

국외출장 결과보고서

1. 개 요

여행목적	키르기스스탄·아르메니아 주택금융기관과 MOU체결					
여행 동기 및 배경	아시아 주택금융기관과 교류협력을 위한 MOU체결					
여행기간	'19.3.10(일) ~ '19.3.16(토) (5박 7일간)					
여행국	키르기스스탄 비슈케크, 아르메니아 예레반					
여행자	소속	직급	성명	당해여행 담당업무	여행경비	
					금액	부담기관
	임원	사장	이정환	MOU체결	14,779,306	공사
	주택금융연구원	3	황○○	출장 총괄	3,672,721	공사
	비서실	3	신○○	사장 수행	3,671,841	공사
	주택금융연구원	5	김○○	일정 관리	3,645,929	공사
	계				25,769,797	
동행기관명 및 인원	동행기관 없음					

2. 여행내용

월일시(요일)	출발지	도착지	방문기관	업무수행내용	면담예정인물 (직책포함)
3.10(일) 14:15~20:15	인천	이스탄불	이동	KE955(12시간 소요)	
3.11(월) 14:00~22:10	이스탄불	비슈케크	이동	TK342(5시간 10분 소요)	
3.12(화) 10:00~12:00			경제부	SMC MOU체결	키르기스스탄 경제부 차관 등
3.12(화) 14:00~15:30			SMC OJSC	SMC 본사 방문 및 교류협력방안 논의	Baktybek Shamkeyev SMC이사회 의장
3.13(수) 17:05~18:55	비슈케크	모스크바	이동	SU1881(4시간 50분 소요)	
3.13(수) 20:40~00:45(+1)	모스크바	예레반	이동	SU1868(3시간 5분 소요)	
3.14(목) 09:00~18:00			중앙 은행	MOU체결 및 교류협력방안 논의	Edmond Vardumyan NMC사장 등
3.15(금) 11:20~13:20	예레반	모스크바	이동	SU1859(3시간 소요)	
3.15(금) 18:35~09:40(+1)	모스크바	인천	이동	KE924(9시간 5분 소요)	

3. 시사점 및 특이사항

1) 키르기스스탄 State Mortgage Company(SMC)

① 키르기스스탄 측 기조연설 주요내용

□ 키르기스스탄 경제부(Deputy Minister of Economy)

- 키르기스스탄 정부는 인구 증가에 따른 주거 복지 문제를 해결하기 위해 “Affordable Housing 2015-2020 Program” 을 수립하고 적극적으로 이행하고 있으며, 목표 달성을 위해 키르기스스탄 국내의 사회·경제적 노력뿐만 아니라 외부의 도움과 협력 필요

- 이에 한국, 특히 공사의 주택금융분야에 대한 사업경험이 큰 도움이 될 것으로 생각

□ 키르기스스탄 SMC

- 키르기스스탄 SMC는 정부 주거정책인 “Affordable Housing 2015-2020” 달성을 위해 국영자산관리기금(State Property Management Fund) 이 100% 출자한 기관으로 키르기스스탄 국민의 주택 금융, 특히, 모기지 공급 문제를 해결하기 위해 설립되었음
- SMC는 2015년에 설립되어 짧은 역사를 가지고 있지만, 급성장하고 있는 기관. 하지만 궁극적으로 키르기스스탄 국민의 주거복지 향상이라는 설립 목적을 달성하기 위해선 세계 각국의 선진 주택금융기관으로부터 경험 및 노하우를 전수 받을 필요가 있음
- 이에 공사와 SMC간 MOU체결은 매우 긍정적 영향이 있을 것으로 생각되며, 공사의 적극적인 교류협력 노력 및 협조에 감사

② 키르기스스탄 SMC MOU 체결



<키르기스스탄 SMC MOU 체결식 사진>

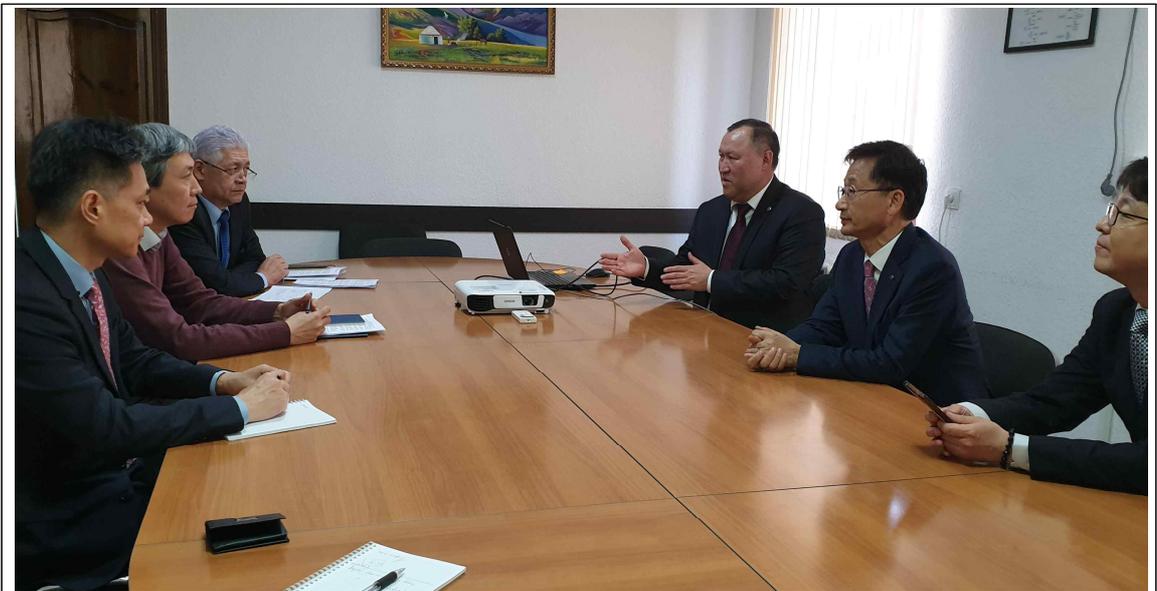
③ 키르기스스탄 SMC 면담 주요내용

□ SMC(State Mortgage Company) 주요 사업

- (정책모기지 공급) 13개 파트너 시중은행으로부터 모기지대출을 매입하는 리파이낸싱 형태로 현재까지 약 4천 가구에 약 46억 슝 (약 7,500만 달러) 규모의 정책 모기지 공급
- (MBS 발행) 키르기스스탄 모기지 유통화시장은 초기 단계로, SMC는 2018년 키르기스스탄 최초로 약 2억 슝(약 320만 달러) 규모의 MBS 발행
 - 현재 46억 슝에 달하는 모기지 기초자산을 기반으로 더 많은 MBS 투자자를 유치하여 정책모기지 공급규모를 확대하려고 하나, 키르기스스탄 자본시장의 미성숙으로 인해 투자자 확보에 난항을 겪고 있음
- (공공 임대주택 건설) SMC는 “임대 후 주택구입(Rent with Subsequent Purchase)” 형태의 주택을 지속적으로 건설함으로써 키르기스스탄 국민의 주거복지 달성에 이바지
 - 현재 Naryn 및 Bishkek 지역에 약 8,000m² 규모에 달하는 공공 임대주택을 건설하고 있으며, 향후 2020년까지 Karakol, Batken, Talas, Jala-Abad 등의 지역에 약 130,000m² 규모의 공공 임대 주택을 추가 건설할 예정
- (주택금융저축기관 운영) SMC는 독일식 주택금융저축모델을 차용하여 자회사로 “Housing Savings Credit Company” 를 설립하고 3년·5년·7년 만기의 3가지 저축상품을 제공
 - HSCC는 주택을 구입하고자 하는 저소득층이 HSCC와 약정을 맺고 저축을 하면, 향후 해당 납입 고객에게 주택 구입 시, 부족한 금액을 시중금리보다 낮은 금리로 대출 실행

□ 현안

- (MBS 투자자 확보) MBS 발행을 통한 리파이낸싱 자금 확보를 모색하고 있으나, 키르기스스탄 자본 시장이 발달하지 않아 투자자 확보에 애로사항이 있으며 이와 관련하여 공사의 경험을 전수 받고자 함
- (해외 투자기관을 통한 투자금 유치) SMC는 현재 정부자금(국영 자산관리기금)으로만 운영되고 있어 저소득층·교육소외층·공무원 등 특정 국민에게만 혜택이 돌아가고 있음. 따라서, 글로벌 투자기관을 통한 투자금을 유치함으로써 더 많은 키르기스스탄 국민에게 혜택을 주기 위해 노력하고 있음



<키르기스스탄 SMC 면담 사진>

2) 아르메니아 National Mortgage Company(NMC)

① 아르메니아 측 기초연설 주요내용

□ 아르메니아 중앙은행(Central Bank of Armenia)

- NMC는 단순히 모기지 시장 활성화가 아닌, 주택이 지니고 있는 사회·경제적 측면 및 국가 자산 관리 측면에서 매우 중요한 역할을 수행

- NMC는 아르메니아 주택금융시장을 한 단계 발전시키기 위해, 모기지 유통화를 도입하고 민간 투자 저변을 확대하는 등 다양한 노력을 기울이고 있음. 이에 모기지 유통화를 포함한 주택금융 분야에 다양한 경험과 전문지식을 보유한 공사의 방문을 매우 환영

□ 아르메니아 NMC

- NMC는 2009년 아르메니아 저·중소득층에게 적정 금리의 모기지 (Affordable Loan)를 제공하기 위해 중앙은행 산하기관으로 설립
- NMC는 모기지 리파이낸싱 방식으로 지난 5년간 약 1,800억 드람 (약 3.7억 달러)에 달하는 고정금리 정책모기지를 공급하였으나, 모기지유통화 등 앞으로 발전시켜야 할 다양한 이슈가 존재하므로 공사가 가지고 있는 주택금융시장에 대한 전문지식 및 경험을 배우고자 함

② 아르메니아 NMC MOU체결



<아르메니아 NMC MOU 체결식 사진>

③ 아르메니아 NMC 면담 주요내용

□ NMC(National Mortgage Company) 주요 사업

- (정책모기지 공급) 16개 시중은행 및 7개 신용기관 등 23개 파트너 금융기관으로부터 모기지대출을 매입하는 리파이낸싱 형태로 매년 1,300건 이상의 정책모기지를 공급
 - 현재 모기지 직접대출을 진행하고 있지 않으며, 파트너 금융기관에 모기지 매입조건인 MQS(Minimum Quality Standard)를 제시하고 이를 충족하는 모기지를 매입하여 리파이낸싱
- (공사채 발행) 리파이낸싱 자금 조달을 위해 현재까지 약 17회에 달하는 공사채(Secured Bond)를 발행
 - 하지만 약 50%에 달하는 기초자산 조기상환률(Prepayment risk)에 대한 유연한 대응, MBS의 낮은 조달 금리 등을 감안할 때 궁극적으로 모기지 유동화를 통한 자금 조달 방식(Securitized Bond)을 구축하기 위해 노력 중
- (주택 건설 자금 공급) NMC는 주택을 건설 중인 시행사(Developers)를 대상으로, 해당 주택 입주 예정자에게 리파이낸싱 방식으로 모기지를 공급하고 이 자금이 시행사로 하여금 주택 건설에 활용되도록 함으로써, 궁극적으로 시행사들이 NMC 모기지 리파이낸싱을 통해 주택 건설 자금을 조달받을 수 있도록 하는 사업 구조
 - 2017년부터 시범 운영되고 있으며, 현재 2개의 시행사가 참가하여, 약 16억 드람(약 330만 달러)에 달하는 금액이 모기지 리파이낸싱을 통해 공급

□ 현안

- (모기지 유동화) MBS 발행을 통한 리파이낸싱 자금 확보를 모색하고 있으나 담보설정, 등기, 채권 가치 평가 등 유동화를 위한 기본 시스템이 구축되어 있지 않고 아르메니아 자본 시장이 발달하지 않아 투자자 확보에 애로사항이 있으며 이와 관련하여 공사의 노하우를 전수받고자 함

- (주택 건설 자금 공급 확대) 현재 NMC는 주택 수요자에게 모기지를 제공하는 형태로 주택금융시장을 활성화시키고 있음
 - 2017년부터 수요자 뿐만 아니라 주택 공급자(시행사)에게 리파이낸싱 방식을 통해 자금을 공급함으로써 주택시장의 수요와 공급 양쪽 측면에서 시장을 활성화시키고, 이를 통해 궁극적으로 아르메니아 국민의 주거복지를 향상시키고자 함
- (주택금융 신용보증 사업모델 구축) 현재 NMC는 모기지 리파이낸싱 신용기관(Mortgage Refinancing Credit Organization)으로서 모기지 리파이낸싱만 실시하고 있으나, 향후 주택 수요자 및 공급자(시행사)를 대상으로 한 주택금융 신용보증 사업모델 희망
 - 현재 아르메니아 주택금융 보증시장이 발달하지 않아 점진적으로 확대 및 발전시켜 나가고자 함. 따라서, 공사의 신용보증 사업에 매우 큰 관심이 있으며 특히 사업자보증 부문의 지식 및 노하우 전수를 원함
- (해외 투자기관을 통한 투자금 유치) NMC는 공사채 발행 외에 독일재건은행(KfW), 프랑스 개발청(AFD), 흑해 무역개발은행(BSTDB) 등으로부터 투자금을 유치하여 모기지 리파이낸싱 자금을 조달
 - 따라서, 지속적으로 해외 투자기관으로부터 투자를 확보함으로써 더 많은 아르메니아 국민들이 적정 금리의 모기지(Affordable Loan)를 받을 수 있도록 하고자 함



<아르메니아 NMC 면담 사진>

3) 향후 교류협력 방안 논의

□ '19년 ASMMA 연차총회 초청

- 금번 MOU를 체결한 양 기관(키르기스스탄 SMC, 아르메니아 NMC)을 '19년 ASMMA 연차총회에 옵저버(Observer) 자격으로 초청하여 향후 아시아 역내 모기지 유통화 시장의 발전 등을 위해 전략적 교류협력 관계를 논의 예정

□ '19년 MOU체결기관 초청연수 실시

- 공사가 매년 시행하고 있는 MOU체결기관 초청연수에 양 기관을 초청하여 공사의 사업구조 및 세부 현안 등을 논의하고, 나아가 기관별 Needs를 반영한 1:1 교환연수 실시

(첨부자료)

○ 국외여행 계획서

1. 개요

여행목적	키르기스스탄·아르메니아 주택금융기관과 MOU체결					
여행 동기 및 배경	아시아 주택금융기관과 교류협력을 위한 MOU체결					
여행기간	'19.3.10(일) ~ '19.3.16(토) (5박 7일간)					
여행국	키르기스스탄 비슈케크, 아르메니아 예레반					
여행자	소속	직급	성명	당해여행 담당업무	여행경비	
					금액	부담기관
	임원	사장	이정환	MOU체결	16,527,600	공사
	주택금융 연구원	3	황○○	출장 총괄	5,907,600	공사
	비서실	3	신○○	사장 수행	5,907,600	공사
	주택금융 연구원	5	김○○	일정 관리	5,883,600	공사
	계				34,226,400	
동행기관명 및 인원	동행기관 없음					

2. 일정

월일시(요일)	출발지	도착지	방문기관	업무수행내용	면담예정인물 (직책포함)
3.10(일) 14:15~20:15	인천	이스탄불	이동	KE955(12시간 소요)	
3.11(월) 14:00~22:10	이스탄불	비슈케크	이동	TK342(5시간 10분 소요)	
3.12(화) 09:00~18:00			SMC OJSC	MOU체결 및 교류협력방안 논의	Baktybek Shamkeyev SMC이사회 의장
3.13(수) 17:05~18:55	비슈케크	모스크바	이동	SU1881(4시간 50분 소요)	
3.13(수) 20:40~00:45(+1)	모스크바	예레반	이동	SU1868(3시간 5분 소요)	
3.14(목) 09:00~18:00			NMC	MOU체결 및 교류협력방안 논의	Edmond Vardumyan NMC사장
3.15(금) 11:20~13:20	예레반	모스크바	이동	SU1859(3시간 소요)	
3.15(금) 18:35~09:40(+1)	모스크바	인천	이동	KE924(9시간 5분 소요)	

3. 경비 및 관련 예산

(단위:원)

성명	금액 계 ¹⁾	항공운임 ²⁾ (Class)	체재비 ³⁾	참가비	기타 ⁴⁾
이정환	16,527,600	10,000,000	2,007,600	-	4,520,000
황○○	5,907,600	4,000,000	1,887,600	-	20,000
신○○	5,907,600	4,000,000	1,887,600	-	20,000
김○○	5,883,600	4,000,000	1,863,600	-	20,000
계 ⁵⁾	34,226,400	22,000,000	7,646,400	-	4,580,000

1) \$1 = ₩1,200 기준으로 적용(단, 지급일 현재 환율 시세를 적용하여 체재비 등 지급)

2) 항공권 시세에 따라 변동 가능

- 보너스 마일리지 항공권 사용가능 좌석 부족으로 인해 마일리지 사용 불가

3) 여비규정 제4조(수행 및 동도출장) 임원 수행의 경우로 일비를 제외한 여비를 최고 직급자와 동등 지급

- 사장 체재비={ \$215x5박(숙박비)+\$87x4일**(식비)+\$50x5일**(일비) }=\$1,673(=₩2,007,600)

- 3,4급 체재비={ \$215x5박(숙박비)+\$87x4일**(식비)+\$30x5일**(일비) }=\$1,573(=₩1,887,600)

- 5,6급 체재비={ \$215x5박(숙박비)+\$87x4일**(식비)+\$26x5일**(일비) }=\$1,553(=₩1,863,600)

** 항공일정을 고려 식비는 3일, 일비는 2일분 차감

4) 현지 차량대여, 기념품 구입 등 기타비용(여비규정 제6조 규정 외 실비 지급 및 제31조 2항에 의거 업무에 관련된 필요경비는 시장의 승인을 받아 지급) 및 여행자보험 비용 등으로 필요시 사용 후 사후 정산(여비규정 제 35조)

5) 총 소요예산은 환율, 실비정산(체재비, 기타경비 등)에 따라 증감될 수 있음

관련 예산과목 (국외여비, 연수비 등)	총 편성액	기 집행 후 잔액 (당해 여비 집행전)
국외여비	34,226,400	

4. 사전 준비 내역

과거 출장보고서의 검토 및 관련 자료의 사전 분석 등		방문기관과의 사전협의 경과	
자료명(일자)	자료 내용	방문기관에서 수집할 자료목록	질의할 내용
확정 MOU안	키르기스스탄 및 아르메니아와의 향후 협력방안 등	기관 소개자료 등	각 기관의 주택금융 사업 방향 및 MOU 체결 후 추후일정

5. 여행 효과 및 결과활용계획 등

- 키르기스스탄·아르메니아 유관기관과의 MOU체결
 - 아시아 및 유럽의 주요 모기지기관과의 교류협력 채널 확대
 - 지속적인 인적·물적 교류를 통한 공사의 사업역량 증진

국외여행 심사체크리스트

주택금융연구원

구분	심사기준
여행의 필요성	<input type="checkbox"/> 키르기스스탄, 아르메니아 주택금융기관과의 MOU체결을 통한 교류협력 확대
방문국과 방문기관 타당성	<input type="checkbox"/> 키르기스스탄 및 아르메니아에서 공사와 같은 역할을 수행하는 주택금융기관 방문
여행자의 적합성	<input type="checkbox"/> 업무 총괄 직원, 공사업무 소개 발표자 등 필수인원으로 구성
여행기간의 적정성	<input type="checkbox"/> 업무협의 후 항공 일정에 맞춰 귀국
여행시기의 적시성	<input type="checkbox"/> 2019년도 상반기 중 MOU 체결을 목적으로 3월 방문
여행경비의 적정성	<input type="checkbox"/> 여비규정 제4조에 따른 일당체제비 및 여비규정 제31조에 따른 필요경비 지급 등으로 출장경비 최종 산출

○ 비용증빙

(단위:원)

성명	금액계 ¹⁾	항공운임 (Class)	체재비 ²⁾	참가비	기타 ³⁾
이정환	14,779,306	9,276,200	1,490,506	-	4,012,600
황○○	3,672,721	2,515,600	1,140,531	-	16,590
신○○	3,671,841	2,515,600	1,140,531	-	15,710
김○○	3,645,929	2,515,600	1,117,579	-	12,750
계 ⁵⁾	25,769,797	16,823,000	4,889,147	-	4,057,650

- 1) 체재비의 경우, 숙박비는 여행사 결제일('19.3.5.) 기준 국민은행 환율정보 50회차 고시환율 €1 = ₩1,299.86, 하나은행 환율정보 195회차 고시환율 \$1 = ₩1,145.19로 적용하였으며, 일비 및 식비는 지급일('19.3.7.) 기준 하나은행 환율정보 최초고시환율 \$1 = ₩1,148.04로 적용
- 2) 여비규정 제4조 (수행 및 동도출장) 임원 수행의 경우로 일비를 제외한 여비를 최고 직급자와 동등 지급
 - 이정환 사장 체재비={ €143*x1박+\$116x2박+\$154x2박(숙박비)+\$87x4일**(식비)+\$50x5일**(일비)}=₩1,490,506
 - 황○○ 팀장 체재비={ €66*x1박+\$109x2박+\$102x2박(숙박비)+\$87x4일**(식비)+\$30x5일**(일비)}=₩1,140,531
 - 신○○ 팀장 체재비={ €66*x1박+\$109x2박+\$102x2박(숙박비)+\$87x4일**(식비)+\$30x5일**(일비)}=₩1,140,531
 - 김○○ 대리 체재비={ €66*x1박+\$109x2박+\$102x2박(숙박비)+\$87x4일**(식비)+\$26x5일**(일비)}=₩1,117,579

* 여비규정 상 숙박비 상한은 최고 직급자 기준 \$215이나 실제 예약가격 적용
** 항공일정을 고려 식비는 3일, 일비는 2일분 차감
- 3) 이정환 사장 - 기념품 1,584,000원, 통역 및 차량대여비용 2,400,000원, 여행자보험 28,600원
 황○○ 팀장 - 여행자보험 16,590원
 신○○ 팀장 - 여행자보험 15,710원
 김○○ 대리 - 여행자보험 12,750원

○ 항공마일리지 등록 체크리스트

점검내용	점검여부	비고
항공마일리지 관리시스템 입력 여부 확인*	여	

* 국외여행 전 기 발생 마일리지의 사용, 미사용 및 국외여행 후 신규 발생 마일리지 내역 입력