

# 자가소유 지원정책, 생애최초 주택구입자 중심으로 체계화하고 지원도 강화 · 보완

## 이 연구, 생애최초자 자가소유기회 확대 위한 정책방향 · 방안 제안이 목적

주택공급은 주택건설뿐만 아니라 주택배분을 함께 포함하는 용어이다. 현재까지 주택 공급정책은 주택을 얼마나, 어느 곳에, 어떠한 방식과 유형으로 건설할 것인가에 초점을 두고 있다. 주택공급정책은 주택가격과 부담능력을 고려하여 건설하는 것과 동시에, 주택구입능력이 부족한 중·저소득층의 자가소유를 지원하는 프로그램이 확충되어야 한다. 주택정책에서 중·저소득층의 자가소유 달성은 지속적으로 추진하여야 하는 과제이기 때문이다.

2000년대 이후 우리나라는 무주택자와 생애최초 주택구입자를 지원하는 정책을 꾸준히 시행하고 있다. 하지만 가구의 자산축적과 주택구입능력 간의 불균형 · 격차가 증가하고 있고, 무주택자의 자가소유기회는 축소되고 있다. 지난 10년 동안에 서울의 주택 평균매매가격은 68%가 상승하였지만, 도시가구 정상소득과 가처분소득은 각각 30%, 20% 정도만 상승하였다. 서울시 거주가구의 자가소유율은 2016년 49.3%에서 2019년 48.3%로 낮아졌다. 가구의 주택구입능력이 감소하고 있음에도, 무리하게 자금을 대출하여 주택을 구입하는 문제가 발생하고 있다. 정부가 시행하는 무주택자와 생애최초 주택구입자에 대한 지원도 효과성이 떨어지고 있다.

내집마련은 노동자에게 계층상승의 경험과 중산층의 생활양식을 제공하는 기본조건이다. 저금리기조에서 내집마련을 위해 소위 ‘영끌(영혼까지 끌어 모아 대출)’하는 가구가 증가하는 것은 FOMO(Fear Of Missing Out)의 발현이다. 무리한 대출을 통해 주택을 구입해서라도 주류집단에 진입하고자 하는 가구의 절박함이 배어있는 것이다. 정책의 형평성과 효과성을 극대화하기 위해, 많은 선진국은 생애최초 주택구입자를 표적화하여 자가촉진정책을 적극적으로 추진하고 있다.

이 연구는 주요 선진국의 자가촉진정책에 대한 사례조사를 통해, 생애최초 주택구입자의 자가소유기회를 확대하기 위한 정책방향 및 방안을 제안하는 데 목적이 있다.

## 생애최초 주택구입 지원, 정책 형평성·효과성·자산기반복지 관점서 중요

중·저소득층의 주택구입능력이 저하되는 현상이 발생하고 있다. 서울의 경우 2012년 ~2020년 동안에 주택 평균매매가격은 35.7%, 중위매매가격은 37.6% 상승하였다(한국부동산원). 이에 비해 상용직의 월평균 임금은 19.7% 상승하는 데 그쳤다(KOSIS 국가통계포털). 주택가격의 급등, 주택공급방식의 한계, 담보대출에 관한 규제조치는 가구의 주택구입능력을 크게 하락시켰다. 연평균 가구경상소득(2019년 6,575만 원, 통계청의 ‘가계금융복지조사’)과 비교하였을 때, 2020년 주택 평균매매가격은 10.7배~12.0배로 나타났다.

생애최초 주택구입자는 공가연쇄(vacancy chain) 및 주택여과(housing filtering)를 가능하게 하여 주택시장체계를 건강하게 유지시키는 역할을 한다. 많은 선진국이 생애최초 주택구입자를 지원하는 이유는, 주택을 2채 이상 소유·구입한 가구를 지원하는 것에 비해 정책의 형평성과 효과성 측면에서 장점이 있기 때문이다. 최근 정부는 신혼부부 특별공급, 분양형 신혼희망타운에 힘을 기울이고 있으나, 입주자격 및 청약가점과 관련한 문제가 자주 발생하고 있다. 현행 신혼부부 중심의 자가촉진 프로그램은 ‘금수저분양’ 논란도 야기하고 있다. 따라서 신혼부부보다는 일정한 소득 및 재산기준 이하인 생애최초 주택구입자를 더 많이 지원하는 방향으로 정책을 전환할 필요가 있다.

주택자산 역모기지(reverse mortgage)에서 보듯이, 자산기반복지는 기존 복지제도의 대안재 / 보완재 중의 하나로 주목받고 있다. 공공은 저축과 자산축적을 지원하고, 가구는 이를 활용하여 소득을 창출함으로써 복지를 증진하는 전략이다. 2000년대 이후 소득양극화에 대한 논의가 본격적으로 확대되면서, 주거양극화·자산양극화에 대한 논의로 확장되었다. 주택자산의 양극화는 사회 전체의 경제적 불평등도를 심화시켜 사회통합을 저해할 것이다. 자산가치 상승의 혜택을 받지 못한 사람에게 상대적 박탈감을 안겨주고, 근로의욕을 상실시키는 결과를 초래할 것이다. 자산기반복지 차원에서 주택은 중산층 자산의 근간이고, 은퇴 후 노후생활의 안정성을 확보하는 수단 중의 하나이다.

## 주택소유경험 없는 무주택자 71% “내집 희망” ... 정책수요, 10만~20만가구

주택소유경험이 없는 가구의 무주택기간은 평균 14.7년으로, 20년 넘게 무주택인 경우도 30.5%에 달한다. 이들 가구의 RIR(소득 대비 임대료비율)은 평균 33.6%로, RIR이 30% 이상인 임대료 과부담가구가 41.8%에 달하는 것으로 나타났다. 주택소유경험

이 없는 가구 중에 내집을 보유하여야 한다고 생각하는 가구는 70.9%이며, 주거안정 차원에서 자가소유가 필요하다는 응답이 48.9%로 가장 높았다.

한편, 자가가구의 PIR(소득 대비 주택가격비율)은 평균값 기준으로 13.7배, 중위값 기준으로 11.9배로 나타났다. 이에 비해 주택소유경험이 없는 가구의 예상 PIR은 평균값 기준으로 19.1배, 중위값 기준으로 16.7배로 나타나, 자력으로 주택을 구입하기 어려운 상황이다. 이는 지표로도 확인할 수 있는데, 2020년 12월 현재 주택구입부담지수(K-HAI)는 160에 근접하고, 주택구입물량지수(K-HOI)도 10% 미만으로 떨어졌다.

이 연구는 자가소유경험이 없는 가구 중에 소득기준(전년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득의 130% 이하)과 자산기준(2억 9,400만 원 : 신희희망타운)을 모두 충족하는 가구를 대상으로 주거실태조사 원자료를 이용하여 정책수요를 파악하였다. 이 가운데 자가지원 프로그램을 1순위로 희망하는 가구는 11.4만 가구, 1·2순위에 상관없이 자가지원 프로그램을 선택한 가구는 25.4만 가구로 나타났다. 임차지원 프로그램의 성격을 가진 '분양전환 공공임대주택 공급'을 선택한 가구를 제외하는 경우에도, 생애최초 주택구입 정책수요는 9.9만 가구~20.4만 가구인 것으로 파악된다.

## 선진국, 보조금·세제혜택 등 다양한 수단 활용해 생애최초 주택구입자 지원

우리나라와 같이 자유주의 복지국가군에 속한 주요 선진국은 다양하고 체계적인 정책 수단을 활용하여 생애최초 주택구입자를 지원하고 있다. 미국, 영국, 호주는 생애최초 주택구입자의 개념과 정책대상을 명확하게 정의하고 있다. 특히 영국과 호주는 국내에서 한 번도 주택을 구입한 적이 없는 가구를 생애최초 주택구입자로 정의하고서 지원정책을 마련·시행하고 있다.

모기지시장이 잘 발달되어 있음에도, 미국은 공급 및 수요 측면의 보조금을 이용하여 생애최초 주택구입자를 지원하고 있다. 특정 대상자에게 저렴한 주택을 공급하는 비영리 기관에게 호당 15,000달러의 보조금을 지급하는 자활 소유기회 프로그램(Self-help Homeownership Opportunity Program: SHOP)을 운영하고 있다. 연방주택청(Federal Housing Administration: FHA)의 선납금 보조금, 주정부의 선납금 지원프로그램, 「선납금 지원법(Downpayment Toward Equity Act)」을 통해 주택구입자금을 보조하고 있다. 지역중위소득의 160% 이하인 생애최초 주택구입자에게 재산세 납부금액 또는 주택가격의 10%의 소득공제도 실시하고 있다. 생애최초 주택구입자 또는

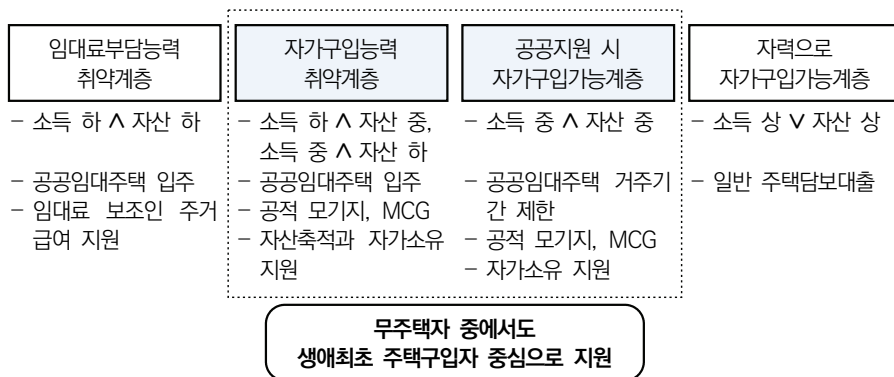
지역중위소득의 80% 이하인 가구에게 저리 또는 무이자대출도 시행하고 있다. 이 외에도 주택도시개발부(Department of Housing and Urban Development: HUD) 등 공공기관이 지분공유 자가소유, 생애최초 주택구입자 교육 및 컨설팅도 지원하고 있다.

영국은 주택공급자에게 공급주택의 25%에 대해 호당 100,000파운드의 보조금을 지급하여, 생애최초 주택구입자가 시장가격의 70% 수준으로 구매할 수 있도록 하고 있다. 일정 금액 이하의 주택을 구매한 생애최초 주택구입자는 부동산등록세를 면제받고 있다. Help to Buy 프로그램을 통해 지분대출이 가능하고, 정부가 모기지보증을 제공하며, 개인종합자산관리계좌(ISA)를 통해 저축액의 25%를 보조하여 추가적인 저축이 가능하도록 하고 있다. 공공이 지원하여 지분공유방식을 통한 자가소유를 촉진하고 있고, 공영주택 구입권과 사회주택 취득권도 부여하고 있다.

호주는 주로 수요 측면의 보조금을 이용하여 생애최초 주택구입자를 지원하고 있다. 생애최초 주택소유자 보조금(First Home Owners Grant: FHOG)과 주택건축자 보조금(HomeBuilder Grant)을 이용하여 주택구입 및 신축·개조에 필요한 비용을 지원하고 있다. 공공 금융기관이 대출을 보증하고, 슈퍼펀드를 이용하여 생애최초 주택구입을 위한 자금도 저축할 수 있도록 하고 있다. 생애최초 주택구입자가 20%의 선납금을 지불하면, 정부기관 또는 금융기관이 주택가격의 20%를 지불하는 손익공유형 지분공유 제도도 시행하고 있다.

## 생애최초 지원, 자가구입능력 취약계층·공공지원 시 자가구입가능계층이 대상

장기적으로 중산층의 붕괴 / 쇠락, 노동시장의 양극화, 높은 청년실업률 등과 같은 현상은 주거불안의 확대, 주택수요의 감소로 이어질 개연성이 있다. 자가소유는 재산의 형성 및 유동화를 이용한 자산기반복지를 확대할 수 있고, 주거안정성 및 사회안전성을 증대시키는 장점이 있다. 가구 측면에서는 주택품질 및 주거환경 향상에 따라 더 많은 주거서비스를 향유할 수 있고, 사회이동 및 자기성취감이 신장되는 이점도 있다. 따라서 주택정책은 부담가능한 임대주택뿐만 아니라 부담가능한 자가소유도 정책목표로 설정하여 추진되어야 한다. 향후 자가소유 촉진정책은 [그림 1]과 같은 방향으로 체계화할 필요가 있다.



[그림 1] 자가소유 촉진정책의 체계화방향

중앙정부 및 서울시가 마련할 필요가 있는 생애최초 주택소유 촉진정책의 과제와 시책은 [표 1]과 같이 요약할 수 있다. 우선, 생애최초 주택구입자의 개념을 명확하게 정의하고, 정책대상자의 판정기준을 소득·자산·주택가격에 따라 설정하여야 한다.

[표 1] 생애최초 주택소유 촉진정책의 과제와 시책

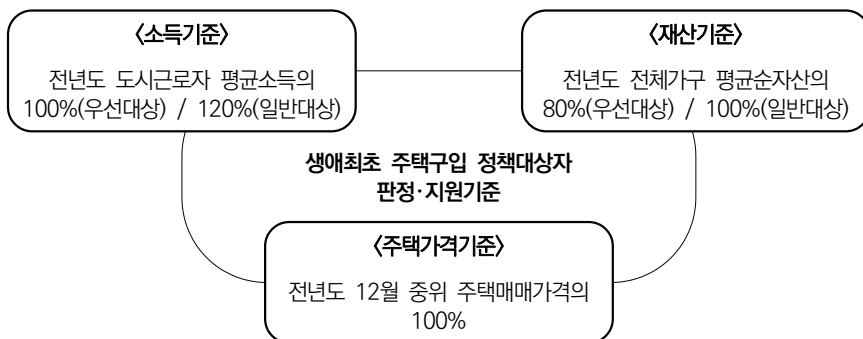
정책과제	시책 및 프로그램
생애최초 주택구입자의 개념정의 정책대상자의 범위설정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (무주택자 중) 주택구입 경험이 없는 개인 및 가구 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 현행 무주택자 예외사항의 축소</li> </ul> </li> <li>- 정책대상자 판정기준 설정 : 모두 충족 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시근로자가구 평균소득의 100% / 120% 이하</li> <li>• 전체가구 평균순자산(자산 - 부채)의 80% / 100% 이하</li> <li>• 중위 주택매매가격의 100% 이하</li> </ul> </li> </ul>
특별공급제도의 개선 (자가소유기회의 형평성 제고)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 생애최초 중심으로 특별공급제도 개선 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신혼부부·다자녀가구 특별공급을 폐지하고, 생애최초 특별공급으로 통합</li> </ul> </li> </ul>
공급 측면의 보조금을 통한 지분공유 주거의 촉진	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 저렴주택(시세의 80% 이하) 공급자에게만 직접보조 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지분공유 주거와 연계하여 제도 마련</li> </ul> </li> <li>- SH공사, NPO에 대한 지원을 통해 지분공유형 주택 공급 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 소유자의 일반매각 및 환매가격(손익공유형) 제한</li> </ul> </li> </ul>
수요 측면의 지원 확충	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 직접보조보다는 간접보조 중심으로 구성 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 취득세 감면의 점진적 확대</li> <li>• 일정 기간(3년 정도) 이차보전을 통한 주택소유 지원</li> </ul> </li> </ul>
주택담보대출 및 저축제도 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공적 모기지(저리대출, 신용보증)의 확대</li> <li>- 연체차주 보호제도의 마련</li> <li>- ISA(종합자산관리계좌) 개선을 통한 내집마련 저축제도의 마련</li> </ul>
공공임대주택의 소유권전환	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 고가의 공공임대주택을 거주자에게 매각 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 매각대금은 저렴한 공공임대주택 확보에 사용</li> </ul> </li> </ul>
소비자교육 및 컨설팅 시행	<ul style="list-style-type: none"> <li>- '정직한 내집마련'을 중심으로 교육 및 컨설팅 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택구입, 소유권유지, 지속거주 단계별로 구축·제공</li> <li>• (가칭) '주거금융지원재단' 또는 '주거금융지원센터' 설립·운영</li> </ul> </li> </ul>

그리고 생애최초 주택구입자의 자가소유를 지원하기 위해서는 ① 생애최초 중심으로 특별공급제도를 개선하고, ② 저렴주택 공급자에 대한 보조금을 이용하여 지분공유 주거의 공급을 촉진할 필요가 있다. ③ 취득세 감면·이차보전을 통해 정책수요자에 대한 간접적 지원을 확충하고, ④ 공적 모기지를 확대하고, 연체차주 보호제도를 도입하며, 내집마련 저축제도를 마련하여야 한다. ⑤ 고가의 공공임대주택을 거주자에게 매각하여 저렴한 공공임대주택 확보에 사용하고, ⑥ ‘정직한 내집마련’을 중심으로 교육 및 컨설팅을 추진할 필요가 있다.

### 생애최초 정책대상자, 소득·재산·구입할 주택가격 기준으로 구체화 바람직

신혼부부, 다자녀가구 등의 집단을 표적화하여 자가소유정책을 시행하기보다는 생애최초 주택구입자로 일반화하여 자가촉진정책을 추진할 필요가 있다. 이를 위해서는 생애최초의 개념정의를 필요한데, 주택 또는 공유지분을 소유한 경험이 없는 가구로 정의하는 것이 합리적이다. 「주택공급에 관한 규칙」 제53조의 무주택자 판정기준도 손질할 필요가 있다.

생애최초 정책대상자는 소득, 재산, 주택가격의 기준을 모두 충족하는 경우로 한정하여야 한다. 생애최초 주택구입자 중에 전년도 도시근로자 평균소득의 100% / 120% 이하 이면서 전년도 전체가구 평균순자산의 80% / 100% 이하인 가구(또는 개인)가 전년도 12월 중위 주택매매가격의 100% 이하인 주택을 구입하는 경우에는 정책적으로 지원할 필요가 있다.



[그림 2] 생애최초 주택구입 정책대상자 판정·지원기준(안)

소득기준과 재산기준을 모두 감안하는 경우에 우선정책대상은 전년도 도시근로자 평균 소득의 100% 이하이면서 전년도 전체가구 평균순자산의 80% 이하인 경우이다. 전년도 도시근로자 평균소득의 100%를 초과하거나 전년도 전체가구 평균순자산의 80%를 초과하는 경우에는 일반정책대상으로 처리할 필요가 있다.

## 신혼부부·다자녀가구, 생애최초 특별공급에 넣고, 청약가점·우선순위 부여

생애최초와 신혼부부 특별공급뿐만 아니라 생애최초와 다자녀가구 특별공급의 중복률도 높게 나타났다. 김덕례·권영선 외 2인(2019)의 연구결과에 따르면, 신혼부부 특별공급가구의 90.6%가 생애최초 특별공급의 대상이었다. 다자녀가구 특별공급가구의 81.5%도 생애최초 특별공급의 대상인 것으로 확인되었다.

신혼부부의 90.6%와 다자녀가구의 81.5%가 생애최초 주택구입자라는 점을 감안할 때, 신혼부부·다자녀가구 특별공급을 생애최초 특별공급으로 통합할 필요가 있다. 국민주택뿐만 아니라 민영주택도 생애최초 특별공급을 신설하되, 공급물량의 배분비중을 60%~70%로 조정하여야 한다. 이때 신혼부부와 다자녀가구의 경우 경쟁률이 높아져 당첨기회가 낮아질 수 있으므로, 신혼부부와 다자녀가구에게 청약가점 또는 우선순위를 부여할 필요가 있다.

## 공급 측면의 보조금제도, 지분공유-환매조건 활용으로 저렴성·공공성 유지

많은 선진국은 시장왜곡의 단점을 예방하기 위해 공급 측면의 보조금보다는 수요 측면의 보조금으로 정책을 전환하였다. 주로 지방정부, NPO, 민간건설업자 등이 저렴주택을 공급하는 경우에 공급 측면의 보조금을 지원하고 있다. 이에 비해 우리나라는 공공주도하에 대규모 택지를 개발하여 소유형(少類型) 대량공급하는 방식이 주를 이루고 있다. 이러한 공급방식은 공공이 주택소비의 상품화를 부추기는 문제를 야기하고, 주거복지 실현을 위한 주택의 탈상품화라는 복지국가의 정책목표를 달성하는 데에도 한계를 보이고 있다.

공급 측면의 보조금은 지속적으로 주택의 저렴성과 공공성을 유지할 수 있는 지방정부, 공기업, NPO 등을 대상으로 제도를 개선할 필요가 있다. 저소득층도 자가소유가 가능하도록 지분공유형으로 주택을 공급할 필요가 있다. 저렴하게 공급된 주택을 시세



이하의 가격으로 유지하여 생애최초 주택구입자에게 지속적인 혜택을 주기 위해서는 환매조건부로 공급하여야 한다. 지방정부 또는 공공기업이 토지의 장기임대(50년 이상)를 전제로 하여, 건물지분만으로 저소득층 생애최초 주택구입자가 자가소유를 달성할 수 있도록 하는 방안도 신중하게 검토할 필요가 있다. 또한 소규모 도시 및 주택정비사업 시에 용적률 상향, 건축 및 주차장기준 완화, 세금 및 부담금 감면, 행정절차 간소화 등의 인센티브를 통해 포용주택을 공급하여야 한다.

### 수요 측면의 지원, 취득세 감면·주택담보대출 이차보전 등으로 확충 필요

수요 측면의 지원은 직접보조보다는 소득공제·세금감면 등과 같은 간접보조부터 도입·강화하는 것이 바람직하다. 생애최초 주택구입자에 대한 정책적 배려·우대 차원에서 취득세 감면기준을 상향조정할 필요가 있다. 단, 취득세는 서울 자치구의 지방세 징수액 중에 1/3 정도를 차지한다는 점에서, 감면액이 급격하게 증가하지 않도록 유의하여야 한다. 주택가격기준을 전년도 12월 중위 주택매매가격의 80%(2021년 적용 5.3억원)로 설정하되, 이 기준의 절반 이하는 취득세를 면제할 필요가 있다. 그리고 현재 한시적 제도인 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면을 일반 정책화하여 장기적·지속적 정책으로 추진하는 것이 필요하다.

또한 우선정책대상 생애최초 주택구입자이지만 정책모기지인 디딤돌대출·보금자리론을 이용하지 못하고 주택담보대출을 받은 경우, 서울시가 이차보전을 통해 지원하는 것을 신중하게 검토하여야 한다. 수혜자 측면에서 이차보전은 저리대출과 같은 효과가 있기 때문에, 디딤돌대출·보금자리론을 이용하는 것과 동일한 결과가 나타난다. 지원 기준은 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면기준과 동일하게 설정하면 될 것이다. 주택구입과 소유권유지에 대한 책임감을 고취시키기 위하여, 이차보전은 그 기간을 3년 이내로 제한하는 것이 바람직하다.

### 주택담보대출과 저축제도, 공적 모기지 확대·개편, 공적 보증 확대로 개선

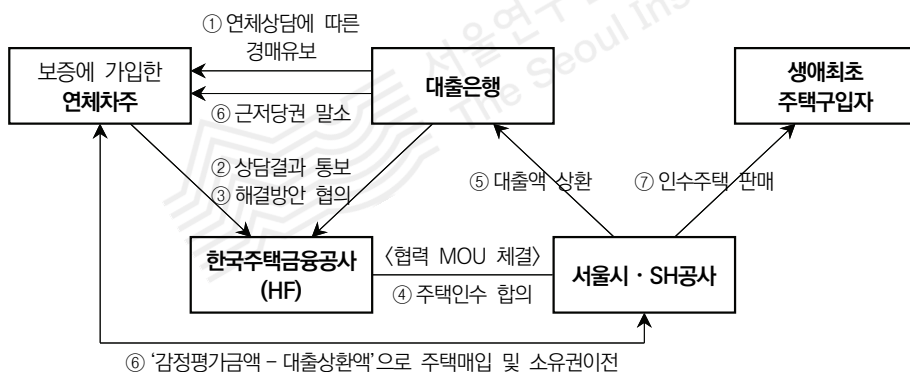
자산의 양극화문제를 해소하기 위해서는 주택금융제도의 변화가 필요하며, 생애최초 주택구입자의 구매력을 높여주는 데 초점을 맞출 필요가 있다. 우선적으로 공적 모기지인 디딤돌대출과 보금자리론을 확대·개편하여 생애최초 주택구입자가 주택을 손쉽게



구입할 수 있도록 하여야 한다. 디딤돌대출은 생애최초의 우선대상인 전년도 도시근로자 평균소득의 100% 이하이면서 전년도 전체가구 평균순자산의 80% 이하인 가구를 대상으로 개편할 필요가 있다. 보증자리론은 생애최초의 일반대상인 전년도 도시근로자 평균소득의 120% 이하이면서 전년도 전체가구 평균순자산의 100% 이하인 가구를 대상으로 개편하면 될 것이다.

또한 생애최초 주택구입자에 대한 공적 보증을 확대하여, 규제지역 여부와 상관없이 LTV 60%~70%까지 대출을 실시할 필요도 있다. 모기지신용보증에 대한 보증료를 및 보증수수료를 경감하여 주택구입 용이성을 확대하여야 한다. 정책적 우선대상인 생애최초 주택구입자는 규제지역 내의 주택을 구입하더라도 구입가격이 지역별 전년도 12월 중위매매가격의 100% 이하이면, LTV를 60%~70%까지 허용할 필요가 있다.

실효성이 떨어지는 금융기관의 근저당권 행사 유보제도를 보완하기 위해서는, 'HUD Homes'와 같은 제도를 마련하여야 한다. [그림 3]과 같은 공공의 주택인수를 통한 연체차주 보호방안을 도입하여 연체차주를 보호함과 동시에 생애최초 주택구입자를 보호할 필요가 있다.



[그림 3] 공공의 주택인수를 통한 연체차주 보호방안

또한 생애최초 주택구입자를 별도의 ISA(종합자산관리계좌) 가입대상으로 유형화하여 자가소유를 위한 자산축적을 지원할 필요가 있다. ISA의 유형을 소득수준별보다는 결혼, 자녀교육, 주택구입, 자녀결혼 등 생애주기별·사용목적별로 프로그램을 재설계하여야 한다. 전반적으로 ISA 납입한도를 연간 3,000만 원까지 상향시키되, 생애최초 주택구입형 ISA인 경우에는 납입기간(10년까지)과 비과세한도(1,000만 원)를 늘리는 것이 필요하다.

## 임대료가 비싼 장기전세주택 · 행복주택 일부의 소유권 전환 신중하게 검토

공공임대 및 사회주택의 소유권 전환정책은 무주택 임차가구의 비중이 높고, 공공임대주택 재고가 충분한 상황에서 구사하여야 긍정적 효과가 나타난다. 주요 OECD 국가와 비교할 때 우리나라의 자가거주율은 상당히 낮은 수준이다. 2020년 현재 우리나라의 자가거주율은 57.9%인데, 서울은 이에 훨씬 못 미치는 42.2%이다. 자가거주율만을 감안하면 공공임대주택의 소유권 전환이 필요할 수 있다. 그러나 공공이 소유한 임대주택재고의 비율(6.6% 정도)이 낮다는 점에서, 공공임대주택의 소유권전환정책은 무리가 있다고 판단된다.

단, 시세연동형으로 임대료가 책정된 장기전세주택, 행복주택 중에 일부는 거주자에게 매각하는 것을 신중하게 검토할 필요가 있다. 이들 공공임대주택의 소유권 전환제도는 공공자원이 투입된 주택이 지속적으로 공공성을 확보할 수 있도록 설계되어야 한다. 이를 위해서는 분양전환을 받은 가구가 일정 기간 내에 주택을 매도하는 경우에 서울시·SH공사 등에 환매하도록 조건을 부과할 필요가 있다. 또한 환매조건부로 공공임대주택을 분양전환하는 경우의 매각대금은 저렴한 공공임대주택을 더 많이 확보하는 데 사용되어야 한다.

## 생애최초 주택구입자 대상 주택구매 지원하는 맞춤형 교육 · 컨설팅도 시행

생애최초 주택구입자에게 주택구매에 필요한 정보를 제공하고, 주택구입 준비를 잘 할 수 있도록 돕는 교육과정이 마련될 필요가 있다. 주택구입자 및 소유자에 대한 교육 및 컨설팅 프로그램은 생애주기 및 가계상황을 고려하여 ① 주택구입, ② 소유권유지, ③ 지속거주로 구성할 필요가 있다. 생애최초 주택구입자뿐만 아니라 주택담보대출 이용자, 은퇴자 등에게도 가계여건에 따라 적절한 교육 및 상담을 제공하여야 한다.

정부의 주택정책에 대한 신뢰도가 낮은 상황임을 고려할 때, 공공기관보다는 비영리기관(NPO) 또는 준공공조직(가칭 ‘주거금융지원재단’ 또는 ‘주거금융지원센터’)이 담당할 필요가 있다. 이러한 교육·상담은 무엇보다도 ‘정직한 내집마련’을 중심으로 맞춤형 교육 및 컨설팅을 제공할 수 있어야 한다. 주거금융지원재단 등이 설립되기 전까지는, 주거복지센터의 자가소유 상담기능을 강화하여 생애최초 주택구입자를 지원할 필요가 있다.