2025.4.25(금) 현 지 정 보 한국은행 런던사무소

영국의 서민 주택구입 지원 정책 현황 및 주요 특징

□ **영국은 1980년대** 마거릿 대처(Margaret Thatcher) 정부 **이후*** 서민들의 **내 집 마련 정책기조를 유지**하고 관련 **지원정책을 도입**하여 시행

* 1980년, 'Housing Act 1980' 통과로 공공주택 민영화 정책이 추진된 것이 서민들의 주택 소유를 지원하는 정책적 전환점이 되었음

o **영국의 대표적인 서민 주택구입 지원정책**은 **'Help to Buy: equity loan'** 및 **'Shared Ownership' 제도**로 대별

— 이들 정책은 모두 **정부**(또는 주택협회)**가 해당 주택에 대해 일정부분의 지분을 보유**하고 있다는 점에서 **공통점**

1 Help to Buy: Equity Loan 제도

□ 2013년 도입되어 2023년 종료된 서민 주택구입 지원 제도로 주택구입자가 **정부의 지분형 대출(Equity Loan)* 지원**을 바탕으로 **은행 주택담보대출**과 **소액의 자기자본을 묶어 주택을 구입**할 수 있도록 설계

* 정부가 주택의 시세 변동 등에 따른 **경제적 손익에 대해서는 지분만큼 주택구입자와 공유하도록 설계한 일종의 하이브리드 대출. 주택 소유권에 대한 지분은 없음**

o **(납입 비율) 주택구매자는 은행 주담대를 포함**해 적어도 **주택구입가의 80%(자기자본 5%)를 마련**하고, **정부의 지분형 대출이 최대 20%***를 지원

* 런던 지역의 경우 정부 지원은 최대 40%

o **(지원 대상)** 별도의 소득 조건은 없으나 **다주택자는 배제***

* 2013년 도입시는 생애 첫 주택구입자 및 1주택자만 대상으로 하였다가 2021년 생애 첫 주택구입자로만 한정

o **(대상 주택) 60만 파운드 이하 신축** 주택*

* 영국의 만성적인 주택공급 부족(영국정부의 주택공급 목표치 및 주요 연구기관 추정 필요 주택 공급량 30만호 지난 30년간 하회)을 타개하고자 하는 신규주택 공급 인센티브로서의 성격

작성자 : 김낙현 차장

o **(금리 조건)** **정부의 지분형 대출에 대해 5년간 무이자**, 6년차는 1.75%, 7년차 이후는 직전연도 적용금리에 물가상승분 등을 조정*하여 합산

* 예: 7년차 금리=6년차 금리+6년차 금리×(CPI+2%), CPI 2.5% 가정하면, 7년차 금리는 1.83%

o **(상환 시기)** 25년 이내 또는 주택 매각시 전액 상환

2 Shared Ownership 제도

□ 1980년 도입이후 현재까지 지속되어 온 **영국의 대표적인 저소득층 생애 첫 주택구입자**(FTB; First Time Buyer) **대상 주택구입 지원 제도**

o 영국 주택재고중 **약 10%가** 주택협회(Housing Association) 등이 공급하는 **Shared ownership 주택**(자가 65%, 민간임대 20%, 지방정부 임대 5%)

o 2013년 도입되었던 Help to Buy 제도와 생애 첫 주택구입자의 내 집 마련 옵션으로서 경합하는 관계에 있었으나, 동 제도가 2023년 종료되면서 현재는 **저소득층 FTB의 가장 대표적인 내 집 마련 수단**으로 활용

□ 동 제도는 **주택임차인**(동시에 공동소유자)이 **주택의 일부 지분만 부분매입**하고 주택공급자가 소유한 **잔여 지분에 대해서는 임대료를 지불**하면서 임차하는 부분매입, 부분임차(part buy, part rent) 방식의 제도

o **(지분 매입비율)** 적어도 주택가격의 **25% 지분매입 필요, 나머지 지분에 대해서는 임대료 지불**(임대기간은 일반적으로 99년 또는 125년)

o **(지원 대상)** 가구 총소득 8만 파운드(런던은 9만 파운드) 이하 **저소득층 생애 첫 주택구입자**

o **(대상 주택)** 신축 주택 및 shared ownership scheme에 해당하는 기존 주택

o **(지분 추가매입 및 매도)** 낮은 지분율에서 시작해 **점진적 지분매입**(staircasing)을 통해 **향후 완전 소유 가능**하며 **중도에 매도도 가능**

Help to buy 제도의 주택가격 부담 구조

자료 : 영국 정부(GOV.UK)

Shared Ownership 제도의 주택가격 부담 구조

자료 : 영국 정부(GOV.UK)

3 제도별 특징

□ **Help to Buy는** 주택구매자 입장에서 정부 대출지원을 바탕으로 **초기 자기자본 납입을 최소화**(5%)하면서도 **100% 법적 소유권**을 가질 수 있으며, **최초 5년간 정부대출 무이자를 향유**할 수 있다는 점 등에서 장점이 있는 제도

* "Although, if you buy thorugh Help to Buy, you will have a mortgage for less than full purchase price of the property, you will be the **legal owner with 100% title** to your home" (Help to Buy: Equity Loan Buyers' Guide, 영국 정부, 2023.3월)

o 한편 **주택시세 변동에 따른 손익을 지분율만큼 정부와 공유**하도록 설계하여 **모기지 상환 또는 주택 매각시 정부 대출 상환금액**이 **변동***

* 예를 들어 주택구입 당시 10억 주택(구매자 및 정부 지분율 8:2 가정)이 매각시 시세가 1억 상승할 경우 주택 구매자 및 정부는 지분율에 따라 손익을 공유하므로 정부대출 상환금액은 2억에서 0.2억이 증가한 2.2억

□ **Shared ownership의 경우** Help to Buy와 달리 **지분율에 따라 공급자와 주택을 공동 소유**하게 되지만, **안정적으로 임차**하면서 **지분 추가매입을 통해 완전 소유까지 목표**로 할 수 있다는 점에서 장점

o **주택 지분 매각시** Help to Buy와 마찬가지로 **시세에 따라 매각***

* 일부는 전세보증금, 일부는 월세를 납입한다는 점에서는 우리나라 반전세와 유사하다고 볼 수 있으나 임차기간(전세: 2~4년, shared ownership: 99, 125년), 임차 종료후 반환되는 보증금액(전세: 원금, shared ownership: 주택가격 변동의 지분 반영)에서 차이점

o 또한 **금융안정 측면**에서는 **상대적으로 적은*** **은행 주택담보대출로도 주택지분을 소유**할 수 있다는 점에서 Help to Buy에 비해 **가계부채 억제에 유리**할 가능성

* Shared Ownership Scheme 하에서 주택구입자는 주택가격의 25%만 조달(일부는 자기자본)하면 되므로 Help to Buy(75%, 런던지역은 55%)에 비해 은행 주담대 조달 비중이 낮음

— **주택공급자인 Housing Association은** 자금조달에 있어 정부 보조금에 일부 의존하나 연금 펀드 및 기관투자자 등 **민간 자본을 유치하고 매월 임차인으로부터 임대료를 수령**하면서 **잠재적인 주택구입자들의 초기 거액 대출**(가계 부채)을 **제한**