

KOREA HOUSING
FINANCE CORPORATION
20th ANNIVERSARY

20년의 동행, 그 여정의 기록

2004



2024

한국주택금융공사

한국주택금융공사
20주년 백서
요약본



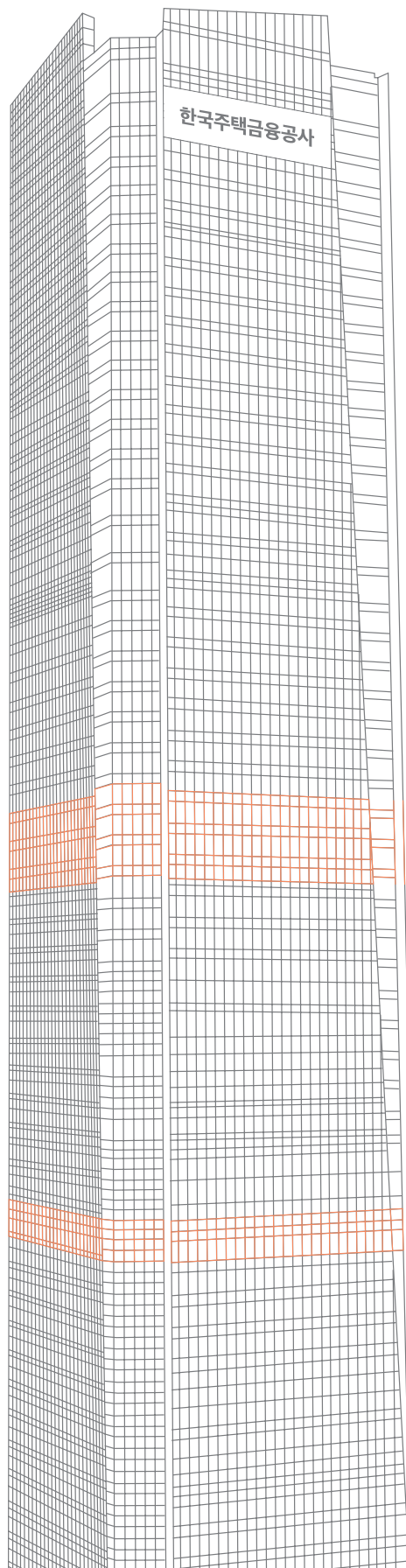
KOREA HOUSING
FINANCE CORPORATION
20th ANNIVERSARY

20년의 동행, 그 여정의 기록

2004



2024



한국주택금융공사
20주년 백서
요약본



발간사



한국주택금융공사

KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION



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 장기·고정금리 주택담보대출 상품을 공급하여 무주택 실수요자들의 내집 마련을 지원하고 주택시장 안정에 기여하였습니다. 또한 전·월세 보증을 제공하여 국민 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

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 장기·고정금리·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 장기·고정금리 주택담보대출 상품은 한국주택금융공사가 설립 초기부터 성공적으로 개척해 온 우리나라 모기지저당증권(MBS) 시장에 기반하고 있습니다. 최근에는 유럽·미국 등 선진시장으로도 진출하여 해외 커버드본드 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 자금재정을 운영하고 있습니다.

앞으로 우리가 처한 여건은 한국주택금융공사에 더 많은 역할을 요구하고 있습니다. 국내의 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

금융위원장 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 적격담보증권으로 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

Part 1 HISTORY

국민의 주거행복을
위한 여정

Chapter 1

주택금융의 안정적 공급을 위한 공사 출범(2004~2009) 010

1. 주택금융 전문 선진기관의 탄생 011
2. 안정적·장기적 주택금융 사업의 첫걸음 013
3. 선진 경영의 기틀 형성을 위한 노력 015
4. 사명감으로 이룬 금융위기 극복 017

Chapter 2

주택금융의 다양화와 공사의 발전(2010~2014) 018

1. 주택금융의 패러다임 변화 모색 019
2. 주거와 노후 안정을 위한 주택금융 확대 022
3. 경영의 내실 추구 024

Chapter 3

주택금융의 질적 성장(2015~2020) 026

1. 부산 시대를 열다 027
2. 주택금융의 역할 견고화 028
3. 국민 주거안정의 효용성 증대 032
4. 내실과 신뢰의 경영 추구 033

20년의 동행, 그 여정의 기록
한국주택금융공사 20주년 백서

요약본

Chapter 4

국민 주거행복의 선도기관(2021~2024)	036
1. 국민이 체감하는 주택금융 사업의 추진	037
2. 유동화증권 안정을 위한 기반 구축	040
3. 지속가능한 미래를 위한 경영 혁신	041

Part 2
BUSINESS

국민의 주택금융
파트너

Chapter 1

주요 업무 소개	046
1. 유동화 사업	047
2. 주택금융신용보증 사업	048
3. 주택연금보증 사업	049

Chapter 2

조직	050
1. 조직표	051
2. 본·지점 현황	052

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 주거행복의
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 주택금융 전문 선진기관의 탄생

1997년 IMF 외환 위기 이후 대한민국 주택금융 시장은 대출상품 대부분이 만기 3~5년 일시상환에 대출금리가 3개월마다 재조정되는 변동금리 방식이어서 안정성이 매우 낮았다. 2002년 말 건설교통부 발표에 따르면 주택담보대출의 만기는 3년 미만인

62.6%였으며 대부분 변동금리를 택하고 있었다. 단기 변동금리 대출은 금리상승이나 집값 하락이 발생할 경우, 대출을 갚지 못할 위험이 커져 또 다른 금융위기로 이어질 수 있었다. 이에 따라 주택담보대출의 구조를 선진화하기 위한 정책적 노력이 필요하다는 문제의식이 퍼지기 시작했다.

한편 우리나라는 IMF 외환 위기 이후 주택경기 부양을 위해 주택저당증권(Mortgage-Backed Securities, MBS) 제도 도입을 추진했다. 정부는 MBS를 제도적으로 뒷받침하기 위해 1999년 9월 유동화 전문회사인 코모코(KoMoCo, 한국주택저당채권유동화회사)를 설립해 2003년까지 9차례에 걸쳐 총 2조 8,764억 원의 MBS를 발행했으나 유동화 목적부 장기 고정금리 대출상품을 기초자산으로 발행된 규모는 166억 원에 불과했다. 금융기관의 대형화로 자금이 넘쳐나면서 주택담보대출의 유동화 필요성이 크지 않았기 때문이었다.

이러한 상황에서 2003년 정부는 단기 변동금리 만기 일시상환의 주택담보대출 관행을 실수요자 중심의 장기 고정금리 분할상환대출로 재편한다는 계획을 수립했다. 이를 위해서는 정책 혼선방지를 위해 대출시장과 유동화시장을 포함하는 정책 제언·실행기관이 필요했다. 정부는 신용보증기금 주택보증부와 코모코를 통합해 MBS를 발행하며 장기 고정금리 주택담보대출 재원을 운용할 별도 기관 설립을 추진했다.

한국주택금융공사는 2003년 3월 참여정부 첫 경



2004.
한국주택금융공사 이전 본사(VTN 건물)



KHFC(Korea Housing Finance Corp.) CI



2004. 3. 24.
모기지론 업무제휴 협약 체결식

제정채조정회의를 통해 공식 발표된 이후 2003년 12월 한국주택금융공사법 제정을 거쳐 2004년 3월 1일 정식 출범했다. 자본금 규모는 한국은행 3,100억 원, 재정경제부 100억 원의 출자금으로 출범한 이후 추가로 건설교통부가 566억 원을 출자했다. 사옥은 서울 남대문 YTN타워 5개 층을 임차해 사옥을 마련했으며, 이니셜은 KHFC(Korea Housing Finance Corp.)로 정했다.

공사는 2004년 3월 모기지론을 출시했다. 모기지론은 집값의 최고 70%까지 대출해 매월 원리금 균등 분할상환 조건으로 최장 20년 만기까지 상환하는 장기 고정금리 상품이었다. 또한 최대 1,000만 원까지 소득공제 혜택을 제공하고, 고객이 옵션을 선택하면 각 0.1%p씩 대출금리가 인하되어 약 1% 이상의 금리 할인 효과를 거둘 수 있었다. 모기지론은 고객의 상환능력과 연계한 소득 대비 부채상환

비율(Debt-To-Income ratio, DTI)을 국내 최초로 도입해 건전성을 높였다. 이에 따라 주택담보대출 비율(Loan-To-Value ratio, LTV)을 기존 은행권보다 10%p 더 높게 책정할 수 있어 시장에서 환영받았다. 모기지론은 출시 70여 일 만인 6월에 1조 원, 9월에 2조 원을 돌파했다.

2004년 6월에는 모기지론을 기초자산으로 첫 번째 MBS를 발행했다. 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 공급원으로 자리 잡게 했다.

1. e-모기지론으로의 혁신

모기지론은 안정적인 가계 지출을 설계할 수 있다는 점에서 실수요자들에게 큰 인기를 끌었다. 2005년 11월에는 출시 20개월 만에 대출 취급 10만 가구를 돌파하는 실적을 거뒀다.

2005년 8월에는 모기지론의 ‘브랜드 네임 현상공모’를 실시해 총 7,731건이 접수된 가운데 67명이 응모한 ‘보금자리론’을 당선작으로 정했다. 보금자리론은 ‘살기에 편안하고 아늑한 곳’을 의미하는 우리말로, 국민의 내 집 마련을 지원하는 상품 특성을 잘 표현했다고 평가받았다.

한편 보금자리론 공급이 시중 은행의 자사 중심 영업 등으로 2006년 들어 전년의 1/3 수준에 이르자, 공사는 이를 극복하기 위해 2006년 6월 인터넷과 공사의 자동 심사 시스템을 결합한 e-모기지론을 출시했다. ‘e-모기지론’은 인터넷을 통한 신청과 심사로 고객 접근성과 심사의 정확성을 개선하고, 간소화에 따라 0.3%p 낮은 금리 혜택이 있는 상품이였다.

e-모기지론은 장기 고정금리 주택담보대출을 다시 활성화하는 토대를 구축해 보금자리론의 2007년 공급실적이 2006년에 비해 약 2배 이상 증가했다.

아울러 e-모기지론은 고객으로부터 직접 대출을 신청받게 되면서 부실을 방지하는 부수적인 효과도 얻게 됐다.

2. 주택보증 사업의 안정적 정착

2004년 한국주택금융공사가 ‘주택금융신용보증기금’을 이관받을 당시 신용보증기금의 주택보증 부문 재무 상황은 당기순손실 4,414억 원, 운용 배수가 25.9배로 매우 불안정했다. 이러한 상황에서 공사는 국민 주거안정 지원과 자금 운용 내실화라는 목표를 동시에 추구해야 했다.

공사는 2006년 2월, 국민에 대한 지원기능을 강화하고 보증 사고 축소와 부실 정리를 통한 재정자립을 목표로 ‘중장기 주택신보 혁신 방안’을 추진했다. 혁신 방안은 크게 세 가지로 첫째, 보증 재정자립 기반 달성을 위한 연체관리시스템 구축, 예방적 사후관리 강화 등을 통해 2006년 ‘보증사고 순증률’을 사상 유례없는 0.1% 수준으로 낮췄다. 둘째, 전세자금 보증 대상을 6등급에서 8등급으로 확대해 무주택 국민의 전세자금 보증공급 비중을 개인보증 공급액의 45% 수준으로 높였다. 셋째, 부실사고 보증을 정리하고 구상권 회수를 통해 2006년 말 보증사고 잔액을 전년 대비 29%로 낮췄다.

이처럼 포괄적이고 강도 높은 자구 계획과 제도 개선 결과 공사는 2008년 6조 7603억 원의 보증을 공급했으며, 보증 잔액은 11조 4,064억 원으로 크게 확대됐다. 사고발생 규모는 보증 잔액의 2.7% 수준인 3,128억 원으로 최소화했다. 또한 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 2000년대 이래 가장 안정적인 수준을 기록하며 주택보증의

건전성을 실현했다.

3. 주택연금의 성공적 출시

우리나라는 2000년 노인 인구가 전체 7%를 넘어서며 ‘고령화 사회’에 진입했다. 이에 따라 정부는 주택을 소유하고 있으나 별도 소득 없는 고령자의 노후 지원을 위해 2006년 2월 ‘역모기지 활성화 방안’을 발표하고 담당 기관으로 한국주택금융공사를 선정했다.

공사는 2005년 10월부터 역모기지론 상품 개발에 착수했다. 공사 관점에서 주택연금은 크게 세 가지 위험을 내포하고 있었다. 첫째는 주택가격이 공사의 예상보다 오르지 않을 경우였다. 둘째는 대출금리가 공사 예상보다 높을 경우의 문제였다. 셋째는 공사가 예상한 수준보다 이용자가 장수할 때 발생

할 수 있는 위험이었다. 공사는 이러한 위험을 고려해 최적 월지급금을 산출할 수 있도록 모형을 설계했다.

그 결과 공사는 2007년 7월 ‘주택연금’이라는 이름으로 역모기지론 상품을 출시했다. 주택연금은 아시아 최초의 공적 보증 주택연금 제도로, 고령자가 소유한 주택을 담보로 제공하고 금융기관으로부터 노후생활 자금을 매달 연금처럼 받는 것이 핵심이다. 특히 의료비 등 예상치 못한 사유로 일시 지출이 필요한 경우 대출한도의 30%까지 언제든지 찾을 수도 있었다.

주택연금은 2008년 10월 가입 대상을 기존 6억 원 이하에서 9억 원 이하로 확대하고, 주택연금 총 대출한도 역시 2009년 3월 기존 3억 원에서 5억 원으로 인상했다. 또한 2009년 3월에는 이사에 따른 담보주택 변경을 허용해 거주 이전의 자유를 보



2007. 7. 11.
주택연금 출시 기념식

장했으며, 2009년 4월에는 가입연령을 기존 65세에서 60세로 하향 조정했다.

2008년 9월 주택연금 출시 이후 가입 고객 수 1,000명을 돌파했다.

4. 학자금 대출 업무의 운영과 이관

정부는 2005년 8월 학자금대출신용보증기금을 출범시키고 한국주택금융공사를 기금 업무 수탁 기관으로 지정했다. 이전까지 학자금 대출 제도는 학생이 은행에서 대출을 받으면 이자 일부를 정부에서 2차 보전 방식이었다. 융회사의 대출기피와 연대보증인 요구 등으로 실제 가정형편이 어려운 학생이 정작 대출받지 못하는 문제점이 발생했다.

학자금대출신용보증기금은 은행의 학자금 대출에 신용보증을 제공하고, 공사가 이를 양수해 '학자금 대출유동화증권(Student Loan Backed Securities, SLBS)'을 발행하는 방식으로 운용되었다. 공사는 실질적인 지원을 위해 대출한도를 최고 6,000만 원, 기간을 최장 20년까지 상향하고, 국내 최초로 학기당 200만 원까지 생활비를 보조했다.

2005년 2학기에 적용된 제도는 전년 동기보다 38% 증가한 18만 2,000명의 학생에게 4,701억 원의 신용보증을 공급하는 실적을 거두었다. 이후 매년 지원을 확대해 2008년에는 총 63만 5,000명에게 2조 1,137억 원의 학자금 대출 신용보증을 공급했다.

공사는 2009년 5월 교육과학부 산하에 설립된 한국장학재단에 학자금대출신용보증기금의 운용 관리 업무를 이관하며 사업을 마무리했다.

03 선진 경영의 기틀 형성을 위한 노력

Section

1. 조직 통합과 통합 노조의 출범

한국주택금융공사는 신용보증기금과 코모코를 주축으로 정부, 은행, 증권사 등 다양한 기관에서 서로 다른 배경을 지닌 200여 명이 모인 조직이었다. 따라서 설립 직후 조직 통합 문제가 대두될 수밖에 없었다. 특히 노사 단체협상이 늦어지면서 호봉제의 신용보증기금과 연봉제의 코모코 출신 직원들은 소속이 바뀐 후에도 한동안 기존 조직의 임금 체계에 준해 월급을 받아야 했다.

공사는 효율성에 집중해 사업을 정상 궤도에 올려놓으며 공감대를 형성해 나갔다. 노조 통합 작업도 성공적으로 마무리해 2006년 10월 통합 노조를 출범할 수 있었다. 조금씩 간격을 좁혀온 두 조직이 마



2006. 10. 23.
노조통합 출범식

침내 한국주택금융공사로 융화되는 순간이었다.

2. 선진 경영과 서비스 개선

한국주택금융공사는 2006년 3월 차세대 정보시스템 ‘주택금융종합정보망(Housing Information Network, HiNet)’을 가동하면서 자체적인 선진화 시스템을 확보했다. HiNet은 업무와 경영 전반을 하나로 통합한 전산시스템이다.

2007년 1월에는 지진, 화재, 테러 등 재해 발생으로 공사 전산시스템의 가동이 중단될 상황에 대비해 LG CNS 인천데이터센터에 재해복구센터(DR)를 구축했으며, 전자문서 관리시스템(Electronic Document Management System, EDMS)을 시행하기도 했다. 같은 해 12월에는 역모기지론을 지원하는 주택담보노후연금보증 전산시스템을 구축했다. 한편 2006년 5월 공사는 유동화증권 설계 자동화 시스템 특허(제10-0587522호)를 취득하기도 했다.

공사는 2006년 7월부터 컴퓨터와 전화를 연계한 단일번호인 ‘1688-8114’로 통합콜센터를 구축했고, 통합콜센터는 컴퓨터와 전화를 동시 연계한 CTI(Computer & Telephony Integration) 시스템을 도입했다. 공사는 상담 품질을 등급별로 관리하고

서비스 응대력을 향상해 2007년 8월 한국컨택센터협회로부터 CQ(Contact Qualification) 인증 마크를 획득했다.

한편 공사는 2008년 ‘VOC 통합관리 시스템’을 구축해 모든 고객 접점의 연계를 통해 고객정보를 일원화했다. VOC 통합관리 시스템은 2009년 12월 지식경제부가 주최하는 국가품질경영대회에서 공사가 ‘한국 서비스품질 우수기업(SQ)’ 인증을 획득하는 결과로 이어졌다.

3. 윤리 경영의 기틀 마련

한국주택금융공사는 2004년 11월 부패 척결과 청렴한 업무 자세 정착을 위한 임직원 행동 규정을 제정했다. 2006년 12월에는 임원의 청렴의무와 위반에 대한 책임을 담은 ‘임원 직무 청렴계약제도 운영 기준’을 제정했다. 2007년 12월에는 ‘윤리 경영 실천 매뉴얼’을 수립했다. 이어 2008년 1월에는 윤리 경영 선포식을 개최하고 전 임직원 청렴 서약과 함께 내부 옴부즈만을 임명했다.

한편 공사는 내부 금융사고 예방과 자금 운용의 신뢰성 확보를 위해 ‘금융계좌 실시간 모니터링시스템(EAGLE-I)’을 2009년 1월부터 시행했다. 아울러 2008년 10월에는 인권, 노동, 환경, 반부패 등 4개 분야 10가지 원칙을 지지하고, 기업의 운영과 경영 전략에 내재화하고자 유엔 산하 국제협약인 ‘유엔 글로벌컴팩트(UNGC)’에 가입하기도 했다.



2006. 3. 10.
주택금융 종합정보망(HiNet 시스템) 가동

04 사명감으로 이룬 금융위기 극복

Section

1. 유동화 및 자금조달 확충을 위한 노력

2008년 미국발 서브프라임모기지 사태로 국내 시장은 심각한 금융위기를 맞았다. 공사 역시 주요 조달 자원인 MBS 발행 가산금리가 2008년 6월 79bp에서 리먼브라더스 사태 직후인 10월 390bp 수준으로 급등해 MBS 발행을 잠정 중단해야 했다. 결국 공사는 2008년 12월 정부로부터 천재지변을 위해 사용하는 예비비 2,000억 원을 출자받았다. 이러한 선례에 힘입어 2009년 5월에도 2,000억 원을 출자받기도 했다.

아울러 공사는 금융기관의 유동성과 재무 건전성을 근본적으로 개선하기 위해 '모기지 스왑(Mortgage Swap)' 방식의 유동화 방안을 도출했다. 모기지-MBS 스왑 유동화는 민간 금융기관이 공사에 주택담보대출채권을 양도하고 그 대가로 현금 대신 공사 MBS를 받는 방식이다. 2009년 9월 첫선을 보인 모기지-MBS 스왑 유동화는 그해 5개 기관에 5조 원을 공급했으며, 2010년에는 유동성 위기가 해소되었음에도 3차례에 걸쳐 2조 1,000억 원의 거래가 이어졌다.

한편 글로벌 금융위기로 건설사들의 유동성 문제가 발생하자, 공사는 채권을 기초자산으로 발행하는

자산담보부증권(ABS)인 'P-CBO 보증'을 도입해 자금을 지원했다. 공사는 금융위원회에 건의를 거듭해 한국주택금융공사법 시행령을 개정하고 2008년 12월과 2009년 2월 P-CBO 보증으로 1조 264억 원을 지원했다.

2. 대외 평가를 통한 우수기업 인정

공사는 2009년 2월 '한국에서 가장 존경받는 기업' 조사 결과에서 1위를 차지했다. 2009년 11월에는 국제 신용평가회사로부터 해외 신용등급을 획득했다. 무디스(Moody's)는 공사의 '달러화 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.



2009. 3. 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 주택금융의 패러다임 변화 모색

1. 주택담보대출의 새로운 지평, 보금자리론의 진화

글로벌 금융위기로 우리나라는 2009년 가계부채가 무려 6.3%나 증가했다. 더 큰 문제는 은행권 주택담보대출 잔액 대부분이 여전히 변동금리 대출이라는 사실이었다.

이러한 문제를 해결하기 위해 한국주택금융공사는 2010년 6월 인터넷, 전화, 우편 등 다양한 방법을 활용(ubiquitous)함으로써 대출금리를 대폭 할인한 u-보금자리론을 출시했다. u-보금자리론은 홈페이지를 통해 신청하고 전화상담 후 영업점 방문 없이 우편 발송된 서류만으로 대출심사를 받는 상품이다. 금융기관에서 먼저 대출을 실행하고 자산 심사 때 적정 여부를 심사하는 관행에서 벗어나, 공사가 사전에 직접 양수 적격 심사를 수행한 뒤 금융기관에 통지하는 방식으로 변경한 것도 특징이었다. 이 방식은 창의성을 인정받아 '양수적격 심사 시스템 및 방법'이란 이름으로 2011년 8월 특허 등록(제10-1057942호)되었다. 아울러 자동화 관리시스템을 구축해 사후관리 역시 공사가 직접 수행하도록 했다.

u-보금자리론은 당시 은행들의 변동금리 대출상품

의 최저 금리인 3.46%보다도 낮은 최저 3.3%대로 첫선을 보여 개시 7영업일 만에 상담 신청 건수가 5,000건을 넘어설 만큼 큰 관심을 받았다. 이어 8월, 8,439건의 대출을 취급하며 공급액이 1조 원을 돌파했다. 2010년 말까지 6개월간 u-보금자리론의 공급액은 약 2조 8,500억 원에 이르렀다. 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

이후 공사는 2011년 2월, 3년의 거치기간 중에는 낮은 수준의 고정금리를 적용했으며 거치기간 종료 후에는 기본형 고정금리로 전환하는 '혼합형 보금자리론'을 출시했다. 이어서 2012년 1월에는 서민생활안정 대책의 하나로 '우대형 II 보금자리론'을 출시했다. 이 상품은 연 소득 2,500만 원 초과 4,500만 원 이하 무주택자가 시세 6억 원 이하 주택을 매입할 때 최대 2억 원 한도로 지원하는 상품이었다.

우대형 보금자리론의 공급 실적

단위: 억 원

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

한편 공사는 2014년 1월 정부의 서민 주택 금융지원 제도를 하나로 통합해 지원 대상과 기준을 일원화한 '내집마련 디딤돌대출'을 출시했다. 디딤돌대출은 부부 합산 연 소득 6,000만 원 이하의 무주택자 또는 생애 최초로 주택을 매입하는 소득 7,000만 원 이하 신청자에게 최대 2억 원까지, 최저 연 2.8% 금리로 대출해 주는 상품이다. 디딤돌대출은

2014년 보증자리론 실적 8조 4,688억 원 가운데 70.7%로 가장 높은 비중을 차지할 만큼 큰 사랑을 받았다.

또한 공사는 2014년 3월 대출 약정 절차까지 100% 온라인화해 기존 보증자리론보다 금리를 0.1%p 낮춘 '아낌e-보증자리론'을 출시했다. 아울러 11월에는 은행 창구에서 대출을 신청하지만, 금리는 온라인 전용인 'u-보증자리론'과 같게 적용해 인터넷 이용이 어려운 이용자들을 위한 '플러스 보증자리론'을 출시하기도 했다.

2. 장기 고정금리 대출의 적격화, 적격대출

장기 고정금리 대출의 보급에도 은행권 주택담보대출은 여전히 변동금리 대출과 만기일시상환 비중이 높았다. 이에 정부는 고정금리·비거치식 분할상환 대출 비중을 2016년 말까지 30% 수준으로 상향하는 정책을 추진했다.

하지만 대부분 예금 등을 통해 대출 재원을 조달하는 은행이 자력으로 장기 고정금리 대출을 확대한다는 것은 불가능한 일이었다. 이에 공사는 보증자리론과 같은 방식으로 은행의 장기 고정금리 대출을 공사가 사들여 MBS를 발행한 후 다시 장기 고정금리 대출을 판매하는 선순환 구조를 만들고자 MBS 발행에 적합한 대출상품을 설계했다. 상품명은 미국에서 유동화에 적합한 요건을 갖춘 대출을 지칭하는 'Conforming Loan'을 번역해 '적격대출'로 명명했다. 적격대출은 담보가액 9억 원 이하 주택에 대해 5억 원까지 대출한도를 정하고 10년부터 30년까지 분할상환이 가능하도록 설계했다. 아울러 공사가 정한 범위에서 은행이 금리 수준, 대출만기, 상품명 등을 결정할 수 있도록 해 자율성을 최대한 보장했다.



2012. 3. 9.
스탠다드차타드 은행과 시장유동화 업무 협약식

공사는 2012년 3월 스탠다드차타드 은행과 손잡고 '순수 장기 고정금리 주택담보대출'이라는 이름으로 시중 변동금리보다 0.5%p 낮은 5% 고정금리의 적격대출 상품을 최초로 출시했다. 출시 3개월만인 6월, 적격대출의 신규 공급액은 1조 원을 돌파했다. 2012년 6월 19개 금융기관을 통해 판매한 보증자리론 실적이 9,213억 원임을 고려할 때, 적격대출 실적은 매우 놀라운 것이었다.

적격대출이 시장에서 반향을 일으키면서 취급기관도 확대되어 9월에는 주요 시중 은행과 지방은행 대부분이 판매에 나섰다. 적격대출은 2012년 8월 신규 공급 월 2조 원을 돌파했으며, 10월에는 누적 10조 원을 달성했다. 2012년 공급 총액은 14조 1,912억 원에 이르렀다.

이후 공사는 새로운 상품 설계를 통해 소비자의 선택권을 확대했다. 2013년 5월에는 연 소득 6,000만 원 이하, 주택규모 85㎡ 이하, 주택가격 6억 원 이하 1주택 보유자의 기존 대출 원금상환을 10년간 유예하는 조건으로 전환하는 '적격 전환 대출'을 출시했다. 2014년에는 금리 하향 안정기의 고객 선호를 반영한 5년·7년 만기 '중기 적격대출'과 5년마다 적용 금리를 조정하며 대출금리를 낮춘 '5년 주기 금리조정형 적격대출'을 출시했다.

그 결과 공사는 2012년부터 2014년까지 총 28조

9,256억 원의 적격대출을 공급하며 은행권의 고정
금리 대출과 비거치식 분할상환 대출 비중을 높여
나갔다.

적격대출 출시 이후 은행권 고정금리 대출 비중

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

3. 아시아 최초 '법제화 커버드본드' 발행

커버드본드는 금융기관이 주택저당채권 등 우량자
산을 묶어(Cover Pool) 담보로 발행하는 채권이다.

투자자에게는 발행자와 담보자산 모두에 대해 원리
금 상환 청구권을 가져 대단히 안정적인 투자 수단
이 되고, 발행자에게도 확실한 자금조달 수단으로
평가받고 있다.

한국주택금융공사는 2009년 글로벌 금융위기로
환율이 급등하면서 해외 차입이 어렵게 되자, 커버
드본드를 발행하며 해답을 찾았다. 그 결과 2010
년 7월 5억 달러 규모의 '달러화 표시 법제화 커버
드본드(Statutory Covered Bond)'를 성공적으로
발행했다.

공사 커버드본드는 해외의 낮은 금리 재원을 활용
해 국내에서 발행한 유동화증권과 타 금융회사의
해외 조달 금리보다도 저렴했다. 당시 발행한 커버
드본드는 담보를 119%만 제공하고도 무디스로부
터 국가신용등급보다 한 단계 높은 'Aa3' 등급을 받
아 시장의 이목을 집중시켰다. 이와 함께 세계적인



2010. 7. 14.
런던 커버드본드 발행



2011. 1. 20.
'아시아 최고 유동화증권 발행상' 수상

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.

이후 공사는 꾸준히 해외 커버드본드를 발행했으며, 2013년 5월에는 5억 달러 규모의 적격대출 기반 해외 커버드본드를 발행하기도 했다.

한편 정부는 2014년 1월 아시아 최초로 '이중상환 청구권부 채권 발행에 관한 법률(커버드본드법)'을 공표했다. 이로써 안정적인 장기자금 조달을 위한 새로운 법적 근거가 마련된 것이다.

02 주거와 노후 안정을 위한 주택금융 확대

1. 전세보증 확대를 위한 노력

대한민국에서는 2009년 하반기부터 전세 대란이 이어졌다. 이에 한국주택금융공사는 2009년 하반기에 전세보증 한도를 1억 원에서 2억 원으로 상향했다. 아울러 2010년 9월에는 보증한도를 보증금의 70%에서 80%로 상향했다.

이 같은 노력의 결과 2010년 11월 공사의 연간 보증 공급액이 최초로 10조 원을 돌파했고, 연말에는 '연간 주택보증 공급액 11조 원 돌파'라는 역대 최고의 기록을 달성했다. 이 가운데 전세자금 보증이 5조 1,000억 원에 이르렀다.

한편 공사는 2010년 6월 전세자금 보증이 국민주택기금 대출에 대한 전세보증에 편중되는 문제점을 해소하기 위해 '국민주택기금 만기대환 보증'을 출시했다. 2010년 12월에는 1~2인 가구의 전세 대출 수요 증가에 대응하기 위해 '은행채원 전세자금 대출 협약보증'을 출시했다. 이로써 부양가족이 없거나 전세자금 세대주가 아니어도 전세자금 대출을 받을 수 있게 되었다.

2012년 2월에는 제2금융권의 10% 고금리 전세 대출을 이용하는 고객을 제1금융권의 최저 3.6% 저금리 대출로 갈아탈 수 있도록 하는 '징검다리 전세보

증' 상품을 출시했다. 같은 해 8월에는 세입자의 전세자금을 보증하는 '임차권등기세입자 특례보증' 상품을 선보였다. 2013년 8월에는 전세가 상승에 따른 서민의 목돈마련 부담을 완화하기 위해 보증 한도를 기존 1억 5,000만 원에서 3억 원으로 상향하는 목돈 안 드는 전세Ⅱ 특례보증을 도입했다. 전세자금보증은 매년 최고치를 경신하며 무주택 국민의 주거안정에 기여했다.

2. 주택 신용보증의 다양화

2010년대에 들어서며 공사는 신상품 개발을 통해 주택금융신용보증 사업을 확대해 나갔다. 2012년 7월에는 개인보증 지원 대상을 오피스텔, 노인복지주택 등 준주택까지 확대하고, 중도금 보증한도를 2억 원에서 3억 원으로 인상했다. 2013년 6월에는 개인에 대한 연대보증인 제도를 폐지했다. 이러한 노력의 결과 2011년 보증공급액은 전년 대비 무려 79.7%가 오름에 공사 설립 이후 처음으로 20조 원을 돌파했으며, 2013년 주택보증 잔액은 공사 출범 이후 최초로 40억 원을 돌파했다. 2014년에는 보증공급액이 역대 최초로 30조 원을 넘어섰다.

3. 주택연금 서비스 확대

한국주택금융공사는 2011년 3월 가입 후 1개월 이내에 마음이 바뀌면 약정을 철회할 수 있는 제도를 도입했고, 2012년 7월 의료비, 교육비 등으로 사용할 수 있는 주택연금의 일시 인출한도를 기존 30%에서 50%로 확대했다. 2013년 8월에는 가입 조건을 부부 모두 만 60세 이상에서 주택 소유자만 만 60세 이상으로 완화했다. 2014년 11월에는 합산 가격 9억 원 이하인 다주택 소유자에게 주택연금 가

입을 허용해 저가 다주택자의 형평성 문제를 해소했다.

아울러 공사는 신상품을 출시하며 주택연금 라인업을 강화했다. 2010년 7월에는 '노인복지주택 주택연금'을 출시하며 주택법상 주택 외에 범위를 확대했다. 2012년 7월에는 가입 초기 10년간 많은 월지급금을 지급하고 11년째부터는 70% 수준으로 지급하는 '전후후박형 주택연금'을 출시했다. 2013년 6월에는 50세 이상 하우스푸어를 위해 가입연령을 낮추고 인출 한도를 확대한 '사전 가입 주택연금'을 출시했다. 같은 해 11월에는 노후 소득과 지출계획에 따라 월지급금 수령 기간을 선택할 수 있는 '확정 기간 방식 주택연금'을 출시했다.

이러한 노력의 결과 2012년 8월에는 주택연금 출시 5년여 만인 주택연금 가입 고객 1만 명을 돌파했다. 2년 뒤인 2014년 6월에는 2만 번째 가입자가 탄생했다.

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



2014. 6. 26.
주택연금 2만 번째 가입자

03 경영의 내실 추구

Section

1. 국민 주거행복을 향한 시스템 재정립

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

이와 함께 2010년 12월에는 '비전 2020'을 발표하며 기관 목표를 새롭게 정립했다. 이후 2012년 11월 '서민과 함께하는 최고의 주택금융기관'이라는 새로운 비전을 수립하며 다시 한번 도약을 준비했다.



2010. 3. 10.
신규 CI 선포식



신규 CI

한편 공사는 2012년 3월 조사연구부를 주택금융연구소로 확대 출범했다. 이후 주택금융연구소는 선진 주택금융 시장과 주택금융 제도 연구, 금융정책 당국 및 연구기관과의 공동연구 수행, 국내외 주요 금융기관이 참여하는 국제 세미나 개최 등의 활동을 해나갔다.

아울러 공사는 2013년 7월 '스마트 주택금융' 앱 서비스를 개발해 출시했다. '스마트 주택금융'은 보금자리론, 주택연금, 전세자금, 분양주택 중도금 등에 대해 신청과 결과 조회까지 가능한 맞춤형 원스톱 서비스로, 출시 2개월 만에 5만 건의 다운로드 기록을 달성했다.

2. 강한 공기업과 투명 경영의 추구

한국주택금융공사는 2009년 하반기 공모를 통해 공사 처음으로 조직 문화 슬로건을 제정했다. 슬로



2013. 12. 18.
T.O.P 경진대회

건은 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 '칭찬 릴레이 프로그램'을 상시화하고, 2012년 2월에는 '이달의 업무 제안'을 도입해 경영에 반영했다.

2013년 12월에는 '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.

이외에 공사는 2011년 정부가 제시한 준정부기관 도입시한에 맞춰 2013회계연도부터 국제회계기준(IFRS)을 도입해 회계 투명성과 투자자 신뢰를 높였다.

한편 공사는 2013년 11월 공공기관 중 최초로 1,100억 원의 전자단기사채를 발행해 단기 금융시장 활성화에 기여했고, 12월에는 사내 포털 시스템에 OTP 인증 시스템을 도입해 정보 보안을 강화했다.

이 시기 공사는 외부 평가를 통해 우수기관의 가치를 인정받기도 했다. 2010년 12월에는 국민권익위원회가 주관하는 청렴도 측정과 부패 방지 시책평



2011. 3. 28.
'한국에서 가장 존경받는 기업' 수상

가 결과 모두에서 '매우 우수' 등급을 받았다. 당시 공사는 준정부기관 77개 중 1위를 달성했다. 공사는 2011년과 2013년 평가에서도 '최고' 등급과 1등급을 달성하며 준정부기관 중 최고점수를 받았다. 아울러 공사는 공공기관 경영평가에서 2009년에 최고 등급인 'A등급'을 받은 것을 시작으로 2012년까지 기금관리형 준정부기관 최초로 4년 연속 최고 등급이라는 영예를 차지했다. 아울러 한국능률협회컨설팅(KMAC)이 주관하는 '한국에서 가장 존경받는 기업' 평가에서 2009년 보증보험 부문 1위로 선정된 이래 2015년까지 7년 연속 1위에 오르기도 했다.

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

1. 새로운 출발, 새로운 비전

한국주택금융공사는 2014년 12월 부산국제금융센터(BIFC)에 입주하며 부산 시대를 개막했다. 공사는 부산국제금융센터 지상 2층 영업점을 포함하여 7층, 23~27층 등 총 7개 층에 입주했다. 12월 29일에는 본사 7층에 부산IT센터를 개소했다.

공사는 부산 시대 개막과 함께 제2의 도약기를 마련하기 위해 비전과 슬로건, 핵심 가치와 CEO 경영방침, 조직 문화, 중장기 전략체계를 변경했다. 이를 통해 “주거안정부터 행복 노후까지 함께하는 금융 파트너!”라는 슬로건을 새롭게 선포했으며, 공익 지향, 창의와 혁신, 정도와 청렴 3대 핵심 가치, 섬김 경영, 창조 경영, 미래 경영 CEO 경영방침, Together, Open, Professional 등 3대 조직 문화를 재수립했다.

2. 지역 동반성장을 위한 첫걸음

한국주택금융공사는 2015년 지역 대표 금융기관 및 대학교와 다양한 협업을 추구했다. 2015년 3월에는 부산은행과 주택금융 활성화와 지역민의 주거 복지 증진을 위한 포괄 업무협약을 체결하고, 8월



2014. 12.
부산국제금융센터로 본사 이전



부산지사 이전 모습



2015. 3. 4.

부산은행과 지역민의 주거복지 증진을 위한 포괄업무제휴 협약식

에는 부산대학교와 산학 공동 산업 수학 문제해결 프로그램 업무협약을 체결했다. 부산대학교와의 협약에서는 공사가 '주택저당증권(MBS) 콜옵션 가격결정모형 수립'을 과제로 제안하고, 부산대학교는 수학적 모델을 도출하는 내용으로, 실질적인 산업 발전을 지원해 연구진의 금융 실무역량을 높인다는 점에서 차별화를 꾀했다.

한편 공사는 2015년 4월 지역사회 공헌, 지역인재 육성지원, 공사 업무와 주택금융시장에 대한 관심도 제고를 목적으로 주택·금융 분야의 지식과 정보를 청년층과 나누는 '재밋지예(才美之例) 주택·금융 강좌'를 론칭했다. '재밋지예'는 부산지역 사투리인 '재밋지예'의 소리와 '재능기부'를 통해 아름다운 사회를 꿈꾸는 공기업의 본보기라는 의미를 결합한 것이다.

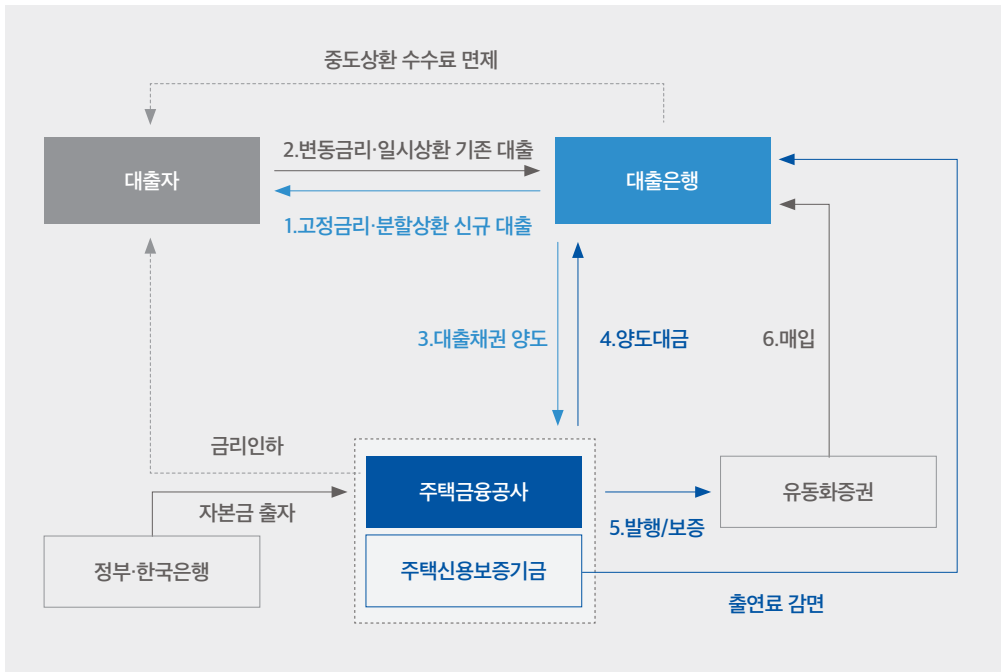
공사는 2016년 7월에 개최한 제5회부터 순회로 전환해 2016년 연세대, 고려대, 부산대 등을 돌며 채용설명회를 겸해 강좌를 운영했다. 이후 '재밋지예 주택·금융 강좌'는 부산과 서울의 대학을 중심으로 공사를 알리는 대표 행사로서 자리매김했다.

02 주택금융의 역할 — Section — 견고화

1. 고정금리 분할상환 상품의 확대

공사는 2015년 3월 기존 변동금리·일시상환대출을 고정금리·분할상환 대출로 전환하는 획기적인 구조의 '안심전환대출'을 출시했다. 안심전환대출은 기존 대출을 동일 은행에서 고정금리·분할상환 대출로 전환해주는 대출이다. 변동금리보다 낮은 2.6%대의 대출금리를 적용해 출시 당시 목표액 20조 원을 4일 만에 조기 소진할 정도로 반응이 뜨거웠다. 이후 고정금리 주택담보대출이 다시 고착 상태에 빠지자, 공사는 2019년 9월 '서민형 안심전환대출'을 출시했다. 서민형 안심전환대출은 부부 합산 연소득 8,500만 원 이하인 9억 원 이하 1주택자 가구에 대해 1.85~2.2%대의 고정금리 주택담보대출로의 대환을 지원하는 상품으로 불과 2주 만에 약 63만 5,000건, 73조 9,000억 원이 접수될 만큼 반응이 뜨거웠다.

한편 공사는 2017년 1월, '입주자 전용 보금자리론'을 출시했다. 이 상품은 당시 60% 이내로 운용 중인 DTI를 80%까지 허용해 적정규모의 자기자금을 보유한 실수요자를 지원해 고정금리 분할상환 수요를 흡수하고 집단대출 구조개선을 위한 선도적 역할을 수행했다.



안심전환대출 구조도

2018년 4월에는 ‘신혼부부·다자녀가구 전용 보금 자리론’을 출시해 2019년까지 누적 기준으로 신혼 가구에 3조 3,000억 원, 다자녀 가구에 12조 2,000억 원을 공급했다. 5월에는 제2금융권의 높은 금리의 변동금리 또는 일시상환 주택담보대출을 주택금융공사의 낮은 금리의 장기·고정금리·분할상환 대출로 전환하는 ‘더 나은 보금자리론’을 출시했다. 적격대출의 경우 2017년 1월 ‘금리고정형 적격대출’을 출시해 2017년 말까지 6만 6,000여 세대에 8조 3,000억 원을 공급했다.

한편 공사는 2017년 5월 경제위기 등으로 주택가격이 떨어져도 차입자의 대출 상환 책임을 담보주택으로 한정하는 담보 한정형(비소구) 디딤돌대출을 출시했다. 디딤돌대출에만 적용되던 유한책임(담보 한정형) 대출은 2018년 5월 보금자리론과 적격대출에 순차적으로 도입하며 공사의 정책모기지 상품

전체로 확대했다.

2. MBS와 커버드본드의 안정적 운영

2014년 14조 5,046억 원의 유동화증권(MBS)을 발행한 한국주택금융공사는 2015년 3월 누적 MBS 발행금액 100조 원을 달성했다. 특히 2015년은 전년 대비 발행금액이 무려 381%가 증가한 55조 2,193억 원으로, 이는 약 34조 원 규모 안심전환대출의 성공적인 유동화를 더한 결과였다.

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. 아울러 공사는 2020년 3월 국내 발행 원화 MBS 최

초로 외국계 금융기관인 싱가포르 2위 투자은행 UOB(United Overseas Bank Limited Co.)으로부터 3,000억 원을 투자받기도 했다.

한편 공사는 2016년 11월 MBS와 모기지론 상환 속도를 일치시킨 패스스루(Pass-Through) MBS를 국내 최초로 발행했다. 패스스루 MBS란 기초자산인 모기지론에서 회수하는 원리금을 수수료만 제외하고 모두 투자자에게 그대로 지급하는 방식으로, 발행자는 모기지론의 조기 상환에 따른 위험을 투자자에게 그대로 넘겨 경제성을 높이고, 투자자는 조기 상환 예측에 따라 시장대비 초과수익이 가능하다는 장점이 있다. 패스스루 MBS는 2017년 1조 5,661억 원을 시작으로, 2020년 누적 규모 20조 1,727억 원에 이르렀다.

이외에도 공사는 꾸준히 커버드본드를 발행하기도 했다. 2018년 10월에는 아시아 국가 최초로 5억 유로 규모의 유로화 소셜 커버드본드 발행에 성공했다. 이어 2019년 4월에는 유럽 커버드본드 위원회(ECBC)가 인증하는 커버드본드 라벨(Label)을 취득하며 유럽의 정통 커버드본드와 같은 법률적·구조적 안정성을 인정받았다. 또한 6월에는 국내 최초로 한국의 국가신용등급보다 2단계 높은 AAA 등급의 5억 유로 규모의 소셜 커버드본드 발행에 성공했다.

2020년 아시아 국가 최초로 마이너스 금리로 10억 유로 규모의 유로화 커버드본드를 발행해 공표 1시간 만에 목표금액과 최저 금리를 달성했으며, 같은 해 7월에는 비유럽권 국가 최초 코로나19 대응 소셜 커버드본드를 발행했다.

3. 주택금융 신용보증의 안정성 추구

2010년대 중반 대한민국 주택시장의 최대 이슈는

지속적인 전세가 상승이었다. 이에 공사는 2015년 보증금 1억 원 이하 및 월세 60만 원 이하 대상자에게 저리의 월세 대출을 지원하는 ‘월세자금보증’을 출시해 서민의 주거비 완화를 도모했다. 7월에는 연 7~8%대의 제2금융권 고금리 전세 대출을 연 3~4%대의 제1금융권 저금리 대출로 전환해주는 ‘징검다리 전세자금보증’의 공급 확대를 위해 보증료를 인하했다.

2016년 8월에는 북한이탈주민, 프리워크아웃 지원자, 등 취약계층을 신규 보증 대상자로 발굴했다. 또한 신용회복위원회 등 관련 기관과의 개방형 협업으로 정보 사각지대를 해소해 전년 대비 2.3배 증가한 1,262세대에 전세특례보증을 공급할 수 있었다. 2017년 10월에는 청년, 신혼부부, 금융소외계층 등 3대 중점 지원 대상의 주거안정을 위해 금리 인하형 협약 전세자금보증 상품을 출시해 공적 보증의 역할을 강화했다.

2018년 5월에는 햇살론, 미소금융, 새희망홀씨, 바퀴드림론 등 서민금융진흥원에서 지원하는 상품에 대한 ‘정책서민금융 이용자 전세특례보증’을 출시했다. 7월에는 주택도시보증공사와 업무협약을 체결하고 공사의 ‘전세자금보증’을 이용하는 고객도 주택도시보증공사의 ‘전세보증금 반환보증’에 가입할 수 있게 했다. 8월에는 ‘사회적배려대상자 전세특례보증’의 대상자를 노부모 부양가정, 다문화가정, 영구임대주택 입주자, 아동복지시설 퇴소자 등으로 확대했다.

2019년 5월에는 대학생, 사회초년생 등을 대상으로 2%대 저금리로 지원하는 ‘청년 맞춤형 특례 전월세 자금보증상품’을 출시했다. 10월에는 매출이 낮은 영세 자영업자에게 최저보증료율인 연 0.05%를 적용해 최대 5,000만 원까지 대출금 전액을 보증하는 ‘특례 전세자금보증 상품’을 출시했다. 2020년 7

월에는 역전세 우려 등에 따라 서민의 전세보증금 보호를 위한 전세대출보증+전세금 반환보증 결합 상품인 '전세지킴보증(전세보증금 반환보증)'을 출시했다.

이러한 노력의 결과 공사는 2020년 설립 이후 최고 금액인 60조 4,302억 원의 개인보증을 공급하며 저소득 국민층의 주거안정에 일익을 담당했다.

4. 주택연금 서비스의 내실 강화

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, 2016년 전국 18개 지사로 확대되었다.

공사는 2015년 1월 은행의 역모기지 대출을 이용하다가 대출 종료 시점에 주택연금으로 전환하는 '가교형 주택연금'을 출시했다. 2016년 4월에는 '내집연금 3중세트'를 출시해 주택연금 사업에 반향을 일

으켰다. 1종은 주택담보대출을 가진 60세 이상이 주택연금에 가입해서 대출을 갚고 잔여분으로 매월 연금을 수령하는 상품이다. 2종은 40~50대가 보증자리를 이용하면서 앞으로 주택연금에 가입할 것을 약속하거나 전환할 경우 금리를 우대받는 상품이다. 우대형 주택연금인 3종은 1억 5,000만 원 이하의 저가 주택을 보유한 고령자에게 주택연금 월 지급금을 최대 15%까지 추가 지급하는 상품으로, 주택가격이 낮은 지방 거주 고령자를 주요 고객으로 상정했다.

'내집연금 3중세트'는 출시 후 약 6개월간 1,366건, 7,844억 원의 주택연금을 신규 공급하는 성과를 거뒀다. 무엇보다 지방가입자가 전년 대비 2.1배 증가했다. 이에 힘입어 2016년 최초로 연간 가입자가 1만명을 돌파하며 역대 최고치를 기록했다.

한편 공사는 지속적인 제도 개선을 통해 혜택을 확대하며 주택연금의 내실을 강화해 나갔다. 2015년 9월부터는 가입자의 담보주택이 재건축·재개발되어도 계약을 유지할 수 있게 했으며, 2016년 3월에는 가입연령을 기존 만 60세 이상 주택 소유자에서 주택 소유자 또는 배우자 중 1명으로 완화한 이후 다시 2020년 4월부터 본인 또는 배우자 중 한 명이 만 55세 이하로 완화되었다. 2020년 12월에는 주택연금 가입 주택 기준을 시가 9억 원 이하에서 공시가격 9억 원 이하로 완화했으며, 주거목적 오피스텔도 주택연금에 가입할 수 있도록 허용했다. 이외에 공사는 2020년 2월부터 주택연금 가입자가 1년 이내에 사망하는 경우 초기 보증료를 환급하고, 약정철회 기한 경과 후 가입자와 배우자가 모두 사망하는 경우 이용 기간에 비례해 슬라이딩 방식으로 초기보증료를 환급하도록 했다.



2016. 4.
'내집연금 3중세트' 포스터



국민 주거안정의 효용성 증대

1. 금융 취약계층 주거 확대를 위한 방안 모색

한국주택금융공사는 신용회복지원자의 주거안정을 위해 다양한 방안을 모색했다. 먼저 2016년 1월에는 신용회복위원회와 업무협약을 체결해 저신용자 가운데 채무조정 성실 상환자를 추천받아 이들이 주택금융 서비스를 원활히 이용할 수 있도록 했다. 2017년 8월에는 법적 변제 의무가 마무리된 채무자에게 보증자리론 등 장기·고정금리 주택담보대출을 이용할 수 있도록 제도를 개선했다. 또한 2018년 9월부터 '신용회복지원자에 대한 특례보증'의 지원 대상을 신용 회복 채무를 변제 완료하거나 면책 결정을 받았지만 낮은 신용등급으로 일반 전세자금보증을 이용하지 못한 이들과 확대했다.

아울러 공사는 저소득 취약계층의 주택금융 지원 확대를 위해 2016년 9월부터 실업, 폐업, 소득 감소 등으로 일시적 자금난을 겪고 있는 주택담보대출 연체 고객에 대해 원금상환유예제도를 시행했다. 또한 2016년 11월에는 한국자산관리공사와 1년 단위로 운영해 온 저소득층 장기 저리 대출 지원프로그램을 정례화했다.

2. 공공임대주택 공급 확대를 위한 노력

역세권 청년주택 사업은 서울시가 2016년 7월부터 역세권에 19세 이상 39세 이하의 청년과 신혼부부 등에 임대주택을 공급하는 사업이다. 공사는 2017년 4월 서울주택도시공사, KB국민은행과 '청년주택 사업 금융지원 업무협약'을 체결하고 보증 우대 혜택을 부여했다.

사회·공동체 주택사업은 협동조합 등이 공동체 공간을 마련해 15~30년 장기 임대주택을 공급하는 사업이다. 공사는 2018년 5월 서울주택도시공사, KEB하나은행과 업무협약을 체결해 5년간 총 1만 3,000가구를 공급하는 한편, 부산시 등으로 사업을 확대 추진했다.

한편 공사는 2019년 5월 주택도시기금 1순위, 은행 2순위 설정 근거를 마련하고 안전한 설계와 협의를 통해 은행 재원을 결합한 '혼합 건설자금 보증상품'을 출시했다.

3. 사회적·포용적 주택금융의 실현을 위한 노력

한국주택금융공사는 서울시, KB국민은행과 '신혼부부 주거안정을 위한 금융지원 업무협약'을 맺고, 2018년 5월부터 신혼부부에게 전월세 보증금의 최대 90% 이내, 최대 2억 원, 최장 6년간 시중보다 저렴하게 용자를 받을 수 있도록 지원했다.

아울러 2018년 9월에는 신혼부부와 사회초년생 등 금융 취약계층을 위해 제주도 등과 업무협약을 맺고 제주도 내 임대주택에 대해 협약전세자금보증을 도입했다. 2019년에는 부산은행, 서울시 등과 각각 '신혼부부·다문화가정 전세자금 지원 포괄업무협약'을 맺었다.



2018. 11. 28.
사회적 가치 혁신 포럼

2019년 3월에는 경남지역 청년들의 안정적인 주거생활 지원을 위해 경상남도 등과 '청년주택 임차보증금 이자 지원 사업협약'을 맺었다. 2019년 5월에는 한국산업단지공단과 '산업단지 청년 근로자의 주거복지 증진 및 일자리 창출을 위한 업무협약'을 체결했다. 이외에 공사는 2019년 9월 '경북형 청년 행복주택 디딤돌 사업 실무 협약'을 체결했다. 한편 공사는 2018년 11월 정부의 '사회적 가치 실현' 국정과제 달성을 위해 부산국제금융센터(BIFC)에서 '사회적 가치 혁신 포럼'을 개최했다.

이외에도 공사는 코로나19로 어려움을 겪는 지역 중소기업을 지원하기 위해 2020년 11월 상생대출펀드를 조성해 부산에 있는 120개 이상의 중소기업에 대출이자를 감면해 주었다.



2019. 3. 26.
신혼부부·다문화가정 전세자금 지원 포괄업무협약식

04 내실과 신뢰의 경영 추구

— Section —

1. 4차 산업혁명에 대비한 디지털 전환

한국주택금융공사는 오픈뱅킹시스템을 구축해 2016년 1월부터 다양한 인터넷 환경에서 u-보금자리론과 주택연금 신청·대출잔액 조회 등을 안전하게 이용할 수 있게 했다. 아울러 2015년 12월에는 투자자에게 MBS에 관한 다양한 정보를 통합적으로 제공하기 위해 MBS 전용 공시 포털인 K-MBS(<http://kmbs.hf.go.kr>)를 오픈했다. 2017년에는 인터넷전문은행 출범에 따라 6월 비대면 채널 활성화를 위해 전자서명 방법을 확대하고 전자 방식 표기를 도입했다. 2018년 10월부터 금융공기업 최초로 보급자리론 이용 고객 안내문 발송 등에 블록체인을 기반으로 한 카카오페이 본인인증을 도입했다. 아울러 공사는 2018년 1월부터 전자 등기를 도입했으며, 2019년 1월부터는 유동화 채권 서류를 전자이미지로 대체해 업무 효율을 높였다.

한편 공사는 2021년 6월 차세대 정보시스템 '하이온(HI-ON)'을 오픈했다. 하이온은 인터넷·모바일 전자금융, 서류 디지털화, 내부 통합지식 정보시스템 구축 등을 실현해 비대면 주택금융 플랫폼 구축을 완성했다는 평가를 받았다.

2. 제도 개선과 경영 혁신

한국주택금융공사는 2015년 1월 총부채 원리금 상환 비율인 DSR(Debt Service Ratio)을 최초로 도입했다. DSR은 개인이 상환해야 하는 연간 대출 원리금 대비 연 소득 비율이다. DSR은 2016년 은행권까지 확대되어 주택담보대출 시장표준으로 정착했다. 이후 공사는 2018년 1월 해당 주택 외에 모든 주택담보대출 원리금 상환액까지 포함하고 차주의 연 소득도 2개년 평균으로 적용하는 새로운 총부채 상환 비율인 新DTI를 도입했다.

한편 공사는 높은 청렴도 유지를 위해 2015년 9월 ‘노사 청렴 공동실천 협약’을 체결했으며, 2016년 12월에는 채권회수금 수납 계좌의 일일 입금액 확인 절차를 ‘신탁계정 자금 업무 규정’에 추가했다. 2017년 2월에는 ‘금융상품 광고 및 개설통지 등의 사전심의 기준’을 제정했으며, 2020년 3월에는 ‘금융투자상품 매매거래 기준’을 제정했다.

그 결과 공사는 2017년 12월 국민권익위원회가 실시한 ‘2017년 청렴도 측정’ 결과, 전체 573개 기관 중 1위를 기록했다. 이와 함께 2018년 국민권익의 날 기념식에서는 부패 방지 부문 최우수기관으로 되어 대통령 표창을 수상하였으며, ‘공공기관 부패방지 시책평가’에서 최우수기관(1등급)으로 선정되었다. 2019년까지 청렴도 측정 결과 10년 연속 청렴도 우수기관으로 인정받았다.

한편 공사는 차별 없는 근무 환경을 조성하기 위해 2018년 9월 준법지원부 내에 ‘갑질피해 신고·지원센터’를 설치했으며, 12월에는 인권 존중 조직문화 조성을 위해 ‘인권경영헌장’을 제정해 선포식을 가졌다. 2019년 12월에는 안전 중심 경영체제 구축을 목적으로 ‘안전관리규정’을 제정하기도 했다.



2015. 9. 23.
노사 청렴 공동실천 협약식



2018. 11. 28.
사회적 가치 혁신 포럼

3. 공사의 위상 강화

공사는 주택금융 전문인력 양성을 위해 2020년 9월 경북 경주시 감포읍에 지상 6층, 지하 1층의 건물로 HF미래인재원을 건립했다.

아울러 공사는 아시아 국가들에 주택금융 노하우를 전수하며 ‘글로벌 주택금융리더’로서의 위상을 강화했다. 2019년 9월 부산 롯데호텔 및 누리마루APEC하우스에서 ‘2019 AFIS(Asian Fixed Income Summit, 채권유통시장회의) 회의 및 ASMMA(Asian Secondary Mortgage Market Association, 아시아주택금융기관협회) 연차총회’를 개최했다. 12개 아시아 주택금융 기관의 전문가와 정부 관계자 등 150여 명이 참여한 ‘2019 AFIS 회의



HF미래인재원 외부



HF미래인재원 내부



2019. 9. 3.
2019 AFIS 회의 및 ASMMA 연차총회

및 ASMMA 연차총회'는 공사 설립 이후 최초로 주
최하는 국제행사였다.

4

Chapter

국민 주거행복의 선도기관

2021
2024

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

1. 새로운 비전의 선포

한국주택금융공사는 2022년 “주택금융의 장기적·안정적 공급을 통해 국민 복지증진과 국민경제 발전에 기여”한다는 미션을 달성하고, 국민의 주거행복 향상을 위한 공적 기능을 지속적으로 수행해 주택금융 선도기관이 되겠다는 의지를 담아 “국민의 주거행복을 책임지는 지속가능 주택금융의 선도기관”으로 새로운 비전을 정했다. 핵심 가치 역시 ‘공익성’, ‘전문성’, ‘신뢰’로 재설정해 공적 기능의 실천 의지를 강화했다. 전략목표도 ‘생애주기 맞춤형 주택금융 플랫폼 고도화’, ‘미래선도를 위한 주택금융 시스템 강화’, ‘주택금융 전문역량 강화’, ‘지속가능 금융 관리체계 구축’으로 변경했다.

2. 시대에 맞는 주택담보대출 상품 출시

공사는 2021년 6월부터 청년·신혼부부의 내 집 마련을 효율적이고 안정적으로 지원하기 위해 40년 초장기 정책모기지 상품을 출시했고, 1년 뒤인 2022년 8월에는 50년 만기 보금자리론과 적격대출을 출시했다.

아울러 공사는 2022년 9월 제1·2금융권에서 받은

변동·혼합형 금리 주택담보대출을 장기·고정금리 정책모기지로 바꿔주는 안심전환대출을 2015년과 2019년에 이어 3차로 출시했다. 이를 통해 2023년 2월 말까지 총 6만여 세대에 약 7조 8,000억 원을 공급할 수 있었다.

한편 공사는 2022년 10월 생애 최초로 9억 원 이하 내 집을 마련하는 경우 최대 80%까지 주택담보대출을 받을 수 있도록 지원해 주는 ‘생애최초 특례구입자금보증’을 출시했다. 2022년 11월에는 생애 최초로 주택을 마련하는 이들을 대상으로 역시 주택가격의 80%까지 대출을 받을 수 있도록 하는 ‘생애최초주택구입 보금자리론’을 출시하기도 했다.

3. 실수요자 주거 지원 확대를 위한 서비스 개선

공사는 2021년 7월 보금자리론의 대출한도를 기존 3억 원에서 3억 6,000만 원으로 확대했다. 이와 함께 유한책임 보금자리론의 자금 용도를 기존 매입에서 상환까지 확대했다. 2021년 9월부터는 부부합산 연 소득 4,500만 원 이하이면서 주택가격 3억 원(수도권 5억 원) 이하 대상자에 우대 금리 1%p를 적용하는 ‘서민우대 프로그램 우대금리’를 시행했다. 이후 2022년 4월에는 유한책임 보금자리론의 자금용도에 보전을 추가했으며, 2023년 3월부터는 구입용도 대출의 기존주택 처분 기한을 2년에서 3년으로 연장했다. 아울러 2024년 5월에는 민간 금융회사의 장기·고정금리 주택담보대출 공급 확대를 지원하기 위해 KB국민·신한·우리·하나·농협은행과 ‘커버드본드 지급보증협약’을 맺기도 했다.

이러한 노력의 결과 공사는 2021년 연간 16.4만여 세대에 27조 3,000억 원의 주택자금을 지원했으며, 2022년에는 연간 14만여 세대에 21조 7,000억



2024. 5. 27.

민간 장기모기지 활성화를 위한 커버드본드 지급보증 업무협약식

원, 2023년에는 49조 2,000억 원을 지원했다.

맞춤형 지원 역시 2021년 7월 ‘청년 맞춤형 특례전 월세자금보증’의 1인당 지원 한도를 기존 7,000만 원에서 1억 원으로 늘렸다. 8월에는 ‘부산시 청년·신혼부부 주택임차보증금 지원사업 업무협약’을 통해 대출한도를 기존 1억 5,000만 원에서 2억 원으로 증액하고, 청년을 위한 전세자금보증도 대출한도를 기존 3,000만 원에서 1억 원으로 증액했다. 2021년 12월에는 대구시 등과 ‘대구시 청년·신혼부부 주택임차보증금 지원 업무협약’을 체결했다.

이와 함께 공사는 2022년 1월부터 전세자금보증의 임차보증금 가입 요건을 수도권 기준 기존 5억 원(지방 3억 원)에서 7억 원(지방 5억 원)으로 완화했다. 또한 2022년 8월부터 취약계층 대상 전세특례보증 한도를 최대 5,000만 원에서 8,000만 원으로 상향했으며, 2022년 10월부터는 전세자금보증 한도를 최대 2억 원에서 최대 4억 원으로 상향했다.

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

4. 전세사기 피해 최소화를 위한 지원 강화

한국주택금융공사는 전세사기가 사회적 문제로 대두되면서 피해자 지원을 위한 방안을 다각적으로 모색했다. 이를 위해 2023년 6월 ‘전세사기피해자 특례보증자리론’을 출시해 전세사기 피해자가 해당 주택을 경매나 공매로 취득할 경우, 낙찰가의 100%, 다른 주택을 매입할 때 주택가격의 80%까지 대출할 수 있도록 했다. 2023년 6월에는 전세보증을 통해 대출받은 고객이 전세사기 피해로 은행에 대출금을 상환하지 못하는 경우 대신 변제한 후 최장 20년까지 분할상환할 수 있는 ‘특례 채무조정’을 시행했다. 아울러 공사는 2023년 6월 기존 콜센터 ‘1688-8114’에 8번 ‘전세사기 피해상담’ ARS 메뉴를 신설하기도 했다.

이와 함께 공사는 2023년 7월부터 DSR 규제완화를 적용받아 대출을 이용하는 집주인이 후속 세입자를 보호할 수 있도록 임차인의 특례 전세자금보증금반환보증 가입을 의무화했다. 2023년 8월에는 DSR 규제 완화 대출을 받은 주택의 후속 세입자를 보호하기 위해 임대인이 신청할 수 있는 ‘특례 전세보증금반환보증’을 출시하기도 했다.

5. 국민 노후생활 안정을 위한 주택연금 활성화

2020년 12월 주택금융공사법 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)의 도입 등이었다.

이에 따라 배우자는 가입자가 사망하는 경우 주택연금이 자동 승계되어 안정적인 연금수령이 가능해졌다. 아울러 소유 주택 일부에 보증금 있는 임대차가 있는 경우에도 가입할 수 있게 되었다. 이와 함께 공사는 같은 날 주택연금 지급액 중 최저생계비에 해당하는 월 185만 원까지는 압류가 금지되는 '주택연금 지킴이 통장'을 출시했다.

아울러 공사는 2021년 8월 주택연금 가입자가 본인의 경제활동 및 자금 사정 등에 따라 연금 수령 방식을 선택할 수 있는 주택연금 상품을 출시했다. 고객은 정액형 외에 초기에 더 많이 받는 기간을 3년, 5년, 7년, 10년 중 선택할 수 있는 '초기 증액형'과 물가 상승을 고려해 정기적으로 연금액을 올려주는 '정기 증가형'을 선택할 수 있게 되었다.

2022년 2월에는 주택연금을 중도 상환해도 대출잔액을 1만 원 이상 유지하면 계좌의 자동해지를 방지하고, 이사·재건축·멸실 등 담보주택 변경 시 주택가격의 인정 한도를 시가 12억 원까지 확대했다. 또한 공사는 2022년 7월 주택연금 가입자가 언제든지 담보 설정 방식을 자유롭게 변경할 수 있게 했다. 2022년 12월에는 약정철회 기한 내에 피보증인이 사망하면 철회할 수 있도록 제도를 개선했다.

이러한 노력의 결과 2022년 8월 공사는 주택연금 출시 15년 만에 누적 가입자가 10만 명을 넘어서는



2022. 8. 18.
주택연금 누적 가입자 10만 명 돌파

의미 있는 성과를 거두었다.

한편 공사는 2023년 10월부터 주택연금에 가입할 수 있는 주택 공시가격을 기존 9억 원 이하에서 12억 원 이하로 확대했다. 총대출한도 상한도 최대 5억 원에서 6억 원으로 올려, 신규가입자의 월지급금은 최대 20% 증가했다. 또한 담보주택 현장 조사 예외요건을 완화해 예외 적용 대상 주택을 아파트에서 다세대·연립·노인복지주택까지 확대했다.

2024년 5월에는 주택연금 이용자가 노인복지주택, 양로시설 등 주거복지시설로 이주할 수 있는 근거를 신설했다. 2024년 6월에는 자산이 적은 고령층과 지방 거주 고령층을 위해 우대형 주택연금 가입 대상 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 원, 2022년에는 1만 4,580명에게 24조 9,692억 원, 2023년에는 14,885명에게 22조 5,016억 원의 주택연금보증을 공급했다.

02 Section

유동화증권 안정을 위한 기반 구축

1. MBS의 구조개선

한국주택금융공사가 발행해 온 MBS는 만기 전이라도 원금을 투자자에게 상환할 수 있는 권리인 콜옵션이 5년 이상 일부 종목에 포함돼 있어 MBS의 투자 유치에 걸림돌이 되기도 했다.

이에 공사는 2021년 9월 기존 콜옵션부 MBS의 한계를 극복하고자 모든 종목에 콜옵션이 없는 스트레이트 MBS(Straight MBS)를 최초로 발행했다. 이후 2024년 3월에는 공사 설립 후 20년 만에 최초로 콜옵션을 개선한 ‘구조개선 MBS’를 발행하기도 했다.

이어 공사는 2022년 11월 유동화증권 공시 포털에 MBS 지수(K-MBSI)를 공표했다. MBS 지수란 MBS를 대상 자산으로 산출하는 시가총액 가중방식 가격 지수로, 공사는 이를 통해 투자자가 다른 채권지수와 비교할 수 있도록 하며 투자를 촉진해 나갔다.

2. 글로벌 금융의 선도

한국주택금융공사는 2021년 10월 5.5억 유로 규모의 소셜 커버드본드를 국내기관으로서는 최초로 역



2023. 12. 13.
뉴욕사무소 개소식

대 최장 만기인 7년으로 발행했다. 이후 2022년 10월에는 금리 인상, 경기침체, 러시아-우크라이나 전쟁 등 대외 악재에도 3억 스위스 프랑 규모의 해외채권 발행에 성공했다. 이는 아시아 최초의 스위스 프랑화 커버드본드이자 스위스 시장 최초의 소셜 커버드본드 발행이었다. 이어 2023년 2월에는 발행 금액 총 13억 달러(USD) 규모로 공사 최초 미국 달러화 공사채 발행에 성공했으며, 2023년 4월에는 3억 2,000만 호주달러 규모의 국내 최초 호주달러화 소셜 커버드본드를 발행했다.

한편 공사는 2021년 12월 싱가포르 해외사무소를 설치하며 출범 후 처음으로 해외 거점을 두었고, 이어 2023년 10월 미국 뉴욕에 사무소를 열었다.

03 지속가능한 미래를 위한 경영 혁신

Section

1. 투명하고 혁신적인 경영시스템 구축

한국주택금융공사는 2021년 3월 CEO 주재로 반부패·청렴 추진기획단을 구성해 내부 청렴도의 근본적 개선을 위한 조직·인사, 예산집행, 업무지시 공정성 등 3개 분야 집중개선에 나섰다. 이어 2021년 7월에는 부패행위 신고와 공익신고를 통합해 '공익제보 처리 및 외부 익명신고시스템 운영기준'을 제정하고 공익신고센터를 '공익제보센터'로 개편했다.

공사는 2021년 12월 부패 척결과 청렴 문화 확산을 위한 노력을 인정받아 부패 방지 경영시스템 국제표준인 'ISO 37001' 인증을 획득하기도 했



2021. 12. 2.
부패방지경영시스템(ISO 37001) 인증 수여식



2021. 11.
안전보건경영시스템(KOSHA-MS) 인증

공사는 2021년 11월 안전보건경영시스템(KOSHA-MS) 인증 획득을 통해 지속 가능한 자율안전보건 경영 시스템을 구축했다. 아울러 2023년 12월에는 금융 공공기관 최초로 행정안전부 재해경감 우수 기업 인증을 획득했다.

한편 2023년 12월에는 주택금융연구원이 발간하는 학술지 <주택금융연구>가 한국연구재단 2023년도 신규 등재 후보 학술지로 선정됐다.

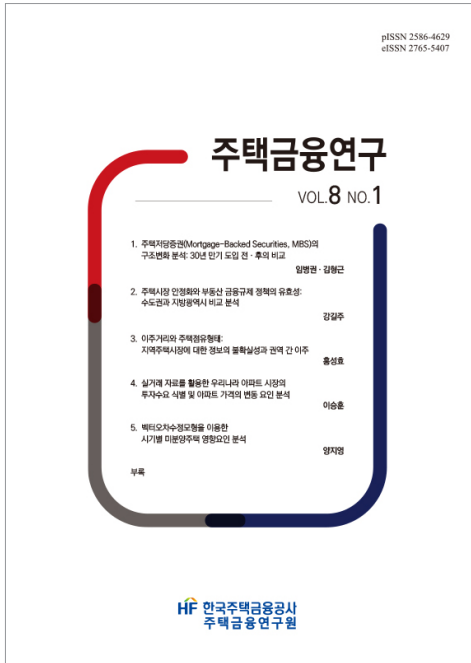
내부 통제에 있어서는 2022년 3월 ‘금융투자업 내부통제 기준’을 제정했다. 또한 2022년부터 부점별 리스크통제 자가진단(RCSA)을 시행해 개선 과제를 수립하고 통제 수준을 높였다. 이외에 공사는 2023년 12월 경영 목표 달성을 저해하는 운영 리스크 사건 예방을 위해 ‘내부통제규정’을 제정하기도 했다.

2. 직원과 고객 편의를 위한 디지털 환경 개선

한국주택금융공사는 4차 산업혁명 시대로 나아가기 위해 다양한 디지털 기술을 도입·활용해 핵심역량을 강화해 나갔다.

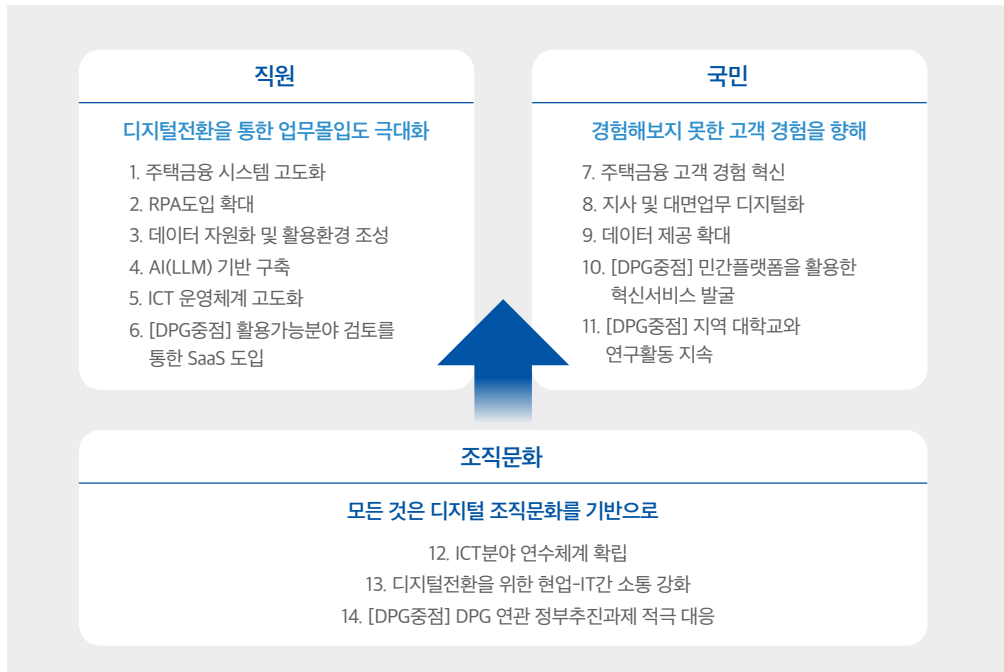
2021년 11월에는 통신망의 안정적 운영을 위해 정보통신망 사업자 이원화를 구축해 통신 사업자가 화재, 지진 등의 재해로 가동을 중단하더라도 통신을 유지할 수 있도록 했다. 1년 뒤인 2022년 5월에는 고령자·청각장애인을 위한 정책모기지 ‘원격 신청 지원 서비스’를 개시했다. 이어 2022년 6월에는 전세 또는 주택연금 등 공사 보증이 필요한 고객이 적합한 상품을 자동으로 추천·안내받을 수 있도록 네이버파이낸셜(주)과 ‘주택금융신용보증 비대면 서비스 활성화 포괄 업무협약’을 체결했다.

2023년 4월에는 인터넷 금융 서비스를 통한 비대면 주택연금 신청 기능을 개선하는 등 고령층을 위



주택금융연구원 발간 학술지 '주택금융연구'

다. 2022년 10월에는 준법경영시스템 국제표준인 'ISO 37301' 인증을 금융 공공기관 최초로 획득했다. 공사는 2023년 12월 인권경영 추진체계와 인권 영향 평가, 인권침해 구제 절차 및 인권경영 교육 등 공사의 인권경영 전반을 담은 <인권경영 보고서>를 제작 배포한 바 있다.



중장기('24~'28) 디지털전환 추진전략

한 시스템 개선을 추진했다. 2023년 7월에는 기존 서면입찰(FAX) 방식을 대체하는 공사채 전자 입찰 시스템을 구축했다.

아울러 공사는 2024년 11월 국민과 임직원에게 실질적으로 도움이 되고, 내부적으로는 체계적인 자원배분 수행을 위해 '중장기('24~'28) 디지털전환 추진전략'을 수립했다.

또한 2021년 11월 '공공데이터 연계 한국주택금융 공사법' 개정안이 통과함에 따라 2023년 12월부터 '공공 마이데이터 서비스'를 본격 도입해 고객 서비스용 웹 및 앱에서 '본인 정보 제3자 제공 요구' 단 한 번으로 보금자리론 신청 등 18개 업무에 대한 필요 서류들을 제출할 수 있게 되었다.



2022. 11. 24.
'제21회 정보보호 대상' 과학기술정보통신부 장관상 수상

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

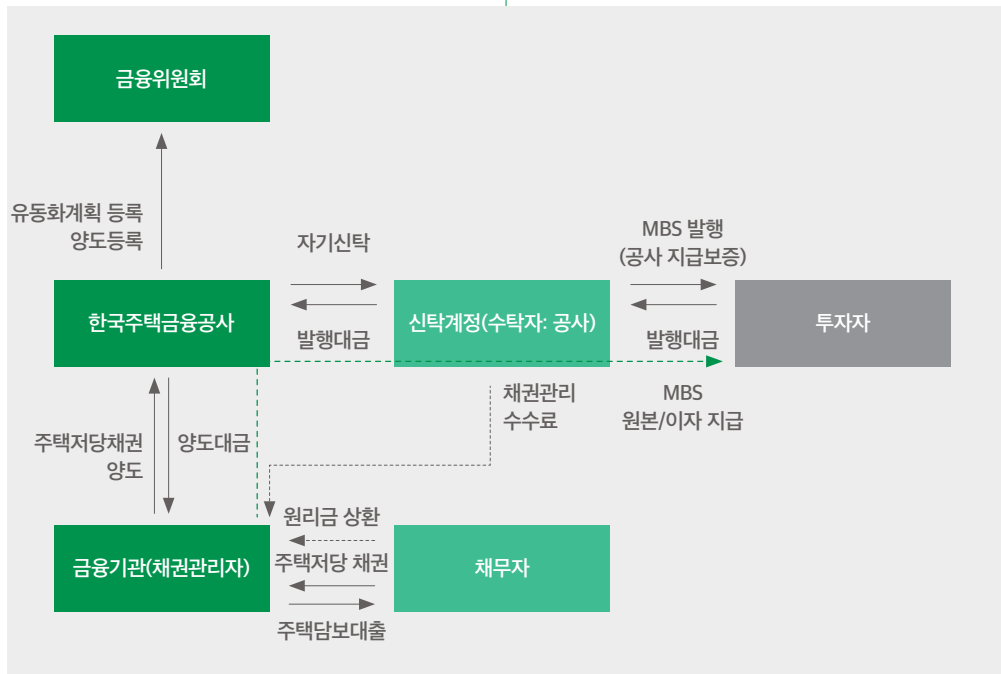
1. 조직
2. 본·지점 현황

1

Chapter

주요 업무 소개

1. 유동화 사업
2. 주택금융신용보증 사업
3. 주택연금보증 사업



MBS 발행구조도

01. 유동화 사업

유동화란 금융기관으로부터 주택저당채권(Mortgage)을 양도받아 이를 기초자산으로 유동화증권(MBS, Mortgage-Backed Securities)을 발행하는 일련의 절차를 말한다. 한국주택금융공사는 유동화를 통해 장기·고정금리·분할상환 주택담보대출인 보금자리론과 적격대출을 공급하며 국민의 내 집 마련을 지원하고 있다.

1. 정책모기지 공급

보금자리론은 서민·실수요자의 내 집 마련 지원을 위해 국내 최초로 도입된 장기·고정금리·분할상

환 방식의 주택담보대출이다. 공사는 설립과 함께 2004년 3월 국내 최초의 모기지론인 '보금자리론'을 출시해 2023년까지 306.9조 원의 보금자리론을 공급했다.

2012년 3월 출시한 적격대출은 공사가 요구하는 양수 적격요건 범위 내에서 금융사가 상품 명칭과 금리 등 대출 조건을 자율적으로 결정하고 판매하는 상품으로, 9억 원 이하 주택을 대상으로 5억 원의 대출한도 내에서 이용 가능하다. 2023년까지 134조 원의 적격대출을 지원했다.

2017년 5월 출시한 '유한책임 디딤돌대출'은 차주의 대출 상환 책임을 담보주택에 한정하는 대출로 주택가격 하락 등으로 대출금을 다 갚지 못하더라도 담보주택 외에 추가상환을 요구하지 않는 대출이다.

또한 공사는 2015년과 2019년에 이어 2022년 9월까지 3차에 걸쳐 안심전환대출을 출시했다. 안심전환대출은 빚을 갚아나가는 구조 정착을 위해 변동금리 또는 이자만 내는 기존 대출을 동일 은행에서 고정금리이면서 원금을 나누어 갚는 대출로 전환해주는 대출이다.

2. 정책모기지 재원 조달

주택저당증권(MBS)은 금융회사가 취급한 주택담보대출을 양수해 자기 신탁 후 이를 기초로 발행하는 수익증권이다. 2023년 말 기준 공사의 누적 MBS 발행금액은 397.2조 원, 발행잔액은 156.2조 원으로, 국고채에 버금가는 국내 대표 채권으로 자리 잡았다.

커버드본드는 투자자에게 담보자산에 대한 우선변제권과 발행기관에 대한 상환청구권을 이중으로 보장해 자금을 안정적으로 조달할 수 있다. 공사는 2010년 이후 2023년까지 25차례에 걸쳐 14.6조 원 규모의 외화 커버드본드를 발행해 자금조달 수단을 다변화했다.

02. 주택금융신용보증사업

신용보증이란 한국주택금융공사가 관리·운영하고 있는 주택금융신용보증기금으로 보증하는 행위이다. 일반적으로 보증은 채권 이행을 위해 채권자와 보증인 간의 계약에 따라 성립하며, 보증인은 주채무자가 이행하지 않은 채무를 이행할 의무가 있다. 공사는 개인의 전세자금대출, 중도금대출 등과 주택공급자의 건설자금 대출 등에 대해 신용보증을 제공하고 있다.

1. 개인보증

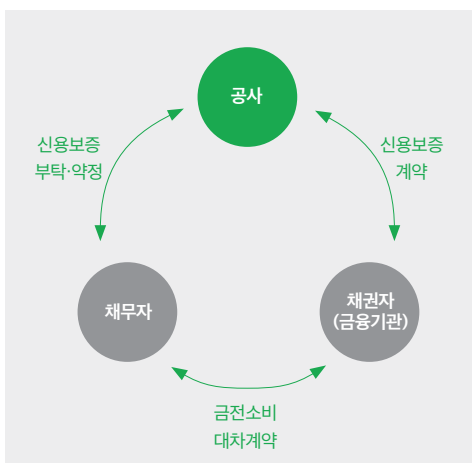
개인보증은 주택수요자(개인)가 주택, 노인복지주택, 오피스텔을 건축·구입·임차(전세 포함) 또는 개량하거나 이에 소요된 자금을 보전하기 위해 금융기관으로부터 대출을 받는 경우 보증해 주는 것을 말한다. 주요 고객은 연간 소득 4,000만 원 이하의 서민층이다. 공사는 1988년 기금 설치 이후 2023년 말까지 591조 원의 개인보증을 지원했다.

2. 사업자보증

사업자보증은 건설 또는 임대를 목적으로 사업을 영위하는 법인 또는 개인기업에 대해 지원하는 신용보증이다. 자금의 용도에 따라 건설자금보증, 프로젝트금융(PF)보증, 건축공사비 플러스 PF보증, 매입임대사업자보증, 구상채권회수보증으로 구분된다. 공사는 2023년 말까지 42.8조 원의 사업자보증을 공급했다.

3. 기금 현황

공사의 주택금융신용보증기금은 정부 및 금융기관의 출연금과 이용고객의 보증료, 구상권 회수금 및 기금운용 수익금 등을 재원으로 조성된다. 공사는 2008년부터 정부의 재정 부담 없는 자립 기금으로 운영하고 있다. 2023년 말 기금 순 기본 재산은 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.



신용보증 당사자의 3면 관계

03. 주택연금보증 사업

주택연금보증제도는 효율적인 노후대책 수단의 역할을 충실히 수행해 왔다. 고객은 담보로 맡긴 자가에 거주하면서 본인과 배우자가 사망할 때까지 연금을 받을 수 있으며 일시 인출제도를 활용해 의료비 등 목돈까지 받을 수 있다. 주택연금은 2007년 출시 이후 2022년 누적 가입자 10만 명을 돌파하며 고령화 사회의 안정적인 노후 생활을 선도하고 있다.

주택연금의 이용 대상은 주택 소유자 또는 배우자가 만 55세 이상이고 부부의 보유 주택 합산 가격이 공시가격 12억 원 이하인 자다. 부부 기준 2주택 보유자는 합산 가격이 공시가격 12억 원을 초과하더라도 거주하지 않는 주택을 3년 이내 처분하는 조건으로 가입할 수 있다.

공사는 매년 외부 전문가에게 연구용역을 의뢰하고 용역 결과를 토대로 연 1회 이상 주요변수를 재산정해 월지급금을 조정한다.

공사는 2016년부터 2023년까지 8년 연속 연간 1만건 이상의 주택연금을 공급했다. 주택연금 출시 이후 2023년까지 전체 이용자의 가입 당시 평균 주택가격은 3억 8천만원, 평균 월지급금은 121만원, 평균 가입연령은 72.1세이다.

2

Chapter

조직

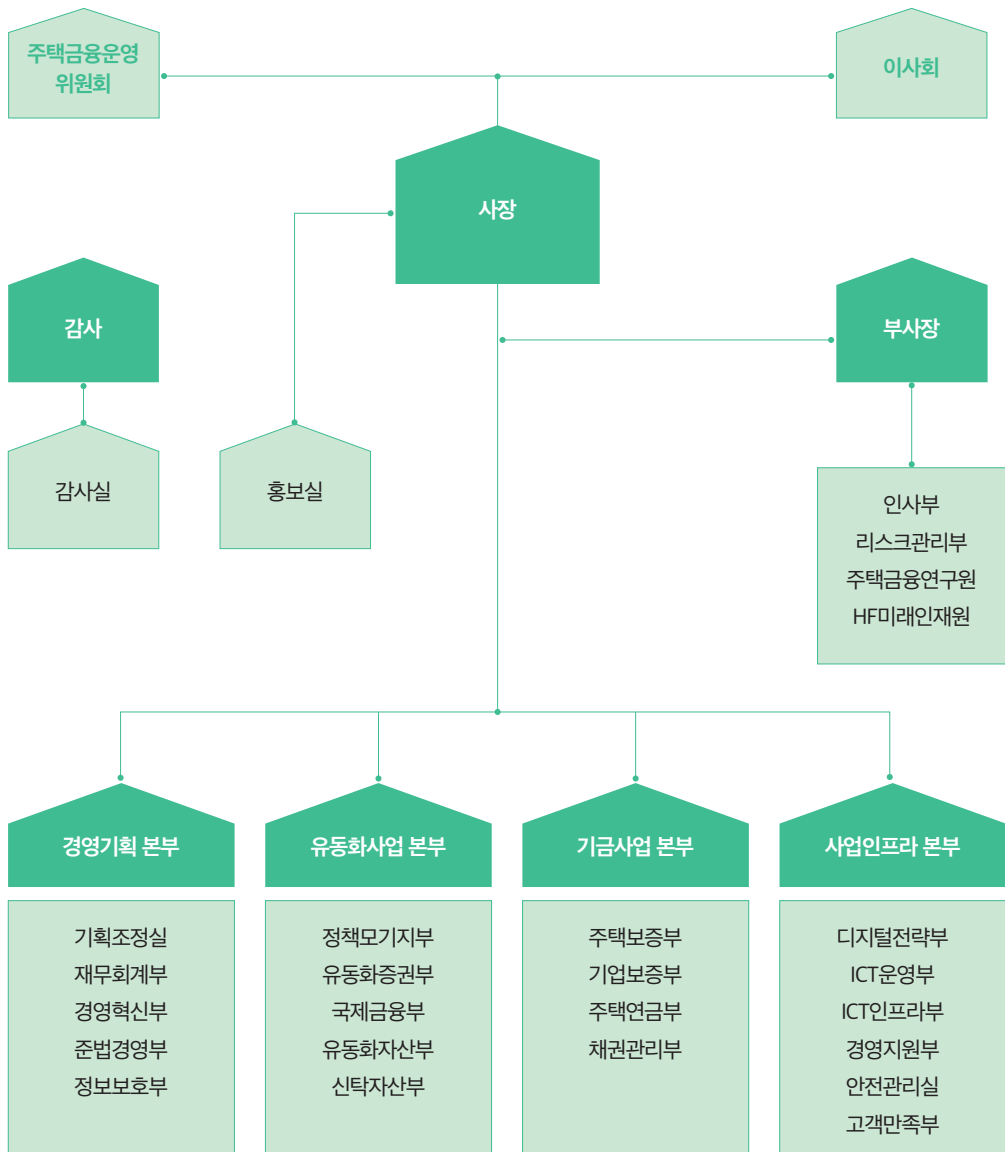
1. 조직표
2. 본·지점 현황

한국주택금융공사는 변화하는 금융 환경에 유연하게 대응할 수 있도록 조직 체계를 구축하고 전문성과 조직력 강화에 힘쓰고 있다. 공사의 본사는 4본부 26부서로 이루어져 있다. 모든 조직은 능동적인 업무처리를 통해 생산성과 효율성을 증진시

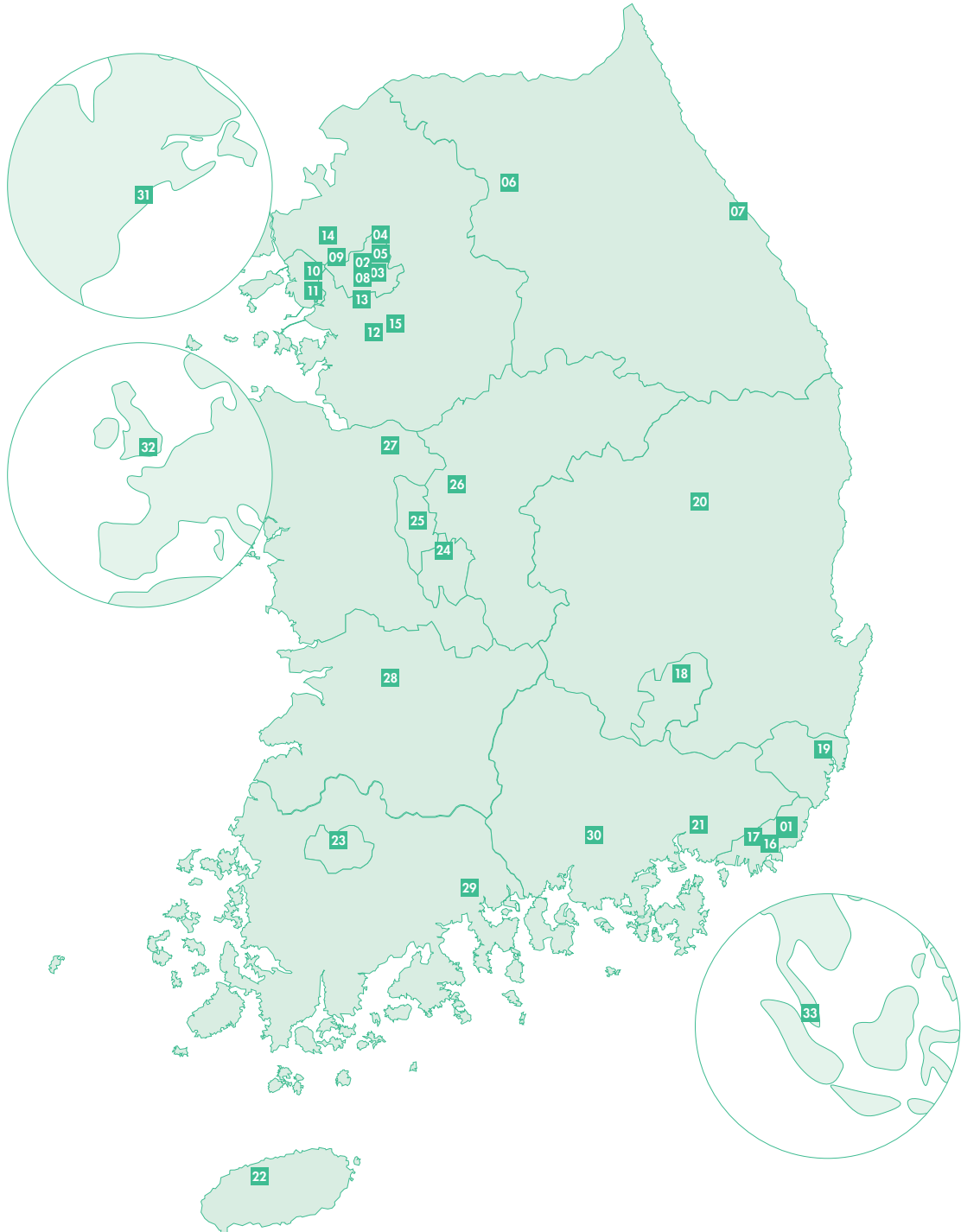
키며 사업을 활발히 추진하고 있다.

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

1. 조직표



2. 본·지점 현황



구분	지점	주소
본사	01. 본사	부산시 남구 문현금융로40(문현동) 부산국제금융센터 한국주택금융공사
지점	02. 서울중부지사	서울특별시 중구 한강대로 416, 6층(남대문로5가, 서울스퀘어)
	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(은의동, 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. 경기동부지사	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(괘법동, 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. 충북지사	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, 솔레이빌딩)
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

편찬후기

따뜻했던 날 편찬을 시작하여, 다음 해를 준비하는 지금 한국주택금융공사의 20년을 담아 내는 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 주택 금융 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 자원을 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 한국 주택금융공사의 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	정다운 과장_재무회계부
	김수민 차장_경영혁신부	황형두 팀장_준법경영부
	김호진 차장_정보보호부	채준석 팀장_정책모기지부
	박대환 차장_유동화증권부	김태환 차장_유동화증권부
	염호철 차장_국제금융부	김지호 차장_유동화자산부
	이원석 차장_신탁자산부	유성연 팀장_주택보증부
	조희호 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

(주)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, 이세별, 홍유정
아트디렉터	이동훈
편집디자인	이찬범, 유지연
촬영	이강우(비인스튜디오)
제작	사재웅

20년의 동행, 그 여정의 기록

한국주택금융공사 20주년 백서

요약본

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	979-11-6212-140-5

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.