

■ 이 슈 진 단

공모형 PF 사업, 정상화까지는 난제 ‘척척’

이 군 호 | 머니투데이 건설부동산부 기자

과주은정복합단지 PF사업(유니온 아크), 남양주별내복합단지 PF사업(메가볼시티), 광명역세권상업용지 복합개발사업, 일산한류우드1구역 사업, 마산로봇랜드 조성사업 등이 공

모형 프로젝트 파이낸싱(PF) 정상화 대상 사업으로 지정됐다. 이로써 80 조원에 달하는 부동산 PF 폭탄으로 불리는 공모형 PF 사업을 정상화하기 위한 정부 차원의 해소 노력이 첫

발을 내딛게 됐다.

앞으로 국토해양부는 전문 기관의 자문 결과를 토대로 조정위원회를 다시 개최해 조정 계획안을 수립한 뒤 각 프로젝트금융투자회사(PFV)와 발주처인 공공기관의 동의를 얻어 조정 계획을 확정하게 된다. 만약 정부의 조정 노력이 결실을 맺는다면 해당 사업들은 사업자로 지정된 지 5~6년 만에 정상화의 길로 들어설 수 있게 된다.

하지만 조정위원회의 한계와 부동산시장 침체 지속 등을 감안하면 이들 사업들이 실제 정상화에 돌입할 수 있을지는 아직도 안개 속이라는 평가가 지배적이다. 특히, 판교 알파돔시티 PF사업처럼 사업성이 있다고 판단되는 프로젝트는 자체적으로 할로를 모색할 수 있겠지만 현재 조정 대상 사업으로 선정된 프로젝트는 수도권 외곽과 지방이라는 점도 핸디캡



판교알파돔시티 조감도.

공모형 PF 정상화 대상 사업

(단위 : 억원)

사업명	발주처	주공사	규모	심의 결과
1. 상암DMC 랜드마크타워사업	서울시	대우건설	36,783	보류
2. 파주운정 복합단지개발사업	LH공사	SK건설	26,431	지정
3. 광명역세권 복합단지개발사업	LH공사	태영건설	12,449	지정
4. 남양주별내 복합단지개발사업	LH공사	경남기업	9,356	지정
5. 고양관광문화단지 1구역사업	경기도	프라임개발	9,100	지정
6. 인천청라테마파크 골프장개발사업	LH공사	롯데건설	7,597	보류
7. 마산로봇랜드 조성사업	경상남도	울트라건설	7,000	지정

자료 : 국토해양부.

이다. 발주처와 출자 기업들이 양보하기에는 서로 리스크가 크다는 점 때문에 앞으로 조정위원회에서는 진통이 계속될 것으로 예상되고 있다.

정상화 대상 사업 추진 현황

국토해양부는 지난 2월 전국 공모형 PF 사업을 대상으로 공모를 받아 접수된 7건 가운데 파주운정복합단지 PF사업, 남양주별내복합단지 PF사업, 광명역세권상업용지 복합개발사업, 일산한류우드1구역 사업, 마산로봇랜드 조성 사업을 공모형 PF 사업 정상화 대상으로 지정했다.

이번에 정상화 대상으로 선정된 공모형 PF 사업들은 금융위기 여파로 자금 조달이 어려워지면서 토지 대금을 납부하지 못해 착공이 장기 지연되고 있는 곳들이다. 부동산 경기가 호황이던 2000년대 중반 사업자 선정 당시의 사업 계획대로 진행하기에

는 부동산시장 침체가 심각해 리스크도 높다. 그러다보니 대부분의 프로젝트들이 토지비 납부 조건과 사업 계획 변경 등을 요구하고 있다. 토지비의 경우 PFV가 발주처와 계약할 때부터 일정 기간마다 납부하도록 돼 있는 것을 사업 준공 후에 납부할 수 있도록 기한을 연장해 달라는 신청이 많았던 것으로 나타났다.

대부분의 공모형 PF 사업이 부동산시장이 호황이던 금융위기 이전에 진행돼 부동산시장이 침체기인 현재 상황을 감안해 부지 면적이나 개발되는 건축물 규모를 축소하고 단계적으로 개발하는 등의 사업 계획 변경을 요구하고 있다. 구체적으로 사업성을 높이기 위해 건축물의 주거비율과 비주거 비율 가운데 주거비율을 높여줄 것을 요구했고, 자본금 규모나 출자자 조정, PF 대출금 만기 연장 등 금융 지원 확대, 불합리한 협

약 내용 변경 등 다양한 사항들이 신청 내용에 포함됐다.

국토해양부 관계자는 “상반기 중으로 조정 계획이 수립될 것으로 예상되며 순조롭게 조정될 경우 그동안 사업 추진이 부진한 공모형 PF 사업이 정상화되는 계기를 마련할 것으로 기대된다”고 말했다.

정상화... 순탄치 않을 듯

정상화 대상 사업이 선정됨에 따라 국토부는 앞으로 한국감정원 등 전문기관의 자문 결과를 토대로 다시 조정위원회를 개최해 조정 계획안을 수립한 뒤 PFV 및 공공기관의 동의를 얻어 조정 계획을 확정하게 된다. 다만, PFV 등이 동의하지 않으면 조정 대상 사업에서 해제하게 된다.

이처럼 공모형 PF 사업의 정상화 노력이 본격화됐지만 실제 정상화 여부는 아직도 안개 속이라는 평가가

■ 이 슈 진 단



발주처와 출자 기업들이 서로 양보해 정상화 단초를 이끌어낸 용산역세권 개발사업 조감도.

지배적이다. 우선 조정위원회 구성과 운영에 관한 규정은 국토부 장관 훈령으로 제정돼 법적 구속력이 떨어진 다. 가장 민감한 땅값이나 리스크 분담 측면으로 접근할 경우 참여 주체 간 이해관계를 조정하기가 사실상 불가능하다는 것이다. 다른 중재위원회의 중재도 당사자가 따르지 않을 경우 강제할 방안이 없는 것이 현실이다. 한 발주처 관계자는 “조정위원회가 훈령으로 구성·운영된다는 것 자체가 사업자들을 유인하는 데 어려움이 있다”며 “시간이 걸리더라도 특별법을 제정해 시작해야 맞다”고 지적했다.

조정위원회가 신도시 입주민들의 불편을 덜기 위해 중심 상업용지의 조기 활성화라는 공익적 측면만 부각

할 경우 건설사들이 발주기관과 금융기관에 비해 상대적으로 많은 리스크를 부담할 수 있다는 우려도 높다. 당초 공모형 PF 사업은 종전 신도시 내 중심 상업용지를 따로 매각하면서 상업시설과 숙박시설이 구분별하게 들어서서 부작용을 막기 위해 도입된 부동산 개발 방식이다 보니 정부 중심의 조정위원회가 공익적 측면을 부각할 가능성이 높다는 것이다. 부동산업계는 공모형 PF 사업의 공익성도 중요하지만 사업성을 먼저 고려하여 금융 조달 약정이 가능하도록 조정위원회가 운영돼야 한다고 지적하고 있다. 한 사업장 관계자는 “신도시 내 중심 상업시설의 활성화를 통한 도시 기능 정상화가 최우선이어야 한다”며, “사업성을 보장해 하루 빨리

사업이 속개되는 게 중요하다”고 말했다.

특히, 사업이 장기간 지연되면서 금융 비용이 증가하다 보니 주거시설 분양가가 높아질 수밖에 없다는 한계점도 드러나고 있다. 부동산 경기 침체로 ‘고분양가 = 분양 실패’ 공식이 굳어져 가는 상황에서 높은 땅값과 금융 비용 때문에 분양가를 올릴 수밖에 없어 그만큼 고민도 깊어지고 있다.

여기에 상업·업무 시설 활성화도 고민거리다. 판교알파돔의 경우 사업성이 높다 보니 상업·업무 시설 선매각에 각 사업 주체와 외부 투자자들이 참여했지만 수도권 외곽 사업장은 이를 기대하기 어렵다는 게 관련 업계의 지적이다. 한 대형 건설사 관계자는 “비주거 시설인 상가와 오피스는 수익률을 올리기 어렵고 이를 해결하기 위해 각 사업 주체가 리스크를 공유해야 하는데 조정이 쉽지 않을 것으로 보인다”며, “지푸라기라도 잡는 심정으로 제출했지만 큰 기대는 하지 않는다”고 말했다.

공모형 PF 사업, 정상화 길은 없나

그렇다면 장기 답보 상태에 있는 공모형 PF 사업들은 어떻게 정상화의 길을 찾아야 할까? 전문가들은 발주처와 출자 기업들이 서로 한발씩

양보해 정상화 단초를 이끌어낸 용산역세권 개발사업과 판교 알파돔시티가 대안이 될 수 있다고 지적하고 있다. 용산역세권 개발사업과 판교 알파돔시티 개발사업도 다른 사업과 마찬가지로 부동산 경기 침체, 사업성 악화, 건설사 지급 보증 거부, 자산 선매각 지연 등으로 어려움을 겪어왔다. 하지만 발주자의 적극적인 인허가 지원과 리스크 분담 노력 덕분에 정상화의 기반을 마련했다는 평가가 나오고 있다.

용산역세권의 경우 코레일이 지난해 말 8조원에 달하는 땅값 중 기납부금을 제외한 2조3,000억원을 사업 후반에 갚도록 하고 4조 1,632억원짜리 랜드마크 빌딩을 선매입해 출자기업들의 자금 조달 부담을 줄여줬다. 여기에 △유상 증자, △토지 대금 분납 이자 경감, △토지 대금 현재가치 보상금 조정, △토지 대금 납입 일

정 조정 등도 가능토록 했다. 그 결과 땅값과 금융 비용 부담이 줄게 됐다는 것은 자연스럽게 외부 자금 조달로 이어졌다.

1조 4,000억원짜리 랜드마크 빌딩을 발주자 그동안 지급 보증을 거부하던 삼성물산은 지급 보증까지 받아들이며 시공사 지위를 따냈고, 최근에는 8,500억원에 달하는 자산유동화기업어음(ABCP)을 3%대 초저리로 유치하는 데 성공했다. 8,500억원은 국내 프로젝트 파이낸싱(PF) 사상 최대 규모의 자금 조달 성과다.

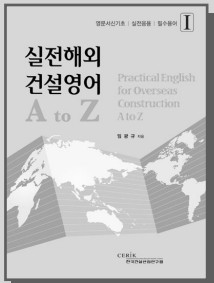
판교 알파돔시티도 비슷한 사례. 판교 알파돔시티는 발주자와 주요 출자자들이 자산을 선매입하고 외부 투자자에게 상업용지를 매각하면서 사업 자금을 조달하는 데 성공했다. 기관별 자산 선매입 금액은 외부 투자자 선매입액이 4,200억원, 대주주인 지방행정공제회가 2,400억원,

발주자인 LH가 3,400억원 등을 부담했고 2단계 중도금 대출 4,600억원까지 포함해 정상화에 필요한 총 1조 5,000억원 규모의 사업 자금 조달을 마무리했다. LH는 사업 기간 연장과 단계 개발, 토지 대금 납부 조건 완화 등을 지원했다. 이로써 판교 알파돔시티는 사업자 선정 5년 만에 정상화가 가능해졌으며 오는 4월 기공식을 개최할 예정이다. 이어 6월 1단계 지역(주상복합 아파트, 백화점, 업무·상업 시설 2개 블록)을 우선 착공하고, 7월 주상복합 아파트(931가구)의 분양에 착수하는 등 사업을 본격화할 계획이다.

김선덕 건설산업전략연구소장은 “발주자의 무리한 땅값 올리기 경쟁과 사업자들의 무리한 수주 경쟁으로 사업성이 부풀려진 만큼 서로 양보를 통해 정상화 방안을 찾는 것이 급선무”라고 말했다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

실전해외건설영어 / 임광규 지음 · 한국건설산업연구원 펴냄



한국건설산업연구원은 국내 건설기업의 글로벌 건설 인력 양성을 통한 국제 건설시장 진출과 프로젝트 수행 능력 향상을 위해 총 5권의 「실전해외건설영어」 출간을 기획하고 이 중 제1권을 지난해 발간하였다.

「실전해외건설영어」은 영문 서신 작성의 기초부터 해외건설 현장에서 사용되던 400여 건의 영문 서신 사례를 편집, 주석을 달았다.