

01

일본의 역모기지 수요실태조사 결과 소개

- I. 조사개요
- II. 조사설계
- III. 조사결과
- IV. 맺음말

노영임

한국주택금융공사 경영혁신부 과장



일본 문부과학성은 연구지원 방식으로 2013년에 주택을 소유한 65세 이상 고령자를 대상으로 주택보유현황 및 소득과 자산현황, 역모기지에 대한 인식을 조사하였고 2016년에 '역모기지에 관한 조사' 보고서를 발표하였다.

본 조사결과에 따르면 자녀가 있는 응답자의 재산상속 의향은 85.3%였으며, 보유재산 중 거주주택을 상속하겠다는 의견이 92.3%(복수응답)로 가장 높았다. 응답자의 경제생활 실태를 살펴보면, 후생연금 가입자가 64.9%로 가장 많았으며 평균 473만엔의 연수입이 있고 평균 저축액이 2,435만엔인 것으로 조사됐다. 노후생활에 대하여는 생활에 걱정이 없다는 응답이 70% 이상으로 전반적으로 노후생활에 대해 긍정적인 태도를 보이고 있는 것으로 나타났다. 역모기지에 대하여는 절반이상인 63%가 처음 들었다고 응답하여 한국의 주택연금 인지도 90.1%에 비하여 낮은 것으로 나타났으며, 향후 역모기지를 이용하지 않겠다는 의견이 절반이상(53.4%)이고 당장 필요성을 느끼지 않는다는 의견도 44.2%로 역모기지 이용의사는 매우 낮은 것으로 나타났다.

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

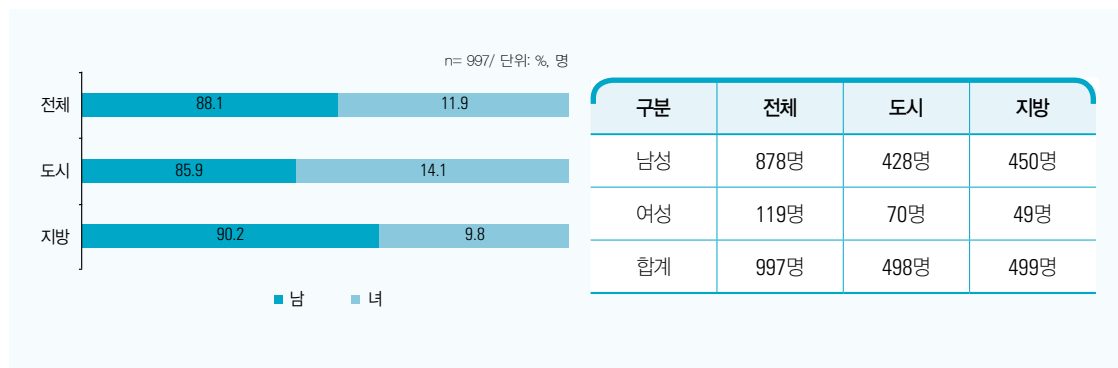
I. 조사개요

일본은 2006년에 이미 고령자 비율이 전체인구의 20%에 달하면서 초고령 사회에 진입하였고 이에 따라 고령층의 생활안정이 국가적인 문제로 다루어지고 있다. 이에 일본에서는 고령자의 보유주택을 현금으로 유동화할 수 있는 역모기지제도를 활성화하여 고령자의 경제적 안정을 도모하고자 하는 노력이 진행되고 있다.¹⁾ 이와 관련하여 일본 문부과학성은 역모기지에 대한 수요 및 인식 파악을 위한 조사를 실시하였고 본 논고에서 그 조사결과를 소개하고자 한다.²⁾

II. 조사설계

조사시기는 2013년 10월로, 예비조사(2013.10.18. ~ 10.23)를 거쳐 2013년 10월 25일부터 10.28일까지 본조사를 실시하였다. 조사대상은 도시에 거주하고 있는 65세 이상 고령자 500명과 지방에 거주하고 있는 65세 이상 고령자 500명으로 총 1,000명을 대상으로 인터넷을 통하여 실시하였으며, 소유주택과 거주주택이 달랐던 3명을 제외한 유효샘플 수는 997개이다. 응답자의 남녀비율은 남성 88.1%, 여성 11.9%로 남성이 많았으며 응답자의 평균연령은 69.9세로 65 ~ 69세가 53.6%로 가장 큰 비중을 차지하고 있다.

[그림 1] 응답자의 성별

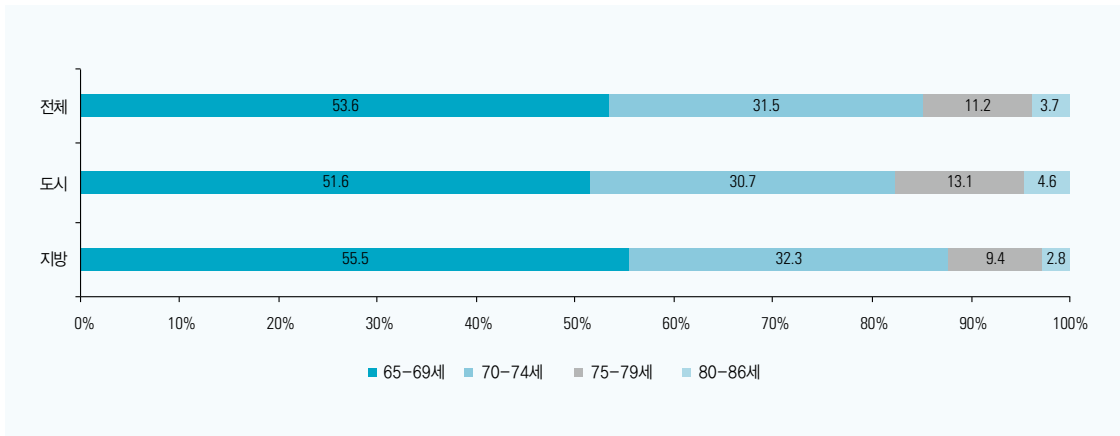


1) 노영임(2016) 「한일 공적 역모기지 상품 비교와 일본 역모기지 발전을 위한 제언」 『차세대인문사회연구』 제13호, p22

2) 일본문부과학성의 연구보조를 통해 나고야 가쿠인대학종합연구소에서 2013년에 조사하고 2016년에 '역모기지에 관한 조사' 보고서를 발표하였다. 본 논고는 가쿠인대학종합연구소 보고서의 응답자 답변데이터를 활용하여 작성하였다. 소수점 둘째자리에서 반올림하여 계산하였으므로 소수점 이하 차이가 발생할 수 있음

[그림 2] 응답자의 연령

(단위: %)



Ⅲ. 조사결과

1. 고령자의 상속과 증여에 대한 인식

1) 자녀 수 및 동거 현황

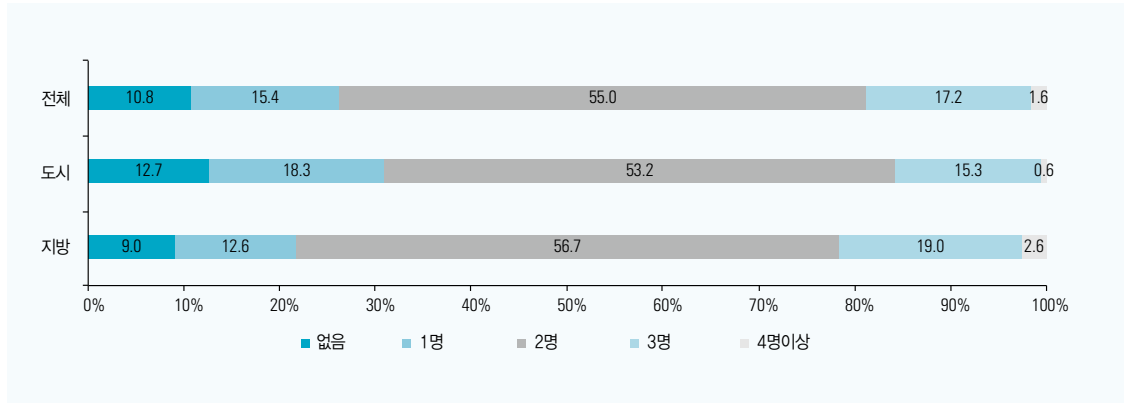
동거 유무를 불문하고 자녀의 현황을 조사한 결과 응답자의 89.2%가 자녀가 있으며 2명의 자녀가 있는 경우가 55%로 가장 많았으며 그 다음 3명의 자녀(17.2%), 1명의 자녀(15.4%), 4명 이상의 자녀(1.6%) 순으로 많았다. 자녀가 있는 경우만 한정하여 지역별로 비교해보면 지방이 2인 이상의 자녀가 있는 비중이 총 86.1%로 도시의 93.1%에 비하여 7.0%p 더 높았다.³⁾

3) 자녀가 있는 경우만 한정하면 아래와 같다.

구분	전체	도시	지방
1명	17.3%	20.9%	13.9%
2명	61.6%	60.9%	62.3%
3명	19.2%	17.5%	20.9%
4명 이상	1.8%	0.7%	2.9%

[그림 3] 자녀 수 현황

(단위: %)



2) 증여에 대한 인식

자녀가 있다고 답변한 응답자를 대상으로 증여 여부 및 계획에 대하여 조사한 결과 증여를 했거나 앞으로 할 계획이라는 답변이 27%로, 증여할 계획이 없다는 답변이 46.5%로 나타났다. 모르겠다는 답변도 26.5%를 차지 하였다. 증여를 했거나 앞으로 하겠다는 응답자(27%)중 이미 증여를 하였다는 응답자는 8.9%, 증여를 아직 하지 않았으나 향후에 증여할 계획이라는 응답자는 18.1%로 나타났다. 지역별로 살펴보면, 지방(28.2%)이 도시(25.7%)보다 증여를 했거나 앞으로 할 계획이라는 답변이 2.5%p 높았다.

[표 1] 증여 의사

(단위: %)

구분		전체	도시	지방
증여를 했거나 앞으로 할 계획이다		27.0	25.7	28.2
	이미 증여를 했고 앞으로도 할 예정이다	7.4	6.9	7.9
	이미 증여를 했고 앞으로 계획은 없다*	1.5	1.6	1.3
	아직 증여하지 않았으나 향후 증여할 계획이다	18.1	17.2	18.9
증여할 계획이 없다		46.5	47.1	45.8
모르겠다		26.5	27.1	26.0

※ 표본 규모가 과소하여 이용 시 유의가 필요함

3) 상속에 대한 인식

자녀가 있다고 응답한 응답자를 대상으로 상속 여부 및 계획에 대하여 조사한 결과 자녀에게 남으면 남기겠다는 의견이 41.1%로 가장 높은 비중을 차지하였고, 어떤 경우에도 상속을 하겠다는 의견이 29.4%로 그 다음을 차지하였다.

이와 관련하여 상속을 하지 않겠다는 의견도 13.7%의 비중을 보였는데, 본인들 생전에 다 쓰고 싶기 때문에 어떤 경우에도 재산을 남기지 않겠다는 의견이 9.3%로 가장 많았다. 그 외에 생전에 증여하기 때문에 사후에 재산을 남기지 않겠다는 의견이 1.5%, 자녀의 근로의욕을 악화시키거나 자녀 간 분쟁의 원인이 되기 때문에 남기지 않겠다는 의견이 2.7%였으며, 자녀 외 제 3자에게 증여하겠다는 의견도 0.2% 있었다.

지역별로 살펴보면, 기타 의견을 제외하고 상속을 하겠다는 의견이 도시 85.3% 대비 지방 81.7%, 상속을 하지 않겠다는 의견이 도시 12.2%, 지방 15.2%로 도시가 지방보다 상속의사가 높은 것으로 나타났다. 상속의사를 좀 더 자세히 살펴보면 어떤 경우에도 상속을 하겠다는 의견은 도시지역보다 지방이 2.6%p 높았음에 반하여 도시의 경우 노후를 돌봐주거나 재산이 남는 경우에 상속을 하겠다는 의견이 지방에 비하여 각 4.0%p, 2.9%p가 높았다.

[표 2] 상속 의사

(단위: %)

구분		전체	도시	지방
상속을 하겠다		83.5	85.3	81.7
	어떤 경우에도 상속을 하겠다	29.4	28.0	30.6
	노후를 돌보아 주는 경우 상속을 하겠다	7.6	9.7	5.7
	가업을 잇는 경우 상속을 하겠다*	2.0	0.9	3.1
	자녀가 소득이 적으면 상속을 하겠다*	3.4	4.1	2.6
	남는 경우 상속을 하겠다	41.1	42.5	39.6
상속을 하지 않겠다		13.7	12.2	15.2
	생전에 증여할 것이므로 상속하지 않겠다	1.5	0.9	2.0
	자녀의 근로의욕을 악화시키거나 분쟁의 원인이 되므로 상속하지 않겠다	2.7	2.1	3.3
	기부할 생각이므로 상속하지 않겠다	0.2	0.2	0.2
	다 쓰고 싶기 때문에 어떤 경우에도 상속하지 않겠다	9.3	9.0	9.7
기타		2.8	2.5	3.1

※표본 규모가 과소하여 이용 시 유의가 필요함

상속을 하겠다는 응답자를 대상으로 상속하고자 하는 재산의 종류에 대하여 질문한 결과 현재 거주하고 있는 주택을 상속하겠다는 의견(92.3%)이 압도적으로 많았다. 그 외 현금·예금(72.4%)이나 주식·채권(37.1%)과 같은 금융자산이 그 다음이며 사망보험금을 상속재산으로 남기겠다는 의견도 27.4%였다.

[표 3] 상속 재산의 종류

(복수응답, 단위: %)

구분	전체	도시	지방
현거주 주택	92.3	93.0	91.6
별장, 상점, 주차장 등 거주용 주택 외 부동산	13.2	12.9	13.5
현금예금	72.4	73.3	71.4
주식 채권 등	37.1	38.5	35.6
실물자산	11.6	11.3	11.9
사망보험금	27.4	27.8	27.0
기타 자산*	1.2	1.3	1.1

※표본 규모가 과소하여 이용 시 유의가 필요함

거주주택을 상속하겠다는 이유로는 생존 중에 부동산을 매매하지 않아 사후에 남을 것이기 때문이라는 답변이 68.3%로 가장 많았고 자신 또는 배우자가 취득한 주택을 자녀에게 상속하고 싶기 때문(30.2%)이라는 의견이 그 다음으로 많았다.

[표 4] 거주 주택 상속 이유

(복수응답, 단위: %)

구분	전체	도시	지방
자신 또는 배우자가 취득한 주택을 자녀에게 상속하고 싶기 때문	30.2	29.0	31.5
대대로 내려온 주택이기 때문에	7.9	8.4	7.4
주택을 남기는 것이 자녀의 세금에 유리하기 때문에	10.9	11.9	10.0
생존 중에 부동산을 매매하지 않을 것이므로 결과적으로 남기 때문	68.3	68.1	68.5
기타*	0.9	1.2	0.6

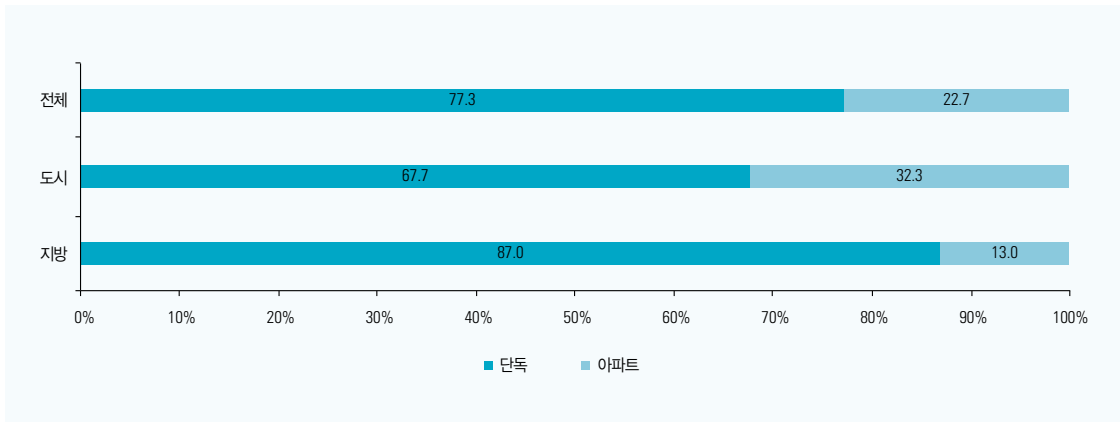
※표본 규모가 과소하여 이용 시 유의가 필요함

2. 고령자의 주택보유 현황

1) 보유주택 종류

보유주택의 종류는 단독주택이 77.3%, 아파트가 22.7%로, 도시의 경우 아파트의 보유비중이 32.3%로 지방의 13.0%보다 19.3p가 높았다. 단독주택의 보유비중은 도시가 67.7%, 지방은 87.0%로 나타났다.

[그림 4] 지역별 보유주택 종류



2) 보유주택 가격

단독주택을 소유한 경우 토지와 건물의 평가액⁴⁾에 대한 질문이다. 먼저 단독주택 토지의 평가액에 대하여 질문한 결과 토지의 평균평가액은 2,381만엔으로 나타났다. 지역별로는 도시의 토지 평균평가액은 3,121만엔으로 지방의 토지 평균평가액인 1,814만엔 보다 높았으며 전체 평균금액보다도 높았다. 토지평가액에 따라 살펴보면, 모른다(33.3%)는 답변을 제외하면 토지 가격이 1,000만엔 이상 ~ 2,000만엔 미만이라는 답변이 17.5%로 가장 많았다. 지방의 경우 절반이상(50.2%)이 토지의 평가액이 2,000만엔 미만이라고 대답하였고 2,000만엔 이상이라고 응답한 비중은 16.8%인데 반하여 도시는 2,000만엔 미만의 비중이 지방보다 15.8p가 적은 34.4%, 2,000만엔 이상이라는 응답은 31.8%였다.

4) 재산세 산정의 기초가 되는 재산세평가액을 의미

[표 5] 단독주택 토지 평가액

(단위: %)

구분	전체	도시	지방
500만엔 미만	10.1	6.5	12.9
500만엔 이상 ~ 1,000만엔 미만	15.7	12.5	18.2
1,000만엔 이상 ~ 2,000만엔 미만	17.5	15.4	19.1
2,000만엔 이상 ~ 3,000만엔 미만	10.2	11.6	9.2
3,000만엔 이상 ~ 4,000만엔 미만*	4.7	7.4	2.5
4,000만엔 이상 ~ 5,000만엔 미만*	2.6	3.9	1.6
5,000만엔 이상 ~ 1억엔 미만*	4.3	6.2	2.8
1억엔 이상 ~ 3억엔 미만*	1.4	2.7	0.5
3억엔 이상*	0.1	0.0	0.2
모른다	33.3	33.8	32.9
합계	100	100	100

※표본 규모가 과소하여 이용 시 유의가 필요함

단독주택의 주택부분 평가액에 대하여 질문한 결과는 다음과 같다. 주택의 평균평가액은 1,067만엔이었으며 지역별로는 도시의 주택평가액은 평균 1,240만엔으로 지방의 평균평가액인 933만엔 보다 높았으며 전체 평균금액보다도 높았다. 주택평가액에 따라 살펴보면, 모른다(35.7%)는 답변을 제외하고 주택 가액이 500만엔 미만이라는 답변이 25%로 가장 많았다. 지역별로 살펴보면, 지방과 도시 모두 500만엔 미만이라는 답변이 가장 많았으나 지방이 도시보다 해당 부문 응답비중이 5.4%p 높았다(지방 27.4%, 도시 22%). 가액별로 보면 도시와 지방 모두 500만엔 미만(전체 25%, 도시 22%, 지방 27.4%), 500만엔 ~ 1,000만엔 미만(전체 19.7%, 도시 19.6%, 지방 19.8%), 1,000만엔 이상 ~ 2,000만엔 미만(전체 11.7%, 도시 11.9%, 지방 11.5%), 2,000만엔 ~ 3,000만엔 미만(전체 4.8%, 도시 6.2%, 지방 3.7%)의 순서로 많았다.

[표 6] 단독주택 가옥 평가액

(단위: %)

구분	전체	도시	지방
500만엔 미만	25.0	22.0	27.4
500만엔 이상 ~ 1,000만엔 미만	19.7	19.6	19.8
1,000만엔 이상 ~ 2,000만엔 미만	11.7	11.9	11.5
2,000만엔 이상 ~ 3,000만엔 미만*	4.8	6.2	3.7
3,000만엔 이상 ~ 5,000만엔 미만*	1.7	2.7	0.9
5,000만엔 이상 ~ 1억엔 미만*	1.2	2.1	0.5
1억엔 이상	0.3	0.0	0.5
모른다	35.7	35.6	35.7
합계	100	100	100

※표본 규모가 과소하여 이용 시 유의가 필요함

아파트의 평가액에 대하여 질문한 결과는 다음과 같다. 아파트의 평가액은 평균 1,739만엔으로 도시는 평균 1,867만엔이고 지방은 1,477만엔이었다. 평가액 별로 비교해 보면 1,000만엔 이상 ~ 2,000만엔 이하가 23%로 가장 많았다. 도시의 경우에도 1,000만엔 이상 ~ 2,000만엔 이하가 21.1%로 가장 많았고 500만엔 이상 ~ 1,000만엔 미만이라는 답변이 18.6%로 그 다음으로 많았다. 그러나 지방의 경우에는 이와 반대로 500만엔 이상 ~ 1,000만엔 미만이라는 답변이 30.8%로 가장 많았으나 1,000만엔 이상 ~ 2,000만엔 이하라는 답변이 27.7%로 그 다음으로 많았다. 특히 지방의 경우에는 2,000만엔 미만이라는 답변이 모른다는 답변(16.9%)를 제외하고 63.1%로 과반수 이상이었다.

[표 7] 아파트 평가액

(단위: %)

구분	전체	도시	지방
500만엔 미만	7.1	8.1	4.6
500만엔 이상 ~ 1,000만엔 미만	22.1	18.6	30.8
1,000만엔 이상 ~ 2,000만엔 미만	23.0	21.1	27.7
2,000만엔 이상 ~ 3,000만엔 미만	11.9	10.6	15.4
3,000만엔 이상 ~ 5,000만엔 미만	6.6	7.5	4.6
5,000만엔 이상 ~ 1억엔 미만*	1.8	2.5	0.0
1억엔 이상*	0.4	0.6	0.0
모른다	27.0	31.1	16.9
합계	100	100	100

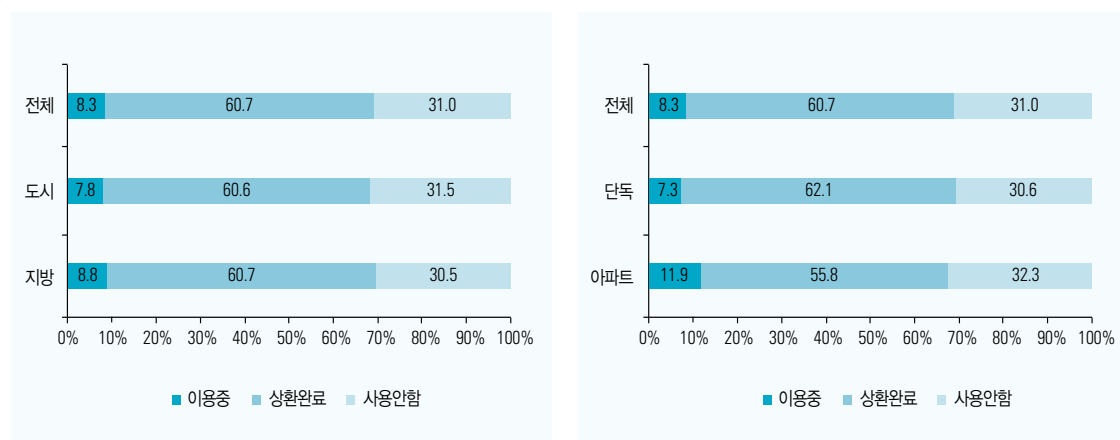
※표본 규모가 과소하여 이용 시 유의가 필요함

3) 보유주택 채무현황

주택담보대출 이용현황에 대하여 살펴보면, 주택담보대출을 이용하지 않았다는 응답이 31%, 이용했거나 이용 중이라는 응답이 69%를 차지했다. 이용했거나 이용 중이라고 답변한 경우, 이미 상환을 완료한 경우가 60.7%, 앞으로 상환을 해야 하는 경우는 8.3% 비중을 차지했다. 지역별로 살펴보면 도시지역에서 현재 주택담보대출을 이용하고 있는 사람은 7.8%(상환완료 60.6%)이고 지방의 주택담보대출 이용자는 8.8%(상환완료 60.7%)로 큰 차이를 보이지 않았다. 주택담보대출을 이용 중인 경우 남아있는 상환기간은 평균 8.6년으로 단독의 경우에는 평균 9.5년 아파트는 평균 9.8년으로 나타났으며 남아 있는 상환기간 중 짧게는 1년에서 최장 30년이였다.

[그림 5] 지역별 및 주택유형별 주택담보대출 이용현황

(단위: %)



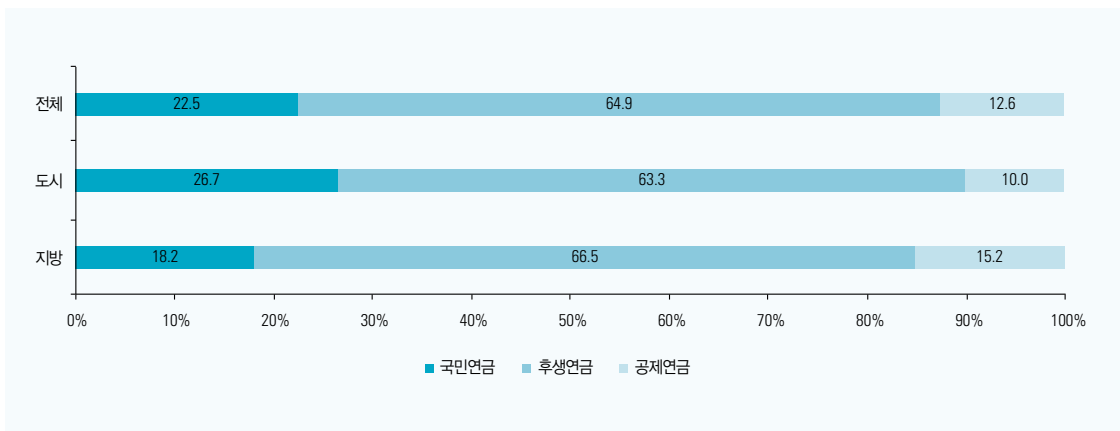
3. 고령자의 소득과 자산 현황

1) 연금가입 현황

주택 거주자를 대상으로 현재 가입한 공적연금의 종류에 대하여 질문한 결과 후생연금 가입자가 64.9%로 가장 많았고 국민연금 가입자가 22.5%, 공제연금 가입자가 12.6%의 순서로 많았다⁵⁾. 지역별로 비교해 보면 국민연금 가입비중은 도시(26.7%)가 지방(18.2%)보다 8.5%p 높게 나타나는데 비하여 후생연금(도시 63.3%, 지방 66.5%)과 공제연금(도시 10%, 지방 15.2%)은 지방이 도시보다 각 3.2%p, 5.2%p 높게 나타났다.

[그림 6] 연금가입 현황

(단위: %)



2) 연금수입 현황

가구의 연수입에 대하여 조사한 결과 평균 연수입은 473만엔으로 도시지역은 478만엔이고 지방 평균은 469만엔이다. 이 중 70세 이상자의 평균 연수입은 439만엔으로 나타났다. 가입연금별로 보면 후생연금을 가입한 응답자의 평균 연수입은 496만엔으로 가장 많았고 공제연금 가입자의 연수입은 468만엔, 국민연금 가입자의 연수입은 410만엔으로 나타났다. 연간소득별로 살펴보면 모른다(12.9%)는 응답을 제외하고 연소득 300만엔 이상 ~ 500만엔 미만인 경우가 36%로 가장 많았고 그 다음으로 100만엔 이상 ~ 300만엔 미만의 비중이 20.8%, 500만엔 이상 ~ 700만엔 미만이 15%, 700만엔 ~ 1,000만엔 미만이라는 답변(8.5%) 순으로 많았다. 그 외에 100만엔이 되지 않는다는 답변은 1.3%이고 1,000만엔이 넘는다는 답변도 5.4%였다.

5) 일본의 공적연금제도는 크게 국민연금, 후생연금, 공제연금으로 한국의 국민연금과 유사한 제도는 직장가입자가 가입하는 후생연금이다. 공제연금은 공무원 등 특수직무종사자를 위한 연금이며, 국민연금은 자영업자 및 농림어업자가 가입하는 연금제도이다. (2015년 10월 이후부터는 후생연금과 공제연금이 통합되어 운영되고 있음.) 陳櫻花(2010) 「한국 국민연금제도 개혁에 관한 연구: 스웨덴, 칠레, 일본과의 비교를 중심으로」 인하대학교 행정학 박사학위 논문, p122

[표 8] 연간수입 평균

(단위: 만엔)

질문지	샘플	평균	표준편차
합계	868	473	314.4
70세 이상	401	439	276.0
도시	431	478	313.1
지방	437	469	315.9
국민연금	192	410	291.1
후생연금	564	496	315.3
공제연금	112	468	335.2

[표 9] 연간수입 현황

(단위: %)

구분	전체	도시	지방
100만엔 미만*	1.3	1.6	1.0
100만엔 이상 ~ 300만엔 미만	20.8	18.5	23.0
300만엔 이상 ~ 500만엔 미만	36.0	38.2	33.9
500만엔 이상 ~ 700만엔 미만	15.0	13.9	16.2
700만엔 이상 ~ 1,000만엔 미만	8.5	9.4	7.6
1,000만엔 이상 ~ 1,500만엔 미만*	4.5	4.0	5.0
1,500만엔 이상 ~ 2,000만엔 미만*	0.4	0.4	0.4
2,000만엔 이상*	0.5	0.6	0.4
모른다	12.9	13.5	12.4

※표본 규모가 과소하여 이용 시 유의가 필요함

3) 저축액 현황

다음으로 가구의 현재 저축액을 묻는 질문이다.⁶⁾ 평균 저축액은 2,435만엔이었고 도시의 평균 저축액은 2,608만엔, 지방의 평균 저축액은 2,260만엔이었다. 가입연금별로 보면 공제연금에 가입한 응답자의 평균저축액이 2,579만엔으로 가장 많았고, 후생연금 가입자의 평균저축액은 2,463만엔, 국민연금 가입자의 평균저축액은 2,265만엔이었다. 저축금액별 비중은 1,000만엔 이상 ~ 2,000만엔 미만이라는 비중이 15%로 가장 많았고 500만엔 이상 ~ 1,000만엔 이하라는 대답이 12.1%, 2,000만엔 이상 ~ 3,000만엔 미만이라는 대답이 11.8%이었다.

6) 저축과 투자에는 예금이나 주식, 펀드는 포함, 보험은 제외

[표 10] 저축액 평균

(단위: 만엔)

질문지	샘플	평균	표준편차
합계	758	2,435	2,510.0
도시	382	2,608	2,621.5
지방	376	2,260	2,382.5
국민연금	167	2,265	2,612.1
후생연금	486	2,463	2,441.7
공제연금	105	2,579	2,664.4

[표 11] 저축액 현황

(단위: %)

구분	전체	도시	지방
50만엔 미만*	3.3	4.4	2.2
50만엔 이상 ~ 100만엔 미만*	2.0	1.8	2.2
100만엔 이상 ~ 300만엔 미만*	5.0	3.4	6.6
300만엔 이상 ~ 500만엔 미만	6.8	6.0	7.6
500만엔 이상 ~ 1,000만엔 미만	12.1	11.2	13.0
1,000만엔 이상 ~ 2,000만엔 미만	15.0	16.3	13.8
2,000만엔 이상 ~ 3,000만엔 미만	11.8	11.8	11.8
3,000만엔 이상 ~ 5,000만엔 미만	9.7	9.8	9.6
5,000만엔 이상 ~ 1억엔 미만	8.1	9.4	6.8
1억엔 이상*	2.0	2.4	1.6
모른다	24.0	23.3	24.6

※표본 규모가 과소하여 이용 시 유의가 필요함

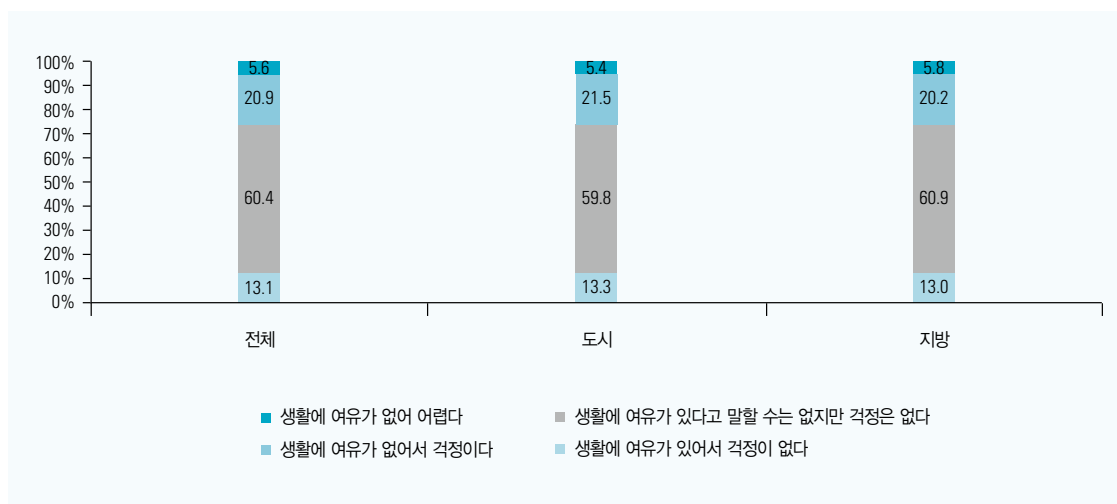
4. 노후생활 만족도

1) 현재 생활 만족도

현재 생활에 대한 인식을 조사한 결과이다. '생활에 여유가 있다고 말할 수는 없지만 걱정은 없다'라고 응답한 비중이 절반 이상인 60.4%로 가장 많았다. 그 다음으로 생활에 여유가 없어서 걱정이다(20.9%)라는 응답과 생활에 여유가 있어서 걱정이 없다(13.1%)는 순으로 많았다. 생활에 여유가 없어 어렵다는 의견도 5.6%였다.

[그림 7] 현재 생활 만족도에 대한 인식

(단위: %)

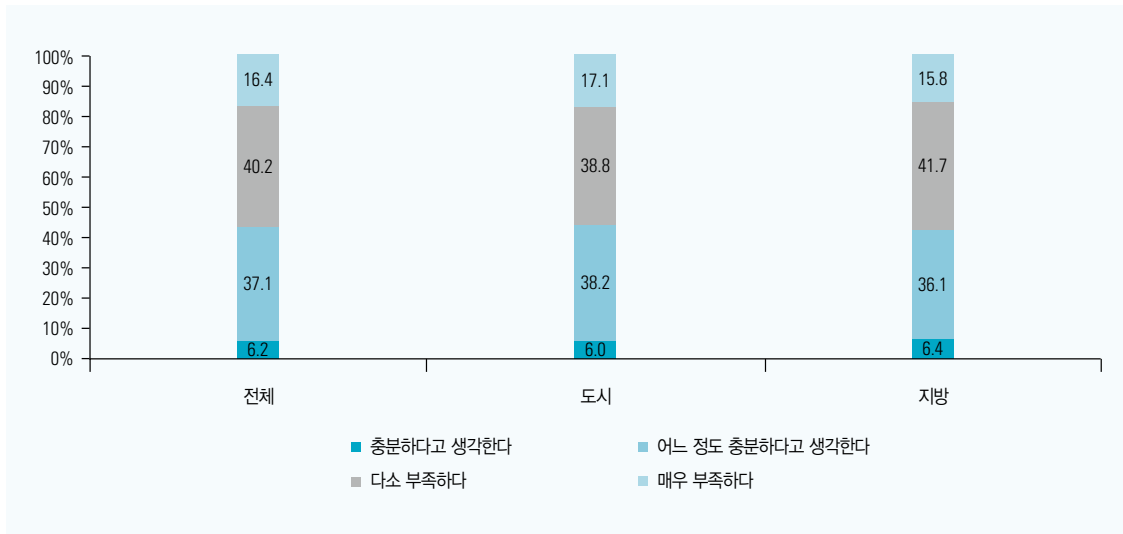


2) 노후대비 만족도

현재의 저축과 자산이 노후대비에 충분하다고 생각하는가에 대하여는 충분하다고 생각한다는 의견은 6.2%였고 어느 정도 충분하다고 생각한다는 의견은 37.1%였다. 이에 반하여 부족하다고 생각하는 경우 매우 부족하다는 의견은 16.4%였고 다소 부족하다는 의견은 40.2%로 나타났다.

[그림 8] 노후대비 만족도

(단위: %)

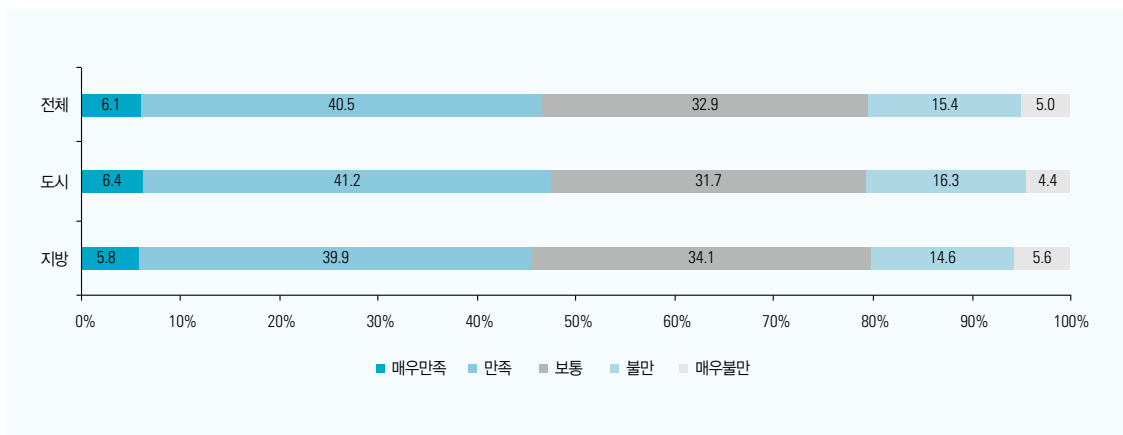


3) 소비생활 만족도

다음은 현재의 소비 생활에 대한 만족도를 조사한 결과이다. '만족한다'는 의견이 40.5%로 가장 많았으며 '보통이다'가 32.9%, '불만'이라는 답변이 15.4%, '매우 만족한다'는 답변이 6.1% 순서로 많았다. 매우 불만이라는 답변도 5%였다.

[그림 9] 소비생활 만족도

(단위: %)



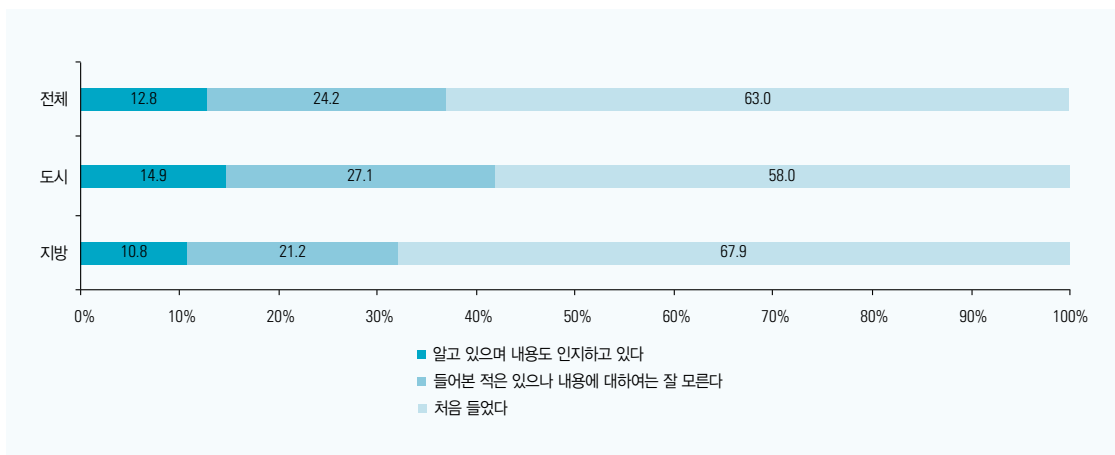
5. 역모기지 이용 및 수요실태

1) 역모기지 인지도

역모기지 인지도에 대하여 조사한 결과 처음 들었다는 비중이 63%로 한국의 주택연금 인지도(90.1%)⁷⁾에 비하여 낮은 편이다. 역모기지에 대하여 알고 있으며 내용도 인지하고 있다는 사람은 12.8%에 불과하며, 들어본 적은 있으나 내용에 대하여는 잘 모른다는 답변도 24.2% 이다. 특히 지역별로 비교하면 도시지역 거주자의 인지도가 더 높은 것으로 나타나, 알고 있다고 응답한 비중이 도시지역에서는 14.9% 인데 반하여 지방은 10.8%였다. 들어본 적 있다는 비중은 도시지역 27.1%, 지방은 21.2%로 두 경우 모두 도시지역 거주자의 인지도가 약 6%p 정도 높은 것으로 나타났다.

[그림 10] 역모기지 인지도 현황

(단위: %)



7) 한국주택금융공사(2016)『2016년도 주택연금 수요실태조사』

2) 역모기지 인지 경로

역모기지를 알고 있다고 대답한 경우 역모기지를 인지한 경로를 질의한 결과 TV, 신문, 잡지를 통해 인지한 경우가 대부분으로 신문이나 잡지가 69.4%, TV는 31.7%로 다른 경로 대비 압도적인 비중을 차지하고 있다. 기타 금융기관의 창구와 인터넷을 통하여 알게 된 경우도 각 9.2%, 8.7%이다. 도시와 지방의 역모기지 인지경로는 큰 차이를 보이지 않으나 도시의 경우 가족이나 친구, 주변사람으로부터 알게 된 경우가 6.2%로 지방 3.8%보다 높았으며 지방의 경우 신문이나 잡지를 통해 알게 된 경우가 71.3%로 도시 67.9%보다 3.4%p 높은 것으로 나타났다.

[표 12] 역모기지 인지 경로

(복수응답, 단위: %)

구분	전체	도시	지방
신문, 잡지 등의 기사를 보고	69.4	67.9	71.3
관련 TV 프로그램을 보고	31.7	33.0	30.0
인터넷을 통해*	8.7	8.6	8.8
자산운용 등의 강연, 설명을 통해*	6.0	5.3	6.9
가족, 친구, 주변사람을 통해*	5.1	6.2	3.8
금융기관 창구나 팸플렛	9.2	10.0	8.1
지자체의 창구나 팸플렛*	4.1	3.3	5.0
기타*	2.4	3.3	1.3

※표본 규모가 과소하여 이용 시 유의가 필요함

3) 역모기지 이용 의향

역모기지의 이용 희망 여부와 관련한 질문에 대하여 이용하고 싶지 않다는 의견이 53.4%로 절반이상으로 가장 많았고 장래에 이용을 생각해 보겠다고 하면서도 당장은 필요성을 느끼지 않는다는 의견이 44.2%로 사실상 당장 이용하지 않겠다는 의견이 97.6%에 달했다. 역모기지에 관심이 있고 검토 중이라는 의견(2.2%)과 현재 사용중이라는 의견(0.2%)은 합이 2.4%로 매우 적었다. 지역별로 비교해도 도시와 지방 모두 큰 차이가 없는 것으로 나타났다.

[표 13] 역모기지 이용 의향

(단위: %)

구분	전체	도시	지방
현재 사용 중*	0.2	0.4	0.0
현재 금융기관과 구체적 상담 중*	0.0	0.0	0.0
관심이 있고 검토 중*	2.2	2.0	2.4
지금은 필요성을 느끼지 않지만 장래에 이용을 생각해 보겠다	44.2	43.8	44.7
이용하고 싶지 않다	53.4	53.8	52.9

※표본 규모가 과소하여 이용 시 유의가 필요함

역모기지에 가입할 의사가 있는 경우 사용처에 대한 질문에 대해서는 67.1%가 생활자금으로 사용하겠다고 답하였고 양로원 등 입주를 위한 자금으로 사용하겠다는 의견도 34%에 이르렀다. 지역별로 비교하면 도시의 경우 양로원 등의 입주자금으로 사용하겠다는 의견이 지방 29.4%에 비하여 38.7%로 9.3%p가 높았으나, 지방은 주택 개선 비용으로 사용하겠다는 의견과 여행 등에 사용하겠다는 의견이 각 13.6%, 8.5%로 도시(10.4%, 6.5%)보다 각 3.2%p, 2.0%p가 높았다.

[표 14] 역모기지 사용처

(복수응답, 단위: %)

구분	전체	도시	지방
노후생활자금(의료비 등 포함)	67.1	67.8	66.4
양로원 등 입주를 위한 자금	34.0	38.7	29.4
주택 개선비용	12.0	10.4	13.6
여행 등의 레저 자금	7.5	6.5	8.5
손자의 교육비 지원*	3.2	3.0	3.4
기타*	3.2	3.0	3.4

※표본 규모가 과소하여 이용 시 유의가 필요함

역모기지를 이용하지 않겠다고 대답한 경우 그 이유에 대하여는 노후자금이 충분하지는 않지만 연금으로 생활 가능할 것으로 생각하기 때문이라는 의견이 44%로 가장 많았다. 그 다음으로 노후자금이 충분하다는 의견이 24.8%로 두 번째로 많았고 집을 자녀에게 상속하고 싶어서 역모기지를 이용하지 않겠다는 의견이 24.1%로 0.7%p라는 매우 근소한 차이로 다음을 차지했다. 지역별로 비교해보면 도시와 지방 모두 노후자금이 충분하지는 않지만 연금으로 생활 가능할 것으로 생각하기 때문이라는 의견(도시 47.4%, 지방 40.5%)이 가장 많았다. 그러나 도시는 그 다음으로 집을 자녀에게 상속하고 싶다는 의견과 노후자금이 충분하기 때문이라는 의견이 각 23.5%로 동일하게 많았으나 지방은 집을 자녀에게 상속하고 싶다는 의견(24.6%)보다 노후자금이 충분하기 때문이라는 의견(26.1%)이 더 많았다.

[표 15] 역모기지 미이용 이유

(단위: %)

구분	전체	도시	지방
노후자금이 충분하다	24.8	23.5	26.1
노후자금이 충분하지는 않지만 연금으로 생활 가능할 것으로 생각하기 때문	44.0	47.4	40.5
집을 자녀에게 상속하고 싶어서	24.1	23.5	24.6
자녀의 동의를 얻기 힘들 것으로 생각되어*	0.8	0.4	1.1
정산 시 상환으로 자녀에 폐를 주고 싶지 않아서*	1.5	1.9	1.1
현재 거주 주택이 담보물 요건이 되지 않아서*	3.8	3.0	4.5

※표본 규모가 과소하여 이용 시 유의가 필요함

IV. 맺음말

본 조사에 따르면 일본의 65세 이상 고령자의 60%이상은 어느 정도 노후생활에 만족하고 있으며 40%는 현재의 저축과 자산현황에 만족하고 소비생활에 대하여도 70%이상 만족하고 있는 것으로 응답하여, 노후생활에 대하여 긍정적인 태도를 보이고 있는 것으로 나타났다.

역모기지 사용의사는 역모기지에 관심이 있고 검토 중이라는 답변(2.2%)과 현재 사용 중이라는 답변(0.2%)의 합이 2.4%에 불과해 주택연금을 이용할 의사가 16.7%⁸⁾인 한국의 경우와 차이가 났다. 역모기지 인지도와 관련해서도 처음 들어본다는 의견이 63%로 절반이상을 차지하여 주택연금 인지도가 90.1%에 달하는 한국과 달리 인지도가 낮은 것으로 나타났다.

이와 같은 결과는 첫째, 일본의 공적연금제도가 실효성 있고 다양하게 잘 발달되어 있어 한국에 비해 노년층의 현금흐름 사정이 나쁘지 않아 굳이 거주주택을 담보로 현금흐름을 만들어 생활할 필요가 없고, 둘째, 한국에 비해 안정된 경제 조건하에 노년의 삶에 대해 불안해하지 않고 만족하고 있으며, 셋째, 동양의 정서상 자녀에게 거주주택을 상속하고자 하는 전통적 사고방식이 지배적인 것과 넷째, 역모기지에 대한 정부차원의 적극적 홍보와 서비스 개선이 이루어지지 않은 것에 기인한다고 볼 수 있다.

반면, 한국의 경우에는 공적연금 등이 노후 경제생활에 기여하는 정도가 충분치 않아 부족한 노후 생활자금을 마련하기 위한 수단으로 역모기지가 한 가지 좋은 방법이 될 수 있고 정부차원에서 노령층의 생활안정을 위해 역모기지 제도에 대해 개선하고 적극 홍보한 결과, 일본에 비해 역모기지에 대한 인지도와 인식 수준이 높다고 볼 수 있다.

고령화가 전세계적으로 가속화 되고 있는 지금, 일본에 비해 노후대책에 취약한 국내사정을 감안하여 상대적으로 취약한 공적연금제도 등을 활성화함과 더불어 당장 소유주택을 활용하여 생활자금을 마련할 수 있는 주택연금제도를 더욱 활성화 시키는 것이 우리 사회에 절실하다 하겠다.

〈참고문헌〉

- 名古屋学院大学総合研究所(2016)『リバースモーゲージに関する調査』Discussion Paper No.116,名古屋学院大学総合研究所, pp.1~55.
- 陳櫻花(2010)『한국 국민연금제도 개혁에 관한 연구: 스웨덴, 칠레, 일본과의 비교를 중심으로』인하대학교 행정학 박사학위 논문
- 노영임(2016)『한일 공적 역모기지 상품 비교와 일본 역모기지 발전을 위한 제언』『차세대인문사회연구』제13호
- 한국주택금융공사(2016)『2016년도 주택금융수요실태조사』한국주택금융공사

8) 한국주택금융공사(2016)『2016년도 주택연금 수요실태조사』

수록 월	제목	필자
2004년 8월	공사 설립 취지 및 배경	종합기획부/ 한국주택금융공사
	유동화제도	유동화기획부/ 한국주택금융공사
	주택금융신용보증제도	신용보증부/ 한국주택금융공사
2004년 9월	모기지 시장의 원활한 정착을 위한 제언	고성수/ 건국대학교 부동산학과 교수
	중도금연계 모기지론 제도의 개요	유동화기획부, 신용보증부/ 한국주택금융공사
	최근 우리나라 주택시장의 변화와 주택금융제도의 발전	조사부/ 한국주택금융공사
	해외 주요 주택금융 전담기관의 업무현황 비교	장근익, 서승남/ 한국주택금융공사 종합기획부 중장기 경영전략 TF팀
2004년 10월	최근의 주택시장 상황에 대한 평가	손 욱/ 한국은행 정책기획국 차장
	우리나라 단기자금시장(Money Market)의 현황과 가격결정기능 제고방안	류창범/ 뱅크오브아메리카 서울지점 자금운영담당 상무
	호주의 주택금융시장	권경원/ 한국주택금융공사 리스크관리부장
2004년 11월	부동산시장의 선진화를 위한 정책방향 모색	손경환/ 국토연구원 토지주택연구실장
	2005년 부동산 시장 전망과 정책 과제	김현아/ 한국건설산업연구원 부연구위원
	모기지론 이용실태 조사결과	안홍찬/ 한국주택금융공사 유동화영업부 과장
2004년 12월	수도권 아파트 가격의 지역간 상관관계 분석	왕세종/ 한국건설산업연구원 연구위원
	한국경제 : 2004년 회고와 2005년 전망	장재철/ 삼성경제연구소 수석연구원
	미국 채권시장의 최근 동향	유석희/ 한국주택금융공사 조사부장대행
2005년 1월	2005년 이후 한국부동산 시장의 두 가지 문제	권혁부/ 대신경제연구소 책임연구원
	MBS발행확대를 위한 모기지론의 활성화 방안	김진수, 이 선/ 연세대학교 도시공학과 3년
	학자금대출 지원제도의 개선방향과 정책과제	이중희/ 한국주택금융공사 유동화개발부장
2005년 2월	최근 주택시장의 변화와 향후 전망	김영진/ 내집마련정보사 대표이사
	[주택법] 개정으로 달라지는 제도	박성재/ 한국주택금융공사 경영관리부 과장
	유럽의 주택 자가소유율 차이에 관한 비교분석	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장
2005년 3월	MBS시장의 활성화 방안	신일용/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
	영국 주택금융시장의 현황과 시사점	유승동/ 한국주택금융공사 혁신기획실 대리
2005년 4월	주요국의 모기지보험제도 운영현황과 시사점	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
	「민사집행법」 주요 개정내용	백상우/ 한국주택금융공사 경영관리부 변호사
2005년 5월	프로젝트금융보증제도의 개요	차경만/ 한국주택금융공사 신용보증부 1팀장
	미국 주택금융의 개요와 특징	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2005년 6월	주택저당채권가격 평가와 위험측정	이준희/ 숭실대학교 경영학부 교수
	미국 정부지원 주택금융기관의 최근현황과 시사점	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장
2005년 7월	주택금융신용보증기금과 은행의 경영성과	이기영/ 경기대학교 경제학부 교수
	국채시장 활성화방안과 장기채시장에 대한 전망	신일용/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2005년 8월	주택경매에서의 말소되지 않는 권리에 대한 고찰	윤 경/ 사법연수원 교수 · 부장판사
	새로운 학자금대출제도의 소개	정정일/ 한국주택금융공사 학자금유동화부 학자금발행팀장
2005년 9월	명의대여여신에 있어서의 법률관계	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	바젤Ⅱ 도입에 따른 모기지 보험의 역할	유승동/ 한국주택금융공사 혁신기획실 과장
2005년 10월	우리나라의 역모기지론 취급현황 및 활성화 방안	조태식/ 한국은행 금융안정분석국 차장
	통합도산법의 주요내용	이무홍/ 한국주택금융공사 업무지원부 법무팀장
2005년 11월	2006년 금리 전망	서철수/ 대우증권 선임연구원
	일본의 공적 역모기지제도 현황	윤정환/ 한국주택금융공사 주택신용보증부 신사업추진 T/F 팀장
2005년 12월	우리 經濟의 最近 動向 및 2006年 展望	서원석/ 한국은행 조사국 차장
	주요국의 최근 주택시장 동향	조점호/ 한국주택금융공사 조사부 과장
2006년 1월	가계의 금융자산 · 부채, 부채부담능력 및 부채조정	홍경식/ 한국은행 정책기획국 과장
	미국 모기지시장에 현존하는 위험과 시사점	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장

수록 월	제목	필자
2006년 2월	보증기관에 의한 신용보증	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	정부의 부동산대책을 전후한 시장동향의 변화	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2006년 3월	한국주택금융공사의 모기지보험시장 참여방안	고성수/ 건국대학교 부동산학과 교수
	선진국 부동산개발 및 자금조달 사례와 시사점	박민규 · 임효연/ 교보증권 프로젝트금융팀 과장
2006년 4월	미등기건물에 대한 대위등기신청 및 집행방법	윤 경/ 사법연수원 교수 · 부장판사
	우리나라 대출모집인 제도와 미국의 Mortgage Broker 제도 운영현황	신일용/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2006년 5월	미국의 주택가격 버블 붕괴 가능성과 거시경제변수	김영익/ 대신증권 리서치센터장
	공적보증 역모기지 정착을 위한 상품개발 방향	김갑태/ 한국주택금융공사 신사업추진T/F팀장
2006년 6월	후분양제도 시행과 프로젝트 금융의 활성화 방안	조성진/ 대우건설 프로젝트금융팀 부장
	공적보증 역모기지 거래모형의 이해	김갑태/ 한국주택금융공사 신사업추진T/F팀장
2006년 7월	장기 주택가격 전망에 관한 소고	손재영/ 건국대학교 부동산학과 교수
	미국 주택금융기관의 e-모기지 운영 현황	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2006년 8월	한 · 미 FTA 서비스협상과 소비자 이익	신용상/ 한국금융연구원 연구위원
2006년 9월	MBS 해외발행과 국내발행 비교	김종민/ 한국주택금융공사 유동화영업부 대리
2006년 10월	보증채무의 성립 및 그 범위에 관한 판례의 태도	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	주택금융 및 보증자리론의 주요행태	조사부/ 한국주택금융공사
2006년 11월	아파트 특성요인이 아파트가격에 미치는 영향	이철순/ ㈜와이즈에프엔 대표이사
	미국 모기지컴퍼니의 성장발전과 운영현황	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구팀장
2006년 12월	최근의 경제상황 및 2007년 전망	김상기/ 한국은행 조사국 차장
	유럽의 주택금융 개요	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 대리
2007년 1월	2007년 주택 · 부동산 경기전망	강미석/ 한국건설산업연구원 연구위원
	학자금 대출금리와 유동화에 대한 이해	임남윤/ 한국주택금융공사 유동화영업부 대리
2007년 2월	저소득층에 대한 소액주택금융 : 기회와 한계	손 욱/ KDI 국제정책대학원 조교수
	역모기지의 대출종료확률에 관한 연구	미승렬/ 한국주택금융공사 주택연금보증부 연구위원
2007년 3월	미국 서브프라임 모기지 시장의 성장과 위기, 그리고 한국의 주택담보대출시장 상황	이중희/ 한국주택금융공사 조사부장
	Excess Spread의 측정 및 활용에 관한 연구	장철영/ 한국신용정보 평가사업본부 S/F평가실 책임연구원
2007년 4월	주택담보대출 여신심사체계의 선진화	장순택/ 금융감독원 은행감독국 수석조사역
	신BIS협약 도입에 따른 주택담보대출 금융환경의 변화	김기성/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2007년 5월	부동산선물옵션의 이론과 사례	오성미/ 한국감정원 연구원
	「주택금융신용보증기금」 보증료 체계 개선에 관한 소고	권병운/ 한국주택금융공사 주택신용보증부장
2007년 6월	주택관련 세금의 이해	이삼남/ 한결세무법인 대표이사
	주택연금제도의 정착을 위한 향후 연구방향	김갑태/ 한국주택금융공사 주택연금보증부장
2007년 7월	고령화시대와 주택연금의 활용	이중희/ 한국주택금융공사 조사부장
	미국 학자금대출제도의 고찰을 통한 정부보증 학자금대출 발전방안	배다희/ 한국주택금융공사 조사부 대리 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 보증자리론 주요행태	조사부/ 한국주택금융공사
2007년 10월	보증과 소멸시효	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	일본의 주택저당채권 유동화 소개	김대근 CFA/ 한국주택금융공사 유동화영업부 과장
2007년 11월	은행채 발행 급증의 원인 및 전망	신동준/ 삼성투신운용 선임 Strategist
	개인신용평가시스템(CSS) 선진화 방안	김용철/ 한국주택금융공사 주택신용보증부 대리

수록 월	제목	필자
2007년 12월	2008년 채권시장 전망	최석원/ 한화증권 채권전략팀장
	KHFC 조기상환 모형에 대한 실증분석	류수복/ 한국주택금융공사 리스크관리부 차장 김동길/ 한국주택금융공사 리스크관리부 주임
2008년 1월	주택 및 주택금융시장의 동향과 전망	신일용/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 과장 홍지영/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리 배다희/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리
	부동산 개발사업 관련 PF 유동화의 현황 및 시사점	최은영/ 메리츠증권 부동산금융연구소 전임연구원
2008년 2월	금리 급등과 스왑시장간 관계 및 시사점	한재준/ 한국금융연구원 연구위원
	미국 공적보증 역모기지(HECM) 모형의 이해	김정주/ 한국주택금융공사 주택연구부 대리
2008년 3월	Covered Bond 시장 및 도입효과에 관한 연구	장철영/ 크레디트 스위스(Credit Suisse) 이사
	보증인 보호를 위한 입법 동향	김대영/ 한국주택금융공사 유동화기획부 주임
2008년 4월	CR REITs의 제도운용 및 향후 전망	전광섭/ 부천대학 부동산정보학과 교수
	채권자취소권에 관한 법적 제문제	류제성/ 한국주택금융공사 경영기획부(변호사)
2008년 5월	서브프라임 사태와 미국의 가계부채	박현수/ 삼성경제연구원 수석연구원
	2007년도 보증자리론 공급실적 및 향후 운용방향	박승창/ 한국주택금융공사 유동화업무부 모기지원 마케팅파트장
2008년 6월	스태그플레이션 아래 통화정책 및 자산가격 변화	서철수/ 대우증권 연구위원
	유동화자산관리 프로세스 선진화 방안 연구	신승용/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리
2008년 7월	주택구입능력의 측정과 분석	이중희/ 한국주택금융공사 연구지원본부 본부장(경제학 박사), 오택균/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 통계분석파트장
	해외 모기지관리용역권 회계기준의 발전과정 및 시사점	최선아/ 한국주택금융공사 유동화기획부 주임
2008년 8월	모기지보험의 시장현황과 역할	유제만/ 전월스모기지보험 이사
	변제자대위에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 영업부 대리
2008년 9월	미국 정부후원 유동화기관의 최근 동향과 평가	유석희/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 부장 최은희/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 주임
	주택연금 수요실태	평생금융연구부/ 한국주택금융공사
2008년 10월	외국인의 국내채권투자현황과 향후 전망	이대기/ 한국금융연구원 연구위원
	민간임대사업자 활성화를 통한 임대주택 공급확대에 관한 연구	강승모/ 한국주택금융공사 청주지사 과장
2008년 11월	소액주택금융의 자금조달과 대출기법	손 욱/ KDI 국제정책대학원 부교수
	주택금융 및 보증자리론 수요행태	평생금융연구부/ 한국주택금융공사
2008년 12월	2009년 채권시장 전망	최석원/ 삼성증권 채권분석파트장
	프로젝트 파이낸싱 위험관리방안 연구	정주화/ 한국주택금융공사 유동화관리부 대리
2009년 1월	2009년 부동산 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
	자본시장통합법 시행에 따른 주택금융시장 환경변화와 시사점	배성환/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리
2009년 2월	새로운 금융위기의 발현과 금융회사의 자동적 자본금확충제도	김병덕/ 한국금융연구원 선임연구위원
	개인화생제도와 채권자의 지위에 관한 소고	강범석/ 한국주택금융공사 서울채권관리센터 주임
2009년 3월	해외기관의 모기지 가격결정 모형 개발사례 및 시사점	황세운/ 자본시장연구원 연구위원
	주택분양가 규제정책 효과에 관한 연구	전광섭/ 영국 버밍엄대학교 주택지역연구소 연구위원
2009년 4월	금전채권에 대한 강제집행	정영석/ 한국주택금융공사 영업부 대리
	신용위험관리측면에서 본 서브프라임모기지의 문제점	조 만/ KDI 국제정책대학원 교수
2009년 5월	모기지 스왑의 발행구조 및 효과	서승기/ 한신정평가 선임연구원 신승용/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리
	인구구조와 가계자산구성 변화가 주택시장에 미치는 영향	이수욱/ 국토연구원 연구위원
2009년 6월	한국주택금융공사의 금리위험 및 헤지거래	이용제/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 조사연구파트장
	2009년 하반기 경제 및 금융시장 전망	김영익/ 하나금융경영연구소 소장
2009년 6월	모기지 Pricing과 MBS 발행 활성화	원종현/ 한국신용평가(주) ABS1실 수석애널리스트 한종우/ 한국주택금융공사 유동화기획부 대리

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

수록 월	제목	필자
2010년 12월	2011년 채권시장 전망	박종연/ 우리투자증권 연구위원
	2011년 주택시장 전망	권주안/ 주택산업연구원 선임연구위원
	주택금융 및 보증자리론 수요실태	신승용/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
	주택특성 실거래지수, 반복매매 실거래지수, 호가지수의 비교분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두원/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
	매매가, 전세가의 그랜저인과관계 검증 및 시사점	배성환/ 한국주택금융공사 조사연구부 대리
2011년 1월	2011년 경제전망	공 철/ 한국은행 조사국 과장
	주택구입능력지수(Housing Affordability Index)의 해외 사례 분석	김다스라/ 한국주택금융공사 조사연구부 대리
2011년 2월	주택개발사업 자금조달시장의 현황과 변화 방향	강민석/ 메리츠증권권 부동산금융연구소 수석연구위원
	KHFC MBS 발행구조 최적설계 모델 연구	김기성/ 한국주택금융공사 미래전략부 대리
2011년 3월	주택금융시장의 안정적 발전을 위한 주택담보대출구조의 발전방향	고성수/ 건국대학교 부동산학과 교수
	판례평석 "약관에 동의하십니까"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
2011년 4월	주택임대차시장의 구조적 변화와 전망	심종원/ 건국대학교 부동산, 도시연구원 연구실장
	지명채권의 양도에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2011년 5월	스트레스 테스트를 통한 주택금융공사 장기고정 금리 주택담보대출의 손실위험분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두원/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
	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
2011년 7월	판례평석 "소멸시효의 중단사유로서 은소행위"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
	주택가격과 거품 그리고 주택경기 변동에 대한 이해	김주영/ 상지대학교 법학부 부동산전공 교수
2011년 8월	주택담보대출 유통화 시장 현황 점검	신승용/ 한국주택금융공사 유통화증권부 과장
	2011년 하반기 경제전망	가 국/ 한국은행 조사국 과장
2011년 9월	전자증권제도 관련 법적 논점 검토	이동환/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
	공유관계에 관한 소고	김도영/ 법무법인 세종 변호사
2011년 10월	고령화사회 진입에 따른 주택연금 활성화 방안	황재훈/ 한국주택금융공사 인천지사 차장
	판례평석 "계약 해지 시 계약보증금의 몰취 규정"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
2011년 11월	은퇴빈곤층(Retire Poor)의 추정과 5대 특성	정 민/ 현대경제연구원 경제연구본부 연구위원
	다계층 MBS(CMO)에서 풀금지기간과 풀한도가유레이션에 미치는 영향분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두원/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
2011년 12월	2012년 채권금리 전망	이정준/ HMC 투자증권 연구위원
	덴마크 주택금융시스템에 대한 고찰	조범준/ 한국주택금융공사 재무관리부 대리
2012년 1월	2012년 세계 및 한국경제 전망	신창목/ 삼성경제연구소 거시경제실 수석연구위원
	판례평석 "파산면책과 관련된 헌법재판소 판례"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정실 변호사
2012년 2월	2012년 부동산 시장의 주요 이슈와 중장기 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
	2011년도 주택금융 및 보증자리론 수요실태	이동환/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 과장
2012년 3월	안정적인 노후생활을 위한 주택연금 활성화 방안	최형석/ 홍익대학교 경영학과 교수
	주택금융시장의 안정적 발전을 위한 유통화자산관리 선진화 방안연구	송인화/ 한국주택금융공사 유통화증권부 대리
2012년 4월	국내 주택시장의 바이플레이션 현상과 정책적 과제 : 수도권 가계부채 발생 복합불황 가능성	김동열/ 현대경제연구원 수석연구위원
	2011년 주택공급 55만 호의 구조적 의미	김덕례/ 주택산업연구원 연구위원
2012년 5월	캐나다 주택금융제도가 한국 주택금융제도 개선방향에 주는 시사점	박연우/ 중앙대학교 경영학부 교수 방두원/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국주택금융공사의 3대 사업부문 성과분석 및 향후 발전전략	성영진/ 한국주택금융공사 영업1본부장
2012년 6월	가계부채 위험 완화를 위한 모기지 유통화 시장 환경 점검	김원중/ 하나금융경영연구소 연구위원
	금융위기 이후 주택 임대차시장의 구조적 변화와 정책적 시사점	함종영/ 한국감정원 부동산연구원 부동산통계센터 연구위원
2012년 7월	진정양도에 관한 법률의견서(True Sale Option) 수취에 관한 재조명	윤성훈/ 한국주택금융공사 대리
	2012년 하반기 금리전망 및 채권투자전략	신동준/ 동부증권 리서치센터 투자전략본부장
2012년 8월	공사 적격대출 출시배경과 시장유통화 발전을 위한 제언	조범준/ 한국주택금융공사 시장유통화기획단 대리

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 유통화 관련 금리위험 헤지에 관한 소고	박연우/ 중앙대학교 경영학부 교수 방도원/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2012년 9월	주택저당채권 유통화 관련 리스크관리의 이해	배성환/ 한국주택금융공사 리스크관리부 과장
	2012년도 주택연금 수요실태 조사	김성수/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 차장
2012년 10월	주택시장 변동과 정부의 역할	박상우/ 국토해양부 주택토지실장
	손해배상액의 예정에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2012년 11월	주택시장의 현황과 정책방향	최상목/ 기획재정부 경제정책국장
	전월세가구 자산구조를 고려한 [전세-자가] 전환 가능 잠재수요분석	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	홍공 공적보증 역모기지 제도의 이해	강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
2012년 12월	고령화 시대의 도래와 주택연금의 역할	정은보/ 금융위원회 사무처장
	2013년 금리전망 : 순환(cyclical)기류, 저공비행 일시 이탈	윤여삼/ KDB대우증권 연구위원
	저소득층 주거안정 대안으로서의 공동체토지신탁(OLT) 소개 및 금융 관련 이슈 검토	김동길/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2013년 1월	민간 주택임대업의 패러다임 변화와 발전 방안	이상영/ 명지대학교 부동산학과 교수
	새 정부의 부동산정책과 향후 시장 전망	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2013년 2월	2012년도 주택금융 및 보증자리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀
	주거복지 수요의 확대와 정책방향	지규현/ 한양사이버대학교 부동산학과 교수
2013년 3월	가계부채의 미시적 위험 분석 및 스트레스 테스트	변동준/ KCB연구소 책임연구원
	「민법」 주요 개정 내용	정치화/ 기획조정실 변호사
2013년 4월	부동산 PF 참여자의 리스크 부담방안	이국형/ 하나금융투자 전무
	주택금융시장에서 소비자보호 : 잠재적 소비자보호를 중심으로	문영기/ 강원대학교 부동산학과 교수 유승동/ 상명대학교 금융경제학과 조교수
2013년 5월	우리나라 부동산정책 변화에 대한 검토 및 시사점	김대용/ 한국개발연구원(KDI)
	41 부동산대책 이후 주택시장의 동태적 변화	합력사업1팀장(실물자산연구팀 겸임) 김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2013년 6월	보증채무에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 주택보증부 과장
	신탁부동산의 처분에 따른 부가가치세 납부에 관한 소고	최우영/ 한국주택금융공사 주택보증부 주임
2013년 7월	하반기 이후 수도권 주택시장 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 건설경제연구실장
	글로벌 금융의 불확실성 시대	신상기/ 가천대학교 경성대학 국제통상학과 교수
2013년 8월	2013년도 하반기 채권 금리 전망	오현석/ 삼성증권 리서치 센터 FICC 분석팀 팀장
	전세시장 불안 요인 분석과 해소 방안 연구	박원갑/ 국민은행 부동산전문위원
2013년 9월	주택저당채권의 양도에 관한 소고	최승순·박영우/ 법무법인(유) 화우 변호사
	미국 공적 보증 역모기지의 리스크관리 기법 및 정책적 시사점	강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
	2013년도 주택연금 수요실태 조사	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 팀장
2013년 10월	주택가격과 모기지론 조기상환율에 관한 소고	한영하/ NICE P&I 평가사업본부 본부장
	하우스푸어(House Poor) 분석을 통한 주택시장 안정화방향 모색	윤성훈/ 한국주택금융공사 서울북부지사 대리
2013년 11월	조기상환율 요인분해 및 PSK(Prepayment Standard Korea)	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국CDS(Credit Default Swap) 프리미엄 결정요인에 관한 소고	이조은/ 한국주택금융공사 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 보증자리론 수요실태	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 팀장 남현석/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 차장
2014년 2월	한국 채권 발행시장의 특징과 전망	염상훈/ SK증권 애널리스트
	캐나다 주택담보대출채권 유통화제도의 이해	서민철/ 한국주택금융공사 유통화증권부 주임
2014년 3월	비소구 주택담보대출에 대한 사례연구	이철우/ 한국주개금융공사 신탁자산부 팀장
	정비사업의 현황과 보증상품 도입방안	정영석/ 한국주택금융공사 부산지사

수록 월	제목	필자
2014년 4월	싱가포르 주택정책의 전개와 중앙연금기금의 역할	박미선/ 국토연구원 책임연구원
	최근 정부정책 변화와 주택경기 순환변동	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 5월	비전통적 통화정책에 대한 고찰	박성욱, 박종성/ 금융연구원 거시·국제금융연구실 연구위원
	덴마크 커버드본드 시장 및 특징	김봉민/ NICE신용평가 SF1그룹 선임연구원
2014년 6월	2014년 하반기 금리전망 및 채권투자전략	신동준/ 하나대투증권 리서치센터 자산분석 실장
	금융위기 이후 GSE 개혁방안과 시사점	황재훈/ 한국주택금융공사 채권관리센터 팀장
2014년 7월	2014년 하반기 주택·부동산 경기 전망	허윤경/ 한국건설산업연구원 연구위원
	국내 고정금리 주택담보대출 확대를 위한 정책적 제언	김종민/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 조사연구팀 차장
2014년 8월	주택담보인정비율(LTV) 규제가 거시경제에 미치는 영향	송인호/ 한국개발연구원(KDI) 거시경제연구부 연구위원
	금리가간구조와 거시경제변수 간 상관관계 분석	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 9월	주택 임대차시장의 현황과 변화 가능성 전망	심종원/ 한국감정원 부연구위원
	2014년도 주택연금 수요실태조사	한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀
2014년 10월	미국 SFR채권의 발행현황 및 시사점	이희정/ 하나금융경영연구소 수석연구원
	주택담보대출 표준부도모형 실증연구	방두원/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 11월	주택시장관련 지수의 현황 및 활용방안	남영우/ 나사렛대학교 부동산학과 교수
	해외 역모기지 현황과 제도 개선에 대한 비교	류수정/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2014년 12월	주요 유럽 국가들의 실질주택가격지수의 최근 추이와 시사점	빈재인/ 한국건설산업연구원 연구위원
	2014년 주택시장 결산과 전망	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 1월	해외 제로에너지주택 사업모형의 검토와 시사점	이상영/ 명지대학교 부동산학과 교수
	2014년도 주택금융 및 보증지리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구소 통계분석팀
2015년 2월	에너지효율주택의 비용과 편익, 그리고 수요	김준형/ 명지대학교 부동산학과 교수
	표준지공시지가의 과세평가 균일성에 관한 연구	유선종/ 건국대학교 부동산학과 교수 양지원/ 대화감정평가법인 감정평가사
2015년 3월	북한 금융의 현황과 주택금융의 과제	송현욱/ 연세대학교 법학연구원 연구위원
	주택연금 사전가입자 특성 분석	홍성현/ 한국주택금융공사 부산지사 과장
2015년 4월	안심전환대출의 경제학	박연우/ 중앙대학교 경영경제대학 교수
	우리는 왜 독일 주택금융시장에 주목하는가?	고제현/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 5월	고령자의 전후후견인 이용 활성화를 위한 주택금융공사의 역할	노영임/ 한국주택금융공사 주택연금부 과장
	역위기상황분석을 통한 사전적 위기대응체계 수립방안에 대한 소고	김정기/ 한국리스크관리 전문·한양대학교 경영대학 겸임교수
2015년 6월	2014년 개정 '부동산 3법에 대한 검토'	윤진성/ 한국주택금융공사 기획조정실 변호사
	2015년 하반기 금리전망과 채권투자전략	신동준/ 하나대투증권 리서치센터 자산분석실장
2015년 7월	우리나라 가계부채의 현황과 안심전환대출의 역할	한재원/ 한국주택금융공사 정책모니터링부 주임
	거시경제 변화와 차주 특성을 분리한 주택담보대출 스트레스테스트	최성호, 임상빈/ KCB연구소 연구위원
2015년 8월	역모기지의 장수리스크 발생요인 분석과 관리 방안	강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
	2015년 상반기 크레딧 시장 동향과 하반기 전망	최종원/ 삼성증권 애널리스트
2015년 9월	전세자금보증 공급과 주택 전세가격 간의 관계 분석	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국 주택금융시장의 고유한 지표들	고제현, 방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 10월	주택협동조합 성장과 주택금융신용보증기금의 역할에 관한 소고	김형주/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
	중국의 과제: 경제 불균형 해소와 신 성장동력 확보	한정숙/ 현대증권 리서치센터 선임연구원
2015년 11월	고령자 보유 주택의 가격 형성 요인 및 변화에 대한 미시적 연구	김동후/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 대리
	2016년 채권시장 전망 및 주요 이슈 분석	신 일/ 현대증권 리서치센터 채권전략 애널리스트
2015년 12월	인터넷 검색과 주택금융시장 및 부동산시장	안세룡/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	주택임대차시장 구조변화에 따른 임대차법제의 개정방향에 관한 소고	오연수/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2016년 1월	2015년도 주택연금 수요실태조사	한국주택금융공사 주택금융연구소 통계분석팀
	금융시장의 발전사와 주택금융시장의 형성	정재웅/ 아주대학교 금융공학과 박사수료
2016년 2월	주택연금 가입자 증가 요인 분석 -부산지역을 중심으로-	변준석/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	2015년 주택시장의 특징과 2016년 주택시장 전망	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 3월	지방 주택시장 현황 진단	김성진/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 차장 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 위크	정재웅/ 아주대학교 금융공학과 박사 수료
2016년 5월	2016년 하반기 채권시장 전망 및 주요 이슈 분석	신 열/ 현대증권 채권전략 애널리스트
	뉴스테이 활성화를 위한 고찰	이동행/ 한국채권연구원 연구위원
2016년 6월	과거 장기 경기 사이클로 바라본 향후 글로벌 경기 전망	박상현/ 하이투자증권 투자전략팀장
	주거복지적 관점에서 본 주택연금의 역할과 과제	진미윤/ 토지주택연구원 연구위원
2016년 7월	중국경제와 금융시장 전망: 구조조정과 디레버리징 충격에 대한 준비	김경환/ 하나금융투자 중국전략팀장
	정책학에서의 주택연금 제도의 성과요인에 대한 고찰	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 국제협력팀장
2016년 8월	위안화 시장 활성화를 위한 주요 과제	주현수/ 자본시장연구원 연구위원
	부동산 가격 변동성에 대한 행동경제학적 접근	홍정의/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 9월	가계부채와 관련된 부동산 시장 주요 이슈의 점검	손정락/ 하나금융경영연구소 연구위원
	주택구입부담지수(K+I)의 추이와 시사점	김용철/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 차장
2016년 10월	임대주택 활성화를 위한 주택신용보증기금의 역할 및 과제	이희준/ 한국주택금융공사 주택보증부 과장
	운용배수를 통한 주택연금 위험관리 적정성에 대한 소고	송인하/ 한국주택금융공사 리스크관리부 과장
2016년 11월	집합건물의 대지 구분소유권 법률관계에 관한 소고	김도영/ 법무법인 세종 변호사
	2016년도 주택연금 수요실태조사	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
2016년 12월	한국주택금융공사 패스스루(Pass-Through) MBS의 발행구조와 의미	정수현 / 한국주택금융공사 유동화증권부 과장
	시장리스크 측정지표의 변화 : VaR에서 Expected Shortfall까지	송완영 / 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	정부의 가계부채 안정화 정책과 최근 주택시장의 변동성 완화	김동후 / 한국주택금융공사 주택금융연구원 대리
2017년 1월	2016년도 주택금융 및 보증지리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
	이슈정리 「부정청탁 및 금품수수의 금지에 관한 법률」의 주요 내용과 유의점	문하영 / 한국주택금융공사 기획조정실 대리
2017년 2월	한국의 모기지시장 발전과정과 시사점	황재훈 / 한국주택금융공사 주택금융연구원 팀장
	북유럽 국가들은 왜 가계부채가 많을까?	고제현 / 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2017년 3월	금융 어벤저스의 Civil War : 2008년 글로벌 금융위기 회고록에서 드러난 정책 주체들의 엇갈린 시각	김동길 / 한국주택금융공사 리스크관리부 과장
	행동경제학과 우리의 선택	안세룡 / 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2017년 4월	선택에 미치는 위험과 모호성의 영향	민병철 / 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	주택금융 및 보증지리론과 주택연금 수요실태 조사의 소개	김보메 / 한국리서치 마케팅조사 사업부 2부 부서장
	북한의 주택정책과 시장화 현황	탁용달 / 동국대학교 DMZ평화센터 연구원, 동국대학교 북한학박사
2017년 5월	금리상한 혼합형대출 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 / ㈜위브랩 대표이사
	국제 금융 네트워크와 한국 금융의 위치	정재웅 / Utrecht University 박사후 연구원

〈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
수도권동부 본부	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
	서울동부지사	(04992) 서울시 광진구 천호대로 670(구의동, 썬-타워빌딩) 2층	02) 2049-1300	서울시 동대문구, 강동구, 성동구, 광진구, 중랑구, 경기도 구리시, 남양주시, 가평군, 양평군
수도권서부 본부	서울서부지사	(08209) 서울시 구로구 경인로 662 (신도림동, 디큐브시티) 18층	02) 2638-1900	서울시 양천구, 구로구, 영등포구, 금천구, 동작구, 강서구, 경기도 부천시, 김포시
	강원지사	(24346) 강원도 춘천시 중앙로 45 (중앙로1가) 스탠다드차타드은행 춘천지점 2층	033) 259-3600	강원도 전 지역
	인천지사	(21390) 인천시 부평구 부평대로 60 현대해상부평사옥 9층	032) 420-2155	인천시 전 지역
	경기남부지사	(16571) 경기도 수원시 권선구 권광로 141(권선동) 서울보증보험빌딩 9층	031) 8014-1100	경기도 수원시, 용인시, 평택시, 안성시, 오산시, 화성시
	경기중부지사	(14066) 경기도 안양시 동안구 시민대로 286(관양동) 송백빌딩 8층	031) 478-7000	경기도 광명시, 시흥시, 안양시, 과천시, 안산시, 군포시, 의왕시
	서울채권 관리센터	(03924) 서울시 마포구 월드컵 북로 54길 17 삼암 사보이 시티 DMC 오피스동 4층	02) 3290-6600	서울시, 인천시, 경기도, 학자금 미수채권(전국)

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
동남권본부	부산지사	(48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동 1229-1) 부산국제금융센터 2층	051) 520-3977	부산시 전 지역
	대구지사	(41936) 대구시 중구 달구벌대로 2095(덕산동) 삼성금융프라자 23층	053) 430-2400	대구시, 경상북도(경주시, 포항시 제외)
	울산지사	(44703) 울산시 남구 삼산로197(달동) 동양증권빌딩 9층	052) 240-5800	울산시, 경주시, 포항시
	경남지사	(51515) 경남 창원시 성산구중앙대로 107(중앙동) 한국교직원공제회 경남회관 6층	055) 278-2900	경상남도 전 지역
	제주지사	(63084) 제주특별자치도 제주시 연북로 33(노형동) KT&G 601호	064) 798-5160	제주도 전지역
서남권본부	광주지사	(61946) 광주광역시 서구 운천로 273(치평동) 한국토지공사 8층	062) 370-5700	광주시, 전라남도(목포시, 나주시, 담양군, 화순군, 강진군, 해남군, 영암군, 무안군, 함평군, 영광군, 장성군, 완도군, 진도군, 신안군)
	대전지사	(35209) 대전시 서구 한밭대로 745(둔산동) 신희중앙회관 15층	042) 251-2620	대전시, 세종시, 충청남도(공주시, 논산시, 계룡시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군)
	충북지사	(28648) 충북 청주시 서원구 사직대로 172, 삼성생명빌딩 2층	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)

- * 수도권동부 본부 : 서울중부지사, 서울남부지사, 서울북부지사, 서울동부지사, 강원지사
- * 수도권서부 본부 : 서울서부지사, 인천지사, 경기남부지사, 경기중부지사, 서울채권관리센터
- * 동남권 본부 : 부산지사, 대구지사, 울산지사, 경남지사, 제주지사
- * 서남권 본부 : 광주지사, 대전지사, 충북지사, 천안지사, 전북지사, 순천지사

주택금융월보 논고 기고 안내

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

1. 『주택금융월보』 발간 목적

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

2. 논고 기고 방법

가. 원고 작성 방법

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

나. 논고 송부 및 문의

- 담당부서 : 주택금융연구원
- 문의전화 : 051-663-8166
- 이메일 : khj31@hf.go.kr

주택금융월보

MONTHLY HOUSING FINANCE REPORT

등록일자 | 2005년 1월 24일 (부산. 라01295)

2017년 7월호 (통권 제156호)

발행일 | 2017년 7월 31일

발행인 | 김재천

편집인 | 정하원

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

편집 · 인쇄 | 효민디앤피 : 051)807-5100
