



사회적가치 채권(Social Bond) 관리체계



2026. 5.

한 국 주 택 금 융 공 사

목 차

I . 일반현황	1
1. 설립목적 및 근거	1
2. 주요 사업	1
3. 경영목표 체계	2
II . 사회적가치 채권(Social Bond) 관리 체계	3
1. 자금의 용도(Use of proceeds)	3
2. 사업평가 및 선정 절차(Process for project evaluation and selection)	4
3. 자금관리(Management of proceeds)	6
4. 사후보고(Reporting)	6
III . 기타사항	7

I

일반현황

1. 설립목적 및 근거

- **(설립목적)** 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지 증진과 국민경제 발전에 기여
- **(설립근거)** 법률 제7030호 「한국주택금융공사법」에 의해 '04년 3월 정부 출자기관으로 설립(주택금융신용보증기금 인수 및 한국주택저당채권 유통화주식회사(KoMoCo) 영업 양수)

「한국주택금융공사법」 제1조(목적) 이 법은 한국주택금융공사를 설립하여 주택저당채권 등의 유통화(流動化)와 주택금융신용보증 및 주택담보노후연금보증 업무를 수행하게 함으로써 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

〈 출자현황 〉

(단위 : 억원, %)

구 분	정 부	주택도시기금	한국은행	합 계
납입자본금	16,358	1,066	9,950	27,374
지분율	59.8	3.9	36.3	100.0

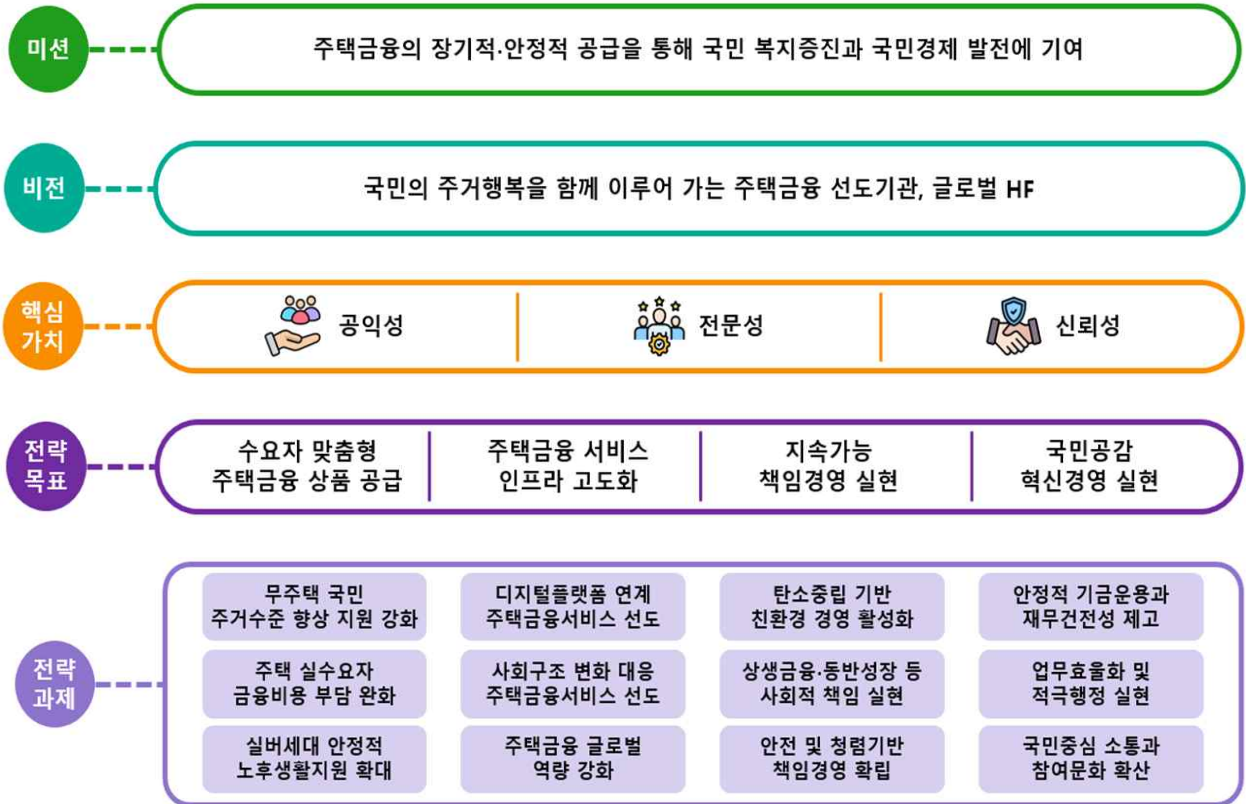
* '25년말 기준

2. 주요 사업

- **(유통화)** 무주택자가 금리변동 위험 없이 안정적으로 내 집을 마련할 수 있도록 보증자리론, 적격대출 등의 장기·고정금리·분할상환 방식 정책모기지를 금융회사를 통하여 공급
- **(주택신용보증)** 서민의 주거안정과 주택금융 활성화를 위해 전세자금대출, 중도금대출, 구입자금대출 및 주택공급자의 건설자금대출 등에 대해 신용보증을 제공
- **(주택연금보증)** 만 55세 이상 고령자가 소유 주택에 평생 거주하며 이를 담보로 매월 연금방식으로 생활자금을 대출받을 수 있도록 신용보증을 제공

3. ESG경영 전략체계

□ 전사전략



□ ESG 체계

ESG 비전 따뜻한 HF주택금융이 만들어 가는 희망찬 (Hopeful) 미래 (Future)

ESG 목표 2029년까지 HF ESG 경영지수 92.3점 달성

ESG 전략

미래를 위한 녹색책임 이행	튼튼한 사회 책임경영 강화	건강하고 투명한 지배구조 확립
----------------	----------------	------------------

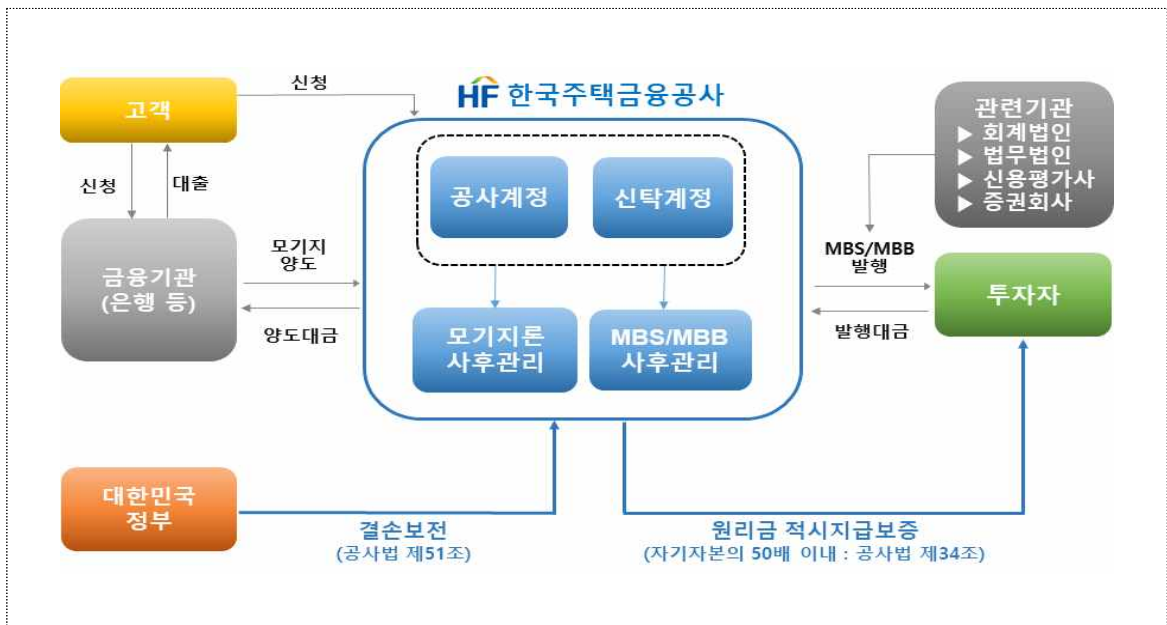
ESG 전략 과제

ESG 금융 활성화	포용적 주택금융 확대	책임경영 기반 거버넌스 강화
탄소중립 목표 관리	이해관계자와의 상생·협력 강화	준법·윤리경영체계 고도화
친환경 경영 확산	지속가능한 행복 일터 구현	정보공시 투명성·적시성 확대

Ⅱ 사회적가치 채권(Social Bond) 관리체계

1. 자금의 용도(Use of proceeds)

- 공사는 사회적가치 채권(Social Bond)으로 조성된 재원으로 유동화 사업의 자금수요 발생 시 필요자원 조달
 - 공사는 장기·고정금리·분할상환 방식의 보금자리론·적격대출 등을 공급하기 위해 주택저당채권을 기초로 MBS(주택저당증권), MBB(주택저당채권담보부채권, 커버드본드)를 발행하는 유동화사업을 수행
 - MBS 원리금 지급보증 및 MBB 담보설정 등 유동화사업에서 자금 수요 발생 시 사회적가치 채권으로 조성된 재원을 활용
 - MBS는 주택저당채권을 기초로 자기신탁을 설정하여 신탁이 발행하는 수익증권으로, 공사는 자기자본의 50배를 초과하지 않는 범위에서 선순위 MBS에 대한 원리금 지급보증을 실시
 - MBB는 주택저당채권을 담보로 공사 고유계정에서 직접 발행하는 채권으로, 공사는 자기자본의 50배를 초과하지 않는 범위에서 발행 가능



2. 사업평가 및 선정 절차[Process for project evaluation and selection]

- **(정책모기지 공급)** 무주택자가 금리변동 위험 없이 안정적인 내 집 마련이 가능하도록 장기·고정금리·분할상환 방식의 보증자리론, 적격대출 등을 공급
- 정책금융처는 정책모기지 심사 기준 및 양수규정 등을 관리

< 최근 5개년 정책모기지 공급액 >

(단위 : 조원, 건)

구 분	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년
공급액	31.8	23.1	49.3	6.6	19.0
공급건수	185,533	146,693	217,381	29,823	84,466

* '25년말 기준 정책모기지 잔액 179.6조원

< 정책모기지 상품요건 >

구 분	적격대출	보증자리론	내 집마련 디딤돌대출
주택수	무주택자, 1주택자	무주택자, 1주택자	무주택자
일시적 2주택	가능 (3년 이내 처분)	가능 (3년 이내 처분)	불가능
소득제한	제한없음	7천만원 이하	6천만원 이하 (신혼 : 8.5천만원)
주택가격 한도	9억원	6억원 (전세사기피해자 : 9억원)	5억원 (신혼 등 : 6억원)
주택규모	제한없음	제한없음	85m ² (지방 읍,면 100m ²)
대출한도	5억원	3.6억원	2억원 (신혼 등 : 3.2억원)
대출만기	10년~50년	10년~50년	10년~30년
상환구조	분할상환 (1년 거치 가능)	분할상환 (거치기간 폐지)	분할상환 (1년 거치 가능)

* '25년말 기준

〈 정책모기지 공급에 따른 사회적가치 제고 효과 〉

- 가계부채 구조개선을 통한 주택금융시장 안정성 제고
 - 만기 10년 이상 장기·고정금리·분할상환 주택담보대출을 공급해 주택담보대출 시장의 구조를 질적으로 개선하는데 크게 기여
- 서민·중산층 실수요자의 내 집 마련 지원을 통한 주거복지 증진
 - 정책모기지 공급으로 무주택자의 내 집 마련을 지원함과 동시에 신혼·다자녀 가구 등에 대한 맞춤형 상품을 공급
 - 미혼과 만혼의 증가, 저출산 등 사회적 문제 해결에 기여
- 취약계층 주거안정 지원을 통한 사회적 형평성 향상에 기여
 - 한부모·다문화·장애인 가구에 대한 우대금리 지원

□ **(재원조달)** 정책모기지를 기초로 유동화증권(MBS, MBB)을 발행하여 안정적인 주택자금 조달과 장기 채권시장 활성화에 기여

- MBS는 구조화금융처, MBB(커버드본드)는 국제금융처에서 발행
- 전체 MBS 발행액 중 만기 5년 이상 비중이 약 65%를 차지하고 있으며, 주요 투자자는 은행, 보험사 및 연기금 등으로 구성
- 해외 MBB 정례 발행*을 통해 국제시장에서 한국물을 대표하는 지표채권으로서의 위상 정립
 - * ('21년) 연 2회 → ('22년) 4회 → ('23년) 9회 → ('24년) 4회 → ('25년) 4회 발행
- 싱가포르·뉴욕·런던사무소 개소 및 IR(Investor Relations)을 통한 외국인 투자 비중 확대로 글로벌 투자 저변 확장

〈 최근 5개년 유동화증권 발행액 〉

(단위 : 조원)

구 분	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년
MBS	34.5	15.0	33.4	16.5	10.7
MBB(해외)	2.1	2.2	3.6	2.5	2.8
합 계	36.6	17.2	37.0	19.0	13.5

※ 참고

- **(MBS)** 주택담보대출채권을 기초로 자기신탁을 설정하여 공사 신탁이 발행하는 수익증권(off-balance)으로 국내 자금조달 시 주로 활용
- **(MBB)** 공사계정 내 별도 기초자산집합(Cover pool)을 담보로 공사가 직접 발행하는 채권(on-balance)으로 해외 자금조달 시 주로 활용

□ **(지급보증 및 초과담보)** 공사는 자기자본의 50배 이내에서 선순위 MBS 원리금 지급을 보증하고, 신탁자산처는 여유자금 부족 시 공사에 지급보증 이행을 청구

○ 국제금융처는 MBB 발행 및 사후관리를 위한 초과담보를 요청

□ **(공사채 발행)** 재무회계실은 MBS 상환 및 MBB 초과담보 재원 마련을 위한 사회적가치 채권(원화 선순위 무보증 사채)을 발행

* 유동화 목적 등의 해외 공사채 발행은 국제금융처에서 수행

○ 연간 발행한도는 전년도 말 이사회 승인을 통해 확정

3. 자금관리(Management of proceeds)

□ 자금업무규정 등 공사 내규에 근거하여 여유자금에 대하여 자금 관리 및 월별 모니터링을 실시

□ 여유자금 운용방법은 공사법 및 금융위원회 승인사항으로 제한하여 현금성 자산, 중장기 금융상품 등으로 여유자금 운용

□ 재무회계실은 자산운용 의사결정체계 및 내부통제시스템을 운영

4. 사후보고(Reporting)

□ 사회적가치 채권(Social Bond) 발행자금이 전액 배분될 때까지 아래 내용을 포함한 “투자자 안내문”을 공사 홈페이지에 공시

○ 사회적가치 채권 발행내역(발행일, 만기일, 규모, 금리, 종목코드 등)

○ 사회적가치 채권 발행대금 사용 현황 등

Ⅲ 기타사항

1. 외부검토

- 사회적채권 관리체계의 적정성 등에 대한 외부 평가기관*의 검토 의견을 받고 있으며, 동 의견서는 공사 홈페이지에서 확인 가능

* 한국기업평가, NICE신용평가, 한국신용평가

2. 준수사항

- 공사는 사회적가치 채권 지원 분야와 관련하여 발생할 수 있는 사회적 문제를 방지하고, 사회적가치 실현을 위한 내부 규정 및 법률적 약정사항에 대해 준수할 것을 확인함

※ [참고] 한국주택금융공사법

제1조(목적)

이 법은 한국주택금융공사를 설립하여 주택저당채권 등의 유동화(流動化)와 주택금융 신용 보증 및 주택담보노후연금보증 업무를 수행하게 함으로써 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제5조(자본금)

공사의 자본금은 5조원으로 하고, 정부 및 한국은행이 출자한다.

제22조(업무의 범위)

① 공사는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 채권유동화
2. 채권보유
3. 다음 각 목의 증권에 대한 지급보증
 - 가. 주택저당증권
 - 나. 학자금대출증권
 - 다. 「자산유동화에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 유동화전문회사등이 주택저당채권을 유동화자산으로 하여 발행한 유동화증권
4. 금융기관에 대한 신용공여(信用供與)
5. 주택저당채권 또는 학자금대출채권에 대한 평가 및 실사(實査)
6. (이하 생략)

제31조(주택저당채권담보부채권의 발행)

- ① 공사는 제30조에 따라 채권유동화계획별로 구분·관리하는 주택저당채권을 담보로 자기자본(국제결제은행의 기준에 따라 대통령령으로 정하는 기본자본과 보완자본의 합계액을 말한다. 이하 같다)의 50배를 초과하지 아니하는 범위에서 주택저당채권담보부채권을 발행할 수 있다.
- ② 주택저당채권담보부채권의 소지자는 다른 법률에서 정하는 경우를 제외하고는 해당 채권유동화계획에 따라 구분·관리되는 주택저당채권으로부터 제3자에 우선하여 변제받을 권리를 가진다.
- ③ 주택저당채권담보부채권의 소지자는 제2항에 따른 우선변제에 의하여 채권의 원리금의 전부 또는 일부를 변제받지 못한 경우에는 공사의 자산 중 제30조제1항에 따라 구분·관리되는 주택저당채권이 아닌 자산으로부터 변제받을 수 있다.
- ④ 제1항에 따라 발행하는 주택저당채권담보부채권은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제3항에 따른 특수채증권으로 본다.

제32조(주택저당증권의 발행 등)

- ① 공사는 「신탁법」 제3조제1항에도 불구하고 채권유동화계획에 따라 자신을 수탁자로 하는 신탁을 설정하여 주택저당증권을 발행할 수 있다.
- ⑦ 공사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「신탁법」 제36조에도 불구하고 채권유동화의 대상이 아닌 자산으로 공사가 발행한 주택저당증권을 취득할 수 있다.
- ⑧ 공사는 신탁의 종료를 위하여 필요한 경우와 주택저당증권에 대한 지급보증 의무의 이행을 위하여 필요한 경우에는 「신탁법」 제34조에도 불구하고 신탁의 기초자산인 주택저당채권을 매입할 수 있다.
- ⑨ 공사가 제1항에 따라 주택저당증권을 발행하는 경우 그 업무에 관하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제12조에 따른 인가를 받은 것으로 본다. 이 경우 「신탁법」 제4조, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제30조부터 제33조까지, 제38조제6항, 제105조, 제110조제1항부터 제4항까지, 제415조, 제416조, 제420조 및 제422조를 적용하지 아니한다.

제34조(지급보증)

- ① 공사는 주택저당증권·학자금대출증권 및 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화전문회사등이 주택저당채권을 유동화자산으로 하여 발행한 유동화증권에 대하여 공사의 자기자본의 50배를 초과하지 아니하는 범위 안에서 지급보증을 할 수 있다.

제51조(손실금의 보전)

공사의 결산에서 손실금이 생긴 경우에는 제50조제1호에 따라 적립한 금액으로 보전하고, 적립금이 부족할 때에는 정부가 보전한다.

제52조(사채등의 발행)

- ① 공사는 이사회 의결을 거쳐 자기자본의 10배의 범위에서 사채 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제3항에 따른 기업어음증권(이하 이 항에서 "사채등"이라 한다)을 발행할 수 있다. 이 경우 주택저당채권담보부채권의 발행총액은 사채등의 발행액에 포함되지 아니한다.

끝.