

사회적, 녹색, 지속가능채권 관리체계

2023.4월

한국주택금융공사

Contents

1. 일반현황	1
1.1 설립 목적 및 근거	1
1.2 비전 및 핵심가치	1
1.3 주요 유통화 사업	2
1.4 ESG 경영 추진전략	4
2. 사회적, 녹색, 지속가능채권 관리체계	5
2.1 자금의 용도	4
2.2 사업 평가 및 선정 절차	7
2.3 자금관리	8
2.4 사후보고	8
3. 외부검토	9

“한국주택금융공사는 지속가능 주택금융을 선도하는 국민의 든든한 파트너로서,
모든 이해관계자가 신뢰할 수 있는 ESG경영을 실천해나가겠습니다.”

1. 일반현황

1.1 설립 목적 및 근거

공사는 「한국주택금융공사법」(법률 제15417호)에 따라 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제 발전에 이바지함을 목적으로 2004.3.1.일 출범하였습니다.

공사는 준정부기관으로서 보금자리론과 적격대출 공급, 주택보증, 유동화증권 발행 등의 업무를 수행함으로써 서민의 주택금융 파트너로서의 역할을 하고 있습니다.

「한국주택금융공사법」 제1조(목적)

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

1.2 비전 및 핵심가치

공사는 국민의 주거행복을 최우선으로 하여 국민의 삶의 질을 개선하는 지속가능 주택금융의 선도기관이 되기 위해 최선을 다하고 있습니다.



1.3 주요 유동화 사업

공사는 장기·고정금리·분할상환 주택담보대출인 보금자리론과 적격대출을 공급하여 국민의 내 집 마련을 지원하고, 유동화증권 발행을 통해 자본시장에서 정책모기지 재원을 조달함으로써 국민의 주거복지 증진에 기여하고 있습니다.

정책모기지 공급

- 공사는 장기·고정금리·분할상환 방식의 주택담보대출 보금자리론(디딤돌대출 포함)과 적격대출을 공급을 통한 내 집 마련 지원으로 무주택 서민 실수요자의 주거 안정에 기여하고 있습니다.
- 또한, 보금자리론(디딤돌대출 포함)과 적격대출 공급을 통해 변동금리일시상환 방식 위주의 국내 주택담보대출 시장구조를 장기·고정금리·분할상환 방식으로 전환함으로써 주택담보대출 시장의 질적 구조 개선에 기여하고 있습니다.

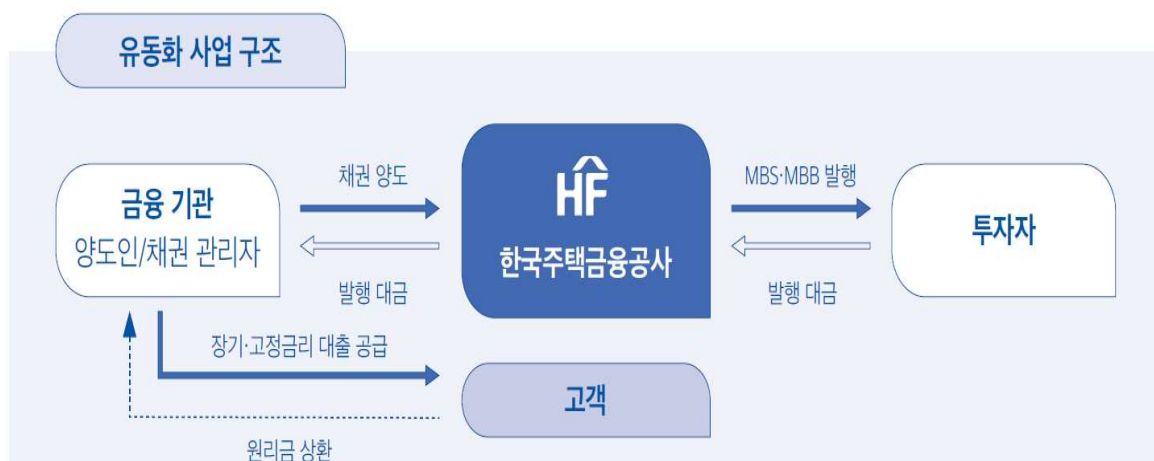
【정책모기지 공급액】

(단위: 억원)

'04 ~ '20년	'21년	'22년	'23.2월
2,129,796	317,915	231,950	53,454

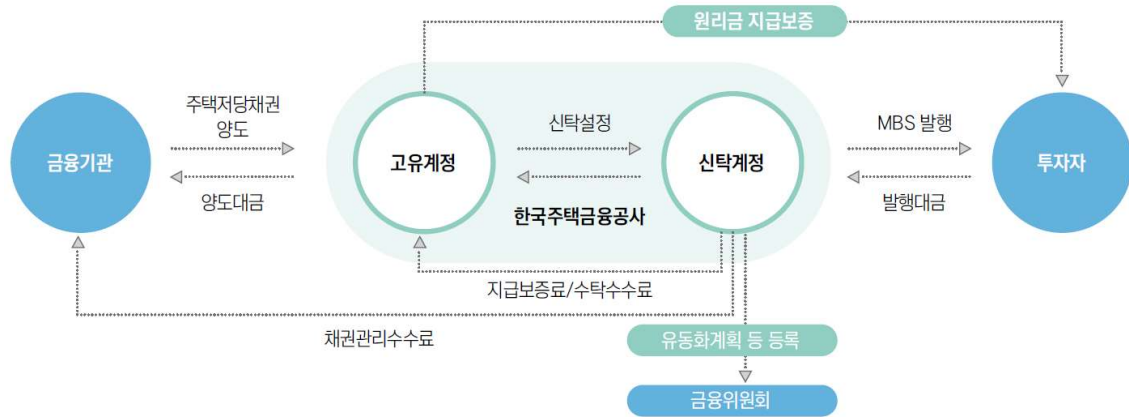
유동화증권 발행

- 공사의 유동화증권 발행업무는 주택저당증권(Mortgage-Backed Securities, MBS)과 커버드본드(MBB)를 발행하여 자본시장에서 장기·고정금리·분할상환 주택담보대출의 재원을 조달함으로써 서민·중산층의 주거복지 증진에 기여하는 데 목적을 두고 있습니다.



- MBS는 금융회사가 취급한 주택담보대출을 양수하여 자기신탁 후 이를 기초로 발행하는 수익증권입니다. 신탁법리상 수익의 지급이 운용성과에 따라 달라질 수 있으므로 공사는 MBS 상환의 안정성을 보장하고 투자유인을 높이기 위해 원리금 지급을 보증하고 있습니다.

MBS 발행구조



- 커버드본드(MBB)는 유럽에서 활성화된 방식으로 금융기관이 주택담보대출, 공공부문 대출과 같은 우량자산을 담보로 발행하는 채권이며, 투자자에게 담보자산에 대한 우선변제권과 발행기관에 대한 상환청구권을 이중으로 보장(이중상환청구권)하여 저리의 자금을 안정적으로 조달할 수 있는 장점이 있습니다.

커버드본드 발행 구조



- 공사는 설립 이후 총 378조원('23.2월말 기준)을 발행하여 안정적으로 정책모기지 재원을 조달하고, 장기채권시장 활성화 및 주택금융 선진화에 기여하고 있습니다.

【유동화증권 발행액】

(단위:억원)

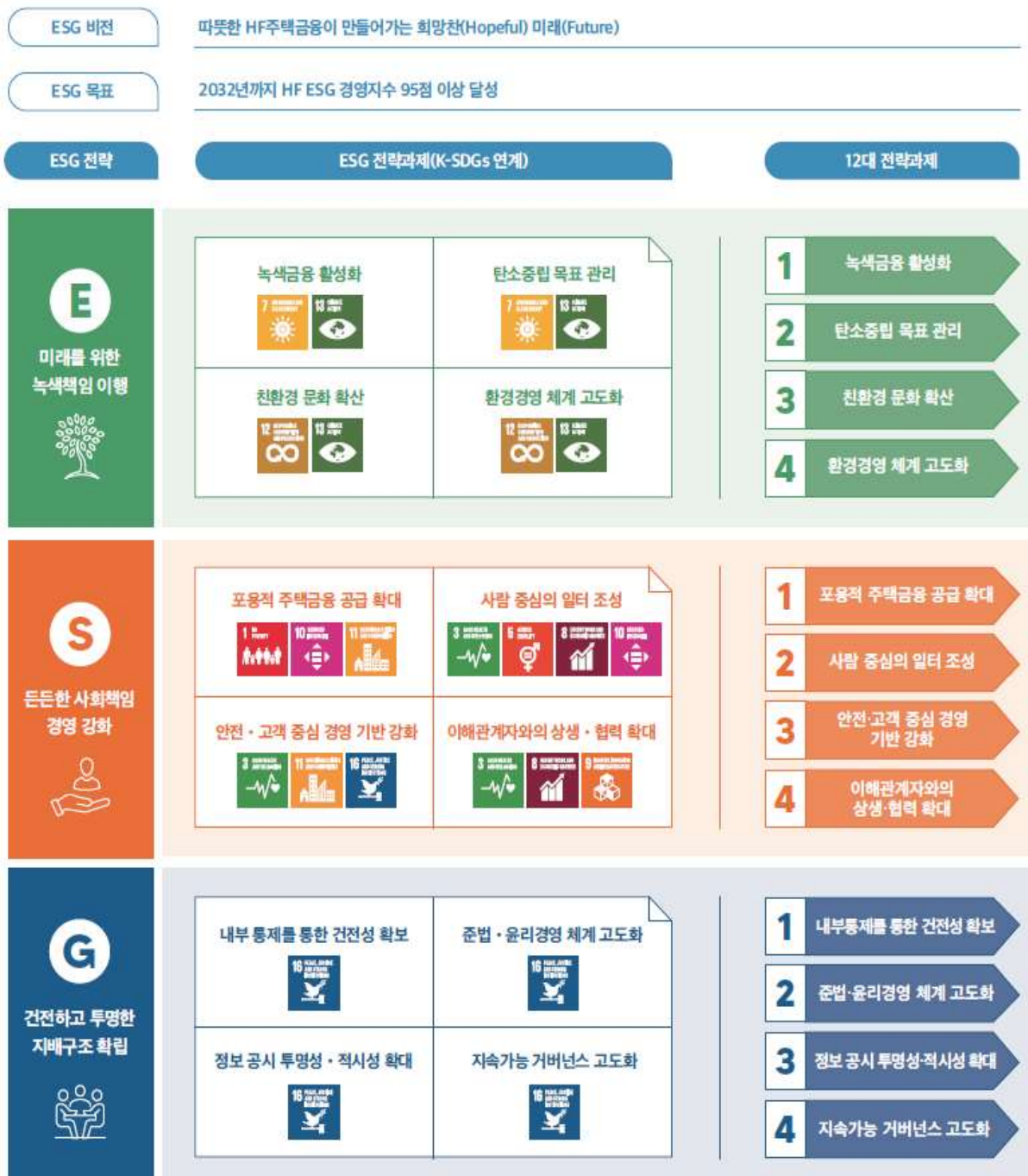
'04 ~ '20년	'21년	'22년	'23.2월
3,223,581	365,733	171,982	18,585

※ 이 중 만기 5년 이상 장기채권 발행액은 전체의 약 59.92%를 차지

1.4 ESG 경영 추진전략

공사는 정부 정책 및 중장기 경영 전략과의 연계성을 강화하고 중장기적으로 지속 관리해야 하는 ESG 중점 요소를 종합적으로 고려하여 ESG경영 전략 체계를 수립하였습니다.

공사는 '따뜻한 HF주택금융이 만들어가는 희망찬 미래'를 ESG 비전으로 수립하고, ESG 비전 및 목표 달성을 위하여 3개 전략, 12개 전략과제에 대한 세부 로드맵을 마련하였습니다.



2. 사회적, 녹색, 지속가능채권 관리체계

본 관리체계는 국제자본시장협회(International Capital Market Association, 이하 "ICMA")가 제시하는 사회적채권 원칙, 녹색채권 원칙, 지속가능채권 가이드라인에 부합 되도록 다음과 같은 핵심요소에 대하여 규정하고 있습니다.

- 자금의 용도
- 사업 평가 및 선정 절차
- 자금관리
- 사후보고

본 관리체계에 따라 한국주택금융공사가 발행할 수 있는 채권의 종류는 녹색, 사회적, 지속가능(Green, Social, Sustainability, GSS) 채권이며, 유동화증권 형태로 발행됩니다.

2.1 자금의 용도(Use Of proceeds)

한국주택금융공사가 발행하는 채권은 관련 법령 등에 따라 사회적, 녹색, 지속가능채권의 적격 카테고리에 부합하는 프로젝트에 사용됩니다.

적격 프로젝트에는 발행일 기준 과거 24개월 이내 자금이 집행되었거나 발행일 이후 진행 예정인 프로젝트를 포함합니다.

사회적채권(Social Bonds)

- 공사는 장기·고정금리·분할상환 방식의 주택담보대출인 보금자리론(디딤돌대출 포함)과 적격 대출의 공급을 통하여 서민·실수요자의 내 집 마련을 지원하고 있습니다.
- 또한, 장기·고정금리·분할상환 방식의 주택담보대출 공급을 통하여 국내 주택담보대출 시장구조를 장기고정금리·분할상환 방식으로 전환함으로써 주택담보대출 시장의 질적 구조 개선에 기여하고 있습니다.
- 따라서, 본 관리체계를 기반으로 발행하는 사회적채권으로 구성된 재원은 다음의 적격 카테고리에 부합되는 프로젝트에 사용될 예정입니다.

【사회적채권 적격 카테고리】

카테고리	적격 프로젝트 및 기준
주거 안정  	• 실수요자의 주거부담 완화(보금자리론) • 저소득층 주거지원(디딤돌대출) • 고정금리·분할상환 대출 지원(적격대출)

녹색채권(Green Bonds)

- 본 관리체계를 기반으로 발행하는 녹색채권으로 조성된 자원은 다음의 적격 카테고리에 부합되는 프로젝트에 사용될 예정입니다.

【녹색채권 적격 카테고리】

카테고리	적격 프로젝트 및 기준
녹색 건축 	• 모기지론 혹은 프로젝트와 관련된 건물이 녹색건축인증을 취득 - LEED의 Gold 등급 이상, BREEAM의 Excellent 등급 이상, G-SEED(녹색건축인증)의 2등급 이상 • LH의 그린리모델링 사업

지속가능채권(Sustainability Bonds)

- 본 관리체계를 기반으로 발행하는 지속가능채권으로 조성된 자원은 녹색채권 및 사회적 채권의 적격 카테고리 조합에 사용될 예정입니다.

2.2 사업 평가 및 선정 절차(Process for Project Evaluation and Selection)

공사는 정부 정책 및 시장 상황 등에 대한 면밀한 검토를 거쳐 주택담보대출의 적격 기준을 제시합니다. 정책모기지부는 서민·실수요자의 내 집 마련을 지원하기 위해 주택저당채권의 심사기준 및 양수 규정을 관리합니다. 협약 금융기관에서 적격기준에 따라 대출 취급 후 유동화증권부에서는 GSS채권을 위한 적격 프로젝트를 평가하고 선정합니다.

사회적채권(Social Bonds) 적격 프로젝트 세부 조건('23.4월 기준)*

- * 서민·실수요자 등을 위한 주택저당채권 상품의 기준은 사회, 경제적 여건 또는 정부 정책 목표에 따라 변동될 수 있으며, 새로운 상품 유형이 추가될 수 있음
- 공사가 취급(양수)하는 주택저당채권은 보금자리론, 내집마련 디딤돌대출, 적격대출로 구분되며, 공사 및 협약 금융기관에서 각 상품별로 주택담보대출의 엄격한 기준(주택보유 여부, 주택가격, 소득 등)에 근거하여 심사합니다.

구 분	보금자리론	내집마련 디딤돌대출	적격대출
대출자격	무주택자 또는 1주택자(처분조건부)		
상환방식	10년 이상 장기 분할상환		
금리유형	고정	고정, 5년단위변동	기본형, 금리고정형 등
소득요건	부부합산 70백만원 이하	부부합산 60백만원 이하 ¹⁾	-
거치기간	별도 통지 시까지 폐지	최장 1년	최장 1년
대상주택	6억원 이하	5억원 이하	9억원 이하
대출한도	3.6억원 ¹⁾	2.5억원 ²⁾	5억원

1) 생애최초주택구입자, 신혼·다자녀·2자녀가구는 70백만원 이하

2) 생애최초주택구입자 3억원, 신혼·다자녀·2자녀가구는 4억원

- 공사는 '23.1.30일부터 금리상승기에 서민·실수요자의 금리변동 위험을 덜어주고자 안심전환대출과 적격대출을 통합해 요건을 완화*하여 특례보금자리론을 공급하고 있습니다.

* (소득요건)소득제한 없음, (대상주택) 9억원 이하, (대출한도) 5억원

녹색채권(Green Bonds) 적격 프로젝트 세부 조건

- MBS 또는 MBB 기초자산을 담보주택이 녹색건축인증을 취득한 정책모기지로 구성

공사가 GSS MBS 또는 MBB 발행 시, 공사는 세부 조건에 따라 취급된 정책모기지만을 선정하며, 모든 주택담보대출이 세부 조건에 따라 취급되었는지 여부에 대해 독립된 기관에 의한 실사 절차를 실시합니다.

2.3 자금관리(Management of proceeds)

GSS 채권으로 조성된 재원은 협약 금융기관과 체결된 주택저당채권 양수도계약서에 따라 온전히 정책모기지 양수 대금에 사용됩니다. 또한 공사는 GSS채권 발행자금을 적절하게 배분하여 관리·운용하며 지속적으로 관련 정보를 추적 및 검토합니다.

한국주택금융공사법 제30조(주택저당채권의 관리)에 따라 공사는 유동화증권(MBS)의 대상이 된 주택저당채권을 그 외의 자산과 구분하여 관리하며, 이를 채권유동화계획별로 구분하여 관리합니다. 공사는 양수한 주택담보대출과 관련된 계좌를 다른 자금과 통합하지 않으며, 주택저당채권에서 발생하는 수익 기타 금원을 다른 자산과 구분하여 관리합니다.

커버드본드(MBB)의 경우, 발행회차별 프로그램 계약서에 따라 기초자산집합 총액이 프로그램에 따라 발행된 총 채권액의 최소담보비율 이상을 유지해야 하며, 이를 위해 매달 담보비율 테스트를 실시하여 담보자산총액이 MBB 미상환 원금잔액 총액과 같거나 이상이 되도록 관리합니다.

공사는 공사법, 신탁설정계약서, 관련 내규 등에 근거하여 MBS 및 MBB의 여유자금에 대한 운용방법, 한도, 위험 등을 관리합니다. 여유자금은 예금, 채권 등 현금성자산 및 중장기 금융상품 등으로 운용됩니다.

MBS 및 MBB의 여유자금에 대한 관리에 있어 신탁자산부 및 재무회계부에서는 자금 운용 의사결정체계 및 내부통제시스템을 운영하고 있습니다.

2.4 사후보고(Reporting)

공사는 아래 내용에 대해 매년 유동화증권 통합 공시포털 K-MBS(kmbs.hf.go.kr)을 통하여 보고할 계획입니다.

- 발행자금이 배분되는 프로젝트 개요
- 미사용자금의 규모와 운용현황(미사용자금이 있는 경우에 한함)
- GSS채권 발행내역(발행일자, 만기, 규모, 금리 등)
- 발행자금 사용 현황 및 환경·사회적 개선 효과
- GSS채권 관리체계 변동내역 등

3. 외부검토

공사는 본 관리체계의 적정성에 대하여 독립된 외부전문기관으로부터 인증을 득하였으며, 본 관리체계의 중요 내용이 변경될 경우 변경된 내용의 적정성에 대해 재인증을 받을 예정입니다.

본 관리체계 및 외부전문기관의 인증보고서는 K-MBS(kmbs.hf.go.kr) 또는 한국거래소의 사회책임투자채권 전용 세그먼트(sribond.krx.co.kr)에서 확인이 가능합니다.