제3섹터 - 공모형 PF 사업 30조원대 시장으로 부상

- BTL 민자사업 집행은 3.5조원 규모로 추정, 위험관리에 만전 기해야 -

정부의 예산 제약으로 인해 공공 발주 건설물량은 한정되어 있다. 발주예산이 동결되어 있을 뿐만 아니라 최저가 낙찰제 확대로 낙찰률이 낮아져 결국 건설업체들이 수주하는 물량은 줄고 있다. 이에 따라 공공부문의 물량감소를 만회하기 위해 건설사들은 민간자본을 활용한 제3섹터 사업들을 발굴하여 목표를 채워가고 있다.

임대형 민간 투자 사업(BTL)과 공모형 PF(Project Financing) 사업이 각광을 받고 있다. 2005년에 도입된 BTL 민자사업은 금년에는 9.9조원(고시기준)으로 확대될 전망이며 작년에 부각되기 시작한 공모형 PF 사업도 올해에는 수십 조원 규모로 커질 전망이다. BTL 민자사업의 경우에는 중소업체와 대형업체간의 이해관계가 달라 현재보다 더 크게 늘어나기는 어려울 것으로 예상된다. 반면, 공모형 PF 사업은 사업 규모가 크고 지자체 및 도시개발공사 등 도선호하고 있어서 늘어날 전망이다. 수주 경쟁력이 있는 대형건설업계 입장에서는 부족한 물량을 채울 수 있어서 당분간 효자노릇을 할 분야로 환영하고 있다.

BTL, 고시 규모 9.9조원, 집행 3.5조원

먼저, BTL 민자사업을 보면 2005년 도입 이후 갈수록 규모가 급증하고 있으며, 금년에는 그간의 시행 경험과 제도 개선을 토대로 BTL 민자사업 추진이 본격화될 것으로 보인다. 올해 고시 규모는 9.9조원 수준, 집행규모는 3.5조원에 달할 것으로 추정된다.

BTL 민자 사업은 재정 투자를 보완하여 국가적으로 조기 확충이 필요한 사회기반시설 중심으로 추진될 전망이다. 2014년 평창동계올림픽 유치와 연계한 원주 강릉 및 수도권 수송 효율 증진을 위한 소사 원시 등의 철도 조기 구축 물량이 5.2조원, 울산국립대 신설과 대학 기숙사 등이 0.4조원, 군 정보통신망 및 재난발생시 공조체계 구축을 위한 통합 지휘 통신망 사업이 0.5조원 책정되었다. 이밖에 군주거시설, 문화 · 복지시설 등은 사업추진 여건을 감안하여 적정 수준으로 조정할 계획인데 사병 내무반, 독신자숙소 등 군주거시설 개선에 지속 투자하고, 노후 하수관거 정비 및 문화 · 복지시설 등은 계속 지원하되, 시급성과 준비상황 등을 고려하여 선별 투자할 계획이다.

공모형 PF 사업 30조원 상회할 듯

공모형 PF 사업은 금년에도 도시환경 정비사업, 지자체 중심의 지역개발사업 등이 시장 확대 요인으로 작용해 더욱 커질 전망

2007년도 실시할 BTL 민자 사업 대상 시설

(단위: 억원)

대상시설	사업규모	(추정)총사업비
□국가사업		
①군인아파트 및 독신자숙소	3,230세대, 870실	3,469
②사병내무반	육군 15대대, 해 · 공군 30동	1,924
③일반철도	2개노선 134km	51,977
④국립대학교시설	2개교	3,324
⑤기능대학시설	10개교	707
⑥군정보통신망	광케이블3,412km	2,595
⑦재난통합지휘무선통신망	178개시군구	2,109
소계		66,105
□국고보조지자체사업		
⑧노후하수관거정비	1,539km	13,070
⑨생활체육시설	1개소	187
⑩도서관	2개소	115
⑪복합문화시설	1개소	620
⑫노인의료복지시설	1개소	150
⑬공공보건의료시설	1개소	571
⑭복합노인복지시설	1개소	182
⑮과학관	1개소	227
소계		15,122
□예비사업한도액		4,061
□지자체자체사업		14,000
합계		99,288

자료: 기획예산처.

2007년 공모 예정인 공모형 PF 사업

사업명	발주처	규모	추정 사업비	공모 시점
판교 테크노밸리 조성 사업	토공	4.4만평(연구지원용지, 10년간토지소유못함)	3조원	2007년 초
파주 운정 개발 사업	주공		3조 4조원	2007년 초
인천 가정오거리 개발 사업	인천시	29만평	7조원	2007년 초
은평뉴타운 민관 합동 PF 사업	SH공사	1.4만평		2007년 초
숭의 운동장 도시 재생 사업		2.7만평	3,160억원	2007년 상
제물포 역세권 도시 재생 사업	인천시, 주공	30만평		2007년 초
수서 지하철 역세권 개발		5,000평	5,000억원	
오산 세교 민관 합동 PF 사업		2만평	1조원	
광교 신도시 민관 합동 PF 사업		9.2만평		
인천 용유 · 무의 관광 레저단지 개발 사업	인천도시개발공사	1차 39만평		2007년 상
		2차 180만평		
대전 역세권 개발 사업	철도공사	9만평		
김포공항 제2주차장 부지 개발	한국공항공사	5.2만평	1.5조원	
청북지구(단독 주택+9홀 골프장)	토공	14.2만평	6,000억원	
부산 북항 재개발	BPA	40만평	10조원	
한류우드 2구역 개발 사업	한류우드사업단	3.3만평		2007년 초
한류우드 3구역 개발 사업		1만평		2007년 상

자료: 일간건설신문참조재구성.

이다. 이는마땅한투자처를찾지못하고있는금융부문에게는더없이반가운투자기회가 될것이다. 한편, 출자총액제한과순환출자규제등은 걸림돌로작용하고있어개선이필요하다. 출자총액제한의경우공정위가부동산개발및분양임대업(SPC)과건설업을 동일 업종으로 인정하지 않아 출자총액제한제도의예외 인정에서 배제됨으로써 출자 총액 한도에 여유가 없는 경우 SPC에 출자가 불가능하다. 그리고순환출자규제의경우에도순환 출자구조가복잡한기업은복잡한출자구조를해소하는데 막대한비용이소요될것이므로불리하다.

올해예정되어있는공모형PF 사업의규모는 30조원이상이다. 이는지난해에사업자를 공모하려 했던 판교 테크노밸리 조성사업, 파주운정개발사업, 한류우드2구역 개발 사업이 연기된 것과 당초 예정되었던 13개 사업을합한 금액이다. 금년에도민간주택 시장이 정부 규제로 축소가 불가피한 반면 주공, 토공 등을 통한 공영 개발이 활발해지고있고지자체에 의한지역개발사업도늘고있다. 정부의부족한예산을보완하면서민간의사업물량을유지할수 있는 것이바로부동산 개발사업의새로운 흐름으로떠오른공모형PF 사업이다.

위험 관리 철저히 해야

대형복합시설및개발사업에대한프로젝트 파이낸싱이나 사회 기반시설에 대한 민간투자사업등은투자규모가크고투입비를회수하기까지장기간이소요되므로사업과 연관된 위험이 매우 크다. 따라서, 위험에대한체계적인분류와세밀한분석및 관리방안을수반하게된다. 통상재무적투자자들은위험에 대해신중한 편이다. 그래서위험분류및관리방안은재무적투자자들이 분류하는 기준과 방식을 선호하게 된다. 금융부문에서강조하는민관합동형사업의위험은시장 위험, 특정위험, 신용위험, 계약 위험, 운영위험, 법률적위험으로 구분될수있다.

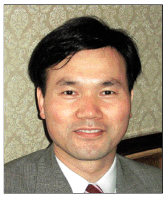
정부에서 임대료를 매년 지불하는 BTL 민자 사업과 달리 공모형 PF 사업은 사업규모도크고위험도크므로위험관리를철저히해야 한다. 첫째, 위험분류체계를잘 정립해야 할 것이다. 금융권에서 분류하는 민관합동사업의위험기준과국내민간투자사업위험 분류기준을종합하여기준을 마련하고 위험을 관리하는 것이 타당할 것으로판단된다.

둘째, 정부의부동산대책변화와시장상황이 불안정한 점을 충분히 고려해 사업을 진행해야한다. 고분양가논란에따른분양가상한제 적용 등을 시나리오에 포함하여 위험분석을수행해야할것이다.

셋째, 동시다발적으로공모가몰리는것을감안해야 한다. 컨소시엄 구성이나개발구상연구등을진행할인력이 턱없이부족한점을 감안하여' 선택과 집중의 묘 를 살려야한다.

넷째, 사업의성패는결국정확한수요예측에있다는점을주지할필요가있다. 최근 수도권 내에 봇물처럼 쏟아지는 국제 업무빌딩, 위락시설등은수요에대한재점검이 요구된다. 특히, 인천경제자유구역내송도, 영종, 청라와 인천시 가정오거리처럼 매우 근접한 지역 내에서 사업이 동시에 추진되는 경우에는 수요에 대한 보다 엄밀하면서 도보수적인예측이요구된다.

다섯째, 해당발주지역의공모사업에대한사전정보수집및아이디어를미리준비하고있어야한다. 공모지침서내용이구체적이지못한데다사업제안서 작성기간이 매우촉박한점을감안할때발주처에대한 사전관리를통해양질의정보를확보해발주자의 의도를 정확히 꿰고서 공모에 응해야만 승산을 높일 수 있을것이다.



백성준
한국건설산업연구원부연구위원
sjjly@cerik.re.kr