

# 01

## 금리상한 혼합형대출 현황과 활성화 여건 마련에 대한 소고

- I. 서론
- II. 금리상한 주택담보대출시장의 현황 및 시사점
- III. 금리위험 관리 및 금리상한 대출상품 활성화 요건
- IV. 맺음말

송 완 영

한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원



국내 주택담보대출 증가세와 더불어 장기적이고 근본적인 가계부채 경감대책의 일환으로 차주가 금리위험을 헤지(hedge)할 수 있는 다양한 변동금리대출상품의 활성화 방안이 요구되고 있는 가운데, 금리상한 주택담보대출은 변동금리 또는 혼합형대출에서 대출금리가 급격히 상승할 경우 발생할 수 있는 금융소비자의 부담을 덜어주기 위한 금리충격 완화 방안 중 하나로 논의되고 있다. 미국은 대출초기(3~10년) 고정금리 적용 후 변동금리 기간 중 Lifetime Cap 등 3가지 형태로 금리상한을 적용하고 있으며 유럽 국가들도 변동금리 대출에 대해 다양한 형태의 금리상한 제도를 운영 중에 있다. 반면, 기존 국내 출시상품의 경우 금리상한을 감안해 대부분 초기 대출금리가 일반 주택담보대출상품에 비해 높았고 금리 하락기를 거치며 상품경쟁력이 떨어져 현재까지 판매실적은 부진한 상태이다. 금리상한상품 활성화에 필요한 제반 여건 마련을 위하여 금리상한 구조에 따르는 헤지 비용의 금융소비자와 대출기관 간 적정 분담에 대한 논의가 필요하다. Cap옵션 비용을 절감할 수 있는 상한수준과 적용기간 및 헤지물량 분석, 금리상한 존재에 따른 채무불이행 감소에 대한 대출기관의 경제적 효용 연구 등, 적절한 가산금리 산정을 통해 일반 주택담보대출 대비 상품경쟁력을 확보해야 할 것이다.

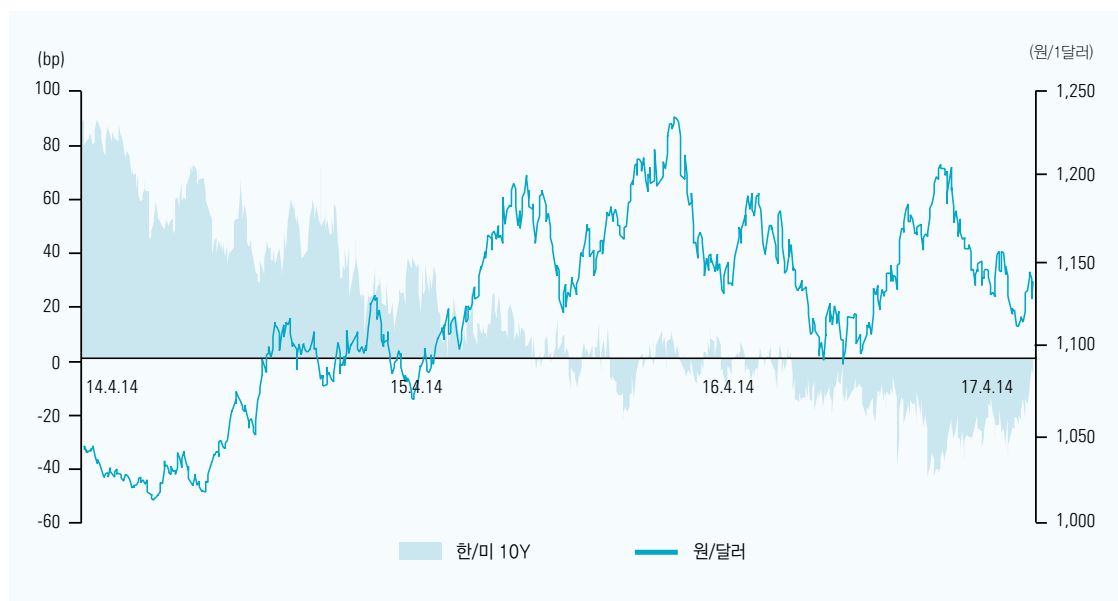
\* 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

## I. 서론

주택담보대출은 거액의 주택구입 자금 마련이 어려운 일반 수요자 중심으로 활발히 이용되고 있는 중요한 자금 조달 수단이다. 통상적으로 대출규모가 저소득 대비 수배에 달하므로 대출자의 미래현금흐름을 고려하여 대출 규모나 상환방식 등을 신중히 결정해야 한다. 국내의 경우 변동금리·만기일시상환방식의 대출 비중이 높아 경기 둔화와 침체지속, 주택가격 하락 및 급격한 금리상승 등 제반 경제여건 변화 시 차주의 상환부담을 증가시켜 한계 가구<sup>1)</sup>와 저소득층가구를 중심으로 가계부실 우려가 높아지고 있는 상황이다.

미국은 경기회복, 실업률 개선 등 경제 활성화 추세에 힘입어 2015년, 2016년에 이어 2017년 3월 정책금리를 25bp 인상하였으며 연내 추가 2회 인상 시사 및 2018년, 2019년 각각 3회 인상을 예고한 바 있다. 우리나라는 4월 금융통화위원회에서 기준금리를 동결했으나 향후 대내외 금리 차에 따른 자본유출 압력 등 금리인상 부담은 여전히 존재하고 있다. 작년 말 미국 금리인상 이후 가파르게 올랐던 시장금리는 현재 되돌림 추세를 보이고 있으며 韓-美 스프레드 역전폭은 소폭 완화되었고 원·달러 환율 역시 보합세를 보이고 있다.

[그림 1] 韓-美 스프레드 및 환율



자료 : 연합인포맥스, 한국주택금융공사

1) 순금융자산이 마이너스인 동시에 처분가능소득 대비 원리금상환액 비율(DSR)이 40%를 초과하는 가구. 소득 대비 원리금 상환부담이 높은 상태에서 채무상환 요구가 집중될 때 실물자산 처분 없이 단기간에 부채를 상환할 수 없는 가구임

미국 보호무역주의 확대 및 국내 내수부진 장기화 등이 금리 인하 기대 요인으로 작용하고 있지만 국내 가계부채 규모와 증가속도, 미국 경제지표 호조 등에 따른 장기적인 금리인상추세는 금융통화위원회의 금리정책 결정에 적지 않은 부담으로 작용할 것으로 보인다.

한편, 혼합형대출이 고정금리에서 변동금리로 전환되는 시기가 2017년부터 대거 도래하면서 변동금리로 전환되는 차주가 매년 상승하여 상환부담이 더욱 가중될 것이라는 전망이 제기되고 있다. 2016년 9월 말 기준으로 전체 주택담보대출의 약 35%(150조 원) 정도를 차지하는 혼합형대출은 대출취급 후 3~5년 뒤 고정금리에서 변동금리로 전환되는 상품이다.

[표 1] 혼합형금리 주택담보대출의 변동금리 전환 시점별 현황

(단위 : 만 명, 조 원)

연도	2016년	2017년	2018년	2019년	합계
차주 수	2.2	15.2	18.5	29.1	65.0
금액기준	1.4	11.8	19.7	26.8	59.7

자료 : 국회 정무위원회 제출 금융감독원 자료 '은행권 주택담보대출 변동금리 전환 시점별 현황'(2016. 06월 말 기준)

일각에서는 정책당국이 혼합형대출도 고정금리 실적으로 인정해줘서 은행들이 실적에 포함되는 무늬만 고정금리인 혼합형대출을 늘려왔다고 지적하고 있으나, 이에 대해 금융위원회는 보도자료<sup>2)</sup>를 통해 ① 혼합형대출은 대출시점 3년 후 언제든지 중도상환수수료 없이 새로운 고정금리 또는 혼합형대출로 전환할 수 있어 [표 1]에 나타난 차주 그대로 변동금리로 전환되는 것이 아니며, ② 차주의 선택에 따라 4~5년 내 대부분 중도상환이 이루어 지므로 전환효과가 크지 않을 것이며, ③ 차주의 선택권 보장을 위해 5년 내 중도상환 시 충분한 고정금리 효과를 주는 혼합형대출도 고정금리대출로 인정한 것이라고 밝힌 바 있다.

이러한 배경 하에서 보다 장기적이고 근본적인 가계부채 경감대책의 일환으로 차주가 금리위험을 헤지(hedge)할 수 있는 다양한 변동금리대출 상품 활성화 방안이 요구되고 있으며, 금리상한 주택담보대출은 변동금리 또는 혼합형대출에서 대출금리가 급격히 상승할 경우 발생할 수 있는 금융소비자의 부담을 덜어주기 위한 금리충격 완화 방안 중 하나로 논의되고 있다.

금리상한대출이란 주택담보대출 취급시점에 향후 시장금리에 연동하여 대출금리를 인상할 수 있는 최고한도(Cap) 설정이 가능한 상품을 말한다. 금리상한대출의 긍정적 효과로 ① 은행 입장에서는 금리가 급격히 상승할 경우 조기상환 증가에 따른 운용수익 감소를 줄이고 이자 부담 증가로 인한 연체 등 부실을 사전에 예방할 수 있

2) 금융위원회 보도해명자료, "경향비즈 12.29일자 '주택담보대출 고정금리 65만 명 3년 내 변동금리 전환돼 시한폭탄' 제하의 기사 관련", 2016.12.29

어 주택담보대출이 가진 신용리스크를 감소시키는 역할을 할 수 있으며, ② 대출자 입장에서는 금리가 급격히 상승할 경우에도 금리상한에 의해 원리금상환액이 일정하게 유지되어 자신의 자산구성을 크게 바꾸지 않아도 되므로 효율적인 현금흐름관리가 가능하다는 점 등이다.

본 논고에서는 이러한 금리상한대출의 국내외 현황을 점검해 보고 향후 금리상승기에 적합한 활성화 방안에 대해 살펴보고자 한다.

## II. 금리상한 주택담보대출시장의 현황 및 시사점

### 1. 국내 사례 및 특징

금리상한대출의 기본구조는 일정기간 고정금리 적용 후 변동금리(CD금리 또는 COFIX)로 전환되는 점은 일반적인 혼합형대출과 같으나, 변동금리 적용 시 금리상한이 존재한다는 점이다. 금리상한을 부여하는 방법으로는 최초 금리조정(또는 고정금리) 이후 금리 재조정 때마다 금리 변동 폭을 제한하거나 총 대출기간 동안의 금리 변동 폭을 제한하는 방법 등이 있다.

국내 시중은행에서 출시된 금리상한대출상품은 상한 폭이나 기간, 수수료 부과 방식 등 세부적인 부분에서만 차이가 있을 뿐 기본골격은 모두 동일하다. 통상적으로 금리 상승 시 금리상한에 의한 수익감소를 고려하여 일반 변동금리상품 대비 추가 수수료(또는 가산금리)가 부과되는 형태를 가지고 있다. 대출기관은 시중 금리 상승분을 모두 대출금리에 반영할 수 없기 때문에 파생금융시장에서 이자율 옵션거래로 금리상승에 따른 손실을 만회할 것이며, 따라서 일반 변동금리대출과 달리 별도 수수료 부담이 발생한다는 논리이다.

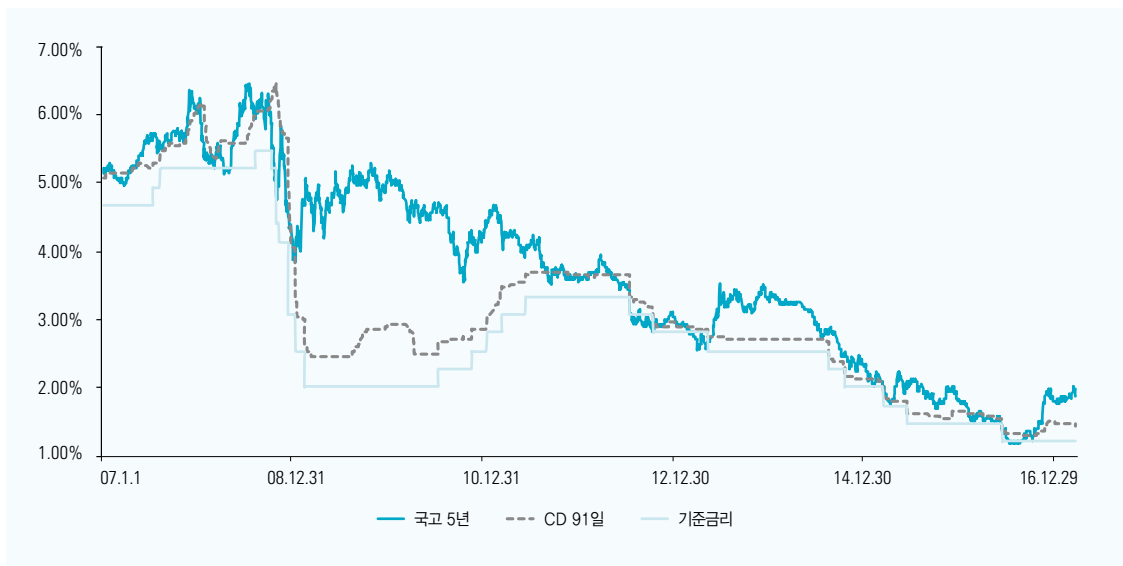
[표 2] 시중은행 금리상한 대출 상품 예시

은행명	상품명	출시	상품 특징
하나은행	이자안전지대론	'07	대출 당시 CD금리가 금리상한. 상한기간 최대 5년
우리은행	금리안전파워론	'08	금리상한폭 0.0%~1.5%까지 설정 가능. 옵션 프리미엄 매월 납입
기업은행	IBK명품 주택담보대출	'09	금리상한폭 0.25%~1.5%까지 설정 가능. 옵션 프리미엄 일시불
부산은행	썸뱅크 금리상한 모기지론	'14	대출기간 상한폭 2.0%, 연간 상한폭 1.0%

자료 : 각 은행, 금융감독원 '금융상품한눈에'

2000년대 후반 금리상한상품 출시 당시 변동금리대출 수준 금리로 고정금리대출과 같은 효과를 낼 수 있다는 점이 장점으로 부각되었고, 일례로 하나은행의 이자안전지대론은 1.3조가 넘는 판매실적을 올리기도 했다. 그러나 금융위기 이후 기준금리 하락세 지속에 따라 변동금리대출 대비 추가 수수료를 부담할 유인이 점차 사라져(그림2 참조) 대출상품으로서의 경쟁력이 낮아지게 된다. 이후 2014년에도 금융위원회 주도<sup>3)</sup>로 시장금리 상승위험에 대비하여 고정금리대출 비중을 확대하는 방안의 일환으로 다양한 준고정금리 상품(금리변동주기 5년 이상, 금리상한대출 등) 출시를 유도하고자 했으나, 시중은행들은 금리상한을 감안해 처음부터 대출금리를 높게 책정하여 결국 일반 주택담보대출 대비 경쟁력 저하양상이 지속되어 현재까지 두드러진 판매실적은 없는 상태이다.

[그림 2] 국내 주요 금리 추이



자료 : 연함인포맥스

## 2. 해외 사례

먼저 미국의 대표적 변동금리상품인 ARM(Adjustable-Rate Mortgage)을 살펴보도록 하자. 미국 소비자금융보호국(CFPB)에서는 아래와 같은 세 가지 유형의 금리상한을 적용토록 하고 있다.

- ① 초기조정상한(initial adjustment Cap) : 최초 고정금리 기간 직후 1회 차 변동금리 구간부터 적용되는 상한으로 직전 금리 대비 (1~5)%p 수준
- ② 후속조정상한(subsequent adjustment Cap) : 초기조정 이후 적용 가능하며 통상적으로 2%p 수준
- ③ 대출만기조정상한(lifetime adjustment Cap) : 이는 전체 대출기간 동안 적용되는 금리 상한으로 일반적으로 (5~6)%p 수준

3) 금융위원회 “가계부채 구조개선 촉진방안”, 2014. 02. 27

대출기준금리는 LIBOR, Treasury, COFI(Cost of Funds Index) 등을 주로 이용하고 있으며, 금리변동주기는 V.A.(재향군인회)와 FHA(연방주택청)는 3, 6개월, FNMA(연방주택공사)와 FHLMC(연방주택대출저당공사)는 주로 1년 단위로 설정하고 있다. 미국의 대표적 유통화기관인 Fannie Mae에서 취급하는 ARM 구조는 다음 표와 같다.

[표 3] 일반적인 Fannie Mae ARM Cap 구조

고정금리기간/조정주기	선택가능 index	Cap : 초기조정/후속조정/대출만기조정 <sup>1)</sup>
6개월/6개월	6개월 Libor	1/1/6
1년/1년	1년 Libor, Treasury	2/2/6
3년/1년	1년 Libor, Treasury	2/2/6
5년/1년	1년 Libor, Treasury	5/2/5, 2/2/5, 2/2/6
7년/1년, 10년/1년	1년 Libor, Treasury	5/2/5

주 : 1) 예를 들어 2/2/6이라면 최초조정상한 2%p, 후속상한 2%p, 대출기간 전체상한은 6%p를 의미

자료 : Fannie Mae, "Basics of Fannie Mae Single-Family MBS", 2016.12

유럽 국가들 역시 변동금리대출에 대해 다양한 형태의 금리상한 제도를 운영 중이다. 금리구조는 Mixed(금리 유형 혼합), Conversion(대출기간 중 금리유형 전환) 등 국가별로 다양하며, 대출기준금리는 Euribor(스페인, 프랑스), Cibor(덴마크 코펜하겐 은행 간 금리), CHF Libor(스위스) 등이 사용되고 있다. 금리변동주기는 1~12개월까지 다양하다.

[표 4] 유럽 주요국 대출금리 상한제도

국 가	기준금리	금리변동주기	금리상한 수준	금리구조
덴마크	CIBOR	6개월	5%	최대 5년간 금리상한 적용
독일	금융기관 금리재조정	금융기관 자율	보험계약에서 금리상한선 결정	Mixed
스위스	CHF LIBOR	3~6개월	금융기관 제시 범위 내 차주 선택	Mixed, Conversion*
스페인	EURIBOR	6~12개월	별도로 정함	-
영국	금융기관 금리재조정	1개월	별도로 정함	-
프랑스	EURIBOR	3~12개월	2~3%	Mixed, Conversion

주: 1) 대출과 분리된 warrant를 차주가 구입하는 형태로 warrant만 별도 매매 가능

자료 : Research Institute for Housing America, "International Comparison of Mortgage Product Offerings", 2010.09

한편, 캐나다 25/5 FRM 상품은 분할상환 25년에 만기 5년인 금리구조를 가진 고정금리 상품으로, 만기에 대출잔금을 일시상환하거나 또 다른 25/5 FRM으로 차환이 가능하다. 결국 실질적으로 5년 단위의 변동금리 상품인 것이다. 5년 만기 시 다른 상품으로 차환하므로 별도의 금리상한은 적용되지 않으나, 모기지 양식이 표준화되어있고 조기상환 위험이 낮아 상대적으로 저렴한 금리 적용이 가능하다는 점이 시사점이다.

상기 해외사례에서 보듯이 각국은 변동금리대출에 있어 이자율변동에 따른 위험관리를 위한 다양한 형태의 장치들이 마련되어 있음을 알 수 있으며 이는 국내 상황과 가장 크게 대비되는 부분이기도 하다. 이에 다음 절에서는 가계부채 경감 차원에서 금리상한 방식을 포함하여 대출소비자의 금리리스크 헤지를 위한 방안과 제반여건 등에 대해 살펴보고자 한다.

### Ⅲ. 금리위험 관리 및 금리상한 대출상품 활성화 요건

혼합형대출의 변동금리 전환 도래 시 대출금리가 급격히 상승할 경우 발생할 수 있는 금융소비자의 부담을 덜어주기 위한 구체적인 금리충격 완화 방안 마련이 요구되고 있다. 4월 韓 금통위는 기준금리를 동결했으나 향후 대내외 금리 차에 따라 금리인상 압력이 증대될 가능성도 존재하며 가계부채 부담 등에 따른 금리인상 신중론에도 불구하고 향후 대세 금리인상 기조가 유지될 전망이다.

이에 가계 상환부담 변동 위험을 효율적으로 관리할 필요성이 그 어느 때보다 커졌으며, 고정금리 대출 비중 확대 노력과 더불어 현재 변동금리 대출의 금리 변동 폭을 축소하는 구조적 정책 마련이 필요한 시점이다. 상환부담 경감을 위해서 금리상한 구조를 도입하고 원리금균등상환 비중 확대를 유도하며 고정금리 적용기간을 늘려 상환금액 자체를 감소시키는 방안 등이 적절해 보인다.

#### 1. 금리상한대출 상품 경쟁력 확보

앞서 살펴보았듯, 금리상한 상품의 대출금리가 일반 대출상품 대비 다소 높게 책정됨에 따른 상품성 저하가 활성화 저해요인 중 하나로 꼽히고 있다. 금리가 안정되었거나 장기적인 하락 시기에는 상대적으로 높은 이자를 부담하며 금리상한상품을 선택할 유인이 부족할 것이나, 현재와 같이 향후 점진적 금리상승이 예상되는 시기라면 적정 가산금리 설정에 따른 상품성 확보는 충분히 가능할 것으로 보인다.

대출기관이 금리상한에 따른 이자수입 감소 만회를 위해 금리 Cap 옵션비용을 최초 금리에 모두 포함시킬 수도 있다. 물론 대출자 입장에서 금리상승에 따른 위험이 감소한 만큼의 비용을 부담한다는 측면에서 옵션비용 중 일부를 초기 대출금리에 반영할 필요는 있으나, 금융소비자에게 옵션비용을 모두 전가하는 것보다 대출기관과 금융소비자 사이에 적정 비용 분담방안을 마련하는 것이 보다 합리적이다.

이자율 파생상품 중 하나인 금리 Cap은 기초자산인 기준금리가 계약 시 설정된 약정수준을 초과하면 Cap 매입자(대출자)가 초과된 금리에 해당하는 이자를 돌려받을 수 있는 구조를 가지고 있다. 예를 들어 기준금리 2.5% Cap 매수 시, 기준금리가 3.0%가 되더라도 약정수준을 초과하는 0.5%p는 Cap 매도자(은행)로부터 보상받게 되므로 결국 금리를 최대 2.5%로 확정하는 효과를 얻게 된다. 이 때 금리Cap 초과 시 확률적 이자수익 감소 금액이 금리Cap 옵션의 프리미엄(Premium)이다.

이러한 옵션비용의 적정 분담정도를 파악하기 위하여 과거 금리변동 추세 또는 확률적 이자율 모형에 따른 시뮬레이션을 통한 백테스트(Back Test)를 실시하여 적정 Cap을 설정하면 대출 잔액 전체를 금리옵션으로 헤지하지 않더라도 Cap 존재에 대한 위험관리가 가능할 것이다. 실제 주택담보대출 데이터를 이용한 백테스트를 실시해보자. 2001년 9월부터 2017년 1월까지 월간 주택담보대출 금리데이터를 이용하여 매달 금리상한 혼합형대출 상품에 신규 가입 시, 고정금리에서 변동금리로 전환되는 시점에 Cap금리를 넘어서는 횟수와 비율(샘플 대비 초과 횟수)을 조사한 결과는 다음과 같다.

[표 5] Cap 금리 초과횟수(비율)

Cap(%)	고정금리 기간		
	2년	3년	5년
1.0	16 (9.9%)	14 (9.4%)	4 (3.2%)
1.5	2 (1.2%)	8 (5.4%)	2 (1.6%)
2.0	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)

자료 : 한국은행 통계시스템, 주택금융공사

[그림 3] 신규 주택담보대출 금리 추이



상한수준이 클수록, 고정금리기간이 길수록 금리Cap 초과 정도는 줄어드는 것을 확인할 수 있으며, [그림 3]에서 알 수 있듯이 초과된 경우는 대부분 2004년 이후 가입하여 금리상승기를 겪으며 2007년부터 2008년까지 발생한 것이었다.

상기 백테스트 결과를 기계적으로 적용하면, 예를 들어 고정금리기간 2년, Cap 1.0%, 금리Cap 옵션 프리미엄 50bp 가정 시, 가산금리를 50bp가 아닌 [5bp (~50bp\*9.9%) + 모델리스크 환산비용] 방식으로 산정이 가능할 것이다. 이 때 모델리스크 비용은 테스트에 내재된 모델리스크를 반영하여 각 대출기관별 기준을 마련하여 산정함이 타당하다. 요점은 헤지비용 전체를 가산금리에 반드시 포함시킬 필요가 없으며, 금리전망에 따라 이자율옵션을 이용한 헤지 대상 물량 조정을 통하여 가산금리를 설정하는 것이 보다 합리적이라는 것이다. 또한 혼합



형태출 차주 중 대부분이 4~5년 내 중도상환<sup>4)</sup>을 실시하고 있으므로 실제 Cap 초과에 따른 은행권 손실은 더욱 감소하므로 헤지비용 대비 가산금리를 보다 더 낮출 수 있을 것이다.

적정 가산금리 산정 작업에는 금리Cap으로 인한 은행권 이자수입 감소 대비 금리상승에 따른 채무불이행 증가에 따른 손실을 비교하여 금리Cap의 경제적 효용성 또한 고려되어야 한다. 차주의 성격에 따라, 즉 연령, 소득, LTV, DTI, 연체경력 등을 고려하여 금리Cap 여부에 따른 신용리스크 증감분을 바탕으로 적정 금리Cap 수준과 적용구간 등을 세분화할 수 있을 것이다. 따라서 금리Cap 존재 유무 대비 채무불이행에 따른 대출기관 신용리스크 증가분에 대한 정량적인 후속연구가 필요하다.

아래에 금리상한 도입 시 채무불이행 위험 감소분에 대한 최근 연구 결과를 그 예시로 소개한다. [표 6]은 금리가 6개월마다 25bp씩 10년간 상승한 후 유지됨을 가정했을 때, 예를 들어 금리상한을 0.5% 포인트 두면 15년 내 채무불이행 확률을 2.67% 포인트 감소시킬 수 있음을 보여 금리상한이 채무자 상환부담을 덜어주는 동시에 대출기관의 채무불이행에 따른 손실도 줄여주는 역할을 하고 있음을 보이고 있다.

[표 6] 금리상한 도입 시 변동금리 차주 채무불이행 감소분

(단위 : %p)

기간	0.5%p	1%p	2%p
15년	2.67	2.37	1.76
10년	0.43	0.36	0.24
5년	0.03	0.02	0.00

주 : 금리가 6개월마다 25bp씩 10년간 상승한 후 유지됨을 가정

자료 : 이보미, “이자율상승 위험과 주택담보대출 금리상한의 도입 : 비용과 편익 추정”, 금융연구원, 2017

한편, 헤지에 필요한 이자율옵션 시장이 효율적으로 가격이 형성되며 유동성 또한 풍부하다면 헤지비용 자체를 줄일 수 있다. 그러나 우리나라 이자율옵션 파생상품 시장은 2014년 이후 거래량이 급격한 감소 추세에 있다. 이는 시장금리가 저점에 머물러 있었고 그 변동성 또한 크지 않아 옵션거래 유인이 부족해졌기 때문일 것이다. 향후 금리상승기를 맞이하여 수요회복을 기대하며 동시에 국내 기관들의 외화담보 허용한도<sup>5)</sup> 확대 등 시장 활성화 조치가 필요하다.

4) 금융위원회 보도해명자료(2016.12.29)에 따르면, 혼합형태출 계좌 중 2012년에 취급된 계좌(5년경과)의 76.3%, 2013년에 취급된 계좌(4년경과)의 55.8%가 중도상환된 것으로 파악됨

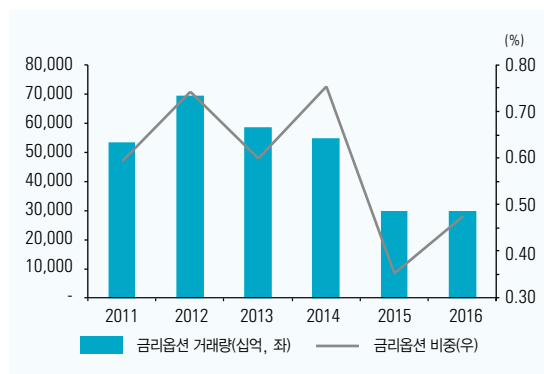
5) 금융투자협회에서 발간한 “2015 장외파생상품 시장동향”에 따르면, 장외파생거래에 있어서 거래 쌍방 간 신용위험 관리를 위해 ISDA/CSA를 맺고 담보교환이 필요한데, 역외기관은 외화를 국내기관은 원화 CSA를 선호하여 역내 및 역외 시장참가자들 간 거래 단절을 또 하나의 거래량 감소 요인으로 꼽고 있다

[표 7] 금리파생상품 거래 현황(단위: 십억 원)

연도	금리선물	금리스왑	금리옵션
2011	5,959,989	2,867,166	51,882
2012	6,784,372	2,320,091	67,358
2013	6,943,829	2,588,035	56,586
2014	4,816,393	2,257,622	53,219
2015	5,784,379	2,759,867	29,100
2016	4,423,016	1,813,725	29,122

자료 : 금융감독원 파생상품거래현황

[그림 4] 금리파생상품 거래량 및 비중 추이



## 2. 고정금리 적용기간 확대

시장금리가 높아지더라도 대출 잔액이 상대적으로 작은 규모라면 상환부담은 줄어들게 된다. 즉, 혼합형대출 상품의 고정금리 적용기간을 늘리고 원리금균등상환 방식을 적용하여 변동금리 전환시점에 남은 원금 자체를 감소시킨다면 금리상승에 따른 부담을 상대적으로 완화시킬 수 있을 것이다.

간단한 예시를 살펴보자. 대출금액 1억 원, 만기 20년 원리금균등상환, 초기 고정금리 3.0%, 매년 금리상승 폭 50bp를 가정할 경우 고정금리 기간에 따른 변동금리전환 시점의 상환액 정도는 아래와 같다.

[표 8] 원금감소 정도에 따른 이자부담 추이

고정금리기간(년)	잔존원금비율	전환금리	전환직후상환액(원)
3	85%	4.50%	318,750
5	75%	6.50%	343,750
7	65%	7.50%	352,083
10	50%	9.00%	333,333

[표 8]에서 보듯, 고정금리 기간이 길수록 높은 전환금리에도 불구하고 잔존원금 자체가 줄어들었기 때문에 상환액 증가가 크지 않아 상대적으로 부담이 경감됨을 알 수 있다. 현재 단기조달 구조를 가진 상업은행의 취급 대출 고정금리 적용기간 확대를 위해서는 장기 은행채 발행 여건 마련 등 수신구조의 장기화 조치가 동반되어야 하며, MBS를 통한 유동화 역시 적용기간 확대에 일조할 수 있을 것이다.

[표 9] 채권 섹터별 평균 듀레이션

구분	2013	2014	2015	2016
국채	4.98	5.58	6.18	6.58
지방채	2.81	3.01	3.09	2.93
특수채	4.07	4.28	4.57	4.81
통안채	0.97	0.97	0.96	0.97
은행채	1.63	1.55	1.96	1.71
회사채(무보증)	2.59	2.92	3.10	3.05
전체	3.49	3.83	4.15	4.36

자료 : KIS Pricing, "채권지수로 살펴 본 2016년 성과분석"

가계 부채부담 완화를 위한 주택담보대출 만기를 장기화 및 고정·준고정금리화 할 경우 은행의 역마진 위험과 자산·부채 만기불일치에 따른 금리위험과 유동성위험이 상승하게 되므로 은행은 커버드 본드 및 MBS 발행 등과 같은 유동화 등으로 금리 역마진 위험 및 유동성 위험 등을 분산시킬 필요가 있다. 또한 주택금융공사는 공적 유동화전문기관으로서의 사업영역 확대 차원에서 ㉠ 초기 고정금리적용 후 잔여 대출기간 동안 변동금리가 적용되는 하이브리드 상품 또는 일정주기(예: 5년)로 대출금리를 재조정하는 주택담보대출상품 등을 설계·공급하고 ㉡ 금융기관 보유 변동금리 또는 혼합형 주택담보대출 유동화를 위한 MBS 발행 인프라 구축 노력이 필요할 것이다.

## IV. 맺음말

본 논고에서는 변동금리대출과 혼합형대출에 내재된 금리 급등에 따른 금융소비자 부담완화의 일환으로 금리상한대출 현황과 그 활성화에 필요한 제반 여건 등을 살펴보았다. 미국 발 금리인상 기조에 따른 국내 기준금리 상승 압력이 거세지고 있고 가계부채 총량은 증가속도는 줄었으나 여전히 국가경제에 커다란 위협요소로 작동하고 있는 상황에서, 장기적이고 근본적인 가계부채 경감대책의 일환으로 차주 금리위험 해지를 위한 금리상한대출 상품 활성화 방안이 절실히 요구되고 있다.

금융소비자 입장에서 변동금리위험 해지 방안은 먼저 금리 측면에서는 금리상한 구조를 통한 미래현금흐름 안정화 방법이 있고, 고정금리 기간을 늘려 상환해야 할 원금 자체를 감소시켜 금리 급등 부담을 완화시키는 방안 등이 가능할 것이다. 물론 상기 구조 정착을 위한 제반 여건 조성 노력도 병행되어야 한다.

미국의 혼합형대출은 대출초기 고정금리 적용 후 변동금리 기간 중 Lifetime Cap 등 3가지 형태로 금리상한을 적용토록 하고 있으며, 유럽 국가들도 변동금리 대출에 대해 다양한 형태의 금리상한 제도를 운영 중에 있다.

반면 국내 출시상품은 금리상한을 감안해 대부분 초기 대출금리를 높게 산정하여 기존 주택담보대출에 비해 경쟁력이 떨어져 판매실적은 여전히 부진한 상태에 머물러 있는 실정이다.

금리상한상품 활성화를 위한 후속연구로 Cap금리 초과횟수에 대한 정량적 분석을 통해 해지비용을 절감할 수 있는 적정 Cap 수준과 기간 설정에 대한 실증분석 및 금리상승 시 채무불이행 증가 분석과 이에 따른 대출기관 신용리스크 민감도 분석을 통해 금리상한 구조의 경제적 효용을 정량적으로 평가하는 작업 등이 필요하다. 향후 금융소비자와 대출기관 간 상한존재에 따른 비용 분담 방안에 따른 적정 가산금리 산정을 통해 상품경쟁력을 높여 실질적인 금리위험관리가 가능한 장치를 마련한다면 주택담보대출의 선순환 구조에 이바지할 수 있을 것이다.

## 〈참고문헌〉

- 강병진, "이자율 옵션을 활용한 가계대출 위험관리의 실효성", 리스크관리연구 Vol.20(1), 2009
- 금융감독원, "은행권 주택담보대출 변동금리 전환 시점별 현황", 2016.09
- 금융위원회, "경향비즈 12.29일자 「주택담보대출 고정금리 65만 명 3년 내 변동금리 전환돼 시한폭탄」 제하의 기사 관련", 2016.12.29.
- 금융위원회, "가계부채 구조개선 촉진 방안", 2014.02.27.
- 금융투자협회, "장외파생상품 시장동향", 2016.03
- 박연우, 방두완, "캐나다 주택금융제도가 한국 주택금융제도 개선방향에 주는 시사점", 주택금융월보, 주택금융공사
- 서민철, "캐나다 주택담보대출채권 유동화제도의 이해", 주택금융월보 2014.02, 주택금융공사
- 이보미, "이자율상승 위험과 주택담보대출 금리상한의 도입 : 비용과 편익 추정", 금융연구원, 2017
- KIS Pricing, "채권지수로 살펴 본 2016년 성과분석", 2017.01
- Research Institute for Housing America, "International Comparison of Mortgage Product Offerings", 2010.09
- 금융감독원([www.fss.or.kr](http://www.fss.or.kr))
- 연합인포맥스
- 한국은행([www.bok.or.kr](http://www.bok.or.kr))
- 한국주택금융공사([www.hf.go.kr](http://www.hf.go.kr))
- Federal National Mortgage Association([www.fanniemae.com](http://www.fanniemae.com))

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 모기지원 마케팅파트장
2008년 6월	스태그플레이션 아래 통화정책 및 자산가격 변화	서철수/ 대우증권 연구위원
	유동화자산관리 프로세스 선진화 방안 연구	신승용/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리
2008년 7월	주택구입능력의 측정과 분석	이중희/ 한국주택금융공사 연구지원본부 본부장(경제학 박사), 오택균/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 통계분석파트장
	해외 모기지관리용역권 회계기준의 발전과정 및 시사점	최선아/ 한국주택금융공사 유동화기획부 주임
2008년 8월	모기지보험의 시장현황과 역할	유제만/ 전월스모기지보험 이사
	변제자대위에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 영업부 대리
2008년 9월	미국 정부후원 유동화기관의 최근 동향과 평가	유석희/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 부장 최은희/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 주임
	주택연금 수요실태	평생금융연구부/ 한국주택금융공사
2008년 10월	외국인의 국내채권투자현황과 향후 전망	이대기/ 한국금융연구원 연구위원
	민간임대사업자 활성화를 통한 임대주택 공급확대에 관한 연구	강승모/ 한국주택금융공사 청주지사 과장
2008년 11월	소액주택금융의 자금조달과 대출기법	손 욱/ KDI 국제정책대학원 부교수
	주택금융 및 보증자리론 수요행태	평생금융연구부/ 한국주택금융공사
2008년 12월	2009년 채권시장 전망	최석원/ 삼성증권 채권분석파트장
	프로젝트 파이낸싱 위험관리방안 연구	정주화/ 한국주택금융공사 유동화관리부 대리
2009년 1월	2009년 부동산 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
	자본시장통합법 시행에 따른 주택금융시장 환경변화와 시사점	배성환/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리
2009년 2월	새로운 금융위기의 발현과 금융회사의 자동적 자본금확충제도	김병덕/ 한국금융연구원 선임연구위원
	개인화생제도와 채권자의 지위에 관한 소고	강범석/ 한국주택금융공사 서울채권관리센터 주임
2009년 3월	해외기관의 모기지 가격결정 모형 개발사례 및 시사점	황세운/ 자본시장연구원 연구위원
	주택분양가 규제정책 효과에 관한 연구	전광섭/ 영국 버밍엄대학교 주택지역연구소 연구위원
2009년 4월	금전채권에 대한 강제집행	정영석/ 한국주택금융공사 영업부 대리
	신용위험관리측면에서 본 서브프라임모기지의 문제점	조 만/ KDI 국제정책대학원 교수
2009년 5월	모기지 스왑의 발행구조 및 효과	서승기/ 한신정평가 선임연구원 신승용/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 대리
	인구구조와 가계자산구성 변화가 주택시장에 미치는 영향	이수욱/ 국토연구원 연구위원
2009년 6월	한국주택금융공사의 금리위험 및 헤지거래	이용제/ 한국주택금융공사 평생금융연구부 조사연구파트장
	2009년 하반기 경제 및 금융시장 전망	김영익/ 하나금융경영연구소 소장
2009년 6월	모기지 Pricing과 MBS 발행 활성화	원종현/ 한국신용평가(주) ABS1실 수석애널리스트 한종우/ 한국주택금융공사 유동화기획부 대리



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



수록 월	제목	필자
2010년 12월	2011년 채권시장 전망	박종연/ 우리투자증권 연구위원
	2011년 주택시장 전망	권주안/ 주택산업연구원 선임연구위원
	주택금융 및 보증자리론 수요실태	신승용/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
	주택특성 실거래지수, 반복매매 실거래지수, 호가지수의 비교분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두원/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
	매매가, 전세가의 그랜저인과관계 검증 및 시사점	배성환/ 한국주택금융공사 조사연구부 대리
2011년 1월	2011년 경제전망	공 철/ 한국은행 조사국 과장
	주택구입능력지수(Housing Affordability Index)의 해외 사례 분석	김다스라/ 한국주택금융공사 조사연구부 대리
2011년 2월	주택개발사업 자금조달시장의 현황과 변화 방향	강민석/ 메리츠증권권 부동산금융연구소 수석연구위원
	KHFC MBS 발행구조 최적설계 모델 연구	김기성/ 한국주택금융공사 미래전략부 대리
2011년 3월	주택금융시장의 안정적 발전을 위한 주택담보대출구조의 발전방향	고성수/ 건국대학교 부동산학과 교수
	판례평석 "약관에 동의하십니까"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
2011년 4월	주택임대차시장의 구조적 변화와 전망	심종원/ 건국대학교 부동산, 도시연구원 연구실장
	지명채권의 양도에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2011년 5월	스트레스 테스트를 통한 주택금융공사 장기고정 금리 주택담보대출의 손실위험분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두원/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
	모기지론 잠재수요자들의 선호 상품구조에 관한 연구	김정주/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
	고령화시대의 도래에 따른 국가적 정책과제	김병덕/ 한국금융연구원 선임연구위원
2011년 6월	2011년 하반기 금리전망	신동준/ 동부증권 리서치센터 투자전략본부장
	판례평석 "소멸시효의 중단사유로서 은소행위"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
2011년 7월	주택가격과 거품 그리고 주택경기 변동에 대한 이해	김주영/ 상지대학교 법학부 부동산전공 교수
	주택담보대출 유통화 시장 현황 점검	신승용/ 한국주택금융공사 유통화증권부 과장
2011년 8월	2011년 하반기 경제전망	가 국/ 한국은행 조사국 과장
	전자증권제도 관련 법적 논점 검토	이동환/ 한국주택금융공사 조사연구부 과장
2011년 9월	공유관계에 관한 소고	김도영/ 법무법인 세종 변호사
	고령화사회 진입에 따른 주택연금 활성화 방안	황재훈/ 한국주택금융공사 인천지사 차장
	판례평석 "계약 해지 시 계약보증금의 몰취 규정"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정부 변호사
2011년 10월	은퇴빈곤층(Retire Poor)의 추정과 5대 특성	정 민/ 현대경제연구원 경제연구본부 연구위원
	다계층 MBS(CMO)에서 풀금지기간과 풀한도가유레이션에 미치는 영향분석	박연우/ 중앙대학교 경영대학 교수 방두원/ 한국주택금융공사 조사연구부 연구위원
2011년 11월	2012년 채권금리 전망	이정준/ HMC 투자증권 연구위원
	덴마크 주택금융시스템에 대한 고찰	조범준/ 한국주택금융공사 재무관리부 대리
2011년 12월	2012년 세계 및 한국경제 전망	신창목/ 삼성경제연구소 거시경제실 수석연구위원
	판례평석 "파산면책과 관련된 헌법재판소 판례"	이은주/ 한국주택금융공사 기획조정실 변호사
2012년 1월	2012년 부동산 시장의 주요 이슈와 중장기 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 연구위원
	2011년도 주택금융 및 보증자리론 수요실태	이동환/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 과장
2012년 2월	안정적인 노후생활을 위한 주택연금 활성화 방안	최형석/ 홍익대학교 경영학과 교수
	주택금융시장의 안정적 발전을 위한 유통화자산관리 선진화 방안연구	송인화/ 한국주택금융공사 유통화증권부 대리
2012년 3월	국내 주택시장의 바이플레이션 현상과 정책적 과제 : 수도권 가계부채 확대 복합불황 가능성	김동열/ 현대경제연구원 수석연구위원
2012년 4월	2011년 주택공급 55만 호의 구조적 의미	김덕례/ 주택산업연구원 연구위원
	캐나다 주택금융제도가 한국 주택금융제도 개선방향에 주는 시사점	박연우/ 중앙대학교 경영학부 교수 방두원/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국주택금융공사의 3대 사업부문 성과분석 및 향후 발전전략	성영진/ 한국주택금융공사 영업1본부장
	가계부채 위험 완화를 위한 모기지 유통화 시장 환경 점검	김원중/ 하나금융경영연구소 연구위원
2012년 5월	금융위기 이후 주택 임대차시장의 구조적 변화와 정책적 시사점	함종영/ 한국감정원 부동산연구원 부동산통계센터 연구위원
	진정양도에 관한 법률의견서(True Sale Option) 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	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 부담방안	이국형/ 하나금융투자 전무
	주택금융시장에서 소비자보호 : 잠재적 소비자보호를 중심으로	문영기/ 강원대학교 부동산학과 교수 유성동/ 상명대학교 금융경제학과 조교수
2013년 5월	우리나라 부동산정책 변화에 대한 검토 및 시사점	김대용/ 한국개발연구원(KDI)
	41 부동산대책 이후 주택시장의 동태적 변화	합력사업1팀장(실물자산연구팀 겸임) 김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2013년 6월	보증채무에 관한 소고	정영석/ 한국주택금융공사 주택보증부 과장
	신탁부동산의 처분에 따른 부가가치세 납부에 관한 소고	최우영/ 한국주택금융공사 주택보증부 주임
2013년 7월	하반기 이후 수도권 주택시장 전망	김현아/ 한국건설산업연구원 건설경제연구실장
	글로벌 금융의 불확실성 시대	신상기/ 가천대학교 경성대학 국제통상학과 교수
2013년 8월	2013년도 하반기 채권 금리 전망	오현석/ 삼성증권 리서치 센터 FICC 분석팀 팀장
	전세시장 불안 요인 분석과 해소 방안 연구	박원갑/ 국민은행 부동산전문위원
2013년 9월	주택저당채권의 양도에 관한 소고	최승순 · 박영우/ 법무법인(유) 화우 변호사
	미국 공적 보증 역모기지의 리스크관리 기법 및 정책적 시사점	강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
	2013년도 주택연금 수요실태 조사	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 팀장
2013년 10월	주택가격과 모기지론 조기상환율에 관한 소고	한영하/ NICE P&I 평가사업본부 본부장
	하우스푸어(House Poor) 분석을 통한 주택시장 안정화방향 모색	윤성훈/ 한국주택금융공사 서울북부지사 대리
2013년 11월	조기상환율 요인분해 및 PSK(Prepayment Standard Korea)	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국CDS(Credit Default Swap) 프리미엄 결정요인에 관한 소고	이조은/ 한국주택금융공사 유통화자산부 과장
2013년 12월	2014년 금리전망 : 회복의 갈림길, 과속금지	윤여삼/ KDB대우증권 투자분석부 채권팀장
	주택구입기회지수(Korea Housing Opportunity Index)의 소개	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 팀장 남현석/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 차장
2014년 1월	주택 미분양에 대한 해석과 대책	권주안/ 주택산업연구원 금융경제연구실장
	2013년도 주택금융 및 보증자리론 수요실태	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 팀장 남현석/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀 차장
2014년 2월	한국 채권 발행시장의 특징과 전망	염상훈/ SK증권 애널리스트
	캐나다 주택담보대출채권 유통화제도의 이해	서민철/ 한국주택금융공사 유통화증권부 주임
2014년 3월	비소구 주택담보대출에 대한 사례연구	이철우/ 한국주개금융공사 신탁자산부 팀장
	정비사업의 현황과 보증상품 도입방안	정영석/ 한국주택금융공사 부산지사

수록 월	제목	필자
2014년 4월	싱가포르 주택정책의 전개와 중앙연금기금의 역할	박미선/ 국토연구원 책임연구원
	최근 정부정책 변화와 주택경기 순환변동	김덕례/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 5월	비전통적 통화정책에 대한 고찰	박성욱, 박종성/ 금융연구원 거시·국제금융연구실 연구위원
	덴마크 커버드본드 시장 및 특징	김봉민/ NICE신용평가 SF1그룹 선임연구원
2014년 6월	2014년 하반기 금리전망 및 채권투자전략	신동준/ 하나대투증권 리서치센터 자산분석 실장
	금융위기 이후 GSE 개혁방안과 시사점	황재훈/ 한국주택금융공사 채권관리센터 팀장
2014년 7월	2014년 하반기 주택·부동산 경기 전망	허윤경/ 한국건설산업연구원 연구위원
	국내 고정금리 주택담보대출 확대를 위한 정책적 제언	김종민/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 조사연구팀 차장
2014년 8월	주택담보인정비율(LTV) 규제가 거시경제에 미치는 영향	송인호/ 한국개발연구원(KDI) 거시경제연구부 연구위원
	금리가간구조와 거시경제변수 간 상관관계 분석	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 9월	주택 임대차시장의 현황과 변화 가능성 전망	심종원/ 한국감정원 부연구위원
	2014년도 주택연금 수요실태조사	한국주택금융공사 주택금융연구소 금융분석팀
2014년 10월	미국 SFR채권의 발행현황 및 시사점	이희정/ 하나금융경영연구소 수석연구원
	주택담보대출 표준부도모형 실증연구	방두원/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2014년 11월	주택시장관련 지수의 현황 및 활용방안	남영우/ 나사렛대학교 부동산학과 교수
	해외 역모기지 현황과 제도 개선에 대한 비교	류수정/ 한국주택금융공사 리스크관리부 대리
2014년 12월	주요 유럽 국가들의 실질주택가격지수의 최근 추이와 시사점	빈재인/ 한국건설산업연구원 연구위원
	2014년 주택시장 결산과 전망	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 1월	해외 제로에너지주택 사업모형의 검토와 시사점	이상영/ 명지대학교 부동산학과 교수
	2014년도 주택금융 및 보증지리론 수요실태	한국주택금융공사 주택금융연구소 통계분석팀
2015년 2월	에너지효율주택의 비용과 편익, 그리고 수요	김준형/ 명지대학교 부동산학과 교수
	표준지공시지가의 과세평가 균일성에 관한 연구	유선종/ 건국대학교 부동산학과 교수 양지원/ 대화감정평가법인 감정평가사
2015년 3월	북한 금융의 현황과 주택금융의 과제	송현욱/ 연세대학교 법학연구원 연구위원
	주택연금 사전가입자 특성 분석	홍성현/ 한국주택금융공사 부산지사 과장
2015년 4월	안심전환대출의 경제학	박연우/ 중앙대학교 경영경제대학 교수
	우리는 왜 독일 주택금융시장에 주목하는가?	고제현/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 5월	고령자의 전후후견인 이용 활성화를 위한 주택금융공사의 역할	노영임/ 한국주택금융공사 주택연금부 과장
	역위기상황분석을 통한 사전적 위기대응체계 수립방안에 대한 소고	김정기/ 한국리스크관리 전문·한양대학교 경영대학 겸임교수
2015년 6월	2014년 개정 '부동산 3법에 대한 검토'	윤진성/ 한국주택금융공사 기획조정실 변호사
	2015년 하반기 금리전망과 채권투자전략	신동준/ 하나대투증권 리서치센터 자산분석실장
2015년 7월	우리나라 가계부채의 현황과 안심전환대출의 역할	한재원/ 한국주택금융공사 정책모니터링부 주임
	거시경제 변화와 차주 특성을 분리한 주택담보대출 스트레스테스트	최성호, 임상빈/ KCB연구소 연구위원
2015년 8월	역모기지의 장수리스크 발생요인 분석과 관리 방안	강현구/ 한국주택금융공사 주택연금부 주임
	2015년 상반기 크레딧 시장 동향과 하반기 전망	최종원/ 삼성증권 애널리스트
2015년 9월	전세자금보증 공급과 주택 전세가격 간의 관계 분석	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	한국 주택금융시장의 고유한 지표들	고제현, 방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
2015년 10월	주택협동조합 성장과 주택금융신용보증기금의 역할에 관한 소고	김형주/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
	중국의 과제: 경제 불균형 해소와 신 성장동력 확보	한정숙/ 현대증권 리서치센터 선임연구원
2015년 11월	고령자 보유 주택의 가격 형성 요인 및 변화에 대한 미시적 연구	김동후/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 대리
	2016년 채권시장 전망 및 주요 이슈 분석	신 일/ 현대증권 리서치센터 채권전략 애널리스트
2015년 12월	인터넷 검색과 주택금융시장 및 부동산시장	안세룡/ 한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원
	주택임대차시장 구조변화에 따른 임대차법제의 개정방향에 관한 소고	오연수/ 한국주택금융공사 주택보증부 대리
2016년 1월	2015년도 주택연금 수요실태조사	한국주택금융공사 주택금융연구소 통계분석팀
	금융시장의 발전사와 주택금융시장의 형성	정재웅/ 아주대학교 금융공학과 박사수료
2016년 2월	주택연금 가입자 증가 요인 분석 -부산지역을 중심으로-	변준석/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	2015년 주택시장의 특징과 2016년 주택시장 전망	방송희/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 3월	지방 주택시장 현황 진단	김성진/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 차장
	2015년도 주택금융 및 보증지리론 수요실태	윤수민/ 우리은행 부동산금융사업본부 부동산연구실 대리
		한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀

수록 월	제목	필자
2016년 3월	해외 발행구조 분석을 통한 커버드본드 활성화 방안 고찰	정하원/ 한국주택금융공사 정책모기지부 부장
	미국 임대주택유동화증권 사례의 국내 시사점	김형준/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 4월	기업 신용등급 변동 추이와 시사점	김계홍/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	빅 쇼트 혹은 롱 위크	정재웅/ 아주대학교 금융공학과 박사 수료
2016년 5월	2016년 하반기 채권시장 전망 및 주요 이슈 분석	신 열/ 현대증권 채권전략 애널리스트
	뉴스테이 활성화를 위한 고찰	이동행/ 한국채권연구원 연구위원
2016년 6월	과거 장기 경기 사이클로 바라본 향후 글로벌 경기 전망	박상현/ 하이투자증권 투자전략팀장
	주거복지적 관점에서 본 주택연금의 역할과 과제	진미윤/ 토지주택연구원 연구위원
2016년 7월	중국경제와 금융시장 전망: 구조조정과 디레버리징 충격에 대한 준비	김경환/ 하나금융투자 증권전략팀장
	정책학에서의 주택연금 제도의 성과요인에 대한 고찰	황재훈/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 국제협력팀장
2016년 8월	위안화 시장 활성화를 위한 주요 과제	주현수/ 자본시장연구원 연구위원
	부동산 가격 변동성에 대한 행동경제학적 접근	홍정의/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
2016년 9월	가계부채와 관련된 부동산 시장 주요 이슈의 점검	손정락/ 하나금융경영연구소 연구위원
	주택구입부담지수(K+I)의 추이와 시사점	김용철/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 차장
2016년 10월	임대주택 활성화를 위한 주택신용보증기금의 역할 및 과제	이희준/ 한국주택금융공사 주택보증부 과장
	운용배수를 통한 주택연금 위험관리 적정성에 대한 소고	송인하/ 한국주택금융공사 리스크관리부 과장
2016년 11월	집합건물의 대지 구분소유권 법률관계에 관한 소고	김도영/ 법무법인 세종 변호사
	2016년도 주택연금 수요실태조사	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
2016년 12월	한국주택금융공사 패스스루(Pass-Through) MBS의 발행구조와 의미	정수현/ 한국주택금융공사 유동화증권부 과장
	시장리스크 측정지표의 변화 : VaR에서 Expected Shortfall까지	송완영/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
	정부의 가계부채 안정화 정책과 최근 주택시장의 변동성 완화	김동후/ 한국주택금융공사 주택금융연구원 대리
2017년 1월	2016년도 주택금융 및 보급자리론 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 보급자리론과 주택연금 수요실태 조사의 소개	김봄에/ 한국리서치 마케팅조사 사업1부 2부 부서장
	북한의 주택정책과 시장화 현황	탁용달/ 동국대학교 DMZ평화센터 연구원, 동국대학교 북한학박사

## 〈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 286(관양동) 송백빌딩 8층	031) 478-7000	경기도 광명시, 시흥시, 안양시, 과천시, 안산시, 군포시, 의왕시
	강원지사	(24346) 강원도 춘천시 중앙로 45 (중앙로1가) 스탠다드차타드은행 춘천지점 2층	033) 259-3600	강원도 전 지역
	서울채권 관리센터	(06142) 서울시 강남구 테헤란로 223 (역삼동) 큰길타워빌딩 18층	02) 3290-6600	서울시, 인천시, 경기도, 학자금 미수채권(전국)

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

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

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

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



## 주택금융월보 논고 기고 안내

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

### 1. 『주택금융월보』 발간 목적

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

### 2. 논고 기고 방법

#### 가. 원고 작성 방법

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

#### 나. 논고 송부 및 문의

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





# 주택금융월보

MONTHLY HOUSING FINANCE REPORT

---

등록일자 | 2005년 1월 24일 (부산. 라01295)

---

2017년 5월호 (통권 제154호)

발행일 | 2017년 5월 31일

발행인 | 김재천

편집인 | 정하원

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

편집 · 인쇄 | 효민디앤피 : 051)807-5100

---

