	보 도 자 료	
	작성	부동산시장정책연구센터 황관석 연구위원 (044-960-0367)
	배포	국토연구원 대외협력・지식자산팀(044-960-0438)
보도일시	■ 즉시보도가능	

“금융시스템 안정과 지속적인 주택공급 두 목표 균형 있게 설계 필요”

국토硏, 국토정책Brief 제1080호 발간

□ 국토연구원(원장 임재만) 부동산시장정책연구센터 황관석 연구위원과 연구진은 **국토정책 Brief 제1080호 “지속가능한 부동산개발금융 개선 방안”**을 통해 안정적인 주택공급 기반 마련을 위해 저자본・고차입 및 차환 중심 구조 등 구조적 취약성이 내재하는 국내 부동산 PF(Project Finance)의 구조 개선이 필요함을 지적하였다.

○ (부동산 PF사업 구조) 총사업비의 5~10% 수준에 불과한 낮은 자기자본으로 나머지 90~95%는 ‘브릿지론’과 PF대출 등을 통해 자금을 조달하며 높은 레버리지를 활용하는 구조적 특성이 존재함

○ (주택공급 및 국민경제 파급효과) 부동산 PF대출은 주택공급과 건설투자에 밀접하게 연계되어 있어 PF시장의 불안이 주택공급 위축과 건설경기 부진으로 이어질 수 있으므로, 안정적인 주택공급 기반을 확보하고 국민경제에 미치는 부정적 파급효과를 완화하기 위한 PF 구조개선이 필요

□ 황관석 연구위원과 연구진은 보고서를 통해 다음과 같은 정책방안을 제시하였다.

○ 자기자본비율 20%로의 상향 목표는 유지하되, 인센티브 강화를 통해 시장의 수용성을 높여 단계적, 완만한 적용을 추진하고 지역, 유형별, 시장국면별 차등적용 방안 마련

○ 자기자본비율 확대를 위해 지분 중심의 자본조달 구조를 확산하고 PFV(Project Financing Vehicle), 리츠, 신탁 간 규제차익을 해소하며 전문 IB(Investment Banking) 및 대형 디벨로퍼 육성을 추진

○ 담보, 보증 중심에서 사업성에 기반한 평가체계 구축을 위해 전문 평가기관 인증제를 도입하고 일률적인 리스크 관리보다는 고위험 PF군 중심으로 위험가중을 차등화

○ 보증 중심의 신용보강 구조 개선을 위해서 책임준공 표준약정 및 손해배상 상한 설정, 우발채무 회계인식 강화, 위험기반 보증료 차등화 등을 추진

○ 반복적 부동산시장 위기에 대응하여 상시 PF관리체계를 구축하여 조기경보시스템(EWS) 고도화 및 시장환경 변화에 따른 자동조정 룰 도입을 추진

첨부. 국토정책brief 1080호(지속가능한 부동산개발금융 개선 방안)

OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 대외협력 담당자(☎044-960-0438)에게 연락주시기 바랍니다.