

# BTL 사업 본격화 - 보다 경쟁적 구도 형성 조짐

- 지역 중소건설업체 · 재무적 투자자 적극참여, 제안 수익률 4.5~6.0% 수준 -

올해 초부터 건설업계의 최대 화두로 대두되었던 리스 방식의 SOC 민간 투자 사업, 즉 BTL(Build-Transfer-Lease) 사업이 국내 건설시장에서 하나의 사업 방식으로 자리 매김하고 있다. 기획예산처의 발표에 의하면, 9월 6일 현재 올해 BTL 대상 사업 128개 중에서 사업계획서가 제출된 사업은 14개 사업에 이른다. 그리고, 이 중에서 BTL 제1호 사업인 국방부의 충주 군인아파트 사업은 비교적 짧은 기간의 협상을 통하여 9월 7일 착공함으로써 마야호로 BTL 사업의 본격적인 착수를 예고하였다.

물론 제도 운영의 초기 단계인 대상 사업 선정 과정에서 정부는 지나치게 소규모의 학교 시설을 단위 사업으로 묶음으로써, 지역 소재의 중소 건설업체로부터 강경한 반발에 직면하기도 하였다. 그러나, 정부는 BTL 대상 사업의 규모를 유연하게 조정함으로써 BTL 시장을 비교적 성공적으로 형성한 것으로 평가되고 있다. 본 소고에서는 지금까지 사업계획서가 제출된 14개 BTL 사업의 추진 현황 및 특징을 살펴보고, 시사점을 도출하고자 한다.

## 사업 규모에 따라 참여 기업 규모도 달라져

지난 9월 6일에 기획예산처가 발표한 자료에 의하면, 올해 BTL 대상 사업 128개 중에서 30개 사업이 고시되었고, 이 가운데 14개 사업에 대하여 사업계획서가 제출되었다. 제1호 BTL 사업인 충주 군인아파트 사업은 협약 체결을 완료하여 지난 9월 7일에 착공되었고, 교육부의 전북대 · 전주교대 기

숙사 사업을 비롯하여 10개 사업이 협상 과정에 있으며, 환경부의 청주 하수관거 사업 등 3개 사업이 평가 과정에 있다. 그리고, 이들 사업에 대하여 총 41개의 컨소시엄이 경합을 벌여 사업당 평균 3:1의 경쟁률을 기록한 것으로 집계되었다.

우선 협상 대상자가 선정된 11개 사업에 대한 건설사의 참여 현황을 살펴보면, 토목 사업인 하수관거 사업에는 대우건설, GS건설, 한화건설, 벽산건설, 계룡건설산업, 고려개발, 남양건설, 남광토건 등이 참여하고 있다. 또한, 학교 시설을 중심으로 한 건축 사업에는 금호산업, 벽산건설, 남양건설 등이 참여한 것으로 나타났다.

기존의 민간 투자 사업에 대비하여 일부 사업에 대형 건설사가 참여하였지만, 대부분의 사업에서 시공능력 순위가 10~50위권의 중대형 및 중견 건설사의 참여가 두드러진다. 이와 같은 현상이 나타나는 것은 일차적으로 기존의 BIO 사업이 대규모 사업인 반면, BTL 사업은 상대적으로 소규모인 것에 기인한다. 뿐만 아니라, 정부가 향후 BTL 사업을 지속적으로 추진할 것이라는 정책 기조가 이제 시장 참여자 사이에 인식되고 있다는 점 또한 작용한 것으로 판단된다.

그러나, BTL 사업에 대한 건설사의 참여

상황을 살펴보면, 사업별로 현저한 차이를 보이고 있으며, 특히 사업 규모에 따라 대형 건설사와 중견 건설사의 경쟁 구도가 형성되는 특징이 나타나고 있다. 즉, 비교적 총 사업비의 규모가 작은 사업에서는 대형 건설사와 중견 건설사의 경쟁이 이루어지고, 이 가운데 중견 건설사가 우선 협상 대상으로 지정되는 사례가 증가하고 있다. 반면, 총사업비의 규모가 비교적 큰 사업에서는 대형 건설사가 비교적 높은 가격 경쟁력을 바탕으로 우선 협상 대상으로 선정되는 경향을 보이고 있다. 특히, 대형 건설사는 높은 지명도를 바탕으로 재무적 투자자와의 컨소시엄 구성이 상대적으로 용이하고, 이러한 강점이 대규모 사업에서 우위를 점유한 것으로 보인다.

## 지역 중소 건설사, 적극 참여

한편, BTL 사업에 대하여 지역 중소 건설사의 참여가 비교적 활발한데, 특히 참여 형태는 지명도가 높은 대형 건설사가 주도하는 컨소시엄에 참여하는 것으로 나타났다. 우선 협상 대상자가 선정된 11개 사업의 30개 컨소시엄이 제출한 사업계획서를 기준으로 살펴보면, 대형 건설사는 32개 사, 그리고 지방 소재의 중소 건설사는 111개 사가

BTL 사업의 규모별 건설사 참여 현황<sup>1)</sup>

(단위: 개사)

구 분	대형 건설사	지방 중소 건설사	합계
업체수	32	111	143
입찰 횟수 <sup>2)</sup>	61	119	180

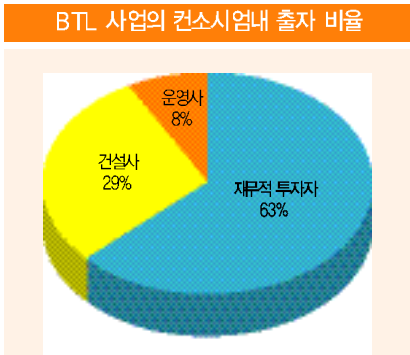
주: 1) 우선 협상 대상자가 선정된 11개 사업 기준임, 2) 각 업체가 컨소시엄을 구성하여 입찰에 참여한 총횟수임  
 자료: 기획예산처, 보도자료, 2005. 9. 6.

참여함으로써 컨소시엄당 평균 3개 중소 건설사가 참여한 것으로 나타났다. 뿐만 아니라, 지역 소재의 중소 건설사가 시공에 참여하는 비율이 49% 수준에 달해 정부가 제시한 우대 비율(20~40%)을 크게 웃돌고 있는 것으로 나타났다.

**재무적 투자자 참여 활발**

14개 BIL 사업에 참여한 재무적 투자자의 참여 현황을 살펴보면, 총 38개의 재무적 투자자가 41개 컨소시엄에 참여한 것으로 집계되었다. 이 가운데 보험사가 15사(39.5%)로 가장 많았고, 5개의 지방은행을 포함하여 시중은행 14개(36.8%)가 참여하였다. 또한, 3개 증권사가 참여하여 기존의 BIO 사업과는 큰 대조를 이루었고, 연기금, 펀드, 공제회 등은 각각 2개사가 참여한 것으로 나타났다. 그러나, 입찰 횟수에서는 시중은행이 73건(46.2%)으로 가장 많았고, 다음으로 보험사가 62건(39.2%)인 것으로 나타나 시중은행의 참여가 보다 활발한 것으로 나타났다.

특히, 사업계획서가 제출된 14개 BIL 사업의 출자 비율을 참여 주체별로 살펴보면, 재무적 투자자가 63%에 이르는 것으로 나타났다. 그리고, 건설사의 출자 비율은 29% 인 반면, 전문 운영사의 출자 비율은 8% 수준인 것으로 집계되었다. 이와 같은 현상은 종래의 BIO 민간 투자 사업에 있어서 건설사 중심의 컨소시엄 구성과는 현저하게 상이한 현상으로서, 다음과 같은 3가지 원인이 작용한 것으로 보인다. 첫째, BIL 사업

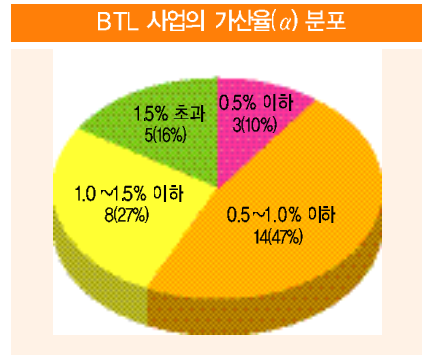


주 : 사업계획서가 제출된 14개 BIL 사업을 기준으로 산출됨.  
자료 : 기획예산처, 보도자료, 2005. 9. 6.

의 추진 구조는 단기의 건설 기간에 비하여 20~30년에 이르는 장기의 운영 기간을 수반하므로, 금융기관의 장기 자산 운용에 적합한 형태이다. 둘째, BIL 사업의 수익 구조는 정부가 지급하는 임대료에 기초하므로, 기존의 BIO 민간투자 사업에 비하여 주요 위험이 적어 투자비 회수에 대한 위험 또한 낮다. 셋째, BIL 사업의 금융 환경이 정부의 각종 금융 세제상의 제도적 지원에 힘입어 상대적으로 양호한 편이다.

**수익률 4.5~6.0% 수준으로 제한**

한편, 우선 협상 대상자가 선정된 11개 사업에 대하여 제출된 30개 컨소시엄의 제안 내용을 기준으로 살펴보면 BIL 사업의 수익률은 4.5~6.0% 수준인 것으로 나타났다. 이는 BIL 사업 수익률의 근간을 이루는 기준 금리인 5년 만기 국고채 금리를 4.0% 수준으로 가정할 때 산출된 것으로서, 소위 장기 투자 리스크 프리미엄인 가산율  $\alpha$ 가 대부분 0.5~1.5% 수준에서 제안되었음을 의



주 : 우선협상대상자가 지정된 11개 사업에 대하여 30개 컨소시엄이 제출한 사업계획서 기준임.  
자료 : 기획예산처, 보도자료, 2005. 9. 6.

미한다. 그러나, 0.5% 이하의 가산율을 제시한 컨소시엄이 3개이고, 1.5%를 초과하는 가산율을 제시한 컨소시엄 또한 5개에 달해, 가산율의 범위는 사업별로, 그리고 사업 주체에 따라 매우 큰 차이가 있는 것으로 나타났다.

**보다 경쟁적인 구도 형성 전망**

지금까지 사업계획서가 제출된 BIL 사업의 제안 내용을 살펴보면, 향후 BIL 사업은 보다 경쟁적인 구도를 형성할 것으로 예상된다. 특히, 재무적 투자자의 참여가 다양한 형태로 이루어질 것으로 예상되는데, 최근 다양한 종류의 금융기관이 민간 투자 사업을 대상으로 인프라 펀드를 형성하고 있기 때문이다. 또한, 지역 소재의 중소 건설사가 지명도가 높은 대형 건설사와의 연합을 추진하는 한편, 사업 규모에 따라 대형 건설사와 중견 건설사의 경쟁은 더욱 심화될 것으로 전망된다. 따라서 지금까지 나타난 BIL 사업에 대한 추진 경향은 당분간 지속될 것이 분명하므로, 사업 제안 과정에서 가격 측면에서 기회비용이 적은 사업계획서를 제출하는 컨소시엄이 우선

**BTL 사업의 재무적 투자자 분포<sup>1)</sup>**

(단위 : 개사 건)

구분	시중은행 <sup>2)</sup>	보험사	증권사	연기금	펀드	공제회 기타	합계
업체수	14 (36.8)	15 (39.5)	3 (7.9)	2 (5.3)	2 (5.3)	2 (5.3)	38 (100.0)
입찰 횟수 <sup>3)</sup>	73 (46.2)	62 (39.2)	7 (4.4)	5 (3.2)	4 (2.5)	2 (1.3)	158 (100.0)

주 : 1) 사업계획서가 제출된 14개 사업 기준임 ; 2) 5개의 지방은행을 포함 ; 3) 각 업체가 컨소시엄을 구성하여 입찰에 참여한 총횟수임 ; 4) ( ) 안은 합계에 대한 비중임.  
자료 : 기획예산처, 보도자료, 2005. 9. 6.



협상 대상으로 선정될 것으로 보인다. CJ

**왕세종**  
한국건설산업연구원 연구위원  
sjwang@cerik.re.kr