사회적 가치 채권(Social Bond) 관리체계

2025. 6.

한국주택금융공사

목 차

Ⅰ. 일반현황 ····· 1

1. 설립목적 및 근거 ····· 1
2. 주요 사업 ····· 1
3. 경영목표 체계 ····· 2

Ⅱ. 사회적 가치 채권(Social Bond) 관리 체계 ····· 3

1. 자금의 용도(Use of proceeds) ····· 3
2. 사업평가 및 선정 절차(Process for project evaluation and selection) ····· 4
3. 자금관리(Management of proceeds) ····· 6
4. 사후보고(Reporting) ····· 6

Ⅲ. 기타사항 ····· 7

Ⅰ 일반현황

1. 설립목적 및 근거

□ **(설립목적)** 주택금융 등의 **장기적·안정적 공급**을 **촉진**하여 **국민**의 **복지 증진**과 **국민경제 발전**에 **기여**

□ **(설립근거)** 법률 제7030호 「한국주택금융공사법」에 의해 '04년 3월 정부 출자기관으로 설립(주택금융신용보증기금 인수 및 한국주택저당채권유동화주식회사(KoMoCo) 영업 양수)

> **「한국주택금융공사법」 제1조(목적)** 이 법은 한국주택금융공사를 설립하여 주택저당채권 등의 유동화(流動化)와 주택금융신용보증 및 주택담보노후연금보증 업무를 수행하게 함으로써 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

〈 출자현황 〉

(단위 : 억원, %)

구 분	정 부	주택도시기금	한국은행	합 계
납입자본금	16,358	1,066	9,950	27,374
지분율	59.8	3.9	36.3	100.0

* '25.6월말 기준

2. 주요 사업

□ **(유동화)** 무주택자가 금리변동 위험 없이 안정적으로 내 집을 마련할 수 있도록 **보금자리론, 적격대출** 등의 **장기·고정금리·분할상환** 방식 **정책모기지**를 금융회사를 통하여 **공급**

□ **(주택신용보증)** 서민의 주거안정과 주택금융 활성화를 위해 **전세자금대출, 중도금대출, 구입자금대출** 및 주택공급자의 **건설자금대출** 등에 대해 **신용보증**을 **제공**

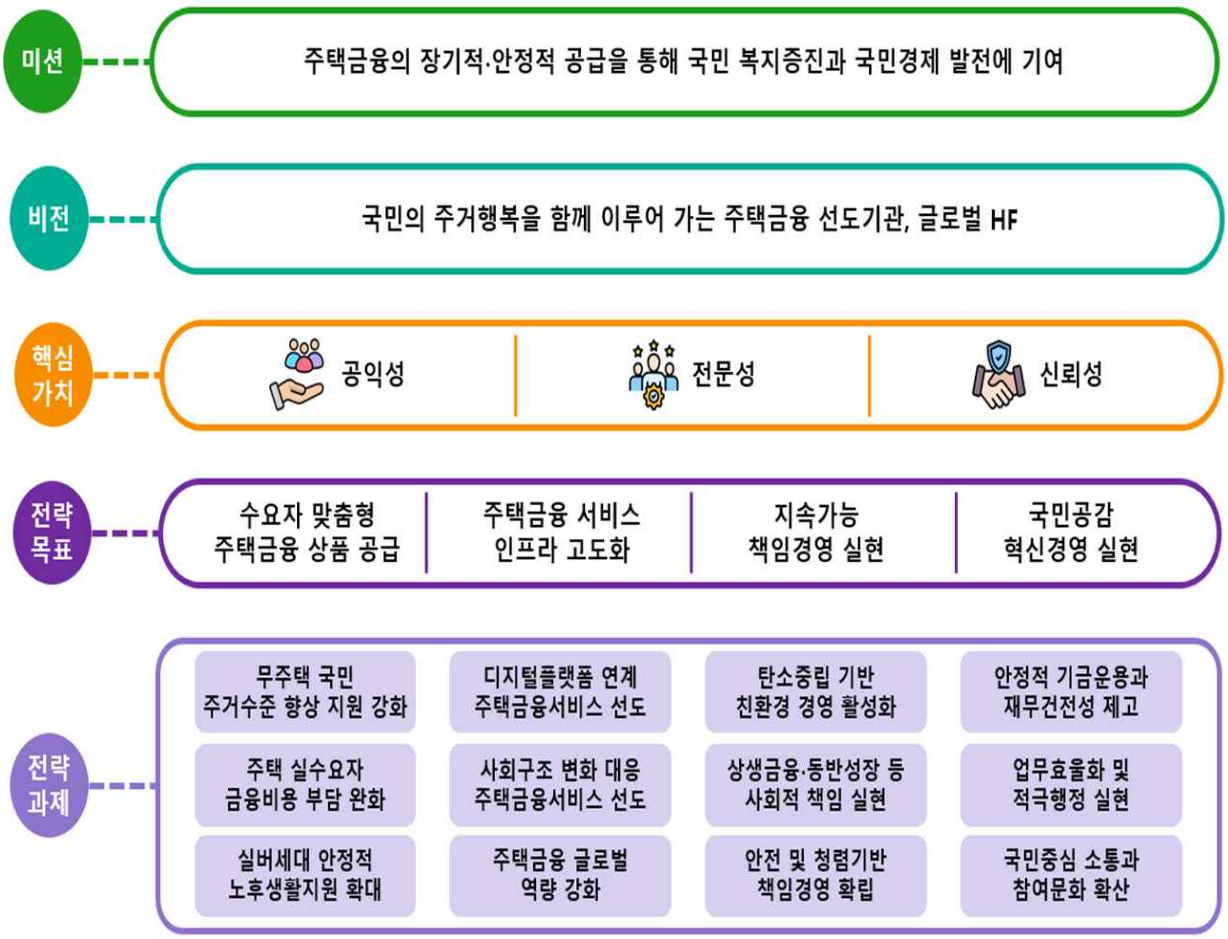
□ **(주택연금보증)** **만 55세 이상 고령자**가 소유 주택에 평생 거주하며 이를 담보로 **매월 연금**방식으로 **생활자금**을 **대출**받을 수 있도록 **신용보증**을 **제공**

3. 경영목표 체계

□ **(미션)** **한국주택금융공사**(이하 '공사') 설립목적과 정부정책, 국민 주택금융 수요를 종합적으로 고려하여 **본원적 역할**과 **목표** 제시

□ **(비전)** 미션 달성 및 국민 주거행복 형성의 금융 파트너로서 주택금융서비스를 선도하고 글로벌 금융시장으로 나아가겠다는 **공사**의 **미래 지향점 제시**

□ **(핵심가치)** 공사 미션과 비전의 달성을 위해 **3대 핵심가치**를 **설정**하여 **가치기준의 정립** 및 **내재화** 노력



Ⅱ 사회적 가치 채권(Social Bond) 관리체계

1. 자금의 용도(Use of proceeds)

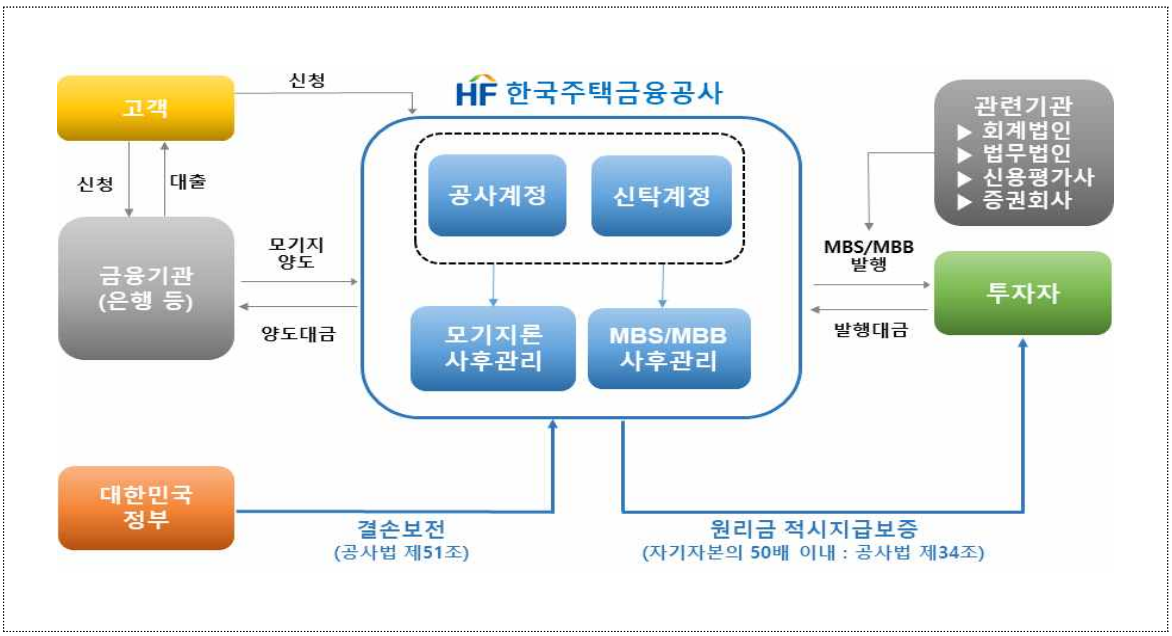
□ 공사는 **사회적 가치 채권**(Social Bond)으로 **조성된 재원**으로 **유동화사업**의 **자금수요 발생** 시 **필요재원 조달**

○ 공사는 장기·고정금리·분할상환 방식의 보금자리론·적격대출 등을 공급하기 위해 주택저당채권을 기초로 MBS(주택저당증권), MBB(주택저당채권담보부채권, 커버드본드)를 발행하는 유동화사업을 수행

○ MBS 원리금 지급보증 및 MBB 담보설정 등 **유동화사업**에서 **자금수요 발생** 시 **사회적 가치 채권**으로 **조성**된 **재원**을 **활용**

- **MBS**는 주택저당채권을 기초로 **자기신탁**을 설정하여 **신탁**이 발행하는 **수익증권**으로, 공사는 **자기자본**의 **50배**를 초과하지 않는 범위에서 선순위 MBS에 대한 원리금 지급보증을 실시

- **MBB**는 주택저당채권을 담보로 **공사 고유계정**에서 직접 발행하는 채권으로, 공사는 **자기자본**의 **50배**를 초과하지 않는 범위에서 발행 가능



2. 사업평가 및 선정 절차(Process for project evaluation and selection)

□ **(정책모기지 공급)** 무주택자가 금리변동 위험 없이 안정적인 내 집 마련이 가능하도록 장기·고정금리·분할상환 방식의 보금자리론, 적격대출 등을 공급

○ 정책모기지부는 정책모기지 심사 기준 및 양수규정 등을 관리

〈 정책모기지 공급액 〉

(단위 : 조원, 건)

구 분	~ '20년	'21년	'22년	'23년	'24년
공급액	336.5	31.8	23.1	49.3	6.6
공급건수	3,063,513	185,533	146,693	217,381	29,823

* '24년말 기준 정책모기지 잔액 175.5조원

〈 정책모기지 상품요건 〉

구 분	적격대출	보금자리론	내집마련 디딤돌대출
주택수	무주택자, 1주택자	무주택자, 1주택자	무주택자
일시적 2주택	가능 (3년 이내 처분)	가능 (3년 이내 처분)	불가능
소득제한	제한없음	7천만원 이하	6천만원 이하 (신혼 : 8.5천만원)
주택가격 한도	9억원	6억원 (전세사기피해자 : 9억원)	5억원 (신혼 등 : 6억원)
주택규모	제한없음	제한없음	85m^2 (지방 읍,면 100m^2)
대출한도	5억원	3.6억원	2억원 (신혼 등 : 3.2억원)
대출만기	10년~50년	10년~50년	10년~30년
상환구조	분할상환 (1년 거치 가능)	분할상환 (거치기간 폐지)	분할상환 (1년 거치 가능)

* '25.6월말 기준

〈 정책모기지 공급에 따른 사회적 가치 제고 효과 〉

ㅇ 가계부채 구조개선을 통한 주택금융시장 안정성 제고
  – 만기 10년 이상 장기 · 고정금리 · 분할상환 주택담보대출을 공급해 주택담보대출 시장의 구조를 질적으로 개선하는데 크게 기여

ㅇ 서민 · 중산층 실수요자의 내 집 마련 지원을 통한 주거복지 증진
  – 정책모기지 공급으로 무주택자의 내 집 마련을 지원함과 동시에 신혼 · 다자녀 가구 등에 대한 맞춤형 상품을 공급
  – 미혼과 만혼의 증가, 저출산 등 사회적 문제 해결에 기여

ㅇ 취약계층 주거안정 지원을 통한 사회적 형평성 향상에 기여
  – 한부모 · 다문화 · 장애인 가구에 대한 우대금리 지원

□ **(재원조달)** 정책모기지를 기초로 유동화증권(MBS, MBB)을 발행하여 안정적인 주택자금 조달과 장기 채권시장 활성화에 기여

ㅇ MBS는 유동화증권부, MBB(커버드본드)는 국제금융부에서 발행

ㅇ 전체 MBS 발행액 중 만기 5년 이상 비중이 약 60%를 차지하고 있으며, 주요 투자자는 은행, 보험사 및 연기금 등으로 구성

ㅇ 해외 MBB 정례 발행*을 통해 국제시장에서 한국물을 대표하는 지표채권으로서의 위상 정립

* ('20년) 연 2회 → ('21년) 2회 → ('22년) 4회 → ('23년) 9회 → ('24년) 4회 발행

ㅇ 싱가포르·뉴욕·런던사무소 개소 및 IR(Investor Relations)을 통한 외국인 투자 비중 확대로 글로벌 투자 저변 확장

〈 유동화증권 발행액 〉

(단위 : 조원)

구 분	~ '20년	'21년	'22년	'23년	'24년
MBS	322.1	34.5	15.0	33.4	16.5
MBB(해외)	8.0	2.1	2.2	3.6	2.5
합 계	330.1	36.6	17.2	37.0	19.0

※ 참고

ㅇ **(MBS)** 주택담보대출채권을 기초로 자기신탁을 설정하여 공사 신탁이 발행하는 수익증권(off-balance)으로 국내 자금조달 시 주로 활용

ㅇ **(MBB)** 공사계정 내 별도 기초자산집합(Cover pool)을 담보로 공사가 직접 발행하는 채권(on-balance)으로 해외 자금조달 시 주로 활용

□ **(지급보증 및 초과담보)** 공사는 자기자본의 50배 이내에서 선순위 MBS 원리금 지급을 보증하고, 신탁자산부는 여유자금 부족 시 공사에 지급보증 이행을 청구

ㅇ 국제금융부는 MBB 발행 및 사후관리를 위한 초과담보를 요청

□ **(공사채 발행)** 재무회계부는 MBS 상환 및 MBB 초과담보 재원 마련을 위한 사회적 가치 채권(원화 선순위 무보증 사채) 발행을 실시

* 유동화 목적 등의 해외 공사채 발행은 국제금융부에서 수행

ㅇ 연간 발행한도는 전년도 말 이사회 승인을 통해 확정

3. 자금관리(Management of proceeds)

□ 자금업무규정 등 공사 내규에 근거하여 여유자금에 대하여 자금관리 및 월별 모니터링을 실시

□ 여유자금 운용방법은 공사법 및 금융위원회 승인사항으로 제한하여 현금성 자산, 중장기 금융상품 등으로 여유자금 운용

□ 재무회계부는 자산운용 의사결정체계 및 내부통제시스템 운영

4. 사후보고(Reporting)

□ 사회적 가치 채권(Social Bond) 발행자금이 전액 배분될 때까지 아래 내용을 포함한 “투자자 안내문”을 공사 홈페이지에 공시

ㅇ 사회적 가치 채권 발행내역(발행일, 만기일, 규모, 금리, 종목코드 등)

ㅇ 사회적 가치 채권 발행대금 사용 현황 등

Ⅲ 기타사항

1. 외부검토

□ 사회적 채권 관리체계의 적정성 등에 대한 외부 평가기관*의 검토 의견을 받고 있으며, 동 의견서는 공사 홈페이지에서 확인 가능

* 한국기업평가, NICE신용평가, 한국신용평가

2. 준수사항

□ 공사는 사회적 가치 채권 지원 분야와 관련하여 발생할 수 있는 사회적 문제를 방지하고, 사회적 가치 실현을 위한 내부 규정 및 법률적 약정사항에 대해 준수할 것을 확인함

※ [참고] 한국주택금융공사법

제1조(목적)
이 법은 한국주택금융공사를 설립하여 주택저당채권 등의 유동화(流動化)와 주택금융 신용보증 및 주택담보노후연금보증 업무를 수행하게 함으로써 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제5조(자본금)
공사의 자본금은 5조원으로 하고, 정부 및 한국은행이 출자한다.

제22조(업무의 범위)
① 공사는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 채권유동화
2. 채권보유
3. 다음 각 목의 증권에 대한 지급보증
   가. 주택저당증권
   나. 학자금대출증권
   다.「자산유동화에 관한 법률」제3조제1항에 따른 유동화전문회사등이 주택저당채권을 유동화자산으로 하여 발행한 유동화증권
4. 금융기관에 대한 신용공여(信用供與)
5. 주택저당채권 또는 학자금대출채권에 대한 평가 및 실사(實査)
6. (이하 생략)

제31조(주택저당채권담보부채권의 발행)

① 공사는 제30조에 따라 채권유동화계획별로 구분·관리하는 주택저당채권을 담보로 자기자본(국제결제은행의 기준에 따라 대통령령으로 정하는 기본자본과 보완자본의 합계액을 말한다. 이하 같다)의 50배를 초과하지 아니하는 범위에서 주택저당채권담보부채권을 발행할 수 있다.

② 주택저당채권담보부채권의 소지자는 다른 법률에서 정하는 경우를 제외하고는 해당 채권유동화계획에 따라 구분·관리되는 주택저당채권으로부터 제3자에 우선하여 변제받을 권리를 가진다.

③ 주택저당채권담보부채권의 소지자는 제2항에 따른 우선변제에 의하여 채권의 원리금의 전부 또는 일부를 변제받지 못한 경우에는 공사의 자산 중 제30조제1항에 따라 구분·관리되는 주택저당채권이 아닌 자산으로부터 변제받을 수 있다.

④ 제1항에 따라 발행하는 주택저당채권담보부채권은「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제4조제3항에 따른 특수채증권으로 본다.

제32조(주택저당증권의 발행 등)

① 공사는「신탁법」제3조제1항에도 불구하고 채권유동화계획에 따라 자신을 수탁자로 하는 신탁을 설정하여 주택저당증권을 발행할 수 있다.

⑦ 공사는 대통령령으로 정하는 바에 따라「신탁법」제36조에도 불구하고 채권유동화의 대상이 아닌 자산으로 공사가 발행한 주택저당증권을 취득할 수 있다.

⑧ 공사는 신탁의 종료를 위하여 필요한 경우와 주택저당증권에 대한 지급보증 의무의 이행을 위하여 필요한 경우에는「신탁법」제34조에도 불구하고 신탁의 기초자산인 주택저당채권을 매입할 수 있다.

⑨ 공사가 제1항에 따라 주택저당증권을 발행하는 경우 그 업무에 관하여는「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제12조에 따른 인가를 받은 것으로 본다. 이 경우「신탁법」제4조,「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제30조부터 제33조까지, 제38조제6항, 제105조, 제110조제1항부터 제4항까지, 제415조, 제416조, 제420조 및 제422조를 적용하지 아니한다.

제34조(지급보증)

① 공사는 주택저당증권·학자금대출증권 및「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화전문회사등이 주택저당채권을 유동화자산으로 하여 발행한 유동화증권에 대하여 공사의 자기자본의 50배를 초과하지 아니하는 범위 안에서 지급보증을 할 수 있다.

제51조(손실금의 보전)

공사의 결산에서 손실금이 생긴 경우에는 제50조제1호에 따라 적립한 금액으로 보전하고, 적립금이 부족할 때에는 정부가 보전한다.

제52조(사채등의 발행)

① 공사는 이사회의 의결을 거쳐 자기자본의 10배의 범위에서 사채 또는「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제4조제3항에 따른 기업어음증권(이하 이 항에서 "사채등"이라 한다)을 발행할 수 있다. 이 경우 주택저당채권담보부채권의 발행총액은 사채등의 발행액에 포함되지 아니한다.

끝.