

SURVEY AND RESEARCH

01

P2P플랫폼 기반 금융서비스의 리스크관리 방향

- I. 서론
- II. P2P 대출(Peer to Peer Lending)의 정의
- III. P2P 대출(Peer to Peer Lending) 시장 현황
- IV. P2P 플랫폼 글로벌 규제 현황
- V. P2P 플랫폼 실패 사례
- VI. P2P 플랫폼 리스크관리 방향
- VII. 결론

김정기

제이인사이트 대표컨설턴트/前한양대학교 겸임교수



최근 인터넷 전문은행과 함께 주목 받고 있는 새로운 금융서비스 비즈니스 모델은 P2P 금융서비스이다. P2P 플랫폼을 통한 금융서비스 규모가 급증하고 있으나 투자자, 대출자, 그리고 P2P 플랫폼의 이해관계가 복잡한 새로운 생태계에 대한 감독당국의 규제방안은 아직까지 체계적으로 정리되지 못하고 있다. 본고에서는 최근 급성장하고 있는 P2P 플랫폼 금융서비스의 실패를 최소화하기 위한 P2P 플랫폼 자체의 리스크 관리 방안에 대한 시사점을 도출하기 위하여, P2P 플랫폼 금융서비스에 대한 정의, 글로벌 시장현황, 실패사례 및 주요국의 규제내용 등에 대하여 살펴보고자 한다.

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

I. 서론

카카오뱅크 영업 개시일 4일 만에 80만 계좌가입의 돌풍으로 인터넷 은행에 대한 금융소비자들의 기대감이 확대되고 있다. 현재 카카오 등 인터넷 전문은행의 경쟁우위는 기존 시중은행 대비 비교우위에 있는 금리와 수수료 전략에 기인한다. 그러나 이미 1992년대부터 영업 중인 영국 등 인터넷 전문은행의 해외사례¹⁾를 보면 인터넷 전문은행은 가격경쟁력 보다는 고객의 편의성에 집중할 경우 지속가능한 것으로 분석²⁾되었다. K Bank, 카카오뱅크 등 인터넷 전문은행은 영업점이 없는 점을 제외하고는 기존 시중은행과 동일한 비즈니스 모델이며, 효율성과 고객서비스에 있어 차별성을 제공하고 있다고 할 수 있다.

최근 인터넷 전문은행과 함께 주목받고 있는 새로운 금융서비스 비즈니스 모델은 P2P 금융서비스이다. P2P 플랫폼에 기반한 금융서비스는 우리나라의 경우 대부업과 연계된 서비스³⁾를 제공하고 있어, 인터넷 전문은행만큼 전체 금융소비자들로부터 주목받고 있지는 못하지만 기존 은행의 비즈니스 모델을 뛰어넘어, 네트워크 시대의 새로운 금융서비스 비즈니스 모델로 기대되고 있다. 특히, P2P 플랫폼 금융서비스는 개인사업자 또는 중소기업, 소상공인⁴⁾ 등 기존 금융시장에서 소외되었던 영역에 대한 신용공여를 제공하는 순기능의 역할도 기대되고 있다. 최근 중소기업과 소상공인들이 P2P금융 플랫폼을 통해 자금을 마련하는 사례⁵⁾가 크게 늘어나고 있는 것은 긍정적인 신호라 할 수 있다.

P2P 플랫폼을 통한 금융서비스 규모가 급증하고 있으나 투자자, 대출자, 그리고 P2P 플랫폼의 이해관계가 복잡한 새로운 생태계에 대한 감독당국의 규제방안은 아직까지 체계적으로 정리되지 못하고 있다. 이러한 상황에서 P2P 관련하여 도덕적 해이를 넘어서 범위반 사례까지 발생하고 있다. 부동산 P2P(Peer to Peer) 대출 업체인 펀딩 플랫폼은 2016년 9월 주상복합건물을 짓는다며 350여명의 투자자들로부터 13억 원을 모았다. 그러나 최근 펀딩플랫폼은 현재까지 공사가 제대로 진행되지 않았다고 투자자들에게 공지를 하였다. 펀딩플랫폼 내부적으로는 공사가 계획대로 진행되지 않고 있었다는 점과 급기야 지난 4월에는 공사가 중단됐다는 점을 이미 인지하고 있었지만 투자자들에게는 상환기일에 가까워서야 고지를 한 것이다. P2P금융협회는 이러한 펀딩플랫폼의 영업행위에 대한 제재조치로 협회에서 탈퇴시키는 결정을 하였다.

본고에서는 최근 급성장하고 있는 P2P 플랫폼 금융서비스의 실패를 최소화하기 위한 P2P 플랫폼 자체의 리스크 관리 방안에 대한 시사점을 도출하기 위하여, P2P 플랫폼 금융서비스에 대한 정의, 글로벌 시장현황, 실패사례 및 주요국의 규제내용 등에 대하여 살펴보고자 한다.

1) 세계 최초의 인터넷 전문은행은 1998년 영국의 Egg Bank이며, 2011년 최종적으로 시티은행과 Yorkshire Building Society, Barclay은행 등에 매각됨

2) 1990년대 미국에 설립된 넷뱅크(NetBank)와 넥스트뱅크(NextBank)는 시중은행보다 3배나 높은 예금금리 등 공격적인 가격경쟁을 벌였으나 수익성은 저조함. 특히 넷뱅크는 전산설비 등 시스템 구축에 따른 초기 투자비용을 회수하지 못해 결국 부실화됨. 반면, 가격경쟁력 대신 소비자 편의성 중심의 영업 전략을 구사한 인터넷전문은행들은 상대적으로 안정적인 수익성을 보였다. 2000년대 중반에 설립된 일본의 지분뱅크(Jibun Bank)와 독일 피도르뱅크(Fidor Bank)는 모바일에 최적화된 상품 등 서비스 경쟁 전략으로 시중은행과의 차별화에 성공함

3) P2P 플랫폼은 P2P 관련 법제화가 이루어지지 않아, 대출금 지급을 위해 기존 금융기관과 제휴 또는 자회사로 대부업체를 보유하도록 하고 있어, 대부업이라는 인식이 팽배함

4) 세계 최초의 P2P 플랫폼인 Zopa는 소상공인 신용공여시장의 13%의 시장점유율을 보이고 있음

5) 공기청정기 제조업체 에어세이브, 원단가공기업 서현에프 등 다수 중소기업이 P2P금융업체 8퍼센트를 통해 중금리 대출을 받음. P2P금융 플랫폼 펀다는 카드사와의 업무 제휴를 통해 매장 매출 등 빅데이터를 분석한 뒤 10% 초반 대 중금리로 자영업자들에게 자금을 공여하고 있음

II. P2P 대출(Peer to Peer Lending)의 정의

Peer to Peer⁶⁾라는 용어는 중앙의 중재자 없이 독립적인 양 당사자 간의 독립적인 상호작용을 의미⁷⁾한다. 하나의 컴퓨터가 중앙 서버에 연결하지 않고도 네트워크상의 다른 컴퓨터에 클라이언트 또는 서버로 작동 할 수 있는 구조를 설명하기 위하여 P2P가 명명되면서 사용되기 시작되었다. 즉, 인터넷 자체가 P2P 네트워크의 시작인 것이다. 최초의 P2P 활용은 파일 공유로, 사용자가 컴퓨터에 필요한 소프트웨어를 설치하여 유사한 소프트웨어를 보유한 다른 네트워크 사용자와 직접 연결하여, 사진, 음악, 영화 및 게임 등과 같은 다양한 파일을 공유하면서 시작되었다.

금융 산업에 적용한 세계 최초의 P2P 플랫폼은 Zopa⁸⁾로 2004년 영국에서 시작되었다. 미국에서는 Prosper가 2006년에 설립되었으며, 중국은 2007년에 Paipaidai가 사업을 시작하였다. 초기 P2P 플랫폼은 소매고객과 투자자가 서로 직접 P2P 플랫폼에서 거래하는 형태였으나, 최근 들어 금융기관들이 P2P 플랫폼을 이용한 대출 및 투자 사업에 투자하기 시작하였다. P2P 플랫폼은 예금을 받아 개인과 기업에 빌려주는 은행과는 달리, 여·수신 업무를 수행하지 않는다. 따라서 P2P 플랫폼은 대차 대조표에 어떠한 위험도 발생하지 않는다. P2P 플랫폼은 투자자산에 대한 이자소득을 목적으로 하는 것이 아니라, 차입자와 투자자로부터 수취한 수수료를 통하여 수익을 창출한다. 투자자는 투자 상품의 만기 또는 플랫폼에 의하여 평가된 신용리스크 속성 등을 기준으로 투자를 수행한다.

P2P 대출(Peer to Peer Lending)은 은행 등 금융기관을 통한 간접금융에서 차입자와 투자자가 P2P 플랫폼을 통한 크라우드펀딩 방식의 직접금융을 의미하며, 온라인 쇼핑몰에서 재화를 구입하듯이 웹사이트, SNS 등을 활용한 P2P 플랫폼을 통해 공개된 금융 대출자의 수요에 대한 다수의 투자자가 직접적인 금융투자를 하는 구조이다. P2P대출은 대출형 크라우드 펀딩(Loan-Based Crowd Funding) 또는 Social Lending이라고 부르기도 하고, P2P대출에 참여하는 대상이 개인, 기관투자자, 개인사업자, 기업 등으로 다양해지고 있어 시장형 대출(Marketplace Lending)로도 불리고 있다.

P2P 대출생태계는 대출자, 투자자, P2P 플랫폼으로 구성되며, 대출자는 대출신청에 필요한 제반서류를 제출해야 하고 대출이 실행된 이후부터는 정기적으로(통상매월) 대출원금과 이자를 상환해야 할 의무가 있다. 투자자는 투자금액에 대한 이자를 받을 권리가 있고 대출자가 채무를 불이행할 경우 투자손실 위험을 부담한다. P2P 플랫폼은 차입자와 투자자를 연결해주는 주체로서 신용평가를 통해 대출 적정성 여부를 판단하고 투자자를 모집하여 대출을 실행하며 대출자로부터 회수한 원리금을 투자자에게 배분한다. 따라서, P2P 플랫폼은 투자자에게 새로운 유통 채널을 제공하며 기존의 은행 및 자산 관리자와 같은 기존 금융 기관과는 다른 가치를 제공한다.

영국의 시장조사기관인 OXERA에 의하면 P2P 플랫폼 금융서비스는 은행 등 기존의 금융기관과 비교하여 다음과 같은 경제적 효익이 있어, 차별적인 금융서비스 기능을 지속적으로 수행할 것으로 전망하고 있다.

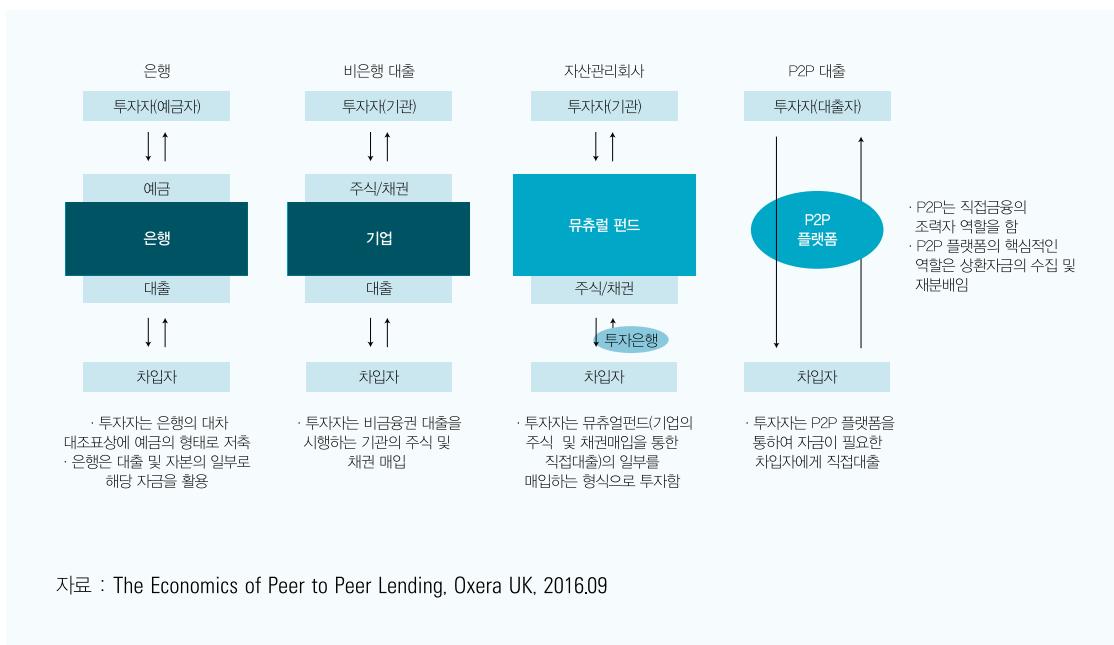
6) 이하 P2P

7) P2P 구조는 인터넷상에서 파일을 공유하는 용도로 최근 부각되었으나, 1969년 4월 제정된 RFC(Request for Comments)라는 인터넷 규약에서 유래함

8) 2005년 설립된 Zopa는 2016년 기준 플랫폼을 통하여 제공한 대출규모가 7억 파운드를 달성함

- 속도, 단순성, 그리고 금융상품의 속성 측면에서 기존의 여신시장 대비 경쟁력을 보유
- P2P 플랫폼에서의 대출금리가 기존의 금융기관 대비 경쟁력이 있다는 증거는 없으나, 일반적으로 고금리 보다 낮은 금리가 가능
- 개인투자가에게 유동성과 투자자산의 위험/수익 포트폴리오 관점에서 새로운 투자처를 제공
- P2P 투자가에게 B 또는 BB 등급의 채권수익률 수준의 수익을 제공
- 대규모 소액투자자/소액대출자에게 상대적으로 효율적인 투자대안을 제시

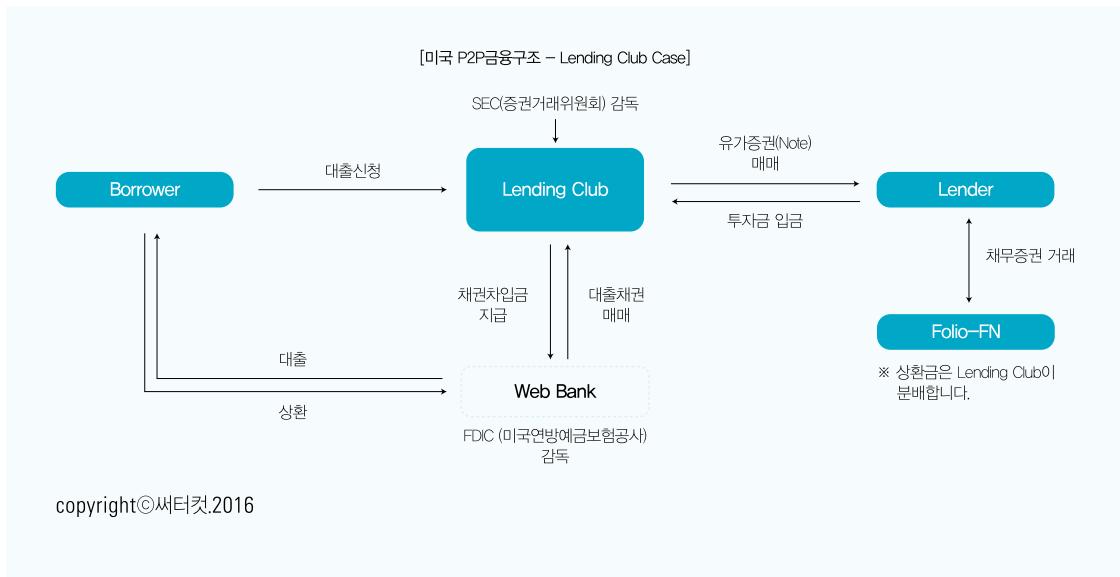
[그림 1] P2P 플랫폼과 기존 금융기관의 비즈니스 모델



자료 : The Economics of Peer to Peer Lending, Oxera UK, 2016.09

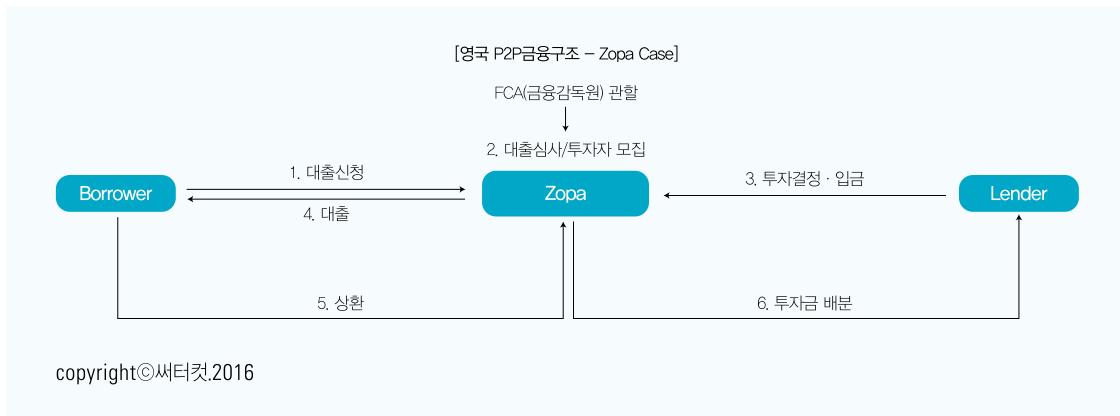
미국의 P2P 플랫폼인 Lending Club은 미국 증권거래위원회(SEC : Securities and Exchange Commission)의 규제를 적용받고 있다. 미국의 P2P 플랫폼 구조는 여신(대출)은 기존의 금융기관들에서 진행하고 P2P 플랫폼은 금융기관들의 대출채권 매입을 통하여 증권화하여, 투자자에게 매매하는 역할을 수행한다. SEC에서 공인된 증권으로 인정되기 때문에 투자자들은 보호할 수 있도록 증권규제를 담당하는 SEC이 담당하게 된다. 미국에서 P2P 플랫폼은 증권(Notes)에 투자하는 것으로 해석되어 금융투자상품의 매매로 정의되고 있다.

[그림 2] 미국 Lending Club의 P2P 비즈니스 모델



영국의 P2P 플랫폼의 특징은 제휴금융기관을 통하여 여신(대출)이 실행되는 다른 나라와 달리 P2P 플랫폼이 직접 소비자 대출 면허(Consumer Credit)를 가지고 있다는 점이다. 따라서 P2P 플랫폼이 대출 주체로서 투자자 보호 및 대출집행의 적법성과 관련된 규제의 적용을 받고 있다.

[그림 3] 영국 Zopa의 P2P 비즈니스 모델



III. P2P 대출(Peer to Peer Lending)시장 현황

1. 글로벌 P2P 시장 현황

2004년 영국의 Zopa로부터 시작된 P2P 플랫폼을 통한 대출규모⁹⁾는 연평균 성장률 270%에 육박하면서 2015년 기준 중국이 1,002억 달러, 미국 284억 달러, 영국 43억 달러 규모를 달성하였다.

2017년 현재 세계에서 가장 큰 온라인 P2P 소비자 대출 플랫폼은 미국의 Lending Club이고, P2P 사업자 대출 플랫폼은 중국의 홍링(Hongling Capital)인 것으로 알려져 있다. 두 플랫폼 소비자 신용대출과 사업자 대출을 취급하고 있지만, Lending Club은 소비자대출에, 홍링은 사업자 대출에 중점을 두고 있는 것으로 조사되었다. 최초의 P2P 플랫폼인 영국의 Zopa는 2013년에 투자자의 채무불이행으로 인한 투자자 손실을 어느 정도 까지 보상하는 안전장치(Safeguard) 제도를 도입하였고, 레йт세터(Rate Setter), 펀딩서클(Funding Circle), 랜드베이(Landbay), 렌드인베스트(Lend Invest) 등 영국의 주요 P2P 플랫폼과 함께 2014년 4월 영국 감독기관인 FCA 규제체계에 편입된 이후 대출회계장부를 공개하고 있다.

P2P플랫폼 서비스가 최초로 시작된 영국의 P2P 대출시장은 중국과 미국 대비 규모는 작으나, 2015년 기준 43억 달러(32억 파운드) 규모로 성장하였으며, 2022년에는 400억 달러(303억 파운드) 시장으로 성장이 예상된다.

[그림 4] 영국 P2P 플랫폼 시장전망

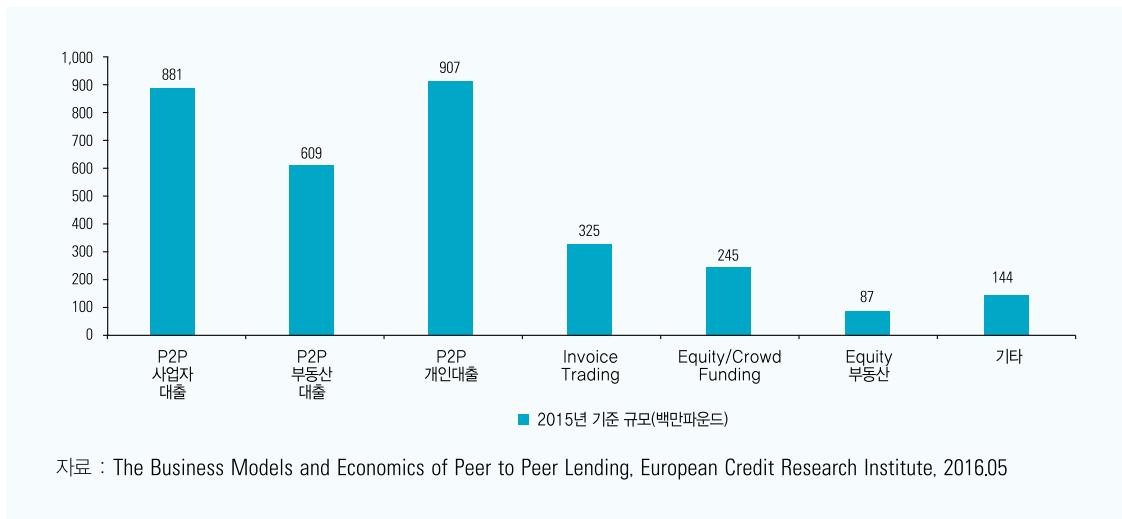


자료 : The Business Models and Economics of Peer to Peer Lending, European Credit Research Institute, 2016.05

9) Information Note : Regulation of Crowdfunding in selected places. Research Office Legislative Council Secretariat 2017

P2P 플랫폼 금융서비스는 소기업에 대한 새로운 신용공여방안으로 부각되고 있다. 2015년 기준, 영국의 P2P 시장은 매출 1백만 파운드 이하의 소기업 대출시장의 약 13.0% 수준의 시장점유율을 보이고 있는 것으로 분석되었다. P2P 개인대출, P2P 사업 대출과 P2P 부동산 대출(주택 담보 대출) 등은 영국의 P2P 대출의 가장 큰 비중을 차지하고 있다. <그림 5>는 영국의 대체 금융시장의 2015년도 성장률을 보여주고 있다. 2015년의 자금 조달 총액을 전년 대비 살펴보면, Equity Cloud Funding이 전년 대비 약 400% 성장세를 보인 가운데, P2P 기업대출(200%)과 P2P Invoice Trading(120%), 개인대출(100%)의 순으로 조사되었다.

[그림 5] 영국 P2P 플랫폼 사업영역(2015년 기준)



영국 P2P금융 협회(P2P Finance Association)의 회원사들은 영국 P2P 거래의 90% 이상을 웹 사이트에 명시하고 있으며, <표 1>에서와 같이 신용 리스크 모델을 통하여 예상손실을 산출하여, 실제 발생한 손실과의 비교를 통하여 효과적인 리스크 관리 업무를 수행하고 있다.

영국의 P2P플랫폼 회사들은 다양한 금융서비스를 제공하고 있다. Zopa는 2004년 세계 최초의 P2P(peer-to-peer) 대출 플랫폼으로 시작되었지만 소규모 개인 사업자를 중심으로 한 소비자 대출에 집중하고 있다. 소규모 플랫폼인 Lending Works는 무담보 소비자 대출만을 실행하고 있으며, 2010년 시작된 Funding Circle은 영국에서 가장 큰 P2P 플랫폼으로, 규모의 경제효과를 활용하여, 낮은 마진을 정책으로 삼고 있다. ThinCats P2P 플랫폼은 주거용 부동산과 비즈니스 대출을 실행하고 있다. Lend Invest와 Landbay의 두 플랫폼은 부동산에 대한 대출만 실행하고 있으며, Rate Setter는 무담보 고객, 무담보 소규모 비즈니스 및 부동산 등에 대한 대출을 지원하는 유일한 플랫폼이다.

[표 1] 영국 주요 P2P 플랫폼의 예상손실률과 실제손실률 추이

	Main borrower type	2013		2014	
		실제손실률	예상손실률	실제손실률	예상손실률
Funding Circle	사업자 대출	4.1% (4.6%)	4.6%	3.0%	4.4%
ThinCats	사업자 대출	4.1%	4.1%	3.7%	4.0%
RateSetter	개인 대출	1.7%	1.5%	3.0%	2.2%
Lending Works ¹⁰⁾	개인 대출	n.a.	n.a.	0.6%	1.5%
Zopa	개인 대출	0.7%	1.3%	1.5%	2.1%
MarketInvoice ¹¹⁾	인보이스 금융	0.2%	n.a.	0.5%	n.a.
LendInvest	부동산 금융	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%
Landbay	부동산 금융	n.a.	n.a.	0.0%	0.1%

자료 : The Economics of Peer to Peer Lending, Oxera UK, 2016.09

세계 최초의 P2P 플랫폼인 Zopa의 리스크 관리를 살펴보면, Zopa는 크레딧 뷰로 Equifax (또는 Call Credit의 추가 정보)가 제공하는 신용평가점수를 활용하여 차입자를 6개의 등급(A* A, B, C, D 또는 E)으로 구분하고 있다. 차입자는 개인 및 개인사업자이며 1년에서 5년 만기의 대출상품을 이용하고 있다. Zopa는 신용 리스크 모델을 통하여 등급별 연간 예상부도율을 예측하고 있으며, 예상손실을 고려한 등급별 연간수익률도 산출하여 효과적인 리스크 관리 업무활동을 수행하고 있다. 또한 Zopa는 차입자의 채무상환 불이행에 대비하기 위하여 수수료의 일정금액을 완충기금(Buffer Fund)으로 적립하고 있다.

[표 2] 영국 Zopa의 2016년 기준 등급별 부도율 및 수익률(%)

구분	A*	A	B	C	D	E
현 경제상황에서의 연간 부도율	0.0~1.0	0.5~2.5	2.5~4	4.5~6.5	9~11	10~12
예상손실을 고려한 연간 수익률	2~4	2~5.5	4~6	5~7	7~9	10~14

자료 : The Economics of Peer to Peer Lending, Oxera UK, 2016.09

10) Lending Works와 Landbay P2P 플랫폼은 2013년 기준 P2P 플랫폼을 통한 대출이 실행되지 않았음

11) MarketInvoice P2P 는 발생한 손실과 비교할 수 있는 예상손실(Expected Loss)과 관련한 데이터를 제공하고 있지 않음

2. 우리나라 P2P시장 현황

2017년 7월 말 기준 우리나라 P2P 금융사는 163개사인 것으로 조사^[12]되었다.

[그림 6] 2016~2017년 P2P 금융사 수 변동 추이



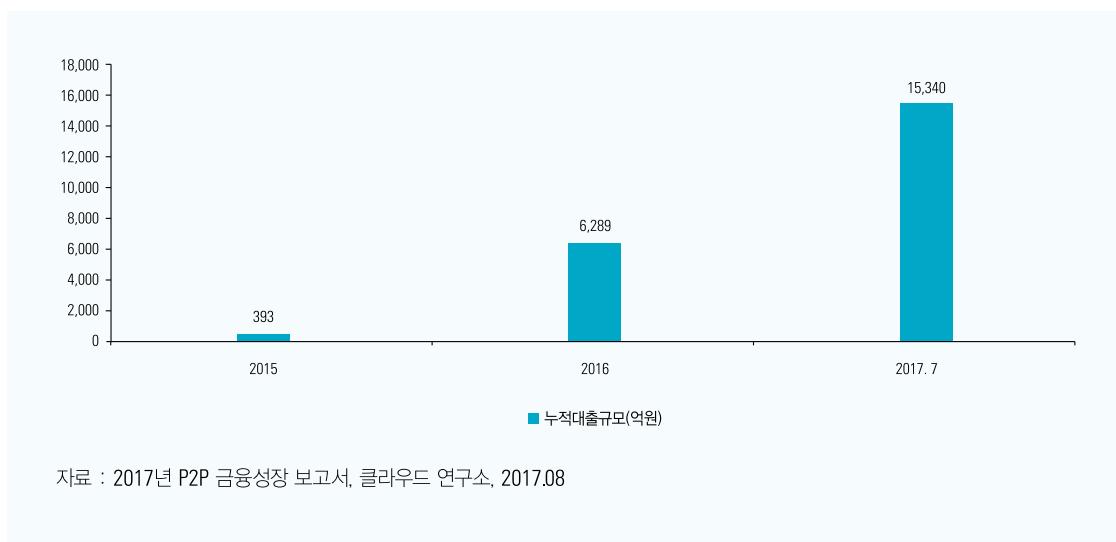
우리나라의 P2P 플랫폼 시장은 2017년 7월 기준 총 1조 5,340억 원의 규모^[13]인 것으로 조사되었다. 2017년 예상치 1조 5천억 원을 이미 돌파했으며 2017년 말 약 2조원 규모로 성장이 예상되고 있다. 2017년 5월말 적용된 P2P대출 가이드라인^[14]이 P2P대출 업계 성장세에 잠시 영향을 미쳤으나, 지속적인 성장세는 유지되고 있는 것으로 보인다.

12) 2017년 1~6월 46개 진입에 이어 7월 3개가 신규 진입함. 한편, 7월 폐업 업체 수는 2개이며 그 중 1개 업체는 P2P금융에서 다른 업종으로 변경한 것이고, 휴업한 업체는 없음. 7월 2017년 1~7월 누적 휴폐업 업체 수는 10개. 전체 휴폐업 업체 누적 수는 총 17개로 조사됨

13) P2P금융협회는 54개 회원사를 대상으로 조사한 결과 7월 말 기준 누적 대출액은 1조 2,092억 원으로 집계됐으며, 신용대출 3,026억 원, 부동산 담보 2,634억 원, 부동산 PF 4,112억 원, 기타 담보대출 2,319억 원 등임

14) P2P대출가이드라인에 의하면 각 사 홈페이지에는 ▲P2P대출 구조 ▲누적대출금액(전월 말 기준) ▲대출잔액 ▲연체율 등의 '사업정보'를 공개 해야 한다. 해당 정보는 2017년 2월 27일 P2P대출가이드라인 시행시점부터 준수되어야 한다. 투자자의 경우 투자 전, 해당 정보를 바르게 공시하고 있는지를 필히 확인 후 투자여부를 결정해야 한다. 2017년 7월 말 기준 총 163개 중 홈페이지 내 P2P대출구조를 공시한 업체는 103개로 조사되었다.

[그림 7] 우리나라 P2P 플랫폼 누적대출금액



P2P 플랫폼의 신용대출은 2017년 7월말 현재 총 3,272억 원의 누적대출액을 기록하였다. 평균 수익률은 12.57%로 전월 대비 0.03%p 하락한 것으로 조사되었다. 세부분야 별 비중을 보면 개인 신용대출 비중이 46.5%, 개인사업자 비중이 38.7%, 법인 사업자 비중이 14.8%로 조사되었다.

[그림 8] P2P 플랫폼 신용대출누적금액



우리나라 P2P 플랫폼의 리스크 관리는 금융위의 P2P대출가이드라인에 의하여 공개되는 연체율에 대한 모니터링 정도로 보다 구체적인 P2P 플랫폼의 리스크 관리 가이드라인이 필요하다고 할 수 있다.

IV. P2P 플랫폼 글로벌 규제 현황

영국, 미국 및 중국을 제외하고 아직까지 P2P 플랫폼 대출시장규모는 미미하지만, P2P 플랫폼을 통한 새로운 금융서비스는 기존의 금융서비스를 뛰어넘어 새로운 차원의 서비스로 발전할 것으로 기대되고 있다. 또한 P2P 플랫폼 금융서비스의 증가와 더불어 사업의 실패사례가 연이어 발생하고 있어, 새로운 금융서비스 비즈니스 모델에 대한 감독기관의 규제방안과 더불어 개별적인 P2P 플랫폼 자체적으로 효과적인 리스크 관리체계가 요구되고 있다.

P2P 플랫폼에 대한 규제정책은 아직까지 글로벌 차원에서 이루어지지는 않고 있는 가운데 개별국 중심으로 수행되고 있다. 영국의 경우 P2P 플랫폼에 대해 여타 금융기관과 상응한 수준에서 규제하고 있어, 가장 강력한 규제정책을 추진하고 있다고 할 수 있다. 우리나라의 경우 구체적인 규제방향이 정립되지 않고 있으며, 일부 국가에서는 P2P 서비스를 금지하고 있다.

[표 3] 주요국 P2P 규제정책 방향

규제모형	설명	대상국가
영국모델 (UK model)	P2P 플랫폼은 영업을 위해서 반드시 영국 FCA의 승인을 받아야 함	United Kingdom
Exempt market/ unregulated through lack of definition	P2P 설립허가가 면제되거나 법제화하기에는 P2P 사업에 대한 정의 부족	Brazil, China, Ecuador, Egypt, South Korea, Tunisia
중계자로서 규제 (Intermediary regulation)	규제당국은 P2P를 중계업자로 간주하고 등록 및 규제 요구사항을 정의	Australia, Argentina, Canada and New Zealand
은행규제 (Banking regulation)	규제당국은 P2P를 은행으로 간주하고 규제요구사항 정의	France, Germany, Italy
미국모델(US model)	규제당국은 P2P를 SEC와 함께 주별로 등록하도록 요구	United States
금지(Prohibited)	P2P 여신(lending) 및 주식(equity) 클라우드펀딩을 금지	Japan, Israel

자료 : Alternative Lending, A New Regulatory Approach to peer to peer Lending, Grant Thornton, 2015

미국에서 P2P 플랫폼 사업을 하기 위해서는 까다로운 규제절차를 통과해야 한다. 각 대출 기관은 연방 차원의 증권 거래위원회 (SEC)에 의해 규제되고 실행된 대출을 등록해야 한다. P2P 플랫폼 기업들은 상장기업과 동일한 수준의 높은 공시 요구사항을 준수해야 한다. P2P 플랫폼 서비스는 특정 주에서 허용되지 않을 수도 있기 때문에 연방정부와 더불어 개별 주 단위의 승인도 필요하다. 영국에서와 마찬가지로, Equity Crowd funding 거래에는 특정 제한이 있다. 투자자는 연간 소득의 5%만 투자할 수 있으며, 이 한도는 연간 소득이 \$ 100,000 이상인 경우 최대 10%로 제한된다.

한편 P2P 플랫폼 서비스의 또 다른 거물인 중국은 크라우드 펀딩 산업을 규제하지 않고 있다. 규제 지침의 부재로 산업 내 사업체가 난립하고 경쟁이 과열되어 2013년 말 중국 내 P2P 플랫폼은 약 70개나 실패하였다. 현재 중국 내 P2P 플랫폼 업체수가 1,000여개인 것에 비하여 상당한 숫자의 실패인 것이다. 중국 중앙은행은 금융 상품에 고객의 자금을 투자하는 것과 같은 불법 대출 관행에 대하여 사형 등 극단적인 조치를 강구하고 있다.

P2P 플랫폼 서비스에 대한 규제체계는 국가마다 상이하게 발전하고 있다. 영국에서는 FCA가 소비자 신용시장에 대한 규제권한을 공정거래청(OFT)으로부터 이관 받아 P2P대출 산업에 대한 규제를 시작하였다. 영국 FCA는 P2P 플랫폼에 자기자본기준을 2014년 도입한 후 두 차례 개정을 하여, 현재 기준 50,000파운드와 대출금 규모에 따른 일정비율 중 큰 금액을 자본금으로 적립¹⁵⁾하도록 하고 있다. FCA는 중소기업 성장을 위한 주요 대안 금융으로서 P2P대출을 주목하여 동 산업에 대한 지속 성장 및 투자자 보호를 위해 별도의 새로운 감독체계를 마련하고 이와 관련한 두 가지 정책지침을 2014년 4월 시행하였다. P2P대출 거래와 관련하여 P2P대출 사업자에게 적용되는 소비자 신용에 관한 규칙(Detailed Rules for the FCA Regime for Consumer Credit)은 금융소비자인 대출자를 보호하기 위한 내용과 ‘영업원칙’, ‘고위경영진 거래, 체계 및 통제 감독규정’, ‘일반조항 감독 규정’에서 규정하고 있는 대출자를 보호하기 위한 규칙(High-level rules) 등이 P2P대출 사업자에게도 적용되게 되었다.

[표 4] 영국 P2P 플랫폼 사업자의 최소 자본금

규제모형	임시승인을 받은 사업자	신규 사업자
2014.4.1~ 2016.3.31	자본규제 대상이 아님.	아래 (1), (2)중 더 큰 금액 (1) 20,000 £ (2) 회계기준일자의 대출잔액을 기준으로 금액에 따라 아래 계산식을 적용 • ~ 50백만 £ 이하 : 0.2% • 50백만 £ 초과 ~ 250백만 £ 이하 0.15% • 250백만 £ 초과 ~ 500백만 £ 이하 0.1% • 500백만 £ 초과 : 0.05%
2016.4.1~ 2017.3.31		아래 (1), (2)중 더 큰 금액 (1) 20,000 £ (2) 회계기준일자의 대출잔액을 기준으로 금액에 따라 아래 계산식을 적용 • ~ 50백만 £ 이하 : 0.2% • 50백만 £ 초과 ~ 250백만 £ 이하 0.15% • 250백만 £ 초과 ~ 500백만 £ 이하 0.1% • 500백만 £ 초과 : 0.05%
2017.4.1~		아래 (1), (2)중 더 큰 금액 (1) 50,000 £ (2) 회계기준일자의 대출잔액을 기준으로 금액에 따라 아래 계산식을 적용 • ~ 50백만 £ 이하 : 0.2% • 50백만 £ 초과 ~ 250백만 £ 이하 0.15% • 250백만 £ 초과 ~ 500백만 £ 이하 0.1% • 500백만 £ 초과 : 0.05%

자료 : Alternative Lending, A New Regulatory Approach to peer to peer Lending, Grant Thornton, 2015

15) <표 4> 참조

우리나라는 P2P 플랫폼 사업에 대한 법령이 현재까지 체계적으로 정의되어 있지 않다. P2P 플랫폼이 대출금 지급 업무를 하고자 할 때 필수 조건으로 기존 금융기관과 제휴하거나 자회사로 대부업체를 설립하여야 한다거나 얼마 이상의 자본금이 있어야 하는 것과, 금융회사 (은행·저축은행·대부업체 등)가 P2P 플랫폼('P2P 대출정보 중개업자')과의 연계 영업을 위해 확인해야 할 사항으로 투자한도, 투자금의 별도관리, 영업행위 준수사항 및 투자광고, 공시 등의 가이드라인을 발표한 것이 현재로서는 전부이다. P2P 가이드라인¹⁶⁾도 P2P 금융협회를 중심으로 자율적으로 관리하도록 하고 있다.

[표 5] 우리나라 P2P 가이드라인

주요내용	설명
투자한도	<ul style="list-style-type: none"> 투자자 보호를 위해 1개 P2P 업체당 연간 투자한도를 설정하되, 투자전문성, 위험감수 능력 등을 감안하여 차등화 함 <ul style="list-style-type: none"> 일반 개인투자자 : 연간 누적금액 1천만 원(동일 차입자 5백만 원) 소득적격* 개인투자자 : 연간 누적금액 4천만 원(동일 차입자 2천만 원) 이자·배당소득 2천만 원 초과 또는 ② 사업·근로소득 1억 원 초과 법인 투자자 및 자본시장법상 전문 투자자(개인)는 별도의 투자한도 없음
투자금의 별도관리	<ul style="list-style-type: none"> 투자자로부터 받은 투자금을 P2P 업체 등의 자산과 분리·관리하여 고객 재산 보호 <ul style="list-style-type: none"> 은행, 상호저축은행, 신탁업자 등 공신력 있는 기관에 투자자의 재산임을 밝히고 예치 또는 신탁
영업행위 준수사항	<ul style="list-style-type: none"> P2P 업체와 연계 금융회사 등이 P2P 대출에 투자자 또는 차입자로서 참여하는 행위 등 제한 <ul style="list-style-type: none"> 본인 건물의 건축자금을 모집하기 위하여 직접 P2P 업체를 설립
투자광고	<ul style="list-style-type: none"> 원금보장, 확정수익 등 투자자들이 투자금이 보장된다고 오인할 소지가 있는 내용을 알리는 행위 금지
정보공시	<ul style="list-style-type: none"> 투자여부 판단에 도움을 줄 수 있는 다양한 정보*를 투자자가 쉽게 이해할 수 있도록 홈페이지에 게재 <ul style="list-style-type: none"> 투자위험, 차입자 정보(대출목적, 사업내용, 신용도, 재무현황, 상환계획, 담보가치 등), 예상수익, 계약해제·해지, 조기 상환조건 등 특히, 차입자에 대한 정보는 투자자에게 제공하기 전에 P2P 업체가 관련내용을 확인할 의무관련 내용을 확인할 의무

자료 : P2P 대출 가이드라인, 금융위원회, 2017.02

V. P2P 플랫폼 실패 사례

P2P 대출은 비교적 새로운 현상으로 ‘새로운 금융서비스의 제공’이라는 기대를 받고 있다. 그러나 이미 많은 P2P 플랫폼이 폐쇄되고 있는 것도 사실이다.

우리나라에서도 최근 P2P 플랫폼의 실패사례가 종종 발생하고 있다. 한국 P2P 금융협회는 지난 7월12일 P2P 업체 모아펀딩을 회원사에서 제명한다고 발표하였다. 한국 P2P금융협회가 출범 1년 만에 회원사를 제명한

16) 2017년 5월29일부터 시행중

것이다. 모아펀딩은 한국P2P금융협회에서 규정한 최고금리 연 19.9% 제한을 넘기고 연 20~21% 고금리 대출을 실행함에 따라 협회 차원에서 수차례 경고사항을 전달했지만, 시정 내용이 없어 제명이 된 것으로 알려지고 있다. 영국의 실패사례는 P2P 플랫폼의 리스크 관리 역량이 얼마나 중요한가에 대해 시사점을 제공한다. 영국은 2011년과 2016년 사이 16개의 P2P 플랫폼이 사업장을 폐쇄한 것으로 확인되었다. 대부분의 플랫폼은 영국 FCA(Financial Conduct Authority)의 새로운 규정 요구 사항을 준수하지 못하여 퇴출되었다. 일부는 충분히 효과적인 신용위험 평가를 개발하지 않았거나 위법 행위로 인해 실패한 것으로 알려지고 있다.

[표 6] P2P 플랫폼 실패사례

주요내용	출범	퇴출	설명	퇴출원인	투자자 영향
Quakle	2010	2011	<ul style="list-style-type: none"> Quakle은 소비자 대출을 제공하는 P2P 대출 플랫폼 영국에서 P2P 대출을 위한 시장에서 가장 작은 플랫폼 중 하나임 총 16,000 파운드규모의 대출실행 	<ul style="list-style-type: none"> Quakle의 실패는 아마존의 판매자 피드백 점수와 유사한 그룹평가점수에 기초한 신용위험평가 모델에 기인 신용평가모델은 매우 낮은 수준의 부실예측력으로 인하여 대부분의 대출자들의 채무불이행 발생 	<ul style="list-style-type: none"> P2P 플랫폼의 실패는 투자자들의 손실로 이어짐
Big Carrots	2009	2012	<ul style="list-style-type: none"> Big Carrots 전체 시장의 1% 미만을 차지하는 매우 작은 플랫폼임 	<ul style="list-style-type: none"> Big Carrots는 고객에게 맞는 신용 평가모델을 구축하는데 시간과 노력을 투자하지 않았기 때문에 실패 	
YES-secure	2010	2014	<ul style="list-style-type: none"> 소비자 대출에 중점을 둔 플랫폼인 YES-secure (초기에는 YSS와 Encash로 불림)는 상당한 규모로 퇴출 시 업계 17위임 투자자는 '대출 기관 네트워크'의 회원인 대출업체를 제외하고 프로젝트 당 최대 £500를 가지고 플랫폼에 2만5천 파운드를 빌려줄 수 있음 YES-secure의 대출자는 고위험개인으로 수익률이 18%까지 증가하기도 하였음 	<ul style="list-style-type: none"> YES-secure는 새로운 FCA 규칙을 준수하지 못했기 때문에 퇴출되었음 고위험 개인에 초점을 둔 사업모델이 상당한 비율의 연체 및 부도위험에 대한 어려움 겪음 	<ul style="list-style-type: none"> Yes-secure 플랫폼은 사업종료시점이 다가왔을 때, 대출자들에게 정확한 정보를 제공하여, 대출채권을 매입하는 등 효과적인 대출자관리를 통하여 Yes-secure 투자자들이 투자금을 상환 받는 것과 유사한 절차를 진행함
Invest and Borrow	2014	2015	<ul style="list-style-type: none"> 최대 £ 2,000를 75% 연 이자율로 6개월 동안 상환 가능 단지 40건의 대출만 시행됨 	<ul style="list-style-type: none"> 소규모 파일럿 프로그램으로 진행되었으나, Wonga사가 핵심 비즈니스에 집중하면서 폐쇄됨 	<ul style="list-style-type: none"> 모든 대출 계약은 취소되었으며, 투자자들에게 투자금이 상환됨
Fruitful	2015	2015	<ul style="list-style-type: none"> 개인 모기지에 초점을 맞춘 P2P 대출 플랫폼 	<ul style="list-style-type: none"> 사업사작 10개월만에 다수의 개인을 대상으로 한 Lending을 포기하고 소수의 장기 투자펀드에 집중 	<ul style="list-style-type: none"> Fruitful은 금융중개자 (Intermediary)로서 역할(차입자와 브로커 및 소개자간의 상호 작용을 촉진) 수행
GraduRates	2012	2014	<ul style="list-style-type: none"> 대학원 연구를 위한 융자를 촉진하는 P2P 대출 플랫폼 소규모 대출 	<ul style="list-style-type: none"> RateSetter는 'GraduRates'가 FCA에 의해 산업의 임박한 규제에 앞서 운영을 중단하기로 결정 	<ul style="list-style-type: none"> 2014년 RateSetter P2P 대출계정 인수

자료 : The Economics of Peer to Peer Lending, Oxera UK, 2016.09

VI. P2P 플랫폼 리스크 관리 방향

P2P 플랫폼은 투자자산의 소유권을 보유하고 있지 않기 때문에 직접적인 신용위험 등에 노출되어 있지 않지만, 플랫폼 운영에 영향을 미치는 평판위험에 노출된다. P2P 플랫폼이 기존의 금융기관의 비즈니스 모델과 근본적으로 다르기는 하지만 P2P 플랫폼에 대한 리스크 관리는 금융기관과 같은 측면에서 이루어져야 한다. 금융기관의 리스크 관리는 크게 예상손실의 경우 가격에 반영하고, 예상손실을 뛰어넘는 손실에 대해서는 자본으로 대비하며, 위기상황에서는 추가적인 자본 또는 재무지원을 통하여 관리하는 메카니즘으로 운영되고 있다.

1. 예상손실관리

영국의 P2P 플랫폼들은 이와 같은 금융기관의 리스크 관리 메카니즘을 그대로 적용하고 있다. 우선, P2P 플랫폼은 차주에 대한 신용평가모델을 통하여, 예상손실을 측정하고 이를 실제손실과 지속적으로 비교 보완하면서 리스크 관리를 수행하고 있다. 영국의 P2P 플랫폼들은 P2P 플랫폼이 신용 리스크에 노출되지는 않지만 차입자들에 대한 정교한 신용위험의 측정을 통하여 투자자들에게 양질의 투자정보를 제공하고 있다. P2P 플랫폼의 역량은 위험회피적인 투자자들에게 얼마나 안정적인 순이익을 제공할 수 있는 정보를 제공하느냐에 따라 결정된다. 또한 자산 관리자와 마찬가지로 P2P 플랫폼은 투자자를 차입자와 매칭시키는 역할 뿐만 아니라 투자자에게 신용위험을 반영한 수익률에 대한 정보를 제공해야 투자자들을 유치할 수 있다.

따라서 영국의 P2P 플랫폼은 은행 및 비은행 금융기관들이 사용하는 신용 리스크 평가와 연계하여 신용 리스크 평가를 수행하며, 부도로 인한 손실 측면에서 유사한 결과를 산출하고 있다. 영국의 P2P협회의 회원사들은 신용대출을 시행하는 기관들의 데이터를 사용하여 전통적 대출기관과 포괄적인 측면에서 매우 유사한 신용위험 모델을 개발하였다. 이러한 평가 방식은 차입자의 신용점수를 결정하고 해당 차입자에 대해 대출을 취급할 것인지와, 차입자 별로 부도위험을 반영한 금리를 결정하는 데 사용된다. 금융상품에 대한 예상손실률과 비교하여 실제 손실률에 대한 정보는 신용 위험 평가의 타당성을 평가할 수 있는 효과적인 지표인 것이다. 영국의 P2P 협회 회원은 연도별로 금리, 대출손실 등 대출 채권관련 데이터를 자신의 웹 사이트 등을 통해 공개적으로 게시하고 있다. 대부분의 P2P 플랫폼들은 모든 경우에서 실제부도율이 예상손실율과 일치하거나 그보다 낮게 산출되고 있다. 특히 만기가 장기인 부동산 대출의 경우, 채무불이행이 아직 완전히 실현되지 않아, 예상손실보다 실제손실이 낮게 산출되고 있다.

2. 위기상황 손실관리

P2P 플랫폼은 경기침체 등 위기상황에 대처할 수 있는 역량을 보유해야 한다. 이를 위하여 영국의 P2P 플랫폼인 Funding Circle은 은행의 스트레스 테스트 방법인 Prudential Regulation Authority(PRA)에서 사용하는 것과 동일한 방법으로 대출계약에 대한 스트레스 테스트¹⁷⁾를 실시하고 있다. Funding Circle의 대출계약에 대한 PRA 기준 스트레스 테스트 결과 극단적인 경제 상황에서도 Funding Circle의 투자자에게 연평균 5.7% 수익률을 제공할 수 있는 결과를 제시하기도 하였다. 이와 같이 안정적인 수익률을 제공하기 위해서 영국의 P2P 플랫폼들은 채무불이행에 대비하여 투자자를 완충시키는 데 도움이 되는 완충기금(Buffer Fund)을 개발하였다. 완충기금은 P2P 플랫폼이 차입자들에게 받는 수수료의 일부를 적립하여, 투자자를 채무불이행 손실로부터 보호하는 방법이다. 영국의 Lanbay는 총 대출금액의 약 0.6%를 완충기금으로 적립하고 있으며, Zopa도 13억 파운드에 해당하는 완충기금(Buffer Fund)를 보유하고 있다.

[표 7] P2P 플랫폼의 Buffer Fund 사례 예시

P2P 플랫폼	Fund 규모	목표 Coverage
Lanbay	총대출금액의 0.6%	600%
RateSetter	대출자로부터 최소 1,700백만 파운드/추가 500백만 파운드	128%
Zopa	1,300백만 파운드	120%

자료 : The Economics of Peer to Peer Lending, Oxera UK, 2016.09

3. 사업 포트폴리오 관리

한편 P2P 플랫폼의 리스크 관리는 사업 포트폴리오 측면에서 접근할 수 있다. 포트폴리오 관리의 측면에서 대출은 소규모 투자자에게도 새로운 자산 클래스에 먼저 투자 할 수 있는 기회를 제공할 수 있고, 큰 투자금 규모를 확보함으로써 분산투자를 통해 위험을 분산할 수 있다는 이점이 있는 바, P2P 플랫폼을 통한 대출은 거시경제의 변동에 따라 리스크/수익 프로필이 상이한 사업, 즉 개인대출, 소상공인 대출, 법인 대출 등 다양한 포트폴리오 구성을 통하여 구조적인 안정성을 추구해야 할 것으로 보인다.

17) 여기에는 1990년에서 2013년까지의 경기 침체에 대한 데이터가 사용됨

VII. 결론

빅데이터 시대에 금융서비스 산업은 매우 큰 변화를 겪을 것이다. 이미 오프라인 중심의 금융서비스는 인터넷 은행 중심의 온라인서비스로 빠르게 대체되고 있고 전통적인 간접금융서비스도 P2P 플랫폼을 통한 직접금융서비스로 전환하고 있다.

최근 P2P 플랫폼을 통한 금융서비스가 급격하게 증가하고 있지만, 아직 감독기관의 규제방안이 마련되지 않고 있는 실정이다. 영국 등 P2P 플랫폼 기반 금융서비스를 제공하고 있는 기업들의 사례를 보면, P2P 플랫폼에는 예상손실을 측정하여 실제 손실과 비교 보완하는 방식의 기존 금융기관의 리스크 관리 메커니즘을 따르는 리스크 관리 방안이 적용되어어야 한다. P2P 플랫폼을 이용하는 차입자와 투자를 효과적으로 보호할 수 있는 보다 체계적인 리스크 관리 방안이 마련되어야 지속적인 P2P 서비스 시장의 발전을 담보할 수 있다.

〈참고문헌〉

- 김동우, “온라인 P2P 대출 : 새로운 투자수단으로서의 가능성, KB 지식 비타민, 2014.11.26.(14-91호)
- 김세중, 김유미, ‘P2P 보험시장 동향과 시사점, KIRI Weekly 2016.08.16. KIRI 보험연구원
- 김정주, “보금자리론 수요의 결정요인에 관한 연구,” 한국주택금융공사 주택금융월보 2010년 4월호, 2010, 35~45
- 서병호, P2P 대출시장 분석 및 시사점, 한국금융연구원, 2015. 11
- 시장조사국, 거래조사팀, “온라인 P2P대출 서비스 실태조사, 한국소비자원, 2016. 6
- Neil Tomlinson, "A Temporary Phenomenon? Marketplace lending, Deloitte U.K. 2016
- Alistair Milne, Palu Parboteeah, "The Business Models and Economics of Peer to Peer Lending, European Credit Research Institute, 2016. 5
- Calebe De Roure, Loriana Pelizzon, Paolo Tasca, " How does P2P lending fit into the consumer credit market?, Deutsche Bundesbank, No 30/2016
- Working Group, "FinTech Credit, Financial Stability Board, 2017. 5
- Peer to Peer Finance Association, "The Economics of Peer to Peer Lending, Oxarea., 2016. 9
- Grant Thornton Research Center, " Alternative Lending : A Regulatory Approach to Peer to Peer Lending, 2015
- Information Note, "Regulation of crowdfunding in selected places, Research Office Legislative Council Secretariat
- Ulrich Atz and David Bhlat " Peer to Peer Lending and Financial Innovation in the United Kingdom, Staff Working Paper No.598, 2016. 4
- 자본시장포커스, “국내 P2P 대출시장 현황”, 자본시장연구원, 2016, 11.2
- P2P금융협회(<http://p2plending.or.kr>)
- 클라우드연구소
- Zopa(www.zopa.com)
- 금융감독원(www.fss.or.kr)
- 한국은행(www.bok.or.kr)
- 영국 P2P협회(<http://p2pfa.info>)

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 육/ 한국은행 정책기획국 차장
	우리나라 단기자금시장(Money Market)의 현황과 가격결정기능 제고방안	류창범/ 뱅크오브아메리카 서울지점 지금운영담당 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 유동회영업부 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 유동회개발부장
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 · 부정판사
	새로운 학자금대출제도의 소개	정정일/ 한국주택금융공사 학자금유동화부 학자금발행팀장
2005년 9월	명의대여여신에 있어서의 법률관계	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	비젤Ⅱ 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	윤정한/ 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	조정호/ 한국주택금융공사 조사부 과장
2006년 1월	가계의 금융자산 · 부채, 부채부담능력 및 부채조정	홍경식/ 한국은행 정책기획국 과장
	미국 모기지시장에 협존하는 위험과 시사점	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장

수록 월	제목	필자
2006년 2월	보증기관에 의한 신용보증 정부의 부동산대책을 전후한 시장동향의 변화	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수 홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2006년 3월	한국주택금융공사의 모기지보험시장 참여방안 선진국 부동산개발 및 자금조달 사례와 시사점	고성수/ 건국대학교 부동산학과 교수 박민규·임효언/ 교보증권 프로젝트금융팀 과장
2006년 4월	미등기건물에 대한 대위등기신청 및 집행방법 우리나라 대출모집인 제도와 미국의 Mortgage Broker 제도 운영현황	윤경/ 사법연수원 교수·부장판사 신일용/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2006년 5월	미국의 주택가격 버블 붕괴 가능성과 거시경제변수 공적보증 역모기지 정착을 위한 상품개발 방향	김영익/ 대신증권 리서치센터장 김갑태/ 한국주택금융공사 신사업추진TF팀장
2006년 6월	후분양제도 시행과 프로젝트 금융의 활성화 방안 공적보증 역모기지 계리모형의 이해	조성진/ 대우건설 프로젝트금융팀 부장 김갑태/ 한국주택금융공사 신사업추진TF팀장
2006년 7월	장기 주택가격 전망에 관한 소고 미국 주택금융기관의 e-모기지 운영 현황	손재영/ 건국대학교 부동산학과 교수 홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2006년 8월	한·미 FTA 서비스협상과 소비자 이익	신용상/ 한국금융연구원 연구위원
2006년 9월	MBS 해외발행과 국내발행 비교	김종민/ 한국주택금융공사 유동화영업부 대리
2006년 10월	보증채무의 성립 및 그 범위에 관한 판례의 태도 주택금융 및 보금자리론의 수요향태	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수 조사부/ 한국주택금융공사
2006년 11월	아파트 특성요인이 아파트가격에 미치는 영향 미국 모기지컴퍼니의 성장발전과 운영현황	이철순/ (주)와이즈에프엔 대표이사 유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구팀장
2006년 12월	최근의 경제상황 및 2007년 전망 유럽의 주택금융 개요	김상기/ 한국은행 조사국 차장 홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 대리
2007년 1월	2007년 주택·부동산 경기전망 학자금 대출금리와 유동화에 대한 이해	강미석/ 한국건설산업연구원 연구위원 임남운/ 한국주택금융공사 유동화영업부 대리
2007년 2월	저소득층에 대한 소액주택금융 : 기회와 한계 역모기지의 대출종료확률에 관한 연구	손욱/ KDI 국제정책대학원 조교수 마승렬/ 한국주택금융공사 주택연금보증부 연구위원
2007년 3월	미국 서브프라임 모기지 시장의 성장과 위기, 그리고 한국의 주택담보대출시장 상황 Excess Spread의 측정 및 활용에 관한 연구	이종희/ 한국주택금융공사 조사부장 장철영/ 한국신용정보 평가사업본부 S/F평가실 책임연구원
2007년 4월	주택담보대출 여신심사체계의 선진화 신BS협약 도입에 따른 주택담보대출 금융환경의 변화	장선택/ 금융감독원 은행감독국 수석조사역 김기성/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2007년 5월	부동산선물옵션의 이론과 사례 「주택금융신용보증기금」보증료 체계 개선에 관한 소고	오성미/ 한국감정원 연구원 권병운/ 한국주택금융공사 주택신용보증부장
2007년 6월	주택관련 세금의 이해 주택연금제도의 정착을 위한 향후 연구방향	이삼남/ 한결세무법인 대표이사 김갑태/ 한국주택금융공사 주택연금보증부장
2007년 7월	고령화시대와 주택연금의 활용 미국 학자금대출제도의 고찰을 통한 정부보증 학자금대출 발전방안	이종희/ 한국주택금융공사 조사부장 배다희/ 한국주택금융공사 조사부 대리 류기윤/ 한국주택금융공사 학자금신용보증부 팀장 윤준철/ 한국주택금융공사 학자금신용보증부 주임
2007년 8월	프로젝트금융보증을 활용한 주택공급자금융에 관한 연구 Fannie Mae와 Freddie Mac의 역할과 성과	김용경/ 한양대학교 도시공학과 BK연구팀 박사후연구과정 홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 대리
2007년 9월	초과유동성 및 자산가격간 선후행성에 대한 분석과 시사점 주택금융 및 보금자리론 수요향태	신용상/ 한국금융연구원 거시경제연구실장 조사부/ 한국주택금융공사
2007년 10월	보증과 소멸시효 일본의 주택저당채권 유동화 소개	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수 김대근 CFA/ 한국주택금융공사 유동화영업부 과장
2007년 11월	은행채 발행 급증의 원인 및 전망 개인신용평가시스템(CSS) 선진화 방안	신동준/ 삼성투신운용 선임 Strategist 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 유동화의 현황 및 시사점	최은영/ 메리츠증권 부동산금융연구소 전임연구원
2008년 2월	금리 급등과 스왑시장간 관계 및 시사점	한재준/ 한국금융연구원 연구위원
	미국 공적보증 예모기자(HEOM) 모형의 이해	김정주/ 한국주택금융공사 주택연금부 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	OR REITs의 제도운용 및 향후 전망	전광섭/ 부천대학 부동산정보학과 교수
	채권자취소권에 관한 법적 문제제	류재성/ 한국주택금융공사 경영기획부(변호사)
2008년 5월	서브프라임 사태와 미국의 가계부채	박현수/ 삼성경제연구원 수석연구원
	2007년도 보금자리론 공급실적 및 향후 운용방향	박승창/ 한국주택금융공사 유동화업무부 모기자론 마케팅파트장
2008년 6월	스타그플레이션 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/ 젠워스모기지보험 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 청주지사 과장
2008년 11월	소액주택금융의 자금조달과 대출기법	손 육/ KDI 국제정책대학원 부교수
	주택금융 및 보금자리론 수요행태	평생금융연구부/ 한국주택금융공사
2008년 12월	2009년 채권시장 전망	최석원/ 삼성증권 채권분석파트장
	프로젝트 파이낸싱 위험관리방안 연구	정주학/ 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 선임연구위원
	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	이수록/ 국토연구원 연구위원
2009년 6월	한국주택금융공사의 금리위험 및 헤지거래	이용체/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 조사연구파트장
	2009년 하반기 경제 및 금융시장 전망	김영익/ 하나금융경영연구소 소장
	모기지 Pricing과 MBS 발행 활성화	원종현/ 한국신용평가(주) ABS1실 수석애널리스트 한종우/ 한국주택금융공사 유동화기획부 대리

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

조사·연구

월간동향

통계

부록

수록 월	제목	필자
2010년 12월	2011년 채권시장 전망	박종연/ 우리투자증권 연구위원
	2011년 주택시장 전망	권주안/ 주택산업연구원 선임연구위원
	주택금융 및 보금자리론 수요실태	신승용/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
	주택특성 실거래지수, 반복매매 실거래지수, 호가지수의 비교분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두완/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
	매매가, 전세가의 그랜저인과관계 검정 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/ 메리츠증권 부동산금융연구소 수석연구원
	KHFC MBS 발행구조 최적설계 모델 연구	김기성/ 한국주택금융공사 미래전략부 대리
2011년 3월	주택금융시장의 안정적 발전을 위한 주택담보대출구조의 발전방향 판례평석 “악관에 동의하십니까”	고성수/ 건국대학교 부동산학과 교수 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	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수
	주택담보대출의 손실위험분석	방두완/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
	모기지론 잠재수요자들의 선호 상품구조에 관한 연구	김정주/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2011년 6월	고령화시대의 도래에 따른 국가적 정책과제	김병덕/ 한국금융연구원 선임연구위원
	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 유동화 시장 현황 점검	신승용/ 한국주택금융공사 유동회증권부 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	은퇴빈곤증(Retire Poor)의 추정과 5대 특성	정 민/ 현대경제연구원 경제연구본부 연구원
	다계층 MBS(CMO)에서 콜금지기간과 콜한도가드레이션에 미치는 영향분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두완/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
	2012년 채권금리 전망	이정준/ HMC 투자증권 연구위원
2011년 11월	덴마크 주택금융시스템에 대한 고찰	조범준/ 한국주택금융공사 재무관리부 대리
	2012년 세계 및 한국경제 전망	신창목/ 삼성경제연구소 거시경제실 수석연구원
	판례평석 “파산면책과 관련된 한법재판소 판례”	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정실 변호사
2012년 1월	2012년 부동산 시장의 주요 이슈와 중장기 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
	2011년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태	이동환/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 과장
2012년 2월	안정적인 노후생활을 위한 주택연금 활성화 방안	최형석/ 홍익대학교 경영학과 교수
	주택금융시장의 안정적 발전을 위한 유동화자산관리 선진화 방안연구	송인화/ 한국주택금융공사 유동회증권부 대리
2012년 3월	국내 주택시장의 바이플레이션 현상과 정책적 과제 : 수도권 가계부채 불합불황 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 방두완/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국주택금융공사의 3대 사업부문 성과분석 및 향후 발전전략	성영진/ 한국주택금융공사 영업1본부장
2012년 5월	가계부채 위험 완화를 위한 모기지 유동화 시장 환경 점검	김완중/ 하나금융경영연구소 연구위원
	금융위기 이후 주택 임대차시장의 구조적 변화와 정책적 시사점	함종영/ 한국감정원 부동산연구원 부동산통계센터 연구원
	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 시장유동화 발전을 위한 제언	조범준/ 한국주택금융공사 시장유동화기획단 대리

수록 월	제목	필자
2012년 7월	커버드본드의 신용등급에 대한 이해 및 시장전망	서승기/ NICE신용평가 책임연구원
2012년 8월	미국의 주택 압류 위기로 인한 주택시장 여건 변화와 정책 현안	진미윤/ 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원
	장기고정금리 주택담보대출 유동화 관련 금리위험 해지에 관한 소고	박연우/ 중앙대학교 경영학부 교수 방두완/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2012년 9월	주택저당채권 유동화 관련 리스크관리의 이해	배성환/ 한국주택금융공사 리스크관리부 과장
	2012년도 주택연금 수요실태 조사	김성수/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 총괄
2012년 10월	주택시장 변동과 정부의 역할	박상우/ 국토해양부 주택토지실장
	손해배상액의 예정에 관한 소고	정영식/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2012년 11월	주택시장의 현황과 정책방향	최상목/ 기획재정부 경제정책국장
	전월세가구 자산구조를 고려한 [전세→자기] 전환 가능 잠재수요분석	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	홍콩 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 주거인정 대안으로서의 공동체토지신탁(CLT) 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	정치화/ 기획조정실 변호사
2013년 4월	부동산 PF 참여자의 리스크 분담방안	이국형/ 하나디올신탁 전무 문영기/ 강원대학교 부동산학과 교수
	주택금융시장에서 소비자보호 : 잠재적 소비자보호를 중심으로	유승동/ 상명대학교 금융경제학과 교수
2013년 5월	우리나라 부동산정책 변화에 대한 검토 및 시사점	김대웅/ 한국개발연구원(KDI) 협력사업팀장(실물자산연구팀 겸임)
	4.1 부동산대책 이후 주택시장의 동태적 변화	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2013년 6월	보증채무에 관한 소고	정영식/ 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 경상대학 국제통상학과 교수
2013년 8월	2013년도 하반기 재권 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	조기상환을 요인분해 및 PSK(Prepayment Standard Korea)	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국CDS(Credit Default Swap) 프리미엄 결정요인에 관한 소고	이조은/ 한국주택금융공사 유동화자산부 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/ 주택사업연구원 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 유동화제도의 이해	서민철/ 한국주택금융공사 유동화증권부 주임
2014년 3월	비소구 주택담보대출에 대한 사례연구	이철우/ 한국주개금융공사 신탁자산부 팀장
	정비사업의 현황과 보증상품 도입방안	정영식/ 한국주택금융공사 부산지사

조사·연구

월간동향

통계

부록

수록 월	제목	필자
2014년 4월	싱가포르 주택정책의 전개와 중앙연금기금의 역할 최근 정부정책 변화와 주택경기 순환변동	박미선/ 국토연구원 책임연구원 김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 5월	비전통적 통화정책에 대한 고찰 덴마크 커버드보드 시장 및 특징	박성욱, 박종상/ 금융연구원 거시·국제금융연구실 연구위원 김봉민/ NICE신용평가 SF1그룹 산업연구원
2014년 6월	2014년 하반기 금리전망 및 채권투자전략 금융위기 이후 GSE 개혁방안과 시사점	신동준/ 하나대투증권 리서치센터 자산분석 실장 황재훈/ 한국주택금융공사 채권관리센터 팀장
2014년 7월	2014년 하반기 주택·부동산 경기 전망 국내 고정금리 주택담보대출 확대를 위한 정책적 제언	허윤경/ 한국건설산업연구원 연구위원 김종민/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 조사연구팀 차장
2014년 8월	주택담보인정비율(LTV) 규제가 거시경제에 미치는 영향 금리기간구조와 거시경제변수 간 상관관계 분석	송인호/ 한국개발연구원(KDI) 거시경제연구부 연구위원 김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 9월	주택 임대차시장의 현황과 변화 가능성 전망 2014년도 주택연금 수요실태조사	심종원/ 한국감정원 부연구위원 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀
2014년 10월	미국 SFR채권의 발행현황 및 시사점 주택담보대출 표준부도 모형 실증연구	이휘정/ 하나금융경영연구소 수석연구원 방두완/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 11월	주택시장관련 자수의 현황 및 활용방안 해외 역모기지 현황과 제도 개선에 대한 비교	남영우/ 나사렛대학교 부동산학과 교수 류수정/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2014년 12월	주요 유럽 국가들의 실질주택가격지수의 최근 추이와 시사점 2014년 주택시장 결산과 전망	빈재익/ 한국건설산업연구원 연구위원 방승희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 1월	해외 제로에너지주택 사업모형의 검토와 시사점 2014년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태	이상영/ 명지대학교 부동산학과 교수 한국주택금융공사 주택금융연구소 통계분석팀
2015년 2월	에너지효율주택의 비용과 편익, 그리고 수요 표준지공시지가의 과세평가 균일성에 관한 연구	김준형/ 명지대학교 부동산학과 교수 유선종/ 건국대학교 부동산학과 교수 양지원/ 대회감정평가법인 감정평가사
2015년 3월	북한 금융의 현황과 주택금융의 과제 주택연금 사전가입자 특성 분석	송현욱/ 연세대학교 법학연구원 연구원 홍성현/ 한국주택금융공사 부산지사 과장
2015년 4월	안심전환대출의 경제학 우리는 왜 독일 주택금융시장에 주목하는가? 고령자의 전문후견인 이용 활성화를 위한 주택금융공사의 역할	박연우/ 중앙대학교 경영경제대학 교수 고제현/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원 노영임/ 한국주택금융공사 주택연금부 과장
2015년 5월	역위기상황분석을 통한 사전적 위기대응체계 수립방안에 대한 소고 2014년 개정 '부동산 3법'에 대한 검토'	김정기/ 한국리스크관리 전무·한양대학교 경영대학 겸임교수 윤진성/ 한국주택금융공사 기획조정실 변호사
2015년 6월	2015년 하반기 금리전망과 채권투자전략 우리나라 가계부채의 현황과 안심전환대출의 역할	신동준/ 하나대투증권 리서치센터 자산분석실장 한재원/ 한국주택금융공사 정책모기지부 주임
2015년 7월	거시경제 변화와 차주 특성을 분리한 주택담보대출 스트레스테스트 역모기지의 장수리스크 발생요인 분석과 관리 방안	최성호, 임상빈/ KCB연구소 연구원 강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
2015년 8월	2015년 상반기 크레딧 시장 동향과 하반기 전망 전세자금보증 공급과 주택 전세가격 간의 관계 분석	최종원/ 삼성증권 애널리스트 방승희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 9월	한국 주택금융시장의 고유한 지표들 주택협동조합 성장과 주택금융신용보증기금의 역할에 관한 소고	고제현, 방승희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원 김형주/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2015년 10월	중국의 과제 : 경제 불균형 해소와 신 성장동력 확보 고령자 보유 주택의 가격 형성 요인 및 변화에 대한 미시적 연구	한정숙/ 현대증권 리서치센터 선임연구원 김동후/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 대리
2015년 11월	2016년 채권시장 전망 및 주요 이슈 분석 인터넷 검색과 주택금융시장 및 부동산시장	신 일/ 현대증권 리서치센터 채권전략 애널리스트 안세룡/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 12월	주택임대차시장 구조변화에 따른 임대차법제의 개정방향에 관한 소고 2015년도 주택연금 수요실태조사	오연수/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리 한국주택금융공사 주택금융연구소 통계분석팀
2016년 1월	금융시장의 발전시와 주택금융시장의 형성 주택연금 기입자 증가 요인 분석 –부산지역을 중심으로– 2015년 주택시장의 특징과 2016년 주택시장 전망	정재웅/ 아주대학교 금융공학과 박사수료 변준석/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원 방승희/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 2월	지방 주택시장 현황 진단 2015년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태	김성진/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 차장 윤수민/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 대리 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
2016년 4월	기업 신용등급 변동 추이와 시사점	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	빅 쇼트 혹은 롱 워크	정재웅/ 아주대학교 금융공학과 박사 수료
2016년 5월	2016년 하반기 채권시장 전망 및 주요 이슈 분석	신 열/ 현대증권 채권전략 애널리스트
	뉴스데이 활성화를 위한 고찰	이동행/ 한국채권연구원 연구위원
2016년 6월	과거 장기 경기 사이클로 바라본 향후 글로벌 경기 전망	박상현/ 하이투자증권 투자전략팀장
	주거복지적 관점에서 본 주택연금의 역할과 과제	진미윤/ 토지주택연구원 연구위원
2016년 7월	중국경제와 금융시장 전망: 구조조정과 디레버리징 충격에 대한 준비	김경환/ 하나금융투자 중국전략팀장
	정책학에서의 주택연금 제도의 성과요인에 대한 고찰	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 국제협력팀장
2016년 8월	위안화 시장 활성화를 위한 주요 과제	주현수/ 자본시장연구원 연구위원
	부동산 가격 변동성에 대한 행동경제학적 접근	홍정의/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 9월	가계부채와 관련된 부동산 시장 주요 이슈의 점검	손정락/ 하나금융경영연구소 연구위원
	주택구입부담지수(K-HAI)의 추이와 시사점	김용철/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 차장
2016년 10월	임대주택 활성화를 위한 주택신용보증기금의 역할 및 과제	이화준/ 한국주택금융공사 주택보증부 부장
	운용배수를 통한 주택연금 위험관리 적정성에 대한 소고	송인화/ 한국주택금융공사 리스크관리부 부장
2016년 11월	집합건물의 대지 구분소유권 법률관계에 관한 소고	김도영/ 법무법인 세종 변호사
	2016년도 주택연금 수요실태조사	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
2016년 12월	한국주택금융공사 패스스루(Pass-Through) MBS의 발행구조와 의미	정수현/ 한국주택금융공사 유동화증권부 부장
	시장리스크 측정지표의 변화 : VaR에서 Expected Shortfall까지	송완영/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	정부의 가계부채 안정화 정책과 최근 주택시장의 변동성 완화	김동후/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 대리
2017년 1월	2016년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
	이수정리 「부정청탁 및 금품수수의 금지에 관한 법률」의 주요 내용과 유의점	문하영/ 한국주택금융공사 기획조정실 대리
2017년 2월	한국의 모기지시장 발전과정과 시사점	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 팀장
	북유럽 국가들은 왜 가계부채가 많을까?	고제현/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2017년 3월	금융 어벤저스의 Civil War : 2008년 글로벌 금융위기 회고록에서 드러난 정책 주체들의 엇갈린 시각	김동길/ 한국주택금융공사 리스크관리부 부장
	행동경제학과 우리의 선택	안세룡/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2017년 4월	선택에 미치는 위험과 모호성의 영향	민병철/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	주택금융 및 보금자리론과 주택연금 수요실태 조사의 소개	김봄애/ 한국리서치 마케팅조사 사업부 2부 부서장
	북한의 주택정책과 시장화 현황	탁용달/ 동국대학교 DMZ평화센터 연구원 동국대학교 북한학박사
2017년 5월	금리상한 혼합형대출 현황과 활성화 여건 마련에 대한 소고	송완영/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	아파트와 연립다세대 거주자의 신용특성 분석	최성호/ 코리아크레딧뷰로(주) 전문연구원
2017년 6월	빅데이터 기술의 이해	김동욱/ (주)위브랩 대표이사
	국제 금융 네트워크와 한국 금융의 위치	정재웅/ Utrecht University 박사후 연구원
2017년 7월	부동산 가격의 하락과 글로벌 금융위기	민병철/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	일본의 역모기지 수요실태조사 결과 소개	노영임/ 한국주택금융공사 경영혁신부 부장
2017년 8월	IT·반도체 업종 호황 등으로 인한 수출 호조세	장희종/ 하이투자증권 투자전략 팀장
	미국 도시재생 경험의 시사점과 교훈	최영상/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원 백인걸/ 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
수도권동부 본부	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
	서울동부지사	(04992) 서울시 광진구 천호대로 670(구의동, 썬-타워빌딩) 2층	02) 2049-1300	서울시 대구문구, 강동구, 성동구, 광진구, 중랑구, 경기도 구리시, 남양주시, 가평군, 양평군
수도권서부 본부	서울서부지사	(08209) 서울시 구로구 경인로 662 (신도림동, 디큐브시티) 18층	02) 2638-1900	서울시 양천구, 구로구, 영등포구, 금천구, 동작구, 강서구, 경기도 부천시, 김포시
	강원지사	(24346) 강원도 춘천시 중앙로 45 (중앙로1가) 스탠다드차타드은행 춘천지점 2층	033) 259-3600	강원도 전 지역
	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 286(안양동) 송백빌딩 8층	031) 478-7000	경기도 광명시, 시흥시, 안양시, 과천시, 안산시, 군포시, 의왕시
	서울채권 관리센터	(03924) 서울시 마포구 월드컵 북로 54길 17 상암 사보이 시티 DMC 오피스동 4층	02) 3290-6600	서울시, 인천시, 경기도, 학자금 미수채권(전국)

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
동남권본부	부산지사	(48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동 1229-1) 부산국제금융센터 2층	051) 520-3977	부산시 전 지역
	대구지사	(41936) 대구시 중구 달구벌대로 2095(덕산동) 삼성금융프라자 23층	053) 430-2400	대구시, 경상북도(경주시, 포항시 제외)
	울산지사	(44703) 울산시 남구 삼산로197(달동) 동양증권빌딩 9층	052) 240-5800	울산시, 경주시, 포항시
	경남지사	(51515) 경남 창원시 성산구중앙대로 107(중앙동) 한국교직원공제회 경남회관 6층	055) 278-2900	경상남도 전 지역
	제주지사	(63084) 제주특별자치도 제주시 연북로 33(노형동) KT&G 601호	064) 798-5160	제주도 전 지역
서남권본부	광주지사	(61946) 광주광역시 서구 운천로 273(치평동) 한국토지공사 8층	062) 370-5700	광주시, 전라남도(목포시, 나주시, 담양군, 화순군, 강진군, 해남군, 영암군, 무안군, 험평군, 영광군, 장성군, 완도군, 진도군, 신안군)
	대전지사	(35209) 대전시 서구 한밭대로 745(둔산동) 신협중앙회관 15층	042) 251-2620	대전시, 세종시, 충청남도(공주시, 논산시, 계룡시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군)
	충북지사	(28648) 충북 청주시 서원구 사직대로 172, 삼성생명빌딩 2층	043) 299-2800	충청북도 전 지역
	천안지사	(31169) 충남 천안시 서북구 광장로 215(불당동) 충남경제종합지원센터 202호	041) 559-5200	충청남도(천안시, 당진시, 보령시, 아산시, 서산시, 홍성군, 예산군, 태안군)
	전북지사	(54949) 전북 전주시 완산구 온고을로 29(서신동 766) KT빌딩 6층	063) 249-2779	전라북도 전 지역
	순천지사	(57967) 전남 순천시 연향중앙상가길 9 (연향동) 순천LG빌딩 404호	061) 760-6700	전라남도(여수시, 순천시, 광양시, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군)

* 수도권동부 본부 : 서울중부지사, 서울남부지사, 서울북부지사, 서울동부지사, 강원지사

* 수도권서부 본부 : 서울서부지사, 인천지사, 경기남부지사, 경기중부지사, 서울채권관리센터

* 동남권 본부 : 부산지사, 대구지사, 울산지사, 경남지사, 제주지사

* 서남권 본부 : 광주지사, 대전지사, 충북지사, 천안지사, 전북지사, 순천지사

조사·연구

월간동향

통계

부록

주택금융월보 논고 기고 안내

『주택금융월보』는 주택금융공사가 매월 발행하는 정기간행물로 주택금융 및 관련시장에 대한 분석과 연구 자료를 제공함으로써 주택금융 연구 및 정책수립에 참고자료로 활용됨을 목적으로 발간되고 있습니다. 이에 아래 1의 목적에 부합하는 연구논문 및 정책논문을 수록하고자 하오니 『주택금융월보』에 논고를 기고하실 분은 아래 2를 참조하여 주시기 바랍니다.
기고자에게는 소정의 논고료가 지급되오니, 많은 관심과 참여를 부탁드립니다.

1. 『주택금융월보』 발간 목적

- 국내외 경제동향 자료의 수집 및 분석
- 주택시장, 주택금융시장 및 자본시장 관련 정보 수집 및 분석
- 주택저당채권의 유동화 관련 연구
- 주택금융신용보증제도, 주택담보노후연금보증제도 관련 연구
- 국내외 주택금융제도 관련 통계 및 자료의 조사 및 분석
- 주택금융업무 관련 법령 및 법규의 해설

2. 논고 기고 방법

가. 원고 작성 방법

- 원고는 A4 용지에 한글(HWP)워드프로세서를 이용하여 작성하며, 작성형식은 자유이나 다음을 권고함
 - 용지여백 : 위 · 아래 10mm, 머리말 · 꼬리말 15mm, 왼쪽 · 오른쪽 20mm
 - 글자크기 및 행간 : 휴먼명조 12, 행 간격 160%
 - 본문의 구분 : I. → 1. → 1) → (1) → ①
- 원고의 첫 쪽에 제목, 저자명(직장, 직위 포함)을 반드시 기재할 것

나. 논고 송부 및 문의

- 담당부서 : 주택금융연구원
- 문의전화 : 051-663-8166
- 이메일 : khj31@hf.go.kr

주택금융월보

MONTHLY HOUSING FINANCE REPORT

등록일자 | 2005년 1월 24일 (부산. 라01295)

2017년 9월호 (통권 제158호)

발행일 | 2017년 9월 28일

발행인 | 김재천

편집인 | 정하원

발행처 | 한국주택금융공사 주택금융연구원

(48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동)

부산국제금융센터

TEL : 051)663-8156

FAX : 051)632-9570

편집 · 인쇄 | 효민디앤피 : 051)807-5100
