

주거선택 자유 확대를 위한 초장기 모기지 도입 필요성에 관한 연구

홍성현¹, 홍희정^{2*}

¹북방경제협력위원회 인프라물류팀 사무관, ²한국주택금융공사 주택금융연구원 부연구위원

A Study on the Need to Introduce Super-Long-Term Mortgage to Expand Freedom of Housing Choice

Sung-Hyun Hong¹, Hee-Jeong Hong^{2*}

¹Deputy Director, Infrastructure Logistics Team, The Presidential Committee on Northern Economic Cooperation

²Assistant Research Fellow, Housing Finance Research Institute, Korea Housing Finance Corporation

요약 본 연구의 목적은 과열된 주택 시장을 진정시키려는 정부 정책과 주택구입희망자의 요구가 상호 양립할 수 있는 합리적 해결 방안을 모색하는 것이다. 이를 위해 주택 시장의 현황을 분석하고, 현재 국민들이 주택을 구매하려고 하는 근본 원인에 대해 살펴보았다. 그리고 개인의 선호에 따라 주택을 소유할 것인지, 임차할 것인지 그 선택을 도울 수 있는 초장기 모기지 제도 도입의 필요성을 제안하였다. 초장기 모기지 제도는 현재 모기지를 이용하는 대다수의 국민들이 장기 대출 상품을 선호하고 있다는 점, 집을 가지고 싶어 하는 사람들의 월상환 부담을 완화함으로써 내집마련의 기회를 제공할 수 있다는 점에서 유용할 것이다. 향후 이 제도가 도입된다면 리스크 헷지 등 안정적 운용을 위해 노력할 필요가 있다. 특히 투기 수요 견제를 통해 주택 가격의 상승을 억제하고 서민주거 안정에 기여할 수 있도록 실수요자에게 제한적으로 적용해야 할 것이다.

주제어 : 주택, 주택시장, 주거선택, 부동산, 초장기모기지

Abstract The purpose of this study is to find a reasonable solution that is compatible with the government's policy on calming the overheated housing market and the needs of prospective home buyers. For this purpose, this study analyzed the current state of the housing market and looked at the root cause of the people's desire to purchase housing. And this study suggested the need to introduce a super-long-term mortgage system that can help people choose whether to own or rent a house in accordance with individual preferences. The super-long-term mortgage system would be useful in that the majority of people who currently use mortgages prefer long-term loan products and that it could provide a chance to "get their own homes" by easing the monthly repayment burden for those who want to have homes. If the system is introduced in the future, it is necessary to make efforts for stable operation such as risk-hedge. In particular, the government should apply a limited application to end-users so that they can curb rising housing prices and contribute to stabilizing housing prices.

Key Words : Housing, Housing Market, Housing Choice, Real Estate, Super-Long-Term Mortgage

*Corresponding Author : Hee-Jeong Hong(flyhongs@naver.com)

Received November 20, 2020

Accepted February 20, 2021

Revised December 16, 2020

Published February 28, 2021

1. 서론

최근 주택가격이 상승함에 따라 서둘러 주택을 구매하려는 양상이 늘어난 것으로 나타났다. 2019년 통계청 가계금융복지조사에 따르면, 자가 소유 목적의 주택 구입은 '17년 29.8%에서 '18년 31.0%, '19년에는 33.2%까지 증가하였으며[1], 이 현상은 기성세대뿐 아니라, 20·30대 젊은 계층에게까지 확산되고 있다. 특히, 주택 구입에 필요한 초기 자본이 부족한 젊은 계층은 대부분 소위 '영끌', '빚투'라고 불리는 최대한도 대출을 통해 필요 자금을 조달하게 되는데, 이때 일으킨 대출은 실직이나 소득 감소 등의 외부 충격 시 채무자 파산 가능성이 있다는 우려가 높다[2]. 정부는 이러한 상황을 주택시장 과열 현상으로 판단하였고, 주택시장의 정상화를 위해 강력한 부동산 정책을 추진하였다. 국토교통부 장관은 취임 초기부터 '집으로 돈 버는 시대는 끝났다'고 강조하며, 대출 한도 및 차입 조건 강화 등을 통한 주택담보대출 제약, 주요 지역에 대한 투기과열지구·조정대상지역 지정 등을 특별 관리, 주택 소유자에 대한 보유세·양도소득세 등 조세 부담 강화 조치 등 구체적인 방안을 내놓았다[3]. 하지만, 주택소유자와 규제 지역 일부 무주택자를 중심으로 급변 정부의 강력한 부동산 대책 때문에 손해를 입었다는 불만이 제기되는 등 정부 정책에 대한 갈등도 함께 발생하고 있다. 기존 주택 소유자는 예전 대비 높아진 보유세로 인해 부담이 가중되었고, 주택을 매각하더라도 양도소득세 면세요건이 강화되어 기대 수익이 줄어들게 되었다. 그리고 추가 대출 제약으로 현재보다 더 나은 주택으로의 이동인 주거상향도 어려워졌다. 또한 조정대상지역 및 투기과열지구에 거주하고 있는 무주택자는 더욱 강화된 LTV·DTI 때문에 자기 자본이 더 많이 필요¹⁾하게 됨에 따라 주택 구입이 힘들어졌다고 느끼고 있다. 즉, 정부는 주택이란 인간다운 삶을 위한 최소한의 사회적 기반이므로 안정적 주거가 우선이기 때문에, 주택 가격 상승으로 인한 급격한 부의 증가는 사회적 양극화의 원인으로 인식하여 반드시 해결해야만 하는 문제로 받아들이고 있다. 반면, 주택 구입 희망자는 주택 소유의 문제는 전적으로

개인이 결정해야 할 사적 자유의 영역이므로 보호받아 마땅함에도, 최근 과도한 부동산 정책이 내집마련이라는 기본적 행복 추구권을 저해한다고 인식하고 있다.

따라서 본 연구에서는 과열된 주택 시장을 진정시키려는 정부 정책과 내집마련의 꿈을 이루려는 주택 구입 희망자의 요구가 상호 양립할 수 있는 합리적 해결 방안에 대해 모색하고자 한다. 이를 위해 최근의 주택시장 현황을 분석하여 왜 지금 주택을 구매하려는 지에 대한 근본 원인을 고찰하고, 나아가 개인의 선택에 따라 주택을 소유할지 아니면 임차할지를 선택할 수 있도록 도와줄 수 있는 대안으로 초(超)장기 모기지 제도 도입의 필요성을 중심으로 논의를 전개할 것이다.

2. 이론적 논의

2.1 선행연구 고찰

주택대출 조건에 따라 주택구입 수요는 크게 달라진다. 최막중·지규현(2001)은 그의 연구에서 장기적인 주택자금 용자 비율을 확대 하면, 주택수요가 약 1.5~1.7 배 증가한다고 밝혔으며[4], 허윤경·이승우(2012)는 장기 고정금리 대출이 주택의 자가 소유를 촉진할 수 있다고 주장하였다[5]. 그리고 신상영·이성원(2007)은 DTI 강화와 대출금리 상승은 주택구입 가능금액을 낮추므로 대출을 통한 주택 구입을 억제할 수 있고[6], 박연우·허석균(2018)도 대출규제 강화는 서민층의 금융 접근성을 제약하거나 금리부담을 가중시켜 주택 자가 소유에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상하였다[7]. 한편, 박성욱 외(2009)는 대출 금액 및 만기가 증가하면 그에 따른 위험 회피를 위해 고정금리 주택담보대출을 선택하는 경향이 높는데, 주택가격 대비 상대적으로 낮은 가계소득 때문에 실제 주택 구입 대출 이용이 어렵다는 지적을 하였다[8],[9]. 그리고 일부 학자들에 의하면, 주택 구입 대출 조건에 따라 주택 구입에 영향을 더 많이 받는 것은 중산층보다 사회적 약자층이라고 주장한다. 고철·신용주(2013)는 2012년 가계금융·복지조사 자료를 이용하여 근로자·서민주택구입자금 지원 효과를 분석한 결과, 내집마련 시 일반가구보다 사회적 약자인 노인 가구에 더 긍정적 영향을 미친다고 했다[10]. 그리고 김경동 외(2019)는 5-10년 임대 후 분양 전환하는 공공임대주택의 경우 임대인이 분양가를 감당하지 못해 포기하는 경향이 높으므로 이들을 위한 별도의 지원이 필요하다고 하였다[11].

1) 1주택이하 거주 목적이더라도, 조정대상지역의 LTV는 9억 이하 50%, 9억 초과 30%이며, DTI는 50%이다. 그리고 투기과열지구인 경우 LTV는 9억 이하 40%, 9억 초과 20%, 15억 초과 0%이며, DTI는 40% 이내이다. 따라서 투기지역에 거주하는 무주택자가 6억 주택을 구매할 경우 LTV는 최대 40%까지 가능하므로 2억 4천만원까지만 대출 가능하고 나머지, 차액인 3억 6천만원은 본인이 마련해야한다.

이상 선행연구 고찰 결과, 주택담보대출 등 주택금융 제도의 활성화는 기존 사회의 주택구입을 촉진 시킬 수 있으며, 특히 노인가구 등 사회적 약자의 내집마련에 도움이 된다는 것을 확인할 수 있었다.

한편, 주택담보대출 확대는 사회적 취약계층뿐 아니라 일반인의 내집 마련 의사에도 긍정적 영향을 준다. 주택구매여력은 담보인정비율(Loan To Value ratio, LTV)이나 총부채상환비율(Debt To Income, DTI)의 영향을 받으며, 대출 여건이 완화된다면 주택 구매수요는 더 증가할 수 있다[12]. 또한 대출 기한(Duration)도 장기화될수록 주택구입 의사에 긍정적 영향을 미칠 수 있다. 따라서 이 연구에서는 기존 선행연구에서 주목하지 않았던 담보대출 확대가 개인의 주거선택 자유에 긍정적 영향을 미친다는 점과 LTV·DTI 외 대출기간에 초점을 두는 등 선행연구와는 다른 관점에서 초장기 모기지의 도입 필요성을 고찰하였다.

2.2 모기지 가격결정 모형

모기지 가격 결정 시 이자율·주택가격 변동에 따른 자산가치 변화, 조기상환으로 발생하는 현금 흐름 변화, 채무불이행으로 인한 손실위험, 거래 상대방 위험 등 다양한 영향을 고려해야 한다. 특히, 조기상환과 채무불이행 위험을 간과할 때 장래 부실채권의 급격한 증가를 야기할 수 있다. 그래서 이 두 변수는 모기지 가격결정에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 알려져 있다[13]. 그래서 투자은행, 헤지펀트사 등 월가 금융권에서는 모기지를 차입자의 조기상환 콜 옵션 행사를 고려한 옵션 수정 스프레드 모형(Option Adjusted Spread Model, 이하 OAS)을 많이 사용한다. OAS를 이용한 가격결정 과정은 ① 이자율 추정 ② 적정 금리 추정 ③ 주택가격 모형 추정 ④ 조기상환 모형 및 대손율 모형 추정 ⑤ 이에 따른 현금흐름 모형 추정 ⑥ 현재가치 계산의 순서로 이루어지며, 이를 반영한 모기지를 가격결정 모형은 다음과 같다[13].

$$MLOAN(t) = E_t[\sum_{j=1}^n SDF_{t+j} \overline{CF}(t+j)] \quad \text{식 (1)}$$

$E_t(\cdot)$: t 시기 조건부 기대치

SDF_{t+j} : (t+j) 시기 확률적 할인 요소

$\overline{CF}(t+j)$: (t+j) 시기 발생 모기지 현금 흐름

이 모형은 조기상환율과 대손율의 변화에 따라 발생하는 모기지의 현금흐름 영향을 고려하게 된다. 여기서 모

기지에서 발생하는 모든 현금흐름을 시장 모기지 금리로 할인한 현재가치를 반영하여 식 2와 같이 표현할 수 있다.

$$MLOAN(t) = \sum_{j=1}^n \frac{\overline{CF}(t+j)}{[1+k_r/12]^j} \quad \text{식 (2)}$$

k_r : 시장 모기지이자율

2.3 국내·외 동향

한국의 경우 현재 우리·하나·신한·국민·농협 등에서 최장 35년 만기 모기지 상품을 판매하고 있으며, 준정부 기관인 한국주택금융공사에서는 2010년부터 최장 30년인 보금자리론을 판매하고 있다. 다만, 시중은행의 경우 장래 리스크 완화를 위해 초기 5년까지는 고정금리이나, 이후에는 변동금리로 전환하는 혼합형이 많고, 한국주택금융공사는 고정금리로 상품을 공급하고 있다[14].

유럽의 경우 주택가격 상승에 따른 부담 증가, 기대여명 및 은퇴 연령 증가 등의 영향으로 관련 주택담보대출의 만기도 연장되고 있다. 몰타는 은퇴 연령인 65세 이전 상황을 조건으로 40년 만기의 대출을 제공하며, 스페인·프랑스·포르투갈 50년, 핀란드 60년, 스웨덴은 105년 등 초장기 모기지가 판매되고 있다. 유럽에서 40년 이상의 초장기 모기지가 등장한 이유는 채무자의 월상환 부담을 줄이기 위해서 인 것으로 알려져 있다. 그리고 영국에서는 2019년 기준 40년 만기 모기지 비중이 전체 모기지의 57%로 확대되는 등 그 비중이 점차 늘어나고 있다[15]. 국내·외 동향을 간단하게 요약하면 Table 1과 같다.

Table 1. Domestic and Foreign super-Long-Term Mortgage Cases

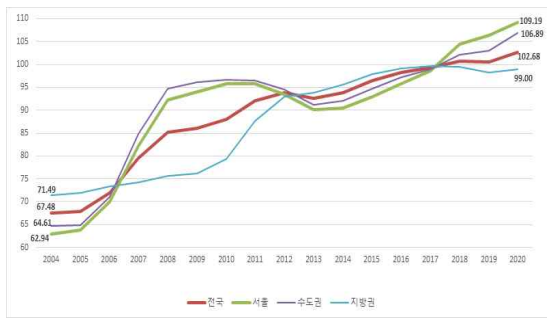
As of 2019 (* 2016)

Category	Content
UK	Expanded to 57% of 40 year mortgages for the purpose of reducing monthly repayments
Sweden*	Maximum repayment period 105 years
Japan	Dut to the extension of the retirement age, the maturity is expanded from 35 years to 50 years
USA	Expiration (40 - 50 years) based on target(31%) of repayment burden relative to income.
Korea	long-term mortgage products up to 35 years (mostly variable or mixed-rate products)

3. 본론 : 우리는 왜 주택이 갖고 싶을까?

3.1 주택시장 현황

최근 주택가격이 급격히 상승하였고 이로 인한 일반 국민의 주택구매 욕구가 강화되고 있다. 서울 아파트의 경우 전년 동기 대비 1억 7,792만원(4.1%p)이 상승했고, 금융비용은 30만원(0.83%p)이 감소하는 등 부동산 수익이 월등히 높았던 것으로 나타났다[16]. 그리고 주택가격 추이를 보면, 전국 종합주택 매매가격지수는 '04년 67.48에서 '20년 9월 102.68로 상승했으며, 서울과 수도권의 상승률은 지방보다 더 높은 것으로 나타났다(<Fig. 1> 참고).



2017.11=100
Fig. 1. Annual Housing Sales Price Index [17]

이를 통해 주택 가격 상승률과 이로 인한 수익의 증가는 주택 소유 욕구를 촉진했다고 유추할 수 있으며, 특히 서울 등 수도권에 대한 선호가 높아졌다 볼 수 있다. 하지만 주택 평균 매매가격은 '12년 2억 4천만원 수준이었으나, '20년 3억 3천만원으로 오르면서 내집마련을 위한 비용 부담이 증가하였고, 수도권 등 서울은 그 격차가 더 큰 것으로 나타났다(<Fig. 2> 참고). 따라서 주택시장 현황에 대해 일반 국민들의 주택 소유 욕구는 크게 높아졌으나, 국민들은 부동산 대책 이후 주택 구매 기회가 사라진다고 느끼는 경향이 늘어났다.

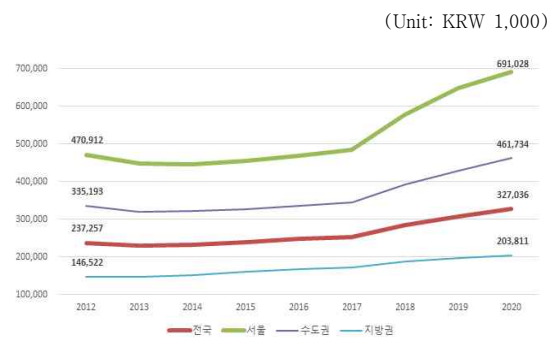


Fig. 2. Annual Housing Sales Price [17]

또한 가구주가 된 후 생애 최초 주택 마련 시 소요 기간은 6.9년, 평균 무주택 기간은 11.2년으로 나타났고, 평균 연령은 39.1세로 나타남에 따라 일반 국민들의 주택 소유에 대한 기대감이 불안감으로 나타나기 시작했다. 최근 입법조사처의 조사에 의하면, 2019년 서울의 연간 가구평균소득 대비 아파트 평균 매매 가격 비율인 PIR(Price to Income Ratio)을 산정한 결과, 12.13으로 추산되어 서울에서 내 집 마련을 위한 기간은 12년 이상이어야 가능한 것으로 나타났다. 이처럼 주택 소유를 위한 기회비용이 점차 높아지고 있고, 최근의 부동산 대책으로 대출 등이 제약됨에 따라 집을 사고 싶어도 사지 못하는 계층의 불만이 심화되고 있다[18].

3.2 주거선택 자유 확대를 위한 조건

과열된 주택 시장을 진정시키고자 하는 정부 정책이 성공하기 위해서는 주택의 소유와 임차를 선택할 수 있는 여건 조성이 필요하다. 주택을 소유할 경우, 장래 주택 가격이 상승한다면 이로 인한 수익을 얻을 수 있고, 전·월세 계약 만기로 인한 원하지 않는 이사를 하지 않아도 된다는 장점이 있다. 반면, 주택을 임차하면 주택 구입에 필요한 목돈 마련의 부담이 없고, 비슷하거나 더 낮은 비용으로도 원하는 지역을 선택하거나 좀 더 쾌적한 주택에 거주 가능하다는 장점이 있다.

따라서 정부는 모든 국민이 주택 구매나 임차에 따른 장·단점을 판단하여 스스로 주거를 선택할 수 있는 기회를 제공할 필요가 있다. 이를 위해 본 연구에서는 초장기 모기지에 대해 살펴보고, 이를 도입함으로써 주거 선택을 확대할 수 있는 방안을 모색해보고자 하였다.

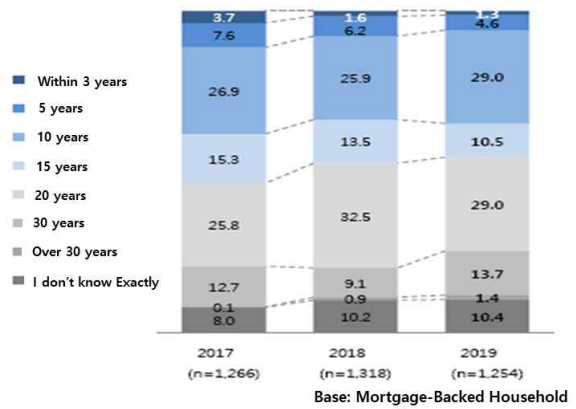
Table 2. Housing Ownership and Lease Comparison

Category	Ownership	Lease
Future earnings	Profitability in the event of rising housing prices (However, the burden of loss in the event of a fall)	Whether housing prices rise or not is irrelevant.
Necessary assets	Requires a large sum of at least 30% of the housing price	Requires a deposit but is less burdensome than purchase.
Monthly rent	No monthly rent (if you have a loan, you have interest on the loan)	Monthly rent expenditure
Tax	Holding tax burden	No additional burden
Useful for use	Residential stability	Affordable and comfortable housing choices are available in your area

4. 초장기 모기지 도입을 통한 주거 선택 확대 방안

4.1 국내 모기지 시장 현황

2010년 한국주택금융공사가 장기고정금리 모기지론을 판매한 이후 현재 10년 이상 장기고정금리 대출의 비중은 증가하고 있다. 2019년 시중은행과 한국주택금융공사 모기지 이용자를 대상으로 실시한 설문조사 결과에 의하면, 20년 이상 장기 만기 상품을 선호하는 것으로 나타났다으며, 1가구 1주택 및 신혼부부 등 특별계약 조건을 충족하는 내집마련디딤돌 대출의 경우 최장기인 30년 대출을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 또한 최근 자료에 의하면 30년 만기 초과 모기지의 경우 '17년 0.1%에서 '19년에는 1.4%로 그 비중이 늘어난 것을 확인 할 수 있다[19].



(Single response, %)

Fig. 3. Mortgage Maturity Preference [19]

Table 3. Intent to Use Mortgage Products [19]

(Single response, %)

	Total	Intent to Use Mortgage Products				
		Bank home mortgage	Bank qualified loan	Housing Finance Corporation Bogeumjari loans	Stepping-stone loan for my house	The 2 nd , 3 rd Bank home mortgage
Case	832	352	143	159	172	7*
3 years	0.1	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0
5 years	5.0	4.6	9.5	2.5	4.4	0.0
10 years	21.4	23.2	17.3	24.9	18.8	0.0
15 years	12.1	13.8	18.9	5.6	9.0	8.6
20 years	37.8	36.5	40.8	44.0	31.0	59.8
30 years	22.5	19.7	11.5	23.0	36.4	31.5
over 30 years	1.2	2.1	1.9	0.0	0.0	0.0

4.2 초장기 모기지 도입 및 기대 효과

초장기 모기지는 현재 부동산 정책의 기본 방향인 '규제강화와 서민주거안정'을 반영하여 설계될 필요가 있다. 투자수요의 경제를 통해 주택가격 상승 억제와 함께, 주거취약계층 가구의 주택소비에 미칠 부정적인 영향을 보완하는 형태로 상품을 구성해야 한다. 주택담보대출의 장기화와 고정금리 적용은 금리 역마진 위험 및 유동성 위험에 노출되어 있으므로 이러한 리스크를 감소시키고 원활한 재원 조달 등을 위해 초장기 모기지와 연동된 초장기 MBS 도입이 필요하다.

이 때 모기지론 가격결정 모형은 옵션 수정 스프레드 모델(Option Adjusted Spread model, 이하 OAS 모델)이 이용된다²⁾[20].

미국 등 해외사례, 고객선호도 등과 시뮬레이션 결과 등을 고려하면, 현재 35년이 최대인 모기지론을 5년 연장한 최장 40년이 유효할 것으로 유추된다.

Table 4. Estimated amount of equal repayment of Principal and interest on the super-long-term policy mortgage

Product	Rate (%)	Maturity (Year)	Principal and interest on redemption basis (KRW 1,000)				
			Principal and interest (Year)	Principal and interest (Monthly)	DIT	Total amount	Total interest
Bogeumjari Loan	2.55	30	14318	1193	31.35	429,543	129,543
	2.6	40	12072	1006	26.43	482,862	182,862
	2.65	50	10834	903	23.72	541,695	241,695
Product	Rate (%)	Maturity (Year)	Principal amount based on average repayment period (KRW 1,000)				
			Maturity	Total amount	Total amount	Total interest	
Bogeumjari Loan	2.55	30	9years	130,056	361,979	61,979	
	2.6	40		109,650	365,939	65,939	
	2.65	50		98,408	368,828	68,828	

다음은 모기지와 연동된 장기 MBS 발행 관련이다. 현재 20년 초과 MBS 투자 수요가 존재하므로 충분히 시장성은 있는 것으로 보인다. MBS 장기물 수요는 보험사와 연기금 비중이 크며, 투자 비중이 증가세를 보이고 있다.

2) 이론적 논의에서 살펴보았듯이 모기지론 차입자의 조기상환 콜 옵션 행사를 고려한 OAS 모델은 월가에서 상대적 수익성을 평가하는 도구로 이용되며, 메릴린치·씨티은행 등 금융기관에서 폭넓게 사용하고 있다.

또한 20년 초과 MBS 보유 의향을 조사한 결과 대부분의 보험사가 장기물 보유를 희망하였다.

Table 5. The ratio of long-term investment to total investment of insurance companies and pension funds, more than 10 years

(Unit: %)

	'16	'17	'18	'19	Notes
Insurance Company	30.5	38.4	55.8	68.9	Amount of investment in 2019. 1910 trillion won
Pension Fund	7.8	12.9	28.8	35.4	Amount of investment in 2019. 1920 trillion won

Table 6. The ration of an investigation

Category	Desired Maturity	Additional interest rate
DgkdxnB financing	Over 30years	MBS 20 years level + 1 ~ 3bp
High Investment	Over 30years	MBS 20 years level
Kyobo Securities Co.	Maximum maturity	MBS 20 years level

초장기 모기지 연동 MBS는 미국 등 해외 사례 등을 고려해서 최장 30년이 적절한 것으로 나타났다. 20년 만기 MBS에 높은 수요가 있고, 20년 초과 장기물에 대한 수요도 있어, 장기물 MBS를 발행하더라도 발행금리는 높지 않을 것으로 예상된다.

Table 7. MBS average long-term issue rate (Unit: %)

	2016	2017	2018	2019	2020	Average of 5years
10years	1.965	2.489	2.688	1.929	1.808	2.176
20years	1.999	2.495	2.681	1.890	1.812	2.175
20years-10years	3.4bp	0.7bp	△0.7bp	△4.0bp	0.3bp	0.0bp

5. 결론

최근 주택 가격의 급격한 상승은 유주택자에 대한 무주택자의 상대적 박탈감을 고조시키고, 사회적 양극화를 심화시킨 계기가 되었다. 이에 정부는 주택으로 돈 버는 시대를 끝내겠다면서 강력한 주택 정책을 추진하였다. 하지만 이러한 조치가 오히려 국민의 주거선택 자유를 제약할 수 있다는 우려도 함께 제기되는 상황이다. 그동안

정부가 추진하였던 거주 개념의 임대주택 정책 대신 주택 자가 소유의 관점에서 새롭게 주택 문제를 바라볼 필요가 있다. 왜냐하면 거주냐 구매냐는 결국 소비자인 국민이 선택할 몫이기 때문이다.

따라서 정부는 초장기 모기지를 통해 주택 자력 구매를 지원할 수 있는 합리적 대출 제도 도입을 적극적으로 모색할 필요가 있다. 앞서 모기지 이용 고객 상당수가 대출한도 증가 및 월 상환금 부담을 줄이기 위하여 장기대출을 선호하는 것으로 나타났다. 앞으로 초장기 대출을 통해 내집마련을 위한 주거선택의 폭이 늘어날 것으로 기대한다.

한편, 향후 과제로 초장기 모기지가 부동산 시장 안정화를 추진하는 정부 정책에 융합되고 리스크 헷지 등 안정적 운용이 필요하다. 그리고 투기 수요 견제를 통해 주택가격 상승 억제와 서민주거 안정에 기여할 수 있도록 실수요자에게 제한적으로 적용해야 할 것이다. 또한 취약계층 및 실수요자들의 상환부담 축소, 주택시장의 투기적 수요 방어, 정부 정책 적용 등이 가능한 방안으로 초장기 정책모기지 운용이 필요할 것으로 예상된다.

REFERENCES

- [1] https://www.kostat.go.kr/portal/korea/kor_nw/1/1/index.board?bmode=read&aSeq=379367
- [2] <http://www.seoulwire.com/news/articleView.html?idxno=428173>
- [3] http://m.newspic.kr/view.html?nid=2020100207310028894&pn=303&cp=b3Khd93q&utm_source=adpick&utm_medium=affiliate&utm_campaign=2020100207310028894&apclid=3ccb0d7x160159367151#_eniple
- [4] M. J. Choi & K. H. Gi. (2001). An Impact of Housing Finance on Housing Demand of Individual Household in Korea, *Journal of Korea Planning Association*, 36(7), 85-99.
- [5] Y. K. Huh & S. W. Lee (2012), *The implications of the Public Mortgage Modification Programs of USA after the Financial Crisis*, Construction & Economy Research Institute of Korea, 1-68.
- [6] S. Y. Shin & S. W. Lee (2007), The Effect of Borrowing Constraints on Home-Ownership Affordability: The Case of Apartment Houses, Seoul, *The Korea Spatial Planning Review*, 54, 139-155.
- [7] Y. W. Park & S. K. Huh, (2018), Determinants of Household Debt, Financial Distress of Overindebted Households and Analysis of Credit Risk, *Review of Financial Information Studies*, 7(1), 1-31.

- [8] S. W. Park, K. J. Park & T. H. Kim (2009), A Study on the Determinants of Choice between ARMs and FRMs, *Journal of Money & Finance*, 23(2), 133-151.
- [9] Y. M. Lee & H. S. Jeong (2002), Reorganization of the Housing Finance System: A Shift to a Demand-Boosting Policy, *Dec. 2020 Autumn Conference of Korean Association for Housing Policy Studies*, 45-75
- [10] C. Koh & Y. J. Shin (2013), Effectiveness of Housing Finance Support Program on Elderly Households, *Residential Environment*, 11(3), 113-126
DOI: <http://doi.org/10.22313/reik.2020.18.3.47>
- [11] K.D. Kim, R. Kim & G. G. Ko. (2019). Measuring the Effect of Public Rental Housing Residency Using Matching Methods: A Focus on a Comparison of the Mental Health of Public Housing Tenants and Private Housing Tenants, *Korean Journal of Public Administration*, 57(4), 255-282.
- [12] Seong Ho Choi, Yon Ho Song(2015), The effect of the LTV and DTI deregulations on the house affordability and financial risk, *Review of Financial Information Studies*, 4(1), pp.27-52, Financial Information Society of Korea
- [13] Korea Securities Research Institute(2008), Research and development of Mortgage Pricing Model, Report
- [14] <https://www.hf.go.kr/hf/index.do>
- [15] H. E. Jang (2020), *Review of Merchandise of Super-Long-Term Policy Mortgage*, Korea Housing Finance Corporation, 1-39.
- [16] <https://www.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20200211022025>
- [17] Real Estate Statistical Information of Korea Appraisal Board. R-ONE
<https://www.r-one.co.kr/rone/resis/common/main/main.do>
- [18] https://imnews.imbc.com/news/2020/econo/article/5862498_32647.html
- [19] Korea Housing Finance Corporation (2019), Results of the Housing Finance Survey.
- [20] Alan Jay Brazil., (1988), Citicorp's mortgage valuation model: Option-adjusted spreads and option-based durations, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 1(2), pp. 151-162

홍 성 현(Sung-Hyun Hong)

[정회원]



- 2004년 2월 : 연세대학교 행정학과
- 2006년 2월 : 서울대학교 환경대학원 환경계획학과 (도시계획학 석사)
- 2019년 8월 : 서울대학교 환경대학원 환경계획학과 (도시계획학 박사)
- 2021년 2월 ~ 현재 : 북방경제협력위원회 행정사무관

· 관심분야 : 역모기지, 워터프론트 개발, 해양레저관광

· E-Mail : redp97@naver.com

홍 희 정(Hee-Jeong Hong)

[정회원]



- 2006년 2월 : 이화여자대학교 기독교학과 (문학사/행정학사)
- 2009년 2월 : 이화여자대학교 행정학과 (행정학 석사)
- 2015년 2월 : 이화여자대학교 행정학과 (행정학 박사)
- 2021년 2월 ~ 현재 : 한국주택금융공사 주택금융연구원 부연구위원

· 관심분야 : 스웨덴 복지 정책, 주거 정책, 성평등 정책

· E-Mail : flyhongs@naver.com