

국민의 행복과 함께 성장하는 최고의 주택금융기관

2020 홍보 브로슈어



(48400) 부산광역시 남구 문현금융로40(문현동) 부산국제금융센터 한국주택금융공사
대표전화 **1688-8114**

facebook.com/HappyFinance
twitter.com/HF_HappyFinance
blog.naver.com/kidarikhfc



www.hf.go.kr



공사 소개



기관 소개

개요

공사는 한국주택금융공사법(법률 제17637호)에 따라 주택금융 등의 장기적 · 안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제 발전에 기여함을 목적으로 2004년 3월 1일 설립되었습니다.

■ 기관유형 기금관리형 준정부기관 ■ 주무기관 금융위원회

자본금 및 기금 현황

2020년 말 기준 공사의 자본금은 2조 116억원, 기금의 기본재산은 8조 3,699억원입니다.

공사 자본금	 2조 116억원
주택보증 기본재산	 7조 9,175억원
주택연금 기본재산	 4,524억원

총
10조 3,815억원 

주요 업무

공사는 국민 주거복지 향상과 취약계층 주거안전망 확충을 위해 네 가지 주요 업무를 수행하고 있습니다.



정책모기지 공급	유동화증권 발행	주택금융 신용보증 공급	주택연금보증 공급
무주택 가구가 금리변동 위험에서 벗어나 내 집을 안정적으로 마련할 수 있도록 장기·고정금리·분할상환 방식의 보금자리론과 적격대출을 공급하고 있습니다.	금융기관으로부터 주택저당채권을 양수하여 유동화증권(MBS, MBB)을 발행하여 자본시장에서 장기·고정금리·분할상환 방식의 정책모기지 재원을 조달함으로써 국민의 주거복지 증진에 기여하고 있습니다.	전세자금이나 중도금을 마련하고자 하는 개인과 건설 또는 매입자금을 확보하고자 하는 주택사업자에게 신용보증을 제공함으로써 주거안전에 힘쓰고 있습니다.	55세 이상 고령자가 소유 주택에 평생 거주하면서 이를 담보로 생활자금을 매월 연금방식으로 대출받을 수 있도록 주택연금보증을 제공하고 있습니다.

비전 및 핵심가치

공사는 국민의 행복과 서민의 주거복지 향상을 최우선으로 하여 국민의 삶의 질을 개선하는 최고의 주택금융기관이 되기 위해 최선을 다하고 있습니다.

미션

주택금융의 장기적·안정적 공급을 통해
국민 복지증진과 국민경제 발전에 기여

비전



핵심가치



공익성



미래지향적 사고



나눔과 배려

전략 목표

생애주기 맞춤형 주택금융 플랫폼 고도화	지속가능한 미래성장동력 강화	주택금융 전문역량 강화	사회적가치 실현 선도
--------------------------	--------------------	-----------------	----------------

전략 과제

무주택 서민 주거안정 지원 강화	주택금융 미래사업 육성	전문인재 육성체계 확립	일자리 창출과 지역상생 기반 조성
실수요자 내 집 마련 금융지원 확대	엔택트 중심 디지털혁신 사업 수행	협력과 소통의 조직문화 활성화	취약계층 지원 등 포용적 사회안전망 구축
고령층 노후소득 보장체계 강화	리스크 관리체계 고도화	디지털 혁신 인프라구축 및 정보보안 강화	사회적가치 기반 경영관리체계 고도화

조직 및 인력

조직

공사는 4본부, 24부(4실, 18부, 1연구원, 1인재원), 26지사로 이루어져 있으며, 그중 본사는 부산시 남구 문현동 부산국제금융센터 (BIFC)에 위치해 있습니다.



공사는 최근 업무 전문성 제고, 대국민 정책금융서비스 사각지대 해소 및 조직역량 강화를 위해 조직개편을 단행하였습니다. 고객의 소재지와 관계 없이 심사업무가 가능한 완전 비대면 정책모기지 공급을 위해 디지털금융부를 신설하였고, 주택금융 전문인력 양성을 위해 HF미래인재원을 개원하여 운영하고 있습니다.

인력

공사의 인력은 상임임원 7명 및 정규직 783명으로 총 790명으로 구성되어 있습니다. (단위 : 명)

공사 직급별 인원 현황							
구분	1급	2급	3급	4급	5급 이하	별도 정원	계
정원	15	50	131	232	345	10	783

※ 공공기관 경영정보공개시스템(ALIO)상 정규직 기준('20년 4분기)

주요 연혁

history

2004 ○

- 2004.03.01 한국주택금융공사 창립
- 2004.03.25 보증자리론 출시



- 2005.10.31 저소득 무주택자 금리우대 보증자리론 출시



- 2006.06.29 e-모기지론 출시



- 2007.07.12 주택연금(역모기지) 출시



- 2008.09.30 주택연금 가입자 1,000명 돌파



- 2009.09.30 금융기관 유동성공급을 위한 모기지-MBS 스왑 출시
- 2009.11.16 국제신용등급 획득(Moody's : A2, S&P : A)

U-보증자리론 출시



- 2010.06.21 u-보증자리론 출시
- 2010.07.15 제1차 달러화표시 커버드본드 발행(5억불)



- 2011.08.23 u-보증자리론 심사시스템 특허등록
- 2012.03.09 가계부채 연착륙 지원을 위한 적격대출 출시
- 2012.08.07 주택연금 가입자 10,000명 돌파



- 2013.06.01 주택연금 사전가입제도 시행
- 2013.11.18 공공기관 최초 전자단기사채 발행

BIFC
본사 부산 이전



- 2014.01.02 내집마련 디딤돌대출 출시
- 2014.03.19 아낌e-보증자리론 출시
- 2014.12.19 본사 부산국제금융센터(BIFC) 이전

100조원
MBS 발행 100조원 돌파



2015 ○

- 2015.01.02 월세자금보증 출시
- 2015.03.05 MBS 발행 100조원 돌파
- 2015.03.24 안심전환대출 출시
- 2015.12.31 MBS 통합공시포털(K-MBS) 구축



- 2016.04.25 내집연금 3종 세트 출시
- 2016.11.25 Pass-through MBS 출시

2017 ○

1등급
부패방지시책평가



- 2017.04.17 적격대출 공급 100조원 달성
- 2017.05.11 담보한정형(비소구) 디딤돌 대출 출시
- 2017.11.16 완전 비대면 전세자금보증 출시
- 2017.12.06 공공기관 청렴도 평가 1위, 8년 연속 우수기관 선정

- 2018.02.13 국민권익위 주관 부패방지시책평가 1등급(최우수) 달성
- 2018.02.27 부패방지부문 대통령 표창
- 2018.04.24 신혼부부 다자녀가구 전용 보증자리론 출시
- 2018.05.31 더나은보증자리론 유한책임 보증자리론 출시
- 2018.10.30 아시아 최초 유로화 소셜 커버드본드 발행
- 2018.12.26 사회적가치 활성화 협약전세자금보증 출시

- 2019.05.27 남녀고용평등 우수기관 선정(고용노동부장관 표창)
- 2019.05.27 청년맞춤형 전·월세자금보증 출시
- 2019.09.03 제6차 AFIS회의 및 ASMMA 연차총회 개최
- 2019.09.11 감사원 자체감사사항 콘테스트 우수상 수상
- 2019.09.16 서민형 안심전환대출 출시
- 2019.11.07 국가통계 보증·이용부문 최우수 기관 선정(통계청장 표창)
- 2019.11.19 서민형 안심전환대출 금융위원회 적극행정 우수사례 선정(장려상 수상)
- 2019.12.12 블라인드 채용 우수사례 선정(기획재정부 장관상 수상)
- 2019.12.23 주택연금 가입자 7만 명 돌파

주택연금
70,000
가입자 돌파



2020 ○

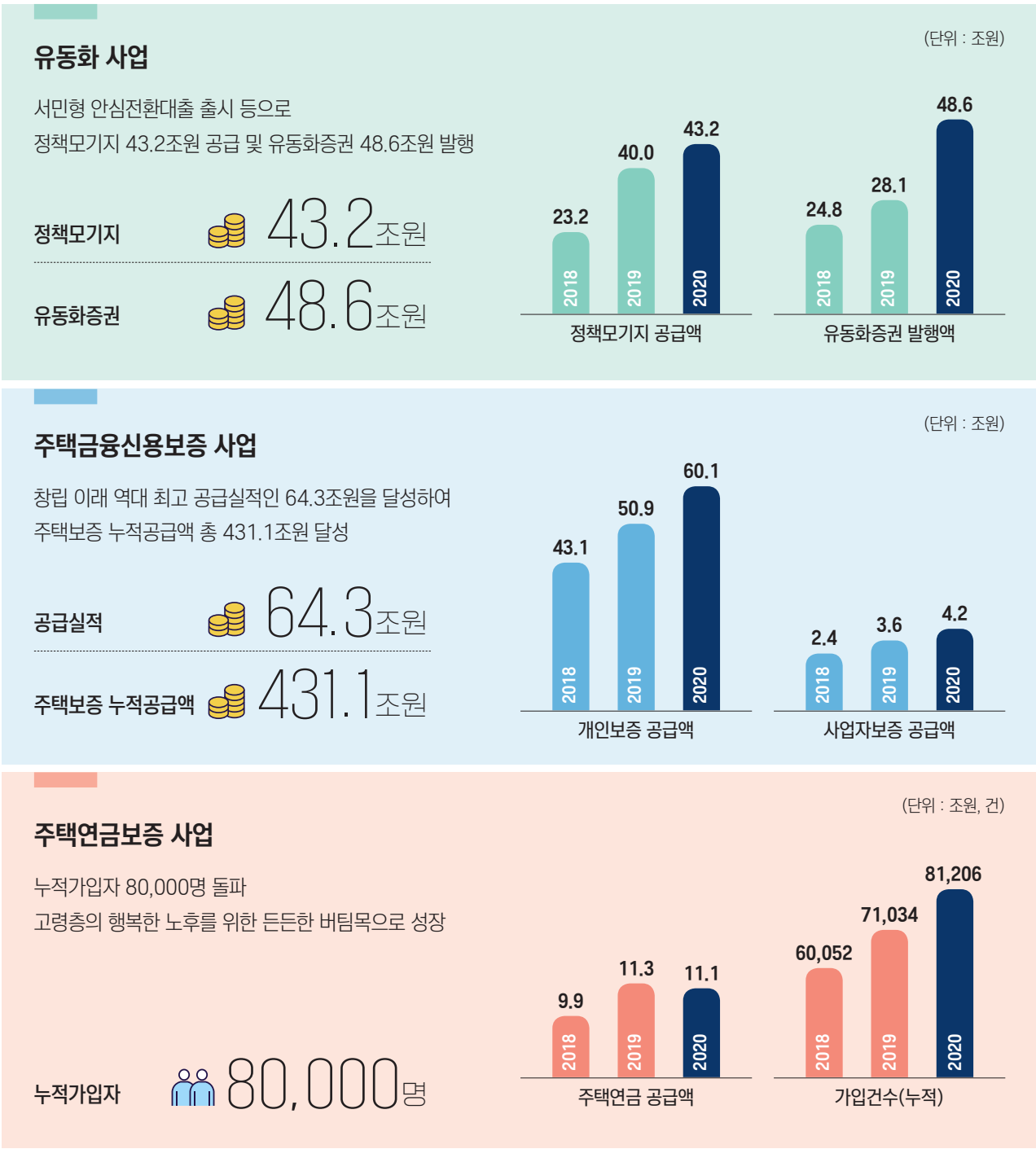
- 2020.01.17 베스트 지속가능 금융기관, 베스트 커버드본드상 수상(The Asset)
- 2020.03.13 MBS 발행 최초 외국자본(싱가포르 UOB 3,000억원) 투자 유치
- 2020.04.01 주택연금 가입연령 기준 만 55세로 완화
- 2020.04.10 경북지사 개소
- 2020.06.30 비유럽권 최초 코로나19 대응 유로화 소셜 커버드본드 발행
- 2020.07.06 전세지킴보증(전세보증금 반환보증) 출시
- 2020.09.18 HF미래인재원 개원
- 2020.10.13 30년 만기 MBS 최초 발행
- 2020.10.29 부분분할상환 전세자금보증 출시
- 2020.12.04 공정채용 블라인드채용 우수기관 선정(교육부장관상 수상)
- 2020.12.08 주택연금 가입주택 가격기준 완화, 주거목적 오피스텔 가입 허용
- 2020.12.09 감사원 자체감사활동 심사 발전기관 선정(발전기관상 수상)
- 2020.12.10 취약노인 보호 유공단체 선정(보건복지부장관 표창)
- 2020.12.14 제15회 대한민국사회공헌대상 선정(국회부의장 표창)
- 2020.12.22 3년 연속 아시아 최고 커버드본드상 수상
- 2020.12.30 2020년 노인일자리 유공단체 선정(부산광역시장 표창)

3년 연속
커버드본드상 수상



2020 하이라이트

주요 경영지표



신혼가구·다자녀가구 전용 보증자리론 우대요건		
일반 보증자리론	소득	7천만원
	대출한도	3억원
신혼가구 전용 보증자리론	소득	8.5천만원
	대출한도	3억원
다자녀가구 전용 보증자리론	소득	(1자녀) 8천만원 (2자녀) 9천만원 (3자녀 이상) 1억원
	대출한도	(3자녀 이상) 4억원

으로 기존 금리우대 외에도 소득요건 완화와 대출한도 확대 등 대출요건을 주택 수요자 특성에 맞게 완화한 것이 특징입니다. 2020년 한 해 동안 보증자리론을 통해 신혼가구 5.1만 세대와 다자녀가구 2.6만 세대에 금리와 소득, 대출한도 우대가 제공되었습니다.

또한 공사는 주택시장 변동성이 확대됨에 따라 금리변동 리스크에 취약한 차주 보호를 위해 2018년 ‘더 나은 보증자리론’을 출시했습니다. 이는 제2금융권 변동금리·일시상환 주택담보대출을 장기·고정금리·분할상환 대출로 전환하는 상품으로, 높은 금리의 제2금융권 주택담보대출을 낮은 금리의 보증자리론으로 대환함으로써 금리상승기에 제2금융권 이용자의 상환부담을 완화하였습니다.

특히 월상환부담을 줄이기 위해 대출원금의 일부를 만기에 상환할 수 있도록 하였고 기존 제2금융권 주택담보대출의 높은 LTV, DTI 수준을 고려하여 각각 90% 이내, 70% 이내로 완화했습니다. 이외에도 가계부채 총량관리를 위한 DSR¹⁾을 은행권에 앞서 최초로 도입한 데 이어, 2018년 1월부터 新DTI²⁾를 선제적으로 도입함으로써 전 금융권 여신관리지표의 벤치마크로 자리 잡았습니다. 한편, 정책모기지 금리의 탄력적 운용으로 시중은행 주택담보대출보다 낮은 금리를 제공하여 서민 주거비용 부담을 완화하는 데 직간접적으로 기여하고 있습니다.

2020년 보증자리론 및 디딤돌대출 이용고객의 평균 연령은 44세, 평균 연소득은 45백만원으로 서민 중산층이 주로 이용하고 있습니다. 담보주택 대부분(87.7%)이 아파트이고 평균 주택 면적도 국민주택 규모(85㎡) 이하인 75.5㎡로, 실수요자 위주의 공급이 이루어지고 있습니다.

- 1) DSR(Debt Service Ratio) = {(주택담보대출 연간 원리금상환액+ 기타부채 연간 원리금상환액)/연소득} × 100
- 2) 新DTI = {(모든 주택담보대출 연간 원리금상환액+기타부채 이자상환 추정액)/연소득(2개월 소득확인)} × 100

2020년 보증자리론 · 디딤돌대출 이용고객 및 주택 특성		
고객정보	연령	44세
	연소득	45백만원
대출정보	LTV	56.3%
	DTI	22.9%
담보정보	주택유형	아파트 87.7%
	주택면적	75.5㎡
	주택가격	2.6억원

적격대출 공급

국내 주택담보대출 시장은 2012년 이전까지 대부분 변동금리·일시상환 대출로 시장금리 변화가 고객에게 크게 부담을 줄 수 있는 구조였습니다. 적격대출은 이 같은 주택담보대출 시장의 구조개선을 위해 설계된 장기·고정금리 주택담보대출로서 2012년 3월 출시 이후 주택담보대출 시장의 구조를 질적으로 개선하는 데 기여하고 있습니다.

적격대출은 유동화를 위해 공사가 요구하는 양수 적격요건을 갖춘 장기·고정금리·분할상환 주택담보대출입니다. 양수요건 범위 내에서 상품 명칭과 금리 등 대출조건을 금융회사가 자율적으로 결정하고 판매하는 것이 특징으로, 9억원 이하의 주택에 대해 5억원을 한도로 대출이 가능하고 최장 30년까지 분할상환이 가능합니다. 적격대출은 구조상 차입자의 소득수준에 따라 대출 금액이 결정되고, 고정금리이면서도 장기에 걸쳐 원리금을 분할 상환하기 때문에 주택시장 침체나 금융위기로부터 안전한 대출입니다.

공사는 2020년 2.3만 세대에 4.3조원의 적격대출을 공급한 것을 포함, 출시 이후 2020년까지 총 119.5만 세대에 127.9조원의

적격대출을 공급함으로써 장기·고정금리·분할상환 대출로의 가계 부채 구조개선에 기여하고 있습니다.

2020년 적격대출 상품의 이용현황을 살펴보면 평균 연령 46세, 평균주택가격 4.2억원으로 40대 중산층을 중심으로 공급되었습니다. 그리고 평균 LTV는 56.0%, DTI는 32.1%로 대출구조 역시 안정적으로 나타나고 있습니다.

2020년 적격대출 이용고객 및 주택 특성		
고객정보	연령	46세
	연소득	45백만원
대출정보	LTV	56.0%
	DTI	32.1%
담보정보	주택유형	아파트 97.0%
	주택가격	4.2억원

주택저당증권(MBS) 발행

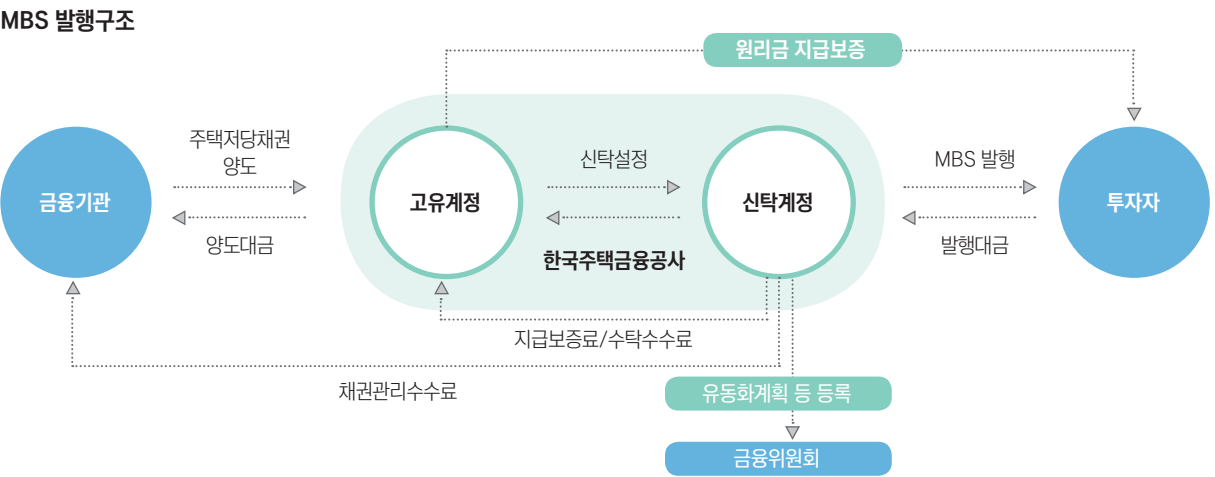
공사의 유동화 업무는 주택저당증권(MBS : Mortgage Backed Securities)을 발행하여 자본시장에서 장기·고정금리·분할상환 주택담보대출의 재원을 조달함으로써 서민·중산층의 주거복지 증진에 기여하는 데 목적을 두고 있습니다.

공사 MBS는 금융회사가 취급한 주택담보대출을 양수하여 자기 신탁 후 이를 기초로 발행하는 수익증권입니다. 신탁법리상 수익의 지급이 운용성과에 따라 달라질 수 있으므로 공사는 MBS 상환의 안정성을 보장하고 투자유인을 높이기 위해 원리금 지급을 보증하고 있습니다.

2019년까지 MBS는 만기 1년부터 20년까지 8종목으로 발행하였으며, 2020년 10월부터 만기 30년물이 추가되어 총 9종목으로 발행하고 있습니다. 이 가운데 5년 이상 만기 종목에는 주택 담보대출의 현금흐름 특성을 반영하여 콜옵션이 부여됩니다. MBS는 공사의 원리금 지급보증과 공사법 내 손실보전조항 등을 기반으로 매우 안전한 투자수단으로 평가받고 있습니다.

2020년 MBS 발행금액은 총 46조 6,000억원으로 39회에 걸쳐 발행되었습니다. 정부의 가계부채 관리강화 등으로 대출 신청 요건이 강화되었지만, 서민형 안심전환대출이 공급되면서 MBS 발행금액이 전년 27조 4,000억원(총 28회) 대비 크게 증가하였습니다. 2020년말 기준 누적 발행금액은 약 314조원, 발행 잔액은 약 142조원으로 국채, 통안채에 이어 국내 3대 채권으로 자리매김하고 있습니다.

공사 MBS 발행금리는 국고채금리에 일정 수준의 금리가 가산되어 결정됩니다. 서민형 안심전환대출에 따른 공급량 확대와 코로나19의 전 세계적 확산으로 금융시장 변동성이 확대되면서 2020년 MBS 가산금리(스프레드)는 전년 대비 16.4bp 증가하였습니다. 한편, MBS 발행금액의 65.9%인 30조 6,600억원이 만기 5년 이상 중장기물로 발행되어 은행, 연금금, 상호금융



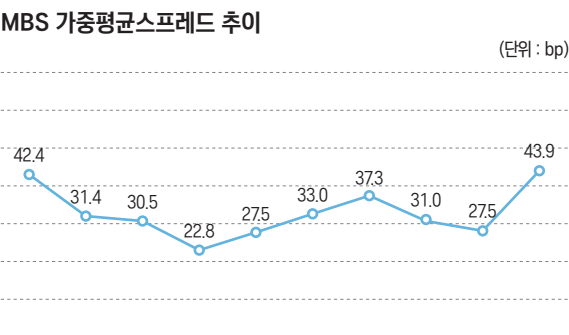
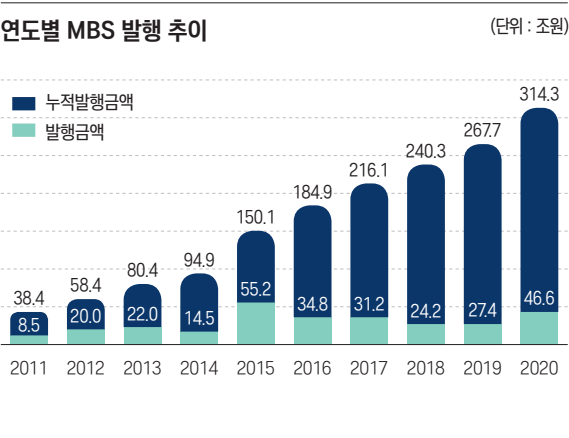
MBS 발행개요	
대상자산	- 주택담보대출(보금자리론, 디딤돌대출, 적격대출)
발행금액	- 약 1.5조원 내외 (Pass-Through MBS는 7천억원 내외)
발행자	- 공사 신탁(수탁자 : 공사)
발행구조	- 공사가 선순위 MBS의 원리금 전액에 대하여 지급보증 만기가 다양한 복수 종목 설정(Maturity Tranching) - 1, 2, 3년물은 만기 일시상환 - 5, 7, 10, 15, 20, 30년물은 만기가 짧은 종목부터 순차적으로 매 3개월 부분 콜옵션 조건, 종목별로 콜옵션 행사 유예기간 존재
발행조건	- 고정금리(국고채 금리+스프레드) - AAA 신용등급, 공모발행, 한국거래소 상장
채권관리자	- 채권양도 금융기관, 공사

등의 투자수요를 충족시키며 국내 장기 채권시장 활성화에 기여 하였습니다.

2016년 도입한 Pass-Through MBS는 2020년 13회에 걸쳐 8조 7,736억원이 발행되어 총 누적발행 규모는 20조 1,727억원에 이르고 있습니다. Pass-Through MBS는 기초 자산인 모기지론으로부터 회수되는 원리금을 그대로 투자자에게 지급하는 방식의 MBS로, 투자자들은 모기지 풀(Pool)에서 유입 되는 현금흐름을 투자지분에 따라 안분하여 지급받게 됩니다. 발행자는 기초자산의 조기상환 위험을 투자자에게 분산시키는 한편 투자자는 조기상환 예측에 따라 초과수익이 가능하다는 장점이 있습니다.

2020년 만기 · 투자자별 MBS 투자현황				
(단위 : 억원, %)				
구분	단기물 (1~3년)	중기물 (5~7년)	장기물 (10~30년)	합계
은행	99,017	104,620	23,300	226,937(48.7)
연기금	9,253	33,570	20,450	63,273(13.6)
보험	4,900	12,000	36,250	53,150(11.4)
증권	31,402	21,840	9,500	62,742(13.5)
투신	6,578	4,600	4,300	15,478(3.3)
상호금융	4,266	29,070	7,100	40,436(8.7)
해외	3,500	-	-	3,500(0.8)
합계	158,916 (34.1)	205,700 (44.2)	100,900 (21.7)	465,516(100)

주 : 1) () 안은 비중
2) 은행의 보험계정은 보험으로 분류
3) 후순위 MBS 및 모기지-MBS 스왑 제외



커버드본드(Covered Bond) 발행

공사는 금융기관으로부터 양수한 주택저당채권을 담보로 하여 주택저당채권담보부채권을 발행하고 투자자에게 원리금을 지급 하고 있습니다. 이러한 주택저당채권을 ‘커버드본드(Covered Bond)’라고 합니다.

커버드본드는 금융기관이 주택담보대출, 공공부문 대출과 같은 우량자산을 담보로 발행하는 채권입니다. 이는 투자자에게 담보 자산에 대한 우선변제권과 발행기관에 대한 상환청구권을 이중 으로 보장(이중상환청구권)하여 저리의 자금을 안정적으로 조달할 수 있다는 장점이 있습니다.

공사는 2010년 이후 총 10차례에 걸쳐 약 60억 달러 규모의 외화 커버드본드 발행을 통해 자금조달 수단을 다변화하였습 니다. 특히 2019년 공사는 국내 최초로 AAA등급 유로화 채권 발행에 성공하였으며, 2020년 아시아 국가 최초로 마이너스 금리로 유로화 커버드본드를 발행하여 저리의 안정적 정책모기지 재원조달 수단을 확보하게 되었습니다.

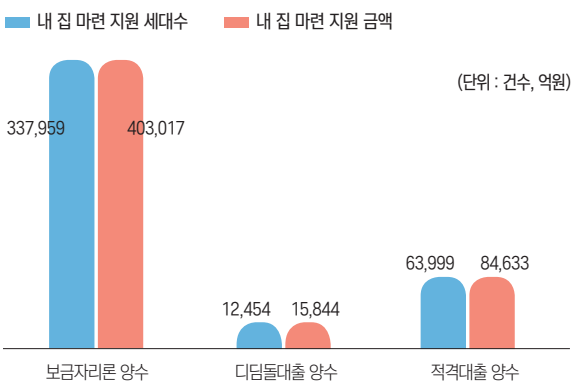
2020 소셜 MBS·CB 사후 영향 보고서

조달자금 사용 내역

소셜 MBS 및 소셜 커버드 본드 발행을 통해 조달한 자금은 발행 당일에 서민 중산층, 실수요자의 내 집 마련 지원을 위한 정책모기지 구입대금으로 전액 사용하였습니다.

조달자금 사용 내역

(단위 : 건수, 억원)			
보금자리론	337,959	403,017	
디딤돌대출	12,454	15,844	
적격대출	63,999	84,633	
합계	414,412	503,495	



사회적 가치 제고 효과

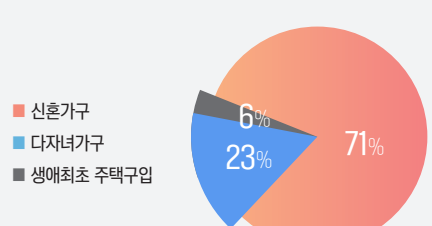
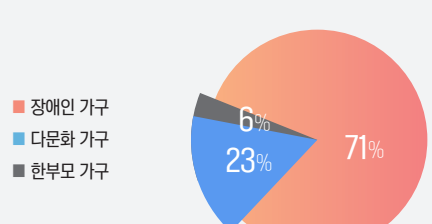
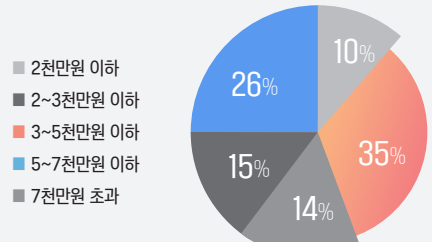
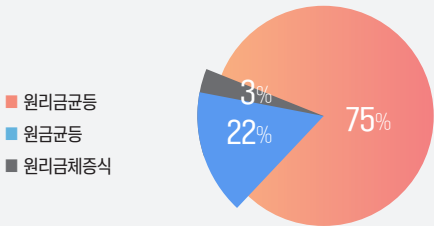
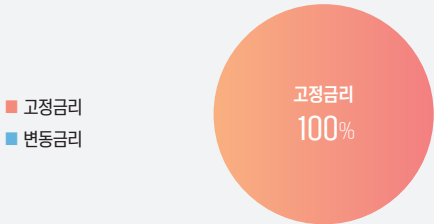
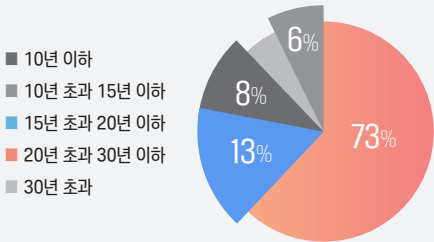
가계부채 구조개선

공사는 만기 10년 이상 장기, 고정금리, 분할상환 주택담보대출을 공급하여 주택담보대출 시장의 구조를 질적으로 개선하는데 크게 기여하고 있습니다.

대출기간 (단위 : 명, 억원)			
10년 이하		49,082	 32,395
10년 초과 15년 이하		41,004	 37,935
15년 초과 20년 이하		64,479	 66,329
20년 초과 30년 이하		259,841	 366,829
30년 초과		6	 7
합계		414,412	 503,495

금리유형 (단위 : 명, 억원)			
고정금리		414,412	 503,495
변동금리		0	 0
합계		414,412	 503,495

상환방법 (단위 : 명, 억원)			
원리금균등		308,599	 377,310
원금균등		97,439	 108,767
원리금체증식		8,374	 17,418
합계		414,412	 503,495



서민·중산층 실수요자의 내 집 마련 지원

공사는 보금자리론, 디딤돌대출 및 적격대출을 공급하여 무주택 서민 실수요자의 내 집 마련을 지원하는 한편 신혼가구, 다자녀가구 등에 대한 맞춤형 상품을 공급하여 미혼과 만혼의 증가, 저출산 등 사회적 문제 해결에 기여하고 있습니다.

소득 (단위 : 명, 억원)			
평균소득 : 43,997,506원			
2천만원 이하		62,560	 50,335
2~3천만원 이하		69,082	 73,244
3~5천만원 이하		140,240	 176,183
5~7천만원 이하		92,712	 131,264
7천만원 초과		49,818	 72,468
합계		414,412	 503,495

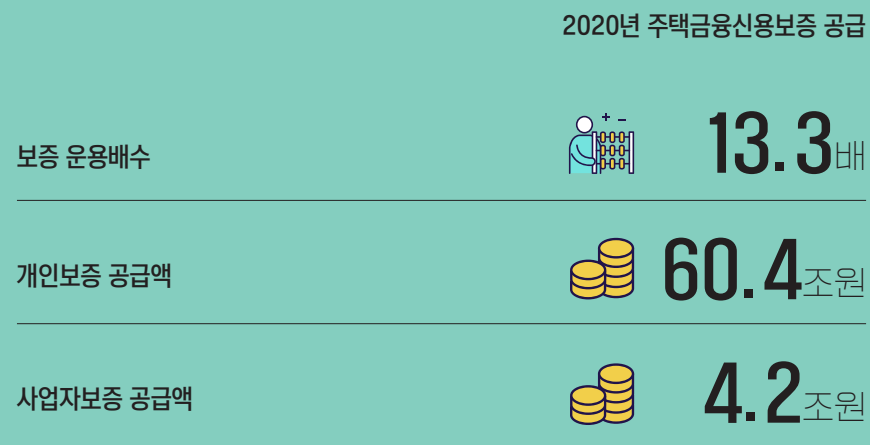
취약계층 주거안정 지원 (단위 : 명, 억원)			
한부모 가구		1,134	 993
다문화 가구		3,751	 4,245
장애인 가구		12,655	 13,095
합계		17,540	 18,333

정책적 배려계층 지원 확대 (단위 : 명, 억원)			
생애최초 주택구입		4,735	 5,508
신혼가구		46,554	 65,948
다자녀가구		16,577	 21,814
합계		67,866	 93,270

* 보다 자세한 사항은 'K-MBS(www.kmbs.hf.go.kr) > 공시정보 > 소셜파이낸싱 정보 > 사회적 가치 제고 현황'에서 확인하실 수 있습니다.

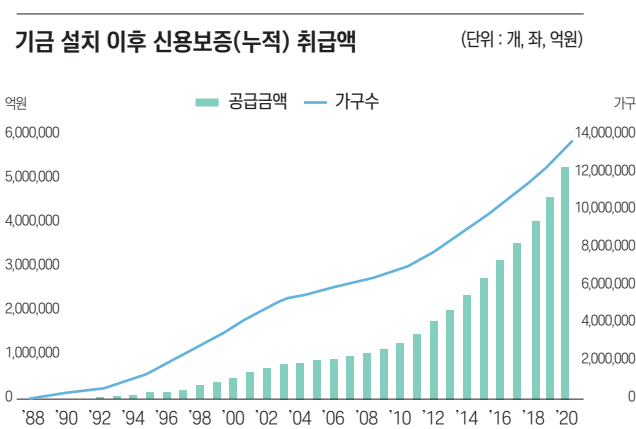
주택금융신용보증

한국주택금융공사는 국민의 주거안정과 주택금융 활성화를 위해 개인의 전세자금대출 및 중도금대출과 주택사업자의 건설자금대출 등에 대해 신용보증을 제공하며 서민 세입자의 임차보증금 보호를 위해 전세보증금 반환보증을 공급하고 있습니다.



주택금융신용보증 공급

공사는 신용보증을 통한 주택금융 활성화로 국민의 주거복지를 증진하고자 주택금융신용보증기금(이하 ‘기금’이라 함)을 운용하고 있으며, 크게 전세자금 및 구입자금 등의 개인 수요자금용과 건설 및 매입자금 등의 공급자금용을 지원해오고 있습니다. 2020년에는 총 64조 6,594억원의 보증을 공급하여 개인 실수요자와 주택건설 사업자에 대한 원활한 자금조달 지원이라는 본연의 역할에 충실하였습니다. 그 결과 1988년 기금 설치 이후 2020년 말까지 1,061만 가구에 460조 2,995억원의 개인보증을 259만 가구에 48조 2,795억원의 사업자보증을 공급하여 총 1,322만여 가구에 508조 5,790억원을 지원하였습니다.



연도별 신용보증 공급액 (단위 : 억원)										
구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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

개인보증

2020년 코로나19 확산 및 이에 따른 경제활동 제약, 주택가격 상승 추세 등 대내외적 경제여건 악화로 주거불안에 노출된 서민·취약계층의 주거비부담 경감을 위해 지방자치단체, 금융기관 협업을 통한 금리 및 보증료 인하 협약모델을 확대함으로써 저리의 주택자금을 지원하고 있습니다. 또한, 청년과 신혼 부부의 주거비 부담 경감이라는 국정과제에 부응하기 위해 청년층 주거특성을 반영하여 2019년 5월 도입한 ‘청년 맞춤형 전월세 대출’의 공급한도를 기존 1.1조원에서 4.1조원으로 확대하여 무주택 청년 가구에 대한 저리의 전·월세자금지원을 강화하는 등 사회적가치를 제고하기 위해 노력하고 있습니다. 아울러 공적보증기관의 역할을 충실히 수행하기 위해 부분분할 상환 전세특례보증과 서민 세입자의 임차보증금 보호를 위한 전세보증금 반환보증을 도입하였습니다.

사업자보증

사업자보증 부문에서는 양질의 임대주택 공급을 위해 지자체, 은행과 협약을 체결하여 2020년 협약건설자금보증을 출시 하였습니다. 특히, 주거취약계층인 청년의 주거안정을 위해 부산시, 대한주택건설협회와 연계하여 부산 드림아파트 사업 활성화를 위한 금융지원 업무협약을 체결하여 혼합건설자금 보증 상품 정착화에 노력하였습니다. 또한 역세권 청년주택, 사회·공동체주택에 대한 보증지원을 강화 하였으며 후분양PF보증 상품을 적극 지원하여 총 6,350억원 (2,518세대)의 보증을 공급하였습니다. 이를 통해 주택사업자의 분양(임대)주택 건설을 촉진하여 주택수요자의 안정적 입주를 지원하였습니다. 공공분야에서 매입한 빈집 부지를 활용하여 장기적으로 사회적 경제주체가 임대하는 빈집활용 사회주택사업에 참여하여 보증지원대상을 확대하였으며, 주택사업자의 금융지원 폭을 확대

하였습니다. 급변하는 주택금융시장에서 적극적으로 상품개선을 추진하였으며 그 결과 총 4.2조원의 사업자보증을 공급함으로써 국민의 주거안정을 위해 노력하였습니다. 2020년 신용보증 이용현황을 살펴보면 개인보증의 주요 고객은 국민주택규모(85㎡) 이하 주택, 연간소득 3천만원 이하, 개인신용 등급(CSS) 6등급 이하의 서민층이며, 사업자보증의 경우 자금력이 상대적으로 취약한 중소기업체가 주로 이용하였습니다.

2020년 주택금융신용보증 상품별 보증공급액 (단위 : 억원, %)			
개인보증	구분	공급액	비중
	전세	507,015	83.9
	중도금	66,274	11.0
	구입	27,033	4.5
	반환	2,941	0.5
	기타	1,038	0.2
사업자보증	소계	604,302	100.0
	건설자금	21,018	49.7
	PF	20,926	49.5
	매입임대	348	0.8
	소계	42,292	100.0
합계		646,594	-

2020년 주택금융신용보증 이용고객 특성		
개인보증	주택규모 85㎡ 이하	94.7%
	연소득 3천만원 이하	47.1%
	CSS등급 6등급 이하	24.5%
사업자보증	중소건설업체	99.5%

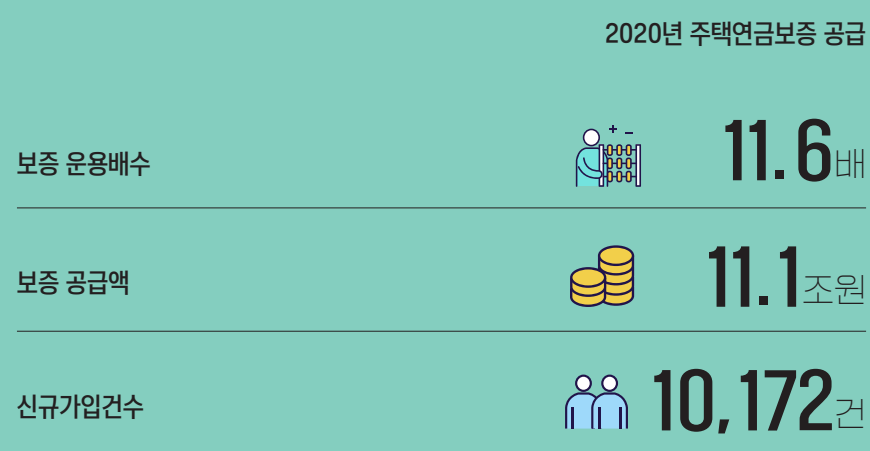
03 주택연금보증

한국주택금융공사는 만 55세 이상 고령층이 소유주택에 평생 거주하면서 이를 담보로

매달 연금방식 대출을 받을 수 있도록 하는 주택연금보증을 지원하고 있습니다.

2020년 말 주택연금은 누적가입건수가 8만 명을 돌파하여

고령화 사회의 든든한 ‘행복노후생활’ 지킴이로 자리매김하고 있습니다.



주택연금보증 개요

주택연금보증은 고령자가 소유주택을 담보로 맡기고 노후생활 자금을 매달 연금방식으로 대출받음으로써 평생의 생활안정과 주거안정의 혜택을 받을 수 있도록 공사가 보증하는 제도입니다. 공사는 2007년 1월 한국주택금융공사법 개정으로 주택금융 신용보증기금 내에 주택담보노후연금보증계정을 설치하여 주택 연금 사업수행을 위한 법적·재정적 기반을 마련하였고, 같은 해 7월 출시하여 현재까지 운영하고 있습니다.

주택연금은 주택소유자 또는 배우자가 만 55세 이상이고 부부의 보유주택 합산가격이 공시가격 9억원 이하인 경우 이용 대상이 되며, 부부 기준 2주택 보유자는 합산가격이 공시가격 9억원을 초과하더라도 거주하지 않는 주택을 3년 이내 처분하는 조건으로

가입할 수 있습니다. 가입자와 배우자는 거주하는 주택을 담보로 제공하고 공사의 보증에 의하여 평생 거주와 평생 연금을 보장 받을 수 있습니다.

대출금리는 변동금리로 CD금리(91일)에 가산금리 1.1% 또는 COFIX금리(신규취급액 기준)에 가산금리 0.85% 중 가입 시점에 선택하며, 일반 주택담보대출금리와 비교하여 낮은 수준의 금리가 적용되고 있습니다. 가입 시 농어촌특별세, 국민주택채권 매입 의무 면제 등 세제혜택을 받게 되며, 가입 후에는 재산세 25%, 등록면허세 및 지방교육세 75% 감면과 대출이자에 대한 소득 공제 혜택도 주어지게 됩니다.

주택연금 상품의 기본적인 특징은 첫째, 본인과 배우자가 자신의

집에 거주하면서 종신까지 연금(월지급금)을 받을 수 있으며, 둘째, 의료비 등 예상치 못한 사유로 일시 지출이 필요한 경우를 대비하여 일정한도 내에서 언제든지 인출할 수 있는 선택권이 부여됩니다.

지급방식은 일시인출한도 설정없이 월지급금을 종신으로 지급 받는 종신지급방식, 인출한도(대출한도의 50% 이내)를 설정하여 목돈이 필요할 때 수시로 인출하고, 나머지 부분을 월지급금으로 지급받는 종신훘합방식 선택한 지급기간(10~30년, 5년 단위 선택) 동안 비교적 많은 월지급금을 지급받는 확정기간혼합 방식이 있습니다.

또한, 2016년 내집연금 3종세트의 도입으로 대출한도의 90% 이내에서 인출한 목돈으로 선순위 주택담보대출을 상환하여 주택 연금에 가입하는 대출상환방식과 부부 중 1명이 기초연금 수급자 이고 부부기준 1억 5천만원 미만의 1주택을 소유한 경우 최대 20% 월지급금을 증액 지급하는 우대지급방식과 우대혼합방식이 새롭게 추가되었습니다.

월지급금의 지급유형은 정액형과 전후후박형 중에 선택할 수 있습니다. 정액형은 종신토록 일정한 월지급금을 수령하고 전후 후박형은 초기 10년간 정액형보다 많은 월지급금을 수령한 후, 11년째부터 초기 월지급금의 70% 수준을 수령합니다.

다만, 전후후박형은 종신지급방식 또는 종신훘합방식의 경우에만 선택할 수 있으며 그 이외에는 정액형만 선택할 수 있습니다.



가입대상

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

주택연금 상품의 장점

평생 거주 평생 지급	평생 동안 가입자 및 배우자 모두에게 거주와 연금 지급 보장
공적 보증	정부 보증상품으로 연금 지급이 중단될 위험이 없음
낮은 대출금리	변동금리 적용(3개월 CD금리 + 1.1% 또는 COFIX 금리 + 0.85%), 일반 주택담보대출보다 낮은 수준의 금리
공적 보증	농어촌특별세, 국민주택채권 매입 의무 면제로 초기비용 저렴
세제 지원	• 등록면허세, 지방교육세 75% 감면 (단, 지방세특례제한법 시행령으로 정하는 1가구 1주택자이면서 공시가격이 5억원 이하인 경우로, 이외는 등록면허세 400만원 까지 75% 감면) • 재산세 25% 감면 (단, 지방세특례제한법 시행령으로 정하는 1가구 1주택자인 경우에 한하며, 5억원 초과 주택의 경우 5억원에 해당되는 재산세 25% 감면) • 대출이자 비용에 대해 연간 200만원까지 연금소득공제 혜택

본지사 안내

수도권서부

서울서부지사
(08209) 서울특별시 구로구 경인로 662
(신도림동 692) 다큐브시티 17층
TEL. 02-2638-1900

인천지사
(21390) 인천광역시 부평구 부평대로 60
(부평동 203-14) 현대해상부평사옥 9층
TEL. 032-420-2155

경기남부지사
(16571) 경기도 수원시 권선구 권광로 141
(권선동 1023-3) 9층 TEL. 031-8014-1100

경기중부지사
(14066) 경기도 안양시 동안구 시민대로 286, 8층
TEL. 031-478-7000

채권관리센터
(03924) 서울특별시 마포구 월드컵북로54길 17
상암사보이시티DMC 오피스동 4층
TEL. 02-3290-6600

수도권동부

서울중부지사
(04512) 서울특별시 중구 세종대로 17, 3층
TEL. 02-2014-7500

서울남부지사
(06142) 서울특별시 강남구 테헤란로 223, 18층
TEL. 02-3290-6500

서울북부지사
(01762) 서울특별시 노원구 동일로 1405 KB금융노원플라자 10층
TEL. 02-3499-3300

서울동부지사
(04709) 서울시 성동구 왕십리로 326 코스모타워 14층
TEL. 02-2049-1300

강원동부지사
(25555) 강원도 강릉시 욕곡로 2806, 7층(옥천동, 한화생명빌딩)
TEL. 033-660-4700

강원서부지사
(24346) 강원도 춘천시 경춘로 2370 한국교직원공제회 강원회관 4층(온의동)
TEL. 033-259-3600

서남권

광주지사
(61946) 광주광역시 서구 운천로 273 (치평동 1208-2번지) 8층
TEL. 062-370-5700

대전지사
(35209) 대전광역시 서구 한밭대로 745 (둔산동 949번지) 15층
TEL. 042-251-2628

세종지사
(30128) 세종특별자치시 한누리대로 296 밀레니엄빌딩 8층
TEL. 044-850-5400

충북지사
(28648) 충청북도 청주시 흥덕구 사직대로 172 (사창동) 아우청주빌딩 2층
TEL. 043-299-2800

충남지사
(31169) 충청남도 천안시 서북구 광장로 215 (불당동 1418)
충남경제종합지원센터 202호 TEL. 041-559-5200

전북지사
(54949) 전라북도 전주시 완산구 온고을로 29 (서신동 766) KT빌딩 6층
TEL. 063-249-2779

전남지사
(57967) 전라남도 순천시 연향중앙상가길 9 (순천LG빌딩) 4층
TEL. 061-760-6700

동남권

부산지사
(48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동) 부산국제금융센터
한국주택금융공사 2층 TEL. 051-520-3977

서부산지사
(46973) 부산광역시 사상구 광장로 76 (패법동) 송원센터빌딩 9층
TEL. 051-601-7900

대구지사
(41936) 대구광역시 중구 달구벌대로 2095 (덕산동 110) 22층
TEL. 053-430-2400

울산지사
(44703) 울산광역시 남구 삼산로 197 (달동 1358-8) 유안타증권빌딩 9층
TEL. 052-240-5800

경남서부지사
(52856) 경상남도 진주시 예나로 142 솔레어빌딩 8층
TEL. 055-750-3000

경북지사
(36657) 경상북도 안동시 경북대로 367(옥동 791-16) 시온빌딩 3층
TEL. 054-850-3400

경남동부지사
(51515) 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 107 (중앙동 93-2번지) 6층
TEL. 055-278-2900

제주지사
(63084) 제주특별자치도 제주시 연북로33 (노형동) KT&G 601호
TEL. 064-798-5160

본사

(48400) 부산광역시 남구 문현금융로40(문현동)
부산국제금융센터 한국주택금융공사
TEL. 1688-8114

국민의 행복과 함께 성장하는
최고의 주택금융기관

발행일	2021년 5월 31일
발행처	한국주택금융공사
주소	부산광역시 남구 문현금융로40(문현동) 부산국제금융센터
전화	1688-8114
홈페이지	www.hf.go.kr
디자인	효민디앤피