

## SURVEY AND RESEARCH

# 01

## 주택담보대출 시장의 특성과 채무조정 현황

- I. 서론
- II. 주택담보대출 채무조정의 특징
- III. 담보가치비율과 주택담보대출 채무조정 시장
- IV. 국내 주택담보대출 채무조정 제도 현황
- V. 해외 주택담보대출 채무조정 프로그램
- VI. 결론

홍정의

한동대학교 경영경제학부 교수



본문은 국내외 주택담보대출 채무조정 제도 및 지원프로그램의 현황에 대해 알아보고, 주택담보대출 시장의 특징, 규제 및 관련 제도들이 어떤 식으로 상호관계를 맺고 있는지에 대해 간략히 제시하고 있다. 특히, 본문은 주택담보대출 채무조정 제도의 양태가 주택담보대출 시장의 특징에 크게 영향을 받을 수 있음을 제시하였다. 이를 통해, 관련 정책 마련 시의 함의를 도출하려 한다. 본문에서는 일차적으로 우리나라의 주택담보대출의 최대 LTV 규제 수준이 다른 나라들에 비해 상대적으로 엄격하다는 것에 주목하였고, 그처럼 보수적인 LTV 비율의 유지와, 여타 주택담보대출 시장의 제도 및 시스템이 어떤 식으로 관계를 맺을 수 있는지에 대해 서술하였다.

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

## I. 서론

2000년대 이후, 저금리 기조와 주택경기의 호황 속에 다수의 국가들에서 주택담보대출 시장 규모가 급성장하는 현상이 있었다. 우리나라 역시 글로벌 금융위기 이후에도 가계부채 증가세가 지속되고 있는 가운데 경기 침체나 주택시장 침체 시 시장의 건전성 유지를 위한 제도적 장치 마련의 필요성이 증대되고 있다. 주택담보대출의 경우 가계 자산의 대부분을 차지하는 주택자산을 담보로 하는 까닭에 채무 상환능력에 문제가 발생하였을 경우 거시 경제에 미치는 파급효과가 크게 나타날 수 있으므로 특히 주요한 정책과제라고 할 수 있을 것이다. 지금까지 가계부채 관련 정책의 주요 초점은 차주의 상환능력 및 담보가치 대비 과도한 대출 발생을 제한하여 채무불이행 리스크가 증가하는 것을 관리하는 데 초점이 맞추어져 있었다. 하지만, 최근 들어 거시경제의 불확실성이 증대되고, 향후의 금리 인상이 예상되는 등 악재가 우려되는 상황에서는 한계 차주 또는 취약 차주에 대한 제도 정비 및 지원 문제가 중요하게 부각되고 있다. 이에, 최근 들어 취약 차주 관리 방안의 일환으로 주택담보대출 한계차주의 채무조정 프로그램의 정비 및 활성화 정책의 필요성이 부각되고 있다.

주택담보대출 채무조정 프로그램은 채무자가 가능한 담보주택을 경매하지 않은 상태에서 상환기간 연장, 이자 조정 등을 통하여 파산을 피할 수 있도록 도와주는 기능을 한다. 이와 같은 주택담보대출의 채무조정 프로그램을 보다 효율적이고 실질적으로 고안하기 위해서는, 우리나라 주택담보대출 시장의 구조적 특징에 대한 이해를 바탕으로 각 주체 간의 인센티브에 대한 이해가 필요하다. 왜냐하면 이러한 제도들은 각각 독립적으로 성립하거나 운영되는 것이 아니라, 주택담보대출 시장 전반의 구조적 특성에 영향을 받기 때문이다. 채무조정의 성립 여부는 그에 임하는 채권자와 채무자의 인센티브 구조에 영향을 받으며, 자연배상금의 부과 수준 및 운영양상은 그에 관련되어 있는 기관의 인센티브 구조에 영향을 받는다. 이때, 주택담보대출 시장의 특징 및 여타 규제는 각 경제주체의 인센티브 구조에 영향을 줄 수 있으며, 따라서 관련 제도들이 상호 영향을 미치는 관계에 있다고 볼 수 있다. 본문에서는 이러한 제도와 주택담보대출 시장의 특성 간의 상호관계를 통해 우리나라 주택담보대출 시장의 특징과 국내외 채무조정 프로그램 현황을 서술하는 데에 초점을 맞추었으며, 관련 정책 핵심의들을 도출하는 데에 역점을 두었다. 특히, 본문은 우리나라의 주택담보대출의 최대 LTV 규제 수준이 다른 나라들에 비해 상대적으로 엄격하다는 것에 주목하였다. 이러한 보수적 LTV 수준이 채권자의 채무조정 인센티브 구조에 어떤 영향을 미치는지에 대해서 고려할 필요가 있을 것이다.

## II. 주택담보대출 채무조정의 특징

본 연구에서는 주택담보대출 채무조정의 특징과 현재 한국의 주택담보대출 채무조정 현황 등을 정리하고, 주요 국가들의 모기지 채무조정 사례를 사적 채무조정 및 특별 채무조정 제도에 초점을 맞추어 살펴보고자 하였다. 주택담보대출에 대한 채무조정 제도는 주택담보대출 시장의 구조 및 법제도, 여타 규제 등과 유기적으로 영향을 주

고받는 특징이 있다. 국가에 따라 주택금융시장의 특징 및 법적 환경이 상이하기 때문에, 결과적으로 주택담보대출 채무조정의 양태 역시 다른 양상을 보이고 있다. 또한, 유사한 환경하에서도 주택 및 주택금융시장의 상황에 따라 그 기능이 변할 수 있다는 것을 염두에 두어야 한다.

주택담보대출 채무조정은, 채무자의 파산 이전 완충장치가 될 수 있고, 담보물의 압류 및 경매에 따른 주택시장 침체의 속도를 경감시키는 효과가 있으므로, 잠재적 가계부채 위기에 대처하는 안전장치로써 주요한 기능을 담당할 수 있다. 그러나, 여러 가지 이유로 주택시장 및 주택금융시장 위기 시 기존의 채무조정 프로그램이 정상적으로 운영되기 어려운 측면이 있다. 특히 서브프라임 모기지 위기 이후 주택시장의 급격한 침체를 경험한 미국 등 여러 국가들에서는, 기존의 채무조정 프로그램만으로는 공적 이익에 부합하는 정도의 채무조정 공급을 달성 할 수 없다는 판단하에 정부 주도의 채무조정 프로그램을 운영해 왔으며, 정부주도로 운영된 프로그램들 역시 기대했던 바에 비해 실적이 저조하다는 비판을 받아 왔다. 주택담보대출(주담대) 채무조정 제도가 보다 효율적이고, 실질적인 경제 안전 장치로써 기능하기 위해서는 주담대 시장 구조에 대한 이해를 바탕으로 채무조정 주체 간의 인센티브에 대한 이해가 필요할 것이다.

본문은 먼저, 주택담보대출 채무조정의 특징을 간략히 살펴보고, 주택담보대출 채무조정과 주택담보대출 시장 구조의 연관성에 대해 서술한 뒤, 국내외 채무조정 현황에 대해 개략하려고 한다.

주택담보대출 채무조정 제도란 정상적으로 채무상환이 힘든 주택담보대출 채무자들의 기존 채무조건을 완화하여 가능한 한 정상 상환할 수 있도록 유도하고, 심각한 추가적 재무 손실을 방지하며, 또는 대출의 청산 이후 조속히 경제 활동에 복귀할 수 있도록 지원하는 제도라고 할 수 있다. 또한 이러한 채무조정 제도의 대상은 채무불 이행자 뿐 아니라 채무불이행 가능성이 높은 채무자를 포함한 과다채무자를 대상으로 한다. 주택담보대출 채무조정 제도는 조정 주체 및 조정 방식 등에 따라 크게 3가지로 분류할 수 있다. 첫째는 사적 채무조정 제도이다. 이는 채권자와 채무자 간 합의에 따른 채무조정으로, 쌍방 간 합의를 중개하거나 지원하는 민간 또는 정부 기관을 중심으로 이루어지는 경우가 많다. 사적 채무조정 제도는 채권자와 채무자 양방의 경제적 이익에 부합해야 하므로, 주택금융시장의 특징에 따라 활발하게 이루어질 수도 있고 그렇지 못할 수도 있다. 둘째는 공적 채무조정 제도이다. 공적 채무조정은 법원 또는 그와 유사한 법적 권한을 가진 기관에 의해 채무상황 조건을 변경시키는 것으로, 사적 채무조정 제도와 달리 채권자의 동의가 없거나, 부분적 동의하에서도 성립 가능한 것이 일반적이다. 그러므로 공적 채무조정의 경우, 채무자의 도덕적 해이 등의 문제를 유발하지 않도록 설계되어야 할 필요성이 클 것이다. 셋째는 특별 채무조정 제도이다. 특별 채무조정 제도는 서브프라임 모기지 사태와 같은 경제 위기나 특별한 필요성에 의해 한시적으로 운영되는 주택담보대출 채무조정 프로그램을 의미한다. 평시의 채무조정 프로그램 만으로는 위기 시에 급격하게 증가하는 수요를 감당할 수도 없을 뿐 아니라, 채무조정을 둘러싼 채권자와 채무자의 경제적 동기 자체가 시장 상황에 맞추어 변동할 수 있으므로, 공적 이익에 부합하는 수준의 채무조정이 이루어지지 못할 가능성이 높다. 이런 경우 정부 주도의 한시적 채무조정 프로그램을 운영할 수 있다. 본문에서는 사적 채무조정과 특별 채무조정 프로그램에 초점을 맞추어 내용을 서술하고 있다.

주택담보대출 채무조정의 가장 큰 특징은, 채무불이행 시 채권자가 담보권을 실행할 수 있다는 것이다. 이에 따

라, 신용 대출 등과 달리 채권자와 채무자 간의 채무조정 인센티브는 담보 시장의 특성에 의해 달라질 수 있다. 특히, 담보권 실행에 따른 채권 회수 가능성은 주담대 시장의 전반적 LTV 분포 등에 따라 큰 차이가 있을 수 있다. 일반적으로 LTV 비율이 낮을수록 채권자는 담보권 실행을 통해 채권을 회수할 가능성이 높다고 볼 수 있을 것이다. 이는 채무조정 프로그램 자체는 동일한 두 나라의 경우라도, 주택담보대출 시장의 구조적 특성 및 경제 환경에 따라 채권자와 채무자가 그 제도를 활용하는 양상에는 차이가 존재할 수 있음을 의미한다. 주택담보대출 채무조정은 결국 채무자가 보유주택을 처분하지 않고 상환기간 연장, 이자 조정 등을 통하여 파산을 피할 수 있도록 도와주는 제도이다. 채권자 입장에서 채무조정에 나설 자체적 유인이 있기 위해서는, 재파산의 위험 등을 감수하고 상환 기간을 연장하거나 이자를 조정하는 것이 현 시점에서 담보권을 실행하는 것보다 큰 경제적 유인을 제공해야 한다. 그러나 담보권 실행에 따른 원리금 회수 가능성이 크면 클수록 채무조정보다는 담보권 실행을 하는 쪽이 더 유리하다고 볼 수 있다.

이처럼 담보를 매개로 채권자와 채무자 간의 인센티브 구조가 형성되는 주택담보대출 시장에서는, 채무조정과 대출시장, 담보시장의 상황이 모두 얹혀 있는 특징이 있다. 특히, 주택담보대출 시장의 시스템 리스크 발생과 이러한 요소들은 밀접하게 연관되어 있다. 이는, 특정 상황에서는 기존에 원활히 작동하던 채무조정 제도라도 그 기능을 상실할 가능성이 있음을 의미한다. 하나의 극단적인 경우로써 주택담보대출 시장으로부터의 시스템 리스크 등이 발생하는 경우를 생각해 볼 수 있다. 주택담보대출 시장 시스템 리스크는 담보시장과 대출시장 간의 부실화가 채무자의 연쇄 파산이나 채권자인 금융기관으로 전이되어 경제 전반으로 퍼져나가는 것을 의미한다. 이러한 시스템 리스크는 주택담보대출의 건전성 자체가 주택경기와 밀접한 관계를 맺고 있기 때문에 두드러진다. 거시경제 충격이 발생하고 주택경기가 급속히 침체되면 주택담보대출의 건전성이 훼손되는 상황이 발생할 가능성이 있다. 이때 주택담보대출의 파산이 증가하고 압류 담보물량이 주택시장에 단기적으로 쏟아지면, 그에 따라 주택 경기가 더욱 급격히 침체되고 파산을 더욱 증가시키는 일종의 피드백 효과가 있을 수 있기 때문이다.

이런 경우 사적 채무조정 프로그램은 정상적으로 작동하기 힘들게 되는데, 그 원인으로는 다음과 같은 것들을 고려할 수 있다. 첫째는 기대 담보가치의 하락이다. 주택경기의 침체가 예상되는 경우 채권자들은 대출시점보다 담보가치가 하락할 가능성에 직면하게 된다. 채권자는 채무조정을 받은 채무자가 다시 파산 시 손실 가능성을 채무조정의 비용으로 고려할 수 있다. 그런데, 주택경기 침체가 예상되는 경우 재파산할 때 더 큰 손실을 입을 수 있게 된다. 이는 채무조정의 기대 비용을 상승시키는 요소로써 작용하게 되며, 결과적으로 사적 채무조정의 작동을 방해하게 된다. 둘째는 신용경색과 유동성 위기이다. 위기 발생 시, 채권자인 금융기관 역시 신용경색의 영향으로 유동성 확보가 중요해진다. 이때 금융기관은 채무조정을 통한 불확실한 현금흐름보다는 담보권 실행을 통해 많은 유동성을 확보하려는 경향이 강해질 수 있다. 이처럼 민간 채무조정 프로그램은 위기 발생 시 모기지 시장의 안정성을 유지하기에 적합한 정도로 이루어지지 못할 가능성이 높다. 따라서 경제 위기 시 채무불이행 및 압류가 급격히 증가하는 것을 지연·방지하고, 주택 경기에 미치는 2차 효과를 경감시키기 위해서는 정부 주도의 특별 채무조정 프로그램이 도입될 유인이 있을 것이다.

2000년대 들어 저금리 기조와 주택경기 호조 속에 많은 국가들에서 가계부채가 빠르게 증가하여 왔고, 2008년 글로벌 금융위기는 가계부채 건전성을 크게 위협하였다. 특히 2000년대 중반 이후 미국 등 여러 선진국에서 주택가격이 급격히 하락하고, 관련 주택담보대출들이 부실화되는 가운데 기존의 채무조정 프로그램만으로는 그 수요를 감당하기 힘들 뿐더러 그 마저도 원활히 작동하지 않게 되자, 그에 대응하기 위하여 미국의 경우 주택 및 경기 회복법안(Housing and Economic Recovery Act)을 상정하고 다양한 채무자 구제 프로그램을 시행하였다. 이는 주택담보대출이 집단적으로 부실화되는 등의 특정 상황 발생 시, 특별히 편성된 채무조정 프로그램을 통해 이를 완화시키는 것이 필요함을 암시한다.

미국뿐 아니라 글로벌 금융위기를 기점으로 영국, 아이슬란드, 아일랜드, 스페인 등 가계부채 부실화가 큰 위협 요인이 된 국가들은 위기의 심화를 막기 위하여 경기 충격에 급격하게 부실화된 채무자들을 위해서 한시적으로 다양한 프로그램을 시도하였다. 서브프라임 위기 이후 주요국들의 특별 채무자 구제 프로그램은, 개별적 방안에서는 차이가 있지만 다음과 같이 채무자의 채무불이행 단계에 맞추어 프로그램이 고안되었다고 볼 수 있다. 첫번째 단계는 연체 발생 전 단계로, 재정상태가 양호하며 연체가 발생하지 않았으나, 대출 상환에 어려움이 있는 채무자를 그 주요 대상으로 한다. 이때 그들의 연체 가능성 자체를 낮추기 위해 기존 모기지보다 양호한 조건으로 대환대출 프로그램을 지원하는데, 주로 이자, 상환방식 및 기간 조정에 국한되는 경우가 많다. 두번째 단계는 연체가 이미 발생한 채무자들의 채무 유지 프로그램이다. 연체가 발생하여 대환대출을 이용 할 수 없는 채무자들의 경우 연체가 파산으로 이어지는 가능성을 낮추기 위해 채무조정 프로그램 지원하고 있다. 이 단계의 채무조정은 주로 상환기간 조정 및 부분적인 이자 탕감까지 수반되는 경우가 많다. 마지막으로 채무 청산 지원 프로그램으로, 채무자의 재무 상태가 이미 상당부분 악화되어 채무조건을 어느 정도 조정하더라도 대출을 유지하지 못할 정도로 이른 경우에 해당한다. 이때 채무자의 재무상태 악화와 주택시장에 미치는 2차적 효과를 경감시키기 위해 담보 청산 프로그램을 지원할 수 있는데, 많은 경우 주로 채무자가 시장가로 담보물을 자율적으로 판매할 수 있도록 지원하는 내용을 담고 있다.

### III. 담보가치비율과 주택담보대출 채무조정 시장

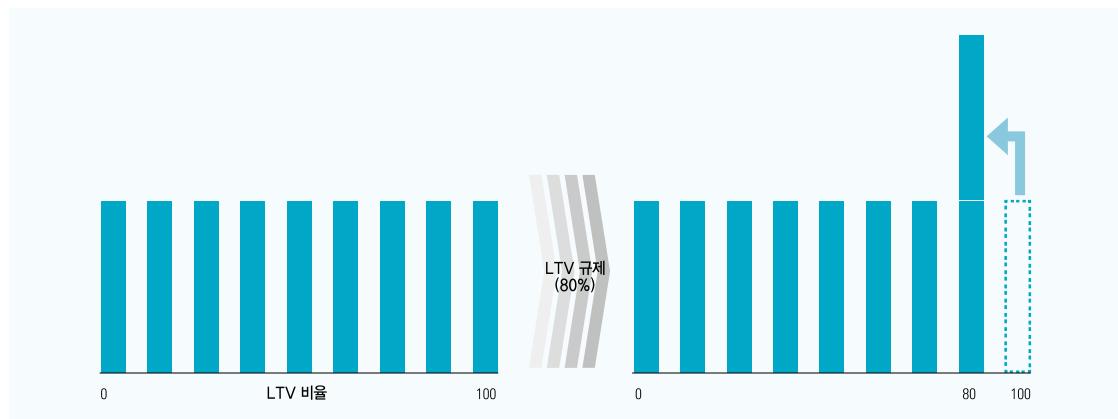
주택대출 채무조정과 관련한 프로그램의 큰 특징은 채무조정에 따른 채권자와 채무자의 인센티브 구조가 큰 영향을 미칠 수 있다는 것이다. 이 중에서도 특히, 한계 채무자의 LTV 비율은 이와 더욱 밀접한 관련성이 있을 수 있다. 주택담보대출의 LTV 비율은 파산 채무자의 담보권 실행 시 금융기관의 손실 여부와 직결되는데, 이는 LTV 구조가 채무조정에 임하는 채권자의 채무조정 인센티브에도 직접적인 영향을 미친다는 것을 의미한다.

기본적으로 LTV 비율이 높은 경우 채무자가 파산하여 담보매각 처리 시 채권자의 손실이 발생할 가능성이 높아지게 된다. 경매 등에 따른 가치 하락의 가능성을 고려한 담보가치 대비 그 담보물의 처분을 통하여 상환하여야 할 채권액의 규모가 크기 때문이다. 이는 채무자가 채무조정을 통하여 파산을 면할 수 있는 한, 채무조정에 대한 채권자의 자체적 유인이 높다는 것을 의미한다. 반대로, LTV 비율이 낮은 경우, 채무자가 파산하더라도 손실의 가능성이 낮아진다. 일정 수준 이상 LTV 비율이 낮은 경우 원금 손실의 가능성은 사라질 것이다. 이는 채권자가 채무조정에 임할 자체적 유인이 낮다는 것을 의미한다. 이를 LTV에 보다 집중하여 채무조정 인센티브와 함께 조명하면, LTV 비율이 높은 대출이 많을수록 채권자에게도 사적 채무조정이 자체적으로 이루어질 수 있는 구조에 가깝다고 진단할 수 있을 것이다.

각 나라의 주택담보대출 시장의 구조는, 해당 국가경제의 특징이나 주택 및 주택금융시장의 발전 과정하에서 다른 성격을 가질 수 있다. 우리나라 주택담보대출 시장의 경우, 전통적으로 강한 LTV 규제가 존재해 왔다. 우리나라에서는 2000년대 초반 이후 투기 억제 등을 목적으로 LTV 규제가 매우 적극적으로 사용되어 온 편으로, 주택금융시장의 부실화를 방지하기 위한 목적 이상으로 LTV 규제가 활용된 측면이 강하다.

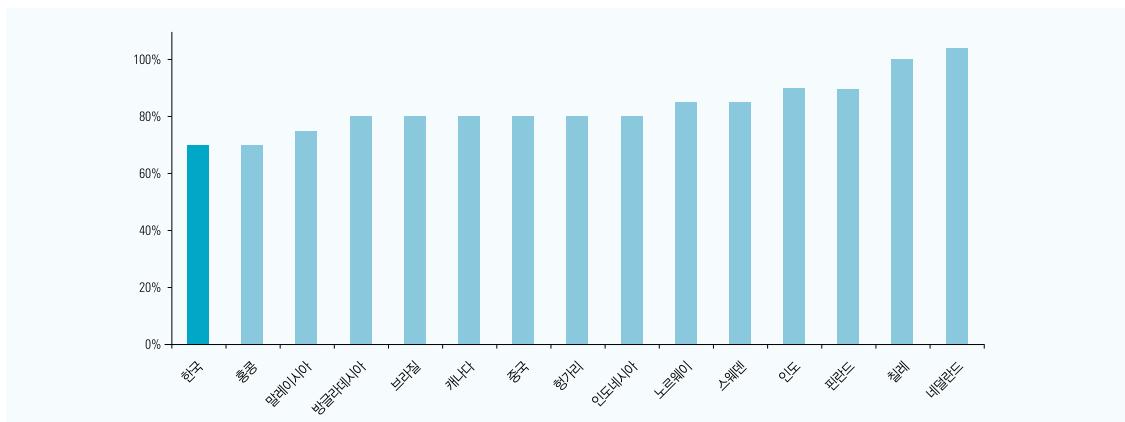
LTV 규제는 기본적으로 최대 LTV에 대한 규제이다. 주택금융시장의 측면에서 이를 조망하면, 이는 채무불이행이 발생하는 경우에도 채무불이행이 금융기관의 손실로 이어질 가능성을 사전에 제한하는 역할을 한다. 이러한 LTV 규제는 전반적인 LTV 비율을 낮출 수도 있지만, 당연히 고 LTV 대출의 발생을 집중적으로 억제하는 효과가 있다. 모든 잠재적 주택담보 채무자를 생각해보자. 그들 중 일부는 70% 이하의 LTV에 해당하는 규모의 대출을 계획이고, 일부는 (가능하다면) LTV 70% 이상의 대출을 받으려고 한다고 해보자. 이때 최대 LTV의 규제는, 규제의 최대 선 이하로 대출을 받으려고 계획했던 채무자들의 대출 규모에는 영향을 미치지 않는 반면, 규제선 이상으로 대출을 받을 수 있는 경우 대출을 받았을 채무자들의 대출 규모만 집중적으로 규제선에 제약시키는 효과를 가지게 된다. 그러므로, 전체 분포를 생각해보면, 최대 LTV 제한은 고율의 LTV 채무를 집중적으로 감소시키는 효과를 가져올 수 있다.

[그림 1] 최대 LTV 규제의 효과



한편, 미국 등 여타 선진국의 경우 우리나라와 달리 LTV 규제가 주택금융시장의 안정성을 제고하는 측면에서 주로 활용되었다. 다시 말하면, 주택가격의 상승 억제를 제한할 목적으로 도입되거나 운용되지 않았다는 것이다. 이러한 경우 2000년대 중반 이후 미국 등 여러 선진국을 중심으로 주택시장의 안정성이 크게 훼손되고 부실 모기지의 양이 급격히 증가하면서 주택금융시장의 안정성을 담보할 목적으로 LTV 규제가 사용되었다. 미국 등에서는 명시적 LTV 규제 한도는 없으나 대표적 상품인 적격대출의 경우 최대 LTV가 약 95% 수준에 달하므로 거의 담보 가치에 육박하는 대출을 받을 수 있게 된다. 또한, 캐나다의 장기모기지의 경우 95%, 일본의 FLAT 35의 경우 100%까지 주택담보대출을 받을 수 있는 것으로 조사된다.

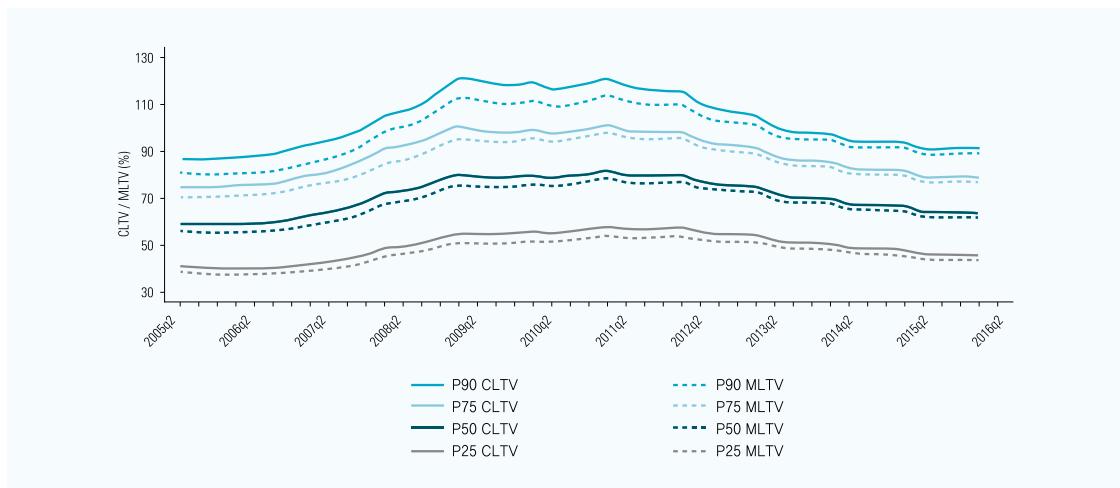
[그림 2] 주요국의 LTV 제한 비교



자료 : IMF, 김영도(2014)

상술한 바와 같이, 이처럼 최대 LTV 규제가 상대적으로 느슨한 경우, 고 LTV의 대출의 비중이 높을 가능성이 높다. LTV 분포를 직접 공시하는 자료를 찾기는 어렵지만, 2016년 연방준비은행의 보고서 등을 인용하는 경우 미국의 주택담보대출 LTV 분포 상에서, 한국에 비해 고 LTV 비율의 비중이 훨씬 높다는 것을 확인할 수 있다. 보고서에 따르면, 미국의 경우 전체 모기지 중에서 LTV 비율 기준 상위 10퍼센트에 해당하는 모기지들의 평균적 LTV 비율을 계산해보면, 2010년 초반에는 100%를 초과하였으며, 2016년 2분기 기준으로도 90%가 넘는 것으로 나타난다. 이는 미국 주택담보대출 시장에는 한국에 비해 고율의 LTV 모기지가 많으며, 이러한 모기지 대출이 채무조정 대상이 되는 경우 채권자의 경제적 인센티브 구조 역시 담보권 실행을 유예하더라도 채무조정에 응할 여지가 있는 대상이 많다는 것을 의미한다.

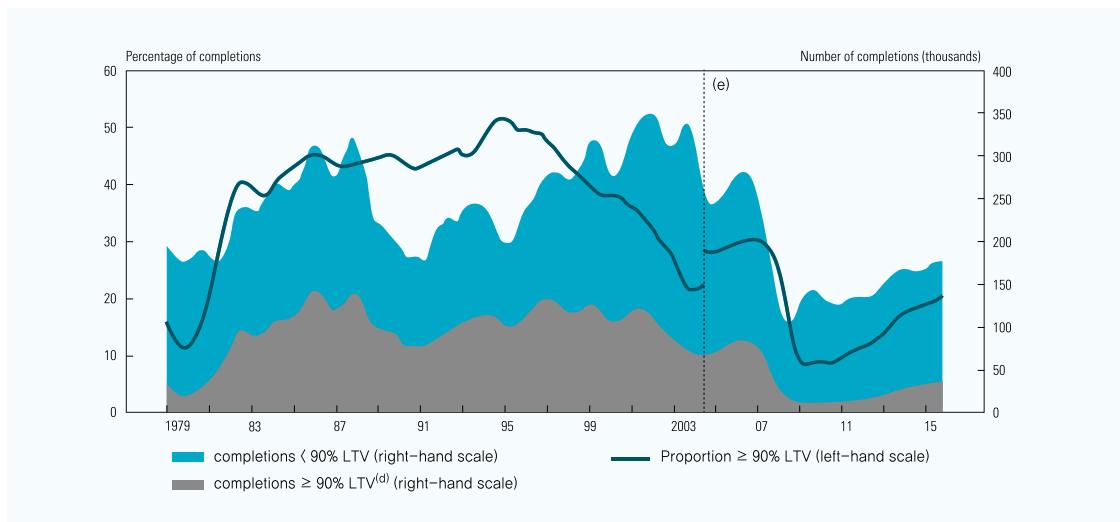
[그림 3] 미국 주택담보대출의 LTV 분포



자료 : FRBNY Staff Report No.787(2016)에서 발췌

영국의 경우에도 명시적 LTV 규제 한도는 없으며 금융기관이 자율적으로 정하게 된다. 잉글랜드 은행의 보고서 기준으로, 신규주택구입 모기지의 LTV 분포상, LTV 90% 이상 모기지 비율이 20%에 달하는 등, 고 LTV의 대출 비중이 상당히 높다는 것을 알 수 있다.

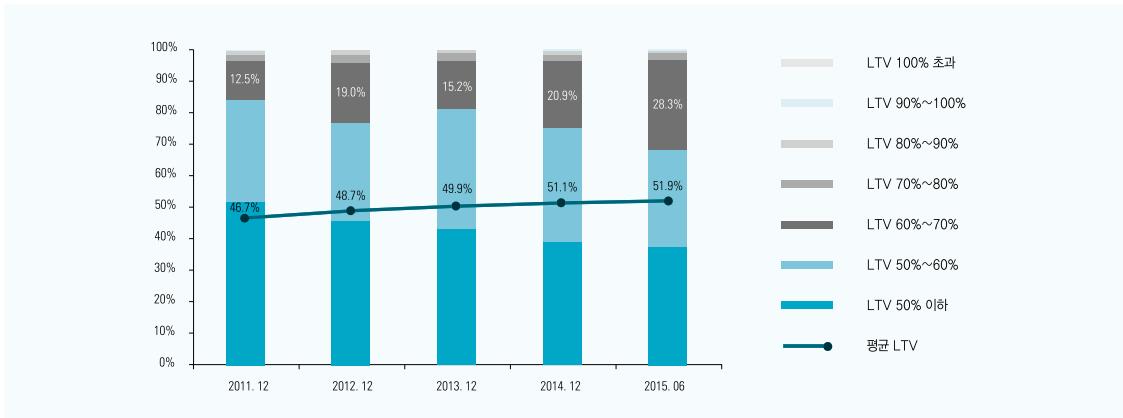
[그림 4] 영국 신규주택구입 모기지의 LTV 분포



자료 : UK household indebtedness(Bank of England)에서 발췌

반면, 한국의 최대 LTV 제한은 현재 70%<sup>1)</sup>로, 미국 등 주요국가에 비해 상당히 엄격한 편으로 분류된다. 결과적으로 우리나라에서는 전체 주택담보대출 중 LTV 70%를 초과하는 대출의 비중은 약 3%(15년 6월 말 기준)로, 미국이나 영국 등에 비하여 고 LTV 대출 비중이 월등히 낮다는 것을 알 수 있다. 본문의 맥락에서 이를 비추어 보면, 우리나라와 같이 이미 엄격한 LTV 규제가 적용되는 주택담보대출 시장의 구조하에서는, 채무조정 대상이 되더라도 그중 고 LTV 대출의 비중이 매우 작아지게 되며, 채권자 입장에서도 담보권 실행에 우선하는 채무조정 동기를 자체적으로 갖추기가 매우 어렵다는 것을 의미한다.

[그림 5] 우리나라 주택담보대출의 LTV 분포



자료 : 한국기업평가(2015)에서 발췌

## IV. 국내 주택담보대출 채무조정 제도 현황

### 1. 개요 및 특징

상술한 바와 같이, 한국은 한계차주의 LTV 비율이 상대적으로 매우 낮은 편이다. 상대적인 기준뿐 아니라, 절대적인 기준에서도 채무조정 대상 대출의 LTV 비율이 100%에 뚜렷하게 미치지 못하는 경우, 선순위 채권자 입장에서는 해당 채무가 채무조정을 거치지 않더라도 담보 청산을 통해 상환될 가능성이 높다는 것을 의미한다. 그러므로 우리나라에서는 특히 주택담보대출의 채무조정에 관한 한 채권자의 자발적 경제적 유인이 매우 작다는 것을 알 수 있다. 뿐만 아니라, 채권자는 담보권실행을 통해 연체기간의 원리금뿐 아니라 자연배상금까지 수취할 수 있으므로, 채무조정에 임할 자체적 유인이 떨어진다고 볼 수 있다. 특히, 자연배상금의 부과액이 연체가 유발하는

1) 8.2 가계부채 대책이 발표되며 지역별, 주택보유수 등에 따라 LTV 상한이 차등화 됨. 주담대 1건 보유자 기준으로 투기·투기과열 지구에서는 LTV 상한이 40%, 조정대상지역은 60%, 기타 지역은 70%임. 주담대 2건 이상인 경우는 상기 수준에서 10% 낮고, 서민실수요자의 경우 10%p 높음

채권자의 관리비용 등을 상회하는 경우, 해당 대출을 연체채권 상태로 유지하는 행위에 오히려 경제적 유인이 생길 여지마저도 존재한다.

이는 우리나라의 경우 주택담보대출 채무조정 프로그램의 도입 및 유지를 위해서는 정부 주도의 가이드 또는 지원책이 필요하다는 것을 의미한다. 과거 우리나라는 사실상 주택담보대출 채무조정 프로그램이 미비한 상태였다. 하지만 2012년 주택시장이 침체하자, 주택담보대출 부실에 대한 우려가 부각되었으며, 결국 정부 주도하에 은행권의 주택담보대출 채무조정 활성화 유도가 시작되었다. 정부는 취약계층에 대한 채무조정 실적을 은행권의 사회적 책임 평가 시에 반영하였고, 주택담보대출 채무조정에 따른 대손충당금 적립 부담을 완화하기 위하여, 채무조정을 받은 채무자가 일정기간 동안 원리금을 성실히 상환하는 경우 해당 채무의 대손충당금 적립 부담이 완화되도록 조치하였다. 이러한 방식으로 정부가 수년간 은행권의 채무조정을 유도한 결과, 금융기관 자체의 주택담보대출 채무조정 사례 역시 수년간 상당부분 증가하고 있는 것으로 나타난다. 정부의 가계부채 관리 방안의 일환으로 채무조정 제도 개선이 이루어지고 있다는 측면에서 현재 우리나라의 주택담보대출 채무조정 사례는 특별 채무조정 제도의 연장선상에서 평가할 수 있을 것이다.

이처럼 금융기관 자체 채무조정 사례가 증가하고 있지만, 근본적으로 채무조정 인센티브가 적은 금융기관의 자율적 역할에 대한 기대가 큰 점이나, 사전적 신용상담이 취약하다는 점 등 여전히 우리나라의 주택담보대출 채무조정 프로그램이 안정적이라 보기기는 힘들 것이다. 특히 신용회복위원회 프로그램 등 공공적 성격의 주택담보대출 채무조정과 사전 신용 상담 관련 인프라의 확충이 주요 선진국에 비해 부진한 것으로 파악되는데, 이는 채무조정 행위를 둘러싼 채권자-채무자 간 인센티브 구조와 무관하지 않을 것이다.

## 2. 현황 및 프로그램 개요

우리나라 주택담보대출 사적 채무조정 제도는 채무조정 주체와 대상 채무자에 따라 1. 금융기관 자체 프로그램, 2. 신용회복위원회 프로그램, 3. 공공기관 주도의 채무조정 프로그램으로 구분될 수 있다.

[그림 6] 우리나라의 주택담보대출 채무조정 프로그램

채무조정 주체	연체 우려 혹은 3개월 미만 연체	3개월 이상 연체
금융기관	프리워크아웃	개인워크아웃
신용회복위원회(신복위)		
한국주택금융공사	원금상환 유예, 담보권 실행 유예, 지역배상금 감면, 저소득층 지원프로그램	
한국자산관리공사(캠코)	-	채무조정

자료 : 고재현, 흥정의(2017)에서 발췌

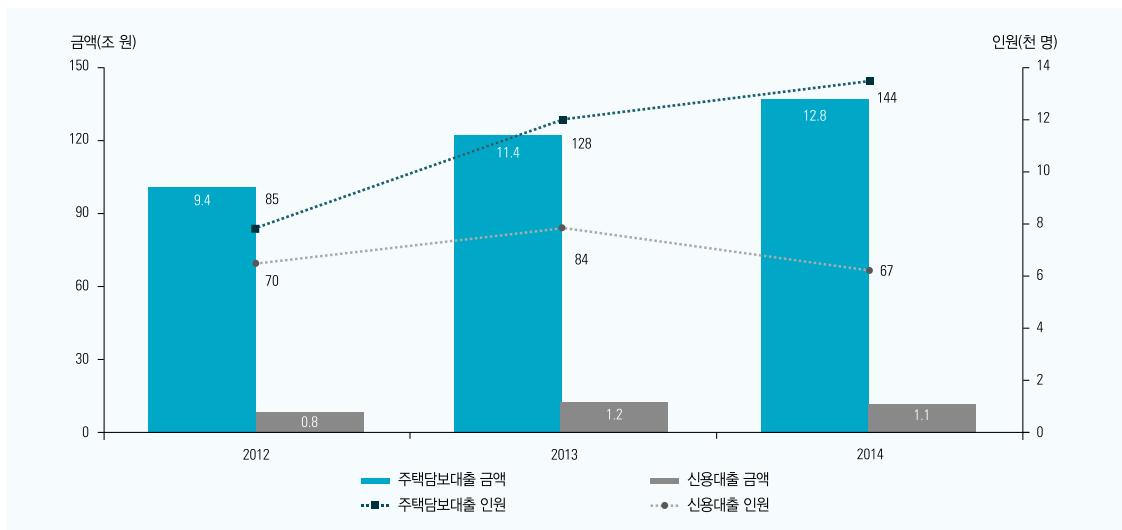
먼저, 금융기관의 자체 프로그램을 살펴보자. 은행권 자체 채무조정 실적은 정부의 활성화 유도 정책하에 13년 5월 은행권 주택담보대출 프리워크아웃 활성화를 위한 자율협약 체결 이후 증가함을 알 수 있다.

프리워크아웃은 상대적으로 연체 단계가 낮은 채무자들을 대상으로 상환방식 변경, 이자감면·유예, 분할상환

기간 연장, 만기 연장 등의 채무조정을 시행하는 제도로, 관련 내용을 개략하면 다음과 같다. 은행권 프리워크 아웃의 지원대상은 연체 우려가 있거나 연체기간이 90일 미만이며, 프리워크아웃 신청자 중 차주의 상환능력 등을 평가하여 대상자를 결정하게 된다. 프리워크아웃을 통해 최대 3년의 거치기간을 포함하여 35년까지 분할상환금리로 상환방식을 완하할 수 있으며, 기존 주택담보대출금리 등을 감안하여 합리적인 수준에서 자율적으로 금리 인하를 취급할 수 있게 된다. 또한, 채무조정 취급 시까지 정상이자 납부 시 연체이자를 감면받는 것이 가능하며, 프리워크아웃을 위한 대환대출 시 종전 대출의 중도상환 수수료도 면제 가능하도록 협약이 이루어져 있다. 신청방법은 은행이 주택담보대출을 연체한 차주에게 채무조정의 내용 및 신청방법, 상환능력 증빙방법 등을 안내하고, 연체자가 신청하는 형식을 따르고 있다.

이와 같은 은행권 자체 프리워크아웃은 점차 실적이 증가하고 있는 것으로 나타난다. 주택담보대출의 금융권 자체 프리워크아웃 규모는 2014년 기준 12.8조 원으로, 14.4만 명을 대상으로 채무조정을 실시하였다. 또한, 금융권 자체 프리워크아웃 중에서 주택담보대출이 차지하는 비중은 금액기준으로 90% 내외로 상당 부분을 차지한다고 볼 수 있을 것이다.

[그림 7] 금융권 자체 프리워크아웃 실적 추이



자료 : 금융감독원 보도자료에서 인용

금융권 자체 프로그램으로, 프리워크아웃뿐 아니라 개인워크아웃 프로그램도 제공되는데, 개인워크아웃은 연체 3개월 이상 상각채권을 대상으로 하며, 상환기간의 조정 등 채무조건을 조정할 뿐만 아니라 원리금 감면 등의 보다 적극적인 조치도 함께 지원된다. 그러나 은행권의 개인워크아웃 규모는 무담보 대출 개인워크아웃을 포함하여 2012년 4.2만 명, 금액 기준으로는 1.7조 원에서 2014년 2.8만 명, 금액 기준으로는 1.2조 원으로 감소하고 있는 것으로 나타난다.

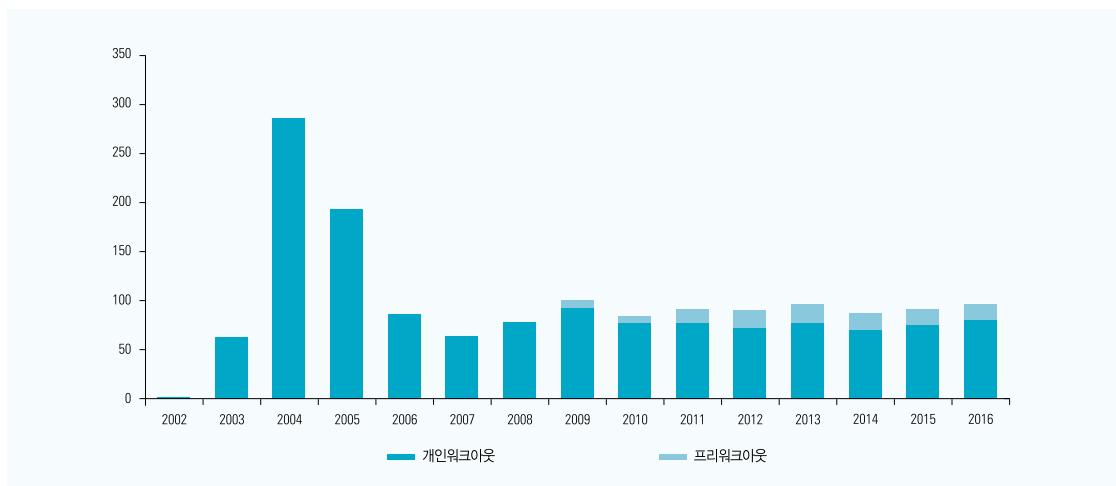
두 번째로는 신용회복위원회의 개인워크아웃 및 프리워크아웃 제도가 있다. 신용회복위원회에서는 채무자-

채권자 간의 중재를 통해 채무조정을 지원하는 프로그램을 운영한다. 이때 채무조정의 대상으로는, 신용회복지원 협약을 체결한 금융회사의 채무만을 대상으로 한다. 2017년 6월 기준으로, 협약에 가입한 금융회사의 수는 4,977개로 규모가 적지 않음을 알 수 있다. 이처럼 신용회복위원회를 통한 채무조정이 필요한 것은, 채무자가 다수의 금융회사로부터 채무를 마련한 경우에 중개 기관을 통한 채무조정을 받는 것이 효율적일 수 있기 때문이다.

신용회복위원회의 채무조정 절차는, 먼저 심의위원회에서 채무조정에 대한 적격심사를 실시한 이후, 채권자들의 동의하에 해당 채무의 조정이 승인되는 과정을 거치게 된다. 이때 신용회복위원회의 채무조정 프로그램은 개인워크아웃과 프리워크아웃으로 나누어진다.

프리워크아웃은, 채무 상환 부담이 과중한 단기 연체 채무자를 그 주요 대상으로 하는데, 연체기간이 31~89일 사이이며, 2개 이상의 금융회사에 걸쳐 채무를 보유하고 있으며, 연간 총채무상환액이 총소득액의 30% 이상, 6개월 이내 신규발생 채무가 총채무액의 30% 이하, 보유자산가액이 10억 원 이하, 총채무액이 15억 원 이하(담보채무 10억 원 이하, 무담보채무 5억 원 이하)인 경우에 채무조정의 대상이 된다. 프리워크아웃을 통하는 경우, 연체이자에 한해서 감면을 받을 수 있으며, 3년 이내의 거치기간을 포함하여 최장 20년 이내의 분할상환 형식으로 상환방식을 연장시키는 것이 가능하다. 또한, 이때 기존 채무 잔존상환기간이 20년을 초과하는 경우, 잔존상환기간까지 그 상환기간을 연장하는 것이 가능하다.

[그림 8] 신용회복위원회를 통한 채무조정 규모



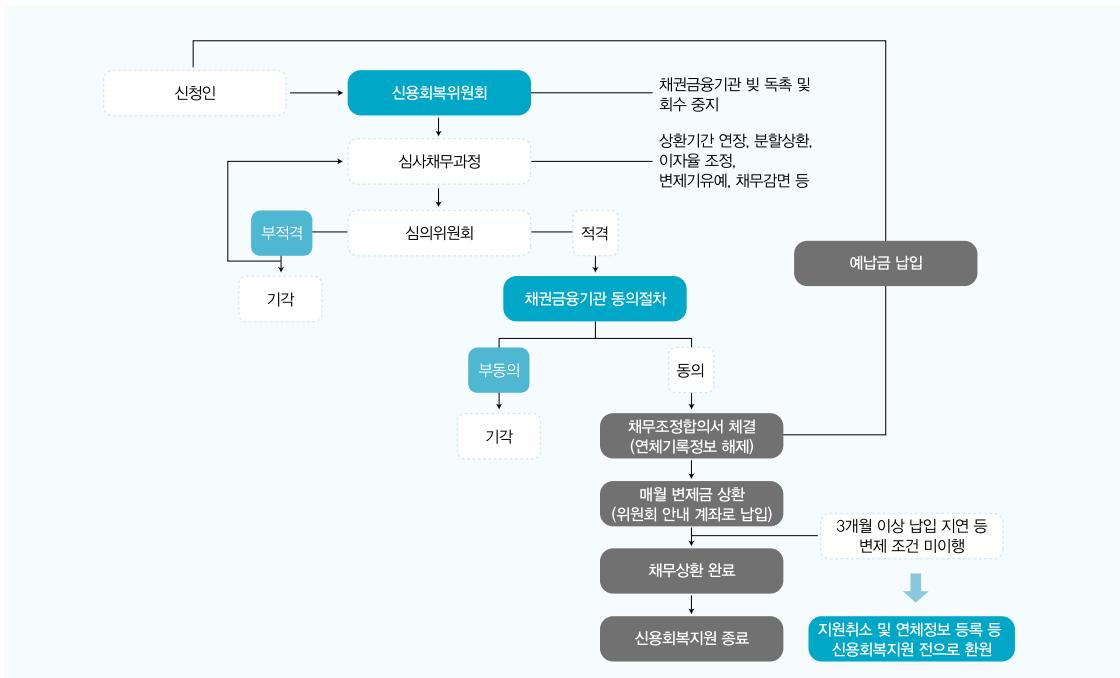
자료 : 신용회복위원회

개인워크아웃은 3개월 이상 장기연체자 중에서, 채무에 대한 상환능력이 있는 채무자를 그 대상으로 한다. 개인워크아웃의 대상으로는, 총채무액이 15억 원 이하(담보채무 10억 원 이하, 무담보채무 5억 원 이하)이며, 채권 금융 회사 채무 중 어느 하나라도 연체기간 3개월 이상이고, 최저생계비 이상의 수입이 있거나 채무상환이 가능하다고 판단되는 채무자를 대상으로 한다. 신용회복위원회 개인워크아웃의 조정 내용은 큰 틀에서 프리워크아웃 조정내용과 유사하며, 최장 2년 이내에서 채무상환이 유예될 수 있다. 이때 채무상환에 대한 유예결정은 그 대출

금의 종류와 총채무액, 담보물의 상태 및 성격, 채무자 신용 등을 고려하여 이루어진다.

신용회복위원회를 통한 채무조정은 금융기관 자체 프리워크아웃에 비해 그 규모가 아직 작은 것으로 나타난다. 신용회복위원회 채무조정의 신청자는 무담보대출에 대한 채무조정 신청을 포함해서 신용회복위원회의 출범 이후부터 2016년 연말까지의 누적치를 기준으로 96,319명으로 집계된다. 이때 개인워크아웃에 대한 신청자가 전체의 92.3%로 다수를 차지하는 것으로 나타난다.

[그림 9] 신용회복위원회를 통한 채무조정 절차

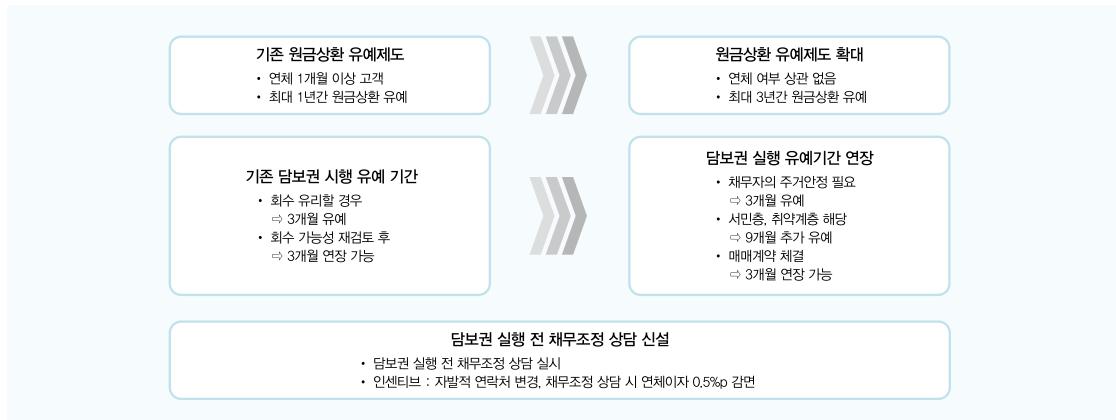


자료 : 신용회복위원회

다음으로, 공공기관 주도의 채무조정 프로그램을 들 수 있다. 한국주택금융공사와 한국자산관리공사에서는 정책 모기지 대출을 이용하는 채무자와, 장기 채무불이행 상태에 있는 채무자들을 대상으로 한 채무조정 프로그램이 시행되고 있다.

한국주택금융공사의 경우, 2017년 4월 발표된 ‘가계대출 차주 연체부담 완화방안’에 따라 2017년 6월 15일부터 채무조정 프로그램을 시행 중에 있는데, 그 주요 내용으로는 원금상환 유예, 담보권실행 유예기간 연장, 담보권실행 전 채무조정 상담 등을 포함하고 있다. 한국주택금융공사의 자체 채무조정 프로그램 지원 대상으로는 한국주택금융공사의 보금자리론이나 적격대출을 이용하는 고객 중 실직, 휴직, 폐업, 휴업 등의 이유로 인하여 채무 상환에 어려움을 겪는 고객을 대상으로 하고 있다.

### [그림 10] 한국주택금융공사 채무조정 프로그램



자료: 한국주택금융공사 보도자료

한국자산관리공사의 경우, 국민행복기금(채무조정, 바꿔드림론), 캠코 신용지원, 희망모아(배드뱅크)와 같은 프로그램을 운영하고 있다. 주요 내용으로는 금융회사·대부업체 등이 보유한 장기연체채권을 매입하여 차주에게 채무 일부감면, 상환기간 연장 등을 지원하는 것이다. 한국자산관리공사 채무조정 프로그램의 지원 대상은 1억 원 이하의 신용대출을 받고, 6개월 이상 연체가 진행 중인 차주이며, 이때 그 대상은 한국자산관리공사가 금융기관 등으로부터 인수한 연체채권 관련 채무자에 한정된다. 지원내용으로는, 채무자의 상환능력에 따라 원금 및 이자 감면, 분할상환으로의 상환방식 전환 등을 포함하고 있다.

### [그림 11] 한국주택금융공사 상품별 채무조정 제도

상품 구분	지연배상금 감면	저소득층 지원프로그램 (캠코 양도)	경매 유예(추가유예①)	원금상환유예(확대)
디딤돌대출	X	○ <sup>1)</sup>	X <sup>2)</sup>	△ <sup>3)</sup>
u-보금자리론	○	○	○	○
적격대출	○	○	X <sup>4)</sup>	○

자료 : 한국주택금융공사

주1) : 디딤돌대출은 캠코 양도는 가능하나, 지연배상금 감면은 불가

주2) : 기본유예 및 추가유예②는 가능

주3) : 디딤돌대출은 기준 조건 그대로 유지

① 유예사유 : 실직(휴직), 폐업(휴업)에 한함(소득 20% 감소는 불가)

② 대상채권 : 연체 1~3개월 이내 대출 ③ 유예기간 : 1년

주4) : 경매 등 위탁관리자산의 사후관리업무를 위탁했기 때문임.

## V. 해외 주택담보대출 채무조정 프로그램

미국, 영국 등 선진국 주담보대출 사적 채무조정 환경에서 두드러지는 특징은 신용상담과 사적 채무조정이 유기적으로 결합되어 있으며, 활성화되어 있다는 것이다. 신용상담기구가 채무자에게 사적 채무조정에 필요한 절차, 조정방식 등에 대하여 상담 서비스를 제공하기도 하며, 미국 등에서는 채무자를 대리하여 채권자와 협상을 하기도 한다. 사적 채무조정의 경우, 채권자의 동의가 전제되어야 한다. 하지만 상당수의 경우에 채권자가 적극적으로 임할 유인이 적고, 채무조정만으로 채무자의 상환 부담을 완화하기에 한계가 있는 경우가 많다. 또한 상당수의 한계 채무자들은 채권자에 비해 상대적으로 협상력이 심각하게 낮거나, 최선의 변제 계획 등을 세우는 데에 한계가 있을 수 있다. 이런 측면에서, 채무조정 이해당사자가 아닌 제3자의 중재와, 채무 상환 부담 능력을 향상시키는 데 필요한 실질적 지원의 연계 측면에서 강조될 필요가 있을 것이다. 미국의 경우 민간 신용상담기관들이 채무자를 대신하여 채권자와 채무조정안을 수립하고, 채권자에게 권한을 이임 받아 채권회수 업무를 대행하기도 한다. 이 과정에서 채권회수에 따른 수수료 수입 등이 있어 민간 신용상담기관들이 적극적으로 채무조정에 임할 유인이 생기게 된다. 물론 그에 따른 이해상충의 문제도 있을 수 있음을 고려해야 한다. 영국의 경우 주로 정부재원으로 운영되는 신용상담기구가 고용, 복지, 포괄적 재무 상담을 함께 제공하고 있는 것으로 조사된다.

### 1. 해외 주택담보대출 사적 채무조정 현황

#### 1) 미국

미국 주택담보대출 조정 제도 전반의 가장 큰 특징은 민간 신용상담기관이 활성화되어 있다는 것이다. 민간 신용상담기관은 채무자를 대신하여 채권자와 접촉하고, 새로운 상환조건을 조정하는 등 적극적인 채무관리(Debt management plan) 프로그램을 운용하고 있다. 미국의 경우 채무자가 파산 등의 공적 채무조정을 남용하는 등 도덕적 해이가 발생할 가능성이 높아지자 2005년부터 이러한 도덕적 해이를 방지하고자 파산신청 전 사전 신용 상담을 의무화하고 있다. 이때 사적 채무조정에 대해서는 채무조정 신청자의 자격이나 조정이 되는 채무의 종류 및 규모 등을 사전에 제한하고 있지 않다. 이러한 신용상담은 해당 채무와 관련한 재무적 상담 뿐만 아니라 채무자의 수입 지출구조나 소비 행태에 대한 교육, 그리고 다양한 기타 복지제도와의 연계 등에 대해 넓은 분야의 상담이 이루어지게 된다.

미국의 대표적인 신용상담기관으로는 NFCC(National Foundation for Credit Counseling)과 FCAA(Financial Counseling Association of America) 등이 있다. NFCC의 경우, 1951년 설립되어 600 개의 지역사무소가 존재하며 연간 약 1,200,000여 명을 상담하고 있으며, FCAA의 경우, 1993년 설립되어 36 개 회원기관과 390명의 신용상담사를 보유하고 있으며 연간 600,000여 명을 상담하고 있는 것으로 조사 된다.

미국 채무조정의 주요한 특징 중 하나는 민간 신용상담기관들이 직접 채권을 회수하는 업무 또한 대행한다는 것이다. 민간 신용상담기구들이 채무자에게서 권한을 위임 받고, 채권자의 동의하에 채무조정을 시행하고 조정된 부채를 상환하는 역할까지 대행하게 된다. 이때 채무조정이 시행된 이후, 채무자가 조정된 조건하에서 이행하

는 상환금의 일정비율(약 평균 6%)이 채무자로부터 민간 신용상담기관에 지급되는 것으로 조사된다. 그러므로 미국의 경우, 비영리 신용상담기관 이외에도 영리적 민간 신용상담기관들이 다수 존재하고, 채무조정산업(The debt management industry)이라고 불릴 만큼의 시장이 형성되어 있는 것으로 보인다. 또한 채무조정산업 자체의 경쟁도도 상당히 높은 것으로 알려져 있다.

이처럼 신용상담기관이 채무조정 이후 채무자의 변제금액 일부를 수수료로 받는 구조하에서는, 채무자와 상담 기관 간에도 이해상충 문제가 존재할 수 있다. 실제로는 채무자가 파산 등의 공적 채무조정을 거치는 것이 더 유리함에도, 신용상담기관에서는 수수료 수익 등을 목적으로 공적 채무조정보다는 사적 채무조정으로 유도할 인센티브가 존재하며, 사적 채무조정의 조건을 조율하는 경우에도 이와 유사한 이해상충 구조가 존재할 수 있다. 따라서 미국에서는 2005년부터 통합 채무조정서비스법(Uniform Debt Management Services Act, UDMSA)을 제정하였다. 이 통합 채무조정 서비스법은 신용상담의 공정성과 효율성을 정비하는 역할을 하는데, 다음과 같은 조항 등이 포함되어 있다. 첫째는 채무조정 상담자의 도덕적 해이를 방지하는 조항이다. 해당 법령을 통해, 채무자가 개인파산을 신청하는 것이 유리함에도 수수료 수입 등을 위해 사적 채무조정으로 유도하는 경우 등의 행위를 규제하고 있다. 또한 신용상담자의 자격 기준을 정비하는 것이다. 주요 민간 신용상담기구인 NFCC 등은 산하 회원 상담기구들의 상담표준, 상담인력 자격, 신용상담기구 승인 요건, 자금조달 기준, 회계감사, 재원 공개 등 요건들을 규정하고 이에 적합한 자격을 갖추도록 요구하게 된다.

## 2) 영국

영국의 경우 주로 비영리적 신용상담기구가 활성화되어 있으며, 사전 신용상담이 활발히 진행되는 편이다. 영국의 대표적 신용상담 협약기구로는, 정부 자금으로 재원 조달을 하는 CAB(Citizen Advice Bureau)와 금융 기관들의 분담금으로 운영되는 SCDC(Step Change Debt Charity)가 있다. CAB의 경우 영국 내에 약 2,700 여 개의 지사가 존재하며, 근무 인원은 약 3만 명(23,000명의 자원봉사자, 7,000명 직원)에 달하는 것으로 조사된다. SCDC(Step Change Debt Charity)는 약 10여 개의 지역센터가 있으며, 특히 전화 상담의 비중이 높은 특징이 있다. 영국의 신용상담기관들의 경우, 미국과 같이 신용상담기구가 채무자를 대신하여 채권자와 채무조정을 하지는 않지만, 채권자와 채무조정 방법 등에 대하여 전문적인 상담 서비스를 제공하고 있다. 특히 영국의 신용상담기관들은 비영리 단체로서 채무조정 방법에 대한 무료 상담을 제공하고 있다. 특히 모기지 상환에 문제가 생길 경우, 관련 채무 상담 서비스(Debt Advice)를 제공, 주택 압류를 피하기 위한 조치들을 취할 수 있도록 도움을 주고 있다.

영국은 2003년 10월 금융서비스감독국(FSA)에 의해 제정된 모기지영업규정(MCOB: Mortgage Conduct of Business rules)에서 중립적인 제3자가 상대적으로 취약한 위치의 모기지 차입자에게 충분한 정보를 제공하고, 채권자 사이의 채무조정 주체로서 역할할 것을 요구하고 있다. 이 모기지 영업규정은 채권자가 반드시 고려해야 하는 채무조정의 가이드라인을 제시하고 있다. 가이드라인에 따라, 채권자는 채무자의 상황을 고려하여 만기 연장, 대출 유형 변경, 이자 우예 등의 채무조정을 할 수 있으며, 2004년 10월 이후 체결된 모기지 계약은 모기지영업규정에 의해 규제를 받게 된다.

## 2. 특별 채무조정 제도

### 1) 미국

2000년대 이후 가파르게 상승하던 미국 주택가격은 2006년을 기점으로 급락세로 반전하였으며, 모기지 연체율 역시 2007년 이후 치솟기 시작하여 2010년경에는 전체의 약 10%에 도달하게 되었다. 이러한 급등락의 주요한 원인은 저금리 기조와 신용·공급 확대가 이루어지는 가운데 향후 주택가격 변화에 대한 과열적 기대가 주택가격을 견인했기 때문이었다. 위기의 전개는 다음과 같이 정리할 수 있을 것이다. 첫째로, 주택가격이 급락하면서 모기지 연체율이 증가하고 관련 대출업체들이 손실을 보게 되었다. 그 다음으로는 대출기관 손실 증가에 따라 금융시장에 신용경색이 발생하고 채권보증기관 신용등급이 하락하며, 주택 압류 수량이 증가하게 되었다. 2009년 까지 주택가격지수는 고점에 비해 30% 가량 하락했으며, 위기 발생 이전의 모기지 차입자 중 상당수의 재무상태가 훼손되어 소비가 급감하는 등 경기침체가 급격히 진행되었다. 주택 압류 및 경매 증가에 따른 주택시장 침체 압력이 증대되고 파산자도 증가하게 되었고, 이러한 악순환이 경기침체로 확산되었다.

2009년 미국 정부는 주택가격 침체에 따라 부의 순자산을 갖고 있는 모기지 채무자들의 상환 부담을 경감시키고, 주택차압 발생을 줄이기 위하여 MHA(Making Home Affordable) 프로그램을 도입하였다. MHA의 구성상 특징은, 연체 전 대환대출 지원(HARP), 연체 후 채무조정 지원(HAMP), 실업자 대상 채무조정 지원(HAUP), 압류 및 청산대상자 대상 채무조정 지원(HAFA) 프로그램으로 구분되었다는 것이다. 이를 단계별로 개략하면 다음과 같다. 먼저, HARP(Home Affordable Refinance Program)은 연체가 아직 발생하지 않았으나 주택가치 하락으로 인해 일반적 방식으로 재융자를 받을 수 없는 주택소유자를 대상으로 기존 모기지보다 양호한 조건(이자, 기간 등)의 대환대출을 지원하는 프로그램이다. 시행시기는 2009년 4월부터 2017년 9월까지로, 채무상환 능력이 있는 채무자를 대상으로 2009년 5월 31일 이전 대출에 대하여 대환대출을 실시하였다. HARP의 초기 정책 대상은 전체 모기지 중 적격대출에 한정되었으나, 추후 관련 논의에 따라 점차 그 대상이 확대되었다. HARP의 개정과 관련하여 개략하면 다음과 같다. 2009년 4월 시행된 HARP(1.0)은 GSE 대출이나 정부보증을 받은 모기지 대출을 대상으로 LTV 비율을 80~125%까지 인상하여 대출 시행하였다. 2011년 11월부터 2013년 12월까지 시행된 HARP(2.0)에서는 LTV 상한이 폐지되었다. 2014년 HARP(3.0)는 비적격대출을 대상으로 상대적으로 높은 금리로 대출 시행하였다.

[그림 12] HARP 프로그램의 경과

프로그램	시행 시기	적용 대상	주요 내용
HARP(1.0)	2009년 4월~	– 적격대출 – 마이너스 순자산가치	LTV 비율 80%~125% 인상
HARP(2.0)	2011년 11월~2013년 말		LTV 상한폐지
HARP(3.0)	2014년 이후	– 비적격대출 – 마이너스 순자산가치	상대적으로 높은 금리 부과

다음으로, HAMP(Home Affordable Modification Program)에 대해 알아보자. HAMP의 주요 내용은 채무자의 모기지 월 상환액을 월 소득의 31% 미만으로 조정하여 주택 압류 리스크를 감소시키는 것이다. 시행시기는 HARP와 마찬가지로 2009년부터 2017년 9월까지이며, MHA 프로그램 중 가장 큰 비중을 차지하는 프로그램이다. 프로그램의 정책 대상은, 2009년 1월 이전 실행된 주택담보대출 중 채무불이행 가능성이 높은 채무자 또는 60일 이상 채무불이행인 채무자이면서, 재무적 곤경 상태(장기적 또는 영구적 소득감소 및 지출증가 등)를 증명해야 하며, 조정된 채무를 상환할 능력이 있는 채무자이어야 한다. 이때 채무불이행 위험의 여부는 프레디맥의 IDI(Imminent Default Indicator)를 통해 판정한다. IDI는 채무자의 각종 정보(잔금, 대출목적, 담보 상태, 상환이력)들을 통해 채무불이행 위험의 정도를 분석하는 통계 모형을 의미한다. MHA는 채무조정에 적극적으로 임할 수 있도록 채권자, 모기지 공급업자, 차입자에게 금전적 인센티브를 지급하기도 한다. 먼저, 채권자와 모기지 공급업자에게는, 도입 당시 가이드라인(2009년 3월 기준)에 따르면, 채무조정 성공여부에 따라 권자(lender/investor)에게 1,500달러, 모기지 공급자(servicer)에게 1,000달러의 보조금을 지급하게 되어 있다. 채권자 또는 모기지 공급업자뿐 아니라 채무자에 대해서도 인센티브 보전을 위한 혜택을 주는데, 채무자의 경우 채무조정 이후 성공적으로 상환을 할 경우 1년에 1,000달러 범위 내에서 채무면제(3년까지) 혜택을 줄 수 있다. 초기 3년(2009~2011년) 정부의 정책목표는 300만 가구의 채무조정이었으나 실제 91만 가구만 채무조정에 성공하는데 그치자, 정부는 채무조정에 동의하는 기관에게 지급하던 보조금을 3배 증가시키는 조치를 취함으로써 채무조정을 적극적으로 확대하려고 하였다. 또한, HAMP의 채무자 대상이 너무 제한적이어서 채무조정 실적이 저조하다는 문제의식 속에 2MP, HAMP PRA, Standard Modification, HAUP 등의 프로그램이 추가적으로 도입되었다.

2MP(Second Lien Modification Program)은 상술된 바와 같이, 금융위기 이후 정부 주도의 주택담보대출 채무조정 프로그램인 HAMP의 채무조정의 성공 실적이 저조함에 따라 추가적으로 도입된 채무조정 프로그램이다. 시행시기는 2009년 8월 이후이며, 주요 내용은 선순위 모기지가 HAMP를 통한 채무조정 단계에 있는 채무자를 대상으로, 후순위 모기지 채권(Home-equity loan)에 대해서도 채무조정 프로그램을 지원하는 것이다. 2MP의 지원 대상은 다음의 요건들을 만족시켜야 하는데, 첫째로 2009년 1월 이전 취급된 후순위 모기지의 채무자이어야 하며, 둘째로 선순위 모기지의 상환을 HAMP를 통한 변제 계획하에서 성실히 수행한 (3회 이상 변제실패를 하지 않은) 채무자이어야 하고, 채무조정 이전에 월 100달러 이상을 상환해야 하는 대출이며, 과거 2MP를 통해 채무조정 받지 않은 대출이어야 한다. 이때, 이자가 부과되지 않거나, 선순위 모기지를 완전 변제할 때까지 부과되지 않는 형태의 후순위 모기지는 대상에서 제외된다. 조정 내용은 크게 다음과 같이 제시 될 수 있다. 첫째로 연체금의 원금화(Capitalize arrearages)이며, 둘째로 금리인하 조정이다. 또한, 채무조정에 따라 상환기간연장을 연장하거나 원금상환을 유예 받는 것도 가능하다. 그러나 채무조정을 통한 원금 감면은 허락되지 않으며, 이전까지 이미 부과된 이자액(accrued interest) 역시 유예되거나 감면되지 않는다.

HAMP PRA(Principal Reduction Alternative)의 경우 2010년 10월부터 한시적으로 시행된 채무조정 프로그램이다. 그 주요 내용은 HAMP 채무조정 프로그램의 일환으로 GSE 대출이나 정부 보증을 받지 않은 모

기지 대출 채무자를 대상으로 모기지 잔금을 감면해 주는 것이다. HAMP PRA의 정책 대상은 HAMP 조건에 부합하고, 파산이나 연체 우려가 있는 채무자이며, 신청시점 LTV가 115%를 초과하는 채무자들을 대상으로 한다.

Standard Modification의 경우 HAMP의 신청 조건에 부합하지 않거나, HAMP를 통한 채무조정을 받은 상태에서 재차 연체상태에 이른 채무자 등을 대상으로 하는 채무조정 프로그램이다. 적격요건은 다음과 같다. 첫째로, 채무불이행 가능성(높은 채무자 또는 60일 이상 채무불이행인 채무자)이면서, 재무적 곤경 상태(장기적 또는 영구적 소득감소 및 지출증가 등)를 증명해야 하며, 조정된 채무를 상환할 능력이 있는 채무자어야 한다. 조정내용은 신청시점 LTV 기준 80% 이상, 이하에 따라 차등을 두는데, LTV가 80% 이상인 경우 연체금의 원금화(Capitalize arrearages), 표준고정금리(4.25%, 2017.01.23.기준)로 금리 조정, 분할상환기간 연장(최장 40년)의 조치가 취해지며, 또한 LTV 115% 초과분 또는 미상환액의 30%는 만기 일시상환액으로 유예된다. LTV가 80% 이하인 경우에도 동일하게 연체금의 원금화(Capitalize arrearages)가 취해지고, 기준 대출이 고정금리이거나 변동금리이면서 표준 고정금리 이상일 경우 기준 금리 그대로 사용하게 되지만, 변동금리이면서 표준 고정금리 이하인 경우 표준 고정금리로 조정받게 된다. 또한, 분할상환기간을 최장 40년으로 연장하게 된다.

HAUP(Home Affordable Unemployment Program)의 경우 시행시기는 2010년 3월부터 한시적으로 시행된 프로그램이다. 실업자를 대상으로 한 지원 프로그램으로, 실업 중인 채무자가 재취업을 하기까지 1년 동안 모기지 상환금액을 줄이거나 상환을 중지할 수 있도록 지원하는 내용을 담고 있다. 지원대상 요건은 다음과 같은데, 실직 상태이고 실직 급여의 자격이 되는 채무자이며, 모기지 체납 상태이거나 연체의 위험이 있는 채무자이고, 2009년 1월 2일 이전 발행된 모기지만 해당하며, 제1 거주지에 대한 모기지 총대출액이 729,750달러 미만이고, 지난 10년 이내에 모기지, 부동산 거래와 관련된 범죄로 유죄선고를 받은 사실이 없는 채무자어야 한다. 채무조정의 내용은 먼저 원금감면을 포함한 월상환금 조정 조치와, 12개월에 해당하는 상환 유예를 받을 수 있다. HAUP는 실직한 채무자가 신청하면 해당 금융기관에서 신청자의 고용상태를 확인하여 자격여부를 판단한 후 혜택을 제공하게 된다.

## 2) 영국

영국의 경우에도 2008년 글로벌 금융위기 이후, 이자상환유예 및 지원 등의 특별 채무조정 프로그램을 한시적으로 시행하였다. 주요 프로그램으로는 HMS(Homeowners Support Mortgage Scheme), 모기지 이자보조(Support for Mortgage Interest) 등이 있다.

먼저, HMS 프로그램은 대출기관이 모기지 상환에 어려움을 겪는 채무자들 중 향후 소득회복이 가능한 자들을 대상으로 이자 상환을 이연해주고, 재무부가 대출기관의 이연된 이자에 대하여 상환 보증을 서는 제도라고 할 수 있다. HMS의 시행시기는 2009년 4월부터 2011년까지 2년간 한시적으로 시행되었으며, 프로그램의 지원 대상은 다음의 요건들을 만족시켜야 한다. 먼저, 2008년 12월 이전 주택을 구입한 1주택자이며, 해당 구입주택의 가격이 40만 파운드 이하이고, 금융자산이 1만 6천 파운드 이하이며, 5개월 이상 모기지 상환을 하고 있는 자로, 한 개의 소득원에 의지하고 있는 자이거나 추가 노동을 할 수 없거나 노동 시간이 단축된 자 또는 2개의 파트

타임 일자리 중 하나를 잃은 자이어야 한다. HMS 프로그램은 가까운 장래에 소득이 이전 수준으로 회복되지 않을 것으로 예상되는 자와 모기지보험가입자를 정책 지원 대상에서 제외하고 있다. HMS를 통한 채무조정의 내용은 기본적으로 채권기관과 협의하여 원리금 상환액을 조정하되, 본래 이자의 30% 이상 상환해야 한다는 조건이 붙는다. 이때 채무자는 재무상태를 회복할 시 유예받았던 원리금을 모두 상환해야 한다.

다음으로, 모기지 이자보조 프로그램에 대해 알아보자. 모기지 이자보조 프로그램은, 특정 종류의 소득 지원을 받고 있는 모기지 채무자를 대상으로, 정부가 채권자에게 직접 이자를 지급하는 제도이다. 프로그램의 시행시기는 2009년 1월부터 2011년까지 2년간 한시적으로 시행예정이었으나, 연장되어 2018년 4월에 종료가 예정되어 있다. 프로그램의 지원대상은, 다음의 소득원을 갖고 있는 채무자들에 해당된다. 첫째, 부부 중 한사람이 소득이 없거나 저소득 자(일주일에 57,90파운드 이상, '17.7 기준)이거나, 일주일에 16시간 이하로 고용된 경우이거나(단 실업상태여서는 안 됨), 주당 73.10파운드 이상의 구직수당(25세 이상, '17.7 기준)을 제공받는 자이거나, 질병 혹은 장애가 있는 자들을 위하여 제공되는 고용 지원수당의 대상인 경우이다. 모기지 이자보조 프로그램을 통해 채무자들은 최대 20,000파운드 한도 내에서 대출 이자지급에 대해서 지원을 받을 수 있는데, 이때 정책기관에서 표준이자율(영란은행 고시 평균 모기지 이자율) 기준으로 대출기관에 직접 지급하도록 되어 있으며, 연체된 이자는 모기지 이자보조 프로그램을 통해 지원받을 수 없다.

### 3) 아이슬란드

아이슬란드의 경우, 주택가격의 급락으로 2010년 기준 LTV가 100을 초과하는 가구가 40%에 달하는 등 금융위기 당시 가장 큰 경제위기를 맞이한 국가 중에 하나였는데, 그 이후 국민들의 강한 채무조정 요구와 거시 경제 안정성을 위하여 다양한 가계부채 구조조정(Household debt restructuring schemes) 프로그램을 실시하였다.

먼저 채무자·채권자 간 자발적 협상 유도(Sector Agreement) 프로그램에 대해 알아보자. 채무자-채권자 간 협상 유도 프로그램은 다중채무자로 채무상환에 어려움이 있는 자 중 주택가격의 70% 이상을 상환할 수 있는 자를 대상으로, 상환능력에 맞추어 상환금액을 조정하거나, 3년간 성실 상환 시 채무를 담보가치 100%까지 조정하는 채무조정 프로그램이다. 정부는 대형 금융기관을 상대로 이러한 조정을 장려하는데, 자발적 참여를 전제로 조정이 이루어지지 않을 경우, 채무자는 옴브즈만기구(Debtor's Ombudsman)나 법원에 협상을 요청할 수 있는 특징이 있다. 그에 따라 아이슬란드의 경우 주택담보대출 채무가구 중 1.6%가 채무조정을 받는 등 실적을 거둔 것으로 나타났다.

다음으로는, 옴부즈만 기구를 통한 자발적 협상(DO-Administered voluntary Restructuring) 프로그램에 대해 간략히 서술하면 다음과 같다. 주요 대상은 채무자·채권자 간 자발적 협상 유도의 채무조정 대상과 유사하나, 옴부즈만 기구를 통한 자발적 협상의 경우 그보다 자산이 더 적은 가구를 대상으로 하며, 또한 채권자와의 채무조정에 상담이나 도움을 요청하는 모든 가구를 대상으로 한다. 이 경우, 채권자와 협상 시 단기적으로 상환액 조정이 더 크고, 절차가 보다 엄격하고 복잡하며, 조정 실패 시 법정으로 가게 된다.

마지막으로, 채무 경감 프로그램(Mortgage Write-down for Deeply underwater households)이 있다. 프로그램의 대상은 주택담보대출비율(LTV)이 110% 이상인 주택담보대출 채무자이다. 채무 경감 프로그램의 조정 내용은 담보물의 110%까지 채무 상환을 조정하는 것이다. 이때 채무자의 도덕적 해이를 피하기 위하여 LTV 수준은 110%로 설정되었다. 기본적으로 채권자와 정부의 자발적 합의에 의하여 조정되며, 채권자는 채무자의 파산 시 주택담보가치보다 조정된 채무가 크기 때문에 조정에 참여할 유인이 있게 된다. 아이슬란드의 경우 주택 담보대출 채무가구 중 14.9%가 해당 채무조정을 받았을 정도로 광범위하게 이루어진 것으로 나타난다.

## VI. 결론

서브프라임 모기지 사태 이후 미국, 영국, 아이슬란드 등의 국가에서는 모기지 연체 급증과 압류 물건 급증에 따라 다양한 채무조정 제도가 시도되었다. 하지만 위기가 심화된 상태에서 채무조정 프로그램들의 성과는 정책 도입 시 기대 목표에 미치지 못했다는 평가가 많다. 경기 침체가 진행되는 동안 연체에 이른 채무자들의 상환능력은 쉽게 회복되지 못하였고, 담보시장의 불확실성이 증가하였으며, 채권자의 채무조정 여력이 이전보다 훼손되었기 때문이었다.

이런 측면에서, 특별 채무조정 등 한계차주에 대한 구제 프로그램은 사후적 처방보다는 가능한 사전에 위기 발생 가능성을 감소시키는 용도로 사용되는 것이 바람직할 수도 있다. 예를 들어 한국주택금융공사의 안심전환대출 등은 잠재적 부실을 경감시킬 목적으로 주택대출시장의 구성을 질적으로 개선하는 데에 도움을 주었다.

본문에서 서술한 바와 같이, 주택담보대출의 사적 채무조정 프로그램은 기본적으로 채권, 채무자의 자발적 참여를 전제한다는 점에서 효과적인 제도의 설계가 어려운 특성이 있다. 특히 한국은 LTV 규제가 엄격한 편으로, 채권자들의 경우 담보물 매각을 통한 채권 회수가 용이하기 때문에 자발적 참여의 경제적 유인이 갖추어지기 어려운 것으로 보인다. 이런 경우 사적 채무조정 제도는 신용상담 기능과 결합하여 채무부실을 사전에 방지하고, 채권자의 자율성을 저해하지 않되 채무조정의 가이드라인을 명확하게 제시하는 것이 중요할 것이다. 또한 채무조정 프로그램을 정책적으로 설계 또는 유도 시, 채권자의 경제적 유인을 제고하거나 우회할 방안을 찾을 필요가 있을 것이다. 위기 시의 잠재적 사회적 비용을 고려하여 채무조정에 필요한 인센티브를 채권자 등에게 제공하는 방안에 대해서도 검토가 필요할 것이다.

또한, 우리나라에서 주담대의 사적 채무조정이 보다 효과적으로 작동하기 위해서는 채무자-채권자의 이해관계 상에서 중립적인 주체의 역할을 제고할 필요성이 있을 것으로 보인다. 미국의 경우, 민간 신용상담기구 중심으로 경쟁도가 높은 사적 채무조정시장이 형성되어 있으며, 영국은 정부 재정지원하에 비영리 신용상담기구가 활발히 운영되고 있다.

## 〈참고문헌〉

- 강호석, “개인채무자 구제제도 현황”, 한국은행 한은금요강좌 발표자료, 2013.
- 김영도, “LTV DTI 규제의 경제적 효과에 대한 고찰”, 부동산포커스 vol.76, 2014.
- 민혜숙, “주택담보대출 채무자 지원제도 현황 및 정책적 지원 방향”, 캠���리뷰 제5호, pp.63–98, 2015.
- 서정호, “신용상담기능의 활성화 방안”, 금융 VIP 시리즈 2015–05, 한국금융연구원, 2012.
- 오윤해, “채무자 구제제도의 평가와 신용상담 활성화의 필요성”, KDI Focus 제 61호, 2015.
- 이재민, “가계부채가 내수에 미치는 영향”, 국회예산정책처 2014년도 연구용역보고서, 2014.
- 이현석, “부동산 담보 대출규제 제도의 개선방안”, 토지공법연구 vol.76, 2016.
- 금융위원회, “효율적 개인채무조정을 위한 개선방안”, 보도자료, 2016.01.
- 금융위원회, “서민 · 취약계층의 채무부담 경감을 위한 채무조정 개선 방안”, 보도자료, 2016.09.
- 금융위원회, “가계대출 차주 연체부담 완화방안”, 보도자료, 2017.04.20.
- 주택금융공사, “주택금융공사 원금상환 최장 3년까지 미뤄준다”, 보도자료, 2017.06.15.
- 이정훈, “미정부, 모기지대출자 원리금 깎아준다”, 이데일리, 2012.01.28.
- Andreas Fuster et al., “Tracking and stress–Testing U.S. household leverage”, Federal Reserve Bank of New York Staff Report no.787, 2016.
- European Commission, “National Measures and practices to avoid foreclosure procedures for residential mortgage loans”, Commission Staff Working Paper, 2011.
- Jochen R. Andritzky, “Resolving Residential Mortgage Distress: Time to Modify?”, IMF Working Paper wp/14/226, 2014.
- 신용회복위원회 홈페이지 (<https://www.ccrs.or.kr>)
- 한국자산관리공사 홈페이지 ([www.kamco.or.kr](http://www.kamco.or.kr))
- 금융감독원 홈페이지 (<http://www.fss.or.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 육/ 한국은행 정책기획국 차장
	우리나라 단기자금시장(Money Market)의 현황과 가격결정기능 제고방안	류창범/ 뱅크오브아메리카 서울지점 지금운영담당 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 유동회영업부 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 유동회개발부장
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	주택자당채권가격 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 · 부정판사
	새로운 학자금대출제도의 소개	정정일/ 한국주택금융공사 학자금유동화부 학자금발행팀장
2005년 9월	명의대여여신에 있어서의 법률관계	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	비젤Ⅱ 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	윤정한/ 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	조정호/ 한국주택금융공사 조사부 과장
2006년 1월	가계의 금융자산 · 부채, 부채부담능력 및 부채조정	홍경식/ 한국은행 정책기획국 과장
	미국 모기지시장에 협존하는 위험과 시사점	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장

수록 월	제목	필자
2006년 2월	보증기관에 의한 신용보증 정부의 부동산대책을 전후한 시장동향의 변화	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수 홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2006년 3월	한국주택금융공사의 모기지보험시장 참여방안 선진국 부동산개발 및 자금조달 사례와 시사점	고성수/ 건국대학교 부동산학과 교수 박민규·임효언/ 교보증권 프로젝트금융팀 과장
2006년 4월	미등기건물에 대한 대위등기신청 및 집행방법 우리나라 대출모집인 제도와 미국의 Mortgage Broker 제도 운영현황	윤경/ 사법연수원 교수·부장판사 신일용/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2006년 5월	미국의 주택가격 버블 붕괴 가능성과 거시경제변수 공적보증 역모기지 정착을 위한 상품개발 방향	김영익/ 대신증권 리서치센터장 김갑태/ 한국주택금융공사 신사업추진TF팀장
2006년 6월	후분양제도 시행과 프로젝트 금융의 활성화 방안 공적보증 역모기지 계리모형의 이해	조성진/ 대우건설 프로젝트금융팀 부장 김갑태/ 한국주택금융공사 신사업추진TF팀장
2006년 7월	장기 주택가격 전망에 관한 소고 미국 주택금융기관의 e-모기지 운영 현황	손재영/ 건국대학교 부동산학과 교수 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 주택금융 및 보금자리론의 수요향태	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수 조사부/ 한국주택금융공사
2006년 11월	아파트 특성요인이 아파트가격에 미치는 영향 미국 모기지컴퍼니의 성장발전과 운영현황	이철순/ (주)와이즈에프엔 대표이사 유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구팀장
2006년 12월	최근의 경제상황 및 2007년 전망 유럽의 주택금융 개요	김상기/ 한국은행 조사국 차장 홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 대리
2007년 1월	2007년 주택·부동산 경기전망 학자금 대출금리와 유동화에 대한 이해	강미석/ 한국건설산업연구원 연구위원 임남운/ 한국주택금융공사 유동화영업부 대리
2007년 2월	저소득층에 대한 소액주택금융: 기회와 한계 역모기지의 대출종료확률에 관한 연구	손욱/ KDI 국제정책대학원 조교수 마승렬/ 한국주택금융공사 주택연금보증부 연구위원
2007년 3월	미국 서브프라임 모기지 시장의 성장과 위기, 그리고 한국의 주택담보대출시장 상황 Excess Spread의 측정 및 활용에 관한 연구	이종희/ 한국주택금융공사 조사부장 장철영/ 한국신용정보 평가사업본부 S/F평가실 책임연구원
2007년 4월	주택담보대출 어신심사체계의 선진화 신BIS 협약 도입에 따른 주택담보대출 금융환경의 변화	장순택/ 금융감독원 은행감독국 수석조사역 김기성/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2007년 5월	부동산선택옵션의 이론과 사례 「주택금융신용보증기금」보증료 체계 개선에 관한 소고	오성미/ 한국감정원 연구원 권병운/ 한국주택금융공사 주택신용보증부장
2007년 6월	주택관련 세금의 이해 주택연금제도의 정착을 위한 향후 연구방향	이삼남/ 한결세무법인 대표이사 김갑태/ 한국주택금융공사 주택연금보증부장
2007년 7월	고령화시대와 주택연금의 활용 미국 학자금대출제도의 고찰을 통한 정부보증 학자금대출 발전방안	이종희/ 한국주택금융공사 조사부장 배다희/ 한국주택금융공사 조사부 대리 류기윤/ 한국주택금융공사 학자금신용보증부 팀장 윤준철/ 한국주택금융공사 학자금신용보증부 주임
2007년 8월	프로젝트금융보증을 활용한 주택공급자금융에 관한 연구 Fannie Mae와 Freddie Mac의 역할과 성과	김용경/ 한양대학교 도시공학과 BK연구팀 박사후연구과정 홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 대리
2007년 9월	초과유동성 및 자산가격간 선후행성에 대한 분석과 시사점 주택금융 및 보금자리론 수요향태	신용상/ 한국금융연구원 거시경제연구실장 조사부/ 한국주택금융공사
2007년 10월	보증과 소멸시효 일본의 주택저당채권 유동화 소개	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수 김대근 CFA/ 한국주택금융공사 유동화영업부 과장
2007년 11월	은행채 발행 급증의 원인 및 전망 개인신용평가시스템(CSS) 선진화 방안	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 주택연금부 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 문제	류재성/ 한국주택금융공사 경영기획부(변호사)
2008년 5월	서브프라임 사태와 미국의 가계부채	박현수/ 삼성경제연구원 수석연구원
	2007년도 보금자리론 공급실적 및 향후 운용방향	박승창/ 한국주택금융공사 유동화업무부 모기자론 마케팅파트장
2008년 6월	스타그플레이션 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/ 젠워스모기지보험 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 육/ KDI 국제정책대학원 부교수
	주택금융 및 보금자리론 수요향태	평생금융연구부/ 한국주택금융공사
2008년 12월	2009년 채권시장 전망	최석원/ 삼성증권 채권분석파트장
	프로젝트 파이낸싱 위험관리방안 연구	정주학/ 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
	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	이수록/ 국토연구원 연구위원
2009년 6월	한국주택금융공사의 금리위험 및 헤지거래	이용체/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 조사연구파트장
	2009년 하반기 경제 및 금융시장 전망	김영익/ 하나금융경영연구소 소장
	모기지 Pricing과 MBS 발행 활성화	원종현/ 한국신용평가(주) ABS1실 수석애널리스트 한종우/ 한국주택금융공사 유동화기획부 대리

수록 월	제목	필자
2009년 7월	사례분석을 통한 해외 부동산투자의 기회와 위험분석 미분양 대책과 건설사 P-CBO구조에 대한 고찰	김형욱/ 자본시장연구원 연구위원 정종태/ 한국주택금융공사 주택보증부 차장
2009년 8월	유치권에 관한 소고 국제회계기준 도입관련 영향분석 및 대응방안	유병일/ 법무법인 현암 변호사 윤정환/ 한국주택금융공사 재무관리부 대리
2009년 9월	녹색금융 활성화 방안 미국의 공적역모기지제도의 리스크관리와 시사점 한국의 주택 및 주택금융 시장	김필규/ 자본시장연구원 연구조정실장(경영학 박사) 서주희/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임 유승동/ 한국주택금융공사 차장
2009년 10월	미국 민간 RMBS 시장의 신뢰회복을 위한 노력 주택연금 이용자 특성 분석과 향후 리스크 관리방향에 관한 제언 미국 주택금융위기와 패니매·프레디맥의 구제 방안	서승기/ 한신정평가 선임연구원 김정주/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리 강승호/ 한국주택금융공사 유동화기획부 대리
2009년 11월	2009년 주택금융 및 보금자리론 수요실태 외환관리 정책의 재조명과 바람직한 외환정책	조사연구부/ 한국주택금융공사 이대기·이규복/ 한국금융연구원 연구위원
2009년 12월	2010년 채권시장 전망 미국 MSR(Mortgage Servicing Right) 제도에 대한 고찰 및 정책적 시사점 도출	박종연/ 우리투자증권 연구위원 정주희/ 한국주택금융공사 유동화자산부 대리
2010년 1월	2010년 부동산 정책 및 시장 전망 국가계약법의 제문제	박재룡/ 삼성경제연구소 수석연구원 문은경/ 한국주택금융공사 경영기획부 변호사
2010년 2월	장기 주택담보대출의 조기상환율과 부도율의 Competing Risk에 관한 연구 근저당권에 관한 소고	조성훈/ 한국기업평가 RSM2실 팀장(경제학 박사) 정영식/ 한국주택금융공사 서울북부지사 대리
2010년 3월	시해행위취소소송에 대한 검토 아시아 주요국 주택금융기관 개요	이재민/ 법률사무소 혜명 변호사 최은희/ 한국주택금융공사 조사연구부 대리
2010년 4월	주택과 양도소득세 누가 주택을 구입하였는가? 보금자리론 수요의 결정요인에 관한 연구	김현준/ 국세청 법무과장 김형욱/ 자본시장연구원 연구위원 김정주/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2010년 5월	세계 주요국의 금융시장안정 정책과 주요 이슈 부동산시장 환경변화에 따른 지방 주택 및 토지시장의 동향과 정책 과제 파산, 면책제도가 공사에 미치는 영향 및 시사점	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 정철영/ 한국정책금융공사 구조조정국 과장 강정규/ 동의대학교 재무부동산학과 교수 강범석/ 한국주택금융공사 채권관리실 대리
2010년 6월	출구전략에 관한 논의와 금융시장에의 영향 Synthetic CDO 구조의 소개	황세운/ 자본시장연구원 연구위원 최고운/ 한국주택금융공사 유동화증권부 대리
2010년 7월	2010년 하반기 주택, 부동산 경기 전망 한국주택금융공사의 해외 커버드본드 발행과 시사점	허윤경/ 한국건설산업연구원 연구위원 김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원 신일용/ 한국주택금융공사 조사연구부 차장
2010년 8월	해외 Covered Bond 발행구조와 시사점 거래빈도가 낮은 지역의 반복매매지수 적용가능성에 관한 연구 2010년도 주택연금 수요실태조사	전광섭/ 경희대학교 부동산학과 외래교수 정진욱/ 우리은행 이문동지점 부지점장 방두완/ 창원대학교 경영경제연구소 전임연구원 박재경/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
2010년 9월	추심소송과 소멸시효 국내부동산 프로젝트파이낸싱과 공적보증기관의 역할 임차보증금반환채권의 양수와 우선변제권	문영기/ 법무법인 길상 변호사 김병국/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리 문은경/ 한국주택금융공사 경영기획부 변호사
2010년 10월	주택담보대출의 인정성 제고를 위한 한국주택금융공사의 역할 글로벌 금융위기 이후 주택금융시장의 안정성 강화 방안 국내 역모기지 연구에 대한 계량서지학적 분석	박창균/ 중앙대학교 경영대학 교수 차경만/ 한국주택금융공사 인재개발부 수석부부장 홍성현/ 한국주택금융공사 주택연금부 대리
2010년 11월	미분양 주택의 도시별 분포 특성과 결정요인 분석 일본 모기지대출 및 유동화 시장에 대한 이해와 시사점	김주영/ 상지대학교 법학부 부동산전공 교수 정주희/ 한국주택금융공사 유동화기획부 과장

조사·연구

월간동향

통계

부록

수록 월	제목	필자
2010년 12월	2011년 채권시장 전망	박종연/ 우리투자증권 연구위원
	2011년 주택시장 전망	권주안/ 주택산업연구원 선임연구위원
	주택금융 및 보금자리론 수요실태	신승용/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
	주택특성 실거래지수, 반복매매 실거래지수, 호가지수의 비교분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두완/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
	매매가, 전세가의 그랜저인과관계 검정 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/ 메리츠증권 부동산금융연구소 수석연구원
	KHFC MBS 발행구조 최적설계 모델 연구	김기성/ 한국주택금융공사 미래전략부 대리
2011년 3월	주택금융시장의 안정적 발전을 위한 주택담보대출구조의 발전방향 판례평석 “악관에 동의하십니까”	고성수/ 건국대학교 부동산학과 교수 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	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수
	주택담보대출의 손실위험분석	방두완/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
	모기지론 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
	판례평석 “소멸시효의 중단사유로서 응소행위”	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
2011년 7월	주택가격과 거품 그리고 주택경기 변동에 대한 이해	김주영/ 상지대학교 법학부 부동산전공 교수
	주택담보대출 유동화 시장 현황 점검	신승용/ 한국주택금융공사 유동회증권부 과장
	2011년 하반기 경제전망	가 국/ 한국은행 조사국 과장
2011년 8월	전자증권제도 관련 법적 논점 검토	이동환/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
	공유관계에 관한 소고	김도영/ 법무법인 세종 변호사
	고령화사회 진입에 따른 주택연금 활성화 방안	황재훈/ 한국주택금융공사 인천지사 차장
2011년 9월	판례평석 “계약 해지 시 계약보증금의 몰취 규정”	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
	은퇴빈곤층(Retire Poor)의 추정과 5대 특성	정 민/ 현대경제연구원 경제연구본부 연구원
	다계층 MBS(CMO)에서 콜금지기간과 콜한도가드레이션에 미치는 영향분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두완/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
2011년 10월	2012년 채권금리 전망	이정준/ HMC 투자증권 연구위원
	덴마크 주택금융시스템에 대한 고찰	조범준/ 한국주택금융공사 재무관리부 대리
	2012년 세계 및 한국경제 전망	신창목/ 삼성경제연구소 거시경제실 수석연구원
2011년 12월	판례평석 “파산면책과 관련된 한법재판소 판례”	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정실 변호사
	2012년 부동산 시장의 주요 이슈와 중장기 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
	2011년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태	이동환/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 과장
2012년 1월	안정적인 노후생활을 위한 주택연금 활성화 방안	최형석/ 홍익대학교 경영학과 교수
	주택금융시장의 안정적 발전을 위한 유동화자산관리 선진화 방안연구	송인희/ 한국주택금융공사 유동회증권부 대리
	국내 주택시장의 바이플레이션 현상과 정책적 과제 : 수도권 가계부채 불평등 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 방두완/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국주택금융공사의 3대 사업부문 성과분석 및 향후 발전전략	성영진/ 한국주택금융공사 영업1본부장
2012년 5월	가계부채 위험 완화를 위한 모기지 유동화 시장 환경 점검	김완중/ 하나금융경영연구소 연구위원
	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 시장유동화 발전을 위한 제언	조범준/ 한국주택금융공사 시장유동화기획단 대리

수록 월	제목	필자
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 유동화 관련 금리위험 해지에 관한 소고	박연우/ 중앙대학교 경영학부 교수 방두완/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2012년 9월	주택저당채권 유동화 관련 리스크관리의 이해	배성환/ 한국주택금융공사 리스크관리부 과장
	2012년도 주택연금 수요실태 조사	김성수/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 총괄
2012년 10월	주택시장 변동과 정부의 역할	박상우/ 국토해양부 주택토지실장
	손해배상액의 예정에 관한 소고	정영식/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2012년 11월	주택시장의 현황과 정책방향	최상목/ 기획재정부 경제정책국장
	전월세가구 자산구조를 고려한 [전세→자기] 전환 가능 잠재수요분석	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	홍콩 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 주거인정 대안으로서의 공동체토지신탁(CLT) 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 보금자리론 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 분담방안	이국형/ 하나디올신탁 전무 문영기/ 강원대학교 부동산학과 교수
	주택금융시장에서 소비자보호 : 잠재적 소비자보호를 중심으로	유승동/ 상명대학교 금융경제학과 교수
2013년 5월	우리나라 부동산정책 변화에 대한 검토 및 시사점	김대웅/ 한국개발연구원(KDI) 협력사업팀장(실물자산연구팀 겸임)
	4.1 부동산대책 이후 주택시장의 동태적 변화	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2013년 6월	보증채무에 관한 소고	정영식/ 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 경상대학 국제통상학과 교수
2013년 8월	2013년도 하반기 재권 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	조기상환을 요인분해 및 PSK(Prepayment Standard Korea)	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국CDS(Credit Default Swap) 프리미엄 결정요인에 관한 소고	이조은/ 한국주택금융공사 유동화자산부 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/ 주택사업연구원 금융경제연구실장
	2013년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 팀장 남현석/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 차장
2014년 2월	한국 채권 발행시장의 특징과 전망	염상훈/ SK증권 애널리스트
	캐나다 주택담보대출채권 유동화제도의 이해	서민철/ 한국주택금융공사 유동화증권부 주임
2014년 3월	비소구 주택담보대출에 대한 사례연구	이철우/ 한국주개금융공사 신탁자산부 팀장
	정비사업의 현황과 보증상품 도입방안	정영식/ 한국주택금융공사 부산지사

조사·연구

월간동향

통계

부록

수록 월	제목	필자
2014년 4월	싱가포르 주택정책의 전개와 중앙연금기금의 역할 최근 정부정책 변화와 주택경기 순환변동	박미선/ 국토연구원 책임연구원 김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 5월	비전통적 통화정책에 대한 고찰 덴마크 커버드펀드 시장 및 특징	박성욱, 박종상/ 금융연구원 거시·국제금융연구실 연구위원 김봉민/ NICE신용평가 SF1그룹 선임연구원
2014년 6월	2014년 하반기 금리전망 및 채권투자전략 금융위기 이후 GSE 개혁방안과 시사점	신동준/ 하나대투증권 리서치센터 자산분석 실장 황재훈/ 한국주택금융공사 채권관리센터 팀장
2014년 7월	2014년 하반기 주택·부동산 경기 전망 국내 고정금리 주택담보대출 확대를 위한 정책적 제언	허윤경/ 한국건설산업연구원 연구위원 김종민/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 조사연구팀 차장
2014년 8월	주택담보인정비율(LTV) 규제가 거시경제에 미치는 영향 금리기간구조와 거시경제변수 간 상관관계 분석	송인호/ 한국개발연구원(KDI) 거시경제연구부 연구위원 김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 9월	주택 임대차시장의 현황과 변화 가능성 전망 2014년도 주택연금 수요실태조사	심종원/ 한국감정원 부연구위원 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀
2014년 10월	미국 SFR채권의 발행현황 및 시사점 주택담보대출 표준부도 모형 실증연구	이휘정/ 하나금융경영연구소 수석연구원 방두완/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 11월	주택시장관련 자수의 현황 및 활용방안 해외 역모기지 현황과 제도 개선에 대한 비교	남영우/ 나사렛대학교 부동산학과 교수 류수정/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2014년 12월	주요 유럽 국가들의 실질주택가격지수의 최근 추이와 시사점 2014년 주택시장 결산과 전망	빈재익/ 한국건설산업연구원 연구위원 방승희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 1월	해외 제로에너지주택 사업모형의 검토와 시사점 2014년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태	이상영/ 명지대학교 부동산학과 교수 한국주택금융공사 주택금융연구소 통계분석팀
2015년 2월	에너지효율주택의 비용과 편익, 그리고 수요 표준지공시지가의 과세평가 균일성에 관한 연구	김준형/ 명지대학교 부동산학과 교수 유선종/ 건국대학교 부동산학과 교수 양지원/ 대회감정평가법인 감정평가사
2015년 3월	북한 금융의 현황과 주택금융의 과제 주택연금 사전가입자 특성 분석	송현욱/ 연세대학교 법학연구원 연구원 홍성현/ 한국주택금융공사 부산지사 과장
2015년 4월	안심전환대출의 경제학 우리는 왜 독일 주택금융시장에 주목하는가? 고령자의 전문후견인 이용 활성화를 위한 주택금융공사의 역할	박연우/ 중앙대학교 경영경제대학 교수 고제현/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원 노영임/ 한국주택금융공사 주택연금부 과장
2015년 5월	역위기상황분석을 통한 사전적 위기대응체계 수립방안에 대한 소고 2014년 개정 '부동산 3법'에 대한 검토'	김정기/ 한국리스크관리 전무·한양대학교 경영대학 겸임교수 윤진성/ 한국주택금융공사 기획조정실 변호사
2015년 6월	2015년 하반기 금리전망과 채권투자전략 우리나라 가계부채의 현황과 안심전환대출의 역할	신동준/ 하나대투증권 리서치센터 자산분석실장 한재원/ 한국주택금융공사 정책모기지부 주임
2015년 7월	거시경제 변화와 차주 특성을 분리한 주택담보대출 스트레스테스트 역모기지의 장수리스크 발생요인 분석과 관리 방안	최성호, 임상빈/ KCB연구소 연구원 강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
2015년 8월	2015년 상반기 크레딧 시장 동향과 하반기 전망 전세자금보증 공급과 주택 전세가격 간의 관계 분석	최종원/ 삼성증권 애널리스트 방승희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 9월	한국 주택금융시장의 고유한 지표들 주택협동조합 성장과 주택금융신용보증기금의 역할에 관한 소고	고제현, 방승희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원 김형주/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2015년 10월	중국의 과제 : 경제 불균형 해소와 신 성장동력 확보 고령자 보유 주택의 가격 형성 요인 및 변화에 대한 미시적 연구	한정숙/ 현대증권 리서치센터 선임연구원 김동후/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 대리
2015년 11월	2016년 채권시장 전망 및 주요 이슈 분석 인터넷 검색과 주택금융시장 및 부동산시장	신 일/ 현대증권 리서치센터 채권전략 애널리스트 안세룡/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 12월	주택임대차시장 구조변화에 따른 임대차법제의 개정방향에 관한 소고 2015년도 주택연금 수요실태조사	오연수/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리 한국주택금융공사 주택금융연구소 통계분석팀
2016년 1월	금융시장의 발전시와 주택금융시장의 형성 주택연금 기입자 증가 요인 분석 –부산지역을 중심으로– 2015년 주택시장의 특징과 2016년 주택시장 전망	정재웅/ 아주대학교 금융공학과 박사수료 변준석/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원 방승희/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 2월	지방 주택시장 현황 진단 2015년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태	김성진/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 차장 윤수민/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 대리 한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀

수록 월	제목	필자
2016년 3월	해외 벌행구조 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	신 열/ 현대증권 채권전략 애널리스트
	뉴스데이 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-HAI)의 추이와 시사점	김용철/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 차장
2016년 10월	임대주택 활성화를 위한 주택신용보증기금의 역할 및 과제	이화준/ 한국주택금융공사 주택보증부 부장
	운용배수를 통한 주택연금 위험관리 적정성에 대한 소고	송인화/ 한국주택금융공사 리스크관리부 부장
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 유동회증권부 부장
	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 보금자리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
	이수정리 「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 부장
	행동경제학과 우리의 선택	안세룡/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2017년 4월	선택에 미치는 위험과 모호성의 영향	민병철/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	주택금융 및 보금자리론과 주택연금 수요실태 조사의 소개	김봄비/ 한국리서치 마케팅조사 사업부 2부 부서장
	북한의 주택정책과 시장화 현황	탁용달/ 동국대학교 DMZ평화센터 연구원, 동국대학교 북한학박사
2017년 5월	금리상한 훈합형대출 현황과 활성화 여건 마련에 대한 소고	송완영/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	아파트와 연립다세대 거주자의 신용특성 분석	최성호/ 코리아크레딧뷰로(주) 전문연구원
2017년 6월	빅데이터 기술의 이해	김동욱/ (주)위브랩 대표이사
	국제 금융 네트워크와 한국 금융의 위치	정재웅/ Utrecht University 박사후 연구원
2017년 7월	부동산 가격의 하락과 글로벌 금융위기	민병철/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	일본의 역모기지 수요실태조사 결과 소개	노영임/ 한국주택금융공사 경영혁신부 부장
2017년 8월	IT·반도체 업종 호황 등으로 인한 수출 호조세	장희종/ 하이투자증권 투자전략 팀장
	미국 도시재생 경험의 시사점과 교훈	최영상/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원 백 인/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2017년 9월	주택연금의 고령층 소비 진작 효과에 관한 연구	손정주/ 한국주택금융공사 기획조정실 팀장
	P2P플랫폼 기반 금융서비스의 리스크관리 방향	김정기/ 제이인사이트 대표컨설턴트 前한양대학교 겸임교수
2017년 10월	주거비지출 부담지수 개발연구	변준석/ 통계개발원 사무관
	블록체인 스케일업을 통한 모기지상품 활용 가능성 모색	김도형/ 한국주택금융공사 유동화자산부 부장
2017년 11월	2017년도 주택연금 수요실태조사	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
	다주택 보유가구의 특성에 관한 연구	이호진/ 건국대학교 부동산학과 박사과정 수료