

연구논문

## 주택금융시장 통계의 현황 및 발전방향

### Housing Finance Market Statistics in Korea

유승동<sup>a)</sup>

Seung-Dong You

최근 가계부채와 주택금융 정책들이 연속적으로 발표되고 있으며 이에 따라 주택금융 시장현황에 대한 관심이 더욱 높아지고 있다. 그럼에도 불구하고 기존 문헌에서는 주택금융시장 통계를 중심으로 연구를 진행한 학술문헌은 전무한 상황이다. 본 연구는 정책의 수립, 집행, 분석 그리고 평가 등에 근간이 되는 통계의 개선방향을 연구한다. 특히 본 연구에서는 주택금융시장 통계를 주요한 연구대상으로 한다. 기존 주택금융시장 관련통계는 거시경제 또는 금융산업 관점에서 구축되어 있다. 따라서 본 연구에서는 미시기반 자료를 토대로 관련통계를 정비하고, 소비자 즉 가계 중심의 개선방향 도출이 필요함을 제시한다. 동시에 주택금융시장에서 공공부문 금융정보의 보강과 상업용 부동산금융 정보구축의 필요성도 내포한다.

**주제어:** 통계, 주택금융, 정책

Housing finance policies receive much attention in the Korean housing market. As policy makers and market participants understand

\* 본 연구는 2018년 상명대학교 교내연구비를 지원받아 수행하였습니다. 본 논문은 주택금융 관련 전문가들이 제시해 주신 제안, 조언, 그리고 장기간의 논의를 바탕으로 작성되었습니다. 익명의 심사자와 동 연구를 수행하면서 다양한 의견을 제시해 준 주택금융분야 전문가들에게 감사를 드립니다. 본 연구는 저자의 원고 주택산업연구원(2016) 및 통계청(2016)을 토대로 연구방향을 설정하였음을 밝힙니다.

a) 상명대학교 경제금융학부 조교수 유승동.

E-mail: [petyou@smu.ac.kr](mailto:petyou@smu.ac.kr).

market structures through housing market statistics, demand on housing finance statistics has been increasing, in particular after the Global Finance Crisis, which was triggered in the US housing finance market. This paper studies housing finance statistics that help policy makers and market participants design, implement, analyze, and evaluate housing finance policies. The paper has two suggestions for improvements of housing finance statistics. First, we need to take into account more closely of the household sector. The current statistics focus on more soundness of financial markets or of financial institutions than soundness of household financial conditions. Second, we need to make the statistics incorporate more detailed information on real assets or houses, as housing finance markets are related to real asset markets.

**Key words:** statistics, housing finance, policies

## I. 서론

주택시장과 금융시장에서 주택금융정책에 대한 관심이 최근 확대되었다. 과거 시장에서 주택재고가 부족하던 시기에는 주택정책의 목표는 주택의 건설과 공급에 초점을 맞추었다. 그러나 최근 주택정책의 목표는 관리, 복지, 안정, 환경 등 질적 측면이 부각되고 있다. 특히 미국 주택금융시장에서 서브프라임(subprime: 비우량) 대출의 문제로 촉발된 세계 경제위기를 통하여 전 세계적으로 주택금융시장에 대한 관심이 집중되고 있다. 우리나라 주택시장에서도 2000년대 중반 이후 주택금융정책이 확대되고 있다. 실례로 2013년 4.1대책 그리고 8.28대책 등에서 ‘생애최초 주택구입자금’, ‘목돈 안 드는 전세’, ‘공유지분형 모기지 도입’, ‘디딤돌 대출’ 등 주택금융관련 정책이 대부분을 차지하였다(박천규 외, 2014).<sup>1)</sup> 금융시장

에서도 관련정책에 대한 관심이 증가하여, 금융시장의 전문가뿐만 아니라 일반인도 서브프라임, 담보인정비율(Loan to Value ratio), 총부채상환비율(Debt to Income Ratio) 등은 익숙한 용어가 되었다.<sup>2)</sup> 최근 문재인 정부에서도 가계부채 특별대책을 별도로 준비하여 발표하고, 총부채원리금상환비율, 일명 DSR(Debt Service Ratio)를 도입하겠다고 공식화하였다. 이로 인하여 주택시장과 금융시장에서는 주택금융시장과 관련된 통계가 빈번하게 활용되고 있으며, 다양한 통계에 대한 요구가 확대되었다.

주택금융시장에서 정책결정자들은 정책수행을 위하여, 시장공급자들은 상품의 개선 및 개발 그리고 시장수요자들은 금융상품의 선택을 위해서 시장정보에 대한 다양한 수요가 필요하다. 따라서 자연스럽게 주택금융시장에서는 기존 통계에 대한 개선과 더불어 신규 통계에 대한 요구도 확대되었다. 시장정책을 수립하기 위해서는 사전적(ex-ante)으로 시장에 대한 이해가 필요하다. 그리고 정책이 수립되어 집행된 이후에도 사후적(ex-post)으로 집행된 정책에 대한 평가와 분석이 요구된다. 이와 같이 사전적 그리고 사후적 의사결정 과정에서 관련 통계의 활용과 분석은 필수적이다. 정책뿐만 아니라 주택금융 상품을 개발하고 공급하기 위해서 그리고 주택금융 상품을 선택하기 위해서 시장정보를 획득하여 수요를 파악해야 한다. 개발된 상품에 대한 시장실적을 점검하고 상품을 개선하기 위한 시장 통계도 필요하다. 시장의 수요자들도 자신에게 적합한 대출상품을 선택하기 위하여 최근의 시장현황에 대한 이해가 바람직하다.

주택금융 정책은 주택시장뿐만 아니라 금융시장과 일반 실물시장에도 영향을 미친다. 그리고 최근 가계부채의 질적 구조개선도 필요하다는 인식이 확대되었다. 경제체계 외부에서 기대하지 않았던 (부정적) 충격이 발생하는 경우 가계부채가 과다하다면 그 영향력이 매우 클 수 있다는 인식이 공유되고 있다. 무엇보다 가계부채를 구성하는 중요한 대출상품은 주택담보대출(이하 주택대출)이다. 금융연구원(2013)은 주택대출이 금융산업·거시경제 등 전반적인 경제시스템에 위

1) 정권별 부동산시장 정책을 평가하고 있는 유승동 외 (2017) 및 이태리 (2014)도 부동산에 대한 관리가 최근 중요시되고 있으며 금융 및 세제정책이 강화되고 있다고 평가하고 있다.

2) 그 외 수익공유 및 손익공유 대출, 비소구 대출, 주택연금, 보금자리론 등 주택금융상품이 개발되었고, 주택시장과 금융시장에서 신상품에 대한 논의가 활발하게 진행되고 있다.

험을 유발할 수 있는 잠재적 요인이라고 분류한다.<sup>3)</sup> 주택금융시장이 건전하게 유지되어야 금융시장의 안정성이 확보될 수 있고, 이와 동시에 거시경제의 안정성도 지속할 수 있다는 것이다. 이와 같은 관점에서 본 논문에서 연구하고 있는 주택금융시장 통계는 주택산업뿐만 아니라 금융산업 그리고 거시경제를 진단하고 분석할 수 있는 도구(tool)로 활용될 수도 있다.

다른 한편으로 금융권의 집단대출이 증가하고 동 유형대출의 연체율이 높아짐에 따라 (향후 집단대출이 주택대출로 전환되는 시점에) 가계부채 규모가 확대될 수 있다는 우려가 제기되었다. 2016년 8월 국토교통부와 기획재정부 등이 공동으로 발표한 「가계부채 관리방안」에는 집단대출 관련정책도 포함되었다. 주택금융시장 통계정보에 근거하여 집단대출의 연체율을 낮추는 동시에 집단대출의 규모를 줄이기 위한 엄격한 대출기준 적용할 계획을 발표하였다. 새로운 정부에서도 2017년 10월 기획재정부, 국토교통부, 금융위원회, 금융감독원, 그리고 한국은행이 공동으로 「가계부채 종합대책」을 발표하였다. 동 대책에서도 주택금융시장 정책결정을 위하여 다양한 주택금융시장 통계를 활용하였다.

본 연구는 주택금융시장 통계를 개선하기 위한 방향성을 제시한다. 본 연구의 고유한 학술적 기여는 주택금융 통계를 부수적(또는 부가적)으로 다루었던 기존 연구와 다르게, 주택금융 관련통계를 주요 연구대상으로 설정하였다. 저자의 기존 문헌 고찰에 따르면 주택금융시장 통계의 개선을 위한 전반적 방향성을 제시한 연구는 전무한 상황이다. 물론 기존 연구에서 다른 연구의 과정에서 주택금융시장 통계의 개선방안을 일부 고려한 경우도 있다. 기존 연구의 정책제안을 체계적으로 정리하고 종합하여, 본 연구에서 제시하고 있는 정책방향은 두 가지로 정리할 수 있다.

첫째, 주택금융시장 통계는 현재 금융시장 또는 거시경제를 중심으로 구축되어 있으므로, 가계부문 중심으로 시장통계를 개선 및 보완하는 작업이 필요할 수 있다. 주택금융 통계는 최근 다양한 측면에 빠르게 개선작업이 추진되었지만, 지금까지는 금융기관 혹은 금융시장 안정성 강화를 중심으로 진행되었다. 본 연

---

3) 국회에서 발간한 신동진(2013)도 가계부채의 부실위험 요인 가운데 가장 중요한 특징으로 경기변동에 취약한 주택대출의 구조를 제시하고 있다.

구에서는 가계의 관점에서 기존통계를 개선하는 작업이 필요함을 부각한다.

둘째, 주택시장 등 실물과 관련된 정보를 반영하여 기존 통계에 대한 개선작업이 바람직하다. 주택금융 정책은 자산 및 건설 등 실물시장에도 영향을 미친다. 금융시장 중심으로 구축된 통계는 실물시장인 주택시장과의 연결고리를 강화할 필요성도 강조되고 있다.

본 논문의 목적은 주택금융 정책에 대한 수립, 집행, 그리고 분석 및 평가 등에서 필요한 도구(tool)인 주택금융시장 통계의 현황, 문제점, 그리고 개선방향을 제시한다. 특히 조사연구의 경우 ‘각종 조사와 통계기법을 활용하는 학문의 발전’을 목표로 하고 있다. 그리고 본 연구는 최근 거시정책, 금융정책, 주택정책 등에서 집중적으로 조명되고 있는 주택금융시장과 연관된 조사와 통계를 연구한다는 측면에서 유승동(2014) 등 기존 연구와 차별적이다. 본 연구에서는 주택금융시장의 조사와 통계의 발전을 위한 연구를 진행하며, 이를 통하여 한국조사연구학회의 조사연구에서 새로운 분야에 대한 관심이 증가할 수 있는 기회를 제공할 수 있을 것으로 기대된다.

## II. 주택금융시장 통계현황

본 장에는 승인통계를 중심으로 주택금융시장 통계의 현황을 살펴보고 그 문제점을 진단한다. 승인통계의 경우 통계법에 따라 기존 통계와 유사 및 중복 여부를 검토한 이후 공익성 등의 여부가 충족하는 경우 통계청의 승인을 거쳐 작성된다. 주택금융시장과 관련된 승인통계는 한국은행의 ‘통화금융통계’와 주택금융시장의 공급자 관련 통계로 ‘주택도시기금 및 주택분양보증현황’과 ‘주택금융 및 유동화증권(MBS: Mortgage Backed Securitization, MBB: Mortgage Backed Bond) 통계’가 있다. 승인통계 외에 공공 및 민간에서 생산 및 관리하고 있는 주택금융시장 통계도 있지만 공신력과 지속성이 확보된 국가승인통계를 중심으로 논의한다. 승인통계 가운데 주택금융시장 통계 외에 가계에 대한 조사자료는 통계청(2016)을 참조할 수 있다.

## 1. 통화금융통계

한국은행의 통화금융통계(이하 금융통계)에서는 예금은행과 비은행 예금취급기관을 포함하는 예금취급기관의 주택대출을 집계하여 공표한다. 그리고 참고자료로 주택금융공사 등의 주택대출 시장규모를 포함한다. 가계대출과 판매신용으로 구분되는 가계신용에서 가계대출은 대분류로 주택담보대출과 기타대출이 있다.<sup>4)</sup> 가계부채 규모로 빈번하게 언급되는 가계대출은 (한국은행에서 운용하고 있는) 통화금융통계시스템과 보도자료 등을 통하여 공표된다.

최근 정책적 수요증가로 인해 금융통계에서 주택대출 관련통계는 지속적인 개선작업이 진행되고 있다. 금융통계에서는 1976년부터 월 단위로 공표하고 있지만, 예금은행의 주택대출은 2005년 12월 즉 4/4분기 그리고 비은행 예금취급기관과 주택금융공사 등의 경우 2007년 12월 즉 4/4분기부터 통화금융통계시스템에서 확인할 수 있다. 그리고 주택대출의 신규취급액 금리는 2001년 9월 그리고 잔액에 대한 금리수준은 2009년 9월부터 확인할 수 있다. 2006년 12월(예금은행) 그리고 2007년 12월(예금취급기관)부터 시·도별 대출잔액도 포함되었다. 2012년부터 상호금융 그리고 2014년부터 상호저축은행의 주택대출 금리도 확인할 수 있다. 주택대출과 관련된 과거정보는 금리를 중심으로 작성되었지만, 최근에는 대출 잔액 그리고 신규 취급액 등 시장규모와 연관된 정보가 보강되었다. 예를 들어 2017년 1월 현재 주택대출의 시장규모가 지역별 그리고 대출기관 유형별로 제공되고 있다.

금융통계는 금융기관의 ‘대차대조표 등을 기초’로 작성된다. 시장규모는 금융기관이 감독기관과 한국은행에 제공하고 있으며, 현재 작성되는 통계는 한국은행에 제공된 정보를 기반자료로 작성된다.<sup>5)</sup> 금융기관의 관점에서 주택대출은 자신들이 보유한 자산이다. 그러나 가계 즉 개별 차입자의 관점에서 주택대출은 부채

4) 은행업 감독규정에 의하면 주택담보대출 즉 주택대출에는 ‘분양 주택에 대한 중도금대출 및 잔금대출 그리고 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출’을 포함하고 있다. 그리고 신규 주택대출의 경우 ‘금융기관에서 신규로 취급하는 대출을 말하며 기존 대출의 증액, 재약정, 대환, 채무인수 등’을 포함한다.

5) 금융기관은 금융감독기관에 보고하는 형태와 유사한 방식으로 한국은행에 주택대출 관련정보를 제공하고 있는 것으로 알려져 있다.

란 측면을 고려할 수 있다. 즉 현재 주택대출은 금융기관의 자산정보이며, 가계의 부채정보라고 보기 어려울 수 있다(유승동 2015). 예를 들어 금융기관들은 감독기관에 건전한 대출에 대한 정보와 더불어 대출의 연체, 상각과 연관된 정보를 제공하고 있지만, 이는 가계의 자산 건전성과 차별된 지표라고 볼 수 있다.<sup>6)</sup>

## 2. 주택도시기금 현황 및 주택분양보증 현황

주택도시기금(과거 국민주택기금, 이하 기금)은 1973년 주택건설촉진법에 근거하여 주택은행에서 설치되었다. 기금은 ‘국민주택채권, 청약저축, 융자금 회수 등으로 자금을 조성하여 국민주택 및 임대주택 건설을 위한 주택사업자와 주택을 구입 또는 임차하고자 하는 개인수요자에게 자금을 지원’하고 있다. 2015년부터 관련 기금법에 근거하여 기금의 운용·관리가 주택도시보증공사(이하 보증공사)에 위탁되고 있다.

주택도시기금 현황 및 주택분양보증 현황(이하 기금현황)은 주거안정 정책을 위한 기금의 운영실적을 파악하기 위하여 작성된다. 따라서 주택금융시장의 전반적 현황과는 엄격한 거리가 있다. 기금현황은 주택자금 현황으로 출발하여 2006년 승인통계로 확정되었고, 주택자금 현황은 2009년 11월 기금현황으로 통합되었다. 기금은 가계와 기업을 대상으로 대출 및 보증 관련 업무를 수행하고 있으므로 기금현황에서는 이를 서로 분리하여 공표한다. 하지만 기금현황은 연 단위로 공표되고 있어 주택금융시장의 현황정보를 적시에 제공하기에는 미흡할 수 있다. 기금현황의 활용성과 유용성을 고려하는 경우 공표기간을 단축하기 위한 비용과 편익의 적절한 조화도 요구된다.

최근 기금현황은 과거와 비교하여 다양한 통계정보를 제공하고 있다. 즉 기금의 재원별 조성내역과 운용용도별 운용실적 및 대출실적, 주택채권 발행현황 및 주택보증현황을 제공한다. 그리고 국민주택채권발행, 융자금회수 등 조성내역, 주택건설자금, 구입자금, 전세자금 등 운용내역 기금 수탁은행 영업점 및 보증공사 지점 등과 관련된 정보도 포함되어 있다. 다행히도 기금현황은 (주택금융시장의

6) 예를 들어 가계는 연체가 일차적 위험일 수 있지만, 금융기관의 측면에서 연체는 회복될 가능성이 있으며, 동시에 가산금리가 부과되므로 반드시 일차적 위험이라고 단정할 수는 없다.

전체적 모습과 거리가 있는) 정책수행을 위한 주택금융 관련 공공의 업무통계로 볼 수 있다. 관련 실적은 최근 한국은행의 가계신용정보에 포함된 것으로 알려져 있다.

### 3. 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계

주택금융공사(이하 공사)는 2004년에 설립되어 ‘보금자리론과 적격대출 공급, 주택보증, 유동화증권 발행 등의 업무를 수행’한다. 공사의 고유 업무인 대출실행과 채권발행과 관련하여 주택금융 및 유동화증권 통계(이하 유동화증권통계)를 업무통계로 작성하고 있는 것이다.

유동화증권통계에서는 공사의 대출상품인 보급자리론의 판매실적과 현황, 그리고 이를 기반으로 발행된 주택저당증권(MBS) 그리고 주택저당채권(MBB)의 발행실적 및 현황의 16개 항목을 공표한다. 보급자리론 실적은 한국주택금융공사에 양도하지 않은 판매실적을 포함하고 있으며, MBS 및 MBB 발행실적의 경우 공사가 금융기관으로부터 양수한 주택담보대출을 기초로 발행된 증권 및 채권의 발행실적을 각각 의미한다. 유동화증권통계에서는 공사와 관련된 대출정보와 더불어 주택금융 관련 채권시장 정보를 포함하고 있어 다른 시장통계와 차별성이 있다. 가계와 금융기관이 대출거래를 하는 시장을 1차 주택금융시장이라 하며, 공사의 경우 취급하고 있는 가계대출과 관련된 통계를 제공한다.<sup>7)</sup> 특히 유동화증권통계에는 MBS 및 MBB 발행실적에 대한 2차 시장 정보를 포함한다는 점에서 다른 주택금융시장 관련통계와 차별적이다.

그러나 1차 시장정보는 공사의 업무통계이므로 유동화증권통계도 주택금융시장의 전반적 모습을 투영한다고 보기 어려울 수 있다. 동시에 MBS와 MBB는 주택금융공사법에 근거한 실적만을 대상으로 하고 있어서 경제적 의미에서 우리나라 2차 시장의 전반적 모습과도 차별적이다(유승동 2007). 주택금융공사법에 근거하지 않으며 주택대출을 기초로 발행된 ABS(Asset Backed Securities)를 포함하여 주택금융시장에서 2차 시장의 전반적 규모를 파악할 수 있다.

주택금융신용보증기금은 2004년 주택은행에서 공사에 이관되어 설치되었다.

7) 금융기관이 증권과 채권 등을 통하여 1차 주택금융시장에서 필요한 자금을 조달하는 시장이 2차 주택금융시장이다.

이에 따라 주택금융신용보증 공급 및 잔액 현황, 주택금융신용보증기금 출연기준 주택자금대출 규모 등 7개 항목뿐만 아니라 2007년부터 판매되고 있는 주택연금의 공급 및 잔액현황을 포함한다. 그리고 공사의 대출상품을 기반으로 작성한 주택 구입부담지수(Korea Housing Affordability Index) 그리고 주택구입물량지수(Korea Housing Opportunity Index)도 포함된다.<sup>8)</sup> 기금현황과 마찬가지로 공사의 개인대출 실적의 경우에도 최근 통화금융통계에 포함되었다. 유동화증권통계는 주택금융시장의 전반적 모습과 거리가 있는 정책수행을 위한 주택금융 관련 공공의 업무통계로 볼 수 있다.

### Ⅲ. 주택금융시장 통계의 문제점과 개선방향

#### 1. 지배구조와 분류체계 개선

##### 1) 지배구조

주택대출 시장규모는 간접적으로 금융통계의 가계신용에서 확인할 수 있다. 간접적이라고 지칭하는 이유는 앞장에서 언급한 것처럼 주택대출은 가계의 관점에서서는 부채이지만, 금융기관의 관점에서는 현재 자산으로서 금융기관의 자산정보이다. 대출을 취급한 금융기관이 중앙은행 그리고 감독기관에게 제공하고 있는 주택대출 자산의 기준시점 특성별로 잔액정보를 기초자료로 작성하고 있다. 주택대출 통계는 최근 정책적 요구의 확대와 다양한 논의를 통하여 과거와 비교하여 개선되었지만, 현재의 체계를 갖춘 것은 약 10여 년 정도라 볼 수 있다.<sup>9)</sup>

주택은행이 주택금융시장에서 중심적 역할을 수행하던 2000년대 이전 주택금융 통계는 공공 즉 주택은행에서 관리하고 생산하였다. 1990년 초반에는 주택신

8) 주택금융을 활용한 지수와 관련된 이슈는 유승동(2013)을 참조할 수 있다.

9) 예를 들어 2009년 말 현재 금감원에서 작성하고 있던 B/S 기준 금융권의 주택담보대출은 351조 원이었다. 동년 말 한국은행에서 작성한 예금은행 및 비은행예금 취급기관의 주택대출 잔액은 339조 원 그리고 주택담보대출의 경우 329조 원이었다(한국주택금융공사 2010). 최근 주택대출과 주택담보대출은 통합된 것으로 알려져 있다

용보증기금을 포함한 주택은행에서 시장의 약 85%의 대출을 제공하고 있었다 (Lee & Yoon 1995). 그리고 주택은행(1996)에서는 자금용도별 분류체계에 근거하여 주택금융시장 통계를 생산한 것을 확인할 수 있다. 발전이 다소 미약했던 주택금융시장에서 주택은행은 다소 배타적으로 영업을 진행하고 있었으므로 관련 통계도 직접적으로 생산 및 관리할 유인이 있었다. 1990년대 말 금융시장의 자유화(liberalization)와 더불어 주택은행은 민영화되었으며, 민영화된 주택은행은 국민은행과 합병되었다. 주택금융시장에도 자유화의 흐름으로 인하여 은행들 간의 경쟁이 확대되었으며, 이러한 환경변화에서 정부는 주택금융시장 통계의 거버넌스(governance)를 상실하였다고 평가할 수 있다.

이에 대한 사례로 1990년대 중반 이후부터 2000년대 중반까지 주택금융시장의 규모를 확인할 수 없는 상황이다. 이로 인하여 Lee(2003) 등 당시 기존문헌에서는 일부 시중은행을 중심으로 시장규모를 추정하고 있다. 그러나 서브프라임 위기 이후 세계 여러 국가와 우리나라 주택금융시장에서 관련 통계정보의 개발, 수집, 작성, 구축, 공개를 강화하고 있다. 이와 동시에 우리나라에서도 관련 통계를 보강하기 위한 다양한 작업이 추진되고 있다. 2016년 설립된 한국신용정보원은 동 작업의 일환으로 간주할 수 있다. 향후 정책적으로 주택금융 통계의 지배구조에 대한 보다 세밀한 점검이 필요하다.

## 2) 주택통계의 분류체계

2013년 5월에 개정된 주택대출 리스크 관리기준에 따르면 주택대출은 앞 장에서 언급한 것처럼 분양주택에 대한 중도금대출 및 잔금대출 그리고 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출을 포함한다. 현재는 주택개발사업의 준공 이전 (공사단계에서) 거래된 상품과 준공된 이후 거래된 상품을 동일한 범위에서 취급하고 있다. 따라서 방송희(2016)는 이와 관련하여 주택대출의 개념이 불분명하며, 자금성격이 상이한 대출을 주택대출로 정의하고 있다고 주장한다.

중도금, 이주금, 잔금 등 준공되기 이전의 대출은 주택이 준공된 이후 취급되는 주택대출과 상호 보완 및 구분이 필요하다. 최근 주택대출 잔액의 추세가 과거와 상이한 양상을 보이고 있는 것은 최근 변경한 분류체계 개선에 의한 것으로 추정

된다.<sup>10)</sup> 그리고 분류체계에 따른 추정치의 체계적 오류는 사실 과거에도 목격되었다(이휘정 2014). 부동산 시장에서는 건축물 건설단계에서의 자금조달과 준공 이후의 자금조달은 구분이 필요하며, 이는 단계별 자금유형에 따른 위험과 성과가 차등적이기 때문이다.<sup>11)</sup> 1990년대 중반 주택은행에서도 준공 이전의 대출(분양건설, 분양구입, 개인신축, 대지구입, 주택개량 등)과 준공 이후의 대출(개인구입, 임차자금 등)에 대한 구분이 있었다.

주택대출의 저장 및 유량 정보를 구분하여 집계하는 것도 필요하다. 금융통계에 근거하여 주택대출 잔액의 순(net) 증가를 파악하는 데 어려움이 있으며, 이는 대출상환에 대한 정보가 없기 때문이다. 금융기관은 감독기간에 대출잔액과 함께 신규대출에 대한 취급잔액도 동시에 보고하고 있으며 동 자료를 감독기관에서 관리하고 있는 것으로 보인다. 그러나 동 정보는 시장 건전성 감독의 목적으로만 사용되고 있는 것으로 추정된다. 잔액, 신규 취급액, 그리고 상환액의 분류체계에 따른 자료축적과 공표가 바람직하다. 이는 다양한 분류에 근거하여 시장정보를 공개한다면 객관적으로 진단이 가능할 것이다.

### 3) 대출특성에 따른 미시정보

시장에서 전문가 등 연구자가 주택대출의 상품특성에 따라 직접적으로 관련 정보를 추출할 수 있는 기반구축이 필요하다. 언급한 것처럼 금융기관은 감독기관이 제시한 기준에 따라 자산정보를 제공하고 있다. 그리고 정책적으로 다양한 유형의 정보에 대한 요구가 확대되고, 이에 따라 감독기관에서 금융기관에게 제시하고 있는 기준도 다양화되고 있다. 예를 들어 대출잔액의 경우 금액단위로

---

10) 최근 여러 기관에서 향후 주택대출 잔액을 예측하기 위한 예측모형을 구축하였다. 그러나 예측모형들에서 일관적으로, 과거 시계열 자료에 의한 예측치가 최근 시장규모의 실제치와 비교하여 과소하게 추정된 것으로 알려져 있다. 이와 같은 차이는 최근 증가한 준공 이전 단계의 대출이 주택대출에 포함되기 때문으로 생각된다.

11) “주택대출시장과 관련된 통계는 주택자금대출 통계와 주택담보대출 통계로 구분할 수 있다. 주택자금대출은 주택소유의 소유를 위한 구입·건축·개량 자금대출과 동 대출의 상환·보전용 대출, 주택서비스 구입을 위한 임차자금 대출이 포함될 수 있다. 그리고 주택담보대출은 자금용도와 관계없이 주택을 담보로 한 모든 대출로 주택자금대출뿐만 아니라 소비·사업용 대출이 포함된다(한국주택금융공사 2010).”

구분하고, 지역별로 구분하고, 특정지역의 대출정보 등이 다양한 분류유형에 따라 광범위한 정보가 축적되고 있다. 새로운 기준에 근거하여 시장규모를 확인하고자 하는 경우 감독기관은 기존의 정보제공 기준을 새롭게 변경해서 적용하여 시장규모를 집계할 수 있다. 다만 시장에서 관심이 있는 유형별 시장규모를 직접적으로 집계하는 것이 불가능한 것이다.

미국에서는 1975년 주택대출공개법(Home Mortgage Disclosure Act: HMDA)에 근거하여 개별 대출정보를 공개하고 있다. 그리고 연방준비위원회의 규정에 따라 관련정보가 공개되고 있음을 고려할 필요가 있다. 따라서 미국의 경우 시장에서 시장 전문가들이 직접적으로 지역별, 특성별 시장규모를 직접 산출할 수 있다. 2016년 현재 2015년에 대출을 취급한 6,913개 기관의 약 1천 4백만 건의 대출정보가 공개되고 있다. 물론 동 대출정보에는 차입자의 유형, 대출조건, 대출승인(또는 거절) 여부 등의 대출수준 정보가 포함되어 있다.

그러나 언급한 것처럼 우리나라에서는 감독기관 이외에 대출특성에 따른 시장규모를 계산하는 것은 어려운 상황이다. 금융위원회(2005)의 대출취급 실태조사에 따르면 소재지 파악이 가능한 대출 가운데 수도권(서울·경기·인천)에 소재하고 있는 대출비중은 전체 대출의 74.2%에 이른다. 그리고 90.7%가 공동주택을 담보로 대출이 실행되었으며 단독주택은 9.3%인 15.6조 원에 불과하다. 공동주택 가운데에서도 아파트가 134.7조원으로 전체 대출잔액(167.4조 원)의 80.5%를 차지하였다. 그러나 연립(9.9조 원) 및 다세대(6.5조 원)는 극히 일부이다.

무엇보다도 이와 유사한 시장정보를 전문가가 직접적으로 추정할 수 있는 기반마련이 바람직하다. 중·장기적으로 미국에서와 유사하게 기초자산의 정보를 공개할 수도 있다. 이를 통하여 관련정책 발굴 및 정책시행을 위하여 자료분석을 통한 객관적인 제안이 제시될 수 있다.<sup>12)</sup> 주택대출의 확대에 따른 우려 때문에 관련 통계는 정책적으로만 관리되어야 한다는 관점은 변화가 필요하다.

#### 4) 가계의 부채정보

주택대출 시장통계는 금융기관의 자산정보를 기준으로 작성되고 있어, 개별

---

12) 주택대출 실행에서 담보유형에 따른 차별이 존재할 가능성이 있다.

대출정보를 기반으로 시장정보를 작성하는 체계로의 전환이 요구된다.<sup>13)</sup> 이와 같은 시장정보 체계를 구축하기 위하여 개인정보 등 법률검토와 더불어 발전된 관련 시스템의 구축도 필요하다.<sup>14)</sup> 그리고 대출기관이 우량한 소비자를 유치하고, 불량한 소비자를 제외하는 높은 수준의 금융서비스를 제공하기 위한 기반을 마련한다는 관점에서 이를 위한 정보체계 구축에 대한 관심이 바람직하다.

## 2. 소비자 중심의 체계전환

### 1) 정책 수요와 대상의 분류

현재 주택금융 통계는 금융기관의 자산정보를 기준으로 작성되었으며, 금융기관 중심의 분류체계를 유지하고 있다. 주택금융 공급자인 금융기관도 중요하지만, 정책의 궁극적인 목표는 가계라 볼 수 있다. 예를 들어 한국은행이 발표하는 주택대출의 잔액과 더불어 대출을 이용하고 있는 가계의 현황도 중요한 의미를 전달할 수 있다. 2016년 가계금융복지조사(이하 가금복)에 따르면 부채를 보유한 가구의 비율은 64.5%이다. 그리고 주택대출을 보유하고 있는 가계는 39.6%이다. 주택금융 정책을 추진하기 위하여서는 사전적으로 대출이 있는 가계와 더불어 대출이 없는 가계에 대한 고려도 필요하다.

주택금융 정책은 금융정책이란 단면적 측면만이 아니라 주거정책, 복지정책, 사회정책 등 다면적 측면이 있다. 그리고 주택금융 정책은 다양한 수혜 계층이 존재하고 있어, 대출유형에 따른 분류와 더불어 주택금융에 대한 수혜계층 및 정책 목표에 따른 체계를 수립할 수 있다. 기존과 같이 총량정보에만 의존하는 경우 정책대상에 대한 현황과 효과에 대한 분석이 어려우며, 정책목표를 달성하였는지의 평가도 용이하지 않을 수 있다. 금융정책 수혜자에 대한 정보를 보강하여 금융서비스를 이용하는 소비자의 의사결정에 실질적인 영향을 줄 수 있는 지원체계가 필요하다.<sup>15)</sup>

13) 한국은행(2016)의 자료에 따르면 한국은행에서도 미시자료에 근거한 가계부채 데이터를 최근 구축한 것으로 확인된다.

14) 한국은행과 통계청은 각각 신용정보기관과 개별적으로 협력체계를 구축하고, 미시자료에 근거한 주택금융 통계정보를 구축하고 있는 것으로 알려져 있다.

## 2) 대출의 특성과 성과 반영

준공 이후 주택대출의 경우에도 그 자금용도에 따라 성과가 차등적일 수 있다. 해외에서는 주택을 구입하는 데 사용되는 주택구입 자금과 주택을 구입한 이후 주택구입 이외의 다른 용도로 사용되는 주택지분대출(home equity loan)을 구분한다. 우리나라에서도 이와 관련된 분류체계를 고려할 필요가 있다. 이와 같은 분류체계에 근거한 시장통계는 가금복에 의해 간접적으로 추정할 수 있다. 2016년 가금복에 따르면 거주주택 마련이 45.3%이고, 전월세 보증금 마련이 6.2%이다. 따라서 주거를 위한 대출비중은 과반을 약간 넘는 약 51.5%이다. 즉 주택구입 이외의 다른 용도의 대출이 과반에 약간 미달하고 있는 상황이라고 볼 수 있다. 이와 더불어 전체 가운데 부채를 보유한 가구는 약 64.5%이므로 전체 가구들 가운데 주거관련 대출을 보유하고 있는 가구는 약 1/3 ( $33.2\%=64.5\%*51.5\%$ )정도이다. 그러나 거주주택 이외의 부동산에 대한 담보대출을 받은 가계도 부채보유 가구의 20%에 이르고 있어, 동일한 산정방식에 따르면 전체 가계의 약 12.9%가 주거관련 대출 이외의 부동산 담보대출을 보유하고 있다고 추정할 수 있다.

주택을 구입하는 대출과 부동산에 투자하는 대출의 성과는 차등적일 것으로 기대되지만, 현재의 가계대출 분류체계에서는 이를 판단하기 어려운 상황이다. 그리고 주택을 구입하기 위한 주택대출인지 생활비를 조달하기 위한 주택대출인지의 구분도 모호하다(이휘정 2014). 따라서 위와 같은 분류체계를 도입하는 경우 가계부채 관리의 건전성이 강화되는 것과 동시에 가계에 대한 금융정책의 효율성을 확대할 수 있을 것이다.

## 3) 대출의 생애정보 체계

대출의 생애(loan life cycle)와 관련된 정보, 예를 들어 대출의 조기상환, 부분상환, 연체, 부실 등과 관련된 정보를 모니터링할 수 있어야 한다. 현재 대출정보는 금융기관을 중심으로 한 시점의 잔액(balance) 정보로만 구축되어 있다. 따라서 통시적으로 대출의 생애주기에 따른 성과를 측정하기 어렵다. 이로 인하여 대출중심의 성과를 측정하는 것은 한계가 있기 때문에 대출이 실행된 이후 대출의 건전성

---

15) 예를 들어 2005.6말 현재 금융권의 미성년자에 대한 주택담보대출은 차주 수 876명, 대출잔액은 363억 원이다(금융위원회 2005).

과 관련된 정보에 대한 보강이 필요하다. 대출용도와 더불어 대출의 건진성에 대한 정보가 결합되는 경우 개인 혹은 가구의 의사결정을 이해하고 이들의 의사결정을 지원할 수 있을 것이다.

#### 4) 소비자의 제한적 합리성

가계중심의 주택금융 시장정보를 구축하기 위하여 소비자는 제한적 합리성을 보유하고 있을 가능성을 고려해야 한다. 가계의 금융상황에 대한 분석에 있어서 많은 경우 가금복과 같은 설문 혹은 조사를 기반으로 진행되고 있다. 설문조사는 일부 오류가 존재할 수 있을 가능성이 있다. 이는 응답자들이 대출 유형, 금리 등 금융과 관련된 지식이 제한적이며, 금융에 관한 이해가 불완전할 수 있기 때문이다. 가계의 특성과 더불어 대출특성은 가계의 조사가 아닌 금융기관의 자산정보를 활용하는 방안에 대한 고민도 필요하다.

### 3. 공공부분의 통계정보 강화

#### 1) 민간과 공공 분류

주택금융시장은 시중은행 등 민간의 역할이 있으며, 정책적 관점에서는 정책기관의 역할도 중요하다. 제2장에서 살펴본 것처럼 주택금융과 관련된 대표적인 것으로 공공기관 기금과 공사가 있다. 이들은 각기 고유업무와 관련되어 승인통계를 생산하고 있다. 이와 더불어 다른 연기금 등에서도 주택금융 상품을 취급 또는 지원하고 있는 것으로 알려져 있다.<sup>16) 17)</sup> 물론 이들의 대출취급 정보는 한국은행의 금융통계에 포함되어 주택대출의 규모로 반영되어 공표되고 있다.

그러나 주택금융시장 통계에서는 아직도 공공부문과 민간부문의 구분이 불분명하다. 금융정책의 차원에서 공공부문에서 제공하고 있는 정보체계 관리가 바람직하다. 앞 절에서는 대출기준, 그리고 소비자기준 정보의 관리를 제안하였으며 현재

16) 사회보호성 기금, 금융성 기금, 계정성 기금, 그리고 사업성 기금 등에서도 수혜대상자를 대상으로 주택대출 상품을 제공하고 있는 경우가 있다. 그리고 사업성으로 주택관련 사업에 대한 투자와 대출도 진행하고 있는 것으로 알려져 있다.

17) 2016년 가계금융복지조사에 따르면 비은행 금융기관과(은행기관, 저축은행, 보험회사) 이외 기타에서 대출을 받는 가계의 비중이 각각 13.5% 그리고 3.3%이다.

기금과 공사에서는 대출기준으로 관련 통계정보를 생산하고 있다. 공공부문의 경우 정책적 결정에 따라 제공하고 있는 상품의 현황을 파악할 필요가 있다. 미국의 경우 연방준비제도에서 공공부문의 기관별 대출정보를 제공하고 있음을 참조할 수 있다.<sup>18)</sup> 이를 통하여 금융정책 측면의 관점에서 정부의 역할을 명확하게 정의하고, 다양한 수혜계층을 대상으로 진행되는 정책수립과 평가가 가능할 것이다.

## 2) 생산자금융 정보

주택시장에서 소비자와 더불어 생산자도 금융에 대한 수요자로 볼 수 있다. 공공부문에서는 주택시장 소비자와 더불어 생산자에 대한 금융서비스도 제공하고 있다. 따라서 주택시장에서 생산자 금융정보에 대한 보완이 필요하다. 중소기업의 자금조달 실태를 조사하고 있는 기업은행(2015) 그리고 대한상공회의소(2014)도 중앙정부, 한국은행, 그리고 지방정부로부터의 자금조달 즉 정책금융을 별도의 유형으로 분류하였다. 정부기관과 공공기금 등에서는 다양한 형태로 주택시장에 투자와 대출을 병행하고 있다. 주택금융시장과 관련된 통계에서 이와 관련된 정보는 중·장기적 계획을 기반으로 정비될 필요가 있다. 특히 생산자금융과 다소 차별적일 수 있지만, 각종 연기금에서 수혜자를 대상으로 취급되고 있는 대출정보도 시장통계에 포함될 필요가 있다.

## 4. 상업용 부동산 금융시장 보강

### 1) 기업대출과 가계대출 분류

6개 국내은행의 대출규모에 대한 한국은행(2012)의 조사에 따르면, 원화대출금 가운데 주택대출의 비중은 27.2%이며 상업용 부동산 담보대출 규모는 23.9%이다. 주택 이외 부동산을 담보로 금융기관에서 대출을 받는 경우 대다수 기업대출로 분류되는 것으로 알려져 있다. 개인 사업자를 대상으로 취급한 담보대출을 가계

---

18) Government National Mortgage Association, Farmers Home Administration, Federal Housing Administration and Department of Veterans Affairs, Resolution Trust Corporation, Federal Deposit Insurance Corporation, Federal National Mortgage Association, Federal Home Loan Mortgage Corporation 등 기관별로 구분하여 공개하고 있다.

대출로 분류하기보다는 기업대출로 분류하는 것이다. 물론 중소기업 혹은 대기업을 차주로 취급된 담보대출의 경우, 중소기업 혹은 대기업 대출로 분류되고 있다. 물론 이는 OECD 등 해외 분류체계와 유사하다. 그럼에도 불구하고 현실적으로 우리나라 상업용 부동산금융시장의 규모에 대한 현황 파악이 어려운 상황이다.

주택대출이 증가하고 주택시장에 충격이 발생하는 경우 금융기관의 위험을 증가시키고 이와 같은 위험이 금융시장으로 전이되어 거시경제의 안정성이 훼손될 수 있다는 우려가 (금융시장을 중심으로) 논의되고 있다. 이는 일반 부동산 금융시장에도 동일하게 적용될 수 있다. 만일 경제상황의 악화로 자영업자들의 영업환경이 질적으로 하락하는 경우, 상업용 대출의 건전성이 급격하게 나빠질 가능성도 배제할 수 없기 때문이다.

주택대출은 주택준공 즉 사용승인 이전의 대출시장도 존재한다. 보증공사에서 분양보증을 발급하는 경우 보증공사에 제출된 자료에 의해 PF(project financing) 대출금액을 공표하고 있다. 연도별 PF 대출공급 및 건수, 지역별 PF 대출공급 등과 관련된 시장정보를 확인할 수 있다. 최근에는 분양가격 가운데 대지비율에 대한 시계열 자료 등 공표 범위를 확대하고 있다. 그러나 현재 사용승인 이전에 실행된 대출에 대한 정보는 보증서를 발급한 경우로 제한적이다. 보증서를 발급하지 않은 주택과 비주거용 부동산과 관련된 금융정보가 포함될 필요가 있다. 대출실적과 더불어 대출의 건전성을 파악할 수 있는 정보도 보강되어야 한다.

## 2) 토지담보대출

토지와 관련된 담보대출 정보구축의 고민도 병행되어야 한다. 2005년 5월 말 현재 토지담보대출은 25.8조 원으로 2003말 대비 49.4% 증가하였으며, 금융권별로는 단위농협이 14.3조 원으로 과반 이상(55.6%)을 차지한 가운데, 은행 6.4조 원(24.9%), 저축은행 3.1조 원(12.2%)이었다(금융위원회 2005). 미국에서는 건설 및 개발금융과 주택구입자금을 구분하여 부동산금융시장의 정보를 구축하고 관련 통계를 공표하고 있음을 고려할 필요가 있다. 대출규모와 더불어 1980년대부터 상업용 부동산대출의 연체와 부실에 대한 정보도 구축하고 있다.

최근 부동산금융시장에 대한 정보의 중요성을 인식하고 감독당국은 2016년 2월부터 상업용 부동산담보대출에 대한 규모정보를 집계하고 있다. 금융기관은 감독

기관에게 부동산을 임대부동산과 부동산 PF으로 구분하여 금융기관이 보유하고 있는 대출잔액에 대한 정보를 제공한다. 임대부동산의 경우 상가, 오피스텔, 사무실, 숙박시설 등 상업용 부동산의 유형별 분류를 진행하고 있다. 그리고 상업용 부동산대출의 건진성 즉 정상, 요주의, 회수의문, 추정손실에 대한 정보의 관리를 준비하고 있는 것으로 보인다.

### 〈표 1〉 주택금융시장 통계의 개선방향

지배구조와 분류체계 개선	지배구조의 정비와 개편 통계 분류체계의 점검 대출특성에 따른 미시정보 가계 관점의 통계정보 전환
소비자 중심의 체계 전환	정책수요와 대상 분류 대출성과를 반영한 자료 구축 대출의 생애정보 마련 소비자의 제한적 합리성 고려
공공부문 통계강화	민간 및 공공 분류 생산자 금융정보 강화
상업용 정보 개선	기존 기업대출과 가계대출 분류 정비 토지시장 정보체계

제3장에서 제시하고 있는 주택금융시장 통계의 문제점과 개선방안을 <표 1>에서와 같이 정리하였다. 참고로 개선방안의 경우 간접적으로 문제점을 시사한다. 그리고 지배구조와 분류체계 개선에서 가계 관점의 통계정보는 소비자 중심의 체계 전환과 밀접한 관련을 맺고 있다고 볼 수 있다. 이와 동시에 주택금융시장에서는 공공부문과 민간부문의 주택금융시장이 있으며, 양대 부문에서 주택금융은 소비자 부문에 대한 금융서비스뿐만 아니라 생산자 부문에 대한 금융서비스가 존재할 수 있어 서로 차별적일 수 있는 소비자 금융과 생산자 금융을 동시에 고려함으로 일반균형의 접근방식을 활용하였다. 금융의 공급자인 금융기관의 현황과 이슈는 이미 다양한 각도에서 논의하였다. 마지막으로 정책당국과 주택시장과 직접적 영향을 맺고 있어 추가적 고려가 필요한 토지시장과 관련된 금융도 고려하였다.

## IV. 결론

본 연구에서는 최근 주목을 받고 있는 주택금융시장과 관련된 통계에 대한 현황과 발전방안을 논의하였다. 주택금융 정책은 금융시장뿐만 아니라 실물시장에도 영향을 미칠 수 있다. 물론 거시경제의 안정성과도 밀접한 관련이 있다. 이와 더불어 주택금융시장은 가계의 재무상황과도 밀접한 관련이 있다. 정책대상은 기업과 시장이 될 수도 있지만, 가계부채 정책에서는 가계가 가장 중요한 정책대상이라고 볼 수 있다. 본 연구에서는 금융산업과 거시경제를 중심으로 구축되어 있는 주택금융 통계가 향후 가계부문에 대한 보강이 필요함을 강조하였다. 동시에 주택시장 등 실물시장의 특성을 반영한 체계의 보완을 제안하였다. 이를 통하여 일반 가계의 합리적 의사결정을 지원할 수 있는 통계정보 구축을 제안하였다. 본 연구에서는 주택금융시장에서 통계개선을 위한 정책제안을 제시하였다. 우선 관련 통계의 지배구조와 분류체계 개선을 제안하였고, 이와 같은 개선은 과거 생산자 중심의 통계에서 소비자 중심의 통계 체계로의 필요성을 강조하였다. 주택금융 정책의 수단을 위한 주택금융 통계로 민간부문과 공공부문에 대한 적절한 구분과 분석 그리고 기존에 관심이 부족한 상업용 주택금융 정보와 토지와 관련된 금융통계의 개선도 제안하였다.

다행히도 최근 주택금융시장에서 정책적 관심증대로 인하여 관련 통계는 다양한 개선작업이 빠르게 진행되고 있다. 사실 금융권을 중심으로 개편된 제도의 경우 개편 이후 그 내용을 공개하는 경향이 있다. 따라서 본 논문의 한계로는 일반 정책논문과 동일하게 본 논문에서 강조하고 있는 정책제언들 가운데 일부가 이미 반영되었음을 배제할 수 없다. 다른 한계로는 본 연구에서 제시하는 주택금융 통계의 개선전략은 단기적으로 달성되기 어려운 항목들이 포함되어 있다. 즉 중·장기적인 관점에서 일반적인 방향성에 대한 연구를 진행하였으며, 구체적인 실행 방안과 관련하여서는 후속연구가 필요하다. 따라서 본 연구는 향후 주택금융과 관련된 통계와 관련하여 보다 체계적인 접근과 관심이 필요함을 강조하고 있다. 마지

막으로 본 논문은 규범적인(normative) 관점에서 주택금융시장 통계를 개선할 수 있는 방향에 대하여 논의를 진행하였다. 그러나 실질적(positive)인 관점에서 관련통계를 개선하면서 규범적인 목표를 달성하기에 현실적으로 과다한 비용이 소요될 수도 있다. 이 경우 동 작업의 경제성을 고려한 개선작업의 진행되어야 할 것이다.

## 참고문헌

- 기업은행. 2015. 《중소기업금융실태조사》.
- 금융연구원. 2013. 《가계부채 백서》.
- 금융위원회. 2005. “금융권 주택담보대출 취급실태 점검결과.” 보도자료 2005.8.31.
- 대한상공회의소. 2014. 《중소기업의 자금조달 구조개선방안》.
- 박천규 외. 2014. 《주택시장 환경 및 구조변화에 대응한 주택금융지원체계 정립방안 연구》, 국토연구원.
- 방송희. 2016. “주택금융통계 현황과 개선방안.” 《한국주택학회 심포지엄자료집》. 한국주택학회.
- 신동진. 2013. 《가계부채의 현황 및 대응방안》. 국회예산정책처.
- 이태리. 2014. 《통화정책의 주택시장 파급경로》. 국토연구원.
- 이태리·김민철·변세일·정희남·김근용. 2015. 《부동산 간접투자상품시장 활성화 및 경제적 파급효과 연구》. 국토연구원.
- 이휘정. 2014. “현행 주택금융 통계의 한계와 개선방안.” 《부동산금융현안시리즈》 21, 하나금융경제연구소.
- 유승동. 2007. “주택대출유동화 시장의 현황 및 발전방향.” 《부동산연구》 17(1): 71-85.
- 유승동. 2013. “주택재고를 고려한 주택구입능력 분석의 재고찰.” 《국토계획학회지》 48(5): 165-176.
- 유승동. 2014. “주택금융시장의 역할 정립과 발전방안.” 《국토》 395: 34-39.
- 유승동. 2015. “주택금융시장의 소비자 안심방안.” 《국토》 404: 18-23.

- 유승동·김주영·심재용. 2017. 《역대정부 주택정책의 평가와 시사점》. 국회 기획재정위원회.
- 주택산업연구원. 2016. 《주택시장분석 및 예측모형 개발, 빅데이터를 활용한 주택시장 분석 및 예측모형 개발》.
- 통계청. 2016. 《빅데이터 활용 통계생산방법론 연구》.
- 한국은행. 2012. 《국내은행 상업용부동산 담보대출 현황 및 잠재위험 점검》.
- 한국은행. 2016. 《금융안정보고서》.
- 한국주택금융공사. 2010. 《주택금융통계의 개선방안 보고자료》.
- 한국주택은행. 1996. 《주택경제 통계편람》.
- Lee, J.H. 2003. "Mortgage Securitization in Korea." *Housing Finance International* 17(3): 24.
- Lee, K. and H. Yoon. 1995. "Financial Liberalization and Housing Finance Policy in Korea." *Housing Finance International* 28-36.

<접수 2017/12/18, 수정 2018/02/18, 게재확정 2018/04/24>