

KOREA HOUSING
FINANCE CORPORATION
20th ANNIVERSARY

20년의
동행,

그 여정의
기록

2004

2024

한국주택금융공사

한국주택금융공사
20주년 백서



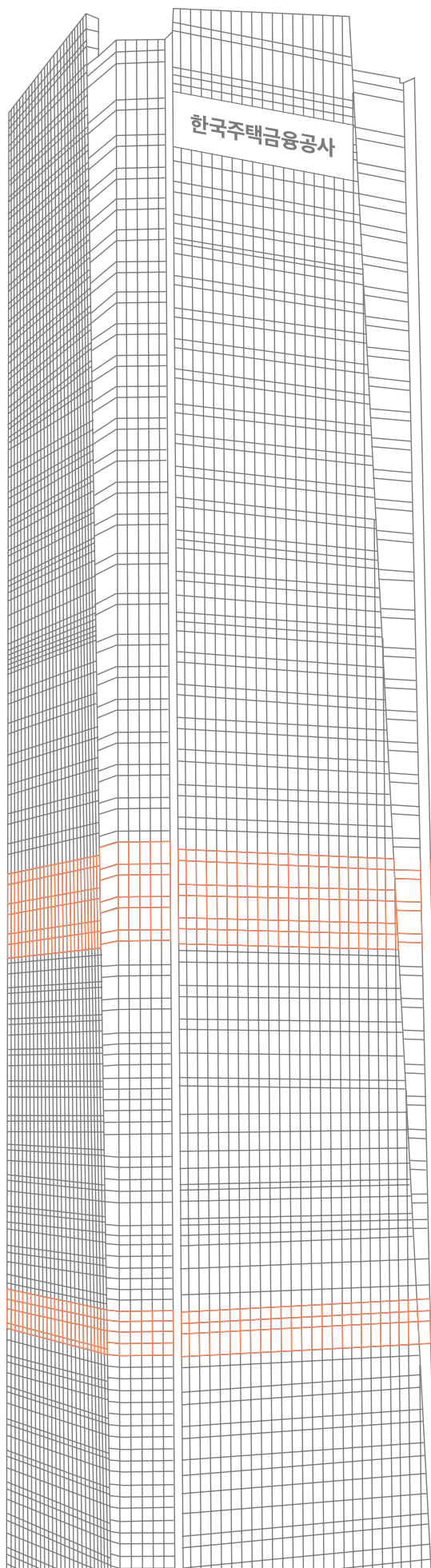
KOREA HOUSING
FINANCE CORPORATION
20th ANNIVERSARY

20년의
동행,

그 여정의
기록

2004

2024



한국주택금융공사
20주년 백서



발간사



창립 20주년, 국민 주거행복을 위한 주택금융의 내일을 준비합니다

2004년 3월, 장기적이고 안정적으로 주택금융을 공급하기 위해 출범한 한국주택금융공사가 창립 20주년을 맞았습니다. 어느덧 성년이 된 한국주택금융공사의 20주년을 자축하며, 지금까지 공사와 함께 대한민국 주택금융 발전을 위해 헌신하고 노력해 주신 모든 분들께 감사의 말씀을 올립니다.

지난 20년 동안 한국주택금융공사는 주택금융을 통한 국민의 주거안정과 주거행복 증진을 위해 매진해 왔습니다.

유동화증권을 발행하여 재원을 확보하고, 확보한 재원으로 보금자리론 등 장기고정금리 주택담보대출 상품을 공급하여 무주택 실수요자들의 내집 마련을 지원하고 주택시장 안정에 기여하였습니다. 또한 전·월세 보증을 제공하여 국민의 주거안정을 지원하고 주택연금을 통해 주택을 매개로 고령층 가구들의 노후생활자금을 지원해 왔습니다.

창립 20주년을 맞아 공사의 행적을 담은 <20년의 동행, 그 여정의 기록-한국주택금융공사 20주년 기념 백서>를 발간하게 되었습니다. 이 백서는 격변하는 대내외 경제상황에서도 대한민국 주택금융의 더 나은 내일을 위해 노력해 온 한국주택금융공사의 치열한 여정의 기록으로서 한 기관의 역사를 넘어 우리나라 주택금융 선진화의 발자취이자 소중한 자산이라고 자부합니다.

역사는 미래를 비추는 거울입니다. 그런 의미에서 이번 백서의 발간은 지난 시간을 되돌아보며 일궈온 성과에 자긍심을 가지고, 아쉬웠던 부분은 성찰하며, 변화하는 환경에 능동적으로 대응하기 위한 새로운 비전과 목표를 모색하는 뜻깊은 작업이라고 생각합니다.

공사는 창립 20주년을 계기로 우리의 소명을 공고히 새기고 전문 역량을 더욱 강화하여 국가의 경제발전과 국민의 주거행복 증진에 기여하는 주택금융의 선도기관으로서 역할을 충실히 수행할 수 있도록 앞으로도 최선을 다하겠습니다.

한국주택금융공사의 오늘이 있기까지 수고해 주신 모든 분들께 다시 한번 존경과 감사의 말씀을 전합니다. 앞으로도 공사에 대한 지속적인 관심과 성원을 부탁드립니다. 감사합니다.

2024년 12월

한국주택금융공사 사장 김 경 환

김 경 환

축 사



대한민국의 주거 행복과 복지 증진의 선도를 기대하며...

올해로 한국주택금융공사가 창립 20주년을 맞이하였습니다. 먼저 20주년을 축하드리며 한국주택금융공사의 설립부터 지금까지의 순간을 함께해 온 모든 전현직 임직원분들과 관계자 여러분의 노고에 대해 감사를 전합니다.

한국주택금융공사는 2004년 설립 이후 지금까지 도전과 혁신을 거듭하며 다양한 서민 주거자금을 지원하고 국내 가계대출 구조를 장기고정금리·분할상환 구조로 개선해 나가는데 크게 기여하였습니다.

특히, 한국주택금융공사의 '보금자리론'은 정책수요와 경제환경에 맞춰 유연하게 대응하며 '안심전환대출', '특례보금자리론' 등으로 다양하게 변화하면서 서민·실수요자가 이용하는 가장 대표적인 상품으로 자리매김 하였습니다.

이러한 장기고정금리 주택담보대출 상품은 한국주택금융공사가 설립 초기부터 성공적으로 개척해 온 우리나라 모기지저당증권(MBS) 시장에 기반하고 있습니다. 최근에는 유럽·미국 등 선진시장으로도 진출하여 해외 커버드 본드 발행을 통해 해외자금을 경쟁력 있는 금리로 조달하여 국내 실수요자가 주택 마련에 필요한 저리 자금을 지원하고 있습니다.

한국주택금융공사는 이 외에도 청년·저소득층·노령층 등 주거안정을 위한 전세보증과 급격한 초고령화 시대에 노령층의 노후소득을 지원하는 주택연금 사업의 주관기관으로서 안정적으로 기금재정을 운영하고 있습니다.

앞으로 우리가 처한 여건은 한국주택금융공사에 더 많은 역할을 요구하고 있습니다. 국내외 금융시장의 변동성이 증가하고 있는 상황에서, 가계부채의 양적·질적 개선뿐만 아니라 저출생·고령화 대응을 위한 주거지원도 소홀히 할 수 없는 상황입니다.

지난 20년간 한국주택금융공사가 축적한 경험과 지혜를 바탕으로 시장의 새로운 수요에 혁신적으로 대응해 주실 것을 믿습니다. 금융위원회도 도우며 관심과 지원을 아끼지 않겠습니다. 한국주택금융공사가 국민의 주거 행복을 책임지는 대표 금융기관으로서 앞으로 대한민국의 주택금융시장과 함께 더욱 발전하기를 바랍니다. 다시 한번 한국주택금융공사의 창립 20주년을 축하합니다.

2024년 12월

금융위원회 위원장 김 병 환



축 사



한국주택금융공사의 창립 20주년을 진심으로 축하합니다

한국주택금융공사는 2004년 설립 이래 장기고정금리 주택담보대출을 안정적으로 공급하고 우리나라 주택저당증권(MBS) 시장이 발전하는 데 크게 기여해 왔습니다. 또한 주택보증, 주택연금에 이르기까지 사업영역을 다양화·고도화하면서 명실상부하게 국내 주택금융을 선도하는 기관으로 자리매김하였습니다. 한국주택금융공사가 이루어낸 이러한 결실은 국민의 주거안정과 국내 금융시장 발전에 커다란 보탬이 되었습니다.

한국주택금융공사의 역할은 거시경제 안정을 추구하는 한국은행과도 긴밀히 연결되어 있습니다. 특히 한국은행은 고정금리부 대출 확대를 통한 가계부채 구조의 개선을 위해 관련 재원을 지원해 왔습니다. 최근에는 MBS와 커버드본드 등 공사가 발행하는 유동화증권을 한국은행 대출의 적격 담보증권으로 포함한 바 있습니다. 우리 경제의 구조적 취약요인으로 지적되어 온 가계대출의 높은 변동금리 비중을 개선하고 채권시장의 발전을 계속 도모해 나가기 위해 한국은행과 한국주택금융공사가 계속 협력해 나가야 하겠습니다.

지난 20년간 대한민국 금융의 한 축을 담당해온 한국주택금융공사가 지금까지의 성과를 뛰어넘어 앞으로 한 단계 더 발전하여 그간 쌓아 올린 국민적 신뢰와 위상을 더욱 견고히 다져 나가기를 기원합니다.

2024년 12월

한국은행 총재 이창용



CONTENTS

발간사	002
축사	004
주요 연혁	016
HF Overview	022
전사 한국주택금융이 걸어온 길	026

Part 1 HISTORY

국민의 주거행복을
위한 여정

Chapter 1

주택금융의 안정적 공급을 위한 공사 출범(2004~2009)	036
1. 주택금융 전문 선진기관의 탄생	037
2. 안정적·장기적 주택금융 사업의 첫걸음	041
3. 선진 경영의 기틀 형성을 위한 노력	052
4. 사명감으로 이룬 금융위기 극복	057

Chapter 2

주택금융의 다양화와 공사의 발전(2010~2014)	060
1. 주택금융의 패러다임 변화 모색	061
2. 주거와 노후 안정을 위한 주택금융 확대	071
3. 경영의 내실 추구	078

Chapter 3

주택금융의 질적 성장(2015~2020)	084
1. 부산 시대를 열다	085
2. 주택금융의 역할 견고화	091
3. 국민 주거안정의 효용성 증대	105
4. 내실과 신뢰의 경영 추구	111

Chapter 4

국민 주거행복의 선도기관(2021~2024)	122
1. 국민이 체감하는 주택금융 사업의 추진	123
2. 유동화증권 안정을 위한 기반 구축	134
3. 지속가능한 미래를 위한 경영 혁신	137

Part 2 BUSINESS

국민의 주택금융
파트너

현황화보 146

Chapter 1

주요 업무 소개 158

1. 유동화 사업 159
2. 주택금융신용보증 사업 161
3. 주택연금보증 사업 164

Chapter 2

조직 166

1. 주택금융운영위원회 167
2. 이사회 168
3. 경영기획 본부 169
4. 유동화사업 본부 172
5. 기금사업 본부 176
6. 사업인프라 본부 178
7. 임원 직속 부서 및 지점 182

VISION INTERVIEW

“자부심 넘치는 독보적 주택금융기관을 향해” 186

Part 3 APPENDIX

자료로 보는
한국주택금융공사

1. 역대 CEO 196
2. 전·현직 상임임원 198
3. 현 임원진 200
4. 조직도 203
5. CI 및 비전·핵심가치 204
6. 본·지점 현황 206
7. 주요 수상실적 208
8. 연도별 지면 광고 212
9. 연표 214
10. 한국주택금융공사법 220





국민의 주거안정과 행복을 위해

국민의 삶과 직결되는 주거행복은
한국주택금융공사의 존재 이유이자 사명입니다



주택금융 공급을 위한 최고의 전문 기관

국민의 행복과 국가 경제에 기여한다는 책임감으로
고도화된 주택금융을 선도합니다





A low-angle photograph of a woman with dark hair in a ponytail, wearing a white long-sleeved shirt and jeans, holding a baby in a yellow shirt and dark pants. They are standing in front of a modern, multi-story apartment building with a grey and white facade. The sky is blue with some clouds. The number '102' is visible on one of the building's facades.

수요자를 우선하는 주택금융

생애주기에 맞는 최적화된
장기적이고 안정적인 맞춤형 주택금융으로
튼튼한 삶의 토대를 만들어 갑니다

국민의 주거행복을 함께 이루어 가는 주택금융 선도기관, 글로벌 HF

한국주택금융공사는 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 2004년 3월 1일 출범한 준정부기관으로서 국민의 주택금융 파트너로서의 역할을 다하고자 합니다.

2004

2004. 3.

한국주택금융공사 창립

모기지론(보금자리론) 판매개시

2004. 6.

모기지론 판매 1조 원 돌파

제1차 MBS발행(발행금액: 5,520억 원)

2005

2005. 5.

학자금대출 신용보증기금업무 위탁기관 공사 지정

2005. 9.

‘보금자리론’ 상표등록 출원

2005. 10.

제1차 학자금대출증권(SLBS) 발행(5,170억 원)

「저소득·무주택자 금리우대 보금자리론」 출시

2005. 11.

한국주택금융공사 고객센터서비스현장 제정 선포

보금자리론 판매 100,000건 돌파

2006

2006. 2.

「30년 만기 고정금리 대출상품 보금자리론」 출시

2006. 4.

「주택구입자금 협약보증 상품」 출시

2006. 6.

「e-모기지론」 출시

2007

2007. 5.

보금자리론 공급 10조 원 달성

2007. 7.

「주택연금(역모기지) 상품」 출시



2008. 9.

주택연금 가입자 1,000명 돌파

2008

2009

2009. 2.

‘한국에서 가장 존경받는 기업’ 선정
(한국능률협회컨설팅 주관)

2009. 9.

금융기관 유동성공급을 위한
‘모기지-MBS 스왑’ 개시

2009. 11.

국제신용등급 획득 (Moody's:A2, S&P:A)

2010

2011



2011. 2.

「2010년 아시아최고 유동화증권 발행상」 수상
(The Asset 주관)

2011. 12.

「일자리창출 유공 국무총리상」 수상(고용노동부 주관)
청렴도평가 2년 연속 1위(국민권익위원회 주관)

2010. 6.

「U-보금자리론」 출시

2010. 7.

달러화표시 커버드본드 5억 불 발행

2010. 11.

연간 주택보증 공금액 10조 원 돌파

HF 한국주택금융공사

국민을 위한 국민적
주택금융 기관

주택대출 U아독존

하늘과 땅 사이 이렇게 획기적인
지금의 주택담보대출은 대한민국 역사상
U-보금자리론 뿐입니다

설계형 연이자 최저 3.39%
기본형 연이자 최저 5.10%

다 간편한 신청 절차
이메일, 전화로 신청 가능
다 내리긴 한지 금리
www.e-mortgage.co.kr / 1688-8114

U-보금자리론 신청 안내
보금자리론 홈페이지 www.e-mortgage.co.kr에서
필수서류를 업로드 후, 전담상담인원을 통해 상담
신청 가능합니다. 상담, 신청 접수처는 다음과 같습니다.
www.e-mortgage.co.kr / 1688-8114

주요 서비스
주거자금대출, 주택연금, 주택보증, 주택금융
주거자금대출, 주택연금, 주택보증, 주택금융
주거자금대출, 주택연금, 주택보증, 주택금융



2015. 1.

「월세자금보증」 출시

2015. 3.

MBS 발행 100조 원 돌파

「안심전환대출」 출시

2013. 3.

적격대출 기반 해외 CB 5억 불 발행

2013. 5.

「채무조정 적격대출」 출시

2013. 6.

주택연금 사전가입제도 시행



2012. 2.

「징검다리 전세자금보증」 출시

2012. 3.

「가계부채 연착륙 지원을 위한 적격대출」 출시

2012. 8.

주택연금 가입자 10,000명 돌파

2014. 1.

「내집마련 디딤돌대출」 출시

2014. 3.

「아낌e-보금자리론」 출시



2016. 4.

「내집연금 3중세트」 출시

2016. 11.

패스스루(Pass through) MBS 출시

2018. 5.

「더나은보금자리론」 및 「유한책임 보금자리론」 출시

2018. 10.

아시아 최초 유로화 소셜 커버드본드 발행

2016

2017

2018

2019



2017. 4.

적격대출 공급 100조 원 달성

2017. 5.

「책임한정형(비소구) 디딤돌 대출」 출시

MBS 공급 200조 원 돌파

2017. 12.

청렴도평가 1위(국민권익위원회 주관)

2019. 5.

「청년맞춤형 전·월세자금보증」 출시

「후분양 PF보증」 및 「혼합건설자금보증」 출시

2019. 6.

국내 최초 AAA등급 유로화

소셜 커버드본드 발행

2019. 9.

「서민형 안심전환대출」 출시



2020. 2.

아시아 국가 최초 유로 마이너스 금리
커버드본드 발행
(10억 유로)

2020. 3.

MBS 발행 최초 외국자본
(싱가포르UOB, 3천억 원) 유치

2020. 4.

주택연금 가입연령 완화(60세→55세)

2020. 7.

「전세지킴보증(전세보증금반환보증)」 출시

2020. 10.

30년 만기 MBS 최초 발행

2020. 12.

3년 연속 아시아 최고 커버드본드상 수상

2021. 6.

「신탁방식 주택연금」 및 「주택연금 지킴이 통장」 출시

2021. 7.

「40년 만기 초장기 정책 모기지 상품」 출시

2021. 10.

「금융의 날」 대통령 표창 수상

2021. 11.

「대·중소기업 동반성장 유공」 중소벤처기업부장관 표창

「국가통계 품질관리」 최우수기관 선정

2021. 12.

「공정·블라인드 채용」 우수기관 고용노동부 장관상 수상

공사 최초 국외사무소(싱가포르사무소) 개소

2020

2021

2022

2022. 1.

개인정보관리 3년 연속 최고등급 달성

2022. 4.

주택금융종합 플랫폼 「주택금융포털 앱」
서비스 개시

2022. 7.

「50년 만기 초장기 정책모기지 상품」 출시

2022. 8.

주택연금 가입자 10만 명 돌파

2022. 9.

「우대형 안심전환대출 상품」 출시





2022

2023

2023

2022. 10.

「생애최초 특례구입자금보증 상품」 출시
금융 공공기관 최초 준법경영시스템
국제인증 획득

2022. 11.

MBS지수(K-MBSI) 개발
「생애최초 주택구입 보증자리론 상품」 출시

2022. 12.

디지털정부 발전 유공 대통령 표창
공정채용 경진대회 인사혁신처장상 수상
인사혁신 우수사례 경진대회 금상 수상

2023. 1.

「특례보증자리론」 출시

2023. 3.

「고정금리 협약전세자금보증」 출시

2023. 4.

국내 최초 호주달러화 커버드본드 3.2억A\$ 발행

2023. 5.

「청소년 육성 및 보호 유공」 여성가족부 장관 표창 수상

2023. 6.

「전세사기피해자 특례보증자리론」 출시

2023. 7.

「국가인사업무발전 유공(인사혁신 부문)」 대통령 표창 수상

2023. 9.

「그린 보증자리론」 출시
「청년정책 유공자 포상」 국무총리상 수상
「통계업무 진흥 유공」 기획재정부 장관
표창 수상

2023. 10.

주택연금 가입주택 공시가격 상향
(9억 원→12억 원)

2023. 11.

「대·중소기업 동반성장 유공 포상」
국무총리상 수상

2023. 12.

「지속가능경영 유공 포상(종합 ESG 부문)」
산업통상자원부 장관 표창 수상
「취약노인 보호 유공」 보건복지부 장관
표창 수상
「지역문제 해결 추진 유공」 행정안전부 장관
표창 수상



01

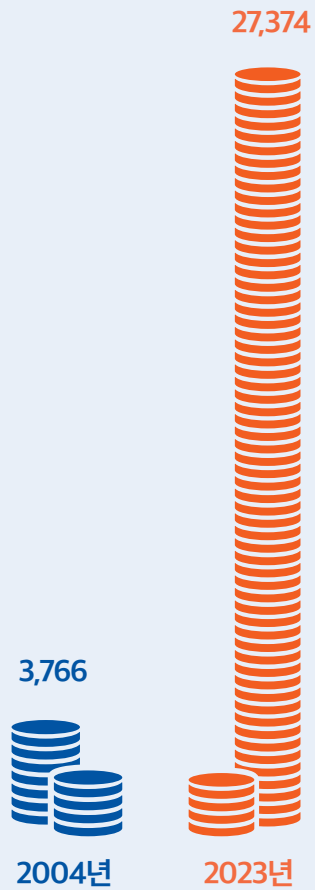
경영 현황

① 주요 재무 변동 추이

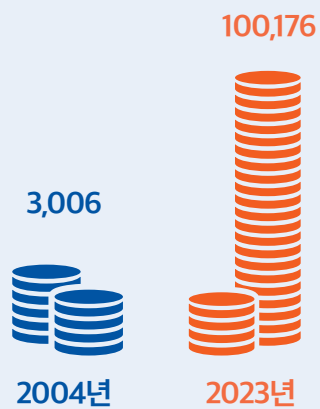


단위 : 억 원

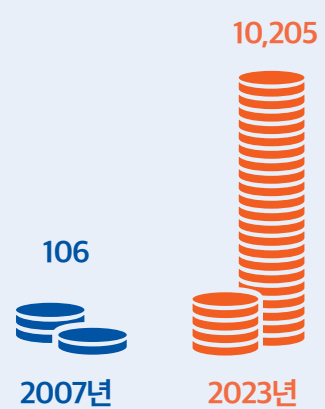
1. 한국주택금융공사 자본금



2. 주택보증 기본재산



3. 주택연금 기본재산

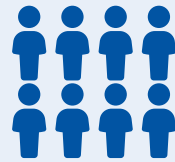


②
정원 변동 추이



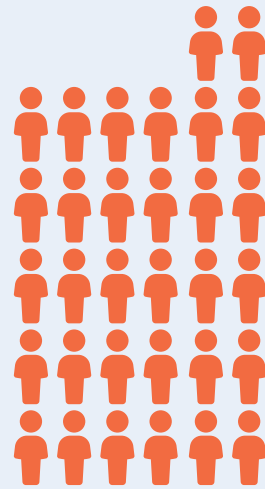
단위 : 명

240



2004년

990



2023년

③
지점 수 증가 추이



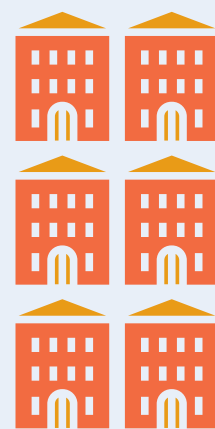
단위 : 개소

9



2004년

28



2023년

02

주요 성과 (2023년 기준)

①

유동화 사업



1. 보험자리론·디딤돌대출 누적 공급액

306.9조 원



2. 적격대출 누적 공급액

134.0조 원



3. 유동화증권 누적 발행금액

MBS **397.2**조 원

MBB **16.0**조 원

② 주택금융신용보증사업



1. 운용배수

12.6 배



2. 개인보증 누적 공급액

591.0 조 원



3. 사업자보증 누적 공급액

42.8 조 원

③ 주택연금보증사업



1. 주택연금 누적 가입고객

121,476 명



2. 주택연금 누적 보증공급액

152.5 조 원 달성



3. 주택연금 누적 지급액

12.0 조 원

전사

한국 주택금융이 걸어온 길

01

Section

대한민국 주택금융의 태동[~1979]

한국주택금융고의 설립

해방 후 1970년대 말까지는 우리 경제의 기본 틀이 갖춰지기 시작하는 태동기였다. 이 시기는 재산권의 형성과 보호와 관련한 여러 토대가 마련되었다는 점에서 중요한 시기였다.

1960년대 초 우리나라에는 100만여 호의 주택이 부족했을 뿐만 아니라 인구 증가와 기존주택의 손실과 노후 증대로 매년 14만 호의 주택이 새로 필요했다. 하지만 주택공급량은 정부와 민간 부문을 막론하고 매년 7만 호에 머물러 주택난은 더욱 심해지고 따라서 주택문제는 사회 문제화될 우려가 있었다.

이러한 시대적 요구로 1962년 1월 「대한주택공사법」이 제정되고, 일정한 자본금을 유지하면서 공공주택을 지속 공급하는 것을 목적으로 대한주택공사가 설립되었다. 이어서 1963년 11월에는 ‘공영주택법’을 제정했고, 같은 해 12월에는 ‘주택자금운용법’을 제정해 주택자금을 회전 사용하기 위한 주택자금회전기금의 설치와 조달·운영에 관한 규정을 마련했다. 이를 통해 주택 건설, 개량, 대지조성, 주택건설용 자재 산업체에 대한 지원을 강화할 수 있게 되었다.

1967년 3월에는 서민주택 건설과 구입에 필요한 자금의 조성 and 공급을 원활하게 하기 위한 「한국주택



금고법』이 제정되어 주택자금의 융자 업무를 담당하는 한국주택금고가 설립되었다. 마침내 대한민국에 실질적으로 주택금융이 등장하게 된 것이었다.

한국주택은행과 주택복권

한국주택금고는 설립 이후 국민의 주거생활 안정을 위한 주택정책을 뒷받침하고 집 없는 서민의 주택 마련을 위한 자금 지원을 전담하는 금융기관으로 업무 체계를 정비해 나갔다. 하지만 고도성장을 뒷받침하기 위해 민간 자본을 통한 주택공급의 확대가 필요한 상황이었으므로 한국주택금고의 자금조달 기능을 강화할 필요성이 높아졌다. 이에 정부는 1969년 1월 한국주택금고의 조직을 강화하고 ‘한국주택금고법’을 ‘한국주택은행법’으로 개정해 한국주택은행을 출범시켰다.

한국주택은행은 대한주택공사와 함께 서민 주택공급과 금융의 기반이 되었다. 1972년 한국주택은행의 주택자금 대출은 민영주택 대출 약 386억 원, 공영주택 약 91억 원에 이르렀다. 이어 1972년 12월 ‘공영주택법’이 폐지되고 ‘주택건설촉진법’이 제정되면서 한국주택은행은 재정자금과 국민주택채

권 및 주택복권 발행을 통해 국민주택을 위한 자금을 운영하게 되었다. 그 결과 1980년에는 민영주택 3,520억 원, 국민주택기금을 통한 대출은 3,769억 원에 이르렀다.

한편 주택복권은 한국주택은행이 설립된 1969년 군경유가족, 국가유공자, 파월장병 중 무주택자에게 주택 마련의 기회를 제공하기 위한 국민주택자금 조성 목적으로 발행됐다. 원금 상환이나 이자의 지출 부담이 없는 안정적인 자금조달을 통해 주택자금을 지원할 수 있어 서민 주택금융에서 중요한 역할을 담당했다. 주택복권은 1969년 9월 액면가 100원, 1등 당첨금 300만 원, 월 1회 발행되었고 1972년 6월부터 주 1회로 확대됐다. 1983년부터 1988년까지 올림픽 복권으로 변경 발행된 후 1989년 이후 다시 주택복권으로 발행되다가 2006년 로또로 통폐합될 때까지 주택건설자금 마련에 기여했다.



주택청약제도의 도입과

주택공급에 관한 규칙 제정

우리나라에 청약제도가 도입된 것은 1977년이였다. 이전까지 아파트 분양은 공공자금으로 건축하는 것에만 공모로 공급한다는 규정만 있어 추첨제와 선착순제 방식으로 주로 이뤄졌다. 특히 1970년대 후반 경쟁률이 증가하고 투기가 만연해 사회문제로

▲ 1967.

한국주택금고
(출처: 한국주택은행)

▲▲ 1970.

천호동
주택복권아파트
(출처: 국가기록원)

대두되기도 했다. 이에 건설부는 1977년 8월 ‘국민주택 우선 공급에 관한 규칙’을 제정하고 공공주택 분양 시 일정 자격조건을 충족해야 하는 제도를 적용했다. 이때 도입된 것이 국민주택청약부금으로, 아파트 분양의 가수요를 막고 무주택자의 내 집 마련을 지원하는 방안으로 활용됐다.

도입 초기 국민주택 청약가입자는 월 1회씩 6회에 걸쳐 50만 원 이상을 내면 분양 자격을 받았다. 이러한 청약제도는 주택공급이 부족한 시기에 무주택 서민을 위한 대표적인 주택금융으로 역할을 했다.

한편 국민주택청약부금 제도 도입으로 민영주택의 분양시장이 과열되자, 1978년 정부는 ‘국민주택의 우선 공급에 대한 규칙’을 ‘주택 공급에 관한 규칙’으로 변경했다. 이에 따라 청약저축제도는 기존 국민주택청약부금에 주택청약예금과 재형저축까지 확대됐다. 이로써 민영주택에도 청약제도가 적용되었고, 특히 청약예금은 분양주택 규모에 따라 예치 금액을 차등화했다. 1978년 도입 당시 85~102㎡ 규모의 주택을 공급받고자 할 경우 200만 원 이상을 예치해야 했다.

주택 규모별 청약예금 예치금액 (1978년)

예치금액	내용
200만 원 이상	85㎡ 이하
300만 원 이상	85㎡ 초과 102㎡ 이하
400만 원 이상	102㎡ 초과 135㎡ 이하
500만 원 이상	135㎡ 초과

02

Section

공공 주도 주택금융의 발전(1980~1997)

국민주택기금 설치와 운영

우리나라는 1980년대에 들어서며 주택금융시장에 경쟁체제가 도입되고 민간 부문에서 다양한 상품이 나타나기 시작했다. 정부는 1979년 주택공급 증대와 시중 은행의 경쟁력 강화를 위해 목돈마련저축 취급 기관을 5개 시중 은행으로 확대했다. 1976년 4월부터 시행된 목돈마련저축 제도는 재형저축(재산형성저축)이라고도 불렸는데 세제상의 특전, 고수익률, 주택자금 지원 등 근로자에게 유리한 저축 수단으로 이전까지 한국주택은행이 독점적으로 공급하는 예금제도였다. 이후 1986년 목돈마련저축은 전 금융기관으로 확대되며 주택금융에 경쟁체제를 도입해 나갔다.

이와 함께 정부는 1981년 4월 ‘주택건설촉진법’ 개정을 통해 주택공급량 증대, 무주택 서민을 위한 지원, 국민의 주거수준 향상과 주택시장 안정에 기여하는 목적으로 국민주택기금을 설치했다. 이후 국민주택기금은 2010년까지 전체 신규주택 공급량의 33%에 해당하는 약 436만 호의 주택 건설에 자금을 지원해 주택 재고 확보라는 중요한 기능을 담당했다. 아울러 일정 자격요건을 충족하는 영세민, 서민, 노동자의 주택 마련을 보조하고 주거안정을 지원하기 위해 주택 구입자금을 저금리로 대출하는 프로그램을 운영해 나갔다.

국민주택채권의 발행

정부는 국민주택 사업에 필요한 자금을 안정적으로 조달하기 위해 1973년부터 국민주택채권을 도입했다. 국민주택채권은 1983년 채권입찰제 실시 이후로 1종과 2종으로 분류되어 발행됐으며, 국민주택 기금 설치 이후 가장 중요한 자금 조성 자원으로 국민 주거안정에 크게 기여했다.

제1종 국민주택채권은 국가 또는 지방자치단체로부터 면허·허가·인가를 받거나 등기·등록을 신청하는 주체, 또는 이들과 도급계약을 체결하는 이가 매입해야 하는 채권이다. 1972년 ‘주택건설촉진법’ 제정 이후 1973년 3월 최초 발행되었으며 한국주택은행이 발행 주체가 되고 정부가 원리금을 보증하는 정부보증채로 발행되었다. 이후 국민주택기금이 한국주택은행에서 분리된 1982년부터는 국민주택기금이 발행 주체가 되고 채권 성격도 국채로 변경됐다. 한편 1980년대 초 서울 개포동과 경기도 과천 등 수도권 일부 지역을 중심으로 부동산 투기가 사회 문제로 대두되자, 정부는 1983년 2월 민영아파트에 대해 채권입찰제를 도입했다. 채권입찰제는 주택 분양 예정가격이 인근 유사한 기존주택의 실거래 가격보다 현저히 낮아 과열과 투기가 우려될 경우, 투기과열지구로 지정하고 건설되는 주택의 입주자 선정을 제2종 국민주택채권의 매입예정액이 많은 자를 우선 선정하는 제도이다. 채권의 특성상 제2종 국민주택채권은 시장 상황에 따라 발행과 폐지가 반복되었고, 특히 200만 호 건설을 추진한 1991년에는 신도시에 채권입찰제가 강화되면서 제2종 국민주택채권의 발행도 증가했다.

주택금융신용보증기금 설립

1970년대 이후 내 집 마련에 대한 열망이 커지면서 주택가격의 일정 부분을 대출하기 위한 신용보증이 이어졌다. 하지만 저소득 서민층의 경우 일반적으로 신용평가가 좋지 않아 정부는 이들의 신용을 보완하고 사후관리를 체계적으로 할 수 있는 방안이

필요했다.

이에 따라 1988년 1월 금융기관의 주택자금 대출에 대한 채무자의 채무불이행에 따른 위험을 보전해 주택금융을 활성화하고 주택 건설을 촉진해 무주택 국민들의 주거안정을 지원하기 위해 주택금융신용보증기금이 설립됐다. 근로자가 주택을 취득·임차하거나 사업주가 분양 또는 임대 목적으로 주택을 취득하기 위해 용자를 받을 때 공공기금으로 보증이 이뤄질 수 있게 된 것이다. 이를 통해 수요자는 용자 금액을 상환 조정해 내 집 마련에 도움을 받을 수 있게 되었고, 금융기관 역시 대출자산의 건전성을 확보할 수 있고 관리 비용도 절감할 수 있게 되었다.

설치 당시 기금은 정부 출연금과 주택금융기관 출연금, 한국주택은행의 신용보증 준비금 외에 보증료 수입금과 보증기금 운용수익, 한국주택은행 등 금융기관 또는 국민주택기금으로부터 조성했다. 1988년부터 1990년까지 정부에서 출연한 220억 원을 기반으로 1996년까지 2,751억 원을 조성했으며, 설립 첫해인 1988년 개인보증으로 558억 원이 공급된 이후 1996년까지 약 16조 원의 보증을 지원했다.

부동산신탁제도 도입

정부는 1991년 5월 ‘부동산신탁업무운용 요강’을 제정하며 부동산신탁제도를 도입했다. 유한한 토지자원을 효율적으로 이용하고, 도시용 토지 공급을 늘려 지가도 안정시키기 위한 목적이었다. 이를 위해 정부출자기관인 대한성업공사와 한국감정원이 1991년 4월 각각 자회사인 대한부동산신탁과 한국부동산신탁을 설립했으며, 부동산 과열 우려를 이유로 시행을 연기하다가 1992년 11월 토지신탁, 1993년 2월 담보신탁을 시행했다.

토지신탁제도는 당시 제대로 개발되지 않았던 전국 유휴지들을 민간 주도로 개발하도록 하여 토지의 효율적 이용과 주택과 토지 가격의 안정을 도모할

것으로 기대했다. 공영 개발과 다르게 토지 소유자의 자발적 의지에 따라 개발을 진행해 반발이나 민원 제기 가능성이 없는 것도 긍정적 요소였다.

이후 1994년 3월 국유지에 대한 신탁이 허가됨에 따라 대상 토지가 국유지로 확대되었고 공장용지, 재개발 사업지까지 토지신탁 대상에 포함되었다.

주택사업공제조합 설립 및

대한주택보증(주) 설립

주택선분양제도는 주택공급을 촉진하기 위해 소비자가 주택 구입 대금을 분양까지 나눠 낼 수 있도록 하고 건설업체가 자체 조달 자금력보다 더 큰 규모의 건설을 감당할 수 있게 하는 제도다. 정부는 1993년 이러한 선분양제도를 운영할 때 필요한 각종 보증과 자금 융자 등의 업무를 담당하는 주택사업공제조합을 설립했다.

하지만 주택사업공제조합의 정책을 결정하는 운영위원회가 소수의 건설교통부 공무원을 제외하고는 모두 조합원 업체의 대표자들이어서 의사결정에서 안정성이나 경영수지보다는 조합원의 개별 이해관계가 더 중요하게 작용하는 경우가 많았다. 이러한 상황에서 1997년 외환위기가 닥치면서 건설업체의 연쇄 도산과 함께 대량의 보증 사고가 발생했다. 결국 정부는 주택보증의 경영정상화를 위해 1조 2,791억 원을 국민주택기금에서 출자해 기존 주택사업공제조합을 총출자 규모 1조 8,400억 원의 대한주택보증(주)으로 전환했다.

이후 대한주택보증(주)은 부실 유발 원인이었던 대출보증 제도를 1998년 6월 폐지하고 융자금 제도를 1996년 6월 폐지하는 등 주택보증의 안정성을 확보하고 수분양자를 보호하는 보증기관으로서 공정 기능을 강화해 나갔다.

03

Section

주택금융의 자물화와 금성장^[1998~2003]

은행권 중심의 대출 시장 개편

1997년 외환위기 이후 한국주택은행이 민영화되면서 우리나라 주택금융시장은 큰 전환점을 맞이했다. 이전까지 한국주택은행 등 공공 부문에 의해 주도되었던 것에서 민간 금융시장이 본격적으로 발달하기 시작한 것이다. 이에 따라 주택금융이 공급자 위주 시장에서 수요자 위주 시장으로 변화했으며, 금융기관 간 주택자금 대출 경쟁이 크게 상승했고, 은행권을 중심으로 가계 대출이 증가하게 되었다. 실제로 1998년 기준 71조 5,000억 원에 불과했던 예금 은행의 가계 대출 잔액은 2003년 271조 4,000억 원으로 3.8배 증가했다. 반면 보험과 증권사, 여신 전문기관과 기타 금융기관의 가계 대출금은 1998년 152조 9,000억 원에서 2003년 209조 원으로 증가 폭이 크지 않았다.

한편 이러한 가계 대출과 주택담보대출의 증가는 2000년대 내내 지속된 저금리 기조 아래 주택가격에 대한 상승 기대가 커지면서 부동산에 대한 투자 수요를 높이는 결과를 초래했다. 특히 변동금리의 단기 대출이 성행했는데, 이는 은행에는 3개월마다 금리 변동에 따른 리스크를 대부분 대출 차입자가 부담하게 하는 이점이 있었으며, 가계 입장에서조차 변동대출금리의 적용을 받는 경우 지속된 저금리 기조로 금리 인하 효과를 볼 수 있었기 때문이었다.

주택금융 신용보증 제도의 확대

1997년 외환위기 이후 시중 은행의 경쟁이 치열해지면서 주택금융신용보증기금 역시 크게 확대되었다. 또한 한국주택은행의 민영화로 1999년 1월부터는 기금 관리주체가 기존의 한국주택은행에서 신용보증기금으로 변경되기도 했다.

개인보증은 취득 자금, 개량 자금, 임차 자금, 중도금 보증으로, 2003년 기준 보증 잔액은 13조 9,000억 원이었다. 사업자보증은 건설자금, 미분양 주택, 임대중도금 및 운전자금 보증으로 구분되며, 이 가운데 미분양주택 보증은 2000년 7월 이후부터 신규 취급이 중단되었고, 매입 임대 사업자보증은 2001년 5월부터 취급했다. 사업자보증은 외환위기 이후 지속적인 침체로 보증공급이 계속 감소해 2003년 기준 잔액은 총 2조 원이었다.

보증료는 보증이용의 대가로 징수되는 것으로 금리의 성격과 보증료의 성격을 동시에 갖고 있다. 개인 보증의 경우 기준보증요율 연 0.6%에 개인의 자금 용도, 보증 금액, 보증기간 등에 따라 최저 연 0.4%에서 최고 연 0.9% 이내에서 운용했다. 사업자보증의 경우 기준보증요율 연 0.7%에 사업자의 신용도 등을 가감하여 최저 연 0.5%에서 최고 연 1.0% 이내에서 운용했다.

이후 주택금융신용보증기금은 한국주택금융공사법에 따라 2004년 3월 1일부터 한국주택금융공사에 통합되어 운용되고 있다.

부동산투자회사(REITs) 제도의 도입

2001년 4월 ‘부동산투자회사법’ 제정으로 부동산 투자를 전문으로 하는 뮤추얼펀드(REITs, 리츠)가 도입되었다. 이는 다수의 투자자로부터 자금을 위탁받아 부동산 및 관련 유가증권에 투자해 발생한 수익을 투자자에게 다시 배당하는 것을 목적으로 하는 주식회사 또는 투자신탁을 말한다. 외환위기 이후 기업과 금융회사의 대규모 구조조정으로 기업 보유 부동산이 매물로 시장에 대량으로 나오면서

전반적인 부동산에 대한 수요 기반을 확대할 필요성이 제기되었다. 부동산투자회사의 도입은 이러한 부동산 시장의 변화에 부응하기 위한 결과였다.

설립 형태는 회사형으로 한정되고, 최저 자본금 100억 원으로 회사는 총자산의 70% 이상을 부동산에 투자해야 하며, 설립 시 발행주식 총수의 30% 이상을 일반인에게 청약하도록 했다. 또한 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 임대차를 통해 창출한 수익 중 배당 가능 이익의 90% 이상을 배당하도록 했다.

자산유동화증권 제도 도입 및

주택저당증권(MBS) 발행

자산유동화(Asset Backed Securitization, ABS)란 자산 보유자가 채권과 부동산 등 비유동성 자산을 증권화해 현금화하는 기법으로, 이를 통해 자본시장에서 자금을 조달하는 것을 의미한다. 우리나라는 1999년 1월 ‘주택저당채권 유동화회사법’을 제정하며 주택저당채권 유동화회사의 설립 근거와 주택저당채권 유동화회사가 주택저당증권((Mortgage Backed Securities, MBS)을 발행할 수 있는 제도적 기반을 마련했다.

주요 내용을 살펴보면 채권유동화회사는 자본금 250억 원 이상의 주식회사로 자기자본비율이 8% 이상이어야 하며, 발행한 유동화증권에 대해 자기자본의 20배(2002년 30배로 개정)를 초과하지 않는 범위 내에서 지급보증을 하도록 했다. 이를 통해 유동화회사는 금융기관으로부터 매입한 주택담보대출을 기초로 유동화증권을 발행하고, 발행한 증권에 대한 보증을 제공해 주택금융을 확대하고 주택산업 발전을 간접적으로 지원할 수 있게 했다.

이에 따라 1999년 9월 건설교통부 주도로 한국주택저당채권 유동화주식회사 코모코(KoMoCo)가 설립됐다. 주요 업무는 주택저당채권의 매입 및 자신을 수탁자로 하는 신탁의 설정과 관리, 운용, 처분에 관한 업무와 MBS의 발행과 판매, 선순위 MBS의 원리금 지급보증 및 이에 관련된 업무 등이었다.

초기 납입자본금은 1,001억 원으로, 출자기관은 정부를 최대 주주로 하여 KB국민은행, 외환은행, 삼성생명, IFC(International Finance Corporation), 메릴린치(Merrill Lynch)의 관계사인 KMLHCL(KML Holdings Co., Ltd) 등이었다.

이후 코모코는 2000년부터 2003년까지 총 9차례에 걸쳐 2조 8,764억 원 규모의 MBS를 발행했다. 연도별로는 2000년 1조 2,789억 원을 시작으로 이후 발행 규모가 점차 감소해 2003년에는 3,266억 원의 발행 실적을 기록했다. 발행 규모가 감소한 이유는 코모코 기초자산인 국민주택기금 대출 규모가 감소하고, 은행이 자체로 보유한 모기지론을 코모코에 양도해 발행하는 경우가 거의 없었기 때문이다. 특히 은행 모기지론은 대부분 변동금리를 적용하고 상대적으로 만기가 짧아 자산을 유동화할 유인이 크지 않았다.

한편 코모코는 정부가 MBS 시장 활성화를 위해 한국주택금융공사를 설립함에 따라 2004년 3월 주택저당채권 유동화에 관한 영업 전부를 한국주택금

융공사에 양도했다.

코모코(KoMoCo) 주요 연혁

일자	내용
1999. 1. 29.	「주택저당채권 유동화회사법」 제정
1999. 9. 21.	법인설립 등기(납입 자본금 1,001억 원)
1999. 10. 22.	금융감독위원회로부터 인가 획득
2000. 4. 7.	MBS 2000-1호 3,976억 원 1차 발행
2000. 10. 31.	IFC, KMLHCL 100억 원 출자 완료 (총 자본금 1,051억 원)
2000. 11. 15.	IFC와 8,500만 달러 신용공여 양해각서 체결
2001. 8. 9.	우리사주조합을 통합 자본금 12억 원 증자(총 자본금 1,063억 원)
2002. 3. 20.	회사 신용평가등급 “AAA” 획득
2002. 3. 30.	「주택저당채권 유동화회사법」 개정 (지급보증한도: 자기자본의 30배로 상향 조정)
2002. 12. 21.	자본금 61.8억 원 증자 (총 자본금 1,124.8억 원)



1999. 9.

유동화
전문회사인
‘코모코(KoMoCo,
한국주택저당
채권유동화회사)
설립

일자	내용
2002. 12. 24.	농협중앙회와 장기주택대출상품 개발을 위한 전략적 업무제휴
2003. 8. 4.	MBS 2003-2호 166억 원 9차 발행 (국민주택기금 대출자산이 아닌 최초 민간 자산유동화)
2003. 12. 31.	「한국주택금융공사법」 제정
2004. 3. 17.	KoMoCo 업무에 대한 한국주택금융공사 이전 결의 및 양도

국민임대주택 건설을 위한 자금 지원

국민임대주택은 외환위기 이후 저소득층의 고용불안과 주거 불안에 따라 임대 기간 10년 이상인 공공임대주택을 공급하기 위해 1998년 도입되었다. 정부는 입주자의 초기 보증금 외에 대부분의 건설 자금을 국가 재정으로 지원하는 기존 영구임대주택 대신 재정지원 비중을 30%로 축소하고 국민주택 기금에서 40%, 입주자 20%, 사업 주체인 지방자치단체와 대한주택공사가 10%를 분담하도록 정부 부담을 줄인 국민임대주택 건설로 주택공급 정책을 설정했다. 당시 주로 공급되고 있었던 영구임대주택과 5년 공공임대주택이 무주택·저소득층에게 실질적인 혜택을 제공하는 데 한계가 있다는 점도 계기가 되었다.

10년형과 20년형으로 구분된 국민임대주택은 당시 정부의 대표적인 주거복지정책으로 추진되면서 공급 목표도 계속 증가했다. 도입 초기 2003년까지 5만 호를 공급하려던 계획을 수정해 2002년 5월에는 10년 동안 100만 호 공급계획을 수립했다. 이는 외환위기 이후 국민 주거안정이 국가 정책의 당면 과제로 대두되었다는 증거이기도 했다.

국민임대주택 공급대상은 전년도 도시근로자 가구의 월 평균 소득 70% 이하인 무주택 세대주로서, 전용면적에 따라 다시 공급 기준을 세분화했다. 월 평균 소득 70% 이하 소득 가구는 소득분위로 1~4분위로 영구임대주택에 비해 공급 대상이 크게 확

대된 것이었다.

국민주택기금의 수요자 용자 확대

외환위기 이후 우리나라는 많은 기업이 도산하면서 실업자가 증가하고 대출금리도 급격하게 상승하면서 저소득·서민층의 주거안정이 크게 침해되었다. 이에 정부가 지원을 확대함에 따라 국민주택기금의 용자 수요가 대폭 증가했다. 1996년에 1,730억 원에 불과했던 수요자 용자는 1998년 약 2조 3,000억 원으로 급증하고 2005년에는 약 5조 2,000억 원까지 증가했다. 아울러 국민주택기금의 운용 방향이 분양주택 공급업자를 지원해 주택 재고를 늘리는 것에서 수요자에게 직접적인 혜택을 부여하는 것으로 변화되었다. 이때부터 국민주택기금의 운용에서 수요자 용자는 가장 중요한 지원 항목이 되었다.

외환위기 이후 증가한 세부 지원 항목으로는 저소득·영세민전세자금과 근로자·서민주택구입자금 및 전세자금에 대한 용자가 있다. 이 가운데 근로자·서민주택구입자금과 근로자·서민전세자금은 1994년 도입 당시 지원 대상이 무주택 ‘근로자’로 한정되었으나, 2000년 3월에 근로자가 아닌 서민까지 확대하고 명칭도 변경했다. 이 세 가지 지원 항목은 2014년 이후 디딤돌대출과 버팀목대출로 통합되기 전까지 국민주택기금의 가장 대표적인 수요자 용자 지원 항목이었다.

PART 1

HISTORY

국민의 주거행복을 위한 여정

1997년 IMF 외환 위기 이후 대한민국 주택금융 시장은 많은 변화를 겪었다. 먼저 1967년 설립 이후 주택 관련 장기대출에 주력해 온 한국주택은행이 민영화되면서 금융기관 간 주택자금 대출 경쟁이 예고됐다. 이와 함께 시중 은행에 대한 금리 자유화와 부동산 대출에 대한 규제 완화, 그리고 주택시장 활성화 방안의 시행에 힘입어 은행을 중심으로 가계의 주택담보대출이 크게 늘기 시작했다.

Chapter 1 | 2004~2009

주택금융의 안정적 공급을
위한 공사 출범

Chapter 2 | 2010~2014

주택금융의 다양화와
공사의 발전

Chapter 3 | 2015~2020

주택금융의 질적 성장

Chapter 4 | 2021~2024

국민 주거 행복의
선도기관

1

Chapter

주택금융의 안정적 공급을 위한 공사 출범

2004
2009

1. 주택금융 전문 선진기관의 탄생
2. 안정적·장기적 주택금융 사업의 첫걸음
3. 선진 경영의 기틀 형성을 위한 노력
4. 사명감으로 이룬 금융위기 극복

01

Section

주택금융 전문 선진기관의 탄생

1. 주택담보대출 선진화에 대한 시대적 요구

IMF 외환 위기 이후 커진 주택담보대출의 명과 암

1997년 IMF 외환 위기 이후 대한민국 주택금융 시장은 많은 변화를 겪었다. 먼저 1967년 설립 이후 주택 관련 장기대출에 주력해 온 한국주택은행이 민영화되면서 금융기관 간 주택자금 대출 경쟁이 예고됐다. 이와 함께 시중 은행에 대한 금리 자유화와 부동산 대출에 대한 규제 완화, 그리고 주택시장 활성화 방안의 시행에 힘입어 은행을 중심으로 가계의 주택담보대출이 크게 늘기 시작했다. 그 결과 가계대출 증가의 상당 부분은 은행을 중심으로 한 대형 금융기관 위주로, 그리고 아파트 등 부동산담보대출의 형태로 이루어지게 되었다. 실물 경기가 호전되면서 부동산 경기도 점차 살아나 2001년 이후 주택담보대출시장은 매년 50% 이상씩 급격한 상승을 보이기 시작했다. 문제는 주택금융 상품 대부분이 만기 3~5년 일시 상환에 대출금리가 3개월마다 재조정되는 변동금리 방식이어서 안정성이 매우 낮다는 데 있었다. 2002년 말 건설교통부 발표에 따르면 주택담보대출의 만기는 3년 미만이 62.6%였으며 대부분 변동금리를 택하

고 있었다. 이는 대출을 받은 차입자의 상환능력이 아닌 주택가격의 지속적인 상승에 대한 기대에 따라 주택담보대출이 이뤄지고 있다는 뜻이었다. 실제로 주택담보대출 고객들은 '부동산 불패 신화'에 따라 주택을 거주 목적보다 재산 증식 수단으로 인식했고, 거주 중에 이자만 내다 차액을 남기고 팔면 그뿐인 고객에게 가장 중요한 지점 역시 소득에 따른 상환 계획이 아니라 대출한도였다. 은행이 마진도 높고 대출채권 보유에 따른 자산규모 확대 효과가 큰 단기 변동금리 대출을 선호한 것은 당연했다.

하지만 단기 변동금리 대출의 경우 금리상승이나 집값 하락이 발생한다면 대출을 갚지 못할 위험이 커져 결국 또 다른 금융위기로 이어질 수 있다는 우려를 낳았다. 주택금융이 단기 변동금리 대출로 운용되면서 정부뿐 아니라 한국은행과 금융감독위원회 등 금융정책 당국, 시민단체와 학계, 전문가 그룹에서 주택담보대출의 구조를 선진화하기 위한 정책적 노력이 필요하다는 문제의식이 퍼지기 시작했다.

주택담보대출 만기 구조 장기화 필요성 대두

우리나라는 IMF 외환 위기 이후 주택경기 부양을 위

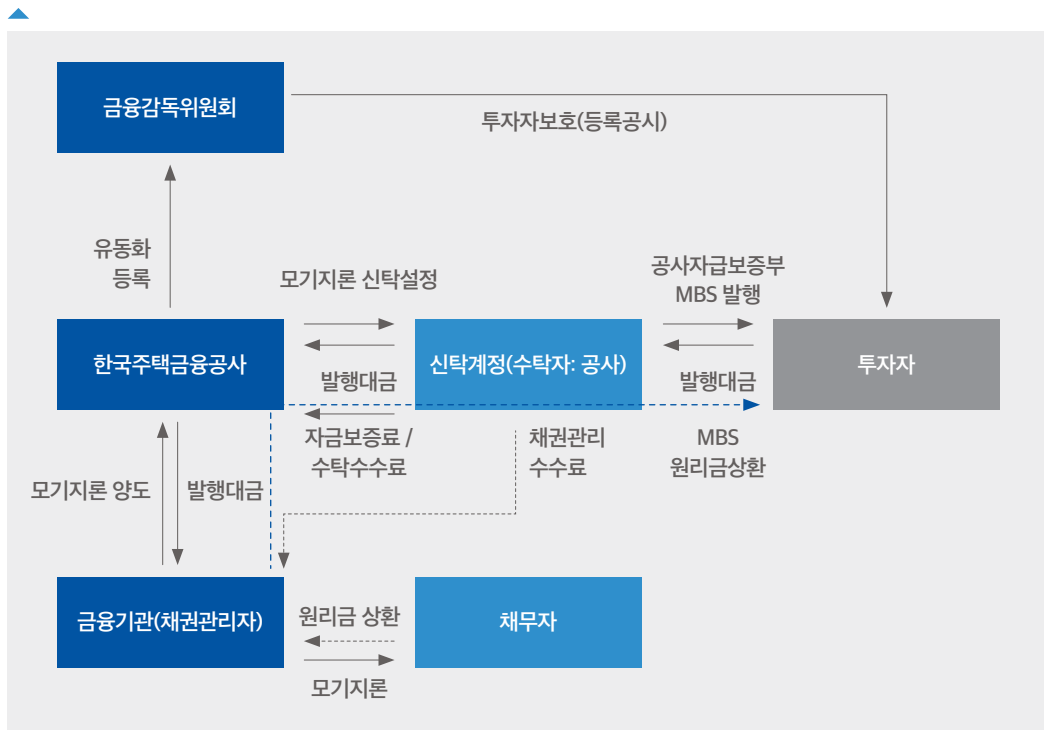
해 주택저당증권(Mortgage-Backed Securities, 이하 MBS) 제도 도입을 본격적으로 추진했다. MBS란 금융기관이 집을 담보로 대출한 장기 주택 저당 대출을 기초자산으로 발행하는 유동화증권이다. MBS를 시장에 유통하면 금융기관은 안정적으로 자금의 순순환을 이룰 수 있다.

정부는 MBS를 제도적으로 뒷받침하기 위해 1999년 ‘주택저당채권유동화회사법’이라는 특별법을 만들고 9월 유동화 전문회사인 ‘코모코(KoMoCo, 한국주택저당채권유동화회사)’를 설립했다. 코모코는 2003년까지 9차례에 걸쳐 총 2조 8,764억 원의 MBS를 발행했으나 대부분이 국민주택기금 대출로 구성되었고, 유동화 목적부 장기 고정금리 대출상품을 기초자산으로 발행된 규모는 166억 원에 불과했다. 은행의 통폐합에 따른 금융기관의 대형화로 은행에 대출해 줄 수 있는 자금이 넘쳐나면서 주택담보대출의 유동화 필요성이 크지 않았기 때문이었다.

이러한 상황에서 2003년 새롭게 출범한 참여정부는 시한폭탄이 된 가계대출의 연착륙 방안을 다각도로

검토한 결과 ‘주택담보대출 만기 구조의 장기화’에서 해법을 찾고자 했다. 단기 변동금리 만기일시상환의 주택담보대출 관행을 실수요자 중심의 장기 고정금리 분할상환 대출로 재편하고, 주택금융의 장기적이고 안정적인 공급을 통해 장기 채권 시장을 비롯한 국내 금융시장의 발전을 도모한다는 계획이었다.

이 계획을 실행하기 위해서는 정부 정책의 혼선방지를 위해 1차 시장인 대출시장과 2차 유동화시장 모두를 포함하는 정책 제언·실행 기관이 필요했다. 당시 주택금융신용보증기금의 구 관리기관인 신용보증기금은 기업 대출 보증기관으로 주택금융신용보증기금은 부수 업무에 불과해 효과적인 주택금융 지원에 어려움이 있었고, 주택저당채권 유동화회사인 코모코는 민간 회사로서 정부 공신력을 바탕으로 한 MBS 발행·지급보증업무를 수행하는 데에는 한계를 갖고 있었다. 이에 정부는 신용보증기금 주택보증부와 코모코를 통합해 MBS 발행을 통해 장기 고정금리 주택담보대출 재원을 운용할 별도의 기관 설립을 추진키로 했다.



MBS 발행구조도



2. 한국주택금융공사의 역사적 첫걸음

한국주택금융공사 설립

한국주택금융공사 설립 방안은 2003년 3월 청와대에서 열린 참여정부 첫 경제정책조정회의를 통해 공식 발표됐다. 이후 법안 마련을 거쳐 2003년 12월 법률 제7030호 한국주택금융공사법이 특별법으로 제정되었다. 법의 목적은 “한국주택금융공사를 설립하여 주택저당채권 등의 유동화(流動化)와 주택금융 신용보증 업무를 수행하게 함으로써 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민 경제의 발전에 이바지”하는 데 있었다.

같은 날 한국주택금융공사법을 근거로 ‘한국주택금융공사 설립지침’을 제정했으며, 일주일 후인 2004년 1월에는 ‘한국주택금융공사설립사무국’과 ‘한국주택금융공사설립위원회’가 출범했다. 설립사무국은 유동화, 신용보증을 비롯한 공사의 사업 운영에 필요한 제도와 조직 체계를 마련하는 등 실무를 담당했다. 재정경제부 차관을 위원장으로 한 설립위원회는 공사 설

립에 관한 주요 사항을 의결하고 지배구조, 조직, 인원 및 업무와 관련한 정관, 주택금융운영위원회 규정, 이사회 규정, 직제 규정 등 55개 제규정을 제정했다. 아울러 조직 통합의 시너지를 위해 공사의 업무를 유동화와 주택보증, 지원 부문으로 구분해 10부 3실 9영업점으로 조직을 확정했다. 이어 재정경제부 장관의 업무 인가를 받아 서울 남대문 YTN타워 5개 층을 임차해 본사 사옥을 마련하고, 2004년 업무 계획과 554억의 예산을 확정하는 한편, 공사 KHFC(Korea Housing Finance Corp.)를 이니셜로 CI도 제작했다. 이에 앞서 1월에는 재정경제부를 통해 한국주택금융공사 초대 사장 공모가 발표됐다. 무려 19명이 지원한 공모는 서류심사와 면접을 거쳐 2월 주택은행 부행장 출신의 정홍식 KB부동산신탁 경영 고문을 초대 사장에 내정했다. 아울러 부사장에는 최창호 한국은행 부총재보, 감사에 김경덕 감사교육원 연구위원, 이사에 이종만 신용보증기금 이사와 임병만 주은부동산신탁 부사장을 각각 선임했다.

2004년 3월 1일 한국주택금융공사는 장기 고정금리 주택담보대출을 확대하고 이를 기초자산으로 한 MBS 발행을 활성화함으로써 주택시장과 국민 가계 안정을 돕기 위한 꿈을 안고 마침내 희망의 닛을 올렸다. 자본금 규모는 한국은행 3,100억 원, 재정경제부 100억 원의 출자금으로 출범한 이후 추가로 건설교통부가 566억 원을 출자해 총 납입자본금은 3,766억 원에 이르렀다.

▲▲
1999. 9. 16.
한국주택저당채권
유동화회사
코모코
창립주주총회

▲▲▲
KHFC
(Korea Housing
Finance Corp.) CI



▲
2004.

한국주택금융공사
이전 본사(YTN
건물)

02

Section

안정적·장기적
주택금융 사업의 첫걸음

1. 모기지론 출시와 e-모기지론으로의 혁신

역사적인 모기지론 출시와 제1차 MBS의 발행

한국주택금융공사는 설립과 함께 2004년 3월 모기

지론을 출시했다.

모기지론 개발은 2003년 3월 '한국주택금융공사 설립 TF'가 발족과 함께 착수해 2003년 12월 표준 상품 안을 마련했다. 이후 전 금융기관을 대상으로 취급 의향을 조사한 결과 93개 기관이 취급의향서를 제출해 2004년 2월 최종 9개 기관을 선정했다. 9개 기관은 KB국민은행, 하나은행, 외환은행, 우리은행, 제일은행 등 시중 은행 5곳, 중소기업은행, 농협중앙회 등 특수은행 2곳, 대한생명, 삼성생명 등 생명보험회사 2곳이었다.

공사는 2004년 3월 9개 금융기관과 유동화업무 협약식을 열고 모기지론 대출금리를 6.7%로 확정했다. 모기지론은 집값의 최고 70%까지 매월 원리금 균등 분할상환 조건으로 최장 20년 만기까지 이자 부담이 변하지 않는 장기 고정금리 대출상품이었다. 또한 소득세법상 요건을 충족하는 경우 최대 1,000만 원까지 소득공제 혜택을 제공하며, 고객이 근저당권 설정비를 부담하고 이자율 할인 옵션을 선택하면 각 0.1%p씩 대출금리가 인하되어 약 1%p 이상의 금리 할인 효과를 거둘 수도 있었다. 아울러 고객이 5년 이내에 원금을 중도상환하면 기간별로 최고 2%의 조기

2004. 3.

국내 최초
모기지론 출시
포스터



상환 수수료를 부과했다.

특히 모기지론은 국내 주택담보대출 최초로 소득 대비 부채상환 비율(Debt-To-Income ratio, DTI)을 도입, 고객의 대출상환능력과 연계한 대출 가능 금액을 산출해 건전성을 높였다. 이에 따라 주택담보대출 비율(Loan-To-Value ratio, LTV)을 기존 은행권보다 10%p 더 높은 70%까지 대출할 수 있어 시장에서 환영받았다. 모기지론은 출시 2개월 만인 6월에 1조 원을, 다시 3개월 후인 9월에 2조 원을 돌파했다.

2004년 9월에는 은행의 중도금 대출과 공사의 중도금 보증, 모기지론의 세 가지 상품을 결합한 '중도금 연계 모기지론'을 출시하기도 했다.

그 결과 공사는 2004년 말 기준으로 총 4만 7,000여 세대에 3조 3,320억 원을 모기지론으로 공급했다. 9개에 불과했던 업무협약기관은 8월부터 21개 기관으로 확대되었고, 6.7%였던 금리는 시장금리 변동에 따라 11월 이후 5.95%로 조정했다.

2004년 6월에는 모기지론을 기초자산으로 첫 번째 MBS를 발행했다. 이에 앞선 5월 최초로 실시한 신용

등급 평가에서 공사는 국내 3대 신용평가기관인 한국기업평가(주), 한국신용정보(주), 한국신용평가(주)로부터 모두 최고 신용등급인 'AAA'를 획득했다. 제1차 발행 규모는 5,520억 원으로, 이후 12월까지 7차례에 걸쳐 총 3조 160억 원의 선순위 MBS를 발행했다. 이 가운데 41.8%인 1조 2,600억 원을 만기 10년 이상의 장기물로 구성해 기관투자자들에게 전량 매각하며 공사를 국내 채권 시장의 주요 장기 채권 공급원으로 자리 잡게 했다.



2004. 3. 24.

모기지론
업무제휴 협약
체결식

2004. 6. 15.

제1차 MBS 발행
기념식

보금자리론의 승승장구

모기지론은 최단 10년에서 최장 20년까지 금리상승에 대한 걱정 없이 매월 일정 금액을 나눠 갚을 수 있어 안정적인 가계 지출을 설계할 수 있다는 점에서 출시 직후부터 실수요자들에게 큰 인기를 끌었다. 2005년 11월 출시 20개월 만에 대출 취급 10만 가구를 돌파했으며, 2005년 총 5만 6,000여 가구에 4조 2,192억 원을 연간 공급하는 성과를 거두었다.

한편 2005년 8월에는 모기지론의 '브랜드 네임 현상 공모'를 실시해 총 7,731건의 작품이 접수되었다. 심사 결과 총 67명이 응모한 '보금자리론'을 당선작으로 선정해 특허청에 상표권 등록을 마치고 10월부터 사용했다. 보금자리는 '살기에 편안하고 아늑한 곳'을 의미하는 순수 우리말로, 국민의 내 집 마련을 지원하는 공사의 상품 특성을 잘 표현했다는 평가를 받았다.

이와 함께 공사는 2005년 10월 정부의 부동산종합 대책에 발맞춰 저소득·무주택 서민의 내 집 마련을 지원하기 위한 금리우대 보금자리론을 출시하기도 했다. 이는 연 소득 2,000만 원 이하인 무주택 가구가

시가 3억 원 이하의 전용면적 85㎡ 이하 주택을 구매할 때 한도 1억 원 내에 보금자리론 기준금리보다 최고 1.0%p 낮게 이용할 수 있는 상품이었다.

2006년 2월에는 대출만기를 30년까지 확대하고, 만기에 대출금을 일시 상환할 수 있는 비율을 30%까지 허용하며 거치기간도 기존 1년에서 3년으로 연장한 '30년 고정금리 보금자리론'을 출시했다. 아울러 2006년 4월에는 만기별로 금리를 차등화해 10년 및 15년 만기 보금자리론의 고정금리를 기존 20년 만기 보금자리론 금리보다 각각 0.2%p와 0.1%p를 인하한 '10년, 15년 만기 금리우대 보금자리론'을 출시하며 상품을 강화했다.

보금자리론 활성화를 위한 e-모기지론 출시

그럼에도 보금자리론 공급은 2006년 들어 급속도로 하강 곡선을 그리기 시작했다. 공급 실적은 1조 3,867억 원으로 이전 해의 1/3 수준이었다. 이는 2005년 말 국민주택기금이 '생애최초주택구입자금대출' 공급을 한시적으로 재개한 것과 시중 은행들이 외형 확대

2006. 3.
보금자리론
포스터

2006. 3.
30년 고정금리
보금자리론
포스터

**주택금융공사 모기지론을
보금자리론으로 불러 주세요!**

그 동안 10만여 세대가 보금자리론을 이용해 내 집을 마련하였습니다

● 보금자리론은

- 최장 20년까지 고정금리 대출이므로 시장금리가 올라도 아무 걱정 없이 갚습니다.
- 집값의 70%까지 대출하므로 적은 돈으로 내 집을 보다 쉽게 마련할 수 있습니다.
- 연소득 2천만원 이하의 무주택자에게는 금리별 0.5%p~1.0%p 우대해 드립니다.

전세자금 대출보증

- 주택금융신용보증기금에서 최고 8천만원까지 전세자금을 쉽게 대출받을 수 있도록 보증해 드립니다.

www.khfc.co.kr

신인금융과 앞선 미래를 열어가는
KHFC 한국주택금융공사 ☎1688-8114

**주택금융공사
30년 만기 보금자리론 출시!!
고정금리 모기지론**

**보금자리론의 월상환부담이
훨씬 가벼워졌습니다**

- 시장금리가 아무리 올라도 최장 30년간 금리 걱정이 없습니다.
- 집값의 70%까지 대출이므로 적은 돈으로 내 집을 쉽게 장만할 수 있습니다.
- 소득공제를 받는 경우 금리 1%p이상 할인 효과가 있습니다.

우대금리 보금자리론
연소득 2천만원 이하의 무주택자에게는
대출금리를 0.5%p~1.0%p할인해 드립니다

신인금융과 앞선 미래를 열어가는
KHFC 한국주택금융공사 ☎1688-8114

를 위해 주택담보대출 판매에 치중한 것이 겹쳐 발생한 현상이었다. 아울러 출시 초기 우호적이던 금융회사들이 자사 상품 중심의 영업으로 돌아선 점도 영향을 미쳤다. 이는 보금자리론 설계 당시부터 우려했던 문제였으나 직접 대출이 불가능하고 오프라인 영업망이 없는 공사로서는 어쩔 수 없는 상황이었다.

공사는 금융회사 위탁판매의 한계를 극복할 방안으로 1년 6개월의 긴 준비기간을 거쳐 인터넷과 공사의 자동 심사 시스템을 결합한 새로운 비즈니스 모델인 ‘e-모기지론’에 기대를 모았다. ‘e-모기지론’은 인터넷을 통한 고객의 보금자리론 신청과 심사가 이뤄져 접근성과 심사의 정확성을 획기적으로 개선하고, 간소화에 따른 수수료 절감 효과를 적용 금리 혜택에 반영한 상품이다.

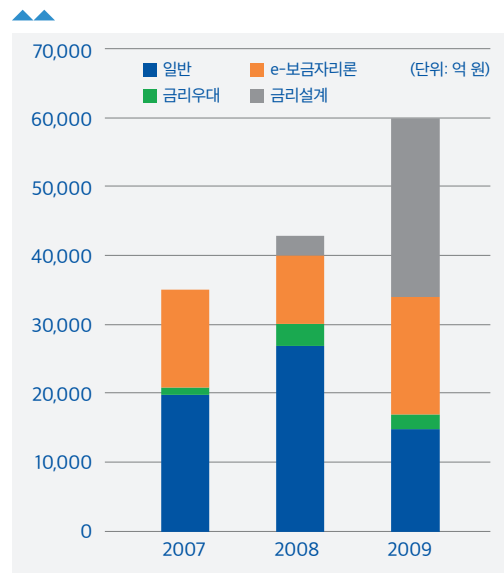
공사는 ‘e-모기지론’ 출시를 위해 비즈니스의 한 축인 금융회사를 설득하는 큰 산을 넘어야 했다. 자신들에게 돌아갈 수수료가 낮다는 이유로 금융회사 참여가 저조했기 때문이다. 결국 공사는 대형 금융사에서 소규모 여신 전문회사로 비즈니스 파트너 유치 전략을 수정하고, 대신에 과정과 비용을 간소화한 e-모기지론의 혁신성을 적극적으로 홍보해 나갔다.

2006년 6월 공사는 인터넷으로 대출을 신청하면 즉시 대출 여부 등을 알 수 있는 ‘e-모기지 시스템(e-HAUS)’을 개발해 LG카드를 통해 e-모기지론을 출시했다. 대출금리가 기존상품보다 0.3%p 낮은 e-모기지론은 출시 첫 달에만 472억 원의 판매고를 올리

며 고객의 마음을 움직였다. 2006년 12월에는 하나은행과 삼성생명이 취급 회사로 합류하면서 안정적인 공급 기반을 확보할 수 있었다.

e-모기지론은 장기 고정금리 주택담보대출을 다시 활성화하는 토대를 구축했다는 점에서 큰 의미가 있다. 실제로 보금자리론의 2007년 공급 실적은 총 3조 5,922억 원으로 2006년 1조 3,867억 원 대비 약 2배 이상 증가했으며, 2008년에는 4조 2,436억 원, 2009년에는 5조 9,430억 원을 기록했다. 이 같은 실적 증가에는 장기 고정금리 주택자금대출에 대한 인식 제고, 보금자리론의 금리경쟁력 강화, 신상품 개발, 취급 기관 확대 등의 요인과 함께 e-보금자리론 운영의 활성화가 기여한 것으로 평가됐다.

한편 e-모기지론은 고객으로부터 직접 대출을 신청받게 되면서 부실 가능성이 높은 대출채권 유입을 방지하는 부수적인 효과도 얻게 됐다. 실제로 e-모기지론 이용 고객과 오프라인 고객의 CB(Credit Bureau) 등급 분석 결과, 부실 위험이 큰 8~9등급 비중이 13%에서 2.7%로 크게 낮아졌다. 이는 공사의 유동화 기초자산이 우량해지는 효과로 이어지기도 했다.



2005. 10. 31.
LG카드와
보금자리론
업무제휴 조인식

보금자리론
공급실적

2. 주택보증 사업의 안정적 정착

주택보증 사업의 불안한 출발

주택보증 제도는 주택 수요자와 공급자가 은행에서 대출받고자 할 때 담보 능력이 부족할 경우 신용도 심사를 거쳐 신용보증서를 제공해 대출을 가능케 하는 제도이다. 금융기관에는 채권 회수의 불확실성을 해결해 주어 주택 관련 대출의 취급을 활성화하고, 담보가 불충분한 무주택 서민에게는 신용을 보완해 주어 주거안정을 돕는 데 목적이 있다.

정부는 1987년 '주택금융신용보증기금'을 신설해 담보 능력이 부족한 근로자 등을 대상으로 주택자금 대출 신용보증을 시작했으며, 한국주택은행이 민영화된 이후 1999년부터 신용보증기금이 해당 기금을 담당한 이후 2004년 설립과 동시에 한국주택금융공사가 사업을 이관받았다.

공사가 이관받을 당시 주택보증 사업은 상당한 위기에 직면해 있었다. 2002년 시작된 주택가격 이상 급

등에 정부가 강력한 대책으로 대응하면서 주택경기가 가라앉아 있었고, IMF 금융위기와 2001년 카드대란 사태의 여파로 신용이 취약한 주택보증 고객들의 채무 상환 능력이 줄어들면서 사고 건수와 대위변제 금액이 급증하고 있었다.

2003년 기준 신용보증기금의 주택보증 부문 재무 상황을 살펴보면 보증 잔액 15조 8,000억 원, 보증공급 8조 3,000억 원, 사고 잔액 1조 6,000억 원, 대위변제 4,355억 원인 데 반해 기본 자산은 3,481억 원으로 당기순손실 4,414억 원을 기록, 운용 배수가 25.9배에 이르렀다. 이는 IMF 차입금이 포함된 수치로, 이를 제외하면 운용 배수는 45.7배나 되었다.

이러한 상황에서 공사는 국민의 주거안정 지원과 기금 운용의 내실화라는 동전의 양면 같은 목표를 동시에 추구해야 했다.

공사는 설립과 함께 이관받은 주택보증 사업의 2004년 기본 방향을 건전한 보증 운용에 두었다. 2004년 9월에는 수익자 부담의 원칙에 따라 보증료율을 현실화해 기금의 중장기적 자립 기반 구축을 도모했으며, 개인신용평가시스템(CSS) 리모델링을 시행해 개인 신용에 대한 변별력과 예측력을 높였다. 또 기금의 내실화와 채권관리 강화를 위해 사고사업장 정상화반을 설치해 사고 정상화 활동을 강화하고, 구상권 특별회수 활동 기간을 설정해 구상권 회수에 집중했다. 그 결과 기금의 연간 손실 규모는 전년 대비 700억 원 감소한 3,717억 원에, 구상권 회수 1,137억 원을 더해 연말 기본 재산은 3,005억 원으로 운용 배수는 22.1배로 유지되었다.

하지만 신용보증은 2004년 총 3조 8,516억 원을 공급해 전년 대비 4조 4,200억 원이 감소했으며, 보증 잔액 역시 전년 대비 4조 26억 원이 감소한 11조 8,897억 원을 기록했다. 이는 매우 불안정한 규모로, 국민의 주거안정 지원과 기금 운용의 내실화라는 주택보증의 공적 기능을 수행하는 데 걸림돌이 아닐 수 없었다.

주택보증 사업 안정화를 위한 노력

공사는 2005년 이후 신용보증의 질적 구조를 개선하고 정책보증 상품을 개발해 수익성과 공공성의 적절한 조화를 도모해 나갔다. 먼저 2005년 5월에는 프로젝트금융보증(PF보증)을 출시하고, 6월에는 중도금대출보증 사업장별 집단승인제를 실시하며 건전성과 실적을 강화했다. 프로젝트금융보증은 사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하기 위해 금융기관으로부터 받는 대출에 보증업자가 대출금 지급을 보증하는 상품이었다. 중도금대출 보증에 대한 집단승인제는 기존 입주 예정자가 개별적으로 은행을 방문해 신청하는 구조에서 벗어나 우량 사업장에 대한 집단 승인 시스템을 도입해 기금 건전성을 높이기 위한 제도였다. 2005년 11월에는 주택보증 사업의 공적 기능 강화를 위해 전세자금 보증에 대한 제도 개선을 추진했다. 보증한도를 6,000만 원에서 8,000만 원으로 상향해 금융지원을 확대한 것이다.

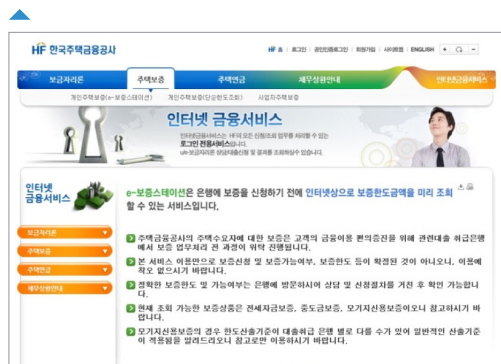
하지만 이러한 제도 개선이 곧바로 실적 강화로 이어진 것은 아니다. 반면 2005년에는 1,300억 원의 정부 출연금과 1,369억 원의 금융회사 출연 등 총 2,669억 원의 출연금을 조성해 17.6배의 안정적인 운용 배수를 기록할 수 있었다.

공사는 2006년에 들어서며 주택보증이 건전 기금으로 거듭날 수 있도록 강도 높은 자구 계획을 마련했다. 2006년 2월, 서민에 대한 지원기능을 강화하고 보증 사고 축소와 부실 정리를 통한 재정자립을 목표로 '중장기 주택신보 혁신 방안'을 수립했다. 혁신 방안은 크게 세 가지로 첫째, 보증 재정자립 기반 달성을 위한 중장기 '목표 사고 순증률'을 설정하고 연체 관리시스템 구축, 예방적 사후관리 강화, 지속적인 심사 시스템 개선 등 혁신적인 운용체계를 구축했다. 그 결과 2006년 '보증사고 순증률'은 사상 유례없는 0.1% 수준으로 떨어졌다. 둘째, 무주택 국민의 주거 안정을 위해 전세자금 보증 대상을 보증 승인 등급 6등급에서 8등급으로 확대하고, 저소득층에 대한 공급 비중을 늘리는 동시에 저소득층을 위한 맞춤형 신

상품 개발을 추진했다. 이를 통해 무주택 서민의 임차자금 보증공급 비중을 개인보증 공급액의 45% 수준으로 확대했다. 셋째, 부실사고 보증을 정리하고 구상권 회수 노력을 강화해 2006년 말 보증사고 잔액을 전년 대비 29%로 낮췄다.

한편 공사는 장기적인 관점에서 정부 출연금 없이 기본 재산을 확충하기 위해 2006년 4월 '금융기관 출연 제도 개선'을 위한 TF를 구성했다. TF에는 공사와 재정경제부, 전국은행연합회, 시중 은행 출연금 담당자가 참여해 주택금융신용보증기금 기능 정상화와 시중 은행과의 상생을 위한 출연 제도 개선을 논의했다. 그 결과 2007년 7월 새롭게 바뀐 금융기관 출연금 제도를 시행할 수 있었다. 기존에 없던 중도금 대출과 주택담보대출의 소유권 이전 3개월 이내 담보 설정분에 대한 출연을 의무화하고, 장기 고정금리 대출 활성화를 위해 출연 기준요율을 변동금리 대출 0.125%에서 0.260%로 상향 조정한 것이 핵심이었다. 이에 따라 공사는 연간 3,000억 원 이상의 주택보증 기본 재산을 확충할 수 있게 되었다.

여기에서 멈추지 않고 공사는 기금의 공적 기능을 지속적으로 강화해 나갔다. 2006년 은행재원을 활용한 건설자금보증 신상품을 출시하고, 2007년 7월 인터넷 기반의 'e-보증스테이션'을 운영했다. 2008년 3월에는 전세자금 보증 승인율을 86%에서 93%로 대폭 확대했으며, 11월에는 신용회복지원자로 채무변제금을 24회차 이상 납부한 저소득 서민에 대한 특례



2007. 7.

e-보증스테이션
홈페이지

보증을 시행했다.

이처럼 포괄적이고 강도 높은 자구 계획과 제도 개선 결과, 공사는 2008년 6조 7,603억 원의 보증을 공급했으며, 보증 잔액은 11조 4,064억 원으로 크게 확대됐다. 사고 발생 규모는 보증 공급 확대에도 보증 잔액의 2.7% 수준인 3,128억 원으로 최소화해 건전 보증 공급 체계를 확고하게 구축했다. 대위변제 역시 2007년 3,600억 원에서 2008년 1,085억 원으로 대폭 감축할 수 있었다. 그 결과 2008년에는 정부 출연금 없이 6,642억 원을 조성하는 등 기본재산이 전년 대비 74.1% 증가한 1조 1,085억 원으로 크게 증가했다. 운용 배수 역시 9.3배로 낮아져 2000년 이래 가장 안정적인 수준을 기록했다. 마침내 주택보증의 건전성을 실현하게 된 것이다.

3. 주택연금의 성공적 출시

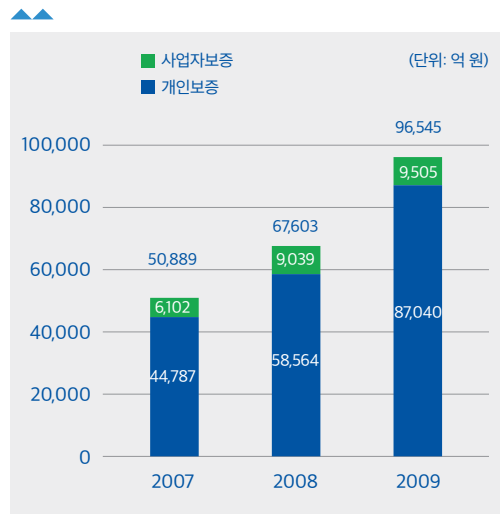
노후 안정을 위한 역모기지 출시 모색

우리나라는 2000년 노인 인구가 전체 7%를 넘어서며 ‘고령화 사회’에 진입했으며, 2025년에는 5명 중 1명이 노인인 ‘초고령 사회’가 될 것으로 전망되었다. 급속한 고령화 사회로의 진입은 여러 사회문제를 양산했고, 특히 은퇴 이후의 생활 문제가 불거졌다.

이에 따라 정부는 주택을 소유하고 있으나 별도 소득 없는 고령자의 노후 지원을 위해 주택담보노후연금 보증 제도의 도입을 검토하기 시작했다. 2005년 제57차 국정과제회의에서 ‘고령친화산업 활성화 전략’의 주요 과제 중 하나로 역모기지 활성화를 선정했으며, 이후 2006년 2월 재정경제부에서 ‘역모기지 활성화 방안’을 발표했다.

그리고 정부가 발표한 ‘역모기지 활성화 방안’에는 임무를 담당할 기관으로 한국주택금융공사가 포함되었다. 앞서 한국형 역모기지론 도입을 위한 논의가 이뤄지면서 주관 기관을 놓고 은행권과 보험권 등 여러 기관이 치열한 경합을 벌였다. 하지만 중신형 역모기지론에 대한 위험을 감당하겠다고 나서는 기관은 없었다. 결국 한국주택금융공사가 주택보증의 경험과 복합 주택금융 기관으로서의 성과와 전문성, 강한 사업 추진 의지를 인정받아 역모기지론을 시행할 기관으로 최종 선정됐다.

공사는 2005년 10월부터 곧바로 신사업 추진 TF를 구성해 역모기지론 상품 개발에 착수했다. TF는 2007년 하반기 상품 출시를 목표로 한국주택금융공사법과

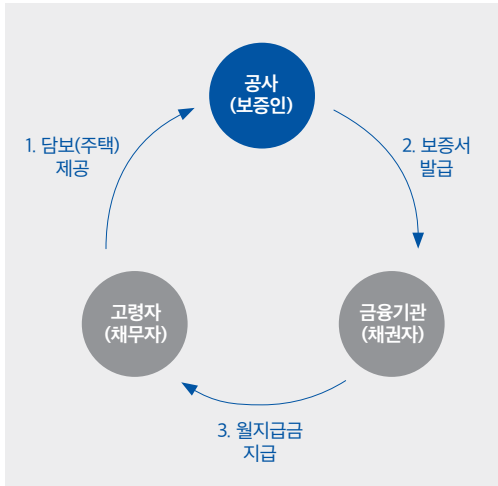


신용보증 취급현황

단위: 억 원

구분	2004년	2005년	2006년
보증공급	38,516	48,054	41,214
개인보증	31,321	41,657	35,870
사업자보증	7,195	6,397	5,344
보증잔액(연도말)	118,897	90,740	81,107

주택금융신용보증
공급현황



대통령령 및 재정경제부령 개정, 역모기지론의 매달 지급되는 연금액 산출을 위한 모형 설계와 검증, 역모기지론 고령자-금융기관-한국주택금융공사 간의 원활한 업무 흐름을 위한 전산시스템 구축, 업무처리기준 등 제반 규정 제정까지 준비해 나갔다.

상품 설계는 순조롭게 진행되었다. 공사 관점에서 주택연금은 크게 세 가지 위험을 내포하고 있었다. 첫째

는 주택가격 변동 위험으로 주택가격이 공사의 예상보다 오르지 않을 경우였다. 둘째는 이자율 변동 위험으로 대출금리가 공사 예상보다 높을 경우의 문제였다. 셋째는 장수 위험으로 공사가 예상한 수준보다 이용자가 장수할 때 발생할 수 있는 위험이었다.

공사는 이러한 위험을 공적 보증을 통해 취급 금융기관으로부터 인수하고, 합리적인 가정에 근거한 모형에 기초해 예상 수입과 예상 지출을 일치시키는 수치상등의 원칙을 토대로 최적의 월지급금을 산출할 수 있도록 모형을 설계했다.

아울러 공사는 고령자 맞춤형 금융 상담 서비스 제공을 위해 미국 은퇴자협회의 주택연금 상담 제도를 벤치마킹해 전문 상담 제도의 도입도 서둘렀다.

주택연금 시장 연착륙을 위한 초기 노력

2007년 7월 공사는 마침내 '주택연금'이라는 이름으로 역모기지론 상품을 국내 최초로 출시했다. 주택연금은 아시아 최초의 공적 보증 주택연금 제도로, 고령자가 소유한 주택을 담보로 제공하고 금융기관으



주택연금보증
업무흐름 개요

2007. 7. 11.
주택연금 출시
기념식

로부터 노후 생활 자금을 매달 연금처럼 받는 대출이다. 주택을 가지고 있으나 노후소득이 부족한 고령자가 주택연금을 통해 평생 생활 안정과 주거안정을 받을 수 있는 것이 핵심이다. 특히 의료비 등 예상치 못한 사유로 일시 지출이 필요한 경우를 대비해 대출한도의 30%까지 언제든지 찾을 수 있는 선택권을 부여하기도 했다.

공사는 주택연금 출시 이후 전방위적인 홍보와 마케팅을 펼치면서 고객 인식 전환에 주력했다. 소유에 대한 집착과 자식에게 물려줄 유산이라는 고정관념에서 탈피해 거주 개념으로 인식하게끔 “내 집에서 그대로 당당한 노후를 누리세요” 등 가족 중심의 카피로 신문 지면과 지상파 방송을 통한 광고를 노출하고 보도자료로 정례 배포했다.

이러한 노력의 결과 주택연금은 출시 이후 2007년 연말까지 약 6개월간 515명에게 44억 원을 지급했고, 6,025억 원의 보증을 공급해 최초 공급 목표를 초과 달성하는 성과를 거뒀다.

2008년에 들어서는 3월에 기존 정액형 외에 가입 초

기 월지급금은 정액형보다 적지만 매년 3%씩 증가하는 증가형 주택연금을, 그리고 10월에는 초기 월지급금은 정액형보다 많지만 매년 3%씩 감소하는 감소형 주택연금을 출시해 고객 편의성을 높였다. 아울러 소득세법 고가주택 기준의 상향조정에 따라 2008년 10월 주택연금 가입 대상도 기존 6억 원 이하에서 9억 원 이하로 확대했으며, 주택연금 총대출한도 역시 이듬해인 2009년 3월 기준 3억 원에서 5억 원으로 인상했다. 또한 2009년 3월에는 이사에 따른 주택연금 담보주택 변경을 허용해 주택연금 가입자의 거주 이전의 자유를 보장했으며, 다음 달인 2009년 4월에는 주택연금 가입연령을 기존 만 65세에서 만 60세로 하향 조정하는 등 진입장벽을 낮췄다.

이러한 노력의 결과 2008년 9월에는 주택연금 출시 이후 가입 고객 수 1,000명을 돌파했으며, 이에 앞선 2008년 6월에는 싱가포르 정부에서 주택연금 제도 벤치마킹을 위해 공사를 방문하기도 했다.

2007. 8.
주택연금 출시
포스터



2008. 6. 17.
싱가포르 장관
방문



2008. 9. 30.
주택연금 가입
1,000번째 고객

65세부터, 내 집에서 연금받고 사십시오-주택연금

주택연금이란? 65세 이상의 고령자가 본인소유 주택을 담보로 매달 노후생활비를 연금방식으로 받는 제도입니다.

- 중신거주, 중신지급
- 본인 사망시 배우자에게 지급
- 값이 오를 경우 차액에 대해 상환가능

지금 행복한 노후를 상상하세요 **1688-8114**

KHNP 한국주택금융공사



주택연금 공급추이

단위: 건, 억 원

구분	2007년	2008년	2009년
보증건수	515	695	1,124
연금지급액	44	230	531
보증공급액	6,025	8,633	17,474

4. 학자금 대출 업무의 운영과 이관

학자금 대출신용보증기금 출범

정부는 2005년 7월 ‘학술진흥 및 학자금 대출 신용보증 등에 관한 법률’과 동 시행령을 제정·공포하고 ‘학자금 대출신용보증기금’을 설치하며 학자금 대출제도를 정부 보증 방식으로 전면 개편했다. 이어 2005년 8월 학자금 대출신용보증기금을 출범시키고 한국주택금융공사를 기금업무 수탁기관으로 지정했다.

이전까지 학자금 대출제도는 학생이 은행에서 대출 받으면 이자 일부를 정부에서 보전하는 2차 보전 방

식이었다. 그러나 금융회사의 대출기피와 연대보증인 요구 등으로 실제 가정형편이 어려운 학생이 정작 대출받지 못하는 문제점이 발생했다. 이에 정부는 기존 제도의 문제점을 해소해 고등교육의 실질적 기회균등을 실현하기 위해 학자금 대출신용보증기금을 출범시켰다. 학자금 대출신용보증기금은 은행의 학자금 대출에 신용보증을 제공하고, 공사가 이를 양수해 ‘학자금 대출유동화증권(Student Loan Backed Securities, SLBS)’을 발행해 자금을 조달하는 방식이었다.

실효성을 극대화한 학자금 대출

공사는 기금 운용 관리업무를 정부로부터 위탁받은 이후, 저소득층의 고등교육 기회 확대와 학자금 대출 이용의 편의성 제고, 그리고 안정적인 기금 운용을 위해 조직 역량을 발휘했다. 실질적인 학자금 지원이 될 수 있도록 대출한도를 최고 6,000만 원, 대출기간을 최장 20년까지 상향조정하고, 국내 최초로 학기당 200만 원까지 생활비 보조를 포함하는 등 실효성



2005. 8. 8.
학자금 대출
신용보증기금
업무 개시



을 극대화했다. 아울러 학자금 대출 신용평가시스템 (SCSS)을 구축하고 연체율과 취업률에 따른 대학별 대출한도 차등화 방안을 마련하는 한편, 학자금 대출의 적기 상환을 보장하기 위한 법제화 방안을 추진함으로써 보증 건전성을 높였다.

정부보증방식으로 개선된 제도는 2005년 2학기에 처음 적용되어 지난해 동기 대비 38% 증가한 18만 2,000명의 학생에게 4,701억 원의 신용보증을 공급하는 실적을 거두었으며, 2005년 10월 5,170억 원 규모의 제1차 학자금 대출증권을 발행했다.

이후 공사는 대폭적인 보증 자원 확충과 지속적인 제도 개선에 따른 수요 증가에 힘입어 2006년에는 51만 5,000명에게 1조 4,631억 원, 2007년에는 총 62만 명에게 1조 9,166억 원, 2008년에는 총 63만 5,000명에게 2조 1,137억 원의 학자금 대출 신용보증을 공급했다.

공사는 2009년 5월 교육과학부 산하에 별도 설립된 한국장학재단에 학자금 대출신용보증기금 운용 관리 업무를 이관하며 그간의 사업을 성공적으로 마쳤다.

2006. 9. 28.

학자금 대출 고객
50만 명 돌파
기념식

03

Section

선진 경영의
기틀 형성을 위한 노력

1. 조직 통합과 통합 노조의 출범

조직문화 융화를 위한 노력

한국주택금융공사는 신용보증기금과 코모코를 주축으로 정부, 은행, 증권사 등 다양한 기관이 모여 새롭게 탄생한 기관으로 업무뿐 아니라 서로 다른 배경을 지니고 있는 200여 명의 인력이 모인 조직이었다. 따라서 2004년 설립 직후 조직 통합의 문제가 대두될 수밖에 없었다.

일반적으로 서로 다른 두 조직이 통합되는 데는 상당한 준비기간이 필요하지만, 공사는 보금자리론 출시

가 시급해 조직이 완전히 정비되지 않은 상태에서 통합 출범해야만 했다. 이에 따라 공사는 다양한 업무뿐 아니라 서로 다른 조직문화가 융화되기에 상당한 시간과 노력이 필요했다.

초기 몇 달간은 불가피한 업무 공백이 발생해 정식 조직이 아닌 TF로 팀을 꾸려 중요한 업무를 처리하는 일도 발생했다. 심지어 노사 단체협상을 통한 임금 체계 확정이 늦어지면서 호봉제의 신용보증기금과 연봉제의 코모코 출신 직원들은 공사 소속으로 바뀐 후에도 한동안 기존 조직의 임금 체계에 준해 월급을 받아야 했다.

시간이 지남에 따라 업무와 관련된 문제는 점차 개선되었다. 공사는 특히 효율성에 집중해 사업을 정상 궤도에 올려놓으며 공감대를 형성해 나갔다. 그리고 서서히 진행되던 노조 통합 작업도 성공적으로 마무리하며 2006년 10월 드디어 통합 노조를 출범할 수 있었다. 조금씩 간격을 좁혀온 두 조직이 마침내 한국주택금융공사로 융화되는 순간이었다.



2006. 10. 23.

노조통합 출범식

2. 선진 경영을 위한 시스템 구축

차세대 정보시스템의 구축

한국주택금융공사는 설립과 함께 기존 한국주택저당채권유통화(주)와 신용보증기금의 전산시스템을 사용했으나 이는 업무 연계 등에 어려움을 발생시켰다. 공사가 자체적인 선진화 시스템을 확보한 것은 2006년 3월 차세대 정보시스템 ‘주택금융종합정보망(Housing Information Network, HiNet)’을 가동하면서부터였다. 공사는 설립 첫해인 2004년 12월부터 15개월간 주요 업무인 유통화 부문과 주택금융 신용보증 부문의 통합관리를 위한 차세대 전산시스템 구축에 나섰다.

HiNet은 MBS 등 유통화업무, 전세자금 대출 등의 주택금융 신용보증 업무, 학자금대출 보증업무 외에도 인사, 급여, 예산, 회계 등 경영 관리 전반을 하나의 시스템으로 통합한 전산시스템이다. 공사는 HiNet 가동으로 신속하고 다양한 정보 분석을 통해 선진화되고 다양한 주택금융 서비스를 제공할 수 있게 되었다.

2007년 1월에는 지진, 화재, 테러 등 재해 발생으로 공사 전산시스템의 가동이 중단될 상황에 대비해 인천 계양구 LG CNS 인천데이터센터에 공사의 재해복구센터(DR)를 구축했다. 이에 따라 전산 사고가 발생해도 주요 데이터의 안정성을 확보하고 백업 시스템 구축으로 대국민 서비스의 무중단 운영과 대외 신뢰도를 높이는 계기가 되었다.

같은 달 공사는 서류를 원본 이미지 파일로 저장해 전산 시스템에서 확인하는 전자문서 관리 시스템(Electronic Document Management System, EDMS)을 시행하기도 했다. 이는 중요한 서류의 분실 위험을 막을 뿐 아니라 이미 서류를 이미지 파일로 보관하고 있는 민간 금융기관과의 업무 효율을 위한 조치였다. 이를 위해 공사는 2006년 7월부터 12월까지 전산시스템을 구축해 위탁 중인 20여 개의 금융기관과의 문서 체계를 통일했으며, 전자문서 도입 이후에도 2007년 8월까지 문서 분류와 이미지 전환 작업을 수행하며 시스템 구축을 완료했다.

같은 해 4월부터 12월까지는 65세 이상 고령자에게 주택을 담보로 사망 시까지 연금을 지급해 노후 생활을 보장하는 역모기지론을 지원하는 주택담보노후연금보증(역모기지보증) 전산시스템을 구축했다. 이와 함께 2008년 7월에는 활동기준 원가관리(Activity Based Management) 솔루션을 적용한 관리회계 시스템을 구축했다. 이는 일반적인 재무회계와 달리 사내 조직별·상품별로 원가와 수익성을 관리하는 시스템으로, 수익성을 중시하는 민간기업이 아닌 공공 부문에 도입되는 것은 매우 이례적이었다.

한편 이에 앞선 2006년 5월 공사는 유통화증권 설계 자동화 시스템 특허(제10-0587522호)를 취득하기도 했다.

매칭 인사 시스템과 직위 공모제 시행

공사는 2007년 하반기부터 성과 중심의 경영을 강화하기 위해 기존의 순환근무제에서 벗어나 ‘매칭(Matching) 인사 시스템’을 도입했다. 순환근무제는 공기업 대부분이 채택하는 인사 배치 원칙으로, 조직의 전반적인 흐름을 파악하는 데 효율적인 제도이다. 그러나 대내외 경영환경 변화에 적극적으로 대응하기 위해서는 업무 만족도를 높이고 역량을 강화해 전문성을 극대화하는 인사가 필요했다.

매칭 인사 시스템은 공개된 이동 대상자의 이력을 살피고 각 부점장이 필요 인력을 인사 담당 부서에 추



2006. 03. 10.

주택금융
종합정보망
(HiNet 시스템)
가동

천하는 제도로, 개인이 가진 전문성을 효율적으로 발휘할 수 있는 강점이 있다. 공사는 매칭 인사 시스템을 적용하기 위해 설문조사와 공청회를 실시해 공감대를 형성하며 부작용을 최소화했다. 시스템을 운용한 결과 약 73%가 1순위로 지원한 부서에서 일하게 되었고, 예측력 높은 인사 제도가 정착되면서 조직의 안정화에도 도움이 되었다. 매칭 인사 시스템은 2008년 12월 한 번의 진화를 더 거쳐 신규 직원은 다양한 업무 습득을 위해 직무 순환 배치 원칙에 따라 매칭하는 등 획일적인 기준 적용에 따른 부작용을 최소화했다.

한편 공사는 2009년 주요 부서장 10개 직위에 대한 '직위 공모제(Job Posting)'를 시행하며 인사 제도의 효율을 높이기도 했다.

3. 고객 서비스 개선을 위한 노력

통합콜센터 오픈과 e-보증스테이션 도입

한국주택금융공사는 2006년 7월부터 컴퓨터와 전화를 연계한 통합콜센터 구축을 완료하고 운영에 돌입했다. 이에 따라 고객들은 전국 어디서나 단일번호인 '1688-8114'로 상담을 하면 보증자리론, e-모기지론, 주택신용보증 및 학자금대출업무 등 공사 업무와 상품에 대해 안내받을 수 있게 되었다. 통합콜센터는 통화품질을 올리고 상담 자료를 축적할 수 있

도록 컴퓨터와 전화를 동시 연계한 CTI(Computer & Telephony Integration) 시스템을 도입했다.

이후 공사는 꾸준히 서비스 고도화를 추진하며 고객 만족도 조사와 상시 모니터링을 통해 상담 품질을 등급별로 관리하고 서비스 응대력을 향상해 왔다. 그 결과 2007년 8월 한국컨택센터협회로부터 CQ(Contact Qualification) 인증 마크를 획득했다.

2007년 5월에는 'e-보증스테이션'을 도입했다. e-보증스테이션은 고객이 언제 어디서나 공사 홈페이지를 통해 보증 가능 여부를 조회하고 신청할 수 있도록 한 인터넷 보증시스템으로, 보증이 가능하다고 확인된 고객은 곧바로 인터넷으로 신청 후 필요한 서류를 갖고 은행을 방문하면 대출 서비스 이용이 가능해졌다. 이를 통해 고객은 자금 계획을 미리 세울 수 있고 은행 방문 횟수를 줄일 수 있어 만족도가 크게 향상됐다. 공사는 이 시스템으로 2010년 6월 한국경제신문사에서 주최하는 제10회 대한민국e금융상에서 서비스 부문 금상을 수상하기도 했다.



2006. 6. 29.

통합콜센터 구축
보고 및 시연회



2006. 7. 1.

콜센터 개소

2007. 8. 2.

고객센터 CQ
인증식

고객의 소리 통합관리 시스템 구축

공사는 2008년 10월 고객 만족(CS) 비전 선포식을 열고 '고객의 행복 파트너, 한국주택금융공사-고객의 행복한 미래를 서비스합니다'라는 CS 비전과 슬로건을 발표했다. CS 비전은 청년기(학자금대출)부터 중장년기(보금자리론, 주택신용보증), 노년기(주택연금)에 이르기까지 평생 행복을 후원하는 고객 밀착형 주택금융서비스를 통해 고객의 주거복지 증진과 생활 안정에 이바지하겠다는 공사의 의지를 담고 있다.

고객 만족 실천의 하나로 공사는 곧바로 2008년 연내에 'VOC 통합관리 시스템'을 구축했다. VOC(Voice of Customer) 통합관리 시스템을 통해 VOC 수집과 분석, 부정별 민원 사항과 처리 기간 준수 여부 확인, 답변 만족도 조사, 업무 처리 결과에 대한 성과 평가 등을 시행한 이후 그룹웨어, 홈페이지, 보금자리론 포털, 콜센터 등 모든 고객 접점의 연계를 통해 전략적으로 VOC를 축적하고 관리함으로써 고객정보를 일원화했다.

VOC 통합관리 시스템은 대외적으로 인정을 받아 2009

년 12월 지식경제부가 주최하는 국가품질경영대회에서 '한국 서비스품질 우수기업(SQ)' 인증을 획득했다. 이에 앞서 공사는 2007년부터 '3·3·5 운동'을 전개해 고객 불만을 처리하기도 했다. 3·3·5 운동이란 접수된 상담 건의 3일 내 해결을 목표로 진행 상황을 3단계로 표시하면, 처리 후 고객이 5단계로 만족도를 표시하는 캠페인이었다. 이전까지 55%에 불과했던 처리율은 캠페인 이후 100%로 상승했다.



2008. 10. 1.
CS비전 선포식

2010. 6. 15.
제10회
대한민국e금융상
서비스 부문 금상



4. 윤리 경영의 기틀 마련

윤리 현장 선포 및 윤리 경영 로드맵 설정

금융기관에 윤리 경영은 무엇보다 우선되어야 할 경영 요소로, 한국주택금융공사는 설립과 함께 곧바로 윤리 경영 추진을 위한 기반 마련에 힘썼다. 그 결과 2004년 11월 부패 척결과 청렴한 업무 자세 정착을 위한 임직원의 행동규범을 규정한 윤리 현장과 청렴 유지 등을 위한 임직원 행동규정을 제정하고 12월 윤리 현장 선포식을 개최했다. 이어 2006년 12월에는 임원의 청렴의무와 위반에 대한 책임을 명확히 함으로써 투명·윤리 경영을 강화하고 임원의 자발적이고 적극적인 반부패·윤리 의무 준수를 위한 청렴계약을 체결한다는 내용을 담은 '임원 직무 청렴계약제도 운영 기준'을 제정했다.

2007년 12월에는 임직원의 윤리 경영 마인드를 높이고 윤리 문화를 확산하기 위해 윤리 경영 실천 체계와 로드맵, 실행 중인 주요 제도에 대한 실천 가이드를 총괄한 '윤리경영 실천 매뉴얼'을 수립했다. 이어 2008년 1월 시무 행사에서는 전 임직원이 윤리 경영 실천 의지를 대내외에 공표하는 윤리 경영 선포식을 개최하고 전 임직원 청렴 서약과 함께 내부 옴부즈만을 임명하기도 했다. 2009년 3월에는 국민권익위원회의 '공직유관단체 표준안'의 구조 및 용어와 공사의 특성 및 최신 흐름 등을 반영하여 임직원 행동강령을 전부 개정하였다.



청렴도 우수기관 선정

한편 공사는 내부 금융사고 예방과 자금 운용의 신뢰성 확보를 위해 '금융계좌 실시간 모니터링시스템 (EAGLE-I)'을 2009년 1월부터 구축·시행했다. 금융계좌 실시간 모니터링시스템은 의심 계좌를 실시간으로 모니터링하는 프로그램으로, 이를 통해 공사는 상시 감사로 사고를 예방하고 감사 인력 운영의 효율성을 높일 수 있게 되었다.

이러한 노력의 결과 공사는 2007년 국가청렴위원회 주관 공공기관 청렴도 조사에서 10점 만점에 9.49점, 금융 항응 제공률 0%로 '청렴도 우수기관'에 선정되었다. 아울러 2008년 10월에는 인권, 노동, 환경, 반부패 등 4개 분야 10가지 원칙을 지지하고, 기업의 운영과 경영전략에 내재화하고자 2000년 출범한 유엔 산하 국제협약인 '유엔글로벌콤팩트(UNG)'에 가입하며 윤리 경영과 사회공헌 의지를 밝히기도 했다.



▲
2004. 12. 1.
윤리 현장 선포식

▲▲
2008. 1. 2.
시무 행사 윤리
경영 선포식

04

Section

사명감으로 이룬 금융위기 극복

1. 서브프라임 모기지 사태로 시작된 외부적 위기

글로벌 금융 위기와 MBS 발행 가산금리 급상승

2007년까지 안정적 성장을 구가하던 한국주택금융 공사는 미국발 서브프라임 모기지 위기가 본격화된 2008년 직접적인 금융위기의 영향에 놓이게 된다. 주택 구입 희망자들이 금융기관에서 쉽게 자금을 빌릴 수 있도록 주택담보대출시장을 활성화하는 역할을 맡은 일종의 정부 후원기업으로 공사의 사업 모형으로 언급되던 패니메이와 프레디맥은 2008년 거액의 신용 손실과 금리 급등락에 따른 보유 파생상품의 손실을 당했다. 결국 수백억 달러에 달하던 자본을 모두 잠식당하고 정부관리 체계에 편입되어 독립적인 기능을 상실했다.

2008년 연초부터 심상치 않던 조짐을 보이던 국내 자본시장도 하반기부터 본격적으로 위기의 영향을 받게 되었다. 금리와 주가지수는 급등락을 거듭했고, 특히 리먼브라더스가 파산한 9월부터는 시장이 공황 상태에 빠지게 되었다. 환율은 3개월 만에 1달러 당 500원이 상승한 1,500원대에 이르렀고, 우리나라

부도 위험을 나타내는 CDS 스프레드(Credit Default Swap Spread)는 5.5배 이상 치솟았다.

글로벌 금융위기로 촉발된 국내 금융시장 불안과 실물 경기 위축 여파는 공사에도 막대한 손실을 끼쳤다. 공사의 주요 조달 재원인 MBS 발행 가산금리는 2008년 6월 79bp에서 리먼브라더스 사태 직후인 10월 390bp 수준으로 급등해 결국 MBS 발행을 잠정 중단해야 했다.

공사는 이러한 총체적 위기 국면을 헤쳐 나가기 위해 사명감을 가지고 다각적 노력을 기울였다.

2. 유동화 및 자금조달 확충을 위한 노력

자본금 출자를 위한 정부 지원 요청

글로벌 외환위기 당시 한국주택금융공사의 MBS 최대 발행 잔액은 20조 원 수준이었다. 이미 발행한 MBS 총액은 19조 원에 육박했고, 출자가 없으면 매년 6~7조 원의 MBS를 발행해 자금을 조달하던 공사로서는 보금자리론 공급 자체를 늘리기 어려운 상황이었다. 여기에 국고채 금리가 급등해 대출을 공급할

수목 적자는 늘어났다. 더구나 고정금리 상품인 보금자리론의 금리를 마음대로 올릴 수도 없거니와, 이는 주택금융 시장 안정을 추구하는 공기업으로서 할 수 있는 선택이 아니었다.

결국 공사는 정부에 지원을 요청해 위기를 타개하기로 했다. 이에 정부 청사와 여의도를 찾아가 위기 타개 방안을 설명하며 관계 부처와 국회의원을 설득했다. 2008년 12월, 몇 차례의 설득 결과 정부는 천재지변을 위해 사용하는 예비비 2,000억 원을 출자해 주었다. 또한 이러한 선례에 힘입어 2009년 5월에도 2,000억 원을 출자받았고, 2013년 3월 1,200억 원, 6월 1,000억 원 등을 지원받으며 자본금을 확충하고 MBS를 안정적으로 발행할 수 있었다.

금융기관 유동성 공급을 위한

‘모기지-MBS 스왑’ 개시

내부 위기 극복과 더불어 공사는 MBS 발행금리가 치솟아 정상적인 유동화가 어려운 상황에서 금융기관의 유동성과 재무 건전성을 근본적으로 개선하는 방

안 모색에 나섰다. 그 결과 금융기관이 보유한 주택담보대출과 공사가 발행하는 MBS를 맞바꾸는 ‘모기지 스왑(Mortgage Swap)’ 방식의 유동화 방안을 도출할 수 있었다.

모기지-MBS 스왑 유동화는 민간 금융기관이 공사에 주택담보대출채권을 양도하고 그 대가로 현금 대신 공사 MBS를 받는 방식의 유동화 구조다. 금융기관은 유동성이 낮고 신용 위험이 내포된 주택담보대출을 MBS로 바꿈으로써 자기자본 비율을 개선할 수 있고, 나아가 한국은행과의 채권 거래를 통해 언제든지 유동성도 확보할 수 있게 된다.

2009년 9월 첫선을 보인 모기지-MBS 스왑 유동화는 SC은행을 시작으로 2009년 한 해 동안 우리은행, KB국민은행 등 5개 기관에 5조 원의 유동성을 공급했다. 2010년에는 유동성 위기가 해소되었음에도 3차례에 걸쳐 2조 1,000억 원의 모기지-MBS 스왑 거래가 이어졌다

모기지-MBS 스왑 유동화는 공사의 본격적인 민간 유동화의 시발점이자 주택금융 시장 선진화를 위한



2008. 12. 23.

P-CBO발행
관련사 오찬

정책 틀로서 금융위기 극복에 기여했다는 평가를 받았다.

건설사 자금 지원을 위한 'P-CBO' 보증 도입

글로벌 금융위기는 주택가격을 하락시키고 미분양을 증가시켜 건설사들의 유동성 문제를 낳았다. 여기에 임대차 기간 만기 때 임대인이 보증금을 반환하지 못하는 경우가 발생하면서 사회적 문제로 발전했다. 이에 공사에게는 주택 실물 위기를 주택금융 지원으로 해결해야 하는 임무가 새롭게 부여됐다.

공사는 주택보증 업무영역을 확장해 유동성 위기를 겪고 있는 건설사에 자금을 지원하는 'P-CBO 보증'을 도입했다. P-CBO는 채권을 기초자산으로 발행하는 자산담보부증권(ABS)으로, 신용도가 낮아 채권 시장에서 회사채를 직접 발행하기 어려운 기업의 회사채 차환 또는 신규 발행을 지원하는 상품이다. 공사는 신상품 출시를 위해 금융위원회에 건의를 거듭해 마침내 한국주택금융공사법 시행령을 개정하고 2008년 12월과 2009년 2월 P-CBO 보증으로 1조 264억 원을 지원할 수 있었다.

또한 2009년 2월에는 보증금 반환이 어려운 임대인의 신원을 보증하는 '역전세 보증'을 출시해 전셋값 하락에 따른 반환 분쟁을 해소하고 임차인의 주거 이전을 간접 지원했다.

대외 평가를 통한 우수기업 인정

이러한 노력의 결과 공사는 외부 기관으로부터 높은 평가를 받으며 공신력을 인정받았다. 먼저 공사는 2009년 11월 설립 이후 처음으로 국제 신용평가회사로부터 해외 신용등급을 획득했다. 무디스(Moody's)는 공사의 '달려화 표시 장기 채권'에 대해 'A2'를, 스탠더드앤드푸어스(S&P)는 외화 장기 등급 'A'와 외화 단기 등급 'A1'을 부여했다. 이는 모두 한국 정부와 동일한 신용등급으로 매우 놀라운 결과였다.

이에 앞선 2009년 2월에는 한국능률협회컨설팅에서 시행하는 '한국에서 가장 존경받는 기업' 조사 결



과에서 처음 1위를 차지한 바 있다. 조사는 산업계 간부, 증권사 애널리스트, 일반 소비자 등 1만여 명을 대상으로 설문조사를 진행해 혁신 능력, 주주 가치, 직원 가치, 고객 가치, 사회 가치, 이미지 가치 등 기업 전체 가치 영역을 종합적으로 평가하는 모델이다. 이 조사에서 공사가 민간기업과 경합해 우수한 평가를 받은 것은 매우 큰 의미가 있다.

아울러 2009년 12월에는 지식경제부가 주최하는 국가품질경영대회에서 '한국 서비스품질 우수기업(SQ)' 인증을 획득했다.

2009. 03. 11.

'한국에서 가장 존경받는 기업' 수상

2

Chapter

주택금융의 다양화와 공사의 발전

2010
2014

1. 주택금융의 패러다임 변화 모색
2. 주거와 노후 안정을 위한 주택금융 확대
3. 경영의 내실 추구

01

Section

주택금융의 패러다임 변화 모색

1. 주택담보대출의 새로운 지평, 보금자리론의 진화

보금자리론 공급 체계 개편을 위한 TF 출범

글로벌 금융위기의 소용돌이에 휩싸였던 2009년, 우리나라는 가계부채가 심각한 사회적 이슈로 대두되었다. 가계부채가 감소하는 주요 선진국과 달리 6.3%가 증가한 까닭이었다. 더 큰 문제는 가계부채의 절대액수 증가가 아니라 그 내용에 있었다. 은행권 주택담보대출 잔액 대부분이 변동금리 대출로 이뤄져 있어 불안정성이 남아 있고 서민들은 금리 인상 위기에 그대로 노출되어 있었기 때문이었다.

이는 e-모기지론의 출시로 장기 고정금리 주택담보대출이 다시 활성화되는 토대가 구축됐음에도 여전히 한계가 존재한다는 방증이기도 했다. e-모기지론 역시 은행권 변동금리 상품에 비해 금리가 높고, 자체 영업망이 없어 문제를 완전히 해소할 수는 없었다. 직접 영업 채널이 없는 한국주택금융공사와 달리 고객 접점을 독점한 은행들은 자체 상품 영업에 치중하는 관행을 보였다. 여기에 은행이 e-모기지론 신청자 중 우량 고객을 은행 대출로 전환하는 역선택의 문제도

있었다. 더구나 실사 과정에서 취급상의 오류가 생겨 대출이 거절되면 입장이 난감해진다는 이유로 취급 자체를 꺼리는 문제도 종종 발생했다.

이러한 문제를 해결하기 위해 공사는 금융회사를 통해 공급하는 보금자리론의 체계를 개편해 대출금리를 대폭 인하하는 상품을 개발하기로 했다. 이에 따라 2010년 1월 유동화기획부 내에 유동화와 IT 전문인력으로 구성된 신상품 개발 TF를 출범했다.

고정관념을 깬 획기적인 대출 신상품, u-보금자리론 개발

신상품 개발 TF의 목표는 기존의 조직과 시스템을 그대로 활용하면서 보금자리론의 금리경쟁력을 높이고, 이를 통해 적극적인 마케팅을 펼칠 수 있으며, 나아가 전국적인 영업망을 갖춘 은행 수준에 버금가는 파급력을 가지는 상품의 개발이었다. 이를 위해 공사는 IT 강국의 강점을 활용해 고객이 인터넷으로 대출을 신청하고 심사·승인까지 이뤄질 뿐만 아니라 원리금 수납과 사후관리까지 직접 수행하는 방안을 모색했다.

그 결과 공사는 2010년 6월 인터넷, 전화, 우편 등

다양한 방법을 활용(ubiquitous)함으로써 대출금리를 대폭 할인받을 수 있는 고객 중심의 상품인 u-보금자리론을 출시했다. u-보금자리론은 홈페이지(www.e-mortgage.co.kr)를 통해 신청하고 공사 직원과의 전화상담 후 최초로 영업점 방문 없이 우편발송된 서류만으로 심사한 뒤 금융기관에서 대출을 실행하는 등 온라인 대출 신청과 무방문 서류심사로 금융이용 편의성을 높인 것이 특징이었다. 금융기관에서 먼저 대출을 실행하고 자산 실사 때 적정 취급 여부를 심사하는 관행에서 벗어나, 공사가 사전에 직

HF 한국주택금융공사

연속 4년
한국주택금융공사
신신장률 독집

주택대출 U아독존

하늘과 땅 사이 이렇게 획기적인
저금리 주택담보대출은 대한민국
u-보증자라면 뿐입니다

설계형 (변동) **최저 3.39%**
기본형 (고정) **최저 5.10%**

다 간편한 신청 절차
은행을 가지지 않고도 인터넷을 통해
다 내려간 최저금리
가져 볼금자리를 보다 금리가 더 낮아진 상황입니다

u-보증자라면 신청 안내

보증자라면 홈페이지(www.e-mortgage.co.kr)에서
발주형식을 입력한 후 전확승인신청을 클릭하여도
전문 상담원이 전화로 드려 대출신청을 도와 드립니다

u-보증자라면 어떻게?

고객은 신용등급이 높을수록 대출원리금부담을 줄여 간편하게 대출받고
낮은 금리로 고객의 입장에서 지원되고 있는 신용보증제도를 봅니다

* 일반형 대출비율 1.50% 우대금 50만 원까지 적용 시 가산금 대출비율 6.5% (연간가 1.50%)
고액형 대출비율 1.50% 우대금 50만 원까지 적용 시 가산금 대출비율 6.5% (연간가 1.50%)

www.e-mortgage.co.kr / ☎1688-8114

● 6~7월 상담고객 중 추첨을 통해 50명이 백화점 상품권(5만원) 선물을 드립니다. 자세한 내용은 홈페이지를 참고하십시오.



금리는 낮게
신청은 간편하게
u-보금자리론

등록특허 제 10-1057942

(19) 대한민국특허청(KR)
(12) 등록특허공보(B1)

(45) 공고일자 2011년09월18일
(11) 등록번호 10-1057942
(24) 등록일자 2011년09월11일

(51) Int. Cl.

G06F 40/00 (2006.01)

(21) 출원번호 10-2010-0108006

(22) 출원일자 2010년11월04일

(54) 심사청구일자 2010년11월04일

(56) 선행기술문헌인:

KR20020008834 A*

KR20020040051 B99 A

*는 심사단계에 의하여 인용된 문헌

(73) 특허의주

한국국제금융공사

서울 중구 남대문로5가 6-1

(72) 발명자

김정환

서울특별시 송파구 잠실동 527번지 주강5단지 52
1층 - 205호

(71) 어업인

서울특별시 양천구 목동 510번지 목동아파트 510
층 1207호

(필요한 경우)

(74) 대리인

권법중 김본재 이종삼

심사관 : 이영제

전체 페이지 수 : 총 3 장

(54) 발명의 제목 심사 시스템 및 방법

(57) 요 약

발수 적의 심사 시스템 및 방법이 개시된다. 특히, 본 발명의 실시예들은 온라인을 통해 자동으로 대응 가능 영역을 추출함으로써, 사용자들 사이에서 다양한 언어를 이용하여 간편하게 검색 가능 영역을 조회할 수 있도록 하고, 대응 가능 영역이 추출되면, 추출된 대응 가능 영역을 금융 기관 이외로 전송함으로써, 사용자에게 편리한 대응 서비스 제공할 수 있도록 하는 것이다.

대표도 - 51-

```

graph TD
    Input[입력] --> DB[(데이터베이스)]
    DB --> CreditEval[신용평가]
    DB --> LoanInterestRate[대출금리]
    CreditEval --> CreditGrade[신용등급]
    CreditGrade --> LoanInterestRate
    LoanInterestRate --> LoanInterestRate
    LoanInterestRate --> LoanInterestRate
    
```

- 1 -

접 양수적격 심사를 수행한 뒤 금융기관에 대출 가능 여부를 통지하는 방식으로의 변경 역시 절차를 간소화하고 불필요한 자원 낭비를 막는 획기적인 전환이었다. 이 방식은 창의성을 인정받아 ‘양수적격 심사 시스템 및 방법’이란 타이틀로 2010년 11월 특허 출원을 통해 2011년 8월 특허 등록(제10-1057942호)되기도 했다.

이와 함께 대출 취급 기관에 사후관리를 위탁하던 기존 방식도 타파했다. 자동화 관리 시스템을 구축해 대

이와 함께 대출 취급 기관에 사후관리를 위탁하던 기존 방식도 타파했다. 자동화 관리 시스템을 구축해 대

[illegible]

2010. 7.
u-보금자리론
포스터

2010. 6.
u-보금자리론
TV 광고

2011. 8. 11.
u-보금자리론
특허 등록
(제10-1057942호)

u-보금자리론 홈페이지
(www.e-mortgage.co.kr)



출 원리금 직접 수납은 자동이체와 인터넷뱅킹 등으로 처리하고, 사후관리 역시 공사가 기존 인력과 자원을 활용해 직접 수행하도록 했다. 이에 따라 그간 금융회사에 지급하던 위탁수수료를 절감해 금리를 기존 보금자리론보다 0.4%p나 낮출 수 있었다.

u-보금자리론은 6개월이라는 짧은 기간 동안 상품을 개발하면서 많은 어려움을 극복해야 했다. 먼저 새로운 구조에 대한 접근인 만큼 개발 과정에서 기존 대출 방식을 통해 굳어진 고정관념을 깨뜨리기가 쉽지 않았다. 고객 지향적인 인터넷 원스톱 시스템을 구축하기 위해서는 이를 뒷받침할 전산시스템 개발도 중요한 과제였다. 공사는 자동 심사는 물론 홈페이지를 통한 원리금 직접 수납, 그리고 연체 관리와 경매 등을 모두 전산시스템으로 구현하며 진정한 의미의 원스톱 시스템 체계를 갖췄다. 건전성 강화를 위한 보완 장치 마련도 과제였다. 이는 2009년 공사가 개발한 ‘보금자리론 신용평가 시스템(Mortgage Scoring System, MSS)’을 탑재해 해결했다. 마지막 난관은 보금자리론 공급과 관리체계 개편에 대한 기존 금융회사들의 반발과 견제였다. 기존 보금자리론과 달리 채권관리 수수료가 제외된 상품에 대한 참여 의지는 미약했다. 결국, 개인금융 사업 확대를 모색했던 IBK기업은행과 삼성생명의 참여로 두 기관에 1년간의 독점 취급권을 부여하며 상품을 취급할 수 있었다.

u-보금자리론의 화려한 성공

u-보금자리론은 출시 시점인 2010년 6월, 고정금리

를 적용하는 기본형이 최저 5.3%, 최초 1년간 코픽스(Cost Of Funds Index, COFIX) 연동금리를 적용하는 변동+고정형 상품인 설계형이 최저 3.56% 단일금리였다. 여기에 원금의 0.5%에 해당하는 금액을 납부하는 등의 조건을 걸면 추가로 0.2%p의 금리 혜택을 제공해 설계형의 경우 최저 3.3%대의 금리도 가능했다. 이는 당시 은행들의 변동금리 대출상품의 최저 금리인 3.46%보다도 낮은 것이었다. 기본형 역시 은행권 전체의 주택담보대출 변동금리 4~5%와 큰 차이가 없으면서 장기 고정금리로서의 안정성은 훨씬 높았다.

편리성에 이러한 금리 혜택이 더해져 u-보금자리론은 2010년 6월 공사 홈페이지를 통해 대출 신청 접수를 개시하자마자 7영업일 만에 상담 신청 건수가 5,000건을 넘어설 만큼 큰 관심을 받았다. 이어 출시 일인 6월 2,128건을 시작으로 채 두 달이 안 된 8월 8,439건의 대출을 취급하며 공급액이 1조 원을 돌파해 1조 198억 원을 달성했다. 2010년 말까지 6개월간 u-보금자리론의 공급액은 약 2조 8,500억 원에 이르렀다. 이후로도 u-보금자리론의 인기에 힘입어 보금자리론의 공급 실적은 가속화되었다. 특히 2013년에는 u-보금자리론이 전체 공급액의 약 97%를 차지할 정도로 자리를 잡았다.

보금자리론의 공급 실적

단위: 억 원

연도	2010년	2011년	2012년	2013년
공급 실적	58,479	94,147	112,062	119,047

2011년 6월에는 국민·신한·우리·하나은행 등 시중 은행 4곳, 2011년 7월에는 경남·광주·대구·부산은행 등이 추가로 참여해 u-보금자리론을 취급하는 금융기관이 늘어났다.

u-보금자리론의 성공은 대출 방식과 관리 개선, 이에 따른 공급 실적 확대 외에도 다양한 효과를 거뒀다. 사상 최저 수준의 금리를 실현해 은행권 주택담보대출의 금리를 하향 안정화하고, 단기 변동금리 일색의

2010. 6. 14.

u-보금자리론
출시 기념식



주택금융 시장을 장기 고정금리 형태로 전환하는 발판을 마련했다. 특히 각종 언론매체가 매달 말 공시하는 보금자리론 금리를 보도하고, 이에 따라 고객이 이를 금리 예측 지표로 삼을 만큼 공사의 위상이 강화되는 계기가 되었다.

우대형 보금자리론 개선과 디딤돌대출 출시

공사는 새로운 상품을 개발하며 보금자리론의 라인업을 다양화하고 고객의 선택권을 넓혀나갔다. 2011년 2월, 3년의 거치기간 중에는 낮은 수준의 고정금리를 적용한 후 거치기간 종료 후 기본형 고정금리로 전환하는 ‘혼합형 보금자리론’을 출시했다.

이어서 2012년 1월에는 서민생활안정 대책의 하나로 기존 ‘우대형 보금자리론(금리우대 보금자리론)’을 개선해 지원 대상을 보다 확대한 ‘우대형 II 보금자리론’을 출시했다. 기존 우대형 보금자리론은 2005년 8월부터 2006년 10월까지 무주택 서민의 주택 마련 지원을 위해 도입된 서민용 우대상품이다. 부부 합산 연소득 2,500만 원 이하 저소득 무주택자에 대해 금리 이자를 최대 1%까지 정부가 보전해 주어 서민들의 내집 마련 지원에 큰 역할을 해왔다. 우대형 보금자리론은 예산 부족 등의 이유로 2006년 10월 판매가 종료되었다가 2007년 1월 정부의 ‘주택시장 안정과 주거복지 향상을 위한 공공 부문 역할 강화 방안’ 발표에 따라 공급이 재개되었다.

우대형 II 보금자리론은 연 소득 2,500만 원 초과 4,500만 원 이하의 무주택자가 시세 6억 원 이하 주택을 매

주택금융공사의 u-보금자리론 '혼합형' 으로 내집마련의 꿈을 활짝 열어갑니다

www.hf.go.kr / ☎1688-8114

입할 때 최대 2억 원 한도로 지원하며, 기존 우대형 보금자리론과 비교해 대출만기 30년과 금리 0.5%p 할인 혜택을 추가했다. 이러한 혜택을 통해 우대형 보금자리론은 보금자리론의 대표 상품으로 부상했다.

우대형 보금자리론의 공급 실적

단위: 억 원

연도	2010년	2011년	2012년	2013년
공급 실적	1,393	5,110	24,855	85,814

한편 2013년 7월 기획재정부 재정관리협의회는 국민주택기금이 운영하는 ‘생애최초주택구입자금 대출’과 공사의 우대형 보금자리론이 지원 대상과 조건이 유사하다는 지속적인 지적에 따라 2014년부터 정책모기지를 통합하기로 정했다. 이에 공사는 우대형 보금자리론 주무 부서인 금융위원회와 국민주택기금 주무 부서인 국토교통부를 오가며 각기 다른 세부 취급요건 등을 조율하며 상품 통합 작업을 추진했다.

그 결과, 2014년 1월 정부의 서민주택 금융지원 제도

2011. 6. 7.

u-보금자리론 업무제휴 협약식

2011. 3.

혼합형 보금자리론 출시 포스터

를 하나로 통합해 지원 대상과 기준을 일원화하고 시
중 최저 수준의 금리로 가계부채 부담을 덜 새로운 개
념의 통합 정책모기지 ‘내집마련 디딤돌대출’이 출시
됐다. 디딤돌대출은 부부 합산 연 소득 6,000만 원
이하의 무주택자 또는 생애최초로 주택을 매입하는
소득 7,000만 원 이하의 신청자에게 최대 2억 원까
지, 최저 연 2.8% 금리로 주택 구입자금을 대출해 주
는 상품이다.

디딤돌대출은 2014년 보금자리론 실적 8조 4,688억
원 가운데 70.7%로 가장 높은 비중을 차지할 만큼 출
시 이후 큰 사랑을 받았다. 아울러 정책모기지 통합으
로 중장기적으로 연 1,000억 원의 재정 부담 경감 효
과를 거두었다는 점에서도 의미를 더했다.

한편 공사는 2014년 3월 기존 보금자리론보다 금리
를 0.1%p 낮춘 새로운 장기·고정금리 주택담보대출
상품으로 ‘아낌e-보금자리론’을 출시했다. 아낌e-보
금자리론은 취급 은행 협업을 통해 대출 약정 절차까
지 100% 온라인화해 u-보금자리론에 비해 0.1%p
인하된 금리를 적용할 수 있었다. 이에 따라 2014년
에는 하나은행만 취급했음에도 불구하고 7,500억
원을 공급하는 성과를 거두었다. 이어서 2015년에
는 전체 보금자리론 공급액 10조 2,000억 원 가운데

58.6%인 6조 원을 기록하며 안정적인 공급 채널로
자리 잡았다. 이러한 성과에 힘입어 아낌e-보금자리
론은 2016년 이후 신한은행과 KB국민은행, 우리은행
등으로 확대되었다.

아울러 2014년 11월에는 u-보금자리론과 동일 금리
를 적용해 상품별 금리를 단일화한 ‘t플러스 보금자
리론’을 출시하기도 했다. t플러스 보금자리론은 은행
창구에서 대출을 신청하지만, 금리는 온라인 전용인
u-보금자리론과 같게 적용해 인터넷 이용이 어려운
이용자들의 이자 부담을 낮춘 점이 특징이다. 공사는
하나은행·외환은행과 협약을 맺고 장기·고정금리 주
택담보대출 상품인 ‘t플러스 보금자리론’을 공동 판매
했다.

t플러스 보금자리론은 무주택 또는 1주택을 소유한
수요자가 주택을 담보로 최고 5억 원까지 대출기간을
10·15·20·30년 중 선택할 수 있고, 10년 만기를 선택
할 경우 기존 t보금자리론보다 0.4%p 낮은 연 3.2%
로 대출받을 수 있게 되었다.

2. 장기 고정금리 대출의 적격화, 적격대출

유동화에 적합한 요건의 대출, 적격대출 탄생

한국주택금융공사의 노력으로 장기 고정금리 대출
이 보급되었지만, 은행권 주택담보대출시장은 여전
히 변동금리 대출과 만기일시상환 비중이 높았다. 실
제로 2011년 주택담보대출 잔액 기준 고정금리 대출
비중은 3.1%, 이자와 원금을 같이 갚는 비거치 분할
상환 대출 비중은 7.7%에 불과했다. 여기에 주택가격
하락이 겹치면서 대출 금액이 주택담보 가격을 초과
하는 하우스푸어 현상이 2010년대 초반 심각한 사회
문제로 대두되었다.

이에 따라 정부는 2011년 6월 가계부채의 구조적 문
제를 해결하기 위한 ‘가계부채 연착륙 종합대책’을 발
표했다. 내용은 전체 은행이 자체적으로 고정금리·비
거치식 분할상환 대출 비중을 2016년 말까지 30%

t-보금자리론 및 u-보금자리론 상품출시일

2004년(설립)	t-보금자리론
2010년 6월	u-보금자리론 출시
	→ u-보금자리론은 t-보금자리론 보다 금리가 0.4%p 낮음
2014년 11월	t플러스 보금자리론 출시
	→ t플러스 보금자리론 금리 = u-보금 자리론 금리 = t-보금자리론 금리 - 0.4%p
2016년 8월	t플러스 보금자리론의 명칭을 t-보금자리론으로 변경 (중전 t-보금자리론은 폐지)
	→ t-보금자리론 금리 = u-보금자리론 금리

수준으로 상향하는 것이 골자였다.

이를 위해서는 장기 고정금리 대출 확대를 위한 자금 조달이 선결 과제였다. 은행은 금융시장 구조상 대부분 예금 등을 통해 대출 재원을 조달하고 있어 자력으로 장기 고정금리 대출을 확대한다는 것은 실현 불가능한 일이었다. 공사의 보증자리론과 같은 방식으로 유동화증권을 활용해 자금을 지원하는 방안이 필요했다.

이에 공사는 은행이 취급한 장기 고정금리 대출을 공사가 사들여 MBS를 발행하고, 은행은 그 돈으로 다시 장기 고정금리 대출을 판매해 공사에 되파는 선순환 구조를 만들어 시장 구조를 개선한다는 대안을 찾았다. 하지만 해결해야 할 몇 가지 문제가 남아 있었다. 우선 자산을 양도하는 유동화 특성상 자산규모 경쟁이 치열한 은행권에서 선뜻 나선다는 보장이 없었다. 아울러 3~10년 만기 고정금리 대출과 일정 기간 고정금리였다가 변동금리로 바꾸는 혼합금리 대출도 일부가 고정금리 대출실적으로 인정되기 때문에, 은행들이 장기 고정금리보다 중기 고정금리와 혼합금리 대출 판매에 집중했다. 고객 역시 조금이라도 금리가 낮은 변동금리 일시상환 대출을 더 선호했으며, 이미 공사의 보증자리론이 시장에 잘 자리 잡은 상황에서 은행권의 장기 고정금리 상품이 확장력을 발휘할 수 있을지도 미지수였다.

관건은 공사의 자체 장기 고정금리 주택담보대출을 유동화하는 기존의 보증자리론을 뛰어넘는 진일보한 장기 고정금리 주택담보대출을 개발하는 것이었다. 공사는 주택담보대출 채권을 기초로 MBS 발행에 적합한 조건을 충족하는 순수 장기 고정금리 분할상환 대출상품을 설계해 나갔다. 신상품의 이름은 MBS가 활성화된 미국에서 유동화에 적합한 요건을 갖춘 대출을 지칭하는 'Conforming Loan'을 우리말로 바꿔 '적격대출'로 명명했다.

적격대출은 담보가액 9억 원 이하 주택에 대해 5억 원까지 대출한도를 정하고 10년부터 30년까지 분할 상환이 가능하도록 설계했다. 차입자 소득 수준에 따



라 대출 금액을 결정하고 원리금을 분할상환하는 구조로 부동산 시장 침체나 금융위기에도 안전성을 확보했다. 아울러 공사가 정한 범위에서 은행이 금리 수준, 대출만기, 상품명 등을 결정할 수 있도록 하여 자율성을 최대한 보장했다.

그 결과 공사는 2012년 3월 스탠다드차타드 은행과 '유동화조건부 내 집 마련 대출에 관한 양해각서(MOU)'를 체결하고, '순수 장기 고정금리 주택담보대출'이라는 이름으로 시중 변동금리보다 0.5%p 낮은 5% 고정금리의 적격대출 상품을 최초로 출시했다. 다섯 뒤인 3월에는 한국씨티은행과도 파트너십을 맺고 적격대출 상품을 선보였다.

적격대출에 대한 시장의 폭발적 반응

적격대출에 대한 시장의 반응은 가히 폭발적이었다. 출시 첫 달인 2012년 3월 1,336억 원, 4월 3,204억 원, 5월 5,046억 원을 공급하며 시장에 큰 반향을 불러왔다. 이어 6월에는 신규 공급액이 약 1조 1,390억 원에 이르며 출시 3개월 만에 월 1조 원을 돌파하는 기염을 토했다. 2012년 6월 19개 금융기관을 통해 판매한 보증자리론 실적이 9,213억 원임을 고려할 때, 적격대출의 실적은 매우 놀라운 것이었다.

적격대출이 시장에서 반향을 일으키면서 취급 기관도 확대되었다. 출시 2개월 만인 5월 하나은행과 농협은행, 6월 기업은행이 상품을 취급하기 시작했고, 7월 KB국민은행과 신한은행에 이어 8월 우리은행과 외환은행이 합류하며 모든 시중 은행과 업무협약을

▲
2012. 3. 9.
스탠다드차타드
은행과
시장유동화업무
협약식



체결했다. 9월에는 경남·광주·대구·부산은행 등 주요 지방은행과도 전략적 제휴 관계를 맺었다.

취급 은행들이 많아지면서 금리 경쟁도 본격화됐다. 5%로 출시된 적격대출 금리는 점차 낮아져 출시 6개월에 접어든 9월 초에는 4.08%까지 하락했다. 이는 시중 은행의 다른 주택담보대출의 금리도 함께 낮아지는 건인 효과로 이어지며 금리 거품을 걷어내는 시발점이 되었다. 이러한 효과에 힘입어 적격대출은 2012년 8월 신규 공급 실적 월 2조 원을 돌파했으며, 10월에는 누적 공급액 10조 원을 달성했다. 2012년 적격대출 공급 총액은 14조 1,912억 원에 이르렀다.

적격대출 상품 다양화

적격대출을 성공적으로 안착시킨 이후 공사는 서비스 향상과 새로운 상품 설계를 통해 소비자의 선택권을 확대했다. 먼저 2013년 5월에는 적격대출 이용자의 편의 증진을 위해 적격대출의 금리를 은행별·대출 만기별로 구분해 온라인상에 공시하는 적격대출 금리공시 서비스를 개시했다. 서비스는 매주 단위로 직전 주말 금리를 월요일마다 공사 홈페이지와 은행연합회 홈페이지(www.kfb.or.kr)에 동시 게시하며 소비자 선택권을 확대하고 금리 투명성을 확보했다.

2013년 5월에는 정부가 같은 해 4월 하우스푸어 지원을 위해 발표한 '국민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책'의 후속 조치로 '적격 전환 대출'을 출시했다. 적격 전환 대출은 연 소득 6,000만 원 이하, 주택규모 85㎡ 이하, 주택가격 6억 원 이하이면서 1

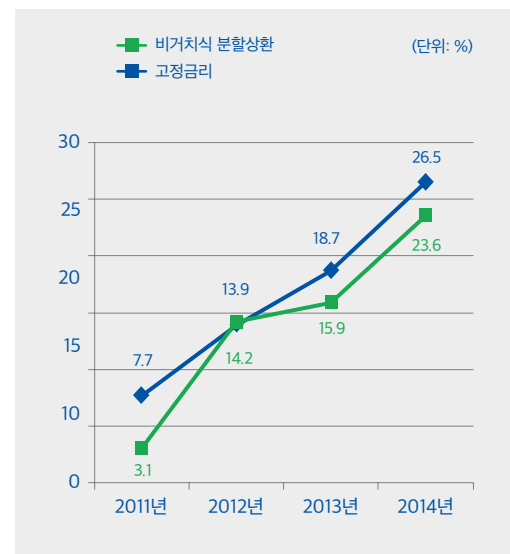
주택 보유자의 기존 대출을 '적격 전환 대출'로 전환해 유동화하는 상품이었다. 이를 통해 차주는 최장 10년간 원금 상환을 유예할 수 있게 되어 국민의 주거안정과 금융시장 안정화를 도모할 수 있었다.

한편 공사는 2014년 두 개의 적격대출 신상품을 출시하며 구성을 다양화했다. 먼저 4월에는 금리 하향 안정기의 고객 선호를 반영한 5년·7년 만기 '중기 적격대출'을 출시했다. 이어 6월에는 5년마다 적용 금리를 조정하는 새로운 방식의 고정금리 신상품으로 기존의 고정금리 적격대출에 비해 대출금리를 낮춘 '5년 주기 금리조정형 적격대출'을 출시했다.

이처럼 공사는 고객 수요에 맞는 진화된 형태의 상품을 출시하며 2012년부터 2014년까지 총 28조 9,256억 원의 적격대출을 공급했다. 적격대출은 무엇보다

적격대출 출시 이후 은행권 고정금리 대출 비중

연도	2012년	2013년	2014년
비거치식 분할상환 대출비율	14.2%	15.9%	23.6%
고정금리 대출비율	13.9%	18.7%	26.5%



▲▲
2012. 5. 15.
하나은행,
농협은행과
시장유동화업무
협약식

은행권의 고정금리 대출과 비거치식 분할상환 대출 비중을 높이며 주택담보대출시장의 안정화에 크게 기여했다.

3. 아시아 최초 ‘법제화 커버드본드’ 발행

안정적 자금조달의 대안, 커버드본드

커버드본드는 금융기관이 주택저당채권 등 우량자산을 묶어(Cover Pool) 담보로 발행하는 채권이다. MBS와 달리 발행기관은 원리금 상환 의무와 동시에 기초자산 담보제공 의무를 부담하며 투자자는 발행자와 담보자산 모두에 대해 원리금 상환 청구권을 가진다. 예컨대 발행자가 도산하면 투자자는 담보자산에 대한 우선변제권을 보장받는 것은 물론, 담보자산으로 상환 재원이 부족할 경우 발행자의 여타 자산에 대해서도 청구권을 보유한다. 그만큼 투자자에게는 대단히 안정적인 투자 수단이자 발행자에게도 확실한 자금조달 수단으로 평가받고 있다. 실제로 커버드본드

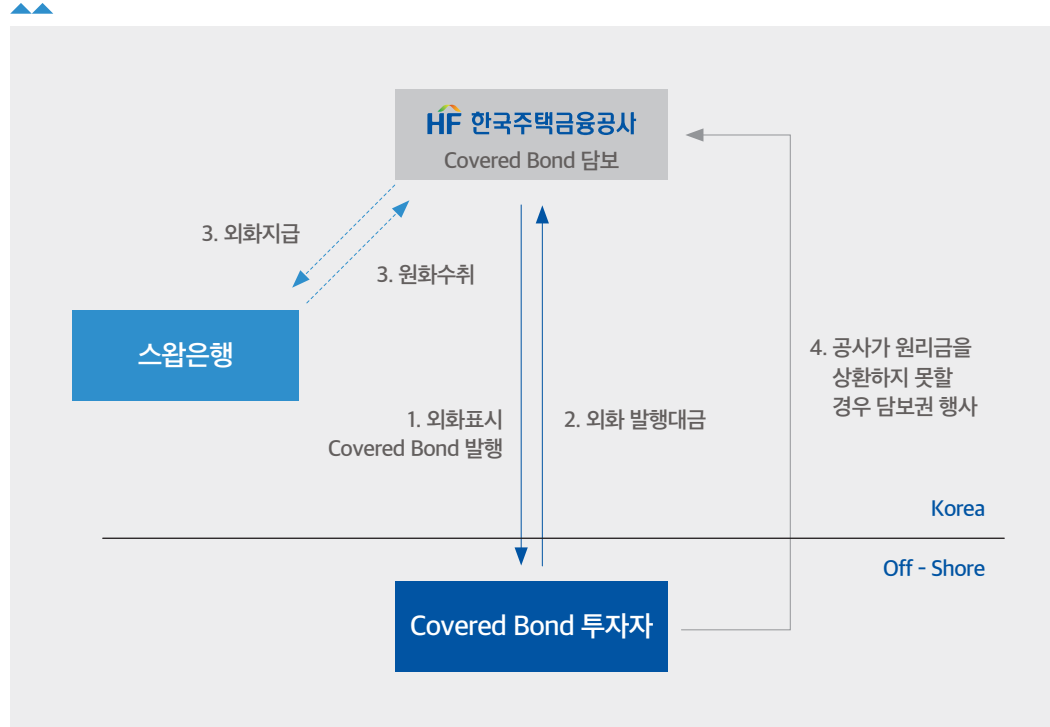
는 1770년 독일이 처음으로 ‘판트브리프(Pfandbrief)’ 커버드본드를 발행한 이래 영국, 프랑스, 스페인 등 유럽의 많은 국가가 240년간 활발히 발행하며 안정성을 검증받고 있다. 미국에서는 2006년과 2007년 워싱턴뮤추얼은행과 뱅크오브아메리카가 처음으로 커버드본드를 발행했다.

한국주택금융공사가 커버드본드 발행을 처음 계획한 것은 2009년, 미국발 글로벌 금융위기가 한국 경제에 어두운 그림자를 드리우던 때였다. 환율이 급등하면서 해외 차입이 어렵게 되자, 공사는 보금자리론을 원활히 공급하고 외화 유동성을 확충하기 위해 한국 주택금융공사법 제31조 2항과 3항에서 법적 근거를 발견하고 커버드본드 발행이라는 해답을 찾았다.

먼저 한국주택금융공사법 제31조 2항은 “주택저당채권담보부채권의 소지자는 다른 법률에서 정하는 경우를 제외하고는 당해 채권유동화계획에 의하여 구분·관리되는 주택저당채권으로부터 제3자에 우선하여 변제받을 권리를 가진다.”는 내용으로 투자자의 담보자산에 대한 우선변제권을 보장하고 있다. 아울러



2010. 7. 14.
런던 커버드본드
발행



3항은 “제2항에 따른 우선변제에 의하여 채권의 원리금의 전부 또는 일부를 변제받지 못한 경우 (···) 주택저당채권이 아닌 자산으로부터 변제받을 수 있다.”고 밝혀 이중 청구권을 보장하고 있다.

공사는 외국의 입법 사례를 통해 한국주택금융공사법이 커버드본드 발행의 핵심 조항을 담고 있다는 사실을 입증하며 현행 법률에 조문이 미비하다는 금융당국을 설득하고, 이와 함께 발행 구조 설계, 계약서 작성, 신용평가기관과의 협의 등 복잡한 절차를 해결해 나갔다. 그 결과 2010년 7월 5억 달러 규모의 ‘달러화 표시 법제화 커버드본드(Statutory Covered Bond)’를 성공적으로 발행할 수 있었다.

아시아의 표준 모델이 되다

공사의 커버드본드 유통수익률은 발행 이후 금융공기업을 포함하여 국내 금융회사가 발행한 외화 채권 중에서 가장 낮은 수준을 유지했다. 이는 아시아 최초의 법정 커버드본드라는 상징성뿐만 아니라 우리나라 커버드본드의 법적 안정성과 담보자산 건전성에

대한 해외 투자자의 긍정적인 평가가 반영된 결과로 볼 수 있다.

실제로 당시 발행한 커버드본드는 담보를 119%만 제공하고도 글로벌 신용평가 기업 무디스로부터 국가 신용등급보다 한 단계 높은 ‘Aa3’ 등급을 받아 시장의 이목을 집중시켰다. 이와 함께 세계적인 금융 전문지 <에셋(The Asset)>가 주최하는 ‘AAA 어워드’에서 ‘아시아 최고 유동화증권 발행상(Best Securitization Deal)’을, <아시아머니(Asiamoney)>로부터 ‘올해의 발행 증권(Deal of the Year)’을 수상하며 한국 금융의 위상을 높였다.

2011년에는 유로존 금융위기, 미국 경기침체 등에 따른 국내외 금융시장 변동성 확대에도 불구하고 6월 2,172억 원 규모의 국내 최초 원화 표시 커버드본드를 발행하며 자금조달 수단을 다변화했고, 2년 연속 법제화 커버드본드 발행에 성공함으로써 법적 안정성과 담보 자산의 건전성을 국제 금융시장에 재확인할 수 있었다. 이후 공사는 꾸준히 해외 커버드본드를 발행하며 국제 금융시장에서 아시아 커버드본드의 표



준을 제시했다. 2013년 5월에는 5억 달러 규모의 적격대출 기반 해외 커버드본드를 발행하기도 했다. 한편 공사의 성공적인 커버드본드 발행 실적에 힘입어 정부는 2014년 1월 아시아 최초로 '이중상환청구권부 채권 발행에 관한 법률(커버드본드법)'을 공포했다. 이 법은 금융회사 등의 이중상환청구권부 채권의 발행에 관한 사항과 이중상환청구권부 채권의 투자자 보호에 관한 사항을 정한 것으로, 이로써 안정적인 장기자금 조달을 위한 새로운 법적 근거가 마련된 것이었다.

2011. 1. 20.

'아시아 최고
유동화증권
발행상' 수상

02

Section

주거와 노후 안정을 위한 주택금융 확대

1. 전세보증 확대를 위한 노력

‘전세 대란’과 금융지원 확대 방안 모색

대한민국에서는 2009년 하반기부터 이어진 전세가 상승이 전국 주택시장을 휩쓸면서 전세 대란이 이어졌다. 전세가 상승으로 살던 집에서 쫓겨나 갈 곳을 잃은 서민들을 일컫는 말로 ‘전세 난민’이라는 말이 등장할 만큼 전세 시장이 탈출구를 찾지 못한 채 서민들을 옥죄었다.

이에 한국주택금융공사는 전세자금 보증을 한 단계 끌어올리는 방안을 모색했다. 먼저 2009년 하반기에 정부에 전세보증 한도 인상을 건의해 보증한도를 1억 원에서 2억 원으로 상향 조정했으며, 2010년 9월에는 보증한도를 보증금의 70%에서 80%로 상향하고 상환 능력별 보증한도 소득을 기존 1.0~2.5배에서 1.5~3.0배로 확대했다.

이에 앞서 2010년 4월 서민과 친환경 주택 사업자, 지방소재 중소주택 건설사 등에 대한 금융비용 부담 완화를 위해 보증료율을 인하했다. 연 소득 3,000만 원 이하 전세자금 보증 이용자에 대한 보증료율을 기존 0.3%~0.4%에서 0.2%~0.3%로 인하했으며, 친

환경 주택 사업자와 지방소재 중소주택 건설사에 대한 보증료율 역시 0.8%에서 0.65%~0.7%로 낮췄다. 이어 6월에 시행한 금융 소외계층 대상 전세자금 보증 특례 조치를 통해서는 부채를 가진 기초생활수급 가구 세대주가 신용회복지원기관에 채무변제금을 24회차 이상 납부하는 요건을 충족하면 1,500만 원까지 전세자금 보증을 지원하는 현실적인 대안을 마련했다. 아울러 기존 1,000만 원까지 가능했던 신용회복자에 대한 지원도 1,500만 원으로 확대했다.

이 같은 노력의 결과, 2010년 11월 공사의 연간 보증 공급액이 최초로 10조 원을 돌파하는 성과를 거두었다. 이어 연말까지 11조 5,000억 원의 보증을 공급함으로써 ‘연간 주택보증 공급액 11조 원 돌파’라는 역대 최고의 기록을 달성했다. 이 가운데 전세자금 보증이 5조 7,668억 원에 이르렀다.

전세자금 보증 신상품 개발

공사는 전세자금 보증 신상품을 개발하며 전세 임차인을 위한 금융지원을 확대해 나갔다.

2010년 6월에는 전세자금 보증이 국민주택기금 대출에 대한 전세보증에 편중되는 문제점을 해소하기

위해 은행재원 전세자금 보증 확대를 위한 ‘국민주택기금 만기대환 보증’을 출시했다. 이는 국민주택기금 근로자·서민 전세자금 대출의 연장이 불가능해 고통을 겪는 세입자를 위한 지원책이었다. 당시 국민주택기금 근로자·서민 전세자금 대출은 최장 이용 기간 6년이 지나면 만기일시상환해야 했다. ‘국민주택기금 만기대환 보증’은 전세 대출의 최장 이용 기간이 지나면 일시 상환하지 않고 같은 조건의 은행재원으로 대환할 수 있도록 했다. 공사는 우리은행과 농협은행, KB국민은행과 협약을 맺고 전세자금대출 만기자들의 대환대출을 지원해 나갔다.

2010년 12월에는 은행재원의 보증 대상을 대폭 확대해 1~2인 가구와 전세 대출 수요 증가에 대응하기 위해 ‘은행재원 전세자금대출 협약보증’을 출시했다. 이로써 부양가족이 없거나 전세자금 세대주가 아닌 가족 구성원의 자격으로 전세 계약을 맺었다라도 공사의 보증을 받아 은행에서 전세자금 대출을 받을 수 있게 되었다. 이전까지는 혼자 사는 1인 가구가 보증을 받기 위해서는 소득이 있어야 하고 주민등록상 세대주로 등록 후 1년 이상을 기다려야 했다. 하지만 ‘은행재원 협약보증’을 통해 1년 요건이 없어졌고 소득이 없더라도 질권 설정 등을 하면 은행권 전세자금 대출을 받을 수 있게 된 것이다. 이는 대출을 받을 수 있는 요건이 까다로워 사회초년생들 혹은 소득이 없거나 일정하지 않는 서민들이 부족한 임차보증금을 마련하기 쉽지 않다는 지적에 따른 것이다.

이 상품을 취급한 곳은 기업은행, KB국민은행, 농협중앙회, 신한은행, 우리은행 5곳으로, 공사는 이를 통해 모든 은행에 위탁했던 기존 방식에서 벗어나 업무협약을 체결한 위탁 은행에만 상품 취급을 허용해 은행 간 경쟁을 유도하고 신상품 공급 실적을 극대화했다. 그 결과 은행재원 전세자금대출 협약보증 공급 실적은 2009년 9,000억 원에서 2011년 1조 8,000억 원, 2012년에는 2조 8,000억 원으로 대폭 확대됐다. 2012년 2월에는 제2금융권의 10% 고금리 전세 대출을 이용하는 고객을 제1금융권의 최저 3.6% 저금

대출이자, 놓아도 너무 높다...

2금융권에서 높은 금리로 전세대출 받으셨군요?

징검다리 전세보증을 만나세요!

부부합산 연소득 5천만원 이하의 전세거주자라면
1금융권 저금리 전세대출로 갈아탈 수 있습니다
높은 이자로 고민하지 말고 주택금융공사에 문의하세요

보증자리론	내 집 마련을 위한 장기 고정 금리 주택대출	주택연금	노후생활의 든든한 동반자 주택이 효자입니다
- 10년 기준 9대행위 금리 연 3.1%~3.6% (12개월 기준)	- 만 60세 이상 9억원 이하, 부부합산 1주택이면 7년 가능 - 주택가격 3억원 이하, 정부/기업연방 75세 폐할 127만원 수령 - 부부 사망 후 장남·남녀 상속, 부록하면 공사가 부담		

HF 한국주택금융공사 www.hfgo.kr 1599-0114

리 대출로 갈아탈 수 있도록 하는 ‘징검다리 전세자금 보증’ 상품을 출시했다. 같은 해 8월에는 주택가격 하락으로 임대차 기간이 끝난 후에도 보증금을 반환받지 못해 이사를 가지 못하는 세입자의 전세자금을 보증하는 ‘임차권등기세입자 특례보증’ 상품을 선보였다.

이후 2013년 8월에는 지속적인 전세가 상승에 따른 서민의 목돈마련 부담을 완화하기 위해 채권 보전을 필수 조건으로 보증한도를 기존 1억 5,000만 원에서 3억 원으로 상향하는 목돈 안 드는 전세Ⅱ 특례 보증을 도입하기도 했다.

전세자금의 안정적 지원을 위한 제도 개선

이와 함께 공사는 다양한 제도 개선을 통해 서민이 전세자금 대출과 보증을 안정적으로 이용할 수 있도록 지원했다.

2012년 8월에는 공사 홈페이지를 통해 전세자금이 필요한 서민에게 다양한 전세 대출과 보증상품 가운데 가장 적합한 상품을 추천하는 ‘전세자금 최적 상품

2012. 3.

‘징검다리 전세자금 보증’ 포스터

추천시스템'을 도입했다. 아울러 1년 후인 2013년 7월에는 공사 홈페이지와 전국은행연합회 홈페이지에 전세자금 대출의 1주일간 신규 취급 평균 금리를 은행별·보증비율별로 구분해 공시하는 '전세자금 대출 금리 공시 시스템'을 도입해 금융소비자들이 가장 저렴한 은행을 선택할 수 있도록 돕는 한편 금리인하를 유도해 나갔다.

2014년에는 관련 기준과 내규를 정비하며 전세자금 보증을 강화했다. 2월에는 저소득층에 대한 보증공급 확대 등을 위해 임차보증금 6억 원을 기준으로 보증 제한과 보증 비율 차등화, 연간 인정 소득 2,000만 원 이하 임차인 대상 보증한도 상정 시 연간부채상환 예상액 차감 배제, 노인복지주택 임차인에 대한 보증 요건 완화, 집단 전세자금 보증의 일반 전세자금 보증 대한 허용 등을 골자로 '전세자금 보증 업무처리기준'을 개정했다. 5월에는 임차보증금이 4억 원을 초과하면 신규 보증 취급에서 제외하고, 국가유공자 가구의 보증료를 우대하고, 기존 전세자금 대출 대환을 허용하며, 소득이 없거나 연 소득 1,500만 원 이하인 경우에만 소득추정을 가능하게 하는 내용을 담아 내규를 개정하며 주택임대차 시장의 선진화를 도모했다.

한편 공사는 2014년 8월 지능적·체계적으로 발달하는 전세사기 수법에 대응하기 위해 전세사기대출 방지를 위한 전담 인력을 신규 편성하기도 했다.

이러한 노력에 힘입어 전세자금 보증은 2010년 5조 7,668억 원에 이어 2011년 9조 3,152억 원, 2012년 10

조 8,679억 원, 2013년 13조 927억 원, 2014년 17조 6,838억 원을 공급하는 등 매년 최고치를 경신하며 무주택 국민의 주거안정과 전세난 해소에 기여했다.

2. 주택 신용보증의 다양화

주택보증 사업의 마케팅 강화

2010년에 들어서며 한국주택금융공사는 주택보증부내에 마케팅팀을 신설했다. 이전까지 금융기관에 위탁해 개인이나 건설사가 은행에서 대출받을 때 부족한 신용을 보완하는 담보 역할을 하는 주택보증 상품을 마케팅한다는 것은 불필요한 일로 인식되었다. 은행은 공사가 정해진 기준에 따라 수요가 있을 때마다 보증을 진행하고, 건설사 역시 보증 조건에 부합하는 상품을 이용하면 되었기 때문이다. 그러나 공급이 늘지 않아 운용 배수가 9배 이하로 떨어지는 상황에 이르면서 공사는 주택보증에 대한 새로운 접근을 시도하기로 한 것이다.

마케팅팀의 목표는 기존 은행에 의존하는 공급 방식에서 탈피해 은행 본사에 대한 마케팅을 강화함으로써 공사의 보증서 활용도를 높이는 것이었다. 이를 위해 주요 은행 집단대출 담당자와 심사역을 대상으로 협의회를 구성해 의견을 수렴하고 제도를 개선하며 공사의 역할을 확대해 나갔다.

건설사에 대한 마케팅도 강화했다. 그 결과 2010년 3월 공공 건설 사업자 중 주택공급 비중이 가장 큰 한국토지주택공사(LH)와 입주자 지원을 위한 포괄적인 업무협약을 체결했다. 이를 통해 기존 입주인 개인별로 중도금 대출 보증을 신청하던 방식을 단지별 보증 승인으로 바꾸고 보증료도 30%가량 인하하는 등 주택공급과 대출(보증)의 효율적 지원체계를 마련했다. 이러한 노력은 중도금 보증의 공급이 급증하는 결과로 이어졌다. 2009년 3조 7,000억 원이었던 중도금 보증의 공급액은 2010년 5조 311억 원, 2011년 9조 9,866억 원, 2012년 14조 7,000억 원으로 확대됐다.

2012. 8. 전세자금 최적상품 추천시스템





주택금융신용보증 사업의 확대 및 제도 개선

공사는 전반적인 주택경기 침체에도 보증 공급 확대를 위한 신상품 개발과 마케팅 강화 등 제도 개선을 통해 주택금융신용보증 사업을 확대해 나갔다.

공사는 경기침체로 어려움을 겪는 저소득 서민층의 부담을 완화하기 위해 2010년 12월부터 2011년 3월 까지 3개월간 한시적으로 연체 및 추가보증료 특별감면 캠페인을 벌였다. 특별 감면 기간 중 보증료 연체 고객이 대출받은 은행의 영업점에 미납 보증료를 납부하면 보증료 납부 지연에 따른 연체보증료 전액과 보증 기한 경과 후 발생한 추가보증료 중 가산보증료를 특별감면했다. 그 결과 2만 4,000여 명이 특별감면 혜택을 받았다.

2011년 11월에는 2,500만 원 이하의 저소득자, 다문화가정, 장애인 가구 등의 금융비용 부담을 줄이기 위해 보증료를 0.1%p 인하했다. 인하 조치에 해당하는 보증은 전세자금보증, 구입자금보증, 개량자금보증 등으로, 이를 통해 연간 약 13만 세대에 약 25억 원의

보증료 절감 효과를 제공했다.

2012년 1월에는 주택담보대출 구조개선을 위해 장기·고정금리·분할상환 대출 출연금을 인하고 변동금리 대출은 인상하도록 해 우리나라 가계부채 문제 해결을 위한 정책 기능을 수행하기도 했다. 같은 해 7월에는 개인보증 지원 대상을 오피스텔, 노인복지주택 등 준주택을 포함해 보증 수혜 대상을 확대하고, 중도금 보증한도를 2억 원에서 3억 원으로 인상이며 수요에 대응했다.

이러한 노력의 결과 2011년 보증공급액은 전년 대비 무려 79.7%가 오른 20조 6,700억 원을 기록하며 공사 설립 이후 처음으로 연간 보증공급액 20조 원을 돌파했다.

2013년 4월에는 업계 최초로 서울 서초 분납임대주택 222세대에 대해 보증 특례를 신설하며 주택보증의 새로운 돌파구를 마련했다. 이와 함께 2013년에는 주택보증 부문의 공적 기능 강화에 역량을 집중했다. 6월에는 저소득 서민의 금융비용 부담 완화를 위해 개인에 대한 연대보증인 제도를 폐지했으며, 8월에는 주택 신용보증을 이용해 금융기관에서 전세자금 등 주택자금 대출을 받는 서민층의 금융비용 부담을 줄이기 위해 보증료율을 인하했다.

2014년 4월에는 정부의 불합리한 금융 관행 개선 요구 등에 부응하기 위해 국민주택기금 대환대출 차감 비율과 대상 조정, 목적물 유형에 따른 LTV 보증한도 개정, 기존 중도금 대출의 제한 기준 완화, 모기지 신용보증 담보 취득 시 근저당권 설정 비율 완화 등을 시행했다. 5월에는 최저보증료율을 신설하고, 건축 개량 자금 보증료율 인하, 중도금보증 보증료 체계 개선, 특례 보증 보증료율 신설, 국가유공자 보증료 우대 등을 통해 서민 금융비용 절감과 시장환경 변화 대응, 중소기업 상생발전에 힘썼다.

이러한 노력의 결과 2013년 주택보증공급액은 26조 5,808억 원에 이르렀다. 아울러 2013년 주택보증 잔액은 공사 출범 이후 최초로 40억 원을 돌파하기도 했다. 2014년 주택보증공급액은 31조 8,772억 원에

▲
2010. 12. 9.
주택보증 마케팅
실무협의회

▲▲
2010. 3. 18.
LH와 입주자
지원을 위한
포괄적인
업무제휴 협약식

공사 설립 이후 신용보증 공급현황

단위: 억 원

구분	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
개인	31,321	41,657	35,870	44,787	58,564	87,040	111,402	200,351	268,255	255,159	308,779
사업자	7,195	6,397	5,344	6,102	9,039	9,505	3,501	6,349	7,331	10,649	9,992
합계	38,516	48,054	41,214	50,889	67,603	96,545	114,903	206,700	275,586	265,808	318,772

*통계는 합계와 세목이 각각 반올림 되었으므로 세목의 합계가 '합계'와 일치하지 않을 수 있음

이르며 연간 주택보증공급액이 역대 최초로 30조 원을 넘어섰다.

3. 주택연금 서비스 확대

주택연금 정착을 위한 다각적 노력

주택연금은 2007년 7월 출시 이후 2007년 6,025억 원, 2008년 8,633억 원, 2009년 1조 7,474억 원을 공급하는 등 매년 꾸준한 상승을 보여왔다. 하지만 시장에 확고하게 자리 잡기 위해서는 여전히 남아

있는 편견을 타파하고 주택연금에 대한 우호적인 분위기를 형성할 필요가 있었다. 이에 한국주택금융공사는 2010년대에 들어서며 마케팅 전략을 정비하고 제도 개선과 신상품 출시 등을 통해 사업을 정착시켜 나갔다.

2010년 1월에는 재산세 감면 대상을 전체 가입자로 확대하고 인지세 및 담보주택 감정평가수수료 감면, 근저당권 직접 등기 서비스 확대 등 초기비용과 세제 감면을 위해 제도를 개선했다. 또 추가약정 시 재방문이 필요 없는 사전약정제도 도입, 기존 고객 수시 인출 요건 간소화, 고령층 전문상담사 확충 등 마케팅

주택연금 가입 대상 및 담보주택 요건

(2014년 기준)

가입대상		
연령	주택소유자 기준 만 60세 이상	
보유 주택수	부부기준 1주택, 또는 합산가격 9억 원 이하의 다주택(합산가격 9억 원 초과 2주택자는 처분조건부 가입)	
대상주택	시가 9억 원 이하의 주택 또는 노인복지주택	
담보주택 요건		
구분	기준	세부 내역
주택유형	‘주택법’상 주택, 노인복지주택	단독, 다세대, 연립, 아파트, 노인복지주택, 주택면적이 1/2 이상인 상가주택 등 복합용도주택
거주여부	실제 거주	소유자 또는 배우자가 현재 거주 중
주택가격	시가 9억 원 이하	보증신청 시 평가한 금액 기준
권리침해	없는 주택	경매, 압류, 가압류, 가처분, 가등기 등
제한물권	없는 주택	저당권, 전세권 등(최초 월지급금 수령일까지 말소 조건부 취급 가능)
임대여부	없는 주택	보증금이 있는 임대차 계약

역량을 강화했다. 2011년에는 한국노인종합복지관협회 등과 공동으로 노인금융교실을 운영하고, 국민연금공단 등 공공기관과의 연계 마케팅을 진행하는 등 주택연금 제도의 저변 확대를 위해 다양한 활동을 전개했다.

제도 개선 노력도 이어졌다. 2011년 3월에는 약정철회 제도를 도입했으며, 2012년 7월에는 의료비, 교육비 등으로 사용할 수 있는 일시 인출 한도를 기존의 30%에서 50%로 확대해 고객의 다양한 자금 수요에 대응할 수 있도록 했다. 2013년 8월에는 주택연금 가입 조건을 부부 모두 만 60세 이상에서 주택 소유자만 만 60세 이상으로 완화해 주택연금 가입의 사각지대를 해소했다. 2014년 11월에는 기존 부부 1주택 기준으로 일률 적용되어 온 주택 보유 개수 기준을 완화했다. 합산 가격 9억 원 이하인 다주택 소유자에 대해 주택연금 가입을 허용해 그동안 제기되어 온 저가 다주택자와 고가 1주택자 간 형평성 문제를 해소한 것이다.

한편 2012년 2월에는 주택연금 주요변수 재산정을

통해 월지급금을 전 연령 평균 3.1% 하향 조정했다. 기존에도 공사법에 근거해 매년 주요변수 재산정 연구용역을 실시했으나, 주요변수가 재산정되어 월지급금이 조정된 것은 2012년이 최초였다. 이후 월지급금은 2013년과 2014년에 다시 조정되었다. 이를 통해 공사는 기금의 재정건전성을 확보해 주택연금 지속가능성을 높이며 안정적인 운영을 도모했다.

대상 범위 확대 신상품 출시와

가입 고객 2만 명 돌파

아울러 공사는 신상품 출시를 통해 주택연금 라인업을 강화해 나갔다. 먼저 2010년 7월에는 ‘노인복지주택 주택연금’을 출시하며 주택법상 주택 외에도 노인복지주택까지 주택연금 대상 주택 범위를 확대했다. 2012년 7월에는 가입 초기 10년간 많은 월지급금을 지급하고 11년째부터는 초기 월지급금의 70% 수준으로 지급하는 ‘전후후박형 주택연금’을 출시했다. 2013년 6월에는 정부의 하우스푸어 지원 정책에 맞춰 50세 이상 하우스푸어의 원리금 상환 부담을 해



2012. 8. 7.
주택연금
1만 번째 가입자



연금 지급액 및 보증공급액 규모

단위: 억 원

연도	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
연금 지급액	911	1,401	2,392	3,423	3,708
연금 보증액	30,361	41,000	69,006	62,950	55,293

소해 주며 평생 주거안정을 보장해주기 위해 가입연령을 50세 이상으로 낮추고 인출 한도를 확대한 ‘사전 가입 주택연금’을 출시했다. 이 상품은 출시 7개월 만에 393명에게 약 495억 원의 연금을 지원해 성공적인 하우스푸어 부채상환제도로 안착했다. 같은 해 11월에는 생애 주기에 맞춰 본인의 노후소득과 지출 계획에 따라 월지급금 수령 기간을 선택할 수 있도록 해 기존 방식보다 더 많은 월지급금을 받을 수 있는 ‘확정 기간 방식 주택연금’을 출시하기도 했다.

이러한 노력의 결과 공사는 2010년 주택연금 출시 이후 처음으로 가입자가 4,000명을 넘어섰으며, 2012년 8월에는 주택연금 출시 5년여 만인 주택연금 가입 고객 1만 명을 돌파했다. 2년 뒤인 2014년 6월에는 2만 번째 가입자가 탄생했다. 연금 지급액 규모는 2014년까지 꾸준히 증가했다.



2014. 6. 26.

주택연금
2만 번째 가입자

03

Section

경영의 내실 추구

1. 국민 주거행복을 향한 시스템 재정립

CI 변경과 비전 재설정

한국주택금융공사는 창립 6주년을 맞아 2010년 3월 기업 이미지(CI)를 기존의 'KHFC'(Korea Housing Finance Corp.)에서 'HF'로 변경했다. 새로운 CI 이미지는 공사 핵심업무의 키워드인 Housing(주택)과 Finance(금융)의 첫글자인 H와 F의 조합을 바탕으로, 국민의 든든한 동반자가 되기 위해 노력하는 'HF'의 이념을 비와 바람을 막아주는 '지붕' 형태의 심벌에 담은 것이다. 또한 'Housing'과 'Finance'를 유기적으로

연결함과 더불어 오렌지색은 서민들이 꿈꾸는 화목하고 따스한 집을, 녹색은 조화와 상생을 각각 표현했다. 이와 함께 공사는 2010년 12월 '비전 2020'을 발표



2010. 3. 2.
창립 6주년
기념식



2009. 10. 7.
CI 개발
착수보고회

2010. 3. 10.
신규 CI 선포식



이고 실질적인 로드맵으로, 'Happy Finance 365+'라는 슬로건을 제시했다. 'Happy Finance 365+'는 공사의 CI인 'HF'의 의미를 'Happy Finance', 행복 금융으로 확장해 브랜드 친근감을 높였으며, 원활한 공급을 통해 2020년까지 주택금융 365조 원을 달성하겠다는 각오를 담은 것이다.

한편 공사는 2011년 새로운 사장 취임과 함께 슬로건을 '월세는 전세로, 전세는 내 집으로'로 내세우며 시민들의 바람을 구체화했고, 2012년 11월에는 '서민과 함께하는 최고의 주택금융기관'이라는 새로운 비전을 수립하며 다시 한번 도약을 준비했다.

주택금융 전문 연구기관 출범

공사는 대내외 경영환경에 능동적으로 대응하고 주택금융시장의 안전판으로서 공적 역할을 확대하기 위해 2012년 3월 기존 조사연구 기능을 수행하던 조사연구부를 주택금융연구소로 확대 출범했다. 이를 통해 주택금융연구소는 2005년부터 진행한 '주택금융 및 보증자리론 수요 실태조사', 2008년부터 진

하며 기관의 목표를 새롭게 정립했다. 비전 2020은 비전 '서민의 평생금융 친구'를 달성하기 위한 구체적



신규 CI

2010. 12. 1.
'비전 2020'
선포식



행한 ‘주택연금 수요실태조사’와 ‘주택구입부담지수’, 2011년부터 진행한 ‘주택구입기회지수’ 등 양질의 통계분석 자료를 발표하는 한편, 선진 주택금융 시장과 주택금융 제도에 관한 연구, 금융정책 당국 및 연구기관과의 공동연구 수행, 국내외 주요 금융기관이 참여하는 국제 세미나 개최 등 다양하고 심도 있는 조사연구 활동을 해나갔다.

한편 공사는 주택금융연구소 출범 이전인 2011년 6월 주택시장의 매도자 호가와 실거래가 간에 차이를 반영하기 위해 부동산 실거래가를 이용한 주택특성 가격지수(House Price Index, HF-HPI)를 개발해 시장의 변화를 주택금융에 반영한 바 있다.

주택금융연구소는 2014년 5월 미국에서 활용하고 있는 주택구입물량지수(HOI : Housing Opportunity Index)를 우리 실정에 맞게 적용·개선한 주택구입물량지수(이하 K-HOI, 코이)를 신규 도입해 연 단위로 공표하며 시장을 이해하는 자료로 활용했다. K-HOI는 중위소득 가구가 살 수 있는 아파트 재고량을 전체 아파트 재고량으로 나눈 값으로, 수치가 높을수록 본인이나 살고 있는 지역의 아파트 매입이 쉽다는 것을 뜻해 시장 파악에 도움이 되었다.

‘스마트 주택금융’ 앱 서비스 개시

공사는 2010년대 본격화된 스마트폰 시대를 맞아 고객이 언제 어디서나 빠른 서비스를 받을 수 있도록 앱 서비스를 제공해 나갔다.

먼저 2010년 8월 상품 안내와 시뮬레이션 등 고객에



게 필요한 정보를 조회할 수 있도록 하는 첫 모바일 웹 서비스(m.hf.go.kr)를 개시했다. 이어 2011년 5월부터 안드로이드폰 이용자가 앱(App)으로 공사의 상품 조회 및 주택 시세, 부동산 정보 등 생활정보를 받을 수 있는 ‘주택금융정보’ 앱 서비스를 개발해 제공했으며, 2012년 5월에는 주택구입자금, 전세자금, 분양주택 중도금, 노후 자금 등 4가지 항목으로 나눠 정보를 제공하는 아이폰과 안드로이드용 앱 금융 서비스를 개시했다.

하지만 이러한 스마트폰 앱 서비스는 단순한 정보 제공에 머물러, 새로운 시대의 고객 요구를 수용하기에 한계가 컸다. 이에 공사는 2013년을 스마트폰 금융 서비스 원년으로 선포하고 ‘스마트 주택금융’ 앱 서비스를 개발해 7월 출시했다. ‘스마트 주택금융’은 보금자리론, 주택연금, 전세자금, 분양주택 중도금 등에 대해 신청과 결과 조회까지 가능한 고객 중심의 맞춤형 원스톱 서비스로, 이전과는 차원이 다른 서비스 제공으로 출시 2개월 만에 5만 건의 다운로드 기록을 달성하며 큰 호응을 얻었다.

2. 강한 공기업과 투명 경영의 추구

청년 이사회 운영과 조직 문화 슬로건 제정

한국주택금융공사는 빠르게 변하는 금융시장에서 업

2012. 3. 2.

주택금융연구소
현판식

‘주택금융정보’ 앱
서비스

계를 선도하기 위해 도전적이고 창의적인 조직 문화를 만들어가며 강한 공기업으로 성장했다.

창의 경영은 가장 중요시하는 가치 가운데 하나로, 공사는 2009년 5월 현장감 있고 참신한 아이디어의 공유를 통해 변화와 창의의 조직 문화를 만들기 위해 블루오션과 블루칩의 '블루'와 청년 이사회를 뜻하는 'Junior Board'의 '보드'를 결합해 블루 보드(Blue Board)를 출범했다. 리더 자질을 가진 12~14명의 젊은 직원이 1년간 다양한 아이디어와 의견을 개진하는



▲▲▲▲
2011. 10. 12.
청년이사회
워크숍

▲▲▲▲
2011. 11. 11.
T.O.P 사랑의
커피&빵 나누기

▲▲▲▲
2013. 12. 18.
T.O.P 경진대회



블루 보드는 2011년 '청년 이사회'로 명칭을 바꾸고 꾸준한 활동을 이어나갔다. 그 결과 공사 CI 개편과 카페테리아 설치, 창립 7주년 기념 도서 제작, 해외 사무소 설립(안), 전문 직군 제도 도입, 민원 업무 개선, 소통경영 활성화 등 다양한 활동을 진행했다.

아울러 2009년 하반기에는 공모를 통해 공사 처음으로 조직 문화 슬로건을 제정하고 2010년부터 적용해 나가기도 했다. 슬로건은 상생의 노사관계와 비전 달성의 조직 응집력을 의미하는 T(Together), 열린 경영의 뜻을 담은 O(Open), 비전 달성을 위한 열정적인 자세를 뜻하는 P(Passion)를 구성 요소로 최고라는 뜻을 담은 'T.O.P'로 정했다.

'T.O.P' 조직 문화가 정립되면서 공사는 2010년 2월부터 사내 칭찬, 격려 문화 조성을 위한 '칭찬 릴레이 프로그램'을 상시화하고, 2012년 2월에는 창립 이후 꾸준히 이어온 업무 제안을 활성화하기 위해 '이달의 업무 제안'을 도입해 경영에 반영했다. '이달의 업무 제안'은 2013년 12월 업무를 표준화하고 매뉴얼을 구성하는 '톱 시크릿(TOP Secret)'이라는 지식관리 시스템으로 고도화되어 생산성을 높이는 데 기여했다.

인사 드래프트제 시행과 전문 직군 제도 도입

공사는 2011년 팀장 이상을 대상으로 직원 공모를 한 후 원하는 인재를 점찍는 '인사 드래프트제'를 도입했다. 이는 상임이사와 본부장이 책임 의식을 갖고 경영 목표 달성을 진두지휘할 수 있도록 인사권을 대폭 위임한 것으로, 인력 배치 효율성을 높이고 무한 경쟁을 펼치며 역량을 강화하는 공사 고유의 제도로 자리 잡았다.

2013년 12월에는 급속한 금융환경 변화에 대응하고 글로벌 역량을 갖춘 전문인력을 양성하기 위해 '전문 직군 제도'를 도입했다. 전문 직군 제도는 대출·유동화, 보증, 회계·리스크, 조사연구, 전산 관련 직군에 전문성을 가진 인력을 보직 변경 없이 운영하는 제도이다. 도입 당시 전문 직군 대상은 5년차 이상 팀원으로 직군 분류, 적용 대상 직원 선정, 희망 직군 선택, 직군

심사 및 지정, 직군 해제 등 5단계 프로세스를 거쳐 운영했다. 제도 시행 결과 174명으로부터 전문 직군 신청을 받아 64명을 해당 부서에 배치했다.

전문 직군 제도는 공사의 급속한 외형 확대와 시장 변화에 능동적으로 대응하며 공사가 글로벌 주택금융 전문기관으로 나아가는 초석이 되었다.

안정적 자금운용과 국제회계기준(IFRS) 도입

공사는 기획재정부 주관 자금운용평가에서 매년 우수한 결과를 달성하며, 자산운용의 효율성과 안정성을 인정받았다. 2011년 및 2012년 평가에서 모두 '우수등급'을 기록한데 이어 2013년 평가에서는 계량 부문과 비계량 부문 모두 최고 등급인 '탁월등급'을 달성했다.

한편 업무 다변화에 따라 국제적으로 통용되는 회계 기준에 따른 재무 보고의 필요성이 증가하는 상황에서 2011년 정부가 제시한 준정부기관 도입 시한에 맞춰 준비기간을 거친 후 2013년부터 국제회계기준에 따른 재무 보고를 진행함으로써 회계 투명성과 투자자 신뢰를 제고했다.

투명성 및 정보 보안 강화

한편 공사는 제도 개선을 통해 투명성과 정보 보안을 강화하기도 했다. 2013년 9월에는 국민권익위원회의 공공기관 소송수행 변호사 선정·운영의 투명성 제고 방안 마련 권고에 따라 법률 자문 및 소송수행 변호사의 선임 및 운영 절차를 담은 '소송 및 법률 자문에 관한 규정'을 제정·시행했다. 10월에는 마찬가지로 권익위의 권고에 따라 공익신고 관련 접수, 처리 절차 및 신고자에 대한 비밀보장 등 공익신고와 관련된 기본적인 사항을 담은 '공익신고처리 및 신고자보호 기준'을 제정했다.

2013년 11월에는 공공기관 중 최초로 '전자단기사채' 등의 발행 및 유통에 관한 법률에 따라 1,100억 원의 전자단기사채를 발행해 거래 투명성을 높이며 단기 금융시장 활성화에 기여했다. 12월에는 사내 포털 시



스템에 OTP 인증 시스템을 도입하고 내부망과 인터넷망을 물리적으로 분리하며 정보 보안을 강화하기도 했다.

외부 평가를 통해 입증된 우수기관 가치

공사는 2010년 12월 국민권익위원회가 주관하는 청렴도 측정과 부패 방지 시책평가 결과 모두에서 '매우 우수' 등급을 받았다. 당시 국민권익위원회는 공공부문 전반의 청렴수준 향상을 위해 측정 대상기관을 전년 대비 49% 가량 대폭 확대(478개→711개)하고 기관 유형별(공기업, 준정부기관 등)로 구분하여 평가를 실시하였는데 당해 평가에서 준정부기관 77개 중 1위를 달성하며 2010년 12월 정부 브리핑에서 공사가 언급되기도 하였다. 공사는 2011년과 2013년 평가에서도 '최고' 등급과 1등급을 달성하며 준정부기관 중 최고점수를 받았다.

이외에 공사는 공공기관 경영평가에서 2009년에 최



2013. 5. 6.
정보보안교육

2011. 3. 28.
'한국에서 가장 존경받는 기업' 수상



고 등급인 'A등급'을 받은 것을 시작으로 2012년까지
기금관리형 준정부기관 최초로 4년 연속 최고 등급이
라는 영예를 차지했다. 아울러 공사는 한국능률협회
컨설팅(KMAC)이 주관하는 '한국에서 가장 존경받는
기업' 평가에서 2009년 보증보험 부문 1위로 선정된
이래 2015년까지 7년 연속 1위에 오르기도 했다. '한
국에서 가장 존경받는 기업'은 기업의 지속적 혁신 능
력과 고객가치, 사회 가치 등을 평가하는 제도이다.
한편 공사는 2011년 4월 한국윤리경영학회 '2011년
도 춘계 학술대회'가 수여하는 '윤리경영대상'을 수상
했다. 이는 준정부기관 최초의 수상으로, 공사가 부

패취약분야에 대한 철저한 분석과 개선 등 전사적인
반부패 윤리 경영을 추진한 점을 평가받은 결과였다.
이외에 '한국산업의 서비스 품질지수(Korea Service
Quality Index, KSQI)'에서 공사 콜센터가 2010년부
터 2012년까지 3년 연속으로 우수 센터로 선정되었
으며, 한국경제신문사가 주최하는 사회공헌기업대상
에서 2009년부터 2012년까지 4년 연속 대상을 받기
도 했다.



2011. 4. 8.
'윤리경영대상'
수상

2009. 11. 19.
'사회공헌
기업대상' 시상식

3

Chapter

주택금융의 질적 성장

2015
2020

1. 부산 시대를 열다
2. 주택금융의 역할 견고화
3. 국민 주거안정의 효용성 증대
4. 내실과 신뢰의 경영 추구

01 부산 시대를 열다

Section

1. 새로운 출발, 새로운 비전

본사 부산국제금융센터(BIFC) 이전

2007년 1월 ‘공공기관 지방 이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법’ 제정에 따른 공공기관 지방 이전 계획 확정에 따라 한국주택금융공사는 이전 지역이 부산으로 결정되었다. 이후 부산시는 2009년 1월 문현 혁신 지구를 서울 여의도와 더불어 한국의 국제금융중심지로 입지를 굳히기 위해 공공기관 공동으로 통합사옥을 신축하기로 한다. 공사는 2014년 12월에 지상 63층, 지하 4층의 국내에서 가장 높은 오피스

타워인 부산국제금융센터(BIFC)에 입주하며 부산 시대를 개막했다.

공사는 2013년 7월 효율적이고 체계적인 이전을 위해 ‘본사지방이전추진단’을 설립하고 신사옥 건설 관리 등 지방 이전 관련 업무 전반을 운영하도록 했다. 이를 통해 향상된 업무 환경 구축, 업무시설의 안전하고 신속한 이전, 주거시설 마련 등 임직원의 부산 현지 정착을 지원하며 성공적인 부산 이전과 새로운 도약을 준비해 나갔다. 그 결과 2014년 11월 기획조정·인사·재무·리스크 등 경영지원 부서와 정책모기지·주택보증·주택연금 등 사업 부서 등 총 17개 부서 283명이

▲ 부산지사 이전 모습

▲ 한국주택금융공사 현판





부산 이전을 마쳤다. 공사는 부산국제금융센터 지상 2층 영업점을 포함하여 7층, 23~27층 등 총 7개 층에 입주했다.

이와 함께 공사는 2014년 12월 공사 임직원과 외부 인사 200여 명이 참석한 가운데 '부산에서 퍼져가는 대한민국 주거행복'이라는 이름을 내걸고 본사 부산 이전 기념식을 개최했다. 기념식은 사회공헌활동을 통해 지역사회에 가까이 다가가는 데 중점을 두어, 중고등학생 10명에게 장학금 1,000만 원을 지원하고 부산시 노인 종합복지관에 어르신들이 사용할 수 있는 차량 2대를 기증하며 의미를 더했다. 또한 행사가 끝난 후에는 부산지역 기초생활 수급자와 영세 가정에 연탄 15만여 장을 배달하고, 저소득 독거노인들을 위한 '사랑의 김장김치 담그기' 봉사활동을 통해 김치를 1,000여 세대에 지원했다.

한편 공사는 2014년 6월 IT센터의 부산 이전 및 구축 추진안을 수립한 이후 10월 기반 시설과 전산 업무 환경을 구축해 가동하고 12월 본사 7층에 부산IT센터



2014. 12.
부산국제금융
센터로 본사 이전

2014. 12. 17.
본사 부산 이전
기념식



2014. 12. 17.
'사랑의 김장김치
담그기' 봉사활동

2014. 12. 17.
연탄 배달
봉사활동

를 개소했다.

New Vision 선포

공사는 부산 시대 개막과 함께 제2의 도약기를 마련하기 위해 비전과 슬로건, 핵심 가치와 CEO 경영방침, 조직 문화, 그리고 중장기 전략체계를 변경했다. 특히 내부 아이디어 공모와 부산지역 외부 전문가 자문을 거처 새로운 비전의 가치를 극대화했다.

먼저 2014년 11월부터 12월까지 전 직원 및 부점을 대상으로 아이디어를 공모했으며, 78편의 공모작에 대해 2차에 걸친 심사와 전 직원 설문조사, 금융공기업과 은행 등의 사례를 참조해 ‘공사 비전 및 중장기 전략체계’ 변경안을 마련했다. 아울러 마련한 변경안에 대해 부산에 있는 대학에 재직 중인 전문가 자문을 거쳐 2015년 1월 새로운 비전을 선포할 수 있었다.

그 결과 공사는 “국민과 함께 성장하는 글로벌 주택금융 리더”라는 비전 아래 “주거안정부터 행복 노후까지 함께하는 금융 파트너!”라는 슬로건을 새롭게 선포했으며, 그 아래 공익 지향, 창의와 혁신, 정도와 청렴 3대 핵심 가치, 섬김 경영, 창조 경영, 미래 경영 CEO 경영방침, Together, Open, Professional 3대 조직 문화를 재수립했다. 아울러 비전 및 핵심 가치 재설정 내용과 부합하도록 중장기 전략체계를 변경했다.

먼저 새로운 비전인 “국민과 함께 성장하는 글로벌 주택금융 리더”는 ①공사의 존립 기반인 국민을 위해 봉사하며, 공사 성장·발전의 과실을 국민과 함께 공유하

겠다는 의지와 ②아시아 주택금융기관의 벤치마크가 되는 한편, 선진국의 유사 기관에 버금가는 글로벌 역할모델(Role Model)로 자리매김해 대한민국 주택금융의 새로운 미래를 열어가겠다는 의지를 담았다.

새로운 슬로건인 “주거안정부터 행복 노후까지 함께하는 금융 파트너!”는 ①보금자리론·적격대출 등 정책모기지 상품과 전월세 및 중도금·구입자금 보증 등 주택보증 상품을 통해 국민의 주거안정을 최우선으로 지원하고, ②주택연금 상품을 통해 고령층의 행복한 노후생활을 보장하며, ③국민의 주택금융 동반자로서 공사의 역할을 강조했다.

핵심 가치는 기존 ‘서민 최우선’, ‘혁신과 도전’, ‘정도와 청렴’에서 공공기관으로서 공공의 이익을 가치판단의 중심으로 설정해 국민과 정부가 요구하는 역할과 책임을 충실히 이행한다는 의미를 담은 ‘공익 지향’, 현실에 안주하지 않고 더 나은 방법을 찾아내며, 임기응변보다는 근본적인 변화를 통해 공사의 핵심 역량을 확보한다는 뜻에서 ‘창의와 혁신’, 공지와 사명감으로 높은 수준의 도덕성과 윤리관을 확립하겠다는 의지를 담아 ‘정도와 청렴’으로 변경했다.

CEO 경영방침 역시 기존의 ‘서민 중심’, ‘미래 중심’, ‘공공가치 중심’에서 국민에 대해 투명한 업무 처리와 최고의 서비스 제공을 통해 국민에게 신뢰받고 국민을 만족시키는 기관이 되고자 하는 뜻에서 ‘섬김 경영’, 주택금융 전문가로서 역량을 함양하고 창의력을 발휘해 글로벌 주택금융을 개척해 나가는 기관이 되고자 하는 의지를 담아 ‘창조 경영’, 미래지향적이고 도전적인 조직 문화와 경영시스템의 선진화를 통해 공사의 지속 발전을 도모하고 세계 초일류 기업과 어깨를 나란히 하는 경쟁력 있는 기관으로 성장하고자 ‘미래 경영’으로 교체했다.

조직 문화는 기존의 ‘T.O.P’ 약칭은 유지하되, 새로운 경영방침인 창조 경영의 내재화를 위한 전문성 함양의 의지를 담아 Together와 Open 외에 마지막 ‘Passion’을 ‘Professional’로 변경했다.

중장기 전략체계는 기존 ‘서민 지원 강화’는 국민의

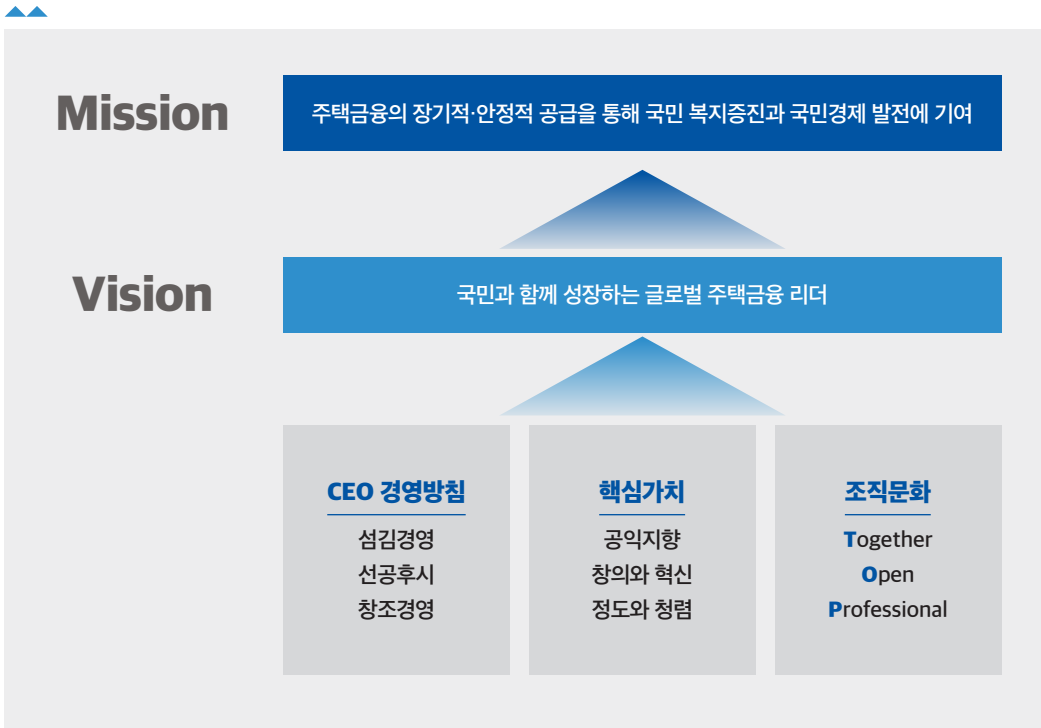
2014. 12. 29.
부산IT센터 개소





다양한 니즈에 부합하는 주택금융 상품 개발과 서비스 지원 노력 강화의 의미를 담아 '맞춤형 공적 주택

금융 서비스 지원 강화'로, '경영시스템 혁신'은 경영 환경 변화에 탄력적으로 대응해 공사의 지속적인 성



2015. 3. 2.
제11주년
창립기념식 및
비전선포식

미션 및 비전,
경영방침 체계도

장을 도모하고자 '지속 발전 경영체제 구축'으로 변경했다. 반면 '창조적 주택금융 기반 조성'은 현행 전략을 그대로 유지했다.

2. 지역 동반성장을 위한 첫걸음

지역 금융기관 및 대학교와의 협업 추구

한국주택금융공사는 2015년 부산은행과 경남은행, 부산대 등 지역 대표 금융기관 및 대학교와 다양한 협업을 추구하는 한편 '재밋지에 HF주택·금융강좌'를 론칭하며 대국민 주택금융 서비스를 강화했다.

먼저 공사는 2015년 3월 부산은행과 주택금융 활성화와 지역민의 주거복지 증진을 위한 포괄 업무협약을 체결했다. 이를 통해 주택금융 협약 상품 출시, 서민 지원 주택금융 활성화 홍보 협력, 지역 맞춤형 사회공헌활동 공동실시 등 지역민의 주거복지증진을 위한 공동 사업추진에 상호 협력하기로 했다. 한 달여 뒤인 4월에는 같은 내용으로 BNK금융그룹 경남은행과 포괄 업무협약을 체결하며 지역사회에 공헌하기 위한 행보를 넓혀 나갔다.

8월에는 부산대학교와 산학 공동 산업 수학 문제해결 프로그램 업무협약을 체결했다. 협약은 공사가 '주택저당증권(MBS) 콜옵션 가격결정모형 수립'을 과제로 제안하고, 부산대학교는 국가수리과학연구소에서 연구비를 지원받아 수학적 모델을 구축해 이를 도출



하는 내용을 담았다. 특히 공사는 대학이 주택금융 산업의 구체적인 문제를 해결하도록 함으로써 실질적인 산업 발전을 지원하고, 이와 동시에 연구진의 금융 실무역량을 높인다는 점에서 기존 단순 직원 연수 중심의 산학협력 사업과 차별화를 꾀했다. 이와 함께 공사는 부산대학교의 과제 수행을 돕기 위해 연구진을 초청해 업무설명회를 개최하고, 재학생 대상 실무특강과 방학 기간 중 실무경험 제공 등의 지역인재 육성 지원 활동도 함께 추진하며 양 기관의 상호 발전적 관계를 구축해 나갔다.

'재밋지에(才美之例) 주택·금융 강좌' 론칭

공사는 2015년 4월 국민과 함께 성장한다는 공사의 새로운 비전에 걸맞게 재능기부를 통한 지역사회 공헌, 지역인재 육성 지원, 공사업무와 주택금융시장에 대한 관심도 제고를 목적으로 공사가 갖고 있는 주택·금융 분야의 다양한 지식과 정보를 청년층과 나누는 '재밋지에(才美之例) 주택·금융 강좌'를 론칭했다. '재

2015. 3. 4.

부산은행과 지역민의 주거복지 증진을 위한 포괄업무제휴 협약식

2015. 4. 22.

경남은행과 지역민의 주거복지 증진을 위한 포괄업무제휴 협약식

2015. 8. 5.

부산대학교 산학공동 산업수학 문제해결 프로그램 협약체결식



재미예(才美之例)’는 부산지역 사투리인 ‘재밋지예’의 소리와 ‘재능기부’를 통해 아름다운 사회를 꿈꾸는 공기업의 본보기’라는 의미를 결합한 것이다.

2015년 채용설명회를 겸한 제1회 재밋지예 주택·금융 강좌는 4월 본사 7층 강당에서 대학생 61명 등 총 120명이 참석한 가운데 개최되어 ‘Talk Talk 청년들에게 고함’, ‘재미있는 주택금융 이야기’, ‘집 없는 여자의 진짜 부동산 이야기’ 등의 주제로 진행되었다. 특히 행사는 신청접수 하루 만에 참석 가능 인원이 초과할 정도로 반응이 뜨거웠다.

공사는 같은 해 9월과 11월에도 성공적으로 강좌를 개최하며 2015년 한 해 동안 총 3회에 걸쳐 취업에 어려움을 겪고 있는 청년층에게 지식과 동기 부여를 제공함으로써 국민과 함께 성장하는 공사의 이미지를 강화해 나갔다.

공사는 2016년 7월에 진행한 제5회부터 순회로 전환해 2016년 연세대, 고려대, 부산대 등을 돌며 채용설명회를 겸해 ‘청년을 위한 주택금융 사용 설명서’, ‘공

사업무 맥(脈) 잡기’ 등을 주제로 강좌를 운영했다. 이후 ‘재밋지예 주택·금융 강좌’는 부산과 서울의 대학을 중심으로 청년에게 교육 정보 서비스와 함께 공사를 알리는 대표 행사로 자리매김하고 있다.

26회

재밋지예

才美之例란?
재능기부활동한 아름다운 사회를 꿈꾸는 공기업의 본보기

2024.06.04.
부경대학교
대연캠퍼스 미래관 소민홀
(부산 남구 용소로 45, 부경대 미래관 2층)

일시
2024.06.04일, 13:00~15:00

신청방법
오른쪽 상단의 QR코드 스캔 >
하단의 신청하기 클릭 > 참가신청서 제출

신청기간
2024.05.30(목)까지(신청접수 가능)

신청대상
주택금융 및 한국주택금융공사에 관심있는
청년 누구나 신청 가능

문의처
주택금융연구원 연구기획팀 임주현 대리
051-663-8145, joohyunlim@hf.go.kr
* 참석자 전원에게 소정의 기념품 증정

2024 HF 주택금융강좌 내용

- 1 시장금리와 주택시장** 주택금융연구원 강광욱 박사
- 2 채용설명회** 인사부 이진우 대리
- 공사소개 / 24년도 채용계획 / 채용준비방법 / 복리, 연수, 인사 / 공정채용 선도기관
- 3 신입사원 합격전략소개** 경영지원부 김세연 대리(21), 주택연구부 황태성 대리(22)
- 필기전형 / 면접전형 / 마인드 셋 & 가치관

HF 한국주택금융공사

2024. 6.

‘재밋지예(才美之例)
주택·금융 강좌’
포스터

02

Section

주택금융의
역할 견고화

1. 고정금리 분할상환 상품의 확대

가계부채 구조개선을 위한

‘안심전환대출’ 출시와 확대

한국주택금융공사의 지난 10년간의 노력에도 2014년 말 기준 고정금리대출은 23.6%, 분할상환 대출은 26.5%에 불과했다. 여전히 우리나라 주택담보대출은 ‘단기·변동금리’ 위주로 향후 대내외 금리상승에 따른 가계의 이자 부담 증가가 우려되었고, 이에 따라 서민층의 금리충격 가능성에 선제적으로 대비하고 “빚을 갚아나가는 구조”를 정착시켜 가계의 채무 상환 부담 완화할 필요가 있었다. 실제로 당시 은행권 주택담보대출 중 2016년까지 만기도래하는 일시상환대출 규모는 약 90조 원에 이르렀다.

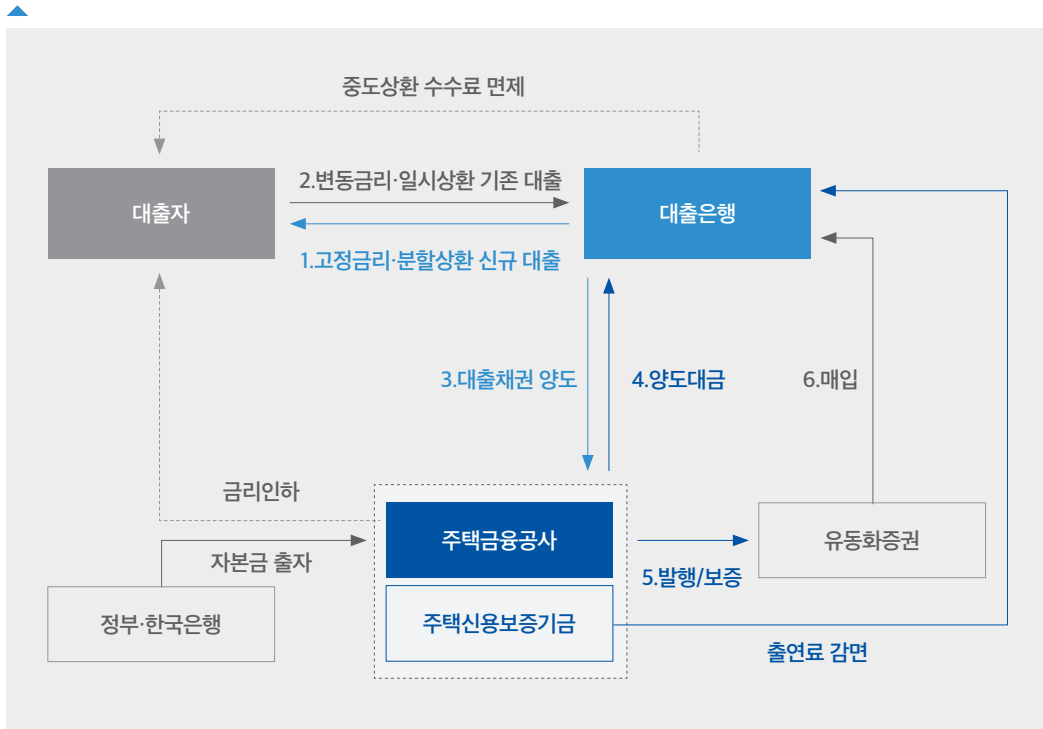
이에 공사는 정부의 ‘가계부채 구조개선 프로그램’의 일환으로 가계부채를 증가시키지 않으면서 기존 변동금리·일시상환대출을 고정금리·분할상환 대출로 전환하는 프로그램을 마련하기 위해 금융위원회, 금융감독원, 한국은행 및 16개 은행과 약 4개월간 ‘가계부채 구조개선 TF’를 운영했다. 그 결과 2015년 3월공사의 유통화 방식을 활용해 대출구조를 획기적으로 개선할

수 있는 구조의 ‘안심전환대출’을 출시했다.

안심전환대출은 ‘빚을 갚아나가는 구조 정착’을 위해 ‘변동금리’ 또는 ‘이자만 내고 있는’ 기존 대출을 동일 은행에서 ‘고정금리이면서 원금을 나누어 갚는 대출’로 전환해주는 대출이다. 서민의 이자 상환 부담을 줄이기 위해 시중 은행 변동금리 대출 대비 약 40~50bp가 낮은 2.6%대의 대출금리를 적용하고, 대출 전환을 촉진하기 위해 조기 상환 수수료를 전액 면제한 것이 특징이다. 이와 함께 취급 은행에는 주택 신용보증 출연료를 감면하고 대출 취급에 따른 금리리스크를 공사가 부담하며, 신규대출은 억제되 MBS는 안정적

▲▲
2015. 3.
안심전환대출
출시 TV 광고





으로 시장에서 소화되도록 은행의 MBS 매입을 의무화했다.

안심전환대출은 출시 당시 목표액 20조 원을 4일 만에 조기 소진하고 2주 만에 32만 7,000명에게 31조 7,000억 원을 공급할 정도로 반응이 뜨거웠다. 그 결과 고정금리 분할상환 비중이 약 7~8%p 높아져 2016년 구조개선 목표였던 30%를 넘어서는 기염을 토했다. 특히 이자만 내고 있던 19조 원이 모두 고정금리·분할상환 대출로 전환되었고 중산층 이하 구조 개선에도 크게 기여했다.

주요 신용평가사와 국제 비즈니스 신문의 평가도 긍정적이었다. 무디스는 “가계부채 위험 경감을 위한 대출 전환 계획은 신용도에 긍정적”이라는 반응을, 일본 노무라는 “구조개선 노력은 장기적으로 가계부채와 금융시스템 안정성을 제고”라고 평가했다. 영국 파이낸셜타임즈는 “안심전환대출은 금융시스템의 취약점 우려를 덜어줄 수 있을 것”이라고 언급했다.

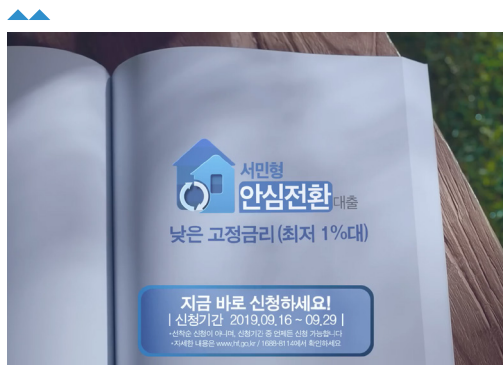
이처럼 안심전환대출 등의 성과에 따라 시중 고정금리 주택담보대출 비중 실적은 2015년 35.7%, 2016

년 43% 등 획기적인 개선을 보였다. 하지만 2017년 44.5%, 2018년 45% 등 고정금리 주택담보대출은 다시 고착 상태에 빠졌다. 여기에 대외 경제 상황의 변수에 따라 고정금리가 변동금리보다 낮아지는 금리 역전 현상이 발생하면서 시중 변동금리 이용자들의 전환 요구가 커졌다. 이에 공사는 2019년 9월 ‘서민형 안심전환대출’을 출시하며 서민들의 이자 부담을 덜어주는 계기를 마련했다.

서민형 안심전환대출은 변동금리·준고정금리 주택담보대출을 이용하고 있는 9억 원 이하 1주택 가구에 대해 1.85~2.2%대의 고정금리 주택담보대출로의 대환을 지원하는 상품이다. 출시와 함께 불과 2주 만에 약 63만 5,000건, 73조 9,000억 원이 접수될 만큼 반응은 뜨거웠고 이에 공사는 총 20조 원 한도에서 주택가격 역순으로 심사 대상을 선정해 향후 금리상승 시 서민의 금융비용 부담을 완화하고 가계부채의 구조개선을 지원할 수 있도록 했다.

한편 서민형 안심전환대출은 그 성과를 인정받아 2019년 11월 금융위원회 적극 행정 우수사례에 선정되었다.

▲
안심전환대출
구조도



입주자 전용 보금자리론의 출시

이전까지 신규 분양주택의 집단대출은 상환능력 평가를 생략한 변동금리 일시상환 대출이 대부분이라 향후 가계부채에 부담을 주는 구조를 초래했다. 이에 공사는 2017년 1월 2016년 12월까지 분양 공고된 사업장의 잔금대출 이용자를 대상으로 2018년까지 2년간 한시적으로 운영하는 ‘입주자 전용 보금자리론’을 출시했다. 입주자 전용 보금자리론은 당시 60% 이내로 운용 중인 DTI를 80%까지 허용해 적정규모의 자기 자금을 보유한 실수요자를 지원하는 한편, 소득요건을 두어 투기수요를 방지하는 효과를 거둘 수 있었다. 그 결과 입주자 전용 보금자리론은 출시 후 전체 보금자리론의 21.7% 수준인 연간 2.3조 원을 공급해 고정금리 분할상환 수요를 흡수하고 집단대출 구조개선을 위한 선도적 역할을 수행했다.

입주자 전용 보금자리론을 도입함과 동시에 보금자리론은 기존 제한을 두지 않았던 소득요건을 부부 합산 7,000만 원 이하로 두고, 주택가격과 대출한도 역시 기존 9억 원과 5억 원에서 6억 원과 3억 원 이하로 하향 축소했다. 이에 따라 고소득자가 보금자리론을 통해 주택을 매입하는 사례를 방지하며 중산층 이하 계층의 주거안정을 지원했다. 아울러 일시적 2주택자 요건도 처분기한은 기존 최대 3년으로 유지하되, 처분기한별 가산금리 부여방식으로 변경하여 최대 0.4%p의 가산금리를 부과하는 등 기준을 강화했다.

실수요자 중심의 보금자리론 다변화

공사는 서민, 취약계층 등 실수요자의 내 집 마련을 돕기 위해 다양한 방안을 도입해 나갔다. 먼저 2016년 9월에는 취약계층의 주거안정을 위해 취약계층 우대금리를 신설했다. 이를 통해 대표적 금융 취약계층인 장애인, 다자녀, 다문화, 한부모 가구 중 어느 하나에 해당하면 항목별로 0.4%p, 최대 2개 항목 0.8%p까지 보금자리론 대출금리 우대를 받을 수 있도록 했다.

2017년 11월에는 다가구주택, 연립주택, 단독주택 등 기타 주택에 적용했던 보금자리론의 방수공제에 대한 대출한도 제한을 풀었다. 이전까지 보금자리론은 주택가격의 10~20%에 해당하는 방수공제액만큼 대출 범위를 축소해 기타 주택의 주요 거주자인 저소득·신혼부부·사회초년생이 집을 구하는 데 많은 어려움이 있었다. 이에 공사는 ‘모기지 신용보증(MCG) 업무지침 개정’에 따라 보증서를 담보로 방수공제액만큼 추가 대출을 해주는 공사보증 상품인 MCG을 발행해 실소비자를 지원할 수 있게 되었다. 공사는 이미 2016년 2월 디딤돌대출에 MCG 관련 조항을 신설해 이 문제를 해결한 바 있다.

2018년에는 정부가 발표한 ‘서민·실수요자 주거안정을 위한 금융지원 방안’에 부응해 3개의 보금자리론 상품을 연이어 출시했다. 4월에는 미혼과 만혼의 증가, 저출산 등 사회적 문제해결에 보탬이 되고자 ‘신혼부부·다자녀가구 전용 보금자리론’을 출시했다. 이 상품은 지원 대상자의 경제적 상황을 반영한 맞춤형 상품으로 소득요건 완화, 금리우대 제공, 대출한도 확대 등 기존 대출요건을 주택 수요자 특성에 맞게 보완한 것이다. 신혼가구 전용 보금자리론은 소득 기준 외 별이 7,000만 원, 맞벌이 8,500만 원까지 3억 원 한도에서 이용할 수 있게 했으며, 다자녀가구 전용 보금자리론은 자녀 수에 따라 소득 기준을 최대 1억 원, 대출한도를 최대 4억 원까지 높인 것이 특징이다. 이를 통해 2019년까지 누적 기준으로 신혼가구에 3조 3,000억 원, 다자녀 가구에 12조 2,000억 원을 공급하며 실효성 있게 주택금융의 사각지대를 해소했다.

2019. 9.

서민형
안심전환대출
TV 광고

신혼가구·다자녀가구 전용 보금자리론 우대조건

(2018년 기준)

구분	일반 보금자리론	신혼가구 전용 보금자리론	다자녀가구 전용 보금자리론
소득	7,000만 원	(외벌이) 7,000만 원 (맞벌이) 8,500만 원	(1자녀) 8,000만 원 (2자녀) 9,000만 원 (3자녀 이상) 1억 원
우대금리	-	(소득 7,000만 원 이하) 0.2%p	(3자녀 이상) 0.4%p
대출한도	3억 원	3억 원	(3자녀 이상) 4억 원

같은 해 5월에는 ‘더나은 보금자리론’과 ‘유한책임 보금자리론’을 출시했다. 두 상품은 시중금리가 상승하고 주택시장 변동성이 확대됨에 따라 위험에 상대적으로 취약한 대출자를 보호하기 위해 설계됐다. 이 가운데 더나은 보금자리론은 2017년까지 받은 제2금융권의 높은 금리의 변동금리 또는 일시상환 주택담보대출을 주택금융공사의 낮은 금리의 장기·고정금리·분할상환 대출로 전환하는 상품이다. 월 상환 부담을 줄이기 위해 대출 원금 일부를 만기에 상환할 수 있도록 하고 기존 제2금융권 주택담보대출의 높은

LTV·DTI 수준을 고려해 비율을 각각 10%p씩 완화했다. 이후 공사는 2019년 8월 정부의 ‘금리구조 개선 정책 모지기 지원방안’에 따라 2019년 9월부터 더나은 보금자리론의 범위를 제2금융권 한정에서 제1금융권 대출 병존까지, 그리고 기존 대출 실행일로부터 1년 경과 이후 대출로 범위를 확대하고, LTV 기준도 기존 80%에서 90%로 확대했다.

적격대출의 경우 공사는 2017년 1월 시중 은행이 운영하는 3~5년 후 금리를 재조정하는 혼합형 대출의 금리상승 위험에 선제적으로 대응하기 위해 순수 고정금리 주택담보대출 상품인 ‘금리고정형 적격대출’을 출시했다. 이 상품은 대출 시점부터 만기까지 금리가 고정되어 취급 은행에는 채권 매입 금리를 사전에 제시해 금리변동 위험을 제거하고 고객에게는 안정적으로 고정금리를 제공하는 수요자 맞춤형 고정금리 상품으로 시장에서 뜨거운 반응을 이끌었다. 그 결과 금리고정형 적격대출은 출시 이후 2017년 말까지 6만 6,000여 세대에 8조 3,000억 원을 공급해 가계 경제 안정화에 크게 기여했다.

한편 공사는 2016년 9월부터 실직, 폐업, 소득 감소, 또는 다른 이유로 일시적으로 경제적인 어려움을 겪고 있는 고객에게 보금자리론과 적격대출의 원금 상환을 1년간 유예해 주는 원금 상환 유예 제도를 시행했다. 이후 2017년 6월 제도를 개선해 원금 상환 유예기간을 기존 1년에서 최장 3년까지 연장했다.

제2금융권 주택담보대출의 높은 변동금리를
낮은 고정금리로 바꿔드리는
더나은 보금자리론

제2금융권 주택담보대출을 받으셨다구요?
지금 더나은 보금자리론으로 바꾸세요.
낮은 고정금리로 바꾸세요!

* 자세한 내용은 공사 홈페이지(www.hf.go.kr)를 참조하거나 콜센터(1688-8114)로 문의하시기 바랍니다.

금융위원회 HF 한국주택금융공사 www.hf.go.kr 1688-8114

2018. 8.

더나은
보금자리론
포스터

유한책임 대출의 보급

공사는 2017년 5월 경제위기 등으로 주택가격이 떨어지더라도 차입자의 대출상환 책임을 담보주택으로 한정하는 유한책임 대출로, 담보 한정형(비소구) 디딤돌대출을 출시했다. 이는 취약계층의 금융 부담을 경감하고 금융소비자를 보호하는 조치로서, 채무자의 상환 능력에 문제가 생겼을 경우 주택가격을 초과하는 채무에 대해서는 채무자가 책임을 지지 않도록 해 대출 이용자의 권익 보호를 강화한 것이 특징이다.

유한책임 디딤돌대출은 2017년 출시 당시 부부 합산 연 소득 3,000만 원 이하로 대상 요건을 제한했으나 이후 5,000만 원 이하로 확대했고, 2018년에는 소득 전 구간인 7,000만 원으로 확대했다. 이를 통해 2018년 한 해 동안 서민·취약계층 1만 805세대에 1조 4,324억 원을 공급했고 2019년에는 6,000여 세대에 8,293억 원, 2020년에는 7,000여 세대에 1조 원을 지원하며 금융 소비자 보호라는 사회적 가치에 초점을 맞춘 패러다임의 전환을 선도했다.

디딤돌대출에만 적용되던 유한책임 대출을 2018년

유한책임 정책모기지 공급액

(2021년까지 누적치)

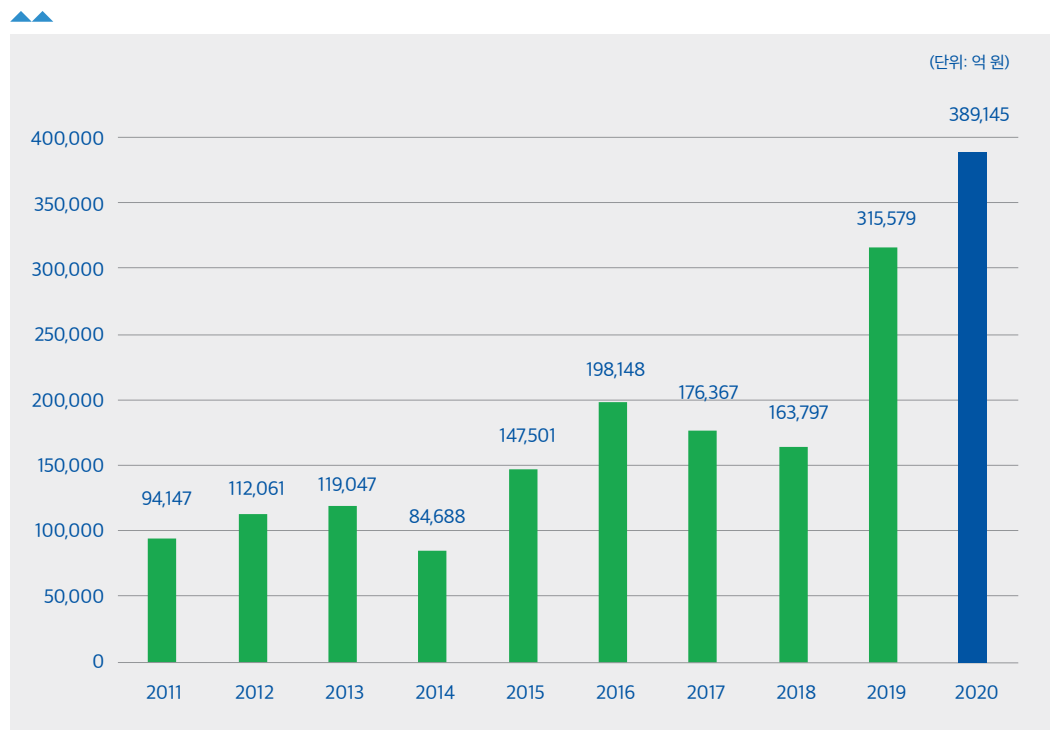
보금자리론	11조 2,356억 원
디딤돌대출	1조 5,786억 원
적격대출	139억 원
합계	12조 8,281억 원

유한책임·무한책임 대출 비교

무한책임(소구) 대출	유한책임(비소구) 대출
담보주택과 채무자 기타재산에 대해 상환청구	담보주택에 대해서만 상환청구

5월 보급자리론과 적격대출에 순차적으로 도입하며 공사의 정책모기지 상품 전체로 확대했다. 그 결과 2018년 2,492세대에 3,201억 원을, 2019년에는 2만여 세대에 3조 2,000억 원, 2020년에 6만 3,000세대에 10조 6,000억 원의 유한책임 보급자리론을 공급할 수 있었다.

▲▲
보금자리론·
디딤돌대출
공급액



2020년 보금자리론·디딤돌대출 이용고객 및 주택 특성

고객정보	연령	44세
	연소득	4,500만 원
대출정보	LTV	56.30%
	DTI	22.90%
담보정보	주택유형	아파트 87.7%
	주택면적	75.5㎡
	주택가격	2.6억 원

2. MBS와 커버드본드의 안정적 운영

MBS 누적 발행 100조 원, 300조 원 달성

2014년 14조 5,046억 원의 유동화증권(MBS)을 발행하며 2004년 3조 원 발행 이래 누적 94조 9,000억 원을 기록한 한국주택금융공사는 2015년 3월 마칩내 MBS 발행금액 누적 100조 원을 달성했다. 특히 2015년은 전년 대비 발행금액이 무려 381%가 증가한 55조 2,193억 원으로, 상당한 증가 폭을 기록했다. 이는 지속적인 금리인하 노력과 고객 중심의 제도 개선에 따른 주택담보대출의 공급 증가, 약 34조 원 규모 안심전환대출의 성공적인 유동화에 따른 결과로 의미를 더했다.

실제로 공사는 단기간에 대량으로 공급된 안심전환대출을 시장 왜곡 현상 없이 원활하게 유동화할 수 있는 새로운 방식으로 기존의 ‘시장 경쟁 입찰’ 방식이 아닌 ‘비경쟁 지분 매각’ 방식을 고안했다. 비경쟁 지분 매각이란 회차별로 은행이 양도한 안심전환대출 금액 비율에 따라 MBS를 인수하는 방식이다. 이를 통해 공사는 시장의 수급불균형 문제를 줄일 수 있었고, 은행은 안심전환대출 취급에 따른 MBS 매입 목표를 안정적으로 달성할 수 있었다.

이와 함께 공사는 은행의 장기물 매입에 따른 부담을 줄이기 위해 단기물에는 비경쟁 지분 매각을 적용하

고, 장기물의 경우 시장을 통해 우선 경쟁 매각을 거쳐 남은 물량에 대해서만 비경쟁 지분 매각을 하는 ‘先 경쟁 後 비경쟁 지분 매각’ 방식을 적용하며 운용의 묘를 발휘했다.

공사의 MBS 발행액은 안심전환대출 유동화분을 제외하고 2016년 34조 7,740억 원, 2017년 31조 1,630억 원, 2018년 24조 1,996억 원, 2019년 27조 4,000억 원을 기록했다.

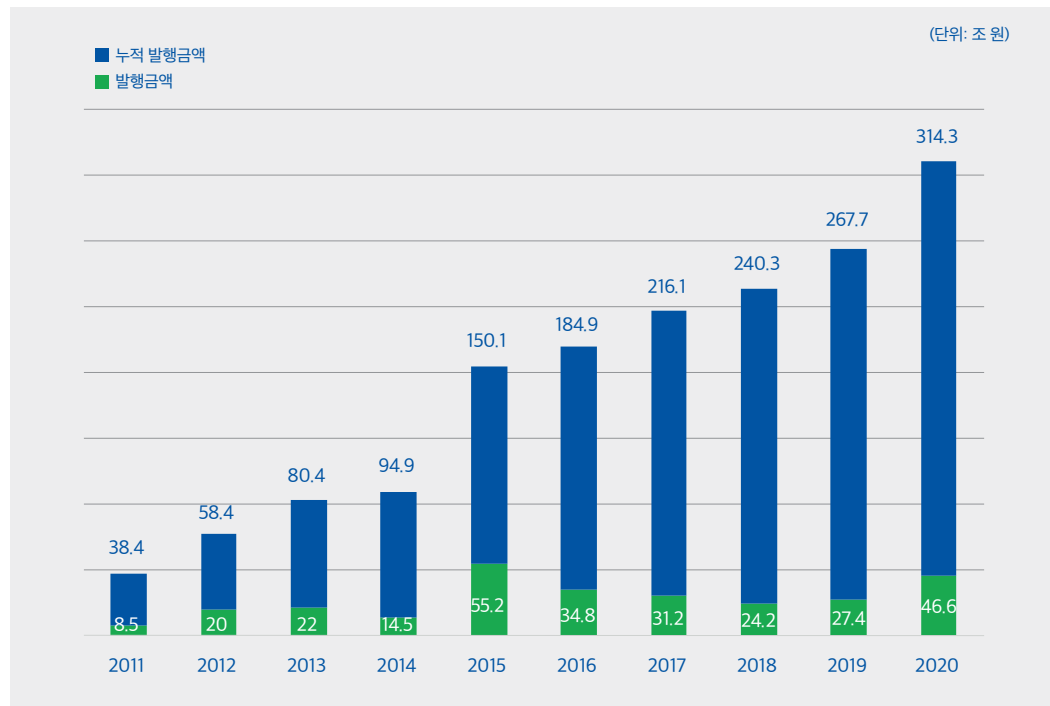
아울러 공사는 2019년까지 만기 1년부터 20년까지 8종목으로 발행해 온 것과 달리 2020년 10월 설립 이후 최초로 30년 만기 초장기 MBS를 100억 원 발행하며 종목을 추가했다. 이는 초장기 MBS 공급을 원하는 시장 투자자들의 요청을 반영한 결과였다. 그 결과 공사의 2020년 MBS 발행금액은 총 46조 6,000억 원으로, 2020년 말 기준 누적 발행금액은 약 314조 원에 이르렀다.

공사는 2020년 3월 국내 발행 원화 MBS 최초로 외국계 금융기관으로부터 3,000억 원을 투자받기도 했다. 해당 기관은 싱가포르 2위 투자은행인 UOB(United Overseas Bank Limited Co.)로, 공사는 UOB의 엄격한 투자 기준을 통과해 2월과 3월 두 차례에 걸쳐 만기 3년물 MBS에 대한 투자를 유치했다. 이는 공사 MBS가 국채와 통안채 수준의 안정성을 갖춘 경쟁력 있는 상품임을 국제금융시장에서 입증받은 것으로 큰 의미가 있었다.

패스스루(Pass-through) MBS 발행

공사는 2016년 11월 MBS 질적 성장을 위해 MBS와 모기지론 상환 속도를 일치시킨 구조로 미래 현금흐름에 대한 예측 가능성이 높다는 장점이 있는 패스스루(Pass-Through) MBS를 국내 최초로 발행했다. 발행 규모는 3,051억 원으로 평균 283%의 높은 응찰률을 보이며 시장에 성공적으로 안착했다.

패스스루 MBS란 기초자산인 모기지론에서 회수하는 원리금을 수수료만 제외하고 모두 투자자에게 그대로 지급하는 방식의 MBS를 뜻한다. 따라서 투자자들



은 개별 모기지에서 들어오는 현금을 지분에 따라 받게 된다. 발행자는 모기지론의 조기 상환에 따른 위험을 투자자에게 그대로 넘겨 경제성을 높이고, 투자자는 조기 상환 예측에 따라 시장대비 초과수익이 가능하다는 장점이 있다.

패스스루(Pass-Through) MBS는 2017년 1조 5,661억 원이, 2018년에는 4조 895억 원이 발행되었다. 2019년 발행 규모는 5조 4,000억 원이며, 2020년에는 13회에 걸쳐 8조 7,736억 원이 발행되어 누적 규모 20조 1,727억 원에 이르렀다.

커버드본드의 적극 발행

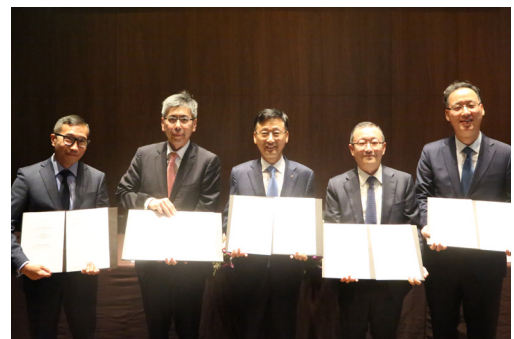
금융기관이 주택담보대출 등 우량자산을 담보로 발행하는 채권인 커버드본드는 2015년 5억 달러 규모의 5년 만기 외화표시 커버드본드를 발행금리 2.50%에 성공적으로 발행한 것을 기점으로 발행을 가속했다. 2016년 역시 5억 달러 규모의 5년 만기 외화표시 커버드본드를 전년 대비 50bp 낮아진 수준인 발행금리 2.00%에 성공적으로 발행했으며, 2017년에는 동

일 만기 국고채보다 낮은 금리로 발행하며 우량 투자자의 투자 참여가 확대되었다.

2018년 10월에는 아시아 국가 최초로 5억 유로 규모의 유로화 소셜 커버드본드 발행에 성공했다. 소셜 커버드본드는 사회적 가치 실현을 위한 특수목적 채권으로 발행 자금은 주거복지, 교육 등 사회적 가치와 연관된 프로젝트에 사용하는 것으로 제한된다. 특히 소셜 본드 형태로 발행하는 것은 공사의 정책모기지 공급과 유동화 사업이 서민·중산층의 주거복지 증진

연도별 MBS 발행 추이

2018. 10. 29.
해외 소셜
커버드본드 발행
서명식





과 주택금융시장의 안정성 제고라는 사회적 가치 실현에 기여하고 있는 점을 국제적으로 인정받았다는 의미였다.

이어 2019년 4월에는 유럽 커버드본드 위원회(ECBC)가 인증하는 커버드본드 라벨(Label)을 취득함으로써, 공사 커버드본드가 유럽의 정통 커버드본드와 같은 법률적·구조적 안정성을 인정받게 되었다. 또한 6월에는 국내 최초로 한국의 국가신용등급보다 2단계 높은 AAA 등급의 5억 유로 규모의 소셜 커버드본드 발행에 성공하며 높은 투자 수요를 확보하기도 했다.

2020년 아시아 국가 최초로 마이너스 금리로 10억 유로 규모의 유로화 커버드본드를 발행해 공표 1시간 만에 목표금액과 최저 금리를 달성하며 저리의 안정적 정책모기지 재원 조달 수단을 확보했다. 같은 해 7월에는 비유럽권 국가 최초 코로나19 대응 소셜 커버드본드를 발행하며 기존 소셜 본드에 이어 공사의 공적 역할을 발전시켜 나갈 수 있었다. 그 결과 공사는 2010년 이후 2020년까지 10차례에 걸쳐 40억 달러와 15억 유로 규모의 외화 커버드본드를 발행하며 자금조달 수단을 다변화했다.

공사의 커버드본드 발행은 외국 기관의 수상으로도 이어졌다. 공사는 2019년 1월 세계적인 금융 전문지 <디 애셋(The Asset)>으로부터 ‘아시아 최고 사회적가치 채권상(Best Social Bond)’ 수상기관으로 선정되었으며, 2020년 1월에는 같은 기관으로부터 ‘베스트 지속가능 금융기관상(Best Issuer for Sustainable Finance)’과 ‘베스트 커버드본드상(Best

Covered Bond)’을 동시 수상했다. 공사는 2020년 12월 다시 한번 ‘아시아 최고 사회적가치 채권상(Best Social Bond)’과 ‘아시아 최고 구조화채권상(Best Structured Finance Deal)’에 선정되며 커버드본드의 가치를 인정받았다.

3. 주택금융 신용보증의 안정성 추구

국민 주거안정을 위한 보증 확대

2010년대 중반을 넘어서며 대한민국 주택시장의 최대 이슈는 단연 지속적인 전세가의 상승이었다. 이에 따라 전세난은 갈수록심화 되었고, 이에 한국주택금융공사는 무주택 국민의 주거안정을 위한 제도 개선과 주거비 절감에 집중했다.

공사는 2015년에 들어서며 정부가 2014년 10월에 발표한 ‘서민 주거비 완화 대책’의 후속 조치로 취업 준비생과 희망키움통장 가입자, 근로장려금 수급자 등 보증금 1억 원 이하 및 월세 60만 원 이하 대상자에게 저리의 월세 대출을 지원하는 ‘월세자금보증’을 출시해 서민의 주거비 완화를 도모했다. 7월에는 ‘전세자금 보증 업무지침’을 개정해 정부의 서민금융 지원 강화 방안 중의 하나인 징검다리 전세자금 보증의 활성화를 위해 보증료율을 기존 0.3%에서 일반 전세자금 보증과 같게 임차보증금별 차등 요율 방식으로 조정해 4억 원 이하 전세보증에 혜택을 제공했다. 이와 함께 연 7~8%대의 제2금융권 고금리 전세 대출을 연 3~4%대의 제1금융권 저금리 대출로 전환해주는 ‘징검다리 전세자금 보증’을 확대하기도 했다. 기존 2012년 11월 말까지 제2금융권에서 전세자금 대출을 이용한 사람만 가능했던 것에서, 2015년 5월 말까지 제2금융권에서 전세자금을 대출받은 사람도 징검다리 전세자금 보증을 이용할 수 있게 된 것이다. 징검다리 전세자금 보증은 2017년 9월, 2018년 8월 등 이후에도 기존 대출의 범위를 각 1년간 연장하기도 했다.

▲ 2020. 1. 17.
베스트 지속가능
금융기관상 수상

2015년 7월에는 법적 변제 의무가 종결된 기업 사업장의 집단 중도금 보증 취급을 허용함에 따라 중도금 보증 업무지침을 개정했다. 이를 통해 분양 대금 납부 기준을 분양 대금의 5% 이상에서 10% 이상으로 상향 조정하며 위험 관리를 강화했다.

2016년 8월에는 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주로 민법상 미성년 자녀 수가 3명 이상인 다자녀 가구에 대해 최저보증료율 0.05%를 적용했다. 이와 함께 전액보증 도입, 보증한도 산정 완화 등 상품체계를 개편했으며, 북한이탈주민, 프리워크아웃 지원자, 다자녀 가구, 주택연금 가입자 등 취약계층을 신규 보증 대상으로 발굴했다. 또한 신용회복위원회·중앙자활센터 Call-Back 상담 서비스 등 관련 기관과의 개방형 협업을 통해 정보 사각지대를 해소해 전년 대비 2.3배 증가한 1,262세대에 전세특례보증을 공급할 수 있었다. 이러한 실적을 인정받아 2016년 11월 열린 금융위원회 주관 '정부 3.0 우수사례 경진대회'에서 '개방형 협업체계 구축을 통한 신용 취약계층 주거 지원 확대' 방안이 우수사례에 선정되기도 했다.

2017년 4월에는 사회초년생의 주거안정 지원을 강화하기 위한 정부의 내수 활성화 대책에 따라 월세자금 보증한도를 기존 648만 원에서 864만 원으로 인상했으며, 9월에는 대상자의 연간 인정 소득을 2,500만 원에서 3,000만 원으로 확대해 지원 범위를 넓힐 수 있었다.

아울러 10월에는 청년, 신혼부부, 금융소외계층 등 정책적 중점 지원이 필요한 3대 중점 지원 대상의 주거안정 및 주거비 절감을 위해 지자체, 금융기관 등과 정책보증 접근성을 높이고 주거비 부담을 줄이는 다자간 협업을 통해 금리 인하형 협약 전세자금 보증 상품을 출시해 전세 대출 금리 인하를 유도하고 공적 보증의 역할을 강화했다.

전월세 자금 보증제도 개선 노력

2018년에 들어서며 공사는 진일보한 맞춤형 신상품 출시와 함께 지속적인 보증제도 정비를 통해 서민을

위한 지원을 확대해 나갔다.

5월에는 정부의 '서민·실수요자 주거안정을 위한 금융지원 방안' 후속 조치로 햇살론, 미소금융, 새희망홀씨, 바퀴드림론 등 서민금융진흥원에서 지원하는 상품에 대한 '정책서민금융 이용자 전세특례보증'을 출시했다. 이 상품은 연 소득 4,500만 원 이하의 대상자가 해당 대출상품을 연체 없이 9회차 이상 정상 상환 중이거나 보증신청일로부터 3년 이내에 상환을 마친 성실상환자에게 최대 5,000만원 이내에서 임차보증금의 80%까지 보증을 지원했으며, 일반 전세자금 보증보다 0.1%p 보증료를 우대해주었다.

5월에는 '협약전세자금 보증 업무지침'을 제정하기도 했다. '협약전세자금 보증'이란 금융소외계층 등 특정 보증 대상자에 대한 주거비 부담 경감을 목적으로 정부·지자체, 공공기관 또는 금융기관과 개별 협약을 체결해 보증 조건의 일부를 우대하는 보증을 말한다. 주요 내용은 금융기관 신혼부부 협약, 서울특별시·KB국민은행 신혼부부 협약, BNK부산은행 지역근로자 협약, 비대면 채널 활성화 협약, 공공지원 이차보전 협약, 안전 주택 이주자금 대출 협약 등이다. 이 외에 전세자금 보증 대상의 임차보증금 한도를 수도권 5억 원, 지방 3억 원으로 기존보다 각각 1억 원씩 인상하는 '전세자금 보증 업무지침' 개정도 병행됐다.

7월에는 주택도시보증공사와 업무협약을 체결하고 공사의 '전세자금 보증'을 이용하는 고객도 주택도시보증공사의 '전세보증금 반환보증'에 가입할 수 있게 했다. 이전까지 임차인이 제1금융권에서 전세자금 대출을 받을 때 제공하는 대출 보증인 공사의 '전세자금 보증'을 이용하는 고객은 임대인이 임차인에게 지급해야 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 주택도시보증공사의 '전세보증금 반환보증'에 가입할 수 없었다. 반대로 주택도시보증공사의 '전세보증금 반환보증'을 이용하기 위해서는 주택금융공사의 '전세자금 보증'을 받을 수 없었다. 하지만 상호 가입이 허용됨에 따라 임차인은 더욱 안정적으로 주거 문제를 해결할 수 있게 되었다.

연도별 신용보증 공급액

단위: 억 원

구분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
개인	200,351	268,255	255,159	308,780	354,230	376,842	344,600	430,733	509,424	604,302
사업자	6,349	7,331	10,649	9,992	20,542	24,131	22,077	23,959	36,354	42,292
합계	206,700	275,586	265,808	318,772	374,772	400,973	366,677	454,692	545,778	646,594

8월에는 '사회적배려대상자 전세 특례 보증'의 대상자를 기존 국민기초생활 수급자, 차상위계층, 중증장애인, 북한이탈주민에서 노부모 부양가정, 다문화가정, 영구임대주택 입주자, 아동복지시설 퇴소자 등으로 확대했다. 12월에는 사회적기업 종사자 중 연 소득 5,000만 원 이하를 대상으로 일반 전세자금 보증보다 보증료 0.1%p, 금리 0.25%p를 우대해 임차보증금의 최대 90%까지 보증을 지원하는 '사회적 가치 활성화 협약전세자금 보증'을 출시했다.

2019년 5월에는 청년층의 주거 부담 경감을 위해 대학생, 사회초년생 등을 대상으로 '청년 맞춤형 특례 전월세자금보증상품'을 출시했다. 이에 따라 만 19~34세 청년에게 최대 7,000만 원 한도의 전월세 보증금과 최대 1,200만 원 한도의 월세 자금, 그리고 기존 고금리 대출 대한 자금 등을 2%대 저금리로 지원해 큰 호응을 얻었다.

이와 함께 공사는 5월 제도 개선을 통해 신용회복지원자, 사회적배려대상자, 정책서민금융 이용자, 다자녀가구 대상의 중점지원자 특례 보증과 주거안정 월세 대출, 청년 전용 버팀목 전세자금 대출, 중소기업 취업 청년 전월세 대출에 대한 보증에 대해 최저보증료율 0.05%를 적용했다. 이 외에 임차권등기 세입자 특례보증제도를 개선해 보증신청 시기를 기존의 임차권등기 완료 2개월 후에서 임차권등기명령 신청 후로 변경했으며, 임대인의 문제로 임차보증금을 회수하지 못하는 경우 임차 기한을 연장할 수 있도록 했다.

10월에는 매출액이 낮은 영세 자영업자의 안정적인 주거생활을 지원하기 위해 최저보증료율인 연

0.05%를 적용해 최대 5,000만 원까지 대출금 전액을 보증하는 '영세 자영업자 특례 전세자금 보증'을 출시하며 금융소의 계층에 대한 포용적 주택금융에 다가섰다.

2020년 7월에는 역전세 우려 등에 따라 임차인의 전세보증금 보호를 위한 '전세대출보증+전세금 반환보증' 결합상품인 '전세지킴보증(전세보증금 반환보증)'을 출시했다. 이로써 상품에 가입한 세입자는 집주인이 보증금 미반환 시 보증기관인 공사에 채권을 양도한 후 전세금을 돌려받을 수 있게 됐다. 같은 해 8월에는 계약갱신청구권과 전월세상한제를 도입하는 주택임대차보호법 개정에 따라 계약 연장 사실을 확인할 수 없는 분쟁이 발생했을 때 기존 임차인이 부담하던 지침을 폐지하고 기한을 연장할 수 있도록 했다.

이러한 노력의 결과 공사는 2015년 60만 가구에 35조 4,230억 원의 개인 보증을 공급했으며, 2016년에는 37조 6,842억 원, 2017년에는 34조 4,600억 원을 기록했다. 이후 2018년에는 43조 733억 원의 개인 보증을 공급했으며, 2019년 50조 9,424억 원에 이어 2020년에는 공사 설립 이후 최고 금액인 60조 4,302억 원을 공급하며 저소득 국민층의 주거안정에 일익을 담당했다.

4. 주택연금 서비스의 내실 강화

공공기관 최초 은퇴금융 아카데미 시행

2010년대 중반, 노인 인구가 빠르게 증가하는 시점에서 은퇴 준비에 관심과 교육 필요성이 높아짐에도

고령자를 위한 맞춤형 금융교육은 매우 부족했다. 실제로 주택금융연구소의 2015년 '은퇴 준비 및 금융교육 인식 및 실태조사'에 따르면 일반 가구의 82.8%가 금융교육이 필요하다고 생각하고 84.4%가 교육 참여 의향이 있다고 밝혔지만 실제로는 84.7%가 금융교육 경험이 없다고 답한 것으로 나타났다.

이에 한국주택금융공사는 은퇴 고령자의 경제·금융 이해도를 높이며 내실 있는 은퇴 준비를 지원하기 위해 2015년 '은퇴금융 아카데미'를 론칭했다. '은퇴금융 아카데미'는 공공기관 최초로 은퇴 고령자 맞춤형 금융교육을 제공하는 프로그램으로, 2015년 4월부터 12월까지 서울과 부산에서 각 4기씩 총 8기 교육을 진행했으며 한 기수당 6주 과정의 커리큘럼을 거쳐 서울 162명, 부산 186명 등 348명의 수강생을 배출하며 수강생들의 뜨거운 반응과 높은 만족도를 이끌었다. 특히 알찬 교육을 통해 노후 준비를 위한 내적 역량과 체질을 강화하고 고령자에 대한 정보 비대칭을 완화해 금융소비자 보호에 이바지했다는 평가를 받았다. '은퇴금융 아카데미'는 2016년 전국 18개

지사로 확대함과 동시에 사례 중심의 표준교재 개발과 내부 교수진 연수를 통해 교육의 질을 더욱 높여 나갔다.

'은퇴금융 아카데미'는 소비자 보호와 권익 증진에 기여한 금융상품과 서비스를 선정하는 금융소비자원 주최 2015년 '금융소비자 보호대상' 공기업 부문 대상을 시작으로, 2016년에는 경향금융교육 대상, 2017년에는 한경 '금융소비자보호대상' 최우수상을 받았다.

내집연금 3종세트 출시

노인 인구가 빠르게 증가하는 추세에 따라 고령화 문제해결을 위한 주택연금의 역할이 강조되는 시점에서 공사는 고객에게 필요한 신상품을 설계해 연이어 출시했다.

2015년 1월에는 시중 은행과의 협업을 통해 은행의 역모기지 대출을 이용하다가 대출 종료 시점에 공사의 주택연금으로 전환하는 '가교형 주택연금'을 출시했다. 상품은 종신 지급이 불가능한 민간 역모기지과

▲
2015. 12. 3.
2015
금융소비자의 밤



주택연금을 결합해 조기 은퇴자들이 역모기지를 먼저 이용하고 대출만기 또는 만 60세가 되는 1개월 전에 주택연금으로 전환해 생애주기 내내 연금 지급과 주거안정을 보장받을 수 있도록 했다. 주택소유자의 연령이 만 50세 이상이고 담보주택 가격이 6억 원 이하의 주택을 보유한 고객을 대상으로 했다.

2016년 4월에는 고령층의 노후 대비와 주거안정, 그리고 부채감축을 위한 '내집연금 3중세트'를 출시해 주택연금 사업에 반향을 일으켰다. '내집연금 3중세트'의 설계는 40대 중반부터 부채를 줄여 나가는 선진국의 관행과 달리 부채를 가진 상태에서 고령화가 진행되는 한국적 현실에 대한 문제의식에서 비롯됐다. 더구나 우리나라는 OECD 국가에 비해 국민연금이 낮은 시기에 도입되어 고령층일수록 은퇴 후 생활에 충당할 유동 자산이 부족한 상황이다. 이에 공사는 40대부터 생애 전반에 걸쳐 점진적으로 부채를 감축하고, 노후를 준비하는 선진 관행 정립을 위한 '내집연금 3중세트'를 출시하게 된 것이다.

상품은 60대 이상과 40~50대, 그리고 자가주택 보유 계층 등으로 나눠 구성되었다. 먼저 1종 상품은 대출상환 방식 주택연금을 도입했다. 주택담보대출을 가진 60세 이상이 주택연금에 가입해서 일부를 일시에 미리 인출해 대출을 갚고 잔여분으로 매월 연금을 수령하는 방식이다. 이를 위해 일시에 사용할 수 있는 목돈의 폭을 기존 대출한도의 50%에서 70%로 넓히는 한편, 주택담보대출을 주택연금으로 전환하는 경

우 중도상환 수수료를 면제해 고령자가 부담 없이 가계부채의 무게를 내려놓을 수 있도록 했다.

내집연금 2종은 보금자리론과 연계된 상품으로 40~50대가 보금자리론을 이용하면서 앞으로 주택연금에 가입할 것을 약속하는 경우 보금자리론 금리를 0.15%p 우대하거나, 기존 일시상환·변동금리 주택담보대출을 주택연금 가입이 약정된 보금자리론으로 전환하는 경우 보금자리론 금리를 0.3%p 우대하는 상품이다. 직접적인 주택연금 상품은 아니지만, 예비 고령자가 생애 전반에 걸쳐 부채를 감축하고 노후까지 선제적으로 대비할 수 있도록 했다.

마지막으로 우대형 주택연금인 3종은 1억 5,000만 원 이하의 자가주택을 보유한 고령자에게 주택연금 월지급금을 최대 15%까지 추가 지급하는 상품으로, 주택연금의 노후 생활비 지원 역할을 강화했을 뿐 아니라 주택가격이 낮은 지방 거주 고령자가 주택연금을 이용할 수 있는 요인을 크게 향상시켰다.

'내집연금 3중세트'는 출시 후 약 6개월간 1,366건, 7,844억 원의 주택연금을 신규 공급해 전년 대비



연령대	주택연금 가입 시	주택연금 가입 후
60대 이상	주택담보대출 금리	주택연금 금리
40~50대	주택연금 금리	주택담보대출 금리
자영업자	주택연금 금리	주택연금 금리

2015. 1. 30.

가교형 주택연금
취급 업무 협약식

2016. 4.

'내집연금 3중세트'
포스터

31.5%가 증가하는 성과를 거뒀다.

아울러 해당 상품으로 인해 향후 10년간 주택연금 신규 가입 48만 건, 고령층 가계부채는 약 22조 원 감소를 기대할 수 있게 되었다. 무엇보다 '내집연금 3종 세트'는 출시 후 지방가입자가 1,979명으로 전년 대비 2.1배 증가해 의미를 더했다. 이에 힘입어 2016년 연간 연금 가입자는 최초로 1만 명을 돌파한 1만 309명으로 역대 최고치를 기록하기도 했다.

우대형 주택연금은 2019년 1월 가입 요건을 부부 기준 1명이 기초연금 수급권자인 경우로 제한하며 저소득 고령층에게 월지급금 우대 혜택이 집중 제공되도록 개선했다. 이후 2019년 11월 발표한 정부의 '자산형성 지원을 위한 사적연금 활성화 방안'의 후속 조치로, 같은 해 12월부터 우대형 주택연금에 신규 가입하는 신청자의 월 수령액이 최대 20%까지 추가 지급되었다.

주택연금 가입 기준 완화

공사는 고객의 요구를 반영한 지속적인 제도 개선을 통해 혜택을 확대하며 주택연금의 내실을 강화해 나갔다.

2015년 2월에는 주택연금 초기보증료율을 인하하는 대신 연 보증료율을 인상해 주택연금에 가입해 노후 자금을 마련하려는 이들의 초기 부담을 덜었다. 구체적으로 가입자들이 주택연금 가입 때 한 번 납부하는 초기보증료율은 기존 주택가격의 2.0%에서 1.5%로 인하했다. 대신 연금 대출잔액에 대해 매월 납부하는

2020년 주택연금 이용고객 특성

고객정보	연령	72.2세
대출정보	월지급금	103만 원
담보정보	주택유형	아파트 83.0%
	주택면적	85㎡ 이하 80.3%
	주택가격	3.07억 원
	지역별	수도권 67.9%, 지방 32.1%

2020년 주택연금 가입 대상

연령	부부 중 한 사람 이상이 만 55세 이상
보유주택 수	부부 기준 1주택, 또는 합산가격이 공시가격 9억 원 이하인 다주택 (합산가격이 공시가격 9억 원 초과 2주택자는 처분조건부 가입)
대상주택	공시가격 9억 원 이하의 주택, 노인복지주택 및 주거목적 오피스텔

연 보증료율은 대출잔액의 0.5%에서 0.75%로 인상했다.

2015년 9월부터는 '한국주택금융공사법 시행령 개정안'에 따라 주택연금 가입자의 담보주택이 재건축·재개발되어도 주택연금 계약을 유지할 수 있게 됐다. 이전까지는 재개발·재건축·리모델링 등으로 주택을 허물게 되면 계약이 종료되어 고객은 다른 주택으로 담보를 변경하지 않는 한 대출금을 전액 상환해야 해 노후주택의 경우 가입이 어려웠다.

2016년 3월에는 주택연금 가입연령을 기존 만 60세 이상의 주택 소유자에서 주택 소유자 또는 배우자 중 1명이 만 60세 이상으로 기준을 완화했다. 가입연령은 2020년 4월부터 본인 또는 배우자 중 한 명이 만 55세로 다시 한번 완화되었다.

공사는 2020년 12월 한국주택금융공사법 개정을 통해 주택연금 가입 주택 기준을 시가 9억 원 이하에서 공시가격 9억 원 이하로 완화했으며, 주거목적 오피스텔도 주택연금에 가입할 수 있도록 허용했다. 여기에 2020년 4월 55세로 완화한 가입연령 기준을 더해 약 135만 가구가 가입대상에 추가되었다.

주택연금의 이용 편의 확대

공사는 2017년 10월 주택연금 가입자가 개별 인출금을 사용 후 상환하면 1회에 제한해 월지급금이 회복되도록 규정을 개정했다. 개별 인출금이란 주택연금 가입 당시 설정한 연금 지급 한도 이내에서 의료비, 교육비, 주택담보대출상환 등의 용도로 사용하기 위

해 수시로 인출할 수 있는 금액으로, 개별인출금을 사용하면 월지급금이 줄어든다. 규정 개정을 통해 주택연금 가입자는 개별 인출금과 그에 따른 이자, 보증료를 상환하는 경우 줄어들었던 월지급금을 다시 올려 받을 수 있게 되어 안정적인 노후 생활자금 확보와 함께 편의가 높아진 것이다.

아울러 공사는 2020년 2월부터 주택연금 가입자가 1년 이내에 사망하는 경우 초기보증료를 환급하고, 약정철회 기한 경과 후 가입자와 배우자가 모두 사망하는 경우 이용 기간에 비례해 슬라이딩 방식으로 초기보증료를 환급하도록 규정을 개정했다.

이와 함께 공사는 2020년 8월부터 코로나19로 외부 활동이 어렵거나 원격지 거주, 거동 불편 등으로 주택연금 서비스 사각지대에 놓인 고령층이 언제 어디서든 주택연금에 쉽게 가입할 수 있도록 주택연금 가입 채널을 확대했다. 이를 위해 부산·경남은행과 업무협약을 체결해 은행 영업점에서 주택연금 상담 및 신청이 가능한 주택연금 전담 창구를 운영하는 한편 공사 홈페이지 또는 모바일 앱을 통해 주택연금 신청이 가능한 무방문·비대면 인터넷 신청시스템을 구축해 금융 취약 고령층의 주택연금 이용 접근성을 높였다.

03

Section

국민 주거안정의
효용성 증대

1. 금융 취약계층 주거 확대를 위한 방안 모색

신용회복지원자를 위한 지원 강화

한국주택금융공사는 신용회복지원자가 주거안정을 위해 공사 상품을 이용할 수 있도록 다양한 방안을 모색했다.

공사는 2015년 11월 신용회복지원자에 대한 특례보증을 개선해 보증신청 시기 제한을 없애고 보증한도 산정 대상을 확대하는 등 요건을 완화해 취약계층에 있는 보증 수요자의 금융 접근성을 높였다. 이어 2016년 1월에는 신용회복지원자에 대한 주택금융지원원을 강화하기 위해 신용회복위원회와 업무협약을 체결했다. 이를 통해 그동안 신용도가 낮아 제도권 금융서비스를 이용하지 못했던 저신용자 가운데 채무조정 성실상환자를 추천받아 이들이 주택금융 지원이 필요할 때 주택금융 서비스를 원활히 이용할 수 있도록 했다. 신청 요건은 신용회복위원회에 채무변제금을 24회차 이상 납입한 성실상환자 가운데 임차보증금이 4억 원 이하인 경우로 제한하고, 보증한도는 2,500만 원과 임차보증금의 80%, 그리고 보증신청 금액 중 가장 낮은 금액으로 정했다.

2017년 8월에는 법적 변제 의무 종결자에 대한 재기를 지원하기 위한 장치를 마련했다. 금융 취약계층의 재기와 주거안정 지원을 위해 법적 변제 의무가 마무리된 채무자에게 보증자리론 등 장기·고정금리 주택담보대출을 이용할 수 있고, 제1금융권 전세자금 대출 이용 시 보증서를 발급받을 수 있도록 제도를 개선한 것이다.

또한 공사는 2018년 9월부터 '신용회복지원자에 대한 특례보증'의 지원 대상을 기존 신용회복지원기관에 채무변제 중인 자에서 신용회복위원회의 신용회복 절차 완료 후 변제 완제일로부터 3년 이내인 자, 파산면책 결정 확정자로 파산면책결정일로부터 8년 이내인 자, 개인회생절차에 따라 변제 채무 완제 후 면책받은 자로 변제계획 인가결정일로부터 8년 이내인 자 등으로 확대했다. 이들은 신용회복 채무를 변제 완료하거나 면책 결정을 받았지만, 낮은 신용등급으로 그간 일반 전세자금 보증을 이용하지 못했다. 공사는 이들에게 최대 4,500만 원의 보증한도로 일반 전세자금 보증보다 0.1%p 낮은 연 0.05%~0.15%의 보증료로 상품을 제공하며 취약계층의 재기 지원을 강화했다.

저소득 취약계층 주택금융 지원 확대

공사는 저소득 취약계층의 주택금융 지원 확대를 위해 지속적인 제도 개선을 경주했다. 2016년 3월에는 기초생활수급자·차상위계층 등 저소득 취약계층에 대한 주택금융 지원 확대를 위해 중앙자활센터와 업무협약을 체결하고 특례 전세자금 보증을 홍보하며 정보 사각지대를 해소하고자 했다.

2016년 11월에는 한국자산관리공사와 1년 단위로 한시적으로 운영해 온 저소득층 지원프로그램을 정례화했다. 이를 통해 공사의 보증자리론과 디딤돌대출, 적격대출 이용 고객 중 하우스푸어에 해당하는 3개월 이상 연체 고객에 대해 연체이자를 감면한 후 한국자산관리공사에 채권을 양도해 고객이 한국자산관리공사의 장기 저리 대출을 이용할 수 있도록 했다.

또한 2016년 12월에는 그 동안 공사 직접관리자산에 대해서만 시행하던 원금상환유예 제도를 위탁관리자산에도 시행했다. 원금상환 유예제도는 일시적 자금난을 겪고 있는 주택담보대출 연체고객에 대해 원금상환을 일정기간 유예시켜주는 제도로, 공사는 이들에 대해 1년간 상환을 유예하며 서민 계층의 주거안정을 지원했다.

이 외에도 공사는 2018년 7월 국가보훈처, 서울보증보험과 업무협약을 맺고 '보훈처 나라사랑대출'에 대한 보증을 지원하기 시작했다.

한편 공사는 2019년 4월 경기도, NH농협은행 경기본부와 '경기 저소득층 주거안정을 위한 금융지원 협

약'을 체결했다. 협약을 통해 공사는 최대 3,000만 원 한도의 은행 임차보증금 대출에 대해 최저보증료 연 0.05%를 적용하며 경기도에 거주하는 저소득층의 전세 임차보증금 대출을 지원했다.

2. 주택 공급 확대를 위한 노력

역세권 청년주택 사업 보증

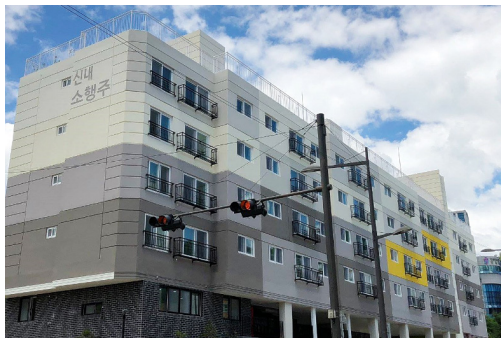
역세권 청년주택 사업은 2016년 7월부터 서울시가 추진한 사업으로, 대중교통이 편리한 역세권에 19세 이상 39세 이하의 청년과 신혼부부 등에 임대주택을 공급하며 주거난 해소와 지역경제 활성화를 추구하는 사업이다. 공공임대주택의 경우 시세의 60~80%로 공급되며 준공공임대주택 임대료는 서울시와 시행자 간 협의, 운영자문위원회 자문 등을 거쳐 시세보다 저렴하게 공급된다.

한국주택금융공사는 서울시가 추진한 역세권 청년주택 사업에 대한 관련 기관과의 협약과 보증 등을 통해 공공임대주택 확대에 일익을 담당했다. 이를 위해 2017년 4월에는 서울주택도시공사, KB국민은행과 청년세대 주거난 해소를 위해 '청년주택 사업 금융지원 업무협약'을 체결했다. 협약은 청년주택 건설과 매입에 필요한 자금을 지원하는 것으로, 공사는 청년주택 사업에 대해 사업자보증료를 최저 연 0.1% 적용해 총사업비의 70% 범위까지 보증 우대 혜택을 부여하고, 사업장별로 KB국민은행과 공동으로 금융상담을 지원하기로 했다. 이후 공사는 2017년 11월 주택사업자보증 제도를 개선해 공공주택 사업자에 대한 보증한도를 총 사업비의 70%에서 90%로 확대하며 청년주택 사업을 적극 지원했다. 그 결과 2018년 역세권 청년주택 건설사업에 대해 2,730억 원, 2,065세대 규모의 보증공급을 승인한 것을 시작으로 매년 공급을 확대해 나갔다.



2019. 4. 10.

경기 저소득층
주거안정을 위한
금융지원 협약식



사회·공동체 주택건설 및

소규모 임대주택 자금보증 출시

사회·공동체 주택사업은 협동조합 등이 공동체 공간을 마련하여 이웃과 함께 살아가는 공동체 주거문화를 조성하고 입주자들의 주거비 부담 문제 등을 해결하기 위해 15~30년 장기 임대주택을 공급하는 사업이다.

공사는 2018년 5월 서울주택도시공사, KEB하나은행과 업무협약을 체결하고 사회·공동체 주택건설을 위한 자금보증 상품을 출시했다. 이를 통해 공사는 사회·공동체 주택의 원활한 공사를 위해 총사업비를 기존 70%에서 90%로 상향 보증하는 한편 사업자보증을 0.2%p 인하하고 보증 비율도 90%에서 100%로 상향해 지원했다.

그 결과 공사는 2018년 8월 서울 노원구 신내동에 신축된 5층 규모의 육아공동체주택 '너나들이'에 대해 보증 금액 29억 원의 토지임대부 공동체 주택 사업자 보증을 최초로 지원했다. 이를 시작으로 5년간 총 1만 3,000가구를 공급하는 한편, 서울시와의 성과를 기반으로 부산시를 비롯한 광역 지자체로 확대를 추진할 수 있었다.

한편 공사는 2018년 5월 소규모 임대주택 공급을 늘리기 위해 KB국민은행·SH수협은행과 '소규모주택사업자 금융지원' 업무협약을 체결했다. 이를 통해 공사는 저소득 사회초년생과 고령자 세대 등이 안정된 주거 공간에서 살 수 있도록 소규모 임대주택 사업비의 최대 70%에 해당하는 금액에 대해 90%의 사업자보

증을 제공하기 시작했다.

이와 함께 공사는 2018년 7월 기존주택의 효과적 활용을 통한 소형 임대주택 공급 활성화를 위해 대출한도 최대 5,000만 원의 '세대 구분형 공동주택 개량자금보증'을 출시했다. 세대 구분형 공동주택은 별도의 욕실·부엌·현관이 설치되어 있는 소규모 아파트·연립주택 등으로, 개량자금보증은 주택 또는 준주택을 개량하거나 이에 소요된 자금의 보전을 위한 대출 시 은행의 요청에 따라 공사가 담보를 제공하는 상품이다. 공사는 1~2인 저소득 계층을 위해 상품을 설계했으며, 이에 따라 일반 개량자금보증 상품과 달리 주택에 근저당권을 설정하지 않았다.

기금+은행재원 혼합건설자금보증 도입

공사는 2019년 5월 정부의 임대주택 정책에 부응하고 사업자와 국민의 수요를 충족시키기 위해 은행재원과 주택 도시기금을 연계한 '혼합건설자금보증' 상품을 도입했다. 그간 사업자보증은 대출실행 전 1순위 담보 취득 원칙에 따라 총사업비의 70% 이내에서 은행의 2순위 설정이 이뤄지지 않았다. 아울러 주택도시기금 대출의 1순위 근저당권 설정 원칙에 따라 2순위 설정에 따른 위험으로 은행 역시 소극적 태도를 일관했다. 이에 공사는 규정 개정을 통해 주택도시기금 1순위, 은행 2순위 설정 근거를 마련하고 안전한 설계와 협의를 통해 은행재원을 결합한 '혼합 건설자금 보증상품'을 출시했다. 그 결과 공사는 2019년 1,051억 원을 승인해 장기 임대주택 1,380세대를 공급할 수 있었다.

이후 공사는 2020년 9월 부산광역시·부산은행·우리은행·대한주택건설협회와 '부산 드림아파트 사업 활성화를 위한 금융지원'에 관한 업무협약을 맺었다. 이를 통해 공사는 부산시가 추진 하는 부산 드림아파트 건설 자금을 보증하고, 협약기관과의 유기적 협업체계를 구축해 부산시 청년 주거안정을 지원해 나갔다. 이와 함께 부산 드림아파트 사업자가 건설 자금을 원활히 조달할 수 있도록 주택도시기금재원과 은행재

▲▲
2018. 8.
육아공동주택
'너나들이'
(출처:
서울주거포털)



원을 함께 활용해 혼합건설자금보증을 지원하기도 했다.

3. 사회적·포용적 주택금융의 실현을 위한 노력

신혼부부 주거안정을 위한 지원 확대

한국주택금융공사는 2018년 4월 신혼부부 전용 보증자리론을 출시한 이래 신혼부부에게 직접적인 혜택을 제공해 주거 사다리를 이어나가기 위한 다양한 방안을 모색해 나갔다.

이를 위해 2018년 4월에는 서울시, KB국민은행과 '신혼부부 주거안정을 위한 금융지원 업무협약'을 맺고, 2018년 5월부터 신혼부부에게 전월세 보증금의 최대 90% 이내, 최대 2억 원, 최장 6년간 시중보다 약 1.5%p 저렴하게 융자해 주는 대출상품을 제공했다. 아울러 공사는 2018년 9월 신혼부부와 사회초년생 등 금융 취약계층을 위해 제주도, 제주특별자치도개발공사, 제주국제자유도시개발센터, 한국토지주택공사, NH농협은행 등과 업무협약을 맺고 제주도 내 임대주택에 대해 임차보증금의 90%까지 보증하고 보증료를 0.1%p 인하하는 조건으로 협약전세자금 보증을 도입했다.

2019년 3월에는 부산은행과 부산·울산·경남지역의 서민 주거복지 향상을 위해 '신혼부부·다문화가정 전세자금 지원 포괄업무협약'을 체결했다. 이 협약을 통해 공사와 부산은행은 신혼부부와 다문화가정을



대상으로 금리와 보증료를 우대하는 전세자금 보증 상품을 개발해 지역주민들을 위한 주택금융을 지원 했다.

이 외에도 공사는 2019년 12월 신혼부부의 전세 임차보증금 대출 지원을 위해 서울특별시, KB국민은행, 신한은행, KEB하나은행과 '신혼부부 주거안정 강화'를 위한 금융지원 업무협약'을 체결했다. 이 협약으로 연 소득 9,700만 원 이하인 서울 거주 신혼부부는 전월세 보증금을 최대 2억 원까지 저리로 융자받을 수 있게 되었다. 공사는 임차보증금에 대해 90%를 보증하며 최저 보증료율인 0.05%를 적용해 신혼부부의 주거비 부담 완화에 기여했다.

청년 주거난 해소를 위한 모색

한국주택금융공사는 2018년 11월 주택연금 가입 주택의 유희공간을 대학생과 신혼부부 등 주거 취약 계층에게 저렴한 비용으로 임대하는 '세대 통합형 하우스 셰어링' 제도를 도입했다. 이를 통해 가입자에게

2020. 9. 14.

'부산 드림아파트
사업 활성화를
위한 금융지원'
업무 협약식

2019. 3. 26.

신혼부부·다문화가정
전세자금 지원
업무협약식

2019. 12. 17.

신혼부부
주거안정 강화를
위한 금융지원
업무협약식

노년 고독감 완화와 추가 임대 수입을 제공하고 대학생에게는 시세보다 50% 저렴한 비용으로 임대를 제공해 주거안정과 주거비 절감을 지원했다.

2019년 3월에는 경남지역에 거주하는 청년들의 안정적인 주거생활 지원을 위해 경상남도, BNK경남은행, NH농협은행 경남본부와 ‘청년주택 임차보증금 이자 지원 사업협약’을 맺었다. 이 협약으로 공사는 주택임차보증금대출 보증료 인하 등 보증 조건을 완화하고 BNK경남은행, NH농협은행 경남본부와 관련 금융상품을 개발해 최대 9,000만 원 한도의 청년 임차보증금 지원사업을 펼쳐나갔다.

이와 함께 공사는 2019년 5월 청년 근로자의 주거안정을 위해 한국산업단지공단과 ‘산업단지 청년 근로자의 주거복지 증진 및 일자리 창출을 위한 업무협약’을 체결했다. 협약을 통해 공사는 산업단지공단의 입주기업 네트워크를 활용해 산업단지에 근무하는 청년 근로자에게 주거비 부담을 줄이기 위한 전월세 자금보증 등 주택금융상품을 제공했다.

이 외에 공사는 2019년 9월 경상북도와 NH농협은행, DGB대구은행과 ‘경북형 청년 행복주택 디딤돌 사업 실무 협약’을 체결하고 경북에 거주하는 청년의 주거안정 지원을 위한 협약 상품을 개발했다. 이를 통해 연소득 4,000만 원 이하의 무주택 청년에게 임차보증금 1억 원 이하의 주택 또는 오피스텔에 대해 보증비율 100%에 임차보증금 90%, 최저 보증료율 0.05%를 적용한 대출이자 전액 지원 상품을 제공했다.

사회적 가치 혁신 포럼 개최

공사는 2016년 9월 가계부채 문제해결을 위해 금융위원회와 공동으로 ‘2016 주택금융포럼’을 개최해 우리 경제의 주요 현안으로 대두되고 있는 가계부채에 대해 학계·연구기관·정책당국 전문가들이 바람직한 정책 방안을 제시할 수 있는 기회를 마련했다.

이후 2018년 11월에는 정부의 ‘사회적 가치 실현’ 국정과제 달성을 위해 부산국제금융센터(BIFC)에서 부산시와 기술보증기금, 부산항만공사, 주택도시보증공사, 한국남부발전, 한국에탁결제원, 한국자산관리공사 등과 공동으로 ‘사회적 가치 혁신 포럼’을 개최했다.

포럼은 사회적 가치 실현을 위해 부산시·공공기관·시민단체·부산시민 등 관계자들이 모여 시민단체와 공공기관의 협업 사업, 각 기관 고유 사업 부문의 역량과 노하우를 통한 사회적 가치 혁신 사업추진, 공공기관과 지자체 상호협력을 통한 지역 공동체 발전 기여 등을 논의하기 위해 마련됐다. 이를 위해 일자리 지원·혁신성장·지역 주도 사업·상생협력 등에 대한 ‘사회적 가치 혁신 사업 기본계획 선포식’을 시작으로, 부산형 일자리, 부산 사회적 경제 활성화, 에너지와 금융의 융합을 통한 사회적 가치 창출, 사회적 약자 보호 등을 주제로 진행됐다. 포럼은 사회적 가치 실현을 위한 지자체와 공공기관 협력 모델을 구축했다는 점에서 의미가 있었다.

이후 공사는 2019년 12월 한국감정원과 ‘서민의 주거

2019. 3. 28.

청년주택
임차보증금 이자
지원 사업협약식



2016. 9. 8.

‘2016
주택금융포럼’
개최





복지 증진을 위한 포괄 업무협약을 체결했다. 협약을 통해 공사는 부동산시장 전문 공공기관인 한국감정원과 정보를 교류하며 서민·취약계층의 주거안정 지원 강화를 위한 방안을 모색할 수 있었다.

한편 공사는 2019년 9월 LH공사, SK그룹 수펙스와 업무협약을 맺고 SK그룹의 사회성과 인센티브 프로젝트의 측정방법론을 벤치마킹해 주택금융 사업에서 창출되는 사회적 가치를 화폐가치로 시범 측정했다. 그 결과 공사의 사회적 가치는 약 9,430억 원을 창출하는 것으로 나타났다.

사회적 역할 수행을 위한 '상생대출펀드' 운영

공사는 코로나19로 경기침체로 어려움을 겪는 지역 중소기업에 대한 지원을 통해 지역경제 활성화에 기여하기 위한 목적으로 2020년 11월 상생대출펀드를 조성했다. 상생대출펀드는 공사의 예금을 기반으로 은행이 자금을 조성해 기업에 저리 대출을 지원하는 방식의 펀드로, 공사는 예금 수취 이자를 줄이고 은행은 대출이자를 감면해 지역 일자리 창출 기업과 사회

적 기업을 지원했다. 그 결과 부산에 있는 120개 이상의 중소기업에 연 0.65%p의 대출이자를 감면하는 성과를 거두었다.

2019. 12. 3.

서민의 주거복지
증진을 위한
업무협약식

04

Section

내실과 신뢰의
경영 추구

1. 4차 산업혁명에 대비한 디지털 전환

오픈뱅킹 구축 및 MBS 전용 공시 포털 오픈

오픈뱅킹이란 기존 윈도우 운영체제(OS)의 PC에서만 가능했던 인터넷 금융서비스를 맥(OS)에서도 이용할 수 있게 하고, 인터넷 익스플로러 브라우저에서만 이용할 수 있었던 것을 크롬·사파리 브라우저 등으로 확대한 시스템을 말한다. 이처럼 사용자 환경과 관계없이 인터넷 금융서비스를 제공하기 위해서는 보안프로그램인 액티브X를 제거하고 웹 표준을 준수해 시스템을 전면 재구축해야 한다.

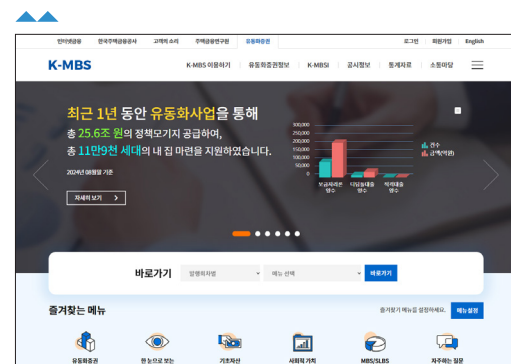
정부는 2015년부터 공공기관에 보안프로그램인 액티브X를 제거하고 대다수의 사이버 공격이 소프트웨어의 취약점을 공격한다는 점에 착안해 소프트웨어 개발단계부터 취약점을 남기지 않고 보안성을 강화하여 소스코드를 개발하는 시큐어 코딩을 의무화했다. 이에 한국주택금융공사는 인터넷 금융서비스의 보안성을 높이면서 고객의 사용 편리성을 확대하기 위해 2015년 5월 인터넷 금융서비스 코드를 전면 개편하고 오픈뱅킹 시스템 구축을 추진해 2015년 12월부터 다양한 인터넷 환경에서 u-보금자리론과 주택

연금 신청·대출잔액 조회 등을 안전하게 이용할 수 있게 했다.

특히 공사는 기존에 홈페이지와 인터넷 금융서비스를 통합서버로 운영하던 것에서 인터넷 금융서비스 전용서버를 도입해 홈페이지 장애 발생 시 인터넷 금융서비스의 서비스가 중단되는 문제점을 해결함으로써 운영 및 보안 관리의 효율성을 높일 수 있었다.

한편 공사는 2015년 12월 투자자에게 MBS에 관한 다양한 정보를 통합적으로 제공하기 위해 MBS 전용 공시 포털인 K-MBS(<http://kmbs.hf.go.kr>)를 오픈했다. K-MBS는 'Korea MBS'의 약자로 한국을 대표하는

▲▲
자체 공시포털
사이트
'K-MBS'(<http://kmbs.hf.go.kr>)



MBS를 의미했다. 이후 K-MBS는 MBS 콜옵션 행사의 체계적 공시, MBS 시장 거래 현황 정보, 기초자산 상세 정보, 기초자산 조기 상환 속도별 향후 현금흐름 정보, 시계열화된 통계정보 등 수요자 맞춤형 정보를 제공해 나갔다.

비대면 채널 활성화

공사는 2017년 4월 인터넷전문은행이 출범함에 따라, 같은 해 6월 관련 내규 개정을 통해 비대면 채널 활성화를 위한 위탁 은행 업무 처리 방법을 개선했다. 이를 통해 전자서명 방법을 확대하고 전자 방식 표기를 도입했으며, 인터넷 보증을 청구할 때 발급기관이 제출 서류를 스크래핑해 이미지 양식으로만 제출해도 인정하고 서류 진위 확인 절차를 간략화하며 금융기관 취급 편의성을 높였다.

이와 함께 공사는 2017년 11월 비대면·모바일 플랫폼 확대 등 환경변화에 선제적으로 대응하기 위해 인터넷전문은행 카카오뱅크와 협약을 통해 완전 비대면 상품을 출시하며 혁신 금융서비스 기반을 마련하기도 했다.

공사는 2018년 7월 한국인터넷진흥원과 업무협약을 체결하고 2018년 10월부터 금융공기업 최초로 보금자리론 이용 고객 안내문 발송 등 사후 관리 시스템에 블록체인을 기반으로 한 카카오페이 본인인증을 도입했다. 이를 통해 고객, 은행, 자산실사회계법인, 증권사 등 계약으로 연결되어 있는 주체의 보안을 강화

해 비용을 줄이는 등 4차 산업혁명에 걸맞은 고객 서비스를 제공했다.

아울러 공사는 2018년 1월부터 주택연금 이용자 부담 완화와 고객만족도 제고를 위해 전자 등기를 도입했다. 이는 2017년 8월 주택연금의 전자 등기가 가능하도록 대법원 업무 처리 지침이 개정됨에 따라 시행한 것으로, 이에 따라 고객은 기존 일반 법무사를 통한 방식을 벗어나 전자 등기를 사용해 편리성은 물론 45.5%의 비용 절감 효과까지 얻을 수 있게 되었다.

이와 함께 2019년 1월부터는 유동화 채권 서류를 전자이미지로 대체해 업무 효율을 높이는 것은 물론, 서류보관 장소 부족과 보관 비용 문제를 개선했다.

차세대 정보시스템 구축

공사는 IT를 포함한 기술 환경변화에 능동적으로 대응하고 안정적인 정보시스템을 구축해 효율적으로 운영하며 고객 편의와 정보보안을 강화하기 위해 차세대 정보시스템 구축을 추진했다.

차세대 정보시스템 구축 사업은 2015년 10월부터 12월까지 진행된 정보화전략계획(ISP) 수립에서 출발했다. 이를 통해 공사는 정보시스템과 IT 인프라 전반에 대한 종합진단과 개선 방안을 확립하고 IT 거버넌스 구축·운영 방안과 정보보안 중장기 전략계획을 모색했으며, 그 결과 2017년 5월 차세대 정보시스템 구축 마스터플랜을 수립할 수 있었다.

이를 토대로 한 차세대 정보시스템 구축 사업은 2018년 11월부터 2021년 9월까지 운영됐으며, 2019년 11월까지 1단계 분석 및 설계 사업과 2019년 12월부터 2021년 9월까지 2단계 개발 및 구축 사업으로 나뉘어 진행됐다.

구체적인 내용으로는 정책모기지 및 유동화증권과 주택 신용보증, 주택연금 보증 등의 사업과 정보시스템을 재정비하고, 클라우드 등 신기술 ICT 기반의 인프라와 IT 품질관리 체계를 수립하며, 이를 통해 신기술 기반의 주택금융 플랫폼과 통합 고객관리 시스템을 구축하는 것이었다.



2018. 7. 16.

한국인터넷진흥원과 전자문서 이용촉진 및 활성화 업무협약식

그 첫 번째 결과물로 공사는 2019년 8월 차세대 하우스 지움 시스템을 오픈했다. 새롭게 재탄생한 하우스 지움은 모바일 앱 형태의 메뉴 제공과 앱 스토어 운영, 근태·결재·메일 등 현황 통합 제공, 포스트잇 메모 기능, 맞춤형 통합 알림 기능 등 모든 업무를 하나의 공간에서 처리할 수 있도록 했다. 이와 함께 통합검색·업무·정보 기능을 강화하고, 동영상 포털과 편집 기능, 메신저 기능 향상 등 최신 트렌드 기반의 편리한 기능을 추가했다.

차세대 정보시스템 ‘하이온(HI-ON)’ 오픈

이후 공사는 차세대 정보시스템 구축 사업의 최종 단계로 2021년 6월에는 차세대 정보시스템 ‘하이온(HI-ON)’을 오픈할 수 있었다. 이를 통해 비대면 주택금융 플랫폼 구축, 고객 중심의 인터넷·모바일 전자금융 체계, 신청부터 사후 관리까지 서류 디지털화, 내부 통합지식 정보시스템인 ‘HF-Pedia’ 시스템 구축, 업무절차에 맞는 메뉴 배치와 화면구성으로 신속한 업무 처리가 가능한 스마트 UI/UX 구현 등을 새롭게 실현했다.

하이온은 정책모기지의 신청부터 서류접수·보완 및 실행 승인까지 모든 단계를 지사 방문 없이 고객 스스로 처리할 수 있도록 사용자 편의 환경을 특별히 고려해 설계되어, 2011년 u-보금자리론 출시로 시작된 비대면 주택금융 플랫폼 구축의 완성 단계로 평가받았다. 이와 함께 서류제출을 고객 맞춤형으로 자동 안내해 대출 심사 소요 기간을 크게 단축했다. 무엇보다 하이온은 때마침 발생한 코로나19 팬데믹에 따른 언택트 시대에 적합한 고객 서비스로 국민의 주거안정에 기여하는 효과를 거두기도 했다.

2. 주택금융의 건전성을 위한 제도 개선

상환 부담 평가 시스템 DSR 도입

한국주택금융공사는 이전까지 주택담보대출 심사에

있어 차주의 금융부채 상환능력을 평가할 때 주택담보대출 원리금 상환액과 기타 부채의 이자 상환액을 더해 연 소득으로 나눈 DTI를 활용했다. 하지만 DTI의 경우 해당 주택담보대출의 원리금 상환액 위주로만 평가해 기타 대출의 상환 부담에 대한 고려가 미흡하다는 인식 아래 차주의 기타 금융부채의 원금을 상환하는 부담도 고려하는 총 금융부채 상환 부담 평가 지표의 도입을 모색했다. 그 결과 2015년 1월 총부채 원리금 상환 비율인 DSR(Debt Service Ratio)을 은행권에 앞서 최초로 도입했다.

***DSR(총부채원리금상환비율) =**

$$\{(\text{연간 주택담보대출 원리금상환액} + \text{연간 기타부채 원리금상환액}) / \text{연소득}\} \times 100$$

DSR은 개인이 금융회사에 상환해야 하는 연간 대출 원리금 대비 연 소득 비율로, 주택담보대출 원리금 상환액과 기타 부채의 원리금 상환액까지 더해 연 소득으로 나눈 지표이다. 업권별·대출 종류별 평균 만기와 금리 수준을 추정해 전체 금융부채를 분할상환한다는 가정 아래 차주의 소득 대비 부담 정도를 나타낸다. 이를 통해 공사는 차주의 총 금융부채 상환 부담을 평가하며 대출 부실화에 대해 선제적으로 위기를 관리할 수 있었다. DSR은 2016년 은행권까지 확대되어 공사의 심사 기준이 주택담보대출시장 표준으로 정착했다.

이후 공사는 2018년 1월부터는 해당 주택 외에 모든 주택담보대출 원리금 상환액까지 포함하고 차주의 연 소득도 2개년 평균으로 적용하는 새로운 개념의 총부채 상환 비율인 新DTI를 도입하며 다시 한번 주택담보대출의 안정적인 운영 기준을 제시했다.

주택금융의 기준 강화

공사는 금융공기업의 공공성 강화와 가계부채 증가

를 억제하기 위해 지속적인 제도 개선을 추구해 나갔다.

2016년 9월에는 디딤돌대출에 소득입증을 의무화하고 분할상환 촉진을 위해 DTI 기준을 한시적 최대 80%에서 60% 이내로 적용했다. 아울러 1년간 적용했던 거치기간을 중단하고 20~30%의 금액에 대한 만기에 상환할 수 있도록 한 ‘만기 일부 상환’도 중단했다. 2017년 1월부터는 정부의 ‘주택도시시기금 대출 업무 시행세칙’ 개정에 따라 보금자리론과 디딤돌대출의 담보주택 가격 기준을 기존 평가액 6억 원 이하에서 5억 원 이하로 하향 조정했다.

2017년 7월에는 정부의 ‘주택시장 안정화 대책’에 따라 청약조정대상지역에 대해 LTV·DTI 규제를 강화해 LTV 60%, DTI 50%로 규제 비율을 10%p씩 하향 조정했다. 다만 부부 합산 연 소득 6,000만 원 이하, 주택가격 5억 원 이하, 부부가 담보주택을 제외하고 주택을 보유하고 있지 않은 서민과 실소유자에 대해서는 규제 비율을 적용하지 않았다.

2020년 4월에는 더나은 보금자리론의 취급 요건을 강화했다. 이를 통해 LTV 비율을 최대 90%에서 80%로, 대출한도를 최대 3억 원에서 2억 원으로 하향 조정했다. 아울러 만기일시상환 비율도 대출 대상 제2금융권 취급 주택담보대출 잔액의 50%에서 10%로 대폭 낮추고, 기존 대출 취급 시기도 1년 경과에서 2년 경과로 강화했다.

한편 2020년 12월에는 보금자리론을 갭투자 등 다른 목적으로 사용하지 못하도록 3년간 배우자 포함 동일인에게 보금자리론 이용을 최대 2회로 제한하고, 기존 신용 평가 등급제를 점수제로 변경하는 제도 개선을 이뤘다.

3. 경영 혁신을 위한 지속 노력

성과평가 제도 도입 및 열린 혁신 추진단 구성

한국주택금융공사는 2017년 종합 근무평정과 개인

성과평가를 분리함에 따라 성과급 지급을 위해 합리적인 개인 성과평가 제도를 도입했다. 공사는 제도 도입을 위해 개인 성과평가 세부 가이드라인을 설정하고 전산시스템을 구축하는 한편, 성과평가의 적정성 검증을 위한 KPI 운영위원회를 운영했다. 이를 통해 공사 인력구조와 사업 특성에 부합하는 HF형 개인 성과평가모델을 개발했다.

개발 당시 개인 성과평가는 개인별로 목표설정서와 정성평가서를 작성해 성과계약을 체결하고 월별 실적 작성과 연 2회 평가를 거쳐 이의신청과 재평가 후 CEO가 평가를 확정하는 체계를 구축했다. 개인 성과평가 제도는 도입 이후 의견수렴을 거쳐 2018년부터는 평가 횟수를 연 2회에서 1회로 조정하고, 정량 평가에 프로젝트 그룹, 지식경영 등 업무혁신과 지식 강화 항목을 추가하며, 정성평가 역시 월 1회에서 분기별 1회로 조정하며 제도를 정착해 나갔다. 개인 성과평가는 2024년 기준 반기 1회 목표설정서와 계약체결합의서를 작성하고 연 2회 평가하는 것으로 조정했다. 정성평가는 연 2회로 진행되고 있다.

한편 공사는 2017년 10월 새롭게 출범한 정부의 ‘열린 혁신’ 기조에 발맞춰 공사 특성에 부합하는 열린 혁신을 발굴하고 추진하기 위해 사장을 단장으로 하는 전사적인 ‘열린 혁신 추진단’을 출범하고 체계적인 추진 방안을 마련해 나갔다. 추진단은 시민과 관련 기관이 참여해 사회문제를 해결하는 ‘사회혁신 분과’와 맞춤형 서비스, 일하는 방식 혁신, 공공데이터 개방 및 활용 등 내부 혁신을 위한 ‘기관혁신 분과’, 그리고 혁신 과제에 대한 자문 등을 위해 ‘열린혁신 자문그룹’을 두었다.

이를 통해 사회적기업 지원펀드 조성, 찾아가는 은퇴 금융 아카데미, 사회적기업 인큐베이팅 사업, 공공기관 최초 비대면 전세보증 채널 구축, 선제적 비소구 주택담보대출 도입, 스크래핑 서비스 도입으로 무방문, 무서류 시스템 구현 등 다양한 기관혁신을 추진해 나갔다. 이후 2018년 기획재정부 ‘공공기관 혁신 가이드라인’ 발표에 따라 외부 의견 적극 반영을 위해

HF혁신국민참여단을 구성해 다양한 제도 개선 등 성과를 창출하고 있다.

윤리 경영의 추구

공사는 국민의 기대에 부응하는 높은 청렴도 유지를 위해 엄격한 내부 통제와 높은 수준의 업무 기준을 수립해 나갔다. 이를 통해 외부에서도 인정하는 윤리경영의 문화와 시스템을 구축할 수 있었다.

공사는 2015년 9월 반부패 청렴 활동 공동 추진과 실효성 있는 청렴 교육 추진 등 청렴한 공사 문화를 확산하기 위해 '노사 청렴 공동실천 협약'을 체결했다.

이는 청렴한 공사를 만드는 데 노사 구분이 없으며, 노사가 하나의 마음으로 반부패와 청렴 문화 확산에 힘을 합쳤다는 데 의미가 있었다.

2016년 12월에는 앞서 7월에 진행한 '부패 취약 분야 제도 개선 아이디어 공모'를 통해 채택된 일일 마감 시 채권회수금 수납 계좌의 입금액 확인 절차를 '신탁 계정 자금 업무 규정'에 추가하며 신탁자금에 대한 내부 통제를 강화했다.

2017년 2월에는 금융상품의 광고, 개발 및 제도 개선 시 소비자를 보호하고 이와 관련된 법률분쟁을 예방하기 위해 '금융상품 광고 및 개선 등의 사전심의 기준'을 제정했다. 금융상품의 이용자격 및 조건, 이자 및 각종 비용 등 소비자가 합리적인 선택을 할 수 있도록 금융상품 광고 시 명시해야 할 사항을 구체적으로 제시하고, 사전점검표와 본부 사전심의 절차를 마련하는

등의 내용을 담았다.

한편 공사는 2020년 3월 금융 투자상품 매매거래의 방법과 절차 등을 제도화한 '금융 투자상품 매매거래 기준'을 제정·시행했다. 총 9개 조와 부칙으로 구성된 매매거래 기준은 불공정 행위 또는 투자자와의 이해 상충의 소지가 있는 행위 금지, 계좌 개설 신고, 매매 거래 명세 등의 신고 등 임직원이 금융 투자상품 매매 거래 시 지켜야 할 행동규범을 규정함으로써 자본시장의 공정성과 투명성을 제고하기 위한 기준과 절차를 담고 있다.

이러한 노력들을 인정받아 국민권익위원회 주관 2017년 청렴도 측정 결과 및 부패방지 시책평가 모두 최우수등급(1등급)을 획득하였고 특히 청렴도 평가의 경우 전체 573개 기관 중 1위를 기록하는 등 대외적으로 높은 성과를 인정받았다. 아울러 2018년 2월 열린 제6회 국민권익의 날 기념식에서는 부패방지 부문 최우수기관으로 선정돼 대통령 표창을 수상하였다.

2018년에 이어 2019년 역시 청렴도 우수기관으로 선정되며 2년 연속 부패방지 시책평가 면제기관으로 선정되는 한편, 지난 2010년 이후 10년 연속 청렴도 우수기관으로 인정받았다.

이 외에 2020년 12월에는 감사원이 주최한 2020년 자체감사활동심사에서 특정·일상감사를 통한 관행적 업무방식 개선 부문과 적극 행정 면책 및 사전컨설팅을 통한 적극 행정 지원 부문의 성과를 인정받아 발전 기관상을 수상하기도 했다.

2015. 9. 23.
노사 청렴
공동실천 협약식



2018. 2. 27.
부패방지 부문
최우수 기관 선정



인권 경영의 실천

공사는 우월적 지위와 권한을 이용한 부당한 갑질을 근절하고 차별 없는 근무 환경을 조성하기 위해 다양한 각도의 노력을 기울였다. 이를 위해 2018년 9월에는 채용 비리와 성희롱을 포함한 갑질 행위가 발생하지 않도록 준법지원부 내에 '갑질피해 신고·지원센터'를 설치했다. 센터는 갑질 피해의 신고 접수와 처리, 갑질 근절을 위한 계획수립과 홍보, 직권조사, 법률 및 인사고충 상담 등의 업무를 담당하며 인권 경영의 선봉 역할을 맡았다.

2018년 12월에는 인권존중문화 조성을 위해 '인권경영헌장'을 제정해 선포식을 가졌다. 인권경영헌장에는 국내외 인권 보호 규범 지지, 이해관계자에 대한 차별 금지, 안전하고 위생적인 근무 여건, 투명하고 공정한 거래보장, 고객의 인권 보호, 신속하고 적절한 구제 조치 제공 등 내외부 의견과 전문가 자문을 반영한 10가지 실천 사항을 담았다. 아울러 선포식에서는 경영활동 과정에서 발생할 수 있는 차별, 불공정 행위 등 인권침해 요소를 원천적으로 배제하고 임직원과

이해관계자의 인권을 보호·존중하기 위한 인권 경영 실천 의지를 다짐했다.

한편 공사는 2018년 9월 준법지원부, 인사부, 고객만족부, 업무지원부 등 유관부서가 참여하는 비상설 협의체로서 인권경영추진협의회를 설치하고, '인권경영규정' 제29조에 따라 경영활동으로 인해 인권에 미칠 수 있는 실제적·잠재적 인권리스크를 사전에 파악하고 예방하기 위해 2018년부터 인권 영향 평가를 시행했다. 2018년에는 12월 10일부터 14일까지 고객만족부, 업무지원부, 인사부, 준법지원부, IT전략안전부 5개 부서를 대상으로 인권경영 체제의 구축, 고용상의 비차별, 결사 및 단체교섭의 자유 보장, 강제노동의 금지, 아동노동의 금지, 산업안전 보장, 책임 있는 공급망 관리, 현지 주민의 인권 보호, 환경권 보장, 소비자 인권 보호 등 10개 분야·158개 지표에 대해 평가를 진행했다. 2019년에는 경주에 건설 중인 HF미래인재교육원 건설사업을 대상으로 교육원 건설, 교육원 안전/시설 관리, 인권영향평가 절차 등 3개 분야·42개 지표를 통해 인권침해, 갑질, 안전 예방 등을 점검했다.



2018. 12. 26.
인권경영헌장
선포식



2020년에는 정책모기지·주택보증·주택연금 등 주요사업에 대한 평가를 신규로 진행하며 소비자 인권 보호, 책임 있는 공급망 관리, 환경권 보호 등을 평가했다.

인권 경영에 대한 공사의 노력은 대외적으로도 인정을 받았다. 2019년 5월에는 고용노동부가 주관하는 '2019년 남녀고용 평등강조기간 기념식'에서 '적극적 고용 개선 조치 분야 우수기관'에 선정되어 고용노동부 장관 표창을 받았다. 이어 2020년 10월에는 인사혁신처가 주관하는 범정부 균형인사 성과공유대회에서 '균형 인사 우수기관'으로 선정되어 인사혁신처장 표창을 받았다. 이는 임신과 육아로 인한 경력 단절 예방을 위해 여성 친화적 근무 환경을 조성하고 여성리더 성장을 지원하는 조직문화를 인정받은 결과였다.

2020년 12월에는 고용노동부가 주관하는 2020년 공정채용·블라인드 채용 경진대회에서 '공공분야 우수기관'으로 선정되어 교육부장관상을 받았다. 이를 통해 채용의 전 과정에서 매 전형 블라인드 ID 부여와 평가 결과 공개, 지원자 의견을 반영한 제도 개선을

수행하며 만든 'HF형 블라인드 채용'이란 독자적인 채용 브랜드를 인정받았다.

안전 경영의 시행

공사는 2019년 5월 정부가 3월에 발표한 '공공기관 안전관리 강화' 정책에 부응하는 한편 HF미래인재원 건립 추진 등 안전관리를 강화할 필요성이 높아짐에 따라 안전관리 업무를 전담할 안전관리실을 사업지원본부 내에 신설했다. 이에 따라 안전관리실은 기존의 당번·경비·민방위 등 비상대비 근무와 안전관리 업무를 총괄하는 구심점 역할을 담당했다.

이와 함께 공사는 2019년 12월 각종 사고를 예방하고 쾌적한 작업환경을 조성해 안전 중심 경영 체계 구축을 목적으로 '안전관리규정'을 제정했다. 안전관리규정은 안전 관리 조직과 직무, 안전교육, 작업장 안전관리, 작업장 보건관리, 사고 조사 및 대책 수립, 위험성 평가 등으로 구성되어 공사가 진행하는 사업의 안전관리 지침이 되었다.

한편 공사는 2020년 3월 코로나19가 창궐하면서 주

▲▲
2019. 5. 27.
2019년 남녀고용
평등강조기간
기념식 '적극적
고용 개선 조치
분야 우수기관'
선정

택금융 이용 고객이 은행을 방문하지 않고 전화 녹취·팩스·문자 등의 등 비대면 전자기기를 통한 사전동의 후 사후에 서류를 보완하는 방식으로 비대면 업무를 활성화하며 고객과 직원 안전에 힘썼다. 이와 함께 확진 및 자가격리 고객이 연체 및 보증 만기 경과로 일시 상환 부담을 지는 것을 예방하기 위해 사고 처리 기한을 한시적으로 유보하기도 했다.

4. 공사의 위상 강화

HF미래인재원 개원

한국주택금융공사는 주택금융 전문인력 양성을 위해 2020년 9월 경상북도 경주시 감포읍에 HF미래인재원을 건립했다. HF미래인재원은 2018년 9월 착공해 2년 여의 공사 기간을 거쳐 지상 6층, 지하 1층의 건물을 완공할 수 있었다. HF미래인재원은 2020년 12월 홈페이지를 오픈하고 본격적인 운영에 들어갔다. 이후 HF미래인재원은 연수제도 기획 및 운영 등 주택

금융 전문가 육성을 위해 다양한 업무를 수행하고 있다. 직급별 맞춤형 연수를 통해 조직협업 역량과 리더십을 함양하고, 시대 흐름에 맞춰 글로벌·디지털 역량을 확보하기 위해 각종 역량 강화 프로그램을 시행하며, 공사 주도 연수제도뿐 아니라 개인별 자율적 교육과정 설계를 통해 본인이 스스로 맞춤형 직무능력을 개발할 수 있도록 지원하고 있다. 이외에도 직급 간 소통, 수평적 조직문화를 주제로 한 연수를 통해 조직문화 개선에 기여하고 있다.

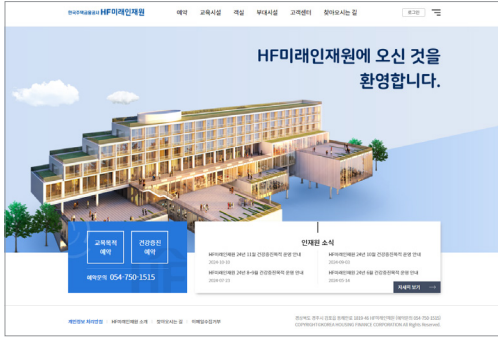
HF미래인재원은 고도화되고 있는 환경변화에 대응할 수 있도록 적시적 역량 강화를 목표로 공사가 나아가야 할 방향과 이에 맞는 직원의 업무역량 함양을 위해 새로운 연수제도를 발굴하고 있다.



2020. 9. 18.
HF미래인재원
개원식

HF미래인재원
내부





글로벌 위상 강화

공사는 아시아 국가들에 주택금융 노하우를 전수하며 ‘글로벌 주택금융리더’로서의 위상을 강화했다. 먼저 2015년 12월에는 필리핀 국책 주택금융기관인 NHMFC(National Home Mortgage Finance Corporation)에 한국형 역모기지인 주택연금의 성공 방법을 전수하기 위한 양해각서(MOU)를 체결했다. 2018년 12월에는 필리핀·태국·인도네시아·미얀마·카자흐스탄·몽골 등 아시아 6개국의 주택금융 공공기관 임직원을 초청해 유동화증권 발행과 주택보증·주

택연금 업무 프로세스 등 주택금융 노하우를 소개하며 공사와 대한민국의 위상을 높이고 교류협력국의 경제발전에 기여했다.

이어 공사는 2019년 9월 3일과 4일 양일간 부산 롯데호텔 및 누리마루 APEC하우스에서 아시아 주택금융시장의 발전과 주택금융기관의 네트워크 강화를 위한 ‘2019 AFIS(Asian Fixed Income Summit, 채권유통시장회의) 회의 및 ASMMA(Asian Secondary Mortgage Market Association, 아시아주택금융기관협회) 연차총회’를 개최했다. ‘The New Era of Mortgage Finance(주택금융의 새로운 시대)’를 주제로 운영된 행사는 ESG 채권, 장기채권·유동화시장, 주택연금 등 주택금융과 관련한 주요 이슈에 대한 전문가와 학계 인사의 발표와 종합토론 등이 진행되었다. 12개 아시아 주택금융 기관의 전문가 정부 관계자, 언론사 등 150여 명이 참여한 ‘2019 AFIS 회의 및 ASMMA 연차총회’는 2014년 출범한 국제행사로, 이는 공사 설립 이후 최초로 주최하는 국제행사로 의미를 더했다.



HF미래인재원
홈페이지

2019. 9. 3.
2019 AFIS 회의
및 ASMMA
연차총회

외부에서 인정한 공사의 위상

공사는 앞서 언급한 것 이외에도 적극적인 활동을 통해 다양한 분야에서 기관의 역량을 인정받았다.

2019년 11월에는 공사의 주택금융 통계 시스템이 고객의 통계 접근성 제고와 이용 활성화에 기여한 점을 높이 평가받아 480여 통계작성기관 중 보급·이용 부문 최우수 사례로 선정되어 통계청장 표창을 받았다. 또한 기획재정부 주관 2020회계연도 기금운용평가 결과 자산운용 부문에서 주택금융신용보증기금이 종합 '우수등급'을 달성하며 금융성기금 및 대형기금 중 1위를 차지하기도 했다.

2020년 12월에 열린 제15회 대한민국사회공헌대상에서는 금융기관 중 유일하게 국회부의장 표창을 수상하는 의미 있는 성과를 거뒀다. 공사는 HF 행복 돌봄 서비스를 통해 소외된 독거노인에 맞춤형 돌봄 서비스를 제공하고, HF 금융경제 오픈캠퍼스를 통해 지역인재에게 현장 중심 직무교육을 제공하는 등 지역 사회 발전을 위한 다양한 사회공헌활동과 금융교육 활동 노력을 높이 평가받았다.



이 외에 2020년 12월에는 사회공헌활동을 중심으로 350여 명의 시니어 특화 일자리를 창출한 것을 인정받아 부산지역 이전 공공기관 중 유일하게 '2020년 노인 일자리 유공단체'로 선정되며 부산광역시장 표창을 받기도 했다.

2020. 9. 3.

HF행복돌봄서비스
발대식

2022. 2. 7.

제2기 HF
금융경제
오픈캠퍼스



4

Chapter

국민 주거행복의 선도기관

2021
2024

1. 국민이 체감하는 주택금융 사업의 추진
2. 유동화증권 안정을 위한 기반 구축
3. 지속가능한 미래를 위한 경영 혁신

01

Section

국민이 체감하는 주택금융 사업의 추진

1. 새로운 비전의 선포

국민의 주거행복을 책임지는 지속가능 주택금융의 선도기관

2020년 전세계에 창궐한 코로나19 팬데믹 이후 대한민국 주택시장은 금리상승과 경기침체, 부동산시장 위축 등으로 어느 때보다 불확실성이 확대되었다. 특히 2022년에는 전례 없는 금리 상승기를 맞아 고금리에 취약한 변동 금리 이용 차주의 주거 불안은 더욱 심해졌다. 한국주택금융공사는 이러한 환경 속에서 새로운 비전을 설정하며 조직 역량을 강화하고 새로운 미래를 준비해 나갔다.

공사는 “주택금융의 장기적·안정적 공급을 통해 국민 복지증진과 국민경제 발전에 기여”한다는 미션을 달성하고, 국민의 주거행복 향상을 위한 공적 기능을 지속적으로 수행해 주택금융 선도기관이 되겠다는 의지와 미래 위상을 새로운 비전에 반영했다. 그 결과 기존 “국민의 행복과 함께 성장하는 최고의 주택금융 기관, 서민 주거복지 향상으로 삶의 질을 개선하는 기관”에서 “국민의 주거행복을 책임지는 지속가능 주택금융의 선도기관”으로 새로운 비전을 정했다.

기존 비전이 ‘국민의 행복’, ‘최고의 주택금융기관’, ‘서민 주거복지’가 핵심 키워드였던 데 반해 새로운 비전은 ‘국민의 주거행복’으로 기관 목표를 더욱 구체화하고, ‘지속가능 주택금융’으로 경제·환경·사회적 책임을 고려해 공적 기능을 실천하고자 하는 의지를 담았으며, ‘주택금융 선도기관’에서 전문역량과 혁신 사업 기반의 주택금융시장 선도 의지를 반영했다.

핵심 가치 역시 기존 ‘공익성’, ‘미래지향적 사고’, ‘나눔과 배려’에서 ‘공익성’, ‘전문성’, ‘신뢰’로 재설정해 공적 기능의 실천 의지를 강화했다. 전략목표도 기존 ‘생애주기 맞춤형 주택금융 플랫폼 고도화’, ‘지속가능한 미래 성장 동력 강화’, ‘주택금융 전문역량 강화’, ‘사회적가치 실현 선도’에서 ‘생애주기 맞춤형 주택금융 플랫폼 고도화’, ‘미래선도를 위한 주택금융 시스템 강화’, ‘주택금융 전문역량 강화’, ‘지속가능금융 관리 체계 구축’으로 변경했다.

2. 시대에 맞는 주택담보대출 상품 출시

초장기 정책모기지 도입

한국주택금융공사는 주택금융의 차질 없는 공급과 사회적 약자 중점 지원 등을 통한 국민의 주거복지 증진을 위해 부단한 노력을 기울였다.

2021년 6월에는 청년·신혼부부의 내 집 마련을 효율적이고 안정적으로 지원하기 위해 40년 초장기 정책 모기지 상품을 출시해 만 39세 이하 청년과 결혼 7년 이내의 신혼부부가 이용할 수 있게 했다. 이에 따라 기존 대출이 있는 청년 가구도 만기를 연장할 수 있어 매월 원리금 상환 부담을 축소하고 주거안정을 누릴 수 있게 되었다. 특히 만기 내내 고정금리로 제공되어 금리상승 위험을 피할 뿐 아니라 3년 이후부터는 목돈이 생기면 중도상환 수수료 없이 원금을 더 빨리 상환할 수도 있었다. 40년 모기지는 2021년 말까지 약 2조 원 규모의 공급을 통해 청년·신혼가구 8,622세대의 내 집 마련을 지원했으며, 전체 보금자리론의 18%를 차지할 만큼 큰 수요를 이끌었다.

1년 뒤인 2022년 8월에는 금융위원회가 발표한 '새 정부 가계대출 관리 방향 및 단계적 규제 정상화 방안'에 따라 50년 만기 보금자리론과 적격대출이 출시되기도 했다. 50년 만기 보금자리론과 적격대출은 원금 균등·원리금 균등 방식으로 만 34세 이하 또는 결혼 7년 이내 신혼가구를 대상으로 했다. 무엇보다 대출금리를 40년 만기 금리 수준으로 책정해 상환 부담을 더욱 낮춘 것이 특징이었다.

제3차 안심전환대출 및 특례보금자리론 출시

공사는 2022년 9월 제1·2금융권에서 받은 변동·혼합형 금리 주택담보대출을 장기·고정금리 정책모기지로 바꿔주는 안심전환대출을 2015년과 2019년에 이어 3차로 출시했다. 아울러 2022년 8월부터 공사와 국민·기업·농협·신한·우리·하나은행 등 6대 은행 사전 안내 사이트에서 안심전환대출 신청 자격·방법 등을 안내하고 심사를 분담하는 한편 신청자가 특정 일

자에 몰리지 않도록 주민등록상 출생 연도 끝자리에 따라 신청 요일을 다르게 추진해 신청 및 심사 지연에 따른 고객 불편을 최소화했다.

공사는 2022년 11월 제2차 접수에서는 안심전환대출 이용 요건을 대폭 확대해 주택가격을 4억 원에서 6억 원으로, 부부 합산 소득을 연 7,000만 원에서 1억 원으로, 대출한도를 2억 5,000만 원에서 3억 6,000만 원으로 확대했다.

3차 안심전환대출은 연 3.8%(10년)~4.0%(30년), 저소득 청년층 연 3.7%(10년)~3.9%(30년)의 대출금리로 금리 상승기에 주택담보대출자의 경제적 부담을 덜어주며, 2023년 2월 말까지 총 6만여 세대에 약 7조 8,000억 원을 공급할 수 있었다.

한편 공사는 2023년 1월부터 서민·실수요자의 금리 변동 위험을 덜어주고자 안심전환대출과 적격대출을 통합해 1년간 한시적으로 운영하는 특례 보금자리론을 출시했다. 주택가격 9억 원 이하의 경우 소득 제한 없이 최대 5억 원까지 일반형 연 4.25~4.55%, 우대형 연 4.15~4.45%를 적용했다. 아울러 인터넷을 통한 전자 약정 방식인 아낌e로 신청하면 추가로 0.1%p의 금리를 할인하고, 이 외에 저소득청년 0.1%p, 신혼가구 0.2%p, 사회적배려층 0.4%p 등 우대금리를 적용했다.

'생애최초' 특례구입자금보증 및 보금자리론 출시

공사는 2022년 10월 생애최초로 내 집을 마련하는 경우 주택가격의 최대 80%까지 주택담보대출을 받을 수 있도록 지원해 주는 '생애최초 특례구입자금보증'을 출시했다. 이에 따라 4억 원의 주택을 최초로 매입할 때 은행 담보대출의 경우 최대 70%로 최대 2억 8,000만 원까지 대출이 가능하지만, 공사 '생애최초 특례구입자금보증'을 이용하면 3억 2,000만 원까지 대출이 가능하게 되었다. 다만 대상은 세대원 모두가 과거 주택을 소유한 사실이 없는 생애최초 주택구입자로, 대상 주택은 9억 원 이하, 최대 보증한도는 3억 원으로 설계했다.

이어 공사는 2022년 11월 생애최초로 주택을 마련하는 이들을 대상으로 역시 주택가격의 80%까지 대출을 받을 수 있도록 하는 '생애최초 주택구입 보금자리론'을 출시했다. 대상은 앞서 공사가 출시한 '생애최초 특례구입자금보증'을 이용한 상품으로 주택가격 6억원, 부부 합산 연 소득 7,000만 원 이하로 했다. 이전까지의 담보가치에 대한 대출 취급 가능 금액 비율은 55%~70%에 머무른 것과 비교해 '생애최초 주택구입 보금자리론'은 청년층 등 주거목적의 실수요자를 위한 특별 상품으로 의미를 더했다.

3. 실수요자 주거 지원 확대를 위한 서비스 개선

장기·고정금리 주택담보대출 공급 범위 확대

공사는 서민과 실수요자의 주거안정을 위한 정책 모기지 제도의 개선을 꾸준히 추진해 나갔다. 특히 2021년 5월 정부가 발표한 '서민·실수요자 금융 지원 방안'에 따라 무주택 실수요자의 내 집 마련에 실질적인 도움이 될 수 있도록, 기존 서민·실수요자 우대 혜택 요건을 완화하고 혜택을 확대했다.

먼저 공사는 2021년 7월 보금자리론 업무처리기준을 개정하고 LTV 기준을 합리화해 보금자리론의 대출한도를 기존 3억 원에서 3억 6,000만 원으로 확대했다. 이와 함께 유한책임 보금자리론의 자금용도를 확대해 기존 구입용도로만 가능했던 것을 상환용도까지 확대했다.

2021년 9월부터는 정부의 '2021년 하반기 경제 정책 방향'에 발맞춰 부부 합산 연 소득 4,500만 원 이하이면서 주택가격 3억 원(수도권 5억 원) 이하 대상자에 우대금리 1%p를 적용하는 '서민우대 프로그램 우대금리'를 도입했다.

2022년 4월에는 유한책임 보금자리론의 자금용도를 다시 변경해 매입과 상환용도 외에 보전용도를 추가 확대했으며, 이와 함께 신혼 및 다자녀 가구 지원에

서민우대 프로그램 구조

소득기준	부부합산 연소득 4,500만 원 이하 저소득자
주택기준	수도권 5억 원, 비수도권 3억 원 이하 주택
우대혜택	대상자에 금리우대 10bp 추가 제공

있어 소득요건에서 소득 확대 적용 불가 조항을 삭제하고 신혼가구 8,500만 원, 1자녀 가구 8,000만 원, 2자녀 가구 9,000만 원, 3자녀 이상 가구 1억 원 이하까지 우대 기준을 확대했다.

2022년 9월에는 보금자리론의 규제 지역 내 기존주택 처분 기한을 1년에서 2년으로 완화하고 전입 및 전입 유지 의무를 폐지했으며, 2023년 3월부터는 구입용도 대출의 기존주택 처분 기한을 2년에서 3년으로 연장했다.

이 외에도 공사는 2023년 9월부터 ESG 경영강화를 위해 2등급 이상인 녹색건축인증 주택 소유자에 대한 지원방안을 마련, 나이 또는 신혼가구 요건과 무관하게 40년 만기 정책모기지를 허용했다. 아울러 2023년 11월에는 국가유공자 나라사랑대출에 대한 특례보금자리론 선순위를 인정해 기존 선순위저당권 주택 도시기금 대출, 공사 보금자리론 순에서 나라사랑대출을 추가했다.

2024년 1월에는 특례보금자리론이 종료됨에 따라 보금자리론의 소득요건, 대출한도, 담보주택 가격 등을 특례보금자리론 이전 수준으로 복원하는 대신, 서민과 취약계층을 중심으로 우대금리를 최대 0.8%p에서 1.0%p로 확대하고 조기상환 수수료 역시 특례보금자리론 이전 대비 0.2%p 낮춘 0.7%로 운영했다. 또한 40년 이상 초장기 보금자리론의 요건 역시 신혼부부 나이를 만 49세 이하로 제한하는 조항을 신설해 청년층에 혜택이 돌아가도록 했다.

한편 공사는 2024년 5월 민간 금융회사의 장기·고정금리 주택담보대출 공급 확대를 지원하기 위해 국민·신한·우리·하나·농협은행과 '커버드본드 지급보증 협약'을 맺고 커버드본드 지급보증업무를 시작했다.

단, 지급보증 조건은 자본금 1,000억 원 이상, 국제결제은행(BIS)기준 자기자본비율 10% 이상 등의 요건을 갖춘 이종상환채권법상 적격 발행기관 가운데 신용등급(또는 금융채) AA 이상인 금융회사가 발행하는 만기 5년 이상 원화 커버드본드로 한정했다. 이 가운데 기초자산 집합이 모두 시가 12억 원 이하의 주택 담보대출 채권에, 금융감독원의 고정금리 관련 목표 비율인 71% 이상 또는 은행 자체 고정금리 주택담보대출 30% 이상을 포함하도록 했다. 커버드본드 지급보증은 금융회사가 자체적으로 낮은 금리의 장기·고정금리 주택담보대출 상품을 금융소비자에게 공급할 수 있도록 금융혁신지원특별법에 따라 시행되었다. 이러한 노력의 결과 공사는 2021년 연간 16.4만여 세대에 27조 3,000억 원의 주택자금을 지원했으며, 2022년에는 연간 14만여 세대에 21조 7,000억 원, 2023년에는 49조 2,000억 원을 지원했다.

청년·신혼부부·취약계층 주거안정 노력

공사는 2021년 5월 정부가 발표한 ‘서민·실수요자 금융 지원 방안’에 따라 2021년 7월 대학생·취준생 등 무주택 청년을 위한 ‘청년 맞춤형 특례전월세자금보증’의 1인당 지원 한도를 기존 7,000만 원에서 1억 원으로 늘렸다. 또한 전세대출 사고율 감소 등을 반영해 전세대출·전세금 반환보증의 최저 보증료율을 0.05%에서 0.02%로 크게 내렸다. 다음 달인 8월에는 부산시, BNK부산은행과 함께 부산시 무주택 신혼부부와 청년이 이용하는 협약전세자금 보증의 지원 확대를 위해 ‘부산시 청년·신혼부부 주택임차보증금 지원사업 업무협약’을 체결했다. 이를 통해 2021년 9월부터 협약전세자금 보증을 이용하는 신혼부부의 대출한도를 기존 1억 5,000만 원에서 2억 원으로 증액했다. 아울러 청년을 위한 전세자금 보증도 대출한도를 기존 3,000만 원에서 1억 원으로 증액하고, 임차보증금의 80%까지였던 보증한도



보금자리론·디딤돌 대출 공급액

단위: 억 원

2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
84,688	147,501	198,148	176,368	163,797	315,579	389,145	273,226	216,745	492,394

2024. 5. 27.
민간 장기모기지 활성화를 위한
커버드본드
지급보증
업무협약식

역시 90%까지 확대했다. 청년·신혼부부 주택임차보증금 모두 부산은행이 대출금리를 1.5% 수준으로 운영하고 부산시가 1.5%p의 이자를 지원해, 자격요건을 갖춘 신혼부부와 청년은 사실상 무이자로 전세대출을 이용할 수 있게 되었다.

이어 공사는 2021년 12월 대구시, DGB대구은행, NH농협은행 대구영업본부와 함께 대구시 무주택 청년·신혼부부가 이용하는 전세자금 보증, 전세금반환보증 지원 확대를 위해 '대구시 청년·신혼부부 주택임차보증금 지원 업무협약'을 체결했다. 이 협약으로 2022년 상반기부터 임차보증금 2억 원 이하인 임대차계약을 체결하는 대구시 청년·신혼부부가 협약전세자금 보증을 이용할 경우, 청년은 대출한도 5천만 원 이내에서, 신혼부부는 대출한도 1억 원 이내에서 대구시로부터 전세자금대출 이자를 지원받게 됐다. 공사는 전세자금 보증 보증료율을 0.1%p 감면해 최저 보증료율인 0.02%를 적용하고, 보증한도를 임차보증금의 80%에서 90%까지 확대했다.

이와 함께 공사는 주택시장 상황을 반영해 2022년 1월부터 전세자금 보증의 임차보증금 가입 요건을 완화하여, 전세보증 가입을 위한 보증금 요건을 수도권 기준 기존 5억 원(지방 3억 원)에서 7억 원(지방 5억 원)으로 상향했다. 신청 가능 기간도 임대차계약 기간의 1/4 경과 전에서 1/2 경과 전으로 확대했다.

또한 공사는 2022년 6월 서울시 거주 무주택 청년을 대상으로 전세보증금 반환보증 보증료 지원사업을



효율적으로 추진하기 위해 서울시, 주택도시보증공사와 포괄업무 협약을 체결했다. 이를 통해 2022년 6월부터 2022년 12월까지 부모가 연 소득 7,000만 원 이하인 대학생과 취업준비생, 그리고 본인 연 소득이 4,000만 원 이하인 직장인이 2억 원 이하의 전월세 계약을 체결할 때 전세지킴보증 보증료 전액을 지원할 수 있게 되었다.

이어 공사는 2022년 7월 금융위원회가 발표한 '금융부문 민생 안정 과제 추진 현황 및 계획'에 따라 전세보증의 범위를 확대해 나갔다. 2022년 8월에는 영세자영업자·정책서민금융 이용자가 받을 수 있는 취약계층 대상 전세특례보증 한도를 최대 5,000만 원에서 8,000만 원으로 상향했으며, 2022년 10월부터는 전세자금 보증 한도를 최대 2억 원에서 최대 4억 원으로 상향했다.

2023년 1월부터는 법원 허가 또는 후견감독인 동의 받은 피성년과 피한정 후견인도 전세보증을 이용할 수 있도록 했다. 또한 정부가 2022년 11월 발표한 '무주택 주거 취약계층 부담 경감 방안'에 따라 무주택청년특례전세자금 보증의 보증 종류별 보증한도를 1억 원에서 2억 원으로 상향 조정했다. 아울러 임대보증금반환자금보증 역시 보증한도를 1억 원에서 2억 원으로, 주택당 보증한도를 5,000만 원에서 1억 원으로 상향하고, 5,000만 원을 초과해 보증하는 경우 근저당권을 설정하도록 했다.

또한 공사는 2023년 3월 보증 비율을 100%로 높이고 보증료율을 0.1%p 낮춘 '고정금리 협약전세자금

2021. 8. 18.

부산시
청년·신혼부부
주택임차보증금
지원사업
업무협약식



2021. 12. 22.

대구시
청년·신혼부부
주택임차보증금
지원 업무협약식

보증'을 출시했다. 기존 일반 전세자금 보증상품 보증 비율은 대출금액의 90%였다. 공사는 취급 은행들과 개별협약을 통해 가산금리를 0.5~1.0%p로 고정하고 보증 비율 100% 적용으로 고객 신용도에 따른 가산금리 차등을 없애 낮은 수준의 고정금리로 전세자금 대출이 공급될 수 있도록 했으며 중도상환 수수료도 면제했다.

이 외에 공사는 세종시, 하나은행과 협약을 맺고 2022년 3월부터 운영한 '청년 주택임차보증금 이자지원 사업'의 대상요건을 완화하고 지원을 확대해 왔다. 이를 통해 세종시 내 전세 또는 반전세 주택을 대상으로 청년 2억 원 이하, 청년 신혼부부는 3억 원 이하 범위에서 2년 만기 최장 6년까지 임대차 대출을 지원하고 있으며, 이 가운데 세종시는 청년에게 전세 대출한도 1억 원 이내에 대출이자 4.1%를 지원한다.

이러한 노력의 결과 주택금융신용보증 전세 보증의 경우 2021년에는 49조 3,353억 원, 2022년에는 54조 6,800억 원, 2023년에는 52조 9,299억 원을 공급할 수 있었다.

4. 전세사기 피해 최소화를 위한 지원 강화

전세사기 피해자를 위한 특례 보증 실시

한국주택금융공사는 2020년대에 들어서며 무주택 국민의 주거안정 지원을 위한 맞춤형 개인보증을 지속 확대하고 월세·반전세 위주로의 임대차 시장 구조변화에 대응한 제도 개선을 추진해 나갔다. 특히 2022년과 2023년 전세사기가 사회적 문제로 대두되면서 피해자 지원을 위한 방안을 다각적으로 마련했다.

공사는 2021년 12월 임차인의 전입일 당일 임대인 변경과 근저당 설정으로 발생할 수 있는 피해를 예방하기 위해 전세자금보증과 전세보증금반환보증을 동시 신청할 경우 임차인의 전입 기한과 확인 서류제출 기한을 기존 1개월에서 당일로 단축했다. 또한 임대차계약 승계 확인을 통해 임차인의 권리를 확보하는 내용으로 임차인 피해 예방을 위해 전세보증금반환보증 내규를 개정했다.

이후 공사는 전세사기 피해 규모가 예상보다 심각하다는 인식 아래 2023년 6월 전방위적인 피해자 지원

연도별 신용보증 공급현황

단위: 억 원

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
개인	308,780	354,230	376,842	344,600	430,733	509,424	601,361	588,873	641,769	618,766
사업자	9,992	20,542	24,131	22,077	23,959	36,354	42,291	51,370	57,488	68,196
반환	-	-	-	-	-	-	2,941	10,700	30,650	68,298
계	318,772	374,772	400,973	366,677	454,692	545,778	646,593	650,943	729,907	755,260

보증상품 제도개선 관련 주요 개정사항

구분		기존	변경
일반전세자금 보증 한도		2억 원	4억 원
임대보증금반환보증 한도		1억 원	2억 원
중점지원자 특례전세보증	보증한도(신용회복지원자 등)	30~50백만 원	50~80백만 원
	보증한도(무주택 청년)	1억 원	2억 원
	다자녀 가구 대상자	미성년 3자녀	미성년 2자녀

방안을 마련했다. 먼저 6월에는 ‘전세사기피해자 특별보증금자리론’을 출시하고 전세사기피해자가 해당 주택을 경매나 공매로 취득할 경우 낙찰가의 100%, 다른 주택을 매입할 때 주택가격의 80%까지 대출할 수 있도록 했다. 상품은 전세사기 피해로 공사 채무관계자가 된 경우에도 이용할 수 있으며, ‘전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법’ 시행 전 전세사기 피해주택을 경매 또는 공매로 취득하고 이미 다른 주택담보대출을 받았어도 대환 목적으로 이용할 수 있도록 했다. 이와 함께 소득 및 주택가격과 무관하게 0.4%p 금리우대를 받을 수 있으며, 대출만기는 최장 50년까지 설계했다.

또한 공사는 전세보증을 통해 대출받은 고객이 전세사기 피해로 은행에 대출금을 상환하지 못하는 경우, 공사가 대신 변제한 후 채무를 최장 20년까지 분할상환할 수 있는 ‘특례 채무조정’을 시행했다. 뿐만 아니라, 경매나 공매 종료 후 피해자 요청이 있으면 즉시 은행에 채무를 변제하고 최장 20년 분할상환, 2년간 분할상환 유예, 변제 후 발생이자 감면, 신용정보 등록 유예 등을 조치하기도 했다.

한편 공사는 전세사기 피해자의 원활한 상담을 지원하기 위해 기존 콜센터 ‘1688-8114’에 8번 ‘전세사기 피해 상담’ ARS 메뉴를 신설해 ‘전세사기피해자 특별보증금자리론’과 ‘특례 채무조정’ 제도에 관한 안내 및 상담을 진행했다.

국민 주거안정을 위한 전세난 해결 방안 추진

공사는 2023년 7월 정부가 발표한 ‘2023년 하반기 경제 정책 방향’ 중 ‘역전세난 대책’의 후속 조치로 2023년 7월부터 ‘특례 전세보증금반환보증’을 도입했다. 역전세난 대책은 역전세난 등으로 전세보증금이 줄어들거나 후속 세입자를 구하기 어려워 기존 세입자에게 전세보증금을 반환할 여력이 부족한 집주인에게 전세금을 반환할 수 있도록 주택담보대출 범위를 DSR(총부채원리금상환비율) 40% 대신 DTI(총부채상환비율) 60%로 규제를 완화하는 것이다. 이에

따라 DSR 규제완화를 적용받아 대출을 이용하는 집주인이 후속 세입자를 보호할 수 있도록 임차인의 특례 전세보증금반환보증 가입을 의무화해, 집주인은 후속 세입자를 더 빨리 구할 수 있고 후속 세입자는 전세보증금 미반환 걱정을 덜 수 있도록 했다.

이후 공사는 2023년 8월 DSR 규제 완화 대출을 받은 주택의 후속 세입자를 보호하기 위해 임대인이 신청할 수 있는 특례 전세보증금반환보증을 출시하기도 했다.

2024년 1월에는 전세대출 대환을 신속하게 처리하기 위해 채권양도 계약체결 시기를 기존 대출 시행 전에서 대출 시행 또는 대출 전액 상환 후 2개월 이내로 절차를 변경해 고객과 위탁 금융기관의 편의성을 높였다. 2024년 2월에는 고객불편을 해소하고 임차인의 주거안정 지원을 강화하기 위해 제도를 개선했다. ‘전세지킴보증’의 기한연장 신청기한을 기존 보증기간 만료일에서 만료 후 2개월로 연장하고, 임대인이 바뀔 경우 임차인이 계약 해지를 위해서는 내용증명 우편을 통해서만 하도록 했다. 아울러 보증채무이행을 심사완료일 이후 최장 3개월까지 유보하는 등 제도를 변경했다.

한편 2024년 6월에는 전세자금 보증의 대환대출 이동 가능시기를 기존 대출 실행 후 3개월 경과부터 임대차계약 1/2 경과 이전에서 임대차계약 만료 6개월 이전까지로 확대했으며, 전세사기 피해자가 불가피하게 기한을 연장하는 경우 서류제출 기한을 1개월 이내로 연장했다.

5. 국민 노후생활 안정을 위한 주택연금 활성화

주택연금 수급권 보호 강화

2020년 12월 주택연금의 가입 대상은 확대하고 보장성을 강화하는 내용의 공사법 개정에 따라 주택연금은 새로운 전환점을 맞이했다. 개정의 주요 골자는 가입 주택가격 ‘공시가 9억 원’ 확대와 주거용 오피스텔

가입허용, 그리고 신탁방식 주택연금과 주택연금 전용 압류방지통장(주택연금 지킴이 통장) 도입이었다. 이전까지 저당권 방식 아래에서 주택연금 제도는 상속, 임대차 등의 문제로 배우자의 수급 안정성이 떨어지고 추가적인 노후소득 창출에 제약받는 한계점이 있었다. 기존 주택연금 제도에서 가입자 사망 후 배우자가 동일한 월지급금을 수령하기 위해서는 가입자 사후 6개월 이내에 배우자가 소유권을 이전받 고 대출에 대한 채무인수와 근저당권 설정 변경 등기를 완료해야만 했다. 만약 상속을 주장하는 자녀의 반대로 배우자 승계를 위한 절차가 완료되지 않으면 배우자는 월지급금을 수령할 수 없었다. 소유권 이전과 근저당권 설정 변경 등기를 진행하는데 있어서도 이와 관련한 비용이 발생하는 문제점이 있었다.¹⁾

또한 주택연금 담보주택의 임대차와 관련해서도 기존 근저당 방식의 주택연금 제도에서는 보증금 없는 월세만 허용해 주택연금 가입자의 추가적인 노후소득 창출은 사실상 어려웠다. 이러한 문제점을 개선하기 위해 정부는 주택연금 신탁방식 도입을 추진했다. 2021년 6월 신탁방식 주택연금이 출시됨에 따라 배우자는 가입자가 사망하는 경우 주택연금이 자동 승계되어 안정적인 연금 수령이 가능해졌다. 그뿐 아니라 소유 주택 일부에 보증금 있는 임대차가 있는 경우에도 가입할 수 있으며, 가입 및 승계 시 담보제공을 위해 고객이 부담하는 등록면허세 등 비용이 기존 근저당권 방식에 비해 크게 줄어들었다.

이와 함께 공사는 같은 날 주택연금 지급액 중 최저생계비에 해당하는 월 185만 원까지는 압류가 금지되는 ‘주택연금 지킴이 통장’을 출시해 고객의 노후 생활을 안정적으로 지원하고 연금 수급권을 보호했다.

1) 보험금융연구 제31권 제3호 (2020.08), 최경진·전희주 저 <신탁방식 주택연금 확대를 위한 정책적 연구>에서 인용



주택연금의 상품 기능 확대

공사는 2021년 8월 주택연금 가입자가 본인의 경제 활동과 자금 사정 등에 따라 연금수령 방식을 선택할 수 있는 주택연금 상품을 출시했다. 주택연금 수령방식이란 가입 시 결정된 총연금액을 평생 일정하게 나누어 받을지, 가입 초기에 많이 받을지, 가입 후반에 많이 받을지 등을 선택하는 것이다. 공사는 주택연금 수령방식에 대한 고객 니즈를 적극 반영해 이용률이 높은 정액형은 유지하고, 이와 더불어 초기에 더 많이 받는 기간을 3년, 5년, 7년, 10년 중 선택할 수 있는 ‘초기 증액형’과 물가 상승에 따른 구매력 하락을 보완하기 위해 정기적으로 연금액을 올려주는 ‘정기 증가형’을 출시했다.

이후 2022년 2월에는 고객의 요청에 따라 주택연금의 대출잔액을 중도상환하는 경우 대출잔액을 1만 원 이상 유지하도록 하는 유의사항을 추가하여 대출계좌의 자동해지를 방지하고, 정부 지원 대출을 대출상환 방식 선순위채권에 포함해 선순위채권 범위를 확대하며, 이사·재건축·멸실 등 담보주택 변경 시 주택가격의 인정 한도를 시가 12억 원까지 확대하도록 업무처리기준을 개정했다.

이어 2022년 4월에는 고령층의 부채상환 부담을 해소하고 저가주택 보유 고령층의 노후 지원을 위한 주택담보대출상환용 및 우대형 주택연금을 기존 1년 경과 후 연장 여부를 검토하는 방식에서 상시 운영으로 변경했다. 저소득층을 위한 우대형 주택연금의 범위는 2022년 9월 기준 1억 5,000만 원에서 2억 원으로

▲ 2021. 6. 9.
‘주택연금 지킴이 통장’ 출시

확대했다.

또한 공사는 2022년 7월 주택연금 가입자 본인이 희망하면 언제든지 주택연금 담보설정 방식을 저당권 방식에서 신탁방식으로, 신탁방식에서 저당권방식 방식으로 변경할 수 있게 했다. 이전까지 고객은 가입 시점에 한 가지 방식을 선택한 후 변경할 수 없었다. 하지만 제도 개선을 통해 가입자는 언제든지 담보설정 방식을 바꿀 수 있으며, 전환 처리 기간에도 매달 받던 월지급금 또한 변동되지 않고 받을 수 있어 고객 선택권과 이용 편의성을 높였다.

한편 공사는 2022년 12월 초기보증료 환급 대상과 기간을 확대하고 약정철회 기한 내에 피보증인이 사망할 경우의 약정철회 처리 근거를 마련했다. 이를 통해 초기보증료 환급 기간을 기존 철회 기한 내에 피보증인이 사망하거나 최초 보증부대출 실행일로부터 1년까지 피보증인과 배우자가 모두 사망하는 경우에서, 최초 보증부대출 실행일로부터 3년까지로 확대했다. 다만 사망이 아닌 이유로 중도 해지할 경우 초기보증료는 일부만 환급되며, 3년간 동일주택 재

가입 제한, 재가입 시 인지세 등 금융비용이 증가할 수 있도록 했다.

이러한 노력의 결과 2022년 8월 공사는 2007년 7월 주택연금을 출시한 이래 15년 만에 누적 가입자가 10만 명을 넘어서는 의미 있는 성과를 거두었으며, 2016년부터 2023년까지 매년 1만 명 이상이 가입하고 있다.

주택연금의 범위 확대

공사는 2023년 10월부터 주택연금에 가입할 수 있는 주택 공시가격을 기존 9억 원 이하에서 12억 원 이하로 확대했다. 공시가격 12억 원은 국토교통부의 2023년 공동주택 공시가격 현실화율 69.0%를 적용해 시세로 환산하면 약 17억 원으로, 가입 대상을 확대하기 위한 목적으로 이뤄졌다.

총대출한도 상한도 5억 원에서 6억 원으로 올려 신규 가입자의 월지급금은 최대 20% 증가하게 되었다. 이에 따라 12억 이상의 주택으로 주택연금에 가입한 65세 고객의 경우 기존에는 총대출한도 상한 5억 원에



2022. 8. 18.
주택연금 누적
가입자 10만 명
돌파

대해 월 261만 원을 수령했지만, 신규 신청으로 6억 원 상한 대출을 받을 경우 월지급금이 295만 원으로 상승했다.

또한 시세 2억 원 미만 1주택 보유자가 주택연금을 신청하는 경우 공사가 감정평가수수료를 전액 부담하며 가입자 부담을 줄였다. 기존 감정평가액 1억 8,000만 원 주택으로 주택연금을 가입하는 경우에 고객은 감정평가수수료 38만 9,000원을 냈다. 아울러 담보주택 현장조사 예외 요건을 완화해 예외 적용 대상 주택을 아파트에서 다세대·연립·노인복지주택까지 확대했다.

이후 2024년 5월에는 감정평가수수료 지원 대상을 2억 원에서 우대형 주택가격 미만으로 개정했으며, 주택연금 이용자가 노인복지주택, 양로시설, 노인 공동생활가정 등 주거복지시설로 이주할 수 있는 근거를 신설하기도 했다.

이 외에 2024년 6월에는 자산이 적은 고령층을 대상으로 노후소득을 강화하고 상대적으로 저가주택이 많은 지방 거주 고령층의 주택연금 가입을 확대하기

위해 우대형 주택연금 가입대상 주택을 기존 2억 원 미만에서 2억 5,000만 원 미만으로 확대하고, 우대형 주택연금의 인출한도를 대출한도의 45% 이내에서 50%이내로 역시 확대했다.

그 결과 공사는 2021년 1만 805명에게 15조 255억 원의 주택연금보증을 공급했으며, 2022년에는 1만 4,580명에게 24조 9,692억 원, 2023년에는 14,885명에게 22조 5,016억 원을 공급했다.

주택연금 가입대상		'24. 10월말 기준
연령	주택소유자 또는 배우자가 만 55세 이상	
보유 주택 수	부부 기준 1주택, 또는 합산가격이 공시가격 12억 원 이하인 다주택자 (상기 외 2주택자는 3년 이내 1주택 처분조건으로 가입)	
대상 주택	공시가격 12억 원 이하의 주택, 노인복지주택 및 주거목적 오피스텔	

주택연금 이용고객 현황			2023년 말 기준 누계('07~)
고객정보	연령	72.1세	
대출정보	월지급금	121만 원	
담보정보	주택유형	아파트 83.8%	
	주택면적	85㎡ 이하 80.6%	
	주택가격	3.8억 원	
	지역별	수도권 67.9%, 지방 32.1%	

연도별 주택연금 공급현황

단위 : 건, 억 원

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
보증 공급 건수	5,039	6,486	10,309	10,386	10,237	10,982	10,172	10,805	14,580	14,885
보증 공급액	55,293	71,392	107,728	106,969	98,991	113,325	111,028	150,255	249,692	225,016
연금 지급액	3,708	4,112	6,176	7,454	8,966	10,973	12,105	14,547	19,242	23,856
연금 지급 잔액	11,699	15,187	20,561	26,969	34,286	43,407	52,484	62,811	78,860	98,466

02

Section

유동화증권 안정을 위한 기반 구축

1. MBS의 구조개선

콜옵션 개선 MBS 발행

한국주택금융공사의 유동화업무는 주택저당증권(MBS)을 발행해 자본시장에서 장기·고정금리·분할상환 주택담보대출의 재원을 조달함으로써 서민·중산층의 주거복지를 증진하는 데 목적을 두고 있다.

공사가 기존에 발행해 온 MBS는 공사가 만기 전이라도 원금을 투자자에게 상환할 수 있는 권리인 콜옵션이 5년 이상의 일부 종목에 포함돼 있었다. 그러나 이러한 콜옵션은 MBS의 투자를 이끄는 데 걸림돌이 되기도 했다.

이에 2021년 9월 공사는 유통성 저하 등 기존 콜옵션 부 MBS의 한계를 극복하고자 모든 종목에 콜옵션이 없는 만기일시상환 조건으로 되어 있는 스트레이트 MBS(Straight MBS)를 최초로 발행했다. 일반 MBS가 1년물에서 30년물까지 9개 종목으로 구성해 5년물 이상 콜옵션을 부여한 것과 달리, 새롭게 발행한 스트레이트 MBS는 만기 1·2·3·5년물의 약 5,400억 원 규모였다. 또한 국고채 금리상승에도 불구하고 최종 발행금리는 2021년 9월 발행한 MBS 발행금리 2.036% 대

비 0.161%p가 줄어든 1.875%였다.

2024년 3월에는 공사 설립 후 20년 만에 최초로 콜옵션을 개선한 ‘구조개선 MBS’를 발행하며 시장 활성화를 도모하기도 했다. 시장친화적 ‘구조개선 MBS’는 콜 프리미엄을 절감하고 연기금 등의 투자 수요를 제

MBS 발행 개요

대상 자산	주택담보대출 (보금자리론, 디딤돌대출, 적격대출)
발행 금액	발행회차별 약 1조 원 내외
발행자	공사 신탁(수탁자: 공사)
발행 구조	- 공사가 선순위 MBS의 원리금 전액에 대하여 지급보증 - 만기가 다양한 복수 종목 설정 - 1, 2, 3년물은 만기일시상환 - 5, 7, 10, 15, 20, 30년물은 만기가 짧은 종목부터 순차적으로 매 3개월 부분 콜옵션 조건, 종목별로 콜옵션 행사 유예기간 존재
발행 조건	- 고정금리(국고채 금리+스프레드) - AAA 신용등급, 공모발행, 한국거래소 상장
채권 관리자	채권양도 금융기관, 공사

연도별 MBS 발행 추이-국내 주요 채권 발행 잔액

단위: 억 원

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
발행 횟수	22	28	29	30	31	28	39	26	20	36
발행 금액	145,046	552,193	347,740	311,623	241,996	274,231	466,000	344,644	150,253	334,035
발행 잔액	502,433	838,384	982,935	1,130,376	1,161,006	1,212,831	1,422,112	1,475,385	1,401,029	1,562,262

고하기 위해 5년 트랜치 콜옵션을 제거했다. 대신 15년물과 20년물을 통합하고, 20년물 발행 비중을 확대해 장기투자 수요 기반을 강화했다.

공사는 이러한 시장친화적인 MBS 발행구조의 다변화 노력을 통해 외국인 투자자와 자산운용 업계 등의 투자 수요를 신규로 확보하고 정책모기지 재원 조달 비용 절감에도 기여했다.

MBS 지수의 개발 및 운영

공사는 2022년 10월 신탁계정에서 관리하는 MBS 규모가 갈수록 증가하고 금융시장의 변동성이 확대됨에 따라 실무적 안정성 확보를 위해 향후 5개년 MBS 대지급금 발생·상환을 추정하는 자동화 프로그램을 개발했다. 이를 통해 공사는 현금 유입률 결과를 활용해 MBS 풀별 수입과 지출 스케줄에 따른 MBS 월별 자금수지를 도출했으며, MBS 신규 발행 등 내부 자료와 외생변수 데이터 업로드가 가능하도록 마이크로소프트 엑셀을 활용해 산출물을 내놓는 등 신탁계정 자금수지 추정을 정교화할 수 있었다.

이어 공사는 2022년 11월 MBS에 대한 지수 개발을 완료하고 유동화증권 공시 포털에 MBS 지수를 공표했다. MBS 지수란 MBS를 대상 자산으로 산출하는 시가총액 가중방식 가격 지수로, 개별 MBS의 평가가격을 이용해 일일 수익률을 계산해 MBS의 가치 변화를 단일 숫자로 표시하는 것이다. MBS 지수는 통계청으로부터 국가통계로 승인받았으며, 11월부터 공사가 운영하는 유동화증권 공시 포털(K-MBS)을 통해 공개

되었다. 지수 명칭은 내부 공모를 통해 K-MBSI(Korea Mortgage Backed Security Index)로 확정되었다.

K-MBSI는 2017년 1월을 기준으로 매일 산출되며, 총 수익 지수와 시장가격 지수가 일반 MBS와 패스스루 MBS 등 대상 자산별로 각각 공표됐다. 이 외에도 발행 만기와 기대 만기로 세분화한 하위 지수, 지수별 보조 정보, 시계열 데이터, 기간수익률 정보 등이 종합적으로 제공되었다.

공사는 K-MBSI를 제공하여 투자자가 국공채 등 다른 채권지수와 비교해 투자결정에 활용할 수 있게 하고, MBS 투자에 대한 기반여건을 조성하여 투자를 촉진해 나갔다.

2. 글로벌 금융의 선도

커버드본드의 지속 발행

커버드본드는 유럽에서 활성화된 방식으로 금융기관이 주택담보대출, 공공부문 대출과 같은 우량자산을 담보로 발행하는 채권이다. 투자자에게 담보자산에 대한 우선변제권과 발행기관에 대한 상환청구권을 이중으로 보장해 저리의 자금을 안정적으로 조달할 수 있다는 장점이 있다.

한국주택금융공사는 2021년 10월 5.5억 유로 규모의 소셜 커버드본드를 역대 최장 만기인 7년, 금리는 유로 미드스왑금리 0.068%에 가산금리 0.19%를 더한 0.258%로 발행했다. 7년 만기 커버드본드 발행은 국

내기관으로서의 최초로, 공사는 각국 중앙은행의 양적 완화 조치 종료, 물가 상승 압력 등에 따른 시장의 변동성이 확대되는 상황임에도 역대 가장 만기 커버드본드 발행에 성공했다.

공사는 7년 만기 커버드본드 발행을 통해 투자자 저변 확대, 발행만기 다변화, 장기 자금조달 체계를 마련했다. 또한 장기물 발행으로 기존 5년물 유통 금리 인하, 시중은행 커버드본드 시장 참여 확대, 보금자리론 등 정책모기지를 이용하는 무주택 서민의 주거비용 경감 등에도 기여한 것으로 평가받았다.

2022년 10월에는 금리 인상, 경기침체, 러시아·우크라이나 전쟁, 유럽재정 위기 등 대외 악재에도 시장 기회를 잘 포착해 3억 스위스 프랑 규모의 해외채권 발행에 성공했다. 특히 채권은 투자자 모집을 개시한 지 2시간 만에 최초 목표치를 넘어 3억 스위스 프랑을 모았다. 이 상품은 아시아 최초의 스위스 프랑화 커버드본드이자 스위스 시장 최초의 소셜 커버드본드 발행이라는 성과를 거뒀다.

2023년 2월에는 발행금액 총 13억 달러(USD) 규모로 공사 최초 미국 달러화 공사채를 발행, 유동성이 가장 풍부한 선순위 발행시장에 본격적으로 진입하며 해외 조달 수단 다변화에 성공했다. 특히 데뷔 발행임에도 KDB 스프레드 격차와 신규 발행 프리미엄(New Issue Premium, NIP)을 최소화했으며, 국내 MBS 발행금리에 대비해 5년물은 26bp, 10년물은 36bp를 낮게 조달해 금리 변동성 심화 속에서도 해외 조달을 통한 조달 비용 절감 가능성을 재확인할 수 있었다.

한편 공사는 2023년 4월 3억 2,000만 호주달러 규모의 국내 최초 호주달러화 소셜 커버드본드를 발행하기도 했다. 이 역시 데뷔 발행임에도 신규 발행 프리미엄(New Issue Concession, NIC)을 한국물 평균 15~20bps 수준보다 낮은 10bps 이내로 최소화했으며, 금융시장 변동성이 확대되면서 신규 발행이 중단되는 등 어려운 와중에 일정 규모 이상의 발행에 성공해 의미를 더했다.

해외사무소의 개소

공사는 2021년 12월 싱가포르 해외사무소를 설치하며 출범 후 처음으로 해외 거점을 두었다. 공사는 MBS 발행을 통한 해외 투자유치를 효율적으로 확대하기 위해 해외사무소 개소를 추진했다. 그 결과 첫 해외 거점을 아시아·태평양 금융중심지인 싱가포르로 정해 글로벌 금융기관과 네트워크를 강화하고 공사 인지도를 높이며 지속가능한 해외사업 추진 기반을 마련할 수 있었다.

이어 공사는 2023년 10월 미국 뉴욕에 사무소를 열고 실수요자 내 집 마련과 주거비 부담 완화를 위한 해외 자금조달 및 투자유치에 나섰다. 공사 뉴욕사무소는 정책모기지 공급을 위한 자금조달 지원, 해외 투자자 유치, 글로벌 투자기관 등과의 협업체계 구축 등 원활한 해외 자금조달 및 우량 투자 기회 발굴 등을 위한 북미지역 거점을 위해 마련되었다.



▲ 2021. 12. 17.
싱가포르사무소
개소식

▲▲ 2023. 12. 13.
뉴욕사무소
개소식

03

Section

지속가능한 미래를
위한 경영 혁신

1. 투명하고 혁신적인 경영시스템 구축

청렴 준법 경영시스템 구축

한국주택금융공사는 윤리 경영이 지속가능한 기업의 핵심 요건이라는 인식 아래 체계적인 정책을 수립하고, 부패 예방과 청렴도 향상을 위한 제도 개선 등 끊임없는 노력을 기울여 나갔다.

지난 2020년도 국민권익위원회 주관 종합청렴도 평가에서 공사는 외부 청렴도는 9.12점(10점 만점)으로 우수한 수준이나, 내부 청렴도가 6.99점으로 크게 하락함에 따라 공사는 이에 대한 개선 대책 마련이 필요했다.

이에 공사는 2021년 3월 CEO를 단장으로 반부패·청렴 추진기획단을 구성하고 자체청렴도 조사를 실시하여 내부청렴도가 하락한 항목에 대한 정확한 진단을 시작으로 4대 추진전략 및 12개 추진과제로 구성된 종합청렴도 개선대책을 수립했다. 이에 따라 내부 청렴도의 근본적 개선을 위한 3개 분야(조직·인사, 예산집행, 업무지시 공정성) 집중개선 프로그램을 시행하고 임직원 맞춤형 교육 프로그램을 강화하는 한편, 반부패·청렴활동의 포상 제도를 강화하여 청렴정책

추진의 실효성을 강화하고자 했다. 또한 부패 취약시기에 맞춰 전사 메시지(공지, 메일, 문자 등)를 배포하여 청렴문화를 조성함과 동시에 임직원을 대상으로 경각심을 일으키고자 노력했다.

이어 2021년 7월에는 부패행위 신고와 공익신고를 통합해 ‘공익제보’로 정의하고, 기존 ‘부패행위신고 및 신고자보호 기준’과 ‘공익신고 처리 및 신고자보호 기준’, 그리고 ‘외부 익명신고시스템 운영기준’ 등 분산된 내규를 일원화해 ‘공익제보 처리 및 외부 익명 신고 시스템 운영 기준’을 제정했다. 이를 통해 기존 공익신고센터를 ‘공익제보센터’로 개편하고, 부패행위 신고자에 대한 보호와 보상제도 안내, 비실명 대리 신고제 등의 근거를 신설했다. ‘공익제보 처리 및 외부 익명 신고 시스템 운영 기준’은 이 외에 부패행위 및 강령 위반행위 신고, 공익신고, 외부 익명 신고 시스템의 운영 등의 내용을 담았다.

2021년 12월에는 공사 최초 부패방지경영시스템 국제표준인 ‘ISO 37001’ 인증을 취득하였다. 부패방지 경영시스템(ISO 37001)이란 조직 내 임직원 또는 제3자에 의한 뇌물수수, 이해충돌 등 부패리스크를 사전 통제하는 시스템으로서, 국제투명성기구와 경제



개발협력기구(OECD)가 참여하여 2016년 제정한 반부패 국제인증제도이다. 이를 위해 공사는 2021년 4월 경영기획본부장을 단장으로 한 부패방지경영시스템 구축 추진단을 구성하는 것을 시작으로 같은 해 7월 부패방지경영 매뉴얼을 제정하고 8월에는 부패방지경영 목표와 추진계획을 수립하여 추진하였다.

공사는 공직자의 직무수행 과정에서 발생 가능한 이해충돌 상황을 방지하고 공정한 직무수행을 보장하기 위해 2022년 5월 시행된 '공직자의 이해충돌방지법'과 이에 따른 권익위원회의 표준안을 반영하여 자체 운영 기준인 '임직원 이해충돌 방지제도 운영기준'을 제정·시행했다. 이 기준은 공사 임직원이 준수해야 할 사적이해관계자 신고 및 회피, 직무관련자 거래 및 퇴직자 사적 접촉 신고 등 5개의 신고의무와 5개의 제한 및 금지행위에 대한 기준과 절차로 구성되어 있다.

이후 2022년 10월 공사는 금융 공공기관 최초로 준

법경영시스템 국제표준인 'ISO 37301' 인증을 취득하였다. 준법윤리경영시스템(ISO 37301)이란 회사경영 전반에 발생할 수 있는 준법정책 및 리스크 대응 체계에 대한 국제인증으로서 2021년 4월 국제표준화기구(ISO)가 제정한 국제인증이다. 이를 위해 공사는 2022년 5월 사장을 단장으로 하는 '윤리경영 추진기획단'을 구성하고 하부조직으로 ISO 인증 추진 실무협의회를 별도로 구성하여 준법윤리경영 매뉴얼 제정, 준법윤리경영 목표·추진계획 수립과 규범준수 리스크 평가 등을 추진하였다.

이러한 노력의 결과로 공사는 2023년 국민권익위원회 주관 종합청렴도 평가에서 청렴체감도 2등급, 청렴노력도 1등급으로 종합 2등급을 받으며 3년 연속 청렴우수 기관으로 선정되는 성과를 거두었다. 또한 2023년 4월 국민권익위원회 주관 CP(Compliance Program) 시범운영기관으로 선정된 이후, CP 가이드라인에 따라 전 부서 업무별 부패리스크 식별 및 평가, 경감조치 마련 등 50개 평가지표를 100% 이행하였다. 그 결과 단 3개 기관에만 주어지는 청렴·윤리 실천 유공부문 권익위원장 표창을 수상하는 영예를 안았다.

한편 공사는 2023년 12월 인권 경영 추진체계와 인권 영향 평가, 인권침해 구제 절차 및 인권 경영 교육 등 공사의 인권 경영 전반을 담은 <인권 경영 보고서>를 제작 배포하기도 했다. 보고서에는 2023년 3월 제정한 '인권침해 구제 절차 매뉴얼', 9월 개최한 '新 윤리현장, 新인권경영현장 선포식' 등 공사의 지속적인 인권 개선 노력을 담았다.



외부가 인정한 공정한 인사 시스템

공사는 공정한 채용 절차와 지원자 친화적인 채용 문화를 확산하며 체계적인 인사 시스템을 유지·발전시켜 나갔다. 공사의 공정한 인사 시스템은 매년 외부 수상을 통해 그 가치를 인정받았다.

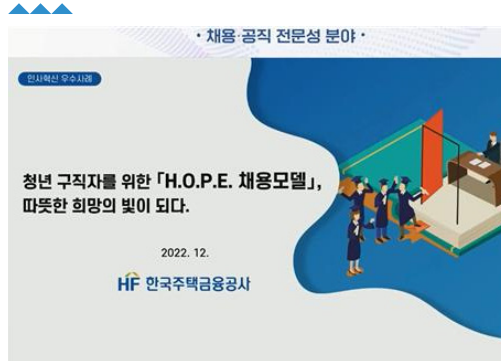
2021년 12월에는 '2021년 공정 채용·블라인드 채용 우수사례 경진대회'에서 공공분야 우수기관으로 선정

2021. 12. 2.

부패방지경영
시스템(ISO 37001)
인증 수여식

2022. 10. 28.

준법경영시스템
(ISO 37301) 인증
수여식



되어 고용노동부장관상을 수상했다. 이로써 공사는 지난 2019년 기재부장관상, 2020년 교육부장관상을 받은 데 이어 공공기관 최초로 3년 연속 장관상을 받았다. 특히 공사는 사회 형평적 채용 확대 등을 통해 'HF형 블라인드 채용'이란 독자적인 채용 브랜드를 만든 것이 높은 평가를 받았다. 이외에도 2022년 12월에는 '2022년 공정 채용 우수사례 경진대회'에서 다시 한번 '인사혁신처장상'을 수상하며 4년 수상의 영예를 안았다.

이와 함께 2022년 12월 인사혁신처가 주관하고 68개 기관이 참여한 '2022년 인사 혁신 우수사례 경진대회'에 참여해 금상을 수상했다. 공사는 '청년 구직자

를 위한 H.O.P.E. 채용모델'의 주요 내용인 채용 정보 완전 공개, 전형 결과 상세 제공, 취업역량 향상프로그램 운영 등 구직자를 위한 공감 채용으로 공정성과 신뢰도를 높였다는 평가를 받았다.

2023년 12월 열린 '2023년 인사혁신 우수사례 경진대회'에서는 근무혁신 분야 금상을 수상하며 2년 연속 수상의 영예를 안기도 했다. 공사는 '3·3·3 시간외 근무 혁신-H.F.-C.E.O. 프로젝트'로 정당한 시간외근무 보상을 위한 제도 개선, 이석 관리 시스템 자체 개발, 시간외근무 한도 운영 관련 개편 등이 일하는 방식을 개선했다는 평가를 받았다.

2023년 4월에는 공정 채용을 위한 내부 면접위원 역량을 강화하고 이를 채용 면접에 활용할 수 있도록 사내 채용 전문 면접관 제도를 시행했다. 이를 위해 공사는 한국바른채용인증원 주관 채용 전문 면접관 자격 과정을 도입해 'HF 바른 채용 전문위원' 13명을 대상으로 채용 트렌드·이슈 등 사례교육과 모의 면접, 필기시험 등으로 구성된 자격 과정을 진행했다. 이러한 노력의 결과 공사는 2023년 7월 '국가인사업무발전 유공(인사 혁신) 부문' 대통령 표창을 받으며 기관 위상을 인정받았다.

2022. 12. 27.

'2022년 인사 혁신 우수사례 경진대회' 금상 수상

2023. 12. 20.

2023년 '인사혁신 우수사례 경진대회' 근무혁신 분야 금상 수상



일자리 창출을 위한 지속 노력

공사는 2021년 1월 열린 '2020년도 일자리 창출 유공 정부 포상'에서 공공부문 정규직 전환 분야 '고용노동부장관 표창'을 수상했다. 고용노동부가 주관하는 '일자리 창출 유공 정부포상'은 좋은 일자리를 창출한 개인과 단체를 발굴해 포상하는 제도다. 공사는 2017년부터 기간제 및 파견 근로자 48명을 정규직으로 전환했으며, 2019년에는 자회사를 설립해 콜센터 용역근로자 147명을 정규직으로 전환하는 등 정부 정책을 성실히 이행하며 양질의 일자리를 창출한 점에 높은 평가를 받았다.

이어 2021년 12월에는 '2021년 장·노년 민간 일자리 유공 기관'으로 선정되어 부산지역 이진 공공기관 중 유일하게 부산광역시장 표창을 받았다. 공사는 어르신이 직접 경로당을 수리하고 소방 안전시설을 점검하는 '어르신 맞춤형 행복 커뮤니티 조성', 독거노인을 대상으로 안부 확인·외출 동행·가사 돌봄·주택 수리를 지원하는 'HF행복돌봄서비스' 등 고령자가 다른 고령자를 돌보는 '노노(老老)케어'를 적극 추진해 380여 명의 시니어 특화 일자리를 창출했다.

이후 공사는 2024년 1월 열린 '2023년 고용노동 행정 유공(국민취업지원제도 지원사업 부문) 정부 포상'에서 다시 한 번 고용노동부장관 표창을 받았다. 고용노동부 국민취업지원제도인 '일 경험 프로그램' 참여를 통해 2023년 인턴 143명을 채용하고, 구직자들의 취업역량 강화에 기여한 공로를 인정받은 결과였다.

2024년 2월에는 기획재정부의 '2023년 공공기관 청년인턴 운영 우수기관'에 선정되기도 했다. 공사는 화상 면접 도입, 금융권 실무 중심의 과업 부여 등을 통한 청년인턴 직무역량을 강화한 점이 높은 평가를 받았다.

안전한 경영시스템 유지·운영

공사는 2021년 11월 안전보건경영시스템(KOSHA-MS) 인증 획득을 통해 지속가능한 자율안전보건경영



시스템을 구축했다. 한국산업안전보건공단이 인증하는 안전보건경영시스템은 사업주가 경영에 안전 보건 정책을 반영해 세부 실행 지침을 마련하고 주기적으로 평가하는 등 재해예방과 기업 손실 감소 활동을 체계적으로 추진하는 체계이다. 안전보건경영시스템 인증 취득은 국제적인 수준의 안전·보건 경영시스템을 구축했다는 방증과 함께 사업장의 지속적인 안전관리를 실현했다는 것을 의미한다.

이후 공사는 2023년 9월 주택도시보증공사, 한국산업안전보건공단과 '안전관리 우수기업에 대한 금융지원 업무협약'을 체결하고 안전 우수 건설업체가 건설자금 보증을 신청하면 보증료율을 0.1%p 우대해 주었다.

한편 공사는 2023년 12월 금융 공공기관 최초로 행정안전부 재해경감 우수기업 인증을 획득했다. 재해경감 우수기업 인증제도는 우수한 재해경감 활동 관리체계(Business Continuity Management System, BCMS)를 가진 기업을 행정안전부에서 인증하고 지원하는 제도이다. 재해경감 활동 관리체계란 재난 발

▲ 2021. 11.

안전보건
경영시스템
(KOSHA-MS) 인증

▲ 2023. 9. 19.

산업재해예방활동
우수 건설업체
보증지원
업무협약 체결식

생 시에도 기업의 핵심 업무를 지속할 수 있도록 체계를 수립하는 경영시스템이다. 공사는 매뉴얼 1종과 절차서 13종 등을 제정해 재해경감 우수기업 인증을 획득할 수 있었다.

중장기 발전을 위한 연구 사업 추진

공사는 외부 진단을 통해 체계적인 혁신추진 점검 시스템을 구축하기 위해 2021년 7월부터 9월까지 ‘공사 혁신 수준 진단 용역’을 수행했다. 그 결과 혁신 활동 주기별 내외부 이해관계자의 참여가 다소 미흡하다는 평가와 함께, 기관 혁신계획 수립과 공유 프로세스를 고도화해야 한다는 결론을 도출했다. 이를 바탕으로 공사는 국민 아이디어 공모를 통해 혁신 활동 공유체계와 보상 체계를 강화해 나갔다.

이어 공사는 2023년 5월 유한책임 주택담보대출의 민간 활성화를 위한 중장기 발전 방안의 필요성을 인식하고 유한책임 정책모기지 운영성과 분석, 국내외 사례 조사 및 분석, 리스크 분석, 유한책임 주택담보대출 중장기 발전 방안을 도출하는 연구용역을 추진

하기도 했다.

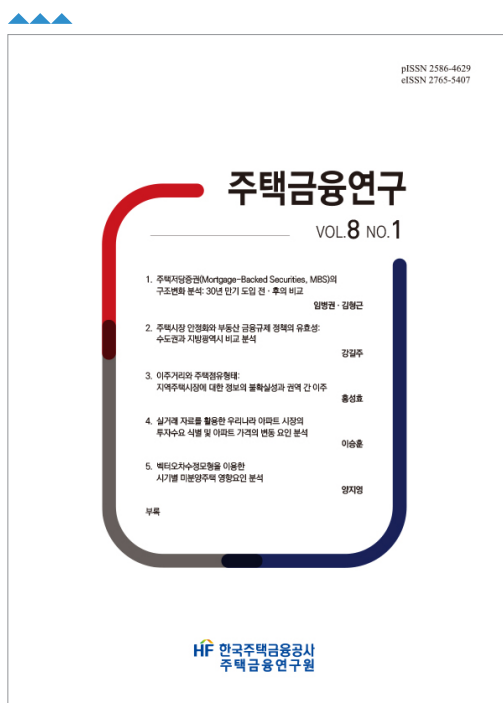
한편 2023년 12월에는 주택금융연구원이 발간하는 학술지 <주택금융연구>가 한국연구재단 2023년도 신규 등재 후보 학술지로 선정됐다. 등재 후보 학술지는 한국연구재단이 국내 학술지를 대상으로 내용의 우수성과 질적 수준 유지를 위해 매년 평가해 선정하는 것으로, 2년 후에는 등재 학술지로 등급이 올라갈 수 있는 기회를 가지게 된다. <주택금융연구>는 주택금융 분야 연구 활성화 및 주거복지 정책개발을 위해 2017년에 창간 이후 6년간 총 8회에 걸쳐 학술지를 발간하고 총 43편의 논문을 게재했다. 주택금융 분야 게재 논문의 학술 가치와 성과, 편집위원회의 전문성, 논문집의 구성과 체계의 우수성, 연구윤리 체계 및 관리 등을 인정받아 등재 후보 학술지로 선정됐다.

내부 리스크 통제 기준 강화

공사는 전사 리스크관리 추진 시스템을 구축해 높은 위험에 대한 대응 방안을 마련하고 지속적인 모니터링을 통해 주요 사업 운영의 안정성을 향상해 나갔다. 먼저 2021년 12월에는 신탁자산운용위원회 설치 및 운영에 관한 사항을 수립하기 위해 ‘신탁 규정’을 개정했다. 신탁자산운용위원회는 이후 연간자금계획의 수립 및 변경, 자금 운용 전략에 관한 사항, 자금 운용 성과평가 및 위험 관리에 관한 사항 등 신탁자산을 효율적으로 운영할 수 있는 역할을 담당했다.

이어 2022년 3월에는 ‘금융투자업 내부통제 기준’을 제정하고 투자자와 이해가 상충되는 행위를 할 수 없도록 정보교류 차단과 금융투자 상품 거래 신고에 관한 자율적인 내부 통제 기준을 마련했다.

2022년 11월에는 ‘신탁계정 자금업무 규정’과 ‘신탁계정 자금업무 기준’을 각각 개정하며 공정성과 신뢰성을 강화했다. 개정된 ‘신탁계정 자금업무 규정’은 자금 운용 담당자가 신탁자산의 수탁자로서 책임과 의무를 다하기 위한 행위 준칙과, 간접 운용 상품에 투자시 운용 한도가 신탁 설정 계약서와 일치해야 한다는



내용을 명시했다. 개정된 ‘신탁계정 자금업무 기준’은 자금 운용 담당자에게 윤리 서약서를 제출받고, 매월 윤리 서약 이행 점검을 진행하는 등 신탁계정 자금운용 담당자의 행위 준칙 신설에 따른 내부 통제 체계를 강화하는 내용을 담았다.

한편 공사는 2022년 운영리스크 내부 통제 개선을 위해 부점별 리스크통제 자가진단(RCSA)을 시행했다. 이는 업무와 관련한 위험을 가장 정확하게 알고 있는 담당 직원 평가 등을 바탕으로 공사의 운영리스크를 평가해 투명한 내부 통제 역량을 확보하는 한편, 운영리스크에 대한 조직 전반의 인식 강화와 동기 부여가 목적이었다. 이를 통해 공사는 개선 과제를 수립하고 통제 수준을 높여 향후 리스크 발생을 예방해 나갔다.

아울러 공사는 2023년 12월부터 공공기관 책임경영 강화에 따른 경영평가에 대응하고 경영목표 달성을 저해하는 운영 리스크 사건 예방을 위해 ‘내부통제규정’을 제정했다. ‘내부통제규정’은 효과적인 업무 운영과 신뢰성 있는 재무적·비재무적 보고 체계 유지, 법

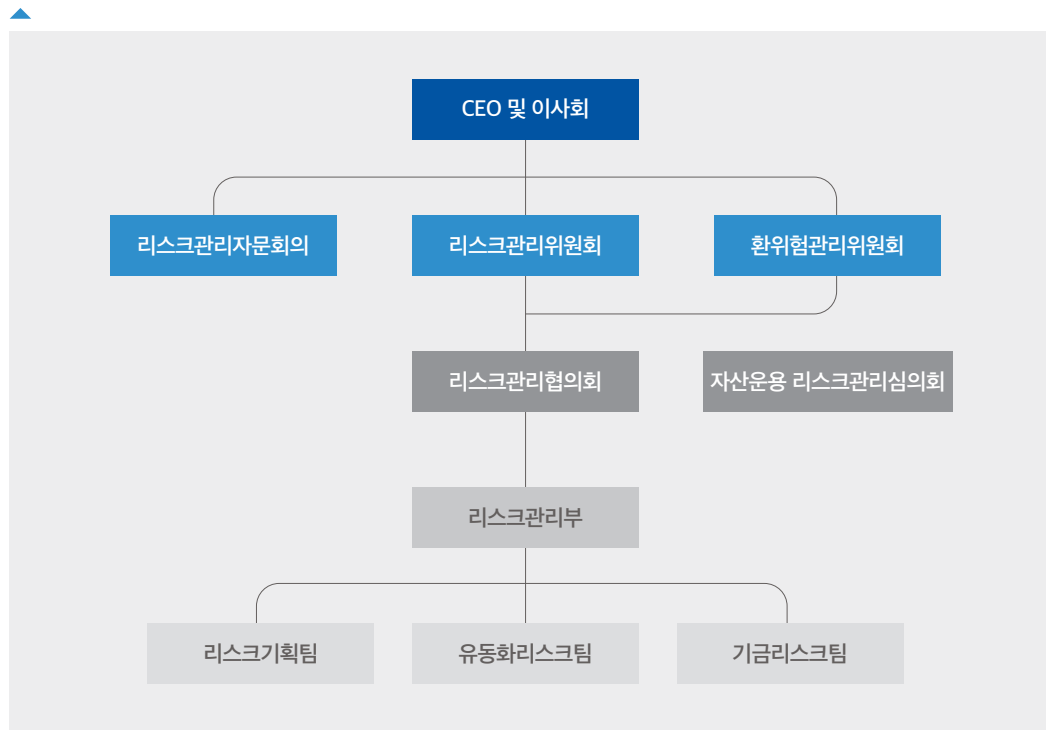


무 준수 측면에서 임직원이 준수해야 할 규정과 절차를 정하고 이행·관리하는 일체 활동을 ‘내부통제’로 정의했으며, 이 외에 내부통제위원회 구성, 내부통제 제도 운영과 구성, 임직원 준수 사항 등을 규정했다.

2. 직원과 고객 편의를 위한 디지털 환경 개선

안정적이고 편리한 업무 환경과 서비스 구축

한국주택금융공사는 4차 산업혁명 시대로 나아가기



리스크 관리 조직도

2024. 11. 13.
내부통제 강화
공동선언식

위해서는 금융이 먼저 바뀌어야 한다는 방침으로 다양한 디지털 기술을 도입·활용해 금융 혁신을 이루는 한편, 디지털 전환의 핵심역량을 강화하기 위한 노력을 펼쳐나갔다.

2021년 11월에는 통신망의 안정적 운영을 위해 정보통신망 사업자 이원화를 구축했다. 공사는 기존에 통신회선을 주 회선과 백업 회선으로 이중화해 왔으나, 동일 통신사의 회선을 사용하는 통신회선 이중화의 문제점을 인지하고 주 회선과 백업 회선을 서로 다른 통신사를 활용하는 방침을 정했다. 정보통신망 사업자 이원화에 따라 통신 사업자가 화재, 지진 등의 재해로 가동을 중단하더라도 다른 통신사의 회선으로 통신을 유지할 수 있어 안정적인 대국민 서비스가 가능해졌다.

2022년 5월에는 고령자·청각장애인을 위한 정책모기지 '원격 신청 지원 서비스'를 개시했다. 이는 온라인 기반의 비대면·무서류로 진행하는 정책모기지 신청에 어려움을 겪는 디지털 소외계층을 지원하기 위한 것으로, 2022년 총 562건의 접수를 처리하며 호응을 얻었다. 공사는 고객이 은행이나 공사 방문 없이 희망하는 시간과 장소에서 상품을 신청할 수 있도록 고객의 기기에 원격 접속해 신청을 돕는 한편, 시각장애인 고객을 위해 상품설명서에 음성 서비스를 적용하고, 청각장애인 고객을 위해서는 상품 정보를 쉽게 이해할 수 있도록 상품 안내 수어 영상을 게시했다. 그뿐만 아니라 복지관에 2만 부의 상품 안내 리플릿을 배포하는 등 더 많은 국민이 주택금융 서비스 혜택을 누릴 수 있도록 지원했다.

이어 공사는 2022년 6월 전세 또는 주택연금 등 공사 보증이 필요한 고객이 적합한 상품을 자동으로 추천·안내받을 수 있도록 네이버파이낸셜(주)과 '주택금융신용보증 비대면 서비스 활성화 포괄 업무협약'을 체결했다. 이에 따라 고객은 네이버파이낸셜의 서비스 채널을 통해 연령·지역 정보 등을 바탕으로 맞춤형 전세보증 상품을 자동으로 추천·안내받을 수 있게 되었다. 또한 고객이 손쉽게 주택보증 상품을 탐색할 수

있도록 부동산 관련 정보성 콘텐츠 제공 서비스도 마련해 나갔다.

공사는 2022년 11월 서울 여의도 컨싱턴호텔에서 열린 '제21회 정보보호 대상' 시상식에서 준정부기관 중 최초로 대상인 과학기술정보통신부 장관상을 수상했다. '정보보호 대상'은 과학기술정보통신부가 주최하는 국내 정보보호 분야 최고 권위의 상이다. 공사는 정보보호 전담 부서를 설치하고 인공지능(AI) 기반의 보안관제 체계를 구축하는 등 자체적인 침해사고 예방 활동 등을 인정받아 수상의 영광을 안았다.

이후 공사는 2023년 4월 인터넷 주택연금 신청 시스템에 큰 글씨 모드를 장착하고 중간 저장 기능을 개선하는 등 고령층도 비대면 서비스를 쉽게 이용할 수 있도록 했다. 아울러 고객 상황별 맞춤 서류 가이드를 제공하고 서류 누락, 분실을 방지하는 것은 물론, 고객 응대와 업무 처리 속도를 단축하는 등 고도화를 통해 업무 효율성을 높였다.

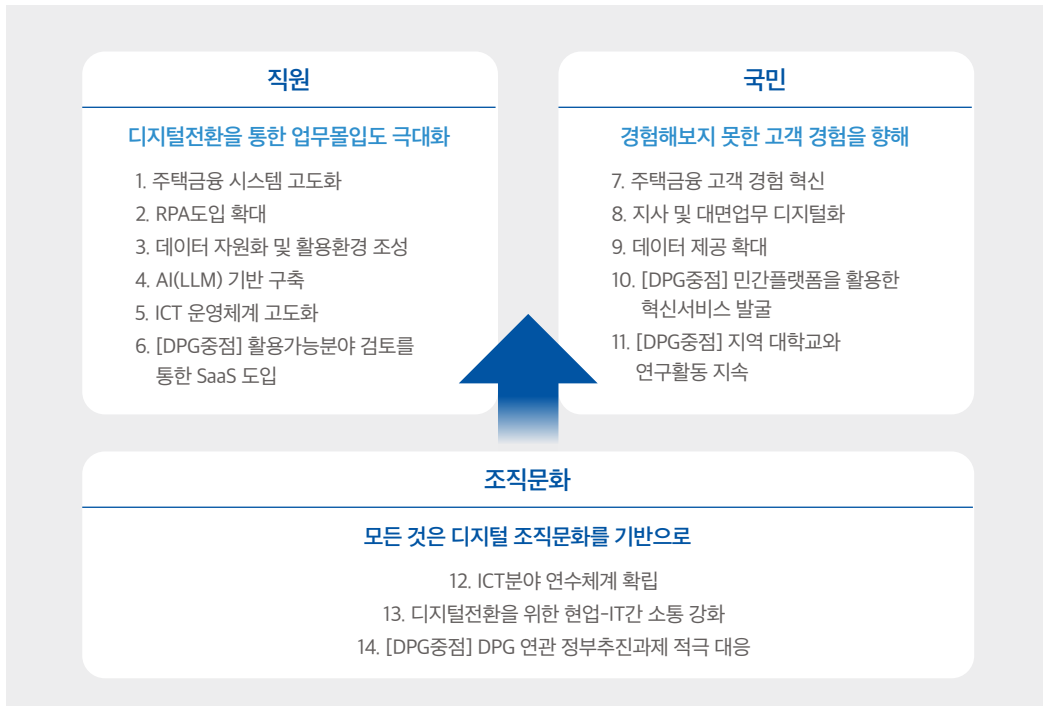
이와 함께 2023년 7월에는 공사채 입찰에 관한 운영 리스크 감소, 투자자 편의 향상 등을 위해 공사채 전자입찰시스템을 개발하여 기존 FAX를 통한 기존 서면입찰 방식을 대체했다. 제109회 공사채 입찰부터 적용했으며, 투자자 친화적인 발행 환경을 조성함으로써 공사채 수요 확대를 기대할 수 있게 되었다.

디지털 전환 추진 전략 수립 및 추진

공사는 2024년 11월부터 비효율적인 IT 개발에 따른 혼란을 막고 지체된 디지털 환경의 한계점을 보완해 향후 국민과 임직원에게 실질적인 도움이 되는 디지털 전환을 추진하기 위해 중장기('24~'28) 디지털 전환 추진전략을 수립했다.

중장기('24~'28) 디지털전환 추진전략은 2024년 3월 임원 보고와 전사 공지를 통해 수립 방향을 공유한 이후 3월부터 5월까지 지사 방문 인터뷰 및 본사 워크숍 등 직원 의견수렴과 외부 환경분석, 기술조사를 통해 구체화했다.

그 결과 "최고의 주택금융 디지털 파트너"라는 비전



아래 “직원과 국민에게 최고의 주택금융 디지털 경험을 제공하기 위해 수요, 기술, 자원배분을 최적화하는 디지털 전략의 수립과 운영”이라는 미션을 설정했다. 아울러 직원의 수요와 조사한 기술내용, 정부의 “디지털플랫폼정부” 정책 내용을 종합하여 총 14개의 추진 과제를 선정하였다. 이후 각 과제가 지향하고 있는 목표별로 묶어 3대 핵심전략을 도출하였다.

디지털 전환을 위한 핵심 전략은 ①직원의 업무 몰입도 극대화 ②고객 경험 향상을 최우선 과제로 선정하고, 디지털 전환이 원활하고 지속적으로 추진될 수 있도록 바탕이 되는 ③조직문화 개선으로 정했다.

직원의 업무 몰입도 극대화를 위한 전략으로는 주택금융 시스템 고도화, RPA 도입 확대, 데이터 자원화 및 활용환경 조성, AI(LLM) 기반 구축, ICT 운영체계 고도화, DPG 중점과제인 활용가능분야 검토를 통한 SaaS 도입 등을 선정했으며, 고객 경험을 위해서는 주택금융 고객 경험 혁신과 지사 및 대면업무 디지털화, 데이터 제공 확대, DPG 중점과제인 민간플랫폼을 활용한 혁신서비스 발굴, 지역 대학교와 연구활동 지

속을, 데이터 조직문화 기반을 위해서는 ICT 연수체계 확립과 디지털 전환을 위한 현업-IT 간 소통 강화, DPG 연관 정부추진과제 적극 대응 등을 정했다.

공사는 중장기(‘24~’28) 디지털전환 추진전략을 매년 지속 관리하며, 직원과 국민에게 최고의 주택금융 디지털 경험을 제공할 계획이다.

공공데이터 연계 서비스 추진

2021년 11월 ‘공공데이터 연계 한국주택금융공사법’ 개정안이 국회 본회의를 통과함에 따라 공사는 금융서비스 이용 편의성을 획기적으로 개선할 수 있게 되었다. ‘공공데이터 연계 한국주택금융공사법’ 개정안은 2018년부터 추진된 것으로, 공사의 숙원이기도 했다. 법 개정에 따라 공사는 정책모기지, 주택보증, 주택연금 등의 심사에 필요한 필수정보를 고객의 서류 제출 없이 관계기관으로부터 직접 연계할 수 있는 법적 근거를 마련하게 되어 빠르고 편리한 금융서비스를 제공할 수 있게 되었다.

이후 공사는 2022년 10월 행정안전부와 공공 마이데

중장기(‘24~’28)
디지털전환
추진전략

이터 서비스 확대 및 관계기관 협력을 위한 업무협약을 체결했다. 이를 통해 행정안전부는 공사 서비스에 필요한 본인 행정정보 활용을 지원하고, 공사는 공공 마이데이터를 활용해 안정성을 확보하고 대국민 서비스를 제공하기로 했다.

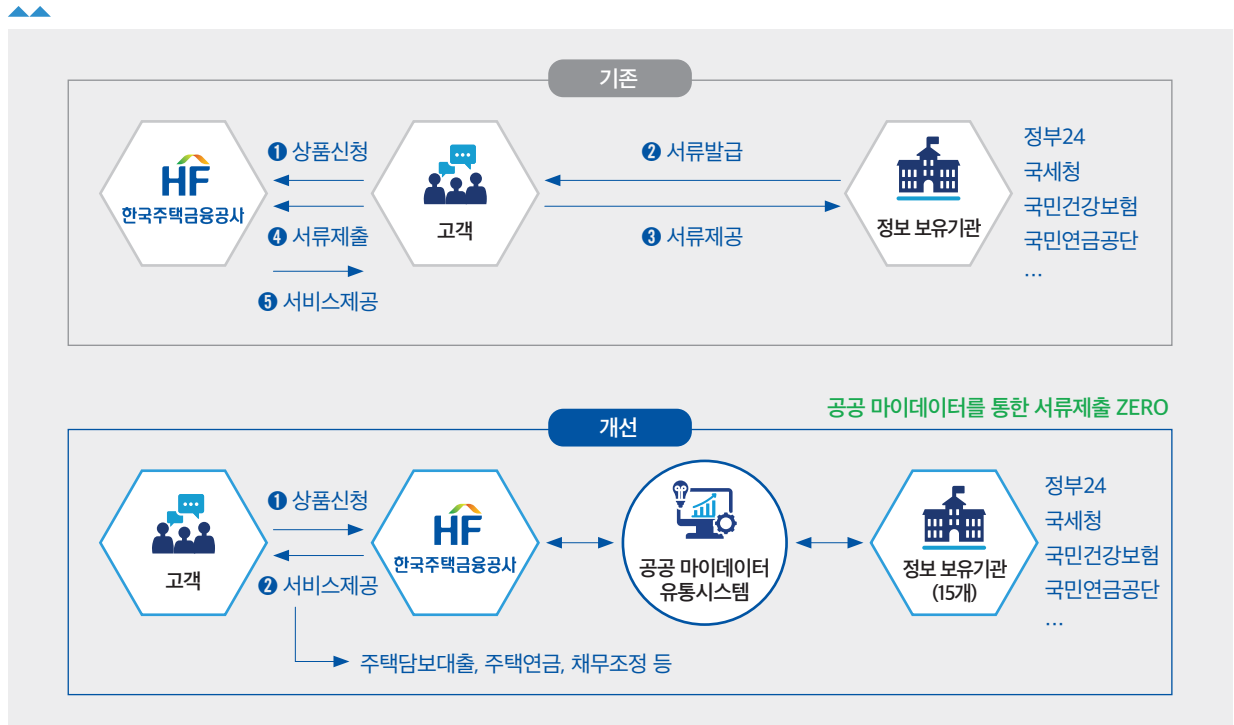
그 결과 공사는 2023년 공공데이터 연계 시스템을 구축해 고객의 편의성과 공사의 심사 효율성을 증진했으며, 2023년 12월 '공공 마이데이터 서비스'를 본격 도입해 주택금융 서비스를 획기적으로 전환할 수 있었다. 이에 따라 고객은 이전까지 주택금융 서비스를 신청하기 위해 각종 서류를 개별기관에서 발급받아 공사에 제출해야 했던 것에서 벗어나, 공사 홈페이지 또는 스마트 주택금융 앱에서 '본인 정보 제3자 제공 요구' 단 한 번 동의로 보증자리론 신청 등 18개 업무에 대한 필요 서류들을 제출할 수 있게 되었다. 보증자리론 이용 중 상환 여력이 약화된 고객이 지원제도를 신청할 때도 이용 가능하며, 소득·재직·사회보장 등 46종의 행정정보를 실시간으로 연계해 신청인의



자격요건 검증에 필요한 데이터를 공사가 직접 전송 받을 수 있게 되었다.

HF 공공
마이데이터
서비스 도입 전·후
신청 절차

HF웹진
playground
(Vol.4) 주하와
함께하는 공공
마이데이터
서비스



KH

한국주택금융공사

KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION



Happy Together — Future Value

Happy Together Future Value

Creator

Expert

Harmony

Global HF

Creator —

창의적으로 사고하고 능동적으로 행동하며,
끊임없는 도전으로 미래를 개척한다.





Creator

Expert

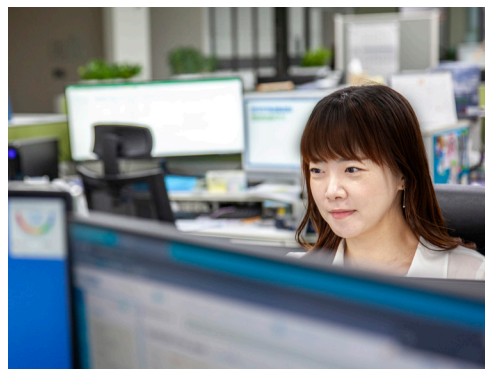
Harmony

Global HF



Expert —

적극적인 자기개발을 통해 최고를 추구하며,
전문성을 갖추기 위해 꾸준히 노력한다.



Expert

Harmony

Global HF



Harmony —

건전한 가치관과 진정한 동료애를 통해
함께하는 사회와 조직의 발전을 도모한다.



Global HF —

국민의 주거행복을 함께 이루어가는
주택금융 선도기관을 추구한다.



거행복을 함께 이루어 가는
용 선도기관, 글로벌 HF



PART 2

B U S I N E S S

**국민의 주택금융
파트너**

Chapter 1 | 주요 업무 소개

1. 유동화 사업
2. 주택금융신용보증 사업
3. 주택연금보증 사업

Chapter 2 | 조직

1. 주택금융운영위원회
2. 이사회
3. 경영기획 본부
4. 유동화사업 본부
5. 기금사업 본부
6. 사업인프라 본부
7. 임원 직속 부서 및 지점

1

Chapter

주요 업무 소개

1. 유동화 사업
2. 주택금융신용보증 사업
3. 주택연금보증 사업



01. 유동화 사업

한국주택금융공사는 주택저당채권 유동화를 통해 주택금융의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제 발전에 이바지하고 있다. 유동화란 공사가 금융기관으로부터 주택저당채권(Mortgage)을 양도받아 이를 기초자산으로 유동화증권(MBS, Mortgage-Backed Securities)을 발행하는 일련의 절차를 말한다. 이처럼 공사의 유동화를 통해 자본시장으로부터 조달한 재원은 다시 금융기관의 장기주택담보대출로 이용되어 장기 고정 금리 주택담보대출을 위한 재원이 원활히 공급된다. 이를 통해 공사는 장기·고정금리·분할상환 주택담보대출인 보금자리론과 적격대출을 공급하며 국민의 내 집 마련을 지원하고 있다.

1) 정책모기지 공급

보금자리론·디딤돌대출 공급

보금자리론은 서민·실수요자의 내 집 마련 지원을 위해 국내 최초로 도입된 장기·고정금리·분할상환 방식의 주택담보대출이다. 한국주택금융공사는 설립과 함께 2004년 3월 국내 최초의 모기지론인 ‘보금자리론’을 출시했다.

이어 2010년 6월부터 주택담보대출의 유동화 절차에 고객이 인터넷으로 대출을 신청하고 심사·승인까지 이뤄질 뿐만 아니라 원리금 수납과 사후관리까지 직접 수행하는 u-보금자리론 시스템을 도입했다. u-보금자리론 시스템 도입에 따라 현재 공사의 유동화 대상 기초자산 취급에 대한 업무는 대출 양수적격 여부를 양수도 시에 심사하고 채권관리는 금융기관에 위탁하는 방식(t-보금자리론)과, 대출 양수적격 여부를 공사가 사전에 심사하고 채권관

리도 공사가 직접 수행하는 방식(u-보금자리론)의 2가지 형태가 병존하고 있다.

2014년 1월 정부의 서민주택 금융지원 제도를 하나로 통합해 지원 대상과 기준을 일원화하고 시중 최저 수준의 금리로 가계부채 부담을 덜 새로운 개념의 통합 정책모기지인 ‘내 집 마련 디딤돌대출’이 출시됐다.

이후 공사는 2023년까지 306.9조 원의 보급자리론을 공급함으로써 무주택 국민 실수요자의 내 집 마련에 기여했다.

적격대출 공급

한국주택금융공사는 변동금리·일시상환 대출로 이루어진 주택담보대출시장의 구조 개선을 위해 2012년 3월 장기·고정금리·분할상환 주택담보대출인 적격대출을 출시했다. 적격대출은 공사가 요구하는 양수적격 요건 범위 내에서 금융회사가 상품 명칭과 금리 등 대출 조건을 자율적으로 결정하고 판매하는 것이 특징으로, 9억 원 이하의 주택을 대상으로 5억 원의 대출한도 내에서 이용이 가능하다. 공사는 출시 이후 2023년까지 134조 원의 적격대출을 지원했다.

유한책임 정책모기지 및 안심전환대출 공급

한국주택금융공사는 2017년 5월 ‘유한책임 디딤돌대출’을 출시했다. 유한책임 대출은 차주의 대출상환 책임을 담보주택에 한정하는 대출로 주택가격 하락 등으로 대출금을 다 갚지 못하더라도 담보주택 외에 추가상환을 요구하지 않는 대출이다. 디딤돌대출에만 적용되던 유한책임 대출은 2018년 정책모기지 상품 전체로 확대되었으며, 2021년에는 상환용도까지, 2022년에는 임차보증금 반환 목적의 보전용도까지 확대해 가계 금융 안전망을 강화했다.

한편 한국주택금융공사는 금리상승기에 주택담보

대출자의 경제적 부담을 덜고, 가계부채 구조를 개선하기 위해 2015년과 2019년에 이어 2022년 9월까지 3차에 걸쳐 안심전환대출을 출시했다. 안심전환대출은 빚을 갚아나가는 구조 정착을 위해 변동금리 또는 이자만 내고 있는 기존 대출을 고정금리이면서 원금을 나누어 갚는 대출로 전환해주는 대출이다.

2) 정책모기지 재원 조달

주택저당증권(MBS) 발행

한국주택금융공사가 발행하는 유동화증권은 주택저당증권(MBS), 주택저당채권담보부채권(MBB)이 있다. MBS는 주택저당채권을 기초로 발행하는 수익증권이며, MBB는 주택저당채권을 담보로 발행하는 채권이라는 데 차이가 있다. 이에 따라 투자자에 대한 원금과 이자 지급 행위의 법적 성격 또한 MBS는 원본 및 수익의 분배로, MBB는 원리금의 지급으로 각각 다르게 정의되고 있다.

MBS는 금융회사가 취급한 주택담보대출을 양수하여 자기 신탁 후 이를 기초로 발행하는 수익증권이다. MBS는 한국주택금융공사의 원리금 지급보증과 공사법 내 손실 보전 조항 등을 기반으로 매우 안전한 투자수단으로 평가받고 있으며, 2022년 7월엔 한국은행 공개시장 운영 단순 매매 대상 증권에 포함되어 투자 매력력이 더욱 커졌다. 2023년 말 기준 공사의 누적 MBS 발행금액은 397.2조 원, 발행잔액은 156.2조 원으로, 국고채에 버금가는 국내 대표 채권으로 자리 잡았다. 공사 MBS 발행금리는 국고채 금리에 일정 수준의 금리가 가산되어 결정된다.

커버드본드 발행

MBB의 한 형태인 커버드본드는 유럽에서 활성화된 재원조달 방식으로 주택담보대출, 공공 부문 대출과 같은 우량자산을 담보로 발행하는 채권이다.

투자자에게 담보자산에 대한 우선변제권과 발행기관에 대한 상환청구권을 이중으로 보장해 저리의 자금을 안정적으로 조달할 수 있다는 장점이 있다. 한국주택금융공사는 2010년 첫 발행 이후 2022년까지 총 16차례에 걸쳐 10조 9,000억 원 규모의 외화 커버드본드를 발행해 자금조달 수단을 다변화했다.

02. 주택금융신용보증 사업

신용보증이란 한국주택금융공사가 관리·운영하고 있는 주택금융신용보증기금의 부담으로 보증하는 행위이다. 일반적으로 보증은 채권 이행을 위해 채권자와 보증인 간의 계약에 따라 성립하며, 보증인은 주채무자가 이행하지 않은 채무를 이행할 의무가 있다. 한국주택금융공사는 국민의 주거안정과 주택금융 활성화를 위해 개인의 전세자금대출, 중도금 대출 등과 주택공급자의 건설 자금 대출 등에 대해 신용보증을 제공하며 세입자의 임차보증금 보호를 위해 전세보증금 반환보증을 공급하고 있다.

1) 주택금융신용보증 공급

한국주택금융공사는 신용보증을 통한 주택금융 활성화로 국민의 주거복지를 증진하고자 주택금융신용보증기금을 운영하고 있으며, 크게 전세자금 및 구입자금 등의 개인 수요자금용과 건설 및 매입 자금 등의 공급자금용을 지원해 오고 있다.

정부는 근로자 등 실수요자들의 주거안정을 목적으로 1987년 ‘근로자의 주거안정과 목돈 마련 지원에 관한 법률’을 제정했다. 이 법에 따라 주택금융신용보증기금은 1988년 1월 금융기관의 주택자금 대출에 대한 채무자의 채무불이행에 따른 위험을 보전해 주택금융을 활성화하고 주택건설을 촉진해 무주택 국민의 주거안정을 지원하기 위해 설립되어 한국주택은행이 담당했다. 이후 한국주택은행이 민영화되면서 1999년부터 신용보증기금이 담당했으며, 2004년 설립과 동시에 한국주택금융공사가 사업을 이관받았다.

개인보증 주요 고객은 연간 소득 4,000만 원 이하의 서민층이며, 사업자보증의 경우 자금력이 상대

적으로 취약한 중소기업체이다. 공사는 1988년
기금 설치 이후 2023년 말까지 591조 원의 개인보
증을, 42.8조 원의 사업자보증을 공급했다.

2) 개인보증

개인보증은 주택수요자(개인)가 주택, 노인복지주
택, 오피스텔을 건축·구입·임차(전세 포함) 또는 개
량하거나 이에 소요된 자금을 보전하기 위해 금융
기관으로부터 대출을 받는 경우 한국주택금융공사
가 보증해 주는 것을 말한다. 개인보증의 종류에는
건축자금보증, 구입자금보증, 중도금보증, 전세자금
보증, 월세자금보증, 개량자금보증, 구상채권회수보
증, 임대보증금반환자금보증 등이 있다.

공사는 금리 인상, 주거비용 상승 등으로 주거 불안
이 심화된 상황 속에서 공적 보증기관의 역할을 확
대하고, 무주택 서민·실수요자를 지원하기 위해 다

양한 보증상품 제도를 개선해 나가고 있다. 이를 위
해 전세자금 보증의 보증한도를 최대 2억 원에서 4
억 원으로 상향해 서민층의 전세자금 마련 지원을
강화했다. 이와 함께 생애최초 특례구입자금보증을
출시하고, 전세가격 하락 등으로 임대인의 전세보
증금 반환이 어려운 상황을 고려해 임대보증금반환
자금보증의 보증한도를 상향했다. 특례전세보증은
대상자 및 보증한도를 확대함으로써 무주택 청년을
포함한 취약계층에 대해 맞춤형 중점 지원을 강화
했다.

3) 사업자보증

사업자보증은 건설 또는 임대를 목적으로 사업을
영위하는 법인 또는 개인기업에 대해 지원하는 신
용보증이다. 자금의 용도에 따라 건설자금보증, 프
로젝트금융(PF)보증, 건축공사비 플러스 PF보증,



매입임대사업자보증, 구상채권회수보증으로 구분된다.

건설자금보증은 주택사업자 또는 사업주가 분양 또는 임대 목적으로 주택을 건설할 때 받는 보증으로 대출 재원에 따라 건설자금보증(기금계정)과 건설자금보증(은행계정)으로 구분한다. PF보증은 주택사업자가 분양 또는 임대 주택을 건설하기 위해 사업의 미래 현금 수입을 주요 상환 재원으로 자금을 조달하는 금융기법인 프로젝트 금융 방식으로 자금을 조달할 때 받는 보증이다. 건축공사비 플러스 PF보증은 정부가 2024년 5월에 발표한 ‘부동산 PF의 질서 있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향’에 따라 자금조달 애로를 겪는 건설사업장을 지원하기 위한 보증으로, 건설자금보증과 프로젝트금융보증에 대한 특례 조치이며, 신규 보증과 기승인보증에 대한 증액으로 구분한다. 매입임대사업자보증은 매입임대사업자가 임대의 목적으로 주택을 구입할 때 받는 보증이며, 구상채권회수보증은 채무관계자가 구상채무를 상환하기 위해 받는 보증이다.

잔액 대비 사고 발생률과 사고 잔액 비율은 0.81%, 0.46%로 각각 집계되었다.

4) 기금 현황

한국주택금융공사의 주택금융신용보증기금은 정부 및 금융기관의 출연금과 이용 고객의 보증료, 구상권 회수금 및 기금운용 수익금 등을 재원으로 조성되며, 공사는 2008년부터 정부의 재정 부담 없는 자립 기금으로 운용하고 있다. 2023년 말 기금 순 기본재산은 10조 176억 원이며, 보증 운용 건전성을 나타내는 지표로 보증 잔액을 보증 재원으로 나누어 산출하는 보증 운용 배수는 2023년 말 기준 12.6배로 법정 운용 배수 30배와 비교해 안정적인 수준을 유지하고 있다.

공사는 경기침체 등에 따른 보증사고 증가에 대비해 주별, 월별, 분기별 등 주기적으로 사고율 통계를 자체 모니터링하고 있다. 2023년 말 기준 보증

주택연금은 전체 가입자가 낸 보증료 수입으로 일
부 가입자에게 발생한 대위변제 손실을 충당하는
수지상등의 원칙이 적용된다. 이때 보증료 수입과
대위변제 손실의 기댓값은 주택 가격 상승률, 연금
산정 이자율, 사망확률 등 주요 변수와 기타 변수에
의해 결정된다. 공사는 매년 외부 전문가에게 연구
용역을 의뢰하고 용역 결과를 토대로 연 1회 이상
주요 변수를 재산정해 월 지급금을 조정한다. 월지
급금은 주택가격, 피보종인과 배우자의 연령, 인출

한도 비율, 지급 방식 등에 따라 각각 다르게 계산된다.

2) 주택연금 공급

한국주택금융공사는 급속한 고령화에 발맞춘 고령층 맞춤형 제도 개선과 전략적 마케팅 강화 등을 통해 2016년부터 2023년까지 8년 연속 연간 1만 건 이상의 주택연금을 공급했다. 그 결과 2007년 7월 출시 이래 2023년까지 총 12만 1,476명에게 12조 73억 원의 연금을 지급했으며, 152조 5,137억 원의 보증을 공급했다. 주택연금 출시 이후 2023년까지 전체 이용자의 가입 당시 평균 주택가격은 3억 8,000만원, 평균 월지급금은 121만원, 평균 가입연

령은 72.1세이다. 주택유형은 아파트가 83.8%로 가장 많았으며, 지역별로는 수도권이 67.9%, 지방이 32.1%를 차지했다. 주택규모는 국민주택 규모(85㎡) 이하가 80.6%를 기록했다.

연금상담실 1

Reverse Mortgage Counseling Room 1



2

Chapter

조직

1. 주택금융운영위원회
2. 이사회
3. 경영기획 본부
4. 유동화사업 본부
5. 기금사업 본부
6. 사업인프라 본부
7. 임원 직속 부서 및 지점



한국주택금융공사는 변화하는 금융환경에 유연하게 대응할 수 있도록 조직체계를 구축하고 전문성과 조직력 강화에 힘쓰고 있다. 공사의 본사는 4본부 26부서로 이루어져 있다. 모든 조직은 능동적인 업무처리를 통해 생산성과 효율성을 증진시키며 사업을 활발히 추진하고 있다.

공사는 또한 수도권 동부와 서부, 동남권, 서남권 등 전국을 아우르는 4개의 지역본부 내에서 총 28개의 지점을 운영하고 있다.

01. 주택금융운영위원회

주택금융운영위원회는 공사법과 시행령, 정관이 정하는 바에 따라 공사의 기본방침을 수립하고 업무계획을 심의하는 최고 의사결정기구이다. 공사의 사장, 금융위원회가 소속 공무원 중에서 지명하는 자 1인, 국토교통부장관이 소속 공무원 중에서 지명하는 자 1인, 금융기관 임원 또는 주택금융에 관한 전문지식이 풍부하다고 인정되는 자 중에서 금융위원회가 위촉하는 자 1인 및 국토교통부장관·한국은행총재가 각각 1인씩 추천해 금융위원회가 위촉하는 자 2인 등 6인의 위원으로 구성하고 공사 사장이 위원장을 맡고 있다.

02. 이사회

이사회는 공사법이나 정관 등에서 정하고 있는 주택금융운영위원회의 의결 사항 이 외의 사항에 대해서 공사의 의사를 결정하는 의사결정기관이다. 공사 내부 의사결정기관은 주택금융운영위원회와 이사회로 이원화되어 있으며 이사회는 업무집행기관의 성격을 가지고, 주택금융운영위원회는 최고 의사결정기관의 성격을 가진다. 이사회는 사장·부사장·상임이사와 비상임이사로 구성하고 사장이 의장이 된다. 경영협의회는 사장, 부사장, 상임이사로 구성하고 사장이 의장이 되며, 필요하다고 인정하

는 때에 소집된다. 이 외에 이사회 내에 전문위원회로서 리스크관리위원회와 ESG경영심의위원회, 운영심의위원회, 재무심의위원회 등 전문심의위원회를 두고 있다.



03. 경영기획 본부

1) 기획조정실

기획조정실은 한국주택금융공사의 미래 전략과 사업계획을 수립하고 총괄하는 부서로, '기획'과 '조정'을 통해 기존 사업을 차질 없이 진행하고 신규 사업이 안정적으로 정착될 수 있도록 공사의 현재와 미래를 총괄하는 역할을 담당하고 있다. 2004년 3월 공사 설립 당시 종합기획부로 출발해 경영관리부, 경영기획부, 기획조정부를 거쳐 2011년 기획조정실로 개편되었다. 2010년 본사 지방 이전 관련 업무를 총괄했으며, 2017년부터는 중장기 전략을 발굴하고 관련 대응을 위해 경영전략 총괄 등의 업무를 담당하고 있다.

주요 업무는 먼저 공사의 미래 발전 방향을 제시하는 중장기 경영전략을 설정하고, 이를 구체적으로 실현하기 위해 매년 사업계획을 수립하고 있다. 부점별 업무 분장과 사업과제를 조정하고 예산을 총괄하며 조직개편과 증원, 정원조정을 통해 적절한 곳에 인력을 배치하고 있다. 공사 주무 부처인 금융위원회와 함께 정부 정책을 반영한 사업 방향을 결정하고, 기획재정부 협의를 통해 사업예산과 인력 증원 등을 지원하며, 공사법 개정, 국정감사 대응 등 국회 대응 업무를 총괄하고 있다. 또한, 공사 최고 의사결정기구인 주택금융운영위원회와 주요 사업 방향을 결정하는 이사회, 경영협의회 등 회의체 운영을 담당해 신속한 의사 결정을 지원하고 있다. 한편, 공공기관으로서 공익 창출을 위해 사회적 가치와 ESG 경영을 추진하고 있으며, 그 결과 '2023년 지속가능경영 유공 시상식'에서 종합 ESG 부문 산업통상자원부 장관 표창을 받기도 했다. 이외에 청

년이사회 등의 제도를 운영하고 있다.

2) 재무회계부

재무회계부는 공사 설립 당시 재무관리부로 출발한 이후 공사와 기금계정의 회계 결산과 재무제표의 작성, 필요 자금조달과 여유자금 운용, 중장기 재무관리 계획의 작성과 부채관리 등을 맡고 있는 공사 핵심부서 중 하나이다. K-IFRS의 도입, AUP 재무제표 작성 등 회계의 중요성이 점차 확대됨에 따라 2020년 12월 재무회계부로 개칭했다.

재무회계부는 재무기획팀, 자금팀, 공사회계팀, 기금회계팀 4개 팀으로 구성되어 있으며, 각 팀의 주요 업무와 역할은 다음과 같다. 재무기획팀은 중장기 재무관리 계획을 수립하고 기획재정부와 국회에 제출해 공사의 중장기 부채계획을 점검 및 관리하고 있다. 또한 자금운용계획 수립을 통해 여유자금 운용의 전략적 계획을 수립하는 미들 오피스(Middle Office)의 역할을 함께 수행하고 있다.

자금팀은 2023년말 기준 약 13.4조원을 상회하는 공사고유계정 및 기금계정의 여유자금을 운용을 담당하며, 벤치마크를 상회하는 수익률을 달성하기 위해 노력하고 있다. 또한, 자금수지 점검 등을 통한 체계적 자금조달 시스템 구축으로 선제적인 유동성위험 관리와 안정적 사업 지원을 위해 기여하고 있다.

공사회계팀과 기금회계팀은 각각 공사고유계정과 기금계정의 결산과 재무제표 작성을 통해 정확한 회계정보를 적시에 제공함으로써 사업계획 수립 및 공사 이해관계자의 의사 결정을 지원하는 동시에 회계감사, 국세청 세무조사 등에 적극적으로 대응하고 있다.

재무회계부는 중장기적 관점의 재무전략 수립과 효율적 자금운용, 안정적 자금조달, 손익관리, 회계 신뢰성 제고 등을 통한 재무 건전성 강화를 목표로 지

속가능한 사업 수행 기반 마련과 함께 공사 경영목표 달성을 위해 지속적으로 노력할 것이다.

3) 경영혁신부

경영혁신부는 2007년 12월 경영평가, 부점 성과평가 등 평가 제도를 전담하는 신설 부서인 성과평가실로 출발했다. 이후 경영 혁신과 프로세스 개선 등을 주도할 전담 조직 필요에 따라 변화혁신팀이 신설되며 혁신, 업무 제안, 지식경영 업무를 포함한 부점으로 확대 개편되었다. 2012년에는 변화와 혁신을 고객 가치 향상과 연계해 전사 차원의 체계적 고객 가치 경영을 실천하기 위해 고객만족부와 성과혁신부를 통합한 고객가치혁신부가 신설되었다. 하지만 2013년 평가 혁신 업무에 집중하고 정부 정책에 적극적인 대응을 하기 위해 고객 만족 업무와 성과, 혁신 업무가 다시 분화되었다. 2017년에는 인사부의 개인 성과평가 업무를 추가해 성과평가제도 운영의 전문성을 견고히 했고 현재 대내외 평가 체계를 구축하는 계기가 되었다.

경영성과관리팀은 경영평가, 기관장 평가 등 대외 평가 업무를 총괄하며, 사장 경영성과협약서 작성 및 이행 실적 평가, 임원 성과계약 체결 및 이행 실적 평가 업무를 수행하고 있다. 2009년 공공기관 경영평가에서 최고 등급인 'A등급'을 받은 것을 시작으로 4년 연속 최고 등급, 2020~2022년도 3년 연속 최고 등급을 받는 데 기여했다.

평가분석팀은 부점과 개인 성과평가제도의 기획과 운영을 담당한다. 부점 성과평가의 경우 부점별 성과지표와 목표설정, 성과평가를 위한 배점과 평가 산식 등을 총괄하며, 개인 성과평가 결과는 성과급 지급에 활용되어 공정하고 합리적인 제도 구축에 기여하고 있다.

참여혁신팀은 경영 혁신, 업무 제안, 지식경영 제도의 기획·운영을 담당하고 있다. 정부 정책과 가이드

라인에 따라 국민 의견을 적극 반영해 혁신계획을 수립·이행·점검하며 공사 전반에 걸친 혁신과제 도출에 기여하고 있다. 또한 국민제안, 업무 제안제도를 운영하며 조직 내부와 대국민 소통 강화를 통해 업무 효율화와 혁신 문화 조성에 기여하고 있다.

경영혁신부는 정부 정책 방향에 발맞추어 기관 경영실적 평가의 전략적 대응, 합리적인 조직·개인 성과평가시스템 구축과 대국민 의견을 적극 반영하는 경영 혁신 추진을 목표로 공사 발전을 위해 지속 노력할 것이다.

4) 준법경영부

준법경영부는 2017년 1월 윤리·인권 경영과 공사 관련 제 법령 및 내규 제·개정 등을 위한 법무지원 업무를 체계적으로 추진하기 위해 준법지원부로 출발했다. 2020년 6월 정부의 규제개혁 정책을 적극 이행하고자 준법경영부로 개편했고, 2021년 12월 기획재정부의 윤리경영표준모델 이행과 부패방지·준법경영시스템에 대한 국제인증(ISO37001·ISO37301)을 취득하며 HF 준법윤리경영시스템을 구축했다. 이러한 노력을 통해 국민권익위원회 주관 종합청렴도 평가에서 2021년부터 3개년 연속 우수기관으로 선정되었으며, 2024년 7월에는 청렴윤리경영 문화 확산 공로를 인정받아 청렴윤리경영 CP(Compliance Program) 국민권익위원회위원장 표창(청렴·윤리 실천 유공 부문)을 받기도 했다.

준법경영부는 정부 지침과 국제기준(ISO)을 준수하는 HF 윤리·인권 경영 관리체계를 구축·운영해 각종 반부패 시책 관련 신고·신청의 접수와 처리는 물론, 임직원의 인권침해 예방과 피해자 구제 절차를 마련해 임직원과 이해관계자의 인권 보호에 앞장서고 있다. 전사적으로 빈틈없는 윤리 위험 식별과 통제 활동, 지속적인 신고 인프라 개선과 자체

청렴도 평가, 고위직 청렴도 저해 요인 진단 등 다양한 모니터링을 수행해 HF형 윤리·인권경영시스템을 성공적으로 안착시켰다. 2023년부터 청렴 노하우를 타 공공기관과 적극 공유하는 등 청렴 컨설팅 활동을 통해 공공 부문의 청렴 문화 확산에도 노력하고 있다.

또한 공사의 원활한 사업수행과 법무 리스크 최소화를 위해 공사 법령과 내규 제·개정 지원, 법률자문 및 계약서·금융상품 광고 등의 사전심의 업무를 수행하고 있다. 뿐만 아니라, 공사 임직원이 직무 수행과 관련해 소를 제기하거나 피소되는 경우 법률적 지원을 통해 임직원의 정당한 권익을 보호하고 적극적인 업무수행을 지원하는 한편, 사회적 약자에 대한 법률상담 지원을 통해 금융소비자 보호 및 공익가치 실현에도 노력하고 있다.

준법경영부는 공사가 종합청렴도평가 최우수기관으로 거듭남과 동시에 국민에게 신뢰받는 공공부

문 윤리·인권경영 선도기관으로 자리매김하는 것을 목표로 하고 있다. 또한, 법무 지원 서비스 품질을 지속 강화하고, 임직원 법무역량 강화를 위한 법무 실무교육을 확대해나가는 한편, 나아가 리걸테크(Legal-Tech) 분야의 발전에 발맞춰 법무 분야의 업무 효율성 제고를 위한 다양한 방안을 모색할 예정이다.

5) 정보보호부

정보보호부는 정보보안, 개인(신용)정보보호, 행정정보, 경영공시 및 정보공개 관리 업무를 목적으로 2022년 1월 만들어진 부서이다. 정보보호 관련 업무 전담 부서 신설로 놓치기 쉬운 경영공시와 정보공개 등을 전문으로 관리하며 업무 효율성을 높이고, 아울러 대국민 서비스 품질 향상에 앞장서고 있다. 특히 2022년에는 '제21회 정보보호 대상' 시상



식에서 준정부기관 중 최초로 국내 정보보호 분야 최고 권위의 과학기술정보통신부 장관상을 받으며 공사의 우수한 정보보호 체계를 인정받았다.

급변하는 IT 환경에서 개인 신용정보 보호는 정보보안과 매우 밀접한 관계에 있다. 이에 정보보호부는 인공지능 관제센터 도입, 정보보호 특화 LLM 개발 등을 통해 각종 신기술 기반 침해 위험 방지에 앞장서고 있다. 아울러 최근 5년간 주요 경영정보를 국민에게 공시하고, 업무수행 중 발생한 정보를 국민에게 공개해 국민의 알권리를 보장함과 동시에 경영의 투명성을 확보하고 있다. 또한 정보보호부는 가명 정보 처리 전담 부서로서 가명 처리 절차를 수립·운영해 외부에 제공해 연구기관과 공공기관 등의 연구와 통계 활용을 지원하고 있다.

정보보호부는 개인정보보호, 신용정보 및 행정정보업무, 경영공시 및 정보공개 관리를 담당하는 개인신용정보팀과, 정보보안 기획과 제도 개선, 사이버 위기 대응과 사이버안전센터 관리, 정보보호 시스템 인프라 운영·관리를 담당하는 정보보안팀으로 구성되어 있다.

정보보호부는 공사의 정보보호 체계와 사이버 위기 대응체계를 고도화해 각종 정보보안 위협으로부터 유·노출 무사고를 지향한다. 나아가 경영공시 및 정보공개에 있어 무결점을 목표로 적극 행정과 국민의 알권리 보장에 앞장서고자 한다.

04. 유동화사업 본부

1) 정책모기지부

정책모기지부는 2004년 국내 최초의 모기지론을 출시한 이후 장기·고정금리의 주택담보대출을 제공하며 국민의 내 집 마련을 지원하고 있는 부서로, 시대에 맞는 주택담보대출 상품을 출시하며 서민·실수요자의 혜택을 확대하고 있다.

주요 업무로는 유동화 대출 관련 사업을 총괄하며 정책모기지 심사 기획, 대출상품 개발, 모기지평가 시스템(MSS) 운영, 채권관리 수수료율 및 정형화된 유동화거래 관련 지급보증료율·수탁수수료율 결정, 취급 금융기관 선정·관리 등을 담당하고 있다. 특히 정책모기지부는 더 많은 고객이 장기·고정금리 분할상환 보증자리론을 이용하게 함으로써 주택금융의 장기적·안정적 공급을 도모하고 있다.

2006년 e-모기지론을 출시하는 물론 2010년 온라인 대출 신청과 무방문 서류심사를 제공하는 u-보증자리론 출시를 통해 금융 이용 편의성을 높였다. 2014



년에는 전자 약정 및 전자 등기를 통해 취급 비용을 절감한 상품인 아낌e보금자리론을 출시하기도 했다. 2015년에는 안심전환대출을 출시해 단기·변동 금리 위주였던 주택담보대출의 구조를 획기적으로 개선했으며, 2021년 청년·신혼부부의 내 집 마련을 지원하기 위해 40년 초장기 정책모기지 상품을 출시했다. 2022년에는 만 34세 이하 또는 결혼 7년 이내 신혼가구를 대상으로 50년 만기를 도입했다. 이외에도 2022년 생애최초 주택구입자금 대출, 전세사기피해자 보금자리론 등 시의적절한 정책대출을 출시했다.

아울러 정책모기지부는 장애인, 다자녀, 다문화, 한부모 가구 등 금융 취약 계층에게 보금자리론 우대 금리를 제공하며 이자 상환 부담을 줄이고 있다. 나아가, 전세사기피해자 보금자리론 출시 등 실수요자의 내 집 마련을 돕기 위한 다양한 방안의 도입을 노력하고 있다.

2) 유동화증권부

유동화증권부는 금융기관으로부터 양수한 주택저당채권을 유동화해 정책모기지의 재원을 조달(MBS발행)하고 있으며, 2024년 9월 말 기준 411조의 MBS를 발행했다. 2004년 공사 설립 당시 영업1부로 시작해 유동화영업부, 유동화업무부를 거쳐, 공사 업무의 확대와 세분화에 따라 현재 유동화증권부라는 부서명을 갖게 되었다.

유동화증권부는 증권기획팀, MBS발행팀, 증권마케팅팀, 구조화증권팀 등 총 4개의 팀으로 구성되어 있으며, 국내 유동화증권 상품 기획, 발행, 마케팅 및 민간 장기모기지 활성화 등의 업무를 수행하고 있다.

증권기획팀은 타 부서와 업무를 협의하며 원활한 MBS 발행을 위한 전반적인 기획 업무를 수행하며, 금융기관으로부터 기초자산을 양수할 때 발생하는

금리변동 리스크를 감소시키기 위해 헤지 전략을 수립·실행하고 있다. MBS발행팀은 국내 채권시장 상황을 바탕으로 정밀한 리스크파라미터를 반영해 MBS 구조를 설계해 발행하고 있으며, 지속가능한 유동화를 위한 자원 조달 수단 다변화를 위한 업무를 수행하고 있다.

증권마케팅팀은 안정적인 MBS 수요를 확보하기 위해 투자기반 확대 업무를 수행하고 있다. 특히 국내뿐 아니라 외국인 투자자를 대상으로도 마케팅 범위를 넓혀 나가고 있다. 구조화증권팀은 민간 유동화 지원사업의 안정적인 시장 정착을 지원하기 위해 2024년 7월 신설되었으며, 은행의 민간 장기모기지 자원 조달을 위해 은행이 발행하는 커버드본드에 대한 지급보증과 채유동화 사업을 진행하고 있다.

이처럼 유동화증권부는 안정적인 MBS 발행을 통해 국민에게 장기·고정금리 주택담보대출인 정책모기지 자원 조달에 힘쓰고 있으며, 특히 모든 MBS를 사회적채권으로 발행함으로써 사회적 가치도 실현하고 있다.

3) 국제금융부

국제금융부는 2009년 해외증권 발행 TF, 2010년 해외 커버드본드 TF에 뿌리를 두고 있으며, 현재 해외 자금조달, 국제교류 협력 등을 담당하고 있다. 정책모기지 자원 조달 수단의 다변화 필요성에 따라 해외 커버드본드 발행이 증가하면서 2020년 1월 커버드본드팀이 신설되었고, 2023년 1월 국제금융부로 확대 개편되었다. 또한 2021년 12월 싱가포르, 2023년 10월 뉴욕에 해외사무소를 개소함으로써 현지 네트워크를 구축하고 투자자 저변을 확대하는 등 글로벌 경쟁력 강화에 기여하고 있다.

국제금융부는 해외채권 발행, 해외 투자자 미팅 등 해외 자금조달에 관한 다양한 업무를 수행하고 있

다. 2010년 아시아 최초 법제화 커버드본드 발행(미 달러화)에 성공했으며, 2018년에는 아시아 국가 중 최초로 유럽에서 소셜 커버드본드 발행(유로화)에도 성공했다. 아시아 대표 커버드본드 발행사로서 유로화 커버드본드를 정례적으로 발행하는 한편, 해외 조달 안정성 제고, 비용 절감 등을 위해 조달 수단을 다변화하고자 노력했다. 그 결과 커버드본드를 스위스프랑화, 호주달러화로 발행함으로써 통화를 다변화했고, 새로운 조달 수단에 해당하는 미 달러화 선 순위 무담보 공사채도 발행했다.

이와 함께 국제금융부는 국내 은행의 커버드본드 발행 활성화를 위해 기초자산집합 감시인 역할도 맡고 있다. 2019년 KB국민은행 원화 커버드본드 발행에 자산감시인으로 참여한 이래, 수협, 신한, 우리, 하나, SC은행의 원화 또는 외화 커버드본드 발행을 지원하고 있다.

또한 ECBC, ISMMA, ASMMA 등 주택금융 유관기관으로 구성된 국제협의체 정기 회의와 ADB, IMF 등 국제기구의 연례 회의에 한국 주택금융 대표기관으로 참여하며 글로벌 네트워크를 구축하고 있다. 이밖에도 지식공유 사업의 일환으로 말레이시아, 인도네시아, 우즈베키스탄 등 개발도상국 주택금융 기관을 대상으로 공사의 주택금융 시스템을 전수하고 있다.

해외사무소에서는 현지 유관기관과 투자자 네트워크 등을 활용해 해외 조달 신규 투자자를 적극 발굴하고 있으며, 선진 제도 조사를 바탕으로 주택금융 경쟁력 강화와 고도화를 위한 정책 아이디어를 제안하는 <HF글로벌 리포트>도 발간하고 있다.

국제금융부는 공사가 한국 대표 커버드본드 발행사로서 국내 은행의 해외 커버드본드 발행에 있어 벤치마크 금리를 제시하는 등 커버드본드 발행 선도기관 입지를 공고히 할 것이다.

4) 유동화자산부

유동화자산부는 공사 창립 당시 채권관리부로 출발해 유동화관리부를 거쳐 2009년부터 현재 이름을 유지하고 있다. 최초에는 원리금 수납 등의 사후관리뿐 아니라 유동화증권의 원본·배당수익 상황, 대지급 관리 등 신탁자산의 관리까지 총괄했으나, 공사 자산규모 확대에 따른 업무 세분화 필요성으로 2013년 신탁자산 관리업무를 이관하고 유동화자산의 사후관리에 집중하고 있다. 2018년에는 사후관리 업무의 내부 통제 강화를 위해 u-센터운영팀을 신설해 유동화자산의 담보권 실행, 채권 서류 관리를 전담하고 있다.

유동화자산부는 주택담보대출의 원리금 수납, 특약 사항 약정 내용 검증, 연체관리, 채무조정, 담보권 실행 등 유동화 사후관리 분야의 다양한 업무를 수행하고 있다. 우선, 고객이 납부한 원리금의 수납과 입금 내역 오류를 확인하고, 기존주택 처분 약정 등의 특약사항을 검증해 정책모기지가 목표 계층에 적절히 공급되도록 일조하고 있다. 아울러 고객이 원리금 납입을 연체한 경우에는 문자, 전화 등의 방법으로 연체 정리를 안내한다.

지난 2014년부터는 단순한 사후관리 업무에서 더 나아가 취약 차주의 연체 사전 예방과 재기 지원을 위해 다양한 채무조정제도를 운영하고 있다. 2014년 지연배상금 감면 제도를 도입해 채무자가 연체된 원리금을 상환하고 정상화하고자 하는 경우 지연배상금(연체이자)을 감면해 주고 있으며, 2016년에는 일시적 자금난을 겪고 있는 취약 차주에게 원금 상환을 최대 3년간 유예해 주는 제도를 도입했다. 또한 한국자산관리공사(캠코)와 업무협약을 통해 연체 채권을 양도하고 만기·금리를 조정해 채무자의 상환 부담을 완화하는 저소득층 지원 프로그램을 2016년부터 정례화했다. 이처럼 지속적인 채무조정 제도 개선을 통해 2024년 말에는 전년 대비

약 166% 수준의 채무조정 실적이 예상된다.

한편 유동화자산부는 전자경매시스템을 통해 원리금 납입이 6개월 이상 연체되어 각 지사에서 품의된 경매신청 건에 대해 효율적으로 경매 절차를 처리하고 있다.

5) 신탁자산부

신탁자산부는 2007년 채권관리본부 신탁채권실로 독립해 유동화증권 신탁 관리를 수행하는 부서이다. 초기에는 기초자산(주택저당채권) 관리도 겸하였으나, 2012년 공사 조직이 개편되면서 유동화본부 내 신탁자산부로 자리하면서 신탁자금 운용과 신탁 관리 부분으로 업무를 세분화해 전문성을 갖추었다. 공사 MBS의 유통 활성화에 힘쓰고 동시에 안정성과 수익성을 추구하는 신탁 관리를 수행하고 있다.

신탁자산부는 신탁기획팀, 신탁관리팀, 신탁자금팀으로 구성되어 있다. 신탁 관리란 공사법에 따라 유동화자산을 자기 신탁 받아 MBS를 발행한 후 신탁약관과 계약서에 따라 신탁된 채권의 관리, 운용, 처분하는 행위이다. 신탁기획팀은 신탁 기획의 수립과 시행, 신탁제도의 기획과 제·개정, 유동화증권 통합공시 포털 K-MBS 운영·관리, 미들 오피스(Middle-Office) 역할을 수행하고 있다. 신탁관리팀은 유동화자산 양수도 관련 발행대금 및 수수료 정산, 국내 MBB 포함 유동화증권 발행 이후 원리금 지급, 제수수료와 비용 지급 등 제반 업무, 백오피스(Back-Office) 역할을 맡고 있다. 신탁자금팀은 신탁계정 여유자금 운용·관리, 콜옵션 행사, ESG 상품 운용 등 신탁자산의 가치증대를 위해 힘쓰고 있다.

신탁자산부는 2015년 여러 곳에 흩어져 있던 유동화관련 정보를 집적해 유동화증권 통합공시포털을 오픈하고 2022년에는 MBSI 지수를 개발해 국가통

계로 승인받았다. 이러한 노력을 통해 MBS 유통 활성화에 기여하고 있다. 2024년 9월 기준으로 MBS 잔액은 약 154조 7,000억 원, 신탁 운용 자금은 7조 1,000억 원을 보유하고 있다. 아울러 2022년부터 신탁 여유 자금을 ESG 금융상품으로 운용해 지역사회와 중소기업과 상생할 수 있는 생태계를 구축하고 공사 ESG 경영에 이바지하고 있다.

신탁자산부는 매년 신탁자산운용위원회를 통해 전년도 자금운용 결과에 대한 환류를 반영해 당해연도 자금 운용계획을 수립해 체계적 신탁관리를 진행하고 있다. 특히 MBS 유통 활성화를 위해 MBS 지수 개발, 기초자산정보 공개 등 시장친화적 투자 환경을 조성하기 위해 노력하고 있다.

05. 금융사업 본부

1) 주택보증부

주택보증부는 공사 설립 당시 개인과 사업자에 대한 주택보증 지원사업을 총괄하는 신용보증부로 출발했으며, 2005년 8월 주택신용보증부를 거쳐 2007년 12월 주택보증부로 명칭을 변경했다. 2019년부터는 사업자에 대한 보증지원 총괄업무를 사업자보증부(현 기업보증부)로 이관하고 개인고객에 전문화된 보증지원 업무를 총괄하고 있다. 2020년 7월부터는 전세 및 구입자금보증, 중도금보증 등 기존 개인보증 상품에 더해 전세보증금 미반환 위험으로부터 임차인을 보호하기 위한 전세보증금반환보증 상품을 출시해 운영하고 있다.

주택보증부는 개인보증 관련 업무 전반을 총괄하며, 주택보증 사업 업무위탁과 위탁 금융기관 관리, 출연금 및 보증료 관리 등의 업무를 수행하고 있다. 전·월세자금보증, 중도금보증, 구입자금보증, 전세보증금반환보증을 포함한 8종의 보증상품을 지원하며 다양한 수요자별 맞춤형 정책보증을 제공하고 있다. 특히 2019년 5월 무주택 청년 전·월세보증, 2022년 10월 생애최초 특례구입자금보증, 2023년 3월 고정금리 협약전세보증 등 주거 취약계층 대상을 중점 지원하고 있다. 최근에는 전세사기 피해가 커짐에 따라 2023년 6월 특례전세자금 보증 및 특례구입자금보증을 출시하며 피해임차인 구제를 위한 금융지원을 강화했다. 한편, 2020년 9월 케이뱅크, 2022년 11월 토스뱅크와 업무위탁계약을 체결하며 비대면 보증 공급 채널을 확대했으며, 2022년 6월 네이버파이낸셜(주)과 주택금융신용보증 비대면 서비스 활성화 포괄업무협약 체결을 통해 맞춤형 전세보증상품 추천 안내 서비스를 제공했다. 또

한 주택보증부는 자체 신용평가시스템(CSS) 및 부정대출 예방시스템 운영을 통해 자금 건전성 유지와 안정적인 보증공급 기반을 마련했으며, 체계적인 보증사업 리스크관리로 보증여력을 관리하고 있다. 2023년 기준 연간 개인보증 공급액은 68조 7,000억 원이며, 2023년 말 기준 보증 잔액은 118조 4,000억 원이다.

향후 주택보증부는 효율적인 보증 운용과 지속가능한 보증 사업 관리체계를 구축하며 주거안정이 필요한 서민·실수요자가 체감할 수 있는 보증을 지원할 것이다.

2) 기업보증부

기업보증부는 사업자보증 운영을 총괄하는 부서로, 사업자보증업무 기획 및 제도운영, 사업자보증 심사, 사고관리, 사업자보증 심사평가모형 등을 담당한다. 사업자보증 업무 전문성과 지사 업무지원 강화를 위해 기존 주택보증부 내 사업자보증팀에서 2019년 사업자보증부로 확대 독립했다. 현재는 다양한 보증 수요 대응과 부동산 시장 이해도 제고를 위해 기업보증부로 변경해 운영하고 있다.

공사 사업자보증은 주택사업자 또는 사업주가 분양 또는 임대 목적으로 주택을 건설할 때 이용하는 보증으로, 1988년 1월부터 「근로자의 주거안정과 목돈마련 지원에 관한 법률」에 따라 주택금융신용보증기금을 통해 도입되어, 공사 설립과 함께 사업이 이관된 후 현재까지 보증을 지원하고 있다.

최근에는 주택금융시장의 위험 요소와 변동성이 확대되어 부동산 PF 시장 안정을 위한 조치로 2023년 특례프로젝트금융보증 ABCP형 상품을 도입해 시장 연착륙을 지원했다. 2024년에는 부동산 PF 정상화 지원을 위해 시공사 부실 사업장 특례보증, 건축공사비 플러스 특례프로젝트금융 보증 등을 도입했다.

기업보증부는 신용보증 지원을 통해 건설사의 안정적인 주택 건설자금 조달을 지원함으로써 주택공급 활성화 등 국민 주거복지 증진을 추구하며, 사업 전반에 대한 보증 리스크 관리 강화를 통해 안정적이고 지속가능한 공급 체계를 유지하도록 힘쓸 것이다.

3) 주택연금부

주택연금부의 효시는 2005년 10월, 한국형 역모기지 상품 개발을 위해 구성된 '신사업 추진 TF'이다. 각고의 노력 끝에 2007년 7월 한국형 역모기지 상품인 '주택연금'을 출시한 이후 TF는 2007년 2월 '주택연금보증부'로 정규 조직화했고, 2008년 2월 '주택연금부'로 명칭을 변경해 오늘에 이르렀다.

주택연금부는 주택연금 신상품 개발, 제도 운영, 사후관리, 홍보 등 주택연금 사업 전반을 담당하고 있다. 종신지급, 확정기간지급, 종신평합, 확정기간환합 등으로 지급 방식을 다양하게 개발해 왔고, 지급 유형도 정액형, 초기증액형, 정기증가형 등으로 다양화해 고객 선택의 폭을 넓혔다. 또한 주택연금 출시 당시 65세 이상이던 가입연령 제한을 2009년에는 60세 이상으로, 2020년에는 55세 이상으로 낮추었다. 2016년에는 부채감소·노후보장·주거안정 등 1석 3조 효과를 가진 주택담보대출상환용 주택연금, 주택연금 사전예약 보금자리론, 우대형 주택연금 등 '내집연금 3종세트'를 출시해 정부 정책 수행에 앞장섰다. 주택연금 가입 대상 주택도 최초 시가 6억 원 이하에서 2008년 시가 9억 원 이하로, 2020년 공시가격 9억 원 이하, 2023년 공시가격 12억 원 이하로 확대했다. 2021년에는 담보 취득 방식으로 신탁방식을 추가로 도입해 가입자 사망 시 배우자에게 주택연금이 자동 승계되도록 했다. 아울러 취약계층 고령층의 노후 생활 안정을 위한 우대형 주택연금도 2016년 출시 당시 가입자격 시가 1억 5천만원 이하 1주택자에게 주택가격 제한을



2022년 시가 2억 원 미만으로, 2024년 2억 5,000만 원 미만으로 상향해 더 많은 취약계층 고령층이 가입할 수 있도록 했다.

이외에도 주택연금부 직원의 지상파 방송 출연, 언론 기고, 최근 SNS를 활용한 홍보활동 등을 다방면으로 전개해 주택연금에 대한 인지도를 높여왔다. 그 결과 주택연금 출시 15년 만인 2022년 8월 가입 고객 10만 명을 돌파했다. 이와 같은 가입 속도는 역모기지 제도를 벤치마킹한 미국을 크게 상회하는 것으로 한국형 역모기지의 성공적 안착을 의미한다. 주택연금부는 주택연금을 지속적으로 발전시켜 곧 초고령화 사회로 진입이 예상되는 우리나라에서 노후 안전판 역할을 충실히 담당하는 것을 목표로 하고 있다. 나아가 글로벌 역모기지 시장의 리더로서 벤치마킹 대상이 되도록 노력할 것이다.

4) 채권관리부

채권관리부는 2008년 1월 기금채권실로 출발한 이후 주택보증과 주택연금 보증채무이행과 구상권 관리업무를 총괄하고 있다. 2010년 12월 채권관리부로 명칭을 변경해 유동화미수채권, 주택보증 및 주택연금 구상권 관리 등 공사의 모든 상품에 대한 관리업무를 전담하고 있다. 2024년 7월에는 반환보증관리팀을 신설해 사후관리 효율화 등을 통한 고

객 편의 개선에 노력하고 있다.

채권관리부는 공사의 전 상품에 대한 구상권 관리 업무 등 고객 사후관리와 관련한 다양한 업무를 수행한다. 공사 채권관리 업무는 정부 정책과 사회적 이슈에 따라 공정 추심 제고, 채무자 재기 지원 확대, 부실채권 관리의 효율성 강화 방향으로 변화해 왔다. 2016년 9월 발표한 금융위의 「금융권 취약 채무자 보호를 위한 채권추심 건전화 방안」에 따라 지점 및 회수 위탁업체에서 정부의 채권추심업무 가이드 라인을 준수하고 있으며, 2017년 3월 발표한 「금융공공기관 부실채권 관리 제도개선 방안」에 따라 부실채권 관리 부담을 줄이고 채무자의 경제적 회생을 지원하고 있다. 또 2021년 12월 발표한 「보증부대출 신용회복지원 강화방안」에 부응해 2022년 6월부터 2023년 12월까지 한시적으로 대위변제 후 일정 기간이 지난 개인보증 구상채권의 원금감면을 허용하는 잠정조치를 시행했다. 부실 채무자의 상환 부담 경감을 위해 공사 설립 초기 연 20% 이던 손해금률도 꾸준히 내려 2021년 5월 이후 현재 연 5%를 적용 중이다. 2023년 3월 「내수 활성화 대책」에 따라 전세사기 피해자에 대한 신속한 피해 구제 방안도 시행했다.

대신 전세자금 사기대출 관련자 등 부정 대출자에 대해서는 별도 기준, 업무지도를 통해 관리를 강화했으며 채무조정을 불허하는 등 적극적인 구상권 행사를 통해 공사의 손실을 최소화하기 위해 노력하고 있다.

현재 채권관리부는 채무자 재기 지원 강화, 기금 건전성 지속 노력 및 채권관리제도 개선을 업무 목표로 설정하고 포용적 금융을 추진하고자 노력하고 있다.

06. 사업인프라 본부

1) 디지털전략부

디지털전략부는 디지털전환 예산, 공공데이터 등의 업무를 담당하던 기존 ICT전략부가 기획조정실의 디지털전환 업무와 ICT운영부의 비대면 서비스 업무를 수관해 2024년에 새롭게 출범한 부서이다. 이에 따라 지속적인 기술조사와 더불어 예산과 인력 등 자원을 일관성 있게 배분하며, 업무 효율과 고객 경험 향상을 위한 전사적 디지털 전환을 총괄하고 있다.

디지털전략부는 2024년 상반기, 직원 인터뷰와 워크숍 개최, 신기술 설명회 개최 등을 통해 다양한 의견과 기술을 종합해 '중장기('24~'28) 디지털전환 추진 전략'을 마련했다. 직원, 국민, 조직문화로 구분해 3대 핵심 전략을 수립하고 14개의 추진 과제를 도출했다.

직원을 위한 핵심 전략은 지난 20년간 축적된 방대한 업무 노하우 자료를 자원화하고, AI 등 신기술을 적용해 쉽고 빠르게 찾고 활용할 수 있는 환경조성을 목표로 단계적 추진 과제를 이행한다. 이를 위해 2024년 3월에는 금융 공공기관 최초로 내부 LLM인 'HFGPT'를 자체 개발해 텍스트 요약, 번역 및 프로그램 코드 작성 등에 활용하고 있다. 또한 고부가가치 업무 몰입 환경을 조성하기 위해 소프트웨어를 통한 자동화 기술인 RPA를 활용해 2024년 6월, 내규 제·개정 시 법제처 권장 용어를 자동 검토하도록 서비스를 자체 개발해 15개의 단순 반복 업무를 대상으로 개발 사업을 진행 중이다.

국민을 위한 핵심 전략은 PC, 모바일 앱, 콜센터 등 비대면 서비스를 안정적으로 운영하는 한편, 추가로 고객 경험을 더욱 향상하는 것이다. 2025년 초

오픈을 목표로 기존 수기 발송되던 고객 안내장, 통지서 등 전사 68종의 서식을 전자 발송하는 플랫폼을 구축 중이며, 네이버와 카카오를 활용한 간편인증 방식을 신규 도입하고 있다.

조직문화를 위한 핵심 전략은 전사적인 디지털 전환이 변화된 조직문화로부터 시작되는 것이라는 인식 아래 2024년 초 ICT 종합연수계획을 수립해 직원 수준별 맞춤 연수를 추진하고 있으며, 뉴스레터 발간 등을 통해 IT 직원과 현업 직원 간 소통 활성화를 추진하고 있다.

이외에도 디지털전략부는 정부의 디지털플랫폼정부 정책에 발맞춰, 데이터 개방 등 데이터 기반 행정에 일조하고 있으며, 민간기업과 협업하여 시너지를 창출할 수 있는 서비스를 발굴하고 있다.

2) ICT운영부

ICT운영부는 공사 설립 당시 정보시스템부로 출발해 2008년 1월 IT기획실 신설에 따라 IT지원센터로 변경한 후 2009년 1월 IT센터로 바뀌었다. 이후 2010년 12월 IT기획실과 통합해 정보전산부로 확대 개편되었으며, 2013년 4월 정보전산처를 거쳐 2014년 12월 IT전략안전부가 신설되며 정보전산부로 바뀌었다. 2019년 1월 ICT운영부로 개편된 후 현재 전산시스템 개발과 운영을 총괄하며, 디지털전략부, ICT인프라부와 협업하며 ICT 업무를 수행하고 있다.

ICT운영부는 IT를 포함한 기술 환경변화에 능동적으로 대응하고 안정적인 정보시스템 구축과 효율적인 운영과 고객 편의, 정보보안 강화를 위해 2015년 12월 정보화전략계획(ISP), 2017년 5월 차세대 정보시스템 마스터플랜(ISMP)을 수립해 2018년 11월부터 2021년 9월까지 1단계 차세대 정보시스템 분석·설계와 2단계 개발·구축 사업을 진행했다. 이를 통해 구축된 정책모기지·유동화·주택보증·주택

연금 등 주요 업무 시스템과 포털·그룹웨어·인사·자금관리시스템 등 지원시스템 및 리스크관리·분석통계·KPI관리 등 정보분석시스템 등 총 82개의 전산 시스템을 운영하고 있으며, 금융기관·신용정보원·감정평가법인 등 총 62개의 대외기관을 연계한 전산 서비스를 제공하고 있다.

또한 각 부서의 신상품·신규 서비스 관련 전산시스템을 구축하고 정보화 사업을 지원하며, IT를 이용한 통계자료 생성 및 제공, IT 품질 및 정보보호 기준 이행, 업무 시스템 관련 보안솔루션 운영·관리, 전산 기기·상용소프트웨어·재해복구시스템 및 통신시스템 운영을 지원하고 있다.

ICT운영부는 정부정책·경영목표 달성을 위한 시스템을 적기에 지원하고, 고객 지향적 전산 서비스와 양질의 주택금융 서비스 제공을 목표로 하고 있다. 이에 현업부서와 소통하며 전문기관과의 협업을 통해 디지털전환(DT) 역량을 강화하고, 이를 활용해 업무처리 방식 변화 등 워크 다이어트 구현을 추구하고 있다.

3) ICT인프라부

ICT인프라부는 공사가 운영중인 정보시스템을 효율적으로 관리하기 위해 2024년 1월 ICT전략부 정보시스템팀에서 확대 신설한 부서이다. 단순히 서버, 네트워크 장비 등을 관리하는 업무에서 벗어나 전산 개발 영역과 IT 자원의 라이프 사이클 전반 업무를 담당하며 안정적으로 IT 인프라를 운영하고 있다.

ICT인프라부는 정보화사업팀과 정보시스템팀으로 구성되어 있다. 정보화사업팀은 정보시스템 구축을 위한 정보화 사업의 계획 수립 단계부터 사업 종료 후 대금 지급까지 사업 전반에 대한 밀착관리를 맡고 있다. 특히, 사업계획 수립 시 과업 검토와 예산책정 등을 위한 사전 컨설팅 외에, 입찰공고, 평

가, 계약체결, 대금 지급 등 제반 사항에 대한 원스톱서비스를 제공하고 있다. 정보시스템팀은 공사의 서버, 네트워크 장비 등 전산장비와 대내외 통신망을 운영·관리하고 있다. 정보시스템의 안정적 운영을 위해 2곳의 IT센터와 재해복구센터, 데이터백업센터 각 1곳을 구축·운영하고 있다. IT센터는 공사의 주요 시스템을 담당하는 메인 센터인 부산IT센터와, 국가기관·은행 등과 연결되는 대외계 시스템 등을 운영하는 상암IT센터가 있다. 또한 각종 재난 상황에서도 안정적인 대국민 서비스 제공을 위해 외부 IDC센터를 활용한 재해복구센터와 별도의 데이터백업센터를 운영하고 있다.

ICT인프라부는 정부의 디지털플랫폼정부 실현 계획에 발맞추어 2030년까지 공사 정보시스템을 클라우드 네이티브 방식으로 전환해 더 안정적이고 효율성 높은 서비스를 제공할 계획이다.

4) 경영지원부

경영지원부는 공사 설립 당시 업무지원실로 출발한 후 2010년 조직 운영의 효율성을 위해 인재경영부로 통합되었으나, 조직의 성장과 함께 물적자원 관리기능이 강화됨에 따라 2018년 다시 개별부서로 독립했다. 이후 정부의 친환경 정책 적극 시행과 체계적 기록물관리 등의 공로를 인정받아 2018년 환경부장관상, 2024년 행정안전부 장관 표창을 받기도 했다.

경영지원부는 물품·용역·공사 등 조달 계획 수립과 계약 업무 총괄, 정부 권장 정책 이행, 본·지사 시설 물과 기록물 관리 등의 업무를 수행하고 있다. 특히 제품 계약 시에는 중소기업·여성·사회적·장애인 기업 등의 판로지원 강화를 위한 항목별 의무 구매 비율과 법령 준수를 위한 체계적이고 합리적인 계약제도를 운영하고 있다. 또한 「새정부 공공기관 혁신가이드라인」을 준수해 본·지사 업무공간을 확보하고 쾌적

한 사무환경 조성을 위한 시설 공사를 수행하고 있으며, 2014년 말 지방 이전에 따른 본사 근무자들의 정주 여건 보장을 위해 직원 숙소를 계약·관리하고 있다. 2018년에는 연수원 건립 업무를 인계받아 약 2년 반 동안 공사를 진행해 공사의 숙원 사업 중 하나인 HF미래인재원의 개원을 완료했다. 공사 내부 도서자료실을 담당하며 2020년 공사 역사 기록물 전시관인 '주택금융아카이브'를 개관했고, 2023년에는 공공기관 최초로 중요 기록물 관리가 가능한 기록관리시스템 '기록정보-ON'을 구축했다. 2021년부터는 매년 신재생에너지공급인증서(REC) 구매 방식으로 K-RE100에 참여하고 있으며, 스마트 콘센터 설치, PC 자동 종료 기능 설정 등 에너지 절감을 위한 노력으로 정부의 탄소 중립 정책에 적극 동참하고 있다.

5) 안전관리실

안전관리실은 2019년 5월 공공기관 안전 관리 강화의 정부 정책에 부응하기 위해 기존 보안·경비 업무와 함께 전담 부서로 신설되었다. 이후 산업안전보건법 및 「공공기관의 안전 관리에 관한 지침」에 따라 안전 중심 경영 체계 구축을 위해 2019년 12월 안전관리규정을 제정하고, 2020년 코로나19 위기대응반을 운영해 감염확산 방지와 원활한 대응을 주도했다. 2023년에는 작업환경과 건강증진 업무 등 보건관리를 강화하기 위해 보건관리팀을 신설하며 공사의 안전 보건 컨트롤타워 역할을 하고 있다. 안전관리실의 주요 업무는 안전 및 보건관리에 관한 업무 총괄, 재난관리, 보안 및 경비 등으로 규정하고 있다.

안전총괄팀은 안전 경영 책임계획을 수립·이행하고, 공공기관의 안전 활동 수준 평가 대응과 안전보건경영시스템 인증, 안전보건교육과 안전 문화 확산 활동 등을 담당하고 있다. 체계적인 안전 보건관

리를 위해 안전 보건 경영 매뉴얼/절차서/지침서를 제정하고, 2021년 11월 한국산업안전보건공단이 인증하는 안전보건경영시스템을 인증받아 유지하고 있다.

보건관리팀은 건강검진과 근로자지원프로그램(EAP) 운영, 직원 보호, 재난 및 비상 대비, 보안·경비 등을 담당하고 있다. 재난 발생 시에도 업무를 지속할 수 있는 재해경감 활동 관리체계를 구축해 2023년 12월 재해경감 우수기업 인증을 획득했다. 안전관리실은 중대재해발생을 제로와 사업장 위험 요인 100% 개선을 목표로 빈틈없는 안전 보건 경영 체계를 구축하고, 나아가 지역사회에 안전 문화를 확산하기 위해 노력하고 있다.

6) 고객만족부

고객만족부는 2005년 경영관리부 내 고객만족팀으로 출발해 2010년 현재의 고객만족부로 확대 개편되었다. 2006년 통합콜센터를 구축해 전국 어디서나 단일번호인 1688-8114로 상담을 진행할 수 있게 되었고, 2008년에는 VOC 통합관리 시스템을 구축해 한국 서비스품질 우수기업(SQ) 인증을 획득했다. 이외에 2018년 자원봉사대상 대통령표창, 한국산업서비스품질지수(KSQI) 공공서비스품질 우수기관 10년 연속 선정, 2022년 금융소비자보호대상 공공부문 최우수상, 2023년 지역문제 해결 추진 유공 행정안전부 장관 표창, 2024년 대한민국 나눔국민대상 보건복지부 장관 표창 등 공사의 고객 만족 향상과 사회공헌 확대에 기여하고 있다.

고객만족부의 업무는 크게 고객 만족, 소비자 보호, 사회공헌 업무로 구분된다.

고객 만족 업무는 CS(고객서비스), VOC(민원)를 수행한다. 고객만족도 조사를 통해 CS 제도를 개선하고, 고객 의견을 수렴해 상품별·제도별 문제점을 적극 발굴하며 맞춤형 서비스를 제공하는 데 노력한



다. 그 결과 2024년 KSQI(Korean Service Quality Index) 고객접점·콜센터 2개 부문에서 1위로 선정되었고, KS-CQI(Korean Standard-Contact Quality Index) 콜센터 이용고객 만족도 조사 우수기관에 선정되기도 했다.

소비자 보호를 위한 업무로는 콜센터를 2019년 자회사 위탁으로 전환해 안정적으로 운영하고 있으며, 주택금융소비자보호위원회 등 회의체를 운영해 대내외 전문가와 이용 고객의 자문을 받고 있다.

사회공헌 업무는 본업과 연계한 주거복지, 유관기관과 융합한 ESG 활동, 청년의 자립·성장 지원사업 등을 실시하고 있다. 특히, 복지 사각지대인 국가유공자 주거 취약계층에 대한 주거환경개선사업을 수행해 국가보훈부 장관 표창을 받기도 했다.

07. 임원 직속 부서 및 지점

1) 감사실

감사실은 「공공감사에 관한 법률」에 따라 2004년 공사 설립과 함께 독립기구로 신설되어 공사 업무와 회계 감사업무를 수행하고 있다. 2010년 감사 품질 향상을 위해 감사자문위원회를 설치했으며, 2022년에는 ICT 감사 혁신을 위해 디지털 전환 전략 수립과 디지털감사팀 신설을 추진했다. 2023년에는 기관 내부 통제 거버넌스 개편을 주도하는 한편, 최초로 내부 통제 평가를 시행했고 빅데이터 기반의 상시감사시스템(HF-Audit Insights)을 자체 개발했다. 이러한 성과를 인정받아 한국공공기관 감사협회 주관 내부감사 분야 최우수상, 한국감사협회 주관 내부감사 부문 우수기관상 등을 수상한 바 있다.

감사실은 공사의 투명성과 책임경영을 강화하기 위한 핵심적인 역할을 맡고 있다. 내부감사 업무로 종합·특정·재무감사 등을 정기 수행하고, 직무감찰과 복무 감사를 통해 부점 운영 전반의 적정성과 업무 프로세스 개선을 주도하고 있다. 더불어 주요 의사 결정 사항에 대한 사전검토와 계약·지출의 적정성 검토를 포함한 일상 감사와 예치금·유가증권에 대한 실물 감사를 통해 사전적으로 위험을 예방하고 있다.

이와 함께 내부감사의 사각지대를 해소하고, 감사 자원을 효율적으로 활용하기 위해 신고 채널과 모니터링 시스템을 운영하기도 한다. 이를 위해 감사 제보센터를 통해 임직원 부패와 비위행위 신고를 접수하고 필요시 복무 감사를 시행한다. 모니터링 시스템으로는 고위험·고집중 감사사례에 대한 상시 감사시스템 'HF-AI'와 금융계좌 실시간 모니터링 시

스템 'Eagle-I', 위험·통제 분석기법 '리스크통제매트릭스' 등을 운영하고 있다.

또한, 내부통제 거버넌스 고도화를 위한 내부 통제 제도·운영 평가, 현업부서의 자율 통제를 지원하기 위한 자점감사제도를 운영하고 있으며, 사전 컨설팅·적극 행정 면책 제도를 통해 공익 증진 목적의 적극 행정을 주도하고 있다.

감사실은 앞으로 ESG 경영 확립과 자율적 통제 강화를 위해 현업부서와 협력해 전사 내부 통제 거버넌스를 지속 개선하며, 신기술 기반의 감사기법 개발과 상시 모니터링 체계를 지속 강화할 계획이다.

2) 인사부

인사부는 인적자원을 관리해 직원들이 최상의 성과를 낼 수 있도록 지원한다. 2004년 공사 설립 당시 총무부에서 출발해 2004년 8월 인사·급여·복지·노사·연수 업무를 분리해 인사부로 개편되었다.

인사부는 인사기획팀, 인사운영팀, 노무복지팀, 보수TF 등 4개의 팀으로 구성되어 인사제도를 기획·운영하고 있다. 인사기획팀은 직원들의 성과와 역량을 객관적으로 평가하고 적절한 보상과 발전 기회를 제공하기 위해 종합근무평정제도 운영과 승진 인사를 시행하고 있다. 또 직무분석과 인력의 적재적소 배치를 통해 전문성을 높이는 한편, 임원 선임, 상벌 제도와 유연근무제 등을 운영하고 있다. 인사운영팀은 정원 증원, 정년퇴직 등으로 인한 예상 결원을 검토해 연간 채용계획을 수립하고 적시에 인력을 충원하고 있다. 또 전문인력 양성과 국내외 네트워크 구축을 위해 학술연수를 실시하고 있으며, 대외 파견을 통해 전문성 교류와 개방성 확대를 추진하고 있다. 노무복지팀은 노사협의회를 개최해 경영 현안, 근로환경, 복지제도 등 개선 사항을 논의하고, 노사역량강화 워크숍, 노사한마음 워크숍 등을 운영하고 있다. 아울러 일·가정 양립 등 근로의

육을 높이기 위한 복지제도와, 생활 안정과 복지증진을 위한 사내근로복지기금을 운영하고 있다. 마지막으로 보수TF에서는 보수체계를 설계하고 기본연봉, 성과연봉, 퇴직금 등을 지급하며 직무중심 보수체계 개편을 통해 공정성과 효율성을 동시에 추구하고 있다. 이러한 노력으로 2019년부터 2022년까지 4년 연속 공정채용 관련 우수기관으로 선정되어 고용노동부 표창(대상)을 수여했으며, 2022년과 2023년 2년 연속 인사혁신처 주관 ‘인사혁신 우수사례 경진대회’에서 국가인사업무 발전 대통령상(금상)을 수상하기도 했다. 또, 2024년에도 고용노동행정 유공 고용노동부장관 표창과 기획재정부 청년인턴 운영 우수기관 선정 및 공공부문 인적자원 개발 우수기관 인증 등의 성과를 이뤄내고 있다. 인사부는 앞으로도 효과적인 인적자원관리를 통해 조직의 목표와 전략을 지원하면서 직원들이 최상의 역량을 발휘할 수 있는 환경을 만들 수 있도록 노력해 나갈 계획이다.

3) 리스크관리부

리스크관리부는 2004년 공사 설립 초기부터 공사 경영 전반의 리스크를 총괄 관리하고 있다. 2006년에는 시장 리스크와 신용 리스크 등을 체계적으로 관리하기 위한 리스크관리 전산시스템을 구축했으며, 이후 글로벌 금융위기 등을 거치며 체계적인 리스크 관리 시스템을 구축하고 지속적인 개선을 추구해 왔다. 2015년에는 기존 자본 건전성 규제인 BIS비율 적용의 문제점을 개선하고자 공사 자본의 질과 자산의 위험량을 관리하는 적합한 지표로 핵심자본비율을 설정·도입하기도 했다. 2023년에는 개인신용평가 모형을 재구축해 공사 리스크 관리체계를 고도화하는 동시에 금융소외계층의 상품 이용 접근성 개선에도 기여했다.

리스크관리부는 리스크관리위원회·협의회·자문회

의, 환위험관리위원회 등 리스크관리 회의체를 운영하며 사업·재무 부문에 대한 견제와 균형 기능을 수행하며, 유동화, 주신보, 주연보 등 공사 업무 전반에 대해 심의를 통한 관련 리스크를 분석하고 있다. 금융상품과 운영 과정에서 발생할 수 있는 다양한 리스크를 식별하고 정기적으로 평가하고, 적절한 자본 건전성 유지를 위해 핵심자본비율과 보증 운용배수 등 규제 및 건전성 지표를 산출·관리하며, 선제적 리스크관리를 위해 위기상황판단지표도 모니터링하고 있다. 아울러 공사의 리스크 관리 기준과 정책을 수립해 리스크를 체계적으로 관리하고 있다.

리스크관리부는 금융시장의 불확실성에 대비해 위기 대응체계를 강화하기 위해 최신 기술과 데이터 분석 기법을 활용해 리스크 관리 프로세스를 개선하는 한편 전사적인 리스크 관리 문화를 조성·정착해 나갈 계획이다.

4) 주택금융연구원

주택금융연구원은 한국주택금융공사 내 연구기관으로, 주택금융 연구와 정책지원 역할을 하고 있다. 2004년 공사 설립과 함께 조사부로 출발해 2007년 평생금융연구부, 2009년 조사연구부, 2011년 주택금융연구소로 개편되었으며, 2015년 12월 현재의 주택금융연구원으로 자리 잡았다.

주택금융연구원은 연구기획팀, 통계분석팀, 정책연구팀, 금융연구팀의 4개 팀과, 정책연구팀과 금융연구팀을 담당하는 조사연구실, 그리고 주택금융사업 선진화연구 TF로 구성되어 있다. 연구기획팀은 주택금융 연구의 기획과 총괄, 통합 보고서 발간, 금융교육 프로그램 운영, 주택금융전문가협의회 및 주택금융 컨퍼런스, 유관 기관 교류 협력 등을 담당하며, 통계분석팀은 국가 승인 통계 관리 및 통계 교육을 통해 체계적인 데이터 관리와 정책 수립을 지

원한다. 정책연구팀은 공사사업과 정부의 주택금융 정책 관련 연구 과제를 수행하며, 금융연구팀은 주택연금 수요실태조사, 주택금융 리서치 및 주택금융연구 발간 등을 담당한다. 또한 주택금융사업선진화연구 TF는 주택금융사업의 발전과 선진화를 위한 연구에 집중하고 있다.

연구원은 2024년 조사연구 지원 만족도, 통계자료 활용률, 금융교육 내실화 등을 주요 KPI로 설정해 운영 중이다. 향후 주택금융 싱크탱크로서의 역할을 강화하고, 부울경 지역의 연구기관 및 대학 등과 학술교류를 통해 지역사회 발전이라는 사회적 가치에 기여하고자 한다.

5) HF미래인재원

HF미래인재원은 주택금융 전문인력 양성을 위해 2018년 착공해 2020년 개원했다. 각종 연수제도

를 기획·운영하며 실무 교본 편찬과 시험 등을 주관하고 있다. 이외에도 HF미래인재원 건강증진과 교육(연수)목적의 이용·운영 관리를 맡고 있다.

구체적으로 주택금융 전문가 육성을 위해 다양한 업무를 수행하고 있다. 직급별 맞춤형 연수를 통해 조직협업역량과 리더십을 함양하고, 조직몰입도와 유대감을 강화하고 있다. 또한, 시대의 흐름에 맞춰 글로벌·디지털 역량을 확보하기 위해 각종 역량 강화 프로그램과 연수를 시행하고 있으며, 공사 주도의 연수제도뿐 아니라 개인별 자율 교육과정 설계를 통해 스스로 맞춤형 직무능력을 개발할 수 있도록 지원하고 있다. 이외에도 직급 간 소통, 수평적 조직문화를 주제로 한 연수를 통해 조직문화 개선과 소통을 강화하고 있다.

HF미래인재원은 공사가 나아가야 할 방향과 이에 맞는 직원의 업무역량 함양을 위해 새로운 연수제도를 발굴하고, 기존 연수제도를 보완하고 있다. 특



히 고도화되는 환경변화에 대응할 수 있는 적시적 역량 강화를 목표로 최고의 연수제도를 제공하고자 한다.

6) 홍보실

홍보실은 언론, 광고, 홈페이지, SNS를 포함한 공사의 대외 커뮤니케이션을 담당하는 부서이다. 최초 1개 팀으로 구성되어 공사 출범 시기부터 ‘모기지론’ 상품 광고와 함께 공사의 인지도를 높이기 위한 언론 홍보를 시작으로 지금까지 공사 홍보를 담당해 왔다. 2010년 상품의 마케팅 기능을 강화하기 위해 ‘홍보마케팅부’로 변경하면서 2개 팀으로 확대하였으며, 2011년부터 다시 홍보실로 변경되었다. 2021년 비서팀을 편입해 총 3개의 팀으로 운영하고 있다. 공사는 모든 국민에게 해당하는 주거 문제를 다루기 때문에 이와 관련된 다양한 정책을 안내함과 동시에 상품 광고도 실시해야 하므로 홍보업무를 주 활동으로 하는 타 공공기관에 비해 홍보업무의 범위가 넓다. 홍보기획팀은 광고와 SNS, 홈페이지 등을 총괄하며, 언론홍보팀은 보도자료 생산과 언론 모니터링, 대응을 총괄하고 있다. 또한 비서팀은 CEO의 일정 관리와 의전, 수행 등을 담당한다.

이중 광고 업무는 대중에게 친근하면서도 신뢰감을 줄 수 있는 이미지의 모델을 홍보대사로 선정해 다양한 광고 콘텐츠를 제작 후 TV, 라디오, 신문과 같은 전통매체뿐 아니라, 온라인 배너, 모바일 등을 통해서도 다양하게 노출하고 있다. 또한, 효과적인 광고 집행을 위해 광고매체와 집행 시기, 시간대 선정에도 노력을 기울이고 있다. SNS의 경우 공사의 공식 유튜브, 인스타그램, 블로그 등의 채널 특성을 활용해 일반광고에서 전달할 수 없는, 차별화된 다양한 형태의 콘텐츠를 전달하고 있다. 언론 홍보는 핵심 정책의 대언론 홍보를 수행하기 위해 보도자료를 생산하고 언론사에 배포하며, 언론사의 각종 질

의나 자료요청 등에 회신하고 있다. 여기에 더해 공사와 관련된 언론보도를 수시로 모니터링하고, 국민이 이해할 수 있는 내용은 정정될 수 있도록 의견을 전달하는 등 적극적인 대응을 하고 있다. 또한 공사의 공식 홈페이지를 운영하면서 지속적으로 개선·개편하고 있다. 이처럼 홍보실의 역할을 한마디로 축약하면 ‘공사와 국민 간의 소통창구’이면서 ‘국민이 공사를 생각할 때 무엇이 떠오르는가’를 책임지는 것이다.

한편 비서팀의 경우 CEO의 일정을 관리하며 우선순위를 판단하고, 대내외 행사의 수행과 사내외의 전을 전담해 CEO가 업무를 효율적으로 수행할 수 있도록 지원하고 있다.

7) 지점

고객과의 직접적인 접촉이 이뤄지는 지점은 전국을 아우르는 4개의 지역본부 내, 28개 지점으로 이뤄져 있다. 정책모기지 심사 및 사후관리업무에서부터 구상권관리 등 주택보증 업무와 주택연금 업무에 이르기까지 폭넓은 업무가 진행되고 있다.

(서울 중부·서울 남부·서울 북부·서울 동부·강원 동부·강원 서부·서울 서부·인천·인천 남부·경기 남부·경기 중부·경기 북부·경기 동부·부산·서부산·대구·울산·경북·경남·제주·광주·대전·세종·충북·충남·전북·전남·종합금융센터)

VISION
INTERVIEW

김경환 사장에게
듣는다



“자부심 넘치는 독보적 주택금융기관을 향해”

2024년 9월 26일 김경환 사장이
한국주택금융공사 신임 사장에
취임했다.
도시경제학을 전공한 학자인 그는
UNCHS(UN Habitat) 도시재정자문관,
아시아부동산학회 회장,
한국주택학회 회장,
한국부동산분석학회 회장,
국토연구원 원장과
국토교통부 제1차관을
역임한 부동산 정책 전문가이다.
김경환 사장으로부터 경영철학과
공사의 미래상에 관한 이야기를
들어본다.

Q 먼저 취임 소감 부탁드립니다.

A 주택금융은 제 연구와 정책 자문의 중요한 분야입니다. 또한 2004년
공사 설립당시 한국주택금융공사의 비상임이사로 6년 봉직했고 이후에
도 주택금융전문가협의회, HF 와이즈맨 클럽 회원 등으로 활동해 온 기
관입니다. 그래서 공사의 사장을 맡게된 것을 기쁘고 영광스럽게 생각
합니다. 한편으로는 국민 주거안정을 책임지는 중요한 기관을 이끌게 되
어 무거운 책임감을 느낍니다. 앞으로 임직원들과 함께 주택금융을 통
해 국가의 경제발전과 국민들의 삶의 질을 높이기 위해 최선을 다하겠
습니다.

Q 학자이자 동시에 행정가로서 한국주택금융공사를 어떤 기관으로 바라
보셨는지요?

A 설립 초기에 한국주택금융공사는 녹록지 않은 여건에서 출발했습니다.
우리 공사의 소명은 장기 고정금리 주택담보대출시장을 개척하는 것이
었는데, 이를 이루기 위해 공사가 걸어온 길을 되돌아보면 무에서 유를
창조하는 과정이었다고 해도 과언이 아닙니다. 글로벌 금융위기 등 다양
한 시련에 대응하면서 역량을 강화해 왔고, 우리나라 금융시장에 맞는
새로운 상품도 지속적으로 개발해 왔습니다. 이러한 공사의 족적이 우리
나라 주택금융 발전의 역사 자체였다고 자부합니다.
공사가 20년 동안 많은 업적을 낼 수 있었던 것은 전문성을 지닌 훌륭한
직원들이 맡은 임무를 잘 수행해 왔기 때문입니다.

핵심 역량의 강화가 중요하다!

Q 현재 공사를 둘러싼 정책 환경이 녹록지 않은데, 공사의 당면과제를 어떻게 바라보고 있는지 궁금합니다.

A 단기적으로는 금리 인하 기대와 부동산 시장 회복으로 가계부채 관리가 최대 정책과제로 부상하면서 공사의 고유 업무영역인 정책모기지 공급과 주택저당대출채권 유동화업무에서 변화된 역할을 요구받고 있습니다. 은행권의 커버드본드 발행과 이를 기반으로 한 자체 장기 고정금리 대출 활성화, 보증 리스크의 다양화, 은퇴자의 노후 생활자금 수요를 겨냥한 민간 연금시장의 확대 등 경쟁이 확대될 가능성이 있습니다. 여기에 더해 인구구조 변화, 디지털 전환, 탄소중립 등 보다 본질적인 환경변화가 주택시장과 주택금융에 미치는 영향이 가시화되고 있어 여기에 능동적으로 대응하는 것도 중요한 도전과제입니다.



Q 사장님께서 생각하는 공사의 강점과 취약점이 무엇입니까?

A 강점은 젊은 인력의 비중이 높은 조직이라는 점과 오랫동안 주택금융 분야에서 축적해 온 전문성이라고 생각합니다. 그리고 국내뿐 아니라 해외에서도 인지도가 높아지고 있다고 생각합니다.

반면 취약점은 보완이 필요하다는 관점에서 말씀드리고자 합니다. 우리 조직은 기능적으로 구분된 단위로 구성되어 있고 각 단위에서 맡은 업무를 매우 효율적으로 잘 해내고 있습니다. 다만 각각의 단위들이 주어진 기능과 역할을 넘어서 수평적으로 더 많은 협업을 한다면 공사 전체가 더 큰 성과를 낼 수 있을 것으로 생각합니다. 아울러 우리의 소명이 주택금융을 통해서 나라 경제의 발전에 기여하고 국민 삶의 질을 높이는 데 있는 만큼 구성원 모두가 그에 걸맞는 넓은 시야를 가졌으면 합니다.

Q 사장님이 생각하는, 공사의 궁극적인 목표인 국민의 주거행복에 기여하고, 공사 발전에도 부합하는 전략 혹은 발전상이 궁금합니다.

A 변화하는 환경에 능동적으로 대응하면서 국민 주거행복의 증진에 기여하기 위해서는 무엇보다 공사의 핵심 역량을 업그레이드해야 합니다. 금융 수요자들이 원하는 경쟁력 있는 금융상품을 제공하고, 금융상품에 내재한 위험을 효율적으로 관리해 안정적이고 지속가능한 금융서비스를 제공하는 것은 금융업의 본질이자 금융이 사회에 기여하기 위한 기본 요건이기도 합니다.

공사는 장기 고정금리 대출을 확대하여 무주택 실수요자들의 내집 마련을 지원하고 그 재원을 자본시장에서 유동화 증권을 발행하여 조달하여 장기 채권시장의 확충에도 기여하고 있습니다. 장기 고정금리 대출인 보금자리론을 보다 활성화하기 위해서는 이 상품이 상환 능력의 범위에서 대출을 받아 내집을 마련하려는 실수요자들에게 어떻게 도움이 되고 주택시장과 금융시장의 안정성을 높이는데 기여할 수 있는지를 금융소비자들과 전체 국민들에게 설득할 필요가 있습니다.

다른 하나는 공사가 공급하는 금융상품 사업 중 가장 많이 알려진 주택연금 사업을 확대하는 것입니다. 우리나라는 급격한 고령화를 겪고 있고 2025년에는 65세 이상 인구의 비중이 전체의 20%를 넘는 초고령화 사회에 진입하는데, 국민들의 노후생활에 대한 대비가 부족한 상황입니다. 특히 일부 연령층은 65세가 되어야 국민연금을 수령할 수 있기 때문에 퇴직 후 일정 기간 동안은 모아놓은 돈으로 살아야 하는데 충분한 저축이 없는 경우가 많습니다. 이러한 여건에서 보유 주택을 기반으로 안정적인 생활자금을 마련할 수 있는 주택연금이 고령층의 생활 안정을 지원하는 효과적인 방법이 될 것으로 생각합니다.

또한 기후변화 대응과 탄소 중립 실현에 기여하기 위한 그린보금자리론 공급을 확충하

는 일도 중요합니다. 주택을 포함한 건물은 온실가스의 주요 배출원인데 에너지 효율이 높고 온실가스 배출이 작은 녹색건축물, 제로 에너지 주택의 공급을 확대하기 위해서는 이를 지원할 금융상품이 필요하기 때문입니다.

아울러 주택시장과 금융, 그리고 공사 업무와 관련된 조사와 연구 기능을 양적 질적으로 확충해, 공사 업무와 증거 기반 정책 의사 결정을 지원하는 주택금융 싱크 탱크로서의 역량을 한층 강화해야 합니다. 아울러 국내외 전문가와 학계 등과의 네트워크를 강화하고 각 해외사무소를 거점으로 커버드본드 발행 등 외화자금 조달 기능도 고도화해야 하겠습니다. 이를 통해 공사가 글로벌 인지도를 지닌 주택금융 전문기관으로 자리매김할 수 있을 것입니다.

도전 정신과 일에 대한 완벽한 이해를 추구하라!

Q 공공기관이 추구해야 할 중요한 가치 중 하나가 바로 ESG경영입니다. 이에 대한 사장님의 생각을 듣고 싶습니다.

A ESG중 환경(E)에서 강조하고 싶은 점은 먼저 국가적인 가장 큰 도전 과제인 탄소중립을 실행하는 것입니다. 앞에서 언급한 것처럼 공사는 그린 보금자리론을 출시했고 그린 MBS의 발행도 계획하고 있습니다. 앞으로 이를 더 확대해 지속가능경영에 기여하도록 노력하겠습니다.

사회적 가치(S)의 추구하고 관련해서 공사가 전 국민을 위해 일하지만 부산에 본사를 두고 있기 때문에 지역경제의 발전과 지역사회에 대한 공헌에 관심을 기울여야 한다고 생각합니다. 마지막으로 거버넌스(G)의 경우 준정부기관으로서 공공성을 기반으로 청렴하고 투명한 경영을 추구해 나갈 것입니다.

Q 사장님께서 제시하시는 공사의 혁신 모습은 무엇인가요?

A 개혁은 없던 것을 새로이 시작하는 것이 아니라 기존의 것을 바꾸는 것이기 때문에 더 어렵다고 합니다. 혁신은 현재 하고 있는 일을 더 잘 할 수 있는 방법을 찾고 새로운 일을 발굴하는 일입니다. 이를 위해서는 우리가 지금보다 더 나아질 수 있다는 비전을 구성원들이 공유하고, 생각과 행동을 바꿀 수 있는 환경을 만들어 가는 것이 중요합니다. 비유하자면 동물의 왕국에 나오는 벼랑을 가로질러 가는 동물들의 떼를 생각해 볼 수 있

을 것 같습니다. 처음에는 두려움 때문에 아무도 벼랑을 건너 뛸 엄두를 내지 못하지만, 누군가 먼저 뛰어넘으면 다 같이 따라서 뛰어넘습니다. 마찬가지로 새로운 시도에 앞장 설 사람들이 많아지면 조직 전체가 변화할 수 있고, CEO로서 이러한 움직임을 북돋아 주는 역할을 하려 합니다. 이와 관련하여 각 구성원들이 자신들의 업무의 맥락과 조직 전체에 미치는 영향을 이해하고, 보다 능동적인 자세로 업무에 임하도록 공사의 업무 여건과 외부 제약 등을 모든 구성원들에게 공유하려고 합니다.

상품의 혁신은 기술적인 영역이지만, 조직의 문화를 바꾸는 것은 구성원 개개인과 공동체 전체의 노력이 필요한 영역으로, 새로운 아이디어와 그 아이디어를 수용하고 실천할 용기를 요구합니다. 그래서 실수를 용인하는 분위기, 저연차 직원들의 의견이 경영진에게 전달되고 원활하게 소통할 수 있는 조직문화를 정착시키는 것이 내부 혁신의 핵심이라고 생각합니다.





스스로 자랑스럽고 보람 있는 일터를 기대한다

Q 내부 혁신과 관련해서 조직의 문화를 변화시킬 필요가 있다고 말씀하셨는데, 사장님이 생각하는 구체적인 방안은 무엇입니까?

A 업무의 우선순위를 명확히 하고 업무 프로세스의 개선이 필요한 영역을 찾아내어 개선 하려는 지속적인 노력이 필요하다고 생각합니다. 또 하나는 모두가 인정할 수 있는 공정하고, 투명하며, 예측 가능한 인재관리입니다. 이와 관련해서 공사의 본사와 28개 지사, 해외사무소를 포함해 어디에서 근무하든지 인사 혹은 여러 혜택에 있어서 똑같은 구성원이라는 것을 인식하게 만드는 가시적인 제도가 중요합니다.

또한 직원들과 격의없이 편하게 지내려고 노력하고 있습니다. 격식을 따지지 않고 구성원들과 언제든지 만날 수 있는 사장, 구성원들의 크고 작은 관심사에 마음을 쓰는 CEO가 되고자 합니다.

Q 사장님의 평소 삶과 경영의 철학이 궁금합니다.

A 업무에서는 성실하면서도 담대하고, 관계에 있어서는 겸손하고 주변 사람들에게 감사하는 마음을 지녔으면 합니다. 담대하게 업무에 임하기 위해서는 스스로 공력이 탄탄해야 합니다. 그래서 구성원 한 사람 한 사람이 자기만의 '필살기'를 장착하고 계속 업그레이드하기를 바랍니다. 다른 한편으로 세상에 혼자서 할 수 있는 일이 그리 많지 않다는 사실을 기억하며 겸손한 자세와 동료들에게 감사하는 마음으로 함께 일하면 전체의 역량이 한 단계 높아질 것으로 생각합니다.

Q 마지막으로 사장님께서 바라는 공사의 10년 후의 모습은 무엇일까요?

A 공사가 구축해 온 주택금융에서의 위상을 더욱 견고하게 만들고 글로벌 인지도를 지닌 주택금융 선도기관이 되는 것이 제가 바라는 모습입니다.

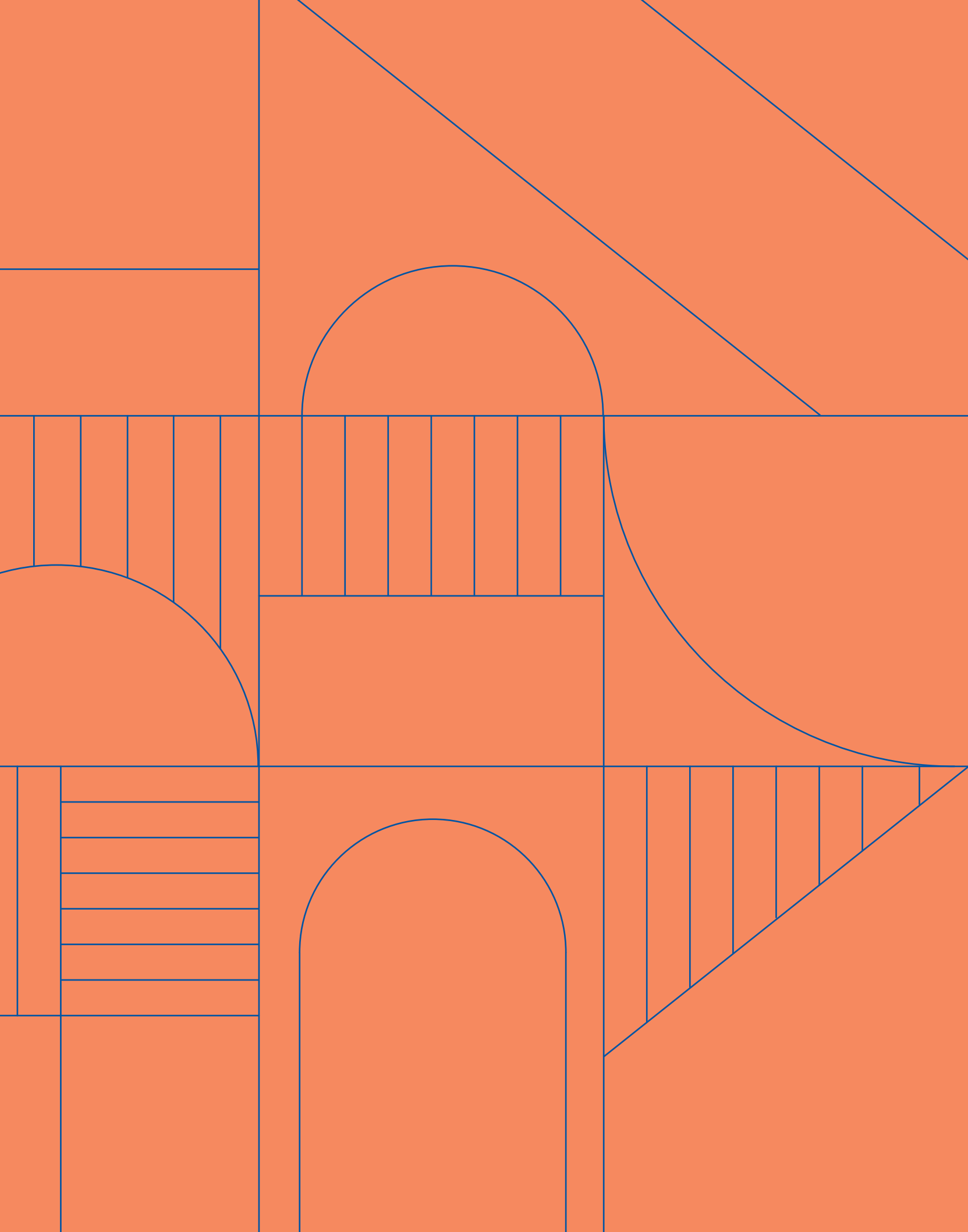
이를 위해서는 구체적인 목표들을 설정하고 실현해 가야 하겠지만, 우리 공사가 더 많은 것을 이루기 위해서는 구성원들이 행복해야 한다고 생각합니다. 구성원 모두가 주택금융 전문인력으로서의 긍지와 자부심을 지니고 공사에 애착을 느끼며 즐거운 마음으로 일할 수 있는 분위기를 만들면 구성원들이 스스로 발전하고 조직에 기여하는 선순환이 이루어질 것이라고 생각합니다. 구성원 스스로가 이러한 마음가짐으로 일할 때 외부적으로 나타나는 경영 성과는 자연스럽게 따라올 것입니다. 그래서 10년 후 한국주택금융공사가 지금보다 더 보람 있고 자랑스럽고 즐겁게 일할 수 있는 직장, 정부와 금융 산업계와 국민과 나아가서는 해외에서까지 더 큰 신뢰와 인정을 받는 공공주택금융기관으로 평가되기를 소망하며 우리 모두 함께 이 소망을 이루어 가기를 기대합니다.

PART 3

A P P E N D I X

**자료로 보는
한국주택금융공사**

- | | |
|-----------------|---------------|
| 1. 역대 CEO | 6. 본·지점 현황 |
| 2. 전·현직 상임임원 | 7. 주요 수상실적 |
| 3. 현 임원진 | 8. 연도별 지면 광고 |
| 4. 조직도 | 9. 연표 |
| 5. CI 및 비전·핵심가치 | 10. 한국주택금융공사법 |



01

역대 CEO



1대
정 홍 식



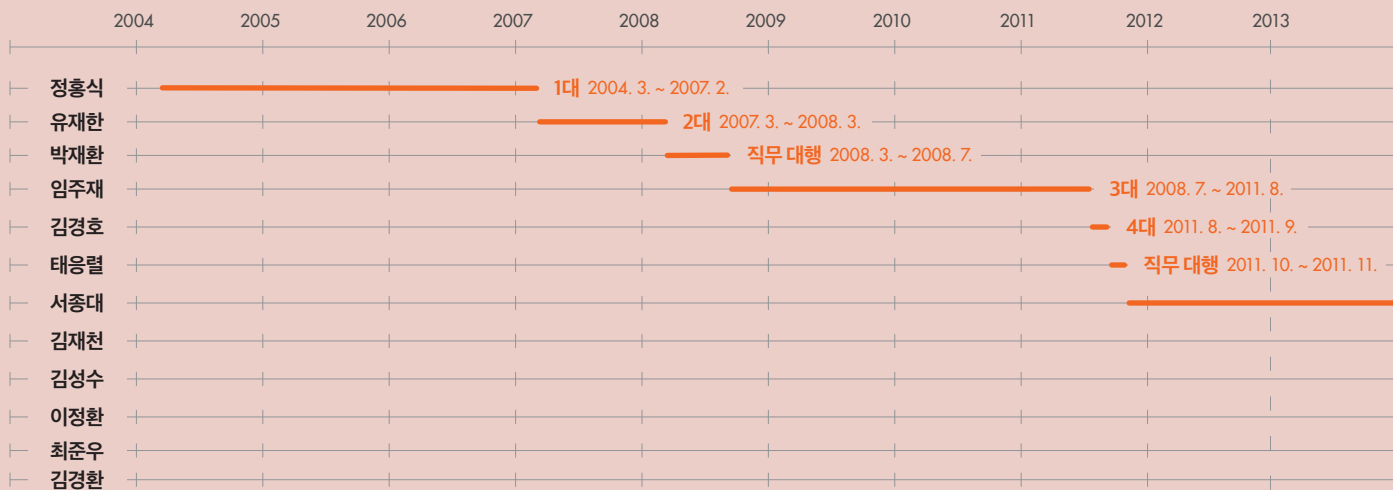
2대
유 재 한



3대
임 주 재



4대
김 경 호





5대
서종대



6대
김재천



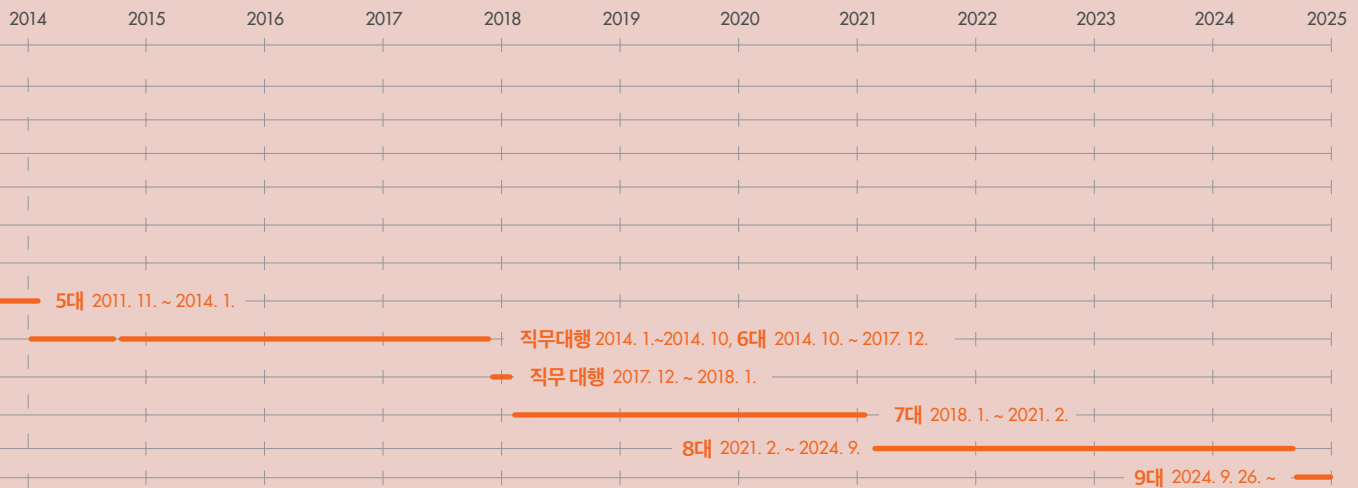
7대
이정환



8대
최준우

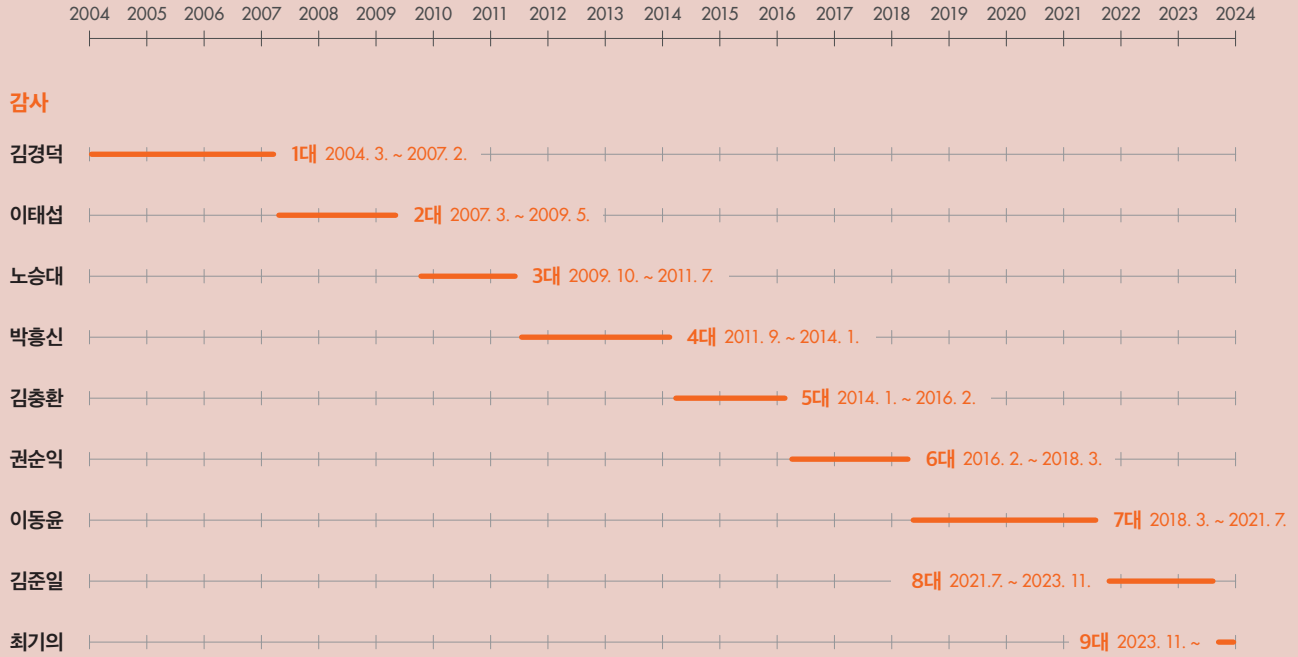


9대
김경환

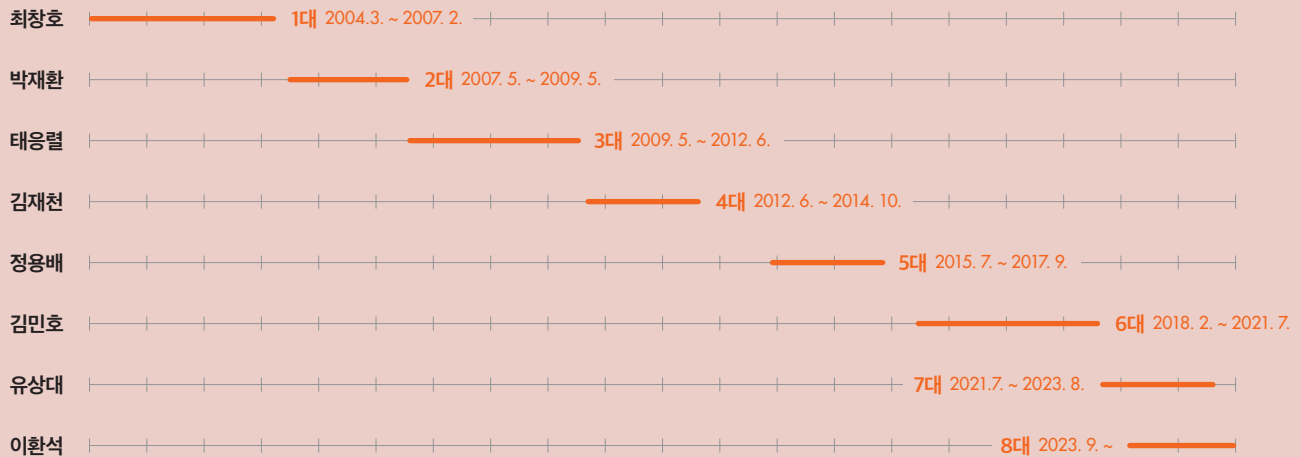


02

전·현직 상임임원

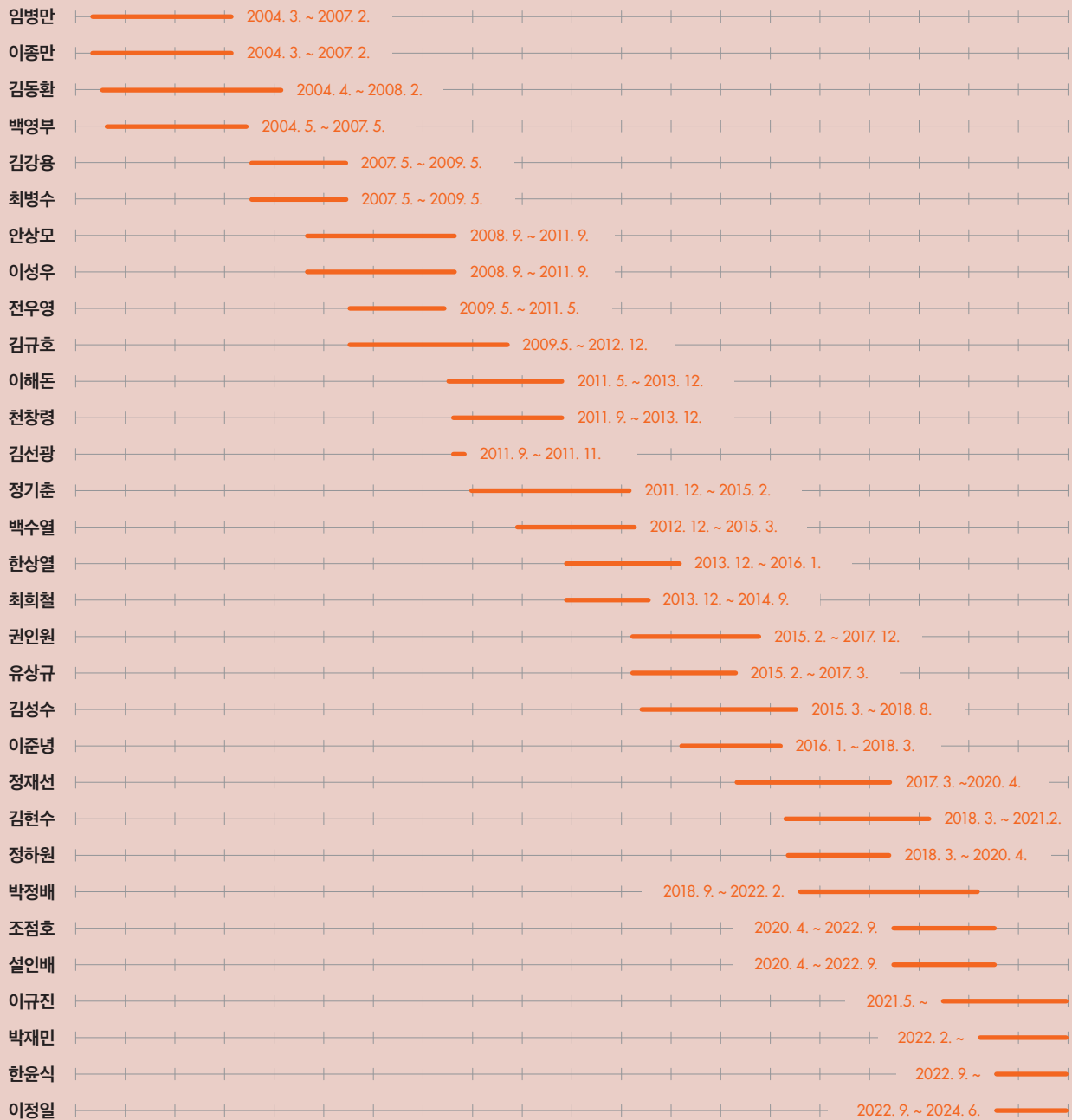


부사장



2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

상임 이사



03

현 임원진



사장
김 경 환



감사
최 기 의



부사장
이 환 석



상임이사
이 규 진

03

현 임원진



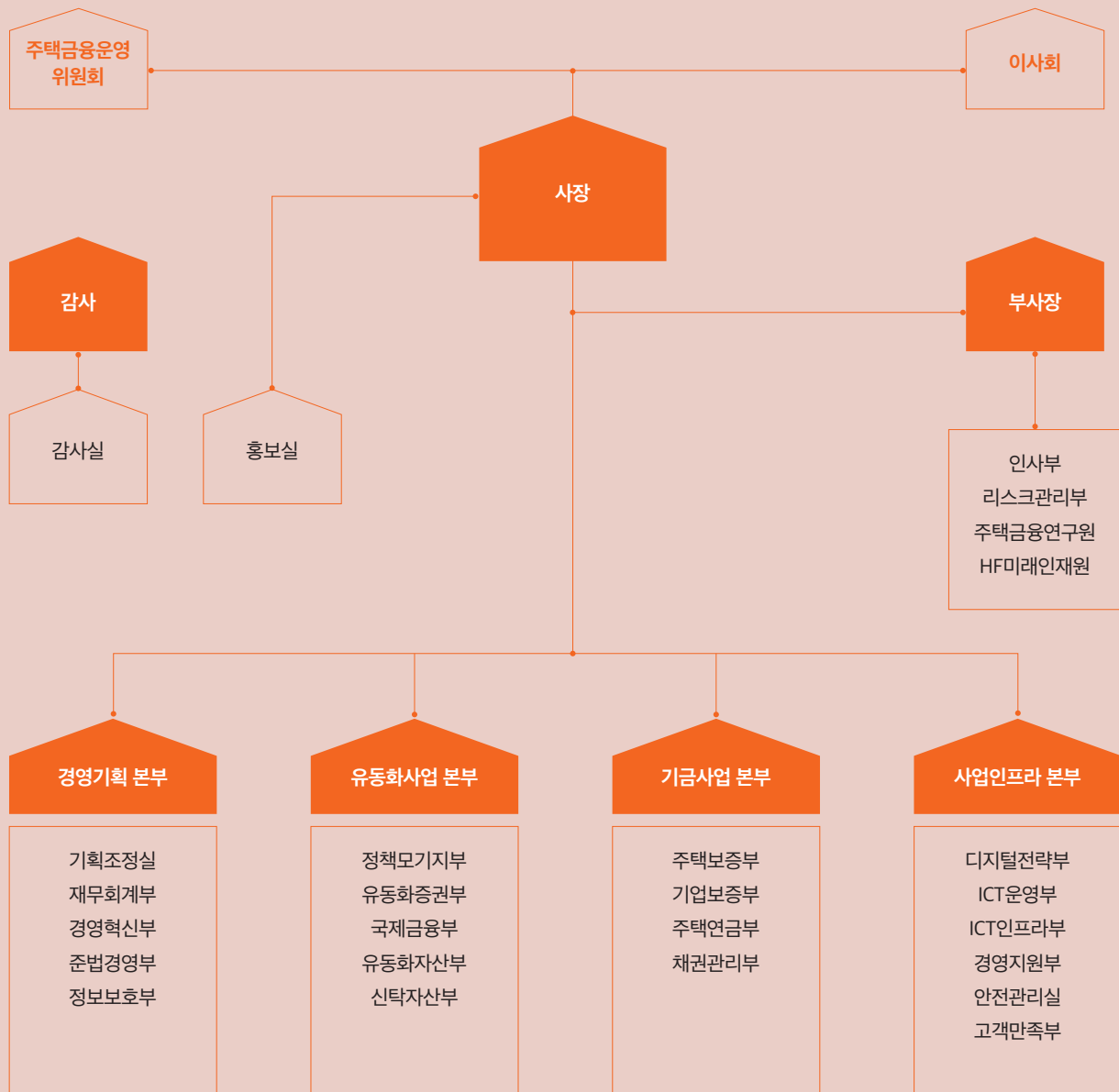
상임이사
박재민



상임이사
한윤식

04

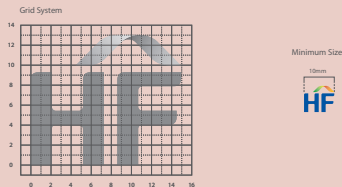
조직도



CI 기본형



심볼 마크



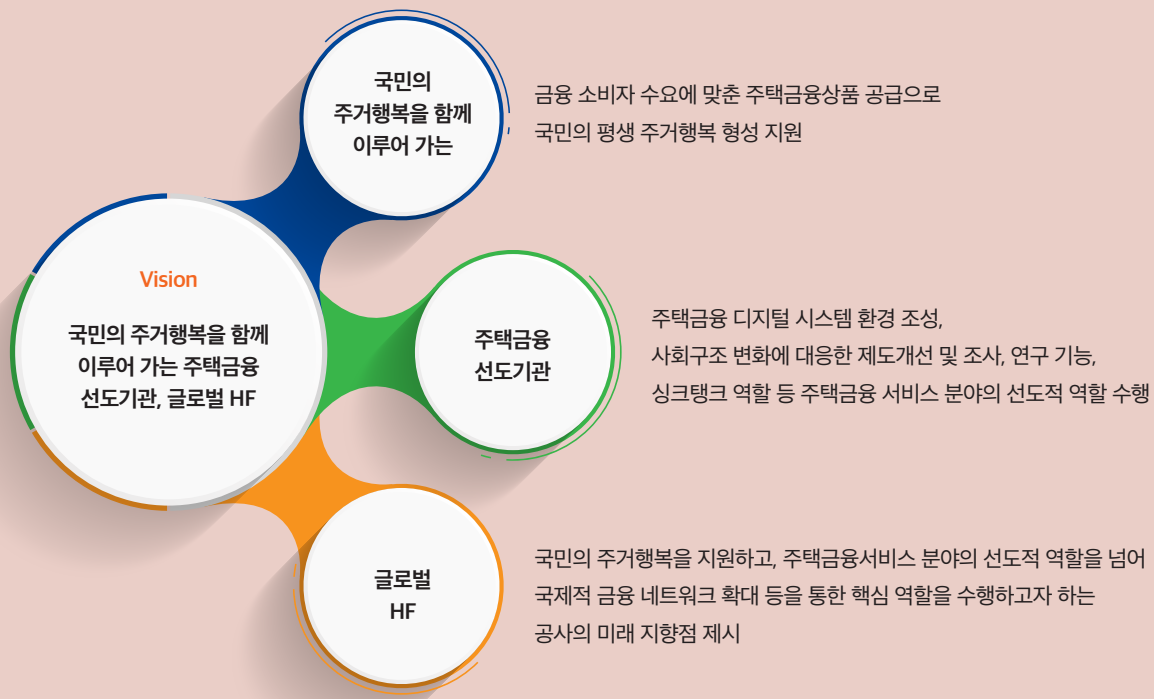
한국주택금융공사의 심볼마크는 공사 핵심업의 키워드인 Housing(주택) & Finance(금융)의 첫 글자인 H와 F의 조합을 바탕으로 하였다.

H(Housing, 주택)와 F(Finance, 금융)의 결합을 통하여 주택과 금융이 융합된 국내 유일의 복합금융서비스기업임을 표현했다. 서민들의 따뜻하고 든든한 동반자가 되기 위해 공사의 Vision을 비와 바람을 막아주는 '지붕'의 형태로 구체화 하였다.

심볼마크에 사용된 Blue는 장기주택금융 업무를 담당하는 한국주택금융공사의 안정적이고 신뢰감있는 이미지를 잘 전달하고 있으며, 지붕의 Green과 Orange의 조화는 따뜻함과 친근함, 희망을 표현하며 한국주택금융공사가 그리는 미래주택의 지향점을 나타내고 있다.

Mission

주택금융의 장기적 · 안정적 공급을 통해 국민 복지증진과 국민경제 발전에 기여



경영방침

· 국민이 체감하는 책임경영 · 미래를 선도하는 혁신경영 · 믿고 함께하는 열린 경영

핵심가치

· 공익성 · 전문성 · 신뢰성

구분	지점	주소
본사	01. 본사	부산시 남구 문현금융로40(문현동) 부산국제금융센터 한국주택금융공사
	02. 서울중부지사	서울특별시 중구 한강대로 416, 6층(남대문로5가, 서울스퀘어)
지점	03. 서울남부지사	서울특별시 강남구 테헤란로 223, 1801호(역삼동, 큰길타워빌딩 18층)
	04. 서울북부지사	서울특별시 노원구 동일로 1405, 10층(상계동, KB금융노원플라자)
	05. 서울동부지사	서울특별시 성동구 왕십리로 326, 14층(도선동, 세신빌딩)
	06. 강원서부지사	강원특별자치도 춘천시 경춘로 2370, 4층(온의동, 한국교직원공제회강원회관)
	07. 강원동부지사	강원특별자치도 강릉시 율곡로 2806, 7층(옥천동, 한화생명빌딩)
	08. 종합금융센터	서울특별시 중구 한강대로 416, 6층(남대문로5가, 서울스퀘어)
	09. 서울서부지사	서울특별시 강서구 강서로 463, 9층(마곡동, 새싹타워)
	10. 인천지사	인천광역시 부평구 부평대로 60, 9층(부평동, 9층)
	11. 인천남부지사	인천광역시 남동구 인주대로 611, 9층(구월동, 삼성생명 구월동빌딩)
	12. 경기남부지사	경기도 수원시 권선구 권광로 141, 9층(권선동)
	13. 경기중부지사	경기도 안양시 동안구 시민대로 286, 8층(관양동, 송백빌딩)
	14. 경기북부지사	경기도 고양시 일산동구 중앙로 1066(백석동)
	15. 경기도부지사	경기도 용인시 기흥구 기흥로 58-1, 에이동 609호, 610호, 611호, 612호(구갈동)
	16. 부산지사	부산광역시 부산진구 중앙대로 659, 5층(부전동, 한화생명보험(주)부산사옥)
	17. 서부산지사	부산광역시 사상구 광장로 76, 9층 901호(래뽕동, 송원센터빌딩)
	18. 대구지사	대구광역시 중구 달구벌대로 2095, 22층(덕산동)
	19. 울산지사	울산광역시 남구 삼산로 197, 5층(달동, 덕양빌딩)
	20. 경북지사	경상북도 안동시 경북대로 367, 301호(옥동, 시온빌딩)
	21. 경남지사	경상남도 창원시 성산구 중앙대로 107, 6층(중앙동, 한국교직원공제회경남회관 6층)
	22. 제주지사	제주특별자치도 제주시 연북로 33, 6층 601호(노형동, 케이티앤지제주본부)
	23. 광주지사	광주광역시 서구 운천로 273, 7층(치평동)
	24. 대전지사	대전광역시 서구 한밭대로 745, 15층(둔산동)
	25. 세종지사	세종특별자치시 한누리대로 296, 8층(나성동, 밀레니엄)
	26. 충청지사	충청북도 청주시 서원구 사직대로 172, 2층(사창동)
	27. 충남지사	충청남도 천안시 서북구 광장로 215, 2층 202호(불당동, 충남북부상공회의소)
	28. 전북지사	전북특별자치도 전주시 완산구 온고을로 29, 12층(서신동)
	29. 전남지사	전라남도 순천시 이수로 331, 302호(조례동, 동신빌딩)
	30. 경남지사 진주사무소	경상남도 진주시 예나로 142, 8층(충무공동, 솔레어빌딩)
해외	31. 뉴욕사무소	460 Park Avenue (Suite 420), New York, NY 10022
	32. 런던사무소	4th floor, east office, 1-3 College Hill, London, UK, EC4R 2RA
	33. 싱가포르사무소	12 Marina Blvd, #17-36 MBFC Tower 3, Singapore 018982

07

주요 수상실적

연도	수상명	수여기관
2005	매경금융상품대상 금상	매일경제신문사
2006	매일경제 특별상: 부모마음 학자금 대출	매일경제신문사
	제6회 한국경제신문사 대한민국 금융상: 공공부문 e금융상	한국경제신문사
2007	제7회 한국경제신문 대한민국 e금융상: 서비스부문 금상(부총리겸 재경부장관상)	한국경제신문
	재정경제부 장관상 단체부문 표창	재정경제부
	해양수산부 해양수산부장관 표창	해양수산부
2008	제8회 한국경제신문사 대한민국 금융상: 서비스 부문 금상	한국경제신문사
	연차보고서 국제대회 수상 Spotlight Awards:Silver Winner	미국 커뮤니케이션 연맹 (LACP)
2009	한국에서 가장 존경받는 기업 표창패: 보증보험 산업부문 1위	한국능률협회 컨설팅
	서울특별시중구 표창장: 행복더하기	서울특별시 중구청
	2009 스포트라이트 어워드 (Spotlight Awards) 연차보고서 부문 금상	미국 커뮤니케이션 연맹(LACP)
	국가품질 경영대회 서비스품질우수상 (지식경제부 장관상)	지식경제부
	웹어워드 코리아 2009 공공부문 최우수상	웹어워드평가 위원단
	연차보고서 국제대회 수상 Spotlight Awards:Gold Winner: 연차보고서	미국 커뮤니케이션 연맹(LACP)
2010	한국에서 가장 존경받는 기업 표창패: 보증보험 산업부문 1위	한국능률협회 컨설팅
	제10회 한국경제신문사 대한민국 금융상: 서비스부문 금상	한국경제신문사
	한국경제 대상: 복지/노인복지부문(2년 연속대상)	한국경제
2011	AAA Award, 2010년 아시아 최고 유동화증권 발행 (Best Securitization Deal)상	금융전문지 '디 에셋' (The Asset)
	올해 한국 최고의 증권발행 (Deal of the Year)상	아시아머니 (Asia money)

연도	수상명	수여기관
	사회복지공동모금회 표창	사랑의 열매
	윤리경영대상	한국윤리경영학회
	2011 아시아투데이 금융대상 최우수상	아시아투데이
	보건복지부장관 표창	보건복지부
	2011년 일자리 창출지원 유공 포상 단체부문 국무총리표창	고용노동부
	연차보고서 국제대회 수상 Spotlight Awards:Silver Winner: 연차보고서	미국 커뮤니케이션 연맹(LACP)
2012	한국에서 가장 존경받는 기업 표창패: 보증보험 산업부문 1위	한국능률협회 컨설팅
	2012 대한민국 인터넷 소통대상	사단법인 한국 인터넷소통협회장
	제1회 100세 시대 금융대상: 금융위원장상	금융위원회
	연차보고서 국제대회 수상 Spotlight Awards	미국 커뮤니케이션 연맹(LACP)
2013	대한민국 베스트 뱅커 대상 2013 베스트 상품 개발	서울경제신문
	서울특별시 중구청장 표창	서울특별시 중구청
	한국에서 가장 존경받는 기업 표창패: 보증보험 산업부문 1위	한국능률협회 컨설팅
	연차보고서 국제대회 수상 Spotlight Awards:Silver Award: 연차보고서	미국 커뮤니케이션 연맹(LACP)
2014	기획재정부 표창(통계의 날)	기획재정부
	2014 대한민국 광고대상 공공 / 정부광고 영상부문 특별상	한국광고총연합회
	2014 사랑나눔 사회공헌대상 (주거복지 부문)	국회, 기획재정부위원회
2015	2014년도 공공기관 정부 3.0 우수기관 국무총리 표창	행정자치부
	금융소비자보호 대상	(사)금융소비자원
	한국에서 가장 존경받는 기업 표창패 2015: 보증보험 산업부문 1위	한국능률협회 컨설팅
	연차보고서 국제대회 수상 Spotlight Awards: Silver award	미국 커뮤니케이션 연맹(LACP)

연도	수상명	수여기관	연도	수상명	수여기관
	Asset Asian Awards2010	금융전문지 '디 에셋' (The Asset)		국가통계 보급·이용부문 최우수상	통계청
	국제엑티브시니어 & 웰다잉페어 사회공헌부문 경영대상	WBC 복지 TV		2019년 The Asset AAA Country Awards 선정, 'Best Covered Bond」부문	금융전문지 '디 에셋' (The Asset)
2016	2016 스포트라이트 어워즈 (2016 SPOTLIGHT AWARDS) 금상	미국 커뮤니케이션 연맹(LACP)		대한민국 고객만족 서비스경영대상 (교육부문 교육부장관상)	한국서비스산업 진흥원(KSI)
	정부3.0 우수사례 경진대회 우수상	금융위원회 주관		2018년도 연차보고서 국제대회 금상	미국 커뮤니케이션 연맹(LACP)
	2016년도 공공부문 온실가스 감축 우수기관 환경부장관	환경부		2019년도 공정채용·블라인드 채용 우수사례 기획재정부 장관상	고용노동부
2017	부산광역시 남구청 표창패: 지역사회 복지증진	부산광역시 남구청		이전공공기관 상생발전 지역사회 공헌 수상 부산광역시 표창	부산광역시
	KS-CQI 공공기관 부문 우수 콜센터 표창: 공공기관 부문	한국표준협회 / 조선일보		'Best Issuer of Sustainable Finance」	금융전문지 '디 에셋' (The Asset)
	자원봉사자대회 부산광역시장 표창	부산광역시		부산혁신도시 상생발전 경진대회 우수상	부산광역시
	연차보고서 국제대회 수상 Spotlight Awards: Silver Winner	미국 커뮤니케이션 연맹(LACP)		부산시 노인일자리 기관 부문 표창	부산광역시
2018	부패방지 부문 최우수기관 선정 대통령 표창	행정안전부		2019년 비상대비훈련(을지태극연습 및 충무훈련) 유공 행정안전부 장관 표창	행정안전부
	2018년 대한민국 나눔국민대상 보건복지부장관 표창	보건복지부, 사회복지공동모금회, KBS 공동 주최		공공소프트웨어사업 우수 발주, 과학기술정보통신부 장관상	과학기술 정보통신부
	공공부문 온실가스 / 에너지 목표관리 이행실적 평가 환경부장관상	환경부		국가기록관리 유공, 행정안전부 장관 표창	행정안전부
	2018년 대한민국 자원봉사대상 대통령 표창	행정안전부	2020	국민이 선택한 좋은 광고상 TV부문 좋은 광고상	한국광고주협회
	금융소비자 보호 대상	(사)금융소비자원		제10회 2020대한민국 SNS 대상 최우수상	한국소셜콘텐츠 진흥협회
	대한민국국회국토교통위원회 상장 사회공로부문(은퇴금융아카데미)	국회, 국토교통위원회		2019년 균형인사 우수기관 표창	인사혁신처
2019	2018년 아시아 최고 사회적가치 채권 (Best Social Bond)상	금융전문지 '디 에셋' (The Asset)		사랑의 열매 나눔장	사회복지공동 모금회
	대한민국 베스트 뱅커 대상: 베스트 금융공기업2019	서울경제신문		2020년도 공정채용·블라인드 채용 우수사례 교육부장관상	고용노동부
	2019년도 남녀고용평등 우수기업 선정 고용노동부장관 표창	고용노동부		2020년 자체감사활동 심사 포상, 발전기관상 수상	감사원
	자체통계품질진단단 우수상수상	통계청		2020년 아시아 최고 소셜채권 (Best Social Bond)상	금융전문지 '디 에셋' (The Asset)

07

주요 수상실적

연도	수상명	수여기관	연도	수상명	수여기관
	2020년 아시아 최고 구조화채권 (Best Structured Finance Deal)상	글로벌 캐피탈 (Global Capital)		2021년 지역정보화 발전 유공 포상 부산광역시시장 표창	부산광역시
	2020대한민국 사회공헌 대상 수상 (국회부의장 표창)	대한민국 사회공헌재단		제14회 교육메세나탑 시상식 교육메세나탑 (최고상)	부산광역시교육청
	노인일자리 창출 및 소득증진 기여 공로, 부산광역시 표창장	부산광역시		The Asset 선정 2021년 「Best Social Covered Bond」	금융전문지 '디 에셋' (The Asset)
	제13회 교육메세나패	부산광역시 교육청	2022	The Asset 선정 2021년 「Best Issuer(Quasi-sovereign 부문)」	금융전문지 '디 에셋' (The Asset)
	2020년 취약노인보호 유공기관 보건복지부 장관표창	보건복지부		노인일자리 유공기관 표창 보건복지부장관 표창 획득(기금관리형 유일)	보건복지부
	나눔문화 확산 및 사회복지 발전 기여 공로 수상사회복지공동모금회 표창	사회복지공동 모금회		「제21회 정보보호대상」 과학기술정보통신부장관상 수상(준정부기관 최초)	과학기술정보통신부
	제15회 대한민국사회공헌대상 국회부의장 표창	대한민국사회공헌 재단		「공정채용 우수사례 경진대회」 인사혁신처장상 수상(대회 운영 최초 4년 연속 수상)	고용노동부
2021	2020년도 일자리창출 유공 고용노동부장관 표창	고용노동부		Finance Asia 선정 2022년 「Best Issuer」	Finance Asia
	「부동산연구」 우수논문상 수상	한국부동산연구원		「2022년 디지털정부 발전 유공」 대통령 표창	행정안전부
	제7회 주거복지활동 우수사례공모 한국주거복지포럼 이사장상	한국주거복지포럼		「인사혁신 우수사례 경진대회」 금상 수상 (채용·공직 전문성 분야 1위)	인사혁신처
	제99회 어린이날 유공 포상 부산광역시 시장상	부산광역시		2022 지역사회공헌 인정제 멤버십 인정 및 보건복지부장관상 수상 (부산이전기관 유일)	보건복지부, 한국사회복지협의회
	2021년 노후준비 지원 유공 장관표창	보건복지부		2022 대한민국 자원봉사대상 행정안전부장관 표창(공공기관 유일)	행정안전부, 한국자원봉사협의회
	2021년도 금융의 날 기념 대통령 표창	금융위원회		2022 취약노인 보호 유공단체 및 유공자 포상 보건복지부장관상 (개인부문, 3년 연속 수상)	보건복지부, 독거노인종합지원센터
	행정안전부장관 금융부문혁신 성장을 통한 국가사업발전	행정안전부		「2022년 정보문화유공」 건전 정보문화 조성 확산 유공 표창	부산광역시
	2021년 국가통계 품질관리 우수기관 포상 최우수상	통계청		「정보공개 우수기관 표창」 행정안전부장관 표창	행정안전부
	2021년 공정채용·블라인드채용 우수기관 선정(고용노동부 장관상 수상)	고용노동부		2022년도 지역산업 균형발전 유공지역균형 부문 산업통상자원부장관 표창	산업통상자원부
	2021 대한민국 경제교육대상KDI원장상 수상	기획재정부		2022년 주거복지인 한마당대회국토교통부장관 표창	국토교통부
	제3회 2021 사회공헌대상 서울시복지재단 대표이사상	파이낸셜뉴스			
	제16회 2021 대한민국사회공헌대상 국토교통부장관상	대한민국 사회공헌재단			

연도	수상명	수여기관	연도	수상명	수여기관
	2022년 교육기부 활성화 유공 표창 교육메세나탑 수상 (2년 연속 최우수등급 수상)	부산시교육청, 부산시, 상공회의소, 부산 일보		지문해결상	부산지역문제해결 플랫폼
	금융소비자보호대상 공공금융 부문 최우수상 (금융감독원장상) 수상 (공공기관 유일)	한국경제신문		취약노인 보호 유공, 장관표창	보건복지부
	「2022년 디지털정부 발전 유공」대통령 표창	행정안전부		교육메세나탑(부산광역시장, 교육감상)	부산시 교육청
	2021년 공정채용 우수사례 경진대회 인사혁신처장상	고용노동부, 한국산업인력관리 공단		지역문제 해결 추진 유공, 장관표창	행정안전부
2023	2023년 「지속가능경영 유공 포상 (종합 ESG 부문)」산업통상자원부 장관 표창	산업통상자원부, 중소벤처기업부		기관대상 내부감사부문 우수기관상	한국감사협회
	청소년 육성 및 보호 유공(장관표창)	여성가족부		업무유공 내부감사부문 최우수상	한국공공기관감사 협회
	2022년 정보공개 종합평가 행정안전부장관 표창	행정안전부		2023년 인사혁신 우수사례 경진대회 금상	인사혁신처
	2023년 「대한민국 베스트뱅크」 베스트 공기업상	서울경제신문		2023년 지속가능경영 유공(종합 ESG부문) 산업통상자원부 장관표창	산업통상자원부, 중소벤처기업부
	2023년 「사회적경제기업제품 공공구매 유공」 시장표창	부산광역시	2024	2023년 고용노동행정 유공 (국민취업지원제도 지원사업 부문) 고용노동부 장관표창	고용노동부
	다생태계 보전, 바다 숲 조성사업 기여 등 해양 수산발전 기여 해양수산자원부장관 감사패	해양수산부		보훈가족 복지증진 국가보훈부 장관 표창	국가보훈부
	「2022년 국가인사업무발전 유공(인사혁신) 부문」 대통령 표창	인사혁신처		국가기록관리 유공 행정안전부 장관 표창	행정안전부
	2023년 상반기 소프트웨어 사업 우수발주자	과학기술정보 통신부		보훈가족 복지증진 국가보훈부 장관 표창	국가보훈부
	2023년 「청년정책 유공자 포상」 국무총리상	국무조정실		청렴윤리경영 CP 우수기관 선정 국민권익위원회 위원장 표창	국민권익위원회
	「2023년 통계업무 진흥 유공」 기재부장관 표창	기획재정부			
	통계의 날 기획재정부장관 표창	기획재정부			
	2023년 「대·중소기업 동반성장 유공 포상」 국무총리상	중소기업 벤처기업부			
	「감정평학논집」(KCI 등재지)우수논문상	한국감정평가학회			
	2023년 직장어린이집 THE 자람 보육공모전 공간환경디자인 분야 우수상	근로복지공단			



2004. 3.
주택금융공사 모기지론 탄생



2005. 8.
부모마음 학자금 대출
추가 신청



2006. 3.
주택금융공사 모기지론을
보증자리론으로 불러주세요!



2006. 3.
주택금융공사 30년 만기
보증자리론 출시!



2006. 8.
e-모기지 시스템 오픈



2007. 5.
똑똑한 10조원
(보증자리론 10조원 돌파)



2007. 8.
우리, 내집에서
연금받고 산다



2008. 10.
자녀가 권하고
부모는 누리고



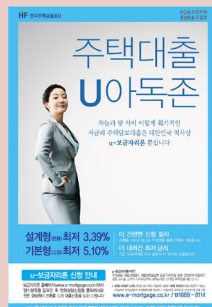
2009. 1.
높아진 개인보증한도로
또 한번 힘이 되겠습니다



2009. 5.
주택건설자금!



2010. 7.
주택대출,
금리설계보증자리론이
답이다!



2010. 7.
주택대출 U아독존
(U-보증자리론)



2011. 5.
U-보증자리론 '혼합형' 출시



2012. 3.
징검다리 전세보증을
만나세요!



2013. 3.
2금융권에서 1금융권으로!
지금 같이 타세요.



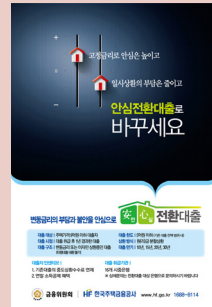
2013. 6.
한국주택금융공사
하우스푸어 지원제도 광고



2014. 3.
내 집 마련의 꿈! 주택금융
공사가 디딤돌이 되겠습니다



2014. 8.
내 집 마련의 꿈! 아파트
중도금 대출이 이루어 드립니다



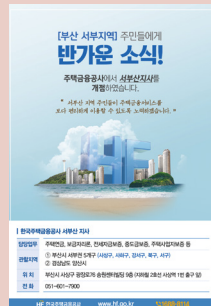
2015. 3.
변동금리의 부담과
불안을 안심으로



2016. 4.
평생 일한 당신을 위해,
이제 집이 일할 차례입니다



2017. 12.
HF를 만나면 방법이 있네요!



2018. 7.
주택금융공사에서
서부산지사를 개점했습니다



2018. 8.
높은금리에서 더 낮은 금리로!
'더 나은 보금자리론'



2019. 6.
청년의 주거안정을 위해
노력하겠습니다



2019. 7.
집값이 떨어져서 근심?
집값 내에서 갚으니 안심!



2020. 7.
내집에서 평생 월급처럼
받는 주택연금



2021. 10.
초장기 보금자리론



2021. 10.
전세지킴보증



2021. 10.
신탁방식 주택연금



2021. 10.
주택연금 지킴이통장

09

연표

2004

3	1	한국주택금융공사 창립
3	24	공사 모기지론 업무제휴 협약체결 및 금리 확정(6.7%)
3	25	보금자리론(모기지론) 출시
5	27	회사 신용등급 평가 AAA 취득
6	15	공사 MBS 5,520억 원 최초 발행
9	15	중도금 연계 모기지론 출시
10	15	차세대 전산시스템 구축 착수
12	1	윤리헌장선포식 개최
12	29	차세대 정보시스템 명칭 선정

2005

1	31	최초 기업어음(CP) 신용평가 A1 취득
5	16	프로젝트금융보증(PF보증) 출시
10	6	신사업 추진 TF 구성
10	13	모기지론의 '보금자리론' 상표권 등록
10	31	금리우대 보금자리론 출시

2006

2	1	30년 만기 보금자리론 출시
3	3	주택금융종합정보망(HiNet) 본격 가동
4	10	10년, 15년 만기 금리우대 보금자리론 출시
5	30	유동화증권 설계 자동화시스템 특허 취득
6	29	e-모기지론 출시
6	30	통합콜센터 개설
7	21	[대한민국 e금융상] e금융상 수상(부모마음 학자금)
12	12	은행재원 건설자금보증 출시
12	19	임원 직무청렴계약제도 운영기준 제정

2007

1	8	재해복구센터(DR) 구축
7	9	[대한민국 e금융상] e금융상 수상(e-모기지론)
7	12	주택연금 출시
11	12	금리설계 보금자리론 출시
12	14	윤리경영실천 매뉴얼 수립

2008

1	1	개인보증규정 및 사업자보증규정 제정
1	2	윤리경영 선포식 실시
1	17	2007년 공공기관 청렴도 측정결과 '청렴도 우수기관 선정'
3	6	증가형 주택연금 출시 선순위대출 보유 등 담보주택 요건 완화 개별인출금 사용용도 확대
5	27	2007회계연도 기금운용평가 우수사례 선정 및 중형기금 중 1위 달성
6	17	싱가포르, 한국 주택연금 벤치마킹
7	7	선진 관리회계시스템 도입
7	21	[대한민국 e금융상] e금융상 수상(주택연금보증 IT서비스)
8	3	주택구입능력지수 (KOrea HOusing AffOrdability Index, K-HAI) 도입
9	25	제1차 한국주택금융공사채권 발행(1,900억 원)
9	30	주택연금 가입자 1,000명 돌파
10	1	감소형 주택연금 출시
10	2	「부패영향평가기준」 제정·시행
10	7	주택연금 가입대상 확대
10	14	UN글로벌컴팩트 가입
11	17	신용회복지원자 주거안정지원을 위한 특별보증 시행

2009

2	6	임대보증금반환보증 출시
3	22	임직원 행동강령 전부개정 및 시행
3	30	주택연금 총대출한도 상향 조정(3억 원 → 5억 원)
3	30	주택연금 담보주택변경(이사) 허용
4	9	주택연금 가입연령 하향 조정(65세 → 60세)
4	22	다자녀가구 특 별보증 지원 실시
8	4	최초 변동금리부 채권(FRN) 발행(2,000억 원)
8	31	신혼부부 특별보증 지원 실시

2010

3	10	공사 CI 변경(KHFC → HF)
6	1	제10회 대한민국 e금융상 수상
6	18	금융소의 계층 대상 전세자금 보증 특례조치 시행
6	21	U-보증자리론 출시
7	1	노인복지주택 주택연금 출시
7	12	공사 최초 해외 커브드본드 발행결과 보고
7	29	스마트폰 웹 서비스 개시
11	23	연간 주택 보증공급액 10조원 달성
12	9	국민권익위 주관 청렴도 및 부패방지 시책평가 측정결과 '매우우수' 달성
12	12	HF포털 시스템 구축 완료
12	24	은행재원 협약보증 신설 및 소외계층에 대한 보증한도 확대

2011

2	16	혼합형 보증자리론 출시
4	8	준정부기관 부문 윤리경영 대상 수상
5	1	스마트폰 어플(App) 개발 완료
6	17	HF-HPI(HF-House Price Index): 부동산 실거래가를 이용한 주택 특성 가격지수 개발

8	23	U-보증자리론 심사시스템 특허 등록
12	16	청렴도 평가 2년 연속 1위(준정부기관)

2012

1	16	우대형II 보증자리론 출시
2	27	징검다리전세보증(제2금융권 대출 대환) 출시
3	9	적격대출 출시
5	1	스마트폰 어플(주택금융정보 앱) 출시
7	9	신용보증 지원대상에 준주택(오피스텔, 노인복지주택) 포함
7	31	전후후박형 주택연금 출시
8	7	임차권등기명령세입자 특례보증 출시
11	26	2012년도 공공기관 청렴도 평가결과 우수등급(2등급) 달성
12	27	3년 연속 반부패경쟁력 평가 우수등급 달성

2013

1	1	국제회계기준(IFRS) 적용
4	25	「신탁계정 자금업무규정」 제정·시행
4	29	분납임대주택에 대한 보증 특례 신설
5	31	하우스푸어 지원을 위한 적격전환대출 출시
7	8	전세자금대출 금리 공시 신규 도입
8	1	주택연금 가입연령 완화 적용
8	19	전세자금 보증 동일인당 보증한도 상향 및 목돈안드는 전세II 특례보증 출시
9	30	「소송 및 법률자문에 관한 규정」 제정·시행
10	28	공익신고 처리기준 제정·시행
11	18	공공기관 최초 전자단기사채 발행(1,100억 원)
11	29	확정기간방식 주택연금 출시
12	19	국민권익위원회 공공기관 청렴도 평가 최고 점수기관 선정(준정부 부문)

09

연표

2014

1	2	내집마련 디딤돌 대출 출시
3	19	아낌e 보증자리론 출시
4	10	주택구입물량지수(K-HOI)도입
5	27	2013회계연도 기금운용평가 결과 최고 등급인 '탁월등급' 달성
6	25	금리조정형 적격대출 출시
8	19	전세사기대출 방지를 위한 전담인력 운용
11	3	주택연금 다주택자 가입 허용
11	6	t플러스 보증자리론 출시
12	3	2014년도 공공기관 청렴도 측정결과 우수등급 달성
12	17	부산이전 기념식
12	29	부산IT센터 개소

2015

1	2	월세자금보증 상품 출시 및 업무지침 제정
2	1	주택연금 보증료율 체계 조정
2	1	주택연금 복수 대출금리 체계(CD 및 COFIX) 도입
3	5	주택금융공사, MBS 누적 발행 100조 원 달성
3	24	안심전환대출 출시
4	15	제1회 '재밋지에 HF주택·금융강좌' 개최
8	5	금융공기업 최초, 부산대와 산업수학 문제해결 프로그램 업무협약
9	23	노사 청렴공동실천 업무협약식 개최
9	25	주택연금 재개발 재건축 시에도 계약 유지 허용
11	4	공사 핵심자본비율 도입
11	10	2015 연차보고서 국제대회 금상 수상
12	7	인터넷금융서비스 오픈뱅킹 시스템 오픈
12	19	2015년도 공공기관 청렴도 측정결과 '우수등급' 달성
12	30	'유동화증권 통합공시포털' 개발 완료

2016

2	16	모기지신용보증 상품성 제고를 위한 내집마련 디딤돌대출에 대한 특례 신설
3	29	주택연금 가입연령 기준 완화
4	25	「내집연금 3종세트」 출시
4	25	주택연금 사전예약 보증자리론 신설
7	28	『한국의 주택금융 70년』 발간
9	28	취약계층 우대금리 신설
9	30	(직접관리자산) 원금상환유예 제도 시행
11	25	주택금융공사, 패스스루(Pass-through) MBS 발행
11	28	저소득층 지원 프로그램(캠코 양도) 정례화
12	8	2016년 공공기관 청렴도평가 1등급, 7년 연속 우수기관 선정
12	31	(위탁관리자산) 원금상환유예 제도 시행

2017

1	1	입주자전용 보증자리론 출시
1	2	윤리경영 전담조직(준법지원부) 신설
1	13	금리고정형 적격대출 출시
2	15	개인성과평가 제도 도입
2	28	금융상품 광고 및 제도 개선 사전심의 제도 신설
4	10	취약계층 맞춤형 주거지원을 위한 최저보증료율 인하
4	17	적격대출 공급 100조원 달성
5	11	담보한정형(비소구) 디딤돌 대출 출시
6	29	인터넷전문은행 출범에 따른 비대면 채널 활성화 인프라 구축
8	29	보증이용제한 요건 완화를 통한 금융취약계층의 재가지원
10	30	개별대출금 상환 시 인출한도 및 월지급금 회복 허용
11	1	열린혁신 추진단 구성 및 운영
11	30	모기지신용보증(MCG)도입
12	6	2017년 공공기관 청렴도 평가 1위 (1등급, 공직유관단체Ⅲ 유형) (8년 연속 우수기관 선정)

2018

1	31	新 DTI 도입방안 반영
2	13	국민권익위 주관 부패방지시책평가 1등급(최우수) 달성
2	27	부패방지부문 대통령 표창 수상
4	24	신혼부부, 다자녀가구 전용 보금자리론 출시
5	14	정책서민금융 이용자 전세특례보증 출시
5	14	협약전세자금 보증 통합관리 실시
5	31	유한책임 보금자리론 출시
5	31	더나은보금자리론 출시
6	21	HF미래인재교육원 건립사업 전담팀 설치 및 운영
7	10	국가보훈처 정책대부(나라사랑대출) 보증지원 업무협약 체결
7	20	소형 임대주택 공급 활성화를 위한 세대구분형 공동주택 개량자금보증 출시
8	6	취약계층 집중 지원 및 서민 금융비용 절감을 위한 보증지원 확대
9	14	HF미래인재교육원 건립공사 착공
9	20	갑질피해 신고·지원센터 설치 및 운영
10	24	아시아 최초 해외 소셜 커머스본드 발행
11	28	제1회 사회적 가치 혁신 포럼 개최
11	12	유한책임 적격대출 출시
11	27	차세대 정보시스템 구축 사업 1단계 착수
12	5	종합청렴도 평가결과 최근 3년 우수등급 유지
12	26	인권경영헌장 선포

2019

1	1	우대형 주택연금 가입조건 소득, 자산기준 도입
3	5	소셜 MBS 발행
3	20	2년 연속 부패방지 시책평가 면제
5	15	사업인프라본부 내 안전관리실 신설
5	28	남녀고용평등 우수기업 선정

6	11	국내 최초 AAA등급 유로화 채권 발행
8	26	차세대 하우지움(사내포털) 오픈
9	2	신혼부부 전용 보금자리론 요건 완화
9	2	더나은 보금자리론 개선
9	3	2019 AFIS 회의·ASMMA 연차총회 개최
9	16	서민형 안심전환대출 출시
10	25	영세 자영업자 대상 전세보증특례 신설
11	7	국가통계 보급·이용 활성화 최우수기관 선정
11	19	서민형 안심전환대출 금융위원회 적극행정 우수사례(장려) 선정
12	2	우대형 주택연금 지원 확대
12	4	안전관리규정 제정 시행
12	9	2019년 공공기관 청렴도 평가결과 우수등급 (2등급, 공직유관단체Ⅲ 유형)

2020

1	29	MBB 발행 아시아 최초 유로 마이너스 금리 달성
2	3	가입자 조기사망 시 초기보증료 슬라이딩 환급 허용
3	9	코로나19 예방을 위한 개인보증 잠정조치 시행
3	13	MBS발행 최초 외국자본 유치
4	1	가입연령 기준 하향 조정
4	4	주요사업에 대한 인권영향평가 실시
6	30	전세보증금반환보증규정 제정
8	6	주택연금 온라인(인터넷, 모바일) 가입 서비스 시행
9	18	HF미래인재원 개원식
10	12	균형인사 우수 공공기관으로 선정
12	1	주택연금 가입대상 주택가격 기준 변경
12	1	주거목적 오피스텔 주택연금 가입 허용
12	4	HF공정·블라인드 채용 우수기관 교육부장관상 수상
12	18	신용평가점수제 도입

09

연표

2021

1	4	일자리창출 유공 고용노동부장관 표창
3	25	ESG채권 통해 국민의 주거안정 지원
4	1	주택금융신용보증기금, 해외자산운용 개시
5	25	2020회계연도 기금운용평가 결과 '우수등급' 달성
6	1	초장기 정책모기지 도입
6	7	차세대 업무시스템(HiON) 본격 가동
6	9	신탁방식 주택연금 도입
7	1	보금자리론 대출한도 확대
7	1	유한책임 보증자리론 용도 확대
7	2	한국주택금융공사채, ESG 인증을 통한 사회적 채권으로 인정
7	20	차세대 정보시스템 '하이온' 오픈
7	29	공익제보센터 설치
8	2	주택연금 지급유형 신규 도입
9	17	스트레이트 MBS 최초 발행
9	19	차세대 정보시스템 구축 2단계 사업 종료
9	27	서민우대 프로그램 우대금리 도입
10	20	국내 최초 7년 만기 유로화 커버드본드 발행
11	11	공공데이터 연계 한국주택금융공사법 개정안 통과 (국회 본회의)
11	15	정보통신망 사업자 이원화 구축
11	23	안전보건경영시스템(KOSHA-MS) 인증
12	2	부패방지경영시스템(ISO 37001) 국제인증 획득
12	9	2021년 공공기관 청렴도 평가결과 우수등급 (2등급, 공직유관단체III유형) 달성
12	17	공정·블라인드채용 고용노동부장관상 수상

2022

1	27	임차인 보호 강화를 위한 전세금반환보증 가입요건 완화
2	1	담보주택 주택가격 인정한도 상향
3	22	「금융투자업 내부통제기준」 제정·시행
4	5	산불피해 특별재난지역 지원을 위한 개인보증 잠정조치 시행
4	25	상환용 및 우대형 주택연금 운영 상시화
4	29	유한책임 보증자리론 용도 확대
5	11	싱가포르사무소 개소식 개최
5	18	고령자·청각장애인을 위한 정책모기지 '원격신청 지원 서비스' 개시
5	19	「임직원 이해충돌 방지제도 운영기준」 제정·시행
5	26	2021회계연도 기금운용평가 결과 2년 연속 '우수등급' 달성
6	20	재난피해고객 상시지원을 위한 지원제도 내규화
6	24	주택금융신용보증 비대면 서비스 활성화 포괄업무협약 체결
7	1	초장기 정책모기지 상환방식 추가
7	1	조기상환수수료 인하
7	11	담보취득방식 변경(근저당 ↔ 신탁) 신설
8	1	50년 만기 초장기 보증자리론 출시
9	1	우대형 주택연금 가입 대상 확대 및 우대형 주택연금 담보대상 주택 감정평가비용 지원
9	15	제3차 안심전환대출 출시
9	28	아시아 최초 스위스프랑화 커버드본드 발행
10	11	전세자금 보증 보증한도 최대 4억 원로 확대 시행
10	25	행정안전부와 공공마이데이터 업무협약 체결
10	28	금융공공기관 최초 준법경영시스템 (ISO 37301) 국제인증 획득
10	31	서민 실수요자의 주택구입자금 지원 강화를 위한 생애최초 특례구입자금보증 신규 출시
11	22	MBS 지수(K-MBSI) 대외 공표 실시
11	24	제21회 정보보호대상 대상 수상
11	29	생애최초 주택구입 보증자리론 출시
12	12	주택연금 초기보증료 환급 및 약정철회 제도개선

12	15	공정채용 경진대회 인사혁신처장상 수상
12	22	2022년 디지털정부 발전 유공 대통령 표창 수상
12	27	인사혁신 우수사례 경진대회 금상 수상

2023

1	5	공공데이터 연계시스템 오픈
1	26	임대보증금반환자금보증 및 무주택 청년 특례 전세자금 보증 한도 확대
1	30	특례보증자리론 출시
2	17	공사 최초 미달러화 공사채 발행
2	29	국내 최초 호주달러화 커버드본드 발행
3	2	정부의 부동산 시장 안정화 대책에 따른 전세자금 보증 소득요건 폐지
3	29	정부정책 이행을 위한 고정금리 협약전세자금 보증 신규 출시
4	27	사내 채용전문면접관 제도 시행
5	23	2022회계연도 기금운용평가 결과 3년 연속 '우수등급' 달성
6	2	전세사기피해자 보증자리론 도입
6	30	전세사기피해자 특례전세자금 보증 출시
7	17	공사채 전자입찰시스템 개발
7	20	국가인사업무 발전 대통령 표창 수상
7	27	역전세난 대책 지원을 위한 특례전세자금반환보증 (임차인용) 출시
8	31	역전세 집주인이 신청하는 특례 전세보증금반환보증 (임대인용) 출시
9	27	녹색건축인증(2등급 이상) 주택 소유자에 대한 지원방안 마련
10	12	가입대상 주택 공시가격, 총대출한도 상향
10	12	감정평가수수료 면제 대상 확대
12	12	HF주택금융연구원 학술지 '주택금융연구', 등재후보학술지로 선정
12	13	뉴욕사무소 개소식 개최
12	18	인권경영보고서 제작 및 배포
12	19	공공마이데이터 서비스 오픈

12	20	2023년 인사혁신 우수사례 경진대회 근무혁신 분야 금상 수상
12	28	재해경감 우수기업 인증 (금융 공공기관 최초 재해경감 우수기업 인증 획득)
12	28	2023년 공공기관 청렴도 평가결과 3개년 연속 우수등급 (2등급, 공직유관단체Ⅱ 유형) 달성

2024

1	3	고용노동행정 유공 고용노동부장관 표창 수상
2	16	기획재정부 청년인턴 운영 우수기관 선정
3	8	시장친화적 MBS 발행 구조 개선
5	20	실버타운 거주시 실거주 예외 인정
5	27	장기고정금리 주택담보대출 확대 지원
5	28	2023회계연도 기금운용평가 결과 4년 연속 '우수등급' 달성
5	31	창립 20주년 기념 주택금융컨퍼런스 개최
6	3	대출상환우대방식 도입
6	3	우대형 주택연금 가입대상 확대
7	31	공사 디지털전환 추진전략(2024~2028) 수립 (자체)

10

한국주택금융공사법

한국주택금융공사법

[시행 2023. 10. 12.] [법률 제19534호, 2023. 7. 11., 일부개정]
금융위원회(금융정책과) 02-2100-1691

제1장 총칙 <개정 2010. 1. 25>

제1조(목적) 이 법은 한국주택금융공사를 설립하여 주택저당채권 등의 유통화(流通化)와 주택 금융 신용보증 및 주택담보노후연금보증 업무를 수행하게 함으로써 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.
[전문개정 2010. 1. 25.]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2010. 5. 17, 2011. 3. 31, 2012. 3. 21, 2013. 7. 30, 2015. 1. 6, 2016. 1. 19, 2016. 3. 29, 2016. 5. 29, 2020. 12. 8.>

1. "채권유통화"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 주택저당 채권의 관리·운용 및 처분으로 생긴 수익을 분배하는 행위
 - 다. 공사가 금융기관으로부터 양수한 학자금 대출채권을 기초로 학자금 대출증권을 발행하고 그 수익자에게 학자금 대출채권의 관리·운용 및 처분으로 생긴 수익을 분배하는 행위
2. "채권보유"란 공사가 채권유통화를 할 목적으로 금융기관으로부터 주택저당채권을 양수하여 보유하는 행위를 말한다.
3. "주택저당채권"이란 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택(소독세법 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하는 주택은 제외한다. 이하 "주택"이라 한다)에 설정된 저당권(근저당권을 포함한다. 이하 같다)에 의하여 담보된 채권으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 대출자금에 대한 채권을 말한다.
 - 가. 해당 주택의 구입 또는 건축에 들어간 대출자금[주택의 구입 및 건축에 들어간 자금을 보전(補填)하기 위한 대출자금을 포함한다]
 - 나. 가목의 대출자금을 상환하기 위한 대출자금
4. "주택저당채권담보부채권"이란 공사가 주택저당채권을 담보로 하여 발행하는 채권을 말한다.
5. "주택저당증권"이란 공사가 주택저당채권을 기초로 하여 발행하는 수익증권을 말한다.
6. "학자금 대출채권"이란 금융기관이 「고등교육법」 제2조에 따른 학교(다른 법령에 따라 설치된 대학 또는 대학형태의 시설과 평생교육법 제33조에 따라 설치된 원격대학형태의 평생교육시설을 포함한다)의 학생에게 등록금과 학업을 위한 생활비 등의 용도로 대출한 자금에 대한 채권을 말한다.
7. "학자금 대출증권"이란 공사가 학자금 대출채권을 기초로 하여 발행하는 수익증권을 말한다.
8. "신용보증"이란 공사가 다음 각 목의 어느 하나의 경우에 발생하는 채무를 제55조에 따른 주택금융신용보증기관 [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 아니 하는 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
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.

8의3 "주택담보노후연금채권"이란 금융기관이 주택담보노후연금보증을 받은 사람에게 대출한 자금에 대한 채권을 말한다.

9. "주택사업자"란 주택수요자에게 분양 또는 임대하는 것을 사업목적으로 주택을 건설하거나 구입하는 자로서 대통령령으로 정하는 자를 말한다.

10. "사업주"란 제8호라목에 따른 근로자와 고용계약을 체결하고 이들에게 급여를 지급하는 자로서 국가, 지방자치 단체, 공공단체 및 그 밖의 사업체를 말한다.

11. "금융기관"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기금 또는 기관을 말한다.

- 가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금
 - 나. 「은행법」에 따라 인가를 받아 설립된 은행(같은 법 제59조에 따라 은행으로 보는 외국은행의 국내지점 또는 대리점을 포함한다)
 - 다. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행
 - 라. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
 - 마. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합중앙회
 - 바. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 금융투자업자(부동산신탁업만을 운영하
- 는 신탁업자는 제외한다) 및 증권금융회사
- 사. 「보험업법」에 따른 보험회사
 - 아. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
 - 자. 「여신전문금융업법」에 따른 여신전문금융회사
 - 차. 「농업협동조합법」에 따른 농협은행
 - 카. 「수산업협동조합법」에 따른 수협은행
 - 타. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고중앙회
 - 파. 그 밖에 가목부터 타목까지의 규정에 준하는 자로서 대통령령으로 정하는 자
- [전문개정 2010. 1. 25.]

제3조(법인격) ① 공사는 법인으로 한다.

② 공사는 이 법 및 「공공기관의 운영에 관한 법률」과 정관으로 정하는 바에 따라 운영한다.
[전문개정 2010. 1. 25.]

제4조(사무소) ① 공사는 정관으로 정하는 바에 따라 주된 사무소를 둔다. <개정 2015. 1. 20.>

② 공사는 그 업무를 수행하기 위하여 필요한 경우에는 정관으로 정하는 바에 따라 지사 또는 출장소를 둘 수 있다.
[전문개정 2010. 1. 25.]

제5조(자본금) 공사의 자본금은 5조원으로 하고, 정부 및 한국은행이 출자한다. <개정 2016. 3. 29.>

제6조(정관) ① 공사의 정관에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 목적
2. 명칭
3. 주된 사무소, 지사 및 출장소에 관한 사항
4. 자본금에 관한 사항
5. 사채(社債)의 발행에 관한 사항
6. 제9조에 따른 주택금융운영위원회에 관한 사항
7. 이사회에 관한 사항
8. 임직원에 관한 사항
9. 업무와 그 집행에 관한 사항
10. 제55조에 따른 주택금융신용보증기금(이하 “기금”이라 한다)에 관한 사항
11. 계정에 관한 사항
12. 회계에 관한 사항
13. 공고의 방법에 관한 사항
14. 정관의 변경에 관한 사항
15. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 공사는 정관을 변경하려면 제9조에 따른 주택금융운영위원회의 의결을 거쳐 금융위원회의 인가를 받아야 한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제7조(등기) ① 공사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등기하여야 한다.

② 공사는 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

③ 제항에 따라 등기를 하여야 하는 사항은 그 등기를 한 후가 아니면 제3자에게 대항하지 못한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제8조(유사명칭의 사용 금지) 이 법에 따른 공사가 아닌 자는 한국주택금융공사 또는 이와 비슷한 명칭을 사용하지 못한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제2장 주택금융운영위원회

제9조(설치 및 기능) ① 공사의 업무 운영에 관한 기본방침을 수립하고 업무계획 등을 심의하기 위하여 공사에 주택금융운영위원회를 둔다.

② 주택금융운영위원회(이하 “위원회”라 한다)는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.

1. 공사의 업무 운영에 관한 기본방침과 업무계획의 수립 및 변경
 2. 정관의 변경
 3. 예산의 편성·변경 및 결산
 4. 주택저당채권의 양수기준에 관한 사항
 5. 주택담보노후연금보증의 보증기준에 관한 사항
 6. 기금운용계획의 수립 및 변경
 7. 구상채권(求償債權)의 상각(償却)에 관한 사항
 8. 그 밖에 공사 및 기금·계정의 운영에 관한 사항으로서 정관으로 정하는 사항
- ③ 제2항제4호에 따른 주택저당채권의 양수기준에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 금융기관으로부터 주택을 담보로 대출받은 금액의 주택가격에 대한 비율
 2. 금융기관에 담보로 제공된 주택에 대한 대통령령으로 정하는 금액 이내의 대출한도
 3. 금융기관으로부터 주택을 담보로 대출을 받은 사람의 소득수준 대비 부채상환 능력
 4. 금융기관으로부터 주택을 담보로 대출을 받은 사람의 보유 주택 수
 5. 주택저당채권의 조기상환 수수료
 6. 금융기관에 담보로 제공된 주택의 가격평가에 관한 사항
 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ④ 제2항제5호에 따른 주택담보노후연금보증의 보증기준에는 다음 각 호의 사항이 포함되어

야 한다.

1. 주택담보노후연금보증을 받는 사람의 보유 주택 수
2. 주택담보노후연금대출의 한도
3. 주택담보노후연금보증을 위하여 담보로 제공된 주택의 가격평가에 관한 사항
4. 주택담보노후연금보증의 보증 금액을 결정하기 위하여 필요한 주택가격상승률, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ⑤ 제4항제4호의 사항은 연 1회 이상 재산정(再算定)하여 재산정일 이후 주택담보노후연금보증을 받기로 계약을 체결하는 사람의 연금지급액을 결정하는 데에 반영하여야 한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제10조(구성) ① 위원회는 위원장 1명을 포함한 6명의 위원으로 구성한다.

② 위원회의 위원은 다음 각 호의 사람이 된다.<개정 2013. 3. 23.>

1. 공사의 사장
2. 금융위원회가 소속 공무원 중에서 지명하는 사람 1명
3. 국토교통부장관이 소속 공무원 중에서 지명하는 사람 1명
4. 금융기관 임원 또는 주택금융에 관한 전문지식이 풍부하다고 인정되는 사람 중에서 금융위원회가 위촉하는 사람 1명
5. 금융기관 임원 또는 주택금융에 관한 전문지식이 풍부하다고 인정되는 사람 중에서 국토교통부장관, 한국은행 총재로부터 1명씩 추천을 받아 금융위원회가 위촉하는 사람 2명
- ③ 제2항제4호 및 제5호에 따른 위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 위원의 사임 등으로 인하여 새로 위촉된 위원의 임기는 전임위원 임기의 남은 기간으로 한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제11조(운영) ① 위원회의 위원장은 공사의 사장이 된다.

② 위원장은 위원회를 대표하고, 위원회의 업무를 총괄한다.

③ 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원회가 미리 정한 위원이 그 직무를 대행한다.

④ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 위원회의 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제3장 임원 및 직원

제12조(임원) ① 공사에 임원으로서는 사장 1명, 부사장 1명, 상임이사 4명 이내 및 비상임이사 4명 이상과 감사 1명을 둔다.

② 임원에 결원이 있을 때에는 새로 임원을 임명하되, 그 임기는 임명된 날부터 계산한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제13조 삭제 <2010. 1. 25.>

제14조 삭제 <2010. 1. 25.>

제15조 삭제 <2010. 1. 25.>

제16조(임원의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 공사의 임원이 될 수 없다.

1. 대한민국 국민이 아닌 사람
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제34조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람

[전문개정 2010. 1. 25.]

제17조(임원의 신분보장) 임원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 임기 중에 그 의사에 반하여 해임되지 아니한다.

1. 제16조 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우
2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 정관을 위반한 경우
3. 심신의 장애로 직무를 수행하기가 매우 어렵게 된 경우

[전문개정 2010. 1. 25.]

제18조 삭제 <2010. 1. 25.>

제19조(대리인의 선임) ① 사장은 부사장·이사 또는 직원 중에서 공사의 업무에 관하여 재판 상 또는 재판 외의 모든 행위를 할 권한을 가지는 대리인을 선임할 수 있다.

② 제항에 따라 재판상 대리인으로 선임될 수 있는 직원의 범위는 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제20조(직원의 임면) 공사의 직원은 사장이 임면한다.

제21조(비밀누설금지) 공사의 임직원 및 그 직에 있었던 사람은 직무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다. 이 경우 「공익신고자 보호법」 제2조제3호에 따른 공익신고 등에 해당하는 경우에는 이 법에 따른 직무상 비밀 누설행위로 보지 아니한다. <개정 2018. 2. 21.>

[전문개정 2010. 1. 25.]

제4장 업무 <개정 2010. 1. 25.>

제22조(업무의 범위) ① 공사는 다음 각 호의 업무를 수행한다. <개정 2020. 12. 8.>

1. 채권유동화
 2. 채권보유
 3. 다음 각 목의 증권에 대한 지급보증
 - 가. 주택저당증권
 - 나. 학자금 대출증권
 - 다. 「자산유동화에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 유동화전문회사들이 주택저당채권을 유동화자산으로 하여 발행한 유동화증권
 4. 금융기관에 대한 신용공여(信用供與)
 5. 주택저당채권 또는 학자금 대출채권에 대한 평가 및 실사(實査)
 6. 기금·계정의 관리 및 운용
 7. 신용보증
 8. 제7호와 관련된 신용보증채무의 이행 및 구상권(求償權)의 행사
 9. 주택담보노후연금보증
 - 9의2. 제9호와 관련된 신탁
 10. 주택담보노후연금보증채무의 이행 및 구상권의 행사
 11. 제43조의5에 따른 주택담보노후연금채권의 양수 및 보유와 이에 따른 주택담보노후연금의 지급
 12. 제7호 및 제9호와 관련된 신용조사 및 신용정보의 종합관리
 13. 주택금융에 관한 조사·연구 및 통계자료의 수집·작성과 국내외 유관기관과의 교류·협력
 14. 제1호부터 제13호까지의 업무에 딸린 업무로서 금융위원회의 승인을 받은 업무
- ② 공사는 제항 각 호의 업무를 수행할 때 주택가격의 변동 등을 고려하여 서민층의 주택 구입 등을 우선적으로 지원하여야 한다.
- ③ 공사는 위원회의 의결을 거쳐 제1항 각 호의 업무 또는 이와 비슷한 업무를 수행하는 법인에 그 자본금의 전부 또는 일부를 출자할 수 있다.
- ④ 제1항제9호의2에 따른 신탁에 관하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.<신설 2020. 12. 8.>

[전문개정 2010. 1. 25.]

제22조의2(주택저당채권의 사전 양수 약정) 공사는 금융기관이 채무자에게 대출하기 전에

금융기관으로부터 주택저당 채권을 양수하기로 하는 약정을 체결할 수 있다. 이 경우 그 주택저당채권의 상환기간은 10년 이상이어야 한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제23조(채권유동화계획의 등록 등) ① 공사는 채권유동화 또는 채권보유를 하려는 경우에는 금융위원회가 정하는 서류를 갖추어 채권유동화 또는 채권보유에 관한 계획(이하 “채권유동화계획”이라 한다)을 금융위원회에 등록하여야 한다. 등록된 채권유동화계획을 변경하는 경우(대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우는 제외한다)에도 또한 같다.

② 채권유동화계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 채권보유를 위하여 채권유동화계획을 등록하는 경우에는 제3호 중 평가가액(評價價額)과 제4호의 사항은 포함하지 아니한다.

1. 공사의 명칭 및 사무소의 소재지
 2. 채권유동화계획의 기간
 3. 주택저당채권의 명세·총액 및 평가가액
 4. 발행하려는 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권의 종류·총액 및 발행조건
 5. 주택저당채권의 관리·운용 및 처분(제32조제1항에 따라 신탁을 설정하는 경우를 포함한다)에 관한 사항
 6. 제45조제1항에 따라 주택저당채권의 관리·운용 및 처분에 관한 업무를 위탁하려는 경우에는 그 위탁을 받을 채권관리자
 7. 그 밖에 채권유동화계획에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 금융위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 채권유동화계획의 등록을 거부하거나 그 내용의 변경을 요구할 수 있다.

1. 등록신청서류를 거짓으로 작성하거나 필요한 사항을 적지 아니한 경우
2. 채권유동화계획의 내용이 법령을 위반한 사항이 포함되어 있는 경우
- ④ 금융위원회는 제3항에 따라 등록을 거부하거나 채권유동화계획의 변경을 요구할 때에는 그 사유를 구체적으로 밝혀 공사에 서면으로 통보하여야 한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제24조(주택저당채권 양도등의 등록 등) ① 공사는 채권유동화계획에 따른 주택저당채권의 양도·신탁 또는 반환(이하 “양도등”이라 한다)이 있는 때에는 지체 없이 그 사실을 금융위원회에 등록하여야 한다. 이 경우 반환에는 금융기관 또는 공사의 우선매입권 행사에 따른 반환을 포함한다.

② 공사는 제1항에 따라 주택저당채권 양도등의 등록을 하려는 경우에는 등록신청서와 주택저당채권의 양도등에 관한 계약서의 사본을 금융위원회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에 따른 등록신청서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 하며, 제1호의 사항은 전자기록이나 그 밖에 이에 준하는 방법으로 작성하여 제출하여야 한다.

1. 주택저당채권의 명세
 2. 주택저당채권 양도등의 방법·일정 및 대금 지급방법
 3. 채권양도의 대항요건이 갖추어져 있는지 여부
 4. 주택저당채권의 양도등에 관한 계약의 취소요건
 5. 주택저당채권의 양수인이 그 주택저당채권을 처분하는 경우에는 금융기관 또는 공사가 우선매입권을 가지는지 여부
 6. 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하는 사항
- ④ 금융위원회는 공사가 개별 주택저당채권의 등록에 관한 사실을 증명하는 서류의 발급을 요청하면 지체 없이 이를 발급하여야 한다.
- ⑤ 공사는 주택저당채권의 양도등에 관한 계약서, 등기필증, 등기필정보통지서 또는 등록증, 그 밖의 증명서류를 대통령령으로 정하는 바에 따라 보관·관리하여야 하며, 금융위원회 또는 해당 투자자가 열람을 요구하면 열람하게 하여야 한다.<개정 2011. 4. 12.>

⑥ 제3항에 따른 등록신청서의 서식, 기재방법 및 처리절차 등에 관하여 필요한 사항은 금융위원회가 정한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제25조(양도의 방식) 주택저당채권의 양도는 채권유동화계획에 따라 다음 각 호의 방식으로 하여야 한다. 이 경우 이를 담보권의 설정으로 보지 아니한다.

1. 매매 또는 교환에 의한 것
2. 양수인이 주택저당채권에 대한 수익권 및 처분권을 가질 것. 이 경우 양수인이 그 주택저당채권을 처분할 때 양도인이 이를 우선적으로 매수할 수 있는 권리를 가지는 경우에도 수익권 및 처분권은 양수인이 가진 것으로 본다.
3. 양도인은 주택저당채권에 대한 반환청구권을 가지지 아니하고, 양수인은 주택저당채권에 대한 대가의 반환청구권을 가지지 아니할 것
4. 양수인이 양도된 자산에 관한 위험을 인수할 것. 다만, 해당 주택저당채권에 대하여 양도인이 일정 기간 그 위험을 부담하거나 하자담보책임(채권의 양도인이 채무자의 자금능력을 담보한 경우를 포함한다)을 지는 경우에는 그러하지 아니하다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제26조(주택저당채권 양도등의 대항요건에 관한 특례) ① 채권유동화계획에 따른 주택저당채권의 양도등은 양도인(위탁자를 포함한다. 이하 같다) 또는 양수인(수탁자를 포함한다. 이하 같다)이 그 사실을 채무자에게 통지하지 아니하거나 채무자가 그 양도등을 승낙하지 아니하면 채무자에게 대항하지 못한다. 다만, 양도인 또는 양수인이 채무자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주소로 2회 이상 내용증명우편을 발송하여 양도등의 통지를 하였으나 소재불명(所在不明) 등으로 반송된 경우에는 채무자의 주소지를 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일간신문(전국을 보급지역으로 하는 일간신문이 하나 이상 포함되어야 한다)에 양도등의 사실을 공고함으로써 그 공고일에 채무자에 대한 양도등의 통지를 한 것으로 본다.

1. 등기부에 기재되어 있는 채무자의 주소(등기부에 기재되어 있는 주소가 채무자의 최후의 주소가 아닌 경우로서 양도인이나 양수인이 채무자의 최후의 주소를 알고 있는 경우에는 그 최후의 주소를 말한다)
2. 등기부에 채무자의 주소가 기재되어 있지 아니한 경우로서 양도인이나 양수인이 채무자의 최후의 주소를 알고 있는 경우에는 그 최후의 주소
- ② 채권유동화계획에 따라 행하는 주택저당채권의 양도등에 관하여 제24조제1항에 따른 등록을 한 경우 그 주택저당채권의 채무자 외의 제3자에 대하여는 그 등록이 있는 때에 「민법」 제450조제2항에 따른 대항요건을 갖춘 것으로 본다.
- ③ 제1항에 따른 통지는 양도등이 이루어지기 전에도 양도등이 이루어질 날짜를 명시하여 통지할 수 있다. 다만, 양도등이 통지한 날짜와 다른 날짜에 이루어진 경우에는 양도등이 이루어진 날짜를 명시하여 다시 통지하여야 한다.
- ④ 제1항에 따른 채무자의 승낙은 채권유동화계획의 등록 전에도 할 수 있다. 이 경우 채무자는 해당 주택저당채권의 양도 전에 발생한 사유로 공사에 대항할 수 있다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제27조(근저당권으로 담보한 채권의 확정) ① 채권유동화계획에 따라 양도하려는 주택저당채권에 근저당권이 설정되어 있는 경우 근저당권을 설정한 금융기관이 그 채권의 원본을 확정하여 추가로 채권을 발생시키지 아니하고 그 채권의 전부를 양도하겠다는 의사를 기재한 통지서를 채무자에게 내용증명우편으로 발송한 날의 다음 날에 그 채권은 확정된 것으로 본다. 다만, 채무자가 10일 이내에 이의를 제기한 경우에는 그러하지 아니하다.

- ② 금융기관과 채무자는 합의에 의하여 채권유동화계획의 등록 전에 채권유동화 또는 채권보유를 위하여 근저당권으로 담보한 채권을 확정할 수 있다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제28조(저당권의 취득에 관한 특례 등) ① 공사는 제24조제1항에 따른 등록이 있는 때에 채권유동화계획에 따라 양도 또는 신탁받은 주택저당채권을 담보하기 위하여 설정된 저당권을 취득한다.

- ② 제1항에 따라 취득한 저당권에 대하여 공사를 등기권리자로 하는 등기를 할 때에는 공사를 관공서로 보고 「부동산등기법」 제98조를 준용한다. 이 경우 등기원인(登記原因)을 증명하는 서면과 등기의무자의 승낙서는 제24조제4항에 따라 금융위원회가 발급하는 주택저당채권의 등록에 관한 사실을 증명하는 서류로 갈음한다.<개정 2011. 4. 12.>

- ③ 제2항에 따라 공사가 등기하는 경우에는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 「부동산등기법」 제22조제3항에 따른 수수료를 100분의 50 이상 감면할 수 있다.<개정 2011. 4. 12.>

[전문개정 2010. 1. 25.]

제29조(등록서류 등의 공시) ① 금융위원회는 제23조 및 제24조에 따른 등록에 관한 서류를 일반인이 열람할 수 있게 하여야 한다.

- ② 공사는 주택저당채권의 명세와 그 현황에 관한 서류를 작성·비치(備置)하여 투자자가 열람할 수 있게 하여야 한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제30조(주택저당채권의 관리) ① 공사는 제2조제1호에 따라 채권유동화의 대상이 된 주택저당채권(주택저당채권을 관리·운용 및 처분함에 따라 취득한 금전 등의 재산권을 포함한다. 이하 이 조, 제31조제3항, 제45조제3항·제4항 및 제68조제1항제3호에서 같다)을 그 외의 자산과 구분하여 관리하여야 하며, 이를 채권유동화계획별로 구분하여 관리하여야 한다. 다만, 구분하여 관리하는 자산이 금전이면 채권유동화계획별로 그 계산을 명확하게 하는 경우 원본 및 배당수익의 대지급을 제외하고 통합하여 관리할 수 있다.

- ② 제1항에 따라 구분·관리되는 주택저당채권은 공사의 파산재단(破産財團)을 구성하지 아니한다.

- ③ 제1항에 따라 구분·관리되는 주택저당채권은 공사의 채권자가 강제집행할 수 없으며, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 보전처분 또는 중지명령의 대상이 되지 아니한다.

- ④ 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 시작된 경우에는 제2항을 준용한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

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.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제32조(주택저당증권의 발행 등) ① 공사는 「신탁법」 제3조제1항에도 불구하고 채권유동화계획에 따라 자신을 수탁자로 하는 신탁을 설정하여 주택저당증권을 발행할 수 있다. <개정 2011. 7. 25.>

- ② 제1항에 따른 신탁설정은 이를 금융위원회에 등록한 때부터 그 효력이 발생한다.

- ③ 주택저당증권은 무기명식(無記名式)으로 발행한다. 다만, 주택저당증권의 수익자가 청구하면 기명식으로 발행할 수 있다.

- ④ 주택저당증권의 양도나 그 밖의 권리 행사는 주택저당증권으로 하여야 한다. 다만, 기명식 주택저당증권의 경우에는 주식에 관한 「상법」 제337조·제338조·제340조 및 제358조의2를 준용한다.<개정 2014. 5. 20.>

- ⑤ 주택저당증권을 취득하는 자는 그 주택저당증권에 관한 권리·의무를 승계한다.

- ⑥ 주택저당증권에는 다음 각 호의 사항을 기재하고 공사의 사장이 이에 기명날인하여야 한다.

1. 발행번호
2. 공사의 명칭
3. 발행총액 및 수익권의 형태

10

한국주택금융공사법

- 4. 발행의 기초가 되는 주택저당채권의 총액
 - 5. 신탁설정의 내용
 - 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
 - ⑦ 공사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「신탁법」 제36조에도 불구하고 채권유동화의 대상이 아닌 자산으로 공사가 발행한 주택저당증권을 취득할 수 있다. <개정 2011. 7. 25.>
 - ⑧ 공사는 신탁의 종료를 위하여 필요한 경우와 주택저당증권에 대한 지급보증 의무의 이행을 위하여 필요한 경우에는 「신탁법」 제34조에도 불구하고 신탁의 기초자산인 주택저당채권을 매입할 수 있다. <개정 2011. 7. 25.>
 - 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. <개정 2011. 7. 25.>
- [전문개정 2010. 1. 25.]

제33조(주택저당증권 등의 발행 예외) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권을 발행하여서는 아니 된다.

- 1. 금리변동 등 경제환경의 변화로 인한 손실로 자기자본의 급격한 감소가 예상된다고 위원회가 인정하는 경우
- 2. 대출금의 조기상환·부실상환 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 경우

[전문개정 2010. 1. 25.]

제34조(지급보증) ① 공사는 주택저당증권·학자금 대출증권 및 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화전문회사등이 주택저당채권을 유동화자산으로 하여 발행한 유동화증권에 대하여 공사의 자기자본의 50배를 초과하지 아니하는 범위안에서 지급보증을 할 수 있다. <개정 2007. 1. 11., 2009. 2. 6.>

② 공사는 제1항에도 불구하고 금융기관의 유동성 문제 등으로 인하여 주택금융 등의 안정적 공급이 곤란한 경우로서 긴급한 조치가 필요하다고 인정하는 경우에는 위원회의 심의·의결을 거쳐 금융위원회의 승인을 받아 자기자본의 70배를 초과하지 아니하는 범위에서 지급보증을 할 수 있다. <신설 2009. 2. 6.>

제34조의2(채권유동화 등의 특례) 제34조제2항에 따라 지급보증의 범위가 확대된 경우에는 채권유동화 및 채권보유를 함에 있어서 제2조제3호에 따른 주택가액의 제한 및 대출자금의 용도의 제한과, 제9조제3항제2호 및 제4호에 따른 대출한도의 제한 및 주택보유수를 적용하지 아니한다.

[본조신설 2009. 2. 6.]

제35조(금융기관에 대한 신용공여) ① 공사는 금융기관에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 자금의 대여 등 신용공여를 할 수 있다. 이 경우 신용공여를 받은 금융기관은 그 금액을 장기주택저당채권을 발생시키기 위한 대출목적으로 사용하여야 한다.

② 공사는 제1항에 따른 신용공여를 할 때에는 금융기관이 장기주택저당채권을 발생시키기 위한 대출에 적용할 조건을 정하여 이를 일간신문이나 정보통신망 등을 통하여 일반인에게 알려야 한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제36조(채무자에 대한 정보의 제공 및 활용) ① 금융기관이나 공사는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조에도 불구하고 채권유동화계획을 수행하기 위하여 해당 주택저당채권의 채무자의 지급능력에 관한 정보를 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 제공할 수 있다.

- 1. 주택저당채권의 양수인
- 2. 주택저당채권담보부채권의 투자자

- 3. 주택저당증권의 투자자
- 4. 제1호부터 제3호까지의 자에 준하는 이해관계인

② 채권유동화계획에 따른 주택저당채권의 양수인(그 업무를 위탁받은 자를 포함한다)은 주택저당채권의 채무자의 지급능력에 관한 정보를 해당 채권을 번제받기 위한 목적 외의 용도로 사용하여서는 아니 된다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제37조(신용보증관계의 성립) ① 공사가 신용보증을 하기로 결정한 때에는 그 뜻을 신용보증을 받는 자와 그 채권자가 될 자에게 각각 통지하여야 한다.

② 신용보증관계는 신용보증을 받은 자와 그 채권자 간에 주된 채권채무관계가 성립한 경우에 성립한다.

③ 제항에 따른 통지가 있는 날부터 60일 이내에 주된 채권채무관계가 성립하지 아니한 경우에는 해당 신용보증관계는 성립하지 아니한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제38조(신용보증채무의 이행) ① 신용보증을 받은 자의 채권자는 대통령령으로 정하는 채무불이행 사유가 발생한 때에 공사에 대하여 그 신용보증채무의 이행을 청구할 수 있다.

② 공사는 제1항의 이행청구가 있으면 주채무(主債務)와 대통령령으로 정하는 종속채무를 지체 없이 이행하여야 한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제39조(구상권의 행사 등) ① 공사가 신용보증채무를 이행한 경우 그 채권자는 공사가 구상권을 행사하는 데에 필요한 모든 서류를 지체 없이 공사에 송부하고 그 구상권 행사에 적극 협조하여야 한다.

② 공사는 제38조에 따라 취득한 채무자에 대한 구상권의 사후관리로서 다음 각 호의 구분에 따른 조치를 할 수 있다.

- 1. 구상권을 보전하기 위하여 불가피한 경우: 담보물의 취득
- 2. 법적 절차나 그 밖의 어떠한 방법으로도 구상권을 행사할 수 없는 경우: 구상권의 상각(償却)

③ 공사는 제38조에 따라 신용보증채무를 이행한 경우에도 주채무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 주채무자에 대한 구상권의 행사를 유예할 수 있다.

- 1. 주채무자의 재산이 구상권의 행사에 따른 비용에 충당하고 나면 남을 것이 없다고 인정되는 경우
- 2. 주채무자에 대한 구상권의 행사를 유예함으로써 장래 주채무자의 채무상환능력이 높아질 가능성이 있다고 인정되는 경우
- 3. 그 밖에 구상채권의 회수(回收)를 높이기 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 공사는 구상채권의 효율적인 회수와 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 이사회 의 의결을 거쳐 다음 각 호의 자에게 구상채권을 매각할 수 있다.

- 1. 「기업구조조정 투자회사법」에 따른 기업구조조정투자회사
- 2. 「산업발전법」(법률 제9584호 산업발전법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제15조에 따라 등록된 기업구조조정조합
- 3. 그 밖에 부실채권의 매매·관리를 전문으로 하는 자로서 대통령령으로 정하는 자

[전문개정 2010. 1. 25.]

제40조(채권자의 의무) 제37조제1항에 따라 통지를 받은 채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사실을 공사에 지체 없이 통지하여야 한다.

- 1. 주된 채권채무관계가 성립한 경우
- 2. 주된 채무의 전부 또는 일부가 소멸한 경우
- 3. 채무자가 채무를 이행하지 아니한 경우
- 4. 채무자가 기한의 이익을 상실한 경우
- 5. 그 밖에 보증채무에 영향을 미칠 우려가 있는 사유가 발생한 경우

[전문개정 2010. 1. 25.]

제41조(보증료 등) ① 공사는 신용보증을 받는 자의 신용도와 기금의 운용 상황 등을 고려하여 신용보증을 받는 자로부터 보증금액의 연 100분의 2를 초과하지 아니하는 범위에서 대통령령으로 정하는 보증료를 받을 수 있다.

② 공사는 신용보증을 받은 자가 기한까지 그 채무를 이행하지 아니하여 보증채무의 이행책임이 해제되지 아니한 경우에는 그 신용보증을 받은 자로부터 보증한 채무 중 이행되지 아니한 금액에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 추가보증료를 받을 수 있다.

③ 공사는 신용보증을 받은 자가 보증료의 납부기한까지 보증료를 내지 아니한 경우에는 미납 보증료에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 연체보증료를 받을 수 있다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제42조(손해금) 공사가 신용보증채무를 이행한 경우에는 해당 채무자로부터 그 이행한 금액에 대하여 연 100분의 20을 초과하지 아니하는 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 손해금을 징수한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제43조(신용보증의 한도)

① 기금의 신용보증 총액은 다음 각 호의 금액을 합산한 금액의 40배를 초과하지 아니하는 범위에서 대통령령으로 정하는 금액을 한도로 한다.

1. 기본재산(제56조제1항제1호 및 제2호의 합계액을 말한다)

2. 기금의 적립금

② 동일인 또는 동일기업에 대한 신용보증의 한도는 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제43조의2(주택담보노후연금보증 관계의 성립 등) ① 공사는 주택담보노후연금보증을 받으려는 사람에게 주택담보노후연금보증과 관련하여 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다. <개정 2020. 12. 8.>

1. 주택담보노후연금으로 지급될 금액, 변제시기 및 변제방법에 관한 사항

2. 소유주택에 대한 저당권 설정 또는 신탁 등기에 관한 사항

3. 제43조의4에 따른 주택담보노후연금채권 등의 행사 범위에 관한 사항

4. 제43조의7에 따른 저당권 설정 등의 제한에 관한 사항

5. 제43조의8에 따른 주택담보노후연금보증료에 관한 사항

② 공사는 주택담보노후연금보증을 위하여 주택담보노후연금보증을 받는 사람이 담보로 제공하는 주택에 저당권자를 공사로 하는 등기를 하거나 공동수익자를 공사로 하는 신탁 등기를 할 수 있다.<개정 2020. 12. 8.>

③ 공사는 주택담보노후연금보증을 하기로 결정한 때에는 그 뜻을 주택담보노후연금보증을 받는 사람과 그 채권자가 될 자에게 각각 통지하여야 한다.

④ 주택담보노후연금보증관계는 주택담보노후연금보증을 받은 사람과 그 채권자 간에 주된 채권채무관계가 성립한 경우에 성립한다.

⑤ 제3항에 따른 통지가 있는 날부터 60일 이내에 주된 채권채무관계가 성립하지 아니한 경우에는 해당 주택담보노후연금보증관계는 성립하지 아니한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제43조의3(주택담보노후연금보증채무의 이행) ① 금융기관은 주택담보노후연금보증을 받은 사람의 사망 및 대통령령으로 정하는 배우자의 사망 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 경우에는 공사에 대하여 주택담보노후연금보증 채무의 이행을 청구할 수 있다.

② 공사는 제1항에 따른 이행청구가 있을 때에는 주채무와 대통령령으로 정하는 종속채무를 지체없이 이행하여야 한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제43조의4(주택담보노후연금채권 등의 행사 범위) ① 주택담보노후연금채권 및 공사의 주택담보노후연금보증채무 이행으로 인한 구상권은 주택담보노후연금채권을 담보한 대상주택(이하 "담보주택"이라 한다)에 대하여만 행사할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 저당권 또는 신탁 수익권에 우선하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 공사와 금융기관이 담보주택에서 회수하지 못하는 금액에 대하여는 채무자의 다른 재산에 대하여도 주택담보노후연금채권 및 구상권을 행사할 수 있다.<개정 2010. 3. 31., 2016. 12. 27., 2020. 12. 8.>

1. 「국세기본법」 제35조제1항 및 「지방세기본법」 제71조제1항에 따른 조세채권

2. 「근로기준법」 제38조제2항 및 「근로자퇴직급여 보장법」 제11조제2항에 따른 임금, 재해보상금 및 퇴직금 채권

3. 주택담보노후연금보증을 받은 사람의 사망 등 계약해지 사유가 발생한 후에 지급된 주택담보노후연금 지급액

4. 주택담보노후연금보증을 받은 사람의 고의 또는 중과실에 의하여 담보주택이 훼손되어 회수하지 못하는 금액

③ 저당권의 실행방법 및 신탁 수익권의 행사방법에 대하여는 대통령령으로 정한다.<개정 2020. 12. 8.>

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 공사는 신탁계약에서 정하는 바에 따라 담보주택을 계정의 부담으로 취득할 수 있다.<신설 2020. 12. 8.>

[전문개정 2010. 1. 25.]

제43조의5(주택담보노후연금채권의 양수 등) ① 공사는 이미 지급된 주택담보노후연금대출의 원리금이 담보주택의 가격을 초과하는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 주택담보노후연금채권을 계정의 부담으로 양수하여 보유할 수 있다.

② 공사는 제1항에 따라 주택담보노후연금채권을 양수하는 경우에는 금융기관이 주택담보노후연금보증을 받은 사람에 대하여 가지는 권리·의무를 승계한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제43조의6(주택담보노후연금보증을 받은 자의 보호) ① 주택담보노후연금을 받을 권리는 양도·압류하거나 담보로 제공할 수 없다. <개정 2020. 12. 8.>

② 주택담보노후연금보증을 받은 사람과 그 배우자의 제2조제8호의2에 따른 신탁 수익권은 양도·압류·가압류·가처분하거나 담보로 제공할 수 없다.<신설 2020. 12. 8.>

③ 제43조의13제1항에 따라 지정된 주택연금전용계좌의 예금에 관한 채권은 압류할 수 없다.<신설 2020. 12. 8.>

[본조신설 2007. 1. 11.]

제43조의7(저당권 설정 등의 제한) ① 주택담보노후연금보증을 받은 사람은 담보주택에 대하여 채권 확보에 지장이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우를 제외하고는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 담보주택에 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위

2. 담보주택에 전세권을 설정하는 행위

3. 담보주택을 임대하는 행위

② 주택담보노후연금보증을 받은 사람은 공사의 동의 없이는 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 및 임대차 등의 목적물이 될 수 없는 재산임을 담보주택의 소유권등기에 부기등기(附記登記)하여야 한다. 이 경우 부기등기의 시기·내용 및 말소에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제2항에 따른 부기등기일 이후에 담보주택에 제한물권이 설정된 경우 또는 담보주택이 압류·가압류·가처분·임대차 등의 목적물로 된 경우에는 그 효력을 무효로 한다.

④ 제2항에도 불구하고 제22조제1항제9호의2의 업무를 수행하는 경우에는 소유권등기에 부기등기하지 아니할 수 있다.<신설 2020. 12. 8.>

[전문개정 2010. 1. 25.]

10

한국주택금융공사법

제43조의8(주택담보노후연금보증료 등) ① 공사는 주택담보노후연금보증계약을 체결하는 경우에는 주택담보노후연금보증을 받은 사람으로부터 담보주택 가격에 100분의 2를 초과하지 아니하는 범위에서 대통령령으로 정하는 요율을 곱하여 산출한 초기보증료를 받을 수 있다.

② 공사는 계정의 운용 상황 등을 고려하여 주택담보노후연금보증을 받은 사람으로부터 보증 금액에 연 100분의 2를 초과하지 아니하는 범위에서 대통령령으로 정하는 요율을 곱하여 산출한 보증료를 받을 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 초기보증료 및 보증료는 금융기관이 주택담보노후연금보증을 받은 사람의 부담으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 공사에 납부하여야 한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제43조의9(주택담보노후연금보증의 총액한도) 계정의 주택담보노후연금보증 총액은 다음 각 호의 금액을 합산한 금액의 40배를 초과하지 아니하는 범위에서 대통령령으로 정하는 금액을 한도로 한다.

1. 기본재산(제59조의3제1항제1호부터 제3호까지의 출연금 합계액을 말한다)

2. 계정의 적립금

[전문개정 2010. 1. 25.]

제43조의10(규정의 준용) 주택담보노후연금보증 업무에 관하여는 제39조·제40조 및 제42조를 준용한다. 이 경우 "신용보증채무"는 "주택담보노후연금보증채무"로 본다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제43조의11(주택담보노후연금보증 대상주택에 대한 특례) ① 제2조제8호의2·제9조제4항·제43조의2·제43조의4·제43조의5·제43조의7 및 제43조의8에 따른 주택은 다음 각 호의 주택 또는 사실 등으로서 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시 또는 고시되는 가격(해당 가격이 없는 경우에는 위원회가 정한 제9조제4항제3호의 보증기준에 따른 가격을 말한다)이 대통령령으로 정하는 가격을 초과하지 아니하는 주택 또는 시설 등을 포함한다. <개정 2023. 7. 11>

1. 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택 중 분양된 노인복지주택

2. 「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하는 주택

3. 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔

② 공사가 「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하는 제1항 각 호의 주택 또는 시설 등에 대하여 주택담보노후연금보증을 하려는 경우 연금지급액을 결정할 때에는 「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준가격을 해당 담보주택의 가격으로 본다.

[전문개정 2020. 12. 8.]

제43조의12(신탁 설정에 대한 특례) 공사가 제22조제1항제9호의2의 업무를 수행하기 위하여 신탁을 설정하거나 해지하는 경우에는 「부동산등기 특별조치법」 제3조를 적용하지 아니한다.

[본조신설 2020. 12. 8.]

제43조의13(주택연금전용계좌) ① 금융기관은 이 법에 따른 주택담보노후연금으로 지급되는 현금을 받는 자의 신청이 있는 경우에는 지급받는 자 명의의 지정된 계좌(이하 "주택연금전용계좌"라 한다)로 「민사집행법」 제195조제3호에서 정하는 금액 이하의 주택담보노후연금을 입금하여야 한다. 다만, 정보통신장이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 주택연금전용계좌로 이체할 수 없을 때에는 직접 현금으로 지급하는 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택담보노후연금을 지급할 수 있다.

② 주택연금전용계좌가 개설된 금융기관은 주택담보노후연금금이 주택연금전용계좌에 입금되도록 관리하여야 한다.

③ 제1항에 따른 신청 방법·절차와 제2항에 따른 주택연금전용계좌의 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2020. 12. 8.]

제44조(금융위원회의 업무위탁) 금융위원회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이 법에 따른 업무의 전부 또는 일부를 금융감독원장에게 위탁할 수 있다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제45조(공사의 업무위탁) ① 공사는 주택저당채권의 관리·운용 및 처분에 관한 업무를 채권관리위탁계약에 의하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 "채권관리자"라 한다)에게 위탁할 수 있다. 이 경우 위탁을 받은 금융기관은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제4조제1항에도 불구하고 위탁받은 업무의 범위에서 같은 법 제2조제10호에 따른 채권추심업 및 같은 법 제11조의2에 따른 채권추심회사의 부수업무를 수행할 수 있다. <개정 2011. 5. 19., 2019. 11. 26., 2020. 2. 4.>

1. 금융기관

2. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사

3. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 허가를 받은 채권추심회사(이하 "채권추심회사"라 한다)

② 공사는 채권관리위탁계약을 해지한 경우 이로 인하여 채권관리자의 변제수령 권한이 소멸되었음을 이유로 하여 주택저당채권의 채무자에게 대항할 수 없다. 다만, 채무자가 채권관리자의 변제수령 권한이 소멸되었음을 알았거나 알 수 있었을 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 채권관리자는 제1항에 따라 위탁을 받아 관리하는 주택저당채권을 그의 고유재산과 구분하여 관리하여야 하며, 그 주택저당채권의 관리에 관한 장부를 따로 작성하여 비치하여야 한다.

④ 채권관리자가 파산하는 경우 제1항에 따라 위탁을 받아 관리하는 주택저당채권은 채권관리자의 파산재단을 구성하지 아니하며, 공사는 그 채권관리자 또는 파산관재인에 대하여 주택저당채권의 인도를 청구할 수 있다.

⑤ 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 시작된 경우에는 제4항을 준용한다.

⑥ 채권관리자가 제1항에 따라 위탁을 받아 관리하는 주택저당채권은 채권관리자의 채권자가 이를 강제집행할 수 없으며, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 보전처분 또는 중지명령의 대상이 되지 아니한다.

⑦ 공사는 제22조제1항제7호부터 제12호까지의 업무 및 그에 딸린 업무로서 금융위원회의 승인을 받은 업무의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 위탁할 수 있다.

⑧ 제1항이나 제7항에 따라 업무의 위탁을 받은 자는 그 업무에 관하여 공사를 갈음하여 재판상 또는 재판 외의 모든 행위를 할 수 있다. 다만, 채권추심회사의 경우에는 재판 외의 행위만을 할 수 있다. <개정 2020. 2. 4.>

[전문개정 2010. 1. 25.]

제46조(학자금 대출증권의 발행) ① 공사는 학자금 대출증권을 발행할 수 있다.

② 공사가 발행하는 학자금 대출증권에 관하여는 제23조부터 제26조까지, 제29조, 제30조, 제32조, 제36조, 제44조 및 제45조를 준용한다. 이 경우 "주택저당채권"은 "학자금 대출채권"으로, "주택저당증권"은 "학자금 대출증권"으로 본다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제5장 재무 및 회계

제47조(회계연도) 공사의 회계연도는 정부의 회계연도에 따른다.

제48조(업무계획·예산 및 결산) ① 공사의 업무계획 및 예산은 매 회계연도가 시작되기 전까지 위원회의 의결을 거쳐 금융위원회의 승인을 받아야 하며, 이를 변경하는 경우에도 또한 같다.

② 공사는 매 회계연도 경과 후 3개월 이내에 공사에 관한 결산서·재무상태표 및 손익계산서를 작성하여 위원회의 의결을 거쳐 금융위원회에 제출하여야 한다. <개정 2021. 4. 20.>

[전문개정 2010. 1. 25.]

제49조(회계처리의 구분) 공사의 회계, 기금의 회계 및 계정의 회계는 각각 구분하여 회계처리하여야 한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제50조(이익금의 처리) ① 공사의 결산에서 이익금이 생긴 경우에는 다음 각 호의 순서에 따라 처리하여야 한다.

1. 자본의 총액이 될 때까지 이익금의 100분의 20을 적립한다.
2. 대통령령으로 정하는 바에 따라 기획재정부장관의 승인을 받아 출자자에게 이익금을 배당한다.
3. 제1호에 따른 적립금 및 제2호에 따른 배당금을 뺀 나머지 이익금은 위원회의 의결을 거쳐 금융위원회의 승인을 받아 처리한다.
- ② 기획재정부장관이 제1항제2호에 따른 승인을 할 때에는 공사의 경영 건전성과 채권유동화, 신용보증 등의 업무 수행에 미치는 영향을 고려하여 배당의 적정성 여부에 대하여 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제51조(손실금의 보전) 공사의 결산에서 손실금이 생긴 경우에는 제50조제1호에 따라 적립한 금액으로 보전하고, 적립금이 부족할 때에는 정부가 보전한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제52조(사채등의 발행) ① 공사는 이사회 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.

② 사채의 상환청구권은 원금의 경우 5년간, 이자의 경우 2년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성된다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제53조(자금의 차입) 공사는 업무 수행에 필요한 자금을 다음 각 호의 방법으로 차입할 수 있다.

1. 정부로부터의 차입
2. 금융기관 또는 국제금융기구로부터의 차입

[전문개정 2010. 1. 25.]

제54조(여유자금의 운용) 공사의 여유자금은 다음 각 호의 방법으로 운용한다. 다만, 제3호 및 제4호의 경우에는 금융위원회의 승인을 받아야 한다.

1. 금융기관에의 예치(預置)
2. 국제·지방채의 매입과 정부·지방자치단체 또는 금융기관이 지급을 보증한 채권의 매입
3. 주식(출자증권을 포함한다)·사채 및 그 밖의 유가증권의 인수·매입
4. 그 밖에 이법의 목적을 달성하기 위하여 필요한 방법

[전문개정 2010. 1. 25.]

제6장 주택금융신용보증기금

제55조(주택금융신용보증기금의 설치) 신용보증을 통한 주택금융의 활성화를 위하여 공사에 주택금융신용보증기금을 설치한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제56조(기금의 조성) ① 기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 정부의 출연금
2. 금융기관의 출연금

3. 정부 및 금융기관 외의 자의 출연금

4. 보증료 수입금

5. 구상권 행사에 따른 수입금

6. 기금의 운용수익금

7. 금융기관 또는 정부가 관리·운용하는 기금으로부터의 차입금

8. 그 밖에 기금의 조성을 위하여 대통령령으로 정하는 자금

② 정부는 회계연도마다 예산의 범위에서 일정한 금액을 기금에 출연할 수 있다.

③ 제2조제1호가목부터 마목까지 및 차목부터 타목까지의 금융기관은 그 대출금에 연 1천분의 3을 초과하지 아니하는 범위에서 총리령으로 정하는 요율을 곱한 금액을 기금에 출연하여야 한다.<개정 2012. 3. 21.>

④ 제3항에 따른 대출금의 범위, 출연의 방법과 시기, 그 밖에 출연에 관하여 필요한 사항은 총리령으로 정한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제57조(기금의 용도) 기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다.

1. 신용보증채무의 이행
2. 차입금의 원리금 상환
3. 기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비
4. 기금의 육성을 위한 연구·개발
5. 그 밖에 기금의 설치목적을 달성하기 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 용도

[전문개정 2010. 1. 25.]

제58조(기금의 관리·운용) ① 기금은 공사가 관리·운용한다.

② 기금은 다음 각 호의 방법으로 운용한다.

1. 제2조제11호나목부터 라목까지 및 바목·차목·카목에 규정된 금융기관에의 예치
2. 그 밖에 기금의 설치목적을 달성하기 위하여 필요한 방법으로서 대통령령으로 정하는 방법

[전문개정 2010. 1. 25.]

제59조(기금의 회계 및 결산) ① 기금(계정을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 회계연도는 정부의 회계연도에 따른다.

② 공사는 회계연도마다 기금의 총수입과 총지출에 관한 기금운용계환을 작성하여 회계연도가 시작되기 전까지 금융위원회의 승인을 받아야 하며, 이를 변경하는 경우에도 또한 같다.

③ 공사는 매 회계연도 경과 후 3개월 이내에 기금에 관한 결산서·재무상태표 및 손익계산서를 작성하여 금융위원회에 제출하여야 한다.<개정 2021. 4. 20.>

④ 기금의 결산에서 이익금이 생긴 경우에는 이를 전액 적립하여야 한다.

⑤ 기금의 결산에서 손실금이 생긴 경우에는 제4항에 따라 적립한 금액으로 보전하고 그 적립금으로도 부족할 때에는 정부가 보전한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제6장의2 주택담보노후연금보증 계정 <개정 2010. 1. 25.>

제59조의2(주택담보노후연금보증 계정의 설치) 주택담보노후연금보증을 통한 노후생활 자금을 원활하게 공급하기 위하여 기금에 주택담보노후연금보증 계정을 설치한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제59조의3(계정의 조성) ① 계정은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 정부의 출연금
2. 금융기관의 출연금
3. 정부 및 금융기관 외의 자의 출연금
4. 보증료 수입금

10

한국주택금융공사법

5. 구상권 행사에 따른 수입금
 6. 계정 수입금의 운용수익금
 7. 금융기관 또는 정부기관·운용하는 기금으로부터의 차입금
 8. 그 밖에 계정의 조성을 위하여 대통령령으로 정하는 자금
 - ② 정부는 회계연도마다 예산의 범위에서 일정한 금액을 계정에 출연할 수 있다.
 - ③ 금융기관은 그 대출금에 연 1천분의 3을 초과하지 아니하는 범위에서 총리령으로 정하는 요율을 곱한 금액을 계정에 출연하여야 한다.
 - ④ 제3항에 따른 대출금의 범위, 출연의 방법과 시기, 그 밖에 출연에 관하여 필요한 사항은 총리령으로 정한다.
- [전문개정 2010. 1. 25.]

제59조의4(계정의 용도) 계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다. <개정 2020. 12. 8.>

1. 주택담보노후연금보충재무의 이행
 2. 차입금의 원리금 상환
 - 2의2 제43조의4제4항에 따른 담보주택의 취득
 3. 제43조의5에 따른 주택담보노후연금채권의 양수 및 주택담보노후연금의 지급
 4. 계정의 조성·운용 및 관리를 위한 경비
 5. 주택담보노후연금제도의 발전을 위한 연구·개발
 6. 그 밖에 계정의 설치목적을 달성하기 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 용도
- [전문개정 2010. 1. 25.]

제59조의5(기금규정의 준용) 계정의 관리·운용에 관하여는 제58조를 준용한다. 이 경우 "기금"은 "계정"으로 본다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제7장 보칙 <개정 2010. 1. 25.>

제60조(감독) ① 금융위원회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 경영의 건전성 확보를 위하여 다음 각 호의 업무를 감독하고, 이에 필요한 명령을 할 수 있다. <개정 2020. 12. 8.>

1. 예산 및 결산
2. 업무계획의 수립 및 변경
3. 여유자금의 운용
4. 기금운용계획의 수립 및 변경
5. 기금의 결산
6. 제22조제1항제1호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제10호부터 제13호까지의 업무
7. 제6호의 업무에 딸린 업무로서 금융위원회의 승인을 받은 업무
- ② 국토교통부장관은 금융위원회에 대하여 공사의 감독상 필요한 요청을 할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>
- ③ 금융위원회는 공사가 제1항에 따른 명령을 위반하여 공사의 건전한 경영을 해칠 우려가 있다고 인정되는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다.
 1. 해당 위반행위의 시정명령
 2. 6개월 이내의 영업의 일부 정지
 3. 해당 위반행위의 중지 및 경고 등
- ④ 금융위원회는 공사의 임원이 제항에 따른 명령을 고의로 위반하거나 공사의 건전한 경영을 크게 해치는 행위를 하는 경우에는 그 임원의 업무 집행의 정지, 해임 및 경고 등 적절한 조치를 할 수 있다.
- ⑤ 금융위원회는 공사의 직원이 제항에 따른 명령을 고의로 위반하거나 공사의 건전한 경영을 크게 해치는 행위를 하는 경우에는 공사의 사장에게 면직·정직·감봉·견책 등 적절한 문책처분을 할 것을 요구할 수 있다.
- ⑥ 금융위원회는 퇴사한 공사의 임직원이 재임 중이거나 재직 중이었다면 제4항 또는 제5항에 따른 조치를 받았을 것으로 인정되는 경우에는 그 조치의 내용을 공사의 사장에게 통

보할 수 있다.

- ⑦ 제6항에 따른 통보를 받은 공사의 사장은 이를 해당 임원 또는 직원에게 통보하고, 인사기록부에 기록·유지하여야 한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제61조(보고서 제출 및 서류의 검사) ① 금융위원회는 제60조에 따른 감독 업무를 수행할 때 필요하다고 인정하면 공사 및 제45조에 따라 공사로부터 업무의 위탁을 받은 자(이하 이 조에서 "수탁자"라 한다) 또는 기금(계정을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 출연하는 금융기관에 대하여 보고서의 제출을 요구하거나, 소속 공무원 또는 금융감독원의 소속 직원으로 하여금 그 업무 상황 또는 장부·서류나 그 밖에 필요한 물건을 검사하게 할 수 있다. 다만, 수탁자에 대하여는 그 위탁된 업무의 범위에 관하여만 할 수 있고, 기금에 출연하는 금융기관에 대하여는 그 출연 사항에 관하여만 할 수 있다.

② 금융위원회는 필요하다고 인정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항에 따른 검사를 금융감독원장에게 위탁할 수 있다.

③ 제1항과 제2항에 따라 검사를 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제62조(주택정책 관련 사항의 협의) 금융위원회는 공사의 업무에 관한 사항으로서 주택정책의 수행에 영향을 미친다고 인정하는 사항에 관하여는 미리 국토교통부장관과 협의하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2010. 1. 25.]

제63조(경매에 대한 통지 또는 송달의 특례) ① 법원이 공사의 신청에 따라 진행하는 「민사집행법」에 따른 경매절차(담보권 실행을 위한 경매절차만 해당한다)에서 경매에 관한 통지 또는 송달은 경매신청 당시 해당 부동산의 등기부에 기재되어 있는 주소(「주민등록법」에 따른 주민등록표에 기재된 주소와 다른 경우에는 주민등록표에 기재된 주소를 포함하며, 주소를 법원에 신고한 경우에는 그 주소로 한다)에 발송함으로써 송달된 것으로 보며, 등기부 및 주민등록표에 주소가 기재되어 있지 아니하고 주소를 법원에 신고하지 아니한 경우에는 공시송달(公示送達)의 방법에 따라야 한다.

② 제1항에 따른 경매절차를 진행할 때 공사는 경매신청 전에 경매실행 예정 사실을 해당 채무자 및 소유자에게 부동산의 등기부에 기재되어 있는 주소(「주민등록법」에 따른 주민등록표에 기재된 주소와 다른 경우에는 주민등록표에 기재된 주소를 포함한다)로 알려야 한다. 이 경우 발송한 때에 송달된 것으로 본다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제64조(자료제공의 요청) ① 공사는 제22조제1항제1호, 제2호, 제5호, 제7호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제10호부터 제12호까지에 따른 업무를 수행하기 위하여 필요한 최소한의 범위에서 주택금융 이용자, 그 배우자 등과 그 밖에 대통령령으로 정하는 자(이하 "대상자"이라 한다)의 동의를 받아 대법원 등 국가기관, 지방자치단체, 금융회사등(「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」, 제2조제1호의 금융회사등과 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따른 신용정보회사등을 말한다. 이하 같다), 「국민연금법」에 따른 국민연금공단, 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공단체(이하 "관계기관"이라 한다)의 장에게 다음 각 호의 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. <개정 2021. 12. 7>

1. 가족관계의 등록 등에 관한 법률에 따른 가족관계 등록사항, 「주민등록법」에 따른 주민등록전산정보자료 등 인적사항에 관한 자료 또는 정보
2. 국세 또는 지방세에 관한 자료 또는 정보
3. 국민연금·공무원연금·군인연금·사립학교교직원연금·별정우체국연금·건강보험·고용보험·산업재해보상보험·보훈급여 등 각종 연금·보험·급여에 관한 자료 또는 정보
4. 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」에 따른 금융자산 및 금융거래, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따른 신용정보 및 「보험업법」에 따른 보험료 등 각종 금융·신용·보

함에 관한 자료 또는 정보(대상자등의 소득·자산·연체정보 등 자격심사에 필요한 자료 또는 정보에 한정한다. 이하 “금융정보등”이라 한다)

5. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 토지대장, 「주택법」에 따른 분양권·주택의 소유현황 등 부동산에 관한 자료 또는 정보

6. 그 밖에 대상자등의 인적사항·소득·재산 등을 확인하기 위하여 필요한 범위에서 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보

② 공사는 제1항에 따른 자료 또는 정보를 요청하기 전에 대상자들에게 같은 항 각 호의 자료 또는 정보를 관계기관으로부터 제공받는다는 사실에 대한 동의를 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 포함한다)으로 제출받아야 한다.<개정 2021. 12. 7.>

③ 제1항에 따른 요청을 받은 자는 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.<개정 2016. 3. 29., 2021. 12. 7.>

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 자료 또는 정보의 제공 요청, 제공, 보관 및 파기는 「개인정보 보호법」 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라야 한다.<개정 2021. 12. 7.>

⑤ 제1항에 따라 요청받은 자료 또는 정보를 제공하는 관계기관은 공사에 제공하는 자료에 대한 사용자, 수수료 등을 면제하여야 한다.<산설 2021. 12. 7.>

⑥ 그 밖에 자료 또는 정보의 요청절차, 동의의 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.<산설 2021.12. 7.>

[전문개정 2010. 1. 25.]

제64조의2(전산정보자료의 공동이용 등) 공사는 제64조제1항에 따른 자료 또는 정보를 제공받기 위하여 「사회보장기본법」 제37조제2항에 따른 사회보장정보시스템, 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제12조에 따른 전산정보중앙관리소 등 대통령령으로 정하는 정보시스템 또는 정보체계를 연계하여 사용할 수 있다.

[본조신설 2021. 12. 7.]

제64조의3(금융정보등의 제공 요청 및 제공) ① 공사는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조제1항 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제2항에도 불구하고 대상자등이 제64조제2항에 따라 제출한 동의 서면을 전자적 형태로 바꾼 문서로 금융회사등의 장에게 금융정보등의 제공을 요청할 수 있다.

② 제1항에 따라 금융정보등의 제공을 요청받은 금융회사등의 장은 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조제1항 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제1항 및 제3항에도 불구하고 명의인의 금융정보등을 제공하여야 한다.

③ 제2항에 따라 금융정보등을 제공한 금융회사등의 장은 금융정보등의 제공사실을 명의인에게 통보하여야 한다. 다만, 명의인의 동의가 있는 경우에는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조의2제1항 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제7항에도 불구하고 통보하지 아니할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 금융정보등의 제공 요청 및 제공은 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제1호에 따른 정보통신망을 이용하여야 한다. 다만, 정보통신망의 손상 등 불가피한 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항·제2항 및 제4항에 따른 금융정보등의 제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. [본조신설 2021. 12. 7.]

제64조의4(제공받은 자료 등의 목적 외 이용·제공 및 누설 금지) 제64조, 제64조의2 및 제64조의3에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 사람은 업무를 수행하면서 취득한 자료 또는 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

[본조신설 2021. 12. 7.]

제65조(배상책임 등) ① 공사의 임원이 법령 또는 정관을 위반하거나 그 임무를 게을리하여 공사에 손해를 발생시킨 경우에는 그 임원은 공사에 대하여 연대하여 손해를 배상할 책임을

진다.

② 공사의 업무에 종사하는 자가 그 업무를 처리하면서 고의 또는 중대한 과실로 공사에 손해를 발생시킨 경우에는 이를 배상할 책임을 진다. 이 경우 고의로 손해를 발생시킨 경우가 아니면 그 책임을 경감할 수 있다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제66조(유동화 등의 원활화를 위한 주택저당대출의 특례) 제2조제11호마목에 따른 신용협동조합중앙회는 대출채권 유동화 등의 원활화를 위하여 제9조제2항제4호에 따른 주택저당채권 양수기준에 맞는 경우(대통령령으로 정하는 경우만 해당한다)에는 주택저당대출을 할 수 있다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제8장 벌칙 <개정 2010. 1. 25.>

제67조(벌칙) ① 제64조의4를 위반하여 자료 또는 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설한 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만 원 이하의 벌금에 처한다. <신설 2021. 12. 7.>

② 제36조제2항을 위반하여 채무자의 지급능력에 관한 정보를 해당 채권을 변제받기 위한 목적 외의 용도로 사용한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.<개정 2018. 2. 21., 2021. 12. 7.>

③ 제21조를 위반하여 비밀을 누설한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.<개정 2018. 2. 21., 2021. 12. 7.>

[전문개정 2010. 1. 25.]

제68조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제8조를 위반하여 공사 또는 이와 비슷한 명칭을 사용한 자
2. 제35조제1항을 위반하여 공사로부터 신용공여를 받은 금액을 장기주택저당채권을 발생시키기 위한 대출목적으로 사용하지 아니한 자
3. 제45조제3항을 위반하여 위탁을 받아 관리하는 주택저당채권을 고유재산과 구분하여 관리하지 아니하거나 주택저당채권의 관리에 관한 장부를 따로 작성하여 비치하지 아니한 자
4. 제61조제1항에 따른 보고서를 제출하지 아니하거나 거짓 보고서를 제출한 자 또는 같은 항에 따른 검사를 거부·방해 또는 기피한 자

② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 금융위원회가 부과·징수한다.

[전문개정 2010. 1. 25.]

제69조(벌칙 적용 시 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 제10조제2항제4호 및 제5호에 따른 위원
2. 공사의 임원
3. 대통령령으로 정하는 공사의 직원

[전문개정 2010. 1. 25.]

부칙 <제19534호, 2023. 7. 11.>

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

편찬후기

따뜻했던 날 편찬을 시작하여, 다음 해를 준비하는 지금 한국주택금융공사의 20년을 담아내는 작업이 완료되었습니다. 한국주택금융공사 창립 20주년 기념, <20년의 동행, 그 여정의 기록-한국주택금융공사 20주년 백서>의 발행은 그동안 공사가 쌓아온 성과와 발전의 과정을 돌아보는 중요한 의미를 지닌 작업이었습니다. 그간 공사가 걸어온 길을 되돌아보며, 향후 주택금융 분야에서의 공사의 역할과 비전은 무엇일까 생각해볼 수 있는 시간이기도 했습니다.

20년이라는 시간 동안 실수요자의 내 집 마련을 위한 정책모기지, 주거안정을 위한 개인 및 사업자 보증, 노후 생활 안정을 위한 주택연금 등 한국주택금융공사는 주택금융의 안정성과 접근성을 높이는 데 중추적인 역할을 해왔습니다. 그 성과를 되짚으며, 공사의 설립 초기부터 현재까지의 주요 사업과 성과를 객관적이면서도 종합적인 시각으로 정리하고자 노력했습니다.

이를 위해 가장 먼저 진행되어야 했던 일은 공사의 20년 연표를 작성하고, 자료를 수집하는 일이었습니다. 기록연구사와 부서당 1인의 부서원으로 구성된 편찬TF의 도움으로 글의 자료를 풍부하게 구할 수 있었으며, 검수의 과정도 수월하게 진행할 수 있었습니다. 본업과 병행하여 백서의 발간을 위해 적극적으로 도움을 주신 편찬TF 구성원 여러분들께 감사의 말씀을 드립니다.

단순 사실의 나열을 넘어 한국주택금융공사가 사회와 경제에 미친 긍정적인 영향을 함께 담아내기 위해 설립부터 함께 하신 선배님들의 이야기를 듣고, 과거 사진을 참고하는 등 다양한 자료 수집을 통해 공사의 역사를 다각도로 살펴보기도 했습니다.

또한, 백서의 디자인과 레이아웃이 공사 역사를 잘 표현해낼 수 있도록 많은 신경을 썼습니다. 공사의 역사를 더 와닿게 할 수 있는 이미지를 선별했으며, 한눈에 들어오는 인포그래픽을 활용하여 독자들이 쉽게 이해하고, 공사의 성과와 비전을 직관적으로 느낄 수 있도록 했습니다.

편찬을 마친 후, 그동안의 노력과 협력이 결실을 맺었다는 자부심이 듭니다. 백서를 통해 한국주택금융공사의 20년을 되돌아보고, 앞으로의 20년을, 더 먼 미래를 준비하는 중요한 전환점을 마련한 것 같습니다. 이 백서가 한국주택금융공사의 역사와 미래를 담은 중요한 자료로서, 다양한 관계자들에게 공사의 가치를 재조명하는 계기가 되기를 바랍니다.

다시 한번 편찬에 도움을 주신 분들께 감사의 말씀을 드리며, 편찬후기를 마칩니다.

이 책을 만든 사람들

발행인	김경환 사장	
편찬위원회	이환석 부사장	이규진 상임이사
	한윤식 상임이사	
편찬TF	팀장	총괄간사
	이영태 실장_기획조정실	정희관 팀장_기획조정실
	김현우 차장_기획조정실	정다은 과장_재무회계부
	김수민 차장_경영혁신부	황형두 팀장_준법경영부
	김효진 차장_정보보호부	채준석 팀장_정책모기지부
	박대환 차장_유동화증권부	김태환 차장_유동화증권부
	염호철 차장_국제금융부	김지호 차장_유동화자산부
	이원석 차장_신탁자산부	유성연 팀장_주택보증부
	조휘호 차장_기업보증부	전복경 팀장_주택연금부
	장석진 차장_채권관리부	백현우 차장_디지털전략부
	경혜영 팀장 ICT운영부	김연수 팀장 ICT인프라부
	김도경 차장_경영지원부	박민선 기록연구사_경영지원부
	김상대 차장_안전관리실	서원재 차장_고객만족부
	김수빈 차장_인사부	이태환 차장_리스크관리부
	신희진 차장_주택금융연구원	김재현 과장_HF미래인재원
	김종찬 팀장_홍보실	김종민 팀장_홍보실
편찬실무	정희관 팀장_기획조정실	김현우 차장_기획조정실
	박노진 대리_기획조정실	

도움을 주신 분들

㈜다니기획
서울특별시 강남구 학동로26길 78(논현동 157-27)
www.dani.co.kr / T. 02-545-0623

총괄기획	추기숙
기획총괄	최 진
집필	김영우
기획진행	박상락, 김성수, 김태연
교정교열	김지현, 이새별, 홍유정
아트디렉터	이동훈
편집디자인	이찬범, 유지연
촬영	이강우(비인스튜디오)
제작	사재웅

20년의 동행, 그 여정의 기록

한국주택금융공사 20주년 백서

발행일	2024년 12월
발행인	김경환
발행처	한국주택금융공사 부산시 남구 문현금융로40(문현동) 부산국제금융센터 1688-8114 www.hf.go.kr
제작	(주)다니기획 www.dani.co.kr
ISBN	979-11-6212-139-9

COPYRIGHT© KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION.,LTD ALL RIGHTS RESERVED.

본 도서는 한국주택금융공사 20주년을 기념하여 편찬하였습니다. 따라서 발행처인 한국주택금융공사의 허가 없이 이 책에 수록된 내용을 어떠한 형태나 수단으로도 이용하지 못합니다.



본 백서는 FSC® 국제삼림인증 용지로 제작되었으며, 인쇄 과정에서 발생하는 환경오염과 자원 낭비를 최소화하기 위해 별색 잉크 사용을 지양하고, 콩기름으로 제조된 친환경 잉크를 사용했습니다.