

주거복지적 관점에서 본 주택연금의 역할과 과제*

- I. 서론
- II. 국내 주택연금의 특성과 주거복지적 역할
- III. 주택자산 기반 복지(Housing asset-based welfare) 담론과
관련 이슈
- IV. 주택연금의 주거복지 역할 제고를 위한 과제
- V. 결론



진 미 윤 / 토지주택연구원 연구위원

본고는 공적 주택연금 제도가 고령층의 주거안정에 어떤 역할을 하는지를 주거복지적 관점에서 조명해 보고, 국외 주택자산 기반 복지 담론과 주요 이슈들을 검토하면서 국내 이러한 전략이 주택연금 제도와 연계하여 어떤 영향을 줄 수 있을 것인가를 검토한 것이다. 주거복지적 관점에서 주택연금은 노후 주거안정과 주거비 부담 완화에는 중요한 역할을 하고 있으나, 양질의 주거수준을 확보하는 데는 한계가 있다. 내집연금 3종세트의 도입은 수도권 아파트 중심의 상품 구조를 고령층 하우스 푸어와 주택가격이 상대적으로 낮은 비수도권 고령층의 참여 기회를 확대하는 데 도움이 될 것이다. 그러나 평생 거주라는 장기 주거안정에도 불구하고 가입자의 고령화는 주택 노후화로 이어지므로 양질의 주거수준과 고령자 친화적 무장애 주거 요구에 대응하기 위해서는 매각 모델의 도입도 검토해 볼 필요가 있다. 또한, 금융 서비스의 관점을 넘어 주거 서비스 관점에서 리모델링 연계 방식 및 임대수입 연계 지원 방식의 검토도 필요하다. 이는 점차 늘어나는 1인 고령층 자가 가구의 특성을 감안하고 현재 사각지대에 있는 잠재 고령층을 흡수하는 데 중요한 역할을 할 것으로 보인다. 자산기반 복지는 주택 소유에 대한 정부의 금융·세제 혜택이 크고 주택연금 시장이 상대적으로 잘 발달한 국가에서는 앞으로 그 논의가 더욱 확대될 전망이며, 주택연금도 유연적 하이브리드형 상품들이 계속 출시될 것으로 보이나, 국내에서는 아직 이러한 관점의 접목은 시기상조라고 볼 수 있다.

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

I. 서론

글로벌 고령화에 대한 위기론과 기대론이 교차하면서, 최근에는 새로운 기회 창출과 산업 육성을 강화하는 기대론 쪽으로 무게 중심이 옮겨가는 것 같다. 고령화로 인한 위기는 그 부작용을 우려한 우울한 전망에서 비롯된다. 복지비 증가로 인한 정부 재정 악화, 미래 세대의 노인 부양 부담 증가, 내수 소비시장의 위축, 생산성 저하 등이 그것이다. 노후 난민, 노후 파산, 소외, 빈곤, 고독사와 같은 우울한 표현도 노년층의 삶을 대변하고 있다. 한편, 이러한 잿빛 시나리오의 반대편에는 기업에 새로운 비즈니스의 기회와 장수 경제시대에 고령자원을 사회 제반의 인프라 구축에 활용하는 것에 대한 긍정적 효과가 있다. 대표적인 예로, 요양 산업, 돌봄 산업, 의료기기 산업, 레저와 여가 산업, 주택 개보수 산업의 성장이 기대되며, 전체 가계부분 자산 중 고령층 보유 자산이 크게 늘면서 실버 금융 산업도 크게 주목받고 있다.

지난 2007년 7월 도입된 주택연금은 고령화 사회의 위기 대응이자 단일 최대 소비 주도층인 고령층을 겨냥한 새로운 금융 상품의 일환으로 시작되었다. 대통령자문 「고령화 및 미래사회위원회」가 2005년 제시한 ‘고령친화 산업 활성화 전략’의 8대 산업 중 금융 산업으로 주택연금은 노후보장을 보완하는 금융상품에 대한 정부의 육성과 지원, 운용상의 안전 보장을 위한 공적 보증 필요성을 골자로 제안되었다. 이 당시 주택연금은 역모기지(reverse mortgage)라는 이름으로 소개되었으나 이후 소비자 이해 도모 차원에서 현재의 명칭이 되었다.

주택연금은 주택담보대출(mortgage)의 반대 개념인 역담보대출(reverse mortgage)로 고령 자가가가가 자신이 거주하는 주택을 담보로 대출을 받아 노후 생활자금을 매달 연금 형태로 지급받는 제도로 한국주택금융공사의 보증으로 안전성이 높은 실버 금융 상품이다. 지난 10년간 공적 주택연금은 가입대상의 자격(주택가격 기준, 연령)과 대출한도를 확대하고 가입 방식도 다양화하면서 양적·질적 성장을 거듭해 왔다. 2016년 3월 말 현재 주택연금의 보증잔액 기준 누적가입 건수는 27,688건이며, 누적 보증공급 금액도 34조 9,177억 원에 달하고 있다. 이는 2010년 대비 6배가량 성장한 것이다. 특히 2016년에는 도입 10년 차를 맞아 ‘내집연금 3중세트’가 4월 25일부터 시행되어 향후 공적 주택연금 시장의 규모는 더욱 커질 전망이다.

‘내집연금 3중세트’는 금융위원회가 2016년 2월 대통령 업무보고에서 주택연금 활성화뿐 아니라 가계 부채 문제 완화, 소비 활성화, 저소득층 자가 고령자의 노후 주거안정 도모, 국가 재정부담 경감 차원에서 제시된 것이다. 기존 주택담보대출을 주택연금으로 전환하여 대출이자 대신 연금을 받는 ‘주택담보대출 상환용 주택연금’, 40~50대 보금자리론 가입자를 대상으로 내 집 마련과 노후 생활비를 연계·지원하는 ‘주택연금 사전예약 보금자리론’, 소득이나 자산이 일정 기준 이하인 저소득층 고령자에 대해 더 많은 연금을 지급하는 ‘우대형 주택연금’은 주택연금의 진입 장벽을 낮추고 선택의 다양성을 넓혔다는 점에서 의의가 크다. 무엇보다 금융 서비스로서의 역할을 넘어 노후 주거안정과 복지적 요소가 가미된 것이 특징적이다. 고령층 하우스 푸어와 저소득 자가 고령층에 주택연금은 금융 상품이자 주거복지도 실현하는 수단이 될 것으로 보인다.

외국의 경우, 지금까지 약 20개국이 우리나라의 주택연금과 유사한 제도를 운용하고 있다. 이미 많은 문헌에서 소개된 바 있듯이 국가마다 명칭, 상품 유형, 공적 보증 여부, 가입대상 연령 기준 등은 다양하나, 주요 목표는 주택자산을 어떻게 현금으로 유동화시켜 노후 생활 안정과 다양한 목적으로 활용할 수 있도록 하는가이다. 그동안 해외 주택연금 제도는 복지적 관점보다는 주로 금융 산업과 서비스 차원에서 발달해 왔다고 볼 수 있는데, 최근 주택자산 기반 복지(housing asset-based welfare 혹은 property-based welfare) 관점의 확대로 이러한 금융 서비스 환경에 변화가 예상된다. 1990년대 중반 이후 금융위기 이전까지의 장기 주택 가격 상승은 유럽을 위시한 많은 국가의 자가 보유율을 크게 끌어올렸고, 고령층 자가 가구의 주택 자산 가치도 그 어떤 시기보다 높아졌다. 한편, 금융위기 이후 공공지출은 더 늘어난 반면 재정 수지는 악화 일로에 처하게 된 많은 국가들은(특히 유럽) 주택 자산을 활용한 노후 사적 주거복지를 강조하기 시작했다. 공공지출 중 가장 큰 고령 관련 지출에 대한 재정 압박은 복지 재원조달에서 주택자산의 역할을 재조명하는 전환점이 되었다고 볼 수 있다. 앞으로 금융 서비스가 주거복지 서비스와 어떻게 접목될 것인가에 대한 귀추가 주목된다. 국내 주택연금 제도도 10년 차에 접어들면서 노후 보장과 주거안정을 강조한 측면은 이러한 글로벌 트렌드와 무관하지만은 않은 것 같다.

이에 본고는 공적 주택연금 제도가 고령층의 주거안정에 어떤 역할을 하고 있으며 하게 될 것인지를 주거복지적 관점에서 조명해 보고, 아직 국내에서는 주택자산 기반 복지에 대한 논의는 거의 없지만 향후 이러한 전략이 주택연금 제도와 연계하여 어떤 영향을 줄 수 있을 것인지를 검토하고자 한다.

II. 국내 주택연금의 특성과 주거복지적 역할

1. 주택연금의 공급 특성

주택연금은 60세 이상의 고령자(부부 중 1인이 60세 이상이면 가입 가능)가 소유주택을 담보로 맡기고 평생 혹은 일정 기간 매월 혹은 일시 목돈으로 노후생활자금을 지급받는 국가 보증 금융상품이다. 최초 도입 후 5년간의 실적은 미미하였으나, 2012년 이후부터는 연간 신규 공급이 5,000건을 넘어서면서 점차 증가하

[표 1] 주택연금 가입 및 해지 현황

구분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	누계
신규 공급(건수)	515	695	1,124	2,016	2,936	5,013	5,296	5,039	6,486	29,120
해지(건수)*	4	71	79	132	315	306	562	852	1,189	3,510

자료 : 한국주택금융공사, 주택금융월보 통계자료 참조

* 2007년도부터 가입된 고객의 당해 년도 해지 건수

는 추세이다.

주택연금 가입 현황을 지역별로 보면, 2016년 3월 말 기준으로 가입자 수는 31,054건이며, 수도권이 전체 가입 건수의 73.7%를 차지하고 있다. 가입자의 평균 연령은 72세이며, 그동안 가입연령 완화에 따라 도입 3년 차(2007~2009)의 평균 연령 72~75세에 비해 최근 3년간(2013~2015) 평균 연령이 71~72세로 다소 낮아지는 추세이나, 현재 가입자의 63.3%는 70대 이상이 차지하고 있다(고제현, 2015). 주택연금의 수도권 집중도와 70대 이상 가입 비중이 높은 것은 연령과 집값이 높을수록 월평균 연금 지급액이 커지는 특성에 기인한다. 집값이 높은 서울 가입자의 월평균 연금 지급금액은 128만 원인 반면, 집값이 1억 5천만 원 이하인 도 지역 가입자의 월평균 연금 지급금액은 50~60만 원 선이다.

[표 2] 주택연금의 지역별 가입자 수 및 평균 월지급액

(기준 : 2016년 3월 말 기준)

구분	가입자수	평균 연령(세)	평균 주택가격(백만 원)	평균 월지급액(만 원)
전국	31,054 (100.0%)	72	282	99
수도권	서울	10,163 (32.8%)	71	375
	인천	1,857 (5.9%)	72	199
	경기	11,035 (35.0%)	72	292
광역시	부산	2,178 (6.9%)	72	204
	대구	1,337 (4.2%)	73	190
	광주	570 (1.8%)	73	138
	대전	816 (2.6%)	73	193
	울산	254 (0.8%)	70	202
	세종	19 (0.1%)	70	194
	강원	476 (1.5%)	74	128
도 지역	충북	417 (1.3%)	73	157
	충남	408 (1.3%)	73	161
	전북	535 (1.7%)	73	136
	전남	221 (0.7%)	73	110
	경북	340 (1.1%)	73	139
	경남	795 (2.5%)	72	168
	제주	83 (0.3%)	74	145

자료 : 한국주택금융공사, 홈페이지 참조(<http://www.hf.go.kr>)하여 작성

연령별·자산수준별 맞춤형으로 2016년 4월 25일 출시된 ‘내집연금 3종세트’는 고령층의 부채감소, 노후대비, 주거안정을 지원하는 주택연금이다. 주택담보대출 상환용 주택연금은 기존 주택담보대출을 주택연금으로

전환하기를 희망하는 고령층의 수요를 적극적으로 수용하기 위하여 마련된 것으로 기존 주택담보대출을 상환하기 위해 주택연금을 일시 인출하는 경우 일시지급 한도를 50%에서 70%로 늘린 상품이다. 이는 고령층의 부채를 감소하고 대출이자를 부담하는 대신에 오히려 연금을 받는 구조로 개선해 노후 주거비 부담 완화에 기여하게 될 것이다. 보금자리론 연계형 주택연금 사전예약은 보금자리론을 이용하고 있는 40대와 50대를 겨냥한 것으로 향후 주택연금 가입연령 도달 시 주택연금에 가입할 것을 약속할 경우 보금자리론 우대금리 및 인출 한도를 확대하는 방식이다. 저소득층 고령 자가를 위한 우대형 주택연금은 주택가격이 1억 5천만 원 이하 1주택 고령 소유자를 대상으로 일반 주택연금보다 월지급금액을 최대 15% 정도 더 지급하는 상품이다. 이와 같이 내집연금 3종세트로 선택의 폭이 커진 주택연금은 고령층 하우스 푸어뿐 아니라 그동안 가입이 저조했던 지방 도시의 고령층 자가 가구와 저소득층에게 참여 기회를 넓히는 데 일조할 것으로 보인다.

[표 3] 내집연금 3종세트의 특징

구분	가입대상	가입료 및 보증료	특징								
주택담보대출 상환용 주택연금	• 주택소유자 또는 배우자 만 60세 이상 • 주택보유 : (부부기준) 9억 원 이하 1주택 소유자, 보유주택 합산가격 9억 원 이하 다주택자(9억 초과 2주택자는 3년 이내 비거주 1주택을 처분)	• 가입비(초기보증료) : 주택가격의 1.0% • 연보증료 : 연금지급총액의 1%	• 주택담보대출 상환을 위해 연금지급한도의 70%까지 일시 인출 가능 (향후 추가인출 불가) • 종신 정액형만 선택 가능 • 대출금리 0.1%p 인하								
	일시 인출한도금액										
	월지급금 예시 (단위 : 백만 원)										
	주택가격	1억	2억	3억	4억	5억	1억	2억	3억	4억	5억
	60세	28	86	143	200	258	6	20	34	48	62
	65세	33	99	165	231	297	8	24	41	57	73
	70세	37	113	189	265	340	9	29	49	68	88
75세	43	129	215	301	344	11	35	59	83	95	
80세	48	145	242	339	345	14	44	73	103	104	
※월지급금 예시는 일시 인출한도금액 전액 사용 시를 기준으로 함											
주택연금 사전예약 보금자리론	• 주택소유자 또는 배우자 만 40세 이상 • 주택보유 : (부부기준) 9억 원 이하 1주택 소유자 • 주택연금 전환가능시기 : 부부 중 1인이 만 60세가 된 이후 주택연금 전환 희망 시	(주택연금 전환 시) • 가입비(초기보증료) : 주택가격의 1.5% • 연보증료 : 연금지급 총액의 0.75%	• 대출한도 : 주택가격의 최대 70% (5억 원 이내) • 대출금리 중 일정비율을 연복리로 적립하여 주택연금 전환 시 우대금리 누적액(전환 장려금) 지급 (우대금리는 2억 원 한도로 적용)								
	만기 시 전환장려금 예시 (단위 : 만 원)										
	주택가격	1억	5천만 원	1억	1억 5천만 원	2억					
	기본형 (0.15%p 금리우대)	10년 만기	45	91	136	182					
		15년 만기	74	148	223	297					
		20년 만기	108	216	325	433					
		30년 만기	193	386	579	772					
	전환형 (0.30%p 금리우대)	10년 만기	90	182	272	364					
		15년 만기	148	296	446	594					
		20년 만기	216	432	650	866					
30년 만기		386	772	1,158	1,544						

구분	가입대상	가입료 및 보증료	특징
우대형 주택연금	<ul style="list-style-type: none"> 주택소유자 또는 배우자 만 60세 이상 주택보유 : (부부기준) 1억 5천만 원 이하 1주택 소유자 	<ul style="list-style-type: none"> 가입비(초기보증료) : 주택가격의 1.5% 연보증료 : 연금지급총액의 0.75% 	<ul style="list-style-type: none"> 일반 주택연금보다 최대 15% 수준의 높은 월지급금 지급 연금지급한도의 45% 이내에서 필요에 따라 수시인출을 통한 목돈 사용 가능 중신 정액형만 선택 가능
	월지급금 예시 (단위 : 만 원)		
	주택가격	7천만 원	1억 원
		일반	우대
	60세	15	17
	65세	18	20
	70세	22	24
	75세	27	30
	80세	34	38
	85세	44	50

2. 주택연금의 주거복지 역할

주택연금이 고령층의 주거복지에 어떤 기여를 할 것인가는 점유의 안정성, 주거비 부담 완화, 양호한 주거수준 측면에서 살펴볼 수 있다. 점유의 안정성은 강제 퇴거나 잦은 이사 부담으로 야기되는 주거불안이 없는 상태로 규정할 수 있으며, 일반적으로 자가 점유 가구의 점유 안정성이 가장 높다고 볼 수 있다. 이런 점에서 주택연금은 소유권을 계속 보유하고 자가 주택에 평생 거주를 담보하므로 노후 주거 안정성에 기여하고 있다.

우리나라의 자가 점유율은 1980년대 이후 30여 년간 평균적으로 약 55%대로 정체된 반면, 60세 이상 고령층의 자가 점유율은 70%를 넘는 수준이다([표 4] 참조). 자가 점유율로 보자면, 60세 이상 고령층은 2014년 74%이다([표 5] 참조). 자가 점유율이 높은 영국(2003년 71%, 2014년 63%)과 미국(2005년 70%, 2014년 63.5%)의 주택연금 제도가 가장 잘 발달한 점을 감안한다면¹⁾, 우리나라 고령층의 높은 자가 점유율은 향후 주택연금 제도의 성장 근간이 될 것이나, 한편으론 40대 미만 연령층의 낮은 자가 점유율이 향후 어느 정도 높아질 것인가에 따라 주택연금의 시장 규모도 영향을 받을 수 있을 것으로 보인다.

60세 이상 고령층의 소득계층별 자가 점유율을 보면, 소득이 높을수록 자가 점유율은 높은 경향이 있다. 수도권 저소득층의 자가 점유율이 54.6%로 가장 낮은 반면, 도 지역 고소득층의 자가 점유율은 92%에 이른다([표 6] 참조). 수도권 고소득층은 10가구 중 8가구, 도 지역 고소득층은 10가구 중 9가구는 자가 주택에 거주하고 있다. 저소득 고령층의 자가 점유율도 전국 평균 53.6% 보다 월등히 높은 66%이다.

1) 2014년 말 영국의 65세 이상 고령층의 자가 점유율은 77%이며, 미국은 79%임

[표 4] 가구주 연령에 따른 자가 점유율 추이

(단위 : %)

구분	2006년	2008년	2010년	2012년	2014년
40세 미만	32.8	33.1	28.0	25.1	28.6
40~49세	52.9	54.2	49.9	45.9	51.0
50~59세	66.4	65.2	61.1	61.4	60.8
60세 이상	72.6	72.0	73.1	70.3	71.2
전체 가구 평균	55.6	56.4	54.3	53.8	53.6

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 원자료, 각 연도

[표 5] 가구주 연령에 따른 자가 보유율 추이

(단위 : %)

구분	2006년	2008년	2010년	2012년	2014년
40세 미만	38.5	38.3	34.2	29.5	32.8
40~49세	61.1	60.2	58.4	52.8	56.9
50~59세	71.8	71.0	68.0	66.2	65.6
60세 이상	75.5	74.2	76.3	73.6	73.9
전체 가구 평균	61.0	60.9	60.8	58.4	58.0

※ 자가 보유율은 자가 점유 가구와 자가 주택에 거주하지는 않지만 타지에 주택을 보유한 가구를 전체 가구로 나눈 것임

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 원자료, 각 연도

[표 6] 소득계층별 60세 이상 고령층의 자가 점유율 (2014년)

(단위 : %)

구분	저소득층	중소득층	고소득층
수도권	54.6	74.0	80.8
광역시	60.7	85.6	86.2
도 지역	78.7	90.0	92.0
전국	66.0	80.7	84.2

자료 : 국토교통부, 2014년도 주거실태조사 원자료 분석 결과

주택연금은 고령층의 주거비 부담 완화에 기여한다. 고령층이 주택담보대출을 포함하여 월평균 어느 정도로 주거비를 지출하고 있는지에 대한 객관적인 통계 자료의 부재로 주택연금이 실제 주거비를 어느 정도 줄일 것인가를 가늠하기는 어렵지만, 연금 수혜는 가처분 소득 증가로 인하여 대출 부담을 포함한 주거비 부담을 줄일 것이며, 소비 진작으로도 이어질 것이다. 노년기에 주택 구입 시 받은 주택담보대출을 모두 상환한 상태는 흔히 무상 거주(rent-free living)로 표현되며, 주택연금까지 수령한 경우에는 이것이 온전한 노후 생활 보장으로 이어진다. 이런 점에서 주택담보대출 상환용 주택연금은 기존 주택담보대출을 주택연금으로 전환하여 대출 부담은 덜 수 있지만, 월수령액이 그만큼 줄어드는 만큼 온전한 노후 생활 보장에는 다소 한계가 있을 것이다.

한편, 현재 매각 방식(sale model)은 없고 대출 방식(loan model)으로만 운용되는 국내 주택연금은 고령층의 주거수준 제고에는 한계가 있을 것으로 보인다. 최저주거기준 미달 가구는 2014년 99만 2천 가구이며, 이중 자가 가구는 28만 2천 가구이다. 자가 가구 중 60대 이상 고령층의 최저주거기준 미달 가구 수는 9만 8천 가구이다. 특히 미달 내용에서는 주거 면적보다는 시설설비 상태의 불량 요소가 크다.

1인당 주거면적은 연령대가 높아질수록 자녀 분가, 사별 등 가구원수 감소에 따라 커지는 경향이 있는데, 고령층 자가 가구의 1인당 주거 면적을 보면, 60대는 43㎡, 70대는 49㎡이다. 한편, 현 주택 거주 기간도 연령 증가에 따라 길어지는데, 60대는 현주택에 평균 15년, 70대는 평균 19년을 거주하고 있는 상황이다. 이렇게 한 주택에 거주하는 기간이 길어진다는 의미는 해당 주택의 노후화에도 관련된다. 60대 이상 자가 고령층은 일반 단독주택에 37.8%, 다가구 단독주택에 10.2%, 아파트에 42.2%, 연립 및 다세대 주택에 6.9%를 거주하고 있는데, 주택의 경과연수가 20년이 넘는 비중은 56%(수도권 42.5%, 광역시 59.0%, 도 지역 61%)이다. 주택유형별로는 일반 단독주택과 다가구 단독주택의 20년 이상 경과연수 주택 비중이 각각 77.0%와 78.6%로 높다. 고령층이 거주하는 주택 3채 중 1채는 20년 이상 된 것이다. 이런 점에서 평생 거주라는 주거 안정성의 이면에는 주거수준의 개선이란 연금을 받아 자력으로 해결해야 하는 상황이다. 60대 이상 고령자가 거주하는 주택가격대별 경과연수 20년 이상 주택 비중은 [표 7]과 같다. 주택가격이 1억 5천만 원 이하대의 비아파트 비중이 높다.

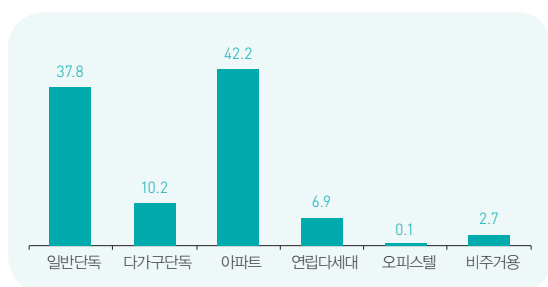
[표 7] 가구주 연령대별 인당 주거면적

(단위 : ㎡)

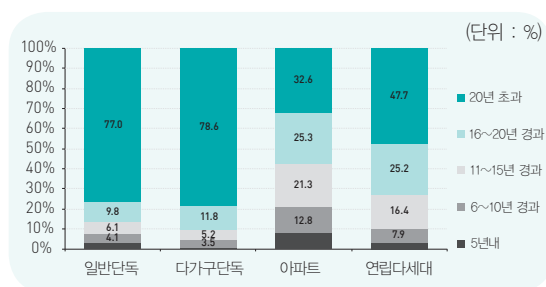
연령 구분	1인당 주거면적(㎡)				현 주택 거주기간(년)			
	수도권	광역시	도 지역	전국	수도권	광역시	도 지역	전국
30대	30.8	31.1	29.9	30.6	4.2	3.6	4.0	4.0
40대	28.4	29.1	27.3	28.2	7.1	7.2	7.4	7.3
50대	31.1	33.1	34.6	32.7	11.0	11.3	12.6	11.6
60대	40.2	45.5	43.7	42.7	13.4	15.3	16.5	15.0
70대	50.0	47.0	48.8	49.0	16.6	16.8	21.6	19.0
60대 이상	43.8	46.0	46.0	45.1	14.6	15.8	18.8	16.5

자료 : 국토교통부, 2014년도 주거실태조사 원자료 분석 결과

[그림 1] 60세 이상 자가 가구의 주거 유형



[그림 2] 60세 이상 자가 가구의 주택유형별 건축연한



60대 이상 자가 고령층이 거주하는 주택가격대를 소득계층별로 보면, 저소득층 우대형 주택연금 가입 대상에 해당하는 1억 5천만 원 이하의 주택 비중은 수도권 22.4%, 광역시 50.7%, 도 지역 82.5%이며, 수도권 저소득층 32.2%, 광역시 저소득층 62.6%, 도 지역 저소득층 90%로 나타나고 있다([표 9] 참조). 이러한 결과는 2014년 주거실태조사의 원자료에 근거하고 있다는 점에서 그동안의 주택가격 변화를 감안하면 어느 정도의 오차는 있겠지만 큰 틀의 윤곽은 파악할 수 있다. 이러한 결과가 시사하는 것은 반드시 주택자산이 낮다고 월 소득이 낮은 고령층이 거주하는 것은 아니라는 점이다. 역으로 소득이 높은 고령층도 1억 5천 이하의

[표 8] 60대 이상 자가가구 거주주택 중 경과연수 20년 초과 주택 비중

(단위 : %)

구분		전체	1억 5천 이하	1억 5천 초과 3억 이하	3억 초과 5억 이하	5억 초과 7억 이하	7억 초과 9억 이하	9억 초과
수도권	전체	42.5	56.3	34.7	42.0	45.3	34.9	47.7
	아파트	13.3	13.8	13.0	14.2	15.1	15.6	17.4
	비아파트	29.2	42.5	21.7	27.8	30.2	19.3	30.3
광역시	전체	59.0	71.3	52.1	29.9	48.5	31.6	0
	아파트	20.6	23.4	22.7	7.4	0.0	0.0	0.0
	비아파트	38.4	47.9	29.4	22.5	48.5	31.6	0.0
도 지역	전체	61.0	65.8	40.7	23.3	61.8	0	51.9
	아파트	11.3	10.3	8.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	비아파트	49.7	55.5	32.0	23.3	61.8	0.0	51.9

자료 : 국토교통부, 2014년 주거실태조사, 원자료 분석 결과

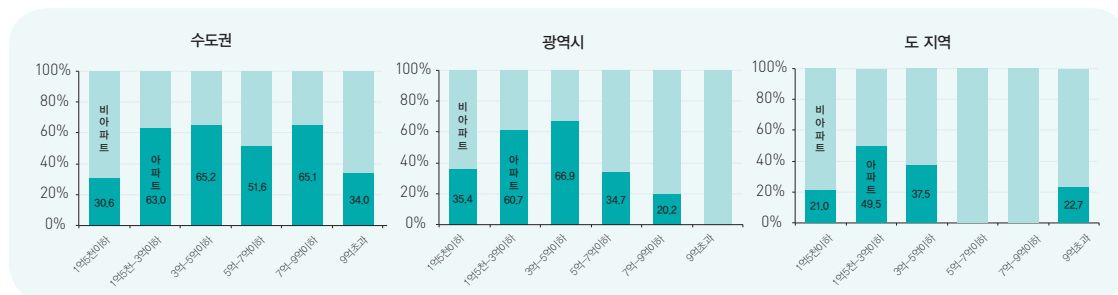
[표 9] 60대 이상 자가 가구의 소득계층별 주택가격 분포

(단위 : %)

구분		1억 5천 이하	1억 5천 초과 3억 이하	3억 초과 5억 이하	5억 초과 7억 이하	7억 초과 9억 이하	9억 초과	전체
수도권	전가구	22.4	36.6	23.7	7.9	3.5	5.9	100.0
	저소득층	32.2	41.2	16.0	5.3	1.0	4.2	100.0
	중소득층	17.6	35.2	28.5	9.0	4.1	5.6	100.0
	고소득층	5.4	27.3	35.2	12.5	8.8	10.7	100.0
광역시	전가구	50.7	38.1	10.0	0.7	0.4	0.1	100.0
	저소득층	62.6	32.0	4.6	0.6	0.2	0	100.0
	중소득층	39.3	48.4	12.1	0	0.3	0	100.0
	고소득층	19.8	44.6	30.4	2.8	1.6	0.7	100.0
도 지역	전가구	82.5	14.3	2.2	0.2	0.0	0.8	100.0
	저소득층	90.0	8.4	0.8	0.1	0	0.6	100.0
	중소득층	67.3	28.5	3.1	0.1	0	0.9	100.0
	고소득층	43.3	39.1	14.2	0.5	0	2.8	100.0

자료 : 국토교통부, 2014년 주거실태조사, 원자료 분석 결과

[그림 3] 60세 이상 자가 가구의 유형별 주택가격대 분포



자료 : 국토교통부, 2014년 주거실태조사, 원자료 분석 결과

자가 주택에 거주하고 있다는 점에서 주택가격 상한만을 제한하는 저소득층 우대형 주택연금만 이 혜택을 받는 것이 아님을 의미한다. 다만 고무적인 것은 1억 5천 이하의 주택가격대가 아파트보다는 주로 비아파트에 몰려 있다는 점에서 저소득층 우대형 주택연금은 그동안 주로 아파트 중심의 상품 특성이 비아파트 부문으로 확대되는 데는 기여할 수 있을 것으로 보인다.

III. 주택자산 기반 복지(Housing asset-based welfare) 담론과 관련 이슈

1. 자산 기반 복지의 대두 배경과 확대 재생산

노년기에 주택자산은 어떤 역할을 하는가? 이는 이론적으로 생애주기가설(Life Cycle hypothesis)로 설명할 수 있다. Modigliani와 Brumberg가 1954년 제시한 이 모델에 따르면, 가구는 기대수명과 평생 소득(permanent income)에 따라 전 생애주기에 걸쳐 평할한 소비 활동을 한다는 것이다. 즉 소득이 대개 소비를 초과하는 청중년기에는 부를 형성하고 축적하는 데 집중하는 반면 소득이 감소하는 노년기에는 이렇게 쌓여진 부(wealth)를 현금화하여 소득 역량(earning capacity)을 늘려 종전의 소비 수준을 유지한다는 것이다. 이 이론은 실증적으로도 규명된 것이기도 하며, 노년기의 대표적인 특징인 자산 부유-소득 빈곤(asset-rich, income-poor)과도 일맥상통한다.

한편, 주거복지적 관점에서 주택자산의 역할은 이와는 다른 맥락이다. 자산 기반 복지(asset-based welfare)는 복지 국가의 구조조정과 관련 있다. 맨 처음 이 개념은 Michael Sherraden이 1991년 미국에서 최초 소개²⁾한 이후 2000년대 유럽으로 전파되었다. Sherraden은 전형적인 복지 제도의 소득자산 심사형 복

2) Sherraden은 그의 저서 『Assets and the Poor』(1991)에서 자산에 대한 소유권은 경제·사회적 발전을 촉진하며 미래 계획과 투자에 대한 사람들의 인식도 변화시킨다고 주장하였다. 특히 그는 저소득층의 자산 형성은 새로운 사업, 내 집 마련, 교육 성취로 이어지는 '자산 효과(asset-effect)'가 있다고 보았다.

지(means-test welfare)는 저소득층의 정부 의존성을 높이고 자립 기회를 저해한다고 보았으며, 자가 소유 촉진을 통한 자산 형성 지원이 장기적 관점에서 정부, 지역사회, 개인에게 진취적인 투자라고 제안하였다. 이러한 주장은 자가 소유 권장형 미국 주택정책 기조와도 부합한 것으로 자가 소유의 긍정적 효과에 초점을 둔 것이기도 했다. 물론 금융위기로 인하여 자가 소유 촉진이 준 폐해와 특히 저소득층의 무리한 내 집 마련 지원 정책이 종국적으로는 주거 안정을 위협했다는 비난을 피하기는 어렵지만, 전통적인 국가 보장 복지 제도를 주택자산을 활용한 사적 복지 기반으로 확대해야 한다는 논의의 확산에는 충분히 불을 지폈다고 볼 수 있다.

유럽에서 자산기반 복지는 스웨덴의 사회학자인 Kemeny(2005)의 ‘자가 소유와 복지의 맞교환(The really big trade-off between homeownership and welfare)’이라는 논문을 계기로 그 잠재성과 실현 가능성에 대한 논의가 시작되었다. 높은 자가보유율이 개인의 복지 재원이 될 것이라는 그의 주장은 처음에는 크게 받아들여지지 않았다. 노후에 연금이 줄거나 불안해지면 다른 금융자산을 활용하거나 주택을 매각하여 더 작은 규모의 자가 주택이나 임대주택으로 이사하는 것이 더 합당한 대안으로 여겨졌던 것이다. 그러나 이후 많은 학자들은 자가 소유로 축적된 주택자산이 미래 불안한 노후 연금의 부족분을 메우는 대체 연금이자 노년기의 비상금, 현금자동인출기(ATM)와 같은 역할이 필요하며, 미래 노후 자급자족형 사적 사회안전망(private safety net)과 재정적 사회안전망(financial safety net) 차원에서 주택자산의 현금 유동화를 지지하였다. 특히 금융위기 이후, 많은 국가들은 어려운 재정 여건에서 늘어나는 공공복지 지출이 한계에 봉착하면서 지분 활용형 복지(Equity-based welfare)에 대한 정치권의 관심도 더욱 커졌다. 유럽집행위원회(European Commission)는 2010년 ‘적정하고 지속가능하고 안전한 유럽 연금 시스템(Adequate, Sustainable and Safe European Pension System)’이라는 제목의 정책 제안서(Green Paper)에서 은퇴 이후 소득 보장을 위해 국민연금 이외 추가적인 소득원을 발굴하고 이를 확대하는 시장 개발이 필요하다고 제안하였다. 이는 인구 고령화로 향후 공적 지출 규모는 더욱 늘어날 전망이다. 재정 수지 악화로 실제 지원이 어렵다는 현실을 받아들인 것이라 볼 수 있다. 이 정책 제안서의 일부 내용을 보면, “대부분의 유럽 연합국에서 고령자는 자가 주택에 거주하고 있다. 이것은 많은 고령자들이 주택에 많은 자산이 있음을 의미한다. 고령자를 돕는 새로운 방법의 개척이 필요하다. 즉 자가 주택에 묶여 있는 자산을 안전하게 활용할 필요가 있다. 이러한 방법은 고령자가 필요한 주거 서비스와 여러 가지 생활 편의 서비스를 지원받고 주택의 개보수도 하고 케어 서비스가 겸비된 새로운 주택을 구입하는 데 도움이 된다”고 서술하고 있다.

2. 주택자산과 국민연금 간의 트레이드오프(Trade-off) 관계

자산기반 복지는 주택자산을 복지 시스템의 한 축으로 간주하고자 한 시도라고 볼 수 있으며, 국가와 시장이라는 이원적 복지 체계에 ‘가계’ 부문을 포용함으로써 재정 부담을 분산시키려는 방편이다. 그러나 이러한 삼자 간의 복지체계는 모든 국가에서 실현될 수 있는 것은 아니며, 국가, 시장, 가계 부문이 복지 국가 형성에 어떤 역할을 하고 있는지에 따라 다르게 나타난다. 이런 관점에서 Delfanidhl(2014)는 주택과 연금 간의 대체 관계는 두 부문의 제도적 특성에 따라 달라지는데, 가구는 세 가지 방법으로 노년기의 각종

위험에 대비한다고 보았다.

첫째, 가족주의적 위험 분산(family-based risk pooling) 방법은 주택 소유가 부모와 친지의 도움으로 이루어지며 노후 생활은 가족 부양에 의존하고 주택자산은 대개 상속이나 증여로 이루어지는 것이 특징이다. 둘째, 시장주의적 위험 분산(market-based risk pooling) 방법은 시장에서 주택담보대출(mortgage)을 받아 주택을 구입하여 주거 니즈를 충족시키며 노후에는 공적연금뿐 아니라 개인연금, 각종 보험, 주택자산 유동화로 생활수준을 이어가는 것이 특징이다. 셋째, 국가-조합주의 위험 분산(State-Corporatist risk pooling) 방법은 시장 기능보다는 사회복지와 주거보장에 대한 국가의 역할이 커서, 노후 국민연금의 소득 대체율이 높고 각종 사회위험에 대한 실업 급여, 주거급여 등 각종 복지 급여로 노후의 다층적 소득보장 체계가 비교적 잘 되어 있는 것이 특징이다. 그는 이어 이러한 노후 세 가지의 위험 분산 방법을 [표 10]과 같이 국가별로 범주화하면서, 시장주의적 위험 분산방법을 취하는 국가(미국, 영국, 아일랜드, 일본, 호주, 뉴질랜드)에서만 주택자산과 연금 간의 대체관계가 성립할 뿐 다른 유형의 국가에서는 그 연관성이 거의 없다고 결론지었다. 즉, 이는 주택자산과 연금 간의 대체 관계가 성립하기 위해서는 국민연금뿐 아니라 사적연금, 각종 보험, 금융 상품을 취급하는 시장이 잘 발달한 환경이 전제되어야 함을 시사한다. 따라서 그는 주택자산 기반 복지 모델도 시장주의적 위험 분산형 국가에만 가능하며, 그 외 국가에서 자가점유율 제고는 주택자산에 초점을 두기보다는 주거 서비스의 일환으로 보아야 하며, 자가점유율이 높다고 하더라도 노후 주택자산 활용 여부와는 관련성이 매우 낮다고 보았다.

[표 10] 공적 연금 제도와 주택관련 제도 간의 관련성에 따른 국가별 유형 분류

구분		주택 관련 제도		
		미성숙	상업화	공영화
연금 제도	미성숙	〈가족주의적 위험분산〉	—	—
	상업화	—	〈시장주의적 위험분산〉 미국, 영국, 아일랜드, 일본, 호주, 뉴질랜드	—
	공영화	〈남유럽형〉 이탈리아, 포르투갈, 스페인, 그리스		〈국가-조합주의 위험분산〉 캐나다, 네덜란드, 덴마크, 핀란드, 노르웨이, 스웨덴, 스위스, 오스트리아, 프랑스, 독일, 룩셈부르크

※ 연금에 대한 제도적 특성을 구분하는 지표로는 연금지출 비중, GDP 대비 연금자산 규모, 빈곤율 등이 활용되었으며, 주택에 대한 제도적 특성을 구분하는 데는 임대료 규제, GDP 대비 주택담보대출 비중, 자가점유율 등이 활용

자료 : Delfanidhi(2014)에서 발췌하여 정리

시장주의적 위험 분산형 국가들의 전형적인 특징은 에스핑-안데르센이 분류한 세 가지 복지국가 유형 중 자유주의 복지국가 유형에 속하는 국가로, 주택 정책적으로 자가 소유를 촉진하여 자가점유율이 매우 높은 반면 국민연금의 소득대체율은 30%대로 낮다. 이들 국가의 자가점유율은 금융위기 이후 다소 줄었지만, 2000년대 초중반 평균 70%이며 65세 이상 고령자의 자가점유율은 80~90%대이다. 세계에서 가장 큰 주택자산 유동화 국가인 미국과 유럽에서 가장 잘 발달된 주택자산 유동화 시장을 구축한 영국은 주택연금 시장 규모가 각각 2~3%와 1.5%

로 세계에서 가장 크다. 시장주의적 위험분산형 국가에서 주택연금은 대출 모델(loan model)뿐 아니라 매각 모델(sale model)도 모두 운영하며 상품의 종류도 매우 다양하다. 미국과 영국 이외 시장주의적 위험 분산형 국가와 주택연금을 취급하는 국가의 평균 시장 규모는 1% 미만이다(Doling, 2010). 이는 노후 주택자산을 활용한 주택연금 상품이 있긴 하지만, 대부분 국가에서 그 시장 규모는 크지 않다는 것을 시사한다(Doling, 2010).

시장주의적 위험 분산형 국가에서 예외 국가인 일본은 자가점유율이 62%(2013년)로 비교적 낮은 편이다. 일본은 1981년 무사시노시가 최초로 주택연금을 도입·실시하였으나, 1998년 이용자가 단 18명뿐으로 사실상 실패하였고(Izuhara, 2010), 이어 정부 차원에서 후생노동성 주관으로 장기생활지원자금대출로 주택연금을 공급하였으나 이 역시 그 실적이 매우 저조하였다. 이는 동아시아 문화권인 일본이 주택 소유 애착이 크고 소유권 처리에 대해 매우 보수적인 데 기인한다. 대신 일본은 2006년 자가 고령자를 위한 ‘고령자 주거이동 지원 프로그램(House Moving Support Scheme for the Elderly)’이 도입되면서 고령자들의 큰 호응을 얻었다(Richard and Doling, 2012). 이는 공개율이 높은 일본의 기존 주택 재고 활용 측면이 강하긴 하지만, 고령자들이 자신 보유 주택의 소유권을 유지하면서 그대로 살되, 보유 주택의 일부를 임대용으로 활용할 수 있도록 지원하는 제도이다. 정부는 고령자들의 월세 보장을 위해서 공적 보증을 하고 있으며, 고령자들은 주택자산을 연금으로 전환하기보다는 매달 고정적인 임대소득을 확보하면서 노후 소득을 보전하는 것을 선호하고 있다.

국가-조합주의적 위험 분산 유형에 속하는 국가들의 특징은 자가점유율 제고가 주택정책 목표가 아니며, 점유 형태의 선택 다양화와 주거 서비스 제공에 초점을 두고 있다. 이들 국가는 공공임대주택 재고 비중도 높고 민간 임대시장도 잘 발달(특히 독일)한 것이 특징이다. 굳이 주택을 구입하지 않더라도 임대료 규제로 안정된 주거 보장이 가능하며, 국민연금의 소득 대체율도 평균적으로 60~70%대에 이른다. Andrew 외(2012)는 영국과 독일 고령자의 주택자산 활용 태도를 비교 분석한 결과, 영국 고령자가 주택자산을 노후 연금 대체 기능으로 적극적으로 활용할 의사가 있는 반면, 독일 고령자들은 임대주택 투자에 정부가 많은 인센티브(금융 지원, 소득세 감면, 임대운영 시 감가상각비 보조, 손실분에 대한 소득 공제)를 제공하기 때문에 주택연금보다는 노년기 임대주택 투자를 소득 보전 방법으로 선호하고 있다고 분석하였다. 즉 이는 주택연금 제도를 대출 모델과 매각 모델로 모두 운영하고 있는 두 국가에서 고령자가 과연 그것을 활용할 것인가는 또 다른 문제라는 것을 시사하고 있다.

한편, 자산기반 복지 관점의 확대에 대한 비판적 목소리도 크다. Doling과 Richard(2010a, 2010b)는 고령층의 높은 자가 보유율은 그 자산을 활용할 잠재성이 크고 실제 생활수준 향상과 빈곤 감소에도 기여한다는 점에서는 지지하고 있지만, 주택연금이 주로 주택자산 가치가 큰 고소득층이 주로 이용한다는 점에서 국가 차원에서 주택자산 활용을 지나치게 확대할 경우 공적 연금 체계를 더욱 취약하게 만들 수 있으며, 고령층의 소득 불평등을 심화시키는 부작용이 있다고 경고하고 있다. 또한, 주택연금이 노년기의 사적 안전망이 되고 경제 안정성도 높이지만 주택을 소유하지 못한 채 아무런 혜택을 받지 못하는 저소득 고령층이 많다는 점에서 주택연금 시장 확대에는 주의 깊은 배려가 필요하다고 조언하였다. 같은 맥락에서 Ong 외 (2015)는 호주의 사례를 들어, 자가 소유 촉진에 대한 상당한 우대 지원 제도가 있는 호주에서 노년기 주택자산을 활용한 주택연금을 확대하는 것은 웰스페어

(wealthfare : 부를 가지고 세제나 금융혜택을 많이 받은 상태를 의미) 양극화를 부추기며 최근 경기 침체로 오히려 자가 소유에서 탈락하는 고령층에 대한 배려가 필요한 시점이라고 지적하고 있다.

IV. 주택연금의 주거복지 역할 제고를 위한 과제

우리나라의 65세 이상 인구 비율은 2015년 13.1%로, 2030년에는 24.3%, 2040년에는 40.1%로 늘어날 전망이다. 노년 부양비(생산가능 인구 100명에 대한 65세 이상 인구)도 2015년 17.9명에서 2030년에는 38.6명, 2040년에는 57.2명으로 늘어나게 된다. 가구 기준으로 보면, 2015년 5가구 중 1가구는 노인 가구주이다. 고령 가구 수는 2015년 385만 2천 가구로 전체 가구의 20.6%이다. 중요한 것은 이러한 20.6% 구성에서 부부가구는 6.8%, 부부와 자녀로 구성된 가구는 1.9%인 반면, 1인 가구는 7.4%(137만 9천 가구)라는 점이다. 이렇게 1인 중심의 고령 가구 추이는 앞으로 더욱 가속화될 전망이다. 2030년 노인 가구 비중은 35.4%로, 이중 1인 가구 비중은 13.0%(282만 가구)로 늘어나게 된다(통계청, 2016).

한편, 노후를 위한 준비 상황은 매우 미흡하다. 통계청의 2015년 가계복지·금융조사 결과를 보면, 노후를 위한 준비 상황이 되었다는 응답 비율은 8.8%(아주 잘 됨 1.4%, 잘 됨 7.4%)인 반면, 준비 상황이 되어 있지 않다는 응답 비율은 55.4%(잘 되어 있지 않음 38.0%, 전혀 되어 있지 않음 17.4%)로 나타나고 있다. 더구나 2014년 65세 이상 고령자의 39.6%(253만 1천명)가 공적연금(국민연금, 공무원연금, 사학연금)을 받고 있지만 지난 1년간 고령층(55~74세) 인구의 45%(532만 8천 명)는 평균 49만 원의 연금을 수령하였으며 연금 수령 고령자의 50.6%는 월 10~25만 원 정도 받는 것으로 나타났다(통계청, 2015b). 이는 동 조사에서 은퇴 준비 가구가 응답한 최소 노후 생활비 177만 원, 적정 생활비 254만 원과 대비해 볼 때 공적연금으로 이러한 노후 생활비를 충당하기란 거의 어려운 실정임을 알 수 있다. 노후 소득보장을 위해 정부의 적극적인 역할과 대안 모색이 필요하지 않을 수 없다.

기대 여명도 점차 늘어간다. 2013년 기준으로 65세 이상 고령자는 앞으로 남은 기대 여명이 20여 년(남자 18년, 여자 22.4년), 70세 고령자의 남은 기대 여명은 16년(남자 14.2년, 여자 18년), 80세인 고령자의 남은 기대 여명은 9.5년(남자 8년, 여자 10.3년)이다(통계청, 2015b). 즉 70세에 주택연금 가입 시 종신형을 선택할 경우 약 16년 정도 주택연금을 수령할 수 있으며, 80세에 가입한다면 약 10년 정도 주택연금을 수령할 수 있다.

향후 주택연금은 자가점유율이 65%가 넘는 베이비붐 세대(1955~1963년 출생자)가 고령 인구에 진입하는 2020~2028년(고령인구가 808만 명(15.7%)에서 1,181만 명(22.7%)으로 증가) 시기에 그 수요가 가장 클 것으로 전망되며, 이들을 위한 소득 보장과 노후 생활 안정, 주거복지를 위해 그 역할 확대가 필요하다. 그러나 주택연금만으로 이들 모두의 주거 니즈를 충족시키는 데는 한계가 있을 수밖에 없고, 무엇보다 노후 주거복지적 관점에서는 다음과 같은 다양한 정책 개발과 주택연금의 또 한 번의 진화가 필요하다고 본다.

1. 노후 주택의 질적 개선을 도모할 수 있는 상품 개발 필요

주택연금은 실버 금융 상품으로 출발하였다. 주택담보대출 방식의 금융 지원으로 고령층은 살던 주택에서 계속 주거 안정을 누리면서도 소득 보장도 할 수 있는 방법이다. 통상적으로 자가 점유자의 현 주택 평균 거주 기간은 20여 년으로 국내외적으로 분석되고 있는데, 2014년 주거실태조사 결과에서 예시된 바와 같이 현재 주택연금의 잠재 고령층은 현 주택 거주기간이 17년가량 된다. 기대 여명 증가로 70세 때 주택연금에 가입할 경우 현 주택에 계속 거주할 수 있다는 장점은 있으나, 남은 기대여명 16년을 더 감안한다면 현 주택에 34년을 거주하게 되는 셈이다. 즉 가입자의 고령화는 주택 노후화와 함께 간다. 이럴 경우 사실상 양질의 주거수준을 확보할 수 없는 상태라고 볼 수 있으며, 혹여나 주택연금에 가입했다라고 다른 양질의 주택으로 옮기기 위해 해약하는 사례가 많아질 소지가 있다. 더구나 고령자의 1인화가 가속되는 상황에서 다른 연령대에 비하여 1인당 주거면적이 큰 집에 계속 거주한다는 것은 주거소비의 합리화나 유지관리비 측면에서도 바람직한 선택은 아닐 것이다.

이에 현재 대출 모델에 국한된 주택연금 방식은 매각 모델도 검토할 필요가 있을 것이다. 즉 대출 모델의 주택연금이 일시 인출한도를 허용하면서 월지급금도 받을 수 있듯이 매각 모델을 통해 매각하여 더 작은 규모의 주택(혹은 노인복지시설)으로 옮기도록 하고 그 차액을 고령층이 주택연금으로 받는 방법의 모색이 필요하다. 이것은 초고령으로 접어들수록 주택 내 ‘장벽 없는 건축 설계(barrier-free design)’의 요구가 크며, 각종 케어 장치에 대한 설비 요구가 높아지기 때문이다. 이것은 현 주택을 개조하거나 바꾸지 않는 한은 가능하지 않을 것이다.

2. 금융 산업과 주택 산업의 복합 연계 필요

고령층 자가 보유자는 주택연금을 선택할 수도 있으나, 현 주택의 일부를 임대용으로 활용하여 임대수입을 노후 소득원으로 활용할 수도 있다. 주택연금은 주택가액이 9억 원 이하이면서 가입자 연령이 높고 주로 아파트 형태의 높은 주택가격에서 효과적이다. 다가구 주택이 여러 세대로 구성된 단독주택의 고령 소유자의 경우, 해당 주택의 노후도가 심각한 경우가 많지만, 무엇보다 주택가액도 9억 원이 넘는 경우가 있어 사실상 이들이 주택연금을 활용하는 데는 제약적이다. 이들에게 노후 주거안정과 소득 보장을 위해서는 어떤 방법이 강구되어야 할 것인가?

국토교통부가 2015년 「9.3 서민·중산층 주거안정 방안」으로 도입한 ‘집주인 리모델링 임대사업’은 이러한 관점에서 노후 활용도가 클 것으로 보인다. 집주인 리모델링 임대사업은 집주인이 노후 단독·다가구 주택을 주거취약계층을 위한 임대주택으로 개량하여 공급하는 방식으로 2016년 시범사업을 추진하고 있다. 당초 시범사업은 150호로 출발하였으나 1차 공모의 성과로 400호로 확대되었다. 이 방식은 집주인이 주택도시기금으로부터 1.5%의 저리로 호당 최대 2억 원의 주택개량자금을 지원받은 후 한국토지주택공사(LH)가 주택을 개

량하고 임대사업 운영관리 단계 시 위탁 관리도 해 주는 방식이다. 임대료는 시세의 80% 수준으로 LH가 집주인에게 임대 수입을 매달 확정·보증한다. 주택 개량에 대한 용자 방법은 집주인이 선택하는 임대기간(8~20년)에 따라 '연금형'과 '자산형'으로 구분된다. 연금형은 집주인이 선택한 임대기간 동안 발생하는 임대수입이 리모델링 비용보다 커서 매월 수익을 연금처럼 지급받는 방법이다. 자산형은 집주인이 8년간의 임대기간을 선택하는 경우에 임대료 수입이 리모델링 사업비보다 작아 용자금 상환의 일부에 대해 본인이 부담해야 하는 상황에 적용된다. 다만, 임대기간 중 용자금의 65%를 분할 상환하고 나머지는 임대기간 만료(8년 후)에 35%를 일시 상환할 수도 있어 임대기간 동안 본인 부담을 낮추고 확정 수익을 얻을 수 있는 방법이다(국토교통부 보도자료, 2015.10.5.). 또한, 집주인 리모델링 임대주택이 공동주택일 경우 정부에 준공공 임대주택으로 등록 시 취·등록세는 65㎡이하 전액 면제, 60~85㎡는 50% 감면되며, 재산세는 40㎡ 이하 면제, 40~60㎡는 75% 감면, 60~85㎡는 50% 감면받게 된다. 단독주택(다가구 주택 포함)은 취득세와 재산세 감면 혜택은 없지만, 기준시가 6억 원 이하 주택에 대한 임대소득세는 공동주택이든 단독주택이든 유형과 관계없이 85㎡ 이하 75% 감면받는다.

집주인 리모델링 임대사업의 1차 공모(10.26~11.6) 결과는 4.5대 1의 높은 경쟁률로 마감되었으며, 특징적인 것은 선정된 집주인의 87%가 50대 이상인 것으로 나타났다. 이는 선정 기준에서 50세 이상 은퇴 세대 중 월수입이 고정적이지 않은 집주인에게 우선권을 주고 있기 때문이다. 예상 임대료 수입은 주변시세가 40만 원 정도인 서울지역에서 이 사업을 하게 되는 경우 최대 월 118만 원 정도 될 것으로 보인다. 이 방식은 현재 주택연금의 사각지대에 있는 예비 고령층을 대상으로 한다는 점에서 의의가 있으며, 주거 수준 향상과 임대료 수입 확보로 노후 소득보장형의 주거복지 정책이라고 볼 수 있다.

이렇듯, 장수 시대를 맞아 노후에 주택자산을 어떻게 활용할 것인가는 금융의 관점을 넘어서 다각도로 시도되고 있다. 가장 중요한 점은 노후 주거 안정과 소득 보장이 모두 가능한 구도로 정책이 설계되고 있다는 점에서 향후 주택연금도 고령층의 주택 노후도를 감안하여 리모델링 연계 방식을 검토할 필요가 있다. 예를 들면, 80세 이상 고령층에 대해서는 현 주택에 계속 거주하면서 리모델링 비용과 주택가격 간의 차액을 종신 보장하는 방법은 상당히 호응도가 클 것으로 보인다. 80세 이상 고령층이 자력으로 리모델링을 통한 주거 수준 향상과 고령 친화적 무장애 주거 공간을 만들기는 어렵기 때문에 한국토지주택공사와 한국주택금융공사 간의 협력 방안도 고무적으로 고려할만한 사안이라고 본다.

V. 결론

본고는 고령화 시대에 주목받는 주택연금 제도를 주거복지적 관점에서 접근하였다. 앞으로 베이비붐 세대의 은퇴가 본격화되기 때문에 향후 주택연금에 대한 수요는 더욱 커질 것이라 기대된다. 무엇보다 주택연금은 고령층의 신용 상태를 고려하지 않아 진입장벽이 낮고, 공적으로 보장하기 때문에 안전하며, 가입자 사망 이

후에도 상속 문제나 대출 상황에 문제가 없다. 그러나 Doling(2010)이 지적한 바 있듯이 주택연금의 본연의 노후 소득 보장과 주거 안정에 주력하기보다는 자가 고령층이 주택 이외 부채 상환 수단으로 전용되고 있는 사례가 늘고 있으며, Andrew 외 (2012)가 지적하듯이 주택 개보수 비용으로 점차 많이 활용되고 있다. 이런 경우 주택연금은 노후에 충분한 소득원으로만 활용되지 못하는 한계가 있다.

이제 10년차에 접어든 우리나라의 주택연금은 그 동안의 제도 개선과 홍보, 그리고 새로 출시된 ‘내집연금 3종세트’로 향후 그 시장 규모는 더욱 커질 전망이다. 그러나 현재 가입 추세가 늘어나고 있지만 가입률은 0.7% 남짓하다.³⁾ 향후 모집단 고령층의 규모가 커진다는 점에서 가입률 제고란 쉽지 않을 것이다. 자산기반 복지 관점이 아직 국내에는 다소 생소하고 전 국민의 국민연금 시대를 연 지도 얼마 되지 않는 상황에서 노후 주택자산의 적극적 활용을 전략화하기에는 시기상조이다. 무엇보다 자가 소유 촉진에 대한 금융·세제 지원 혜택도 많지 않았기 때문에 국가 전략적 차원에서 이를 당위시키는 어렵다고 본다. 자산기반 복지의 가능한 구도는 국가적 차원에서 자가 소유 촉진을 위한 많은 혜택을 주었고 그를 통해 자가를 소유하게 되었기 때문에 노후에 이를 사적 안전망으로 활용토록 하는 것에 대한 어느 정도의 선순환 체계가 되어 있었다고 볼 수 있다. 이런 점에서 시장주의적 위험분산형 국가들에서 자산기반 복지 논의는 더 강화될 추세이며, 주택연금의 상품 또는 대출 연계형, 기존 대출 상환형, 다운 사이징형, 매각형과 같은 유연적 하이브리드 상품들이 계속 출시될 것으로 보인다.

우리나라의 경우 주택연금은 자산기반 복지적 관점보다는 기회와 선택의 관점에서 계속 진행될 것 같다. 앞으로 주택연금이 고령층에 보다 선호되고 새로운 자산 활용으로 노후 든든한 사회적 안전망이 되기 위해서는 시장 규모 확대에 앞서 제도적 설계 및 상품의 다양성에 보다 주력할 필요가 있을 것이다. ‘내집연금 3종세트’로 고령 수요자의 다양한 니즈가 어느 정도 반영되었긴 하지만, 점차 늘어나는 1인 고령 자가를 위한 상품 개발과 더불어 금융산업과 주택산업의 연계가 필요하며, 매각 방식이나 리모델링 연계 방식을 통해 현재 사각지대에 있는 잠재 고령층의 흡수가 중요하리라 본다. 또한, 주택가격이 1억 5천만 원 이하 자가 고령층을 대상으로 하는 저소득층 우대형 주택연금은 앞서 살펴보았듯이 주택가격이 1억 5천 이하이지만 중소득층인 경우도 많으며, 저소득층이라고 모두 1억 5천 이하의 주택에 거주하는 것도 아니다. 따라서 저소득 고령층에게 보다 우대 연금을 지원하기 위해서는 차제에 소득 자격 기준도 어느 정도 반영될 필요가 있을 것이다. 고소득 고령층은 현재 공적연금으로 충족되는 소득 보장이 어느 정도 되지만 저소득층 고령층은 10~20만 원 정도에도 미치지 못하는 경우가 대부분이다. 우대형 주택연금 운영에 따른 손실이 재정에서 지원되는 만큼 복지적 관점에서 필요한 저소득 자가 고령층에 보다 초점을 둘 필요가 있을 것이다.

3) 주택연금 가입자는 2007~2015년간 29,120이며, 이는 60세 이상 자가 보유 4,124,624가구의 0.7%이다(자가 보유 가구는 2014년 주거실태조사 결과에서 도출한 것임). 한편, 전성주 외(2015)는 2014년 9월 말을 기준으로 주택연금 가입률이 0.41%라고 제시하였다(2014년 9월 말 누적 주택연금 가입건수는 총 21,224건, 60세 이상 고령 가구수 518만 3,393가구). 분모를 주택소유 여부에 상관없이 60세 이상 고령가구로 볼 것인지, 아니면 주택을 소유한 60세 이상 고령가구로 볼 것인지에 따라 주택연금 가입률은 달라진다.

〈참고문헌〉

- 고제현, 주택연금 잠재 수요층 특성 분석, 2015. 한국주택금융공사 주택금융연구소
- 정은보, “고령화 시대의 도래와 주택연금의 역할” 주택금융월보 2012년 12월호, 2012, 한국주택금융공사
- 전성주 외, 노후소득보장을 위한 주택연금 활성화 방안, 보험연구원 2015.
- 안상모 외, “주택연금 상품 선택의 결정 요인에 관한 분석”, 주택연구 제21권 제1호, 2013, 한국주택학회
- 황재훈, “고령화 사회 도입에 따른 주택연금 활성화 방안” 주택금융월보 2011년 9월호, 2011, 한국주택금융공사
- 통계청, 2015 가계금융·복지조사 결과, 2015a.
- 통계청, 2015 고령자 통계, 2015b.
- 통계청, 2015 한국의 사회지표, 2016
- U. Reifner, S. Cierc-Renaud, E. Perez-Carrillo, A. Tiffe and M. Knobloch, Study on Equity Release Scheme in the EU, Part 1 General Report, 2009, Institut fur Finanzdienstleistungen, Hamburg
- Bian, Xun, “Leverage and elderly homeowners’ decisions to downsize”, Housing Studies, 2016, Vol. 31, No.1, 20–41.
- Colic-Peisker, Val, Ong, Rachel and Wood, Garvin, “Asset poverty, precarious housing and ontological security in older age: an Australian case study”, International Journal of Housing Policy, 2015, Vol.15, No.2, 167–186
- Doling, John, “The European Commission’s Green Paper: reverse mortgages as a source of retirement income”, Wiadomosci Ubezpieczeniowe, 2010, 3
- Gwizdala, Jerzy, Equity release schemes on selected housing loan markets across the world, Research papers of Wroclaw University of Economics, 2015, No.381
- Haffner, Marietta E. A., Ong, Rachel, and Wood, Garvin A., “Mortgage equity withdrawal and institutional settings: an exploratory analysis of six countries”, International Journal of Housing Policy, 2015, Vol.15, No.3, 235–259.
- Jones, Andrew, Geilenkeuser, Tim, Helbrecht, Ilse and Quilgars, Deborah, “Demographic change and retirement planning: comparing households’ view on the role of housing equity in Germany and the UK”, International Journal of Housing Policy, 2012, Vol.12, No.1, 27–45.
- Ong, Rachel, Wood, G. A., Austin, S., Jefferson, T., and Haffner, M.E.A., “Housing equity withdrawal in Australia: prevalence, patterns and motivations in mid-to-late life”, Housing Studies, 2015, Vol.30, No. 7, 1158–1181
- Toussaint, Janneke and Elsinga, Marja, “Exploring housing asset-based welfare: can the UK be help us as a example for Europe?”, Housing Studies, 2009, Vol.24, No.5, 669–692
- Delfani, Neda, De Deken, Johan and Dewilde, Caroline, “Home-ownership and pensions: negative correlation, but no trade-off”, Housing Studies, 2014, Vol.29, No.5, 657–676
- Doling, John and Ronald, Richard, “Home ownership and asset-based welfare”, Journal of Housing and Built Environment, 2010a, Vol. 25, No.2, 165–173
- Doling, John and Ronald, Richard, 2010b, “Property-base welfare and European homeowners: How would housing perform as a pension”, Journal of Housing and Built Environment, 2010b, Vol. 25, No.2, 227–241
- Richard, Ronald and Doling, John, “Testing home ownership as the cornerstone of welfare: Lessons from East Asia for West”, Housing Studies, 2012, Vol.27, No.7, 940–961
- Izuhara, Misa, “Shifting trajectories of homeownership in Japan”, Housing Studies, 2010, Vol.25, No.3, 301–315

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	손옥/ 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
	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
	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/ 삼성투신금융 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 유통기획부 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 유통화업무부 모기지론 마케팅파트장
2008년 6월	스테그플레이션 아래 통화정책 및 자산가격 변화	서철수/ 대우증권 연구위원
	유통화자산관리 프로세스 선진화 방안 연구	신승용/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리
2008년 7월	주택구입능력의 측정과 분석	이종희/ 한국주택금융공사 연구지원본부 본부장(경제학 박사), 오택균/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 통계분석파트장
	해외 모기지관리용역권 회계기준의 발전과정 및 시사점	최선아/ 한국주택금융공사 유통기획부 주임
2008년 8월	모기지보험의 시장현황과 역할	유제만/ 전원스모기지보험 이사
	변제자대위에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 영업부 대리
2008년 9월	미국 정부후원 유통화기관의 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 욱/ KDI 국제정책대학원 부교수
	주택금융 및 보증자리론 수요행태	평생금융연구부/ 한국주택금융공사
2008년 12월	2009년 채권시장 전망	최석원/ 삼성증권 채권분석파트장
	프로젝트 파이낸싱 위험관리방안 연구	정주화/ 한국주택금융공사 유통화관리부 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 유통기획부 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	전광섭/ 경희대학교 부동산학과 외래교수 정진옥/ 우리은행 이문동지점 부지점장
	거래빈도가 낮은 지역의 반복매매지수 적용가능성에 관한 연구	방두완/ 창원대학교 경영경제연구소 전임연구원
	2010년도 주택연금 수요실태조사	박재경/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
2010년 9월	추심소송과 소멸시효	문영기/ 법무법인 길상 변호사
	국내부동산 프로젝트파이낸싱과 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 검토 및 시사점	배성환/ 한국주택금융공사 조사연구부 대리
2011년 1월	2011년 경제전망	공철/ 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	가국/ 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	정민/ 현대경제연구원 경제연구본부 연구원
	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
	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 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/ 하나다올신탁 전문
	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
	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 유통화자산부 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 보급자리론 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 신탁자산부 팀장
	정비사업의 현황과 보증상품 도입방안	정영석/ 한국주택금융공사 부산지사
2014년 4월	싱가포르 주택정책의 전개와 중앙연금기금의 역할	박미선/ 국토연구원 책임연구원
	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/ 나사렛대학교 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?	고재현/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 5월	고령자의 전문후견인 이용 활성화를 위한 주택금융공사의 역할	노영임/ 한국주택금융공사 주택연금부 과장
	역위기사황분석을 통한 사전적 위대응체계 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 공금과 주택 전세가격 간의 관계 분석	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국 주택금융시장의 고유한 지표들	고재현, 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	신열/ 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	정재용/ 아주대학교 금융공학과 박사수료
2016년 2월	주택연금 가입자 증가 요인 분석 -부산지역을 중심으로-	변준석/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	2015년 주택시장의 특징과 2016년 주택시장 전망	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 3월	지방 주택시장 현황 진단	김성진/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 차장 윤수민/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 대리
	2015년도 주택금융 및 보증지리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀

수록 월	제목	필자
2016년 3월	해외 발행구조 분석을 통한 커버드본드 활성화 방안 고찰	정하원/ 한국주택금융공사 정책모기지부 부장
	미국 임대주택유동화증권 사례의 국내 시사점	김형준/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 4월	기업 신용등급 변동 추이와 시사점	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	빅 쇼트 혹은 롱 워크	정재웅/ 아주대학교 금융공학과 박사 수료
2016년 5월	2016년 하반기 채권시장 전망 및 주요 이슈 분석	신열/ 현대증권 채권전략 애널리스트
	뉴스테이 활성화를 위한 고찰	이동행/ 한국채권연구원 연구위원

〈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 278(관양동) 신한은행 평촌역금융센터 16층	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

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
수도권본부	서울채권 관리센터	(06142) 서울시 강남구 테헤란로 223 (역삼동) 큰길타워빌딩 18층	02) 3290-6600	서울시, 인천시, 경기도, 학자금 미수채권(전국)
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	(63099) 제주특별자치도 제주시 노형로 407(노형동) 노형타워 4층 406호	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