

가계부채와 관련된 부동산 시장 주요 이슈의 점검*



I. 서론

II. 국내 가계부채의 규모 및 부담수준

III. 가계부채와 주택시장의 현황 : 해외 주요국과의 비교

IV. 가계부채와 관련된 부동산 시장의 주요 이슈

손 정 략 / 하나금융경영연구소 연구위원

가계부채는 2010년 이후 국내 주택시장의 아킬레스건으로 지목되어 왔다. 6년이 지난 지금도 가계부채는 여전히 가파른 증가세를 보이고 있지만, 주택시장의 수급 여건은 상당 부분 악화된 것이 사실이다. 한국과 더불어 가계부채를 늘려온 해외 주요국에서도 부채문제를 언급하며 주택시장의 하락 가능성을 점치는 목소리가 커져가고 있다. 문제는 한국의 가계부채 부담이나 주택시장 상황이 이들 국가에 비해서도 나쁘다는 것이다. 가계부채가 주택을 포함한 부동산 시장에 영향을 미칠 경로를 점검하고 대응태세가 잘 갖춰져 있는지 계속 점검해 나가야 하는 이유이다.

최근 부동산 시장과 관련해 언급되는 가계부채 문제로 임대보증금, 집단대출, 상업용 부동산 담보대출 등이 있다. 임대보증금은 사적 금융으로 이자 부담이 없다는 점에서 가계부채에 공식으로 포함되지 않는다. 전세가가 매매로 전환되는 것과 관련해, 임대인이 전세보증금을 반환하기 위해 금융기관에서 차입을 할 수 있으나 그 규모는 그리 크지 않다. 2015년 이후 주택 인허가 및 분양이 급증하면서, 집단대출 연체가능성도 부각되고 있다. 은행권은 선제적으로 대응해가고 있으나 비은행권의 연체 리스크는 상대적으로 크다. 상업용 부동산 담보대출 또한 비은행권을 중심으로 급증세를 보이고 있어 향후 리스크 점검이 필요한 영역이다. 가계부채, 그리고 부동산 시장과 관련한 최대의 난제는 고령화 문제이다. 금융자산과 연금소득이 부족하고 50대 중반에 은퇴하는 이들이 많은 국내 가계의 특징상, 60세 이후에서 부채상환 및 생활자금 마련을 위해 주택을 포함한 보유 부동산을 매각할 가능성이 높다. 주택연금 확대를 위해 추가자원을 마련할 필요가 있거나, 원활한 시장매각을 위해 젊은 층의 주택구매력을 높여주는 방안이 필요하다. 생애최초주택구입자를 대상으로 선택적으로 주택금융 규제를 완화해줄 필요가 있다. 일시적으로 가계부채가 증가할 수 있지만, 상환능력이 보다 큰 계층으로 부채 부담을 이전하는 효과가 있기 때문이다.

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

I. 서론 : 가계부채와 주택시장 현황, 상관관계를 재조명할 필요

최근 몇 년간 국내 주택시장을 이야기할 때 빠지지 않고 언급되는 것이 가계부채 문제이다. 시작은 2010년이었다. 맥킨지(McKinsey)가 글로벌 금융위기 이후 각국 부채문제를 다루면서, 스페인, 영국, 미국, 캐나다와 함께 한국을 가계부채 위험국으로 지목하였다. 통계상으로도 국내 가계부채는 1999년부터 2010년까지 연평균 13.0%씩 증가해 경상 GDP 성장률 7.3%를 크게 상회했다. 2011년 6월에는 국내 금융당국에서 가계부채 연착륙 종합대책을 발표해 가계부채의 증가속도를 조절하고 대출 건전성을 개선하겠다는 목표를 제시하였다. 이후 국내 가계부채 문제의 심각성과 규제강화에 의한 시장 위축가능성을 시장 참가자들이 본격적으로 인식하였고, 가계부채가 주택시장의 주요 리스크 요인 중 하나로 부각되었다.

맥킨지 보고서 이후 6년가량이 지났지만, 가계부채로 인해 주택시장에 큰 균열이 일어나지는 않았다. 2010~2011년 당시만 해도 일본, 미국, 영국 등 가계부채 축소(deleveraging) 과정을 앞서 겪었던 국가에 비해 한국의 가계부채 규모가 커서, 우리도 조만간 가계부채를 줄일 수밖에 없다는 시각이 많았다. 하지만 지금도 가계부채는 경제성장률과 가계소득 증가율 이상으로 늘어나고 있다. 국내 가계부채의 심각성, 특히 주택시장과 관련된 이슈 등에 대한 재점검이 필요한 이유이다.

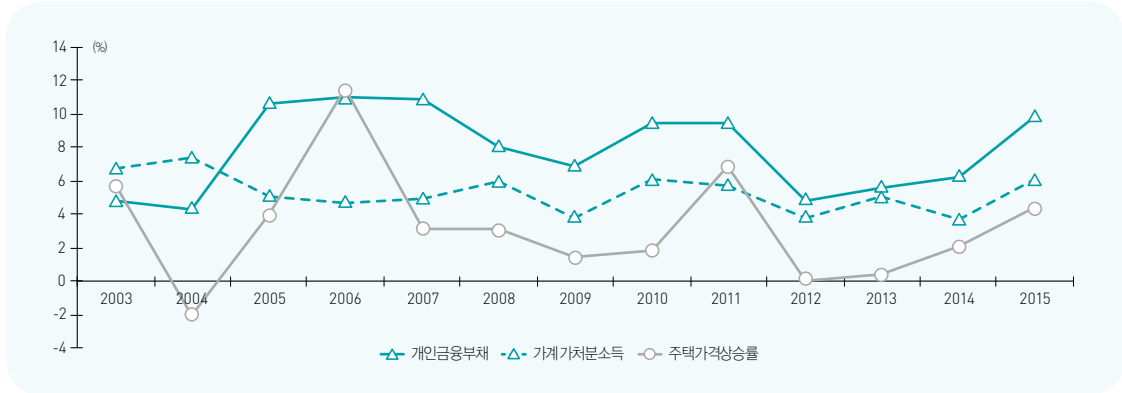
주택시장에도 큰 변화가 있었다. 2010~2011년은 지방 주요 도시를 중심으로 주택가격이 급등하던 시기였다. 지방광역시와 기타 시도지방의 주택가격은 2010년 각각 6.4%, 5.5%, 2011년에는 각각 15.1%, 12.9% 올랐다. 반면 수도권은 2010년 이후 2014년까지 연평균 상승률이 -1.4%에 그칠 만큼 부진을 겪었다. 주택수요 기반만 놓고 보면 수도권 상황이 나았다. 2010년 30~54세 사이 인구증가율은 수도권에서 0.9%, 지방광역시 -0.1%, 기타지방 0.5%였다. 매매수요 상비군이라 할 수 있는 전세가구도 2010년 수도권 가구의 29.4%를 차지해 지방광역시(18.2%)와 기타지방(12.3%)을 크게 웃돌았다. 공급물량은 전국적으로 많지 않았다. 2011년 이후 50만 호를 넘겼지만 2008~2010년 사이 주택인허가는 연평균 38만 호에 그쳤다. 주택 주 수요층의 인구증가세가 유지되고 공급과잉 우려도 적었다.

2016년 상반기를 통과한 현재 주택수급 상황은 크게 달라졌다. 2011~2014년 연평균 52만 호 수준이었던 주택인허가는 2015년 77만 호를 기록하며 1990년 이후 최고치를 기록했다. 올해 상반기에도 35만 호의 인허가를 기록하며 2년 연속 70만 호에 육박할 가능성이 매우 커졌다. 반면 주택수요는 점차 약화되고 있다. 2014년 이후 전세에서 매매로 넘어간 수요자들이 늘면서 전세거주자 비중이 크게 줄었다. 30~54세 인구도 비수도권은 2013년, 수도권은 2014년부터 감소세로 돌아섰다. 2014년 가계 가처분소득은 2010년 대비 20% 늘었으나 같은 기간 개인금융부채는 30% 가까이 늘어, 부채 증가속도가 더 빠르다. 주택 수요기반이 점차 약화되고 있는 가운데 공급이 급증하면서, 주택시장이 내년 이후 하락세로 돌아서고 2018년을 전후해 큰 위기를 맞을 수 있다는 불안감이 점차 확산되고 있다.

주택시장 상황이 전반적으로 악화되면서 최근 가계부채 문제가 재조명되고 있다. 수급 불균형이 심화되어 과중한 부채가 주택시장에 균열을 일으키는 도화선이 될 수 있기 때문이다. 한국과 함께 금융위기 이후 가계 부채를 늘려왔던 캐나다, 호주, 노르웨이 등에서도 부채 부담으로 주택시장이 하락세로 반전할 수 있다는 경

고가 늘고 있다. 한편, 국내 주택시장은 전세보증금, 집담대출, 자영업자 등 각 부문별 이슈가 촘촘하게 얹혀 있는 데다 고령화라는 거대한 도전에도 직면해 있다. 다소 여유가 있는 지금, 가계부채 문제를 보다 세심하게 진단하고 대응책을 가다듬어야 하는 이유이다.

[그림 1] 개인금융부채와 가계 가처분소득 증가율, 명목 주택가격 상승률



자료 : 한국은행, KB국민은행

II. 국내 가계부채의 규모 및 부담수준

1. 가계부채 국제비교

국내 가계부채 부담이 크다는 사실은 최근 수년간 여러 공식통계와 심층연구를 통해 밝혀졌다. 국제비교에 활용되는 개인금융부채¹⁾ 규모는 2014년 기준 가계 가처분소득의 164%에 이른다. 한국보다 가계부채 부담이 큰 나라는 덴마크, 네덜란드, 노르웨이, 아일랜드, 호주, 스웨덴, 캐나다 등으로 덴마크의 경우 가계부채가 가처분소득의 308%에 이르고 있다. 부동산 장기불황을 겪고 있는 일본(132%), 2008년 글로벌 금융위기의 진앙지였던 미국(113%), 유럽 재정위기의 발단이 되었던 그리스(115%) 등은 한국보다 가계부채 부담이 작다. OECD에 의하면, 27개 회원국 중 한국의 가계부채 수준은 9번째로 높다.²⁾

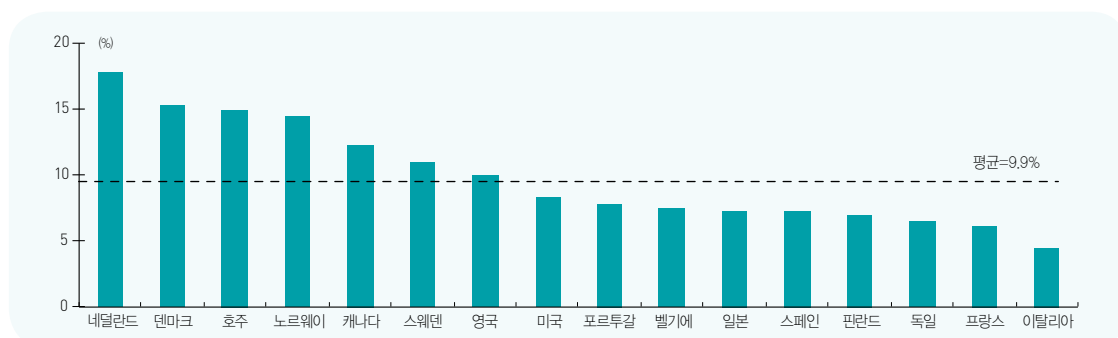
가계부채 부담을 평가하려면 규모와 함께 가계의 상환부담을 살펴봐야 한다. 부채 규모가 동일해도 대출기

1) 가계부채 통계는 개인금융부채와 가계신용으로 구분된다. 가계신용은 주택담보대출, 기타 부동산담보대출, 신용대출 등을 포함하는 가계대출과 카드사용 등 판매신용을 합산한 것으로 순수 일반가계의 부채를 의미한다. 개인금융부채는 일반가계에 소규모자영업자, 민간비영리단체 등의 부채를 가산한 넓은 의미의 가계부채이다. 2015년 말 기준 개인금융부채는 1,423조 원, 개인신용은 1,207조 원으로 개인금융부채가 18% 가량 더 많다.

2) OECD는 2016년 초에 발간한 보고서(Household debt in OECD countries)에서, 한국을 호주, 캐나다, 노르웨이 등과 함께 '가계부채 수준은 높지만 가계수지 및 주택시장에 큰 손실 없이 세계적 경기 침체를 잘 헤쳐 나가는 국가'로 분류했다.

간, 금리, 상환조건 등에 따라 현금흐름 측면에서 부담 수준이 달라지기 때문이다. 국제결제은행(BIS, Bank for International Settlements)에서 2015년 4/4분기 기준으로 집계한 가계의 원리금상환 부담비율(DSR, Debt Service Ratio)³⁾을 보면, 한국을 제외⁴⁾한 조사대상 16개국의 평균은 9.9% 가량이다. 네덜란드, 덴마크, 호주, 노르웨이, 캐나다, 스웨덴, 영국 등 가처분소득 대비 가계부채 부담이 큰 나라에서 원리금 상환부담비율도 높게 나타났다. 한편 가계금융복지조사에서는 2015년 한국의 원리금상환 부담비율을 24.2%(부채보유가구로 한정하면 30.1%)로 집계했다. 조사기관에 따른 편차를 감안하더라도 한국 가계의 대출상환부담은 해외 대비 꽤나 과중한 상태이다.

[그림 2] OECD 가계의 부채 원리금상환 부담비율(Debt Service Ratio)



자료 : BIS, 2015.4Q 기준

한국 가계의 원리금 상환부담은 지난 몇 년간 크게 늘었다. 2010년 16.2%이던 전체 가구의 원리금 상환부담은 2015년 24.2%로 증가했으며, 소득 1~2분위에서는 40%를 넘는 등 저소득층의 상환부담이 상대적으로 크다. 예금은행의 가계대출 금리가 2010년 5.35%에서 2015년 3.35%로 200bp나 하락했음에도 원리금 상환부담이 늘어난 것은 부채규모가 늘어난 데다 2011년 이후 원리금을 분할상환하는 형태로 대출구조가 점차 전환되고 있기 때문이다.

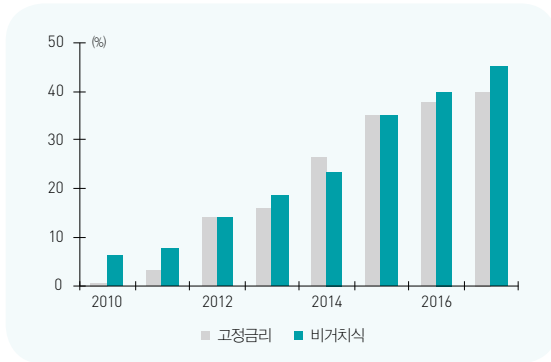
2015. 3월 말 기준 은행권 주택담보대출 374.7조 원 중에서 이자만 내는 대출(104.5조 원)과 거치상태인 분할상환 대출(126.9조 원)의 비중은 61.8%에 달한다.⁵⁾ 올해 여신심사 선진화방안 도입으로 분할상환이 의무화되면서, 일시상환은 차환(refinancing) 시 분할상환으로 전환되므로 가계의 상환부담이 늘어날 수 있다. 거치 중인 분할상환대출도 거치기간 종료 시 원금상환이 시작된다. 아직까지는 저금리 기조가 유지되고 있으나 향후 글로벌 경기상황의 변화로 금리가 상승기조로 반전할 수도 있다.

3) 경제 주체가 벌어들인 소득 중 채무의 원금과 이자의 상환에 소요된 부분의 비율

4) 동 보고서에서는 한국의 DSR을 11.1%로 제시하고 있으나 자체 추정치임을 밝히고 있다. 2011년 기재부에서 발간한 '거시경제안정보고서'에서 2010년 기준 한국 가계의 DSR을 11.5%로 제시하였으나 이자만 상환하는 대출비중이 높아 실제 부담을 제대로 반영하지 못한다는 비판을 받은 바 있다. 한편 가계금융복지조사에서 집계한 2010년의 DSR은 16.2%였다.

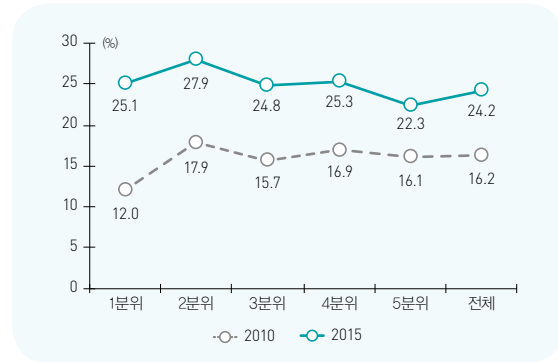
5) 일시상환대출의 부담 수준을 정밀하게 판단하려면 LTV 수준을 함께 살펴봐야 한다. LTV가 일정 수준 이하면 일시상환이라도 담보물을 통해 채권을 안정적으로 회수할 수 있기 때문이다. 실제로 노르웨이는 LTV 65%를 초과하는 주택담보대출에 대해서만 분할상환을 의무화하고 있으며, 스웨덴도 LTV가 50% 이하는 분할상환 규제를 적용하지 않고 있다.

[그림 3] 고정금리, 비거치식 대출 비중



자료 : 금융감독원

[그림 4] 소득계층별 DSR 변화



자료 : 통계청

금융위기 이후 국내 가계부채가 빠르게 늘고 있다는 점도 불안 요인이다. 2014년 OECD 회원국의 가처분소득 대비 가계부채 비율은 134.4%로 2007년의 133.4%와 거의 유사하다. 영국, 미국, 스페인 등은 7년간 소득 대비 가계부채 비율이 20~30%p 하락했으며, 독일, 일본 등도 가계부채 규모가 상대적으로 감소했다. 반면 한국을 비롯해 호주, 벨기에, 캐나다, 핀란드, 노르웨이, 스웨덴 등은 금융위기 이후에도 소득 대비 부채 비율이 계속 상승하고 있다. 이 중 벨기에와 핀란드는 소득 대비 가계부채와 원리금 상환부담비율 모두 한국에 비해 크게 낮다.⁶⁾ 한국과 유사한 그룹으로 묶일 수 있는 곳은 사실상 호주, 캐나다, 노르웨이, 스웨덴 등인데 이들 모두 최근 주택가격의 하락과 관련한 경계심이 높아지고 있다.

실제로 최근 IMF, OECD 등 국제기구는 캐나다, 호주, 스웨덴 등의 주택가격 버블 가능성을 경고한 바 있다. 또한, 유럽중앙은행(ECB)은 2015년 유럽에서 주택가격 거품 가능성이 가장 큰 국가로 독일, 영국과 함께 노르웨이를 지목하였다. 국제기구뿐 아니라, 각국의 공공기관, 민간업체, 연구소 등에서도 주택시장의 버블 여부 및 가격하락 가능성을 두고 논쟁이 지속되고 있다. 일례로 캐나다 모기지주택공사(CMHC, Canadian Mortgage & Housing Corporation)는 2017년 이후 캐나다의 주택거래 및 가격이 보합세 또는 하락세로 전환될 수 있다고 예측한다. 1999년 6% 후반에서 2015년 3%까지 하락한 금리가 2017년 상반기부터 상승추세로 반전될 가능성이 높기 때문이다. 공사는 2015. 3분기 기준 14.1%인 캐나다 가계의 원리금 상환부담비율이 2020년 15.9%까지 완만하게 상승할 것으로 보고 있다.

2. 가계부채와 금융시스템

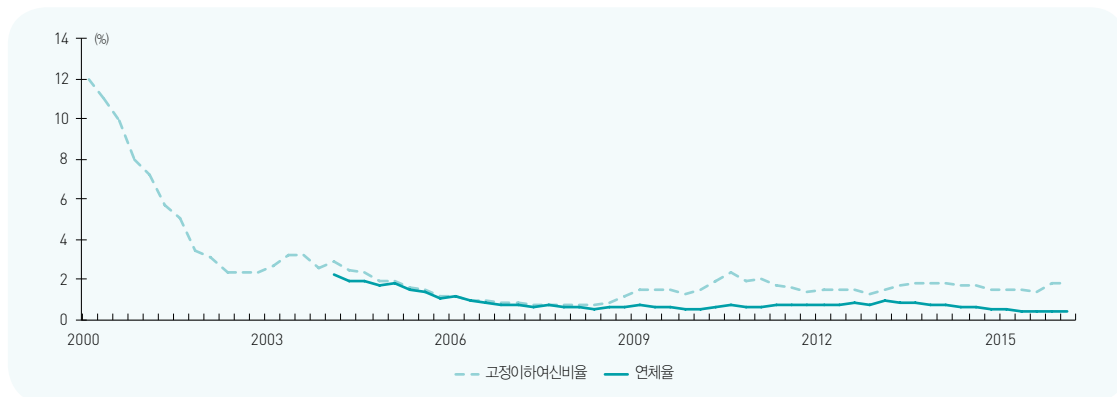
한국은행에 따르면 2015. 3월 기준으로 순 금융자산이 마이너스이고 원리금 상환부담비율이 40% 이상인 한계가구는 134.2만 호이다. 전체 금융부채 보유가구(1,072만 호)의 12.5%를 차지한다. 금리가 100bp 상승

6) 2014년 기준 벨기에와 핀란드의 가처분소득 대비 가계부채 비율은 각각 112%, 127%이다. 가계의 원리금 상환부담비율도 각각 7.5%, 7.1%에 불과하다.

하면 한계가구의 규모는 143만 가구로 증가할 것으로 추정되는데, 한국은행은 금융기관의 손실흡수능력을 감안할 때 금융시스템 리스크가 증대할 가능성은 크지 않다고 평가한다.

주택가격 하락의 영향 또한 제한적이다. 국토연구원은 2015년 발간한 보고서⁷⁾에서 국내 주택가격이 15% 하락하면 주택담보대출 연체율이 0.65%에서 2.95%로 2.3%p 가량 상승할 것으로 추정하였다. 2004년 카드 사태로 인한 신용위기 당시 주택담보대출의 연체율이 불과 1.9%였음을 감안하면 건전성에 꽤 큰 타격을 받는 셈이다. 다만 분석의 전제조건인 주택가격의 15% 하락에 주목할 필요가 있다. 1986년 이후로 월별 주택가격 지수를 산출하고 있는 KB국민은행지수에서 주택가격이 가장 크게 하락한 경우는 외환위기 직후이다. 1997. 11월부터 1998. 12월 사이 전국과 서울의 주택가격은 각각 13%와 14% 하락하였다. 주택가격이 15% 하락한다는 것은 당시에 맞먹거나 수준으로 집값이 떨어진다는 의미이다. 1998년 말 국내은행의 가계대출 중 고정 이하여신비율이 12%를 넘었음을 감안하면 주택가격의 15% 하락은 사실상 매우 극단적인 상황이다. 또한, 그러한 조건 하에서 연체율이 3% 가량에 불과하다는 점은 현재 금융기관의 여신 건전성 관리가 매우 양호하게 이루어지고 있음을 의미한다고도 볼 수 있다.

[그림 5] 국내은행 가계대출 연체율과 고정이하여신비율



자료 : 금융감독원, 주택금융공사

여러 요인이 동시 발생했을 경우의 스트레스 테스트 결과도 마찬가지이다. 2013년 극단적인 위기 상황에서 가계대출 손실률을 추정한 Korea Credit Bureau의 연구 결과가 이를 보여준다. 2012. 6월 기준(전체 1,413만 가구 중 798만 가구가 채무 보유하고 있으며 평균 DSR은 21.7%)으로, 취업자가 9.4% 감소, 금리가 4.3%p 상승, 주택가격이 24% 하락, 주택 경락가율이 50%, 신규 신용대출이 33.6% 감소하는 시나리오 하에서도 금융기관의 가계대출 손실률은 1.2%에서 2.9%로 상승하는 데 그쳤다. 업체별로는 타격이 클 수 있으나 전체 금융시스템에 미치는 영향은 그리 크지 않은 셈이다.

국내 금융기관의 대출자산 건전성은 비교적 양호한 편이다. 2015. 3월 말 기준 은행권의 주택담보대출을

7) 박천규 외, "주택시장 환경 및 구조변화에 대응한 주택금융지원체계 정립방안 연구", 국토연구원; 2006.1Q~2014.2Q 사이의 분기별 데이터로 분석을 수행하였다.

LTV 구간별로 보면, 전체 351.7조 원의 대출 중 LTV 50% 이하가 38%, 50~60%가 33%, 60~70%가 25%로, 70%를 초과하는 경우는 4%(12.5조 원)에 불과하다. 2014. 8월 모든 형태의 주택담보대출에 대해 LTV 상한이 70%로 확대되면서 LTV 60~70% 사이 대출 비중이 2013년 말 19%에서 2015. 3월 25%로 증가하였으나, 대부분의 주택담보대출이 최근 10년간 주택 경락가율의 최저치⁸⁾ 이상을 기록하고 있다.

요약하면, 국내 가계의 부채 부담이나 대출상환부담이 큰 것은 사실이나, 가계부채가 금융시스템을 거쳐 주택시장이나 거시경제 전반에 파괴적 영향을 미칠 가능성은 크지 않아 보인다. 부동산 버블 붕괴가 금융기관 부실로 이어졌던 1990년대의 일본이나 서브프라임 사태로 대형 금융기관이 파산했던 글로벌 금융위기 당시의 미국과 같은 상황은 일어날 가능성이 작다.

Ⅲ. 가계부채와 주택시장의 현황 : 해외 주요국과의 비교

1. 해외 주요국과의 비교 : 가계부채

주택시장으로 좁혀 보면 가계부채의 영향이 클 수 있다. 가계부채 축소 과정(deleveraging)에 진입했을 때, 다른 국가에 비해 충격의 강도가 크고 특히 주택수급에 악영향을 미칠 가능성이 높기 때문이다.

[표 1] 주요국 가계부채 부담 현황

구분		캐나다	호주	노르웨이	스웨덴	한국
가처분소득 대비 가계부채('14)		166%	206%	225%	173%	164%
가계부채 증가율(%p)	05~14	41	25	64	36	45
	최근 2년	2	10	5	6	5
DSR('15)		12.3%	15.0%	14.5%	11.1%	24.2%
연금소득대체율('14)		48%	58%	60%	56%	45%

주 : 가계부채 증가율은 가처분소득 대비 가계부채 비율의 증가폭 기준

자료: DSR은 BIS, 가계부채는 OECD

두 가지 이유 때문이다. 우선, 연금의 소득대체율이 다른 국가 대비 낮아 노령층에서 대출상환부담이 급격하게 증가할 수 있다. 한국의 65세 이상 인구 비중은 2012년 기준 11.3%로 다른 OECD 회원국에 비해 낮다.⁹⁾

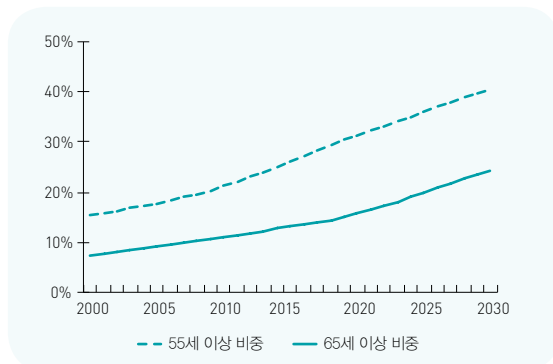
8) 최근 10년간 경락가율의 최저치는 아파트에서 2010년 79.1%, 연립주택·다세대에서는 2013년의 72.8%이다.

9) 2012년 기준 65세 인구 비중이 높은 나라는 일본(24.1%), 독일(20.7%), 이탈리아(20.6%) 등이며, 한국은 OECD 회원국 중 멕시코(6.4%), 터키(7.6%), 칠레(9.5%), 이스라엘(10.3%) 다음으로 낮다.

그러나 한국의 노령인구는 빠르게 증가하고 있어 2019년 15%, 2026년에는 20%를 돌파할 것으로 보인다. 반면, 한국에서 연금의 소득대체율은 2014년 45%에 불과해 OECD 회원국 평균 63%에 크게 못 미친다. 은퇴 이후 소득이 절반 이하로 감소한다는 의미이다. 또한, 2014년 기준으로 40세 이후 주된 일자리에서 퇴직하는 연령은 임금근로자가 52세, 비임금근로자가 53세이다. 50대 중반을 넘어서면서 소득이 크게 감소하고 빚을 감당하기 어려워지는 가구가 늘어날 수 있다.

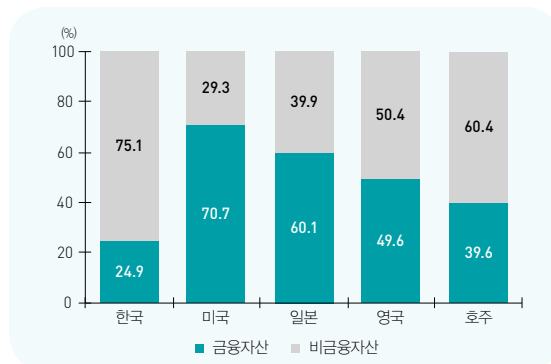
가계의 금융자산이 부족하다는 점도 주택시장에 불안 요인이다. 한국 가계는 2013년 기준 자산의 75%를 실물자산으로 보유하고 있는데 대부분이 부동산이다. 타 국가에 비해 실물자산 비중이 매우 높다. 한편, 2015년 가계 금융복지조사에 따르면 2015년 3월 말 기준 가계의 금융자산 대비 금융부채 비율은 47.6%(전체 가구 대상)에 이른다. 은퇴는 물론, 갑작스러운 실직, 질병 등의 상황에서 금융자산이 모자라면 주택을 포함한 실물자산을 처분할 확률이 매우 높다.

[그림 6] 한국 노령인구 비중



자료 : 통계청

[그림 7] 주요국 가계자산 구성



주 : 2013년 기준

자료 : 주요국 중앙은행, 금융투자협회

금융자산의 중요성은 한국과 대만의 비교사례에서 잘 드러난다. 한국과 대만의 가계 특성 및 주택시장 구조는 꽤 유사하다. 양국 모두 수출 주도형 경제이고, 1인당 GDP로 본 소득수준이나 고령화 정도도 비슷하다. 대만의 GDP 대비 가계부채 비율은 2001년경부터 현재 한국과 비슷한 85% 가량을 유지했지만, 주택가격은 최근까지 약 2.8배가량 올랐다. 2010년 이후의 가격상승은 중국 자본의 유입에 의존한 바가 크다 하더라도 그 이전 10년간은 가계부채 부담에도 주택가격이 꾸준히 상승한 셈이다. SK증권¹⁰⁾은 부채 부담에도 불구하고 주택시장이 상승세를 보인 원동력으로 가계가 현금흐름 창출에 성공했다는 점을 들고 있다. 가계자산의 절반 이상을 차지하는 금융자산을 연금·보험·해외(직접 또는 보험사 등 경우) 등에 투자하여 배당·이자소득을 늘리고 노후 연금자금을 안정적으로 확보할 수 있게 되면서 주택 투자도 꾸준히 증가했다는 것이다.

국내 가계의 노후 연금소득과 금융자산이 부족하다는 사실은 국내 가계부채 문제에 시간 한도가 있을 수

10) 김동원, "가계부채 문제, 2000년 대만을 통해 바라보다", SK증권, 2016. 3월 보고서 참조

있음을 시사한다. 자산의 70% 가량을 부동산으로 보유하고 있는 가계들이 본격적으로 은퇴시기에 접어들게 되면 가계부채 타이머가 초록불에서 급격하게 빨간불로 바뀔 수 있다. 금리상승과 함께 가계부채 문제의 최대 불안요인은 고령화인 셈이다.

2. 해외 주요국과의 비교 : 주택수급

가계부채 충격이 발생했을 때, 국내 주택시장은 어느 정도의 충격을 받을까? 이를 가늠해보기 위해, 가계부채 부담이 크고 주택가격 하락 가능성이 높은 것으로 평가되는 해외 주요국과 한국의 주택시장 상황을 비교해볼 수 있다.

[표 2] 각국 주택시장 주요 지표

구분		캐나다	호주	노르웨이	스웨덴	한국
인구증가율 (%)	05~15	1.1	1.8	1.2	0.8	0.5
	'13년 이후	1.1	2.1	1.3	0.8	0.4
소득증가율 (%)	05~14	2.7	3.5	2.9	2.5	2.9
	'13년 이후	1.6	1.9	2.9	1.7	3.8
주택가격 상승률(%)	05~15	6.6	5.8	6.3	7.2	3.5
	'13년 이후	8.5	8.5	3.8	10.5	2.2
주택공급 (천 호)	05~15	201.2	166.0	28.3	30.3	392.7
	'13년 이후	190.9 (-5.1%)	195.8 (18.0%)	29.7 (+4.9%)	37.7 (+24.4%)	551.1 (+40.4%)

주 : 모든 자료는 연평균 기준. 소득은 가처분소득 기준. 주택공급은 착공 기준이나 노르웨이만 허가 기준

자료 : 인구증가율과 주택착공호수는 각국 통계청, 소득증가율은 OECD, 주택가격상승률은 BIS

최근 10년간 가계의 가처분소득 증가율은 한국이 2.9%로 비교대상군과 큰 차이가 없다. 오히려 2013년 이후만 놓고 보면 소득증가율이 높다. 그러나 2013~2014년 한국의 개인금융부채는 연평균 5.9% 늘었으며, 2015년에는 주택거래가 급증하면서 9.9%나 증가했다. 2012년 말에 비해 한국의 가처분소득 대비 가계부채 비율은 5%p(2015년을 포함할 경우 11%)가 늘었다. 비교대상군 중에서는 호주(10%p)에 이어 노르웨이(5%p), 스웨덴(5%p)과 비슷하다. 반면 주택수요 기반에 해당하는 인구증가율은 한국이 비교군 국가에 비해 매우 낮다. 2013~2015년 호주의 인구증가율은 2.1%에 달했다. 캐나다(1.1%)와 노르웨이(1.3%)도 1% 이상의 증가율을 기록했으며, 스웨덴(0.8%)의 인구증가율도 한국의 2배에 달했다. 출산율의 차이도 있지만,¹¹⁾ 이민 등을 통

11) 2015년 OECD의 예측치 기준으로 캐나다, 호주, 노르웨이, 스웨덴, 한국의 출산율은 각각 1.59명, 1.77명, 1.86명, 1.88명, 1.25명이다.

한 사회적 인구증가가 뚜렷하기 때문이다.

주택구매 수요자가 개인 위주로 편중되어 있다는 점도 부담이다. 해외와 달리 한국에서는 기관이나 해외 투자자의 주택시장 참여 비중이 매우 낮다. 최근 리츠나 부동산신탁사가 기업형임대주택 매입에 나서고 있지만, 실제 매입규모는 아직 많지 않다. 최근 중국인의 제주도 투자 등으로 해외 투자자가 늘어나고 있지만, 외국인이 보유한 국내 토지가 전체의 0.2%에 불과할 만큼 주택시장에서 차지하는 비중이 미미하다. 반면, 호주에서는 거래되는 신규주택의 15% 가량을 기관을 포함한 외국인 투자자가 매입한다. 시드니, 멜버른 등 대도시 내부의 공동주택을 특히 선호하는데 호주 주택시장의 위기 가능성이 거론되는 중에도 대도시 지역은 다양한 매수자의 존재로 비교적 주택수요가 탄탄한 것으로 평가받는다. 한국의 경우 자본력을 갖추고 할인매물을 대량으로 매입할만한 투자자가 없어 가격 하락기의 완충효과가 작은 셈이다.

주택공급의 과잉은 한국 주택시장의 가장 큰 불안요인이다. 2013~2015년의 한국의 연평균 주택공급호수는 2005년 이후 장기 평균을 40.4%나 상회했다. 3년간의 초과 공급을 합산하면 1.2년간 더 공급할 수 있는 물량이다. 반면 캐나다에서는 2013년 이후 오히려 공급이 감소했고 노르웨이는 4.9%의 초과공급에 그쳤다. 공급량이 많았던 호주와 스웨덴에서도 초과공급 비율이 각각 18.0%, 24.4%로 한국에 비해 크게 낮았다. 인구증가율은 비교적 낮은 반면, 최근의 공급량은 한국이 다른 국가에 비해 압도적으로 많았던 셈이다.

주택가격이 약세를 보이고 있다는 점도 부담이다. 2005년 이후 연평균 주택가격상승률과 2013년 이후의 상승률을 비교해 보면, 노르웨이와 한국에서 가격상승세가 둔화되고 있다. 최근 주택가격이 비교적 강세를 보였던 캐나다와 호주 등에서도 2017년 이후 가격 하락 가능성이 제기되고 있음을 감안하면, 한국의 주택가격은 향후 약세를 이어갈 가능성이 높다. 참고로 국내 주택가격 상승률의 단기적 변화 추이를 보면 2002년 이후 4~5년 주기로 등락을 반복하고 있으며, 최근의 정점은 2015년이었다.

IV. 가계부채와 관련된 부동산 시장의 주요 이슈

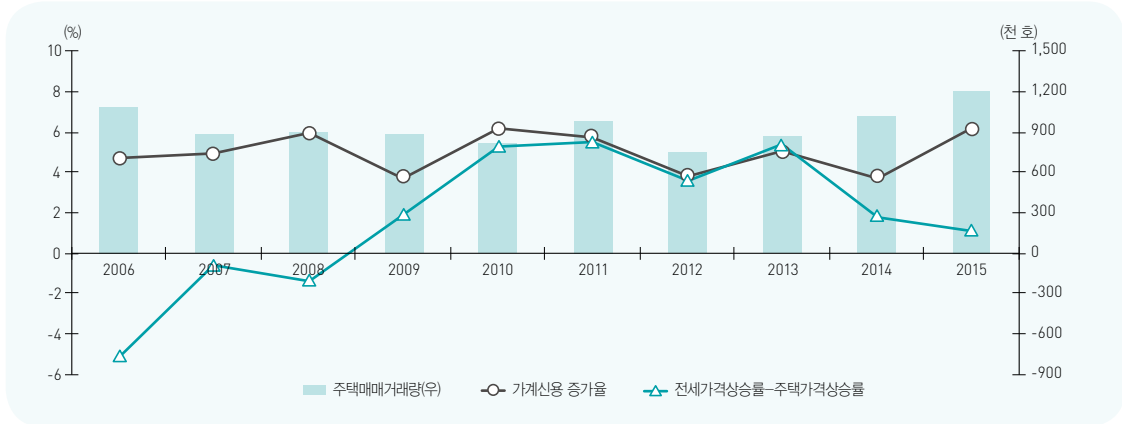
1. 임대시장과 가계부채

한국에는 '전세'라는 사적 주택금융 제도가 존재한다.¹²⁾ 전세는 세입자의 주택 임차비용을 낮추는 동시에 주택 구매자가 무이자로 구입자금을 빌릴 수 있게 하는 등의 순기능이 있으나, 가계부채에 있어서는 일종의 그림자금융에 해당한다. 이자를 내지 않는 사적 대출이므로 원리금 상환부담비용을 증가시키지는 않지만 제도권 금융으로 전환되면 공식 가계부채에 포함되면서 상환부담을 가중시킬 수 있다. 전세로 살던 가구가 자가로 전환되면서 전세 임차인이 주택구매 목적의 대출을 추가로 받거나, 전세를 월세로 돌리면서 임대인이 반환

12) 한국은행은 2014. 6월 기준 임대보증금의 규모를 533.7조 원으로 추정하였다. 이 중 437.3조 원이 전세보증금이며, 96.4조 원은 보증부월세의 임대보증금이다.

해야 하는 보증금을 대출받는 경우가 이에 해당한다. 다만, 두 가지 경우 모두 아래와 같은 이유로 당분간 금융기관의 가계부채의 증가에는 큰 영향을 미치지 않을 것으로 보인다.

[그림 8] 주택매매거래량, 전세가격과 주택가격 상승률편차, 가계신용 증가율



자료 : 국토교통부, 한국은행, KB국민은행

자가전환에 따른 구입자금 대출 증가는 2014년 이후 주택거래 및 가계대출 증가로 이미 현실화되었다. 한국은행은 2014. 6월 시점 기준으로 353만 호의 전세가구 중 자가로 전환될 가능성이 높은 가구¹³⁾를 43만 호로 추정하였다. 2009~2013년 사이의 연평균 주택매매거래량 85만 호에 비해 2014년과 2015년의 주택거래가 각각 16만 호, 35만 호 늘어난 데에는 전세가구의 자가전환이 큰 영향을 미쳤을 것으로 보인다. 전세가구가 매매로 돌아선 것은 전세가격이 매매가격보다 빠르게 오르면서 전세와 매매 간 비용부담 차이가 많이 줄어들었기 때문이다. 2010년부터 2014년까지 전세가격은 연평균 6.5%씩 상승하면서 매매가격보다 평균 4.3%가량 더 올랐다. 특히 수도권을 중심으로 가격상승세가 뚜렷했는데, KB은행의 주택시장동향 통계를 보면 2009년 40% 가량에 불과했던 수도권 아파트의 매매가격 대비 전세가격 비율은 2015.5월 이후 70%를 넘고 있다. 최근에는 전세가격 급등에 따른 부담, 입주물량의 증가 등으로 전세가격 상승률이 크게 둔화되고 있다. 2015년 전세가격 상승률은 매매가격 상승률을 1.1% 초과하는데 그쳤으며, 2016. 1~7월 기준으로는 0.4% 가량에 불과하다. 전세가격 상승세가 둔화되면서 전세가구가 매매수요로 전환되면서 늘어나는 가계부채는 증가폭이 작아질 가능성이 높다. 또한, 최근 전세가격은 매매가격의 70%를 넘고 있다. 주택매입시 금융기관에서 빌릴 수 있는 LTV 상한인 70%를 넘고 있어, 더 비싼 주택으로 옮겨가는 경우가 아니라면 전세수요자가 매매로 전환해도 보증금에 더해 금융기관에서 추가 차입이 크게 필요하지는 않다.

한국은행은 1998년 외환위기 때처럼 전세가격이 20% 급락할 경우 전체 임대가구의 11.9%가 후속 임차인의 보증금에 더해 금융기관에서 추가차입을 해야 기존 보증금 반환이 가능할 것으로 추정했다. 다만 임대인

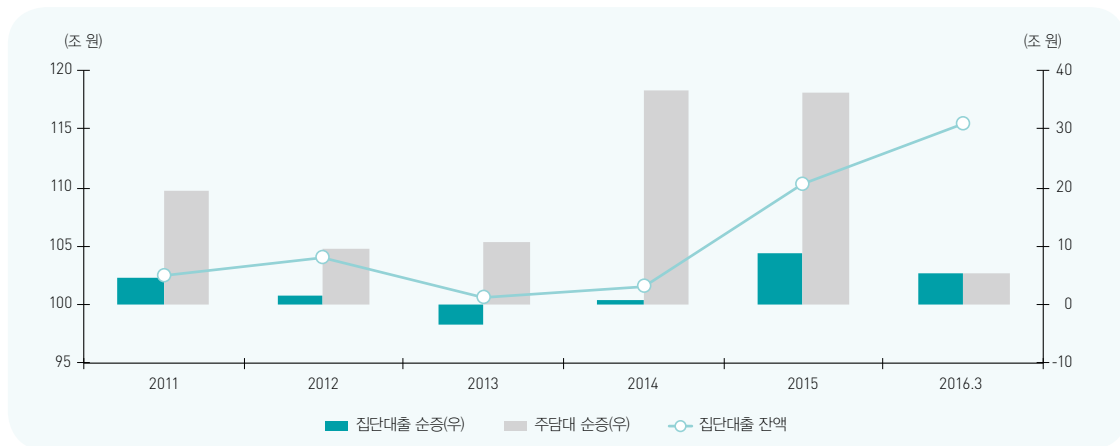
13) 향후 5년 이내 신규주택 분양 및 구입, 기존주택 구입, 보유주택으로 이사 등을 통해 자가로 이사계획 중인 임차가구를 의미한다.

의 금융자산 등을 감안하면 차입규모는 전체 전월세보증금의 1.9%인 10.1조 원에 불과하다. 한편, 금융기관 추가차입으로도 보증금 상환이 어려운 가구는 임대가구의 5.1%로 전체 전월세보증금 중 0.9%(4.8조 원)를 차지한다. 다만, 최근 주택시장 상황을 감안하면 전세가격이 20% 급락할 확률은 그리 높지 않아 집주인이 금융기관으로부터 차입하거나 보증금 반환에 실패하는 경우는 그리 많지 않을 것으로 보인다.

2. 집단대출과 가계부채

국내 은행의 집단대출은 2014년 말 101.5조 원에서 2016. 3월 115.5조 원으로 증가하였다. 2009~2013년 연평균 24.2만 호였던 아파트 분양이 2014년 33.1만 호, 2015년 51.6만 호로 급증했기 때문이다. 2016년 상반기에도 21.5만 호가 분양되면서 증가세가 이어지고 있다. 집단대출이 승인되면 입주까지 중도금(통상 분양 대금의 60%) 및 잔금(30%) 대출이 순차적으로 발생하므로 약 2년간은 대출잔액이 지속적으로 증가한다. 한국은행은 2016~2017년 집단대출로 인한 주택담보대출 증가 규모가 월평균 3~4조 원에 이를 것으로 추정하였다.

[그림 9] 집단대출 잔액 및 순증액



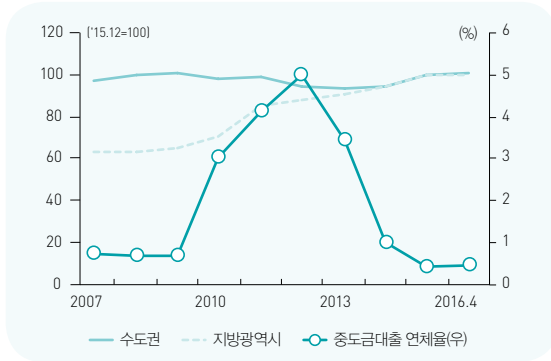
자료 : 한국은행

집단대출은 일반 주택담보대출에 비해 연체 가능성이 높다. 은행권의 주택담보대출 연체율은 2006년 이후 계속 1%를 밑돌고 있지만, 집단대출 중 중도금대출의 연체율은 2012년 5%까지 오른 바 있다. 당시 수도권 아파트 가격이 하락세를 보이면서 잔금대출로 전환하기 어렵게 된 입주예정자들이 분양계획 무효소송 및 채무 부존재 소송 등 집단분쟁을 제기하였기 때문이다.

2015년 이후 주택 인허가 및 분양이 급증하면서, 최근에도 집단대출 연체가능성이 화두로 부각되고 있다. 2013년 이후 지방에서 투자목적의 분양권 거래가 크게 증가한 데다, 부산, 강원, 제주 등 일부를 제외하고 지

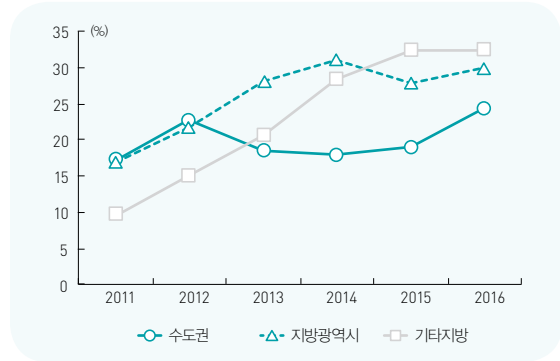
방의 주택가격이 약세로 돌아서고 있기 때문이다. 입주물량이 본격적으로 증가하는 2017년 하반기부터는 지방을 중심으로 집단대출 연체율이 다시 상승할 수도 있다.

[그림 10] 아파트매매지수와 연체율



자료 : 한국은행

[그림 11] 주택거래 중 분양권거래 비중



자료 : 부동산114

집단대출 리스크에 대한 노출 정도는 금융업권별로 다소 차이가 있다. 은행권은 작년 하반기 이후 집단대출 취급 기준을 강화해 선제적으로 리스크 관리를 진행하였다. 또한, 4대 시중은행의 중도금대출 중 주택도시보증공사와 주택금융공사의 보증서 담보대출 비중은 81.4%에 이른다. 반면, 은행권에서 대출 관리를 강화하면서 최근 비은행권의 중도금대출이 늘고 있어¹⁴⁾ 리스크 점검이 필요하다.

3. 상업용 부동산과 가계부채

상업용 부동산은 국내 가계부채의 또 다른 뇌관이다. 국내 은행 및 비은행 금융기관이 가계 및 개인사업자에 빌려준 상업용 부동산 담보대출은 2015년 말 기준 250조 원을 넘어설 것으로 추정된다.¹⁵⁾ 상업용 부동산 담보비중이 높은 부동산임대업의 개인사업자 대출이 주요 5개 시중은행 잔액 기준으로 2010년 16.5조 원에서 2015년 40조 원으로 연평균 14.3%씩 가파르게 증가(동기간 주택담보대출 증가율은 연평균 6.8%)했음을 감안하면 실제 상업용 부동산 담보대출 규모는 추정치보다 더 클 수도 있다.

상업용 부동산의 연체 가능성은 주택담보대출에 비해 높다. 2012년 기준 연체율과 요주의여신비율은 각각 1.44%와 2.02%로 당시 주택담보대출(연체율 0.93%, 요주의여신비율 0.62%)보다 높았다. 주요 차주인 자영

14) '16년 1~5월 비은행권의 주택담보대출은 5.8조 원 순증해 2015년의 연간 순증액 4.6조 원을 이미 넘어섰다.

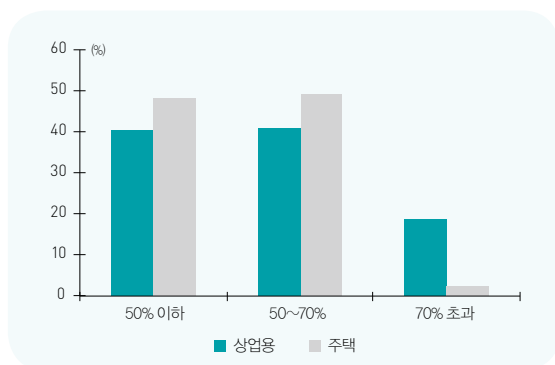
15) 한국은행이 '12. 5월 기준으로 집계한 주요 6개 시중은행의 상업용 부동산 대출액은 196.8조 원으로 당시 주택담보대출 223.8조 원의 88%에 이르렀다. 차주 중 58%가 가계(21%)와 개인사업자(37%)이고, 중소기업이 32%, 기타가 10%를 차지했다. '15년 말 상업용 부동산 담보대출액 추정치는 '15년 말 은행과 비은행 주택담보대출 잔액 합계 501조 원에 88%('12. 5월 기준 주택담보대출에 대한 상업용부동산 담보대출 비중)와 58%(가계와 개인사업자 차주 비중)를 곱한 것이다.

업자의 원리금 상환부담비율은 부채가구 기준 35.8%로 상용근로자(26.2%) 대비 9.6%p 가량 높다. 한계가구 기준인 40%에 거의 육박하는 수준이다.

상업용 부동산 담보대출은 부동산 가격하락에 취약한 구조이다. 2012년 기준으로 상업용 부동산 대출 중 LTV 70%를 초과하는 대출은 18.5%로 주택담보대출(2.5%)에 비해 크게 높았다. 반면 경매 낙찰가율(낙찰가액÷감정평가액)은 아파트에서 통상 80% 이상이지만 상가는 50~60% 가량이다. 시장하락기에 상업용 부동산의 시세가 주택보다 더 하락할 가능성이 크고, 차주가 대출상환에 실패할 경우 대출을 해준 금융기관의 손실 가능성도 더 커짐을 시사한다.

최근 비은행권을 중심으로 상업용 부동산 관련 대출이 크게 늘어났다. 비은행 예금취급기관의 주택담보대출 외 가계대출은 2014년 14.3조 원, 2015년 18조 원, 2016년 1분기 4.9조 원 순증했다. 대부분 상호금융업권의 상업용 부동산 담보대출이다. '14.8월 은행권과 비은행권의 주택담보대출 LTV가 동일해지면서 상호금융을 중심으로 비교적 규제가 느슨한 상업용 부동산 대출을 늘려왔기 때문이다. 향후에도 더욱 늘어날 수 있다. 일례로, 2015년 이후 아파트 분양이 급증함에 따라 앞으로 상가 분양도 크게 증가할 것으로 보인다. 통상 상

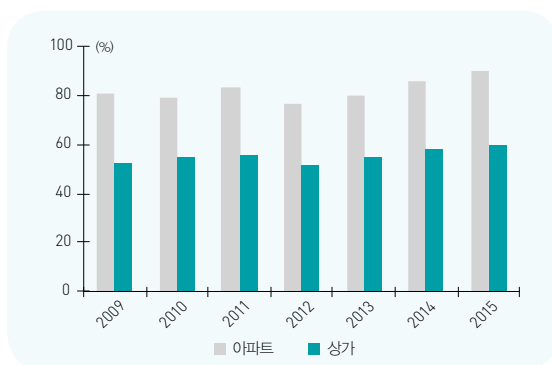
[그림 12] 담보대출 LTV 분포



주 : 2012. 5월 기준

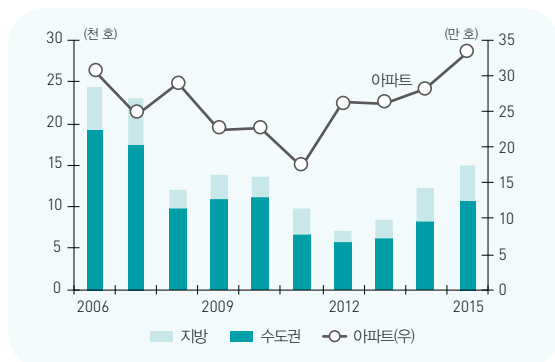
자료 : 대법원

[그림 13] 경매 낙찰가율



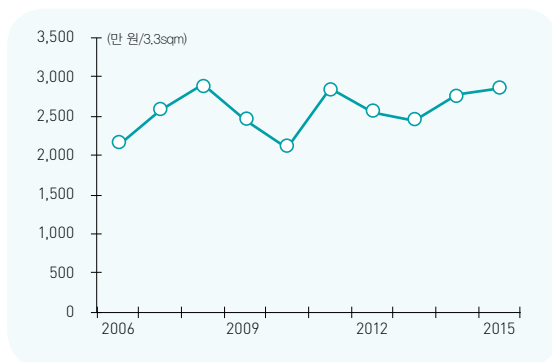
자료 : 대법원

[그림 14] 상가와 아파트 분양물량



자료 : 부동산114

[그림 15] 전국 상가 분양가



자료 : 대법원

가는 아파트보다 6~18개월 가량 후행해 분양하기 때문이다.

상업용 부동산 담보대출 문제가 지적되면서 2015년 말 금융당국은 상호금융권의 토지, 상가 등 비주택담보대출 LTV를 지역별·담보종류별 평균 경락가율을 기반으로 설정하도록 하고, 최저한도를 하향(60%→50%) 조정하였다. 최근에는 관계기간 테스크포스를 구성해 제2금융권 비주택담보대출, 신용대출 증가 추이에 대한 모니터링을 강화하고 대응방안을 모색하기로 한 바 있다.

4. 고령화와 가계부채

임대시장, 집단대출, 상업용 부동산과 관련된 가계부채 문제는 사실 단기적 이슈이다. 또한, 정부와 금융기관에서 지속적으로 대응해오면서 어느 정도 대비태세를 갖춰가고 있다. 가계부채의 최대 난제는 사실 다른 데 있다. 게다가 효과적인 대응체제도 아직 미진한 상태이다. 바로 고령화와 관련된 문제이다.

2015년 기준으로 60세 이상 고령층은 가계부채의 23.0%를 차지¹⁶⁾하고 있다. 2010년의 22.6%와 거의 비슷하다. 전체 가구의 절반에 조금 못 미치는 47%가 부채를 보유하고 있으며 평균 부채액은 4,785만 원이다. 이중 금융부채는 2,693만 원으로 전체 부채의 56%를 차지한다.

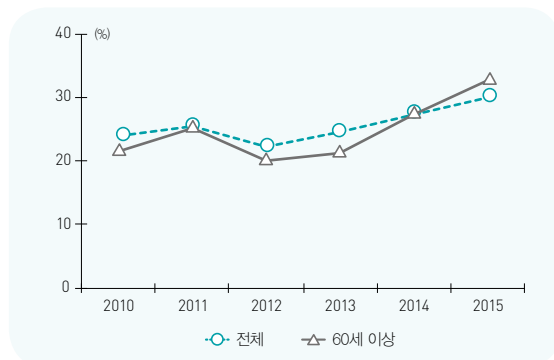
60대 이상의 원리금 상환부담비율은 2012년 20.1%에서 2015년 32.8%로 3년 만에 13%p 가량 상승했다. 전 세대 중 가장 빠른 상승률을 보이며 2015년에는 전체 평균을 넘어섰다. 한국은행의 한계가구 구분기준인 40%와 비교해도 불과 7%p 모자란 수준이다. 자산 측면에서도 마찬가지다. 국내 55~64세 가구의 금융부채(부채보유가구 기준)는 금융자산 대비 85%에 이른다. 65~74세 가구에서는 금융부채가 금융자산보다 15.2% 더 많고, 75세 이상 가구에서는 금융부채가 금융자산의 2배에 이른다.

대출 상환구조 측면에서도 리스크가 크다. 60대 이상 차주의 담보대출 중 만기일시상환 비중은 48.8%로 절반에 육박한다. 30대 27.9%, 40대 33.7%에 비하면 매우 높다. 분할상환 대출이 확대되면서 60대 이상 차주의 담보대출 중 만기일시상환 비중은 2010년 62.8%에서 크게 감소하였지만 여전히 높은 수준이다.

한국의 고령화 속도가 유례없이 빠르다는 점도 부담이다. 한국은행에 따르면 한국의 자산축적연령인구(35~59세) 비중은 2016년 고점(40.4%) 이후 감소할 것으로 보이며 향후 10년간 하락 폭이 3.8%p나 된다. 주요국 평균(2.0%p) 대비 약 2배에 이른다. 35세부터 59세까지가 부동산을 매입해 보유하는 주요 연령층임을 감안하면 부동산 수요층의 비중이 줄어들 수 있다는 의미이다. 반면, 고령사회(2018년)에서 초고령사회(2026년)로 진입하는데 걸리는 기간은 8년으로 주요국 평균(31년)보다 약 4배나 빠르다. 요컨대, 자산축적을 위해 부동산을 매입하거나 보유하는 가구에 비해 생활자금을 마련하기 위해 부동산을 매각할 필요가 있는 가구가 더 빨리 증가할 수 있다.

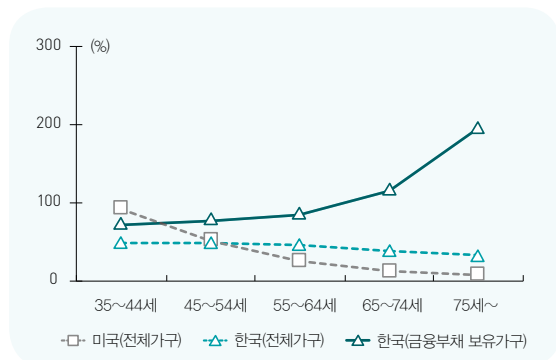
16) 30세 미만은 0.6%, 30대는 14.3%, 40대는 29.7%, 50대는 32.5%를 차지한다.

[그림 16] 가구주 연령별 DSR 추이



자료 : 통계청

[그림 17] 韓, 美 금융부채/금융자산 비율



주 : 미국 2013년, 한국 2014년 기준

자료 : 한국은행, 통계청, FRB ; 한국은행 금융안정보고서(2015. 12) 재인용

고령화가 가계부채와 얹히면 주택시장에 심각한 타격을 줄 수 있다. 급격하게 증가하는 노령층 중 상당수가 소득과 금융자산이 모자란 반면 은퇴 이후 일시에 대출을 상환해야 하기 때문이다. 은퇴세대가 부채를 상환하고 생활비를 마련할 적절한 수단을 찾지 못한다면, 자금마련을 위해 이들이 보유한 주택이 대규모로 시장에 나올 수 있다.

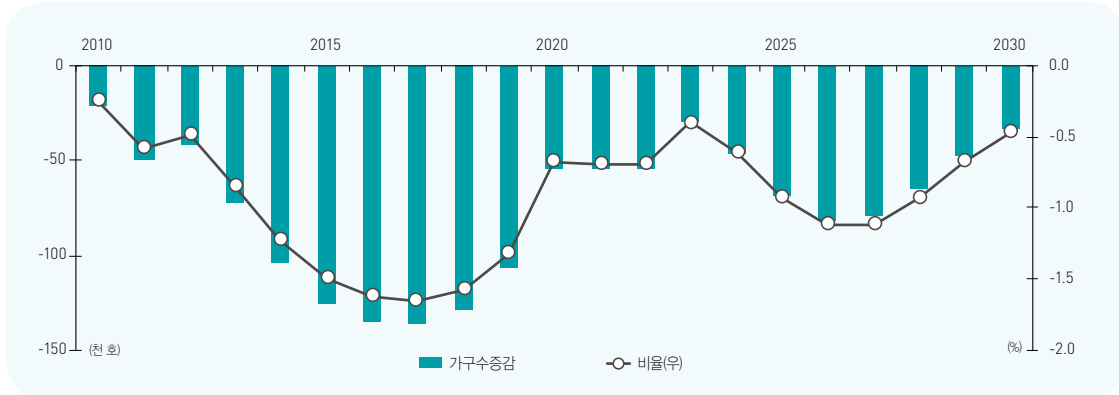
2015년 기준으로 60세 이상 가구주가 보유한 주택은 404만 호에 이른다.¹⁷⁾ 60세 이상 고령층의 부채가구 비율(47%)과 2015년 현대경제연구원에서 추산한 한계가구 비율(17.5%)을 적용하면 약 33만 가구가 위험계층으로, 금리나 주택가격의 변화가 없더라도 대출상환을 위해 주택을 처분할 수 있는 셈이다. 이것이 어느 정도의 규모일까 추산해보자. 공급과잉 논란이 본격화되었던 2015~16년 연간 아파트 분양은 47.4만 호였다. 금융위기 이후 2009~2014년의 연평균 분양물량 25.6만 호 대비 21.8만 호 많았던 셈이다. 노령층 한계가구가 처분 가능한 주택물량 33만 호는 공급과잉 시기의 추가분양분(21.8만 호)의 1.5배에 달한다. 처분이 본격화되면 2015년 이후 분양시장의 공급과잉에 맞먹는 규모로 또 한 번의 공급충격이 닥칠 수도 있는 셈이다. 게다가 금리가 오르거나 주택가격이 하락하면 한계가구는 더 늘어난다.

노령층이 주택매각에 나설 때 이를 매입해 줄 주택수요는 줄어들 가능성이 높다. 주택 주 수요층인 35~54세 가구는 2003년 이후로 줄어들고 있다. 특히 2015년부터 2019년까지는 감소폭이 가장 큰 시기로 이 기간에만 40.4만 호, 연평균 8.1만 호가 줄어든다. 주택의 매입 및 보유시장에 새로 진입하는 가구보다 시장을 이탈할 가능성이 높은 가구가 더 많다는 뜻이다. 물론 소득증가에 따라 집을 넓혀가거나 멸실로 새로운 주택을 소비하는 수요도 있다. 그러나 비정규직 증가¹⁸⁾ 등으로 소득 안정성이 약화되고 부채 부담이 늘어나는 상황에서 적극적으로 집을 넓혀가기는 쉽지 않다. 또한, 재건축 등에 따른 멸실 대체 수요는 서울과 인근 신도시, 지방광역시 등 일부에 국한될 가능성이 높다.

17) 통계청의 60세 이상 가구 544만 호에 2010년 총조사 기준 60세 이상 가구의 자가보유율 74.3%를 곱하여 추정하였다.

18) 고용노동부의 조사 결과 300인 이상 사업장(대기업)의 노동자 중 간접고용 또는 기간채를 합한 비정규직은 2016년 38.7%로 2014년 37.2%, 2015년 38.3%에 이어 지속적인 증가세를 보였다.

[그림 18] 연도별 35~59세 가구 증감 및 증감률



자료 : 통계청

최근 정부에서 주택연금을 확대하려 노력하고 있는 것은 그런 면에서 긍정적이다. 직장에서 은퇴한 60세 이후의 노령층이 보유주택을 활용해 안정적인 현금흐름을 확보함으로써 부채를 줄이고 생활비를 마련함에 따라 주택을 매각할 필요가 없어지기 때문이다. 다만 주택연금 규모는 아직 매우 제한적이다. 국내 60세 이상 가구는 2015년 기준 544만 호에 이르나 주택연금 가입자는 2016. 5월 기준 3만 가구로 가입률이 0.6%에 불과하다. 미국의 2.8%(2012년 기준), 영국의 1.4%(2011년 기준)에 비해 크게 낮다. 주택금융공사의 추가 예산확보를 통해 주택연금 취급규모를 크게 늘리거나,¹⁹⁾ 민간 참여를 유도해 운영재원을 확대할 필요가 있다.²⁰⁾

주택연금과 함께 노령층이 보유 주택을 시장에서 순조롭게 매각할 수 있도록 지원할 필요도 있다. 이를 위해서는 20대 후반부터 40대 초반에 이르는 생애최초주택구입자의 주택구매력을 확대해야 한다. 저성장기조의 지속, 비정규직 확산 등으로 젊은 세대의 주택구매력이 크게 개선되지 않고 있는 상황²¹⁾에서, 젊은 층의 주택구매력을 높이려면 주택금융을 통한 지원이 필요하다. 영국의 'Help to Buy'와 같은 정부의 재정지원 프로그램을 활용할 수도 있으나 공공부문의 재원부담이 커지는 점이 부담이다.

따라서 소득 및 고용의 안정성이 높은 생애최초주택구입자 등을 대상으로 주택금융 조건을 선택적으로 완화²²⁾하는 방안을 고려해볼 수 있다. 이는 일시적으로 가계부채 부담을 심화시킬 수 있다. 하지만 해외 주요국 대비 국내의 주택금융 규제가 강화되어 적용되고 있음을 감안하면, 상황 안정성이 높은 계층을 대상으로 하는 부분 완화는 가능할 것으로 보인다. 특히 젊은 층의 주택매입을 지원함으로써 고령층의 주택매각 및 부채

19) 주택연금은 주택금융공사가 보증서를 발급하면 은행이 이를 토대로 주택연금대출을 실행하는 방식인데, 주택금융공사의 기본재산 대비 보증잔액 운용배수는 지난해 말 12.8배에서 올해 16.4배, 내년에는 18.1배로 커질 것으로 보인다. 공사가 적정 수준으로 책정한 14.7배를 훌쩍 뛰어넘게 되면서, 최근 공사는 정부에 500억 원가량의 예산지원을 요청한 바 있다.

20) 보험연구원은 최근 발간한 보고서("노후소득보장을 위한 주택연금 활성화 방안", 2015)에서 고정금리 주택연금 상품의 도입, 주택가격 상한폐지 등 가입요건 완화, 민간 하이브리드 주택연금 상품 개발(생명보험, 간병보험, 주택연금 연계 등) 등을 통해 정부의 보증 부담을 줄이고 고령층의 다양한 니즈를 충족시킬 필요가 있다고 제안하였다.

21) 국토교통부의 2014년 신혼부부가구 주거실태 패널조사 결과 신혼부부의 29.4%만이 자가를 매입하였으며, 평균 매입가격은 전국 1.9억 원, 수도권 2.3억 원이었다. 2014년의 중위 주택가격 전국 2.4억 원, 수도권 3.2억 원 대비 20~30% 저렴한 주택을 매입한 셈이다.

22) 주택도시보증기금에서 운영하는 디딤돌대출에서는 부부합산 연소득 7천만원 이하의 무주택자에 대해 예 대해 2.1~2.9%의 금리로 대출해주고 있으며 생애최초주택구입자에게는 0.2%p의 우대금리(2016년 11월말까지는 0.5%p)를 적용하고 있다. 다만 LTV는 최대 70%, 대출한도는 최대 2억 원으로 제한되어 있다.

상환을 지원할 수 있으므로, 결국 상환능력이 보다 큰 계층으로 부채 부담을 이전하는 효과가 있다는 사실을 고려해봐야 한다.

[표 3] 국가별 LTV와 DTI 규제 내용

구분	규제 내용
미국	DTI 43% 이내 조건 만족시 Qualified Mortgage로 분류해 대출 시행 Wells Fargo는 DTI 비율 36% 이내를 권장
캐나다	LTV 한도 80%
핀란드	LTV 한도 90%, 최대 상환기간 25년 권고
헝가리	모든 주택담보대출에 LTV 한도 75% 도입 LTV 70% 이하만 커버드본드 발행 가능
인도	주택담보대출에 LTV 한도 80% 도입
네덜란드	LTV 한도 104%, 순차적 한도 감소로 '18년 100% 목표
노르웨이	LTV 한도 85%
싱가포르	LTV 한도 80%, 대출기간 30년 초과 시 60%로 제한
스웨덴	LTV 한도 85% 도입

자료 : 김영도, "LTV, DTI 규제의 경제적 효과에 대한 고찰", 부동산 포커스 제76호, 2014, p.14

〈참고문헌〉

- 한국은행, 국내은행 상업용 부동산 담보대출 현황 및 잠재위험 점검, 2012.7
- 변동준, 가계부채의 미시적 위험 분석 및 스트레스 테스트, KCB연구소, 주택금융월보 제104호, 주택금융연구원, 2013년 3월호
- 김지섭, 고령층 가계부채의 구조적 취약성, KDI, 2015.11
- 김복순, 노인의 빈곤과 연금의 소득대체율 국제비교, 월간노동리뷰, 한국노동연구원, 2015년 3월호
- 전성주 외, 노후소득 보장을 위한 주택연금 활성화 방안, 보험연구원, 2015.5
- 김완중·김수정, 부채의존형 성장 지속 가능한가, 하나금융경영연구소, 2015.9
- 한정태, 2016년 은행업 전망, 하나금융투자 리서치 전망 포럼, 2015.11
- 한국은행, 금융안정보고서, 2015.12
- 한국은행, 금융안정보고서, 2016.6
- 김덕례, 주택시장 현안진단과 정책방향, 주택산업연구원, 2016.2
- 김동원, 가계부채 문제, 00년 대만을 통해 바라보다, SK증권, 2016.3
- 참여연대, 가계부채 이슈리포트 : 가계부채, 관리가능하다?, 참여연대, 2016.3
- 이준현, 가계부채 한계가구의 특징과 시사점, 경제주평 16-11(통권 684호), 현대경제연구소, 2016.3
- 안태훈, 주택담보대출정책 평가, 국회예산정책처, 2016.6
- 김재철, OECD 주요국 가계부채 현황 분석 및 시사점, 국제자본시장리뷰 2016년 상반기, 자본시장연구원, 2016.7

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	주택금융신용보증금과 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 수요실태	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
	부동산시장 환경변화에 따른 지방 주택 및 토지시장의 동향과 정책 과제	정철영/ 한국정책금융공사 구조조정국 과장
	파산, 면책제도가 공사에 미치는 영향 및 시사점	강정규/ 동의대학교 재무부동산학과 교수
2010년 6월	출구전략에 관한 논의와 금융시장에의 영향	강범석/ 한국주택금융공사 채권관리실 대리
	Synthetic CDO 구조의 소개	황세운/ 자본시장연구원 연구위원
2010년 7월	최고운/ 한국주택금융공사 유동화증권부 대리	
	2010년 하반기 주택, 부동산 경기 전망	허윤경/ 한국건설산업연구원 연구위원
	김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원	
2010년 8월	한국주택금융공사의 해외 커버드본드 발행과 시사점	신일용/ 한국주택금융공사 조사연구부 차장
	해외 Covered Bond 발행구조와 시사점	전광섭/ 경희대학교 부동산학과 외래교수
	정진옥/ 우리은행 이문동지점 부지점장	
2010년 9월	거래빈도가 낮은 지역의 반복매매지수 적용가능성에 관한 연구	방두완/ 창원대학교 경영경제연구소 전임연구원
	2010년도 주택연금 수요실태조사	박재경/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
	추심소송과 소멸시효	문영기/ 법무법인 길상 변호사
2010년 10월	국내부동산 프로젝트파이낸싱과 공적보증기관의 역할	김병국/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
	임차보증금반환채권의 양수와 우선변제권	문은경/ 한국주택금융공사 경영기획부 변호사
	주택담보대출의 안정성 제고를 위한 한국주택금융공사의 역할	박창교/ 중앙대학교 경영대학 교수
2010년 11월	글로벌 금융위기 이후 주택금융시장의 안정성 강화 방안	차경만/ 한국주택금융공사 인재개발부 수석부부장
	국내 역모기지 연구에 대한 계량서지학적 분석	홍성현/ 한국주택금융공사 주택연금부 대리
	미분양 주택의 도시별 분포 특성과 결정요인 분석	김주영/ 상지대학교 법학부 부동산전공 교수
2010년 11월	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 수석연구원
	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
	모기지론 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 연구원
	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 수석연구원
	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 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 시장유통화 발전을 위한 제언	조범준/ 한국주택금융공사 시장유통화기획단 대리
2012년 7월	커버드본드의 신용등급에 대한 이해 및 시장전망	서승기/ NICE신용평가 책임연구원

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 보급자리론 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 유통화자신부 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 보급자리론 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
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 일/ 현대증권 채권전략 애널리스트
	뉴스테이 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/ 주택금융연구원 국제협력팀장
2016년 8월	위안화 시장 활성화를 위한 주요 과제	주현수/ 자본시장연구원 연구위원
	부동산 가격 변동성에 대한 행동경제학적 접근	홍정의/ 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