한국주택금융공사 2026 홍보브로슈어

Housing Finance for Hopeful Future



CEO Message



존경하는 이해관계자 여러분, 안녕하십니까?

한국주택금융공사는 2004년 설립 이후 국민의 주거 안정을 위한 정책금융기관으로서 변화하는 경제 환경 속에서도 서민과 실수요자를 위한 주택금융 서비스를 안정적으로 제공해 왔습니다. '국민의 주거 행복을 함께 이루어 가는 주택금융 선도기관'이라는 비전을 바탕으로 국민의 삶과 가장 밀접한 영역에서 주거 안정 지원과 주택금융 혁신을 이끌고 있습니다.

지난 한 해 동안 공사는 대내외 경제 불확실성으로 인한 금융시장 변동성 확대에도 불구하고 정책모기지 공급, 주택보증 제도 개선, 주택연금 확대 등을 통해 국민 주거안정 지원을 강화하였습니다. 특히 서민·실수요자 중심의 정책모기지 및 주택보증 제도 운영을 통해 금융 접근성을 높이고, 전세 사기 등으로 불안정한 임대차 시장에서 임차인 보호 기능을 강화하였습니다. 또한 주택연금의 상품성 개선과 서비스 확대를 통해 고령층의 안정적인 노후 소득 기반을 강화하였습니다.

아울러 국제 교류협력 사업을 통하여 글로벌 네트워크를 확장하고, 해외 조달 기반 확대로 재원 조달 구조를 다변화하여 유동화 사업의 경쟁력을 제고하였습니다. 또한 그린모기지 범위 확대와 녹색채권 첫 발행으로 녹색금융의 새 길을 열었으며, 맞춤형 채무조정 지원을 통해 금융 취약계층의 재기를 지원하는 등 공공기관으로서의 사회적 책임을 충실히 이행하였습니다. 이러한 성과는 부서 간 협력과 조직 전체의 유기적 대응을 통해 창출된 결과라는 점에서 의미가 큽니다.

미래를 향한 우리의 약속

한국주택금융공사는 앞으로도 국민 중심의 주택금융을 강화하고 지속가능한 성장 기반을 확립해 나가겠습니다.

첫째, 주택금융의 포용성을 높이겠습니다.

정교한 제도 개선을 통해 서민과 청년층의 주거 안정을 지원하고, 인구구조 변화와 지역 간 격차를 반영한 맞춤형 금융지원을 확대하겠습니다. 또한 주택연금 제도 개선과 채무조정 확대를 통해 생애주기 전반에 걸친 금융안전망을 구축하겠습니다.

둘째, 생산적 정책금융의 역할을 확대하겠습니다.

서민들의 주거비 부담 경감과 주택시장의 안정을 위해 원활한 주택공급이 가능하도록 주택건설기업에 대한 보증 지원을 확대해 나가겠습니다. 주거 사다리가 건설 현장의 일시적 자금난으로 인해 끊어지지 않도록 정교하고 신속한 심사시스템을 바탕으로 정책금융의 역할을 다하겠습니다.

셋째, 녹색금융 활성화를 위해 앞장서겠습니다.

그린모기지 확대를 통해 지속가능채권 및 녹색채권 발행을 선도하고, 국내외 채권시장에서 녹색금융 활성화를 위해 노력하겠습니다. 또한 친환경 주택 건설사업자에 대한 보증 지원을 강화하여 친환경 주택의 확산과 지속가능한 주거환경 조성에 기여하겠습니다.

넷째, 고객 중심의 신뢰경영을 강화하겠습니다.

철저한 리스크 관리와 정보보안 체계 구축을 통해 국민의 자산과 정보를 안전하게 보호하고, 투명하고 공정한 업무 수행을 바탕으로 윤리경영을 강화하겠습니다. 또한 AI 기반 디지털 전환으로 업무 효율성을 제고하고, 국민이 체감할 수 있는 서비스 혁신을 실현하겠습니다.

한국주택금융공사는 앞으로도 국민의 주거안정을 책임지는 정책금융기관으로서 포용적이고 지속가능한 주택금융을 실현해 나가겠습니다. 이해관계자 여러분의 지속적인 관심과 성원을 부탁드립니다.
감사합니다.

2026년 7월
사장 김경환

한국주택금융공사 소개

한국주택금융공사는 2004년 3월 1일 주택금융 등의 장기적이고 안정적인 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제 발전에 이바지하기 위해 출범한 준정부기관입니다. 정책모기지 공급, 주택보증, 유동화증권 발행, 주택연금 등 다양한 업무를 수행하며 국민의 주택금융 파트너로서 역할을 수행하고 있습니다.

한국주택금융공사 개요

한국주택금융공사는 빠르게 변화하는 금융환경과 디지털 전환에 대응하기 위해 조직체계를 고도화하고, 전문 역량을 강화하는 데 힘쓰고 있습니다.

본사는 경영기획본부, 유동화사업본부, 기금사업본부, AI인프라본부 등 4개 본부 체제로 운영되며, 총 27개 부서가 유기적으로 협업하여 정책사업 수행과 경영혁신을 이끌고 있습니다. 특히 2025년 10월 신설된 AI 전담 조직인 'AI인프라본부'를 통해 AI 기반의 주택금융 서비스 혁신을 추진함으로써, 국민이 체감할 수 있는 금융 서비스 확대와 민생경제 활성화 지원에 앞장서고 있습니다.

또한 전국 어디서나 편리하게 서비스를 이용하실 수 있도록 수도권 동부·서부, 동남권, 서남권 등 4개 권역에 총 30개 지점을 운영하고 있습니다. 권역별 종합금융센터에서는 정책모기지 심사, 전세금반환보증, 사업자보증, 전세 사기 피해자 상담 등 다각적인 금융 지원 서비스를 제공하여 지역 기반의 주택금융 접근성을 높이고 국민 맞춤형 서비스를 실현하고 있습니다.

더불어 글로벌 주택금융 역량을 강화하기 위해 해외 네트워크를 지속적으로 확장하고 있습니다. 2021년 12월 싱가포르 사무소를 시작으로 2023년 뉴욕, 2024년 런던에 차례로 해외사무소를 개소하였습니다. 공사는 이러한 글로벌 네트워크를 통해 유동화 사업의 해외 조달 기반을 넓히고 국제협력을 강화하며, 세계 시장에서 경쟁력을 갖춘 주택금융 기관으로 성장해 나가겠습니다.

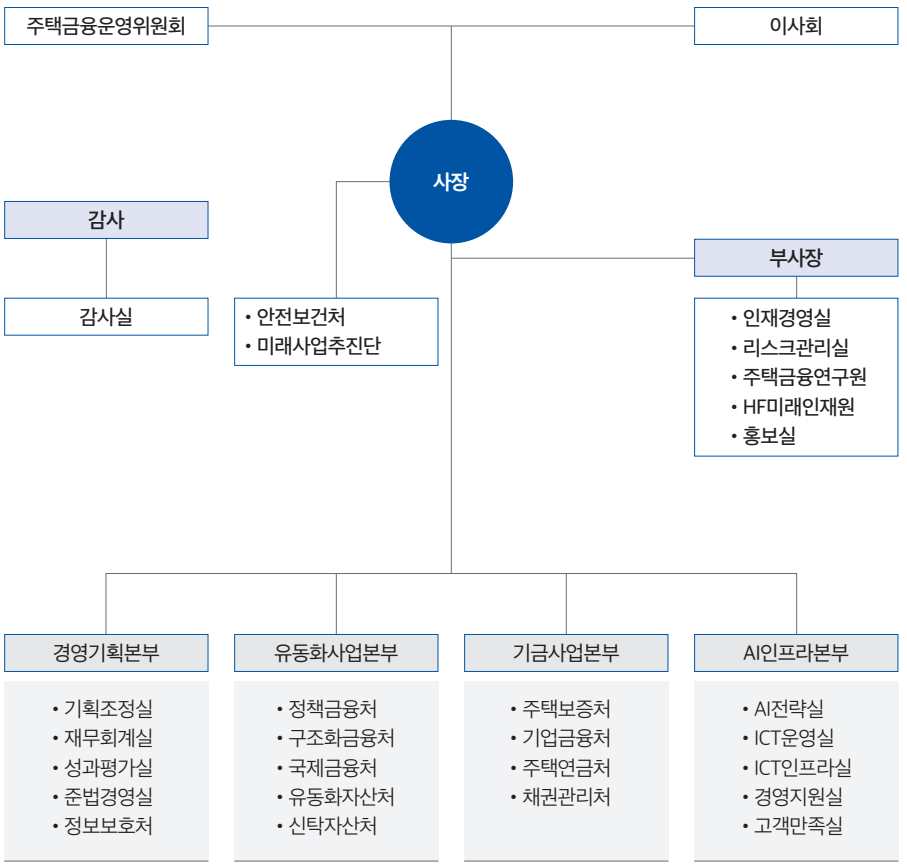
일반현황

(2025년 12월 말 기준)

기업명	한국주택금융공사	설립일자	2004년 3월1일
사장	김경환	기관유형	기금관리형 준정부기관
본사 소재지	부산시 남구 문현금융로40(문현동) 부산국제금융센터		
주무기관	금융위원회	임직원수	1,015.86명
자본금	2조7,374억 원	조직구성	4본부 26부서

조직도

(2025년 12월 말 기준)



한국주택금융공사 소개

경영 전략체계

한국주택금융공사는 장기적이고 안정적인 주택금융의 제공을 통해 국민의 복지 향상과 국가 경제의 발전에 기여하는 것을 사명으로 삼고 있습니다. 이를 바탕으로 공사는 국민의 평생 주택금융 동반자로서 금융 소비자의 수요를 충족시킬 수 있는 경쟁력 있는 주택금융상품을 제공하고, 글로벌 인지도를 갖춘 주택금융 전문기관으로 성장하겠다는 목표를 담아 '국민의 주거행복을 함께 이루어 가는 주택금융의 선도기관, 글로벌 HF'라는 비전을 제시하였습니다. 이러한 비전을 중심으로 공익성, 전문성, 신뢰성이라는 핵심가치를 실현하며, 경제적·환경적·사회적 책임을 성실히 수행하는 지속가능한 주택금융 파트너로서의 역할에 최선을 다하겠습니다.

미션

주택금융의 장기적·안정적 공급을 통해
국민 복지증진과 국민경제 발전에 기여

비전

국민의 주거행복을 함께 이루어 가는 **주택금융 선도기관, 글로벌 HF**

핵심가치



Leading sustainable housing finance for housing welfare of the people

전략목표

수요자 맞춤형 주택금융 상품 공급	주택금융서비스 인프라 고도화	지속가능 책임경영 실현	국민에게 신뢰받는 건전한 경영체계 확립

전략과제

• 무주택 국민 주거수준 향상 지원 강화	• AI기반 업무효율화 및 고객서비스 혁신	• ESG금융 강화 및 친환경 경영 활성화	• 선제적 안전관리 및 정보보안체계 구축
• 주택 실수요자 금융비용 부담 완화	• 사회구조 변화 대응 주택금융서비스 선도	• 상생금융·동반성장 등 사회적 책임 실현	• 안정적 기금운용과 재무건전성 제고
• 실버세대 안정적 노후생활지원 확대	• 재원조달 고도화 및 글로벌 경쟁력 강화	• 윤리경영 및 내부통제 시스템 고도화	• 국민중심 소통과 참여문화 확산

주요사업 소개

한국주택금융공사는 국민의 생애주기별 주거안정을 위해 유동화사업, 주택금융신용보증사업, 주택연금보증사업의 3대 핵심사업을 수행하고 있습니다. 각 사업은 정책모기지 공급을 통한 내 집 마련 지원, 보증을 통한 무주택 서민의 주거 안정화, 주택연금을 활용한 고령층 소득안정이라는 기능을 중심으로 유기적으로 연계되어 국민 주거복지 향상에 기여하고 있습니다.

1. 유동화 사업

한국주택금융공사는 국민의 내 집 마련을 지원하기 위해 장기 고정금리·분할상환 방식의 정책모기지인 보금자리론을 공급하고 있습니다. 아울러 유동화증권 발행을 통해 자본시장에서 안정적으로 정책모기지 재원을 조달하며 주거복지 향상에 기여하고 있습니다. 특히 금리 변동성과 금융시장 불확실성이 높아지는 환경 속에서도 발행구조 다변화와 글로벌 투자자 기반 확대를 통해 재원조달 안정성을 강화하고 있으며, 이를 바탕으로 서민과 실수요자에게 안정적인 금융지원을 지속해 나가고 있습니다. 공사는 이러한 노력을 통해 국민의 주거안정과 가계부채 구조 개선을 동시에 달성하며, 지속가능한 주택금융 생태계 구축을 선도하고 있습니다.

사업현황 및 성과

정책모기지 공급

보금자리론·디딤돌대출 공급

공사는 정책모기지 공급을 확대하여 서민과 실수요자의 주거안정을 지원하고 있습니다. 2025년에는 금리 변동성과 가계부채 관리에 대응하여 공급 구조를 개선하고, 대출한도와 소득요건을 합리적으로 조정한 결과 8.5만 세대의 내 집 마련을 지원하였고 민간은행 대비 낮은 금리로 연간 705억 원의 이자비용을 절감하였습니다. 또한 국내 MBS 10.7조 원, 해외채권 5.6조 원을 조달하며 재원 다변화를 실현하고 정책금융의 지속가능성을 강화하였습니다.

연도별 보금자리론·디딤돌 대출 공급액

(단위 : 억 원)

2016	2017	2018	2019	2020
198,148	176,368	163,797	315,579	389,145
2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
273,226	216,858	492,394	65,887	190,482

서민·실수요자 주거비용 경감

공사는 서민과 실수요자의 금융부담 완화를 위해 금리 인하와 우대금리 적용 등 금리정책을 적극 운영하고, 취약계층 대상 맞춤형 금융지원을 확대하였습니다. 또한 채무조정 제도를 통해 3.5만 세대를 지원하며 연체 예방과 재기 지원을 병행하고 있습니다. 이러한 노력은 가계부채 구조 개선과 금융부담 완화에 기여하며 국민 주거안정 실현에 중요한 역할을 하고 있습니다.

그린보금자리론

공사는 2023년 9월 그린 보금자리론을 출시하여 녹색건축인증 주택에 0.1%p 우대금리를 제공하며 상환 부담을 완화하였습니다. 2025년에는 17,494억 원을 공급하여 환경친화적 주택금융 활성화와 서민·실수요자 주거안정에 기여하고 있습니다.

정책모기지 재원조달

주택저당증권(MBS) 발행

주택저당증권(MBS)은 공사가 취급한 주택담보대출을 기초자산으로 발행하는 유동화증권으로, 정책모기지 재원을 안정적으로 조달하는 핵심 수단입니다. 주택저당증권(MBS)은 공사의 원리금 지급보증과 공사채 수준의 신용도를 기반으로 시장에서 높은 신뢰를 확보하고 있으며, 국내 시장에서는 MBS 투자 기반을 확대하여 개인투자자 거래 비중 5.2%, 해외투자자 투자 비중 9.1%를 기록하였습니다.

2025년에는 시장 변동성 확대에도 불구하고 10조 6,803억 원의 MBS를 17회에 걸쳐 발행하였고, 발행 구조 다변화와 해외 조달 확대를 병행하여 안정적인 재원조달 체계를 유지하였습니다. 특히 Straight MBS 및 Pass-Through MBS 발행을 병행하여 조달수단을 다변화하고, 해외 CB 발행 확대 등을 통해 글로벌 투자 기반을 강화하였습니다.

주요사업 소개

연도별 MBS 발행 추이-국내 주요채권 발행잔액

(단위 : 억 원)

구분	2016	2017	2018	2019	2020
발행횟수	29	30	31	28	39
발행금액	347,740	311,623	241,996	274,231	466,000
발행잔액	982,935	1,130,376	1,161,006	1,212,831	1,422,112

구분	2021	2022	2023	2024	2025
발행횟수	26	20	36	24	17
발행금액	344,644	150,253	334,035	164,611	106,803
발행잔액	1,475,385	1,401,029	1,562,262	1,498,526	1,286,474

MBS 발행 스프레드

공사 MBS 발행금리는 국고채 금리에 일정 수준의 발행 스프레드가 더해져 결정됩니다. 2025년에는 금리 변동성과 글로벌 금융시장 불확실성이 지속되는 환경 속에서도, 발행구조 다변화와 시장친화적 상품 확대를 통해 스프레드 안정화를 유지하였습니다. 특히 Straight MBS 및 Pass-Through MBS 발행을 통한 조달 다변화와 개인 및 해외 신규 투자수요를 확대하는 등 조달 경쟁력을 제고하였으며, 해외 투자자 기반 확대와 맞춤형 마케팅 전략을 병행하여 가산금리를 안정적으로 관리하였습니다. 이를 통해 정책모기지 재원조달의 비용 경쟁력을 지속적으로 강화하고 있습니다.

연도별 MBS 가중평균 스프레드 추이-최근 10년간 MBS 가산금리

(단위 : bp)

구분	2016	2017	2018	2019	2020
스프레드	33.0	37.3	31.0	27.5	43.9
구분	2021	2022	2023	2024	2025
스프레드	44.6	78.8	87.6	29.8	48.8

커버드본드 발행

커버드본드는 주택담보대출 등 우량자산을 담보로 발행되는 채권으로, 투자자에게 우선변제권과 발행기관 신용을 동시에 보장하는 안정적 재원조달 수단입니다. 한국주택금융공사는 2010년 최초 발행 이후 2025년까지 총 33회, 19.9조 원 규모의 외화 커버드본드를 발행하며 유럽 중심의 해외 조달 기반을 구축해왔습니다. 2025년에는 글로벌 포트폴리오 다변화를 추진하여 한국 최초 파운드화 커버드본드 발행으로 영국 시장을 개척하고, 유로화 정례발행과 연계해 연간 2.8조 원을 조달하였습니다. 또한 포모사 CB(대만)와 AUD 공사채(호주) 발행으로 조달 채널을 확대하고 979억 원의 비용을 절감하였으며, 그린모기지를 활용한 총 2회, 1.1조 원의 글로벌 지속가능채권 발행으로 ESG 채권 저변 확대에 성공하였습니다.

ESG채권 확대

그린모기지 공급 확대를 통해 녹색자산을 지속적으로 확보하고, 이를 기반으로 지속가능·녹색채권 발행을 확대하며 ESG채권 시장을 선도하고 있습니다. 글로벌 ESG채권 시장 확대 흐름에 대응하여 2024년 11월 지속가능채권을 최초 발행, 2026년 3월 그린 커버드본드를 최초 발행하며 녹색금융 활성화를 통해 친환경 주택금융 확대와 정책금융의 지속가능성을 동시에 강화하고 있습니다.

ESG채권 분류체계



ESG채권별 최초 발행 시기



주요사업 소개

2. 주택금융신용보증 사업

한국주택금융공사는 국민의 주거안정과 주택금융 시장의 건전한 발전을 위해 다양한 신용보증 서비스를 제공하고 있습니다. 개인의 전세자금대출과 주택구입자금 대출은 물론, 주택 공급자를 위한 건설자금대출까지 폭넓은 보증지원을 통해 금융 접근성을 높이고 실수요자의 부담을 완화하고 있습니다. 특히 2025년에는 주거취약계층 보호와 금융안전망 강화를 위해 보증제도를 개선하고, 전세보증금 반환보증을 중심으로 임차인의 권리 보호를 강화하였습니다. 또한 보증상품 구조 고도화와 리스크 관리체계 정비를 통해 시장 안정성을 제고하며 지속가능한 주택금융 기반을 구축하고 있습니다.

사업현황 및 성과

주택금융신용보증 공급

한국주택금융공사는 신용보증을 기반으로 주택금융을 활성화하고 국민의 주거복지 향상에 기여하기 위해 주택금융신용보증기금을 운용하고 있습니다. 기금은 전세자금 및 주택구입자금 등 개인 수요자금융과 건설 및 매입자금 등 공급자금융을 포괄적으로 지원하고 있습니다. 개인보증은 전세자금보증, 중도금보증, 구입자금보증 등으로 구성되며, 사업자보증은 건설자금보증과 PF보증 등을 중심으로 운영되고 있습니다. 또한 공사는 임차인의 권익 보호를 위해 2020년 전세보증금 반환보증을 도입하여 임차보증금 미반환 위험을 완화하고 있습니다. 2025년에는 총 68조 6,779억 원 규모의 보증을 공급하여 서민 실수요자와 주택건설 사업자의 원활한 자금조달을 적극 지원하였습니다. 그 결과 1988년 기금 설치 이후 2025년 말까지 개인보증은 총 1,483만여 가구에 761조 원, 사업자보증은 275만여 가구에 75.0조 원, 반환보증은 15만여 가구에 31조 원을 공급하며 주택금융 안전망 구축에 기여하고 있습니다.

연도별 신용보증 공급현황

(단위 : 억 원)

구분	2016	2017	2018	2019	2020
개인보증	376,842	344,599	430,733	509,424	601,361
사업자보증	24,132	22,077	23,959	36,354	42,291
반환보증	-	-	-	-	2,941
합계	**400,973**	**366,677**	**454,692**	**545,778**	**646,593**

구분	2021	2022	2023	2024	2025
개인보증	588,873	641,769	618,766	615,960	545,282
사업자보증	51,370	57,488	68,196	53,951	36,520
반환보증	10,700	30,650	68,298	92,666	104,977
합계	**650,943**	**729,907**	**755,260**	**762,576**	**686,779**



주요사업 소개

주택금융신용보증기금

기금조성 현황

한국주택금융공사의 주택금융신용보증기금은 정부 및 금융기관 출연금, 구상권 회수금, 보증료 수입, 기금운용수익 등을 재원으로 조성되며, 이를 기반으로 안정적인 기금 운영을 지속하고 있습니다. 2025년에는 금융기관출연금 8,932억 원, 구상권 회수금 2,528억 원, 보증료 수입금 1,090억 원, 기금운용수익금 등 1,694억 원으로 총 1조 4,244억 원이 조성되었으며, 2008년부터 15년 이상 정부의 재정 부담 없는 자립 기금으로 운용 중입니다. 2025년에는 보증료율 체계 정교화와 사업 구조 개선을 통해 서민 주거안정을 위한 보증사업의 지속가능성을 확보하고, 구상권 회수 및 운용 효율성 제고를 통해 재원 안정성을 강화하였습니다.

주택금융신용보증기금 조성현황

(단위 : 억 원)

구분	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
정부출연금	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
금융기관출연금	6,150	5,726	7,236	7,911	7,704	8,818	10,035	10,740	9,854	8,932
구상권회수금	1,908	1,405	1,179	1,207	1,475	1,171	1,119	1,276	1,711	2,528
보증료 수입금	1,338	1,150	1,194	1,361	1,479	1,325	1,064	1,519	1,262	1,090
기금운용수익금 등*	1,030	1,281	967	1,302	1,496	924	805	1,524	1,713	1,694
합계	**10,426**	**9,562**	**10,576**	**11,781**	**12,154**	**12,238**	**13,023**	**15,059**	**14,540**	**14,244**

* 이자수입, 공탁금 환급 등 포함

연도별 운용배수 현황

(단위 : 억 원, 배)

구분	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
기본재산 (보증재원)(A)	56,974	61,140	71,125	81,695	79,175	86,654	88,993	100,176	110,595	121,180
보증잔액(B)	669,559	716,207	775,180	898,511	1,057,518	1,169,990	1,236,335	1,308,230	1,309,777	1,267,373
운용배수* (C=B/A)	11.8	11.7	10.9	11.0	13.3	13.4	13.7	12.6	11.1	9.7

* 「한국주택금융공사법 시행령」 제28조 제1항에 따라 보증잔액 중 전세자금보증 및 전세보증금반환보증을 동시에 이용하는 경우 중복되는 잔액을 제외하여 운용배수 산정



주요사업 소개

3. 주택연금보증 사업

주택연금보증은 부부 중 1인이 55세 이상일 경우 소유주택을 담보로 매월 연금방식의 노후자금을 지급받을 수 있도록 공사가 보증하는 제도입니다. 이를 통해 가입자는 평생 거주와 안정적인 소득을 동시에 확보할 수 있습니다. 부동산, 특히 주택 비중이 높은 우리나라 고령층 특성을 고려할 때, 주택연금은 주거 안정과 노후소득 보장을 동시에 실현하는 대표적 정책금융 수단입니다. 2007년 도입 이후 지속적인 제도 개선을 통해 고령층의 안정적 노후생활을 지원하고 있으며, 2025년에는 지방 가입자 비중이 역대 최초로 40%를 돌파하는 등 지역 균형 확대 측면에서도 의미 있는 성과를 달성하였습니다.

사업현황 및 성과

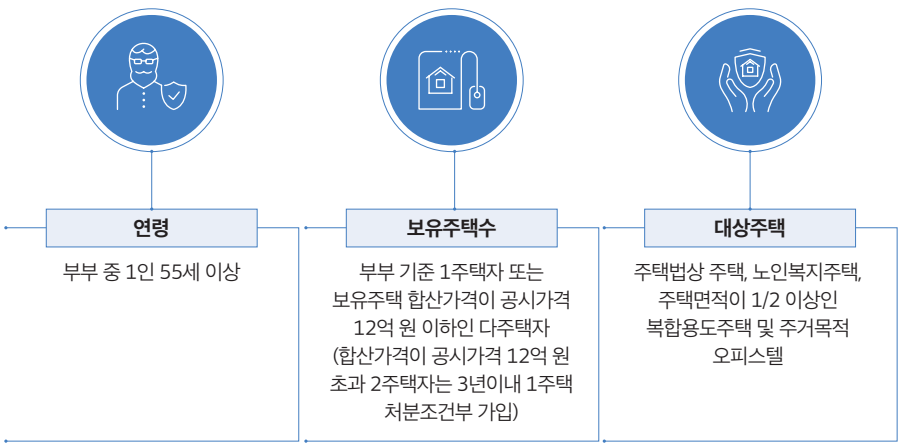
주택연금보증 개요

한국주택금융공사는 2007년 1월 공사법 개정을 통해 주택금융신용보증기금 내에 주택담보노후연금보증계정을 설치하여 주택연금 사업수행을 위한 법적·재정적 기반을 마련하였고, 같은 해 7월 주택연금이 출시되었습니다. 주택연금의 이용 대상은 주택소유자 또는 배우자가 55세 이상이고 부부의 보유주택 합산가격이 공시가격 12억 원 이하인 경우이며, 부부기준 2주택 보유자는 합산가격이 공시가격 12억 원을 초과하더라도 거주하지 않는 주택을 3년 이내 처분하는 조건으로 가입할 수 있습니다. 가입자와 배우자는 거주하는 주택을 담보로 제공하고 공사의 지급보증에 의하여 평생 거주와 평생 연금 지급을 보장받을 수 있습니다.

상품 설계

주택연금은 가입자가 납부한 보증료 수입으로 일부 가입자에게 발생하는 대위변제 손실을 충당하는 대수의 법칙에 따라 운영됩니다. 보증료 수입과 손실의 기댓값은 주택가격 상승률, 연금산정이자율, 사망확률 등 주요 변수와 기타 요소에 의해 결정되며, 공사는 매년 외부 전문가의 연구용역을 통해 이를 재산정하고 월지급금을 조정하고 있습니다. 월지급금은 주택가격, 가입자 및 배우자의 연령, 인출한도비율, 지급방식 등에 따라 산정됩니다.

보증조건





주요사업 소개

주택연금 공급

한국주택금융공사는 인구 고령화에 대응하기 위해 맞춤형 제도 개선과 전략적 마케팅을 통해 주택연금 공급을 확대하고 있습니다. 2025년에는 우대형 상품 개선과 이용 절차 간소화를 통해 접근성을 높이고 노후소득 보장 기능을 강화하였습니다. 그 결과 2025년 신규가입자 13,925명을 기록하였으며, 제도 도입 이후 2025년까지 약 15만 명의 고령층에게 17.5조 원의 연금을 지급하며 총 189조 원의 보증을 공급하였습니다. 앞으로도 고령층의 안정적 노후생활 지원을 위해 지속적인 제도개선과 포용 금융서비스를 확대해 나갈 계획입니다.

연도별 주택연금 공급 현황

(단위 : 건, 억 원)

구분	2016	2017	2018	2019	2020
보증공급건수	**10,309**	**10,386**	**10,237**	**10,982**	**10,172**
보증공급액	107,728	106,969	98,991	113,325	111,028
연금지급액	6,176	7,454	8,966	10,973	12,105
연금지급잔액	**20,561**	**26,969**	**34,286**	**43,407**	**52,484**

구분	2021	2022	2023	2024	2025
보증공급건수	**10,805**	**14,580**	**14,885**	**14,670**	**13,925**
보증공급액	150,255	249,692	225,016	194,499	172,370
연금지급액	14,547	19,242	23,856	26,406	28,129
연금지급잔액	**62,811**	**78,860**	**98,466**	**119,582**	**140,894**

이용고객 현황

한국주택금융공사의 주택연금 가입 현황을 보면, 2025년 말 기준 전체 누적가입자의 평균 주택가격은 396백만 원, 평균 월지급금은 127만 원, 평균 가입 연령은 72.4세로 나타났습니다. 주택유형별로는 아파트가 83.4%로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 지역별로는 수도권 66.6%, 지방 33.4%로 집계되었습니다. 또한 주택 규모는 국민주택규모(85㎡) 이하가 80.3%를 차지하는 등 실수요 중심의 이용 특성을 보이고 있습니다. 아울러 2025년 고객만족도 조사 결과 '고객케어' 부문에서 전년 대비 1.7점 상승한 95.3점을 기록하며 서비스 품질 향상 성과를 나타냈습니다. 공사는 향후에도 맞춤형 금융서비스 제공을 통해 고령층 주택연금 공급을 지속 확대해 나갈 계획입니다.

고객정보	**'25년 말 기준 누계('07~)**	
평균연령	72.4세	
대출정보	**'25년 말 기준 누계('07~)**	
월지급금	127만 원	
담보정보	**'25년 말 기준 누계('07~)**	
주택유형	아파트 83.4%	
주택면적	85㎡ 이하 80.3%	
주택가격	3억 9,600만 원	
지역별	수도권 66.6%, 지방 33.4%	

지급방식별 주택연금보증 공급 현황

주택연금은 종신지급, 혼합형, 대출상환형, 우대형 등 다양한 지급방식을 통해 이용자의 재무상황과 수요에 맞춘 맞춤형 연금 구조로 운영됩니다. 2025년 주택연금 공급실적을 지급방식별로 살펴보면, 종신지급방식이 7,104건으로 전체의 51.0%를 차지하며 가장 높은 비중을 보였고, 우대지급방식은 2,865건(20.6%), 종신혼합방식은 2,532건(18.2%)으로 나타났습니다. 또한 내집 연금으로 도입된 대출상환방식은 631건(4.5%)으로 집계되며 다양한 수요를 반영한 맞춤형 지급구조가 운영되고 있습니다.

표 용어 참조

1) 종신지급 : 인출한도 설정 없이 월지급금을 종신토록 지급
2) 종신혼합 : 인출한도 설정 후 나머지 부분을 월지급금으로 종신토록 지급
3) 확정기간혼합 : 인출한도 설정 후 나머지 부분을 고객이 선택한 일정기간 동안만 월지급금으로 지급
4) 대출상환 : 주택담보대출 또는 소상공인 대출 상환용으로 인출한도
   (대출한도의 50%초과 90%이내)에서 일시로 찾아쓰고 나머지 부분을 종신토록 지급
5) 대출상환우대 : 대출상환방식 고객이 우대형 요건을 충족 시 인출한도 및 월지급금을 우대하여 지급('24.6월 출시)
6) 우대(우대지급, 우대혼합) : 부부기준 2.5억 원 미만 1주택 소유 및 부부 중 1인 기초연금수급자 해당 시
   최대 약 20% 상향된 월지급금 지급

HF ESG Story

1. 친환경 주택금융 생태계 확장
2. 포용적 주택금융 확대
3. 지속가능 거버넌스 고도화





1. 친환경 주택금융 생태계 확장

한국주택금융공사는 친환경 주택금융 생태계 확장을 위해 녹색금융 상품을 확대하고 있습니다. 그린모기지 공급 확대와 그린 커버드본드 및 녹색채권 MBS 발행을 통해 녹색금융 기반을 고도화하였습니다. 또한 디지털 전환을 통한 비용 절감과 온실가스 감축을 병행하며 지속가능한 환경경영 실현에 기여하고 있습니다.



녹색금융 상품 확대

그린모기지 개편

한국주택금융공사는 친환경 주택금융 확대를 위해 그린 보금자리론을 중심으로 그린모기지 공급을 확대하고, 녹색금융 기반을 고도화하였습니다. 2023년 그린 보금자리론 상품 출시와 더불어 2024년 녹색건축인증정보 자동조회 시스템 구축을 통해 녹색 기조자산 누락을 방지하고 지속적으로 녹색자산을 확보해 나가고 있습니다. 또한 한국형 녹색분류체계(K-Taxonomy)에 따라 제로에너지건출물 인증주택을 대상주택에 포함하여 친환경 주택금융 접근성을 확대하였습니다. 이를 바탕으로 2025년 1.7조 원의 그린모기지를 공급하고, 9,043tCO$_2$eq의 탄소 감축에 기여하였습니다.

공공기관 최초 그린 커버드본드 발행

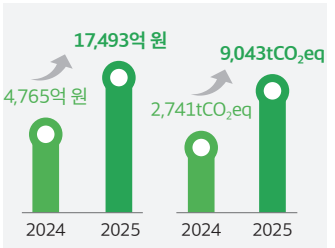
한국주택금융공사는 2025년 지속가능채권 발행에 이어 2026년 3월 공공기관 최초로 8억 유로 규모의 그린 커버드본드*를 발행하여 녹색금융 시장 확대에 기여하였습니다. 친환경 주택금융상품인 그린 보금자리론을 기초자산으로 활용하여 친환경 금융지원을 확대하였으며, 장기·저금리 자금 조달을 통해 금융비용 절감과 주거금융 부담 완화 성과를 달성했습니다. 또한 독일, 프랑스 등 다양한 글로벌 투자자 참여를 통해 녹색금융 신뢰도를 제고했습니다.

* 커버드본드(Covered Bond)
금융기관이 주택담보대출 등 우량자산을 담보로 발행하는 채권으로, 투자자는 발행기관에 대한 상환청구권과 함께 담보자산집합(Cover Pool)에 대해 제3자에 우선하는 변제권을 확보함

녹색채권 주택저당증권(MBS) 첫 발행

한국주택금융공사는 친환경 주택금융 확대와 서민 주거안정 지원을 위해 녹색채권 주택저당증권(MBS) 5,605억 원을 2026년 4월에 최초 발행하였습니다. 기초자산을 그린 보금자리론으로 구성하여 친환경 주택금융을 확대하고, 장기 고정금리 대출 공급을 통해 주거비 부담 완화에 기여했습니다. 뿐만 아니라 모집금액 대비 225%의 입찰 응찰률을 기록하며 견조한 투자 수요와 우수한 경쟁력을 확인했습니다.

그린모기지 공급액 및 탄소감축량



지속가능 및 그린 커버드본드 발행액

2025년 지속가능채권
11,338억 원
2026년 녹색채권
13,608억 원

MBS 응찰률

사회적채권 MBS*
161%
녹색채권 MBS
225%

* 녹색채권 발행일 기준 전후 1개월 동안 발행된 동일 유형 MBS 응찰률

1. 친환경 주택금융 생태계 확장

친환경 금융 지원 확대

친환경주택 건설 사업자보증 지원

한국주택금융공사는 친환경 주택 건설을 촉진하기 위해 사업자보증 지원을 확대하고 있습니다. 친환경 주택 건설사업장에 대해 보증료를 0.1%p 인하하는 우대 제도를 운영하고 있으며, ESG 평가등급 우수기업*의 우대 제도를 확대(우대보증료율 상향 및 우대대상 확대)하여 친환경 건설 참여를 유도하고 있습니다. 이러한 인센티브를 통해 환경 친화적 건설사업을 지원하고 있으며, 2025년에는 친환경 주택 대상 사업자보증을 총 3.57조 원 공급하였습니다.

* 한국산업안전보건공단의 건설업체 산업재해예방활동 실적평가에서 90점 이상을 받거나 안전보건경영시스템(KOSHA-MA) 인증을 받은 기업

기금 운용을 통한 민간 친환경 사업 지원

한국주택금융공사는 친환경 사업의 추진을 목적으로 발행된 ESG채권 등에 대해 주택금융신용보증기금 등을 활용한 적극적인 투자를 수행하고 있습니다. 민간 부문의 혁신 성장을 촉진하고 지속가능한 경제 기반을 강화하고자 매년 신성장동력펀드 및 ESG 펀드에 대한 투자를 확대해 나가고 있으며, 이러한 노력의 일환으로 2025년에는 주택금융신용기금을 통하여 13,104억 원(평잔 기준)의 ESG 투자 성과를 기록하였습니다.

주택금융신용보증기금 ESG 투자규모 (평잔기준)



온실가스 저감 기여

디지털 전환 기반 금융비용 절감 및 탄소감축

한국주택금융공사는 금융 효율화와 디지털 전환을 통해 비용 절감과 환경적 가치를 동시에 창출하고 있습니다. 2025년 'HF전자발송 플랫폼' 도입으로 74종의 고객 통지서를 종이 우편물 대신 모바일로 전자고지 하고 있으며, 2026년부터 '전자계약 서비스'를 통하여 139종의 종이 기반 계약업무를 전자화하여 서명부터 서류보관까지 페이퍼리스 업무 환경을 구축, 연간 약 11.7만 장의 종이 사용 감소를 기대하고 있습니다.

사업 운영의 디지털 전환은 예산 절감과 업무 생산성 향상 뿐만 아니라 간접적인 탄소배출 저감으로 이어져 지속가능한 녹색경영 실천에 기여하고 있으며, 전자문서 산업 발전 및 활용 확산 유공으로 2025년 과학기술정보통신부장관 표창을 수상하였습니다.

종이 사용량
16만 장 절감

온실가스 배출량
842$kgCO_2eq$ 감축

업무시간 절감
연간**1,311**시간

연간 우편비용 절감
1억**3600**만 원

2. 포용적 주택금융 확대

한국주택금융공사는 포용적 주택금융 확대를 통해 서민·취약계층의 주거안정과 금융지원을 강화하고 있습니다. 신혼부부·청년 맞춤형 지원, 주택연금 확대, 채무조정 지원을 통해 생애주기별 금융안전망을 구축하였으며, 전세사기 예방, 부정대출 차단, 재난대응 지원체계 구축 등으로 국민 생활안정과 사회적 가치 창출에 기여하고 있습니다.



서민·취약계층 대상 주거안정 및 금융지원

신혼부부 및 청년 맞춤 주택금융 지원 확대

한국주택금융공사는 저출생 문제 해소와 신혼부부·청년 주거 안정을 위하여 주택금융 지원을 확대하며 결혼·출산·양육 친화적 주거환경 조성을 위하여 힘쓰고 있습니다. 신혼부부 및 자녀양육가구를 대상으로 보증한도 우대와 최대 0.2%p 보증료율 인하를 제공하고, 대출한도와 보증비율 우대로 만 34세 이하 무주택 청년가구의 주거 자립을 지원하고 있습니다. 또한 공사, 은행 및 전국 26개 지자체와 협약을 체결하여 지역별 인구특성을 반영한 신혼부부 및 청년 맞춤형 지원을 추진하고 있으며, 자녀 수에 태아를 포함하여 다자녀 특례보증 상품 수혜 범위를 확대하였습니다. 더불어 저출생 해소 맞춤형 정책모기지 개편 일환으로 신혼가구 금리우대 확대(20bp → 30bp), 다자녀가구 소득요건 완화(2자녀→1자녀 이상 9천만 원, 3자녀→2자녀 이상 1억 원) 및 우대금리 강화(2자녀 50bp신설)로 결혼·출산·자녀 양육가구의 연간 금융비용을 271억 원 절감하였습니다.

주택연금 공급 활성화로 안정적 노후생활 지원

비수도권, 저가주택 보유 고령층의 주택연금 가입유인 확대를 위하여 우대형 주택연금 가입대상 주택가격 기준을 완화(2억 원 → 2.5억 원 미만)하고, 지방은행과의 업무협약을 통하여 우대형 상품의 시장 정착 유도를 위해 힘쓴 결과 주택연금 지방 가입자 비중이 2024년 36.9%에서 2025년 41.2%까지 확대되며, 역대 최대 지방가입자 수를 달성하였습니다. 또한 경제적 곤란을 겪는 소상공인의 생계 안정 및 직종전환 지원을 위하여 '소상공인대출 상환용 주택연금'을 출시하였고, 무료 세무·법률상담서비스 '다부짐 프로그램' 활성화를 통하여 실질적인 지원을 확대해 나가고 있습니다.

정책모기지	서민·실수요자의 내 집 마련 지원	• 지방거주자·소상공인·청년48,892세대의 주거안정 및 자산형성 지원 • 정책모기지 이용가구의 연간 금융비용 720억 원 절감
	저출생해소 주택금융 지원 확대	• 31,477세대의 내 집 마련 지원으로 결혼·출산·양육친화적 주거환경 조성 • 결혼·출산·양육가구대상 금리 우대로 연간 금융비용 271억 원 절감
주택보증	신혼부부 및 자녀양육가구 우대	• 신혼가구(혼인 7년 이내)보증한도 상향 및 0.1%p 보증료율 인하 • 미성년 자녀수(태아포함, 1자녀 이상)에 따라 최대 0.2%p 보증료율 인하
	만 34세 이하 무주택 청년가구 우대	• 임차보증금의 최대 90%까지 대출 지원 • 소득이 적어도 100% 보증책임으로 저소득 사각지대 해소
	다자녀 특례보증 이용요건 완화	• 자녀수 2명 이상에서 태아 포함 2자녀 이상으로 개선
주택연금	주택연금 지방가입자 수 확대	• 지방 가입자 비중이 '25년 41.2%로 전년 대비 4.3%p 증가
	다부짐 프로그램 운영 성과	• 이용자 전년대비 78.3% 증가, 취득세 환급절차 최초 지원 • 주택연금 '고객케어' 점수 95.3점, 전년 대비 1.7점 상승('25년 자체 고객만족도)

2. 포용적 주택금융 확대

최초 글로벌 지속가능채권 발행

한국주택금융공사는 2025년 공사 최초의 글로벌 지속가능채권을 발행하며 ESG 금융의 영역을 확장하였습니다. 공사는 총 2회에 걸쳐 약 1조 1,338억 원 규모의 지속가능채권을 발행하여 ESG 채권 포트폴리오를 다변화하고, 주택금융시장에서 녹색금융의 역할을 강화하였습니다. 1.7조 원의 그린모기지 공급으로 기초자산을 확보하고, 최소 담보비율을 인하하여 기초자산 효율성을 제고하였습니다. 또한 투자자 친화적 정보공개를 위하여 ESG 사후보고서를 제공하고 그린워싱 우려를 차단하였습니다. 이러한 노력으로 글로벌 ESG 전문기관인 Environmental Finance로부터 사회적 채권 부문 수상을 하여 국제적으로도 그 성과를 인정받았습니다.

지속가능채권 발행
1.1조 원

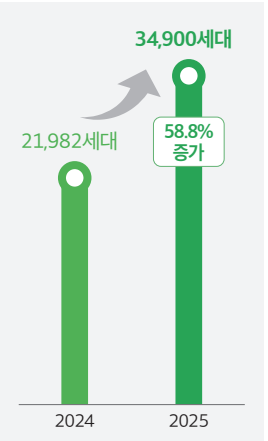
그린모기지 공급
1.7조 원

최소 초과담보비율 인하
108% → **106**%

채무조정 확대로 선제적 주거 안전망 구축

한국주택금융공사는 경기부진에 따른 연체율 상승에 대응하여 연체 특성 분석을 기반으로 선제적 채무조정 체계를 구축하고 있습니다. 반복적 연체, 장기연체 및 담보권 실행으로 이어지는 단계별 위험을 고려하여 연체 발생 이전부터 지원이 가능하도록 제도를 개선하였습니다. 특히 저출생, 소상공인 폐업 증가, 물가 상승 등 사회·경제적 환경을 반영하여 다자녀가구, 저소득 소상공인, 중증질환자 등에 대한 맞춤형 지원을 확대하고, 증빙서류 간소화 및 원금상환 유예를 통해 접근성을 높였습니다. 또한 채무조정 이용 기회를 기존보다 확대하고 금융기관과의 협업을 강화하여 제도 활용도를 제고하였습니다. 그 결과 실직·폐업 등 생계불안 가구 1.7만 세대와 다자녀가구 0.6만 세대를 포함한 총 3.5만 세대의 재기를 지원하였습니다.

취약차주 재기 지원 확대

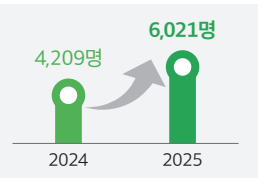


전세사기 피해 예방 및 지원

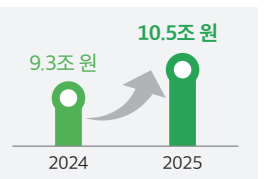
한국주택금융공사는 전세사기 및 주택시장 불안에 대응하여 사전 예방과 사후 지원을 아우르는 주거안전망을 구축하고 있습니다. 전세보증 심사 단계에서 선순위요건*과 채권보전조치**의 적용대상을 확대하고, 주택가격 평가 시 감정평가를 도입하는 등 깡통전세 위험을 사전에 차단한 결과 보증위험 비중이 4.4%에서 2.6%로 감소하였습니다. 또한 피해 지원 규모는 전년 대비 43.1% 증가한 6,021명으로 확대되었으며, 비대면 반환보증 시스템 고도화와 사전조회 서비스 도입을 통해 피해 예방과 고객 편의성 제고를 동시에 실현하고 있습니다.

* 선순위요건 : 임차보증금과 선순위채권의 합계가 주택가격의 90% 이내여야 한다는 전세보증 심사요건
** 채권보전조치 : 임대차계약 종료 시 공사가 임대인으로부터 임차보증금을 직접 반환받기로 한 사전조치

전세사기 피해 지원



반환보증 공급실적



부정대출 위험 원천 차단

한국주택금융공사는 전세보증금 보호 강화를 위해 보증기관(HF·HUG·SGI) 간 협업을 기반으로 중복보증 방지시스템을 구축하고 대출사기 원천 차단에 나서고 있습니다. 하나의 주택에 여러 기관의 보증을 중복으로 신청한 경우에는 강화된 절차에 따른 심층심사를 실시하여 부정대출 위험을 사전에 예방하였으며, 부정대출 상시검증 프로세스를 마련하여 제도적 관리체계를 강화하였습니다. 또한 시스템 도입 이후 총 3,823건의 부정대출 위험성을 사후점검함으로써 보증 건전성과 기금 안정성을 제고하고 안전한 주택금융 환경 조성에 기여하고 있습니다.

재난피해 상시지원 시스템 구축

공사는 대형산불과 집중호우 등 재난에 대응해 상시 지원체계를 구축하고 주거 안정을 강화하고 있습니다. 재난으로 거처를 잃은 전·월세 대출 이용자에게 기존 대출 상환 없이 신규 대출을 허용하여 재기를 지원하고, 연체자의 보증사고 처리 기한을 3개월 유보하여 금융부담을 완화하였습니다. 이를 통해 최대 962억 원 규모의 지원체계를 마련하였으며, 이러한 주거 안정성 확보 노력으로 2025년 대한민국 주거복지대전 국토교통부 장관 표창을 수상하였습니다.

3. 지속가능 거버넌스 고도화

한국주택금융공사는 윤리경영 시스템 고도화와 이사회 운영 강화를 통해 투명하고 책임있는 지배구조를 확립하고 있습니다. ISO 기반 윤리경영 체계와 이해충돌 관리, AI 기반 내부통제를 통해 윤리 리스크를 선제적으로 관리하고 있습니다. 또한 이사회 전문성 강화와 리스크관리 체계 고도화를 통해 지속가능한 경영 기반을 공고히 하고 있습니다.



윤리경영시스템 고도화 및 이사회 운영 강화

HF형 윤리경영시스템 고도화

한국주택금융공사는 '국민에게 신뢰와 사랑받는 윤리경영 선도기관'을 윤리비전으로 삼고, 윤리경영 전담조직 운영과 기관장 주도의 추진체계를 통해 윤리·청렴문화를 확산하고 있습니다. 공사는 2021년 ISO 37001(부패방지경영) 및 2022년 ISO 37301(준법경영) 인증을 각각 획득한 이후 2025년에도 이를 지속적으로 유지하고 있으며, 국민권익위원회 종합청렴도 평가에서 5년 연속 우수 등급을 달성하는 등 성과를 인정받고 있습니다. 또한 조직 전반의 윤리위험 345건을 식별하고 핵심 리스크를 선정하여 집중 관리하는 한편, 윤리교육 이수율 317.9% 달성과 직무별 맞춤형 교육을 통해 임직원의 윤리의식을 내재화하였습니다. 외부 신고채널과 청렴 간담회 등 소통체계를 강화하고, AI 기반 통제체계를 도입하여 윤리위험을 선제적으로 관리하고 있으며, 이해충돌방지제도를 통해 사건 발생 ZERO를 유지하고 인권존중 프로그램 운영으로 조직 전반에 존중문화를 확산시키고 있습니다.

종합청렴도 평가
총 **5**년 연속 우수

이해충돌 사건
ZERO 달성



이사회 운영의 전문성 및 투명성 강화

공사는 참여와 책임 기반의 이사회 운영을 통해 정책금융기관으로서의 역할을 강화하고 있습니다. 이사회는 사장을 포함한 상임이사와 다양한 전문성을 갖춘 비상임이사로 구성되어 있으며, 노동이사제 운영을 통해 이해관계자의 참여를 확대하고 투명한 지배구조를 확립하고 있습니다. 특히 금융, 리스크, 내부통제 등 분야별 전문가로 구성된 비상임이사는 주요 안건에 대해 전문적이고 균형 잡힌 의사결정을 지원하고 있으며, 2025년 기준 이사회 참석률 93.5%와 경영제언 반영률 90.6%를 기록하는 등 실질적인 경영 참여를 실현하고 있습니다. 또한 리스크관리위원회, ESG경영심의위원회 등 전문위원회를 중심으로 체계적인 심의·의결 구조를 운영하여 이사회의 전문성과 책임성을 지속적으로 강화하고 있습니다.

3. 지속가능 거버넌스 고도화

리스크 대응 체계 강화

유동화 사업

안정적인 정책모기지 공급과 이를 뒷받침하는 재원 조달의 경쟁력 확보를 위하여 선제적 리스크 관리 역량을 강화하고 글로벌 포트폴리오 다변화를 시도하였습니다. 리스크관리위원회 등 협의체를 통해 리스크관리 추진 전략 수립 및 사업리스크를 체계적으로 분석하고, 금리·환율 등 금융시장 변화에 선제적으로 대응하고 있으며, 시장리스크 측정 체계를 130개 기능 단위로 고도화하고 전사적 교육을 병행하여 위기 대응 체계를 내실화하였습니다. 그 결과 지급보증배수 27.0배, 위험자본한도 소진율 49.3% 수준으로 안정적으로 유동화 사업의 리스크를 관리하고 있습니다.

또한 한국 최초로 영국 파운드화 CB를 발행하여 유로화 외 대체시장을 확보하였고, 대만 포모사CB 및 호주 AUD 공사채 등 아시아 시장에서의 조달 기반을 확대하며 채권시장 변동성 확대 국면에서도 효율적 재원조달이 가능한 안정적 재원조달 플랫폼을 확보하였습니다.

주택금융신용보증 사업

개인보증, 반환보증 및 사업자보증 등 상품 특성별 맞춤형 리스크관리와 중복·부정대출 예방 및 검증 프로세스로 건전한 기금 환경 조성을 위하여 노력하고 있습니다. 대표적 개인보증인 전세보증의 부채심사를 강화하고 금융기관 출연요율 개편 등을 통해 정부의 가계부채 총량 관리 정책 수행을 위하여 힘썼고, 보증 3사*의 중복보증 방지 시스템 및 부정대출 상시검증 프로세스 도입으로 중복보증 신청에 대해 심층심사를 실시하고, 부정대출 3,823건의 위험성 여부를 검증하는 등 부정대출 위험을 사전에 예방하였습니다. 또한 반환보증의 단일 보증료율을 LTV구간별 사고율 차이를 반영한 보증료율로 정교화 및 세분화하여 업계 최저 보증료율을 유지하면서도 반환보증 사고금액이 전년대비 약 36.3% 감소, 보증료수입이 약 178.7% 증가하였습니다.

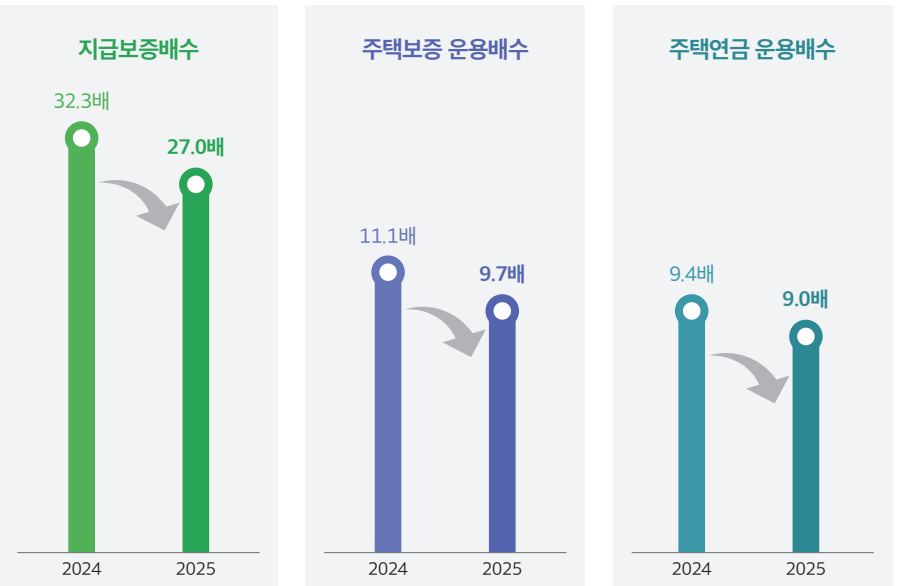
사업자보증의 경우 일부 PF 보증에서만 활용하던 '심사평가모형'을 전 상품으로 확대하고, 심사자 의사결정 의존도 축소를 위하여 정성에서 정량지표 중심으로 모형을 고도화하며 심사 일관성 및 대외 신뢰성을 향상시켰습니다.

* 한국주택금융공사(HF), 주택도시보증공사(HUG), SGI서울보증

주택연금보증 사업

장기적 관점의 리스크 관리가 중요한 주택연금 사업의 지속가능성 제고를 위하여 공사는 건전성 관리를 강화하고 리스크 관리 체계를 고도화 하였습니다. 리스크관리위원회 등 통제기구를 중심으로 주택가격, 금리, 수명 등 주요 변수에 대한 위험요인을 체계적으로 분석하고, 예상손실과 수익을 반영한 '주택연금 자본비율'을 신규 개발하여 건전성 관리의 정밀성을 높였습니다.

또한 경제적 순자산가치(ENW, Economic Net Worth) 측정 방식 개선과 1,000개 시나리오 기반 확률적 시뮬레이션을 통해 리스크 예측의 변동성을 완화하였고, 지역 및 주택유형 등 가입자 특성을 반영한 ENW 분석을 실시하고 있습니다. 그 결과 보증운용배수 9.0배(법령상 운용배수 30배)와 자본비율 182.0%(최소기준 100%)로 안정적인 건전성을 유지하고 있습니다.



주요 연혁

2003 ~ 2017

2003
- 한국주택금융공사법 제정·공포 (법률 제7030호)

2004
- 한국주택금융공사 창립
- 주택금융신용보증기금 업무 인수
- 보금자리론(장기, 고정금리 모기지론) 공급개시

2005
- 제1차 학자금대출증권(SLBS) 발행(5,170억 원)
- 한국주택금융공사 고객서비스헌장 제정 선포

2007
- 보금자리론 공급 10조 원 달성
- 주택담보 노후연금보증(주택연금) 공급 개시

2008
- 주택연금 가입자 1,000명 돌파

2009
- 금융기관 유동성 공급을 위한 모기지-MBS 스왑방식 유동화 실시
- 국제신용등급 획득 (Moody's: A2, S&P: A)

2010
- u-보금자리론 출시
- 아시아 최초 법정 커버드본드 5억 달러 발행

2011
- 2010년 아시아 최고 유동화증권 선정 (「The Asset」 주관)
- 일자리 창출 유공 국무총리상 수상 (고용노동부 주관)

2012
- 가계부채 연착륙 지원을 위한 적격대출 출시
- 주택연금 가입자 1만 명 돌파

2013
- 적격대출 기반 해외 커버드본드 5억불 발행
- 주택연금 사전가입제도 시행

2014
- 내집마련 디딤돌대출(유동화 방식) 출시
- 아낌e-보금자리론 출시
- 한국주택금융공사 본사 부산이전

2015
- MBS 발행 100조 원 돌파
- 안심전환대출(변동금리 → 고정금리 전환용 적격대출) 출시

2017
- 적격대출 공급 100조 원 달성
- MBS 공급 200조 원 돌파
- 공공기관 청렴도 평가 1위 달성 (국민권익위원회 주관)

2018 ~ 2025

2018
- 주택연금 가입자 5만 명 돌파
- 더나은 보금자리론, 유한책임 보금자리론 출시
- 아시아 최초 유로화 소셜 커버드본드 발행

2019
- 청년 맞춤형 전·월세보증 상품 출시
- 국내 최초 AAA등급 유로화 소셜커버드본드 발행
- 서민형 안심전환대출 출시

2020
- 아시아 국가 최초 유로 마이너스 금리 커버드본드 발행(10억 유로)
- MBS 발행 최초 외국자본 (싱가포르 UOB, 3천억 원) 유치
- 전세지킴보증 (전세보증금반환보증) 출시

2021
- 신탁방식 주택연금 출시
- 한국물 최초 7년 만기 소셜 커버드본드발행
- 부패방지경영시스템(ISO 37001) 국제인증 획득
- 공사 최초 국외사무소 (싱가포르 사무소) 개소

2022
- 주택금융포털 앱 서비스 개시
- 주택연금 가입자 10만 명 돌파
- 제3차 안심전환대출 출시
- 금융공공기관 최초 준법경영시스템 (ISO 37301) 국제인증 획득

2023
- 특례보금자리론 출시
- 국내 최초 호주달러화 커버드본드 발행 (3.2억 호주달러)
- 「전세사기피해자 특례보금자리론」 출시
- 주택연금 가입가능 주택 공시가격 상한(9억 원 →12억 원)

2024
- 고용노동행정 유공 고용노동부장관 표창 수상
- 창립 20주년 기념 주택금융컨퍼런스 개최
- 우대형 주택연금 가입가능 주택가격 상향 (2억 원→2.5억 원)
- 국가기록관리 유공 행정안전부 장관 표창 수상
- 소방안전관리대상 최우수상 수상
- 금융재산조사 업무 유공 보건복지부 장관 표창 수상
- 한국공공ESG 경영대상 수상 (준정부기관-기금관리 부문)

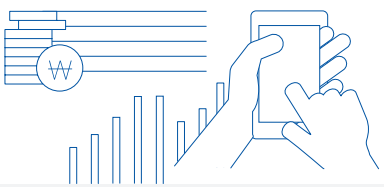
2025
- 글로벌 지속가능채권 최초 발행
- 커버드본드 누적 발행금액 20조 원 돌파
- 주택연금 가입고객 15만 명 돌파
- 한국 최초 파운드화 CB발행
- Sustainable Debt Award 2025 Social Bond of Year 수상
- 대한민국 ESG경영대상 공공기관부문 거버넌스 대상 수상



한국주택금융공사 한눈에 보기

자본금 및 기금 현황

(2025년 12월 말 기준)



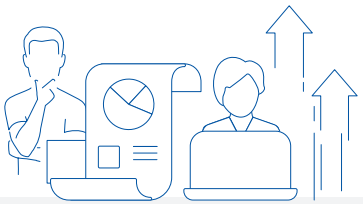
자본금	2조 7,374억 원
정부	1조 6,358억 원(59.8%)
한국은행	9,950억 원(36.4%)
주택도시기금	1,066억 원(3.9%)

주택보증 기본재산	12조 1,180억 원
주택연금 기본재산	1조 5,670억 원
총 합계	15조 733억 원



공사 구성원

(2025년 12월 현원 기준)



상임·비상임 임원	14명
1급	15명
2급	55명
3급	144명
4급	235.38명
5급 이하	421.25명
특정직	131.23명
합계	1,015.86명

※ 공사의 인력 구성은 상임·비상임임원 각 7명과 직원 1,001.86명으로 총 1,015.86명입니다.



국내·외 지점

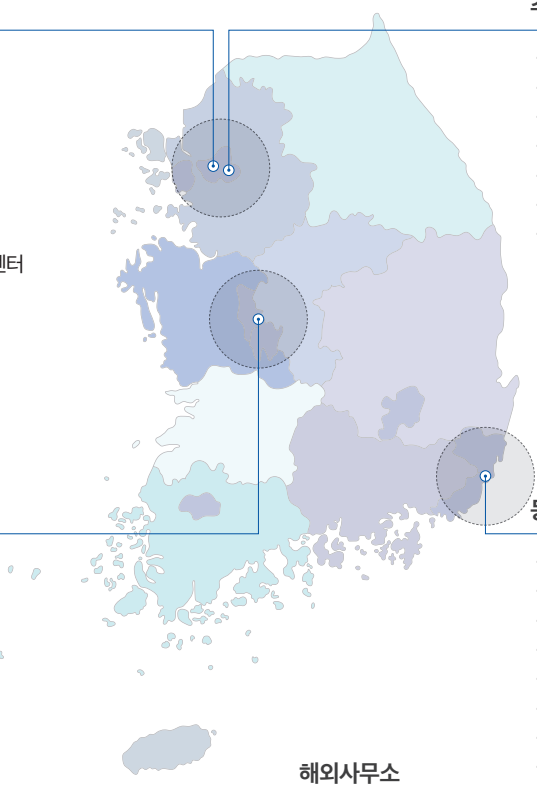


수도권서부

- 서울서부
- 인천
- 인천남부
- 경기남부
- 경기중부
- 경기북부
- 경기동부
- 수도권서부종합금융센터

수도권동부

- 서울중부
- 서울남부
- 서울북부
- 서울동부
- 강원서부
- 강원동부
- 수도권기업금융센터



서남권

- 광주
- 대전
- 세종·충북
- 충남
- 전북
- 전남
- 서남권종합금융센터

동남권

- 부산(본사)
- 서부산
- 대구
- 울산
- 경북
- 경남
- 제주
- HF기업금융센터

해외사무소

- 싱가포르사무소
- 뉴욕사무소
- 런던사무소

본 보고서는 친환경 인증을 받은 친환경용지에 콩기름 잉크로 인쇄되었습니다.

한국주택금융공사
KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION
www.hf.go.kr