

희망을 위한 **LH**의 약속,
Life with Hope

해외 투자자 설명회(Roadshow) 국외출장 결과 보고서

2026. 5.

재무처

I. 출장개요

출장목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2026년 상반기 해외채권(호주달러 공모, 5억달러 규모) 발행을 위한 해외 투자자 대상 설명회(Roadshow) 개최 ○ 은행론 등을 통한 조달다변화를 위해 글로벌은행 면담 						
출장동기 및 배경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정부 정책의 원활한 수행을 위한 유동성 확보 및 자금조달원 다변화를 위해 공사는 2026년 채권발행을 총 20조원으로 계획 ○ 국내채권 시장부담 완화를 위해 해외채권 발행목표를 상향('25년 16억달러, '26년 24억달러)함에 따라 연 2~3회 공모발행(3억달러 이상) 이 필요 ○ 중동전쟁 장기화에 따른 글로벌 금융시장 변동성의 확대에도 안정적으로 발행가능하고 원화채권 발행 대비 금리 절감폭이 큰 발행시장 발굴 필요 ○ 호주달러화 공모채권은 최초 발행 시도로 안정적 투자수요 사전 확보를 위해 각국 중앙은행 및 신규 투자자 현지 설명회가 필요함 						
출장기간	○ 2026.05.10.(일) ~ 05.16. (토) (6박 7일)						
출장국가	○ 싱가포르, 시드니, 멜버른						
출장자	소속	직급	사번	성명	출장경비(천원)		
					국외여비	부대경비	부담기관
	재무처	1급	113014	오동근	7,843천원	1,358천원	LH
		2급	114813	주남욱	7,843천원		
		3급	114990	정승연	7,843천원		
4급		117554	최병기	7,843천원			
출장자별 업무분장	성명	업무분장					비고
	오동근	· LH 대표 / 메이저투자자 1 on 1 미팅 참석 · 글로벌은행 아시아 헤드급 협의					-
	주남욱	· 투자자설명회 업무 총괄					-
	정승연	· 투자자설명회 실무(PT & 질의응답)					-
	최병기	· 투자자 질의응답 정리 및 주관사단(증권사) 협의					-

□ 출장일정

일자	국별	주요 활동 내용		비 고
1일차 5.10.(일)	한국, 싱가포르	➔ 인천(13:50) * KE643	싱가포르(19:15) * 비행 6h25m	싱가포르 2박
2일차 5.11.(월)	싱가포르	○ (09:00~18:00) 싱가포르 투자자(1 on 1, Group) 미팅		
3일차 5.12.(화)	싱가포르, 시드니	➔ 싱가포르(09:35) * SQ211	시드니(19:15) * 비행 7h45m	호주 4박
4일차 5.13.(수)	시드니	○ (09:00~18:00) 시드니 투자자 미팅(1 on 1, Group), 글로벌 투자자 그룹 미팅, 글로벌 은행 시드니 헤드 미팅		
5일차 5.14.(목)	시드니, 멜버른	➔ 시드니(06:25) * QF405	멜버른(08:00) * 비행 1h35m	
		○ (09:00~18:00) 멜버른 투자자 미팅(1 on 1, Group), 글로벌 투자자 그룹 미팅		
		➔ 멜버른(19:55) * QF490	시드니(21:15) * 비행 1h35m	
6일차 5.15.(금)	시드니	○ (09:00~18:00) 시드니 신디के이트 미팅(1 on 1, Group), 글로벌 은행 시드니 헤드 미팅		
7일차 5.16.(토)	시드니, 한국	➔ 시드니(07:55) * KE402	인천(17:35) * 비행 10h40m	-

II. 출장내용

1. 투자자 설명회(Roadshow) 개최

□ 주요 질의응답 사항

○ LH 예산·재무·사업관련 질의

Q. 손실보전조항에 대한 상세설명 및 손실보전을 받은 사례가 있는지?

A. 손실보전 대상 사업은 공공주택, 산업단지, 주택관리, 행정중심도시 건설, 혁신도시 건설 등의 공공성이 강한 사업들이고 그 외 일반사업으로 신도시개발, 택지개발, 경제자유구역 사업, 도시개발 등의 사업을 수행중, 또한 LH 사업이익 및 적립금으로 손실을 우선 보전하기 때문에, 실제로 정부 손실보전을 받은 사례 미존재

Q. 손실보전조항외 일반사업은 어떤 프로젝트들인지?

A. 신도시·택지개발·경제자유·도시개발 등 프로젝트이며, 일반적으로 손실이 발생하지 않는 수익성 프로젝트들로 구성

Q. 손실보전조항을 받지 않는 사업들에 대해서는 별도의 리스크 관리를 하는지?

A. 장기 미매각 부지 판매전략, 재고자산 회전을 제고, 지자체 공동사업 및 리츠 등 사업구조 다각화를 통해 유동성 및 재무리스크를 관리하고 있으며, 추가적으로 정부 정책지원 확대 노력 등 리스크 관리를 지속 추진 중

Q. 손실보전조항을 받지 않는 사업들에서 손실이 발생한 적 있는지?

A. 기본적으로 수익성이 높은 사업들로 구성 되어있으므로, 손실이 발생한 적이 없음

Q. 재무위험기관 지정에 따라 재정건전화 계획을 이행하는 것으로 아는데, 지정 이후 진행상황이 어떠한지?

A. 2022년 재무위험기관 지정이후, 2024년 기준 이행실적은 110%로 목표를 상회하는 실적을 달성했으며, 현 정권 교체 이후 이행현황을 별도로 평가 받고 있지 않음

Q. 올해 정부 자본출자금 규모는 어느정도인지?

A. 국회에서 의결한 2026년 정부예산은 기금 출자 6.1조원, 기금 용자 6.7조원, 국가보조금 0.3조원 등 총 13.1조원

Q. 기금 용자는 채권 상황 우선순위가 어떻게 되는지?

A. LH에서 발행하는 채권은 선순위채권이나, 기금 용자는 후순위채권으로 분류

Q. 중장기적으로 목표하는 주요 재무비율 수치가 있는지?

A. '29년 기준, 이자보상배율 2.3배 이상 및 이자부담부채비율 162% 이하를 목표

Q. 현재 이자부담부채 비율은 얼마인지?

A. '25년 연결산 기준 145% 수준

Q. 공사 지분을 보유한 관계부처가 어떻게 되는지?

A. 기획재정부·국토교통부·산업은행·수출입은행으로 정부가 지분 100%를 소유 중

Q. LH가 테크기업들과 협업하는 사업이 있는지?

A. 삼성전자가 입주예정인 용인 첨단 시스템반도체 국가 산업단지 조성을 추진 중이며, 반도체 인프라 조성을 위한 교통 등 인프라 기반시설을 구축하여 판매

Q. 향후 테크기업들과의 산업단지 프로젝트가 정부 주도 하에 가속화 될지?

A. 반도체 국가 산업단지 외 정부의 지방 균형발전 추진 기조하에 지역별 특화산업단지를 지속적으로 추진할 계획

Q. 토지개발 사업 매출이 지속 감소하는 이유는?

A. 토지개발 사업은 착공 3년 이후 매출이 발생하고 있으며, 2022~2023년 당시 부동산 경기 위축으로 착공 실적이 감소하여 토지개발 매출이 감소하였으나, 현재 착공 물량이 과거 연평균 수준에 근접하여 회복세를 나타낼 것으로 전망

Q. 현재 매출 비율이 현재와 유사할 것으로 보는지?

A. 정부의 9·7대책 등에 따라 LH의 직접 사업시행에 따라 매출 비율에 변동이 있을 수 있으나, 상세 비율등은 아직 확정되지 않음

Q. 부지매각 등 토지개발 사업을 제외한 수익원은 어떤것인지?

A. 분양주택 매각 및 임대사업 임대료 등으로 구성

Q. 철근 누락 등 사건에 대한 조치가 완료 되었는지? 또한, 개선사항이 있는지?

A. 철근 누락은 시공사의 부실 시공에 따른 전면 재시공이 결정되었으며, LH는 전수 조사를 실시하고, '24년 공공주택 품질강화를 위한 건설혁신방안을 발표하여 부실 시공 예방을 위한 시스템 개편을 추진하였음

○ LH 채권 발행 관련 질의

Q. 최근 발행한 해외채권의 만기가 단기에 집중되어 있는 이유는 무엇인지?

A. LH는 해외채권 발행대금을 원화로 스왑하여 사용하기 때문에, 발행시 USD-KRW 통화스왑을 고려하여, 원화채권 발행금리 대비 절감률이 높은 단기물을 선택

Q. USD달러 기준 올해 총 해외채권 발행계획은 얼마인지?

A. USD달러 기준 총 25억불 수준

Q. 금번 호주달러 발행 만기는 어느정도 규모인지?

A. 호주달러 기준 5억불 규모 발행 계획

Q. 호주달러 발행 외 미달러화 등 발행계획이 있는지?

A. 상반기 호주달러 발행 이후 하반기 미달러화 및 유로화 등 공모발행을 계획하고 있으며, 발행시장 유동성 및 통화스왑 이후 금리를 고려하여 결정할 예정

Q. 호주달러를 2025년 사모로 발행했는데, 2026년에는 공모로 발행하는 이유는?

A. 작년 발행 이후, 호주달러 발행 시장이 우호적으로 조성되는 것을 확인하였으며, LH의 채권 발행 규모 확대에 따라 통화 다변화 및 발행규모 확대를 위해 공모 발행 추진

Q. 변동금리와 고정금리 중 어떤 형태를 검토하고 있는지?

A. 변동금리와 고정금리 모두 발행이 가능하며, 투자자 수요에 기반하여 결정 예정

Q. 발행만기는 어떻게 검토하고 있는지?

A. 3~5년 만기를 검토하고 있으며, 투자자 수요 및 통화스왑 금리를 검토하여 결정 예정

Q. LH가 발행하는 채권에 정부의 “명시적 보증”이 포함되어 있는지?

A. 정부가 명시적으로 상환을 보증하는 정부보증채는 아니고, LH의 비수익사업에 대한 손실보전조항이 포함되어 있음

Q. 금년 중 소셜본드를 발행할 계획인가?

A. 금번 호주달러를 사회적채권으로 발행할 계획이며, 향후 발행시에도 ESG채권에 대한 투자자 수요를 감안하여 발행을 결정할 예정

Q. 소셜본드 발행 후 매년 사후보고서를 발간할 예정인지?

A. 대개 발행후 즉시 적격자산에 100% 할당을 완료하고 있으며, 발행 후 차년도에 최종 결과 보고서를 발간 중

Q. 소셜본드 발행을 통해 지원받을 수 있는 대상자들의 선정 기준은?

A. 소셜본드를 통해 조달한 자금을, 1~2분위 소득자들이 입주하는 임대주택 건축 및 운영비에 투입하고 있음

Q. Lookback Peroid(투입 가능한 프로젝트 시작연도)는?

A. 3년으로, 2023년부터 집행된 임대주택 사업비에 대해 자금 집행이 가능함

○ 부동산 등 거시경제 관련 질의

Q. 한국 주택시장 상황은 어떠한지?

A. 정부의 대출규제가 수요 감소 원인으로 일부 작용했으나, 개선된 경제성장률 등 경기 개선 기대감과 주택 공급 부족 및 유동성 증가로 주택 시장은 견조할 것으로 전망

Q. 중동 전쟁이 LH에 미치는 영향은?

A. 현재 해외 원자재 가격 변동이나 대외 지정학적 이벤트에 대한 노출은 제한적인편이며, 또한, 원자재 수급 불안 가능성에 대해 정부(국토교통부) 차원의 현장 점검 등 원자재 수급 상황 및 안전관리 강화를 지속하여 리스크를 선제적 관리 중

Q. 한국 주택시장 상황은 어떠한지?

A. 정부의 대출규제가 수요 감소 원인으로 일부 작용했으나, 개선된 경제성장률 등 경기 개선 기대감과 주택 공급 부족 및 유동성 증가로 주택 시장은 견조할 것으로 전망

Q. 중동 전쟁이 LH에 미치는 영향은?

A. 현재 해외 원자재 가격 변동이나 대외 지정학적 이벤트에 대한 노출은 제한적인편이며, 또한, 원자재 수급 불안 가능성에 대해 정부(국토교통부) 차원의 현장 점검 등 원자재 수급 상황 및 안전관리 강화를 지속하여 리스크를 선제적 관리 중

Q. 대한민국의 출산율 감소가 LH 프로젝트 수요에 영향이 있는지?

A. 인구감소가 장기적인 주택 수요에 영향을 줄 수 있으나, 1인가구 및 고령가구의 증가로 총 가구수 자체는 증가 추세를 보임에 따라 단기/중기적 관점에서 LH에 미치는 영향은 미미할 것으로 전망하고 있으며, LH도 인구구조 변화에 대응하여 맞춤형 사업 포트폴리오를 지속적으로 조정할 계획

□ 투자자설명회 주요 참석기관

투자자	종류별 분류	AUM / 총 자산	투자자 설명
 Credit Industriel et Commercial (CIC)	은행	총 자산 €425.9bn (US\$502.0bn) (2025.06.30. 기준)	<ul style="list-style-type: none"> 프랑스 기반의 상업은행 및 금융그룹 Corporate Banking, 자산운용, Private Banking 및 Capital Markets 사업을 폭넓게 영위 Bank Treasury 및 자산운용 계정을 통해 USD 및 EUR 우량 Credit 투자 수요를 보유 ESG 및 Sustainable Finance 관련 투자 활동에도 적극적
 Western Asset Management Company (WAMCO)	자산운용사	US\$228.9bn (2026.03.31. 기준)	<ul style="list-style-type: none"> 1971년 설립되었으며, 글로벌 채권 운용에 특화된 Real Money 투자자 미국 캘리포니아에 본사를 두고 있으며, 현재는 Franklin Templeton 그룹의 자회사 보험사-연기금-중앙은행 자금을 기반으로 안정적인 장기 투자 수요를 보유하고 있음
 abrdn	자산운용사	£556.0bn (US\$749.2bn) (2025.12.31. 기준)	<ul style="list-style-type: none"> 스코틀랜드에 본사를 둔 영국의 자산운용사 2017년 Aberdeen Asset Management와 Standard Life가 합병한 후 2021년 abrdn으로 리브랜딩 유럽, 아시아 및 글로벌 채권 시장에서 강한 운용 역량 보유 ESG 및 Sustainable Investing 분야에서 높은 인지도를 보유하고 있으며, 개인, 정부, 연기금, 보험사, 기업, 자선 단체를 대상으로 자산 운용 서비스 제공
 Manulife	보험사	C\$1,031.0bn (US\$716.8bn) 2024.12.31. 기준)	<ul style="list-style-type: none"> 캐나다 Manulife 그룹 산하 글로벌 자산운용사 보험 자산 기반의 장기 채권 투자 수요 보유 채권, 주식 및 Multi-asset Solution 등 다양한 분야에서 차별화된 투자 전략을 제공하며, 각 팀별로 독립적인 투자 목표 아래 운용 ESG 및 인프라 관련 Credit에 대한 관심이 높은 장기 투자자군

투자자	종류별 분류	AUM / 총 자산	투자자 설명
 Millennium	헤지펀드	US\$87.0bn (최신 공시 기준)	<ul style="list-style-type: none"> 1989년 설립되었으며, 세계 최대 규모의 헤지펀드 중 하나 상대가치 (RV), Macro, Credit 등 다양한 전략 운용 신규 발행 시장에서도 적극적인 참여를 보이는 Fast Money 성향 투자자
 J.P.Morgan ASSET MANAGEMENT JP Morgan Asset Management (JFAM)	자산운용사	US\$4.3tn (2026.03.31. 기준)	<ul style="list-style-type: none"> JFAM은 JP Morgan 계열의 아시아 기반 자산운용 브랜드 1873년 설립되었으며, 현재는 전 세계 5위 규모의 글로벌 자산운용사 중 하나 대형 글로벌 기관투자자 및 PB 자금을 운용하는 Real Money 투자자군 아시아 USD 채권 및 우량 투자등급 Credit에 꾸준히 참여하고 있음
 Milford	자산운용사	NZ\$34.0bn (US\$19.6bn) (최신 공시 기준)	<ul style="list-style-type: none"> 2003년 설립된 뉴질랜드 기반의 자산운용사 뉴질랜드 및 호주 투자자 자금을 중심으로 주식 및 채권 전략 운용
 Bentham	자산운용사	비공개	<ul style="list-style-type: none"> 2010년 설립된 호주 기반의 Credit 전문 자산운용사 투자 섹터 선정시에는 Top-down 접근 방식을, 개별 종목 선정시에는 Bottom-up 분석 방식을 적용 투자 과정에서 Diversification, Liquidity, 상대가치 (RV) 요소를 중시
 Point72	헤지펀드	US\$50.7bn (2026.04.01. 기준)	<ul style="list-style-type: none"> 월가에서 Arbitrage 트레이더로 이름을 알린 Steven Cohen이 2014년 설립한 글로벌 Multi-strategy 헤지펀드 Equities, Macro, Credit, Private Investment 등 다양한 자산에 투자하며, 빠른 의사결정과 트레이딩 중심 투자 성향이 특징 미국에 본사를 두고 있으나, 전 세계 주요 금융 허브에 위치한 각 투자팀 단위로 독립적인 투자 의사결정을 수행
 Al Capital	자산운용사	A\$250mn (US\$167mn) (최신 공시 기준)	<ul style="list-style-type: none"> 2018년 설립된 호주 기반의 자산운용사 초기에는 패밀리오피스 형태로 설립되었으며, 현재는 호주 부동산 그룹인 Aqualand Group의 독립 투자 운용 플랫폼 역할을 수행 중 채권 및 Private Credit 투자 전략 중심의 운용 역량을 보유하고 있음 중장기 수익률 중심의 투자 전략을 추구하며, 호주 및 글로벌 Credit 시장 투자 경험을 보유
 Artesian	자산운용사	A\$1.4bn (US\$934mn) (최신 공시 기준)	<ul style="list-style-type: none"> 2004년 설립된 호주 기반의 글로벌 자산운용사 정부기관, Superannuation (연기금), 보험사, 기업 등 다양한 기관 및 고객 자산을 운용 채권 투자와 VC 투자로 포트폴리오를 구성. ESG 채권 투자에 특화되어 있음
 ANZ Investments	자산운용사	NZ\$30bn (US\$17.3bn) (최신 공시 기준)	<ul style="list-style-type: none"> 1989년 설립된 뉴질랜드 ANZ Bank 산하의 자산운용사 KiwiSaver(뉴질랜드의 장기 연금-퇴직연금 저축 제도) 및 장기 연금 자산을 중심으로 다양한 투자 전략을 운용 중
 Jamieson Coote Bonds	자산운용사	비공개	<ul style="list-style-type: none"> 2013년 호주 멜버른에 설립된 자산운용사 국채 및 Sovereign 채권에만 투자하는 자산운용사로, 호주 Superannuation 고객을 포함하여 기관 및 개인 투자자들을 대상으로 자산운용 서비스를 제공

2. 글로벌 은행 헤드 면담

□ 은행론 등 조달다변화를 위한 글로벌 은행 헤드 면담 요약

○ 주요 면담내용(ANZ, 노무라, 크레디트 아그리콜)

Q. 정부가 9·7대책 등 신규 부동산 정책을 많이 시행하는 것으로 알고 있는데, 이에 따른 LH의 역할 변화는 어떠한지?

A. 공사 관련 정책, 법령 등은 정부 방침 및 시대적 변화에 따른 변동이 있으나, '25.6월 현정부 출범 이후 공공주도 주택공급 확대방안 발표 및 LH의 주택사업 직접시행 추진 등 LH의 부동산 정책 기여도는 더욱 확대될 것으로 전망

Q. 주택의 안정적인 공급이 주 목표 vs 재무 안정성 확보?

A. LH의 재무 안정성 확보도 중요하지만 주택의 안정적인 공급 등 공적 역할의 수행이 그보다 더 중요하며, 일부 부채비율 상승 등에 대해 정부도 공감하고 있으며, 추가로 LH도 지출재구조화·경영효율화·자산매각 등 자구노력과 정부 정책 지원 확대 노력을 병행하여 재무 안정성 확보에도 최선을 다하고 있음

Q. LH 내부통제 시스템 강화 현황은?

A. LH는 부패방지경영시스템(ISO 37001)과 규범준수경영시스템(ISO 37301)에 대한 외부 인증을 획득하여, 윤리 경영 실현을 위한 노력을 지속하고 있음

Q. 해외채권 발행 확대를 추진하는 이유와, 향후에도 호주에서 발행을 지속할 예정인지?

A. LH의 정부정책 수행 확대에 따라, 전반적인 조달규모가 증가하고 있으며, 이에 안정적인 조달원 다변화를 위해 해외채권 발행을 확대 중, 호주달러 시장의 우호적인 시장 환경 및 스왑금리 지속시, 향후에도 발행을 고려할 예정

Q. 현재 원화 조달 비용 수준은?

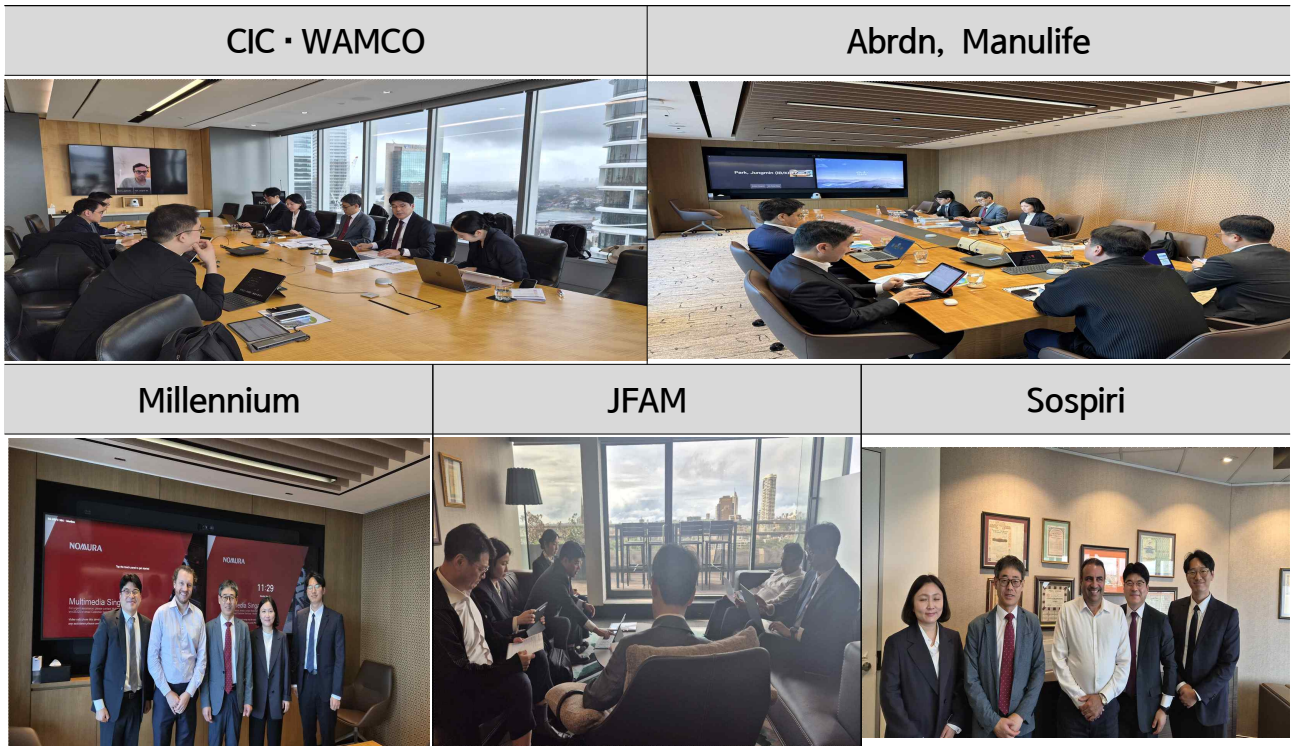
A. 금번 호주달러 발행 예정 만기인 3년 기준 3.7~3.8%, 5년 기준 3.9~4.0% 수준

Q. 미국의 관세 부과 등 대외 통상 환경 변화가 LH에 미치는 영향은?

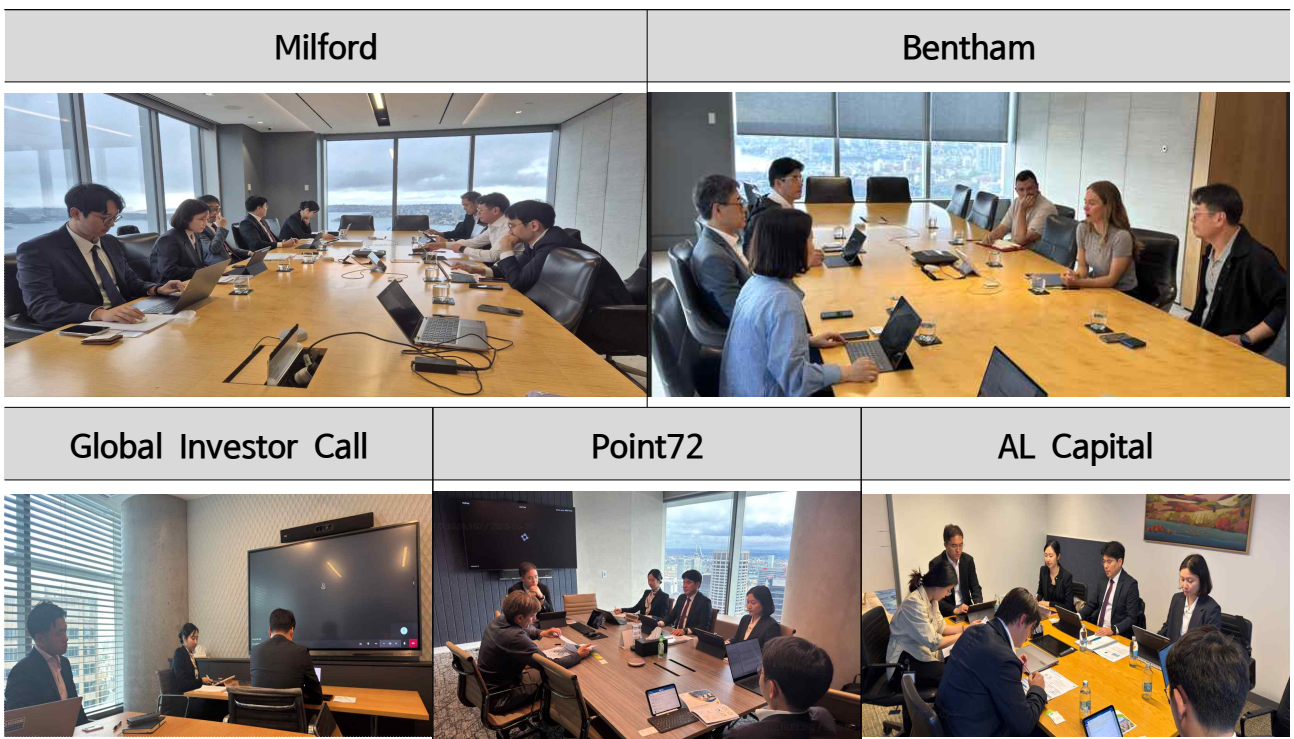
A. LH의 주요 사업인 주택 건설·공급 및 임대관리는 내수 중심의 사업구조로, 美 관세정책이 직접적으로 미치는 영향은 제한적이나, 관세 부과에 따른 건설 자재 수입 비용 상승 및 대외 불확실성 확대에 의한 경제성장률 하락 및 부동산 경기 위축이 발생할 경우 대금 회수에 영향을 줄 수 있으나, 현재는 수도권을 중심으로 부동산 수요가 견조한 상황

3. 투자자 설명회 미팅 사진

□ 싱가포르 투자자 미팅



□ 시드니 · 멜버른 투자자 미팅





글로벌 은행 헤드 면담



Ⅲ. 발행결과

- (발행금액)** 5억 호주달러 (5,375억원, 5.21일 환율(AUD/KRW) 1,075원 기준)
- (금리/만기)** 5.283% (SQ ASW + 0.65%p) / 3년 만기
 - * 할인발행에 따른 표면금리는 5.15%, 실 납입금액은 5,342억원(99.635%)
- (통화스왑금리)** 3.781% (5.21일 기준 국내금리 4.021% 대비 △0.24%p 절감)

Ⅳ. 발행성과

- (신규 발행시장 개척)** 해외시장 모니터링을 통해 美달러화, 유로화에 이어 글로벌 세 번째 규모로 성장한 호주달러화 시장 상반기 내 선제적 발행
- (금융비용 절감)** 국내금리 대비 3년간 금융비용 총 38억원 절감 예상
 - * (발행비용 포함 절감액) 5억AUD × 1,075원 × 24bp × 3년 = 39억원