

국민의 주거행복을 책임지는 지속가능 주택금융의 선도기관

2021 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



한국주택금융공사(Korea Housing Finance Corporation, 약칭 HF)

기관 소개

개요

공사는 「한국주택금융공사법」(법률 제18131호)에 따라 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민 경제 발전에 기여함을 목적으로 2004년 3월 1일 설립되었습니다.

- 기관유형 기금관리형 준정부기관
- 주무기관 금융위원회

자본금 및 기금 현황

2021년 말 기준 공사의 납입자본금은 2조 616억원, 기금의 기본재산은 9조 3,057억원입니다.

공사 자본금	₩ 2조 616억원
정부 13,100(63.5%), 한국은행 6,450(31.3%), 주택도시기금 1,066(5.2%)	
주택보증 기본재산	₩ 8조 6,562억원
주택연금 기본재산	₩ 6,495억원



주요 업무

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



정책모기지 공급	유동화증권 발행	주택금융신용보증 공급	주택연금보증 공급
무주택가구가 금리변동 위험에서 벗어나 내 집을 안정적으로 마련할 수 있도록 장기·고정금리·분할상환 방식의 보금자리론과 적격대출 등을 공급하고 있습니다.	주택저당채권을 기초로 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 주거안정에 힘쓰고 있습니다.	55세 이상 고령자가 소유 주택에 평생 거주하면서 이를 담보로 생활자금을 매월 연금방식으로 대출받을 수 있도록 주택연금 보증을 제공하고 있습니다.

비전 및 핵심가치

공사는 국민의 주거행복을 최우선으로 하여 국민의 삶의 질을 개선하는 지속가능 주택금융의 선도기관이 되기 위해 최선을 다하고 있습니다.

미션

주택금융의 장기적·안정적 공급을 통해
국민 복지증진과 국민경제 발전에 기여

비전

국민의 주거행복을 책임지는 지속가능 주택금융의 선도기관

핵심가치



공익성



전문성



신뢰

전략 목표

생애주기 맞춤형 주택금융 플랫폼 고도화	미래선도를 위한 주택금융 시스템 강화	주택금융 전문역량 강화	지속가능 금융관리체계 구축
-----------------------	----------------------	--------------	----------------

전략 과제

무주택 서민 주거안정 지원강화	주택금융 미래사업 육성	전문인재 육성체계 확립	ESG 경영 기반 혁신사업 수행
실수요자 내 집 마련 금융지원 확대	디지털 혁신기반 주택금융 시스템 전환	참여와 소통기반 혁신역량 강화	국민 신뢰와 안전중심의 경영관리체계 고도화
고령층 노후소득 보장체계 강화	글로벌 금융 경쟁력 강화 및 네트워크 구축	주택금융 연구분석 강화 및 ICT 운영체계 고도화	재무건전성 및 리스크 관리체계 고도화

조직 및 인력

조직

공사는 4본부, 25부서, 4지역본부 28지점으로 이루어져 있으며, 그중 본사는 부산시 남구 문현동 부산국제금융센터(BIFC)에 위치해 있습니다.



지사 등	수도권 동부	서울중부 / 서울남부 / 서울북부 / 서울동부 / 경기북부 / 강원동부 / 강원서부
	수도권 서부	서울서부 / 인천 / 경기남부 / 경기중부 / 경기동부 / 채권관리센터
	동남권	부산 / 서부산 / 대구 / 경북 / 울산 / 경북 / 경남동부 / 경남서부 / 제주
	서남권	광주 / 대전 / 세종 / 충북 / 충남 / 전북 / 전남

※ 2022년 1월 기준

공사는 최근 업무 전문성 제고, 대국민 정책금융서비스 사각지대 해소 및 조직 역량 강화를 위해 조직개편을 단행하였습니다. 정보보호 업무의 독립성·전문성 강화를 통한 고객정보 보호 강화를 위해 정보보호부를 신설하였고, 고객의 접근성 개선을 위해 경기북부·경기동부 지사를 개소하여 운영하고 있습니다.

인력

공사의 인력은 임원 7명 및 정규직 823명으로 총 830명으로 구성되어 있습니다.

공사 직급별 인원 현황							(단위 : 명)
구분	1급	2급	3급	4급	5급 이하	별도 정원	계
직제상 정원	15	52	134	233	374	15	823

※ 공공기관 경영정보공개시스템(ALIO) 상 정규직 기준(2021년 4분기)

주요 연혁

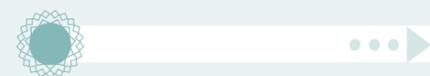


2016▶2019

- 2016.04.25 내집연금 3종 세트 출시
- 2016.11.25 패스스루(Pass through) MBS 출시
- 2017.04.17 적격대출 공급 100조원 달성
- 2017.05.11 담보한정형(비소구) 디딤돌 대출 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 수상
- 2018.04.24 신혼부부 다자녀가구 전용 보금자리론 출시
- 2018.05.31 더 나은 보금자리론 유한책임 보금자리론 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 수상)
- 2019.05.27 청년맞춤형 전 월세자금보증 상품 출시
- 2019.09.03 제6차 AFIS회의 및 ASMMMA 연차총회 개최
- 2019.09.11 우수 자체감사사항 콘테스트 우수상 수상(감사원)
- 2019.09.16 서민형 안심전환대출 출시
- 2019.11.07 국가통계 보급 이용부문 최우수 기관 통계청장 표창
- 2019.11.19 서민형 안심전환대출 금융위원회 적극행정 우수사례(장려) 선정
- 2019.12.12 블라인드 채용 우수사례 선정(기획재정부 장관상 수상)

- 2004.03.01 한국주택금융공사 창립
- 2004.03.25 보금자리론 출시
- 2005.10.31 저소득 무주택자 금리우대 보금자리론 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' 개시
- 2009.11.16 국제신용등급 획득(Moody's:A2, S&P:A)
- 2010.06.21 'u-보금자리론' 출시
- 2010.07.15 제1차 달러화표시 커버드본드 발행(5억불)

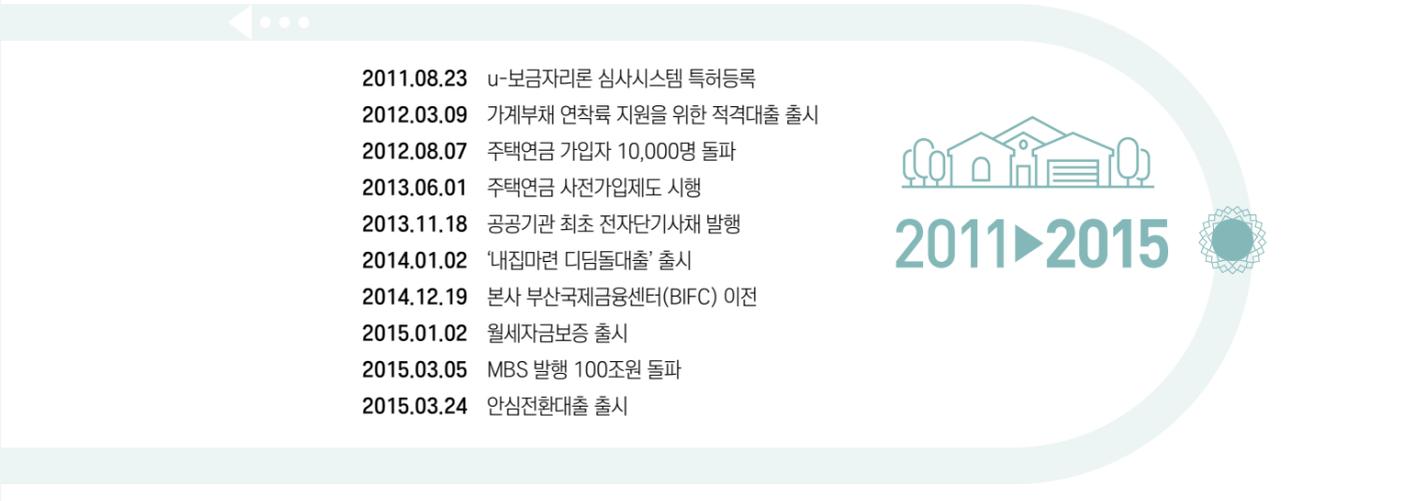
2004▶2010




2011▶2021

- 2011.08.23 u-보금자리론 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
- 2014.01.02 '내집마련 디딤돌대출' 출시
- 2014.12.19 본사 부산국제금융센터(BIFC) 이전
- 2015.01.02 월세자금보증 출시
- 2015.03.05 MBS 발행 100조원 돌파
- 2015.03.24 안심전환대출 출시
- 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
- 2020.07.06 전세지킴보증(전세보증금 반환보증) 출시
- 2020.10.13 30년 만기 MBS 최초 발행
- 2020.10.29 부분분할상환 전세자금보증 출시
- 2020.12.04 공정 블라인드 채용 우수기관 선정(교육부장관상 수상)
- 2020.12.08 주택연금 가입주택 관련 가격기준(공시가격 9억원 적용) 완화 및 주거목적 오피스텔 가입 허용
- 2020.12.09 감사원 자체감사활동 심사 발전기관 선정
- 2020.12.10 2020년 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)
- 2021.01.04 2020년도 일자리창출 유공단체 선정(고용노동부장관 표창)
- 2021.06.08 신탁방식 주택연금 출시
- 2021.07.20 차세대 정보시스템 하이온(Hi-ON) 오픈
- 2021.07.28 주택연금 신상품(초기 증액형, 정기 증가형) 출시
- 2021.09.10 경기북부지사 개소
- 2021.09.17 스트레이트(콜옵션 없는 만기일시상환 조건) MBS 최초 발행
- 2021.10.21 한국물 최초 7년 만기 소셜 커버드본드 발행
- 2021.11.26 공공영역 기록물관리 우수기관 선정
- 2021.12.02 부패방지경영시스템(ISO 37001) 국제인증 획득
- 2021.12.16 경기동부지사 개소
- 2021.12.17 공사 최초 국외사무소인 싱가포르 사무소 개소
- 2021.12.17 공정·블라인드 채용 우수기관 선정(고용노동부장관상)
- 2021.12.27 전세자금보증 임차보증금 요건 7억원(지방 5억원)으로 상향
- 2021.12.30 장·노년 민간일자리 유공기관 선정(부산광역시장 표창)

2020▶현재

2011▶2015

2021 하이라이트

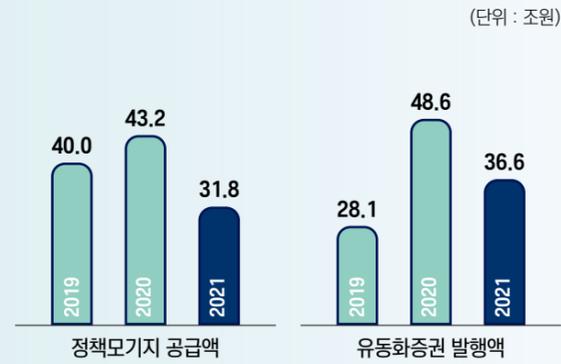
주요 경영지표

유동화 사업

정책모기지 31.8조원 공급 및 유동화증권 36.6조원 발행

정책모기지 **₩ 31.8조원**

유동화증권 **₩ 36.6조원**



주택금융신용보증 사업

창립 이래 역대 최대 공급실적인 65.1조원을 달성하여 주택보증 누적 공급액 총 573.6조원 달성

공급실적 **₩ 65.1조원**

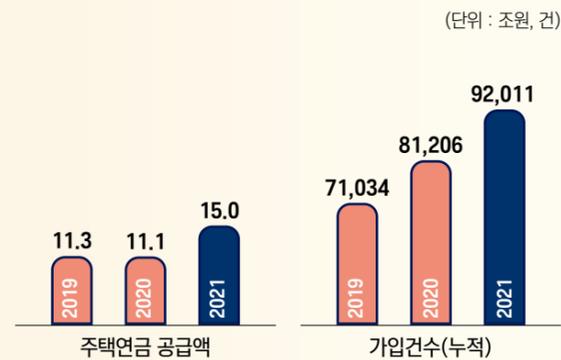
주택보증 누적공급액 **₩ 573.6조원**



주택연금보증 사업

누적가입자 90,000명 돌파
고령층의 행복한 노후를 위한 든든한 버팀목으로 성장

누적가입자 **92,011명**



업무현황 및 경영성과

공사는 주거복지에서 행복노후까지 국민의 행복한 미래를 설계합니다.

01

유동화 사업

한국주택금융공사는 장기·고정금리·분할상환 주택담보대출인 보금자리론과 적격대출을 공급하여 국민의 내 집 마련을 지원하고, 유동화증권 발행을 통해 자본시장에서 정책모기지 재원을 조달함으로써 국민의 주거복지 증진에 기여하고 있습니다.

2021년 정책모기지 공급액

보금자리론·디딤돌대출 공급액

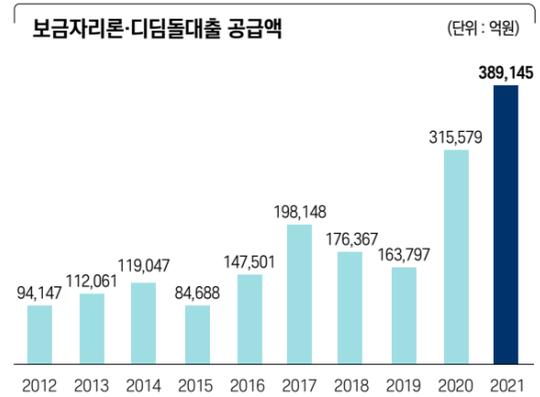
27.3조원

적격대출 공급액

4.5조원

보금자리론·디딤돌대출 공급

보금자리론은 서민·실수요자의 내 집 마련 지원을 위해 국내 최초로 도입된 장기·고정금리·분할상환방식의 주택담보대출입니다. 공사는 출시 이후 2021년까지 총 203만여 세대에 235.9조원의 보금자리론(디딤돌대출 포함)을 공급함으로써 무주택 서민 실수요자의 내 집 마련에 기여했습니다.



2021년에는 연간 16.4만여 세대에 27.3조원(보금자리론

85.4%, 디딤돌대출 14.6%)의 주택자금을 지원하였습니다. 공사는 코로나19 장기화, 금리 상승기 진입 등으로 주거비용 부담이 더욱 가중되는 서민·실수요자·취약계층의 주거안정을 지원하기 위해 2021년 '서민우대 프로그램'을 도입하였습니다. 2021년 9월 출시 이후 연말까지 6,548세대에 9,447억원을 공급하여 이용자의 주거비용 부담 경감에 기여하였습니다.

소득기준	• 부부합산 연소득 45백만원 이하 저소득자
주택기준	• 수도권 5억원·비수도권 3억원 이하 주택
우대혜택	• 대상자에 금리우대 10bp 추가 제공

2021년 보금자리론 및 디딤돌대출 이용 고객의 평균연령은 39세, 평균 소득은 45백만원, 평균 주택가격은 3.1억원이고 국민주택 규모(85m²) 이하 비중이 93.0%로, 서민층·실수요자 위주의 공급이 이루어지고 있습니다.

2021년 보금자리론·디딤돌대출 이용 고객 및 주택 특성

고객정보	연령	39세
	연소득	45백만원
대출정보	LTV	58.9%
	DTI	26.0%
담보정보	주택가격	3.1억원
	주택면적	85m ² 이하 93.0%
	주택유형	아파트 91.1%

2021년 적격대출 이용고객 특성

고객정보	연령	42세
대출정보	LTV	47.1%
	DTI	26.9%
담보정보	주택가격	5.4억원
	주택유형	아파트 96.5%

적격대출 공급

국내 주택담보대출 시장은 2012년 이전까지 대부분 변동금리·일시상환 대출로 시장금리 상승 시 가계의 상환부담이 가중되고 금융시장의 안정성을 위협하는 구조였습니다. 적격대출은 이 같은 주택담보대출 시장의 구조개선을 위해 설계된 장기·고정금리·분할상환 주택담보대출로서 2012년 3월 출시 이후 주택담보대출 시장의 질적 구조 개선에 기여하고 있습니다. 적격대출은 공사가 요구하는 양수 적격조건 범위 내에서 금융회사가 상품 명칭과 금리 등 대출조건을 자율적으로 결정하고 판매하는 것이 특징으로, 9억원 이하의 주택에 대해 5억원 한도로 이용이 가능합니다.

공사는 2021년 연간 2.2만여 세대에 4.5조원의 적격대출을 공급하여 출시 이후 총 121.6만여 세대에 132.4조원의 적격대출을 지원하였습니다.

2021년 적격대출 이용자의 평균 연령은 42세, 평균 주택가격은 5.4억원으로 중산층·실수요자 위주로 공급이 이루어지고 있습니다.

초장기 정책모기지 출시

공사는 2021년 7월 국내 최초로 만기 40년의 '초장기 정책모기지(보금자리론, 적격대출)'를 도입하였습니다. 이를 통해 주택 가격 급등, 낮은 가치분소득 등으로 내 집 마련에 어려움을 겪는 청년·신혼가구에게 약정만기 선택권을 확대하고 원리금 상환부담을 완화하였습니다.

출시 이후 공사는 약 2조원 규모 공급을 통하여 청년·신혼가구 8,622세대의 내 집 마련을 지원하고 포용적 금융 실천에 앞장섰습니다.

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.

MBS는 만기 1년부터 30년까지 9종목으로 발행되며, 이 가운데 5년 이상 만기 종목에는 주택담보대출의 현금흐름 특성을 반영하여 콜옵션이 부여됩니다. MBS는 공사의 원리금 지급보증과 공사법 내 손실보전조항 등을 기반으로 매우 안전한 투자수단으로 평가받고 있습니다.

2021년 중 공사는 총 34조 4,644억원의 MBS를 총 26회 발행하였습니다. 정부의 가계부채 관리강화 등으로 민간 금융기관의 대출 요건이 강화되었지만, 보증자리론 등 취약계층에 대한 정책모기지 공급지원 조달을 위해 MBS 발행물량을 안정적으로 유지하고 있습니다.

2021년말 기준 누적발행 금액은 348조 7,497억원, 발행잔액은 147조 5,385억원으로, 국채에 버금가는 국내 대표 채권으로 자리잡았습니다.

공사 MBS 발행금리는 국고채 금리에 일정 수준의 금리가 가산되어 결정됩니다. 2021년 중 인플레이션 우려에 따른 금리상승 기조 및 정부의 대규모 국채발행(171조원) 등으로 인한 채권시장의 수급 불안에도 불구하고, 전략적 발행계획 수립 및 운영을 통해 공사 MBS에 대한 연평균 가산금리를 전년 수준인 40bp 내외로 안정적으로 관리하였습니다.

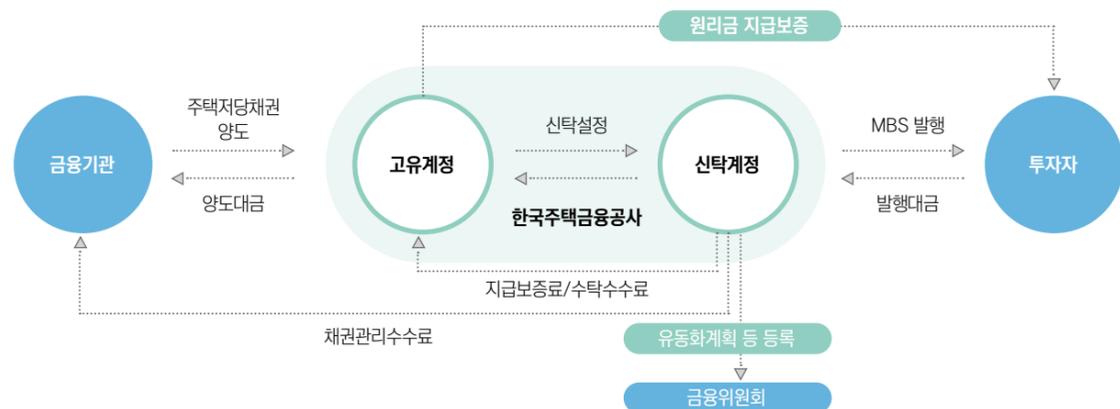
(MBS 가중평균 스프레드 : 20년 43.9bp, 21년 44.6bp)

MBS 발행 개요

대상자산	- 주택담보대출(보증자리론, 디딤돌대출, 적격대출)
발행금액	- 발행회차별 약 1.2조원 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

유통성 저하 등 기존 콜옵션부 MBS의 한계를 극복하고자 모든 종목에 콜옵션이 없는 Straight MBS를 공사 설립 이후 최초로 발행하였습니다. 이러한 시장 친화적인 MBS 발행구조 다변화 노력을 통해 외국인투자자 및 자산운용업계 등의 투자수요를 신규로 확보하였습니다. Straight MBS는 일반 MBS 발행 대비 가산금리가 약 27bp 낮게 발행되어, 정책모기지 채원 조달비용 절감에도 기여하였습니다.

MBS 발행구조



연도별 MBS 발행 추이



MBS 가중평균스프레드 추이



2021년 만기 · 투자자별 MBS 투자현황

구분	단기물 (1~3년)	중기물 (5~7년)	장기물 (10~30년)	합계
보험	3,600	11,050	29,500	44,150 (12.9%)
상호금융	900	10,700	1,000	12,600 (3.7%)
연기금	14,400	27,700	17,500	59,600 (17.4%)
은행	48,150	85,850	16,200	150,200 (43.9%)
자산운용	8,885	1,500	6,700	17,085 (5.0%)
증권	24,599	17,400	6,800	48,799 (14.2%)
해외	10,050	-	-	10,050 (2.9%)
총합계	110,584 (32.3%)	154,200 (45.0%)	77,700 (22.7%)	342,484 (100%)

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

국내 주요채권 발행잔액('21.12월)

구분	국고채	MBS	통화안정증권	산업금융채권
발행잔액(조원)	843.7	147.5	140.3	111.0

자료 : 한국은행 경제통계시스템(http://ecos.bok.or.kr)

*직전회차 MBS(2021-20) 가산금리 : +38bp, Straight MBS(2021-21) 가산금리 : 11.1bp

MBS 발행금액의 67.7%인 23조 1,900억원이 만기 5년 이상 중·장기물로 발행되어 은행, 연기금, 상호금융 등의 투자수요를 충족시키며 국내 장기 채권시장 활성화에 기여하였습니다.

이 중, 2020년 최초로 발행한 30년 만기 초장기 MBS는 전년 대비 450% 늘어난 2,200억원을 발행하여, 신규 도입된 40년 만기 초장기 정책모기지에 대한 안정적 채원조달 수단이 되었습니다.

또한, 2016년 최초로 도입한 패스스루(Pass-Through) MBS는 2021년 총 3조 7834억원을 발행하였습니다. 패스스루 MBS는 기초자산인 모기지론으로부터 회수되는 원리금을 그대로 투자자에게 지급하는 방식의 MBS로, 투자자는 모기지 풀(Pool)에서 유입되는 현금흐름을 투자지분에 따라 안분하여 지급받게 됩니다. 발행자는 기초자산의 조기상환 위험을 투자자에게 분산시키는 한편, 투자자는 조기상환 예측에 따라 초과수익이 가능하다는 장점이 있습니다.

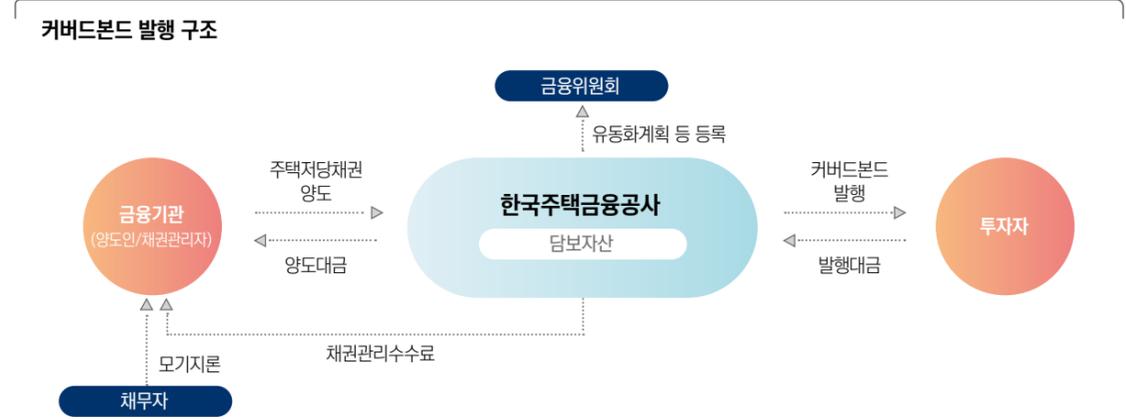
커버드본드(Covered Bond) 발행

커버드본드는 유럽에서 활성화된 방식으로 금융기관이 주택담보 대출, 공공부문 대출과 같은 우량자산을 담보로 발행하는 채권입니다. 이는 투자자에게 담보자산에 대한 우선변제권과 발행 기관에 대한 상환청구권을 이중으로 보장(이중상환청구권)하여 저리의 자금을 안정적으로 조달할 수 있다는 장점이 있습니다. 공사는 2010년 이후 총 12차례에 걸쳐 8.7조원 규모의 외화 커버드본드 발행을 통해 자금조달 수단을 다변화하였습니다. 2021년 중 공사는 역대 최대 규모인 15.5억 유로 규모의 커버드

본드를 발행하여 아시아 지역 1위 유로화 채권 발행기관*으로 발돋움하였습니다.

*'18년~'21년 유로화 공모 발행 누적액 기준

또한 역대 최저 금리 발행(-0.075%, 2021년 6월) 및 국내 최초 7년 만기 유로화 커버드본드 발행 성공(2021년 10월) 등 질적으로 성장을 거듭하며 국내 금융기관의 외화 커버드본드 발행을 선도하고 있습니다.



2021 소셜 MBS·CB 사후 영향 보고서

사회책임투자채권의 발행사는 발행한 사회책임투자채권에 대한 사후관리 내역을 매년 공시하여야 하며, 이러한 사후 보고서는 자금분배 보고 (Allocation Reporting, 필수사항) 및 영향 보고 (Impact Reporting, 선택 사항)로 구분됩니다. 자금분배 보고 사항의 주요 내용은 아래와 같으며, 공사는 매년 K-MBS 홈페이지를 통하여 사후 보고서를 공시하고 있습니다.

- 1) 자금이 사용된 전체 프로젝트 목록 및 각 프로젝트에 대한 설명
- 2) 각 프로젝트에 사용된 자금 규모 및 이에 대한 관리 내역
- 3) 기존 프로젝트 및 신규 프로젝트에 투입된 자금의 비중
- 4) 이로 인한 사회적 가치 제고에 대한 기여 사항

2021 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 구입을 위한 대금으로 전액 사용하였습니다.

참고 : 한국주택금융공사 K-MBS(<http://kmbbs.hf.go.kr>) - "사회적가치제고현황"

'21년 소셜 MBS, 커버드본드 조달자금 사용내역

	(단위: 건수, 억원)	
보금자리론	203,025	250,081
디딤돌대출	28,056	38,935
적격대출	72,356	100,946
합계	252,437	389,962

02

주택금융 신용보증 사업

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

운용배수	13.4배
개인보증 공급액	60.0조원
사업자보증 공급액	5.1조원

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. 2021년에는 총 65조 943억원의 보증을 공급하여 서민 실수요자와 주택건설 사업자에 대한 원활한 자금조달 지원이라는 기금 본연의 역할에 충실하였습니다. 그 결과 공사는 1988년 기금 설치 이후 2021년 말까지 1,150만 가구에 520조 2,568억원의 개인보증을, 263만 가구에 53조 4,165억원의 사업자보증을 공급하여, 총 1,413만여 가구에 573조 6,733억원을 지원하였습니다.

개인보증

2021년 공사는 코로나19 장기화 및 주택시장 변동성 확대로 인해 주거불안에 노출된 무주택 서민·취약계층을 지원하기 위해 보증상품의 제도개선을 다각적으로 실시했습니다. 먼저, 주택가격 상승 및 전세가 인상 등 최근 주택시장 상황을 반영하여, 전세자금 보증의 임차보증금 가입 요건을 완화하고 반환보증의 보증한도를 확대함으로써 보증상품 가입 문턱을 대폭 낮췄습니다.

다음으로, 공사는 무주택 청년 및 신혼부부에 대한 중점지원 노력을 강화했습니다. 청년 맞춤형 전월세대출(2019년 5월 출시)의 1인당 보증한도를 상향(7천만원→1억원)함에 따라, 소득입증이 어려운 청년층도 저리의 전월세대출 혜택을 받을 수

구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
개인	268,255	255,159	308,780	354,230	376,842	344,600	430,733	509,424	604,302	599,573
사업자	7,331	10,649	9,992	20,542	24,131	22,077	23,959	36,354	42,291	51,370
합계	275,586	265,808	318,772	374,772	400,973	366,677	454,692	545,778	646,593	650,943

있도록 했습니다. 그 결과, 공사는 지난 한 해 동안 약 10만명에 이르는 청년가구에 5.9조원의 역대 최대 보증공급을 지원했습니다.

보증상품 가입요건 완화 관련 주요 개정사항

가입요건	기존	변경
전세보증 및 반환보증 임차보증금 요건	수도권 5억원 (지방 3억원)	수도권 7억원 (지방 5억원)
반환보증 동일인당 보증한도	5억원	10억원
청년 맞춤형 전세보증 보증한도	7천만원	1억원

마지막으로 공사는 지방자치단체, 금융기관 협업을 통한 금리 및 보증료 인하 협약모델을 확대함으로써 무주택 청년 및 신혼 부부를 대상으로 한 저리의 전세자금을 지원하고 있습니다. 2021년에는 울산, 대구 등 총 6개 지자체와 신규 협약을 체결하여 기준금리 인상에 따른 청년층의 주거비 부담을 완화하고자 노력했습니다.

사업자보증

공공성 강화의 일환으로 청년·신혼부부 등 주거취약계층의 주거 안정을 위해 혼합건설자금보증, 역세권 청년주택·사회공동체 주택에 대한 지원확대로 주택사업자의 분양 및 임대주택 건설을 촉진하여 주택수요자의 안정적인 입주를 지원하였습니다. 제도로적으로 PF보증에 임대사업 유형을 신설하여 민간임대 사업자의 자금 조달 선택 폭을 확대하고, 개인에게 과도한 기업채무 부담을 줄이고 건설사의 우발채무 부담 완화를 유도하였습니다. 공적보증기관으로서 ESG 등 사회적 가치를 증대하고 정부정책에 부응하고자 노력하였습니다. 노후지역의 거주환경과 원주민의 주거여건 개선을 위한 장기방치 건축물에 대한 보증한도 상향 등을 명문화하여 공사중단 건축물에 대한 지원근거를 마련하였고, 도시재생 활성화 방안 연구용역을 통해 도시재생사업으로의 진출방안을 모색하였습니다.

공급자금용 시장의 선진화를 유도하고 디지털심사시스템을 도입하여 15억원 이하 대상 체크리스트 기반 심사시스템을 고도

화하고 의사결정의 신속성을 제고하였습니다. 이 외에도 관찰구역 기준을 개편하고, 전문화·효율성·고품격 보증서비스가 가능한 전담거점지사를 10개로 확대하였습니다.

이러한 노력들에 힘입어 지난 한 해 동안 역대 최대 총 5.1조원의 사업자보증을 공급함으로써 주택건설의 활성화 및 국민의 주거 안정에 기여하였습니다.

2021년 주택금융신용보증 상품별 보증공급 현황 (단위: 억원, %)

구분	공급액	비중
개인보증	전세	493,353 82.3
	중도금	73,319 12.2
	구입	21,010 3.5
	반환	10,700 1.8
	기타*	1,191 0.2
소계	599,573 100.0	
사업자보증	건설자금	28,706 55.9
	PF	22,664 44.1
소계	51,370 100.0	
합계	650,943 -	

* 건축·개발자금, 구상채권회수, 월세보증 포함

2021년 신용보증 이용현황을 살펴보면, 개인보증의 주요 고객은 국민주택규모(85㎡) 이하 주택, 연간소득 4천만원 이하의 서민층이며, 사업자보증의 경우 자금력이 상대적으로 취약한 중소기업체가 주로 이용한다는 점을 알 수 있습니다.

2021년 주택금융신용보증 이용고객 특성

개인보증	주택규모 85㎡ 이하	95.1%
	연소득 4천만원 이하	73.4%
사업자보증	중소건설업체	95.4%

03

주택연금보증

한국주택금융공사는 만 55세 이상 고령층이 소유주택에 평생 거주하면서 이를 담보로 매달 연금 방식의 대출을 받을 수 있도록 하는 주택연금보증을 지원하고 있습니다. 2021년 말 주택연금은 신규 누적가입건수가 9만명을 돌파하여 고령화 사회의 든든한 '행복노후생활'지킴이로 자리매김하고 있습니다.

운용배수	9.7 배
보증 공급액	15.0 조원
신규가입건수	10,805 건

제도개요 및 상품안내

주택연금보증은 고령자가 소유주택을 담보로 맡기고 노후생활 자금을 매달 연금방식으로 대출받음으로써 평생의 생활안정과 주거안정의 혜택을 받을 수 있도록 공사가 보증하는 제도입니다. 공사는 2007년 1월 공사법 개정으로 주택금융신용보증기금 내에 주택담보노후연금보증계정을 설치하여 주택연금 사업 수행을 위한 법적·재정적 기반을 마련하였고, 같은 해 7월에 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 지급 보증에 의하여 평생 거주와 평생 연금지급을 보장받을 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, 국민주택채



권 매입의무 면제 등 세제혜택을 받게 되며, 가입 후에는 재산세 25%, 등록면허세 및 지방교육세 75% 감면과 대출이자에 대한 소득공제 혜택도 주어지게 됩니다.

주택연금 상품의 기본적인 특징은 첫째, 본인과 배우자가 자신

의 집에 거주하면서 종신까지 월지급금을 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 지급받는 종신지급방식, 인출한도(대출한도의 50% 이내)를 설정하여 목돈이 필요할 때 수시로 인출하고, 나머지 부분을 월지급금으로 지급받는 종신흡합방식, 선택한 지급기간(10~30년, 5년 단위 선택)동안 비교적 많은 월지급금을 지급받는 확정기간흡합방식이 있습니다.

또한, 2016년 내집연금 3종세트의 도입으로 대출한도의 90% 이내에서 인출한 목돈으로 선순위 주택담보대출을 상환하여 주택연금에 가입하는 대출상환방식과 부부 중 1명이 기초연금 수급자이고 부부기준 1억 5천만원 미만의 1주택을 소유한 저자산·저소득 고령자에게 최대 20% 월지급금을 증액 지급하는 우대지급방식과 우대흡합방식이 새롭게 추가되었습니다.

월지급금의 지급유형은 정액형과 초기증액형, 정기증가형 중에 가입자가 선택할 수 있습니다. 정액형은 평생동안 일정한 월지급금을 수령하고, 초기증액형은 최초 일정기간(3, 5, 7, 10년 중 가입자 선택) 동안 정액형보다 많은 월지급금 수령 후, 그 이후부터는 초기 월지급금의 70% 수준을 수령하며, 정기증가형은 최초에는 정액형보다 적은 월지급금을 수령하지만 3년마다 4.5%씩 증가된 월지급금을 수령합니다. 정액형은 모든 지급방식에서 선택할 수 있으나, 초기증액형과 정기증가형은 종신지급방식과 종신흡합방식에서만 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%), 일반주택담보대출보다 낮은 수준의 금리
- 저렴한 초기비용** (+) 농어촌특별세, 국민주택채권 매입 의무 면제로 초기비용 저렴
- 세제 지원** (+)
 - 등록면허세, 지방교육세 75% 감면(단, 지방세 특례제한법 시행령으로 정하는 1가구 1주택자 이면서 시가표준액이 5억원 이하인 경우로, 이외는 등록면허세액 300만원까지 75% 감면)
 - 재산세 25% 감면(단, 지방세특례제한법 시행령으로 정하는 1가구 1주택자인 경우에 한하며, 5억원 초과주택의 경우 5억원에 해당되는 재산세액 25% 감면)
 - 대출이자 비용에 대해 연간 2백만원까지 연금소득공제 혜택



공급현황

급속한 고령화에 발맞춘 고령층 맞춤형 제도개선과 전략적 온택트(Ontact) 마케팅 강화 등을 통해 6년 연속 연간 1만건 이상 공급을 유지하였습니다. 특히, 코로나19의 어려운 여건에도 불구하고 주택연금 가입자 총 10,805명, 보증 공급액 15조 255억원을 기록하였습니다. 연금지급액은 누적가입자 증가에

따라 전년 대비 20.2% 증가한 1조 4,547억원을 기록하였습니다. 이로써 2007년 7월 출시한 이래 총 92,011명에게 7조 6,975억원의 연금을 지급하였으며, 105조 430억원의 보증을 공급하였습니다.



2021년 기준 주택연금 이용고객 특성

고객정보	연령	72.3세
대출정보	월지급금	109만원
담보정보	주택유형	아파트 83.1%
	주택면적	85㎡이하 80.4%
	주택가격	3.32억원
	지역별	수도권 67.9%, 지방 32.1%



지속가능경영

모두가 행복한 미래를 만들기 위해
주택금융 대표 공공기관으로서
역할과 책임을 다하겠습니다.

지속가능발전

지속가능경영을 위한 패러다임 구축

공사는 중장기적인 관점에서 지속가능경영의 가치 및 중요성을 깊이 인식하고, '지속가능한 미래성장동력 확보'를 새로운 전략 목표로 설정하여 경영 활동을 수행하여 왔습니다. 또한 이를 실현하기 위해 열린혁신과 연계한 주요 사업부서의 금융서비스 개선 및 지원, 기관 고유의 특성을 활용한 대학생·취업준비생 및 고령층 맞춤형 교육(재밋지에, 금융역량향상운동, 은퇴금융 아카데미) 등 다양한 활동을 추진하였으며, 국민의 주거복지 증진을 위한 끊임없는 노력으로 국민과 상생하는 최고의 주택금융 기관으로서 지속가능 동력을 키워나가고자 합니다.

UNGC 활동을 통한 지속가능경영 추구

공사는 2008년 10월 2일 'UN Global Compact(UNGC)'에 가입하였습니다. UNGC는 UN 산하 기관으로서, 기업의 지속가능발전 목표(Sustainable Development Goals, SDGs)의 준수를 촉구하면서 인권, 노동, 환경, 반부패와 관련하여 10대 원칙을 강조하고 있습니다. 공사는 UNGC에 매년 경과보고서(COP)를 제출하면서 10대 원칙과 관련하여 지속가능경영의 실천 경과와 향후 계획을 보고하고 있습니다. 앞으로도 공사는 UNGC 활동을 통해 지속가능발전 목표를 지향하고 경영 과정에서 인권, 반부패 요소가 잘 반영되도록 노력하겠습니다.



UN Global Compact(UNGC, 유엔 글로벌compact)

윤리경영

공사는 윤리경영이 지속가능한 기업의 핵심요건이라는 인식 하에 윤리경영 정책을 수립하고, 임직원 대상 윤리교육 및 민간 협업을 실시하였으며, 부패 예방과 청렴도 향상을 위한 제도개선 등 끊임없는 노력을 기울이고 있습니다.

윤리경영 정책 수립

공사는 윤리헌장을 제정하여 모든 임직원이 스스로 지켜야 할 행동과 가치판단의 기준을 공유하고 있으며, 임직원 행동강령을 통해 임직원이 윤리경영을 실천하기 위한 구체적 기준을 제시하고 있습니다.

공사는 기획재정부·국민권익위원회 등 정부기관의 윤리경영 관련 지침을 적시 반영하고 있습니다. 2021년에는 기획재정부에서 추진하는 '갑질근절대책'을 공사 실정에 맞게 수정하여 수립·시행 하였습니다. 그리고 내규 개정 시 국민권익위원회에서 최초 도입한 상시 부패영향평가를 실시함으로써 잠재적 부패유발 요인을 발굴하여 개선을 권고하고 있습니다.

뿐만 아니라 공사는 윤리경영 최신 트렌드를 반영한 이행권고사항(청탁금지법 시행 등에 따른 각종 제도 개선 등)을 토대로 임직원 행동강령 등 관련 내규 전반을 새롭게 정비하였습니다. 이와 같이 공사는 정부 지침을 반영하여 윤리경영 관련 사전점검기능을 강화함으로써, 실무에서 발생할 수 있는 부패리스크를 예방하기 위해 노력하고 있습니다.

공사는 다양한 윤리경영 추진조직을 운영하고 있습니다. 기관장을 중심으로 윤리경영 추진의지를 전파하기 위하여 사장이 위원장으로 참여하는 윤리경영 최고 심의기구 윤리경영위원회를 비롯하여, 반부패·청렴추진기획단, 윤리경영 옴부즈만, HF청렴리더 등이 이에 해당합니다. 이러한 조직을 운영하면서 공사는 임직원 및 외부 전문가가 유기적으로 윤리경영 정책을 수행하고 있습니다.

윤리교육 프로그램 운영 및 민간 협업

공사는 전 직원 윤리인식 내재화를 위한 교육 프로그램을 꾸준히 강화하고 있습니다. 일반 청렴교육, 부패방지교육, 청탁금지법 등 반부패 관련 법령 및 공직자 행동강령 개정 등에 따른 최신 윤리 이슈를 반영한 윤리교육을 실시하였고, 윤리경영 담당자를 대상

으로 반부패 청렴 전문가 교육, 부패취약분야의 업무담당자 대상 반부패 청렴교육, 부점별 HF청렴리더 워크숍, 고위공직자 대상 청렴교육, 신입사원 및 직급별 리더십 연수를 활용한 교육 등 생애 주기별 다양한 교육과정을 운영하고 있습니다.



HF청렴리더 워크숍

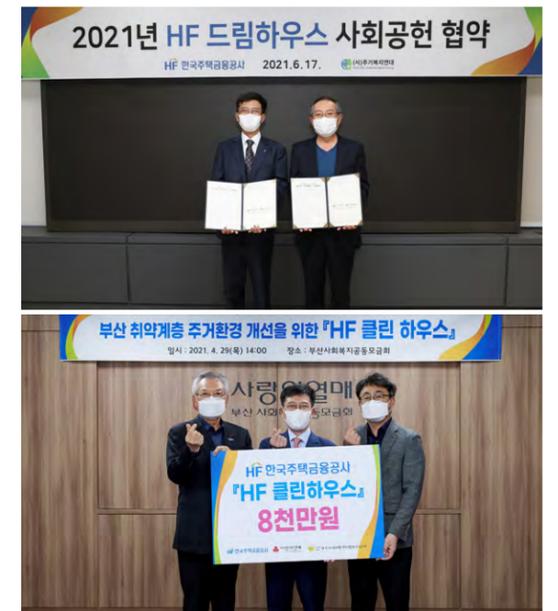


부점별 청렴교육 실시

사회공헌활동

공사는 '사회적 책임 실천과 지속적 가치 창출'이란 공사의 사회공헌목표 달성을 위해 임직원으로 구성된 '보금자리봉사단(단장:CEO, 노조위원장)'을 주축으로 다양한 사회공헌활동을 수행 중입니다. 특히 21년도에는 주거복지, 노인복지 등 본업과 연계한 활동과 더불어 일자리, 사회적 경제, 환경 및 안전 등 사회적 이슈를 반영한 상생·협력 및 지역발전형 사회공헌활동을 적극 추진하였습니다.

이러한 노력의 결과로 「2021 대한민국 사회공헌대상(국토교통부장관상)」, 「제7회 주거복지활동 우수사례 공모 표창(한국주택복지포럼이사장상)」 및 「2021 장노년일자리 업무 유공기관 표창(부산광역시장상)」을 수상하는 등 대외적으로 사회공헌 공로를 인정받았습니다.



부점별 청렴교육 실시

본지사 안내

수도권 서부

- 서울서부지사** (08209) 서울특별시 구로구 경인로 662 (신도림동 692) 디큐브시티 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
- 경기동부지사** (16976) 경기도 용인시 기흥구 기흥로 58-1, 기흥ICT밸리 6층 TEL. 031-280-4300
- 채권관리센터** (03924) 서울특별시 마포구 월드컵북로54길 17 상암사보이시티DMC 오피스동 4층 TEL. 02-3290-6600

수도권 동부

- 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 KB금융노원플러자 10층 TEL. 02-3499-3300
- 서울동부지사** (04709) 서울시 성동구 왕십리로 326 코스모타워 14층 TEL. 02-2049-1300
- 경기북부지사** (10447) 경기도 고양시 일산동구 중앙로 1066, 재능교육빌딩 6층 TEL. 031-540-5900
- 강원동부지사** (25555) 강원도 강릉시 율곡로 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 (차평동 1208-2번지) 8층 TEL. 062-370-5700
- 대전지사** (35209) 대전광역시 서구 한밭대로 745 (둔산동 949번지) 15층 TEL. 042-251-2600
- 세종지사** (30128) 세종특별자치시 한누리대로 296 밀레니엄빌딩 8층 TEL. 044-850-5400
- 충북지사** (28648) 충청북도 청주시 흥덕구 사직대로 172 (사창동) 이우청주빌딩 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 은고을로 29 (서신동 766) KT빌딩 6층 TEL. 063-249-2700
- 전남지사** (57949) 전라남도 순천시 이수로 331, 동신빌딩 3층 TEL. 061-760-6700

동남권

- 부산지사** (47289) 부산시 진구 중앙대로 659, 한화생명빌딩 5층 TEL. 051-520-3900
- 서부산지사** (46973) 부산광역시 사상구 광장로 76 (래법동) 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 5층 TEL. 052-240-5800
- 경남서부지사** (52856) 경상남도 진주시 예나로 142 솔레이빌딩 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

해외사무소

- 싱가포르**
12 Marina. Blvd, #17-36 MBFC Tower3, Singapore TEL. 65-6809-5035

국민의 주거행복을 책임지는 지속가능 주택금융의 선도기관

발행일 2022년 5월 31일
 발행처 한국주택금융공사
 주소 부산광역시 남구 문현금융로40(문현동) 부산국제금융센터
 전화 1688-8114
 홈페이지 www.hf.go.kr
 디자인 효민디앤피 051-807-5100