



국민과 함께 성장하는
글로벌 주택금융 리더

국민과 함께 성장하는 글로벌 주택금융 리더

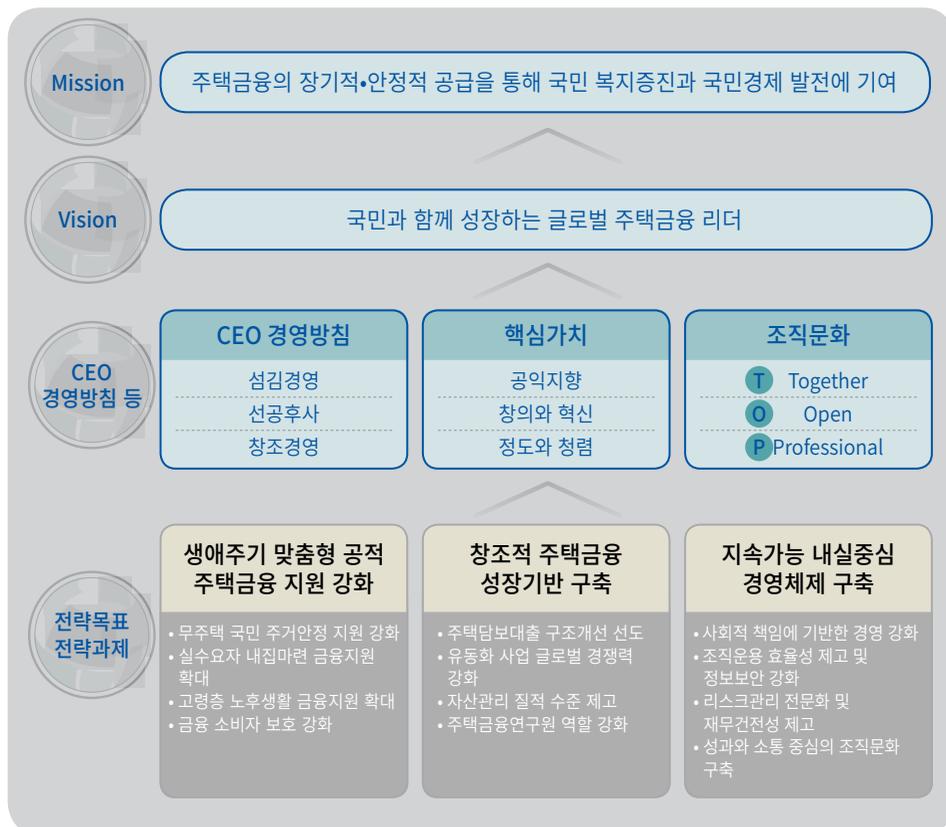
한국주택금융공사는 주택금융의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 2004년에 설립된 이후, 주택금융환경의 변화 속에서 국민의 주거안정에 기여하며 국민과 함께 성장해 왔습니다. 앞으로도 한국주택금융공사는 주택금융 분야 노하우와 전문성을 활용해 최고의 주택금융 서비스를 제공하여 국민의 기대에 부응하고, 공공기관으로서의 사회적 책임을 다하겠습니다.

Contents

Intro		02
Company Overview	비전 및 핵심가치	03
	글로벌 주택금융 네트워크	04
	연혁	06
Our Business	유동화 사업	08
	주택금융신용보증 사업	10
	주택연금보증 사업	11

비전 및 핵심가치

공사의 가치, 전략체계는 공사의 존립기반인 국민을 위해 봉사하며, 공사의 성장·발전의 과실을 국민과 함께 공유하겠다는 의미와 함께, 아시아 주택금융기관의 벤치마크가 되는 한편, 글로벌 모델로 자리매김하여 주택금융의 새로운 미래를 열어가겠다는 의지를 담고 있습니다.



중장기 경영전략 : 'HF 창조전략 2020'

글로벌 금융시장의 변동성 확대와 중산층 복원이라는 정부정책 등 경영환경 변화에 대해 선제적으로 대응하고, 지속적 변화와 혁신을 위한 실행중심의 중장기 경영전략 수립하였습니다.

HF 창조전략 2020 목표

구분	목표	세부 내용
양적목표	<ul style="list-style-type: none"> • 연간 주택금융 공급액 130조 원 이상 공급 	<ul style="list-style-type: none"> • 가계부채 구조개선 선도를 위한 고정금리 대출 37조 원 공급 • 금융기관의 장기 주택자금 조달 지원을 위해 유통화증권 37조 원 발행 • 저소득 국민 주거안정 지원을 위한 전세보증 등 38조 원의 주택보증 공급 • 고령층 노후보장을 위한 금융지원 확대를 위한 주택연금 19조 원 공급
질적목표	<ul style="list-style-type: none"> • 공공기관 1인당 생산성 1위 • 국내 최고수준의 재무건전성 유지 	<ul style="list-style-type: none"> • 현재의 유사기관 중 1인당 생산성 1위에 만족하지 않고, 2020년까지 공공기관 중 1인당 생산성 1위를 달성 - 사업수행효율성 및 주택금융효율성 최우수 기관으로 발돋움 • 재무건전성 지표의 철저한 관리로 국내 최고수준의 재무건전성 유지 - 유통화사업 : 핵심자본비율 7.5% 이상 유지 - 주택보증사업 : 운용배수 12배 이내 유지 - 주택연금사업 : 운용배수 14.7배 이내 유지

글로벌 주택금융 네트워크

EBRD(유럽부흥개발은행)
European Bank for
Reconstruction and
Development



01 Finland

1. Municipality Finance Plc
2. Suomen Hypoteekkiyhdistys Mortgage Society of Finland

02 Sweden

Boverket

03 Estonia

KredEx

04 Denmark

1. BRFKredit a/s
2. Realkreditrådet - Association of Danish Mortgage Banks

05 Lithuania

Mortgage Insurance Company of Lithuania

06 United Kingdom

1. Building Societies Association
2. Devonshire Solicitors
3. Financial Times

07 Germany

1. European Central Bank (ECB)
2. Association of Private German Bausparkassen
3. Association of Public German Bausparkassen
4. Deutsche Bank Bauspar AG

08 Belgium

1. International Union for Housing Finance (IUHF)
2. European Federation of Building Societies
3. European Mortgage Federation
4. European Covered Bond Council (ECBC)

09 Czech Republic

1. Association of Czech Building Savings Banks
2. Stavebni sporitelna Ceske sporitelny, a.s. [Bausparkasse of the Czech savings banks]

10 Slovakia

1. Prva Stavebna Sporitel'na a.s.
2. Wustenrot stavebna sporitelna a.s.

11 Hungary

Fundamenta Lakaskassza Zrt.

12 France

French Savings Banks National Association [Federation Nationale des Caisses d'Epargne]

13 Austria

1. Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
2. S-Bausparkasse der osterreichischen Sparkassen

14 Romania

BCR Banca / pentru / Locuinte S.A.

15 Croatia

1. Prva stambena stedionica d.d.
2. Raiffeisen stambena stedionica d.d.
3. Wustenrot stambena stedionica d.d.

16 Malta

Folkes

17 Cyprus

Housing Finance Corporation

18 Russia

1. Institute for Urban Economics
2. The Guild of National Cooperative Societies of Russia

19 Algeria

Societe de Refinancement Hypothecaire

20 Nigeria

Dunn Loren Merrifield Advisors Ltd.

21 Uganda

Ecobank Uganda Ltd

22 Kenya

Housing Finance Company of Kenya Ltd.

23 Tanzania

Bank of Tanzania

24 Zimbabwe

Central Africa Building Society

25 Botswana

Botswana Building Society

26 South Africa

1. African Union for Housing Finance
2. Bella Casa Housing Developments Ltd.
3. The Banking Association South Africa

DOMESTIC OFFICES

- | | |
|---|--|
| <p>서울중부지사
서울특별시 중구 세종대로 17 3층
(02) 2014-7500</p> <p>서울남부지사
서울특별시 강남구 테헤란로 223 18층
(02) 3290-6500</p> <p>서울북부지사
서울특별시 노원구 노해로 464 한화생명빌딩 1~2층
(02) 3499-3300</p> <p>서울서부지사
서울특별시 구로구 경인로 662 디큐브시티 18층
(02) 2638-1900</p> <p>서울동부지사
서울특별시 광진구 천호대로 670 썬-타워빌딩 2층
(02) 2049-1300</p> <p>부산지사
부산광역시 남구 문현금융로 40 부산국제금융센터 2층
(051) 804-3977</p> <p>대구지사
대구광역시 중구 달구벌대로 2095 22층
(053) 430-2400</p> <p>인천지사
인천 부평구 부평대로 60 현대해상부평사옥 9층
(032) 441-2155</p> <p>광주지사
광주광역시 서구 운천로 273 8층
(062) 370-5700</p> <p>대전지사
대전광역시 서구 한밭대로 745 2층
(042) 223-2620</p> | <p>울산지사
울산광역시 남구 삼산로 197 동양증권빌딩 9층
(052) 240-5800</p> <p>경기남부지사
경기도 수원시 권선구 권광로 141 9층
(031) 898-5040</p> <p>경기중부지사
경기도 안양시 동안구 시민대로 278 6층
(031) 478-7000</p> <p>강원지사
강원도 춘천시 중앙로 45 2층
(033) 259-3600</p> <p>충북지사
충청북도 청주시 흥덕구 사직대로 42-1 5층
(043) 299-2800</p> <p>천안지사
충청남도 천안시 서북구 광장로 215 2층
(041) 559-5200</p> <p>전북지사
전라북도 전주시 완산구 온고을로 29 KT빌딩 6층
(063) 241-2779</p> <p>순천지사
전남 순천시 연향중앙상가길 9 순천LG빌딩 4층
(061) 760-6700</p> <p>경남지사
경상남도 창원시 성산구 중앙대로 107 6층
(055) 278-2900</p> <p>제주지사
제주특별자치도 제주시 연복로33 601호
(064) 798-5160</p> <p>서울채권관리센터
서울특별시 강남구 테헤란로 223 18층
(02) 3290-6600</p> |
|---|--|



22 New Zealand

- 27 **Palestine**
 1. Palestine Capital Market Authority(PCMA)
 2. Palestine Mortgage and Housing Corporation (PMHC)
- 28 **Azerbaijan**
 1. Azerbaijan Mortgage Fund
- 29 **Kazakhstan**
 1. House Construction Savings Bank of Kazakhstan JSC
- 30 **India**
 1. Dewan Housing Finance Corporation Ltd.
 2. Housing Development Finance Corporation Ltd.
 3. National Housing Bank
- 31 **Sri Lanka**
 1. National Savings Bank
- 32 **Mongolia**
 1. Mongolian Mortgage Corporation / MIK Co. Ltd.
- 33 **China**
 1. Beijing Housing Fund Management Center

- 34 **Thailand**
 1. Government Housing Bank
 2. Secondary Mortgage Corporation
- 35 **Singapore**
 1. Housing and Development Board
- 36 **Hong Kong**
 1. Hong Kong Housing Authority
- 37 **Philippines**
 1. National Home Mortgage Corporation (NHMFC)
 2. Home Development Mutual Fund, Pag-IBIG Fund
- 38 **Malaysia**
 1. Cagamas Berhad
- 39 **Indonesia**
 1. PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)
- 40 **Japan**
 1. Japan Housing Finance Agency
 2. Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

- 41 **Australia**
 1. Mortgage & Finance Association of Australia
- 42 **New Zealand**
 1. ANZ
- 43 **Canada**
 1. Canada Mortgage & Housing Corporation
 2. Terra Housing Consultants International Ltd.
- 44 **United States of America**
 1. Government National Mortgage Association (GNMA)
 2. Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC, Freddie Mac)
 3. Federal National Mortgage Association(FNMA, Fannie Mae)
 4. U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)
 5. Federal Housing Finance Agency (FHFA)
 6. Housing Finance Information Network (HOFINET)
 7. Mortgage Bankers Association of America (MBA)

- 45 **Jamaica**
 1. Caribbean Association of Housing Finance Institutions (CASHFI)
 2. Jamaica Mortgage Bank
 3. National Housing Trust
- 46 **Dominican Republic**
 1. Asociacion Popular de Ahorros Prestamos
- 47 **Saint Lucia**
 1. St. Lucia Mortgage Finance Co. Ltd.
- 48 **Brazil**
 1. Veplan
- 49 **Peru**
 1. Inter-American Housing Union (UNIAPRAVI)
- 50 **Chile**
 1. Conavicoop

한국주택금융공사는 국민의 소중한 보금자리를 위해 힘써 왔습니다

한국주택금융공사는 지난 12년 동안 국민의 주거안정과 우리 경제의 안정적 성장에 기여하였습니다. 앞으로도 단기성과에 안주하지 않고 주택금융 대표 공기업으로서 고객의 눈높이에 맞는 금융서비스 및 상품을 적기에 제공함으로써 주택금융시장의 안전판 역할을 충실히 수행하겠습니다.

2004

- 2004.03.01 한국주택금융공사 창립
- 2004.03.17 한국주택저당채권유동화(주)와 영업 양수도 계약 체결
- 2004.03.25 모기지론 판매개시
- 2004.06.02 모기지론판매1조원돌파
- 2004.06.15 제1차 MBS발행 (발행금액: 5,520억 원)

2005

- 2005.07.18 학술진흥 및 학자금대출 신용보증 등에 관한 법률 시행
- 2005.07.19 학자금대출 신용보증기금 업무수탁기관공시지정
- 2005.09.28 '보금자리론' 상표등록 출원
- 2005.10.25 제1차 학자금대출증권 (SLBS) 발행(5,170억 원)
- 2005.10.31 저소득·무주택자 금리우대 보금자리론 출시
- 2005.11.08 보금자리론 판매 100,000건 돌파

2006

- 2006.02.01 30년 만기 고정금리 대출 상품 보금자리론 출시
- 2006.03.03 채권관리센터 및 서울남부지사 개소
- 2006.04.05 주택구입자금 협약보증 상품 출시
- 2006.06.29 e-모기지론 출시

2007

- 2007.01.11 한국주택금융공사법 개정안 공포 - 주택담보노후연금보증 (역모기지론)업무 추가
- 2007.04.06 부산채권관리센터 개소
- 2007.05.09 보금자리론 공급 10조 원 달성
- 2007.07.12 주택연금(역모기지) 출시
- 2007.08.02 컨택센터 CQM (ContactCenter Qualified Mark) 인증 획득(한국컨택센터 협회)

2008

- 2008.03.18 익산채권관리센터 개소
- 2008.03.20 부천채권관리센터 개소
- 2008.08.07 음성읍 초전2리와 자매결연
- 2008.09.01 전자채무승인시스템운영
- 2008.09.30 주택연금 가입자 1,000명 돌파

2009

- 2009.02.23 한국에서 가장 존경받는 기업선정(한국능률협회 컨설팅 주관)
- 2009.05.07 학자금대출신용보증기금의 한국장학재단 이관
- 2009.05.25 납입자본금 1조 원 돌파
- 2009.09.30 금융기관 유동성공급을 위한 '모기지-MBS 스왑' 개시
- 2009.11.16 국제신용등급 획득 (Moody's:A2, S&P:A)
- 2009.11.25 「국가품질경영대회서비스 품질 우수기업」선정 및 지식경제부장관 표창

2010

- 2010.01.18 컨택센터「한국서비스품질 우수기업」인증(기술표준원 주관)
- 2010.06.21 「u-보금자리론」출시
- 2010.07.15 달러화표시 커버드본드 5억불 발행



2011

- 2011.01.03 금리우대 보금자리론 지원확대
- 2011.04.28 외화표시 커버드본드 국내에서 최초 발행
- 2011.06.01 u-보금자리론 취급기관 11곳으로 확대
- 2011.07.01 보금자리론 인지세 공사 부담, 만 70세 이상 신청가능
- 2011.08.19 국제신용등급 획득 (Fitch ratings)
- 2011.08.23 u-보금자리론 심사시스템 특허등록
- 2011.12.07 주택연금 가입, 7,000명 돌파

2012

- 2012.01.16 '우대형 II 보금자리론' 출시
- 2012.02.27 이자부담 줄여주는 '징검다리 전세자금보증' 출시
- 2012.03.09 가계부채 연착륙 지원을 위한 적격대출 출시
- 2012.08.07 주택연금 가입자 10,000명 돌파
- 2012.11.01 적격대출 10조 원 공급
- 2012.11.15 비전(서민과 함께하는 최고의 주택금융 전문 기관) 재설정
- 2012.12.13 유동화증권 발행 연간 20조 원 돌파
- 2012.12.31 4년 연속 고객만족도조사 (PCSI) 금융 공기업 최고등급 획득

2013

- 2013.03.07 적격대출 기반 해외 CB 5억불 발행
- 2013.04.29 분납임대주택에 대한 중도금 보증 시행
- 2013.05.31 적격전환대출 출시
- 2013.06.01 주택연금사전가입제도시행
- 2013.07.01 스마트 주택금융 어플 (App) 출시
- 2013.08.16 주택연금 가입자 15,000명 돌파
- 2013.08.19 목돈안드는 전세II 특례 보증 출시
- 2013.11.18 공공기관 최초 전자단기 사채 발행
- 2013.11.29 확정기간형 주택연금 출시
- 2013.12.19 국민권익위원회 공공기관 청렴도 평가 최고점수 기관 선정

2014

- 2014.01.02 '내집마련 디딤돌대출' 출시
- 2014.02.17 KMAC 한국에서 가장 존경받는 기업 1위 선정 (보증보험부문, 6년연속)
- 2014.03.19 '아낌e-보금자리론' 출시
- 2014.04.03 '중기 적격대출' 출시
- 2014.04.30 '대출구조전환보금자리론' 출시
- 2014.06.25 주택연금 가입자 20,000명 돌파
- 2014.06.25 '금리조정형 적격대출' 출시
- 2014.10.29 제6대 김재천 사장 취임
- 2014.11.03 다주택자에 대한 주택연금 가입조건 완화
- 2014.11.06 '플러스 보금자리론' 출시
- 2014.11.12 대한민국 광고대상 특별상 수상 (한국광고총연합회 주관)
- 2014.12.19 본사 부산국제금융센터 (BIFC) 이전

2015

- 2015.01.02 월세자금보증 출시
- 2015.02.25 7년 연속 한국에서 가장 존경받는 기업 선정 (KMAC 주관)
- 2015.03.02 New Vision '국민과 함께 성장하는 글로벌 주택금융 리더' 선포
- 2015.03.05 MBS 공급 100조 원 돌파
- 2015.03.24 안심전환대출 출시
- 2015.12.03 은퇴금융 아카데미 「금융소비자보호대상,수상 (금융소비자원 주관)
- 2015.12.14 국정원 정보보안 관리실태 평가 1위
- 2015.12.31 MBS 통합공시포털 (K-MBS) Open



유동화 사업

한국주택금융공사는 장기·고정금리·분할상환 주택담보대출인 보금자리론 공급으로 서민주택금융을 지원하고, 유동화증권을 발행하여 주택금융시장의 안정을 도모하는 등 서민의 주거 생활안정 및 주택금융의 선진화를 위해 최선을 다하고 있습니다.

보금자리론 공급

보금자리론은 변동금리 위주인 국내 주택금융시장의 대출구조를 개선하기 위해 국내 최초로 도입된 장기·고정금리·분할상환 방식의 주택담보대출상품입니다. 공사는 서민들이 내 집 마련을 실현할 수 있도록 지속적인 금리 인하 노력 및 고객 중심의 제도 개선을 해왔으며, 그 결과 2015년까지 총 87.8만여 세대에 84.3조 원의 보금자리론을 공급하였습니다.

구분		평균
고객정보	연령	39세
	연소득	4천 3백만 원
대출정보	LTV	56.1%
	DTI	25.9%
담보정보	주택유형	아파트 94.6%
	주택면적	73.7m ²
	주택가격	2.3억 원

적격대출 공급

국내 주택담보대출 시장은 '12년 이전까지 대부분 변동금리 대출로 시장금리 변화가 고객에게 크게 부담을 줄 수 있는 구조였습니다. 적격대출은 이 같은 주택담보대출 시장의 구조개선을 위해 설계된 상품으로 '12년 3월 출시 이후 장기·고정금리 주택담보대출을 공급하여 가계부채의 질적 구조를 개선하는데 기여하고 있습니다.

적격대출이란?

적격대출은 유동화(MBS 발행)를 위해 주택금융공사가 요구하는 양수 적격요건을 갖춘 장기·고정금리·분할상환 주택담보대출입니다. 담보가액 9억 원 이하의 주택에 대해 5억 원을 한도로 대출이 가능하고, 5년부터 최장 30년까지 분할상환이 가능합니다. 적격대출은 차입자의 소득수준에 따라 대출금액이 결정되고, 고정금리이면서도 만기일시상환 없이 장기에 걸쳐 원리금을 분할하여 상환하기 때문에 주택시장 침체나 금융위기로부터 안전한 대출 구조입니다.

적격대출 이용고객 및 주택 특성

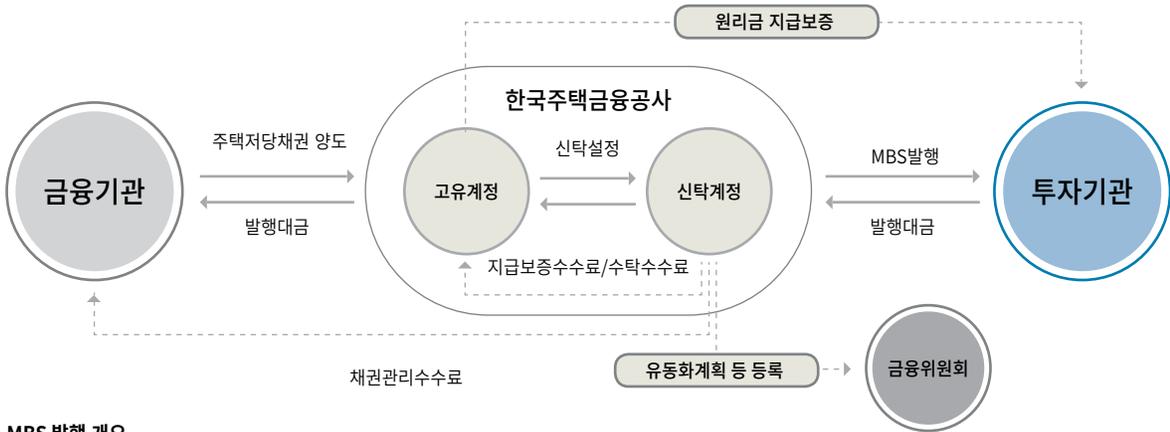
구분		평균
고객정보	연령	48세
	CB등급	3등급
대출정보	LTV	64.2%
	DTI	39.3%
담보정보	주택유형	아파트 82.0%
	주택가격	2.0억 원

주택저당증권(MBS) 발행

공사의 유동화 업무는 주택저당증권(MBS; Mortgage Backed Securities)을 발행하여 자본시장으로부터 보금자리론 및 적격대출 재원을 조달함으로써 서민·중산층의 주거복지 증진에 기여하는 데 목적을 두고 있습니다.

공사의 대표적인 유동화증권 MBS는 금융회사가 취급한 보금자리론과 적격대출을 양수한 후, 이를 기초로 자기신탁을 설정하여 신탁에서 발행하는 수익증권입니다. 공사는 MBS 원리금의 적기지급을 보증함으로써 투자자에 MBS 원리금 지급의 안정성을 담보하고 있습니다.

MBS 발행구조



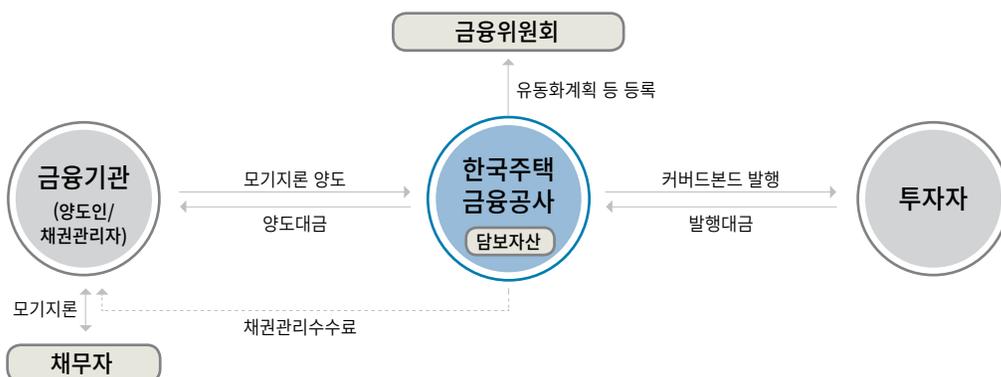
MBS 발행 개요

대상자산	▪ 유동화 협약프로그램에 의해 금융기관이 취급한 주택담보대출(보금자리론, 디딤돌대출, 적격대출 등)
발행금액	▪ 약 2조원 내외 (2015년 기준 1회당 발행물량)
발행자	▪ 공사 신탁(신탁자: 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, 20년물은 만기가 짧은 종목부터 순차적으로 매 3개월 부분 콜옵션 행사, 종목별로 콜옵션 행사 유예기간 존재
발행조건	▪ 발행금리: 고정금리(국고채 금리+스프레드) ▪ AAA 신용등급, 공모발행, 한국거래소 상장
채권관리자	▪ 채권양도 금융기관(u-보금자리론은 공사)

커버드본드(Covered Bond) 발행

커버드본드는 금융기관이 주택담보대출, 공공부문 대출과 같은 우량자산을 담보로 발행하는 채권입니다. 커버드본드의 대표적 특징인 이중상환청구권(dual recourse)은 투자자에 담보자산에 대한 우선변제권과 발행기관에 대한 상환청구권을 보장하는 것으로, 발행자가 저비용으로 자금을 조달할 수 있다는 장점이 있어 금융위기 이후 유용한 자금조달 수단으로 주목받고 있습니다.

커버드본드 발행 구조도



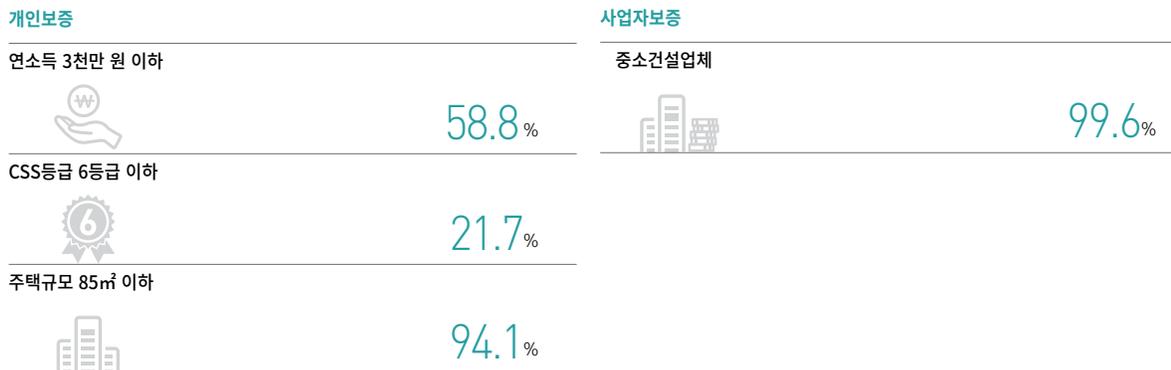
주택금융신용보증 사업

한국주택금융공사는 임차금액별 차등 보증료율 신설, 임대차시장 구조변화에 따른 신상품 출시 등을 통해 국민의 주거비용 부담완화에 최선을 다하고 있습니다.

주택금융신용보증 주요고객

개인보증은 국민주택규모(85㎡) 이하 주택, 연간소득 3천만 원 이하, 개인신용등급(CSS) 6등급 이하의 서민층이 주요 고객이며, 사업자보증은 자금력이 상대적으로 취약한 중소기업체가 주요 고객입니다.

(단위: 건수 기준, %)



주택금융신용보증 공급

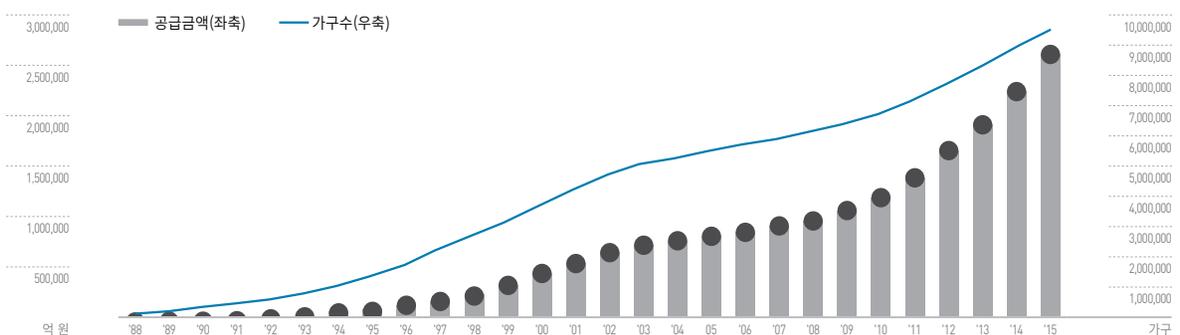
1988년 주택금융신용보증기금 설치 이후, 2015년 말까지 총 943만 가구에 267조 원의 보증을 공급하였습니다. 이 중 개인보증은 699만 가구 233조7,095억 원, 사업자보증은 244만 가구 33조 3,981억 원을 공급함으로써 공사는 서민의 주거안정과 중소 주택건설사업자의 안정적인 자금조달에 기여하였습니다.

주택금융신용보증 상품별 보증공급 현황 (단위: 억 원)

구분		2015년	비중(%)
개인보증	구입자금보증	15,066	4.3
	중도금보증	153,360	43.3
	전세자금보증	185,693	52.4
	기타	111	0.0
	소계	354,230	100.0
사업자보증	건설자금보증	13,653	66.5
	PF보증	6,889	33.5
	소계	20,542	100.0
합계		374,772	

기금 설치 이후 신용보증(누적) 취급현황

(단위: 억 원/가구)



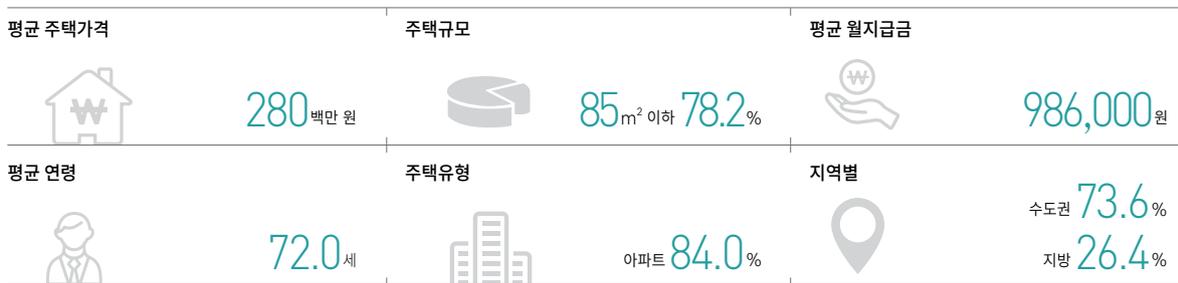
주택연금보증 사업

주택연금은 양적 성장과 더불어 급변하는 대외 경제 및 시장환경에 대응하여 꾸준한 질적성장을 실현하기 위해 노력하겠습니다.

제도개요 및 상품안내

주택연금은 고령자가 소유주택을 담보로 맡기고 노후생활자금을 매달 연금 방식으로 대출 받음으로써 평생의 생활안정과 주거안정의 혜택을 받을 수 있도록 공사가 보증하는 제도입니다.

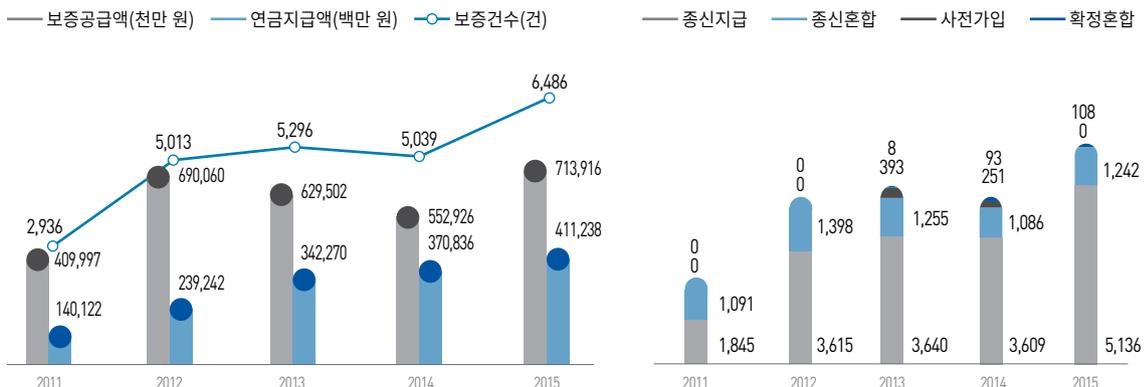
주택연금보증 이용자 실태



상품 장점

특징	세부 내역
평생 거주 / 평생 지급	· 평생 동안 가입자 및 배우자 모두에게 거주와 연금 지급 보장
공적 보증	· 정부가 출연하는 보증상품으로 연금 지급이 중단될 위험이 전혀 없음
낮은 대출금리	· 변동금리 적용 (3개월 CD금리 + 1.1%p 또는 COFIX 금리 + 0.85%p), 일반주택담보대출보다 낮은 수준의 금리
저렴한 초기비용	· 등록세, 교육세, 농어촌특별세, 국민주택채권 매입 의무 면제로 초기비용 저렴
세제 지원	· 재산세 25% 감면(단, 5억 원 초과주택의 경우 5억 원에 해당되는 재산세액 25% 감면) · 대출이자 비용에 대해 연간 2백만 원까지 연금소득공제 혜택

주택연금보증 공급





국민과 함께 성장하는
글로벌 주택금융 리더

www.hf.go.kr

HF 한국주택금융공사

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

 facebook.com/HappyFinance

 twitter.com/HF_HappyFinance

 blog.naver.com/kidarikhfc