

2010년 연차보고서

서민의 평생금융친구





Contributing to the Development of the National Economy

한국주택금융공사는

주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한국주택금융공사법에 의하여 2004년 3월 1일 설립된 준정부기관입니다.

설립 이후 공사는 주택저당채권 등의 유통화, 주택금융신용보증, 주택연금보증 등의 사업을 수행함으로써 우리나라 주택금융시장의 선진화 및 안정적 발전을 이끌어가고 있습니다.

04
발간사

06
비전 및 핵심가치

07
2010 주요 경영성과

08
2010 하이라이트

10
2010 주택경제동향

14
업무현황 및 경영성과

유통화 사업
주택금융신용보증 사업
주택연금보증 사업

36
기업지배구조

주택금융운영위원회
이사회
전문위원회
경영협의회
조직편제

44
지속가능경영

조직문화
윤리경영
내부통제
리스크관리
사회공헌활동
고객만족
국제교류협력

58
2010 회계연도 결산보고

결산개요
요약 재무제표

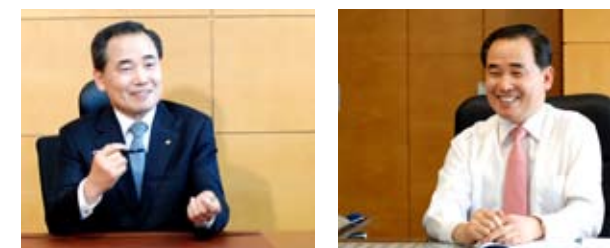
73
영업점 현황

74
연혁





서민의 평생금융친구로서 서민층의 주거 및 생활안정에 기여함은 물론, 대한민국 주택금융의 선진화를 위해 최선을 다하고 있습니다.



한국주택금융공사는 주택금융 등을 장기적이고 안정적으로 공급하여 국민의 주거복지 증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 2004년 3월 설립된 금융 공기업입니다.

우리 공사는 지난 2010년 어려운 여건 속에서도 서민의 주거안정과 주택금융의 선진화를 목표로 새로운 도약을 위한 성장기반을 확보하는데 역량을 집중하여 의미 있는 성과를 거두었습니다.

유동화부문에서는 5조 8천억원의 보금자리론을 공급하여 서민의 내 집 마련을 지원하였고, 7조 8천억원의 MBS를 발행하여 주택금융시장의 안정적인 자금공급에 기여하였습니다.

주택금융신용보증부문에서는 무주택 서민을 위한 전세자금보증, 중도금보증 등을 중점 지원하여 11조 5천억원의 보증을 공급함으로써 '연간 주택보증 공급액 11조원 돌파'라는 역대 최고의 기록을 달성하였고, 주택연금보증부문에서는 비용부담 완화, 수혜대상 확대 등 제도개선 노력을 통해 3조 4백억원의 보증을 공급한 결과 출시 3년 만에 가입자가 4,300명을 넘어섰습니다.

또한 저금리 직접대출상품인 u-보금자리론 출시, 아시아 최초 5억달러 규모의 법정 커버드본드 발행, MBS 투자자대상 확대를 위한 보금자리펀드 출시, 개인신용평가시스템(CSS) 재구축을 통한 보증승인을 제고, 주택금융신용보증료율 인하, 주택연금대상 주택범위 확대 및 초기비용 감면 등 상품개발 및 제도개선을 통하여 서민의 주택금융지원 기반을 확고히 하였습니다. 이 밖에도 고유계정 2년 연속 흑자 수준 유지, 기금계정의 기본재산 증가, 안정적 보증운용으로 정부의 재정부담을 완화하였습니다.

올해 공사는 700만여 무주택 세대에 대한 전세자금보증 지원을 확대하고, 금융회사의 해외 구조화 커버드본드 발행을 지원하여 주택금융시장의 안정화에 기여하는 한편, 소외계층을 위한 보금자리론 상품 개발, 모기지보증 등 신상품 도입 방안을 마련하고, 주택연금 취급 금융회사를 확대하여 주택연금의 저변을 확대함으로써 정부의 서민 금융정책 방향에 부합하도록 노력해 나갈 계획입니다.

공사는 서민의 평생금융친구로서 서민층의 주거 및 생활안정에 기여할 수 있도록 더욱 매진하여 국민으로부터 신뢰와 사랑을 받는 금융 공기업의 위상을 정립하겠습니다.

앞으로도 아낌없는 성원과 격려 부탁드립니다.

감사합니다.

임 주 재

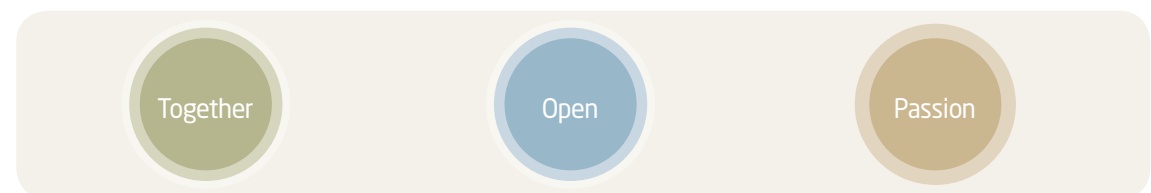
임 주 재
한국주택금융공사 사장

Mission	주택금융 등을 통하여 국민의 복지 증진과 경제 선진화에 기여
Vision	서민의 평생금융 친구
Vision 2020 슬로건	Happy Finance 365 ⁺ : 2020년까지 주택금융 잔액 365조원을 달성하여 서민층에게 365일 행복한 금융서비스를 제공

전략목표	주택금융 선진화 선도	서민 주거 복지 증진	고령층 생활안정 기반 구축	고객중심 경영 시스템 확립
전략과제	• 장기고정금리 대출 확대 • 장기 채권시장 활성화 • 유동화사업 다변화 • 유동화자산의 효율적 관리	• 서민 주거안정 및 공적기능 강화 • 주택공급자보증 안정적 지원 • 주택보증 상품 다양화 • 주택보증 건전성 제고	• 주택연금의 사회적 인지도 제고 • 수요자 중심의 연금제도 운영 • 주택연금 마케팅 역량 강화 • 주택연금 리스크 관리 효율화	• 지속가능경영 기반 구축 • 고객 · 미래 · 효율 중심의 조직운영 • 재무건전성 제고 및 전략적 예산 운용 • 조사연구 및 IT인프라 고도화

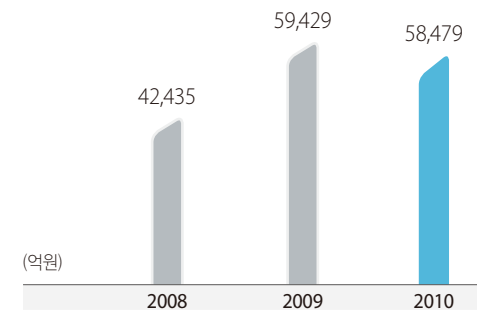
경영방침	핵심가치	행동규범
• 창의경영 • 성과경영 • 미래경영 • 윤리경영 • 고객만족경영	• 고객지향 • 인재제일 • 정도경영 • 변화선도	• 친절 • 화합 • 신뢰 • 창조

조직문화

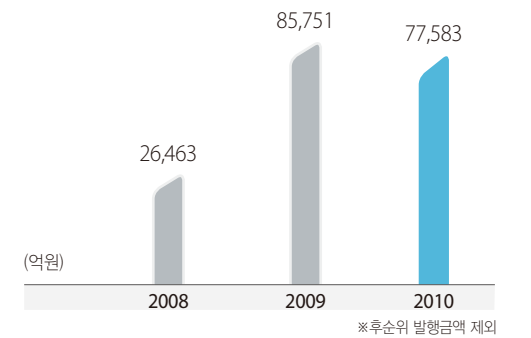


유동화

● 보증자리론 공급액

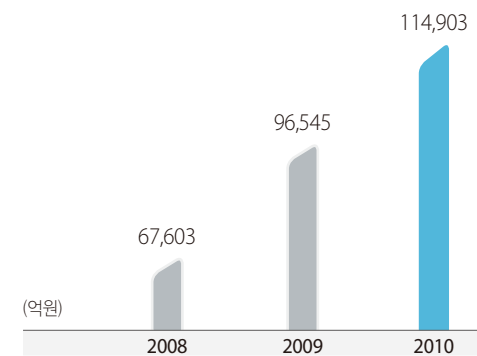


● MBS 발행액

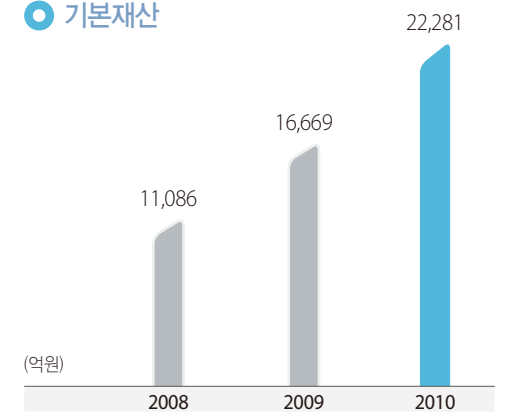


주택금융신용보증

● 주택금융신용보증 공급액

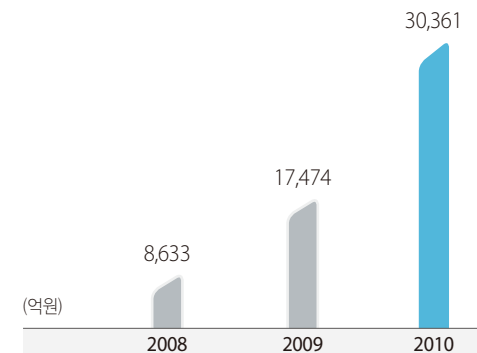


● 기본재산

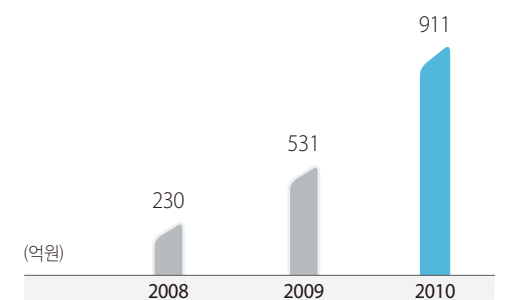


주택연금보증

● 주택연금보증 공급액



● 주택연금 지급액



한국에서 가장 존경받는 기업 보증보험부문 1위

2010년 2월 공사는 한국능률협회 컨설팅(KMAC)이 매년 발표하고 있는 '한국에서 가장 존경받는 기업(Korea's Most Admired Companies)'에 3년 연속 보증보험부문 1위로 선정되었다.



컨택센터, 우수 콜센터 선정

2010년 4월 공사 컨택센터가 한국능률협회컨설팅(KMAC)이 주관하는 '2010년 한국산업의 서비스 품질지수(Korea Service Quality Index) 콜센터 부문'에서 우수 콜센터로 선정되었다.



공공기관 경영실적평가 연기금유형 최고등급 달성

2010년 6월 기획재정부 주관 2009년 공공기관 경영실적평가 결과, 공사는 연기금유형 부문에서 제일 높은 A등급의 평가를 받았다.



아시아 최초 해외 법정 커버드본드 발행

2010년 7월 공사는 아시아 최초 해외 법정 커버드본드 발행에 성공함으로써 저비용 조달수단을 확보하고, 장기·고정금리대출 공급기반을 조성하였다.



노인복지분야 사회공헌기업 대상 수상

2010년 11월 공사는 한국경제신문에서 주관하는 '2010 사회공헌기업 대상'에서 2년 연속 노인복지분야 대상을 수상하였다.



국가품질경영대회 유공자부문 국무총리상 수상

2010년 11월 공사는 지식경제부가 주최하고 한국표준협회가 주관한 제36회 국가품질경영대회에서 유공자부문 국무총리상을 수상하였다.



대한민국 e-금융상 서비스부문 금상 수상

2010년 6월 한국경제신문이 주최하는 제10회 대한민국 e-금융상 시상식에서 공사의 '주택금융신용보증 e-금융서비스'가 2010년도 서비스 부문에 금상을 수상하였다.



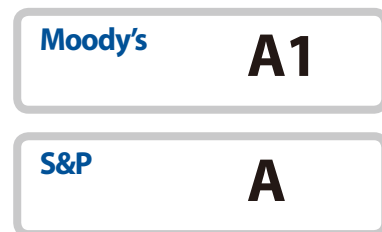
신상품 u-보증자리론 출시

2010년 6월 공사는 고객의 니즈(Needs)에 부합하는 온라인 신상품인 u-보증자리론을 출시함으로써 서민층의 금융비용 부담을 경감(기준 보증자리론 금리 대비 0.4%p 인하)하고 장기고정금리대출을 활성화 할 수 있는 주택금융시장 안정 기반을 마련하였다.



해외 신용등급 취득

2010년 6월 공사는 국제 신용평가 기관인 Moody's와 S&P로부터 국가의 신용등급과 동일한 평가등급으로 취득하였다.



서울 석세스 어워드 경제 공공기관부문 수상

2010년 12월 공사는 서울신문에서 주관하는 '서울 석세스 어워드 2010 (Seoul Success Awards 2010)'에서 경제 공공기관부문을 수상하는 영예를 안았다.



공공기관 고객만족도 최고등급 달성

2010년 12월 공사는 기획재정부에서 매년 발표하고 있는 '공공기관 고객만족도(PCSI)'에서 2년 연속 최고등급인 우수등급을 받았다.



공공기관 청렴도 평가 준정부기관부문 1위 달성

2010년 12월 공사는 국민권익위원회에서 발표하는 2010년도 '공공기관 청렴도 평가'에서 76개 준정부기관 중 1위를 달성하였으며, '공공기관 부패방지 시책평가'에서 최고등급을 획득하였다.



경제일반

2010년 국내경기는 건설투자를 제외한 모든 부문에서 상승세가 지속되었다. 연간 GDP 증가율은 수출이 호조를 보이고 내수가 설비투자 및 민간소비를 중심으로 회복되면서 전년의 0.3%에서 6.2%로 크게 상승하였다.

GDP 구성항목별로 보면 최종소비는 고용 개선 및 임금 상승에 따른 가계소득 증가와 소비심리 호전 등으로 전년 대비 3.9% 증가하였다. 고정투자는 주택경기 부진으로 건설투자가 1.4% 감소하였으나 기업의 설비투자가 기계류를 중심으로 큰 폭으로 늘어나면서 7.0% 증가하였다. 총수출은 글로벌 경기회복, 국내기업의 경쟁력 향상 등의 영향으로 14.5% 증가하였다. 총수입은 IT업종의 설비투자 증가와 전년 중의 큰 폭 감소에 따른 기저효과로 16.9% 늘어났다.

● 경제지표추이

	2008	2009	2010				
			연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
국내총생산 (GDP)	2.3	0.3	6.2	2.1 (8.5)	1.4 (7.5)	0.6 (4.4)	0.5 (4.7)
최종소비	2.0	1.2	3.9	1.2 (5.9)	0.6 (3.4)	1.0 (3.4)	0.1 (3.0)
(민간)	1.3	0.0	4.1	0.5 (6.6)	0.7 (3.5)	1.4 (3.6)	0.3 (2.9)
(정부)	4.3	5.6	3.0	3.6 (3.4)	0.3 (2.9)	-0.1 (2.5)	-0.4 (3.2)
고정투자	-1.9	-1.0	7.0	2.1 (12.5)	0.2 (6.8)	1.9 (6.8)	-0.9 (3.4)
(건설)	-2.8	3.4	-1.4	2.0 (4.3)	-4.2 (-2.3)	-0.8 (-3.1)	-1.0 (-2.9)
(설비)	-1.0	-9.8	25.0	2.8 (29.1)	7.9 (30.5)	5.6 (26.6)	-1.0 (15.9)
총수출	6.6	-1.2	14.5	2.2 (16.7)	7.8 (14.5)	2.3 (11.6)	2.6 (15.7)
총수입	4.4	-8.0	16.9	4.2 (21.5)	5.7 (18.0)	3.2 (14.7)	0.5 (14.2)

주 : 전기 대비 증감률, () 내는 전년 동기 대비 증감률
자료 : 한국은행

채권시장

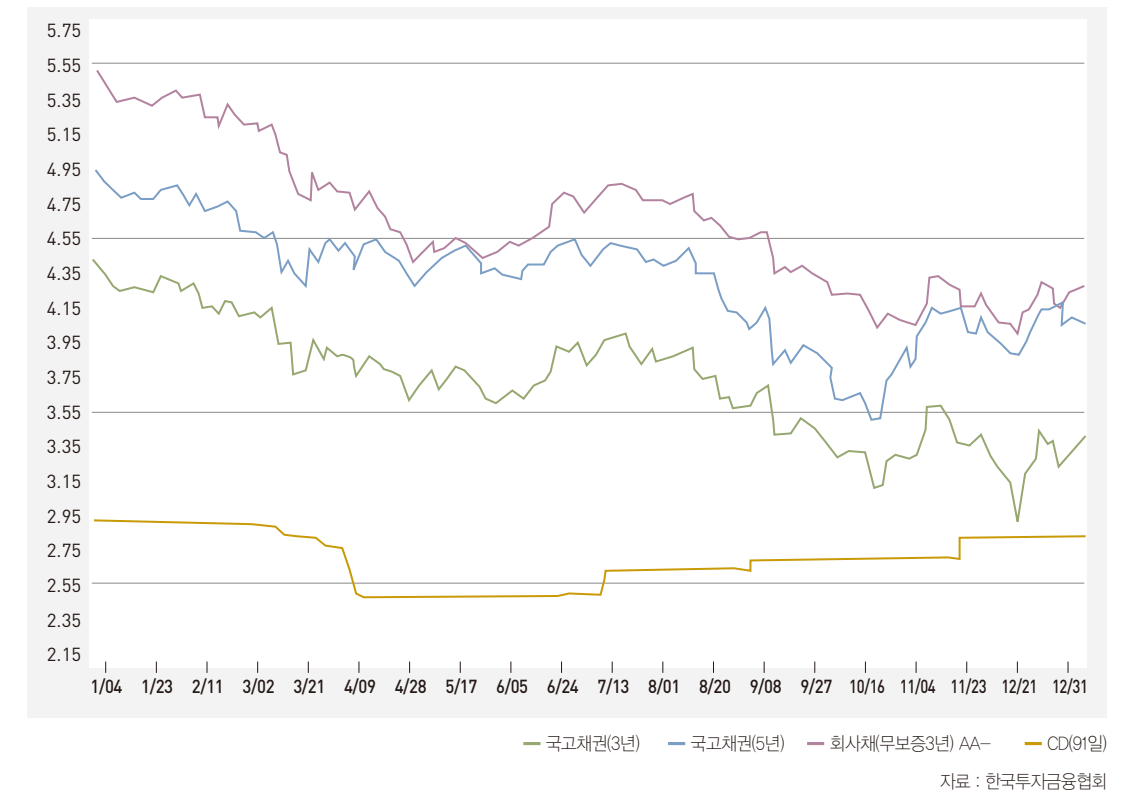
2010년 채권시장은 건조한 국내경기 회복세에도 불구하고 글로벌 경기둔화 우려, 정책금리 인상 지연 기대감, 미국의 양적완화 및 풍부한 글로벌 유동성에 따른 수급호조 등으로 국고채 3년물·5년물이 전년말 대비 각각 103bp, 84bp 하락하는 등 전반적인 금리 하락세를 보였다.

1/4분기에는 유럽 일부국가의 재정위기에 따른 대외 불확실성이 증가한 가운데 경기회복 둔화 우려, 기준금리 인상 지연 기대감 등으로 금리가 하락하였고, 2/4분기에는 물가상승 압력 증대 및 정부의 선물환 규제 등으로 금리가 상승세로 반전되었다.

3/4분기에는 미국 연방준비제도이사회(FOMC)의 2차 양적완화정책 결정과 이에 따른 글로벌 달러 약세, 대내외 정책금리의 정상화 지연 등으로 금리 하락세를 보였고, 4/4분기에는 대외 불확실성으로 연내 기준금리의 추가 인상이 어려울 것이라는 전망이 확산되며 시장금리가 사상 최저점을 경신(2010.10.15 국고채 3년물 3.05%, 5년물 3.45%)하는 등 전반적으로 금리 하락세를 이어갔으나, 해외 자본유입 규제 우려 등으로 상승 전환되는 일부 변동장세를 보였다.

장단기 금리차(국고채 3년물-1일물 콜금리)는 콜금리가 기준금리 인상으로 상승한 반면, 국고채 금리는 외국인 투자자금 유입 등으로 하락함에 따라 전년에 비해 축소되었다. 한편 회사채의 리스크프리미엄을 반영하는 3년 만기 회사채(AA-등급)와 국고채 3년물 간의 금리차는 경기 상승세에 따른 신용위험 완화 등으로 4월까지 빠르게 축소된 후 연말까지 90bp 내외에서 안정적인 움직임을 나타내었다.

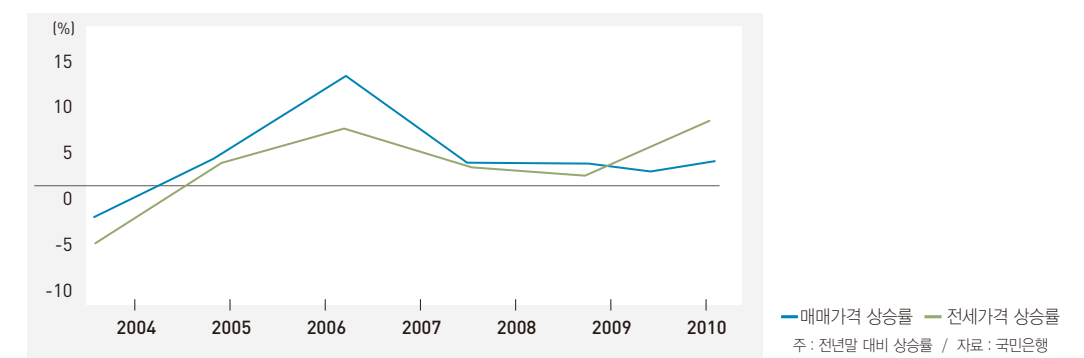
● 2010년 주요 금리 추이



주택실물시장 2010년 주택시장은 전년 하반기 수도권 LTV 및 DTI 규제 강화 발표로 수도권 지역 및 중대형 주택을 중심으로 1/4분기까지는 약보합세를 보였으나, 2/4분기부터는 전세가격 상승에 따른 매매전환수요 증가, 주택담보대출의 저금리 지속 등으로 지방지역 및 중소형 주택 위주의 매수세가 유입되며 회복세로 전환되었다.

2010년 주택매매가격은 DTI 적용 완화, 미분양 주택에 대한 세제감면, 전세물량 부족에 따른 매매전환수요 유입 등의 영향으로 지방지역 및 중소형 주택중심의 소폭 상승세를 보이며 전년 대비 1.9% 상승하였고, 주택전세가격은 전세물량부족 현상 심화, 수도권 지역의 보증자리주택 공급에 따른 전세유지수요 증가 등으로 전국적인 수급불균형이 지속되며 전년 대비 7.1% 상승하였다.

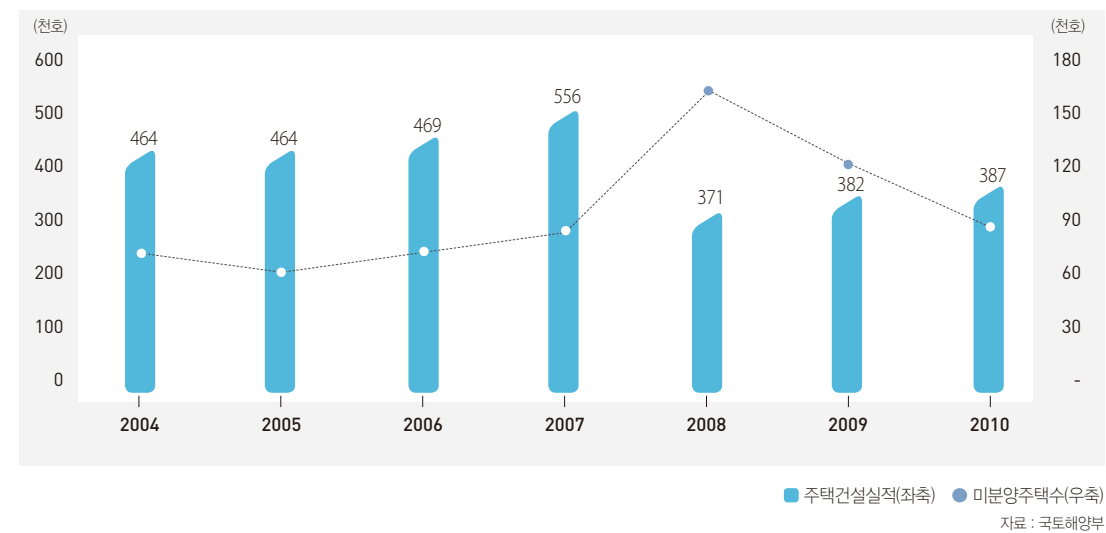
● 주택 매매·전세가격 상승률 추이



2010년 말 주택건설(인·허가) 실적은 서울 보금자리주택, 지방 및 민간의 건설실적 증가에 힘입어 전년 대비 1.1% 증가한 38.7만호를 기록하였으나, LH의 일부 신도시와 택지개발지구의 사업 중단 및 정부규제에 따른 투자 부진으로 3년 연속 40만가구를 하회하였다.

2010년 말 미분양 주택수는 건설업체의 분양가 할인, 임대전환 노력 등으로 7개월 연속 감소세를 보이며 연말 기준으로 전년 대비 28.1% 감소한 8.8만호로 집계되었다. 수도권은 신규 미분양 발생 증가 등으로 전년 대비 13.7% 증가한 2.9만호를 기록한 반면, 지방은 중도금 무이자 융자지원 및 미분양 해소를 위한 정부정책지원 등의 영향으로 39.3% 감소한 5.9만호를 기록하였다.

● 주택건설실적 및 미분양 현황



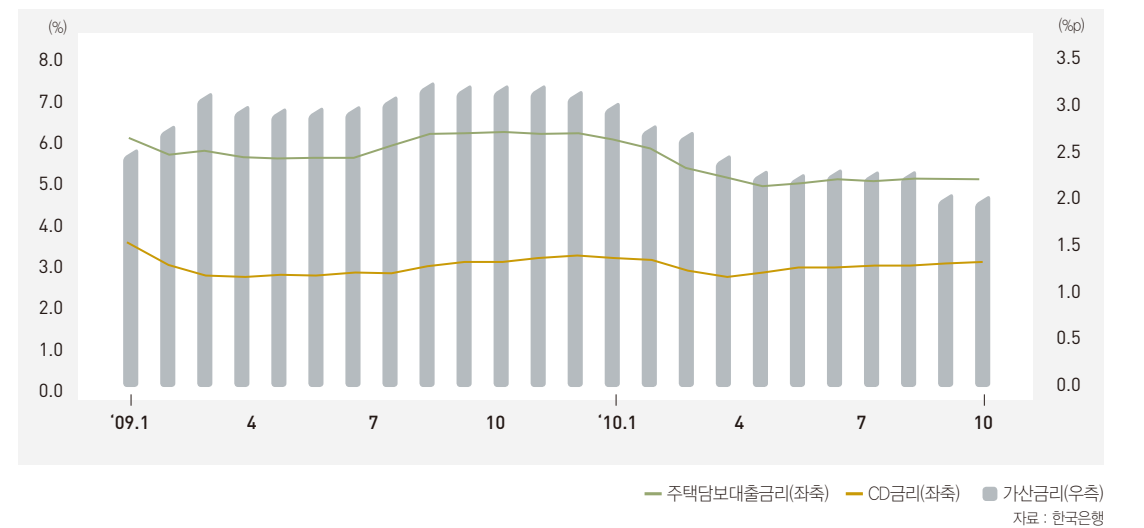
주택금융시장

2010년 말 은행권 신규 주택담보대출 가중평균금리는 CD금리 하락 및 가산금리 축소, 코픽스 연동 주택담보대출 도입에 따른 금리인하 등의 영향으로 전년 말 대비 1.23%p 하락한 4.67%를 기록하였다. 대부분 주택담보대출은 기준금리로 CD금리를 채택하고 있었으나, 2월부터는 자금조달비용지수(COFIX)를 점차 도입하였으며, 가산금리 하향조정 등의 영향으로 기존 CD연동 주택담보대출 대비 낮은 대출금리가 적용되었다.

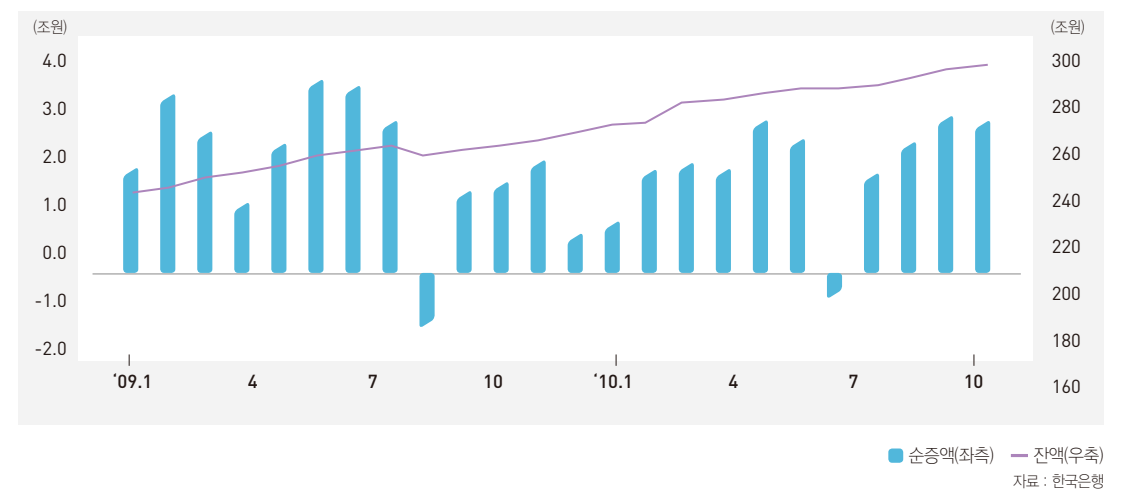
은행권 주택담보대출은 낮은 대출금리 수준, 외형 확대 노력 및 신규아파트 입주물량에 따른 중도금대출 증가의 영향으로 꾸준한 상승세를 보였으며, 강남3구 투기지역을 제외한 주택에 DTI 대출규제를 완화한 금융당국의 8.29 부동산거래 활성화 대책 발표 등의 영향으로 9월 이후 주택담보대출 증가폭은 확대되었다.

다만, 전세유지수요 증가에 따른 주택거래 부진 지속 등으로 전년 대비 증가세는 둔화되면서 2010년 말 기준 은행권 주택담보대출잔액은 전년 말 대비 20.3조원 증가한 284.5조원을 기록하였다.

● 주택담보대출 (가중평균) 금리



● 주택담보대출 순증액 및 잔액



끝없는 노력으로 행복한 삶을 지원합니다.

한국주택금융공사는 유동화, 주택금융신용보증, 주택연금보증 등의 다양한 사업을 수행하고 지속적으로 제도를 개선함으로써 서민의 내 집 마련과 노후생활 안정에 이바지하고 있습니다.

업무현황 및 경영성과

유동화 사업
주택금융신용보증 사업
주택연금보증 사업



유동화 사업

장기·고정금리·분할상환 주택담보대출인 보금자리론을 통하여 서민주택금융을 지원하고, 유동화증권을 발행함으로써 주택금융시장의 안정을 도모하고 있습니다.

보금자리론은 2010년 총 5조 8천억원을 공급함으로써, 2004년 첫 도입 이후 2010년 말까지 누적 공급액이 28조 6천억원에 이르고 있습니다.

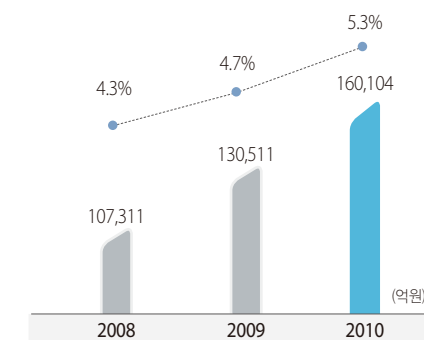
2010년
보금자리론 공급액
58,479
억원

보금자리론 공급

보금자리론은 2004년 공사가 국내에 처음으로 도입한 장기·고정금리·분할상환 주택담보대출상품으로, 공사의 지속적인 제도개선 노력을 통해 2010년 말까지 총 33만세대에 28조 6천억원이 공급되었다. 2010년에는 글로벌 금융위기 여파와 주택시장 침체에도 불구하고, 5조 8천억원을 공급하여 보금자리론 잔액은 전년 대비 22.7% 증가하면서 은행권 주택담보대출 잔액 대비 점유율도 5.3%로 확대되었다. 보금자리론은 금리변동성이 커진 경제상황 하에서 단기·변동금리·일시상환 위주의 주택담보대출 시장구조를 장기·고정금리·분할상환 시장으로 전환시키는 역할을 수행함으로써 주택금융시장 안정화에 기여하였다.

특히 2010년에는 서민금융지원 확대를 위해 웹기반의 신상품인 u-보금자리론을 출시하여 선진화된 온라인 공급망을 구축하였다. 기획 단계부터 금융기관 등의 비우호적인 환경을 극복하고 출시된 u-보금자리론은 인터넷 대출접수, 대출채권 사후관리 직접수행을 통해 비용을 절감함으로써, 대출금리를 기존 t-보금자리론 대비 0.4%p 인하하여 이를 서민들의 이자 절감분으로 환원하였다. 이러한 구조개선 노력으로 상반기 1.9조원보다 205.3% 증가한 3.9조원의 보금자리론을 하반기에 집중적으로 공급하는 계기가 되었다. 대출상품별로는 가입시점부터 대출만기까지 안정적인 고정금리가 적용되는 '기본형'이 2010년도 전체 공급액의 53.7%를 차지하였고, 대출기간 중 변동금리에서 고정금리로의 전환이 가능한 '설계형'이 43.9%를 차지하였다. 한편, 연소득 2,000만원 이하 저소득층에 최대 1%p의 금리할인 혜택을 주는 '우대형'이 2.4%로 그 뒤를 이었다.

보금자리론 잔액점유율



■ 보금자리론 잔액 ● 은행권주택담보대출 대비 보금자리론 잔액점유율

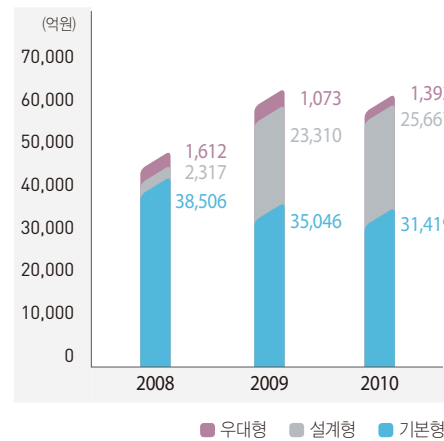
보금자리론 주요 대출조건

대출만기	10년 ~ 30년
상환방식	분할상환
신청자격	무주택자, 1주택자, 만 20세 ~ 70세 이하
대출한도	1백만원 ~ 5억원
대상주택	시가 9억원 이하 주택
LTV	최대 70%

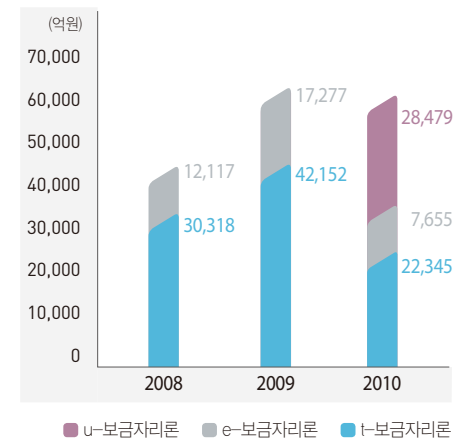
더불어 공사는 보금자리론 DTI, LTV 개선 등을 통해 실수요층 지원을 확대하였고, 저소득층 지원을 위해 우대형 보금자리론의 신청자격을 완화하고 다자녀가구에 대한 대출한도를 늘려주는 등 공공성 제고를 위한 기반을 구축하였다.

2011년 상반기에는 u-보금자리론 취급기관을 현행 2곳에서 11곳으로 확대하여 이용접근성을 제고하고, 저소득층의 이자부담을 덜어주는 제도개선을 통해 서민들의 내 집 마련 지원 역할을 충실히 수행해 나갈 계획이다.

● 금리유형별 보금자리론 공급현황



● 채널별 보금자리론 공급현황



주 : 1) t-보금자리론(together/traditional mortgage): 금융기관을 통한 대출신청 및 채권관리방식의 대출상품으로 초기 보금자리론 형태
2) e-보금자리론(electronic mortgage): 인터넷 대출신청 및 금융기관을 통한 채권관리방식의 대출상품으로 기존 t-보금자리론 대비 0.2%p 금리 인하
3) u-보금자리론(ubiquitous/your mortgage): 인터넷 대출신청 및 공사가 직접 채권관리를 수행하는 방식의 대출상품으로 기존 t-보금자리론, e-보금자리론 대비 각각 0.4%p, 0.2%p 금리 인하

주택저당증권(MBS)의 발행

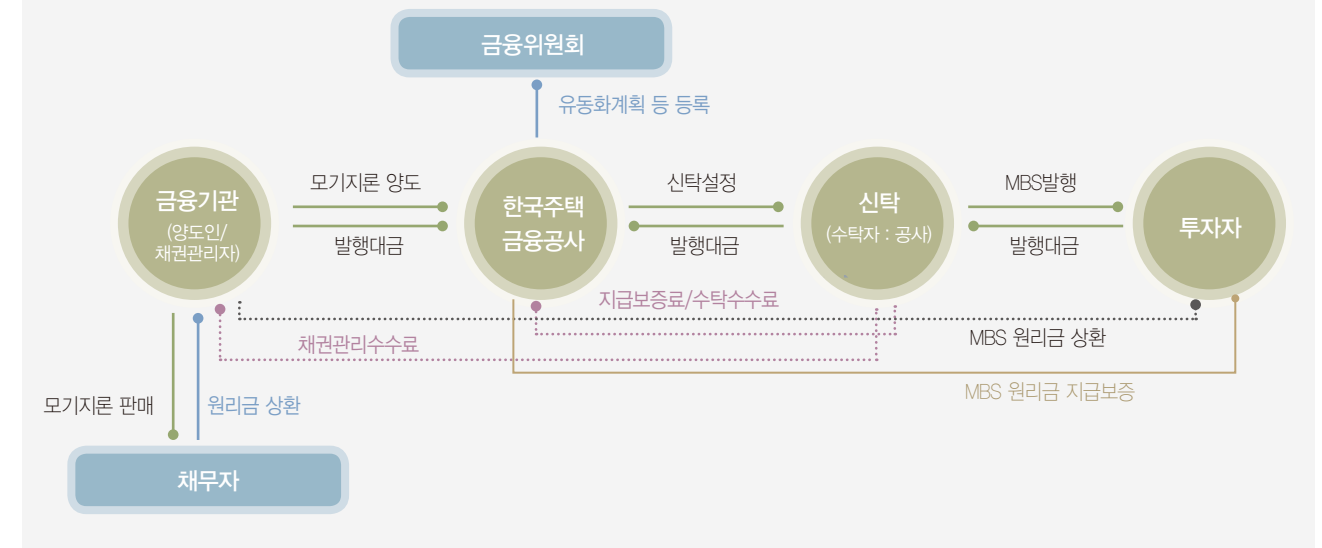
공사 MBS는 금융회사가 사전양수약정에 의해 취급한 보금자리론을 양수기준에 따라 매입한 뒤, 이를 기초자산으로 발행하는 수익증권으로 공사가 원리금 지급을 보증한다. 공사 MBS는 일반적으로 1, 2, 3, 5, 7, 10, 15, 20년 만기의 총 8종의 선순위와 21년 만기의 후순위 형태로 발행되며, 한국거래소의 채권시장부에 상장되어 일반채권 형태로 거래된다.

2010년에는 변동금리부 채권수요가 적은 미성숙한 영업환경을 극복하고 처음 1~3년간 변동금리가 적용되는 설계형 보금자리론을 기초자산으로 한 변동금리 MBS 발행을 지속하여 발행실적을 전년도 대비 2배로 실적을 확대하였고, 국내 최초로 코픽스 연동 설계형 보금자리론을 기초자산으로 한 변동금리 MBS를 발행하여 향후 금융회사 보유 주택담보대출을 유동화하기 위한 기반을 조성하였다.

또한, 글로벌 금융위기에 따른 유동성 공급을 목적으로 2009년부터 시행한 공사 MBS와 금융회사 보유 주택담보대출을 맞교환하는 형식의 모기지-MBS 스왑(21년 초과 만기) 거래를 지속함으로써 금융회사의 BIS비율 개선과 유동성 확충에 기여하였다.

한편, 증권회사와 MOU를 체결하여 보금자리펀드를 출시함으로써 기관투자자에 한정된 공사 MBS 투자자 기반을 개인으로 확대하였다.

● 유동화거래 구조도



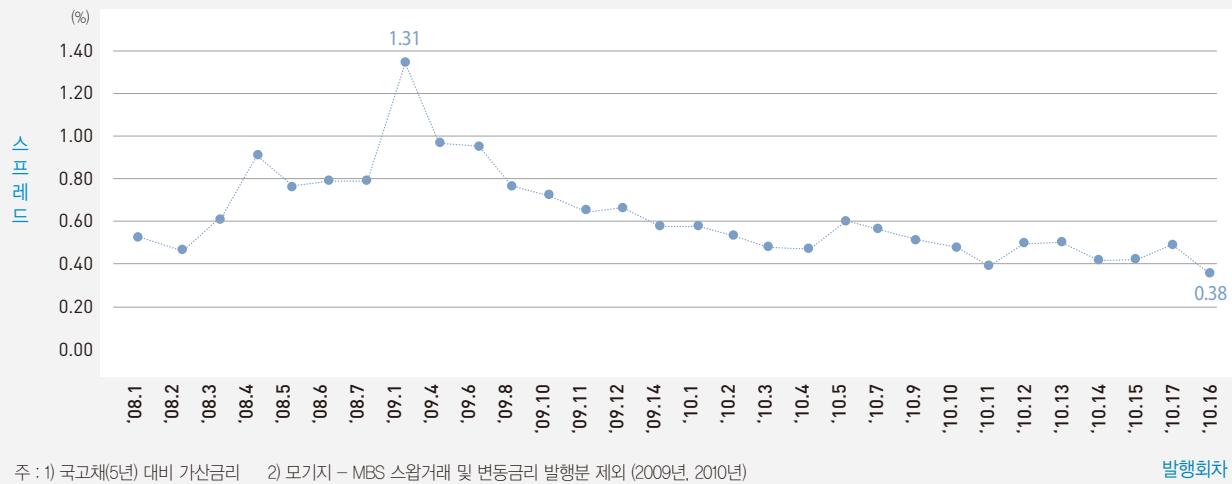
● 공사 MBS 발행 개요

대상자산	• 금융기관 취급 보금자리론(주택저당채권 양수도확약에 근거)
발행금액	• 3~6천억원 내외 (1회 기준)
MBS 발행자	• 공사 신탁(수탁자 : 공사)
발행구조	• 공사가 선순위 MBS의 원리금 전액에 대하여 지급보증 • 만기가 다양한 복수 종목 설정(Maturity Tranching) • 1~3년물은 Straight Bonds(만기 일시상환) • 5~20년물은 Callable Bonds(만기가 짧은 종목부터 순차적으로 매 3개월 부분 콜옵션 행사, 종목별로 콜옵션 행사 유예기간 존재)
MBS 발행조건	• AAA 신용등급, 상장(채권시장부), 공모발행 • 발행금리 : 고정금리(국고채 금리+스프레드)
채권관리자	• 채권양도 금융기관(매월 채권관리수수료 수취)

공사 MBS의 발행금리는 기준금리인 국고채 금리에 일정 수준의 금리가 가산되어 결정된다. 공사 설립 이후 신인도 제고 및 MBS 유통성 개선에 따라 가산금리 수준이 점진적으로 축소되었으나, 2008년 전 세계적 금융위기의 영향으로 그 폭이 일시적으로 확대되었다가 금융시장이 점차 안정을 되찾아감에 따라 이전 수준으로 회복되었다. 특히 2010년 증권발행분부터 유동화증권 신용평가기관을 1개로 축소하고 유동화증권 발행 관계기관 선정 시 인수수수료를 인하는 등 MBS 발행 수수료 절감 노력을 통하여 공사 MBS의 발행금리 수준은 개선되었다.

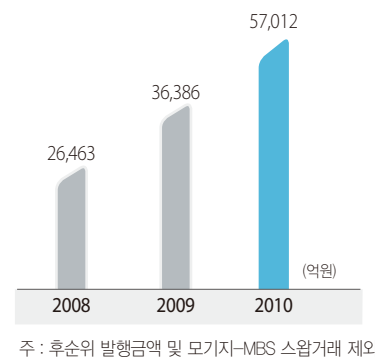
공사는 2010년 중 18회에 걸쳐 총 7조 7,853억원의 선순위 MBS를 발행하였으며, 이 가운데 2조 841억원은 모기지-MBS 스왑거래로, 4,116억원은 변동금리 구조로 발행되었다. 모기지-MBS 스왑거래를 제외한 만기별 분포를 보면 만기 7년 이상의 장기물이 차지하는 비중이 38.1%에 달하였다. 공사는 출범 이후 2010년 말까지 총 22조 8,016억원의 선순위 MBS를 발행하였는데, 이 중 46.9%인 10조 6,850억원을 만기 7년 이상의 장기물로 발행함으로써 장기 채권시장의 활성화에 기여하였다.

회차별 MBS 가중평균 가산금리 추이



MBS의 주요 투자자는 은행, 보험사, 연기금, 투신사, 증권사 등으로 2010년에는 은행이 1조 7,043억원(모기지-MBS 스왑거래 제외)을 투자하여 29.9%의 비중을 차지하였으며, 보험사와 투신사가 각각 1조 5,969억원과 9,173억원을 투자하며 그 뒤를 이었다.

최근 3년간 MBS 발행현황



2010년 만기별, 투자자별 MBS 투자현황

구분	1년	2년	3년	5년	7년	10년	15년	20년	계
은행	2,543	4,100	3,100	5,300	1,000	700	200	100	17,043 (29.9)
보험	69	500	0	2,100	4,600	5,200	2,500	1,000	15,969 (28.0)
투신	873	500	400	2,900	2,500	1,300	600	100	9,173 (16.1)
증권	1,877	3,050	2,200	700	100	600	0	0	8,527 (15.0)
연기금	0	900	2,900	1,300	1,100	0	0	100	6,300 (11.0)
계	5,362 (9.4)	9,050 (15.8)	8,600 (15.1)	12,300 (21.6)	9,300 (16.3)	7,800 (13.7)	3,300 (5.8)	1,300 (2.3)	57,012 (100.0)

주 1) () 내는 비중
 2) 은행의 보험계정은 보험으로 분류
 3) 후순위 발행금액 및 모기지-MBS 스왑거래 제외

아시아 최초의 법정 커버드본드 (Covered Bond) 발행

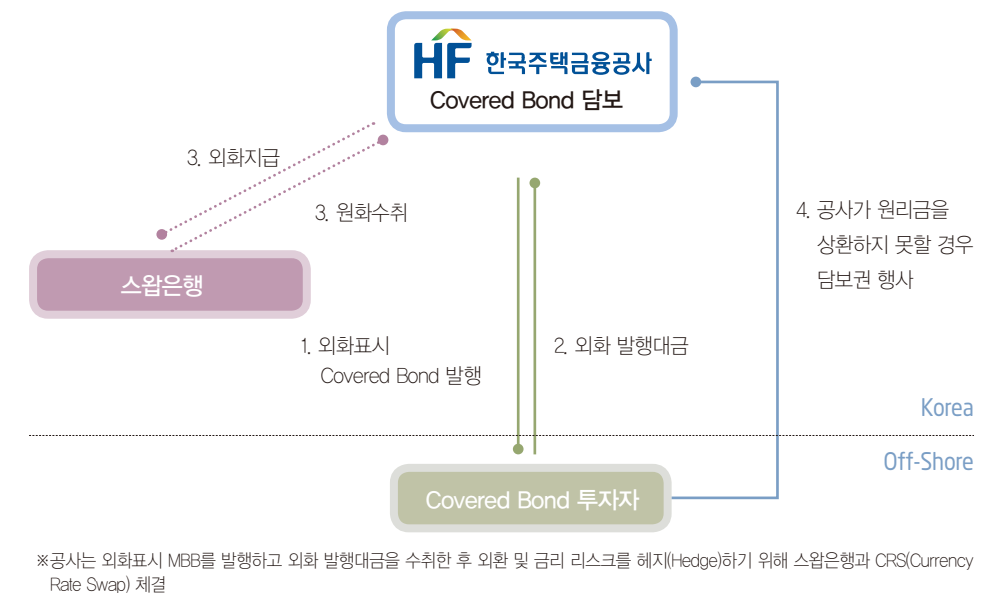
2010년 7월 공사는 아시아에서 최초로 5억달러 규모의 외화표시 법정 커버드본드를 성공적으로 발행하였다. 커버드본드는 주택담보대출과 같은 우량자산을 담보로 발행하는 채권으로, 투자자는 담보자산에 대한 우선변제권을 가지면서 발행기관에 대해서도 상환청구권을 행사할 수 있는 이중 상환재원을 확보하는 구조로 되어 있으며, 최근의 세계적 금융위기 상황에서 유력한 자금조달 수단으로 부각되고 있다.

커버드본드 발행 개요

구분	내용
발행금액	미화 5억불
발행일자	2010. 7. 15
발행만기	5.5년
발행금리	4.125%(고정)
신용등급	Aa3 (Moody's)
이자지급방법	매 6개월 후급
원금상환방법	만기 일시상환

국내에서는 공사가 유일하게 법정 커버드본드를 발행할 수 있도록 법률상의 근거(한국주택금융공사법)를 명확히 확보하고 있다.

커버드본드 거래 구조도



커버드본드의 유통수익률은 발행 이후 금융공기업을 포함하여 국내 금융회사가 발행한 외화 채권 중에서 가장 낮은 수준을 유지하였다. 이는 아시아 최초의 법정 커버드본드라는 상징성뿐만 아니라 우리나라 커버드본드의 법적 안정성과 담보자산 건전성에 대한 해외 투자자의 긍정적인 평가가 반영된 결과로 볼 수 있다.

공사는 향후 발행 정례화를 통해 커버드본드의 유통성과 신인도를 제고하여 한국물을 대표하는 지표채권으로 육성할 계획이다.

사후관리

2010년 말 현재 유동화자산 잔액은 보증자리론 22조 1,147억원, 학자금대출 5조 3,985억원으로 총 27조 5,132억원이다. 보증자리론 잔액은 전년 대비 4조 1,157억원 증가한 반면, 학자금대출 잔액은 취급관련 업무가 한국장학재단으로 이관됨에 따라 2010년부터 신규자산 유입이 중단되면서 전년 대비 7,989억원 감소하였다. 대출원리금의 정기 또는 조기상환에 의하여 조성된 현금성자산은 4조 3,472억원이다.

2010년 말 현재 유동화자산 및 부채현황

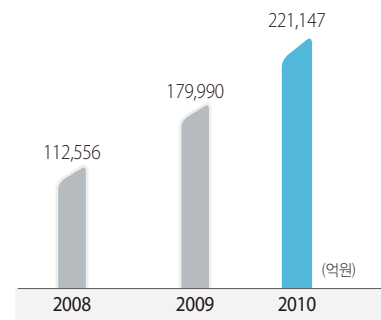
(단위: 개, 계좌, 억원)

구 분	신탁 Pool	유동화자산		현금성자산	유동화증권
		계좌수	대출잔액		
보증자리론 ^{주)}	73	321,839	221,147	38,479	218,746
학자금대출	17	1,739,322	53,985	4,993	58,177
계	90	2,061,161	275,132	43,472	276,923

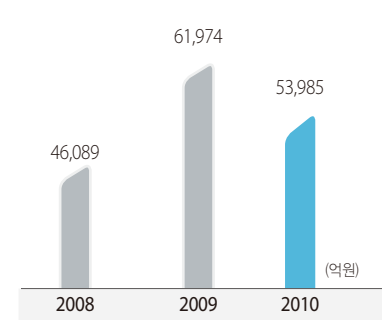
주 : KOMOCO 발행자산 2,775억원, 모기지-MBS 스왑거래 5조 8,268억원 포함

유동화자산 잔액 연도별 추이

보증자리론 잔액



학자금대출 잔액



공사는 설립 후 MBS 32조 7,271억원(KoMoCo 양수분 2조 8,764억원 포함), SLBS 7조 7,779억원 등 총 40조 5,050억원의 유동화증권을 발행하였고, 이 가운데 12조 8,127억원을 상환하였다.

2010년 말 현재 유동화증권 잔액은 MBS 21조 8,746억원, SLBS 5조 8,177억원으로 총 27조 6,923억원이며, MBS는 전년 대비 3조 9,584억원 증가하였고, SLBS는 2010년 이후 발행 중단으로 전년 대비 8,566억원 감소하였다.

2010년말 현재 유동화증권 발행 및 상환현황

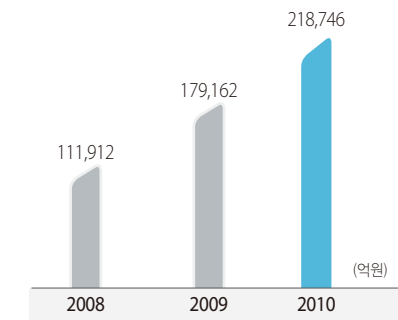
(단위: 억원)

구 분	발행누계	상환내역			잔액
		만기상환	만기전 상환 (Call Option)	계	
MBS	327,271	52,080	56,445	108,525	218,746
SLBS	77,779	15,677	3,925	19,602	58,177
계	405,050	67,757	60,370	128,127	276,923

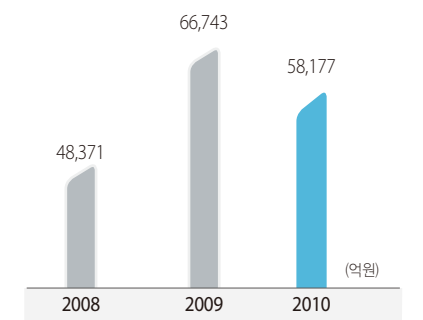
주 : 후순위 증권 포함

유동화증권 잔액 연도별 추이

MBS 잔액



SLBS 잔액



2010년 말 현재 보증자리론 연체율은 지난 수년 간 체계적으로 추진된 연체율 감축노력의 결과로 공사 이래 최저치인 0.33%를 기록하였으며, 은행권 주택담보대출 연체율 0.52% 대비 0.19%p 낮은 수준이다.

보증자리론 연체율 연도별 추이



2010년 중 공사는 유동화자산 및 증권 관리체계를 선진화하기 위해 다양한 노력을 기울였다. 효율적 자산관리를 위해 u-보증자리론 직접 사후관리를 위한 IT시스템을 구축하였고, 자산실사 프로세스를 개선하여 자산의 양수절차를 간소화하였으며, 증권관리 시스템 선진화를 위해 유동화증권 콜옵션 행사방식을 전산화하였다. 또한 유동화증권 투자자 및 다양한 이해관계기관에 MBS 사후관리정보를 정기적으로 제공하고 투자자들을 대상으로 만족도 조사를 실시하는 등 고객센터 서비스 개선을 위한 노력도 강화하였다.

주택금융신용보증 사업

전세자금보증, 중도금보증 등 서민층을 대상으로 한 개인보증, 주택건설업자를 위한 사업자보증을 통해 서민의 주거안정에 기여하고 있습니다.



2010년 주택경기 침체 하에서도 전년 대비
1조 8,358억원 증가한 11조 4,903억원의 보증을 공급하여
기금 설치 이래 최초로 연간 보증공급액이
10조원을 돌파하였습니다.

2010년
주택금융신용보증공급액
114,903
억원

기금의 현황

기금은 정부 및 금융기관의 출연금, 보증료, 구상채권 회수금, 기금운용 수익금 등을 재원으로 조성되며, 2010년에는 정부 출연금 없이 금융기관 출연금 4,583억원, 보증료 714억원, 구상채권 회수금 1,069억원, 기금운용 수익금 817억원 등을 포함하여 총 14,275억원이 조성되었다.

특히, 자금운용심의회 운영을 통하여 자금운용관련 주요 의사결정사항을 심의·의결하여 자금운용의 안정성을 제고하였으며, 외부위탁운용 등 자금운용대상 확대를 통하여 자금운용의 효율성을 도모하는 한편, 보증료를 인하 및 연체·추가보증료 감면제도 시행을 통하여 서민의 보증이용에 따른 부담을 경감하였다.

기본재산 및 보증운용배수

기본재산은 정부와 금융기관의 출연금 등으로 조성되며, 여기에 이월잉여금(결손금)을 가감한 금액이 신용보증의 재원으로 활용된다. 2010년에는 금융기관 출연금 증가, 보증사고 감축 등으로 기금 건전성과 수익성을 제고하여 순기본재산은 전년 대비 33.7% 증가한 2조 2,281억원으로 크게 확충되었다.

● 출연금 및 순기본재산 현황

(단위: 억원)

구 분	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
정부 출연금	2,000	1,300	1,000	1,000	-	-	-
금융기관 출연금	1,259	1,369	1,425	2,467	4,306	4,210	4,583
순기본재산	3,006	3,059	3,813	6,170	11,086	16,669	22,281

보증운용배수는 보증잔액을 보증재원(순기본재산+HBRD차입금)으로 나누어 산출되는 지표로, 보증운용의 안정성을 나타낸다. 기금의 법정 보증운용배수는 30배 이내로 제한되어 있는데, 2010년에는 8.4배로 낮아져 2000년 이래 가장 안정적인 수준을 기록하였다.

연도별 운용배수 현황

(단위: 억원)

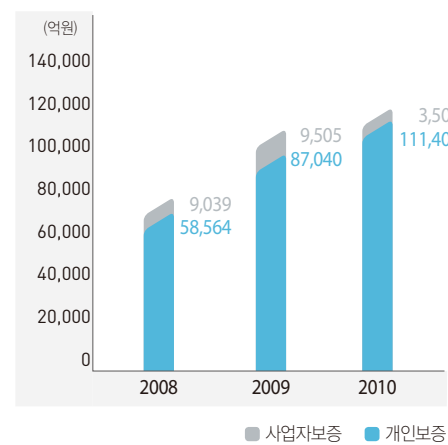
구 분	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
순기본재산(A)	3,006	3,059	3,813	6,170	11,086	16,669	22,281
IBRD차입금(B)	2,380	2,100	1,820	1,031	1,132	817	569
보증재원(C=A+B)	5,386	5,159	5,633	7,201	12,218	17,486	22,850
보증잔액(D)	118,897	90,740	81,107	87,213	114,064	157,337	192,053
운용배수(E=D/C)	22.1	17.6	14.4	12.1	9.3	9.0	8.4

신용보증 공급

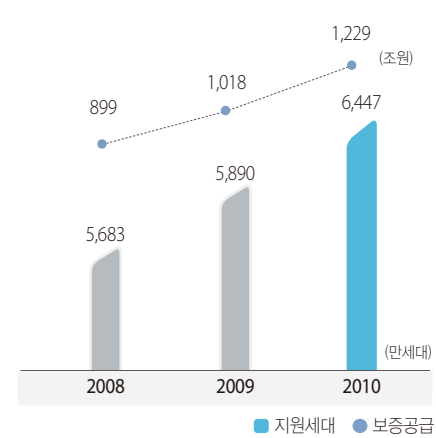
2010년에는 서민층 전세자금보증 지원 강화, 주택 실수요자에 대한 중도금보증제도 개선, 주택건설사업자를 위한 사업자보증의 대상범위 확대 등 고객중심의 보증을 운용함으로써 서민 주거안정 지원을 확대하는 데 총력을 기울였다. 또한, 임대보증금반환자금(역전세대출)보증의 재출시, 국민주택기금 대출에 대한 은행재원 만기대환 대출보증 출시 등 시장보완 및 공적지원 보증 신상품 개발에 주력하였다.

그 결과, 2010년 주택경기 침체 하에서도 전년 대비 1조 8,358억원 증가한 11조 4,903억원의 보증을 공급하여 기금 설치 이래 최초로 연간 보증공급액이 10조원을 돌파하였다. 이 중 총 공급액의 97%에 해당하는 11조 1,402억원을 개인보증에 지원함으로써 서민의 주거안정을 최우선적으로 고려하였다.

보증종류별 보증공급현황



기금 설치 이후 신용보증 (누적) 취급현황



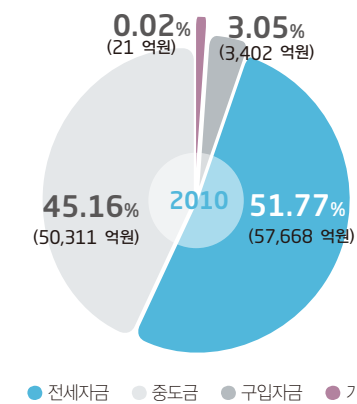
기금은 1988년 설치 이후 2010년까지 총 666만 세대에 총 123조원의 보증을 공급하였다. 이 가운데 개인보증으로 439만 세대에 95조 321억원을 지원하였고, 사업자보증으로 227만 세대에 27조 9,118억원을 공급하여 서민의 주거안정과 중소 주택건설 사업자의 안정적인 자금조달에 기여하였다.

개인보증 부문 중 대표적인 서민용 보증상품인 전세자금보증은 보증심사 시 적용하는 개인신용 평가시스템(CSS) 재구축을 통한 보증승인을 제고, 보증대상·보증한도 확대 등의 노력으로 전년 대비 23.3% 증가한 5조 7,668억원을 공급하여 무주택 서민의 전세난 해소에 기여하였다.

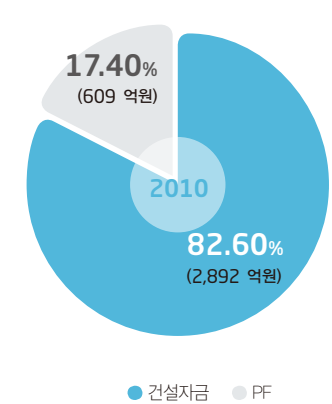
중도금보증은 분양시장의 침체에도 불구하고, 보증취급요건 완화, 금융기관 및 건설사를 상대로 적극적인 마케팅 활동 등 이용편의성을 제고함으로써 전년 대비 37.5% 증가한 5조 311억원을 공급하여 주택실수요자의 내 집 마련을 위한 자금 부담을 덜어주었다.

한편, 사업자보증 부문에서는 전반적인 주택경기 침체에도 불구하고, 보증대상 확대 및 마케팅 강화 등을 통해 전년도 3,057억원 공급실적(2010년 공급실적이 없는 유동화 회사(P-CBO)보증을 제외)대비 14.5% 증가한 3,501억원의 보증을 공급하여 주택건설업체의 자금난 해소에 기여하였다.

개인보증 종류별 공급현황



사업자보증 종류별 공급현황

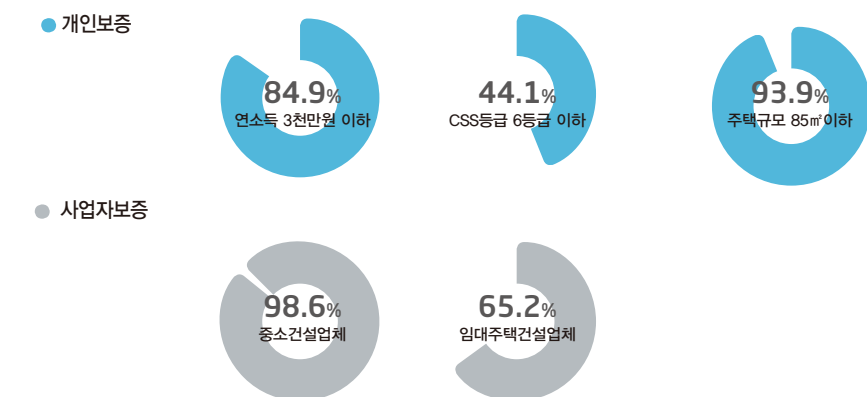


2010년 공사는 친환경주택에 대한 보증료 우대 및 도시형생활주택에 대한 보증지원 등 변화하는 시장 환경에 발 빠르게 대응하였다. 아울러 “주택금융신용보증기금의 중장기 발전 방안”에 대한 연구용역을 실시하였고, 향후 연구용역 결과를 바탕으로 “중장기 보증 신상품 개발 로드맵”을 수립하여 보증상품 개발을 추진해 나갈 계획이다.

기금의 주요고객

개인보증의 경우 주로 연간소득 3천만원 이하, 개인신용등급(CSS) 6등급 이하의 서민층과 국민주택규모(85㎡) 이하 주택에 대하여 집중적으로 지원되고 있으며, 사업자보증의 경우에도 자금력이 상대적으로 취약한 중소건설업체와 무주택 서민을 위한 임대주택 건설 업체가 주요 고객이다.

2010년 말 현재 기금의 핵심고객현황(건수 기준)



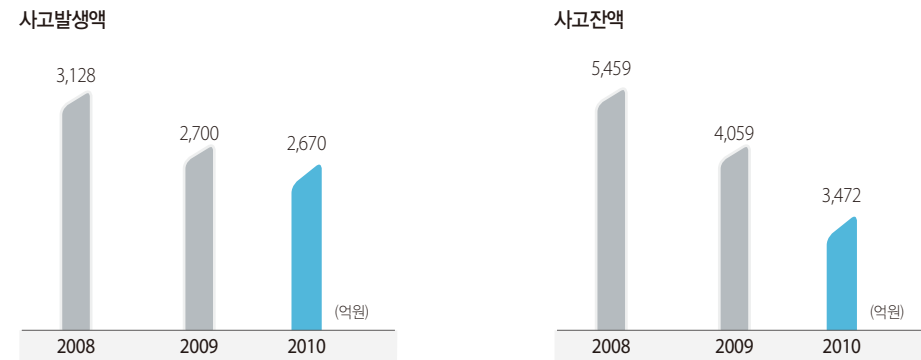
보증사고 관리

2010년에는 개인행동평점모형(BSS)을 개발하여 보증취급 후 사고발생 가능성에 대한 모니터링을 통해 고객단위의 사후관리를 강화하는 한편, 전사적인 리스크관리를 위한 신용리스크측정모형 개발로 총량단위 리스크 통제기능을 강화하였다. 아울러 개인신용 평가시스템(CSS)을 전면 재구축하여 신용변별력을 강화하면서 보증승인율은 제고하였다.

그 결과 보증공급의 확대에도 불구하고 사고발생 규모를 보증잔액의 1.4% 수준인 2,670억 원으로 최소화함으로써 보증공급체계의 건전화를 공고히 하였으며, 이에 따라 대위변제도 보증잔액의 1.1% 수준인 2,118억원에 그쳤다.

또한, 2004년 공사 설립 당시 외환위기 등의 여파로 보유하고 있던 부실 사고잔액 1.7조원을 적극적인 사고정상화 노력과 적기 대위변제를 통하여 2010년 말 현재 약 3천 5백억원 수준으로 감축함에 따라 향후에도 금융기관 출연금만으로 대위변제를 감당할 수 있는 재정자립의 기반을 확고히 하였다.

● 사고발생액 및 사고잔액 현황



● 사고순증액 및 사고잔액 현황

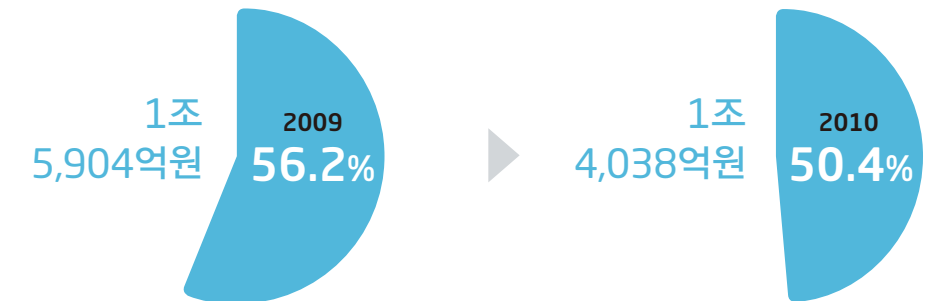
(단위: 억원, %)

구 분	2007	2008	2009	2010
보증잔액(A)	87,213	114,064	157,337	192,053
사고발생액(B)	2,485	3,128	2,700	2,670
사고정상화(C)	3,400	2,957	2,555	1,649
사고순증액(D=B-C)	△915	171	145	1,021
사고발생률(E=B/A)	2.8	2.7	1.7	1.4
사고순증률(F=D/A)	△1.0	0.1	0.1	0.5

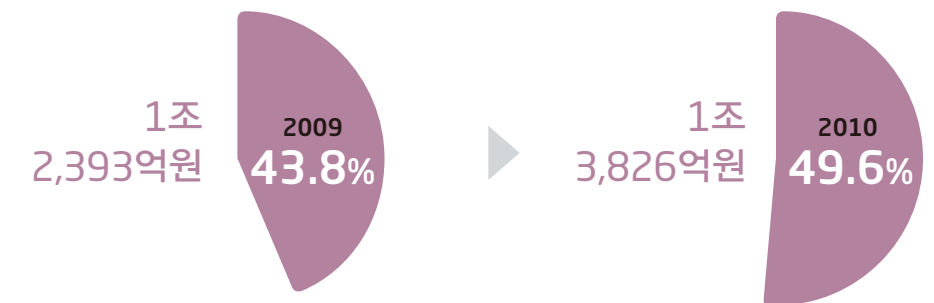
구상권 관리

2010년에는 회수가능성이 낮아 상각처리된 특수채권 이외에 채권보전조치의 실익이 없는 구상채권까지 회수업무의 아웃소싱 범위를 확대하여 효율적 관리체계를 확립 하였다.

● 자체관리

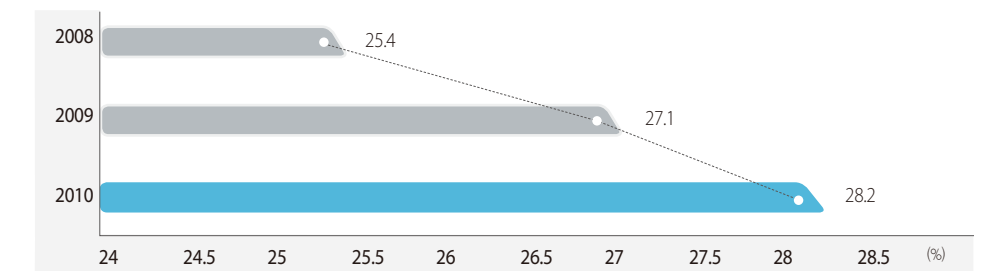


● 위탁관리



또한 채권관리 전산시스템을 개선하여 실익있는 채권보전조치 물건을 집중 관리하는 한편, 회수업무 위탁업체에 대한 공정경쟁을 유도하여 1,069억원의 구상채권을 회수함으로써 기금 재정확충에 기여하였다.

● 구상권 누적회수율 현황



주 : 누적회수율 = 기금 설치(1988년) 이후 총 구상권 회수액 / 총 대위변제액 × 100



주택연금보증 사업

공사의 지급보증을 통하여 만 60세 이상 고령자의 거주와 연금지급을 동시에 평생 보장받을 수 있도록 지원하고 있습니다.



주택연금 저변확대 노력에 힘입어 2010년 주택연금 지급액은 전년 대비 71.6% 증가한 911억원, 보증공급액은 전년 대비 73.7% 증가한 3조 361억원을 달성하였습니다.

2010년
주택연금보증 공급액
30,361
억원

기본재산

2007년 4월 한국주택금융공사법 개정으로 주택금융신용보증기금 내에 주택담보노후연금 보증계정을 설치하여 주택연금 사업수행을 위한 재정적 기반을 마련하였다.

기본재산은 정부 및 금융기관 출연금 등으로 구성되며, 여기에 이월이익금(손실금)을 가감한 금액이 신용보증의 재원으로 활용된다. 2010년에는 순기본재산이 전년 대비 27.4% 증가한 265억원으로 확충되었고, 보증운용배수는 전년의 3.72배에서 6.19배로 확대되었다.

(단위: 백만원)

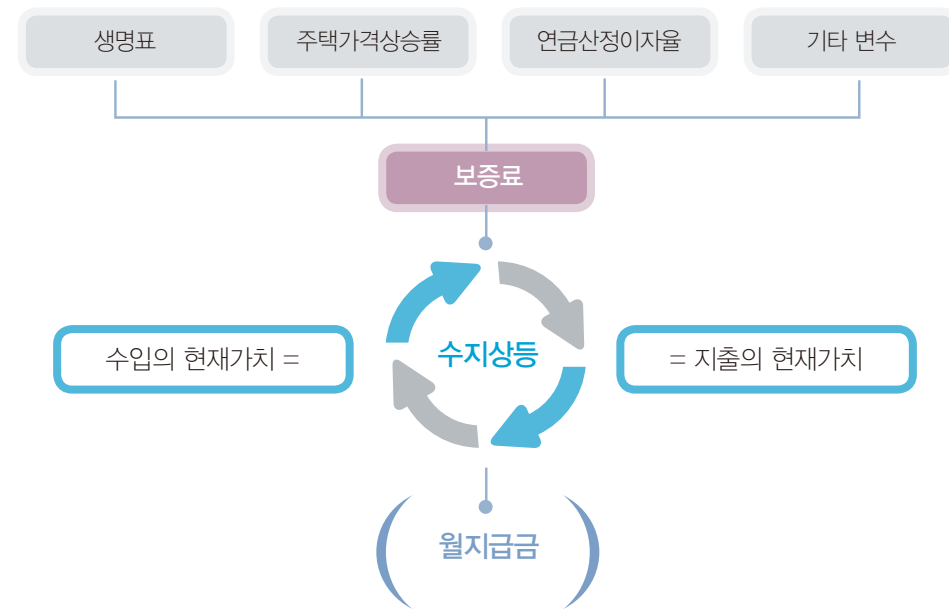
구 분	2009	2010
기본재산(A)	19,417	19,633
이월이익금(손실금)(B)	1,360	6,839
순기본재산(C=A+B)	20,777	26,472
보증잔액(D)	77,205	163,885
운용배수(D/C)	3.72	6.19

상품설계

주택연금 상품의 기본적인 특징은 첫째, 본인 및 배우자가 자신의 집에 거주하면서 종신까지 월지급금을 받을 수 있다는 점이고, 둘째, 의료비 등 예상치 못한 사유로 일시지출이 필요한 경우를 대비하여 일정한도 내에서 언제든지 인출할 수 있는 선택권이 부여된다는 점이다.

한편 공사의 입장에서 보면 주택연금은 크게 3가지 리스크 요인을 내포하고 있다. 첫째는 주택가격 변동리스크로 주택가격이 공사의 예상보다 오르지 않을 경우 발생할 수 있는 위험이다. 둘째는 이자율 변동리스크로 대출금리가 공사의 예상보다 높을 경우 발생할 수 있는 위험이다. 셋째는 장수리스크로 이는 공사가 예상한 수준보다 이용자가 장수하는 경우에 발생할 수 있는 위험이다. 공사는 이러한 위험을 공적보증을 통해 취급 금융기관으로부터 인수하고 아울러 이러한 위험들의 단순 인수에 그치지 않고 합리적인 가정에 근거한 모형에 기초하여 상품을 설계하였다. 즉 주택연금은 예상 수입과 예상 지출이 일치하는 수지상등의 원칙 하에 최적의 월지급금을 산출하여 위 리스크 요인에 대비하고 있다.

● 상품설계



상품안내

주택연금 고령자가 소유주택을 담보로 맡기고 노후생활자금을 매달 연금 방식으로 대출받아 평생동안 생활안정과 주거안정의 혜택을 공사가 보증하는 제도이다.

9억원 이하의 1주택을 보유하고 있는 만 60세 이상의 고령자를 이용대상으로 하며, 가입자 및 배우자는 주택을 담보로 제공하고 공사의 지급보증에 의하여 평생 거주와 평생 연금지급을 보장받는다.

대출금리는 CD금리(91일)에 가산금리 1.1%p가 적용되는 변동금리이며, 일반주택담보대출 금리보다 낮은 수준이다.

등록세, 교육세, 농어촌특별세, 국민주택채권 매입의무 면제 및 인지세, 감정평가수수료 감면 등 초기비용이 저렴하며 재산세 25% 감면, 대출이자에 대한 소득공제 등 세제 혜택도 주어진다.

주택연금 지급방식은 수시인출한도 설정 없이 월지급금을 종신으로 지급받는 종신지급방식과 수시인출한도를 설정하고 나머지 부분을 월지급금으로 지급받는 방식인 종신훈합방식으로 분류된다. 수시인출금한도는 대출한도의 최대 50%까지 설정할 수 있으며 이에 따라 종신훈합방식의 월지급금은 종신지급방식보다 적어지게 된다.

또한, 주택연금 이용자는 월지급금 옵션을 선택할 수 있다. 정액형을 선택할 경우 종신토록 월지급금이 고정되며, 이용 초기에 많이 받는 방식인 감소형을 선택하면 월지급금이 매년 3%씩 감소한다. 해가 지날수록 지급금액이 늘어나는 방식인 증가형을 선택할 시에는 월지급금이 매년 3%씩 증가한다. 월지급금 옵션은 지급방식과 관계없이 종신지급방식과 종신훈합방식 모두 선택 가능하다.

● 상품 장점

특 징	세부 내역
평생 거주, 평생 지급	· 평생동안 가입자 및 배우자 모두에게 거주와 연금 지급 보장
공적 보증	· 정부가 출연하는 보증상품으로 연금지급 중단 위험이 전혀 없음
낮은 대출금리	· 변동금리 적용 (3개월 CD금리 + 1.1%), 일반주택담보대출보다 낮은 금리
저렴한 초기비용	· 등록세, 교육세, 농어촌특별세, 국민주택채권매입 의무 면제, 인지세 · 감정평가수수료 감면 등 초기비용 저렴
세제 지원	· 재산세 25% 감면(단, 5억원 초과주택의 경우 5억원에 해당되는 재산세액 25% 감면) · 대출이자 비용에 대해 연간 2백만원까지 연금소득공제 혜택

● 가입대상

연 령	· 부부 모두 만 60세 이상
보유주택수	· 부부 기준 1주택 소유자
대상주택	· 시가 9억원 이하 주택

● 담보주택 요건

구 분	기 준	세부 내역
주택유형	· '주택법'상 주택 및 노인복지주택	· 단독, 다세대, 연립, 아파트 및 노인복지주택 등
거주여부	· 실제 거주	· 소유자 또는 배우자가 현재 거주 중
주택가격	· 시가 9억원 이하	· 보증신청 시 평가한 금액 기준
권리침해	· 없는 주택	· 경매, 압류, 가압류, 가처분, 가등기 등
제한물권	· 없는 주택	· 지당권, 전세권 등(보증 취급 전 말소 조건부 취급 가능)
임대여부	· 없는 주택	· 보증금이 있는 임대차 계약



공급현황

주택연금은 저렴한 초기비용, 민간 역모기지 대비 많은 월지급금, 수시인출한도 허용, 세제지원 등 고령자의 수요에 부합하는 상품모형을 개발함으로써 지속적으로 성장하고 있다.

특히 2010년에는 주택법상 주택 외에도 노인복지주택까지 주택연금 대상주택범위를 확대하였고, 재산세 감면대상을 전체 가입자로 확대, 인지세 및 담보주택 감정평가수수료 감면, 근저당권 직접등기 서비스 확대 실시 등 초기비용 및 세제 감면을 위해 제도를 개선하였다.

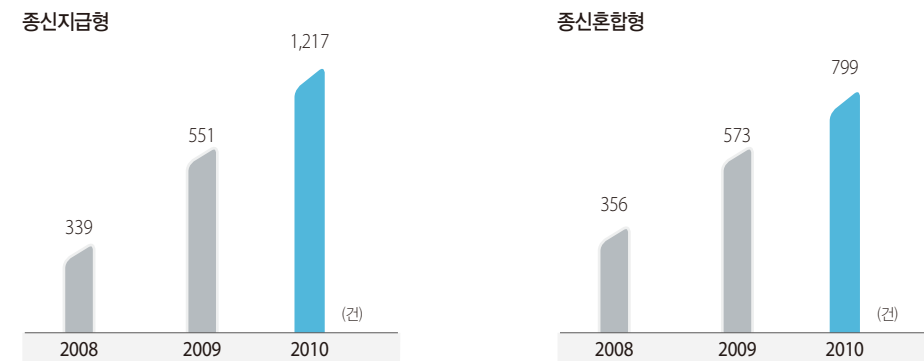
또한 추가약정 시 재방문이 필요 없는 사전약정제도 도입, 기존 고객 수시인출요건 간소화 등 고객중심의 이용편의성을 제고하였고, 고령층 전문상담사 확충 및 사내 직무교육과정 운영 등 경쟁력 확보를 위한 내부역량을 강화하였다.

이 외에도 매스미디어 홍보, 현장 마케팅, 유관기관 연계마케팅 등을 통하여 주택연금 저변확대에 노력을 기울였다.

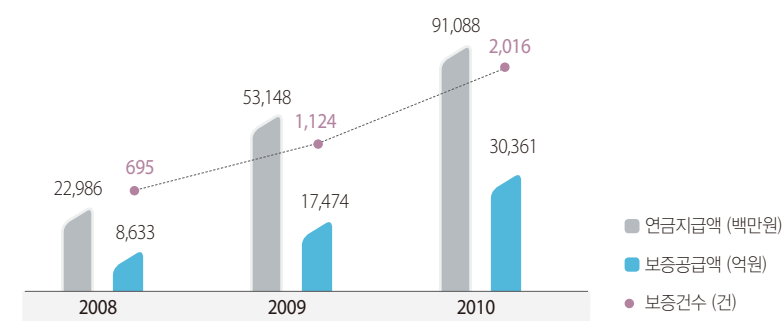
그 결과, 2010년 주택연금 가입자는 총 2,016명으로 전년 1,124명 대비 79.4% 증가하였으며, 연금지급액은 전년 대비 71.6% 증가한 911억원, 보증공급액은 전년 대비 73.7% 증가한 3조 361억원을 기록하였다. 이로써 2007년 7월 출시 이래 총 4,350명에게 1,717억원의 연금을 지급하고, 62,493억원의 보증을 공급하였다.

2010년 지급방식별 주택연금 공급실적을 살펴보면, 종신행이 1,217건으로 전체 공급건수의 60%를 차지하였고, 혼합형이 799건으로 전체의 40%를 차지하였다.

지급방식별 공급건수



주택 연금보증 공급현황



도입효과

주택연금 도입으로 고령자의 주거안정과 생활안정을 동시에 달성할 수 있게 되어 정부는 최소한의 재정지원으로 고령자에 대한 사회안전망을 제공할 수 있게 되었다. 또한 주택에 묶여 있던 고정자산이 현금으로 전환되어 고령자의 소비지출을 유도하고 청장년층의 부양부담을 완화함으로써 소비확대, 투자촉진, 고용증대 등 전반적인 국가경제 활성화에 기여하는 부수적인 효과도 거두고 있다. 앞으로도 공사는 지속적인 보증제도 개선, 홍보 마케팅 전략 수립을 통해 주택연금의 저변 및 노후생활 안전망 역할을 확대할 계획이다.



창조적인 생각으로 새로운 정책을 선도합니다.

한국주택금융공사는 경영의 투명성 확보를 위해 선진지배구조를 구축하고, 고객중심의 경영을 강화하기 위해 조직을 개편하는 등 창조적인 리더십을 바탕으로 한 경영정책을 구현하고 있습니다.

기업지배구조

주택금융운영위원회
이사회
전문위원회
경영협의회
조직편제





주택금융운영위원회

주택금융운영위원회는 공사의 최고 의사결정기구로 공사의 업무운영에 관한 기본 방침과 업무계획의 수립 및 변경, 정관의 변경, 예산의 편성·변경 및 결산, 주택저당채권의 양수기준에 관한 사항, 주택담보노후연금보증의 보증기준에 관한 사항, 주택금융신용보증기금 운용계획의 수립 및 변경, 구상채권의 상각에 관한 사항 등 공사의 중요 사안에 대하여 심의·의결하는 기능을 수행한다.

주택금융운영위원회는 위원장인 공사의 사장, 금융위원회 위원장과 국토해양부 장관이 그 소속공무원 중에서 지명하는 자 각 1인, 금융기관 임원 또는 주택금융에 관한 전문지식이 풍부하다고 인정되는 자 중에서 금융위원회가 위촉하는 자 1인 및 국토해양부 장관·한국은행 총재가 각각 1인씩 추천하여 금융위원회가 위촉하는 자 2인을 포함하여 총 6인으로 구성되며, 위촉위원의 임기는 2년이다.

○ 주택금융운영위원회 구성현황

(2011년 4월말 현재)

소 속	직 위	성 명
한국주택금융공사	사장	임주재
금융위원회	사무처장	김주현
국토해양부	주택토지실장	박상우
고려대학교	교수	박경서
우미건설	고문	조우현
前금융결제원	원장	이상헌

정기회의는 2월, 6월 및 12월에 개최하며, 위원장이 필요하다고 인정하거나 위원회 재적위원 과반수로부터 회의소집의 요구가 있을 때에는 임시회의를 개최한다.

2010년에는 총 6차례 회의를 개최하여 22건의 안건을 처리하였다.

○ 2010년 주택금융운영위원회 주요 심의·의결사항

차 수	심의·의결사항
1차 (2월 23일)	「주택저당채권 양수규정」 개정(안) 「주택담보노후연금보증규정」 개정(안) 2009회계년도 한국주택금융공사 결산(안) 및 이익금 처분(안) 2009회계년도 주택금융신용보증기금 결산(안)
2차 (4월 3일)	구입자금보증에 대한 특례조치 최고한도 운용(안)
3차 (6월 23일)	2011년도 주택금융신용보증기금 운용계획(안) 「주택금융신용보증기금(주택담보노후연금보증계정포함) 자산운용지침」 개정(안)
4차 (9월 6일)	전세자금보증의 보증한도 변경(안)
5차 (9월 14일)	임대보증금반환자금보증의 최고한도 운용(안)
6차 (12월 22일)	- 주택연금 보증금액 결정사항의 재산정(안) 2010년도 주택금융신용보증기금 구상채권상각(안) 2011년도 업무계획(안) 2011년도 한국주택금융공사 예산(안)

SENIOR
MANAGEMENT
경영진



사장 임주재



감사 노승대



부사장 태응렬



상임이사 안상모



상임이사 이성우



상임이사 김규호



상임이사 전우영

이사회

이사회는 사장을 의장으로 하는 공사의 최고 집행기구로 사장, 부사장, 상임이사 및 비상임이사로 구성된다. 이사회는 주택금융운영위원회 부의사항, 자금의 차입 및 상환계획, 임원추천과 조직 및 인사에 관한 규정의 제정 및 개폐, 이사회 및 전문위원회규정의 제정 및 개폐, 자본금 변경에 관한 사항, 정부의 승인 또는 인가사항, 구상채권의 매각, 그 밖에 이사회 또는 사장이 필요하다고 인정하는 사항 등을 심의·의결한다. 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.

공사의 사장은 임원추천위원회의 복수추천을 거쳐 금융위원회 위원장의 제청으로 대통령이 임면하고, 감사는 임원추천위원회의 복수추천과 공공기관운영위원회의 심의·의결을 거쳐 기획재정부 장관의 제청으로 대통령이 임면한다. 상임이사는 사장이, 비상임이사는 임원추천위원회의 복수추천을 거쳐 금융위원회가 임면한다. 임원의 임기는 사장이 3년, 사장을 제외한 임원이 2년이며, 관련법에 의거한 별도의 평가결과에 따라 1년 단위로 연임할 수 있도록 되어 있다.

정기이사회는 매월 1회 개최하며, 이사회 의장이 필요하다고 인정하거나 구성원 3분의 1 이상 으로부터 회의 소집의 요구가 있을 때에는 임시이사회를 개최한다.

2010년에는 총 14차례 이사회를 개최하여 65건의 안건을 처리하였다.

이사회 구성현황

직 위	성 명
사 장	임 주 재
부 사 장	태 응 렬
상임이사	안 상 모
상임이사	이 성 우
상임이사	김 규 호
상임이사	전 우 영

(2011년 4월말 현재)

직 위	성 명
선임비상임이사	오 중 남(서울대학교 교수)
비상임이사	최 창 규(명지대학교 교수)
비상임이사	최 중 명(세무사)
비상임이사	이 종 욱(한국벤처신문 고문)
비상임이사	김 인 환(前 기업은행 전무이사)
비상임이사	강 정 애(숙명여자대학교 교수)
비상임이사	한 진 수(동국대학교 교수)

전문위원회

이사회는 이사회의 권한을 위임할 수 있는 이사회 내 전문위원회로서 리스크관리위원회와 전문심의위원회를 두고 있다.

리스크관리위원회는 리스크관리 정책 및 전략의 수립, 위험자본 총한도 및 리스크유형별 한도의 설정, 리스크관리규정의 개정 등을 심의·의결하는 기구로 이사회에서 선임한 상임 이사 및 비상임이사 각 1인 이상과 리스크관리 담당임원으로 구성되며, 정기회의는 매분기 1회 개최하고 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에는 임시회의를 개최한다. 리스크관리위원회는 결의된 사항을 각 이사에게 통지하고 이사회는 위원회가 결의한 사항에 대하여 다시 결의할 수 있다.

2010년 리스크관리위원회는 4차례 회의를 개최하여 12건의 안건을 처리하였다.

전문심의위원회는 이사회 의결안건 중 주요 안건을 사전에 심의하는 기구로 전략심의위원회, 운영심의위원회, 재무심의위원회로 구성되며, 각 위원회는 이사회에서 선임한 비상임이사 1인 이상을 포함한 2인 이상의 이사와 안건발의부서 담당임원으로 구성된다. 위원 및 위원장의 임기는 1년이고 회의는 위원장과 협의하여 안건발의부서장이 소집한다. 전문심의위원회의 심의결과는 이사회에 보고한다.

2010년 전문심의위원회는 12차례 회의를 개최하여 총 24건의 안건을 처리하였다.

● 전문심의위원회 심의사항



- 업무운영에 관한 기본방침 수립 및 변경
- 업무계획의 수립 및 변경
- 정관의 변경
- 이사회규정, 전문위원회규정의 제정 및 개폐



- 주택저당채권의 양수기준에 관한 사항
- 주택담보노후연금보증의 보증기준에 관한 사항
- 미수채권 및 구상채권상각에 관한 사항
- 주택저당증권 등의 발행예외에 관한 사항
- 신용공여의 상환기간 연장에 관한 사항
- 이사회 의결대상 규정의 제정 및 개폐



- 예산의 편성·변경 및 결산
- 주택금융신용보증기금 운용계획의 수립 및 변경
- 자산운용지침의 제정 및 개정
- 잔여이익금의 처리에 관한 사항
- 예비비의 사용

경영협의회

경영협의회는 사장, 부사장 및 상임이사로 구성되며, 사장이 그 의장이 된다. 경영협의회는 주택금융운영위원회규정과 이사회 의결대상규정을 제외한 규정의 제정 및 개폐, 업무의 위탁에 관한 사항, 유동화·신용보증·주택담보노후연금보증·보증채무이행에 관한 업무 중 중요사항, 구상권 행사의 유예·특별관리, 그 밖에 주택금융운영위원회 및 이사회에서 위임 받은 사항과 사장이 필요하다고 인정하는 사항 등을 심의·의결한다.

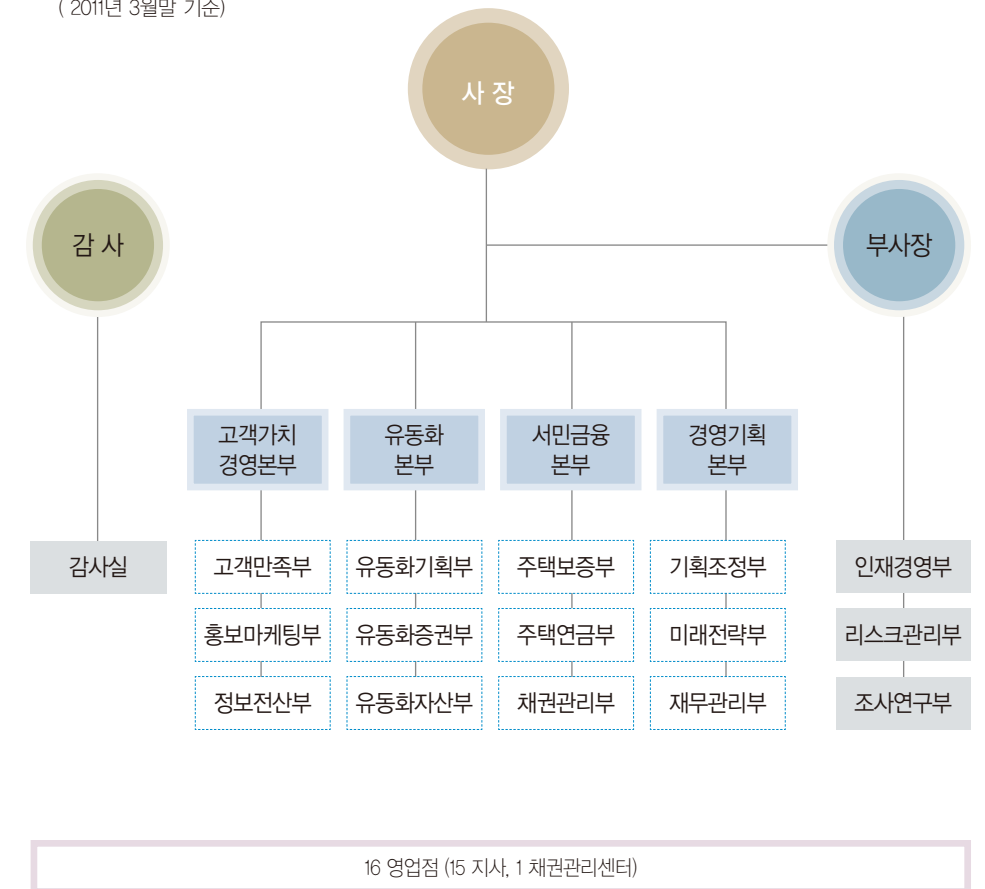
정기회의는 매월 1회 개최하며, 2010년에는 33차례 회의를 개최하여 총 59건의 안건을 처리하였다.

조직편제

공사는 2010년 12월 고객·미래·효율 중심의 조직개편을 단행하였다. 고객가치경영본부와 고객만족부를 신설하여 고객중심의 경영을 강화하였고, 미래사업 발굴 전담조직 신설로 지속적 성장동력을 발굴토록 하였으며, 통합 마케팅 부서 신설로 사업추진 역량을 강화하였다. '4본부 19부서 15영업점' 체제를 '4본부 16부서 16영업점' 체제로 개편함으로써 본부지원부서를 통폐합하고 수도권 영업점을 신설하여, 고객중심의 조직을 구현하고 공급 역량을 강화할 수 있는 체제를 마련하였다.

● 조직도

4본부 15부 1실, 16영업점
(2011년 3월말 기준)



미래지향적인 활동으로 지속가능한 가치를 실현합니다.

한국주택금융공사는 내부적으로 상생과 협력의 조직문화를 구축하고 투명한 윤리경영을 실천하는 한편, 외부적으로 사회공헌활동, 국제교류협력 등을 통하여 사회발전에 기여하고 있습니다.

지속가능경영

- 조직문화
- 윤리경영
- 내부통제
- 리스크관리
- 사회공헌활동
- 고객만족
- 국제교류협력



조직문화

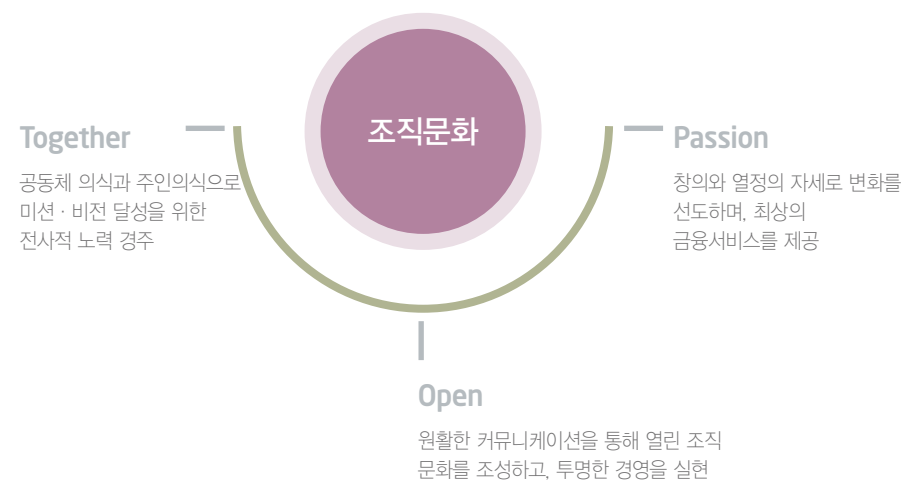
공사는 새로운 제도나 기술 외에 그것을 운영하고 개발하는 '사람'과 그들이 생각하고 일하는 방식, 즉 '조직문화'를 지속가능경영의 필수조건으로 인식하고, 공사 고유의 조직문화를 정립하고 확산하기 위하여 노력하고 있다.

공사의 조직문화 슬로건인 'T.O.P 문화'는 조직의 전 구성원이 공동 목표의식으로 다함께(Together), 열린(Open) 마음과 열정적(Passion) 자세로 일류 조직문화를 정립하고 국민으로부터 사랑과 신뢰를 받는 조직으로 성장하고자 하는 의지를 담고 있다.

특히, CEO 1일 지사장 체현, 젊은 직원의 경영정책 반영을 위한 청년이사회(Blue-Board)운영 등 임직원의 의견을 수렴하고 경영정보를 공유하고 있다. 또한 경영공시 시스템을 운영함으로써 경영 투명성을 확보하고, 고객 의견에 기반을 둔 제도 및 서비스를 개선하며, 소외계층 및 사회적 약자의 채용 기회를 확대하는 등 열린경영 활성화에 주력하고 있다.

한편 직원 업무제안제도, 학습조직 활동 등 직원의 창의역량을 고취하여 T.O.P문화를 실천하고 있다.

그 밖에도 공사는 매년 초 'T.O.P 조직문화 추진계획'을 수립하여 CEO와의 대화, 노사화합 가족 초청행사, T.O.P 경진대회 등 중장기적 관점에서 T.O.P 조직문화 확산을 위해 노력하고 있다.



윤리경영

공사는 국민으로부터 신뢰받는 공기업으로 거듭나고자 윤리경영 실천활동 제고를 위해 노력하고 있다.

윤리경영 운영시스템

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

또한, 윤리경영협의회와 윤리경영 옴부즈만, 윤리경영 실천옴부즈만, 청렴추진 실무위원회를 운영하여 윤리경영 실행을 조직적으로 추진하고 있고, CEO와의 직접 대화 창구, 클린신고센터, 성희롱예방고충상담센터, 고객참여마당, 자율신고제도 등 다양한 윤리경영 시스템을 구축하고 있으며, 교육자료 게시, 워크숍, 체험형 연수 등 윤리의식 체화를 위하여 다각화된 교육 프로그램을 운영하고 있다.

부패 사전예방 시스템 구축

공사는 부패 사전예방을 위해 e-감사시스템을 구축하고 내부감사활동을 강화하고 있다. 모든 제도의 시행 시에는 부패요인 여부, 윤리경영 추진의 적정성 여부를 사전에 심의하여 실무에서 발생하는 위험을 관리하기 위해 노력하고 있다.

또한 직권남용 가능성을 제거하기 위해 윤리경영 실천확약서, 청렴서약서를 징구하고, 실천 여부에 대해 실태조사를 실시하고 있으며, 부패 취약분야에 대한 점검을 통해 제도를 개선하는 등 사전예방 모니터링을 강화하고 있다.

경영 투명성 제고 활동

공사는 공공기관 경영정보 공개시스템(www.alio.go.kr)과 공사 홈페이지(www.hf.go.kr)내 경영공시 사이트에 정부의 통합공시기준과 글로벌기준인 OECD 공개기준에 부합한 정보를 공시하고 있다. 또한 구체적인 경영공시 대상·방법·시기에 관한 사항을 정한 내규를 제정하여 운영하고 있으며, 국민의 알권리 확대를 위해 경영공시 항목을 지속적으로 발굴하고 있다.

특히, MBS 투자자를 위하여 조기상환율, 연체율, 여유자금 운용현황, 가중평균만기 등을 직접 제공하는 맞춤형 공시제도를 운영하고 있는 한편, 이사회, 주택금융위원회, 임원추천위원회 관련 회의록을 공개하여 주요 의사결정 과정 및 결과를 일반 국민이 용이하게 확인할 수 있도록 함으로써 경영 투명성을 제고하고 있다.



내부통제

공사는 자체 감사기구를 조직·평가·예산에서 독립적으로 운영하고, 상호견제 원칙에 입각한 조직 내 업무배분을 통해 효율적 내부통제 시스템을 구현하고 있다.

또한, 조직관리와 관련된 규정에 따라 제도적으로 상호균형이 가능하도록 업무를 분할·조정·통제하고 있으며, 업무처리의 권한을 직위별로 위임하여 권한에 따른 책임부여 원칙을 충실히 적용하고 있다.

상임감사는 공사의 자체 의결 및 집행기구로부터 독립된 위치에서 직무를 수행하고 이사회 및 경영협의회에 참석하여 내부통제에 관해 의견을 전달하고 있다. 감사의 직속기구인 감사실은 조직과 업무 전반에 대해 실시하는 종합감사 및 특정한 사건·업무에 대해 집중적으로 실시하는 특정감사, 각 부서에서 수행하는 주요업무에 대하여 실시하는 일상감사를 수행하고 있다.

공사는 재무거래상시감사시스템, 금융계좌 실시간 모니터링, 예산집행 상시 모니터링, 감사정보화시스템, 전자문서관리시스템을 통하여 상시로 사고취약부문에 대한 점검을 실시함으로써 사전 예방 중심의 감사활동을 전개하고 있다.

또한 예산운용에 있어서 예산 편성부서와 집행부서의 분리를 통해 내부통제를 구현하고 있으며, 자산운용의 투명성 및 객관성 제고를 위해 자금운용심의회의 심의위원으로 외부 민간 전문가를 참여시킴으로써 자금운용을 효과적으로 통제하고 있다.

한편 감사자문위원회 운영, 교차감사제도 도입 등 외부전문가에 의한 제도혁신을 도모하고 직급별·단계별 전문교육 실시, 업무능력을 고려한 감사전문가 운영 등 감사인의 전문성 향상에 노력하고 있으며, 지속적인 윤리교육을 실시하여 감사인의 윤리성을 확보하고 있다.



리스크관리

관리 개요

공사는 자기자본 대비 적정 수준의 리스크 관리를 통한 경영안정성 확보 및 지속적인 성장을 위하여 독립적이고 전문적인 리스크관리 조직 체계를 구성·운영함으로써 경영전반에서 발생할 수 있는 각종 위험과 불확실성을 종합적이고 선제적으로 관리하고 있다.

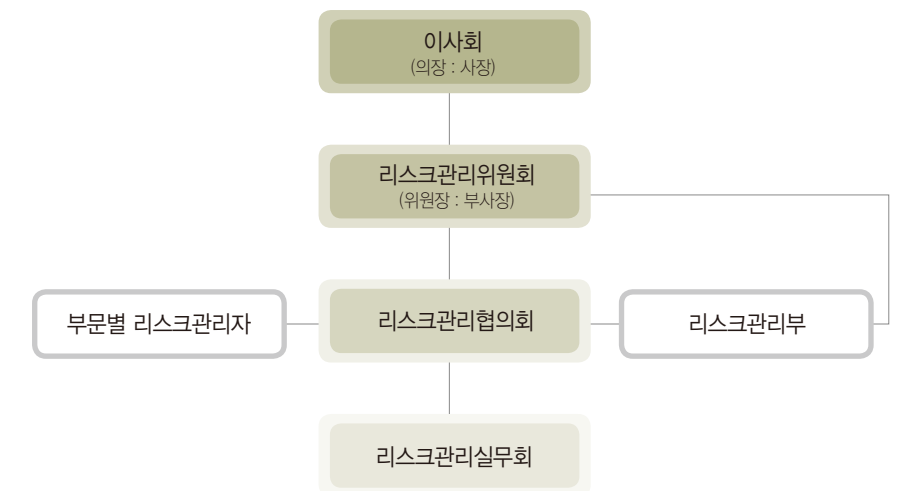
관리 기본원칙

공사는 리스크관리 조직을 사업부문으로부터 분리하여 독립적으로 운영함으로써 견제와 균형의 기능을 수행하도록 하고 있으며, 특정 부문에 과도한 리스크가 집중되지 않도록 각 사업부문의 수익창출 능력과 자기자본, 금융환경을 감안하여 리스크를 적절하게 분산·배분한 후 이의 준수여부를 모니터링하고 그 결과를 환류함으로써 전사적으로 적정한 리스크 수준이 유지되도록 하고 있다. 한편, 위기상황 대응계획을 수립하여 예상치 못한 리스크 발생에 대비하고 있다.

관리 조직

리스크관리업무의 최고 의사결정기구로서 리스크관리위원회를 이사회 내 전문위원회로 설치하여 전사적인 리스크를 총괄하고 있으며, 독립성 및 투명성을 확보하기 위해 비상임이사가 리스크관리위원으로 참여토록 하는 한편 리스크관리에 관한 기본 정책 및 전략 수립과 위험자본 총 한도 및 리스크유형별 한도 설정 등을 결정하도록 하고 있다. 또한 리스크관리위원회를 보좌하여 리스크유형별 세부한도 설정, 유동화증권 발행, 주택저당채권 채권보유, 주택금융신용보증·주택담보노후연금보증 기준, 신상품 개발·신제도 도입 등에 따른 주요 리스크 사항 등 개별 현안사항을 심의·의결하는 리스크관리협의회와 실무차원의 협의기구인 리스크관리실무회를 구성·운영하고 있다.

리스크관리 조직도





주요 리스크유형별 관리체계

공사가 관리하고 있는 주요 리스크관리 대상은 유동화·주택금융신용보증·주택연금 보증과 관련한 신용리스크, 시장리스크, 유동성리스크, 금리리스크, 운영리스크로 구분할 수 있다.

신용리스크

신용리스크는 거래상대방의 채무 혹은 계약불이행으로 인한 손실가능성을 말하며, 공사는 이를 관리하기 위하여 각 사업부문별로 신용정책을 수립하고 신용평가 체계를 운영하는 한편 신용리스크가 적정한 수준으로 유지될 수 있도록 신용리스크 한도를 배분하고 이의 정기적인 측정을 통해 준수 여부를 관리하고 있다.

대출·보증 관련 리스크 및 유동화증권 지급보증 리스크를 측정하기 위한 신용리스크 측정모형을 개발하여 업무프로세스 전반에 걸쳐 리스크를 통제하고 있다.

또한, 개인신용평가모형 재구축을 통한 개인신용평가시스템(CSS)의 변별력 강화, u-보증자리론의 모기지평가시스템(MSS) 도입, 사업자보증 심사항목 정량화, PF보증의 취급요건 강화, 개인행동평점모형(BSS)개발을 통하여 보증고객의 사후관리 모니터링 등의 노력으로 대출·보증의 건전성을 제고하고 있다.

시장리스크

시장리스크는 금리, 주가, 환율 등 시장변수가 예상과 달리 변동함에 따른 손실가능성으로, 이를 관리하기 위하여 시장리스크 한도를 배분하고 시장리스크관리시스템을 통하여 한도초과 여부 및 한도소진율 등을 지속적으로 모니터링하여 보고함으로써 효과적이고 신속한 대응이 이루어질 수 있도록 하고 있다.

유동성리스크

유동성리스크는 자금 조달 및 운용의 만기 불일치, 예상치 못한 자금수요 발생 등의 사유로 인한 유동성 부족이 발생할 위험으로서 ALM(Asset and Liability Management) 시스템 및 STM(Structuring Model)시스템을 활용하여 현금흐름 분석, 유동성갭 및 유동성비율 모니터링 등을 실시하고 있는 한편, ALM시스템의 시뮬레이션 및 시나리오 분석기능 개선을 통해 유동성리스크 사전관리 강화에 노력하고 있다.



금리리스크

금리리스크는 시장금리의 변동에 따라 자산·부채 현금흐름의 불확실성이 증대되어 순자산가치 및 순이자마진이 감소할 위험으로, 이를 관리하기 위해 적정 한도를 금리리스크로 배분하여 모니터링을 실시하고, 지속적으로 순이자마진, 만기갭, 손익균형금리 수준 등을 측정하여 허용가능한 리스크 수준 내에서 순이자마진을 최대화하기 위한 금리 정책 및 ALM 전략을 수립·운영하고 있다.

운영리스크

운영리스크는 부적절하거나 잘못된 내부절차, 인력 및 시스템 또는 외부사건으로 인한 손실리스크로서, 운영리스크 정기점검 및 자체감사, 시스템 비상상황 대비 훈련, 사고 발생 예방을 위한 전임직원의 윤리의식 강화 및 직무교육 등을 통해 운영리스크 발생을 최소화하고 있다.

전사적 리스크관리 체제



사회공헌활동

공사는 기업의 사회적 책임(Corporate Social Responsibility)에 대한 사회적 요구에 적극 부응하고, 지역사회와의 균형성장과 이를 통한 지속가능성 확보 등을 위해 전사적 역량을 결집한 보금자리봉사단을 결성하여 전략적인 사회공헌활동을 추진하고 있다.

2010년에는 공사의 주요 업무와 연계된 서민의 주거복지와 노후지원 분야에 집중적으로 지원하였다. 또한 임직원의 자발적인 1인 1사회공헌활동 실시, 매월 일정금액의 보금자리펀드 조성 등을 기반으로 사회공헌 선도기업으로서 '단합과 나눔의 문화' 확산에 노력하고 있다.

● 사회공헌 연도별 현황

(단위: 명, 백만원)

연도	참여인원	사회공헌 집행금액				
		주거복지	노후지원	장학지원	기타	계
2006	458	2	8	0	22	32
2007	1,068	22	37	0	63	122
2008	1,103	20	23	16	59	117
2009	1,137	16	101	46	105	268
2010	668	20	205	17	153	395

사랑의 연탄나눔

2010년 2월 설 명절을 앞두고 대한적십자사 서울지사에 연탄과 위문품을 기증하고 도봉구 안골 일대에 거주하고 있는 독거노인 등 저소득층 가구에 연탄을 직접 배달하는 '사랑의 연탄나눔' 행사를 진행하였다. 또한 7월에는 노원구 일대, 12월에는 서대문구 일대의 소외계층 등에 난방유 및 연탄을 각각 전달하였다.

가정의 달 맞이 문화체험 행복나들이

가정의 달인 5월을 맞아 어린이재단과 공동으로 평소 문화체험의 기회가 적은 조손가정을 초청하여 어르신들께는 카네이션을 달아드리고, 어린이들에게는 선물을 증정하는 한편, 방송국 견학과 고양세계꽃박람회 관람 등 다채로운 문화체험 행사를 마련하였다. 또한 양천노인종합복지관을 방문해 관내 무의탁 독거노인 가구 등 소외계층을 찾아 쌀과 위문품을 전달하며 이웃과 함께하는 온정을 나눴다.

1사 1촌 운동

2010년 5월과 11월 두 차례에 걸쳐 자매결연마을인 충북 음성 초천리를 방문하여 고추모종 심기, 고구마 심기, 사과 따기 등의 농촌사랑 일손돕기와 더불어 마을 경로당 개보수 지원금을 전달하였다.



해비타트 운동

2010년 5월과 11월에는 충남 아산에 위치한 '사랑의 집짓기' 운동에 참여하여 해비타트 천안아산지회에 후원금을 전달하고, 망치질·목재 나르기·합판 붙이기 등 건축 작업을 수행하였다.

또한 6월에는 해비타트 서울지회와 연계하여 광진구 소재 지역아동센터에 시설 개보수비 지원과 함께 도서를 기증하였다. 불우아동들에게 무료급식과 교육, 상담서비스를 제공하는 지역아동센터를 방문하여 직접 도배, 페인트칠 작업 등의 봉사활동을 펼쳤다.

모범청소년 희망장학금 전달

2010년 8월에는 이웃사랑 실천의 일환으로 서울 중구청 관내 가정형편이 어려운 모범청소년 10명을 선발하여 장학금을 기탁하였다.

한가위 맞이 사회공헌활동

민족 명절인 추석을 앞둔 9월에는 전국에 있는 노인종합복지관, 장애인·아동센터 등 90여 곳의 사회복지단체에 쌀과 전통시장에서 생필품 등을 구입할 수 있는 온누리 상품권을 전달하여 독거노인, 조손가정 등 저소득계층을 지원하였다.

취약계층 돌봄서비스 사업 지원

2010년 11월에는 함께일하는재단과의 협약을 통해 사회적 기업인 천안돌봄사회 서비스센터에 지원금을 전달하여 취업이 어려운 저소득 중장년 여성들에게는 안정적인 일자리를 제공하고, 노인·장애인 등 취약계층에는 돌봄서비스 수혜가 이루어질 수 있도록 하였다.

기타 활동

이 밖에도 천안함 유가족 돕기 성금 모금 및 다문화가정 후원, 사랑의 헌혈 행사, 연말연시 사랑의 김치 나눔·적십자 물품 지원·각종 단체 성금 기탁, 일산홀트복지타운 자원봉사(매월)와 지역사회 환경정화(수시) 등의 활동을 하였다.

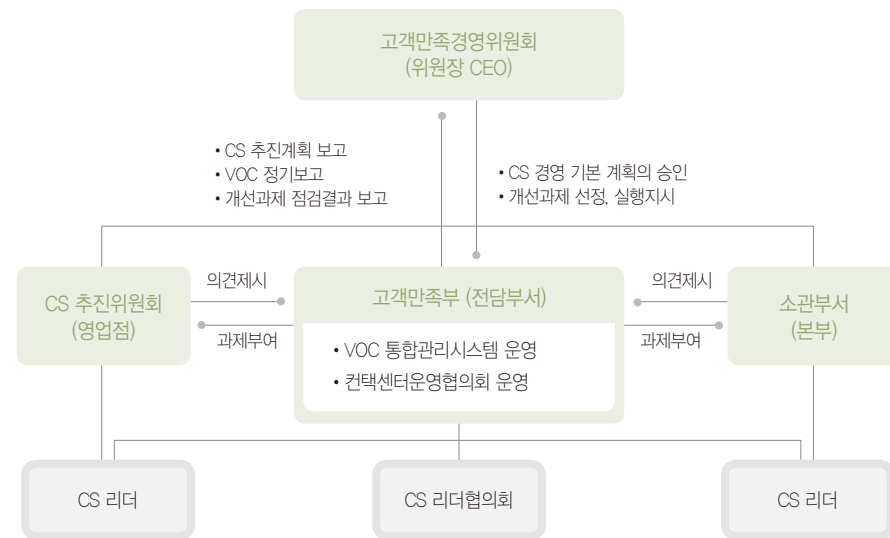
2011년에도 공사는 기업의 사회적 책임에 대한 사회적 요구에 적극 부응하는 다양한 사회공헌활동 프로그램을 운용할 계획이다. 이를 위해 사회복지단체와의 네트워크 강화를 통한 체계적이고 시의성 있는 지원시스템 확립과 새로운 트렌드에 맞는 맞춤형 프로그램의 지속적 발굴 등 사회공헌활동의 선도기관으로서 역할을 수행해 나갈 계획이다.

고객만족

공사는 '고객의 행복파트너'를 고객만족경영 비전으로 정하고, 고객가치 향상을 위한 전사적 CS 추진조직을 운영하여 지속가능한 성장기반을 마련하는 한편, VOC 통합관리시스템의 효율적 운영을 통해 신속하게 고객의 의견(VOC)을 수집·처리·분석함으로써 적기에 고객 니즈(Needs)를 파악하고 있다. 또한 전 임직원의 CS 실천역량 강화를 위하여 다양한 CS 경영활동을 전개하였다.

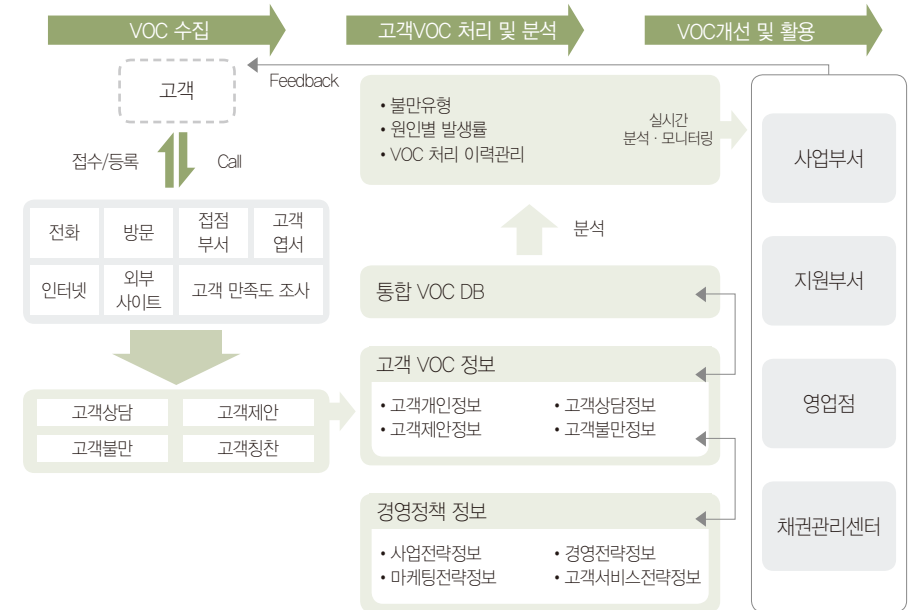
CS 추진조직 운영

공사는 '고객만족경영위원회'를 중심으로 본부와 영업점의 CS 추진조직이 유기적으로 연계되어 있다. CEO가 위원장인 고객만족경영위원회는 고객만족경영 관련 주요 현안을 심의·의결하고, VOC 개선과제 추진현황을 정기적으로 점검하고 있다. 또한 팀장급으로 구성된 'CS 리더협의회'를 통해 VOC 분석력을 강화함으로써 제도 및 업무프로세스 개선 가능 여부를 사전에 심의하고 있다. 한편, 고객접점 서비스 강화를 위해 영업점별 'CS 추진위원회'를 구성하여 자체 CS 활동계획을 수립하고 현장의 애로사항 및 고객의 의견을 전달하는 등 CS 추진력을 강화하고 있다.



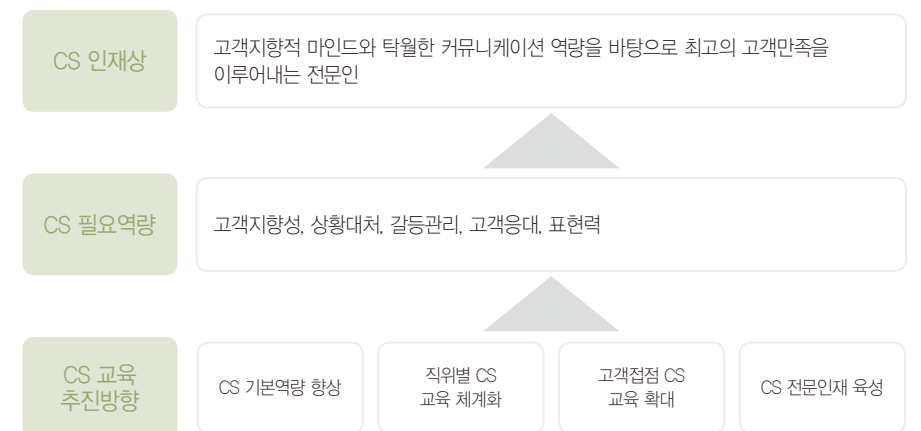
VOC 통합관리시스템

공사는 다양한 사업영역별 채널을 효율적으로 관리하기 위해 접수창구를 VOC통합관리 시스템으로 일원화하고, 처리단계별 프로세스를 정립하여 고객 의견에 신속하게 대응하고 있다. 한편 체계화된 프로세스를 통해 고객은 홈페이지에서 VOC 진행 과정을 실시간으로 확인할 수 있으며, 처리결과에 대한 만족도 평가를 반영하는 피드백 체계를 마련하고 있다.



구성원의 CS 실천역량 강화

공사는 전 임직원의 CS 역량 강화를 위해 다양한 CS 활동을 전개하고 있다. 자발적인 CS 문화조성을 위해 부문별 CS 포상제도 외에도 CS-T.O.P 포인트제를 운영하여 CS 우수활동에 대한 종합적인 보상체계를 마련하였다. 또한 칭찬·격려하는 조직문화 확산을 위해 '칭찬고래 돌리기' 운동을 상시화하는 한편, CS 인재상과 CS 필요역량에 기반한 체계적인 CS 교육 프로그램을 제공하여 대고객 서비스 개선을 위해 노력하고 있다.



국제교류협력

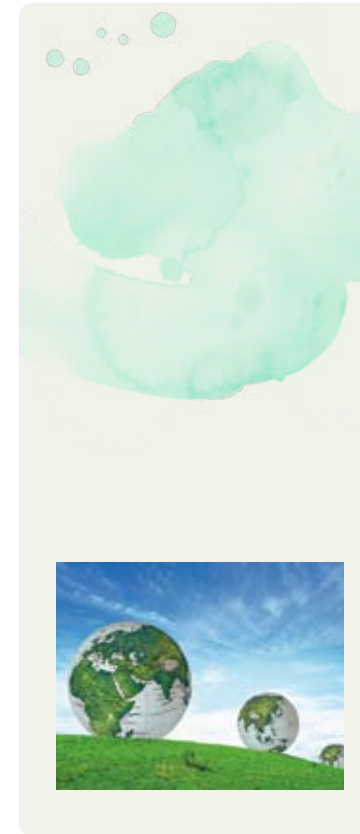
공사는 해외 유관기관과 주택금융관련 정보를 교류하여 주택금융업무에 대한 이해를 증진하고 업무 노하우(Know-How)를 전수하고 있으며, 이를 바탕으로 업무협력기반을 강화하고 있다.

2010년에는 몽골주택금융공사와 2007년 11월에 체결한 “업무협력을 위한 양해각서(MOU)”에 의거하여 공동 워크숍(Workshop)을 개최함으로써 주택금융 및 MBS 등 공사 업무 전반에 관한 자문 업무를 실시하고 상호협력방안을 협의하였으며, 홍콩주택금융공사는 공사 주택연금 상품을 벤치마킹하였다.

또한 아제르바이잔, 베트남, 인도네시아, CIS(독립국가연합) 7개국(아제르바이잔, 벨라루스, 우즈베키스탄, 우크라이나, 카자흐스탄, 키르기스스탄, 투르크메니스탄) 방문단을 대상으로 국내 주택금융시장 및 공사 업무 전반에 관한 연수를 실시함으로써 주택금융관련 상호협력의 토대를 마련하였다.

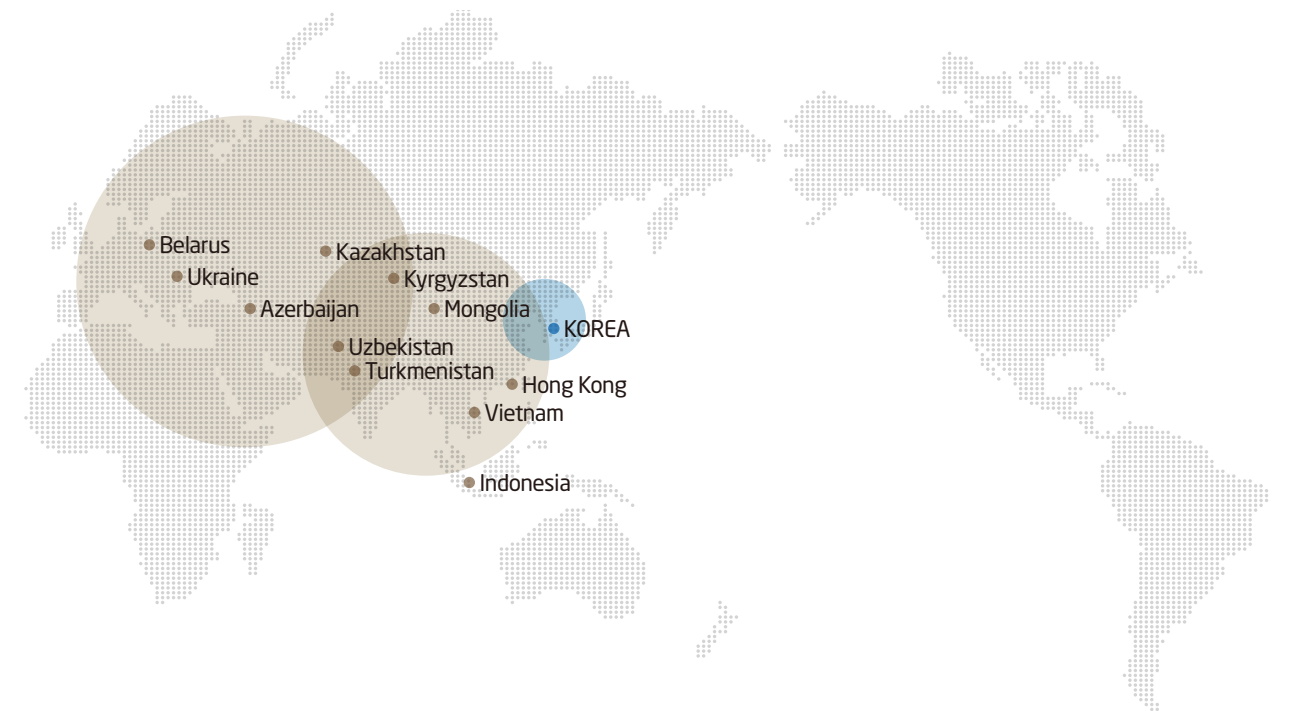
한편, World Bank 초청으로 35개국 주택금융기관 대표자들이 참가한 글로벌주택금융컨퍼런스에 참여하여 주택금융시장 및 주택금융감독제도에 관한 주제를 발표하였으며, IMF 연례협의단의 정기면담에 응하여 국내 주택금융시장 현황, 공사 업무 전반에 관한 협의 등 주택금융전문기관으로서 위상을 제고하였다.

2011년 공사는 아시아 주택금융시장 발전에 관한 국제세미나를 개최하여 해외 유관기관의 범위를 확장하고, 세계 각국의 주택금융제도 및 주택금융시장 현황을 파악하며, 국제적 주택금융 업무협의를 위한 네트워크를 형성하는 등 해외 주택금융기관과의 교류협력을 강화할 계획이다.



2010년 국제교류협력 현황

시기	회의명	지원내용
5월	몽골주택금융공사(MHFC)	MHFC 방문단 대상 공사 업무 전반에 관한 연수 실시
10월		주택금융 및 MBS 등 공사 업무 전반에 관한 자문 · 업무협의 목적으로 MHFC와 공동 워크숍 개최
5월	World Bank	World Bank 초청으로 35개국 주택금융기관 대표자들이 참가한 글로벌주택금융컨퍼런스에 참석하여 주택금융시장, 주택금융감독제도에 관한 주제 발표 및 패널 토론
7월	Azerbaijan Mortgage Fund	아제르바이잔 방문단 대상 공사 업무 전반에 관한 연수 실시
7월	IMF 연례협의단	IMF규정에 따른 IMF 연례협의단의 국내 방문으로 공사 업무 및 국내 주택금융시장에 관한 정기면담 실시
8월	CIS(독립국가연합) 7개국 공무원단	CIS 국 · 과장급 공무원 대상 공사 업무 전반에 관한 연수 실시
9월	PT Sarana Multigriya Finansial(SMF)	인도네시아 유통화 전문기관인 SMF 방문단 대상 공사 업무 전반에 관한 연수 실시
12월	베트남 주택기금제도 조사단	베트남 주택기금제도 조사단 대상 공사 업무 전반에 관한 연수 실시
12월	홍콩주택금융공사(HKMC)	공사의 주택연금 업무 노하우 전수 목적으로 워크숍 개최



변함없는 믿음으로 굳건한 성장을 약속합니다

한국주택금융공사는 도전과 혁신으로 더 나은 내일을 만들어가며
주택금융분야에서 확고한 신뢰를 쌓아가고 있습니다.
앞으로도 창의성과 전문성을 통해 서민의 발걸음과 나란히 할 수 있는
평생금융친구가 되겠습니다.

2010 회계연도 결산보고

결산개요

요약 재무제표



결산개요

공사는 경영의 투명성과 신뢰성을 확보하기 위하여 공사의 고유계정과 신탁계정, 주택금융신용보증기금(주택담보노후연금 보증계정 포함) 결산내용에 대하여 회계법인의 외부감사를 수감하고 있다. 공사의 결산내용은 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제43조(결산서의 제출) 제2항에 따라, 주택금융신용보증기금은 「국가재정법」 제73조(기금결산 등) 제1항 및 제74조(기금운용심의회) 제2항에 따라, 이사회 및 주택금융운영위원회의 의결을 거쳐 금융위원회 위원장에게 제출하도록 되어 있다.

고유계정과 신탁계정은 기업회계기준에 의하여 별도의 보고단위로 결산하고 있으며, 주택금융신용보증기금과 주택담보노후연금보증계정은 국가회계기준에 의하여 단일 보고단위로 결산하고 있다.

2010년 회계연도 공사 및 기금의 결산내용을 감사한 회계법인은 '한영회계법인'으로, 감사의견은 모두 「적정」이었다.

공사는 당기순이익 252억원을 시현함으로써 2008년 이후 2년 연속 흑자경영을 달성하였고, 자본총계는 전년과 동일한 8,849억원을 기록하였다.

주택금융신용보증기금의 순자산총계는 전년 대비 5,799억원 증가한 2조 2,726억원이었으며, 재정운영결과는 전년 대비 87억원 감소한 5,497억원을 기록하였다.

한국주택금융공사(고유계정)

고유계정의 자산총계는 차입을 통한 대출채권 매입보유 규모가 증가하여 전년 대비 1조 1,408억원 증가한 4조 5,846억원을 기록하였으며, 부채 역시 1조 1,408억원 증가한 3조 6,997억원을 기록하였다. 자본총계는 당기순이익 252억원 및 현금흐름위험회피평가손실 254억원 등으로 전년과 동일한 8,849억원을 기록하였다.

(단위 : 백만원)

과 목	2010	2009
현금 및 예치금	184,161	71,959
유가증권	536,703	482,953
대출채권	3,755,923	2,805,258
기타자산	107,835	83,670
자산 총계	4,584,622	3,443,840
차입부채	3,543,777	2,484,782
기타부채	155,934	74,141
부채 총계	3,699,711	2,558,923
납입자본금	1,076,600	1,076,600
이익잉여금(결손금)	(163,264)	(188,504)
자본조정 등	(28,425)	(3,179)
자본 총계	884,911	884,917
부채와 자본총계	4,584,622	3,443,840

2010년 중 기대되었던 금리상승이 지연됨에 따라 채권시장 강세가 지속되어 유가증권 및 대출채권 관련 처분 순이익이 전년 대비 862억원 증가함과 동시에 위험회피수단 관련 손실실이 1,202억원 증가하였으며, 기타비용 증가 및 법인세 혜택 감소 등으로 당기순이익은 전년 대비 105억원 감소한 252억원을 기록하였다.

(단위 : 백만원)

과 목	2010	2009
이자수익	196,420	174,383
유가증권처분이익	4,211	-
대출채권처분이익	73,690	65,415
수수료수익	81,341	65,507
위험회피수단이익	1,166	94,419
위험회피대상이익	4,924	-
정산수익	35,127	36,949
기타	352	4,620
수익 총계	397,231	441,293
이자비용	130,341	122,578
수수료비용	10,963	10,637
대출채권처분손실	4,430	78,128
위험회피수단손실	161,095	79,394
위험회피대상손실	-	49,807
충당금전입	5,252	11,722
판매비와관리비	66,873	65,782
기타	2	-
법인세비용	(6,965)	(12,501)
비용 총계	371,991	405,547
당기순이익	25,240	35,746

한국주택금융공사(신탁계정통합)

2010년 중 5.7조원의 MBS 발행이 이루어져 신탁계정의 자산 및 부채 총액은 각각 전년 대비 3조 1,944억원 증가하였다. 이 중 누적신탁이익금이 6,048억원으로 전년 대비 1,005억원 증가한 데 반해 누적신탁손실금은 10개 신탁에서 15억원 증가한 85억원을 기록하는데 그쳤다.

(단위 : 백만원)

과 목	2010	2009
현금 및 예치금	3,134,015	2,081,434
유가증권	1,213,228	1,602,132
유동화자산	23,966,374	21,475,060
기타자산	158,502	120,565
누적신탁손실금	8,453	6,968
자산 총계	28,480,572	25,286,159
유동화부채	27,678,875	24,586,333
기타부채	196,877	195,482
누적신탁이익금	604,820	504,344
부채 총계	28,480,572	25,286,159

유동화증권의 발행 증가로 인하여 수익 및 비용 총액은 각각 전년 대비 2,866억원 증가하였으며, 금리하락에 따른 재투자 수익률 하락으로 신탁이익은 전년 대비 16억원 증가한데 반해 신탁손실은 60억원 증가하였다.

(단위 : 백만원)

과 목	2010	2009
영업수익	1,591,140	1,310,587
예치금 및 유가증권이자	173,036	157,562
유동화자산이자	1,362,710	1,121,352
수입수수료등	55,394	31,673
신탁손실	10,702	4,674
수익 총계	1,601,842	1,315,261
영업비용	1,492,057	1,207,157
유동화증권이자비용	1,330,528	1,061,294
지급수수료	152,075	132,372
기타영업비용	9,454	13,491
영업외비용	92	26
신탁이익	109,693	108,078
비용 총계	1,601,842	1,315,261

주택금융신용보증기금

2009년부터 국가회계기준이 적용되면서 주택금융신용보증기금은 주택금융신용보증계정과 주택담보노후연금보증계정을 통합하여 결산하고 있다. 기금계정의 자산총계는 재정운영결과의 영향으로 전년 대비 5,251억원 증가한 2조 6,114억원을 기록하였다. 증가한 여유자금의 수익성을 고려하여 투자자산이 전년 대비 3,613억원 증가하였다.

외환위기 당시 차입한 IBRD 재전대차입금의 분할상환 및 환율하락으로 차입금 감소와 보증사고 감소로 인한 신용보증충당부채환입 등으로 부채총액은 전년 대비 548억원 감소한 3,388억원을 기록하였다.

순자산총계는 재정운영결과 5,497억원 및 당기 투자증권평가손익 302억원으로 전년 대비 5,799억원 증가한 2조 2,726억원을 기록하였다.

(단위: 백만원)

과 목	2010	2009
유동자산	1,461,050	1,291,840
투자자산	1,140,352	779,090
일반유형자산	3,285	6,955
무형자산	-	60
기타비유동자산	6,702	8,339
자산 총계	2,611,389	2,086,284
유동부채	94,202	93,441
장기차입부채	34,167	58,380
장기충당부채	199,356	222,546
기타비유동부채	11,109	19,293
부채 총계	338,834	393,660
기본순자산	3,226,921	3,226,921
적립금 및 잉여금	(991,358)	(1,541,047)
순자산조정	36,992	6,750
순자산 총계	2,272,555	1,692,624
부채와 자본총계	2,611,389	2,086,284

보증충당부채전입액 및 구상채권대손상각비가 전년 대비 각각 102억원, 383억원 증가하는 등 프로그램총원가는 전년 대비 507억원 증가한 935억원을 기록하였다.

프로그램수익은 보증잔액 순증의 영향으로 보증료수익이 전년 대비 118억원 증가하였음에도 불구하고 보증충당부채환입 194억원 감소 등의 영향으로 전년 대비 73억원 감소한 1,116억원을 기록하였으며, 관리운영비는 전년 대비 3억원 감소한 94억원을 기록하였다.

비배분비용은 IBRD 재전대 차입금의 분할상환으로 환율하락에도 불구하고 통화스왑관련손실이 전년 대비 75억원 감소한 한편 이자비용 역시 18억원 감소하는 등 전년 대비 100억원 감소한 93억원을 기록하였으며, 비배분수익은 운용자금 증가로 인한 이자수익 확대 등으로 전년 대비 35억원 증가한 892억원을 기록하였다.

비교환수익은 주택담보대출 증가로 인한 금융기관출연금에 확대되어 전년 대비 356억원 증가한 4,612억원을 기록하였다.

2010년 재정운영결과는 비배분이익 및 비교환수익 등의 증가에도 불구하고 프로그램순원가의 증가 등으로 전년 대비 87억원 감소한 5,497억원을 기록하였다.

(단위: 백만원)

과 목	2010	2009
I. 프로그램총원가	93,466	42,740
주택금융신용보증계정	87,011	38,399
주택담보노후연금보증계정	6,455	4,341
II. 프로그램수익	(111,566)	(118,881)
주택금융신용보증계정	(99,564)	(112,144)
주택담보노후연금보증계정	(12,002)	(6,737)
III. 관리운영비	9,441	9,695
IV. 비배분비용	9,308	19,327
V. 비배분수익	89,183	85,646
VI. 재정운영순원가(I + II + III + IV - V)	(88,534)	(132,765)
VII. 비교환수익	461,155	425,575
VIII. 재정운영결과 (VI - VII)	(549,689)	(558,340)

외부감사인의 감사보고서

한국주택금융공사
이사회 귀중

2011년 2월 21일

본 감사인은 첨부된 한국주택금융공사(이하 "공사")의 2010년 12월 31일과 2009년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 회계연도의 손익계산서, 결손금처리계산서, 자본변동표 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 공사의 경영자에게 있으며 본 감사인의 책임은 동 재무제표에 대하여 감사를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다.

본 감사인은 한국회계감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 경영자가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인이 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 본 감사인은 믿습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 공사의 2010년 12월 31일과 2009년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 회계연도의 재무성과 및 현금흐름의 내용을 공공기관의 운영에 관한 법률 제 39조의 규정에 따른 회계처리원칙(공기업, 준정부기관 회계사무규칙)에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

ERNST & YOUNG

한영회계법인

서울시 영등포구 여의도동 10-2 태영빌딩 3-8F 150-777
Tel: 02. 3787. 6600 / Fax: 02. 783. 5890

대 표 이 사 

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 공사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

공사계정 요약 재무상태표

제7기 2010년 12월 31일 현재
제6기 2009년 12월 31일 현재

(단위: 백만원)

과 목	제 7 기	제 6 기	증 감
	금 액	금 액	
I. 현금및예치금	184,161	71,959	112,202
예치금	184,161	71,959	112,202
II. 유가증권	536,703	482,953	53,750
매도가능증권	131,147	79,645	51,502
만기보유증권	405,556	403,308	2,248
III. 대출채권	3,755,923	2,805,258	950,665
매입주택저당대출채권	3,761,440	2,803,343	958,097
(대손충당금)	(10,099)	(7,843)	(2,256)
환매조건부채권	2,000	-	2,000
지급보증대지급금	2,590	9,792	(7,202)
(대손충당금)	(8)	(34)	26
IV. 기타자산	107,835	83,670	24,165
위험회피수단자산	2,870	3,402	(532)
기타자산	104,965	80,268	24,697
자산 총계	4,584,622	3,443,840	1,140,782
I. 차입부채	3,543,777	2,484,782	1,058,995
원화차입부채	-	260,000	(260,000)
환매조건부채권매도	130,000	185,000	(55,000)
원화사채	2,218,250	2,039,782	178,468
기업어음	640,000	-	640,000
주택저당채권담보부채권	555,527	-	555,527
II. 기타부채	155,934	74,141	81,793
지급보증충당부채	40,951	37,954	2,997
위험회피수단부채	92,288	16,071	76,217
기타부채	22,695	20,116	2,579
부채 총계	3,699,711	2,558,923	1,140,788
I. 자본금	1,076,600	1,076,600	-
납입자본금	1,076,600	1,076,600	-
II. 이익잉여금(결손금)	(163,264)	(188,504)	25,240
전기이월이익금(결손금)	(188,504)	(224,250)	35,746
당기순이익(손실)	25,240	35,746	(10,506)
III. 자본조정	(2,880)	(2,880)	-
주식할인발행차금	(2,880)	(2,880)	-
IV. 기타포괄손익누계	(25,545)	(299)	(25,246)
매도가능증권평가이익(손실)	(193)	(299)	106
위험회피수단평가손실	(25,352)	-	(25,352)
자본 총계	884,911	884,917	(6)
부채와자본 총계	4,584,622	3,443,840	1,140,782

공사계정 요약 손익계산서

제7기 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지
제6기 2009년 1월 1일부터 2009년 12월 31일까지

(단위: 백만원)

과 목	제 7 기	제 6 기	증 감
	금 액	금 액	
I. 영업수익	396,906	436,716	(39,810)
(1). 이자수익	196,420	174,383	22,037
예치금 및 유가증권이자	46,046	23,617	22,429
주택저당대출채권이자	149,758	150,025	(267)
기타이자수익	616	741	(125)
(2). 수수료수익	81,341	65,507	15,834
지급보증 및 수탁수수료	64,543	52,693	11,850
기타수수료	16,798	12,814	3,984
(3). 기타영업수익	84,018	159,877	(75,859)
대출채권처분이익	73,690	65,415	8,275
위험회피수단이익	1,166	94,419	(93,253)
공정가액위험회피평가이익	4,924	-	4,924
기타영업수익	4,238	43	4,195
(4). 정산수익	35,127	36,949	(1,822)
II. 영업비용	378,954	418,048	(39,094)
(1). 이자비용	130,341	122,578	7,763
차입금이자	16,008	10,896	5,112
사채이자	103,410	111,682	(8,272)
주택저당채권담보부채권이자	10,923	-	10,923
(2). 수수료비용	10,963	10,637	326
(3). 기타영업비용	170,777	219,051	(48,274)
대출채권처분손실	4,430	78,128	(73,698)
위험회피수단손실	161,095	79,394	81,701
공정가액위험회피대상손실	-	49,807	(49,807)
충당금전입	5,252	11,722	(6,470)
(4). 판매관리비	66,873	65,782	1,091
III. 영업이익	17,952	18,668	(716)
IV. 영업외수익	325	4,577	(4,252)
V. 영업외비용	2	-	2
VI. 법인세차감전순이익	18,275	23,245	(4,970)
VII. 법인세비용	(6,965)	(12,501)	5,536
VIII. 당기순이익	25,240	35,746	(10,506)

신탁계정 요약 재무상태표(신탁계정통합)

제7기 2010년 12월 31일 현재
제6기 2009년 12월 31일 현재

(단위: 백만원)

과 목	제 7 기	제 6 기	증 감
	금 액	금 액	
I. 현금 및 예치금	3,134,015	2,081,434	1,052,581
II. 유가증권	1,213,228	1,602,132	(388,904)
III. 유동화자산	23,966,374	21,475,060	2,491,314
(1) 주택저당대출채권	18,530,049	15,234,810	3,295,239
(2) 학자금대출채권	5,436,325	6,240,250	(803,925)
IV. 기타자산	158,502	120,565	37,937
V. 누적신탁손실금	8,453	6,968	1,485
자산 총계	28,480,572	25,286,159	3,194,413
I. 유동화부채	27,678,875	24,586,333	3,092,542
(1) 주택저당증권	21,862,063	17,906,337	3,955,726
(2) 학자금대출증권	5,814,222	6,670,204	(855,982)
(3) 공사계정대지금	2,590	9,792	(7,202)
II. 기타부채	196,877	195,482	1,395
III. 누적신탁이익금	604,820	504,344	100,476
부채 총계	28,480,572	25,286,159	3,194,413

신탁계정 요약 손익계산서(신탁계정통합)

제7기 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지
제6기 2009년 1월 1일부터 2009년 12월 31일까지

(단위: 백만원)

과 목	제 7 기	제 6 기	증 감
	금 액	금 액	
I. 영업수익	1,591,140	1,310,587	280,553
예치금 및 유가증권이자	173,036	157,562	15,474
유동화자산이자	1,362,710	1,121,352	241,358
수입수수료	36,194	21,508	14,686
기타영업수익	19,200	10,165	9,035
II. 신탁손실	10,702	4,674	6,028
합계	1,601,842	1,315,261	286,581
I. 영업비용	1,492,057	1,207,157	284,900
유동화증권이자비용	1,330,528	1,061,294	269,234
지급수수료	152,075	132,372	19,703
기타영업비용	9,454	13,491	(4,037)
II. 영업외비용	92	26	66
III. 신탁이익	109,693	108,078	1,615
합계	1,061,842	1,315,261	286,581

외부감사인인 감사보고서

주택금융신용보증기금
이사회 귀중

2011년 2월 21일

본 감사인은 첨부된 주택금융신용보증기금(이하"기금")의 2010년 12월 31일 현재의 재정상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 재정운영표 및 순자산변동표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 기금 경영자에게 있으며 본 감사인의 책임은 동 재무제표에 대하여 감사를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다.

본 감사인은 한국공인회계사회가 제정한 특정목적 감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중요하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 경영자가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인이 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 본 감사인은 믿습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 기금의 2010년 12월 31일 현재의 재정상태와 동일로 종료되는 회계연도의 재정운영성과 그리고 순자산변동의 내용을 국가회계기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

ERNST & YOUNG

한영회계법인
서울시 영등포구 여의도동 10-2 태영빌딩 3-8F 150-777
Tel: 02. 3787. 6600 / Fax: 02. 783. 5890

대 표 이 사 

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 공사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

요약 재정상태표 (주택금융신용보증계정·주택담보노후연금보증계정 통합)

· 제23기 2010년 12월 31일 현재
제22기 2009년 12월 31일 현재

(단위: 백만원)

과 목	제 23 기	제 22 기	증 감
	금 액	금 액	
I. 유동자산	1,461,050	1,291,841	169,209
1. 현금 및 현금성자산	63,809	10,972	52,837
2. 단기금융상품	346,200	322,800	23,400
3. 단기투자증권	457,063	448,308	8,755
4. 미수채권	27,002	16,928	10,074
5. 구상채권	1,752,801	1,801,144	[48,343]
(구상채권대손충당금)	[1,195,031]	[1,309,795]	114,764
6. 기타유동자산	9,206	1,484	7,722
II. 투자자산	1,140,352	779,090	361,262
1. 장기금융상품	263,000	184,300	78,700
2. 장기투자증권	877,352	594,790	282,562
III. 유형 및 무형자산	3,285	7,014	[3,729]
IV. 기타비유동자산	6,702	8,339	[1,637]
자산 총계	2,611,389	2,086,284	525,105
I. 유동부채	94,202	93,441	761
1. 유동성장기부채	22,778	23,352	[574]
2. 통화스왑거래관련부채	10,814	12,638	[1,824]
3. 선수수익	51,368	50,544	824
4. 기타유동부채	9,242	6,907	2,335
II. 장기차입부채	34,167	58,380	[24,213]
III. 장기충당부채	199,356	222,546	[23,190]
1. 신용보증충당부채	194,410	218,479	[24,069]
2. 퇴직급여충당부채	4,946	4,067	879
IV. 기타비유동부채	11,109	19,293	[8,184]
부채 총계	338,834	393,660	[54,826]
I. 기본순자산	3,226,921	3,226,921	-
II. 적립금 및 잉여금	[991,358]	[1,541,047]	549,689
1. 누적 적립금 및 잉여금	[1,541,047]	[2,102,387]	561,340
2. 재정운영결과	549,689	558,340	[8,651]
3. 기타순자산의 증감	-	3,000	[3,000]
III. 순자산조정	36,992	6,751	30,241
1. 투자증권평가손익	36,992	6,751	30,241
순자산 총계	2,272,555	1,692,625	579,930
부채와 순자산 총계	2,611,389	2,086,285	525,104

요약 재정운영표 (주택금융신용보증계정·주택담보노후연금보증계정 통합)

제23기 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지
제22기 2009년 1월 1일부터 2009년 12월 31일까지

(단위: 백만원)

과 목	제 23 기	제 22 기
I. 프로그램총원가	93,466	42,740
1. 보증보조 비용	12,431	2,881
가. 신용보증충당부채전입액	9,883	-
나. 주택연금보증충당부채전입액	867	507
다. 상각채권 관리비	1,681	2,374
2. 대손상각비	49,382	11,157
3. 관리운영비	25,704	24,400
4. 지급수수료	5,850	4,133
5. 환급금	99	169
II. 프로그램수익	111,566	118,881
1. 보증수익	73,861	62,023
2. 총당부채환입	34,819	54,236
3. 기타수익	2,886	2,622
III. 관리운영비	9,441	9,695
IV. 비배분비용	9,308	19,328
1. 통화스왑관련손실	3,684	11,163
2. 차입금이자비용	1,082	2,906
3. 감가상각비	3,787	3,744
4. 기타비배분비용	755	1,515
V. 비배분수익	89,183	85,647
1. 금융상품이자수익	85,816	76,575
2. 외화평가이익	1,435	6,293
3. 외환차익	826	964
4. 기타비배분수익	1,106	1,815
VI. 재정운영순원가(Ⅰ－Ⅱ＋Ⅲ＋Ⅳ－Ⅴ)	[88,534]	[132,765]
VII. 비교환수익	461,155	425,575
1. 부담금수익(금융기관)	458,516	421,129
2. 위약금수익	2,639	4,446
VIII. 재정운영결과(Ⅵ－Ⅶ)	[549,689]	[558,340]

순자산변동표 (주택금융신용보증계정·주택담보노후연금보증계정 통합)

제23기 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지

제22기 2009년 1월 1일부터 2009년 12월 31일까지

(단위: 백만원)

과목	기본순자산	적립금 및 잉여금	순자산조정	합계
I. 전기 기초순자산	3,226,921	[2,102,388]	[21]	1,124,512
1. 보고금액	3,226,921	[2,102,388]	[21]	1,124,512
2. 전기오류수정이익				
3. 회계변경누적효과				
II. 재정운영결과		[558,340]		[558,340]
III. 조정항목		3,000	6,772	9,772
1. 납입자본의 증감				
2. 투자증권평가손익			6,772	6,772
3. 기타순자산의 증감		3,000		3,000
IV. 전기 기말순자산(I - II + III)	3,226,921	[1,541,048]	6,751	1,692,624
V. 당기 기초순자산	3,226,921	[1,541,048]	6,751	1,692,624
1. 보고금액	3,226,921	[1,541,048]	6,751	1,692,624
2. 전기오류수정이익				
3. 회계변경누적효과				
VI. 재정운영결과		[549,690]		[549,690]
VII. 조정항목			30,241	30,241
1. 납입자본의 증감				
2. 투자증권평가손익			30,241	30,241
3. 기타순자산의 증감				
VIII. 당기 기말순자산(V - VI + VII)	3,226,921	[991,358]	36,992	2,272,555

영업점
현황

영업부

서울시 중구 남대문로 5가 6-1 YTN타워 3층
(100-800)
대표전화 : 1688-8114

서울남부지사

서울시 강남구 역삼동 677-25 큰길타워빌딩 18층
(135-080)
대표전화 : [02] 3290-6500

서울북부지사

서울시 도봉구 창동 12-3 두승빌딩 8층
(132-898)
대표전화 : [02] 3499-3300

부산울산지사

부산광역시 부산진구 부전동 260-1 한국외환은행 서면지점 5층
(614-844)
대표전화 : [051] 804-3977

대구경북지사

대구광역시 중구 덕산동 110 삼성금융프라자 23층
(700-742)
대표전화 : [053] 430-2400

인천지사

인천광역시 남동구 구월1동 1146-9 용진빌딩 7층
(405-221)
대표전화 : [032] 441-2155

광주전남지사

광주광역시 서구 치평동 1208-2번지 한국토지공사 8층
(502-827)
대표전화 : [062] 370-5700

대전충남지사

대전광역시 서구 둔산동 949번지 신희중앙회관 2층
(302-120)
대표전화 : [042] 223-2620

경기남부지사

경기도 수원시 권선구 권선동 1023-3 서울보증보험빌딩 9층
(441-822)
대표전화 : [031] 898-5040

경기중부지사

경기도 안양시 동안구 관양동 1599 신한평촌금융센터 6층
(431-060)
대표전화 : [031] 478-7000

강원지사

강원도 춘천시 중앙로1가 80번지 SC제일은행 춘천지점 2층
(200-041)
대표전화 : [033] 259-3600

충북지사

충북 청주시 흥덕구 복대동 858-2 태산빌딩 5층
(361-270)
대표전화 : [043] 299-2800

전북지사

전북 전주시 덕진구 인후동2가 1573-1 사학연금회관 6층
(561-853)
대표전화 : [063] 241-2779

경남지사

경남 창원시 성산구 중앙동 93-2번지 교직원공제회관 6층
(641-742)
대표전화 : [055] 278-2900

제주지사

제주특별자치도 제주시 노형동 1288-5 노형타워 4층 406호
(690-804)
대표전화 : [064] 726-5160

서울채권관리센터

서울시 강남구 역삼동 677-25 큰길타워빌딩 18층
(135-080)
대표전화 : [02] 3290-6600



서민의 평생금융친구...
한국주택금융공사



History 연혁

2004

- 2004.03 한국주택금융공사 창립
한국주택저당채권유동화(주)와 영업 양수도계약 체결
주택금융신용보증기금 업무 인수
보증자리론 공급 개시
- 2004.06 모기지론 판매 1조원 돌파
MBS 최초 발행
- 2004.09 중도금 연계 모기지론 출시

2005

- 2005.07 학술진흥 및 학자금대출 신용보증 등에 관한 법률 시행
학자금대출 신용보증기금 업무수탁기관 공사 지정
- 2005.09 '보증자리론' 상표등록 출원
- 2005.10 학자금대출증권(SLBS) 최초 발행
저소득·무주택자 금리우대 보증자리론 출시
- 2005.11 보증자리론 판매 100,000건 돌파

2006

- 2006.04 주택구입자금 협약보증 상품 출시
- 2006.06 e-모기지론 출시

2007

- 2007.05 보증자리론 공급 10조원 달성
- 2007.07 주택연금(역모기지) 출시
- 2007.08 컨택센터 CQM(ContactCenter Qualified Mark)인증 획득(한국컨택센터 협회)
- 2007.11 금리설계 보증자리론 출시
한국·몽골 주택금융공사 MOU체결

2008

- 2008.09 전자채무승인시스템 운영
주택연금 가입자 1,000명 돌파
공사채 최초 발행
- 2008.12 주택건설사 유동성 지원을 위한 P-CBO 보증 실시

2009

- 2009.05 학자금대출신용보증기금의 한국장학재단 이관
납입자본금 1조원 돌파
- 2009.07 한국서비스품질우수기업(SQ)인증
공사 홈페이지「우수 웹사이트」인증
- 2009.09 금융기관 유동성공급을 위한 '모기지-MBS 스왑'개시
국내 최초 변동금리 MBS 발행
- 2009.11 국제신용등급 획득(Moody'sA2, S&P:A)

2010

- 2010.01 컨택센터 「한국서비스품질우수기업」인증
(기술표준원 주관)
- 2010.03 'HF'로 C변경
- 2010.06 u-보증자리론 출시
국제신용등급 획득(Moody'sA1, S&P:A)
- 2010.07 아시아최초 달러화표시 커버드본드 5억불 발행
- 2010.11 연간 주택보증 공급액 10조원 돌파
- 2010.12 은행재원 전세자금대출 협약보증 출시

