entering the 1980s, housing subscription spread nationwide and different amount of deposit was applied to depending on the area and housing size.

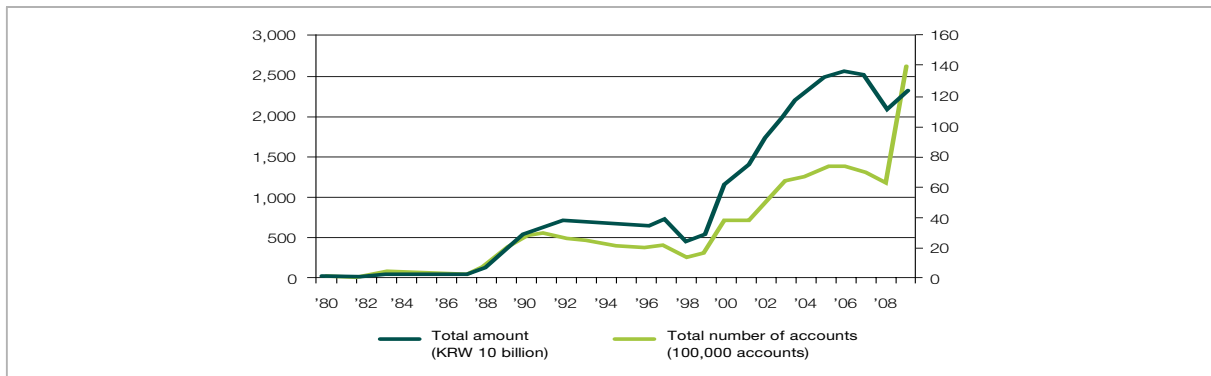
In 2002 and 2006, when housing prices escalated rapidly, limitations on re-selection through lot drawing and subscription point-adding systems were introduced to ensure more rigid criteria for actual consumers. In 2009, the Housing Installment Savings Deposit product was launched in the market.

2. Performance

■ Outcomes

The total amount of deposits related to housing subscriptions was KRW 48.8 billion in 1980, with 16,000 accounts. That number rapidly increased every year to reach 2.62 million accounts with KRW 5.3 trillion in total contributions a decade later, a more than hundredfold increase. By 2000, that number rose more than 230 times compared to 1980. In 2009, the total number of accounts stood at 14 million with the total amount of deposits at KRW 23 trillion.

Figure 7. Annual Savings of Housing Subscription



■ Significance

The Housing Subscription System has changed with the times. Thanks to the Housing Subscription System, the shortage of funding for housing construction was mitigated. As a result, a massive supply of housing became available. In particular, the Housing Subscription System had a substantial impact on the provision of housing for non-homeowning actual consumers. In addition, the system enabled distribution of housing, thereby contributing to the establishment of order in housing sales.

청약제도는 1980년대에 체계화 되었다. 주택가격 급등기에는 청약기준을 강화하고 급락기에는 기준을 완화하는 변화가 있었다. 1970년대에는 주로 수도권에 한정해서 청약이 이루어 졌고, 1980년대 이후 전국에 걸쳐서 지역별, 주택규모별 청약예금 예치금액이 차등적용되었다.

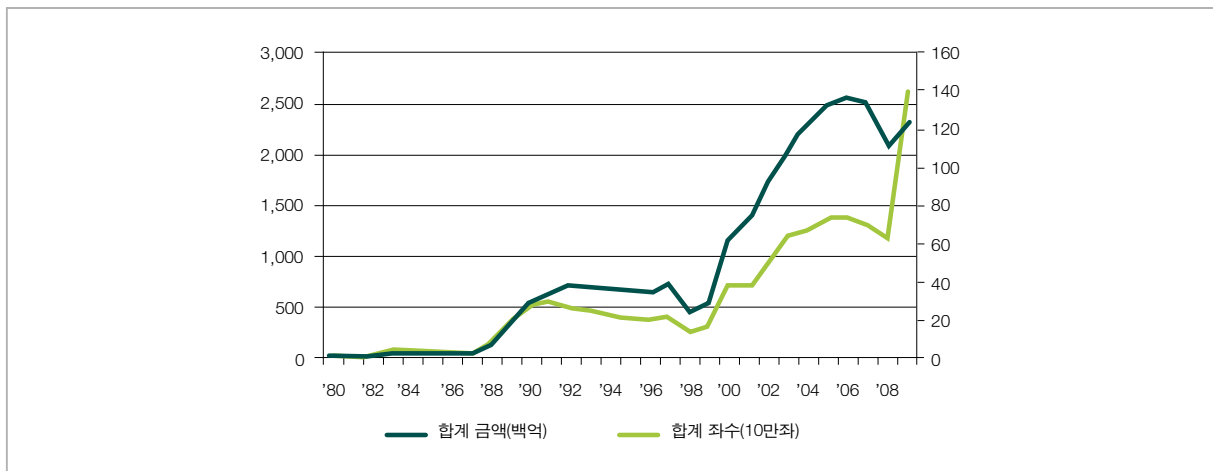
2002년 및 2006년 급격히 주택가격이 상승하게 되자 재당첨제한 및 청약가점제 등의 도입으로 실수요자 중심으로 기준이 대폭 강화되었다. 2009년에는 주택청약종합통장이 출시되었다.

2. 실적 및 의의

■ 실적

주택청약관련 저축액이 1980년에 488억 원, 16000좌에서 매년 급증하여 1990년에는 100배를 상회하는 262만 좌, 5.3조 원의 저축액으로 증가하였다. 2000년에 규모가 급증하여 1980년의 230배를 상회하는 규모로 성장하였다. 2009년에는 1400만 좌, 23조 원의 규모를 보이고 있다.

그림 7. 주택청약관련 연도별 저축현황



○의의

주택청약제도는 시대의 변화에 따라 변화하고 발전해 왔다. 주택청약제도로 인하여 주택건설자금부족 문제를 해결하면서 대규모의 주택공급이 가능했다. 특히 무주택 실수요자 위주로 주택이 공급되는데 큰 기여를 했다. 또한 주택의 배분기능을 담당하여 주택분양 질서 확립에 큰 성과가 있었다.

VI Housing Lottery

1. Overview of Housing Lottery

■ Objectives

Housing lottery tickets were issued to contribute to the NHF with the revenue of ticket sales for building houses for low-income families.

■ History

Housing lottery tickets were first issued in September 1969 according to the Housing and Commercial Bank Act. These tickets were issued to provide opportunities for people without homes, such as the bereaved families of soldiers and policemen, men of national merit, and soldiers who were dispatched to Vietnam. The issuance of housing lottery tickets also aimed to raise the NHF for offering the stable residential conditions to general low income citizens without housing based on the Housing Construction Promotion Act enacted in July 1981. From April 4, 1983 to April 12, 1988, lottery tickets were issued in the form of an Olympic Lottery to raise funds for the 1986 Asian Games and 1988 Olympic Games, as well as for the NHF.

Housing lottery ticket issuance ceased in 2006 and was merged into Lotto.

Table 24. History of Housing Lottery

Year	Description
Sept. '69~Jan. '73	<ul style="list-style-type: none"> • Applicable Act : Housing and Commercial Bank Act • Approved by the Minister of Finance. • Transferred to housing lottery fund (for support of private housing fund)
Jan. '73~Jul. '81	<ul style="list-style-type: none"> • Applicable Act : Housing Construction Promotion Act, Housing and Commercial Bank Act • Approved by the Minister of Finance. • Used as NHF.
Jul. '81~'98	<ul style="list-style-type: none"> • Applicable Act : Housing Construction Promotion Act, Korea Housing Bank Act • Approved by the Minister of Construction and Transportation (Issuer : President of HCB) • Used as NHF.
Mar. '99~2006	<ul style="list-style-type: none"> • Applicable Act : Housing Construction Promotion Act (Housing and Commercial Bank Act was abolished : July, '97) ※ Issuer changed : President of HCB → Minister of Construction and Transportation ※ Entrusted the issuance of housing lottery tickets to an institution designated by a Presidential decree. ※ Required the approval of the Minister of Construction and Transportation for the amount and conditions of issuance.
Apr. 2006	<ul style="list-style-type: none"> • Ceased Housing Lottery issuance (merged into Lotto.)

Ⅵ 주택복권

1. 주택복권이란 무엇인가

■ 목적

주택복권 판매수익으로 얻어지는 기금으로 국민주택기금 등을 조성하여 서민 주택건설자금에 사용하고자 발행되었다.

■ 연혁

주택복권은 군경유가족, 국가유공자, 파월장병 중 무주택자에게 주택마련의 기회를 주기 위하여 1969년 9월 한국주택은행법에 의거하여 최초로 발행되었다. 이후 주택복권은 1981년 7월 주택건설촉진법이 시행된 후에는 국민주택기금 조성을 위해 발행되어 무주택서민의 주거안정사업의 중추적인 역할을 담당하였다. 1983.4.4~88.4.12까지는 1986년 아시안게임과 1988년 올림픽의 재원 마련을 위하여 올림픽복권으로 발행되어 올림픽경비와 국민주택기금으로 활용되었다.

2006년에는 주택복권의 발행이 중단되고 로또복권으로 통합되었다.

표 24. 주택복권의 연혁

년도	내용
'69.9 ~ '73.1	<ul style="list-style-type: none"> 근거법 : 한국주택은행법 재무부장관 승인 주택복권기금(민영주택자금지원)에 전입
'73.1 ~ '81.7	<ul style="list-style-type: none"> 근거법 : 주택건설촉진법, 한국주택은행법 재무부장관 승인 국민주택기금으로 사용
'81.7 ~ '98	<ul style="list-style-type: none"> 근거법 : 주택건설촉진법, 한국주택은행법 건설교통부장관 승인(발행주체 : 한국주택은행장) 국민주택기금으로 사용
'99.3 ~ 2006	<ul style="list-style-type: none"> 근거법 : 주택건설촉진법(한국주택은행법 폐지 : '97.7) ※ 발행주체 변경 : 주택은행장 → 건설교통부장관 ※ 주택복권의 발행을 대통령령으로 정하는 자에게 위탁 ※ 발행금액 및 발행조건 등은 건설교통부장관의 승인 필요
2006.4	<ul style="list-style-type: none"> 주택복권 발행 중단(로또복권으로 통합함)

2. Issuance and Operation

■ ■ Lottery Issuance and Lottery Fund Formation

Housing lottery tickets were first issued in 1969. Since then, a total of about KRW 4.6 trillion worth of tickets had been issued by 2006. Of this, a total of about KRW 3 trillion worth of tickets were sold to form a fund amounting to KRW 1.1 trillion. Housing lottery was only 38% of the total amount of lotteries issued in Korea, but it accounted for 61.1% of the lottery sales, and 88.1% of the fund created.

■ ■ Lottery Fund Operation

The Housing Lottery Fund was used to provide stable housing conditions for low-income families through the construction of rental housing. It was also allotted for the implementation of welfare projects including those for men of national merit and for the underprivileged, such as people earning low-incomes, the disabled, and female victims of sexual violence, domestic violence, and prostitution. The fund was also used in culture and art promotion and cultural heritage preservation projects, as well as in raising the NHF. The operation and management of the Housing Lottery was entrusted to the Lottery Commission in accordance with the Lottery Tickets and Lottery Fund Act on January 2004. The Lottery Commission issued, managed, and sold lottery tickets. It also conducted business related to the allocation and use of lottery proceeds.

3. Performance

The lottery is a means of tax revenue for public projects that is stable and without much criticism. Therefore, it reduces the general public's burden for tax payment needed to raise funds for public service projects. The most important source of the revenue of a nation is tax but, as a forced means of collecting revenue, increases in tax rates may face opposition from the general public. The lottery, however, can be managed as a stable means of tax revenue without such risks.

However, the lottery system can be viewed from two sides. Since the lottery is a product based on people's speculative drive, one cannot focus too much on sales growth, while, at the same time, it is not desirable if fund mobilization is reduced due to a decrease in sales. Therefore, it is important to maintain proper balance in the operation of the lottery system.

2. 발행 및 운용

■ 발행 및 복권기금조성

주택복권은 1969년부터 발행되기 시작하여 2006년까지 총 4조 5,965억 원이 발행되었고, 2조 9,969억 원을 판매하고, 1조 1,073억 원의 기금을 조성하였다. 이는 전체 복권 발행액인 12조 883억 원 대비 38%에 불과했으나 판매액은 61.1%, 기금 조성액은 88.1%를 차지하였다.

■ 복권기금의 운용

주택복권기금은 임대주택의 건설 등 저소득층의 주거안정을 지원하고 국가유공자 복지사업, 저소득층·장애인 및 성폭력·가정폭력·성매매 피해여성 등 소외계층에 대한 복지사업의 용도로 쓰였다. 또한 문화 예술 진흥 및 문화유산 보존사업, 국민주택기금 조성 등에도 사용되었다. 2004년 1월 29일 복권 및 복권기금법이 제정됨에 따라 주택복권의 운용 및 관리는 복권위원회가 맡아 복권의 발행, 관리, 판매, 복권수익금의 배분, 사용 등에 관한 업무를 수행하였다.

3. 의의

복권은 공익사업을 위한 안정적이면서 저항이 없는 세입수단이다. 따라서 공익사업을 위한 자금조성에 필요한 국민들의 세금 부담을 줄여준다. 국가의 가장 큰 수입원은 세금이고, 이는 강제적인 수단이기 때문에 세율의 인상은 국민들의 조세저항을 유발할 수 있는 위험을 가지고 있다. 그러나 복권은 그러한 위험 없이 안정적인 세입수단으로 이용할 수 있다.

그러나 복권은 기본적으로 인간의 사행심에 바탕을 둔 상품이므로 매출의 증가를 목표로 하거나, 매출의 감소로 인한 기금조성의 감소 또한 바람직하지 못하다는 양면성이 있다. 적절한 운영이 중요하다.

VII Implications

1. Evaluation and Contributory Factors to Success

■ Evaluation of Housing Finance

Korea's housing finance has expanded and enhanced its system, provided the NHF and housing loans to low-income families, resolved the issue of housing shortages, and significantly improved the quality of housing. It has particularly contributed to enhancing accessibility to the fund, alleviating the housing gap and stabilizing the housing market for low-income families. Despite the 1997 Asian financial crisis and the global financial crisis, the housing finance market remains stable .

■ Success Factors of Housing Finance

○ 1. Role of Public Sector as Pioneer

The reason that housing finance played a pivotal role in the stabilization of the Korean housing market is that the public sector took initiative to establish necessary systems and reform the legal and institutional systems through which the public sector utilize housing finance in an appropriate manner. assumed responsibility and ensured that the legal and institutional systems were refurbished and that housing finance could be utilized whenever and wherever it was needed.

○ 2. Use of Private Funds

When the public experienced a shortage of housing funds and the speculative funds from the private sector caused instability in the market, private funds were mobilized with a view to simultaneously financing the construction of housing, supplying more housing, redistributing housing funds, and ensuring the fair distribution of housing. The housing subscription system, mandatory purchase of Type I and II National Housing Bonds and the Housing Lottery are a few examples of this.

○ 3. Finance for Low-income Families

To make the funds more accessible to low-income families, they were provided in various ways at low interests. A guarantee was also provided to low-income families with low credit in order to help them get access to the funds and purchase their home.

○ 4. Complementary System

A complementary system to meet the needs of the general public was created: the NHF for housing loan support; the HFCGF for the support of low-income families; and the reverse mortgage system for a more secure life in old age.

VII 시사점

1. 한국 주택금융의 평가 및 성공요인

■ 주택금융정책의 평가

한국의 주택금융은 양적인 확대와 질적인 개선을 통하여 안정적으로 주택건설자금과 서민 주택자금을 공급하여 주택부족문제를 해결하고 주택의 질적 향상을 이끌었다. 특히 저소득 서민의 주거안정을 위한 자금접근성 제고, 주거격차 완화, 주택시장의 안정에 공헌이 크고, IMF 외환위기와 세계금융위기와 같은 큰 해외충격에도 불구하고 주택금융시장의 안정을 유지하고 있다.

■ 주택금융의 성공요인

○ 첫 번째: 선도적인 공공의 역할

한국의 주거안정에 주택금융이 핵심적 역할을 할 수 있었던 데에는 공공이 선도적으로 필요한 시스템을 구비하고 작동을 원활하게 할 수 있도록 법적·제도적으로 시스템을 정비하여 주택금융을 적절히 활용한데 힘입은바 크다.

○ 두 번째: 민간자금의 활용

공공의 주택건설자금이 부족하고 투기성 민간자금이 주택시장을 불안하게 하던 시기에 민간의 자금을 활용하여 주택건설에 필요한 자금으로 활용하고 주택공급확대와 주택자금의 재분배 및 주택의 공정한 분배 문제를 동시에 이루었다. 주택청약제도, 제1, 2종 국민주택채권 강제 매입, 주택복권제도 등이 여기에 속한다.

○ 세 번째: 저소득계층을 위한 자금 지원

저소득계층의 자금접근성을 높이기 위하여 저금리로 다양한 주택자금을 지원하고 서민의 신용을 보완하기 위하여 저소득층 위주의 보증지원을 통하여 신용도가 낮은 저소득계층에게 금융접근성과 주택 구매력을 제고해 주었다.

○ 네 번째: 상호 보완적인 시스템 구비

서민의 주택자금 지원을 위해서는 국민주택기금을, 저소득층 위주의 보증지원을 위해서는 주택금융신용보증기금을, 노년층의 생활안정을 위해서는 주택연금 제도를 마련하여 서민의 필요에 맞는 정책, 상호 보완적인 시스템을 구비하였다.

● 5. Timely and Tailored Housing Finance Policies

The housing finance policies introduced belt-tightening measures to stabilize the market in periods when housing prices soared, or to ease the regulations and boost the market when it was in a downturn. Those measures increased stability and predictability of housing market.

2. Future Challenges

■ Promote Soundness of Housing Finance and Improve Capacity for Risk Management

The challenge remains to ensure the means to closely monitor and manage the financial market, and establish a system by which the delinquency rate of housing loans from the banking and non-banking sectors can be checked. Furthermore, detailed guidelines should be drawn up on real estate-related loans in the non-banking sector.

■ Secure Stable Sources for National Housing Fund

Concerns have been raised that the overdependence on certain categories in establishing the NHF will eventually affect balanced supply and demand over time. Because the expense of procurement is relatively costly, the difference between the operational and initial interest rates is not great, thereby causing difficulties with regard to operation. Lastly, there may also be difficulties from the fluctuating interest rates due to the differences in maturity dates between that of an operation product and formation product. It is therefore necessary to diversify the sources of the fund for greater stability.

■ Improve Credit Assessment System

With regard to housing loans, criteria for eligibility should be established and the credit assessment system should be improved based on the ability to make the repayment. It would also be beneficial to establish an institutional measure to reinforce the terms on personal guarantees. The measure may improve the soundness of the system and accessibility of the general public to the fund.

■ Establish Policies to Ease Burden on First Home Buyers

To help those who are just entering the workforce and do not have an accumulation of assets or credit to borrow and purchase a house, the burden on first home buyers should be eased and a policy program should be put in place to allow this group to find a way to buy their first home independently.

● 다섯 번째: 시기에 맞는 맞춤형 주택금융정책의 운용

주택가격의 급등기에는 긴축적인 주택금융제도의 운용으로 시장을 안정화시키고 주택시장의 침체기에는 완화정책을 통하여 시장의 활성화를 유도하는 정책을 사용하여 주택시장의 안정과 예측가능성을 제고하였다.

2. 향후 과제

■ 주택금융의 건전성 제고 및 위험부담 관리능력 향상

금융시장에 대한 면밀한 모니터링 및 관리수단을 확보하고, 은행을 비롯한 비은행권의 주택담보대출 연체율 점검시스템을 마련할 필요가 있다. 또한 비은행권의 부동산관련 대출에 대한 구체적인 가이드라인을 제시해서 건전성을 제고해야 한다.

■ 국민주택기금 등의 안정적인 조성원 마련

국민주택기금 등 조성 시 특정 항목에 대한 의존도가 높아서 장기적으로 기금의 수급 불균형을 초래할 우려가 있다는 문제가 제기되고 있다. 또한 상대적으로 조달비용이 높기 때문에 운용이자와 조성이자의 차이가 적어서 운영에 어려움이 초래될 것이라는 우려가 있다. 마지막으로 운용항목의 만기에 비하여 조성항목의 만기가 짧아서 금리변동 시 운용에 어려움이 있을 수 있다. 따라서 기금 조성원을 다원화하여 안정적인 조성이 필요하다.

■ 신용평가 시스템 개선

주택자금의 대출과 관련하여서는 상환능력을 중심으로 대출기준을 마련하고 신용을 평가할 수 있는 시스템을 개선하여야 한다. 또한 개인보증을 강화할 수 있는 제도적 장치를 마련하여 건전성을 도모할 뿐 아니라 서민의 자금접근성까지 제고해야 할 것이다.

■ 사회진입계층의 최초 주택구입 자금 부담 완화 방안 마련

자산과 신용의 축적이 많지 않은 사회진입계층이 주택을 마련할 수 있도록 초기 주택구입자금의 부담을 완화하고 자력으로 이를 달성할 수 있는 정책프로그램 마련이 필요하다.

Further Readings

Real Estate Finance: The Theory and Practice, Buyeonsa, 2011
Improvements for Housing Development Finance, Korea Housing Institute, 2011
On Housing Finance: Understanding Housing Finance, Buyeonsa, 2010
Guide to Housing Fund, Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2010, 2012
Korea Housing Finance Corporation, Housing Finance Monthly Statistics Handbook
Real Estate Finance in Korea, Konkuk University Publishing, 2009
A Historical Overview on Korea Housing Finance Policy, KRIHS 2011
Evolution of Housing Finance System in Korea, May 2011, KRIHS

더 읽을 거리

부동산금융: 이론과 실무, 부연사, 2011

주택개발금융 개선방안, 주택산업연구원, 2011

주택금융론: 주택금융의 이해와 실제, 부연사, 2010

주택기금 업무편람, 국토부, 2010, 2012

한국주택금융공사, 주택금융월보, 각 호

한국의 부동산 금융, 건국대학교출판부, 2009

한국 주택금융제도의 역사적 개관, 국토연 2011(A Historical overview on Korea Housing Finance Policy)

Evolution of Housing Finance System in Korea, May 2011, KRIHS

A Primer on Korean Planning and Policy

- 2013-1 Spatial Planning System
- 2013-2 Regional Development
- 2013-3 Land Development and Management
- 2013-4 Growth Management of the Capital Region
- 2013-5 Sustainable Development of National Territory
- 2013-6 Water Resource Management
- 2013-7 Housing Policy
- 2013-8 Housing Finance
- 2013-9 Private Investment in Infrastructure Provision
- 2013-10 City Management and Urban Renewal
- 2013-11 Smart City