

## 01

## 아파트와 연립다세대 거주자의 신용특성 분석

- I. 서론
- II. 주택유형별 지역별 신용활동
- III. 주택유형별 지역별 차주 및 주택 속성
- IV. 주택유형별 지역별 차주 건전성 분석
- V. 요약 및 시사점

최 성 호

코리아크레딧뷰로(주) 전문연구원



실거래가 주소와 신용정보를 연계하여 아파트와 연립다세대 거주자 신용활동을 분석한 결과는 다음과 같다. 첫째, 주택유형별 지역별로 신용활동은 차이를 보인다. 특히 연립다세대 거주자는 기타지방에서 총대출잔액이 오히려 증가하는데, 이는 5개광역시 거주자 대비 2금융에 기타담보대출이 많기 때문이다. 둘째, 신용특성은 소득, 거주주택 가격 및 규모 그리고 주택유형에 따라 달라져 자산보유도 중요한 요인이다. 예컨대 연립다세대 기타지방 거주자는 기타담보대출 비중이 높아 자산보유도 많을 것으로 판단된다. 셋째, 연체율은 대출업권, 소득, 연령대, 주택유형 그리고 지역에 따라 역전되는 그룹이 존재한다. 분석결과를 바탕으로 다음과 같은 시사점을 도출하였다. 첫째, 주택유형, 거주지역 그리고 연령대 혹은 소득수준으로 세분화하면 아파트 거주자보다 연체율이 낮은 연립다세대 거주자가 2금융/기타담보대출을 보유한 경우가 있다. 이는 특정 거주자가 건전성 대비 적절한 금융서비스를 받지 못한다는 의미이므로 그룹별로 적절한 상품 개발 혹은 정책적 대응이 필요하다. 둘째, 연립다세대 기타지방 거주자의 기타담보대출이 많으나 토지, 상가 등은 유동성 위기에 취약하다. 해당 그룹에 대한 지속적인 모니터링과 외부충격에 대비한 유동성 공급 관련 대응책이 요구된다. 마지막으로 서민주거 안정이라는 측면에서 주택뿐 아니라 토지, 임야 그리고 상가까지 종합적으로 고려한 유동성 공급의 필요성에 대한 고찰이 필요하다.

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

## I. 서론

과거 급격한 경제성장기 주택시장은 수요 대비 주택재고의 부족으로 수요 측면보다는 공급 측면이 큰 역할을 해왔다. 그러나 경제가 성숙기에 접어들고 글로벌 금융위기를 거치면서 주택시장에서도 수요에 대한 관심이 점차 증가하게 되었다. 이와 같은 현상은 주택정책의 변화에서도 나타난다. 2000년 초중반까지 주택정책은 부족한 주택재고에 대응한 주택공급과 급등하는 주택가격에 대한 대응 사이에서 시행된 정책들이 많다. 그러나 주택보급률이 100%를 넘어서고 글로벌 금융위기를 겪으면서 상황은 변화되었다. 예컨대, 과거 주택정책이 국토교통부 주도의 정책들이 대부분이었다면 금융위기 이후의 주택정책은 기획재정부 및 금융위원회 그리고 국토교통부 공동으로 추진된 내용이 다수이다. 이와 같은 현상은 한편으로는 주택금융이 주택정책의 전면으로 등장하게 되는 과정으로도 해석된다.

주택금융의 등장은 주택수요 측면에서 자금조달구조의 변화와도 관련이 있다. 과거 전세가 임대시장의 대부분을 차지하고 있던 시기에는 주택구매 자금마련을 위해 전세금을 주택구매의 종자돈(Downpayment)으로 활용하는 경우가 많았다. 또한 거시경제가 지속적으로 성장하고 있는 상황이었으므로 소득에 기반하여 주택구매를 위한 자금의 축적도 지속될 수 있었다. 그러나 최근 주택시장의 상황은 반전세 혹은 보증부월세가 임대시장에서 상당부분을 차지하고 있다. 통계청 인구총조사(2015년)에 따르면 일반가구<sup>1)</sup>중 자가거구는 56.8%, 전세거구는 15.5%, 보증부월세는 20.3% 그리고 월세거구는 2.6%로 나타나고 있다. 이미 임대시장에서 월세가구가 전세가구보다 높은 비중을 차지하고 있다. 신규 주택구매수요자는 저축 및 전세금을 이용한 종자돈을 마련하기가 어려워지면서 주택구매를 위한 충분한 자금을 확보하기 어려워졌다. 이에 따라 주택구매를 원하는 수요자에게 주택담보대출은 필수적인 요소로 여겨지기 시작하였다.

주택금융의 중요성이 증대했음에도 불구하고 실제 주택금융시장의 현황을 파악하는 것은 쉽지 않다. 주택시장 분석을 위해 사용되는 대표적인 자료로 가계금융복지조사자료(통계청) 혹은 주거실태조사자료(국토교통부)가 있다. 이들 자료는 약 2만여 샘플을 가지고 있는 설문조사 자료로 전 국민을 대상으로 다양한 통계분석을 할 때 유용한 자료이다. 그러나 주택수요가 중요해지고 특정 계층의 구체적인 양태가 중요해진 상황에서 부족한 관측수는 여러 가지 한계점을 가진다. 이에 따라 빅데이터에 기반한 신용정보를 이용하는 경우가 나타나고 있다. 본 연구는 신용정보 및 평가회사(KCB)<sup>2)</sup>의 자료를 기반으로 하고 있다. 본고는 그동안 보기 어려웠던 주택유형에 따른 신용활동 특성을 빅데이터를 이용하여 다루는 초기연구이다. 따라서 본고에서는 선행적인 이론접근을 배제하고 자료 분석에 의해 나타난 현상만을 기반으로 역으로 가능한 논리를 제시하는 접근법을 선택하였다.

1) 집단가구, 집단시설가구, 외국인가구 및 특별조사구 제외. 일반가구 내에 내국인과 함께 사는 외국인 포함.

2) 코리아크레딧뷰로(KCB; Korea Credit Bureau) : 개인신용정보 및 평가 전문회사

주택금융연구 분야에서 또 다른 관심은 부동산 혹은 주택의 물리적인 특성이 가지는 의미가 무엇인가라는 질문이다. 주택자산은 개별 가구가 보유한 자산의 대부분을 차지하는 경우가 많다. 따라서 가구가 자금 유동성이 필요한 경우 해당 주택의 가치는 중요한 역할을 한다. 한편 주택의 가치는 건축물, 입지 등 물리적인 특성에 의해 많은 영향을 받는다. 예를 들어, 동일한 자산 및 소득을 가진 두 가구 A, B가 있으며 A가구는 주택가격이 높은 지역에, B가구는 주택가격이 낮은 지역에 거주한다고 가정해보자. A가구는 높은 주택가격으로 인해 한편으로는 소비를 줄여야 하는 반면, B가구는 상대적으로 소비여력이 높아진다. 또한 주택가격 혹은 주택서비스를 구성하는 여러 요소에 대한 상대적인 선호도 차이에 의해 서로 다른 신용활동 패턴을 보일 수 있다. 반면, 이와 같은 가설에 대해 실증적인 분석결과를 찾기는 쉽지 않다.

주거서비스의 향상 및 공급은 국가적으로 매우 중요한 정책목표로 기능해왔다. 이와 같은 맥락에서 주택금융 공사 및 주택도시보증공사와 같은 공공기관을 통해 한편으로는 주택의 수요금융을, 다른 한편으로는 주택의 공급금융을 지원해왔다. 과거 정책이 임대주택 및 다가구 매입임대 공급이 중심이었다면 보다 근래에 나타난 정책들은 생애최초 주택구입자금의 확대, 보금자리론 및 디딤돌 대출 등 수요측면의 정책들이 중요한 역할을 하고 있다. 일반적으로 연립다세대에 거주하는 계층은 아파트 거주자보다 소득수준이 낮을 것으로 예상된다. 따라서 정책 모기지는 아파트보다는 연립다세대 거주자에게 더 많은 관심을 가져야 할 것으로 판단된다. 이 과정에서 연립다세대 거주자의 신용특성은 중요한 고려사항으로 이해된다.

본고는 이와 같은 배경 하에서 아파트 거주자와 연립다세대 거주자의 신용활동 패턴이 차이가 있는지를 분석하였다. 연구 분석을 위해서는 신용정보와 주택유형 정보의 연계가 필요하다. 이를 위해 본 연구는 아파트와 연립다세대 주소 정보를 실거래가 공개자료(rt.molit.go.kr, 2016.1 ~ 2016.12)에서 추출하였다.<sup>3)</sup> 추출된 주소 정보와 KCB에서 보유한 차주의 주소정보를 결합하여 차주들이 거주하는 주택유형 정보를 확보하였다. 구축된 자료에서 실제 분석은 2015년 12월에 대출을 보유한 약 1천만 차주를 대상으로 하였다.<sup>4)</sup> 분석의 기본 구도는 주택유형과 지역을 선택하였다. 본고의 주요 내용은 구축된 자료를 바탕으로 주택유형별 지역별 신용활동 패턴, 차주 및 주택속성 그리고 건전성 분석으로 구성되어 있다.

3) 물론 임대유형에 대한 분석도 고려할 수 있으나 공개된 실거래가 주소는 개별 호의 정확한 구분이 불가능하므로 거주자의 주소와 1:1 연계는 정보 부족으로 많은 어려움이 따른다.

4) 2015년 12월을 선택한 이유는 1년간 30일 이상 연체진입 여부를 건전성 지표로 이용하기 위함이다.

## II. 주택유형별 지역별 신용활동

2015년 인구총조사 가구부문(통계청) 통계에 따르면 전국의 가구 수는 19,111,030가구이다. 아파트와 연립 및 다세대주택에 거주하는 가구는 11,329,792가구로 전체 가구 수의 59.2%(아파트 48.1%, 연립 및 다세대 11.1%)가 거주하고 있다. 아파트와 연립다세대주택 거주자를 100%로 두고 산정하면 아파트에는 약 81%, 연립 다세대에는 약 19%가 거주하는 것으로 나타난다. 본 연구에서 사용하고 있는 자료는 아파트와 연립다세대를 합산한 10,376,359차주로 인구총조사의 아파트와 연립다세대 거주 가구 수의 약 91.6%를 나타내고 있다. 한편 아파트와 연립다세대를 합한 차주 수 대비 역시 각각 81.3%, 18.7%로 나타나 인구총조사의 결과와 큰 차이가 없는 것으로 나타난다. 지역별로 살펴보면 수도권 55.7%, 5대광역시 20.1%, 기타지방 24.2%로 산정되었다.

[표 1] 지역별 주택유형별 차주 수 및 비중

(단위 : 천 명, %)

권역	아파트		연립다세대		계	
수도권	4,292	41.4%	1,486	14.3%	5,778	55.7%
5대광역시	1,856	17.9%	227	2.2%	2,083	20.1%
기타지방	2,292	22.1%	223	2.1%	2,515	24.2%
계	8,440	81.3%	1,936	18.7%	10,376	100.0%

자료: KCB

대출잔액 구성비를 살펴보면 아파트 수도권 거주자의 주택담보대출이 차지하는 비중이 32.2%로 가장 높게 나타나며, 다음으로 아파트 수도권 기타담보대출<sup>5)</sup>이 10.3%로 나타나고 있다. 지역별로 보면 수도권이 전체 대출의 60.8%, 주택유형별로 보면 주택담보대출이 60.5%로 나타나고 있다. 전 지역에서 잔액비중은 주택담보대출 > 기타담보대출 > 신용대출 순서로 나타난다. 이와 같은 현상은 대출 공급자 입장에서 다음과 같은 설명이 가능하다. 금융회사 입장에서 신용에만 기반한 신용대출보다 담보물이 있는 기타담보대출이 향후 부실이 발생하는 경우 채권회수에 유리하다는 점을 고려하여 담보대출을 선호한다는 논리이다. 또 다른 설명은 수요자 입장에서의 설명이다. 담보가 있다면 신용대출보다 더 많은 대출액을 확보할 수 있으므로 원하는 대출수요를 충족하기 위해서 기타담보를 선택한다는 것이다. 즉, 담보대출이 많은 것은 더 많은 대출액과 더 낮은 금리를 선택하는 과정에서 나타나는 자연스러운 현상으로 보는 것이다.

5) 기타담보대출은 아파트, 일반주택, 기타주거용부동산을 제외한 토지, 임야, 상가, 공장, 자동차, 전세금, 예적금 등을 담보로 한 대출을 의미한다.

[표 2] 주택유형별 지역별 대출유형별 잔액 구성비

권역	지역	주택담보대출	신용대출	기타담보대출	계
아파트	수도권	32.2%	8.5%	10.3%	51.0%
	5대광역시	11.4%	3.3%	3.6%	18.2%
	기타지방	9.9%	4.0%	4.6%	18.5%
연립다세대	수도권	5.8%	2.1%	1.9%	9.8%
	5대광역시	0.6%	0.3%	0.2%	1.2%
	기타지방	0.6%	0.3%	0.4%	1.3%
계		60.5%	18.5%	21%	100.0%

기타담보대출의 특징 중 하나는 5대광역시보다 기타지방에서 기타담보대출 비중이 높게 나타난다는 점이다. 왜 이런 현상이 나타나는지를 설명하기 위해서 다음과 같은 사항에 대해 검토가 필요하다. 먼저 차주당 기타담보 대출액의 규모이다. 기타지방의 담보가치가 5대광역시보다 크다는 가정이다. 물론 기타담보자산에 대한 정보가 없는 상황에서 이를 직접적으로 확인하기가 어렵다. 다만 거주하고 있는 주택의 가격과 소득이 보유 자산의 크기를 대변한다는 가정 하에 거주 주택가격과 소득이 어떻게 달라지는지를 살펴본 결과는 <표 3>과 같다.

아파트의 경우 수도권에서 기타지방으로 가면서 평균소득이 지속적으로 하락하는 것을 볼 수 있으며 거주지 가격도 역시 낮아지고 있는 것으로 분석되었다. 반면, 연립다세대의 경우 수도권보다 5대광역시의 평균소득이 낮으나 기타지방 거주자의 소득은 오히려 5대광역시보다 높게 나타나 수도권 연립다세대 거주자와 큰 차이를 보이지 않는다. 연립다세대 거주자의 거주지 가격은 수도권 > 5대광역시 > 기타지방 순서로 높게 나타난다. 따라서 연립다세대 기타지방 거주자의 대출잔액이 5대광역시 거주자보다 높게 나타나는 이유 중 하나로 소득을 들 수 있다.

[표 3] 주택유형별 지역별 소득 및 거주지 가격

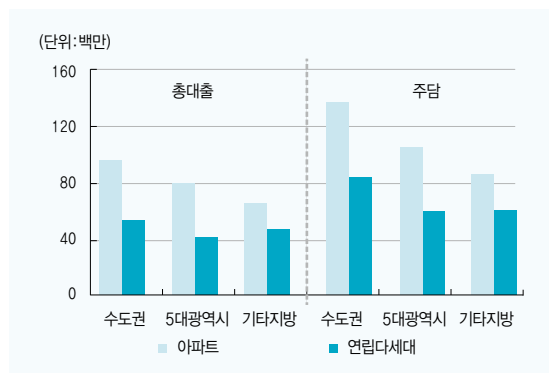
권역	지역	평균 소득	㎡당 실거래가격
아파트	수도권	4,146	473
	5대광역시	3,725	307
	기타지방	3,577	223
연립다세대	수도권	3,037	303
	5대광역시	2,832	181
	기타지방	3,012	137

주택유형별 지역별 평균 대출잔액을 살펴보면 아파트의 경우는 수도권에서 기타지방으로 갈수록 낮아지는 것으로 나타났으나 연립다세대의 경우는 다소 다른 모습을 보인다. 대출 유형별로 보면 주택담보대출의 평균잔액이 가장 큰 것으로 나타났으며 다음으로는 기타담보대출 그리고 신용대출로 나타났다. 이와 같은 현상은 앞서 언급한 것처럼 담보물에 의한 신용보강으로 어느 정도 설명된다. 또한 주택담보대출의 담보물인 주택가격이 기타담보물보다 더 높거나, 대출목적 혹은 대출실행의 편리성과 금리 등 다양한 이유를 들 수 있다.

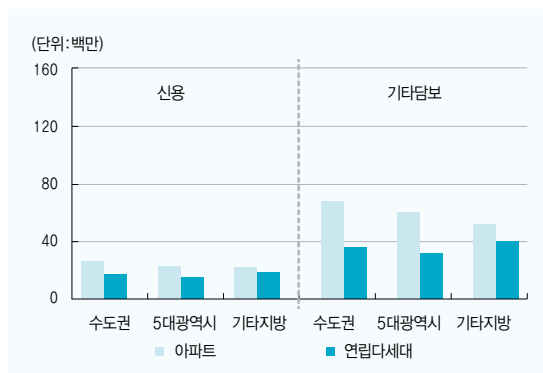
주택담보대출과 신용 및 기타담보대출은 대출목적상 성격이 다르다. 주택담보대출의 경우는 거주목적이 대출의 상당부분을 차지하고 있을 것으로 예상되는 반면, 신용 및 기타담보대출은 대출의 목적이 생활자금 및 사업자금일 가능성이 더 높을 것으로 예상된다. 따라서 주택담보대출과 신용 및 기타담보대출의 평균대출잔액을 동일선상에서 비교하는 것은 다소 어려움이 있다. 또한 주택담보대출의 경우는 대출기간이 길어지므로 DTI를 산정하는 경우에도 타 대출보다 다소 유리하여 동일한 담보물 가치를 가지더라도 더 많은 대출을 받을 수 있다.

또 다른 논점은 소득과 자산의 관계이다. 아파트의 경우 대출잔액이 지방으로 갈수록 작아지는 것으로 나타나며 이는 주택가격의 차이에 의해 나타나는 것으로 예상된다. 아파트의 경우 신용대출과 기타담보 역시 기타지방으로 갈수록 작아지는 것으로 나타난다. 신용대출의 경우 기타지방으로 갈수록 소득이 감소하기 때문으로, 기타담보대출의 경우는 담보물의 가격이 낮아지기 때문으로 이해된다. 특이한 사항은 연립다세대 거주자의 경우이다. 연립다세대 거주자의 평균 대출잔액은 5대광역시보다 기타지방이 더 크게 나타난다. 특히 기타담보대출액의 경우에는 수도권보다 오히려 더 크게 나타난다. 다시 말해 다른 조건이 동일하다면 수도권 거주자의 기타담보물보다 기타지방의 기타담보물 가격이 더 높거나 대출수요가 많다는 것이고, 이는 기타지방의 연립다세대의 자산이 5대광역시 거주자 보유 자산보다 더 크거나 대출수요가 많다는 것이다. 따라서 담보물 가격 및 보유여부 이외에 기타지방의 경우 대출수요 측면에서 수도권보다 신용 및 기타담보대출에 대한 요구가 크다고 볼 수 있다. 신용대출의 경우도 연립다세대 거주자의 대출잔액이 5대광역시보다 크게 나타난다.

[그림 1] 총대출 및 주택담보대출 평균잔액



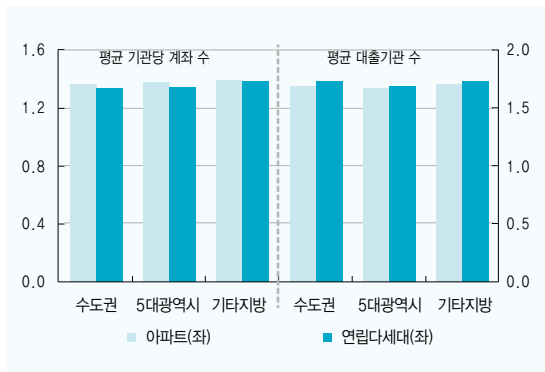
[그림 2] 신용 및 기타담보대출 평균잔액



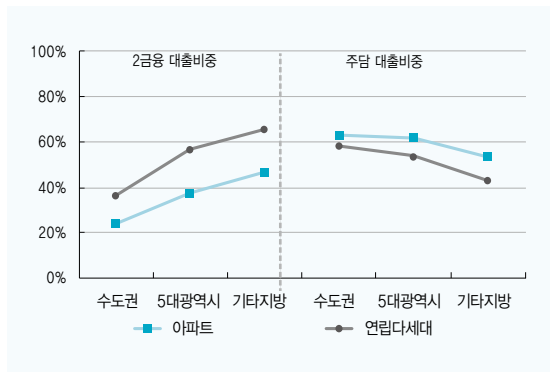
대출기관수는 지방으로 갈수록 늘어나며 동시에 기관당 계좌수도 증가하는 것을 볼 수 있다. 즉, 지방으로 갈수록 차주 혹은 거주민은 더 많은 금융회사에 계좌를 가지고 있으며 특정 금융회사에 계좌를 더 많이 가지고 있다는 의미이다. 주택유형별로는 아파트보다 연립다세대의 대출기관수가 많다. 지역별 주택유형별로는 아파트는 지역별 기관당 계좌수 차이가 미미하나 연립다세대는 지방으로 갈수록 기관당 계좌수가 많아지고 있다. 연립다세대 기타지방 거주자는 더 많은 기관에 더 많은 계좌를 가지고 있다는 것이다. 동일한 차주가 많은 기관에 대출을 가지고 있으므로 위기관리 측면에서 보면 개별 금융회사의 위기관리보다 위험전이에 따른 시스템 위험의 관리가 더 중요할 것으로 보인다.

대출업권과 대출유형 분석결과를 보면 지방으로 갈수록 2금융 대출이 많으며 기타담보 및 신용대출 비중이 높아진다. 주택유형별로 보면 주택담보대출은 아파트 거주자가 더 많은 금액의 대출을 받고 있는 반면 2금융 대출 비중은 낮게 나타난다. 물론 아파트의 경우 연립다세대보다 주택가격이 높은 경우가 대부분이므로 아파트 거주자의 주택담보대출 비중이 높은 것은 이해된다. 이와 같은 설명은 연립다세대 거주자의 2금융 대출이 높은 현상과 대비된다. 연립다세대 거주자는 필요한 대출수요를 주택담보대출을 이용해서 충당하기 어려운 상황에서 2금융대출로 해결하고 있다.<sup>6)</sup>

[그림 3] 기관당 계좌수 및 대출기관수



[그림 4] 2금융 및 주택담보대출 비중



기관당계좌수와 대출기관수 분석과 대출업권 및 대출유형 분석결과를 관련지어 정리하면 다음과 같다. 연립다세대 거주자는 지방으로 갈수록 그리고 아파트보다 2금융 기타대출에 의존성이 높다. 연립다세대의 경우 2금융 신용은 대출유형별 지역별 주택유형별 차이가 미미한 반면, 평균 기타대출액은 기타지방에서 높게 나타난다.<sup>7)</sup> 연립다세대 기타지방 차주는 한 기관에 다계좌를 이용하여 기타대출을 가지고 있다. 즉, 연립다세대 기타지방 차주는 2금융 금융회사에 대출이 많다는 것이다. 2금융의 경우 일반적으로 대출금리가 높다는 측면에서 외부 충격에도 더 민감하다는 점이 지적될 필요가 있다.

6) 물론 이와 같은 주장은 대출목적의 확인해야 하나, 자료의 한계에 의해 대출목적의 확인은 실시하지 못하였다.

7) 기타대출 비중은 본문에 수록하지 않았다.

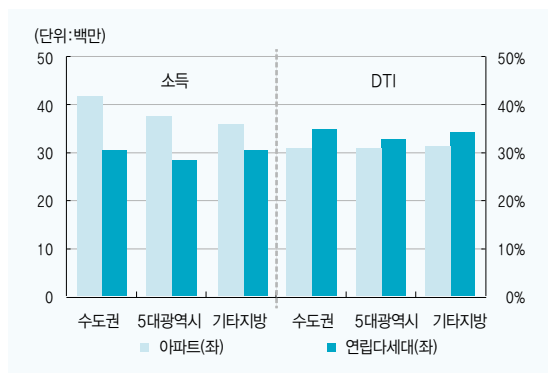
아파트와 연립다세대 거주자의 대출행태는 지역에 따라 차이를 보인다. 예컨대 기타지방과 5대광역시의 경우 거주주택 유형에 따라 다른 대출행태를 보이는데, 이는 연립다세대 기타지방 차주는 기타담보/2금융권에 대출의 의존도가 높은 상황으로 판단된다. 물론 이와 같은 현상은 거주민의 소득(자산)수준이 거주주택유형 및 지역에 따라 다르게 나타나기 때문일 수 있다. 다음 장은 거주민의 차주 및 주택 속성을 검토하고 있다

### III. 주택유형별 지역별 차주 및 주택 속성

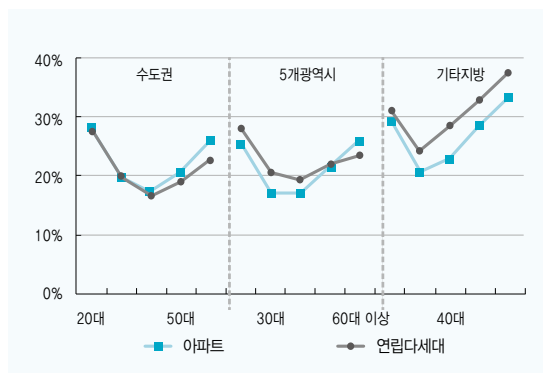
주택유형별 지역별 소득을 살펴보면 아파트의 경우 기타지방으로 갈수록 소득이 하락하나, 연립다세대의 경우는 그 차이가 크지 않으며 기타지방 소득이 5대광역시보다 높게 나타난다. 연립다세대의 경우 아파트보다 DTI가 높게 나타나 부채부담이 높은 것으로 나타나며, 5대광역시 DTI가 기타지방보다 낮게 나타난다. 5대광역시는 기타담보대출 비중이 기타지방보다 낮게 나타난다. 즉, 기타지방의 DTI가 높은 이유는 기타담보대출에 기인한 것으로 판단된다.

아파트 거주자와 다르게 연립다세대 기타지방에서 기타담보대출이 많은 현상에 대한 한 가지 논리는 기타지방의 경우 자영업자가 많고 이들은 대출수요를 기타담보를 통해 해결한다는 가정이다. 그러나 연립다세대 기타지방 거주자는 5대광역시보다 급여소득자가 많으며 30대 비중이 더 높게 나타난다. 또한 연령대별 기타담보대출의 잔액비중은 기타지방으로 갈수록 그리고 연령대가 높아질수록 높게 나타나고 있다.<sup>8)</sup> 결국 기술한 가정이 맞다면 기타지방에서 연립다세대 거주자들은 60대 이상을 중심으로 자영업자들이 기타담보대출을 많이 가지면서 나타나는 현상으로 이해된다.<sup>9)</sup>

[그림 5] 평균 소득 및 DTI



[그림 6] 연령대별 기타담보대출 비중



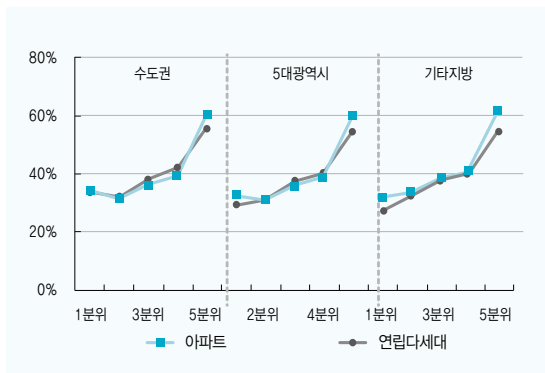
8) 20대 미만에서 기타담보대출의 비중이 높게 나타나는 점 역시 특이한 사항으로 지적될 수 있다. 이와 같은 현상에 대한 해석은 자산에 대한 구체적인 정보가 있어야 가능할 것으로 판단된다.

9) 노년층의 경우 급여소득자의 비중이 급속히 감소한다. 이와 같은 현상은 잘 알려져 있는 사항으로 구체적인 수치를 제시하지 않았다.

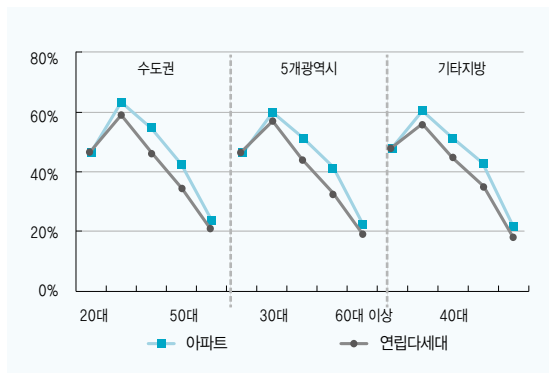


소득구간별로 살펴보면<sup>10)</sup> 지방으로 갈수록 고소득자 기타담보대출잔액 비중이 높아지면서 주택담보대출보다 기타대출을 더 많이 가지고 있는 것으로 나타난다. 연립다세대의 경우 기타지방으로 갈수록 고소득자는 주택담보대출 비중이 줄어드는 반면, 전체대출액에서 기타담보 및 신용대출 비중은 높아지는 것을 볼 수 있다. 1분위 거주자는 거주지 규모가 작으며 주택가격도 낮게 나타난다. 따라서 1분위 거주자는 기타담보대출을 통해 필요한 유동성을 조달하고 있는 것으로 볼 수 있다.

[그림 7] 소득별 급여소득자 비중



[그림 8] 연령대별 급여소득자 비중



소득 등 차주 속성을 보면 소득과 급여소득자의 비중은 연령대별로는 유사한 양상을 보인다. 그러나 앞서 살펴본 바와 같이 주택유형별 지역별로 차주속성과 대출 양태는 차이를 보인다. 특히 아파트와 다르게 연립다세대는 기타지방에서 기타담보대출이 많은 것으로 나타난다. 즉, 연립다세대 기타지방 거주자는 5대광역시 거주자에 비해 더 많은 대출을 가지고 있으며 대출의 유형은 기타담보대출이다. 기타지방의 경우 금융회사 대비 계좌수가 많으므로 고소득자 중심으로 필요한 대출수요를 특정 금융회사에 기타담보대출을 여러 개 실행하면서 해결하고 있는 경우가 많을 것으로 판단된다.

10) 소득구간은 5분위로 구분하였고 1분위에서 5분위로 갈수록 소득이 높음.

[표 4] 소득별 대출 잔액 비중 및 주택특성

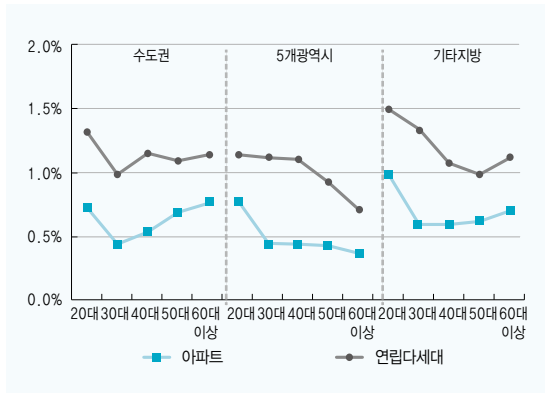
주택 유형	권역	소득	신용대출 잔액비중	기타담보대출 잔액비중	실거래가격 (만원/㎡)	주택규모 (3.3㎡)
아파트	수도권	1분위	10.6%	25.6%	427.1	29.9
		2분위	13.1%	20.6%	405.7	28.4
		3분위	16.0%	18.5%	414.0	28.9
		4분위	14.3%	17.5%	431.7	30.0
		5분위	17.7%	20.6%	513.9	33.4
	5대광역시	1분위	10.0%	24.8%	287.3	30.2
		2분위	13.7%	20.3%	273.0	28.3
		3분위	16.6%	17.8%	279.4	28.9
		4분위	14.5%	16.8%	292.9	30.1
		5분위	20.1%	20.1%	331.2	33.9
	기타지방	1분위	12.3%	34.7%	208.1	27.4
		2분위	17.9%	27.1%	194.5	25.6
		3분위	20.7%	23.5%	201.1	26.1
		4분위	18.1%	21.9%	212.8	27.4
		5분위	23.7%	24.9%	242.5	30.7
연립 다세대	수도권	1분위	14.1%	20.6%	294.5	25.9
		2분위	17.8%	16.2%	278.8	25.3
		3분위	21.1%	16.2%	284.6	27.1
		4분위	20.1%	16.6%	296.4	27.7
		5분위	23.1%	22.1%	333.9	32.1
	5대광역시	1분위	14.5%	27.0%	177.2	25.1
		2분위	20.6%	19.0%	175.2	25.3
		3분위	23.9%	18.0%	176.6	22.6
		4분위	23.2%	19.3%	179.4	24.9
		5분위	27.6%	23.6%	189.4	25.2
	기타지방	1분위	16.5%	40.7%	132.2	34.0
		2분위	22.9%	28.5%	127.0	24.6
		3분위	26.4%	24.2%	130.7	21.0
		4분위	25.8%	25.9%	135.0	29.7
		5분위	29.4%	31.0%	146.4	32.4

## IV. 주택유형별 지역별 차주 건전성 분석

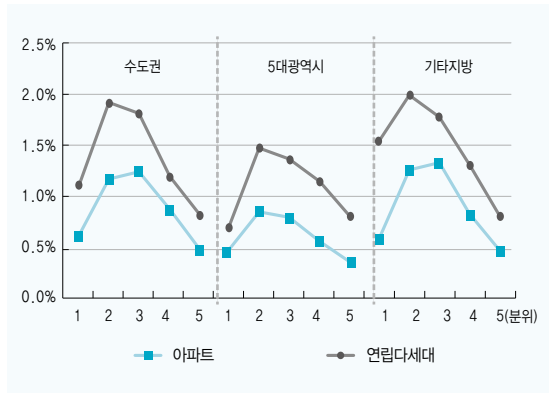
차주의 건전성을 알아보기 위하여 연체율(30+)을 산정하였다. 연체율(30+)은 현 시점의 연체가 없는 차주가 향후 1년 내에 30일 이상 연체에 진입할 확률을 금액기준으로 계산한 것이다.<sup>11)</sup> 연체율 분석결과 전반적으로 연립다세대 거주자 연체율이 아파트 거주자보다 높게 나타났으나 소득별 연체율의 경우 다소 특이한 점이 나타난다. 급여 소득자 비중이 낮고 소득수준도 낮은 1분위 거주자의 연체율이 2분위 및 3분위보다 낮게 나타나는 것이다.

가능한 해석 중 하나는 1분위 대출자들의 기타담보 대출이 많다는 점에서 출발할 수 있다. 소득은 낮으나 보유한 자산이 많아서 연체율이 낮게 나타난다는 해석이다. 따라서 자산정보를 고려하는 경우 보다 명확한 해석이 가능할 것으로 기대된다. <표 4>에서 볼 수 있듯이 실제로 1분위 거주자들의 기타담보대출 비중이 2분위 및 3분위보다 높게 나타난다.<sup>12)</sup> 이와 관련하여 다음과 같은 현상도 주목할 수 있다. 연립다세대의 경우 5대광역시 및 기타지방 5분위 거주자는 아파트 수도권 2~4분위 차주보다 낮은 연체율을 보인다. 또한 연립다세대 수도권 1분위 거주자의 연체율은 수도권 2~3분위 거주자보다 낮은 연체율을 보인다. 이 역시 자산에 따른 연체율의 차이로 해석될 수 있다.

[그림 9] 연령대별 연체율(30+)



[그림 10] 소득별 연체율(30+)

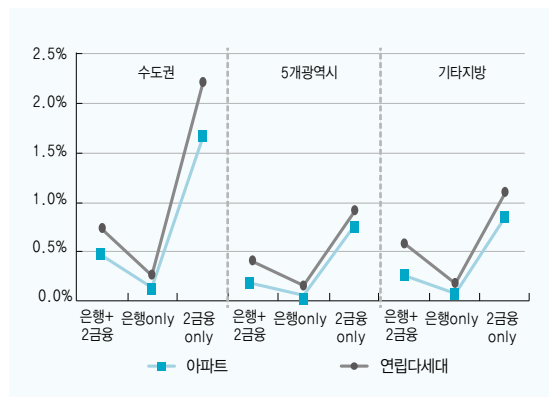


11) 금액 기준 연체율과 차주수 기준 연체율은 차이가 미미하며 연체 시 손실액이 가지는 의미를 고려하여 금액 기준으로 계산하였다.

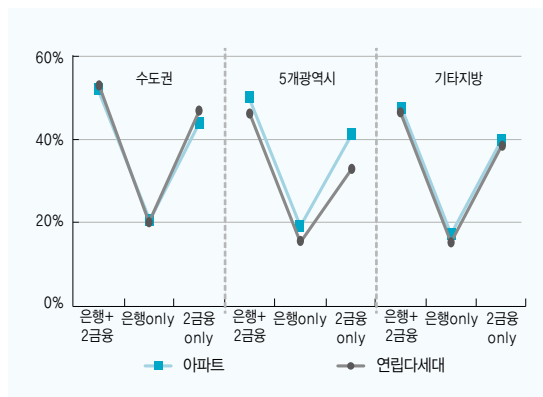
12) 물론 어떤 종류의 기타담보대출인지 살펴볼 필요는 있다. 이와 관련하여 또 다른 현상은 1분위 거주자의 기타담보대출 잔액이 2분위, 3분위보다 높게 나타난다는 것이다. 이는 해당 담보물을 보유하고 있다는 의미로 소득이 낮으나 자산이 많은 거주자가 많을 수 있다는 가정을 뒷받침하고 있다.

주택담보대출을 보유한 거주자를 대상으로 은행에만 주택담보대출을 가지는 경우를 은행Only, 은행과 2금융에 동시에 대출을 가지는 경우를 은행+2금융, 2금융에만 대출을 가지고 있는 경우를 2금융Only로 구분하였다. 분석결과 아파트 거주자보다 연립다세대 거주자가 높은 연체율을 보인다. 업권별로는 은행Only이면 주택유형 및 거주지역을 구분하더라도 2금융에 대출을 가지고 있는 거주자보다 낮은 연체율을 보이고 있다. 즉, 은행Only인 경우는 DTI도 가장 낮게 나타나 충분한 소득을 가지고 있는 계층으로 판단된다. 주택담보대출의 은행 연체율이 타 업권 대비 낮은 수준을 유지하고 있는 현상에 비춰볼 때, 이와 같은 현상의 분석결과는 일관성을 가지고 있다.

[그림 11] 보유업권별 연체율(30+)



[그림 12] 보유업권별 DTI



[표 5] 보유업권별 거주자 특징

주택 유형	권역	업권	평균연령 (세)	급여 소득자비중	㎡당가격 (만원)	평형 (3.3㎡)	신용 잔액비중	기타 잔액비중
아파트	수도권	은행+2금융	47.9	48.0%	435.4	32.4	11.8%	14.2%
		은행only	48.8	50.0%	490.6	32.8	6.0%	4.5%
		2금융only	50.3	34.1%	403.4	31.6	4.0%	11.4%
	5개광역시	은행+2금융	47.0	48.5%	312.5	32.7	12.9%	15.6%
		은행only	47.5	48.4%	327.8	32.9	6.4%	4.3%
		2금융only	50.2	31.2%	285.2	31.5	5.9%	11.7%
	기타지방	은행+2금융	45.7	51.1%	234.0	30.1	14.8%	18.8%
		은행only	45.8	52.6%	251.2	30.4	7.9%	3.8%
		2금융only	48.6	32.7%	210.0	29.1	7.0%	17.1%
연립 다세대	수도권	은행+2금융	47.5	42.1%	298.1	30.2	13.4%	11.7%
		은행only	49.3	39.5%	324.7	31.4	5.3%	3.5%
		2금융only	50.7	29.2%	272.7	26.9	5.6%	9.0%
	5개광역시	은행+2금융	47.7	43.8%	185.6	24.7	16.5%	15.3%
		은행only	49.4	38.9%	193.7	25.9	5.4%	3.0%
		2금융only	52.1	26.2%	176.6	24.4	7.6%	9.7%
	기타지방	은행+2금융	46.3	47.4%	151.5	38.1	18.6%	18.7%
		은행only	46.6	47.0%	161.6	45.2	8.0%	5.1%
		2금융only	49.9	28.0%	136.6	33.0	10.2%	18.0%

주) ㎡당가격은 2015년 1월 ~ 12월까지 거래된 실거래가격의 평균값

한편 은행+2금융에 대출을 가지고 있는 주택담보대출자의 경우 2금융에만 주택담보대출을 가진 거주자보다 연체율은 낮으나 DTI는 높게 나타난다. 은행+2금융 거주자는 거주주택의 규모는 큰 차이가 없거나 은행Only보다 작으며 주택가격의 수준도 은행Only보다 작고 2금융Only보다 높게 나타난다. 이와 같은 현상을 종합하면, 은행+2금융 대출을 가진 거주자는 사회진입계층이 향후 발생하는 정기적인 소득을 기반으로 신용대출을 많이 가지고 있거나 자산을 기반으로 대출을 실행하고 있으므로 2금융Only보다 낮은 연체율을 보이고 있는 것으로 판단된다.

건전성 분석의 결과를 정리하면, 전반적으로 아파트보다 연립다세대 차주의 경우가 낮은 건전성을 보이는 반면, 고객세분화 시 아파트보다 낮은 연체율을 보이는 연립다세대 거주자그룹이 존재하는 것을 볼 수 있다. 예컨대, 5개광역시 60대 이상 연립다세대 거주자는 수도권 60대 이상 및 5개광역시 20대 아파트 거주자보다 낮거나

유사한 연체율을 보이고 있다. 그러나 이들 거주자들에 대한 대출잔액은 상대적으로 적은 것으로 나타난다. 연립다세대 거주자들이 2금융 대출비중이 높은 것을 고려하면 해당 거주자들의 위험이 상대적으로 과도하게 평가받으면서 충분한 유동성을 공급받는 데 제약이 존재하기 때문으로도 해석 가능하다.

## V. 요약 및 시사점

아파트와 연립다세대 거주자의 신용활동 특성을 검토한 결과 중 가장 큰 특성은 주택유형별 대출행태의 차이가 발생하고 있다는 점이다. 아파트 거주자는 지방으로 갈수록 총대출잔액이 감소하나, 연립다세대 거주자는 기타지방에서 오히려 총대출잔액이 증가한다. 연립다세대 기타지방 거주자의 대출잔액은 기타담보대출 부문에서 높게 나타나고 있다. 이와 같은 현상은 연립다세대 기타지방 거주자들이 대출수요의 많은 부분을 토지나 임야와 같은 기타담보물을 통해 해소하고 있기 때문이다. 연립다세대 기타지방 거주자의 또 다른 대출 특성은 특정 금융기관에 대출을 집중적으로 가지고 있으며, 2금융 기타담보대출에 의존하고 있다는 것이다. 이와 같은 현상에 근거하여 보면 연립다세대 기타지방 거주자들이 수도권 거주자 대비 소득 수준의 차이가 없음에도 불구하고 상대적으로 고금리로 유동성을 공급받는다 가정할 수 있다. 따라서 실제금리를 반영한 분석을 통해 해당 그룹에 대한 적정금리 수준에 대한 검토가 필요하다.

거주자 소득수준뿐 아니라 거주주택의 가격과 규모에 의해서도 지역별 대출행태가 다르게 나타나는 것으로 판단된다. 아파트 거주자의 소득은 지방으로 갈수록 하락하나, 연립다세대는 기타지방 소득이 5개광역시보다 높은 수준이다. 지방으로 갈수록 아파트가격이 낮아지고 있으며 아파트 거주자의 경우 소득도 수도권에서 지방으로 갈수록 낮아지고 있다. 이와 같은 현상은 기존의 인식과 크게 다르지 않다. 반면 연립다세대 거주자의 경우는 아파트 거주자와 다른 패턴이 나타난다. 연립다세대 5대광역시 거주자는 소득이 낮으며 부채도 적게 나타난다. 반면 연립다세대 기타지방은 5대광역시 거주자보다 소득이 높고 대출도 많으며 주택가격은 낮고 거주면적은 넓다. 주거비 부담의 차이와 소득 그리고 토지나 임야 같은 자산보유가 대출행태에 영향을 준다는 것이다. 연립다세대 기타지방 거주자의 신용을 판단할 때 거주주택의 가격과 소득 이외에 자산정보도 중요하다는 의미이다.

거주자를 주택유형, 거주지역 그리고 연령대별 혹은 소득수준별로 세분화해 보면 연립다세대 거주자 그룹 중 아파트 거주자 그룹보다 연체율이 낮게 나타나는 그룹이 있다. 또 다른 현상은 주택유형, 거주지역 그리고 대출업권에 따라 나타나는 현상이다. 아파트 거주자의 연체율이 전반적으로 연립다세대 거주자보다 낮은 상황에서 주담 Only 연립다세대 거주자의 연체율이 주담+2금융 아파트 거주자의 연체율보다 낮게 나타난다. 이와 같은 현상은 다양한 원인으로 나타날 수 있다. 앞서 연립다세대 거주자 중 일부 그룹이 보유 자산을 기반으로 2금융에 대출을 가지고 있을 가능성이 높다는 점을 보였다. 따라서 은행에서 보다 낮은 금리로 대출을 받았다면 연체에 진입하지 않았을 거주자가 존재할 것으로 예상되며 이들에 대한 적절한 대응이 필요할 것으로 판단된다. 향후 소득 이외 자산정보를 반영한다면 거주자에 대한 보다 나은 금융서비스 공급이 가능할 것으로 판단된다.

분석결과를 바탕으로 다음과 같은 시사점을 도출할 수 있다. 주택유형별 건전성이 지역별로 다르게 나타나는 것으로 판단되며 이는 자산과 연관 지어 설명 가능하다. 소득 1분위 거주자가 2~3분위 거주자보다 DTI는 높으나 연체율은 낮게 나타난다. 또한 5대광역시와 기타지방 거주자의 경우에는 수도권 아파트보다 낮은 연체율을 보이는 그룹이 존재한다. 한편, 1분위는 평균 기타담보대출액이 2~3분위 차주보다 높게 나타나며, 급여소득자 비중이 낮다. 이와 같은 현상은 1분위 차주가 자영업자이며 토지/상가 등을 보유했을 가능성을 보여주고 있다. 따라서 자산에 대한 정보를 반영하는 경우 거주민에 대한 신용평가의 결과가 다르게 나타날 수 있다. 다시 말해 주택유형 혹은 주거서비스를 소비하는 패턴이 지역별로 차이가 나고 이는 다시 자산의 보유여부에 따라 달라진다는 것이다.

연립다세대 거주민에 대한 정책적 지원이 필요하지 않은지 검토가 필요하다. 비수도권의 경우는 아파트 거주민에 대한 대출은 상당한 비중을 차지하고 있다. 그러나 연립다세대 비수도권의 경우는 금융회사의 대출실적이 아파트에 비해 다소 부족한 것으로 나타난다. 분석에 사용된 자료에서는 아파트와 연립다세대 거주자의 대출액 비중은 각각 87.8%, 12.2%로 나타난다. 반면 인구총조사(2015)년 결과에 따르면 아파트와 연립다세대 거주가구 중 아파트와 연립다세대 가구는 각각 81%, 19%로 나타난다. 소득 및 주택가격의 차이를 고려하면 연립다세대 거주자의 대출액이 다소 낮게 나타나는 것을 이해할 수 있다. 또한 연립다세대의 경우 아파트에 비해 건정성 측면에서 다소 취약하며 주택가격도 높지 않아 대출이 어려운 경우가 많을 것으로 예상된다. 그러나 기타지방의 경우 연립다세대 거주자의 경우 기타대출/2금융대출 비중이 높다. 이는 해당 주택유형 거주자들에게 대출수요가 존재하며 담보물 제공도 가능할 것으로 해석된다. 또한 연립다세대에 거주하는 일부 거주자는 아파트 거주자보다 낮은 연체율을 보이고 있어 건정성에 큰 문제가 없는 경우가 많다. 이와 같은 사안을 고려할 때, 정책적 주택담보대출을 실행하는 기관은 보다 많은 연립다세대 거주민들에게 대출을 실행할 수 있는 가능성이 없는지 검토가 필요할 것으로 판단된다. 오히려 주택뿐 아니라 토지, 임야 그리고 상가까지 종합적으로 고려한 유동성 공급의 필요성에 대한 고찰이 필요하다.

마지막으로 연립다세대의 경우 외부 충격에 대비한 모니터링이 필요할 것으로 판단된다. 연립다세대의 경우 DTI가 높은 수준이며 많은 거주자가 기타담보대출 혹은 2금융대출을 보유하고 있다. 글로벌 금융위기와 같은 외부 충격이 발생하면 자산은 단기간에 처분하기가 어렵게 된다. 특히 상가와 토지와 같은 부동산은 주택보다 거래주기도 길고 위기상황에서 처분이 어려워 유동성 확보가 더욱 어렵다. 또한 2금융권은 금리가 은행권보다 높은 수준이다. 결국 소득이 낮고 자산이 많은 거주자의 경우 외부충격에 의해 유동성 공급이 줄어드는 상황에 더욱 취약할 수밖에 없다. 근래 들어 거시경제 성장률도 낮아지고 있으며 외부 요인에 의한 대비가 중요하게 이야기되고 있다. 이러한 시기에 정책 금융의 중요한 역할 중 하나는 위기 상황에서의 적절한 유동성 공급으로 판단된다.

## 〈참고문헌〉

- 통계청(kostat.go.kr)
- 실거래가 공개자료(rt.molit.go.kr)



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/ 삼성투신운용 선임 Strategist
		김용철/ 한국주택금융공사 주택신용보증부 대리

수록 월	제목	필자
2007년 12월	2008년 채권시장 전망	최석원/ 한화증권 채권전략팀장
	KHFC 조기상환 모형에 대한 실증분석	류수복/ 한국주택금융공사 리스크관리부 차장 김동길/ 한국주택금융공사 리스크관리부 주임
2008년 1월	주택 및 주택금융시장의 동향과 전망	신일용/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 과장 홍지영/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리 배다희/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리
	부동산 개발사업 관련 PF 유동화의 현황 및 시사점	최은영/ 메리츠증권 부동산금융연구소 전임연구원
2008년 2월	금리 급등과 스왑시장간 관계 및 시사점	한재준/ 한국금융연구원 연구위원
	미국 공적보증 역모기지(HECM) 모형의 이해	김정주/ 한국주택금융공사 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	필 자
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 주택연구부 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/ 국제세법 과장
	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 구조조정과 과장
	파산, 면책제도가 공사에 미치는 영향 및 시사점	강병석/ 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
	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 주택연구부 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
2011년 6월	고령화시대의 도래에 따른 국가적 정책과제	김병덕/ 한국금융연구원 선임연구위원
	2011년 하반기 금리전망	신동준/ 동부증권 리서치센터 투자전략본부장
2011년 7월	판례평석 "소멸시효의 중단사유로서 은소행위"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
	주택가격과 거품 그리고 주택경기 변동에 대한 이해	김주영/ 상지대학교 법학부 부동산전공 교수
2011년 8월	주택담보대출 유통화 시장 현황 점검	신승용/ 한국주택금융공사 유통화증권부 과장
	2011년 하반기 경제전망	가 국/ 한국은행 조사국 과장
2011년 9월	전자증권제도 관련 법적 논점 검토	이동환/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
	공유관계에 관한 소고	김도영/ 법무법인 세종 변호사
2011년 10월	고령화사회 진입에 따른 주택연금 활성화 방안	황재훈/ 한국주택금융공사 인천지사 차장
	판례평석 "계약 해지 시 계약보증금의 몰취 규정"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
2011년 11월	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 12월	2012년 채권금리 전망	이정준/ HMC 투자증권 연구위원
	덴마크 주택금융시스템에 대한 고찰	조범준/ 한국주택금융공사 재무관리부 대리
2012년 1월	2012년 세계 및 한국경제 전망	신창목/ 삼성경제연구소 거시경제실 수석연구위원
	판례평석 "파산면책과 관련된 헌법재판소 판례"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정실 변호사
2012년 2월	2012년 부동산 시장의 주요 이슈와 중장기 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
	2011년도 주택금융 및 보증자리론 수요실태	이동환/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 과장
2012년 3월	안정적인 노후생활을 위한 주택연금 활성화 방안	최형석/ 홍익대학교 경영학과 교수
	주택금융시장의 안정적 발전을 위한 유통화자산관리 선진화 방안연구	송인화/ 한국주택금융공사 유통화증권부 대리
2012년 4월	국내 주택시장의 바이플레이션 현상과 정책적 과제 : 수도권 가계부채 확대 복합불황 가능성	김동열/ 현대경제연구원 수석연구위원
	2011년 주택공급 55만 호의 구조적 의미	김덕례/ 주택산업연구원 연구위원
2012년 5월	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 6월	가계부채 위험 완화를 위한 모기지 유통화 시장 환경 점검	김원중/ 하나금융경영연구소 연구위원
	금융위기 이후 주택 임대차시장의 구조적 변화와 정책적 시사점	함종영/ 한국감정원 부동산연구원 부동산통계센터 연구위원
2012년 7월	진정양도에 관한 법률의견서(True Sale Option) 수취에 관한 재조명	윤성훈/ 한국주택금융공사 대리
	2012년 하반기 금리전망 및 채권투자전략	신동준/ 동부증권 리서치센터 투자전략본부장
2012년 8월	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	진미윤/ 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원
	장기고정금리 주택담보대출 유통화 관련 금리위험 해지에 관한 소고	박연우/ 중앙대학교 경영학부 교수 방도원/ 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-자가] 전환 가능 잠재수요분석	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	홍공 공적보증 역모기지 제도의 이해	강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
2012년 12월	고령화 시대의 도래와 주택연금의 역할	정은보/ 금융위원회 사무처장
	2013년 금리전망 : 순환(cyclical)기류, 저공비행 일시 이탈	윤여삼/ KDB대우증권 연구위원
	저소득층 주거안정 대안으로서의 공동체토지신탁(OLT) 소개 및 금융 관련 이슈 검토	김동길/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2013년 1월	민간 주택임대업의 패러다임 변화와 발전 방안	이상영/ 명지대학교 부동산학과 교수
	새 정부의 부동산정책과 향후 시장 전망	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2013년 2월	2012년도 주택금융 및 보증자리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀
	주거복지 수요의 확대와 정책방향	지규현/ 한양사이버대학교 부동산학과 교수
2013년 3월	가계부채의 미시적 위험 분석 및 스트레스 테스트	변동준/ KCB연구소 책임연구원
	「민법」 주요 개정 내용	정치화/ 기획조정실 변호사
2013년 4월	부동산 PF 참여자의 리스크 부담방안	이국형/ 하나금융투자 전무
	주택금융시장에서 소비자보호 : 잠재적 소비자보호를 중심으로	문영기/ 강원대학교 부동산학과 교수 유성동/ 상명대학교 금융경제학과 조교수
2013년 5월	우리나라 부동산정책 변화에 대한 검토 및 시사점	김대용/ 한국개발연구원(KDI)
	41 부동산대책 이후 주택시장의 동태적 변화	합력사업1팀장(실물자산연구팀 겸임) 김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2013년 6월	보증채무에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 주택보증부 과장
	신탁부동산의 처분에 따른 부가가치세 납부에 관한 소고	최우영/ 한국주택금융공사 주택보증부 주임
2013년 7월	하반기 이후 수도권 주택시장 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 건설경제연구실장
	글로벌 금융의 불확실성 시대	신상기/ 가천대학교 경성대학 국제통상학과 교수
2013년 8월	2013년도 하반기 채권 금리 전망	오현석/ 삼성증권 리서치 센터 FICC 분석팀 팀장
	전세시장 불안 요인 분석과 해소 방안 연구	박원갑/ 국민은행 부동산전문위원
2013년 9월	주택저당채권의 양도에 관한 소고	최승순 · 박영우/ 법무법인(유) 화우 변호사
	미국 공적 보증 역모기지의 리스크관리 기법 및 정책적 시사점	강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
	2013년도 주택연금 수요실태 조사	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 팀장
2013년 10월	주택가격과 모기지론 조기상환율에 관한 소고	한영하/ NICE P&I 평가사업본부 본부장
	하우스푸어(House Poor) 분석을 통한 주택시장 안정화방향 모색	윤성훈/ 한국주택금융공사 서울북부지사 대리
2013년 11월	조기상환율 요인분해 및 PSK(Prepayment Standard Korea)	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국CDS(Credit Default Swap) 프리미엄 결정요인에 관한 소고	이조은/ 한국주택금융공사 유통화지산부 과장
2013년 12월	2014년 금리전망 : 회복의 갈림길, 과속금지	윤여삼/ KDB대우증권 투자분석부 채권팀장
	주택구입기회지수(Korea Housing Opportunity Index)의 소개	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 팀장 남현석/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 차장
2014년 1월	주택 미분양에 대한 해석과 대책	권주안/ 주택산업연구원 금융경제연구실장
	2013년도 주택금융 및 보증자리론 수요실태	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 팀장 남현석/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 차장
2014년 2월	한국 채권 발행시장의 특징과 전망	염상훈/ SK증권 애널리스트
	캐나다 주택담보대출채권 유통화제도의 이해	서민철/ 한국주택금융공사 유통화증권부 주임
2014년 3월	비소구 주택담보대출에 대한 사례연구	이철우/ 한국주택금융공사 신탁지산부 팀장
	정비사업의 현황과 보증상품 도입방안	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	이휘정/ 하나금융경영연구소 수석연구원
	주택담보대출 표준부도모형 실증연구	방두원/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 11월	주택시장관련 지수의 현황 및 활용방안	남영우/ 나사렛대학교 부동산학과 교수
	해외 역모기지 현황과 제도 개선에 대한 비교	류수정/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2014년 12월	주요 유럽 국가들의 실질주택가격지수의 최근 추이와 시사점	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
	2015년도 주택금융 및 보증지리론 수요실태	윤수민/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 대리
		한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀

수록 월	제목	필자
2016년 3월	해외 발행구조 분석을 통한 커버드본드 활성화 방안 고찰	정하원/ 한국주택금융공사 정책모기지부 부장
	미국 임대주택유동화증권 사례의 국내 시사점	김형준/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 4월	기업 신용등급 변동 추이와 시사점	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	빅 쇼트 혹은 롱 위크	정재웅/ 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/ 하나금융투자 중국전략팀장
	정책학에서의 주택연금 제도의 성과요인에 대한 고찰	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 국제협력팀장
2016년 8월	위안화 시장 활성화를 위한 주요 과제	주현수/ 자본시장연구원 연구위원
	부동산 가격 변동성에 대한 행동경제학적 접근	홍정의/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 9월	가계부채와 관련된 부동산 시장 주요 이슈의 점검	손정락/ 하나금융경영연구소 연구위원
	주택구입부담지수(K+I)의 추이와 시사점	김용철/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 차장
2016년 10월	임대주택 활성화를 위한 주택신용보증기금의 역할 및 과제	이희준/ 한국주택금융공사 주택보증부 과장
	운용배수를 통한 주택연금 위험관리 적정성에 대한 소고	송인하/ 한국주택금융공사 리스크관리부 과장
2016년 11월	집합건물의 대지 구분소유권 법률관계에 관한 소고	김도영/ 법무법인 세종 변호사
	2016년도 주택연금 수요실태조사	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
2016년 12월	한국주택금융공사 패스스루(Pass-Through) MBS의 발행구조와 의미	정수현/ 한국주택금융공사 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 보급자리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
	이슈정리 「부정청탁 및 금품수수의 금지에 관한 법률」의 주요 내용과 유의점	문하영/ 한국주택금융공사 기획조정실 대리
2017년 2월	한국의 모기지시장 발전과정과 시사점	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 팀장
	북유럽 국가들은 왜 가계부채가 많을까?	고제현/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2017년 3월	금융 어벤저스의 Civil War : 2008년 글로벌 금융위기 회고록에서 드러난 정책 주체들의 엇갈린 시각	김동길/ 한국주택금융공사 리스크관리부 과장
	행동경제학과 우리의 선택	안세룡/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2017년 4월	선택에 미치는 위험과 모호성의 영향	민병철/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	주택금융 및 보급자리론과 주택연금 수요실태 조사의 소개	김봄에/ 한국리서치 마케팅조사 사업1부 2부 부서장
	북한의 주택정책과 시장화 현황	탁용달/ 동국대학교 DMZ평화센터 연구원, 동국대학교 북한학박사



## 〈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
	경기중부지사	(14066) 경기도 안양시 동안구 시민대로 286(관양동) 송백빌딩 8층	031) 478-7000	경기도 광명시, 시흥시, 안양시, 과천시, 안산시, 군포시, 의왕시
	강원지사	(24346) 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) 신탁중앙회관 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



## 주택금융월보 논고 기고 안내

『주택금융월보』는 주택금융공사가 매월 발행하는 정기간행물로 주택금융 및 관련시장에 대한 분석과 연구 자료를 제공함으로써 주택금융 연구 및 정책수립에 참고자료로 활용됨을 목적으로 발간되고 있습니다. 이에 아래 1의 목적에 부합하는 연구논문 및 정책논문을 수록하고자 하오니 『주택금융월보』에 논고를 기고하실 분은 아래 2를 참조하여 주시기 바랍니다. 기고자에게는 소정의 논고료가 지급되오니, 많은 관심과 참여를 부탁드립니다.

### 1. 『주택금융월보』 발간 목적

- 국내외 경제동향 자료의 수집 및 분석
- 주택시장, 주택금융시장 및 자본시장 관련 정보 수집 및 분석
- 주택저당채권의 유동화 관련 연구
- 주택금융신용보증제도, 주택담보노후연금보증제도 관련 연구
- 국내외 주택금융제도 관련 통계 및 자료의 조사 및 분석
- 주택금융업무 관련 법령 및 법규의 해설

### 2. 논고 기고 방법

#### 가. 원고 작성 방법

- 원고는 A4 용지에 한글(HWP)워드프로세서를 이용하여 작성하며, 작성형식은 자유이나 다음을 권고함
  - 용지여백 : 위·아래 10mm, 머리말·꼬리말 15mm, 왼쪽·오른쪽 20mm
  - 글자크기 및 행간 : 휴먼명조 12, 행 간격 160%
  - 본문의 구분 : I. → 1. → 1) → (1) → ①
- 원고의 첫 쪽에 제목, 저자명(직장, 직위 포함)을 반드시 기재할 것

#### 나. 논고 송부 및 문의

- 담당부서 : 주택금융연구원
- 문의전화 : 051-663-8164
- 이메일 : hfahj@hf.go.kr



# 주택금융월보

MONTHLY HOUSING FINANCE REPORT

---

등록일자 | 2005년 1월 24일 (부산. 라01295)

---

2017년 5월호 (통권 제154호)

발행일 | 2017년 5월 31일

발행인 | 김재천

편집인 | 정하원

발행처 | 한국주택금융공사 주택금융연구원  
(48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동)  
부산국제금융센터  
TEL : 051)663-8156  
FAX : 051)632-9570

편집 · 인쇄 | 효민디앤피 : 051)807-5100

---

