

# 사회적 가치 채권(Social Bond) 관리체계

2024.6월

한국주택금융공사



# 목 차

<b>I. 일반현황</b> .....	<b>1</b>
<b>II. 사회적 가치 채권(Social Bond) 관리체계</b> .....	<b>3</b>
1. 자금의 용도(Use of proceeds) .....	3
2. 사업 평가 및 선정 절차(Process for project evaluation and selection) .....	4
3. 자금관리(Management of proceeds) .....	5
4. 사후보고(Reporting) .....	5
<b>IV. 기타사항</b> .....	<b>5</b>

# I. 일반현황

## 1. 설립목적 및 설립근거

- (설립목적) 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지 증진과 국민경제 발전에 기여
- (설립근거) 「한국주택금융공사법」에 따라 '04.3월 정부 출자기관으로 설립 (주택금융신용보증기금 인수 및 한국주택저당채권유동화주식회사 영업 양수)

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

### <출자현황 (24년 1분기 기준)>

(백만원, %)

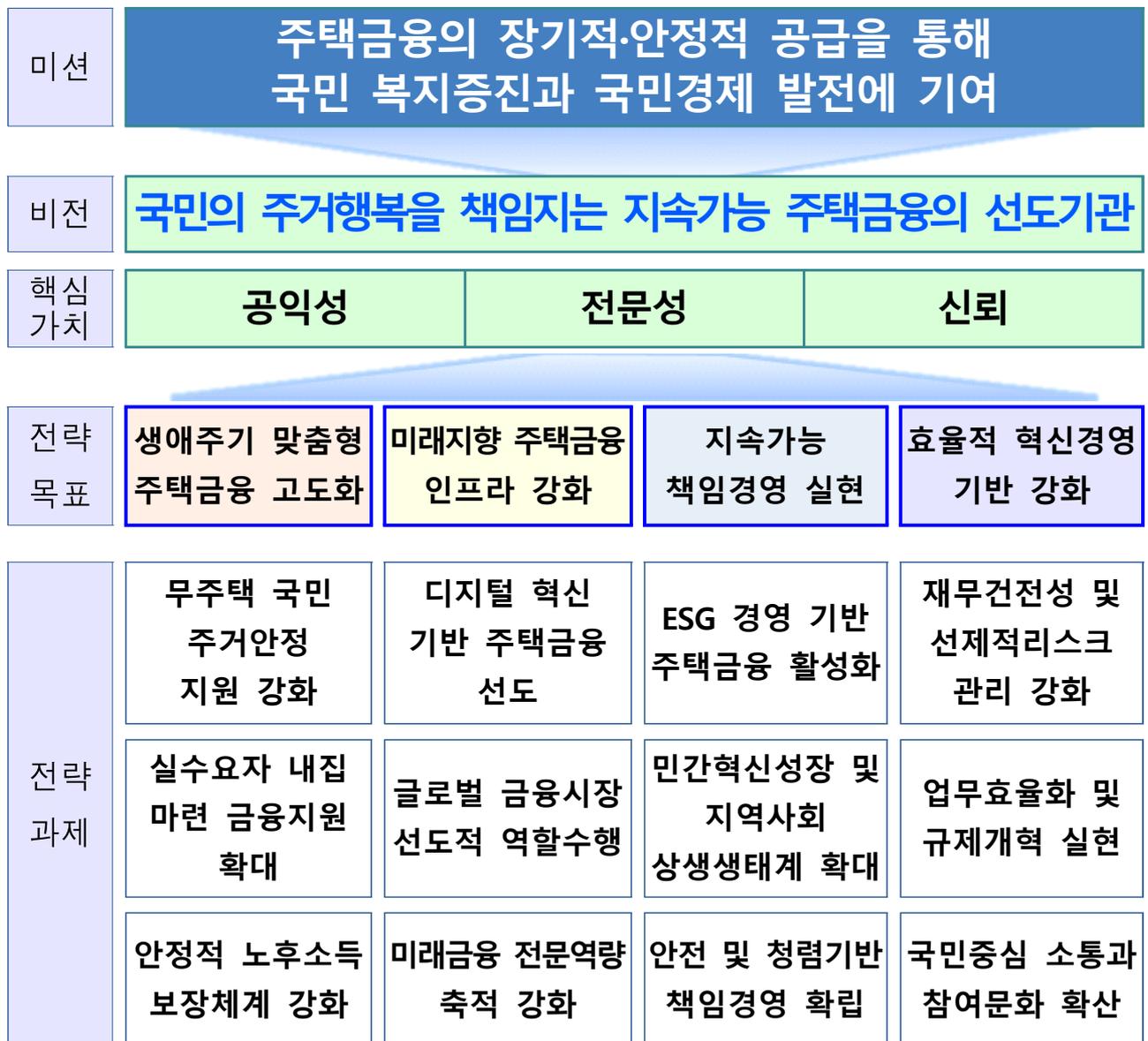
구분	정부	한국은행	주택도시기금
납입자본금	1,635,800	995,000	106,600
지분율	59.8	36.3	3.9

## 2. 주요 사업

- (유동화) 서민·실수요자가 금리변동 위험에서 벗어나 내 집을 안정적으로 마련할 수 있도록 장기·고정금리·분할상환 방식의 정책모기지를 금융회사를 통하여 공급
- (주택신용보증) 서민의 주거안정과 주택금융 활성화를 위해 전세자금대출, 중도금대출, 구입자금대출 및 주택공급자의 건설자금대출 등에 대해 신용보증을 제공
- (주택연금보증) 55세 이상 고령자가 소유 주택에 평생 거주하면서 이를 담보로 생활자금을 매월 연금방식으로 대출받을 수 있도록 신용보증을 제공

### 3. 기관의 미션·비전 및 전략과제

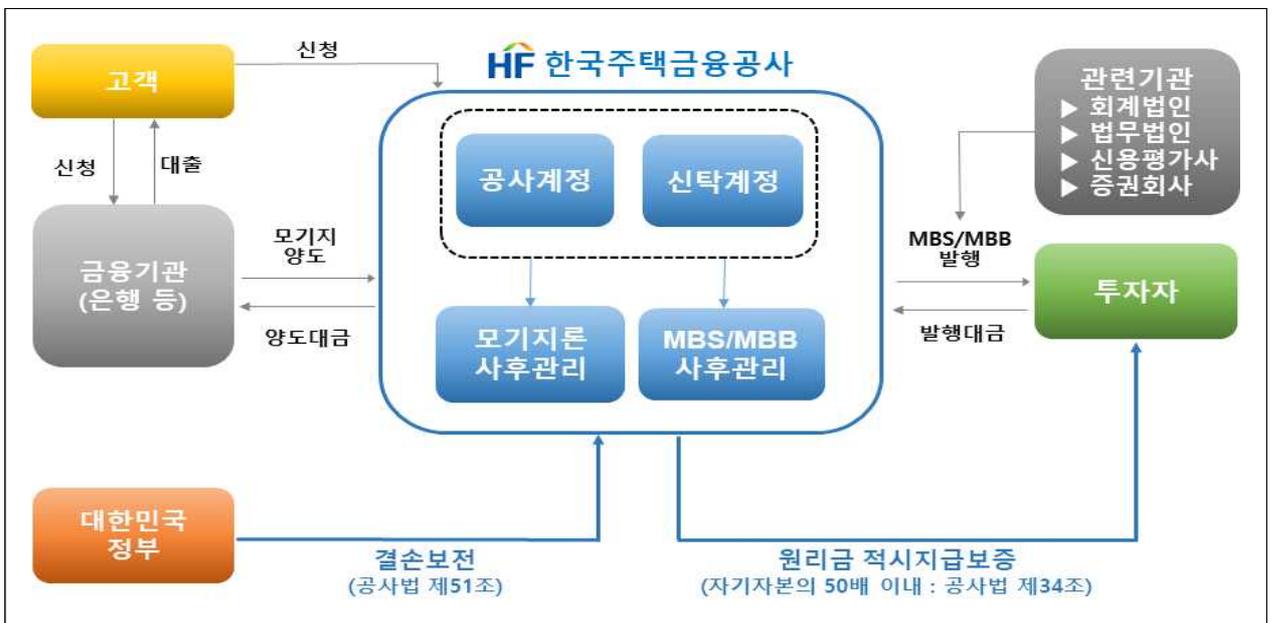
- (미션) 공사의 설립목적과 정부 정책 방향, 국민 주택금융 수요를 종합적으로 고려하여 공사의 본원적 역할과 목표를 제시
- (비전) 미션 달성·국민의 주거행복 향상을 위한 공적기능을 지속적으로 수행하여 주택금융 선도기관이 되겠다는 의지 및 미래위상 반영
- (핵심가치) 공사 미션과 비전의 달성을 위해 구성원이 공감하는 3대 핵심가치를 설정하여 가치기준의 정립 및 내재화



## II. 사회적 가치 채권(Social Bond) 관리체계

### 1. 자금의 용도 (Use of proceeds)

- 공사는 사회적 가치 채권(Social Bond)으로 조성된 재원으로 유동화 사업의 자금수요 발생 시 필요자원 조달
  - 공사는 무주택자에게 장기·고정금리·분할상환 방식의 보금자리론·내집마련 디딤돌대출·적격대출을 공급하기 위해 주택저당채권을 기초로 MBS(주택저당증권) 또는 MBB(주택저당채권담보부채권, 커버드본드)를 발행하는 유동화 사업을 수행하고 있음
  - 공사 고유계정에서는 MBS 지급보증 및 MBB 담보 설정 등 유동화 사업에서 자금수요 발생 시 사회적 가치 채권(Social Bond)으로 조성된 재원으로 조달
    - MBS는 주택저당채권을 기초로 자기신탁을 설정하여 신탁이 발행하는 수익증권으로, 공사는 자기자본의 50배를 초과하지 아니하는 범위 안에서 지급보증을 실시
    - MBB는 주택저당채권을 담보로 공사 고유계정에서 직접 발행하는 채권으로, 공사는 자기자본의 50배를 초과하지 아니하는 범위 안에서 담보를 설정



## 2. 사업 평가 및 선정 절차 (Process for project evaluation and selection)

- ① (정책모기지 공급) 서민·실수요자가 금리변동 위험에서 벗어나 안정적으로 내 집을 마련할 수 있도록 장기·고정금리·분할상환 방식의 정책모기지를 공급 (설립 이후 약 440조원의 정책 모기지 공급)
- 정책모기지부는 주택저당채권의 심사기준 및 양수규정을 관리

### <정책모기지 공급액>

(조원,건)

구분	'04~'20년	'21년	'22년	'23년
공급액	336.5	31.8	23.1	49.3
공급건수	3,063,513	185,533	146,693	217,381

### <공사 정책모기지 상품>

구분	적격대출	보금자리론	내집마련 디딤돌대출
운영규정	취급은행 업무처리기준	공사 업무처리기준	국토교통부 기준
신청대상	무주택 또는 1주택자	무주택 또는 1주택자	무주택 세대주
소득 한도	제한없음	7천만원	6천만원 (생애최초 등 : 7천만원)
주택가격 한도	9억원	6억원	5억원 (신혼·2자녀 : 6억원)
대출한도	5억원	3.6억원 (생애최초 : 4.2억원, 다자녀 : 4억원)	2.5억원 (생애최초 : 3억원, 신혼·2자녀 : 4억원)
대출만기	10년 이상 50년 이하	10·15·20·30·40·50년	10·15·20·30년
거치기간	1년 선택 가능	미운영	1년 선택 가능

### <정책모기지 공급에 따른 사회적가치 제고 효과>

- 가계부채 구조개선을 통한 주택금융시장 안정성 제고
  - 만기 10년이상 장기·고정금리·분할상환 주택담보대출을 공급해 주택담보대출 시장의 구조를 질적으로 개선하는데 크게 기여
- 서민·중산층 실수요자의 내집마련 지원을 통한 주거복지 증진
  - 정책모기지 공급으로 무주택자의 내집마련을 지원함과 동시에 신혼·다자녀가구 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

② (재원조달) 정책모기지를 기초로 채권시장에서 유동화증권(MBS, MBB)을 발행하여 안정적인 주택자금 조달과 장기 채권시장 활성화에 기여

- MBS는 유동화증권부에서 발행 및 MBB는 국제금융부에서 발행

〈유동화증권 발행액〉

(조원)

구 분	'04~'20년	'21년	'22년	'23년
MBS	322.1	34.5	15.0	33.4
MBB(커버드본드)	8.0	2.1	2.2	3.6
계	330.1	36.6	17.2	37.0

- 전체 MBS 발행액 중 만기 5년 이상 발행액이 약 65%를 차지
- 해외MBB(커버드본드)의 정례적 발행\*으로 국제금융시장에서 한국물을 대표하는 지표채권으로서 위상 정립
  - \* ('21년) 2.1조원 → ('22년) 2.1조원 → ('23년) 3.6조원 규모
- 싱가포르·뉴욕 사무소 개소, IR(Investor Relations)을 통한 외국인 투자 비중 확대로 글로벌 투자저변 확장
- 유동화증권의 주요 투자자는 은행, 보험사 및 연기금 등으로 구성

※ (참고) MBS와 MBB의 차이

- (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 활용하며 해외에서는 MBB보다는 커버드본드(Covered Bond)라는 명칭으로 통용

③ (공사 지급보증 등) 신탁자산부에서는 공사 내부규정에 근거하여 신탁 여유자금 규모에 따라 공사에 지급보증 이행을 청구, 유동화증권부는 MBB 발행 시 공사에 초과담보를 요청

**공사법 제34조(지급보증)** 공사는 주택저당증권·학자금대출증권 및 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화전문회사등이 주택저당채권을 유동화자산으로 하여 발행한 유동화증권에 대하여 공사의 자기자본의 50배를 초과하지 아니하는 범위안에서 지급보증을 할 수 있다.

④ (공사채 발행) 상기 절차에 따라 재무회계부에서는 재원조달을 위한 사회적 가치 채권 발행을 실시

- 연간 사회적 가치 채권 발행한도는 직전연도 말에 이사회 승인을 득함

### 3. 자금관리 (Management of proceeds)

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

□ 여유자금은 공사법 및 금융위 승인사항으로 제한하여 현금성자산, 중장기 금융상품 등으로 운용

□ 재무회계부에서는 자산운용 의사결정체계 및 내부통제시스템 운영

### 4. 사후보고 (Reporting)

□ 사회적 가치 채권(Social Bond) 발행자금이 전액 배분될 때까지 아래 내용을 포함한 “투자자 안내문” 을 매년 공사 홈페이지(www.hf.go.kr)에 공시예정

- 사회적 가치 채권 발행내역(발행일자, 만기, 규모, 금리 등)
- 발행대금 사용 현황
- 사회적 가치 채권 관리체계 변동내역 등

## IV. 기타사항

---

□ (외부검토) 사회적채권 관리체계의 적정성에 대해 외부전문기관의 검토의견을 받으며, 동 의견서는 공사 홈페이지에서 확인 가능

□ (준수사항) 한국주택금융공사는 사회적 가치 채권 지원분야와 관련하여 발생가능한 사회적문제를 방지하고 사회적 가치 실현을 위한 내부 규정 및 법률적 약정사항에 대해 준수할 것을 확인함

※ (참고) 「한국주택금융공사법」 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

**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.

**제34조(지급보증)**

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