

# 01

## 2017년도 주택연금 수요실태조사

- I. 서론
- II. 조사 설계
- III. 조사결과
- IV. 맺음말

한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀



2017년도 주택연금 수요실태조사에서는 주택을 보유한 일반노년가구와 주택연금이용가구를 대상으로 주택거주 및 보유 실태, 노년층의 경제생활 실태, 은퇴 실태 등에 대해 살펴보았다.

이에 따르면 주택을 보유한 만 60~84세 일반노년가구를 대상으로 조사한 결과, 대부분(90.6%)이 주택 1채를 보유하고 있고, 자가에서 거주(97.5%)하고 있는 것으로 나타났다. 보유주택 유형은 아파트(45.8%)가 가장 많았으며, 분양면적 기준 보유주택 면적은 평균 105.0㎡로 조사되었다. 아울러 보유주택 비상속 의향은 27.5%로, 관련 조사를 시작한 2008년(12.7%) 이래 가장 높은 수치를 기록하였다.

또한, 주택연금이용가구를 대상으로 경제생활 실태를 조사한 결과, 월 평균 수입은 174만 원이며, 주택연금(55.4%)을 포함한 연금소득이 81.2%로 전체 수입의 대부분을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

한편, 만 60~84세 일반노년가구의 주택연금에 대한 인지도 및 이용 의향은 각각 89.9%, 17.7%로 역대 최고치를 기록한 것으로 나타났다.

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

## I. 서론

통계청의 「장래인구추계」에 따르면 2017년 우리나라 전체 인구는 5,144만 6천 명으로, 이 중 65세 이상 고령자는 13.8%인 707만 6천 명이며 2060년에는 41.0%까지 늘어날 전망이다.

[표 1] 인구추이

(단위 : 천 명, %)

	추계 인구	65세 이상	비중	연령대별 인구 및 구성비					
				65~69세	구성비*	70~79세	구성비*	80세 이상	구성비*
1990	42,869	2,195	5.1	901	41.0	992	45.2	302	13.8
2000	47,008	3,395	7.2	1,381	40.7	1,530	45.1	483	14.2
2010	49,554	5,366	10.8	1,878	35.0	2,565	47.8	923	17.2
<b>2017</b>	<b>51,446</b>	<b>7,076</b>	<b>13.8</b>	<b>2,289</b>	<b>32.4</b>	<b>3,254</b>	<b>46.0</b>	<b>1,532</b>	<b>21.7</b>
2020	51,974	8,134	15.6	2,661	32.7	3,588	44.1	1,885	23.2
2030	52,941	12,955	24.5	4,081	31.5	5,881	45.4	2,992	23.1
2040	52,198	17,120	32.8	4,242	24.8	7,701	45.0	5,177	30.2
2050	49,433	18,813	38.1	3,770	20.0	7,580	40.3	7,463	39.7
2060	45,246	18,536	41.0	3,612	19.5	6,713	36.2	8,212	44.3

자료 : 통계청, 「장래인구추계」 2016. 12.

\* 65세 이상 인구에 대한 구성비

또한, 2017년 고령자 가구(가구주 연령이 65세 이상)는 399만 9천 가구로 전체 가구의 20.5%를 차지하며, 이는 계속 증가하여 2045년에는 47.7%가 될 것으로 전망된다.

[표 2] 고령자 가구\* 추이

(단위 : 천 가구, %)

	총가구	고령자 가구	비중	고령자 가구 유형 및 구성비**							
				부부	구성비	부부+자녀	구성비	부(모)+자녀	구성비	1인 가구	구성비
2000	14,507	1,734	11.9	573	33.1	184	10.6	79	4.5	544	31.4
2005	16,039	2,350	14.7	796	33.9	243	10.3	116	4.9	746	31.7
2010	17,495	2,923	16.7	985	33.7	286	9.8	149	5.1	991	33.9
<b>2017</b>	<b>19,524</b>	<b>3,999</b>	<b>20.5</b>	<b>1,310</b>	<b>32.7</b>	<b>393</b>	<b>9.8</b>	<b>221</b>	<b>5.5</b>	<b>1,337</b>	<b>33.4</b>
2020	20,174	4,607	22.8	1,491	32.4	451	9.8	252	5.5	1,555	33.8
2025	21,014	5,944	28.3	1,897	31.9	596	10.0	325	5.5	1,990	33.5
2030	21,641	7,336	33.9	2,333	31.8	731	10.0	395	5.4	2,489	33.9
2035	22,067	8,656	39.2	2,705	31.3	837	9.7	448	5.2	3,003	34.7
2040	22,306	9,890	44.3	3,000	30.3	936	9.5	492	5.0	3,459	35.0
2045	22,318	10,653	47.7	3,103	29.1	980	9.2	510	4.8	3,719	34.9

자료 : 통계청, 「장래가구추계」 2017. 4.

\* 가구주의 연령이 65세 이상인 가구

\*\* 고령자 가구 중 유형별 구성비

그런데 이러한 인구 고령화 추세에 비해, 노후준비 및 대책이 미흡한 현실을 감안하여 한국주택금융공사(이하 “공사”)는 2007년 7월 공적보증 역모기지 제도인 ‘주택담보노후연금보증’(이하 “주택연금”) 상품을 출시하였고, 2017년 10월 말 현재까지 총 48,071가구가 가입하여 노년가구의 노후생활에 든든한 버팀목이 되고 있다.

공사는 주택연금의 장기적·안정적 공급에 필요한 기초 정보를 제공함으로써, 주택연금 관련 정책의 합리적 의사결정을 지원하기 위한 목적으로 2008년과 2010년 그리고 2012년부터 2017년까지 총 8차례에 걸쳐 ‘주택연금 수요실태조사를 실시하였다. 특히, 올해는 주택연금 출시 10주년을 맞이하여 가입유지 기간별로 주택연금의 이용실태 및 인식 변화를 파악하기 위해 주택연금이용가구 조사대상을 기존 ‘2년차(600가구)’<sup>1)</sup>에서 ‘3년차 이상(600가구)’<sup>2)</sup>까지 확대하였다.

본 조사는 공사법 제22조 제1항 13호의 “주택금융에 관한 조사·연구 및 통계자료의 수집·작성과 국내외 유관 기관과의 교류·협력”에 의거하여 실시하였으며, 표본조사는 (주)한국리서치에서 실시하였다.

## II. 조사 설계

조사대상은 일반노년가구와 주택연금이용가구로 구분하였으며, 일반노년가구는 전국의 만 55~84세, 주택보유자 혹은 그 배우자 3,000가구를 대상으로 일대일 개별 면접 방식으로 조사를 실시하였고, 주택연금이용가구는 주택연금에 가입한 고객 중 사전 전화 접촉을 통해 설문조사에 동의한 가구를 대상으로 일대일 개별 면접 방식으로 진행하였다.

본 조사의 표본 추출은 일반노년가구의 경우 2015년 통계청 인구주택총조사<sup>3)</sup>를 근거로 지역·연령별로 비율 할당하였으며, 조사목적 및 추후 활용도 등을 고려하여 만 55~59세의 경우에는 300가구로 축소 조정하였다. 주택연금이용가구의 표본은 전체 주택연금이용가구 리스트를 근거로 2년차 표본은 지역·연령별로, 3년차 이상 표본은 지역·가입유지 기간별로 비율 할당하였다.

1) 2015년 7월부터 2016년 6월까지 주택연금에 가입하여 이용 중인 가구를 의미함

2) 2007년 7월부터 2015년 6월까지 주택연금에 가입하여 이용 중인 가구를 의미함

3) 인구 동향을 파악하기 위하여 전 국민을 대상으로 5년마다 한 번씩 실시하는 조사로 본 조사 당시 최근 공시 자료인 2015년 통계 결과를 활용함

[그림 1] 표본구성

	일반노년가구	주택연금이용가구	
		2년차 주택연금이용가구	3년차 이상 주택연금이용가구
조사대상	• 만 55~84세의 주택보유자 혹은 그 배우자	• 2년차 주택연금이용가구 (보증서 발급일 기준, 2015.07~2016.06 기간내)	• 3년차 이상 주택연금이용가구 (보증서 발급일 기준, 2007.07~2015.06 기간내)
표본추출방법	• 지역/연령별 할당표본추출 (만 55~59세 비율은 10%로 조정)	• 지역/연령별 할당표본추출	• 지역/가입유지기간별 할당표본추출
표본수	• 총 3,000가구	• 총 600가구	• 총 600가구
조사방법	• 일대일 개별 면접조사	• 일대일 개별 면접조사 (주택연금이용가구 리스트 기반)	• 일대일 개별 면접조사 (주택연금이용가구 리스트 기반)
표본오차	• 95% 신뢰수준에서 $\pm 1.8\%$	• 95% 신뢰수준에서 $\pm 4.0\%$	• 95% 신뢰수준에서 $\pm 4.0\%$
조사지역	• 전국	• 전국	• 전국
응답자 선정방법	• 일반유동인구대상 길거리 리크루팅 • 한국리서치 Master Sample <sup>1)</sup> 중 55세 이상 연령대에서 무작위 추 출/선정 후 응답 적격 여부 확인 • 한국리서치 Master Sample 및 주변을 통해 소개받은 후 응답 적 격 여부 확인	• 주택금융공사 주택연금이용가구 리스트 접촉 후 조사 참여 의향 확인	• 주택금융공사 주택연금이용가구 리스트 접촉 후 조사 참여 의향 확인

주 : 1) Master Sample이란 한국리서치가 모집단을 대표할 수 있도록 계획하여 모집한 패널로 전 국민을 지역, 성, 연령, 직업, 학력, 소득 분포에  
서 통계적으로 대표할 수 있도록 관리하고 있으며, 그 규모는 354,683명(2017.01 기준)임

※ 별도의 표기가 없을 경우, 본 논고의 내용은 만 60~84세 일반노년가구(2,700가구)와 주택연금이용가구(1,200가구)를 기준으로 작성한 것임.  
다만, 과거자료와 비교 시에는 표본의 일관성을 유지하기 위해 2년차 주택연금이용가구(600가구)를 기준으로 분석한 결과를 제시하였음.

※ 본 조사결과는 소수점 둘째 자리에서 반올림(금액의 경우, 백만 단위 또는 천 단위에서 반올림) 처리하여 반올림에 의한 오차가 발생할 수 있음.

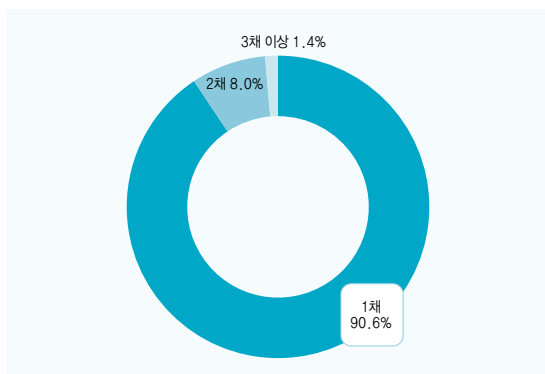
### Ⅲ. 조사결과

#### 1. 노년층 주택거주 및 보유실태

##### 1) 일반노년가구의 주택보유 수

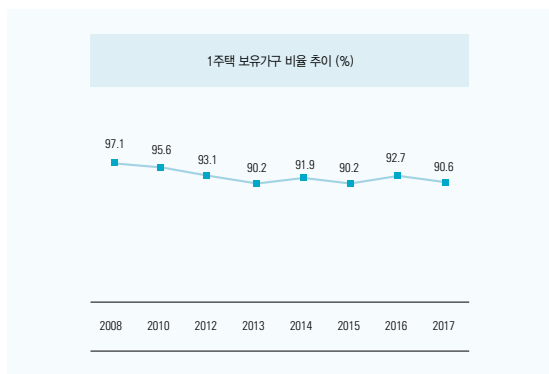
주택을 보유한 일반노년가구의 대부분(90.6%)은 주택 1채를 보유하고 있으며, 연령대가 높을수록 1주택 보유 가구의 비율은 증가하는 것으로 나타났다.

[그림 2] 일반노년가구 보유주택 수



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

[그림 3] 일반노년가구 중 1주택 보유가구 비율 추이



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

[표 3] 지역/연령별 일반노년가구 보유주택 수(만 60~84세)

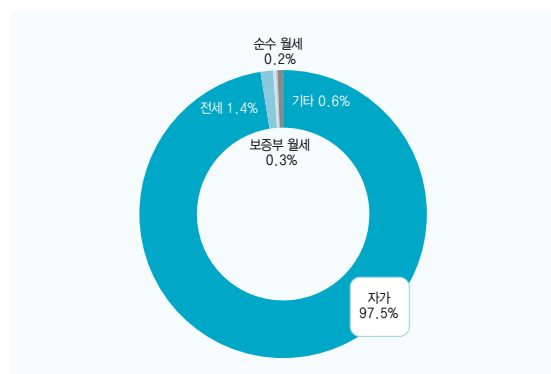
(단위 : %)

2017년	전체	지역				연령				
		서울	경기	광역시	지방 도시	만 60~64세	만 65~69세	만 70~74세	만 75~79세	만 80세 이상
사례수(명)	(2,700)	(509)	(504)	(682)	(1,005)	(850)	(648)	(548)	(419)	(235)
1채	90.6	90.0	88.7	90.6	91.9	87.6	89.4	90.5	95.2	97.0
2채	8.0	8.3	9.7	7.8	7.2	10.6	8.6	8.2	4.3	3.0
3채 이상	1.4	1.8	1.6	1.6	0.9	1.8	2.0	1.3	0.5	0.0

## 2) 일반노년가구의 주택 점유형태

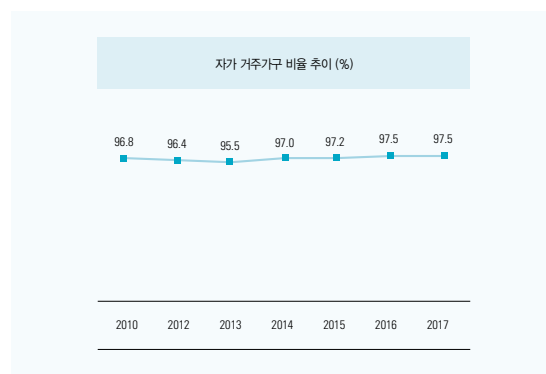
또한, 주택을 보유한 일반노년가구의 대부분(97.5%)은 자가에서 거주하고 있는 것으로 나타났으며, 자가 거주 가구의 비율은 2010년 이후 비슷한 수준을 유지하고 있다.

[그림 4] 일반노년가구 점유형태



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

[그림 5] 일반노년가구의 자가 거주가구 비율 추이



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

[표 4] 지역/연령별 일반노년가구 점유형태(만 60~84세)

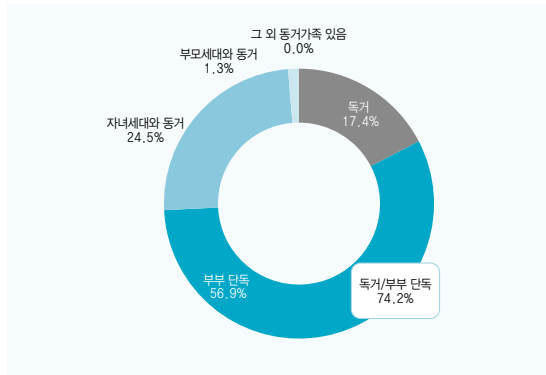
(단위 : %)

2017년	전체	지역				연령				
		서울	경기	광역시	지방 도시	만 60~64세	만 65~69세	만 70~74세	만 75~79세	만 80세 이상
사례수(명)	(2,700)	(509)	(504)	(682)	(1,005)	(850)	(648)	(548)	(419)	(235)
자가	97.5	98.0	95.6	97.5	98.1	97.3	97.8	97.6	98.1	95.7
전세	1.4	1.6	3.2	1.3	0.5	1.9	1.5	0.9	0.7	1.7
보증부 월세	0.3	0.0	0.2	0.6	0.3	0.4	0.3	0.2	0.2	0.4
순수 월세	0.2	0.2	0.0	0.0	0.4	0.1	0.0	0.2	0.2	0.9
기타	0.6	0.2	1.0	0.6	0.7	0.4	0.3	1.1	0.7	1.3

## 3) 거주 가족 형태

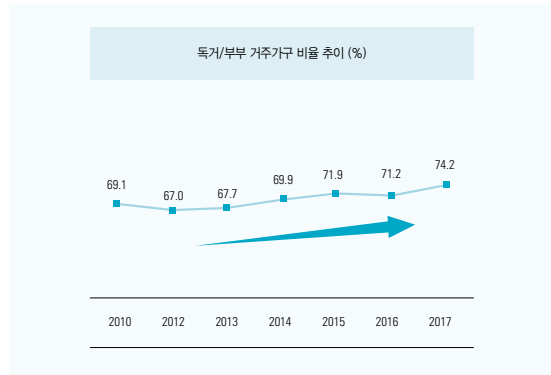
일반노년가구 중 독거/부부만 거주하는 비율은 74.2%로, 2012년 이후 꾸준히 상승하고 있는 것으로 나타났다.

[그림 6] 일반노년가구 거주 가족 형태



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

[그림 7] 일반노년가구의 독거/부부 거주가구 비율 추이



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

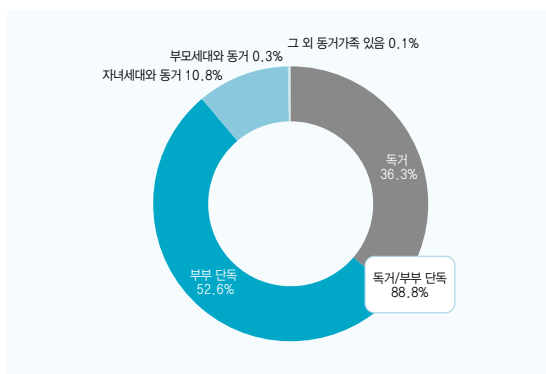
[표 5] 지역/연령별 일반노년가구 거주 가족 형태(만 60~84세)

(단위 : %)

2017년	전체	지역				연령				
		서울	경기	광역시	지방 도시	만 60~64세	만 65~69세	만 70~74세	만 75~79세	만 80세 이상
사례수(명)	(2,700)	(509)	(504)	(682)	(1,005)	(850)	(648)	(548)	(419)	(235)
독거/부부 단독 거주가구	<b>74.2</b>	65.4	64.1	72.9	84.7	<b>63.4</b>	<b>73.6</b>	<b>82.5</b>	<b>81.6</b>	<b>82.6</b>
독거	17.4	9.4	12.1	17.0	24.3	8.2	12.7	19.3	26.5	42.6
부부 단독	56.9	56.0	52.0	55.9	60.4	55.2	61.0	63.1	55.1	40.0
자녀세대와 동거	24.5	34.4	33.1	26.0	14.1	34.6	24.2	17.2	18.1	17.0
부모세대와 동거	1.3	0.2	2.6	1.2	1.2	1.9	2.2	0.4	0.2	0.4
그 외 동거 가족 있음	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0

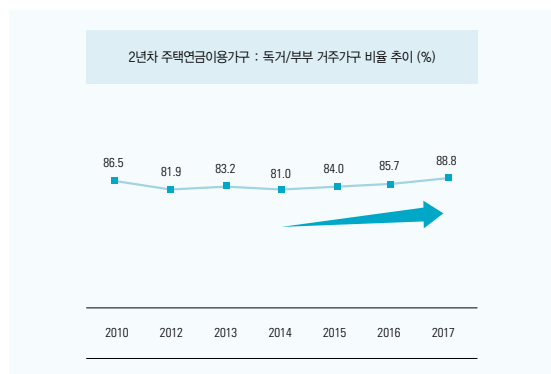
주택연금이용가구는 대부분(88.8%)이 독거/부부만 거주하고 있는 것으로 조사되었으며 3년차 이상의 경우, 가입유지 기간이 오래될수록 독거/부부 거주가구의 비율이 높게 나타났다.

[그림 8] 주택연금이용가구 거주 가족 형태



(Base : 주택연금이용가구 n=1,200)

[그림 9] 주택연금이용가구의 독거/부부 거주가구 비율 추이



(Base : 2년차 주택연금이용가구 n=600)

[표 6] 지역/가입유지 기간별 주택연금이용가구 거주 가족 형태

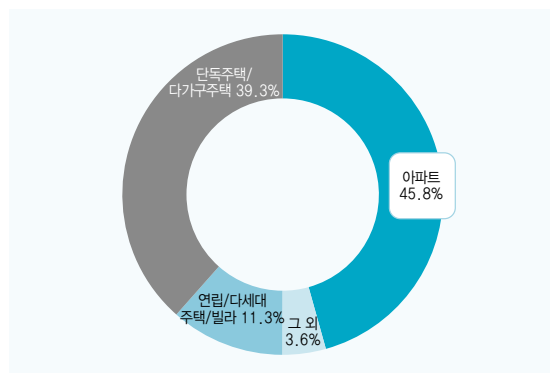
(단위 : %)

2017년	전체	지역				가입유지 기간			
		서울	경기	광역시	지방도시	2년차	3년 이상~ 5년 미만	5년 이상~ 7년 미만	7년 이상
사례수(명)	(1,200)	(373)	(427)	(270)	(130)	(600)	(269)	(220)	(111)
독거/부부 단독 거주가구	88.8	86.3	89.2	90.7	90.8	88.8	87.7	88.6	91.9
독거	36.3	39.9	30.4	39.3	38.5	33.2	39.0	37.7	43.2
부부 단독	52.6	46.4	58.8	51.5	52.3	55.7	48.7	50.9	48.6
자녀세대와 동거	10.8	13.4	10.3	8.9	9.2	10.8	12.3	10.5	8.1
부모세대와 동거	0.3	0.3	0.5	0.0	0.0	0.3	0.0	0.5	0.0
그 외 동거 가족 있음	0.1	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.5	0.0

## 4) 보유주택 유형

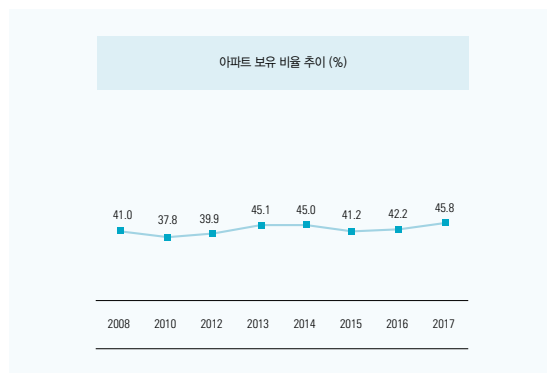
일반노년가구의 보유주택 유형은 아파트(45.8%), 단독/다가구주택(39.3%), 연립/다세대주택/빌라(11.3%) 등의 순으로 조사되었다.

[그림 10] 일반노년가구 보유주택 유형



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

[그림 11] 일반노년가구의 아파트 보유 비율 추이



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

[표 7] 지역/연령별 일반노년가구 보유주택 유형(만 60~84세)

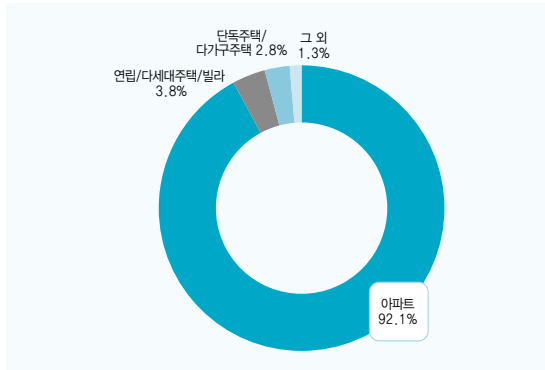
(단위 : %)

2017년	전체	지역				연령				
		서울	경기	광역시	지방도시	만 60~ 64세	만 65~ 69세	만 70~ 74세	만 75~ 79세	만 80세 이상
사례수(명)	(2,700)	(509)	(504)	(682)	(1,005)	(850)	(648)	(548)	(419)	(235)
아파트	45.8	48.3	62.1	52.6	31.7	52.4	46.0	42.7	41.5	36.6
단독주택/다가구주택	39.3	24.2	21.0	33.6	59.9	31.1	38.4	40.9	47.3	53.2
연립/다세대주택/빌라	11.3	25.7	13.9	9.1	4.3	12.7	11.7	12.4	7.9	8.9
복합용도 주택	3.5	1.8	2.8	4.5	4.0	3.8	3.9	3.8	3.1	1.3
주거용 오피스텔	0.1	0.0	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0	0.2	0.2	0.0
노인복지주택(실버주택)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0



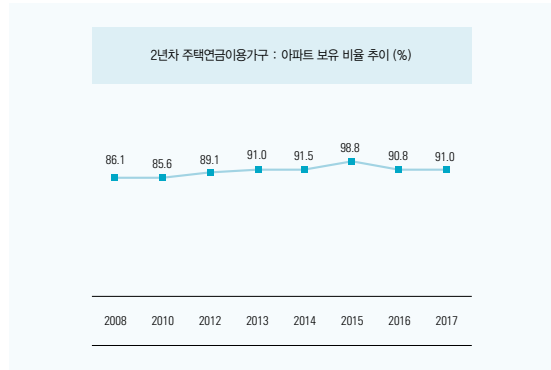
주택연금이용가구의 대부분(92.1%)은 아파트를 보유하고 있는 것으로 나타났다. 그런데 가입유지 기간별로 살펴본 결과[표 8 참조]에 따르면 최근 연립/다세대주택/빌라 및 단독/다가구주택 가입자의 비율이 증가함에 따라, 2년차의 경우에는 아파트 보유 비율이 평균 대비 소폭 감소한 것으로 조사되었다.

[그림 12] 주택연금이용가구 보유주택 유형



(Base : 주택연금이용가구 n=1,200)

[그림 13] 주택연금이용가구의 아파트 보유 비율 추이



(Base : 2년차 주택연금이용가구 n=600)

[표 8] 지역/가입유지 기간별 주택연금이용가구 보유주택 유형

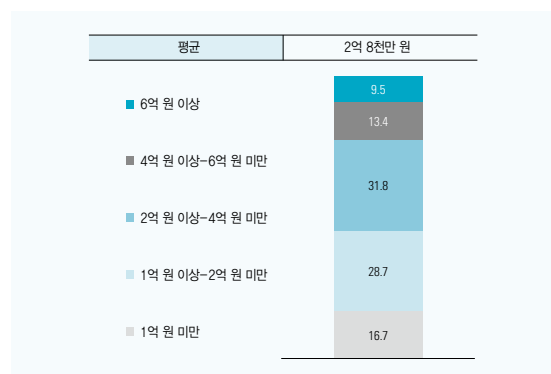
(단위 : %)

2017년	전체	지역				가입유지 기간			
		서울	경기	광역시	지방 도시	2년차	3년 이상~ 5년 미만	5년 이상~ 7년 미만	7년 이상
사례수(명)	(1,200)	(373)	(427)	(270)	(130)	(600)	(269)	(220)	(111)
아파트	92.1	86.3	98.8	94.8	80.8	91.0	92.2	93.6	94.6
연립/다세대주택/빌라	3.8	7.2	1.2	2.2	5.4	5.8	1.9	1.8	0.9
단독주택/다가구주택	2.8	2.1	0.0	3.0	13.8	3.0	3.7	1.8	1.8
노인복지주택(실버주택)	1.3	4.3	0.0	0.0	0.0	0.2	2.2	2.7	2.7

## 5) 보유주택 가격

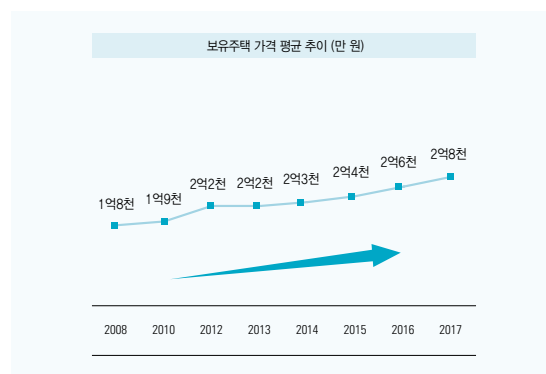
일반노년가구의 보유주택 가격<sup>4)</sup>은 평균 2억 8천만 원으로, 2억 원 이상 4억 원 미만의 주택이 31.8%로 가장 큰 비중을 차지하였다.

[그림 14] 일반노년가구 보유주택 가격(%)



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

[그림 15] 일반노년가구의 보유주택 가격 평균 추이



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

[표 9] 지역/연령별 일반노년가구 보유주택 가격(만 60~84세)

(단위 : 만 원)

2017년	전체	지역			
		서울	경기	광역시	지방 도시
사례수(명)	(2,700)	(509)	(504)	(682)	(1,005)
보유주택 가격 평균(만 원)	2억 8천	5억 2천	3억 7천	2억 4천	1억 4천

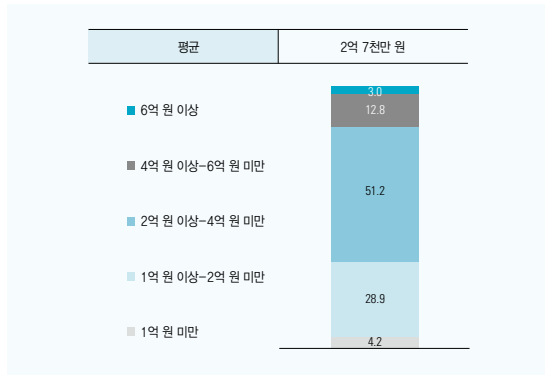
2017년	전체	연령				
		만 60~64세	만 65~69세	만 70~74세	만 75~79세	만 80세 이상
사례수(명)	(2,700)	(850)	(648)	(548)	(419)	(235)
보유주택 가격 평균(만 원)	2억 8천	3억	3억 1천	2억 8천	2억 5천	2억 2천

주택연금이용가구의 보유주택 가격<sup>5)</sup>은 평균 2억 7천만 원으로, 2억 원 이상 4억 원 미만의 주택이 51.2%로 가장 큰 비중을 차지하였다.

4) 일반노년가구의 보유주택 가격은 응답자가 알고 있는 현재 기준 보유주택의 매매가임

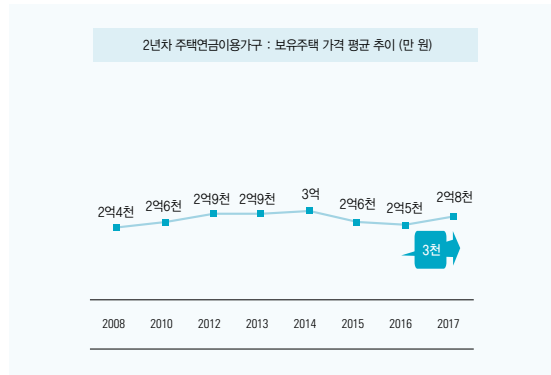
5) 주택연금이용가구의 보유주택 가격은 주택연금 가입 당시 심사일 기준 가격임

[그림 16] 주택연금이용가구 보유주택 가격(%)



(Base : 주택연금이용가구 n=1,200)

[그림 17] 주택연금이용가구의 보유주택 가격 평균 추이



(Base : 2년차 주택연금이용가구 n=600)

[표 10] 지역별 주택연금이용가구 보유주택 가격

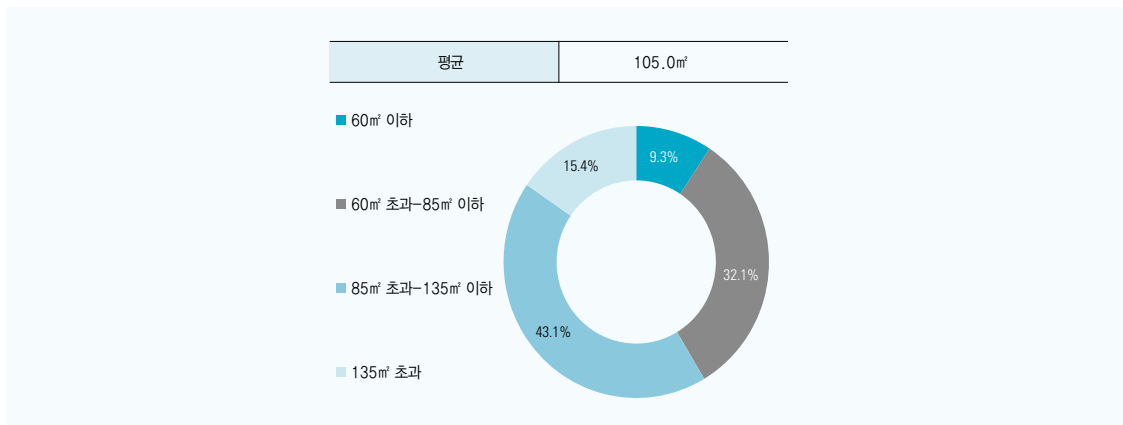
(단위 : 만 원)

2017년	전체	가입유지 기간			
		2년차	3년 이상~ 5년 미만	5년 이상~ 7년 미만	7년 이상
사례수(명)	(1,200)	(600)	(269)	(220)	(111)
보유주택 가격 평균(만 원)	2억 7천	2억 8천	2억 5천	2억 7천	3억 1천

## 6) 보유주택 면적<sup>6)</sup>

일반노년가구의 보유주택 면적은 평균 105.0㎡이며, 연령대가 높을수록 85㎡ 이하 규모의 주택 비율이 증가하는 것으로 나타났다.

[그림 18] 일반노년가구 보유주택 면적(%)



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

6) 보유주택 면적은 '분양면적' 기준임

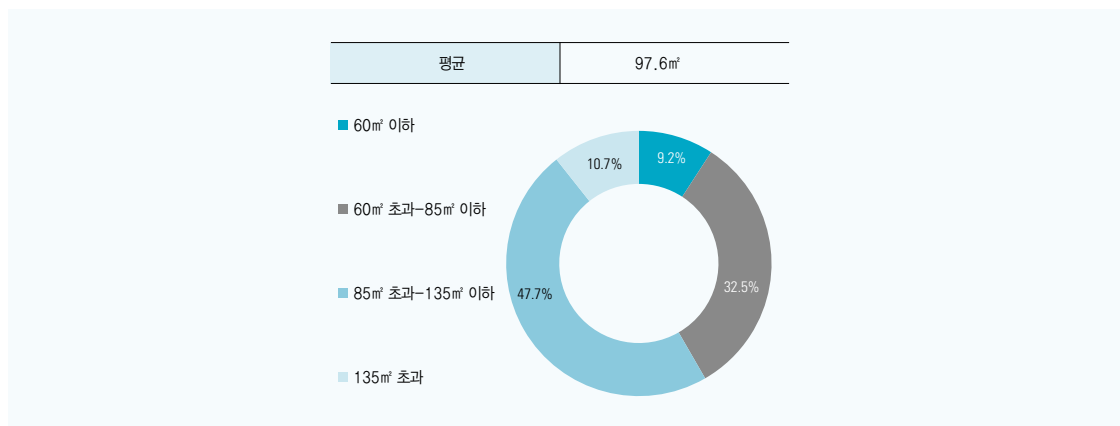
[표 11] 지역/연령별 일반노년가구 보유주택 면적(만 60~84세)

(단위 : m<sup>2</sup>, %)

2017년	전체	지역				연령				
		서울	경기	광역시	지방 도시	만 60~ 64세	만 65~ 69세	만 70~ 74세	만 75~ 79세	만 80세 이상
사례수(명)	(2,700)	(509)	(504)	(682)	(1,005)	(850)	(648)	(548)	(419)	(235)
보유주택 면적 평균(m <sup>2</sup> )	<b>105.0</b>	107.5	112.4	108.2	97.8	107.1	110.4	102.6	99.7	97.5
60m <sup>2</sup> 이하	9.3	9.4	6.9	8.2	11.2	<b>7.4</b>	<b>7.6</b>	<b>9.7</b>	<b>12.9</b>	<b>14.0</b>
60m <sup>2</sup> 초과~85m <sup>2</sup> 이하	30.8	25.7	24.8	27.9	38.4	<b>27.5</b>	<b>28.4</b>	<b>32.3</b>	<b>34.8</b>	<b>38.7</b>
85m <sup>2</sup> 초과~135m <sup>2</sup> 이하	44.5	47.9	48.2	44.7	40.7	50.2	44.9	43.8	38.9	34.0
135m <sup>2</sup> 초과	15.4	16.9	20.0	19.2	9.7	14.8	19.1	14.2	13.4	13.2

주택연금이용가구의 보유주택 면적은 평균 97.6m<sup>2</sup>이며, 가입유지 기간이 오래될수록 135m<sup>2</sup> 초과 규모의 주택 비율이 증가하는 경향을 보였다.

[그림 19] 주택연금이용가구 보유주택 면적(%)



(Base : 주택연금이용가구 n=1,200)

[표 12] 지역/가입유지 기간별 주택연금이용가구 보유주택 면적

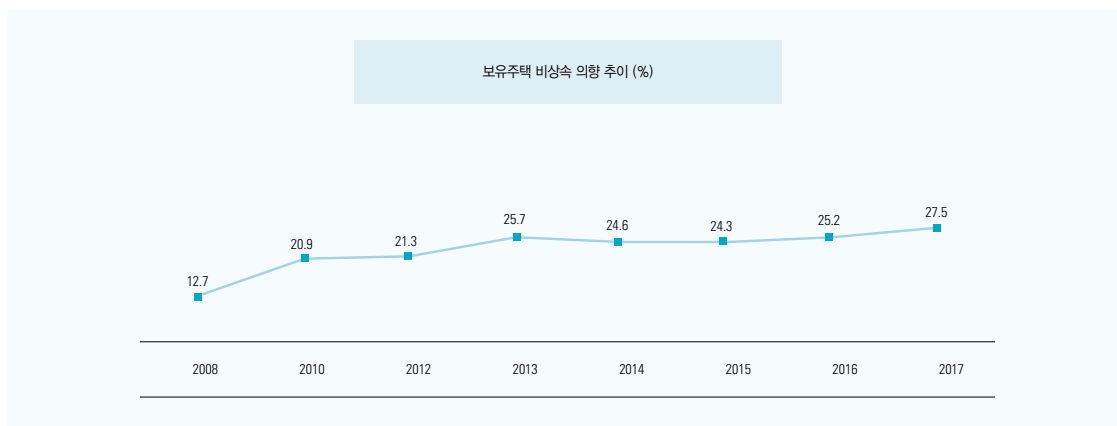
(단위 : m<sup>2</sup>, %)

2017년	전체	지역				가입유지 기간			
		서울	경기	광역시	지방 도시	2년차	3년 이상~ 5년 미만	5년 이상~ 7년 미만	7년 이상
사례수(명)	(1,200)	(373)	(427)	(270)	(130)	(600)	(269)	(220)	(111)
보유주택 면적 평균(m <sup>2</sup> )	<b>97.6</b>	93.3	102.5	95.5	98.3	96.6	98.2	97.6	101.7
60m <sup>2</sup> 이하	9.2	14.5	5.6	7.8	8.5	9.0	10.8	8.2	8.1
60m <sup>2</sup> 초과~85m <sup>2</sup> 이하	32.5	30.3	29.0	34.1	46.9	32.7	32.3	35.0	27.0
85m <sup>2</sup> 초과~135m <sup>2</sup> 이하	47.7	46.1	52.2	49.3	33.8	50.3	45.0	43.2	48.6
135m <sup>2</sup> 초과	10.7	9.1	13.1	8.9	10.8	<b>8.0</b>	<b>11.9</b>	<b>13.6</b>	<b>16.2</b>

## 7) 보유주택 비상속의향

일반노년가구 중 27.5%는 보유주택을 상속할 의향이 없는 것으로 나타났는데, 이는 관련 조사를 시작한 2008년(12.7%) 이래 가장 높은 수치를 기록한 것이다. 더욱이 보유주택 비상속 의향은 연령대가 낮을수록 더 높게 나타나는 경향을 보이고 있어, 앞으로도 증가 추세가 지속될 것으로 예상된다.

[그림 20] 보유주택 비상속 의향 추이



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

[표 13] 지역/연령별 일반노년가구 보유주택 상속 의향(만 60~84세)

(단위 : %)

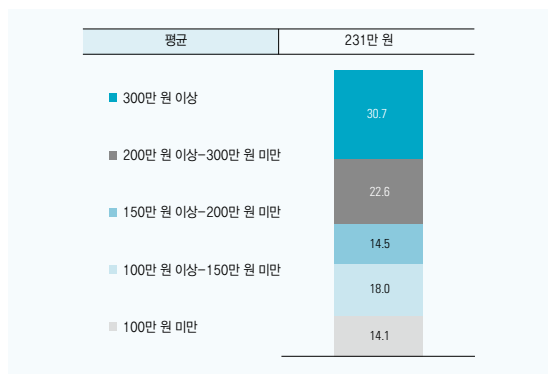
2017년	전체	지역				연령				
		서울	경기	광역시	지방 도시	만 60~ 64세	만 65~ 69세	만 70~ 74세	만 75~ 79세	만 80세 이상
사례수(명)	(2,700)	(509)	(504)	(682)	(1,005)	(850)	(648)	(548)	(419)	(235)
전혀 물려주지 않겠다	27.5	25.9	34.7	29.3	23.5	35.8	30.1	24.3	19.6	12.3
보유주택을 일부 물려주겠다	21.8	39.9	28.6	21.8	9.2	23.8	24.8	22.1	17.4	13.2
보유주택을 그대로 물려주겠다	50.7	34.2	36.7	48.8	67.4	40.5	45.1	53.6	63.0	74.5

## 2. 노년층 경제생활 실태

### 1) 월 평균 수입금액

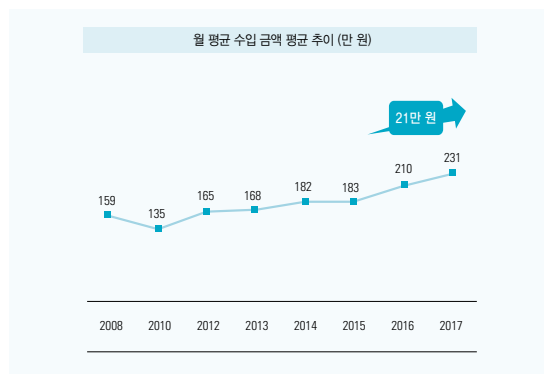
일반노년가구의 월 평균 수입은 231만 원으로, 연령대가 높아질수록 월 평균 수입이 감소하는 것으로 나타났다.

[그림 21] 일반노년가구 월 평균 수입 금액(%)



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

[그림 22] 일반노년가구의 월 평균 수입 금액 평균 추이



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

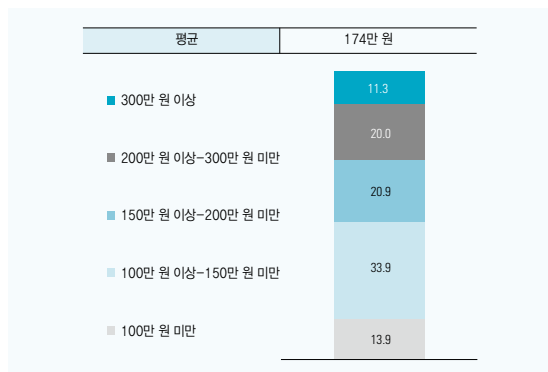
[표 14] 지역/연령별 일반노년가구 월 평균 수입 금액(만 60~84세)

(단위 : 만 원)

2017년	전체	지역				연령				
		서울	경기	광역시	지방 도시	만 60~64세	만 65~69세	만 70~74세	만 75~79세	만 80세 이상
사례수(명)	(2,700)	(509)	(504)	(682)	(1,005)	(850)	(648)	(548)	(419)	(235)
월 평균 수입 금액	231	279	267	230	190	318	247	188	149	120

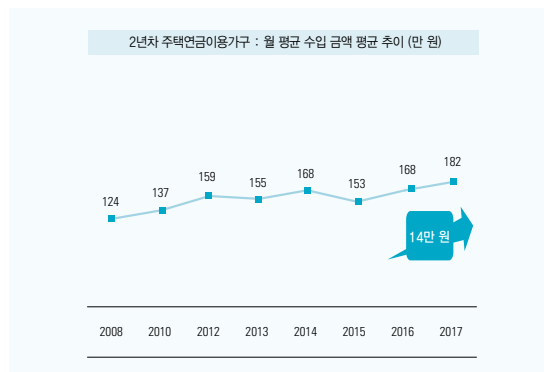
주택연금이용가구의 월평균 수입은 174만 원이고, 2년차의 월평균 수입은 182만 원으로 전년대비 14만원 증가한 것으로 나타났다.

[그림 23] 주택연금이용가구 월 평균 수입 금액(%)



(Base : 주택연금이용가구 n=1,200)

[그림 24] 주택연금이용가구의 월 평균 수입 금액 평균 추이



(Base : 2년차 주택연금이용가구 n=600)

[표 15] 지역/가입유지 기간별 주택연금이용가구 월 평균 수입 금액

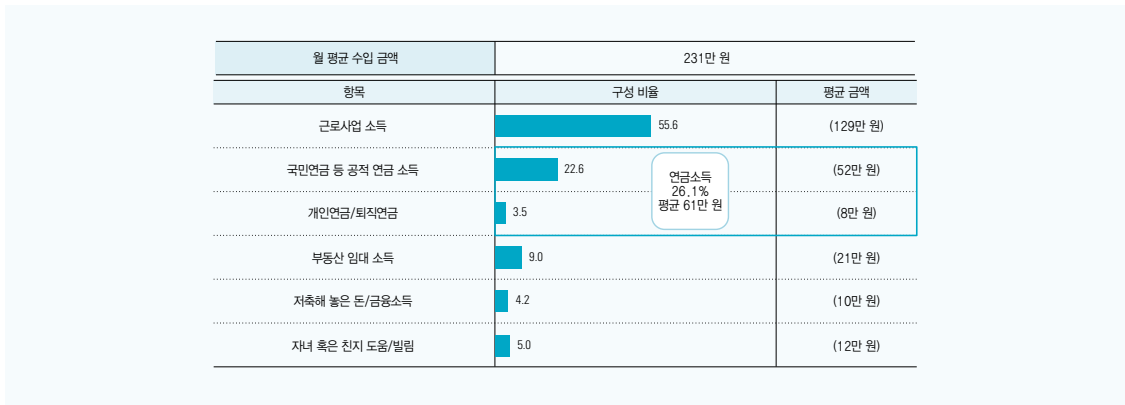
(단위 : 만 원)

2017년	전체	지역				가입유지 기간			
		서울	경기	광역시	지방 도시	2년차	3년 이상~ 5년 미만	5년 이상~ 7년 미만	7년 이상
사례수(명)	(1,200)	(373)	(427)	(270)	(130)	(600)	(269)	(220)	(111)
월 평균 수입 금액	174	193	178	162	138	182	161	166	184

## 2) 월 평균 수입 구성

일반노년가구의 월 수입 중 가장 큰 비중을 차지하는 것은 근로사업소득(55.6%)으로 조사되었다. 공적연금(22.6%) 및 개인연금/퇴직연금(3.5%) 등 연금소득은 26.1%를 차지하였다.

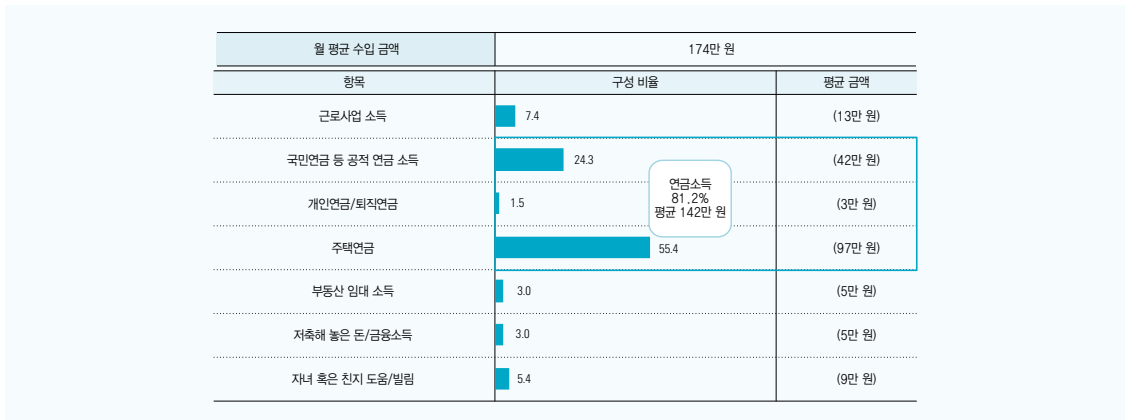
[그림 25] 일반노년가구 월 평균 수입 구성(%)



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

주택연금이용가구는 주택연금(55.4%)을 포함한 연금 소득이 81.2%로 전체 수입의 대부분을 차지하였다.

[그림 26] 주택연금이용가구 월 평균 수입 구성(%)

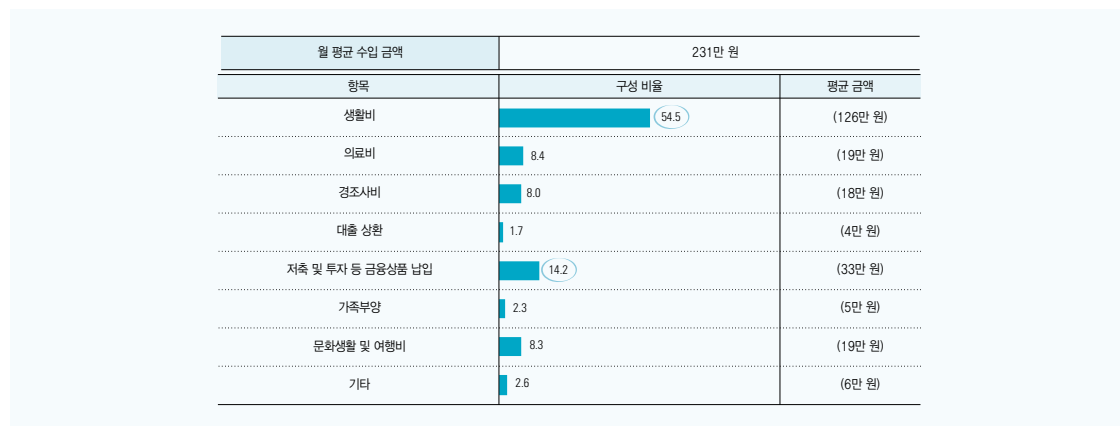


(Base : 주택연금이용가구 n=1,200)

### 3) 월 평균 지출 구성

일반노년가구는 월 수입의 절반가량(54.5%)을 생활비로 지출하고 있으며, 그 다음으로 금융상품 납입에 14.2%를 사용하는 것으로 조사되었다.

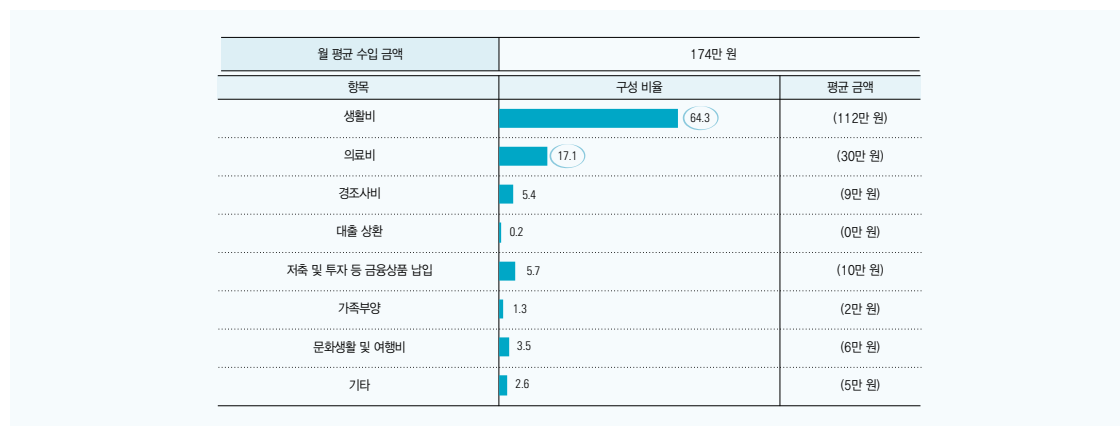
[그림 27] 일반노년가구 월 평균 지출 구성(%)



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

주택연금이용가구는 생활비(64.3%), 의료비(17.1%) 등 기초 소비 지출이 전체의 81.4%를 차지하는 것으로 나타났다.

[그림 28] 주택연금이용가구 월 평균 지출 구성(%)



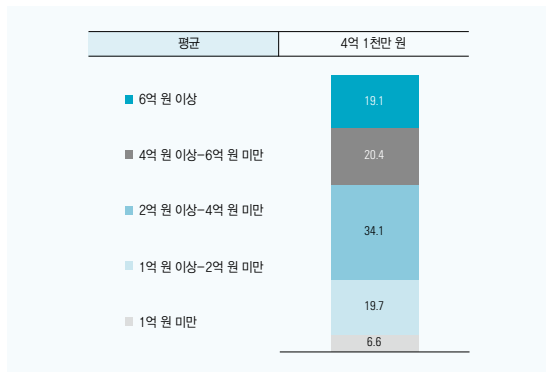
(Base : 주택연금이용가구 n=1,200)



#### 4) 보유자산 금액 및 구성

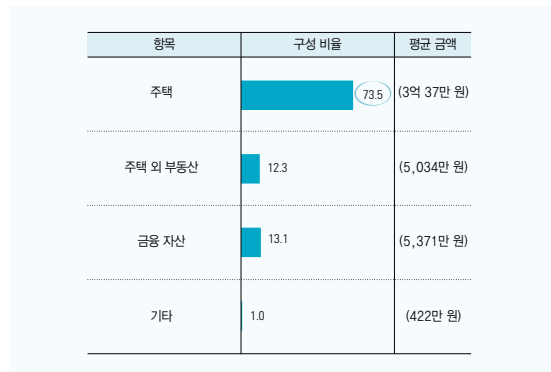
일반노년가구의 보유자산 금액은 평균 4억 1천만 원으로 조사되었으며, 보유자산 중 주택이 73.5%로 가장 큰 비중을 차지하였다.

[그림 29] 일반노년가구 보유자산 금액(%)



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

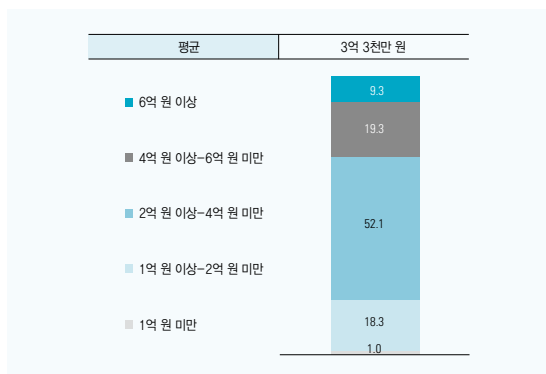
[그림 30] 일반노년가구 보유자산 구성(%)



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

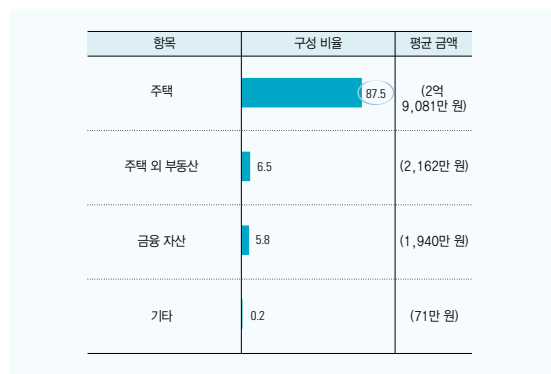
주택연금이용가구의 보유자산 금액은 평균 3억 3천만 원이고, 이중 주택이 87.5%로 가장 큰 비중을 차지하였다.

[그림 31] 주택연금이용가구 보유자산 금액(%)



(Base : 주택연금이용가구 n=1,200)

[그림 32] 주택연금이용가구 보유자산 구성(%)

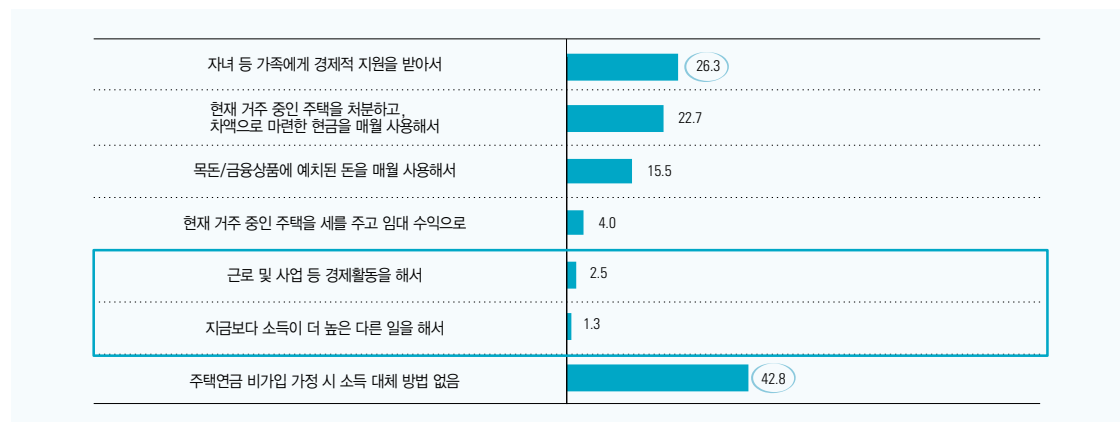


(Base : 주택연금이용가구 n=1,200)

## 5) 주택연금 비가입 가정 시 소득 대체 방법

주택연금에 가입하지 않았을 경우를 가정했을 때, 2년차 주택연금이용가구의 42.8%는 소득을 대체할 마땅한 방법이 없는 것으로 나타났다. 그외 26.3%는 자녀 등 가족에게 경제적 지원을 받아서 소득을 대체하겠다고 하였으며, 경제활동을 통해 해결하고자 하는 비율은 3.8%로 매우 낮았다.

[그림 33] 주택연금 비가입 가정 시 소득 대체 방법(%)



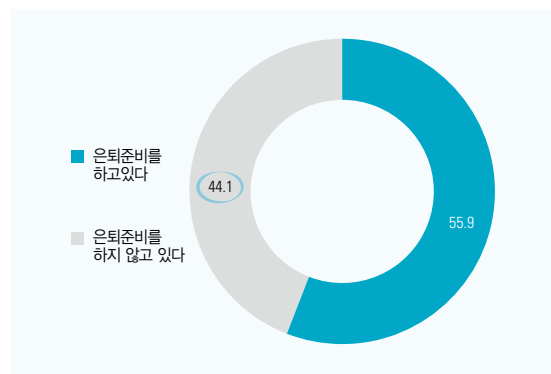
(Base : 2년차 주택연금이용가구 n=600)

## 3. 노년층 은퇴<sup>7)</sup> 실태

### 1) 은퇴 준비 여부

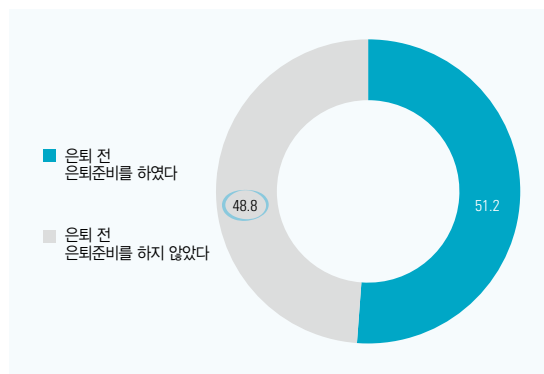
일반노년가구 중 비은퇴가구의 44.1%는 현재 은퇴준비를 하고 있지 않으며, 은퇴가구의 48.8%는 은퇴 전 은퇴준비를 하지 않은 것으로 나타났다.

[그림 34] 비은퇴 가구 : 은퇴준비 여부(%)



(Base: 일반노년가구 중 가구주 비은퇴가구 n=1,442)

[그림 35] 은퇴 가구 : 은퇴준비 여부(%)



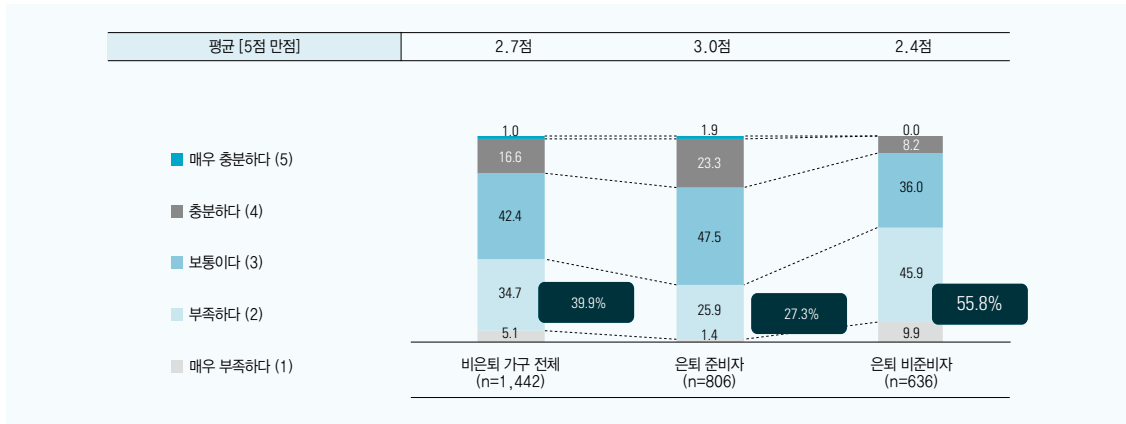
(Base: 일반노년가구 중 가구주 은퇴가구 n=1,110)

7) 은퇴란, 가구주가 본격적인 경제활동(근로, 사업 등)을 그만두는 것을 의미함

## 2) 노후대책의 충분성

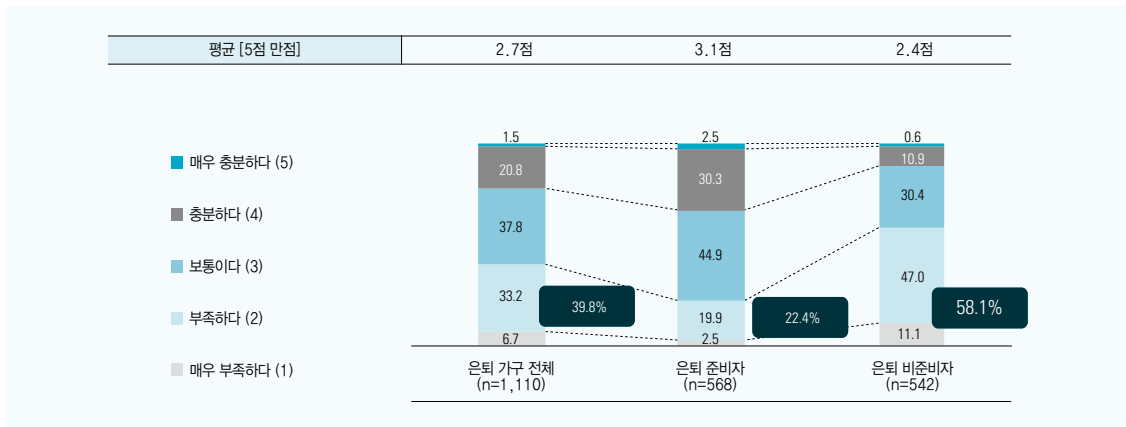
일반노년가구 10가구 중 4가구는 노후대책이 부족하다고 느끼고 있는 것으로 조사되었다. 특히, 은퇴 준비를 하지 않은 경우에는 비은퇴 가구의 55.8%와 은퇴 가구의 58.1%가 노후대책이 부족하다고 느끼고 있는 것으로 나타났다.

[그림 36] 비은퇴 가구 : 노후대책의 충분성(%)



(Base: 일반노년가구 중 가구주 비은퇴가구 n=1,442)

[그림 37] 은퇴 가구 : 노후대책의 충분성(%)

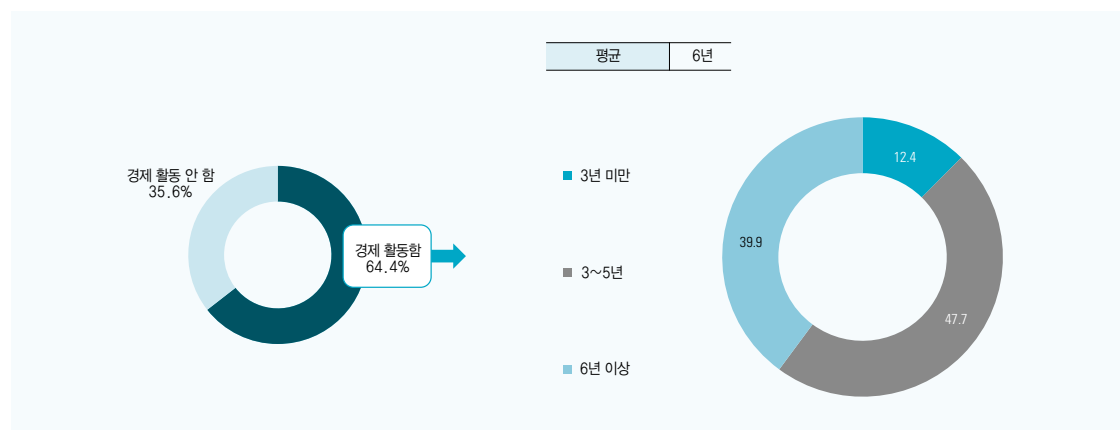


(Base: 일반노년가구 중 가구주 은퇴가구 n=1,110)

### 3) 경제활동 비율<sup>8)</sup>

일반노년가구의 64.4%는 현재 경제활동을 하고 있는 것으로 나타났으며, 앞으로 평균 6년간 경제활동을 지속할 것으로 예상하고 있다.

[그림 38] 일반노년가구 경제활동 여부 및 경제활동 예상 기간(%)

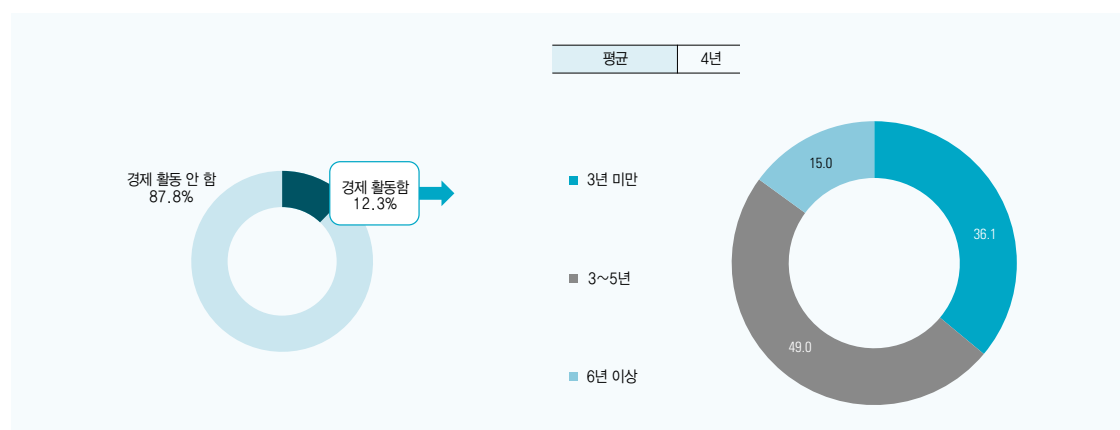


(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

(Base: 만 60~84세 일반노년가구 중 경제활동자 n=1,740)

반면, 주택연금이용가구는 12.3%만 경제활동을 하고 있으며, 이들이 예상하는 경제활동 기간은 4년으로 나타났다.

[그림 39] 주택연금이용가구 경제활동 여부 및 경제활동 예상 기간(%)



(Base: 주택연금이용가구 n=1,200)

(Base: 주택연금이용가구 중 경제활동자 n=147)

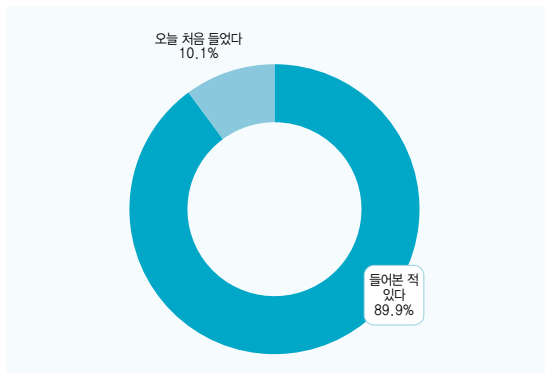
8) 경제활동 기준은 2012년도 이후 조사에서는 본인과 배우자 중 한 명 이상이 현재 직업을 갖고 있는 경우이고, 2010년도 조사에서는 본인과 배우자 중 주 생계책임자가 현재 직업이 있거나 은퇴 후 다른 직업이 있는 경우임

## 4. 주택연금 이용 및 수요실태

### 1) 주택연금 인지도

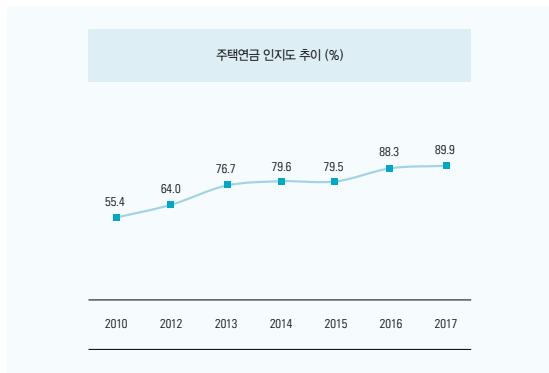
일반노년가구의 주택연금에 대한 인지도는 89.9%로 나타났다. 이는 만 60~84세 일반노년가구 기준 역대 최고치로 나타났는데, 이러한 인지도 상승에는 기사, 뉴스 등 언론홍보가 주로 기여한 것으로 풀이된다.

[그림 40] 주택연금 인지도



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

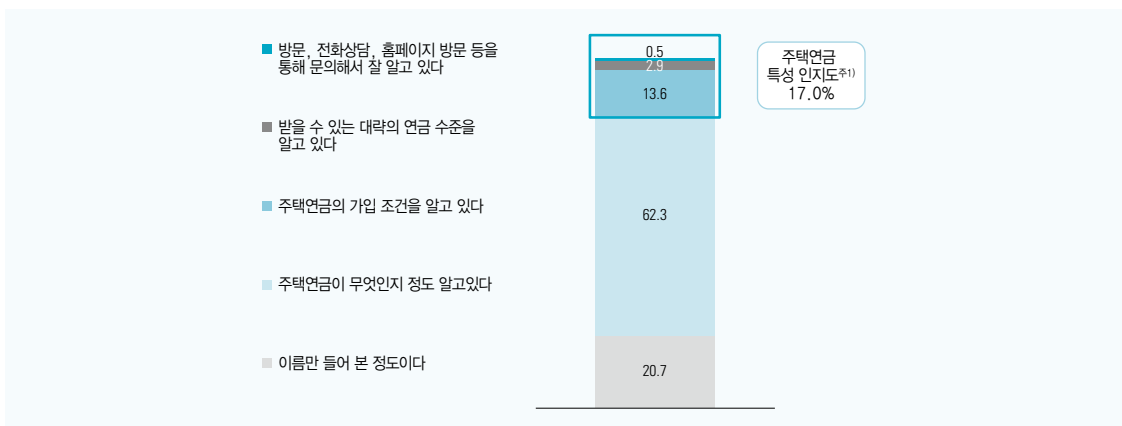
[그림 41] 주택연금 인지도 추이



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

또한, 일반노년가구의 주택연금 인지자 중 이름만 들어본 정도가 20.7%, 주택연금이 무엇인지 정도만 알고 있는 경우가 62.3%, 주택연금의 가입조건 및 수령 가능한 연금 수준 등 주택연금 특성을 구체적으로 알고 있는 비율은 17.0%로 나타났다.

[그림 42] 주택연금 인지도 수준(%)

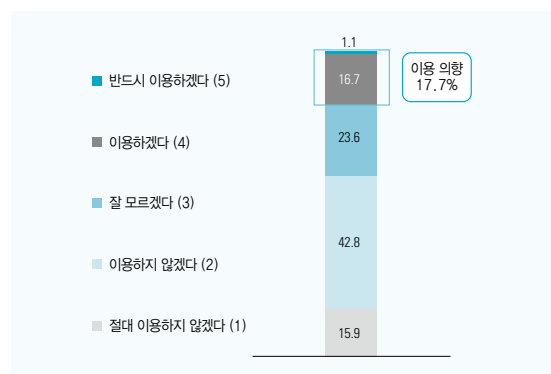


(Base : 만 60~84세 일반노년가구 중 주택연금 인지자 n=2,428)

## 2) 주택연금 이용 의향 및 타인추천 의향

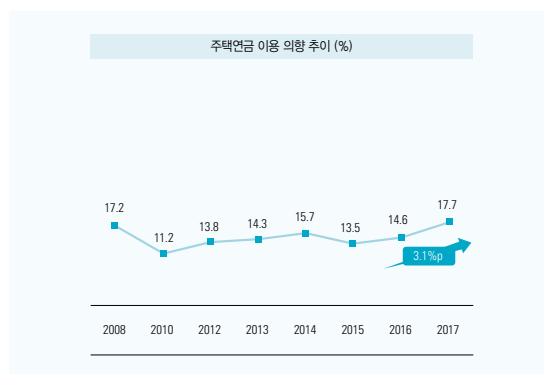
일반노년가구의 17.7%는 향후 주택연금을 이용할 의향이 있는 것으로 나타났다. 이는 전년대비 3.1%p 상승한 수치로 역대 최고치를 기록하였다.

[그림 43] 주택연금 이용 의향



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

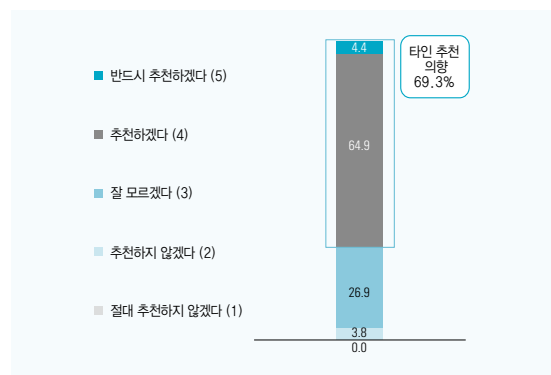
[그림 44] 주택연금 이용 의향 추이



(Base : 만 60~84세 일반노년가구 n=2,700)

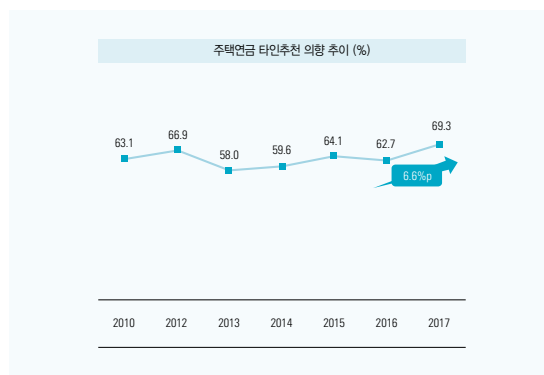
또한, 주택연금 이용 의향이 있는 일반노년가구의 69.3%는 다른 사람에게 주택연금을 추천할 의향이 있는 것으로 조사되었으며, 이는 전년대비 6.6%p 상승한 수치로 역대 최고치를 기록하였다.

[그림 45] 주택연금 타인추천 의향



(Base : 만 60~84세 주택연금 이용 의향 가구 n=479)

[그림 46] 주택연금 타인추천 의향 추이



(Base : 만 60~84세 주택연금 이용 의향 가구 n=479)

## 3) 주택연금의 장·단점

일반노년가구 및 주택연금이용가구 모두 '평생 동안 매달 연금을 받을 수 있다'는 점과 '평생 동안 내 집에 계속 살 수 있다'는 점을 주택연금의 주요 장점으로 인식하고 있는 것으로 조사됐다.

[표 16] 주택연금의 장점

(단위 : %, 복수응답)

구분	일반노년가구	주택연금이용가구
사례수 (명)	(2,700)	(1,200)
평생 동안 매달 연금을 받을 수 있다	91.6	96.1
평생 동안 내 집에 계속 살 수 있다	67.6	78.9
부부가 가입할 경우, 한 명이 사망해도 계속 보장 받을 수 있다	34.1	34.1
집값이 내려도 관계없이 계속 동일한 연금을 받는다	29.5	19.0
국가가 연금지급을 보증하는 상품이다	27.5	27.2
원하는 경우 연금 중 일부를 목돈으로 미리 받을 수 있다	23.3	10.6
주택처분가액보다 연금을 적게 받으면 남은 금액은 자녀에게 돌려준다	12.3	10.7
주택처분가액보다 연금을 많이 받아도 모자라는 금액을 자녀에게 청구하지 않는다	11.9	8.8
기타	0.1	0.5

한편, 가장 큰 단점으로는 일반노년가구는 ‘자녀에게 물려줄 재산이 없어진다’는 점을, 주택연금이용가구는 ‘월 지급액이 너무 적다’는 점을 꼽았다.

[표 17] 주택연금의 단점

(단위 : %, 복수응답)

구분	일반노년가구	주택연금이용가구
사례수 (명)	(2,700)	(1,200)
자녀에게 물려줄 재산이 없어진다	80.2	53.0
월지급액이 너무 적다	-	66.4
집값이 올라도 관계없이 계속 동일한 연금을 받는다	69.8	57.8
가입시 본인이 부담하는 부대비용이 많이 든다	-	21.1
보증료(초기가입비)가 많이 든다	-	14.6
연금수령 기간을 마음대로 정할 수 없다	50.4	8.7
이시할 경우, 초기보증료 추가 납부 및 월지급금 변동이 있을 수 있다	40.8	19.3
부부가 가입할 경우, 나이가 더 적은 사람을 기준으로 연금을 결정한다	28.4	7.1
9억원 초과 2주택자의 경우 3년 이내 비거주 주택처분조건부로 가입이 가능하다 (가입 가능한 주택보유 수 제한이 있다)	8.9	2.7
보유주택의 합산가격이 9억원을 넘지 않아야 가입할 수 있다 (가입 가능한 주택가격에 대한 제한이 있다)	12.5	3.7
기타	0.7	2.2

#### 4) 주택연금 이용 이유

주택연금이용가구가 주택연금을 이용하게 된 주된 이유는 ‘노후생활에 필요한 돈을 준비할 다른 방법이 없어서 (78.5%)’와 ‘자녀들에게 생활비 도움을 받고 싶지 않아서(72.4%)’로 나타났으며, 연령대가 낮을수록 ‘풍족한 삶을 위해’ 주택연금을 이용하는 비율이 높은 반면, 연령대가 높을수록 ‘다른 노후 대책 방법이 없어서’ 및 ‘자녀의 도움을 받고 싶지 않아서’의 비율이 높은 것으로 조사되었다.

[표 18] 연령별 주택연금 이용 이유

(단위 : %, 복수응답)

2017년	전체	연령				
		100만원 미만	100만원 이상-150만원 미만	150만원 이상-200만원 미만	200만원 이상-300만원 미만	300만원 이상
사례수 (명)	(1,200)	(55)	(140)	(258)	(361)	(386)
노후생활에 필요한 돈을 준비할 다른 방법이 없어서	78.5	65.5	70.7	77.1	80.9	81.9
자녀들에게 생활비 도움을 받고 싶지 않아서	72.4	61.8	65.0	73.3	75.1	73.6
앞으로는 생활비가 지금보다 많이 들 것 같아서	16.8	16.4	21.4	18.6	14.4	16.3
노후생활에 필요한 돈을 준비할 다른 방법도 있지만 이를 통해 좀 더 풍족한 삶을 누리려고	15.8	34.5	24.3	19.0	13.0	10.6
받는 총 연금액이 결과적으로 집값 대비 이익일 것 같아서	3.7	5.5	2.9	4.3	4.4	2.6
기타	2.0	3.6	2.1	1.2	2.5	1.8

## 5) 주택연금 가입 시 고려요인

주택연금이용가구가 주택연금 가입 시 가장 중요하게 고려한 요소는 ‘매달 받는 연금액이 충분한지(61.0%)’, ‘평생 동안 매달 연금을 받을 수 있는지(8.6%)’, ‘가입 후 이사하기가 복잡한지(6.7%)’, ‘집값이 오르거나 내려도 관계 없이 계속 동일한 연금을 받는지(6.7%)’ 등의 순으로 나타났다.

[표 19] 연령별 주택연금 가입 시 고려요인

(단위 : %)

2017년	전체	연령				
		만 60~64세	만 65~69세	만 70~74세	만 75~79세	만 80세 이상
사례수 (명)	(1,200)	(55)	(140)	(258)	(361)	(386)
매달 받는 연금액이 충분한지 여부	61.0	57.1	55.3	61.0	63.2	61.5
평생 동안 매달 연금을 받을 수 있는지 여부	8.6	8.2	9.1	7.6	8.2	9.4
가입 후 이사하기가 복잡한지 여부	6.7	6.1	9.1	9.3	4.6	6.3
집값이 오르거나 내려도 관계없이 계속 동일한 연금을 받는지 여부	6.7	10.2	8.3	5.5	7.0	6.0
자녀가 싫어하지는 않을지	6.5	12.2	4.5	6.4	6.1	6.8
가입시 보증료(초기가입비)가 많이 드는지 여부	2.4	2.0	3.8	1.7	0.9	3.7
내가 주택연금을 이용하고 있다는 것을 남들이 알게 되지 않을지	2.2	2.0	5.3	1.3	3.0	0.9
그 외 기타	6.0	2.0	4.5	7.2	7.0	5.4



## IV. 맺음말

『2017년도 주택연금 수요실태조사』에 따르면, 주택연금 이용가구와 일반노년가구의 연령별 월 평균 수입을 비교한 결과, 만 60~74세까지는 일반노년가구의 월 평균 수입이 더 높은 것으로 나타났다. 그런데 연령대가 높아짐에 따라 격차가 점차 줄어들다 만 75세 부터는 주택연금 이용가구의 월 평균 수입 더 높아지는 것으로 조사되었다.

더욱이 만 75~79세의 경우 ▲주택연금 이용가구 161만원, 일반노년가구 149만원으로 12만원가량의 차이를 보이던 것이, 80세 이상의 경우에는 ▲주택연금 이용가구가 169만원, 일반노년가구가 120만원으로 월 평균 수입의 차이가 49만원까지 확대되는 양상을 보였다.

[표 20] 연령별 주택연금 가입 시 고려요인

(단위 : 만 원)

2017년		연령				
		만 60~64세	만 65~69세	만 70~74세	만 75~79세	만 80세 이상
일반노년가구(A)	사례수 (명)	(850)	(648)	(548)	(419)	(235)
	월 평균 수입 금액	318	247	188	149	120
주택연금 이용가구(B)	사례수 (명)	(55)	(140)	(258)	(361)	(386)
	월 평균 수입 금액	224	202	176	161	169
차이(A-B)		94	45	12	-12	-49

또한, 자녀가 있는 일반노년가구의 경우 ▲만 60~64세 8.4%, ▲만 65~69세 18.4%, ▲만 70~74세 34.0%, ▲만 75~79세 45.7%, ▲만 80세 이상 57.9%가 자녀로부터 경제적 도움을 받고 있다고 응답하였으며, 연령대가 높아짐에 따라 그 비율이 높아지는 경향을 보였다.

반면, 자녀가 있는 주택연금 이용가구의 경우 연령대의 변화에 관계없이 4가구 중 3가구는 경제적 자립 상태를 일정 수준 계속 유지하는 것으로 조사되었다. 특히, 만 70세 이상의 경우 일반노년가구보다 자녀에 대한 경제적 의존도가 훨씬 낮은 것으로 나타났다.

[표 21] 자녀로부터 경제적 도움 여부 : 일반노년가구-주택연금 이용가구 비교

(단위 : %)

2017년		자녀가 있는 경우	연령				
			만 60~64세	만 65~69세	만 70~74세	만 75~79세	만 80세 이상
일반노년 가구	사례수 (명)	(2,674)	(831)	(645)	(547)	(418)	(233)
	경제적 도움을 주는 자녀가 있음	26.2	8.4	18.4	34.0	45.7	57.9
주택연금 이용가구	사례수 (명)	(1,146)	(49)	(134)	(249)	(345)	(369)
	경제적 도움을 주는 자녀가 있음	24.1	26.5	19.4	25.3	24.1	24.7

(Base: 만 60~84세 일반노년가구 중 자녀가 있는 경우 n=2,674 / 주택연금이용가구 중 자녀가 있는 경우 n=1,146)

이러한 결과에 비추어 보았을 때, 주택연금이 고령층의 안정적인 수입과 이를 기반으로 한 경제적 자립에 보탬이 되고 있는 것으로 분석된다. 이는 우리나라가 급격한 고령화 사회를 맞이하면서, 현재 직면하고 있는 고령층 빈곤율<sup>9)</sup> 및 노인부양비 상승<sup>10)</sup> 등의 문제를 해결하는 데 있어 주택연금이 실질적으로 기여할 수 있음을 의미한다. 따라서 주택연금 업무를 수행하고 있는 공사는 주택연금 활성화를 위한 관련 제도 개선 및 홍보에 매진함으로써 노후복지 향상에 앞장서 나가야 할 것이다.

9) 우리나라 66~75세 고령층의 상대적 빈곤율은 42.7%, 76세 이상 노인의 빈곤율은 60.2%로 38개 회원국 중 1위. (OECD, 「불평등한 고령화 방지」보고서, 2017)

\* 상대적 빈곤율은 중위소득의 50% 이하에 해당하는 계층이 전체 인구에서 차지하는 비율을 의미함.

10) 1998년~2015년 사이 우리나라 노인부양비는 매년 2.8%포인트 상승(OECD, 「불평등한 고령화 방지」보고서, 2017)

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 운영현황과 시사점	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
	「민사집행법」 주요 개정내용	백상우/ 한국주택금융공사 경영관리부 변호사
2005년 5월	프로젝트금융보증제도의 개요	차경만/ 한국주택금융공사 신용보증부 1팀장
	미국 주택금융의 개요와 특징	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2005년 6월	주택저당채권가격 평가와 위험측정	이준희/ 숭실대학교 경영학부 교수
	미국 정부지원 주택금융기관의 최근현황과 시사점	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장
2005년 7월	주택금융신용보증기금과 은행의 경영성과	이기영/ 경기대학교 경제학부 교수
	국채시장 활성화방안과 장기채시장에 대한 전망	신일용/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2005년 8월	주택경매에서의 말소되지 않는 권리에 대한 고찰	윤 경/ 사법연수원 교수 · 부장판사
	새로운 학자금대출제도의 소개	정정일/ 한국주택금융공사 학자금유동화부 학자금발행팀장
2005년 9월	명의대여여신에 있어서의 법률관계	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	바젤Ⅱ 도입에 따른 모기지 보험의 역할	유승동/ 한국주택금융공사 혁신기획실 과장
2005년 10월	우리나라의 역모기지론 취급현황 및 활성화 방안	조태식/ 한국은행 금융안정분석국 차장
	통합도산법의 주요내용	이무홍/ 한국주택금융공사 업무지원부 법무팀장
2005년 11월	2006년 금리 전망	서철수/ 대우증권 선임연구원
	일본의 공적 역모기지제도 현황	윤정환/ 한국주택금융공사 주택신용보증부 신사업추진 T/F 팀장
2005년 12월	우리 經濟의 最近 動向 및 2006年 展望	서원석/ 한국은행 조사국 차장
	주요국의 최근 주택시장 동향	조점호/ 한국주택금융공사 조사부 과장
2006년 1월	가계의 금융자산 · 부채, 부채부담능력 및 부채조정	홍경식/ 한국은행 정책기획국 과장
	미국 모기지시장에 현존하는 위험과 시사점	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장

수록 월	제목	필자
2006년 2월	보증기관에 의한 신용보증	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	정부의 부동산대책을 전후한 시장동향의 변화	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2006년 3월	한국주택금융공사의 모기지보험시장 참여방안	고성수/ 건국대학교 부동산학과 교수
	선진국 부동산개발 및 자금조달 사례와 시사점	박민규 · 임효연/ 교보증권 프로젝트금융팀 과장
2006년 4월	미등기건물에 대한 대위등기신청 및 집행방법	윤 경/ 사법연수원 교수 · 부장판사
	우리나라 대출모집인 제도와 미국의 Mortgage Broker 제도 운영현황	신일용/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2006년 5월	미국의 주택가격 버블 붕괴 가능성과 거시경제변수	김영익/ 대신증권 리서치센터장
	공적보증 역모기지 정착을 위한 상품개발 방향	김갑태/ 한국주택금융공사 신사업추진T/F팀장
2006년 6월	후분양제도 시행과 프로젝트 금융의 활성화 방안	조성진/ 대우건설 프로젝트금융팀 부장
	공적보증 역모기지 거래모형의 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 유동화영업부 대리
2006년 10월	보증채무의 성립 및 그 범위에 관한 판례의 태도	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	주택금융 및 보증자리론의 주요행태	조사부/ 한국주택금융공사
2006년 11월	아파트 특성요인이 아파트가격에 미치는 영향	이철순/ ㈜와이즈에프엔 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 유동화에 대한 이해	임남윤/ 한국주택금융공사 유동화영업부 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/ 한국감정원 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
	미국 학자금대출제도의 고찰을 통한 정부보증 학자금대출 발전방안	배다희/ 한국주택금융공사 조사부 대리
2007년 8월	프로젝트금융보증을 활용한 주택공급자금유에 관한 연구	류기윤/ 한국주택금융공사 학자금신용보증부 팀장
	Fannie Mae와 Freddie Mac의 역할과 성과	윤준철/ 한국주택금융공사 학자금신용보증부 주임
2007년 9월	초과유동성 및 자산가격간 선후행성에 대한 분석과 시사점	김용경/ 한양대학교 도시공학과 BK연구팀 박사후연구과정
	주택금융 및 보증자리론 주요행태	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 대리
2007년 10월	보증과 소멸시효	신용상/ 한국금융연구원 거시경제연구실장
	일본의 주택저당채권 유동화 소개	조사부/ 한국주택금융공사
2007년 11월	은행채 발행 급증의 원인 및 전망	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	개인신용평가시스템(CSS) 선진화 방안	김대근 CFA/ 한국주택금융공사 유동화영업부 과장
		신동준/ 삼성투신금융 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 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 REITs의 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 모기지원 마케팅파트장
2008년 6월	스태그플레이션 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/ 전월스모기지보험 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 욱/ KDI 국제정책대학원 부교수
	주택금융 및 보증자리론 수요행태	평생금융연구부/ 한국주택금융공사
2008년 12월	2009년 채권시장 전망	최석원/ 삼성증권 채권분석파트장
	프로젝트 파이낸싱 위험관리방안 연구	정주화/ 한국주택금융공사 유동화관리부 대리
2009년 1월	2009년 부동산 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
	자본시장통합법 시행에 따른 주택금융시장 환경변화와 시사점	배성환/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리
2009년 2월	새로운 금융위기의 발현과 금융회사의 자동적 자본금확충제도	김병덕/ 한국금융연구원 선임연구위원
	개인화생제도와 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	이수욱/ 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

수 록 월	제 목	필자
2009년 7월	사례분석을 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 패니매 · 프레디맥의 구제 방안	강승호/ 한국주택금융공사 유동화기획부 대리
2009년 11월	2009년 주택금융 및 보금자리론 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
	보금자리론 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 구조조정과장
	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	2010년 하반기 주택, 부동산 경기 전망	최고운/ 한국주택금융공사 유동화증권부 대리
	한국주택금융공사의 해외 커버본드 발행과 시사점	허윤경/ 한국건설산업연구원 연구위원
	한국주택금융공사의 해외 커버본드 발행과 시사점	김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
2010년 8월	해외 Covered Bond 발행구조와 시사점	신일용/ 한국주택금융공사 조사연구부 차장
	거래빈도가 낮은 지역의 반복매매지수 적용가능성에 관한 연구	전광섭/ 경희대학교 부동산학과 외래교수
	2010년도 주택연금 수요실태조사	정진옥/ 우리은행 이문동지점 부지점장
2010년 9월	추심소송과 소멸시효	방두완/ 창원대학교 경영경제연구소 전임연구원
	국내부동산 프로젝트파인낸싱과 공적보증기관의 역할	박재경/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
	임차보증금반환채권의 양수와 우선변제권	문영기/ 법무법인 길상 변호사
2010년 10월	주택담보대출의 안정성 제고를 위한 한국주택금융공사의 역할	김병국/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
	글로벌 금융위기 이후 주택금융시장의 안정성 강화 방안	문은경/ 한국주택금융공사 경영기획부 변호사
	국내 역모기지 연구에 대한 계량서지학적 분석	박창균/ 중앙대학교 경영대학 교수
2010년 11월	미분양 주택의 도시별 분포 특성과 결정요인 분석	차경만/ 한국주택금융공사 인재개발부 수석부부장
	일본 모기지대출 및 유동화 시장에 대한 이해와 시사점	홍성현/ 한국주택금융공사 주택연금부 대리
		김주영/ 상지대학교 법학부 부동산전공 교수
		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 검증 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/ 메리츠증권권 부동산금융연구소 수석연구위원
	KHFC MBS 발행구조 최적설계 모델 연구	김기성/ 한국주택금융공사 미래전략부 대리
2011년 3월	주택금융시장의 안정적 발전을 위한 주택담보대출구조의 발전방향	고성수/ 건국대학교 부동산학과 교수
	판례평석 "약관에 동의하십니까"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
2011년 4월	주택임대차시장의 구조적 변화와 전망	심종원/ 건국대학교 부동산, 도시연구원 연구실장
	지명채권의 양도에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2011년 5월	스트레스 테스트를 통한 주택금융공사 장기고정 금리 주택담보대출의 손실위험분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두원/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
	모기자로 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 은소행위"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
2011년 7월	주택가격과 거품 그리고 주택경기 변동에 대한 이해	김주영/ 상지대학교 법학부 부동산전공 교수
	주택담보대출 유통화 시장 현황 점검	신승용/ 한국주택금융공사 유통화증권부 과장
2011년 8월	2011년 하반기 경제전망	가 국/ 한국은행 조사국 과장
	전자증권제도 관련 법적 논점 검토	이동환/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
2011년 9월	공유관계에 관한 소고	김도영/ 법무법인 세종 변호사
	고령화사회 진입에 따른 주택연금 활성화 방안	황재훈/ 한국주택금융공사 인천지사 차장
	판례평석 "계약 해지 시 계약보증금의 몰취 규정"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
2011년 10월	은퇴빈곤층(Retire Poor)의 추정과 5대 특성	정 민/ 현대경제연구원 경제연구본부 연구위원
	다계층 MBS(CMO)에서 콜금지기간과 콜한도가유레이션에 미치는 영향분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두원/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
2011년 11월	2012년 채권금리 전망	이정준/ HMC 투자증권 연구위원
	덴마크 주택금융시스템에 대한 고찰	조범준/ 한국주택금융공사 재무관리부 대리
2011년 12월	2012년 세계 및 한국경제 전망	신창목/ 삼성경제연구소 거시경제실 수석연구위원
	판례평석 "파산면책과 관련된 헌법재판소 판례"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정실 변호사
2012년 1월	2012년 부동산 시장의 주요 이슈와 중장기 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
	2011년도 주택금융 및 보증자리론 수요실태	이동환/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 과장
2012년 2월	안정적인 노후생활을 위한 주택연금 활성화 방안	최형석/ 홍익대학교 경영학과 교수
	주택금융시장의 안정적 발전을 위한 유통화자산관리 선진화 방안연구	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
2012년 5월	가계부채 위험 완화를 위한 모기지 유통화 시장 환경 점검	김완중/ 하나금융경영연구소 연구위원
	금융위기 이후 주택 임대차시장의 구조적 변화와 정책적 시사점	함종영/ 한국감정원 부동산연구원 부동산통계센터 연구위원
2012년 6월	진정양도에 관한 법률의견서(True Sale Opinion) 수취에 관한 재조명	윤성훈/ 한국주택금융공사 대리
	2012년 하반기 금리전망 및 채권투자전략	신동준/ 동부증권 리서치센터 투자전략본부장
	공사 적격대출 출시배경과 시장유통화 발전을 위한 제언	조범준/ 한국주택금융공사 시장유통화기획단 대리



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



수록 월	제목	필자
2014년 4월	싱가포르 주택정책의 전개와 중앙연금기금의 역할	박미선/ 국토연구원 책임연구원
	최근 정부정책 변화와 주택경기 순환변동	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 5월	비전통적 통화정책에 대한 고찰	박성욱, 박종성/ 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
	금리가간구조와 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	이희정/ 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	빈재인/ 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?	고제현/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 5월	고령자의 전후후견인 이용 활성화를 위한 주택금융공사의 역할	노영임/ 한국주택금융공사 주택연금부 과장
	역위기상황분석을 통한 사전적 위기대응체계 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 정책모니터링부 주임
	거시경제 변화와 차주 특성을 분리한 주택담보대출 스트레스테스트	최성호, 임상빈/ KCB연구소 연구위원
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 공급과 주택 전세가격 간의 관계 분석	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국 주택금융시장의 고유한 지표들	고제현, 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	정재웅/ 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 미국 임대주택유동화증권 사례의 국내 시사점	정하원/ 한국주택금융공사 정책모니터링 부장 김형준/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 4월	기업 신용등급 변동 추이와 시사점 빅 쇼트 혹은 롱 워크	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원 정재용/ 이주대학교 금융공학과 박사 수료
2016년 5월	2016년 하반기 채권시장 전망 및 주요 이슈 분석 뉴스데이 활성화를 위한 고찰	신 열/ 현대증권 채권전략 애널리스트 이동행/ 한국채권연구원 연구위원
2016년 6월	과거 장기 경기 사이클로 바라본 향후 글로벌 경기 전망 주거복지적 관점에서 본 주택연금의 역할과 과제	박상현/ 하이투자증권 투자전략팀장 진미윤/ 토지주택연구원 연구위원
2016년 7월	중국경제와 금융시장 전망: 구조조정과 디레버리징 충격에 대한 준비 정책학에서의 주택연금 제도의 성과요인에 대한 고찰	김경환/ 하나금융투자 중국전략팀장 황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 국제협력팀장
2016년 8월	위안화 시장 활성화를 위한 주요 과제 부동산 가격 변동성에 대한 행동경제학적 접근	주현수/ 자본시장연구원 연구위원 홍정의/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 9월	가계부채와 관련된 부동산 시장 주요 이슈의 점검 주택구입부담지수(K-HSI)의 추이와 시사점	손정락/ 하나금융경영연구소 연구위원 김용철/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 차장
2016년 10월	임대주택 활성화를 위한 주택신용보증기금의 역할 및 과제 운용배수를 통한 주택연금 위험관리 적정성에 대한 소고	이화준/ 한국주택금융공사 주택보증부 과장 송인화/ 한국주택금융공사 리스크관리부 과장
2016년 11월	집합건물의 대지 구분소유권 법률관계에 관한 소고 2016년도 주택연금 수요실태조사	김도영/ 법무법인 세종 변호사 한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
2016년 12월	한국주택금융공사 패스루(Pass-Through) MBS의 발행구조와 의미 시장리스크 측정지표의 변화: VaR에서 Expected Shortfall까지 정부의 가계부채 안정화 정책과 최근 주택시장의 변동성 완화	정수현/ 한국주택금융공사 유동화증권부 과장 송완영/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원 김동후/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 대리
2017년 1월	2016년도 주택금융 및 보증지리론 수요실태 <b>이슈정리</b> 「부정청탁 및 금품수수의 금지에 관한 법률」의 주요 내용과 유의점	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀 문하영/ 한국주택금융공사 기획조정실 대리
2017년 2월	한국의 모기지시장 발전과정과 시사점 북유럽 국가들은 왜 가계부채가 많을까?	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 팀장 고제현/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2017년 3월	금융 어벤저스의 Civil War : 2008년 글로벌 금융위기 회고록에서 드러난 정책 주체들의 엇갈린 시각 행동경제학과 우리의 선택	김동길/ 한국주택금융공사 리스크관리부 과장 안세훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2017년 4월	선택에 미치는 위험과 모호성의 영향 주택금융 및 보증지리론과 주택연금 수요실태 조사의 소개 북한의 주택정책과 시장화 현황	민병철/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원 김보메/ 한국리서치 마케팅조사 사업부 2부 부사장 탁용달/ 동국대학교 DMZ평화센터 연구원 동국대학교 북한학박사
2017년 5월	금리상한 혼합형대출 현황과 활성화 여건 마련에 대한 소고 아파트와 연립다세대 거주자의 신용특성 분석	송완영/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원 최성호/ 코리아크레딧뷰로(주) 전문연구원
2017년 6월	빅데이터 기술의 이해 국제 금융 네트워크와 한국 금융의 위치	김동욱/ (주)위브랩 대표이사 정재용/ Utrecht University 박사후 연구원
2017년 7월	부동산 가격의 하락과 글로벌 금융위기 일본의 역모기지 수요실태조사 결과 소개	민병철/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원 노영임/ 한국주택금융공사 경영혁신부 과장
2017년 8월	IT·반도체 업종 호황 등으로 인한 수출 호조세 미국 도시재생 경험의 시사점과 교훈	장희종/ 하이투자증권 투자전략 팀장 최영상/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원 백 인/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2017년 9월	주택연금의 고령층 소비 진작 효과에 관한 연구 P2P플랫폼 기반 금융서비스의 리스크관리 방향	손정주/ 한국주택금융공사 기획조정실 팀장 김정기/ 제이인사이트 대표컨설턴트 前한양대학교 겸임교수
2017년 10월	주거비지출 부담지수 개발연구 블록체인 스케일업을 통한 모기지상품 활용 가능성 모색	변준식/ 통계개발원 사무관 김도형/ 한국주택금융공사 유동화자산부 과장