

제271호 (2010. 8. 9)

■ 경제 동향

- 7월 CCSI 8.2p 하락한 51.9

■ 정책·경영

- 최근의 건설업 주요 경영 이슈 점검
- 국제 원자재 가격 및 환율 변화가 건설생산비용에 미치는 영향

■ 정보 마당

- 중국 장길도 및 두만강 지역 개발 본격화

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 공모형 PF 사업의 위기

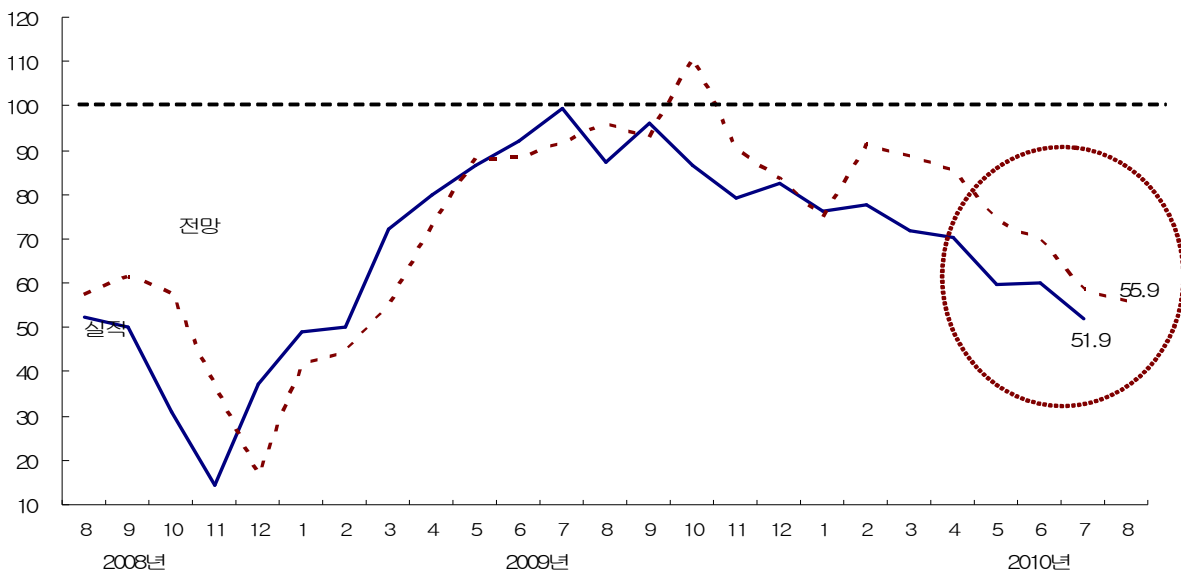
7월 CBSI 8.2p 하락한 51.9

- 작년 2월 수준 하락, 건설경기 견인한 재정효과 대부분 소진 -

■ 공공수주 감소·미분양 적체 등에 건설 비수기 겹쳐...작년 2월 이후 최저

- 7월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 8.2p 하락한 51.9를 기록함.
 - 지수가 8.2p나 하락한 것은 공공 수주 감소 지속(1~6월 공공 수주 전년 동기비 46.6% 감소), 미분양 물량 적체 등의 건설 경기 악재 요인이 여전한 가운데, 통상 건설 비수기인 혹서기로 접어드는 계절적 요인이 겹쳤기 때문으로 판단됨.
 - 결국 CBSI는 작년 7월 정부 SOC 예산 급증과 조기집행 영향으로 6년 7개월 내 최고치인 99.3을 기록한 이후 올 7월까지 소폭 등락을 반복하면서 12개월 동안이나 하락 국면을 지속함.
 - 7월 지수 51.9는 공공 발주물량 급증에 따라 지수가 급상승하기 직전인 작년 2월의 50.0에 근접한 수준임.
 - 이는 그동안 건설기업 체감 경기를 견인해 왔던 재정효과가 대부분 사라졌다는 것을 의미함.

〈건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이〉



자료 : 한국건설산업연구원

■ 대형업체지수 급락, 전체 지수 하락 주도

- 업체 규모별 경기실사지수를 살펴보면 대형업체지수가 큰 폭으로 하락하여 7월 지수 하락을 주도하고, 중소기업지수도 소폭 하락함. 반면, 중견업체지수는 전월과 동일한 수치를 기록함.
 - 대형업체지수는 전월 대비 19.2p나 하락해 50.0을 기록함. 이는 2008년 12월(46.2 기록) 이후 최저치임.
 - 6월에 이미 57.1을 기록해 60선 이하로 하락하며 작년 2월(40.6) 이후 최저치를 기록한 중견업체지수는 7월에는 전월과 동일한 57.1을 기록함.
 - 결국 지난 6월 69.2를 기록해 전체 지수가 60선 이하로 떨어지는 것을 저지하던 대형업체지수마저 7월 들어서는 큰 폭으로 하락해 전체 지수가 50선 초반으로 떨어지는데 결정적인 역할을 함.
 - 중소기업지수도 전월 대비 4.4p 하락한 48.3을 기록하여 2008년 12월(28.8 기록) 이후 최저치를 경신함.

■ 향후 경기 전망도 저조 예상

- 8월 전망치 역시 55.9를 기록하여 건설기업들은 향후에도 건설 경기가 저조한 흐름을 이어갈 것으로 예상함.
 - 하반기에도 공공수주 감소세와 민간주택의 신규 분양 침체는 지속될 것으로 예상되며, 준공 후 미분양 및 미입주 증가에 따른 업계의 유동성 어려움이 더욱 심화될 가능성이 커 건설기업 체감경기는 당분간 저조한 흐름을 이어갈 전망이다.
- 자금·인력·자재부문 지수를 살펴보면 인력 및 자재부문 수급이 다소 양호한 가운데, 자재비와 공사대금수금 및 자금조달에 여전히 어려움을 겪고 있는 것으로 나타남.
 - 인력 및 자재수급지수는 각각 93.1, 96.5를 기록해 다소 양호한 것으로 나타남.
 - 인건비 및 자재비지수가 각각 89.5, 82.2를 기록하여 철강재 가격 인상 등의 영향으로 자재비 상황이 어려운 것으로 나타남.
 - 공사대금수금 및 자금조달지수는 80.4, 78.0을 기록하여 자금 관련 상황에도 어려움을 겪고 있는 것으로 나타남.

이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

“수익성 확보와 유동성 개선으로 경쟁력 제고해야”

- 최근의 건설업 주요 경영 이슈 점검 -

■ 공공공사 수익성 확보가 가능하도록 원가경쟁력을 갖추고 있는가

- 민간 부동산 경기의 회복 부진에 따라 공공공사와 해외공사로 수주 및 매출을 확보할 수밖에 없는 상황이 장기화되고 있음. 특히 해외 진출이 어려운 중견업체들의 경우 공공공사에서 최대한 수익성을 확보할 수 있도록 관련 체제 정비가 요구됨.
 - 최근 공공공사 발주제도는 시장 기능이 강조되고 있는 추세임. 시장의 기본적인 기능이 가격기능임을 감안할 때, 향후 공공공사 발주제도에 가격 요소가 더욱 부각될 전망이다.
 - 턴키제도가 이미 다섯 가지 방식으로 세분화되면서 이 중 세 가지 방식에 대해서는 가격에 대한 비중을 높이는 방향으로 개정. 그동안 유보되었던 최저가낙찰 적용 대상 공사도 100억원까지로 확대될 예정임.

■ 본격적인 출구전략 시행에 따른 유동성 악화 가능성은 어느 정도인가

- 유럽 등 일부 국가의 경기부진에도 불구하고 세계적으로 출구전략이 시행되고 있으며, 우리나라도 지난 7월 초 금리 인상을 단행하면서 본격적인 출구전략의 시작을 알림.
 - 미분양, 미입주 등에 따른 자금난이 아직 해소되지 않은 대다수 건설업체들의 경우 이를 해소할 수 있는 특단의 조치 필요. 특히 대주단에 가입된 업체들 중 경영 개선 업체로 분류된 워크아웃 업체들조차도 금융기관의 대출 연장 거절과 보증의 어려움 등으로 경기 회복 전 급격한 유동성 악화에 빠질 가능성이 높음.
 - 최근 일부 중견업체들의 경우 사업권 매각, 유상증자, 출자지분 매각 등을 통해 유동성 확보에 전력하는 모습을 보임.

■ 재정 정책 한계에 따른 민자사업 활성화 가능성은 어떠한가

- 출구전략 조기 시행시 정부 재정투자가 조기에 한계에 봉착할 가능성이 높아 민자사업 활성화에 대응하는 방안의 모색이 요구됨.
 - 기획재정부와 통계청에 따르면 올해 상반기 토목부문 수주액은 15조 40억원으로 작년 상반기 수주액인 24조 3,400억원보다 38.3%나 감소한 것으로 이미 재정 한계 노정

- 내년도 역시 재정 건전성이 강조되면서 정부 SOC 예산이 큰 폭으로 증액될 가능성이 안보임. 따라서 기 수립된 정부계획이 수행되기 위해서는 민자사업 확대 불가피

■ 수익성과 현금흐름 최우선 전략 전개, 고정비용 및 매출채권 관리 강화가 특히 중요

- 수익성과 유동성 관리를 위하여 기본적으로 이익을 좌우하는 3대 비용 항목 중 특히 고정비 성격을 지니는 판관비와 금융비용의 적정성 유지 및 매출채권 관리 강화 요망
 - 이익 확보를 위해서는 기업의 3대 비용인 매출원가, 판관비 및 금융비용 관리를 강화할 필요가 있음. 이중 판관비와 금융비용은 각각 영업리스크와 재무리스크를 증가시키는 원인이 되므로 고정비의 변동비화를 통해 적정성 유지 필요
 - 유동성은 수주나 매출의 증대와는 별도로 현금 유출입의 균형 유지가 중요. 따라서 매출채권 관리를 강화하고 매출채권과 채무의 유출입 균형 유지를 통한 관리 강화 요망

■ 총체적인 원가경쟁력 강화 시스템 구축 필요

- 공공공사에서 심화되는 가격경쟁에 대응하기 위해서는 견적능력, 실행예산 시스템 구축 및 외주자재관리 시스템 개선을 통해 총체적인 원가경쟁력 강화 필요
 - 순수내역입찰제도의 도입에 따라 견적능력의 중요성이 더욱 강조됨. 이를 위해 기존 공사에 대한 공사 유형별 및 공종별 track record 관리 필요
 - 견적과 더불어 공사 전 실행예산 검증 시스템과 공사 단계별 보고 시스템 구축을 통해 적정한 실행예산 작성과 실행예산이 초과되지 않도록 관리 요망
 - 등록업체의 정예화, 주요 공종의 통합발주 확대, 등록업체들의 물량확보를 통한 충성도 (loyalty) 제고, 입낙찰의 투명성 확보 등 외주 및 자재 시스템 정비 필요

■ 단기적으로는 정부고시사업 중심으로 확대되는 민자사업 분야 선점 요망

- 민자사업의 경우 단기적으로는 투자위험분담률제도가 도입된 정부고시사업을 중심으로 사업을 전개하며, 중장기적으로는 민간제안사업에 대비한 역량 확보 필요
 - 제안능력(사업기획, 타당성 분석, 재무적 투자자 확보 역량 등)을 확보하며, 주무관청의 역량 강화에 따른 교섭력 및 주요 재무적 투자자들과의 네트워크 강화가 요망됨.

김민형(연구위원·mhkim@cerik.re.kr)

국제 원자재 가격 및 환율 변화가 건설생산비용에 미치는 영향

- 2005년 산업연관표를 이용한 분석 -

■ 철광석 가격 보합세, 원유 가격은 상승 추세

- 철광석 가격은 가격시스템의 변화로 급등세 시현 후 세계경제의 경기회복 전망에 대한 불투명성 심화를 반영하여 하향 안정세를 보이고 있음.
 - 최근 국제 원자재시장에서는 광산업체와 제철업체가 협상을 통해 연 단위 벤치마크 가격을 결정하여 이후 1년간 거래에 적용해 오던 벤치마크 가격결정 시스템이 분기 단위로 현물가격을 고려하여 계약가격을 결정하는 분기별 가격결정 시스템으로 전환
 - 2009~10년 기준 가격이 톤당 60달러에서 결정됐고 기준가격과 현물가격을 감안하는 기존의 가격결정 시스템이 적용된 1분기 가격은 톤당 74달러였으나, 분기별 가격결정 시스템으로 변경된 후 2010년 2분기 계약가격은 톤당 119달러로 상승
- 원유 가격은 2008년 슈퍼 스파이크 논란을 초래한 가격 상승 추세가 글로벌 금융위기를 겪으며 하락세를 시현. 최근에는 경기 회복에 대한 기대를 반영해 상승 추세를 보이고 있음.
- 2010년 원/달러 환율은 2009년 이후 지속하고 있는 하락세를 유지할 것으로 전망되나, 그 폭은 크지 않을 것으로 예상됨.
 - 금융 위기에 따른 미국 경제의 침체에 기인한, 우리 경제의 동반 침체에 대한 우려로 인해 원/달러 환율은 2009년 초까지 급등하였는데, 이러한 원화 약세는 2009년 사상 최대 규모의 경상수지 흑자로 귀결되었고 이는 최근 원화 강세 추세의 근간임.
 - 유로화 지역의 경제에 대한 불확실성 심화로 안전자산으로서 달러화에 대한 수요가 강화되고 있어 원화 강세 추세는 제한적일 것으로 전망됨.

■ 환율 하락세 유지...건설생산비용 상승 가능성 크지 않아

- 원유 및 철광석 가격과 환율의 상승은 건설산업의 중간투입액 규모를 증가시키는데, 이 때 산출액의 규모가 변하지 않는다면 이는 임금과 이윤의 형태로 가계와 기업에게 분배될 건설산업의 부가가치 규모를 축소하는 결과를 초래할 것임.

- 가격결정 시스템의 변화로 2010년 철광석 가격은 전년 대비 100% 상승이 전망됨. 이에 따른 부문별 건설생산비용은 일반토목 0.6% 상승, 주택건설 0.3% 상승이 예상됨.
- 전문기관에 따르면 2010년 원유 가격은 전년에 비해 30% 정도 상승할 것으로 전망됨.
 - 부문별 건설생산비용은 일반토목과 교통시설 건설에서 가장 큰 1.35%의 상승이 전망되고, 다음으로 기타특수(전력 및 통신 시설 포함) 건설에서 0.87%의 상승이 예상됨.
- 2010년 원/달러 환율은 전년 대비 13% 정도 감소할 것으로 추정됨.
 - 부문별 건설생산비용은 기타특수건설에서 가장 큰 2.78%의 하락이 전망되고, 다음으로 주택건설에서 2.22%의 하락이 예상됨.
- 환율의 변화를 감안할 때, 철광석 및 원유 가격의 상승이 건설산업의 생산비용을 상승시킬 가능성은 크지 않을 것으로 전망됨.

〈철광석 및 가격 변화에 따른 건설생산비용 변화 추정〉

구분	주택건설	비주택건설	건축보수	교통시설건설	일반토목	기타특수건설
철광석가격 100% 상승	0.3%	0.4%	0.3%	0.5%	0.6%	0.5%
원유 30% 상승	0.63%	0.66%	0.66%	1.35%	1.35%	0.87%
환율 13% 하락	△2.22%	△2.21%	△2.09%	△2.20%	△2.05%	△2.78%

■ 녹색건설 패러다임 정착으로 원자재 가격 상승 부담에서 탈피해야

- 장기적인 관점에서 건설산업은 녹색건설 패러다임의 정착으로 건설생산원가에 대한 철광석 및 원유 가격 상승의 압력으로부터 자유로워질 필요가 있음.
 - 특히, 원유 가격이 경제위기 이전에 나타났던 슈퍼-스파이크 단계에 재진입하기 전에 에너지 및 원자재의 소비패턴을 획기적으로 변화시켜야 할 것임.
 - 건축구조물의 에너지 소비는 건설단계에도 발생하지만 훨씬 많은 양이 운용단계에서 발생하므로 운용단계의 에너지소비를 축소하기 위해 단기적으로는 건축물의 에너지 효율을 높이는 방향의 대책이 필요
 - 보다 장기적으로는 이산화탄소를 배출하는 화석연료보다 재생 가능한 에너지를 이용할 수 있는 구조를 포함하도록 건축물의 개념 전환 필요

빈재익(연구위원:jipins@cerik.re.kr)

중국 장길도 및 두만강 지역 개발 본격화

- 중국 국가 전략으로 정식 비준, 우리나라도 환동해권경제권 구축을 위해 적극 대응해야 -

■ 중국 국무원, ‘장길도 및 두만강 지역 개발’을 국가 전략으로 정식 비준

- 장길도(장춘-길림-도문, 창지투) 개발 계획은 내부건설계획(공간배치, 산업발전, 기반시설, 환경보호), 인접한 요녕성-흑룡강성-내몽골자치구 등과의 연계 개발, UNDP의 두만강 개발 계획에의 참여, 건설사업의 안정화를 위한 보장장치 등으로 구성
- 중국은 장길도 개발로 두만강 지역 개발을 선도해 나갈 것을 계획. 이를 위해 러시아 및 북한 인접지구의 기반시설건설협력(항구, 철도, 도로, 교량 등)을 장길도 개발계획에 포함시키고 있음.
 - * UNDP의 두만강개발계획은 좁은 의미로는 북한의 나진, 중국의 훈춘, 러시아의 포시에트를 잇는 두만강 하류 약 1천km의 두만강 삼각주 개발 계획
 - * 넓은 의미로는 북한의 청진, 중국의 연길, 러시아의 블라디보스토크를 연결하는 1만km 개발계획. 국제개발 협력에 의해 추진되는데 주로 기초 인프라 건설 중심으로 추진

〈장길도 개발 계획의 개요〉

구분	주요 내용
대상 지역	·장춘, 길림시의 부분지역, 연변조선족자치주 등 7.3만km ² ·길림성 면적의 39%, 인구는 1,090만명으로 40%
4대 전략	·중국 국경 개발의 중요 지역 ·동북아 개방을 향한 중요 문호 ·동북아 기술협력의 중요 무대 ·동북아 지역의 중요 신성장동력
발전 목표	·1단계 : 2012년까지 훈춘시 경제총량 4배, 장길도 전체 지역 경제총량 2배, 산림피복률 60% 유지 ·2단계 : 2020년까지 두만강 지역 개방 수준의 큰 돌파구 마련, 경쟁 우위 산업 체계 형성, 선진국 수준의 과학기술 혁신, 장길도 전체 경제총량 4배, 산림피복률 68% 유지
8대 중점 공정	·두만강지역 국제자유무역지대 개설 ·국제내륙항구 건설 : 훈춘-러시아 하산, 훈춘-북한 나진 ·과학창업지대 건설 : 장춘 중심의 하이테크 지역 발전 ·국제합작산업지대 건설 : 중일, 중러, 중한 등 합작산업구 건립, 훈춘변경경제합작구 건설 ·물류지대 건설 : 연길공항과 훈춘통상구 일체화 동북아물류집산지 건설(훈춘-북한 나진-한국 부산, 훈춘-러시아 자루비노-일본 니가타, 훈춘-러시아 자루비노-중국 동남해 연안) ·서비스업 집중지대 건설 ·생태관광지대 건설 : 백두산(장백산) 관광개발 ·현대농업시범지구 건설 : 식량생산 가공기지, 축산업 가공기지, 채소수출생산기지 등 ·기타 : 중국-몽골 대통로 건설

자료 : 권영경, 「중국의 장길도개발계획과 북중경협의 미래」, 『동북아 경제협력 학술회의』, 남북물류포럼, 2010.7

〈장길도 개발 계획의 위치〉



■ 중-몽 통로를 북한-러시아로 연계하는 동북개방구(환동해권개방구) 확보가 관건

- 중국은 2005년 「동북 노후공업기지의 대외개방 확대 실시에 관한 의견」 (36호 문건)을 통해 대북한 육로, 항만, 경제구역의 일체화를 제시하면서 길림성-북한 나진항-중국 동남연해 항로를 중국 내항으로 취급할 것을 확정
 - 중국 창리(創立)그룹은 나진항 1호 부두 1번 선석의 10년 사용권을 획득하고 대신 훈춘-북한 나진 간 93km의 도로를 건설키로 함.
 - * 북한은 나진항 3, 4호 부두의 50년 사용권을 러시아에 넘김(2008.8)
 - 훈춘-북한 원정리 간 도로를 4차선으로 확장(2010.3)하고 다리 보수공사 완공(2010.7), 도문-북한 청진간의 철도 보수사업을 합의했고, 남평-북한 무산간 철도 및 도문-북한 나진항 간 철도 건설 문제를 협의 중

■ 우리나라도 환동해권경제권 구축을 위해 적극 대응해야

- 우리나라도 환동해권경제권 구축을 위해서는 두만강 지역에서 전략적 거점 확보 경쟁을 벌이고 있는 중국과 러시아의 상황을 감안해 이에 대한 전략적 대응방안 마련 필요

박용석(연구위원-yspark@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의·세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
8.2	행정안전부	<ul style="list-style-type: none"> 기업협력지원관실 주최 지자체 규제개혁 과제 검토 요청에 건설정책연구실 박용석 연구위원 지원 - 주택공급에 관한 규칙, 제2종지구단위계획 중 도로요건, 초급기술자 승급 제한 개선, 소규모 집단취락지구 개발제한구역 해제, 서해 5도서 수도권 규제 완화 등에 대한 의견 개진
	KBS	<ul style="list-style-type: none"> KBS 뉴스 프로그램의 부실업체 퇴출 관련 인터뷰에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 - 건설업 허위등록(자본금, 기술자) 관련 부실업체 퇴출방안에 대한 인터뷰
	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> 회계제도와 주최 '건설산업 상생협력 관련 간담회'에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 미국 Prevailing Wage제도의 건설산업 원/하수급자 상생, 내국인 일자리 창출, 내수 진작, 지속 가능한 성장 등의 효과 설명 및 임금 조사 방법, 리베이트 억제 방안 등 논의
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 행정지원관실 주최 국토해양부 국민제안 공모 심사회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 국민들이 제안한 국토해양 분야 정책 아이디어에 대한 심사
8.4	국회	<ul style="list-style-type: none"> 예산정책처 주최 '부동산시장 전망과 정책대응 간담회'에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여 - 최근 부동산시장의 동향 및 전망과 이에 대응한 정책방향에 대한 자문
	금융위원회	<ul style="list-style-type: none"> 주택시장 점검회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 주택시장 동향 및 전망, 주택 실수요자에 대한 거래불편 해소방안 논의
8.6	노동부	<ul style="list-style-type: none"> 노동시장정책과 주최 '건설근로자 고용 개선 관련 정책간담회'에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설근로자 고용 개선 기본계획 추진 실적에 대한 점검 및 자문
	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 관련 전문가 간담회에 건설경제연구실 두성규 실장 참여 - 최근 부동산 시장에 대한 평가 및 향후 정책방향 제언

■ 「정책현안보고서」 발간 추진

- 연구원은 최근 건설산업의 어려운 경영 여건에 대응한 건설산업 내 현안들을 정리하고 문제점 및 개선대안을 도출하기 위해 정책현안보고서 「(가제) 건설산업 위기에 대응한 정책현안」을 발간할 계획임(8월 20일 발간 예정).
 - 이번 발간하는 정책현안 보고서에는 △발주 및 입낙찰제도, △건설산업 기반, △SOC 민간투자, △주택, △녹색성장정책 및 기타 등 5개 분야 약 30여개의 건설산업의 정책 현안들이 수록될 예정임.

공모형 PF 사업의 위기

서울 용산 국제업무단지의 토지대금 납입을 둘러싼 논쟁이 다시 시작되었다. 지난해까지만 해도 금융위기가 문제였지만 이제는 부동산 경기 침체로 사업 수익성이 도마 위에 올랐다. 천문학적인 가격으로 낙찰받은 토지가격이 부메랑이 되었다. 표면적으로 보면 민간 사업자의 태도는 무책임하기 그지없다. 그래서인지 토지 소유자인 코레일의 입장은 매우 강경하다. 31조원 규모에 이르는 단군 이래 최대 개발사업은 첫 삽도 뜨지 못하고 묻혀버릴 상황에 놓였다.

용산 국제업무지구와 같은 형태의 개발사업은 현재 전국적으로 40여 곳, 사업비 규모로는 모두 120조원에 이르며, 공공·민간 공모형 PF 사업으로 불린다. 공공부문이 특정 부지에 개발 사업을 수행할 민간 사업자를 공모해 선정하고, 민간부문과 공동 출자하여 프로젝트 회사를 설립한 뒤 자금을 조달하여 사업을 시행하는 민관 합동 개발방식이다. 이처럼 공공도 사업 주체의 일원이다. 그러나 정부 부처 어디에도 사업을 총괄 관리하는 부서는 없다. 개별 공공 기관이 자체적으로 작성한 공모지침에 따라 사업자를 공모하였기 때문이다. 공모형 PF 사업이 위기에 처한 표면적 이유는 글로벌 금융위기로 인한 자금난이다. 하지만 가장 직접적인 원인은 부동산 경기 침체이다. 전체 사업지의 3분의2가 부동산 경기 절정기인 2006~07년 사업 시행자를 선정하였다. 당시 사업계획은 모두 장밋빛 청사진이었으며 과도한 토지가격을 제시하는 원인이 되었다. 그러나 부동산 경기가 침체하자 모든 계획이 틀어지게 되었다.

문제의 책임을 민간 컨소시엄에만 지울 일도 아니다. 애당초 사업 구조가 잘못되었기 때문이다. 금융기관은 투자 목적보다는 시공사 보증을 통한 대출로 이자와 수수료 수익만 생각했다. 발주처도 경기 호황을 이용해 땅값 경쟁을 부추긴 것이 사실이다. 주택 시장이 한계에 달한 상황에서 새로운 시장 개척을 위해 과당 경쟁으로 수주에 참여했던 건설사들과 이에 동조한 재무적 투자자도 경솔했다. 주택 경기에 편승해 수익성이 높은 주거시설부터 분양하면 되겠지 생각했으나, 분양가상한제와 매수 수요 위축으로 이마저도 어려운 상황이다. 게다가 현재 진행되고 있는 공모 사업들은 대부분 사업 내용이 중첩되고 구성 시설물의 차별화도 미약하다. 사업 시기도 집중되어 있다. 제대로 진행되더라도 완공 시기가 되면 또 문제가 될 것이 뻔하다.

지금이라도 사업 주체들이 장밋빛 청사진을 현실에 맞게 고쳐야 한다. 사업 시행자들이 요청하고 있는 용적률 완화도 일시적으로는 사업성이 개선되겠지만 근본 해결책은 아니다. 토지가격을 조정하고 사업 계획도 대폭 축소하자. 참여자 모두 양보하고 손해를 감수해야 한다. 지자체들도 문제 해결에 적극 참여해야 한다. 전국의 공모형 PF 사업을 총괄하는 컨트롤 타워 기능의 부처와 협약 사항을 조정할 제3의 주체 설립이 시급하다. <한국일보, 2010. 7. 14>

김현아(연구위원-hakim@cerik.re.kr)