

01

주택연금의 고령층 소비 진작 효과에 관한 연구¹⁾

- I. 서론
- II. 이론적 논의
- III. 연구설계 및 방법
- IV. 연구결과

손 정 주

한국주택금융공사 기획조정실 팀장



우리나라는 급속한 고령화 추세로 인해 고령층의 소득부족과 소비침체 문제가 국민경제 측면의 위협요인으로 작용하고 있다. 이에 따라 정부는 고령층의 소득보장 및 소비 진작을 위해 2007년 주택연금을 도입한 이후 공급 활성화를 적극 추진하고 있다.

본 연구는 주택연금 가입 전후의 소비수준 변화를 측정하여 주택연금이 생활수준에 미친 영향, 즉 최종적인 정책 효과성을 살펴본 것이다. 이를 위해 가입집단과 비 가입집단 간에 (가입)이전과 (가입)이후에 발생하는 소비지출 및 소비성향의 변화·차이를 비교하였다. 이 때 분석결과의 타당성을 높이기 위해 성향점수매칭(PSM)으로 양 집단의 유사성을 확보하고 이중차이분석(DID)과 삼중차이분석(DDD)으로 정책효과를 검증했다.

본 연구를 통해 주택연금이 고령층의 소비지출 및 소비성향 증가에 기여하고 있다는 정책 효과성이 실증적으로 검증되었다. 이는 고령층에 대한 소득보장은 물론 소비 진작을 위해 주택연금을 적극적으로 활성화할 필요성이 있다는 것을 시사한다.

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

1) 본 논고는 본인의 서울대 행정대학원 공기업정책학 석사 학위논문(2017.8월)을 발췌·요약한 것이다.

I. 서론

주택연금에 가입한 고령층과 가입하지 않은 고령층은 소비지출 및 소비성향²⁾에 있어 차이가 있는가? 특히, 주택연금에 가입한 고령층이 가입하지 않은 고령층보다 소비지출 또는 소비성향이 더 높은가? 더 나아가 가구 속성 및 소득특성에 따라 소비지출 및 소비성향에 있어 차이가 있는가? 즉, 주택연금이 고령층의 소비 진작에 효과가 있는지가 본 연구의 주된 연구주제이다.

우리나라는 급속한 인구고령화 추세를 보이고 있으며, 베이비부머의 본격적인 은퇴와 더불어 그 속도가 더욱 빠르게 진행되고 있다. 65세 이상 고령인구 비중이 급격히 늘어나 지난 2000년에 전체인구의 7%를 넘어 고령화사회에 진입하였고 2017년을 지나가면서 14% 이상의 고령사회를 맞이하고 있으며 2026년에는 20%를 넘어선 초고령사회에 도달할 것으로 예상되고 있다. 그러나 현재 우리나라는 국민연금 등 노후보장 체계를 갖추고는 있지만 실질적으로 고령층에 대한 소득보장 기능이 제대로 이루어지지 못하고 있는 실정이다³⁾. 이에 따라 정부는 고령화에 따른 노후보장 문제를 보완하기 위해 고령자 소유의 주택을 담보로 매월 연금방식으로 노후생활비를 지급받는 주택연금(공적보증 역모기지) 제도를 2007년에 도입하였다. 이 제도는 고령층의 보유 주택을 활용함으로써 정부의 재원조달 문제 등으로부터 상대적으로 자유롭고 실효성이 매우 큰 제도이다.(변준석, 2015)

한편, 국민경제 측면에서는 고령층의 소득부족과 소비침체 문제가 위협요인으로 작용하고 있다. 특히 급속한 고령화와 결합되어 구조적인 문제로 인식되고 있다. 우리나라는 OECD 국가 중 고령층 빈곤율이 가장 높고 근로·사업소득 비중도 매우 높다⁴⁾. 고령층 소득의 주요 원천인 자영업자의 사업소득 또는 비정규직의 근로소득의 경우 매우 취약한 구조와 불확실성으로 소비에 많은 제약이 발생하는 것으로 보인다. 또한 고령화는 기대여명의 증가, 경기침체의 지속 등에 따른 미래에 대한 불확실성의 증가를 가져와 저축성향을 증가시키고 소비성향을 감소시키고 있다.(고제현, 2015)

우리나라 60세 이상 고령층의 보유 자산 중 부동산 비중이 78% 이상이며, 그 중 주택이 매우 높은 비중을 차지하고 있다⁵⁾. 결국 현재의 우리나라 고령층의 소득구조 하에서 소득 안정성을 제고하기 위해서는 보유 자산의 유동화(현금화)가 매우 중요하다. 주택연금은 주택을 담보로 평생 거주와 종신 연금을 보장한다. 이에 따라 주거와 소득의 안정성을 동시에 보장해줄 수 있는 주택연금을 고령층이 적극 활용할 필요가 있으며, 정부도 고령층의 소비 진작을 위해 주택연금 활성화를 적극 추진할 필요가 있다.

지금까지의 주택연금에 대한 연구는 제도 활성화, 모형 개선 및 효과 분석 등 크게 세 가지로 분류할 수 있다.(이진경, 2014) 그간의 연구는 주로 주택연금 제도의 활성화에 초점을 맞추어 왔으며 현재도 가장 활발하게 진행되고 있는 분야이다. 그 다음으로 많이 연구되고 있는 분야는 주택연금 리스크 요인과 관련한 모형 개선에 관한 연구들이다. 최근에는 주택연금의 효과 분석에 관한 연구가 점차 늘어나고 있는 추세이며 주로 소득보장과 빈

2) 소비지출은 소득에서 소비로 지출한 금액(소비액), 소비성향은 소득에 대한 소비의 비율(소비율)을 말한다.

3) 대표적인 공적연금 제도인 국민연금의 경우 기금 고갈이라는 우려 때문에 수급개시연령을 늦추고 소득대체율을 낮추는 방향으로 조정이 이루어지고 있다.

4) 우리나라는 고령층의 빈곤율이 47.2%로 OECD 국가(평균 12.8%) 중 가장 높고, 전체 소득에서 근로·사업소득이 차지하는 비중도 63.0%로 OECD 국가(평균 23.9%) 중 가장 높다.(OECD, 2014)

5) 2014년 기준 60세 이상 가구의 보유자산 중 부동산이 78.7%를 차지한다.(통계청, 가계금융복지조사)

곤란화에 관한 연구이다.

그럼에도 불구하고 주택연금의 효과 분석에 관한 연구에 있어서 이용자들의 삶의 질이라고 할 수 있는 생활수준의 변화를 측정하여 최종적인 정책의 효과성을 직접적으로 평가할 수 있는 소비 진작 효과에 대한 연구는 존재하지 않았다. 우리는 소득이 높을수록 생활수준도 높을 것으로 생각하지만, 소득이 높다고 해서 반드시 생활수준이 높다고 단정할 수는 없다. 저소득층에게 소득을 보조하면 곧바로 그들의 삶의 질이 높아질 것으로 예상하지만, 소득을 보조함으로써 삶의 질이 나아졌는지를 실질적으로 확인하기 위해서는 소비라는 보다 직접적인 차원에서 평가되어야 하는 것이다.⁶⁾(박혜석 외, 2015)

따라서 주택연금 가입에 따른 고령층의 생활수준 변화를 소득이 아닌 소비의 수준을 중심으로 측정하여 그 변화를 살펴보고자 한다. 이를 위해 양적 측면에서의 소비지출(금액)과 질적 측면에서의 소비성향(비율)을 모두 지표로 삼았다. 아울러 각각의 세부 항목인 생활비, 의료비, 여가비 등으로도 구분하여 측정해보고자 한다. 주택연금은 소득 이전의 방식이므로 연금을 수령하면 고령층의 소득에 영향을 미치는 것은 자명하다. 즉 기존 연구에서 소득 변화를 측정하는 방식이 삶의 질을 직접적으로 반영하지 못하기 때문에 본 연구에서는 소비 변화를 측정하여 생활수준에 미친 영향을 보다 직접적으로 살펴봄으로써 주택연금의 최종적인 정책 효과성을 평가하고자 한다.

II. 이론적 논의

1. 주택연금과 소비이론

정부는 우리나라의 급속한 고령화에 대응하기 위해 2007년 한국주택금융공사를 보증기관으로 하는 공적보증 역모기지 제도인 주택연금(주택담보노후연금보증)을 도입하였다. 주택연금 제도는 60세 이상의 고령자가 자기 집에 살면서 그 집을 담보로 일정기간 또는 평생에 걸쳐 연금 방식으로 매월 노후생활비를 지급받기 때문에 고령층의 주거안정과 노후보장 모두를 지원하는 제도이다.

특히 주택연금은 국민경제 측면에서도 중요한 역할을 하고 있다⁷⁾. 첫째, 고령층의 소득 증가에 따른 소비 촉진으로 국민경제 성장에 기여한다. 주택연금은 정기적·안정적 소득을 창출하여 국민경제에 미치는 영향이 생산유발 16.7조원, 부가가치유발 7.3조원, 고용유발 12만 명, 취업유발 24만 3천명에 이를 것으로 추산되고 있다.(강종만 외, 2006) 둘째, 주거안정 보장과 주택매물 분산을 통해 주택시장과 금융시장 안정에 기여한다. 주택연금은 가입자가 사망한 후 주택을 처분하여 대출을 정산하는 구조로 고령층의 주거안정 보장은 물론, 노후대비가 부족

6) Ringen(1988, 1997)은 복지 측정의 방식을 유형화한 연구에서 소득(income)을 지표로 하는 간접적 방식과 소비(consumption)나 지출(expenditure)을 지표로 하는 직접적 방식으로 구분하면서, 실제로 소비하는 것 등의 우리 삶의 질을 보다 직접적으로 구성하는 것으로 측정해야 한다고 지적하고 있다.

7) 한국주택금융공사 '주택연금 백문백답'(2016) 중 일부를 참고하여 정리하였다.

8) 60세 이상 고령층 가구의 자산구조를 보면 78%가 부동산에 집중되어 있고, 최근 베이비부머의 은퇴도 본격화 되고 있어 주택매물의 증가 가능성이 높다.

한 베이비부머가 주택매물을 집중 방출할 경우 발생할 수 있는 주택시장과 금융시장 붕괴를 방지할 수 있다⁸⁾. 셋째, 국가의 재정 부담을 최소화하면서 소유주택으로 고령층의 경제적 문제를 해결할 수 있다. 주택연금에 고령층이 보유주택을 유동화(현금화)할 수 있는 국가보증 금융상품으로서 정부의 공적연금 제도를 보완하면서 재정 부담을 최소화할 수 있다.

주택연금은 도입 이후 지속적인 제도 개선과 신상품 출시를 통한 정책 변화를 꾀해 왔다. 이와 더불어 주택연금에 대한 고령층의 인식 변화 등으로 가입자 및 공급액은 지속적으로 증가하고 있다. 누적 가입자 수는 2007년 도입 이후 2016년 말까지 3만 9,429명이며, 연도별 가입자 수도 2014년에 5,039명, 2015년에 6,486명, 2016년에 1만 309명으로 가파른 증가세를 보이고 있다. 아울러 누적 연금지급액은 2016년 말까지 2조 2,930억 원이며, 연도별 지급액도 2014년에 3,708억 원, 2015년에 4,112억 원, 2016년에 6,176억 원으로 꾸준히 증가하고 있다.

[표 1] 주택연금 연도별 실적

(단위 : 명, 억 원)

구분	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	누계(07~16)
신규가입자	2,936	5,013	5,296	5,039	6,486	10,309	39,429
연금지급액	1,401	2,392	3,423	3,708	4,112	6,176	22,930
보증공급액	41,000	69,006	62,950	55,293	71,392	107,728	469,862

출처 : 한국주택금융공사 '주택연금 업무설명자료'(2016)

이처럼 주택연금 제도가 도입된 지 10년여 밖에 경과하지 않았음에도 불구하고 공급 활성화와 함께 지속적으로 저변 확대가 이루어지고 있다. 주택연금 도입 이후 2016년 말까지 이용자의 특성을 분석한 결과, 전체 가입자의 부부 중 연소자 기준 평균연령은 만 72세였다. 또한 가입자들은 평균 주택가격은 약 2억 8천만 원으로 매월 평균 약 98만원씩 월지급금을 지급 받는 것으로 나타났다.

[표 2] 주택연금 이용 현황

평균주택가격 (백만원)	283	수도권 : 322 지 방 : 180	주택규모	85㎡이하 : 78.9% 85㎡초과 : 21.1%
평균월지급금 (천원)	984	수도권 : 1,103 지 방 : 677	평균연령(세) [연령분포]	71.9 [부부70,독신남75,독신녀74]
주택유형	아파트 : 84.0% 기 타 : 16.0%		지역별	수도권 : 72.1% 지 방 : 27.9%

자료 : 한국주택금융공사 '주택연금 업무설명자료'(2016)

본 연구는 고령층이 주택연금에 가입함에 따른 소비지출 및 소비성향의 변화를 살펴보는 것으로 소비자행태이론⁹⁾이 이론적 출발점이다. 소비(행태)이론은 케인즈의 절대소득가설, 피셔의 복수기간모형, 모딜리아니의 생애소득가설, 프리드만의 항상소득가설, 홀의 확률보행가설 등이 있다. 이 가운데 본 연구는 이론적 모형으로 모딜리아니의 생애소득가설을 선택하였다. 이 가설의 가정은 소비는 사람들의 전 생애를 통한 총소득의 현재가치에 의해서 결정되고 소득은 근로소득과 자산소득으로 구분된다는 것이다. 그리고 소득과 소비의 패턴은 개인의 인생에서 청년기와 노년기에 소득과 소비가 낮고 중년기에는 소득과 소비가 높으므로 단기적으로는 소비지출과 소비성향은 가변적이지만 전 생애를 통해서는 일정하게 된다. 따라서 현재의 소비 수준은 자산소득(부)과 근로소득(소득)의 함수가 된다.(이춘섭 외, 2007) 그 내용을 식으로 정리하면 아래 소비함수와 같다.

$$C = \alpha \cdot W(\text{부}) + \beta \cdot Y(\text{소득})^{10)}$$

축적된 부로부터의 자금화는 저축의 인출이나 주택을 포함한 자산의 유동화를 통해서 가능하다.(Chen 외, 1985) 주택을 소유한 경우 주택을 매각하거나 주택을 담보로 대출을 받거나 주택연금에 가입하여 유동화 할 수 있다. 그러나 주택을 처분하거나 대출을 받는 경우 상당한 화폐 비용과 심리 비용이 투입되므로 고령층이 선택하기 어려운 대안일 수 있다.(Salandro 외, 1997) 따라서 주택연금을 통하여 노후생활자금을 조달함으로써 주거 안정성을 유지하면서 금융비용 부담을 최소화할 수 있다. 생애소득가설은 보유자산 중 주택의 비중이 높지만 은퇴 이후 소득이 낮은 우리나라 고령층의 경우 소유한 주택의 유동화를 통한 노후생활비를 해결해야 하는 것을 잘 설명해 주는 가설이다.(이춘섭 외, 2007) 따라서 이 가설을 이론적 토대로 하는 것은 주택연금의 고령층 소비 진작 효과를 분석하고자 하는 본 연구의 목적에 부합하는 것이라 할 수 있다.

2. 선행연구 검토

우리나라의 역모기지 제도와 관련한 연구들은 1990년대 중반 시중은행의 역모기지 상품으로부터 시작되어 2007년 공적보증 역모기지 제도인 주택연금이 도입된 이후 현재까지 다양한 형태로 진행되어 왔다. 2007년 이전까지는 주로 역모기지 제도의 시행 필요성과 도입 후 활성화 방안, 국내 역모기지 상품의 문제 진단, 외국의 역모기지 제도 소개 등의 연구가 주로 진행되었다. 2007년 이후의 연구들은 제도 활성화, 모형 개선 및 효과 분석 등 크게 세 가지로 분류할 수 있다.(이진경, 2014)

첫 번째 분야는 주택연금 또는 역모기지 제도의 활성화와 관련한 연구들이다. 가장 활발하게 연구가 진행되고 있는 분야이다. 주택연금의 선택 요인, 수요 분석, 이용 의향, 제도 개선, 이용 실태 등 연구들이 여기에 속한다. 이들 연구들은 분석 결과를 바탕으로 주택연금 제도를 활성화시킬 수 있는 다양한 방안들을 제시하고 있다.¹¹⁾ 두

9) 소비(행태)이론의 전반적인 내용은 Mankiw의 “거시경제학(제9판)” 소비자 행태의 이해’ 부분을 참고하여 정리하였다.

10) 모수 α 는 부의 한계소비성향이며 β 는 소득의 한계소비성향이다.

11) 이선형 외(2009), 박근수 외(2010), 김상현 외(2011), 유선종 외(2013), 안상모 외(2013), 김정주(2013), 이충기 외(2014), 최현제(2014), 이달남 외(2015), 변준석(2015) 등의 연구가 있다.

번째 분야는 주택연금 또는 역모기지 모형 개선에 관한 연구들이다. 주택연금의 리스크 산정, 총대출비용률 평가, 가치 평가, 모형 적정성, 주요변수 적정성 등 주택연금의 리스크 분석, 가치 평가 및 모형 개선과 관련한 일련의 연구들이 여기에 해당한다.¹²⁾ 세 번째 분야는 주택연금 또는 역모기지의 효과 분석에 관한 연구들이다. 주택연금의 빈곤완화 효과, 소득보장 효과 및 파급 효과 등에 관련한 연구들이며 본 연구가 여기에 포함되므로 비교적 자세히 살펴보고자 한다.

먼저 주택연금 또는 역모기지의 빈곤 완화 및 소득불평등 완화의 효과에 관한 대표적인 연구들이다. 김안나(2007), 이진경(2014), 김홍대 외(2014), 김재호(2015), 전성주 외(2015) 등의 논문을 살펴보았다. 이러한 연구들은 다양한 패널 자료를 활용한 실증분석을 통해 주택연금 수급으로 빈곤율 및 소득불평등도에 있어 뚜렷한 개선효과가 있음을 검증하였다. 이러한 결과를 바탕으로 주택연금 활성화 등이 필요함을 제시하고 있다.

다음은 주택연금 또는 역모기지의 소비대체율 등 소득보장 효과에 관한 연구들이다. 여운경(2006), 강성호 외(2008), 유지연(2009), 김경록(2011), 함상문 외(2013) 등의 논문을 살펴보았다. 이러한 연구들도 각종 데이터를 활용하여 실증 분석한 결과 주택연금의 높은 소비대체율 증가 효과 등 긍정적인 소득보장 효과가 있음을 검증하였다. 다만, 고령층, 저소득층 등 취약계층에 대해서는 정부의 정책적 배려의 필요성도 동시에 고려하여야 함을 제시하였다.

그 밖에 주택연금 또는 역모기지의 사회·경제적 파급 효과와 관련한 연구들이 있었다. 이 가운데 마승렬(2011), 조병도 외(2011), 여운경(2013) 등의 논문을 살펴보았다. 이러한 연구들은 수익비, 부가가치 유발액, 고용 유발인원 및 기대효용 등 다양한 측면에서 주택연금이 효과적인 정책수단임을 제시하고 있다.

해외의 경우에는 역모기지 시장의 발전과 인구 고령화가 상당히 진행된 미국과 일본의 빈곤완화, 소득보장 및 파급 효과에 관한 연구가 있었다. Venti 외(1987, 1991, 2000), Kutty(1998), Ahlstrom 외(2004), Apgar 외(2005), 유선종(2002) 등의 논문을 살펴보았다. 이러한 연구들은 미국과 일본의 역모기지가 빈곤완화, 소득보장 및 부가가치유발 등의 효과가 있음을 제시하였다.

이러한 주택연금의 효과분석에 관한 선행연구들은 주로 빈곤완화, 소득보장 등 효과에 관한 연구들로서 주택연금 이용자의 최종적인 생활수준 변화를 측정하여 정책의 효과성을 직접적으로 평가할 수 있는 소비지출에 대한 연구는 존재하지 않았다.

한편, 본 논문의 연구가 주택연금 제도에 대한 정책의 효과성 분석에 해당하기 때문에 성향점수매칭(PSM), 이중차이분석(DID) 및 삼중차이분석(DDD) 등¹³⁾을 활용한 다음과 같은 선행연구들을 살펴보았다. 김재호(2011)는 국민연금 급여를 삭감하는 것이 추가적인 노후소득 대안으로서 개인연금을 마련하게 유도하는지를, 이정화 외(2014)는 기초연금의 수급집단과 비수급집단 사이에 발생하는 소득의 변화 차이를, 박혜석 외(2015)는 장애인연금 제도 도입 이후 생활수준 변화를 각각 성향점수매칭(PSM), 이중차이분석(DID) 및 삼중차이분석(DDD) 등 정책의 효과성 분석과 관련된 연구방법론을 활용하여 분석하였다. 아울러 Ringen(1988, 1997)은 복지 측정의 방식에 관한 연구에서 소득을 지표로 하는 간접방식과 소비나 지출을 지표로 하는 직접방식으로 구분하면서 실

12) 이상엽 외(2010), 이종의(2011), 장운욱 외(2011), 류근옥 외(2012), 신승우 외(2013), 김경선 외(2014), 김선주(2015) 등의 연구가 있다.

13) 성향점수매칭(PSM), 이중차이분석(DID) 삼중차이분석(DDD) 등의 분석방법은 이후 언급될 연구방법에서 자세히 설명한다.

제로 소비하는 것, 건강하고 여가를 즐길 수 있는 것, 사회관계가 원활한 것 등이 우리 삶의 질을 보다 직접적으로 구성하는 것이므로 이들을 측정해야 한다고 지적했다.

이에 따라 본 연구에서는 위의 선행연구들의 연구방법론을 참고하여 주택연금 가입에 따른 고령층의 생활수준 변화를 소득이 아닌 소비지출 및 소비성향의 수준을 중심으로 성향점수매칭(PSM), 이중차이분석(DID) 및 삼중 차이분석(DDD) 등의 다양한 분석방법을 활용하여 살펴봄으로써 주택연금의 정책 효과성을 평가해보고자 하였다.

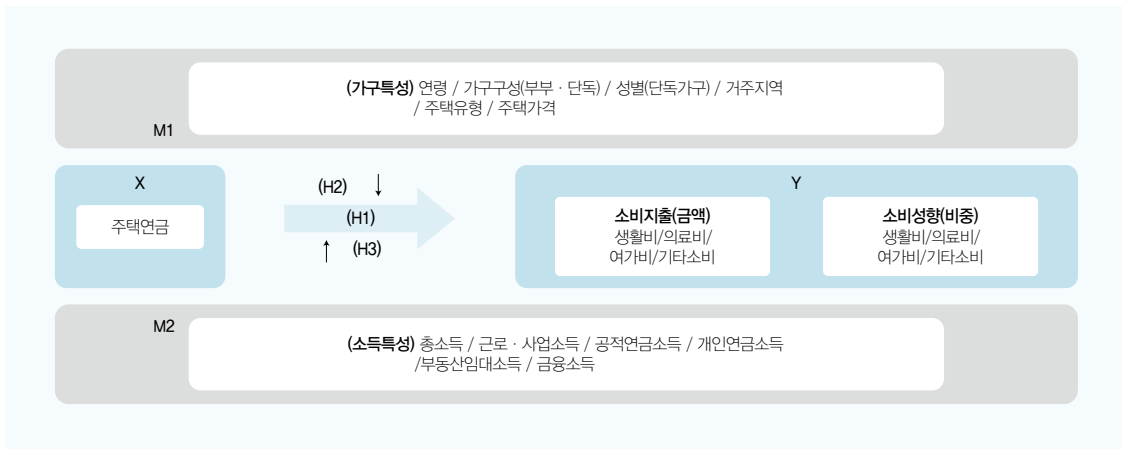
III. 연구설계 및 방법

1. 연구설계

본 연구는 주택연금에 가입한 고령층과 가입하지 않은 고령층이 소비지출과 소비성향에 있어 차이가 있는지, 특히 가입한 고령층이 가입하지 않은 고령층보다 소비지출이나 소비성향이 더 높은지 알아보는 것이다.¹⁴⁾ 더 나아가서는 가구속성 및 소득특성에 따라 소비지출 및 소비성향에 있어 차이가 있는지를 자세히 살펴보고자 하였다.

이러한 연구주제들로부터 주택연금(독립변수), 소비지출 및 소비성향(종속변수), 연령, 가구구성, 성별, 거주지역, 주택유형, 주택가격과 같은 가구특성 및 총소득, 근로·사업소득, 공적연금소득, 개인연금소득, 부동산임대소득, 금융소득과 같은 소득특성(조절변수/통제변수)이라는 개념들의 관계를 다음과 같이 설정하였다.

[그림 1] 연구 관련 개념들의 관계도



14) 소비지출과 소비성향은 소비의 세부적인 항목인 생활비, 의료비, 여가비 및 기타소비(경조사비 등)로도 구분하여 분석하였으며, 소득에서 지출한 금액 중 저축·투자, 대출상환비를 제외했다.

본 연구는 “주택연금 가입집단과 비가입집단은 소비지출과 소비성향에 차이가 있다. 특히 가입집단이 비가입집단보다 소비지출과 소비성향이 더 높다”를 주된 연구가설¹⁵⁾로 하여 연구가설과 연구방법을 다음과 같이 설정하였다.

[표 3] 연구가설 및 방법

구분	연구가설	연구방법
주된 가설	(H1)주택연금 가입집단과 비가입집단은 소비지출 및 소비성향에 차이가 있다. 특히 가입집단이 비가입집단보다 소비지출 및 소비성향이 더 높다.	이중차이 분석(DID)
부수 가설	(H2)가구특성(연령·가구구성·성별·거주지역·주택유형·주택가격)에 따라 가입집단과 비가입집단은 소비지출 및 소비성향에 차이가 있다.	삼중차이 분석(DDD)
	(H3)소득특성(총·근로사업·공적연금·개인연금·부동산임대·금융소득)에 따라 가입집단과 비가입집단은 소비지출 및 소비성향에 차이가 있다.	

2. 연구방법

본 연구는 일종의 준실험설계인 사전사후측정 통제집단설계로서 이중차이분석(DID) 등 연구방법을 채택하였다. 이러한 연구방법을 통해 주택연금 가입에 따른 소비지출 및 소비성향의 변화를 측정하여 소비 진작 효과를 분석하였다. 이를 위해 한국주택금융공사에서 전문 조사기관에 의뢰하여 실시하는 “주택연금 수요실태조사¹⁶⁾”의 2014년부터 2015년까지의 2개년 자료를 활용하였다.

우선, 수집된 가입자 집단의 자료로부터 이전 시기($t=0$)와 이후 시기($t=1$)의 자료를 구분하여 추출하였다. 다음, 선택편의 문제를 통제하기 위해 개체의 특성을 대표하는 변수를 투입한 성향점수(propensity score)를 산출하여 해당 점수가 특정 범위 내 분포하는 개체만을 선택하는 방법으로 가입자와 비가입자를 매칭(matching)¹⁷⁾하여 비가입자 집단의 이전 시기($t=0$)와 이후 시기($t=1$)의 자료를 구분하여 추출하였다.

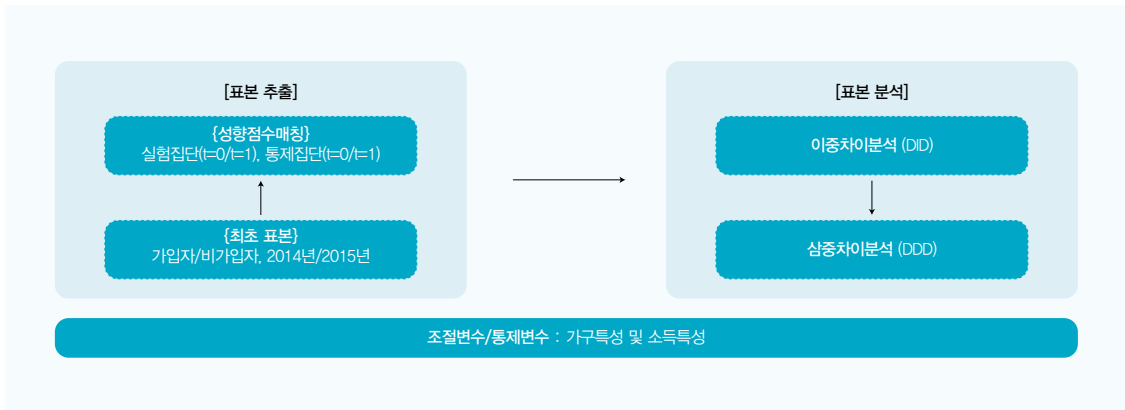
이후, 이중차이분석(DID) 방법으로 두 집단의 소비지출 변화를 비교함으로써 주택연금(독립변수) 가입에 따른 집단 간 소비지출과 소비성향(종속변수)의 차이를 분석하였다. 이를 확장하여 주택연금과 관련한 주요 속성인 가구특성과 소득특성(조절변수/통제변수)에 따른 소비지출과 소비성향의 차이는 삼중차이분석(DDD)을 수행하여 보다 설명력 높은 분석결과를 도출하고자 하였다.

15) 연구가설을 통계적으로 검증하기 위해 설정하는 귀무가설(영가설)은 각각 “주택연금 가입집단과 비가입집단은 소비지출과 소비성향에 있어 차이가 없다.”이다.

16) 주택연금 잠재고객인 일반노년층과 현재고객인 주택연금 이용자를 대상으로 2008년부터는 2년마다 시행되었고 2012년부터는 매년 시행되어 온 조사이다.

17) 두 집단 간의 차이를 비교하는 연구에서는 두 집단의 동질성(또는 유사성)을 확보하는 것이 중요한 요건이기 때문이다.(Heckman 외, 1997)

[그림 2] 표본추출 및 분석방법



분석에 활용한 통계 패키지는 SPSS 22.0 및 R 2.15.3 등이다. 분석방법으로 채택한 이중차이분석(DID) 및 삼중차이분석(DDD)에서는 독립변수, 종속변수 및 조절변수 겸 통제변수가 사용되었으며, 분석에 사용된 각 변수들의 명칭과 정의는 다음과 같다.

[표 4] 변수의 정의

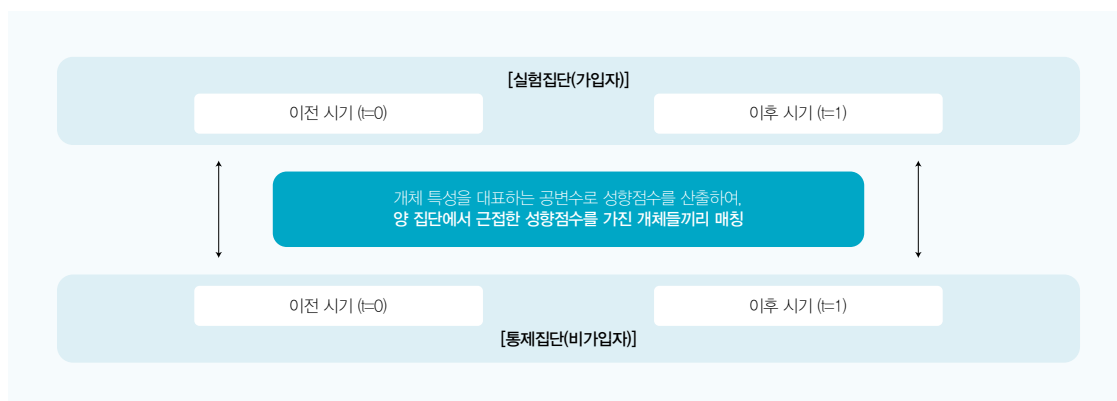
구분	변수명		비고
종속변수 ¹⁸⁾	소비지출(금액)		가구소비지출(금액)
	(생활비/의료비/여가비/가타소비)		= ln(소비지출)
	소비성향(비중)		가구소비성향(비중)
	(생활비/의료비/여가비/가타소비)		= sqrt(소비성향)
독립변수	시기더미		이전시기=0, 이후시기=1
	집단더미		통제집단=0, 실험집단=1
	시기더미와 집단더미 상호작용항		시기더미 × 집단더미
조절변수 (통제변수)	가구특성	연령	(세)
		가구구성	단독가구=0, 부부가구=1
		성별(단독가구)	여자=0, 남자=1
		거주지역	수도권=0, 기타지역=1
		주택유형	아파트=0, 기타주택=1
		주택가격	(만원)
	소득특성	총소득	(만원)
		근로·사업소득	(만원)
		공적연금소득	(만원)
		개인연금소득	(만원)
		부동산임대소득	(만원)
		금융소득	(만원)

18) 소비지출은 왼쪽으로 치우치고 오른쪽으로 꼬리가 긴 분포를 가지므로 자연로그를 취하고, 소비성향은 오른쪽으로 치우치고 왼쪽으로 꼬리가 긴 분포를 가지므로 제곱근을 취해 변환(정규분포화)하였다.

본 연구에서는 성향점수매칭(PSM), 이중차이분석(DID) 및 삼중차이분석(DDD)을 혼합하여 수행하였다.¹⁹⁾

먼저 성향점수매칭을 통해 실험집단과 통제집단을 추출하였다. 이는 공통 변수로 속성이 비슷한 개체끼리 짝을 짓는 방법으로 실험연구에서 무작위 선택에 근접한 표본을 추출하는 준실험적 통계기법이다.(Rosenbaum 외, 1983) 또한 성향점수²⁰⁾가 유사한 통제집단의 개체를 실험집단의 개체와 비교할 경우, 두 집단의 관찰 가능한 속성들은 동일한 분포를 갖고 무작위 실험처럼 선택편의가 없이 효과를 추정할 수 있음을 의미한다.(이석원, 2003) 본 연구에서는 실험집단(가입자 집단)의 이전 시기($t=0$)와 이후 시기($t=1$)를 구성한 후, 전체 비가입자 집단의 이전 시기($t=0$)와 이후 시기($t=1$)에서 실험집단(가입자 집단)과 성향점수가 근접한 개체를 수집하여 통제집단(비가입 집단)의 이전 시기($t=0$)와 이후 시기($t=1$)를 구성하였다.

[그림 3] 성향점수매칭의 구조



이중차이분석은 가상으로 설정한 이전 시기($t=0$)에서 이후 시기($t=1$)로 시간의 경과 시 발생하는 실험집단(가입자 집단)과 통제집단(비가입자 집단)의 소비지출 및 소비성향의 차이를 산출하는 방법이다.

[표 5] 이중차이분석 방법(틀)

구분	이전시기($t=0$)	이후시기($t=1$)	차이(D)
통제집단(G^c)	Y_{c0} (주택연금 비가입)	Y_{c1} (주택연금 비가입)	$\Delta Y_c = Y_{c1} - Y_{c0}$
실험집단(G^t)	Y_{t0} (주택연금 비가입)	Y_{t1} (주택연금 가입)	$\Delta Y_t = Y_{t1} - Y_{t0}$
차이(D)	$\Delta Y_0 = Y_{t0} - Y_{c0}$	$\Delta Y_1 = Y_{t1} - Y_{c1}$	$\Delta \Delta Y = Y_t - Y_c$

* $\Delta \Delta Y$ (이중차이) : 정책효과, Y (종속변수) : 가구소비지출 및 가구소비성향

19) 성향점수매칭, 이중차이분석 등의 방법은 이정화 외(2014)를 참고하였다.

20) 성향점수(P propensity Score)는 실험집단의 관찰 가능한 특성들이 주어졌을 때 통제집단의 개체가 실험집단에 포함될 조건부 확률을 말한다.(Rosenbaum 외, 1983)

여기에 주택연금 가입여부에 따른 소비지출과 소비성향 변화의 순수한 효과를 도출해 내기 위해 이중차이 회귀 분석을 실시하여 이중차이 추정량(β_3)을 구했다²¹⁾. 다만, 이미 성향점수매칭을 통해 정책효과에 영향을 미치는 다른 변수를 통제하였기 때문에 별도로 통제변수는 고려하지 않았다.

$$Y = \alpha + \beta_1 \text{Treat} + \beta_2 \text{Period} + \beta_3 (\text{Treat} \times \text{Period}) + \beta_4 \text{Control} + \varepsilon$$

* Treat(집단더미) : 통제집단=0, 실험집단1 ** Period(시기더미) : 이전시기=0, 이후시기=1

*** Treat xPeriod : 집단더미와 시기더미의 상호작용항

삼중차이분석은 개별 대상들의 특성별로 이전 시기($t=0$)에서 이후 시기($t=1$)로 시간의 경과 시 발생하는 실험 집단(가입자 집단)과 통제집단(비가입자 집단)의 소비지출 및 소비성향의 차이를 산출하는 방법이다.

[표 6] 삼중차이분석 방법(틀)

구 분		이전시기($t=0$)	이후시기($t=1$)	차이(D)
특성A (1)	통제집단(G^c)	Y_{c0} (주택연금 비가입)	Y_{c1} (주택연금 비가입)	$\Delta Y_c = Y_{c1} - Y_{c0}$
	실험집단(G^t)	Y_{t0} (주택연금 비가입)	Y_{t1} (주택연금 가입)	$\Delta Y_t = Y_{t1} - Y_{t0}$
	차이(D)	$\Delta Y_0 = Y_{t0} - Y_{c0}$	$\Delta Y_1 = Y_{t1} - Y_{c1}$	$\Delta \Delta Y_{A1} = Y_t - Y_c$
특성A (2)	통제집단(G^c)	Y_{c0} (주택연금 비가입)	Y_{c1} (주택연금 비가입)	$\Delta Y_c = Y_{c1} - Y_{c0}$
	실험집단(G^t)	Y_{t0} (주택연금 비가입)	Y_{t1} (주택연금 가입)	$\Delta Y_t = Y_{t1} - Y_{t0}$
	차이(D)	$\Delta Y_0 = Y_{t0} - Y_{c0}$	$\Delta Y_1 = Y_{t1} - Y_{c1}$	$\Delta \Delta Y_{A2} = Y_t - Y_c$
삼중차이(DDD)		$\Delta \Delta Y_{A2} - \Delta \Delta Y_{A1}$		

이중차이분석은 여전히 통제변수들의 내생적 관계를 통제하지 못하는 약점이 있다. 이러한 변수들은 상호 영향을 미쳐 개별 대상의 속성에 따라 서로 상이한 정책효과를 나타내게 된다. 따라서 소비지출과 소비성향 변화에 영향을 미칠 수 있는 선험적 속성을 추가로 투입하는 삼중차이분석을 수행함으로써 개체 속성에 따라 주택연금

21) 회귀분석으로 구해진 이중차이(DID) 추정치는 시간변수와 처리변수의 상호작용(interaction)으로서 개체특성과 시간특성을 감안한 정책의 순수한 한계효과이다.(만인식 외, 2013).

가입여부가 소비지출 및 소비성향의 변화에 작용하는 체계적 차이를 식별하였다²²⁾. 즉, 다음의 삼중차이 회귀분석을 통해 주택연금의 순수한 효과인 삼중차이 추정량(β_7)을 산출하였다.

$$Y = \alpha + \beta_1 \text{Treat} + \beta_2 \text{Period} + \beta_3 \text{Control} + \beta_4 (\text{Treat} \times \text{Period}) \\ + \beta_5 (\text{Period} \times \text{Control}) + \beta_6 (\text{Treat} \times \text{Control}) + \beta_7 (\text{Treat} \times \text{Period} \times \text{Control}) + \varepsilon$$

* Treat x Period x Control : 집단더미, 시기더미 및 통제변수의 상호작용항

IV. 연구결과

1. 성향점수 매칭

본 연구를 위해 최초 수집한 표본은 2014년 및 2015년에 주택연금 수요실태조사에 참여한 일반 노년층 3,000명과 주택연금 이용자 600명이다. 일반 노년층은 만 60세 이상의 주택 보유자 본인 또는 그 배우자이며, 주택연금 이용자는 최근 1년 이내 가입자이다. 이 중 비가입자 집단(일반 노년층)은 2014년의 조사 결과를 이전 시기($t=0$), 2015년의 조사 결과를 이후 시기($t=1$)의 데이터로 활용하였으며, 가입자 집단(주택연금 이용자)은 2015년의 조사 결과에서 가입 이전($t=0$)과 가입 이후($t=1$)의 데이터를 추출하였다.

다음으로 성향점수매칭을 위해 주택연금 가입여부를 나타내는 이변량 변수를 이용하여 연령 등 개체 특성을 대표하는 공변량(covariates)²³⁾을 투입한 로지스틱 회귀모형으로 성향점수를 도출하였다. 그리고 매칭의 실행방식으로 개체 사이에 허용할 수 있는 성향점수의 거리를 제한하는 캘리퍼(caliper) 매칭²⁴⁾ 및 가입자 표본 대비 비가입자 표본이 매우 많은 점과 매칭 시 표본크기의 감소 문제를 고려하여 일대다(one-to-many) 매칭을 적용하면서, 공통 영역(common support)에서 벗어나는 개체를 제외시켰다. 이에 따라 전체 표본 중 총 3,314명이 최종적인 표본으로 선별되었으며, 통제집단인 주택연금 비가입자가 2,257명이고 실험집단인 주택연금 가입자가 1,057명이다.

22) 이 때 속성을 대표하는 변수를 더미변수의 형태로 투입한다. 본 연구에서는 투입된 속성 중 연속형 변수의 경우에는 중간값(median)을 구하고 이 값을 기준으로 위·아래로 구분하여 더미(0 또는 1) 처리하였다.

23) 두 집단에서 속성이 비슷한 개체끼리 매칭시키기 위해 연령, 가구구성, 성별, 거주지역, 주택유형 및 주택가격 등 가구특성을 투입했다.

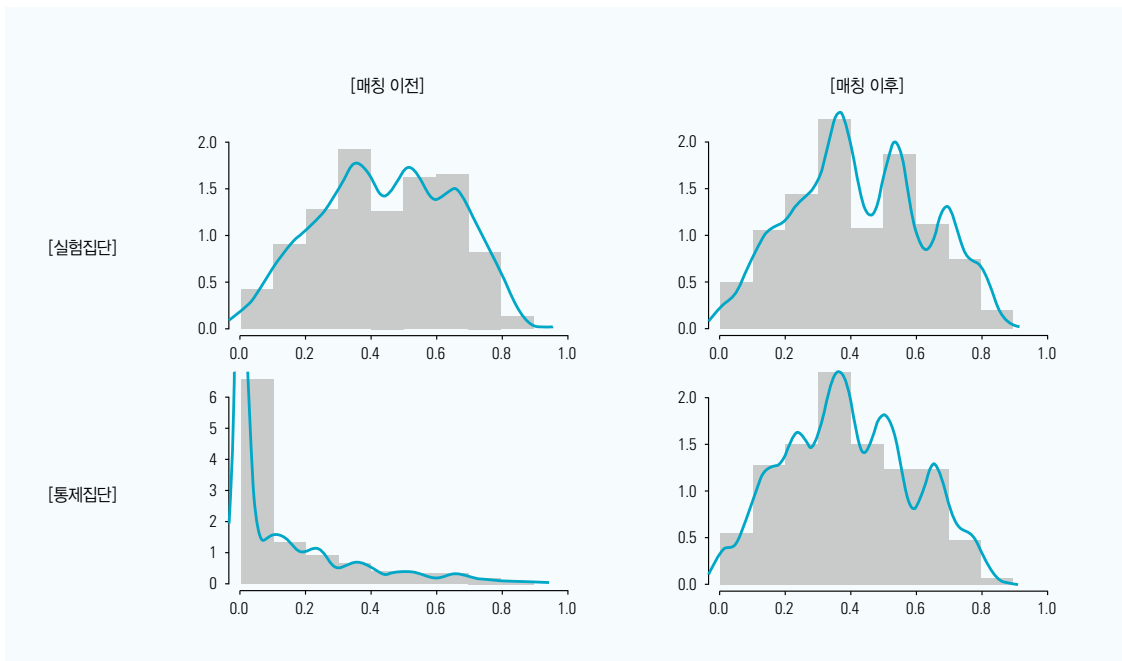
24) 캘리퍼 범위(caliper range) 0.25 내에서 매칭을 실시하였다.(Stuart와(2008) "A caliper of 0.25 standard deviations of the logit transformation of the propensity score can also work well to reduce bias.")

[표 7] 성향점수매칭을 통한 표본추출 결과

구분	통제집단($t=0/t=1$)	실험집단($t=0/t=1$)
최초 표본	6,000명 (3,000명/3,000명)	1,200명 (600명/600명)
최종 표본	2,257명 (1,149명/1,108명)	1,057명 (513명/544명)
매칭 제외	3,264명	143명
공통영역 이외	479명	0명

그 결과 매칭 시 실험집단과 통제집단의 균형(balance)을 맞추는 과정에서 투입된 모든 공변량에 있어 적절한 균형²⁵⁾을 이루었으며, 통제집단의 매칭 이전 양의 왜도(positive skewness)가 매칭 이후에 조정되어 실험집단과 통제집단의 성향점수 분포가 유사해졌다.

[그림 4] 성향점수의 히스토그램



성향점수매칭 전후의 기술통계량은 가구특성별로 매칭 이전과 이후의 실험집단과 통제집단을 각각 비교하는 형식으로 평균, 표준편차 및 비중을 살펴보았다. 매칭 적용 시 공변량으로 투입한 변수인 연령 등 가구특성에 있어서는 실험집단(가입자)이 통제집단(비가입자)에 비하여 연령이 많고, 단독가구, 수도권 및 아파트 비중이 높아 표본의 속성에 차이가 있다는 것을 알 수 있다. 매칭 이전과 비교하여 매칭 이후 양 집단의 가구특성이 다소 근접해졌으며, 특히 거주지역과 주택유형의 비중이 많이 유사해졌다.

25) 실험집단과 통제집단 간 표준화된 평균 차이(standardized mean difference)의 절대값이 0.25 이내에서 적절한 균형을 이루는지 확인하였다.

[표 8] 성향점수매칭 전후의 기술통계량 비교

구 분		매칭 이전		매칭 이후	
		통제집단(N=6,000)	실험집단(N=1,200)	통제집단(N=2,257)	실험집단(N=1,057)
연령 (세)	평균 표준편차	67.8 7.1	73.1 6.1	68.6 6.8	72.5 6.1
가구구성 (%)	단독가구 부부가구	24.6 75.4	36.5 63.5	26.0 74.0	34.7 65.3
성별 (%)	여자 남자	50.0 50.0	50.5 49.5	51.0 49.0	48.2 51.8
거주지역 (%)	수도권 기타	39.7 60.3	69.8 30.2	55.4 44.6	66.2 33.8
주택유형 (%)	아파트 기타	43.1 56.9	98.8 1.2	94.6 5.4	98.7 1.3
주택가격 (만원)	평균 표준편차	23,591 22,580	25,670 11,842	27,248 21,108	25,486 11,806

2. 주택연금의 소비 진작 효과

1) 소비지출 변화효과에 관한 이중차이분석(DID)

이중차이(DID) 추정량은 이중차이 회귀분석으로 도출되었으며, 시간의 경과와 제도의 적용이 모두 반영된 정책효과를 의미한다. 주택연금의 소비지출 변화 효과에 관한 실험집단과 통제집단의 이중차이분석 결과 값은 <표 9>로 나타난다. 이 때 이전 시기($t=0$)는 주택연금 가입 이전이며 이후 시기($t=1$)는 가입 이후에 해당한다. 가구소비지출²⁶⁾은 시기와 관계없이 실험집단이 통제집단보다 낮은 수준이며, 두 집단 모두 이전 시기보다 이후 시기에 증가하였다. 이 때 시기 변화에 따라 주택연금에 가입한 실험집단의 증가 폭이 가입하지 않은 통제집단의 증가 폭보다 다소 컸다. 이에 따라 주택연금의 가입으로 인해 $0.08220 \times (10.34\text{만원})^{27)}$ 의 소비지출 증가라는 이중차이가 발생하였으며, 이는 일반적으로 인정되는 유의수준(5%)은 약간 벗어났지만 통계적인 관련성은 확인할 수 있는 것으로 해석된다.

26) 정규성 충족을 위해 비대칭 분포(양의 왜도)를 보이는 소비지출에 자연로그를 취한 값이다.

27) 위 첨자 *= $p<0.1$, **= $p<0.05$, ***= $p<0.01$ 을 각각 의미하며, 괄호 () 안은 자연로그를 취하지 않은 원래 금액으로 환원하여 계산된 값이다. (이하 같다.)

[표 9] 소비지출 변화의 이중차이분석 결과

구 분	이전시기(t=0)	이후시기(t=1)	차이(D)
통제집단(G ^c)	4.89936	4.91332	0.01397
실험집단(G ^t)	4.79686	4.89303	0.09617
차이(D)	-0.10249	-0.02029	0.08220(0.066)*

가구소비지출의 세부항목별로 이중차이분석 결과를 개략적으로 살펴보면 생활비지출과 의료비지출은 증가라고 하는 변화 효과가 관찰되었으나, 여가비지출과 기타소비지출은 감소라고 하는 변화 효과가 확인되었다. 다만, 의료비지출의 경우에 통계적으로 유의한 결과를 나타냈으며, 생활비지출과 여가비지출의 경우에는 유의수준의 밖에 있었다. 특히 의료비지출의 경우 실험집단은 이후 시기에 지출이 매우 많았으며, 시간의 흐름에 따라 통제집단은 지출이 감소하였으나 실험집단은 지출이 증가하여 주택연금 가입으로 0.27874*** (4.67만원)의 의료비지출 증가가 발생하였고, 이는 통계적으로 매우 유의했다.

[표 10] 세부 소비지출 변화의 이중차이분석 결과

구 분		이전시기(t=0)	이후시기(t=1)	차이(D)
생활비 지출	통제집단(G ^c)	4.40996	4.43443	0.02447
	실험집단(G ^t)	4.38118	4.45572	0.07454
	차이(D)	-0.02878	0.02129	0.05007(0.275)
의료비 지출	통제집단(G ^c)	2.69427	2.61172	-0.08256
	실험집단(G ^t)	2.78236	2.97855	0.19618
	차이(D)	0.08809	0.36683	0.27874(0.000)***
여가비 지출	통제집단(G ^c)	2.61805	2.66687	0.04882
	실험집단(G ^t)	2.66485	2.58837	-0.07647
	차이(D)	0.04680	-0.07850	-0.12529(0.174)
기타소비 지출	통제집단(G ^c)	2.98705	2.99902	0.01198
	실험집단(G ^t)	2.89304	2.76048	-0.13256
	차이(D)	-0.09401	-0.23855	-0.14454(0.070)*

2) 소비성향 변화효과에 관한 이중차이분석(DID)

〈표 11〉은 주택연금 가입과 관련하여 이전 시기($t=0$)에서 이후 시기($t=1$)로의 시간 경과에 따른 소비성향 변화에 대한 실험집단과 통제집단의 이중차이분석의 결과 값을 나타낸다. 가구소비성향²⁸⁾은 집단에 따라서는 실험집단의 값이 통제집단의 결과 값보다 시기를 불문하고 모두 높았다. 이와 달리 시기에 따라서는 이전 시기보다 이후 시기에 실험집단의 경우 주택연금 가입으로 인하여 결과 값이 증가하였으나, 통제집단의 경우 시기 변화에도 불구하고 실험집단과 반대로 결과 값이 감소하였다. 이에 따라 주택연금 가입으로 인하여 0.11122²⁹⁾(2.14%)의 가구소비성향 증가라는 이중차이가 발생하였으며, 이러한 결과는 일반적인 인정되는 유의수준(5%) 범위 내에 있기 때문에 통계적으로 의미 있는 변화 차이인 것으로 해석된다.

[표 11] 소비성향 변화의 이중차이분석 결과

구 분	이전시기($t=0$)	이후시기($t=1$)	차이(D)
통제집단(G^c)	9.51660	9.46259	-0.05401
실험집단(G^t)	9.73007	9.78728	0.05721
차이(D)	0.21347	0.32468	0.11122(0.027)**

가구소비성향의 세부 구성요소별로 이중차이분석 결과를 보면 가구소비지출과 마찬가지로 생활비비중과 의료비비중은 증가, 반대로 여가비비중과 기타소비비중은 감소하는 변화 효과가 발생하였다. 또한, 의료비비중은 통계적으로 유의한 결과가 산출되었으나, 나머지는 모두 유의수준 밖이었다. 특히 의료비비중의 경우 실험집단은 이후 시기에 지출비중이 높았으며, 시간의 흐름에 따라 통제집단의 지출비중은 감소하였으나 실험집단의 경우 반대로 증가하였다. 그 결과 주택연금 가입으로 인해 0.55381^{***}(3.85%)의 의료비비중 증가 효과가 발생하였고 통계적으로 매우 유의한 수준이었다.

28) 정규성 충족을 위해 비대칭 분포(음의 왜도)를 보이는 소비성향에 제곱근을 취한 값이다.

29) 위 첨자 *= $p<0.1$, **= $p<0.05$, ***= $p<0.01$ 을 각각 의미하며, 괄호 () 안은 제곱근을 취하지 않은 원래 백분율로 환원하여 계산된 값이다. (이하 같다.)

[표 12] 세부 소비성향 변화의 이중차이분석 결과

구 분		이전시기(t=0)	이후시기(t=1)	차이(D)
생활비 비중	통제집단(G°)	7.51802	7.48978	-0.02824
	실험집단(G°)	7.88408	7.92735	0.04327
	차이(D)	0.36606	0.43757	0.07152(0.439)
의료비 비중	통제집단(G°)	3.14960	3.00085	-0.14875
	실험집단(G°)	3.42157	3.82663	0.40506
	차이(D)	0.27197	0.82578	0.55381(0.000)***
여가비 비중	통제집단(G°)	2.26685	2.40151	0.13466
	실험집단(G°)	1.35108	1.41373	0.06265
	차이(D)	-0.91577	-0.98778	-0.07201(0.531)
기타소비 비중	통제집단(G°)	3.31755	3.36867	0.05113
	실험집단(G°)	2.85101	2.73917	-0.11184
	차이(D)	-0.46654	-0.62950	-0.16297(0.179)

3. 가입자 속성별 소비 진작 효과

1) 가구특성에 따른 삼중차이분석(DDD)

먼저 연령, 가구구성, 성별, 거주지역, 주택유형 및 주택가격 등 6가지 가구특성에 따른 소비지출(금액)의 변화 차이를 분석했다.

가구특성별 주택연금 가입에 따른 소비지출의 이중차이 결과 값을 보면 연령의³⁰⁾ 경우 70세 이상에서 0.1889*** (22.34만원), 거주지역을 기준으로 수도권 이외 기타지역에서 0.15937** (17.7만원), 주택가격의 경우 2.3억원 이하 주택에서 0.1262** (13.31만원)의 증가 효과가 통계적으로 유의미한 것으로 나타났으며, 주택유형에 따라서는 아파트에서 0.07565* (9.43만원)의 증가 효과가 일반적인 유의수준(5%)을 벗어났지만 통계적인 관련성은 확인할 수 있었다. 반면 70세 미만, 수도권 지역, 2.3억원 초과 주택 및 아파트 이외 기타주택은 통계적으로 의미 있는 변화 차이가 없었으며, 그 밖의 가구구성에서 단독가구와 부부가구, 성별³¹⁾에서 여자와 남자의 경우도 통계적인 유의수준을 벗어나 변화 차이가 없다고 할 수 있다.

한편, 가구특성에 따른 소비지출의 삼중차이 결과 값을 살펴보면 연령의 경우에서만 70세 이상이 70세 미만보다 0.19267** (22.09만원)의 증가 효과가 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 이는 연령이 주택연금 가입에 따른 소비지출 변화에 체계적인 차이를 주며, 연령이 많을수록 소비지출 증가 효과가 크다는 것을 의미한다. 그 밖

30) 부부가구인 경우에는 부부 중 더 어린 연령을 기준으로 분석하였다.

31) 부부가구인 경우에는 성별의 구분에 의미가 없기 때문에 단독가구로만 분석의 범위를 한정하였다.

의 가구구성, 성별, 거주지역, 주택유형 및 주택가격 등의 가구특성에서는 통계적으로 유의미한 변화 차이를 보이지 않는 것으로 나타났다. 즉 이러한 속성들은 주택연금 가입에 따른 소비지출의 체계적인 변화 차이에 영향을 미치지 않는다는 것을 말해주고 있다.

[표 13] 가구특성에 따른 소비지출 변화의 삼중차이분석 결과

구분		이중차이(DID)	삼중차이(DDD)
연령	70세미만	-0.00377(0.954)	0.19267(0.028)**
	70세이상	0.18890(0.001)***	
가구구성	단독가구	0.00336(0.966)	0.07082(0.426)
	부부가구	0.07417(0.129)	
성별	여자	-0.03290(0.691)	0.14910(0.501)
	남자	0.11620(0.581)	
거주지역	수도권	0.02275(0.665)	0.13662(0.128)
	기타지역	0.15937(0.034)**	
주택유형	아파트	0.07565(0.094)*	0.00454(0.989)
	기타주택	0.08019(0.822)	
주택가격	2.3억이하	0.12620(0.033)**	-0.08150(0.326)
	2.3억초과	0.04469(0.442)	

다음은 가구특성에 따른 소비성향(비중)의 변화 차이를 살펴보았다. 가구특성별 주택연금 가입에 따른 소비성향의 이중차이 결과 값을 보면 가구구성의 경우 부부가구에서 0.16214**(3.12%), 주택유형에 따라서는 아파트에서 0.12215**(2.35%)의 증가 효과가 통계적인 유의수준 범위 내에서 산출되었으며, 주택가격의 경우 2.3억원 초과 주택에서 0.1436*(2.77%)의 증가 효과가 나타나 일반적인 유의수준(5%)을 약간 벗어난 결과였지만 통계적인 관련성은 확인할 수 있었다. 반면 이를 제외한 나머지 대부분의 경우에는 통계적으로 의미 있는 소비성향의 변화 차이를 보여주지 못했다.

한편, 가구특성에 따른 소비성향의 삼중차이 결과 값을 살펴보면 연령, 가구구성, 성별, 거주지역, 주택유형 및 주택가격 등의 모든 가구특성에서 통계적으로 유의미한 변화 차이를 보이지 않았다. 즉 이러한 가구특성들은 주택연금 가입에 따른 소비성향의 변화 차이와는 의미 있는 관계가 없다는 것을 나타내고 있다.

[표 14] 가구특성에 따른 소비성향 변화의 삼중차이분석 결과

구 분		이중차이(DID)	삼중차이(DDD)
연령	70세미만	0.04054(0.627)	0.04198(0.684)
	70세이상	0.08252(0.184)	
가구구성	단독가구	0.02979(0.707)	0.13235(0.223)
	부부가구	0.16214(0.011)**	
성별	여자	0.03580(0.662)	-0.00984(0.966)
	남자	0.02596(0.920)	
거주지역	수도권	0.09433(0.109)	0.02325(0.823)
	기타지역	0.11758(0.193)	
주택유형	아파트	0.12215(0.017)**	-0.12819(0.739)
	기타주택	-0.00604(0.988)	
주택가격	23억이하	0.06760(0.309)	0.07600(0.446)
	23억초과	0.14360(0.055)*	

2) 소득특성에 따른 삼중차이분석(DDD)

다음은 총소득, 근로·사업소득, 공적연금소득, 개인연금소득, 임대소득 및 금융소득 등 6가지 소득특성에 따른 소비지출(금액)의 변화 차이를 분석했다.³²⁾

소득특성별 주택연금 가입에 따른 소비지출의 이중차이 결과 값을 보면 총소득의 경우 150만원 미만 집단에서 0.21688*** (19.57만원), 근로·사업소득을 기준으로 소득이 없는 집단에서 0.23293*** (26.82만원), 공적연금소득의 경우 20만원 초과 집단에서 0.13859** (19.71만원), 부동산임대소득과 금융소득을 기준으로 소득이 없는 집단에서 각각 0.11227** (13.91만원), 0.14728*** (17.64만원)의 증가 효과가 통계적으로 유의미한 수준이었으며, 개인연금소득의 경우 소득이 없는 집단에서 0.08605* (10.79만원), 금융소득의 경우 소득이 있는 집단에서 0.16759* (25.46만원)의 증가 효과가 일반적인 유의수준(5%)을 벗어났지만 통계적인 관련성은 확인할 수 있었다. 반면 총소득 150만원 초과, 근로·사업소득이 없는 집단, 공적연금소득 20만원 이하, 개인연금소득과 부동산임대소득이 있는 집단은 소비지출에 있어 통계적으로 변화 차이가 없는 것으로 나타났다. 즉 공적연금소득을 제외한 총소득, 근로·사업소득 등 대부분의 소득특성은 소득이 낮은 집단에서 주택연금 가입에 따라 소비지출의 증가 효과가 크다는 것을 보여주고 있다.

한편, 소득특성에 따른 소비지출의 삼중차이 결과 값을 살펴보면 총소득의 경우에서만 주택연금 가입에 따라 150만원 미만 집단이 150만원 이상 집단보다 0.24948*** (26.15만원)만큼 소비지출의 증가 효과가 더 크다는 것이 통계적으로 매우 유의미한 수준에서 식별되었다. 이는 총소득 수준이 주택연금 가입에 따른 소비지출 변화

32) 분석대상 표본에 대한 빈도분석 결과 소득이 없는 경우가 근로·사업소득은 54.2%, 개인연금소득은 89.3%, 부동산임대소득은 89.9%, 금융소득은 68.5%를 각각 차지했다.

에 체계적인 차이를 주며 총소득이 적을수록 소비지출 증가 효과가 크다는 것을 의미한다. 그 밖의 근로·사업소득, 공적연금소득, 개인연금소득, 부동산임대소득 및 금융소득의 수준에 따라서는 통계적으로 유의미한 변화 차이를 보이지 않았다. 즉 이러한 특성들은 주택연금 가입에 따른 소비지출의 변화 차이와 체계적인 연관성을 형성하지 않는다는 해석이 가능하다.

[표 15] 소득특성에 따른 소비지출 변화의 삼중차이분석 결과

구분		이중차이(DID)	삼중차이(DDD)
총소득	150만원 미만	0.21688(0.000)***	-0.24948(0.000)***
	150만원 이상	-0.03261(0.416)	
근로사업소득	소득 없음	0.23293(0.000)***	-0.14116(0.162)
	소득 있음	0.09178(0.251)	
공적연금소득	20만원 이하	-0.00002(1.000)	0.13860(0.127)
	20만원 초과	0.13859(0.022)**	
개인연금소득	소득 없음	0.08605(0.065)*	0.05997(0.699)
	소득 있음	0.14602(0.313)	
부동산임대소득	소득 없음	0.11227(0.014)**	-0.02615(0.872)
	소득 있음	0.08613(0.593)	
금융소득	소득 없음	0.14728(0.006)***	0.02030(0.851)
	소득 있음	0.16759(0.075)*	

마지막으로 소득특성에 따른 소비성향(비중)의 변화 차이를 살펴보았다. 소득특성별 주택연금 가입에 따른 소비성향의 이중차이 결과 값을 보면 총소득의 경우 150만원 이상 집단에서 0.17337**(3.3%), 공적연금소득을 기준으로 20만원 이하 집단에서 0.24537*** (4.71%)의 증가 효과가 통계적으로 유의한 범위 내에서 증명되었으며, 개인연금소득·부동산임대소득·금융소득의 경우 소득이 없는 집단에서 각각 0.08969*(1.72%), 0.09342*(1.8%), 0.10413*(2.02%)의 증가 효과가 나타나 일반적인 유의수준(5%)을 약간 벗어난 결과였지만 통계적인 관련성은 확인할 수 있었다. 반면 그 밖의 근로·사업소득의 경우 소득 유무와 관계없이, 개인연금소득·부동산임대소득·금융소득의 경우 소득이 없는 집단 등에서는 통계적으로 의미 있는 소비성향의 변화 차이가 나타나지 않았다.

한편, 소득특성에 따른 소비성향의 삼중차이 결과 값을 살펴보면 공적연금소득의 경우 주택연금 가입에 따라 20만원 이하 집단이 초과 집단보다 0.24537***(4.71%)의 소비성향 증가 효과가 크다는 것을 매우 높은 통계적인 유의수준에서 증명하였고, 근로사업소득의 경우는 소득이 없는 집단이 있는 집단보다 0.19666*(3.81%)의 증

가 효과가 일반적인 유의수준(5%)을 약간 벗어났지만 소득유무와 소비성향 간에 통계적으로 참고할만한 연관성을 파악할 수 있었다. 그 밖의 총소득, 개인연금소득, 부동산임대소득 및 금융소득 수준에 따라서는 소비성향의 변화 차이가 통계적인 유의수준 밖에서 도출되어 각 소득의 많고 적음과 소비성향의 변화 차이는 관련성이 부족한 것으로 해석할 수 있다.

[표 16] 소득특성에 따른 소비성향 변화의 삼중차이분석 결과

구분		이중차이(DID)	삼중차이(DDD)
총소득	150만원 미만	0.04697(0.379)	0.12639 (0.192)
	150만원 이상	0.17337(0.031)**	
근로사업소득	소득 없음	0.09248(0.125)	-0.19666(0.090)*
	소득 있음	-0.10418(0.311)	
공적연금소득	20만원 이하	0.24537(0.002)***	-0.28359(0.006)***
	20만원 초과	-0.03821(0.570)	
개인연금소득	소득 없음	0.08969(0.079)*	0.23545(0.180)
	소득 있음	0.32514(0.123)	
부동산임대소득	소득 없음	0.09342(0.070)*	0.08009(0.668)
	소득 있음	0.17351(0.403)	
금융소득	소득 없음	0.10413(0.079)*	-0.09710(0.428)
	소득 있음	0.00702(0.950)	

V. 결론

본 연구를 통하여 도출해낸 일련의 분석 결과를 요약하여 정리하면 다음과 같다.

첫째, 고령층 전체에 대한 분석에서는 주택연금 가입 여부에 따라 소비수준의 변화에 있어 차이가 있다는 가설이 채택되었다. 즉, 주택연금에 가입한 고령층과 가입하지 않은 고령층은 소비지출 및 소비성향 변화에 있어 차이가 있는 것으로 나타났으며 통계적으로 유의했다. 구체적으로는 주택연금 가입자 집단이 비가입자 집단보다 소비지출은 10.34만원, 소비성향은 2.14% 더 크게 증가했다. 소비지출의 세부항목별로 살펴보면 의료비지출과 기타 소비지출의 변화에서 양 집단 간에 차이가 있었다. 구체적으로는 통계적인 유의수준에서 주택연금 가입에 따라 의료비지출은 증가하고 기타소비지출은 감소하는 결과가 도출되었다. 소비성향의 구성요소별로 살펴보면 의료비비중에 한해서 가입집단과 비가입집단 간에 차이가 존재했다. 주택연금 가입에 따라 의료비비중은 증가한다는 것이 통계적으로 유의했다. 다만, 유의수준 밖에서 기타소비비중의 감소라는 변화가 있었다.

둘째, 고령층 가구와 관련된 속성에 따라서 주택연금의 소비수준 변화 효과에 차이가 있다는 가설은 연령과 소비지출 간의 관계를 제외하고는 모두 기각되었다. 연령에 따른 소비지출의 변화 차이를 분석한 결과 70세 이상이 70세 미만보다 22.09만원 많은 증가를 보였으며 통계적으로 유의했다. 그러나 연령을 제외한 가구구성, 성별, 거주지역, 주택유형 및 주택가격이라는 속성 자체와 주택연금 가입에 따른 소비수준 변화 효과의 상호작용은 통계적으로 유의하지 않았다. 다만 각 가구특성의 일부 단면에서는 통계적으로 유의한 결과가 존재했다. 특히 주택유형이 아파트인 경우에는 주택연금 가입으로 소비지출과 소비성향이 모두 증가하는 결과가 도출되었다. 그밖에 수도권 외 기타지역의 경우와 주택가격이 낮은 경우에 소비지출의 증가 효과가 있었으며, 부부가구인 경우와 주택가격이 높은 경우에 소비성향의 증가 효과가 있었다.

셋째, 고령층의 소득과 관련된 특성에 따라 주택연금의 소비수준 변화효과에 차이가 있다는 가설은 총소득, 근로·사업소득과 공적연금소득에서 일부 채택되었다. 총소득은 소비지출과의 관계에서 월 150만원 미만이 그 이상보다 26.15만원 많은 증가를 보였고, 근로·사업소득과 공적연금소득 수준은 소비성향과의 관계에서 통계적으로 유의했다. 반면 개인연금소득, 부동산임대소득 및 금융소득 수준과 주택연금 가입에 따른 소비수준의 변화 효과는 통계적인 유의성을 도출하지 못했다. 다만, 이러한 경우에 있어서도 소득유무를 구분하여 적용한 분석에서는 통계적으로 유의한 결과가 존재했다. 소득이 없는 경우 공통적으로 주택연금 가입에 따라 소비지출과 소비성향이 모두 증가하는 결과가 도출되었다. 소득특성과 관련한 분석결과를 종합하여 볼 때 고령층의 소비수준에 영향을 미치는 것은 어느 특정한 소득원보다 확보할 수 있는 각종 소득의 총합이라는 결과로 해석된다.

본 연구를 통해 주택연금 제도가 고령층의 소비수준 증가에 기여하고 있다는 정책 효과성이 실증적으로 검증되었다. 이는 고령층의 소득보장은 물론 소비 진작을 위해 주택연금을 적극적으로 활성화할 필요성이 있다는 것을 시사한다. 다만, 소비지출보다 소비성향의 증가 가능성이 더 높다는 것을 알 수 있었다. 경제생활에서 은퇴하면서 최소한 은퇴 이전의 소비수준을 유지하기 위해 주택연금에 가입하기 때문인 것으로 추정된다. 즉 주택연금이 은퇴 이후 소득절벽에 봉착한 고령층에게 최소한의 생활수준을 유지할 수 있게 해주는 최후의 대안이라는 것을

알 수 있다. 한편, 주택연금에 가입한 경우 생활비지출과 의료비지출은 증가하였으나, 여가비지출과 기타소비지출은 감소하였다. 이는 주택연금이 소득 보장에 그치지 않고 삶의 질 향상에도 관심을 기울여야 함을 시사한다. 아울러 소득특성에 따른 소비 진작 효과 분석에서 확인할 수 있듯이 고령층의 소비수준에 영향을 미치는 것은 어느 특정한 소득원이 아닌 확보할 수 있는 각종 소득의 총합이다. 따라서 공적연금 등 노후소득이 부족한 우리나라 고령층에게 주택연금은 노후소득을 보장하는 확실한 대안이라고 할 수 있다. 따라서 주택연금 소득이 고령층의 실질적 삶의 질 향상으로 이어질 수 있도록 적극적인 홍보와 지속적인 제도개선이 필요³³⁾하다.

본 연구는 주택연금의 효과 분석에 관한 기존 연구와는 달리 고령층의 삶의 질 변화를 소득수준이 아닌 소비수준에서 동태적으로 측정·분석한 것이다. 즉 소비지출과 소비성향의 변화 효과를 측정하여 고령층의 생활수준에 미친 영향을 보다 직접적으로 살펴봄으로써 주택연금의 최종적인 정책 효과성을 평가했다는 데 의의가 있다. 하지만 동일한 개체의 주택연금 가입 여부와 시기 변화에 따른 소비수준의 변화를 측정한 것이 아니라, 성향점수매칭을 통해 가상의 준실험설계 방법을 활용하고 있다는 한계가 존재한다. 이는 향후 다양한 측면에서 상당한 기간의 패널 자료 등 조사 자료가 축적된 이후에 보완할 필요성이 있다는 것을 의미한다. 아울러 주택연금 제도가 도입된 이후 현재까지 누적 가입자 수가 3만여 명에 불과한 상황에서 2개년의 조사 자료를 활용하여 본 연구에서 검증한 주택연금의 소비 진작 효과를 가지고 국민경제 측면에서의 소비 활성화를 논하기에는 다소 한계가 있는 것이 사실이다. 주택연금 제도의 활성화를 기대해 본다.

〈참고문헌〉

- 강성호·김경애(2008), "역모기지 활용에 따른 가구유형별 노후소득보장 및 빈곤완화 효과분석 - 거주주택 및 순자산의 역모기지 전환 효과를 중심으로", 사회보장연구 24(3), 한국사회보장학회: 171~198
- 김경록(2011), "주택연금(역모기지) 도입의 효과 분석 : 노인소득보장 효과를 중심으로", 서울대학교 행정대학원 정책학 석사학위논문
- 김경선·신승우(2014), "주택연금 계약해지 위험에 관한 연구", 주거환경 12(4), 한국주거환경학회: 241~252
- 김상현·서정렬(2011), "고령화에 따른 주택연금 활성화를 위한 이용자 실태 연구", 부동산연구 17(4), 한국부동산분석학회: 45~58
- 김선주(2015), "주택연금의 장수리스크 최소화를 위한 생명표 비교분석", 국토연구 86, 국토연구원: 107~119
- 김안나(2007), "주택연금제도의 노인빈곤 완화 효과 분석", 사회복지정책 30, 한국사회복지정책학회: 371~391
- 김재호(2011), "국민연금의 급여 삭감이 소득수준별 개인연금보험료에 미치는 효과", 보험금융연구 22(4), 보험연구원: 3~31
- 김재호(2015), "주택연금을 고려한 노후소득 불평등", 보건복지포럼 220, 한국보건사회연구원: 69~80
- 김정주(2013), "역모기지 수요 변화의 결정요인 분석과 정책적 시사점", 서울도시연구 14(2), 서울연구원: 13~33
- 김홍대·최진·진창하(2014), "주택연금가입에 따른 고령가구의 소득불평등 개선 효과", 부동산연구 20(1), 한국부동산분석학회: 57~77
- 류근욱·마승렬(2012), "주택연금과 농지연금의 총대출비용을 평가 연구", 주택연구 20(3), 한국주택학회: 77~102
- 마승렬(2011), "즉시연금과 역모지기(주택연금, 농지연금)의 수익비 비교", 리스크관리연구 22(2), 한국리스크관리학회: 3~39
- 박근수·김영훈(2010), "고령자의 주택연금제도 이용의 필요성에 영향을 미치는 요인 : 55세 이상 고령자를 중심으로", 노인복지연구 50, 한국노인복지학회: 291~312
- 박해석·권혁주(2015), "장애인연금의 정책효과성에 관한 연구 : 중증장애인가구의 소비지출을 중심으로", 한국정책학회보 24(1), 한국정책학회: 111~136
- 변준석(2015), "주택연금 수요의 가격효과", 서울대학교 대학원 경제학 박사학위논문
- 신승우·유승동(2013), "주택연금 가입 주택 포트폴리오 가격지수에 관한 연구", 국토연구 76, 국토연구원: 3~13

33) 주택연금 제도가 고령층의 실질적인 삶의 질 향상으로 이어질 수 있게 하기 위해서는 가입자에 대한 인식개선 노력과 함께 제도적인 지원이 필요하다.

- 안상모 · 이종아 · 정준호(2013), "주택연금 상품 선택의 결정요인에 관한 분석", 주택연구 21(1), 한국주택학회: 127~154
- 여윤경(2006), "역모기지의 노후소득 효과", 소비자학연구 17(1), 소비자학회: 177~197
- 여윤경(2013), "주택연금의 가치분석", 한국증권학회지 42(2), 한국증권학회: 341~371
- 유선중(2002), "역저당제도가 국민경제에 미치는 경제효과에 관한 연구 - 일본의 산업연관표를 통해서", 국토계획 37(2), 대한국토·도시계획학회: 147~157
- 유선중 · 이석희(2013), "주택연금 계약특성이 월지급금에 미치는 영향", 국토연구 77, 국토연구원: 175~188
- 유지연(2009), "주택연금의 노후소득보장 효과 분석 : 소득증가와 빈곤완화 효과를 중심으로", 성균관대학교 대학원 사회복지학 석사학위논문
- 이달남 · 김수민 · 신승우(2015), "고령가구의 주택연금 가입 결정요인에 관한 연구", 도시행정학보 28(2), 한국도시행정학회: 309~323
- 이상엽 · 고성수 · 김재환(2010), "시뮬레이션분석을 통한 주택연금모형 주요변수의 적정성 검토에 관한 연구", 지역연구 26(3), 한국지역학회: 41~61
- 이석원(2003), "Propensity Score Matching 방법에 의한 실업자 직업훈련 사업의 효과성 평가", 한국행정학보 37(3), 한국행정학회: 181~199
- 이선형 · 김영훈(2009), "수도권 노인의 주택연금제도 이용의향에 관한 연구 - 예비노인과의 비교를 중심으로", 한국인구학 32(3), 한국인구학회: 73~101
- 이정화 · 문상호(2014), "기초연금이 고령자의 소득에 미치는 영향 : 성향점수매칭(PSM) 이중차이(DID)를 활용한 분석", 한국정책학회보 23(3), 한국정책학회: 411~440
- 이종의(2011), "주택연금의 리스크와 장기균형관계에 관한 연구", 한국지역개발학회지 23(5), 한국지역개발학회: 145~170
- 이진경(2014), "주택연금의 노인가구 빈곤 완화 효과 분석", 부동산연구 24(4), 한국부동산연구원: 91~101
- 이춘섭 · 김선주(2007), "소비함수를 이용한 역모기지 수요에 관한 연구", 감정평가연구 17(2), 한국감정평가연구원: 149~171
- 이창기 · 박상수(2014), "인구고령화와 주택연금 수요분석: 일반화된 순서형 프로빗 모형을 적용하여", 경제학연구 62(2), 한국경제학회: 27~58
- 장운욱 · 엄영호 · 김계홍(2011), "주택연금 보증료와 월지급금에 대한 연구 : 이자율위험과 장수위험 모형의 적용", 보험학회지 89, 한국보험학회: 1~39
- 조병도 · 정준호(2011), "산업연관분석을 이용한 역모기지의 경제파급효과 분석", 응용경제 13(2), 한국응용경제학회: 359~387
- 최현지(2014), "2세대 모형에 기초한 역모기지 선택조건", 서울대학교 환경대학원 도시계획학 석사학위논문
- 함상문 · 고성수(2013), "고령화시대에 대비한 역모기지 활용에 관한 연구", 금융연구 working paper 2013(2), 한국금융연구원: 1~38
- Ahlstrom · Tumlinson · Lambrew(2004), "Linking Reverse Mortgage and Long-Term Care Insurance", The George Washington University
- Apgar · Zhu(2005), "Housing Wealth and Retirement Savings: Enhancing Financial Security for Older Americans", Joint Center for Housing Studies Harvard University
- Chen · Jensen(1985), "Home Equity Use and The Life Cycle Hypothesis", Journal of Consumer Affairs 19(1): 37~56
- Heckman · Ichimura · Todd(1997), "Matching as an Econometric Evaluation Estimator : Evidence from Evaluating a Job Training Programme", The Reviews of Economic Studies 64(4): 605~654
- Kutty(1998), "The Scope for Poverty Alleviation among Elderly Home-owner in the United States through Reverse Mortgages", Urban Studies 30(1): 113~129
- Ringen(1988), "Direct and Indirect Measures of Poverty", Journal of Social Policy 17
- Ringen(1997), "Citizen, Families and Reform", Oxford University Press
- Rosenbaum · Rubin(1983), "The Central Role of the Propensity Score in Observational Studies for Causal Effects", Biometrika. 70(1): 41~55
- Salandro · Harrison(1997), "Determinants of The Demand for Home Equity Credit Lines", Journal of Consumer Affairs 31(2): 326~345
- Stuart · Rubin(2008), "Matching with Multiple Control Groups with Adjustment for Group Differences", Journal of Educational and Behavioral Statistics 33(3): 279~306
- Venti · Wise(1987), "Aging, Moving and Housing Wealth", NBER working paper no.2324
- Venti · Wise(1991), "Aging and the income value of wealth", Journal of Public Economics vol.44: 371~397
- Venti · Wise(2000), "Aging and Housing Equity", NBER working paper no.02138
- 만인식 · 최필선(2013), 「STATA 패널데이터 분석」, 경기 : 지필미디어
- 만인식 · 최필선(2013), 「STATA 고급패널데이터 분석」, 경기 : 지필미디어
- Mankiw(2016), 『거시경제학(제9판)』, 서울 : ㈜시그마프레스
- 강종만 · 이석호(2006), 「역모기지 활성화 방안」, 한국금융연구원
- 고제현(2015), 「주택연금 가입이 고령층 소비 진작에 미치는 영향」, 한국주택금융공사 주택금융연구원
- 전성주 · 박선영 · 김유미(2015), 「노후소득보장을 위한 주택연금 활성화 방안」, 보험연구원
- 한국주택금융공사(2014, 2015), 「주택연금 수요실태조사」
- 한국주택금융공사(2016), 「주택연금 업무설명자료」
- 한국주택금융공사(2017), 「주택연금 백문백답」
- OECD(2014), 「Pensions at a Glance 2013 : OECD and G20 Indicators」, <http://www.oecd.org/pensions/public-pensions/OECDPensionsAtAGlance2013.pdf>
- 한국주택금융공사 홈페이지 : <http://www.hf.go.kr>
- 통계청 홈페이지 : <http://www.kostat.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
	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	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

수록 월	제목	필자
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 정철영/ 한국정책금융공사 구조조정과 과장
	부동산시장 환경변화에 따른 지방 주택 및 토지시장의 동향과 정책 과제	강정규/ 동의대학교 재무부동산학과 교수
	파산, 면책제도가 공사에 미치는 영향 및 시사점	강범석/ 한국주택금융공사 채권관리실 대리
2010년 6월	출구전략에 관한 논의와 금융시장에의 영향	황세운/ 자본시장연구원 연구위원
	Synthetic CDO 구조의 소개	최고운/ 한국주택금융공사 유동화증권부 대리
2010년 7월	2010년 하반기 주택, 부동산 경기 전망	허윤경/ 한국건설산업연구원 연구위원 김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
	한국주택금융공사의 해외 커버본드 발행과 시사점	신일용/ 한국주택금융공사 조사연구부 차장
2010년 8월	해외 Covered Bond 발행구조와 시사점	전광섭/ 경희대학교 부동산학과 외래교수 정진옥/ 우리은행 이문동지점 부지점장
	거래빈도가 낮은 지역의 반복매매지수 적용가능성에 관한 연구	방두완/ 창원대학교 경영경제연구소 전임연구원
	2010년도 주택연금 수요실태조사	박재경/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
2010년 9월	추심소송과 소멸시효	문영기/ 법무법인 길상 변호사
	국내부동산 프로젝트파이낸싱과 공적보증기관의 역할	김병국/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
	임차보증금반환채권의 양수와 우선변제권	문은경/ 한국주택금융공사 경영기획부 변호사
2010년 10월	주택담보대출의 안정성 제고를 위한 한국주택금융공사의 역할	박창균/ 중앙대학교 경영대학 교수
	글로벌 금융위기 이후 주택금융시장의 안정성 강화 방안	차경만/ 한국주택금융공사 인재개발부 수석부부장
	국내 역모기지 연구에 대한 계량서지학적 분석	홍성현/ 한국주택금융공사 주택연구부 대리
2010년 11월	미분양 주택의 도시별 분포 특성과 결정요인 분석	김주영/ 상지대학교 법학부 부동산전공 교수
	일본 모기지대출 및 유동화 시장에 대한 이해와 시사점	정주화/ 한국주택금융공사 유동화기획부 과장

수록 월	제목	필자
2010년 12월	2011년 채권시장 전망	박종연/ 우리투자증권 연구위원
	2011년 주택시장 전망	권주안/ 주택산업연구원 선임연구위원
	주택금융 및 보증자리론 수요실태	신승용/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
	주택특성 실거래지수, 반복매매 실거래지수, 호가지수의 비교분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두원/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
	매매가, 전세가의 그랜저인과관계 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
2012년 5월	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 6월	진정양도에 관한 법률의견서(True Sale Option) 수취에 관한 재조명	윤성훈/ 한국주택금융공사 대리
	2012년 하반기 금리전망 및 채권투자전략	신동준/ 동부증권 리서치센터 투자전략본부장
	공사 적격대출 출시배경과 시장유통화 발전을 위한 제언	조범준/ 한국주택금융공사 시장유통화기획단 대리

수 록 월	제 목	필 자
2012년 7월	커버드본드의 신용등급에 대한 이해 및 시장전망	서승기/ NICE신용평가 책임연구원
2012년 8월	미국의 주택 압류 위기로 인한 주택시장 여건 변화와 정책 현안	진미윤/ 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원
	장기고정금리 주택담보대출 유통화 관련 금리위험 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 분담방안	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/ 한국주택금융공사 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 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 정책모니터링 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
	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
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
2017년 7월	부동산 가격의 하락과 글로벌 금융위기	민병철 / 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	일본의 역모기지 수요실태조사 결과 소개	노영임 / 한국주택금융공사 경영혁신부 과장
2017년 8월	IT·반도체 업종 호황 등으로 인한 수출 호조세	장희종 / 하이투자증권 투자전략 팀장
	미국 도시재생 경험의 시사점과 교훈	최영상 / 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원 백인걸 / 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
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 상암 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 9월호 (통권 제158호)

발행일 | 2017년 9월 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
