

헤럴드 포럼

PF공모사업 활성화 절실하다



김현아
건설산업연구원 연구위원

최근 몇년간 30兆 집중
부동산 시장침체로 좌초
공공투자 민간확산 효과
고용창출 등 파급력 막강

최근 주식과 부동산 가격이 회복세를 나타내면서 실물경기의 조기 회복 전망이 머리를 들고 있다. 건설 부문 역시 정부의 발빠른 재정투입으로 부동산 경기 침체에 따른 민간 부문의 감소폭을 일시적으로 메워주고 있다. 경기 회복이 본궤도에 오르기 위해서는 민간투자가 공공투자의 뒷심을 받쳐줘야 한다. 그런데 민간 투자에서의 돈가뭄 현상은 여전히 최악이라고 해도 과언이 아니다.

‘공모형 PF사업’은 특정 부지를 대상으로 개발사업을 수행할 민간 사업자를 공모, 선정하고 공공과 민간 부문이 공동 출자해 사업을 시행하는 민관합동 방식의 개발사업이다. 초기에는 공공택지 내 상업시설용지에 대형 복합시설을 적기 공급하기 위한 목적으로 도입되었으나 점차 보편적인 개발사업 방식으로 인식되면서, 최근 몇 년 동안 30조원 이상의 신규 사업이 일시에 쏟아졌다. 민간

투자로서는 모두 굵직한 사업들이다. 그러나 당초 기대와는 달리 부동산 시장에 불어닥친 침체와 금융 위기 등으로 대부분 사업들이 본격적인 착수도 하지 못한 채 좌초 위기에 몰려 있다.

공모형 PF사업이 부진을 면치 못하는 이유로 첫째, 2007년 이후 금융 및 제도적 환경이 급속하게 악화된 점을 꼽을 수 있다. 신용경색에 의한 자금 지원 부진, 분양가상한제와 주택경기 침체 등으로 초기 사업자금 조달이 크게 어려워졌다.

두 번째는 내재되어 있는 불완전한 사업구조다. 금융기관은 높은 금리와 수수료를 관철시키려고 하고, 발주처는 땅값 경쟁을 유발하면서도 자신의 투자금 회수에 대한 보장을 요구하고 있다. 시장 확대 차원에서 경쟁적으로 수주에 참여했던 건설사 역시 부동산 경기 침체 및 미분양 적체로 투자여력이 크게 낮아졌다.

셋째, 광역적 차원의 고려 없이 수립된 개발계획이다. 공모사업들은 대부분 사업내용이 중첩될 뿐 아니라 구성 시설물의 차별화도 미약하다. 결국은 인근 개발사업지끼리의 수요자 확보 경쟁이 불가피한 실정이다. 설사 개발이 진행되더라도 지금 상태라면 일부를 제외하고는 중심 상업지가 텅 비어 있거나, 빈 상가만이 즐비할 가능성이 크다. 대규모 PF공모사업들은 보통 10년 이상의 장기 프로젝트들로 지속적인 민간자금의 투입이 이루어지게 되며 고용 효과도 건설 부문에 국한되지 않는다. 반면, 제대로 추진되지 못할 경우 그 피해는 사업자뿐만 아니라 해당 지역 경제에도 부정적 영향을 미치게 될 것이다. 공공투자 효과를 민간 부문으로 확산시키는 것이 절실한 상황에서 공공과 민간이 함께 참여하고 있는 대규모 PF공모사업의 활성화 방안을 적극 검토할 시점이다.