

2016 07 통권 제144호

주택금융월보

MONTHLY HOUSING FINANCE REPORT

조사·연구	02 중국경제와 금융시장 전망 : 구조조정과 디레버리징 충격에 대한 준비 김경환 / 하나금융투자 중국전략팀장
	30 정책학에서의 주택연금 제도의 성과요인에 대한 고찰 황재훈 / 주택금융연구원 국제협력팀장
월간동향	50 주택금융동향 / 주택금융연구원 68 주요일지
통계	76 I. 공사업무통계 132 II. 주택금융시장 142 III. 주택시장
부록	174 수록논고 일람

• 주택금융월보는 한국주택금융공사 홈페이지(www.hf.go.kr)의 '공사소개 - 조사연구 - 주택금융월보 - 조사연구논고'를 통해서 제공되고 있으며, 통계편은 '공사소개 - 조사연구 - 통계자료 - 주요통계'에 엑셀 및 PDF 파일 형태로 게시되어 있습니다.

• 주택금융월보의 내용을 인용할 때에는 반드시 "한국주택금융공사 주택금융월보 00년 00월호 00페이지에서 인용"이라고 표시하여 주십시오.

• 주택금융월보에 대한 질의 또는 제안은 주택금융연구원(☎ 051-663-8164)으로 연락하여 주시기 바랍니다.

정책학에서의 주택연금 제도의 성과요인에 대한 고찰*

- I. 서론
- II. 분석방법
- III. 성과요인 실증분석
- IV. 결론



황 재 훈 / 주택금융연구원 국제협력팀장

정부보증 주택연금 제도는 2007년 7월 처음 도입된 이후 매년 이용자 수가 급속히 증가하여 약 9년이 경과한 현재 안정적으로 시장에 정착한 것으로 평가되고 있다. 현재 우리나라 공적연금 수급체계의 불안정성과 불충분성, 은퇴예정자들의 미흡한 노후준비 상황 등을 감안할 때 동 제도는 고령층에 대한 노후 보장적 정책수단으로 더욱 확대될 것으로 예상되고 있다.

정부보증 주택연금 제도의 정책의제 설정과정, 정책결정과정 및 정책집행과정이 어떻게 진화하였는지 그 변천과정의 핵심요소들을 단계적으로 살펴보는 것은 정책학에 있어 매우 중요하다. 이에 본 논고에서는 정부보증 주택연금 제도의 정책결정 및 정책집행에 차용된 변수들이 실제 정책의 결정 및 집행과정에서 어떠한 영향을 미쳤는지, 그리고 어떤 변수들이 성과요인으로 작용하였는지 분석하였다. 분석결과 정책집행기관의 일선 행정직원들은 정책대상 집단으로부터 입수한 문제점, 불편사항 등을 적극적으로 정부당국에 건의하는 행태를 취하였다. 이는 '상향식 접근방법'의 성공적인 사례로서, 정책대상 집단의 기대치에 맞추어 정책이 지속적으로 진화하는 방식으로 제도개선이 이루어졌다. 이러한 방식의 제도개선은 정부 정책목표를 달성하기 위해 정책집행기관이 취한 행태 중 가장 중요한 성과요인으로 본 논고에서 분석되었다.

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

I. 서론

우리나라 정부보증 주택연금은 미국의 공적 역모기지(HECM: Home Equity Conversion Mortgage)를 벤치마킹하여 도입되었다. 그 이후에도 지속적으로 미국의 성과요인에 대한 조사·연구를 수행하여, 우리나라 실정에 맞춘 주택연금 정책이 원활히 집행될 수 있도록 만전을 기해 왔다. 우리나라의 주택연금 시장은 한국 주택금융공사에서 공급하는 주택연금 상품이 대부분을 차지하고 있으며, 2007년 7월 주택연금이 출시된 이래 2015년 말 기준 29,120¹⁾가구가 이용 중이며, 누적 보증공급액은 약 36조 원에 달하고 있다. 주택연금 보증공급 및 보증잔액 현황은 [표 1]과 같다.

[표 1] 주택연금 보증공급 및 보증잔액 현황

(단위 : 억 원)

구분	보증공급			보증잔액		
	건수	연금지급액*	보증공급액**	건수	연금지급액*	보증공급액**
2007	515	44	6,025	512	44	5,982
2008	695	230	8,633	1,136	265	13,999
2009	1,124	531	17,474	2,181	772	30,550
2010	2,016	911	30,361	4,065	1,639	59,532
2011	2,936	1,401	41,000	6,686	2,931	97,472
2012	5,013	2,392	69,006	11,393	5,193	163,485
2013	5,296	3,423	62,950	16,127	8,395	220,278
2014	5,039	3,708	55,293	20,314	11,699	266,547
2015	6,486	4,112	71,392	25,611	15,187	324,659

* 연금지급액 : 가입자에게 실제로 지급된 보증공급액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)

**보증공급액 : 가입자에게 100세까지 공급될 예상 보증공급액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)

[표 1]에서 보는 바와 같이 주택연금의 빠른 성장세는 가입기준 완화, 세제지원 등의 지속적인 제도개선으로 주택연금에 대한 고령층의 인식개선에 기인하고 있다. 예컨대, 도입 초기에는 가입가능 연령이 만 65세 이상이었으나 현재는 제도개선을 통해 만 60세 이상이면 가입 가능하게 하는 등 그간 많은 제도개선의 변화가 있었다.

또한, 주택연금은 소비 측면에서도 정책대상자의 소득 보장 및 소비에 효과가 있는 것으로 조사되었다. 한국 주택금융공사는 주택연금 수요실태조사를 활용하여 주택연금의 소비 효과를 조사하였다. 여기서는 정책대상자의 소비 효과를 분석하기 위해 월평균 지출의 구성을 7가지 범주로 구분하여, 일반 노년층 [표 2]와 주택연금이용자 [표 3]의 지출별 구성비를 비교해 보았다.

1) 한국주택금융공사 (2016), "주택금융월보 2016년도 1월호"에 따르면 주택연금 신규가입은 2007년 515건, 2008년 695건, 2009년 1,124건, 2010년 2,016건, 2011년 2,936건, 2012년 5,013건, 2013년 5,296건, 2014년 5,039건, 2015년 6,486건으로 총 29,120건에 이르고 있다.

이를 살펴보면, 일반 노년층은 연령대가 높거나 수입 수준이 낮을수록 생활비 및 의료비 비율이 증가하고, 연령대가 낮거나 수입 수준이 높을수록 문화생활/저축·투자 비율이 증가하는 것을 확인할 수 있었다. 주택연금이용자는 연령과는 별 상관없이 수입 수준이 낮을수록 생활비 비율이 증가하고, 수입수준이 높을수록 저축·투자 비율이 증가함을 확인할 수 있었다.

일반 노년층에 비하여 주택연금이용자는 생활비 및 의료비 지출 비중이 높았다. 고령층 의료비 지출은 고령층 질병의 특성상 일회적이기보다는 지속적인 지출로 볼 수 있다. 따라서 생활비, 의료비 등에 있어 안정적 소득원 확보 필요성이 큰 고령층이 주택연금을 가입하고 있음을 확인할 수 있었다.

[표 2] 일반 노년층 연령별/수입별 월평균 지출 구성비

(단위 : %)

구분	사례수 (명)	월평균 수입 (만 원)	생활비 비율	의료비 비율	경조사비 비율	문화생활 및 여행비 비율	저축 및 투자 등 금융상품 납입 비율	가족부양 비율	대출상환 비율	그 외 비율
전체	(3,000)	182	58.4	11.8	9.0	7.2	7.0	2.0	1.8	2.9
연령										
만 60-64세	(906)	249	53.6	8.4	10.1	7.9	11.0	3.2	2.8	3.1
만 65-69세	(760)	198	57.4	10.6	9.7	7.5	7.9	1.9	1.9	3.0
만 70-74세	(658)	146	61.6	13.1	8.4	6.8	4.8	1.2	1.3	2.9
만 75-79세	(454)	114	62.2	15.8	7.8	6.3	2.8	1.4	1.2	2.5
만 80-84세	(222)	97	64.6	17.5	5.9	6.3	2.2	1.1	0.3	2.2
월평균 수입										
50만 원 미만	(136)	32	66.5	18.0	6.1	3.9	1.0	1.2	0.2	3.1
50만 원 이상-100만 원 미만	(558)	66	66.7	16.2	7.4	4.6	1.8	0.8	0.7	1.9
100만 원 이상-150만 원 미만	(642)	109	62.7	13.6	8.5	6.7	3.6	1.2	1.5	2.2
150만 원 이상-200만 원 미만	(417)	156	58.5	10.5	9.5	7.9	6.8	1.9	1.7	3.2
200만 원 이상-300만 원 미만	(689)	217	55.1	9.5	10.2	8.4	8.9	2.4	2.1	3.4
300만 원 이상	(558)	394	47.2	7.5	9.8	9.2	15.1	4.0	3.4	3.7

자료 : '2012년~2014년 주택연금 수요실태 조사결과' 3개년치의 평균값을 반영

본 논고는 '주택연금제도의 활성화' 및 '고령층의 소비 진작' 측면에서 성공적인 것으로 평가되고 있는 우리나라의 주택연금 정책 사례를 중심으로, 정책결정 및 집행과정에서 어떤 요인들이 주택연금 제도의 활성화에 영향을 미쳤는지 그 성과요인을 도출하고자 하였다. 이를 위해 주택연금 정책결정과정과 정책도입 후 실제 어떠한 집행현상을 보였는지 살펴보고, 정책목표달성을 어렵게 하는 집행상의 요소들이 무엇이었는지 파악하였으며 그것들을 어떻게 해결하여 성과요인으로 발전시켰는지 그 과정을 분석해 보았다. 특히, 정책통합모형을 이

[표 3] 주택연금이용자 연령별/수입별 월평균 지출 구성비

(단위 : %)

구분	사례수 (명)	월평균 수입 (만 원)	생활비 비율	의료비 비율	경조사비 비율	문화생활 및 여행비 비율	저축 및 투자 등 금융상품 납입 비율	가족부양 비율	대출상환 비율	그 외 비율
전체	(600)	168	61.2	16.9	7.5	7.0	3.7	1.1	0.5	2.0
연령										
만 60-64세	(60)	203	61.7	11.5	9.8	8.7	4.0	1.3	0.9	2.2
만 65-69세	(133)	180	61.5	12.4	8.0	7.4	6.6	1.6	0.6	1.9
만 70-74세	(197)	155	61.5	17.6	7.7	6.5	2.8	1.0	0.2	2.7
만 75-79세	(165)	165	60.6	20.4	6.8	7.0	1.9	1.0	0.8	1.4
만 80-84세	(45)	148	60.5	22.0	5.3	5.3	5.1	0.0	0.2	1.6
월평균 수입										
50만 원 미만	(9)	41	80.2	14.1	3.9	0.6	0.0	0.0	0.0	1.2
50만 원 이상-100만 원 미만	(135)	74	63.4	22.5	6.1	4.0	1.2	0.7	0.7	1.4
100만 원 이상-150만 원 미만	(152)	117	62.9	17.3	7.5	6.5	2.1	0.7	0.6	2.4
150만 원 이상-200만 원 미만	(111)	162	62.9	15.8	8.5	6.4	3.6	0.6	0.3	2.0
200만 원 이상-300만 원 미만	(121)	224	59.1	14.5	7.8	8.8	5.4	1.4	0.6	2.4
300만 원 이상	(72)	379	52.0	12.0	8.9	12.4	9.5	3.1	0.1	2.0

자료 : '2012년~2014년 주택연금 수요실태 조사결과' 3개년치의 평균값을 반영

용하여 단순히 집행과정만을 분석하는 것이 아니라, 주택연금 정책을 둘러싼 의사결정 과정과 정책대상 집단의 행태 등 정책집행에 영향을 미치는 모든 요소들을 포괄적으로 파악하였다.

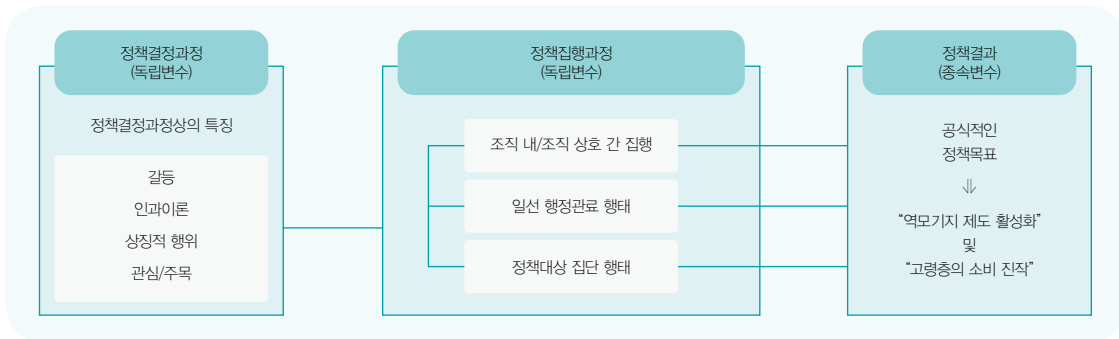
II장에서는 본 연구의 분석방법에 대해 설명하고, III장에서는 성과요인 실증분석에 관하여 살펴보고자 한다. IV장의 결론에서는 본 논고의 실증분석을 통해 도출된 주요 변수를 중심으로, 시사점과 정책적 제언을 제시함으로써 결론을 맺고자 한다.

II. 분석방법

1. 정책통합모형

본 논고는 Winter(1990)의 통합모형²⁾을 사용하여 정책집행 상황 및 그 성패에 영향을 미치는 요소들을 파악하였다. Winter(1990)의 통합모형은 [그림 1]과 같다.

[그림 1] Winter(1990)의 통합모형



2. 종속변수

본 논고의 목적은 주택연금 정책결정과정과 정책도입 후 실제 어떠한 집행현상을 보이고 있었는지 살펴보고, 정책목표달성을 어렵게 하는 집행상의 요소들이 무엇이었는지 파악하며 그것들을 어떻게 해결하여 성과요인으로 도출하였는지 분석하는 것이다. 이를 위해 본 연구의 종속변수 측정기준을 Winter가 제시한 3가지 기준 중 ‘공식적인 정책목표’로 설정하였다. 그리고 정부의 ‘공식적인 정책목표’를 ‘역모기지 제도 활성화’ 및 ‘고령층의 소비 진작’으로 정의하는데, 이는 ’06.2.16자 재정경제부 정례당정협의자료 ‘역모기지 활성화 방안’ p.3 기본방향에 다음과 같이 명시되어 있다.

〈재정경제부 정례당정협의자료 ‘역모기지 활성화 방안’〉

『정부는 중저가 주택 등을 중심으로 공적보증과 세제지원 등을 통해 ‘역모기지 활성화 기반’을 마련하고, 이를 통해 고령자의 주거안정과 노후소득보장을 달성하고 ‘소비와 투자활성화’를 통해 경제의 선순환 구조를 구축한다.』

2) Winter, Soren (1990), "Integrating Implementation Research", in Palumbo, Dennis J. and Calista, Donald J. Implementation and the Policy Process: Opening up the Black Box, New York: Greenwood Press

3. 독립변수

Winter 모형에서 정책의 집행결과에 영향을 미치는 요소는 크게 네 가지로 나눌 수 있으며, 이는 ①정책결정과정, ②조직 내·조직 간 집행행태, ③일선 관료 행태, ④정책대상 집단의 행태이다. 이 중에서 정책결정과정의 특성은 정책목적 설정 등과 관련이 있는 하향식 접근이고, 나머지 세 변수들은 상향식 접근이다(노화준, 2009)³⁾. 이러한 변수들이 집행결과에 어떠한 영향을 주었는지를 살펴보면 다음과 같다.

(1) 정책결정과정

정책의 결정 및 집행과정에 대한 연계이론이 없는 상황에서, Winter는 1986년 덴마크 장애인복지분산 정책에 대한 연구(Winter, 1986)에서 정책결정의 세 모형인 합리모형(Rational Decision Making Model), 갈등·타협모형(Conflict Bargaining Model), 쓰레기통 모형(Garbage Can Model)을 차용하여 정책결정이 집행에 어떻게 영향을 미치는지에 대한 분석을 시도하였다. 이를 토대로 1990년 본 연구에서 차용할 「집행과정과 집행결과 결정요인」 모형에서는 정책결정과정의 네 가지 특징인 ①갈등의 정도, ②타당한 인과이론(Causal Theory), ③상징적 행위, ④정책옹호자들의 관심이 집행결과에 영향을 주게 된다고 밝혔다. 정책결정과정의 특징들이 정책집행 결과에 미치는 영향을 정리하면 [표 4]와 같다.

[표 4] 정책결정과정의 특징과 집행결과에 미치는 영향

구분	갈등의 정도	타당한 인과이론	상징적 행위	정책옹호자들의 관심
성공적인 정책집행 판단기준	갈등이 낮을수록(-)	정책목표와 인과관계가 높을수록(+)	상징적 행위가 낮을수록(-)	지속성, 일관성이 높을수록(+)

(2) 조직 내·조직 간 집행행태

집행조직 내적인 행태와 조직 간 행태는 서로 다른 수준에서 분석할 수도 있으나(Winter, 1990), Winter는 이론과 모형의 단순화를 위해 조직 내외적인 행태를 하나의 분석단위로 묶고 있다. 본 연구에서도 정부보충 주택연금 정책에 대한 정부부처 간의 이해관계나 행태에 대한 것을 파악하는 것이 아니라, 실질적인 집행으로 볼 수 있는 실무담당자들이 속한 집단, 즉 한국주택금융공사에서의 집행행태를 파악하는 것이 목적이다. 따라서 동 변수에서 ‘집행조직’으로 여기는 단위의 기준은 정책을 집행하는 한국주택금융공사가 된다.

Winter 모형에서 정책의 집행결과에 영향을 미치는 4가지 요소 중 ‘조직 내·조직 간 집행행태’ 변수는 상향식 접근이다. 동 변수가 집행결과에 어떠한 영향을 미쳤는가를 자세히 살펴보기 위해 다음과 같이 ①조직고유의 이해관계, ②정책목표에 반(反)할 유인, ③거부점의 수, ④조정자의 존재 등으로 4가지 하위변수를 설정하였다. 조직 내·조직 간 집행행태가 집행결과에 미치는 영향을 정리하면 [표 5]와 같다.

3) 노화준 (2009), “정책학원론”, 서울: 박영사

[표 5] 집행조직 내·외의 행태와 집행결과에 미치는 영향

구분	조직의 이해관계 존재	정책목표에 반(反)할 유인	거부점의 수	조정자의 존재
성공적인 정책집행 판단기준	정책 참여집단 간의 갈등이 낮을수록(-)	정책목표에 반대할 행위가 낮을수록(-)	의사결정점이 낮을수록(-)	거부점 해결 조정자의 영향력이 높을수록(+)

(3) 일선 관료 행태

본 논고에서 정부보증 주택연금 정책의 최종 집행자, 즉 일선 행정관료는 한국주택금융공사의 담당직원들이 다. Lipsky, Winter, 정정길 등에 따르면 적응전략에 있어 일선 관료들은 정책집행 과정에서 복잡한 문제와 불확실한 상황에 직면했을 때, 의식적·무의식적으로 정책목표에 반(反)하는 적응전략(Coping Strategy)을 사용하여 집행의 성공여부에 영향을 미치게 되는데(Lipsky, 1980; Winter, 1986; 정정길 외, 2008), 대표적인 대응행태는 다음과 같으며 아래 3가지 변수가 일선관료의 행태 측면에서 어떻게 작용하였는지 분석하였다.

첫째, ‘정책대상자의 혼란 여부’이다. 예를 들어 정책에 대한 정보를 제한하고, 대상자를 기다리게 만들거나 접근을 어렵게 만드는 행위 또는 대상자가 다른 여러 가지 심적 부담을 느끼도록 만드는 것이다. 이러한 전략의 예로서, 금융상품 가입과정에서 불필요한 권유로 정책대상자가 가입결정에 있어 부담을 느끼게 한다거나, 금융상품에 대해 충분한 설명을 하지 않은 채 장점만을 부각시켜 가입을 유도하는 행위가 존재하였는지 검토하였다.

둘째, ‘크리밍(Creaming)’ 행위 존재 여부이다. 이는 일선 관료가 정책목표를 이루기에 가장 적절해 보이는 정책대상자를 취사선택하는 것을 의미한다. 예를 들어, 직업 상담을 하는 일선 관료가 가장 취업 가능성이 높은 사람에게 일자리를 먼저 소개하는 것도 일종의 취사선택 행위로 볼 수 있다(Lipsky, 1980). 직업 상담과 알선 정책의 근본적인 정책목표는 스스로 취업할 능력이 부족한 사람이 취업할 수 있도록 돕는 것이지만, 상담원의 입장에서서는 반대의 대상자(즉, 정책적인 노력이 없어도 취업할 확률이 높은 사람)를 선별하여 수량적인 목표를 달성하는 적응전략을 사용하는 것이다(Lipsky, 1980).

셋째, ‘업무의 정형화와 기타 대응행태’이다. Winter가 Lipsky의 연구를 참고하여 제시한 적응전략들은 가장 흔하게 나타나는 대응행태이며, 이 외에도 정책의 특성이나 집행상황에 따라 다른 대응전략들이 나타날 수 있다. 따라서 정부보증 주택연금 정책의 집행 일선에 있는 한국주택금융공사 직원들이 앞서 살펴 본 대응전략들을 어떻게 구사하는지, 또는 어떠한 새로운 적응전략을 사용하고 있는지를 파악하고, 그것이 주택연금 정책목표 달성과 집행 성패에 어떤 영향을 미치고 있는지를 분석하였다. 일선 행정관료 집행행태와 집행결과에 미치는 영향을 정리하면 [표 6]과 같다.

[표 6] 일선 행정관료 집행행태와 집행결과에 미치는 영향

구분	정책대상자 혼란행위	정책대상자 취사선택	기타 대응행태
성공적인 정책집행 판단기준	정책대상자에 대한 혼란행위가 낮을수록(-)	정책대상자에 대한 취사선택 행위가 낮을수록(-)	정책대상자에 대한 적응전략이 높을수록(+)

(4) 정책대상 집단의 행태

Winter 통합모형의 마지막 변수는 정책대상 집단의 정책도입 전·후의 반응이다. 정책대상 집단으로부터 어떠한 요구가 있었고 이를 정책집행자가 어떻게 처리하여 그간의 제도개선이 이루어졌는지를 살펴보고 이러한 제도개선의 노력이 정책대상 집단으로 하여금 가입결정을 하게끔 하였는지를 살펴보았다. 정책대상 집단의 행태와 집행결과에 미치는 영향을 정리하면 [표 7]과 같다.

[표 7] 정책대상 집단의 행태와 집행결과에 미치는 영향

구분	정책도입 前 정책대상 집단의 반응	정책도입 後 정책대상 집단의 반응
성공적인 정책집행 판단기준	정책도입 前 정책대상 집단의 반응에 대한 수용도가 높을수록(+)	정책도입 後 정책대상 집단의 반응에 대한 수용도가 높을수록(+)

III. 성과요인 실증분석

주택연금 정책이 왜, 어떻게, 누구에 의해 정책의제로 설정되어 정책결정 및 정책집행 과정으로 이어졌는지 살펴볼 필요가 있다. 이에 본 장에서는 참여정부가 고령층의 빈곤문제 및 소비축진의 일환으로 추진한 정부보증 역모기지 제도의 도입과정을 ‘정책의제설정과정’ 단계부터 살펴보았다.

이를 위해 정책추진과정을 ‘정책의제설정과정’, ‘정책결정과정’, 그리고 ‘정책집행과정’과 같이 3단계로 구분하여 어떠한 일련의 절차를 거쳐 정책이 단계적으로 추진되었는지 시간적 연구범위를 설정하여 일목요연하게 살펴봄으로써 체계적인 성과요인 실증분석을 시도하였다.

첫째, ‘정책의제설정과정’ 기간⁴⁾은 고위 정부 관료가 공식적으로 언론을 통해 정부보증 역모기지 제도의 도입을 표명⁵⁾한 2004년 3월을 최초의 시점으로 그리고 ‘정부보증 역모기지 활성화’ 의제가 채택된 2005년 1월 까지를 종료 시점으로 간주하였다. 둘째, ‘정책결정과정’ 기간은 ‘정부보증 역모기지 활성화’ 의제가 채택된 2005년 1월부터 그리고 관련 법률이 통과⁶⁾된 2007년 4월 종료시점으로 간주하였다. 셋째, ‘정책집행과정’ 기간은 ‘정부보증 주택연금’ 사업을 실제 개시한 시점인 ’07.7월부터 ’15.12월까지를 종료시점으로 간주하였다. ‘정책의제 설정과정’부터 ‘정책의제 집행과정’까지 주택연금(역모기지) 정책의 주요 추진경과는 [표 8]과 같다.

4) 2004년 3월로 설정한 이유는 참여정부 출범 이후 공적 역모기지제도 도입에 대한 움직임이 있었는데 이를 최초로 언론에 언급한 고위관료는 이 현재 부총리 겸 재정경제부 장관으로 파직되고 있다. 이후 2005.1.21 제57차 국정과제회의에서 「고령친화산업 활성화 전략」 주요과제로 ‘역모기지 활성화’ 제도가 선정되었는데 전략 보고서에서는 역모기지 활성화 로드맵을 제시하고 있다.

5) 2004.3.4일 이현재 부총리는 기자들과의 오찬 간담회에서 ‘역모기지제도 도입’을 검토하고 있고 올 정기 국회에 관련 법률안을 상정하겠다고 언급하였다.

6) 2007.4.3 노무현 대통령 주재로 개최된 제15회 국무회의에서 주요법률 시행령 9건 중 「한국주택금융공사법 시행령」 개정이 포함되어 의결되었다.

[표 8] '정책의제 설정과정' ~ '정책집행과정' 주요 추진경과

구분	일자	주요추진경과
정책의제 설정과정	'04.2 ~ 현재	<ul style="list-style-type: none"> • 대통령자문 '고령화 및 미래사회위원회' 설치('04.2) <ul style="list-style-type: none"> - '저출산고령사회기본법'의 제정에 의거('05.4) - 대통령을 위원장으로 한 '저출산고령사회위원회'로 확대 전환('05.9) - 저출산 고령화에 대비한 다양한 과제 수행
	'04.3	<ul style="list-style-type: none"> • 이현재 부총리 겸 재정경제부 장관의 기자 간담회 <ul style="list-style-type: none"> - 공적 역모기지제도 도입에 대해 최초로 언론에 언급
	'05.1	<ul style="list-style-type: none"> • '고령화 및 미래사회위원회'의 제57차 국정과제회의(대통령 주재) 보고 <ul style="list-style-type: none"> - '고령 친화산업 활성화 전략' 주요과제로 "역모기지 활성화" 선정
정책의제 집행과정	'05.6	<ul style="list-style-type: none"> • 재정경제부 주관 '역모기지 활성화 T/F' 구성 및 활동 <ul style="list-style-type: none"> - 금융연구원, KDI, 금감원, 생·손보험회, 은행연합회 및 금융기관, 한국주택금융공사 등
	'06.2	<ul style="list-style-type: none"> • 재정경제부 '역모기지 활성화 방안' 발표(당·정 협의자료) <ul style="list-style-type: none"> - 한덕수 경제부총리는 국회에서 당정협의를 갖고 고령층의 소득지원을 위하여 '역모기지 활성화 방안'을 확정하고, - 한국주택금융공사를 업무수행기관으로 선정하고 다음과 같은 임무 부여 → 상품개발, 수요조사, 전문상담사 육성, 정보인프라 구축 등
	'06.6	<ul style="list-style-type: none"> • 상품모형 개발을 위한 '역모기지 상품개발 자문단' 구성·운영 <ul style="list-style-type: none"> - 강종만 단장(금융연구원), 류근욱 위원(산업대), 손재영 위원(건국대), 박경서 위원(고려대), 엄영호 위원(연세대), 이석호 위원(금융연구원) - 정부보증 주택연금 상품모형 결정('06.8)
	'06.7	<ul style="list-style-type: none"> • 역모기지 실수요조사 완료(한국갤럽)
	'06.8	<ul style="list-style-type: none"> • 「한국주택금융공사법」 및 세제지원을 위한 「소득세법」, 「지방세법」 입법예고
	'06.12	<ul style="list-style-type: none"> • 공사법 국회 심의·의결('06.12.22) 및 공포('07.1.11) <ul style="list-style-type: none"> - 소득세법 및 지방세법 공포('06.12.30) 및 시행('07.1.1)
	'07.2	<ul style="list-style-type: none"> • 공사법 시행령 및 시행규칙 개정안 입법예고
	'07.3	<ul style="list-style-type: none"> • 「금융기관 실무협의회」 구성 및 가동개시 <ul style="list-style-type: none"> - 신한, 국민, 우리, 삼성생명, 삼성화재 등 10여 개 금융기관 참여
	'07.4	<ul style="list-style-type: none"> • 제15회 국무회의에서 주요법률 시행령 9건 중 「한국주택금융공사법 시행령」 개정이 포함되어 의결 <ul style="list-style-type: none"> - 공사법, 시행령, 시행규칙 시행('07.4.12)
	'07.6	<ul style="list-style-type: none"> • 정부보증 주택연금 취급기관 선정(국민, 우리은행 등 8개 기관)
정책의제 집행과정	'07.7	<ul style="list-style-type: none"> • 정부보증 주택연금 상품 출시
	'08.3	<ul style="list-style-type: none"> • 주택연금 인출용도 확대 : 주택구입(임차)자금 혹은 도박·투기 등 사행성 및 사치오락성 지출이 아니면 모두 사용 가능
	'08.5	<ul style="list-style-type: none"> • 주택연금 지급유형 : 정률체증형 추가
	'08.10	<ul style="list-style-type: none"> • 주택연금 지급유형 : 정률체감형 추가
	'08.10	<ul style="list-style-type: none"> • 가입대상 주택가격 확대(6억 원 이하 → 9억 원 이하)
	'09.2	<ul style="list-style-type: none"> • 소득공제 지원 확대(주택가격 3억 원 이하 → 9억 원 이하)
	'09.3	<ul style="list-style-type: none"> • 대출한도 상향 조정(3억 원 → 5억 원)
	'09.4	<ul style="list-style-type: none"> • 가입연령 완화(만 65세 → 만 60세 이상)
	'09.4	<ul style="list-style-type: none"> • 최대 인출한도비율 상향 조정(30% → 50%)
	'10.1	<ul style="list-style-type: none"> • 재산세 감면 확대(주택가격 3억 원 이하 → 9억 원 이하)
	'10.7	<ul style="list-style-type: none"> • 가입대상 주택 확대 : 9억 원 이하의 분양형 노인복지주택 추가
	'12.7	<ul style="list-style-type: none"> • 주택연금 지급유형 : 전후후박형 추가
	'13.6	<ul style="list-style-type: none"> • 사전가입 주택연금 출시

구분	일자	주요추진경과
정책·제도개선사업	'13.8	•주택소유자(만 60세 이상) 기준으로 가입연령 완화
	'13.11	•주택연금 지급방식 : 확정기간형 추가
	'14.3	•2주택자 주택연금 가입 허용 → 3년 이내 처분 조건
	'14.3	•가입대상 주택 확대 : 상가주택 등 복합용도주택
	'14.8	•감정평가기관 확대
	'14.11	•주택합산가격 9억 원 이하 다주택자 주택연금 가입 허용
	'15.2	•초기보증료 인하(2.0% → 1.5%)
	'15.2	•연간보증료 인상(0.5% → 0.75%)
	'15.8	•담보주택 재건축 되어도 주택연금계약 유지

출처 : 한국주택금융공사 내부자료 재정리

1. 정책결정 과정상의 성과요인

정책결정 과정상의 요인과 관련하여 ①갈등의 정도, ②인과이론, ③상징적 행위, ④정책옹호자의 관심 등 4개의 하위변수를 적용하여 성과요인을 분석해 보았다. 그 결과 위 4개의 하위변수 중 4가지 요인 모두 중요한 성과요인이 작용하였음을 확인할 수 있었다.

첫째, '갈등의 정도'에 있어서는, 1)재정경제부는 역모기지 대상주택 세제지원 개정 문제와 관련하여 행정자치부와 이견이 있었으나 양부처간의 협의를 거쳐 원만히 해결되었다. 2)언론은 역모기지 상품 설계과정에서 역모기지 상품 준비 미흡에 대해 지적하며 실행에 차질이 우려됨을 비난하였으나, 재정경제부와 한국주택금융공사는 보도해명자료를 통해 '추진대로 차질 없이 상품개발이 추진되고 있음'을 알렸고, 이후 언론이 발표한 후속 비난기사는 발견되지 않았으며 언론과의 갈등은 원만히 해결된 것으로 확인되었다.

둘째, '인과이론'에 있어서는, 1)'고령화 및 미래사회위원회'가 '고령 친화사업 활성화 전략'이라는 보고서를 발표하면서 역모기지 활성화 로드맵에서 제시한 정책참여기관의 구성(안), 2)'재정경제부'가 추진한 연구용역팀·관련업계·학계 전문가 T/F 구성(안), 3)한국주택금융공사가 추진한 「상품개발자문단」 구성(안)을 살펴보면 전문가 사이에 전문성 있는 지식과 정보가 충분히 공유되었다는 점을 알 수 있었다.

셋째, '상징적 행위'에 있어서는, 1)정부보증 역모기지 정책 도입 전의 선행연구를 살펴보면 역모기지 제도의 도입과 필요성을 중심으로 한 다수의 선행연구들이 존재하였고, 2)정부보증 주택연금 제도의 정책결정과정을 살펴보면 민관 다원적 주체가 참여하여 정책결정이 이루어졌는데 이는 '다원적 주체들에 의한 통치방식'이라는 정치학적인 거버넌스의 개념인 '정책거버넌스의 적용 사례였으며, 3)과거 민간 역모기지 시장의 실패를 정부가 개입하여 '공적 역모기지 활성화'를 주도했다는 점을 알 수 있었다.

넷째, '정책옹호자의 관심'에 있어서는, 1)학계를 중심으로 역모기지 도입을 주장한 연구를 살펴보면 일본의 역모기지 제도를 바탕으로 하여 우리나라 고령화 대책으로서 역모기지 제도의 도입 필요성을 주장한 다수의 학자가 존재하였다. 2)정부 측에서는 이현재 부총리 겸 재정부 장관의 '역모기지 도입 시사', 한덕수 경제부총

리의 ‘당정회의에서 역모기지 활성화 방안지지’, 권오규 경제부총리의 ‘역모기지 활성화의 중요성 강조’ 등에서 알 수 있듯이 다수의 지지자가 있었다. 3)국회에도 역모기지 정책도입을 제안한 강길부 열린우리당 국회의원을 비롯한 다수의 국회의원들이 정책을 지지하였음을 확인하였다.

지금까지 위에서 기술한 내용을 바탕으로 정책결정과정상의 성과요인을 요약하면 [표 9]와 같다.

[표 9] 정책결정과정상의 성과요인

구분	갈등의 정도	타당한 인과이론	상징적 행위	정책옹호자의 관심
성공적 정책집행 판단기준	갈등이 낮을수록(-)	정책목표와 인과관계가 높을수록(+)	상징적 행위가 낮을수록(-)	지속성, 일관성이 높을수록(+)
↓				
분석결과	갈등이 낮았음	정책목표와 인과관계가 높았음	상징적 행위가 낮았음	지속성, 일관성이 높았음
	성과요인 작용	성과요인 작용	성과요인 작용	성과요인 작용

2. 정책집행과정상의 성과요인(조직 내·조직 상호 간 집행행태)

정책집행과정(조직 내·조직 상호 간 집행행태) 상의 요인과 관련하여 ①조직의 이익, ②정책목표에 반(反)할 유인, ③거부점의 수, ④조정자의 존재 등 4개의 하위변수를 적용하여 성과요인을 분석해 보았다. 그 결과 위 4개의 하위변수 중 4가지 요인에 모두 중요한 성과요인이 작용하였음을 확인할 수 있었다.

첫째, ‘조직의 이익’에 있어서, 정책집행기관인 한국주택금융공사와 이에 속한 직원의 고유 이해관계는 적극적인 정부정책 목표달성을 위한 조직 및 사업영역확대로 볼 수 있다. 여기서 한국주택금융공사 직원이라 함은, 정부보증 주택연금 제도를 관련법과 규정에 의거하여 정책을 집행하는 준 정부기관의 일원으로서의 집행자를 의미한다. 준 정부기관에 속한 일원으로서 정부정책을 위임 받아 수행하는 정책집행기관의 경영진 입장에서는 자신이 속한 조직의 정책목표 달성을 극대화하는 것이 고유의 이해관계가 된다고 볼 수 있다. 이와 관련된 사항은 한국주택금융공사의 공사법에 명시되어 있다.

둘째, ‘정책목표에 반(反)할 유인’에 있어서는, 한국주택금융공사는 정책집행기관으로서 조직원들은 법과 규정에 따라 정책을 집행하기 때문에 정책에 대한 이해와 순응이 높을 수밖에 없는 구조였다. 정책목표에 반(反)할 유인이 없음을 입증하기 위해서 정책의 형성과정 및 정책결정과정에서 정책집행기관이 어떠한 역할을 수행했는지 살펴본 결과 정책목표와 반대되는 행위를 할 원인이 존재하지 않았다.

셋째, ‘거부점’에 있어서는, 정책집행 과정에 있어 거부점의 수는 정책집행기관인 한국주택금융공사가 재량권을 가진 의사결정점이 많을수록 집행의 성공여부에 부정적인 영향을, 이와 반대로 의사결정점이 적을수록 집행의 성공여부에 긍정적인 영향을 미치게 된다. 이미 ‘조직의 이익’에 대한 부분에서 살펴보았듯이, 정책집행

과정에서 정책집행기관이 정책대상자가 선호하는 상품유형 대신 다른 유형의 상품을 독려하는 등의 거부점은 존재하지 아니한 것으로 파악되었다.

넷째, ‘조정자의 존재’에 있어서는, 1)정책집행기관은 정부(금융위원회)의 관리·감독을 받는다는 법조항이 존재하였으며, 2)정책집행기관은 주택정책과 관련하여 정부부처(금융위원회, 국토교통부)에 협의를 할 수 있다는 법조항도 있었다. 3)이러한 법조항을 근거로 언론과의 갈등상황이 발생했을 때 정부(금융위원회)가 실제 조정자로서의 역할을 수행하였음을 확인하였다.

지금까지 위에서 기술한 내용을 바탕으로 ‘조직 내·조직 상호 간 집행행태’ 성과요인을 요약하면 [표 10]과 같다.

[표 10] 조직 내·조직 상호 간 집행행태 성과요인

구분	조직의 이해관계 존재	정책목표에 반(反)할 유인	거부점의 수	조정자의 존재
성공적 정책집행 판단기준	정책 참여 집단 간의 갈등이 낮을수록(-)	정책목표에 반대할 행위가 낮을수록(-)	의사결정점이 낮을수록(-)	거부점 해결 조정자의 영향력이 높을수록(+)
↓				
분석결과	정책 참여 집단 간의 갈등이 낮았음	정책목표에 반대할 행위가 낮았음	의사결정점이 낮았음	거부점 해결 조정자의 영향력이 높았음
	성과요인 작용	성과요인 작용	성과요인 작용	성과요인 작용

3. 정책집행과정상의 성과요인(일선 행정관료 행태)

정책집행과정(일선 행정관료 행태)상의 요인과 관련하여 ①정책대상자의 혼란, ②취사선택 행위, ③기타 대응행태(전략) 등 3개의 하위변수를 적용하여 성과요인을 분석해 보았다. 그 결과 위 3개의 하위변수 중 3가지 요인 모두 중요한 성과요인으로 작용하였음을 확인할 수 있었다.

첫째, ‘정책대상자 혼란여부’에 있어서는, 정책집행기관인 한국주택금융공사는 공사법 및 관련규정에 의거 정책대상자에게 설명의무사항 등 이행의 의무를 지니고 있으며, 직원이 고의 또는 중과실로 업무를 수행하여 정책대상자가 민원을 제기하여 손해가 발생한 경우 손해배상책임을 져야 하는 규정이 존재하였다. 이에 비추어볼 때 정책대상자를 혼란시키는 행위는 존재하지 않은 것으로 확인되었다.

둘째, ‘취사선택 행위여부’에 있어서는, 이러한 행태의 원인이 될 만한 사항을 국정감사 자료를 통해 살펴보았다. 자료 분석결과 주택연금 공급에서 수도권과 지방 간 양극화 현상이 심각하다고 언급한 국회의원들의 지적사항을 살펴보았다. 먼저 ‘주택연금 공급의 수도권과 지방 간 양극화 현상’을 ‘취사선택행위’로 간주하고 검토해 본 결과, 이는 정부 정책목표인 ‘주택연금의 활성화’ 즉 공급을 확대하는 과정에서 자연스럽게 발생한 현상이었다. 실제로 수도권의 주택가격이 비수도권에 비해 상대적으로 높아 공급액 달성에 용이한 측면이 있고, 수도권의 노년층이 비상속 의향이 높기 때문에, 이들을 의도적으로 취사선택한 것은 아니었음을 확인할

수 있었다.

셋째, ‘기타 대응행태’에 있어, 정부보증 주택연금 정책의 활성화는 제도개선을 통한 가입요건의 완화정책으로 볼 수 있다. 완화정책을 어떻게 성공적으로 이끌어 낼 수 있었는지를 일선 행정관료의 ‘기타 대응행태’로 간주하여 살펴보았다. 이를 위해 인터뷰를 실시한 결과, 한국주택금융공사의 일선 행정관료들은 제도개선을 위해 정부당국에 적극적으로 건의하는 자세를 가지고 있었으며, 조정자인 정부(금융위원회) 또한 제도개선의 필요성에 적극 동조하여 완화정책을 위한 제도개선이 신속하게 이루어졌음을 확인할 수 있었다.

지금까지 위에서 기술한 내용을 바탕으로 ‘일선 행정관료 행태’ 성과요인을 요약하면 [표 11]과 같다.

[표 11] 일선 행정관료 행태 성과요인

구분	정책대상자 혼란	취사선택 행위	기타 대응행태
성공적 정책집행 판단기준	정책대상자에 대한 혼란행위가 낮을수록(-)	정책대상자에 대한 취사선택 행위가 낮을수록(-)	정책대상자에 대한 적응전략이 높을수록(+)
분석결과	정책대상자에 대한 혼란행위가 낮았음	정책대상자에 대한 취사선택 행위가 낮았음	정책대상자에 대한 적응전략이 높았음
	성과요인 작용	성과요인 작용	성과요인 작용

4. 정책집행과정상의 성과요인(정책대상 집단 행태)

정책집행과정(정책대상 집단 행태)상의 요인과 관련하여 ①정책도입 前 정책대상 집단의 반응, ②정책도입 後 정책대상 집단의 요구 등 2개의 하위변수를 적용하여 성과요인을 분석해 보았다. 그 결과 위 2개의 하위변수 중 1가지 요인이 중요한 성과요인이 작용하였음을 확인할 수 있었다.

첫째, ‘정책도입 前 정책대상 집단의 반응’에 있어서는 1) 대한은퇴자협회 등 시민단체를 중심으로 정부보증 역모기지 정책에 대한 제도개선을 촉구하였고, 2) 한국주택금융공사가 정책도입 전 실시한 시민 대상 ‘역모기지 실수요조사’ 결과를 살펴보면 비호감 45.2%, 호감 38.5%로 비호감이 높았음을 알 수 있었다.

둘째, ‘정책도입 後 정책대상 집단의 반응’에 있어서는 1) 대한은퇴자협회 등 시민단체는 제도개선의 여지를 남기며 역모기지 정책에 대해서 환영 의사를 표명하였고, 2) 일반 노년층 및 정책대상자 대상 주택연금 수요 실태조사를 통해 정책대상 집단이 제시한 문제점 및 요구사항을 제도개선에 반영하는 대응 행태를 취하였다.

지금까지 위에서 기술한 내용을 바탕으로 ‘정책대상 집단 행태’ 성과요인을 요약하면 [표 12]와 같다.

[표 12] 정책대상 집단 행태 성과요인

구분	정책도입 前 정책대상 집단의 반응	정책도입 後 정책대상 집단의 반응
성공적 정책집행 판단기준	정책도입 前 정책대상 집단의 반응에 대한 수용도가 높을수록(+)	정책도입 後 정책대상 집단의 반응에 대한 수용도가 높을수록(+)
↓		
분석결과	정책도입 前 정책대상 집단의 반응에 대한 수용도가 낮았음	정책도입 後 정책대상 집단의 반응에 대한 수용도가 높았음
	성과요인 작용	성과요인 작용

IV. 결 론

1. 정책결정과정

‘역모기지 제도’ 관련 정책결정과정 및 ‘상품개발 과정’에서 다음과 같은 시사점을 얻을 수 있었다.

첫째, 정책결정과정에서 역모기지 정책을 둘러싼 갈등은 세 가지 양상으로 나타났는데 정부부처 간 갈등, 시민단체와의 갈등, 언론과의 갈등이었다. 정책결정과정에서 참모조직 역할을 수행한 재정경제부는 행정자치부 등 관련부처와의 협의를 거쳐 세제지원(안) 등을 확정하였고, 보도해명자료 배포 등 적극적인 대응을 통해 언론과의 갈등을 해결하였다. 이는 재정경제부가 강한 의지를 가지고 역모기지 제도의 도입 목적에 대한 필요성을 설득해 나감으로써 갈등요인을 감소시킬 수 있었다. 한편, 시민단체는 성명서를 통해 ‘역모기지 정책 제도개선’을 건의 하는 수준으로 이들과의 갈등은 상대적으로 낮았기 때문에 무대응으로 남겨진 점은 아쉬움으로 남는다.

둘째, ‘고령화 및 미래사회위원회’가 제시한 정책참여기관 구성(안), 재정경제부가 구축한 정부보증 역모기지 정책에 참여한 T/F 구성현황을 살펴보면, 전문 지식과 정보가 충분히 공유되고 학습되었지만, 정책대상 집단을 대표할 수 있는 시민단체의 구성원은 포함되지 않은 것으로 파악되었다. 다만, 정책대상 집단을 대상으로 설명회를 개최하여 지식·정보를 공유하였는데, 이미 공사법(’07.1.11 공포), 소득세법 지방세법(’06.12.30 공포)의 제정이 완료된 시점인 ’07.5.9일에 실시되어 큰 의미가 없는 것으로 판단된다. 정책대상자집단의 대표위원이 정책참여집단 Pool에 포함되어 이들의 의견이 초기제도에 반영되었다면 좀 더 원활한 정책집행으로 이어졌을 것으로 판단된다.

셋째, 정부보증 역모기지 제도의 도입은 이러한 정부의 고령화 대응정책 추진과제 중 하나인 ‘미래성장동력

의 확보'와 관련해, 향후 국가경제 내에서 그 비중이 확대될 것으로 예상되는 고령친화산업 활성화를 위한 주택금융제도로서 미국 등 선진국의 사례에 기초하여 도입되었다. 우리나라 고령층의 자산 중 부동산 비율이 높은 점을 고려하여 정부보증 역모기지 제도를 정책수단으로 활용하는 것은 국가적으로는 적은 예산으로 정책대상 집단의 노후 소득의 부족한 부분을 보완하는 등 복지수준을 향상시킬 수 있다. 또한, 개인의 주거안정을 보장하고 소득변동으로 인한 위험을 완화함으로써 고령자 계층의 가계 소비감소를 어느 정도 진정시켜 경기부양에도 긍정적인 효과를 이끌어낼 수 있으며 생활의 안정에 따른 여러 가지 부수 효과를 기대할 수 있다.

현재 우리나라의 정부보증 주택연금의 성과는 전 세계적으로도 벤치마킹의 대상이 되고 있으며, 최근 아시아권에서 공적 역모기지 제도를 도입한 국가로는 홍콩, 싱가포르가 있다. 과거 우리나라는 미국의 HECM을 벤치마킹하여 우리나라 실정에 맞게끔 정책을 도입·집행하였으나, 이제는 우리가 보유한 지식을 세계에 전파하고 있다. 앞으로 우리나라의 주택연금이 상징적인 정책에 머무르지 않고, 향후에도 지속발전 가능한 정책으로 유지되기 위해서는 기존 연구에서 한 걸음 더 나아간 심층연구의 축적이 필요할 것으로 판단된다. 이를 위해서는 일반 금융기관 외 학계를 중심으로 활발한 연구가 진행되어야 한다.

넷째, 정책결정 이후 성공적인 정책집행으로 발전하기 위해서는 일관성 있는 정책지지자(옹호자)들의 관심이 필요하다. 2007년 7월 주택연금이 도입된 이후 학계를 중심으로 주택연금의 수요확대, 활성화 등을 주장하는 연구가 활발히 진행되고 있다. 정부차원에서도 주택연금 활성화 차원에서 新주택연금 3종 세트⁷⁾ 등을 발표하며 성공적인 정책으로 지속·발전할 수 있도록 만전을 기하고 있다. 국회에서도 주택연금 공급측면에서 수도권과 비수도권에 균형 있게 공급되어야 함을 거론하며 주택연금 대해 지대한 관심을 가지고 있다. 이처럼 주택연금은 고령화 정책의 일환으로 학계, 정부, 국회가 많은 관심을 가지고 있는 것으로 확인되었으며, 동 정책이 활성화될 수 있도록 정책지지자들의 일관성 있는 지지와 관심이 필요하다.

2. 정책집행과정

정책집행과정 측면에서 바람직한 '조직 내·조직 상호 간 집행행태', '일선 행정관료 집행행태', '정책대상 집단과의 협력적 거버넌스'와 관련해 다음과 같은 시사점들을 도출할 수 있었다.

첫째, '조직 내·조직 상호 간 집행행태'에 있어, 의료정책을 집행하는 병원조직, 보육정책을 집행하는 보육원조직 등과는 달리 준 정부기관이 정책을 집행했을 때 나타나는 '조직 내·조직 상호 간 집행행태'는 정부가 직접 사명감을 가지고 정책을 집행하는 것과 같은 동일한 효과가 나타났다. 정책집행기관인 한국주택금융공사와 이에 속한 직원들의 고유 이해관계는 적극적인 정부정책 목표달성을 통한 조직 및 사업영역확대로 볼 수 있다. 민간 집행기관과 준 정부기관의 경우, 정부의 계정을 통해 손실발생 시 지급보증을 하는 구조이기 때문에 손실이 발생할 것을 우려하여 '조직의 이익'을 추구하는 행위는 발생하지 않았다. 또한 조직원들은 법과 규

7) 금융위원회가 '16.4.25일부터 새로 도입한 상품으로, 1) 이미 주택담보대출을 받아 주택연금을 받기 힘든 노인을 돕기 위해 주택연금 일시 인출 한도를 높여 주택담보대출 상환 부담을 덜어주는 '주택담보대출 상환용 주택연금', 2) 40~50대 중장년층이 주택연금 가입을 미리 약속할 경우 이자 혜택을 주는 '주택연금 사전예약 보금자리론', 3) 저가 주택 소유자의 연금 수령액을 더 늘려 주는 '우대형 주택연금'으로 구성됨

정에 따라 정책을 집행하기 때문에 '정책에 대한 이해와 순응'이 높을 수밖에 없는 구조였다. 따라서 한국주택금융공사가 재량권을 가진 '의사결정점'이 전무하였으며, 이는 집행의 성공에 긍정적인 영향을 미쳤다.

또한, 정책집행기관이 정책을 집행하는 과정에서 여러 문제들이 발생하였을 때 이를 해결하기 위한 정책지원을 하여 정책목표를 달성시킨 금융위원회 즉 '조정자(Fixer)'의 역할은 정책 집행의 성공을 한층 드높였다.

둘째, '일선 행정관료 집행행태'에 있어, 정책의 일선(Street-Level) 집행자로 볼 수 있는 한국주택금융공사 일선 행정관료(직원)들은 정책대상자에게 법과 규정에 의거, 공정하고 성실하게 정보를 제공하여 '정책대상자가 혼란'을 겪는 상황 또는 고의적인 정책대상자의 '취사선택 행위'는 발생하지 않았다. 그 이유는 한국주택금융공사 조직 내 '주택연금 전문상담사'를 고용하여 정책대상자에게 전문상담을 실시하기 때문이다. 다만, 국정감사에서 수차례 지적된, 주택연금 보증공급이 수도권에 편중된 현상은 한국주택금융공사가 '주택연금 수요실태조사'를 통해 검토한 결과 수도권 정책대상자가 비수도권에 비해 비상속 의향이 높기 때문에 가입률이 높은 것으로 확인되었다. 따라서 국정감사에서도 해소방안을 제시하였듯이 상속에 대한 인식전환을 위한 적극적인 홍보활동과 지방 영업지점 강화 등의 대책 마련이 필요할 것이다.

정책집행기관 직원 대응행태의 가장 큰 원천은 법과 규정에 근거해 습득한 지식 등이었다. 이에 정책집행에 있어 법과 규정에 명시되어 있지 않아 정책집행에 어려움이 존재한 부분은 정부보증 주택연금 정책의 제도개선으로 이어졌는데, 이는 정책집행기관이 정책목표 달성을 위해 취한 '기타 대응행태(전략)'로 볼 수 있다. 한국주택금융공사의 일선 행정관료들은 제도개선을 위해 정부당국에 적극적으로 건의하는 자세를 가지고 있었으며, 조정자인 정부(금융위원회) 또한 제도개선의 필요성에 적극 동조하여 완화정책을 위한 제도개선이 신속하게 이루어졌다.

이러한 제도개선은 정책집행기관인 한국주택금융공사가 정부보증 주택연금 정책의 활성화를 위해 금융위원회에 제도개선을 건의하는 '상향식 접근방법'으로 이루어졌다. 즉 한국주택금융공사가 제도개선을 위한 정책자료를 작성하여 금융위원회에 보고하면, 금융위원회는 내부검토를 통해 제도개선의 추진여부를 결정하는 방식으로 진행되었다. 이와 같이 '상향식 접근방법'에서 시행된 '09년도⁸⁾ 및 '15년도⁹⁾ 주요 제도개선 사례는 실제 '정부보증 주택연금의 활성화'로 이어졌다.

이는 주택연금 가입자 및 공급의 증가로 이어져 정부의 당초 도입 취지인 '주택연금 활성화 정책'에 있어, 양적 성장이라는 가시적인 성과의 발판이 된 '상향식 접근방법'의 성공적인 사례로서 큰 의미를 갖는다고 할 수 있다.

셋째, '정책대상 집단'의 행태에 있어, 시민단체 중의 하나인 대한은퇴자협회는 정책도입 전 성명서를 통해 정부보증 역모기지 정책에 대한 제도개선을 수차례 촉구한 바가 있었다. 또한, 일반시민대상 설문조사결과도 비호감이 45.2%, 호감 38.5%로 비호감이 우세하였다. 한편, 정책도입 후에는 한국주택금융공사가 일반 노년층 및 정책대상 집단을 대상으로 '주택연금 수요실태 조사'를 실시해 왔는데, 그 목적은 주택 보유, 은퇴 및 노

8) 금융위원회 보도자료, "주택연금 활성화 추진"(09.2.18) 주요내용, 1) 가입연령 완화 : 65세 이상 → 60세 이상, 2) 주택연금 대출한도 확대 : 3억 → 5억, 3) 수시인출 비율 확대 : 30% → 최대 50%, 4) 세제지원 강화

9) 금융위원회 보도자료, "주택연금 활성화 방안"(15.8.26) 주요내용, 1) 9억 원 이하 주택 → 주택가격 한도 폐지 추진, 2) 주택소유자 60세 이상 → 부부 중 고령자 60세 이상, 3) 주택 → 주거용 오피스텔도 포함 4) 연금주택 협약 은행 확대(現 신한·우리 → 타 은행 확산)

후 생활, 주택연금 인식 및 이용 실태 등의 파악을 통해 주택연금의 장기적·안정적 공급에 필요한 기초 정보를 제공하여, 국민의 복지증진과 시장의 건전성 강화에 기여하기 위한 주택연금 정책의 제도개선 등 합리적인 의사결정을 지원하기 위함이다.

최근 2015년도 수요실태 조사를 통해 일반 노년층은 ‘자녀에게 물려줄 재산이 없어진다’(78.1%), ‘집값이 올라도 계속 동일한 연금을 받는다’(64.3%), ‘연금수령기간을 마음대로 정할 수 없다’(50.6%)는 점을, 주택연금 이용자는 ‘월 지급액이 너무 적다’(67.9%), ‘집값이 올라도 계속 동일한 연금을 받는다’(63.2%), ‘자녀에게 물려줄 재산이 없어진다’(51.8%)는 점을 주요 단점으로 생각하고 있음을 알 수 있다. 이는 앞으로 정부와 정책집행기관이 제도개선을 할 때, 고려해야 할 부분이라 하겠다. 한편 과거에는 ‘가입비(초기보충료)가 많이 든다’, 주택이 9억 원을 넘지 않아야 가입할 수 있다’, ‘주택소유자가 만 60세 이상이어야 가입할 수 있다’ 등의 단점을 주로 제기하였으나, 지속적인 제도개선을 통해 지금은 주요한 단점요인으로 작용하고 있지 않은 것으로 나타났다.

정책대상자는 정책 상품에 대한 장점보다 단점이 많다면 가입을 하려 하지 아니하며, 문제점이 존재한다면 여론을 통해 제도개선을 요구하는 행태를 취하였다. 궁극적으로 정부와 정책집행기관이 정책대상 집단의 목소리를 기울이고 그들의 요구사항을 제도개선으로 발전시킨 것은 중요한 성과요인으로 시사하는 바가 크다 할 것이다.

3. 정책적 제언

여기에서는 정부보증 주택연금 활성화 정책의 집행이 지속적으로 성공하기 위하여 다음과 같은 정책적 제언을 제시하고자 한다.

(1) 시민전문위원회 활성화

정책의 결정과정에서 정책결정자의 대표성과 전문성에 대해 의구심을 갖게 되면, 정책집행기관과 집행관료들은 물론 정책대상자들도 정부의 정책결정내용에 만족하지 못하는 현상이 발생하게 된다. 정책결정과정상의 문제점 중 정책대상 집단의 대표위원이 정책참여집단 Pool에 포함되어 이들의 의견이 초기제도에 반영되었다면 좀 더 원활한 정책집행으로 이어졌을 것으로 판단된다.

이는 정책결정에 있어 시민위원회를 활성화하여 이해 당사자인 정책대상자의 요구가 반영되도록 할 필요가 있음을 시사하는 대목이다. 정책대상 집단의 대표위원을 정책참여집단에 포함시켜, 이들의 의견이 정책결정과정에서 수렴될 수 있도록 해야 할 것이다.

정책대상자 입장에서는 이들의 의견을 전달할 공식적인 통로가 없는 상황에서 결정되는 정책은 향후 무관심이나 불신을 갖게 되므로, 이들의 의견과 상황을 지속적으로 전달할 수 있는 ‘시민전문위원회’를 활성화하여 민관협동으로 연구자료를 생성·공유할 것을 제안하는 바이다.

(2) 민관 조정집단 설치·운영

정책집행의 활성화에 어려움을 주는 요소가 많이 존재하고 있는 상황에서는, 정책의 성과를 지속적으로 모니터링하면서 거부점이나 기타 문제들이 발생하였을 때 지속적인 관심과 지원으로 정책실패를 방지하는 조정자의 역할이 필수적이다(Bardach, 1977; Winter, 1986).

정부보증 주택연금의 사례에서 금융위원회는 조정자의 역할을 충실히 수행하였다. 다만, 공공기관의 특성을 고려해, 순환보직으로 동 정책의 담당자가 바뀌더라도 지속적인 조정자 역할이 수행될 수 있도록 이를 사전에 제도화할 필요성은 있어 보인다.

아울러 현재의 핵심 조정자인 금융위원회에만 국한하지 말고, 금융위원회가 중심이 되어 민관전문가 집단을 구성한 가칭 ‘주택연금 활성화 위원회’를 설치하여, 정기적으로 학술적인 연구와 토론을 하는 장을 마련해 볼 필요가 있다. 또한, 학계와 MOU 등을 체결하여 정책효과분석을 체계적으로 실시하여 조정자로서 보다 적극적인 역할을 고려해 볼 필요가 있을 것이다.

(3) 지속적인 제도개선 위한 R&D 활성화

한국주택금융공사는 주택연금 제도의 활성화를 위해 금융위원회에 제도개선을 건의하는 ‘상향식 접근방법’을 취하였는데, 이는 궁극적으로 주택연금 가입자 및 공급의 증가로 이어져 정부의 당초 도입취지인 ‘주택연금 활성화 정책’에 있어 큰 의미를 갖는다고 할 수 있다.

예컨대 주택연금 도입초기에 실시된 수요실태조사에 따르면 ‘가입비(초기보증료)가 많이 든다’, ‘주택이 9억 원을 넘지 않아야 가입할 수 있다’, ‘주택소유자가 만 60세 이상이어야 가입할 수 있다’ 등의 단점이 제기되었으나, 이는 제도개선을 통해 더 이상 단점사항으로 작용하고 있지 않다.

이와 같이 정부와 정책집행기관이 정책대상 집단의 목소리를 기울이고 그들의 요구사항을 제도개선으로 발전시킨 것이 ‘주택연금 활성화 정책’에 있어 가장 큰 성과요인으로 작용했음을 본 논고에서 확인하였던 것처럼 시대의 흐름에 부응하는 제도개선이 지속적으로 이어질 수 있도록 보다 심층적이고 체계적인 R&D 활성화를 제안해 보고자 한다.

〈참고문헌〉

- 노화준 (2009), "정책학원론", 서울: 박영사
- 정정길, 최중원, 이시원, 정준금 (2008), "정책학원론" 서울: 대명출판사
- Bardach, Eugene (1977), "The Implementation Game: What Happens After a Bill Becomes a Law", Cambridge: MIT Press
- Lipsky, Micheal (1980), "Street-Level Bureaucracy: Dilemmas of the Individual in Public Services", New York: Russell Sage Foundation
- Winter, Soren (1990), "Integrating Implementation Research", in Palumbo, Dennis J. and Calista, Donald J. Implementation and the Policy Process: Opening up the Black Box, New York: Greenwood Press
- 강길부 (2005), "2005년 정기국회 국정감사 정책자료집"
- 국정홍보처 (2007), "제1회 국무회의 자료"(07.1.3)
- 국정홍보처 (2007), "제15회 국무회의 자료"(07.4.3)
- 금융위원회 (2009), "위기관리대책회의 자료"(09.2.18)
- 보건복지부 (2010), "제1차 저출산·고령화기본계획"
- 보건복지부 (2011), "제2차 저출산·고령화기본계획"
- 열린우리당 (2006), "고위정책조정회의 모두발언 및 현안보고"(06.12.12)
- 재정경제부 (2006), "역모기지 활성화방안", 정당발표자료(06.2.16)
- 재정경제부 (2007), "주택연금 이것이 문제다", 금융정책국 검토보고서
- 한국금융연구원 (2006), "정책조사보고서"
- 한국주택금융공사 (2016), "주택금융월보 2016년도 1월호"
- 한국주택금융공사 (2012~2015), "2012~2015년도 주택연금 수요실태조사 보고서"
- 한국주택금융공사 (2007~2015), "내부보고서"
- 경북일보 (2013), "조원진 의원, 주택연금가입자 수도권 편중현상 심각"(13.10.22)
- 뉴스와이어 (2005), "송영길의원, 선진국형 역모지론 도입이 시급하다" (05.9.27)
- 머니투데이 (2007), "權부총리 고령화시대..주택연금 활성화 중요"(07.7.11)
- 복지뉴스 (2007), "한국주택금융공사, 시민단체와의 지식공유"(07.5.9)
- 복지뉴스 (2007), "공사보증 역모기지 노후대책 뭘까"(07.5.9)
- 서울경제 (2007), 기획기사 "주택연금 이것이 문제다"(07.10.10~12)
- 서울경제 (2007), "역모기지원(주택연금)의 10가지 함정"(07.10.10)
- 서울경제 (2007), "美 '크레딧 라인' 도입 검토 필요"(07.10.11)
- 서울경제 (2007), "주택연금의 명암"(07.10.12)
- 아시아경제 (2010), "주택연금 수도권 편중 심각"(10.10.18)
- 연합뉴스 (2006), "정부와 여당 역모기지 기대효과 지식공유"(06.2.16)
- 연합뉴스 (2006), "역모기지 활성화 배경과 내용"(06.02.16)
- 연합뉴스 (2015), "주택연금도 양극화...월 지급금 최대 17배 차이"(15.09.22)
- 연합뉴스 (2006), "역모기지, 첫 술에 배부르랴만"(06.2.17)

- 이데일리 (2005), “재경부 감면해야 對 행자부 불가...대립각 세제지원 합의가 부처조율핵심”(05.12.22)
- 이데일리 (2005), “행자부는 재산세 감면 부분에 대해서는 현재로서는 완강한 입장을 유지하고 있어, 재경부와의 합의가 만만치 않을 전망”(05.12.22)
- 조세일보 (2010), “주택연금도 양극화, 수도권 편중 심각”(11.9.29)
- 중앙일보 (2007), “고령화 핵심 대책이라던 역모기지 너 달간 신청자 300여 명뿐”(07.10.24)
- 파이낸셜뉴스 (2006), “역모기지는 빠각 상품설계도 안돼 내년시행 차질우려”(06.4.24)
- 파이낸셜뉴스 (2014), “주택담보 연금 최장 10년 소비자 외면”(14.5.14)
- YTN (2004), “역모기지는 이르면 내년 도입”(04.3.4)
- 금융위원회 (2009), “주택연금 활성화 추진”(09.2.18)
- 금융위원회 (2015), “주택연금 활성화 방안”(15.8.26)
- 대한은퇴자협회 (2006), “중신형 역모기지는, 은퇴자들을 위한 제도여야 한다”, 제1차 성명서(06.2.3)
- 대한은퇴자협회 (2006), “제도가 개선된다면 역모기지는 훌륭한 노후설계상품이 될 것이며, 도입예정인 2007년전에 정부는 공청회 등을 개최하여 이에 대한 충분한 의견수렴과정을 거쳐야 한다”, 제2차 성명서(06.2.17)
- 대한은퇴자협회 (2007), “주택연금(중신형 역모기지는) 실시를 환영한다.” 제1차 환영(07.07.11)
- 대한은퇴자협회 (2007), “이제는 ‘농촌형 역모기지는’ 라며 선진형 역모기지도 도입에 감사의 뜻을 전달.” 제2차 환영(07.7.24)
- 전국은행연합회 (2005), “고령화 및 미래사회위원회 주관, 역모기지 활성화 공청회 개최”(05.11.16)
- 재정경제부 (2006), “역모기지 활성화 방안” 보도해명자료(06.4.24)
- 재정경제부 (2006), “공사법 개정안 의견수렴을 위한 공유”(06.8.9)
- 재정경제부 (2006), “한국주택금융공사법 개정안 입법예고”(06.8.9)
- 한국주택금융공사 (2006), “정부와 공사는 수요자와 금융권의 의견을 반영하여 2007년 중 시행에 차질이 없도록 만반의 준비를 해 나갈 것임”(06.4.24. 보도해명자료)
- 한국주택금융공사 (2006), “역모기지 상품개발자문단 구성”(06.6.14)
- 한국주택금융공사 (2007), “주택연금 개시 메시지 전달”(07.6.15)
- 한국주택금융공사 (2005), “금융공사, 역모기지 및 모기지 보험 도입해야, 노조주체 공공 주택금융의 발전전략 세미나에서”(05.12.9)
- 한국주택금융공사 (2007), “역모기지 상품 이름 확장‘주택연금’으로 불러주세요”(07.6.15)
- 한국주택금융공사, (2007), “서울경제, ‘주택연금 이것이 문제다.’”(07.9.27)
- 한국주택금융공사 (2005), “역모기지 도입 세미나 개최”(05.12.9)
- 행정자치부 (2006), “2006년 지방세법 개정(안) 등록세 면제 및 재산세 25% 감면”(06.9.4)
- 한국주택금융공사 역활강화방안 내부자료(05.5.13)
- 한국주택금융공사 주택연금보증 실무교본(2015년)
- 한국주택금융공사 주택담보노후연금보증규정(2015년)
- 한국주택금융공사 주택담보노후연금보증 업무처리기준(2015년)
- 한국주택금융공사법
- 감사원법
- 보건복지부 저출산·고령사회기본법

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 운용현황과 시사점	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
	「민사집행법」 주요 개정내용	백상우/ 한국주택금융공사 경영관리부 변호사
2005년 5월	프로젝트금융보증제도의 개요	차경만/ 한국주택금융공사 신용보증부 1팀장
	미국 주택금융의 개요와 특징	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 전문역
2005년 6월	주택저당채권가격 평가와 위험측정	이준희/ 숭실대학교 경영학부 교수
	미국 정부지원 주택금융기관의 최근현황과 시사점	유석희/ 한국주택금융공사 조사부 조사연구1팀장
2005년 7월	주택금융신용보증금과 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
	바젤 II 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 거리모형의 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 유통화영업부 대리
2006년 10월	보증채무의 성립 및 그 범위에 관한 판례의 태도	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	주택금융 및 보증자리의론의 주요형태	조사부/ 한국주택금융공사
2006년 11월	아파트 특성요인이 아파트가격에 미치는 영향	이철순/ (주)외이즈에프엔 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 유통화에 대한 이해	임남윤/ 한국주택금융공사 유통화영업부 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/ 한국김정원 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 배다희/ 한국주택금융공사 조사부 대리
	미국 학자금대출제도의 고찰을 통한 정부보증 학자금대출 발전방안	류기윤/ 한국주택금융공사 학자금신용보증부 팀장 윤준철/ 한국주택금융공사 학자금신용보증부 주임
2007년 8월	프로젝트금융보증을 활용한 주택공급자금유에 관한 연구	김용경/ 한양대학교 도시공학과 BK연구팀 박사후연구과정
	Fannie Mae와 Freddie Mac의 역할과 성과	홍지영/ 한국주택금융공사 조사부 대리
2007년 9월	초과유동성 및 자산가격간 선후행성에 대한 분석과 시사점	신용상/ 한국금융연구원 거시경제연구실장
	주택금융 및 보증자리의론 주요형태	조사부/ 한국주택금융공사
2007년 10월	보증과 소멸시효	박영복/ 한국외국어대학교 법과대학 교수
	일본의 주택저당채권 유통화 소개	김대근 CFA/ 한국주택금융공사 유통화영업부 과장
2007년 11월	은행채 발행 급증의 원인 및 전망	신동준/ 삼성투신금융 선임 Strategist
	개인신용평가시스템(CSS) 선진화 방안	김용철/ 한국주택금융공사 주택신용보증부 대리

수록 월	제목	필자
2007년 12월	2008년 채권시장 전망	최석원/ 한화증권 채권전략팀장
	KHFC 조기상환 모형에 대한 실증분석	류수복/ 한국주택금융공사 리스크관리부 차장 김동길/ 한국주택금융공사 리스크관리부 주임
2008년 1월	주택 및 주택금융시장의 동향과 전망	신일용/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 과장 홍지영/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리 배다희/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리
	부동산 개발사업 관련 PF 유통화의 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 FETs의 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 모기지론 마케팅파트장
2008년 6월	스테그플레이션 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/ 전위스모기지보험 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 청주시사 과장
2008년 11월	소액주택금융의 자금조달과 대출기법	손 옥/ KDI 국제정책대학원 부교수
	주택금융 및 보증자리론 수요실태	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 선임연구원
	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	이수옥/ 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	시례분석을 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 주택연금부 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 패니메 · 프레디맥의 구제 방안	강승호/ 한국주택금융공사 유동화기획부 대리
2009년 11월	2009년 주택금융 및 보증자리론 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/ 국제청 법무과장
	누가 주택을 구입하였는가?	김형욱/ 자본시장연구원 연구위원
	보증자리론 수요의 결정요인에 관한 연구	김정주/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2010년 5월	세계 주요국의 금융시장안정 정책과 주요 이슈	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 정철영/ 한국정책금융공사 구조조정국 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 커버드본드 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	박창교/ 중앙대학교 경영대학 교수
	글로벌 금융위기 이후 주택금융시장의 안정성 강화 방안	차경만/ 한국주택금융공사 인재개발부 수석부부장
	국내 역모기지 연구에 대한 계량서지학적 분석	홍성현/ 한국주택금융공사 주택연금부 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 검토 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/ 메리츠증권증권 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 선진화방안연구	송인화/ 한국주택금융공사 유통화증권부 대리
2012년 3월	국내 주택시장의 바이플레이션 현상과 정책적 과제 : 수도권 가계부채발 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
2012년 7월	커버드본드의 신용등급에 대한 이해 및 시장전망	서승기/ NICE신용평가 책임연구위원

수록 월	제목	필자
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 방두완/ 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-자기] 전환 가능 잠재수요분석	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	홍공 공적보증 역모기지 제도의 이해	강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
	고령화 시대의 도래와 주택연금의 역할	정은보/ 금융위원회 사무처장
2012년 12월	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
	민간 주택임대업의 패러다임 변화와 발전 방안	이상영/ 명지대학교 부동산학과 교수
2013년 1월	새 정부의 부동산정책과 향후 시장 전망	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	2012년도 주택금융 및 보급자리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀
2013년 2월	주거복지 수요의 확대와 정책방향	지규현/ 한양사이버대학교 부동산학과 교수
	가계부채의 미시적 위험 분석 및 스트레스 테스트	변동준/ KCB연구소 책임연구원
2013년 3월	"민법" 주요 개정 내용	정지화/ 기획조정실 변호사
	부동산 PF 참여자의 리스크 분담방안	이국형/ 하나다올신탁 전문 문영기/ 강원대학교 부동산학과 교수
2013년 4월	주택금융시장에서 소비자보호 : 잠재적 소비자보호를 중심으로	유승동/ 상명대학교 금융경제학과 조교수
	우리나라 부동산정책 변화에 대한 검토 및 시사점	김대용/ 한국개발연구원(KDI) 협력사업1팀장(실물자산연구팀 겸임)
2013년 5월	41 부동산대책 이후 주택시장의 동태적 변화	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	보증채무에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 주택보증부 과장
2013년 6월	신탁부동산의 처분에 따른 부가가치세 납부에 관한 소고	최우영/ 한국주택금융공사 주택보증부 주임
	하반기 이후 수도권 주택시장 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 건설경제연구실장
2013년 7월	글로벌 금융의 불확실성 시대	신상기/ 가천대학교 경성대학 국제통상학과 교수
	2013년도 하반기 채권 금리 전망	오현석/ 삼성증권 리서치 센터 FICC 분석팀 팀장
2013년 8월	전세시장 불안 요인 분석과 해소 방안 연구	박원갑/ 국민은행 부동산전문위원
	주택저당채권의 양도에 관한 소고	최승순 · 박영우/ 법무법인(유) 화우 변호사
2013년 9월	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 유통화자신부 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 보급자리론 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
2014년 4월	싱가포르 주택정책의 전개와 중앙연금기금의 역할	박미선/ 국토연구원 책임연구원
	최근 정부정책 변화와 주택경기 순환변동	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원

수록 월	제목	필자
2014년 5월	비전통적 통화정책에 대한 고찰	박성욱, 박종상/ 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
	금리기간구조와 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	빈재익/ 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?	고재현/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 5월	고령자의 전문후견인 이용 활성화를 위한 주택금융공사의 역할	노영임/ 한국주택금융공사 주택연금부 과장
	역위기사황분석을 통한 사전적 위대응체계 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 정책모기지부 주임
	거시경제 변화와 차주 특성을 분리한 주택담보대출 스트레스테스트	최성호, 임상빈/ KCB연구소 연구원
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 공금과 주택 전세가격 간의 관계 분석	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국 주택금융시장의 고유한 지표들	고재현, 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	정재용/ 아주대학교 금융공학과 박사수료
2016년 2월	주택연금 가입자 증가 요인 분석 -부산지역을 중심으로-	변준석/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	2015년 주택시장의 특징과 2016년 주택시장 전망	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 3월	지방 주택시장 현황 진단	김성진/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 차장 윤수민/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 대리
	2015년도 주택금융 및 보증지리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀

수록 월	제목	필자
2016년 3월	해외 발행구조 분석을 통한 커버드본드 활성화 방안 고찰	정하원/ 한국주택금융공사 정책모기지부 부장
	미국 임대주택유동화증권 사례의 국내 시사점	김형준/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 4월	기업 신용등급 변동 추이와 시사점	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	빅 쇼트 혹은 롱 워크	정재웅/ 아주대학교 금융공학과 박사 수료
2016년 5월	2016년 하반기 채권시장 전망 및 주요 이슈 분석	신 얼/ 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

〈본사〉

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

〈영업점 및 센터〉

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
수도권본부	서울중부지사	(04512) 서울시 중구 세종대로 17(남대문로5가) 3층	1688-8114	서울시 서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구, 경기도 고양시, 파주시
	서울남부지사	(06142) 서울시 강남구 테헤란로 223 (역삼동) 큰길타워빌딩 18층	02) 3290-6500	서울시 서초구, 강남구, 송파구, 관악구, 경기도 하남시, 성남시, 광주시, 이천시, 여주군
	서울북부지사	(01762) 서울시 노원구 노해로 464 (노원구 상계동 731) 한화생명빌딩 1, 2층	02) 3499-3300	서울시 도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 경기도 의정부시, 동두천시, 양주시, 연천군, 포천시
	서울서부지사	(08209) 서울시 구로구 경인로 662 (신도림동, 디큐브시티) 18층	02) 2638-1900	서울시 양천구, 구로구, 영등포구, 금천구, 동작구, 강서구, 경기도 부천시, 김포시
	서울동부지사	(04992) 서울시 광진구 천호대로 670(구의동, 썬-타워빌딩) 2층	02) 2049-1300	서울시 동대문구, 강동구, 성동구, 광진구, 중랑구, 경기도 구리시, 남양주시, 가평군, 양평군
	인천지사	(21390) 인천시 부평구 부평대로 60 현대해상부평사옥 9층	032) 420-2155	인천시 전 지역
	경기남부지사	(16571) 경기도 수원시 권선구 권광로 141(권선동) 서울보증보험빌딩 9층	031) 8014-1100	경기도 수원시, 용인시, 평택시, 안성시, 오산시, 화성시
	경기중부지사	(14066) 경기도 안양시 동안구 시민대로 278(관양동) 신한은행 평촌역금융센터 16층	031) 478-7000	경기도 광명시, 시흥시, 안양시, 과천시, 안산시, 군포시, 의왕시

구분		우편번호	주소	전화번호	관할구역
수도권본부	강원지사	(11149)	강원도 춘천시 중앙로 45 (중앙로1가) 스탠다드차타드은행 춘천지점 2층	033) 259-3600	강원도 전 지역
	서울채권 관리센터	(06142)	서울시 강남구 테헤란로 223 (역삼동) 큰길타워빌딩 18층	02) 3290-6600	서울시, 인천시, 경기도, 학자금 미수채권(전국)
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	(63099)	제주특별자치도 제주시 노형로 407(노형동) 노형타워 4층 406호	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 2층	042) 251-2620	대전시, 세종시, 충청남도(공주시, 논산시, 계룡시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군)
	충북지사	(28594)	충북 청주시 흥덕구 사직대로 42-1(북대동) 태산빌딩 5층	043) 299-2800	충청북도 전 지역
	천안지사	(31169)	충남 천안시 서북구 광장로 215(불당동) 충남경제종합지원센터 202호	041) 559-5200	충청남도(천안시, 당진시, 보령시, 아산시, 서산시, 홍성군, 예산군, 태안군)
	전북지사	(54949)	전북 전주시 완산구 온고을로 29(서신동 766) KT빌딩 6층	063) 249-2779	전라북도 전 지역
	순천지사	(57967)	전남 순천시 연향중앙상가길 9 (연향동) 순천LG빌딩 404호	061) 760-6700	전라남도(여수시, 순천시, 광양시, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군)

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

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

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