

2025년 도
국토교통위원회 소관
주택도시기금운용계획변경안
예비심사보고서

국토교통부 소관

2025. 6.

국토교통위원회

목 차

I. 심사경과	1
II. 개요	2
III. 전문위원 검토보고의 요지	10
IV. 대체토론의 요지	40
V. 소위원회 심사보고의 요지	41
VI. 심사결과	43
VII. 찬반토론의 요지	43
VIII. 부대의견	43

※ 붙임 : 수정내역 첨부

2025년 도
국토교통위원회 소관
주택도시기금운용계획변경안
예비심사보고서

2025. 6.

국토교통위원회

I. 심사경과

1. 제 출 일 자 : 2025. 6. 23.

2. 회 부 일 자 : 2025. 6. 23.

3. 상정 및 의결일자

□ 제426회 국회(임시회)

○ 제1차 국토교통위원회(2025. 6. 25.)

상정, 제안설명, 검토보고, 대체토론 및 소위원회 회부

○ 제1차 예산결산기금심사소위원회(2025. 6. 25.)

상정, 심사, 의결

○ 제2차 국토교통위원회(2025. 6. 26.)

상정, 소위원장 심사보고, 수정의결

II. 개요

1. 편성 배경 및 방향

정부는 최근 4분기 연속 0% 내외 성장 등 경기 부진 심화와 코로나 시기 누적된 채무로 자영업자 연체율·폐업률 상승 등 내수 회복 지연에 따른 서민·취약계층의 어려움이 가중되고 있다는 인식 하에 “경기 진작” 및 “민생 안정”의 2가지 목적으로 2025년도 제2회 추가경정예산안¹⁾을 국회에 제출하였음.

정부가 제출한 2025년도 제2회 추가경정예산안의 총 규모는 30.5조원으로, 세출예산 20.2조원을 증액 편성하였으며, 세입경정 10.3조원을 감액하였음.

【 2025년도 제2회 추가경정예산안 지출소요 및 주요내용 】

(단위 : 조원)

구 분	금액	주요내용
세 출	20.2	
① 경기진작	15.2	• 소비여력 보강(11.3), 건설경기 활성화(2.7), 신산업 투자 촉진(1.2)
② 민생안정	5.0	• 소상공인 재기(1.4), 고용안전망 강화(1.6), 물가안정·취약계층(0.7), 지방재정 보강 등(1.3)
세입 경정	10.3	
합 계	30.5	

※자료: 국토교통부

1) 추가경정예산안의 규모를 나타내는 총지출은 세출뿐만 아니라 기금지출을 포함하므로, 별도로 구분하지 않는 한 기금운용계획변경안을 포함하는 것으로 사용함.

이번 추가경정예산안에서 제시된 정부의 재원조달 방안을 구체적으로 살펴보면, 기금 여유자금 등 가용재원 2.5조원, 추가 국채발행 19.5조원, 지출 구조조정 5.3조원, 외국환평형기금채권 활용 3.0조원으로 조달하는 것으로 계획하고 있음.

【 2025년도 제2회 추경안 재원조달 방안 】

구 분	비 고
가용재원 발굴 2.5조원 (기금 여유자금 등)	추경재원 30.5조원
추가 국채발행 19.5조원	
지출 구조조정 5.3조원	
외국환평형기금채권 활용 3.0조원	

※자료: 국토교통부

2025년도 제2회 국토교통부 소관 추가경정예산안은 건설경기 회복과 주거안정을 위하여 2조 354억원(총지출 기준)을 증액, 사업 여건 등을 고려하여 1조 2,449억원(총지출 기준)을 감액하여 국토교통부 소관 전체 추가경정예산안 규모는 7,906억원임.

【 2025년도 국토교통부 소관 제2회 추가경정예산안 분야 및 부문별 편성 현황 】

(단위 : 억원)

분야 및 부문	금 액
I. 세출 확대	20,354
교통 및 물류분야	7,826
- 도로부문	1,060
- 철도부문	6,686
- 항공·공항부문	81

분야 및 부문	금 액
국토 및 지역개발분야	3,150
- 지역 및 도시부문	3,000
- 산업단지부문	150
사회복지분야	9,378
-주택	9,378
II. 세출 조정	Δ12,449
교통 및 물류분야	Δ9,684
- 도로부문	Δ2,188
- 철도부문	Δ2,273
- 항공·공항부문	Δ5,224
사회복지분야	Δ2,765
-주택	Δ2,765
합 계(I + II)	7,906

※자료: 국토교통부

* 총지출기준, 주택도시시기금운용계획변경안 포함

국토교통부 소관 추가경정예산안은 도로, 철도 등 사업여건이 양호한 SOC 23개 사업 8,575억원, 위기 사업장 유동성 지원 등 PF지원 3개 사업 8,000억원 및 주거안정을 위해 2개 사업에 3,779억원을 증액 편성하였으며, 입찰 중단, 계획 적정성 검토 등 연내 집행이 어려운 도로, 철도, 공항 및 주택도시시기금 11개 사업에 대하여 1조 2,449억원을 감액 편성하여 전체적으로 7,906억원을 증액 편성하였음.

【 2025년도 국토교통부 소관 제2회 추가경정예산안 사업 세부내역 】

(단위: 억 원)

구 분	사 업 명	2025년도			
		본예산	1회 추경 (A)	2회 추경안 (B)	증감 (B-A)
합 계(제2회 추경안 사업)		122,421	124,006	131,912	7,906
I. 세출 확대		89,288	90,873	111,227	20,354
도로	① 함양-울산 고속도로건설	757	757	837	80
	② 태안 고남-창기 국도건설	207	207	707	500

구 분	사 업 명	2025년도			
		본예산	1회 추경 (A)	2회 추경안 (B)	증감 (B-A)
	③ 신안 압해-화원 국도건설	461	461	821	360
	④ 민자도로건설지원	9,799	9,799	9,919	120
	소 계	11,225	11,225	12,285	1,060
철도	① 호남고속철도건설(광주-목포)	1,386	1,386	2,386	1,000
	② 평택-오송2복선화	2,500	3,500	4,500	1,000
	③ 보성-임성리철도건설	178	178	278	100
	④ 도담-영천 복선전철	94	94	394	300
	⑤ 수도권광역급행철도C노선	338	338	638	300
	⑥ 광주도시철도2호선건설	1,399	1,399	2,113	715
	⑦ 대전도시철도2호선건설	587	587	1,846	1,259
	⑧ 부산사상-하단 도시철도건설	633	633	733	100
	⑨ 양산도시철도 건설	536	536	656	120
	⑩ 고속철도안전 및 시설개량	2,884	3,291	3,591	300
	⑪ 일반철도안전 및 시스템개량	5,619	5,619	6,219	600
	⑫ 일반철도시설유지보수위탁	5,455	5,455	5,983	528
	⑬ 도시철도 노후시설 개선지원	347	525	725	201
	⑭ 제2철도교통관제센터건설	275	275	438	163
	소 계	22,230	23,815	30,500	6,686
항공·공항	① 무안국제공항 활주로 연장	75	75	104	29
	② 제주공항 시설개선	23	23	44	21
	③ 드론 종합 인프라 구축 및 운영	102	102	132	30
	소 계	200	200	281	81
지역및도시	① PF선진화 마중물 개발앵커리츠 출자 ^{신규}	-	-	3,000	3,000
	소 계	-	-	3,000	3,000
산업단지	① 산업단지 진입도로	345	345	495	150
	소 계	345	345	495	150
주택	① 청년월세 한시 특별지원	777	777	1,349	572
	② 미분양안심환매(융자) ^{기금, 신규}	-	-	1,000	1,000
	③ 주택도시보증공사출자 ^{기금, 신규}	-	-	4,000	4,000
	④ 전세임대(융자) ^{기금}	51,141	51,141	54,349	3,208
	⑤ 소규모주택정비사업 ^{기금}	3,370	3,370	3,969	599
	소 계	55,289	55,289	64,667	9,378
II. 세출 조정		33,133	33,133	20,684	Δ12,449
도로	① 포항-영덕고속도로건설	2,043	2,043	222	Δ1,821
	② 동광주-광산고속도로건설	367	367	-	Δ367
	소 계	2,409	2,409	222	Δ2,188

구 분	사 업 명	2025년도			
		본예산	1회 추경 (A)	2회 추경안 (B)	증감 (B-A)
철도	① 남부내륙철도	1,189	1,189	689	△500
	② 충북선 고속화	199	199	99	△100
	③ 월곶-판교 복선전철	1,720	1,720	1,520	△200
	④ 인덕원-동탄 복선전철	2,121	2,121	1,870	△251
	⑤ 용산-상봉광역급행철도(GTX-B)	2,968	2,968	1,746	△1,222
	소 계	8,196	8,196	5,923	△2,273
항공·공항	① 가덕도신공항건설	9,640	9,640	4,417	△5,224
	소 계	9,640	9,640	4,417	△5,224
주택	① 국민임대(용자)	1,876	1,876	943	△933
	② 행복주택(용자)	4,384	4,384	3,140	△1,244
	③ 공공임대(용자)	6,628	6,628	6,040	△588
	소 계	12,888	12,888	10,123	△2,765

※자료: 국토교통부

2. 주택도시기금운용계획변경안 세부내역

가. 주택도시기금운용계획변경안

1) 총계 및 총지출

이번 주택도시기금 운용계획변경안에 반영된 주택도시기금의 계획현액은 총계 기준 104조 481억 원으로 현계획 103조 5,422억 원 대비 5,060억 원을 증액 편성하였음.

【 2025년도 주택도시기금운용계획변경안 】

(단위: 억 원, %)

구 분		2024년도 계획	2025년도 계획				
			본예산	현액(A)	변경안(B)	증감(B-A)	(B-A)/A
총 계	수 입	1,054,003	1,033,915	1,035,422	1,040,481	5,060	0.5
	지 출	1,054,003	1,033,915	1,035,422	1,040,481	5,060	0.5
총 지 출		372,266	353,956	360,608	366,649	6,042	1.7

※자료: 국토교통부

2) 수입 및 지출계획변경안 세부내역

가) 수입계획변경안

2025년도 주택도시기금 수입계획변경안의 총수입은 104조 481억 원으로 현계획 103조 5,422억 원 대비 5,060억 원을 증액 편성하였음.

【 2025년도 주택도시기금 수입계획변경안 세부내역 】

(단위: 억원, %)

구 분	2024년도 계획	2025년도 계획				
		본예산	현액(A)	변경안(B)	증감(B-A)	(B-A)/A
기타(내부거래 수입 등) (기금운용계획변경안 대상)	38,215	36,590	38,098	43,157	5,060	13.3
□ 주택계정						
일반회계전입금	33,060	32,763	34,270	37,070	2,800	8.2
기금예수금	-	-	-	2,200	2,200	순증
기금예탁이자수입	5,155	3,828	3,828	3,888	60	1.6

※자료: 국토교통부

나) 지출계획변경안

2025년도 주택도시기금 지출계획변경안을 통해 임대주택지원(용자), 분양주택등지원(용자), 주택시장안정 및 도시재생활성화 사업에서 각각 443억원, 1,000억원, 4,000억원, 599억원을 증액하였고, 내부거래 지출 등에서 982억원 감액 편성하였음.

【 2025년도 주택도시기금 지출계획변경안 세부내역 】

(단위: 억원, %)

구 분	2024년도 계획	2025년도 계획				
		본예산	현액(A)	변경안(B)	증감(B-A)	(B-A)/A
합계 (기금운용계획변경안 대상)	767,150	509,129	506,739	511,799	5,060	1.0
1. 사업비 합계	380,249	183,892	186,647	192,689	6,042	3.2
□ 주택계정						
임대주택지원(용자)	129,171	124,780	127,535	127,978	443	0.3
분양주택등지원(용자)	20,2262	14,741	14,741	15,741	1,000	6.8
주택시장안정	42,375	38,529	38,529	42,529	4,000	10.4
□ 도시계정						
도시재생활성화	6,441	5,842	5,842	6,441	599	10.3

구 분	2024년도 계획	2025년도 계획				
		본예산	현액(A)	변경안(B)	증감(B-A)	(B-A)/A
2. 기타(내부거래 지출 등) 운용	386,901	325,237	320,092	319,110	△982	△0.3
□ 주택계정						
공공자금관리기금(총괄계정) 예탁	102,787	94,973	94,973	99,938	4,965	5.2
공공자금관리기금(총괄계정) 예수이자상환	-	-	-	26	26	순증
비통화금융기관예치금	275,114	219,435	214,290	208,916	△5,374	△2.5
□ 도시계정						
비통화금융기관예치금	9,000	10,829	10,829	10,230	△599	△0.6

※ 자료: 국토교통부

Ⅲ. 전문위원 검토보고의 요지

1. 총괄

가. 총괄 검토의견

2025년 6월 23일 국회에 제출된 2025년도 제2회 추가경정예산안 및 기금운용계획변경안은 “경기 진작 및 민생 안정을 위한 추가경정예산안”으로서, 정부 전체의 총수입은 제1회 추가경정예산인 652.8조원(본예산 651.6조원)에서 10.4조원이 감액된 652.8조원이며, 총지출은 제1회 추가경정예산인 687.1조원(본예산 673.3조원)에서 14.9조원이 증액된 702조원임.

그 중 국토교통위원회와 관련하여서는 국토교통부 소관 추가경정예산안 및 주택도시기금운용계획변경안이 제출되었으며 국토교통부 총지출은 제1회 추가경정예산인 59조 3,112억원(본예산 58조 1,760억원)에서 7,906억원이 증액된 60조 1,018억원임. 증액 규모는 세입경정을 제외한 정부 전체 추가경정예산안(일반지출 기준)인 20.2조원의 약 3.9%임.

2025년도 제2회 추가경정예산안 및 기금운용계획변경안은 ①경기 진작²⁾(15.2조원), ②민생 안정(5.0조원)³⁾, ③세입경정(10.3조원)을 중점으로 편성되었음. 그 중 국토교통부 소관의 경우 총지출 기준으로 35개의 세부사업(일

2) 소비여력 보강(11.3조원), 건설경기 활성화(2.7조원), 신산업 분야 투자 촉진(1.2조원)

3) 소상공인 재기 지원(1.4조원), 고용안전망 강화(1.6조원), 취약계층·물가안정 지원(0.7조원), 지방재정 보강 등(1.3조원)

반회계 6개 사업, 교통시설특별회계 17개 사업, 지역균형발전특별회계 8개 사업, 주택도시기금 4개 사업)이 증액 또는 신규 편성되었으며, 11개의 세부 사업(교통시설특별회계 8개 사업, 주택도시기금 3개 사업)이 감액 편성되었는데, 대부분 사업은 ①경기 진작 중 건설경기 활성화를 위한 목적으로 편성되었으며, 청년월세 한시 특별지원, 전세임대(융자) 등의 일부 사업의 경우 ②민생 안정 중 취약계층 지원을 위한 목적으로 편성되었음.

【 2025년도 국토교통부 소관 제2회 추가경정예산안 및 기금운용계획변경안 총괄표 】

(단위: 백만원)

사업명 (단위사업-세부사업)	2024년		2025년 본예산 (당초)	2025년 제1회 추경 (현계획) (A)	2025년 제2회 추경안(변경안)		증감 (B-A)	%
	본예산 (당초)	추경 (수정)			요구	조정(B)		
총지출 (전체)	60,943,935	60,943,935	58,176,012	59,311,219	60,101,796	60,101,796	790,577	1.3
지출 (추경대상)	12,679,563	13,163,798	12,242,091	12,400,581	13,191,158	13,191,158	790,577	6.4
[일반회계]	1,486,272	1,486,272	1,500,964	1,541,639	2,057,949	2,057,949	516,310	33.5
청년월세 한시 특별지원 (1034-311)	79,351	79,351	77,737	77,737	134,909	134,909	57,172	73.5
일반철도시설 유지보수위탁 (2731-301)	510,991	510,991	545,457	545,457	598,270	598,270	52,813	9.7
일반철도 안전 및 시스템개량 (2731-346)	594,827	594,827	561,934	561,934	621,934	621,934	60,000	10.7
고속철도안전 및 시설개량 (2731-303)	243,794	243,794	288,382	329,057	359,057	359,057	30,000	9.1
제2철도교통 관제센터건설 (2731-343)	57,309	57,309	27,454	27,454	43,779	43,779	16,325	59.5
PF 선진화 마중물 개발앵커 리츠 출자 (5632-320)	-	-	-	-	300,000	300,000	300,000	순증

(단위: 백만원)

사업명 (단위사업 -세부사업)	2024년		2025년 본예산 (당초)	2025년 제1회 추경 (현계획) (A)	2025년 제2회 추경안(변경안)		증감 (B-A)	%
	본예산 (당초)	추경 (수정)			요구	조정(B)		
[교통시설 특별회계]	3,688,751	3,688,751	3,966,709	4,084,524	3,739,634	3,739,634	△344,890	△8.4
민자도로 건설지원 (1831-303)	843,128	843,128	979,919	979,919	991,919	991,919	12,000	1.2
함양-울산 고속도로건설 (1532-339)	241,873	241,873	75,709	75,709	83,709	83,709	8,000	10.6
포항-영덕 고속도로건설 (1532-367)	95,240	95,240	204,281	204,281	22,190	22,190	△182,091	△89.1
동광주-광산 고속도로건설 (1532-377)	14,974	14,974	36,663	36,663	-	-	△36,663	순감
신안 암해-화원 국도건설 (1632-817)	105,420	105,420	46,096	46,096	82,096	82,096	36,000	78.1
태안 고남-창기 국도건설 (1632-823)	26,043	26,043	20,735	20,735	70,735	70,735	50,000	241.1
보성-임성리 철도건설 (2631-316)	28,927	28,927	17,800	17,800	27,800	27,800	10,000	56.2
호남고속 철도건설 (광주-목포) (2531-308)	242,038	242,038	138,645	138,645	238,645	238,645	100,000	72.1
평택-오송 2복선화 (2531-309)	141,462	141,462	250,000	350,000	450,000	450,000	100,000	28.6
도담-영천 복선전철 (2631-347)	212,452	212,452	9,421	9,421	39,421	39,421	30,000	318.4
월곡-판교 복선전철 (2631-359)	68,750	68,750	171,983	171,983	151,983	151,983	△20,000	△11.6
인덕원-동탄 복선전철 (2631-361)	139,937	139,937	212,064	212,064	186,964	186,964	△25,100	△11.8

(단위: 백만원)

사업명 (단위사업 -세부사업)	2024년		2025년 본예산 (당초)	2025년 제1회 추경 (현계획) (A)	2025년 제2회 추경안(변경안)		증감 (B-A)	%
	본예산 (당초)	추경 (수정)			요구	조정(B)		
남부내륙철도 (2631-366)	237,726	237,726	118,863	118,863	68,863	68,863	△50,000	△42.1
충북선 고속화 (2631-369)	39,713	39,713	19,857	19,857	9,900	9,900	△9,957	△50.1
수도권광역 급행철도C노선 (2833-314)	188,049	188,049	33,769	33,769	63,769	63,769	30,000	88.8
용산-상봉 광역급행철도 (2833-315)	234,970	234,970	296,800	296,800	174,600	174,600	△122,200	△41.2
부산 사상-하단 도시철도 건설 (3031-316)	18,800	18,800	63,300	63,300	73,300	73,300	10,000	15.8
광주 도시철도 2호선건설 (3031-320)	130,000	130,000	139,857	139,857	211,317	211,317	71,460	51.1
양산도시 철도건설 (3031-322)	41,462	41,462	53,600	53,600	65,600	65,600	12,000	22.4
대전도시 철도2호선건설 (3031-326)	23,000	23,000	58,686	58,686	184,600	184,600	125,914	214.6
도시철도 노후시설 개선지원 (3031-332)	58,423	58,423	34,674	52,489	72,544	72,544	20,055	38.2
제주공항 시설개선 (3532-301)	2,579	2,579	2,321	2,321	4,441	4,441	2,120	91.3
무안국제 공항 활주로 연장 (3533-311)	10,000	10,000	7,456	7,456	10,392	10,392	2,936	39.4
가덕도신 공항건설 (3538-308)	536,321	536,321	964,025	964,025	441,661	441,661	△522,364	△54.2
드론 종합 인프라 구축 및 운영 (3637-323)	7,464	7,464	10,185	10,185	13,185	13,185	3,000	29.5

(단위: 백만원)

사업명 (단위사업 -세부사업)	2024년		2025년 본예산 (당초)	2025년 제1회 추경 (현계획) (A)	2025년 제2회 추경안(변경안)		증감 (B-A)	%
	본예산 (당초)	추경 (수정)			요구	조정(B)		
[지역균형발 전특별회계]	29,141	29,141	34,532	34,532	49,532	49,532	15,000	43.4
장현도시 첨단산단 진입도로 (6040-551)	7,000	7,000	6,000	6,000	7,393	7,393	1,393	23.2
김포한강 시네폴리스 산단진입 도로 (6040-588)	7,500	7,500	7,944	7,944	12,755	12,755	4,811	60.6
남청주현도산 단진입도로 (6040-593)	100	100	1,000	1,000	2,035	2,035	1,035	103.5
음성맹동 인곡산단 진입도로 (6040-594)	1,500	1,500	8,305	8,305	9,616	9,616	1,311	15.8
사천항공 산업대교 건설 (6040-600)	7,984	7,984	5,350	5,350	8,350	8,350	3,000	56.1
사천서부 산단진입도로 (6040-615)	745	745	1,045	1,045	1,495	1,495	450	43.1
음성용산 산단진입도로 (6040-621)	1,212	1,212	2,236	2,236	3,836	3,836	1,600	71.6
함안군북 산단진입도로 (6040-637)	3,100	3,100	2,652	2,652	4,052	4,052	1,400	52.8
[주택도시 기금]	7,475,399	7,959,634	6,739,886	6,739,886	7,344,043	7,344,043	604,157	9.0
국민임대 (용자) (1332-401)	157,653	157,653	187,597	187,597	94,297	94,297	△93,300	△49.7
공공임대 (용자) (1333-401)	818,896	818,896	662,758	662,758	603,970	603,970	△58,788	△8.9
주택도시 보증공사 출자 (1043-301)	700,000	700,000	-	-	400,000	400,000	400,000	순증

(단위: 백만원)

사업명 (단위사업-세부사업)	2024년		2025년 본예산 (당초)	2025년 제1회 추경 (현계획) (A)	2025년 제2회 추경안(변경안)		증감 (B-A)	%
	본예산 (당초)	추경 (수정)			요구	조정(B)		
미분양 안심환매 (용자) (1139-401)	-	-	-	-	100,000	100,000	100,000	순증
행복주택 (용자) (1335-401)	838,319	838,319	438,409	438,409	314,009	314,009	△124,400	△28.4
전세임대 (용자) (1337-401)	4,546,931	5,056,531	5,114,122	5,114,122	5,434,872	5,434,872	320,750	6.3
소규모주택 정비사업 (1520-301)	413,600	388,235	337,000	337,000	396,895	396,895	59,895	17.8

「국가재정법」 제89조제1항4)에서는 정부는 ㉠전쟁이나 대규모 재해가 발생한 경우, ㉡경기침체, 대량실업, 남북관계의 변화, 경제협력과 같은 대내·외 여건에 중대한 변화가 발생하였거나 발생할 우려가 있는 경우, ㉢법령에 따라 국가가 지급하여야 하는 지출이 발생하거나 증가하는 경우 추가경정예산안을 편성할 수 있도록 규정하고 있음.

국토교통부 소관 추가경정예산안 및 주택도시보증기금운용계획변경안의 경우 경기 부진 심화⁵⁾에 따른 민생의 어려움 가중으로 재정을 마중물 삼아 경

4) 「국가재정법」

제89조(추가경정예산안의 편성) ①정부는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 되어 이미 확정된 예산에 변경을 가할 필요가 있는 경우에는 추가경정예산안을 편성할 수 있다.

1. 전쟁이나 대규모 재해(「재난 및 안전관리 기본법」 제3조에서 정의한 자연재난과 사회재난의 발생에 따른 피해를 말한다)가 발생한 경우
 2. 경기침체, 대량실업, 남북관계의 변화, 경제협력과 같은 대내·외 여건에 중대한 변화가 발생하였거나 발생할 우려가 있는 경우
 3. 법령에 따라 국가가 지급하여야 하는 지출이 발생하거나 증가하는 경우
- 5) 최근 4분기 연속 0% 내외 성장으로 경기 부진 심화 및 코로나 시기 누적된 채무로 자영업자 연체율·폐업률 상승 등 내수 회복 지연에 따른 서민·취약계층 어려움 가중

기·민생 안정에 투자를 통해 경제 선순환을 유도하려는 목적으로, 경기 진작 및 민생 안정이라는 제2회 추가경정예산의 목적은 「국가재정법」 상 편성 요건을 충족하는 것으로 보임.

한편, 추가경정예산으로 편성하기 위한 필요성이 인정되기 위해서는 「국가재정법」 상 편성 요건 외에도 목적적합성, 예측불가능성, 보충성, 시급성, 연내집행가능성 등의 일정 요건을 갖출 필요가 있음.

【 추가경정예산안 편성의 일반요건 】

요건	세부내용
① 목적적합성	추경안 편성의 원인이 되는 상황을 완화·해소할 수 있을 것
② 예측불가능성	추경안 편성사유가 본예산 편성·심사 당시 예측하지 못한 사유일 것
③ 보충성	예비비를 포함한 본예산 등 다른 수단으로 상황극복이 곤란할 것
④ 시급성	다음연도 본예산 편성을 기다릴 수 없는 시간적 급박함이 있을 것
⑤ 연내집행가능성	연도내에 집행할 수 있는 사업으로 추경안을 구성할 것

※자료: 국회예산정책처

국토교통부 소관 추가경정예산안 및 주택도시기금운용계획변경안의 전체적인 편성 취지에도 불구하고 개별 세부사업별로 살펴볼 경우 추가경정예산으로 편성되기 위한 필요성이 부족한 사업이 있을 수 있는 만큼, 각 세부사업별로 요건에 대한 검토를 통해 편성 필요성 및 규모의 적절성 등을 개별적으로 판단할 필요가 있음.

※자료: 제2회 추가경정예산안 편성 방향

먼저, 증액사업에 대해 살펴보면 ①건설경기 활성화를 위한 목적의 사업인 산업단지 진입도로 지원(6040), 일반국도건설(1632) 및 도시철도 노후시설 개선지원(3031-332) 사업의 경우 증액규모 및 집행률 등을 고려할 때 사업예산이 연내에 집행될 수 있도록 관리가 필요할 것으로 보여지며, 제주공항 시설개선(3532-301) 및 드론 종합인프라 구축 및 운영(3637-323) 사업의 경우 과거 시공사 선정 지연 또는 입찰 시공사의 공사 포기 등으로 사업이 지연되는 경우가 있었으므로 보다 면밀한 집행 관리가 필요하다고 보여짐.

②취약계층 지원을 위한 목적의 사업인 전세임대(용자)(1337-401) 사업의 경우 임차인의 소득 및 자산과 관계없이 지원되는 ‘비아파트형’을 추가로 공급해야 할 시급성에 대하여 저소득 주거취약계층에 대한 지원이 이루어지는 ‘신혼부부Ⅱ 유형’ 및 ‘청년역세권 유형’ 등 다른 전세임대주택 유형과 면밀하게 비교·검토할 필요가 있다고 보여짐.

다음, 감액사업의 경우 작년 이월액 및 사업 지연 등을 고려한 현재까지의 집행 추이를 고려하여 그 규모가 산정되었음. 주요 감액사업에 대해 살펴보면 가덕도신공항 건설(3538-308) 사업의 경우 2024년 부지조성공사 계약이 4차례 유찰 끝에 수의계약을 진행하였으나, 2025년 4월 기본설계 결과 입찰조건과 부합하지 않아 계약이 중단됨에 따라 관련 예산이 감액되었음.

철도 분야 감액사업의 경우 공사 착공 지연 및 이월예산 우선 집행 등에 따른 본예산 집행 가능성을 고려하여 5개 세부사업에 대한 공사비가 일부 감액되었음.

도로 분야 감액사업의 경우 포항-영덕고속도로 건설(1532-367)사업은 사업계획적정성 재검토 중이며, 동광주-광산고속도로 건설(1532-377)사업은 지방자치단체에서 협약에 따른 분담 비용을 미납하고 있어 착공이 지연됨에 따라 관련 예산이 감액되었음.

국민임대(융자)(1332-401), 행복주택(융자)(1335-401), 공공임대(융자)(1333-401) 사업의 경우 대다수 국민임대와 행복주택은 통합공공임대⁶⁾로 유형 전환 절차에 있어 설계변경 및 사업성 검토 등으로 착·준공이 지연되어 집행이 부진한 상태로 각 융자사업비가 감액되었으며, 공공임대(융자) 사업은 신규택지 확보 지연 등으로 2024년도 사업승인 실적이 당초 계획 대비 감소하여 이와 연계하여 2025년도의 사업승인 2년차 계획액이 감액되었음.

6) 정부는 기존에 영구임대, 국민임대, 행복주택 등으로 분류되어 있던 건설임대 유형을 2022년 통합 공공임대로 단일화하여 운영

2. 주택토지실

가. 주택도시기금(주택계정)

1) 미분양안심환매(융자)(1139-401), 주택도시보증공사 출자(1043-301)

- 미분양안심환매 사업은 지방 미분양 문제 해소를 위해 2025년부터 2028년까지 1만호를 한시적으로 매입하려는 것으로, 1호당 매입비가 과다 계상되어 실제로는 1,000호 이상 추가 매입이 가능할 것으로 보이는바, 국토교통부는 추가 매입 여력을 활용하여 더 많은 사업장에 유동성이 지원될 수 있도록 노력할 필요가 있음.
- PF 위기극복 특별보증 사업은 중소건설사의 자금 여력 확보를 위해 중소건설사를 대상으로 맞춤형 PF대출 보증상품을 마련하려는 것으로, 주택도시보증공사의 재무상황을 고려할 때, 국토교통부는 해당 사업에 대한 보증사고가 발생하지 않도록 철저한 사업성 평가와 지속적인 사업 점검을 할 필요가 있음.

가) 개요

미분양안심환매(융자) 사업은 주택도시보증공사에 융자하여 지방의 준공 전 미분양 주택을 환매조건부로 매입함으로써 건설사의 자금난과 공사 중단 우려를 해소하려는 것이고,

주택도시보증공사 출자 사업은 정책사업인 미분양안심환매와 PF 특별보증의 안정적인 추진여건 조성을 위해 주택도시보증공사의 자본금을 확충하려는 것임.

미분양안심환매(융자) 사업의 2025년도 주택도시기금운용계획변경안은 1,000억원이 신규로 편성되었고, 주택도시보증공사 출자 사업의 2025년도 주

택도시기금운용계획변경안은 4,000억원(미분양안심환매 2,000억원, PF 위기극복 특별보증 2,000억원)이 신규로 편성되었음.

【2025년도 미분양안심환매(용자) 및 주택도시보증공사 출자 사업 기금운용계획변경안】

(단위 : 백만원)

구분	2024년 계획액		2025년 계획액		2025년 변경안(B)	증 감 (B-A)	%
	당초	수정	당초	현계획 (A)			
미분양안심환매 (용자)	-	-	-	-	100,000	100,000	순증
주택도시보증공사 출자	700,000	700,000	-	-	400,000	400,000	순증
- 미분양안심환매	-	-	-	-	200,000	200,000	순증
- PF 위기극복 특별보증	-	-	-	-	200,000	200,000	순증

※ 자료: 국토교통부

나) 미분양안심환매 사업에 대한 추가 매입 여력 활용 필요

미분양 주택은 주택건설사업자가 사업계획승인을 받아 입주자를 모집했으나 입주자가 선정되지 않은 주택⁷⁾을 말하는데, 2022년 하반기에 고금리, 분양가 상승, 공급과잉 등의 요인⁸⁾으로 미분양 주택이 큰 폭으로 증가하였음.

7) 「주택법 시행령」

제72조의3(조정대상지역의 지정기준) ① (생략)

1. (생략)

2. (생략)

가. (생략)

나. 조정대상지역지정직전월부터 소급하여 3개월간의 평균 미분양주택(법 제15조제1항에 따른 사업계획승인을 받아 입주자를 모집했으나 입주자가 선정되지 않은 주택을 말한다)의 수가 직전 연도의 같은 기간보다 2배 이상인 지역

8) 국토연구원, “미분양주택 변동원인과 대응방향 연구”, 2023. 8. p.34~p.35

한국금융연구원, 「금융브리프 포커스」, “지방 미분양 주택 문제와 거시건전성 감독 차원의 금융정책 대응”, 2025. 3. p.9

【 미분양주택 현황 】

(단위: 호)

구분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년 4월
수도권	1,509	11,076	10,031	16,997	15,905
- 준공 전	908	9,784	7,864	12,746	11,380
- 준공 후	601	1,292	2,167	4,251	4,525
지방	16,201	57,072	52,458	53,176	51,888
- 준공 전	9,353	50,846	43,768	35,947	29,991
- 준공 후	6,848	6,226	8,690	17,229	21,897
계	17,710	68,148	62,489	70,173	67,793

주) 2021년 ~ 2024년: 연말 기준

※ 자료: 국토교통부

특히, 수도권을 제외한 지방의 미분양 주택 수는 2022년 5만 7,072호를 나타낸 이후 2025년 4월 기준 5만 1,888호로 지방의 미분양 문제가 지속되고 있음.

주택 미분양이 지속될 경우 PF대출⁹⁾ 부실, 주택착공 감소, 건설업 폐업 및 부도 증가, 건설업 취업자 수 감소 등으로 이어져 국민경제에 부정적인 영향¹⁰⁾을 미칠 수 있음.

9) PF(Project Financing): 부동산개발 관련 특정 프로젝트의 사업성을 평가하여 그 사업에서 발생할 미래 현금흐름(Cash Flow)을 제공된 차입원리금의 주된 상환재원으로 하는 대출을 의미함. 사업자 대출 중 부동산개발을 전제로 한 일체의 토지매입 자금대출, 형식상 수분양자 중도금대출이나 사실상 부동산개발 관련 기성고대출, 부동산개발 관련 시공사에 대한 대출(어음할인 포함)중 사업부지 매입 및 해당 사업부지 개발에 소요되는 대출(운전자금 및 대환자금대출 제외)이 이에 포함됨. (※자료: 금융감독원 금융소비자정보포털 금융용어사전)

10) 국토연구원, “미분양주택 변동원인과 대응방향 연구”, 2023. 8. p.56

실제로 2024년 1분기에 PF대출 연체율이 급증¹¹⁾하면서 PF대출 위험이 심화되고 있고, 2024년 2분기부터 건설투자가 전기대비 감소¹²⁾하는 등 건설경기도 침체되고 있는 상황임.

이에 국토교통부는 2008년 글로벌 금융위기 당시 대한주택보증이 업계 유동성을 지원하고 분양보증 사고를 예방하기 위해 미분양 주택에 대하여 추진했던 “환매조건부 미분양 매입사업¹³⁾”과 유사한 “미분양안심환매 사업”을 지방¹⁴⁾을 대상으로 추진하려는 계획임.

미분양안심환매 사업은 ① 주택도시보증공사가 준공 전 공정률이 50% 이상인 지방의 미분양 주택을 분양가격의 50%로 매입하고, ② 준공 후 1년 이내에 사업 주체에게 당초 매입가격과 세금, 이자 비용 등 최소 실비용을 더한 가격으로 환매하는 방식임.

11) PF대출 연체율(%) : (2023.말) 2.70 → (2024.3말) 3.55 → (6말) 3.56 → (9말) 3.51 → (12말) 3.42
(※자료: 국토교통부 보도자료, “부동산 PF상황 점검회의 개최”, 2025. 3. 19. p.2)

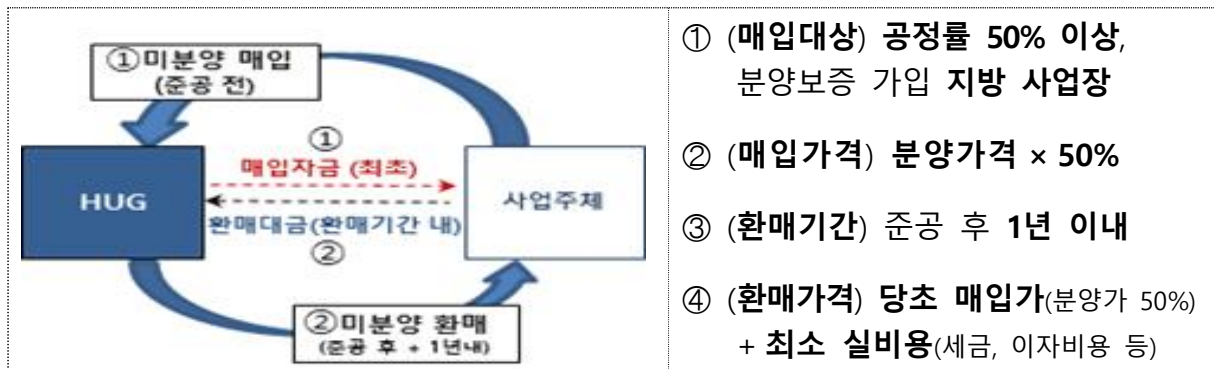
12) 건설투자(전기 대비, %): (2024.1Q) 4.5 (2Q) Δ3.3 (3Q) Δ3.6 (4Q) Δ4.1 (2025.1Q) Δ3.1
(※자료: 국토교통부)

13) 환매조건부 미분양 매입사업 실적

- (매입실적) 2008년부터 총 12회(2008.11.~2013.12.)에 걸쳐 102개 사업장(90개 업체)의 1.9만 세대, 3.3조원 규모 미분양주택을 매입
- (처분실적) 102개(1.9만호) 매입사업장에 대하여 환매(94개소) 또는 대한주택보증(주택도시보증공사의 전신)이 직접 매각(8개소)하여 전액 회수

14) 국토교통부는 미분양안심환매 사업을 수도권을 제외한 지방을 대상으로 추진하겠다는 계획임.

【 미분양안심환매 사업 개요 】



※ 자료: 국토교통부

국토교통부는 2025년 및 2026년에 4,000호, 2027년과 2028년에 각각 3,000호씩 총 1만호를 한시적으로 매입할 계획이고, 매입에 소요되는 비용은 2조 4,400억원으로 추산하고 있으며, 주택도시보증공사의 재정 부담을 고려해 초기분 4,000호(매입비용 9,760억원)에 대하여 주택도시기금에서 3,000억원을 융자·출자할 계획임.

【 미분양안심환매 사업 재정 지원방안 】

구분		2025년	2026년	2027년	2028년	합계
매입물량		4,000호		3,000호	3,000호	1만호
재정 소요	매입액	9,760억원				2.44조원
	기금	3,000억원(30%)		-	-	3,000억원

※ 자료: 국토교통부

주택도시보증공사의 재무현황을 살펴보면, 2025년 5월 기준 주택도시보증공사의 자본금은 8조 7,534억원으로 법정자본금(10조원¹⁵⁾) 대비 자본금 납입률은 87.5%임.

15) 「주택도시기금법」

제19조(자본금 등) ① 공사의 자본금은 10조원으로 하고, 그 2분의 1 이상을 정부가 출자한다.

최근 3년간 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증 및 임대보증금보증에 대한 보증사고가 급격히 증가하면서 2023년과 2024년의 대위변제 금액은 각각 4조 9,000억원, 6조 1,000억원이 발생¹⁶⁾하였음.

이에, 주택도시보증공사의 당기순손실은 2023년 3조 8,598억원, 2024년 2조 5,198억원을 기록하는 등 주택도시보증공사의 재무건전성이 악화¹⁷⁾되고 있는 상황임.

주택도시보증공사의 재무상황을 고려할 때, 정책 수요에 따른 신규 사업을 주택도시보증공사의 자금만으로 수행하기는 어려운 측면이 있다고 생각되며, 미분양안심환매 사업에 대한 주택도시보증공사의 융자·출자 필요성은 인정된다고 판단됨.

그런데, 미분양안심환매 사업에 대한 세부산출근거를 살펴보면, 1호당 매입비는 85㎡ 전국 평균 분양가인 4억 8,800만원의 50%인 2억 4,400만원¹⁸⁾으로 추산하고 있음.

광역시·세종시의 경우 ㎡당 평균 분양가는 569만 8,000원으로 전국 평균인 575만 1,000원과 비슷한 수준이지만, 그 밖의 지방의 경우 468만 1,000원으로 전국 평균의 82% 수준임.

16) 대위변제 금액: (2021년) 0.3조원 → (2022년) 1.1조원 → (2023년) 4.9조원 → (2024년) 6.1조원
(※자료: 국토교통부)

17) 주택도시보증공사의 당기순이익 현황
(2021년) 3,620억원 → (2022년) △1,126억원 → (2023년) △38,598억원 → (2024년) △25,198억원
(※자료: 국토교통부)

18) 산출근거: 전국 ㎡당 평균 분양가격(5,751천원) * 85 = 4억 8,883만원 * 50% = 약 2억 4,400만원

【 지역별 ㎡당 평균 분양가격 현황 】

(단위: 천원)

구분	전국	수도권	광역시·세종시	그 밖의 지방
평균 가격	5,751	8,709	5,698	4,681

주1) 2025. 5. 기준

주2) ① 수도권: 서울, 인천, 경기 ② 광역시·세종시: 부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 세종

③ 그 밖의 지방: 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주

※ 자료: 통계청 국가통계포털, 주거-민간아파트분양시장동향-지역별·규모별 ㎡당 평균 분양가격 재구성

미분양안심환매 사업이 지방을 대상으로 함에도 불구하고, ㎡당 평균 분양가격이 수도권에 포함된 전국을 기준으로 산출되어 1호당 매입가격이 과다하게 계상¹⁹⁾된 측면이 있으며, 국토교통부가 추산한 총 매입비용 2조 4,400억원으로는 광역시·세종시와 그 밖의 지방에서 각각 5,500호 이상, 총 1만 1,000호 이상 매입²⁰⁾이 가능할 것으로 예상됨.

이는, 계획된 물량인 1만호보다 1,000호 이상을 더 매입할 수 있는 여력을 의미하는바, 국토교통부는 이러한 추가 매입 가능성을 고려하여 실제 수요가 있는 지방 사업장에 유동성이 효율적으로 지원될 수 있도록 노력할 필요가 있음.

19) 1호당 매입비(지방)

- (광역시·세종시) ㎡당 평균 분양가격(5,698천원) * 85 = 4억 8,433만원 * 50% = 약 2억 4,200만원
- (그 밖의 지방) ㎡당 평균 분양가격(4,681천원) * 85 = 3억 9,789만원 * 50% = 약 1억 9,900만원

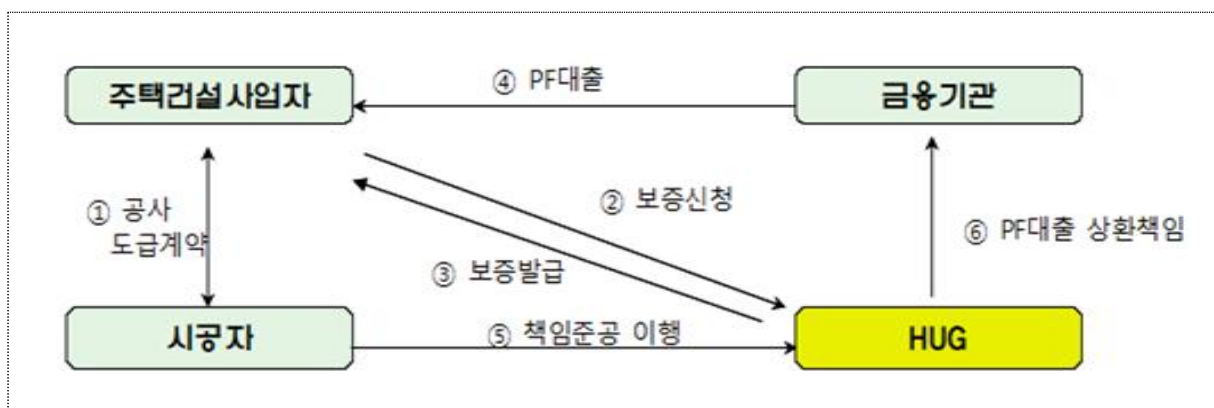
20) 1만 1,000호 매입비(지방) = 2조 4,255억원

- (광역시·세종시) 2억 4,200만원 * 5,500호 = 1조 3,310억원
- (그 밖의 지방) 1억 9,900만원 * 5,500호 = 1조 945억원

다) PF 위기극복 특별보증 사업에 대한 철저한 사업성 평가 등 필요

주택도시보증공사의 PF(Project Financing)대출 보증(주택사업금융보증)은 주택도시보증공사가 주택사업의 사업성과 미래 현금수입을 검토하여, 주택사업자가 대출받은 사업비의 원리금 상환을 책임지는 보증임.

【 주택도시보증공사 PF대출 보증 개요 】



※ 자료: 국토교통부

주택도시보증공사의 PF대출 보증은 주택사업자가 금융기관으로부터 자금 조달을 받을 수 있는 핵심 수단이지만, 보증실적은 시공순위 100위권 사업장에 집중²¹⁾되고 있어 중소건설사의 PF대출 보증가입은 어려운 상황임.

또한, 중소건설사는 자체 자금 여력이 부족하여 제2금융권(상호금융, 저축은행, 증권회사, 여신전문금융회사 등)에 의존하고 있으나, 최근 금융권의 위험 회피 기조로 인해 대출 거절 사례가 증가하고 있음.

21) PF보증실적(2022. ~ 2025. 3.) : 110개 중 90개가 시공순위 100위 이내 건설사 사업장(82%)
(※자료: 국토교통부)

이에, 국토교통부는 제2금융권 대출을 이용하고 사업성이 우수(상위 20% 목표)하며 시공순위 100위 미만인 중소건설사를 대상으로 맞춤형 PF대출 보증상품을 마련하려는 계획임.

국토교통부는 PF 위기극복 특별보증이 기존 PF대출 보증의 대상과 비교하여 자금 여력이 부족한 중소건설사를 대상으로 하므로 보증심사 시 시공사 선정요건을 강화하겠다는 계획인데, 구체적으로 기존 PF대출 보증은 신용평가등급(주택도시보증공사 등급체계 기준²²⁾) BB+이상이 요구되나, PF 위기극복 특별보증은 이보다 한 단계 높은 BBB-이상을 요구할 예정임.

또한, 국토교통부는 우수 사업장을 선별하기 위하여 보증심사 지표인 시공사 평가 및 사업성 평가의 비중을 현행 35:65에서 30:70으로 변경하는 방안도 검토하고 있다고 설명함.

【 기존 PF대출 보증 및 PF 위기극복 특별보증 비교 】

구 분	기존 PF대출 보증	PF위기 특별보증
보증대상	1금융권 + 2금융권 건설사 시공순위 제한 없음	2금융권 중소건설사
시공사 요건	신용평가등급 BB+이상	신용평가등급 BBB- 이상, 사업성평가 강화(예상 분양률 등)
보증료율	0.563 ~ 1.104%	좌동
보증한도	총사업비 70%	
재원조달	주택도시보증공사 자체조달	기금 2,000억원 출자

※ 자료: 국토교통부

22) 주택도시보증공사는 보증거래고객의 재무상태 및 경영능력에 대한 신용도를 평가하여 15개 등급 중 1개 등급을 부여하고 그 결과에 따라 업무거래 조건을 부여함.

AAA	AA	A+	A-	BBB+	BBB-	BB+	BB-	B+	B-	CCC+	CCC-	CC	C	D
-----	----	----	----	------	------	-----	-----	----	----	------	------	----	---	---

그런데, 앞에서 살펴보았듯이 주택도시보증공사의 재무건전성이 악화되고 있는 상황임.

PF 위기극복 특별보증 사업의 재원이 주택도시기금의 2,000억원 출자로 조달되지만, 보증 규모는 2조원²³⁾으로 추산되는바, 보증사고가 다수 발생하는 경우 주택도시보증공사의 재무상황은 더욱 악화될 우려가 있음.

따라서, 국토교통부는 철저한 사업성 평가와 아울러 지속적인 사업 점검을 통해 보증사고 발생 가능성을 최소화할 수 있도록 노력할 필요가 있음.

23) (보증규모) 비은행권 연간 PF 신규취급액 11조원(2024년) × 상위 20% = 2조원
(재정소요) 보증규모 2조원 ÷ 보증배수 10배* = 2,000억원
* 사고율 추정 10% = 2024년 PF 보증사고율 1.7% × 은행보험 대비 부실비율 6배
보증배수 = (사고율의 역수) = 1/0.1 = 10배
(※자료: 국토교통부)

2) 전세임대(용자)(1337-401)

- 국토교통부는 신혼부부 II 유형 1,000호, 청년역세권 유형 1,000호와 함께 비아파트형 1,000호를 전세임대주택으로 추가 공급할 계획인바, 임차인의 소득 및 자산과 관계없이 지원되는 ‘비아파트형’을 추가로 공급해야 할 시급성에 대하여 저소득 주거취약계층에 대한 지원이 이루어지는 다른 전세임대주택 유형과 면밀하게 비교 검토할 필요가 있음.

가) 개요

전세임대(용자) 사업은 도심 내 저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 공공주택사업자가 기존주택 소유자와 전세계약 체결 후 저렴하게 재임대하는 사업으로, 이 사업의 2025년도 주택도시기금운용계획변경안은 당초 계획액인 5조 1,141억 2,200만원 대비 3,207억 5,000만원 증액된 5조 4,348억 7,200만원이 편성되었음.

【 2025년도 전세임대(용자) 사업 기금운용계획변경안 】

(단위 : 백만원)

구분	2024년 계획액		2025년 계획액		2025년 변경안(B)	증 감 (B-A)	%
	당초	수정	당초	현계획 (A)			
전세임대(용자)	4,546,931	5,056,531	5,114,122	5,114,122	5,434,872	320,750	6.3

※ 자료: 국토교통부

국토교통부는 당초 전세임대(용자) 사업의 세부 산출 근거에 신혼부부Ⅱ 유형, 청년역세권 유형, 비아파트형을 각각 1,000호씩 추가로 편성함으로써 총 3,000호의 전세임대주택 추가 공급을 통해 공공임대 50만호 공급 목표²⁴⁾를 달성하는데 기여하고, 무주택·저소득 주거취약계층에게 양질의 주택을 공급한다는 계획임.

【 2025년도 전세임대(용자) 사업 기금운용계획변경안 세부 산출 근거 】

세부내역		산출 근거
<신규>	일반	1,557,750백만원 = 16,750호 × 93백만원 × 100%
	고령자	279,000백만원 = 3,000호 × 93백만원 × 100%
	다자녀	274,500백만원 = 2,250호 × 122백만원 × 100%
	신혼부부	570,000백만원 = 6,000호 × 100백만원 × 95%
	신혼부부Ⅱ	340,000백만원 = 2,500호(1,500호 → 2,500호) × 170백만원 × 80%
	청년역세권	625,813백만원 = 7,750호(6,750호 → 7,750호) × 85백만원 × 95%
	청년세어형	445,313백만원 = 3,750호 × 125백만원 × 95%
	비아파트형	624,000백만원 = 6,000호(5,000호 → 6,000호) × 130백만원 × 80%
<재계약>	일반·고령자	296,320백만원 = 74,080호 × 4백만원 × 100%
	다자녀	73,738백만원 = 3,206호 × 23백만원 × 100%
	신혼부부	157,793백만원 = 27,683호 × 6백만원 × 95%
	청년	190,646백만원 = 25,085호 × 8백만원 × 95%

※ 자료: 국토교통부 제출 자료를 바탕으로 재구성

‘신혼부부Ⅱ 유형’과 ‘청년역세권 유형’은 무주택요건, 소득요건, 자산요건을 두고 있으나, 이른바 “8.8 부동산 대책”²⁵⁾을 통해 신설된 ‘비아파트형’은 임차인의 소득 및 자산과 관계없이 지원된다는 점에서 지원요건에 차이가 있음.

24) 「국민 주거안정 실현방안」(국토교통부 보도자료, 2022. 8. 16.)

25) 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」(국토교통부 보도자료, 2024. 8. 8.)

나) 소득·자산 요건 없는 비아파트형 추가 지원 시급성 검토 필요

비아파트형 전세임대주택은 전세사기피해 우려로 임차인들이 기피하는 비아파트의 시장 정상화를 위해 기축 주택을 활용하여 소득·자산 요건 없이 공공임대주택으로 공급되도록 “8.8 부동산 대책”을 통해 신설된 유형임.

【 “8.8 부동산 대책” 중 ‘비아파트’ 전세임대 유형 신설 부분 】

5 **非아파트 공공임대 추가 공급**

◆ 신축 주택뿐만 아니라 기축 주택도 활용하여 전세사기로부터 안전하고 임대료 등이 저렴한 공공임대주택 1.6만호 추가 공급

② 非아파트 전세임대 확대 공급

☐ **(개요)** 非아파트 시장 정상화를 위해 전세임대 사업을 확대하여 최대 8년간 안심하고 거주 가능한 전세임대 유형 신설
* 기존 든든전세주택을 준용하여, 소득·자산 무관, 신규출산가구 우선 지원

☐ **(방식)** 임차인이 직접 원하는 주택을 구하는 기존 전세임대 방식에 더해, 임대인 모집공고*를 실시하여 즉시 입주가능 주택을 조기 확보
* 임대인 참여 유도를 위해 인센티브 부여(중개수수료 및 도배·장판 비용 등 재정지원)
○ 모집공고를 거친 非아파트 임대인과 LH 등이 전세계약을 체결(반환보증 가입)한 후, 입주자는 공공과 임대차계약을 맺고 거주

☐ **(대상)** 非아파트 보증금 최대 2억원(입주자 20% 부담) 지원*
* (예) 보증금 2억원 입주 시, 입주자부담 4천만원, 월임대료 13~26만원 부담

☐ **(물량)** '25년 5천호, '26년 5천호 등 1만호(잠정, 수도권 0.6만호)

※ 자료: 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」(국토교통부 보도자료, 2024. 8. 8.)

한편, 전세임대주택의 다른 유형들은 모두 일정한 소득·자산 기준을 두어 무주택·저소득 주거취약계층의 주거안정을 정책목표²⁶⁾로 하는 것과 달리,

26) 「공공주택 특별법」

제1조(목적) 이 법은 공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 한다.

비아파트형은 별도의 소득·자산기준을 두지 않고 있음.

【 전세임대주택 유형별 임대조건 및 공급대상 】

구 분		기존주택	다자녀	신혼·신생아 (신혼·신생아Ⅱ)	청년	소년소녀가정 등	비아파트
목 적		도심내 저소득층 주거지원	2자녀이상 저소득 양육가구 주거지원	저소득 신혼부부 주거지원	청년 주거비 부담 완화	취약 아동·청소년 주거지원	중산층 주거안정 및 비아파트 전세 시장 안정화
지원대상		수급자, 한부모가족, 장애인, 고령자 등	수급자, 차상위계층 2자녀 이상 양육자	결혼 7년이내 신 혼부부, 보호대상 한부모가족, 6세 이하 자녀를 둔 한부모 및 혼인 가구, 신생아가구	대학생 및 취업준비생 또는 19세~39세	소년소녀가정, 자립준비청년 등	신생아·다자녀 신혼부부 등
입주자 선정기준		1순위: 생계·의료급여 수급자, 한부모 가족, 소득70% 이하 장애인 등 2순위: 소득50%(장애인 100%)이하	1순위: 수급자, 차상위계층 2순위: 소득 70% 이하	1순위: 신생아, 보호대상 한부모 가족 2순위: 유자녀 신혼, 한부모가족 (6세이하자녀) 3순위: 무자녀 신혼부부 4순위: 1·2순위가 아닌 혼인가구 (6세이하자녀) * 신혼Ⅰ : 소득 70%(맞벌이 90%) 이하 * 신혼Ⅱ : 소득 130%(맞벌이 200%) 이하	1순위: 수급자, 한부모가 족, 차상위계층, 보호종료아동, 청 소 년 쉼 터 퇴 소 청 소 년 2순위: 소득100% (본인+부모)이하 3순위: 1·2순위가 아닌 자 중 소득 100%(본인)이하	-	1순위: 신생아, 다자녀 2순위: 신혼부부 3순위: 그 외 소득·자산 무관
임대기간		최장 30년	최장 20년	최장 20년 (최장 10년, 有자녀 14년)	최장 10년	2년 단위 3회 계약 (20세 이후부터)	최장 8년
전세금 지원 한도 (백만원)		수도권 : 130 광역시 : 90 그 외 : 70	수도권 : 155 광역시 : 120 그 외 : 105 (3자녀부터 자녀 1인당 2천만원씩 추가지원)	수도권 : 145(240) 광역시 : 110(160) 그 외 : 95(130)	[1인 기준] 수도권 : 120 광역시 : 95 그 외 : 85	수도권 : 130 광역시 : 90 그 외 : 70	수도권 : 200 광역시 : 160 그 외 : 90
임 대 조 건	보증금	전세금의 2~5%	전세금의 2%	전세금의 5% (전세금의 20%)	1~2백만원	무상지원	전세금의 20%
	임대료 (지원금 기준)	연1~2%	연 1~2%	연 1~2%	연 1~2%	연 1~2% (20세미만 무상지원)	연 1~2%

※ 자료: 국토교통부 제출 자료를 바탕으로 재구성

비아파트형은 임대 가능한 주택 유형을 비아파트로 한정하기 때문에 비아파트 전세시장을 안정화하는 효과²⁷⁾가 명확하게 나타날 수 있지만, 다른 전세임대 유형 또한 아파트 대비 낮은 임대료 지원 기준으로 인해 상당한 물량이 비아파트로 공급되고 있다는 점을 고려했을 때 소득·자산 기준을 두고 있는 다른 전세임대 유형을 통해서도 비아파트 전세시장 안정화라는 정책 효과를 일부 달성할 수 있을 것으로 생각됨.

【 전세임대주택 주택유형별 공급 실적(2024년 청년 및 신혼부부Ⅱ 기준) 】

(단위 : 백만원)

구 분	아파트	비아파트	다가구용 단독주택	다세대 주택	다중 주택	단독 주택	도시형 생활주택	연립 주택	오피스텔	복합용도 주택
청년	1,649	8,094	2,139	1,825	3	421	592	155	2,086	873
신혼Ⅱ	1,006	906	126	312	0	31	114	38	177	108

※ 자료: 국토교통부 제출 자료를 바탕으로 재구성

국회 승인을 요하는 기금운용계획변경안을 편성함에 있어서는 원인이 되는 상황을 완화·해소할 수 있어야 하고(목적적합성), 다음연도 기금운용계획 편성을 기다릴 수 없는 시간적 급박함이 있어야 하므로(시급성), 소득·자산 요건 없는 비아파트형 1,000호 추가 공급이 저소득 주거취약계층을 대상으로 하는 다른 전세임대 유형에 우선하는 목적적합성과 시급성이 있는지 면밀한 비교 검토가 이루어져야 할 것으로 보임.

27) 다만, 민간의 기존주택을 전세계약 후 공공임대주택으로 재임대하는 방식이므로, 직접적인 신규 주택공급 효과나 건설경기 부양 효과는 제한적이며, 비아파트 임차인을 지원하는 성격의 사업임.

이에 대하여 국토교통부는 집행 과정에서 청년 및 신혼부부 등 다른 전세임대 유형의 수요와 정책적 필요성²⁸⁾을 면밀하게 고려하고 필요한 경우 유형별 물량을 조정함으로써 연내 내실 있는 집행이 이루어질 수 있도록 노력하겠다는 입장임.

28) 국토교통부는 비아파트형의 경우 신규 출산가구 및 다자녀가구에 소득·자산과 무관하게 임대주택을 공급하므로 다른 전세임대 유형에 비하여 저출생 주거지원 효과가 상대적으로 크게 나타날 수 있다고 설명하였음.

나. 주택도시기금(도시계정)

1) 소규모주택정비사업(1520-301)

- 국토교통부는 이미 금번 기금운용계획변경안 규모에 상응하는 총 82개 가로주택정비사업장에 대한 용자를 승인한바, 사업장별 용자 수요 사전 확인 절차를 강화하여 당초 기금운용계획안이 실제 사업 소요를 충족하는 규모로 편성될 수 있도록 노력할 필요가 있음.

가) 개요

소규모주택정비사업은 노후·저층 주거환경 개선을 위해 민간이 시행하는 가로주택정비, 자율주택정비 등의 사업비 일부를 용자 또는 이차보전하는 사업으로, 이 사업의 2025년도 주택도시기금운용계획변경안은 당초 계획액인 3,370억원 대비 598억 9,500만원 증액된 3,968억 9,500만원이 편성되었음.

【 2025년도 소규모주택정비사업 기금운용계획변경안 】

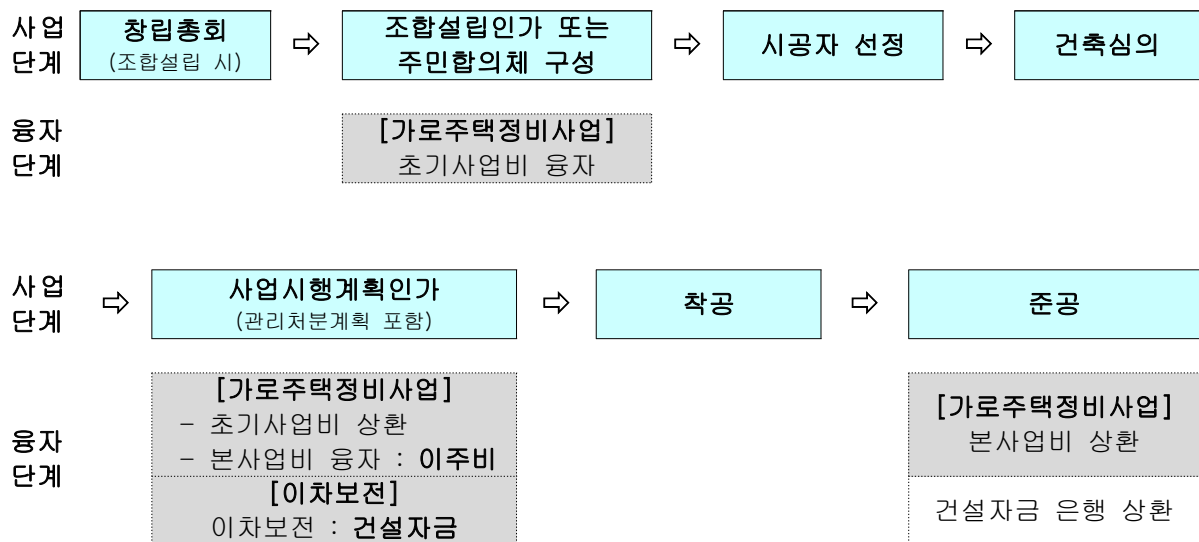
(단위 : 백만원)

구분	2024년 계획액		2025년 계획액		2025년 변경안(B)	증 감 (B-A)	
	당초	수정	당초	현계획 (A)		(B-A)	%
소규모주택정비사업	413,600	388,235	337,000	337,000	396,895	59,895	17.8
－ 자율주택정비사업	4,700	4,933	10,000	10,000	10,000	－	－
－ 가로주택정비사업	402,100	380,302	322,500	322,500	378,110	55,610	14.7
－ 이차보전	6,800	3,000	4,500	4,500	8,785	4,285	48.8

※ 자료: 국토교통부

기금운용계획변경안에 편성된 ‘가로주택정비사업’(기타민간융자금)과 ‘이차보전’(이차보전금)은 모두 가로주택정비²⁹⁾를 위한 사업비를 지원하는 내용으로, ‘가로주택정비사업’(기타민간융자금)은 ①조합설립인가 또는 주민합의체 구성 이후 초기사업비 용자, ②사업시행계획인가 이후 본사업비(이주비) 용자에 투입되고, ‘이차보전’(이차보전금)은 사업시행계획인가 이후 민간은행에서 건설비를 대출받을 경우 정책금리 수준으로 이차보전³⁰⁾해주는 방식으로 지원됨.

【가로주택정비 사업단계에 따른 용자 절차도】



※ 자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 재구성

29) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “소규모주택정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업

30) 이차보전(利差補填) : 정부가 가게와 기업에 직접 자금을 지원할 때 적용되는 금리(정책금리)와 금융기관이 가게와 기업에 대출할 때의 금리(시중금리) 차이를 정부가 메워주는 지원 방식

국토교통부는 가로주택정비사업 및 이차보전에 대한 기금운용계획안을 변경하여 기승인한 용자사업을 연내 추가로 집행함으로써 가로주택정비사업의 활성화를 통해 지역 건설경기를 부양한다는 계획임.

【 2025년도 소규모주택정비사업 기금운용계획변경안 세부 산출 근거 】

2025년 본예산	2025년 제2회 추가경정예산안
소규모주택정비사업(1520-301) : 337,000백만원 가. 자율주택정비사업 10,000백만원 · (기존) 본사업비 1,600백만원(1개소) · (신규) 초기사업비 2,000백만원(500백만원 x4개소) + 본사업비 6,400백만원(1600백만원x4개소) 나. 가로주택정비사업 322,500백만원 · (기존) 본사업비 75,005백만원(20개소) · (신규) 초기사업비 40,300백만원(1,300백만원 x31개소) + 본사업비 207,195백만원(10,905백만원x19개소) 다. 이차보전 4,500백만원 · (기존) 51곳 3,958백만원 · (신규) 8곳 542백만원	소규모주택정비사업(1520-301) : 396,895백만원 가. 자율주택정비사업 10,000백만원 · (기존) 본사업비 1,600백만원(1개소) · (신규) 초기사업비 2,000백만원(500백만원 x4개소) + 본사업비 6,400백만원(1600백만원x4개소) 나. 가로주택정비사업 378,110백만원 · (기존) 본사업비 75,005백만원(20개소) · (신규) 초기사업비 40,300백만원(1,300백만원 x31개소) + 본사업비 207,195백만원(10,905백만원x19개소) · (추가) 55,610백만원(초기사업비 15개소 9,270백만원, 본사업비 8개소 47,752백만원) 다. 이차보전 4,500백만원 · (기존) 51곳 3,958백만원 · (신규) 8곳 542백만원 · (추가) 4,285백만원(기존사업장 47곳 3,286백만원, 신규사업장 23곳 2,213백만원)

※ 자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 재구성

나) 사업수요에 부합하는 기금운용계획 편성 노력 필요

가로주택정비는 건설사업이므로 사업자에게 취급되는 용자를 당초 기금운용계획안 대비 확대할 경우 가로주택정비사업이 조기에 추진되게 함으로써 지역 건설경기를 활성화하는 유효한 수단이 될 수 있을 것으로 생각됨.

한편, 국토교통부는 이미 금번 기금운용계획변경안 규모에 상응하는 초기사업비 용자 대상 15개소, 본사업비(이주비) 용자 대상 8개소, 본사업비(건설자금) 이차보전 대상 70개소에 대한 승인을 완료한 상태임.

【 기금운용계획변경 관련 용자 기승인 가로주택정비 사업장 현황 】

구분	초기사업비	본사업비(이주비)
가로주택정비사업	15개소, 92억 7,000만원	8개소, 477억 5,200만원
구분	2023, 2024 기존 승인	2025 신규 승인
이차보전*(건설자금)	47개소, 8,894억 3400만원 (기금운용계획변경안 상 32억 8,600만원)	23개소, 6,312억 9,600만원 (기금운용계획변경안 상 22억 1,300만원)

* 이차보전은 사업시행자가 HUG로부터 건설자금에 대한 위탁용자 승인을 받고 공정률에 따라 민간은행으로부터 용자를 실행하면 HUG가 민간은행과 이차보전금을 정산하는 구조

** 가로주택정비사업을 통한 직접용자와 이차보전 간 중복승인사업 : 11개소

※ 자료: 국토교통부 제출 자료를 바탕으로 재구성

2025년도 소규모주택정비사업의 기금운용계획은 2024년도 4,136억원 대비 766억원이 감액된 3,370억원이 편성된바, 당초에 실제 2025년도 사업수요인 3,968억 9,500만원에 미치지 못하는 규모로 기금운용계획이 편성된 문제가 있는 것으로 보임.

따라서, 국토교통부는 향후 가로주택정비 사업장별로 용자 수요 사전 확인 절차를 강화함으로써 실제 소요를 충족할 수 있는 규모로 기금운용계획안을 편성할 수 있도록 노력하고, 이를 통해 연례적인 기금운용계획 자체변경³¹⁾ 및 국회 승인변경을 최소화할 필요가 있음.

31) 국토교통부는 편성 당시 추계한 물량과 실제 사업 소요 물량의 불일치로 사업의 기금운용계획을 2022년, 2023년, 2024년 연속하여 자체변경하였음.

IV. 대체토론의 요지

1. 국토교통부 소관

- 전세임대(용자) 사업이 민간임대시장 주도의 구조로서 주거 안정성이나 공공성 측면에서 한계가 있으므로 건설임대주택 및 매입임대주택도 지속 공급될 수 있도록 노력할 필요
- 가로주택정비 사업장별 용자 수요 등에 대한 사전 확인 절차를 강화함으로써 실제 사업 소요를 충족할 수 있는 규모로 기금운용계획안을 편성할 필요
- 미분양안심환매 사업과 관련하여 건설사의 부담 완화를 위해 관계부처와 취득세 면제 등 세제 혜택을 건설사에 부여하는 방안을 협의할 필요
- 준공 후 미분양 해소를 위해 관계부처와 주택 구매자를 위한 취득세·양도세 등 세제 감면 방안에 대하여 지속적으로 협의할 필요

V. 소위원회 심사보고의 요지

(예산결산기금심사소위원장 : 한준호)

예산결산기금심사소위원장 한준호 위원입니다.

우리 위원회 소관 2025년도 제2회 추가경정예산안 및 주택도시기금 운용계획변경안에 대하여 소위원회에서 심사한 결과를 보고 드리겠습니다.

우리 소위원회는 6월 24일 회의를 개최하여 정부가 제출한 원안과 위원님들께서 대체토론 과정에서 제기하신 사항들을 중심으로 심도 있는 심사를 진행하였습니다.

소위원회에서 심사한 결과를 말씀드리면, 먼저, 국토교통부 소관 제2회 추가경정예산안은 추경안의 목적인 건설경기 활성화 및 민생안정 등을 위해 광역버스 공공성 강화 지원 59억원, 대도시권교통 혼잡도로 지원 20억원, 고속도로 조사설계 10억원, 모빌리티 활성화 지원 10억원 등 총 99억원을 증액하는 것으로 수정 의결하였고,

주택도시기금 운용계획변경안의 경우 전세사기 피해주택 매입 및 전세임대주택 공급 확대 사업에 소요되는 부대비용 지원을 위해 전세·매입임대 경상보조 사업에 총 641억원을 증액하는 것으로 수정 의결하였습니다.

그 밖에 제도개선 등과 관련한 총 18건의 부대의견을 첨부하기로 하였으며, 보다 자세한 내용은 배부해드린 유인물을 참고해 주시기 바랍니다. 감사합니다.

VI. 심사결과

수정의결

VII. 찬반토론의 요지

없음

VIII. 부대의견

1. 국토교통부는 전세임대(용자) 사업이 민간임대시장 주도의 구조로서 주거 안정성이나 공공성 측면에서 한계가 있으므로 건설임대주택 및 매입임대주택도 지속 공급될 수 있도록 노력한다.
2. 국토교통부는 가로주택정비 사업장별 용자 수요 등에 대한 사전 확인 절차를 강화함으로써 실제 사업 소요를 충족할 수 있는 규모로 기금운용계획안을 편성할 수 있도록 노력한다.
3. 국토교통부는 미분양안심환매 사업과 관련하여 건설사의 부담 완화를 위해 관계부처와 취득세 면제 등 세제 혜택을 건설사에 부여하는 방안을 협의한다.
4. 국토교통부는 준공 후 미분양 해소를 위해 관계부처와 주택 구매자를 위한 취득세·양도세 등 세제 감면 방안에 대하여 지속적으로 협의한다.

5. 국토교통부는 미분양안심환매 사업과 PF 위기극복특별보증 사업을 시행함에 있어, 주택도시보증공사의 재무 상황과 각 사업별 지원 효과를 극대화할 수 있는 방안을 면밀히 검토한다.

※ 붙임 : 수정내역 첨부

Ⅰ. 국토교통위원회 소관 주택도시기금운용계획변경안 조정 총괄표

1. 주택도시기금운용계획변경안 예비심사결과

(1) 수입 : 조정내역 없음

(2) 지출

(단위 : 백만원)

위원회명	소 관	기 금	수정의결		
			증 액	감 액	증 감
국토교통위원회	국토교통부	주택도시기금	64,100	-	64,100
	합 계		64,100	-	64,100

II. 국토교통위원회 소관 주택도시기금운용계획변경안 조정내역

1. 국토교통부

가. 주택도시기금운용계획변경안 조정내역

(1) 주택도시기금 - 주택계정

(단위: 백만원)

연번	세부사업명 (0000-000)	2025년도			수정안 (D)	수정액 (D-C)	수정이유	비고
		현계획 (A)	증감액 (B)	변경안 (C=A+B)				
1	전세·매입임대 경상보조 (1440-403)	160,043	-	160,043	224,143	64,100	○ 전세사기 피해주택 매입, 전세임대주택 공급 확대 과정에서 LH의 과도한 재정적 부담 발생하므로 부대비용 641억원 증액 - 전세사기 특별법이 개정되었으나, 전세사기 피해주택 매입에 소요되는 부대비용이 미반영되었으므로 매입 부대비 148억원 증액 - 전세임대주택 3,000호 증가에 따른 부대비 35억원 증액 - 전세임대주택 보증금 미반환 사고 등으로 인한 보증 보험료 추가납부 금액 증가분 등 458억원 증액	

III. 부대의견

1. 국토교통부는 전세임대(용자) 사업이 민간임대시장 주도의 구조로서 주거 안정성이나 공공성 측면에서 한계가 있으므로 건설임대주택 및 매입임대주택도 지속 공급될 수 있도록 노력한다.
2. 국토교통부는 가로주택정비 사업장별 용자 수요 등에 대한 사전 확인 절차를 강화함으로써 실제 사업 소요를 충족할 수 있는 규모로 기금운용계획안을 편성할 수 있도록 노력한다.
3. 국토교통부는 미분양안심환매 사업과 관련하여 건설사의 부담 완화를 위해 관계부처와 취득세 면제 등 세제 혜택을 건설사에 부여하는 방안을 협의한다.
4. 국토교통부는 준공 후 미분양 해소를 위해 관계부처와 주택 구매자를 위한 취득세·양도세 등 세제 감면 방안에 대하여 지속적으로 협의한다.
5. 국토교통부는 미분양안심환매 사업과 PF 위기극복특별보증 사업을 시행함에 있어, 주택도시보증공사의 재무 상황과 각 사업별 지원 효과를 극대화할 수 있는 방안을 면밀히 검토한다.