

통권 제38호

주택금융 리서치

2025. 06.

Pick of the Season

- 디지털화폐(CBDC) 기반 토큰증권 발행 (STO) 모색
- 생성형 AI로 스마트하게 일하는 금융업계

HF Navigator

- 미국 주택담보대출 취급 데이터 개방현황 조사 및 개방 데이터 분석을 통한 특성 이해
- 데이터로 살펴본 부산의 신축 선호 현상
- 사적 채무조정 절차..개인채무자보호법 시행 전과 후

Global Trend

- 뉴욕시 주택 및 주택금융 정책과 시사점
- 말레이시아의 주택 제도, 시장, 금융상품 소개



HOUSING
FINANCE
RESEARCH

통권 제38호

주택금융 리서치

2025. 06.

Pick of the Season

디지털화폐(CBDC) 기반 토큰증권 발행(STO) 모색

4

한국주택금융공사 강원동부지사 팀장 | 김도형

생성형 AI로 스마트하게 일하는 금융업계

14

한국주택금융공사 연구원 | 유선영

HF Navigator

미국 주택담보대출 취급 데이터 개방현황 조사 및
개방 데이터 분석을 통한 특성 이해

24

한국주택금융공사 재무회계부 팀장 | 윤정환

데이터로 살펴본 부산의 신축 선호 현상

40

한국주택금융공사 연구위원 | 민병철

사적 채무조정 절차.. 개인채무자보호법 시행 전과 후

52

한국주택금융공사 연구위원 | 고제현

Global Trend

뉴욕시 주택 및 주택금융 정책과 시사점

66

한국주택금융공사 뉴욕사무소 차장 | 서민철

말레이시아의 주택 제도, 시장, 금융상품 소개

76

한국주택금융공사 울산지사 팀장 | 김동길

부록

본사 및 지사 정보

84

- 주택금융리서치는 한국주택금융공사 홈페이지(www.hf.go.kr)의 '주택금융연구원 - 간행물 - 주택금융리서치'를 통해서 제공되고 있으며,
- 주택금융리서치의 내용을 인용할 때에는 반드시 "한국주택금융공사 주택금융리서치 00년 0호 00페이지에서 인용"이라고 표시하여 주십시오.
- 주택금융리서치는 2022년부터 월간지에서 계간지[통권 제25호(발간일 2022. 3. 31.)부터 적용]로 변경됩니다.
- 수록된 논고는 연구자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 견해와 무관합니다.
- 주택금융리서치에 대한 질의 또는 제안은 주택금융연구원(☎ 051-663-8149)으로 연락하여 주시기 바랍니다.



HOUSING **FINANCE** RESEARCH



**PICK OF
THE SEASON**

디지털화폐(CBDC) 기반 토큰증권 발행(STO) 모색

김도형(한국주택금융공사 강원동부지사 팀장)

- 디지털화폐는 민간이 발행하는 암호화폐 및 스테이블코인과 중앙은행이 발행하는 CBDC로 구분
- 주요국들이 CBDC 도입을 검토 중이며 한국은행도 금년 실거래 테스트를 진행 중
- RWA(실물자산)를 유동화할 수 있는 STO(토큰증권) 시장은 2030년 16조 달러로 성장 전망되며(BCG), 향후 디지털화폐(CBDC·스테이블코인)와 결합하여 시너지를 낼 수 있을 것으로 전망

▶ 디지털화폐의 정의

- 디지털화폐의 개념은 일반적으로 비트코인 유형의 암호화폐와 민간 회사에서 발행하나 법정 화폐와 가치가 1:1로 연동되도록 설계된 스테이블코인(Stable Coin)과 중앙은행이 운영하는 CBDC(Central Bank Digital Currency)로 구분¹⁾

- 중앙은행이 발행하는 CBDC는 기관용 디지털화폐((wholesale CBDC:wCBDC, 거액결제용)와 예금 토큰(소액결제용)으로 세분할 수 있음

디지털통화 종류 및 성격

종류	성격
기관용 디지털화폐	• 금융기관에 발행되어 금융기관 간 자금거래, 최종결제 등에 활용되는 디지털화폐
예금 토큰	• 은행이 토큰 기술을 이용하여 발행하는 예금과 유사한 성격의 디지털통화

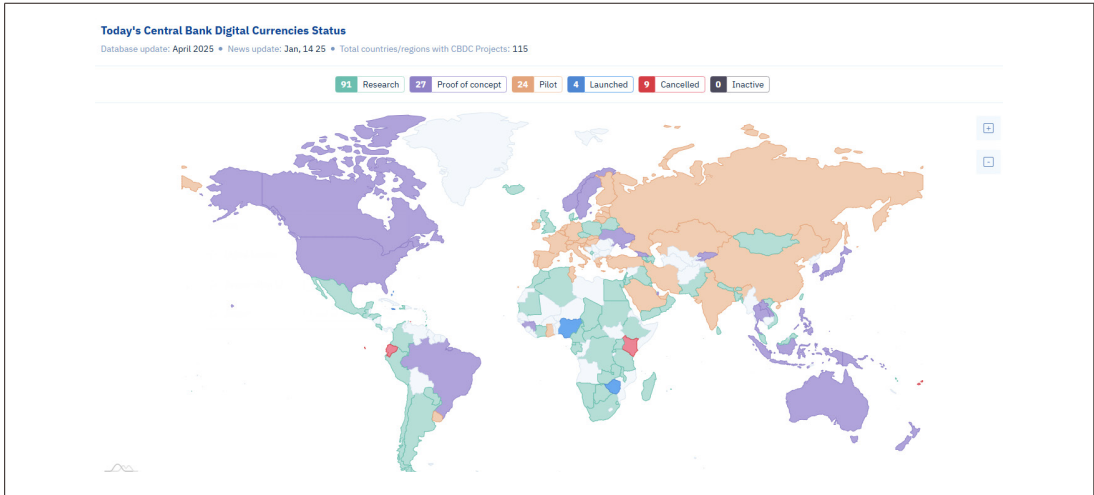
자료 : 한국은행 2024 지급결제보고서

- 주요국(기축통화 국가)의 CBDC 도입 현황
 - 주요국 중 미국은 CBDC 도입에 부정적(도널드 트럼프 대통령의 CBDC 금지 공약)이며 민간이 발행하는 달러 연동 스테이블코인을 육성하여 달러 패권을 유지하는 전략 추구. 한편, **스테이블코인 시장은 현재 0.2조 달러에서 2028년 2.8조 달러 규모까지 가파르게 성장 예상²⁾**
 - 이와 반대로 중국은 2019년 CBDC를 시범 운영하여 가장 적극적으로 활용, 2021년 기준 디지털 위안화 취급 시범 장소는 808만 곳, 개인 지갑 개설 수가 2.61억 개에 달함
 - 유럽연합(EU)은 2028년 디지털유로화 출시를 위한 시범운영 및 디지털유로 법안 초안 발표(2023년), 일본은 2026년 디지털엔화 발행에 대한 최종 결정을 할 계획

1) 자료 : 신범수(2024). 중앙은행 디지털화폐(CBDC)발행전략과 수출입결제 활용방안에 관한 연구. 관세학회지 제25권 제1호

2) 자료 : 홍익희(2025). 디지털 통화 패권은 어디로 정부 주도 'CBDC' vs 민간 '스테이블코인'. 매경이코노미2025.4.30.~5.6

<전세계 CBDC 도입 현황(2025.4월)>



자료 : cbdctracker.org

- 2023년 기준 미국, 유로 지역을 포함한 86개국 중앙은행이 CBDC 연구개발을 진행했으며(BIS, 2024, pp.1), 2025년 4월 현재 115개국으로 늘어남

▶▶ CBDC의 장·단점

- ② CBDC 발행은 화폐 제작·발행비용을 줄이고 자금세탁, 탈세범죄를 추적하는데 용이하며 현금과 달리 익명성이 보장되지 않음
- 급진적인 CBDC 도입 시 상업은행·신용카드사의 역할이 축소되며 조폐공사, 예금보험공사 등 화폐발행·유통 관련 공공기관의 존폐위협 발생

CBDC 발행의 장·단점

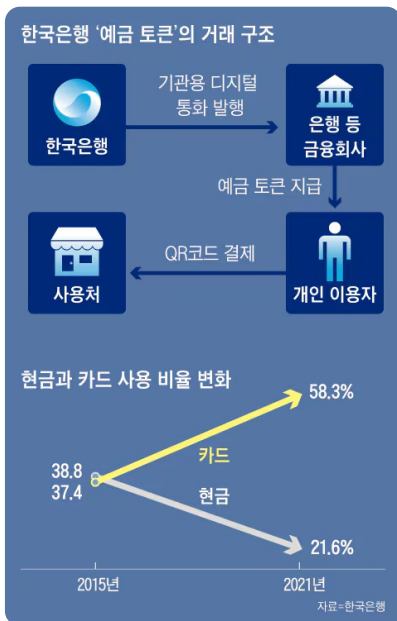
장점	단점
• 효율성(탈중개)	• 은행중재 부재(은행수익 감소)
• 안전성(거래 기록)	• 사생활 문제(금융거래 기록 노출 가능)
• 투명성(세금징수)	• 보안 위협(해킹, 데이터 유출 등)
• 금융 포용성(은행계좌 없이 사용 가능)	• 기술적 문제(새로운 기술인프라 필요)
• 비용 절감(낮은 거래수수료)	• 금융 안정성(은행예금 감소→안정성 문제 발생)
• 통제 가능성(불법활동 모니터링)	• 환경 영향(에너지 소비 증가→환경에 부정적)

자료 : 장기진(2024). 국제결제은행의 디지털화폐(CBDC) 적용방안 연구: 무역결제 중심. TEBS(Vol25, Number4)

▶▶ 한국은행의 CBDC 실험

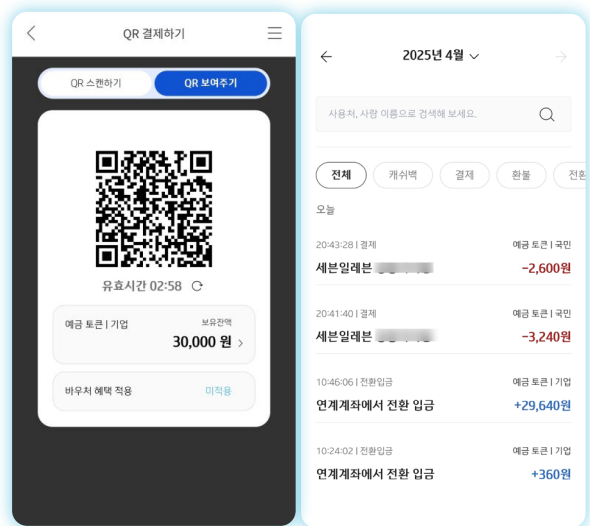
- ⑤ 한국은행 소액결제용 CBDC인 예금 토큰의 실사용 테스트인 「프로젝트 한강」은 3개월(2025.4.1. ~6.30일) 간 국내 7개 은행에서 약 10만 명 참여
 - 홈쇼핑, 배달플랫폼 등 온라인쇼핑, 편의점, 프랜차이즈, 대형마트서점 등 오프라인 매장에서 사용 가능
 - 필자는 '25.4월 테스트에 참여하여 기업은행 모바일앱(app)을 통해 편의점에서 결제 시 기존 간편결제(카카오페이, 네이버페이 등)와 같이 QR코드를 통해 예금 토큰 사용 가능 확인

한국은행 예금 토큰 거래 구조



자료 : 한국은행 조선일보

한국은행 예금 토큰 실사용 화면



자료 : 기업은행 모바일 앱(app) 예금토큰 지급화면

- 참여 독려를 위한 일회성 이벤트 경품 등을 제외하면 결제수단으로 현금 사용을 대체하여 광범위하게 사용 중인 카드·간편결제를 대체할 유인 부족(이자 수취 불가)
- 실사용 테스트 종료 후 한국은행은 25.10월 개인 간 예금 토큰 송금 테스트 진행 예정

▶▶ CBDC와 탈중앙화 금융(DeFi) - 공통점과 차이점

- ⑤ CBDC는 블록체인 기술을 사용하는데 분산원장(Distributed Ledger Technology: DLT)과 토큰화(tokenization, 전통자산을 플랫폼에서 토큰으로 변환)를 특징으로 함
- CBDC는 전통 금융(TradFi: Traditional Finance)이 가진 특징 대신 탈중앙화 금융(DeFi: Decentralized Finance)의 성격을 띄고 있음

- CBDC는 **허가형 블록체인**(permissioned blockchains, 허가받은 기관만 참여, 별도 코인 불필요)을 사용하는 점에서 **공개형 블록체인**(permissionless blockchains, 원장 공개, 코인을 보상으로 사용)을 사용하는 스테이블코인 및 암호화폐와 차별화됨³⁾
- 전통 금융 시스템의 핵심적인 경제적 기능 6가지(Merton, 1995)를 탈중앙화 금융으로 대체 가능하지만, 현재는 암호화폐의 투기적 수요로 주로 활용됨

전통 금융과 탈중앙화 금융의 경제적 기능과 활동

기능	전통 금융(TradFi) 예시	탈중앙화 금융(DeFi) 예시
1. 거래를 가능하게 하는 지불 청산 및 결제	결제시스템, 예금계좌, 전자화폐, 카드, CCP(중앙청산상대방)	블록체인, 스테이블코인
2. 대규모 사업 추진을 위한 자금 조달	주식, 채권, 뮤추얼펀드, 상장지수펀드(ETF)	자산관리 프로토콜, 암호화토큰, 거버넌스 토큰
3. 시공간을 통한 경제자원의 이전	대출, 주택담보대출, 연금, 뮤추얼펀드	대출 프로토콜, 자산관리 프로토콜, 스마트계약(smart contracts)
4. 불확실성 관리 및 리스크 통제	대출, 보험계약, 파생상품, 헷지(hedge)전략	디파이(DeFi)보험, 파생상품, 헷지전략, 스마트계약
5. 분산된 의사결정을 조정하기 위한 가격정보 제공	거래소, 거래활동, 파생상품	DEX(탈중앙화 거래소), 암호화폐 파생상품
6. 인센티브 문제 해결	위험관리, 동일한 알려진 상대방과의 반복적인 상호작용	스마트계약, OC(과잉담보)

자료 : BIS

- CBDC는 탈중앙화 금융을 특징으로 하지만 **중앙은행이 발행하고 규제당국이 직접 원장을 관리해** 사기 범죄에 안전한 편이나 정부의 사생활 침해 문제 발생 가능
- 발행인과 투자자 간 정보 비대칭 문제(information problems)는 전통 금융과 탈중앙화 금융 모두 발생할 수 있으나, 중개인이 없는 탈중앙화 금융에서는 러그풀(rug pulls) 같은 사기(scam)가 발생하더라도 전통 금융과 같이 법적 해결이 쉽지 않은 상황

▶ 토큰증권의 개념

- ⑤ 토큰증권(Security Token, ST)이란 분산원장(Distributed Ledger)기술을 활용해 자본시장법상 증권을 디지털화(Digitalization, 토큰화:tokenization)한 것을 의미⁴⁾
- ST 시장은 2022년 0.3조달러에서 **2030년 16조 달러(국내 367조원)**로 성장 예상되며, 전 세계 **실물 자산(Real World Asset:RWA) 가치 256조 달러의 6%**에 해당

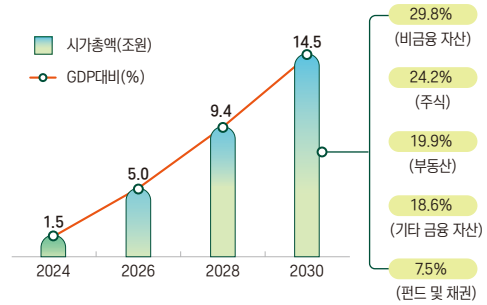
3) 자료 : Matteo Aquilina 외 3인 공저(2025). Cryptocurrencies and decentralised finance: functions and financial stability implications. BIS Papers No 156(April 2025)

4) 자료 : 금융위원회 보도자료(2023.2.6.). 토큰증권 발행 유통 규율체계 정비방안

실물 자산의 조각투자(토큰증권) 개념



국내 토큰증권 시장전망과 주요 분야



자료 : 머니투데이

자료 : BCG, 하나금융경영연구소(2023)

- STO(Security Token Offering)는 “불특정 다수의 투자자에게 토큰화된 증권(ST)의 취득 청약을 권유하는 행위”를 의미함(자본시장연구원)
- 토큰증권 장점 : ①데이터 변조 불가, ②시장 접근(24시간 거래), ③국경 간 거래(글로벌 투자가능), ④부분 소유권(조각투자), ⑤빠른 정산, ⑥유동성 개선, ⑦중개자 및 운영비용 감소⁵⁾

기업 공개(IPO)와 STO 비교(미국 사례)

	기업 공개(IPO)	STO
소요기간 및 비용	• 12~18개월 • 조달금액(5억~10억 달러)의 5.4%	• 6~14개월 • 조달금액의 0.6%~2.9%
투자자	• 소액 투자 불가 • 영업시간 내 거래 가능	• 소액 투자(조각투자) 가능 • 24시간 거래 가능

자료 : 한국증권법학회

- 토큰증권은 디지털자산 형태로 발행되었을 뿐 증권이므로 자본시장법 규율 대상
- 증권이 아닌 디지털자산(암호화폐)은 국회 입법 예정인 디지털자산기본법에서 규율할 예정
- 디지털자산이 증권에 해당하는지 판단함에 있어 미국 증권규제당국인 SEC(The Securities and Exchange Commission)는 Howey Test를 이용하고 있음
- Howey Test는 ①금전투자, ②공동사업성, ③투자자 이익의 합리적 기대, ④타인 노력에의 의존이라는 4가지 요건을 요구하고 있음⁶⁾
- 토큰증권 발행사가 SEC에 질의하여 테스트 통과 시 비조치의견서(no-action letter)를 발급
- 국내에서는 금융위원회의 「토큰증권 가이드라인」에 증권 해당 여부를 판단

5) 자료 : 김종호(2024). 토큰증권(STO)의 개념과 그 활용의 확산방안. 지급결제학회지

6) 자료 : 강현구(2023). STO 관련 실무상 주요 이슈 및 개선사항 검토. 한국증권법학회 정기세미나(2023.5.20.)

- 「토큰증권 가이드라인」 주요 내용 : ①전자증권법 제도상 증권발행 형태로 수용, ②일정 요건을 갖춘 발행인이 토큰증권을 직접 발행, ③전자등록 대상 증권에 투자계약증권 추가, ④공모규제 일부 완화, ⑤비금전재산(부동산 등) 신탁의 수익증권 발행 허용

증권성 판단 예시

증권 해당 가능성이 높은 경우	증권 해당 가능성이 낮은 경우
• 사업 운영에 대한 지분권을 갖거나 사업의 운영성과에 따른 배당권 또는 잔여재산에 대한 분배청구권을 갖게 되는 경우 • 발행인이 투자자에게 사업 성과에 따라 발생한 수익을 귀속시키는 경우 - 투자자에게 지급되는 금전등이 형식적으로는 투자자 활동의 대가 형태를 가지더라도, 실질적으로 사업 수익을 분배하는 것에 해당하는 경우* * 조각투자 디지털자산의 경우 별도의 판단 필요	• 발행인이 없거나, 투자자의 권리에 상응하는 의무를 이행해야 하는 자가 없는 경우 • 지급결제 또는 교환매개로 활용하기 위해 안정적인 가치유지를 목적으로 발행되고 상환을 약속하지 않는 경우 • 실물 자산에 대한 공유권만을 표시한 경우로서 공유목적물의 가격·가치상승을 위한 발행인의 역할·기여에 대한 약속이 없는 경우

자료 : 금융위원회

- 국내 토큰증권은 현행법령의 예외를 받는 규제 샌드박스(규제특례)를 통해 운영되고 있으며 규제정보 포털에서 사업개요 확인 가능
- 금융위 승인(2019.12월) 카사코리아(부동산 유동화 수익증권 플랫폼)의 경우 상업용 부동산의 소유권을 DABS(Digital Asset Backed Securities)라는 수익증권(권당 5천원)으로 분할해 소액 조각투자 가능
 - 토큰증권의 유형 : ①자산(상품, 귀금속, 부동산 등)기반 토큰, ②주식 토큰, ③부채 토큰
 - 규제 샌드박스의 한계는 분산원장의 권리추정력이 인정되지 않는 등 법상 문제가 존재하여 토큰증권 발행·유통을 위한 입법(자본시장법, 전자증권법 개정) 필요
 - 2023년 관련 자본시장법 개정안과 전자증권법 개정안이 의원 입법으로 국회 발의되었으나 2024년 5월 제21대 국회 임기만으로 자동 폐기

국내 토큰증권 발행·유통을 위한 입법 사항과 기대 효과

	자본시장법 개정 사항	전자증권법 개정 사항
개정 사항	• 비정형증권 유통 허용 • 장외거래중개업제도 도입	• 분산원장을 전자증권법 체계 수용 • 발행인 계좌관리기관 제도 도입
기대 효과	• 다양한 형태의 기초자산과 권리가 토큰증권화 되어 발행·유통됨에 따라증권시장의 수요와 공급이 다변화되고 활성화 • 토큰화된 증권을 다양하게 거래할 수 있는 소규모 장외거래시설이 다수 운영됨에 따라, 국내 자본시장의 경쟁과 혁신이 더욱 촉진됨	• 발행인은 자금조달 비용을 낮출 수 있고, 투자자는 투자자산 선택의 폭을 넓힐 수 있고, 금융감독당국은 규제 효율성을 높일 수 있음 • 중개기관 확보가 어려운 발행인이 자금조달 비용을 줄이고 혁신적 기업의 자본시장 접근성을 높일 수 있음

자료 : 김갑래(2024). 토큰증권 발행·유통 제도 구축에 있어서의 주요 이슈 및 발전 방안. 자본시장연구원 이슈보고서 24-12

▶▶ 주택 지분 소유 제도의 STO 도입 검토

⑤ 주택 지분 소유 제도 현황

- 주택 지분 소유 제도는 공공기관이나 민간 투자자가 집값 일부를 나눠 부담하는 방식으로 실수요자의 대출 부담을 줄이는 방식을 의미함
- 분양가의 10~25%만 초기 납부하고 지분을 납부하는 '지분적립형 주택'은 공공분양에 한정되어 민간주택에는 적용되지 않음
- 한국은행이 제안한 '한국형 뉴리츠'는 주택 분양이 아닌 임대로 공급하는 구조로 투자회사(REITs)의 지분을 매입해 임대료를 내는 동시에 배당을 받으며, 지분매각으로 시세차익 가능
- 시세차익 기대가 낮고 소유권에 대한 제한 때문에 수요 한계 우려 있으며, 2013년 국민주택기금의 공유형 모기지도 집값 상승으로 인해 성과 저조(누적 1.3조원 공급)

⑥ 향후 비금전재산 신탁의 수익증권 발행 허용 시 주택 지분 소유 제도의 유동화 가능

- 현행 자본시장법은 신탁업자가 금전신탁계약에 기초한 수익증권만 발행 가능
- 비금전신탁 수익증권은 불가하나 자산유동화법(제27조, 제33조)에 따른 유동화증권의 발행, **한국주택금융공사법(제32조)에 따른 주택저당증권의 발행 예외 인정**
- 금융위원회의 「토큰증권 가이드라인」에 따르면 부동산 등 비금전재산신탁의 수익증권 발행을 허용하는 입법 추진 중
- 주택의 지분(lot)을 토큰증권 발행(STO)을 통해 유동화 할 경우 발행자 입장에서는 투자금의 조기 회수가 가능하고 부동산가격 하락에 따른 위험 헷지(hedge)가능하며, 개인기관에게는 새로운 장외시장(조각투자 및 대체투자) 제공 가능
- STO업계 종사자, VC, 증권사 출신 219명 대상 설문 결과 토큰증권이 법제화되면 **부동산(37%)**, 미술품(23.3%), 콘텐츠(16.4%), 펀드(9.6%), 음악(5.9%), 명품(3.2%) 순으로 투자 희망⁷⁾

▶▶ 디지털화폐(CBDC)와 토큰증권(ST)의 결합 모색

⑤ 기초자산의 토큰화(STO)와 결제수단의 토큰화(CBDC 등)는 원천기술이 동일

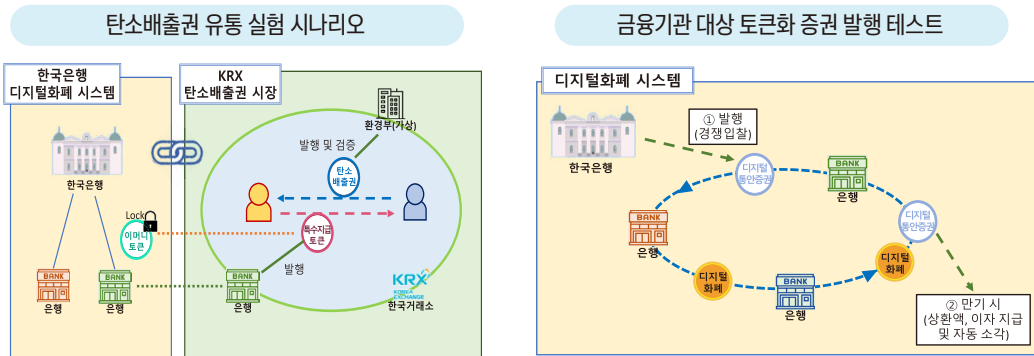
- 디지털화폐와 토큰증권은 동일한 분산원장(DLT)과 토큰화(tokenization) 기술을 사용하기 때문에 별도로 운용하는 것은 비효율적이며 동일한 프레임워크로 개발 필요

7) 자료 : 여인모 외 2명(2024). STO 이용의도에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. 한국IT정책경영학회 논문지 '24-16

- 국제적으로 토큰증권(ST)과 토큰화된 지급수단(CBDC, 스테이블코인)의 증권대금동시결제(Delivery versus Payment:DVP)⁸⁾ 모델은 허가형 블록체인을 사용하고 있음
- 토큰증권 발행시장의 활성화를 위해 허가형 블록체인(permissions blockchains)⁹⁾ 개발을 IT인프라 공공기관이 지원개발할 필요 있음

② 한국은행의 기관용 디지털화폐(CBDC) 테스트

- 한국은행은 2024년 4분기 한국거래소, 금융결제원과 공동으로 가상환경에서 모의실험을 통해 **디지털 화폐 시스템이 토큰 기반의 금융상품 지원 가능 여부 확인**
- 한국거래소와 분산원장기술 기반 모의 탄소배출권 거래시스템 테스트를 통해 한국은행의 디지털화폐 시스템 연계가 가능함을 확인
- 금융결제원과 모의실험을 통해 개인고객 대상 토큰화된 채권 청약발행 시 디지털화폐시스템의 프로그래밍으로 예금 토큰 처분 제한 가능 확인
- 금융기관 대상 토큰화 증권 발행 후 디지털화폐로 대금지급 결제 확인



자료 : 한국은행

자료 : 한국은행

8) 중앙예탁기관의 증권 결제 시스템과 대금 결제은행의 자금 결제 시스템을 연계해 동시에 결제하는 방식. 국제적으로 증권 결제 시스템의 표준으로 사용. 국내에서는 장내 주식거래, 국채, 환매조건부증권(RP), 장외채권거래 등에 사용(연합인포맥스)

9) 금융위원회의 「분산원장·발행인 계좌관리기관·장외거래증개업(안)」에 따르면 분산원장은 '권리자 및 거래 정보 기록을 위해 별도의 가상자산을 필요로 하지 않을 것'을 요건으로 하며, 이는 '허가형 블록체인'만 가능함을 의미함

➡ 주택 지분 소유 방식의 STO 사업 관련 중요 고려사항

- 한국은행과 협업을 통한 토큰증권 설계
 - 사업설계 단계부터 한국은행의 협력을 통해 금융결제원 등의 토큰화 채권의 디지털화폐 결제 테스트 사례를 참고하여 토큰증권의 결제수단으로써 디지털화폐(CBDC) 연동을 고려할 필요 있음
- 다양한 기초자산(부동산 지분·MBS)의 토큰증권 발행
 - 토큰증권이 담을 수 있는 기초자산은 다양하므로 부동산 지분의 토큰화 뿐만 아니라 주택저당증권 (Mortgage Backed Securities:MBS)¹⁰⁾의 토큰증권 발행을 통해 개인투자자도 소액으로 MBS 조각투자가 가능¹¹⁾하며 해외투자자 대상 상품력 강화

다양한 기초자산의 토큰증권 예시

기초자산	AS-IS	TO-BE	비고
주택가격 10억원	• 개인 지분 2억원	• 작동	• 선순위채권
	• 지분 투자자 4억원	• DABS(토큰증권) 4억원	• 후순위채권(가격하락 부담) • 증권화를 통한 유동화
	• 은행 주택담보대출 4억원	• MBS(토큰증권) 4억원	• 개인 조각투자 가능

자료 : 매일경제

- 공공기관의 토큰증권 발행·유통의 경영 예외적 허용 검토
 - 금융규제 샌드박스 상 토큰증권의 발행과 유통의 경영은 원칙적으로 제한되나, 발행하려는 증권 특성상 별도 유통시장이 반드시 필요하고 발행과 유통의 경영을 통해서만 혁신적인 서비스의 제공이 가능하다고 인정되는 경우에 한하여 한시적으로 경영이 허용(금융위원회)
 - 민간사업자와 달리 이해상충 문제가 없는 공공기관에 한해 상품성 제고와 신규시장 발전을 위해 발행과 유통을 경영하는 근거가 되는 입법 필요

10) 주택저당채권(주택담보대출)을 기초자산으로 발행하는 수익증권

11) 2019년 5월 한국주택금융공사는 KB증권과 업무협약을 맺어 소액(1만원)으로도 개인이 MBS에 직접 투자할 수 있도록 했으나 별다른 호응을 얻지 못하고 판매가 중단됐다(한겨레).

| 참고문헌 |

- 한국은행 2024 지급결제보고서
- 신범수(2024). 중앙은행 디지털화폐(CBDC)발행전략과 수출입결제 활용방안에 관한 연구. 관세학회지 제25권 제1호
- 홍익희(2025). 디지털 통화 패권은 어디로 정부 주도 'CBDC' vs 민간 '스테이블코인'. 매경이코노미 2025.4.30.~5.6
- 장기진(2024). 국제결제은행의 디지털화폐(CBDC) 적용방안 연구: 무역결제 중심. TEBS(Vol25, Number4)
- Matteo Aquilina 외 3인 공저(2025). Cryptocurrencies and decentralised finance: functions and financial stability implications. BIS Papers No 156(April 2025)
- 김종호(2024). 토큰증권(STO)의 개념과 그 활용의 확산방안. 지급결제학회지
- 강현구(2023). STO 관련 실무상 주요 이슈 및 개선사항 검토. 한국증권법학회 정기세미나(2023.5.20.)
- 김갑래(2024). 토큰증권 발행·유통 제도 구축에 있어서의 주요 이슈 및 발전 방안. 자본시장연구원 이슈보고서 24-12
- 여인모 외 2명(2024). STO 이용의도에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. 한국IT정책경영학회 논문지 '24-16
- 금융위원회 보도자료(2023.2.6.). 토큰증권 발행 유통 규율체계 정비방안
- '카사·뮤직카우' 등 조각투자 구원책...신탁업 확대로 '규제특례' 넘는다. 2022.10.12. 머니투데이
- 6년 전엔 흥행 실패...주금공, MBS 개인 투자자 확대 검토. 2025.3.9. 한겨레
- 프로젝트 한강... 韓銀이 디지털 화폐 '실거래 실험' 나선다는데. 2025.3.19. 조선일보
- [주책금융 대전환-②] 공유형 모기지, 왜 실패했나. 2025.3.31. 연합인포맥스
- 한은 "CBDC 실험, 10월에 개인송금 추가". 2025.4.21. 서울경제
- cbdctracker.org

생성형 AI로 스마트하게 일하는 금융업계

유 선 영(한국주택금융공사 연구원)

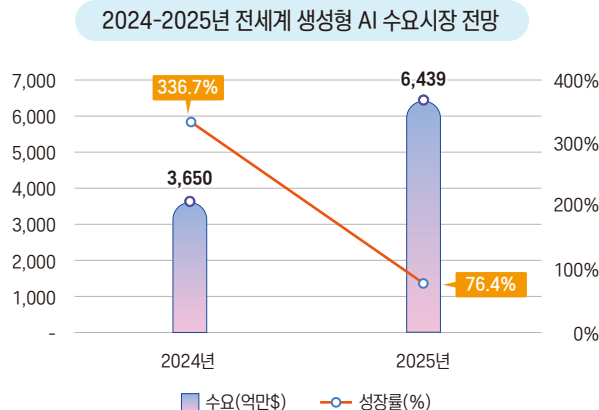
- ⊕ 전세계적으로 생성형 AI 수요가 지속되는 가운데, 최근 금융위원회에서도 '금융권 특화한 생성형 AI 활용사례' 개발에 적극적임
- ⊕ 국내 주요 은행들은 생성형 AI를 활용하여 365일 무휴 무인점포 운영, 챗봇상담, 이상거래 탐지, 신용평가 고도화, 수신 및 여신업무 등에 활용 중임
- ⊕ HF도 상용 AI 연계를 통한 AI 플랫폼을 구축하여 망분리를 통해 이원화하여 운영 중이나, 국내 은행 사례를 참고하여 HF 맞춤형 AI 업무 활용방안을 발굴할 필요

▶ 최근 중국 딥시크의 R1 출시 등 전 세계적으로 생성형 AI 수요가 지속되고 있음

- ⊙ 2025년 1월 중국 IT 스타트업 딥시크(DeepSeek)가 생성형 AI모델 '딥시크 R1*'을 출시했으며, 美 IEEE(전기전자공학자협회)에서도 '생성형 AI는 2025년 가장 중요한 기술'이라는 키워드를 제시하며 생성형 AI에 대한 관심이 지속되고 있음

* 2025년 1월에 출시한 대규모 언어모델(Large Language Model, 이하 LLM)로, Open AI사의 ChatGPT, Meta의 LLaMA 등 다른 모델보다 우수한 추론성능을 지닌 생성형 AI로 부상

- ⊙ 美 경영컨설팅회사 가트너(Gartner)는 2025년 전세계 생성형 AI 수요가 약 950조원에 달할 것으로 전망했으며, 이는 전년대비 76.4% 증가한 수준임



자료: 美 Gartner 보도자료(2025.3.31.) 재구성

▶ 한국에서도 생성형 AI에 대한 관심이 지속되고 있으며, 특히 금융권에서도 생성형 AI 활용사례 개발에 적극적 (24.12.12, 금융위)

- ⑤ 외부망에서는 망분리 규제 샌드박스를 통해 상용AI를 활용하는 반면, 내부망에서는 금융권 AI 플랫폼 구축을 통해 활용하는 등 생성형 AI 이원화 체계를 운영할 계획
 - (금융권 AI 플랫폼 구축) 생성형 AI 자체개발은 비용이 많이 들고 AI 개발 착수 전 PoC*가 제대로 이루어지지 않아, 오픈소스를 활용한 금융권 AI 서비스를 개발하고 활용이 가능한 플랫폼과 PoC 환경을 구축할 예정
 - * Proof of Concept 약어로, 서비스 개발을 시작하기 전에 서비스와 기술의 실현 가능성을 입증하는 절차
 - (오픈소스 AI 선별) 금융분야에 적합한 성능과 안정성을 지닌 오픈소스 AI모델과 데이터를 전문가들이 선별할 계획
 - (내부망 설치) 오픈소스 AI모델과 데이터를 금융회사 내부망에 바로 설치할 수 있도록 지원하는 데이터 베이스 허브망을 구축하여 제공
- ⑤ 금융권 특화 DB 및 한글패치를 구축하여 '금융권 AI 플랫폼'에 적용하고 금융사기 거래나 신용평가, 금융보안 등 주기적으로 데이터 공급이 필요한 분야에 적용할 예정
 - Llama3 등 주요 오픈소스 AI모델은 주로 영미권 일반정보를 학습하기 때문에 금융분야에 특화된 한국어 AI 모델이 필요 ⇒ '금융권 특화 한글 말뭉치' 개발하여 AI 플랫폼에 적용하고, 이상거래 탐지(FDS), 신용평가, 금융보안 부문에도 주기적으로 DB를 제공할 예정
- ⑤ 생성형 AI 답변의 정확성을 높이기 위해 검색 증강 생성(RAG*)용 데이터를 구축할 계획
 - * Retrieval-Augmented Generation 약어로, 대규모 언어모델(LLM)이 학습한 광범위한 지식·정보 중에서도 신뢰할 수 있는 정보를 기반으로 답변과 텍스트를 생성하는 기술을 말함
- ⑤ 금융 AI 7대 원칙의 적용 기준과 생성형 AI 관련 윤리에 대한 설명과 사례를 포함한 「금융분야 AI 가이드라인」 개정을 추진할 계획
 - '금융 AI 7대 원칙'은 거버넌스, AI 개발 및 활용단계에서 경영진의 역할과 책임, AI 수단성, 위험 최소화 등을 반영하여 수립
 - 기존의 「금융분야 AI 가이드라인(2021)」을 보안과 윤리 측면에서 AI 시스템을 '기획 ⇒ 개발 ⇒ 평가 및 검증 ⇒ 도입 및 운영' 단계별 지침을 마련하고 실제 AI 개발·활용할 때 고려해야 할 사항을 포함하여 개정할 예정

금융위원회 '금융권 생성형 AI 활용 지원 방안' 주요 내용

구분	주요내용
금융권 AI 플랫폼 구축	• 금융분야에 적합한 성능과 안정성을 지닌 오픈소스 AI모델, DB 선별 • 금융권 AI 서비스 개발 및 활용이 가능한 플랫폼 및 PoC 환경 구축 • 오픈소스 AI, DB를 금융회사 내부망에 설치할 수 있는 허브망 구축
금융권 특화 DB 구축	• 금융권 특화 한글 말뭉치 개발 및 AI 플랫폼 적용 • 이상거래 탐지(FDS), 신용평가, 금융보안 분야에 주기적으로 DB제공
AI 답변의 정확성·신뢰성 제고	• 검색 증강 생성(RAG)용 데이터를 구축
금융분야 AI 가이드라인(2021) 개정	• 생성형 AI 기술 및 금융권 제도 변화를 반영하여 기존의 가이드라인 3개를 단일화 * 「금융분야 AI 가이드라인」(‘21.7월), 「금융분야 AI 개발·활용 안내서」(‘22.8월), 「금융분야 AI 보안 가이드라인」(‘23.4월)

자료:금융위원회(2024.12.12.) 보도자료 재구성

▶ 생성형 AI는 텍스트, 이미지 등 다양한 종류의 데이터를 학습하여 결과물을 생성하는 인공지능 기술로, 특히 언어이해와 추론성능을 지닌 LLM을 주로 채택

- ② 생성형 AI(Generative AI)란, 사용자가 요청한 질문에 대해 스스로 정보를 검색하고 학습하여 알맞은 답변, 텍스트 등 결과물을 생성해 내는 인공지능(AI) 기술
- ③ 사용자의 이용 목적에 따라 다양한 형태의 생성형 AI를 개발 중인데, 현재 광범위한 데이터를 학습하여 인간의 언어를 이해하고 생성하는 대규모언어모델(LLM)을 채택·활용
 - 생성형 적대신경망(GAN, Generative Adversarial Network)은 2개의 신경망인 '생성기' 및 '판별기'가 서로 경쟁하는 반복 절차를 통해 사실적인 데이터를 생성하는 기술로, 가짜 이미지를 진짜 이미지로 생성 하는데 주로 활용하고 있으며 디자인, 신약개발에서도 활용할 전망
 - 변이형 오토인코더(VAE, Variational Auto-Encoder)는 잠재변수의 확률분포를 통해 출력한 임의값(Random value)을 데이터를 복원하는 디코딩 방식을 통해 새로운 데이터로 생성하는 기술로, 데이터를 압축하고 새로운 이미지 생성이 가능해 번역, 이메일 응답 등에서 활용 중임

AI와 생성형 AI의 관계 및 정의

인공 지능 - Artificial Intelligence

인간의 지능을 따라하여 그 능력들을 컴퓨터나 기계가 할 수 있도록 만드는 기술

머신러닝 - Machine Learning

명시적 규칙 없이 컴퓨터가 데이터를 기반으로 학습하고 데이터에서 찾은 패턴을 기반으로 추론할 수 있도록 하는 기술

딥러닝 - Deep Learning

인간의 뇌 신경망을 따라하여 데이터를 계층적으로 학습한 패턴을 기반으로 추론할 수 있도록 하는 기술

생성형 AI - Generative AI

이용자의 특정 요구에 따라 결과를 생성해 내는 인공지능

LLM

GAN

VAE

자료: 양지훈 외(2023) 자료 재인용

▶ 국내 은행들은 생성형 AI 기술을 통해 대체인력 및 무인점포 운영, 챗봇, 금융지표 예측, 외환거래 및 이상거래 탐지, 대출심사, 대안 신용평가모형 고도화, 고객 투자성향 분석 및 맞춤형 금융상품 제공 등을 개발하고 수행 중임

- ⑤ 국내 금융회사에서는 24시간 AI 챗봇을 통해 이체한도 조정부터 외환한 거래 포함한 당·타행이체, 공과금 납부 등 간편한 금융거래까지도 실행 가능한 고객 편의 서비스를 제공
- ⑤ 신한은행은 퇴근 후 시간 뿐만 아니라 공휴일에도 계좌신규, 카드발급, 환전, 각종 증명서 발급 등 은행 업무를 처리할 수 있도록 AI 무인점포를 개설하고 운영하고 AI 은행원을 배치

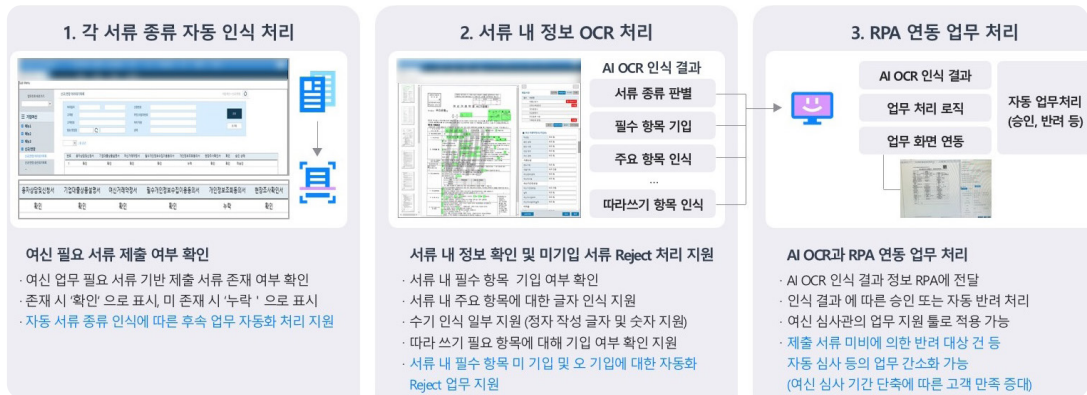
신한은행 AI 은행 및 AI 무인 창구



자료: 뉴시안(NEWSIAN), 전자신문, 신한은행

- KB은행의 경우, 딥러닝 AI 문서처리 플랫폼 'KB AI-OCR'를 활용하여 계좌이체, 가계여신, 퇴직연금, 외환 업무 등에 적용 중이며, 자체 개발 금융특화 언어모델(KB-STA)을 통해 비정형 데이터를 분석하고 고객 질문 의도를 파악하여 보다 맞춤형 서비스를 제공
 - 'AI-OCR'은 딥러닝 기반 AI를 활용하여 이미지 내 글씨를 스캔하여 텍스트로 변환하는 한글 광학 문자 인식(OCR, Optical Character Recognition) 기술
 - 'STA'는 'State of the art Text Analytics' 약어로 한국어 및 금융용어에 특화된 AI 기술로 보다 정확한 은행업무 개발 및 처리가 가능하고, 비정형 빅데이터를 수집·가공하여 고객이 원하는 금융서비스를 신속하고 정확하게 제공 가능

AI OCR + RPA 업무 활용 예시

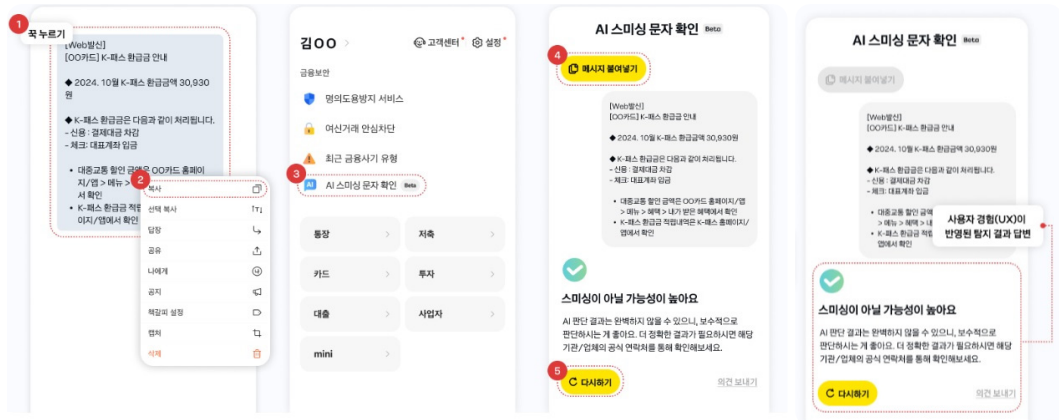


자료: 인지소프트 공식블로그

- NH농협은행, 신한은행은 핀테크 기업 네이버페이와의 MOU 제휴를 통해 대안신용평가 모델을 정교화하여 금융 사각지대를 최소화하려 노력 중임
 - 1차적으로 네이버페이에서 대출신청이 접수되면, 네이버페이와 NICE평가정보와 공동 개발한 개인신용평가 모델 '네이버페이 스코어'를 통해 차주의 신용을 평가한 후 은행 자체 신용평가 모델로 차주의 신용도를 확정하는 방식으로 적용
- 카카오뱅크는 2024년 1월부터 주요 상용 AI보다 한국어 능력과 정확성이 높은 'AI 스미싱 탐지 서비스'를 자체 개발하여 이상거래 탐지(FDS) 업무를 수행 중임
 - 5억개의 파라미터를 'Pseudo-label'기법으로 스미싱 판단근거를 생성하고, 큐로라 파인튜닝(QLoRA Fine-tuning)기법, KULLM 등 한국어 특화 LLM을 통해 해당 문자가 스미싱으로 판단되는 이유를 사용자에게 안내하고 금융사기 발생위험을 보다 정확하게 진단
 - 여기서 큐로라 파인튜닝(QLoRA Fine Tuning)기법이란, 이미 학습된 기존 모델을 그대로 사용하지 않고 특정 목적에 맞추어 데이터셋(Data set)을 변형시키는 파인튜닝 기법으로, 데이터 품질 저하 없이 일부 데이터만을 제한함

- Yunseung Lee et al.(2024)은 카카오뱅크 자체개발 AI 스미싱 탐지 모델이 Open AI의 GPT-3.5, GPT-4, GPT-4o AI모델보다 스미싱 판단 정확성이 15% 더 높게 나오고, 설명 능력 또한 우수한 것으로 나타났다고 설명

카카오뱅크 'AI 스미싱 서비스' 이용절차 및 안내화면



자료: 카카오뱅크 홈페이지

▶ HF의 경우에도 최근 상용 AI를 연계한 플랫폼을 내외부망 분리하여 구축함으로써 보안성을 높였으며, 실제 업무에 활용할 수 있는 업무사례도 발굴 중

- ⑤ HF는 ChatGPT의 API*를 연계한 AI 플랫폼 'HF GPT-X'를 구축. 내·외부 망분리하여 이원화된 플랫폼으로, 목적에 따라 빠른 또는 정확한 답변 생성을 유도하기 위해 다양한 형태의 모델(Preview, mini, 4o, 4o-mini)을 제공

* Application Programming Interface 약어로, 운영체제와 응용 프로그램 간의 통신에 사용되는 언어나 메시지 형식을 말함

- ⑥ 최근에는 ChatGPT, Gemini, Claude 등 14개 상용 AI를 사용자의 편의에 따라 선택 또는 동시에 사용할 수 있는 외부망 AI 플랫폼을 개선하여 좀 더 정확하고 최신화된 정보 확보를 제공

- ⑦ 다만, 민간 금융회사의 업무 활용 사례 등을 참고하여 대국민 서비스 개선 등을 위한 생성형 AI 활용사례 추가발굴이 필요

- 정책모기지 심사업무를 수행할 시 AI-OCR을 통한 대출심사, 행정업무 자동화, 이상거래 탐지, 대안신용 평가 모델을 정교화하는 등 생성형 AI 활용 방안을 고려
- 챗봇 상담서비스인 'HF톡' 제공 범위를 확대하는 등 대국민 서비스 개선을 위한 생성형 AI 활용 방안도 검토

| 참고문헌 |

- 금융위원회 보도자료, “금융권 생성형 AI 활용 지원방안”, 2024.12.12.
- 금융위원회(2021), “금융분야 AI 가이드라인”
- 금융위원회(2022), “금융분야 AI 개발·활용 안내서”
- 금융위원회(2023), “금융분야 AI 보안 가이드라인”
- 뉴시안, “[현장] 신한 AI 브랜치 가보니 ‘세상 좋아졌네’ 말이 절로... 사라져가는 은행점포 대안되나”, 2024.12.03.
- 디지털데일리, “카카오뱅크, AI윤리 전방위 강화...올해 ‘AI 거버넌스 2.0’ 프로젝트 추진”, 2025.4.30.
- 양지훈 외(2023), “ChatGPT를 넘어 생성형(Generative) AI 시대: 미디어·콘텐츠 생성형 AI 서비스 사례와 경쟁력 확보 방안”, 한국방송통신전파진흥원 MEDIA ISSUE&TREND 제55권, 61-70.
- 전자신문, “[르포]국내 최초 AI은행 무인영업점, 신한 AI 브랜치 가보니”, 2024.11.17.
- ASEAN EXPRESS, “카카오뱅크, ‘AI 스미싱 문자 확인’ 서비스 출시”, 2024.12.9.
- KB국민은행 보도자료, “KB국민은행, 자체 개발 AI 기술 부수업무로 정식 지정”, 2024.11.14.
- Gartner, “Gartner Forecasts Worldwide GenAI Spending to Reach \$644 Billion in 2025”, Gartner Press release, 2025.3.31.
- Yunseung Lee et al.(2024), “KorSmishing Explainer: A Korean-centric LLM-based Framework for Smishing Detection and Explanation Generation”, Proceedings of the 2024 Conference on EMNLP, Association for Computational Linguistics, 642-656.

<홈페이지 등>

- 카카오뱅크 홈페이지, <https://www.kakaobank.com>
- 하나은행 홈페이지, <https://www.kebhana.com>
- INZISOFT 공식 블로그

Pick of the Season

HF Navigator

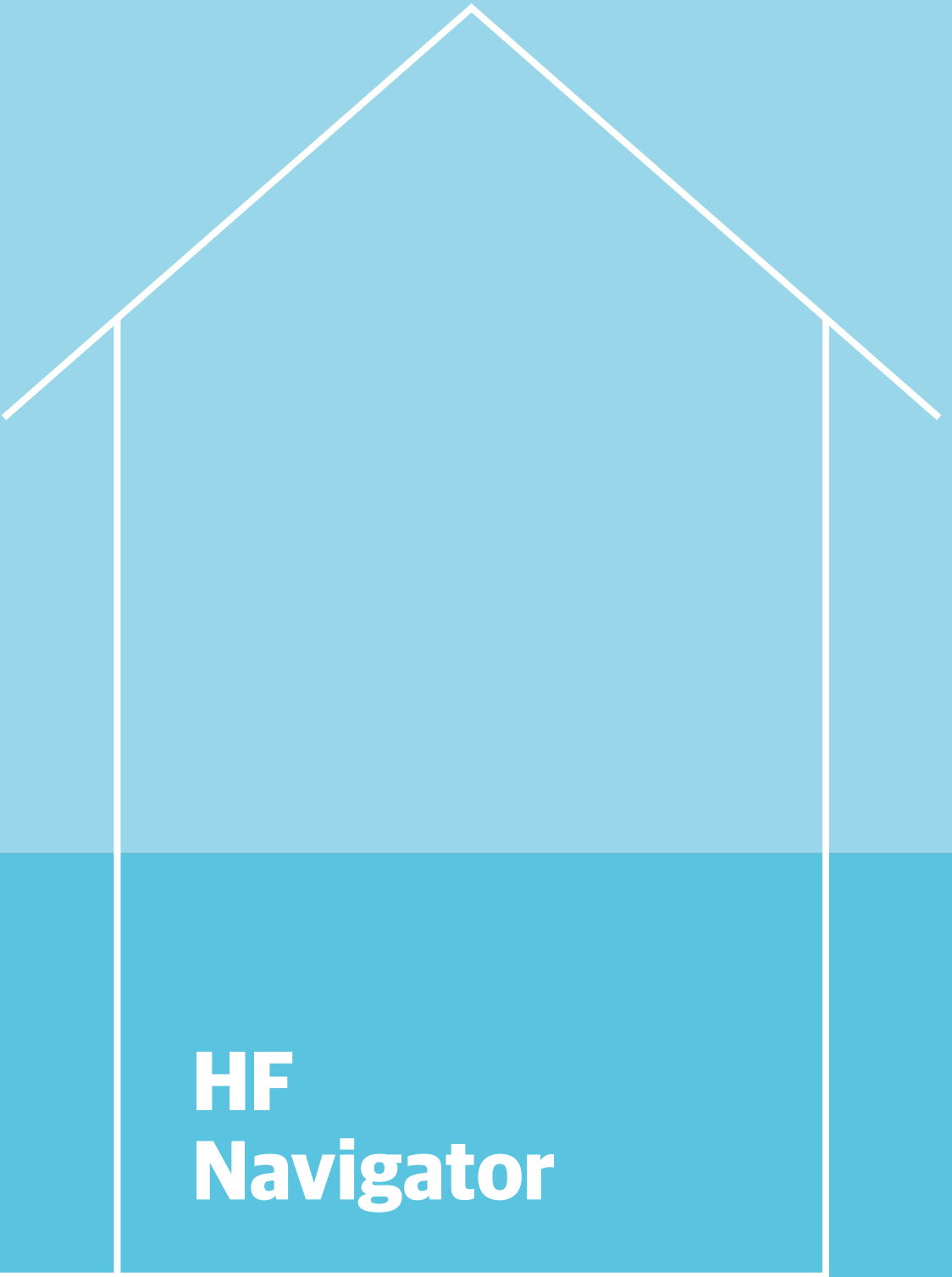
Global Trend

부록





HOUSING **FINANCE** RESEARCH



HF
Navigator

미국 주택담보대출 취급 데이터 개방현황 조사 및 개방 데이터 분석을 통한 특성 이해

윤정환(한국주택금융공사 재무회계부 팀장)

- 미국은 HMDA에 따라 대출기회 공정성 감시목적으로 계좌별 상세 주택담보대출 신청·실행 정보를 개방중이며, 목적 외 산업 특성 연구·정책 제언 및 사업영역에서도 개방된 데이터를 폭넓게 활용
- 개방 데이터를 활용한 분석 결과 인종·소득에 따른 승인율 차이, 한국대비 높은 담보한도, 저소득층 및 세대군인 등 정책 배려 계층에 대한 공적 보증을 통한 우대 제공 확인
- 정책 배려 계층중 상당수가 총부채상환비율(Debt to Ratio, DTI) 역시 높은 고위험 차주로, 특정계층의 주택보유 촉진 정책 목표 달성을 위해 과감히 공적 영역에서 위험을 감수하는 것으로 보임

1. 주택담보대출 상세 데이터 개방법규: Home Mortgage Disclosure Act (HMDA)

▶▶ (정의) 모기지론 취급기관이 대출 신청 및 승인절차에 있어 공정한 기회를 제공하였는지를 판단하기 위한 목적으로 대출 취급기관의 계좌단위 상세 대출신청 및 실행 데이터를 관리감독 기관에 제출하도록 하고 이를 공개하도록 한 법률

- 배경: 특정 지역 및 인종에 따른 대출 취급을 제한하는 적색표시정책(Redlining) 제도가 1968년도 공정 주택법(Fair Housing Act) 입안으로 공식적으로 불법화 된 이후에도 관행처럼 유지
 - Redlining 제도는 1930년대 대공황시기 미국 주택대출공사(Home Owner's Loan Corporation, HOLOC)에 의해 흑인 등 특정 소수인종 거주지역을 붉은선으로 표시한 데서 유래하며, 해당지역에 대한 금융기관의 체계적 대출 회피 등을 통해 주택금융 접근 기회를 차단(Nelson et al. 2024)
- 제도도입 및 변천: 1975년도 입법을 통해 은행의 대출정보 공개에 대한 법적의무를 부여하고, 이후 정책목적에 따라 다양한 보고대상을 추가
 - 최초 대출액, 위치, 대출목적 등의 정보 수집을 시작으로 1989년도에 신용도, 인종, 성별, 소득 정보를 추가하고 2002년에는 서브프라임 대출 증가에 따른 차별이슈 감시를 위해 금리, 취급 수수료 등의 정보를 제출
- 현황: 금융위기 이후 소비자보호를 위해 설립된 소비자금융보호국(Consumer Finance Protection Bureau, CFPB)에서 제도 운영을 총괄
 - 2008년 글로벌 금융위기는 비우량(서브프라임) 모기지 대출의 부실과 감독 실패에서 비롯되었으며, 이로 인해 대출과정의 투명성과 책임성 강화 필요성이 대두

- LTV, DTI, 자동심사결과 등 상세 심사정보 항목을 보고하도록 하고, 온라인 자료제출 시스템(HMDA Platform)을 마련함, 다만 자료생성 부담을 고려하여 소형기관에는 완화된 제출기준 적용
- 제출된 자료는 연방 금융기관 검사국(Federal Financial Institution Examination Council) 사이트에서 보고연도 단위로 적제되어 있으며 누구나 다운로드하여 이용할 수 있음

2. HMDA Data

▶▶ (보고대상) 모기지론을 소액으로도 취급한 은행 및 비은행

- Ⓢ 최초 은행이 취급한 모기지론 정보를 보고대상으로 하였으나, 금융위기 이후 입안된 Dodd-Frank법 Section 1094에 따라 비은행 모기지 취급기관(Independent Mortgage Company)도 대상에 포함
- 비은행 모기지 취급기관은 모기지론의 취급(Origination) 및 관리(Servicing)를 전문으로 하는 비예금 유치 기관(Non-depository Institution)
- 은행은 자산기준 충족시, 비은행 모기지 취급기관은 일반적으로 건수기준 25좌 이상 취급시 보고 대상이 되며, 2023년도 Transmittal sheet기준 은행-비은행 총 5,114개의 기관이 HMDA Disclosure 정보를 제출한 것으로 확인

▶▶ (보고항목) 보고자 정보 및 대출 신청 정보 2개 테이블로 구성(CFPB (2015))

- 보고자 정보는 Transmittal Sheet에 포함되어 있으며, 취급기관 고유 ID인 Legal Entity Identifier(LEI) 및 보고기간, 사무실 소재지 등 총 15개 필드값으로 구성
- 보고대상 대출신청실행정보(Loan/Application Register, LAR)는 개별 대출에 대한 상세정보이며, 총 110개 필드로 구성되어 있으며 크게 아래와 같이 5가지 범주로 분류가능

LAR 항목 요약

항목	필드수	대표필드명
대출 및 신청정보	15	loan type(상품종류), action taken(신청결과), lien status(담보순위)
담보물 정보	11	property type(담보물유형), census tract(인구조사구역)
신청자정보	40	race(인종), sex(성별), age(나이), credit score(신용점수)
대출조건 및 수수료정보	20	interest rate(이자율), loan term(기간), total loan cost(총취급비)
자동심사 및 기타정보	21	denial reason(거절사유), application channel(신청경로)

▶▶ (보고시기 및 방법) 연간 실적 데이터를 익년도 3월1일까지 보고. 다만 전년도 6만좌 이상 실행한 기관은 분기단위 데이터를 csv형식의 파일로 제출(CFPB. (2022))

- 제출은 HMDA 플랫폼을 통해 온라인으로 하고, LAR Formatting Tool을 사용하여 데이터형식(문자, 숫자, 길이 등)을 검증하도록 함
- 필드별 형식, 길이, 분류코드 등 자세한 사항은 연도별 발표하는 전산처리 표준(A Guide to HMDA Reporting)에 상세히 기재

▶▶ (데이터 공시) 원자료에 일부 항목 비식별화를 정도만 수행한 수준의 데이터 공시

- ③ 차주를 특정할 수 있는 상세 주소, 대출 신청일자, 승인(거절)일자, 신용점수 항목은 공개대상에서 제외 하며, 일부 수치형 항목(차주연령, DTI)는 특정 구간으로 범주화(CFPB. (2017))하여 공개
- ③ 공시된 자료는 연방금융기관검사위(Federal Financial Institutions Examination Council, FFIEC) HMDA data섹션¹⁾에서 연도 및 데이터셋 단위로 확인할 수 있음
- 2017년도 이전 데이터는 별도의 사이트에서 공시하고 있으며, 연도별 제출된 데이터에 대한 분석요약 보고서인 Mortgage Market Activity and Trends를 별도 게시

2023 HMDA 공시 데이터 구성 요약

데이터셋	설명
Modified LAR	개인 식별 정보를 제거한 대출 신청 및 실행 데이터
Snapshot National Dataset	5월 1일 기준 정적 스냅샷, 일부 필드 수정됨
Dynamic National Dataset	매주 업데이트되는 실시간 데이터, 일부 필드 익명처리
Three-Year National Dataset	최근 3년간의 데이터를 포함한 추세 분석용
National Aggregate Reports	전국 대출 활동 요약 (유형/인종/소득 등)
MSA/MD Aggregate Reports	MSA/MD 기준 지역별 대출 활동 통계
Disclosure Reports	금융기관별 대출 실적 보고서
Data Browser	웹 기반 필터링 및 시각화 도구

1) <https://ffiec.cfpb.gov/data-publication>

3. 공시된 데이터의 활용

▶ 규제당국은 해당 데이터를 활용하여 대출취급 공정성 확보 여부 지속 확인

- ② CFPB는 Data Point Series 보고서를 통해 연도별 모기지 취급 트렌드 분석결과를 게시하고, Fair Lending Annual Report를 발간하여 차별적 대출관행 감시결과를 의회에 보고
- ② 연방예금보험공사(FDIC)는 금융기관의 공정대출법 준수여부 확인을 위한 HMDA데이터를 활용한 검사 방법론을 공개하여 금융기관의 자체 모니터링 강화를 위한 지침을 제공(FDIC. (2007))
- ② 연방준비은행(Federal Reserve)은 해당데이터를 활용하여 다양한 분석 리포트를 발간하고 있음
 - 예를들어 Bhutta, N., & Lambie-Hanson, L. (2024). 는 HMDA 데이터를 활용하여 취급수수료 변화를 분석하고, 비은행 모기지회사 중심으로 지속적으로 상승하고 있음을 지적

▶ 민간영역에서도 활발한 데이터 활용을 통한 감시 및 정책 제언에 활용

- ② 예를들어 Urban Institute²⁾는 HMDA 데이터를 분석 프로젝트를 통해 금융위기 이후 강화된 대출요건에 따른 취급행태 차이분석 수행 및 다른 open data와 결합하여 이색적인 분석 산출물 제시
 - HMDA 주택 구입 데이터, 인구통계 데이터 및 홍수 피해지역 데이터를 결합하여 휴스턴 지역의 홍수 피해가 FHA보증부 대출 집중취급지역에 발생하여 향후 재정부담 증가를 예상(Strochak, S., & Ganesh, B. (2017).)
- ② 연구자는 1980년도부터 관련 데이터를 활용하여 500여건의 논문, 보고서 책자 등이 발표되었으며, 최근 3년간도 50여편의 관련 연구 결과물이 발간³⁾

2) 1968년 설립된 미국을 대표하는 주거·도시 정책 연구기관 중 하나

3) 통계분석프로그램 R의 rcrossref library의 cr_works함수를 활용하여 HMDA와 관련된 높은 건 추출

4. HMDA Data 분석을 통해 본 미국 주택담보대출 신청 및 취급 특성 분석⁴⁾

▶▶ (분석대상 데이터) 2024. 5.1 자 마감된 FY 2023 Snapshot National Dataset

- ② 데이터 Row 개수(총 신청건수)는 11,483,889행이며, 금액기준으로는 \$3.75조임. 데이터 필드항목(Column)은 총 100개로 구성되어 있음

① 실행·거절건 분석

▶▶ 23년도 전체 모기지 실행건은 569만좌 금액 \$1.76조이며 거절 건은 실행건의 30%수준

- ② 대출신청결과는 action_taken칼럼에 8단계 항목으로 기재되어 있으며 1번이 실행, 2, 3번은 거절 4번부터는 철회 등 기타 코드로 구성
- ② 대출 실행건 569만, 거절건 230만, 철회 및 기타건 349만 건으로 철회 및 기타 건을 제외하고 산출한 실행율은 66.7%

신청 결과(action_taken)별 신청 건수 및 금액 요약

code	설명	건수	금액(\$십억)	비중(%)
1	Loan originated (대출 실행)	5,691,726	1,776	47.3
2	Approved but not accepted (수락 안됨)	308,837	81	2.2
3	Application denied (거절)	1,994,758	632	16.8
4	Withdrawn by applicant (신청인이 철회)	1,456,029	486	12.9
5	File closed for incompleteness (폐기됨)	535,800	120	3.2
6	Purchased loan (인수한 대출)	1,262,917	576	15.3
7	Preapproval denied (사전승인 요청 거절)	62,475	19	0.5
8	Preapproval approved not accepted (미실행)	171,347	66	1.8
Total		11,483,889	3,756	100.0

▶▶ 건수는 백인이, 금액은 아시아계, 거절율은 흑인이 가장 높았음

- ② 분석대상 칼럼: Derived_race Column이며, 해당 칼럼은 차주와 공동차주 인종정보를 결합하여 생성 - 백인(White), 흑인(Black or African American), 아시안계(Asian), 서로 다른 인종(Joint)등으로 범주화하며 인종정보가 없는 경우 Race Not Available으로 분류

4) 통계분석프로그램 R을 활용하였으며, source code는 github.com/yjh14900/deephhouse1999/HMDA 에서 확인 가능

⑤ 대출건수 및 승인율: 백인이 가장 많은 건수(379만건)를 차지하였으며 실행건과 거절건을 기준 (코드1~3)으로 산출한 승인율도 73.7%로 높은편

- 아시아계(Asian), 서로 다른인종(Joint)의 경우 승인율도 백인과 비슷한 수준이며 실행 건의 소득도 백인 대비 높은 편으로 나타남

- 낮은 승인율을 보인 인종(흑인 및 Native American)은 공통적으로 소득 수준도 다른 인종 대비 낮은 특성을 보임

⑥ 평균 대출금액 및 소득: 아시아계의 대출금액 및 소득이 높았고, 승인율이 낮은 인종의 소득 금액이 상대적으로 매우 낮았음

신청 결과(action_taken)별 신청 건수 및 금액 요약

인종	신청건수	실행건수	승인율 (%)	평균소득 (\$1,000)
White	5,155,406	3,798,410	73.7	161
Race Not Available	1,399,272	958,261	68.5	264
Black or African American	714,187	413,008	57.8	124
Asian	454,111	335,726	73.9	198
Joint	173,547	131,833	76.0	185
American Indian or Alaska Native	56,881	31,544	55.5	115
2 or more minority races	19,724	10,524	56.3	127
Native Hawaiian or Pacific Islander	19,399	11,109	54.3	134
Free Form Text Only	2,794	1,311	46.9	131
Total	7,995,321	5,691,726	71.2	-

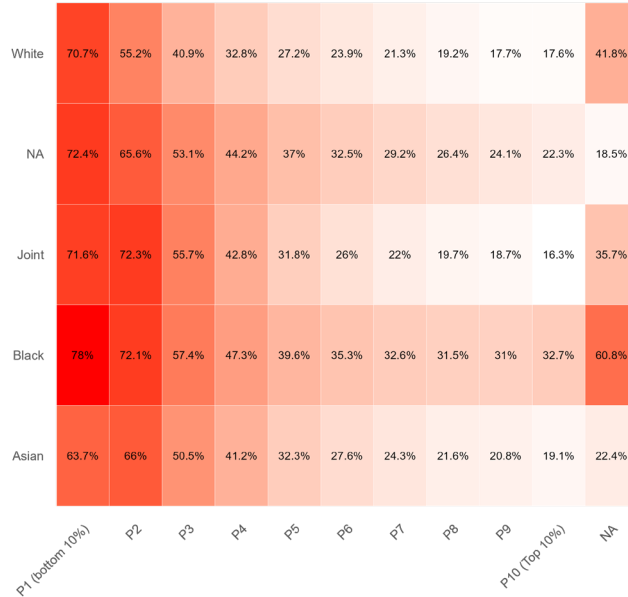
▶▶ 인종과 소득구간⁵⁾ 결합 분석결과 모든 소득수준에서 흑인의 거절율이 상대적으로 높음

⑤ 소득이 낮을수록 대체적으로 거절율이 높아지는 관계가 뚜렷하며, 흑인(Black)의 경우 타 인종대비 거절율이 대부분의 소득 구간에서 높게 나타남

⑥ 해당 인종에 대한 체계적인 차별의 존재 여부는 대출 서류의 진위여부, 차주가 본인 소득 및 담보물가치에 맞는 상품을 신청 하였는지 등에 대한 추가적인 검토가 필요함

5) 차주소득을 Income in the United States: 2023 Table A-4a 값을 활용하여 구간화(binning)

인종-소득분위별 거절을 집계



② 상품단위 실행데이터

▶▶ (주택담보대출 상품분류) 타겟 계층의 주택 소유 촉진 목적의 정부보증대출(Government Guaranteed Loan), 정부지원기관이 유동화조건으로 실행하는 적격대출(Conforming Loan) 및 위 두 가지 유형에 속하지 않는 비적격대출(Non-Conforming Loan)로 분류(CFPB. (2024))

- **정부보증대출:** 저소득, 저신용자는 연방주택청(Federal Home Administration, FHA), 제대군인은 제대군인 지원청(Veteran Association, VA), 농촌지역은 농무부(U.S. Depart of Agriculture, USDA)가 신용 보강을 제공, 적격 차주는 집값의 0~10%의 매우 적은 자기자본(Downpayment)으로도 주택 구입 가능
- **적격대출:** 정부 지원기관인 FannieMae, FreddieMac이 발행하는 MBS에 편입될 수 있는 모기지론으로 일반적으로 정부보증 대출 대비 신용도가 양호하고 주택가격이 높은 차주 대상 공급
 - 적격대출 한도금액은 두 기관의 건전성 감독기관인 FHFA(Federal Housing Finance Agency)가 정하며, 지역 주택가격수준에 따라 \$70만~\$140만으로 설정
- **비적격대출:** 정부보증대출 및 적격대출에 속하지 않은 대출로 대부분 적격대출 한도를 초과하는 거액 대출(Jumbo Loan)으로 구성
 - 금융위기 원인을 제공한 Subprime 대출은 금융위기 이후 도입된 Dodd-Frank법에 따른 모기지 상품 설계요건 적용강화(Qualified Mortgage, QM)⁶⁾에 따라 실질적으로 시장에서 도태

6) 고정금리, DTI(43%이하) 및 소득자산 입증이 충분한 대출에 해당하지 않을 경우 보증제한 및 부실취급에 대한 손해배상 소송 위험 노출(CFPB. (2013))

모기지 상품 분류

상품		주요 특징	대상자 및 요건
정부 보증	FHA	최소 3.5% 초기납입금(Downpayment), 모기지 보험(MIP) 필수	Fico Score 500 이상 대출금액 \$498K~\$1,100(지역별 상이)
	VA	초기납입금·모기지보험 없음 VA 보증 수수료 있음	군 복무자 및 제대군인 가족
	FSA/RHS	초기납입금 없음	USDA 지정 농촌 지역 중저소득 가구
Conforming (적격대출)		낮은 이자율 FannieMae/FreddieMac이 유통화	Fico Score 620 이상, 대출금액 \$730K~\$1,400(지역별 상이)
Non-Conforming (비적격대출)		취급기관 자체 적격기준 GSE유통화 불가	고가 주택 구매자 등

▶ (상품별 실행비중) 건수기준 Conforming, 정부보증부, Non-conforming loan수준

- ⑤ Conforming Loan: 좌수기준 75% 금액기준 57%이며 후순위대출 비중도 건수비중으로 30%이며, 금액기준 10%수준으로 상당함.
- ⑤ Non Conforming Loan: 건수기준으로는 3% 수준이나, 금액기준 취급 비중은 25%수준으로 좌당 금액이 다른 상품대비 상당하며 후순위 비중은 Conforming Loan 대비 다소 낮은 수준
- ⑤ FHA·VA Loan: 전체 비중은 20%수준이며, 절대다수가 선순위로 구성. 좌당 평균금액은 FHA Loan은 Conforming Loan과 비슷하며, VA Loan은 다소 큰 금액
- ⑤ FSA/RHS Loan: 건수 및 좌당 평균금액이 타 상품대비 매우 작은 소액 대출

대출 상품유형별 좌수 및 구성 비율

(건수: 건, 금액: 십억\$)

상품유형	건수(비중)	금액(비중)
Conforming: First Lien(선순위대출)	3,045,217(53.5)	895(50.5)
Conforming: Subordinate Lien(후순위대출)	1,279,470(22.5)	112(6.3)
Non-conforming: First Lien	174,492(3.1)	384(21.7)
Non-conforming: Subordinate Lien	25,276(0.4)	18(1)
FHA: First Lien	752,758(13.2)	221(12.5)
FHA: Subordinate Lien	996(0)	0(0)
FSA/RHS: First Lien	32,985(0.6)	6(0.3)
FSA/RHS: Subordinate Lien	2,490(0)	0(0)
VA: First Lien	378,019(6.6)	137(7.7)
VA: Subordinate Lien	23(0)	0(0)
Total	5,691,726	1,773

▶▶ (주요특성 평균값 분석결과) 금리는 Conforming, 실행금액은 Non-Conforming, 대출금액 대비 취급 비용 비율은 FHA Loan이 가장높음

- 금리: Conforming Loan 금리가 7%중반대로 정부보증부대출대비 1%, Non-Conforming Loan대비 0.5% 높은 수준
- 실행금액: Non-Conforming 금액이 타 상품대비 최소 6배 크며, 그 외 상품 중 VA Loan이 상대적으로 큰 수준임
- 담보가액: 대출금액대비 Conforming Loan의 가치가 높고 정부보증대출은 대출금액이 담보가액과 동등한 수준
- LTV-DTI: 정부보증부대출이 상대적으로 매우 높은 값을 보이는 특징
- 취급 비용: FHA대출의 잔액대비 취급비용 비율이 가장 높음

▶▶ (차주 및 담보물 특성 평균) 정부지원대출의 LTV가 매우 높고, FHA < VA Loan은 DTI도 매우 높았으며, 연령은 FSA/RHS 및 FHA 대출이 상대적으로 낮았다

주요 상품 특성 평균값

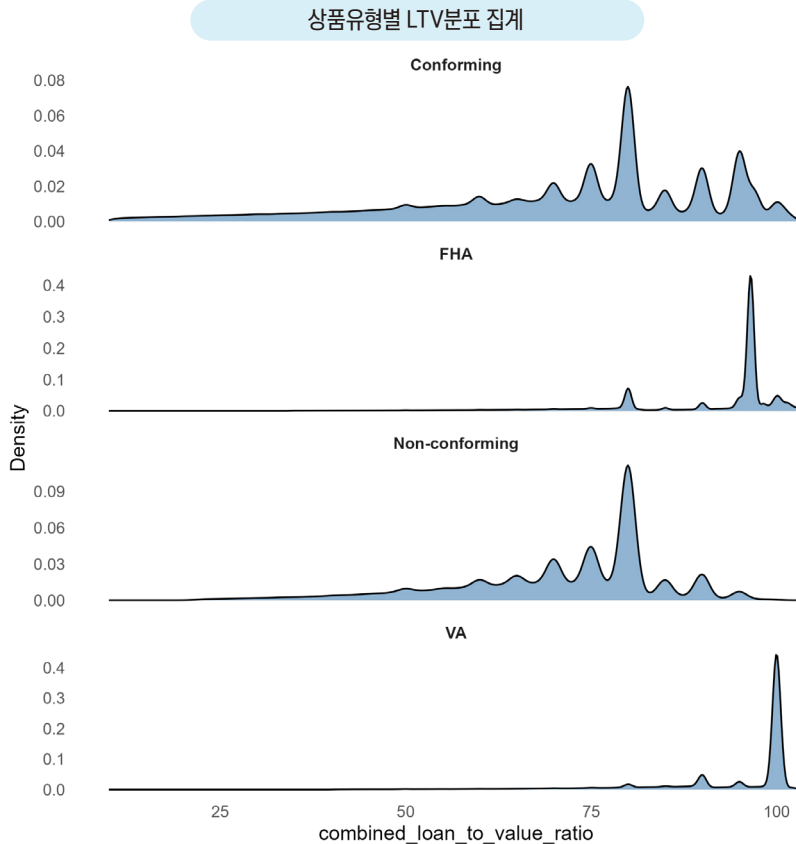
상품	대출금액 (\$)	담보가액 (\$)	LTV (%)	이자율 (%)	DTI ^(*) (%)	연령 ^(*) (세)	취급비용 (대출대비%)
Conforming	233,210	451,274	70.135	7.689	35.921	46.825	3,188 (1.4)
FHA	293,862	320,640	89.880	6.560	44.348	42.228	4,720 (1.6)
FSA/RHS	171,979	190,380	97.512	6.584	34.124	35.587	2,601 (1.5)
Non-conforming	2,014,883	2,567,168	71.002	7.021	34.942	46.779	5,889 (0.3)
VA	364,635	383,299	92.876	6.375	43.196	44.955	3,733 (1.0)

DTI 및 연령은 그룹별 '중위값' (예, DTI 20~30%그룹을 25%로 일괄 변환) 요약

▶▶ (LTV 상세 특성 분석 결과) 전반적으로 모든 상품에서 50% 이하는 잘 보이지 않을 정도로 상당히 높고 특히 정부보증부 대출의 경우 100%에 근접하는 건이 대다수

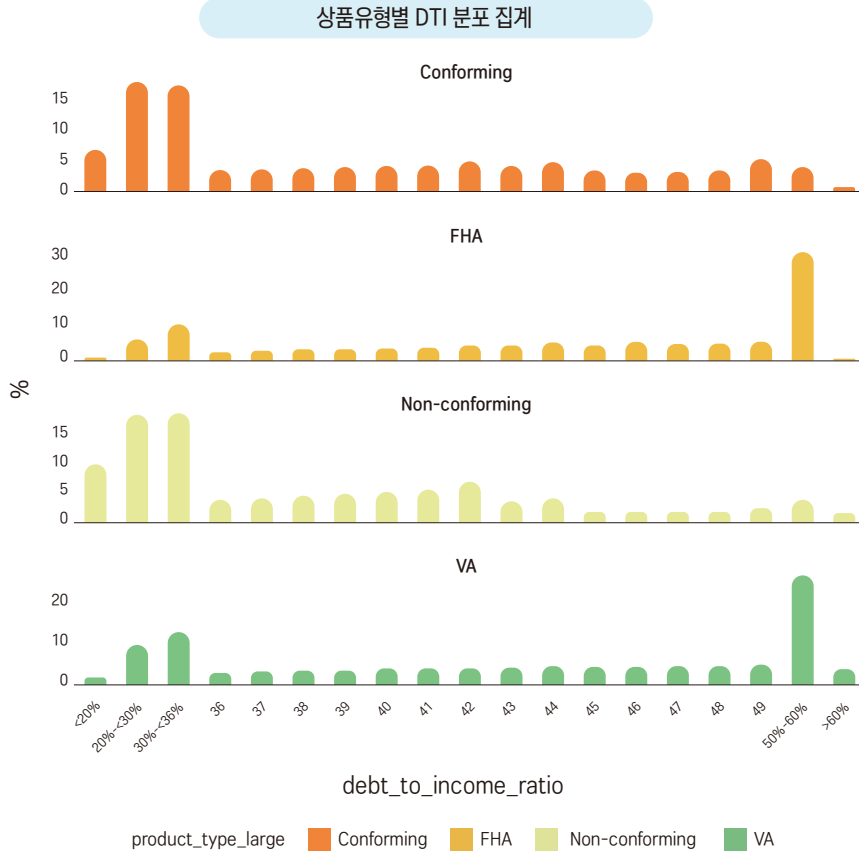
- Conforming, Non-Conforming Loan은 80% 수준에 분포가 집중되어 있으며, 다른 상품은 90% 및 100%대에 집중되어 있는것을 알 수 있음

- 정부지원대출은 90% 후반대 및 100% 수준의 매우 높은 LTV 분포를 보이며 이는 정책 타겟계층은 실질적으로 자기자본을 거의 들이지 않고 주택구입이 가능함을 알 수 있음.
- 정부보증대출이 아니더라도 한국 은행권 평균 LTV가 45% 수준이고 70%가 넘는 비중이 전체 대비 6% 수준(23.3분기 기준 한국은행 (2023))임을 감안하면 일반적인 미국 주택구입자는 상당히 넉넉한 한도를 부여받고 있는 것을 알 수 있음



▶▶ (DTI 상세 특성 분석 결과) 정부보증부대출은 50%초과건이 상당수 차지, 그 외 상품은 대체적으로 43%이하

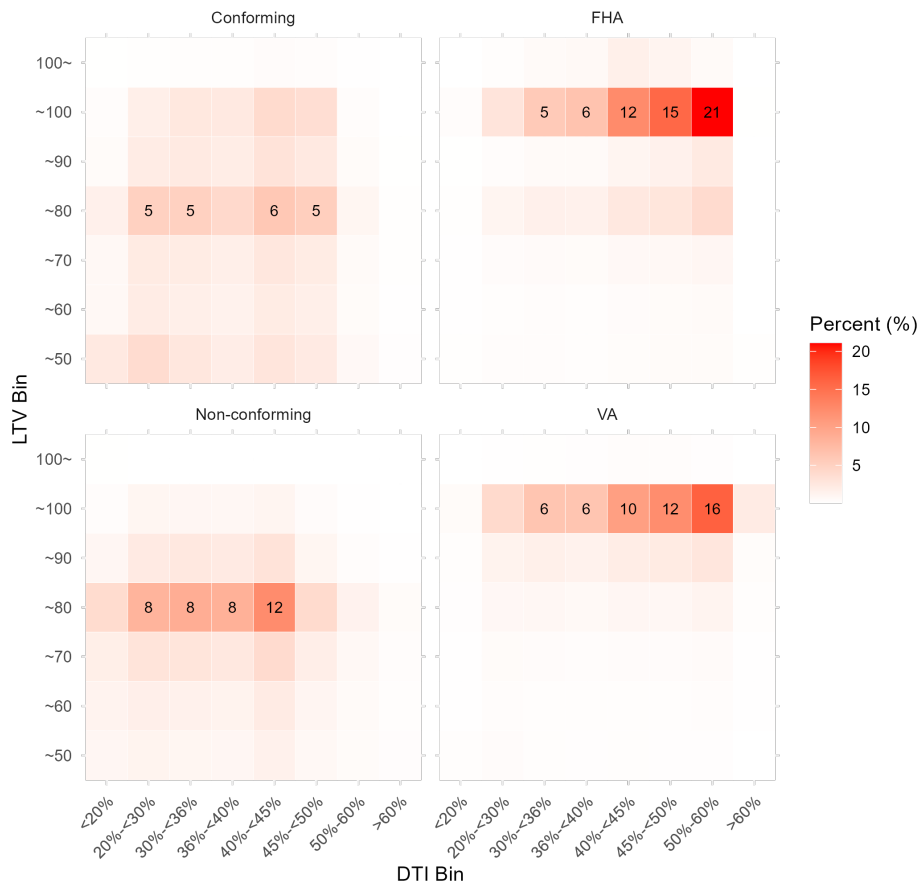
- 상품별 DTI 분포가 가장 많은 구간은 정부보증부 대출 50~60%(FHA 30%, VA 25%) 이며, Conforming Loan의 경우 20~30%, Non Conforming Loan 의 경우 30~36% 이며 각각 20% 수준
- Qualified Mortgage범주에 속하지 않는 DTI 43% 초과 정부보증부 대출의 비중은 50%를 상회(FHA 57, VA 52%) 하며, 이는 20%남짓인 다른 상품 대비 상당히 높은 편
- 한국의 경우 DTI 전체 통계 분석자료가 없어 직접 비교는 불가능하나, 일반적으로 DTI 40%RK 한도이고 디딤돌대출 같은 정책상품은 완화된 DTI를 적용하므로 미국과 비슷한 수준일 것으로 예상



▶ (DTI-LTV결합특성 분석결과) 정부보증대출은 LTV-DTI 가 동시에 높은 고위험 차주 중심

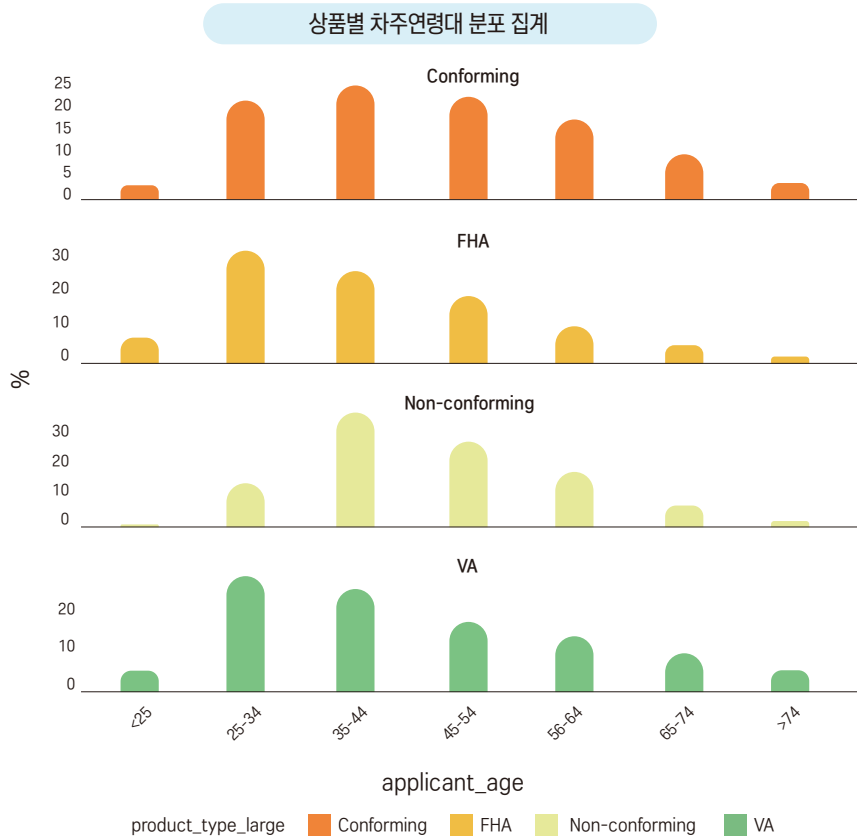
- ② 상품별 LTV, DTI가 동시에 높은 차주(고위험차주) 비중을 판단하기 위해 LTV 및 DTI를 구간화(Binning)하여 분포도를 산출
- ② 산출결과 Conforming Loan은 LTV 100%이하 및 DTI 20~50%구간 걸쳐 고르게 분포되어 있으며, 이는 저위험부터 고위험 차주 및 담보물까지 균형있게 구성됨을 유추 가능
- ② Non-Conforming 과의 차이는 LTV 80~100% 구간에서도 유의미한 비중이 확인되며, 이는 Non-Conforming Loan에 신용보강 상품인 모기지보험(Mortgage Insurance) 활용이 불가능한데 그 원인을 유추할 수 있음
- ② 정부보증상품은 LTV 90~100% 및 DTI 40% 초과 구간에 FHA는 48%, VA는 38% 집중되어 있으며, 이는 곧 고 LTV 및 고 DTI 특성을 지닌 고위험 차주의 비중이 높음을 의미함
- ② 해당 상품의 주 고객층이 청년층 또는 저소득층 등 신용 여력이 낮은 계층으로 구성되어 있어, 정책적 지원 목적에 따라 상대적으로 완화된 LTV 및 DTI 한도를 부여하고 있음을 시사

LTV-DTI 결합 분포 집계



▶▶ (차주연령대 분포 분석결과) 정부보증부대출은 상대적으로 젊은 연령층에 주로 공급

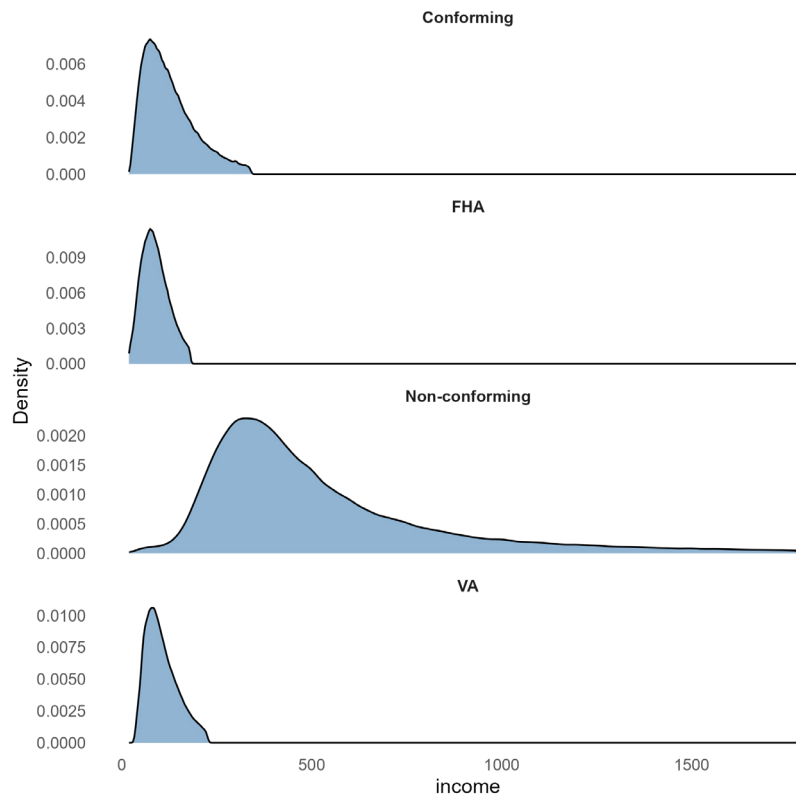
- 상품별 가장 높은 연령대 비중은 FHA, VA 대출 공통적으로 25~35세가 약 30% 수준으로 가장 높았으며, Conforming, Non-Conforming은 35~45세가 가장 높은 비중을 차지
- 정책대출이 상대적으로 초기자본 축적이 충분치 않은 젊은 차주에게 앞에서 살펴본 바와 같이 넉넉한 LTV, DTI한도를 제공하여 조기에 주택보유자가 될 수 있도록 지원하는 것으로 보임



▶▶ (차주소득분포 분석결과) Non Conforming Loan의 소득이 넓게 분포

- 정부보증 상품은 일정 소득구간을 지나면 비중이 없어지는 것으로 보아 차주요건에 소득한도가 암묵적으로 포함된 것으로 보임
- 상품별 상위 99.9% 금액은 Conforming, Non Conforming, FHA, VA 각각 \$194만, \$1,720만, \$45만, \$58만으로 FHA, VA상품의 값이 매우 작은 것을 알 수 있음
- 다만, Conforming Loan의 오른쪽 꼬리가 다소 긴 것으로 보아 일정 소득 수준이 넘는 차주도 Conforming Loan의 이용 가능성을 유추할 수 있음

상품유형별 소득분포 집계



Pick of the Season

HF Navigator

Global Trend

부록

5. 시사점

- HMDA 데이터는 최소한의 비식별화 과정을 거친 대출 신청 및 승인 데이터를 개방하고 있으며, 이를 활용하여 다양한 부가가치를 산출하고 특히 해당 데이터를 활용한 연구 생태계 조성
 - 데이터 개방을 통해 감독당국 뿐만 아니라 민간 영역에서도 다양한 연구를 진행하여 정책설계 및 실행자 입장에서 참고할 수 있는 좋은 사례를 REFERRAL을 제공받을 수 있음
- 제공된 데이터를 바탕으로 실제 평균, 계수 등 기초적인 집계 통계치 산출 과정만으로도 미국 모기지론 상품 및 차주 특성을 이해 가능
 - 미국 주택담보대출 상품의 대부분은 정부지원기관이 유통화 목적으로 공급하는 Conforming Loan이 차지하고 있으며 정책지원은 저소득층, 제대군인 중심으로 이루어지고 그 비중은 20%수준
 - 전반적으로 LTV가 70%대로 높은 특성을 보이며, 특히 정책 지원계층에 대해서는 100%에 가까운 LTV한도를 부여하여 상대적으로 젊은 나이에 주택보유자가 될 수 있는 기회를 제공함을 확인
 - 설정한 목표 달성을 위해 과감히 집중 지원하는 사례를 통해, 한국도 특정 정책목표 해결을 위한 강력한 자원, 예를 들어 저출산 문제 완화, 의 정책사례로 참고 가능
- 상세한 차주 및 담보물 특성 데이터를 보유하고 있는 공사도 데이터 개방 확대를 통해 시장 관심 환기 및 다양한 주체에 의한 데이터 기반분석과 연구 활성화 유도 가능
 - 이러한 개방과 활용의 선순환을 통해, 공사 내부는 물론 외부에서도 사업영역의 지속적 혁신이 이루어질 수 있는 데이터 생태계 조성 기대

| 참고문헌 |

- Bureau of Consumer Financial Protection. (2015). Home Mortgage Disclosure (Regulation C). <https://www.federalregister.gov/documents/2015/10/28/2015-26607/home-mortgage-disclosure-regulation-c>.
- Liu, F., Jo, Y., Cohen-Harding, N., & Caldwell, I. (2024). 2023 Mortgage Market Activity and Trends (Office of Research Reports Series No. 24-7). Consumer Financial Protection Bureau. <https://www.consumerfinance.gov/data-research/research-reports/2023-mortgage-market-activity-and-trends/>
- CFPB. (2017). Disclosure of Loan-Level HMDA Data. <https://www.federalregister.gov/documents/2017/09/25/2017-20409/disclosure-of-loan-level-hmda-data>.
- CFPB. (2017). Disclosure of Loan-Level HMDA Data. <https://www.federalregister.gov/documents/2017/09/25/2017-20409/disclosure-of-loan-level-hmda-data>.
- CFPB. (2013). Ability-to-Repay and Qualified Mortgage Rule under the Truth in Lending Act (Regulation Z). <https://www.consumerfinance.gov/rules-policy/final-rules/ability-to-repay-and-qualified-mortgage-rule-under-truth-in-lending-act-regulation-z/>.
- CFPB. (2022). A Beginner's Guide to Accessing and Using Home Mortgage Disclosure Act Data. https://files.consumerfinance.gov/f/documents/cfpb_beginners-guide-accessing-using-hmda-data_guide_2022-06.pdf
- CFPB. (2024). Understand the different kinds of loans available. <https://www.consumerfinance.gov/owning-a-home/explore/understand-the-different-kinds-of-loans-available/>
- FDIC. (2007). HMDA Data: Identifying and Analyzing Outliers. Supervisory Insights, 4(2). <https://www.fdic.gov/bank-examinations/hmda-data-identifying-and-analyzing-outliers>
- Bhutta, N., & Lambie-Hanson, L. (2024). The Rise in Mortgage Fees: Evidence from HMDA Data (Consumer Finance Institute Discussion Paper 호 24-01). Federal Reserve Bank of Philadelphia. <https://www.philadelphiafed.org/consumer-finance/mortgage-markets/the-rise-in-mortgage-fees-evidence-from-hmda-data>
- Nelson, R. K., Ayers, E. L., Madron, J., Ayers, N., & Cain, V. (2024). Mapping Inequality: Redlining in New Deal America. <https://dsl.richmond.edu/panorama/redlining>. <https://dsl.richmond.edu/panorama/redlining>
- OpenAI. (2024). CFPB HMDA Reporting Resources Summary. <https://ffiec.cfpb.gov/>
- Strochak, S., & Ganesh, B. (2017). Visualizing Hurricane Harvey's Impact on Houston's Neighborhoods. <https://www.urban.org/urban-wire/visualizing-hurricane-harveys-impact-houstons-neighborhoods>.
- 한국은행. (2023). 2023년 금융안정보고서 (3분기). Bank of Korea. <https://www.bok.or.kr/portal/cmmn/file/fileDown.do?atchFileId=a4d2c8ba50ab77c1a970c08805a93533&fileSn=11>

데이터로 살펴본 부산의 신축 선호 현상

민병철(한국주택금융공사 연구위원)

- 최근 신축 아파트에 대한 선호가 관찰되나, 이는 기존 선호 지역에 위치한 신축 아파트에 대한 관심인 것으로 분석됨
- 신축 아파트라 할지라도 비선호 지역에 위치한다면 가격 상승률이 낮아, 단순 신축 공급이 주택시장 양극화 문제를 해결하는 방안은 아닐 수 있음
- * 이 논고는 주택가격 유사도를 기준으로 기계가 클러스터링 한 결과를 해석함

1. 논의 배경

▶ 최근 부산 부동산 시장의 특징으로 청년층 비중 확대 및 신축 아파트 선호 등이 제시됨

- Ⓢ 한국은행(2024)은 이 외에도 가격 격차 확대, 서울 아파트 가격 변동이 부산에 미치는 영향 확대 등을 특징으로 분석

▶ 젊은 세대의 신축 선호는 전국적인 현상으로, 최근에는 ‘얼죽신’(얼어 죽어도 신축)이라는 신조어 까지 생김

- Ⓢ MZ 세대의 실내 중심 라이프스타일, 주거품질에 대한 높은 기대, 노후주택에서 거주하며 재건축을 노리기보다는 현재의 주거만족을 우선시하는 성향 등이 원인으로 꼽힘¹⁾

▶ 일반적으로 부동산은 입지가 중요하다고 알려져 있는데, 신축 선호 현상이 이보다 우선하는지를 파악하기 위해서는 주택 단위의 실거래 데이터를 분석하여 주택시장 변화의 맥락을 읽어낼 필요가 있음

▶ 이 보고서는 지난 17여 년 간의 아파트 실거래 자료에 클러스터링 기법을 적용해 부산 주택시장의 변화 양상 및 특징을 살펴봄

- Ⓢ 구체적으로, 유사한 가격 움직임을 보이는 아파트 단지들을 분류하고 특징을 파악함

1) 서울 신축 국평 18.7억...구축보다 5억 비싸, 홍승표, 브릿지경제, 2025.5.19

2. 사용 자료 및 분석 방법

▶▶ (사용 자료) 이 논고에서 사용한 자료는 국토교통부에서 공개하는 아파트 매매 실거래 자료임

▶▶ (분석 방법) 아파트 단지별 가격의 패널 데이터를 만든 후, 월별 가격 변화율을 기준으로 시기별 클러스터링 분석을 수행함

- ③ 패널데이터 생성: 아파트 단지별로 시계열 자료를 만들기 위해, 동일 단지 및 면적일 경우 같은 가격을 가진다고 간주하고 3개월 평균값을 슬라이딩 윈도우(sliding window)방식으로 계산함
 - 통상 1층은 다른 층에 비해 가격이 낮은 경우가 많아 2층 이상에 대해 거래된 기록만 사용함
 - 동일 단지 내에서도 면적대별로 별개의 가격 시계열을 만들
 - 3개월 평균값을 계산하였음에도 불구하고 거래량이 적어 가격 정보가 생성되지 않은 경우는 내삽법을 이용하여 빈 값을 채움
 - 분석기간 시작 이후에 최초 거래기록이 있는 단지는 제외함
 - 이상치의 영향을 완화하기 위해 월별 가격상승률의 상·하한을 $\pm 5\%$ 로 제한함
- ③ 분석 시기 구분: 시기별 부산 주택 시장의 특징을 보기 위해 전체 표본을 3개의 기간으로 나누어서 분석함
 - 기간 1: 2007-2012년: 주택시장 침체기
 - 기간 2: 2013-2019년: 주택시장 회복 및 상승기
 - 기간 3: 2020-2024년: 코로나 시기 및 이후
- ③ 클러스터링: K-means 클러스터링 기법을 사용하여 표본을 가격 움직임의 유사도를 기준으로 묶음
 - K-means 클러스터링 기법은 데이터를 유사한 특성을 가진 K개의 집단으로 나누는 비지도 학습 알고리즘임
 - 각월의 전월 대비 가격 상승률을 개별 변수로 간주, 변수 간 유사도를 기준으로 묶음
 - 시계열의 특성을 고려하지 않음
 - 결과 해석의 편의를 위해 각 시기별로 3개의 클러스터를 설정함
 - 클러스터링 자체가 목적이 아니므로, 클러스터링 기법의 효율성 등은 여기서 따지지 않음

▶▶ (해석 방법) 클러스터링된 표본에 원 주택의 특성을 붙여 결과를 해석함

- 클러스터링은 지역, 건축년도 등의 특성을 전혀 고려하지 않고 월별 가격 변화율만을 가지고 이루어짐
- 월별 가격 변화율만을 가지고 형성된 클러스터링 결과를 지역, 건축년도, 신축비율, 가격, 거래량 등의 정보를 이용하여 해석함
 - 여기서 신축은 각 기간 시작 기준 건축 5년 이내에 건축된 것으로 정의함
 - ▶ 2007-2012년 기간의 신축: 2003년 이후 건축
 - ▶ 2013-2019년 기간의 신축: 2012년 이후 건축
 - ▶ 2020-2024년 기간의 신축: 2016년 이후 건축

3. 클러스터링 분석결과

▶▶ 전 시기에 걸쳐 구도심 중심의 클러스터 1개는 유사한 특성을 지닌 채 일관되게 나타나, 나머지 클러스터들은 시기별로 대표 특징이 다른 것으로 나타남

- Ⓢ 지역적 특징은 대체로 일관되지만 평균 면적 혹은 건축 연도와 같은 특징이 조금씩 다름

▶▶ 시기별 도출된 각 클러스터의 특징을 반영하여 편의상 다음과 같이 명명함

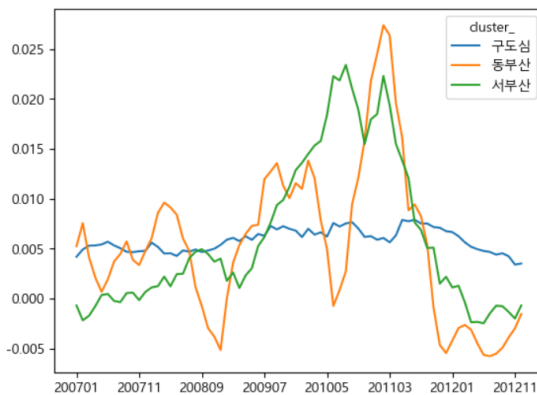
- Ⓢ 단, 다음의 이름은 각 클러스터가 갖는 상대적인 특징을 부각시켜서 명명한 것일 뿐 절대적 특징을 규정하는 것은 아님
 - 예를 들어, 구도심 클러스터에 개발지역의 아파트가 포함되어 있으며 중대형 클러스터에 소형 아파트가 포함되어 있음
- Ⓢ 2007-2012: 구도심, 서부산, 동부산
- Ⓢ 2013-2019: 구도심, 재개발, 중대형
- Ⓢ 2020-2024: 구도심, 구축, 신축

3.1 2007-2012년의 주택시장

▶ 이 시기는 각각 구도심, 서부산, 동부산 비중이 높은 클러스터로 나뉨

- ② 구도심 클러스터: 동구의 71.7%, 중구의 67.2%, 서구의 64.6%가 포함
- ② 서부산 클러스터: 사상구의 45.7%, 사하구의 37.9%, 북구의 41.2%가 포함
- ② 동부산 클러스터: 해운대구의 39.8%가 포함

2007-2012년 클러스터 기초 특성



클러스터	표본 대비 비중	평균가격 상승률(월별)	기간 내 거래량(비중)
서부산	0.28	0.62%	67,282 (32.5%)
구도심	0.47	0.58%	33,718 (16.3%)
동부산	0.25	0.54%	106,117 (50.1%)

2007-2012 클러스터별 특성

용어	첫해 평균가격(만원)	평균면적 (m ²)	평균 건축년도	건축 5년 내 비율(%)
서부산	10,199	76.5	1994.2	26.2
구도심	11,640	81.1	1993.0	62.2
동부산	13,021	80.7	1994.4	22.7

▶ (구도심 클러스터) 규모는 가장 크나 거래는 상대적으로 적으며, 해당 시점 기준 신축 비율이 가장 높음

- ② 표본의 47%를 차지하나 기간 내 거래량은 전체의 16.3% 수준임
 - 여기서 표본은 동일 단지·면적의 숫자를 세므로 호수와는 다름
 - 거래가 특별히 활발하지 않더라도, 대단지 아파트의 비중이 높다면 표본 비중에 비해 거래량 비중은 높을 수 있음
- ② 건축년도가 2003년 이후인 표본 중 62.2%가 여기에 해당함

▶▶ (서부산 클러스터) 해당 기간 평균 가격 상승률이 가장 높았으며, 상대적으로 대형 면적대가 적음

- Ⓢ 월간 평균 가격 상승률이 0.62%로 가장 높았음
- Ⓢ 평균 면적이 76.5m²로 가장 작았음
 - 면적 85m² 초과 비중이 12.6%로 구도심(19.8%)이나 동부산(19.6%)에 비해 낮음

▶▶ (동부산 클러스터) 거래가 가장 활발하며, 가격 상승률의 변동성 또한 가장 높았음

- Ⓢ 전체 표본 대비 비중은 25%에 불과하나 거래량은 전체의 50.4%에 달함
- Ⓢ 전 기간에 걸쳐 가격 상승률의 등락이 매우 컸음

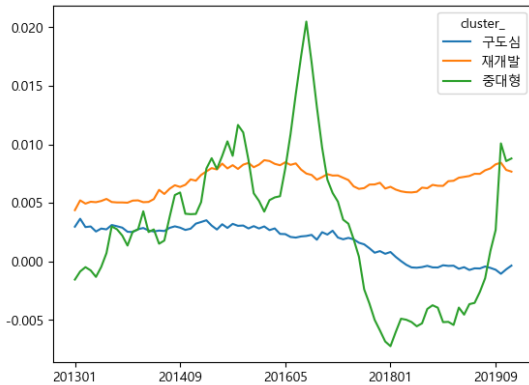
3.2 2013-2019년의 주택시장

▶▶ 이 시기는 구도심 클러스터는 유지된 채 재개발 관련 특성이 두드러지는 클러스터가 나타나는게 특징임

▶▶ (구도심 클러스터) 전체 표본에서 차지하는 비중은 크나 거래는 활발하지 않으며, 가격 상승률이 점차 낮아짐

- Ⓢ 영도구의 86.8%, 서구의 79.2%, 사상구의 75.4%, 사하구의 74.6%, 동구의 70.8% 이 여기에 포함됨
 - 전기에 비해 구도심 표본이 집중됨
- Ⓢ 클러스터에 포함된 표본은 전체의 55%에 달하나 거래량은 전체의 33%에 불과함
- Ⓢ 월별 평균 가격 상승률은 0.17%로 가장 낮는데, 시간의 흐름에 따라 점차 낮아짐

2013-2019년 클러스터 기초 특성



클러스터	표본 대비 비중	평균가격 상승률(월별)	기간 내 거래량(비중)
구도심	0.55	0.17%	83,334 (33.0%)
재개발	0.20	0.68%	13,283 (5.3%)
중대형	0.25	0.27%	155,583 (61.7%)

2013-2019 클러스터별 특성

용어	첫해 평균가격(만원)	평균면적 (m ²)	평균 건축년도	건축 5년 내 비율(%)
구도심	16,696	77.4	1995	68.4
재개발	17,472	79.4	1989	6.6
중대형	21,405	82.9	1995	25.0

▶▶ (재건축 클러스터) 전체 표본의 20%를 차지하고 거래 비중은 5.3%에 불과하나 평균 가격 상승률은 월 0.68%에 달할 정도로 매우 높음

- Ⓢ 평균 건축년도가 1989년인 것으로 보아 재건축 및 재개발 이슈가 영향을 미친 것으로 추정됨
- Ⓢ 수영구(42.2%), 동래구(29.6%), 해운대구(28.4%)에서 여기에 속한 비중이 높음
- Ⓢ 가격 변동성의 등락이 낮은 것은 자료 구축 과정에서 거래량 부족으로 결측치가 생겼을 때 선형 보간을 한 것이 일부 영향을 미쳤을 수 있음

▶▶ (중대형 클러스터) 거래가 활발하고 가격 상승률의 등락이 높으며, 상대적으로 큰 면적대의 주택이 많음

- Ⓢ 강서구(47.6%), 해운대구(44.5%), 수영구(39.2%), 동래구(35.6%)에서 여기에 속한 비중이 높음
- Ⓢ 클러스터에 포함된 표본은 전체의 25%에 불과하나 거래량은 전체의 61.7%에 달함
- Ⓢ 85m²이상 표본의 비중이 23.8%로 구도심 클러스터(16.1%)나 재건축 클러스터(19.4%)에 비해 높음

3.2 2020-2024년의 주택시장

▶ 이 시기는 전기와는 달리 재개발 관련 클러스터가 두드러지지 않으며, 대신 상대적 신축과 상대적 구축 클러스터로 나뉨

- Ⓢ 코로나 팬데믹으로 인한 경기 침체 및 이후의 원자재 가격 상승으로 인해 재개발 이슈가 약해진 것으로 추정됨
- Ⓢ 구도심 중심의 클러스터는 여전히 유지됨

▶ (구도심 클러스터) 기간 내 월별 평균 가격 상승률이 매우 낮으며, 타 클러스터와 비교해 가격 격차가 많이 벌어진 상태임

- Ⓢ 월별 평균 가격 상승률이 0.05%로 타 클러스터의 1/4수준이며, 2020년 기준 평균 가격 또한 2억 5천만 원 수준으로 신축 클러스터의 절반에 미치지 못함
- Ⓢ 중구(81.3%), 서구(79.9%), 영도구(67.5%), 사하구(66.9%), 사상구(65.9%), 동구(64.9%)의 표본이 많이 포함됨
- Ⓢ 표본 규모는 전체의 45%이나 거래량 비중은 21.4% 수준으로 거래가 활발하지 않음

▶ (구축 클러스터) 신축 비율이 낮으며, 부산 외곽 지역의 표본 비중이 높음

- Ⓢ 월별 가격 상승률은 상대적으로 높은 편(0.19%)이며, 거래 또한 표본 비중(32.0%) 대비 활발함(44.4%)
- Ⓢ 신축 표본(2016년 이후 건축) 중 17.5%만 포함될 정도로 신축 비중이 낮음
- Ⓢ 기장군(66.4%), 북구(50.0%), 강서구(45.2%) 등 부산 외곽 지역의 표본이 많이 포함됨

▶ (신축 클러스터) 신축 비율이 높으며, 지속되어온 가격 상승 지역의 표본 비중이 높음

- Ⓢ 월별 가격 상승률은 상대적으로 높은 편(0.2%)이며, 거래 또한 표본 비중(23.0%) 대비 활발함(34.2%)
- Ⓢ 신축 표본 중 35.3%이 포함될 정도로 높음
- Ⓢ 강서구(47.6%), 해운대구(44.5%), 수영구(39.2%), 동래구(35.6%) 등의 표본 비율이 높음

2020-2024년 클러스터 기초 특성



클러스터	표본 대비 비중	평균가격 상승률(월별)	기간 내 거래량(비중)
구축	0.32	0.19	49,778 (44.4%)
구도심	0.45	0.05	24,043 (21.4%)
신축	0.23	0.20	38,377 (34.2%)

2020-2024 클러스터별 특성

용어	첫해 평균가격(만원)	평균면적 (m ²)	평균 건축년도	건축 5년 내 비율(%)
구축	31,022	82.9	2002	17.5
구도심	24,974	75.7	2002	47.2
신축	53,423	85.7	2004	35.3

3.4 신축 선호 현상

▶▶ 2007-2019 기간 동안은 특별한 신축 선호 현상이 있었다고 보기는 어려움

- 해당 기간 동안 신축 표본의 60% 이상은 가격 상승률이 부진한 구도심 클러스터에 포함됨
- 2013-2019 기간은 오히려 재개발 이슈로 인해 건축년도가 오래된 표본을 중심으로 클러스터가 존재함

▶▶ 2020년 이후로 신축 선호 현상이 나타나기 시작한 것으로 보임

- Ⓢ 2020년 이후에는 50% 이상이 가격 상승률이 높은 클러스터에 포함됨
- Ⓢ 특히, 상대적으로 건물 연령이 낮은 표본을 중심으로 별도의 클러스터가 형성됨

▶▶ 하지만 구도심 지역은 건축년도 5년 이내의 신축이라 할지라도 구축과 비슷한 비율로 가격 상승률이 낮은 클러스터에 포함됨

- ② 구도심 클러스터에 포함된 비율이 높은 동구, 사상구, 사하구, 서구, 영도구 모두 전체 표본과 신축 주택 간 구도심 클러스터 포함 비율이 유사함
 - 중구는 사용한 자료 중 해당 기간 신축 표본이 없어 제외함

구/군별 클러스터 편입 비율

구군	구별 표본 중 구도심 클러스터 포함 비율(%)	
	전체	신축 주택
동구	64.9	54.5
사상구	65.9	61.5
사하구	66.9	62.5
서구	79.7	75.0
영도구	67.5	70.0

▶▶ 반면, 가격 상승이 활발했던 지역은 건축년도 5년 이내의 신축 아파트들이 가격 상승률이 높은 '신축' 클러스터에 포함되어 있는 비율이 높음

- ③ 주요 가격 상승지역 모두 신축 표본의 절반 이상이 '신축' 클러스터에 포함됨

구/군별 클러스터 편입 비율

구군	구별 표본 중 신축 클러스터 포함 비율(%)	
	전체	신축 주택
강서구	47.6	64.5
남구	29.0	52.4
동래구	35.6	50.0
수영구	39.2	56.3
연제구	35.8	61.1
해운대구	44.5	70.8

▶▶ 최근 신축 선호 현상이 발생하고 있는 것으로 보이지만 이는 구체적으로는 선호 지역의 신축 선호 현상에 가까운 것으로 보임

▶ 따라서 신축 클러스터의 존재는 기존 주택시장의 흐름과 대비되는 새로운 현상이라기보다는 기존 주택시장의 흐름에 추가된 세부 특징에 가까움

- ⊗ 전 기간에 걸쳐 클러스터별 지역 구성은 크게 변하지 않았음
- ⊗ 또한, 모든 신축 주택이 가격이 상승하고 거래가 활발한 클러스터에 포함된 것이 아닌, 기존 선호 지역 내 신축이 주로 포함됨
- ⊗ 젊은 층의 주택시장 비중 증가 및 경기 침체로 인한 재건축 기대감 하락 등이 복합적으로 영향을 미쳤을 것으로 추측됨

4. 요약 및 시사점

▶ 이 논고에서는 주택가격 정보를 이용한 클러스터링 결과를 해석하고 최근의 신축 선호 현상에 대한 시사점을 도출하였음

▶ 분석 결과, 부산 지역의 부동산 시장은 큰 틀에서 지역을 기준으로 나뉘되, 클러스터별 세부 특성은 시기별로 달랐던 것으로 나타남

- ⊗ 거래가 활발하고 가격 상승률이 높은 지역과 그렇지 않은 지역은 분석 기간 전체에서 대체로 일정함

▶ 2007년 경에는 클러스터별 가격 차이가 크지 않았으나, 15년이 지나면서 가격 수준 차이가 급격하게 벌어졌으며 그 차이는 지속적으로 벌어지고 있는 중임

▶ 최근에는 신축 선호 현상이 있는 것으로 보이나, 이는 선호 지역의 신축 선호인 것으로 분석되며, 그동안 지속되어 온 특정 지역 선호의 연장선으로 해석됨

- ⊗ 2013-2019년 기간 동안 존재했던 '재건축' 클러스터가 2020년부터는 보이지 않음
- ⊗ 2020년부터는 주요 클러스터들이 나누는 주요 특성으로 신축 비율이 꼽힘
- ⊗ 이는 부산 내 지역별 주택 시장의 격차는 단순 신축 공급만으로는 해결되기 쉽지 않는 문제라는 점을 시사함

▶ 신축 여부보다 지역이 선호도에 미치는 영향이 더 큰 것으로 보이지만, 선호 지역을 결정하는 과정에서 대규모 신축 아파트 단지 공급이 영향을 미칠 가능성은 있음

➡ 대규모 신축 아파트 공급과 다양한 주변 인프라 정비 등이 동반된다면 선호 지역으로 꼽힐 가능성이 있으나, 이는 추가적인 연구가 필요한 사항임

구/군별 클러스터 편입 비율

	2007-2012			2013-2019			2020-2024		
구군	서부산	구도심	동부산	구도심	재건축	중대형	구축	구도심	신축
강서구	20.0	40.0	40.0	33.3	6.7	60.0	45.2	7.1	47.6
금정구	16.7	63.0	20.3	57.6	20.8	21.6	32.1	47.3	20.6
기장군	28.0	49.2	22.9	61.8	9.0	29.2	66.4	30.2	3.4
남구	35.7	43.8	20.5	51.5	21.2	27.3	22.2	48.8	29.0
동구	18.5	71.7	9.8	70.8	14.8	14.4	21.6	64.9	13.5
동래구	27.2	47.5	25.4	41.7	29.6	28.8	26.6	37.8	35.6
부산진구	28.0	46.4	25.6	64.2	15.1	20.6	30.1	53.8	16.1
북구	41.2	25.4	33.4	53.4	10.1	36.5	50.0	39.6	10.4
사상구	45.7	31.0	23.3	75.4	6.5	18.1	29.5	65.9	4.5
사하구	37.9	42.3	19.8	74.6	14.6	10.8	30.1	66.9	2.9
서구	22.9	64.4	12.7	79.2	10.0	10.8	15.2	79.7	5.1
수영구	22.7	53.6	23.7	32.4	42.2	25.4	24.5	36.4	39.2
연제구	24.4	54.2	21.4	47.9	21.8	30.3	28.4	35.8	35.8
영도구	19.8	60.3	19.8	86.8	6.6	6.6	27.7	67.5	4.8
중구	22.4	67.2	10.4	69.6	13.5	16.9	18.8	81.3	0.0
해운대구	16.0	44.1	39.8	27.8	28.4	43.8	33.7	21.8	44.5

건축 5년 내 아파트의 구/군별 클러스터 편입 비율

	2007-2012			2013-2019			2020-2024		
구군	서부산	구도심	동부산	구도심	재건축	중대형	구축	구도심	신축
강서구	20.0	40.0	40.0	66.7	0.0	33.3	22.6	12.9	64.5
금정구	24.0	58.7	17.4	21.4	21.4	57.1	15.2	63.6	21.2
기장군	30.8	51.3	17.9	57.1	0.0	42.9	53.8	46.2	0.0
남구	29.6	50.0	20.4	80.0	20.0	0.0	11.9	35.7	52.4
동구	20.0	70.0	10.0	100.0	0.0	0.0	0.0	54.5	45.5
동래구	23.6	45.7	30.7	88.9	0.0	11.1	6.5	43.5	50.0

	2007-2012			2013-2019			2020-2024		
구군	서부산	구도심	동부산	구도심	재건축	중대형	구축	구도심	신축
부산진구	28.8	46.9	24.3	91.7	0.0	8.3	26.2	66.7	7.1
북구	41.4	29.3	29.3	26.7	13.3	60.0	0.0	100.0	0.0
사상구	32.7	50.0	17.3				30.8	61.5	7.7
사하구	32.2	42.2	25.6	81.8	9.1	9.1	34.4	62.5	3.1
서구	15.0	65.0	20.0	100.0	0.0	0.0	10.0	75.0	15.0
수영구	26.8	52.7	20.5	50.0	12.5	37.5	25.0	18.8	56.3
연제구	20.0	62.5	17.5	90.9	0.0	9.1	2.8	36.1	61.1
영도구	38.5	53.8	7.7	100.0	0.0	0.0	30.0	70.0	0.0
중구	14.3	71.4	14.3	80.0	0.0	20.0			
해운대구	13.3	49.4	37.3	50.0	10.0	40.0	12.5	16.7	70.8

Pick of the Season

HF Navigator

Global Trend

부록

| 참고문헌 |

- 최근 부산지역 아파트시장 특징 및 시사점, 2024. 2., 한국은행 부산본부
- 서울 신축 국평 18.7억...구축보다 5억 비싸, 홍승표, 브릿지경제, 2025.5.19.

사적 채무조정 절차.. 개인채무자보호법 시행 전과 후

고 제 현(한국주택금융공사 연구위원)

- 개인채무자보호법이 계도기간 종료 후 본격적으로 시행됨. 개인채무자 보호법은 개인채무자 전반에 적용되는 조항과 소액 채무자(3천만원 이하, 5천만원 이하)에 한정하여 적용되는 조항으로 구분됨
- 적용범위를 기준으로 개인채무자보호법의 내용을 자세히 살펴보고, 기존 사적 채무조정 절차와 연계하여 활용방향에 대하여 정리함

1. 논의배경

▶▶ 개인채무자보호법(개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률) 시행(24.10.17)
이래 6개월의 계도기간이 종료되며 전면적으로 시행

- ③ 개인채무자보호법은 연체 이후 전과정에 걸친 개인채무자 보호 규율 강화를 목적으로 24년 1월 제정, 10월 시행되어 25년 4월 16일을 기점으로 계도기간이 종료됨
- ③ 사후적 구제보다는 선제적 보호조치 강화를 통해 부실 심화를 예방하고자 함

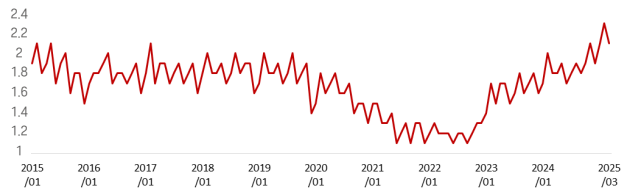
▶▶ 경기 지표가 둔화되는 가운데 신용카드 연체율이 상승하는 등 연체채무자 증가가 우려되는 상황이 진행됨에 따라 연체가 심화되기 전 선제적으로 채무조정 절차를 활용할 수 있다면 이를 충분히 활용할 필요

- ③ 개인채무자보호법 시행으로 인한 변화내용을 숙지하고, 기존 채무조정 절차와 연계하여 적용 범위 등에 대한 이해를 돕고자 함
- ③ 또한 개인채무자보호법 제정에 따른 금융소비자 보호와, 금융채권자 권리 사이의 주요 쟁점들을 살펴봄

국내총생산(GDP) 전기비*추이(15.Q1~25.Q1)



신용카드 연체율 추이(15.1~25.3)



※ 자료: 한국은행경제통계시스템 ※ (췌)실질, 계정조절

2. 개인채무자보호법 주요내용

▶ 개인채무자보호법의 제정은 일반적으로 금융소비자 권리 보호 논의들이 계약체결 단계에 집중됨을 보완하여 연체 후 단계 금융소비자들의 과도한 부담 부과 지양을 목표로 함

⑤ 채무계약 관련 금융소비자의 권리는 공정한 절차(상품에 대한 충실한 설명, 과대광고 금지)에 기반하여 체결되는지, 계약의 조건(최고금리, 상환능력 심사 등)이 형평에 어긋나지 않는지 등에 초점이 맞춰짐

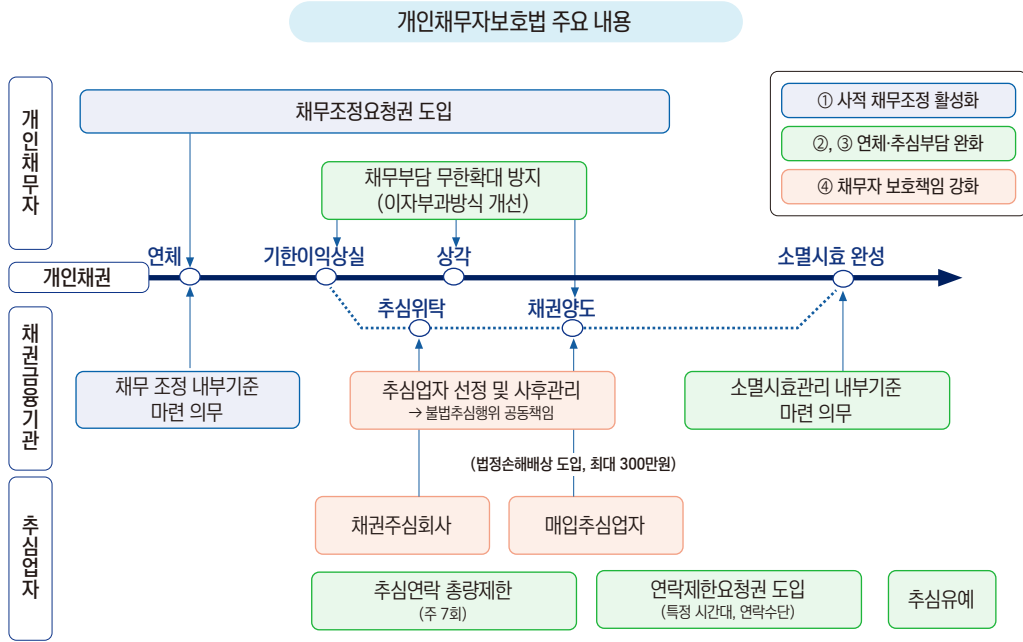
- 연체 후 채무자의 부담은 사실상 사적계약 의무 불이행에 따른 책임으로, 이에 대한 완화는 채무자의 도덕적 해이 발생, 채권자의 권리 제약 등에 대한 우려 시선 존재

⑤ 한편 연체 후 채무자의 부담 정도는 채무자의 회복 가능성과 직결되며, 연체 후 채무자 부담 완화 시 도덕적 해이 유발에 대해서는 회의적 시선들 존재

- 연체에 이른 채무자 중 상당수는 실직·사고·질병 등 한계상황에서 경제능력이 훼손되는 경우로 연체에 따른 신용도 저하는 경제 활동에 큰 제약 요인으로 작용 악순환 고리 형성 가능성이 있는 바 이를 차단하기 위한 정책적 지원 필요. 또한 채무자가 연체 후 부담을 고려하여 채무 이행 성실도가 유의미하게 달라질 것인지 비판적 검토 필요

▶ 개인채무자보호법은 연체 이후 모든 과정에 대한 규율을 통해 채무자를 보호하며 채권자의 권리 사이에 균형을 목적으로 함

⑤ 연체의 정도에 따라 단계별로 적용 내용을 달리하고, 채무수준에 따라 차등 적용함으로써 채무자 보호와 채권자 권리 보장에 균형을 도모함

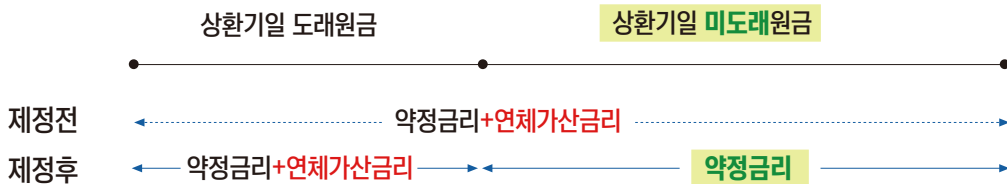


자료: 금융위원회(2022)

▶ 개인채무자보호법을 통한 채무자 보호 강화조치는 크게 4가지로 요약 가능함

- ① 첫째, 모든 연체채무자들을 대상으로 과도한 추심행위로부터의 보호하기 위하여 추심절차 규제를 강화함
 - 추심총량제, 연락제한요청권, 추심유예 등 추심행위 규제를 통해 과도한 추심부담 완화
- ② 둘째, 대출원금 5천만원 미만 기한이익 상실 후 이자부과방식 변화
 - 개인채무자보호법 시행 전, 기한 상실 시 대출잔액을 즉시상환해야 하고 대출잔액 전체에 연체가산이자 부과됨. 분할 상환 방식의 경우 단순 연체 시 미납된 상환예정금액에 대하여만 부과되는데 반하여 기한이익 상실 이후 연체가자가 크게 증가하는 구조. **기한이 도래하지 않은 채무부분에 대해 연체가자 부과 금지**

분할상환방식 대출 기한이익 상실 후 연체가자부과방식 변화



자료: 저자 작성

- ⑤ 셋째, 대출금액 3천만원 미만 연체채무대상 채무조정권 요청권 인정, 채권금융기관 채무조정 내부기준 마련 및 시행과 상각채권 양도 시 장래 이자채권 면제
- 장기 연체에 도달하기 전 채무자가 간편하고 신속하게 채무조정을 통해 재기가능성을 높일 수 있도록 금융회사에 직접 채무조정을 요청할 수 있는 채무조정 요청권 부여
 - 기한의 이익 상실, 채권양도, 주택경매 진행 등 권리에 중대한 영향이 있는 사실 발생 10영업일 전 채무자에게 채무조정 절차 기회가 있음을 통지
 - 회수가능성이 현저히 낮거나 회수 불가능 채권 양도시 **장래 이자채권을 면제**함. 법인세법은 손실 처리된 연체 채권에 대한 이자 소득을 부과하지 않는바 형평상 상각후 양도 시 이자 면제
 - 채권양도에 대한 규율 강화는 채권이 대부업체에 반복적으로 매각되는 과정에서 채무자들이 보다 강화된 추심에 놓이게 되고, 불법추심 발생가능성이 높아진다는 문제의식에 기인함

적용기준별 개인채무자보호법 적용사항

	주요 적용사항	
무담보 3천만원 이하	채무조정 절차 중 기한이익 상실되지 아니한 것으로 간주	채무조정 요청권 및 채권양도 예정 통지, 채권회사 양수인에 대한 평가 및 관리 강화
	회수가능성 없는 채권 양도시 장래이자채권 면제	
	채무조정 절차 중 채권 양도 제한	
3천만원 이하	기한이익 상실 후 연체이자 제한	
5천만원 이하		
모든 채무	채권 추심절차 강화를 통한 채무자 보호	

자료: 저자 정리

- ⑥ 넷째, 실거주 시가 6억원 이하 주택경매시 통지 강화 및 채무조정 요청 기회 통지
- 채권자는 주택경매 신청 전 주택경매 예정에 대한 사전 통지, 시가 6억원 이하 주택에 대하여 의무화하고 신용회복위원회, 법원 등을 통한 채무조정 절차를 안내해야함
 - 경매 신청은 기한이익 상실 후 6개월을 경과한 시점 가능

(1) 모든 채무 적용 사항: 추심 절차시 채무자 보호 강화

▶ **채무 금액 혹은 유형에 상관없이 전반적으로 추심 과정의 절차적 기준을 강화하여 채무자 과도한 부담을 지양함. 이를 위해 추심금지채권을 명문화하고, 추심횟수 제한, 추심연락유형 제한, 추심 유예제 등의 제도적 정비 마련**

- ② 기존에도 채권추심법, 추심채권·대출채권 매각 가이드라인 등이 존재하였으나 법적으로는 폭행·협박 등 특정 추심행위를 소극적으로 규율하는 한계, 가이드라인은 행정지도로 구속력이 없었음
- ② 추심연락 유형 제한 요청권, 추심유예제 및 채무조정 절차 중 채권 추심 금지 등은 채무자가 추심과정에서 최소한의 권리를 보호받고, 채무자의 재기가능성을 높이하고자 하는 법적 조치임
 - 해당시간에 추심할 경우 일상, 사회생활을 저해한다고 보아 1주 28시간 이하 범위 내에서 채무자가 요청하는 추심연락 제한 가능. 채권추심자는 요청을 받은 날부터 3개월 이상의 기한을 정하여 해당 추심연락 제한에 응해야 함
 - 대통령령으로 정하는 중대한 재난상황에 처한 경우, 채무자 직계 존·비속, 배우자 또는 그 직계 존·비속이 사고·질병 등으로 수술을 받거나 기타 입원 혹은 혼인·장례 시(동일 사유 유예 1회만 인정)
 - 채무조정을 통하여 채무자가 성실 상환 의지를 보이고 있음을 존중하여 건전한 신용질서를 구축하고자 함. 단, 채무자가 동일 채무에 대하여 채무조정을 2회 이상 요청한 경우는 제외

추심 절차 시 채무자 보호 내용

항목	주요내용	규정
추심착수통지	추심 착수 예정일의 3영업일 전까지, 추심 착수 예정일 및 적정한 방어권 행사방법 을 통지 해야함	제15조
추심총량제	채권추심자는 채권별로 7일에 7회 를 초과하여 추심을 위한 연락을 해서는 안됨	제16조
추심연락유형 제한 요청권	특정한 시간대 또는 특정한 수단 을 통하여 추심연락을 하지 아니하도록 요청할 수 있음	제18조
추심유예제	공공기관 ¹⁾ 을 제외한 채권추심자 대상 특정상황에서 3개월 이내 기간 채권추심 유예 가능, 3개월 이내 1회 연장 가능	제22조
추심제한	채무조정(금융회사 자체 채무조정, 신용회복위원회 채무조정, 법원 회생) 절차 중에 있는 채권에 대한 추심을 금지함	제14조

자료: 저자 정리

1) 예금보험공사, 한국주택금융공사, 한국자산관리공사 등

▶ 통상적으로 채권추심 위탁 시 추심 부담이 증대됨에 따라 추심위탁 시 채권금융회사의 의무를 강화하여 채무자 보호를 도모함

- ⑤ 채권회사는 추심 위탁과정에서 추심위탁통지의무뿐 아니라, 채권추심회사에 대한 평가 및 관리감독 의무를 가짐을 명시하고 채권추심위탁 내부기준을 정하도록 함

추심 위탁 시 채권금융기관 의무 내용

항목	주요내용	규정
추심위탁통지	추심 위탁 예정일의 5영업일 전까지 그 사실을 채무자에게 미리 통지하여야 함	제 25조
추심위탁 제한	무허가 수탁추심업자 추심위탁 금지	제 26조
추심위탁기관평가	채권추심 위탁기간 선정 시, 인력규모 및 전문성, 추심 관련 법령의 위반 사실 등을 평가해야 함	제 27조
추심 위탁에 따른 관리 책임	추심업무를 위탁받은 채권추심회사가 공정한 추심절차를 준수하도록 지도 감독하여야 함	제 29조
채권추심위탁 내부 기준 설정	추심을 위탁하려는 경우 임원·직원이 추심 위탁 업무를 수행할 때 따라야 할 기본적인 절차 및 기준을 마련 운용해야 함	제 30조

자료: 저자 정리

(2) 대출금액 3천만원 미만 연체 시: 채무조정요청권 및 채무조정절차 명문화, 채권양도 절차 기준

① 금융기관 자체 채무조정

▶ 대출금액 3천만원 미만의 연체채무자는 채권금융회사에 직접 금융기관 자체 채무조정 요청이 가능해짐

- ⑤ 과거 채무조정은 신용회복위원회를 통해 금융기관과 협약을 체결한 채무를 대상으로 채무조정 신청을 하거나, 법원을 통해 개인회생, 개인파산 등의 공적 채무조정이 가능했음
- ⑤ 채권금융회사는 기한의 이익이 상실되는 경우 기한의 이익 상실 예정일의 10영업일 전까지 기한의 이익 상실과 관련 통보와 채무조정의 요건 및 절차, 방법 등에 대하여 통지해야 함

▶ 채권 금융기관은 10영업일 이내 채무조정 여부의 결정 내용을 통지해야 하고, 연체채무자도 채무조정 절차에 필요한 정보와 자료를 성실히 제공해야 할 의무를 준수해야 함

- ⑤ 채무조정 요청을 받은 채권금융회사는 추심을 중지하고 채무조정 절차가 끝나기 전까지 채권의 양도 및 추심이 제한됨

- ⑤ 채무자는 채무조정 요청 시 채무조정요청서, 채무조정안, 변제능력에 관한 자료 등을 구비하여야 함. 채권금융회사는 채무자가 수정·보완 요청에 3회 이상 불응 시 거절 가능
- ⑥ 채권금융회사가 반드시 채무조정을 수용해야 하는 것은 아님. 채권의 회수절차 가능성, 채무자의 변제능력 등 전반을 판단하여 채무조정이 채권자에게 유리하지 않다고 판단될 경우 거절 가능함
 - 기존 채무조정 변제계획을 이행하지 않는 등의 이유로 채무조정이 해제된 이후 1개월 이내, 신용회복위원회나 법원 등을 통한 채무조정 절차가 진행 중인 경우 채무조정을 요청할 수 없음
 - 채무조정 시 채권자는 채무자의 자산, 부채, 소득 및 생활여건 등을 고려한 변제능력을 가능하고 연채채권 관리 비용 등, 채권금융회사 재무 건전성 등을 종합적으로 고려해야 함

▶ **채권금융회사는 채무 조정 시 필요한 정보를 제공하여야 하고, 내부적으로 채무조정 업무 수행 시 절차 및 기준을 마련해야 함**

- ⑤ 채권금융회사는 채무조정 정보 안내를 채권금융회사 게시판, 인터넷 홈페이지에 공개하여야 함. 연체 정보를 개인신용평가회사 등 제3자에게 제공 시 채무자에게 채무 조정을 요청할 수 있다는 사실을 통지해야 함
- ⑥ 채권금융회사는 임원직원이 개인금융채권의 채무조정 업무를 수행할 때 준수하여야 할 절차 및 기준을 정해야 함

② 채권양도 관련 내용

▶ **채권금융회사는 양도업무 수행을 위한 내부 절차 및 기준을 수립하고 있어야 하며 양수인 평가 의무를 가짐. 또한 양도 예정일 10영업일 전까지 개인금융채무자에게 통지하여야 함**

- ⑤ 채권 양도업무 수행 시 개인금융채무자의 보호를 위해 지켜야 할 절차 및 기준을 내부적으로 수립 시행 이에 기반하여 공정하게 진행되어야 함
- ⑥ 채권금융회사는 추심인력 규모 및 전문성, 추심관련 민원의 주요내용, 발생빈도 및 처리체계 등 양수인을 평가해야 함

▶ **무담보 3천만원 미만 대출에 한하여 회수가가능성이 현저히 낮은 채권 양도 시 장래 이자채권을 면제해야 함**

- ⑤ 양도전 장래에 발생할 이자채권을 면제하여야 양도계약서에 면제사실을 포함시키고, 채무자에게 지체 없이 통지해야 함

- ⑤ 채권금융회사가 회수불능으로 판단한 채권이 매각을 통해 지속적으로 이자가 증식되는 것을 방지하고자 함
 - 회수가능성 현저히 낮은 채권은 통상 상각채권, 또는 대부업자, 정리금융회사, 대부채권매입추심업자가 보유한 연체기간 1년 이상 경과 채권 중 최근 1년 이내 원금과 이자의 변제 내역이 없는 채권이 이에 해당함

(3) 연체 채무 5천 만원 미만 대출 적용사항

▶▶ 채권금융회사는 연체로 기한의 이익이 상실한 경우에도 개인금융채무자와의 기존 약정에 따를 때 기한이 도래하지 않은 부분에 대하여 연체이자를 받을 수 없음

- ⑤ 기존 약정상 연체 시 기한이익 상실하면 채무이행의 기한이 도래하지 아니한 부분에 대하여 연체이자를 받도록 약정하고 있다하더라도 무효임
- ⑤ 만기일시 상환 방식의 대출의 경우 동법에 적용 사항이 없으며, 분할 상환 방식의 경우 연체 시 미납된 상환예정금액에 대하여만 연체이자 부과. 기한이 도래하지 않은 채무부분에 대해 연체이자 부과 금지

(4) 주택 경매 예정 절차 강화: 실거주 6억원 이하 주택

▶▶ 주택 경매는 채무자의 주거권에 중대한 영향을 미치는 조치로, 채무자 경제적 삶의 토대 상실에 따른 합리적 대응기간을 보장하는 것이 중요함. 기한 이익 상실 이후 6개월 이후 경매 신청이 가능해 집에 대응시간이 연장됨

- ⑤ 개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률을 통해 일정 주택에 대해서 채무자 보호 경매신청 절차를 강화함
- ⑤ 적용 대상 주택은 전입신고하여 거주 중인 주택으로, 주택가격은 KB 부동산시세 일반평균가 혹은 한국부동산원의 총별·호별 격차율 지수로 산정한 가격에 기반함
 - 상기 시세가격이 존재하지 않는 경우, 감정평가액에 따름

▶▶ 채권금융회사 등은 주택경매를 법원에 신청하는 경우, 경매신청 예정일의 10영업일 전까지 관련 내용을 통지해야 함

- ⑤ 통지 내용은 경매신청 대상 주택, 경매신청 예정일, 채무조정요건의 요건과 요청 절차 및 방법, 그 밖에 주택의 경매에 필요한 사항 등을 포함함

- ⑤ 경매신청 예정일은 법원에 주택의 경매를 신청할 수 있는 사유가 발생한 날부터 6개월 이후임(시행령 6조 4항)
 - 1개월 이상의 범위에서 대통령령으로 정하도록 하고 있으며, 시행령은 이를 6개월 6개월 이후로 정하고 있음
 - 연체 발생 후 주택담보대출의 기한이익상실까지 3개월 소요 되고, 기한이익 상실후 6개월이 경과한 시점에 경매신청이 가능해짐에 따라 통상적으로 경매 후 낙찰까지 시간소요를 예상하면 됨

▶ **경매신청 예정일 통지시 주택경매시 채무조정 요건과 요청, 절차, 방법 등은 통지 필수 사항으로 여기서 채무조정 절차는 금융기관에 직접 요청하는 채무조정은 아님**

- ⑤ 경매신청 예정 금융기관은 채무자에게 신용회복위원회를 통한 채무조정절차, 법원을 통한 회생·간이회생·개인회생·파산·면책절차 등의 채무조정 절차를 안내해야 함
- ⑤ 채무조정을 요청한 경우 채무조정 절차가 끝나기 전까지 경매를 신청해서는 안됨

3. 기존 사적 채무조정 절차와 연계 필요성

▶ **개인채무자 보호법 도입을 통해 금융기관에 직접 채무조정을 요청할 수 있는 길이 열렸고, 이는 소액 채무자가 신속하게 채무조정 절차를 진행하는데 효율적일 것으로 예상됨**

- ⑤ 단, 금융기관 채무조정 요청권이 보장되는 채무는 3천 만원 이하 무담보 채권으로 한정됨
 - 대상 채무의 기준이 한정적일 수 있지만 소액 채무자가 연체에 대응하기 위하여 고금리의 추가 채무를 지고 연체 상황이 더욱 악화되며 경제적 여건이 급속히 나빠지는 악순환을 절연할 수 있다는 점에서 고무적

▶ **여전히 신용회복위원회를 통한 사적 채무조정 및 법원을 통한 개인 회생 및 개인파산 등 공적 채무조정의 포괄 범위가 클 것으로 기대**

- ⑤ 서민의 금융생활 지원에 관한법률은 신용회복위원회를 통한 채무조정을 규정하고 있고, 신용회복위원회는 협약이 체결된 금융회사의 모든 채무를 통합하여 조정함
 - 금융기관을 통한 채무조정의 경우, 금융기관별 채무조정이 시행되기 때문에 다중 채무자의 경우 신용회복위원회를 통한 채무조정이 보다 효과적일 수 있음
- ⑤ 한편 신용회복위원회를 통한 채무조정은 신용회복위원회가 협약을 체결한 금융 기관 채무로 한정됨. 신용회복위원회가 다루지 않는 대부업체, 개인사채 등의 채무 조정시 법원을 통한 개인회생 혹은 개인 파생이 현실적 대안일 수 있음
 - 신용회복위원회 채무조정 대상 채무는 신용회복지원협약을 체결한 대출, 신용카드, 할부금융, 채권금융회사가 대위변제한 구상채권 등

기존 채무조정제도 개요

	사적채무조정			공적채무조정	
	신속채무조정	프리워크아웃	개인워크아웃	개인화생	개인파산
운영주체	신용회복위원회			법원	
시행시기	2019.9	2009.4	2002.10	2004.9	2002.1
대상채권	협약가입 금융기관 보유채권			제한없음 (세금, 건보료, 사채 포함)	제한없음 (세금, 건보료 면책 불가)
채무액 상한	담보채무 10억 원, 무담보채무 5억 원			담보채무 10억 원, 무담보채무 5억 원	제한없음
대상 채무자	연체 30일 이하 (정상이행자 포함) 연체자	연체 30일 초과 90일 미만 단기연체자	연체 3개월 이상 장기연체자	상환 불능상태이나 고정소득이 있는 채무자	소득·재산이 없는 상환불가자
채무조정 내용	연체이자 감면 약정이자율 적용 분할 상환	연체이자 감면 이자율 인하 분할 상환	이자 전액 감면 원금 일부 감면 분할 상환	보유재산 이상 변제 (원금감면 평균70%)	재산처분 배분 후 잔여채무 면책 (원금감면 100%)
담보채무	조정 대상 아님	조정 가능			조정불가
변제기간	10년 이내	10년 이내(담보채무 35년)		3~5년	
법적효력	합의효력, 변제완료 시 면책			판결효력, 변제 완료 시 면책	판결효력, 청산 후 면책
연체정보	미등록		신용회복 확정 후 1년	변제계획 인가 후 3년~5년	면책 결정 후 5년

자료:신용회복위원회 홈페이지

Pick of the Season

HF Navigator

Global Trend

파악

4. 결론 및 시사점

▶ 개인채무자보호법 시행 이후 약 6개월(24.10.17~25.4.15) 동안 월 평균 약 9,300건의 금융회사 채무조정 신청이 있었다는 발표가 있었음

- ③ 공적 채무조정 중 개인회생 및 사적 채무조정 중 개인워크아웃에 버금가는 실적으로 여겨짐
 - 2025년 4월까지 개인회생 월평균 신청 건이 약 1만 2천 건(법원통계월보)
 - 채무조정 실적건수는 경제 환경 및 정책기조에 따라 변동함. 통상 사적 채무조정 중 개인워크아웃이 차지하는 비중이 가장 크며, 개인회생과 버금가는 수준임
- ③ 단, 금융기관이 적극적으로 채무조정에 임할 인센티브가 크지 않기 때문에 자체 채무조정은 실적은 경제 여건 및 정책적 관심도에 따라 변동성이 클 가능성

▶ 개인채무자보호법 시행의 기대효과는 채무조정 실적에 국한되지 않음. 연체 후 채권에 대한 금융기관의 관점을 채무건전성에 국한하지 않고, 채무자의 회복가능성까지 확장함으로써 금융산업의 사회적 책무를 강화한 한 것으로 평가

- ③ 연체 후 전반적인 절차에 대하여 채무자에게 통지 강화, 방어권 고지 및 내부적 절차 수립 및 기준 강화는 전체 채무자에 대한 보호와 건전한 금융 산업 조성에 기여할 것으로 보임
 - 동기간 약 3만 2천 건의 추심연락 유형 제한 신청이 있었고, 기한이익 상실 후 연체이자 제한 건수는 약 13만2천 건, 장래이자 면제는 약 5만 5천 건에 달하는 등 연체 후 부담 경감 혜택 수혜자도 다수 존재
 - 특히 금융기관 자체 채권 양도 및 추심과정에 대한 절차적 지침 수립 및 교육 강화는 해당 채무 뿐 아니라 채권회수 전반에 있어서 채무자 권리 보호 효과 기대
- ③ 한편 채무조정 요청의 강화가 채무조정 이행을 보장하는 것이 아님을 주지할 필요. 채무자의 변제 능력 및 회수가능성을 반영한 관리비용 등 채권자의 실질 비용을 판단하여 채무조정 여부가 결정될 것이고, 이러한 절차를 통해서 채무조정 강화에 따른 도덕적 해이 남용을 방지할 수 있음

| 참고문헌 |

- 개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률
- 개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률 시행령
- 금융위원회(2022.3), 개인금융채권이 관리 및 개인채무자 보호에 관한 법률안 조문별 제정이유서
- 금융위원회(2022.12.13.), 개인채무자와 채권금융회사간 권리·의무의 균형을 위한 개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률 제정안이 국무회의를 통과하였습니다.
- 금융위원회(2025.4.09.), 금융위원회, 「개인채무자보호법 시행상황 점검반 회의」 개최
- 김대성(2024.7.5.) 개인채무자, 신용회복 어떻게 지원할 수 있을까?~연체전 선제적 관리, 연체시 성실상환 유도 필요-국회입법조사처, 이슈와 논점





HOUSING **FINANCE** RESEARCH



**GLOBAL
TREND**

뉴욕시 주택 및 주택금융 정책과 시사점

서민철(한국주택금융공사 뉴욕사무소 차장)

- 뉴욕시는 다양한 임대료 규제, 공공주택, 금융지원 프로그램이 공존하는 독특한 주택정책 생태계를 유지해 온 도시로, 미국에서 가장 복합적이고 역사적인 주택정책을 운영해 온 사례로 꼽힘
- 뉴욕시의 주택 및 주택금융 정책이 어떤 역사적 배경과 사회적 맥락 속에서 형성되고 유지됐는지 살펴보고, 이들 정책이 단순한 주거 공급을 넘어 사회적 안정과 계급 간 격차 완화의 역할을 해왔는지를 살펴봄

1. 뉴욕시의 주택정책 탄생 배경

- ▶▶ (역사적 배경) 제2차 세계대전 중 뉴욕시는 연방 정부의 전시 물자 통제로 주택 건설이 사실상 중단된 상태에서 군수물자 생산과 산업시설 가동을 위해 대규모 인구가 유입. 전쟁 후에도 귀환한 군인들과 새로운 기회를 찾아 도시로 사람들이 몰리면서 주택 수요는 급증하였으나 공급은 여전히 정체되어 심각한 주택난이 발생
 - 이 과정에서 뉴욕시에는 다양한 대응 정책이 시행되었고, 1930년대 뉴딜 정책을 계기로 연방 차원의 공공주택 건설과 금융지원 등이 본격화되며, 뉴욕시는 이후 오랜 기간 미국 주택정책 발전의 선도 도시로 자리매김
- ▶▶ (문화적 배경) 뉴욕시는 건국 초기부터 다양한 배경을 가진 이민자들이 모여든 도시로, 주택 정책은 다문화적 특성과 사회적 포용성을 유지하려는 목적으로 추진되었으며, 이민자와 다양한 인종과 계층이 거주할 수 있도록 지원하는 점에 초점이 맞추어져 있음
 - 또한, 이러한 정책적 기조는 뉴욕시가 세계적인 이민 도시로서의 정체성을 유지하고 '세계의 수도' 불릴 만큼 글로벌한 위상을 갖추는 데 중요한 토대를 제공. 단순히 물리적 주거 공간을 제공하는 것을 넘어, 도시 전체의 사회적 통합과 문화적 다양성을 유지하는 데 핵심적인 역할을 수행
- ▶▶ (정치·제도적 배경) 미국 대다수의 시정부는 주정부의 하위기관으로 존재하며 권한이 제한적인 반면, 뉴욕시는 상당한 자치권(Home Rule)을 부여받아 주택 문제를 시정의 최우선 과제로 삼고, 독자적인 조례 제정과 예산 집행을 통해 도시 차원의 주택 정책을 적극적으로 전개

2. 뉴욕시의 주택임차 지원 정책

▶▶ 주택 임차 안정화 정책

⑤ 임대료 규제

- **(임대료 억제: Rent Control)** 1947년 이전에 건설된 아파트에 거주하던 주민 중 1971년 이전부터 해당 주택에 거주한 경우, 정부가 정한 일정 수준의 임대료만 납부하면 본인이 원할 때까지 거주할 수 있게 하는 제도로, 뉴욕시 전체 임대 주택의 약 1%에 해당하는 약 2만 호에 적용
- **(임대료 안정화: Rent Stabilization)** 1947년부터 1974년 사이에 건설된 건물을 대상으로, 정부가 정한 상한선을 초과해 임대료를 인상할 수 없도록 한 규제로, 뉴욕시 전체 아파트의 약 50%에 해당하는 약 100만 호에 적용

뉴욕시 임대료 인상을 상한

임대기간	갱신 계약	신규 계약
1년	2.75%	제한 없음 (2019년 폐지)
2년	5.25%	

* 2024.10.01.~2025.09.30. 계약 기준

- **(임대료 동결 프로그램 : Rent Freeze Program)** 집주인은 세입자에게 동결된 임대료(frozen rate)만 받고 그 차액은 뉴욕시 정부가 임대인에게 재산세 감면으로 보상하는 임차 지원 프로그램
- **(고령자임차료인상면제: Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE)** 62세 이상, 가구 소득 5만 달러 이하 및 가구소득의 3분의 1을 초과하여 임차료를 지불 중인 가구
- **(장애인임차료인상면제: Disability Rent Increase Exemption, DRIE)** 18세 이상, 가구 소득 5만 달러 이하 및 가구소득의 3분의 1을 초과하여 임차료를 지불 중인 장애인 가구

⑥ 저소득층 주거 지원 프로그램

- **(공공주택: Public Housing)** 뉴욕시 주택청(NYCHA: New York City Housing Authority)이 직접 소유하고 관리하는 공공임대 아파트로, 통상적인 임대료는 가구 소득 수준의 30% 수준으로 책정하여 주거비 부담을 경감
- **(임대료 보조 프로그램: Housing Choice Voucher program(Section 8))** 민간 주택 임대차 시장에서 저소득의 주택 임차 지원을 위해 만들어진 프로그램으로, 입주자가 민간 임대주택에 거주하고 정부가 임대료를 보조하는 형태로 운영. Housing and Community Development Act의 Section 8 조항에 근거하였기 때문에 흔히 'Section 8'으로 통칭

공공주택 및 임대료 보조 프로그램 소득 기준

가구원 수	공공주택	임대료 보조 프로그램
1	\$90,750	\$56,700
2	\$103,700	\$64,800
3	\$116,650	\$72,900
4	\$129,600	\$81,000
5	\$140,000	\$87,500

➤ 중산층 주거 지원 프로그램

- **(Mitchell-Lama Program)** 1955년에 제정된 뉴욕주 법률에 따라 중산층 가구에게 저렴한 임대주택 및 협동조합주택을 공급하기 위해 만들어진 프로그램으로, 뉴욕시 주택보전개발국(HPD)과 뉴욕주 주택공사(HCR)가 공동으로 관리
- 입주 자격은 가구원 수와 주택 크기에 따른 소득 상한으로 결정되며, 연방정부 보조 여부(임대·공동주택)와 단지별 특성에 따라 소득 상한이 다르게 적용

Mitchell-Lama Program 소득 기준

가구원 수	Federally Assisted Rental	Federally Assisted Cooperative	Non-Federally Assisted
1	\$86,960	\$135,875	\$135,875
2	\$99,440	\$155,375	\$155,375
3	\$111,840	\$174,750	\$174,750
4	\$124,240	\$194,125	\$194,125
5	\$134,160	\$209,625	\$209,625

3. 뉴욕시의 주택구입 지원 정책

▶▶ 뉴욕시는 높은 주택가격과 자산 불평등 문제를 해소하고, 저·중소득층의 주거 안정성을 확보하기 위해 다양한 주택구입 지원 정책을 운영. 주택 구입 장벽이 높은 뉴욕시의 구조적 문제를 고려할 때, 정부 주도의 금융 지원과 보조금 제도는 실질적인 내 집 마련 기회를 제공하는 핵심 수단으로 작용

- (생애최초주택구입자 대출) 뉴욕주에서 운영하는 모기지 공사(SONYMA: State of New York Mortgage Agency)에서는 생애최초주택구입자를 위한 저금리 장기 주택담보대출을 공급하고 있으며, 소득수준에 따라 ①Achieving the Dream과 ②Low Interest Rate Program으로 나뉘어 운영 중

생애최초주택구입자대출(뉴욕시, 2025년 5월 기준)

구분	①Achieving the Dream	②Low Interest Rate Program
지원대상	저소득 생애최초주택구입자	저~중소득 생애최초주택구입자
연소득기준 (가구원수)	2인 이하 : \$149,080 이하 3인 이상 : \$173,930 이하	2인 이하 : \$186,360 이하 3인 이상 : \$217,420 이하
주택가격*	\$1,179,090	\$1,179,090
금리**	6.375%	6.875%
자금조달	SONYMA 채권 발행	SONYMA 채권 발행

* Non-Target area, 1 family기준

** 2025년 5월 기준, Downpayment 지원 시 40bp 가산

※ 단, Target Areas(연방정부(IRS)가 정의한 경제적으로 낙후된 지역)의 경우에는 상대적으로 자격요건을 완화.
생애최초주택구입 기준을 적용하지 않고 소득기준도 완화하며, 주택가격 기준 금액도 높음

➤ 주택담보대출 초기비용 지원 프로그램 : HomeFirst Down Payment Assistance Program

- (지원내용) 주택구입에 따른 선납금(Downpayment) 및 주택구입 부대비용으로 최대 \$100,000을 지원하며 해당 주택에 일정기간(10년~15년) 거주 시 대출상환 의무 면제
- (대상자격) 뉴욕시에 거주(또는 거주 예정인) AMI 120% 이하 생애최초주택구입가구 중 HPD* 승인 주택구매자 교육과정을 이수한 가구
 - * 뉴욕시주택보존개발국(Housing Preservation & Development)
- (자금조달) 뉴욕시 예산 및 연방 HOME Investment Partnerships Program 기금

➤ 중산층 가구 내집마련 지원 프로그램 : Mitchell-Lama Homeownership Program

- (지원내용) 중간소득층 대상으로 저렴한 가격의 공동주택(CO-OP)을 분양하고, 주택 재 판매 시에는 시장 가격이 아닌 프로그램에서 정한 가격으로만 판매할 수 있어 투기 목적의 구매를 방지
- (대상자격) 가구 구성원 수에 따라 연간 임대료의 7배~8배 이하 소득 가구
- (자금조달) 뉴욕주의 주택금융청(HFA)에서 세금 면제 채권을 발행하여 자금을 조달

➤ 월세 바우처 전환 옵션 : Section 8 Homeownership Option

- (지원내용) 기존 Section 8 임대 바우처를 보유한 가구가 주택을 구매 시 월별 바우처를 통해 모기지 상환, 재산세, 보험료 등 주택 소유 관련 비용을 보조
- (대상자격) 최소 1년 이상 Section 8 바우처를 보유하고, 안정적인 소득을 증명할 수 있어야 하며, 주택구매자 교육 프로그램을 이수한 생애최초주택구입 가구
- (자금조달) 저소득층 임차지원을 위해 확보한 연방정부의 기존의 주택 바우처 예산을 활용하여 뉴욕주에서 자율적으로 자금을 배분 및 운영

4. 뉴욕시의 주택공급 지원 정책

▶ (포용적 주택 프로그램 : Inclusionary Housing Program) 주택개발업자에게 일정 비율의 서민 주택(Affordable housing)을 공급하도록 강제하거나 인센티브를 제공함으로써 다양한 소득계층이 함께 거주할 수 있는 도시를 만들기 위한 뉴욕시의 주택정책

⑤ (의무형 제도 : Mandatory Inclusionary Housing) 재건축·재구역 등을 통해 주거 밀도가 증가하는 중·고밀도 지역에서 10세대 이상(또는 12,500ft²) 이상을 개발하는 경우 영구적인 서민 주택 공급을 의무화하는 제도

- (서민주택 비중 및 소득기준) 주택개발업자는 여러 옵션을 통해 서민주택 비중과 대상소득을 결정 가능. 예를 들어 Option 1의 경우 전체 주택 용적률의 25%는 60% AMI 이하 소득층에 공급해야하며, 이 중 10%를 40% AMI 이하 소득층에 배정해야 함

MIH 옵션 종류

구분	서민주택 비중	소득기준
Option 1	25%	모두 60% AMI 이하(이 중 최소 10%는 40% AMI 이하)
Option 2	30%	모두 80% AMI 이하
Option 3	20%	모두 40% AMI 이하
Option 4	20%	모두 115% AMI 이하(이 중 5%는 70% 이하, 5%는 90% 이하)

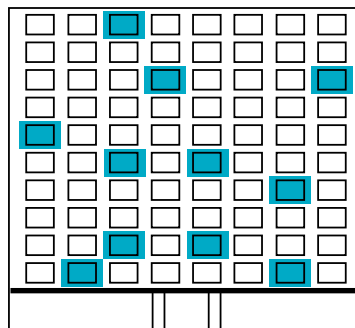
※ AMI(Area Median Income, 지역 중위소득) : 특정 지역 내 가구 소득의 중간값

- (서민주택 분포 요건 : 수직분포 등) MIH 정책은 저렴한 임대주택이 건물 전체 층수의 최소 65%에 고르게 분포하도록 하여 특정 층에 몰리는 것을 제한하고, 각 유닛별 침실 수를 제한하여 일반 아파트와 유사한 수준으로 만듦으로써 공평하고 포괄적인 주거 환경을 조성

의무형 제도의 서민주택 분포요건 및 유닛별 침실수 제한

Apartment Distribution Requirements

Vertical Distribution
For rental buildings, MIH units must be distributed throughout at least **65%** of the building's stories.



Bedroom Mix Requirements

1. At least **50%** of MIH units must be **two-bedrooms** or greater, and **75%** of MIH units must be **one-bedroom** or greater,
OR
2. The bedroom mix between affordable and market-rate dwelling units must be **proportional**.

⑤ (자발형 제도 :Voluntary Inclusionary Housing) 포용적 주택 지정구역(IHDA)또는 고밀도 주거지역(R10) 내 개발사업을 대상으로 일정 비율의 서민주택을 공급하면 일정 규모의 서민주택을 공급하는 조건으로 추가 용적률 보너스를 부여하는 프로그램

- (서민주택 비중 및 소득기준) 의무적으로 정해진 서민주택 비중은 없으나, 주택개발업자 입장에서 15%~20%의 수준의 서민주택을 공급해야 인센티브 효과가 있음. 중위소득(AMI)의 80% 이하를 대상으로 주택을 공급해야 서민주택을 인정
- (인센티브) 영구적인 서민주택 제공 시 공공자금 지원 유무, 주택개발 유형에 따라 1.25배에서 3.5배까지 추가 용적률 인센티브 확보 가능

서민주택 개발 유형에 따른 용적 인센티브

구분		인센티브
공공자금 지원 有	신규건설 또는 대규모 리모델링	3.5배
	보존형	2.0배
공공자금 지원 無	신규 건설 또는 보존형	1.25배

▶ (주거용 전환 프로그램) 1990년대 초, 로어 맨하튼 지역 대형 오피스 빌딩의 공실률 급증으로 추진된 '상업재활프로그램(Commercial Revitalization Program, CRP)'의 421-g 조항으로부터 시작된 오피스 공간의 주거용 전환 프로그램은 COVID-19를 거치며 뉴욕시의 극심한 주택난을 해소할 수 있는 방안으로 주목

뉴욕시 주거용 건물 전환 프로그램

명칭	주요내용	주요혜택
421-g (종료)	로어 맨해튼 상업용 → 주거용 전환	최대 14년간 재산세 면제·감면
467-m (시행 중)	6세대 이상 상업용 → 주거용 전환	최대 33년 재산세 면제·감면 (건설 중 3년+완공 후 최대 30년)

⑥ (421-g Incentive Program) 1995년에 도입되어 2006년까지 운영된 맨해튼 다운타운 상업용 빌딩을 다가구주택으로 전환하는 프로젝트로, 로어 맨하튼 지정구역(Murray St.~West St.)에 위치한 비주거용 빌딩을 주거용으로 전환할 경우 세금 혜택을 제공

- (세제혜택) 전환 공사 기간 중 1년 동안 재산세가 면제되며, 주거용으로 전환한 후 최초 8년간 건물 가치 상승분에 대한 재산세가 전면 면제되고, 이후 4년간은 점진적으로 감면
- (자격 요건 및 특징) 전환 주택은 뉴욕주 다가구주택법 기준을 충족해야 하며, 임대주택으로 전환할 경우 세금 감면 기간 동안 해당 유닛은 임대료 안정화(Rent Stabilization) 대상이 되어 관련 규정을 따라야 하고, 혜택 종료 후에는 규제가 해제됨

➤ **(467-m Incentive Program)** 뉴욕주가 2024년에 도입한 상업용 빌딩의 주거용 서민주택 전환 프로그램으로, 호텔이나 Class B 다가구주택을 제외한 상업용 건물을 6가구 이상 서민임대주택으로 전환하는 경우에만 해당

- (세제혜택) 전환 공사는 2022년 12월 31일 이후 시작되어야 하며, 2031년 6월 30일까지 착공하고 2039년 12월 31일까지 완료하는 조건으로 공사기간 동안 최대 3년간 부동산세 100% 면제되며, 이후 착공 시점에 따라 최대 20~30년간 재산세 감면 적용
- (자격 요건 및 특징) 모든 전환 주택은 임대주택이어야 하며, 전체 세대의 최소 25%를 중위소득 80% 이하 가구를 위한 서민주택으로 공급해야 함. 이 중 5%는 중위소득 40% 이하 가구를 위해 의무적으로 배정되어야 하며, 서민주택은 건물 내 임대 시장에 영향을 미치지 않도록 같은 입구 및 공용공간을 공유하는 규칙이 적용

➤ **(전환사례)** 421-g 프로그램을 통해 로어 맨하튼 지역에 총 12,865세대의 주택이 공급되었으며, 이는 1990년부터 2020년까지 로어 맨해튼에서 증가한 주택 수의 약 43%를 차지

- **90 Washington Street:** 1969년 완공된 Bank of New York 본사 건물이었으며, 2006년 421-g 프로그램을 통해 2006년 약 400세대 규모의 주거용 아파트로 전환. 이에 따라 전환 직전 1,700만 달러였던 건물의 시장가치는 전환 후 7,800만 달러로 상승
- **20 Exchange Place:** 로어 맨해튼 중심부에 위치한 이 사무용 빌딩은 421-g 프로그램을 통해 약 700세대 규모의 주거용 공간으로 전환되며 주거지로 재탄생

▶▶ **(주택건설 세금 감면 프로그램)** 뉴욕시는 상업용 빌딩의 주거용 전환 프로젝트뿐만 아니라, 신규 주택 건설을 촉진하기 위한 세금 감면 프로그램도 함께 추진 중

주택건설 세금 감면 프로그램

명칭	주요내용	세제혜택
421-a(종료)	6세대 이상 신축	조건에 따라 최대 35년간 재산세 면제·감면
485-x	6세대 이상 신축 및 일부 전환	최대 40년 감면(건설 중 3년 + 완공 후 최대 37년)

➤ **(421-a Incentive Program)** 1971년 도입된 신축주택 개발 프로젝트에 적용된 부동산세 감면 제도로 2022까지 운영되다가 이후 485-x 프로그램으로 대체되며 종료

- (세제혜택) 최대 3년의 신축 공사기간 동안 부동산세를 전액 면제하고, 완공 후 25년간 증가된 부동산세를 면제하며, 이후 10년간은 서민주택 공급 비중에 따라 면제율이 점차 줄어드는 방식으로 총 35년간의 부동산세 면제 및 감면 혜택을 제공
- (자격요건 및 특징) 건설 주택의 최소 25~35%를 서민주택으로 공급해야하는데, 예를 들어 25% 서민주택 할당 시에는 전체의 10%를 중위소득(AMI) 40% 이하, 10%를 60% 이하, 5%를 130% 이하 가구를 대상으로 공급

- (485-x Incentive Program) 뉴욕주가 2024년 도입한 서민주택 신축 및 전환 지원 프로그램으로, 2022년 421-a 프로그램 종료로 인한 민간 주택 공급 위축에 대한 대응책으로 추진. 주로 신축 다가구 임대주택을 대상으로 하지만, 일정 요건을 충족할 경우 전환 프로젝트도 포함 가능
 - (세제혜택) 공사 기간 중 최대 3년간 부동산세 전액 면제, 완공 후에는 지역가구 수·건축 비용 등에 따라 최대 35년간 부동산세 감면 혜택 제공
 - (자격요건 및 특징) 본적으로 6세대 이상 신축 임대주택이 대상이나, 일부 주거용 전환 프로젝트도 포함. 단, 호텔이나 Class B 다가구 건물 등은 제외. 전체 유닛의 일정 비율(보통 25%) 이상을 저소득층을 위한 서민주택으로 지정해야 하며, 해당 유닛은 최소 40년간 임대료 안정화(Rent Stabilization) 대상으로 지정. 30세대 이상 건물의 경우, 건물 관리 및 서비스 노동자에게는 지역 표준 시급(Prevailing Wage)을 지급해야 함

5. 뉴욕시 주택정책에 따른 독특한 현상

- Housing Lotteries : 진정한 뉴요커는 집을 ‘추첨 응모’하여 ‘당첨’ 받는다
 - 뉴욕시는 공공주택 및 서민주택은 그 공급이 수요를 따라가지 못해 추첨(Lottery) 방식으로 공급하는 경우가 대부분. 저소득층부터 중산층까지도 응모 자격이 주어지기 때문에 수천에서 수만 명이 한 채의 아파트를 두고 경쟁하는 이 제도는 사실상 복권 추첨에 가깝음
 - 뉴욕시의 ‘Housing Connect’를 통해 이뤄지는 추첨 시스템은 완전히 자동화된 온라인 시스템으로 운영되며, 뉴요커들은 당첨을 위해 전문가의 자문을 받거나 ‘당첨 전략’을 공유하는 커뮤니티까지 운영하며 비공식 노하우를 공유하는 상황까지 발생
- Rent Control이 낳은 현상 : 한 지붕 아래, 다른 세상 \$800 vs \$5,000
 - 뉴욕시의 Rent Control 제도로 인해 한 건물 안에서 월세 800달러를 내는 세입자와 4,000달러를 내는 세입자가 함께 거주하는 특이한 풍경을 볼 수 있음.
 - 1970년대부터 현재까지 거주 중인 A씨는 Rent Control 제도의 보호를 받아 월 800달러의 임대료를 내고 있는 반면, 같은 크기의 아파트에 사는 2020년대에 입주한 B씨는 월 5,000달러를 매달 납부하고 있음
 - 이는 Rent Control 세입자의 장기 거주자 보호 규정과, 신규 세입자에게는 시장 가격 적용을 가능하게 한 제도 간의 간극 때문으로, 한 건물에서 부유한 고소득 신입 세입자와 은퇴한 고령 세입자가 함께 거주하는 상황은 뉴욕에서 흔한 현상 중 하나

➤ **강력한 임차인 보호법:** 뉴욕시에 임차인 보호법 사각지대는 없다

- 2024년 4월 20일 뉴욕시는 규제대상이 아닌 민간 임대시장에서도 세입자의 권리를 보호하기 위해 Good Cause Eviction 법을 발효. 이 법에 따라 임대인은 정당한 사유(Good Cause) 없이 세입자를 퇴거시키거나 임대 계약 갱신을 거부할 수 없으며, 세입자에게 거주 계속권(Baseline right to remain)을 보장해야 한다.
- 또한, 과도한 임대료 인상을 제한함으로써, 임대료 인상이 사실상 퇴거 수단으로 악용되는 것을 방지하고, 규제 대상이 아닌 주택에서도 세입자가 안정적으로 거주할 수 있는 제도적 장치를 마련

➤ **임대인 보호법 :** 뉴욕에서는 임대인이 임차인의 자격을 심사한다

- 뉴욕시의 강력한 임차인 보호제도 아래, 임대인은 임차인의 자격을 보다 엄격하게 심사하는 것이 일반적으로, 임대인은 지원자의 연간 소득이 월세의 최소 40배 이상임을 확인하고, 신용점수가 일정 기준 이상인지를 확인
- 또한, 세입자의 과거 임대료 납부 기록 등을 확인하여 임차인의 자격을 판단할 수 있으며, 이 과정에서 이전 임대인의 추천서, 즉 과거에 월세 체납 없이 성실히 거주했음을 확인하는 레퍼런스 편지(reference letter)가 중요한 심사 요소로 활용

6. 시사점

▶ **뉴욕시의 주택정책은 끊임없는 주택난 속에서 사회적 다양성과 공간적 포용을 지향해왔음. 주택 정책 대상 범위를 ‘극빈층’ 또는 ‘서민’으로 한정하지 않고, 중산층과 저소득층 모두가 접근가능한 주택공급을 통해 도시 내 사회적 균형과 통합을 추구한다는 점에서 중요한 시사점을 주고 있음**

➤ (포용적 주택정책) 뉴욕시는 다양한 주택정책을 통해 도시 내 여러 계층이 함께 거주할 수 있도록 설계되어 있음. 공공주택만 해도 약 40만 명 이상, Section 8 보조주택 프로그램까지 포함하면 뉴욕시 전체 인구의 약 6%에 해당하는 사람들이 저렴한 임대료 혜택을 받고 있음

- 혼합소득 주택의 경우에는 같은 단지 내에서 서민 주택이 각 층에 고르게 분포하도록 하고, 출입구를 따로 두거나 외관상 차별이 없도록 법적으로 엄격히 금지하고 있음. 이는 한국에서 일부 임대주택 단지에서 출입구를 분리하거나 담장·철문 등을 통해 ‘보이지 않는 계층의 벽’을 만드는 사례와 대조적

➤ (공간적 통합과 차별금지) 뉴욕시는 도시 공간 자체를 ‘혼합’과 ‘통합’의 장으로 설계하는 데 초점을 둬. 서민 주택은 교통이 편리하고 직장가 가까운 중심지에 공급되는 경우가 많음. 반면 한국은 교통 등 기반시설 부족 등으로 선호도가 낮은 입지에 공급되는 경우가 많고 재개발, 재건축도 고소득층 위주로 개발이 진행되며, 저소득층은 주변 지역으로 밀려나는 ‘도시 내 배제’ 현상이 반복되고 있어 재건축·재개발 정책 수립에 있어 단지 내 공공임대 비율 확대나 차별 없는 공동시설 설계 기준 등 도입이 필요

- (다양한 계층을 위한 공급) 뉴욕은 공공주택이나 주거보조 정책을 단지 빈곤층의 ‘복지 안전망’으로 한정하지 않고, 중산층의 주거 안정까지 아우르고 있음. 이는 도시 전반의 주택 가격 안정과 계층 간 혼합 거주를 유도하는 핵심 정책 도구로 작동. 한국의 경우 대상 계층의 다양성 면에서는 아쉬운 부분이 존재
- (민간참여 유도 정책) 뉴욕시는 민간 건설사들이 서민 주택 공급에 적극적으로 참여할 수 있도록 일정 비율의 저렴한 임대주택을 포함하는 주택을 공급할 경우, 세금 면제, 용적률 확대 등의 인센티브를 제공하는 정책을 운영. 한국도 ‘민간참여형 공공주택(공공지원 민간임대)’ 모델을 일부 도입하고 있으나, 민간 사업자에게 지나치게 유리한 구조로 인해 과도한 이익이 건설사에게 간다는 비판적 시각이 존재. 공공성과 수익성의 균형을 유지하면서, 민간 참여를 유도할 수 있는 정교한 제도 설계가 필요.

| 참고문헌 |

- 오피니언뉴스. 2020.8.6. '[임대차 해와는] ③ 임대료 비싼 뉴욕, 임차인 보호는 사회주의 뺨치'
- 김정열 (2019). 미국 주택임대차 규제제도 특성과 시행효과 분석. 가천대학교
- 뉴욕시주택청(NYCHA) 홈페이지(<https://www.nyc.gov/site/nycha>)
- 뉴욕시주택보존개발국(NYCHPD) 홈페이지(<https://www.nyc.gov/site/hpd/>)
- 뉴욕주 주택지역재생국(DHCR) 홈페이지 <https://hcr.ny.gov/>
- Citizens Budget Commision Newy York 홈페이지(<https://cbcny.org/>)

말레이시아의 주택 및 주택금융 소개

김 동 길(한국주택금융공사 울산지사 팀장)

- 말레이시아는 다양한 형태의 주택이 공급되며, 고유한 소유권 및 세금 제도를 운영하고 있음.
- 정부는 국민들의 주거 안정과 주택 소유를 지원하기 위해 주택담보대출을 비롯한 다양한 주택금융 상품을 공급 중이며, 특히 국민의 다수를 차지하는 무슬림들을 위해 이슬람 율법에 부합하는 주택담보대출을 공급함.

▶ 말레이시아의 주택 및 관련 제도

- (주택종류) 말레이시아 사람들은 주로 단독주택*을 선호하나, 쿠알라룸푸르 등 도시에서는 한국의 아파트와 같은 고층 공동주거시설인 Condo에서 많은 이들이 거주함

* 대형주택은 Bungalow 및 Mansion으로 불리고, 중형 이하는 독채 형태의 Detached house와 벽만 이웃집과 공유하는 Linked house라고 함. 일반적으로 2층 규모로 지어짐

단독주택			공동주택 (Condo)
(Bungalow)	(Detached house)	(Linked house)	
			

* 사진출처 : Wikipedia commons

- (소유권) 주택 소유와 관련하여, 토지의 영구적 소유 여부에 따라 Freehold 주택과 Leasehold 주택으로 구분됨
 - Freehold 주택은 소유자가 토지를 영구적으로 소유하며, 정부의 소유권 제한 없이 주택(토지포함)을 상속, 판매, 증여 등의 방식으로 처분할 수 있으나, Leasehold 주택은 정부로부터 일정기간(주로 99년) 동안 토지 임대료를 납부하며 집에 딸린 토지를 사용
 - Leasehold 주택 가격이 Freehold 주택 보다 낮으며, Leasehold 주택 중에서도 임차 만기가 가까운 주택 가격이 더 낮고, 개발(재건축 등)이 제한될 수 있음*

* 참고로 Cagamas의 주택연금금 Leasehold 기간이 60년 이하인 주택은 가입 불가

- 중산층 이상은 주로 Freehold 주택을 선호하며, 부동산 투자수요도 주로 Freehold 주택에 치우쳐 있음. 다만 Leasehold 주택은 상대적으로 가격이 저렴한 경우가 많아, 저소득층이나 생애최초 주택수요자들이 관심을 가짐
- 거래량도 Freehold 주택이 더 많은 편이며, 도시 지역은 Freehold 주택 비중이 높고, 시 외곽지역이나 신규 개발 지역에 Leasehold 주택 비중이 높음

➤ (세금) 주택 취득가에 비례하여 1~4% 정도의 취득세, 처분시 보유기간에 따라 0~30%의 양도소득세가 부과되나, 상속·증여세는 부과되지 않음

- 취득세(Stamp Duty) : 1백만 링깃(3.3억 원)의 주택 구입 시 2.4만 링깃(약 8백만 원)* 납부

* 10만×1% + 40만×2% + 50만×3% = 24,000 링깃

주택가격 구간별 취득세율

	~10만 링깃	10~50만	50~100만	100만 초과
취득세율	1%	2%	3%	4%

- 양도세(Real Property Gain Tax) 주택 처분에 따른 시세 차익에 대하여, 보유기간에 따라 다른 세율을 적용되며, 주택 보유수에 따른 세율 차이는 없음

주택 취득 주체 및 보유기간 별 적용 양도세율

취득 후 보유기간	3년 이내	4년	5년	6년 이후
말레이시아 시민권자 및 영주권자	30%	20%	15%	0%
외국인	30%	30%	30%	10%

➤ (임차) 임차기간은 보통 1년 단위이며, 2.5개월 치 월세 정도의 보증금을 걸고 월세를 내는 형태로 주택을 임차

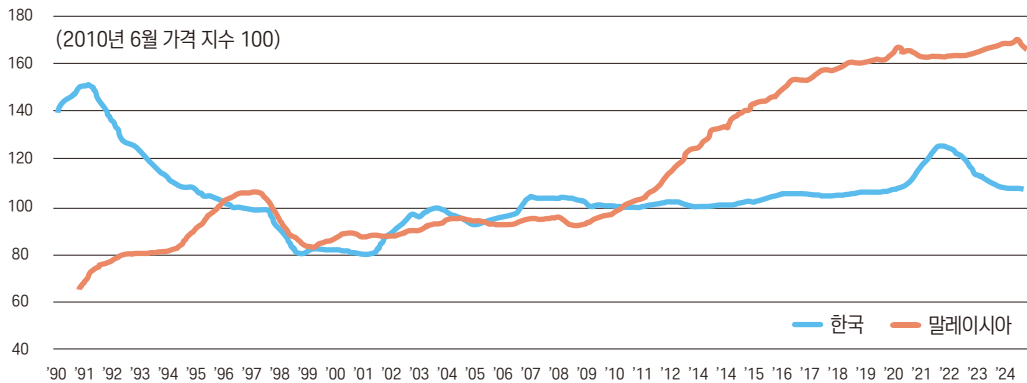
▶ 주택 수요 및 공급(주택가격) 관련 정책 등 주택 시장 동향

➤ 말레이시아의 실질 주택가격은 '97년 아시아 외환위기 이후 급락하여 10여 년간 정체기를 거쳤으나, '08년 글로벌 금융위기 이후 저금리 및 주택 수요증가 등으로 상승하였으며, '20년 이후에는 안정세를 유지

- 인구의 지속적인 도시 유입, 금융위기 이후의 저금리 정책에 따른 주택담보대출 금리 하락, 정부의 주택담보대출 규제 완화 및 중국 및 싱가포르 투자자들의 적극적인 주택 매입 등에 따른 것임

➤ 50만 링깃(1.6억 원) 이하의 중저가 주택에 대한 주택 수요가 많으나, 주택 공급을 담당하는 건설사 등은 분양 마진이 높은 100만 링깃 이상의 고가 주택 공급을 선호하여 주택 수요·공급의 미스매치가 지속되고 있음

'90년~'24년 한국 및 말레이시아 실질 주택가격 지수



출처 : BIS Real Residential Property Prices

▶ 주택담보대출 및 관련 주택금융 상품

③ 현재 말레이시아는 주택구입시 주택가격의 최대 90%까지 최장 만기 35년으로 주택담보대출이 가능하며, 주로 변동금리 및 원리금 분할상환 방식으로 공급됨

- 2010년 이전에는 만기 10~15년, LTV 80%, 고정금리(8~12%)가 적용되었으나, 경기 부양 등의 이유로 규제가 완화됨
- 또한, 생애최초 주택구입자는 Cagamas와 같은 주택금융기관의 보증을 받아 대출한도를 10% 상향하여 집값의 100% 까지 대출을 받을 수 있음
- 다만, 다주택자의 과도한 주택투기를 억제하기 위해 3주택부터 LTV를 70%로 하향 조정

③ 사망·장애 고객 주택담보대출 상환 보험상품(MRTA/CLTA*)

* Mortgage Reducing Term Assurance / Credit Level Term Assurance

- 말레이시아 은행들은 주택담보대출 취급 시 고객에게 화재보험 및 MRTA/CLTA 필수 가입을 요구하는 경우가 많음
- MRTA/CLTA는 주택담보대출 채무자가 사망 또는 영구적인 장애를 얻어 대출상환이 어려울 경우, 대출잔액을 고객 대신 상환하는 보험
- 은행은 채무자의 중대재해 또는 사망과 관계없이 대출금 회수를 보장받을 수 있고, 채무자(또는 유가족)은 주택처분 없이 대출을 상환할 수 있어 주거안정을 보장받을 수 있음
- MRTA는 대출상환으로 잔액이 감소함에 따라 사고 보험금도 줄어들지만, CLTA는 약정 보험금을 지급하며, 보험금이 대출잔액 초과 시 차액은 유족이 수취함. 다만, MRTA가 CLTA 보다 보험료가 저렴함
- 상품 요건은 금융사마다 다르나, 대체로 보험금은 주담대 잔액, 보험기간은 주택담보대출 만기에 일치시킴

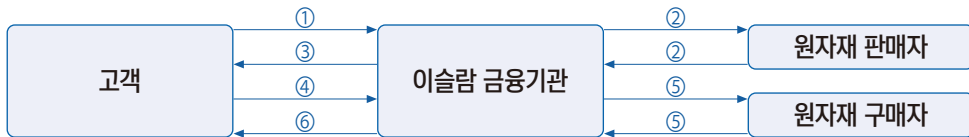
상품요건 예시(말레이시아 금융사 CIMB MRTA 사례)

구분	내용
가입가능 연령	18~65세
보험가입 금액	1만 링깃~주담대잔액(CLTA는 주담대잔액 이상 설정 가능)
보험 기간	최소 3년 ~ 최대 40년(다만, 70세 도달 시까지 설정)
보험혜택 유예기간	0~5년(도덕적 해이 방지를 위해 설정)
보험료 납부주기	일시납(보험료를 대출금에 포함 가능)

▶▶ 이슬람 주택금융

- ⑤ 이슬람교는 무슬림의 신앙은 물론 일상생활의 구체적인 영역까지 규율하는 상세한 지침을 제공하는데, 이를 샤리아(Shariah)*라 함
 - * 무슬림이 술, 돼지개고기를 먹을 수 없는 것도 샤리아에 따른 것임
- ⑤ 금융거래와 관련하여, 샤리아는 이자 수취를 금지하고 있어 이슬람 금융기관은 기존 금융과 달리 고객이 원하는 자금 공급에 따른 대가를 이자가 아닌 물품판매 마진 및 고객사업 출자 등을 통한 투자수익과 같은 형태로 수취함
- ⑤ 말레이시아는 무슬림(이슬람교 신자)이 인구의 60% 이상을 차지하며, 이들을 대상으로 한 이슬람금융이 발달하였으며, 대표적인 이슬람 주택금융 상품은 주택담보대출과 유사한 Home Financing임
 - 은행은 주택구입자금을 고객에게 빌려주지만 이자를 받을 수 없음
 - 따라서 은행은, 실제적으로는 주택구입을 위한 자금을 고객에게 공급하나, 표면적으로는 고객의 요청에 따른 물품(주로 팜오일과 같은 원자재) 매매를 대행해주면서 판매 마진을 수취함
- ⑤ (거래 예시) 45만 링깃의 주택구입 자금 마련을 위해 은행을 찾은 고객은 Home Financing 거래약정을 체결하고, 아래와 같은 원자재 매매거래를 통해 주택 매입자금을 확보함

순서	거래내용
①	(고객) 주택매입 자금 마련을 위해, 은행을 통해 원자재 판매자에게 45만 링깃 규모의 원자재 매입신청
②	(은행) 고객 요청에 의거, 은행은 <u>자체자금으로</u> 45만 링깃을 원자재 판매자에게 지급하고 원자재 구입(다만, 실물을 이전받지 않는 서류상 매입)
③	(은행) <u>고객에게</u> 원자재 45만 링깃의 소유권을 이전하되, 판매마진 5만 링깃 포함 50만 링깃에 35년 분할상환 <u>조건으로 이전</u>
④	(고객) 은행에게 매입가(45만 링깃) 그대로 원자재 매도 대행을 의뢰
⑤	(은행) 은행은 원자재 구매자에게 매입가로 원자재를 매도하고, <u>구매자로부터 45만 링깃을 수취</u> (실물 이전 없는 서류상 매도)
⑥	(은행) <u>고객에게</u> 원자재 판매원금 45만 링깃을 제공 (고객) 제공받은 돈으로 주택을 구입하고, ③의 약정조건에 따라 익월부터 원자재 판매원금과 마진을 은행에 분할상환



- 위의 사례는 현재 말레이시아에서 가장 보편적인 Home Financing 관련 이슬람금융 기법인 따와룩 (Tawarruq)에 의한 것으로, 고객-은행-제3자(원자재 판매자, 구매자)의 원자재 거래(주로 팜오일)를 통해 은행은 판매마진을 얻고, 고객은 필요자금을 확보*

* 과거에는 고객이 계약금을 지급하고 집을 구입한 뒤 이를 이슬람 금융기관에 판매하고, 금융기관은 이를 다시 고객에게 마진을 붙여 고객에게 되파는 양자거래 방식의 BBA(Bai Bithaman Ajil)가 보편적이었으나, 이러한 양자거래가 이자수취를 회피하기 위한 눈속임에 불과하다는 샤리아 학자들의 비판이 많아 최근에는 이용되지 않음

- 주택자금 공급이 목적이고, 원자재 거래는 샤리아를 위배하지 않으면서 이를 가능하게 하는 수단이므로, 원자재 실물 배송을 하지 않음(서류상 거래*)

* 이러한 서류상의 원자재 거래 편의를 위해 말레이시아는 따와룩 전문거래소(BSaS, Bursa Suk al_Sila)를 별도 운영

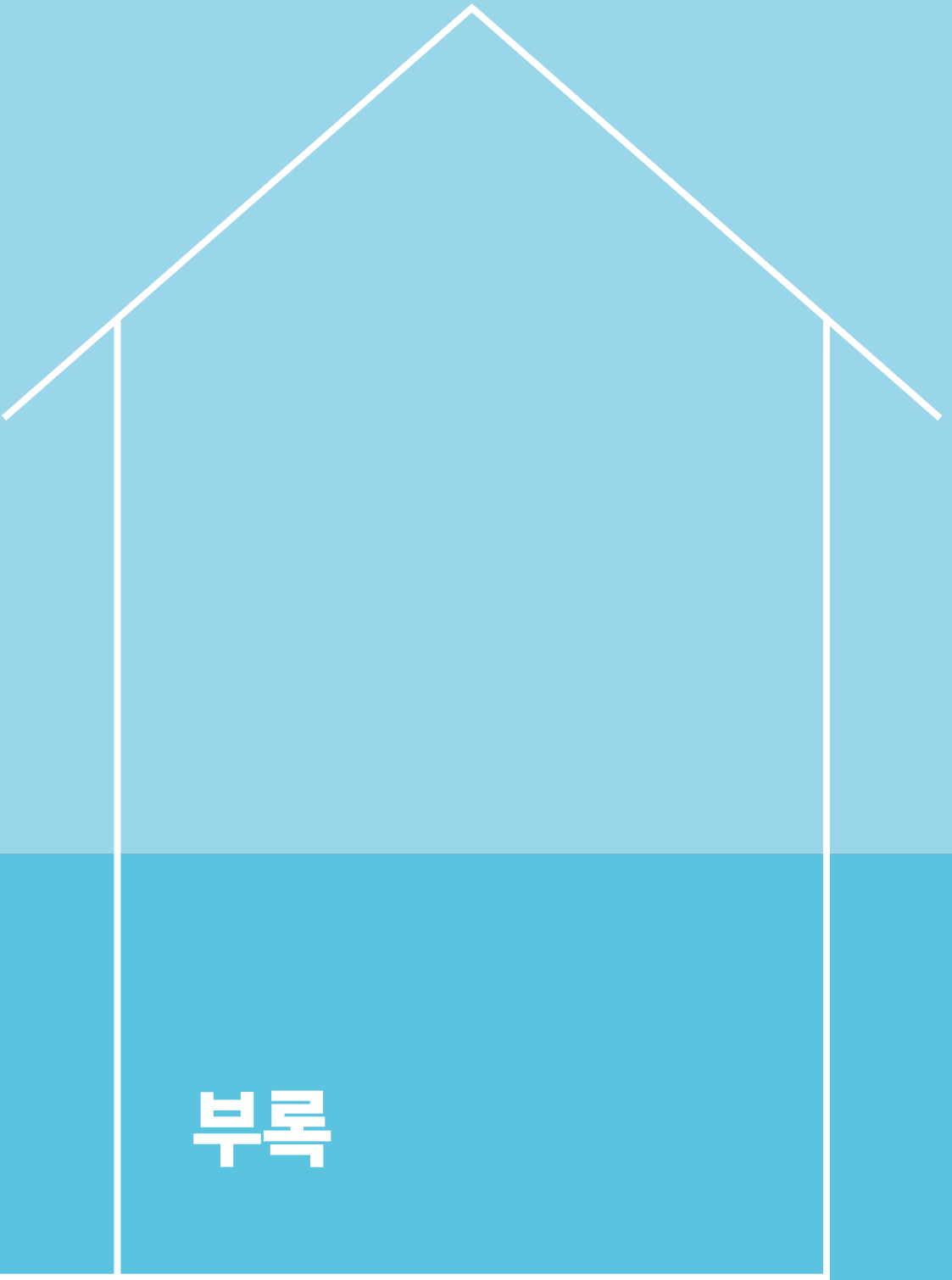
- 따와룩 외에도 무샤라카(Musharakah) 및 이자라(Ijarah) 방식의 Home Financing도 가능하나, 이슬람은행의 주택 소유권 장기 보유 부담과 소유에 따른 화재보험료 부담 등의 문제가 있어 선호하지 않음

▶ 시사점

- ⑤ 말레이시아의 주택, 조세 제도 및 주택금융 상품은 고유의 환경 및 시장 상황에 맞게 생겨난 것임
 - 이슬람 금융상품의 경우 종교적 규제라는 이슬람권 고유의 제약조건을 위반하지 않으면서, 생활에 필요한 자금을 조달하기 위해 원자재 매매라는 부가적인 행위가 수반되는 특수성을 간과하지 않아야 함
- ⑥ 화재로 인한 주택 멸실이나 채무자의 사망에 인한 대출금 상환 위험에 대해, 말레이시아 금융기관은 고객의 보험상품 가입을 유도하는 등 적극적으로 대응하고 있음
 - MRTA/CLTA와 같이 채무자의 주거안정과 금융기관의 건전성을 지원하는 주택금융상품은 한국도 공급 활성화를 고려할 필요가 있음



HOUSING **FINANCE** RESEARCH



<본사>

구분	우편번호	주소	관할구역
본사	48400	부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동1229-1) 부산국제금융센터	-

<지사 및 센터>

구분	우편번호	주소	관할구역
수도권 동부 지역본부	수도권 동부지역본부	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 수도권동부지역본부	-
	서울 중부지사	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 서울중부지사	서울특별시(서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구, 성북구, 영등포구, 동작구)
	서울 남부지사	06142 서울특별시 강남구 테헤란로 223 (역삼동 677-25) 큰길타워 18층	서울특별시(서초구, 강남구, 송파구, 관악구), 경기도(하남시, 성남시, 광주시)
	서울 북부지사	01762 서울특별시 노원구 동일로 1405 (상계동 731-5) KB금융지원플라자 10층	서울특별시(도봉구, 노원구, 강북구), 경기도(의정부시, 동두천시, 양주시, 포천시)
	서울 동부지사	04992 서울특별시 성동구 왕십리로 326 (도선동) 코스모타워 14층	서울특별시(동대문구, 강동구, 성동구, 광진구, 중랑구), 경기도(구리시, 남양주시, 가평군, 양평군)
	강원 서부지사	24346 강원도 춘천시 경춘로 2370 (온의동) 한국교직원공제회 강원회관 4층	강원도(춘천시, 원주시, 철원군, 화천군, 양구군, 인제군, 홍천군, 횡성군, 영월군)
	강원 동부지사	25555 강원도 강릉시 울곡로 2806 (옥천동) 한화생명빌딩 7층	강원도(강릉시, 동해시, 삼척시, 태백시, 속초시, 양양군, 고성군, 평창군, 정선군)
	수도권 기업금융센터	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 한국주택금융공사 종합금융센터(서울스퀘어)	서울특별시, 인천광역시, 경기도, 강원특별자치도
수도권 서부 지역본부	수도권 서부지역본부	07583 서울특별시 강서구 강서로 396, 2층, 6층 (등촌동, 팬코타워)	-
	서울 서부지사	07791 서울특별시 강서구 강서로463(마곡동) 새싹타워 9층	서울특별시(양천구, 구로구, 금천구, 강서구), 경기도(김포시)
	인천지사	21390 인천광역시 부평구 부평대로 60 (부평동 203-14) 현대해상부평사옥 9층	인천광역시(서구, 계양구, 부평구, 동구, 강화군), 경기도(부천시)
	인천 남부지사	21556 인천광역시 남동구 인주대로 611 (구월동 1146-10) 삼성생명 구월동빌딩 9층	인천광역시(중구, 미추홀구, 남동구, 연수구, 옹진군)
	경기 남부지사	16571 경기도 수원시 권선구 권광로 141 (권선동 1023-3) 서울보증보험빌딩 9층	경기도(수원시, 오산시, 화성시, 평택시)
	경기 중부지사	14066 경기도 안양시 동안구 시민대로 286 (관양동 1600) 송백빌딩 8층	경기도(광명시, 시흥시, 안양시, 과천시, 안산시, 군포시, 의왕시)
	경기 동부지사	16976 경기도 용인시 기흥구 기흥로 58-1 기흥ICT밸리 SK V1 A동 609호	경기도(용인시, 안성시, 이천시, 여주시)
	경기 북부지사	10447 경기도 고양시 일산동구 중앙로 1066 (백석동, 제능빌딩), 10층 한국주택금융공사 경기북부지사	경기도(고양시, 파주시, 연천군)
수도권 서부 지역본부	수도권 서부종합 금융센터	07583 서울특별시 강서구 강서로 396, 2층, 6층 (등촌동, 팬코타워)	전국

구분	우편번호	주소	관할구역
동남권 지역본부	동남권 지역본부	47300 부산광역시 부산진구 중앙대로 658, 9층 (부전동, 교보생명)	-
	부산지사	47289 부산광역시 부산진구 중앙대로 659 (부전동) 한화생명보험(주) 부산사옥 5층	부산광역시(금정구, 동래구, 연제구, 부산진구, 수영구, 남구, 동구, 중구, 영도구, 해운대구, 기장군)
	서부산지사	46973 부산광역시 사상구 광장로 76 송원센터빌딩 9층	부산광역시(강서구, 북구, 서구, 사상구, 사하구), 경상남도(양산시)
	대구지사	41936 대구광역시 중구 달구벌대로 2095 (덕산동 110) 삼성금융플라자빌딩 22층	대구광역시, 경상북도(김천시, 구미시, 영천시, 경산시, 군위군, 청도군, 고령군, 성주군, 칠곡군)
	경북지사	36664 경상북도 안동시 경북대로 367 시온빌딩 3층	경상북도(안동시, 영주시, 상주시, 문경시, 의성군, 청송군, 영양군, 영덕군, 예천군, 봉화군, 울진군, 울릉군)
	울산지사	44703 울산광역시 남구 삼산로 197 (달동 1358-8) 유안타증권빌딩 5층	울산광역시, 경상북도(경주시, 포항시)
	경남지사	51515 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 107 (중앙동 93-2) 한국교직원공제회 6층 한국주택금융공사 경남동부지사	경상남도(양산시 제외)
	경남지사 진주사무소	52856 경상남도 진주시 예나로 142 솔레어빌딩 8층 한국주택금융공사 경남지사 진주사무소	경상남도(양산시 제외)
	제주지사	63084 제주특별자치도 제주시 연북로 33 (노형동) KT&G 601호	제주특별자치도 전 지역
	HF 기업금융센터	47300 부산광역시 부산진구 중앙대로 658, 9층 (부전동, 교보생명)	수도권 동부종합금융센터 관할 이외 구역
서남권 지역본부	서남권 지역본부	35260 대전광역시 서구 둔산중로 8, 6층 (탄방동, 한국교직원공제회대전회관)	-
	광주지사	61946 광주광역시 서구 운천로 273 (치평동 1208-2) 한국토지공사 8층 한국주택금융공사 광주지사	광주광역시, 전라남도(목포시, 나주시, 담양군, 화순군, 강진군, 해남군, 영암군, 무안군, 함평군, 영광군, 장성군, 완도군, 진도군, 신안군)
	대전지사	35209 대전광역시 서구 한밭대로 745 (둔산동 949) 신희중앙회관 15층	대전광역시, 충청남도(논산시, 계룡시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군)
	세종지사	30128 세종특별자치시 한누리대로 296 밀레니엄빌딩 8층	세종특별자치시, 충청남도(공주시)
	충북지사	28648 충청북도 청주시 서원구 사직대로 172 삼성생명빌딩 2층	충청북도 전 지역
	충남지사	31169 충청남도 천안시 서북구 광장로 215 (불당동 1418) 충남경제종합지원센터 202호	충청남도(천안시, 당진시, 보령시, 아산시, 서산시, 홍성군, 예산군, 태안군)
	전북지사	54949 전라북도 전주시 완산구 온고을로 29, 12층(서신동) 한국주 택금융공사 전북지사	전라북도 전 지역
	전남지사	57949 전남 순천시 이수로 331 (조례동) 동신빌딩 3층	전라남도(여수시, 순천시, 광양시, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군)
	서남권 종합금융센터	35260 대전광역시 서구 둔산중로 8, 6층 (탄방동, 한국교직원공제회대전회관)	전국
HF미래인재원		38123 경북 경주시 감포읍 동해안로 1819-46 한국주택금융공사 HF미래인재원	-

※ 한국주택금융공사 대표전화: 1688-8114

2025 주택금융 리서치

등록일자 | 2005년 1월 24일

변경일자 | 2024년 9월 30일(부산남, 바00016)

2025년(통권 제38호)

발행일 | 2025년 6월 30일

발행인 | 김경환

편집인 | 박광길

발행처 | 한국주택금융공사 주택금융연구원

(48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동)

부산국제금융센터

TEL: 051)663-8149

FAX: 051)632-9582

편집·인쇄 | 효민디앤피: 051)807-5100

