

## 제309호(2011. 5. 9)

---

### ■ 경제 동향

- 4월 CCSI 전월비 4.8p 상승한 73.8 기록

### ■ 정책 · 경영

- 뉴타운, 사업성 하락 및 주민 비용 부담 증가의 영향으로 ‘표류 중’

### ■ 정보 마당

- 미국 보증시장의 구조

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논란 : 민자 사업, 과연 계속해야 하는가?

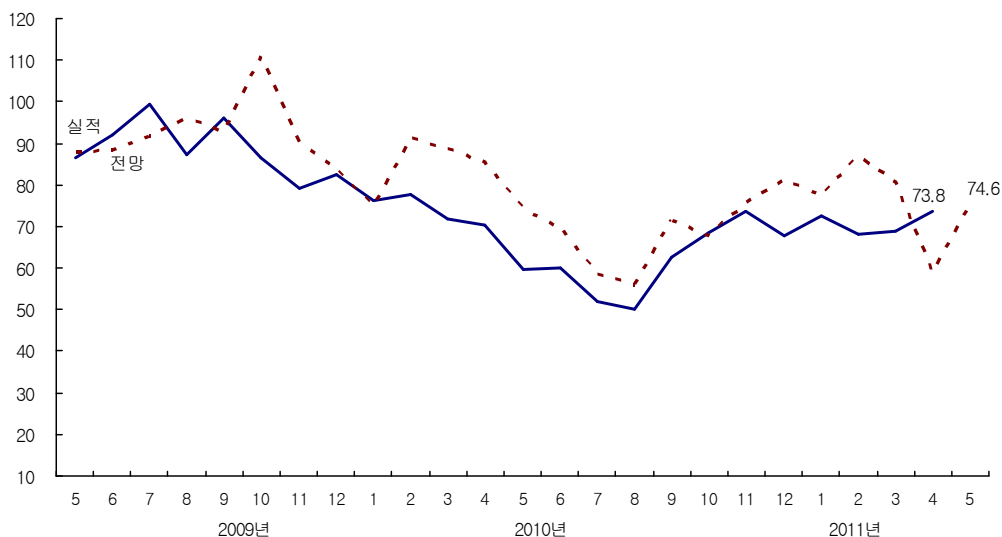
## 4월 CBSI 전월비 4.8p 상승한 73.8 기록

- 다소 회복된 공공 발주 영향, 중견업체 지수는 큰 폭 하락 -

### ■ 4월 CBSI 4.8p 상승…지수 자체는 70선에 불과해 건설 경기 침체 여전히 심각

- 4월 건설기업 경기실사지수(CBSI)\*는 전월비 4.8p 상승한 73.8을 기록함.
  - 이로써 CBSI는 2개월 연속 상승(3월에는 전월비 0.9p 상승)하며 침체 수준이 조금이나마 완화된 모습을 나타냄. CBSI가 전월비 4.8p 상승한 것은 작년 11월(5.2p 상승) 이후 가장 양호한 상승폭임.
  - 3.22 부동산대책의 발표에도 불구하고 수도권 주택 거래는 침체를 지속했고, PF 대출 만기 도래로 일부 중견업체들이 유동성 위기에 직면한 것을 감안할 때, 4월 CBSI 상승은 3.22 대책의 효과라기보다 지난 1~3월 동안 극심한 침체를 보였던 공공공사 발주가 다소 회복된 때문으로 판단됨.
  - 그러나, CBSI 지수 자체는 소폭 회복에도 불구하고 아직 기준선(100.0)에 훨씬 미치지 못하는 70선에 불과해 건설 경기의 침체 수준은 여전히 매우 심각한 상황임.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

\* CBSI가 기준선인 100을 밑돌면 현재의 건설 경기 상황을 비관적으로 보는 기업이 낙관적으로 보는 기업보다 많다는 것을 의미하고, 100을 넘으면 그 반대를 의미함.

## ■ 대형 및 중소기업체 지수 상승, 중견업체 지수는 유동성 위기 심화의 영향으로 큰 폭 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중소기업체 지수가 큰 폭으로 상승한 반면, 주택사업 매출의 비중이 높은 중견업체 지수는 오히려 큰 폭으로 하락해 대조를 이룸.
  - 지난 2월 중동 지역의 소요 사태로 인한 해외건설 수주의 감소 우려로 전월비 14.3p 하락했던 대형업체 지수는 3월에 13.7p가 상승함으로써 통계적 반등을 보인 이후, 4월에도 15.4p가 상승해 회복세를 이어감. 이로써 대형업체 지수는 107.7을 기록해 1년 4개월 만에(2009년 12월 100.0 기록) 기준선을 회복함.
  - 공공공사에 대한 의존도가 높은 중소기업체 지수는 지난 1/4분기 공공공사 발주 부진 지속의 영향으로 3월에 전월비 17.3p 하락한 32.7을 기록했는데, 4월에는 통계적 반등 및 공공공사 발주 증가의 영향으로 전월비 19.1p가 증가한 51.8을 기록함.
  - 반면, 작년 11월부터 올 3월까지 대략 70~80 사이에서 횡보세를 지속하던 중견업체 지수가 4월 들어서 전월비 18.6p 급락한 58.3을 기록, 작년 8월(59.3) 수준으로 하락함.
  - 이는 중견업체의 경우 공공공사보다는 주택사업의 매출 비중이 높는데, 주택사업 부문은 3.22 대책의 발표에도 불구하고 준공후 미분양 적체, PF 대출만기 도래 등으로 최악의 유동성 위기를 겪고 있기 때문으로 판단됨.

<규모별 CBSI 추이>

구분	2010년 6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2011년 1월	2월	3월	4월		5월 전망
											실적	전월 전망치	
총 합	60.1	51.9	50.1	62.6	68.5	73.7	67.9	72.4	68.1	69.0	73.8	59.1	74.6
규모 별	대형	69.2	50.0	50.0	71.4	91.7	91.7	76.9	92.9	78.6	92.3	107.7	107.7
	중견	57.1	57.1	59.3	69.2	69.2	80.8	70.4	79.2	73.1	76.9	58.3	56.5
	중소	52.6	48.3	39.7	44.8	40.4	44.6	54.4	40.7	50.0	32.7	51.8	56.4

## ■ 5월 CBSI 전망치, 4월 실적 대비 0.8p 상승한 74.6 기록

- 한편, 5월 CBSI 전망치는 4월 실적치 대비 0.8p 상승한 74.6을 기록함.
  - 대형업체의 5월 전망치는 4월 실적치와 동일한 107.7을 기록했고, 중소기업체의 5월 전망치는 4월 실적치 대비 4.6p가 상승한 56.4를 기록한 반면, 중견업체의 5월 전망치는 4월 실적보다 1.8p 하락한 56.5를 기록함.
  - 이는 중견업체들이 5월에도 어려움이 지속될 것이라는 부정적인 전망을 하고 있다는 것을 의미함.

이통일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

# 뉴타운, 사업성 하락 및 주민 비용 부담의 증가 영향으로 ‘표류 중’

- 뉴타운 정책의 현재와 향후 전망 -

## ■ 낙후된 주거 환경 개선을 위해 도입

- ‘뉴타운(New Town)’ 정책은 ‘합리적 도시 기능을 수행할 수 있는 신도시 건설 정책’으로 불리며 영국에서 처음 채택되었음. 국내에서는 2002년 길음·은평·왕십리 등 3곳이 시범지구로 지정되면서 본격적인 사업 추진을 시작함.
  - 당초의 도입 취지는 서울시내 강남 지역에 비해 상대적으로 낙후된 강북 지역의 주거 환경을 개선하는 것이었음. 그 후 부동산시장의 활황과 함께 자산가치 증식의 주요 수단으로 인식되면서 서울·수도권을 비롯하여 지방까지 확대 시행되고 있음.
- 현재 전국의 뉴타운은 77개 지구(719개 구역)에 면적은 7,940만㎡에 달함.
  - 지정 지구가 가장 많은 서울은 시범지구 3개 지구, 2차 12개 지구, 3차 11개 지구 등 총 26개 지구(241개 촉진구역)가 지정되어 있음.
  - 제도 도입 이후 약 10년이 경과한 현재, 서울시내 뉴타운 사업의 진행 상황은 추진위원회 설립 171개 구역(71%), 조합설립 인가 121개 구역(50.2%), 사업시행 인가 63개 구역(26.1%), 준공 19개 구역(7.9%) 등에 불과함.

## ■ 사업성 하락과 무분별한 지구 지정 등으로 사업 추진에 난항

- 뉴타운 사업의 추진이 지지부진하게 된 원인으로는 △글로벌 금융위기 이후 부동산 경기의 침체가 장기화됨에 따라 사업성 하락과 주민(조합원)의 비용 부담 증가, △정치권의

### <뉴타운 사업(균형촉진지구 포함) 추진 현황>

(단위 : 천㎡, %)

구분		사업 대상	추진위 구성	조합설립인가	사업시행인가	관리처분인가	착공	준공
누계	구역수 (비율)	241 (100)	171 (71.0)	121 (50.2)	63 (26.1)	42 (17.4)	32 (13.3)	19 (7.9)
	면적 (비율)	17,926 (100)	15,585 (86.9)	11,665 (65.1)	7,629 (42.6)	6,284 (35.1)	5,342 (29.8)	4,325 (24.1)
단계별	구역수	70	50	58	21	10	13	19

주 : 2011. 3월 현재.

과도한 관심에 따른 무분별한 지구 지정, △극히 낮은 원주민 재임주율에 따른 사업의 본래 취지 상실, △부풀려진 사업성으로 현실 대비 기대감만 높아진 현장 등을 들 수 있음.

## ■ 장기적 마스터 플랜 부재 및 정치적 이해 관계도 사업 표류의 한 원인

- 뉴타운 사업의 취지를 포함한 구체적인 종합계획(master plan)의 부재를 들 수 있음.
  - 뉴타운 사업은 도시 기능, 거주 환경 등에 큰 영향을 주는데도 불구하고 충분한 검토와 장기적 도시 발전 측면에서의 검토가 아닌 단기적 시각에서 주로 접근하였음.
  - 건설형, 전원형, 도심형 등 다양성을 포함하였으나 선정 기준에 대한 합리성이 결여됨.
- 개발이익에 대한 기대 심리는 정치권이 정치적 이해 관계를 위해 이용한 포퓰리즘의 결과라고 할 수 있음.
  - 뉴타운 사업의 본래 취지는 사라지고 지정 지역의 주택 및 토지 가격 상승 등 개발이익에 대한 기대심리만 높아진 가운데 지역 주민의 입장만을 고려한 정치권의 이해 관계가 개입되면서 뉴타운 정책 전반의 왜곡이 심화됨.
- 부동산시장의 침체로 인한 사업성 추락과 주민들의 뉴타운 사업에 대한 왜곡된 인식을 들 수 있음.
  - 2008년 글로벌 금융위기 이후 뉴타운 사업은 ‘보물단지’가 아니라 ‘애물단지’로 전락
  - 종합적인 광역 개발 성격의 뉴타운 사업으로 인한 자산가치 증가에는 긍정적이면서도, 추진에 필요한 도시 내 기반시설의 설치 비용 부담은 기피함으로써 동일 뉴타운 내에 서조차 주민 간 이견이나 갈등이 심화됨.
- 수도권 평균 34% 이하의 낮은 재정착률로 뉴타운 사업의 수혜 대상이 과연 누구인가에 대한 논란이 불거지면서 사업의 방향성에 대한 재검토 요구도 커지고 있음.
  - 개발에 따른 소형·저가 주택 멸실로 원주민이나 세입자들이 대거 퇴거하는 결과에 대해 뉴타운 사업의 수혜 대상을 둘러싼 사회 내부적 갈등 심화(뉴타운 난민 방지 필요)

## ■ 지자체들, 전면적인 재정비 검토

- 뉴타운 사업의 경제성이 급격하게 떨어지면서 장기간 재산권 행사가 제약되고 있는 등에 대한 개선 요구와 각종 민원이 쏟아지고 있으며, 이에 따라 서울시를 포함하여 경기도, 인천시, 부산시 등의 지자체에서는 전면적인 재정비를 검토 중임.

- 특히 서울시는 최근 전면 철거가 아닌 역세권을 중심으로 고밀복합형 역세권 뉴타운 도입을 내용으로 하는 ‘신주거정비 5대 추진방향’을 2011년 4월 14일자로 발표함.
  - 지역 고유성과 커뮤니티 등을 고려해 양호한 저층 주거지는 지속 가능한 형태로 보전하는 등 주거 유형을 다양화하고 원주민 재정착률도 제고토록 추구
  - 정비사업 위주의 「도시·주거환경정비기본계획」을 대체하여 정비예정구역과 기존 재개발·재건축·뉴타운을 모두 흡수한 서울시 전역 「주거지종합관리계획」으로 전환
  - 현재 진행 중인 뉴타운 사업은 공공관리제도 등을 통해 행정·재정적 지원 강화
  - 재개발·재건축 정비예정구역이 해제되는 곳은 휴먼타운의 우선 적용을 검토하되, 정비예정구역 신규 지정을 올해로 종결하고 장기적으로는 주거지종합관리계획으로 관리
  - 수요자 중심의 소규모 정비 모델의 도입은 재정착률을 제고할 수 있는 수요자 맞춤형 정비사업 추진, 역세권 압축 개발로 1~2인 소형·저렴 주택 공급 등에 역점

## ■ 관련 법 개정으로 실효성 도모 노력

- 정치권에서는 한나라당이 「도시및주거환경정비법」 개정안을 발의한 상태임.
  - 뉴타운 조합정비 등을 정부가 50%까지 지원, 사업 촉진을 위해 용적률 500%까지 확대, 2년 내 추진위원회의 승인을 얻지 못하고 토지 소유자 25% 이상 찬성시 뉴타운 지정 해제 가능

<서울시 신주거 정비 5대 추진 방향의 주요 내용>

주요 내용	세부 추진 계획
전면 철거 후 획일적 아파트건설 방식을 중단하고, 개발과 보전의 조화로운 양립을 추구	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 획일적 도시 경관을 극복하고 원주민 재정착률을 높이는 등 현행 제도상 문제점 보완</li> <li>- 2012년까지 서남권역 시범계획 수립, 향후 2~3년 내 나머지 권역 계획 수립</li> </ul>
‘도시·주거환경정비기본계획’을 ‘5대 권역별 주거지종합관리계획’ 체제로 전환	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비예정구역, 뉴타운 존치지역 중 주민 의견에 따라 건축 제한을 해제하되, 휴먼타운의 우선 적용을 검토</li> </ul>
뉴타운사업은 기 지정 사업이 일정 궤도에 오를 때까지 안정적 추진에 주력	
재개발 재건축 정비예정구역제도는 장기적으로 폐지를 추진하되, 신규 지정은 올해 2011년 종결토록 함.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민 요청 지역, 장기간 건축 제한 중인 예정구역 해제를 추진하되, 휴먼타운의 우선 적용을 검토</li> </ul>
기존 세대수를 담아내는 수요자 중심의 소규모 정비 모델을 개발하여 도입	

- 다만, 정부 지원은 형평성 논란, 용적률 상향은 난개발 초래 우려 등의 비판 비등
- 이 밖에도 다수의 의원 입법안이 제안되어 있는 상태임.

#### <뉴타운 관련 의원 입법 추진 현황>

제안자	법안의 주요 내용	국회 전문위원 검토 의견
김성태(한나라당) 서울 강서을	재개발사업시 용적률 법정 상한까지 완화	- 다른 정비사업과의 형평성 시비 우려
손범규(한나라당) 경기 고양덕양갑	‘노후·불량주택건축물’의 정의에서 ‘구조적 결함’과 ‘철거가 불가피한’ 부분 삭제	- 구조적인 결함이 발견되지 않은 건축물도 정비 사업 대상이 될 수 있는 문제
김태원(한나라당) 경기 고양덕양을	기반시설 설치비용 정부 지원 요건 중 기초 지자체의 재정 자립도 전국 평균 이하 부분 삭제	- 국가 재정의 한계
백재현(민주당) 경기 광명갑	기반시설 설치비용 의무지원 대상에 세입자가 전체 세대의 40%이상인 경우 추가	- 2009년 기준 전국 66개 재정비촉진지구 중 61개가 이에 해당
박기춘(민주당) 경기 남양주을	기반시설 설치비용 의무지원 대상 확대 및 지원 비율 하한을 상향조정	- 국가 재정의 한계
국토해양부	조합신청 후 30일 이내에 인가가 나지 않으면 자동 인가	- 불법·부당한 조합설립 인가를 방조할 우려

\* 한국경제 2011.4.13일자 재편집

## ■ 명확한 정책 방향성 정립 및 시장 신뢰 회복 등 절실

- 뉴타운 사업의 전면 재수정(출구전략)은 불가피할 것으로 예상되지만, 정책의 수정 과정에서 주민 의견을 충분히 수렴하고 설득하는 절차적 정당성 확보(주민 동의 등), 시간을 갖고 장기적 플랜을 마련한 뒤 보완책을 제시하는 정책적 노력 등이 필요
- 뉴타운 사업의 정책 방향성을 보다 명확하게 함으로써 시장의 신뢰를 회복해야 함.
  - 지구 지정의 폐지가 필요한 곳(주민 부담 급증 및 사업추진 진척 없어 도시 기능 후퇴)의 주민에 대해서는 충분한 관련 정보의 제공 및 설득 노력 필요
  - 방향성의 결정과 관련하여 주민의 참여폭을 확대하여 공감할 수 있는 정책 수립 과정이 필요하고, 방향 선회 등과 관련하여 후유증을 최소화할 수 있는 방안 모색도 필요
- 「도정법」상의 공공관리제도를 적극 활용하여 향후 뉴타운 정책에 대해 공공의 관여와 책임하에서 장기적인 목표 설정과 일관성 있는 정책 추진 등 구체적인 방안 모색 필요

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

## 미국 보증시장의 구조

- 경쟁적 형태에도 불구하고 상위 5개사 및 10개사가 각각 40%, 60% 점유 -

### ■ 건설보증 사업자의 유형

- 미국에서 공사이행보증(Performance Bond), 지급보증(Labor and Material Payment Bond) 등 건설보증을 포함한 보증(Surety Bond)\* 업무는 주로 ‘재산·재해 보험회사(Property and Casualty Insurance Company : 이하 손해보험사)’가 영위하고 있음.
- 손해보험회사는 독립된 부서 또는 자회사를 설립하여 보증 영업을 영위하고 있지만 보증만을 전업으로 영위하는 전업 보증회사도 있음. 보통 보증업무를 수행하는 손해보험회사를 보증회사(Surety Company)라고 칭함.
- 보증회사가 영업을 하기 위해서는 주(State) 보험 감독 당국(State Department of Insurance)에서 면허를 받아야 함.
  - 예를 들어, 뉴욕주 보험법(New York State Insurance Law)에서는 생명보험(Life Insurance), 연금보험(Annuities), 화재보험(Fire Insurance) 등 30개 종목으로 구분하여 보험 사업 면허를 발급하고 있는데, 건설보증을 포함한 모든 Surety Bond는 16번째에 신원보증(Fidelity Bond)과 함께 ‘Fidelity and Surety Insurance’의 종목으로 면허를 발급하고 있음\*\*.
- 미국에서 보증(Surety Bond)업무를 보험회사가 영위하고 있지만 보험계약(Insurance Contract)과 보증계약(Surety Contract)의 법률적 성격을 엄격히 구별하고 있음.
- 미국에서 보증영업을 하기 위해서는 주보험감독 당국의 면허를 받는 것 이외에도, 연방정부 발주공사를 보증하기 위해서는 연방재무부(U. S. Department of Treasury) 금융관리국(Bureau of Financial Management Service)에 등록하여야 함.\*\*\*

\* 미국의 Surety Bond는 계약 보증(Contract Bond)과 비계약 보증(Non-contract Bond)로 구분됨. 이러한 분류는 보증하는 채무 또는 의무의 성질에 따른 분류로 Contract Bond는 계약 관계에서 발생한 특정한 채무를 보증하는 보증이고, Non-contract Bond는 계약 관계에서 발생한 특정한 채무가 아닌 법령 등에서 규정한 특정한 의무를 보증하는 보증임. 건설보증인 공사이행보증(Performance Bond), 지급보증(Payment Bond) 등이 Contract Bond이고, 인허가 보증(License and Permit Bond), 공무원 보증(Public Official Bond) 등이 Non-contract Bond임.

\*\* 뉴욕주 「보험법(New York State Insurance Law)」 제1113조(a)[Section 1113(a)].

\*\*\* 주정부 발주공사를 보증하기 위해 연방 재무부 리스트 등록을 요구하는 주(예를 들어 뉴욕 주정부)도 있음.



## ■ 미국 보증시장의 구조

- 미국에서 보증을 포함한 손해보험 영업은 주식회사와 상호회사 형태의 보험회사가 대부분 수행하고 있음. 상호회사의 경우 주로 상호지주회사(Mutual Holding Company)의 자회사 형태로 보증 업무를 수행하지만 순수 상호회사의 형태로 보증 업무를 수행할 수도 있음.
- 2009년 현재 미국의 GDP는 약 15조 달러이고 건설투자는 약 1조 4000억 달러로 GDP의 8%를 점유하고 있는데, 최근 10년 동안 미국의 건설투자는 GDP의 7.5%에서 9.1%의 비율을 차지하고 있음.
- 미국 보증협회(Surety and Fidelity Association of America) 회원사의 총 보증료 수입은 1998년 28억 8,000만 달러, 1999년 30억 5,200만 달러, 2000년 33억 8,400만 달러, 2001년 33억 2,000만 달러 규모임.
- 이 가운데 상위 5개사가 차지하는 비율은 1998년 36.4%, 1999년 38.2%, 2000년 40.4%, 2001년 44.4%이고, 상위 10개사가 차지하는 비율은 1998년 53.8%, 1999년 56.5%, 2000년 57.0%, 2001년 62.7%임. 상위 10개사가 50% 이상의 점유율을 보이고 있음.
- 미국의 보증시장 규모는 2001년 보증료 기준 약 33억 달러(1달러당 환율 1,000원을 적용하면 연간 3조원)이고, 2010년 9월 현재 257개(연방재무부에 등록된 보증회사)의 보증회사가 보증을 제공하고 있음.
- 미국 보증시장은 경쟁적인 구조이지만 상위 5개사의 비율이 40%, 상위 10개사의 비율이 60%를 차지하고 있어 경쟁은 제한적임.

### <미국 보증시장 상위 5개사 및 10개사 점유율>

(단위 : 백만 달러, %)

회계연도	경과 보증료	상위 5개사 점유율	상위 10개사 점유율
1998	2,880	36.4	53.8
1999	3,052	38.2	56.5
2000	3,384	40.4	57.0
2001	3,320	44.4	62.7

자료 : 미국보증협회(Surety and Fidelity Association of America : www.surety.org)

이의섭(연구위원 • eslee@cerik.re.kr)

## ■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
5.2	건축도시공간연구소	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ '2011 AURI 건축도시포럼'에 주제 발표자로 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- '주택시장에서 아파트 주거 문화의 의미와 과제'를 주제로 발제</li> </ul>
5.3	건설기술연구원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ '건설기술용역 업역 체계 개선' 관련 자문회의에 건설산업연구실 김민형 연구위원 참여</li> <li>- 현행 건설기술용역 업역 체계 개선방안 및 쟁점 사항 논의</li> </ul>
5.4	건축도시공간연구소	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ '주택정책자문단회의'에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 최근 주택 정책에 관한 현안과 과제에 대한 전문가 토론 진행</li> </ul>
5.6	고용노동부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 인력수급정책과 주최 '건설근로자임금제도 개선 TFT' 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여</li> <li>- '고용노동부 근로기준국과의 임금 지급 방안 논의(현행 방식과의 비교 등)</li> </ul>

## ■ 건설업계 연구자문위원 초청 간담회 개최

- 연구원은 5.19(목), 연구원의 주요 사업 및 운영과 관련, 정관에 의거하여 운영 중인 연구자문위원회의의 건설업계 연구자문위원들을 초청, 업계의 현안을 연구과제에 반영하기 위한 간담회를 개최할 예정이다.
- 이번 간담회에서는 연구원의 최근 연구사업 추진 현황과 하반기 주요 연구사업 계획에 대해 보고하고, 하반기 연구과제의 방향에 대해 건설업계 연구자문위원들의 의견을 청취할 계획이다.

## ■ '프로젝트 파이낸싱 실무 과정' 개설

- 교육 기간 : 2011. 5.25(수)~27(금)까지 3일간
- 교육 대상 : 건설업체, 유관기관 등 부동산 및 SOC 사업 실무자
- 교육 장소 : 건설회관 9층 연구원 연수실
- 교육 내용 : 프로젝트 파이낸싱(PF)에 대한 전망과 동향, 자금 조달, PF 사례 연구, 현금흐름 분석 등 실무 중심
- 문의 및 참조 : 연구원 교육팀(Tel. 02-3441-0671, 0691, 0848), 홈페이지([www.cerik.re.kr](http://www.cerik.re.kr))

## 민자 사업, 과연 계속해야 하는가?

민자사업에 대한 시민단체, 언론, 국회 등의 시각이 곱지 않다. 부실한 교통수요예측과 최소운영수입보장(MRG)으로 인한 추가적인 재정지원, 통행료가 도로공사에 비해 높다라는 비판이 꾸준히 제기되고 있다. 급기야 민자사업을 중단하고 모든 인프라 시설을 재정으로 공급하자는 주장도 있다.

정부는 MRG 폐지, 기술과 품질 보다는 건설보조금 또는 정부지급금의 축소 경쟁 유도, 통행료 인하에 대한 평가 비중 상향 등 민자사업에 대한 재정 부담을 축소하는 방향으로 관련 정책을 추진하고 있다. 재정방어적인 정책으로 인해 민자사업의 수익률이 떨어지고 있으며, 일부 지자체는 추진 중인 사업의 MRG 인하를 요구하고 있다. 민자사업의 '고위험 저수익'화는 금융권의 투자 기피로 이어져 많은 민자사업들이 표류하고 있다.

이쯤에서 민자사업을 접어야 할까? 민자사업의 사회·경제적 효율성이 낮다면 민자사업의 추진을 중단하고 모든 인프라 시설은 국가재정으로 확충해야 한다.

SOC 시설에 대한 재정투자 대비 민간투자 비중은 2001년에 3.4%에 불과했지만 2010년에는 16.3%에 달하고 있다. 복지·교육·국방 등의 재정 소요 증가로 SOC 재정투자를 확대할 여력이 크지 않다. 더욱이 정부는 SOC 재정 투자를 축소할 계획이다. 그러나 사회적으로 필요한 사회기반시설의 수요는 지속적으로 증가하고 있는바, 현실적으로 민자사업의 포기는 쉽지 않을 것으로 생각된다. 특히, 민자사업은 재정사업에 비해 적기 준공 준수, 총사업비 미증가, 운영효율성이 높은 것으로 나타나고 있다.

민자사업이 원활하게 추진되기 위해서는 투명성, 시장성, 경쟁성의 3대 원칙이 지켜져야 한다. 투명성은 민간투자 정책 또는 정부의 일관성을 의미한다. 민자사업은 장기투자사업이므로 정부에 대한 신뢰 없이는 장기투자를 결정하기 어렵다. 시장성은 국민·민간사업자·정부·금융기관 모두가 수용할 수 있는 수준의 수익성이 보장되어야 한다. 수익성이 있어야 금융조달이 가능하다. 투명성과 시장성이 보장된다면 자연스럽게 시장에서 경쟁이 발생한다. 경쟁성은 민간의 창의와 효율을 극대화 할 수 있다. 민자사업의 적정 수익을 확보해 주고 정부가 민자시장의 안정적 운영을 도모한다는 정책적 신뢰감의 형성될 때 비로소 민자시장의 활성화를 기대할 수 있다. <아주경제, 2011. 3. 31>

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)