

01

북유럽 국가들은 왜 가계부채가 많을까?

- I. 논의배경
- II. 북유럽 국가들의 공통적 특징
- III. 북유럽 국가들 주택시장 특징
- IV. 북유럽 국가들 가계부채 안정성 논의
- V. 결론 및 시사점

고 제 현

한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원



북유럽 국가들은 역사적으로 가처분 소득대비 가계부채 부담비율이 높은 국가였으며, 2008년 금융위기 이후에도 동 비율이 증가하고 있다. 이는 디레버리징을 하고 있는 미국, 영국들과는 다른 양상이며 급속도로 가계부채가 증가하고 있는 한국과는 유사한 양상이다. 북유럽 국가들의 가계부채 구조는 높은 조세부담, 사적연금 시장의 발달, 주택 보유 친화적 조세 정책 등의 제도적 요인들에 기인한다. 하지만 유사한 사회구조를 가지고 있는 북유럽 국가들 안에서 덴마크의 가계부채비율이 가장 높은 이유를 설명하지는 못한다. 주택경기는 각국의 가계부채 추이와는 밀접한 관련이 있지만, 국가 간 가계부채의 차이에 대한 설명력은 약하다. 최근 북유럽 국가들의 주택시장 과열양상은 수도 및 인근지역을 중심으로 진행되고 있는데, 이는 수도에 인구 집중 및 주택 공급 부족에 기인하는 바가 커 주택시장 과열이라 단정 지을 수 없다. 또한 언급되는 것처럼 북유럽 국가들은 사회적 안전망이 잘 갖추어져 있기 때문에 가계부채 리스크가 크지 않다고 단정하기도 어렵다. 소득 대비 과도한 부채 부담을 지고 있는 가계 비중이 증가하고 있으며, 덴마크, 스웨덴과 같은 국가에서 금리 인상에 취약한 변동금리 및 거주식·만기일시상환 모기지 대출의 비중이 급격히 증가하였기 때문에 금리 인상에 취약한 구조는 한국 가계 부채 리스크 증가 양상과 크게 다르지 않다. 북유럽 국가의 가계부채 양상에 대한 논의에서 보듯이 가계부채 총계에 기반한 논의는 가계 부채 증가 양상이나 리스크에 대하여 말 할 수 있는 것이 많지 않다. 향후 가계부채에 대한 논의는 보다 미시적으로 가구의 특성 및 담보주택, 대출 유형등의 특성등을 세분화하여 논의해야 할 것으로 보인다.

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

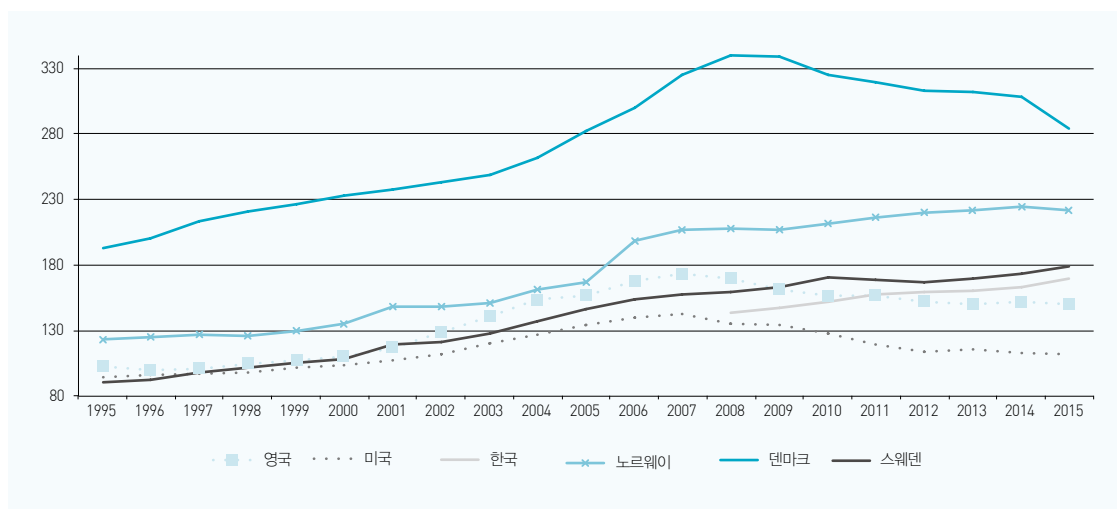
I. 논의 배경

2008년 금융위기 이후 저금리 기조가 지속되며 한국 가계부채는 가처분 소득보다 빠르게 증가하고 있다. 이는 금융위기 이후 가계부채의 디레버리지가 이루어지고 있는 미국, 영국과는 다른 양상이다.

가처분소득 대비 가계부채비율이 높은 북유럽 국가들을 보면 덴마크는 금융위기 이후 주택시장의 가격 조정과 함께 디레버리지(deleverage)가 일어나고 있지만 동비율이 영국의 2배 이상 높은 수준이고, 노르웨이와 스웨덴은 디레버리징 없이 가처분소득 대비 가계부채비율이 지속적으로 오르고 있다.

가계부채 증가 양상에 주목할 때, 한국과 북유럽은 같은 그룹으로 분류되기도 한다. OECD 국가들의 가계부채 특징을 정리한 OECD 보고서¹⁾는 이와 같은 맥락에서 북유럽 국가들과 이질적인 한국을 같은 그룹으로 분류하였다.

[그림 1] 주요국 가처분 소득대비 가계부채 추이

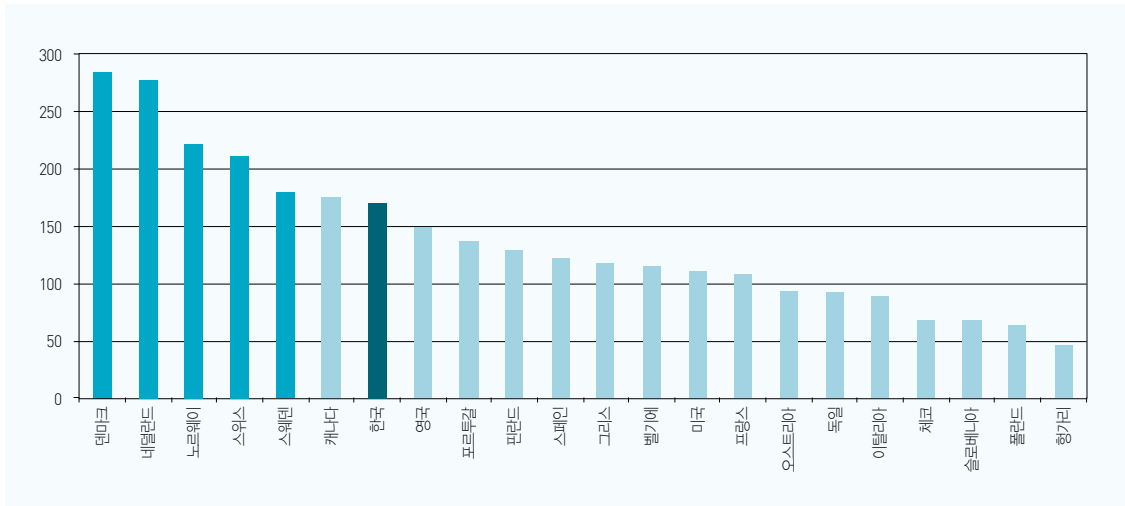


자료 : OECD Data

1990년대 중반 이후 대부분의 OECD 국가들에서는 모기지 시장의 혁신에 기반하여 모기지 대출 시장이 빠르게 성장하기 시작하였다. 이후 가계부채 규모는 각 국가의 주택경기, 주택시장구조, 인구구조, 저축 및 대출에 대한 태도, 가계대출 규제정도 등에 따라 차등적으로 나타나고 있다.

1) Christophe André(2015), 「Household debt in OECD countries : Stylised facts and policy issues」

[그림 2] 가처분 소득대비 가계부채 비율(2015년 기준)



자료 : OECD Data

사실상 총 가계부채 규모만으로 가계대출 시장에 대하여 논의할 수 있는 것은 제한적이다. 이는 가처분소득대비 가계대출과 같은 총비율에 있어서도 마찬가지이다. 가계부채에 대한 주택 및 경제 전반의 유기적 구조에 대한 이해가 중요하며, 가계부채 규모를 결정짓는 요인들에 대하여는 아직 다양한 논의가 진행 중이다.

가계부채 증가 속도에 주목한 가계부채 규제는 신용경색과 경기침체 악화로의 악순환을 야기할 수도 있다. 가계부채 증가 원인에 대한 주택시장 및 경제, 사회 구조적 측면에서의 이해에 기반한 대응이 필요하다.

지금까지 북유럽 국가들의 높은 가처분소득대비 가계부채비율에도 불구하고 모기지대출은 금융위기나 유럽 재정위기 등의 충격에 견고하게 낮은 부도율과 부도손실률을 유지해 왔다. 하지만 과거와 달리 모기지 대출 시장의 안정성이 지속되기 어렵다는 우려의 시각도 증가하고 있는 바 덴마크와 스웨덴 중심으로 북유럽 국가들의 높은 가계부채비율 원인에 대한 논의들 및 안정성에 대한 최근 논의들을 정리해보고자 한다.

II. 북유럽 국가들의 공통적 특징

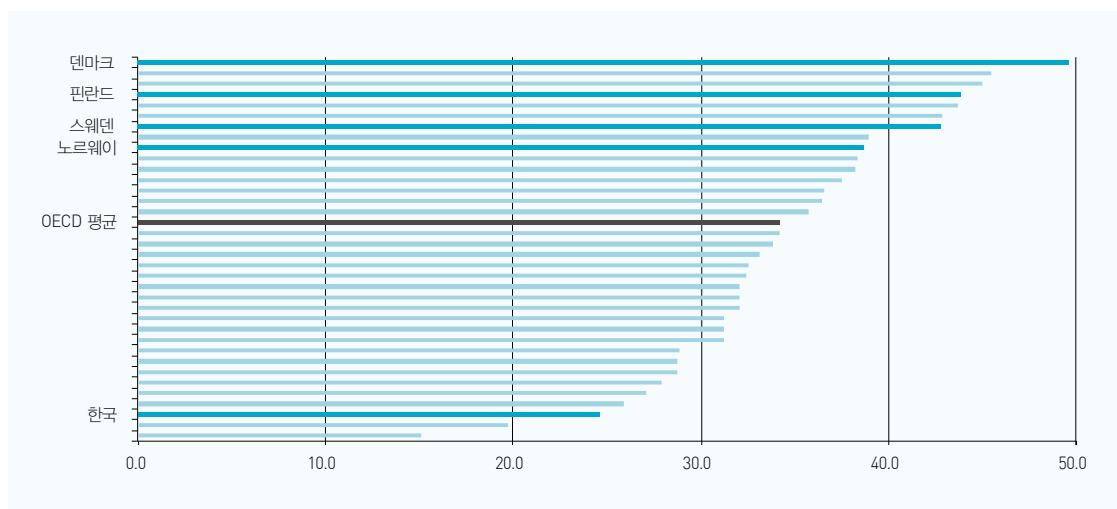
1. 사회보장 시스템 및 연금제도의 발달

북유럽 국가들은 조세를 기반으로 사회보장 시스템이 발달되어 있고 이에 조세 부담이 높다.

덴마크의 경우 국민부담률²⁾은 49.6%로 OECD 평균인 34.2%보다 15.4%p보다 높은데 이는 OECD 국가 중 최고 수준이다. 스웨덴, 노르웨이도 OECD 평균보다 조세부담이 높다. 따라서 가처분소득 기준으로 가계부채 부담비율을 평가할 때 북유럽 국가들의 부담비율이 높게 평가되는 경향이 있다.

또한 북유럽 국가들의 강력한 사회적 안전망 시스템은 높은 가계부채 부담에도 가계 소득의 불안정성을 감소시켜 금융안정성 요인 중 하나로 판단되고 있다.

[그림 3] OECD 국가들 국민 부담률²⁾(Total tax revenue as percentage of GDP)



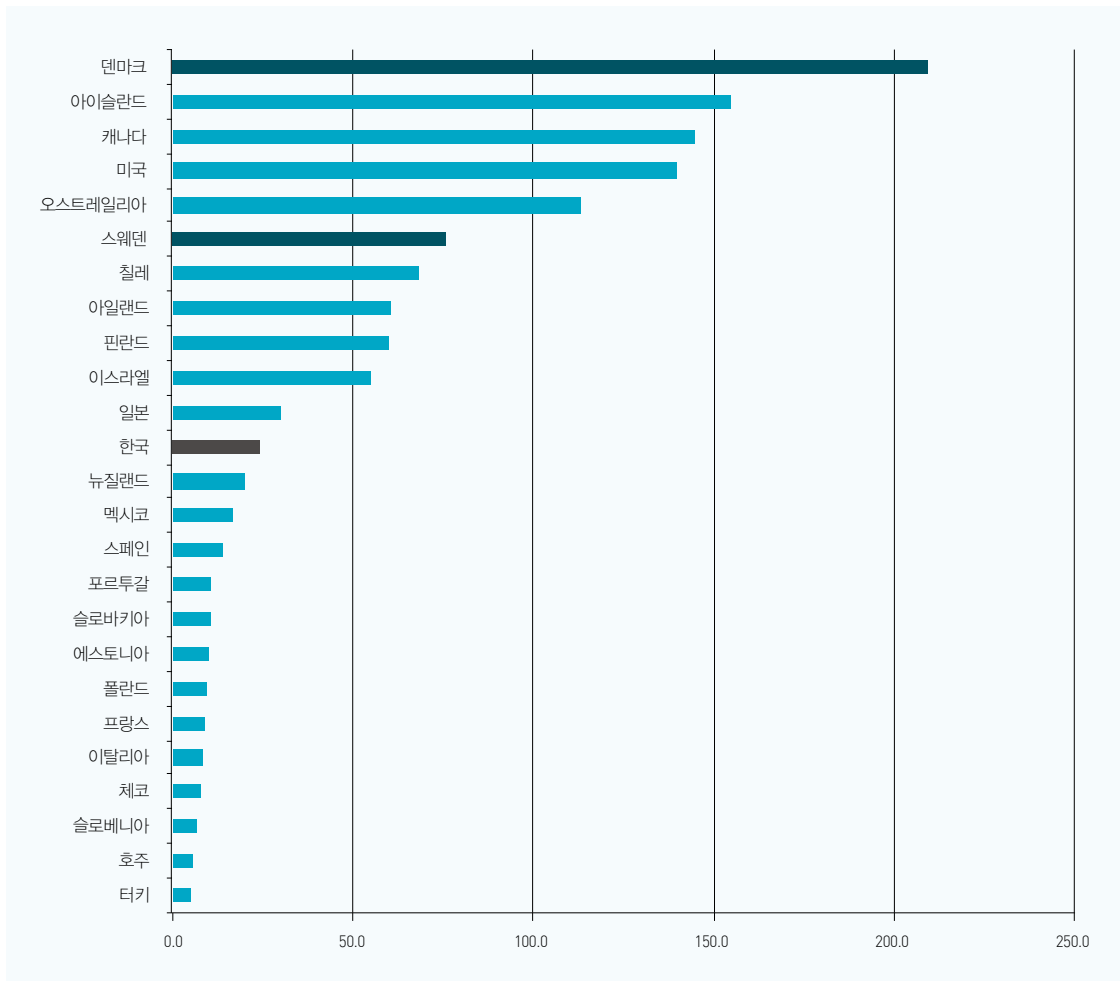
자료 : OECD Data

북유럽 국가들은 고율의 조세 부담과 강제저축에 의한 공적 연금 재원이 마련되고 있고 사적연금 시장이 발달되어 있어 GDP대비 사적연금자산의 규모가 크다.

이는 생애주기가설(Life-Cycle hypothesis)에 의할 때 개인의 대출 성향에 영향을 미친다. 연금재원 마련을 위한 은퇴 전 강제저축의 부담이 커 소비의 제약이 발생하고, 향후 미래 소득 및 자산에 기반하여 차입을 통하여 유동성을 확보할 유인이 커질 수 있는 것이다.

2) 국민부담률은 GDP 대비 조세와 사회보장기여금이 차지하는 비중을 의미

[그림 4] OECD 국가들 GDP대비 사적연금자산 규모(%)



자료 : Global Pension statistics

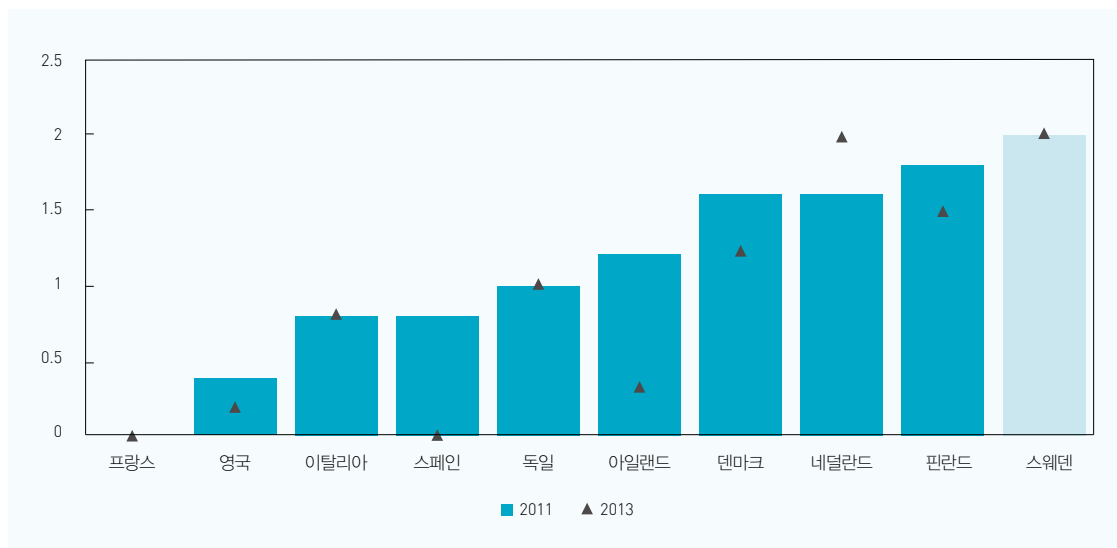
2. 주택 보유 친화적 조세 정책

가계부채의 가장 많은 부분은 주택담보대출로 구성되어 있다. 따라서 주택경기, 나아가 주택 보유에 대한 조세, 주택구입자금 대출 이자에 대한 감면 등은 가계부채에 영향을 미친다. 주택 보유에 대한 세제 혜택은 주택 투자 유인을 제공하고, 모기지 이자 세액 공제도 주택 보유에 부담을 줄인다. 또한 간접적으로 모기지 원금 상환 방식 선호에도 영향을 미치게 된다. 원금 상환의 부담은 차치하고 세제 측면에 있어서도 차입자들은 일찍 원금을 상환할 유인이 감소하게 된다.

EC(European Comission)는 유럽 국가들의 주택 보유 세제를 지수화하여 0~2범위로 분류하고 있다. 0에 가까울수록 주택보유에 비친화적, 2에 가까울수록 주택 보유에 친화적 세제를 의미한다. 스웨덴, 덴마크, 핀란드

등 북유럽 국가들은 프랑스나 영국 등에 비하여 주택보유에 친화적 세제 시스템을 갖고 있다. 이들 나라는 주거 정책에 있어서 공공주택에 대한 지원을 축소시키고 민간의 주택소유를 촉진하는 정책을 펼쳐왔다.

[그림 5] 주택보유 세제 인센티브(Tax Incentives for Home Ownership)



자료 : Rima A. Turk(2015)

각주) 주택보유 인센티브를 지수화함

1990년대 초 금융위기를 경험한 북유럽 국가들에서 주택건설투자가 크게 위축되고, 주택임대차시장이 더디게 발달하게 됨에 따라 이를 개선하고자 거주용 주택에 대한 세제혜택을 주기 시작하였다. 스웨덴의 경우 2008년 이후 기존 재산세제도를 폐지하고 지방세로 부과하는데, 단독 주택의 경우 최고한도는 6000크로나(SEK, 한화 약77만 원 정도)로 개편 후 대부분의 주택에 있어 재산세 비용이 감소하여 주택 구매에 대한 인센티브가 강화되었다.³⁾

또한 보유주택을 판매할 경우, 주택가격 상승에 따른 차익에 대한 과세는 일정기간 거주하면 면제된다. 스웨덴의 경우 기존 보유주택 양도차익 발생 시 새로 집을 구입하면 이에 대하여 과세가 되지 않지만, 임차하면 차익에 대한 과세가 이루어져 주택 보유에 대한 인센티브를 왜곡할 수도 있다.

3) Riskbank Studies(2014)

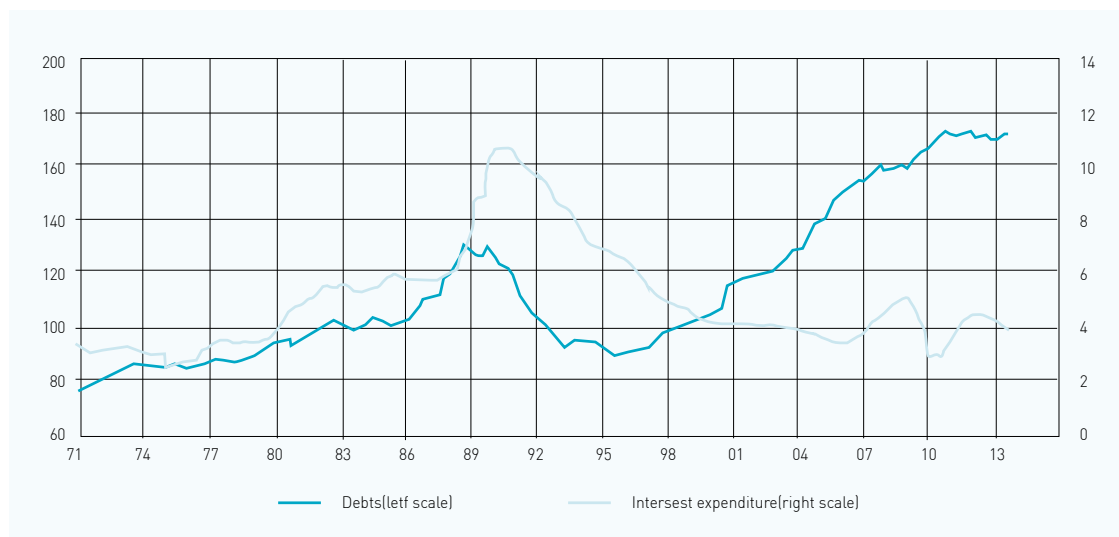
[표 1] 북유럽 국가들의 부동산 세제(2012년 기준)

비중(%)	덴마크	노르웨이	스웨덴	핀란드
주택 보유세 (Tax on benefit of home ownership)	2000년 이후 폐지	2004년 이후 폐지	1991년 이후 폐지 ⁴⁾	1993년 이후 폐지
양도세 (Capital gains from housing transaction)	일정기간 보유주택에 거주 시 면제	2년 이상 거주 시 면제	매매차익을 다른 주거지에 재투자 시 면제	2년 이상 거주 시 면제
모기지 이자 세제 공제 (mortgage interest tax relief)	33% (2002년 이후)	28% (1992년 이후)	30%·<100', 21%·<100' (1991년 이후)	29% (1993년 이후)
재산세 (property tax)	2000년 도입 1% / 3%	지방세 2%~7%	지방세, SEK1.300~7.000	지방세 5%~22%

자료 : Reiakvam & Solheim(2013)

북유럽 국가들은 주택 친화적 정책의 일환으로 주택담보대출 이자에 대해 비과세 혜택을 제공해 왔다. 저금리 기조가 지속되는 가운데, 대출 이자에 대한 감세는 이자비용을 크게 감소시켰다. 스웨덴의 가처분 소득대비 가계 부채와 세후이자지출 추이를 살펴보면, 뚜렷하게 세후 이자비용 부담이 감소하는 것을 확인할 수 있다.

[그림 6] 스웨덴 가처분 소득대비 가계부채와 세후이자지출(%)



자료 : Statistics Sweden and the Riksbank, Riksbank Studies 재인용

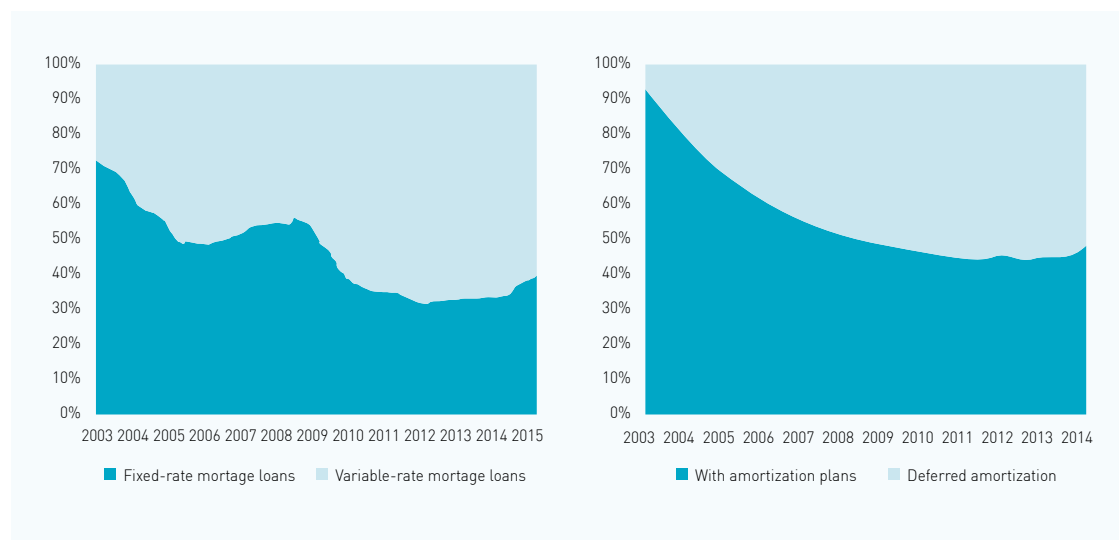
4) 주택조합 지분에는 적용

3. 모기지 상품의 다양화

금융혁신으로 모기지 시장이 성장하며 금융시장의 경쟁도가 높아져 장기대출과 거치식·만기일시상환 대출 상품들이 공급되기 시작하였다. 대출을 이용하여 주택투자를 하는 경우, 원리금상환대출을 이용해야 한다면 적어도 대출시점에는 원리금 상환에 어려움 없는 소득원이 있어야 한다.

덴마크의 경우 2003년 상환유예 모기지 대출(deferred-amortization loans)이 처음 도입되었다. 이후 이자세제 감면 혜택 실시 등의 영향으로 변동금리, 거치식 대출(interest-only mortgage)의 비중이 빠르게 증가하였다. 거치식 대출의 비중은 2004년 10%에서 2015년 55%까지 증가하였으며, 통상적으로 거치 기간은 10년이다.⁵⁾ 변동금리 모기지 비중 또한 2003년 30%에서 2015년 2배 이상 급증하였다.

[그림 7] 덴마크 금리 유형 및 상환방식별 모기지 구성 비중



자료 : Denmark's Nationalbank, IMF(2016) 재인용

스웨덴의 경우 2014년 기준 모기지 대출 이용 가구의 40%가 원금 상환을 하지 않고 있다. 하지만 60%의 원금을 상환하는 모기지 계약도 일반적인 원리금 분할상환과는 차이가 있다.

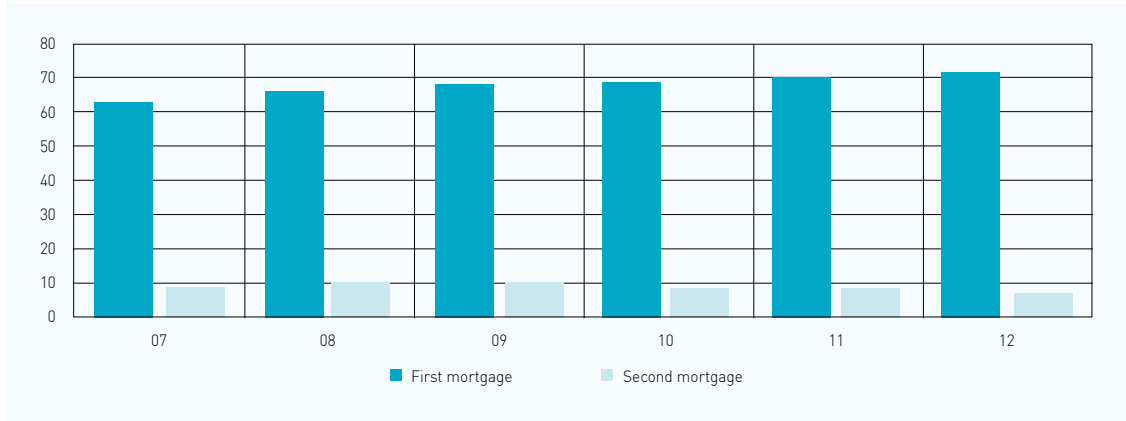
전체 대출금이 아닌 기준 LTV를 초과하는 대출금에 대해서는 원금상환을 하지만, 기준 LTV 미만 대출금에 대해서는 이자만 지급하는 형태의 대출계약이 일반적이다⁶⁾. 따라서 원리금상환부담이 대출금 전체에 대한 원리금상환부담과는 차이가 난다.

5) The Economist(April 19th, 2014), "Something rotten"

6) Lsaiah Hull(2015)

스웨덴 금융감독원(Finansinspektionen) 모기지 서베이(2013년) 결과에 따르면 1차 모기지 중에서 거치식·만기일시 상환 대출의 비중은 증가하고 있는 반면, 2차 모기지에 있어서 동 비중은 감소하고 있다. 이를 스웨덴 모기지 계약 형태를 바탕으로 이해하면, 1차적으로 원금상환 없는 모기지를 이용하는 비중이 증가하고 있고, 2차적으로 기존 LTV 이상으로 모기지를 더 이용하여 원금을 상환하는 대출의 비중이 증가하고 있는 것이다.

[그림 8] 스웨덴 신규 모기지 중 거치식·만기일시상환 비중(%)

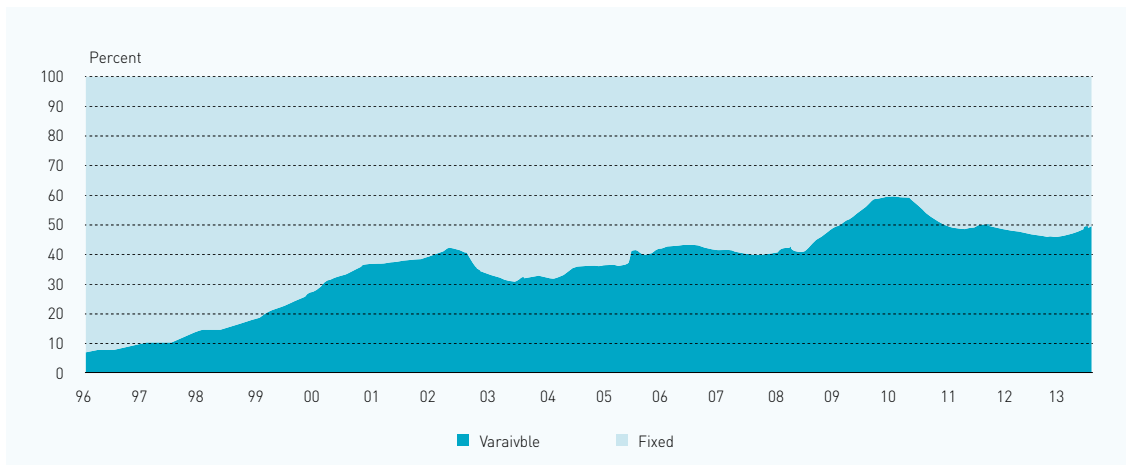


자료 : Finansinspektionen, Riksbank Studies 재인용

주 : First mortgage는 LTV가 75% 이하임

모기지 금리 유형에 있어서도 90년대 중반 변동금리 비중은 10% 미만이었지만, 2013년 동 비중은 50%까지 증가하였다.

[그림 9] 스웨덴 모기지 금리 유형별 구성비 비중(%)



자료 : Statistics Sweden, Riksbank Studies 재인용

북유럽 국가들 모기지 대출의 공통적인 특징 중 하나는 만기가 길다는 것이다. 전형적인 모기지 대출의 EU 평균은 23.8년인데 반하여 스웨덴의 경우 41.2년, 덴마크의 경우 27.2년이다. 이는 가계부채 상황이 매우 점진적으로 이루어짐을 의미한다.⁷⁾

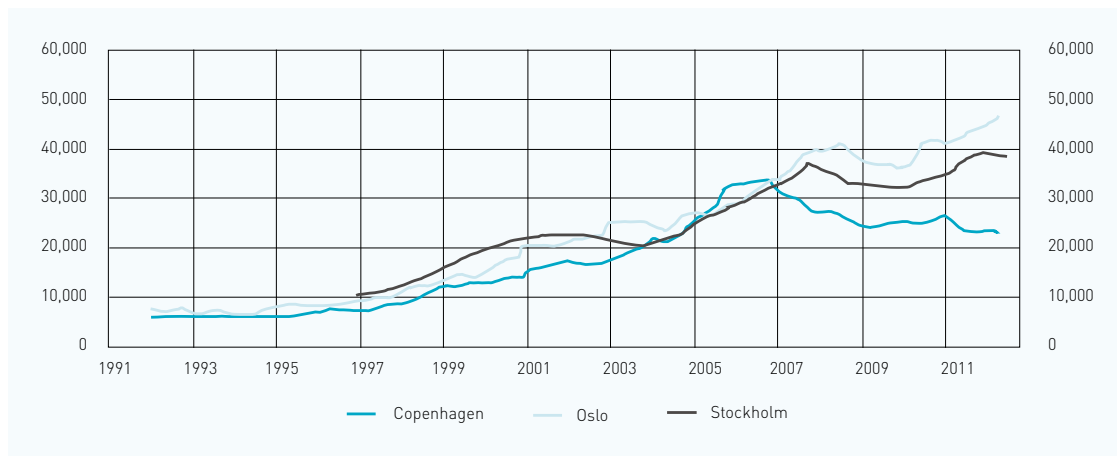
III. 북유럽 국가들 주택시장 특징

주택시장의 구조는 주택가격 상승률, 임대차 시장 규모 등에 의하여 결정된다. 주택시장 구조는 주택 구입수요에 영향을 미치며 모기지 대출 수요가 결정된다.

덴마크의 경우 주택 자가보유 비율은 62.7%(2015년 기준)으로 노르웨이 82.8%보다 낮다. 스웨덴의 경우 동 비율은 70.6%이다. 가계부채 부담비율이 가장 높은 국가이지만 주택자가보유 비율은 OECD 국가 중 낮은 편에 속한다.

북유럽 주택가격 수준을 비교하기 위하여 덴마크, 노르웨이, 스웨덴 3국의 수도에 위치한 동일 면적 아파트 가격의 추이를 보면, 90년대 중반 이후 가파르게 가격이 오르고 있는 것을 볼 수 있다. 이중 노르웨이 수도 오슬로 위치 아파트 가격이 가장 높고, 덴마크 코펜하겐 위치 아파트 가격이 가장 낮다. 물론 주택과 같이 이질성이 큰 내구재 가격의 단순 비교는 많은 제약을 갖는다.

[그림 10] 북유럽 3국가 수도에 위치한 동일 면적당 아파트

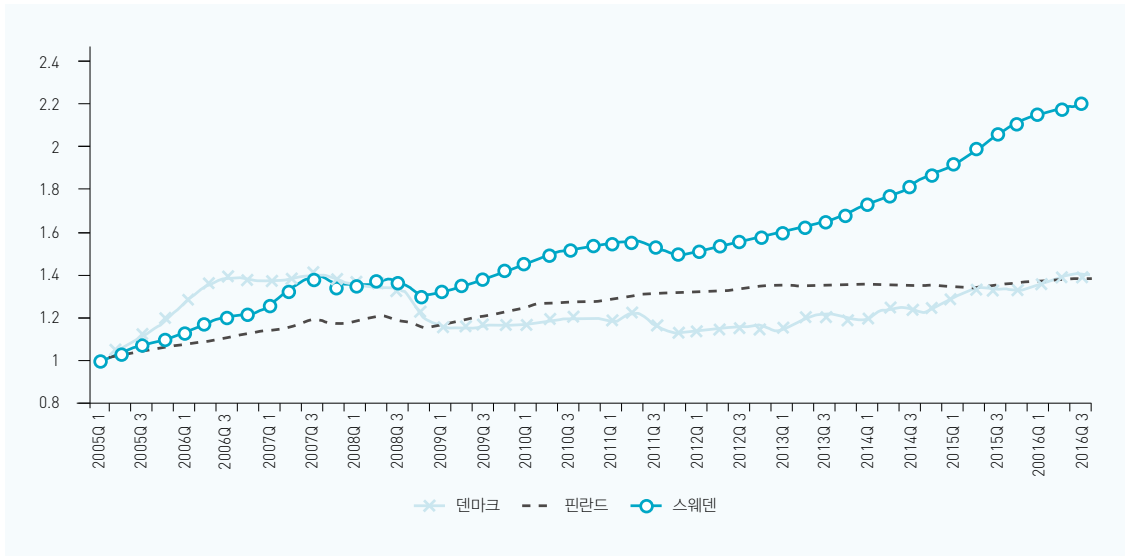


자료 : Aftenposten(2012), Reiakvam & Solheim(2013) 재인용

덴마크, 핀란드, 스웨덴의 주택가격지수를 살펴보면, 2005년 이후 스웨덴은 주택가격이 2배 가까이 증가한 반면, 덴마크는 비교적 완만한 상승세를 보이고 있다.

7) ESRB(2016)

[그림 11] 주택가격지수(2005년 1분기=1)

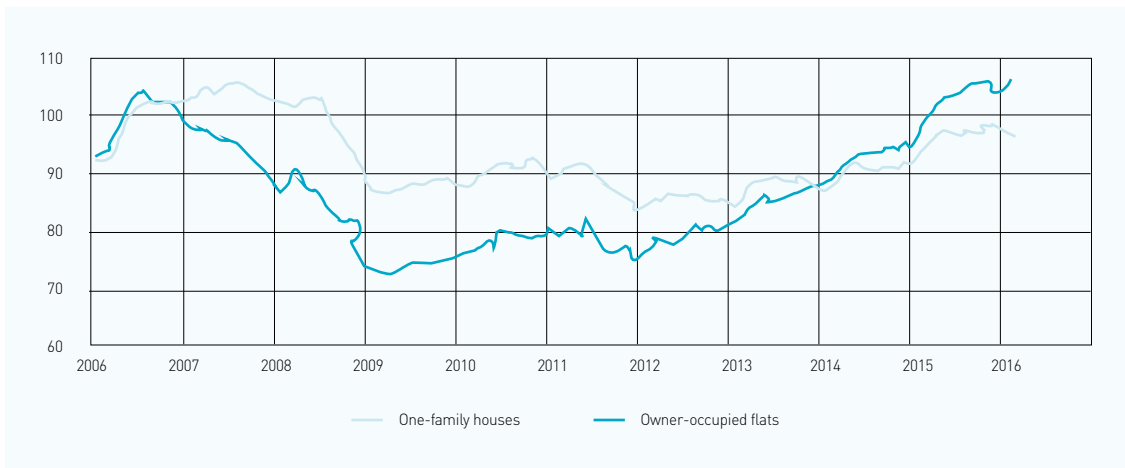


자료 : Euro sata

1. 덴마크

2006년 이후 덴마크의 주택가격 추이를 살펴보면 금융위기 이후 하락세를 보였던 시장이 점차 회복 2016년 가파르게 2006년 수준으로 회복하고 있다. 특히 도시에 집중되어 있는 아파트 중심으로 주택가격 상승세가 더 가파르게 나타나고 있다.

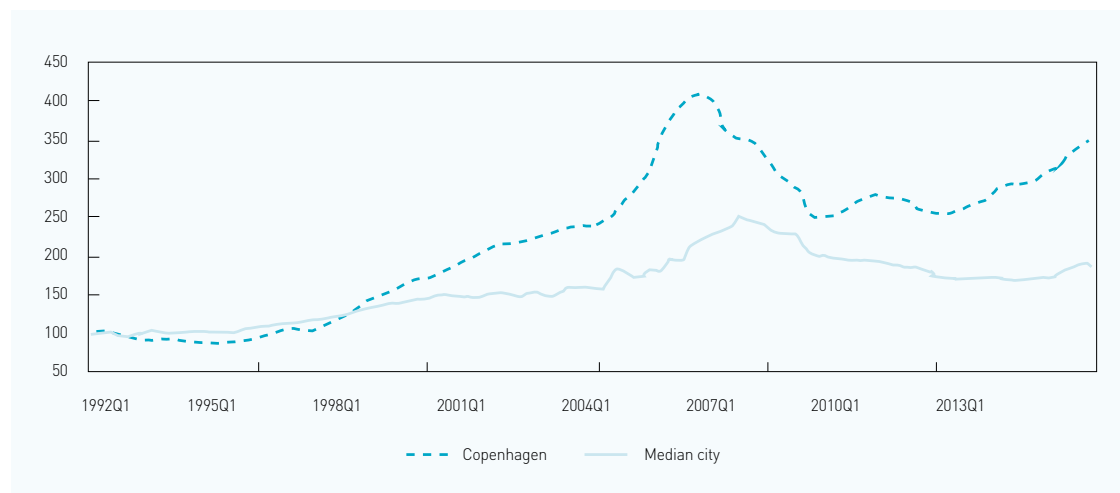
[그림 12] 덴마크 주택가격지수(2006년 1월=100)



자료 : Denmarks Nationalbank, ESRB(2016) 재인용

2000년대 들어 덴마크의 지역별 주택가격 편차가 커지고 있다. 수도 코펜하겐과 중소도시 주택가격 추이를 살펴보면 금융위기 이후 중소도시의 가격 상승률은 작은 반면 코펜하겐의 주택가격은 가파르게 증가하고 있다.

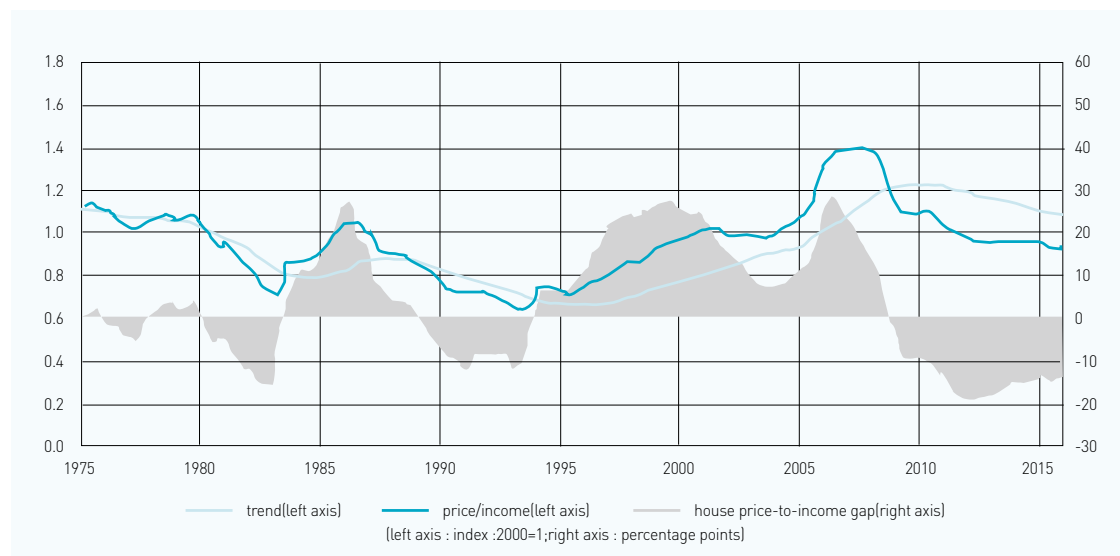
[그림 13] 코펜하겐과 중소도시 주택가격지수(1992년 1분기=100)



자료 : Statistics Denmark, IMF(2016)

하지만 덴마크 주택가격의 부담정도에 대한 지표들은 양호하다. 덴마크 소득대비 주택가격 PIR(Price to Income ratio) 비율을 살펴보면 2000년 대비 2016년도 오히려 소폭 하락하는 것으로 나타난다.

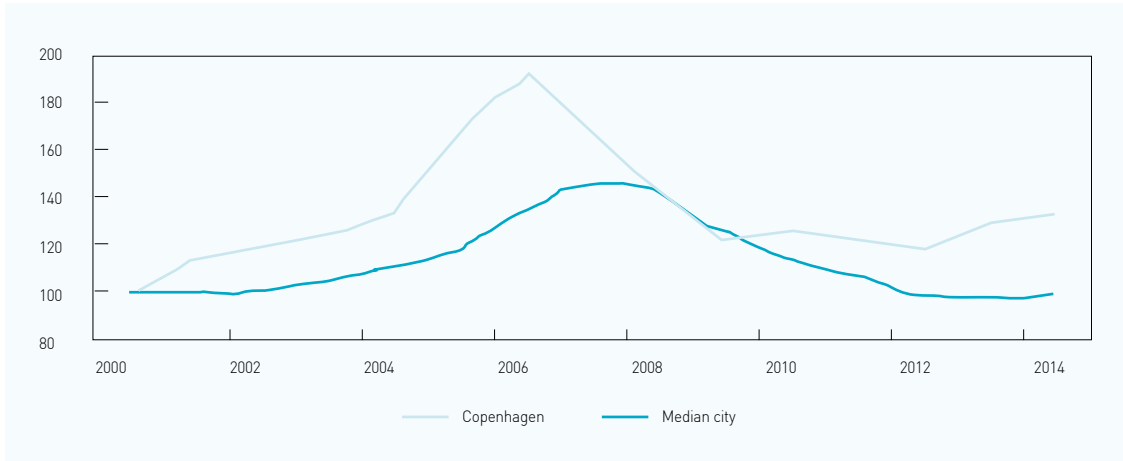
[그림 14] 덴마크 PIR 추이



자료 : Denmark's Nationalbank, ESRB(2016) 재인용

반면, 이 또한 지역별로 구분하여 살펴보면, 지역별 편차가 존재한다. 중소도시의 주택가격대비 소득 비율은 금융위기 이후 하락세를 보이고 있지만, 수도 코펜하겐의 경우 동비율이 상승하고 있다.

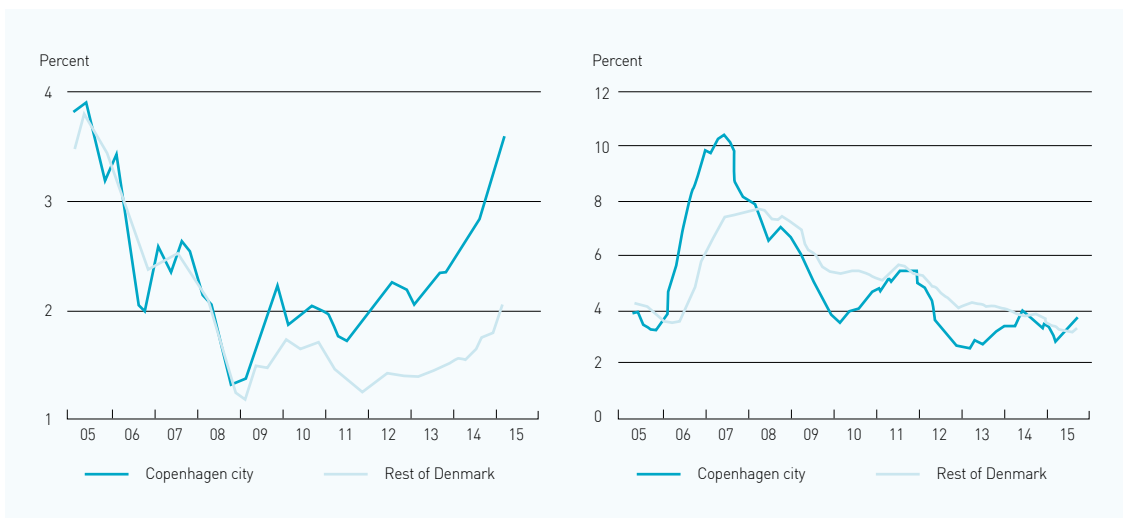
[그림 15] 덴마크 수도 및 중소도시 PIR 추이(2000년=100)



자료 : Statistics Denmark, IMF(2016)

코펜하겐 중심의 주택가격 상승은 수요에 못 미치는 주택공급 현황에 기인한다고 볼 수 있다. 2012년에서 2015년 코펜하겐 인구는 7.7% 증가하였다. 반면, 주택공급률은 코펜하겐과 다른 지역이 유사한 수준이다. 이에 거래율은 코펜하겐 지역에서 높게 나타나고 있다.

[그림 16] 덴마크 지역별 거래율 및 아파트 공급률



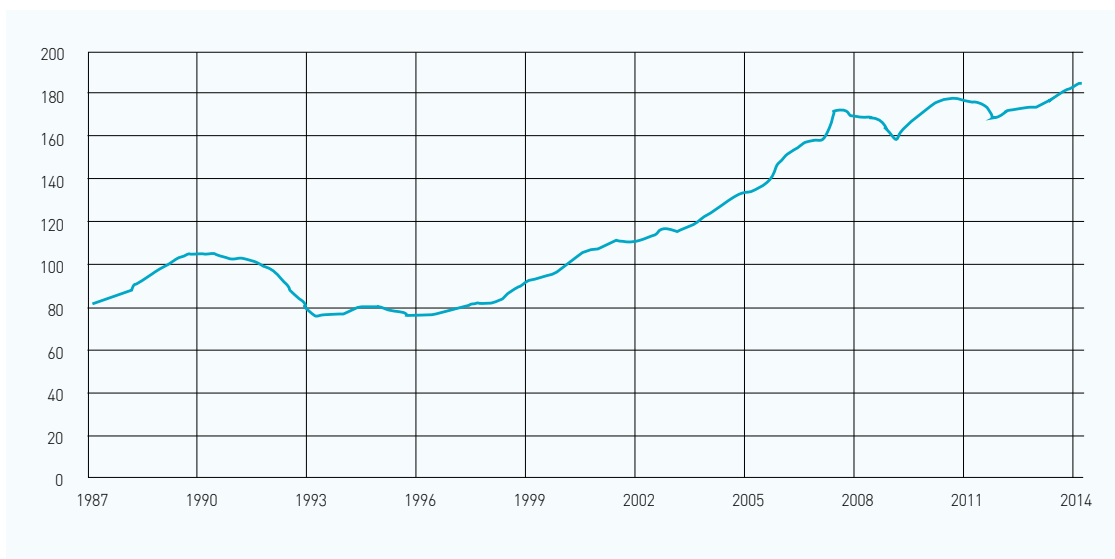
자료 : Association of Danish Mortgage Bank's Housing Market Statistics, Statistics Denmark, Erik etl(2015)

(주) 거래율=판매 주택량/재고 주택량, 공급률=아파트 공급량/아파트 재고량

2. 스웨덴

스웨덴 주택시장 상승세가 가파른 가운데 과열에 대한 우려의 시각이 많다. 주택가격 추이를 보면 90년대 중반 이후 2000년대 중반까지 가파르게 상승하고 최근 다시 상승세를 이어나가고 있다.

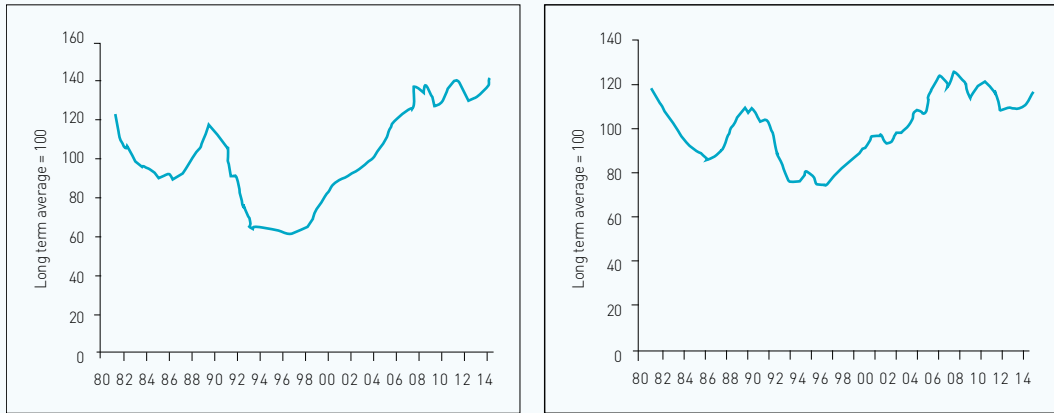
[그림 17] 스웨덴 주택가격 지수(2000년=100)



자료 : Denmark's Nationalbank, ESRB(2016) 재인용

현재 임대료 및 소득 대비 주택가격 비율 또한 장기 평균과 비교해 봤을 때 90년대 초반 주택시장 과열시기보다도 높은 수준이다.

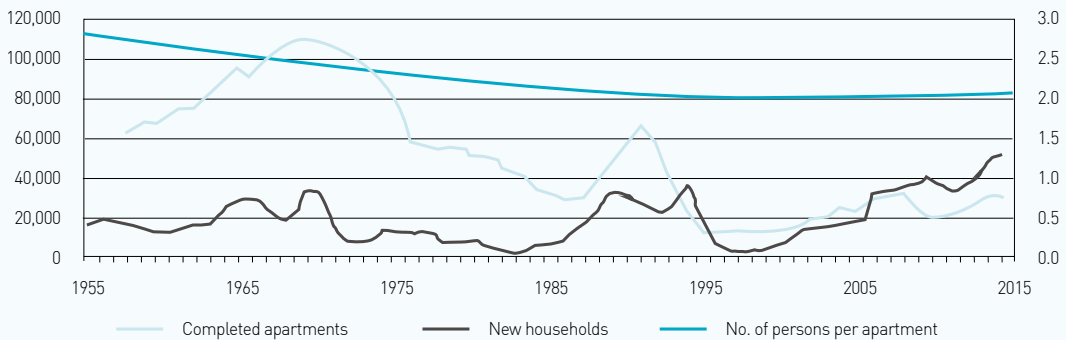
[그림 18] 스웨덴 장기평균 대비 임대료 및 가처분소득 대비 주택가격 추이(장기평균=100)



자료 : Statistics Sweden, Scope(2015) 재인용

주택시장 과열을 설명할 수 있는 다양한 요인들이 있다. 가장 우선적으로 고려되는 것은 주택공급이 수요를 뒷받침하고 있지 못하고 있다는 것이다. 스웨덴도 1인 가구가 급증하며 주택당 인구수는 감소하고 신규 가구수가 증가하고 있는데 반하여, 주택 공급 증가속도는 이에 미치지 못한다.

[그림 19] 스웨덴 주택 건설 및 인구 변화

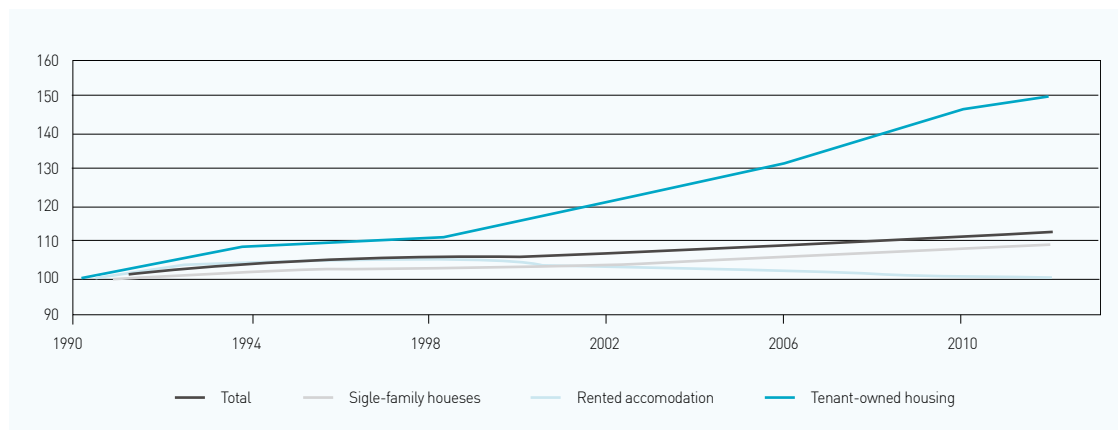


자료 : SCB, Finansinspektionen and Sveriges Riksbank, RIKSGÄLDEN 재인용(2015)

주 : 좌축(아파트 및 가구수), 우축(주택당 인구수)

또한 임대주택(Rented accommodation)이 협동조합형 주택(Tenant-owned housing)으로 전환되며, 자가주택 보유 비율이 1992년대비 4~5%정도 증가하였다.⁸⁾ 점유유형별 주택재고 추이를 살펴보면 임대주택은 2000년 이후 감소하고 협동조합형 주택이 빠른 속도로 증가하고 있다.

[그림 20] 점유유형별 주택 재고(1990년=100)



자료 : SCB, RIKSGÄLDEN 재인용(2015)

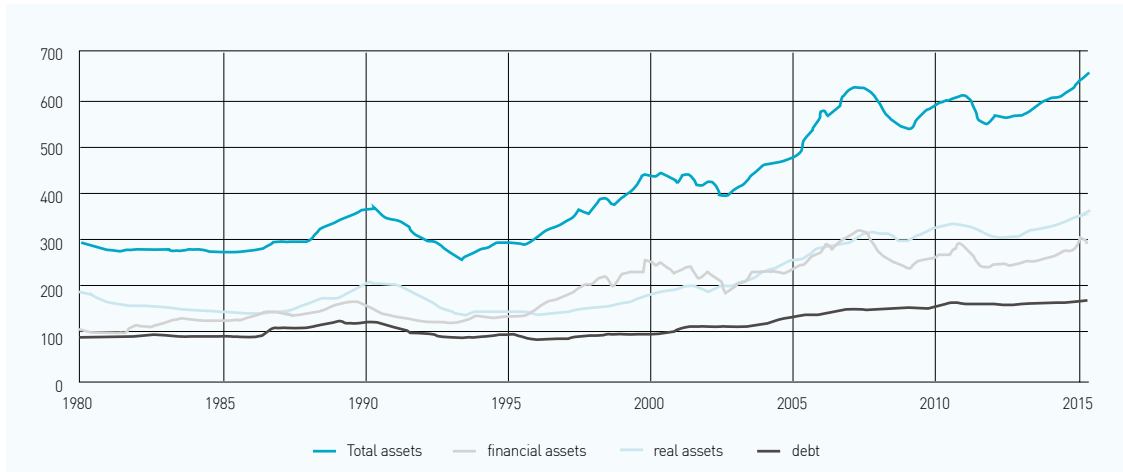
IV. 북유럽 국가들 가계부채 안정성 논의

북유럽 국가들의 가계부채 안정성에 대한 논의할 때 집계(aggregated)된 지표 중심으로 살펴볼 경우, 대체로 가계부채 리스크는 감내할 수 있는 수준으로 보인다는 판단이 지배적이다. 반면 미시적 지표들에 주목할 경우 우려의 시각이 많다.

가계자산 및 부채의 대차대조표를 살펴볼 경우, 북유럽 국가들 가계 금융자산이나 부동산 자산을 고려할 때 가계부채 수준이 그리 우려할 만한 상황이 아니라고 판단된다. 주택시장 과열이 우려되는 스웨덴의 경우도 가계부채 증가의 속도에 비하여 금융자산의 속도가 더 빠르게 증가하고 있다.

8) 2014년 기준 주택재고 구성을 보면, 사적소유 주택비중은 39%, 협동조합형 주택 22%, 임대주택 32%이다.

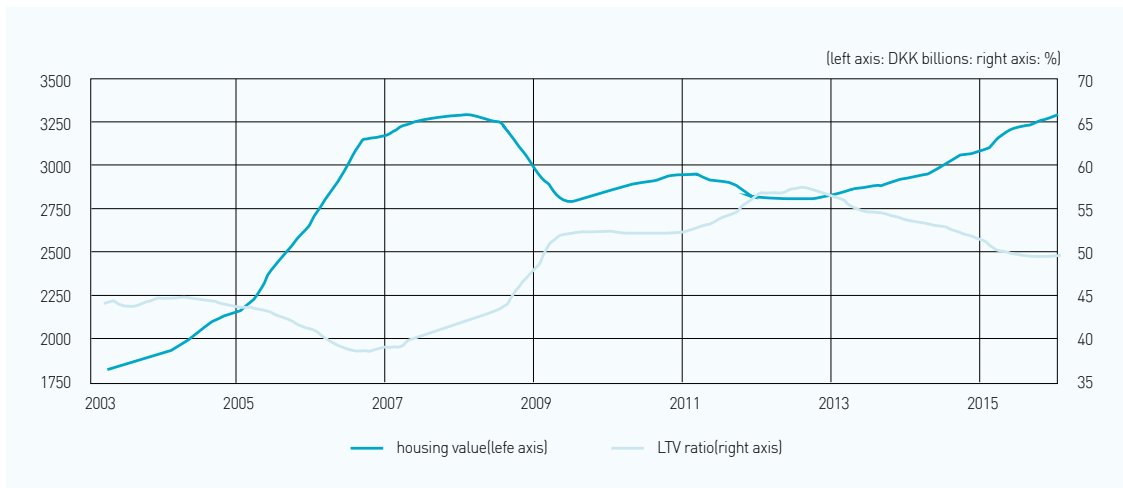
[그림 21] 스웨덴 유형별 가계 자산 및 부채 추이(가처분소득대비 %)



자료 : Statistics Sweden and Sveriges Riksbank. ESRB(2016) 재인용

가처분 소득대비 가계부채부담비율이 가장 높은 덴마크의 경우에 있어서도 금융위기 이후 주택가격은 회복세를 보이고 있지만 평균 LTV비율은 오히려 감소하고 있다. 즉 주택자산 가치에 대비하여 가계부채가 과도한 수준이라고 보기는 힘들다.

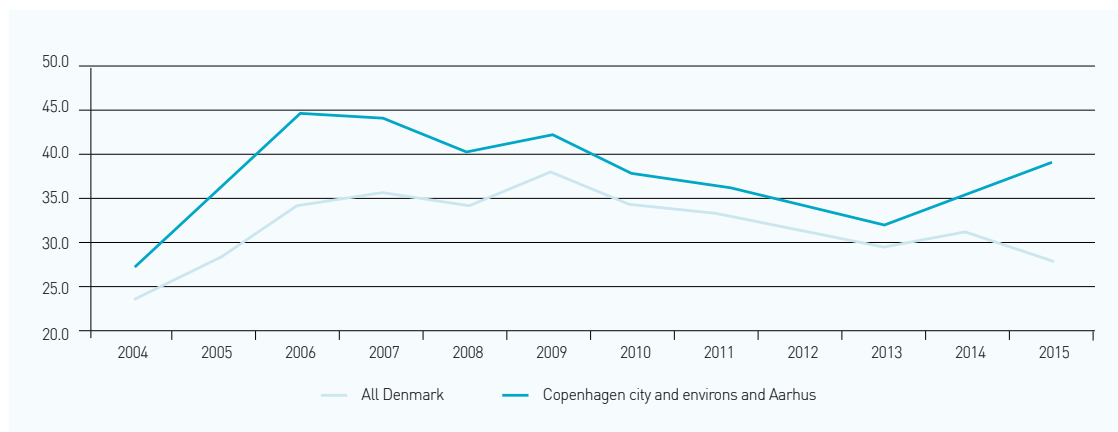
[그림 22] 덴마크 주택가격 및 LTV 비율



자료 : Danmarks Nationalbank, ESRB(2016) 재인용

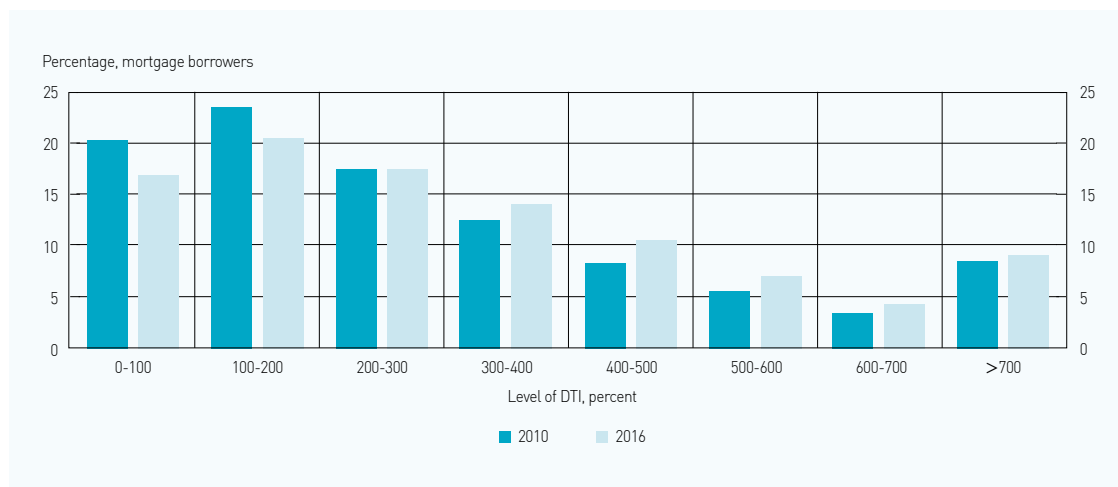
덴마크 가계부채 부담 정도를 보기 위하여 소득대비 부채비율 LTI(Loan to Income)⁹⁾이 4 이상인 이용자 중 신규 대출 비율을 살펴보면, 금융위기 이후 하락세를 보이고 있다. 하지만 지역별 차이를 고려하여 살펴 볼 경우, 코펜하겐과 인근 도시(environs, Aarhus)중심으로 동비율이 증가하고 있다.

[그림 23] 덴마크 LTI 비율이 4 이상인 이용자 중 신규 대출 비율(%)



스웨덴의 경우, 최근 들어 소득대비 부채 비중 DTI(Debt to income)¹⁰⁾ 부담이 높은 차입자의 비중이 증가하고 있다. 2016년 기준 DTI가 400% 이상인 이용자의 비중이 30%를 초과하고 600% 이상인 차입자의 비중이 13%에 이르고 있다.

[그림 24] 스웨덴 DTI 구간별 차입자 비중



9) LTI는 가계 소득대비 총부채

10) DTI는 소득대비 총부채의 개념으로 한국에서 통용되고 있는 소득대비 상환 원리금의 개념과 차이가 존재함.

또한 덴마크, 스웨덴의 모기지 유형을 고려할 때 거시경제적 환경 변화에 따라 가계부채 리스크 급증 우려가 있다. 덴마크, 스웨덴의 경우 2000년대 들어 거치식·만기 일시상환 대출 및 변동금리 대출의 비중이 빠르게 증가하였다. 이는 마이너스 기준금리 하에 초저금리에 모기지 대출을 이용하고 있던 가계들이 모기지 금리 인상 시 상당부분 위험에 노출될 수 있음을 의미한다.

V. 결론 및 시사점

북유럽 국가들의 높은 조세부담, 사적연금 시장의 발달, 주택 보유 친화적 조세 정책 등의 제도적 요인들은 가계부채 부담을 높이는 요인이 된다. 하지만 유사한 사회구조를 가지고 있는 북유럽 국가들 안에서 덴마크의 가계부채 비율이 가장 높은 이유를 설명하지는 못한다.

주택경기는 각국의 가계부채 추이와는 밀접한 관련이 있지만, 국가 간 가계부채의 차이에 대한 설명력은 약하다. 또한 북유럽 국가들의 주택시장 과열양상은 수도 및 인근지역을 중심으로 진행되고 있는데, 이는 수도에 인구 집중 및 주택 공급 부족에 기인하는 바가 커 주택시장 과열이라 단정 지을 수도 없다. 북유럽 국가들 중 주택시장이 가장 과열된 스웨덴의 경우도 구조적으로 임대주택이 협동조합주택형태로 임차에서 자가 거주로 전환이 이루어져 자가 주택 수요가 증가 등 주택가격 상승의 내재적 요인이 존재한다.

하지만 적어도 흔히 언급되는 것처럼 북유럽 국가들은 사회적 안전망이 잘 갖추어져 있기 때문에 가계부채 리스크가 크지 않다고 단정하기는 어렵다. 소득 대비 과도한 가계부채 부담을 지고 있는 가계 비중이 증가하고 있으며, 덴마크, 스웨덴과 같은 국가에서 금리 인상에 취약한 변동금리 및 거치식·만기일시상환 모기지 대출의 비중이 급격히 증가하였기 때문에 금리 인상에 취약한 구조는 한국 가계 부채 리스크 증가 양상과 크게 다르지 않다.

물론 북유럽 국가들의 강력한 사회적 안전망은 경기적 실업, 은퇴 등으로 인한 소득절벽에 의해 야기되는 가계부채 부담 급증의 충격을 어느 정도 흡수할 수 있다. 반면, 한국 가계의 경우 금리 인상, 경기 침체 등의 거시경제적 충격에 따른 가계 부채 부담 급증에 완충제가 거의 없다는 점이 우려가 되는 부분이다.

한국의 가계부채 대책으로 질적 구조 개선을 위하여 분할상환, 고정금리 대출의 비중을 증가시켜 왔다. 그 결과 최근 가계대출의 경우 거시경제적 충격에 따른 부채부담의 증가 정도가 과거 변동금리, 만기 일시상환 대출보다는 작다.

하지만 한국과 같이 고령층에 대한 소득 안전망이 취약한 구조에서 변동금리, 만기 일시상환 대출을 보유하고 있는 고령층에게 금리 인상, 경기침체 등 거시경제적 충격이 발생 시 가계부채 부담 급증의 파급효과는 클 것이다.

북유럽 국가의 가계부채 양상에 대한 논의에서 보듯이 가계부채 총계에 기반한 논의는 가계 부채 증가 양상이나 리스크에 대하여 말 할 수 있는 것이 많지 않다. 향후 가계부채에 대한 논의는 보다 미시적으로 가구의 특성 및 담보주택, 대출 유형 등의 특성 등을 세분화하여 논의해야 할 것으로 보인다.

〈참고자료〉

- Christophe André, "Household debt in OECD countries : stylised facts and policy issues", OECD Economics Department, October 2015
- Denmarks Nationalbank, "Financial Stability 2nd HALF", 2016
- European Systemic Risk Board, "Vulnerabilities in the EU residential real estate sector", November 2016
- Erik Haller Pedersen, Jacob Isaksen, "Recent Housing Market Trends" (2015)
- IMF, "Denmark selected issues", 2016
- IMF, "Nordic regional report" IMF Country Report No.13/275, September 2013
- Isaiah Hull, "Amortization Requirements and Household Indebtedness : An Application to Swedish-style Mortgages, 2015
- Lisa Kristine Reiakvam and Haakon Solheim, "Compariosn of household debt relative to income across four Nordic countries, staff memo no.5 2013, Norges Bank
- Riksgälden, "The driving forces behind household indebtedness in Sweden", 2015
- Rima A. Turk, "Housing Price and Housheold Debt Interactions in Sweden", IMF working paper WP15/276
- Scope Ratings, "Swedish Property Market Poses Risks to Banks' Fundamentals"
- Svergies Riskbank, " Financial Stability Report 2016:2"
- Svergies Riskbank, "From A to Z: the swedish mortgage market and its role in the financial system", 2014
- 서정호 · 구본성, "노르딕 모델이 갖는 금융산업에의 시사점", 금융 VIP 시리즈, 2013-07, 한국금융연구원

수록 월	제목	필자
2004년 8월	공사 설립 취지 및 배경	종합기획부/ 한국주택금융공사
	유동화제도	유동화기획부/ 한국주택금융공사
	주택금융신용보증제도	신용보증부/ 한국주택금융공사
2004년 9월	모기지 시장의 원활한 정착을 위한 제언	고성수/ 건국대학교 부동산학과 교수
	중도금연계 모기지론 제도의 개요	유동화기획부, 신용보증부/ 한국주택금융공사
	최근 우리나라 주택시장의 변화와 주택금융제도의 발전	조사부/ 한국주택금융공사
	해외 주요 주택금융 전담기관의 업무현황 비교	장근익, 서승남/ 한국주택금융공사 종합기획부 중장기 경영전략 TF팀
2004년 10월	최근의 주택시장 상황에 대한 평가	손 욱/ 한국은행 정책기획국 차장
	우리나라 단기자금시장(Money Market)의 현황과 가격결정기능 제고방안	류창범/뱅크오브아메리카 서울지점 자금운영담당 상무
	호주의 주택금융시장	권경원/ 한국주택금융공사 리스크관리부장
2004년 11월	부동산시장의 선진화를 위한 정책방향 모색	손경환/ 국토연구원 토지주택연구실장
	2005년 부동산 시장 전망과 정책 과제	김현아/ 한국건설산업연구원 부연구위원
	모기지론 이용실태 조사결과	안홍찬/ 한국주택금융공사 유동화영업부 과장
2004년 12월	수도권 아파트 가격의 지역간 상관관계 분석	왕세종/ 한국건설산업연구원 연구위원
	한국경제 : 2004년 회고와 2005년 전망	장재철/ 삼성경제연구소 수석연구원
	미국 채권시장의 최근 동향	유석희/ 한국주택금융공사 조사부장대행
2005년 1월	2005년 이후 한국부동산 시장의 두 가지 문제	권혁부/ 대신경제연구소 책임연구원
	MBS발행확대를 위한 모기지론의 활성화 방안	김진수, 이 선/ 연세대학교 도시공학과 3년
	학자금대출 지원제도의 개선방향과 정책과제	이중희/ 한국주택금융공사 유동화개발부장
2005년 2월	최근 주택시장의 변화와 향후 전망	김영진/ 내집마련정보사 대표이사
	[주택법] 개정으로 달라지는 제도	박성재/ 한국주택금융공사 경영관리부 과장
	유럽의 주택 자가소유율 차이에 관한 비교분석	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장
2005년 3월	MBS시장의 활성화 방안	신일용/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
	영국 주택금융시장의 현황과 시사점	유승동/ 한국주택금융공사 혁신기획실 대리
2005년 4월	주요국의 모기지보험제도 운용현황과 시사점	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
	「민사집행법」 주요 개정내용	백상우/ 한국주택금융공사 경영관리부 변호사
2005년 5월	프로젝트금융보증제도의 개요	차경만/ 한국주택금융공사 신용보증부 1팀장
	미국 주택금융의 개요와 특징	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2005년 6월	주택저당채권가격 평가와 위험측정	이준희/ 숭실대학교 경영학부 교수
	미국 정부지원 주택금융기관의 최근현황과 시사점	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장
2005년 7월	주택금융신용보증금과 은행의 경영성과	이기영/ 경기대학교 경제학부 교수
	국채시장 활성화방안과 장기채시장에 대한 전망	신일용/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2005년 8월	주택경매에서의 말소되지 않는 권리에 대한 고찰	윤 경/ 사법연수원 교수 · 부장판사
	새로운 학자금대출제도의 소개	정정일/ 한국주택금융공사 학자금유동화부 학자금발행팀장
2005년 9월	명의대여여신에 있어서의 법률관계	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	바젤 II 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/ ㈜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 유통화에 대한 이해	임남윤/ 한국주택금융공사 유통화영업부 대리
2007년 2월	저소득층에 대한 소액주택금융 : 기회와 한계	손 욱/ KDI 국제정책대학원 조교수
	역모기지의 대출종료확률에 관한 연구	미승렬/ 한국주택금융공사 주택연금보증부 연구위원
2007년 3월	미국 서브프라임 모기지 시장의 성장과 위기, 그리고 한국의 주택담보대출시장 상황	이중희/ 한국주택금융공사 조사부장
	Excess Spread의 측정 및 활용에 관한 연구	장철영/ 한국신용정보 평가사업본부 S/F평가실 책임연구원
2007년 4월	주택담보대출 여신심사체계의 선진화	장순택/ 금융감독원 은행감독국 수석조사역
	신BIS협약 도입에 따른 주택담보대출 금융환경의 변화	김기성/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2007년 5월	부동산선물옵션의 이론과 사례	오성미/ 한국김정원 연구원
	「주택금융신용보증기금」 보증료 체계 개선에 관한 소고	권병운/ 한국주택금융공사 주택신용보증부장
2007년 6월	주택관련 세금의 이해	이삼남/ 한결세무법인 대표이사
	주택연금제도의 정착을 위한 향후 연구방향	김갑태/ 한국주택금융공사 주택연금보증부장
2007년 7월	고령화시대와 주택연금의 활용	이중희/ 한국주택금융공사 조사부장 배다희/ 한국주택금융공사 조사부 대리
	미국 학자금대출제도의 고찰을 통한 정부보증 학자금대출 발전방안	류기윤/ 한국주택금융공사 학자금신용보증부 팀장 윤준철/ 한국주택금융공사 학자금신용보증부 주임
2007년 8월	프로젝트금융보증을 활용한 주택공급자금유에 관한 연구	김용경/ 한양대학교 도시공학과 BK연구팀 박사후연구과정
	Fannie Mae와 Freddie Mac의 역할과 성과	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 대리
2007년 9월	초과유동성 및 자산가격간 선후행성에 대한 분석과 시사점	신용상/ 한국금융연구원 거시경제연구실장
	주택금융 및 보증자리의론 주요형태	조사부/ 한국주택금융공사
2007년 10월	보증과 소멸시효	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	일본의 주택저당채권 유통화 소개	김대근 CFA/ 한국주택금융공사 유통화영업부 과장
2007년 11월	은행채 발행 급증의 원인 및 전망	신동준/ 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	조사연구부/ 한국주택금융공사
	외환관리 정책의 재조명과 바람직한 외환정책	이대기 · 이규복/ 한국금융연구원 연구위원
2009년 12월	2010년 채권시장 전망	박종연/ 우리투자증권 연구위원
	미국 MSR(Mortgage Servicing Right) 제도에 대한 고찰 및 정책적 시사점 도출	정주화/ 한국주택금융공사 유동화자산부 대리
2010년 1월	2010년 부동산 정책 및 시장 전망	박재룡/ 삼성경제연구소 수석연구원
	국가계약법의 제문제	문은경/ 한국주택금융공사 경영기획부 변호사
2010년 2월	장기 주택담보대출의 조기상환율과 부도율의 Competing Risk에 관한 연구	조성훈/ 한국기업평가 RSM2실 팀장(경제학 박사)
	근저당권에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 서울북부지사 대리
2010년 3월	사해행위취소소송에 대한 검토	이재민/ 법률사무소 해명 변호사
	아시아 주요국 주택금융기관 개요	최은희/ 한국주택금융공사 조사연구부 대리
2010년 4월	주택과 양도소득세	김현준/ 국제청 법무과장
	누가 주택을 구입하였는가?	김형욱/ 자본시장연구원 연구위원
	보증자리론 수요의 결정요인에 관한 연구	김정주/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2010년 5월	세계 주요국의 금융시장안정 정책과 주요 이슈	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 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 조사연구부 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 조사연구부 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/ 메리츠증권권 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 연구위원
	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
2016년 1월	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 보증자리론 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 보증자리론 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) 신희중앙회관 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