

SURVEY AND RESEARCH

01

FannieMae양수 기초자산 분석을 통한 미국주택담보대출의 특징 이해

- I . FNMA제공 양수 / 상환정보 데이터 구조 및 공시항목 소개
- II. 양수정보 분석결과
- III. 상환정보 분석(금융위기 기간 대손실적 중심)
- IV. 금융위기 이후 기초자산 양수정책

윤정환

주택금융공사 유동화증권부 차장



FannieMae(이하, 'FNMA')는 미국의 정부지원기관으로 중산층·저소득가구의 주택구입을 위한 장기·고정금리 대출재원의 주된 공급처로 오랫동안 자리매김하여 왔으며, 주택저당대출채권 양수 업무를 수행하면서 기관이 축적한 양수자산에 대한 상세한 정보를 외부에 제공하고 있다. 본 연구는 FNMA의 기초자산 양수 및 상환 정보 제공방식을 파악하고, 관련 정보를 다양한 데이터 분석기법을 이용하여 분석하고 그 결과를 시각화하여 미국의 대표적인 주택담보대출상품이라 할 수 있는 30년 고정금리 대출의 차주 및 담보물 특성에 대한 이해를 넓히려는 목적으로 실시하였으며, 주택금융공사(이하, '공사') 양수정보와 비교 가능한 부분은 비교하여 두 기관 간의 기초자산 양수정책과 특징에 대해서도 파악해 보고자 하였다. 또한 상환정보를 이용하여 부도와 대손에 대한 실적을 산출하였고, 특히 금융위기가 있었던 시기를 중심으로 신용손실 실적에 대한 분석을 실시하였으며 양수 및 대손정보를 바탕으로 금융위기 이후 FNMA의 기초자산 양수정책이 어떻게 변화하였는지도 파악하였다.

* 본 조사결과는 「통계법」 제3조 제1호 및 「동법 시행령」 제2조 제5호에 해당하는 수량적 정보로서, 통계법 적용대상이 아님을 알려드립니다.

I. FNMA제공 양수/ 상환정보 데이터 구조 및 공시항목 소개

1. 제공목적·대상 및 제공주기

FNMA는 계좌단위의 기초자산 양수시점의 차주 및 담보물건 특성 데이터 및 양수 이후 상환실적 데이터를 제공하고 있다.¹⁾ 정보가 제공되는 대상자산은 실행일자 기준 2000년도 1월 1일 이후 실행 견으로 범위는 대출서류가 완전히 구비된 30년 만기 분할상환되는 기초자산에 한정한다.²⁾ 변동금리, 높은 만기상환비중 혹은 금융위기 시 정책적 필요에 따라 일시적으로 양수한 계좌 관련 정보는 제공대상에서 제외한다. 이는 FNMA의 본원적 사업인 장기분할상환 고정금리대출 기초자산의 성과를 명확히 보여주기 위함이라고 한다.

데이터는 양수 분기단위로 나누어 제공되며 이는 연간 4개 단위의 양수, 상환정보 그룹이 생성되는 것이다. 양수 및 상환 실적의 최초 제공시점은 양수 이후 1년 경과 시점이다. 예를 들어 2016년 1분기 양수자산의 양수 및 상환 데이터의 최초 제공시점은 2017년 1분기이며, 이에 따라 2017년 3분기 공시데이터 중 최근 분기 공시 데이터는 2016년도 2분기 양수한 데이터가 된다.

2. 데이터별 제공항목

1) 양수정보(Acquisition Data)

양수정보는 총 25열의 정보로 구성되어 있으며 차주 관련 정보와 담보물 관련 정보로 구분할 수 있다. 양수정보에 대한 주요항목과 공시방식은 다음과 같다.

[표 1] 양수정보³⁾ 주요 공시항목 및 공시사항

공시항목	정보 제공방식
일련번호	계좌별로 중복되지 않게 부여된 20자리 고유식별번호
판매채널	소매(R), 모집인(B), 2개 이상 기관 관여(C)로 구분
양도기관명	양도기관명
대출목적	구매(P), 대환(R), Cash-out(C) 구분자 부여
주택유형	단독주택(SF-Single Family), 공동주택(CO-Condo, PU-Planned Unit Development), 이동식주택(MH, Manufactured Home) 구분자 부여
거주형태	주거주지(P, Principal residence), 제2거주지(S, Secondary residence), 투자(I, Investment) 구분자 부여
보험정보	부담주체 (1-차주, 2-실행기관, 3-투자자) 보험 커버리지(1~50%)
대출조건	이자율, 실행금액, 만기, 실행일, 첫 원리금 상환일
차주특성	Debt-To-Income(DTI), FICO_SCORE(신용등급), 생애 최초 구입 여부(First home buyer flag, 'N', 'Y' 구분자 부여)
담보물정보	Loan-To-Value(LTV), state(주), zip-code(앞3자리)

1) 양수시점의 차주 및 담보물건 특성 데이터를 acquisition, 상환실적 데이터를 performance data라고 함

2) 2017년 9월 22일부터 만기 30년 미만(5~25년 만기 고정금리) 데이터 추가 제공

3) 대출조건, 차주특성 및 담보물 정보는 개별 열 단위 공시 항목임

2) 상환실적(Performance Data)

상환실적은 양수정보와 동일하게 계좌단위로 제공되며 총 31열의 정보가 제공된다. performance는 계좌단위별 월별 상환실적을 월별로 누적적으로 표시한다. 예를 들어 2016년 1월 실행된 100개 계좌의 performance data는 2016년 6월 시점에 조기상환이 없다고 가정하면 600개의 상환정보로 구성되는 것이다. 대출이 정상적으로 상환되면 전월 자 잔액과 당월 자 잔액 및 상환액 정보가 표시된다. 대출이 중도 상환되는 경우에는 중도상환 사유가 표시되고, 대손으로 인해 중도상환이 발생한 경우에는 이후 경매 혹은 채무조정 결과까지 데이터에 포함하고 있다. 상환실적에 대한 주요항목과 공시방식은 다음과 같다.

[표 2] 상환실적 주요 공시항목 및 공시사항

공시항목	정보 제공방식
일련번호	계좌별로 중복되지 않게 부여된 20자리 고유식별번호. 양수정보와 동일한 일련번호 부여
보고일자	원리금 납입일 혹은 중도상환 이벤트가 발생한 일자
중도상환코드	상환 사유에 따른 구분자 부여. 01~자발적 조기상환, 02~16~대손에 의한 조기상환
최종약정상환일	대손 발생채권의 최종 정상원리금 상환일자
입류정보	입류(Foreclosure)일자, 입류관련 비용, 입류관련 수익 및 압류자산 처분(disposition) 일자
제각액	압류절차를 통해서도 회수하지 못한 채권잔액
채무조정	채무조정일, 원금 감면액, 이자 발생하지 않는 원금 금액
환매정보	양수 후 약정에 따라 환매받은 대출 잔액

II. 양수정보 분석결과

1. 분석대상 데이터

2017년 7월 자로 FNMA가 분기별로 공시한⁴⁾ 2005년도부터 2015년도까지 양수한 Single-family loan에 대한 양수정보와 월별 상환정보 전체를 분석대상으로 하였다. 분석대상은 계좌단위로 총 1,382만 건이며, 실행 금액 기준으로 USD 3.12조이다. 공사자료는 마찬가지로 해당기간동안 공사가 양수한 169만 건 금액기준 163.5 조 원에 대한 자료를 기준으로 분석을 실시하였다. 분석자료 중 기관별 비교가 가능한 자료는 비교하여 그 결과를 소개한다.

2. 연도별 양수건수 및 양수금액

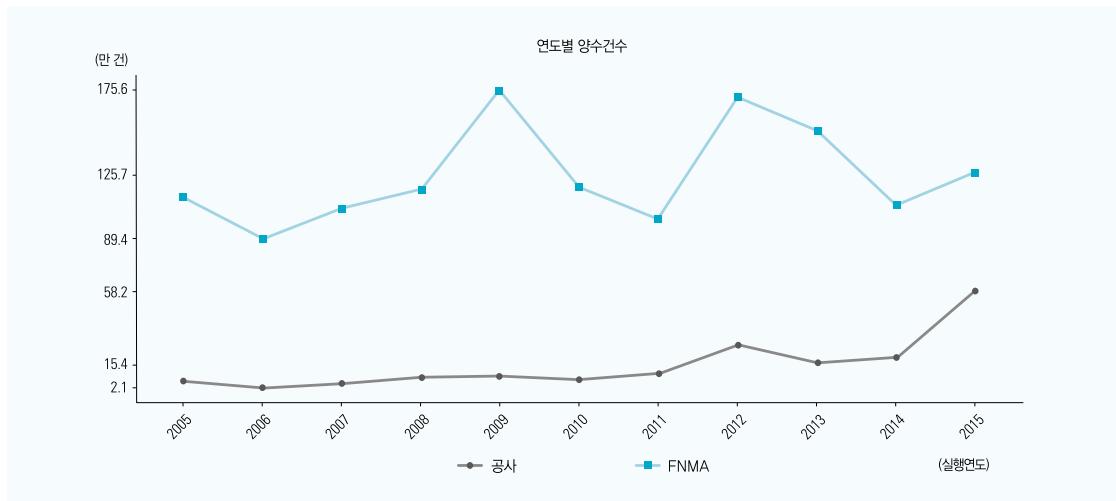
연도별 양수금액 및 건수를 분석한 결과 FNMA는 최저 89.3만 건, 최고 175.6만 건, 평균 125.6만 건을 연도별 양수하였다. 양수건수가 가장 적었던 연도는 2006년으로 민간 금융기관 주도의 유동화가 활발하게 이루어

4) <https://loanperformancedata.fanniemae.com/lppub/index.html#Portfolio>

지던 시기였으며, 가장 많았던 해는 2009년으로서 금융위기로 인하여 유동성 부족 및 자본건전성 지표 악화에 시달리던 대출취급기관이 FNMA에 채권을 경쟁적으로 양도함에 기인하여 증가한 것으로 보인다.

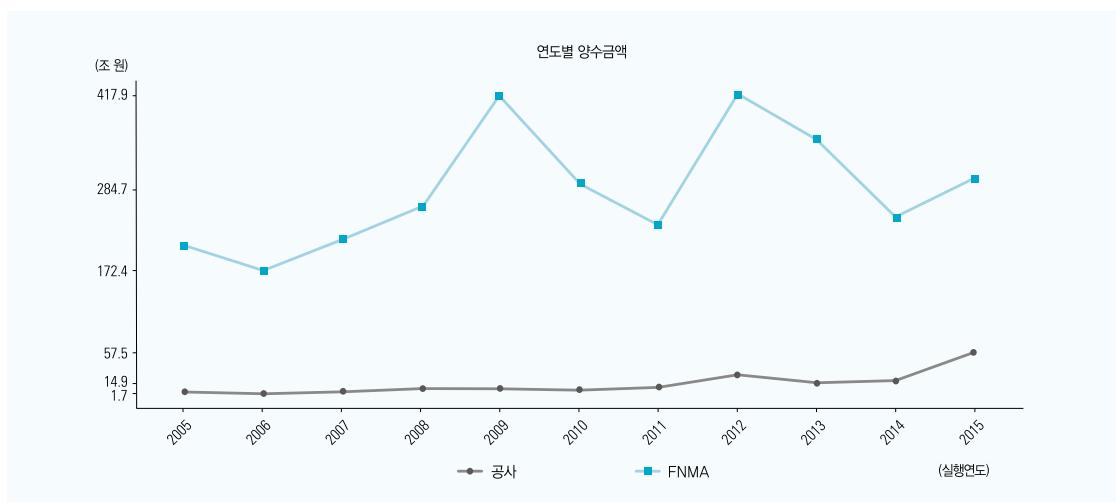
공사는 적격대출 출시 전인 2011년까지는 연도별 양수건수가 연 10만 건을 하회하다 이후 연 15만 건 이상을 꾸준히 시중금융기관으로부터 양수하였으며, 안심전환대출이 출시된 2015년도에는 58만 건을 양수함으로써 규모의 비약적 성장을 달성하였다.

[그림 1] 연도별 양수건수 비교



금액 기준으로 FNMA는 연간 평균 284.7⁵⁾조 원을 양수하였으며, 공사는 14.9조 원을 양수하였다.

[그림 2] 연도별 양수금액 비교



5) 계산상 편의를 위해 앞으로 1USD=1,000원으로 환산

3. 양도기관 및 기초자산의 지역적 분포

FNMA의 양수자산을 양도회사 명칭으로 분류하여 분석한 결과 가장 많은 비중을 차지한 기관은 'Other'로서 양도건수 기준 상위 65개 기관에 포함되지 않은 작은 기관이 다수를 차지하였다. 이러한 기관은 대부분 은행이 아닌 대출의 실행과 채권관리와 관련된 수수료 수취를 주된 수익원으로 하는 모기지취급 전문기관(Non-bank mortgage lenders)으로 FNMA의 양수 채널은 상당히 다양화되어 있다 볼 수 있다. 이에 반하여 공사는 6대 시중은행 비중이 83% 이상으로 기초자산 확보 채널이 소수의 대형 소매은행에 집중되어 있음을 알 수 있다.

[표 3] 상위 7개 양도기관 비교

(조 원)

미국			한국		
기관명	양도액	(%)	은행명	양도액	(%)
OTHER	1,035.2	33.1	국민	33.7	20.6
WELLSFARGO	600.2	19.2	하나	23.6	14.5
BOA	345.8	11	제일	20.0	12.2
JP MORGAN CHASE	230.8	7.4	우리	17.6	10.8
CITI MORTGAGE	169.1	5.4	기업	16.0	9.8
GMAC MORTGAGE	102.9	3.3	신한	13.7	8.4
SUNTRUST MORTGAGE	93.5	3.0	농협	10.9	6.7

기초자산의 지역적 분포는 FNMA의 양수자산의 약 25%가 캘리포니아주에 분포하였으며, 나머지는 대도시 소재지인 텍사스, 뉴욕, 플로리다 등에 주별 5% 내외로 분포하고 있음을 알 수 있다. 이에 비하여 공사의 최대 기초자산 소재지는 경기도이며 서울시 소재 주택비중이 의외로 낮은 것을 알 수 있다. 이는 취급가능 주택가격 및 소득제한으로 인하여 서울 소재 주택의 취급이 제한됨에 기인한 것으로 보인다.

[표 4] 상위 7개 기초자산 소재지 비교

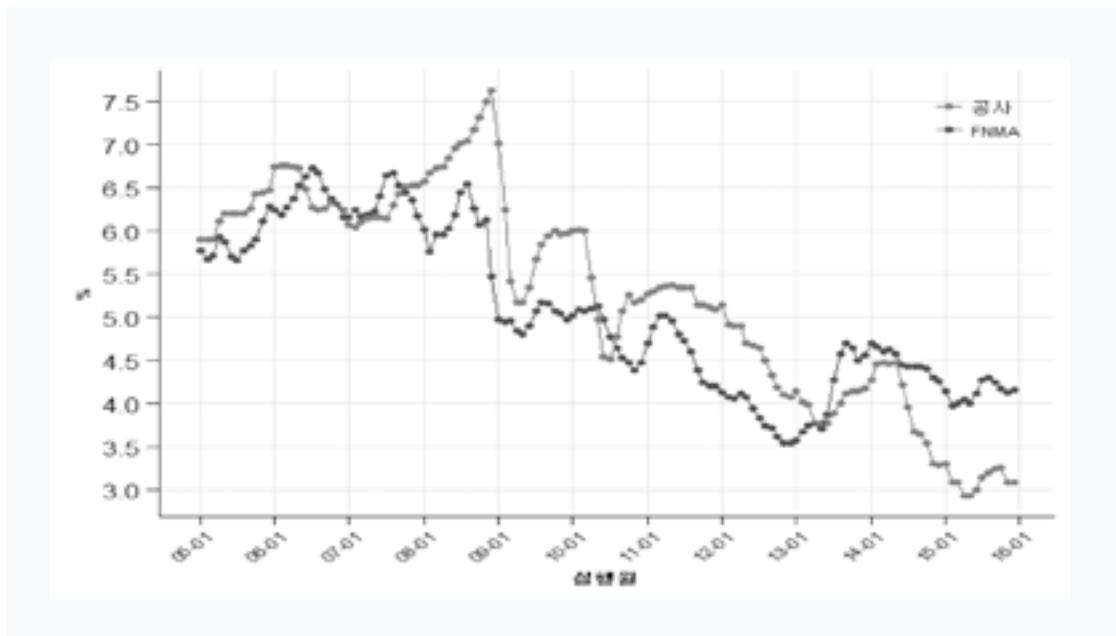
(조 원)

미국			한국		
주(州)명	양도액	(%)	시도명	양도액	(%)
캘리포니아	742.7	23.7	경기	58.5	35.8
텍사스	169.4	5.4	서울	31.7	19.7
뉴욕	140.7	4.5	인천	14.7	8.6
플로리다	134.4	4.3	부산	11.6	6.8
일리노이	123.6	3.9	경남	9.6	5.5
워싱턴	111.6	3.7	대구	6.7	4.1
버지니아	111.1	3.6	충남	5.3	3.2

4. 연도별 기초자산 대출조건(이자율·만기) 분석⁶⁾

실행금액 기준으로 가중평균한 월별 기초자산 평균금리 산출결과 11년간 FNMA의 평균 이자율은 4.87%로 공사 이자율 4.78% 대비 약간 높은 수준으로 나타났다. 절대금리 수준은 두 기관 공통적으로 금융위기 전까지 6% 수준을 유지하다 2008년 하반기 공사 이자율이 7% 중반으로 최고점을 기록한 이후 2013년 상반기까지 지속적으로 하락하였다. 2015년 이후는 공사 기초자산 이자율이 FNMA 금리 대비 약 1% 이상 낮은 수준을 유지하고 있음이 확인되며 이는 고정금리·분할상환대출 비중 확대라는 정책적 목적을 달성하기 위해 공사가 수의성 추구 대신 다소 낮은 금리를 설정하여 시장 점유율을 늘리려는 전략에 기인한 것으로 보인다.

[그림 3] 실행월별 기초자산 대출조건 비교

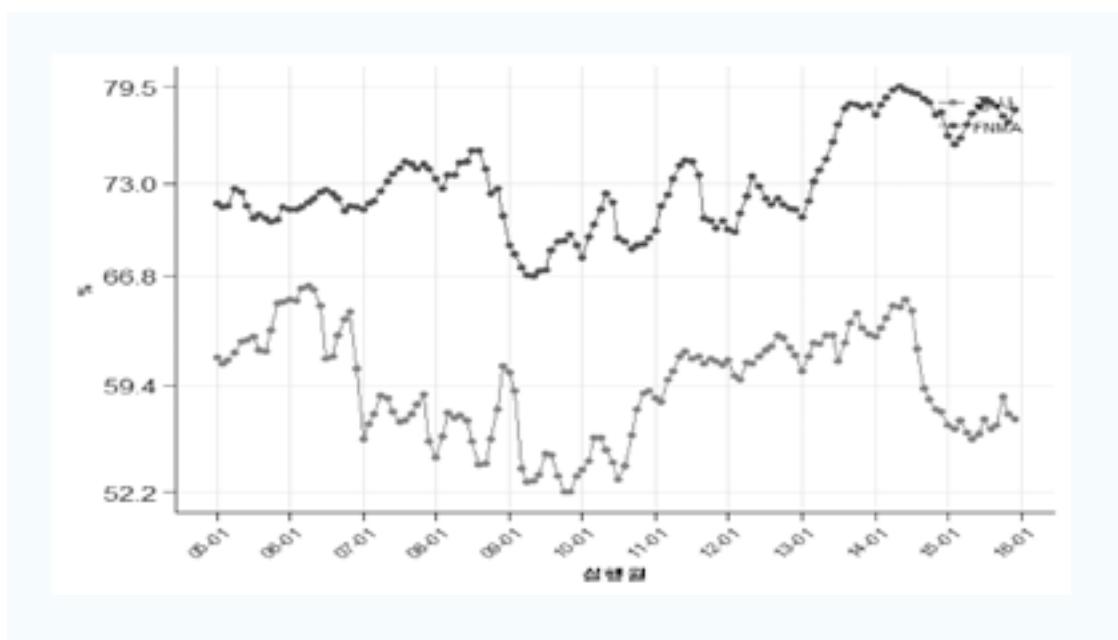


5. 연도별 LTV비율(Loan-to-Value Ratio) 및 담보주택가액 분석

대출 실행금액으로 가중평균한 월별 기초자산 평균 담보인정비율(Loan-to-Value Ratio)은 FNMA의 경우 평균 73.0%로 공사 대비 15%정도 높은 것으로 나타났다. FNMA는 금융위기가 발생한 2009년도 1분기에 가장 낮은 평균 LTV를 기록하여 당시 양수정책을 보수적으로 운영하였음을 파악할 수 있었으며, 2013년 이후는 LTV를 꾸준히 증가시켜 다소 공격적인 양수기준을 운용한 것으로 파악된다. 공사도 FNMA와 유사한 움직임을 보였으나 2015년도부터는 반대로 50% 중반대의 다소 보수적인 LTV를 운용하고 있는 것을 알 수 있다.

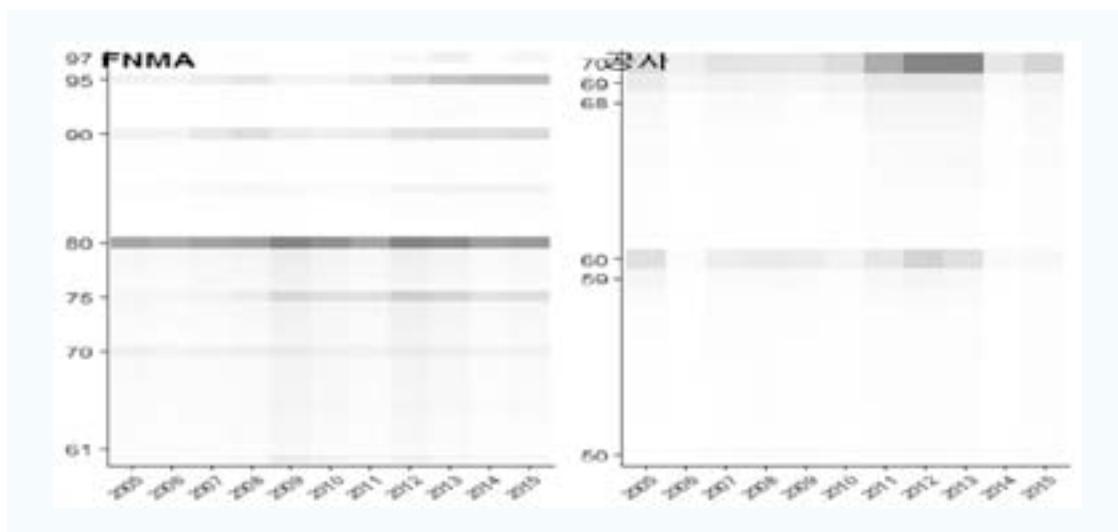
6) 장기 시계열 자료 비교 목적으로 공사상품은 비교대상을 보금자리론으로 한정(이하 동일)

[그림 4] 실행월별 평균 LTV 비교



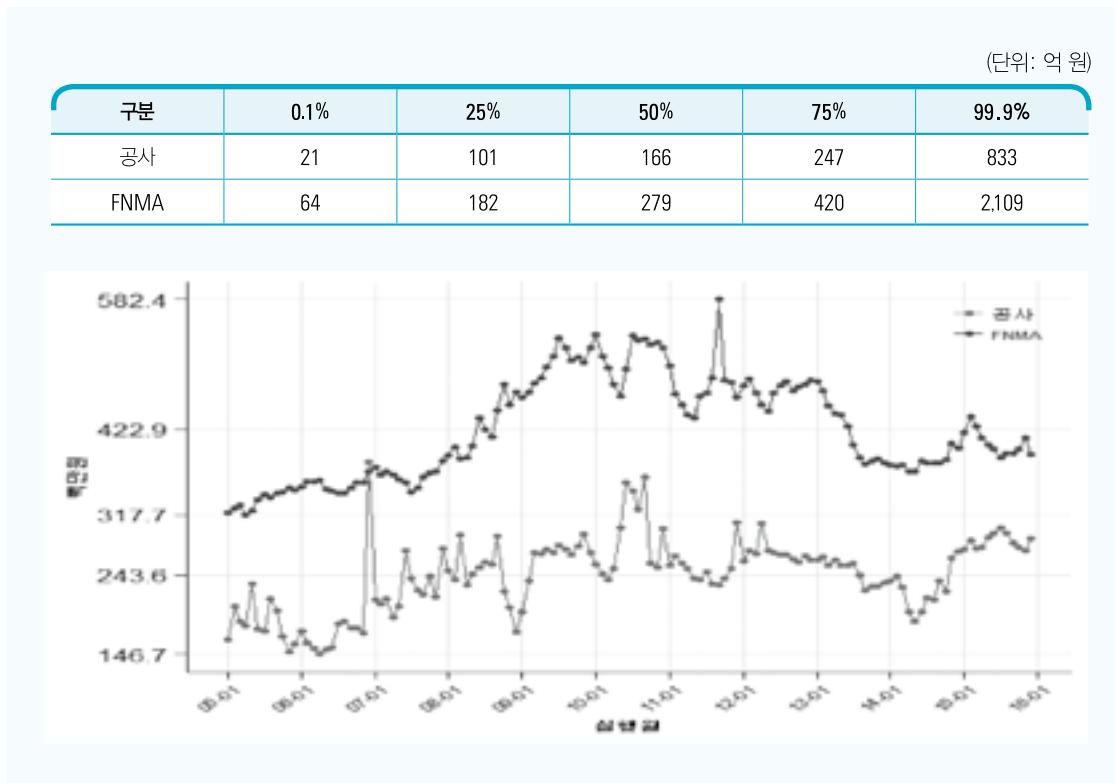
아래 그림은 LTV별 대출 양수비중 분포를 표시한 결과로서 색이 짙어질수록 상대적 비중이 높음을 의미한다. 좌축 숫자는 LTV 중 상위 5개 값에 해당하는 값이다. FNMA는 주로 LTV 80% 대출을 많이 양수하는 것으로 나타났으며, 2013년부터는 LTV가 90% 및 95%인 대출 건의 색깔이 짙어지는 것으로 보아 高 LTV대출 양수 비중을 늘린 것으로 파악된다. 공사는 주로 LTV 70% 및 60% 대출을 많이 양수하였으며, 70% 대출 건의 경우 2013년을 기점으로 그 비중이 낮아지는 것을 확인할 수 있다.

[그림 5] 주요 LTV구간 및 연도별 분포도



LTV 및 대출실행액으로 역산한 담보주택 평가액은 FNMA는 평균 4.23억 원, 공사는 2.45억 원을 기록하였다. 흥미롭게도 2013년도 이후 FNMA의 평균 담보주택 가액이 하락한 것으로 보아 LTV를 높이는 대신 담보가치가 상대적으로 낮은 주택을 양수한 것으로 보인다. 담보자산의 중위값은 공사가 1.66억, FNMA가 2.79억 원으로 다수가 평균 이하에 취급된 우측으로 밀집된(positively-skewed) 분포이며, FNMA의 상위 0.1%의 담보가액은 21억 원으로 공사처럼 담보주택 최고가액에 제한을 두는 식으로 담보주택가액을 기준으로 한 양수제한을 하지는 않는 것으로 보인다.

[그림 6] 실행월별 기초자산 평균가액 비교



6. 연도별 총부채상환비율(Debt-to-Income ratio) 비교

대출 실행금액으로 가중평균한 월별 기초자산 평균 총부채상환비율은 FNMA가 35%, 공사가 37% 수준을 나타내었다. 두 기관 모두 금융위기 이후인 '10년도부터는 이전 대비 상당히 강화된 DTI기준을 적용하는 것으로 나타났으며, 공사의 경우 강화된 기준이 지속되는 것으로 보이며 FNMA의 경우 기준이 '13년 이후 어느 정도 완화된 것으로 보인다.

여기서 주목할 점은 DTI정보의 불완전성이다. FNMA 분석대상의 1% 수준인 15만 건에 해당하는 DTI정보가 누락되어 있다. 누락건 중 대부분이 금융위기가 발생한 2009년 이전에 실행된 건이다. 아래 표는 연도별 양수

건수 중 DTI정보가 존재하지 않는 건수 자료로 금융위기 이전과 이후간의 미비건수 분포가 확연히 다른 것을 알 수 있다. 이로 미루어 보건데 FNMA는 금융위기 이후 기초자산 양수에 있어 소득검증에 많은 노력을 기울이고 있는 것을 알 수 있다.

[표 5] 연도별 소득증빙 미비 건 비율

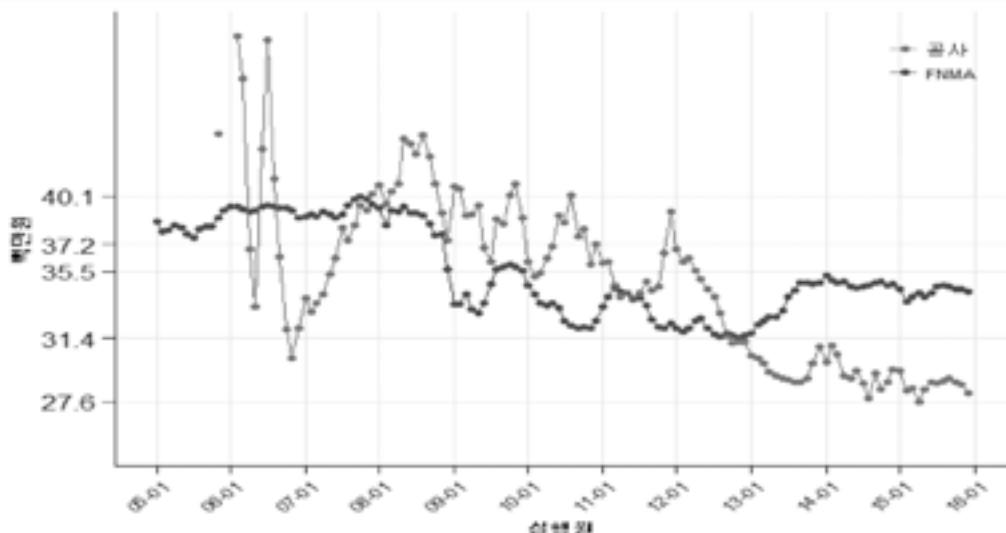
(단위: 연. 건. %)

구분	2005	2006	2007	2008	2009	2010 이후
미비건수	41,984	25,984	31,034	32,514	13,890	3,595
전체 대비 비율	3.71	2.90	2.92	2.79	0.79	0.05

원리금 상환액과 DTI를 기준으로 역산한 차주 소득은 75%가 59백만 원 수준이며 한국의 46백만 원 대비 약 30%높은 것으로 나타났다. 원리금 상환액은 중위값이 108만 원 정도로 나타나서 한국의 45만원대비 2배를 약간 넘는 수준으로 소득대비 원리금 상환 부담은 FNMA 차주가 더 큰 것으로 나타났다.

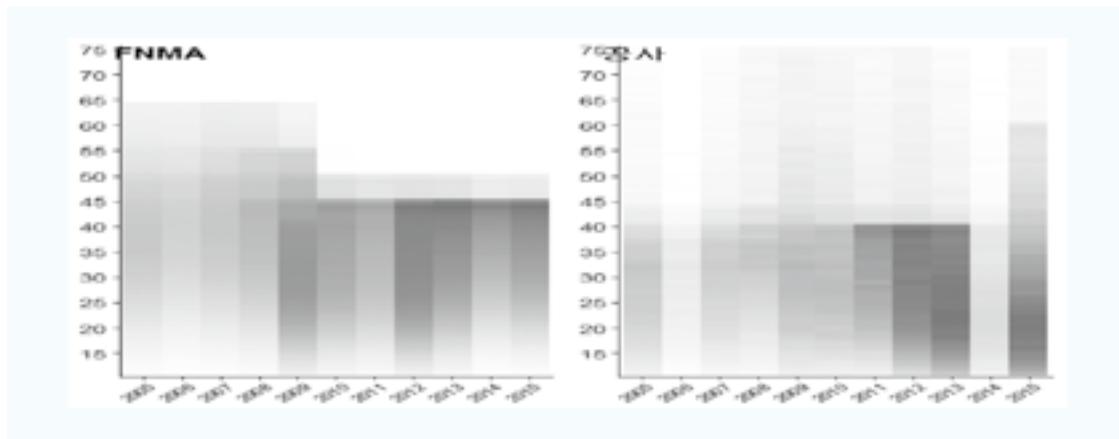
[그림 7] 실행월별 평균 DTI 비교

구분	항목	25%	50%	75%	99.9%
차주연소득 (백만 원)	공사	18	28	46	284
	FNMA	25	39	59	353
월상환액 (만 원)	공사	28	45	71	351
	FNMA	73	108	159	408



아래 그림은 연도별 DTI분포를 나타낸 자료로서 색이 짙어질수록 상대적 비중이 높아짐을 의미한다. 공사의 경우 2013년까지 주로 DTI 40% 이하 건을 양수해 왔으나, 2015년도에는 60%까지 확대된 것을 확인할 수 있으며 FNMA의 경우 2009년을 DTI 50% 초과 건 영역의 색깔이 없는 것으로 보아 DTI 50% 초과 대출에 대한 양수를 중단한 것으로 보인다.

[그림 8] 실행연도별 DTI분포표



7. 연도별 차주 신용등급 비교

차주 신용등급은 수량화된 지표로 표현되는데 미국의 대표적인 신용등급 분류기법은 FICO Score로서 신용등급을 세 자리 숫자로 표시하고 있다. 300점부터 850점까지 구간을 이용하며, 보통 800점을 넘으면 우량등급, 620점 이하면 나쁜 신용등급으로 분류하고 있다. 신용등급을 비교하기 위해서는 한 기관의 지표로 통일해야 하므로, FNMA 기초자산 FICO score를 공사 양수자산의 신용등급별 분포별로 변환하여 신용등급을 비교한다. 아래 표는 신용등급의 변환 결과이다.

[표 6] 신용등급 변환결과

변환신용등급	FICO	백분위	계좌 수(만 개)	
			공사	FNMA
1	789~	27.2	58.0	363.5
2	~767	48.0	44.1	288.9
3	~739	65.4	36.9	249.8
4	~713	77.8	26.2	165.4
5	~687	87.2	20.0	133.1
6	~661	93.6	13.7	89.2
7	~637	97.1	7.4	49.0
8	~625	98.2	2.3	15.8
9	~621	98.5	0.7	4.4
10	기타	100.0	3.1	20.9

아래 표는 신용등급 구간별 차주 소득 및 담보물 가치를 평균값으로 산출한 표로서 해당 신용등급 차주의 특성을 이해할 수 있는 자료이다. 공통적으로 신용등급이 양호한 차주일수록 소득, 담보물 가격은 높은 데 반하여 LTV, DTI는 낮은 것으로 나타났다. FNMA차주의 LTV의 경우 4등급을 기점으로 낮아지며, DTI의 경우 5등급 이후는 비슷한 수준을 유지하고 있어 신용등급이 어느 수준보다 낮아지는 경우 담보인정비율을 보수적으로 조정하는 것으로 볼 수 있다.

[표 7] 신용등급별 소득·담보물 정보(백만 원, %)-FNMA

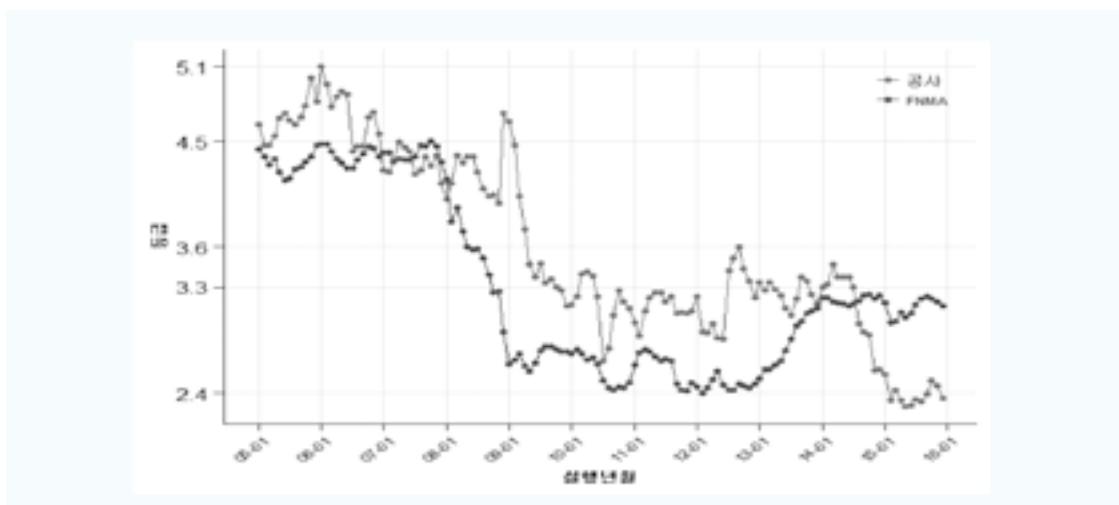
신용등급	연소득	담보물가격	실행액	LTV	DTI
1	52.4	365.9	233.5	69.18	31.4
2	51.8	361.0	243.3	72.70	33.38
3	46.6	331.4	232.2	74.95	35.37
4	43.6	316.8	223.4	75.26	36.63
5	41.4	302.9	213.3	74.91	37.42
6	38.4	281.6	198.7	74.47	38.29
7	36.8	269.6	187.9	73.13	38.74
8	36.3	267.2	182.8	71.76	38.81
9	36.3	267.6	182.3	71.26	38.86
10	36.1	263.4	171.3	68.02	38.80
NA	56.5	307.5	208.2	71.64	31.69

[표 8] 신용등급별 평균소득 및 담보물 정보(백만 원, %)-공사

신용등급	연소득	담보물가격	실행액	LTV	DTI
1	40.0	241.3	105.8	51.60	28.34
2	36.6	216.6	101.7	54.41	30.23
3	33.9	201.1	98.2	56.11	31.88
4	32.7	191.3	98.3	58.45	33.47
5	32.4	184.5	98.0	60.19	34.11
6	32.3	177.8	97.2	61.44	35.01
7	31.4	167.5	94.3	62.30	36.35
8	30.7	151.9	83.3	60.70	39.89
9	29.3	138.0	79.8	62.05	46.60
NA	21.9	125.8	67.2	57.68	42.41

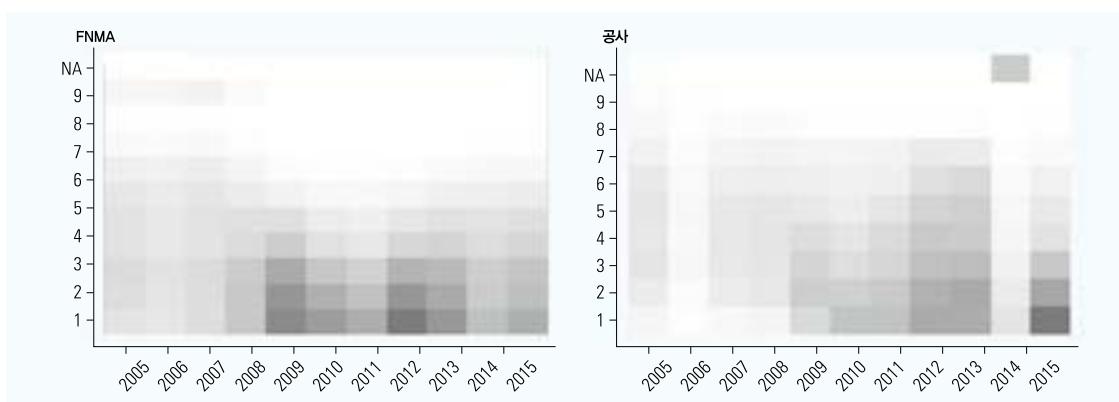
신용등급의 시계열 자료를 살펴본 결과 공사의 경우 월 평균 값이 최고 4.9, 최저 2.2, 평균 3.5등급이였으며, FNMA의 경우 최고 4.3, 최저 2.3, 평균 3.1이였다. 공통적으로 금융위기 기점으로 신용등급이 높아진 것을 알 수 있는데, 공사의 경우 신용등급 관련 양수 기준을 그대로 유지하였으므로 다른 외생적 요인, 예를 들면 저신용자의 소득감소 혹은 주택가격 상승에 따른 저신용자의 구매력 악화 등의 요인에 따라 평균 신용등급이 자연스럽게 상승한 것으로 보인다.

[그림 9] 실행월별 평균 신용등급 비교



아래 그림은 연도별 양수자산 차주별 신용등급 분포도로서 금융위기 이후 모든 기관의 차주 신용등급이 아래로 젖어지는, 즉 높은 신용등급 보유자에 대한 양수비중이 높아지는 특색을 보이는 것을 알 수 있다. 다만, FNMA의 경우 2012년을 기점으로 중간 신용등급인 4~7등급 차주의 비중이 늘고 있는 것을 알 수 있다.

[그림 10] 신용등급 분포도

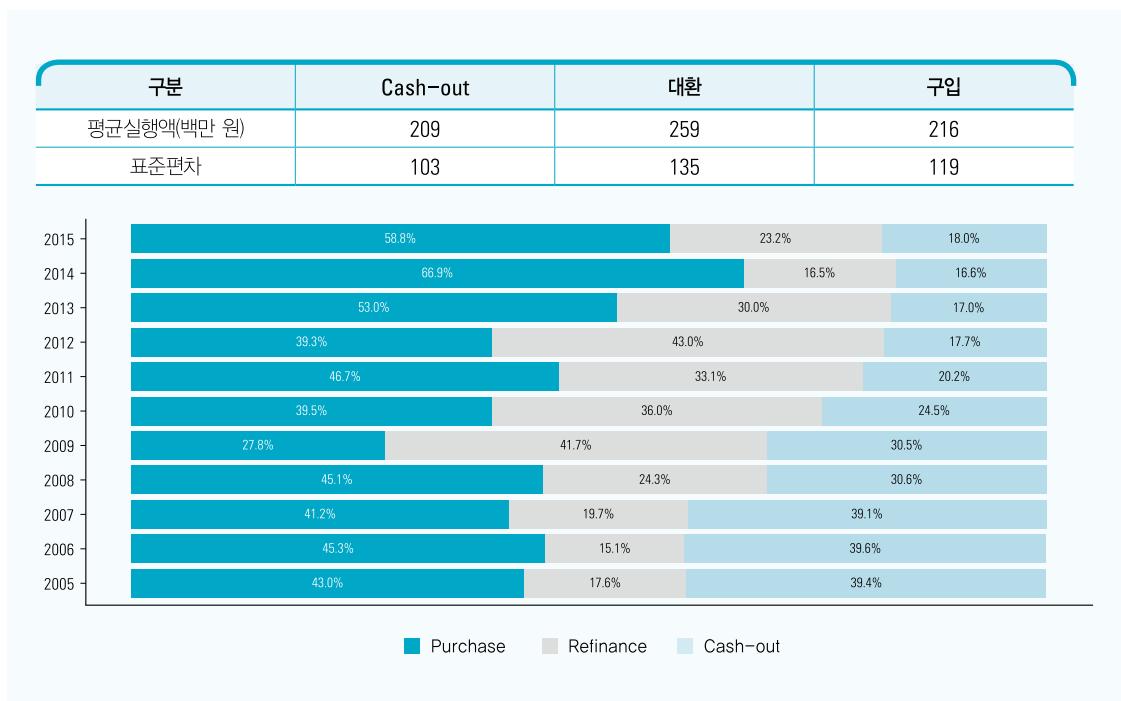


8. 기타 양수정보 분석

1) 대출 목적

FNMA는 대출신청서류 작성 시 대출 목적을 매입(purchase), 대환(refinance) 및 기타 3가지 중 하나로 기입하도록 하고 있다. 매입은 대출 실행과 소유권 이전이 일어나는 거래를 의미하고 대환은 소유권이 차주에게 있는 상태에서 대출이 일어나는 것으로 정의한다. 기타의 경우는 대부분 cash-out으로서 담보물의 LTV 여유분을 이용하여 추가대출을 받는 것을 의미한다. 아래 그래프는 연도별 양수 자산을 대출목적별로 분류한 결과를 요약한 그래프로서 구입목적 대출의 경우 40% 내외 수준을 유지하다 금융위기 정점인 2009년에는 그 비중이 27%로 하락하였다가 부동산경기 회복세가 본격적으로 시작된 2012년부터는 50%를 상회하고 있다. 대환의 경우 금융위기 전 20% 내외를 유지하다 이후 30% 이상으로 크게 증가한 것을 알 수 있으며, 이는 금융위기 이후 저금리상태 지속에 따라 낮은 금리로 갈아타는 대출이 증가한 것에 기인한다. 금리 하락추세는 2013년도를 기점으로 상승추세로 전환되어 대환수요도 자연스럽게 감소한 것으로 보인다. cash-out 비중은 금융위기 전까지 30% 내외 비중을 유지하다 2010년도부터는 비중이 10%p 이상 감소한 것으로 나타났다. 대출 실행액은 대환이 다른 유형 대비 20% 이상 금액이 큰 것으로 나타났다.

[그림 11] 대출목적별 분류



2) 거주 형태

FNMA는 담보물 유형을 이자 세액공제 대상이 되는 차입자의 주요 거주지(Principal residence)와 vacation home 등 가끔 거주하는 제2거주지(Secondary residence) 및 투자대상(investment)의 세 가지로 분류하고 있다. 아래 표는 연도별 양수자산을 거주형태별로 정리한 결과로서 85% 이상 기초자산이 차입자의 주 거주지를 대상으로 실행된 대출이었다. 연도별로 각 유형 비율에 큰 차이가 없는 것으로 보아 이는 FNMA가 담보물 유형별 양수 비중을 일정하게 운용하는 것으로 해석할 수 있다.

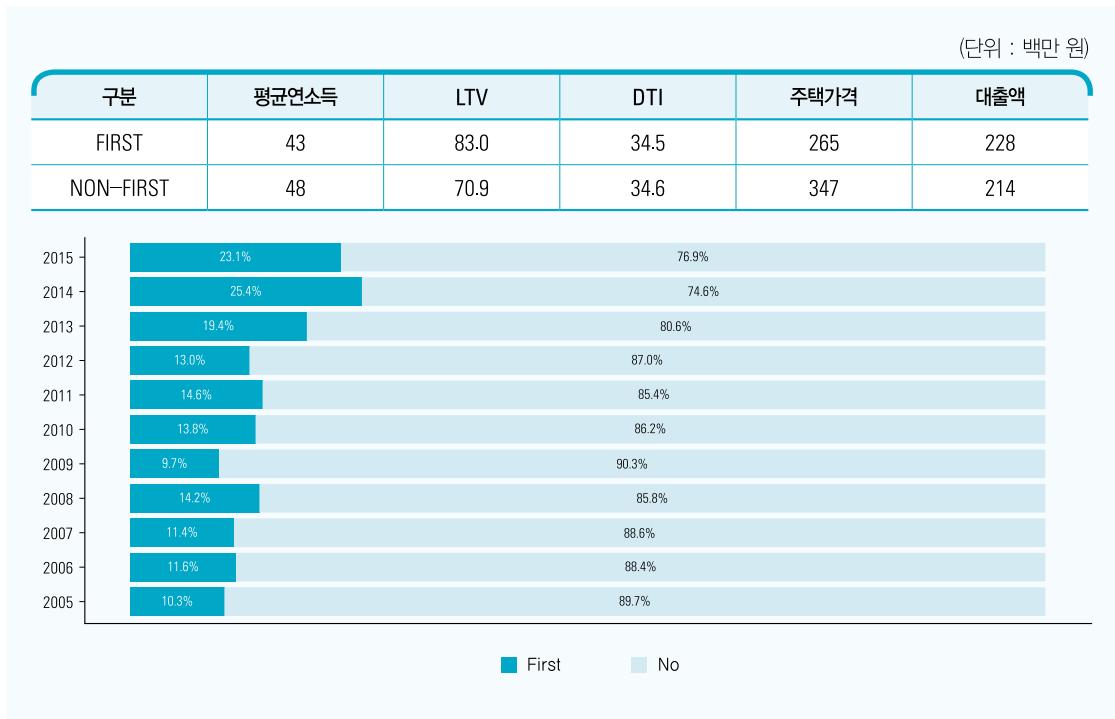
[그림 12] 거주형태별 분류



3) 생애최초 주택구입 차주 정보(First Home Buyer flag)

FNMA는 생애 최초 주택을 구입하는 차주 정보를 제공하고 있다. 아래 표는 first와 first가 아닌 차주의 특성을 비교한 자료로서 최초구입자의 LTV가 매우 높은 것 외에는 다른 특징은 다른 차주와 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 이는 상대적으로 저축액이 적은 최초 구입자에게 낮은 자기자본 납입금 비율(Down payment)을 요구함으로서 그들이 주택구입에 어려움을 겪지 않도록 돋기 위한 정책적 운용의 결과로 보인다.

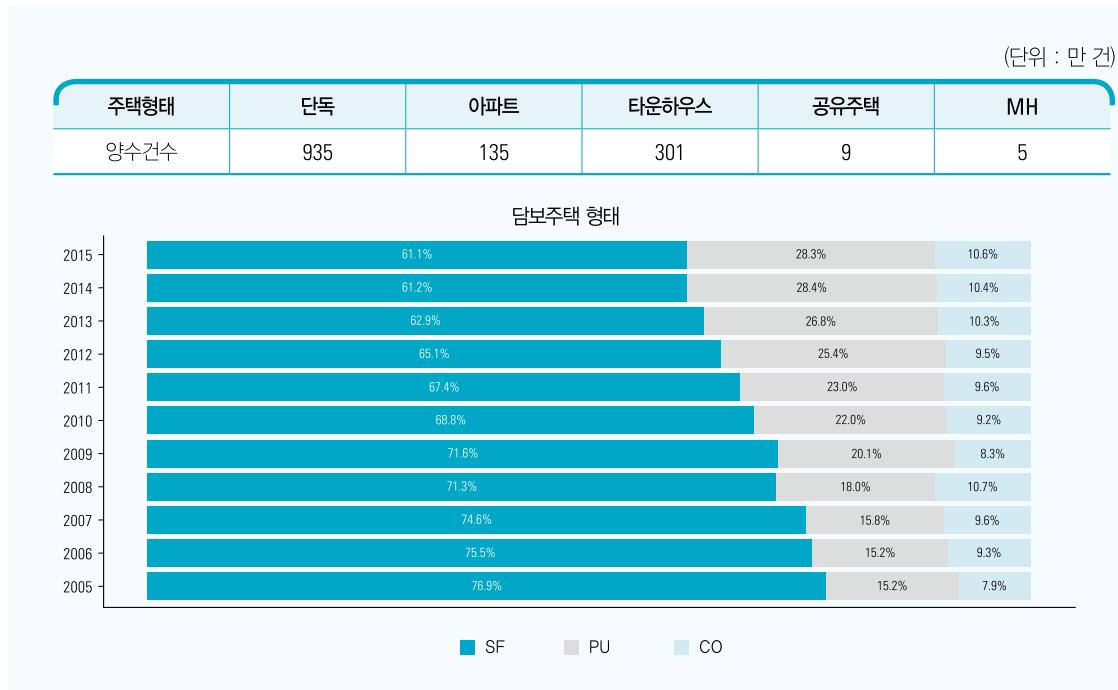
[그림 13] 최초 구입 구분자별 분류



4) 담보주택 형태

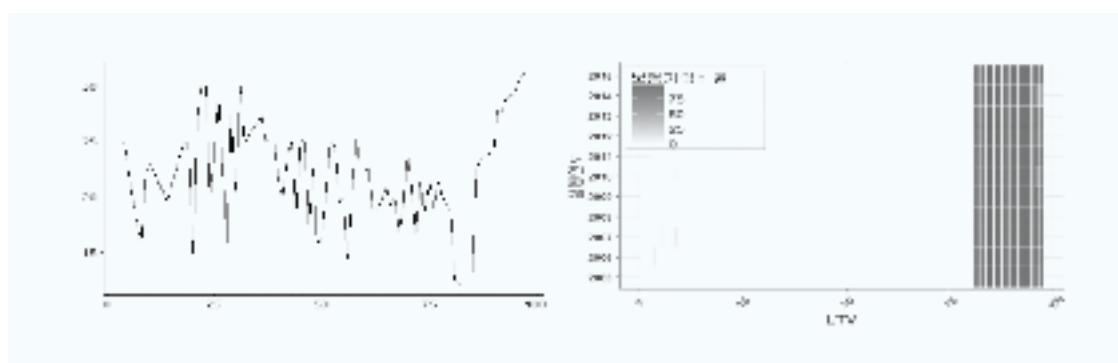
FNMA는 전술한 바와 같이 5가지 종류로 분류하여 정보를 제공하고 있다. 아래 표는 양수자산을 담보주택 형태로 구분하여 요약한 결과로서 70%가 넘는 담보물건이 단독주택형태이며, 나머지 30%는 아파트 형태인 condo, 타운하우스 형태인 PUD로 구성되어 있다. 극히 일부분이지만 차량에 연결하여 다닐 수 있는 manufactured home에 대한 담보대출도 양수하고 있는 것으로 보인다. 연도별 양수비중은 금융위기 전 단독주택 비율이 75%정도였으나, 그 비율이 지속적으로 감소하여 2015년도에는 60%로 감소하였고, 감소한 비중은 PUD 기초자산이 대체하고 있으며 아파트 비중은 10% 내외를 유지하고 있다.

[그림 14] 담보주택 형태별 분류



FNMA는 보험가입정보도 제공하고 있는데, 양수 LTV가 75% 초과 건은 보장보험을 가입하도록 하고 있는 것으로 보인다. 좌측 그림은 LTV 구간별 보험의 평균 커버리지로서 LTV가 80% 초과 시점부터 LTV 비율과 비례하여 보험 커버리지 비율이 높아지는 것을 알 수 있으며, 이는 FNMA가 보험을 통하여 커버되는 부분을 제외한 실질적으로 노출되는 LTV수준에 대한 한도를 약 80% 수준으로 정한 것으로 추측이 가능하다. 우측그림은 LTV별 보험가입 비중으로 LTV 75% 초과 차주는 무조건적으로 보험을 가입하도록 하는 것을 알 수 있다. 다만 앞에서 살펴본 바와 같이 금융위기 이후에 LTV 90% 초과 건에 대해 양수활성화 된 점을 감안하면 보험사와 실질적 신용위험을 공유하는 양수정책은 금융위기 이후에 본격적으로 실행한 것으로 보인다.

[그림 15] LTV 구간별 평균 보험 커버리지 및 양수 건 중 보험가입 비중



III. 상환정보 분석(금융위기 기간 대손실적 중심)

1. 주택가격지수로 분석한 시장상황 추이

상환정보를 분석하기 앞서 주거용 부동산 가격 지수의 시계열 자료(time-series)분석을 통하여 분석기간 동안 주택경기의 추이를 파악할 필요가 있다. 분석기간에는 2008년도 발생한 금융위기 기간이 포함되어 금융위기 기간 동안 미국 주거용 부동산 가격의 변동정도를 파악할 수 있다.

아래 그림은 FreddieMac⁷⁾ 월별 발표한 주택가격지수⁷⁾의 미국 전체 지수의 추이이다. 지수를 금융위기가 발생 한 2008년도 이전 최고값으로 환산하여 분석한 결과 분석기간 시점에 해당하는 2004년 말 80대 후반이었던 지수값이 2006년 상반기 말경에 최고점 기록 후 2007년도 하반기부터 급격히 하락하여 2011년 말 지수값이 금융 위기 이전 고점 대비 30% 가까이 하락한 71.8을 기록하였다. 이후 지수는 상승세로 반전하였고 2016년도 상반기 말경에 금융위기 이전 값을 완전히 회복 후 지속적 상승하여 금년도 6월 말 지수값은 106.0에 이르고 있다.

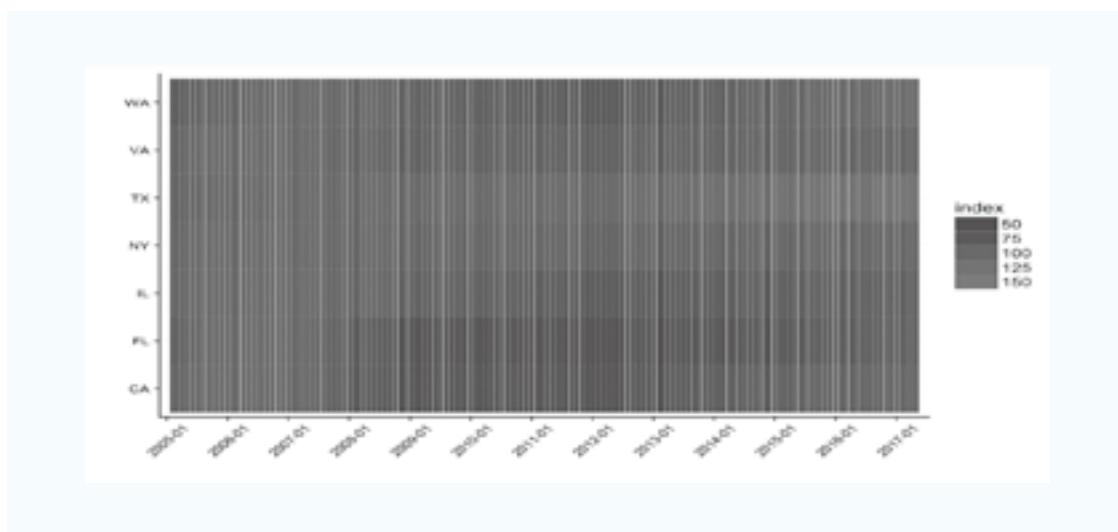
[그림 16] 분석기간 전국 주택가격지수 변동 추이



양수 금액 상위 7개주(州)의 가격지수 변동을 살펴보면 플로리다(FL)와 캘리포니아(CA)주가 금융위기 때 가장 큰 하락폭을 경험한 것으로 나타났다. 아래 그림은 상위 7개주의 월별 주택가격지수를 표시한 자료로서 색이 짙을수록 가격지수가 고점대비 하락폭이 큼을 의미한다. 그림에서 플로리다(FL)와 캘리포니아(CA)의 가격지수가 금융위기 기간인 2009년도부터 2012년까지 하락폭이 큰 대체적으로 짙은색을 띠는 것으로 나타났다. 실제 플로리다의 2011년 2월 지수값은 51.5였으며 캘리포니아의 2012년 1월 지수값은 57.3으로 고점대비 50% 가까이 하락하였다. 이에 비하여 텍사스(TX)주의 최저점은 11년 2월 94.2로 금융위기 기간 중에도 상대적으로 주택 가격 가치변동이 적었던 것으로 보인다.

7) Freddie Mac House Price Index(FMHPISM)

[그림 17] 주요 7개주(州) 가격지수 변동추이

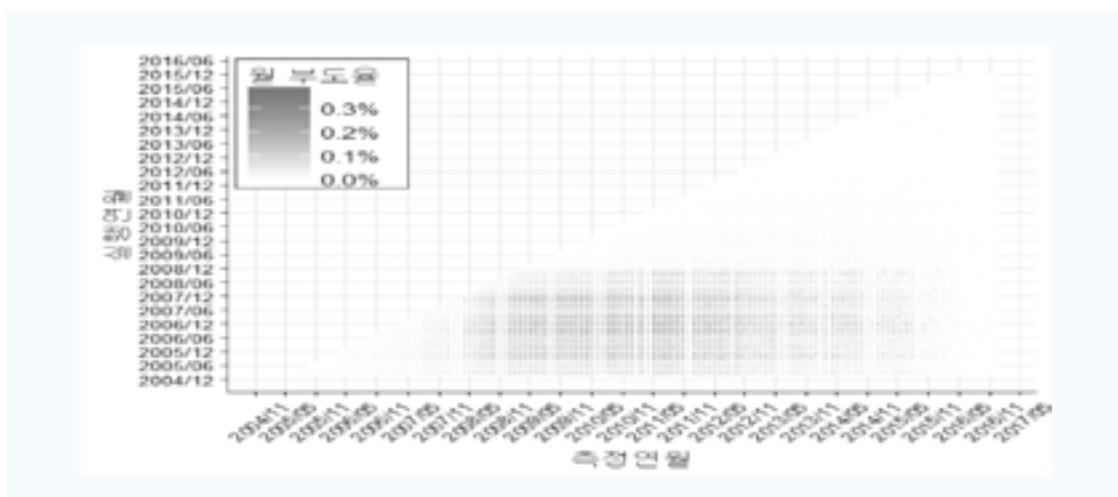


2. 부도율 정보 분석

1) 부도율

아래 그림은 분석대상을 대출실행연월기준으로 재분류하여 산출한 월간 부도율에 대한 요약정보이다. 부도채권의 정의는 채권 상태가 압류 혹은 매각된 상태인 채권이며, 부도일의 정의는 연체가 시작된 마지막 스케줄상 원리금이 지급된 일자로 정의하였다. 색이 짙은 부분이 월간부도율이 높은 구간이며, 주로 2007년도 이전 실행된 대출이 금융위기가 시작된 2007년도 상반기부터 2014년도까지 지속적으로 높은 부도율 분포를 보였다. 2008년도 이후 시행된 건은 이전 시행 건 대비 부도율이 확연하게 낮은 것으로 나타났다.

[그림 18] 부도율 비교대상 내역



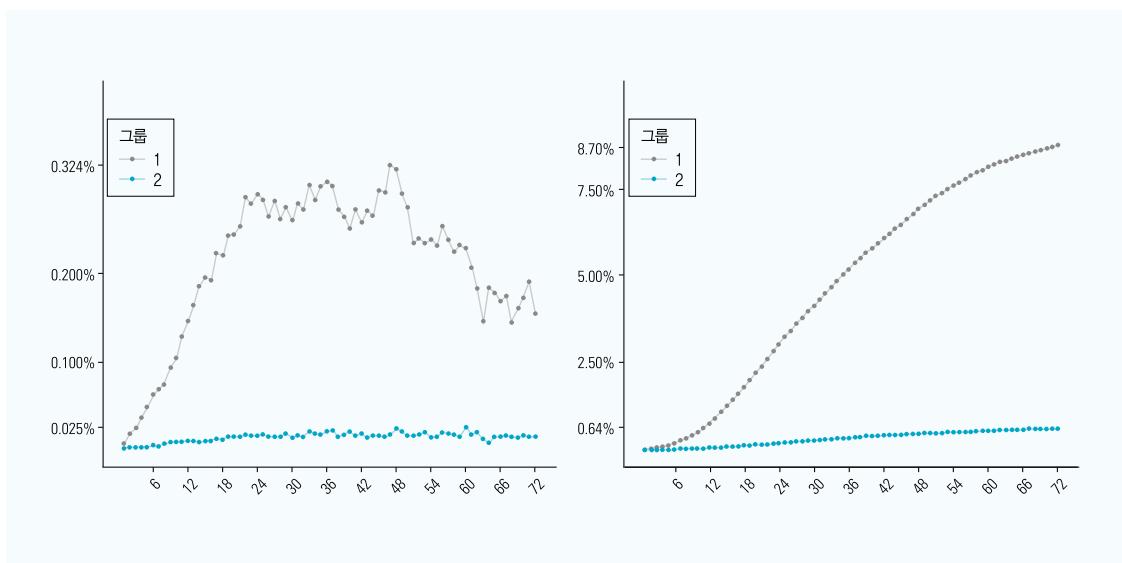
금융위기의 발발 이전의 기초자산과 이후 기초자산의 차이를 파악하기 위해서 분석대상을 2007년도 하반기 실행 건과 2009년도 하반기 실행 건 2개 그룹으로 나누어 부도율 및 손실률 추이를 살펴보았다. 그룹 자산내역은 다음과 같다.

[표 9] 부도율 비교대상 내역

그룹명	건수(천 건)	실행금액 (억 \$)	기초자산 평균			
			이자율	LTV	DTI	신용등급
1	571	1,181	6.46	74.1	39.7	4.3
2	588	1,408	5.08	68.6	35.5	2.7

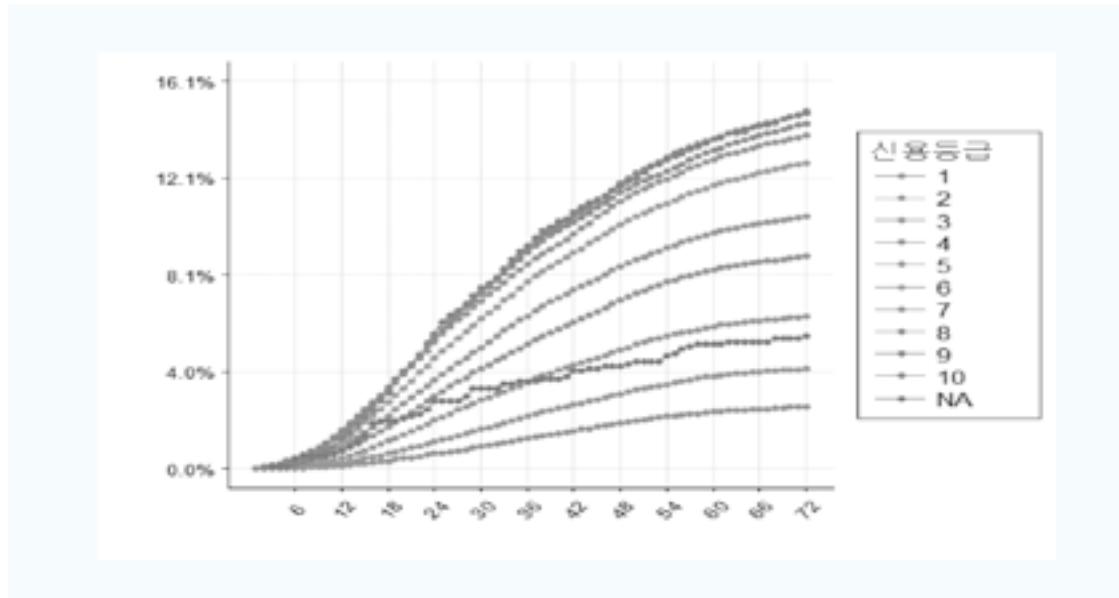
아래 그래프 중 상단 그래프는 그룹별 월간 부도율 정보를 요약한 자료이며, 하단 자료는 누적 부도율 그래프이다. 금융위기에 해당하는 2008년도 하반기부터 2012년도 상반기에 해당하는 기간은 1번 그룹은 12~50개월 기간이며 2번 그룹은 30개월까지 기간이다. 개별 부도율은 1번 그룹에 경우 금융위기 발발시점부터 월 0.3% 대를 육박하였으나, 2번 그룹은 기간 중 최대부도율이 1번 그룹 실직의 1/10에도 미치지 못하는 0.025%를 보였다. 누적 부도율도 1번 그룹은 72개월 기준 9%에 육박하였으나, 2번 그룹은 채 10%도 되지 않는 0.64%에 불과하였다.

[그림 19] 금융위기 이전 실행대출의 월별대출(좌측) 누적대출(우측) 실적 비교



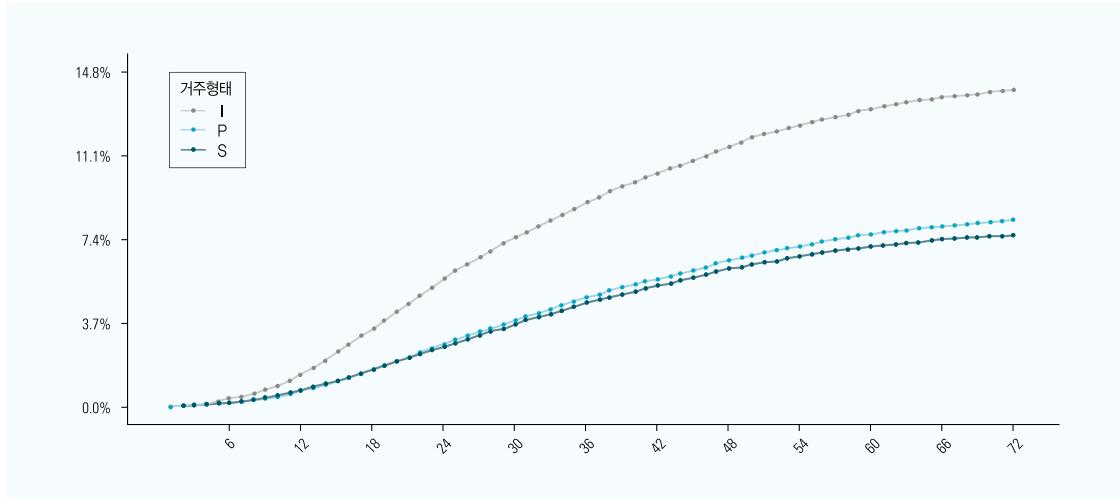
금융위기기간 부도실적에 대하여 좀 더 상세하게 파악하고자 차주 및 담보물 정보를 바탕으로 추가적인 분석을 실시하였다. 우선 신용등급별 누적 부도율에 대하여 분석을 실시하였고 아래 그림과 같은 결과가 도출되었다. 부도율은 신용등급이 양호(1등급)할수록 낮게 나왔다. 1등급은 60개월 누적 대손율이 2%수준이며 6등급 까지 1등급 상승 시 약 2%씩 상승하여 등급별 의미가 있으나 7등급(FICO SCORE 637이하)부터는 60개월 누적 부도율이 10% 중반으로 등급별 차이는 크지 않은 것으로 나타났다.

[그림 20] 금융위기 이전 실행대출의 신용등급별 누적대손 실적 비교



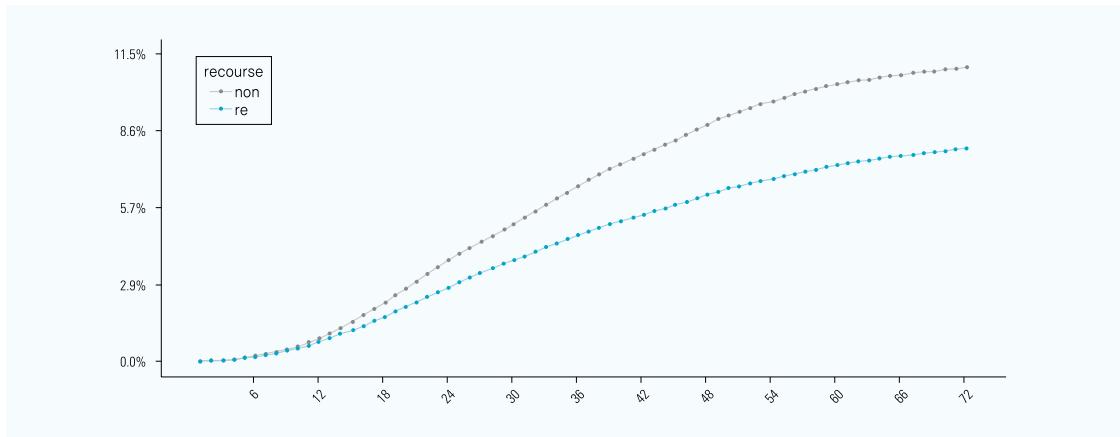
담보주택 주거용 이용여부에 따른 대손율 차이도 분석하였다. 아래 그림을 보면 투자목적으로 차입한 건들의 대손율이 주거목적 차입 건에 비하여 2배 가까이 높게 나타난 것을 알 수 있다.

[그림 21] 금융위기 이전 실행대출의 주거용 여부에 따른 누적부도율 실적 비교



미국 일부 주(州)는 법적, 혹은 실질적으로 제1거주지에 대한 압류 후 매각처분 이후에도 남은 모기지 원리금 결손액(deficit)을 소구하지 못하게 되어있다. 아래 그림은 비소구주(non-recourse state)⁸⁾와 그렇지 않은 주간의 누적 부도율 차이를 살펴보면 비소구주의 60개월 부도율이 10% 수준으로 소구주의 7% 대비 다소 높은 것으로 파악되었다. 다만, 이러한 부도율 차이가 차주의 전략적 부도(strategic default)⁹⁾ 의사결정에 기인한 것인지는 담보물 가치 변동과 부도시점의 차주의 원리금 상환능력에 대한 보다 세밀한 검토를 통하여 결론을 도출하여야 할 것이다.

[그림 22] 소구/비소구 주별 부도율 차이



8) 다양한 정의가 존재하나 여기서는 “Recourse and Residential Mortgage Default: Theory and Evidence from U.S. States” by Ghent, Andra C. and Kudlyak, Marianna., Federal Reserve Bank of Richmond Working Paper No. 09-10. (July 10, 2009)에서 정의한 Alaska, Arizona, California, Iowa, Minnesota, Montana, North Carolina, North Dakota, Oregon, Washington, and Wisconsin주를 non-recourse state로 정의

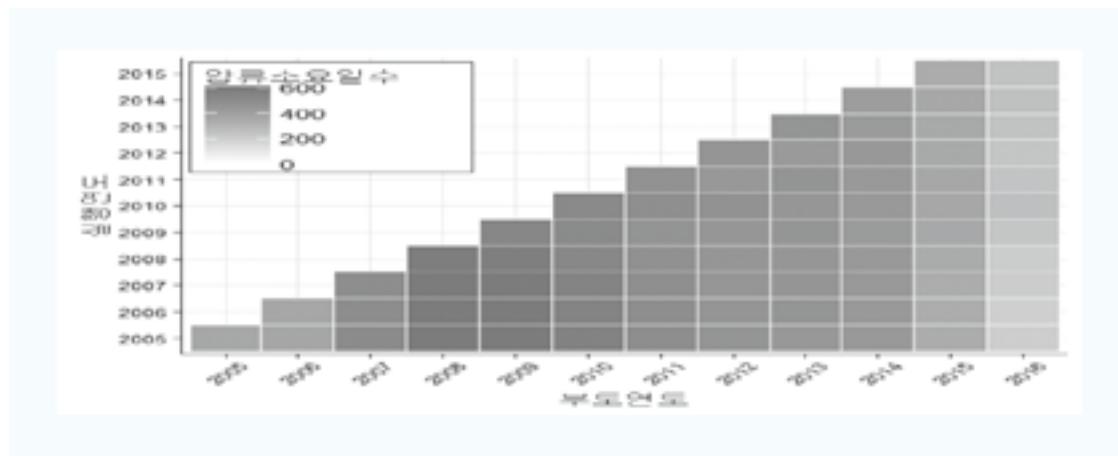
9) 담보물 가치가 모기지 원리금 아래로 떨어졌을 때 고의로 원리금을 갚지 않는 행태를 통칭

3. 손실 정보 분석

1) 회수기간

대출 원리금의 연체가 일정기일을 지나게 되면 채권기관은 담보물건을 압류하고 공매 혹은 경매 절차를 거쳐서 담보물건을 매각하여 미상환 원리금을 회수하게 된다. 대출실행기관 입장에서는 압류 후 매각절차를 가급적 당겨서 기회비용 및 위험 노출액을 감소시키고자 하나 시장상황과 채무자 보호에 관한 다양한 규제로 인하여 회수에 상당시간이 소요되고 있다. 아래 그림은 최초 부도발생시점부터 압류절차가 완료된 시점까지 소요일수를 정리한 자료이다. 압류 소요일수는 부도시점에 크게 영향을 받으며, 소요기간이 가장 길었던 시기는 2008년도로 금융위기가 시작된 시기로 평균 소요일수가 600일을 초과하였다.

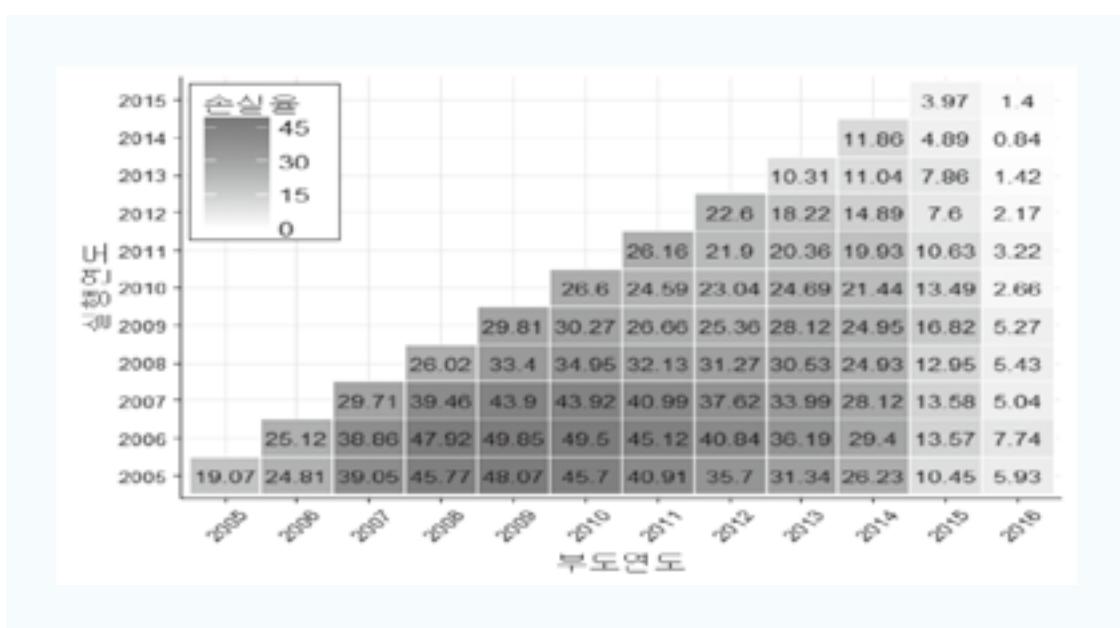
[그림 23] 연도별 부도 이후 압류완료일자 분석결과



2) 손실률

압류자산은 경매절차를 걸쳐 외부에 매각되는데, 매각 가격에 따라 채권기관은 손실을 볼 수 있다. 아래 그림은 압류된 자산의 압류시점 미상환 원금대비 매각 완료 시 인식한 손실금의 비율이다. 금융위기 이전 가격 상승폭이 정점에 달했던 2006년도 실행 건들이 금융위기를 거치면서 손실률이 크게 늘어난 것을 알 수 있다. 금융위기 영향에서 완전히 벗어난 2016년도에는 손실률이 한 자리 숫자로 감소하였음을 알 수 있다.

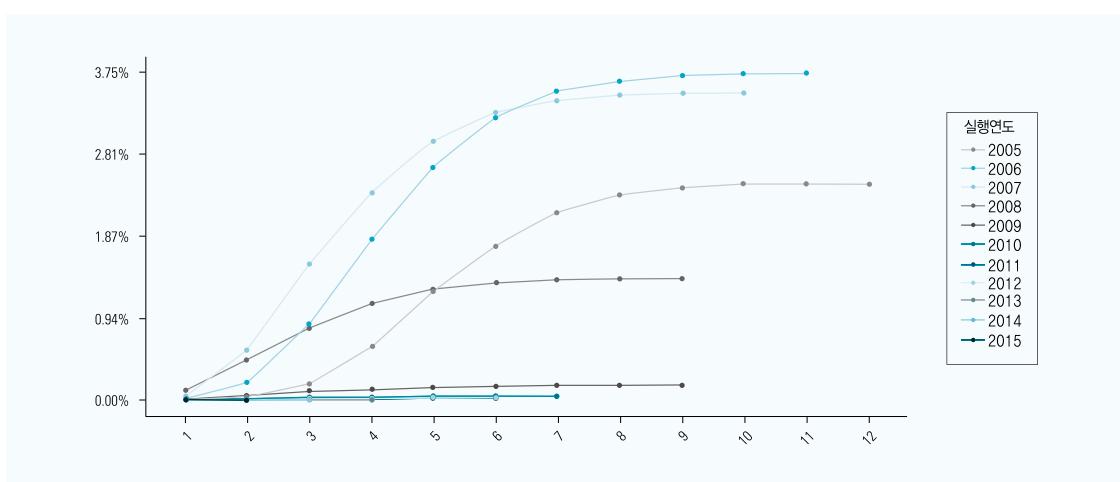
[그림 24] 연도별 압류자산 손실률 분석결과



3) 누적손실률

실행연도별로 최초 대출 잔액 대비 대손율 자료는 아래 그림과 같다. 금융위기 이전에 실행된 대출의 손실률이 상대적으로 높으며, 2007년도 실행 건의 누적 대손율이 3.5% 수준으로 2009년 실행 건 0.17% 대비 20배나 높은 수준으로 나타났다.

[그림 25] 실행연도별 기초자산 연(年)단위 누적 대손율



IV. 금융위기 이후 기초자산 양수정책

FNMA는 금융위기 기간동안 이전에 양수한 자산의 부도급증에 따라 '08년도 및 '09년도에만 금융위기 직전 '07년도 자기자본인 440억 달러의 2배가 넘는 약 1,000억 달러를 대손으로 인식하였다¹⁰⁾. 금융위기를 겪은 FNMA가 끼내든 안전장치는 주로 차주 상환능력에 대한 평가를 강화한 것이며 이는 앞에서 살펴본 소득증빙 없는 양수건수의 획기적 축소 및 총부채 상환비율이 50%를 초과하는 차주에 대한 대출양수비중 축소등으로 확인할 수 있다. 차주의 상환능력에 대한 평가기준은 강화되었으나, 평균 담보인정비율은 금융위기 이전 70% 초반에서 2014년도부터 70% 후반대로 오히려 높아졌으며 이는 민간 보험사와 신용위험을 공유하여 높은 LTV 대출의 양수비중을 높인 것으로 기초자산 양수정책을 운영함에 따른 것으로 보인다. 이는 일정한 원리금 지급능력을 갖춘 주택구입의사가 있는 고객이 높은 초기 납입금(down payment) 부담 없이 장기·고정금리 주택구입 재원에 대한 접근이 가능하도록 하여 주거안정성을 확보하는 데 초점을 두었음을 의미하며, 결국 FNMA는 금융위기 전 대비 “적정한 소득 요건을 갖출 것”이라는 요건을 추가하되 LTV에 대한 일정수준의 위험부담을 민간 보험사와 공유하여 차입자의 초기 납입금 비율을 낮춰주는 방향으로 기초자산 양수정책을 운영하여 더 많은 납세자, 특히 자기자본이 부족한 젊은세대가 정책적 지원을 통하여 주택구입을 통한 주거 안정화를 이룰 수 있도록 지원하는 방향으로 기초자산 양수정책을 운용한 것으로 보인다.

10) '08 및 '09 재무제표상 Provision for credit loss(대손상각비) 금액은 각각 \$280억 및 \$726억 (출처: FNMA '08, '09 10-K)

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	주택자당채권가격 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 어신심사체계의 선진화 신BIS 협약 도입에 따른 주택담보대출 금융환경의 변화	장순택/ 금융감독원 은행감독국 수석조사역 김기성/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2007년 5월	부동산선택옵션의 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 역모기지(HECM) 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	CR REITs의 제도운용 및 향후 전망	전광섭/ 부천대학 부동산정보학과 교수
	채권자취소권에 관한 법적 문제	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 수요향태	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 적용가능성에 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	박창균/ 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 하반기 경제전망	가 국/ 한국은행 조사국 과장
2011년 8월	전자증권제도 관련 법적 논점 검토	이동환/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
	공유관계에 관한 소고	김도영/ 법무법인 세종 변호사
	고령화사회 진입에 따른 주택연금 활성화 방안	황재훈/ 한국주택금융공사 인천지사 차장
2011년 9월	판례평석 “계약 해지 시 계약보증금의 몰취 규정”	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
	은퇴빈곤층(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
2011년 10월	2012년 채권금리 전망	이정준/ HMC 투자증권 연구위원
	덴마크 주택금융시스템에 대한 고찰	조범준/ 한국주택금융공사 재무관리부 대리
	2012년 세계 및 한국경제 전망	신창목/ 삼성경제연구소 거시경제실 수석연구원
2011년 12월	판례평석 “파산면책과 관련된 한법재판소 판례”	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정실 변호사
	2012년 부동산 시장의 주요 이슈와 중장기 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
	2011년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태	이동환/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 과장
2012년 1월	안정적인 노후생활을 위한 주택연금 활성화 방안	최형석/ 홍익대학교 경영학과 교수
	주택금융시장의 안정적 발전을 위한 유동화자산관리 선진화 방안연구	송인희/ 한국주택금융공사 유동회증권부 대리
	국내 주택시장의 바이플레이션 현상과 정책적 과제 : 수도권 가계부채 불평등 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 커버드펀드 시장 및 특징	박성욱, 박종상/ 금융연구원 거시·국제금융연구실 연구위원 김봉민/ NICE신용평가 SF1그룹 선임연구원
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 벌행구조 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 유동회증권부 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	김봄비/ 한국리서치 마케팅조사 사업부 2부 부서장
	북한의 주택정책과 시장화 현황	탁용달/ 동국대학교 DMZ평화센터 연구원, 동국대학교 북한학박사
2017년 5월	금리상한 훈합형대출 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 백 인/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2017년 9월	주택연금의 고령층 소비 진작 효과에 관한 연구	손정주/ 한국주택금융공사 기획조정실 팀장
	P2P플랫폼 기반 금융서비스의 리스크관리 방향	김정기/ 제이인사이트 대표컨설턴트 前한양대학교 겸임교수
2017년 10월	주거비지출 부담지수 개발연구	변준석/ 통계개발원 사무관
	블록체인 스케일업을 통한 모기지상품 활용 가능성 모색	김도형/ 한국주택금융공사 유동화자산부 부장
2017년 11월	2017년도 주택연금 수요실태조사	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
	다주택 보유가구의 특성에 관한 연구	이호진/ 건국대학교 부동산학과 박사과정 수료