

01

한국의 모기지시장 발전과정과 시사점

- I. 서론
- II. 유동화 관련 법·제도적 측면
- III. 모기지 시장 발전의 성공요인
- IV. 시사점

황재훈

한국주택금융공사 주택금융연구원 국제협력팀장



아시아 IMF 금융위기 이후 주택금융관련 제도 중 가장 중요한 변화는 선진국형 모기지 시장의 정립을 위한 「자산유동화에 관한 법률」, 「주택저당채권유동화회사법」 및 「한국주택금융공사법」의 제정으로 볼 수 있다. 특히 「한국주택금융공사법」에 의거 유동화 기초자산 공급원으로 설계된 보금자리론은 서민, 중산층의 주거지원은 물론 장기·고정금리형 주택담보대출의 모범적인 규범을 제시함으로써 선진국형 모기지 확산에 기여하였다. 또한 적격대출의 도입은 외환위기 직후 급속히 증가하였던 주택담보대출의 기본형인 단기 변동금리부 원금일시상환형 모기지를 30년 이상 장기고정금리 원금 분할상환형 모기지로 전환하여 금융시장의 장기적 불안요소였던 주택담보대출의 체질을 개선하는 데 큰 역할을 수행하였다. 이와 같이 모기지 시장의 발전과정에서 발행된 MBS는 장기 금융의 미발달로 안정적 자산운용에 어려움을 겪고 있던 금융시장에 새로운 운용수단을 제공함으로써 금융회사의 건전성 제고는 물론 국내 금융시장에 장기금융시장 발전의 계기를 마련해 주었다는 점에서 큰 의의를 가지고 있다. 본 논고에서는 한국의 모기지 시장의 발전과정에 영향을 미친 성과요인에 대해 살펴보고자 한다. 이를 체계적으로 검토하기 위해 외부적인 요인으로 제도적인 진화과정 그리고 내부적인 요인으로 정책모기지상품의 발전과정을 중심으로 설명하고자 한다. 시간적 배경은 외환위기 이후부터 현재의 시점으로 간주하고자 한다.

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

I. 서론

우리나라 주택금융시장은 경제발전과 함께 크게 성장하여 왔다. 1997년 외환위기 이전까지는 정책당국 및 정책금융기관 등 공공 주도 하에 주택금융이 발전하였다. 외환위기 이후에는 은행을 중심으로 주택담보대출 시장에 본격적인 경쟁체제가 도입되면서 가계에 대한 공급이 크게 늘어났다. 2000년대에는 그동안 양적으로 급성장한 주택금융시장을 향후 질적으로 발전시키기 위한 제도적 확충 노력이 지속되었다. 즉, '주택담보대출 구조의 선진화' 및 '대출채권의 유동화' 등을 통해 자금조달의 장기화를 위한 주택금융에 대한 제도적 확충이 이루어졌다.

주택금융에 대한 제도적 확충과 유동화를 촉진하기 위해 1997년 외환위기 이후 제정된 유동화 관련법에 대해 살펴보면, 첫째, 1998년 9월에 「자산유동화에 관한 법률」¹⁾이 제정되어 자산유동화증권의 발행을 위한 제도적 기반이 마련되었다. 둘째, 1999년 1월에 「주택저당채권유동화회사법」²⁾이 제정되어 주택저당채권 유동화회사의 설립을 위한 제도적 근거가 도입되었다. 동 법은 주택저당채권을 지속적으로 유동화 할 수 있는 주택저당채권 유동화회사의 설립근거를 마련한 법률이다. 셋째, 2003년 12월에는 「한국주택금융공사법」을 제정하여 주택금융 1차 시장에서는 유동화의 기초자산인 보증자리론, 적격대출(Conforming Loan) 등을 공급하고, 2차 시장에서는 주택저당채권 발행 및 지급보증업무, 주택저당채권의 매입보유를 수행하게끔 하였다.

〈표 1〉과 같이 유동화 관련 법률은 크게 유동화 거래를 포괄적으로 규율하는 「자산유동화에 관한 법률」과 주택저당채권의 유동화(MBS)를 규율하는 「주택저당채권유동화회사법」으로 구분할 수 있다. 「자산유동화에 관한 법률」을 통해서도 MBS 발행이 가능했지만 별도로 「주택저당채권유동화회사법」을 제정한 이유는 주택금융 기반 확충이라는 정책목표 달성을 위한 주택저당채권 전문 유동화 중개기관이 필요하였기 때문이다. 실제로 「주택저당채권유동화회사법」을 근거로 1999년 한국주택저당채권유동화(주)(이하 KoMoCo)를 설립하여 MBS 발행 업무를 수행한 바 있고, 이후 「한국주택금융공사법」을 근거로 2004년 한국주택금융공사를 설립하여 MBS 및 MBB 발행을 통해 주택자금의 장기적·안정적 공급을 촉진하고 있다.

1) 자산유동화법률은 자산유동화를 지원하는 조성법으로 자산유동화의 기본개념과 자산유동화증권 발행을 위한 다양한 제도 및 기준에 자산유동화를 제한하는 기존 법률에 대한 특례조항을 마련하여 유동화를 촉진하는 법률로 제정

2) 주택저당채권유동화회사법(2015. 7. 24. 폐지)은 주택자금의 장기적·안정적 공급으로 주택금융의 기반을 확충하기 위하여 주택저당채권유동화회사의 설립운영과 주택저당채권 담보부채권 및 주택저당채권의 발행에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 국민경제의 건전한 발전에 기여함을 목적으로 함

[표 1] 유동화 관련 법률

법명	제정일	목적	주요 내용
자산유동화에 관한 법률	1998. 9. 16.	<ul style="list-style-type: none"> • 금융기관과 일반기업의 자금조달을 원활하게 하여 재무구조의 건전성 제고 • 장기적인 주택자금의 안정적 공급을 통한 주택금융기반 확충 	<ul style="list-style-type: none"> • 자산유동화거래에 관한 제반사항
주택저당채권 유동화회사법	1999. 1. 29.	<ul style="list-style-type: none"> • 주택자금의 장기적·안정적 공급으로 주택금융 기반의 확충 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택저당채권 유동화회사의 설립·운영 • MBS 발행
한국주택금융 공사법	2003. 12. 31.	<ul style="list-style-type: none"> • 주택자금의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진 및 국민경제의 발전에 기여 	<ul style="list-style-type: none"> • 한국주택금융공사 설립·운영 • MBS 및 MBB 발행 • 주택금융신용보증

본 논고는 주택금융에 대한 제도적 확충과 유동화 촉진 측면에서 1998년 「자산유동화에 관한 법률」 제정 이후 관련 법령이 어떻게 변천하였는지 살펴보고자 하며, 특히 「한국주택금융공사법」을 토대로 우리나라의 모기기시장이 어떻게 발전해 왔는지 살펴보고자 한다. 이를 위해 II장에서는 유동화 관련 법·제도적인 측면을, III장에서는 주택저당채권 발행에 필요한 기초자산을 성공적으로 공급할 수 있었던 요인을, 그리고 IV장에서는 우리나라 모기지 시장 발전과정에서 얻을 수 있었던 시사점을 도출해 보고자 한다.

II. 유동화 관련 법·제도적 측면

1. 자산유동화에 관한 법률 제정

1) 자산유동화의 개념

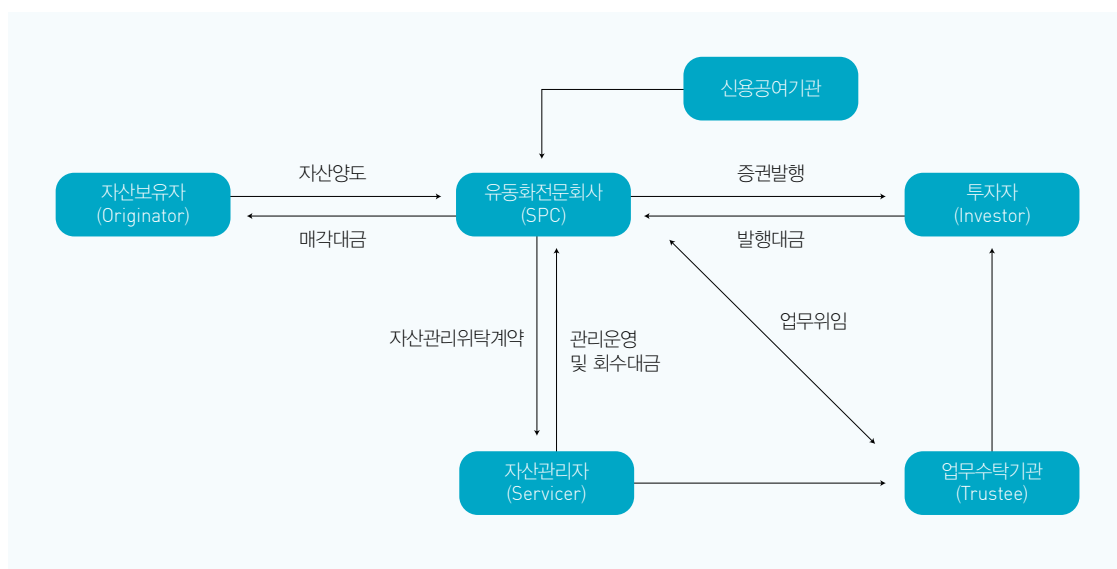
자산유동화(Asset Backed Securitization, 이하 ABS)란 자산보유자가 비유동성 자산을 증권화하여 현금화하는 기법으로 매출채권, 대출채권, 부동산 등의 비유동성 자산을 집합화(Pooling)하여 동 자산을 기초로 증권을 발행하고, 이를 통해 자본시장에서 자금을 조달하는 것을 의미한다. 1998년 9월 제정된 「자산유동화에 관한 법률」은 ABS에 대해 ‘유동화전문회사가 자산보유자로부터 유동화자산을 양도받아 이를 기초로 유동화증권을 발행하고, 당해 유동화자산의 관리·운용·처분에 의한 수익이나 차입금 등으로 유동화증권의 원리금 또는 배당금을 지급하는 일련의 행위’로 정의하고 있다.

또한 유동화의 주체가 신탁회사인 경우에는 ‘자산보유자로부터 유동화자산을 신탁 받아 이를 기초로 유동화증권을 발행하거나, 유동화증권을 발행하여 신탁 받은 금전으로 자산보유자로부터 유동화자산을 양도받아 각각 당해 유동화자산의 관리·운용·처분에 의한 수익이나 차입금 등으로 유동화증권의 수익금을 지급하는 일련의 행위’로 정의하고 있다.

2) 자산유동화의 기본 구조

자산유동화의 기본 구조를 살펴보면 아래 <그림 1>과 같이 자산보유자가 유동화전문회사(이하 SPC)를 설립하고 보유자산을 SPC에 양도한다. SPC는 양수받은 자산을 기초로 ABS를 발행하여 투자자에게 매각하고, 유입된 매각대금으로 자산보유자에게 자산의 대금을 지급하게 된다. 또한 기초자산의 관리를 위해 SPC는 자산관리자를 지정하여 자산관리 위탁계약을 체결하며, 자산관리자는 자산관리운영 및 회수대금을 SPC에 입금하고, 업무를 위임받은 업무수탁기관이 투자자에게 채권형의 경우 원리금상환, 수익증권형의 경우 수익금배분, 출자지분형의 경우 출자지분에 대한 배당을 실시한다. 이 과정에서 ABS 증권의 신용도 제고를 위해 별도의 신용공여기관과 계약할 수도 있다.

[그림 1] 자산유동화의 기본 구조



자료 : 한국기업평가

2. 주택저당채권유동화회사법 제정

1) 개념

1999년 1월 제정된 「주택저당채권유동화회사법」은 주택저당채권유동화회사의 설립근거와 주택저당채권유동화회사가 계속적으로 MBS를 발행할 수 있는 제도적인 기반을 마련하였다. 동 법에 따르면 채권유동화 업무를 영위하고자 하는 자는 첫째, 주식회사일 것, 둘째, 자본금이 250억 원 이상일 것, 셋째, 자기자본비율이 8% 이상일 것을 요건으로 하였다. 주택저당채권유동화회사는 동 법에 의해 발행한 유동화증권에 대하여 채권유동화회사의 자기자본의 30배를 초과하지 않는 범위 내에서 지급보증을 할 수 있도록 하였다. 이를 통해 주택저당채권유동화회사는 금융기관으로부터 매입한 주택저당채권을 기초로 유동화증권을 발행하고 발행한 증권에 대한 보증을 제공하여 주택금융을 확대하고 주택산업 발전을 간접적으로 지원할 수 있도록 하였다.

2) 주택저당채권유동화회사법에 따른 MBS 발행실적

우리나라에서 처음으로 MBS가 발행된 것은 2000년도이다. <표 2>와 같이 2000년 3월 뉴스테이트캐피탈(주)의 보유자산을 담보로 퍼스트모기지유동화전문(유)이 589억 원의 MBS를 최초로 발행하였다. 이후 민간 부문에서는 우리주택할부금융(주)이 보유자산을 담보로 우리일차모기지유동화전문(유)을 통해 410억 원의 MBS를 발행하였고, 2002년 12월에는 삼성생명보험 보유자산을 기초로 비추미코리아 제1차를 통해 4,110억 원 규모가 발행되었다.

[표 2] 주택저당채권유동화회사법에 따른 MBS 발행 내역

(단위 : 억 원)

발행일	발행회사명	자산보유자	발행총액
2000. 03. 20.	퍼스트모기지유동화전문(유)	뉴스테이트캐피탈	589
2000. 04. 07.	한국주택저당채권유동화(주)	국민주택기금	3,976
2000. 09. 01.	한국주택저당채권유동화(주)	국민주택기금	5,000
2000. 09. 05.	우리일차모기지유동화전문(유)	우리주택할부금융	410
2000. 12. 08.	한국주택저당채권유동화(주)	국민주택기금	3,813
2001. 05. 18.	한국주택저당채권유동화(주)	국민주택기금	2,377
2001. 09. 20.	한국주택저당채권유동화(주)	국민주택기금	5,050
2002. 01. 23.	한국주택저당채권유동화(주)	국민주택기금	180
2002. 02. 21.	한국주택저당채권유동화(주)	국민주택기금	5,102
2002. 12. 10.	비추미코리아 제1차	삼성생명보험	4,110
2003. 04. 02.	한국주택저당채권유동화(주)	국민주택기금	3,100
2003. 08. 04.	한국주택저당채권유동화(주)	농협중앙회	166
합계			33,873

자료 : 한국주택금융공사

MBS의 발행 횟수나 규모는 한국주택저당채권유동화(주)(이하, KoMoCo)가 가장 많았다. KoMoCo는 2000년부터 2003년까지 총 9차례에 걸쳐 2조 8,764억 원 규모의 MBS를 발행하였으며, 그 중 346억 원(총 발행실적 대비 1.2%로서 2002-1(삼성생명, 180억 원)과 2003-2(농협중앙회, 166억 원)를 제외한 전량)은 국민주택기금 대출을 기초자산으로 하여 발행하였다.

KoMoCo의 MBS 발행 현황은 <표 3>과 같다. 2000년에는 1조 2,789억 원이 발행되었으나 이후 발행 규모가 점차 감소하여 2003년에는 3,266억 원의 발행실적을 기록하였다. 이와 같이 발행 규모가 지속적으로 감소한 것은 KoMoCo의 기초자산인 국민주택기금 대출 규모가 감소추세를 보였고, 은행이 자체로 보유한 모기지론을 KoMoCo에 양도하여 발행하는 경우가 거의 없었기 때문이다. 특히 은행의 모기지론은 대부분 변동금리를 적용하고 상대적으로 만기가 짧기 때문에 이러한 자산을 유동화하기에 적합하지 않았다.

이에 따라 2002년과 2003년에는 농협과 삼성생명이 장기대출을 실행하고 이를 유동화하는 구조를 시범적으로 도입하였으나 실제 발행실적은 매우 저조했다. 이는 AAA의 높은 신용도로 발행하였음에도 불구하고 국민들의 장기고정금리 대출에 대한 인식이 낮아 기초자산을 충분히 확보하는 데 어려움이 있었기 때문으로 판단된다.

[표 3] KoMoCo의 MBS 발행 현황

(단위 : 억 원)

회사	발행일	기초자산	발행금액		
			선순위	후순위	합계
2000-1	2000. 04. 07.	국민주택기금	3,690	286	3,976
2000-2	2000. 09. 01.	국민주택기금	4,790	210	5,000
2000-3	2000. 12. 08.	국민주택기금	3,680	133	3,813
2001-1	2001. 05. 18.	국민주택기금	2,280	97	2,377
2001-2	2001. 09. 20.	국민주택기금	5,000	50	5,050
2002-1	2002. 01. 23.	삼성생명보험	175	5	180
2002-2	2002. 02. 21.	국민주택기금	4,920	182	5,102
2003-1	2003. 04. 02.	국민주택기금	3,090	10	3,100
2003-2	2003. 08. 04.	농협중앙회	166	0	166
합계			27,791	973	28,764

자료 : 한국주택금융공사

3) 한국주택저당채권유동화(주) 유동화사업 이관

「주택저당채권유동화회사법」에 근거하여 1999년 9월에 설립된 KoMoCo는 당초의 기대와는 달리 주택금융유동화 업무 수행에 한계가 있었는데 그 이유는 크게 두 가지로 판단된다.

첫째, 국내의 경우 장기 고정금리 분할상환 모기지론 상품이 발달하지 못하여 유동화 대상자산이 상대적으로 적다는 문제가 존재하였다. 국내 은행들이 실행한 모기지론은 단기의 변동금리 모기지론이 대부분이었으며, 따라서 동 대출의 유동화에 대한 인센티브가 상대적으로 적었다. 이에 따라 KoMoCo가 유동화한 모기지론 대부분은 국민주택자금대출에 한정되어 우리나라 전체 주택자금대출에 규모에 비하여 유동화실적이 저조한 상황이었다. 둘째, KoMoCo가 보증한 MBS에 대한 공신력이 상대적으로 낮다는 문제가 있었다. KoMoCo는 MBS 발행에 대한 지급보증을 통하여 높은 신용도로 증권을 발행하여 MBS의 원활한 유통과 주택금융시장의 활성화를 도모하였다. 그러나 KoMoCo의 자본규모에 따른 지급보증 규모가 전체 주택금융시장에 비해 작은 관계로 MBS 발행을 통한 주택금융의 지속적인 확대에 한계가 존재했다. 또한 KoMoCo의 주주는 주로 은행들인데 기초자산의 부실화나 MBS 발행 확대에 따른 KoMoCo의 보증여력이 감소할 경우 은행들이 추가로 자본금을 출자하여 보증여력을 확대하는 데에도 한계가 존재하였다. 이와 같은 이유로 KoMoCo의 유동화 기능은 한국주택금융공사로 이관되었다.

3. 한국주택금융공사법 제정

1) 제정 배경

정부는 KoMoCo가 가진 한계를 해결하기 위해 2003년 12월 「한국주택금융공사법」을 제정하였고 동 법에 근거하여 2004년 3월 한국주택금융공사(이하 “공사”)가 설립되었다. 「한국주택금융공사법」은 주택신보의 근거법인 「주거안정법」을 근간으로 「주택저당채권유동화회사법」에서 관련조항을 발췌하여 제정된 법률이다. 이처럼 한국주택금융공사법 제정을 통해 MBS 발행 및 자본시장에서 조달한 자금으로 장기 고정금리 모기지론을 확대하는 역할을 하고 있다. 즉 은행이 장기 고정금리대출을 실행하고 이를 공사가 유동화함으로써 장기 채권시장의 활성화 및 주택금융의 활성화를 도모하기 위함이다.

2) 주택저당채권유동화의 정의

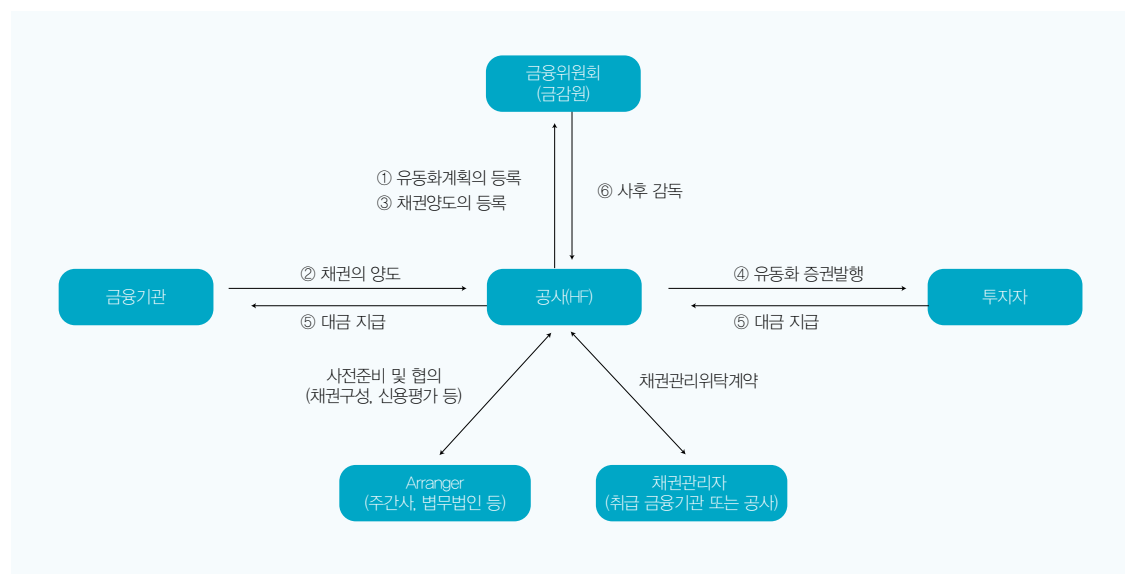
유동화란 공사가 금융기관으로부터 주택저당채권(Mortgage)을 양도받아 이를 기초자산으로 유동화증권(MBS, Mortgage-Backed Securities)을 발행하는 일련의 절차를 말한다. 이처럼 공사의 유동화를 통하여 자본시장으로부터 조달한 재원은 다시 금융기관의 장기주택담보대출로 이용되므로, 장기고정금리 주택담보대출을 위한 재원이 원활히 공급됨에 따라 서민·중산층의 주거복지 증진에 기여할 수 있도록 하였다. 공사법 제2조에 명시된 주택저당채권유동화의 정의는 <표 4>와 같다. 그리고 기본적인 주택저당채권유동화 프로세스는 <그림 2>와 같다.

[표 4] 주택저당채권유동화의 정의

한국주택금융공사법 제2조 (정의)	
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	
1. “채권유동화”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.	
가. 한국주택금융공사(이하 “공사”라 한다)가 금융기관으로부터 양수한 주택저당채권을 담보로 하여 주택저당채권담보부채권을 발행하고 그 소지자에게 원리금을 지급하는 행위	
나. 공사가 금융기관으로부터 양수한 주택저당채권을 기초로 주택저당증권을 발행하고 그 수익자에게 주택저당채권의 관리·운영 및 처분으로 생긴 수익을 분배하는 행위	
다. 공사가 금융기관으로부터 양수한 학자금대출채권을 기초로 학자금대출증권을 발행하고 그 수익자에게 학자금대출채권의 관리·운영 및 처분으로 생긴 수익을 분배하는 행위	

자료 : 한국주택금융공사

[그림 2] 주택저당채권 유동화 프로세스



자료 : 한국주택금융공사

3) 공사의 유동화 과정에서의 역할

공사는 금융기관이 1차 시장에서 취급한 주택담보대출을 유동화 시장인 2차 시장(Secondary Mortgage Market)에서 매입하여 보유(Mortgage Portfolio Business)하거나, 높은 공신력을 이용하여 MBS를 발행함으로써, 금융기관이 자체적으로 취급하기 어려운 장기·고정금리 주택담보대출을 원활히 공급할 수 있도록 하는 자금 조달원으로서의 역할을 수행한다. 그리고 이를 통해 국내 주택금융시장의 변동금리대출 편중 현상을 완화하고, 주택금융시장의 채무자와 채권자 모두의 재무적 안정성을 제고하는 공적 기능을 수행한다. 주택저당채권 유동화 과정에서 공사의 역할은 <표 5>와 같다.

[표 5] 주택저당채권 유동화 과정에서 공사의 역할

구분	내용
서민·중산층의 주거복지 증진	<ul style="list-style-type: none"> •보금자리론 공급을 통한 내집마련 기회 확대 •장기·고정금리 대출로 가계의 상환부담 경감 및 안정적인 가계 재정 설계 지원 •실수요자 중심의 주택금융 공급으로 투기수요 억제
주택금융시장의 안정성 제고	<ul style="list-style-type: none"> •장기주택금융 활성화로 단기대출의 리스크 분산 •변동금리 위주의 주택금융을 고정금리 중심으로 전환 •금융기관의 건전성 강화 및 수익구조 선진화 •자본시장과 대출시장을 연계한 주택금융공급체계 마련
장기채권시장의 활성화	<ul style="list-style-type: none"> •장기 MBS의 지속적 공급을 통한 장기 채권시장 육성 •연기금 및 보험사 등 장기 자산운용기관의 투자수요 충족 •다양한 투자수단 제공 및 자산운용기법 발달 촉진

4) 유동화 업무 관련 특례조항

공사법은 공사가 주택저당채권 등의 유동화 전문기관으로서 그 설립목적에 달성할 수 있도록 일정부분 특례를 인정하고 이를 통해 기초자산을 원활히 유동화하여 시장에 유통시킬 수 있도록 하였는데 주요 특례 조항은 <표 6>과 같다.

[표 6] 「한국주택금융공사법」의 주요 특례조항

구분	내용	비고
주택저당채권의 사전 양수 약정 (제22조의2)	•주택저당채권의 상환기간이 10년 이상인 경우에 한하여 금융기관 이 채무자에게 대출하기 전에 금융기관으로부터 주택저당채권을 양수하기로 하는 약정 체결 가능	
주택저당채권 양도 등의 대항요건에 관한 특례 (제26조 제3~4항)	<ul style="list-style-type: none"> •양도 등이 이루어지기 전 예정일자 등을 명시하여 사전 통지함으로써 채무자에 대한 대항요건 구비 가능 •채무자의 승낙은 채권유동화 계획의 등록 전에도 가능하며, 이 경우 채무자는 해당 주택저당채권의 양도 전에 발생한 사유로 공사에 대항할 수 있음 	민법은 원칙적으로 사전 통지 불인정
근저당권으로 담보한 채권의 확정 (제27조 제2항)	•금융기관과 채무자는 합의에 의하여 채권유동화 계획의 등록 전에 채권유동화 또는 채권보유를 위해 근저당권으로 담보한 채권을 확정할 수 있음	유동화 계획 이후 피담보채권 확정 통지가 원칙
저당권의 취득에 관한 특례 등 (제28조 제2~3항)	<ul style="list-style-type: none"> •한국주택금융공사를 등기관리자로 하는 경우 공사를 관공서로 보아 촉탁등기 허용 •「부동산등기법」에 따른 수수료 50% 이상 감면 	
경매에 대한 통지 또는 송달의 특례 (제63조 제2항)	•한국주택금융공사의 신청으로 경매절차를 진행할 경우 경매신청 전 경매실행 예정 사실을 해당 채무자 및 소유자에게 알리는 경우 발송한 때에 송달된 것으로 봄(예외적 발송주의 인정)	민법의 통지효력 발생은 원칙적으로 도달주의 채택

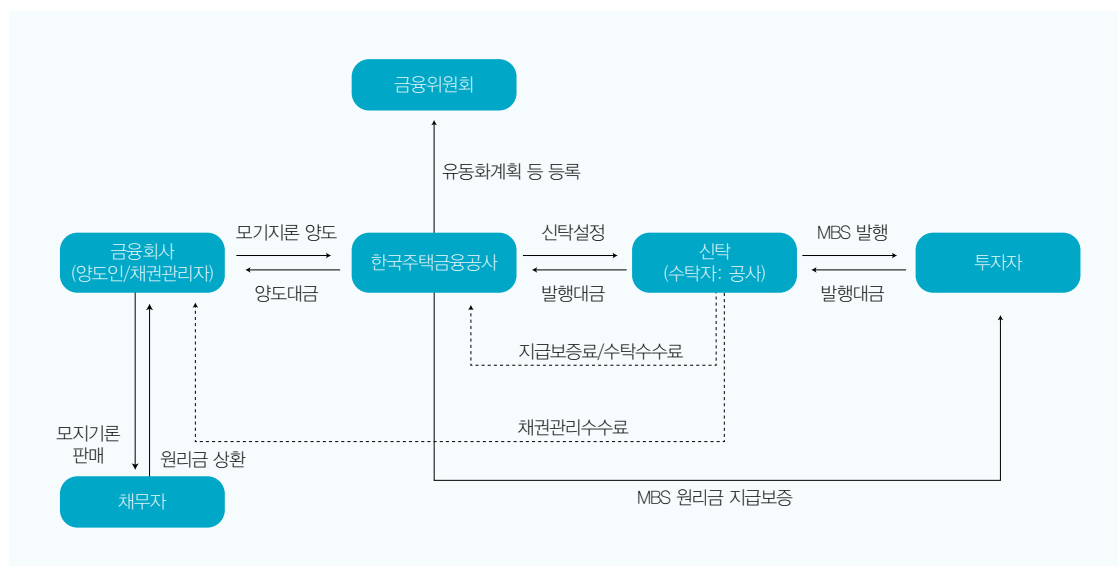
자료 : 한국주택금융공사 실무교본(2016) 재정리

5) MBS 발행에 대한 특례

한국주택금융공사 MBS의 발행구조를 살펴보면 다음의 두 가지 특징을 발견할 수 있다. 첫째, 한국주택금융공사 MBS는 위탁자와 수탁자가 모두 한국주택금융공사인 자기신탁을 통해 발행된 수익증권이라는 점을 들 수 있다. 한국주택금융공사는 주택저당대출을 유동화회사에 양도하는 방식이 아니라 주택저당대출을 그대로 보유한 것과 유사한 경제적 효과를 가지게 되는 '자기신탁을 통한 유동화 방식'을 채택하고 있다. 자기신탁을 통한 유동화 방식은 일반기업에도 자기신탁을 허용함으로써 소유권 이전 없이 유동화가 가능하도록 한 개정 「신탁법」이 시행되기 이전(2012년 7월 26일)까지 한국주택금융공사에 한해 예외적으로 인정되었다.

둘째, 한국주택금융공사의 MBS는 원금과 예정 배당수익의 지급에 대해 한국주택금융공사가 보증하는 '지급보증부 수익증권'의 성격을 지닌다는 점이다. 장기저리의 자금을 안정적으로 조달할 수 있도록 하기 위해 「한국주택금융공사법」에 따라 현재까지 한국주택금융공사에서 발행된 모든 MBS에 지급보증이 제공되었다. 현재 한국주택금융공사의 지급보증한도는 자기자본의 50배(단, 금융위원회 승인을 받은 경우 70배)까지 가능하다. 한국주택금융공사 MBS는 전술한 두 가지 특성을 제외하고는 일반적인 유동화 거래와 동일한 거래구조를 가진다. 다만, 한국주택금융공사의 경우 「자산유동화에 관한 법률」이 아닌 일종의 특별법적 성격을 지닌 「한국주택금융공사법」에 의거 주택저당증권의 유동화를 실행하고 있으며, 한국주택금융공사의 공신력 제고를 위해 특례를 제공함으로써 효율적인 MBS 발행을 지원하고 있다. MBS 발행 기본 구조도는 <그림 3>과 같다.

[그림 3] MBS 발행 기본 구조도



자료 : 한국주택금융공사

6) 한국주택금융공사법 제정에 따른 MBS 발행 성과

MBS 도입 초기라 할 수 있는 2003년까지 MBS 발행 규모는 괄목할 만한 성과는 거두지 못했다고 평가된다. KoMoCo에 의하여 3년간 약 2조 9천억 원 발행된 데에 그쳤다. 이후 「한국주택금융공사법」에 의거 공사가 설립된 2004년을 기점으로 주택저당채권을 기초로 한 유동화증권 발행이 본격화되기 시작하였는데 MBS·MBB 발행 현황은 <표 7>과 같다. 공사의 출범으로 종전의 MBS 발행 절차가 간소화되고 발행 주체의 신용도가 높아지면서 공사는 설립당해년도에만 7건(3조 원)의 MBS를 발행하였다.

[표 7] 한국주택금융공사 MBS·MBB 발행 현황

(단위 : 억 원)

연 도	(A) MBS ³⁾	(B) MBB	(A+B) 합계	비고
2000	12,789	—	12,789	KoMoCo 발행
2001	7,427	—	7,427	"
2002	5,282	—	5,282	"
2003	3,266	—	3,266	"
2004	30,161	—	30,161	주택금융공사 발행
2005	43,781	—	43,781	"
2006	33,960	—	33,960	"
2007	38,935	—	38,935	"
2008	41,541	—	41,541	"
2009	109,935	—	109,935	"
2010	77,973	6,075	84,048	"
2011	85,224	15,379	100,602	"
2012	200,313	2,500	202,813	"
2013	219,979	6,950	226,929	"
2014	145,046	—	145,046	"
2015	552,193	5,765	557,958	"
2016	347,740	5,522	353,262	"
합계	1,955,545	42,191	1,997,735	

자료 : 한국주택금융공사

2005년 11월부터는 국토교통부에서 '생애최초주택자금대출'이 출시되면서 공사 보금자리론의 공급이 저하되어 3/4분기부터 MBS 발행이 감소하였다. 특히 시중은행들의 경쟁이 치열해짐에 따라 시중은행의 대출금리가 하락하였고, 금리조건의 대부분을 차지하는 변동대출 금리가 한국주택금융공사의 고정금리 보금자리론 금리보다 낮음에 따라 보금자리론 공급이 감소하여 MBS 발행의 감소는 2006년까지 지속되었다.

3) 2000~2003년까지는 KoMoCo MBS, 2004년 이후에는 한국주택금융공사 MBS를 의미

한편 2007년부터는 지속적으로 MBS 발행이 증가하였는데, 이는 한국주택금융공사가 'e-보증자리론' 취급금융기관을 시중은행 외 생명보험사까지 확대하는 등 금융기관과의 협력체계 구축에 주력한 결과 보증자리론 공급이 급증하였기 때문으로 해석된다. 또한 한국은행의 통화정책에 따라 변동금리대출의 기준금리인 CD(91일)금리가 상승하고, 한국주택금융공사 보증자리론의 기준금리인 국고채(5년)금리와의 격차가 축소되는 등 시장금리의 불안으로 인해 주택담보대출 수요자들이 한국주택금융공사의 고정금리 대출을 선호하게 된 결과로 분석된다.

2010년 한국주택금융공사는 공사의 신용도(A1)와 우량자산을 담보로 한 6,075억 원(USD 5억) 규모의 주택저당채권담보부채권(MBB) 발행을 통해 장기저리(4.13%)의 외화자금 조달을 설립 이후 최초로 성공하기도 하였다. 2011년 이후 시중은행의 변동금리 주택담보대출 상품에 비해 상대적으로 유리한 한국주택금융공사의 고정금리 주택담보대출상품 공급이 급증함에 따라 2010년 최초 발행된 MBB의 발행이 활발히 추진(1조 5,379억 원, 5건)되어 전년도(6,075억 원) 대비 153.2% 증가하였고 전반적인 MBS 발행의 상승세도 2013년까지 이어졌다.

반면, 2014년에는 MBS의 발행이 감소하였는데, 2013년 하반기부터 시작된 한국주택금융공사의 대출(보증자리론·적격대출 등) 공급 감소세가 2014년 상반기까지 지속된 데 기인한 것이다. 한국주택금융공사의 대출상품 공급 감소는 2013년 5월 이후 한국주택금융공사와 시중은행의 주택담보대출 금리차 확대가 주된 원인으로 판단된다.

2015년에는 한국주택금융공사의 MBS 발행금액(55조 8천억 원)이 사상 최대를 기록하였다. 이는 2014년 하반기 이후 금리차의 축소로 공사의 대출상품 공급이 증가하고, 은행권 단기·변동금리·일시상환 주택담보대출을 장기·고정금리·분할상환 대출로 바꿔주는 대출상품으로서 가계부채의 구조개선을 위해 도입된 안심전환대출(총 31조 7천억 원 공급) 효과와 주택시장 회복 등에 힘입어 기존 전세수요가 실수요자 중심의 매매수요로 전환됨에 따라 주택담보대출이 증가한 데 기인한 것으로 분석된다.

III. 모기지 시장 발전의 성공요인

먼저 모기지 시장 발전의 성공요인 분석에 앞서 과거 모기지 시장 활성화에 있어 제약요인이 무엇이었는지 2가지 측면에서 추측해보고, 이러한 제약요인 극복과정에서 성공요인을 검토해보고자 한다.

1. (제약요인 I) 단기·변동금리·일시상환 중심의 주택담보대출 구조

단기·변동금리·일시상환 위주로 형성된 우리나라 주택담보대출의 시장구조를 장기·고정금리·분할상환 구조로 전환하여 주택금융시장을 선진화하려는 논의는 과거부터 꾸준히 있어왔다. 그러나 외환위기 이후 기업대출에 대한 리스크를 인식한 금융기관은 리스크 부담 없이 자산을 확대하는 방안으로 가계 대출을 선호하게 되었고, 그 중에서도 주택담보대출이 금융기관의 주요 수익원으로 자리매김하면서 단기·변동금리·일시상환 주택담보대출의 양적팽창이 급속하게 진행되었다. 예금 등에 치중된 자금조달 구조 상 은행권은 단기·일시상환 형태의 변동금리 대출을 중심으로 주택담보대출을 확대할 수밖에 없었고, 이러한 은행의 영업행태는 주택금융시장에서 장기·고정금리 주택담보대출을 확대하고 MBS 발행을 통해 유동화를 활성화하는데 제약요인으로 작용하였다.

2. (제약요인 II) 자산규모를 확대하려는 금융기관 간의 경쟁

자산규모를 확대하려는 금융기관 간의 경쟁도 주택담보대출의 유동화를 통한 장기·고정금리대출 활성화에 걸림돌이 되었다. MBS 발행을 위해서는 취급은행이 대출 자산을 공사로 양도하고 현금을 수취하게 되는데, 이 과정에서 은행은 보유현금이 늘어나고 대출 자산이 줄어들게 된다. 외환위기 이후 은행권의 구조조정 과정에서 대출자산 규모가 열위에 있는 은행들이 피합병 대상이 된 경우가 많았고, 이에 따라 대다수의 은행이 자산규모 확대에 주력하게 됨에 따라 주택담보대출의 유동화에는 소극적 자세를 취하였다.

3. 제약요인 극복과정

'90년대 후반부터 “외부충격에 따른 부동산가격 하락 → 대출회수 및 신규대출 억제 → 신용공급 축소 → 가계의 부채상환능력 악화 및 부실 확대 → 금융회사 동반부실화”라는 악순환 시나리오에 대한 우려가 제기되면서 정부는 금융기관이 보유한 주택담보대출의 유동화를 통해 장기·고정금리대출을 확대하기 위하여 '99년에 한국주택저당채권유동화주식회사(KoMoCo)를 설립하였으나, MBS 발행의 제약요인이 컸던 자본시장 상황 등으로 인해 국민주택기금대출 유동화 등으로 업무영역이 제한되었다. 이에 따라, 정부는 국내 주택금융시장의 근본적인 구조 개선을 모색하게 되었고 이러한 노력은 '04년 한국주택금융공사의 설립으로 이어졌다.

한국주택금융공사는 단기·변동금리 위주이던 국내 주택담보대출 시장에 장기·고정금리대출인 ‘보금자리론’을 안정적으로 정착시킴으로써 ‘11년도에는 이를 기초자산으로 연간 10조 원 이상의 MBS·MBB를 발행하는 등 국내 주택금융시장을 양적·질적으로 선진화하는데 기여하였다. 특히 ‘10년 출시된 ‘u-보금자리론’의 경우 공사가 자체로 설계한 상품으로 가장 큰 폭의 성장세를 보이면서 주택담보대출시장의 구조를 개선하는 기능을 수행하였다.

한편, 시중은행은 공사의 ‘보금자리론’이 아닌 자체 주택담보대출 상품에 대해서는 유동화방식을 적용하지 않고 별도로 대출재원을 마련하여 대출을 실행하는 관행을 유지하며 공사를 통한 유동화에는 소극적이었다. 이에 정부는 은행권의 대출을 유동화하지 않고서는 주택금융시장의 질적 구조개선이 어렵다는 판단을 내렸다. 이러한 가계부채 구조개선에 대한 정책당국의 의지와 공사의 유동화 사업역량이 합쳐지면서 시장유동화(적격대출) 사업이 본격적인 궤도에 오르게 되었고 시중은행이 본격적으로 적격대출 상품을 취급하게 되면서 한국주택금융공사는 시중은행으로부터 기초자산을 확보하게 되었다.

4. 성공요인 분석

1) 공공 중심의 정책모기지 공급(보금자리론)

정부는 한국주택금융공사를 통하여 10~30년 동안 대출원금을 분할상환하도록 ‘보금자리론’을 도입하였다. 이는 장기분할상환 고정금리 주택담보대출(Mortgage Loan)의 고유브랜드명으로, 유동화 기초자산의 원활한 확보를 위하여 한국주택금융공사가 유동화에 적합한 대출구조를 사전에 금융기관에 제시하고 금융기관이 개별 상품의 요건에 맞게 취급하면, 이를 양수하여 MBS를 발행하는 유동화조건부 장기·고정금리 분할상환 조건의 대출이다. 2004년 3월 t-보금자리론이 처음 출시되었고 이후 대출 프로세스 개선을 통해 e-보금자리론(06년 6월), u-보금자리론(10년 6월)이 차례로 출시되었다. 보급자리론 연간 공급액은 <표 8>과 같다.

[표 8] 보급자리론 연간 공급액

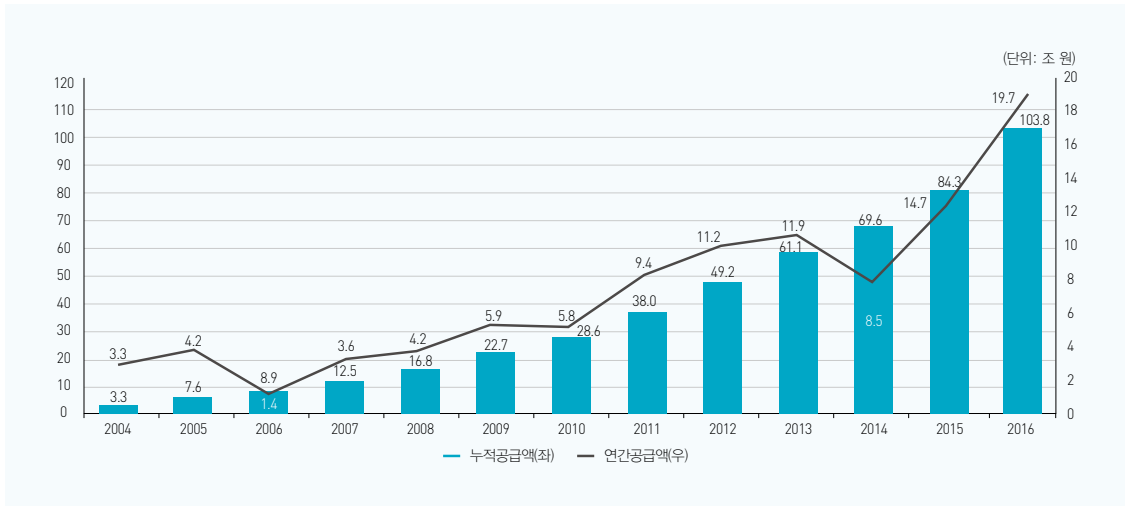
(단위 : 조 원)

연도	04년	05년	06년	07년	08년	09년	10년	11년	12년	13년	14년	15년	16년	합계
공급액	3.3	4.2	1.4	3.6	4.2	5.9	5.8	9.4	11.2	11.9	8.5	14.7	19.7	103.8

자료 : 한국주택금융공사

보금자리론은 변동금리 위주인 국내 주택금융시장의 대출구조를 개선하기 위해 2004년 공사 설립과 함께 국내 최초로 도입된 장기·고정금리·분할상환방식의 주택담보대출상품으로써 2016년까지 약 1,038,026세대에 103.8조 원의 보급자리론이 공급되었다. 보급자리론 공급추이는 <그림 4>와 같다.

[그림 4] 보금자리론 공급추이



출처 : 「한국의 주택금융 70년」, 한국주택금융공사, 2016. 7. 331쪽

2) 시중은행의 시장유동화(적격대출) 참여

'08년 미국의 서브프라임 사태 이후 정부는 가계대출의 높은 증가세, 취약한 대출구조, 저신용층의 상환여력 문제 등 가계부채의 잠재 위험요인을 개선하기 위한 선제적 관리 방안으로 '11년 6월 '가계부채 연착륙 종합대책'을 발표하였다. 동 대책을 통해 주택담보대출의 질적 구조개선과 관련하여 외부충격에 취약한 은행의 단기 변동금리·일시상환 위주 대출을 장기 고정금리·분할상환대출로 유도해 나가기로 하였다.

이에 정부는 은행권 주택담보대출을 구조개선하고자 한국주택금융공사를 통한 적격대출(Conforming Loan)을 기획하였고, '12년 3월 시중 은행권 중 SC은행을 통해 최초로 적격대출을 출시하였다. 금융감독원이 '고정금리·비거치식·분할상환대출 인정기준'을 <표 9>과 같이 제정하였는데 이를 통해 시중은행들은 적격대출로 취급한 기초자산을 한국주택금융공사에 양도하게 되었다.

[표 9] 금융감독원 '고정금리·비거치식·분할상환대출 인정기준' 요약

구분		정의	인정비율
고정금리	순수 고정금리	•대출시점부터 만기까지 동일한 금리를 적용받는 대출	•만기 3년 미만 : 불인정 •만기 3년 이상~5년 미만 : "만기/10년"비율 인정 (단, '15년부터는 "만기/15년", '16년부터는 "만기/20년", '17년부터는 "만기/30년" 비율만큼 인정) •만기 5년 이상 : 전액 인정
	변동금리	•일정한 주기로 금리가 변동되는 대출	•금리변동주기 5년 이상 : 전액 인정
	혼합금리	•변동금리와 고정금리가 혼합되어 있는 대출 (예시: 고정+변동)	•고정금리 해당금액에 대해 *만기 3년 미만 : 불인정 *만기 3년 이상~5년 미만 : "만기/10년"비율 인정 (단, '15년부터는 "만기/15년", '16년부터는 "만기/20년", '17년부터는 "만기/30년" 비율만큼 인정) *만기 5년 이상 : 전액 인정
비거치식 분할상환		•실질적으로 원금상환이 이루어지는 대출(Amortizing)	•대출시점부터 원금상환 : 전액 인정 (단, 만기일시상환 금액은 제외) •거치기간 1년 이하 대출 중 거치기간 종료로 원금상환 중인 대출은 비거치식으로 인정

자료 : 한국주택금융공사

적격대출은 주택담보대출 채권을 기초로 MBS 발행에 적합하도록 설계된 순수 장기고정금리·분할상환방식의 대출상품으로써, 2012년 처음 출시된 이후 시장의 요구를 반영하여 만기·금리방식 등의 변경을 통해 중기 적격대출('14년 3월), 금리조정형 적격대출('14년 6월), 안심전환대출('15년 3월) 등이 출시되었다. 적격대출의 공급액은 <표 10>과 같다.

[표 10] 적격대출 공급액

(단위 : 조 원)

연도	12년	13년	14년	15년*	16년	합계
공급액	17.1	6.5	10.5	43.9	17.6	95.6

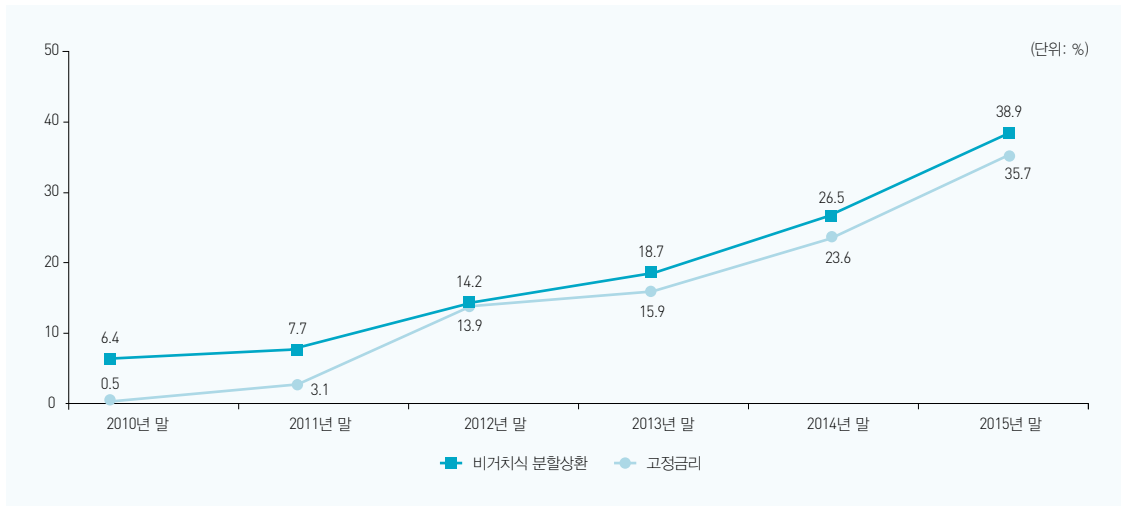
자료 : 한국주택금융공사, *안심전환대출 포함

3) 안심전환대출을 통한 시장유동화 및 가계부채 구조개선

적격대출의 형태인 안심전환대출은 변동금리 또는 이자만 내고 있는 대출을 고정금리이면서 원금을 나누어 갚는 대출로 전환해 주는 대출상품으로 2015년 4월까지 한시적으로 출시한 바 있다. 정부는 한국주택금융공사를 통한 안심전환대출 출시로 2016년 말 정부의 가계부채 구조개선 목표를 조기에 초과 달성하였으며 다음과 같이 가계부채에 대한 인식을 제고하였다.

첫째, 빚은 처음부터 나누어 갚는다는 소비자·금융회사들의 바람직한 인식 전환에 기여하였다. 둘째, 안심전환대출 31조 7천억 원의 공급으로 2014년 26.5%였던 비거치식 분할상환대출 비중이 2015년에는 38.9%로, 고정금리대출 비중도 2014년 23.6%에서 35.7%로 증가하는 등 향후 금리 상승에 대한 가계의 이자부담을 줄이고 가계소비 여력 확대를 통해 거시경제 안정도 도모하였다. 셋째, 국제신용평가사 등 주요 외신에서도 안심전환대출이 우리나라 가계부채 구조개선을 위해 크게 기여했다고 평가하는 등 우리나라 대외신용도 제고에도 긍정적인 기여를 한 것으로 판단된다. 주택담보대출 구조개선 실적은 <그림 5>와 같다.

[그림 5] 주택담보대출 구조개선 실적



출처 : 2015 한국주택금융공사 연차보고서

또한 정부는 '14년 2월 '가계부채 구조개선 촉진방안'을 마련하여 <표 11>과 같이 은행권 주택담보대출의 고정금리 및 비거치식 분할상환대출 비중 목표를 '17년까지 각각 40%로 상향하였다가, '15년 3월 안심전환대출 공급(31.7조 원) 등을 통해 구조개선 목표를 조기 달성하여 '16년 2월 '가계부채 평가 및 대응방향'에서 비거치식 분할상환대출 비중 목표를 50%로 상향조정하였다. 한편 한국주택금융공사는 시중은행으로부터 양수한 안심전환대출 31.7조 원의 기초자산을 유동화함으로써 가계부채 개선과 더불어 고정금리대출 비중을 큰 폭으로 확산시켰다.

[표 11] 은행권 주택담보대출 구조개선 목표 및 실적

비중(%)		'11년 말	'12년 말	'13년 말	'14년 말	'15년 말	'16년 말	'17년 말
고정금리	목표	2.1	6.2	11.1	20.0	25.0	37.5	40.0
	실적	3.1	14.2	15.9	23.6	35.7	실적미집계	—
분할상환	목표	7.3	10.4	14.2	20.0	25.0	45.0	50.0
	실적	7.7	13.9	18.7	26.5	38.9	실적미집계	—

자료 : 한국주택금융공사

VI. 시사점

1. 유동화 관련법의 진화과정에서의 시사점

유동화 관련 법률은 1998년 「자산유동화에 관한 법률」, 1999년 「주택저당채권유동화회사법」, 2003년 「한국주택금융공사법」등으로 진화하였다. 「자산유동화에관한 법률」을 통해서도 MBS 발행이 가능했지만 별도로 「주택저당채권유동화회사법」을 제정한 이유는 주택금융 기반 확충이라는 정책목표 달성을 위해 주택저당채권 전문 유동화 중개기관이 필요하였기 때문이다. 또한 「한국주택금융공사법」제정을 통해 MBS 발행 및 자본시장에서 조달한 자금으로 장기 고정금리 모기지론을 확대하는 역할을 하고 있다. 즉 은행이 장기 고정금리대출을 실행하고 이를 한국주택금융공사가 유동화함으로써 장기 채권시장의 활성화 및 주택금융의 활성화를 도모하였다.

이와 같이 유동화 관련 법률의 진화과정에서 다음과 같은 시사점을 얻을 수 있었다. 첫째, 단기대출 위주의 주택자금대출을 장기대출로 전환하여 서민·중산층이 장기·고정금리로 원리금을 분할상환하는 주택담보대출제도를 통하여 조기에 내집을 마련하고, 살아가면서 대출금을 조금씩 갚아 나가도록 함으로써 주택금융시장의 안정성을 도모하는 등 주택가격의 안정화로 실수요자 중심으로 주택시장을 재편할 수 있도록 하였다.

둘째, 「한국주택금융공사법」 제정에 의거 유동화의 기반이 되는 기초자산을 공사 자체적으로 또는 금융기관으로부터 안정적으로 확보할 수 있게 되었다. 과거 「주택저당채권유동화회사법」에 근거하여 한국주택저당채권유동화 주식회사가 설립되었으나 당초의 기대와는 달리 유동화 업무 수행에 한계가 존재하여 유동화 기능은 한국주택금융공사로 이관되었다. 이처럼 「한국주택금융공사법」제정을 통해 MBS 발행 및 자본시장에서 조달한 자금으로 장기 고정금리 모기지론을 확대하는 역할을 하였는데, 그 원천은 한국주택금융공사의 정책모기지 상품인 ‘보금자리론’과 시중은행을 통한 ‘직적대출’인데 즉 은행이 장기 고정금리대출을 실행하고 이를 공사가 안정적인 기초자산으로 유동화함으로써 장기 채권시장 및 주택금융의 활성화를 도모하고 있다.

2. 가계부채 선진화 방안 도입에 따른 유동화 시장의 발전

가계부채 문제의 연착륙과 관련하여 정책당국은 주택담보대출의 상환방식 및 금리유형의 선진화를 꾸준히 추진해 왔다. 정책당국은 변동금리 거치식 일시상환에 치중되어 있는 국내 주택담보대출 구조를 개선하고자 2011년 6월 ‘가계부채 연착륙 종합대책’을 발표했는데, 그 핵심내용은 각 은행이 보유하고 있는 주택담보대출 잔액 중 고정금리와 비거치식 분할상환대출 비중을 2016년까지 각각 30%로 증가시키는 것이었다. 이에 따라 은행권 주택담보대출의 경우 고정금리 대출 잔액 비중이 2010년 말 0.5%에서 2015년 말 35.7%로 크게 증가했다. 또한 대출시점부터 만기까지 원금과 이자를 분할하여 납부하는 비거치식 분할상환 대출 잔액비중도 2010년 말 6.4%에서 2015년 말 38.9%로 크게 상승한 것으로 나타났다.

이와 같이 2000년대 이후 주택담보대출 시장은 은행권을 중심으로 급격히 커지면서 정책당국은 주택담보대출에 대한 리스크 관리를 꾸준히 실행해왔다. 즉, 단기 변동금리 및 일시상환 위주의 대출을 보다 선진국형이라고 할 수 있는 장기 고정금리 및 분할상환 위주의 대출로 전환하여 금리변동 및 만기도래에 따른 리스크를 사전에 관리하고자 하였다. 이러한 주택담보대출 구조의 선진화는 바로 2004년 발족한 한국주택금융공사의 설립 취지에 부합하는 것이라고 할 수 있다.

공사는 2004년 국내 장기 고정금리 주택담보대출의 시초라고 할 수 있는 보금자리론을 출시하였다. 이후 은행권의 고정금리·분할상환·비거치식 주택담보대출 비중확대를 지원하는 등 가계부채 선진화를 위해 2012년 3월 적격대출을 출시하였다. 이러한 장기의 보금자리론 및 적격대출의 대출재원은 일선 금융기관이 취급한 일정 요건의 대출을 공사가 양수하여 이를 기초자산으로 하는 MBS 채권 발행으로 충당하고 있다. 또한 공사는 은행권의 주택담보대출 중 변동금리 대출 또는 이자만 내고 있는 대출에 대해서 ‘고정금리이면서 원금을 나누어 갚는 대출’로 전환해 주는 안심전환대출 상품을 2015년 3월 출시하였다. 이러한 일련의 조치는 우리나라 유동화시장 발전에 상당부분 기여한 것으로 평가된다.

3. 보금자리론의 진화과정에 대한 시사점

보금자리론은 주택금융의 장기적·안정적 공급을 통해 국민의 주거안정을 지원하기 위해 '04년 3월 출시되었는데 다음과 같은 출시배경을 가지고 있다. 첫째, 2000년대 초 국내 주택담보대출 시장은 단기변동금리·일시상환 방식 위주로 부동산가격하락, 급격한 금리 상승 등 외부충격에 취약한 구조를 가지고 있어, 국내 주택담보대출 시장의 구조적 문제점을 개선하고자 하였다. 둘째, 이 당시 금융기관은 단기로 자금을 조달하기 때문에 장기로 자금을 운영할 경우 만기불일치 위험, 금리변동 위험 등으로 장기고정금리 상품 취급을 기피하였다. 셋째, 금융기관이 대출실행 후 보금자리론 등의 대출채권을 공사가 양수 후 이를 기초자산으로 MBS를 발행하는 등 유동화를 통해 대출재원을 조달할 수 있는 장기고정금리·분할상환방식의 주택담보대출의 출시가 필요하였다. 이에 보금자리론 진화과정을 고객이용 편의성 및 금리할인 제고 측면에서 검토해보고자 한다.

1) 1세대 : 보금자리론(Traditional(t))—보금자리론, '04년 3월 출시)

'04년 3월 공사 출범 초기 적은 인력, 오프라인 영업망 부족 등으로 인하여 대부분의 기능을 위탁방식(B2B)으로 운영하였다. 즉 공사가 보금자리론에 대한 마케팅 활동만 할 뿐 대출신청부터 사후관리까지 취급 금융기관이 실시하였다. 그간의 운영성과를 살펴보면 '04년 3월 출시 4개월 만에 공급액이 2조 원을 넘어서고 '05년 11월에는 대출취급 10만 가구를 돌파하는 등 공급 실적 호조세를 달성하였다. 한편, 변동금리와의 금리갭⁴⁾ 증가, 금융

4) 대출기능을 위탁방식으로 운영함으로써 취급금융기관에 지급하는 수수료율이 높아 금리경쟁력 저하

기관의 자사 상품유도⁵⁾ 등으로 '06년 공급이 전년대비 1/3 수준으로 감소하는 등 보금자리론 공급이 난항을 겪기도 하였다.

2) 2세대 : 인터넷 기반 e-보금자리론(Electronic(e)-보금자리론, '06년 6월 출시)

t-보금자리론의 금리경쟁력 저하 등의 한계를 극복하고자 공사와 고객이 직접 접할 수 있는(B2C) 인터넷 기반 e-보금자리론을 출시하였다. 운영방식을 살펴보면 고객이 공사 홈페이지에서 보금자리론을 신청한 후 금융기관이 대출심사부터 사후관리까지 진행하는 방식이다. 이러한 인터넷 신청방식은 2가지 장점을 가지고 있다. 첫째, 공사가 직접 심사를 하지 않더라도 금융기관이 심사한 결과를 공사가 파악할 수 있다. 둘째, 공사 홈페이지 상에서 대출신청을 가능하게 하여, 금융기관은 신청서 상의 대출정보를 전산에 입력할 필요가 없어 대출심사 직원의 업무처리 비용을 절감할 수 있다. 이는 공사의 입장에서 <표 12>와 같이 금리경쟁력 확보, 고객이용 편의성 제고 등에 긍정적인 영향을 미쳤다. 그러나 변동금리 대비 금리경쟁력이 여전히 낮고, 은행의 자사 대출 판매를 위한 마케팅 관행도 지속되어 금융기관 위탁방식의 근본적인 문제를 해결할 필요성이 여전히 존재하였다.

[표 12] e-보금자리론 운영성과

- ① (금리할인 효과) 마케팅 비용 및 인건비 등으로 금융기관에 지급하는 취급수수료를 절감하여 t-보금자리론 대비 금리 20bp 할인
- ② (고객편의) 인터넷을 통해 언제 어디서든지 대출신청이 가능하고, 대출금을 수령할 때만 은행 방문
- ③ (고객확보) 보금자리론 고객이 직접 인터넷으로 신청함으로써 보금자리론의 경쟁력 제고

3) 3세대 : 원스톱 u-보금자리론(Ubiquitous(u)-보금자리론, '10년 6월 출시)

보금자리론 위탁방식의 근본적인 문제를 해결하기 위해 대출절차를 One-Stop으로 수행하는 u-보금자리론을 출시하였다. 운영방식을 살펴보면 고객이 인터넷을 통해 대출을 신청하면 공사는 대출심사, 사후관리까지 원스톱으로 이루어지도록 운영하였다. 1, 2세대 보금자리론에서는 금융기관이 대출심사 및 사후관리를 수행하였으나, 3세대 보금자리론에서는 고객이 공사 홈페이지를 통해 대출을 신청하면 공사가 직접 심사하여 금융기관에 대출승인을 통보하고, 사후관리까지 수행한다. 금융기관은 공사로부터 대출승인 받은 고객에게 대출금을 지급하고 근저당권 설정 등의 절차만을 수행하게끔 하였다.

이와 같이 u-보금자리론을 도입함으로써 공사는 <표 13>과 같이 금리경쟁력 제고 및 고객과의 마케팅 접점 극대화 등 국내 주택담보대출 시장에서 보금자리론의 비중을 제고하였다. 한편 '14년 3월 보금자리론에 전자등기 방식을 도입한 「아낌e-보금자리론」을 통해 근저당권설정수수료 등의 절약분을 금리할인 재원으로 활용해 t-보금자리론 대비 50bp 할인(u-보금자리론 대비 10bp할인)할 수 있었다. 보금자리론 상품별 대출절차 역할 및 금리할인은 <표 14>와 같다.

5) 시중은행들은 외형을 키우기 위해 은행에 방문한 대출 고객들에게 자사의 상품을 마케팅

[표 13] u-보금자리론 운영성과

- ① (금리할인) 대출심사부터 사후관리까지 공사가 직접 수행함으로써 은행에 지급하는 관련 수수료를 금리할인 재원으로 활용하여 t-보금자리론 대비 금리 40bp 할인(e-보금자리론 대비 20bp할인)
- ② (고객관리) 마케팅부터 사후관리까지 공사가 직접 수행함으로써 지속적인 고객관리가 가능하게 되어 고객의 보증자리론 재이용률 제고
- ③ (리스크관리) 사후관리를 직접 수행함으로써 리스크관리가 용이해지고 공사의 재정 건전성 제고
- ④ (구조개선) 국내 주택담보대출 시장 중 보증자리론의 비중이 높아지면서 장기고정금리·분할상환방식의 인지도가 높아지고, 실질적인 가계부채의 질적구조 개선이 이루어지는 등 선순환 구조 발생

[표 14] 보증자리론 상품별 대출절차 역할 및 금리할인

구 분	t-보증자리론	e-보증자리론	u-보증자리론
마케팅활동	공사, 금융기관	공사	공사
신청접수	금융기관	공사(홈페이지)	공사(홈페이지)
대출심사	금융기관	금융기관	공사
대출실행	금융기관	금융기관	금융기관
사후관리	금융기관	금융기관	공사
금리할인	-	20bp	40bp

4. 보증자리론 및 적격대출 기여도

1) 보증자리론

보증자리론 공급실적은 '16년 19.7조 원, 그간의 누적공급액 103.8조 원을 돌파하였다. 이는 건당 평균 대출 금액이 1억 원임을 감안한다면 약 100만 가구의 내집마련을 지원한 수치이다. 한편 정부의 정책목표인 우리나라 대출시장 구조개선에 기여하였는데 국내 대표적인 장기고정금리·분할상환방식 상품으로 자리매김하여 가계부채의 질적구조 개선에 기여하였다.

2) 적격대출

적격대출의 공급실적을 살펴보면 '12년 3월 출시 이후 '16년 말 까지 누적공급액 약 95.6조 원을 돌파하였다. 가계부채의 질적구조 개선측면에서는 국내 대표적인 유동화전문 주택담보대출 상품으로써 자리매김하여 국내 주택담보대출 시장 중 고정금리·분할상환 비중을 높이며 가계부채의 질적구조 개선에 크게 기여하였다. 한편 시중 은행은 적격대출을 취급하면서 <표 15>과 같은 취급효과를 얻을 것으로 판단된다.

[표 15] 시중은행 적격대출 취급효과

- ① (상품성 강화) 변동금리와외의 금리갭을 최소화하고, 은행의 가계대출 취급유인을 제고하기 위해 적격대출의 다양한 상품성을 강화
- ② (금리 경쟁력) 적격대출 취급기관을 확대하여 적격대출 시장 선점을 위한 금융기관 간 금리경쟁을 유도해 변동금리와외의 금리갭을 최소화
- ③ (취급유인 제고) 적격대출의 유동화 절차를 개선시켜 은행의 금리변동위험을 낮춤

〈참고자료〉

1. 국내문헌

- 한국주택금융공사(2016) "연차보고서", 한국주택금융공사
- 한국주택금융공사(2016), "한국의 주택금융 70년", 한국주택학회
- 한국금융연구원(2016), "금융위기 시 정책금융기관의 역할과 성과", 한국금융연구원

2. 한국주택금융공사 내규

- 「금융기관 주택담보대출 양수에 관한 세부업무처리기준」
- 「주택저당채권 양수규정」
- 「주택저당채권 양수세칙」
- 「보금자리론 업무처리기준」
- 「통합 정책모기지 양수에 관한 규정」
- 「금융기관 주택담보대출 양수에 관한 규정」
- 「시장유동화 상품표준」

3. 유동화 관련 법률

- 「자산유동화에 관한 법률」(1998. 9)
- 「주택저당채권유동화회사법」(1999. 1)
- 「한국주택금융공사법」(2003. 12)

4. 홈페이지

- 「한국주택금융공사」 홈페이지
- 「국가법령정보센터」 홈페이지

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 신/ 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
	신BIS합약 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/ 삼성투신운용 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	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/ 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	조시연구부/ 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 조시연구부 대리
2010년 4월	주택과 양도소득세	김현준/ 국제청 법무과장
	누가 주택을 구입하였는가?	김형욱/ 자본시장연구원 연구위원
	보증자리론 수요의 결정요인에 관한 연구	김정주/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2010년 5월	세계 주요국의 금융시장안정 정책과 주요 이슈	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 정철영/ 한국정책금융공사 구조조정국 과장
	부동산시장 환경변화에 따른 지방 주택 및 토지시장의 동향과 정책 과제	강정규/ 동의대학교 재무부동산학과 교수
	파산, 면책제도가 공사에 미치는 영향 및 시사점	강범석/ 한국주택금융공사 채권관리실 대리
2010년 6월	출구전략에 관한 논의와 금융시장에의 영향	황세운/ 자본시장연구원 연구위원
	Synthetic CDO 구조의 소개	최고운/ 한국주택금융공사 유동화증권부 대리
2010년 7월	2010년 하반기 주택, 부동산 경기 전망	허윤경/ 한국건설산업연구원 연구위원 김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
	한국주택금융공사의 해외 커버드본드 발행과 시사점	신일용/ 한국주택금융공사 조시연구부 차장
2010년 8월	해외 Covered Bond 발행구조와 시사점	전광성/ 경희대학교 부동산학과 외래교수 정진욱/ 우리은행 이문동지점 부지점장
	거래빈도가 낮은 지역의 반복매매지수 적응가능성에 관한 연구	방두완/ 창원대학교 경영경제연구소 전임연구원
	2010년도 주택연금 수요실태조사	박재경/ 한국주택금융공사 조시연구부 과장
2010년 9월	추심소송과 소멸시효	문영기/ 법무법인 길상 변호사
	국내부동산 프로젝트파인랜싱과 공적보증기관의 역할	김병국/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
	임차보증금반환채권의 양수와 우선변제권	문은경/ 한국주택금융공사 경영기획부 변호사
2010년 10월	주택담보대출의 안정성 제고를 위한 한국주택금융공사의 역할	박창교/ 중앙대학교 경영대학 교수
	글로벌 금융위기 이후 주택금융시장의 안정성 강화 방안	차경만/ 한국주택금융공사 인재개발부 수석부부장
	국내 역모기지 연구에 대한 계량서지학적 분석	홍성현/ 한국주택금융공사 주택연금부 대리
2010년 11월	미분양 주택의 도시별 분포 특성과 결정요인 분석	김주영/ 상지대학교 법학부 부동산전공 교수
	일본 모기지대출 및 유동화 시장에 대한 이해와 시사점	정주화/ 한국주택금융공사 유동화기획부 과장

수록 월	제목	필자
2010년 12월	2011년 채권시장 전망	박종연/ 우리투자증권 연구위원
	2011년 주택시장 전망	권주안/ 주택산업연구원 선임연구위원
	주택금융 및 보증자리론 수요실태	신승용/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
	주택특성 실거래지수, 반복매매 실거래지수, 호가지수의 비교분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두원/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
	매매가, 전세가의 그랜저인과관계 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/ 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 연구위원
	다계층 MBS(CMO)에서 풀금지기간과 풀한도가유레이션에 미치는 영향분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두원/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
2011년 11월	2012년 채권금리 전망	이정준/ HMC 투자증권 연구위원
	덴마크 주택금융시스템에 대한 고찰	조범준/ 한국주택금융공사 재무관리부 대리
2011년 12월	2012년 세계 및 한국경제 전망	신창목/ 삼성경제연구소 거시경제실 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
2012년 12월	홍공 공적보증 역모기지 제도의 이해	강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
	고령화 시대의 도래와 주택연금의 역할	정은보/ 금융위원회 사무처장
2012년 12월	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/ 하나금융투자 전무
	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
2013년 10월	2013년도 주택연금 수요실태 조사	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 팀장
	주택가격과 모기지론 조기상환율에 관한 소고	한영하/ NICE P&I 평가사업본부 본부장
2013년 11월	하우스푸어(House Poor) 분석을 통한 주택시장 안정화방향 모색	윤성훈/ 한국주택금융공사 서울북부지사 대리
	조기상환율 요인분해 및 PSK(Prepayment Standard Korea)	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2013년 12월	한국CDS(Credit Default Swap) 프리미엄 결정요인에 관한 소고	이조은/ 한국주택금융공사 유통화자산부 과장
	2014년 금리전망 : 회복의 갈림길, 과속금지	윤여삼/ KDB대우증권 투자분석부 채권팀장
2014년 1월	주택구입기회지수(Korea Housing Opportunity Index)의 소개	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 팀장 남형석/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 차장
	주택 미분양에 대한 해석과 대책	권주안/ 주택산업연구원 금융경제연구실장
2014년 2월	2013년도 주택금융 및 보급자리론 수요실태	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 팀장 남형석/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 차장
	한국 채권 발행시장의 특징과 전망	임상훈/ SK증권 애널리스트
2014년 3월	캐나다 주택담보대출채권 유통화제도의 이해	서민철/ 한국주택금융공사 유통화증권부 주임
	비소구 주택담보대출에 대한 사례연구	이철우/ 한국주택금융공사 신탁자산부 팀장
2014년 4월	정비사업의 현황과 보증상품 도입방안	정영석/ 한국주택금융공사 부산지사
	싱가포르 주택정책의 전개와 중앙연금기금의 역할	박미선/ 국토연구원 책임연구원
2014년 4월	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/ 나시렛대학교 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?	고제현/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 5월	고령자의 전문후견인 이용 활성화를 위한 주택금융공사의 역할	노영임/ 한국주택금융공사 주택연금부 과장
	역위기사황분석을 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 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 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 열/ 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
	주택연금 가입자 증가 요인 분석 -부산지역을 중심으로-	변준석/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	2015년 주택시장의 특징과 2016년 주택시장 전망	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

수록 월	제목	필자
2016년 2월	지방 주택시장 현황 진단	김성진/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 차장 윤수민/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 대리
	2015년도 주택금융 및 보증지리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
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	정재용/ 아주대학교 금융공학과 박사 수료
2016년 5월	2016년 하반기 채권시장 전망 및 주요 이슈 분석	신 열/ 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/ 하니금융투자 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
2016년 9월	가계부채와 관련된 부동산 시장 주요 이슈의 점검	손정락/ 하니금융경영연구소 연구위원
	주택구입부담지수(K+H)의 추이와 시사점	김용철/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 차장
2016년 10월	임대주택 활성화를 위한 주택신용보증기금의 역할 및 과제	이화준/ 한국주택금융공사 주택보증부 과장
	운용배수를 통한 주택연금 위험관리 적정성에 대한 소고	송인화/ 한국주택금융공사 리스크관리부 과장
2016년 11월	집합건물의 대지 구분소유권 법률관계에 관한 소고	김도영/ 법무법인 세종 변호사
	2016년도 주택연금 수요실태조사	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
2016년 12월	한국주택금융공사 패스루(Pass-Through) MBS의 발행구조와 의미	정수현 / 한국주택금융공사 유동화증권부 과장
	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 보증지리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
	이슈정리 「부정청탁 및 금품수수의 금지에 관한 법률」의 주요 내용과 유의점	문하영 / 한국주택금융공사 기획조정실 대리

〈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
수도권본부	경기중부지사	(14066) 경기도 안양시 동안구 시민대로 286(진양동) 송백빌딩 8층	031) 478-7000	경기도 광명시, 시흥시, 안양시, 과천시, 안산시, 군포시, 의왕시
	강원지사	(11149) 강원도 춘천시 중앙로 45 (중앙로1가) 스탠다드차타드은행 춘천지점 2층	033) 259-3600	강원도 전 지역
	서울채권 관리센터	(06142) 서울시 강남구 테헤란로 223 (역삼동) 큰길타워빌딩 18층	02) 3290-6600	서울시, 인천시, 경기도, 학자금 미수채권(전국)

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
동남권본부	부산지사	(48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동 1229-1) 부산국제금융센터 2층	051) 520-3977	부산시 전 지역
	대구지사	(41936) 대구시 중구 달구벌대로 2095(덕산동) 삼성금융프라자 23층	053) 430-2400	대구시, 경상북도(경주시, 포항시 제외)
	울산지사	(44703) 울산시 남구 삼산로197(달동) 동양증권빌딩 9층	052) 240-5800	울산시, 경주시, 포항시
	경남지사	(51515) 경남 창원시 성산구중앙대로 107(중앙동) 한국교직원공제회 경남회관 6층	055) 278-2900	경상남도 전 지역
	제주지사	(63084) 제주특별자치도 제주시 연북로 33(노형동) KT&G 601호	064) 798-5160	제주도 전지역
서남권본부	광주지사	(61946) 광주광역시 서구 운천로 273(치평동) 한국토지공사 8층	062) 370-5700	광주시, 전라남도(목포시, 나주시, 담양군, 화순군, 강진군, 해남군, 영암군, 무안군, 함평군, 영광군, 장성군, 완도군, 진도군, 신안군)
	대전지사	(35209) 대전시 서구 한밭대로 745(둔산동) 신한중앙회관 2층	042) 251-2620	대전시, 세종시, 충청남도(공주시, 논산시, 계룡시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군)
	충북지사	(28594) 충북 청주시 흥덕구 사직대로 42-1(북대동) 태산빌딩 5층	043) 299-2800	충청북도 전 지역
	천안지사	(31169) 충남 천안시 서북구 광장로 215(불당동) 충남경제종합지원센터 202호	041) 559-5200	충청남도(천안시, 당진시, 보령시, 아산시, 서산시, 홍성군, 예산군, 태안군)
	전북지사	(54949) 전북 전주시 완산구 온고을로 29(서신동 766) KT빌딩 6층	063) 249-2779	전라북도 전 지역
	순천지사	(57967) 전남 순천시 연향중앙상가길 9 (연향동) 순천LG빌딩 404호	061) 760-6700	전라남도(여수시, 순천시, 광양시, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군)

* 수도권 본부 : 서울중부지사, 서울남부지사, 서울북부지사, 서울서부지사, 서울동부지사, 인천지사, 경기남부지사, 경기중부지사, 강원지사, 서울채권관리센터

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

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