

『주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB)통계』

통계 정보 보고서

2025. 2.

본 이용자용 통계정보보고서는 정기통계품질진단 수행과정에서 통계작성기관이 작성한 보고서로 작성기준 시점에 따라 현재의 통계작성 정보와 다소 차이가 날 수 있습니다.

작성일자 : 2025. 3. 25.

〈차 례〉

I . 통계개요	1
II . 통계의 작성목적 및 이용	9
III . 통계설계	12
IV . 자료수집	24
V . 자료처리	26
VI . 통계공표 및 품질평가	31
VII . 통계작성 문서화 및 이용자서비스	40
VIII . 참고문헌	44

◆ 보고서 개요 ◆

이 보고서는 국가승인통계인 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB)통계를 생산하기 위하여 작성기관인 한국주택금융공사에서 수행하는 업무를 설명한 것이다. 보고서의 작성목적은 통계작성 배경, 연혁, 이용자 및 용도와 조사에서 이용되는 개념과 방법론에 대하여 심층적으로 알고자 하는 통계작성 담당자(통계 전문이용자, 품질진단자 또는 승인담당자)에게 통계과정 전반에 대하여 포괄적이고 상세한 정보를 제공하는 것이다. 여기에는 통계개요, 통계설계, 자료수집, 자료입력 및 처리, 통계 결과 및 공표, 이용자서비스 등에 대한 설명이 수록되어 있다.

I. 통계개요

1. 통계명 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB)*통계(승인번호 : 321001)」

* MBS(Mortgage Backed Securities) : 주택저당채권을 기초로 발행되는 수익증권으로 주택저당증권이라 함
MBB(Mortgage Backed Bond) : 주택저당채권을 담보로 발행하는 채권으로 주택저당채권담보부채권이라 함

2. 법적근거

- 본 통계는 「한국주택금융공사법」 제22조(업무의 범위)제13호 및 「통계법」 제18조(통계 작성의 승인)을 근거로 작성한다.

3. 작성방법

□ 통계데이터 수집 및 가공 체계

- 통계데이터 수집 및 가공 체계
 - (업무통계) 각 사업부문별 데이터 DB적재 후 전송(통계정책관리시스템 및 KOSIS 전송)
 - (주택금융지수 통계) 외부 데이터 수집·산출 후 결과 전송(통계정책관리시스템)

□ 주택금융지수 통계 : 주택구입부담지수(K-HAI) 및 주택구입물량지수(K-HOI)

- 한국부동산원, 통계청, 고용노동부, 한국은행에서 수집한 데이터를 통계패키지를 이용해 산식에 대입하여 산출

지수	수집경로
주택구입 부담지수	<ul style="list-style-type: none">- (한국부동산원) 아파트시세 중간가격- (통계청) '가계동향조사' 의 2인 이상 도시근로자 가계소득의 5, 6분위 소득 최근 4개 분기 평균- (고용노동부) '노동통계조사' 의 5인 이상 사업체 상용 근로자의 지역별 월 급여 총액- (한국은행) 예금은행 월중 신규 주택담보대출 금리
주택구입 물량지수	<ul style="list-style-type: none">- (한국부동산원) 아파트시세 중간가격- (통계청) 경상소득, 비경상소득- (고용노동부) '노동통계조사' 근로자 가구의 중위소득- (한국은행) 예금은행 신규 주택담보대출 금리

○ 주택구입부담지수* 산출방법

* 중간소득가구가 표준대출을 받아 중간가격주택을 구입하는 경우의 상환부담을 나타내는 지수로, 지수가 낮을(높을)수록 주택 구입부담 감소(증가) 의미

$$K-HAI = \frac{\text{대출상환가능소득}}{\text{중간가구소득}} \times 100 = \frac{[\text{원리금 상환액}/DTI]}{\text{중간가구소득}} \times 100$$

【 주요 변수 산출 및 가정 】

구 분		주요 변수 산출	자료출처	수집주기
중간 주택가격	시세자료	한국부동산원 아파트시세의 중간가격	한국부동산원	분기
중간 가구소득	기초자료	통계청 '가계동향조사'의 2인 이상 도시근로자 가계 소득의 10분위 중 5, 6분위 소득의 최근 4분기 평균	통계청	분기
	시도구분	고용노동부 '노동통계조사'의 5인 이상 사업체 상용 근로자의 지역별 월급여 총액	고용노동부	연1회
표준대출 조건*	대출금리	예금은행 월중 신규 주택담보대출 금리	한국은행	분기
	LTV·DTI	LTV : 47.9% / DTI : 25.7% ('23.9월)	한은 / 공사	-
	대출기간	20년	-	-
	상환방식	원리금균등상환방식	-	-

※ LTV 및 DTI 적용값은 자문회의('23.9.25.)결과 '26년 4분기까지 현행유지, 향후 자문회의를 통해 매 3년 마다 적정성 재검토

○ 주택구입물량지수* 산출방법

* 중위소득가구가 자기자본과 대출을 통해 전체 아파트 물량 중 구입 가능한 비율

$$K-HOI = \frac{\sum_{k=1}^m S_k}{\sum_{k=1}^n S_k} \times 100,$$

S_k = 주택가격을 낮은 순서부터 나열하였을 때 k번째 주택물량
 m = 중위소득 가구가 구입가능한 주택가격에 있는 주택물량 순위
 n = 최고 주택가격에 있는 주택물량의 순위

【 주요 변수 산출 및 가정 】

구 분		주요 변수 산출	자료출처	수집주기
주택	중간주택가격	한국부동산원 아파트시세의 중간가격	한국부동산원	분기
가구 소득	기초자료	통계청 [가계동향조사] 2인 이상 도시근로자 가계 소득의 10분위 중 5, 6분위 소득의 최근 4분기 평균	통계청 (가계동향조사)	분기
	시도구분	고용노동부 '노동통계조사'의 5인 이상 사업체 상용근로자의 지역별 월급여 총액	노동부 (노동통계조사)	연1회
	소득대비 부담비율(DTI)	25.7%	공사	-
표준대출 조건	대출금리	예금은행 신규 주택담보대출 금리	한국은행	분기
	대출조건	20년 상환, 원리금균등상환방식	-	-
자기 자본	기초자료	순자산	통계청 (가계금융복지조사)	연1회
		순자산 대비 거주주택 평균가격		

- LTV 수준별 대출금액 및 잔액현황 ~ 자금용도별 대출금액 및 잔액현황 통계 작성 체계
 - 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산(보금자리론 및 디딤돌대출)의 원장자료 데이터를 전산부에 요청 → 통계패키지를 이용해 산출 → 통계표 양식에 맞추어 작성 → 다른 업무통계와 함께 보고통계로 공표(통계정책관리시스템)

4. 통계작성기관/부서명

□ 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구기획팀

5. 작성 및 공표주기

- 통계 공표주기별 월·분기·연 1회 작성 및 공표*
 - 작성주기 : 월별(전월 기준), 분기별(전분기 기준), 연별(전년도 기준)
 - 공표주기 : 매월 마지막 영업일

【 39종 통계별 공표주기 】

매 월	4, 5, 10, 11, 12, 13, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 (21종)
매분기	1, 2, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 28 (15종)
매 년	3, 38, 39 (3종)

- 분기마다 공표했던 37종의 통계 중 정부 및 언론기관의 제출 요청 빈도가 높은 19종 통계를 월별 통계로 변경('22.2)하고, MBS 지수 매월 통계(2종) 신설('22.11)
- 주택구입부담지수(K-HAI)는 주택가격, 가구소득, 표준대출조건 등 산출에 이용되는 변수가 분기별로 공표되고 있어 분기별로 작성하고 있음
- 주택구입물량지수(K-HOI)는 주택가격, 가구소득, 표준대출조건 등 산출에 이용되는 변수가 분기별로 공표되나, 주요 변수인 가구 순자산에 대한 통계가 연 1회 공표되어 작성주기는 연간으로 설정
 - ※ 대부분의 통계는 이용자 편의를 위해 월별 형식으로 작성하고 있으나, 주택구입부담지수는 분기 형식, 주택구입물량지수는 연도별 형식을 유지하고 있음

6. 통계작성과정 개관

□ 통계작성기획 및 작성 프로세스

- 분기별로 작성·공표되는 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계는 공사의 사업 영역에 따라 보증자리론 및 유동화증권(MBS·MBB), 주택금융신용보증, 주택연금으로 구분하여 산출

- 공사 전산자료를 기초로 판매실적, 공급·잔액현황 등을 집계한 후 검증작업을 거쳐 통계 작성
- 주택구입부담지수, 주택구입물량지수*는 통계청, 한국은행, 한국부동산원, 고용노동부 등 행정자료를 이용하여 중간주택가격, 중간가구소득을 산출 후 통계 작성

* 주택구입부담지수는 분기별, 주택구입물량지수는 연간 통계로 산출

【 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계 현황 】

구 분	내 용	구 분	내 용
주택구입 부담지수	<ul style="list-style-type: none"> • 지역별 주택구입부담지수 • 주택규모별 주택구입부담지수 	주택금융 신용보증	<ul style="list-style-type: none"> • 주택금융신용보증 잔액현황 • 금융기관별 주택금융신용보증 공급현황 • 금융기관별 주택금융신용보증 잔액현황 • 지역별 주택금융신용보증 공급현황 • 보증종류별 주택금융신용보증 공급현황 • 보증종류별 주택금융신용보증 잔액현황 • 주신보기금 출연기준 주택자금대출규모
주택구입 물량지수	<ul style="list-style-type: none"> • 지역별 주택구입물량지수 		
보금자리론 및 유동화증권 (MBS·MBB)	<ul style="list-style-type: none"> • 보금자리론 판매실적 • 적격대출 판매실적 • MBS 발행실적 • MBS 기초자산 상환 및 연체현황 • MBB 발행실적 • MBB 기초자산 상환 및 연체현황 • MBS 지수 - 총수익지수 • MBS 지수 - 시장가격지수 • 지역별 판매실적(보금자리론) • 금융기관별 판매실적(보금자리론) • LTV 수준별 대출금액 및 잔액현황 • DTI 수준별 대출금액 및 잔액현황 • 대출기간별 대출금액 및 잔액현황 • 주택유형별 대출금액 및 잔액현황 • 연령구간별 대출금액 및 잔액현황 • 소득수준별 대출금액 및 잔액현황 • 지역별 PIR 및 LIR • 자금용도별 대출금액 및 잔액현황 	주택연금	<ul style="list-style-type: none"> • 지급방식별 주택연금 공급현황 • 지급방식별 주택연금 잔액현황 • 지급유형별 주택연금 공급현황 • 지급유형별 주택연금 잔액현황 • 지역별 주택연금 공급현황(보증공급액) • 지역별 주택연금 잔액현황(보증공급액) • 금융기관별 주택연금 공급현황(보증공급액) • 금융기관별 주택연금 잔액현황(보증공급액) • 주택연금 보증잔액 현황 • 연령구간별 주택연금 공급현황 • 성별 주택연금 공급현황

○ 통계관리 및 이용자서비스

- 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계는 주택금융통계시스템(<https://houstat.hf.go.kr>)에서 일괄관리·보관되고 있음
- 공표일정에 맞추어 주택금융통계시스템 공시 및 간행물(주택금융리서치) 형태로 공표하고 있으며, 통계자료는 메타자료와 함께 엑셀 등 다양한 형태로 제공하고 있음
- 연 2회 내부 통계담당자 회의 개최 및 연 1회 국가승인통계 만족도 조사를 통해 이용자 요구사항을 반영하고 있음

○ 통계 작성 절차

- (매일) 각 사업부서 하이온 업무시스템 전산 데이터 수집
- (매월 중순까지) 공사 하이온 업무시스템에서 데이터를 분석통계 DB로 적재 후 표출

- (공표일 최대 D-60~D-15) 승인받은 분류기준 및 양식으로 데이터 산출 및 입력
- (D-15 ~ D-5) 입력 데이터 교차 검증
- (D-5 ~ D-1) 주택금융통계시스템(HOUSTAT)에 통계 수치 전산 입력 및 자동연계
- (D-Day) 전산망(인터넷 : 주택금융통계시스템) 및 간행물(주택금융리서치)을 통한 공표

7. 통계연혁

□ 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계 연혁

○ 최초작성년도 : 2004년

○ 개발배경

- 기존 가계 신용통계가 주택금융시장 규모를 파악하기에 한계점을 내포하고 있고 주택금융시장의 규모와 수준, 주택대출의 조기상환, 연체 및 대손에 관한 통계자료가 미비하여 주택금융관련 통계 공표 필요성 증대
- 주택금융시장의 변화동향 분석, 정책수립·평가, 모기지/MBS관련 상품개발, 가격결정 및 위험측정이 곤란한 현실을 반영
- 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계는 주택금융시장 동향에 관한 대국민 서비스를 제공하고, 정부의 주택금융정책 수립에 기여함을 목적으로 함

○ 주요연혁

연월	주요 내용
2004년 03월	한국주택금융공사 설립
2005년 04월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 최초 2종(「주택금융신용보증현황」(32101)및 「한국주택금융공사모기지론 및 MBS운용현황」(32102) 작성 - 주택금융신용보증현황 : 주택금융신용보증잔액, 보증종류별 주택금융신용보증 공급현황, 보증종류별 주택금융신용보증 잔액현황, 지역별 주택금융신용보증 현황(이상 월별 작성) - 한국주택금융공사모기지론 및 MBS운용현황 : 모기지론 판매실적, 금융기관별 모기지론 취급추이, MBS 발행 실적, MBS 기초자산 상환 및 연체 현황(이상 월별 작성)
2008년 02월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융신용보증현황」(32101)및 「한국주택금융공사모기지론 및 MBS 운용현황」(32102) 변경승인 - 「주택금융신용보증현황」 주택금융신용보증기금 출연기준 대출규모(금융기관별, 자금용도별) 작성 추가(이상 월별 작성)

	<ul style="list-style-type: none"> - 「한국주택금융공사모기지론 및 MBS운용현황」 통계명을 보금자리론 및 주택저당증권(MBS)현황으로 용어정비, 보금자리론 판매실적(지역별, 금융기관별), 보금자리론 대출현황 분석관련 통계 추가(PIR 및 LIR, 연령 및 대출규모별, LTV 및 지역별, LTV 및 주택유형별, 주택유형 및 자금용도별) 월별 작성
2008년 11월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융신용보증현황」 (32101) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 통계명을 「주택금융신용보증기금운용」으로 변경, 주택연금 통계 신규 추가 (주택연금 보증잔액 현황, 지급유형별 주택연금 공급현황, 지급유형별 주택연금 잔액현황, 지역별 주택연금 공급현황, 지역별 주택연금 잔액현황, 금융기관별 주택연금 공급현황, 금융기관별 주택연금 잔액현황)(이상 월별 작성)
2009년 07월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융신용보증기금운용」 (32101) 및 「보금자리론및주택저당증권(MBS)현황」 (32102) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 2종의 승인통계를 1종으로 통합, 명칭을 「주택금융 및 주택저당증권 (MBS) 통계」로 변경하고 기존 주택금융신용보증기금운용의 승인번호 (32101) 승계 및 보금자리론 및 주택저당증권현황(32102) 통계는 중지 ○ 「주택금융 및 주택저당증권(MBS) 통계」 (32101) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 주택구입능력지수(K-HAI) 2종(지역별, 주택 규모별)을 일부 항목으로 추가 (작성형태 및 공표주기는 분기)
2012년 01월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융 및 주택저당증권(MBS) 통계」 (32101) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 주택구입능력지수(K-HAI)를 주택구입부담지수로 명칭 변경 * 사유 : 지수 사용자의 이용 편의성을 증대하고자 지수 이해가 쉬운 명칭과 정의로 변경
2012년 07월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융 및 주택저당증권(MBS) 통계」 (32101) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 통계명을 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」로 변경, MBB 발행 실적, MBB 상환 및 연체현황 항목 추가, 주택구입기회지수(K-HOI) 1종 추가 (작성형태 및 공표주기는 분기)
2013년 05월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (32101) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 적용금리 작성기준 변경(u-보금자리론), 금융기관 명칭 수정, 지역(세종시) 추가, 적격대출 판매실적 추가
2013년 12월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (32101) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 주택구입부담지수 표준대출조건 및 소득기준변경, 주택구입기회지수 산출식 및 공표주기 변경, 주택구입기회지수 명칭을 주택구입물량지수로 변경 (공 통1) 주택가격 및 주택수는 KB시세자료 → 한국부동산원 시세자료로 변경 (공 통2) LTV 50%, DTI 25% 적용 → LTV 47.9%, DTI 25.7% 적용

	<ul style="list-style-type: none"> - (K-HOI) 명칭변경(주택구입기회지수 → 주택구입물량지수), 작성형태, 공표주기 변경(분기 → 연단위), 산출식 변경(순자산 중위값의 일정비율만 반영하여 자기자본으로 산출), 소득기준 변경(경상소득-비소비지출 → 경상소득+비경상소득)
2014년 10월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (32101) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 취급금융기관별 주택연금 통계에서 "외환은행", "제주은행" 등 추가, "지급 유형별(정액형, 증가형, 감소형, 전후후박형) 주택연금" 통계 신설(월별 작성) - MBB 발행실적 통계에서 "MBB 연월말 잔액" 추가, 일부 명칭변경 및 주석을 통한 통계이용자 편의성 제고 등
2015년 10월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (32101) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 주택금융 신용보증 관련 통계에서 국민주택기금을 주택도시기금으로 명칭 변경, 주택구입부담지수 소득기준 변경(최근 4개 분기 평균)
2016년 07월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (32101) 승인번호 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 국가승인통계 승인번호 체계 변경에 따라 「주택금융 및 유동화증권 (MBS·MBB) 현황」 통계의 승인번호가 32101에서 321001로 변경
2017년 09월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 보금자리론 판매실적 통계기준 변경(디딤돌 대출 제외, 누적잔액에서 잔액으로 항목명 변경, 최근 월말 잔액을 누계부분에 표시하지 않음), 적격대출 판매실적에도 누적잔액에서 잔액으로 항목명 변경, 지역별·금융기관별 판매실적(디딤돌대출을 제외한 보금자리론 판매실적으로 변경)
2018년 01월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 공표주기 연 4회로 변경, 작성형태는 기존의 월 단위 형식 유지
2018년 09월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 2019년도부터 공표시점을 3, 6, 9, 12월 둘째주 금요일로 변경
2019년 05월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 통계이용자 혼란 방지를 위해 MBS 기초자산 상환 및 연체현황, MBB 기초자산 상환 및 연체현황 통계의 연체율 산정방식을 금융감독원 기준으로 단일화
2020년 06월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 취급금융기관별 주택연금 통계에서 "농협상호금융", "수협은행" 추가
2021년 02월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - “연령구간별 주택연금 공급현황”, “성별 주택연금 공급현황” 통계 추가
2021년 05월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 보금자리론 판매실적 통계에서 "신한카드(2021.02 판매 중지)" 주석 변경 - 금융기관별 판매실적 통계에서 "신한카드 판매중지" 주석 추가 - 주신보 출연기준 주택자금대출 규모 통계에서 "멜라트은행" 삭제

2021년 11월	○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 - DTI 정의 변경
2022년 2월	○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 - 19종 통계의 작성주기 및 공표시기를 매월로 변경 - 37종 통계의 공표시기를 매분기 둘째주 금요일에서 매분기 말일로 변경 - 대출기간별 대출금액 및 잔액현황 통계에 “만기 40년” 추가 - 지급유형별 주택연금 공급현황 및 지급유형별 주택연금 잔액현황 통계에서 “초기증액형”, “정기증가형” 지급 유형 및 주식 추가 - 보금자리론 판매실적, 적격대출 판매실적, 지역별 판매실적(보금자리론) 및 금융기관별 판매실적(보금자리론) 통계에서 주식 추가
2022년 6월	○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 - 주택금융신용보증기금에 출연하는 출연금융기관 중 “파키스탄 국립은행” 삭제 - 통계 정보 이용자의 혼선 최소화를 주석 일부 변경 및 추가 생성 - MBS 신규 발행 방식에 따른 Straight MBS 주식 추가
2022년 11월	○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 - MBS 지수(총수익지수, 시장가격지수) 신설
2023년 3월	○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 - 대출기간별 대출금액 및 잔액 현황통계에 “만기 50년” 추가 - 지급방식별 주택연금 잔액·공급현황 통계의 우대형 주택연금 가입 및 전환 기준 주식 변경(1.5억->2억) 변경
2023년 12월	○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 - 주택금융신용보증 잔액현황, 보증종류별 주택금융신용보증 공급·잔액 현황 통계 적재 기준을 “세대수(호)”에서 “건수”로 변경 - 주택금융신용보증기금에 출연하는 금융기관에 “토스뱅크” 추가
2024년 3월	○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 - MBS 지수(비옵션 발행만기 5년) 항목이 3월 8일 이후 신규로 추가 생성되어 3월 통계에 “비옵션 발행만기 5년” 항목 추가 - 단, 3월 8일 이후 지수가 생성되어 수치는 4월 통계(3월 말 기준)부터 공표 예정
2024년 9월	○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 - 주택금융신용보증기금 출연기준 주택자금대출 규모 통계에서 주택금융 신용보증기금에 출연한 금융기관에 “멜라트 은행” 주식 추가

2024년 10월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계」 (321001) 변경승인 <ul style="list-style-type: none"> - 대구은행이 아이엠뱅크로 상호 변경하여 금융기관별 판매실적(보증자리론), 금융기관별 주택연금 공급현황 (보증공급액), 금융기관별 주택연금 잔액현황 (보증공급액) 통계에 반영
-----------	---

II. 통계의 작성목적 및 이용

1. 통계의 작성목적

□ 통계의 작성목적

- 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계는 주택금융시장 동향에 관한 대국민 서비스를 제고하고, 정부의 주택금융정책 수립에 기여함을 목적으로 함
 - 주택구입부담지수, 주택구입물량지수, 보증자리론 및 유동화증권(MBS·MBB), 주택금융 신용보증, 주택연금 관련 통계를 제공하여 정부 및 공공기관의 주택금융정책 수립 및 금융기관, 학계 등 유관기관에 주택금융 관련분야 연구에 주로 활용
 - 한국장애인총연합회 및 한국웹접근성인증평가원의 웹접근성 인증을 받은 주택금융통계 시스템(HOUSTAT)을 구축하여 일반인 및 장애인 등 주택금융통계의 접근성을 강화함으로써, 대국민 서비스 제고 및 사회적 가치 향상 실현

□ 주된 활용분야

- 공사 내부 업무에 활용
 - (유동화사업) 정책모기지 판매실적 모니터링, 유동화증권 발행 및 기초자산 연체율·조기상환율 추이분석 및 기초자산 관리 등
 - (주택보증) 개인보증·사업자보증 지역별, 금융기관별 공급·해지추이 분석
 - (주택연금) 주택연금 지역별, 금융기관별 공급·해지추이 분석
- 금융위원회, 한국은행, 금융감독원, 금융연구원 등 금융정책당국의 주택금융시장분석 기초자료
 - (금융위원회) 주택금융 관련 시장 모니터링 및 정책개발에 이용
 - (한국은행) 유동화증권, 보증관련 통계 수집 및 금융통화위원회 자료 작성 등

- (금융연구원) 각종 주택금융 관련 이슈리포트 작성 등에 활용
- 대학, 연구기관 등 학계의 주택금융시장 분야 연구목적의 기초자료 활용
- 금융기관·기업·개인 등을 대상으로 국가통계포털(KOSIS) 및 주택금융통계시스템(HOUSTAT) 제공

□ 국내외 통계 간 사전 검토사항

- 정책모기지 공급, 유동화증권 발행, 주택보증, 주택연금 사업을 전담하는 주택금융공사는 주택금융 분야를 아우르는 국내 유일의 기관으로 국내 관련 통계 사전검토 대상이 없음
- 유동화사업 관련 통계 부분에서는 주택담보대출구조, 유동화증권 발행 관련 해외 사례 (미국 FRB, FHFA, U.S. Census Bureau 등)가 있으나, 공사의 주택담보대출구조, 유동화증권 발행 방식과는 상이하여 작성 검토시 별도로 고려하지 않음
- 주택구입부담지수(K-HAI)는 캐나다 RBC(Royal Bank of Canada)의 주택구입부담능력 지수(HAI) 산출방식을 참고로 하여 개발되었고, 주택구입물량지수(K-HOI)는 미국의 NAHB(National Association of Home Builders)-Wells Fargo에서 산출한 주택구입물량지수(HOI)를 참고로 하여 개발됨

2. 주요 이용자 및 용도

□ 통계의 주요 이용자

- 공사 내부 업무에 활용
 - (유동화사업부서) 정책모기지 판매실적 모니터링, 유동화증권 발행 및 기초자산 연체율·조기상환율 추이분석 및 기초자산 관리 등
 - (주택보증부/기업보증부) 개인보증·사업자보증 지역별, 금융기관별 공급·해지추이 분석
 - (주택연금부) 주택연금 지역별, 금융기관별 공급·해지추이 분석
- 금융위원회, 한국은행, 금융감독원, 금융연구원 등 금융정책당국의 주택금융시장분석 기초자료
 - (금융위원회) 주택금융 관련 시장 모니터링 및 정책개발
 - (한국은행) 유동화증권, 보증관련 통계 수집 및 금융통화위원회 자료 작성시 활용
 - (금융연구원) 각종 주택금융 관련 이슈리포트 작성 등
- 대학, 연구기관 등 학계의 주택금융시장 분야 연구 수행
- 금융기관, 기업, 개인 등 업무 및 개인목적으로 국가통계포털(KOSIS) 및 주택금융통계

시스템(HOUSTAT) 이용할 수 있도록 서비스 제공

3. 이용자 의견수렴

☐ 연 1회 외부 통계이용자 만족도 조사 실시

- 공사 통계 이용자의 요구사항 파악을 통한 개선사항 도출 및 통계품질 제고
 - 통계 이용자 의견 수렴을 통한 만족도 및 신뢰도 향상 도모
- 공사의 국가승인통계 및 주택금융통계시스템(HOUSTAT) 이용자를 대상으로 인터넷으로 설문조사 실시

☐ 연 2회(상·하반기) 내부 통계담당자 회의 개최

- 공사 사내 주요 통계이용자의 요구사항 파악을 통해 개선사항 도출 및 통계품질 제고

Ⅲ. 통계설계

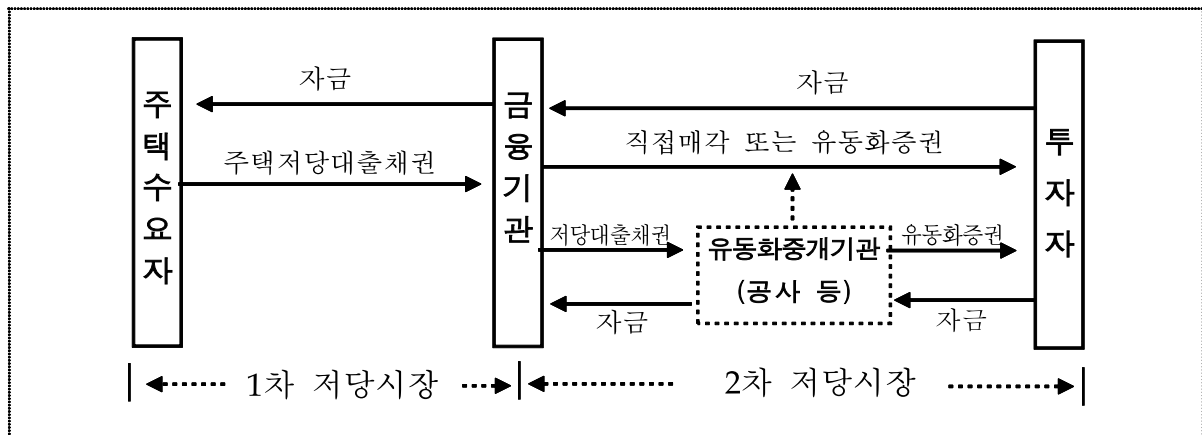
1. 보고양식 설계

1-1. 개념 및 정의

□ 주요 개념 및 용어 정의

- (유동화 개요) 채권유동화는 아래 그림과 같이 금융기관이 주택자금을 대출한 후 보유하게 되는 주택저당채권을 직접 매각 또는 증권화하여 현금화하는 것을 의미한다.

【채권유동화 제도】



- (MBS · MBB) 공사가 발행하는 유동화증권은 주택저당증권(MBS), 주택저당채권담보부채권(MBB)이며 공사법 상 각각의 정의는 다음과 같다.

〈 한국주택금융공사법 〉

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1~3. (생략)

4. "주택저당채권담보부채권"이란 공사가 주택저당채권을 담보로 하여 발행하는 채권을 말한다.

5. "주택저당증권"이란 공사가 주택저당채권을 기초로 하여 발행하는 수익증권을 말한다.

- 주택저당채권이란, 주택법 제2조제1호 규정에 의한 주택에 설정된 저당권에 의하여 담보된 대출채권을 말한다.
- 공사법에서 보는 바와 같이 주택저당채권을 이용하여 MBS와 MBB를 발행할 수 있는데 MBS는 주택저당채권을 '기초'로 발행하는 '수익증권'인데 비해, MBB는 주택저당채권을 '담보'로 발행하는 '채권'이라는 데 차이가 있다. 이에 따라 투자자에 대한 원금과 이자 지급행위의 법적 성격 또한 MBS는 '원본 및 수익의 분배'로, MBB는 '원리금의 지급'으로 각각 다르게 정의되고 있다.

〈 한국주택금융공사법 〉

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "채권유동화"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

- 가. 한국주택금융공사(이하 "공사"라 한다)가 금융기관으로부터 양수한 주택저당채권을 담보로 하여 주택저당채권담보부채권을 발행하고 그 소지자에게 원리금을 지급하는 행위
- 나. 공사가 금융기관으로부터 양수한 주택저당채권을 기초로 주택저당증권을 발행하고 그 수익자에게 주택저당채권의 관리·운용 및 처분으로 생긴 수익을 분배하는 행위

- (보금자리론 및 적격대출) 보급자리론은 10~50년 동안 대출원금을 분할 상환 하도록 설계된 고정금리 주택담보대출(Mortgage Loan)의 고유브랜드명으로, 유동화 기초자산의 원활한 확보를 위해 공사가 유동화에 적합한 대출구조를 사전에 금융기관에 제시하고 금융기관이 개별 상품의 요건에 맞게 취급하면, 이를 양수하여 MBS를 발행하는 유동화 조건부 장기·고정금리 분할상환 대출이다.

이에 반해 적격대출은 보급자리론과 달리 금융기관이 자체적인 규정을 마련하여 대출을 심사·실행하는 구조이다. 공사가 제시한 유동화 적격요건을 충족하는 범위 내에서 금융기관이 자체적으로 대출의 취급 및 심사기준을 운영하도록 하여 금융기관의 자율성을 보장하고 있으며, 대출금리 또한 금융기관별 여건에 따라 자유롭게 결정할 수 있도록 정하고 있다. 특히 기본형의 경우에는 공사가 제시한 금리를 적용하여 취급되는 보급자리론과 달리 금융기관이 자율적으로 대출금리를 결정함으로써 금융기관은 취급시점부터 공사에 채권을 매각하는 시점까지 금리변동 위험을 부담하게 된다.

- (주택연금) 주택연금(Reverse Mortgage)은 만 55세 이상의 고령자가 소유주택을 담보로 맡기고 평생 혹은 일정기간 동안 매월 연금방식으로 노후생활자금을 지급받는 국가가 보증하는 금융상품(역모기지론)으로서 공사법 상 정의는 아래와 같다.

〈 한국주택금융공사법 〉

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8의2. "주택담보노후연금보증"이란 주택소유자가 주택에 저당권 설정 또는 주택소유자와 공사가 체결하는 신탁계약(주택소유자 또는 주택소유자의 배우자를 수익자로 하되, 공사를 공동수익자로 하는 계약을 말한다)에 따른 신탁을 등기하고 금융기관으로부터 대통령령으로 정하는 연금 방식으로 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 계정의 부담으로 보증하는 행위를 말한다. 이 경우 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 대통령령으로 정하는 연령 이상이어야 하며, 그 연령은 공사의 보증을 받기 위하여 최초로 주택에 저당권 설정 등기 또는 신탁 등기를 하는 시점을 기준으로 한다.

- (주택금융신용보증) 공사가 취급하는 주택금융신용보증은 공사가 관리하고 있는 주택금융 신용보증기금*의 부담으로 보증하는 상품으로 공사법상 정의는 아래와 같다.

* 주택금융신용보증기금 : 서민의 주택구입 시 신용을 보증함으로써 대출이 원활히 이루어지도록하기 위하여 설치된 기금으로, 재원은 정부 및 금융기관의 출연금, 보증료 수입 등으로 구성됨. 기금의 주업무는 ①주택수요자가 주택을 건축, 구입, 임차(전세 포함) 또는 개량하거나 이에 소요된 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우, ②주택사업자가 분양 또는 임대 목적으로

주택을 건설 또는 구입하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우, ③사업주가 근로자에게 분양 또는 임대의 목적으로 주택을 건설 또는 구입하기 위하여 대출을 받고자 하는 경우의 신용보증

〈 한국주택금융공사법 〉

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. "신용보증"이란 공사가 다음 각 목의 어느 하나의 경우에 발생하는 채무를 제55조에 따른 주택금융신용보증기금[제59조의2에 따른 주택담보노후연금보증 계정(이하 "계정"이라 한다)은 제외한다. 이하 같다]의 부담으로 보증하는 행위를 말한다.

가. 주택수요자(외국법에 따라 외국에 영주할 수 있는 권리를 가진 사람을 제외한 대한민국 국민만 해당한다. 이하 같다)가 주택을 건축·구입·임차(전세를 포함한다) 또는 개량하거나 이에 들어간 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우

나. 준주택수요자(외국법에 따라 외국에 영주할 수 있는 권리를 가진 사람을 제외한 대한민국 국민만 해당한다)가 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택(「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하지 아니하는 준주택 중 대통령령으로 정하는 준주택에 한한다)을 주거목적으로 구입·임차(전세를 포함한다) 또는 개량하거나 이에 들어간 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우

다. 주택사업자가 주택수요자에게 분양하거나 임대할 목적으로 주택을 건설하거나 구입하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우

라. 사업주가 대통령령으로 정하는 근로자에게 분양 또는 임대(무상대여를 포함한다)의 목적으로 주택을 건설하거나 구입하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우

마. 그 밖에 주택금융의 원활한 공급을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

○ (지수통계) 공사에서 생산하는 통계로서 주택구입부담지수(K-HAI) 및 주택구입물량지수(K-HOI)의 정의는 아래와 같다.

－ 주택구입부담지수(K-HAI) : 중간소득가구가 표준대출을 받아 중간가격주택을 구입하는 경우의 상환부담을 나타내는 지수, 지수가 낮을(높을)수록 부담감소(증가) 의미

* (산식) 주택구입부담지수 = 대출상환가능소득 / 중간가구소득(월) × 100

= (원리금 상환액 / DTI) / 중간가구소득(월) × 100

* 주택담보대출 상환으로 가구소득의 약 25%를 부담하면 주택구입부담지수는 100으로 산출됨

－ 주택구입물량지수(K-HOI) : 중위소득가구가 자기자본과 대출을 통해 전체 아파트 물량 중 구입 가능한 주택수의 비율(0~100)을 나타내는 지수, 지수가 높을(낮을)수록 구입 가능한 물량이 많음(적음)을 의미

* (산식) 주택구입물량지수 = 중위소득 가구가 구입가능한 주택물량 / 전체 주택물량 × 100

* 주택구입물량지수가 58.7인 경우 중위소득가구가 전체 아파트 물량 중 58.7%를 구입할 수 있다는 의미

□ 통계 작성 항목별 목적

○ 주택구입부담지수(K-HAI)·주택구입물량지수(K-HOI)

－ (주택구입부담지수) 중간소득가구가 표준대출을 받아 중간가격 주택 구입시 대출상환 부담을 연속적으로 파악하여 주택시장동향 및 주택금융 정책수립의 기초자료로 활용

－ (주택구입물량지수) 전체 주택 중 중위소득가구 구입가능 주택비율 산출하여 주택시장 및 주택금융 정책수립의 기초자료로 활용

○ 보금자리론 및 유동화증권(MBS·MBB)

- 보금자리론 판매실적, 적격대출 판매실적, MBS 발행실적·기초자산 상환 및 연체현황, MBB 발행실적·기초자산 상환 및 연체현황, MBS지수(총수익지수·시장가격지수), 지역 및 금융기관별 판매실적(보금자리론), LTV 수준별·DTI 수준별·대출기간별·주택유형별·연령구간별·소득수준별·자금용도별 대출금액 및 잔액현황, 지역별 PIR 및 LIR 산출을 통해 정책모기지 이용현황, 유동화증권 발행 및 상환·연체동향, 특성별 통계분류에 따른 대출금액·잔액현황을 파악하여 주택금융시장 동향 및 유동화 증권 발행관련 정책 수립 기초자료로 활용

○ 주택금융신용보증

- 보증종류별, 금융기관별, 지역별 주택금융신용보증 공급 및 잔액현황을 파악하여 주택보증 사업관련 정책수립의 기초자료로 활용

○ 주택연금

- 노령가구의 주택연금 지급방식·지급유형·지역·금융기관별 가입 및 보증공급, 잔액현황을 파악함으로써 주택연금 관련 정책수립의 기초자료로 활용

□ 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB)통계 체계

- 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB)통계는 한국주택금융공사의 업무와 관련한 통계로서 보고통계 39종으로 구성되어 있다.

번호	목차
1	지역별 주택구입부담지수
2	주택규모별 주택구입부담지수
3	지역별 주택구입물량지수
4	보금자리론 판매실적
5	적격대출 판매실적
6	MBS 발행실적
7	MBS 기초자산 상환 및 연체현황
8	MBB 발행실적
9	MBB 기초자산 상환 및 연체현황
10	MBS 지수 - 총수익지수
11	MBS 지수 - 시장가격지수
12	지역별 판매실적(보금자리론)
13	금융기관별 판매실적(보금자리론)
14	LTV 수준별 대출금액 및 잔액 현황
15	DTI 수준별 대출금액 및 잔액 현황
16	대출기간별 대출금액 및 잔액 현황
17	주택유형별 대출금액 및 잔액 현황
18	연령구간별 대출금액 및 잔액 현황
19	소득수준별 대출금액 및 잔액 현황
20	지역별 PIR 및 LIR
21	자금용도별 대출금액 및 잔액 현황
22	주택금융신용보증 잔액현황
23	금융기관별 주택금융신용보증 공급현황
24	금융기관별 주택금융신용보증 잔액현황
25	지역별 주택금융신용보증 공급현황
26	보증종류별 주택금융신용보증 공급현황
27	보증종류별 주택금융신용보증 잔액현황
28	주신보기금 출연기준 주택자금대출 규모
29	지급방식별 주택연금 공급현황
30	지급방식별 주택연금 잔액현황
31	지급유형별 주택연금 공급현황
32	지급유형별 주택연금 잔액현황
33	지역별 주택연금 공급현황
34	지역별 주택연금 잔액현황
35	금융기관별 주택연금 공급현황
36	금융기관별 주택연금 잔액현황
37	주택연금 보증잔액 현황
38	연령구간별 주택연금 공급현황
39	성별 주택연금 공급현황

□ 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB)통계 주요 용어

- 보금자리론 및 적격대출 판매금액 : 보금자리론 및 적격대출 판매기관에서 판매한 실적을 집계한 수치
- 보금자리론 판매잔액 : MBS, MBB 발행 기초자산과 매입보유 자산의 잔액 합계(공사가 금융기관으로부터 양수한 자산 기준)
- 적격대출 판매잔액 : MBS 및 MBB 발행 기초자산과 매입보유 자산의 잔액 합계
- 보금자리론 적용금리 : 고정금리로 공사가 결정하는 동일한 대출금리 적용
- 적격대출 적용금리 : 적격대출 판매기관(경남은행, 광주은행, 국민은행, 기업은행, 농협은행, 대구은행, 부산은행, 수협은행, 신한은행, KEB 하나은행, 우리은행, 전북은행, 제주은행, 한국씨티은행, 한국스탠다드차타드은행, 삼성생명, 교보생명, 흥국생명)의 가중평균 대출금리
- 단순연체율 = 연체원리금 / 당월말 대출잔액
- 1개월 이상 연체율 = 1개월 이상 연체대출잔액 / 당월말 대출잔액
- LTV(Loan To Value) = (대출금액 + 선순위채권 + 임차보증금 및 최우선변제 소액임차보증금) / 주택담보가치 $\times 100$
- DTI(Debt To Income) = (당해 모기지론의 매월 원리금상환액 + 기타 대출의 매월 원리금상환액) / 월 소득액 $\times 100$
- PIR(Price Income Ratio) = 평균 주택가격 / 평균 연소득
- LIR(Loan Income Ratio) = 평균 대출금액 / 평균 연소득
- 개인보증 : 주택수요자가 주택을 구입, 중도금 및 잔금 납부, 임차, 개량하기 위하여 금융기관으로부터 주택자금을 받고자 하는 개인에 대한 보증
 - 구입 : 주택수요자가 주택을 신축하거나 구입하는 데 소요되는 자금에 대한 보증
 - 전세 : 세입자가 임대차계약을 체결하고 잔금 등을 지급하는 데 소요되는 자금에 대한 보증
 - 중도금 : 주택수요자가 주택을 분양받아 계약을 체결한 경우, 중도금 등 분양대금 납부에 소요되는 자금에 대한 보증
 - 개량자금 : 주택수요자가 건축허가 등을 얻어 주택을 수선, 증·개축하는 데 소요되는 자금에 대한 보증
 - 임대보증금반환자금 : 임대인이 임대보증금을 반환하는 데 소요되는 자금에 대한 보증

- 사업자보증 : 분양 또는 임대의 목적으로 주택을 건설하기 위하여 금융기관으로부터 주택자금대출을 받고자 하는 사업자에 대한 보증
 - 주택사업자 : 주택사업자가 주택수요자에게 분양 또는 임대의 목적으로 주택을 건설 또는 구입하기 위한 자금에 대한 보증
 - 사업주 : 사업주가 근로자에게 분양 또는 임대(무상임대 포함)의 목적으로 주택을 건설 또는 구입하기 위한 자금에 대한 보증
 - 매입임대사업자 : 매입임대사업자가 주택임대사업의 목적으로 주택을 구입하기 위한 자금에 대한 보증
- 주신보기금 출연기준 주택자금대출 규모 : 한국주택금융공사법 제56조와 시행규칙 제3조에 의거하여 주택금융신용보증기금에 출연하는 금융기관의 주택자금대출금 규모이며, 한국주택금융공사법 시행규칙에 의해 출연대상 주택자금대출의 정의 및 범위가 적용됨
 - 주택금융신용보증기금에 출연한 금융기관 : 국민, 신한, 우리, KEB하나, 한국씨티, 한국스탠다드차타드, 경남, 광주, 아이엠뱅크, 부산, 전북, 제주, 기업, 산업은행, 농협, 수협, 카카오뱅크, 케이뱅크, 토스뱅크, 미쓰비시 도쿄UFJ, 중국, 중국농업, 중국광대, 중국공사, 홍콩상하이
- 주택연금의 지급방식에 대한 정의는 아래와 같다.
 - 종신지급방식 : 인출한도 설정 없이 월지급금을 종신토록 지급받는 방식
 - 종신흡합방식 : 인출한도(대출한도의 50%이내) 설정 후 나머지 부분을 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식
 - 확정기간혼합방식 : 인출한도 범위 안에서 수시로 찾아 쓰고, 나머지 부분을 고객이 선택한 일정기간 동안만 월지급금을 지급받는 방식
 - 사전가입방식 : 일시 인출금으로 기존 주택담보대출을 상환하고 나머지 부분을 60세가 되는 시점부터 월지급금으로 지급받는 방식('13.6.1~'14.5.31 한시 시행 후 폐지)
 - 대출상환방식: 주택담보대출 상환용으로 인출한도(대출한도의 50%초과 90%이내) 설정 후 나머지 부분을 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식
 - 우대지급방식: 2억원 이하 1주택 소유자가 인출한도 설정 없이 월지급금을 종신토록 지급받는 방식(타 지급방식 대비 더 많은 월지급금 지급)
 - 우대혼합방식: 2억원 이하 1주택 주택소유자가 인출한도(대출한도의 45%이내) 설정 후 나머지 부분을 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식(타 지급방식 대비 더 많은 월지급금 지급)
- 주택연금지급액 : 가입자에게 실제로 지급된 보증공급액(월지급금 + 개별인출금 + 대출이자 + 보증료)

- 주택연금보증공급액 : 가입자에게 100세까지 공급될 예상 보증공급액(월지급금 + 개별 인출금 + 대출이자 + 보증료)
- 주택연금의 지급유형에 대한 정의는 아래와 같다.
 - 정액형 : 월지급금을 평생 동안 일정한 금액으로 고정하는 방식
 - 증가형 : 처음에 적게 받다가 12개월마다 3%씩 증가하는 방식('16.2월부터 신규취급 중단)
 - 감소형 : 처음에 많이 받다가 12개월마다 3%씩 감소하는 방식('16.2월부터 신규취급 중단)
 - 전후후박형 : 초기 10년간은 정액형보다 많이 받다가 11년째부터는 초기 월지급금의 70% 수준으로 받는 방식('21.8.2부터 초기증액형 및 정기증가형으로 구분)
 - 초기증액형 : 초기 고객이 선택한 기간(3,5,7,10년) 동안은 정액형보다 많이 받다가 그 이후부터는 초기 월지급금의 70% 수준으로 받는 방식
 - 정기증가형 : 처음에 적게 받다가 매 3년마다 4.5%씩 증가하는 방식

1-2. 적용 분류체계

□ 공사 상품별 분류

- 주택금융 및 유동화통계는 공사의 업무통계로서 공사 상품별로 아래와 같이 분류
 - 보금자리론 및 유동화 증권 : 공사 상품중 하나인 보금자리론, 적격대출, 주택저당증권(MBS), 주택저당채권담보부채권(MBB) 관련 통계를 포함

구체적으로 보금자리론 및 적격대출 판매실적(판매금액, 잔액, 적용금리 등 포함), MBS 및 MBB 발행실적, MBS 및 MBB에 대한 기초자산 상황 및 연체현황, MBS 지수(총수익지수, 시장가격지수), 보금자리론의 지역별(전국, 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 세종, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주 등) 판매실적, 금융기관별(하나은행, 외환은행, 국민은행, 우리은행, 한국스탠다드차타드은행, 삼성생명, 기업은행, 한화생명, 농협은행, 삼성화재, 신한은행, 아이엠뱅크, 수협은행, 한국씨티은행, 경남은행, 광주은행, 부산은행, 제주은행, 흥국생명, 전북은행 등) 판매실적, LTV 수준별(35%이하, 35%초과~40%이하, 40%초과~45%이하, 45%초과~50%이하, 50%초과~55%이하, 55%초과~60%이하, 60%초과~65%이하, 65%초과) 대출금액 및 잔액현황, DTI 수준별(10%이하, 10%초과~20%이하, 20%초과~30%이하, 30%초과~40%이하, 40%초과~50%이하, 50%초과) 대출금액 및 잔액현황, 대출기간별(만기 10년, 15년, 20년, 30년, 40년, 50년) 대출금액 및 잔액현황, 주택유형별(다세대주택, 단독주택, 아파트, 연립주택) 대출금액 및 잔액현황, 소득수준별(1천만원이하, 1천만원초과~2천만원이하, 2천만원초과~3천만원이하, 3천만원초과~4천만원이하, 4천만원초과~5천만원이하, 5천만원초과~7천만원이하, 7천만원초과~1억원이하, 1억원초과) 대출금액 및 잔액현황, 자금용도별(구입, 보전, 상환) 대출금액 및 잔액현황으로 구분하여 제공

- 주택금융신용보증 : 주택금융신용보증기금에서 제공하는 상품과 관련한 통계를 포함
구체적으로 주택금융신용보증을 취급한 금융기관(주택도시기금, 국민은행, 우리은행, 신한은행, 한국씨티은행, 하나은행, 농협 및 수협은행, 외환은행, 기타)별 보증공급 및 보증잔액 현황, 개인보증(구입자금, 전세자금, 중도금, 임대보증금반환, 주택개량자금 보증) 및 사업자보증(분양 또는 임대 목적으로 주택을 건설하는 사업자를 위한 보증) 등 보증종류별 보증공급 및 보증잔액 현황, 지역별(전국, 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 세종, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주 등) 주택금융신용보증 공급현황으로 구분하여 제공
- 주택연금 : 주택담보노후연금보증 상품과 관련한 통계를 포함
구체적으로 주택담보노후연금보증을 취급한 금융기관별(국민은행, 기업은행, 농협은행, 신한은행, 우리은행, 하나은행, 광주은행, 아이엠뱅크, 부산은행, 전북은행, 경남은행, 농협상호금융, 수협은행, 외환은행, 제주은행, 흥국생명, 교보생명) 보증공급 및 보증잔액 현황, 지급방식별(종신지급방식, 종신훈합방식, 기타<확정기간혼합방식, 사전가입방식, 대출상환방식, 우대지급방식, 우대혼합방식 등>) 주택연금 보증공급 및 보증잔액 현황, 지급유형별(정액형, 증가형, 감소형, 전후후박형, 초기증액형, 정기증가형) 주택연금 보증공급 및 보증잔액 현황, 지역별(전국, 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 세종, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주 등) 주택연금 보증공급 및 보증잔액현황, 연령구간별 주택연금 공급현황, 성별 주택연금 공급현황으로 구분하여 제공

구 분	내 용	구 분	내 용
주택구입 부담지수	<ul style="list-style-type: none"> • 지역별 주택구입부담지수 • 주택규모별 주택구입부담지수 	주택금융 신용보증	<ul style="list-style-type: none"> • 주택금융신용보증 잔액현황 • 금융기관별 주택금융신용보증 공급현황 • 금융기관별 주택금융신용보증 잔액현황 • 지역별 주택금융신용보증 공급현황 • 보증종류별 주택금융신용보증 공급현황 • 보증종류별 주택금융신용보증 잔액현황 • 주신보기금 출연기준 주택자금대출규모
주택구입 물량지수	<ul style="list-style-type: none"> • 지역별 주택구입물량지수 		
보금자리론 및 유동화증권 (MBS · MBB)	<ul style="list-style-type: none"> • 보급자리론 판매실적 • 적격대출 판매실적 • MBS 발행실적 • MBS 기초자산 상황 및 연체현황 • MBB 발행실적 • MBB 기초자산 상황 및 연체현황 • MBS 지수 - 총수익지수 • MBS 지수 - 시장가격지수 • 지역별 판매실적(보금자리론) • 금융기관별 판매실적(보금자리론) • LTV 수준별 대출금액 및 잔액현황 • DTI 수준별 대출금액 및 잔액현황 • 대출기간별 대출금액 및 잔액현황 • 주택유형별 대출금액 및 잔액현황 • 연령구간별 대출금액 및 잔액현황 • 소득수준별 대출금액 및 잔액현황 • 지역별 PIR 및 LIR • 자금용도별 대출금액 및 잔액현황 	주택연금	<ul style="list-style-type: none"> • 지급방식별 주택연금 공급현황 • 지급방식별 주택연금 잔액현황 • 지급유형별 주택연금 공급현황 • 지급유형별 주택연금 잔액현황 • 지역별 주택연금 공급현황(보증공급액) • 지역별 주택연금 잔액현황(보증공급액) • 금융기관별 주택연금 공급현황(보증공급액) • 금융기관별 주택연금 잔액현황(보증공급액) • 주택연금 보증잔액 현황 • 연령구간별 주택연금 공급현황 • 성별 주택연금 공급현황

□ 지수별 분류

- (주택구입부담지수, K-HAI) 주택구입부담지수는 중간소득가구가 표준대출을 받아 중간 가격주택을 구입하는 경우의 상환부담을 나타내는 지수로서, 지역별(전국, 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 세종, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주) 산출결과 및 주택규모별(전용면적 60㎡이하, 60~85㎡이하, 80~135㎡이하, 135㎡초과) 산출결과를 제공

K-HAI를 작성하는데 필요한 주택담보대출금리는 한국은행의 신규취급 예금은행주택 담보대출금리를, 중간주택가격은 한국부동산원 아파트시세를, 중간가구소득은 통계청 '가계조사'의 2인 이상 도시근로자 가계소득의 5·6분위 소득에 노동부 '매월 노동통계 조사'의 5인 이상 사업체 상용근로자 월급여 총액의 전국 대비 지역별 환산비율을 적용

- (주택구입물량지수, K-HOI) 주택구입물량지수는 중위소득가구가 자기자본과 대출을 통해 전체 아파트 물량 중 구입 가능한 주택수의 비율(0~100)을 나타내는 지수로서, 지역별(전국, 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 세종, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주) 산출결과를 제공

K-HOI를 작성하는데 필요한 주택담보대출금리는 한국은행의 신규취급 예금은행주택 담보대출금리를, 중간주택가격은 한국부동산원 아파트시세를, 중간가구소득은 통계청 '가계조사'의 2인 이상 도시근로자 가계소득의 5·6분위 소득에 노동부 '매월 노동통계 조사'의 5인 이상 사업체 상용근로자 월급여 총액의 전국 대비 지역별 환산비율을 적용

- (기타지수) 지역별 PIR(Price Income Ratio, 평균주택가격 / 평균연소득) 및 LIR(Loan Income Ratio, 평균대출금액 / 평균연소득)은 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산인 보증자리론 및 내집마련 디딤돌대출자료로부터 산출하는 것으로, 한국부동산원의 시세 자료 및 통계청의 소득자료를 이용하는 주택구입부담지수 및 주택구입물량지수와는 차이가 있다. 이 지수는 아래와 같은 산식을 적용하여 지역별(전국, 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 세종, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주)로 산출

- $PIR(\text{Price Income Ratio}) = \text{평균 주택가격} / \text{평균 연소득}$

- $LIR(\text{Loan Income Ratio}) = \text{평균 대출금액} / \text{평균 연소득}$

- (기타지수) MBS 지수는 공사가 MBS 유통시장 활성화와 투자자 이용편의를 위하여 유동화증권 통합 공시포털(KMBS)에 공표하는 정보이며, 공사 MBS의 일일 수익률을 누적적으로 계산하여 증권의 가치변화를 지수화한 것으로 산출 방식에 따라 총수익지수와 시장 가격지수로 구분하여 제공

2. 보고대상 및 통계작성대상

□ 보고대상 및 통계작성대상

- 주택금융공사 업무통계의 보고대상은 국내 금융기관들의 업무전산망을 통한 보금자리론 및 적격대출 취급실적, 유동화증권 발행실적, 주택금융신용보증 취급실적 및 주택담보노후연금보증의 취급실적에 대해 세분화된 자료를 각 부서로부터 보고받고 있음
- 주택금융공사 지수통계의 보고대상은 한국부동산원의 아파트별 가격정보를 수집하며, 이를 토대로 한국은행의 대출금리 및 통계청의 소득자료, 고용노동부의 사업체노동력조사 내 근로자 월급여 등을 조합하여 지수를 산출하고 있음
- 주택금융공사 업무통계의 통계작성대상 중 보금자리론 및 유동화 부문의 경우
 - 보금자리론 및 적격대출에 대한 판매금액, 대출잔액, 적용금리
 - 보금자리론에 대한 지역별 대출금액 및 대출건수, 금융기관별 대출금액 및 대출건수
 - LTV수준별 대출금액 및 대출잔액, DTI수준별 대출금액 및 대출잔액, 대출기간별 대출금액 및 대출잔액, 주택유형별 대출금액 및 대출잔액, 연령구간별 대출금액 및 대출잔액, 소득수준별 대출금액 및 대출잔액, 자금용도별 대출금액 및 대출잔액
 - MBS에 대한 발행일, 트랜치, 발행금액, MBS잔액, 가중평균 발행금리, MBS 상품별 전월대출잔액, 조기상환액, 조기상환율, 연체원리금, 연체금액, 연체율
 - MBB에 대한 발행일, 발행금액, MBB잔액, 가중평균 발행금리, 발행통화, 전월대출잔액, 조기상환액, 조기상환율, 연체원리금, 연체금액, 연체율
 - 지역별 PIR(Price Income Ratio) 및 LIR(Loan Income Ratio)
- 주택금융공사 업무통계의 통계작성대상 중 주택금융신용보증 부문의 경우
 - 기본재산, 보증승낙 세대수 및 금액, 보증해지 세대수 및 금액, 보증잔액 세대수 및 금액, 금융기관별 보증공급금액 및 보증공급잔액, 지역별 보증공급금액, 보증종류별 보증공급금액 및 보증공급잔액, 주택금융신용보증기금 출연기준 주택자금대출 규모(금융기관별, 금리유형별, 자금용도별)
- 주택금융공사 업무통계의 통계작성대상 중 주택담보노후연금보증 부문의 경우
 - 보증공급 건수, 연금지급금액, 보증공급금액, 보증해지 건수, 해지 연금지급금액, 해지 보증공급금액, 보증잔액 건수, 연금지급잔액, 보증공급잔액, 지급방식별 보증공급 및 보증잔액 현황, 지급유형별 보증공급 및 보증잔액 현황, 지역별 보증공급 및 보증잔액 현황, 금융기관별 보증공급 및 보증잔액현황, 연령구간별, 성별 공급현황
- 주택금융공사 지수통계의 통계작성대상은 지역별 주택구입부담지수(K-HAI), 주택규모별

주택구입부담지수(K-HAI), 지역별 주택구입물량지수(K-HOI)

○ 보고대상이 통계작성대상보다 범위가 더 넓음

- 주택금융공사통계의 보고대상 중 일부 항목은 각 금융기관별 및 지역별 실적 검토시 오류체크 등을 위하여 이용되기 때문임
- 예를 들어 보금자리론 지역별 판매실적의 경우 통계작성대상은 지역별로 판매된 대출 금액 및 대출건수이나, 보고대상은 보금자리론 이용고객번호, 고객명, 담보주택주소, 거주지 주소, 판매금융기관 등 보고대상의 범위가 더 넓음

□ 작성기간 내 통계작성대상의 변동 발생 시 수정·보완 방법

○ 작성기간 내 통계작성대상의 변경이 필요한 경우

- (추가) 해당 주택금융상품 등의 통계에 대한 중요성을 검토하여 중요성이 있다고 판단 되는 경우 통계작성대상에 포함 (검토 시 외부전문가를 포함한 자문단 운영예정)
- (삭제) 정부정책 변경, 시장환경 변화 등으로 주택금융상품이 사라지는 경우에는 제거 시점까지 대출잔액에 반영하고 이후 잔액이 0이 되므로 수정 및 보완의 필요성이 없음 (이전 기간의 시계열 유지 등을 위해 통계표나 통계정보시스템 변경은 하지 않음)

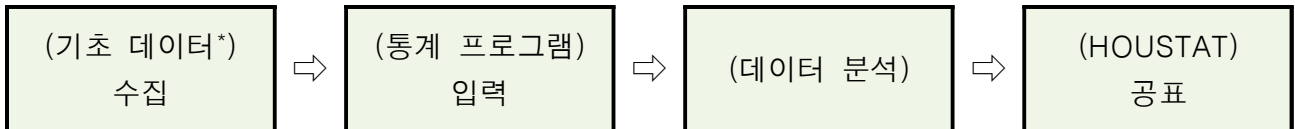
○ 소급 수정이 필요한 경우에는 주택금융상품 규모의 중요성 관점에서 소급 반영할 기간을 선정하여 통계를 수정하고 수정사실을 보도자료 등에 표시

Ⅳ. 자료수집

1. 자료수집 체계 및 절차

□ 주택구입부담지수(K-HAI) 및 주택구입물량지수(K-HOI)

○ 자료수집 체계 및 절차

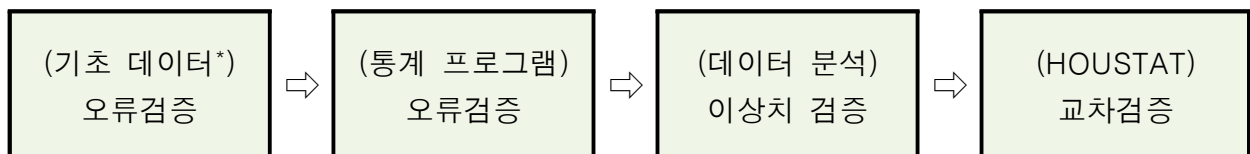


* 아파트 시세, 가계동향조사, 상용근로자 임금, 가계순자산, 주택담보대출 금리 등

○ 최초 등록단계에서의 자료 수집 및 입력

- 아파트 시세자료 : 아파트시세자료를 한국부동산원으로부터 텍스트 파일로 전송받아 주택구입부담지수 및 주택구입물량지수 산출 시 활용
- 중간가구소득 : 국가통계포털내 ‘가계동향조사’ 항목 중 소득 10분위별 가계소득을 받아 5분위 및 6분위 평균값 활용
- 지역별 상용근로자 임금 : 고용노동부 사업체 노동력조사의 지역별 상용근로자 임금 자료 활용 (통계청 KOSIS에서 다운로드)
- 순자산 : 통계청이 발표하는 가계금융복지조사의 순자산 평균 및 중앙값 등을 활용
- 주택담보대출금리 : 한국은행 경제통계시스템(ECOS)에서 금리자료를 받아 활용
- 통계 담당자가 취합된 데이터를 통계분석 프로그램에 입력 후, 지수 산출(가장 늦게 수집되는 통계청 가계동향조사 자료 수집(기준분기 익익월말 마지막주 목요일 공표) 후 4일 이내)

○ 오류점검 절차



* 아파트 시세, 가계동향조사, 상용근로자 임금, 가계순자산, 주택담보대출 금리 등

□ 보금자리론 및 유동화증권, 주택금융신용보증기금, 주택연금 통계

○ 자료수집 체계 및 절차



- ① 금융기관에서 전산원장으로 상품취급관련 원시자료가 생성되고 취급 규정 및 필터를 이용하여 원시자료가 자동으로 입력됨
- ② 생성된 원시자료는 해당사업부서에서 수기로 작성하거나 전산화된 통계수치를 검증
- ③ 초기 전산자료 입력 및 검증 · ② 사업부서의 자료생성 및 검증이 완료된 통계자료는 주택금융연구원에서 승인통계로 작성

V. 자료처리

1. 자료입력 표준화

□ 자료코드 체계 및 코딩(부호화) 방법, 내용 기술

○ 주택금융공사 내부적으로 축적되는 전산 데이터는 여러 코드체계를 적용하고 있으며 아래 일부 코드를 일부 수록하였음

－ 주택유형 코드(일부 수록)

코드	주택유형
110	아파트
120	연립주택
130	다세대빌라
140	단독주택
150	복합주택
441	보증서(한국주택금융공사)
442	상가주택(공부상 주택면적 1/2이상)
980	코모코기타
990	기타

－ 자금용도 코드(일부 수록)

코드	자금용도
A0	구입
A1	구입(채무인수)
A2	구입(분양권자)
A3	구입(기타)
B0	보전
B1	보전(본인)
C0	상환
D0	구입(경매)

－ 취급기관 코드(일부 수록)

코드	취급기관
B001	한국은행
B002	한국산업은행
B003	기업은행
B004	국민은행
B005	하나은행(구 외환은행)
B007	수협은행
B008	한국수출입은행

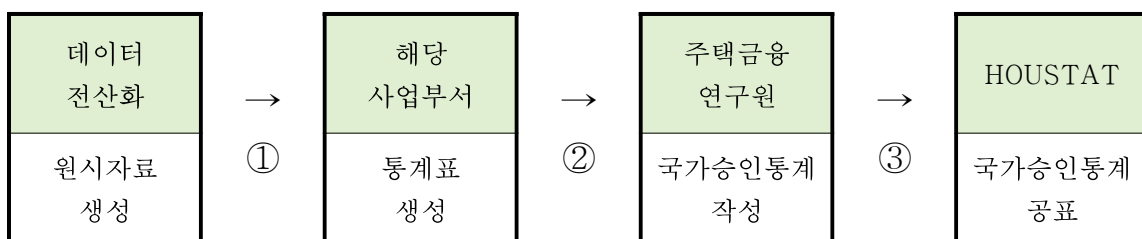
－ 승인통계 주석1), 2)는 통계 소프트웨어를 활용하여 산출하고 코딩내용은 분류, 구분 등 데이터 에디팅 위주로 작성하였음

－ 승인통계 주석3)은 전산자료를 활용하여 작성함

구 분	내 용	구 분	내 용
주택구입 부담지수	<ul style="list-style-type: none"> 지역별 주택구입부담지수¹⁾ 주택규모별 주택구입부담지수¹⁾ 	주택 금융 신용보증	<ul style="list-style-type: none"> 주택금융신용보증 잔액현황³⁾ 금융기관별 주택금융신용보증 공급현황³⁾ 금융기관별 주택금융신용보증 잔액현황³⁾ 지역별 주택금융신용보증 공급현황³⁾ 보증종류별 주택금융신용보증 공급현황³⁾ 보증종류별 주택금융신용보증 잔액현황³⁾ 주신보기금 출연기준 주택자금대출규모³⁾
주택구입 물량지수	<ul style="list-style-type: none"> 지역별 주택구입물량지수¹⁾ 		
보금자리론 및 유동화증권 (MBS · MBB)	<ul style="list-style-type: none"> 보금자리론 판매실적³⁾ 적격대출 판매실적³⁾ MBS 발행실적³⁾ MBS 기초자산 상환 및 연체현황³⁾ MBB 발행실적³⁾ MBB 기초자산 상환 및 연체현황³⁾ MBS 지수 - 총수익지수³⁾ MBS 지수 - 시장가격지수³⁾ 지역별 판매실적(보금자리론)³⁾ 금융기관별 판매실적(보금자리론)³⁾ LTV 수준별 대출금액 및 잔액현황²⁾ DTI 수준별 대출금액 및 잔액현황²⁾ 대출기간별 대출금액 및 잔액현황²⁾ 주택유형별 대출금액 및 잔액현황²⁾ 연령구간별 대출금액 및 잔액현황²⁾ 소득수준별 대출금액 및 잔액현황²⁾ 지역별 PIR 및 LIR²⁾ 자금용도별 대출금액 및 잔액현황²⁾ 	주택연금	<ul style="list-style-type: none"> 지급방식별 주택연금 공급현황³⁾ 지급방식별 주택연금 잔액현황³⁾ 지급유형별 주택연금 공급현황³⁾ 지급유형별 주택연금 잔액현황³⁾ 지역별 주택연금 공급현황(보증공급액)³⁾ 지역별 주택연금 잔액현황(보증공급액)³⁾ 금융기관별 주택연금 공급현황(보증공급액)³⁾ 금융기관별 주택연금 잔액현황(보증공급액)³⁾ 주택연금 보증잔액 현황³⁾ 연령구간별 주택연금 공급현황³⁾ 성별 주택연금 공급현황³⁾

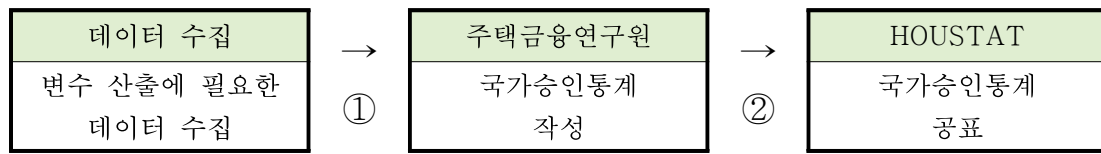
□ 보고자료의 전산입력 방법, 내용 및 오류검출 기술

○ 통계자료 작성 체계(보금자리론 및 유동화증권, 주택금융신용보증, 주택연금)



- ① 금융기관에서 공사의 금융상품을 취급하고 전산자료에 입력될 때 자체필터링으로 자료 생성(예를 들어 남성, 여성, 소득 7천만원 이하 취급, 만기 10년, 20년, 30년 등 범위 값만 입력) 기초자료가 사업부서로 넘어가면 자료에 대한 정합성을 해당 사업부서에서 검증하고 원시데이터를 작성하여 주택금융연구원 연구기획팀에 전달
- ② 해당 자료를 이용하여 국가승인통계 작성 후, 통계표에 대한 합계·잔액의 시계열적 변화 및 담당자 간의 교차검증을 진행
- ③ 완성된 통계를 주택금융통계시스템(HOUSTAT)에 적재하고, 원시 통계표와 적재통계를 전산 프로그램을 이용하여 검증함

○ 통계자료 작성 체계(주택구입부담지수)

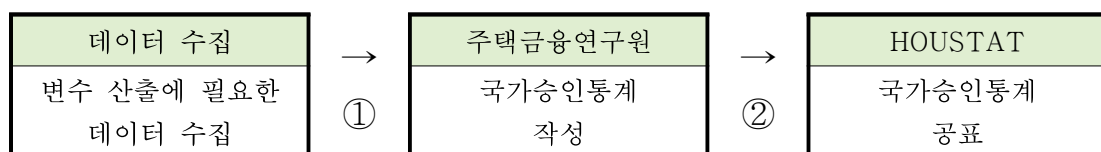


－ 산출산식

$$K-HAI = \frac{\text{대출상환가능소득}}{\text{중간가구소득}} \times 100 = \frac{[\text{원리금 상환액}/DTI]}{\text{중간가구소득}} \times 100$$

- ① 지수산출에 필요한 중간주택가격, 중간가구소득, 표준대출조건 계산을 위해 한국은행, 한국부동산원, 통계청, 고용노동부 데이터 수집
- － 한국은행의 예금은행 월중 신규 주택담보대출 금리 및 자문회의에서 결정된 LTV, DTI 값, 대출기간, 상환방식을 적용하여 표준대출조건 산출
 - － 한국부동산원의 아파트시세의 중간가격으로 중간주택가격 산출
 - － 통계청 가계 동향조사의 2인 이상 도시근로자 가계소득의 10분위 중 5, 6분위 소득의 최근 4분기 평균, 고용노동부의 노동통계조사의 5인 이상 사업체 상용근로자의 지역별 월급여 총액으로 중간가구소득 산출
- ② 수집된 자료를 통계패키지 프로그램을 활용하여 주택구입부담지수를 산출한 후, 공표양식에 맞춰 엑셀표에 수기로 작성하며 통계표에 대한 합계, 지수의 시계열 변화, 담당자 간의 교차검증을 진행함

○ 통계자료 작성 체계(주택구입물량지수)



－ 산출산식

$$K-HOI = \frac{\sum_{k=1}^m S_k}{\sum_{k=1}^n S_k} \times 100,$$

S_k = 주택가격을 낮은 순서부터 나열하였을 때 k번째 주택물량
 m = 중위소득 가구가 구입가능한 주택가격에 있는 주택물량 순위
 n = 최고 주택가격에 있는 주택물량의 순위

- ① 지수산출에 필요한 중간주택가격, 가구소득, 표준대출조건 계산을 위해 한국은행, 한국부동산원, 통계청, 고용노동부 데이터 수집
- － 한국은행의 예금은행 월중 신규 주택담보대출 금리 및 자문회의에서 결정된 DTI, 대출기간, 상환방식을 적용하여 표준대출조건 산출

- 한국부동산원의 아파트시세의 중간가격으로 중간주택가격 산출
 - 통계청 가계 동향조사의 2인 이상 도시근로자 가계소득의 10분위 중 5, 6분위 소득의 최근 4분기 평균, 고용노동부의 노동통계조사의 5인 이상 사업체 상용근로자의 지역별 월급여 총액으로 중간가구소득 산출
 - 통계청의 가계금융복지조사의 순자산 중위값을 사용, 순자산
- ② 수집된 자료를 통계패키지 프로그램을 활용하여 주택구입부담지수를 산출한 후, 공표양식에 맞춰 엑셀표에 수기로 작성하며 통계표에 대한 합계, 지수의 시계열 변화, 담당자 간의 교차검증을 진행함

2. 자료내검

□ 자료의 중복, 누락 등의 확인 및 보완 방법 기술

- 본 자료는 금융기관 및 공사 원시자료인 최초 시점에서 전산화가 되어 있기 때문에 자료의 중복, 누락 등의 경우는 거의 발생하지 않음
- 원시자료를 활용하여 통계표를 작성하는 경우 각 기관 및 항목별로 다른 코드를 부여하여 관리하고, 통계소프트웨어를 이용하여 산출하는 경우 코드값 및 중복여부를 확인

□ 전산 및 현장 내검

- 원시자료(raw-data) 필터링(filtering-기법) 적용
 - 금융기관에서 생성된 자료는 전산경로를 통해 주택금융공사 전산 원시자료에 입력
 - 전산부에서 초기 원시자료에 대하여 논리내검(결측치, 중복입력 등)과 범위내검(공사 고유 계좌번호 및 취급금융상품, 소득기준 등) 필터링하여 문제가 발생하는 경우, 해당 금융기관에 통보 및 수정요청

□ 입력결과 내검

- 개별 사업부에서 원시자료를 이용하여 국가승인통계 생성을 위한 매개자료*를 생성 및 검증
 - * 최종적으로 국가승인통계를 생성하기 위해 사용하는 정제된 원시자료를 의미
 - 매개자료는 여러 사업부서에서 활용하고 있으며 엑셀작업을 통해 자료의 정합성 검증하고 자료에 문제가 있는 경우, 전산부 직원과 확인하여 자료수정 진행
- 매개자료를 이용하여 생성된 국가승인통계는 금융기관에서 취급한 건수, 공급액, 양수액 등이 포함되므로 상하·좌우 합산 및 정합성을 확인

- 시계열적으로 수치의 급격한 변동, 누락 등 문제는 거의 발생하지 않으나 오류 발견 시, 담당 사업부서 담당자 및 전산 담당자에게 전달하여 수정요청

☐ 시스템 구축

- 매개자료는 현재 일부 통계에 대하여 시스템화를 완료하였음
- 일부 전산화 완료하였으며 시스템 DB 통계자료 업로드 자동화 등 추진 중

3. 무응답

- ☐ 본 통계는 금융기관 상품에 대한 통계(취급 건수, 금액 등)이므로 무응답이 존재하지 않음

4. 이상치 식별 및 처리

- ☐ 수치의 급격한 변동이 발생하거나, 각 사업별 업무처리규정에 벗어난 수치가 집계된 경우 이상치로 간주
- ☐ 이상치 식별시 작성 담당자가 관련 부서 및 전산부서에 요청하여 원장에 대한 교차 검증을 진행한 후 변경

Ⅶ. 통계공표 및 품질평가

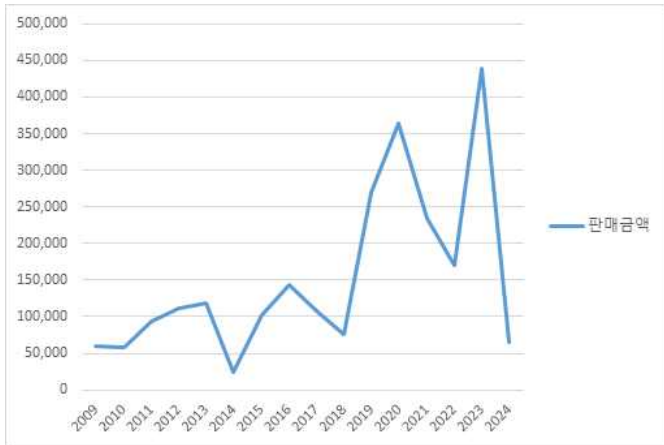
1. 공표통계 및 해석방법

□ 주요통계표

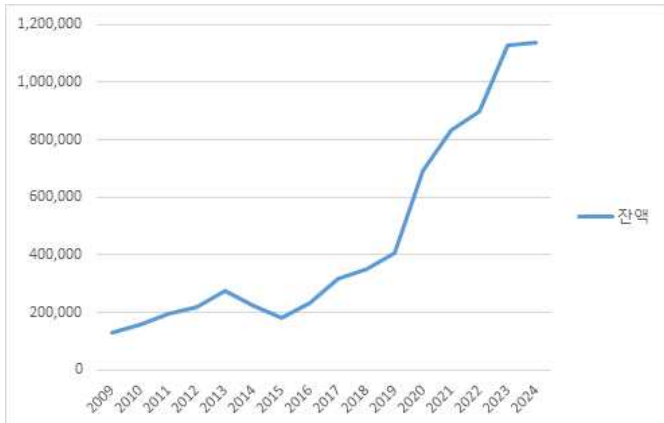
○ 보금자리론 판매실적(단위 : 억원)

연도	판매금액	잔액
2009	59,436	130,511
2010	58,480	160,104
2011	94,147	194,515
2012	112,045	220,188
2013	119,047	273,698
2014	24,796	225,486
2015	102,885	179,468
2016	144,348	232,387
2017	107,207	315,467
2018	75,597	350,503
2019	270,579	405,754
2020	363,735	690,645
2021	233,409	833,572
2022	170,322	896,705
2023	439,117	1,126,735
2024	65,887	1,138,671

【보금자리론 판매금액 차트】



【보금자리론 잔액 차트】

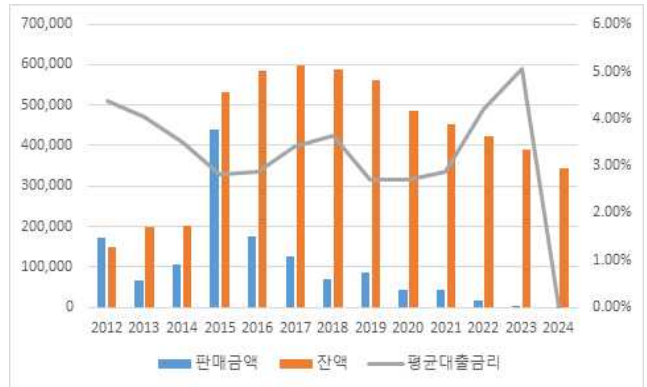


- 보금자리론 판매실적은 2009년부터 지속적으로 상승하고 2017년부터 소득기준 및 주택 담보대출 기준 강화로 판매금액은 다소 감소
- 2018년도에 신혼가구(부부합산소득 85백만원 이하) 및 다자녀 가구(부부합산소득 1자녀 8천만원, 2자녀 9천만원, 3자녀 1억 이하) 주택담보대출 신청요건 일부 완화
- 2019년 9월경 서민형 안심전환대출 출시에 따라 2019, 2020년도 보금자리론 판매금액 상승
- 2023년 초 특례보금자리론 출시에 따라 보금자리론 판매금액 급증
- 잔액의 경우, 누계를 나타내고 2015년부터 지속적으로 증가하고 있음

○ 적격대출 판매실적(단위 : 억원)

연도	판매금액	잔액	평균대출금리
2012	171,165	150,479	4.38%
2013	65,290	198,613	4.04%
2014	104,628	202,366	3.50%
2015	439,377	531,181	2.82%
2016	176,153	584,291	2.88%
2017	125,830	599,750	3.41%
2018	68,874	586,972	3.63%
2019	84,942	561,286	2.70%
2020	42,898	486,929	2.70%
2021	44,689	453,782	2.89%
2022	15,969	424,171	4.22%
2023	577	388,960	5.07%
2024	0	343,875	—

【적격대출 판매금액·잔액·대출금리 차트】

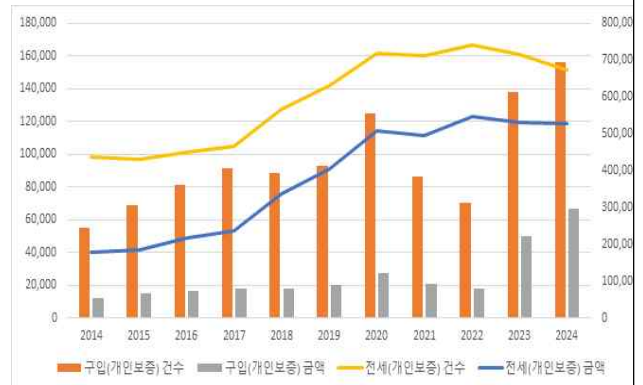


- 적격대출 판매금액은 2015년 439,377억원을 기준으로 다시 감소하는 추세를 보임
- 2021년에 소폭 상승하였으나, 이후 다시 하락 추세임
- 잔액은 누적개념으로 판매금액 하락에 따라 잔액도 계속 감소 추세임
- 2024년 적격대출 공급 중단

○ 보증종류별 주택금융신용보증 공급현황(단위 : 억원)

연도	구입(개인보증)		전세(개인보증)	
	건수	금액	건수	금액
2014	55,284	12,029	435,885	176,838
2015	68,625	15,066	429,670	185,693
2016	80,966	16,354	450,638	216,468
2017	91,037	18,215	465,570	237,258
2018	88,213	18,159	564,736	336,073
2019	92,863	20,395	630,692	403,257
2020	125,151	27,033	717,973	507,015
2021	86,232	21,034	710,086	493,404
2022	70,521	17,661	741,065	546,853
2023	137,900	50,232	713,663	529,340
2024	155,783	66,879	674,404	525,914

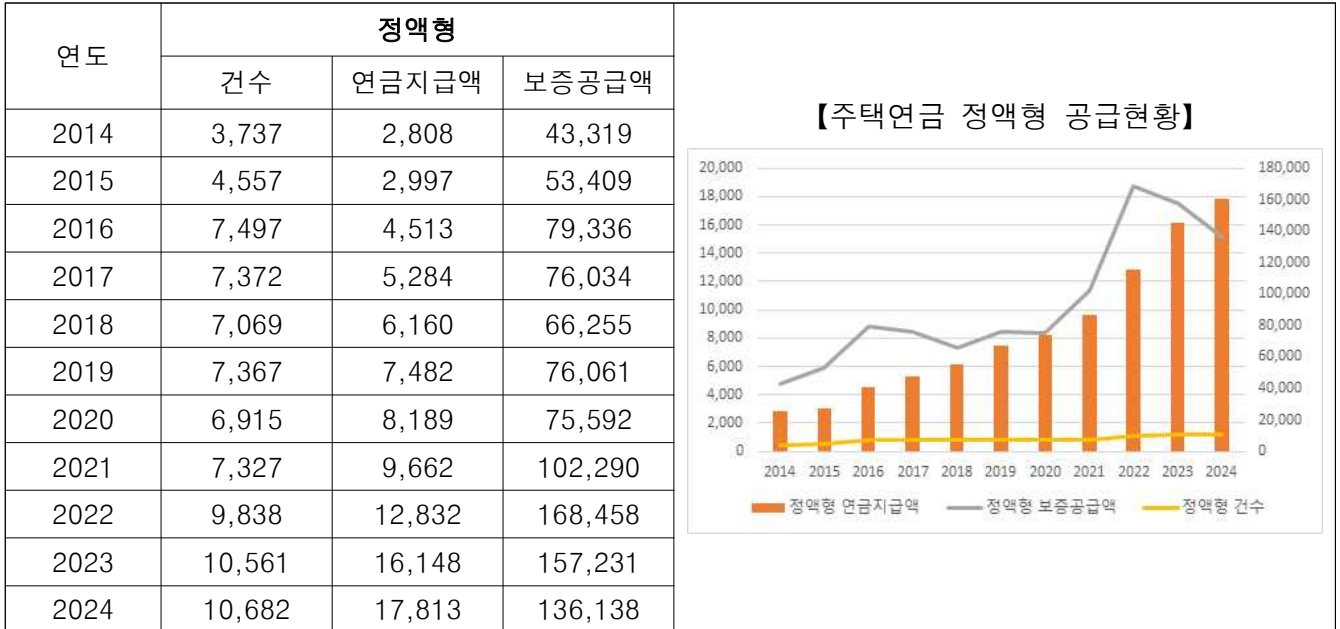
【구입·전세 공급현황】



- 개인보증은 주택수요자가 주택을 구입, 잔금 납부 등을 하기 위해 금융기관으로부터 주택자금을 받고자 하는 개인에 대한 보증을 의미함
- 구입 : 주택수요자가 주택을 신축하거나 구입하는 데 소요되는 자금에 대한 보증
- 전세 : 세입자가 임대차계약을 체결하고 잔금 등을 지급하는 데 소요되는 자금에 대한 보증

- 전세보증 건수 및 금액은 는 매년 꾸준히 증가세를 보였으나, 최근 소폭 하락 추세
- 구입보증은 건수 및 금액 모두 2023년도부터 증가 추세

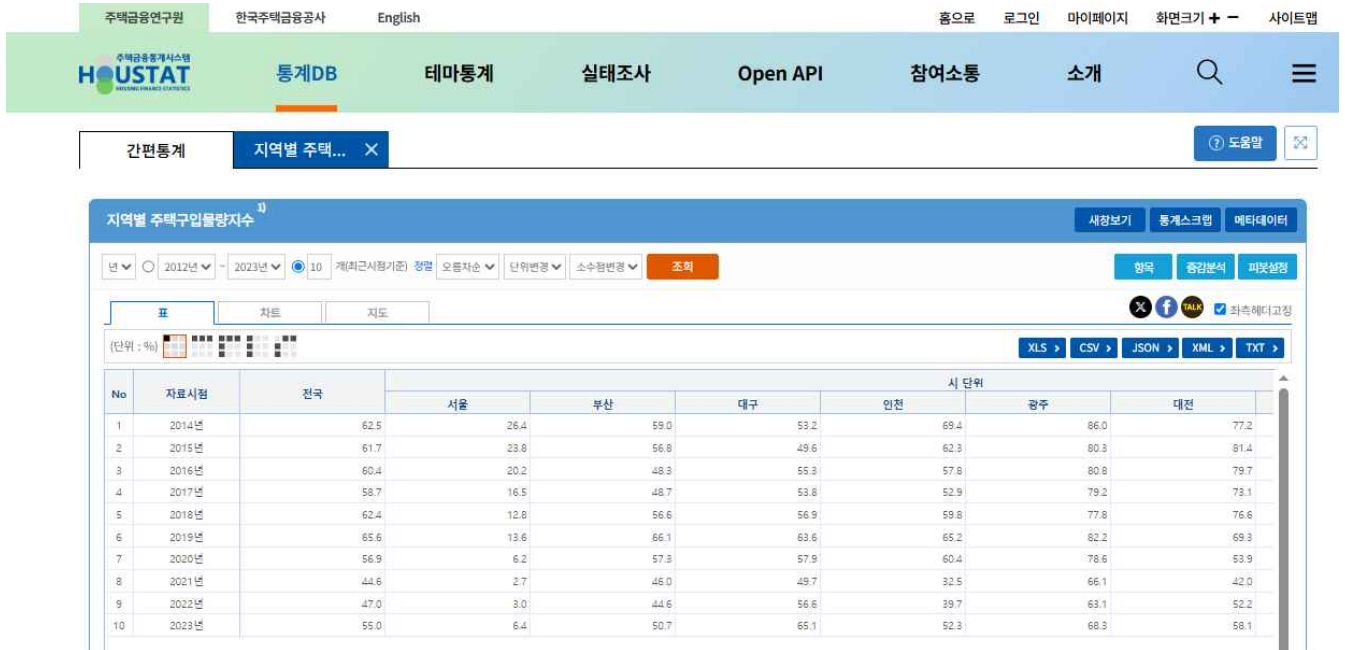
○ 지급유형별 주택연금 공급현황(단위 : 억원)



- 주택연금 지급방식 중 정액형은 월지급금을 평생 동안 일정한 금액으로 고정하는 방식을 의미함
- 가입건수는 2022년 급격히 증가하였으며, 이후 증가 추세를 보이며 10,000 건을 돌파함
- 연금지급액은 가입건수 증가와 더불어 매년 증가하고 있으며, 보증공급액은 2023년부터 하락 추세를 보임

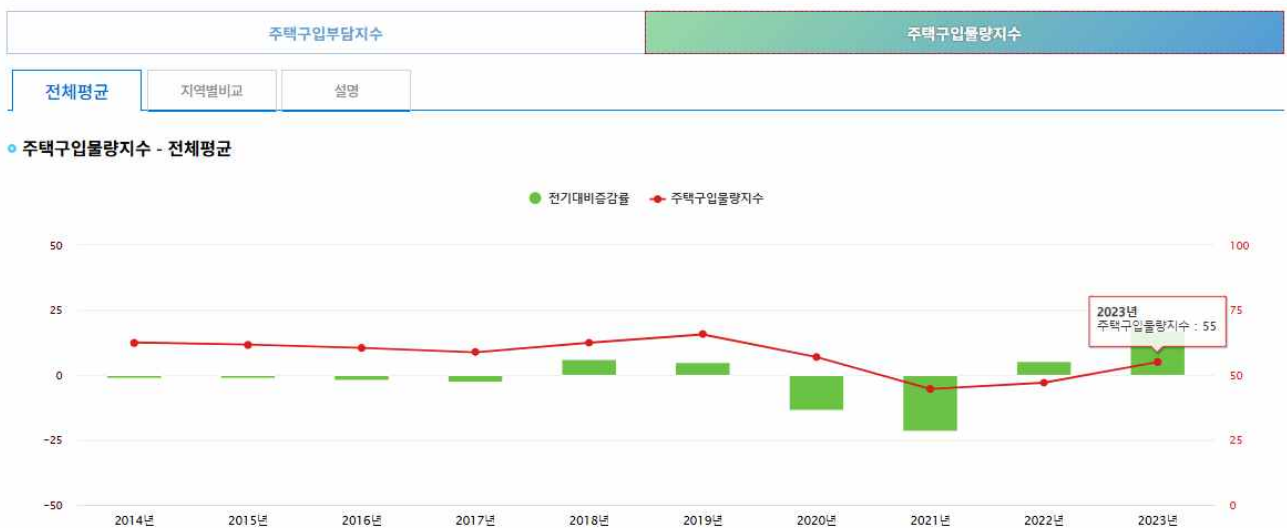
○ 주택구입물량지수

【주택금융통계시스템 내 통계표 조회화면】

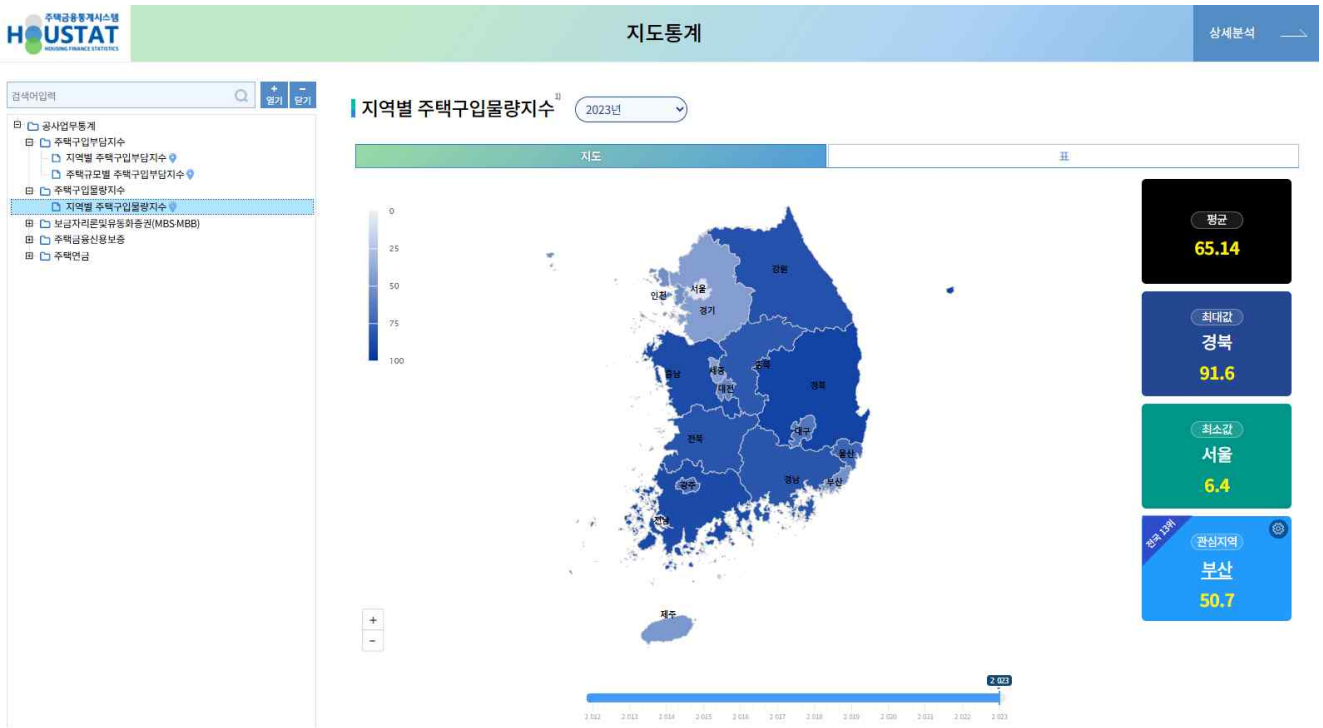


【주택금융통계시스템 내 그래프 I】

주택금융지수



【주택금융통계시스템 내 그래프 II】



○ 주택구입부담지수

【주택금융통계시스템 내 통계표 조회화면】

간편통계 지역별 주택... X

도움말

지역별 주택구입부담지수

새창보기 통계스크림 메타데이터

분기 2004년 1분기 ~ 2024년 3분기 10 개(최근시점기준) 정렬 오름차순 단위변경 소수점변경 조회

항목 중앙분석 피봇설정

표 차트 지도

XLS CSV JSON XML TXT

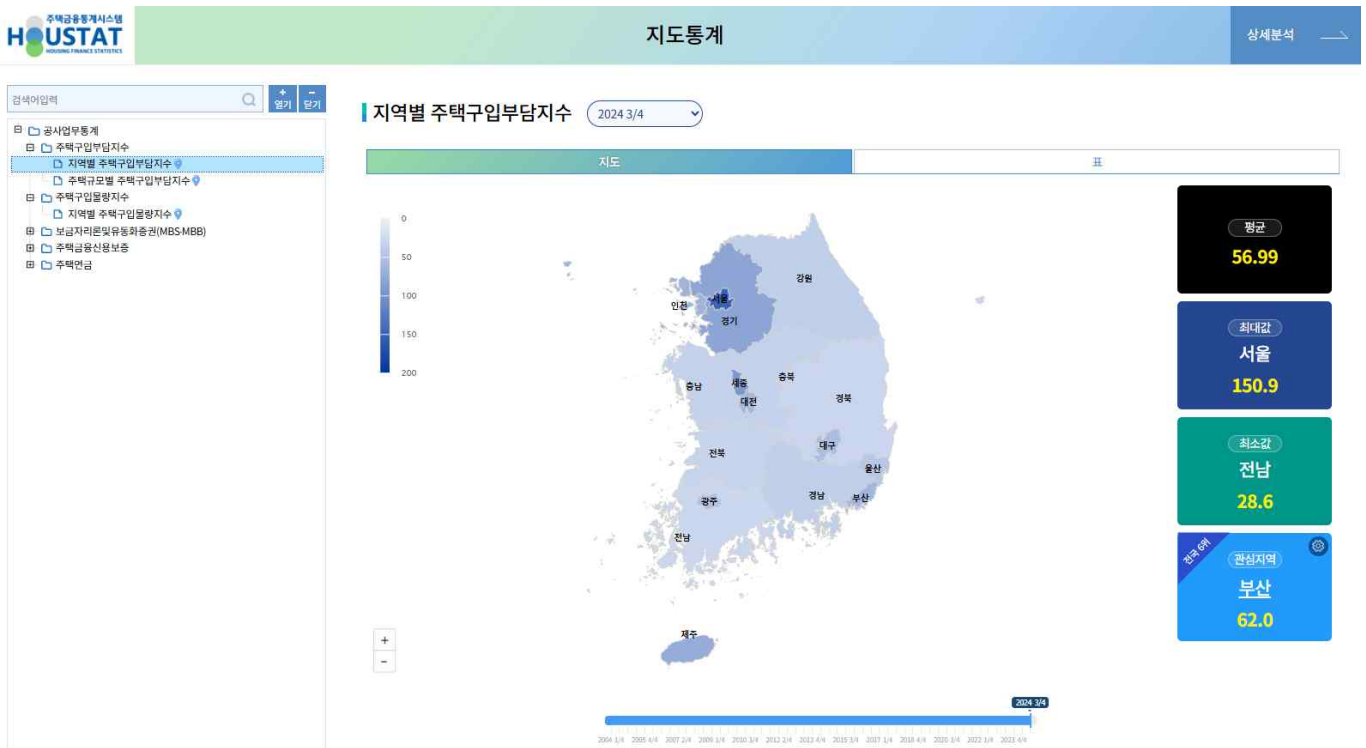
No	자료시점	전국	시 단위					
			서울	부산	대구	인천	광주	대전
1	2022년 2분기	84.9	204.0	83.7	76.6	94.1	62.2	84.1
2	2022년 3분기	89.3	214.6	88.1	80.6	98.9	66.4	86.6
3	2022년 4분기	81.4	198.6	83.2	73.7	88.5	64.1	78.5
4	2023년 1분기	71.9	175.5	75.2	66.7	77.1	61.0	71.0
5	2023년 2분기	68.0	165.2	71.7	62.2	72.4	57.3	67.6
6	2023년 3분기	67.3	161.4	70.5	60.6	70.3	56.1	66.9
7	2023년 4분기	64.6	156.0	67.2	58.6	67.5	54.7	64.6
8	2024년 1분기	62.8	151.0	64.9	57.0	66.6	52.8	62.9
9	2024년 2분기	61.1	147.9	63.0	55.3	65.2	51.4	61.6
10	2024년 3분기	61.1	150.9	62.0	54.5	65.4	51.1	61.1

【주택금융통계시스템 내 그래프 I】

주택금융지수



【주택금융통계시스템 내 그래프 II】



○ 이용자의 편의 및 유의사항

1. 조사개요

1) 조사목적

- 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계의 제공을 통해 주택금융시장 동향에 관한 대국민 서비스를 제고하고 정부의 주택금융정책 수립에 기여

2) 법적근거

- (공사법 제22조제13호) 주택금융에 관한 조사·연구 및 통계자료의 수집·작성과 국내외 유관기관과의 교류·협력

3) 국가승인통계

- 주택구입부담지수, 주택구입물량지수, 「공사업무통계」 중 보금자리론 및 MBS·MBB, 주택금융신용보증, 주택연금 통계는 통계법 제18조(통계작성의 승인)에 의해 국가승인 통계로 지정되어 있음

2. 유의사항

- 「보금자리론 판매실적」의 판매금액은 금융기관에서 대출취급 후 주택금융공사(이하 공사)에 양도하지 않은 판매실적을 포함하며, 잔액은 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산만을 기준으로 함
- 「MBS·MBB 발행실적」은 보금자리론 이외에 공사가 금융기관으로부터 양수한 주택담보대출을 기초로 발행된 MBS·MBB를 포함
- 「MBS·MBB 기초자산 상환 및 연체현황」은 공사에서 채권보유 중인 대출은 제외하고 MBS·MBB 발행의 기초자산인 주택담보대출을 대상으로 산출
- 「지역별 PIR 및 LIR」은 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산(보금자리론 및 내집마련 디딤돌대출)을 기초로 산출되는 통계이며 국토교통부(국토연구원)의 주거실태조사, 한국부동산원의 주택가격동향조사에서 전국을 대상으로 조사하여 공표하는 PIR과는 차이가 있으므로 자료 이용에 유의바람
- 주택금융신용보증기금은 1988년에 최초 설립되었으며, 2004년 3월 1일 한국주택금융 공사법 제정에 따라 공사 내 설치되어 공사가 관리·운영
- 주택연금 상품의 가입연령이 '20년 4월 1일부터 만 60세에서 만 55세 이상으로 완화

2. 시의성 및 정시성

2-1. 보고대상 기간/시점과 공표시기

□ 통계작성 기준시점과 공표시기

- 본 통계는 월·분기·연통계로 구성되어 있고 대부분의 통계가 월별 자료를 토대로 통계를 작성하나, 공표주기에 따라 발표되는 통계의 구성형태(분기·연)가 다를 수 있음

공표주기	공표시점	기준시점
월	매월 마지막 영업일	매월 말일
분기	매분기(3, 6, 9, 12월) 마지막 영업일	매분기(3, 6, 9, 12월) 말일
연	3월 마지막 영업일	전년도 12월 말일

2-2. 공표일정

□ 사전 계획 및 공개된 통계공표 일정과 공개방법

공표주기	공표시점	기준시점
월	매월 마지막 영업일	매월 말일
분기	매분기(3, 6, 9, 12월) 마지막 영업일	매분기(3, 6, 9, 12월) 말일
연	3월 마지막 영업일	전년도 12월 말일

□ 통계공표 일정을 홈페이지 등에 예고 및 주소 기술 및 일정준수 여부

- 본 통계에 대한 자세한 일정은 공사 홈페이지에서 확인할 수 있음
 - 공표는 인터넷, 간행물 책자(주택금융리서치)로 나누어 제공하고 간행물 책자는 분기마다 발간 예정이고, 현재까지 통계일정대로 공표를 하고 있음
 - (인터넷) <https://houstat.hf.go.kr/research/portal/compose/publicationPage.do>
 - (간행물) <https://www.hf.go.kr/researcher/portal/compose/announcePage.do>

3. 시계열 비교성

□ 시계열 단절은 없음

- 보금자리론 판매실적, 지역별 판매실적(보금자리론), 금융기관별 판매실적(보금자리론)은 디딤돌대출을 포함한 통계에서 디딤돌대출을 제외한 순수 보금자리론 통계로 변경하였음

- 적격대출 잔액은 MBS-SWAP을 포함하여 잔액을 산출하도록 변경하였음
- 통계작성방법이 변경된 보금자리론 판매실적, 지역별 판매실적(보금자리론), 금융기관별 판매실적(보금자리론), 적격대출 잔액은 전 기간에 대하여 통계수치를 변경하여 시계열 단절은 발생하지 않음

Ⅶ. 통계작성 문서화 및 이용자서비스

1. 통계작성 문서화

□ 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계 작성 매뉴얼 및 지침 유지 관리

- 보금자리론 및 유동화증권(MBS·MBB), 주택금융신용보증, 주택연금 통계에 대해 통계 작성 매뉴얼 및 통계자료 작성 지침서 마련
 - 신상품 출시 또는 변경에 따른 매뉴얼(지침서 포함) 작성 방법 현행화
- 주택구입부담지수 및 주택구입물량지수에 대한 매뉴얼 마련
 - 교차검증 및 작성방법 매뉴얼 현행화

2. 접근성 및 명료성

2-1. 통계의 이용자 서비스

□ 주택금융공사 주택금융통계시스템(HOUSTAT), 국가통계포털(KOSIS)를 통해 통계 정보를 온라인으로 통계이용자에게 제공

- 주택금융통계시스템을 통해 주택금융통계 시계열 자료 조회, 엑셀 등 파일 다운로드, 그래프 등 시각화 자료 구현 및 증감분석 등 통계 분석기능 제공
- 주택금융통계시스템에서 필요한 데이터를 다운로드할 수 있을 뿐만 아니라 다수의 통계를 서로 비교, 분석할 수 있는 “복수통계” 기능 제공
- 주택금융통계시스템 및 국가통계포털(KOSIS)에 해당 통계 설명자료 제공

주택금융 통계시스템	[통계DB>통계메타정보]에 통계개요 관련 메타정보 제공
	https://houstat.hf.go.kr/research/portal/compose/metainfoPage.do?mticlsId=META0002
국가통계 포털	[통계설명자료]에 통계개요 관련 메타정보 제공
	https://www.narastat.kr/metascv/svc/SvcMetaDcDtaPopup.do

- 특정시점 기준으로 전·후 변동 내역 자동계산(변동비교통계) 및 파일 다운로드 없이 주택금융통계시스템 내에서 연산(사칙연산통계) 기능 추가
- 지역별 비교가 용이한 지도통계 기능 추가

- 기존의 복잡한 홈페이지 회원가입 절차를 없애고, SNS(네이버, 카카오 등) 계정을 이용하여 로그인할 수 있도록 기능 추가
- 대출금리, 아파트매매거래현황 등 외부기관의 부동산관련 통계를 주택금융통계시스템 내에서 조회 가능하도록 하는 ONE-STOP 서비스 제공

☐ 국가통계포털(KOSIS), 홈페이지(주택금융통계시스템), 공사 정기간행물 발간을 통해 통계공표

- 국가통계포털, 주택금융통계시스템(HOUSTAT)을 통해 통계표 조회 및 다운로드 가능
- 공사 정기 간행물(주택금융리서치)의 통계표를 통해 정부 및 공공기관, 학계 등 주택 금융 유관기관에 주택금융통계 자료 제공

2-2. 연락처 정보

☐ 주택금융통계시스템의 사이트 메인화면 하단에 담당자 연락처 공개

- 주택금융통계시스템(<https://houstat.hf.go.kr>) 사이트 참조

2-3. 통계 설명자료 제공

☐ 통계설명자료 제공

- 주택금융통계시스템 및 국가통계포털에 통계 설명정보 제공
 - 주택금융통계시스템(<https://houstat.hf.go.kr>)>통계 DB>통계메타정보>주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계
 - 주택금융통계시스템(<https://houstat.hf.go.kr>) 및 국가통계포털(<http://www.kosis.kr>)을 통해 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계의 결과와 통계설명자료 이용가능
 - 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계는 사업영역별 자체 작성 분류기준을 적용하여 작성
 - 보고항목 및 보고서식의 경우 국가통계포털(<http://www.kosis.kr>)을 통해 주택금융 및 유동화증권(MBS·MBB) 통계의 통계설명자료에 반영

3. 데이터 제공

☐ 데이터 제공 여부 및 절차

- 공공 데이터 정보공개청구 경로를 통해 요청 시, 관련 부서와 협의하여 데이터 관련 사업부서에서 원시자료 전달 여부 검토 후 제공

- 이용자의 목적에 따라 요구하는 자료의 형태가 다양하기 때문에 정해진 제공자료 포맷이나 레이아웃은 없으며, 제공시 소요되는 시간도 정해져있지 않음
- 공사 내부 데이터를 제공하여 별도비용은 발생하지 않고, 별도비용을 청구하지 않음

4. 비밀보호 및 보안

4-1. 자료 수집, 처리 및 보관 과정의 비밀보호

- 자료 수집, 입력, 처리시 개인정보·비밀보호 및 보안 유지를 위해 한국주택금융공사법, 개인정보보호 내부규정 및 통계법 관련 규정에 따라 처리하고 있음
 - 근거법령 및 규정 : 「한국주택금융공사법」 제64조(자료제공의 요청), 「개인정보보호규정」 제9조(고유식별정보 등 처리), 동 규정 제11조(개인정보의 목적 외 이용 등), 「통계법」 제33조(비밀의 보호), 동법 제34조(통계종사자 등의 의무)
 - 주택금융통계시스템(HOUSTAT)의 자료입력 및 처리에 활용되는 계정 및 IP주소를 내부 담당자에게만 제한적으로 부여

4-2. 공표자료의 비밀보호

- (공표자료) 보금자리론 및 유동화증권, 주택금융신용보증, 주택연금 등 각 사업별로 집계된 수치가 통계로 공표되므로 개인정보 등 식별정보가 노출될 가능성은 없음
 - (지수통계) 지수 산출에 필요한 주택가격 관련 정보는 개개인의 정보를 식별할 수 없도록 비식별 처리된 자료를 제공받음
 - (업무통계) 작성되는 업무관련 통계항목들은 고객 개인정보를 활용하지 않으며, 각 사업 부서 혹은 전산부서에서 제공하는 집계데이터를 바탕으로 통계 작성
- (데이터) 데이터 제공시 개인 식별가능 항목이 제외된 형태로 집계된 자료가 제공되므로 개인정보 등 개인을 식별할 수 있는 정보가 노출될 가능성은 없음

4-3. 자료 보안 및 접근제한

- 자료의 수집, 처리 및 보관과정에서 유실, 유출, 훼손 등 예방조치
 - 주택금융공사 업무시스템과 분석통계시스템을 아우르는 전산 보안체계가 별도로 존재

- 주기적인 백업과 패치 작업을 통해 보안적합성 검사를 실시하여 데이터 유실이나 훼손 위험으로부터 보호
- 분석통계시스템은 허가된 내부 사용자에게 한해 조회 가능하며, 분석통계 서버 접속은 서버 방화벽 및 서버 접근제한 솔루션을 통해서만 가능하므로 외부 유출위험 방지
- 문서파일 암호화를 통해 외부 무단 반출에 따른 위험으로부터 보호
- 주택금융통계시스템(HOUSTAT)의 자료입력, 처리에 활용되는 계정 및 IP주소를 내부직원 담당자에게만 제한적으로 부여됨
- 자료수집, 처리, 보관에 관한 사항은 한국주택금융공사법, 공사 개인정보보호 내부규정 및 통계법 관련 규정에 따라 처리하고 있음

Ⅷ. 참고문헌

1. 동일통계 외국자료

□ 주택구입부담지수(K-HAI) 및 주택구입물량지수(K-HOI) : 미국, 캐나다의 주택구입 부담능력(HAI) 및 기회도(HOI)를 측정할 수 있는 유사 통계 존재

○ HAI 지수

– 미국 NAR(National Association Realtor) 산출 지수 공표자료 :

<https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/housing-affordability-index> 참조

– 캐나다 RBC(Royal Bank of Canada) 산출 지수 공표자료 :

<http://www.rbc.com/newsroom/reports/rbc-housing-affordability.html> 참조

○ HOI 지수

– 미국 NAHB(National Association of Home Builders)-Wells Fargo 산출 지수 공표자료 :

<https://www.nahb.org/en/research/housing-economics/housing-indexes/housing-opportunity>

– index.aspx 참조

2. 기타 문헌

□ 국내 주택구입부담지수 관련 연구문헌 등 목록기술

연구자	연구자료	HAI 추정내용	사용자료	대출조건 가정
이중희 · 조상형 (1997)	· "도시 근로자가구의 주택취득비용 지불능력", 『주택금융』, 한국주택은행	· 산식 : 미국 NAR 방식 · 기간 : 90~95년 · 지역 : 전국/시도별 · 주택 : 전 주택	· 집값 : '도시주택가격동 향 조사'(주택은 행) 평균가격 · 소득 : '도시가계조사' (통계청) 평균소득 · 금리 : '민영주택대출금리 (주택은행)	· LTV : 연도별 추정치 · DTI : 연도별 추정치 · 금리/기간 : 고정/20년 · 상환방식 : 원리금균등 분할
오동훈 (2001)	· "지역간 비교 가능한 거시적 주택 구입능력지수개발에 관한 연구", 『한국지역개발학회지』, 제13권 제 2호	· 산식 : 미국 NAR 방식 · 기간 : 96년 · 지역 : 전국/시도별 · 주택 : 대표적 규모의 아 파트(23~26평형)	· 집값 : '부동산뱅크'의 의 호가 중위가격 · 소득 : '가구소비실태조사' (통계청) 평균소득 · 금리 : '회사채' 3년 수익률	· LTV : 70% · DTI : 25% · 금리/기간 : 고정/20년 · 상환 : 원리금균등분할
이중희 (2002)	· "한국의 주택대출 유통화", 아시아 부동산학회/미국부동산 및 도시 경제학회 공동학술대회 발표논문	· 산식 : 미국 NAR 방식 · 기간 : 86~01년 · 지역 : 전국/서울 · 주택 : 전 주택/아파트	· 집값 : '도시주택가격동 향 조사'(주택은 행) 평균가격 · 소득 : '도시가계조사' (통계청) 평균소득 · 금리 : '민영주택대출금리 / 예금은행주택대 출금리'	· LTV : 40% · DTI : 25% · 금리/기간 : 고정/20년 · 상환 : 원리금균등분할
지규현 · 김정인 · 김진유 (2006)	· "주택취득비용 지불능력 지수 개 발에 관한 연구", 『주택도시』, 주택 도시연구원, 대한주택공사	· 산식 : 미국 NAR 방식 · 기간 : 86~03년 · 지역 : 전국 · 주택 : 아파트	이중희(2002)와 동일	· LTV : 50% · DTI : 25% · 금리/기간 : 고정/20년 · 상환 : 원리금균등분할
신상영 · 이성원 (2008)	· "주택구입능력지수의 도입과 서 울시 아파트에 대한 적용사례 분 석", 한국주택학회 2008년 춘계 학술대회	· 산식 : 미국 NAR 방식 · 기간 : 03~06년 · 지역 : 서울시 · 주택 : 아파트	· 집값 : 부동산114의 중위가격 · 소득 : '가계조사'(통계 청)의 중위소득 · 금리 : '예금은행주택대 출금리'	· LTV : 50% · DTI : 25% · 금리/기간 : 고정/20년 · 상환 : 원리금균등분할