

녹색 · 제로에너지건축 활성화를 위한 금융 지원 방안

이은석 부연구위원

배경 및 목적

- '2030 온실가스 감축 로드맵 수정안(2018)'의 국가 감축목표 중 건물 부문은 기존 18.1%에서 32.7%로 대폭 향상
- 현재 정부는 건물 부문 온실가스 감축을 위해 녹색건축물 보급 사업을 추진 중이나, 보조금 및 지원금 등 재정지원 정책과 건축규제 완화 인센티브 정책으로는 한계
- 2020년 이후 신축 건축물 제로에너지 의무화에 따라 정부의 재정 부담이 예상되고 시장원리에 입각한 경제적 편익 중심의 녹색건축물 인센티브의 필요성이 대두됨에 따라 금융제도를 활용한 녹색건축 확대 방안 제시

정책제안

- 녹색채권과 같이 저금리 투자금을 활용해 녹색 · 제로에너지건축물이 시장성을 갖출 수 있도록 다양한 금융 지원 방안 마련이 필요
- 제로에너지건축 의무화 시점까지 신축 건축주 또는 그린리모델링을 원하는 기존 건축주를 대상으로 '녹색 · 제로에너지건축 전용 금융상품'을 판매하고, 이를 통해 구축된 자금을 신재생에너지 사업에 투자해 수익성 확보 가능
- 전문기업 육성으로 녹색 · 제로에너지건축 비용 감소와 민간기업의 시장 확대를 위한 '정부-민간기업 상생형 금융보증구조' 구축 필요

1 건물 부문의 온실가스 감축 목표 강화

■ 건물 부문의 온실가스 감축을 위한 친환경에너지 생산원 확보와 녹색·제로에너지건축물 지원 요구 증대

- ‘2030 온실가스 감축 로드맵 수정안(2018)’의 국가 감축목표가 기존 2016년 로드맵에서 정한 국외 감축량을 축소하고 부문별 감축량을 늘리는 것으로 확정됨에 따라, 배출원 감축 부문 중 건물 부문은 2030년 기준, 배출 허용량이 기존 1억 6,140만 tCO₂에서 1억 3,270만 tCO₂로 강화¹⁾
- 이는 2030년 배출전망치(Business As Usual: BAU) 대비 18.1%에서 32.7%로 대폭 상향된 수치
- 녹색·제로에너지건축은 일반 건축 대비 약 1.3배에 달하는 추가 비용 부담과 도시 지역 건축물의 환경적 제약에 따른 낮은 경제적 편익이 대표적 장애요소가 되고 있으므로 이에 대한 문제 해결 필요

■ 신축 및 기존 건축물의 녹색·제로에너지건축물로 적극적인 전환을 유도하되, 정부 재정 부담을 최소화할 수 있도록 시장에 기반한 지원 방안 도입 고려

- 재정 부담 최소화를 위한 방안으로 녹색·제로에너지건축물을 에너지 거래시장 대상으로 편입시켜 해당 건축물을 보유하고 있는 동안 경제적 편익을 창출할 수 있는 기반으로 활용하는 발상의 전환 필요
 - 녹색·제로에너지건축물 확대는 국가적으로 건물 부문 온실가스 감축에 명분을 두고 있으므로, 개별 건축물이 매개가 된 청정에너지원 증대와 에너지 효율 향상의 결과가 직접적인 경제적 편익으로 연계 필요
- 녹색기술이 포함된 건물부문사업은 초기 투자비용이 높아 수익성이 낮은 것으로 인식되고 있으므로, 초기 자본에 저렴한 외부 투자재원의 도입을 검토할 시기 도래
 - 채권, 주식, 기금 등을 매개로 국제 자본시장에서 녹색사업을 위한 저렴한 투자재원(윤리적 투자)이 형성되고 있으므로 이를 사업 진입장벽을 낮추는 마중물로 활용
 - 국제적인 녹색 관련 중장기·저금리 채권, 기금 자금은 저수익 사업에도 투자가 이뤄지고, 투자사업을 지속적이며 안정적으로 유지하기 위해 다양한 포트폴리오 개발 중
- 녹색·제로에너지건축물에서만 발생하는 청정에너지 생산량과 낮은 에너지 소비량을 금전가치의 근본으로 정의하고 이를 채권, 주식 등으로 연계해 금융시장에 편입

1) 환경부(2018), “2030 온실가스 감축로드맵 수정안 및 2018~2030년 배출권 할당계획 확정”, 7월 24일자 보도자료.

- 건축물에서 소비하고 남은 에너지량 또는 기존 대비 에너지효율 개선량을 온실가스 감축량으로 환산하고, 온실가스 질량에 근거해 탄소배출권의 경제적 가치로 환산한 채권 또는 주식을 발행해 금융시장에 편입
- 에너지 소비자는 채권 또는 주식을 구입해 수익을 창출하고, 채권 또는 주식 판매를 통해 모인 기금은 청정에너지 증설에 투자함으로써 수익의 지속성을 유지할 수 있는 체계 구축 필요

2 녹색·제로에너지건축 관련 금융제도 동향과 시사점

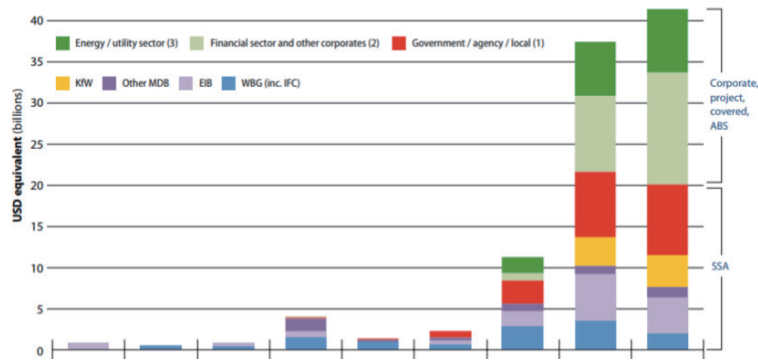
■ 온실가스 감축 관련 국가 공공 금융정책 동향

- (녹색채권: Green Bond) 최근 급격히 시장이 커지고 있는 특수목적채권으로 기후 변화와 관련한 친환경 프로젝트의 대규모 투자자금 조달을 위해서만 발행되나 그 이외에 채권의 발행과 활용에 대해서는 일반 채권과 동일
- 국제자본시장협회(ICMA)의 녹색채권원칙(Green Bond Principles: GBP)에는 채권 발행자금이 친환경(Green) 프로젝트 자금 조달을 위해 사용되도록 권고하고 있어, 해당 프로젝트가 아래 요건에 따른 적격성 심사를 통해 친환경 프로젝트로 인정받아야 함

ICMA에서 정한 녹색채권원칙(GBP)

GBP 원칙	세부 내용
자금 사용목적 (Use of Proceeds)	<ul style="list-style-type: none"> • 신재생에너지사업: 자재 생산, 에너지생산기술 등 포괄적 개념 • 녹색건축: 인증을 받은 건축물 대상 • 에너지 효율: 신축 건물 및 리모델링 건물, 에너지 저장, 집단 열관리, 스마트그리드 등 • 환경오염 예방 및 관리 / 자연자원과 토지이용의 지속가능한 관리 / 연근해 생물종다양성 보호 청정교통시설 및 장비 / 음용수 및 폐수 처리 / 기후변화적응 / 친환경제품 생산기술 및 과정
프로젝트 평가와 선정과정 (Process for Project Evaluation and Selection) ※ 외부 기관의 자금운영계획서 검토 및 인증	<ul style="list-style-type: none"> • 환경적 지속가능성을 위한 목표 설정 • 채권발행자가 결정한 자금사용목적에 적합한 프로젝트 운영방식 및 과정 설명 • 해당 프로젝트가 끼칠 수 있는 잠재적인 환경적, 사회적 위험까지 고려한 적절한 지표 제시
자금관리 (Management of Proceeds)	<ul style="list-style-type: none"> • 녹색채권으로 형성된 자금 네트워크는 파생계좌, 파생 포트폴리오 등을 만들 수 있으므로 이에 대한 투명한 관리 체계가 운영되어야 함 • 각 파생 자금네트워크는 세부 목적에 부합되도록 프로젝트 기간, 자금사용출처, 사용금액 등이 모두 일치되어야 함
보고 (Reporting)	<ul style="list-style-type: none"> • 채권발행자는 1년 주기로 자금의 사용에 대한 결과를 보고서로 작성해 공개 • 프로젝트 과정 중일 경우 진행률(%)로 설명되어야 하고 목표로 제시한 정량적 지표에 대해 명시해야 함 (예: 에너지 용량의 변화, 온실가스배출 저감량, 물 절약 지표, 차량수요의 감소량 등)

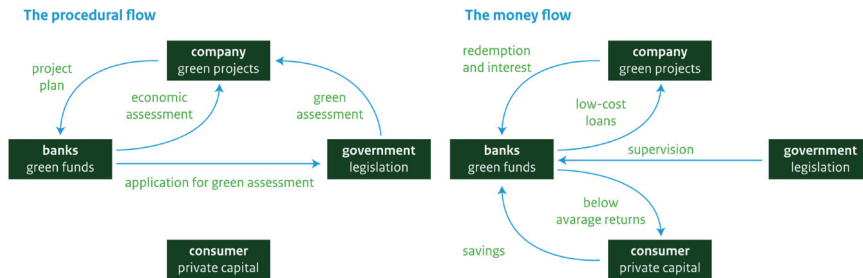
※출처 : ICMA(2018), Green Bond Principles Voluntary Process Guidelines for Issuing Green Bonds, www.icmagroup.org(검색일: 2018.7.22.)



녹색채권시장의 규모와 유형 변화

※출처 : OECD(2015), *Green Bonds : Mobilising the debt capital markets for a low-carbon transition*, p.5.

- (네덜란드 Green Funds Scheme) ‘Green Funds Scheme’은 민간자금을 바탕으로 친환경 프로젝트를 수행하기 위한 정책펀드로 개인투자자, 은행, 정부 등 친환경 프로젝트 투자에 관한 주체가 세제혜택을 통해 수익을 보는 시스템
 - 개인이 Green saving 또는 Green investment에 투자할 경우, 연간 5만 3,421유로 한도까지 양도소득세(1.2%), 소득세(1.3%) 등을 포함해 2.5%의 세금을 감면
 - 그린펀드에 투자할 경우, 순수익률은 시중 펀드에 비해 1~2% 낮은 편이나 2.5%의 세금 감면 효과로 시중 펀드와 같은 수준 또는 그 이상의 수익성이 보장됨



Green Funds Scheme 모델의 운영 방식

※출처 : NL Agency Ministry of Housing, Spatial Planning and Environment, <https://www.rvo.nl/>(검색일: 2018.6.7.)

■ 우리나라 녹색·제로에너지건축 자원 관련 제반 여건

- 한국 정부는 2008년 ‘저탄소 녹색성장’이라는 새로운 국가발전 패러다임을 제시한 이래, 환경과 경제성장의 가치를 동시에 극대화하기 위한 정책 개발을 시작
 - 2008년 국가에너지위원회는 20년 단위 장기 에너지전략으로 제1차 국가에너지 기본 계획(2008~2030)을 확정

- 기본계획에 따라 국내 금융기관의 녹색금융 규모는 지속적으로 증가하고는 있으나 해외 선진국에 비해 규모가 미약한 실정
- 녹색건축 분야는 국가 온실가스 감축 관련 사업의 일환으로 중앙정부 재정투입사업은 국토교통부의 녹색건축물 보급 활성화 지원사업과 기후변화대응사업이 있음
 - 녹색건축 분야와 유관 사업을 운영하는 부처는 국무조정실·기획재정부·환경부·산업통상자원부·농림축산식품부가 있으며, 2018년 예산 기준으로 관련 부처 총합 약 732억 원 규모의 사업을 운영
- 현재까지 녹색·제로에너지건축물 확대를 위해 외부 재원을 직접 투입한 국내 사례는 없으나, 시장 중심 정책을 운영하고 있는 해외 사례를 통해 볼 때 녹색·제로에너지 건축사업의 수익성이 확보된다면, 국내에도 외부 재원의 투입 가능성 존재
 - 제로에너지건축물 및 녹색건축물사업을 대상으로 금융체계를 통해 수익을 창출할 수 있는 방안을 모색해 지속가능한 시장성을 확보할 필요
 - 국제적으로 파리협약 대응과 관련해 기 운영 중인 녹색채권기금을 국내 녹색·제로에너지건축물 확대 사업에 적용할 수 있는 방안 검토
- 2017년 산업은행은 녹색사업에 투자할 목적으로 5년 만기 3억 달러 규모의 녹색채권을 발행, 2018년에는 3,000억 원 규모의 국내 녹색채권을 발행해 녹색사업 투자
 - 수출입은행이 2013년 국내 최초로 녹색채권 5억 달러 발행했으며, 2016년에는 수출입은행(친환경 프로젝트 자금지원) 및 현대캐피탈(하이브리드 친환경 차량 구매용 할부금융)이 9억 달러, 2017년 산업은행(기후변화 대응 등 친환경 분야 신규 투자자 발굴)이 3억 달러 규모 발행²⁾

3 녹색·제로에너지건축 금융제도와 정책체계 구상

■ 시장 중심의 자원 마련 구조와 파생금융 구조 구성 방향

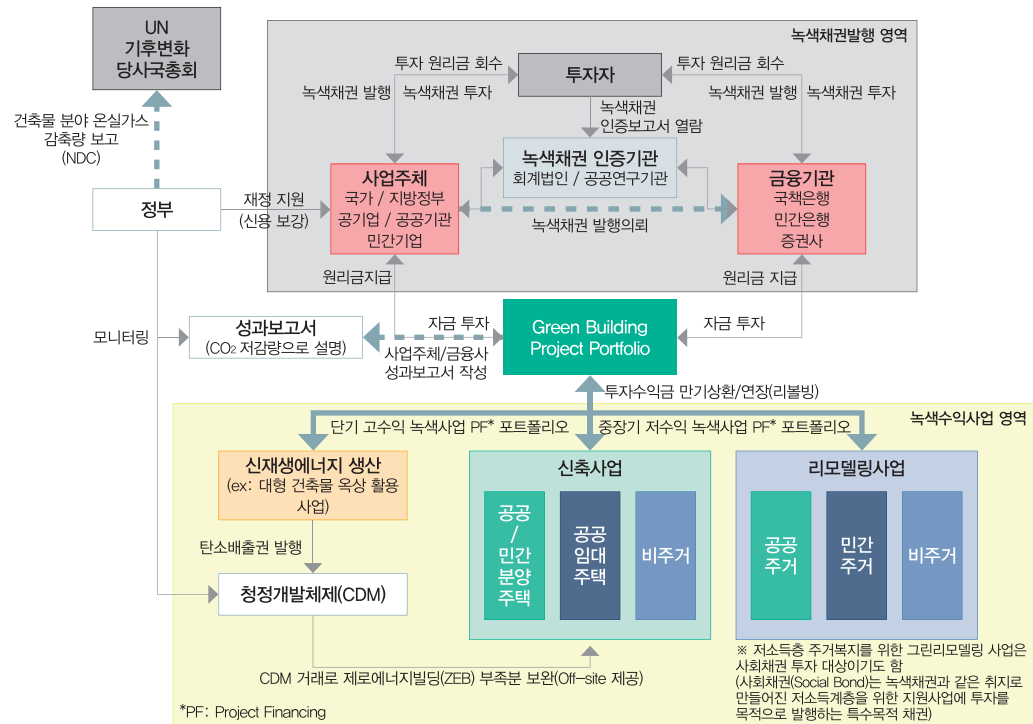
- 정부의 녹색·제로에너지건축물 보급 활성화 정책에 소요되는 직접적 재정 지원을 최소화하고, 건축주의 사업성을 확보할 수 있는 시장 중심형 금융 지원 방안 구상
 - 시장성 확보를 통해 녹색·제로에너지건축을 보급하기 위해서는 수익성 확보가 필연적이므로 보급에 필요한 마중물 성격의 자금을 건축사업 초기부터 도입해 활용할 수 있는 시장기반 구성이 선행되어야 함

2) 기획재정부(2017), "산업은행, 3억불 규모 녹색채권 발행 성공", 6월 28일자 보도자료.

- 따라서 국내 시장에서 통용되고 있는 녹색채권기금이 중대형 규모의 녹색·제로에너지건축사업에 투자자금으로 활용되고, 수익성을 확보할 수 있도록 정부 정책의 지향점을 녹색·제로에너지건축의 시장성 확보에 둘 필요
- 시장원리를 통해 재원이 순환할 수 있도록 다양한 파생 포트폴리오 구성 필요
 - 녹색채권과 같이 저금리 투자금을 활용해 녹색·제로에너지건축사업이 안정적인 시장성을 갖출 수 있도록 다양한 파생 사업에 대한 고려 필요
 - 신축 건축주 또는 그린리모델링을 원하는 기존 건축주를 대상으로 ‘녹색·제로에너지건축 전용 금융상품’을 판매하고, 이를 통해 구축된 자금을 신재생에너지 사업에 투자해 수익성을 보장할 수 있는 상품 구성
 - 기업의 기술력 확보를 통해 녹색·제로에너지건축 비용 감소와 민간기업의 시장 확대로 민간전문기업의 성장의 토대를 제공하는 ‘정부-민간기업 상생형 금융보증’ 구성
- 녹색·제로에너지건축 금융제도·정책의 궁극적 목표는 기존 건축물은 그린리모델링사업을 통한 ‘에너지효율개선사업’을, 신축 건축물은 ‘제로에너지건축물’, ‘신재생에너지 발전 사업’을 하나의 포트폴리오로 묶어 현행 금융기법과 연계한 상품을 개발하는 것
 - 기존 건축규제 완화 인센티브와 달리 다양한 금융기법이 연결되어 있는 부동산 금융규제를 녹색·제로에너지건축물에 특화시켜 시장적 관점의 인센티브로 전환 도모
 - 건축주와 국가 간 직접적 채권·채무관계가 형성되지 않도록 국가-금융기관-민간의 체계를 통해 채권·채무관계가 전문기업, 금융사, 사업시행자 간 형성되도록 유도

■ 녹색채권을 활용한 기초재원 구축 방안

- 국제적으로 활성화되고 있는 녹색채권자금을 활용하는 금융구조로, 정부의 직접적 재정 투입을 줄이고 녹색·제로에너지건축과 건축물 부문의 신재생에너지 발전사업의 시장성을 확보해 보급을 가속화
- 녹색·제로에너지 프로젝트를 대상으로 녹색채권을 발행하기 위한 특수목적 금융구조로서 녹색채권 발행 영역과 녹색수익사업 포트폴리오 영역으로 구성
 - 녹색채권 발행 영역은 채권 발행이 가능한 사업주체, 금융사, 녹색채권 인증기관, 투자자 간 네트워크로 구성
 - 녹색·제로에너지 프로젝트는 신재생에너지 생산, 신축사업, 리모델링사업을 하나의 포트폴리오로 구성해 운영하고 중간 및 최종 결과를 성과보고서를 통해 공개
 - 정부는 녹색·제로에너지 프로젝트에서 발간한 성과보고서를 모니터링해 국제사회에 온실가스 저감 목표 달성 결과를 보고하는 역할을 수행



녹색채권을 활용한 기초자원 구축 구조(안)

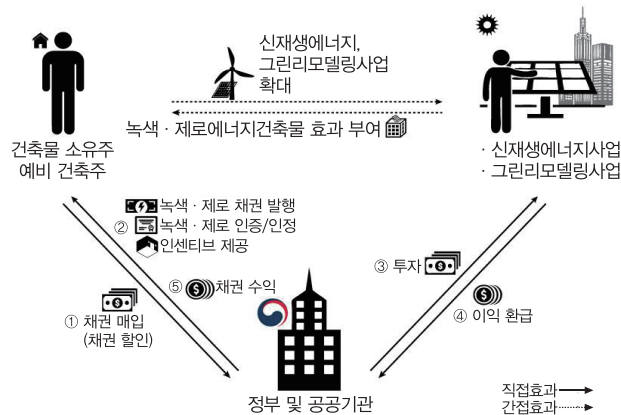
※출처 : 이은석 외(2018), 「녹색건축물 채권 도입 및 적용방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.48.

■ 녹색·제로에너지건축 전용 투자금융

- 녹색 · 제로에너지건축물을 에너지 거래시장 대상에 편입시켜 녹색 · 제로에너지건축물을 보유하는 동안 경제적 이익을 창출할 수 있는 기반을 마련, 재정 부담 최소화
 - 녹색 · 제로에너지건축물 확대 명분을 건축물이 매개가 된 청정에너지원 증대에 두고, On-Site 및 Off-site 개념을 자본 거래와 통합 · 연계해 청정에너지 생산원 추가 확보와 에너지 절약에 따른 폭넓은 경제적 효과 유도
- 녹색 · 제로에너지건축물의 자본거래 수단은 건물 부문에서 온실가스 감축량을 금전 가치화한 ‘채권’ 또는 ‘증권’을 발행하고, 공공은 건물-청정에너지 생산시설 간 간접거래가 발생할 수 있는 시장체계 구축
 - 에너지 소비자는 녹색설비 설치비용 대비 저렴한 가격에 채권 또는 증권을 구입해 수익을 창출하고, 채권을 통해 모아진 기금으로 에너지 생산자는 청정에너지원 증설 투자와 이익 분배에 활용하는 시장 생태계 구현³⁾

3) 본 지 4p의 네덜란드 Green Fund Scheme 내용 참조

- 정부는 발행된 채권 또는 증권이 녹색채권 재원으로 활용될 수 있도록 관리하고, 권리 증서를 매개로 건축주와 청정에너지 생산자 간 간접거래가 이뤄지는 이익구조를 통해 건축 시 추가부담분에 해당하는 비용을 녹색 · 제로에너지건축물 보유 및 매각 시점 까지 일부 또는 전액 확보할 수 있도록 지속적으로 운영 관리
 - 녹색 · 제로에너지건축물 전용 증권 또는 채권은 증권사를 통해 시장 거래가 가능한 상품으로 출시하고 채권 또는 증권의 수익률은 매일 공시
- 국가 차원에서 녹색 · 제로에너지건축 전용 투자금융의 투자로 조성된 신재생에너지 설비는 건물 부문 온실가스 감축량으로 산정될 수 있도록 제도화 필요
 - 국민은 자유롭게 녹색 · 제로에너지건축 투자금융상품을 보유하거나 매입 · 매수하면서 수익을 창출하면서 본인의 건축물이 Off-site 관점에서 녹색 또는 제로에너지 건축물로 인정받을 수 있는 인센티브 도입 필요
 - 녹색 · 제로에너지건축 금융상품을 구입한 건축주는 구입한 채권 또는 증권의 규모에 따라 본인의 건물이 녹색 · 제로에너지 등급 인정에 영향을 받을 수 있고, 동시에 운영 수익을 추구할 수 있음
 - 세입자는 채권이나 증권을 구입해 보유하면서 운영 수익을 추구하되, 향후 신축할 경우 보유 기간 동안 감축된 온실가스 양을 누적 합산하여 신축 건축물의 녹색 · 제로에너지건축물 인센티브 혜택 부여



녹색채권 파생금융: 녹색 · 제로에너지건축 전용 투자금융 구조(안)

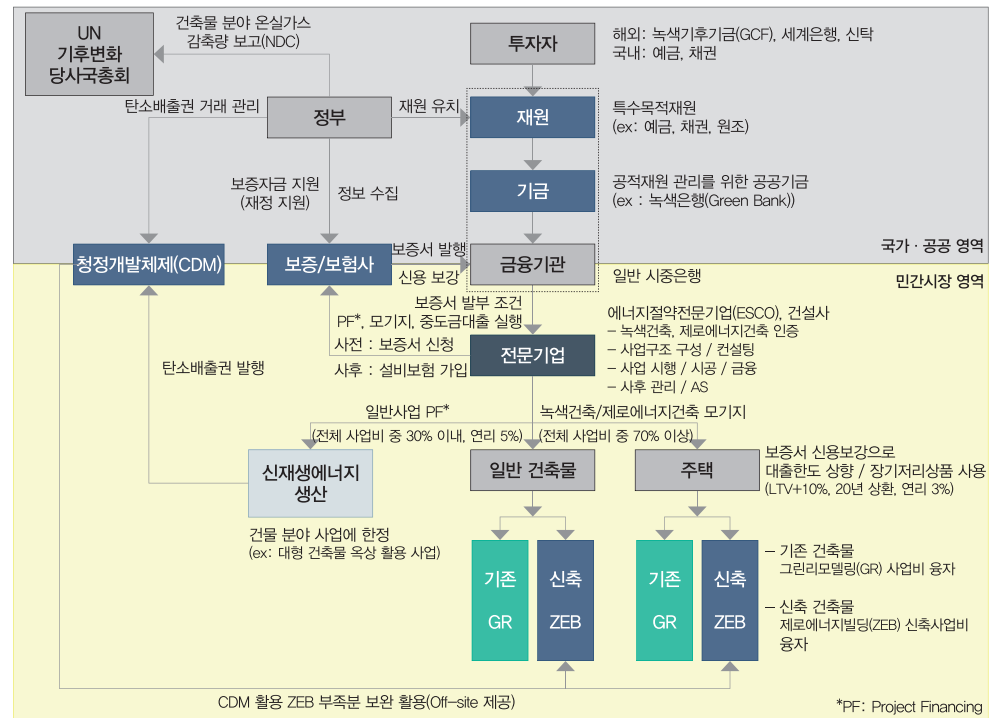
※출처 : 한국에너지공단(2017), 「제로에너지빌딩 신재생 및 인센티브 효과 분석」, p.139, 재인용: 이은석 외(2018), 「녹색건축물 채권 도입 및 적용방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.52.

■ 정부-전문기업 상생형 금융보증

- 녹색건축 전문기업 중심으로 국가 · 공공 영역과 민간시장 영역이 각각의 역할에 따라 구분된 구조로서 전문기업이 민간시장에서 녹색 · 제로에너지건축물 보급

사업에 집중할 수 있도록 국가·공공 영역은 금융적으로 재정 보증지원을 부담하는
상생구조

- 국가·공공 영역에는 정부, 금융기관, 보증·보험사가 녹색채권으로 마련된 투자재원을 활용해 재정보증 금융을 위한 연결구조 구축
- 민간시장 영역은 전문기업이 녹색·제로에너지건축물 건설업과 신재생에너지 발전설비 설치업을 국가·공공 영역에서 구축된 재정보증 금융을 활용해 지속적 성장을 도모할 수 있는 기반 제공



정부-전문기업 상생형 금융보증 구조(안)

※출처 : 이은석 외(2018), 「녹색건축물 채권 도입 및 적용방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.54.

4 녹색·제로에너지건축 금융기법 적용을 위한 시장규모 추정

■ 2020년부터 단계적으로 신축 건축물의 제로에너지 의무화가 예정되어 있어, 이에 따른 현장에서의 한계를 금융기법으로 보완하기 위해 시장규모의 적정성 판단

- 의무화로 신축 건축주는 제로에너지건축물을 짓고자 하나 환경적 제약 등으로 불가피하게 정책을 따를 수 없는 경우에 선택 가능한 금융적 대안 필요

- 녹색건축 보급의 시장적 접근 방안으로서 시장에서 기 통용 중인 채권에 근거한 기금 조성 방안의 정책적 타당성 확대
- 채권을 통해 지원 가능한 사업의 수량과 규모를 사전에 판단함으로써 정책수요를 사전에 예상하고, 원활한 정책지원책 마련을 위한 정량적 근거 마련
- 2018년부터 2030년까지 그린리모델링, 제로에너지 신축, 태양광발전사업 등 녹색 채권과 관련한 시장규모를 추정하면 누적 시장규모 기준 총 649조 원으로 신축 건축물 497조 원(제로에너지 추가설비 시장 82조 원 포함), 그린리모델링 101조 원, 태양광발전사업 51조 원으로 추산되며, 포트폴리오당 평균 약 3,000억 원 규모의 채권 상품을 운용한다면 최대 2,160개 녹색·제로에너지건축사업에 적용 가능
 - 약 10년간 최대 2,160개 포트폴리오의 채권 상품 운용으로 연간 약 2.0%의 이자수익을 녹색건축 채권기금으로 모집해 관리한다면, 2030년에는 약 25조 원 규모의 기금 운영이 가능할 것으로 추산
 - 이 기금은 기존 건축물의 에너지 성능 개선, 신축 제로에너지건축물의 고효율 설비 적용, 건축물의 유지 보수를 위한 비용, 관련 기업의 투융자 자금 등으로 중앙정부의 재정 지원과 무관하게 활용될 수 있을 것이므로 녹색·제로에너지건축 비용이 과다해 건축시장에서 외면 받는 현 상황을 개선할 수 있게 될 것으로 전망

제로에너지건축, 그린리모델링, 건축물 활용 태양광 발전 시장규모 추산

(단위: 백만 원)

구분	제로에너지건축 시장규모				그린리모델링 시장규모	건축물 활용 태양광발전사업 시장규모	
	제로에너지 전체 건설시장		추가설비 시장			신축 옥상	기존 옥상
연도	민간건축	공공건축	민간건축	공공건축			
2018	-	-	-	-	7,314,867	35,840	3,495,140
2019	-	-	-	-	7,382,171	59,394	3,508,619
2020	-	9,272,646	-	1,545,441	7,493,710	54,079	3,588,516
2021	-	8,458,234	-	1,409,706	7,595,265	49,329	3,676,985
2022	-	7,728,540	-	1,288,090	7,687,902	45,074	3,822,135
2023	-	7,090,989	-	1,181,831	7,772,546	41,355	3,895,193
2024	-	6,493,436	-	1,082,239	7,850,208	37,870	3,931,033
2025	99,618,522	5,909,573	16,603,087	984,929	7,921,326	34,465	3,990,427
2026	89,661,650	5,318,911	14,943,608	886,485	7,986,049	31,020	4,044,506
2027	79,078,838	4,691,117	13,179,806	781,853	8,044,302	27,359	4,093,836
2028	67,563,126	4,007,982	11,260,521	667,997	8,095,681	23,375	4,138,909
2029	55,036,990	3,264,906	9,172,832	544,151	8,139,577	19,041	4,180,264
2030	41,470,278	2,460,101	6,911,713	410,017	8,175,335	14,348	4,218,135
누적 합계	소계		(82,854,307)		101,458,938	51,056,249	
	497,125,840						

5 정책제언

■ 녹색·제로에너지건축사업과 공공 부문 복합개발사업 연계 장려

- 신축, 리모델링, 신재생에너지 발전 사업을 하나의 사업 포트폴리오로 구성해 추진해야 사업 수익성을 보장할 수 있고, 녹색·제로에너지 부문은 온실가스 감축이라는 공공성을 띄고 있으므로 공공 부문의 복합개발사업에 연계 추진
 - LH와 같은 건설 사업이 가능한 국가 공기업, SH공사·경기개발공사와 같은 지자체 공기업 등이 도시재생사업지구를 대상으로 기존 건축물의 그린리모델링, 일부 신축 건축물에 대한 제로에너지건축사업, 부지 내·외부 부지 및 건축물 옥상을 활용한 태양광발전사업을 복합적으로 운영함으로써 사업의 수익성을 보장할 수 있음
 - 공기업, 국가, 지방 등은 채권을 발행할 수 있고 녹색채권 발행을 통해 사업자금을 투자받아 직접 사업을 수행, 수익 창출이 가능하므로 공공 부문의 녹색채권 발행을 통한 사업 추진을 권장함

■ 전문기업 지원을 위한 녹색건축물 조성을 위한 법 조항 개정

- 「녹색건축물 조성 지원법」 제25조 녹색건축물 조성사업에 대한 지원·특례 등의 제2항에서 신용보증기금과 기술보증기금에 대해 보증조건을 우대하도록 되어 있고, 제26조에 금융의 지원 및 활성화가 권장의 성격을 갖고 있어 실행력이 부족하므로 해당 조항을 실행이 강화된 조항으로 개정
 - 제25조 제2항 보증기금의 우대사항은 보증기금이 운영할 수 있는 재원에 대한 구체적인 명시가 되어 있지 않아 보증기금이 녹색건축물을 지원하기 위한 별도의 재원을 구성할 근거가 없음
 - 제26조는 금융지원 및 활성화에 대한 기본계획 수준의 선언에 머물러 있어 시행령 또는 시행규칙을 통해 재원의 조성방법, 자금지원 경로, 금융상품의 개발 유형과 그에 따른 편익, 녹색건축 조성을 위한 민간투자 시 금융 우대조건 등 명시 필요

■ 전문기업 활성화를 통한 일자리 창출

- 녹색·제로에너지건축 관련 전문 신규 업종의 등장과 세분화에 따라 아래 유형과 같이 다양한 전문기업이 출현할 수 있으므로 일자리 창출을 위한 창업보육 필요
 - 녹색건축물, 제로에너지건축물 인증 전문기업
 - 녹색·제로에너지건축사업 개발 및 기획·홍보 전문기업
 - 녹색·제로에너지건축사업 시행, 시공, 경제성 분석 전문기업

- 녹색 · 제로에너지건축사업 관련 금융컨설팅 전문기업
- 녹색 · 제로에너지건축 전문 에너지효율 진단 및 관리 · AS 전문기업
- 녹색 · 제로에너지건축 관련 에너지효율 보장 보험 상품 취급 전문기업 등

■ 고효율 제로에너지건축설비 기술 개발 및 신규 기술 보급 지원

- 국내외 건축물 부문 에너지 고효율 최신 기술을 특허를 통해 보유하고 있는 중소기업
업을 대상으로 국가 R&D 참여기준, 녹색인증기준, KS 인증기준, 신기술 인증 등
각종 인증을 수월하게 받을 수 있도록 인증기관 지침 개정 요구
- 신규 기술을 시범적으로 적용하는 건축주에 대해 에너지효율에 대한 보증보험 가입을
지원해 중소기업의 시장 진입장벽을 낮출 수 있도록 녹색 · 제로에너지건축물 전문
중소기업 지원제도 운영

■ 금융과 밀접한 관련성이 있는 국토교통부 소관 규제의 한시적 완화 추진

- 건축물은 부동산과 밀접한 금융적 관계를 갖고 있고, 부동산 규제는 국토교통부가
운영 주체이므로 녹색 · 제로에너지건축의 용도에 따른 부동산 규제, 용도제한 규제
등을 의무화 적용 시점까지 한시적으로 완화해 일반 건축물로 쓰린 수요 흡수
- 신축 건축물은 녹색 · 제로에너지건축물 인증을 받는 경우에 한해, 총부채상환비율
(DTI)과 담보대출비율(LTV) 규제를 완화해 부동산 담보대출의 한도를 높여 받을 수
있도록 의무화까지 한시적 완화
- 기존 건축물은 그린리모델링으로 증개축을 추진할 경우에 한해 부동산 담보대출
한도를 상향하고, 그린리모델링으로 소요되는 추가 비용을 녹색건축 예비인증서
확인 후 추가 대출할 수 있도록 제도화
- 건축 부지 외부 및 옥상을 활용해 태양광발전시설 등 에너지 생산시설 설치를 건축
용도에 상관없이 실행할 수 있도록 용도규제 완화와 각종 심의 시 경관에 심각한
저해가 없는 한도 안에서 가점 대상으로 지정

이은석 부연구위원 (044-417-9672, enlee@auri.re.kr)



관련 보고서 원문 「녹색건축물 채권 도입 및 적용방안 연구」



건축도시공간연구소

발행처 건축도시공간연구소 발행인 박소현

주소 세종특별자치시 절재로 194, 7층

전화 044-417-9600 팩스 044-417-9607 www.auri.re.kr

