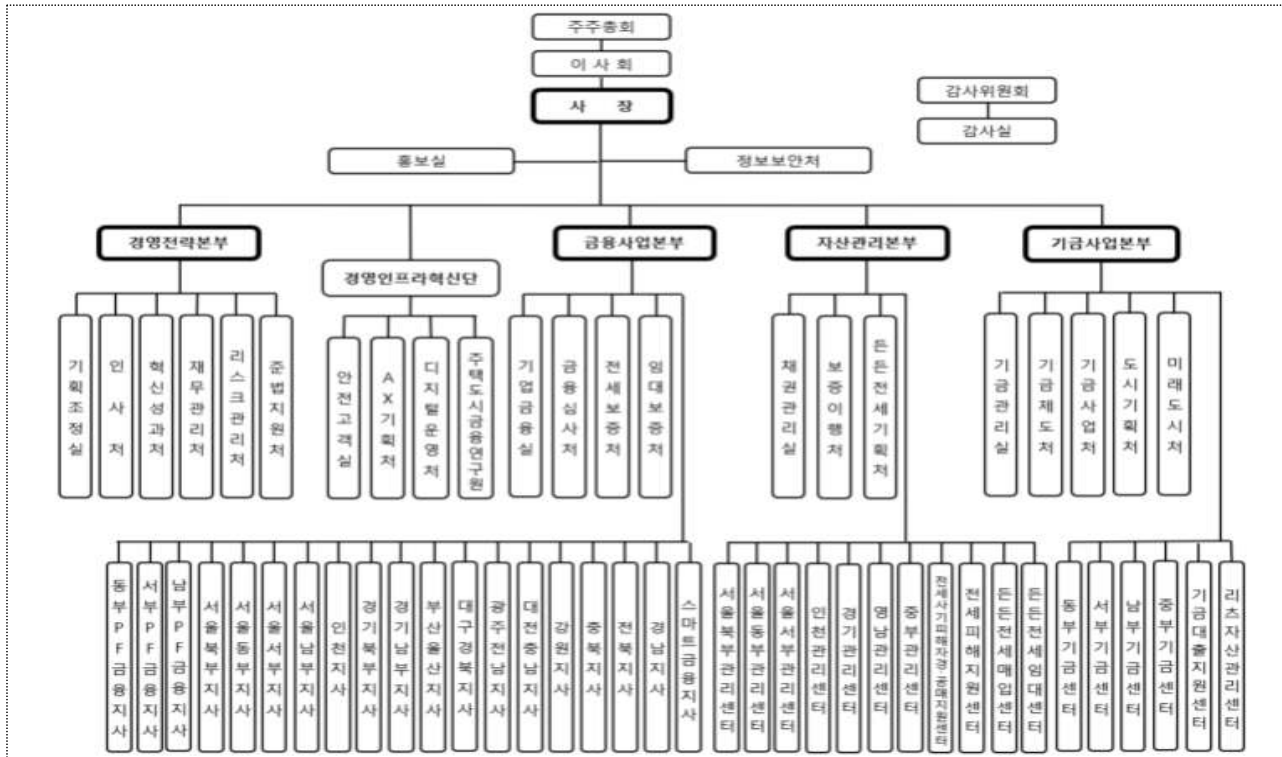

주택도시보증공사 업무보고

2026. 1. 13.

I. 일반현황

1 기구 및 조직 현황

○ 4본부 1단 7실 17처 1연구원 19지사 17센터(기준일 : '25.12월말)



본부	관할 영업부서	
금융사업	19개 지사	·서울북부, 서울동부, 서울서부, 서울남부, 인천, 경기북부, 경기남부, 부산울산, 대구경북, 광주전남, 대전충남, 강원, 충북, 전북, 경남 ·3개 PF금융지사(동부, 서부, 남부), 스마트금융지사
자산관리	11개 센터	·7개 관리센터(서울북부, 서울동부, 서울서부, 인천, 경기, 영남, 중부) ·전세사기피해자경·공매지원센터, 전세피해지원센터 ·든든전세매입센터, 든든전세임대센터
기금사업 (정부 위탁사업)	6개 센터	·4개 기금센터(동부, 서부, 남부, 중부) ·기금대출지원센터, 리츠자산관리센터

2 인원 현황

(기준일 : '25.12월말)

구 분	직급별	총 계	임 원	1급	2급	3급	4급	5~6급	7급	경영 지원직	별도 정원 (임금파급제)
합 계	정 원	1,197	5	24	34	154	335	530	24	59	32
	현 원	1,188	4	13	31	150	335	528	38	51	38

Ⅱ. '25년 평가 및 향후 업무추진방향

① '25년 성과 및 보완점

□ **[역할]** 주택공급을 위한 주택사업보증, 임차인 보호를 위한 전세금 반환보증 등 주택·도시 분야 금융지원으로 국민 삶의 질 향상에 기여

○ 견조한 보증공급 실적*과 함께 정부 정책을 적극 뒷받침하며 사업 영역이 꾸준히 확대**된 결과, 주택도시금융의 핵심기관으로 자리매김

* 전체보증 : '11년 40조원 → '20년 211조원 → '24년 308조원 → '25년 292조원

분양보증 : '11년 33조원 → '25년 60조원 / 전세금반환보증 : '13년 0.1조원 → '25년 65조원

** (주택) 전세사기 피해 지원 든든전세주택 공급 등 / (도시) 도시재생 금융지원 노후계획도시정비 등

□ **[성과]** '25년 새정부 출범 이후 주택공급 확대, 주거안전망 강화 등 국정과제와 연계한 핵심사업에서 조기 성과 창출

○ (주택공급 지원) 주택건설사업 관련 공적보증* 94조원 공급을 통해 주택사업자의 자금조달 및 주택공급 활성화 지원

* 건설자금 조달(PF·정비) 및 수분양자 보호(분양) 등 주택건설사업 쏠 과정에서 보증상품 운용

○ (추경사업 추진) 정부 추경사업인 미분양 안심환매 및 PF특별보증 추진으로 지방 건설경기 활성화 지원

○ (주거안전망 강화) 「주택기금법」 개정('25.5월)을 통해 '임대인 동의 없는' 임대인 위험도 정보제공 등 전세사기 피해 예방 강화

○ (채권회수 확대) 든든전세사업 추진, 법원경매 협력체계 구축 등으로 채권회수를 강화하여 역대 최대 채권회수 실적(2.2조원) 달성

○ (노후도시정비) 노후계획도시 정비사업에 대한 금융지원 기반 구축

* 미래도시펀드(12조원) 조성 착수('25.10월), 노후계획도시정비사업 전용 보증상품 개발('25.11월)

- **[보완할 점]** 그간 HUG는 다양한 정책지원 역할을 수행해 왔으나, 주택공급 확대·임차인 보호 등 국민 삶과 밀접한 정책적 수요 지속
- (주택공급 지원) 지방 주택 미분양, 주택사업자 자금경색 등 주택 시장 현안 해소를 위해 지속적인 유동성 공급 확대 노력 요구
 - 신속한 주택공급을 통한 주택시장 안정 및 건설경기 활성화를 위해 HUG의 공적 역할 확대가 어느 때보다 중요해진 상황
 - (임차인 보호) 최근 전세금반환보증 사고는 보증요건 강화 등으로 안정화 추세*이나, 전세사기 예방 필요성은 여전히 중요(국민적 관심 高)
 - * '22년도부터 보증사고가 급증했으나, 전세가율 하향(100%→90%, '23.5월) 후 안정화
 - 대규모 전세사기 이후 임차인에게 필수가 된 전세금반환보증은 가입이 지속 확대되면서, 제도개선에 대한 대외적 요구*도 증가
 - * 임차인(정보제공 강화), 임대인(보증요건 완화), 국회(근본적 개선 요구) 등
 - (재무건전성) 전세사기 확산 등으로 인한 역대 최대 보증사고 발생으로 재무상황이 악화되었으나, 다양한 자구노력*을 통해 손실 폭을 축소
 - * 보증요건 강화를 통한 사고 감소, 다각적 채권회수 노력으로 '25년 2.2조원 회수(역대 최대) 특히, 회수 극대화를 위한 신사업 발굴(튼튼전세), 기금법 개정(공매권한 부여) 등도 추진
 - HUG는 주택정책의 핵심 공공기관으로서 정책적 역할이 지속 확대*됨에 따라 안정적인 정책지원 수행을 위한 재무건전성 확보가 긴요
 - * 정부 추경예산('25.7월)에 신규사업(PF 특별보증, 미분양 안심환매) 반영, 9.7 공급대책으로 공적보증 확대(年87→100조원 확대) 반영 등 공사 역할은 지속 확대

⇒ 주택공급 확대 및 서민 주거안정 지원을 위해 HUG의 공적 역할을 더욱 강화하고, 이를 차질없이 추진하기 위한 기관 역량을 제고*할 필요

* 시대적 요구에 대응한 AX 전환, 철저한 안전·보안 관리 및 재무건전성 개선

② 향후 업무추진방향

❖ HUG 본연의 역할(주택보증·주거복지 증진 등)에 충실하고, 정부 정책 지원 강화를 위해 국정과제와 연계한 **4대 분야**, **12개 중점과제** 추진

- ① [분야Ⅰ] 주택시장 안정화를 위한 신속한 주택공급 지원
- ② [분야Ⅱ] 지방중심 건설경기 활성화를 위한 지방 주택사업 지원
- ③ [분야Ⅲ] 전세금반환보증 공급을 통한 서민 주거안정 지원
- ④ [분야Ⅳ] AX 전환 및 안전·보안 강화로 기관 업무체계 혁신

4대 분야	추진목표	추진과제
신속한 주택공급 지원	주택시장 안정화를 위한 주택공급 신속 지원	① 9.7 공급대책 이행 (국정 62) ② LH 민간참여사업 금융 지원 (국정 62) ③ 든든전세주택 공급 확대 (국정 62) ④ 노후계획도시 정비 지원 (국정 62)
지방 주택 건설사업 지원	지방중심 건설경기 활성화를 위한 유동성 공급 확대	⑤ PF 특별보증 공급 (국정 62) ⑥ 미분양 안심환매 (국정 62) ⑦ 미분양 CR리츠 지원 (국정 62)
서민 주거안정 지원	전세금반환보증을 통한 주거안전망 구축	⑧ 전세금반환보증 개선 (국정 63) ⑨ 전세사기 예방·피해지원 강화 (국정 63)
기관 업무체계 혁신	AX전환 및 안전·보안 체계 선진화를 통한 기관 역량 강화	⑩ AX 전환 (국정 24) ⑪ 안전관리·정보보안 강화 (국정 72) ⑫ 재무건전성 제고

Ⅲ. 중점 추진과제

(1) 신속한 주택공급 확대 지원

① 9.7 공급대책 이행 (국정62)

공급대책 요약

※ 부동산관계장관회의, '25.9.7 / 정부서울청사

☞ (목표) 2030년까지 수도권 135만호, 年 27만호(과거比 1.7배) 신규착공

☞ (HUG 역할) 주택사업자 공적보증 지원 강화(공급확대, 보증제도 개선 등), 임대사업전환형 PF보증 신설, 조기착공을 위한 금융 인센티브 제공 등

※ HUG는 주택건설사업 초 과정에서 건설자금 조달 및 수분양자 보호 등 다양한 보증상품을 운영중으로, 주택공급 활성화를 위해 보증공급을 확대하여 운영 중

□ 추진현황

- (PF보증) 주택공급 활성화 지원 특례기간 연장(~'25.6월→~'26.6월), 공사비 부족분 지원 및 브릿지대출 이자상환 지원 범위 확대(2→5년) 등 추진

* 특례 : (보증한도) 총사업비 50% → 70%, (시공순위) 700위 → 폐지,
(선투입) 시공순위 100위 이내의 경우 토지비의 10→5% 총사업비의 2→1% 중 큰 금액

- (정비사업보증) 조합이 기존에 조달한 사업비대출을 HUG 보증부 대출로 대환하기 위한 보증범위 확대 및 취급시기 개선

* 범위 : (現) 시공사 대여금, (改) 現+신탁사 대여금 및 금융기관 브릿지대출

* 시기 : 착공 후 취급을 원칙으로 하나, 착공 전이라도 요건 충족 시 허용

- (도심주택특약보증) 보증한도 상향 적용기간 연장('26.6월 → '27.12월)

* '27년 말까지 매입약정 체결 사업장의 총사업비 인정비율은 매입대금의 90%(기존 85%)까지 상향

- (보증료 할인) 수도권 공공택지 사업장의 조기분양(인허가 후 6개월 내) 시 보증료 한시 할인*

* 적용기간 : ~'26년말, 할인율 : PF보증 5%, 분양보증 3%

□ 추진계획

- (주택건설 보증 공급) 주택건설 사업 관련 공적보증을 年 100조원 규모로 충실히 공급하여 차질없는 정책목표* 달성

* '25~'29년까지 연평균 100조원 보증(PF·정비·분양보증 등) 공급

- (임대전환 보증) 미분양 발생으로 분양에서 임대사업으로 전환하려는 주택사업자 지원을 위해 「임대전환형 PF보증」 출시('26.上)

* 주택사업자가 당초 분양사업을 임대사업으로 전환하려는 경우 기 실행된 PF대출 (HUG 비보증부)의 상환자금 조달을 지원하는 보증

□ 기대효과

- 9.7 공급대책 관련 HUG 추진과제 조기이행을 통해 주택사업자의 자금조달을 원활히 지원하고, 주택공급 활성화에 기여

② LH 민간참여사업 금융 지원 (국정62)

□ 추진현황

- 공공택지 LH직접시행 확대(9.7공급대책)에 따라 LH의 민간참여 공공 주택사업*은 사업 물량이 대폭 확대될 예정

* (개요) LH는 토지를 제공하고 민간(건설사)은 공사비 선조달 및 건설 등을 담당하여 준공 후 LH가 민간의 선투입 공사비를 정산 ⇒ 정산 후 발생 이익은 LH(공공)에 귀속

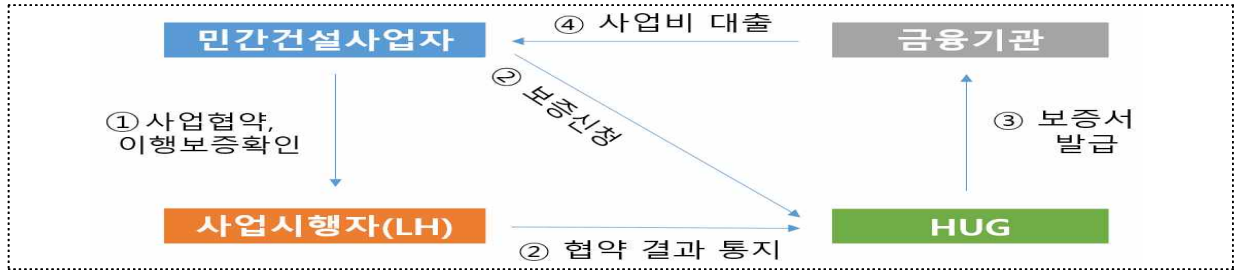
- 참여 건설사 자금조달 부담 완화를 통한 제약요인* 해소로 공공이 직접시행하는 공적주택 공급 활성화 기반 마련 필요

* 분양대금 중 잔금비중이 높거나, 미분양이 우려되는 사업장 등은 준공 시점까지 민간의 자금조달 부담이 커져 사업 참여 제약요인으로 작용

□ 추진계획

- (HUG 공사비 조달보증 신설) 민간참여 공공주택사업의 민간건설사가 선투입 공사비를 저리로 조달할 수 있도록 보증 신설('26.1분기)

공사비 안심조달 보증



* 공공분양 주택에 대한 보증신설 추진 중으로, 향후 공공임대까지 확장 지원 검토

- 민간건설사의 **공사비 지급채권**을 양도받아 **보증담보**를 확보하여 안정적으로 보증 운용

□ 기대효과

- 공공택지를 매각하지 않고 LH가 직접 시행하여 발생 이익이 공공에 귀속됨에 따라 신규 공공주택 재투자 재원 등에 활용 가능
 - ※ 더불어, 금융비용 절감 및 건설원가 축소로, 공공주택 분양가 인하 여력 확보도 가능
- HUG 보증 신설을 통한 민간건설사 자금조달 부담 완화로 공공주택 민간참여 활성화 및 공급확대 지원

③ 든든전세주택 공급 확대 [국정62]

□ 추진현황

- (든든전세주택) 보증사고로 **대위변제한 주택**을 경매 낙찰 등으로 HUG가 직접 **매입***한 후 하자보수 등을 거쳐 **공공임대주택**으로 공급
 - * ❶보증사고 집중지역(서울, 인천, 부천 등 경기 일부지역, 부산) 내 ❷다세대·연립 주택, 오피스텔, 소규모 아파트(150세대 이하) 중 ❸HUG가 1순위 임차권을 보유한 주택을 매입
- (매입 실적) 총 5,615호 매입('24년 2,057호, '25년 3,558호)
- (임대공급 실적) 총 2,250호 공급('24년 450호, '25년 1,800호)

【 연도별 매입 및 임대공급 물량 (단위 : 호) 】

구 분	'24년	'25년	합 계
매입 물량	2,057	3,558	5,615
임대공급 물량	450	1,800	2,250

□ 추진계획

- (매입 확대) HUG에 ‘공매’ 권한을 부여하는 기금법 개정('26.3.3 시행)에 따라 든든전세주택 매입 물량 확대 추진
- (임대 확대) 매입주택 하자보수 업무 프로세스 개선*을 통해 매입 후 임대 공급까지 시차를 최소화할 계획

* 하자점검 인력 확대, 권역별 전담업체 선정 등

□ 기대효과

- 든든전세주택 공급 확대를 통해 청년 등 무주택 서민 주거 지원 강화

4 노후계획도시 정비 지원 (국정62)

□ 추진현황

- 9.7 공급대책 등에 따라 노후계획도시*의 체계적·광역적 정비를 위해 사업비 등을 지원하는 정책펀드 조성 및 전용 보증상품 개발·운영

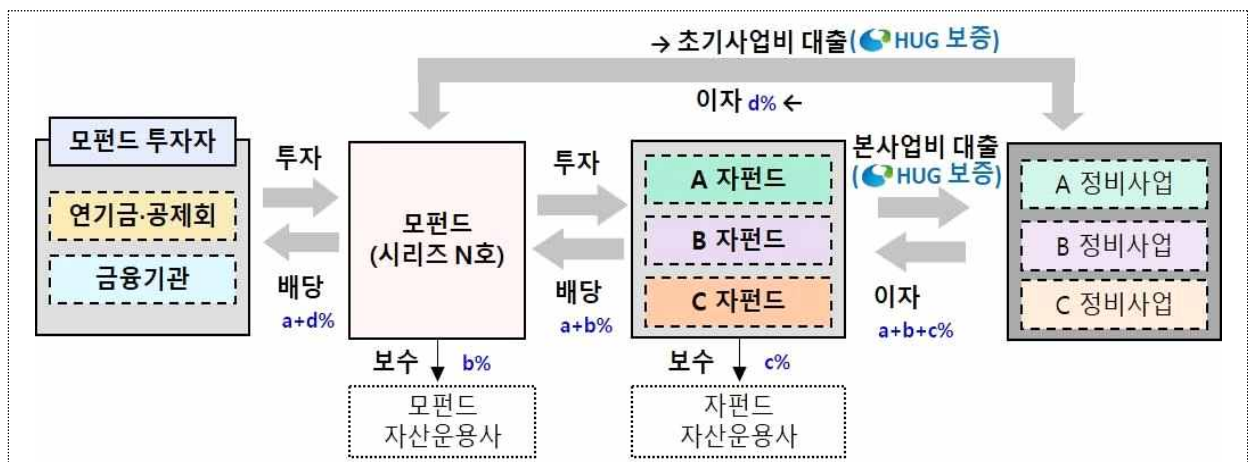
* 1기 신도시 선도지구(15곳) 특별정비계획 수립 중이며, 4곳은 정비구역 지정 완료

□ 추진계획

- (미래도시펀드) 선도지구 초기사업비 등의 적기 지원을 위해 6천억원 규모 미래도시펀드* 1호 모펀드 결성 ('26.2월 자산운용사 선정)

* 사업 초기자금은 모펀드가 직접 용자 지원하고, 관리처분계획 인가 후 모펀드가 투자하는 정비구역별 자펀드가 HUG 보증부 대출을 실행하는 구조

미래도시펀드 기본구조



- (전용 보증상품) 펀드와 연계한 노후계획도시 사업비 대출*, 조합원의 이주비·분담금 대출** 등의 원리금 상환을 책임지는 보증 공급('26~)

* 초기사업비 200억원 한도, 본사업비는 총사업비의 60%까지 보증

** 이주비·분담금 대출은 담보물(중전자산) 및 분담금의 70% 한도로 보증

□ 기대효과

- 사업 초기(시행자 지정 + 시공자 선정)부터 투명하고 안정적인 금융지원*을 통한 속도감 있는 사업 추진으로 정부 주택공급 목표 달성**에 기여

* (기존) 시공자 대여금 의존(공사비 가산 등 갈등요인) → (개선) 공적 미래도시펀드에서 조달

** 1기 신도시 정비사업을 통해 '30년까지 6.3만호 착공 목표

(2) 지방 주택 건설사업 활성화 지원

⑤ 중소건설사 PF 특별보증 공급 [국정62]

□ 추진현황

- 추경예산 편성('25.7.4) 「지방중심 건설투자 보강방안」(8.14.) 발표에 따라 중소건설사에 대한 PF 특별보증 제도를 한시(~'27년) 도입

* 시 공 사 : 시공순위 100위 초과, 신용등급 BB+ 이상인 건설사

심사기준 : 시공사 평가 비중 하향, 사업성 평가 비중 상향

공급목표 : 총 2조원+α

□ 추진계획

- '27년까지 계획된 공급목표(2조원+α) 조기('26년) 달성 추진

□ 기대효과

- 사업성이 우수한 우량사업장을 보유한 중소건설사에 대한 PF보증 공급으로, 중소건설사 유동성 부담 경감 및 주택공급 활성화에 기여

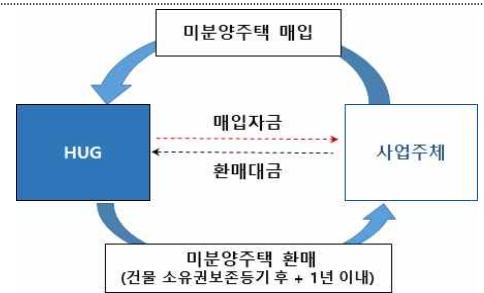
6 미분양 안심환매 (국정62)

□ 추진현황

- 「지방중심 건설투자 보강방안」('25.8.14)에 따라 지방 준공 전 미분양 주택을 일시 매입하여 주택사업자에게 준공까지 필요한 유동성을 지원

미분양 안심환매 사업개요 및 구조도

- ▶ 매입대상 : 공정률 50% 이상인 분양보증 가입 지방 사업장의 미분양주택
- ▶ 매입가격 : 입주자모집 승인 분양가격 × 50%~60% 이내
- ▶ 환매기간 : 건물소유권보존등기 후 1년 이내
- ▶ 환매가격 : 매입가격 + 최소 실비용(세금, 이자비용 등)



□ 추진계획

- '26년 상반기까지 1.5조원 등 '28년까지 총 2.4조원을 지원할 예정
 - * 현재 3개 사업장 매입승인 완료하였으며, 사업 활성화를 위해 매입가격 상향 등 제도개선 및 사업자 대상 홍보활동 추진 중

□ 기대효과

- 미분양 사업장 유동성 공급 및 이를 통한 지방 주택시장 활성화에 기여

7 미분양 CR리츠 지원 (국정62)

□ 추진현황

- (개요) 「리츠 활성화 방안」('24.6월)에 따라 CR리츠의 지방 미분양 주택 매입 지원을 위하여 보증한도 확대* 및 전담창구 운영

* 감정가액의 60%에서 70%로 보증한도 확대

- (실적) CR리츠(8개)에 대한 보증지원으로 미분양 해소

□ 추진계획

- 향후 접수 예정인 CR리츠에 대해서도 신속히 보증지원 추진

□ 기대효과

- CR리츠 지원으로 지방 준공후 미분양 주택 해소 지원

8 전세금반환보증 개선 (국정63)**□ 추진현황**

- (운영 현황) 임차인 전세금 보호를 위한 전세금반환보증을 운영중으로, 보증 3사(HUG, HF, SGI) 중 HUG의 점유율이 압도적
 - 특히, HUG는 공공성을 담보하고자 임대인별 물건 개수 제한 없이 임차인 보호에 초점을 맞춘 보증 지원으로 안전한 임대차 시장 조성에 기여
- (제도개선) 전세가율 기준 강화(100→90%, '23.5월), 다주택자 특별심사 도입('25.6월) 등 제도개선을 통해 전세금미반환 사고 감소 중

□ 추진계획

- 전세사기 근절을 위한 입주 전 사전심사 도입 및 전세가율 추가 하향 등으로 위험 전세계약 방지를 통한 임차인 보호 강화

□ 기대효과

- 전세금반환보증 개선을 통해 전세사기 걱정 없는 안전한 임대차 시장 조성

9 전세사기 예방·피해지원 강화 (국정63)**□ 추진현황**

- (정보제공) 임차인이 임대인 동의 없이 임대인 정보를 확인할 수 있도록 안심전세 앱을 통한 임대인 정보조회 서비스 제공*

* 보증가입 주택 수, 대위변제 이력, 보증금지 대상 여부 등 정보 제공

- (전세피해 지원) 전세피해자 대상 금융·법률·주거·심리* 지원 수행

* (금융)전세피해자 전세자금 신규·대환 저리대출 등 (법률)법률전문가 상담, 집행권원 확보 및 경·공매 비용 지원 등 (주거)내 임대주택 입주 연계 (심리)심리치료 비용 지원 등

□ 추진계획

- (전세피해 예방) 전국 전세피해지원센터(8개소)*에 공인중개사를 배치하여 예비 임차인에게 계약 전반에 대한 컨설팅 제공

* (HUG)전세피해지원센터 · 경공매지원센터, (지자체)인천 · 경기 · 대전 · 부산 · 대구 · 광주

- (안전계약 컨설팅) 공적 장부(등기부등본 등) 검토, 임대차 계약 시 유의사항 및 피해 사례 안내 등

□ 기대효과

- 전세사기 예방 활동 강화를 통해 예비 임차인 보호 · 지원 강화

[4] 안전 · 보안 강화 및 기관 업무체계 혁신

10 AX 전환 (국정24)

□ 추진현황

- (조직 마련) AI 혁신 가속화 대응 및 ‘AI 정부 실현’ 국정과제 추진을 위해 전담조직 ‘AX기획처’를 신설하고, AX사업 추진기반을 마련

- (PoC 수행) 공사 핵심업무에 AI 적용이 가능한 과제 발굴과 서비스 도입 및 기술 적용 가능성 검증을 위해 본 구축 사업 전 PoC* 수행

* [Proof of Concept(개념검증)] 아이디어가 실제 환경에서 작동하는지 기술에 대한 검증 등

- (전략 수립) AX 대응 워크숍 개최 등 전사적 AX 추진과제 발굴을 통해 AX 추진 로드맵(중장기 정보화전략 계획) 수립

* AX 관련 단기과제(‘26년), 중기과제(~’28년), 장기과제(‘29년~) 마련

□ 추진계획

- (AI 인프라 구축) AI 서비스를 제공할 수 있는 신기술을 도입하고, 정보통신장비 교체를 통한 AI 업무 추진 인프라 구축

- (AI 혁신 서비스 개발) AX 로드맵에 따라, 내부 업무 효율화 및 대고객 서비스 혁신 관점의 AI 기반 서비스 우선 개발·오픈*

* 우선순위 및 개발 난이도 등을 고려하여 선정한 단기 과제부터 우선 도입

- (AX과제①) ‘직원용 지식검색(사규 등)’ 서비스* 개발·도입을 통해 업무 생산성 및 효율성을 제고하고, 직원 AI 활용 전문성을 강화

* 사규·매뉴얼 등 내부자료 학습 AI시스템 구축으로 내부직원 질의응답 및 답변근거 제공

- (AX과제②) ‘전세금반환보증 이행심사 서류검토 자동화’ 서비스* 개발·도입을 통해 이행업무 효율화 및 임차인에 대한 보증이행 속도 향상 추진

* 전세금 반환보증 이행 심사서류 AI 자동 분석 및 검토결과 제공

□ 기대효과

- AX과제 추진으로 대고객 서비스 혁신 및 내부 업무 효율화 달성

11 안전관리·정보보안 강화 (국정72)

□ 추진현황

- (안전관리) 보증심사(분양·PF) 시 건설사의 중대재해 리스크를 반영하고(안전평가 실시), 주택건설 현장 안전사고 예방 촉진

- HUG 소관 건설사업장에 대한 안전관리·감독을 강화*하고, ‘HUG 종합안전관제시스템’ 구축을 통한 전사 안전관리도 강화

* 임대리츠 사업장 정기 안전점검체계 도입, 보증이행 사업장 스마트 무인경비 도입 등

** 대형 IP Wall을 통해 공사의 모든 안전관리정보를 실시간 모니터링

- (정보보안) AI 등 IT 신기술 확산에 따른 지능·복합형 사이버공격 급증에 대응하여 사이버 위협 통합 탐지·대응체계 기반을 강화*

* 보안시스템 운영정책 수준 진단 및 개선사항 도출, 단말 이상행위 탐지, 보안로그 연관 분석시스템 운영 등

□ 추진계획

- (안전관리 강화) '25년 도입한 '보증심사 內 안전평가'를 철저히 실시하고, 중대재해 유발 건설사의 정책사업 참여를 제한
 - 보증이행 사업장 스마트 무인경비 확대 등 안전관제시스템 운영 고도화 및 가칭 주택사업안전지원센터* 설치 추진
 - * 공사 보증사업장을 대상으로 안전 전문기관 협업을 통한 안전관리 컨설팅 등 지원
 - 사무공간 안전 강화를 위한 '안전환경조성 가이드' 마련 및 임직원 참여형 안전활동(캠페인 등) 확대를 통해 안전의식 확산 노력도 병행
- (정보보안 강화) 사이버위협 통합 탐지·대응체계를 고도화*하고, 정보보안포털 구축을 통해 관리적 보안 업무체계를 강화**
 - * 최신 해킹기법 대응시스템 구축 및 화이트해커 활용, 실질적 위험관리 수행
 - ** 업무 프로세스 전산화 및 신규 정보화사업에 대한 보안 통제활동 강화

□ 기대효과

- (안전사고 예방) 금융기법을 통한 주택건설 현장 안전사고 예방 촉진 및 안전관리체계 고도화를 통한 사무공간·사업장 안전사고 예방
- (보안사고 예방) 사이버위협 대응역량 강화를 통한 보안사고 위험 최소화

12 재무건전성 제고

□ 추진현황

- (재무현황) 그간 안정적으로 흑자 구조를 유지해왔으나(연평균 4천억원), '22년부터 전세금반환보증 사고가 급증하여 손실 누적

* 연도별 손익(조원) : ('15~'21) 年 0.42 → ('22) △0.1 → ('23) △3.9 → ('24) △2.5 → ('25.6) △0.01

- 보증공급 중단 방지를 위해 정부 출자를 통해 자본확충하는 한편, 보증요건 내실화, 채권회수 강화* 등 리스크 관리를 위한 자구노력 경주

* (회수실적, 억원) '22년 2,804 → '23년 6,286 → '24년 15,187 → '25년 21,766

- (채권잔액 누증) 대위변제는 급증하였으나, 채권회수에는 상당한 기간(법원경매 적체 등)이 소요되어 미회수채권은 지속 누적

□ 추진계획

- (회수실적 제고) 사업장별 맞춤형 매각, 다주택채무자 관리 강화 등 다각적 채권회수 실행으로 '26년 2.6조원 이상 회수 실적 달성 추진

- 또한, 법원경매 外 공매를 통한 채권회수 업무체계(관련규정 및 전산 시스템)도 구축하여 신속한 채권회수 추진

HUG 공매권한 부여를 위한 기금법 개정 시행('26.3월)에 맞춰 추진

→ 공매 활용시 법원경매 대비 회수기간 1년 단축, 온라인 입찰로 절차 간편

- (보증수익 확대) 공적보증 공급 강화를 통한 보증료 수입 확대로 HUG 영업실적 및 수익성 개선

□ 기대효과

- (재무건전성 개선) 채권회수 실적 극대화 및 영업수익 확대를 통해 HUG 재무건전성을 개선하고, 안정적인 보증공급 여력을 확보

IV. 기관별 경영관리실적

① 안전 및 재난관리

- (금융기법을 통한 안전사고 예방) 보증심사(분양·PF) 시 건설사의 중대재해 리스크를 반영하여 주택건설 현장 안전사고 예방 촉진
- (AI 안전관리체계 구축) 「HUG形 AI 안전관리체계」 구축을 통한 공사 소관 건설사업장 등 혁신적 안전관리체계 마련
 - ‘AI CCTV’ 도입을 통한 위험발생 자동 감지 및 대응, HUG 종합 안전상황판 구축을 통한 전사 안전관리 상황 실시간 모니터링 등
- (정보보안 강화) 사이버 위협 통합 탐지·대응체계 강화
 - PC·서버 이상행위 탐지 시스템* 운영 및 지능형 침해사고 보안로그 분석시스템** 도입 등을 통한 정보보안 위협탐지·대응 역량 강화
 - * 외부 통신 시도 등 특이사항 발생 시 인터넷 차단, 특정시점 복구 등 보안조치 실시
 - ** 각 보안시스템에서 탐지한 이벤트의 연속성을 분석·제공
 - 정보보안 수준 진단 및 침해평가 실시를 통한 보안시스템 개선 추진
 - * 운영정책 점검을 통한 장·단기 개선과제 도출 및 실행계획 수립

② 지역경제 활성화 및 상생노력

- (혁신도시 활성화) HUG는 높은 혁신도시 정주율을 기반으로 부산에 성공적 안착, 기관 고유임무(국민 주거안정)를 충실히 수행하고 있으며,
 - 지방 건설사업 활성화를 위한 PF 특별보증, 미분양 안심환매 등 고유 사업을 통해 혁신도시 경기 활성화에도 기여
- (지역사회 현안 해결) 취약계층 안전망을 확대하고 지역사회 현안과 매칭한 사업으로 복지 사각지대 해소 및 살기좋은 지역 조성에 기여
 - * 주요 사업 : HOPE with HUG(지역 공공시설 개선 프로젝트, 지방시대위원장상 수상), 아동 응급의료서비스 지원사업(이전공공기관 지역발전 우수사례 선정) 등

- (지역경제 성장 지원) 행정기관·지자체·공공기관 협업을 통해 지역 청년인재 육성 및 지역경제 활성화를 위한 금융지원 프로그램 운영

* 주요 사업 : IT인재육성 장학금('22~'41년 총 60억원 장학금 후원), 지역 9개 기관 협력 부산경제활성화지원기금(Busan ESG Fund) 조성 사업, 핀테크 진흥 지원 사업 등

- (지역 중소·소상공인 지원) 중소·소상공인 경쟁력 강화를 위한 마케팅 지원, 생산물품 취약계층 나눔 실천 및 기관의 지역기업 구매실적 확대*

* 지역기업 구매실적 '24년 33억원 → '25년 54억원(전년 대비 63% 향상)

3 대국민 소통 노력

- (고객만족도 향상) 기재부 주관 '24년 공공기관 고객만족도 '보통' 등급 (전년 比 1단계↑) 및 종합점수 83.9점(전년 比 4.5점↑) 달성

- 주택사업자 유동성 확보를 위한 공적보증(분양·PF보증 등) 공급 확대 노력 등으로 조사 대상 8개 사업 중 5개 부문* 목표점수 달성

* 사업자보증(일반, 대출), 분양보증이행, 임대이행, 도시재생기금운용

- 안심전세 App을 활용한 보증이행 프로세스 개선* 및 국민 참여 CS 우수사례 경진대회 개최 등 국민 VOC를 반영한 서비스 개선 지속 추진

* 심사현황 조회 및 이사예정일 통지 기능 도입을 통한 국민 편의성 개선('25.7월)

- (국민인식도 지수) 다소 저조한 국민인식도(62.3점/공기업 평균 65점, '24년) 향상을 위해 일반국민 대상 홍보 및 환경보호 강화* 등 추진

* '24년 분석 결과, 지역주민 比 일반국민의 인지도와 환경보호 분야가 상대적으로 저조

- SNS·안심전세앱 등을 활용 홍보강화 및 상시 기자간담회 추진, 지역 소상공인과 협업한 다회용컵 시스템 구축, 기후위기 실천 서약 등

- (경영공시) '24년도 및 '25년 총 3차 점검 중 1·2차 무벌점 달성

- 기관 임·직원 채용정보, ESG 운영, 재무성과 등 총 119개 공시 항목 경영정보를 투명하게 전달하여 국민 알권리 강화

Ⅵ. 외부 지적사항 및 개선방안 ('25년도 국정감사)

① 든든전세주택 공급 개선 (더민주 · 국힘)

- (주요내용) 든든전세주택의 목표 대비 저조한 공급 실적 및 하자로 인한 계약 포기 문제에 대한 개선방안 마련 필요
- (개선계획) 명도협상 인력을 충원하여 매입 후 임대공급 준비 기간을 단축하고, 권역별 하자보수공사 전담업체를 선정하여 주택 품질을 제고

② 악성임대인 채권관리 강화 (더민주 · 국힘)

- (주요내용) 상습채무불이행자 명단 공개에도 불구하고 악성 임대인에 대한 회수율이 저조한 상황이므로 특단의 회수 대책 마련 필요
- (개선계획) 상습채무불이행자의 부동산 공매권한 확보(주택도시기금법, '26.3월 시행) 및 법원 경매사건 전담계 지속 운영 등 법원과의 협력 강화

③ 외국인 임대인 관리 강화 (국힘)

- (주요내용) 외국인 임대인 보증사고 시 채권회수가 곤란하므로 채무 불이행 임대인에 대한 출국금지 등 관리 강화 방안 마련 필요
- (개선계획) 외국인 임대인의 채무불이행 시 출국금지를 위한 법령 개정을 지원하고, 집중관리 다주택채무자에 준하여 채권 관리 강화

④ 보증사고 사업장 이행 (더민주)

- (주요내용) 군산 유탑유블레스 임대보증금보증(사용검사전) 사고 사업장의 임차인 피해가 확산되지 않도록 조속한 이행방법 결정 필요
- (개선계획) 약관에 따라 보증사고일로부터 6월 이내('26.4월)로 이행방법을 결정할 수 있으나 임차인 보호를 위해 신속히 환급이행 결정 및 진행('25.11월~)

* ('25.11.26.) 환급이행 결정 임차인 안내, ('26.1.5.) 317세대 중 169세대(53%) 환급 완료

5 임대인 정보 조회 실적 제고 (더민주 · 국힘)

- (주요내용) 주택도시보증법 개정에도 불구하고 예비 임차인의 임대인 정보 조회 실적이 저조하므로 다각적인 홍보 방법 강구 필요
 - (개선계획) 예비 임차인과 접점이 높은 공인중개사에게 제도를 홍보*하고, 민간플랫폼(당근, 토스 등)에서 임대인 정보를 조회 가능하도록 연계 추진
- * 공인중개사협회 중개사 의무 집합교육 시, 홍보 리플릿을 교육자료로 활용

6 감정평가 개선 (더민주)

- (주요내용) HUG 의뢰 감정평가 제도 도입으로 인해 감평액이 종전 대비 낮아져 임대사업자가 보증 가입에 어려움을 겪으므로 대책 마련 필요
 - (개선계획) 변경된 제도의 연착륙을 위해 감정평가 제도를 개선* 하였으며, 개선 효과에 대한 모니터링 지속 추진
- * 예비감정결과에 대한 이의신청 도입, 예비감정 복수(2개) 실시 등

7 임대보증 심사 개선 (더민주)

- (주요내용) HUG와 수탁 금융기관 간 임대보증 심사 기간의 차이가 발생하지 않도록 자체적인 개선방안 마련 필요
- (개선계획) 주요 지연 원인인 담보권 설정 관행 개선을 위해 금융기관과 협의하고, 주택가격 및 선순위권리 등을 자동 심사하는 다이렉트보증 도입 추진

8 임대리츠 관리 기준 마련 (더민주)

- (주요내용) 공공지원 민간임대리츠 사업 종료 시 청산방안 및 임차인 추가모집 기준 부재 등 임대리츠 사업장 관리 기준 미비 지적
- (개선계획) 리츠별로 만기도래 前 주주간 협의 후 청산방안을 마련하고, 임차인 추가모집 시 청약홈부동산원 등을 통해 공개모집하는 방안 검토