

주요국의 주택정책과 공공기관의 역할

2012.11

홍소정 연구원¹⁾

요 약

- 우리나라는 기본적으로 주택을 경제적 재화로 인식하고 주택시장의 기능을 인정하면서도, 가격불안정·공급부족 등을 이유로 정부가 각종 세금·규제정책, 직접개발(공영개발) 등을 통해 시장에 광범위하게 개입해 왔음
 - 그러나 ‘주거안정’ 과 ‘경기활성화’ 사이에서 정부가 시장개입과 규제완화를 반복하면서 시장은 정부정책에 의존하게 되었고, 자기청산능력을 상실하게 됨
- 주요국가의 사례를 통해 볼 때 주택시장이 비교적 안정된 국가들에서는 나름의 일관된 정책기조를 유지하면서 보완적으로 정책수단을 도입하여 개입하였음
 - 각국의 주택정책은 사회·경제적 상황에 따라 변화하면서 국가별로 독특한 형태로 발전하게 되었으며, 이러한 주택정책은 시장주도형, 정부주도형, 제3섹터형, 혼합형 등 4가지 유형으로 구분해 볼 수 있음
- 현재 우리나라에서는 주택문제의 해결을 위해 보금자리주택공급(분양, 임대), 주택금융활성화, 임대료 보조, 부동산 세제, 가격규제 등 주요 선진국에서 실시한 각종 대책들이 무작위로 도입되고 있음
 - 현재 실시되고 있거나 도입이 검토되고 있는 주택정책들은 시장주도형 국가에서 시도한 정책과 정부주도형 국가에서 시도된 정책이 모두 망라된 형태임
- 정부는 현재 우리의 주택시장의 상황을 기반으로 하여 향후 우리 정부가 취하여야 할 정책목표를 설정하고, 현재의 부동산 정책 수단을 정비하고, 정부개입의 일관성을 확보하여 예측가능성 및 신뢰성을 회복할 필요가 있음
 - 변화된 정책여건 하에서 현재 우리 주택시장의 현황을 고려하여 정책목표를 설정할 필요가 있음
 - 현 상황에서 정책목표를 달성하기 위해 필요한 정책을 선별·정비하여 합리적인 정부개입 방안을 설계하고 그에 따라 공공기관의 역할을 재정비할 필요가 있음

1) 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 공공기관연구센터의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

1 | 서론

- 우리나라는 산업화 · 도시화가 진행되면서 1960년대 이후 지속적으로 주택부족 문제에 직면하고 있으나 주택문제는 여전히 해소되지 않고 있음
- 집 문제는 우리나라뿐 아니라 세계 여러 국가에서 직면하고 있는 문제로, 국가 별로 다양한 방식으로 자국민의 주택문제를 해소하기 위해 노력하고 있음
- 본고에서는 주택문제에 대한 접근방식을 시장주도형, 정부주도형, 혼합형, 제3섹터형 등으로 유형화하고 그 대표적인 국가들(미국, 캐나다, 일본, 스웨덴)의 사례를 검토해보고자 함

2 | 한국의 주택정책 현황

가. 현황

- 우리나라는 기본적으로 주택을 경제적 재화로 인식하고 주택시장의 기능을 인정하면서도, 가격불안정 · 공급부족 등을 이유로 정부가 각종 세금 · 규제정책, 직접개발(공영개발) 등을 통해 시장에 광범위하게 개입해 왔음
 - 주택을 경제적인 재화로 인식한다는 것은 주택을 ‘거주대상’ 일 뿐 아니라, 가격상승을 전제로 한 ‘투자대상’ 으로도 인정한다는 의미임
 - 우리나라의 주택부문은 주로 민간에 의해 주택공급이 이루어진 점, 주택시장에서 가격 상승으로 인한 시세차익을 허용했다는 점, 공공부문의 주택도 상당부분 영리목적의 분양주택 공급이 중심이었다는 점 등을 고려할 때 시장주도형이라고 볼 수 있음
 - 그러나 시장기능을 인정하면서도 급격한 가격상승을 막기 위해 ‘분양가 규제’, ‘선분양제’, ‘소형의무비율’ 같은 제도를 활용함으로써 주택건설 시장에 직접개입하였고, 부동산 시장에 많은 영향력을 행사해 옴

- 참여정부는 과거 주택정책이 경기부양의 수단으로 활용되면서 과도한 집값 상승으로 인해 주거안정이 달성되지 못하고 있다는 문제의식을 가지고 주택을 ‘사적재화’가 아닌, ‘공적 재화’로 보고, 과감한 정부개입을 시도함²⁾
 - 정부는 주택부족 문제의 근원을 해소하기 위해 종합부동산세 시행, 분양권 전매금지, 주택거래신고제 실시, 주택담보비율 축소 등을 실시하고 부동산투기를 근절하기 위해 시장에 적극적으로 개입함
 - 이는 싱가포르식 토지공개념과 주택시장에 대한 강력한 정부통제에 영향을 받은 것으로 볼 수 있음
- 그러나 정부의 적극적인 개입과 상당한 재정투입에도 불구하고 정책체감도는 크지 않았음
 - 정부는 주택부문에 매년 총지출의 약 5%를 주택분야에 투자하고 있으며 투자규모는 꾸준히 증가하여 2012년 현재 19조원에 달함

<표 1> 연도별 재정투자계획

(단위: 조원, %)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
총지출	209.6	224.1	238.4	257.2	284.5	292.8	309.1	325.4
주택부문	11.6	13.5	13.9	15.1	15.2	16.7	18.0	19.0

자료: 나라살림 예산개요(2005~2012)

- ‘03년 수립한 10년 단위의 “주택종합계획(2003~2012)”의 목표와 비교해 보았을 때 ‘10년 현재 주택보급률, 자가점유율 등 주요 양적 지표는 목표에 크게 미달하고 있고, 시장지표의 경우 오히려 악화된 것으로 나타남
 - 주택보급률의 경우 과거에 비해서는 지표가 개선되었으나 목표에는 미치지 못하고 있으며, 자가점유율은 십년 전(‘00)과 동일하게 나타남
 - 이는 주택건설로 인해 기존 주택보유자의 보유주택수를 늘리는 데 기여했을 뿐 무주택자의 자가보유를 촉진한다는 정책목표를 달성하지 못한 것으로 볼 여지가 있음

2) 국토해양부, 「주택종합계획(요약)」, 2003.

- 지불능력을 나타내는 시장지표의 경우 목표달성에 미치지 못하였을 뿐 아니라 오히려 악화된 것으로 보임
- 소득대비주택가격(PIR)³⁾은 2000년 4에서 2010년 4.3으로 악화되었고, 소득 대비 임대료(RIR)⁴⁾, 주택대출비율(LTV)⁵⁾은 10년 전과 같은 수치를 나타냄

<표 2> 주거복지지표의 목표(2003)와 현황

	지 표	1995	2000	2010 (A)	2012	
					목표수준 (B)	
양적 지표	주택보급률(%)	86	96.2	101.9	115	
	자가점유율(%)	53.3	54.2	54.2	65	
	인구 1천명당 주택호수	206.6	238.3	363.8	375	
질적 지표	주거 밀도	방당 거주가구원수	1.1	0.9	-	0.72
		1인당 전용면적(m ²)	17.2	24.1	25	32.0
	편의 시설	전용사용시설(%)	78	91.5	-	100
		시설설비(%)	73	92	-	100
	최저주거기준 미달가구비율(%)	34.4	23.4	-	5	
시장 지표	지불 능력	소득대비주택가격(PIR)	6.75	4	4.3	3.5
		소득대비임대료(RIR)	20.9	20.7	19.2	15
	주택대출비율(LTV)	26.9	38.1	38.1	60	

자료: 주택종합계획(2003~2012), e-나라지표, 2010년도 주거실태조사 연구보고서(국토해양부, 국토연구원)

나. 문제점

1) 정책수행의 일관성 부재

- 주택정책은 원래 국민주거안정과 주택시장의 안정을 목적으로 하였으나, 시대상황에 따라 경기부양을 위한 수단으로 이용되면서, 일관성과 신뢰성에 대한 의문

- 3) 연소득 대비 주택가격비율(PIR: Price to Income Ratio): 주택구입능력을 측정하기 위한 지표로서 대출을 받지 않고 자력으로 주택을 구입하기 위해 모든 소득을 저축했을 때 주택구입에 소요되는 기간을 의미함
- 4) 월소득 대비 임대료비율(RIR: Rent to Income Ratio): 임차가구의 주거비부담을 나타내는 지표로서 월소득에서 임대료가 차지하는 비율을 의미함
- 5) 주택가격 대비 대출액 비율(LTV: Loan to Value Ratio): 주택구입에 있어 주택금융의 역할 정도를 파악할 수 있는 지표로 이 값이 클수록 주택구입에 있어 주택금융의 영향이 크다는 것을 의미함

이 제기되었음⁶⁾

- 1970년대 말 투기억제대책, 1980년대 초반 경기부양대책, 1980년대 후반 투기억제 대책 1990년대 말 경기부양대책에 이어 2000년대 초 참여정부의 투기억제 대책 이후 2008년 부동산활성화정책에 이르기까지 시장상황에 따라 단기대응적으로 정책이 시행되면서 안정대책이 시행되더라도 다시 경기활성화 조치에 의해 주택가격이 재상승할 것이라는 믿음을 심어주게 되었음
- 정부는 주택가격을 안정하여 국민의 자가보유를 촉진하는 정책을 쓰고자 하나, 외부적 충격⁷⁾으로 인해 경기가 침체되는 경우 산업과급력이 큰 건설경기를 부양하여 내수를 진작하고 경제를 활성화하고자 할 유인이 발생하게 되는데, 이 과정에서 정부정책의 일관성이 훼손됨

2) 정부의 광범위한 시장개입과 시장의 자기청산능력 감소

- 정부는 주택시장의 기능을 인정하면서도 가격규제, 세금정책, 대출규제, 청약제도, 거래규제 등 시장에 광범위하게 개입하였는데, 이 과정에서 주택시장은 정부정책에 전적으로 의존하게 되었음
- 대규모 지방 미분양 사태, 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 부실, 저축은행 부실, 갭통주택, 하우스 푸어, 전세 대란 등의 사회 문제가 속출하게 된 원인 중 하나는 시장의 자기청산능력이 감소하였기 때문으로 볼 수 있음
 - 2002년 이후 참여정부는 주택시장 안정대책을 실시하면서 종합부동산세를 도입하고, 주택공급을 확대하는 등 안정적인 주택공급을 위해 노력하였으나, 지방미분양 물량이 해소되지 않은 상황에서 정부주도의 총량적 공급확대로 인해 미분양 물량이 폭증하게 됨
 - 또한 정부의 지역균형개발 정책으로 건설사들이 무분별하게 개발사업을 확장하면서 저축은행을 중심으로 한 프로젝트파이낸싱(PF) 부실 문제가 발생하였고 '08년 금융위기 이후 '11년 초 저축은행 영업정지 사태로 확산됨
 - 현 정부에서는 미분양을 해소하고, 내수경기를 진작하기 위한 목적으로 부동산 관련

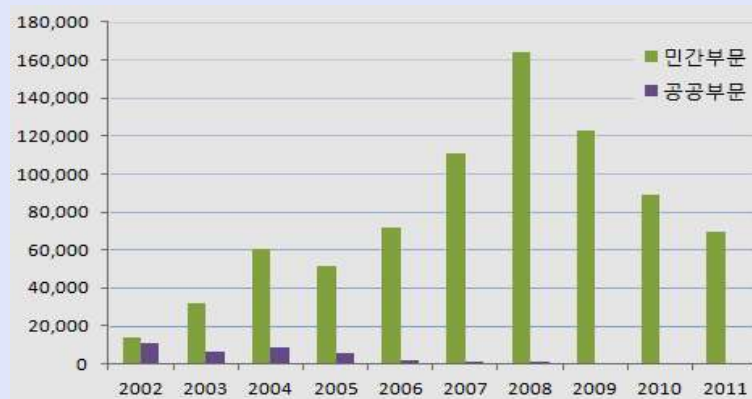
6) 한국경제60년사 편찬위원회, 『한국경제 60년사: 국토·환경』, 2010.

7) '78년 제2차 석유파동, '98년 외환위기, '08 금융위기 등

규제를 상당부분 완화하였고, 금융권에서는 주택담보대출에 주력하면서 미분양 물량은 상당부분 해소되었으나, 주택가격이 하락하면서 전세대란, 하우스푸어, 갭통 주택 등의 문제가 대두됨

[그림 1] 주택 미분양 현황

(단위: 호)



자료: e-나라지표

- 주택시장은 다양한 이해관계자들이 개입되어 있는데 주택관련 정책의 입안에 있어 관련업계 등 이익집단이 영향력을 행사하여 정부개입을 촉진한 측면이 있음
 - 경실련이 2009년 기준으로 지난 20년간 한국의 뇌물부패사건을 분석해본 결과 토건업자와 공무원, 정치인이 뇌물로 이어진 사건이 전체 건수의 55%를 차지함⁸⁾
 - 상당한 이익이 결부된 주택시장에서 정부의 역할이 커질수록 포획에 대한 유인이 커지고 이에 따라 정부는 적합한 정책의 시행보다 이익집단의 요구에 따른 정책을 수행할 유인이 커짐

8) 경향신문, “[주거의 사회학](2부)우리 안의 욕망…③ ‘서민 정치’의 맨얼굴”, 2010. 4. 20

3 | 주택정책의 유형과 공공기관의 역할

- 본 장에서는 외국의 주택정책 및 공공기관의 역할을 살펴보고 이러한 사례들이 우리나라에 주는 정책적 시사점을 도출하고자 함
 - 각국의 공공주택정책은 사회·경제적 상황에 따라 변화하면서 국가별로 독특한 형태로 발전하게 되었으며, 이러한 주택정책은 시장주도형, 정부주도형, 제3섹터형, 혼합형 등 4가지 유형으로 구분해 볼 수 있음
 - 시장주도형이란 주택을 거주목적 및 투자대상으로 인정하고, 시장을 통해 거래가 이루어지며, 정부는 금융과 세제를 통해 국민의 주거안정을 간접적으로 지원하는 유형으로 미국, 캐나다 등이 이에 속함
 - (장점) 시장의 자율적인 균형회복 등을 통해 효율성을 달성하기에 용이하며 정부규제 시장기구를 이용하기 때문에 왜곡을 최소화할 수 있음
 - (단점) 주택금융 발달로 인한 가격거품 형성, 단기적인 수급불균형, 주택시장에 대한 정부의 전문성 약화 등이 문제가 될 수 있음
 - 정부주도형이란 주택을 거주목적의 사회적재화로 인식하고, 정부가 주택의 건설부터 판매·관리까지 전 분야에 걸쳐 주도적으로 공급하고 통제하는 유형으로서 싱가포르가 대표적임
 - (장점) 주택 가격을 통제할 수 있고 계획적인 주택공급이 가능
 - (단점) 토지확보 및 주택건설을 통제하기 위한 상당한 정부재정이 소요되며, 수요와 공급을 정부가 통제하므로 계획이 잘못될 경우 비효율이 유발될 수 있고, 정부가 이익집단에 포획되어 사회적 비효율을 유발할 가능성이 있음
 - 제3섹터형이란 비영리단체 및 지방자치단체 등이 연합하여 주택건설 및 공급에 주도적인 역할을 담당하는 유형으로서 스웨덴 등 유럽 국가들이 이에 속하는데, 이 경우 중앙정부는 정책입안 및 자금지원 등의 역할을 수행함⁹⁾
- 9) 원래 제3섹터는 공공 부문과 민간 부문 어디에도 속하지 않은 제3의 부문을 일컫는 말이었으나, 공공기관과 민간기업이 공동으로 자본을 투자해 설립한 특수법인을 지칭하는 개념으로도 사용되며, 비정부기구(NGO)를 가리키는 개념으로도 사용됨

- (장점) 자발성에 근거하여 필요에 의한 마진 없는 주택공급으로 저렴한 주택공급이 가능하고, 지역수요에 맞는 주택공급이 가능함
 - (단점) 비영리단체가 실질적으로 영리목적으로 운영되는 경우, 주택가격이 상승하고 사회적 갈등을 유발할 우려가 있음
- 혼합형이란, 시장·정부·제3섹터형을 혼용하는 형태로 일본이 대표적인데, 일본은 시장주도·정부주도의 정책을 함께 사용하였으나, 2000년대 중반 이후 정부지원을 최소화하고, 지자체·민간의 역할을 강화하는 제3섹터형으로 변화하고 있음
- (장점) 시장주도형과 정부주도형 각각의 단점을 보완하여 시장기능을 활용하되 정부지원을 통해서 단기적인 수급불균형을 개선할 수 있음
 - (단점) 시장에 대한 정부개입이 부적절한 경우 비효율이 발생하고 왜곡을 초래하여 사회적 비용이 증가할 가능성이 있음

<표 3> 유형별 주택인식 및 지원 방식

	재화의 성격	지원 대상	주요 지원방식	대표사례
시장주도형	개인소비	극빈층 일반시민	· 임대료 지원 · 주택금융 지원	미국 캐나다
정부주도형	사회소비	일반시민	· 정부 주택 공급 · 주택금융지원(건설,구입)	싱가포르
제3섹터형	사회소비	지역주민	· 지자체(비영리단체) 주택 공급 · 주택금융지원	스웨덴
혼 합 형	혼합	저소득층 일반시민	· 정부지원, 지자체 공급 · 주택금융지원	일본

- 이하에서는 유형별 대표사례로 제시된 국가들의 공공주택정책 및 관련 공공기관에 대하여 보다 세부적으로 살펴보고자 함

가. 시장주도형: 미국, 캐나다

1) 미국

- 미국의 주택정책은 전통적으로 주택문제는 시장메커니즘에 맡겨왔으며 정부는 주택시장에서 보조적 역할을 수행하면서 주택담보대출을 통한 금융지원을 주로 제공하며, 일부 극빈층을 위한 임대주택 건설에 보조금을 지급함
 - 금융이나 세제상의 지원을 통한 ‘간접개입’ 형태이며, 하위 소득자를 위한 공공주택의 공급 혹은 임대료 보조 등을 실시함
 - 미국에서 주택을 구입하려고 하는 경우 주택가격의 10~20%의 자기자금만 있으면 나머지는 주택금융을 통해 조달 가능하며 대출기간은 보통 20년 이상임
 - 공공임대주택은 지방자치단체에 소속된 공공주택사무소가 저소득층을 대상으로 하는 민간임대사업자의 임대사업을 보조하고, 임차인에게는 주택감독청이 매년 발표하는 공정시장임대료와 소득 30%의 차액을 지급하는 형태
- 극빈층을 대상으로 비영리민간부문이 주택을 공급하는 경우 정부는 저소득주택세금공제제도(Low-Income Housing Tax Credit)와 주택투자파트너십¹⁰⁾을 통해 지원¹¹⁾
 - 각 지방정부는 지방주도지원공사¹²⁾, 엔터프라이즈 재단¹³⁾, 근린주구투자공사¹⁴⁾ 등의 비영리중개기구를 산하에 조직하여 기술을 지원하고 자금을 알선함
- 미국의 주택관련 공공기관은 주로 모기지채권의 유동화와 관련된 기관으로 기관별 담당 업무는 다음과 같음

-
- 10) 주택투자파트너십은 「The national Affordable Housing Act of 1990」에 의해 만들어진 프로그램으로서 1992년부터 시행되었는데, 이 프로그램의 목적은 저소득가구를 위해 적정가격의 주택공급을 확대하기 위한 것임
 - 11) 임서환, 「주택공급 민영화: 공공주택공급체계 전환의 과제」, 『주택연구』, 제7권, 제2호, 1999, p. 191~192
 - 12) 지방주도지원공사(Local Initiatives Support Corporation)는 지역조직들이 저소득 근린지역을 재생시키는 것을 돕기 위해 기업, 정부, 자선단체들이 구성원이 된 비영리조직임. 이 조직의 목적은 저소득층 근린지역을 취업, 사업, 자녀양육의 측면에서 선택과 기회가 부여되는 건전하고 지속가능한 커뮤니티로 전환하는 데 있음
 - 13) 엔터프라이즈재단은 지역사회단체를 육성하고 지원단체와 연결시키고 자금을 지원하고 교육과 훈련을 실시함으로써 지역주민과 함께 지역커뮤니티를 재생시키는 것을 목적으로 하는 비영리단체임
 - 14) 근린주구투자공사(the Neighborhood Reinvestment Corporation)는 도시지역, 교외지역, 농촌지역의 주민, 지방정부, 지방금융기관들이 해당지역의 커뮤니티에 투자하도록 촉진하기 위해 설립된 기관임

- 정부주택저당공사(Government National Mortgage Administration: Ginnie Mae)
 - Ginnie Mae는 미 연방정부 주택도시개발부(HUD) 산하기관으로, 1968년 설립되었음
 - 정부보증주택저당대출을 매입하고, 이러한 대출을 집합화하여 MBS 발행 시 지급보증을 제공하는 기능을 담당
- 연방주택저당회사(Federal National Mortgage Association: Fannie Mae)
 - Fannie Mae는 1938년 설립된 이후 1968년 완전민영화되면서 정부보증주택저당대출 매입기능을 Ginnie Mae에 이관하였으나, 특별법에 의해 정부지원기업(GSE)¹⁵⁾의 지위가 부여됨
 - 주택금융시장에 대한 유동성 공급을 통해 주택보유를 촉진하기 위해 민간금융회사로부터 일반주택저당대출(Conventional Mortgage)을 매입하여 자산으로 보유하고, 유동화증권(MBS)을 발행
- 연방주택대출저당회사(Federal Home Loan Mortgage Corporation: Freddie Mac)
 - Freddie Mac은 일반저당대출의 유동화를 지원하기 위해 1970년 설립되었으며 Fannie Mae와 함께 정부지원기업(GSE)의 지위가 부여됨
 - Freddie Mac은 Fannie Mae와는 달리 주택저당대출의 매입·보유보다는 유동화 업무에 주력함
- 공공주택전문기관(Public Housing Agencies: PHAs)¹⁶⁾
 - 시, 주정부에 소속된 3,300여개의 공공주택사무소가 저소득층 중심의 120만 가구를 위한 주거지원 사업 시행
 - 공공주택전문기관은 임대사업 참여를 희망하는 건물소유주에 임대지원보조금을 통해 리모델링, 신축비용, 관리비용을 지원하고,
 - 임차인에게는 임차인 소득의 30%와 HUD가 매년 발표하는 공정시장임대료의 차액을 임차료 보조금으로 지원

15) 정부후원기관(Government Sponsored Enterprise: GSE)은 정부의 주택정책을 보조하며 규제를 받는 동시에 자금이 부족한 경우 미국 재무부로부터 최대 22억 5천만달러를 직접 차입할 수 있도록 허용받는 등 다양한 지원을 받음

16) 이동훈, 「소규모 맞춤형 공공임대주택 공급전략」, 서울시정개발연구원, 2011.

2) 캐나다

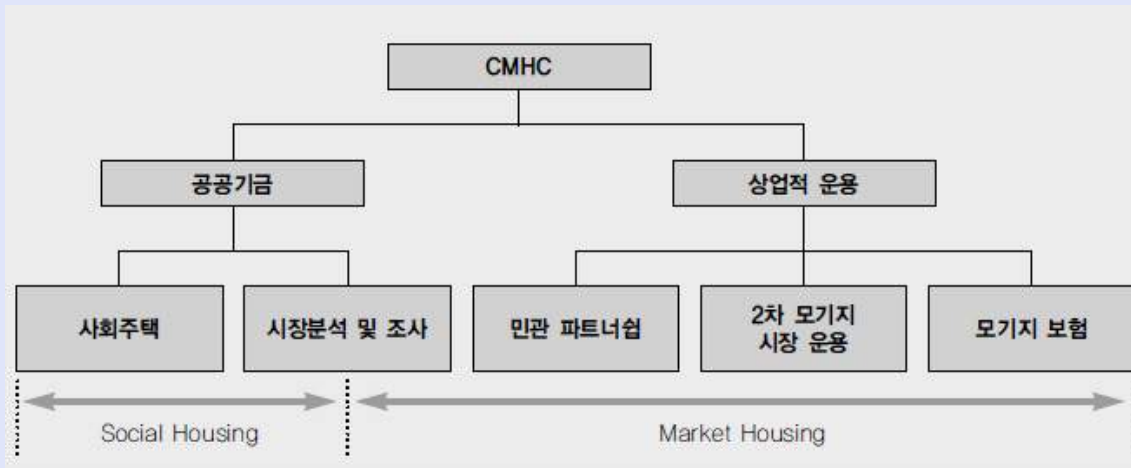
- 캐나다는 주택담보대출을 통한 금융지원을 주로 제공하며, 그 외 저소득층의 주거안정을 위해서는 사회주택을 지원하는 등 금융지원과 비영리기구를 활용한 간접지원을 수행
 - 주택금융지원은 캐나다주택저당공사(CMHC)에서 담당¹⁷⁾하고, 사회주택은 민간 및 비영리단체가 수행하였으나 2001년 이후 사회주택도 CMHC가 적극 수행하고 있음
- 우리나라의 임대주택에 해당하는 ‘사회주택’은 “가구소득의 30% 이상을 지출하지 않고서는 주택시장에서 적절한 주택을 얻을 수 없는 가구”를 대상으로 연방정부에서 주거비를 지원하는 프로그램임
 - 1973년 이전까지는 공공기관이 주택을 직접 건설·소유·임대하였으나, 1973년 이후¹⁸⁾에는 비영리 사회단체가 운영하는 임대주택에 대한 자금지원, 임대료 지원(최대 35%), 임대주택개량자금 지원 등을 실시함¹⁹⁾
- 캐나다의 주택관련 공공기관 소개
 - 캐나다주택금융공사(Canada Mortgage and Housing Corporation: CMHC)
 - CMHC는 인적자원사회개발부 소속 공기업으로 1946년 세계 제2차 세계대전 참전 병사를 위한 주택제공을 위해 설립되었으며 현재는 주택담보대출 제공 및 유통화를 담당함
 - 캐나다는 민간금융기관에서 75%까지 모기지가 가능하나, 75%를 넘는 모기지 대출에 대해서 CMHC가 95%까지 상환보증을 해 줌으로써 초기자본이 부족한 가구의 주택구입을 지원함(주택담보대출보증보험)
 - 2001년 이후 저렴한 주택공급을 위해서 임대주택에 대한 자금지원을 실시하는데, 연방정부의 17억달러(약 1조 9,639억원)를 지원받아 60만호의 사회 주택을 지원하였고, 캐나다 경제계획에 따른 약 20억달러의 사회주택투자와 지방정부와 관련된 20억달러의 저리대출을 수행함

17) 이원재, 「캐나다 주택정책 및 금융제도」, 2001.

18) 1960년대부터 1970년대까지는 연방정부와 주정부 등 정부에서 직접 임대주택을 건설하여 50년 이상 장기 임대하는 방식을 택했으나, 대규모 단지개발에 따른 슬럼화와 NIMBY 현상의 심화 등으로 1970년대 초반 새로운 사회주택 방식 - 정부가 직접 사회주택을 건설하지 않고 비영리 사회단체 등 제3섹터로 하여금 사회주택을 건설, 임대하게 하고 정부에서는 건설비를 융자하거나 매년 운영적자를 보조 - 을 도입함(이원재, 2001)

19) 2001년 기준 중앙정부 1조 6천억원, 지방정부 포함 4조원 가량을 보조금으로 지원함

[그림 1] 캐나다 주택저당공사의 역할



자료: 장근익 외, 『해외 주요 주택금융전담기관의 업무현황 비교』, 『주택금융월보』, 2004. 9.

나. 정부주도형: 싱가포르

- 싱가포르는 전 국토의 67%를 국유화하고 공공기관을 통해 공공주택을 대량으로 공급하고 판매 및 관리까지 책임지는 정부주도형 주택정책을 시행하고 있고 대부분의 정책을 주택개발위원회(HDB)가 수행함
 - 싱가포르에서 공공주택은 통상 ‘자가소유형의 분양주택’을 의미하며, 이때 분양주택은 우리나라와는 달리 토지소유권은 HDB가 소유하고 있으며 건물만 분양하는 형태임
 - 주택정책을 수행하는 기관은 주택개발위원회(Housing Development Board, HDB)로서 1960년에 설립되었으며 주요 업무는 공공주택의 건설, 공급, 중개, 도시정비, 주택관리 및 주택관련 정책 전반을 전담하고 있음
- 싱가포르 주택시장의 84%는 공공주택시장인데 공공주택은 투자재로 인식하지 못하도록 HDB의 통제하에 공급 및 중개가 이루어지고, 재판매를 통한 투자이익을 환수하는 반면, 나머지 16%의 민간주택시장에 대해서는 정부가 전혀 개입하지 않음
 - 다만, 공공주택시장에 있어서도 신규로 분양받은지 5년 이후에는 시장에서 거래할 수 있도록 하는데 이를 ‘재판매 주택’이라고 하며 재판매 시 발생하는 시세차익의 일부를 HDB가 환수함

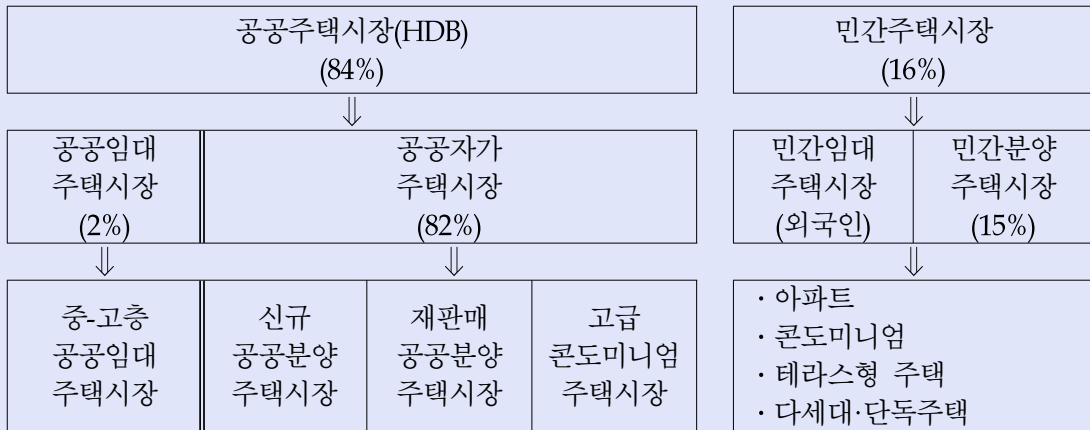
- 공공 주택시장은 임대주택, 분양주택 시장으로 나뉘는데 이중 분양주택시장은 신규분양주택시장과 재판매주택시장 등으로 나뉨
 - 신규 공공아파트의 경우 일생동안 2번만 분양받을 수 있으며 최초공급 시 민간아파트 가격의 절반 이하 수준으로, 소득제한이 있고, 5년후 재판매가 가능함
 - 재판매 공공주택을 구입하는 경우에는 별다른 소득제한은 없으며 공공주택의 재판매로 발생하는 시세차익의 약 10~25%를 HDB에 환수해야 함

<표 4> 싱가포르 신규 공공 아파트 소득 제한

3룸(mature towns) 3룸(프리미엄) 4룸 이상	월 가구 소득 1,000만원 이하 대가족인 경우 1,500만원 이하
3룸(non-mature towns) 2룸(mature towns)	월 가구 소득 500만원 이하
2룸(non-mature towns)	월 가구 소득 200만원 이하

자료: www.hdb.gov.sg

[그림 2] 싱가포르 주택시장



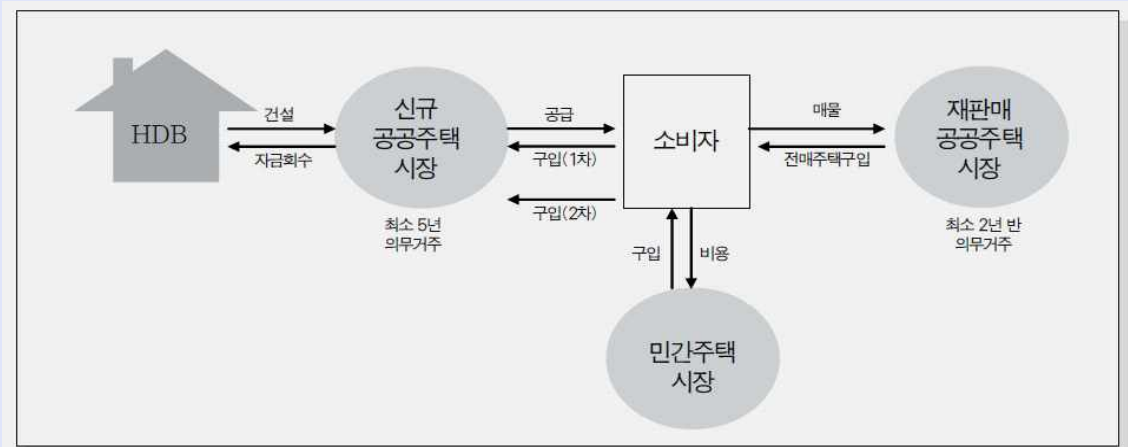
자료: 진미윤 외, 싱가포르의 주택정책과 주택공급체계, 2005.

- 일정 자격요건을 갖춘 시민은 HDB의 신규 공공주택을 분양받을 수 있으며 의무 거주기간(5년) 이후 당초 분양받은 공공주택을 재판매시장에 매각할 수 있고, 재판매 주택을 구입한 자는 최소 2년 반 동안 의무적으로 거주해야 함²⁰⁾

20) 진미윤 외, 『싱가포르의 주택정책과 주택공급체계』, 『국토연구』, 제47권, 2005. 12, pp. 215~237

- 1971년 공공주택 재판매가 가능해지면서 공공주택을 투자재로 인식하는 분위기가 고조되자 정부는 1996년 재판매 주택의 투기억제조치를 시행하여 재판매 공공주택의 중개업무를 담당하는 HDB가 시세차익의 일부를 환수하도록 함

[그림 3] 싱가포르의 주택공급체계 및 소비자 선택 구조



자료: 진미운 외, 싱가포르의 주택정책과 주택공급체계, 2005.

- 싱가포르의 주택구입을 위한 자금은 싱가포르 국민연금(Central Provident Fund: CPF)을 통해서 공급되는데, CPF는 기금을 주택구입 초기자금 및 주택용자 상환금으로 HDB에 지원하고 HDB는 CPF의 지원금을 배분하는 역할을 수행함
 - 공공주택구입자는 주택구입 및 용자상환을 위한 자금조달을 위해 우선적으로 CPF 기금을 통해 1차 조달하고 부족분이 발생할 경우 HDB로부터 주택가격의 80%까지 주택자금융자를 받을 수 있음

다. 혼합형: 일본

- 일본은 자가보유 확대 및 저소득층 주거안정을 위해 금융지원, 조세지원, 재정 지원 등을 시행하고 있으며, 정부가 전체적인 계획을 수립하고 지자체와 공공 기관, 민간이 함께 수행하는 형태임
- 그러나 주택정책 추진 체계상 일본의 경우는 지방정부의 역할과 비중이 매우 큰 편으로 ‘중앙정부의 정책 수립 및 조성-지방정부의 집행’의 형태를 취함²¹⁾

21) 장성수 외, 『일본의 주택정책』, 주택산업연구원, 2011.

- 중앙정부는 지역간의 조정과 주택건설자금의 조성 및 보조를 담당하고 있고 지방정부는 중앙정부가 수립한 정책적 틀에 입각하여 지원받은 자금을 활용, 공영주택을 건설하면서 지역실정에 적합한 주택정책을 집행하는 역할을 담당
- 계획수립에 있어서도 지방에서 우선적으로 수립한 계획의 목표와 전략을 중앙정부가 취합하는 형태인 상향식(bottom-up)을 택하고 있음
- 일본은 자가보유를 확대하기 위해서 금융, 조세, 재정지원 등을 실시하고 있음
 - (금융) 주택금융공고를 통한 신축, 중고, 리모델링 등 지원, 모기지채권 유통화
 - (조세) 신규 주택대출금 세금감면, 증여세 · 상속세 · 부동산취득세 등에 대한 특례 또는 경감 혜택을 제공
 - (재정) 주택금융공고에 보조금 지급, 1998년까지 1,572만호에 리모델링 등 혜택
- 일본은 저소득층 및 고령층을 위해서 임대주택을 지원하고 있음
 - 지방정부가 건설하고 중앙정부가 건설자금의 2분의 1을 보조하는 공영주택은 1999년 기준으로 217만호가 건설되었고, 舊 주택공단(현 도시재생공사)가 소유하는 임대주택은 77만호에 달함
 - 또한 주택금융공고의 용자를 통해 민간에서 임대주택을 건설하도록 함
- 공공부문의 공급주체는 지방자치단체, 주택공급공사, 도시재생기구 등으로 구분됨²²⁾
 - 지방자체단체는 저소득층을 위한 공영주택을 공급함
 - 주택공급공사는 주택부족이 심각한 지역에 주택을 필요로 하는 노동자의 자금을 받아들이고 노동자들에게 집단주택 및 택지를 공급하는데, 인구 50만명 이상의 시(市)가 설립할 수 있음
- 주택정책을 수행하는 공공기관은 도시재생기구(UR)와 주택금융지원기구(Japan Housing Finance Agency, JHF)인데, 전자는 대규모 주택시가지 정비 및 임대주택을 공급하며 후자는 모기지금융을 지원하는 기능을 담당하고 있음

(도시재생기구)

- UR은 시가지의 정비 개선 및 임대주택 공급지원에 관한 업무를 수행하는 독립행정 법인으로서 2004년 7월 도시기반정비공단과 지역진흥정비공단의 도시개발정비부문

22) 김용순, 「선진국 사례로 살펴본 주택정책」, 『주택문제의 해법』, 삼성경제연구소, 2005.

의 통합으로 출범하였음

- 주요 업무로는 도시재생, 주거환경 정비, 재해복구, 교외환경정비 등을 수행함
 - **(도시재생)** 도시재생의 프로듀서로 구상기획, 조건 정비 등의 코디네이터 업무 및 파트너로서의 사업참여를 통해 민간에 의한 도시재생을 추진하며 지방자치단체 등과의 연계를 통해 전국 도시재생을 추진
 - **(주거환경)** (구)도시기반정비공단으로부터 이관된 약 77만호의 임대주택을 관리함과 동시에 구조개선 및 시설향상을 실시
- UR의 경우 주로 도시재생 및 임대주택에 주력하고 있으며 건설보다는 전반적인 코디네이터로서의 기능을 수행하면서 민간사업자의 사업을 지원하고, 지자체의 요구를 중재하는 역할을 수행하고 있음

(주택금융지원기구)

- JHF의 전신인 주택금융공고는 재정투융자 차입금, 회수대출금을 재원으로 중산층에 대한 주택건설 및 구입자금을 장기·저리로 공급하는 공공주택금융을 담당하였으나 민간주택금융의 발달로 민간과의 경쟁업무를 중단하고 2007년 JHF로 전환하였음
- 일본의 JHF(Japan Housing Finance Agency)는 민간 금융회사의 주택자금 대출 등을 지원하기 위해 증권화지원 업무, 주택용자보험업무, 용자업무 등을 수행²³⁾

라. 제3섹터형: 스웨덴

- 스웨덴은 주택을 투자의 대상이 아닌 소비의 대상으로 보고 양질주택의 공급촉진, 주택을 통한 이윤추구 억제, 주거비 안정 등을 주요 정책목표로 하고 있음
 - 스웨덴은 1967년 주택선언을 통해 ‘건강하고 넓은, 기능적으로 양호한 주택은 모든 국민이 부담할 수 있는 가격으로 공급’ 할 것을 천명하고, 1965년부터 1974년까지 10년 동안 주택 100만호 공급계획을 세워 달성함
- 스웨덴의 주택정책은 지방자치단체를 중심으로 이루어지며 중앙정부는 주택정책을 입안 수립하고 법제화하는 역할을 담당함
 - 지방자치단체는 각종도시개발계획과 토지정책을 책임지며 관할지역의 주택수요 추정, 중앙정부의 주택수당 지급, 중앙정부에 대한 주택금융 및 보조금 신청과 이자금

23) 이재연, 『주택금융제도의 국제 간 비교 및 정책 제안』, 한국금융연구원, 2011.

배분 역할을 담당

- 또한 지방자치단체는 비영리 주택공사를 설립하여 주택을 공급하고, 임대주택을 관리하며, 신규주택을 분양하는데, 현재 290여 개 지방자치단체에 약 330여 개의 지방주택공사가 존재함
- 스웨덴이 저렴한 주택을 공급하기 위해서 사용해 온 정책수단은 토지 비축임²⁴⁾
 - 택지의 공급과 도시계획의 규제문제를 해결하기 위해 스웨덴 정부는 토지개혁을 실시하여 토지소유확대 주력(현재 스톡홀름시의 70%가 시 소유)
 - 지자체가 일단 취득한 토지는 매각하지 않고 대지형태로 보유하면서 이용자에게 임대
- 스웨덴의 주택점유형태는 크게 공공임대, 조합, 민간소유의 세 가지로 나눌 수 있는데, 공공임대는 지방자치단체 소유의 주택공사가 운영하며, 2000년 현재 전체 주택수의 23%를 차지함²⁵⁾
- 조합주택은 일정한 금액을 투자한 조합원이 소유권을 지니는데, 조합은 비영리 단체이고, 조합원은 조합에서 규제가 없는 한 소유주택을 시장가로 언제든지 처분가능함
 - 스웨덴의 조합주택은 임대형식으로 정부로부터 주택가격의 29%를 주택대부금으로 지원받고, 70%는 금융기관의 담보대출을 받을 수 있어, 조합원은 주택가격의 1%의 보증금만 가지고 있어도 입주가 가능²⁶⁾
 - 대부금의 상환은 35년의 장기상환이 가능하게 하여 입주자 부담이 적음
 - 조합주택의 전매는 가능하나 전매 시 자본이익금은 전액 조합에 납부해야 하므로 매매차익을 노린 투기는 원천적으로 봉쇄됨

24) 국토도시연구원, 『비축토지 매입기준 및 해외사례 연구』, 2008.

25) 박현주, 「스웨덴의 주택정책 개관」, 『국토연구』, 제144호, 1993. pp. 13~19

26) 강현수, 「국민에게 '살 집'주는 외국의 주택정책」, 『월간말』, 제66호, 1991. pp. 182~187

4 | 시사점

가. 주요국의 주택정책 동향

- 최근 세계적인 주택정책의 흐름은 시장친화적, 수요자중심적인 주택공급이 전반적인 정책분위기를 이끌고 있다고 볼 수 있음
- 시장주도형의 경우 시장의 효율성을 추구하는 방향으로, 정부주도형의 경우에는 시장기능을 도입하는 방향으로 정책조합이 이루어지고 있음

(시장주도형)

- 시장주도형 국가에서는 최근 주택금융시장에 대한 정부보증범위를 대폭 축소하고 완전 민간위주로 재편해야 한다는 움직임이 있음
 - 미국과 캐나다의 경우 시장주도형 주택정책을 수행하고 있는데, 이 경우 1) 모기지 시장에 대한 정부보증, 2) 극빈층의 사회주택 지원에 초점을 두고 있음
 - '90년대 주택가격거품을 경험한 호주는 공적 모기지 보증의 문제점을 인식하여, 주택금융관련 공기업을 완전 민영화 한 바 있음
- 최근 발생한 서브프라임 모기지 사태의 주요원인으로 '정부보증' 이 문제로 대두되어 美 정부는 정부후원기관(GSE)을 축소하고 주택금융을 보다 민간 위주로 전환해야 한다는 내용의 개혁안을 의회에 제출함²⁷⁾
- 캐나다의 경우에도 주택금융공사(CMHC)를 민영화하여 납세자들이 주택담보시장에 노출되는 것을 막을 필요가 있다는 주장이 제기되고 있음²⁸⁾
 - 이 경우에도 빈곤층을 위한 사회주택 부문은 분리하여 민영화할 필요가 있다고 지적

27) 한국은행, 「미국주택금융시장의 구조개혁과 향후 전망」, 해외경제포커스, 2012. 1. 5

28) National Post, "Good reasons to start now with CMHC privatization", 2012. 10. 30(공공기관연구센터 11월 해외공공기관 동향 참고)

(정부주도형)

- 정부주도형 국가인 싱가포르의 경우 공공주택 미분양, 소비자 주거이동의 자유 확보, 주택금융 위험 분산 등을 위해 친 시장적 조치를 단행하고 있음
- 아시아 금융위기 이후 '01년 1만여채 이상의 공공주택의 미분양이 발생하자 이를 해소하기 위해 원하는 지역과 시점에 주택을 공급하는 수요대응형 시스템인 BTO(Build To Order) 방식을 도입하여 소비자 위주의 주택정책을 시행함
- 공공주택의 보급확대에 따라 공공주택이 점차 도시외곽지역에 입지함에 따른 불편함을 해소하고자 재판매 시장을 활성화하였고, 투기조장 등의 비난 여론이 있었음에도 불구하고 소비자 거주 자유를 확보하기 위해 유지되고 있음
 - 싱가포르 재판매 공공주택 중 지리적으로 좋은 위치에 있는 아파트가격이 10억원대 (토지가격 제외)에 이르며 공공 재판매 아파트의 인기 상승에 따라 가격은 더 오를 전망²⁹⁾
- 또한 싱가포르 국민연금(CPF)을 통한 주택자금융자도 민간금융시장에 그 기능을 일부 이양함으로써 정부 재정 지출을 축소하는 조치를 이행 중에 있음³⁰⁾

(혼합형)

- 일본의 경우, 공공의 역할을 축소하고 지방자치단체 및 민간의 역량을 최대한 활용하고자 주택금융부문에서도 직접대출을 민간에 이양하고 도시개발 관련 공공기관은 조정자로서 기능하도록 그 역할을 제한함
 - '04년 도시재생공사(UR)가 출범하면서 공사는 77만호의 공공임대주택을 관리하는 일 외에 도시재생 업무를 맡게 되는데, 민간에 의한 도시재생을 추진하며 지방자치단체 등과의 연계를 통해 전국 도시재생의 코디네이터(조정자)로서 기능한다고 '업무방법의 서³¹⁾'에 명시함

29) Strait Times, "\$1 million HDB flats 'best value' for money", 2012.10.11., 공공기관연구센터 10월 해외 공공기관 동향 참고

30) 진미윤 외, 『싱가포르의 주택정책과 주택공급체계』, 『국토연구』, 제47권, 2005. 12

31) UR이 주로 수행하는 업무를 수행함에 있어 우리나라 공공기관운영에 관한 법률과 유사한 '독립행정법인 통칙법'에 따라 '업무방법의 서'에 UR의 업무방법에 대한 기본적인 사항을 정해 운영하도록 함

- 주택금융지원기구(JHF)의 전신인 주택금융공고는 중산층에 대한 주택건설 및 구입자금을 장기·저리로 공급하는 공공주택금융을 담당하였으나 민간과의 경쟁업무를 중단하고 2007년 주택금융지원기구(JHF)로 전환하고, 민간 금융회사의 주택자금 대출 등을 지원하기 위한 증권화지원 업무, 주택용자보험업무, 용자업무 등을 수행함

나. 우리나라 주택정책 시장에 대한 시사점

1) 정부정책의 일관성 회복

- 2장에서 제기된 바와 같이 한국의 주택정책은 ‘주거안정’ 과 ‘경기활성화’ 사이에서 일관성을 유지하지 못했음
- 현재 우리나라에서는 주택문제의 해결을 위해 보금자리주택공급(분양, 임대), 주택금융활성화, 임대료 보조, 부동산 세제, 가격규제 등 주요 선진국에서 실시한 각종 대책들이 무작위적으로 도입되고 있음
 - 현재 실시되고 있거나 도입이 검토되고 있는 주택정책들은 시장주도형 국가에서 시도한 정책과 정부주도형 국가에서 시도된 정책이 모두 망라된 형태임
- 주요국의 사례를 살펴본 결과 주택시장이 비교적 안정된 국가들에서는 나름의 정책기조를 유지하면서 보완적으로 정책수단을 도입하여 개입하였음
 - 시장주도적 국가에서는 정상적 시장주의의 회복을 위해 정부의 시장통제 및 개입을 최소화하고 금융정책을 지원하면서, 최저생활계층 지원에 집중하고, 주택금융 활성화, 임대료 보조, 건설자금 용자 등을 정책수단으로 활용함
 - 정부주도적 국가에서는 최저생활계층뿐 아니라 중산층의 주거문제까지 정부의 정책 목표로 삼고 막대한 재정투입을 통한 대량주택공급, 분양가 상한제, 양도차익 환수 등의 정책수단을 통해 시장을 통제함
- 또한 개별국가의 국민적 성향, 문화적 바탕, 시대적 배경 등을 반영하여 각각의 주택인식에 따른 정책을 사용해 왔음을 알 수 있었음
 - 시장주도형 국가에서는 직접개발이나 시장개입을 통한 양도차익 환수 등의 정책수단은 배제하였음

- 정부주도형 국가에서는 모든 상황을 정부와 공공기관이 통제하는 상황이며 토지의 대부분이 국가소유로 통제가 용이하였음
- 따라서 정부는 현재 우리의 주택시장의 상황을 기반으로 하여 향후 우리 정부가 취하여야 할 정책방향을 설정하고, 현재의 부동산 정책 수단을 정비하며, 정부 개입의 일관성을 확보하여 예측가능성 및 신뢰성을 회복할 필요가 있음
 - 변화된 정책여건 하에서 현재 우리 주택시장의 현황을 고려하여 정책목표를 설정할 필요가 있음
 - 현 상황에서 정책목표를 달성하기 위해 필요한 정책을 선별·정비하여 합리적인 정부개입 방안을 설계하고 그에 따라 공공기관의 역할을 재정비할 필요가 있음

2) 공급자 중심에서 수요자 중심적 정책으로의 선회

- 정부의 주택시장 개입은 단기간의 주거안정을 달성하기 위해 손쉬운 방법으로 보이나, 정부 개입은 공급자 위주의 정책수행으로 상당한 비효율을 유발할 수 있음
- 2장에서 제기된 바와 같이 우리나라 주택정책은 만성적인 초과수요(주택부족)를 전제하고 공급 위주, 중앙계획 위주의 정책을 실시함
 - 임대주택공급, 신도시 지정, 보금자리주택 보급 등은 규모, 지역 등에 있어 실질적인 수요를 반영하지 못했고, 그 결과 대규모 공공 미분양 사태 등이 발생함
- 또한 우리나라는 주택의 투자기능을 인정해 왔던 시장주도적 국가라는 점에서 '03년 실시한 정부주도적 정책은 상당한 반발에 직면하였고 당시 엄청난 사회갈등을 유발한 전례가 있음
 - 당시 부동산정책의 모델인 싱가포르를 우리나라 서울 정도의 도시국가로서 이미 60% 이상의 토지가 정부소유인 배경하에서 정책을 시행했다는 점을 고려할 때 이 국가에서 시행한 완전한 정부통제를 우리나라에 적용하기에는 사실상 어렵다고 볼 수 있음³²⁾
 - 또한 싱가포르의 경우에도 공공주택시장에 시장친화적 정책을 도입하고 있으며, 16%에 해당하는 민간부문에 있어서는 정부 개입을 전혀 하지 않는다는 점을 고려할

32)싱가포르 HDB 직원은 국민 4인당 1인에 해당할 정도로 싱가포르 정부는 주택정책에 많은 재원을 할당하고 있으며, 작은 국토의 특성상 통제가 유리함

필요가 있음

- 따라서 주택시장기능의 정상화와 함께 수요자가 원하는 주택을 공급하기 위해 민간-지방자치단체의 역할을 강화하고 효율적인 주택배분이 이루어질 수 있도록 정책을 설계할 필요가 있음
 - 일본이 정부 및 중앙공공기관의 역할을 ‘지원’ 및 ‘조정’에 한정하고 민간 및 지역역량을 촉진시키는 데 역점을 둔 것은 우리에게 상당한 시사점을 제공함
- 그러나 OECD 평균 공공임대비중이 11.5% 정도 되는 것을 감안할 때 우리나라 공공임대비중(5%)은 상당히 낮은 수준으로, 지역적·계층적 수요에 알맞은 임대주택을 공급하는 것은 공공부문의 몫이라 볼 수 있음

5 | 결 론

- 우리나라는 급격한 경제성장을 경험하면서 주택가격 급등과 만성적인 초과수요를 경험해 왔음
- 이러한 불균형을 완화하기 위해서 정부는 적극적으로 시장에 개입해 왔으나 개입과정에서 1) 정부정책의 일관성 문제, 2) 공급자 위주의 정책으로 인해 다양한 사회문제를 야기한 바 있음
- 우리나라는 ‘10년 현재 주택보급률 100을 넘어섰고, 주택수요 및 가격이 안정세에 있어 향후 총량적인 공급확대보다는 ‘주거복지’ 및 ‘주거환경개선’ 등이 중요한 정책 아젠다로 대두될 전망이다
- 따라서 정부는 우리나라 주택이 나아가야 할 방향을 새롭게 설정하고, 정부개입의 범위와 수단을 명확히 하여 안정적이고 효율적인 주택정책을 펼쳐야 할 것임
 - 현재 우리나라 주택정책을 수행하는 한국토지주택공사, 한국주택금융공사, 대한주택보증 등 3개 공공기관은 향후 설정되는 주택정책의 방향에 따라 그 역할을 합리적으로 조정할 필요가 있음

참고문헌

- 강현수, 「국민에게 ‘살 집’ 주는 외국의 주택정책」, 『월간말』, 제66호, 1991. pp. 182~187
- 국토도시연구원, 『비축토지 매입기준 및 해외사례 연구』, 2008.
- 국토해양부, 「주택종합계획(요약)」, 국토해양부 보도자료, 2003.
- 국토해양부, 『2010년도 주거실태조사 연구보고서』, 2011.
- 김용순, 「선진국 사례로 살펴본 주택정책」, 『주택문제의 해법』, 삼성경제연구소, 2005.
- 기획재정부, 『나라살림 예산개요』, 2005~2012.
- 박현주, 「스웨덴의 주택정책 개관」, 『국토연구』, 1993.
- 이동훈, 「소규모 맞춤형 공공임대주택 공급전략」, 서울시정개발연구원, 2011.
- 이원재, 「캐나다 주택정책 및 금융제도」, 2001.
- 이재연, 『주택금융제도의 국제 간 비교 및 정책 제안』, 한국금융연구원, 2011.
- 임서환, 「주택공급 민영화: 공공주택공급체계 전환의 과제」, 『주택연구』, 제7권, 제2호, 1999.
- 임재현 외, 『주택정책론』, 2008.
- 장근익 외, 「해외 주요 주택금융전담기관의 업무현황 비교」, 『주택금융월보』, 2004. 9.
- 장성수 외, 『일본의 주택정책』, 주택산업연구원, 2011.
- 진미윤 외, 『싱가포르의 주택정책과 주택공급체계』, 2005.
- 하성규, 『주택정책론』, 2000.
- 한국은행, “미국주택금융시장의 구조개혁과 향후 전망”, 해외경제포커스, 2012. 1. 5
- 홍지영, 「미국주택금융개요와 특징」, 『주택금융월보』, 2005. 5.
- CMHC Annual Report 2011
- Ginnie Mae, "Annual Report 2011"
- Fannie Mae, "Fourth-Quarter and Full-Year 2011 Results"
- 싱가포르 HDB, <<http://www.hdb.gov.sg>>
- 일본 UR, <<http://www.ur-net.go.jp>>
- 일본 주택금융공사, <<http://www.jhf.go.jp>>
- e-나라지표, <<http://www.index.go.kr>>
- 국가통계포털, <<http://kosis.kr/>>