

☀ 시론



심 교 언
건국대 부동산대학원 교수

최근 한국토지공사가 신도시 내 상업지역의 통합적 개발과 입주민 편의를 위해 최초로 중심상업지를 대상으로 공모형 프로젝트 파이낸싱(PF) 기법을 도입했다. 이 PF 사업은 기존 소규모 필지 개발이 지닌 단점을 극복해 입주 시점에 대규모 편의시설을 제때 공급하였을 뿐만 아니라, 턱기 발주가 지닌 한계를 극복한 새로운 모델로 떠올랐다.

그러나 세계적 경제위기와 사업 자체의 고질적 문제로 인해 사업 진행 전망이 불투명한 사업장이 늘어나고 신규 물량도 거의 없어 대책이 절실히 필요하다. 경제위기는 어쩔 수 없는 외생 변수라 하더라도, 사업이 지니고 있는 문제점을 개선해 상황을 호전시킬 방법을 찾을 때다.

공모형 PF 사업이 부진한 가장 큰 이유는 사업 목적과 진행 과정의 불일치에서 찾아볼 수 있다. 사업이 추구하는 목적은 대규모 통합개발을 통해 개별필지 개발이 지닌 문제점을 극복하는 것이다. 이를 통해 지역의 랜드마크 기능을 강화하고 주민 편의시설을 적기에 공급하는 것이다. 그래서 대부분의 사업에 공공이 지분 참여를 하여 민간과 공동으로 개발하고 있다. 사업이 공익성을 띠고 있다고 볼 수 있다.

공모형 PF 사업 살려야

그러나 실제로는 발주처가 공익성보다 사업성을 더 강조하고 있는 것이 아쉽다. 민간 사업자를 공모하는 과정에서 토지가격을 평가항목으로 설정, 사업자는 높은 가격에 토지를 확보할 수밖에 없게 되어 있다. 사업자가 높은 가격에 토지를 확보하기 위해서는 처분가격이 상대적으로 높은 상업기능의 도입을 늘려야 한다. 그러나 과도한 상업기능의 공급은 미분양과 상가 침체로 이어진다. 이 때문에 일부 사업은 존속조차 위협받고 있는 현실이다. 물론 수요를 감안하지 않고 무리하게 상업 면적을 늘린 민간사업자에 1차적 잘못이 있으나, 이를 조장한 공공도 책임에서 자유로울 수 없다.

사업을 시작하고 나서 분양가 상한제, 주차 상한제 등과 같은 제도 변경 및 원자재 가격 폭등, 경제위기 등으로 사업성이 악화되어 어려움을 경우도 속출하고 있다. 이같이 중요한 조건 변경은 실시협약의 변경이라든가, 토지대금 납부 방식 조정 등 합리적 조율이 필요함에도 불구하고 실제로는 그렇지 못해 사업이 표류하고 있다.

마지막으로 발주처의 무리한 발주관행도 지적할 수 있다. 사업계획이 확정되지 않은 상태에서 사업을 발주하여 민간사업자의 리스크 관리를 더욱 어렵게 만들고 결국에는 당초 계획대로 진행이 어려워진 사업들도 있다.

최근 사업비 28조원 규모의 초대형 공모형 PF 사업인 용산 역세권 사업이 난항을 겪고 있다는 보도가 나온 적이 있다. 이 사업은 공공의 지분이 40%나 되는 공익사업의 성격을 띤다. 일자리 창출을 비롯한 경제적 파급효과도 큰 사업이다. 이런 중요한 사업이 관련기관 간의 이견과 주민들과의 갈등으로 사업 지연 또는 좌초 위기까지 거론되고 있다니 안타깝기 그지없다.

공모형 PF 사업은 향후 도시개발 및 정비에 중요한 역할을 할 것으로 기대되며 지역경제에 미치는 역할도 크다. 이제는 사업에 관련된 모든 주체들이 한걸음씩 물러서서 대승적 차원에서 사업의 원활한 진행을 위해 노력하여야 할 것이다. 공공과 민간을 가릴 것 없이 서로 양보하여 사업을 진행시킨다면 국가경제에 커다란 보탬이 될 것으로 기대한다.