사회적 채권(Social Bond) 관리체계

2021.7월

한 국 주 택 금 융 공 사

목 차

Ⅰ. 일반현황 ······························ 1

Ⅱ. 사회적 채권(Social Bond) 관리체계 ······························ 2

1. 자금의 용도(Use of proceeds) ······························ 2

2. 사업 평가 및 선정 절차(Process for project evaluation and selection) ······························ 3

3. 자금관리(Management of proceeds) ······························ 4

4. 사후보고(Reporting) ······························ 4

Ⅲ. 기타사항 ······························ 5

Ⅰ. 일반현황

1. 설립 목적 및 근거

□ 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 **국민의 복지 증진과 국민경제 발전에 기여**

□ 「한국주택금융공사법」에 따라 **'04.3월 정부 출자기관으로 설립**
(주택금융신용보증기금 인수 및 한국주택저당채권유동화주식회사 영업 양수)

2. 경영 목표

미션	주택금융의 장기적·안정적 공급을 통해 국민 복지증진과 국민경제 발전에 기여		
비전	국민의 행복과 함께 성장하는 최고의 주택금융기관	서민 주거복지 향상으로 삶의 질을 개선하는 기관	
핵심가치	공익성	미래지향적 사고	나눔과 배려

3. 주요 유동화 사업

□ **정책모기지 공급** : 무주택자가 금리변동 위험에서 벗어나 내 집을 안정적으로 마련할 수 있도록 **장기·고정금리·분할상환 방식의 보금자리론·적격대출** 등을 금융회사를 통하여 공급

□ **유동화증권 발행** : 금융회사로부터 양수한 **주택저당채권을 기초로 유동화증권** 발행

Ⅱ. 사회적 채권(Social Bond) 관리체계

1. 자금의 용도 (Use of proceeds)

□ 공사는 사회적 채권(Social Bond)으로 조성된 재원으로 유동화사업의 자금수요 발생 시 필요재원 조달

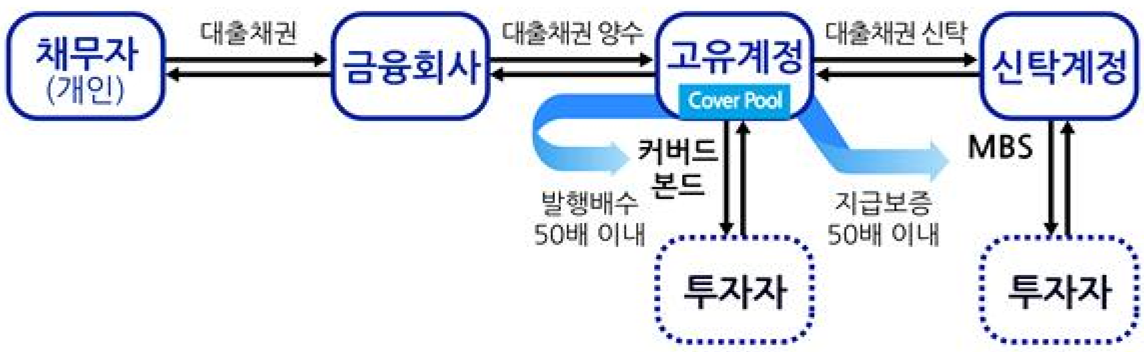
ㅇ 공사는 무주택자에게 장기·고정금리·분할상환 방식의 보금자리론·내집마련 디딤돌대출·적격대출을 공급하기 위해 주택저당채권을 기초로 MBS(주택저당증권) 또는 MBB(주택저당채권담보부채권, 커버드본드)를 발행하는 유동화 사업을 수행하고 있음

ㅇ 공사 고유계정에서는 MBS 지급보증 및 MBB 담보 설정 등 유동화 사업에서 자금수요 발생 시 사회적 채권(Social Bond)으로 조성된 재원으로 조달

- MBS는 주택저당채권을 기초로 자기신탁을 설정하여 신탁이 발행하는 수익증권으로, 공사는 자기자본의 50배를 초과하지 아니하는 범위안에서 지급보증을 실시

- MBB는 주택저당채권을 담보로 공사 고유계정에서 직접 발행하는 채권으로, 공사는 자기자본의 50배를 초과하지 아니하는 범위안에서 담보를 설정

【공사 유동화사업 구조】



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

□ 정책모기지부는 서민・실수요자의 내집마련을 지원하기 위해 주택저당채권의 심사기준 및 양수 규정을 관리하고, 유동화증권부에서는 MBS 및 MBB를 발행

ㅇ 공사가 취급(양수)하는 주택저당채권은 보금자리론, 내집마련 디딤돌대출, 적격대출로 구분되며 각 상품별로 주택보유 여부, 주택가격, 소득 등을 심사

<상품유형별 조건>

구 분	금리 유형	소득요건 (상여금 포함)	거치기간	대상주택	대출 한도	대출 기간
보금자리론 (기본형)	고정금리	부부합산 70백만원 이하	별도통지시 까지 폐지	시가 6억원 이하	3억원[1]	10년, 15년 20년, 30년
내집마련 디딤돌대출	고정 또는 5년단위변동	부부합산 60백만원 이하[2]	최장 1년	시가 5억원 이하	2억원[3]	10년, 15년 20년, 30년
적격대출 (기본형) (Conforming Loan)	기본형 금리고정형 채무조정형 스왑형 등		최장 1년	9억원 이하	5억원	10년, 15년, 20년, 30년

주 1) 2021.07.01. 대출신청 완료분부터 3.6억원 적용
2) 생애최초주택구입자, 신혼가구, 다자녀가구, 2자녀가구는 70백만원 이하
3) 신혼가구 2.2억원, 다자녀·2자녀가구 2.6억원

ㅇ 공사는 설립이후 보금자리론, 적격대출 등을 기초로 총 342조원을 발행하여 안정적으로 정책모기지 재원을 조달하고, 장기채권시장 활성화 및 주택금융 선진화에 기여

<유동화증권 발행액>

(억원)

'04~'18년	'19년	'20년	'21.4월
2,513,130	280,911	485,720	140,805

- 만기 5년 이상 장기채권 발행액이 전체의 약 62.7%(약 203조원)를 차지
- 정례적 해외 커버드본드(MBB) 발행을 통해 유럽 국제금융시장에서 한국물을 대표하는 지표채권으로 위상 정립

※ 아시아 최초 유로화 소셜 커버드본드(`18년), 아시아 최초 AAA등급 유로화 커버드본드(`19년), 아시아 최초 마이너스(-) 금리 유로화본드(`20년) 발행

□ 신탁자산부에서는 공사 내부규정에 근거하여 신탁 여유자금 규모에 따라 공사에 지급보증 이행을 청구, 유동화증권부는 MBB 발행 시 공사에 초과담보를 요청

□ 상기 절차에 따라 재무회계부에서는 재원조달을 위한 사회적 채권 발행을 실시

3. 자금관리 (Management of proceeds)

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

□ 여유자금은 공사법 및 금융위 승인사항으로 제한하여 현금성자산, 중장기 금융상품 등으로 운용

□ 재무회계부에서는 자산운용 의사결정체계 및 내부통제시스템 운영

4. 사후보고 (Reporting)

□ 공사는 아래 내용을 포함한 "투자자 안내문"을 매년 공사 홈페이지 (www.hf.go.kr)에 공시할 예정

○ 사회적 채권 발행내역(발행일자, 만기, 규모, 금리 등)

○ 발행대금 사용 현황

○ 사회적 채권 관리체계 변동내역 등

Ⅲ. 기타사항

□ 공사는 사회적 채권(Social Bond) 관리체계의 적정성에 대해서 외부 전문기관의 검토의견을 받음

ㅇ 동 의견서는 공사 홈페이지(www.hf.go.kr)에서 확인 가능

※ **(참고)「한국주택금융공사법」제22조(업무의 범위)**

① 공사는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 채권유동화
2. 채권보유
3. 다음 각 목의 증권에 대한 지급보증

가. 주택저당증권

나. 학자금대출증권

다.「자산유동화에 관한 법률」제3조제1항에 따른 유동화전문회사등이 주택저당채권을 유동화자산으로 하여 발행한 유동화증권

제31조(주택저당채권담보부채권의 발행)

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

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

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

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

제32조(주택저당증권의 발행 등)

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

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

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

제34조(지급보증)

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

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.