



2023.04.14.
빈곤사회연대

*〈반빈곤프리즘〉은 반빈곤운동의 입장에서 현안을 분석하고 과제를 제시합니다.

노량진수산시장의 변모, 민영화와 현대화 - 수협노량진수산(주) 경영분석을 통해 본 현황과 문제점 -

빈곤사회연대 이원호, 박하순

노량진수산시장 현대화사업으로 현대화시장(이하 '신시장')이 개장(2016.03)한 지 7년이 되었다. 잘못된 현대화사업을 바로잡고 수산시장의 공공성 강화를 요구하면 싸워온 상인들의 투쟁도 7년이 되었고, 폭력적인 강제집행으로 옛 노량진시장(이하 '구시장')에서 쫓겨나 흔들리는 노량진역 육교위에서 농성을 시작하고도 4번의 겨울을 지나 4번째 봄을 보내고 있다.

이에 현대화사업으로 진행된 신시장 개설 7년이 된 시점에, 노량진수산시장의 현대화가 수산물 중앙도매시장 활성화 및 유통발전이나 중도매인과 상인들의 삶을 증진하는 공적 기능이 수행되고 있는지 살펴볼 필요가 있다.

이번 반빈곤 프리즘은 노량진수산시장의 운영사인 수협노량진수산(주)의 경영공시 및 재무현황 자료를 바탕으로 한 노량진수산시장 경영분석을 통해, 현황과 문제점을 살펴보고자 한다.

서울시 용산구 청파로 320-28 (청파동1가) 아랫마을 / 02-778-4017 / antipovertykr@gmail.com

빈곤사회연대를 후원해 주세요!

빈곤사회연대는 정부나 기업의 후원없이 후원회원과 참가단체들의 회비로 운영되고 있습니다.

빈곤없는 세상을 만드는데 힘을 더해주세요! (CMS 자동이체 후원 신청 가능)

후원계좌: (국민) 822401-04-087079 빈곤철폐를위한사회연대

노량진수산시장의 변모, 민영화와 현대화

- 수협노량진수산(주) 경영분석을 통해 본 현황과 문제점 -

빈곤사회연대 이원호, 박하순

1. 들어가며

“수산물 유통 90년, 노량진수산시장에는 삶이 있습니다.” 노량진수산물도매시장 홈페이지에는 이런 문구가 올라와 있다. 1927년 경성수산시장 개설로 시작된 수산시장 90년의 역사에, 수십 년 뿌리내리며 수산시장의 활력을 이끌어온 상인들의 삶은 지금 어디에 위치해 있을까?

노량진수산시장 현대화사업으로 현대화시장(이하 ‘신시장’)이 개장(2016.03)한 지 7년이 되었다. 잘못된 현대화사업을 바로잡고 수산시장의 공공성 강화를 요구하면 싸워온 상인들의 투쟁도 7년이 되었고, 폭력적인 강제집행으로 옛 노량진시장(이하 ‘구시장’)에서 쫓겨나 흔들리는 노량진역 육교위에서 농성을 시작하고도 4번의 겨울을 지나 4번째 봄을 보내고 있다.

쫓겨난 구시장 상인들이 수산시장의 공공성 강화를 요구하는 것은, 서울시가 시장 개설자로서의 관리·운영의 최종 책임자이기 때문이다. 노량진수산시장은 ‘농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률’ 제17조에 근거하여, 서울특별시장이 개설한 “서울특별시 노량진수산물 중앙도매시장”이라는 명칭을 가진 우리나라 유일의 수산물 전문 중앙도매시장이다¹⁾. 이러한 이유로 현재 민간기관인 수협이 시장의 소유주임에도 불구하고 공적 기능과 책임 및 공적 관리와 운영이 요구되기에, 현대화사업에도 정부의 재원 1,540억 원이 지원되었다.

이에 현대화사업으로 진행된 신시장 개설 7년이 된 시점에, 노량진수산시장의 현대화가 수산물 중앙도매시장 활성화 및 유통발전이나 중도매인과 상인들의 삶을 증진하는 공적 기능이 수행되고 있는지 살펴볼 필요가 있다.

이번 빈곤 프리즘은 노량진수산시장의 운영사인 수협노량진수산(주)의 경영공시 및 재무현황 자료를 바탕으로 한 노량진수산시장 경영분석을 통해, 현황과 문제점을 살펴보고자 한다.

2. 노량진수산시장의 경영 구조 변화

수산물도매시장인 노량진수산시장은 경매사업(수탁판매사업)을 주력사업으로 하고, 주력사업의 효율적 운영을 위한 부대사업으로 임대사업, 주차사업, 열음사업을 수행하며, 그 주체는 ‘수협노량진수산(주)’이라는 주식회사이다. ‘수협노량진수산(주)’의 주주는 수산업협동조합중앙회(이하 ‘수협’)로, 수협이 100%(260만주) 지분을 소유하고 있다. 즉, 노량진수산시장은 수협의 자회사인 ‘수협노량진수산(주)’이 관리·운영하고 있는 것이다.

역사적으로 노량진수산시장의 경영권을 둘러싸고 이권을 노린 권력의 개입과 비리가 있었다. 경영권이 공공과 민간운영으로 변화되는 과정에서 비리들이 있었고, 88년 이후 다시 공

1) 한국개발연구원, 2006, “2005년도 예비타당성조사 보고서 : 노량진 수산물도매시장 현대화사업”

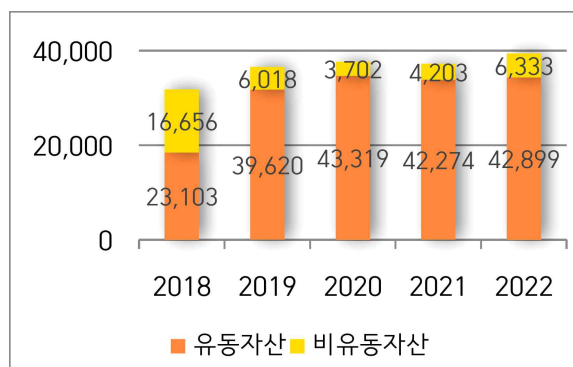
기업인 농수산물유통공사의 자회사인 한국냉장이 노량진수산(주)의 100% 지분을 보유하며 운영권을 획득하고 있었다. 그러나 IMF 위기 이후 민영화의 일환으로 한국냉장의 민영화 과정에서 2002년 2월 수협에 매각되었다. 당시 인수 가격은 약 1,500억이고, 자기자금 50억에다 정책금융 1,450억을 합쳐서 인수한 것으로 알려져 있다.

1927	우리나라 최초 서울역 근처 의주로에 경선수산 주식회사 개장
1971.06	현위치에 한국냉장이 도매시장 건설
1971.07-1975.03	한국냉장이 직영
1975.03-1983.05	재일교포 자본이 대주주인 '서울수산청과시장'이 수산시장 운영 (한국냉장은 운영권이 넘어간 것에 정치적 변수가 있었다고 주장)
1983.05-1988.05(?)	서울수산청과시장으로부터 전두환의 친형 전기환씨가 측근들을 내세워 노량진 수산 운영권을 차지해 운영. 전기환과 측근 횡령·배임 ²⁾
1988.05-1988.11	삼호물산이 노량진수산 주식과 운영권 인수. 삼호물산 대표 공금 횡령 구속
1988.11-2002.01	농수산물유통공사가 지분 100%를 보유한 한국냉장이 노량진수산(주) 운영권 재 획득
2002.02	수협중앙회가 노량진수산(주) 인수
2010.01	노량진수산시장 현대화사업 추진
2016.03	현대화시장 개장

3. 재무상태 분석을 통해 본 수협노량진수산(주)의 성격

2022년 수협노량진수산(주)의 전체 자산은 약 492억 규모이다. 최근 5년간을 비교해보면 2018년 약 398억에서 약 97억이 늘어났다. 이 중 쉽게 현금화할 수 있는 유동자산이 대부분인데, 2022년 전체 자산에서 유동자산이 차지하는 비중은 87%로 약 429억 원이다. 쉽게 현금화할 수 없는 비유동자산(유형자산 등)은 전체 자산 중 약 13%이다. 비유동자산의 비중이 적은 것은 노량진수산시장 대부분의 시설, 즉 유형자산(토지, 건축물 및 구축물들)은 수협의 소유이고 수협노량진수산(주)이 이 시설 사용에 대한 비용을 지급하며 빌려 쓰고 있는 구조이기 때문이다. 즉, '수협노량진수산(주)'이라는 회사는 수협중앙회의 한 부서와 같은 성격으로, 수산물도매시장을 운영하는 관리운영 회사이다.

유동자산(약 429억) 중에서 대부분을 차지하고 있는 것은 당좌자산(약 424억)이고 그중에서도 단기금융상품이 가장 큰 규모다. 단기금융상품이 전체 자산에서 차지하는 비중이 2022년 기준 55%로, 273억이다. 단기금융상품이 전체 자산에서 차지하는 비중은 2018년 약 33.4%에서 2019년



<그림 1. 유동자산과 비유동자산(단위: 백만원)>

2) <https://www.joongang.co.kr/article/2306031#home> 등

58%로 대폭 늘었다. 이는 2018년까지 비유동자산인 장기금융상품(약 133억)이 2019년 유동자산인 단기금융상품으로 바뀌었기 때문이다. 그리고 다음으로 비중이 큰 당좌자산이 미수금이다. 2022년 기준 약 93억, 전체 자산에서 차지하는 비중은 약 18.9%다. 단기금융상품과 미수금을 합하면 약 366억이고, 전체 자산에서 차지하는 비중이 74.4%다. 어마어마한 비중이다.

비유동자산은 전체 자산에서 차지하는 비중이 13%에 지나지 않는다. 2018년에는 그 비중이 41.9%로 꽤 큰 규모였는데 그 대부분은 투자자산, 그 중 장기금융상품이다. 2018년 약 133억에서 2019년 약 26억으로 줄었다. 이는 앞서 살폈듯 단기금융상품으로 이전한 탓이다. 비유동자산 중 유형자산도 별것이 없다. 전체 자산에서 차지하는 비중이 2022년 고작 7%다. 유형자산은 수협중앙회에서 빌려 쓰고 있고 사용료를 지급하고 있기 때문이다. 2002년까지는 공기업인 한국냉장이 시설물(유형자산)을 보유하고 있었으나, 2002년 이후 민영화되면서 노량진수산시장의 실물자산에 대한 소유권이 전혀 없는 자회사(수협노량진수산)가 관리운영권을 가지고 있는 구조인 것이다.

<표 1. 수협노량진수산의 자산 개요>

(단위 : 백만원, %)

과목	2018년	비율	2019년	비율	2020년	비율	2021년	비율	2022년	비율
I. 유동자산	23,103	58.1	39,620	86.8	43,319	92.1	42,274	91.0	42,899	87.1
(1) 당좌자산	23,087	58.1	39,565	86.7	42,653	90.7	41,714	89.8	42,379	86.1
1. 현금및현금성자산	258	0.6	1,862	4.1	1,533	3.3	1,216	2.6	4,719	9.6
2. 단기금융상품	13,289	33.4	26,465	58.0	30,400	64.7	27,900	60.0	27,300	55.5
4. 미수금	8,150	20.5	8,410	18.4	9,418	20.0	11,129	23.9	9,292	18.9
5. 단기대여금	0	0.0	1,360	3.0	132	0.3	579	1.2	291	0.6
6. 유동성장기대여금	70	0.2	58	0.1	55	0.1	43	0.1	31	0.1
7. 미수수익	159	0.4	389	0.9	165	0.4	74	0.2	185	0.4
8. 선급금	169	0.4	22	0.0		0.0	14	0.0	52	0.1
9. 선급비용	594	1.5	551	1.2	535	1.1	461	1.0	582	1.2
10. 당기법인세자산	81	0.2	155	0.3	151	0.3	70	0.1	78	0.2
(2) 재고자산	15	0.0	55	0.1	666	1.4	560	1.2	520	1.1
II. 비유동자산	16,656	41.9	6,018	13.2	3,702	7.9	4,203	9.0	6,333	12.9
(1) 투자자산	13,303	33.5	2,637	5.8	2	0.0	2	0.0	186	0.4
1. 장기금융상품	13,302	33.5	2,637	5.8	2	0.0	2	0.0		0.0
(2) 유형자산	2,298	5.8	2,499	5.5	2,840	6.0	3,278	7.1	3,466	7.0
1. 구축물	2,325	5.8	2,138	4.7	2,907	6.2	3,142	6.8	3,228	6.6
2. 차량운반구	651	1.6	800	1.8	663	1.4	736	1.6	906	1.8
3. 공구기구비품	2,157	5.4	1,918	4.2	1,867	4.0	2,261	4.9	2,563	5.2
4. 건설중인자산	0	0.0	0	0.0	0	0.0	152	0.3	397	0.8
(3) 무형자산	34	0.1	73	0.2	52	0.1	60	0.1	1,875	3.8
(4) 기타비유동자산	1,021	2.6	809	1.8	808	1.7	862	1.9	806	1.6
자 산 총 계	39,758	100	45,637	100	47,021	100	46,476	100	49,232	100

수협노량진수산의 부채 규모는 2022년 기준 약 365억이고, 전체 자산의 약 74.1% 규모다. 자본은 약 128억으로 전체 자산의 약 25.9%다. 부채 중 빨리(1년 이내) 갚아야 하는 부채, 즉 유동부채는 전체 자산의 13.6%, 빨리 갚지 않아도 되는 부채는 전체 자산의 60.4%

다. 대부분이 비유동부채다. 유동부채 비중은 매우 적다고 할 수 있다. 비유동부채 대부분(전체 자산의 53.4%)은 임대보증금으로 약 263억이다. 그리고 퇴직급여충당금 부채가 약 49억, 전체 자산의 10%인데 퇴직연금 운용자산의 형태로 존재하고 있다.

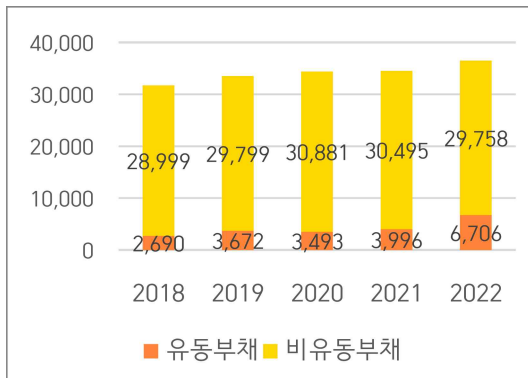
자본은 2022년 자본금이 130억이고, 2019년에 30억의 자본금 증액이 있었다. 이익잉여금이 -2억, 즉 결손상태에 있다. 자본총계가 약 128억으로 자본금보다 적어 자본잠식상태에 있다. 자본잠식상태가 일반 기업이라면 큰 문제일 텐데, 수협노량진수산은 수협의 한 부서와 같은 형태라 수협중앙회가 튼튼하면 큰 문제는 아니다. 수협노량진수산의 이익은 이런저런 형태(시설사용료 등)로 전부 수협으로 흘러 들어가고 있다.

결국 수협노량진수산(주)은 자본총계가 자본금(130억)보다 적은 약 128억이고, 부채총계는 약 335억, 총자산 465억의 회사인데, 이것이 자금 원천이 되어 보유한 자산은 대부분 단기 금융상품과 미수금의 형태(둘을 합하면 366억 원)로 존재하고 있다.

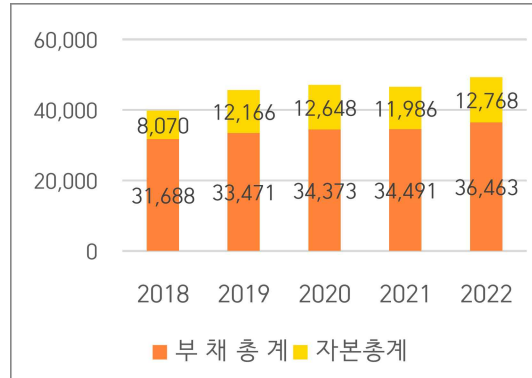
<표 2. 수협노량진수산의 부채와 자본>

(단위 : 백만원, %)

과목	2018년	비율	2019년	비율	2020년	비율	2021년	비율	2022년	비율
부채										
I. 유동부채	2,690	6.8	3,672	8.0	3,493	7.4	3,996	8.6	6,706	13.6
4. 미지급비용	1,578	4.0	2,340	5.1	1,859	4.0	2,512	5.4	2,990	6.1
II. 비유동부채	28,999	72.9	29,799	65.3	30,881	65.7	30,495	65.6	29,758	60.4
1. 기타보증금	3,411	8.6	3,546	7.8	3,616	7.7	3,526	7.6	3,471	7.1
2. 임대보증금	25,011	62.9	25,642	56.2	26,588	56.5	26,477	57.0	26,287	53.4
3. 퇴직급여충당부채	4,542	11.4	4,916	10.8	5,259	11.2	5,570	12.0	4,936	10.0
퇴직연금운용자산	-3,966	-10.0	-4,305	-9.4	-4,582	-9.7	-5,078	-10.9	-4,936	-10.0
부채 총계	31,688	79.7	33,471	73.3	34,373	73.1	34,491	74.2	36,463	74.1
자본										
I. 자본금	10,000	25.2	13,000	28.5	13,000	27.6	13,000	28.0	13,000	26.4
1. 보통주자본금	10,000	25.2	13,000	28.5	13,000	27.6	13,000	28.0	13,000	26.4
II. 자본조정	0	0.0	-17	0.0	-17	0.0	-17	0.0	-17	0.0
III. 이익잉여금(결손금)	-1,930	-4.9	-817	-1.8	-335	-0.7	-997	-2.1	-215	-0.4
1. 미처분이익잉여금(미처리결손금)	-1,930	-4.9	-817	-1.8	-335	-0.7	-997	-2.1		0.0
자본 총계	8,070	20.3	12,166	26.7	12,648	26.9	11,986	25.8	12,768	25.9
부채와 자본 총계	39,758	100	45,637	100	47,021	100	46,476	100	49,232	100



<그림 2. 유동부채와 비유동부채(단위: 백만원)>



<그림 3. 자본총계와 부채총계(단위: 백만원)>

결국 수협노량진수산(주)는 우리가 흔히 보는 기업 유형은 아니다. 유형자산을 노동자가 가동해 상품과 서비스를 생산하는 것이 아니고, 수협이 보유한 시설들을 수협을 대신하여 관리·운영하여 수협노량진수산이 이익을 얻은 다음, 뒤에서 보겠지만 그 대부분을 시설사용료 혹은 용역원가 형태로 수협이 회수해 가고 있다.

4. 손익계산서 분석을 통해 본 민영화와 현대화 효과

노량진수산시장을 둘러싼 경영환경은 두 번의 계기를 통해 상당한 변화를 겪었다. 그 두 계기는 민영화와 현대화이다. 이에 손익계산서는 공기업인 농수산물유통공사의 자회사 한국냉장이 노량진수산시장을 소유한 시절부터 장기에 걸친 분석을 해봄으로써, 민영화와 현대화로 인한 변화를 분석해 보고자 한다. 뒤에서 살펴겠지만 이러한 민영화와 현대화는 불가분의 관계가 있다.

1) 민영화(2002년)로 인한 손익의 변화

(1) 민영화로 인한 매출의 변화

노량진수산시장의 민영화, 즉 2002년 수협의 인수 이후 매출액이 폭등했다. 2002년에 전년 대비 30.9%, 2003년에 16.9%가 증가했다. 매출액이 폭등한 것은 노량진수산시장의 관리운영체인 수협노량진수산이 도매시장 상장수수료³⁾, 임대료 등을 많이 인상했다는 것을 의미한다.

우선 한국냉장 때는 상장수수료율이 3.8%였는데 수협 인수 이후 4.3%를 부과했다. 인상률은 13.2%가 인상되었다. 노량진수산시장의 상장수수료 부과액은 당시 서울시 3대 수산물도매시장과 비교하면 0.3~1.3P가 높은 수준이었다.⁴⁾

매출액 중에 임대료 관련 매출인 시장관리수입의 증가율은 더욱 현저하다. 2002년에 전년 대비 76%, 2003년에 42.5%가 증가했다. 민영화를 전후로 하여 임대료 징수 대상에 큰 변화가 없다면 이는 대부분 개별 중도매인 사무실과 시장상인 등에 대한 임대료의 상승에서 기인했다 할 것이다.

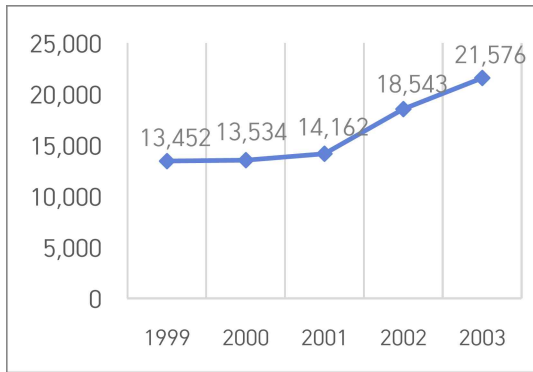
<표 4. 2002년 민영화 전후 매출액과 시설관리수입(임대료수입)의 변화>

(단위: 백만원, %)

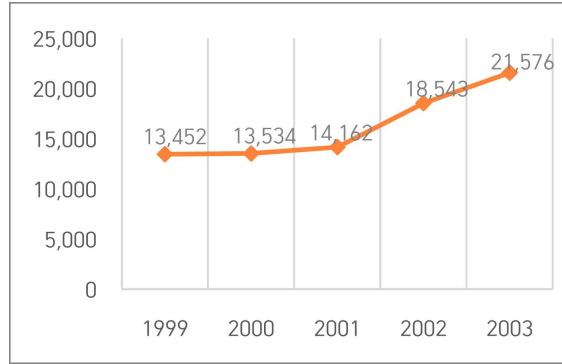
과 목	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년
매출액	13,452	13,534	14,162	18,543	21,576
증가율(%)		0.60%	4.60%	30.9	16.4
시장관리수입(임대수입)	1,713	1,479	1,682	2,961	4,221
증가율(%)		-13.6	13.8	76.0	42.5

3) 수산물을 경매에 부치기 위해 도매시장에 낼 때 어민들이 무는 비용

4) 한국수산경제 2004.07.09. <http://www.fisheco.com/news/articleView.html?idxno=6164>



<그림 9. 민영화 전후 매출액 변화(단위: 백만원)>



<그림 10. 민영화 전후 시장관리수입 변화(단위: 백만원)>

(2) 수협에 지급하는 시설사용료의 급증

수협노량진수산은 수협중앙회와 노량진수산시장의 시설물에 대하여 시설관리 및 사용계약을 체결하고 있으며, 이에 대한 비용으로 민영화(2002년) 이후 ‘시설사용료’ 혹은 ‘용역원가’라는 이름으로 수협중앙회에 매년 막대한 금액을 지급하고 있다.

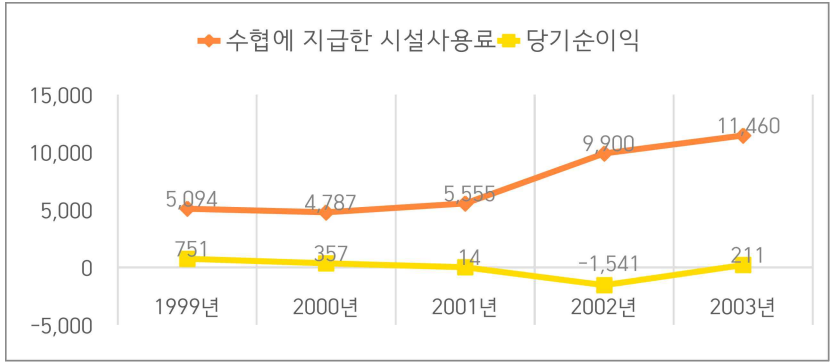
한국냉장은 2001년에 시설사용료로 (주)노량진시장에서 약 56억 원을 가져갔는데, 수협은 시설사용료 명목으로 2002년에 99억 원, 2003년에는 114.6억 원을 가져갔다. 시설사용료 증가율은 민영화가 이루어진 2002년과 2003년에 각각 78.2%와 15.8%였다.

이처럼 수협노량진수산이 도매시장 상장수수료와 임대료수입 증대가 막대했음에도 불구하고 이를 전부 수협에서 시설사용료로 회수해 감으로써 수협노량진수산의 당기순이익은 1999년~2000년 한국냉장 시절보다 더 적어졌다. 민영화 효과라 하지 않을 수 없다. 수협은 이런 시설사용료로 회수한 돈으로 노량진수산시장을 인수하면서 조달한 약 1,500억에 대한 이자를 지급하였다.

<표 5. 민영화 이후 수협이 받아간 시설사용료의 폭등 >

(단위: 백만원, %)

과 목	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년
수협에 지급한 시설사용료	5,094	4,787	5,555	9,900	11,460
증가율(%)		-6.0	16.0	78.2	15.8



<그림 11. 수협의 시설사용료 회수와 노량진수산의 당기순이익(단위: 백만원)>

주. 시설사용료는 1999~2001년은 도매시장 임차료, 소매시장 임차료, 사무실 임차료, 제빙 임차료, 주차장 임차료를 포함한 것임.

2) 민영화 이후 현대화의 효과

(1) 매출액과 매출원가의 변화

수협노량진수산의 매출액이 현대화사업을 계기로 매우 증가했다. 2017년에 전년 대비 18.8% 상승했다. 2018년과 2019년에도 전년 대비 각각 8.6%와 9.7%가 상승했다. 2020년은 코로나 19 대유행의 영향으로 8.9% 하락했다가 다시 2021년에 10.1% 상승하였다. 즉, 현대화시장 개장 전인 2015년 대비 코로나19 대유행 전인 2019년 매출액은 37.9%나 상승하였다(표6).

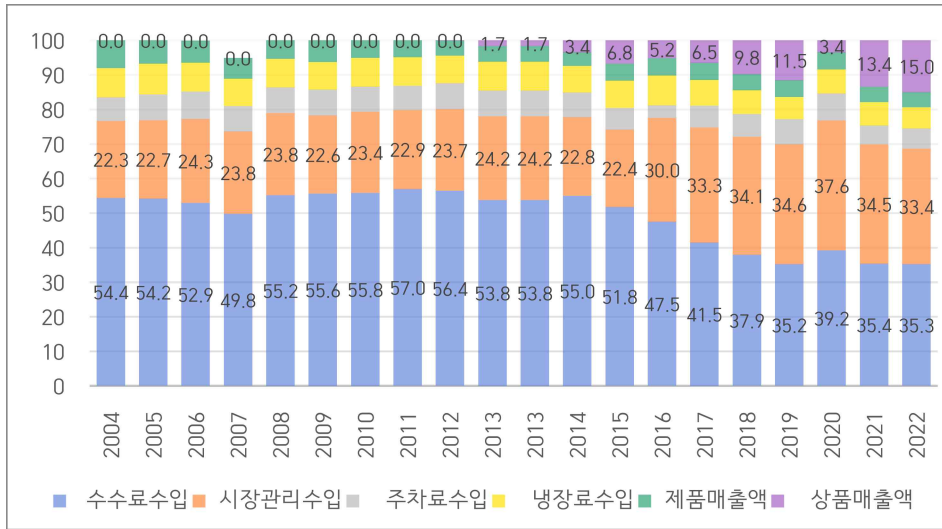
현대화사업 이후 매출액의 증대는 매출액 구성의 변화를 통해 확인할 수 있다. 현대화 이전 시장관리수입(임대료수입)이 매출액의 20% 초반대를 유지하다가 2016년 30%를 넘어서더니 2018년 이후에는 30% 중반대를 나타내고 있다. 현대화사업 직전인 2015년도 시장관리수입(임대료수입) 금액은 약 63억 원이었는데, 현대화시장이 개장한 2016년 약 82억으로 전년 대비 30.7% 증가하더니 2022년 138억으로 증가했다. 결국, 현대화사업으로 인한 매출액 증대의 주된 원인은 시장관리수입, 즉 임대료 수입 상승으로 인한 것임을 확인할 수 있다(그림7, 표7).

<표 6. 수협노량진수산의 매출액 변화 추이(2004년~2022년)>

(단위: 백만원, %)

년도	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
매출액	23,671	22,395	23,369	25,206	25,738	26,454	26,646
증감율(%)		-5.4	4.3	7.9	2.1	2.8	0.7
년도	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	
매출액	26,910	27,638	27,848	27,848	27,991	27,280	
증감율(%)	1.0	2.7	1.4	1.4	0.5	-2.5	
년도	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	
매출액	32,417	35,196	38,600	35,155	38,722	41,411	
증감율(%)	18.8	8.6	9.7	-8.9	10.1	6.9	

<그림 12. 수협노량진수산의 매출액 구성 변화(2004년~2022년)>



<표 7 수협노량진수산의 시장관리수입(임대료수입) 변화(2013~2022)>

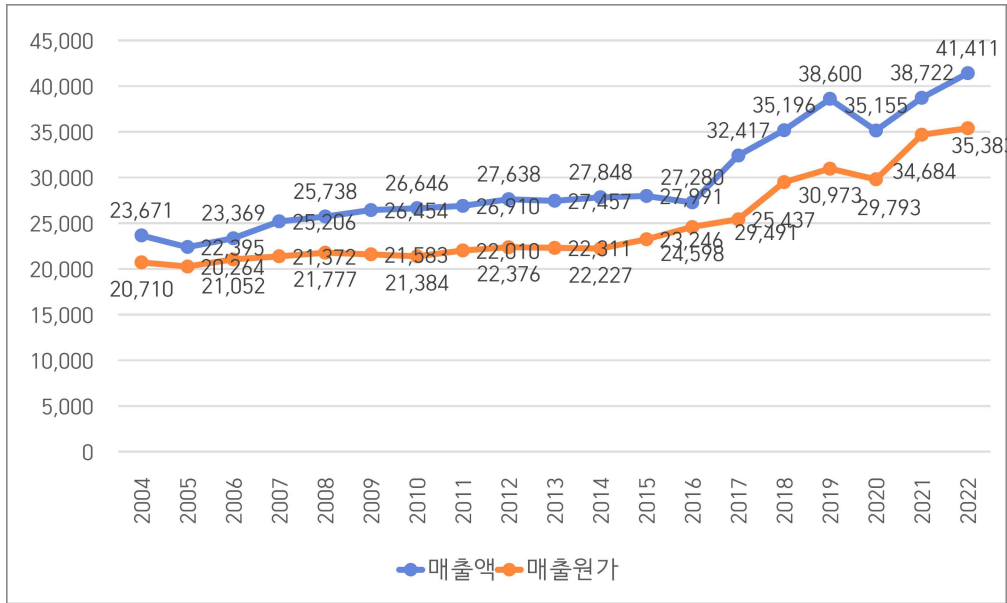
(단위: 백만원, %)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
시장관리수입 (임대료수입)	6,642	6,347	6,265	8,187	10,780	12,014	13,372	13,219	13,354	13,812
증감률	1.5	-4.4	-1.3	30.7	31.7	11.4	11.3	-1.1	1.0	3.4

수협노량진수산의 총매출원가는 2018년과 2021년에 각각 15.9%와 16.4%로 크게 증가했다(그림8, 표8). 이는 수협노량진수산이 수협중앙회에 지급한 시설사용료와 관계가 깊다고 여겨진다. 수협노량진수산이 수협에 지급하는 시설사용료는 2020년 이후 연간 152억 원이다. 시설사용료는 2018년과 2020년에 크게 올랐는데, 2018년에 전년(2017년) 대비 19.7% 약 22억 원이 올랐고, 2020년엔 15.2% 약 20억이 올랐다(표9).

시설사용료 지급액의 증가는 수협노량진수산의 매출원가 증가의 주요 원인이 되었을 것이다. 다만 시설사용료와는 달리 매출원가는 2020년에는 감소했고 2021년에 증가한 것은 시설사용료 이외에 매출원가에 영향을 주는 변수 때문이었을 것으로 보이는데, 코로나 19 대유행으로 인한 수산물거래의 침체(2020년)와 회복(2021년)이 변수가 되었을 것으로 보인다.

<그림 13. 수협노량진수산의 매출액과 매출원가(단위: 백만원)>



<표 8. 수협노량진수산의 매출원가 변화 추이(2004년~2022년)>

(단위: 백만원, %)

년도	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
매출원가	20,710	20,264	21,052	21,372	21,777	21,583	21,384
증감율(%)		-2.2	3.9	1.5	1.9	-0.9	-0.9
년도	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	
매출원가	22,010	22,376	22,311	22,227	23,246	24,598	
증감율(%)	2.9	1.7	-0.3	-0.4	4.6	5.8	
년도	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	
매출원가	25,437	29,491	30,973	29,793	34,684	35,383	
증감율(%)	3.4	15.9	5.0	-3.8	16.4	2.0	

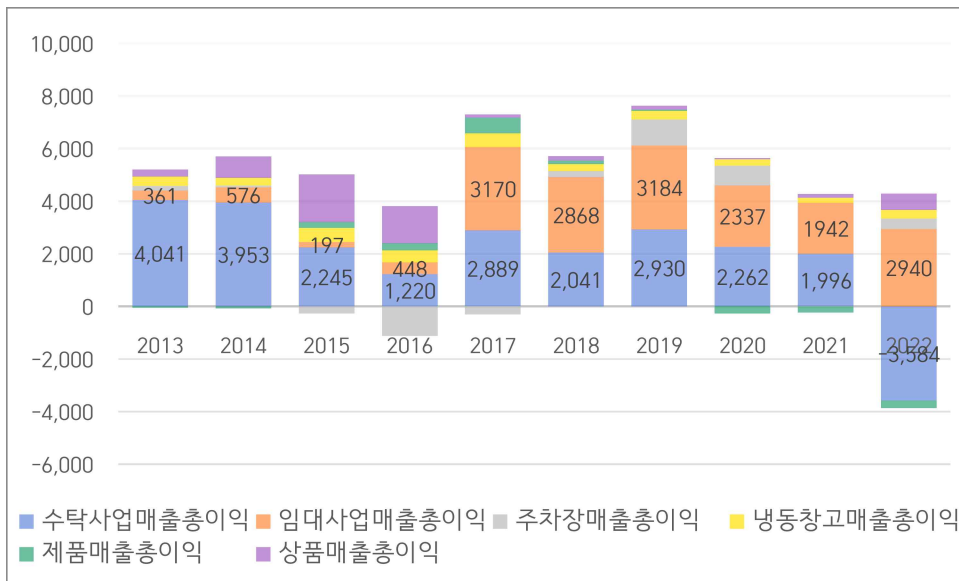
<표 9. 수협노량진수산이 수협에게 지급한 시설사용료(2004년~2022년)>

(단위: 백만원, %)

년도	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
시설사용료	5,276	5,076	5,680	6,006	6,115	5,979	6,248
증감율(%)		-3.8%	11.9%	5.8%	1.8%	-2.2%	4.5%
년도	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	
시설사용료	12,000	12,270	12,000	11,000	11,000	11,343	
증감율(%)	0.0	2.3	-2.2	-8.3	0.0	3.1	
년도	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	
시설사용료	11,031	13,200	13,200	15,200	15,200	15,200	
증감율(%)	-2.8	19.7	0.0	15.2	0.0	0.0	

2) 매출총이익

부문별 매출총이익을 보면 현대화 이후 수협노량진수산이 임대사업에서 주로 이익을 얻고 있는 것이 두드러지게 나타나고 있다. 임대사업 매출총이익은 2015년 약 1억 9천만 원이었던가 현대화사업 이후인 2017년은 16배 증가한 31억 7천만 원을 얻고 있다. 이와 관련하여 당시에도 도매시장으로서의 본연의 역할보다는 임대사업에만 몰두하고 있다는 비판이 잇따랐다.

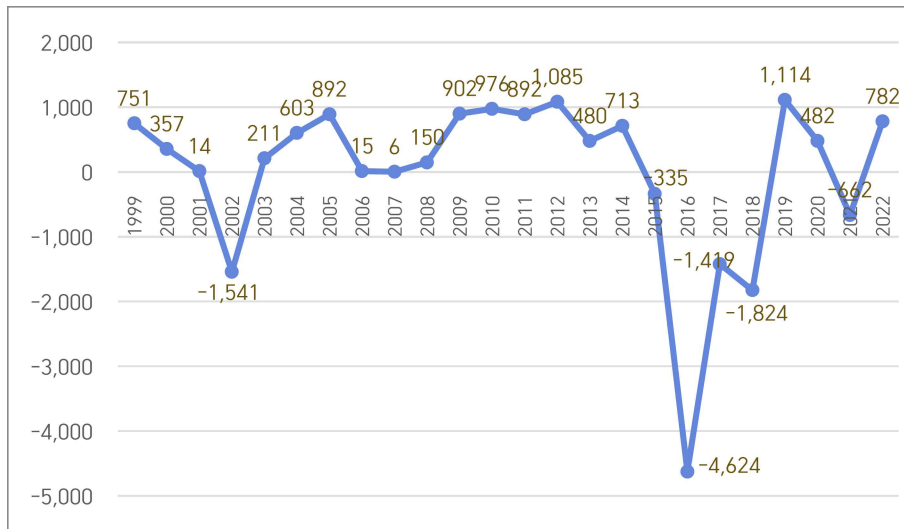


<그림 14. 수협노량진수산의 부문별 매출총이익(단위: 백만원)>

3) 당기순이익

수협노량진수산의 당기순이익은 2022년 7억 8천만 원으로 이익이 얼마 나지 않을뿐더러, 2016년~2018년, 2021년에는 적자였다. 적자 기간에도 수협은 수협노량진수산으로부터 연간 110억~152억의 시설사용료를 받아갔다. 이처럼 수협노량진수산의 당기순이익이 얼마 되

지 않거나 적자인 것은 수협이 시설사용료로 상당한 액수를 먼저 회수해 가기 때문이다.



<그림 15. 수협노량진수산의 당기순이익 변화 추이(단위: 백만원)>

5. 나오며 : 수산시장의 임대수익과 개발이익만 노리는 수협

경영분석을 통해서 보았듯 노량진수산시장은 민영화와 현대화라는 두 번의 계기를 거치면서 임대료를 크게 올리는 방식으로 수익을 냈고, 이는 모회사인 수협에 고스란히 넘어갔다. 수산물도매시장으로서의 주력사업인 수탁판매사업 보다 부대사업인 임대사업을 주력사업으로 한 꼴이다.

구시장 상인들을 쫓아내고 철거한 구시장 부지 약 5만㎡는 현재 축구장과 야구장으로 쓰이고 있다. 수협은 해당 체육시설을 조성해 부지에 대한 복합개발이 추진되기 전까지 유희부지를 동작구청에 무상 제공했다(2024년 4월까지). 이로 인해 수협은 나대지 보유 시 부과될 재산세 등 연간 100억 원의 세금을 면제받고 있다.⁵⁾

수협과 서울시는 주거지역, 준주거지역이었던 해당 부지를 일반상업지역으로 종상향해 코엑스와 같은 복합용도 개발을 추진할 계획이다. 이 경우 용적률은 현행 335%에서 800%까지 상향할 수 있어, 수협의 땅장사와 부동산 투기로 귀결될 가능성이 크다.

결국, 노량진수산시장의 현대화사업은 복층화 등으로 시장 면적을 축소해 엄청난 규모의 유희부지를 남기는 사업이었다. 이를 통해 수협은 유희부지에 대한 민간매각 및 민간사업자 공모방식의 개발로 땅값만 1조 4천억 안팎의 부동산 투기이익을 기대하고 있다.⁶⁾

현대화사업을 통해 만든 유희부지에 대한 예상 투기이익과 현대화사업 이후 늘어난 임대수익에 기초해 수협은 역대 연봉의 고위층직원들이 양산되고 있다. 노량진수산시장 상인들을

5) 해당 부지를 수협이 나대지로 보유 시 매년 약 100억 원의 세금(재산세, 지방세, 종합부동산세 등)이 부과된다. 그러나 동작구와의 무상대부계약 체결로 인해 면세 기준에 따라 관련한 막대한 세금을 면제받은 셈이다. (관련 기사 <https://www.hani.co.kr/arti/area/capital/1015100.html>)

6) 해당 유희부지에 대한 감정가는 1조4000억 원 안팎으로 추산되며, 개발 사업비는 44조에 이를 것으로 추정된다. https://m.dnews.co.kr/m_home/view.jsp?idxno=202210241507175460599

폭행하고 기차 소리에 흔들리는 육교위로 내몬 그 기간, 수협이 역대 연봉자는 4배 이상 늘었다⁷⁾.

수협에 의해 민영화와 현대화라는 이름으로 진행된 노량진수산물시장은 변모는 수산물도매시장의 활성화도 가져오지 못했고, 중도매인이나 상인들의 이익에 반해 임대료를 폭등시켰다. 그리고 또 한 번의 거대한 부동산 개발을 통한 투기이익을 계획하고 있다.

결국, 노량진수산물시장 현대화사업은 수산물도매시장으로서의 주력사업의 발전이나 공공성을 버리고, 임대수익과 개발이익을 통한 수협중앙회 고위직들의 주머니 챙기기가 아니었는지 묻지 않을 수 없다.

7) 2013년 93명이던 역대 연봉자는 2017년 5년 사이 379명으로 4배가 늘었다. 2020년 기준 역대 연봉자는 총 487명으로 늘었다.