

01

주택금융 및 보금자리론과 주택연금 수요실태조사의 소개

- I. 조사의 연혁
- II. 조사 연구 과정 개관
- III. 조사 방법 및 표본 설계의 원리
- IV. 타 기관 유사 연구 현황
- V. 연구 품질 향상을 위한 검토 과제

김 봄 메

한국리서치 마케팅조사 사업1부 2부 부서장



한국주택금융공사는 2005년부터 '주택금융 및 보금자리론 수요실태조사'를, 2008년부터 '주택연금 수요실태조사'를 지속적으로 진행하며, 그 결과들에 대한 추이분석을 시행해 왔다. 특히, '주택금융 및 보금자리론 수요실태조사'는 통계청 승인조사로서 우리나라의 주택 보유, 임대차 실태 및 향후 수요와 주택금융상품에 대한 이용 실태 및 수요를 포괄적으로 파악하고 있는 대표적인 조사이다.

또한, '주택연금 수요실태조사'는 국내에 관련 공시 자료가 부재한 노년층의 경제실태 및 자산 현황 등을 심층적으로 다루면서 이와 더불어 주택보유 및 채무현황을 포괄하는 연구라는데 그 의미가 있다.

본 논고에서는 이러한 의미를 가지는 공사 연구원의 대표적인 조사연구가 어떠한 표본 구성의 타당성을 갖추고 진행되고 있는지를 설명하며, 유사한 타 기관 연구와의 비교를 통해 본 연구가 가지는 내용적 의미와 차별성을 설명하고자 한다.

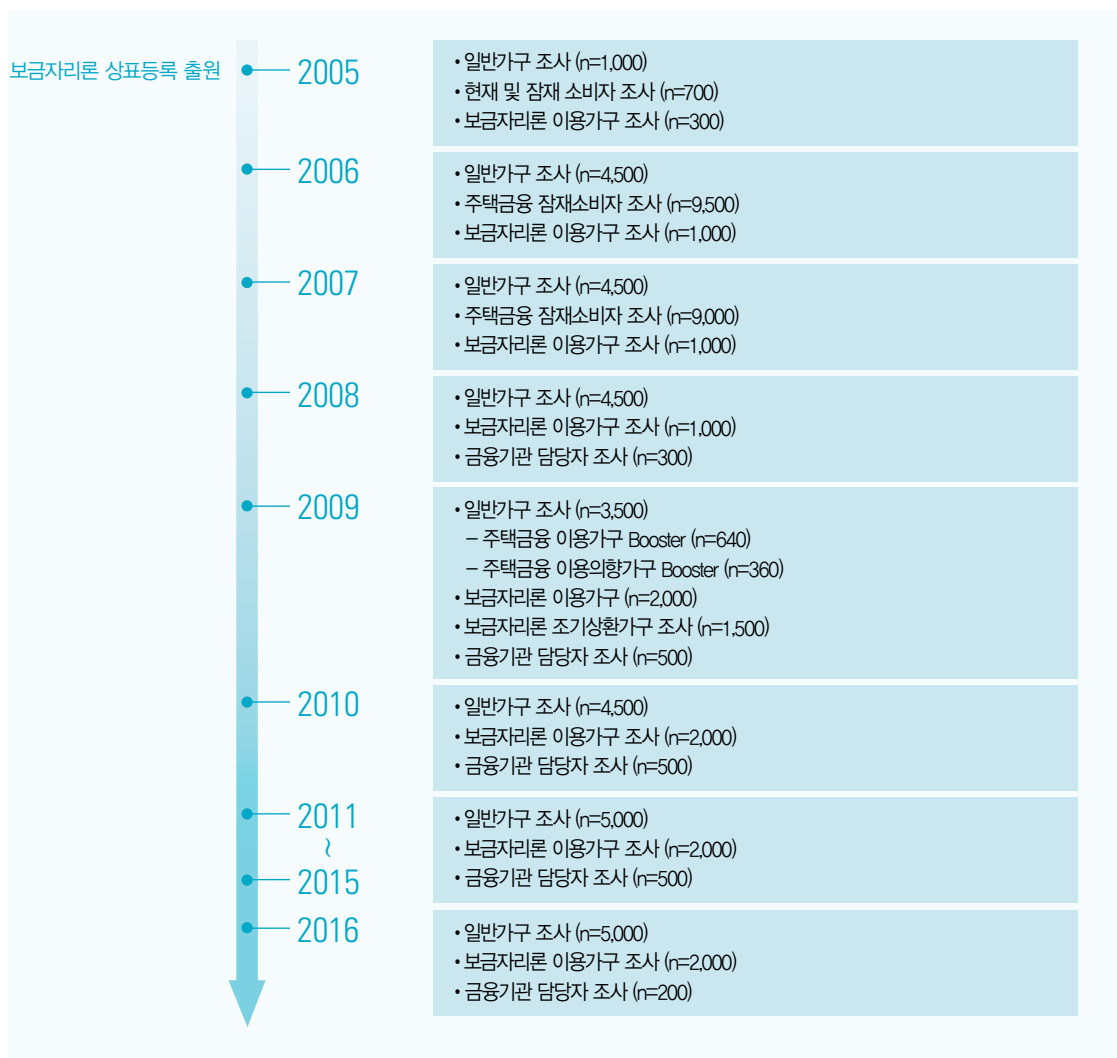
또한, 마지막으로 본 연구의 장기적 품질 향상을 위해 검토해야 할 과제에 대해 제안하고자 한다.

1. 조사의 연혁

1. 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사의 연혁 및 변천과정

한국주택금융공사(이하 공사)가 주관하여 매년 연구 결과를 발표하고 있는 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사는 2005년에 시작된 이래 2016년까지 총 12회 실시되었다.

[그림 1] 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사의 연혁



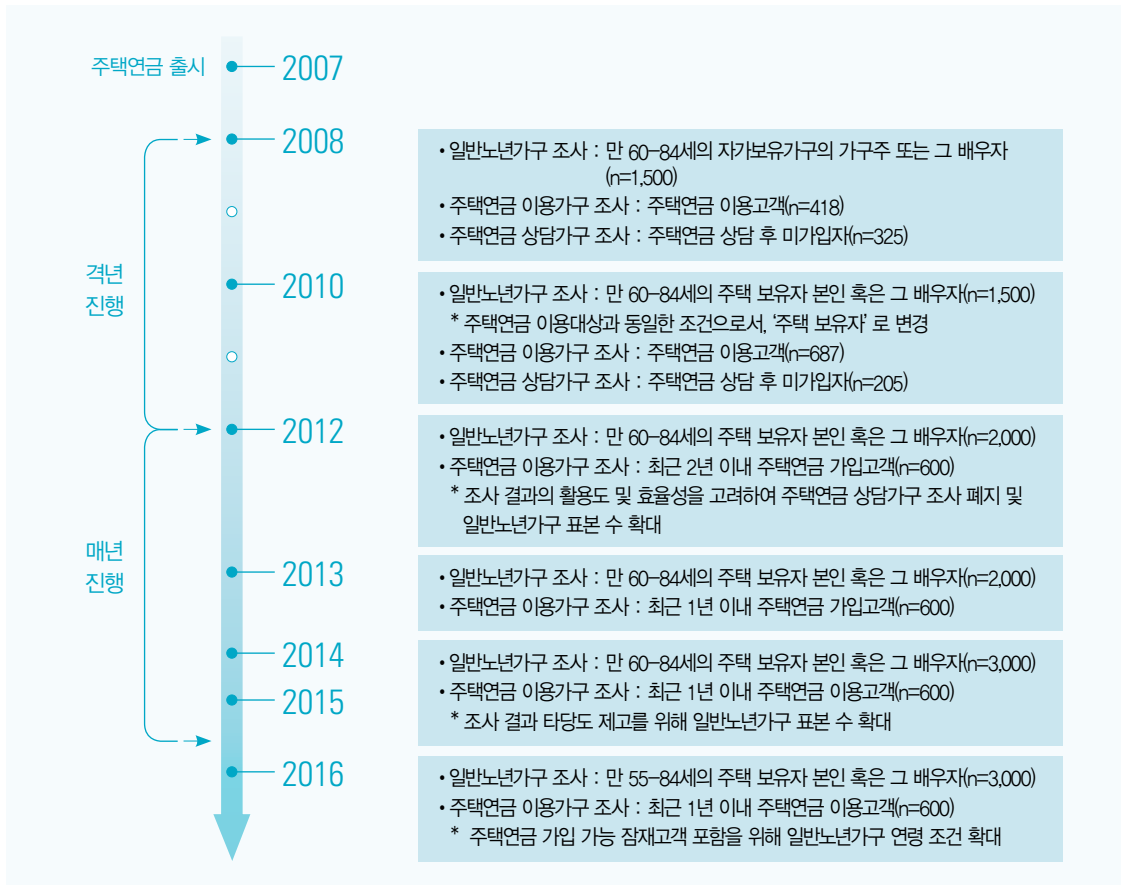
본 조사는 2006년 통계청 승인을 받은 대표적인 거주 및 부동산 실태 조사로서(통계승인번호 321003), 인구 통계를 반영한 표본 구성을 기반으로, 가구 단위의 거주 실태와 가계재무 실태, 주택금융 이용실태를 포괄적으로 다루고 있다.

특히 2010년에는 KB국민은행연구소의 주택금융수요실태조사를 통합하여, 본 조사에서 다루는 내용을 확대하였다. 이로써 본 조사는 주택금융에 대한 우리나라 전체 가구의 현재 상황과 인식을 포괄적으로 다루는 대표적인 조사로 자리매김 하였다. 또한 지난 12년간 주택금융시장에서의 보금자리론 상품의 성숙도와 주택담보대출 시장상황의 변화를 반영하여 조사 설계가 변화되어 왔으며, 2011년 이후부터는 대규모 일반가구와 보금자리론 이용가구로 조사 설계가 정례화 되었다. 일반가구 조사를 기반으로 전반적인 거주 및 주택 보유 실태, 주택금융 상품 이용실태를 가구 단위로 파악함과 동시에 주택보유 및 주택금융 상품 이용 의향을 파악한다. 보금자리론 이용가구 조사를 기반으로 보금자리론 및 내집마련디딤돌대출 가입고객의 공사 상품에 대한 인식의 추이를 지속적으로 모니터링(monitering)하고 있다.

2. 주택연금 수요실태조사의 연혁 및 변천과정

주택연금 수요실태조사 역시 공사에서 주관하고 있으며, 2007년 주택연금 출시 이후 시작되어, 2008년부터 2016년까지 총 7차례(2008~2012년 격년 진행, 2012~2016년 매년 진행) 실시되었다.

[그림 2] 주택연금 수요실태조사의 연혁



주택연금 수요실태조사는 2008년 일반노년가구 1,500표본, 주택연금 이용가구 418표본, 주택연금 상담 후 미가입 가구 325표본을 시작으로, 주택연금 시장 환경의 변화에 따른 본 조사에 대한 기대에 따라 그 조사 설계가 변화·발전해 왔다. 일반노년가구 표본은 조사 대상범위와 규모가 지속적으로 확대되어, 현재 만 55세 이상 84세 이하의 주택 보유자 본인 혹은 그 배우자에 해당하는 3,000표본의 노년 가구를 대상으로 하고 있으며, 이로써 주택연금의 잠재적 고객이 될 수 있는 모든 노년층을 포함하며 통계적 타당성을 제고하였다. 이러한 일반노년가구 조사는 노년층의 경제 실태와 주택보유 및 채무 상황을 한 응답자에서 동시에 파악하는 단일원천 자료(single-source data)라는데 그 의미가 있다. 더불어 별도의 주택연금 이용가구 표본을 통해 주택연금을 가입한 고객들의 주택연금 상품에 대한 평가와 가입 관련 행동 추이를 지속적으로 분석하고 있다.

누적 고객수가 적었던 주택연금 출시 초기에는 전체 가입 고객을 조사 대상으로 하였지만, 최근 3년간 조사에서는 매 조사 시점 기준 가입 2년차 고객만을 대상으로 하여 최근 가입고객에 집중하여 가입 동기·행동을 파악하는데 초점을 맞추었다.

II. 조사연구 과정 개관

일반적인 조사연구의 진행 과정은 기본적으로 준비 단계와 조사 단계, 그리고 분석 단계로 구분되며, 이보다 세분화하여 아래와 같이 8단계를 거치게 된다.

[그림 3] 조사 진행의 주요 단계



첫 번째, 조사 착수 단계에서는 본 조사 연구의 개략적인 진행 과정에 대한 계획을 세우고, 조사 설계의 방향, 일정, 본 연구에서 핵심적으로 도출해야 할 내용 등에 대해 연구자와 조사 수행을 담당하는 조사처가 상호 협의하는 과정이 요구된다. 이 과정에서 조사의 표본 수, 조사 내용 등 전반적 규모가 결정되어야 한다.

두 번째, 조사 설계 확정 단계에서는 구체적인 표본 설계에 대한 협의 및 이에 대한 결정이 이루어져야 한다. 표본 설계에는 조사 방법, 조사 대상에 대한 정의, 표본 추출방법, 그리고 필요한 경우 표본 할당 자료 확보 등이 포함된다. 이를 위한 구체적인 방법은 별도의 장¹⁾에서 설명하고자 한다.

그 다음으로 설문지 협의 단계는 조사의 품질과 추후 결과의 활용도에 가장 큰 영향을 끼치는 연구 단계라고 할 수 있다. 이 단계에서 설문지에 포함될 내용의 선정 및 이를 실제 문항화 하는 작업이 이루어지기 때문이다. 설문 내용에 연구 주제와 관련된 핵심적인 내용과 연구 결과 수요자들이 필요로 하는 정보를 담되, 응답자들이 설문문이 의도하는 바에 오해 없이 충실한 응답을 할 수 있도록 설계하는 것이 관건이다. 따라서 설문지 협의 단계에서는 연구 담당자들의 숙고와 적극적인 토론이 요구된다.

다음은 조사 준비 단계로서, 이 단계에서는 다양한 실무적 과제들이 요구된다. 우선, 일대일 개별면접으로 조사를 시행하는 경우에는 조사할 지역을 표본 설계안에 맞추어 배분한 뒤, 해당 지역에서 활동가능한 면접원을 선발, 자료 수집에 투입될 수 있도록 교육한다. 이때 핵심사항은 고품질의 가용 면접원 풀(Pool) 보유와 체계적인 면접원 교육 과정이다. 즉, 전문성과 경험을 갖춘 면접원을 충분히 확보하여 충실하고 체계적인 교육과정을 거쳐 조사에 투입할 수 있는지가 최종 조사의 품질을 좌우하므로 이에 대한 철저한 점검 및 준비가 필요하다.

조사 준비단계의 실무적인 사항 중 보금자리론 고객, 주택연금 고객 등 공사 고객을 대상으로 하는 조사의 경우 조사 사전 공지 및 고객 리스트 클리닝(List Cleaning)이 추가로 요구된다. 조사의 사전 공지가 필요한 이유는, 조사에 대한 고객의 궁금증을 해소하고 조사에 대한 신뢰감을 형성하여 조사가 원활히 진행되게 하기 위해서이며, 자료 수집 시작 전 공사 홈페이지에 조사 실시 관련 안내사항을 게재하는 것이 좋다.

또한, 고객 리스트 클리닝은 고객의 개인정보 보호 차원에서 이루어진다. 즉, 이러한 고객대상 조사에 동의한 고객인지 고객 기본 정보를 확인하여, 동의가 완료된 고객만을 잠재적인 조사 대상으로 한다. 그렇지 않을 경우 고객 민원 발생 및 이로 인한 분쟁이 발생할 수 있으며, 이러한 과정은 개인정보 보호법 준수의 측면에서 매우 중요한 사항이므로 반드시 지켜져야 한다.

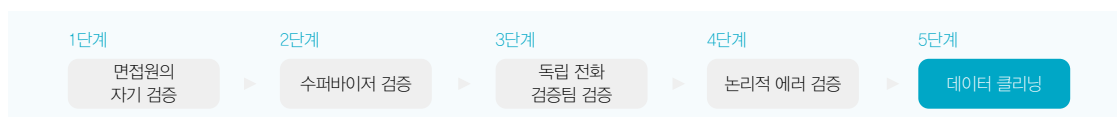
온라인조사의 조사 준비단계에서는 응답자들이 온라인 상으로 설문에 참여할 수 있는 시스템 구축 과정이 필요하다.

다음은 자료 수집 단계로서 실제 응답자들에게 응답을 받는 단계이다. 적합한 응답 대상자를 찾아서 접촉 즉, 리크루팅(Recruiting)하는 것이 핵심이며, 이에 관련한 사항에 대해서도 역시 다음 장에 각 표본추출방식에 따라 구체적으로 설명하겠다.

다음은 자료 검증 단계이다. 자료 품질 유지를 위해서 다음과 같은 5단계 원칙에 따른 검증이 요구되며, 이는 자료 수집 현장에서 응답자 혹은 면접원의 실수나 착각 등에 의해 발생되었을 비표본 오차를 사후 검증을 통해 최소화하기 위한 과정이다.

1) 본 논고의 III. 조사 방법 및 표본 설계의 원리에서 자세히 설명함

[그림 4] 데이터 검증의 주요 단계



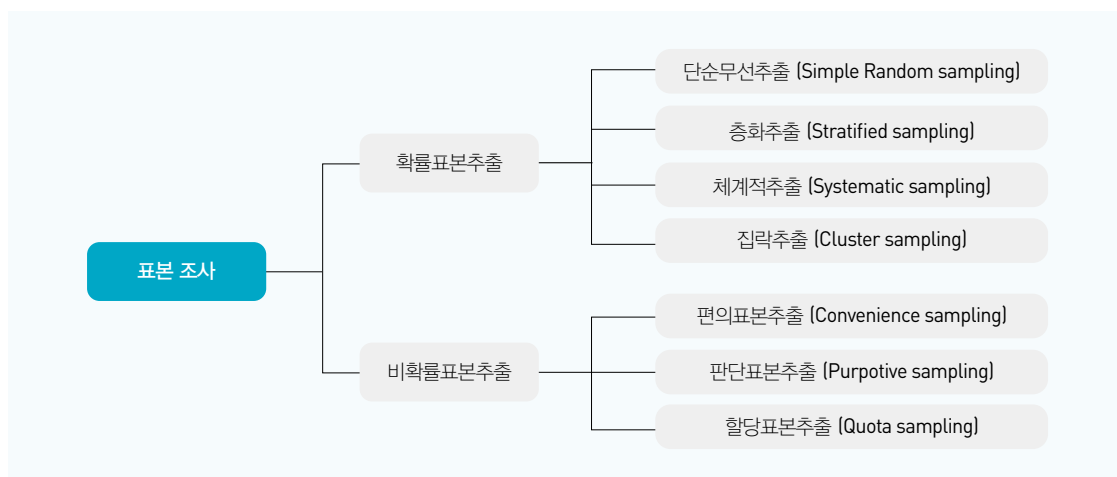
마지막은 자료 처리 및 보고서 작성 단계로 수집된 자료를 의미 있는 분석 단위를 적용, 통계적 분석을 수행하여 그 결과를 공표하는 것이다. 여기서 분석 단위 적용이란, 응답자를 일정한 집단으로 구분하여 각 집단 별로 어떠한 특성 및 차이를 보이는지 통계적 분석을 하는 것인데, 일반적으로 많이 사용되는 분석 단위는 응답자의 연령, 거주 지역, 성별 등이다. 그러나 해당 조사 내용과 관련하여 시의성 있는 결과 도출을 위해서는 연구자의 의도와 연구 주제에 적합한 분석 단위를 결정, 적용하여야 한다.

III. 조사 방법 및 표본 설계의 원리

1. 표본추출 방법의 종류와 개념

이러한 연구 진행의 가장 기본이 되는 단계는 조사의 대상 즉, 표본을 추출하는 것이다. 표본추출 방법은 크게 확률표본 추출과 비확률표본 추출 방법으로 나누어지는데, 모집단의 각 대상이 표본으로 선택될 기회가 모두 동일함을 가정할 수 있는 확률적 방법과 연구자의 의도나 주관에 의해 표본의 추출 방식을 결정하는 비확률적 방법이 있다. 확률표본추출의 가장 대표적인 방법인 단순무선추출법은 크기 N 인 모집단으로부터 크기 n 인 표본을 뽑을 경우, 모든 가능한 크기 n 인 표본이 선정될 기회를 동일하게 갖는 추출 절차이다. 모집단 즉 모든 조사 대상이 표본에 포함될 가능성을 모두 동일하게 통제하며, 표본을 뽑는데 있어 주관적인 편견을 피하기 위해, 모집단 리스트를 기반으로 난수표를 통해 혹은 일정한 간격을 부여하여 표본을 선정한다.

[그림 5] 표본추출 방법의 종류



그러나 단순무선추출법의 원리에서 알 수 있듯 이를 위해서는 모집단의 전체 리스트를 확보해야 하며, 이들 전체를 기반으로 실제 표본 선발 작업을 진행해야 한다는 점에서 현실적으로 실행하기 어려운 경우가 많다.

따라서 이에 대한 대안으로서 주어진 모집단을 몇 개의 부모집단으로 분할하고, 각 부모집단별로 표본을 추출한 것을 모아서 처음 모집단의 표본이 되게 하는 ‘층화 추출법’(stratified sampling method)을 적용한다. 여기서 분할된 부모집단을 ‘층’이라 하고 층으로 분할하는 것을 ‘층화’라 한다.

만일 층마다 임의²⁾ 추출로 표본을 뽑으면 이것이 층화임의추출법이다. 또한, 층마다 계통 추출을 행하면 층화 계통추출법이 된다. 여기서 계통 추출이란, 표본을 모든 모집단에 대한 난수표가 아닌 미리 정해진 틀에 따라 뽑는 방법이다. 조사구³⁾ 기반 표본 추출이 대표적인 계통 추출 방식이다.

즉, 1차적으로 조사구를 추출하고, 조사구 내에서 2차로 개별 가구를 추출하는데, 이때 처음 하나의 표본은 임의추출하고, 이후 일정한 간격으로 추출하는 것이다.

이러한 확률표본추출법이 갖는 맹점은, 이론적으로는 모든 모집단 개체가 표본에 뽑힐 확률이 동일하다고 전제할 수 있으나, 실제 모집단의 리스트 확보 혹은 응답을 받는 실제 환경에서 그 동일 선발 확률이 어그러지는 상황이 종종 발생한다는 것이다.

일례로, 인구주택총조사를 통해 구성된 우리나라 전체의 가구 리스트인 가구 명부를 기반으로 표본을 추출할 경우, 수시로 이루어지는 가구의 전입 혹은 전출, 건물의 용도 변경 및 재개발 등으로 인해 가구 명부는 실제와 같지 않을 가능성이 높다. 즉, 정확한 모집단 리스트의 확보가 현실적으로 쉽지 않다.

또한, 실제 조사를 진행하는 상황에서 조사 대상자의 접촉 및 조사 성공 가능성으로 인한 한계가 있다.

실제 가구 명부를 기반으로 조사할 가구를 무선 혹은 층화 추출하여 확률추출방식을 시도하는 과정에서, 실제 난수표나 표집틀에 의해 무선성(Random)을 담보하며 선택된 응답자들 중 특정 응답자는 만나거나 조사를 완료하기가 쉽지 않을 수 있다. 가장 대표적인 예가 젊은 층이다. 가구 명부를 기반으로 조사구 표집틀을 사용한 층화 계통추출 방식을 사용할 경우, 가구 방문을 통해 조사를 진행하는데 이러한 경우 경제활동 중인 젊은 층을 접촉할 확률은 노년층 대비 확연히 떨어진다. 또한 같은 이유에서 보안시설이 있는 아파트에 거주하는 경우도 최종 조사 표본에서 제외될 가능성이 있다.

이렇게 확률추출에 의해 선발된 조사 대상자의 실제 조사 완료가 실패할 경우, 표집틀 내에서 그 조사 대상자가 아닌 다른 표본을 다시 선정하는 표본 대체가 반복적으로 이루어지게 된다. 이러한 과정에서 각 표본이 표집될 동일한 확률의 통제 즉 무선성은 이미 소멸되며, 결과적으로 무선성에 의해 선택된 가구가 아닌, 최종적으로 조사 완료가 가능한 가구로 표본이 이루어질 가능성이 있다.

2) 임의란, Random 성을 의미함 즉, 어떠한 의도와 편향성이 없음을 의미하며, 무선과 동일한 의미이나 사회/마케팅 조사에서 통상적으로 사용하는 용어를 사용코자 특정 용어에서는 무선 대신 임의라는 용어를 사용함

3) 통계청은 전국 모든 지역을 일정한 규모의 가구 수를 기준으로 나누어 표준화된 조사구를 정함. 조사구는 통상 60가구를 기준으로 나눔. (임명선, 2003, 2005년 인구주택 총조사 조사구설정방법 개선방안)

비확률표본추출의 가장 대표적인 방법이며 사회조사에서 가장 널리 활용되는 방법은 할당추출법(Quota sampling)이다. 확률표본추출법과 가장 큰 차이점은 모집단 리스트 없이 연구자가 정한 조건(지역, 성, 연령 등)에 맞는 대상자를 찾는다는 것이다.

할당추출법을 활용하기 위해서는 먼저 모집단의 구성 정보를 알아야 한다. 즉, 모집단이 어떤 특성들에 대해 어떠한 비율로 어떻게 구성되어 있는지에 대한 공식 통계 정보를 알고 있어야 하며, 이 정보를 토대로 조사 표본을 모집단의 비율에 맞게 구성한 할당 매트릭스(Quota Matrix)를 구성한다.

이러한 할당추출법을 통해 표본을 추출할 경우, 전체 표본은 지역, 연령, 성과 같은 핵심적인 구성 정보에 있어서 모집단과 동일한 비율을 가지게 된다.

다만, 세부 층 내에서 개별 표본의 선정 방법에 대한 어떠한 사전 통제가 없다는 점이 확률표본 추출법과의 차이점이다.

예를 들어, 조사원이 어떤 지역에 거주하는 어떤 연령대의 표본을 조사하기 위해 특정 아파트나 특정 시설 등을 방문하여 그 장소에서만 필요한 수만큼의 표본을 모두 조사한다면, 비확률표본 추출법에 의한 표집의 가장 안 좋은 예가 될 것이다.

그러나 할당추출법 사용 시 조사원이 방문하는 지역을 권역 구분하여 추가 할당 기준을 적용하는 등 실제 조사 세부 지역 혹은 장소의 다양화/균등화를 추구함으로써 이러한 우려를 감소시킬 수 있다.

또한, 최근 많은 조사들이 조사원을 통한 대면면접조사가 아닌 온라인(online) 조사를 통해 이루어지고 있으며, 이러한 온라인조사 방법 적용 시 조사원의 방문 지역 편향이 배제될 수 있다.

온라인조사는 대부분 조사를 위해 일반 국민을 대표하는 대량 패널(panel)을 사전에 구성해 두고, 이 패널을 대상으로 조사 대상자를 임의 추출하여 온라인조사에 참여시킨다. 단, 조사 응답자가 될 수 있는 대량 패널은 모집단과 유사한 특성의 범위와 분포를 가져야 한다. 즉, 우리나라 전체 지역, 전 연령, 모든 소득 및 직업을 포함하고 있어야 하며, 이러한 특성 측면에서의 분포 또한 우리나라 전체의 구성과 동일해야 한다.

이러한 패널을 기반으로 임의 추출하여 표본을 구성하여 온라인 조사를 진행할 경우 모집단 전체 즉, 대한민국 전체 가구를 대상으로 한 단순 무선 표집은 아니므로 확률표본 추출이라 칭할 수는 없지만 대량 패널을 기반으로 임의추출하는 과정에서 비확률표본 추출법의 대표적인 한계점을 보완할 수 있다.

물론, 온라인 조사가 가지는 한계점 또한 존재한다. 온라인조사는 인터넷 이용자만 참여 가능하므로, 인터넷을 이용하지 않는 고연령층의 경우 조사 참여가 불가능하다. 그러나 우리나라 50대 이하 인터넷 이용률이 100%를 육박하는 상황⁴⁾으로, 상대적으로 인터넷 이용률이 낮은 60대⁵⁾ 미만의 응답자를 모집단으로 한다면, 온라인이라는 조사방법에 의한 편향성은 거의 없다고 볼 수 있다.

4) 우리나라 10대와 20대의 인터넷 이용률은 100%, 30대는 99.8%, 40대는 99.4%, 50대는 94.9%임 (출처 : 2016년 인터넷 이용실태 조사, 미래창조과학부)

5) 60대의 인터넷 이용률은 51.4%임 (출처 : 상동)

2. 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사와 주택연금 수요실태조사에 적용한 표본추출 방법

‘주택금융 및 보금자리론 수요실태조사’의 일반가구와 ‘주택연금 수요실태조사’의 일반노년가구 표본추출을 위해서 비확률표본추출 방식 중 할당표본 추출법을 채택하고 있다.

앞서 언급한 바와 같이, 할당표본 추출법은 모집단의 대표성을 반영함과 동시에 현대 사회에서 현실적이고 효율적으로 조사를 진행할 수 있는 방법이라 할 수 있다.

[표 1] 한국주택금융공사 수행 조사 설계

조사명	주택금융 및 보금자리론 수요실태조사	주택연금 수요실태조사
조사대상	만 20~59세 가구주 혹은 그 배우자	만 55~84세 주택보유자 혹은 그 배우자
조사지역	전국	전국
조사방법	온라인조사	대면면접조사
표본추출방법	할당표본추출법	할당표본추출법
표본할당변수	지역 및 가구주 연령 별 할당 가구소득 별 할당	지역 및 가구주 연령 별 할당
표본수	5,000가구	3,000가구

할당표본추출법을 실제로 적용하기 위한 단계 및 각 단계별 주요 과제는 다음과 같다.

[표 2] 할당표본추출 시행 단계 별 과제

시행 단계	주요 과제	세부 내용
1단계	할당 매트릭스 (Quota Matrix) 구성 변수 선정	모집단 특성 구성에 핵심적인 변수를 선정함 인구통계적 요인, 경제적 요인, 환경적 요인 관련 변수로서, 일반적으로 거주 지역, 연령, 성 등을 사용함
2단계	구성 변수 기준 모집단 특성 파악	선정한 변수를 기준으로 집단을 구분하며, 이러한 집단 별 모집단의 구성 비율을 파악함
3단계	모집단 특성에 근간한 할당 매트릭스 (Quota Matrix) 구성	모집단의 구성비와 동일한 구성비를 가지도록 표본을 할당함

먼저 1단계 할당 매트릭스 구성 변수를 선정하는 과정에서 가장 중요한 점은 모집단의 대표성을 반영한 표본을 산출하고자 할 때 고려해야 할 핵심적인 변수가 무엇인가 하는 것이다.

모집단의 특성을 구성하는 변수는 매우 다양하며, 이러한 다수의 특성 구성 변수 모두에 대해서 모집단의 특성 및 구성비를 파악하여 표본할당에 적용하는 것은 불가능하다. 따라서 조사의 목적과 내용을 고려해 보았을 때 표본이 '어떤' 특성에 있어서는 반드시 모집단의 구성비와 동일해야 한다는 중요성에 대한 판단이 필요하다. 또한, 개념적으로 중요한 변수라고 하더라도 공시통계 상에서 모집단의 구성비를 확인하기 어려운 변수는 할당 매트릭스의 구성 변수가 될 수 없다.

예를 들어, 주택연금 수요실태조사를 위해 노년가구 표본을 구성하기 위한 할당 변수를 선정하는 경우에 노년가구 모집단이 가지는 다양한 특성 변수를 고려해 볼 수 있지만 그 중 공시된 통계 자료가 있으며 사회·경제적으로 다양한 계층의 노년층이 표집 되도록 하기 위한 가장 기초적이며, 중요한 변수는 거주 지역 및 연령인 것으로 판단할 수 있다.

이때 연령 변수에 있어서 어떤 연령을 기준으로 할 것인가 또한 명확히 정의해야 할 문제이다. 호주(戶主)의 개념이 폐지되었으므로 인구주택총조사에서 가구주는 그 가구를 실질적으로 대표하는 사람을 의미하며, 도시가계 조사에서도 역시 호주와 관계없이 해당 가구의 구성원으로서 그 가구의 생계를 책임지고 있으며 사실상 생계유지를 위한 비용을 조달하는 사람을 가구주로 본다.

생계를 위한 실질적 경제활동이 없으며, 생계 책임자가 명확하지 않을 수 있는 노년가구의 특성을 고려하여, 주택연금 수요실태조사에서 가구주는 1인가구의 경우 본인, 부부가구의 경우 부부 중 1인으로 정의하며, 가구주의 연령을 모집단의 특성 파악의 변수로 선정한다.

2단계 구성 변수 기준 모집단 특성 파악 단계에서는 1단계에서 선정한 변수의 모집단이 어떤 비율로 구성되어 있는지에 대한 공시 통계 자료를 확보하는 것이다. 가장 대표적인 자료가 통계청의 인구주택총조사이다.

따라서 상기 예시의 경우 모집단의 구성을 파악하기 위한 공시 통계 정보는 인구주택총조사의 지역별 가구주 연령별 가구 수이다.

3단계 모집단 특성에 근간한 할당 매트릭스 구성 단계에서는 모집단이 가지고 있는 구성 변수별 비율을 계산하여, 표집 할 목표 표본 수에 이 비율을 적용한다. 그 결과로서 세부집단 별로 표집 해야 할 표본수가 도출된다.

이러한 방법을 적용한 '주택금융 및 보금자리론 수요실태조사'의 일반가구와 '주택연금 수요실태조사'의 일반노년가구의 조사 설계는 다음과 같다.

[그림 6] 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사 일반가구 표본할당 구성

		지역별 총 가구수	20대	30대	40대	50대
합계		5,000	507	1,307	1,726	1,460
서울	강북권	497	65	129	159	144
	강남권	548	71	154	170	153
부산		343	27	72	117	127
대구		253	20	61	94	78
인천		284	23	74	105	82
광주		155	19	42	54	40
대전		164	23	43	54	44
울산		119	8	31	45	35
경기도	수원시	122	17	35	42	28
	성남시	104	10	29	36	29
	의정부시	42	3	11	16	12
	안양시	62	4	16	23	19
	부천시	93	8	25	33	27
	안산시	83	9	24	31	19
	고양시	96	7	26	38	25
	남양주시	52	2	16	20	14
	시흥시	47	5	15	18	9
	용인시	84	6	27	32	19
	화성시	52	5	20	17	10
	그 외 경기	358	27	102	129	100
강원도	원주	34	4	9	12	9
	그 외 강원도 지역	114	12	25	38	39
충청북도	청주	75	11	20	25	19
	그 외 충북 지역	80	8	18	27	27
충청남도		198	27	52	64	55
전라북도	전주	66	7	17	23	19
	그 외 전북지역	98	9	22	33	34
전라남도		152	11	35	54	52
경상북도		254	29	60	84	81
경상남도	창원	115	10	30	41	34
	그 외 경남지역	205	16	54	73	62
제주도		51	4	13	19	15

(표본 구성 출처 : 통계청 2010 인구주택총조사)

	231만원 미만 (1분위)	231만원 이상- 351만원 미만 (2분위)	351만원 이상- 471만원 미만 (3분위)	471만원 이상- 641만원 미만 (4분위)	641만원 이상 (5분위)
비율	20%	20%	20%	20%	20%
표본수	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

(표본 구성 출처 : 통계청 가계동향조사 2016 1/4)

[그림 7] 주택연금 수요실태조사 일반노년층 표본할당 구성

	지역별 총 가구수	만 55-59세	만 60-64세	만 65-69세	만 70-74세	만 75-79세	만 80-84세
합계	3,000	820	659	551	482	328	160
서울특별시	575	174	140	111	81	47	22
부산광역시	254	75	61	48	38	22	10
대구광역시	155	45	36	28	23	16	7
인천광역시	135	42	31	25	19	12	6
광주광역시	80	22	18	15	13	8	4
대전광역시	76	24	18	13	11	7	3
울산광역시	50	19	12	8	5	4	2
경기도	532	162	119	97	80	51	23
강원도	113	28	21	22	21	14	7
충청북도	103	26	19	19	19	13	7
충청남도	147	32	29	26	27	22	11
전라북도	146	30	30	26	27	22	11
전라남도	172	31	32	32	35	27	15
경상북도	215	48	41	38	41	31	16
경상남도	214	54	45	37	36	28	14
제주도	33	8	7	6	6	4	2

(표본 구성 출처 : 통계청 2010 인구주택총조사)

Ⅳ. 타 기관 유사 연구 현황

1. 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사의 유사 조사 및 동 조사와의 차이점

‘주택금융 및 보금자리론 수요실태조사’와 유사한 조사 내용을 다루고 있는 타 기관의 연구는 대표적으로 ‘주거 실태조사’, ‘부동산 시장 패널조사’ 및 ‘부동산 시장 소비자 심리조사’가 있다.

[표 3] 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사 유사 조사

조사명	주거실태 조사	부동산 시장 패널조사	부동산 시장 소비자 심리조사
발주처	국토교통부	국토연구원	국토연구원
조사대상	모든 가구 및 거처의 가구주	모든 가구 및 거처의 가구주	모든 가구 및 거처의 가구주
조사지역	전국	수도권(서울, 인천, 경기) 및 지방광역시	전국
조사방법	대면면접 조사	대면면접 조사	전화조사
표본추출방법	층화 3단계추출법	층화 2단계추출법	할당표본추출법
표본수	20,000가구	2,500가구	6,520가구

이 조사들은 현재 거주실태 및 이사 계획, 그리고 주택을 보유하고 있는 경우 보유한 주택 관련 특징들(구입연도, 면적, 자금 마련 방법 등)을 주로 파악하고 있다. 부동산 시장 소비자 심리 조사의 경우 부동산 시장을 주택과 토지로 나누어 부동산 시장의 동향과 전망을 지역 별 소비자심리 지수로 발표하고 있다.

주택금융 및 보금자리론 수요실태조사가 이러한 조사 대비 가지는 가장 큰 차별성은 주택의 보유 뿐 아니라 임대·임차 현황 그리고, 향후 주택의 구입 및 임차 의향까지 포괄적으로 다루고 있다는 점이다.

보유한 주택과 관련된 구체적인 사항들을 파악함과 동시에 구입 이유, 구입 시 고려 사항 등 주택 수요자의 인식 또한 다루고 있어 시장 내 주택 수요 현황과 소비자의 인식을 연결 지어 알아볼 수 있다.

임대·임차 현황과 관련해서는 현재 임대차 실태를 파악함과 동시에 임대차가구를 대상으로 향후 임대차 계약의 유지 및 변경 의향 및 그 이유 등을 파악하고 있다. 이를 통해 전월세 시장에 대한 공급자·수요자 측면의 전망 및 인식의 변화를 모두 파악하고 있다.

주택금융 상품 관련 내용 또한 중요한 별도의 조사 영역으로 구성되어 있다. 현재 주택금융 상품(주택담보, 전세자금, 중도금 대출) 이용 현황을 구체적으로 조사하며 이러한 상품에 대한 향후 수요를 파악하고 있다.

2. 주택연금 수요실태조사 유사 조사 및 동 조사와의 차이점

공사에서 시행 중인 '주택연금 수요실태조사'와 다루는 내용 및 조사 대상에 있어 유사성을 보이는 타 기관의 연구에는 대표적으로 '중고령자의 여가 및 근로활동 실태조사'와 '노인실태조사'가 있다.

[표 4] 주택연금 수요실태조사 유사 조사

조사명	중고령자 여가 및 근로활동 실태조사	노인실태조사
발주처	한국보건사회연구원	보건복지부
조사대상	만 50세 이상 ~ 만 69세 이하 남녀	만 65세 이상 남녀
조사 지역	전국	전국
조사방법	대면면접 조사	대면면접 조사
표본추출방법	할당표본추출법	층화 2단계추출법
표본수	2,500명	10,000가구

이 조사들은 공통적으로 중고령 혹은 노년층을 조사 대상으로 하고 있으며, 근로 및 경제 활동 실태를 포함한 다방면의 노인의 여가 및 일상생활 및 정서적·인지적 상태를 파악하는데 그 목적을 두고 있다.

주택연금 수요실태조사가 이러한 유사 조사 대비 가지는 가장 큰 차별성은 노년층의 여가 및 일과 생활 및 삶에 질에 대한 일반적 인식 및 평가를 넘어서서, 노년기의 경제 활동 현황과 소득원의 구성, 보유 자산의 요소 별 구성비 등 노년의 경제 실태를 구체적으로 파악하고 있다는 점이다.

또한, 거주실태 뿐 아니라 주택보유 현황 및 보유 주택과 관련 특성들을 파악하고 있으며, 더불어 주택관련 채무 현황 또한 구체적으로 다루고 있다.

비은퇴가구를 대상으로 예상 은퇴 연령을, 은퇴 가구를 대상으로 재취업의향을 질문하는 등 노년기의 경제활동 관련 행동적 지표의 변화양상을 파악하고 있으며, 전체 노년가구를 대상으로 은퇴준비도⁶⁾ 및 은퇴준비 금융교육에 대한 필요성에 대한 인식 등 은퇴 준비와 관련된 인식의 변화 또한 추이분석하고 있다.

주택연금 가입 의향 및 주택의 상속의향 등 주택연금과 직접적으로 관련된 인식 및 그 변화도 또 하나의 중요한 조사 내용이다.

상기와 같이 우리나라 전반의 노년기 경제상황 및 주택보유 실태, 그리고 은퇴준비 관련 행동을 포괄적으로 제공하는 공신력 있는 자료를 생산하고 있다는 데 본 조사의 의미가 있다.

6) 비은퇴 가구 대상으로는 현재 기준 은퇴준비도, 은퇴 가구 대상으로는 은퇴 시점 기준 은퇴준비도를 질문함

V. 연구 품질 향상을 위한 검토 과제

1. 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사 관련 과제

주택금융 및 보금자리론 수요실태조사는 통계청 승인조사로서(통계승인번호 321003), 조사의 입지와 목적성이 명확히 구축되어 있으며, 온라인조사 방법을 적용하고 있다. 확률표본 추출에 기반한 가구방문 조사가 현대 사회의 조사 환경에서 가질 수 있는 한계점을 고려하여 할당표본추출에 기반한 온라인조사 방법을 채택한 것이다.

그러나 향후 지속적인 연구품질 향상을 위해서는 본 조사의 장점과 입지를 유지함과 동시에 표본설계를 보다 정교화 하는 노력을 지속할 필요가 있다.

이를 위해서 현재의 할당표본추출 방식 상의 할당 매트릭스를 보다 정교화 하는 방안을 고려해 볼 수 있다. 기본적으로 전국의 지역을 특별시, 광역시 그리고 각 도(道)로 구분하여 각 지역별 가구주 연령별 가구 수 기반 할당 매트릭스를 구성하나, 이러한 지역 구분 내에서 보다 세부적인 조사 지역 별 할당을 부여하는 것이다. 즉, 1차적인 구분 지역 내 특정 구(區) 혹은 동(洞)에 편중되어 표본이 구성될 가능성을 배제하는 추가적인 장치를 부여하는 것인데, 이를 통해 보다 다양한 지역 거주자 표집 된 확률을 높일 수 있으며, 혹시 모를 우연에 의한 지역적 편중을 방지한다는데 있어 보다 정교화 된 표본 설계를 위한 접근으로 볼 수 있다. 물론, 이러한 방안의 실행을 위해서는 실제 적용을 위한 실효성, 효율성을 고려하여야 할 것이다.

2. 주택연금 수요실태조사 관련 과제

올해로 주택연금 출시 10주년을 맞았다. 그간 주택연금은 꾸준한 성장의 기초에서 폭발적인 성장을 이룬 시기도 있었고, 많은 제도적·정책적 변화도 있어왔다. 그 결과 주택연금은 정책적 목적과 의미를 가진 금융상품으로 자리매김하였다.

따라서 주택연금 수요실태조사도 이러한 시장에서의 주택연금 입지의 변화에 따라 조사의 영역이 변화 및 확대될 필요성이 있다.

이때까지 주택연금 수요실태조사가 일반노년층의 경제실태 및 주택보유 실태를 심층적으로 파악하는데 중점을 두었다면, 주택연금 가입자가 확대·누적되고 있는 현재 상황에서는 주택연금에 가입하여 연금을 수령하고 있는 노년층의 생활실태 와 그 변화에 대해 조금 더 관심을 가질 필요가 있다.

이제까지 주택연금 가입가구에 대한 조사는 최근 가입자를 중심으로 소규모로 진행 되었는데 이는 주택연금 가입 결정 과정에 대한 세부적인 내용과 주택연금 가입 전후의 소득원 및 경제활동의 차이 등 주택연금 가입 시점을 중심으로 한 생활상의 변화를 직접적으로 질문하여 명확하게 파악하는데 목적을 두었기 때문이다.

그러나 주택연금 누적가입자 4만 명 이상의 시대로 돌입한 만큼 조사 범위를 확대, 주택연금 가입자 전체를 모집단으로 하여 주택연금 가입자 특성 별 경제적 실태 및 노후생활 및 주택연금에 대한 인식을 조사한다면 주택연금의 사회적 효과와 가치를 실소비자의 관점에서 보다 심도있게 규명할 수 있을 것이며, 이는 향후 주택연금이 나

아가야 할 방향과 역할에 대해 좋은 시사점을 줄 것으로 예상된다.

이러한 분석에 있어 유의미할 것으로 예상되는 주택연금 가입자의 특성은 주택연금의 가입 시점 즉, 주택연금 수령 기간이다. 주택연금 가입 후 비교적 기간이 경과한 가입자와 최근에 가입한 60대 초반의 노년층의 비교를 통해 주택연금 가입 후 시간의 흐름에 따른 경제적, 생활적, 심리적 변화를 예측·규명해 볼 수 있을 것이다.

이러한 접근은 횡단연구(cross-sectional study) 방법으로서 시간의 흐름에 따른 변화를 동일집단을 대상으로 실제 시간의 흐름에 따라 추적적으로 관찰하는 것이 아니라 현재의 시점에서 시기적으로 다른 상황에 처해 있는 집단을 조사·관찰하여 그 차이점에 의한 특성을 파악해 내는 연구 방법이다.

즉, 현재 시점에서 가입 후 기간이 다른 응답자들을 비교함으로써 시간의 흐름에 따라 대체로 어떠한 인식과 태도를 보이는지 즉, 시간의 흐름에 의해 발생했다고 볼 수 있는 변화 양상이 무엇인지 유추해 내는 것이다.

반대의 접근이 종단연구(longitudinal study)이며 대표적인 방법으로서 패널(panel)조사가 있다. 미리 구성해 놓은 패널 즉, 같은 응답자를 반복적으로 조사하여 한 개인이 시간의 흐름에 따라 어떻게 변화하는지 관찰하는 것이다. 그러나 이러한 접근은 대량 패널 기반 시도 시 패널 탈락 등 유지·관리의 어려움으로 인해 정량적(Quantitative) 접근에 있어 타당도의 위험이 발생할 수 있다.

또한, 장기간의 계획 하에 패널을 유지하며 반복적으로 조사를 시행해야 의미있는 결과를 얻을 수 있다.

〈참고문헌〉

- 김종호(1992년), 표본조사법, 자유아카데미
- 하지철(2010년), 마케팅조사 실무노트, 한국학술정보
- 김아영 외 공저(2016년), 혼자쓰는 연구논문-연구방법론, 학지사
- 한국성인교육학회(2004년), 교육평가용어사전, 학지사
- 미래와 경영연구소(2006), NEW 경제용어사전, 미래와경영
- 한국보건사회연구원 (www.kihasa.re.kr)
- 보건복지부(www.mohw.go.kr)
- 국토교통부(www.molit.go.kr)
- 국토연구원(www.krihs.re.kr)
- 미래창조과학부(www.msip.go.kr)

수록 월	제목	필자
2004년 8월	공사 설립 취지 및 배경	종합기획부/ 한국주택금융공사
	유동화제도	유동화기획부/ 한국주택금융공사
	주택금융신용보증제도	신용보증부/ 한국주택금융공사
2004년 9월	모기지 시장의 원활한 정착을 위한 제언	고성수/ 건국대학교 부동산학과 교수
	중도금연계 모기지론 제도의 개요	유동화기획부, 신용보증부/ 한국주택금융공사
	최근 우리나라 주택시장의 변화와 주택금융제도의 발전	조사부/ 한국주택금융공사
	해외 주요 주택금융 전담기관의 업무현황 비교	장근익, 서승남/ 한국주택금융공사 종합기획부 중장기 경영전략 TF팀
2004년 10월	최근의 주택시장 상황에 대한 평가	손 욱/ 한국은행 정책기획국 차장
	우리나라 단기자금시장(Money Market)의 현황과 가격결정기능 제고방안	류창범/ 뱅크오브아메리카 서울지점 자금운영담당 상무
	호주의 주택금융시장	권경원/ 한국주택금융공사 리스크관리부장
2004년 11월	부동산시장의 선진화를 위한 정책방향 모색	손경환/ 국토연구원 토지주택연구실장
	2005년 부동산 시장 전망과 정책 과제	김현아/ 한국건설산업연구원 부연구위원
	모기지론 이용실태 조사결과	안홍찬/ 한국주택금융공사 유동화영업부 과장
2004년 12월	수도권 아파트 가격의 지역간 상관관계 분석	왕세종/ 한국건설산업연구원 연구위원
	한국경제 : 2004년 회고와 2005년 전망	장재철/ 삼성경제연구소 수석연구원
	미국 채권시장의 최근 동향	유석희/ 한국주택금융공사 조사부장대행
2005년 1월	2005년 이후 한국부동산 시장의 두 가지 문제	권혁부/ 대신경제연구소 책임연구원
	MBS발행확대를 위한 모기지론의 활성화 방안	김진수, 이 선/ 연세대학교 도시공학과 3년
	학자금대출 지원제도의 개선방향과 정책과제	이중희/ 한국주택금융공사 유동화개발부장
2005년 2월	최근 주택시장의 변화와 향후 전망	김영진/ 내집마련정보사 대표이사
	[주택법] 개정으로 달라지는 제도	박성재/ 한국주택금융공사 경영관리부 과장
	유럽의 주택 자가소유율 차이에 관한 비교분석	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장
2005년 3월	MBS시장의 활성화 방안	신일용/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
	영국 주택금융시장의 현황과 시사점	유승동/ 한국주택금융공사 혁신기획실 대리
2005년 4월	주요국의 모기지보험제도 운영현황과 시사점	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
	'민사집행법' 주요 개정내용	백상우/ 한국주택금융공사 경영관리부 변호사
2005년 5월	프로젝트금융보증제도의 개요	차경만/ 한국주택금융공사 신용보증부 1팀장
	미국 주택금융의 개요와 특징	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2005년 6월	주택저당채권가격 평가와 위험측정	이준희/ 숭실대학교 경영학부 교수
	미국 정부지원 주택금융기관의 최근현황과 시사점	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장
2005년 7월	주택금융신용보증기금과 은행의 경영성과	이기영/ 경기대학교 경제학부 교수
	국채시장 활성화방안과 장기채시장에 대한 전망	신일용/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2005년 8월	주택경매에서의 말소되지 않는 권리에 대한 고찰	윤 경/ 사법연수원 교수 · 부장판사
	새로운 학자금대출제도의 소개	정정일/ 한국주택금융공사 학자금유동화부 학자금발행팀장
2005년 9월	명의대여여신에 있어서의 법률관계	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	바젤Ⅱ 도입에 따른 모기지 보험의 역할	유승동/ 한국주택금융공사 혁신기획실 과장
2005년 10월	우리나라의 역모기지론 취급현황 및 활성화 방안	조태식/ 한국은행 금융안정분석국 차장
	통합도산법의 주요내용	이무홍/ 한국주택금융공사 업무지원부 법무팀장
2005년 11월	2006년 금리 전망	서철수/ 대우증권 선임연구원
	일본의 공적 역모기지제도 현황	윤정환/ 한국주택금융공사 주택신용보증부 신사업추진 T/F 팀장
2005년 12월	우리 經濟의 最近 動向 및 2006年 展望	서원석/ 한국은행 조사국 차장
	주요국의 최근 주택시장 동향	조점호/ 한국주택금융공사 조사부 과장
2006년 1월	가계의 금융자산 · 부채, 부채부담능력 및 부채조정	홍경식/ 한국은행 정책기획국 과장
	미국 모기지시장에 현존하는 위험과 시사점	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장

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

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

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

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

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 유성동/ 상명대학교 금융경제학과 조교수
2013년 5월	우리나라 부동산정책 변화에 대한 검토 및 시사점	김대용/ 한국개발연구원(KDI)
	41 부동산대책 이후 주택시장의 동태적 변화	합력사업1팀장(실물자산연구팀 겸임) 김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2013년 6월	보증채무에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 주택보증부 과장
	신탁부동산의 처분에 따른 부가가치세 납부에 관한 소고	최우영/ 한국주택금융공사 주택보증부 주임
2013년 7월	하반기 이후 수도권 주택시장 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 건설경제연구실장
	글로벌 금융의 불확실성 시대	신상기/ 가천대학교 경성대학 국제통상학과 교수
2013년 8월	2013년도 하반기 채권 금리 전망	오현석/ 삼성증권 리서치 센터 FICC 분석팀 팀장
	전세시장 불안 요인 분석과 해소 방안 연구	박원갑/ 국민은행 부동산전문위원
2013년 9월	주택저당채권의 양도에 관한 소고	최승순·박영우/ 법무법인(유) 화우 변호사
	미국 공적 보증 역모기지의 리스크관리 기법 및 정책적 시사점	강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
	2013년도 주택연금 수요실태 조사	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 팀장
2013년 10월	주택가격과 모기지론 조기상환율에 관한 소고	한영하/ NICE P&I 평가사업본부 본부장
	하우스푸어(House Poor) 분석을 통한 주택시장 안정화방향 모색	윤성훈/ 한국주택금융공사 서울북부지사 대리
2013년 11월	조기상환율 요인분해 및 PSK(Prepayment Standard Korea)	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국CDS(Credit Default Swap) 프리미엄 결정요인에 관한 소고	이조은/ 한국주택금융공사 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	이휘정/ 하나금융경영연구소 수석연구원
	주택담보대출 표준부도모형 실증연구	방두원/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 11월	주택시장관련 지수의 현황 및 활용방안	남영우/ 나사렛대학교 부동산학과 교수
	해외 역모기지 현황과 제도 개선에 대한 비교	류수정/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2014년 12월	주요 유럽 국가들의 실질주택가격지수의 최근 추이와 시사점	빈재인/ 한국건설산업연구원 연구위원
	2014년 주택시장 결산과 전망	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 1월	해외 제로에너지주택 사업모형의 검토와 시사점	이상영/ 명지대학교 부동산학과 교수
	2014년도 주택금융 및 보증지리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구소 통계분석팀
2015년 2월	에너지효율주택의 비용과 편익, 그리고 수요	김준형/ 명지대학교 부동산학과 교수
	표준지공시지가의 과세평가 균일성에 관한 연구	유선종/ 건국대학교 부동산학과 교수 양지원/ 대화감정평가법인 감정평가사
2015년 3월	북한 금융의 현황과 주택금융의 과제	송현욱/ 연세대학교 법학연구원 연구위원
	주택연금 사전가입자 특성 분석	홍성현/ 한국주택금융공사 부산지사 과장
2015년 4월	안심전환대출의 경제학	박연우/ 중앙대학교 경영경제대학 교수
	우리는 왜 독일 주택금융시장에 주목하는가?	고제현/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 5월	고령자의 전후후견인 이용 활성화를 위한 주택금융공사의 역할	노영임/ 한국주택금융공사 주택연금부 과장
	역위기상황분석을 통한 사전적 위기대응체계 수립방안에 대한 소고	김정기/ 한국리스크관리 전문·한양대학교 경영대학 겸임교수
2015년 6월	2014년 개정 '부동산 3법에 대한 검토'	윤진성/ 한국주택금융공사 기획조정실 변호사
	2015년 하반기 금리전망과 채권투자전략	신동준/ 하나대투증권 리서치센터 자산분석실장
2015년 7월	우리나라 가계부채의 현황과 안심전환대출의 역할	한재원/ 한국주택금융공사 정책모니터링부 주임
	거시경제 변화와 차주 특성을 분리한 주택담보대출 스트레스테스트	최성호, 임상빈/ KCB연구소 연구위원
2015년 8월	역모기지의 장수리스크 발생요인 분석과 관리 방안	강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
	2015년 상반기 크레딧 시장 동향과 하반기 전망	최종원/ 삼성증권 애널리스트
2015년 9월	전세자금보증 공급과 주택 전세가격 간의 관계 분석	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국 주택금융시장의 고유한 지표들	고제현, 방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 10월	주택협동조합 성장과 주택금융신용보증기금의 역할에 관한 소고	김형주/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
	중국의 과제: 경제 불균형 해소와 신 성장동력 확보	한정숙/ 현대증권 리서치센터 선임연구원
2015년 11월	고령자 보유 주택의 가격 형성 요인 및 변화에 대한 미시적 연구	김동후/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 대리
	2016년 채권시장 전망 및 주요 이슈 분석	신 일/ 현대증권 리서치센터 채권전략 애널리스트
2015년 12월	인터넷 검색과 주택금융시장 및 부동산시장	안세룡/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	주택임대차시장 구조변화에 따른 임대차법제의 개정방향에 관한 소고	오연수/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2016년 1월	2015년도 주택연금 수요실태조사	한국주택금융공사 주택금융연구소 통계분석팀
	금융시장의 발전사와 주택금융시장의 형성	정재웅/ 아주대학교 금융공학과 박사수료
2016년 2월	주택연금 가입자 증가 요인 분석 -부산지역을 중심으로-	변준석/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	2015년 주택시장의 특징과 2016년 주택시장 전망	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 2월	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 증권전략팀장
	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	이화준/ 한국주택금융공사 주택보증부 과장
	운용배수를 통한 주택연금 위험관리 적정성에 대한 소고	송인화/ 한국주택금융공사 리스크관리부 과장
2016년 11월	집합건물의 대지 구분소유권 법률관계에 관한 소고	김도영/ 법무법인 세종 변호사
	2016년도 주택연금 수요실태조사	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
2016년 12월	한국주택금융공사 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

〈본사〉

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
본사	(48400)	부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동 1229-1) 부산국제금융센터	1688-8114	-

〈영업점 및 센터〉

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
수도권본부	서울중부지사	(04512) 서울시 중구 세종대로 17(남대문로5가) 3층	1688-8114	서울시 서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구, 경기도 고양시, 파주시
	서울남부지사	(06142) 서울시 강남구 테헤란로 223 (역삼동) 큰길타워빌딩 18층	02) 3290-6500	서울시 서초구, 강남구, 송파구, 관악구, 경기도 하남시, 성남시, 광주시, 이천시, 여주군
	서울북부지사	(01762) 서울시 노원구 노해로 464 (노원구 상계동 731) 한화생명빌딩 1,2층	02) 3499-3300	서울시 도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 경기도 의정부시, 동두천시, 양주시, 연천군, 포천시
	서울서부지사	(08209) 서울시 구로구 경인로 662 (신도림동, 디큐브시티) 18층	02) 2638-1900	서울시 양천구, 구로구, 영등포구, 금천구, 동작구, 강서구, 경기도 부천시, 김포시
	서울동부지사	(04992) 서울시 광진구 천호대로 670(구의동, 썬-타워빌딩) 2층	02) 2049-1300	서울시 동대문구, 강동구, 성동구, 광진구, 중랑구, 경기도 구리시, 남양주시, 가평군, 양평군
	인천지사	(21390) 인천시 부평구 부평대로 60 현대해상부평사옥 9층	032) 420-2155	인천시 전 지역
	경기남부지사	(16571) 경기도 수원시 권선구 권광로 141(권선동) 서울보증보험빌딩 9층	031) 8014-1100	경기도 수원시, 용인시, 평택시, 안성시, 오산시, 화성시
수도권본부	경기중부지사	(14066) 경기도 안양시 동안구 시민대로 286(관양동) 송백빌딩 8층	031) 478-7000	경기도 광명시, 시흥시, 안양시, 과천시, 안산시, 군포시, 의왕시
	강원지사	(24346) 강원도 춘천시 중앙로 45 (중앙로1가) 스탠다드차타드은행 춘천지점 2층	033) 259-3600	강원도 전 지역
	서울채권 관리센터	(06142) 서울시 강남구 테헤란로 223 (역삼동) 큰길타워빌딩 18층	02) 3290-6600	서울시, 인천시, 경기도, 학자금 미수채권(전국)

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
동남권본부	부산지사	(48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동 1229-1) 부산국제금융센터 2층	051) 520-3977	부산시 전 지역
	대구지사	(41936) 대구시 중구 달구벌대로 2095(덕산동) 삼성금융프라자 23층	053) 430-2400	대구시, 경상북도(경주시, 포항시 제외)
	울산지사	(44703) 울산시 남구 삼산로197(달동) 동양증권빌딩 9층	052) 240-5800	울산시, 경주시, 포항시
	경남지사	(51515) 경남 창원시 성산구중앙대로 107(중앙동) 한국교직원공제회 경남회관 6층	055) 278-2900	경상남도 전 지역
	제주지사	(63084) 제주특별자치도 제주시 연북로 33(노형동) KT&G 601호	064) 798-5160	제주도 전지역
서남권본부	광주지사	(61946) 광주광역시 서구 운천로 273(치평동) 한국토지공사 8층	062) 370-5700	광주시, 전라남도(목포시, 나주시, 담양군, 화순군, 강진군, 해남군, 영암군, 무안군, 함평군, 영광군, 장성군, 완도군, 진도군, 신안군)
	대전지사	(35209) 대전시 서구 한밭대로 745(둔산동) 신흥중앙회관 2층	042) 251-2620	대전시, 세종시, 충청남도(공주시, 논산시, 계룡시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군)
	충북지사	(28594) 충북 청주시 흥덕구 사직대로 42-1(북대동) 태산빌딩 5층	043) 299-2800	충청북도 전 지역
	천안지사	(31169) 충남 천안시 서북구 광장로 215(불당동) 충남경제종합지원센터 202호	041) 559-5200	충청남도(천안시, 당진시, 보령시, 아산시, 서산시, 홍성군, 예산군, 태안군)
	전북지사	(54949) 전북 전주시 완산구 온고을로 29(서신동 766) KT빌딩 6층	063) 249-2779	전라북도 전 지역
	순천지사	(57967) 전남 순천시 연향중앙상가길 9 (연향동) 순천LG빌딩 404호	061) 760-6700	전라남도(여수시, 순천시, 광양시, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군)

* 수도권 본부 : 서울중부지사, 서울남부지사, 서울북부지사, 서울서부지사, 서울동부지사, 인천지사, 경기남부지사, 경기중부지사, 강원지사, 서울채권관리센터

* 동남권 본부 : 부산지사, 대구지사, 울산지사, 경남지사, 제주지사

* 서남권 본부 : 광주지사, 대전지사, 충북지사, 전북지사, 천안지사, 순천지사

주택금융월보 논고 기고 안내

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

1. 『주택금융월보』 발간 목적

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

2. 논고 기고 방법

가. 원고 작성 방법

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

나. 논고 송부 및 문의

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

주택금융월보

MONTHLY HOUSING FINANCE REPORT

등록일자 | 2005년 1월 24일 (부산. 라01295)

2017년 4월호 (통권 제153호)

발행일 | 2017년 4월 28일

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
