

기업 신용등급 변동 추이와 시사점*

I. 서론

II. 신용등급과 경기변동

III. 시사점



김 계 홍 / 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

본고는 기업 신용등급 변동과 관련하여 보다 정확한 문제 인식을 위해 기업 신용등급 하락 비중의 상승과 같은 현상의 실체를 살펴보고 있다. 대내외 경제환경의 비우호적인 움직임은 일부 기업에 대하여 신용등급 하락을 초래하지만 하락 대비 상승 기업수의 절대적 크기는 감소하는 것으로 나타나고 있다. 신용등급 유지기업의 비율이 높아지는 것은 기업들이 어려운 환경에 맞춰 자구책을 마련하고 있다는 증거로 볼 수 있다. 가계에서 근로소득 비중과 부동산 자산의 비중이 매우 높은 우리나라 실정에서 기업 경기는 부동산 경기에 직접적인 영향을 미치게 된다. 제시하는 시사점은 첫 번째로 가계의 근로소득 의존도가 높은 상황에서 기업 신용등급이 하락함에도 불구하고 부동산 가격이 유지되는 것은 정부의 관련 부동산 정책에 기인한다고 볼 수 있다는 점이며 이와 관련하여 추가적으로 부동산 가격의 과거 추세에 따른 상승률 하락 예상을 불식시키기 위해서 부동산 관련 세제 개편이나 근로 가계의 소득 보전 등의 정책이 필요하다는 점이다. 두 번째로 위험중립 부도율 추이에서 A 이하 등급이 2012년 이후 나타내는 완만한 상승세와 2015년 부도율이 관측기간 평균값에 비하여 BBB 이하 등급을 제외하면 모두 작게 나타나는 현상은 신용위험이 완만하게 증가하는 경향을 나타내나 2015년 현재 위험중립 부도율은 과거 대비 평균적인 수준이므로 기업의 체력 또는 부도에 대한 방어력이 이미 준비된 수준이라는 점이다. 다만, 부동산 경기 활성화를 위한 원천적인 가계의 소득보전을 위해 정책당국의 투기등급 기업에 대한 리스크 관리 및 특별한 감독이 필수적이다.

* 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

I. 서론

기업 신용등급은 특정기업 또는 기업이 발행한 특정채권에 대한 미래의 원리금 상환 능력 또는 가능성을 나타내며 미래 특정 고려기간까지 기업의 강건성에 근거하여 잠재적인 신용위험에 대한 관리 능력을 반영한다. 환언하면 신용등급은 기업이 조달한 채무에 대한 원리금 상환능력 즉, 미래 특정시기에 특정규모의 현금을 창출할 수 있는 능력을 나타내기 때문에 신용등급 평가 시 관련된 모든 영향 요인들을 고려하여 기업의 미래 현금흐름을 정확하게 예측하여 반영하는 것이 필수적이다. 신용등급 절대값이 의미하는 강건성과 별도로 신용등급 변동 추이 분석은 협의로 일개 기업의 강건성, 광의로 전체 국가 경제의 건전성을 가늠하는 좋은 지표가 될 수 있다.

최근 신문과 뉴스를 통하여 국내 신용평가사들이 평가한 신용등급 하락기업 대비 상승기업 비율 추이로 파악한 국내 기업의 신용 수준이 전반적으로 하락세를 보이고 있다는 사실이 발표되고 있다. 특히 작년 상반기 중 국내 신용평가사가 신용등급을 하향 조정한 기업 수가 상향 조정한 기업 수를 상회하였는데, 한국기업평가의 신용등급 상하향 비율이 외환위기 이후 최저수준인 0.27배로 하락하였음을 발표하였고, 한국신용평가의 경우 동기간 중 신용등급이 변경된 33개 업체 중 하향된 업체가 23개로 상향 업체 수를 크게 상회하였음을 발표하였다. 여기서 신용등급 변동 기업들을 살펴보면 업종별로 해운, 항공 등 운송 업종과 건설 업종이 하향 업종의 주를 이루었으며, 상향조정은 음·식료, 전기·가스 업종 등에 고르게 분포하며 업종별 편차가 크지 않음을 지적하고 있다. 다음의 [그림 1]은 NICE신용평가가 2001년부터 2015년까지 연도별로 평가한 결과 중 신용등급 하락 기업수 대비 상승 기업수 비율을 나타낸 결과이다.

[그림 1] 신용등급 상승 기업수/하락 기업수 비율 추이



자료 : NICE신용평가

[그림 1]에서 신용등급 하락 기업수 대비 상승 기업수 비율은 2008년에 저점을 찍고 이후 2년간 상승하다가 2010년 반전 이후 지속적으로 하락하여 2013년부터 해당 비율이 2008년 금융위기 시기보다 낮은 값을 나타내고 있다. 이러한 현상에 주목하여 기업 경기의 저하를 우려하는 시각이 대두되고 있다. 이것은 특히 국내 기업들의 실적과 재무구조 추이를 고려할 때 향후 기업신용도 하락이 지속될 가능성이 높다는 우려를 불러오게 된다. 2015 사업연도 상반기 전체 상장사들의 실적은 2014년 동기 대비 매출액, 영업이익 및 순이익이 각각 5.8%, 2.1% 및 5.9% 감소하였고, 매출액 영업이익률은 5.8%, 매출액 순이익률은 5.16%를 기록하여 전년 동기 대비 매출액 영업이익률은 소폭 증가(2014년 매출액 영업이익률 : 5.61%)하였지만 매출액 순이익률이 미미한 수준으로 감소(2014년 매출액 순이익률 : 5.17%)한 것으로 나타나고 있다. 이러한 기업 실적 부진 신호에 따라 향후 기업 신용도 하락세가 지속될 것으로 예상되며 특히 등급 전망이 '부정적'인 기업을 중심으로 추가적인 신용등급 하락이 나타날 가능성이 높을 것으로 판단하고 있다.

본고는 보다 정확한 문제 인식을 위해 기업 신용등급 하락 비율 상승과 같은 현상의 실체를 살펴보고자 한다. 대내외 경제환경이 기업경영에 어려움을 미치는 방향으로 움직이는 것이 사실이고 그에 따라 일부 기업의 신용등급 하락이 나타나고 있다. 그렇지만 신용등급 변동(상승 또는 하락) 기업 수가 감소하고 오히려 신용등급 유지기업의 비율이 증가하는 것은 기업들이 어려운 환경에 맞춰 자구책을 마련하고 있다는 증거로 볼 수 있다. 본고는 이점에 대해 집중적으로 살펴보고자 한다. 이후로 신용등급과 경기 관련 현상을 살펴보고 마지막에 시사점을 제시한다.

II. 신용등급과 경기변동

국내 경기 향방을 판단할 때 참고하는 주요 지표 중의 하나가 연도별 신용평가 등급 변동 기업수이다. 즉, 지난해의 신용평가사 평가등급 하락 또는 상승 기업수를 바탕으로 올해 경기를 예측하는 방법으로 본고는 국내 대표적 신용평가기관인 NICE신용평가가 연도별로 신용등급을 평가한 자료를 바탕으로 경기를 가늠하고자 한다. [그림 2]는 2001년부터 2015년까지 각 연도별로 전체 평가기업 중 연초 대비 연말 등급이 변동한 기업의 비중(우축)과 실질 GDP 성장률(좌축)을 비교하여 제시하고 있다.

[그림 2] 신용등급 변동과 실질 GDP 성장률 추이



자료 : NICE신용평가, BOK

첫 번째 그림은 상승기업 비중이고 두 번째는 하락기업 비중이다. 그림에서 알 수 있는 사실은 상승기업 비중이 비교적 실질GDP성장률과 동행하고 하락기업 비중은 역행과 동행이 혼재되어 나타나고 있다는 점이다. 보다 중요한 사실은 상승기업 비중 추이가 2006년까지 정점(peak)과 저점(trough)이 실질GDP성장률과 일치하지만 그 이후 상승 비중이 1년 선행하여 나타나는 점이다. 상승기업 비중이 2013년에 정점을 보인 후 하락하고 실질GDP성장률이 2014년에 정점을 나타내므로 2016년 실질GDP성장률은 하락하는 방향이 유지될 가능성이 상대적으로 낮지 않은 것으로 볼 수 있다. 유의해야 할 사실은 상승기업 비중이 2009년 이후로 전반적인 하락추세에 있고, 하락기업 비중은 2011년 이후 전반적인 상승추세를 보인다는 점이다. 미 연준의 출구전략이 현실화되고 국제유가 변동성이 확대됨에 따라 국내경제 환경의 불확실성이 높아지는 가운데 기업의 건전성 확보 특히 자금조달 비용 경감이 매우 중요한 시점이다.

물론 등급 상승 및 하락 기업 비중이 나타내는 추세에도 불구하고 그 절대값이 상대적으로 낮은 것 즉, 두 비중의 합이 10% 이하에 그치는 것은 기업 신용등급 저하의 모멘텀이 그리 크지 않을 것이라는 다소 희망적인 분석을 불러올 수도 있다. [그림 3]은 연도별 등급 상승, 하락 및 유지 비중 추이를 나타내고 있는데 등급 변동 기업의 비중이 10% 미만이고 유지 비중이 2015년 다소 하락하였지만 추세적으로 상승하는 모습을 나타내고 있음을 알 수 있다. 한편, [그림 3]에서 3개 비중 추이의 합이 100%에 미달하는 것은 연초에 신용평가를 받고 연말에 평가를 포기한 기업이 존재하기 때문이다. 이러한 현상이 나타나는 이유는 기업의 수익성 호전으로 채권 발행을 통한 자금조달 유인이 제거되거나 또는 수익성 저하로 신용등급 하락 예상 시 하락 등급의 공인을 우려하는 기업의 선택 때문인 것으로 알려져 있다.

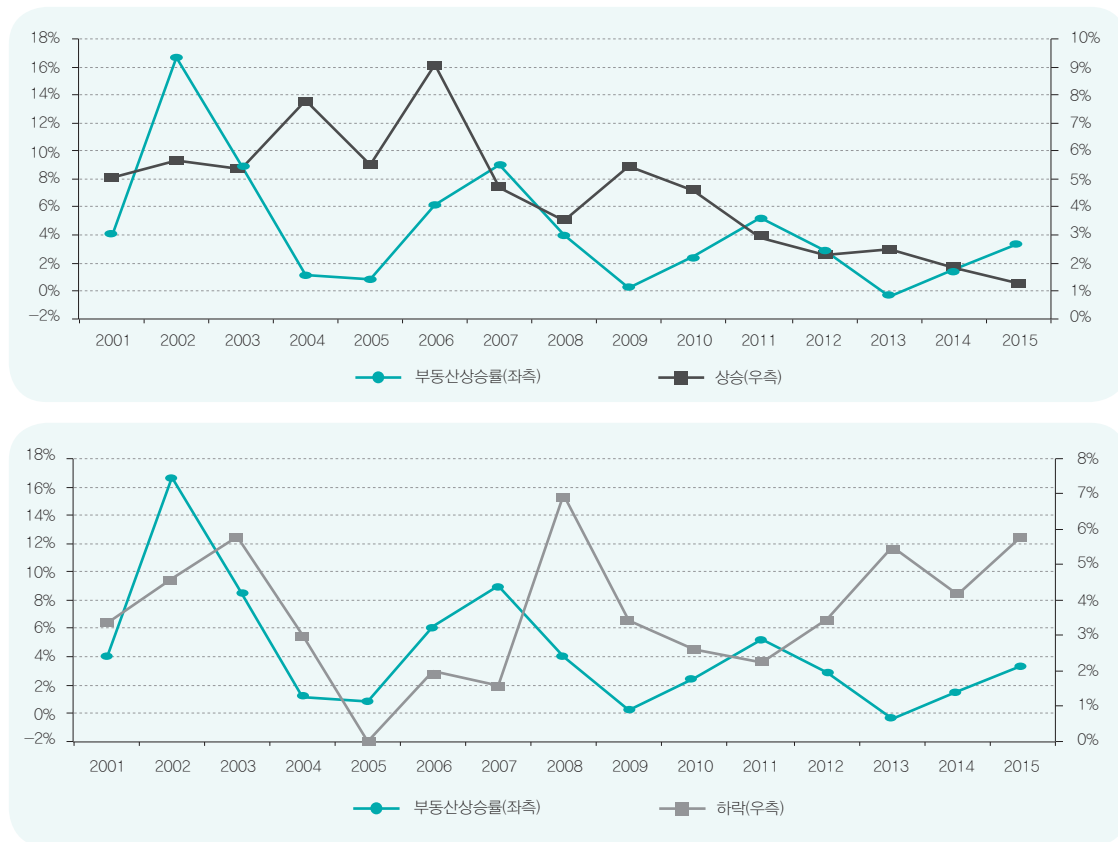
[그림 3] 등급 유지 및 변동기업 비중 추이



자료 : NICE신용평가

[그림 4]는 부동산 상승률(좌축)과 각각 상승 및 하락 기업 비중을 제시하고 있다. 그림에서 부동산 상승률은 관측기간 동안 변동성이 다소 하락하는 가운데 상승률 수준이 점차적으로 낮아지는 모습을 나타내고 있는데 이러한 추세는 상승 및 하락 기업 비중의 추세와 일치하는 면이 있다. 이에 더하여 부동산 상승률은 2005년 이후로 2년 주기로 상승과 하락이 반복적으로 나타나는 모습을 보이고 있다. 2015년은 2년 상승 구간의 종점이므로 이러한 주기의 지속을 가정할 경우 향후 2년간 부동산 상승률의 약세가 예상된다고 볼 수 있다. 물론 상승률의 부호가 (+)라면 그 자체는 문제가 되지 않는다. 여기서 위험으로 인식되는 것은 상승률의 부호 반전((+)→(-))이다. 한편, 2009년 이후로 부동산 상승률의 강세 주기는 해당 구간초에 발표된 정부의 관련 부동산 정책에 기인하는 바가 크다고 볼 수 있다. 일반 가계의 소득 원천이 근로소득에 의존하는 바가 큰 상황에서 기업의 신용등급이 하락 방향으로 움직임에도 불구하고 부동산 가격 상승률이 상승하는 것은 오로지 정부 정책에 기인한다고 볼 수 있다. 과거의 추세로 미루어 짐작한 향후 2년 상승률 하락 예상을 불식시키기 위해서는 부동산 관련 세제 개편이나 근로 가계의 소득 보전 등을 목적으로 하는 정책 구상이 필요할 것으로 판단된다.

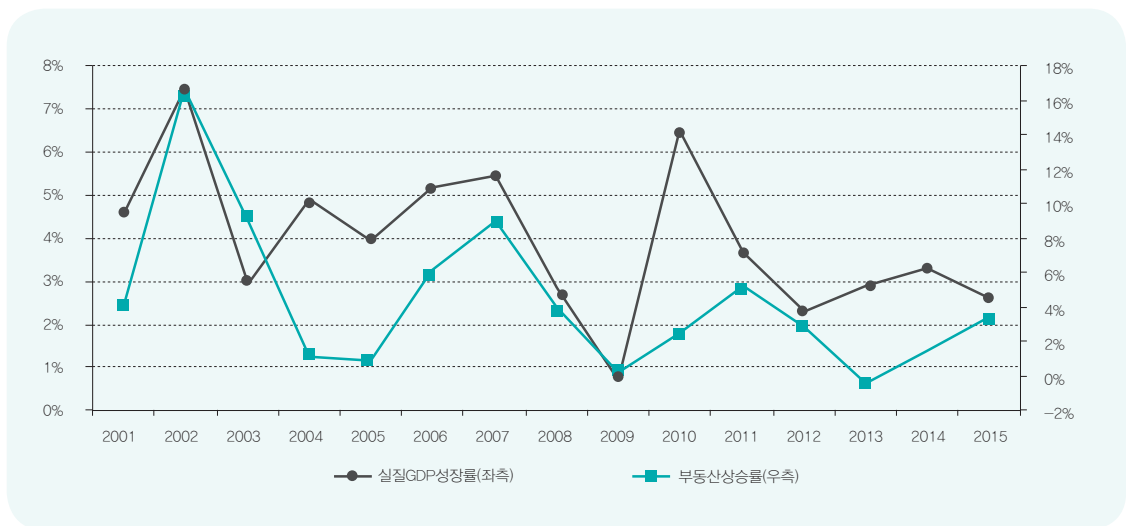
[그림 4] 신용등급 변동과 부동산상승률 추이



자료 : NICE신용평가

[그림 5]는 실질GDP성장률(좌축)과 부동산상승률(우축) 추이를 나타내고 있다. 실질GDP성장률은 2010년 이후 2번의 정점(2010년, 2014년)과 1번의 저점(2012년)을 나타내며, 부동산 상승률은 1년 후행하여 각각 2011년에 정점, 2013년에 저점을 나타내고 있다. 두 지표간의 직접 비교는 GDP와 부동산 간의 연관관계에 대한 직관적 파악에 도움이 되지만, 이전에 언급한 기업 신용등급 변동 비중과의 비교는 두 지표간의 연관관계를 이해하는 중간 매개체로 기업경기에 따른 GDP의 관계를 통해 부동산에 대한 전망의 신뢰도를 높이는 데 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

[그림 5] 실질GDP성장률과 부동산상승률 추이



자료 : BOK

신용등급 상승, 하락 비중 추이 외에 기업 신용등급의 기간별 전이 가능성을 나타내는 개념이 신용등급 전 이행렬(Credit Rating Transition Matrix)이다. 이것은 특정 기간단위(보통 1년)로 기초에 특정 등급이 기말에 해당 등급에 머물거나 다른 등급으로 전이할 가능성을 확률로 나타낸 행렬이다. 전이행렬의 가정은 기업이 과거에 어떤 신용등급 경로를 거쳐 왔는지의 여부와 상관없이 현재의 신용등급에 따라 다음의 신용등급 전이 확률이 결정된다는 것이다. 이러한 특성을 마코프 특성(Markov property)이라 하며 관련 확률과정 모형으로 마코프 연쇄 모형(Markov Chain Model)이 존재한다. [표 1]은 2001년부터 2015년까지 NICE신용평가가 평가한 전체 기업 자료를 통해 추정된 등급전이행렬을 나타내고 있다. 예를 들어 가로축의 A 등급에 해당하는 행의 원소들은 기초에 A 등급인 기업이 기말에 AAA부터 부도(D) 등급까지 전이되는 확률을 나타내는 것으로 경험자료에서 A 등급 기업이 기말에 동일 등급을 유지할 확률은 88.78%, 파산할 확률은 0.17%로 나타남을 알 수 있다. 가로축 마지막 행(D)은 일단 파산한 기업은 회생하지 못하고 계속 파산상태에 놓여있게 됨을 나타낸다. 각 행별로 전이확률값의 합은 100%가 되어야 한다.

[표 1] 신용등급 전이행렬

$t-1 \backslash t$	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	D
AAA	99.63%	0.37%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
AA	1.61%	95.06%	3.33%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
A	0.00%	7.19%	88.78%	3.51%	0.17%	0.00%	0.09%	0.17%
BBB	0.00%	0.00%	8.21%	86.09%	2.65%	0.66%	1.19%	1.06%
BB	0.00%	0.00%	0.00%	5.57%	81.11%	5.57%	0.93%	6.50%
B	0.00%	0.00%	0.00%	0.56%	2.78%	72.22%	10.00%	7.78%
CCC	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.44%	7.32%	63.41%	17.07%
D	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

자료 : NICE신용평가

표에서 나타나는 사실은 기업의 신용등급이 높을수록 등급 유지 확률이 높게 나타나며 AAA와 AA 등급 기업은 경험적으로 부도난 사실이 없었다는 점이다. 일반적으로 BBB 이상의 등급을 투자등급(Investment Grade), 그 미만 등급을 투기등급(Junk Grade)라 칭한다. 전이행렬에서 등급이 유지되는 확률이 위치하는 부분을 주대각 원소(Diagonal Element)라고 하는데 일반적으로 경기가 호황일 경우 주대각원소의 좌하향(lower triangular) 확률들의 값이 상대적으로 높아지고 불황일 경우 우상향(upper triangular) 확률들의 값이 상대적으로 높아진다. 한편, 가장 오른쪽 열(column)은 기말에 부도에 이를 확률을 나타내는데 일반적으로 경험적 부도확률은 자료의 수 또는 모집기간에 비례하는 경향이 있으므로 제시된 부도확률은 잠재적 부도확률에 비하여 과소 추정되는 경향이 나타난다.

자료 수 및 획득 기간 등의 경험치에 따라 편의(bias)를 나타내는 실제 부도확률과 별도로 위험중립 부도율(Risk-Neutral Probability of Default)이란 개념이 존재한다. 위험중립 부도율은 기업의 실제 부도사건 경험치가 아닌 채권시장에서 신용등급별 채권 수익률과 무위험 국채 수익률 관계에서 유추된 이론적 부도율을 의미한다. 여기서 위험중립이란 부도사건을 고려한 채권 기대수익의 무위험 금리 할인가격과 약속된 원리금을 무위험금리 및 가산금리의 합으로 할인한 가격이 일치하도록 부도율 수준을 결정하는 것을 나타낸다.

신용등급이 필요한 이유는 기업들이 자금조달을 위해 회사채를 발행하는 경우 변제 가능성에 따라 신용가산금리(Credit Spread)에 차등을 두기 위해서이다. 즉, 신용등급이 높을수록 낮은 채권금리 적용을 가능하게 하여 보다 적은 비용으로 자금을 조달하는 것이 가능하게 된다. 이러한 회사채는 채권시장에서 사자(Buy)와 팔자(Sell) 주문 호가가 일치하는 경우 거래가 성사되고 매일 최종가격이 변동하게 된다. 채권시장에서는 가격을 매수시점이 기대되는 수익률 단위로 표시하게 되는데 이러한 수익률을 만기수익률(Yield-to-Maturity)이라 한다. 여기서 신용가산금리는 평가시점 동일만기 회사채 만기수익률과 국채 만기수익률의 차이로 결정된다. 즉, 신용가산금리란 기업의 부도가능성에 대한 수익률 보상(Yield Compensation)을 의미한다.

신용가산금리 정보를 이용하여 채권시장 참여자들이 바라보는 기업의 부도확률을 역으로 추정하는 것이 가능
한데 이 작업은 다음의 신용위험 가치평가식(Fundamental Equation of Credit Risk Pricing)을 통하여 이
루어진다.

$$\frac{1}{1+r_f+CS} = \frac{PD \cdot RR + (1-PD) \cdot 1}{1+r_f}$$

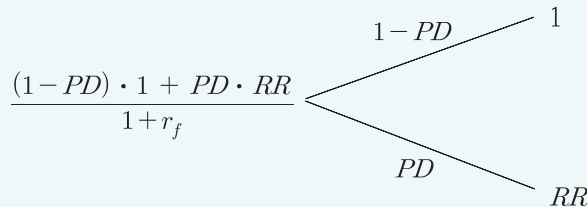
여기서, r_f : 무(신용)위험 국채 수익률,

CS : 신용가산금리,

PD : 위험중립 부도확률,

RR : 부도 시 회수율

위 식은 확정적인 1의 금액을 신용가산금리를 고려하여 할인한 금액과 부도사건을 고려한 기댓값 즉, PD
확률로 부도 시 회수액(RR), $1-PD$ 확률로 생존 시 원금 1을 받는 사건의 기댓값을 무위험금리로 할인한
금액이 같아야 한다는 조건을 나타낸다. 이 식에서 적정 회수율을 가정할 경우 신용가산금리(CS)와 위험중
립 부도확률(PD)은 일대일 대응관계를 갖게 된다. 다음 그림은 위식의 우변을 그림으로 표시한 결과이다.



일반적으로 앞서 언급한 경험적 실제 부도율은 리스크 관리 목적으로 사용되며 위험중립 부도율은 동일등
급의 비거래 회사채 가격 평가 또는 보다 보수적 기준의 리스크 관리에서 사용된다. 또한 경험적 실제 부도율
은 과거의 경험에 기반한 정보이며, 위험중립 부도율은 채권 가격에서 유추된 미래 지향적 정보를 반영하고
있다.

다음의 [표 2]와 [그림 6]은 신용위험 가치평가식에 따라 1년만기 각 신용등급별 회사채의 연별 평균금리와
국채금리 스프레드를 계산한 후 위험중립 부도율을 추정한 결과이다. 단, 이 계산에서 회수율은 50%를 가정

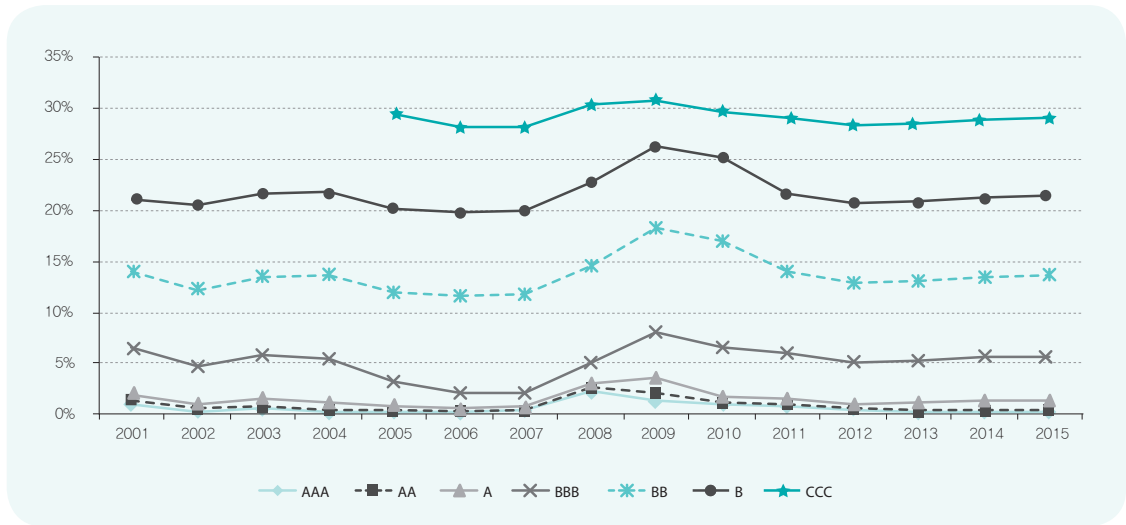
하였다. 위험중립 부도율 추이에서 나타나는 특징적 현상은 다음과 같다. 첫 번째는 2015년 부도율이 관측기간 평균값에 비하여 BBB 등급을 제외하면 모두 작게 나타나고 있는 점이고 두 번째는 A 이하 등급이 2012년 이후 완만한 상승세를 유지하고 있다는 점이다. 이 두 가지 현상으로 유추할 수 있는 사실은 신용위험이 완만하게 증가하는 경향을 나타내나 2015년 현재 위험중립 부도율 즉, 채권시장 참여자들이 바라보는 기업의 체력 또는 부도에 대한 방어력은 과거 대비 평균적인 수준으로 기업들이 이미 경험하여 학습된 수준이라는 것이다.

[표 2] 신용등급별 위험중립 부도율

연도	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC
2001	1.00%	1.33%	1.95%	6.64%	13.92%	21.09%	
2002	0.33%	0.59%	1.03%	4.63%	12.18%	20.50%	
2003	0.56%	0.86%	1.64%	5.82%	13.40%	21.55%	
2004	0.30%	0.52%	1.11%	5.47%	13.57%	21.72%	
2005	0.28%	0.43%	0.73%	3.17%	11.91%	20.06%	29.45%
2006	0.20%	0.33%	0.56%	2.07%	11.63%	19.81%	28.19%
2007	0.41%	0.54%	0.73%	2.03%	11.83%	20.02%	28.15%
2008	2.25%	2.67%	3.05%	5.12%	14.62%	22.78%	30.30%
2009	1.34%	2.08%	3.67%	8.11%	18.34%	26.35%	30.72%
2010	0.94%	1.19%	1.84%	6.58%	17.00%	25.07%	29.56%
2011	0.80%	1.02%	1.52%	6.04%	13.94%	21.72%	29.13%
2012	0.37%	0.55%	1.04%	5.14%	12.88%	20.68%	28.33%
2013	0.29%	0.43%	1.13%	5.30%	13.02%	20.82%	28.47%
2014	0.24%	0.40%	1.34%	5.59%	13.39%	21.18%	28.81%
2015	0.28%	0.44%	1.42%	5.72%	13.62%	21.40%	29.03%
평균	0.64%	0.89%	1.52%	5.16%	13.68%	21.65%	29.10%

자료 : NICEPI 금리자료를 바탕으로 저자 계산

[그림 6] 신용등급별 위험중립 부도를 추이



자료 : NICEPI 금리자료를 바탕으로 저자 계산

향후 특별한 경제적 충격이 발생하지 않는 한 2015년까지의 경기 충격은 (채권시장 참여자들의 관점에 서) 기업들의 준비된 자구노력에 의해 충분히 감당 가능한 부분이라고 볼 수 있다. 다만, 2016년 이후 다가 올 충격들, 예를 들어 美 Fed(연방준비위원회)의 양적완화 출구전략의 전개, AIIB(Asian Infrastructure Investment Bank, 아시아 인프라 투자 은행) 또는 TPP(Trans-Pacific Partnership, 환태평양 경제 동반자 협정) 등으로 나타나는 세계경제의 블록화 및 대결구도 형성, 중동지역 지정학적 긴장 조성 및 이에 따른 국제유가 불안정성 확대 등이 국내 경제 전반에 걸쳐 큰 영향을 미칠 가능성이 높을 것으로 예상되고 있다. 그러므로 일반 가계의 소득보전을 통한 부동산 경기 활성화를 위해 정책당국에서는 투기등급 기업의 리스크 관리와 감독을 강화하는 것이 필요할 것으로 판단된다.

III. 시사점

본고에서 제시하는 시사점은 다음과 같다. 먼저, 일반적으로 가계의 근로소득 의존도가 높은 상황에서 기업 신용등급이 하락함에도 불구하고 부동산 가격이 유지되는 것은 정부의 관련 부동산 정책에 기인한다고 볼 수 있다. 부동산 가격의 과거 추세에 따른 상승률 하락 예상을 불식시키기 위해서 부동산 관련 세제 개편이나 근로 가계의 소득 보전 등의 정책이 필요할 것으로 판단된다. 두 번째로 위험중립 부도율 추이에서 A 이하 등급이 2012년 이후 나타내는 완만한 상승세와 2015년 부도율이 관측기간 평균값에 비하여 BBB 이하 등급을 제외하면 모두 작게 나타나는 현상은 신용위험이 완만하게 증가하지만 2015년 현재 위험중립 부도율은 과거 대비 평균적인 수준 즉, 기업의 체력 또는 부도에 대한 방어력이 이미 준비된 수준이라는 것이다. 향후 특별한 경제적 충격이 발생하지 않는 한 2015년까지의 경기 충격은 기업들의 준비된 자구노력에 의해 충분히 감당 가능한 부분이라고 볼 수 있다. 다만, 부동산 경기 활성화를 위한 원천적인 가계의 소득보전을 위해 정책당국에서는 투기등급 기업의 리스크 관리를 계도하고 특별히 감독하는 것이 필요할 것으로 판단된다.

수록 월	제목	필자
2004년 8월	공사 설립 취지 및 배경	종합기획부/ 한국주택금융공사
	유동화제도	유동화기획부/ 한국주택금융공사
	주택금융신용보증제도	신용보증부/ 한국주택금융공사
2004년 9월	모기지 시장의 원활한 정착을 위한 제언	고성수/ 건국대학교 부동산학과 교수
	중도금연계 모기지론 제도의 개요	유동화기획부, 신용보증부/ 한국주택금융공사
	최근 우리나라 주택시장의 변화와 주택금융제도의 발전	조사부/ 한국주택금융공사
	해외 주요 주택금융 전담기관의 업무현황 비교	장근익, 서승남/ 한국주택금융공사 종합기획부 중장기 경영전략 TF팀
2004년 10월	최근의 주택시장 상황에 대한 평가	손 욱/ 한국은행 정책기획국 차장
	우리나라 단기자금시장(Money Market)의 현황과 가격결정기능 제고방안	류창범/ 뱅크오브아메리카 서울지점 자금운영담당 상무
	호주의 주택금융시장	권경원/ 한국주택금융공사 리스크관리부장
2004년 11월	부동산시장의 선진화를 위한 정책방향 모색	손경환/ 국토연구원 토지주택연구실장
	2005년 부동산 시장 전망과 정책 과제	김현아/ 한국건설산업연구원 부연구위원
	모기지론 이용실태 조사결과	안홍찬/ 한국주택금융공사 유동화영업부 과장
2004년 12월	수도권 아파트 가격의 지역간 상관관계 분석	왕세종/ 한국건설산업연구원 연구위원
	한국경제 : 2004년 회고와 2005년 전망	장재철/ 삼성경제연구소 수석연구원
	미국 채권시장의 최근 동향	유석희/ 한국주택금융공사 조사부장대행
2005년 1월	2005년 이후 한국부동산 시장의 두 가지 문제	권혁부/ 대신경제연구소 책임연구원
	MBS발행확대를 위한 모기지론의 활성화 방안	김진수, 이 선/ 연세대학교 도시공학과 3년
	학자금대출 지원제도의 개선방향과 정책과제	이중희/ 한국주택금융공사 유동화개발부장
2005년 2월	최근 주택시장의 변화와 향후 전망	김영진/ 내집마련정보사 대표이사
	[주택법] 개정으로 달라지는 제도	박성재/ 한국주택금융공사 경영관리부 과장
	유럽의 주택 자가소유율 차이에 관한 비교분석	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장
2005년 3월	MBS시장의 활성화 방안	신일용/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
	영국 주택금융시장의 현황과 시사점	유승동/ 한국주택금융공사 혁신기획실 대리
2005년 4월	주요국의 모기지보험제도 운용현황과 시사점	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
	「민사집행법」 주요 개정내용	백상우/ 한국주택금융공사 경영관리부 변호사
2005년 5월	프로젝트금융보증제도의 개요	차경만/ 한국주택금융공사 신용보증부 1팀장
	미국 주택금융의 개요와 특징	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2005년 6월	주택저당채권가격 평가와 위험측정	이준희/ 숭실대학교 경영학부 교수
	미국 정부지원 주택금융기관의 최근현황과 시사점	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장
2005년 7월	주택금융신용보증기금과 은행의 경영성과	이기영/ 경기대학교 경제학부 교수
	국채시장 활성화방안과 장기채시장에 대한 전망	신일용/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2005년 8월	주택경매에서의 말소되지 않는 권리에 대한 고찰	윤 경/ 사법연수원 교수 · 부장판사
	새로운 학자금대출제도의 소개	정정일/ 한국주택금융공사 학자금유동화부 학자금발행팀장
2005년 9월	명의대여여신에 있어서의 법률관계	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	바젤Ⅱ 도입에 따른 모기지 보험의 역할	유승동/ 한국주택금융공사 혁신기획실 과장
2005년 10월	우리나라의 역모기지론 취급현황 및 활성화 방안	조태식/ 한국은행 금융안정분석국 차장
	통합도산법의 주요내용	이무홍/ 한국주택금융공사 업무지원부 법무팀장
2005년 11월	2006년 금리 전망	서철수/ 대우증권 선임연구원
	일본의 공적 역모기지제도 현황	윤정환/ 한국주택금융공사 주택신용보증부 신사업추진 T/F 팀장
2005년 12월	우리 經濟의 最近 動向 및 2006年 展望	서원석/ 한국은행 조사국 차장
	주요국의 최근 주택시장 동향	조점호/ 한국주택금융공사 조사부 과장
2006년 1월	가계의 금융자산 · 부채, 부채부담능력 및 부채조정	홍경식/ 한국은행 정책기획국 과장
	미국 모기지시장에 현존하는 위험과 시사점	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장

수록 월	제목	필자
2006년 2월	보증기관에 의한 신용보증	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	정부의 부동산대책을 전후한 시장동향의 변화	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2006년 3월	한국주택금융공사의 모기지보험시장 참여방안	고성수/ 건국대학교 부동산학과 교수
	선진국 부동산개발 및 자금조달 사례와 시사점	박민규 · 임효연/ 교보증권 프로젝트금융팀 과장
2006년 4월	미등기건물에 대한 대위등기신청 및 집행방법	윤 경/ 사법연수원 교수 · 부장판사
	우리나라 대출모집인 제도와 미국의 Mortgage Broker 제도 운영현황	신일용/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2006년 5월	미국의 주택가격 버블 붕괴 가능성과 거시경제변수	김영익/ 대신증권 리서치센터장
	공적보증 역모기지 정착을 위한 상품개발 방향	김갑태/ 한국주택금융공사 신사업추진T/F팀장
2006년 6월	후분양제도 시행과 프로젝트 금융의 활성화 방안	조성진/ 대우건설 프로젝트금융팀 부장
	공적보증 역모기지 거리모형의 이해	김갑태/ 한국주택금융공사 신사업추진T/F팀장
2006년 7월	장기 주택가격 전망에 관한 소고	손재영/ 건국대학교 부동산학과 교수
	미국 주택금융기관의 e-모기지 운영 현황	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2006년 8월	한 · 미 FTA 서비스협상과 소비자 이익	신용상/ 한국금융연구원 연구위원
2006년 9월	MBS 해외발행과 국내발행 비교	김종민/ 한국주택금융공사 유통화영업부 대리
2006년 10월	보증채무의 성립 및 그 범위에 관한 판례의 태도	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	주택금융 및 보증자리의론의 주요형태	조사부/ 한국주택금융공사
2006년 11월	아파트 특성요인이 아파트가격에 미치는 영향	이철순/ (주)외이즈에프엔 대표이사
	미국 모기지컴퍼니의 성장발전과 운영현황	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구팀장
2006년 12월	최근의 경제상황 및 2007년 전망	김상기/ 한국은행 조사국 차장
	유럽의 주택금융 개요	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 대리
2007년 1월	2007년 주택 · 부동산 경기전망	강미석/ 한국건설산업연구원 연구위원
	학자금 대출금리와 유통화에 대한 이해	임남윤/ 한국주택금융공사 유통화영업부 대리
2007년 2월	저소득층에 대한 소액주택금융 : 기회와 한계	손 욱/ KDI 국제정책대학원 조교수
	역모기지의 대출종료확률에 관한 연구	미승렬/ 한국주택금융공사 주택연금보증부 연구위원
2007년 3월	미국 서브프라임 모기지 시장의 성장과 위기, 그리고 한국의 주택담보대출시장 상황	이중희/ 한국주택금융공사 조사부장
	Excess Spread의 측정 및 활용에 관한 연구	장철영/ 한국신용정보 평가사업본부 S/F평가실 책임연구원
2007년 4월	주택담보대출 여신심사체계의 선진화	장순택/ 금융감독원 은행감독국 수석조사역
	신BIS협약 도입에 따른 주택담보대출 금융환경의 변화	김기성/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2007년 5월	부동산선물옵션의 이론과 사례	오성미/ 한국김정원 연구원
	「주택금융신용보증기금」 보증료 체계 개선에 관한 소고	권병운/ 한국주택금융공사 주택신용보증부장
2007년 6월	주택관련 세금의 이해	이삼남/ 한결세무법인 대표이사
	주택연금제도의 정착을 위한 향후 연구방향	김갑태/ 한국주택금융공사 주택연금보증부장
2007년 7월	고령화시대와 주택연금의 활용	이중희/ 한국주택금융공사 조사부장 배다희/ 한국주택금융공사 조사부 대리
	미국 학자금대출제도의 고찰을 통한 정부보증 학자금대출 발전방안	류기윤/ 한국주택금융공사 학자금신용보증부 팀장 윤준철/ 한국주택금융공사 학자금신용보증부 주임
2007년 8월	프로젝트금융보증을 활용한 주택공급자금유에 관한 연구	김용경/ 한양대학교 도시공학과 BK연구팀 박사후연구과정
	Fannie Mae와 Freddie Mac의 역할과 성과	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 대리
2007년 9월	초과유동성 및 자산가격간 선후행성에 대한 분석과 시사점	신용상/ 한국금융연구원 거시경제연구실장
	주택금융 및 보증자리의론 주요형태	조사부/ 한국주택금융공사
2007년 10월	보증과 소멸시효	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	일본의 주택저당채권 유통화 소개	김대근 CFA/ 한국주택금융공사 유통화영업부 과장
2007년 11월	은행채 발행 급증의 원인 및 전망	신동준/ 삼성투신금융 선임 Strategist
	개인신용평가시스템(CSS) 선진화 방안	김용철/ 한국주택금융공사 주택신용보증부 대리

수록 월	제목	필자
2007년 12월	2008년 채권시장 전망	최석원/ 한화증권 채권전략팀장
	KHFC 조기상환 모형에 대한 실증분석	류수복/ 한국주택금융공사 리스크관리부 차장 김동길/ 한국주택금융공사 리스크관리부 주임
2008년 1월	주택 및 주택금융시장의 동향과 전망	신일용/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 과장 홍지영/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리 배다희/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리
	부동산 개발사업 관련 PF 유통화의 현황 및 시사점	최은영/ 메리츠증권 부동산금융연구소 전임연구원
2008년 2월	금리 급등과 스왑시장간 관계 및 시사점	한재준/ 한국금융연구원 연구위원
	미국 공적보증 역모기지(HECM) 모형의 이해	김정주/ 한국주택금융공사 주택연구부 대리
2008년 3월	Covered Bond 시장 및 도입효과에 관한 연구	장철영/ 크레디트 스위스(Credit Suisse) 이사
	보증인 보호를 위한 입법 동향	김대영/ 한국주택금융공사 유동화기획부 주임
2008년 4월	CR FETs의 제도운용 및 향후 전망	전광섭/ 부천대학 부동산정보학과 교수
	채권자취소권에 관한 법적 제문제	류제성/ 한국주택금융공사 경영기획부(변호사)
2008년 5월	서브프라임 사태와 미국의 가계부채	박현수/ 삼성경제연구원 수석연구원
	2007년도 보증자리론 공급실적 및 향후 운용방향	박승창/ 한국주택금융공사 유동화업무부 모기지론 마케팅파트장
2008년 6월	스테그플레이션 아래 통화정책 및 자산가격 변화	서철수/ 대우증권 연구위원
	유동화자산관리 프로세스 선진화 방안 연구	신승용/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리
2008년 7월	주택구입능력의 측정과 분석	이중희/ 한국주택금융공사 연구지원본부 본부장(경제학 박사), 오택균/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 통계분석파트장
	해외 모기지관리용역권 회계기준의 발전과정 및 시사점	최선아/ 한국주택금융공사 유동화기획부 주임
2008년 8월	모기지보험의 시장현황과 역할	유제만/ 전원스모기지보험 이사
	변제자대위에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 영업부 대리
2008년 9월	미국 정부후원 유동화기관의 최근 동향과 평가	유석희/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 부장 최은희/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 주임
	주택연금 수요실태	평생금융연구부/ 한국주택금융공사
2008년 10월	외국인의 국내채권투자현황과 향후 전망	이대기/ 한국금융연구원 연구위원
	민간임대사업자 활성화를 통한 임대주택 공급확대에 관한 연구	강승모/ 한국주택금융공사 청주시사 과장
2008년 11월	소액주택금융의 자금조달과 대출기법	손 옥/ KDI 국제정책대학원 부교수
	주택금융 및 보증자리론 수요행태	평생금융연구부/ 한국주택금융공사
2008년 12월	2009년 채권시장 전망	최석원/ 삼성증권 채권분석파트장
	프로젝트 파이낸싱 위험관리방안 연구	정주화/ 한국주택금융공사 유동화관리부 대리
2009년 1월	2009년 부동산 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
	자본시장통합법 시행에 따른 주택금융시장 환경변화와 시사점	배성환/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리
2009년 2월	새로운 금융위기의 발현과 금융회사의 자동적 자본금확충제도	김병덕/ 한국금융연구원 선임연구원
	개인회생제도와 채권자의 지위에 관한 소고	강범석/ 한국주택금융공사 서울채권관리센터 주임
2009년 3월	해외기관의 모기지 가격결정 모형 개발사례 및 시사점	황세운/ 자본시장연구원 연구위원
	주택분양가 규제정책 효과에 관한 연구	전광섭/ 영국 버밍엄대학교 주택지역연구소 연구위원
2009년 4월	금전채권에 대한 강제집행	정영석/ 한국주택금융공사 영업부 대리
	신용위험관리측면에서 본 서브프라임모기지의 문제점	조 만/ KDI 국제정책대학원 교수
2009년 5월	모기지 스왑의 발행구조 및 효과	서승기/ 한신정평가 선임연구원 신승용/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리
	인구구조와 가계자산구성 변화가 주택시장에 미치는 영향	이수옥/ 국토연구원 연구위원
2009년 6월	한국주택금융공사의 금리위험 및 헤지거래	이용제/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 조사연구파트장
	2009년 하반기 경제 및 금융시장 전망	김영익/ 하나금융경영연구소 소장
2009년 6월	모기지 Pricing과 MBS 발행 활성화	원종현/ 한국신용평가(주) ABS1실 수석애널리스트 한종우/ 한국주택금융공사 유동화기획부 대리

수록 월	제목	필자
2009년 7월	시례분석을 통한 해외 부동산투자의 기회와 위험분석	김형욱/ 자본시장연구원 연구위원
	미분양 대책과 건설사 P-CBO구조에 대한 고찰	정종태/ 한국주택금융공사 주택보증부 차장
2009년 8월	유치권에 관한 소고	유병일/ 법무법인 한암 변호사
	국제회계기준 도입관련 영향분석 및 대응방안	윤정환/ 한국주택금융공사 재무관리부 대리
2009년 9월	녹색금융 활성화 방안	김필규/ 자본시장연구원 연구조정실장(경영학 박사)
	미국의 공적역모기지제도의 리스크관리와 시사점	서주희/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
	한국의 주택 및 주택금융 시장	유승동/ 한국주택금융공사 차장
2009년 10월	미국 민간 RMBS 시장의 신뢰회복을 위한 노력	서승기/ 한신정평가 선임연구원
	주택연금 이용자 특성 분석과 향후 리스크 관리방향에 관한 제언	김정주/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
	미국 주택금융위기와 패니메 · 프레디맥의 구제 방안	강승호/ 한국주택금융공사 유동화기획부 대리
2009년 11월	2009년 주택금융 및 보증자리론 수요실태	조사연구부/ 한국주택금융공사
	외환관리 정책의 재조명과 바람직한 외환정책	이대기 · 이규복/ 한국금융연구원 연구위원
2009년 12월	2010년 채권시장 전망	박종연/ 우리투자증권 연구위원
	미국 MSR(Mortgage Servicing Right) 제도에 대한 고찰 및 정책적 시사점 도출	정주화/ 한국주택금융공사 유동화자산부 대리
2010년 1월	2010년 부동산 정책 및 시장 전망	박재룡/ 삼성경제연구소 수석연구원
	국가계약법의 제문제	문은경/ 한국주택금융공사 경영기획부 변호사
2010년 2월	장기 주택담보대출의 조기상환율과 부도율의 Competing Risk에 관한 연구	조성훈/ 한국기업평가 RSM2실 팀장(경제학 박사)
	근저당권에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 서울북부지사 대리
2010년 3월	사해행위취소소송에 대한 검토	이재민/ 법률사무소 해명 변호사
	아시아 주요국 주택금융기관 개요	최은희/ 한국주택금융공사 조사연구부 대리
2010년 4월	주택과 양도소득세	김현준/ 국제청 법무과장
	누가 주택을 구입하였는가?	김형욱/ 자본시장연구원 연구위원
	보증자리론 수요의 결정요인에 관한 연구	김정주/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2010년 5월	세계 주요국의 금융시장안정 정책과 주요 이슈	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 정철영/ 한국정책금융공사 구조조정국 과장
	부동산시장 환경변화에 따른 지방 주택 및 토지시장의 동향과 정책 과제	강정규/ 동의대학교 재무부동산학과 교수
	파산, 면책제도가 공사에 미치는 영향 및 시사점	강범석/ 한국주택금융공사 채권관리실 대리
2010년 6월	출구전략에 관한 논의와 금융시장에의 영향	황세운/ 자본시장연구원 연구위원
	Synthetic CDO 구조의 소개	최고운/ 한국주택금융공사 유동화증권부 대리
2010년 7월	2010년 하반기 주택, 부동산 경기 전망	허윤경/ 한국건설산업연구원 연구위원 김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
	한국주택금융공사의 해외 커버드본드 발행과 시사점	신일용/ 한국주택금융공사 조사연구부 차장
2010년 8월	해외 Covered Bond 발행구조와 시사점	전광섭/ 경희대학교 부동산학과 외래교수 정진옥/ 우리은행 이문동지점 부지점장
	거래빈도가 낮은 지역의 반복매매지수 적용가능성에 관한 연구	방두완/ 창원대학교 경영경제연구소 전임연구원
	2010년도 주택연금 수요실태조사	박재경/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
2010년 9월	추심소송과 소멸시효	문영기/ 법무법인 길상 변호사
	국내부동산 프로젝트파이낸싱과 공적보증기관의 역할	김병국/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
	임차보증금반환채권의 양수와 우선변제권	문은경/ 한국주택금융공사 경영기획부 변호사
2010년 10월	주택담보대출의 안정성 제고를 위한 한국주택금융공사의 역할	박창교/ 중앙대학교 경영대학 교수
	글로벌 금융위기 이후 주택금융시장의 안정성 강화 방안	차경만/ 한국주택금융공사 인재개발부 수석부부장
	국내 역모기지 연구에 대한 계량서지학적 분석	홍성현/ 한국주택금융공사 주택연금부 대리
2010년 11월	미분양 주택의 도시별 분포 특성과 결정요인 분석	김주영/ 상지대학교 법학부 부동산전공 교수
	일본 모기지대출 및 유동화 시장에 대한 이해와 시사점	정주화/ 한국주택금융공사 유동화기획부 과장

수록 월	제목	필자
2010년 12월	2011년 채권시장 전망	박종연/ 우리투자증권 연구위원
	2011년 주택시장 전망	권주안/ 주택산업연구원 선임연구위원
	주택금융 및 보증자리론 수요실태	신승용/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
	주택특성 실거래지수, 반복매매 실거래지수, 호가지수의 비교분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두원/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
	매매가, 전세가의 그랜저인과관계 검토 및 시사점	배성환/ 한국주택금융공사 조사연구부 대리
2011년 1월	2011년 경제전망	공 철/ 한국은행 조사국 과장
	주택구입능력지수(Housing Affordability Index)의 해외 사례 분석	김다스라/ 한국주택금융공사 조사연구부 대리
2011년 2월	주택개발사업 자금조달시장의 현황과 변화 방향	강민석/ 메리츠증권증권 부동산금융연구소 수석연구위원
	KHFC MBS 발행구조 최적설계 모델 연구	김기성/ 한국주택금융공사 미래전략부 대리
2011년 3월	주택금융시장의 안정적 발전을 위한 주택담보대출구조의 발전방향	고성수/ 건국대학교 부동산학과 교수
	판례평석 "약관에 동의하십니까"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
2011년 4월	주택임대차시장의 구조적 변화와 전망	심종원/ 건국대학교 부동산, 도시연구원 연구실장
	지명채권의 양도에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2011년 5월	스트레스 테스트를 통한 주택금융공사 장기고정 금리 주택담보대출의 손실위험분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두원/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
	모기지로 잠재수요자들의 선호 상품구조에 관한 연구	김정주/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
	고령화시대의 도래에 따른 국가적 정책과제	김병덕/ 한국금융연구원 선임연구위원
2011년 6월	2011년 하반기 금리전망	신동준/ 동부증권 리서치센터 투자전략본부장
	판례평석 "소멸시효의 중단사유로서 응소행위"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
2011년 7월	주택가격과 거품 그리고 주택경기 변동에 대한 이해	김주영/ 상지대학교 법학부 부동산전공 교수
	주택담보대출 유통화 시장 현황 점검	신승용/ 한국주택금융공사 유통화증권부 과장
2011년 8월	2011년 하반기 경제전망	가 국/ 한국은행 조사국 과장
	전자증권제도 관련 법적 논점 검토	이동환/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
2011년 9월	공유관계에 관한 소고	김도영/ 법무법인 세종 변호사
	고령화사회 진입에 따른 주택연금 활성화 방안	황재훈/ 한국주택금융공사 인천지사 차장
	판례평석 "계약 해지 시 계약보증금의 몰취 규정"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
2011년 10월	은퇴빈곤층(Retire Poor)의 추정과 5대 특성	정 민/ 현대경제연구원 경제연구본부 연구위원
	다계층 MBS(CMO)에서 풀금지기간과 풀한도가유레이션에 미치는 영향분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두원/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
2011년 11월	2012년 채권금리 전망	이정준/ HMC 투자증권 연구위원
	덴마크 주택금융시스템에 대한 고찰	조범준/ 한국주택금융공사 재무관리부 대리
2011년 12월	2012년 세계 및 한국경제 전망	신창목/ 삼성경제연구소 거시경제실 수석연구위원
	판례평석 "파산면책과 관련된 헌법재판소 판례"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정실 변호사
2012년 1월	2012년 부동산 시장의 주요 이슈와 중장기 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
	2011년도 주택금융 및 보증자리론 수요실태	이동환/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 과장
2012년 2월	안정적인 노후생활을 위한 주택연금 활성화 방안	최형석/ 홍익대학교 경영학과 교수
	주택금융시장의 안정적 발전을 위한 유통화자산관리 선진화방안연구	송인화/ 한국주택금융공사 유통화증권부 대리
2012년 3월	국내 주택시장의 바이플레이션 현상과 정책적 과제 : 수도권 가계부채발 복합불황 가능성	김동열/ 현대경제연구원 수석연구위원
2012년 4월	2011년 주택공급 55만 호의 구조적 의미	김덕례/ 주택산업연구원 연구위원
	캐나다 주택금융제도가 한국 주택금융제도 개선방향에 주는 시사점	박연우/ 중앙대학교 경영학부 교수 방두원/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국주택금융공사의 3대 사업부문 성과분석 및 향후 발전전략	성영진/ 한국주택금융공사 영업1본부장
	가계부채 위험 완화를 위한 모기지 유통화 시장 환경 점검	김원중/ 하나금융경영연구소 연구위원
2012년 5월	금융위기 이후 주택 임대차시장의 구조적 변화와 정책적 시사점	함종영/ 한국감정원 부동산연구원 부동산통계센터 연구위원
	진정양도에 관한 법률의견서(True Sale Opinion) 수취에 관한 재조명	윤성훈/ 한국주택금융공사 대리
2012년 6월	2012년 하반기 금리전망 및 채권투자전략	신동준/ 동부증권 리서치센터 투자전략본부장
	공사 적격대출 출시배경과 시장유통화 발전을 위한 제언	조범준/ 한국주택금융공사 시장유통화기획단 대리
2012년 7월	커버드본드의 신용등급에 대한 이해 및 시장전망	서승기/ NICE신용평가 책임연구위원

수록 월	제목	필자
2012년 8월	미국의 주택 압류 위기로 인한 주택시장 여건 변화와 정책 현안	진미윤/ 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원
	장기고정금리 주택담보대출 유통화 관련 금리위험 헤지에 관한 소고	박연우/ 중앙대학교 경영학부 교수 방두완/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2012년 9월	주택저당채권 유통화 관련 리스크관리의 이해	배성환/ 한국주택금융공사 리스크관리부 과장
	2012년도 주택연금 수요실태 조사	김성수/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 차장
2012년 10월	주택시장 변동과 정부의 역할	박상우/ 국토해양부 주택토지실장
	손해배상액의 예정에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2012년 11월	주택시장의 현황과 정책방향	최상목/ 기획재정부 경제정책국장
	전월세가구 자산구조를 고려한 [전세-자기] 전환 가능 잠재수요분석	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	홍공 공적보증 역모기지 제도의 이해	강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
2012년 12월	고령화 시대의 도래와 주택연금의 역할	정은보/ 금융위원회 사무처장
	2013년 금리전망 : 순환(cyclical)기류, 저공비행 일시 이탈	윤여삼/ KDB대우증권 연구위원
	저소득층 주거안정 대안으로서의 공동체토지신탁(OLT) 소개 및 금융 관련 이슈 검토	김동길/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2013년 1월	민간 주택임대업의 패러다임 변화와 발전 방안	이상영/ 명지대학교 부동산학과 교수
	새 정부의 부동산정책과 향후 시장 전망	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2013년 2월	2012년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀
	주거복지 수요의 확대와 정책방향	지규현/ 한양사이버대학교 부동산학과 교수
2013년 3월	가계부채의 미시적 위험 분석 및 스트레스 테스트	변동준/ KCB연구소 책임연구원
	"민법" 주요 개정 내용	정지화/ 기획조정실 변호사
2013년 4월	부동산 PF 참여자의 리스크 분담방안	이국형/ 하나다올신탁 전문
	주택금융시장에서 소비자보호 : 잠재적 소비자보호를 중심으로	문영기/ 강원대학교 부동산학과 교수 유승동/ 상명대학교 금융경제학과 조교수
2013년 5월	우리나라 부동산정책 변화에 대한 검토 및 시사점	김대용/ 한국개발연구원(KDI)
	41 부동산대책 이후 주택시장의 동태적 변화	협력사업1팀장(실물자산연구팀 겸임) 김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2013년 6월	보증채무에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 주택보증부 과장
	신탁부동산의 처분에 따른 부가가치세 납부에 관한 소고	최우영/ 한국주택금융공사 주택보증부 주임
2013년 7월	하반기 이후 수도권 주택시장 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 건설경제연구실장
	글로벌 금융의 불확실성 시대	신상기/ 가천대학교 경성대학 국제통상학과 교수
2013년 8월	2013년도 하반기 채권 금리 전망	오현석/ 삼성증권 리서치 센터 FICC 분석팀 팀장
	전세시장 불안 요인 분석과 해소 방안 연구	박원갑/ 국민은행 부동산전문위원
2013년 9월	주택저당채권의 양도에 관한 소고	최승순 · 박영우/ 법무법인(유) 화우 변호사
	미국 공적 보증 역모기지의 리스크관리 기법 및 정책적 시사점	강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
	2013년도 주택연금 수요실태 조사	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 팀장
2013년 10월	주택가격과 모기지론 조기상환율에 관한 소고	한영하/ NICE P&I 평가사업본부 본부장
	하우스푸어(House Poor) 분석을 통한 주택시장 안정화방향 모색	윤성훈/ 한국주택금융공사 서울북부지사 대리
2013년 11월	조기상환율 요인분해 및 PSK(Prepayment Standard Korea)	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국CDS(Credit Default Swap) 프리미엄 결정요인에 관한 소고	이조은/ 한국주택금융공사 유통화자산부 과장
2013년 12월	2014년 금리전망 : 회복의 갈림길, 과속금지	윤여삼/ KDB대우증권 투자분석부 채권팀장
	주택구입기회지수(Korea Housing Opportunity Index)의 소개	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 팀장 남현석/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 차장
2014년 1월	주택 미분양에 대한 해석과 대책	권주안/ 주택산업연구원 금융경제연구실장
	2013년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 팀장 남현석/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 차장
2014년 2월	한국 채권 발행시장의 특징과 전망	염상훈/ SK증권 애널리스트
	캐나다 주택담보대출채권 유통화제도의 이해	서민철/ 한국주택금융공사 유통화증권부 주임
2014년 3월	비소구 주택담보대출에 대한 사례연구	이철우/ 한국주택금융공사 신탁자산부 팀장
	정비사업의 현황과 보증상품 도입방안	정영석/ 한국주택금융공사 부산지사
2014년 4월	싱가포르 주택정책의 전개와 중앙연금기금의 역할	박미선/ 국토연구원 책임연구원
	최근 정부정책 변화와 주택경기 순환변동	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원

수록 월	제목	필자
2014년 5월	비전통적 통화정책에 대한 고찰	박성욱, 박종상 / 금융연구원 거시·국제금융연구실 연구위원
	덴마크 커버드본드 시장 및 특징	김봉민/ NICE신용평가 SF1그룹 선임연구원
2014년 6월	2014년 하반기 금리전망 및 채권투자전략	신동준/ 하나대투증권 리서치센터 자산분석 실장
	금융위기 이후 GSE 개혁방안과 시사점	황재훈/ 한국주택금융공사 채권관리센터 팀장
2014년 7월	2014년 하반기 주택·부동산 경기 전망	허윤경/ 한국건설산업연구원 연구위원
	국내 고정금리 주택담보대출 확대를 위한 정책적 제언	김종민/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 조사연구팀 차장
2014년 8월	주택담보인정비율(LTV) 규제가 거시경제에 미치는 영향	송인호/ 한국개발연구원(KDI) 거시경제연구부 연구위원
	금리기간구조와 거시경제변수 간 상관관계 분석	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 9월	주택 임대차시장의 현황과 변화 가능성 전망	심종원/ 한국감정원 부연구위원
	2014년도 주택연금 수요실태조사	한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀
2014년 10월	미국 SFR채권의 발행현황 및 시사점	이휘정/ 하나금융경영연구소 수석연구원
	주택담보대출 표준부도모형 실증연구	방두원/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 11월	주택시장관련 지수의 현황 및 활용방안	남영우/ 나사렛대학교 부동산학과 교수
	해외 역모기지 현황과 제도 개선에 대한 비교	류수정/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2014년 12월	주요 유럽 국가들의 실질주택가격지수의 최근 추이와 시사점	빈재익/ 한국건설산업연구원 연구위원
	2014년 주택시장 결산과 전망	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 1월	해외 제로에너지주택 사업모형의 검토와 시사점	이상영/ 명지대학교 부동산학과 교수
	2014년도 주택금융 및 보증지리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구소 통계분석팀
2015년 2월	에너지효율주택의 비용과 편익, 그리고 수요	김준형/ 명지대학교 부동산학과 교수
	표준지공시지가의 과세평가 균일성에 관한 연구	유선종/ 건국대학교 부동산학과 교수 양지원/ 대화감정평가법인 감정평가사
2015년 3월	북한 금융의 현황과 주택금융의 과제	송현욱/ 연세대학교 법학연구원 연구위원
	주택연금 사전가입자 특성 분석	홍성현/ 한국주택금융공사 부산지사 과장
2015년 4월	안심전환대출의 경제학	박연우/ 중앙대학교 경영경제대학 교수
	우리는 왜 독일 주택금융시장에 주목하는가?	고재현/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 5월	고령자의 전문후견인 이용 활성화를 위한 주택금융공사의 역할	노영임/ 한국주택금융공사 주택연금부 과장
	역위기사황분석을 통한 사전적 위대응체계 수립방안에 대한 소고	김정기/ 한국리스크관리 전문·한양대학교 경영대학 겸임교수
2015년 6월	2014년 개정 '부동산 3법에 대한 검토'	윤진성/ 한국주택금융공사 기획조정실 변호사
	2015년 하반기 금리전망과 채권투자전략	신동준/ 하나대투증권 리서치센터 자산분석실장
2015년 7월	우리나라 가계부채의 현황과 안심전환대출의 역할	한재원/ 한국주택금융공사 정책모기지부 주임
	거시경제 변화와 차주 특성을 분리한 주택담보대출 스트레스테스트	최성호, 임상빈/ KCB연구소 연구원
2015년 8월	역모기지의 장수리스크 발생요인 분석과 관리 방안	강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
	2015년 상반기 크레딧 시장 동향과 하반기 전망	최종원/ 삼성증권 애널리스트
2015년 9월	전세자금보증 공금과 주택 전세가격 간의 관계 분석	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국 주택금융시장의 고유한 지표들	고재현, 방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 10월	주택협동조합 성장과 주택금융신용보증기금의 역할에 관한 소고	김형주/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
	중국의 과제 : 경제 불균형 해소와 신 성장동력 확보	한정숙/ 현대증권 리서치센터 선임연구원
2015년 11월	고령자 보유 주택의 가격 형성 요인 및 변화에 대한 미시적 연구	김동후/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 대리
	2016년 채권시장 전망 및 주요 이슈 분석	신 일/ 현대증권 리서치센터 채권전략 애널리스트
2015년 12월	인터넷 검색과 주택금융시장 및 부동산시장	안세룡/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	주택임대차시장 구조변화에 따른 임대차법제의 개정방향에 관한 소고	오연수/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2016년 1월	2015년도 주택연금 수요실태조사	한국주택금융공사 주택금융연구소 통계분석팀
	금융시장의 발전사와 주택금융시장의 형성	정재용/ 아주대학교 금융공학과 박사수료
2016년 2월	주택연금 가입자 증가 요인 분석 -부산지역을 중심으로-	변준석/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	2015년 주택시장의 특징과 2016년 주택시장 전망	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 3월	지방 주택시장 현황 진단	김성진/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 차장 윤수민/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 대리
	2015년도 주택금융 및 보증지리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀

수록 월	제목	필자
2016년 3월	해외 발행구조 분석을 통한 커버드본드 활성화 방안 고찰	정하원/ 한국주택금융공사 정책모기지부 부장
	미국 임대주택유동화증권 사례의 국내 시사점	김형준/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

〈본사〉

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
본사	(48400)	부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동 1229-1) 부산국제금융센터	1688-8114	-

〈영업점 및 센터〉

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
수도권본부	서울중부지사	(04512) 서울시 중구 세종대로 17(남대문로5가) 3층	1688-8114	서울시 서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구, 경기도 고양시, 파주시
	서울남부지사	(06142) 서울시 강남구 테헤란로 223 (역삼동) 큰길타워빌딩 18층	02) 3290-6500	서울시 서초구, 강남구, 송파구, 관악구, 경기도 하남시, 성남시, 광주시, 이천시, 여주군
	서울북부지사	(01762) 서울시 노원구 노해로 464 (노원구 상계동 731) 한화생명빌딩 1, 2층	02) 3499-3300	서울시 도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 경기도 의정부시, 동두천시, 양주시, 연천군, 포천시
	서울서부지사	(08209) 서울시 구로구 경인로 662 (신도림동, 디큐브시티) 18층	02) 2638-1900	서울시 양천구, 구로구, 영등포구, 금천구, 동작구, 강서구, 경기도 부천시, 김포시
	서울동부지사	(04992) 서울시 광진구 천호대로 670(구의동, 썬-타워빌딩) 2층	02) 2049-1300	서울시 동대문구, 강동구, 성동구, 광진구, 중랑구, 경기도 구리시, 남양주시, 가평군, 양평군
	인천지사	(21390) 인천시 부평구 부평대로 60 현대해상부평사옥 9층	032) 420-2155	인천시 전 지역
	경기남부지사	(16571) 경기도 수원시 권선구 권광로 141(권선동) 서울보증보험빌딩 9층	031) 8014-1100	경기도 수원시, 용인시, 평택시, 안성시, 오산시, 화성시
	경기중부지사	(14066) 경기도 안양시 동안구 시민대로 278 (관양동) 신한은행 평촌역금융센터 16층	031) 478-7000	경기도 광명시, 시흥시, 안양시, 과천시, 안산시, 군포시, 의왕시
	강원지사	(11149) 강원도 춘천시 중앙로 45 (중앙로1가) 스탠다드차타드은행 춘천지점 2층	033) 259-3600	강원도 전 지역
	서울채권 관리센터	(06142) 서울시 강남구 테헤란로 223 (역삼동) 큰길타워빌딩 18층	02) 3290-6600	서울시, 인천시, 경기도, 학자금 미수채권(전국)