

# 01

## 주거비지출 부담지수 개발연구<sup>1)</sup>

- I. 서론
- II. 주택임차 시장 현황 및 주거부담 관련 지표
- III. 주거비지출 부담지수 개발방안
- IV. 주거비지출 부담지수 산출식 및 결과
- V. 결론

변 준 석

통계개발원 사무관



본 연구는 주택 임차 가구가 소득에서 주거비로 지출하는 비용 부담 정도를 측정할 수 있는 주거비지출 부담지수 모델 개발에 관한 연구이다. 이 모델은 전세 임차가구의 주거비 지출에 대한 합리적 측정방법, 전세에서 월세로 전환 시 나타나는 주거비 지출 부담률 변화에 대한 측정 방법, 분위별 중위수의 평균을 이용하는 방법을 통하여 우리나라의 주택 임차 가구의 주거비지출 부담지수를 측정하였다.

본 모델을 통하여 주거비 지출 부담률 산출결과 전세 주거비지출 부담은 소폭 하락한 것으로 나타났는데, 이는 그간 전세가 상승률보다 이자율 하락률이 더 크기 때문으로 이해할 수 있다. 보증부 월세 가구의 주거비 지출 부담은 횡보하는 형태를 보였다. 월세 임차가구의 주거비 지출 부담은 상대적으로 주거비지출 부담이 큰 1인 가구 증가의 영향 등으로 2010년 대비 2014년도에 소폭 상승하는 결과를 보였다. 이들을 종합한 주택 임차가구 전체의 주거비지출 부담 지수는 기존의 연구결과와 달리 2010년도 대비 2014년도에 소폭 상승한 결과를 나타내고 있다. 이는 본 모델이 이자율 등을 합리적으로 반영하였을 뿐 아니라 임대차시장 구조적 변화 즉 전세에서 월세로 전환으로 인한 임차 가구의 주거비 지출 변화 양태를 반영한 모델이기 때문으로 풀이할 수 있다.

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

1) 본 논문은 '2016 주거실태조사 학술대회(국토부·국토연구원 공동주최)' 응모작임(우수상 수상).

## I. 서론

근래 서울을 벗어나 서울 외곽으로 주거지를 옮기는 이른 바 탈(脫) 서울 현상이 심화되고 있다. 주민등록 통계 기준 상으로 2016년 5월에 28년 만에 서울 인구가 천만 명 이하로 떨어졌다. 이렇게 탈(脫) 서울 현상으로 볼릴 정도로 서울의 순 유출인구가 감소하는 원인은 무엇일까?

그 원인은 통계청의 국내 인구이동 조사를 통해 가늠해 볼 수 있는데, 주된 요인 중의 하나는 바로 주거부담 증가 등 주택관련 요인으로 추정해 볼 수 있다. 왜냐하면 통계청의 2015년 연간 국내 인구이동조사 자료에 따르면 서울 순유출 인구의 62%가 서울을 떠나는 요인으로 '주택' 요인을 꼽고 있기 때문이다.<sup>2)</sup>

최근 우리나라 임대차 시장의 변화가 심상치 않다. 단순히 전세거나 월세가 변화하는 것이 아니라 전세계약에서 월세계약으로 바뀌는 경우가 많아지고 있기 때문이다. 주택 임대차 시장이 전세에서 월세로 전환되는 소위 주택 임대차 시장의 구조적 변화와 더불어 전세가 급등 현상은 수도권 특히 서울 지역의 주거비 상승의 주요 요인이라 할 수 있다.

정부 뿐 아니라 학계에서도 가계의 주거비 부담 증가에 대한 관심이 증가하고 있다. 이에 2016년에는 국회예산정책처에서 '주거안정 정책관련 실태 조사'를 실시하였으며, 학계에서는 주거부담 지표를 개선·개발하기 위하여 '주거부담지표'<sup>3)</sup> 개발 관련 심포지움을 열기도 하였다.

주거부담을 측정하는 대표적인 지표로 월소득 대비 임대료 비율 즉 RIR(Rent to Income Ratio)을 들 수 있다. 국토교통부의 '주거실태조사'에 따른 중위 RIR은 2008년 17.5%에서 2014년 20.3%까지 증가하는 것으로 나타나고 있다. 반면 『주거안정 정책관련 실태조사<sup>4)</sup>』에서 동일한 '주거실태조사' 자료를 활용한 RIR 중위수는 2008년 21.2%에서 2014년 20.3%로 오히려 감소하는 것으로 보고하고 있다. 감소하는 이유로 첫째 전세에서 월세로 전환됨으로써 월세공급 증가로 월세 비용은 안정화되고 있다. 둘째 전세가가 몇 년간 상승하였지만 전세가 상승률 보다는 오히려 이자율 하락률이 더 크다는 점을 고려하면 전세자금 조달비용은 오히려 감소하여 전세 세입자의 주거부담 역시 안정적이라고 평가하고 있다. 다만, 임차인들이 주거부담 안정화를 체감하지 못하는 이유로 추가적인 전세자금 조달에 있어서 차입계약에 직면할 수 있다는 점 그리고 전세에서 월세(보증부 월세<sup>5)</sup> 포함) 전환으로 사실상 주거부담 증가효과가 있을 수 있다는 점을 들고 있다.

가계의 주거비 부담 증가가 사회적 이슈가 되고 있음에도 서로 다른 기관에서 발표한 주거부담 지표는 서로 다른 방향성을 나타내고 있다. 이는 우리나라 임대차 시장에는 월세 뿐 아니라 우리나라 고유의 전세제도가 자리하고 있기 때문이다. 전세 세입자의 주거비 부담을 월임대료로 전환을 어떠한 비율로 할 것인가에 따라 전세 세입자의 주거부담 정도의 변화가 크기 때문이다.

2) 행정자치부 주민등록 통계에 따르면 2016년 5월 기준 서울인구는 999만 5,784명으로 1988년 이후 28년 만에 1,000만 명 이하로 감소함. 통계청의 2015년 연간 국내인구이동 자료에 따르면 서울의 순유출 인구 13만 7,256명 중 이동사유를 '주택'으로 응답한 인구수는 84,924명으로 62%에 달함.

3) 주택통계 개선을 위한 심포지움(한국주택학회·국토교통부·통계청 공동, 2016.04)

4) 국회예산정책처, 2016

5) 보증부 월세는 월세 대비 보증금 수준에 따라 준월세, 준전세 등으로 구분하기도 하나 본 보고서에서는 구분의 실익이 없어 보증부 월세라는 용어만을 사용함. 즉 보증부 월세는 월세 대비 보증금이 12배 이상인 모든 월세를 포괄하는 것으로 정의

최근 가계의 주거 부담이 어떻게 변화하고 있는지 정확히 진단할 수 있어야 이에 대응한 정책집행이 가능함은 명확하다. 이에 본 고에서는 전세를 포함한 우리나라 임대차 시장의 주거 부담 정도를 측정할 수 있는 지표개발 방안에 대한 연구를 진행하였다. 전세 임차인의 주거비 부담 정도에 대한 측정 그리고 전세에서 월세로 전환됨에 따른 주거비 변화양태를 측정할 수 있는 지표에 대하여 논의하고자 한다.

본고는 제 1장 서론에 이어 제 2장에서는 주거부담 현황 및 관련지표와 선행 연구를 진행한다. 제 3장에서는 주거비지출 부담지수 개발 방안을 이론적 부문과 현실 반영 부문으로 나누어 논의한다. 제 4장에서는 산출 결과를 정리하며, 마지막 제 5장은 최근 주거 부담 변화 추이에 대한 결론으로 구성된다.

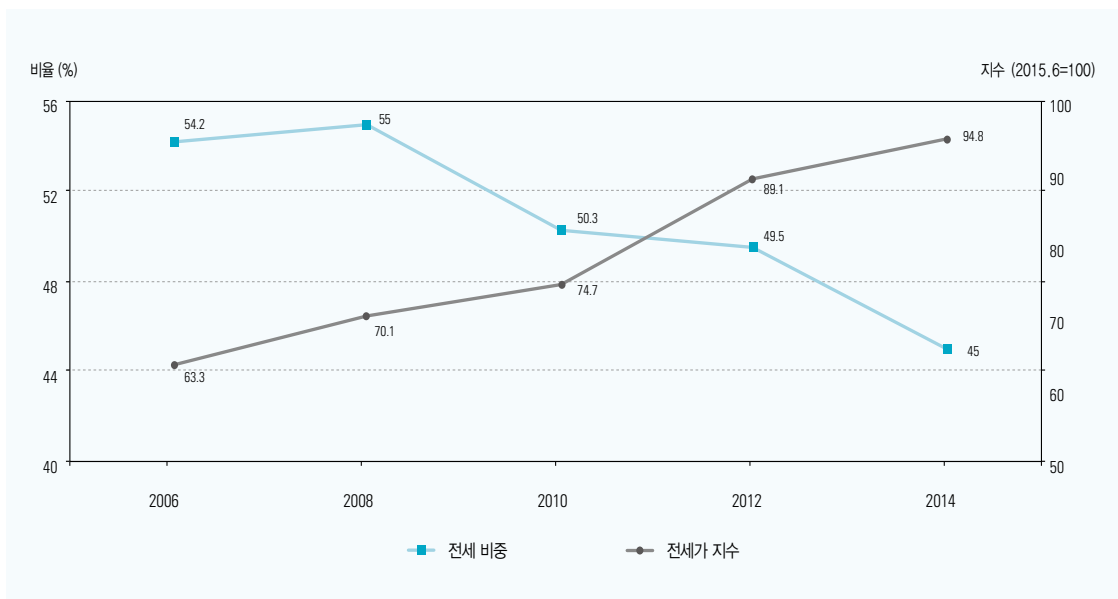
## II. 주택임차 시장 현황 및 주거부담 관련 지표

### 1. 주택임차 시장 현황

잘 알려진 바와 같이 우리나라 주택 임차 시장에서의 대표적인 유형은 전세이다. 임차인의 주거부담을 측정하기 위해서는 일차적으로 전세 임차인들의 주거비 지출에 관심을 가져야 하는 이유이다. 그런데 최근 우리나라의 대표적 임차 유형인 전세 임차인들이 부담해야하는 전세가는 급등하고 있다. <그림 1>에서 알 수 있듯이, 아파트, 연립, 단독주택을 포함하는 종합 주택유형의 전국 단위 전세가 지수는 2006년 63.3에서 2014년 94.8로 8년 동안 31.5%p 증가하여 가파르게 상승하고 있다.

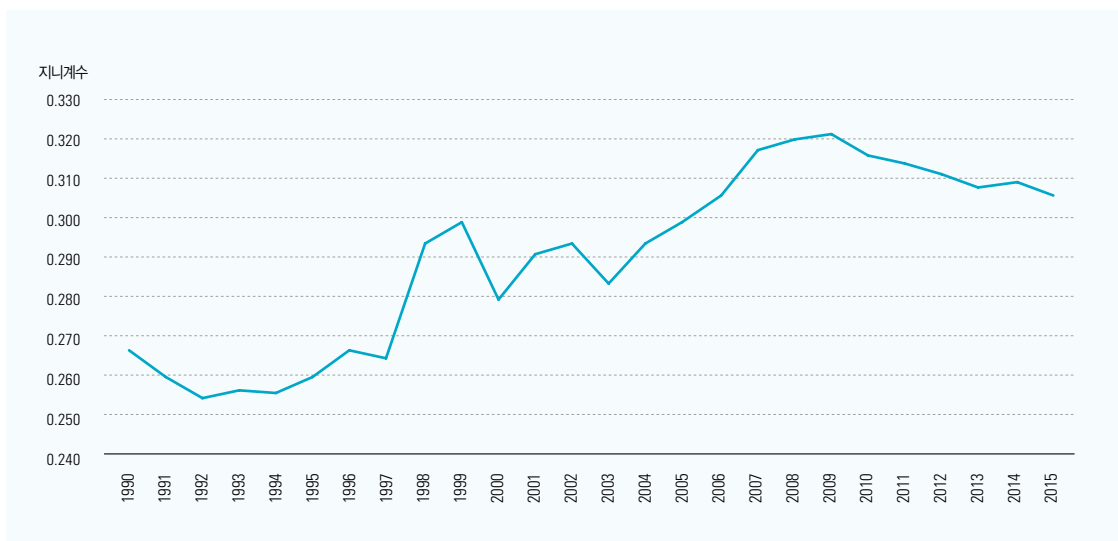
근래에 전세가 급등과 더불어 나타나고 있는 또 다른 현상 중 하나는 전세가 (보증부)월세로 빠르게 전환되고 있다는 사실이다. 이러한 전환의 주된 이유는 임대자인 전세 공급자 중 일부가 전세를 (보증부)월세로 전환 공급하거나 추가적인 전세가 상승분을 월세로 받기를 원하기 때문에 부분월세 즉 보증부 월세가 증가하기 때문이다. 이는 아래 <그림 1>을 통하여 그 추세를 확인해 볼 수 있다. 우리나라 임차 시장에서 전세의 비중은 2008년까지는 50%를 크게 상회하는 수준이었으나 2008년 글로벌 금융위기 이후 지속적으로 하락하여 2014년에는 45% 수준까지 하락하였음을 알 수 있다. 종합하면 우리나라 주택임차 시장의 현황은 주택 임차 시장의 대표적 유형인 전세가는 매우 빠르게 상승하고 있으며, 임차 시장에서 전세의 비중은 점차 감소하며 월세 또는 보증부 월세의 비중은 점차 증가하고 있다고 말할 수 있다.

[그림 1] 전세가 추이 및 임차가구 중 전세 비중



출처 : 국토연구원, 2014, 2014년도 주거실태조사 연구보고서, 국토교통부, p.61  
전국주택가격동향조사, 각 년도, 한국감정원

[그림 2] 지니계수 추이



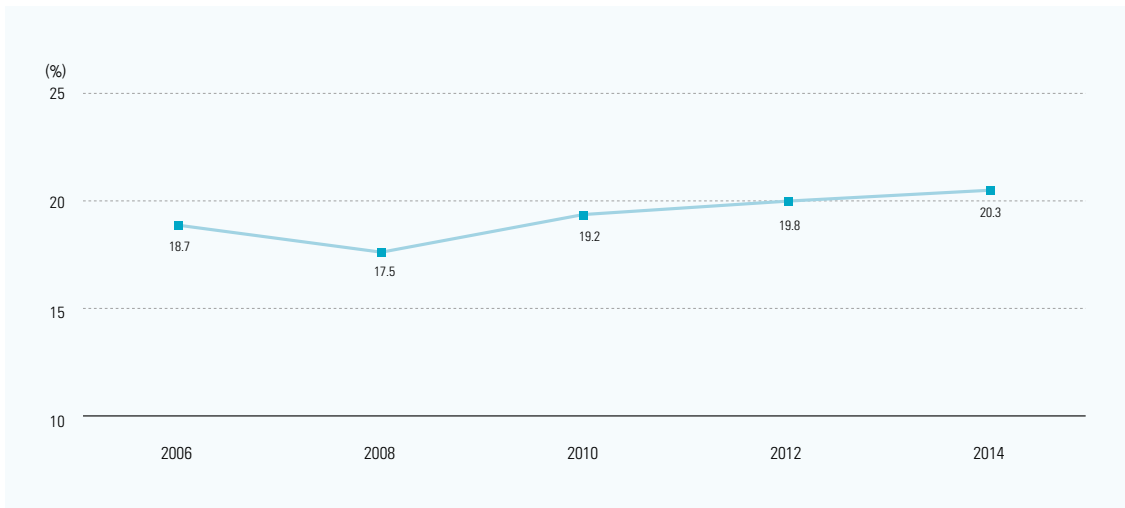
가구 기준 : 2인 이상 도시가구  
출처 : 가계동향조사, 각 년도, 통계청

가계의 주거비 부담을 산출하기 위해서는 주거비용 뿐 아니라 가계의 소득을 고려할 필요가 있다. 일반적으로 소득이 낮을수록 가계의 주거부담이 높은 경향을 나타내고 있으므로 소득 불평등 심화로 저소득층의 주거부담은 더욱 악화될 수 있기 때문에 여기에서는 지니계수를 통하여 소득분배 추이를 살펴보았다. <그림 2>에서 알 수 있는 바와 같이, 가계의 소득 불평등 정도를 나타내는 지니계수는<sup>6)</sup> '90년대 중반이후 악화되어왔다. 이후 '98년 외환위기를 전후로 다소 안정기를 거쳐 2004년 이후 2008년까지 급격히 소득 불평등이 심화되는 것으로 나타났다. 2008년 이후 다소 개선되는 듯한 추세를 보이고 있으나 소득 불평등 수준은 과거에 비하여 높은 수준을 유지하고 있는 것을 알 수 있다.

## 2. 주거부담 관련 지표

본 절에서는 주거부담과 관련된 대표적인 지표와 이에 대한 선행연구를 살펴보고자 한다. 이를 위하여 먼저 우리나라의 대표적 주거부담 관련 통계를 살펴볼 필요가 있다. 우리나라의 대표적 주거부담 관련 통계는 국토교통부에서 발표하는 주거실태조사를 기반으로 한 월소득 대비 임대료비율(RIR<sup>7)</sup>)을 들 수 있다. <그림 3>에서는 2006년 이후 2014년까지의 추이를 나타내고 있는데, 우리나라의 RIR은 추세적으로 증가하는 경향을 보이고 있음을 알 수 있다. 물론 이 지표는 전세, 월세 등 모든 임차 유형을 고려한 RIR추이이다.

[그림 3] 월소득 대비 임대료비율(RIR)



출처 : 국토연구원, 2014, 2014년도 주거실태조사  
연구보고서, 국토교통부, p.98

6) 지니계수는 소득분배를 나타내는 대표적인 지표로 값이 클수록 소득분배가 악화됨을 나타냄

7) 주거실태조사 보고서에서 사용한 RIR 산출식은 이상치의 영향을 덜 받고, 국제비교가 가능한

$$RIR = \frac{\text{median}(R)}{\text{median}(I)} \times 100\%, \text{ where } I = \text{Income}, R = \text{Rent} \text{ 방식을 사용. 이후 살펴볼 국회정책예산처의 주거안정 정책 관련 실태조사에서}$$

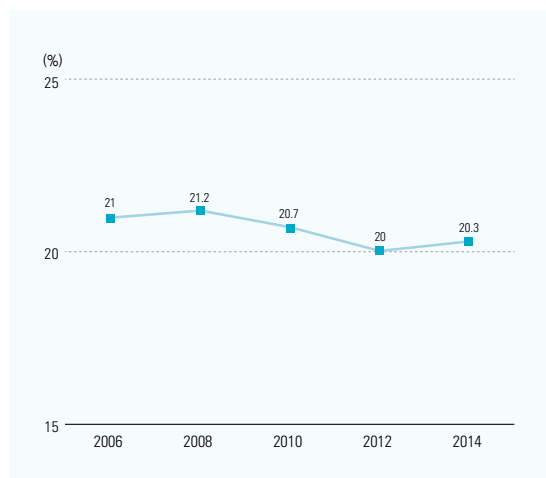
$$\text{주거비 지불 가능성을 측정하기 위한 RIR 구체적 산출식은 } RIR = \text{median}\left(\frac{R_1}{I_1}, \frac{R_2}{I_2}, \dots, \frac{R_i}{I_i}\right) \times 100\%, \text{ 여기서 } \frac{R_i}{I_i} \text{ 는 } i\text{번째 가구의 RIR임.}$$

그간 우리나라 주택 임차시장의 주된 계약 제도는 전세제도였기 때문에 주거부담 변화에 대한 주요 지표의 하나로 전세가 추이를 활용하여왔다. 그러나 근래 (보증부)월세의 비중이 높아지고 있기 때문에 전세가 추이만으로는 가계의 주거비 변화 추이를 대표하기에는 한계가 있다. 또한 전세 임차인의 경우 사실상의 기회비용은 전세자금 자체가 아니라 전세자금에 대한 임차 기간 동안의 이자 금액이기 때문에 이자율 변화도 고려할 필요가 있다. 전세가가 상승하더라도 이자율 감소폭이 전세가 상승률 보다 더 크다면 임차인의 사실상 부담이 더 줄어들 수 있기 때문이다.

최근에는 이자율을 고려하여 기회비용 관점에서 전세를 해석하고, 이를 통하여 주거부담 지표를 개발하는 등 다양한 연구가 이루어지고 있다. 대표적인 연구로는 『주거안정 정책 관련 실태조사』(국회예산정책처, 2015)를 들 수 있는데 이 보고서에서는 주거안정성 개념에 대하여 이론적으로 검토하였을 뿐 아니라 주거비 지불가능성, 주거이동의 안정성, 주거의 적절성을 주거안정성 지표로 선정하고 국토교통부의 주거실태조사 자료를 활용하여 지표를 산출, 평가하였다. 임차가구의 주거비 지불가능성(Affordability)은 RIR(Rent to Income Ratio) 중 위수를 사용하여 산출하였으며, 전세 및 월세 보증금을 월세로 환산하기 위하여 2006~2008년은 국민은행, 2012~2014년도는 한국감정원의 전월세 전환율을 사용하였다. 즉 전세, 월세 모두를 고려하여 추정된 RIR은 아래의 <그림 4>와 같이 2006년 이후 RIR 중위수가 완만히 하락하는 경향을 보이고 있다.

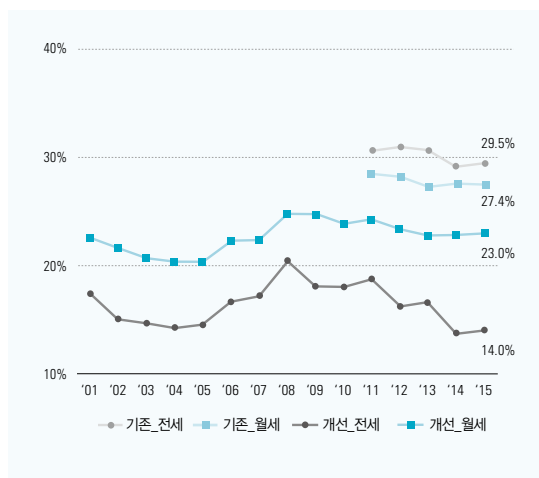
『주택통계 개선을 위한 심포지움』(2016)에서도 새로운 주거 부담 지표 산출을 시도하고 있다. 당 심포지움에서는 RIR 산출시 전세나 월세 보증금을 월세로 환산할 때 적용할 수 있는 이자율을 어떻게 선정할 것인가에 연구의 주안점을 두었으며, 지속성, 유동성, 무위험성, 원금보전성, 보편성의 다섯 가지 기준으로 평가하였다. 평가결과 전월세 환산 이자율을 ‘예금금리’로 선정하여 RIR 산출을 시도하였다. 또한 임차유형별, 소득분위별, 광열비를 포함한 RIR을 산출하여 보고하고 있다. <그림 5>에서 알 수 있듯이 이 연구에서도 '08년 이후 RIR 중위수는 완만하게나마 추세적으로 하락하고 있음을 확인할 수 있다. RIR 중위수가 낮아지는 주된 이유는 전세가 상승률의 속도보다 이자율 하락률의 속도가 더 빠르게 진행되었기 때문이다.

[그림 4] RIR 중위수 추이 1



출처 : 이용만, 2015, 주거안정 정책 관련 실태조사, 국회예산정책처, p.36

[그림 5] RIR 중위수 추이 2



출처 : 이준용, 2016, 주택통계 개선을 위한 심포지움, 한국주택학회·국토교통부·통계청, p.36

이들 선행연구들은 전세의 주거비 부담을 산정하기 위해 전월세전환율을 사용하는 대신 예금이자율 등 이자율을 사용하는 등 기존 주거부담 지표를 개선하는 방향으로 연구를 진행하였는데 그 의의를 찾을 수 있다. 그러나 전세, 월세, 보증부 월세 등 서로 다른 임차 형태가 혼재함에도 여전히 RIR 중위수 지표만을 사용하는 한계점 또한 지니고 있다. 또한 전세의 월세로의 전환, 소위 임대차시장의 구조적 변화가 빠르게 진행되고 있고, 이로 인한 주거비 부담이 증가되고 있음이 합리적으로 추론됨에도 불구하고 주거비 산출에 있어서 전혀 반영시키지 못하고 있다는 문제점을 지적하지 않을 수 없다. 그리고 전월세 전환율이나 이자율을 어떻게 사용하여야할 것인가에 대한 논의 없이 단순히 그 당시의 전월세 전환율 또는 이자율을 사용함으로써 주거 부담 지표 산출에 있어서 편의가 발생할 수 있다는 점을 고려하고 있지 않다. 본 연구는 이와 같은 사항들을 고려하여 주거부담 지수 개선 방안에 대한 연구를 진행하였다.

### Ⅲ. 주거비지출 부담지수 개발방안

#### 1. 주거비 부담 관련 지수의 개념

##### 1) 측정 기준에 따른 개념

주거비 부담 개념은 특정 주택에서 발생하는 비용 개념과 그 주택에서 거주하는 가계의 소득이라는 두 가지 개념이 복합적으로 적용되는 개념이다. 복합개념이기 때문에 바라보는 관점에 따라 다양한 의미를 가질 수 있다. 이에 본 절에서는 기존에 하나로 이해되던 주거비 부담과 관련하여 좀 더 세분화된 정의를 시도해 보고자 한다.

주거비 부담 관련 첫 번째 개념은 주택을 기준으로 하는 것이다. 즉 우리나라의 주택 상황을 대표하는 주택들을 표본으로 선정하고 해당 주택을 반복적으로 조사하여 시계열적 주거비 부담 변화 추이를 측정하는 것이다. 두 번째 개념은 실제 주거비를 지불하게 되는 가계를 기준으로 하는 것이다. 우리나라의 주택, 주거 상황에 따른 주택들을 표본으로 선정하는 것은 동일하다. 그러나 이후에는 동일 주택을 반복적으로 측정하는 것이 아니라 해당 주택에 거주하는 가계의 주거비 부담을 반복적으로 측정하는 것이다. 즉 처음에 표본으로 선정된 주택에 거주하던 가계가 다른 곳으로 이사하더라도 그 가계를 계속해서 조사하는 것이다. 이렇게 측정하는 것은 특정 지역의 임차료 상승 등 주택 임차 시장의 내생적 변화에 따른 가계의 실제 지출 정도와 부담을 측정하는 것을 의미한다.

이러한 개념의 차이에 따른 조사는 소비자 물가 조사에서도 동일하게 적용된다. 미국에서는 소비자 물가를 측정하기 위하여 소비자물가지수(CPI, Consumer Price Index)와 개인소비지출지수(PCEPI, Personal Consumption Expenditure Price Index) 두 가지 개념을 사용한다. 소비자물가 지수의 경우 매년 동일한 물품을 한 바스킷에 담고 매년 같은 양을 소비한다는 가정 하에서 바스킷 물가의 시간적 변화를 비교하는 것이다. 반면 개인소비지출지수의 경우는 가계가 소비하는 총량을 집계하는 방식이다. 즉 A재화는 가격이 오르고, B재화의 가격은 떨어졌다고 하면 소비자는 가격이 오른 A재화의 소비는 줄이고, B재화의 소비는 늘려 두 재화 간 한계효용이 같아지도록 선택을 바꿀 유인이 있다. 이렇게 소비자가 각 재화의 가격변화에 대하여 내생적 선택까지도 고려하여 소비자의 최종 소비량을 측정하고자 하는 것이 개인소비지출지수이다.



## 2) 주거부담 지수

주거부담 지수를 정의하기에 앞서 주택을 기준으로 한 임차 주택에 따른 주거비 지수를 먼저 정의할 필요가 있다. 주거비 지수는 특정 주택의 임차비용 변화를 시계열적으로 측정하는 것을 의미한다. 주거비 지수는 기준년도와 동일한 주택에 대하여 임차 비용(전세가 또는 월세가)을 매기(매년) 측정하여 나타낸 것으로 정의한다.

주거부담 지수는 앞서 언급한 바와 같이 주택 임차료와 가구 소득 모두를 고려해야한다. 이론적으로 주거부담 지수는 특정 가계가 주거비로 사용해야하는 비용이 얼마나 증가 또는 감소했는지를 나타내는 지표라 할 수 있다. 이러한 의미를 충실히 따라 주거부담 지수는 특정 가계가 동일 수준의 주택을 향유하기 위해 지불해야하는 비용의 변화를 측정하여 나타낸 것으로 정의한다. 예를 들어 기준년도에 A라는 주택에 갑이라는 사람이 거주하고 있었다고 하면, 비록 갑이 다른 곳으로 거주를 옮기더라도 A주택 임차료에, 갑의 소득을 산출하여 주거부담을 측정하는 것이다. 이러한 측정방법은 시간 변화에 관계없이 주택과 가계를 모두 고정시켜 측정함으로써 일반적으로 생각하는 주거부담의 변화 양태를 충실히 측정할 수 있다는 장점이 있다.

그러나 설문조사 방식이나 행정 데이터 자료 활용 등을 통하여 특정 주택과 특정 가구를 모두 추적 조사하는 것은 비용적인 측면 등을 고려할 때 현실적으로 매우 어렵다. 그렇다면 실행가능 측면에 있어서 주거부담 지수를 근사적으로 측정할 수 있는 방법에 대하여 고민할 필요가 있다. 각주에서 잠깐 언급한 바와 같이 현재 RIR 측정에 있어서 크게 두 가지 방법이 쓰이고 있다. 하나는  $RIR_1 = \frac{\text{median}(R)}{\text{median}(I)} \times 100\%$ , where  $I = \text{Income}$ ,  $R = \text{Rent}$  이고 또 다른 하나는  $RIR_2 = \text{median}(\frac{R_1}{I_1}, \frac{R_2}{I_2}, \dots, \frac{R_i}{I_i}) \times 100\%$  이다. 이 중  $RIR_1$  방법이 주거부담 지수에 더 근사한 추정치를 제공해 준다고 할 수 있다. 왜냐하면 이 방법은 년도 별로 중위 소득자를 계속 추적하며, 임차비용도 중위 임차 비용가구를 추적하여 개별가구의 RIR를 측정, 비교하는  $RIR_2$ 에 비하여 동일 주택, 동일 가구를 반복적으로 측정하는 것에 더 가까운 결과를 제공해 줄 수 있기 때문이다. 예를 들어 서울의 A주택에 거주하는 a가구의 주거비는 중위수를 나타냈으며, B주택에 거주하는 b 가구의 소득이 중위수라고 가정해 보자. 소득변화는 없는 반면 주거비는 모든 지역에서 전반적으로 상승하여 주거비 지출 부담을 느낀 a가구가 서울 외곽이나 경기도의 C주택으로 이주하였다. 이 경우에도 전반적으로 주거비가 상승하였기 때문에  $RIR_1$  산출에 있어서 분자에 해당하는 값은 여전히 A주택과 유사한 주거비 수준에서 측정될 가능성이 높다. 반면 소득의 변화는 없다고 가정하였기 때문에 분자에 해당하는 값은 b가구의 소득으로 계산된다. 결국 주거비가 전반적으로 상승하는 경우에  $RIR_1$ 은 동일 주택(A), 동일가구(b)에 대하여 반복적으로 주거부담을 측정하는 것에 근사한 값을 제공해 준다고 할 수 있다.

## 3) 주거비지출 부담지수

최근 우리사회에서 탈(脫) 서울 현상이 가속화 되는 것과 같이 특정 지역의 주거비가 다른 지역에 비하여 가파르게 상승하거나 주거비 상승 이후 주거비 레벨이 가구가 감당하기 어려운 경우 가계는 주거비 부담 완화를 위하여 주거비가 낮은 지역 또는 주택으로 이동하는 선택을 하게 된다. 이 경우 주거부담 지수와 달리 실제 가구가 지출하는 주거비용에 따른 실제 주거비지출 부담 지수를 측정할 필요가 있다. 즉 미국의 개인소비지출지수의 예에 서와 같이 실제 가구가 지출하게 되는 주거비 부담을 측정하는 것도 매우 중요하다. 이를 위하여 본 연구에서는 '주거비지출 부담지수'를 주거비 변화, 신규주택 공급 변화 등 시장 상황을 고려하여 거주 공간에 대한 가구의 내



생적 선택이 반영된 소득대비 실제 주거비 지출 비용으로 정의 한다. 즉 한 지역의 주거비가 증가하는 경우 가구는 상대적으로 주거비가 낮은 지역으로의 거주 이전을 선택할 수 있는데, 이러한 주거 선택까지 고려된 상태에서 실제 가구가 지출하게 되는 주거부담을 측정하게 되는 것이다.

주거비지출 부담지수는 주거부담 지수와 달리  $RIR_2$ 를 통하여 측정할 수 있다.  $RIR_2$ 는 가구 소득 대비 실제 가구의 주거비 지출을 먼저 계산한 이후 그 값들 중에서 중위수를 산출하기 때문에 개별 가계가 실제 지출한 수준을 정확히 측정할 수 있다.

본 논문에서의 정의에 따르면 '2014 주거 실태조사 연구보고서'에서는 '주거부담 지수'를 산출한 것이며, 국회에 산정정책처의 '주거안정 정책관련 실태조사(2015)'와 '주택통계 개선을 위한 심포지움(2016)'에서는 '주거비지출 부담지수'를 각각 산출한 것으로 간주할 수 있다. 두 지표는 가구의 내생적 선택을 반영 하였는가 그렇지 않은가에 있어서 차이가 존재한다는 것을 이해한다면 지금과 같이 두 지표의 방향성이 서로 다른 것도 합리적으로 설명 가능하다. 물론 주거비지출 부담지수가 후자의 두 연구와 같이 실제 하락하였는지는 또 다른 문제이다. 이하에서는 실제 주거비지출 부담지수를 보다 합리적으로 측정하기 위한 방법론에 대하여 살펴보고자 한다.

## 2. 이론적 개발 방안

### 1) 전세 임차가구의 월주거비 산출 금리 선정

주거부담 지수나 주거비지출 부담지수 측정에 있어서 가장 중요한 문제 중 하나는 우리나라 임차 시장의 절반가량을 차지하고 있는 전세 임차가구의 월주거비 산정을 어떻게 할 것인가 하는 문제이다. 전세 임차가구의 월주거비 지출 비용을 계산하기 위해서 학계에서는 월단위 기금으로 표준 전월세전환율, 국공채, 시장 이자율(CD 금리 등), 예금금리, 전세대출 금리 등을 사용하고 있다.

본 연구에서는 전세자금의 조달 방법에 따라 어떠한 전환 방법 즉 월주거비 산정 방법을 사용할 것인지 결정하였다. 전세자금 조달 방법 중 가장 큰 비중을 차지하는 것은 자기 자본을 이용하는 방법이다. 이 경우에는 전세자금의 기회비용 개념을 이용하여 전환 방법을 선택하는 것이 합리적이다. 기회비용이란 어떤 선택으로 인해 포기된 기회들 가운데 가장 큰 가치나 효용을 의미한다. 전세권 설정 등 우리나라의 전세 임대차 보호제도가 잘 발달되어 있다는 점, 주택을 사실상 점유하고 있다는 점에서 전세금은 상당히 안전한 자산으로 분류될 수 있다. 또한 전세자금을 주거비용으로 사용할 계획이 있는 세입자는 안정적 자금 확보를 위하여 위험자산이 아닌 정기 예금 등을 이용할 가능성이 높다. 이에 자기 자본으로 전세 자금을 조달한 가구의 월주거비 산정은 정기예금 금리를 사용한다. 둘째 전세자금 마련을 위하여 은행의 전세자금 대출 등을 이용하는 경우이다. 이 경우 전세 자금을 대출함으로써 실제 지불해야 하는 전세자금 대출 금리를 전세 임차 가구의 월주거비 산출에 사용하였다.

## 2) 전세자금의 속성

가구 소득 대비 주거비 지출 비용을 산출하기 위해서는 전세 자금 조달을 위한 조달 비용과 함께 가구의 근로 소득 뿐 아니라 금융소득 등 근로 외 소득 등도 정확히 반영할 수 있어야 한다. 이러한 관점에서 금융자산의 일부라고 할 수 있는 전세자금을 스스로 조달하는 경우를 고려하여 보자. 이 경우 전세자금은 임차가구의 금융자산의 일부이다. 만약 주택 임차인이 전세자금 전체를 임대인에게 직접 지불하는 방법이 아니라 전세 자금을 예금을 통하여 이자 소득을 얻고, 이 이자 소득을 임대인에게 지불하는 것을 가정해 보자. 이 경우 전세 자금 예금에 따른 이자는 주택 임차 가구의 금융소득으로 잡히게 된다. 다시 말해 사실상 주택 임차인의 현금 흐름은 전세자금으로 금융 소득을 창출하고, 이 금액을 주거비로 납부하는 형태로 이해해 볼 수 있다. 따라서 주거부담을 측정할 때는 이 부분을 명시적으로 반영할 필요가 있다.<sup>8)</sup> 반면 대출을 통하여 전세자금을 조달한 경우 임차인이 지불해야 하는 대출 이자는 금융소득과 관계없이 주거비용으로만 간주할 수 있다. 즉 자기 자본 전세 자금의 경우 금융 소득과 주거비용 두 가지 성격을 가지는 반면 전세자금 대출의 경우 주거비용으로만의 성격을 가진다.

이러한 전세자금의 속성을 반영한 조사시점의 전세 주택 임차가구  $j$ 의  $RIR_j$ 를 수식으로 표현하면 다음과 같다. 아래 수식에서 전세 임차 가구는 전세 자금의 일부는 자기 자본으로, 일부는 전세자금 대출로 마련한 경우이다. 자기자본으로 조달금액( $SF_j$ )의 이자는 분자에 주거비 지출 뿐 아니라 분모에 금융소득으로도 포함되어 있음을 알 수 있다.

$$RIR_j = \frac{L_j \times i + SF_j \times i_f}{I_j \times 12 + SF_j \times i_f}$$

where  $SF_j$  = 가구  $j$ 의 자기 자본으로 전세자금 조달 금액  
 $L_j$  = 가구  $j$ 의 전세자금 대출로 조달 금액  
 $I_j$  = 가구  $j$ 의 평균 월 소득  
 $i_f$  = 정기 예금 금리  
 $i_l$  = 전세자금 대출 금리

## 3) 이자율 산정 방법

전세를 월세로 전환할 때 어떠한 이자율을 쓰는가도 중요하지만 이자율을 어떠한 방법으로 적용해야하는가도 고려할 필요가 있다. 전세자금은 저장(Stock)으로 유량(Flow)인 월 주거비 지출로 환산할 때에는 시간 단위에 대한 고려가 필요하기 때문이다.

조사 시점 A에서 전세가를 조사한다고 생각해 보자. 이 경우 극단적으로 당일 날 전세 계약을 체결한 경우부터 한 달 전에 체결한 경우 그리고 통상 전세 계약기간이 24개월임을 고려할 때 23개월 29일 전에 계약한 경우 등 다양한 전세 계약시점이 존재할 것이다. 이론적으로 최대 24개월까지 전세 계약 시점 간 격차가 발생한다.

엄밀히 말하면 23개월 전에 계약한 전세 임차인의 경우 23개월 전의 이자율(예금 또는 대출)을, 1개월 전에 계

8) 물론 임대인입장에서는 전세 자금을 그대로 받는 것과 그 이자 소득만을 받는 것과는 완전히 다른 형태의 거래임

약한 임차인에게는 1개월 전의 이자율을 적용하여야 할 것이다. 그러나 설문 조사 시 개별 가구의 전세 계약 시점과 그 당시 이자율을 개별적으로 구하는 것은 현실적인 어려움이 있다. 이에 조사시점 전 24개월 이자율 평균 자료를 이용하고자 한다. 즉 평균적인 전세자금금은 조사 시점 전 24개월 동안 전세자금의 평균이기 때문에 동일한 논리로 이자율도 조사 시점의 이자율만을 사용할 것이 아니라 조사 시점 전 24개월 평균을 사용해야한다. 이를 수식으로 표현하면 아래와 같다.

$$i_f^T = \frac{1}{24} \cdot \sum_{t=T-24}^{T-1} i_f^t, \quad i_l^T = \frac{1}{24} \cdot \sum_{t=T-24}^{T-1} i_l^t$$

where  $i_f^T$  = T기 전 24개월 평균 정기예금 금리  
 $i_l^T$  = T기 전 24개월 평균 전세자금 대출 금리  
 $i_f^t$  = t기 정기예금 금리  
 $i_l^t$  = t기 전세자금 대출 금리  
 $T$  = 조사시점 (월 단위)

#### 4) 평균 - 중위수 하이브리드 모형

앞서 살펴본 바와 같이 월 소득 대비 주거비 지출 수준을 나타내는 지표로는  $RIR_2$ 를 많이 사용하여 왔다. 즉 기존의  $RIR_2$ 는 주거비지출 부담을 측정하기 위한 지표로써 활용되어 왔다. 그러나 잘 알려진 바와 같이 우리나라의 주택임대차 시장은 월세라는 하나의 형태가 아니라 전세, 월세, 그리고 보증금액에 따라 다양한 스펙트럼이 존재하는 보증부 월세로 구성되어 있다. 이러한 상황에서 하나의 중위값으로 모든 임차형태의 주거비 지출 수준을 대표하기에는 한계를 가질 수밖에 없다. 왜냐하면 우리나라 주택임차 시장에서는 임차 형태에 따라 주거비지출 부담이 현저히 달라지기 때문이다.

일반적으로 기회비용을 고려한 전세 가구의 주거비지출 부담은 낮고<sup>9)</sup>, 월세 가구의 주거비지출 부담은 높은 것으로 알려져 있다. 따라서 주거비지출 부담지수 산출을 위하여  $RIR_2$ 값 하나만을 산출하면 전세와 월세 임차가구의 추이 변화보다는 중간 정도의 주거비지출 부담을 지고 있는 보증부 월세 가구의 주거비지출 부담 현황만 측정될 가능성이 높다.

본고에서는 다양한 임차 유형을 가진 우리나라 임차 시장 특성을 반영할 수 있는 주거비 지출 부담 지수를 산출하기 위하여 각 분위의 중위수를 산출하고 이들을 평균하는 방법을 제안한다. 잘 알려진 바와 같이 중위수는 평균에 비하여 이상치의 영향을 덜 받을 뿐 아니라 분포가 대칭이 아닌 경우에도 평균보다 데이터의 중심을 더 잘 나타내 안정적으로 지수를 산출할 수 있다. 반면 평균은 중위수와는 달리 더 많은 가구의 주거비 지출부담 변화를 반영하기 때문에 주거비 지출 부담 변화에 더 민감하게 반응하는 장점을 가진다. 그리고 주거비 지출 부담 수준에 따라 몇 개의 분위로 나누고 각각의 중위수를 평균하는 방법을 사용함으로써 임차 형태가 서로 다른 경

9) 전월세 전환 계수를 어떤 것을 쓰는가에 따라 서로 다른 결과가 나올 수 있으나 본고의 기회비용 관점에 따른 논리를 따라 예금이자율이나 대출이자율을 사용함.

우에도 주거부담 지출 수준 변화가 반영될 수 있도록 하였다. 이에 본고에서는 다음과 같은 평균-중위수 하이브리드 모형<sup>10)</sup>을 제안한다. 평균-중위수 하이브리드 모형은 먼저 임차 형태별 소득 분위를 4분위로<sup>11)</sup> 나누는 후 각 분위에서 주거비지출 부담률 중위값을 산출하여 가중 평균함으로써 임차형태별 주거비지출 부담률을 구한다. 그 후 임차 형태별 각 상승률을 기하 평균하여 즉 제본스 지수(Jevon's Index) 작성 방법으로 모든 임차형태를 포괄하는 주거비부담 지출지수를 산출<sup>12)</sup>한다. 전세 가구의 주거비지출 부담률 산출식은 아래와 같으며, 월세, 보증부 월세<sup>13)</sup> 또한 동일한 방법으로 산출한다.

$$I_J = \sum_{q=1}^4 \frac{1}{J} (RIR_q \times J_q)$$

where  $RIR_q$  = 소득수준  $q$  분위 가구의 주거비 지출 부담 중위수  
 $J$  = 전세 가구수  
 $J_q$  = 전세 가구의  $q$  분위수의 가구수

### 3. 임차시장 구조변화 반영방안

우리나라의 주거비지출 부담 상황을 잘 측정하고 반영하는 지표를 만들기 위해서는 다양한 임차 형태의 주거비지출 부담을 고려해야할 뿐 아니라 최근 빠르게 진행되고 있는 임대차 시장의 구조적 변화 즉 전세에서 월세로 전환 될 때 발생하게 되는 주거비지출 부담 증가율과 반대로 월세에서 전세로 전환될 때의 주거비지출 부담률 변화 양상도 반영하여야 한다. 현재 대표적 주거 관련 조사는 국토부의 주거실태조사라고 할 수 있다. 본 조사에서는 대상가구의 이전 임차 유형을 조사하고 있다. 즉 주택 임차인의 현재 임차 유형 뿐 아니라 바로 직전의 임차 형태도 확인이 가능하다. 즉 이전 임차 비용은 조사되지 않고 이전 임차 형태만 확인이 가능한 것이다. 이러한 데이터 구조 하에서 전세에서 월세로, 월세에서 전세로 이동하는 경우 즉 전세에서 월세 또는 보증부 월세로 대체되는 가구는 이전 시점 전세가구 주거비지출 부담률 수준을 기준으로 주거비 부담률 상승률을 산출한다. 보증부 월세 또는 월세에서 전세로 이동하는 경우에는 보증부 월세 가구의 주거비지출 부담률<sup>14)</sup>을 기준으로 주거비지출 부담률 변화율을 추정한다. 전세에서 월세 또는 보증부 월세 전환되는 가구의 주거비지출 부담 증가율은 아래와 같이 나타낼 수 있다. 보증부 월세 또는 월세에서 전세로 전환되는 가구도 유사한 논리로 주거비지출 부담 증가율을 산출한다.

10) RIR과 같이 중위수만을 사용하게 되면 주거부담률이 낮은 전세나, 높은 수준에 있는 월세 가구의 변화는 반영되지 않고 중간 수준에 있는 보증부 월세의 변화만을 측정하게 될 가능성이 높기 때문이다.

11) 4분위로 나누는 경우 이론과 달리 실제에서는 분위별 가구 수가 서로 다음에 유의

12) 주거비지출 부담지수 산출 방법은 전세에서 월세전환, 월세에서 전세 전환 가구를 반영하여 제 IV장에서 다시 논의하기로 함.

13) 전세는 순수 전세 가구를 의미하며, 월세는 보증금이 월세의 12배 이하인 가구, 보증부 월세는 보증금이 월세의 12배를 초과하면서 월세를 지불하는 가구로 정의함.

14) 임차시장에서 월세 비중은 10% 내외로 낮을 뿐 아니라 실제 전세로 전환되는 가구의 대부분은 보증부 월세 가구임.

$$R_{JW}^t = \frac{RIR_{JW}^t}{\sum_{i=1}^4 \frac{1}{Q_J} (RIR_{Ji}^0 \times Q_{Ji})}$$

where  $R_{JW}^t$  = 전세에서 월세 또는 보증부 월세로 전환가구의 주거부담 변화율  
 $RIR_{Ji}^0$  = 기준시점(조사 전기) 개별 전세 가구  $RIR$ 의  $i$ 분위별 중위수  
 $Q_J$  = 전세 가구수  
 $Q_{Ji}$  = 전세가구의  $i$ 분위수의 가구수  
 $RIR_{JW}^t$  =  $t$ 시점에서 전세에서 월세로 전환가구의  $RIR$  중위수

## Ⅳ. 주거비지출 부담지수 산출식 및 결과

### 1. 주거비지출 부담지수 산출식

앞서 산출한 각 임차형태별 주거비지출 부담률을 이용하여 각 임차형태별 주거비지출 부담 증가율을 산출한다. 또한 전세에서 보증부 월세 또는 월세로 대체되는 가구의 증가율, 보증부 월세 또는 월세에서 전세로 전환되는 가구의 증가율을 각 유형별로 산출한다. 이상 전세, 월세, 보증부 월세, 전세에서 월세로, 월세에서 전세로 전환 등 5가지 유형의 증가율을 각 유형별 가구 수를 가중치로 가중 기하 평균하여 통합 주거비지출 부담 지수를 산출한다. 우리나라 임차 시장의 주거비지출 부담 수준을 하나의 지표로 나타내는 주거비지출 부담지수 산출식은 다음과 같으며, 제본스 지수(Jevon's Index) 산출 방법을 사용하였다.

$$I_{RB} = \left( \prod_{i=1}^5 (r_i^t)^{P_i} \right)^{\frac{1}{\sum_{i=1}^5 P_i}}$$

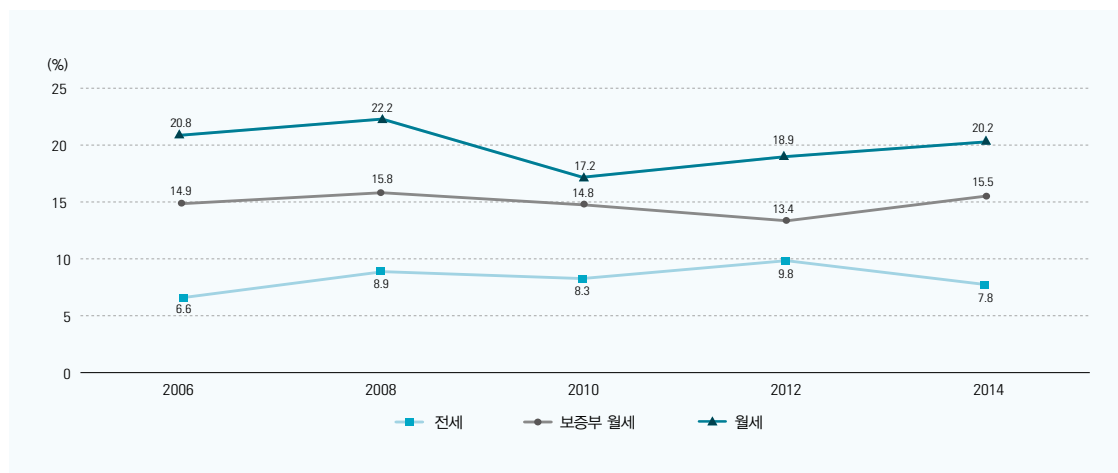
where  $I_{RB}$  = (통합) 주거비지출 부담지수  
 1 = 전세 가구, 2 = 보증부 월세 가구, 3 = 월세 가구  
 4 = 전세에서 월세로 전환가구, 5 = 보증부 월세에서 전세로 전환가구  
 $r_i^t$  =  $i$ 유형의  $t$ 기 주거부담 증가율  
 $P_i$  =  $i$ 유형의 가구 수

## 2. 주거비지출 부담지수 산출 결과

〈그림 6〉은 임차 형태별 주거비지출 부담률 추이를 나타내고 있다. 주거비 지출 수준에 있어서는 기존 연구와 유사한 결과를 보여준다. 월세 임차가구의 주거비지출 부담률이 20% 내외로 가장 높고, 보증부 월세는 15% 내외, 전세의 주거부담률은 8~9%로 가장 낮게 나타나고 있다.

추이를 살펴보면 전세의 경우 2012년<sup>15)</sup>을 제외하고는 2008년 이후 소폭 하락하는 경향을 보이고 있다. 이는 전세의 경우 이자율 하락의 영향을 가장 많이 받고 있기 때문으로 보인다. 보증부 월세의 경우 2008년도 이후 거의 횡보하는 형태를 보이고 있다. 월세 가구의 주거비지출 부담률의 경우 2008년 이후 하락세에서 최근에는 소폭 상승하는 경향을 나타내고 있다. 월세의 주거 부담률이 상승한 것은 월세 자체의 상승 보다는 월세 비중이 높고, 월세 대비 상대적으로 소득이 낮아 주거비지출 부담이 높은 월세 1인 가구가 증가했기 때문으로 풀이된다. 최근 1인 가구가 매우 빠르게 증가하고 있을 뿐 아니라 2014년도 주거실태조사에서도 이를 반영하기 위하여 주말 추가 조사 등을 강화하였기 때문에 자료에서 1인 가구의 변화가 잘 반영된 것으로 풀이된다.

[그림 6] 임차 형태별 주거비지출 부담률 추이

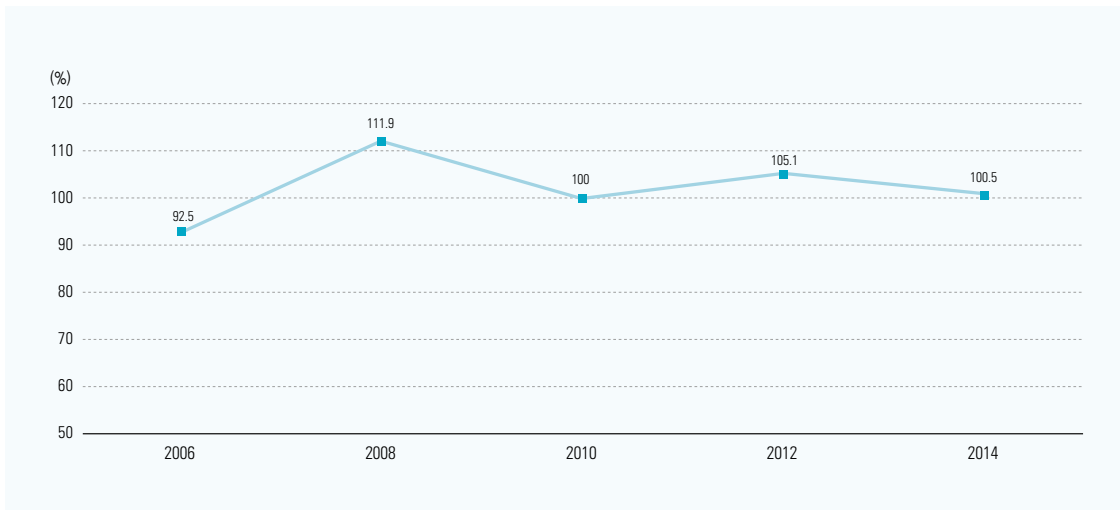


출처 : 국토연구원, 주거실태조사 각 년도, 국토교통부

〈그림 7〉은 통합 주거비지출 부담지수를 나타내고 있다. 통합 주거비지출 부담지수는 각 임차 형태별 증가율을 가중 기하 평균하여 산출하였다. 그 결과 〈그림 7〉에서 보는 바와 같이 2010년 100을 기준으로 하여 2014년도에는 100.5로 아주 소폭 상승한 결과를 볼 수 있다. 기존 결과와 차별화된 결과라고도 할 수 있는데, 그 이유는 전세 주거비 산출 시 사용한 이자율이 조사 시점 이전 24개월 평균 이자율 사용하였다는 점, 전세에서 월세로 전환 시 즉 임대차 시장의 구조적 변화로 나타나는 주거비 변화율을 측정, 반영하는 등 현재 우리나라 임차 시장의 상황을 더 충실히 반영하였기 때문으로 풀이된다.

15) 다른 년도와 달리 2012년도의 경우 주거실태조사 수행기관 및 연구기관이 다르다.

[그림 7] 주거비지출 부담지수 추이



출처 : 국토연구원, 주거실태조사 각 년도, 국토교통부

## V. 결론

본 연구에서는 임차가구들이 실제 체감하고 있는 주거부담을 측정하고자 주거비지출 부담지수 모형을 제안하였다. 이 모형은 먼저 임차형태별 소득분위를 4개 구간으로 나누어 각 구간 별 주거비지출 부담률을 가중 평균하여 임차 형태별 주거비지출 부담률을 구하였다. 그리고 전세에서 (보증부)월세로의 전환가구의 주거비 지출부담 증가율, 월세에서 전세로 전환가구의 주거비지출 부담 변화율을 모형에 반영하였다. 이 모형은 다양한 임차 형태를 가진 우리나라 임차시장의 주거비지출 부담을 잘 나타낼 수 있을 뿐 아니라 우리나라 임대차시장의 구조적 변화로 인하여 나타나는 전세에서 월세로 전환될 때 나타나는 주거비지출 부담 증가율을 측정, 반영하였다는 점에서 기존 연구에 비하여 더 충실하게 현실을 반영하였다고 할 수 있다.

임차 유형별 추이를 살펴보면 전세 임차 형태 가구의 주거비지출 부담률은 소폭이지만 감소하는 것으로 나타났다. 이는 전세가 상승률 보다는 이자율 하락률 폭이 더 컸기 때문으로 풀이 된다. 보증부 월세는 큰 변화가 없는 것으로 나타났으며 월세는 소폭 증가하는 경향을 보였다. 월세가 증가한 것은 상대적으로 주거비 지출 부담이 높은 1인 가구의 증가 영향으로 보인다.

통합 주거비지출 부담지수는 기존 연구결과와 달리 소폭 상승하는 결과를 보여주고 있다. 기존 연구에서는 실제 사람들이 체감하는 것과는 달리 이자율 하락폭이 커 실제 우리나라 임차가구의 주거부담은 오히려 감소하였다는 결론을 내고 있으나, 본 연구 결과에 따르면 이자율 하락률이 큼에도 불구하고 전체적인 주거비지출 부담지수는 증가하는 것으로 나타났다. 이는 본 연구의 모델이 24개월 평균 이자율 사용, 임대차 시장의 구조적 변화를 반영 등으로 실제 가구가 체감하는 주거비지출 부담을 조금 더 잘 포착하였기 때문으로 풀이 된다.



본 연구에 있어서 전세 임차가구가 월세나 보증부 월세 임차가구로 전환될 때 평균 전세가 수준을 기준으로 가정하여 주거비 지출 부담률을 산출한 것은 한계로 지적할 수 있다. 이는 주거비 조사에 있어서 이전 시점 주택 유형 및 비용에 관한 조사 자료가 없기 때문이다. 좀 더 정확한 임차료 변화 측정을 위하여 현 시점의 임차료 수준 뿐 아니라 이전 시점의 임차료 수준도 함께 조사된다면 본 모델의 현실 설명력은 더 높아질 수 있을 것으로 기대한다.

## 〈참고문헌〉

- 고제현. 2014. 한국 가계금융 공급채널로서 전세제도 실증분석 : 전월세전환율 중심으로, 박사학위 논문, 서울대학교.
  - 국토연구원. 2014년 주거실태조사 연구보고서, 서울: 국토교통부
  - 이용만 외2. 2015. 주거안정 정책 관련 실태조사, 서울: 국회예산정책처.
  - 방승희. 2015. HF주택가격지수 개발 및 활용방안 연구, 한국주택금융공사연구 보고서, 2015
  - 이창무. 2015. 한국 주택시장의 새로운 이해, 서울: 다산출판사
  - 이준용. 2016. 월세 시장의 통계확대 필요성과 주거비부담 수준지표, 서울:한국주택학회 · 국토교통부 · 통계청, 주택통계 개선을 위한 심포지움
  - Belsky, E. S., Jack, G., and Rachel, D. 2005. *Measuring the Nation's rental housing affordability problems*, Joint Center for Housing Studies Harvard University.
  - Fisher, L.M., Pollakowski, H.O., and Zabel, J. 2009. *Amenity-Based Housing Affordability Indexes*. Real Estate Economics Vol. 37, pp.705-746.
  - Robinson, M., Scobie, G. M., and Hallinan, B. 2006. *Affordability of Housing : Concepts, Measurement and Evidence*. the Treasury Working paper.
  - Schwartz, M. and Wilson, E. *Who can afford to live in a Home? : A look at data from the 2006 American Community Survey*. U.S. Census Bureau.
- 〈micro data〉
- 주거실태조사, 각 년도, 국토 교통부 주거누리 : <http://www.hnuri.go.kr/main.do>
  - 정기예금 및 대출 금리, 각 년도, 한국은행 경제통계시스템 : <http://ecos.bok.or.kr/>
  - 전세자격지수, 각 년도, 한국감정원 부동산통계정보 : <http://www.r-one.co.kr/rone/>
  - 가계동향조사, 각 년도, 통계청 국가통계 포털 : <http://kosis.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
2004년 10월	해외 주요 주택금융 전담기관의 업무현황 비교	장근익, 서승남/ 한국주택금융공사 종합기획부 중장기 경영전략 TF팀
	최근의 주택시장 상황에 대한 평가	손 욱/ 한국은행 정책기획국 차장
	우리나라 단기자금시장(Money Market)의 현황과 가격결정기능 제고방안	류창범/ 뱅크오브아메리카 서울지점 자금운영담당 상무
2004년 11월	호주의 주택금융시장	권경원/ 한국주택금융공사 리스크관리부장
	부동산시장의 선진화를 위한 정책방향 모색	손경환/ 국토연구원 토지주택연구실장
	2005년 부동산 시장 전망과 정책 과제	김현아/ 한국건설산업연구원 부연구위원
2004년 12월	모기지론 이용실태 조사결과	안홍찬/ 한국주택금융공사 유동화영업부 과장
	수도권 아파트 가격의 지역간 상관관계 분석	왕세종/ 한국건설산업연구원 연구위원
	한국경제 : 2004년 회고와 2005년 전망	장재철/ 삼성경제연구소 수석연구원
2005년 1월	미국 채권시장의 최근 동향	유석희/ 한국주택금융공사 조사부장대행
	2005년 이후 한국부동산 시장의 두 가지 문제	권혁부/ 대신경제연구소 책임연구원
	MBS발행확대를 위한 모기지론의 활성화 방안	김진수, 이 선/ 연세대학교 도시공학과 3년
2005년 2월	학자금대출 지원제도의 개선방향과 정책과제	이중희/ 한국주택금융공사 유동화개발부장
	최근 주택시장의 변화와 향후 전망	김영진/ 내집마련정보사 대표이사
	[주택법] 개정으로 달라지는 제도	박성재/ 한국주택금융공사 경영관리부 과장
2005년 3월	유럽의 주택 자가소유율 차이에 관한 비교분석	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장
	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
	프로젝트금융보증제도의 개요	차경만/ 한국주택금융공사 신용보증부 1팀장
2005년 5월	미국 주택금융의 개요와 특징	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
	주택저당채권가격 평가와 위험측정	이준희/ 숭실대학교 경영학부 교수
	미국 정부지원 주택금융기관의 최근현황과 시사점	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장
2005년 6월	주택금융신용보증기금과 은행의 경영성과	이기영/ 경기대학교 경제학부 교수
	국채시장 활성화방안과 장기채시장에 대한 전망	신일용/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
	주택경매에서의 말소되지 않는 권리에 대한 고찰	윤 경/ 사법연수원 교수 · 부장판사
2005년 7월	새로운 학자금대출제도의 소개	정정일/ 한국주택금융공사 학자금유동화부 학자금발행팀장
	명의대여여신에 있어서의 법률관계	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	바젤Ⅱ 도입에 따른 모기지 보험의 역할	유승동/ 한국주택금융공사 혁신기획실 과장
2005년 8월	우리나라의 역모기지론 취급현황 및 활성화 방안	조태식/ 한국은행 금융안정분석국 차장
	통합도산법의 주요내용	이무홍/ 한국주택금융공사 업무지원부 법무팀장
	2006년 금리 전망	서철수/ 대우증권 선임연구원
2005년 9월	일본의 공적 역모기지제도 현황	윤정환/ 한국주택금융공사 주택신용보증부 신사업추진 T/F 팀장
	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
2005년 10월	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 선후행성에 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 모기리론 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 프로젝트파인낸싱과 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 응소행위"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
2011년 7월	주택가격과 거품 그리고 주택경기 변동에 대한 이해	김주영/ 상지대학교 법학부 부동산전공 교수
	주택담보대출 유통화 시장 현황 점검	신승용/ 한국주택금융공사 유통화증권부 과장
2011년 8월	2011년 하반기 경제전망	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



수 록 월	제 목	필자
2012년 7월	커버드본드의 신용등급에 대한 이해 및 시장전망	서승기/ NICE신용평가 책임연구원
2012년 8월	미국의 주택 압류 위기로 인한 주택시장 여건 변화와 정책 현안 장기고정금리 주택담보대출 유통화 관련 금리위험 헤지에 관한 소고	진미윤/ 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원 박연우/ 중앙대학교 경영학부 교수 방도원/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2012년 9월	주택저당채권 유통화 관련 리스크관리의 이해 2012년도 주택연금 수요실태 조사	배성환/ 한국주택금융공사 리스크관리부 과장 김성수/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 차장
2012년 10월	주택시장 변동과 정부의 역할 손해배상액의 예정에 관한 소고	박상우/ 국토해양부 주택토지실장 정영석/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2012년 11월	주택시장의 현황과 정책방향 전월세가구 자산구조를 고려한 [전세-자가] 전환 가능 잠재수요분석 홍공 공적보증 역모기지 제도의 이해	최상목/ 기획재정부 경제정책국장 김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원 강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
2012년 12월	고령화 시대의 도래와 주택연금의 역할 2013년 금리전망 : 순환(cyclical)기류, 저공비행 일시 이탈 저소득층 주거안정 대안으로서의 공동체토지신탁(OLT) 소개 및 금융 관련 이슈 검토	정은보/ 금융위원회 사무처장 윤여삼/ KDB대우증권 연구위원 김동길/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2013년 1월	민간 주택임대업의 패러다임 변화와 발전 방안 새 정부의 부동산정책과 향후 시장 전망	이상영/ 명지대학교 부동산학과 교수 김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2013년 2월	2012년도 주택금융 및 보증자리론 수요실태 주거복지 수요의 확대와 정책방향	한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 지규현/ 한양사이버대학교 부동산학과 교수
2013년 3월	가계부채의 미시적 위험 분석 및 스트레스 테스트 『민법』 주요 개정 내용	변동준/ KCB연구소 책임연구원 정치화/ 기획조정실 변호사
2013년 4월	부동산 PF 참여자의 리스크 분담방안 주택금융시장에서 소비자보호 : 잠재적 소비자보호를 중심으로	이국형/ 하나금융그룹 전무 문영기/ 강원대학교 부동산학과 교수 유성동/ 상명대학교 금융경제학과 조교수
2013년 5월	우리나라 부동산정책 변화에 대한 검토 및 시사점 41 부동산대책 이후 주택시장의 동태적 변화	김대용/ 한국개발연구원(KDI) 협력사업1팀장(실물자산연구팀 겸임) 김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2013년 6월	보증채무에 관한 소고 신탁부동산의 처분에 따른 부가가치세 납부에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 주택보증부 과장 최우영/ 한국주택금융공사 주택보증부 주임
2013년 7월	하반기 이후 수도권 주택시장 전망 글로벌 금융의 불확실성 시대	김현아/ 한국건설산업연구원 건설경제연구실장 신상기/ 가천대학교 경성대학 국제통상학과 교수
2013년 8월	2013년도 하반기 채권 금리 전망 전세시장 불안 요인 분석과 해소 방안 연구	오현석/ 삼성증권 리서치 센터 FICC 분석팀 팀장 박원갑/ 국민은행 부동산전문위원
2013년 9월	주택저당채권의 양도에 관한 소고 미국 공적 보증 역모기지의 리스크관리 기법 및 정책적 시사점	최승순 · 박영우/ 법무법인(유) 화우 변호사 강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
2013년 10월	2013년도 주택연금 수요실태 조사 주택가격과 모기지론 조기상환율에 관한 소고	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 팀장 한영하/ NICE P&I 평가사업본부 본부장
2013년 11월	하우스푸어(House Poor) 분석을 통한 주택시장 안정화방향 모색 조기상환율 요인분해 및 PSK(Prepayment Standard Korea) 한국CDS(Credit Default Swap) 프리미엄 결정요인에 관한 소고	윤성훈/ 한국주택금융공사 서울북부지사 대리 김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원 이조은/ 한국주택금융공사 유통화자산부 과장
2013년 12월	2014년 금리전망 : 회복의 갈림길, 과속금지 주택구입기회지수(Korea Housing Opportunity Index)의 소개	윤여삼/ KDB대우증권 투자분석부 채권팀장 황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 팀장 남현석/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 차장
2014년 1월	주택 미분양에 대한 해석과 대책 2013년도 주택금융 및 보증자리론 수요실태	권주안/ 주택산업연구원 금융경제연구실장 황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 팀장 남현석/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 차장
2014년 2월	한국 채권 발행시장의 특징과 전망 캐나다 주택담보대출채권 유통화제도의 이해	염상훈/ SK증권 애널리스트 서민철/ 한국주택금융공사 유통화증권부 주임
2014년 3월	비소구 주택담보대출에 대한 사례연구 정비사업의 현황과 보증상품 도입방안	이철우/ 한국주택금융공사 신탁자산부 팀장 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 위크	정재웅/ 아주대학교 금융공학과 박사 수료
2016년 5월	2016년 하반기 채권시장 전망 및 주요 이슈 분석	신 열/ 현대증권 채권전략 애널리스트
	뉴스테이 활성화를 위한 고찰	이동행/ 한국채권연구원 연구위원
2016년 6월	과거 장기 경기 사이클로 바라본 향후 글로벌 경기 전망	박상현/ 하이투자증권 투자전략팀장
	주거복지적 관점에서 본 주택연금의 역할과 과제	진미윤/ 토지주택연구원 연구위원
2016년 7월	중국경제와 금융시장 전망 : 구조조정과 디레버리징 충격에 대한 준비	김경환/ 하나금융투자 중국전략팀장
	정책학에서의 주택연금 제도의 성과요인에 대한 고찰	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 국제협력팀장
2016년 8월	위안화 시장 활성화를 위한 주요 과제	주현수/ 자본시장연구원 연구위원
	부동산 가격 변동성에 대한 행동경제학적 접근	홍정의/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 9월	가계부채와 관련된 부동산 시장 주요 이슈의 점검	손정락/ 하나금융경영연구소 연구위원
	주택구입부담지수(K+H)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 패스루(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 사업1부 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/ (주)위브랩 대표이사
	국제 금융 네트워크와 한국 금융의 위치	정재웅/ Utrecht University 박사후 연구원
2017년 7월	부동산 가격의 하락과 글로벌 금융위기	민병철/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	일본의 역모기지 수요실태조사 결과 소개	노영임/ 한국주택금융공사 경영혁신부 과장
2017년 8월	IT·반도체 업종 호황 등으로 인한 수출 호조세	장희종/ 하이투자증권 투자전략 팀장
	미국 도시재생 경험의 시사점과 교훈	최영성/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원 백 인/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2017년 9월	주택연금의 고령층 소비 진작 효과에 관한 연구	손정주/ 한국주택금융공사 기획조정실 팀장
	P2P플랫폼 기반 금융서비스의 리스크관리 방향	김정기/ 제이인사이트 대표컨설턴트 前한양대학교 겸임교수