

목 차

01 연구개요	2
1_ 연구배경 및 목적	2
2_ 연구내용 및 방법	5
02 생애최초 자가소유 지원정책에 관한 이론적 검토	10
1_ 자가소유의 의의	10
2_ 자가촉진정책의 수단	17
3_ 생애최초 주택구입자 지원 강화의 필요성	21
03 생애최초 주택구입 지원정책 및 프로그램의 현황	28
1_ 자가소유경험이 없는 무주택자의 주거상황	28
2_ 생애최초 주택구입 지원정책 및 프로그램	37
04 주요 선진국의 생애최초 주택구입 지원정책 및 프로그램	50
1_ 미 국	50
2_ 영 국	70
3_ 호 주	79
4_ 정책적 시사점	88
05 생애최초 자가소유 지원정책의 체계화방안	96
1_ 생애최초 자가소유 지원정책의 체계화방향	96
2_ 생애최초 주택구입자 지원을 위한 방안	99
참고문헌	124
Abstract	129

표 목차

[표 2-1] 서울 평균매매가격 · 중위매매가격의 변화추이(한국부동산원)	22
[표 2-2] 서울 평균매매가격 · 중위매매가격의 변화추이(KB국민은행)	22
[표 3-1] 주택소유경험이 없는 가구의 무주택기간	28
[표 3-2] 주택소유경험이 없는 가구의 RIR 분포	29
[표 3-3] 주택소유경험이 없는 가구의 자가보유 이유	30
[표 3-4] 주택소유경험이 없는 가구 중에 이사계획이 있는 가구의 희망 점유형태	30
[표 3-5] 주택소유경험이 없는 가구의 희망 주거지원 프로그램	31
[표 3-6] 자가거주가구의 현재 주택가격	31
[표 3-7] 가구의 경상소득 및 순자산	32
[표 3-8] 주택구입지원 소득 및 자산기준 충족 여부	35
[표 3-9] 생애최초 주택구입수요 I : 자가지원 1순위 희망가구	35
[표 3-10] 생애최초 주택구입수요 II : 자가지원 1·2순위 희망가구	36
[표 3-11] 생애최초 자가소유와 관련한 지원정책	37
[표 3-12] 국민주택과 민영주택의 특별공급비율	38
[표 3-13] 공유형 모기지의 종류 및 내용	43
[표 3-14] 내집마련 디딤돌대출의 금리(2020년 12월 말 기준)	44
[표 3-15] 주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출 현황	45
[표 3-16] 생애최초 신혼부부전용 구입자금대출의 금리(2020년 12월 말 기준)	46
[표 3-17] 생애최초 주택구입 취득세 감면제도 및 현황	47
[표 3-18] 생애최초 주택구입 취득세 감면액 현황	48
[표 4-1] 미국의 생애최초 자가소유 촉진 프로그램	51
[표 4-2] 미국 자활 자가소유기회 프로그램(SHOP)의 보조금	52
[표 4-3] 미국 주정부별 선납금 지원프로그램의 수	54
[표 4-4] 미국의 주택대출·모기지 프로그램	57

[표 4-5] 미국의 FHA 모기지 대출한도(2021년 기준)	59
[표 4-6] 미국 VA 모기지의 보훈처 재원조달요금(2021년 기준)	60
[표 4-7] 미국 일반대출 금리(2021년 8월 2일 기준)	62
[표 4-8] 미국 새로운 모기지 프로그램	63
[표 4-9] 미국의 생애최초 주택구입자 교육 및 상담	66
[표 4-10] 미국 주택선택바우처 수급가구 및 지원금액	69
[표 4-11] 영국의 생애최초 자가소유 촉진 프로그램	71
[표 4-12] 영국의 부동산등록세 부과기준	73
[표 4-13] 영국 Help to Buy: Equity Loan의 지원가능한 주택 금액한도	74
[표 4-14] 영국 Right to Buy의 할인기준	77
[표 4-15] 영국 HtB 지원조직 및 관할지역	78
[표 4-16] 호주의 자가소유 촉진 프로그램	79
[표 4-17] 호주의 주정부별 생애최초 주택소유자 보조금(FHOG)	81
[표 4-18] 호주 생애최초주택 대출보증제도(FHLDS)의 주택가격 상한기준	85
[표 4-19] M2(현금유동성) 추이 : 전국	89
[표 4-20] 가계대출 · 주택담보대출 추이 : 전국	90
[표 5-1] 생애최초 주택소유 촉진정책의 과제와 시책	98
[표 5-2] 전년도 도시근로자 월평균소득(2021년 적용)	101
[표 5-3] 생애최초 정책대상자의 전년도 도시근로자 월평균소득 적용(안)	101
[표 5-4] 자산분위별 자산 · 부채 · 순자산 현황	102
[표 5-5] 서울시 주택매매가격 추이(한국부동산원)	103
[표 5-6] 생애최초 주택구입자와 신혼부부 · 다자녀가구의 특별공급물량 비교	104
[표 5-7] 국민주택 공급자에 대한 저리대출 지원(주택도시기금)	106
[표 5-8] 주택담보대출의 LTV · DTI	113
[표 5-9] 차주단위 DSR(총부채원리금상환비율)의 단계적 확대계획	113
[표 5-10] 무주택 서민 · 실수요자에 대한 주택담보대출 우대요건 및 우대수준	114
[표 5-11] 현행 주택구입 관련 공적 보증제도	116

그림 목차

[그림 1-1] 생애최초 주택구입 프로그램(안) 구분	5
[그림 1-2] 연구내용 및 방법	7
[그림 2-1] 주택재고와 주거서비스의 공급자·수요자	10
[그림 2-2] 주택구입비용 지불능력의 결정요인	12
[그림 2-3] 자가소유의 장점과 단점	14
[그림 2-4] 미국 주택소비자 교육기관의 역할	18
[그림 2-5] 미국 모기지시장의 구조	19
[그림 2-6] 주택구입능력 저하 개념도	21
[그림 2-7] 주택연금의 연간 누적 가입자규모	26
[그림 3-1] 주택구입부담지수(K-HAI)의 변화추이	33
[그림 3-2] 주택구입물량지수(K-HOI)의 변화추이	33
[그림 3-3] 생애최초 주택구입수요 추정과정	34
[그림 3-4] 신혼희망타운 입주자 선정방식	40
[그림 3-5] 신혼희망타운 7대 특화방안 중에 ①	41
[그림 3-6] 생애최초 주택구입 취득세 감면절차	48
[그림 4-1] 미국 주정부별 재산세 실효세율(중간값)	56
[그림 4-2] HUD Homes 인수주택 홈페이지	68
[그림 4-3] 호주 FHSS 제도의 작동원리	86
[그림 4-4] 가계저축률 추이	89
[그림 5-1] 자가소유 촉진정책의 체계화방향	97
[그림 5-2] 생애최초 주택구입 정책대상자 판정·지원기준(안)	103
[그림 5-3] 지분공유 주거의 공급유형	107
[그림 5-4] 포용주택 프로그램의 사업요소	109
[그림 5-5] 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면기준(안)	111

[그림 5-6] 공공의 주택인수를 통한 연체차주 보호방안	118
[그림 5-7] 주요 국가의 자가거주율	120
[그림 5-8] 생애최초 주택구입 및 소유권유지 관련 교육·상담 내용(안)	123

