

# 중소건설업체 해외시장 개척을 위한 유망시장 조사 보고서

2006. 4.

해외건설활성화 TFT

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 머 리 말

국내 건설시장은 과거 고도의 경제 성장기와 같은 높은 성장을 향후 중장기적으로는 기대하기 어려울 것으로 보인다. 이와 같이 국내 건설시장 성장률이 둔화될 것으로 전망됨에 따라 건설업체가 지속적인 생존과 성장을 위한 전략으로 해외시장 개척이 하나의 대안이 될 수 있다.

지금까지 우리나라 해외건설은 대형업체들을 중심으로 수행되었다. 2005년에도 해외건설 계약 실적 중 90% 이상이 상위 10대 업체들에 의하여 이루어졌다. 그동안 중소기업체들은 기술력과 자본력의 취약으로 해외 시장 진출이 매우 어려웠다. 그러나 일부 중소기업체들은 기술력을 꾸준히 배양하였고 최근 수년간 지속된 주택 경기의 호조를 기반으로 자본력을 확충하였다.

그러나 주택 경기는 정부의 2004년 10. 29 대책과 2005년 8. 31 대책으로 침체 국면으로 빠져들 것으로 전망된다. 따라서 기술력과 자본력을 갖춘 중소기업체들은 해외시장에 눈을 돌려 시장 침체를 극복할 수 있는 하나의 전략으로 해외시장 진출을 고려할 수 있는 시점인 것으로 판단된다.

한편, 「외국환거래법」의 일몰 조항에 따라 자본거래가 2006년부터 신고제로 전환됨에 따라 해외 직접투자에 대한 외환 거래 규제가 해제되었다. 또한, 정부는 개인의 주거용 해외주택 구입도 2006년 3월부터 자유화하였고, 투자목적 해외 부동산의 구입도 2007년부터 단계적으로 허용하는 방안을 검토하고 있다.

본 조사 보고서는 이와 같은 상황에서 해외 건설시장 진출을 고려하고 있는 중소기업체에게 도움을 주고자 유망 해외시장에 대한 기본적인 자료를 조사하여 정리한 내용을 담고 있다. 유망 시장으로는 중앙아시아의 카자흐스탄, 우즈베키스탄 2개국, 중동 아랍에미리트연합(UAE: United Arab Emirates)의 두바이, 동남아시아의 베트남, 태국, 인도네시아, 말레이시아 등 4개국 그리고 인도 및 중국을 선정하였다. 이와 같은 9개국에 대해서 일반 사항, 경제 현황, 건설 및 부동산 개발 관련 제도, 외국인 직접 투자와 관련된 정책 및 건설 및 부동산 시장 동향을 조사하였다.

조사 방법은 해외건설협회, 국가정보원, 대한무역투자진흥공사, 대외경제정책연구원 및 해당 주재국 대사관의 기존 자료 등을 이용하였다. 특히, 급속한 경제 성장을 하고 있는 두바이와 카자흐스탄에 대해서는 현지 출장을 통하여 자료를 보강하였다. 한편, 우리나라의 해외 직접투자와 관련된 외국환 거래 규정은 부록으로 정리하였다.

아무쪼록 본 조사보고서가 해외 건설시장에 진출하려는 건설업체에 도움이 되기를  
기대한다.

2006년 4월

한국건설산업연구원 원장 최재덕

# 중소건설업체 해외시장 개척을 위한 유망시장 조사 보고서

2006. 4.

편집진 : 해외건설활성화 TFT

이의섭(TFT 팀장, 건설산업연구실장)

이상호(건설정책연구실장)

김민형(건설산업연구실 연구위원)

백성준(건설정책연구실 부연구위원)

강운산(건설산업연구실 부연구위원)

최석인(건설관리연구실 책임연구원)

장현승(건설관리연구실 책임연구원)

## <차 례>

<b>I. 카자흐스탄</b>	<b>1</b>
1. 기본 사항	1
2. 경제 현황	4
3. 건설 및 부동산 관련 제도	8
4. 건설 및 부동산 시장 동향	17
<b>II. 우즈베키스탄</b>	<b>27</b>
1. 기본 사항	27
2. 경제 현황	28
3. 건설 및 부동산 관련 제도	34
4. 건설 및 부동산 시장 동향	43
<b>III. 두바이</b>	<b>47</b>
1. 기본 사항	47
2. 경제 현황	50
3. 건설 및 부동산 관련 제도	55
4. 건설 및 부동산 시장 동향	60
<b>IV. 베트남</b>	<b>67</b>
1. 기본 사항	67
2. 경제 현황	69
3. 건설 및 부동산 관련 제도	72
4. 건설 및 부동산 시장 동향	81
<b>V. 태국</b>	<b>91</b>
1. 기본 사항	91
2. 경제 현황	94
3. 건설 및 부동산 관련 제도	96
4. 건설 및 부동산 시장 동향	110

<b>VI. 인도네시아</b>	<b>115</b>
1. 기본 사항	115
2. 경제 현황	116
3. 건설 및 부동산 관련 제도	120
4. 건설 및 부동산 시장 동향	133
<b>VII. 말레이시아</b>	<b>141</b>
1. 기본 사항	141
2. 경제 현황	142
3. 건설 및 부동산 관련 제도	148
4. 건설 및 부동산 시장 동향	160
<b>VIII. 인도</b>	<b>167</b>
1. 기본 사항	167
2. 경제 현황	170
3. 건설 및 부동산 관련 제도	172
4. 건설 및 부동산 시장 동향	183
<b>IX. 중국</b>	<b>193</b>
1. 기본 사항	193
2. 경제 현황	195
3. 건설 및 부동산 관련 제도	199
4. 건설 및 부동산 시장 동향	217
<b>부록</b>	<b>227</b>

## 〈표 차례〉

〈표 I-1〉 카자흐스탄 주요 국내 경제 지표 .....	4
〈표 I-2〉 카자흐스탄 주요 국제 경제 지표 .....	5
〈표 I-3〉 카자흐스탄 경제 전망 .....	7
〈표 I-4〉 신투자법의 주요내용 .....	12
〈표 I-5〉 알마티 지역의 평균 부동산 가격 현황(㎡당) .....	23
〈표 I-6〉 알마티 아파트 가격 .....	23
〈표 I-7〉 알마티 토지 가격 .....	24
〈표 I-8〉 국내 건설업체 공사 수행 규모 .....	25
〈표 I-9〉 신규 수주 공사(최근 2년간) .....	25
〈표 I-10〉 시공 중 공사목록( '06년 1/4분기 기준) .....	28
〈표 II-1〉 우즈베키스탄 국내경제지표 .....	28
〈표 II-2〉 우즈베키스탄 국제경제지표 .....	29
〈표 II-3〉 현지 인력의 임금 수준 .....	37
〈표 II-4〉 우즈베키스탄의 외국인 투자 실적 추이 .....	41
〈표 II-5〉 타슈켄트 지역의 아파트 임대료(2004. 9월 현재) .....	44
〈표 II-6〉 타슈켄트 지역의 아파트 가격 .....	45
〈표 II-7〉 건설공사 수주 현황 .....	46
〈표 II-8〉 신규 수주 공사 .....	46
〈표 III-1〉 주요경제 지표 .....	51
〈표 III-2〉 두바이 내·외국인 임금 수준 .....	57
〈표 III-3〉 우리나라와 분양제도 비교 .....	59
〈표 III-4〉 UAE의 우리나라 건설진출현황 .....	62
〈표 III-5〉 두바이 부동산 시세변화 (평당 분양가) .....	64
〈표 IV-1〉 베트남의 인구구조 (2004년 기준) .....	66
〈표 IV-2〉 베트남 대표적 도시의 평균기온 .....	68
〈표 IV-3〉 베트남의 경제성장률 .....	70
〈표 IV-4〉 베트남 현행 근로자 최저 임금 현황(2004년) .....	74
〈표 IV-5〉 한국 건설사의 수주활동중인 공사현황(2004. 9월 현재) .....	8
〈표 IV-6〉 한국업체 참여 주요 프로젝트 .....	87

<표 V-1> 태국의 경제 성장률 .....	94
<표 V-2> 태국 건설부문 성장추이 .....	97
<표 V-3> 태국 도로국 프로젝트 참여 가능 등급 .....	99
<표 V-4> 한국 건설사의 진출현황 .....	112
<표 VI-1> 주요 업종별 한국투자기업 현황(2005.7월 현재) .....	119
<표 VII-1> 우리나라의 대말레이시아 투자 추이 .....	147
<표 VII-2> 한·말레이시아 건설수주 .....	147
<표 VII-3> 말레이시아의 부동산 관련 주요 법규 .....	152
<표 VII-4> 말레이시아 주택가격지수(IHRM) 변동추이 .....	163
<표 VIII-1> 인도 투자기업 리스트 .....	182
<표 VIII-2> FDI 규정 완화 내용 .....	187
<표 VIII-3> 외국계 개발업체 투자 동향 .....	190
<표 VIII-4> 부동산 개발사업 FDI승인 현황 .....	191
<표 IX-1> 중국의 주요 경제지표 .....	196
<표 IX-2> 가계 평균 부채비율(2003년) .....	198
<표 IX-3> 부동산 개발사업 건설이전단계의 과세 .....	212
<표 IX-4> 고급주택 기준가격 .....	214
<표 IX-5> 중국 부동산 정책의 변천 .....	219
<표 IX-6> 최근 중국 부동산 시장의 변화 .....	220
<표 A1> 해외투자방법 .....	229
<표 A2> 해외직접투자의 투자 방법별 기본 요건 .....	231
<표 A3> 사후보고서 종류 .....	234

## <그림 차례>

<그림 IV-1> 외국인 투자 절차 .....	77
<그림 IV-2> 토지 사용 인허가 절차 .....	80
<그림 VI-1> 인도네시아의 건축허가 항목 및 소요기간 .....	128
<그림 VI-2> 건축허가 및 시공절차 (인도네시아) .....	129
<그림 VII-1> 말레이시아의 부동산 개발사업 절차 .....	153
<그림 VII-2> 건축허가 절차 (말레이시아) .....	156



## 제1장

# 카자흐스탄

### 1. 기본 사항

#### ○ 국가개요

- 면적 272만 4,900㎢(우리나라의 12배), 인구 1,500백만명(2004. 7 추정), 인구밀도 5.4명/㎢(2003), 수도는 아스타나(Astana, 1997. 12 알마티(Almaty)에서 아크몰라로 천도, 이후 아스타나로 명칭 변경)
- 정식명칭은 카자흐스탄공화국(Republic of Kazakhstan)이며, 1991년 소비에트연방(구소련)에서 독립하였음.
  - 북쪽은 러시아연방, 동쪽으로 중국, 몽골, 남쪽으로 키르기스스탄, 우즈베키스탄, 투르크메니스탄에 접하고, 서쪽으로 카스피해(海)에 면하고 있음.
  - 민족: 카자흐인(51%), 러시아인(32%), 우크라이나인(4%), 종교: 회교(수니파, 47%), 러시아 정교(44%)
- 환율: US Dollar = 134 Kazakhstan Tenge(2004. 12. 24), 문맹률: 2.5%, 시차: KST-3시간
- 기후는 대륙성으로, 덥고 건조한 여름과 비교적 따뜻한 겨울이 교차함. 강수량은 특히 적어서 전국의 연평균 강수량은 300mm 내외이나, 사막에서는 100mm 미만이고 산악지역에서는 1,000mm에 달하는 곳도 있음.
- 언어는 독립 후 민족주의적 분위기에서 민족언어의 복권정책의 추진으로, 터키어(語)의 방언인 카자흐어를 제1공용어로 정하고 있음.
  - 언어문제는 공용어나 교육에서의 문제를 복잡하게 하고 있음.

- 현 카자흐스탄의 주요 주민인 카자흐족의 기원은 15세기이며, 20세기에 들어선 1917년 카자흐스탄 민족주의자들이 카자흐스탄의 완전자치를 요구하면서 자치정부가 수립되었고, 1920년에는 카자흐를 포함해 키르기스 자치공화국으로 발족, 올렌부르크를 잠정수도로 정함.
- 1925년에는 카자흐스탄자치공화국이 되고 수도를 크질오르다에 두었으나 1929년 알마아타로 옮겼으며, 1997년 12월에 수도를 알마아타에서 아크몰라(현재의 아스타나)로 옮김.
- 러시아가 지배하기 이전에 카자흐스탄인들은 유목민 생활의 경제적 바탕위에 그들만의 명료한 문화를 가지고 있었으며, 비록 17, 18세기경 이슬람교가 소개되긴 하였으나 아주 오랜 시간이 지난 후에야 종교로서 정착할 수 있었음.
- 그 결과 이슬람교 초기에는 카자흐스탄의 샤머니즘, 애니미즘적 요소와 공존하게 되었으며, 카자흐스탄인들은 그들의 유목민적 생활방식과 문자의 부재로 인하여 구전역사에 의지할 수밖에 없었음.

## ○ 정치

- 카자흐스탄은 근대적 국민국가의 경험이 없어 정치구조는 전근대적인 기본구조가 그대로 남아 있는데, 독립 후에도 공산당을 재편성하여 간판만을 바꾼 채 직접선거의 대통령제를 도입하여 공산당 제1서기가 당선되는 등의 형태로 지도부가 계속 집권하고 있음.
- 이러한 계속성은 이행기의 정치적 혼란을 막는 데 큰 의미가 있으나 과감한 변신이 이루어지지 않고 있음.
- 소련 붕괴 직후, 모두가 주권국가를 표명할 때 카자흐스탄은 소련의 테두리 안에 그대로 남아 있으려 하여 중앙아시아 국가 중 독립선언이 가장 늦어졌음. 그 이유는 중앙아시아 국가 중 북부지방과 도시를 중심으로 비교적 공업화가 진행되어 다수의 기업군이 있었고, 이 기업들이 다수의 러시아인을 포함하고 있었기 때문임.

## ○ 사회

- 카자흐스탄은 근대적 국민국가의 경험이 없고, 각 민족의 이동에 의해서 형성된 다민족 국가로서 다수는 카자흐인이지만 러시아인이 거의 같은 비율을 차지하여 국민성을 확립적으로 설명하기는 어려움.
  - 언어적, 종교적, 정서적 측면의 문화적 상황이나 경제적 측면에서 혼돈상태임.
- 제정러시아 시대의 중앙아시아는 문맹률이 98%였으나 학교교육의 확충으로 0.2%(1979)로 낮아졌고, 1991년 초등학교 2,006개교, 학생수는 10만 5,000명, 중등 전문학교 240여 개교(1983)에 이름.
- 또한 1946년 설립된 카자흐 과학아카데미와 우주과학연구소가 있어 여기에 소속된 연구소가 40여 개나 됨.
- 도시인구의 비율은 57.4%(1989)로 중앙아시아 국가 중 비교적 공업이 발달해 있어 가장 높음.
  - 주요 도시로는 알마티, 아스타나, 카라간다, 우스티카메노고르스크, 첼리노그라드 등이 대표적임.

## ○ 과학기술

- 카자흐스탄은 1992년 전기통신 민영화 촉진법이 제정되었고, 교통통신부(MOTC)는 통신 관련 규제 업무와 지구국, 이동시스템 등에 대한 면허업무를 담당하고 있음.
  - 카자텔레콤은 국영 통신사업자로 국내중계망, 장거리망 등의 구축, 유지, 운용에 대한 책임을 지고 있음.
  - 알테바는 국영 시내통신 서비스 사업자로 수도 알마티에서 서비스를 제공하고 있음. 1998년 현재 220만 회선을 확보하고 있으며, 약 13%의 회선 보급률을 나타내고 있고, 기존의 회선과 교환기의 현대화가 추진되고 있음.

- 셀룰러 전화 서비스는 1998년 현재 BECET인터네셔널만이 알텔이라는 이름으로 제공하고 있고, 1997년 6월 현재 8,874명의 가입자를 확보하고 있으며, 러시아 및 중앙아시아 국가등과 13개 로밍 협정을 체결하였음.
- 인터넷 서비스는 텔콤, 카자텔레콤 등에 의해 제공되고 있지만 시장형성이 부진함.

## 2. 경제 현황

### ○ 주요경제지표

- 카자흐스탄의 주요 경제지표를 보면 다음과 같음.
- GDP 성장률을 보면 2001년 13.5%에서 2005년 9% 내외의 높은 경제성장률을 기록하고 있음.
- 이는 석유·가스 부문에 대한 외국인직접투자와 송유관 등 인프라 건설 및 주택건설경기 호황에 힘입은 결과로 보이며, 제조업의 성장한계와 최대 교역국인 러시아 경제의 성장속도 둔화로 2006년 경제성장률은 8.7%로 둔화될 것으로 예상됨(EIU, Economist Intelligence Unit).
- 2005년 대선을 앞두고 공공부문의 임금, 복지, 연금이 평균 30% 정도 인상되면서 재정지출이 크게 늘어났으나, 고유가 지속으로 인한 세수확대로 재정수지는 GDP대비 0.3%로 흑자로 전환될 것으로 추정하고 있음. 그러나 2006년에는 다시 적자로 전환될 것으로 전망됨(EIU).

**<표 I -1> 카자흐스탄 주요 국내 경제 지표**

주요지표	단위	2001	2002	2003	2004	2005(E)
GDP	십억 KZT	3251	3776	4612	5870	6400
GDP성장률	%	13.5	9.8	9.3	9.6	9.2
재정수지/GDP	%	-	- 0.1	- 1.2	- 0.3	0.3
물가상승률	%	6.4	6.6	6.8	6.7	6.6
실업률 (천명당 실업자)	명	216	194	143	118	99
환율	KZT	146.92	153.49	149.45	135.92	132.55

참조 : Statistical Bulletin, National Bank of Kazakhstan, 2005. 11

- 카자흐스탄의 주요 국제경제지표는 다음의 표와 같음.
- 경상수지는 고유가 및 석유수출 증가로 인해 최근 3년간 수출이 대폭 증가해 2005년에는 수출 262억달러, 상품수지 흑자 98달러를 기록하며 15억달러의 흑자를 기록할 것으로 추정됨.
- 수출입동향을 보면 석유·천연가스가 전체 수출의 57%를 차지하여 국제 유가에 크게 좌우되는 수출산업구조를 가지고 있으며, 최근 고유가가 지속되면서 석유·천연가스의 수출 비중이 크게 증가하고 있음.

**<표 I-2> 카자흐스탄 주요 국제 경제 지표**

(단위 : 억달러, %)

주요지표	2002	2003	2004	2005(E)	2006(F)
경상수지	-10	- 3	5	15	13
상품수지	20	37	68	98	112
수출	100	132	206	262	322
수입	80	96	138	164	210
외환보유액	26	42	85	87	n/a

자료 : EIU, 수출입은행, 2006.2.

#### ○ 최근 경제 동향

- 1991년 소비에트연합이 붕괴된 이래 시장경제를 향한 구조조정 작업을 진행하고 있으나 아직도 산업구조의 핵심 부분들은 정부가 통제하고 있음
- 1998. 4. 4 변동환율제로 변환하고, 1993년 자국화폐인 텡게 (Tenge)를 도입함.
- 자국의 산업이 거의 발달해 있지 않아 대부분의 소비재를 수입에 의존하기 때문에 물가가 달러화의 환율에 곧바로 영향을 받음.
- 수출의 90% 이상을 차지하는 국제원유가 및 원자재 가격이 낮은 수준을 유지해 온데다 러시아 등 인근 국가의 대폭적인 평가절하로 경쟁력을 상실하고 거꾸로 러시아로부터의 수입품이 급증하여 국내산업이 위축되었음.
- 카자흐스탄 정부는 그동안 적극적으로 방어해온 텡게화의 평가절하를 단행하고 수출경쟁력을 높이는 방향으로 전환

- 카자흐스탄 경제는 1998년의 경기침체를 벗어나 1999년에는 27% 2000년은 15%, 2001년은 13%의 성장률을 달성함으로써 고성장을 지속하고 있음.
- 향후 경제성장 전망에 대해서는 고성장을 지속할 것이라는 의견이 지배적이며, 특히 아시아 개발은행(ADB)은 카자흐스탄의 석유가스분야의 지속적인 발전으로 인해 2005년에도 고성장이 계속 이어질 것으로 예측하였음.
  - ADB는 2005년도 카자흐스탄의 GDP 성장률을 2004년(9.5%)보다 낮은 9%로 예측하고 있음.
  - ADB의 성장 전망은 향후 국제 유가가 하락하고 인플레이션이 예상되어 카자흐스탄 정부가 긴축재정정책을 펼 수밖에 없을 것이라는 예상에서 비롯된 것임.
  - ADB는 카자흐스탄의 산업다각화에 따라 자본집약적인 산업이 발달하고 고용이 촉진될 것이며, 이에 따른 국민소득증가는 국내수요를 촉발시킬 것이라고 관측했음.
  - 석유가스 분야에 대한 대규모 투자 추진과 국제원자재 가격의 상승으로 교역량은 2004년에 비해 급속도로 늘어날 전망이며 원유수출에 따른 재정수입증가와 조세시스템의 개선에 따른 긍정적인 효과로 재정 및 금융정책은 안정 기조를 유지할 것으로 기대됨.
- 카자흐스탄은 중앙아시아의 사우디아라비아라고 할 정도로 석유의 매장량과 생산량이 많음. 1991년에는 2,660만을 생산하였음.
  - 카스피해 북부의 탱기스 유전은 그 규모가 거대해서 20세기 최후로 남겨진 대유전의 하나로 평가되고 있음.
  - 매장량은 90억 배럴로 추정되며, 서방자본과의 제휴로 일일 원유생산량 120만 배럴 생산을 목표로 시추작업이 진행되고 있음.
- 천연가스도 망기쉬라크 반도나 아랄해의 북서연안에서 산출, 우즈베키스탄 가즐리와 러시아연방 첼랴빈스크 간의 파이프라인으로 연결되어 돈바스 공업지역으로 송출되고 있음.
  - 그러나 풍부한 자원을 갖고 있음에도 석유, 천연가스, 석탄 등은 화학공업으로 연결되지 않은 채 원유 상태로 수출됨. 철광석과 비철금속은 채광과 정련만을 현지에서 하고 가공과 최종제품은 다른 지역에서 이루어지고 있음.

- 따라서 본격적인 공업화를 위해서는 유용한 천연자원과 풍부한 인적자원을 어떻게 효율적으로 공업화에 동원하느냐가 과제임.

## ○ 경제 전망

- 카자흐스탄 경제계획예산부 자료에 따르면 카자흐스탄은 2005~08년 기간 중 연평균 7.4~8.8%의 높은 경제성장을 이룰 것으로 예상하고 있음.
- 이 자료에 따르면 유가가 1배럴당 28.5~34.4달러가 될 경우 GDP의 증가율은 8.1%를 기록할 것이고, 유가가 1배럴당 22~24달러면 GDP의 증가율은 7.4%에 달할 것으로 예상하고 있음.

**<표 I-3> 카자흐스탄 경제 전망**

구분	2005	2006	2007	2008
GDP증가율(%)	7.9	8.1	8.1	8.1
산업생산 규모(\$억)	359.2	390	420	454.6
석유/탄화수소채굴량(천만톤)	6.4	6.8	7.2	7.66.89
석유/탄화수소수출량(천만톤)	5.69	6.09	6.49	6.89
투자규모(증가율, %)	12	15	14	15
인플레이션(%)	4.9~6.5	4.8~6.2	4.1~5.5	4.1~5.5

자료 : 카자흐스탄 경제계획예산부, 2005.

- 위의 경제 전망이 유가 1배럴당 28.5~34.4달러가 될 경우를 전제로 전망했기 때문에 현재의 유가(배럴당 50달러로 계산)를 고려하면 연간 10% 이상의 GDP성장이 예상됨.
- 또한 최근(2006.2.25) 2006~2008 3개년 경제개발 계획을 보면 카자흐스탄 경제는 2006~2008년 중 총 27.7%의 성장률을 기록할 것으로 전망된다고 발표함.
- 이러한 전망치의 달성을 위해 가공업의 현대화 사업, 이노베이션 및 노하우 도입을 통한 생산능력 향상, 에너지 절약, 외국 대기업들의 유치를 적극 추진할 계획임.

### 3. 건설 및 부동산 관련 제도

#### (1) 건설제도

- 카자흐의 건설업 면허는 허가제도를 기본으로 하고 있는데, 외국인기업을 포함한 모든 개인 및 법인의 건설업 허가와 관련된 제반 사항은 1995년 4월 17일자 No. 2200 카자흐스탄 인허가법 및 인허가 시행령에 따른 각종 조치에 관한 1995년 12월 29일자 No.1894 카자흐스탄 정부법령의 적용을 받음.
- 인허가의 종류는 신청주체, 활동 규모, 유효기간 및 효력의 영토범위에 따라 상이하며 외국의 법인이나 자연인, 무국적자 역시 법령이 별도로 정해지지 않는 한 카자흐스탄 법인 및 자연인과 동일한 조건과 절차에 따라 인허가를 취득함.
- 건설업 수행과 관련 동 인허가법 및 시행령에 명시된 인허가 취득 분야
  - 산업용 폭발물 및 화재위험이 있는 물질을 생산하는 공장, 광산, 전력발전소, 전력망과 변전소, 수력설비, 석유가스제품 수송관, 승강설비, 압력으로 가동되는 보일러와 컨테이너 및 각종 도관 등의 기획과 건설
  - 시추 설비, 석유가스 생산설비, 지질탐사장비, 광산설비, 금속공업설비, 전기공학설비, 제어시스템과 기기, 방재 및 경보장치, 승강 설비, 압력으로 가동되는 보일러, 컨테이너, 도관 등의 조립
  - 주택 및 공공생활시설의 가스 설비화에 따른 건설과 조립 업무
  - 경비용 경보체계, 화재용 경보체계, 방화 자동화설비 등의 기획
  - 승객용 승강기의 조립, 수리 및 관리
  - 전국적 통신 간선과 국제 통신선의 기획 및 건설
  - 기획·탐사, 감정 및 조립·건설 업무, 아스타나시에 있는 고위급 국가기관 및 중앙 국가기구들의 재배치와 관련된 건물 제외하 건축 자재와 제품 구조물 등의 생산 관련 업무
- 면허발급은 건설부의 후신으로서 현재 에너지·산업·무역부에 속해있는 건설위원회(Committee for Construction) 산하 면허청(RGP Grosstroylitsenziya)이 담당하며, 발급절차 및 소요기간은 프로젝트별로 상이함



- 종합면허는 발급하지 않지만 동시에 여러 개의 활동을 허용하는 복수면허는 발급이 가능하며, 처음 진출하는 업체는 1년짜리 면허를 발급받은 후 1년 후 갱신
  - 통상 현지 대행업체를 통해 발급받으며 소요기간은 1개월 정도이며, 비용은 현지 대행업체를 통한 경우 대행수수료가 300~500달러 정도이며 수속비용은 실비 정산하므로 건별로 상이함<sup>1)</sup>.
- 지사설치를 위해 실시하는 법인등록의 경우 현지법인, 지점, 대표사무소 등을 설립할 수 있으며 법무부에서 등록을 관장
- 현지법인의 경우 100% 외국인소유가 허용되며 합명회사, 합자회사, 유한책임회사, 추가책임회사 및 주식회사 등의 형태로 설립하고, 대표사무소의 경우에는 영업활동의 수행이 불가함.
  - 1995년 채택된 법인등록법에 따라 카자흐에서 설립된 모든 법인은 소유형태에 관계없이 법무부에 등록하도록 되어 있으며 등록절차 및 구비서류는 설립형태에 따라 다소 차이가 있음.
  - 구비서류는 신청서, 모기업의 법인등록증 또는 법인 등기부등본, 모기업의 정관, 설립계약서, 법인(지점 및 대표사무소)의 운영과 관련된 규정, 법인(지점 및 대표사무소)의 대표자에 대한 위임장, 법인(지점 및 대표사무소)의 주소 확인서류, 등록수수료 납부영수증, 설립자본금의 은행계좌 입금증명서류, 모기업의 본국은행 추천서, 사업자등록증 사본
  - 모든 서류는 러시아어나 카자흐스탄어로 작성 또는 번역되어야 하며 공증을 필요로 함. 등록에 필요한 기간은 통상 4주정도이며 등록수수료는 형태별로 상이하지만 통상 150달러 정도의 수수료를 지불
  - 국가등록을 마치면 이밖에도 통계부, 고용기금, 연금기금, 세무당국, 사회안전기금 등에 등록하여야 하며 사용 인감 및 은행계좌(현지화 및 달러화)를 개설하여야 함.

1) 구비서류는 등록서류 양식, 회사 정관(카자흐어와 러시아어로 번역 및 공증), 모기업의 법인등록 관련 서류(카자흐어와 러시아어로 번역 및 공증), 지사의 정관사본 및 대표자에 대한 위임장 사본(카자흐어와 러시아어로 번역), 지사 등록증 사본, 면허발급 해당분야의 공증 및 공사 리스트, 계약금액 관련 공사비용 정보, 계약서 사본, 계약 등록확인서 사본, 법인의 생산품, 기술, 장비 등에 대한 리스트 및 확보계획, 시공관리를 위한 내부 시스템에 대한 정보, 전문가 이력서 및 확보 계획, 정부감독기관의 의견서, 2~3개 대규모공사 발주처 및 완공공사 사례 제출, 해당지역 행정처(건설위원회)의 추천장, 면허 발급 수수료 지불 영수증, 발급될 면허에 대한 카자흐스탄 건설성의 Agreement 등이며 기타 필요시 추가사항 및 자재선을 문의할 수 있음(관련기관: RGP Grosstroy litsenziya (State License Center of Architectural Building Activities, Almaty City, Tel: (3272) 32-3735, Fax: (2372) 32-5691(자료 : 해외건설협회 홈페이지).

## (2) 부동산 개발 관련 제도

### ○ 부동산 취득 제도

- “카자흐스탄 외국인 권리법” 대통령령 제9조에 의해 카자흐스탄 영주권을 가지고 있는 외국인은 카자흐스탄 국민과 같은 권리를 가지므로 주택이나 토지를 소유할 권리가 있음.
  - 영주권이 없는 외국인은 주택이나 토지를 소유할 수 없으나, 카자흐스탄 현지 법인을 등록한 경우 법인 명의로 주택 및 토지의 취득이 가능함.
- 외국인의 토지 취득에 대해서는 카자흐스탄공화국토지법(2003년 6월 20일 법 No442) 제6장에 규정된 내용에 따라 토지를 취득할 수 있음.
  - 개인소유의 토지를 매수하는 경우 토지매매 조건, 기간, 지불조건 등을 매매계약서에 명기하고, 토지 위치에 따라 정하고 있는 공증사무소에서 매매 계약서를 작성하여야 함.
  - 국가소유의 토지를 구매하는 경우 토지매매조건, 기간, 지불조건 등을 정한 공화국토지법 9장의 규정에 따르며, 매매의 결정은 정부로부터 권리를 위탁받은 국가기관에서 함.
- 국가 소유의 토지에 주택사업을 하는 경우 다음과 같은 절차에 따라 사업이 수행됨(아스타나시 도시계획국 부국장 면담).
  - 시 건설담당 부시장을 면담하고 주택건설 계획서를 제출하여 심의를 받아야 함.
  - 시에서는 제출된 사업계획서를 심의하고, 공청회를 개최함.
  - 시장 면담 후 담당기관에 이송하여 사업이 진행됨.
- 건설사업 특히, 주택사업을 위한 토지의 취득에는 제한이 없으며, 국가소유의 토지는 경매, 협의 등의 방법에 의해 취득할 수 있음.
  - 건축사업을 위해 국가의 토지를 취득하는 경우 지역토지관리부에서는 토지매매계약서를 검토하여 소유권 발급 결재서에 토지소유권 양도자, 토지사용 목적, 토지의 면적, 소유권의 종류, 제한물권, 토지를 매매하는 경우의 판매가격 등이 기재됨.

### (3) 외국인 투자 관련 제도

#### ○ 외국인 투자 제도

- 1990년 12월 외국인 투자자를 위한 인센티브 창출을 목표로 「외국인투자법」을 채택함으로써 카자흐스탄은 구소련 공화국가운데 가장 먼저 외국인투자 관련법령을 제정하였음.
- 카자흐스탄 정부는 독립 이후 시장경제체제 도입 및 경제발전을 위한 개혁정책을 지속적으로 추진해오고 있으며, 경제개발 기반조성을 위해 구소연방시절 원료부문에 특화되었던 산업구조의 재편과 사회간접자본의 확충에 정책의 역점을 두고 있음.
- 「외국인투자법」은 1995년 1월 개정되어 외국인 투자자에 대한 손해보상, 국제중재기관의 유효성 인정 등의 조항이 추가되었음.
- 1997년 3월 정부는 외국인투자자에 대해 전례없는 특혜제공과 투자절차 간소화 등을 골자로 하는 새로운 「직접투자 국가지원법」을 제정하였으나, 2003년 1월 이들을 통합하여 「신투자법」을 제정하였음.

**<표 I-4> 신투자법의 주요내용**

구분	주요 내용	비고
내·국인 구분 폐지	- 구 외국인투자법 폐지 - 투자자를 내외국인 구별없이 카자흐스탄에 투자하는 개인, 법인으로 규정	1조 6항
투자법 지위 약화	- 구법의 '예외 사항'을 없애고 '기타 법규의 우선 적용 조항' 삭제 - 투자 실행상 카자흐스탄의 타 법률에 영향을 받는 사항에 대한 동법의 적용 배제 - 외국인 투자자의 실질적 투자운영과 관련 카자흐스탄의 관련 법규를 직접 적용	2조 3항
국유화및수용관련 투자보장 약화	- 국유화 및 국가 수용에 대한 보상은 존속 - 구법에서는 대상에서 제외하였으나, 카자흐스탄 법률에 규정하는 예외적인 경우 인정	
환경안정성 보장 조항 변경	- 구법에서는 법률 변경에 의한 투자자 지위약화시 투자 당시 법률 최소 10년 적용 규정	4조 3항
투자안정성 보장 조항 변경	- 신행은 국익, 환경보호, 보건, 사회 풍속 관련 등 법규 변경시와 물품의 수입, 제조, 판매 절차 및 조건 관련 법규 제정시 보장 예외를 명시	
우선 투자 분야 지정 및 우대 부여	- 카자흐스탄 정부가 정한 우선투자분야 지정 - 우선투자분야에만 관세, 조세, 등 혜택 부여 - 조세, 관세의 우대 기간을 5년으로 한정	
투자 분쟁 중재	- 투자분쟁의 경우 당사자 합의시 국제 중재기관 제소 가능 조항 존속 - 투자분쟁에 포함되지 않는 분쟁은 카자흐스탄 법률에 따르도록 규정	
외환 관련	- 구법상 외국인 투자자의 투자외환의 지체없는 국내외 이전 보장 조항 삭제	

자료 : 한국수출입은행, 2005.5.

- 또한 외국인 직접투자에 대한 국가적 지원에 관한 법(Laws On State Support to Direct Investments)을 1997년 2월 제정·발효하여 정부지정 우선육성분야에 대한 내·외국인 직접투자에 관한 내용을 규정함.
- 우선육성분야는 신기술·기술집약 제품 및 서비스로 국내경제성장과 고용창출, 환경개선에 기여하는 분야로 대통령이 지정토록 되어 있음.

- 우선투자분야는 산업인프라, 생산·가공처리업, 농업, Astana 지역의 시설투자, 주택건설, 사회복지 및 관광설비 투자 등이며, 주택건설이 우선투자 분야로 규정되어 있음은 주목할만한 사실임.
  - 세제혜택을 보면 정부보조금 부분 지원, 최초 5년 단위로 최대 100%까지 소득세, 재산세 및 토지세 감면, 이후 5년 단위로 소득세, 재산세 및 토지세의 기본세율을 50%까지 감면, 투자에 소요되는 수입원자재, 물자 및 설비에 대해 관세 감면 등이 있음.
  - 기타 외국인보유 지분, 수익, 이윤 등의 처분과 제품판매, 가격, 외환 등과 관련한 규제를 없애며, 외국인에 유리한 관세정책을 채택하고 있음.
- 카자흐스탄의 「정부조달법」을 보면 이 법은 차별적이고 불투명하게 시행되어온 정부조달 절차를 시정하기 위해 1997년 8월 UNCITRAL 「정부조달법」과 WTO 정부조달협정을 모델로 새로운 「정부조달법」을 제정한 것임.
- 새 조달법은 공개 및 비공개 입찰을 포함한 다양한 경쟁입찰권 제공과 함께 보다 투명한 조달과정 (입찰, 입찰평가, 낙찰) 확립 및 입찰참가 기업들에게 행정·사법적 호소 기회 제공
  - 그러나 국내외 기업간 평등한 입찰참여기회를 저해하는 조항들이 여전히 존재해 현지기업에 대한 특혜부여가 가능함. 또한 입찰공고가 마감 1주일 전에 발표되어 사실상 입찰참가가 불가능한 경우도 종종 발생
  - 감독기관은 1997년 12월 설립된 국가조달청(Agency for State Procurement)임.
- 외국인투자자는 현지기업과 동등한 자격을 갖고 카자흐스탄 내에서 자유롭게 투자할 수 있음.
- 투자신청은 정부에 의해 심사되지만 주요 대형 프로젝트는 정부 고위층이나 대통령이 직접 관여함.
  - 심사절차는 그리 까다롭지 않지만 종종 지연되거나 불투명하게 처리되기도 함
- 외국인직접투자는 석유·가스부문을 중심으로 해마다 꾸준히 증가하고 있는데, 카자흐스탄 중앙은행에 따르면 1993~2003기간 중 순FDI(순외국인직접투자)는 258.2억달러에 달함.

- 막대한 석유 및 가스자원과 적극적인 외국인투자유치로 대 중앙아시아 외국인 투자액의 80%를 차지하고 있음. 세계은행에 따르면 향후 10년 동안 석유산업에 대한 투자가 매년 30억달러에 달할 것으로 전망하였음.

#### ○ 외국인 투자 담당 기관

- 외국인 투자 관련 기관은 외국투자자협의회(Foreign Investor's Council : FIC)가 있으며, 이 기관은 1998년 EBRD의 권고에 따라 설립되어 매 6개월마다 회의를 개최하고 있음.
- 의장은 대통령이며, 총리, 재정부장관, 외무부장관, 투자청의장, 중앙은행총재 등과 외국인투자자측의 EBRD 카자흐 대표부를 비롯한 12명의 외국 금융기관 및 투자전문기관의 임원들로 위원이 구성됨.
- 대통령의 직속 자문기구로서 ① 투자관련 법규의 개선 ② 투자환경 개선 및 외국인투자 유치전략 마련 ③ 세계경제체제로의 통합관련 의견 제시 등의 업무를 수행하며, 조세, 법규, 관세, 노동력 및 이미지 제고 등의 내용을 주로 협의하고 있음.
- 카자흐스탄 투자진흥청(Kazakhstan Investment Promotion Center; KAZINVEST)이 있는데, 카자흐스탄 정부령에 의해 1998년 5월에 국영기업형태로 설립되었으며 2000년 10월 정부가 지분 100%를 소유함.
- 투자 이미지 향상 및 양호한 투자환경 조성을 목적으로 외국인투자자들에 대해 투자정보 제공 등의 업무를 수행하며, 각종 제도와 관련하여 대정부 자문 서비스를 제공하고 있음.

#### ○ 외국인투자 허가 및 사업자 등록

- 외국인의 투자 허가는 투자허가에 필요한 조건 충족시 내국인과 동일한 절차와 조건으로 허가를 취득할 수 있음.
- 사업의 종류에 따라 주무부처를 달리하며, 신청서류 제출 및 수수료 납부일로부터 1개월 후 취득 가능함.

- 사업자등록은 법무부에 법인 등록을 하여야 하며, 제출서류는 다음과 같음.
  - 법인설립관련 서류, 등록신청서, 설립자의 세금 완납증명서, 반독점법 준수 증명서 등의 서류를 제출하면 제출일로부터 15일 이내에 등록이 완료됨.
  - 2001년 외국자본 등록기업은 주식회사 2,582개, 폐쇄합자회사 81개, 개방합자회사 27개, 펀드 18개등 총 2,732개에 달하고 있음.

#### ○ 주요 외환규제내용

- 일반적으로 외국환관리 관련 규정은 제한적이지 않으며 1996년 7월 IMF에 가입하여 경상거래시 환전과 투자수익의 송금에 아무런 제한이 없음.
  - 외국인투자자는 거주자 및 비거주자에 대한 임금지급 등 현금지출시 외화를 자유로이 이용할 수 있음.
- 2003 ~ 2004년 외환관련 규정의 개정 내용은 다음과 같음.
  - 국제 신용평기관으로부터 높은 투자 등급을 받은 비거주자 채권 등에 대한 거주자의 투자 허용
  - 국내 은행의 비거주자에 대한 차관 제공시 허가제 폐지
  - 거주자와 비거주자간 외환거래 제한 철폐(1996. 12 도입)
  - 거주자의 외국은행 계좌 개설 요건 완화
- 주요 외환 관련 법규는 다음과 같음.
  - 「외환관리법」 (Foreign Exchange Regulation Law, 1996.12) : 외환관리의 기본법으로 거래원칙 및 방법, 거래 당사자들의 책임과 권한에 대하여 규정함.
  - Code of Administrative Infringement(2001. 1. 30) : 「외환관리법」 위반시 책임 등을 규정함.
  - Decree of the President(1995. 3.30), Rules for Foreign Exchange Transactions(2001. 4. 20) : 외환규제 관련 중앙은행의 법적 지위, 원칙, 목적 등을 규정
  - Rules for the Licensing of Activities Related to the Use of Foreign Currency(1997. 4. 24) : 외환사용허가 및 허가정지·취소 등 규정

- Rules for the Registration of Foreign Exchange Transactions Connected with Capital Flow(1998. 10. 27) : 자본유입과 관련한 외환거래 등록에 관한 규정
  - Instruction for the Organization of Export/Import Foreign Exchange Control(1998. 12. 11) : 수출입관련 외환거래에 대한 규정
  - Instruction for the Organization of Exchange Operation in Cash with Foreign Currency(1999. 11. 15) : 외환 현찰거래 허가·취소 관련 규정, 허가장소 등 규정
- 거주자에 대한 외환 규제는 다음과 같음.
- 거주자간 거래에 대한 지급수단은 자국통화로 함.
  - 허가된 은행, 기관, 장소 외 외환거래금지
  - 개인, 거주자, 비거주자를 불문하고 은행에서 송금가능액은 1일 1회 U\$100,000 한도내(사업, 투자등 경우 제외)
  - 거주자가 수출 등으로 외환수취시에는 은행계좌로 수취
  - U\$1억달러 이상 규모의 국가적인 투자프로젝트의 수행을 위하여 외국인과 정부 또는 정부대행기관이 합작투자한 법인 거주자에 대해서는 외환거래 특별허가제도 시행
  - 거주자 법인의 국내시장에서의 외환 매입요건은 비거주자에 대한 대금지급 또는 은행송금, 외화대출금 상환, 국외여행경비 등, 카드계좌의 보충, 개인 외환계좌의 이자, 기타 법에서 허용되는 경우임.
- 비거주자에 대한 규제는 다음과 같음.
- 외화구입을 위한 국내 카자흐통화 대출 금지
  - 비거주자 법인은 경상외환거래로부터 수취하는 Tenge의 교환을 위한 외환매입 가능
- 중앙은행의 허가가 필요한 외환거래는 다음과 같음.
- 은행간 외환거래
  - 현찰외화자금의 거래 또는 서비스 제공
  - 거주자의 외국계은행 계좌 개설



- 거주자의 외국에 대한 투자
  - 부동산 구입을 위한 거주자의 비거주자에 대한 외환지불
  - 120일이 경과된 후 거주자의 수입대금 지급 및 120일이 경과된 후 비거주자로부터 수출대금 수취
  - 상환기간 120일을 초과하는 거주자의 비거주자에 대한 자금대출
  - 거주자가 제3자에 제공될 목적으로 비거주자로부터 외화를 송급받는 경우
- 거주자 및 비거주자의 계좌 개설
- 거주자 및 비거주자는 인가된 은행에 외환계좌 또는 카자흐스탄 통화계좌 보유 가능
  - 비거주자는 중앙은행 허가를 받아 외국계은행에 외환계좌 또는 카자흐통화계좌 보유 가능
  - 거주자 또는 비거주자가 인가된 은행에 개설된 회사계좌로 송금되는 외환 또는 카자흐 통화는 제한없이 인출 허용
  - 거주자와 비거주자개인은 제약요건없이 인가된 은행의 외환계좌로 외환 입출금 가능, 또한 인가된 은행을 통한 국내시장에서의 외환매입 가능

## 4. 건설 및 부동산 시장 동향

### (1) 건설시장 규모 및 시장 동향

- 빠른 성장세를 보이는 경제부문중 하나인 건설부문은 1991년 카자흐스탄의 독립을 기점으로 3단계의 발전과정을 거침.
- 제1단계인 1995년까지는 카자흐스탄 경제가 전반적으로 침체되었다는 특징을 지니고 있으며, 경제위기는 다른 어떤 부문보다도 건설산업에 커다란 영향을 미쳐 건설규모와 GDP 건설부문의 비중이 감소되었음. 결과적으로 민간기업과 합작기업이 증가하였고 국영 업체의 건설부문 참여는 줄어들게 되었음.
- 제2단계(1996~1999) 건설부문은 외국인의 해외직접투자로 회복의 발판을 마련하여 낮지만 꾸준한 성장을 보였는데 동 기간 공사 계약고는 9억 KZT(130억달러)에 달하였음. 민영화 작업이 진척되어 1996년 391개에 달하던 국영 건

설업체는 1999년에는 88개로 감소되었고, 민간 건설업체의 활동이 두드러져 건설사업의 78%를 수행하였음. 또한 외국업체의 건설사업 비중도 1996년 0.6%에서 1999년 17%로 대폭 확대되었음.

- 2000년부터 시작된 제3단계에서는 건설 사업의 규모가 심화되는 특징을 보이고 있음. 2001년 주요 평균 공사 수행규모는 2000년 51백만 KZT, 1999년 27백만 KZT보다 대폭 확대되어 7천만 KZT에 달하였음.

- 카자흐에서의 건설 활동은 주로 아스타나市 개발, 석유·가스 관련 프로젝트, 광업, 도로·공항 건설 등 4개부문에서 이루어지고 있으며, 수도이전에 따른 관련 인프라 개발사업과 함께 석유·가스 수출을 위한 파이프라인 건설추진 등으로 건설산업은 1999년 이후 최대의 호황기를 누리고 있으며 이러한 추세는 당분간 지속될 것으로 예상됨.

- 카자흐스탄의 전체 경제와 마찬가지로 건설부문도 석유자원 개발에 크게 의존하고 있음.

- 석유자원에 대한 외국인의 투자가 확대되어 감에 따라 사업 수행을 뒷받침해 줄 사무실, 은행, 호텔 및 기타 서비스 건물의 건설이 필요함. 아울러 석유 생산시설의 건축, 송유관의 건설, 원유정제 시설의 건설은 물론 도로 건설, 항만 공사, 공항 공사 등의 계획도 유발되고 있으며, 이에 대한 개보수 수요도 지속적으로 창출되고 있음.

- 주요 프로젝트로는 Almaty-Astana motorway(900kms), Circular roadway around Adana, Reconstruction of the Adana Airport, Construction of business centers, a trade center and western-standard hotels Residential construction 등이 있는데 터키 건설업체들의 참여가 매우 활발함.

- 투자를 촉진하기 위해 정부는 주택과 공공건물의 건설에 투자하는 업체들에게는 소득세, 토지세 및 재산세를 5년 동안 감면해주고 있으며, 건설 붐으로 아스타나 시와 주변 지역은 건설자재가 부족한 실정임.

- 카자흐스탄에서 사용되는 자재의 47%만이 국내산으로, 주로 생산되는 자재는 시멘트, 벽돌, 지붕재, 창문 등에 불과하며, 이외의 자재들은 터키, 중국 및 독일 등지에서 수입되고 있음.

- 특히, 카자흐스탄은 2014동계올림픽 및 2011년동계아시안 게임 유치를 위해 대규모 SOC건설사업을 발주할 계획을 갖고 있어 이로 인한 공공공사의 발주 또한 크게 증가할 전망이다.
- 공공공사의 낙찰자 결정은 주로 협의에 의한 수의계약 형식으로 진행되고 있음.

## (2) 부동산 시장 동향

- 카자흐스탄의 부동산 시장은 현재 과열 양상을 보이고 있으며, 이러한 현상은 앞으로 5년 동안 지속될 것으로 판단됨.
- 알마티의 경우 지속적으로 인구가 유입되고 있으며, 아스타나의 경우도 약 40% 정도의 주택(비즈니스급 주택)이 부족한 상태임.
- 카자흐스탄 정부의 주택정책을 보면 우선 주택구입시 금융지원을 위해 카자흐스탄내 Mortgage Co. Housing Construction Savings Bank, Mortgage Loans Guarantee Fund를 통한 주택구입자금 조달을 용이하게 하고 있으며, 카자흐스탄 정부는 경제발전을 촉진시키기 위해 주택건설 개발정책을 중점적으로 지원할 계획임.
- 모기지론의 상환기간을 10년에서 20년으로 연장하고, 금리를 13%에서 10%대로 인하함.
- 주택 구입시 납부하는 최저 금액을 주택가격의 20%에서 10%로 인하함.
- 카자흐스탄 정부는 지난 2003년 새로운 주택정책을 발표함(New Housing Policy President of NK Nursultan Nazarbayev “Housing is one of the key problems in KZ”).
- 이 정책으로 2003년 200만㎡ 주택이 건설되어, 2002년 대비년 30%나 증가 하였음에도 불구하고 연간계획대비 50%로 저조한 실적임.
- 증가하는 인구수용을 위한 주택건설 확대필요 및 금융부담 완화를 통한 수요 진작 및 경제특구(신도시 아스타나 도시개발계획 승인 2002~2007/총 1,052.6ha) 개발

- 아스타나에 2010년까지 경제특구 개발이 진행될 예정이며 행정, 복합주택의 건설인프라가 구축(1구역 행정센터 50~60층, 2구역 최고 16층 건물, 3구역 7~9층 주택, 기타 단독주택 건립)될 예정이다.
  - 참여주택업체는 (주)에브라지이스카야FPK, (주)알라따우 스트로이인베스트, (유)BAZIS A Corp., (주)아스타나 네드비지모스띠, (유)엘리트 스트로이, (주)꾸앗, (주)동일하이빌, (주)Aktobe Munai Gas 등임.
- 카자흐스탄의 주택은 아파트가 주류를 이루고 있으며, 일반적으로 아파트를 다음의 3등급으로 구분함.
    - 고급아파트(Elite APT)는 전체 아파트의 약 6%를 차지하고 있으며, 가격에 구애받지 않고 지속적인 수요를 보이고 있음.
    - 한사람이 한블럭의 Elite APT를 모두 구매하는 경우도 있음(구체적인 가격은 후술 자료 참조).
    - 중급아파트(Business APT)는 전체의 54% 정도를 차지하고 있으며, 아스타나 도시계획국에 따르면 1㎡에 600달러 정도의 건축비를 책정하고 있는 것으로 조사됨.
    - 서민아파트(Economy APT)는 전체의 40% 정도를 차지하고 있으며, 현재 가장 부족한 상황임.
    - 한국 업체들의 경우 고급아파트를 대상으로 사업을 시행하고 있음.
  - 재건축의 경우 건물은 개인소유이나 토지는 국가 소유인 경우가 많아 재건축 사업을 추진하는 경우 건물분에 대한 보상을 시행하면 토지는 무상으로 취득할 수 있음.
  - 카자흐스탄의 주택경기를 보면 2004년 말 기준, 공화국 전체 전년대비 주택건설 투자액은 172%증가, 주택공급량은 178% 증가(아스타나 494%, 알마티 103%증가), 주택면적 사용량은 256,795㎡로서 전년대비 78% 증가함.
    - 공화국 전체 주택건설 투자는 2004년 말을 기준으로 2000년 대비 555% 증가로 급상승 중이며 이와 같은 현상은 당분간 지속될 것으로 보임.
    - 특히, 전체인구는 동일기준 100.3% 증가에도 불구하고, 아스타나 경우 139% 증가함.

- 따라서 알마티, 아스타나 같은 대도시로의 인구전입 증가와 편승하여 확장일로의 도시내 부동산경기가 공화국 타지역에 중대한 영향을 미칠 것으로 전망됨.
  - 공화국 전체대비 아스타나의 건축규모는 22% 정도임.
- 주택시세는 최근 3년간 상승추세에 있으나, 주요 국가수익원인 에너지자원의 가격하락 및 부동산 시장에 대한 자금유입이 감소할 경우 대도시내에서 단기간에 고가로 형성된 주택시세의 버블하락 및 불량채권의 공실물량이 증가함으로써 가격의 연쇄적 하락요인도 남아있음.
- 주택수급 현황은 2004년까지 국가경제 발전과 국민소득증가로 인해 주택에 대한 수요, 특히 임대수요가 급격하게 증가하는 추세임.
- 공화국 전체적으로는 국가경제, 국민소득 증가에 힘입어 건설부문을 통한 성장기조를 유지하기 위해 향후 3년간 매년 2004년대비 15배의 주택면적(약 4백만㎡)사용을 통해 약 20만세대를 공급할 계획이며, 전체 소요면적량은 약 4천만㎡로서 향후 지속적인 수요가 이어질 것으로 전망됨.
  - 단 고급아파트인 Elite Class의 경우 과거 전체공급량의 10%를 넘지 않는 상황이었으며 그 수요 또한 특정수요층을 제외하곤 많은 것은 아님.
  - 반면 향후 건설업체가 확보한 주택공급용 부지중 Economy Class 용도의 공급은 27.9%에 불과함. 고급주택 공급계획이 늘어나고 있는 상황.
  - 아스타나시의 경우 고층주택 공급이라는 뉴 트렌드와 행정신도시라는 컨셉이 수요층의 관심을 불러모으고 있음.
  - 또한 1997년 수도이전 이후 전입 인구의 증가에 의한 지속적인 수요기반은 안정적으로 보이나, 최근 급속한 공급량의 증가로 인해 투자수요층의 조기확보가 관건임.
- 시중은행 금리는 10~15%(세전) 정도이며 주택구입 자금조달 금리는 12~15%로 10~15년간 상환조건임.
- 최근 서민주택공급을 위한 특별 Mortgage의 금리는 9~10%선이며, 선금금 10%, 20년 상환조건임.
  - 아스타나 경우 다양한 주택구입자금 대출 상품으로 인해 자금조달이 더욱 용이한 상황임.

- Guarantee Fund를 통한 주택구입자금 조달이 용이해짐(모기지론: 상환기간 10 → 20년 연장 / 금리 13% → 10%인하 / 최초 예탁금 20% → 10%인하)
  - 현지 출장시 현지 주택업자를 통하여 주택가격의 95%의 금액을 연리 5.5%로 대출해주는 금융기관도 등장하고 있음을 확인함.
- 자원개발, 소득증대, 외국자본 유입에 따른 부동산에 대한 수요증가로 매매, 임대 가 상승기조, 특히 임대수익에 대한 선호로 고소득층의 주택구입이 활발함.
- 단, 중하류층의 수요는 제한적이며, 1998년까지 민간소비가 크게 위축된 가운데 1999년을 전환점으로 경기회복기에 들어섬.
  - 중산층의 소득증가와 안정적 기반하에 세계적으로 중산층이 탄탄한 대열에 들어섰고, 최근 10년간 평균소득은 5배(최저임금 경우 25배 증가)로 증가된 양호한 상황.
- 자금 조달의 경우 일반적으로 대부분의 현지 은행은 재원이 부족하여 파이낸싱 여력이 없는 상태여서 현지 금융 조달이 어려움.
- 2001년 2월 중앙은행은 기존 14%이던 기업여신 금리를 12.5%로 인하를 단행하였고, 중앙은행의 총 수신규모는 2001년 1월 현재 20억달러로, 이중 개인으로부터 유치한 수신이 전년 대비 3.8% 증가한 6억5천6백만 달러에 이름
  - 중앙은행의 이러한 금리인하 조치는 현지 은행들의 금리인하를 위한 중요한 계기가 될 것으로 예상됨.
  - 2001년 1월 현재 현지 은행들의 탱게화 여신 금리는 평균 18.1%, 수신 금리는 16.4%
- 현지은행에서 달러를 인출하려면 자금지급을 증빙할 수 있는 송장(Invoice)을 제출하여야 함.
- 수출에 의한 외환 유입시 50%를 중앙은행에 매도하도록 의무화하고 있으며, 2000년 이후 지속적인 국제유가 상승으로 석유수출이 늘어나면서 외환보유고는 2004년 7월기준 66.6억달러로 확대되었음.

- 카자흐스탄 주요 도시의 아파트 가격은 다음과 같음.

**<표 I-5> 알마티 지역의 평균 부동산 가격 현황(㎡당)**

(단위 : 달러)

지역	가격
알말린스키	1,490
아우에조프	1,170
보스탄독스키	1,150
케트수	1,120
메데우	1,700
투르크썩	803

자료 : 알마티부동산센터.

**<표 I-6> 알마티 아파트 가격**

위치	면적(㎡)	방(개)	시행사	분양가 (달러)	단가 (㎡, 달러)	비고
알파라비-호자노바	200	4	TS Eng	325,000	1,625	골조
고골랴-바리바예바	160	4	Kyat	265,000	1,656	골조
도스틱-줄다스베코바	260	4	Kyat	540,000	2,077	골조
사말3	220	5	Tyrkuaz	510,000	2,318	골조
프로스펙스-도스틱	418	7	Europolis	720,000	1,722	골조
찌미라제바-제르진스코바	95	2	BEK	169,000	1,779	골조
삿빠예바-베스노브카	119	3	Tengiz tory	240,000	2,017	골조
알파라비-호자노바	181	4	TS Eng	243,000	1,343	골조
알파라비-로즈바키예바	131	4	Megatowers	214,000	1,634	골조
사말2	168	4	Fantazia	650,000	3,869	내장완료
젠코바-쉐프첸코	180	4	Bersal	900,000	5,000	내장완료
마르코바-찌미라제바	123	6		188,000	1,528	내장완료
쿠냐예바-카반바이바트르	108	4		342,000	3,167	내장완료
쿠냐예바-쉐프첸코	105	4		250,000	2,381	내장완료
도스틱-클로치코바	96	4		225,000	2,344	내장완료
아바야-젤독산	87	4		185,000	2,126	내장완료
자로코바-찌미라제바	78	4		161,000	2,064	내장완료

참고 : 현지 정보업체 코러스 제공(www.kazakhstan.co.kr).

- 향후 카자흐스탄의 부동산 가격은 지속적으로 상승할 것으로 전망되고 있음. 알마티 부동산 센터에 따르면 2006년 부동산 가격이 약 25% 이상 상승할 것으로 전망하고 있음.
- 전망 이유는 공급을 초과하는 수요, 부동산 대출 이자율의 지속적 인하, 카자흐스탄 국민 소득 향상 등임.

- 이에 알마티에서는 2개월 단위로 아파트 분양가가 상승하고 있음(7~8%)
- 참고로 알마티부동산센터는 2005년 부동산 가격이 30% 상승할 것으로 전망하였으나, 실제로는 36% 상승하였다고 발표함.
- 또한 카자흐스탄 정부는 2007~2009년 주택 및 주택 관련 인프라 개발 프로그램을 추진할 계획을 갖고 있음.
  - 이 프로그램은 일반주택 건설을 위한 토지를 우선적으로 신혼부부, 공무원, 국가기관 종사자 및 저소득층에게 제공할 것으로 알려짐.
  - 또 주택분양 뿐만 아니라 미국 및 유럽처럼 국가 소유권을 갖고 임대할 수 있는 영구임대주택 제도 도입을 검토하고 있음.
- 현재 카자흐스탄의 토지가격은 전국적으로 상승하고 있으며, 2005년 토지가격의 상승은 알마티부동산센터에 의하면 전년 대비 약 500% 이상 상승한 것으로 나타나고 있음.
- 최근 알마티시에서 매물로 나온 토지가격의 현황은 다음과 같음.
  - 주택 사업을 위한 토지의 구입시 대상 토지에 사업 허가가 가능한지를 반드시 확인하고, 소유자와 직접 계약을 체결하는 것이 필요함.

**<표 I-7> 알마티 토지 가격**

지역	면적 (숏트카)	단가(숏트카당) (달러)	매물금액 (달러)	비고
코스모나프타바-찌미라체바	26	65,000	1,690,000	
꾸르만가지-샤리포바	72	55,000	3,960,000	
지르진스카야-찌미라체바	50	90,000	4,500,000	
고르끼공원근처	100(1ha)	50,000	1,500,000	25층 허가
짐볼락근처	100(1ha)	15,000	5,950,000	호텔 건축지
골프장 근처	700(7ha)	8,500	5,950,000	25층 신축 허가
니바이-알파라비	60	27,000	1,620,000	6층 가능
메데오지역	240	19,000	4,560,000	4층 가능
아블라이하나-마카타예바	96	55,000	5,280,000	12층 이상 가능
고르니기간트	260	8,500	2,210,000	4층 가능
쉬콜라미라스	69	29,000	2,000,000	6층 가능
타슈켄트가야-무랏바예바	20	45,000	900,000	주상복합 가능
잔도소아-아이마노바	19	42,000	798,000	9층이상

참고 : 1숏트카는 30평 정도임.

자료 : 현지 정보업체 코러스 제공(www.kazakhstan.co.kr).



### (3) 우리나라 건설 진출 현황

- 현재 우리나라 업체의 카자흐스탄에서의 공사 수행 규모는 총 약 4억 9천만 달러로 6건을 수주함(공공공사 수주액과 자체사업 규모를 합산한 것임).

**<표 I-8> 국내 건설업체 공사 수행 규모**

(단위 : 천 달러)

구분	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
금액	0	0	48,000	0	0	0	0	0	0	336,000	450
건수	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4	1

자료 : 해외건설협회

- 최근(2005년) 이후 새롭게 시작된 건설 공사는 다음과 같음.

**<표 I-9> 신규 수주 공사(최근 2년간)**

(단위 : 천 달러)

업체	공사명	발주처	공사금액	공사기간
공간종합건축	파크뷰 오피스 빌딩 프로젝트	메가센터개발	500	05/05/13-05/11/13
공간종합건축	메가센터 레지던스 컴플렉스 프로젝트	메가센터개발	3,500	05/05/13-05/12/13
공간종합건축	아티라우 리비에라 주택단지 프로젝트	스토리 투자 아티라우	450	06/01/14-06/04/23
동일하이빌	하이빌 아스타나 주거 복합단지 A,B,C블럭	하이빌 카자흐스탄	328,242	05/11/01-08/05/20
해덕건설	딸드-구르간시 제트수 종합운동장 강전 및 약전 보수공사	알마티 주정부	3,449	05/12/26-06/04/25

자료 : 해외건설협회

**<표 I-10> 시공 중 공사목록('06년 1/4분기 기준)**

(단위 : 천 달러)

업체	공사명	발주처	공사금액	공사기간	공정%
공간종합건축	파크뷰 오피스 빌딩 프로젝트	메가센터개발	500	05/05/13-05/11/13	10.00
공간종합건축	메가센터 레지던스 콤플렉스 프로젝트	메가센터개발	3,500	05/05/13-05/12/13	2.86
공간종합건축	아티라우 리비에라 주택단지 프로젝트	스토리 투자 아티라우	450	06/01/14-06/04/23	-
동일하이빌	하이빌 아스타나 주거 복합단지 A,B,C블록	하이빌 카자흐스탄	328,242	05/11/01-08/05/20	-
해덕건영	팔드-구르간시 제트수 종합운동장 강전 및 약전 보수공사	알마티 주정부	3,449	05/12/26-06/04/25	-

자료 : 해외건설협회

## 제2장

# 우즈베키스탄

### 1. 기본 사항

- 정식 국명은 우즈베키스탄 공화국(Republic of Uzbekistan)임.
  - 면적은 44만 7,400km<sup>2</sup>(한반도의 2배)이고, 인구는 2천6백만명(2004년 추산)임.
  - 종족 구성비는 우즈베크인 80.0%, 러시아인 5.5%, 타지크인 4%, 카자흐인 4%, 타타르인 2%, 한인 0.9%, 유대인 0.3%임.
  - 인구증가율은 1.62%(2002년 추정)를 기록하고 있으며, 종교는 회교(수니파)임.
  - 언어는 공용어로 우즈베크어가 통용되고 있으며, 러시아어도 일반적으로 통용됨.
- 수도는 타슈켄트(인구 : 240만명)이고, 국가형태는 대통령제(임기 5년)를 채택하고 있음.
  - 행정조직은 12개 지방 및 1개 자치 공화국(Karakalpakstan)으로 구성되어 있으며, 주요도시로는 사마르칸트(37만명), 나만간(31만명), 안디잔(30만명), 부하라(23만명), 페르가나(20만명) 등이 있음.
- 기후는 고온 건조한 대륙성 기후로 여름 최고기온은 42도(평균기온: 25-30도)로 매우 더움.
  - 겨울 최저기온은 -10도 이하(평균기온 : 2.8도)로 상대적으로 온난하며, 시차는 우리나라보다 4시간 느리고(타슈켄트), 모스크바보다 2시간 빠름.
  - 1달러는 1,020Som.

## 2. 경제 현황

### ○ 주요경제지표

- 우즈베키스탄의 국내 경제 지표를 보면 2004년 1.5%의 경제성장률을 기록한 이후 2005년과 2006년 각각 7%, 5.7% 내외의 경제성장률을 보일 것으로 예상됨.
- 금 및 면화 수출 증가, 수입규제 및 수입대체산업 육성에 따른 국내생산 증가 등에 힘입어 2005년 경제성장률은 7.1%를 기록할 것으로 전망되며, 2006년 경제성장률은 러시아 기업의 석유·가스부문에 대한 투자, 국제 금 시세 강세 및 면화가공능력 향상 등으로 5.7%대에 이를 것으로 전망됨.
- 소비자 물가는 솜(Som)화 환율 안정을 위해 긴축금융정책을 2005년 들어 공무원 임금 대폭 인상 등 다소 완화한 영향으로 소비자물가상승률은 7.1%로 상당폭 상승한 것으로 추정되며, 공공부문 임금 상승, 공공서비스 요금 인상, 유동성 증가 등의 인플레이션 압박요인으로 2006년에도 7.4%의 높은 물가상승률을 기록할 것으로 전망됨.
- 재정수지는 의료, 교육 분야 등 재정지출이 증가하고 있는 반면, 면화 및 금을 제외하면 뚜렷한 수입원이 없는 등 직접세수 기반의 취약으로 안정적인 세수 확보는 쉽지 않을 것으로 보여 2005~06년 중 재정수지 적자규모는 소폭 확대될 것으로 보임.

<표 II-1> 우즈베키스탄 국내경제지표

(단위:%)

구분	2002	2003	2004	2005(E)	2006(F)
경제성장률	4.1	3.1	1.5	7.1	5.7
재정수지/GDP	- 1.0	- 1.4	- 0.4	- 0.7	-1.5
물가상승률(%)	24.2	13.1	1.7	7.1	7.4

자료: EIU, 한국수출입은행, 2006.2.

- 우즈베키스탄의 주요 국제경제지표를 보면 2005년 5억2천만달러의 경상수지 흑자를 기록할 것으로 추정되며, 2006년 수출은 56억 달러에 이를 것으로 전망됨.

- 경상수지는 2005년 경상수지 흑자규모는 수출 증가세 둔화 및 자본재 수입 증가 등으로 상품수지 흑자 증가폭이 둔화되어 전년대비 소폭 하락한 9억 2천만 달러를 기록할 것으로 추정되며, 2006년에도 자본재 수입 증가폭이 확대될 것으로 보여 경상수지 흑자규모는 5억 2천만 달러로 감소할 것으로 전망됨.
- 수출입 동향은 주요 수출품목은 면화(17%), 에너지(10%) 등이며 면화의 국제 시세 하향추세에도 불구하고 면화 생산이 증가하였고 에너지 수출 증가, 금의 국제시세 상승 등의 요인으로 수출은 증가세를 유지하고 있음.
- 고관세 등 소비재 수입규제는 계속되고 있으나 면화제조업 등 주요산업과 관련된 자본재 수입은 계속 증가하고 있음.

## <표 II-2> 우즈베키스탄 국제경제지표

(단위 : 백만달러, %)

구분	2002	2003	2004	2005(E)	2006(F)
경상수지	98	863	937	922	521
상품수지	324	835	1,230	1,310	930
수출	2,510	3,240	4,290	5,130	5,630
수입	2,186	2,405	3,060	3,820	4,700
외환보유액	850	1,162	1,546	1,475	n/a

자료: EUI, 한국수출입은행, 2006.2.

### ○ 최근경제동향

- 우즈베키스탄은 독립후 5년만인 1996년을 기점으로 경제 침체에서 탈피, 플러스(Plus) 성장 및 물가 안정과 재정적자 축소로 안정을 이룩하여 CIS(독립국가연합) 국가들 중 가장 전망이 밝은 국가로 인식되어 왔음.
- 그러나 경제 개혁의 실패와 개방부진으로 외국인 직접투자의 감소 등 경제가 위축되는 상황에 처하고 있으나 최근 회복세로 들어서고 있음.
- 세계 4위의 면화 생산국(년 120만톤)이면서 세계 2위의 면화 수출국인 우즈베키스탄은 국가산업구조의 상당부분이 면화 산업과 관련을 맺고 있으며, 부가가치를 높이기 위하여 원면 가공산업 발전을 위해 노력하는 한편 면화산업 치중현상 탈피 정책을 추진하고 있음.

- 우즈베키스탄은 식량자급을 국가 목표로 정하고 농경지 개간을 계속하여 왔으며, 2002년 곡물 생산량은 5천4백만톤으로 자급자족 수준에 도달함.
- 우즈베키스탄은 석유, 가스, 석탄 등 에너지 자급을 위해 생산 증대 노력을 계속하여 에너지 자립을 이루었음.
  - 1995년도 700만톤, 1996년 800만톤의 석유를 생산, 이미 대러시아 에너지 의존상황에서 탈피하고 천연가스와 소량의 석유를 수출하고 있음.
  - 우즈베키스탄은 최근 매년 440억㎥ 규모의 천연가스를 생산하였으며 CIS 국가 중 수출면에서 2, 3위를 차지하고 있음(천연 가스 부존량 5조 5,000억㎥).
- 우즈베키스탄은 금, 우라늄, 구리 등의 풍부한 광물자원을 보유하고 있으며, 연간 금 생산량은 70톤 정도로 세계 8위, CIS 국가 중 2위를 차지하고 있음.
  - 수년내 년 금 생산량을 늘이기 위한 금광개발이 활발히 진행되고 있으며, CIS와의 무역량이 줄어드는 반면 한국, 중국 및 서유럽 국가들과의 교역량이 증대되고 있는 추세임.
- 주요 수출 품목인 면화 및 금의 국제 가격이 하락하면서 외환 사정이 악화되자, 96년부터 환전 통제를 가하기 시작하였음.
  - 이러한 인위적인 환율 조작으로 인해 경제 제반 분야에서 왜곡된 자원 분배가 이루어지고 있음.
  - 특히 98년 러시아 경제 위기 이후에는 환전 통제가 보다 강화된 바, 외환 방어를 위해 수입 분야에 대한 외환 배정을 통제함으로써, 인위적으로 외환 보유고를 증가시켰음.
- IMF 등 주요 국제 경제 기구들은 환전 통제 철폐 및 경제 개방이 경제성장의 요건임을 강조하고 있으나, 우즈베키스탄 정부는 독자적인 경제 발전 전략을 고수 중임.
  - 동 환전 통제는 주재국의 성장 잠재력을 제한하고, 외국인 직접투자의 최대 장애 요인으로 평가되고 있음(주우즈베키스탄대사관 홈페이지).

- 우즈베키스탄 정부는 통화긴축정책으로 물가상승을 억제하려고 노력 중이며, 2002년 하반기 신 수입관세 도입 후 수입관세부담 증가, 소비재·식료품 부족 등으로 인해 2003년 13.1%에 달했던 물가 상승률은 2005년에는 7% 내외에 이를 전망이다.
- 한편 열악한 투자환경으로 인해 1997년 이후 감소세를 보여 온 외국인 투자는 부진을 계속하고 있음.
  - 전반적인 외국인의 투자는 부진하지만 러시아와 중국의 에너지 부문 투자는 확대되었음.
  - Uzbekneftegaz(국영석유가스회사)는 2004년 4월 러시아의 Gazprom과 15년간 Shakhpyaty 가스전개발 관련 생산물분배협정(Product Sharing Agreement, PSA)을 체결하여 가스전개발에 10억달러를 투자할 계획이며, 러시아의 LUKoil과는 Khauzak-Shady, Kandym 가스전개발 PSA를 체결하였음.
  - 우즈베키스탄 정부는 2004년 8월 중국으로부터 석유 및 가스부문 자금도입(10억달러)과 관련된 계획을 마련하였으며, 2005년 이후 25개 프로젝트에 3억4천5백만달러, 석유·가스부문개발에 1억2천만달러를 투자할 예정임.
- 또한 최근 우즈베키스탄 정부가 발표한 자료를 보면 2005년 발생한 안디잔 유혈 사태에도 불구하고 GDP 성장률이 7%를 기록한 것으로 나타났으며, 물가상승률 7.8%, 산업생산 증가율 7.3%, 소비재 생산 증가율 17.7%, 농업생산 증가율 6.2%, 재정적자 GDP 0.1% 이내 달성(목표는 1% 이내)으로 당초 목표로 한 모든 거시경제 목표를 달성했다고 발표했음(www.uzbek.co.kr).
- 그러나 이와 같은 경제지표의 호전에도 불구하고 여전히 불안한 정세는 외국인의 투자 저해 요인으로 작용하고 있음.

#### ○ 우즈베키스탄의 국가개발전략 (경제개발중점분야)

- 우즈베키스탄은 농업국으로서 농업발전을 기초로한 국가 발전 전략을 추진하고 있음.
- 우즈베키스탄 정부는 1998년도 최우선 투자 분야로 농업기계 생산공장 현대화를, 두번째 우선순위로 석유, 천연가스 등 에너지 분야 개발(특히, shurtan gas

and chemical complex 건설), 세번째 우선순위로 중소기업 육성을 계획하고 있음(700개 중소기업 지원계획).

· 위 투자를 위하여 미, 일, 영, EBRD(European Bank for Reconstruction and Development, 유럽부흥개발은행), ADB(Asian Development Bank, 아시아개발은행) 등으로부터의 차관을 확보하였음.

· 우즈벡 정부의 국가 개발 전략에서 또 하나의 중요한 특징은 수입 대체 효과가 있는 분야의 투자에 대한 특혜 부여임.

- 우즈벡 정부는 시장경제로의 개혁에 있어 아래 5가지 원칙을 중시하고 있는 바, 이는 우즈벡이 다민족(120개), 다종교 (15개)로 구성된 국가로서 정치, 사회, 경제적 안정을 유지하기 위한 의도에서 입안된 것으로 보임.
  - 경제논리가 정치논리보다 우선
  - 국가가 개혁의 주체이자 guarantor 역할 수행
  - 법치주의 원칙 준수
  - 전환기중 국민에 대한 사회보장
  - 지속적이고 점진적인 개혁 추구

#### ○ 투자장벽

- 투자진출 제한 분야를 보면 방위산업, 내무부 및 국가보안위원회 산하 기업에 대한 지분 참여 및 기업의 신규설립 등은 제한되어 있음.
  - 그러나 투자가 허용되는 분야의 경우에도 허가 조건이 부과되는 사례가 다수 있음.
- 지분소유 제한 및 투자절차상의 제한을 보면 외국인 투자유치를 위해 각종 세제 및 비세제 특혜를 제공하고 있으나, 일정 요건을 충족하여야 외국투자기업으로 분류하여 혜택을 주고 있음.
  - 초기 자본금이 15만달러 이상
  - 설립자 중 하나가 외국 법인이나 개인
  - 외국 투자자본이 30% 이상 등임.



- 동 기준에 미달할 경우 투자는 가능하지만 외국인 투자로 인정되지 않고, 내국법인과 동일하게 지방자치단체에 신고하도록 되어 있음.
  - 1998년 「외국인투자법」 개정 이후 100% 외국인 소유기업도 내각의 사전 심의를 받을 필요없이 일반적인 외국인 투자기업과 동일하게 취급받고 있음.
  - 다만 외국인투자금액이 2천만 달러를 초과하는 경우에는 내각의 심의를 거치도록 되어 있고, 국영기업을 인수하는 경우에는 국가재산위원회의 사전 결정이 요구됨.
  
- 부동산 취득 제한을 보면 우즈베크 국민에 한해 농업 및 일부 건축용지의 사유가 허용됨.
  - 외국인을 포함한 모든 법인 및 개인은 토지의 영구 또는 임시 사용권을 부여받을 수 있으나, 토지사용권의 대상이 되는 토지의 궁극적인 소유권은 국가에게 있음.
  - 건물 또는 기타 구조물을 구입할 경우, 동 부동산이 위치한 대지의 점유권 및 사용권도 같이 이전된 것으로 해석함.
  - 외국인은 토지의 리스가 가능하나 내각의 동의를 얻어야 하며, 보통 기간은 10년임.
  
- 금융상의 제한은 먼저 일반 현금 결제(Cash Settlement)제한이 있는데 이는 경제주체간의 외환대금 결제는 원칙적으로 은행간 거래를 통해서 이루어져야 하며, 일상경비 목적으로 외환을 보완하는 것은 엄격히 제한하는 것을 의미함.
  - 은행에 예치된 자사의 자금이라 할지라도 봉급 및 출장비 등 한정된 목적에 한해 인출할 수 있음.
  - 은행에서 인출할 수 있는 현지인 봉급도 국가에서 인정하는 상한선이 설정되어 있음.
  
- 다음으로 외환의 강제매각이 있는데, 이는 수출을 통해 벌어들인 외환의 50%를 자금수취 10일 이내에 공식 환율로 매각하여야 하는 것을 의미함.
  - 전체 수출대금 중에서 수송, 보험, 관세, 수수료, 차입금 등에 대한 이자 등 경비를 제외한 총액을 기준으로 매각 규모가 결정되며, 강제매각은 중소기업의 경우에는 제외되지만 중소기업의 활동이 미약해 혜택을 받는 기업은 적은 편임.

- 우즈베키스탄의 경쟁정책을 보면 재무부 산하 반독점청(State Antimonopoly Organizations, SAMO)에서 경쟁정책을 담당하고 있으며, 해당분야에서 65% 이상의 시장 점유율을 보유한 기업과 시장점유율이 35~65%이더라도 SAMO조사 결과 독점적 지위에 있다고 판정되는 기업들은 시장지배적 사업자로 분류·관리되고 있음.
- 독점기업들에 대해서 SAMO는 가격 및 이윤을 통제, 독점기업화할 수 있는 기업합병의 검토 및 승인 등의 조치를 취할 수 있음.

### 3. 건설 및 부동산 관련 제도

#### (1) 건설제도

##### ○ 면허·허가 제도

- 외국기업이 건설업을 수행하려면 건설업 면허를 취득하여야 함.
  - 면허는 토목, 건축 등 공종별로 구분되어 있으며 타슈켄트시의 경우 우선 시청에 회사등록증 등 제반 서류를 제출하면 발급까지 약 2~3개월이 소요됨.
  - 그러나 실제로는 현지 유력 인사를 통하거나 커미션을 제공하는 방식으로 면허를 취득하는 것이 일반적임.
- 타슈켄트시에서의 건설업면허 취득절차는 다음과 같음.
  - 먼저 시청에 면허발급을 희망하는 서신을 발송하고 구비서류를 건설부 산하 건축건설협회에 제출
  - 건축건설협회는 구비서류를 검토하고 문제가 없으면 추가로 모국에서의 기업 신용도 증명서류 등 보증서류를 첨부하여 시청에 심사를 의뢰
  - 시청은 동 서류를 대외경제성, 외무부, 노동부 등에 통보하고 최종적으로 허가 여부를 결정하게 됨.

- 건설업 면허 취득에 필요한 서류는 다음과 같음.
  - 직원명단 (정식 및 임시직 구분, 교육정도, 직위 등 명시)
  - 재무상태 증명서류
  - 대표자 신상명세서
  - 법인등기부 등본
  - 정관
  - 합작기업의 경우 양사의 대표자 신상명세서 및 재정상태 등
  - 기타

#### ○ 지사설치제도

- 현지법인, 지점, 대표사무소 등의 설립이 가능하며 법무부에서 등록을 관장
  - 현지법인의 경우 100% 외국인소유가 허용되며 주식회사, 무한책임조합, 합자회사, 추가책임회사, 유한책임회사, 조합 등이 형태로 설립
  - 우즈베키스탄에서는 지점일지라도 영업을 하는 경우에는 모기업이 송금하는 운영자금을 자본금과 동일하게 처리하여 법인과 동일하게 취급
  - 우리나라의 연락사무소와 유사한 대표사무소의 경우 영업행위는 불가능하며 단순 중개 및 연락업무만 가능
- 현지법인의 등록시 필요한 서류는 다음과 같음(일반적인 사항).
  - 신청서 : 투자지사, 사업개요, 자본금규모, 합작투자여부 및 지분을 기재
  - 등록할 법인(지점, 대표사무소) 정관
  - 투자합의에 대한 이사회 결의서
  - 자본금의 30%에 대한 납입 증명서
  - 등록수수료 납입 영수증
  - 모기업의 무역업 등록증 또는 상공회의소 등록증
  - 모기업에 대한 주거래은행추천서
  - 법인(지점, 대표사무소) 대표자에 대한 모기업의 위임장
  - 법인(지점, 대표사무소) 대표자의 여권
  - 부동산 임차계약서

- 현지법인 등록 절차는 다음과 같음.
  - 구비서류 중 우선 법무부에 신청서와 등록할 법인의 정관을 제출하면 법무부가 등록에 필요한 서류와 등록세 납부를 위한 은행계좌를 지정
  - 모든 서류는 우즈베키스탄어나 러시아어로 작성 또는 번역되어야 하며 공증을 마쳐야 하는데 우리나라 주재 우즈베키스탄 대사관 공증의 유효기간은 6개월
  - 등록수수료는 합작기업, 자회사 및 지점일 경우 5백 달러외에 법정최저임금의 5배에 해당하는 금액을 별도로 납부하며 100% 외국인소유 기업은 2천 달러를 납부
  - 또한 법무부의 심사과정에서 서류 미비에 따른 보완시 처음 납부한 등록 수수료의 20%를 추가로 납부
  - 법무부 등록이 완료되면 관할 경찰소에 회사 직인 등록, 거시경제·통계부 등록, 대외경제부 인증국의 무역업 등록(필요시), 세무신고 및 납세자 번호 수령 등의 절차를 거쳐 영업활동에 착수
  - 등록에 소요되는 기간은 공식적으로 법무부 등록에 5일, 기타 기관 등록에 2주 정도지만 실질적으로는 한 달 이상이 걸리는 경우가 많음
  - 지사설립자의 비자는 통상적으로 일반 비즈니스 비자로 입국하여(1달 이내) 등록이 완료되면 1년짜리 복수비자 발급이 가능함.

## ○ 노동 및 고용

- 건설관리 능력이 부족하여 시공품질이 낮고 안전에 대한 개념이 부족함.
  - 현지 인력의 기능도는 아주 낮은 수준으로 고려인, 러시아인을 제외한 대부분의 인력이 잡부 수준임.
- 현지 인력의 임금수준은 업종 및 숙련정도 등에 따라 상이하며 평균치 기준으로 야근수당 및 기타를 포함하지 않은 기본급이 월 60~250달러 수준임.
  - 직종별 임금수준은 다음과 같음.

<표 II-3> 현지 인력의 임금 수준

(단위 : Som)

직종명	기능도	월급여	비고
현장소장		250,000	1U\$ = 1,000Som
기술직	10년 이상	170,000	
	5년 이상	80,000	
행정직	5년 이상	170,000	
	3년 이상	80,000	
십장	10년 이상	150,000	
종기원	고기능자	150,000	
	저기능자	80,000	
정비사	고기능자	100,000	
	저기능자	70,000	
기능공	고기능자	100,000	
	저기능자	60,000	
기능공	고기능자	100,000	
	저기능자	60,000	
일반공(노무)		60,000	

주 : 2003. 10 기준, 복리후생비 및 야근수당 등은 포함되지 않은 단가임, 해외건설협회 홈페이지 참조

- 중앙아시아 지역 주민들은 아직도 비자 없이 국가 간 왕래가 용이하여 비교적 자유스럽게 제3국 인력을 조달받을 수 있음.
- 그러나 우즈베키스탄의 임금 수준이 타 지역 국가에 비하여 상대적으로 낮으므로 제3국에서의 조달보다는 현지인력 조달이 보다 수월함.
- 외국인 노동자 고용은 노동부로부터 고용허가 및 취업허가를 받아야 하며 취업허가 취득시 허용된 분야 외에서의 노동활동은 금지함.
- 고용허가 및 취업허가는 1년간 유효하며 기업의 고용허가 발급 수수료는 법정 최저임금의 10배, 취업허가의 경우에는 수수료가 없으며, 발급기간은 모든 구비서류가 제출된 시점으로부터 통상 15일 정도가 소요됨.

- 고용허가서 발급에 필요한 서류는 다음과 같음(일반적인 구비서류).
  - 신청서
  - 고용조건 등이 명기된 고용계약서
  - 사진이 첨부된 이력서
  - 수수료 납부 증명서
  - 에이즈 감염여부 확인서

## (2) 부동산 개발 관련 제도

### ○ 부동산 취득

- 부동산과 관련된 권리를 다루는 기본법은 1992년 12월 8일 채택된 「우즈베키스탄 헌법」, 개정된 1990년 10월 31일자 「우즈베키스탄 공화국 내의 재산에 관한 법」, 개정된 1998년 4월 30일자 「토지법」임.
  - 부동산의 소유주는 자유롭게 그 재산과 자신이 가지고 있는 소유권의 대상에 대한 제 권리를 소유, 사용, 처분할 수 있음.
  - 우즈베키스탄에서 소유권의 대상은 토지, 동산, 부동산(건물), 지적재산권, 화폐, 증권 등임.
- 외국인이 우즈베키스탄에서 부동산을 취득하는 규정과 절차는 1999년 2월 27일자 N92번 "우즈베키스탄에서 외국인이 주택 구매와 타슈켄트시에서 정상적 거주를 위한 타슈켄트로 이주 조정에 관한" 내각 결정과 그 후에 채택된 2001년 2월 13일자 N74번 상기 결정 개정안과 2004년 12월 16일자 N586번 "타슈켄트 시에서 주택 매입 절차에 대한 보충 조치에 관한" 우즈베키스탄 내각 결정에 따름.
- 우즈베키스탄에서 외국인이 토지 소유 자격을 얻는 것(즉, 토지를 소유, 사용, 처분할 수 있는 권리를 가지는 것)은 매우 제한적임.
  - 외국인 개인은 아파트나 대지를 소유할 수 없지만 법인(외국합작사 포함)은 소규모 유통 또는 서비스 시설(예, 소상점)이 위치하고 있는 대지와 아파트를 소유할 수 있음.

- 그러나 외국인 법인도 중간 규모와 대규모 기업이 위치하고 있는 대지의 소유권은 허가되지 않으며, 대신 외국인 법인은 대개 영구적인 또는 일시적인 토지 이용권을 허가 받게됨.
  - 이는 토지를 사용할 수는 있는 권리는 있지만 토지를 처분할 권리를 가지지 못한다는 것을 의미함.
  - 영구 이용권의 대상이 되는 토지에 대한 궁극적인 소유주는 국가이나, 임시 토지 이용권은 3년에서 10년까지이며 특별한 이유가 없는 한, 갱신이 가능함.
- 우즈베키스탄 영토 내에서 주택 매매 계약 당사자 중 한 측이 외국인이면, 우선 반드시 외국인에게 적용되는 법에 따라 내무부가 발급한 영주권을 소유하여야 함.
- 영주권을 소유한 외국인이 타슈켄트 시청 산하에 소속된 거주 등록 허가 전문 위원회에 요청을 하여 승인을 받아야 함.
  - 외국인의 주택 매매 계약을 등록할 때 부과되는 수수료는 관련 기관이 고시하는 주택 가격의 100% 수수료가 징수됨.
  - 즉, 우즈베키스탄에서는 영주권이 있는 외국인만 부동산 취득이 가능하며, 법적으로 일반 외국인의 부동산 취득은 허락되지 않기 때문에, 여러 가지 편법들은 분쟁발생시 기본적으로 법의 보호를 받기가 어려움(영주권취득 자격은 5년 이상 우즈베크에서 체류한 경우임).
- 편법적으로 현지인의 명의로 부동산을 취득한 후 공증을 하는 경우가 있음.
- 현재 우즈베키스탄 타슈켄트 내의 많은 한국인들이 이 방법으로 부동산을 취득하거나 사업에 종사하고 있으나, 이는 오직 명의 대여자에 대한 신뢰에 기초한 것으로 현지인과의 분쟁이 있을 때 승소할 수 없음.
- 또한 우즈베키스탄 내국민에 대해서도 타슈켄트에 거주 등록이 되어 있지 않은 자에 대해서도 부동산취득자격이 주어지지 않음.
- 타슈켄트에 임시로 주거 등록되어 있는 사람이 많은데 부동산 취득의 자격이 주어지지 않으며, 예를 들어 한국인과 국제결혼하신 분이 부하라사람이면 타슈켄트의 아파트 소유자가 될 수 없음.

### (3) 외국인 투자 관련 제도

- 외국인투자법은 1991년 6월에 도입되어 외국인투자에 대한 법적 기초를 제공함.
  - 그러나 법이 제정된 이후에도 방위산업, 내무부, 국가보안위원회 산하기업에 대한 외국인투자는 금지되었으며 수송과 전략적으로 중요한 원자재 개발 산업에 대한 외국인투자는 정부에 의해 특별 관리되고 있음.
  - 외국인 투자 관련 규정은 「외국인투자법(Law on Foreign Investments)」과 「외국인투자자 보호법(Law on Guarantees and Measures to Protect Foreign Investors' Rights)」 그리고 외국인 투자유치 확대를 위해 제정된 「외국인투자기업의 추가적인 혜택부여에 관한 대통령령 (Presidential Decree on Additional Incentives and Privileges Granted to Enterprises with Foreign Investments)」 등이 있음.
- 1998년 개정된 「외국인투자법」의 주요 내용을 보면 다음과 같음.
  - 외국인 투자는 투자프로젝트 및 기타 여러가지 활동을 전개하기 위해 외국인 투자자가 투자한 토지소유권, 물적·지적자산 등 모든 형태의 자산을 의미하며, 외국인 투자기업은 외국인지분이 자본금의 30% 이상일 경우를 의미함.
  - 투자수익금의 재투자 또는 기타 목적으로의 자유로운 사용 보장함.
  - 투자수익금, 급여 등에 대한 송금을 보장함.
  - 투자자산 등의 자유로운 철수를 보장함.
  - 전쟁 등 비상시를 제외한 외국인 투자자산의 국유화를 금지함.
  - 우선투자부문 및 중소기업부문, 원자재 가공, 소비재생산 등에 참가하는 외국인투자자에 대한 특별우대제도(사안별로 정부가 결정)를 시행함.
  - 외국인투자관련 분쟁해결은 우즈베키스탄의 국제협약에 특별한 규정이 없을 경우, 우즈베키스탄의 법원, 중재재판소 및 지방 중재재판소에서 심의하여 결정함.
- 외국기업 투자장려 정책은 내용상으로는 다른 중앙아시아 국가와 유사하고 투자 제한분야도 방위산업 등 일부 분야에 국한되며 투자원리금의 송금도 원칙적으로는 보장하고 있음.
  - 외국인투자 우대제도로써 앞에서 언급한 것과 같이 대통령령에 의해 외국인지분이 30% 이상이고 투자금액이 15만 달러 이상인 기업을 외국인투자기업으로



정의하고 이들 기업의 수익 중 60% 이상이 우즈베키스탄에서 생산된 재화나 용역 판매대금일 경우 다음의 인센티브를 부여

- 7년간 이윤세(Profit Tax)와 부동산세 면제(자본금이 50만 달러 이상일 경우) 함.
  - 토지세 (Land Tax)를 2년간 면제하고, 종업원 급여 제한 철폐함(현지기업의 경우 임금상한이 제한하고 있음)
  - 이밖에도 특별 투자우대제도가 있어 정부는 명문화된 내용이외의 투자 인센티브 제공에 차별을 두고 있으므로 대정부 접촉 및 설득이 중요함.
  - 일례로 정부는 매년 "Annual Investment Program"이라는 선별된 투자프로젝트를 발표하는데 동 프로젝트에 참가하는 기업에게는 일반 투자와는 달리 조세감면, 외환환전 등의 특혜를 부여함.
- 우즈베키스탄의 주요 투자국으로는 우리나라가 최대이며 그밖에 미국, 터키, 독일, 이탈리아, 러시아 등이 있음.

**<표 II-4> 우즈베키스탄의 외국인 투자 실적 추이**

연도	1999	2000	2001	2002	2003
외국인직접투자	121	75	83	65	167

출처 : JETRO, 해외건설협회 홈페이지

- 우즈베키스탄 현지 상업은행을 통해 현지화의 조달이 가능함.
- 중소기업의 운전자금으로 1년 만기 단기 자금과 투자 프로젝트의 자금으로 5년 만기 중장기 자금의 조달이 가능한데 조건은 해당 상업은행에 의해 결정됨.
  - 투자규모가 상업은행의 자본 15%를 초과하는 프로젝트는 신디케이트 론 방식으로 금융조달이 가능한데 담보의 설정이 필요함.
  - 현지금융기관을 통한 외환의 확보는 수출용 설비의 신설 및 확대의 경우에 한해 외환공인은행을 통해 가능함.
  - 외국금융기관으로부터 외화를 도입할 경우에는 반드시 중앙은행으로부터 외화 도입 라이선스를 교부받아야 함.

- 라이선스를 취득하기 위해서는 자금 도입의 목적, 프로젝트의 타당성조사(FS), 도입 조건, 채무변제 재원 및 기업의 외화 계좌에 관한 외환 공인 은행의 증명 등과 신청서를 중앙은행에 제출해야 함.
- 외국인 투자기업은 합법적인 활동으로 취득한 외환수입을 해외로 자유로이 송금할 수 있도록 되어있으나, 실제로는 외화 부족으로 인해 과실송금이 어려운 상황임.
  - 현재 외환 반출입은 엄격하게 제한되고 있으며, 수출을 통해 획득한 외화에는 50%를 공식 환율로 강제 매각할 의무가 부과됨.
  - 반면 외국통화 매입은 중앙은행 허가를 받아야 하며, 원리금상환, 외국인 주주 앞 배당 등의 경우에는 허가가 이루어지고 있음.
  - 2003년 10월 현지화의 완전 태환 보장을 시행하였으나, 2004년 들어 외환사정 악화로 기업의 달러 매입신청에 대한 은행의 처리 지연, 신청액에 대한 매각액 비율 저하, 완제품 수입에 대한 선별적 태환 허용 등이 발생하고 있음.
- 현재 우즈베키스탄에서 현지화를 경화로 바꾸는 방법은 정부의 환전면허 획득과 특정 분야 제조기업에 대해 환전권을 부여하는 두가지만 허용됨.
  - 환전면허는 국가 통화신용정책위원회(Commission on Monetary-Credit Policy)의 심의를 거쳐 중앙은행이 발급하며 발급 수수료는 2천 달러이며, 발급된 면허에 허용된 범위 내에서 거래은행에 환전을 신청하는데 최근에는 환전면허를 가지고 있어도 환전이 가능한 경우는 극소수에 불과함(실제로 환전면허를 가지고 있는 대형 외국인투자기업들이 최근 환전을 받은 경우는 거의 없음).
  - 외국인 투자기업이나 기타 기업으로서 수출품 또는 수입대체품 생산의 경우 환전권이 부여되며 구체적으로 다음 세 가지의 경우가 있음.
    - \* 외국인 투자기업 중 수입의 60% 이상이 우즈베키스탄에서 생산된 재화나 용역 판매대금일 경우
    - \* 수출품 또는 수입대체품을 생산하는 외국인투자기업
    - \* 외국인투자 여부와 관계없이 수출업체로서 자체 필요에 의해 원자재나 부품, 기술, 장비를 구입하는 경우
- 최근 외환상태가 악화되어 환전신청이 받아들여지는 경우는 거의 없음.

## 4. 건설 및 부동산 시장 동향

### (1) 건설시장 동향 및 전망

- 건설부문은 우즈베키스탄 정부가 고려하는 우선 개발대상 가운데 순위가 낮은 편에 속하며, 건설부문이 GDP에서 차지하는 비율은 1990년 11%에서 2000년 6.8%로 하락하였음.
  - 이후 각종 제조업 프로젝트의 추진으로 이후 약 10% 이상 성장한 것으로 파악되고 있음(해외건설협회 홈페이지).
  - 지하자원이 풍부함에도 불구하고 중앙아시아 국가 대부분에서 볼 수 있는 대형 프로젝트는 찾아볼 수 없으며 정부예산, 국제금융기관의 소규모 차관공사가 주를 이루고 있음.
- 자체 자원이 부족하여 지난 2000년부터 공사를 시작한 도로공사를 아직 완공하지 못하고 있는 실정이며, 사업 여건의 악화로 외국인이 철수하고 신규투자가 주춤하여 새로이 추가되는 공사가 많지 않음.
  - ADB와 세계은행 등 국제금융기관의 차관과 원조로 관개 및 상하수도 공사가 발주되고 있지만 규모가 크지 않음.
- 2005년 초에 도입된 장기 모기지론 프로그램으로 주택건설이 다소 활성화되고 있으나, 외국인의 참여를 유도할 수준에는 이르지 못하고 있음.
  - 2005년 5월 발생한 안디잔 유혈 사태 이후 우즈베키스탄 투자에 대한 외국인의 생각이 부정적으로 전환된 상태임.
- 건자재는 자국산을 주로 사용하고 있지만 대리석등 일부자재는 이탈리아와 투르크메니스탄 등에서 수입하고 있음.

## (2) 부동산 시장 동향 및 전망

- 타슈켄트 아파트의 시세는 2002~2004년 3년간 해마다 100%이상 가격상승을 이루고 있음.
  - 부동산가격 상승요인은 첫째, 외국에서 자본을 취득한자나 국내자본가들의 적절한 투자처가 없다는 점과 인근 카자흐스탄이나 러시아의 발전 과정을 볼 때 부동산가격이 언젠가는 폭등할 것이라는 기대감이 반영된 결과임.
  - 둘째, 지방사람 및 외국인의 대도시 집중에 의한 중심지역의 가격 양등 요인이 가격상승의 기폭제가 되고 있음. 구체적으로 농촌도시의 취업 및 소득격차가 커짐으로써 대도시 유입이 많아진데 비하여 주거지 확충이 잘 이뤄지지 않는 등 수요에 비해 공급이 한정되어 있으므로 가격이 오르고 있음.
- 우즈베키스탄의 부동산가격은 공유되는 정보가 극히 미미하여 공신력 있는 부동산 가격을 알 수 없음.
  - 부동산 신문이 있으나 매물가격이 나와 있지 않아 가격은 직접 매수인과 협의하여 결정하며, 협의 결과에 따라 가격이 20%~30%정도 차이가 날 수 있음.
- 우즈베키스탄의 아파트 가격을 결정짓는 요소로는 다음과 같음.
  - 위치적 요인(흔히 말하는 센터를 중심으로 결정).
  - 층별 요인(고층에 대한 편의 시설이 미비하기에 걸어서 올라갈 수 있는 층이 로열층임).
  - 재료적 요인(지진에 대한 우려로 철근 콘크리트 아파트보다 벽돌을 사용한 아파트를 선호함).
  - 마감재 요인(타슈켄트는 지금 아파트 내부 인테리어가 한층 과열되어 있어 아파트의 내부 수리정도에 따라 아파트의 가격에 큰 폭으로 영향을 주고 있음. 중국산 마감재는 저가로 인식되고 유럽산 마감재는 고급으로 인식되어 선호함).

- 2004년 9월 우즈베키스탄 타슈켄트 지역의 임대료는 다음과 같음.

**<표 II-5> 타슈켄트 지역의 아파트 임대료(2004. 9월 현재)**

위치	인테리어 수준	면적(m <sup>2</sup> )	월임대료(달러)
Akkurgan Street	Standard	80	200
Chilanzar	Standard	80	100 ~ 250
BuyuklpakYuli Metro	Standard	80	200 ~ 500
Gospitalniy Block	Standard	80	250 ~ 500
Rabochiy Gorodok	Standard	80-150	300 ~ 800
Mukimi Street	Standard	150	300 ~ 500
Glinka Street	Standard	150	500 ~ 800
Darkhan	Eurostandard	100	1,200
Akkurgan Street	Eurostandard	150	1,000
Askiya Bazaar	Eurostandard	150	1,200 ~ 2,000
Choyhona Salom	Eurostandard	150	1,200 ~ 2,000
Grand Mir Hotel	Eurostandard	150	1,200 ~ 2,000
Kunaeva	Eurostandard	150	1,500
U. Yusupova Street	Eurostandard	150	1,500
Sergeli	Eurostandard	200	500
Lisunova	Eurostandard	200	700
Nikitina Street	Eurostandard	250	2,000
Babur Street	Eurostandard	250	2,500
Ivlieva Street	Eurostandard	300	2,000 ~ 3,000

자료 : www.uzbek.co.kr 참조

- 타슈켄트 지역의 아파트 가격은 다음과 같음.

**<표 II-6> 타슈켄트 지역의 아파트 가격**

위치	인테리어 여부	면적	건축자재	가격(달러)
Pereushka	No finishing	140	Concrete	16,000
Lakhuti Street	No finishing	220	Brick	50,000
Severo-Vostok block	Standard	120	Brick	12,000
Visokovolniiy block	Standard	120	Brick-Concrete	13,000
Chilanzar Metro	Eurostandard	100	Brick	25,000
Svetlana	Eurostandard	120	Brick-Concrete	30,000
Chekhova Street	Eurostandard	150	Brick	90,000
S.Azimova Street	Eurostandard	180	Brick	27,000
Lakhuti Street	Eurostandard	220	Brick	80,000

자료 : www.uzbek.co.kr 참조(2004년)

### (3) 우리나라 건설업체 진출 현황

- 우리나라 건설업체의 수주 실적은 2006년 현재 총 3억 7천4백만달러에 달하고 있으며, 1997년 3억7천만달러를 수주한 이후 소규모에 그치고 있음.

**<표 II-7> 건설공사 수주 현황**

(단위: 천 달러)

구분	합계	1997 ~ 2001	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년
금액	374,828	371,000	6	19	1,660	-28	2,172
건수	25	2	5	18	2	0	2

자료 : 해외건설협회

- 200년 이후 신규 수주된 공사는 총 4건에 3백8십만달러에 그치고 있음.

**<표 II-8> 신규 수주 공사**

업체	공사명	발주처	공사금액 (달러)	공사기간
환경시설관리	세라배드지역의 농장간 관개수로 및 세라배드강 우측 제방 복구공사	지역구조조정청	638	04/12/22 ~ 05/07/21
환경시설관리	카라칼파크스탄 지역 관정 및 정수장 설치공사	경제부	1,068	04/12/28 ~ 05/12/27
환경시설관리	부하라지역상수도공급네트워크 (Lot3)	Bukhara Water and WastewaterUtilities	1,074	06/04/20 ~ 07/2/10
환경시설관리	부하라지역상수도공급네트워크 (Lot2)	Bukhara Water and WastewaterUtilities	1,023	06/04/20 ~ 07/2/10

자료 : 해외건설협회

## 제3장

## 두바이

### 1. 기본 사항

#### ○ 면적

- 아랍에미리트(UAE : United Arab Emirates) 전체 면적은 83,600km<sup>2</sup>이고 이중 두바이의 면적은 3,885km<sup>2</sup>로 서울의 면적(627.06km<sup>2</sup>)의 약 6.2배정도 크기임.
- 두바이의 아라비안 걸프 해(또는 페르시아해)는 매우 중요한 무역의 중심지 역할을 하고 있으며 현재 아부다비와 협력하여 인도와 다른 주요 상업 항구들 간의 직접적인 연결고리를 만들어 주는 중동의 허브역할을 톡톡히 해주고 있음.

#### ○ 인구

- 아랍 에미리트는 2004년 말 총 인구가 약 450만명에 불과하며 이중 두바이의 인구는 140만 명임. 이고 한 해에 약 10만 명씩 증가하고 있는 추세임.
  - 두바이의 인구증가율은 2003년에 8.2%였고 앞으로도 이러한 추세로 한 해에 약 10만 명씩 증가할 것으로 전망됨.
  - 2017년의 두바이인 인구는 3천만 명에 이를 것으로 추정함.
- 연령별 인구원분포를 살펴보면 25~30세 사이의 인구가 가장 많고 그 다음으로 30~34세 사이, 35~39세 사이 순으로 나타났음. 이는 두바이의 고온 다습 아열대 성기후로 나이가 많은 사람들이 살기 힘든 날씨영향도 있겠지만 새로운 세대의 인구 유입에 따른 결과로 판단됨.

## ○ 기후여건

- 두바이의 기후는 고온 다습 아열대성기후 및 사막성기후로서 최고 53°C에 이른 적도 있음.
- 평균기온은 겨울에는 10~24°C에서 여름에는 41~48°C임.
- 강수량은 연평균 42mm임.

## ○ 특이사항(정치, 종교, 문화 등)

- 아랍에미리트는 연방 대통령 중심제임. 7개 Emirate의 수장(Ruler)으로 구성된 최고회의(Supreme Council)에서 연방 대통령(임기 5년), 부통령을 선출하고 대통령은 평의회 의장을 겸직함.
- 각 Emirate Ruler는 완전히 독자적인 왕정으로서의 행정조직을 가지고 있으며 외교, 군사, 통화, 우편 등의 연방정부 소관 이외의 업무에 대하여만 관장하고 있음.
- 언어는 아랍어를 사용하며 영어를 통용하고 있음.
- 종교는 90%가 이슬람교이며 힌두교와 기독교가 나머지를 차지하고 있음.
- 두바이는 석유 발견으로 인하여 생긴 수입을 경제와 사회의 기본적인 시설들을 건설하는데 사용하여 오늘날과 같은 현대적인 사회의 기초를 마련함.
- 따라서 석유가 발견되기 이전까지만 해도 거의 사람이 살지 않던 지역으로 고유의 문화가 없음.



- 두바이의 특성(발췌자료: KOTRA 두바이 무역관)

- 세계 각국 다양한 제품의 전시 시장
  - \* 자국내에 제조업 기반이 거의 없어 석유/에너지 자원을 제외한 모든 물자를 수입에 의존
  - \* 전 세계 각국 제품이 품질과 가격을 경쟁하는 상품 전시장
- 재수출 위주의 중계무역시장
  - \* 2004년 말 총 인구 약 450만명에 불과하여 내수시장 협소
  - \* 동서양을 잇는 지리적 이점, 잘 갖추어진 인프라 및 개방정책 추진 등에 힘입어 중동, 서남아, 아프리카, CIS, 동구권 등 세계 150여 개국에 재수출
  - \* 재수출 시장 여건에 따라 기복이 심한 경제 구조
- 저가품이 선호되는 철저한 가격시장
  - \* 재수출시장이 대부분 저가품 선호지역이며, 현지에 진출하여 있는 외국인들도 상품 구매시 가격을 최우선적으로 고려
  - \* 반면 전체인구의 25%에 달하는 내국인들은 막강한 부를 바탕으로 고가의 브랜드 제품 위주로 별도 소비층 형성
- 완전 개방 시장
  - \* 수출입에 대한 정부규제가 거의 없고, 법인 및 개인 소득세 면세
  - \* 관세는 모든 공산품에 일률적으로 CIF<sup>2)</sup> 가격기준 5% 관세부과(예외: 식료품 무세, 술 50%, 담배 100%)
- 지적재산권 보호가 미흡한 복제품 시장
  - \* 두바이에서 유통되는 많은 상품이 제조국가가 변경되었거나 또는 모조 상품임.
- 세계 원유가 변동에 민감한 시장
  - \* 아랍에미리트의 경우 원유부문이 정부 재정수입의 80%를 차지함. 따라서 유가변동이 재정 수입 및 공공부문에 지출에 영향을 미쳐 국내경기는 물론 수입수요에도 중요한 변수로 작용

---

2) 수출입지표로서 운임 및 보험료포함인도 [cost, insurance and freight]: 수출업자가 화물을 선적하고 운임료와 보험료도 부담하는 무역거래조건

## 2. 경제 현황

### ○ 일반경제 현황

- 아랍에미리트 경제는 매년 6~7%대의 성장률을 유지할 것으로 예상되고 있음. 2005년 아랍에미리트 경제성장률은 6.7%에 이르고 있고, 이러한 기조는 당분간 지속될 것으로 판단됨.
- 최근 지속되는 고유가로 인하여 아랍에미리트의 석유판매 수익은 더욱 증가할 것으로 판단됨.
- 중화학 공업(석유, 전력 등 에너지)분야에 대한 집중 투자가 이뤄질 것으로 보이며 아랍에미리트정부의 탈 석유화 정책으로 인한 제조업 육성으로 식·음료 등 기초산업에 대한 투자도 상당부분 이루어질 것으로 보임.
- 부동산의 열풍과 함께 두바이 경전철, 도로망건설, 국제공항신축 등 신규 대형 사회 인프라 프로젝트 등 당분간 내수투자가 상당한 특수를 누릴 것으로 예상됨.
- 부동산의 경우 과거 2~3년 동안 매년 10~20%가량 상승하였으며 이러한 높은 가격 상승 기조는 향후 몇 년간 지속될 것으로 예상됨. 따라서 급등하는 부동산 가격의 안정을 위해 통치자인 셰이크 모하메드는 주거용 부동산에 한해 15%이상 부동산 가격상승억제 정책을 내놓았음. 하지만 기본적으로 수요대비 공급이 부족한 시장상황에서 부동산 가격안정은 당분간 쉽지 않을 것으로 보임.
- 아랍에미리트의 전체 실업률은 1.8%로 자국민 실업율이 6%에 달함. 건설인력의 수당은 하루에 약 30Dirham(약 10달러)으로 건설현장에서는 1일 2교대로 공사를 진행하고 있음.
- 아랍에미리트의 수출량은 매년 상승하고 있으며 2004년도에는 2003년 대비 약 23%가 증가하였음. 향후 이러한 수출기조는 지속되리라 판단됨. 특히 두바이는 중계무역지로서의 역할을 지속적으로 할 것으로 예상됨.

- 아랍에미리트정부는 원유생산량을 현재의 수준에서 일일 350만 배럴까지 증산할 예정으로 향후 수년간 재정수입은 증가할 것으로 예상되고 있음. 하지만 석유의 의존도가 높아 유가폭락으로 인한 타격을 받지 않기 위해 정부차원에서 재정수입원 다각화를 위해 소득세 도입, 해외투자자산 운용수익증대, 관광, 금융, 부동산 투자등 비석유부문 산업확대를 꾀하고 있음.

**<표 III-1> 주요경제 지표**

구분	2001	2002	2003	2004	2005
GDP 성장률(%)	3.5	2.6	11.9	7.4	6.7
인플레이션(%)	2.7	2.9	3.1	4.4	6.0
환전률 (Dh:달러)	3.67	3.67	3.67	3.67	3.67

자료: KOTRA, 두바이 무역관

- 2006년 경제성장률은 전년과 유사하여 6%대의 상승률은 유지할 것으로 예상됨. 석유부문의 지속적인 성장은 물론 비석유부문 산업의 가파른 성장세를 유지 할 것으로 보이며 특히 관광산업이 전체적인 산업 경기 부양을 주도할 것으로 예상되고 있음.
- 2005년도 세계 경제성장률이 4.3%이며, 금년 성장률 예상치도 4.0%임을 감안할 때 아랍에미리트의 경제성장률은 매우 높은 편임.

#### ○ 성장 요인

- 면세
  - 두바이는 수출입에 대한 정부규제가 거의 없고, 법인 및 개인 소득세 면세 혜택을 주는 등 투자자들의 유치를 위해 총력을 기울이고 있음.
  - 따라서 중동의 허브역할을 하는 두바이는 재수출(re-export)할 수 있는 기회가 많아져 자연적으로 투자자들의 투자가 이루어지고 있음.
- 외국 투자에 대한 행정 간소화
  - 두바이는 복잡한 공항에서 투자자들의 편의를 고려하여 전자패스(Electronic Pass)를 만들어 입국심사 없이 간단히 공항을 출입하게 하는 등의 노력을 시도하고 있음.

- 두바이 현지 법인을 설립하는 데는 대략 1주일정도 밖에 걸리지 않을 정도로 외국투자자들의 편의를 봐주고 있음.
- 노동시장의 유연성
  - 모든 사업의 성공여부는 인건비에 크게 좌우됨. 두바이의 경우 값싸고 능력 있는 외국 인력을 유연하게 활용할 수 있음. 물론 자국민들을 위한 스폰서 제도를 운용하고 있지만 노동인력의 특별한 제한을 두고 있지 않음. 그러나 최근 이란 인력이 많이 유입해 현재 두바이에서는 이에 대한 규제를 시행하고 있음.
- 인프라스트럭처
  - 두바이는 사업을 위한 인프라스트럭처가 잘 구성되어 있음. 공항과 항만 등 외국투자자들의 불편을 최소화하기 위한 노력을 찾아볼 수 있음. 그러나 비싼 아파트 가격으로 인해 임금이 낮은 외국 인력들이 두바이에 거주하기 힘들기 때문에 두바이 옆 토후국인 샤자(Sharjah)에서 출퇴근 하는 경우가 많음. 또한 지속적인 도로 신설공사에도 불구하고 기존 도로보다 차량의 수요가 많아 도로가 당분간 포화상태로 심각한 교통체증이 예상됨.
- 세계시민주의(Cosmopolitanism)
  - 두바이의 140만 명 인구 중 약 80%는 외국인이고 이들은 180여 개국에서 온 사람들임. 두바이 수장인 셰이크 모하메드 주변에는 영국 등 유럽 각국에서 온 2천여 명의 전문가 자문그룹이 있는 것으로 알려져 있으며, 블루칼라 노동자는 인도, 파키스탄 등 인근 개도국 출신이 대부분임. 한마디로 전 세계의 인적자원을 국적이나 피부색에 관계없이 활용하고 있는 것임.
  - 두바이의 문화는 아라비아의 이슬람 전통에 기초하고 있으며 이슬람의 원리주의는 전세계에 극단적으로 비춰지고 있음. 그러한 이미지와는 반대로 외국인들에게는 종교와 의복의 자유가 있으며 일상생활에서 영어로 대화하는 데 아무런 문제가 없고 세계적으로 일반화된 라이프스타일을 즐길 수 있음.

## ○ 경제 성장 가능성

- 두바이는 주거용건물(Residential) + 플랜트 + 다리 + 터널 + 경전철 등 복합적인 개발 계획을 추진하고 있으며 관광객을 2010년까지 400만명, 2020년에는 1,000만 명으로 늘리고 연간 1억명에 달하는 관광객을 유치하겠다는 목표를 가지고 있음. 관광수입으로 인한 GDP가 2003년 처음으로 전체 GDP에서 18%를 차지하여 석유로 인한 비중인 17%를 상회하였고, 매해 평균 7.5%의 성장률을 나타냄.
- 두바이는 관광객 유치를 위하여 일 년 내내 Event 행사를 마련하여 실행 중에 있음. 또한 외국학교(Knowledge Centre)유치와 Welfare Centre 건립 등으로 외국인의 유입을 유도하고 있음.
- 두바이가 만일 단편적으로 무역과 관광객 유치에만 의존한다면, 두바이의 미래는 불투명할 것임. 하지만 Dubai Land나 Global Village 혹은 International City 등 굵직한 프로젝트들을 개발하여 IT Town 등을 조성하여 전세계의 투자자들을 유입하고 금융 개방을 통해 외국인들을 끌어들일겠다는 목표를 가지고 있음. 따라서 그 목표대로 시행된다면 두바이의 미래는 상당히 밝을 것으로 예상됨.
- 두바이는 현재 미래사업으로 유망 받고 빠르게 발전하는 IT산업에 초점을 두고 있음. 이와 더불어 스위스은행의 수많은 돈이 두바이로 몰린다는 말이 나올 정도로 금융시장이 자유롭고, 투자사업에 있어서 자금의 회수와 회전이 빨라 매력적인 상업도시로 발전하고 있음.
- 현재 두바이의 부동산 값이 너무 폭등하여 거품일 수 있다는 우려를 낳고 있음. 이러한 우려는 현재의 부동산 가격이 최소 분양가보다 2배 이상 올랐기 때문임. 그러나 인접국가와 비교해 볼 때 테헤란, 이란, 사우디 도심지보다 분양가가 비싸지 않은 점에 비추어 볼 때, 이는 당초 분양가가 낮았기 때문이라고 추정해 볼 수 있음.
- 두바이 공무원들은 청렴하고 친절하여 외국투자자들에게 많은 호평을 받고 있음.

- 위치적으로 중동의 hub역할을 하고 있어 외국투자자들이 두바이에 생산공장을 만들고 다른 중동지역으로 수출을 할 수 있어 지역적 분배의 위치적 장점을 충분히 활용할 수 있음.

#### ○ Risk and Policy Issues

- 두바이의 CEO 격인 셰이크 모하메드가 Dubai Properties나 Nahkeel, Emaar등의 사기업업을 가지고 있어 공·사에 구분이 없음. 이는 이후 지도자가 바뀌면 정책이 달라질 수 있어 불안 요소로 작용할 수 있음.
- 기본적으로 두바이의 경제인구가 매우 적기 때문에 앞으로의 사업전망은 두바이에 얼마나 많은 인구가 유입되느냐에 의해 크게 좌우될 것임.
- 현재까지 두바이의 치안 및 테러문제는 안전한 것으로 밝혀졌으나 만일 치안 및 테러문제라도 발생하게 된다면 두바이의 많은 투자자들이 대부분 철수할 가능성이 농후함.
- 현재 두바이는 거의 모든 곳이 ‘공사중’임. 많은 사람들은 ‘중동의 뉴욕’이라고 불릴 만큼 큰 관심을 받고 있는 두바이가 모든 공사가 끝날 시점인 5년 후에 어떠한 모습으로 탄생될 것인지 그리고 얼마만큼의 경제성을 가질지에 대한 기대와 의구심을 가지고 있음.

### 3. 건설 및 부동산 관련 제도

#### (1) 건설제도

##### ○ 건설관련 제도<sup>3)</sup>

- 외국인 회사가 아랍에미리트 내에서 사업을 수행하려면 「상업에이전트법」에 따라 현지 스폰서를 임명해야 함. 이때 스폰서는 아랍에미리트인 또는 아랍에미리트인이 100% 소유하고 있는 회사만이 될 수 있음.
- 회사 또는 지사 설립 절차는 회사 설립지 관할 에미리트정부로부터 라이선스발급을 받은 후 관할 에미리트 상공회의소에 등록한 다음 연방정부 경제통상부(Ministry of Economy & Commerce)에 등록하면 됨.
- 필요서류
  - 회사(본사) 정관 내용 중 회사의 설립목적 부문
  - 회사(본사) 과거 2년간 결산서류 중 대차대조표(Balance Sheet), 손익계산서, 공인회계사 의견 부문
  - 위임장(Power of Attorney)
  - 이사회 의사결정지시서(Decision Letter)
  - 사업자 등록증
  - 회사소개서(Company Profile)
  - 회사소개 카탈로그 및 제품 카탈로그 각 1부
  - 아랍에미리트에 에이전트가 있는 경우 에이전트 동의서, 없는 경우는 에이전트가 없다고 확인하는 레터
- 입찰제도
  - 아랍에미리트 정부 입찰에는 원칙적으로 아랍에미리트회사(자국민 51%이상 지분 소유) 또는 아랍에미리트국민만 참가할 수 있음. 외국회사의 경우 아랍에미리트 내 에이전트를 통해서만 참가가 가능함.

---

3) 두바이의 건설관련제도는 아랍에미리트의 제도와 같음.

- 각 에미리트 정부별 또는 입찰 기관별 입찰 절차가 다소 상이하나, 시청규모의 지방정부에서 실시하는 소규모 입찰의 경우에는 신청 마감일 2~3주 전에나 대외공고를 하므로 아랍에미리트 내에 에이전트 또는 지점을 갖고 있지 않은 외국회사는 시일 촉박 등으로 사실상 입찰 참여가 불가능함.
- 한편, 아부다비국영석유회사(ADNOC) 등 대규모 프로젝트를 발주하는 입찰기관들은 동 기관에 등록되어 있는 업체들을 위주로 PQ에 초청, 입찰을 실시함
- 동 기관에 등록되어 있지 않는 선진 업체들을 PQ에 초청하는 경우도, 해당업체들은 PQ에 참여하면서 등록을 병행함.
- 입찰자격 조건으로 과거 아랍에미리트 및 걸프 지역에서의 동일 분야 공사실적 요구
- 동남아 등지에서의 수행실적은 인정하지 않고 있어 우리나라 기업은 시장진입 자체가 어려움.
- 프로젝트 참가를 위해서는 사전등록이 필요하지만, 등록을 심사하는 곳이 대부분 영국계 컨설팅 회사로 우리나라 기업의 기술력을 과소평가하고 있음.
- 우리나라 기업은 대부분 JIS 표준을 따르고 있으나 아랍에미리트에서는 BS 표준을 요구하고 있음. 또한 JIS 표준이 BS 표준과 동일한 수준임에도 JIS 표준을 낮게 평가하고 있음.
- 입찰보증금은 아랍에미리트 유력은행 발행 Irrevocable Letter of Guarantee로 총 오퍼 가격의 5~10%를 납부해야 하며 입찰 서류 제출일 또는 발주처가 지정한 날로부터 150일간 유효해야 함.
- 이행보증은 프로젝트가 낙찰되면 기 납부한 입찰보증금을 이행보증금(계약금액의 10%)으로 대체해야 하며 이행보증은 인도시기 또는 프로젝트 종료일로부터 90일간 유효해야 함.



## ○ 건설인력현황

- 아랍에미리트의 순수 현지본토인은 약 50만 정도이며 나머지 인구(150만 이상)는 외국인으로서 대부분의 노동력을 외국 특히, 인도, 파키스탄, 스리랑카, 필리핀 등 저임 노동자로부터 얻고 있음.
- 이중 비숙련 또는 반숙련 근로자는 인도, 파키스탄 등 서남아시아 인력과 필리핀 근로자가 가장 높은 비율을 차지하고 있고, 고도의 기술을 요구하는 직종 또는 전문직 근로자는 대부분이 서구인들로 구성되어 있음.
- 1980년 제정된 「연방노동법(Federal Labor Law)」은 고용계약, 근로시간, 휴가, 산재보상 등을 상세히 규정하고 있음.
- 노동법상 최대 근로시간은 1일당 8시간 1주당 48시간이며, 1년 근무후 매년 30일의 유급휴가 등을 부여해야 함. 또한 일반적으로 고용주에 의한 숙식이 제공되나, 의무사항은 아님.
- 노동 3권이 일체 금지되어 있으며, 노사분쟁시에는 노동부가 중재역할을 하고 노동부 중재를 통해서 해결되지 못할 경우에는 법정에서 해결함
  - 제3국인력의 활용이 용이하기 때문에 사업의 성공가능성이 높음.

**<표 Ⅲ-2> 두바이 내·외국인 임금 수준**

(단위 : US달러, 월)

	구분(월기준)	2004년 12월	2005년 5월	증가율
프로젝트 매니저급	현지인	\$4,900	\$5,500	12.2
엔지니어	현지인	\$3,000	\$3,300	10.0
	감독관	\$1,630	\$1,730	10.2
	숙련공	\$720	\$800	10.0
	비숙련공	\$460	\$550	21.1

- 잡부의 임금은 월 280시간 기준으로 원화로 15~20만원 정도이고 기술직은 25~30만원 정도임.

## (2) 부동산 개발 관련 제도

### ○ 분양제도

#### - 토지구매

- 우리나라에서는 개발사업을 위한 토지대금이 100%완납되어야 하나 두바이에서는 토지대금 일부(30%)만 납부하면 개발 사업이 가능함. 즉, 토지계약자 지위확보와 준공시 토지 소유권을 이전할 수 있으며 토지계약은 건축가능 연면적기준으로 계약함.

#### - 사업승인 및 허가

- 두바이 프로퍼티사 판매토지는 구역담당청(Zoning Authorities)에서 관할행정부서의 협의 후 승인이 가능함.

#### - 분양

- 시공전 분양시 건설공사비의 50%를 Bank Guarantee해야 하며 분양대상은 공용면적을 뺀 전용면적 기준으로 함.

- 한국과 두바이의 분양제도 비교

<표 Ⅲ-3> 한국과 두바이의 분양제도 비교

구분	한국	두바이
토지구매	- 토지대금 100%완납 토지소유권이전-> 신탁(대한주택보증) (토지평수로 계약)	- 토지대금 일부(30%)납부 토지계약자 지위확보, 준공시 소유권이전(건축가능 연면적 기준계약)
사업승인 및 허가	- 관할행정관서 승인	- 관할행정관서 승인
분양	- 분양승인: 관할지방관청 (감리계약, 착공계제출) - 분양보증:대한주택보증(주) - 분양대상 전용면적+공용면적 (서비스면적별도) 토지지분	- 건설공사비 50% B/G 국내은행, 현지은행 발급 또는 재보증 -> 관할행정관서 제출 - 분양대상 - 전용면적기준 (현지 부동산 관련법규 개정중으로 공용면적 및 토지지분까지 분양대상에 포함예정)
분양대금납부	- 계약시 20% - 중도금 60%(10%씩 6회분납, 건축공정 50%미만시 중도금 50%이상 수납불가) - 잔금 20%(잔금부분 20%이상 유지, 계약금 20%이상 수납불가)	- 시장여건에 따라 시행사/사업주체가 결정, 납부방법은 한국과 유사
중도금 및 잔금대출	- 중도금대출 한도: 분양가의 40% 계약금 10% 납부시 가능 사업주체 연대보증필요 - 잔금대출한도 분양가 50~70% 아파트 담보대출	- 대출한도: 구매가격 50~70% (개인수입 및 신용에 따라 차등) - 분양가 + 프리미엄 포함 분양권담보대출임 단, 시공사는 준공시까지 대출금액의 50%까지만 수령가능하고 별도의 보증 불필요
사후관리	- 입주자 대표회의 구성 자체관리/입주자관리비 납부 ->관리업체 지정 - 하자 시공사/사업주체	- 사업주체가 관리업체 지정 관리/관리비 입주자 부담 - 하자 공사상하자: 시공사

## 4. 건설 및 부동산 시장 동향

### (1) 건설시장 동향 및 전망

- 향후 시행을 계획 중이거나 현재 아랍에미리트에서 시행중인 각종 건설 프로젝트 중 공사규모 2천만 달러 이상의 주요 건설 프로젝트와 각종 소형 민간 건설 부문까지 합칠 경우 2010년까지 아랍에미리트 전체 건설시장은 약 3,000억달러에 달할 것으로 예상됨.
- 아랍에미리트 전력분야의 경우 현재 11,522MW 용량에서 2010년까지 6,600MW를 추가 증설하여 51억달러 정도를 투자할 예정임. 두바이도 12억달러를 투자할 예정이며 이미 7개 주요 프로젝트가 진행 또는 계획 중임.
- 아랍에미리트의 석유화학 및 가스분야는 2007년까지 44억달러를 투자할 예정이며 천연가스 생산을 위한 OGD-3/AGD-2 프로젝트에 23억달러를 비롯하여 원유증산을 위한 가스 재주입 시설공사 Umm Sahif gas reinjection 프로젝트 6억달러 등 총 16개의 메이저급 프로젝트가 예정되어 있음.
- GCC 국가에서는 Power Grid 와 Gas Grid등을 계획하고 상호국가협력체제를 갖추려 하기 때문에 앞으로 공사발주량은 꾸준할 것으로 예상됨.
- 이와 함께 New International Airport, Dubai Land<sup>4)</sup>, Global Village, International City등 굵직한 프로젝트들이 동시다발적으로 개발되고 있어 앞으로 두바이의 부동산 개발 프로젝트는 당분간 내수투자가 상당한 특수를 누릴 것으로 예상됨.

---

4) 중동의 디즈니랜드를 목표로 두바이시 외곽에 신개념의 관광도시를 건설, 신규관광 수요를 창출하는 계획. 사막 4,271만 평에 2010년까지 6개의 테마지역을 단계별로 건설할 계획으로 총 사업비는 50억달러(5조원)임. 우주과학박물관, 실내인공스키장, 폴로경기장, 골프장, 공룡월드, 모래언덕호텔, 사막사파리, 인공 파도해변 및 온천, 벼룩시장, 경매장 등이 들어설 예정임. 또한 두바이 스튜디오시티를 건설하여 방송과 영화 산업을 육성할 계획임.

## ○ 우리나라업체의 진출현황

- 중동지역에서 우리나라업체의 강점은 여러 공사 분야에서 축적된 다양한 경험을 바탕으로 한 뛰어난 시공력과 공사 관리 능력에 따른 공기 준수임. 또한 우리나라업체의 이미지는 매우 좋은 편임.
- 플랜트 공사의 경우 아직까지는 현지업체가 직접 수행할 수 없는 상태로서 대부분의 우리나라업체의 경쟁사가 서구업체들임. 하지만 아직까지는 우리나라업체가 가격경쟁력을 유지하고 있으므로 공사 수주의 가능성은 많으나 수익성이 낮을 소지가 있음.
- 토목/건축공사에 경우에는 이미 중동 각국의 현지업체들이 자체적으로 공사를 수행할 능력을 갖추고 있으므로 이러한 업체들과의 가격경쟁을 벌인다는 것은 수익성이 낮아질 수밖에 없는 상황으로 큰 무리가 있음. 다만 현재 두바이의 동시다발적 공사발주에 참여한 모든 업체들이 수주를 할 수 없을 정도로 포화상태에 있기 때문에 지명도가 있는 우리나라 기업들은 이를 통한 실질적 수익성이 높은 공사에 참여하는 전략적 접근이 필요할 것으로 판단됨.
- 우리나라 기업의 공사 수행중 애로사항
  - 현재 중동 대부분의 국가들에서는 자국민 보다 제3국인의 인구 비율이 높은 관계로 특정 외국인 유입 통제 또는 관리가 국가의 주요 정책사안 중 하나임. 따라서 자국민 고용 강제 정책(의무비율적용)을 시행하거나 비공식적으로 특정국가 인구 유입 통제 정책 등을 펼치고 있어 공사 수행을 위한 특정 제3국인 근로자들의 송출 및 활용에 있어 큰 어려움을 겪고 있음.
  - 특정국가 인구유입통제 정책은 비자발급제한 등을 통해 이루어지는데 예측이 불가능하며 관계당국에서 자의적으로 행하고 있어 계획대로 적기에 근로자를 투입시키는데 큰 어려움이 있음.
  - 기술력이 뛰어난 유럽업체들의 진출로 인하여 우리나라업체들이 그들에 비해 가격경쟁력은 있을 수 있으나 유럽업체들의 단합에 의해 우리나라업체들에게 원청기회가 주어지지 않음.

- Oil&Gas를 수입하는 우리나라는 buying power를 플랜트 공사 수행권과 연계시켜 한국업체가 관련 플랜트 공사를 수행할 수 있도록 정부의 제도적 지원이 시급한 상태임.
- 일본업체들은 일반 발전소분야 보다는 LNG공사 등 특수한 기술을 보유하면서 경쟁력을 확보하고 있음. 따라서 우리나라 기업들도 GAS(upstream)등의 경쟁력 있는 부문에 실적을 바탕으로 수주전략을 구사할 필요가 있음.

#### <표 III-4> 아랍에미리트의 우리나라 건설진출현황

(단위 : 억달러, 건)

구 분	2000	2001	2002	2003	2004	2005
금 액	6.70	8.18	0.49	0.86	5.38	7.99
건 수	4	3	1	3	5	4

#### (2) 부동산 시장 동향 및 전망

- 외국인의 토지소유는 2002년부터 부분적인 허용을 거쳐 현재는 지정된 토지에 있어서는 전면적으로 시행되고 있음.
  - 2002년 말부터 신규로 건설되는 주택과 상업용 건물, 호텔 등에 대해서 외국인들이 구입, 소유가 가능해짐.
  - 외국인의 토지 소유가 허가된 후부터 부동산 수요가 급증하였으며, 이는 부동산 가격상승을 초래함.
- 현재 두바이에서 부동산 개발 시장에 직접적으로 투자하여 수익을 올린 기업은 없음. 하지만 두바이 부동산 개발 시장에 관심이 있는 업체는 상당히 늘고 있는 실정임.

#### ○ 현지업체 현황

- 에마르와 낙힐
  - 두바이에는 에마르(EMAAR)와 낙힐(NAKHEEL) 등 2개의 대표적인 부동산개발업체가 있음. 두 회사 모두 ‘글로벌 두바이’의 한 축을 담당하며 앞다투어

개발사업을 진행하고 있음. 에마르는 삼성이 수주한 ‘버즈 두바이’의 발주처이기도 함. 자산은 60억달러에 달하며 연평균 매출액 15억달러에, 순이익만도 2억5,000만달러가 넘는 중동 최대의 부동산개발 주식회사임. 하지만 지분의 30%는 두바이 정부가 소유하고 있음. 현재 세계 최대 리조트 등 5개 대형 프로젝트를 담당하고 있음.

- 우리나라의 국토개발공사격인 낙힐도 두바이 연안 4km 떨어진 걸프해 해안에 140억달러를 투자한 인공섬 건설계획인 The World를 비롯해 중동의 부의 상징인 종려나무(Palm Tree)를 모양낸 The Palm 등 모두 4개의 프로젝트를 착수했음.

\* 이 가운데 직경 5.5km로 중앙에 위치한 ‘주메이라 팜’(The Palm Jumeirah)은 이미 분양을 마쳤음. 당시 3일 만에 모두 분양되었다고 하는 ‘주메이라 팜’은 당초 분양자에게 99년 소유권(Lease hold)을 주기로 했으나 두바이 정부로부터 거주비자를 주고 소유권을 무제한(Free hold)으로 풀어주기도 하였음. 이곳에 지어지는 주택은 모두 35개 디자인으로 구성되며 입주예정자가 모델을 선택하도록 하였음. 각 주택에는 수영장과 개인비치가 별도로 제공됨. 평균 가격은 120만달러(약 12억원)선이고 육지와 도로 외에 모노레일을 연결하고 있음.

\* ‘주메이라 팜’의 왼편에 위치한 직경 7.5km 규모인 ‘제벨알리 팜’(The Palm Jebel Ali)도 2005년부터 분양을 시작했음. 입주는 오는 2008년 예정임. 역시 세계적인 부호들에게 속속 팔려나가고 있다는 게 낙힐측의 설명임. ‘주메이라 팜’과 ‘제벨알리 팜’은 모두 16개 가지로 구성되어 있음.

\* ‘더 월드’의 오른편에 자리한 ‘데이라 팜’(The Palm Deira)은 가장 규모가 큰 직경 14.5km임. 모두 40가지로 구성되고 오는 2010년 완공을 목표로 공사를 진행할 예정임. ‘데이라 팜’은 현대건설이 준설 매립 2단계 공사를 4700만달러(약 475억원)에 수주해 현재 진행중임.

#### - Dubai Properties

- Dubai Properties는 우리나라의 대한주택공사와 한국토지공사 기능을 합쳐놓은 두바이 개발의 주력부대임. Dubai Properties는 두바이의 맨해튼격인 ‘비즈니스 베이5)’개발사업을 하고 있음. 현재 이곳에는 수십개의 마천루 빌딩은 물

---

5) 새로운 경제자유지역(Free Zone)에 다국적 기업과 지역 기업(Regional Companies)들의 본부 설치 촉진을 시도하고 있는 프로젝트임.

론 5만가구가 넘는 아파트와 타운하우스를 짓는 등 두바이의 미래 심장으로 개발할 예정이다. 현재 두바이의 오피스건물과 아파트는 포화상태에 있으며 가격도 상당히 올라 비즈니스 베이의 개발은 불가피할 것으로 예상됨.

- 주택의 평당 분양가의 경우 990만원에서 1천200만원 정도로 분양되고 있고 분양성이 좋은 곳의 아파트는 one bedroom(110m<sup>2</sup>=약 33평형)이 3억3천만원으로 평당 1천만원의 호가를 이루고 있는 곳도 있음. 또한 전매가 가능하고 주택을 사고 팔 때 내는 세금에 대해서도 우리나라보다 상당히 후함. 파는 경우 거래가의 1.5%만 물게 되며 사는 경우 0.5%에 불과함.

**<표 Ⅲ-5> 두바이 부동산 시세변화(평당 분양가)**

(단위 : 백만원)

구분	평당 분양가					
	2004년9월	2004년12월	2005년3월	2005년6월	2005년9월	2005년12월
아파트	644	644	782	883	919	970
빌라	552	552	580	650	660	675
상업건물	630	630	750	852	900	950

○ 향후 부동산 전망

- 2005년만 해도 빌라가격은 여전히 ft<sup>2</sup>당 31%의 높은 가격상승률을 보인 반면, 아파트만 2005년 여름이후 가격이 정체함.
- 하지만, 인기지역(most-favored locations)의 아파트와 고급빌라는 모두 2005년 중 7~10%의 가격상승률을 기록했고, 공급 부족 상황임.
- 특히 정부가 주도하는 대규모 개발사업 지역이 가장 유망한 부동산 시장으로 등장한 반면, 정부계획과 동떨어진 곳은 분양 기상도 흐림.
  - 따라서 정부주도 개발사업(예: Burj Dubai, Business Bay 등) 지역의 부동산 개발사업은, 향후 정도의 차이는 있겠지만, 사업성이 양호할 것으로 예상



- 두바이 부동산 시장의 중요한 변수중 하나인 관광객 수는 2005년 1월부터 9월까지 461만 명에 달했으며, 연간 약 580만 명으로 추산되는데, 이는 2004년 대비 7.2% 증가한 것이고, 호텔 방값 상승률은 2004년 대비 약 19.75% 증가(연간 약 13만원 상승)
- 두바이 관광의 가장 큰 걸림돌로 호텔 방값 상승과 더불어 호텔점유율(2005년 83.2%)을 손꼽고 있는데, 이 문제를 해결하기 위해서는 호텔 공급 확대가 불가피함.

#### ○ 우리나라업체의 두바이 부동산 투자시 유의사항

- 우리나라의 업체들이 두바이에서 부동산 투자를 할 경우에는 소유권에 대한 사항을 숙지한 후 수익성 높은 토지의 확보가 무엇보다도 중요할 것임. 투자가치가 높은 토지들은 대부분이 이미 개발을 시작하였고 현재 남아있는 몇 군데의 소유권이 가능하고 수익성 창출이 가능한 토지를 대상으로 용도 및 주변정보를 충분히 사전조사를 한 후 공략해야 할 것임.
- 두바이 부동산시장의 안정적인 성장과 특정 프로젝트의 성공 여부는 별개 문제로 생각해야 하며, 사업추진시 부딪치게 될 여러 가지 사항에 대해 충분한 주의 필요
  - 입지(정부주도 개발사업지역은 상대적으로 안전)
  - 현지 사정에 밝은 지역 컨설팅업체, 에이전트, 분양대행사 등과 협력하여 성공적인 분양전략 수립 및 시행
  - 설계(특히 외관)의 중요성 인식
  - 우수한 현지 시공사 선정
  - 인플레이션으로 인한 공사비 상승과 공기 지연(교통체증 등의 원인도 존재) 감안
- 두바이의 오피스 건물이나 주거용 건물들은 이미 건물의 디자인 면에서 세계적으로 우수한 특수성을 가지고 있음. 따라서 앞으로의 투자계획을 가진 우리나라 기업들은 설계의 중요성을 인식하여야 함.



## 제4장

# 베트남

### 1. 기본 사항

#### ○ 면적

- 베트남은 인도차이나 반도의 동쪽에 가늘고 긴 S자형으로 동경 103도 27분에서 109도 27분, 북위 8도 30분에서 23도 24분에 위치하고 있음.
- 베트남의 면적은 331,689 Km<sup>2</sup> 로서 우리나라 남한(99,393 Km<sup>2</sup>)의 약 3.3배의 크기임.
- 베트남의 북단에서 남단까지의 거리는 1,650 Km임.
- 수도는 북부에 위치하고 있는 하노이(Ha Noi)이지만 하이퐁(Hai Phong)의 또 다른 주요도시가 있으며 중부의 후에(Hue), 다낭(Da Nang), 퀴논(Qui Nhon)와 남부의 호치민시(Ho Chi Minh City), 나트랑(Nha Trang), 칸토(Can Tho) 등의 주요 도시가 있음.

#### ○ 인구

- 인구는 2005년 7월 기준으로 83,535,576명이고 수도인 하노이에 284만명이 거주하고 있으며 인구 성장률은 연평균 1.71%임.
- 다른 주요도시의 인구는 2004년 기준으로 호치민시(Ho Chi Minh City)에 538만명, 하이퐁(Hai Phong)에 171만명, 그리고 다낭(Danang)에 71만명이 거주하고 있음.

- 인구구조를 살펴보면 다음과 같음.

**<표 IV-1> 베트남의 인구구조(2004년 기준)**

구분	남자	여자	비율
0~14세	13,225,916명	13,918,321명	36%
15~64세	22,353,710명	21,223,739명	59%
65세 이상	2,236,453명	1,435,185명	5%

- 전체 835백만명 중에 50%이상이 25세 이하이고 94%의 인구가 의무교육 12년을 받은 자이며 산업 및 서비스업에 있어 35%정도가 일을 하고 있음.
- 베트남은 동남아시아에서 인도네시아에 이어 두 번째, 그리고 세계 13번째로 인구가 많은 국가임.

#### ○ 기후여건

- 베트남의 남부는 열대성기후이며 북부는 5~9월에는 덥고 비가 많으며 10~3월에는 따뜻하고 건조한 몬순기후임.
- 북부, 중부, 남부의 대표적 도시의 평균기온은 다음과 같음.

**<표 IV-2> 베트남 대표적 도시의 평균기온**

도시	평균기온(°C)	Coldest(°C)	Hottest(°C)
하노이	23.4	16.5 (1월)	38.8 (6월)
후에	25.1	19.7 (1월)	39.4 (6-7월)
호치민시티	26.9	25.8 (1월)	38.98 (4월)

#### ○ 특이사항(종교, 음식, 문화 등)

- 베트남의 언어는 공용어로 베트남어를 사용하고 있으며 영어, 불어, 러시아어 등이 일부 통용됨.

- 베트남에는 54개의 종족이 있으며 베트남인이 이중 84.3%이고 타이족이 2.8%, 타이족이 2.2.% 그리고 능족(Nung)이 1.8%의 비중을 가지고 있음. 따라서 종교도 불교, 카톨릭, 이슬람교, 도교, 토착신앙, 신교 등으로 다양함.
- 베트남의 환율은 1990년 이전에는 베트남 동화의 가치가 급격히 하락하였으나 1991년부터는 안정세를 유지하고 있음. 일반시중에서 달러화 사용 가치가 은행환율에 비해 약하며 정부가 시장시세에 따라 달러환율을 신축적으로 운영하므로 암달러 시장이 발달되지 않았으며 시세도 약함.
- 달러화는 어떤 곳에서나 통용되며 베트남화를 달러화로 환전하기는 어려우므로 현지 방문시 꼭 필요한 금액만 현지화로 환전하는 것이 좋음.
- 베트남의 국민성은 역사적으로 중국으로부터의 지배 및 독립과정을 거쳤으며 프랑스, 일본, 미국의 침입을 겪어왔기 때문에 피해의식과 의심이 많은 편임. 반면에 저항정신과 독립심, 인내심이 강하고 동족애가 진함. 특히 프랑스, 미국 등 강대국과의 전쟁에서 승리한 경험이 있어 자존심이 강하고 결정적인 순간 단결이 잘 됨.
- 개개인은 근면, 성실하고 손재주가 비상하며 기술습득 능력이 탁월하지만 아직 자본주의식 개인적 성취동기가 부여되지 않은 상태임. 농경사회 특징상 계약보다 인간관계를 매우 중시함.

## 2. 경제 현황

### ○ 경제에 관한 일반 데이터

- 베트남 산업구조는 농업부문이 전체 노동력의 70%를 차지하고 있으나 GDP 비중은 점차 줄고 있음.
- 서비스부문은 금융부문의 급속한 신장세에 따라 2000년 GDP내 비중이 41.4%로 크게 확장되었고 최근 인프라 건설경기가 활기를 띠고 있음.

- 낮은 소득과 지역간, 계층간 소득격차 심화가 사회불안 요인으로 작용하고 있으며 현재는 남부지역에 부가 편중되어 있음.
- 최근 베트남경제는 IMF 외환위기 영향에서 벗어나 2002년과 2003년에 경제성장률이 각각 6.4%, 7.1%를 기록하는 등 회복세를 기록중이며 외국인직접투자도 2000년 이후 회복세를 보이고 있음.

**<표 IV-3> 베트남의 경제성장률**

(단위: %)

구분	2001	2002	2003	2004	2005	2006
경제성장률	5.8	6.4	7.1	7.5	7.6	7.6
재정수지/GDP	-4.0	-4.3	-5.1	-3.8	-4.9	-5.0
소비자물가상승률	-0.4	3.8	4.0	7.7	5.7	5.2

자료: ADB(2005, 2006년은 전망치)

#### ○ 성장 요인 및 경제 성장 가능성 분석

- 베트남은 저렴한 인건비, 다양한 원료자원, 정치적 안정 등 여건을 두루 갖춘 노동집약적 산업의 투자 적지이며, 베트남의 대외 경제개방이 진행됨에 따라 북미, 아세안, 유럽시장 우회수출을 겨냥한 해외 생산기지로서의 가치도 부각되고 있음.
- 중화학공업 기반이 미비한 관계로 기계설비, 산업원자재의 방벽 없는 수출시장이 되며, 천연자원과 산업인력을 공급받을 수 있는 경쟁력 있는 수입시장이기도 함.
- 시장경제 운영이 20년 가까이 진행된 결과 베트남에도 자본, 기술, 경영능력을 갖춘 토착기업 집단이 생겨나고 있음. 우리나라 기업의 베트남 경제 진출은 고부가가치 기술집약적 업종으로 점진적으로 전환함과 동시에 베트남 내수시장의 성장 잠재력을 함께 고려하여 장기적 안목으로 계획함이 바람직함.
- 베트남에 대한 외국인 직접투자(FDI: Foreign Direct Investment)는 1988~2003년 기간 동안 5,393건에 걸쳐 447억달러가 승인되었으며 투자기업의 국적은 한국 등 약 70개 국가에 달함.

- 자본 및 기술의 독자적 기반이 미비한 상태에서 추진되는 베트남의 산업화정책 특성상 외국인 직접투자(FDI)는 베트남 경제의 매우 큰 비중을 차지하는 요소가 되며, 해외투자를 유치하기 위한 각종 인센티브 제도가 시행되고 있음. 베트남 국국총생산(GDP)의 약 1/6, 공업생산의 1/3, 수출의 1/4 이 FDI 부문에서 이루어졌으며 직접 고용된 인력만도 거의 100만명에 달함.
- 2001년 12월에 발효한 미국-베트남 무역협정 이후 미국, 일본, 독일, 프랑스, 중국 등 세계경제 무대에서 영향력이 큰 국가들의 베트남 진출이 본격화되어 외국인 직접투자가 질적 양적으로 향상되고 있으며, 투자국가 기업간 다국적 컨소시엄이 형성되는 등 진출 전략도 고도화하고 있음.
- 현재 베트남은 소득수준 향상에 따른 주택부족 현상도 심각함. 경제발전이 급속하게 이뤄지고 있는 하노이, 호치민 등 대도시에는 업무용 빌딩 및 아파트 수요가 크게 늘어 만성적인 공급부족을 빚고 있음. 특히 일부 고소득층용 고가아파트는 품귀현상까지 벌어질 정도임. 이는 앞으로도 베트남의 건설시장이 봄이 이를 것이라는 사실을 뒷받침해주고 있음.
- 실제로도 베트남의 국민 1인당 주거면적은 6~10m<sup>2</sup>에 불과하여 선진국 수준인 1인당 20m<sup>2</sup>에 크게 못 미치고 있음. 최대 상업도시로 올라서고 있는 호치민시에만 2010년까지 약 10만 채의 아파트가 필요한 것으로 나타났으며 수도인 하노이도 아파트 공급량은 20% 수준에 불과한 것으로 파악됨.

#### ○ Risk and Policy Issues

- 베트남은 아직 자본주의 시장 메커니즘이 부족한데다 금융시장 발전도 더딘 상황이기 때문에 건설시장 진출에 철저한 준비가 필요함.
- 시장 진출의 주의점으로는 (1)많은 인프라 프로젝트가 발표되었으나 실질적인 건설을 위한 입찰 및 계약 절차는 진행이 부진하며, (2)건설중인 공사도 자금조달 등 애로에 직면하여 중단되거나 연기되는 사례가 빈발하는 등 사업 장기화 가능성이 있고, (3)토지사용권에 대한 과도한 지분 요구, 사업비 과다 소요, 법령 제도의 미비를 대표적으로 꼽을 수 있음.

- 자국보호의식이 높고 정책 역시 이에 부응하고 있음. 또한 신뢰성과 투명성이 낮으며 로컬 콘텐츠(Local Contents)에 대한 요구가 매우 큰 편임.
- 정부공사(SOC)를 지나치게 ODA(Official Development Assistance)에 의존하고 있음(JBIC 주도, WB, ADB).

### 3. 건설 및 부동산 관련 제도

#### (1) 건설제도

##### ○ 건설관련 제도

- 베트남 정부는 국내 열약한 인프라 상황개선을 위해 BOT, BTO 등을 통한 외국인자유치를 도모하고 있으나 아직 제도상 문제점들이 지적되고 있으며 추진 중인 BOT사업들의 문제점도 노출되고 있는 실정임.
- 베트남 현지 건설업은 2003년 11월에 국회를 통과한 「건설법(Law of Construction)」의 적용을 받고 있음. 일반적으로 건설업으로 등록된 현지기업이 전문 노동력, 기계 및 장비, 재정능력, 품질경영과 보험 등의 의무 사항을 충족시키는 경우 건설업을 영위할 수 있음.
- 원칙적으로 외국 건설사도 베트남에서 건설업을 할 수 있음. 그러나 일정부분 현지기업에 비해 차별을 받고 있음. 특히 정부 자금이 들어간 프로젝트의 입찰시 차별이 존재하고 있음.
  - Decree 66/2003에 따르면, 우선권이 있는 현지기업이란 「기업법(Law of Enterprise)」, 「국영기업법(Law of State-owned Enterprises)」, 「협동조합법(Law of Cooperatives)」에 의해 설립된 현지기업, 「외국인투자법(Law of Foreign Investment)」에 의해 설립된 합작사로 ‘베트남 지분이 50% 이상인 기업’을 의미함.



- 또한 외국 건설사도 총 공사비의 50% 이상을 하청 등을 통해 현지기업을 이용하는 경우 우선권 대상에 포함됨. 우선권에는 입찰서류 심사시 가산점 부여, 외국 건설사와 최종 점수가 동률인 경우 우선 선정 등이 있음. 이러한 외국 건설사에 대한 차별은 현지기업 보호와 선진 외국 건설사와의 협작을 통한 현지기업 경쟁력 강화가 목적임.
- 건설발주형식은 재원에 따라 국가프로젝트, 원조프로젝트(ODA, UN, OECF, ADB, W/B 등), 합작투자프로젝트(주로 베트남측이 투자지분의 30% 차지)의 3가지 유형이 있으며 인프라건설시 100%외국인 투자 및 합작투자에 대해서는 BOT, BTO 방식을 채택함.
- 건설허가 자격취득을 위한 요건으로는 법정자본금 500만달러 이상, 최근 2년을 기준으로 연간 매출(Turnover)실적 2,000만달러 이상, 그리고 베트남 컨설턴트, 또는 건설조직과의 협력이 필요함.

#### ○ 건설인력현황

- 베트남 정부는 물가인상 등을 들어 근로자 최저 임금을 인상해 베트남 기업의 경우 2005년 10월 1일부터 적용하고 있으며 외국인 투자기업의 경우 2006년부터 적용할 것으로 전망됨.
- 베트남 기업 근로자 최저임금은 종전 VND 21만(US\$ 13.3)에서 2005년 10월부터 VND 35만 (US\$ 22.2)로 인상됐으며 외국인 투자기업 근로자 최저임금은 지난 1999년 이래 처음 인상하는 점을 감안해 인상폭이 높으며 2가지 안 중 하나를 택해 2006년부터 적용할 계획임.
- 한편 베트남 정부는 베트남 기업과 외국 기업간 차이를 두고 있는 근로자 최저임금 제도를 2008년까지 통합해 단일화할 계획을 가지고 있음.

<표 IV-4> 베트남 현행 근로자 최저 임금 현황(2004년)

대상 지역	현행 최저 임금(US\$)	변경예정 최저임금(미\$)	
		제1안	제2안
하노이 및 호치민시, 동나이, 빈즈엉	40.5	55	50
하이퐁, 하롱, 다낭, 닛짱, 붕따우, 깐토	36	50	45
기타	31.5	45	40

환율: US\$1=VND 15,800

## (2) 부동산 개발 관련 제도

### ○ 「토지거래법(Land Law)」 개정

- 지난 2004년 7월 1일부터 3차 개정돼 시행되고 있는 부동산 법규가 그 동안의 혼란을 극복하고 시장에 정착될 것으로 보여 그 동안 부동산 사용권을 증명해주던 레드 북(Red Book)과 함께 부동산 소유권을 증명하는 핑크 북(Pink Book)이 새롭게 인지되고 보급이 더욱 확대될 전망이다.
- 특히 Decree No.95/2005/ND-CP는 투명한 부동산시장 육성을 위해 제정됐는데, 이 규정에 따라 주택이나 토지 등 부동산의 소유권을 증명하기 위해서는 베트남 건설부(Ministry of Construction)가 발급한 핑크 북(Pink Book)이라는 소유증명서를 받아야 함. 또한 그 동안 부동산 사용권을 증명하는 레드 북(Red Book) 발급 제도는 그대로 존속돼 베트남 환경부(Ministry of Natural Resources and Environment)로부터 발급 받아야 함.
- 2004년에 시행된 개정 「토지거래법」에 따르면, 외국인투자자의 주거용 주택단지 개발 및 판매, 임대 사업이 가능하며 베트남 정부에서 토지 가격표를 작성해 발표하면 해당 지방자치단체에서 토지가격 변화내용을 반영해 토지 가격을 수정하고 이를 일반에 공표해야 하는데 이로 인해 투자자들은 토지가격을 손쉽게 알 수 있으나 토지 가격은 일반적으로 매우 상승될 것으로 예상됨. 실제로 하노이시가 발표한 2005년도 하노이 시내 토지가격표를 보면 2004년 대비 적게는 1.1배, 많게는 19.8배 인상된 상황임.

- 또한 토지 사용료도 토지 가격의 1.5%로 규정하고 있어 2004년도의 토지가격 0.4~0.7%에 형성되던 토지사용 임대료가 2005년부터 급격히 상승했고 2006년에도 더욱 상승할 것으로 전망됨. 반면 사용희망 토지에 대한 토지 보상비 및 토지 정지비 등을 투자자들이 부담하지 않아도 되며 이는 지방성이나 시 등 지방자치단체가 부담하도록 규정돼 있음.

#### ○ 부동산 개발 관련 제도 및 절차

- 「부동산거래법(The Law on Real Estate Transactions)」 신규 제정
  - 그 동안 법규자체가 없었던 「부동산거래법」이 신규로 제정돼 2005년말 의회의 승인을 거쳐 2006년 1월부터 시행될 것으로 보임. 이 법은 총 9장 63조로 구성돼 있으며 부동산 구매 및 판매, 임대, 중개업, 부동산 가격 감정 등 부동산의 거래에 대한 모든 절차와 규정을 포함하고 있음.
  - 또한 부동산 거래 내역을 포함하는 가칭 ‘그린 북(Green Book)’ 발급을 고려중인 것으로 알려지고 있는데, 조기에 신규로 법령을 만들다보니 졸속이라는 비난이 일고 있고 의회 승인과정에서 다소 변경될 수 있음.
- 토지정책
  - 토지 주권 : 모든 토지는 인민에 귀속되어 있으며 국가가 관리함(베트남 「토지법」, 2003년 개정).
  - 토지 소유 : 토지의 사적 소유가 「토지법」상 불가하므로 정부는 토지사용권리증서(Land Use Right Certificate) 형태로 토지를 사용할 권리를 부여함.
  - 정부에 의한 토지사용권의 제한
    - 1) 토지사용권의 가격은 시장가격에 기초하지 않을 수 있으며, 토지사용료, 부과금, 세금의 형태로 정부가 결정, 발급
    - 2) 저당이나 담보를 포함한 기타 처분행위는 관할 정부당국의 감독을 받아야 함.
    - 3) 토지사용권의 유효기간이나 사용목적의 변경은 정부의 승인을 받아야 함.
  - 토지사용권(LUR)의 형태 : ① Assignment of land    ② Lease of land
- 토지양도(Assignment) : 외국인 투자자 해당 없음

- 토지임대

- 신청주체: 외국인, 베트남국적 개인, 사업목적으로 토지를 이용코자 하는 가구 또는 조직
- 토지 임대기간은 관할 당국이 승인한 사업계획에 기초하여 결정되며 50년을 초과하지 못함.
- 그 이상의 임대기간을 명시한 사업계획에 관하여는 당국이 개별 사업에 대하여 임대기간을 결정하겠지만 70년을 초과할 수 없음. 토지 임차인은 토지임차료를 납부할 의무가 있음.
- 외국인에 의한 분양이나 임대용 택지 개발사업 투자의 경우, 외국인 투자자는 토지를 임대하여 토지임대료를 납부해야 함.

- 토지사용권 공매와 입찰

- 2003년 개정 「토지법」에 의하면 정부는 토지사용료 징수 후 토지를 양도하며, 토지사용권 공매 또는 입찰 등의 방법을 통해 주택분양/임대사업에 투자하는 투자자는 토지를 임대함.
- 하노이와 호치민 같은 대도시에서는 약 1~2년 전부터 조례에 의거 법령이 시행되고 있음. 하노이시의 경우 시 조례 No.91(2003년 8월)에 의거 인프라 건설 재정확보를 위해 토지사용권 공매에 대한 규정을 마련
  - 1) 관계당국의 승인을 받은 상세 계획도(우리나라의 경우 지구단위계획 정도로 이해 가능)가 있어야 함.
  - 2) 토지 조성 완료 후 인프라가 갖추어진 토지일 수도 있고 이주, 보상, 철거는 되어있지만 인프라가 없는 경우도 있음 (이 경우 낙찰자에게 인프라 투자의 책임이 있음).
  - 3) 토지사용권 공매의 기초가 되는 최저 입찰가는 하노이시가 사전에 결정. 그러나 베트남 회사만 입찰에 참여할 수 있음.
- 토지사용권자는 다음의 권리가 있음.
  - 1) 토지사용권, 건축사업권, 기 시공한 인프라시설의 소유권 양도 가능
  - 2) 베트남 금융기관에 동일 사업관련 차입을 위한 저당 가능
  - 3) 국내외 법인이나 개인과 합작 사업을 위해 토지사용권과 토지 부속 자산의 형태로 현물 출자 가능
  - 4) 토지사용권의 재임대 가능

- 토지사용권의 현물출자

- 외국인 투자법에 따르면 베트남측 파트너에게 합작계약이나 합영계약시 토지 사용권의 현물 출자 권리를 부여함. 실제로 거의 대부분의 합작투자기업(JVC: Joint Venture Consortium)에서 베트남 파트너는 관계 당국과 토지임대계약을 체결한 후 합작회사에 현물출자함.
- 베트남 파트너가 체결한 토지임대계약을 토대로 JVC는 토지사용권리증서 발급 신청을 하게 됨.
- 100% 외국인 투자회사의 경우 투자자가 광역시 또는 성 위원회에 토지임대계약 신청을 해야 함.

○ 토지 사용 인허가 절차

**<그림 IV-1> 토지 사용 인허가 절차**

절차상 업무	담당부처
1. 프로젝트 입지에 대한 의견조회	시·성 건설국
2. 투자허가 신청	투자기획부
3. 토지임차 신청 및 토지임대차 계약	토지국
4. 토지사용권 취득	토지국
5. 토지임대료 지불	세무국
6. 등록비 지불	등록국
7. 환경허가 신청	과학기술·환경국
8. 설계심사	건설국
9. 소방허가 신청	소방국
10. 입지에 대한 해당지역 의견 조회	구·군 인민위원회
11. 주민 이전비 지급	거주주민
12. 토지면적 계측	도형팀
13. 건설허가 신청	시·성 건설국

주 : 투자사업의 허가여부 결정기준은 사업의 목적과 범위, 투자자의 사업능력, 판매매장, 용수·원료·원자재 등의 조달능력, 기술수준, 자원의 사용, 환경보호, 사업의 적법성, 금융상의 혜택, 사회에 대한 기여도 등임.

## ○ 부동산 개발 관련 조세 등

- 베트남 정부는 1993년 4월 1일부터 토지, 주택 등 부동산 취득수익에 대한 소득세 세율을 발표함에 따라 매매 및 이전수입은 모두 과세대상이 되며 거래규모에 따른 누진관세를 적용하고 있음.

## (3) 외국인 투자 관련 제도

### ○ 외국인 투자 관련 법규

- 통합 「기업법(Common Enterprise Law)」 제정, 시행
  - 베트남에는 현재 3개의 「기업법」이 존재하고 있음. 먼저 자국기업에는 「국내기업법(Law on Promotion on Domestic Enterprise)」이 적용되며 국영기업에는 「국영기업법(Law on state owned Enterprise)」, 그리고 외국기업에는 「외국투자법(Law on Foreign Investment)」이 적용되고 있음. 그러나 2006년부터 이들 3개의 법이 하나로 통합된 「기업법(Common Enterprise Law)」이 제정돼 시행될 전망이다.
  - 새로운 통합 「기업법」은 베트남 기업과 외국기업간 차별을 없애고 국영기업과 민간기업간 차별을 없애는 방향으로 추진되고 있는데 2005년 말 의회의 승인을 거쳐 2006년부터 시행될 전망이다.
- 베트남에 투자하고자 하는 외국 기업이나 개인은 1987년 12월 29일 제정된 베트남 「외국인투자법」에 의거해서 베트남 정부의 정식 승인을 받아서 베트남내에서 사업을 할 수 가 있음. 외국 건설사 진출 형태는 베트남 법적지위 보유 형태와 미보유 형태로 나누어짐.
  - 베트남 법적지위 보유 형태 : 합작(Joint-Venture), 100% 단독투자
    - 이 경우 베트남 내에서 독자적인 법인인감을 사용하고 납입 자본금 한도 내에서 건설업을 영위할 수 있음. 최소 자본금에 대한 법적 규정은 없으나, 투자허가부서는 투자자본금(Investment Capital)과 건설업 경험을 포함한 신용(Credit)을 중시하여 투자허가서를 발급하고 있음. 투자허가를 득한 후에는 건설부가 2003년 공표한 Decision 19/2003/QD-BXD에 명기된 건설업 요건(노동조건, 품질조건 등)을 모두 충족해야 함.

- 베트남 법적지위 미보유 형태 : 대표사무소, 연락사무소, 아무 것도 없는 상황  
베트남 법적지위를 보유하고 있지 않아도 외국 건설사는 계약자로서 베트남에서 건설업을 할 수는 있으나, 건설부(Ministry of Construction)로부터 건설허가증(License of Contractor)을 취득해야 함. 이는 계약한 공사에 한해 건설업을 할 수 있다는 법적 증명서로서 각각의 프로젝트마다 득해야 함. 또한 현지 파트너와 파트너십을 체결해야 하며, 파트너십을 체결하지 않는 경우에는 최소 1개사 이상의 현지 기업에 하청을 주어야 함.

○ 외국인 투자 담당기관(투자관리 및 공사관리에 관한 시행령-Decree No. 42/CP)

- 건설허가증 발급권한
  - 성,시 인민위원회 위원장(건설사무소장 또는 건축기사장 제의에 따라)
  - 성,시 건설사무소장 또는 건축기사장(위임시)
- 건설부(Ministry of Construction)는 건설허가서 발급수속을 안내함.
- 토지관련 행정기관
  - 정부
    - \* 국가전체에 대한 토지이용계획을 국호에 제출
    - \* 토지이용계획을 포함한 성급의 개발계획 승인
    - \* 대규모 프로젝트에 대한 토지분배 또는 임대 승인
    - \* 관련 규제조약에 따른 외교와 국제기구에 대한 토지임대 승인
  - 종합지적국: 대규모 프로젝트의 토지분배 또는 토지임대신청을 정부에 제출
  - 성급인민위원회
    - \* 토지이용계획을 포함한 성급의 개발계획 초안을 정부에 제출
    - \* 특별구역(Specific Areas)과 프로젝트에 대한 토지가격 결정
    - \* 도시지역에서 기관과 개인에게 토지를 분배하거나 임대
  - 시/성 지적국
    - \* 성급의 토지이용계획 초안작성
    - \* 성급의 지적도 작성
    - \* 토지분배 또는 토지임대신청서 접수

- 성의 건설국 또는 시의 Architect Office: 건축허가
- 성의 주택국: 주택과 건물에 대한 소유권 등록
- 구인민위원회
  - 농촌지역에서 개인에 대한 토지분배 또는 임대를 승인함
  - \* 토지보상비 지불에 대한 감독

○ 외국인 투자 절차

<그림 IV-2> 외국인 투자 절차

절차	담당기관	내용
투자회사 타진	·시성의 투자계획과 ·MPI의 투자계획과	·투자규모와 투자의도 등으로 투자가 가능성을 타진
입지에 대한 의견 청취	·시성의 Chief Architect	·입지에 대한 의견 청취 ·입지가 결정되면 Chief Architect는 도면에 입지를 표시
투자허가 신청	·시성의 투자계획과 ·MPI의 투자계획과	·제출서류 : 신청서, 기업정관등록증 명서, 기초타당성검토서, 투자관련기 관(시성의회, 건설부 등) 의견서
투자허가 승인	·MPI ·시성승인	·4천만달러이상의 투자사업의 경우 총리가 승인권을 가짐
투자법인 설립 공고 및 기타절차	·중앙지와 지방지	·신문광고내용 : 회사상호, 주소, 총투 자금액, 법정자본금, 사업기간, 대표 자, 투자허가번호
토지사용권 승인신청 토지사용권 취득	·시성토지국 ·시성인민위원회 지적국 ·구군민위원회 ·거주주민 ·시성토지국 ·시성세무국	·투자승인후 시성토지국에 토지임대 신청 ·투자승인이 이루어진 이후 시성토지 국에 토지보상계획서를 제출 ·해당 구군인민위원회에 입지에 대한 의견조회 ·거주주민에게 토지보상실시 ·토지사용권의 취득(시성토지국) ·토지임대료의 지불(세무국) ·시성지적국에서 토지사용증명서를 교부받음
건설허가신청	·설계심사 : 시성건설국 ·토지면적계측 : 도형팀 ·환경허가신청 : 과학, 기술, 환경국	
건설허가	·시성의 Chief Architect	



## 4. 건설 및 부동산 시장 동향

### (1) 건설시장 동향 및 전망

#### ○ 건설 최근 동향

- 베트남에서는 전기에너지, 교통, 상하수도, 통신 등 기본적인 인프라 공급이 저개발국 평균치에도 미치지 못하는 실정으로 향후 인프라 건설수요는 매우 큰 편임.
- 연간 건설시장 규모는 55~60억달러로 추정되고 있으며 2001년 기준 GDP 대비 건설투자비율은 17~18% 수준이고, 총 건설투자액의 50%는 민간부문에서 발주되고 있으며 나머지 50%는 공공부문에서 발주되고 있음.
- 아파트, 호텔, 관광리조트 건설을 위한 국내 및 해외투자 프로젝트가 증가하고 있으며, 특히 베트남 정부는 교통망, 전력생산설비 등의 인프라건설을 최우선으로 추진하고 있음.
- 인프라건설을 위한 자금은 공적개발원조(ODA)와 정부 재정으로 충당하고 있음. ODA는 2003년 25억달러, 2004년 28억달러, 2005년 34억달러로 증가하고 있음. 인프라건설 중에서도 교통망과 전력생산설비가 가장 많은 ODA 지원 대상임. 2003년 인프라건설을 위해 총 8억4,700만달러가 투자되었는데 이중 절반이 교통망 건설, 1/3이 에너지프로젝트에 투입되었음. 2003년 ODA 지원 자금은 일본이 5억9,900만달러로 가장 많았고, 세계은행(World Bank)이 5억7,500만달러, 아시아개발은행(ADB)이 2억5,200만달러로 그 뒤를 이었음.

<표 IV-5> 한국 건설사의 수주활동중인 공사현황(2004.9월 현재)

(단위 : 백만 달러)

업 체	발 주 처	프 로젝트 명	공사규모
태창전업	녹 십 자	5개 백신 생산공장 건설	1
도로공사	도로건설관리청	호치민 고속도로 건설	491
삼성엔지니어링	베트남국립화학회사	하이퐁 DAP 비료공장 건설	110
삼성엔지니어링	Petrovietnam	까마우 비료공장 건설	800
삼성엔지니어링	Ha Tien 2 Cement Company	하띠엔 시멘트 공장 건설	16
현대건설	Hai Phong TP Joint Stock Co	하이퐁 화력발전소 건설	600
합계			2,814

○ 한국 건설사의 베트남 건설시장 진입 방법

- 베트남 건설시장 진출에 관심 있는 한국 건설사는 아래 사항에 유의해야 할 필요가 있음.
- 현지건설사(Local Partner)와 밀접한 협력관계를 구축해야 함. 현지 파트너는 베트남에서의 사업에 커다란 역할을 함. 우선 정부와 밀접한 관계를 구축하여 정부 발주 공공부문 입찰에 많은 도움을 줄 수 있음. 현지기업은 입찰시 우선권이 부여됨을 간과해서는 안될 것임. 따라서 경쟁력 있는 현지기업과의 파트너십은 많은 외국기업이 적용하고 있는 유용한 베트남 진출 전략임. 또한 현행 법률에 따르면 외국계약자가 현지기업과 파트너십을 체결하지 않는 경우, 최소 1개 이상의 현지기업에게 하청을 주어야 한다고 명시하고 있음.
- 진출형태는 베트남 시장에서 전반적인 활동을 원하는 경우는 투자진출(합작 또는 100% 단독투자)이 필요하며, 그렇지 않은 경우는 대표사무소 설립으로 충분히 업무를 추진할 수 있음. 신뢰할 수 있고, 능력 있는 현지파트너가 있다면 대표사무소도 필요치 않을 수 있음.
- 국제 자금원 사업에 주력하거나 또는 자체 수입이 있는 발주처, 예컨대 MOTC(Ministry of Transport and Communication), ENV(Education for Nature Vietnam), PetroVietnam 등을 주요 고객으로 접근할 필요가 있음.

- 일본이 OECF자금을 베트남 지역에 투입하면서 인프라공사를 독점하려는 시도를 공공연히 하고 있음. 따라서 OECF가 지원하는 토목 인프라에 관하여 일본 건설 회사와 협력하는 방안을 추진할 필요가 있음.
- 상하간 강력한 유력인맥을 구축하는 등 Customizing, 현지 우수업체와 관계강화 및 유지로 자국화정책에 부응해야 함.

## (2) 부동산 시장 동향 및 전망

### ○ 부동산 최근 동향

- 급속한 수요증가에 비해 턱없이 부족한 공급물량
  - 호치민시의 경우 산업화로 도시 유입인구가 해마다 급증하는 반면 신규 주택 공급 물량은 극소량에 그침
  - 호치민시 도시인구 : 1995년 4.6백만 명 -> 2004년 8백만 명
  - 이러한 도시 과밀에 따른 주택난은 현재 진행 중인 투티엠 신도시 개발프로젝트로 인해 거주민이 이주함에 따라 한층 가중될 것으로 예상됨

<p style="text-align: center;">&lt; 호치민시의 도시개발 계획/ 2020년 &gt;</p> <p style="text-align: center;">- 도시 거주인구 : 10백만명(도심 6백만명)</p> <p style="text-align: center;">- 1인당 주거면적 확대 : 현재 10.6m<sup>2</sup> -&gt; 65m<sup>2</sup> 수준</p> <p style="text-align: center;">(우선 2010년까지 택지공급을 현재의 32,440ha에서 36,980ha로 확대)</p> <p style="text-align: center;">- 주택공급확대 : 도심 주거면적을 19,315ha로 확대(2,858ha 증가)</p>
--

- 막대한 유동자금이 주택시장으로 활발히 이동
  - 경제성장에 따른 부의 증가로 생겨난 구매력을 갖춘 신흥 중산층이 주택시장을 수지맞는 투자처로 인식하고 공격적으로 투자
  - 해외거주 베트남국민(Viet kieu)들의 연간 30억달러에 달하는 부동산투자자금이 본국으로 흘러들어 오고 있음.
  - 부동산 시장 선점을 노린 외국인투자자금 또한 급증하고 있음.

- 부동산투자외 마땅한 대체 투자수단의 부재
  - 현재 베트남에는 부동산투자외에 다른 투자대상은 없는 실정임.
  - 금시장은 연초에 비해 금값이 30% 이상 상승(540달러/Tael)했으나 안정적이지 못하고 투자규모가 클 수 없다는 한계에 달했음.
  - 2000년 7월 개장된 주식 및 채권시장은 현재 거래물량 및 대금이 아직까지는 소규모임(일간 거래물량 : 1백만주, 거래대금 : 70억원내외, 주가지수 VN-index : 234 2005.1.28 종가 기준).
  
- 정부의 각종 개발계획 및 지가상승 기대감
  - 2020년까지 진행되는 대규모 국토개발사업인 하노이 및 호치민 신도시 개발사업은 현재 베트남 건설성장을 견인하고 있으며 이는 곧장 지가상승을 초래하여 주택가격상승으로 이어지고 있음.
  - 하노이 신도시 개발계획
    - \* 개발방향 : 도시 과밀인구분산 및 도시기반시설 마련을 위한 신도시 건설
    - \* 부지 : 하노이 서호주변 및 홍강북쪽 8,830헥타
    - \* 규모 : 인구 75만~100만명 수용
    - \* 공사기간 : 2020년까지 3단계로 나누어 추진
    - \* 총사업비 : 300억달러
  - 호치민시 투티엠 뉴타운 개발계획
    - \* 개발방향 : 신행정수도, 금융·경제·문화 중심지, 호텔, 전시장 등 부대시설,
    - \* 신개념 주거단지, 공원 및 위락시설
    - \* 사업부지 : 총 930ha
    - \* 사업기간 : 2020년까지 총 3단계로 개발
    - \* 거주인구 : 245,000명
  
- 쾌적한 주거환경 니즈 증가
  - 오토바이 매연과 과도한 소음에 노출된 기존의 타운하우스(Town House)를 탈피, 쾌적한 주거환경을 갖춘 아파트에 대한 수요가 급증하고 있으며 특히 고급아파트에 대한 인기가 높음.
  - 베트남 건설회사 Bitexco에서 건설중인 호치민시 최고급 풀옵션 아파트 Manor는 분양가가 2,000달러/m<sup>2</sup>에 달하는데도 분양개시 이후 수개월내에

60% 이상이 팔려나가 베트남에서의 고급아파트에 대한 수요가 급증하고 있음.

## ○ 아파트 분양가 수준

### - 소득 계층별 주택시장

#### · 고소득/부유층

- \* 활동을 하기에 편리한 도심지 또는 좋은 전망과 쾌적한 주거 환경을 갖춘 교외에 입지
- \* 주택의 대지면적은 100㎡에서 270㎡에 이르며 현대적으로 설계
- \* 가격은 지역에 따라 큰 차이를 보이거나 도심지의 경우 1㎡당 1천~1만 달러를 호가함

#### · 중산층

- \* 중산층의 주택은 고층 주택지역, 공공토지, 또는 도시 외곽에 형성
- \* 부지면적이 약 40㎡~80㎡인 토지에 울타리와 철제 대문 혹은 작은 정원을 갖춘 3~4층 건물이며 기본적인 기반시설과 도시 서비스, 그리고 개방 공간(놀이터, 녹지)를 갖추고 있음.

#### · 저소득층

- \* 대개 단층에, 20년 전에 지어진 공용 블록들이 지붕이 묶여져 있는 형태, 아주 열악한 주거 환경임.
- \* 거주자들은 주로 노동자, 소규모 상인, 그리고 저소득 생활자이며 스스로 이런 연립주택을 수선하여 환기 장치를 설치하는 등 전체적인 질을 개선하고 있음.

### - 상업시설

- 외국인의 수요에 부응하고 또한 점차적으로 증가하는 풍부한 베트남인의 수요를 충족시키기 위해 개점 운영되는 상점들은 점차 성장하고 있음(다양한 주점, 식당, 나이트클럽 등).
- 소매시장은 다양하나, 거리마나 특정상품을 판매하고 현대적인 유통업은 초기 단계임.
- 사무실 및 호텔의 1층에서는 한정된 전문판매 공간이 형성, 이들 센터에서 이루어지는 판매활동은 은행, 항공사, 그리고 미니마켓으로 한정되어 있으며, 판

매 점포는 고소득층을 대상으로 값비싼 생산물을 취급하고 제한적인 물품취급이 이루어지고 있음.

- 업무시설

- 사무실 빌딩은 주프렌치 스타일로 재개발된 빌라, 현지 호텔의 개조된 객실, 소규모 업무 빌딩 등 임.
- 현대적인 사무실 수요가 지속적인 증가추세를 보임(현대적인 사무실 공간 부족현상이 일부 나타남).

- 호치민시

- 호치민시의 신규 아파트분양가는 평당 350만원수준으로 매우 높은 실정이나 실수요에 부동산투기심리가 가세해 선분양이 절찬리에 이루어지고 있음.
- 우리나라 건설기업 대원의 호치민 칸타빌 아파트는 분양개시 7일내에 30% 이상이 벌써 팔려나간 성공작으로 현지 언론에서는 대대적으로 보도된 적이 있음.
- 향후 고급아파트에 대한 수요는 경제성장에 따른 실질구매력을 지닌 수요층이 확대되고 마땅한 투자처를 찾지 못한 투기자금이 가세해 더욱 늘어날 것으로 전망됨.

- 하노이시

· 단독주택 분양가

- \* 하노이 시의 주택 거래가격이 \$2,000/m<sup>2</sup>, 단독주택부지 가격이 \$1,000/m<sup>2</sup> 수준
- \* ACB 토지교역센터에 따르면 (2003년 6월30일 VN Express)
  - 위치 : 하노이시 HOAN KIEM(호안 끼엠)군, HANG GAI(항 가이) 거리
  - 판매가 : 약 300,000,000VND = 2,000달러/m<sup>2</sup>에 판매
- \* 주택단지 개발 시 단독주택 부지가격(2002년 8월 29일 베트남 신문내용정리)
  - Linh Dam Project : \$1,100 ~ \$1,400/m<sup>2</sup>
  - Dinh Cong Project : \$650 ~ \$1,688/m<sup>2</sup>
  - Trung Hoa Nhan Chinh Project : \$974/m<sup>2</sup>

· 아파트 분양가

- \* 아파트 가격은 2002년 조사당시에 비해 \$100~\$200/m<sup>2</sup> 정도 상승하였으며, Bitexco가 분양하는 하노이 10km 외곽지역의 고급아파트 분양 가격은 층에 따라 \$1,000~\$1,500/m<sup>2</sup>임.
- \* 지구별 아파트 분양 가격 (2002년 4월 조사/Chesterton)
  - Dong Da District : \$389~\$649/m<sup>2</sup>, Ba Dinh District : \$571~\$733/m<sup>2</sup>
  - Cau Giay District(Thang Long International Village) : \$779/m<sup>2</sup>
  - Tay Ho District(Ciputra Project) : \$423~\$519/m<sup>2</sup>

○ 한국건설사들의 베트남 진출 현황

- 현재 베트남에는 대우, LG등 한국의 우수한 건설사들이 대부분 진출해 대표사무소를 설립하고 아파트시장 공략을 준비중에 있음.
- 현재까지 가시화된 대표적인 아파트 개발프로젝트로는 (주)대원의 칸타빌 아파트로 16층 3개동 총 405세대를 성공적으로 분양한 적이 있음.

**<표 IV-6> 한국업체 참여 주요 프로젝트**

투자지역	참여건설사	투자규모	프로젝트
하노이 New Town	대우, 대원, 동일하이빌, 코오롱, 포스코, 대아 등 6개 컨소시엄	3억달러	주거시설, 상업시설, 오피스텔
호치민시	대원	2천만달러	아파트
다낭시(중부 베트남)	대원	8천만달러	대단위 아파트 단지
호치민시	LG	5억달러	공항 연결도시
호치민시	LG	-	주거시설
호치민시	LG	-	지하철역사, 주상복합
호치민시	주공	9억달러	아파트 6만 가구

- 한국업체들이 아파트 시장을 주요 투자처로 고려하고 있는 반면 외국 대형 부동산 개발사들은 휴양지 리조트, 빌라, 오피스텔을 집중 공략하는 양상을 띠고 있음.

## ○ 향후 부동산 시장 전망

- 베트남 정부의 강력한 부동산 관련 산업 부양 의지
  - 베트남 정부는 중국의 부동산 개발모형을 도입, 산업연관효과가 뛰어난 부동산 개발투자 확대를 통한 성장도모를 위해 부동산가격 인상을 용인할 것이라는 판단임.
  - 부동산시장의 육성은 2020년까지 단계적으로 진행되는 하노이 및 호치민 신도시 개발계획의 차질없는 이행을 위해서도 필수적인 것으로 인식되고 있고 실제로 베트남은 최근 외국인투자자에게 100% 건설부문 진출을 허용하고 행정 절차간소화를 위한 제도정비에 나섬
- 신규주택 수요 증가와 구매력을 지닌 수요층 확대
  - 지속적인 7%대의 고성장 지속, 주택가격 상승에 따른 기대감으로 신규 투자자금이 급속히 시장에 유입되어 유동성이 풍부, 부동산시장 성장을 더욱 빠르게 견인하고 있음.
- WTO가입 등 대외신인도 개선으로 대규모 외국인투자자금 유입
  - 2006년도에 예상되는 베트남의 WTO가입으로 경제정책에 대한 투명도 및 국제신인도가 높아져 대규모 외국부동산개발자금이 본격 유입될 것이라는 기대감 등이 현재와 같이 도시 유입인구 급증에 따른 주택부족, 마땅한 투자처의 부재 틀 속에서 더 큰 폭의 주택가격 상승을 몰고 올 것이라는 판단임.
- 내국인들까지 부동산 투기 동참
  - 높은 주택가격 상승 기대감으로 은행대출 등을 통한 베트남 내국인들의 적극적인 내집 마련 차원의 아파트 시장 참여가 더욱 본격화될 것임. 이러한 추세는 향후 금리인하와 더불어 더욱 투기열풍 확산으로 이어질 전망이다.
- 한국 서울의 80년대 후반 수준
  - 근본적인 부동산 가격의 급격한 상승요인으로는 절대적인 공급물량의 부족과 소득증대에 따른 삶의 질의 개선이고 현재 아파트 등 주택시장 가격이 이미 한국 서울의 80년대 후반 수준에 육박하는등 고급아파트 등의 분양가격은 매우 높은 것으로 나타나고 있음.



- 또한 현지 부동산 및 주택개발업체는 설계, 홍보, 자금조달 및 관리 능력이 부족한 것으로 조사되었으며, 이러한 분야에 선진기법을 도입할 경우 성공가능성이 매우 높은 것으로 판단됨.



## 제5장

## 태국

### 1. 기본 사항

#### ○ 면적

- 태국은 총면적이 51.4만km<sup>2</sup>로서 한반도의 2.3배 크기이며 동남아 5개국과 국경을 접하고 있음.
- 태국의 기후는 고온다습의 열대성기후로서 연평균 27.6℃, 1,600mm의 기온과 강수량을 가지고 있으며, 천연고무, 타피오카, 천연가스 등의 부존자원을 보유하고 있음.
- 태국의 정부형태는 내각책임제로서 총리와 35명 이하의 각료로 구성되며 지방행정조직은 1개 특별시(방콕), 75개 주(Changwat), 795개 군(District), 7,255개 면(Tambon)으로 구성되어 있으며, 방콕시장 및 지방의회의원, 지방행정관리는 선거에 의해 선출됨.
- 태국은 차크리왕조 제9대 왕인 푸미폰 국왕이 국가원수인 입헌군주제 국가로서 7세기전 태국 북부의 Sukhothai를 수도로 하는 통합된 태국 왕국의 창건 이후 현재까지 하나의 독립국가 및 자유시장 경제체제를 발전시켜 왔음.

#### ○ 인구

- 인구는 2004년 기준 6,240만명이며, 민족은 81.5%를 차지하는 타이족과 그 외 화교, 말레이족 등이 있음. 타이어를 공용어로 사용하며 국민의 95%가 불교도임.

- 세계에서 인구밀도가 가장 높은 나라 중의 하나인 태국은 해마다 1~1.5%의 비율로 증가하고 있음. 이 합계는 남성과 여성의 비율이 거의 균등하게 나뉘져 있으며 동남아시아 국가 중에서 인구비가 젊은 층이 많고 농민들이 다수를 차지함.
- 인구중 약 37%가 15~29세이며 제2차 세계대전 후, 몇 십 년 동안 농촌의 인구 비율은 감소하여 1970년과 1980년 사이에 79.3%에서 72.3%로 감소함. 이러한 농촌인구의 감소는 수도나 지방주요도시로의 이주에 기인함.

#### ○ 기후여건

- 태국의 기후는 열대몬순기후로서 일반적으로 기온은 19°C에서 38°C정도의 날씨를 보이고 있음. 5월과 6월 사이에 찾아오는 남서풍의 몬순기후는 우기가 시작되는 계절이고 보통 10월까지 비가 내리기도 함.
- 11월과 12월은 보통 건기가 시작되고 1월 이후에는 기온이 상승하기 시작하여 따뜻한 햇살을 가지고 남쪽지방은 말레이반도의 모든 지역이 바다에 접해 있기 때문에 건기가 짧은 편에 속함.
- 태국의 북부지역, 북동지역, 동쪽지역, 중부지역은 3계절로 나뉨.
- 연평균기온: 27.6°C(최고 32.5°C, 최저 23.7°C)
- 연평균 강우량: 1,600mm
- 연평균 습도: 79%(최고 94%, 최저 60%)

#### ○ 특이사항(종교, 음식, 문화 등)

- 태국의 문화는 모든 것을 수용하는 복잡 다양한 형태의 문화임. 그러면서도 통일된 연합체를 잃지 않는 강력한 통일문화를 형성하고 있어서 독특한 성격을 띠고 있음.

- 태국인의 국민성은 지극히 낙천적임. 무슨 일이나 적극성을 띠거나 서두르지 않음. 이 같은 태국인의 낙천주의는 기존 질서를 유지하려는 안일성과 현재의 상태를 평온하게 유지하려는 자세와 비록 제한된 자유라 할지라도 만족해하는 평온한 태도에서 근원된 것으로 분석됨.
- 오랫동안 주변국의 침략과 지배를 받으면서도 독립을 지켜왔기 때문에 국가와 민족에 대한 사랑과 애착이 강하고 국왕에 대한 존경심도 특히 유별나 자국이나 국왕에 대한 비난은 결코 용납하지 않는 강한 자존심을 가지고 있음.
- 태국인들은 의견이 결정적으로 대립되는 순간을 만나면 미소를 짓거나 웃고 마는 성격을 가지고 있음. 그들의 태도는 찬성인지 반대인지 불확실하기 때문에 진실한 마음을 알기 위해서는 오랜 시간을 가져야 함. 의견이 대립되는 경우에는 제3자를 협상의 다리로 사용하는 경향이 있음.
- 태국은 3만 여곳의 사원과 18만 명 이상의 승려가 있으며 사원·가정·사무실·상점 까지도 불상을 모셔놓을 정도이며 불상은 신성한 존재이며 불상 모독은 금물임. 일반 승려들도 경의와 숭앙을 받고 있음.
- 왕은 붓다의 현현으로서 절대적인 존경을 받아야만 한다는 것이 정치적인 통념임. 12세기 이후 절대군주제를 유지하며 이어지던 정치가 1932년 쿠데타로 인하여 입헌군주제로 바뀌었으나 정치관념은 실제로 모든 권위를 왕에게 주고 있음.
- 태국은 문화흡수력이 왕성하여 외국의 문화를 받아들이는데 인색하지 않은 편임. 또한, 서구 열강의 식민지 확장과 이권다툼, 세계대전의 혼란 속에서 특유의 타협성과 유연성으로 위기를 극복하여 동남아 유일의 독립국을 유지하였고 이에 대한 높은 자부심과 긍지로 국가를 존중하고 있음.

## 2. 경제 현황

### ○ 경제에 관한 일반 사항

- 1997년 경제위기로 이듬해인 1998년 -10.5%의 경제성장률을 보이는 등 경기침체가 지속되었으나 1999년 이후 수출회복 및 민간투자 회복 등으로 성장세로 반전되어 2000년에는 4.8%의 성장을 보임.
- 2001년에는 소비둔화 및 투자부진, 미·일경제의 침체로 인한 수출 감소로 성장률이 2.2%를 보이며 둔화되었으며 2002년 세계 경제 침체로 인한 수출 감소로 타격을 입었던 태국경제는 정부의 적극적인 재정지출 확대, 민간소비 및 투자증가, 수출회복 등에 기인하여 5.3%의 견실한 성장을 달성하였음.
- 2003년 들어서는 이라크 전쟁, SARS 발생 등 대외불안요인에도 불구하고 높은 수출 증가율과 튼튼한 내수를 바탕으로 지속적인 호조세를 보이며 6.9%성장을 하였음.
  - 투자가 전년대비 14.4% 증가(민간 15.3%, 공공 11.7%)
  - 주요 산업별 성장률: 제조업 8.3%, 건설 12.7%, 교통체신 7.7%, 호텔요식업 12.4%, 금융 14.2%

**<표 V-1> 태국의 경제 성장률**

구분	2000	2001	2002	2003	2004	2005
GDP 성장률(%)	4.8	2.2	5.3	6.9	6.1	5.6
인플레이션(%)	1.6	1.6	0.7	1.8	2.7	3.5

자료: ADB(2005년은 전망치)

### ○ 투자환경

- 태국은 우리나라 아세안 투자진출의 거점이 되고 있음. 우리나라의 태국 투자가 가장 활발한 기간은 1997~98년 기간 중이었으나 이후 양국이 경제위기를 겪으면서 투자가 급감하였음. 최근 들어 다시 태국 투자가 조금씩 증가하고 있는 추세이며, 삼성이나 LG와 같은 가전업체의 투자확대로 인해 관련 중소기업의 소규모 투자도 이루어지고 있음.

- 2002년의 경우 우리나라의 대 태국투자는 7,650만 달러에 달해 2001년보다 큰 폭으로 증가한 것으로 나타나고 있음. 투자분야는 금속가공 및 기계부문이 12.5%, 전기, 전자 부문이 가장 많은 72.4%, 화학, 제지부문이 13.3% 각각 투자되어 이들 3개 업종의 투자비율이 전체 투자액의 98.7%에 달하였음.
- 2004년 들어서는 한국의 전자, 통신업계의 진출이 두드러지고 있으며 태국 남동쪽 산업단지에 관련 협력업체까지 공동으로 진출하려는 움직임을 보이고 있음. 이러한 태국시장 진출은 현재 태국시장이 정치적 안정속에 경제 성장을 거듭하고 있는데다 아세안자유무역협정(AFTA)으로 관세를 계속 낮추고 있고 또한 최근 이 나라가 추진중인 미국, 일본, 호주, 인도 등과의 자유무역협정(FTA)이 체결되면, 제3국 우회기지로서의 입지도 강화될 전망이다.
- 태국 투자청은 2004년 7월 한국기업 투자유치를 위해 별도부서를 신설하는 등 적극적으로 나서고 있음. 투자청은 우리나라의 대외투자(신고)가 2003년 기준 56.7억 달러에 달하고 있음에도 불구하고 주로 중국과 베트남에 집중되어 있다고 판단, 보다 많은 태국투자유치를 위해, Somruay 투자청 차장을 단장으로 하는 6명의 Task Force Team을 구성하였음.

#### ○ 성장 요인 및 경제 성장 가능성 분석

- 대외 경제여건은 미국, 일본, 중국 및 역내 국가들의 경제가 다소 둔화되겠지만 확장세를 지속함으로써 태국의 수출에 호조요인으로 작용할 것으로 전망함
- 대내 경제여건도 공공분야의 인건비 인상 등 임금 소득의 증가, 고용증가, 중산층 및 서민층에 대한 조세감면 확대, 낮은 실질금리 지속, 높은 설비가동률, 기업수익 증대, 정부의 공공투자 확대계획 등이 태국경제에 긍정적으로 작용할 전망이다.
- 또한 태국의 투자하는 우리업체입장에서는 태국의 (1)가격경쟁력, (2)훌륭한 음식과 친절한 사람들, 그리고 날씨, (3)지리학적으로 편리한 교통, (4) 무비자 입국, (5)우수한 기반시설, (6)이벤트의 양질화 및 마케팅 성공가능성 때문에 투자여건은 좋을 것으로 판단됨.

### ○ 불안요인

- 미국의 무역·재정적자확대로 인한 국제금융시장의 불안요인, 국제금리의 인상, 중국경제의 둔화, 고유가 추이지속으로 인한 세계경제의 성장세 둔화 등 대외적 불안 요인이 존재함.
- 유류가격 상승등에 따른 물가상승, 금리인상, 조류독감으로 인한 유럽, 일본 등의 태국 냉동 닭에 대한 금수조치, 가뭄피해, 바트환율 절상, 디젤유 보조금제도 폐지에 따른 생산비 상승 등 대내적 불안 요인 등이 향후 태국경제의 성장세에 제약 요인으로 작용할 것으로 판단됨.

## 3. 건설 및 부동산 관련 제도

### (1) 건설제도

#### ○ 건설시장 현황

- 경제성장과 함께 건설산업은 국가 기간산업으로 80년대 후반부터 90년대 중반까지 급속한 성장세를 지속하였음. 경제발전에 따른 활발한 투자와 부동산 개발사업이 건설시장을 주도하였으며 인프라 수요 또한 증가하여 건설시장이 급속히 확대되었음.
- 그러나 1997년 금융위기로 인한 정부의 긴축재정정책으로 개발부문 예산의 상당부분이 축소되었으며 이에 따라 인프라확충 및 시설투자는 전면 중단되었고 공사발주도 급격히 감소하였음.
- 특히, 기업 및 금융구조조정을 추진함에 따라 부동산시장의 버블 제거와 함께 투자 심리가 얼어붙어 민간부문 침체는 더욱 심화되었음. 이에 따라 건설부문은 1997년에 -25.6% 성장을 보이면서 침체기로 접어들었고 98년에는 -38.2% 성장으로 더욱 심화되었으며 1997년부터 2001년까지 4년 연속 마이너스 성장세가 지속되었음.



<표 V-2> 태국 건설부문 성장추이

(단위: 십억바트, %)

구분	1998	1999	2000	2001	2002	2003
건설부문	90.2	84.1	76.3	76.5	80.6	83.3
건설부문성장률	-38.2	-6.1	-9.2	0.2	5.4	3.3

참고 : 금액은 1988년 불변가격 기준(Bank of Thailand), Bank of Thailand

- 위축과 침체가 계속되던 건설부문은 2003년 2/4분기부터 살아나 외환위기로 중단되었던 건축공사 대부분이 다시 재개되고 있는 상황임. 이는 정부가 민간소비지출을 증가시켜 경기를 부양함에 따라 내수경기가 회복되고 이에 따라 건설경기도 살아나고 있는 것으로 판단됨.
- 현지 언론들은 2006년도 태국의 경제는 9~10% 정도 성장하며 이러한 추세는 당분간 계속될 것으로 예상하고 있음. 일각에서는 갑작스런 상승을 우려하는 면도 있으나 이에 대한 별다른 조치는 없어보임. 따라서 당분간 이러한 상승세가 지속될 것으로 예상하고 있고 이에 따라 건설경기의 부상은 한동안 계속될 것으로 보임.

#### ○ 건설제도

- 태국의 외국인에 대한 제도는 「외국인사업법(Foreign Business Act/1999)」에 따르고 있음. 태국의 건설업은 아직 외국업체와 직접 경쟁하기에는 취약하다는 자체 평가에 따라 List 3의 업종으로 분류하였는데, 외국업체에게는 외국인 사업청(Foreign Business Board)의 승인과 최소한의 투자요건을 요구하고 있으며 상무부 사업등록국장(Director General of the Department of Commercial Registration)의 허가를 받아야 진출이 가능토록 하고 있음. 통상 신청서류 제출 후 60일 이내 허가여부를 통지하게 되며 허용된 날로부터 15일 이내 허가증을 발급하게 됨.
- List 3업종에 포함되는 모든 서비스업은 면허를 소지한 경우에 한하여 참여가 가능한데, 기존에는 외국인에게 면허발급이 제한되었던 회계, 법률, 건축 및 엔지니어링 서비스도 면허발급이 허용되도록 바뀌었음.

- 건설업체는 현지업체와 합작형태로 현지법인을 설립하여 진출이 가능하며 외국인 투자지분은 최대 49%로 제한되어 있으나 현실적으로는 편법으로 외국인의 완전 소유가 가능함.
- 외국업체는 건설공사 계약 체결시 「외국인사업법」에 의거 상무부의 LBP(Local Business Permit)를 획득해야 하는데 서류 제출 후 40~50일 소요되고 있음. 건축공사의 경우 외국업체 참여가 불가하여 현지법인 명의로 계약해야 가능하므로 LBP를 받을 필요는 없음.
- 또한 「건축법」상 착공을 위해서는 방콕행정당국(Bangkok Metropolitan Administration)으로부터 건축허가(Construction Permit)를 취득해야 하며 통상 서류제출 후 3개월 정도 소요됨.
- 한편 각 부처 및 정부기관들은 해당 시설공사의 성격 및 특성에 따라 개별적으로 입찰참가를 위한 건설업자 등록제를 따르고 있어 표준등록절차가 적용되지 않고 있으나 총리실이 발간한 「조달법」 규정 및 내각결정사항의 범주 안에 있어야 함.
  - 예를 들면 도로국(Highways Department)이 발주하는 공사에 참여키 위해서는 등록위원회(Register Committee)에 사전등록을 해야하며 업체의 재정상태, 인적자원 현황, 설비보유현황, 공사실적 등을 토대로 공사규모에 따라 업체의 등급을 결정하여 입찰 참여를 제한하고 있음.
- 현재까지 태국은 건설부가 따로 없으며 건설관련 부서는 여러 부처에 산재하고 있음.
  - 예를 들면 건설공사 부서로 분류된 내무부 산하 공공사업부의 경우, 도로, 건축, 교량, 상·하수도 매설, 채광, 수로, 준설공사 등의 다양한 범주로 나뉘어져 있음.

<표 V-3> 태국 도로국 프로젝트 참여 가능 등급

구분	등급	프로젝트
내자	제1군	총공사금액 또는 프로젝트 금액에 관계없이 공사참여가 가능 5개 이상프로젝트 참가신청은 불가함.
	제2군	3천만 바트이상~약 6억바트(약 1,500만 달러)미만 프로젝트 4개 이상 프로젝트에 참가신청불가
	제3군	1천5백만 바트이상~3억바트(약 750만 달러) 미만인 프로젝트 4개 이상의 프로젝트에 참가신청을 할 수 있음.
	제4군	6백만 바트 이상~1억2천만바트(약 300만 달러)미만 프로젝트. 4개 이상의 프로젝트에 참가신청을 할 수 없음.
외자	제1A군	8억바트(약 2,000만 달러) 이상인 프로젝트 5개 이상 프로젝트에 참가신청을 할 수 없음.
	제1B군	6억바트(약 1,500만 달러) 이상인 프로젝트 5개 이상 프로젝트에 참가신청을 할 수 없음.
	제2군	2억바트(약 500만 달러) 이상인 프로젝트 4개 이상 프로젝트에 참가신청을 할 수 없음.
	제3군	5천만~1억바트(약 125-250만 달러) 이상인 프로젝트 4개 이상 프로젝트에 참가신청을 할 수 없음.
	제4군	5,000만바트 이하인 프로젝트 4개 이상 프로젝트에 참가신청을 할 수 없음.

#### ○ 현지금융

- 태국의 현지차입은 외자계 기업에게만 적용되는 규제는 없으나 고금리와 금융기관을 지배하는 화교들의 배타적인 성향 때문에 실제 외국계기업의 현지자금조달은 용이하지 않은 상황임.
- 또한 태국의 금융위기의 원인 중의 하나가 금융기관들이 무차별하게 해외 자금을 차입하여 건설업체의 부동산개발에 부동산을 담보로 하여 자금을 제공한 것이었는데 부동산가격의 폭락으로 담보자산이 부실화되어 현지 금융기관들이 큰 피해를 봄에 따라 금융기관들은 건설업체에게 자금제공을 꺼려하고 있음.
- 외환관리는 1942년 제정된 「외환관리법(Exchange Control Act)」을 기초로 하고 있다. 동법은 제정된 이후 계속적인 완화조치가 단행되었는데 1994년 제4차 완화 조치내용은 다음과 같음.

- 해외반출 : 10만 바트 → 50만 바트로 확대
  - 외국인투자 대출상한 : 500만 달러 → 1,000만 달러 확대
  - 여행경비 : 상한선 폐지
- 외환집중제도 실시로 모든 취득외화는 취득일로부터 15일 이내에 공인은행에 예치해야 함. 비거주자가 태국 시중은행에 해외에서 유입한 외화계좌를 개설, 이체하는 경우는 아무런 제약이 없음. 1990년 5월 이후 외환통제가 상대적으로 완화되어서 현재 일부 태국 바트화나 외화의 거래에 대해서는 제한없이 실시되고 있음.
- 수입상이 수입대금 지급을 위해 외화계좌에서 예금을 인출하는 경우도 아무런 제약 없음. 수입대금이 50만 바트 이상인 경우 선하증권(Bill of Lading:B/L)을 첨부하여 태국 중앙은행 양식 2를 관세청에 제출해야 함. 수출상은 아무런 제약이 없으나 50만 바트 이상의 수출거래에 대해 수출 후 180일 이내에 수출대금을 회수하여야 하며, 수출대금 영수 후 15일 이내에 은행에 예치 또는 매각해야 함.
- 투자를 위한 자금유입에는 규제가 없으며, 각종 해외송금도 「외환관리법」상의 요건을 충족시키면 자유로운 편임. 해외로 송금되거나 유입되는 모든 외환은 중앙은행의 외환관리승인을 얻어야 하는데 투자를 목적으로 반입된 외화도 중앙은행에 신고해야 하며 재반출시에도 중앙은행의 확인을 받아야 재반출이 가능하나 이에 대한 세금은 없음. 한편 투자자의 과실송금은 중앙은행의 허가없이 송금이 가능하나 결산감사를 마친 결산서를 첨부해야 함.
- 조세제도는 소득성격에 따라서 크게 법인세(Corporate Income Tax), 부가가치세(Value Added Taxes, Specific Businee Tax), 개인소득세(Personal Income Tax) 등 크게 3개 부문으로 나눌 수 있음. 조세징수는 재무부의 관세국(Customs Dept.), 직접세국(Revenue Dept.), 간접세국(Excise Dept.) 등 3개 부서와 지방정부가 담당하며 각 기관별 부과하는 세금종류는 다음과 같음.
- 관세국 : 수입 및 수출관세
  - 직접세국 : 소득세, 부가세, 특정사업세, 인지세
  - 간접세국 : 물품세
  - 지방정부 : 재산세 및 지방자치세

- 법인세는 법인 및 법에 의한 조합이 국내 또는 국외에서 벌어들인 소득에 대한 과세로서 세율은 30%임. 외국법인의 지점은 과세상 내국법인과 동일하게 취급되고 있으나 국내원천소득에 한해서만 과세되며 추가적으로 지점이익을 본사로 송금할 경우 송금액에 대한 세액(순 송금액의 10%)을 송금일로부터 7일 이내 신고, 납부해야 함. 기타 로열티, 이자, 집세, 서비스요금, 자본이득 등에는 15%의 과세가 적용됨.
- 한편 영업비용, 감가상각비, 지급이자, 법인세 등을 제외한 모든 세금이 과세대상에서 공제되며 접대비는 사업성격상 그 필요성이 인정되면 과세대상소득에서 2%까지 공제됨. 또한 근로자 보상기금에 대한 기부금도 공제가능(본사의 부과금은 공제 안됨)하며 연구개발비는 50%까지 세금환급, 보유주식에 대한 배당금에 대해서는 50%, 순손실은 5년간 비과세 소득으로 인정됨.
- 부가가치세는 생산, 서비스제공, 도매업, 소매업, 수출업, 수입업 등 생산과정에서의 각 단계별로 7%가 부과되며 매달 납부하게 되어 있음. 반면 특정상품 및 서비스(수출품, 대정부/대사관/UN제공 상품 및 서비스)에는 면제되며 농산물, 동물, 비료, 신문, 교육자재 등 일부 물품에도 면제되고 있음.
- 은행, 금융회사, 증권사, 신용금고(3%), 보험사(생명 2.5%, 손해3%), 전당포(2.5%), 부동산 회사(3%) 등에는 부가가치세가 부과되지 않고 특정사업세(SBT, Specific Business Tax)를 부과하고 있음.

#### ○ 건설요소현황

- 자재
  - 1997년 금융위기 이후 전반적으로 자재수급에 큰 어려움은 없으며 기초 건설 자재는 대부분 현지에서 구매가 가능함. 시멘트는 건설경기 침체로 수요가 감소하고 생산량 또한 감소하였음. 1999년말부터 경제회복세에 따른 시멘트 수요가 되살아나기 시작했으나 최근 경기하락으로 수요 감소세가 이어지고 있음.

- 골재의 경우 소수 업체가 공급을 독점하는 카르텔이 형성되어 있어 가격의 변동이 심하고 바트화 가치하락으로 생산 단가가 올랐고 철근도 철강재 수입단가가 상승함에 따라 가격이 상승했음.

#### - 장비

- 건설장비는 현지조달이 어려워 상당부분을 외국에서 수입해야 하는 실정이었으나 금융위기 이후 유희장비가 늘어나 장비임대에는 특별한 문제가 없음. 또한 필요한 장비를 대부분 현지업체에게 하도급을 주어서 조달하고 있음.
- 외국인이 투자한 현지법인은 정상적인 무역거래 방법으로 장비를 반입하고 있고 정부 발주 프로젝트를 수주한 외국업체의 경우 입찰명세서에 명시된 조건에 준하여 장비 반입이 가능함. 무역과 경제개방으로 대부분의 장비는 별다른 어려움 없이 수입할 수 있으며 현지 장비 임대업도 발달하여 장비의 수급에는 별다른 문제가 없음.

#### - 임금

- 통계청(National Statistical Office)에 따르면 고용인구는 2002년 4/4분기 기준 3,386만명이며 이중 건설부문 종사자는 154.3만명(전체고용인구중 4.5%)으로 건설인력이 풍부한 편임.
- 건설인력은 금융위기 이전인 1996년에는 312.5만명에 달하였지만 이후 130만명 수준까지 감소하였다가 2000년부터 시작된 경제회복으로 계속 증가하고 있는 상황임. 건설수요가 집중되는 2003년 1/4 ~ 2/4 분기의 경우 200만에 달하기도 했음.
- 인력고용에는 특별한 절차가 없으나 종업원 10인 이상의 사업소는 「노동보호법」에 의거 취업규칙, 종업원 명부, 임금대장 작성을 의무화하고 있음. 사무직의 경우 공급여건이 비교적 양호하고 일반 노동자의 확보에도 문제가 없으나 엔지니어를 포함한 전문인력과 숙련기술자는 공급이 많지 않아 외국인 고용을 고려할 수밖에 없는 상황임. 다만 금융위기의 영향으로 각종 프로젝트가 중단되어 일부 기술자의 확보는 예전보다 수월해진 것으로 알려지고 있음.
- 일반 사무직의 임금수준은 최소 12,000바트에서 30,000바트 수준이고 기술직으로서 숙련공의 임금수준은 최소 13,500바트에서 최고 18,000바트 수준임.

- 외국인고용은 「외국인고용법(Alien Occupation Law.1973)」에 따라 태국인만이 수행할 수 있는 직업과 외국인이 참여할 수 있는 직업이 구분되어 있으며 지사 주재원을 비롯한 태국에서 수익이 발생하는 직종에 종사하는 외국인은 노동부가 발급하는 노동허가증(Work Permits)을 발급 받아야 함.
- 태국으로 송금된 자본금 200만 바트를 기준으로 외국인 2명에게 고용을 허가하며 200만 바트 이상의 자본금이 송금된 경우는 매 200만 바트당 1명에게 노동허가를 발급함. 이 경우 노동허가를 취득한 외국인 1인당 태국인 4명을 의무고용 하도록 하고 있으며 노동허가는 1년간 유효한 가운데 매년 갱신하여야 함.
- 한편 지사주재, 투자진출, 현지취업 등의 경우 주한태국대사관에서 비이민(Non-Immigrant)사증(Type B ; 90일 체류, B-A ; 1년 체류, BOI-IB ; 2년 체류)을 취득하여 입국한 후 이민국으로부터 연장을 받아 계속 체류할 수 있음. 비이민사증의 연장기간은 통상 1년, 최장 2년(투자진출의 경우)이며 외국인에게 공히 적용됨.

## (2) 부동산 개발 관련 제도

### ○ 부동산 취득

- 외국인은 부동산을 소유할 수 없으나 토지임대권(Leasehold Land Interest)취득은 가능함. 현행법에 따르면 외국인은 토지를 최장 30년간 임대할 수 있고 추가로 30년간 연장이 가능한데 연장 결정권을 토지소유주가 가지고 있어 외국인은 추가 임대를 보장받지 못하고 있음.
- 특히 「토지법」은 외국인의 토지취득은 조약에 의거하도록 하고 있으며, 이에 대하여 종래 16개국과 조약이 체결된 바도 있으나 현재로서는 하나도 없는 실정임.
- 외국인 지분이 49% 미만인 J/V기업, 단 투자위원회(BOI)가 장려하는 제조업에 참여하는 업체는 지분이 50% 이상일지라도 토지소유가 가능하고 석유개발업자와 일부 공단입주 외국인은 예외적인 혜택을 누릴 수 있음.

- 외국인의 콘도미니엄<sup>6)</sup> 소유는 개발단지의 40%에서 100%로 범위가 확대되었는데 자격요건은 다음과 같음.
  - 자연인: 주거증을 소지한 외국인 및 투자촉진법에 의거 입국이 허가된 외국인
  - 법인: 지분참여가 49% 이상인 법인 및 투자 촉진증을 소지한 법인
- 1977년 「투자법」에 의해 투자청을 만들어 외국인의 토지취득을 허용하고 있으며, 이 경우 구체적인 기준에 의거하기보다 사례에 따라 처리하도록 하고 있는 특징을 보이고 있음.
- 「토지법」에 따르면 기본적으로 외국인에게 부동산에 관한 소유권을 인정하는 것은 국가간 조약과 「토지법」 시행규칙에 의거하도록 하고 있음.
  - 그리고 외국인이 토지를 소유할 수 있는 것은 거주 목적, 상업, 공업 그리고 분묘, 사회복지재산 혹은 종교목적에 한정하고 있으며, 취득허가를 해 줄 수 있는 필지의 면적규모를 목적에 따라 정하고 있음(제86조).
- 이와 같이 태국은 원칙적으로 외국인의 토지취득은 금지되나 「투자법」, 「공단법」, 「석유공사법」, 「콘도미니엄법」에서 투자 등의 목적으로 토지를 취득하는 것을 허용하고 있음.
  - 예를 들어 「투자법」은 투자청은 외국법인이 제조업을 위해 필요한 범위내에서 토지의 취득을 허용하고 있음.
  - 그리고 「콘도미니엄법」은 영주권자, 외국인투자의 임직원, 합작법인의 회사, 외환관리법에 의해 자연인 또는 법인이 콘도구입을 목적으로 외환을 반입한자에게는 콘도의 소유를 가능하게 하고 있음.

#### ○ 투자허가 관련기관

- 수상을 위원장으로 하여 각료급 위원 10명으로 구성되어 있는 투자위원회(Board of Investment)에서 투자를 허가하고 있으며, 부속기관으로 실무를 처리하는 투자위원회 사무국(Office of the Board of Investment)이 파리, 프랑크푸르트, 시드니, 동경, 오사카, 치앙마이, 나콘라타시마, 송클라, 촌부리에 설치되어 있음.

---

6) 우리나라의 아파트 개념임.



· Office of the Board of Investment

555 Vipavadee Rangsit Rd., Chatuchak, Bangkok 10900.

Tel: 666-537-8111, 537-8155, Fax: 662-537-8177

- 상무부(Ministry of Commerce)는 사업자 등록국(Department of Commerce Registration, DCR)을 설치하여 「외국인사업법(The Alien Business Law, 1972)」의 규제대상이 되는 외국인의 투자를 심사하며 회사등록, 제증명서 및 정관 발행을 관장하고 있음.
- 산업부(Ministry of Industry)는 공장건설허가 및 조업허가를 관장하고 있으며 산하에 태국산업공단(IEAT)을 두고 공업단지 및 수출진흥지역을 관장하고 있음.

○ 투자허가 승인절차

- 외국인사업법에 저촉되지 않는 외국인투자는 별도의 투자허가 절차없이 산업부의 안내를 받아 상무부 상업등기국의 검토를 거쳐 등기함으로써 투자가 이루어짐.
  - 사업자 등기국(DCR)  
Maharat Rd., Bangkok 10200  
Tel: 662-511-5066 ~ 77, 513-1909 ~ 17, Fax: 662-512-1079, 513-1917
- 투자인센티브를 신청할 경우 신청서 3부를 작성, 2부는 투자위원회 사무국 비서실(Office of Secretary)에 제출하고 나머지 1부는 신청자가 보관함. 신청서는 투자장려국(Investment Promotion Division)을 거쳐 BOI로 전달되며 BOI는 신청서 검토후 투자승인여부, 승인조건, 인센티브 내용등을 결정함.
  - 신청서는 개인명의로 작성하여 제출하는 것은 가능하나 제출일로부터 180일 이내에 회사를 설립해야 함.
- 투자승인후 15일 이내에 BOI는 투자승인을 통보하는데 투자자는 투자허가통지서 수령후 1개월 이내에 제시된 제반조건 및 투자장려혜택에 대한 수리여부를 BOI에 통지해야 하고 투자허가통지서 수령후 180일 이내에 제반서류를 갖추어 투자청에 투자장려혜택 수혜자 증명서 발급을 신청해야 함.

- 투자장려혜택 수혜자 증명을 받은 투자자는 증명서를 발급받은 후 6개월 이내에 공장건설을 시작하고 기계주문에 착수해야 하며, 그 결과를 증빙서류를 첨부하여 BOI에 보고해야 함.
- 수입관세 및 법인세 감면 혜택을 받으려면 투자장려혜택 수혜자 증명서를 발급받은 후 24개월 이내에 기계류를 반입해야 함.
- 수혜자 증명서를 발급받은 후 30개월 이내에 계획된 투자사업이 정상 가동되도록 하며 실사후 개업허가를 위해 개업예정일 15일 전에 서면으로 BOI에 통보해야 함.
- 사업 개시후 태국인 및 외국인의 소유주식 비율의 변동사항과 회사의 자산상태 및 연간 업무보고를 투자위원회 서식에 따라 매 익년 6월 30일까지 제출

#### ○ 현지법인 설립

- 준거법
  - 「외국인사업법」
- 법인형태
  - 개인회사(Sole Proprietorship), 합자합명회사(Partnership), 유한회사(Limited Companies)로 대별되는데 합자합명과 유한회사는 다시 각각 3가지로 세분화됨.
- 설립절차 및 관련서류
  - 상무부 등록국에 회사명 등록(Reservation of Name of Company). 2개의 회사명 제시가 가능한데 승인에는 5일이 소요되며 회사명은 승인일로부터 30일간 유효함.
  - 정관(Memorandum of Association)을 상무부 등록국에 등록함. 회사명, 소재지, 자본금 및 1주당 액면가액, 회사설립 목적, 발기인(최소 7명, 최소 1명은 태국인이 바람직함)등을 기재함.
  - 설립총회(Statutory Meeting)를 개최하여 주주의 성명 및 주주별 주식수, 회사규칙 채택, 발기인의 회사설립관련 활동내용 및 경비의 승인, 주식에 관한 사항의 결정, 감사 선임 및 보수의 결정 등을 결의함.
  - 자본금 불입·분할 납입이 가능함(최소 25%)

- 자본금 불입 후 설립총회에서부터 3개월 이내에 상무부 등록국에 회사를 등록하여야 함. 정관, 회사규칙사본, 기타서류 등을 첨부하여 등록하는데 약 10일 정도 소요됨.
- 재무부 조세국에 등록하여 회사설립 후 또는 영업 개시일로부터 30일 이내에 사업세를 납부하며 등록 및 영업개시 60일 이내에 법인세 납부등록을 위하여 납세자 등록증 교부
- 회사 등기일로부터 6개월 이내 제 1회 주주총회 개최

### (3) 외국인 투자 관련 제도

#### ○ 외국인 투자제도

##### - 외국인 투자 심사 원칙

- 토지대금 및 운영자금을 제외한 투자액이 2억 바트 이하 사업인 경우
  - \* 부가가치 판매액 20%이상일 것. 단 매출의 80%이상을 수출하거나 국내 농산물을 원료로 이용하거나 천연자원 및 환경의 보전에 기여하는 산업은 예외
  - \* 신규사업은 납입자본금이 총투자액 20% 이상일 것. 사업확장시 납입자본금 비율을 개별 심사
- 토지대금 및 운영자금 제외한 투자액이 2억바트를 초과하는 사업의 경우
  - \* 정부수입에 미치는 영향, 소비자에 미치는 영향
  - \* 기술개발 기여도
- 투자액이 5억 바트를 초과하는 사업
  - \* BOI의 사업성 검토서 제출

##### - 외국인 투자 업종 제한

- 「외국인기업법(Ailian Business Law : 1972)」에 의해 투자 업종을 3가지 범주로 분류하여 외국인 투자를 제한하고 있음. 구체적인 내용은 다음과 같음.
- Category A - 특별법이나 조약에 의해 별도로 승인된 경우 또는 BOI의 승인 하에 소규모 지분 참여만 허용되는 업종
    - \* 쌀경작, 조경 및 염전업(염석채굴이외의 소금제조업) 등을 포함하는 농업

- \* 국내 농산물의 교역 및 부동산 거래 등을 포함하는 상업
- \* 회계, 법률, 건축, 광고, 거래알선, 경매, 미용업 등을 포함하는 서비스업
- \* 빌딩 건설업
- Category B - 투자지분의 과반수 이상 참여를 위해 BOI의 승인이 필요한 업종. 단, 1972년 이전에 형성된 자산에 대한 기존 지분은 제외됨.
  - \* Category A에 속하지 않는 영농 및 조경업, 양잠업을 포함한 축산업, 임업, 수산업 등을 포함하는 농업
  - \* 정미업, 제분업, 설탕 제조업, 주류 및 음료 생산, 얼음제조업, 제약업, 냉장업, 제재업, 금, 은 및 광물제조업, 불상 및 구호용기 제조업, 목공예, 유기그릇 생산, 성냥제조, 석회시멘트 또는 시멘트 부산물 제조, 석조업, 합판제조, 의류 및 신발 제조업(수출용 제외), 견직물업, 견직물 인쇄, 실크 완제품 제조, 인쇄업, 신문발행 등을 포함하는 제조업 및 수공업
  - \* 소매업, 광물판매 및 식음료 판매(Category C에 기재된 것 제외), 조각품 및 미술품 거래 등을 포함하는 상업
  - \* 여행사, 호텔(호텔경영 제외), 법규 적용 대상이 되는 유흥업소, 사진관, 세탁소, 양복점 및 의상실 등을 포함하는 서비스업
  - \* 국내의 육운, 해상수송 및 항공업
- Category C - BOI로부터 허가를 받거나 상무부로부터 외국인 기업허가를 취득할 경우 투자가 가능한 업종
  - \* 도매업(Category A에 기재된 것 제외), 수출업, 기계류 및 엔진 판매, 관광 촉진을 위한 식음료 판매 등을 포함하는 상업
  - \* 모피제조업, 식물유 추출, 섬유 및 니트제품 생산, 유리제품 제조, 인쇄 용지 제조, 도자기 제조, 염식 채굴을 비롯한 광업 등을 포함하는 제조업 및 수공업
  - \* Category A와 B에 속하지 않은 기타 서비스업
  - \* Category A에 속하지 않은 기타 건설업
- 외국인 지분소유 제한
  - 외국인은 원칙적으로 대주주(50%이상)가 될 수 없으나, BOI인가를 받은 투자에 대해서는 50%이상 투자를 허용하고 있음.

- 은행에 대해서는 10년간 한시적 대주주가 가능하나, 리스·보험등 여타 금융업종은 25%로 외국인 소유 지분 상한선을 두고 있음.

- 「외국인 사업법」

- 외국인 : 「국적법」에 의한 외국인, 자본금 50%이상
- 외국투자법인, 공동회사의 책임 경영자가 외국 국적인 경우
- 외국인 투자사업의 제한

① Schedule 1 : 외국인 50%이상 소유금지

- 신문, TV, 쌀농사, 축산, 삼림, 어업, 부동산 거래등

② Schedule 2 : 외국인 50%미만 소유, 다만 Cabinet 동의하에 60%까지 (또는 75%까지)가능

- 국가 안보 사업 : 탄약, 군수품, 군장비, 항공 등 운송
- 예술, 문화사업 : 골동품거래, 실크, 악기, 철기제조 등
- 자원환경사업 : 설탕제조, 염전, 광산, 목재가공등

③ Schedule 3 : 외국인 50% 미만 소유, 다만 50%이상은 외국인 사업위원회 (Ailian Business Board)의 허가 필요

- 기간산업, 국내보호산업, 도소매 등 서비스업 : 곡물도정, 어업, 임업, 합판, 석회, 회계, 법류서비스, 건축, 경매, 도소매업, 광고, 호텔, 여행업, 음식료 등

\* 다른법으로 제한사업 : 은행, 보험, 금융, 증권, credit fancier 사업, 항공, 해운

· 허가신청 절차

① Schedule 1 : 사업의 50%미만 지분 허가신청 절차나 수수료 없음.

② Schedule 2 : 사업의 60%(또는 75%)까지 관할장관에게 외국인 소유권 신청

③ Schedule 3 : 사업의 50% 이상 외국인 소유권 인증을 외국인사업위원회에 신청

- 모든 신청서는 60일내에 검토, 필요한 경우 60일 연장
- 허용된 날로부터 15일 이내에 허가증 발급
- 허가신청 거절시에는 서면으로 사유 통보

## 4. 건설 및 부동산 시장 동향

### (1) 건설시장 전망 및 진출전략

#### ○ 건설시장 전망

- 태국은 2004년 상반기부터 건설시장이 살아나고 있으나 1997년 아시아 경제위기로 시장에서 철수하였던 우리업체들이 재진출을 고려하기에는 위험이 많아 보임.
- 태국의 건설경기 회복은 내수 소비를 기반으로 한 국내 경기 활성화에서 비롯된 것임. 태국은 대외적으로 불황이 계속되었음에도 불구하고 꾸준한 내수의 확대로 말미암아 6%대에 가까운 경제성장을 해왔으며 2006년도의 경제 성장도 9~10% 선으로 예상됨. 이러한 추이는 향후 3~4년은 지속될 것으로 전망됨.
- 경제성장의 바탕이 되고 있는 내수확대는 태국정부의 의도적인 저금리 정책에서 비롯된 것이나 이는 당초 정부의 의도와는 차이가 있음. 정부는 투자 확대를 위해 금리를 낮추었으나 오히려 투자의 확대보다는 민간부문의 소비확대로 나타나고 있음.
- 이는 태국의 비교적 발달된 할부 금융제도 때문인데 소비성향이 강한 젊은이들이 0.3%에 불과한 할부 금융의 낮은 금리를 이용하여 폭발적인 소비를 주도하고 있기 때문임. 따라서 이러한 소비 분위기에 힘입어 부동산 수요가 증가하고 부동산 가격이 상승함에 따라 그동안 중단되었던 건축공사를 비롯한 각종 건설공사가 재개되고 있는 것임.
- 그러나 최근 태국의 경기상승은 IMF 경제 위기를 극복하기 위해 우리나라 정부가 유도하였던 내수 진작과 유사하다는 점을 고려할 때 2~3년 후 할부 금융이 한계에 다다랐을 경우 태국경제가 꺾게 될 후유증을 예상하는 것은 그리 어렵지 않음. 따라서 어찌면 반짝 호황을 보이고 있을지 모르는 건설시장 흐름에 단순히 편승하여 재진출하는 것은 지양하는 대신 명확한 사업영역과 체계적인 사업계획을 바탕으로 한 진출을 시도해야 할 것임.

## ○ 건설시장 진출전략

- 부문별로 진출전략을 살펴보면 토목 및 건축 부문에 있어 우리업체가 현지업체들과 직접적인 경쟁을 통해 수주를 한다는 것은 극히 어려운 상황임.
- 현지업체들은 이미 60년대부터 진출한 외국업체와 합작으로 경험과 기술을 축적하여 외국업체들과 경쟁이 가능하고 가격 경쟁력이 높기 때문에 우리업체가 이들과 직접적으로 경쟁하여 공사를 수주할 가능성은 희박할 것으로 판단됨.
- 우리업체가 진출을 고려해 볼 수 있는 분야는 전력부문으로 태국은 현재 수치상 전력이 과잉 공급되는 상태이나 실제적으로는 송배전상의 손실과 비효율 등의 원인으로 전력이 부족한 상황임. 따라서 주변국으로부터 전력을 추가로 수입하는 방안 이외에도 자체 발전설비의 확장과 민간의 투자유치 등을 통한 전력 확보가 필요한 실정임.
- 그러나 주변국의 전력은 주로 수력발전으로 확보까지는 많은 시간이 소비되므로 중장기적인 관점에서 보아야 하며 환경적인 문제도 논란거리가 되고 있음. 따라서 공해와 환경 파괴가 적은 가스를 이용한 화력발전소의 개발이 불가피한 상황임.
- 그러나 가스화력 발전프로젝트는 대형으로 발주되는 관계로 우리업체 단독 혹은 우리 업체들간의 합작형태의 참여할 경우 동 부문에서 경험이 풍부하고 가격 경쟁력이 높은 세계 유수의 기전설비업체들과 수주경쟁을 벌여야 하기 때문에 수주 가능성이 희박함.
- 따라서 우리업체와 설비 공급에 있어 경쟁력이 있는 외국의 기전업체와 합작으로 진출을 모색해야 할 것임. 외국의 기전업체가 메인 가스화력 발전설비를 공급하고 아국업체는 메인 발전설비의 가동시 발생하는 폐열을 이용하는 소규모 증기발전설비를 공급하며 토목공사를 수행한다면 수주 가능성을 높일 수 있을 것임.
- 아울러 발전설비가 확장됨에 따라 부가적으로 송배전 공사 발주가 확대될 것으로 예상되므로 동 부문에 대한 수주 경쟁력을 강화하여야 함.

- 이외에도 태국 정부는 연안에서 매장되어 있는 천연가스를 지속적으로 개발하고 생산된 천연가스의 활용도를 높일 계획임. 따라서 이와 관련된 각종 플랜트 공사가 지속적으로 발주될 예정임으로 동 부문 참여에 지속적인 관심을 보여야 할 것으로 판단됨.

#### <표 V-4> 한국 건설사의 진출현황

(단위 : 천 달러)

구분	합계	~ 2001년	2002년	2003년	2004년	2005년
금액	4,374,065	2,671,995	371,592	195,875	193,822	940,781
건수	102	87	4	1	5	5

- 태국은 2005년말 기준, 우리나라 제13위 해외건설시장으로 현대건설, 대우건설, 삼성물산, SK건설, 삼성ENG, GS건설 등 총 32개 업체가 102건, 43.7억달러를 수주하였고 현재 시공중인 공사는 7개업체가 10건으로 15.9억달러에 달함.
- 1990년대 들어와 수주증가가 두드러져 1991~97년 기간동안 25.4억달러(65건)를 수주하며 급증세를 보였으나 금융위기 영향으로 수주가 급감하여 1998년 이후 2001년까지 수주액이 5,517만달러(5건)에 불과하였음.
- 2000년대 들어 석유화학 등 플랜트 건설공사 수주확대에 힘입어 2002-05년 기간 동안 17억달러를 수주, 상승세를 보이기 시작했으며 특히, 작년에는 9.4억달러를 기록하였고 연간 수주금액으로 최고치를 달성하며 우리나라의 해외건설 주요시장으로 성장 가능성을 보여주고 있음.

#### ○ 한국 건설사의 프로젝트 수주 애로사항

- 부정부패
  - ADB, IBRD 등의 차관 프로젝트와 현지업체의 설비 공급능력이 부족할 경우 국제입찰이 이용되고 있으나 중앙 집중 단일 입찰기관이 없어 실수요기관별 자체 입찰을 수행하여 일괄발주가 아닌 분할발주가 대부분이며 여기에는 부패 고리가 깊게 형성되어 있음. 실제로 사업자들의 말에 따르면 프로젝트 수주의 성공여부는 얼마나 확실한 권력을 가지고 있는 실권자를 접촉하는 에이전트를 잡느냐 하는 것이 관건이라고 밝힐 정도임.



- 제도적 진출 장벽
  - 정부기관 국영기업체, 지방정부에서 발주하는 공사로 하더라도 국내조달이 가능한 공사는 자국업체에게만 입찰 기회를 부여하고 있으며 또한 입찰 공고 후 마감일까지의 기간이 짧고 입찰 및 이행보증은 국내은행이나 조달기관이 인정하는 외국계 은행에서 발급한 것만 인정하고 있는 분위기임.
- 사후자격 심사(Post Qualification)
  - 입찰시행기관에 따라서 입찰서를 마감한 후 시행하는 사후평가 절차가 있는 경우가 있음. 내부규정에 따라 입찰서류, 시공경험, 기술타당성, 경제성 등에 대하여 자격을 평가하는 것으로 최저 응찰자라 할지라도 발주기관이 기술적 자격을 부여하지 않으면 자동 탈락됨. 동 심사는 이해관계자 입회가 배제되는 가운데 내부규정에 따라 비공개로 진행되며 심사기간도 명시되지 않고 지연되는 경우가 많아 투명성 차원에서 문제점으로 지적되고 있음.

## (2) 부동산 시장 동향 및 전망

### ○ 부동산 최근 동향

- 지금 태국은 태국바트화의 가치가 내려가 외국인들의 부동산 투자가 활발해지고 있음.(2005년 8월 현재 1달러=약40바트, 1바트= 약25원)
- 현재 외국인들이 가장 손쉽게 취득 할 수 있는 부동산은 콘도미니엄임. 태국의 콘도는 우리나라의 아파트와 같은 개념이며, 대부분의 콘도가 분양시 기본적인 최소의 시설로 취득하므로 각 개인이 인테리어 공사를 하여야 하는 시스템임.
- 태국의 콘도미니엄 분양은 1992년에 제정된 「외국인투자법」에 따라 단지 내 건설되는 콘도의 49%까지는 외국인에게 분양 할 수 있음.
- 지금 분양되는 콘도들의 대부분 물량이 분양개시 1~2일만에 약 60%정도가 분양 완료가 되며 이 물건들은 대부분 고층이거나 전망이 좋아서, 약 일주일 경과 후 웃돈거래가 되고 있는 실정임.

- 대금지불 방법은 계약금 후 약3~4회의 중도금납부를 거쳐 입주시점의 나머지 잔금은 대부분 은행대출로 전환이 됨(25년). 그러나 외국인의 경우 대출규정이 까다로워서 노동허가증이 있어서 3년 이상의 세금납부 실적이 있어야 은행심사를 받을 수 있음.
- 또한 법인 설립하여 3년 이상의 재무제표(결산)가 있어야 하므로, 실질적으로 태국에 거주하는 외국인 외에는 사실상 대출이 어려운 실정임. 그럼에도 불구하고 아직 태국의 부동산 시장은 전망이 밝아 점차 외국인의 투자가 늘고 있음
- 태국에서의 특이사항중 하나는 바로 태국엘리트카드(Thailand Elite Card)라는 VIP 카드임. 이 카드의 판매가격은 약 2,000만~3,000만원 수준이며 회원이 되면 토지 소유가 가능함. 골프를 위해 태국을 방문한 한국인 가운데 골프회원권과 함께 동 카드를 구입, 토지 및 주택을 구입하는 경우도 있음.
- 태국에 투자한 한국인들의 패턴은 크게 주거용, 골프장 이용 관련으로 양분할 수 있음. 주거용의 경우 태국에서 사업을 위해 체류하는 교민이나 자녀 교육과 관련해 잠시 거주를 위해 구매하는 경우가 대부분이며, 골프장 이용의 경우 골프장 내의 콘도나 골프장 회원권과 결부된 콘도를 구매하는 경우가 있음.
- 태국 전체 외국인 직접투자의 약 50%가 일본에서 들어옴. 이런 일본인들과 관광·사업 목적 장기 체류하는 유럽인·한국인 등 대부분의 외국인들이 방콕에 살고 있기 때문에 방콕에 투자용으로 아파트를 구입한다면 이러한 외국인 임차 수요를 겨냥한 고급 아파트가 가장 적합한 것으로 판단됨.
- 방콕에서도 주로 수쿰빗·실롬 등지에 고급 아파트가 많으며, 고급아파트의 경우 대략 판매가는 약 1,000만바트(약 2억5,000만원), 월 임차료는 약 6만바트(약 150만원) 수준. 프레지던트 파크의 경우 약 200㎡(약 60평)짜리 방 3개 아파트 가격이 약 1,000만바트, 임차료는 약 6만~7만바트 수준이다.
- 그 외 시내에서 조금 떨어진 곳은 25평 기준 7,000만원~8,000만원(인테리어 별도)정도이며, 좋은 위치의 아파트는 매물이 없는 실정임. 태국의 부동산 투자자들의 대부분이 원룸(약 2,500만원)을 여러 채 구입하여 인테리어 공사 후 월세를 놓고 있는 상황이며 약 2~3년 후의 시세차익을 노리고 있음.

## 제6장

# 인도네시아

### 1. 기본 사항<sup>7)</sup>

○ 면적: 1,904,000km<sup>2</sup>(한반도의 9배)

- 도서수: 17,508개(무인도: 7,133개)
- 주요도서: 자바, 칼리만탄, 수마트라, 술라웨시, 이리얀자야
- 수도: 자카르타(인구 약, 1,050만명)

○ 인구: 2.2억명(세계 4위)

- 공용어: 인니어(국어), 영어, 네덜란드어
- 문맹율: 21%
- 종교: 회교(87%), 기독교(6%), 힌두교(2%), 불교(1%)

○ 기후여건

- 열대성 몬순기후, 고온무풍다습
- 연평균 기온: 25~28도(자카르타 32~33도), 습도: 73~87%
- 우기: 12~3월, 건기: 6~9월

---

7) 해외건설협회, 국가정보원의 국가별 정보를 활용

## ○ 특이사항

- 정부형태: 대통령 중심제(수실로 밤방 유도요노)
- 우리나라와의 시차: 서부는 -2시간, 중부: -1시간, 동부: 0시간
- 주요 진출기관: KOTRA, 외환은행, 한국중공업, 현대, 대림 등 700여개 업체
- 통상: 수출(636,300만달러: 에너지, 목재, 유류, 커피, 원목, 천연고무), 수입(367,700만달러)
- GDP: 2,558억달러(2004년), 1,118달러(1인당 GDP)

## 2. 경제 현황<sup>8)</sup>

### ○ 경제성장

- 2005년도 인니 경제는 1/4분기 중 6.12%, 2/4분기 5.84%, 3/4분기 5.34%가 성장하였으며, 연간으로는 5.3~5.5% 정도의 성장이 예상된다.
- 인니 경제는 2004년 4/4분기 6.65%의 성장률을 기록한 이후 2005년 4/4분기까지 성장률이 계속 둔화되고 있음. 이와 같은 현상은 고유가와 그에 따른 거시경제 불안으로 국내소비와 투자가 위축된 때문인 것으로 풀이되고 있음.
- 2005년 3월(29%)과 10월(126.6%)의 두 차례에 걸친 대폭적인 국내유가 인상에 따른 높은 인플레이션과 인플레이를 막기 위한 중앙은행의 금리 인상, 2005년 8월 4년래 최고치를 기록했던 환율(11,300Rp/US\$) 불안 등이 소비를 위축시킨 주요인임.
- 부문별로는 교통, 통신분야가 13%대의 높은 성장률을 보였으며, 호텔서비스, 건설업이 8%대의 성장을 보인 반면, 농업은 1%대의 저성장, 광업은 2% 이상의 마이너스 성장을 보임.

---

8) 주인도네시아 대사관 홈페이지([www.mofat.go.kr](http://www.mofat.go.kr))와 KOTRA([www.kotra.or.kr](http://www.kotra.or.kr))의 홈페이지의 공개 자료 활용

- 2006년도 인니 경제는 정부의 소비지출과 인프라 개발 등 공공투자가 주도할 것으로 전망됨.
- 인니 정부는 경기 회복을 위해 내년도 공공투자 예산을 상반기에 조기집행하고, 2005년 미집행 예산 10조~15조 루피아(10~15억달러)도 2006년 1/4분기중 집행할 계획이며, 5~6월경에는 제2차 인프라 서밋을 개최, 인프라 부문에서 외국인투자를 적극 유치하겠다는 생각임.

#### ○ 수출입 동향(2004년)

- 2005년도 인니의 수출은 약 840억달러로 지난해 대비 17%, 수입은 580억달러로 지난해 대비 25% 증가가 예상됨. 이에 따라 무역흑자는 지난해의 251억달러보다 약간 증가한 260억달러가 예상됨.
- 수출은 원유의 수출물량 감소에도 불구하고, 국제유가 상승으로 석유·가스 부문이 20% 이상 증가하고, 비석유가스 부문도 17% 가량 증가할 것으로 예상됨. 2005년 중 루피아화 약세도 수출 증대에 도움을 준 것으로 평가됨.
- 수입은 원유와 석유제품의 수입증가와 가격상승으로 석유·가스부문 수입이 60% 가량 증가하고, 소비재는 약 20%, 자본재는 약 30% 증가한 것으로 추정됨.

#### ○ 물가동향

- 2005년 1~11월중 소비자 물가상승률은 17.17%로 연말에는 18%에 달할 것으로 예상됨. 이와 같은 높은 물가상승률은 2005년 3월과 10월 두차례에 걸쳐 단행된 국내 유가 인상에 그 원인이 있음.
- 유가가 29% 인상된 3월에는 소비자 물가상승률이 1.91%, 유가가 127% 인상된 10월에는 소비자 물가가 8.70% 오른 것으로 나타남. 유가 인상에 따라 교통비 등 수송비의 인상폭이 가장 높았으며 그 밖에 전기 등 공공요금과 스포츠, 레크레이션 등의 서비스 요금도 많이 오른 것으로 나타남.
- 유가 인상에 따른 인플레이션을 막기 위해 중앙은행은 유가인상 이후 수차례에 걸쳐 금리를 인상, 기준금리가 2005년 9월중 10%에서 12월 12.75%까지 인상됨. 이와 같은 금리 인상과 물가상승에 따른 소비위축으로 작년 12월 이후 인플레이션은 조금씩 진정되고 있는 상황임.

## ○ 환율

- 2005년 연말 환율은 9,850Rp/US\$, 연평균 환율은 9,720Rp/US\$이 예상됨. 2005년 들어 외국인 투자 유입의 확대, 쓰나미 피해에 따른 외채 상환 연기 등으로 루피아화의 강세 요인이 있었으나, 계속되는 국제유가의 상승에 따른 석유 수입대금 증가로 환율은 지속적으로 상승하였음.
- 정부는 2006년도 평균 환율을 9,900루피아로 전망하고 있으며, 여타 전문기관의 분석도 10,000 루피아 내외로 예측하고 있음. 쓰나미 피해로 파리클럽으로부터 유예 받은 외채 상환, 고 유가와 연초의 고인플레이'를 환율 불안 요인으로, '외국인 투자 확대, 경상수지 흑자, 인플레이의 점진적인 진정'을 환율 안정 요인으로 지적할 수 있음.

## ○ 외국인 투자

- 2005년도 외국인 직접투자(FDI)는 승인 기준으로 약 120억달러, 실현기준으로는 90억달러가 예상됨. 이는 2004년 대비 승인기준으로는 15%, 실현기준으로는 96%가 증가한 것임.
- 2005년 11월말 현재 투자승인 1,482건 116.9억달러, 투자실현 831건 86.8억달러임.
- 외국인 투자의 증가는 유도요노 정부 수립 후 정치적 안정성이 제고되었고, 신정부의 친서방 경제정책, 투자환경 개선노력 등이 투자가들에게 신뢰를 주었기 때문인 것으로 풀이됨.
- 인니 정부는 2005년 1월 국내외 투자가들을 초청, 제1차 인프라 서밋을 개최하고 91개 인프라 개발 프로젝트를 발표한 바 있으나 이중 연말까지 실제 입찰에 부쳐진 것은 고속도로 6건에 불과함. 그러나 인니 정부는 현재 42건의 프로젝트를 구체화시키고 있다고 밝히고 있으며, 2006년 5~6월경에는 제2차 인프라 서밋을 개최, 신규 프로젝트를 발표한다는 계획임. 인니 정부는 인프라 확충에 향후 5년간 1,400억달러의 막대한 예산이 소요될 것으로 보고 있으며, 대부분을 외국인 투자 등 민간투자를 통해 조달한다는 계획임.

## ○ 한국과의 투자관계

- 우리나라의 대인니 투자규모는 1967~2004년 기간중 누계치 기준 2,018건 총 130억 8,400만달러(인니정부 승인기준)로 전체 외국투자국가중 건수면에서 3위, 금액면에서 7위를 점하고 있음.
- 현재 인도네시아 투자진출 한국기업은 약 1,050개사 내외로, 이중 섬유 및 섬유관련 업체가 195개사, 신발 및 완구 관련업체가 97개사, 전기 및 전자 관련업체가 79개사, 금속 및 기계류관련 74개사 등이 활동하고 있는 것으로 나타남.
- 한국 투자진출기업은 인니내 노동집약산업 부문의 생산, 수출에 큰 기여를 하고 있으며, 1995년 이후부터는 철강, 자동차, 전자, 건설, SOC 등 기간산업분야까지 진출하고 최근 들어서는 IT분야에의 진출도 매우 활발함.

**<표 VI-1> 주요 업종별 한국투자기업 현황(2005.7월 현재)**

분 야	업체수	분 야	업체수	분 야	업체수
섬 유	195	통신·컴퓨터	43	종이·목재	24
신발·완구	97	고무·플라스틱	39	금 용	17
전기·전자	79	석유화학	37	가 구	16
금속·기계	74	건 설	36	기 타	283
운송·창고	62	출판·인쇄	25	계	1,050

자료 : KOTRA 자카르타 무역관 조사

## ○ 인도네시아 정세

- 2004.4.5 총선 및 9.20 대통령 선거 결과, Susilo Bambang Yudhoyono 전 정치·안보 조정장관이 당선, 제1당의 Golkar당과 연립 여당을 구성하고 있으나, 소수 정당으로 정국안정을 유지할지 불확실함.
- 최근 Jemaah Islamiyah(JI)를 중심으로 한 이슬람계 테러단체의 테러 공격 가능성에 대한 경고가 이어지고 있음. "JI"가 과거의 대규모 폭탄테러 위주에서 주요국 대사, 서방기업인 등 요인 암살 중심으로 테러 전술을 전환하고 있는 것으로 파악됨.

### 3. 건설 및 부동산 관련 제도

#### (1) 건설제도<sup>9)</sup>

##### ○ 건설업 면허

- 외국 건설업체는 인도네시아에서 수주 및 영업 활동을 하기 위해서는 지사(Representative Office) 설치 또는 현지법인(PT, Limited Liability Company) 설립이 필수적이며, 이와 더불어 공공사업부(Ministry of Public Works)에 구비서류를 제출하여 건설업 면허(등급)를 취득해야 함<sup>10)</sup>.
  - 구비서류는 국내외 공사실적, 본사 재무구조, 인력 및 장비 보유현황 등
- 공공사업부에서는 동 구비서류에 대한 심사를 거쳐 R1B1-R6B6(R: Road, B: Bridge)까지의 면허 등급을 부여하는데, 통상 외국업체에 대해서는 최상급인 R1B1을 부여(유효기간: 3년)
- 건설면허를 A, B, C타입으로 분류하고 각 면허등급에 준하여 프로젝트마다 입찰 참여 자격이 주어지며, 구체적인 입찰과정은 공사규모, 난이도 등에 따라 공사별로 입찰자격을 제한함.
  - 일반적으로 지사설치, 법인 설립, 건설업 면허신청시 직접 신청할 수도 있으나 법률사무소나 컨설팅 업체를 통해 대행하는 경우가 일반적임.
  - 현지업체 공사입찰가격
    - \* A등급: 10억 루피아 이상 규모의 대형 프로젝트
    - \* B등급: 5억~10억 루피아 규모의 주단위 Contractor에게 부여
    - \* C등급: 5억 루피아 이하 규모의 군단위 Contractor에게 부여
- 지난 1999년 「건설산업법(No.18 1999)」을 개정하였음. 이에 따르면 건설회사 및 개인사업자 등 모든 건설부문 종사자는 인도네시아내에서 공사를 수행하는 경우 회사성격에 따라 LPJK(Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi)에 직접 등록하거나 전문가 단체 또는 건설협회를 통해 등록해야 함.

9) 해외건설협회 홈페이지([www.icak.or.kr](http://www.icak.or.kr)) 공개자료 활용

10) 이와 관련한 세부적인 내용과 설명은 해외건설 홈페이지에서 구체적으로 그 정보를 제공하고 있음.



## ○ 건축허가

- 건축허가는 건축허가신청서(Building Permit Application) 및 설계도면을 첨부, 건물소재지 관할행정기관에 제출하는데 신청서 제출에서 허가까지 통상 3개월 소요 (건축허가의 대가로 일정금액의 사례금 요구 관행)
- 절차상 우선 부지계획(Block Plan)을 신청하여 승인을 받아 상세도면과 함께 건축허가를 신청하며 건축허가서 취득과 동시에 착공허가를 받아 공사 수행
- 시공단계에서 관련기관의 단계별 감사를 거쳐 공사가 마무리되면 컨설턴트가 점유허가(Occupancy Permit)를 신청하여 OP를 취득하면 건물사용이 가능

## ○ 입찰제도

- 각 발주기관이 자체적인 입찰위원회를 두고 입찰준비에서 낙찰까지 모든 업무를 관장하고 있으며 입찰위원회는 통상 입찰 2~3개월전에 구성
- 입찰에 있어서는 프로젝트별로 공사규모, 성격에 따라 입찰참가자격에 제한을 두고 있음.
- 입찰제한
  - 국영기업 또는 정부재원 사업의 경우 외국 건설업체는 최소 250억 루피아 이상의 프로젝트에만 입찰참가 가능(대통령령 No.18/2000)
  - 재원이 정부예산인 경우 등록된 국내업체, 외국업체의 경우 에이전트를 통해 참가토록 규정
  - 외국업체는 250억 루피아 이상의 프로젝트를 수주하면 반드시 국내업체를 하청업체로 선정. J/O(Joint Operation)형태로 추진
- 입찰규모별 낙찰자 선정권한
  - 20억 루피아 이하: 담당 부서장(Head of Office of Project)
  - 20억~50억 루피아: 청장 및 차관보(Echelon I Office)

- 50억 ~ 100억 루피아: 장관(Minister)
- 100억 루피아 이상: 장관(경제개발조정장관 사전 승인)

○ 한편 도로, 하천공사 등 분할이 가능한 공사는 자국업체에 우선권을 부여하기 위해 사업을 세분화함으로써 외국업체의 참가를 제한하고 있으며 정부지원 사업을 낙찰받은 외국업체에 대해서는 특정 국내상품 구매를 요청하도록 규정

- 정부는 주식시장에 상장한 국내기업에 대해서는 정부조달 규정상의 입찰특혜를 제공(다만, 재원이 세계은행, 아시아개발은행, 일본국제협력은행 등 국제 금융기관의 지원을 받는 대규모 프로젝트의 경우 차관기관의 조달절차 규정에 부합하면 참여가 가능)
- 국제금융기관 차관 프로젝트는 국제경쟁입찰방식을 채택, 사전자격심사후 기술 및 자격을 평가하는 2단계 입찰방식이 일반적임.
- 건설분야 입찰절차의 투명성을 제고하기 위한 법이 개정되었으나 아직도 대규모 입찰의 진행이 늦고 입찰결정이 비상업적 이유에 의하여 이루어지는 등의 불투명성이 지적되고 있음.

#### ○ 보증제도

- 보증종류 및 요율
  - 입찰서 구입: 차관공사의 경우 300만 루피아(300달러) 수준이며, 일반적으로 60만 ~ 100만 루피아 수준
  - 입찰보증: 공사마다 다소 차이가 있으나 보통 2 ~ 5% 수준
  - 계약이행보증: 공사금액의 10% 수준
  - 선수금 보증: 선수금(계약금액의 10 ~ 20%) 전액
  - 유보금 보증: 공사금액의 약 10%
- 보증발급
  - 보증발급: 은행 및 보험회사
  - 보증제한: 특별한 제한은 없으나 발주처에서 특정은행을 지정하는 경우가 있음.

## ○ 시공관리제도

- 시공관리에 대한 특별한 제도는 없으며 대부분 입찰안내서 및 공사계약에 명시된 조건에 따르며 시운전을 위한 인력공급 등 중요한 내용은 입찰안내서에 명시하도록 되어 있음.
- 감리제도
  - 감리에 대한 의무규정은 없으며, 발주처의 임의결정사항이나 준공후 건설사용허가 취득시 「구조감리 결과보고서」가 필요함. 따라서 사실상 콘크리트 타설 단계마다 감리사를 통해 구조감리 실시후 기록을 유지해야 함.
  - 공사규모별 감리현황
    - \* 1,000만달러 이하: 일반적으로 현지 감리회사 고용
    - \* 1,000만달러 이상: 외국 감리회사를 고용하나 반드시 현지 감리회사와 합작 의무규정이 있음.
  - 관급공사 전체 규모의 약 70% 이상을 일본 감리회사가 점유
  - 미국 및 유럽회사가 감리하는 현장은 지방규정 준수가 상당히 엄격한 편이나 감리기준이 품질관리 위주로 시공자, 발주자간 조정, 융화가 잘 이루어지지 않음.
  - 현지 감리회사가 직접 수행하는 경우 감리체계 및 감리능력면에서는 우수한 편이나 뒷거래에 치중하는 경향이 많아 감리강도가 느슨한 편임.

## (2) 부동산 개발 관련제도<sup>11)</sup>

### 1) 부동산 정책

- 1960년 제정된 「토지기본법(Basic Agrarian Law)」에 의하면 인도네시아 국민만이 토지 소유권을 가질 수 있으며 그 형태는 아래 두 가지 범주로 크게 분류되고 있음.
- 어대트(Adat) 토지(관례상 토지)
  - 해당 토지관리국(우리나라 토지등기소에 해당) 등록되어 있지 않은 토지

---

11) 해외건설협회, 아시아 부동산 개발시장 동향과 참여확대방안, 건설교통부, 2002.12의 자료를 활용

- 일반적으로 상속에 의해 소유권이 세습된 토지
  - 상기 범주에 속하는 토지는 정식 등록절차를 통해 공인 받아야 소유권을 인정
- 공인된 토지(Certified Land)
- 「토지기본법」에 의해 규정된 토지와 지방토지관리국(Local Land Office)에 등록된 토지
  - 일반적으로 「토지법(Agrarian Law)」에 따라 토지소유는 다음의 5가지 형태로 분류
    - 1) 소유권(Right of Ownership, Hak Milik)
      - \* 절대적인 토지 소유권을 말하며 관습법에 의해 인정되는 자유 부동산 소유형태나 단순한 세습토지
      - \* 세습을 원칙으로 하며 인도네시아 시민권자에게만 인정
    - 2) 토지개발권(Right of Exploitation, Hak Guna Usaha)
      - \* 국유지를 경작, 개발하거나 기타 농사목적의 사용권
      - \* 최대 35년간 허용되나 두 번에 걸쳐 25년간 갱신하여 추가연장이 가능(담보권 행사 가능)
    - 3) 빌딩건축권(Right of Build, Hak Guna Bangunan)
      - \* 국유지에 건물을 건축할 권리
      - \* 최대 20~30년이 허용되나 이후 20년 기간으로 갱신하여 연장가능하며 추가 갱신 연장시 프리미엄을 지불해야 함(담보권 행사 가능)
    - 4) 토지사용권(Right of Use, Hak Pakai)
      - \* 국유지 및 타인 소유의 토지를 사용할 수 있는 권리
      - \* 최장 25년을 초과할 수 없으나 사회공익이나 종교활동 목적, 대사관, 국제기구에서 토지를 사용할 경우 추가로 25년 연장가능
      - \* 인도네시아 시민권자, 인도네시아 거주 외국인(개인), 대사관 직원 또는 외국계은행의 대표사무소 직원 등이 취득 가능(담보권 행사 불가)
    - 5) 임대권(Right of Rent, Hak Sewa)
      - \* 건물사용목적으로 제 3자에 속하는 토지를 임대할 권리
      - \* 인도네시아 거주 외국인 또는 외국법인의 대표사무소 등이 취득 가능(담보권 행사 불가)
      - \* 100% 외국인 회사 또는 합작회사를 포함한 정식 등록회사는 현 인도네시아 법률에 따라 토지개발권과 빌딩건축권을 취득할 수 있음.

- 개발과 관련된 토지권에는 임업생산물 경작권(Right of Harvest Forest Product, Hak Memungut Hasil Hutan), 토지정리권(Right of Clear Land, Hak Membuka Tanah), 수자원권(Right of Water, Hak Guna Air), 양식 및 어업권(Right of Breed and Catch Fish, Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan), 영공관련 사업권(Right to Do Things with Air Space, Hak Guna Rung Angkasa) 등이 있음.
- 한편 외국인 및 외국기업은 일반적으로 현행 인도네시아 법률에 따라 부동산 소유 등록을 못함. 이전 「토지기본법」에 따르면 외국인의 부동산 소유가 인정되지 않고 임대권(Hak Sewa)과 사용권(Hak Pakai)만을 보유할 수 있도록 하였으나 1996년 6월 정부법률 제41조에 의하면 외국인 개인의 경우 주거용 자산(주택 또는 아파트 한 채, 서민주택은 허용 안됨) 소유를 인정하고 있으며 인도네시아에 영구 혹은 일시 거주하며 국가발전에 기여하고 이민서류나 비자를 소지한 외국인은 다음의 자산을 매입할 수 있도록 했음.
  - 보조금을 받지 않은 토지에 건축된 집의 사용권
  - Strata-titled의 아파트 사용권
  - 공유지에 대한 사용권, 소유권자의 사용동의나 건축동의를 얻은 기타부지 사용권
- 인도네시아 거주 외국인은 주택 한 채 또는 한 필지(plot)의 토지를 25년간 사용할 수 있으며 추가로 20년 연장할 수 있음.
  - 다만 사용권 형태의 주택소유는 20년간으로 한정하나 공증을 받아 상호합의에 의해 갱신할 수 있음.
  - 소유권은 인도네시아에 거주하는 동안 유지되나 이사를 가거나 더 이상 인도네시아 거주가 불가할 경우에는 1년 이내에 양도하거나 매각할 수 있으며 1년이 경과하면 양도 및 매각이 불가하고 그 소유권은 정부로 귀속됨.
- 정부는 서민주택 공급을 위해 서민주택 거래시 10%의 부가가치세를 면제해 주고 매년 보조금을 예산에 배정하는 등 노력을 기울였지만 사업추진이 순조롭지 못한 상황임.

- 자카르타시의 경우 2007년까지 주택 30만호를 공급할 계획으로 개발업자들의 참여를 독려하여 1990년 시장령(Gubernatorial Decree No.540/1990)에 고급주택 한 채, 중급주택 세 채마다 여섯 채의 서민주택(RSS, low-cost housing)을 지어야 한다고 명시(1:3:6 방침)함. 그러나 경제침체와 정부의 보조금 부족 등으로 개발업자들이 이를 준수하기 어려워짐에 따라 서민주택 공급사업에 차질을 빚고 있음.
- 금융위기가 발생하자 1997년 8월 중앙은행(Bank Indonesia)은 공공은행(Public Bank)에게 개발업자의 토지구입에 대해 신규 여신을 금지하고 2001년도에는 재정적자를 이유로 서민주택여신사업(KP-RS/RSS)을 중지함에 따라 국내 개발업자의 도산을 불러와 서민주택 공급사업이 어려움을 겪게 되었음.

## 2) 관련법규 및 제도

- 부동산관련 주요 법규로는 토지소유에 관한 「토지기본법(Basic Agrarian law, 1960)」, 외국인 투자에 대한 「외국자본투자법(Foreign Capital Investment Law)」과 「투자법(Investment Law)」 등이 있음.
- 정부는 2001년 1월 1일부로 모든 주(Provinces)와 지방(Regencies)을 대상으로 자치권 분산화를 실현하기 위해 「지방자치법(Law No.22, regional autonomy)」 및 중앙, 지방간 정부간 「재정균형법(Law No.25, Financial Balancing between central and local government)」을 제정 시행하고 있음.
  - 지방정부는 해당지역의 조세와 처벌에 대해 새로운 지방정부 법규를 제정할 수 있게 되었으며 임업, 수산업, 광업(석유와 가스 제외) 등 분야에서의 투자허용을 위한 자치법규 제정권한도 갖게 되었음.
- 그러나 지방정부가 제정한 자치법규는 그것이 지방정부 상호간뿐만 아니라 중앙정부의 정책과도 갈등을 빚는 등 법적인 보완조치가 제대로 마련되지 못한 채 실행되어 지방자치의 문제점을 여실히 드러내고 있음.

- 그 사례중 하나는 중앙정부가 원목수출에 대한 금지조항을 발동했지만 일부 지방정부에서는 아직도 원목수출 허가를 발급하고 있음. 삼림면허와 관리업무에 있어 중앙정부와 지방정부와의 갈등으로 인해 삼림 면허권을 얻기 위해 많은 돈을 투자한 기업들을 좌절시켰음.

○ 토지, 주택 등 부동산에 있어서도 중앙정부의 정책과 지방 자치법규가 서로 상충되고 있는 경우가 있으므로 이러한 법적인 불확실성을 고려하여 부동산 개발사업 추진시 지역별 관련제도에 대한 면밀한 검토가 요구되고 있음.

### 3) 사업수행 절차

○ 건설업 면허 및 인허가 제도(건설관련 제도 참조)

○ 부지선정

- 외국인이 토지를 매입하여 부동산 개발사업을 추진할 경우 토지예약허가(Land Reservation Permit)를 지역 정부로부터 사전에 받아 토지 소유관계를 명확히 해야 함.
- 또한 호텔 및 사무실 건물 등은 은행계 그룹, 군부 일부 및 재계 일부에서 공동으로 투자지분을 공유하고 있어 소유관계가 매우 복잡하게 얽혀 있음.
- 따라서 개발사업을 추진하기 위해서는 대상토지의 유효여부를 확인하기 위해 토지예약허가 [(Land Reservation Permit, Surat Pencadangan Tanah(SPT), 자카르타의 경우는 Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan(SP3L)]를 지역 정부 책임자에게 사전에 받아야 하며 SP3L 신청시 아래사항을 구비해야 함 (허가는 3개월간 유효하며 연장이 가능함)
  - 토지예약허가(SP3L): 투자목적, 부지 개발 계획, 토지취득, 재원조달, 실행, 사회·경제적 영향, 환경영향 등에 관련된 사항, 토지취득 및 사업실행 스케줄
  - 자본투자승인: 상기 SP3L과 동시에 외국투자회사(PMA)의 설립승인 신청을 하고 승인은 자본투자승인서[Capital Investment Approval Letter, Surat Pemberitahuan Persetujuan Presiden(SPPP)]의 형태로 주어짐.

- 위치허가: 개략 디자인, 토지소유 증명서류, 토지 및 빌딩세 납세증명, 토지사무소의 추천장, 계획국 기술부의 계획관련 조언, 회사등록사항
- 부지조사: 계획국(City Planning Dept.)이 부지조사를 하여 부지계획(Peta Situasi Terukur : 대지의 위치, 경계, 모양 등 확인)을 만듦.
- 개발계획 승인: 상기와 같은 일련의 과정을 거친 후에야 개발계획 승인을 신청할 수 있음. 개발계획 승인 신청시 부지의 용도와 관련된 허가사항, 도로 경계 및 도로 확장계획 등을 명기하여야 함. 또한 승인 신청시 포함되는 배치도에 도로경계, 건축선, 건물의 배치, 부지형태, 고도제한, 구획 및 건폐율, 동선 계획 등을 명시하여야 함.

## ○ 건축허가 및 시공

- 건축허가는 이미 언급한 바와 같이 건축허가신청서에 설계도면을 첨부, 건물소재지 관할행정기관에 제출함. 신청서 제출에서 허가시까지 통상 3개월 이상 소요되고 있으며 건축허가의 대가로 상당 액수의 사례금을 요구하는 경우가 빈번함.
- 개발계획 승인취득 후 Block Plan을 승인 받아야 함. 이 경우 개발비(Development Levy)를 내야 하며(규모에 따라 다르나 약 50만 달러 소요), 다음의 절차를 거쳐 상세한 도면과 함께 건축허가를 신청할 수 있으며 자카르타시(DKI)로부터 최종 허가를 받을 수 있음.

### <그림 VI-1> 인도네시아의 건축허가 항목 및 소요기간

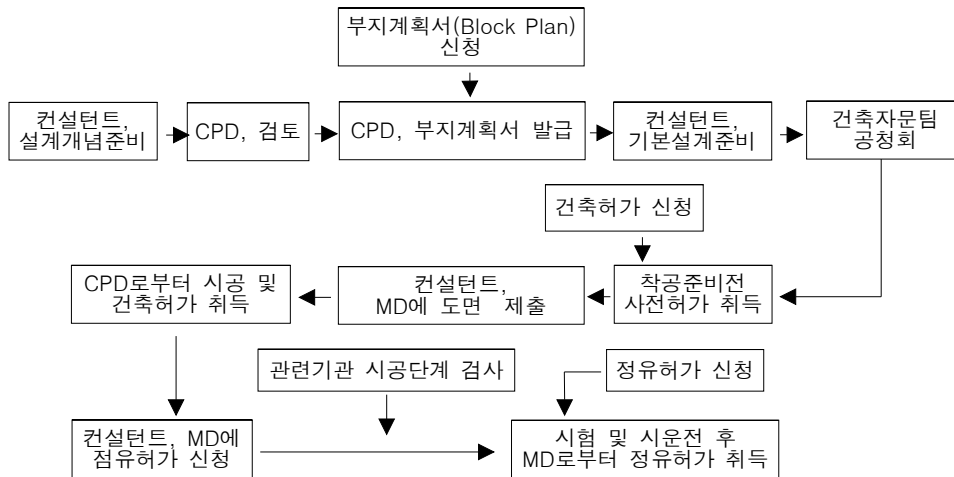
· TPAK .....	Architectural Permit	} 2개월 소요
· TPKB I (IP) <sup>40)</sup> .....	Foundation Permit	
· TPKB II .....	Super Structure Permit	
· TPIB .....	Installation Permit	— 1개월 소요
.....	(M&E Permit)	

40) TPKB I : 승인받은 후 Foundation 공사 시작 가능



- 건축허가와 동시에 착공허가를 받아 공사를 수행하며 관련기관이 시공 단계별 검사를 하게 됨. 공사가 완료되면 컨설턴트가 점유허가(Occupancy Permit)를 신청하고 시험과 시운전을 거쳐 발급 받음. (그림 2 참조)

<그림 VI-2> 건축허가 및 시공절차 (인도네시아)



주 : 계획국(CPD : City Planing Department)

감독부(MD: Monitoring Department)

## ○ 분양

- 성공적인 분양마케팅을 위해 개발계획 전략수립 단계에서 사전준비를 철저히 하여 상품가치를 높여 분양률을 높여야 함.
- 따라서 개발업자가 직접 분양마케팅을 추진할 수도 있으나 현지사정을 잘 알고 있으며 합리적인 마케팅 전략과 풍부한 분양경험을 보유한 전문 대행업체를 선정하는 것이 분양 성공여부에 중요한 요소로 자리잡고 있음.
- 분양률을 높이기 위해서는 신문, TV 등의 광고 및 홍보, 이벤트 개최, 판매요원 배치, 모델하우스, 가격조건 등에 있어 적절하고 경쟁력 있는 판매전략이 요구됨.

#### 4) 금융조달 및 세제

##### ○ 금융조달

- 1997년 금융위기 이전 240개에 달했던 은행은 2002년 3월 현재 5개 국영은행, 26개 지방정부는행, 80개 상업은행, 34개의 외국계 합작은행 및 외국계은행 등 145개로 줄어들었음.
- 법인명의의 현지자금 차입에는 별다른 제약이 없으나 일반적으로 대출이자율이 국제금융시장보다 높은 편임.
  - 실질적으로 중기(1~3년) 또는 장기자금 대출은 어려워 기업들은 대개 3~6개월 만기의 변동금리 회전방식으로 자금을 차입하고 있음.
  - 외국계 은행을 통한 차입이 안정적이라 볼 수 있으며 따라서 중장기 금융조달은 주로 대형 상업은행(주로 외국계 은행) 및 역외금융기관을 통한.
- 외국기업은 지분투자 및 현지 사업운동을 위한 자금을 달러 등 저금리통화로 역외금융 시장에서 차입하고 있으며 합작기업의 경우 역외금융 시장보다는 외국인투자 지분에 의존하는 경향이 있음.
- 금융위기 당시인 1998년 상반기에 중앙은행 기준금리(SBI, Bank Indonesia Certificates, 1개월 기준)가 50%를 상회하였으나 경기회복으로 2000년에는 9~14%대 수준을 보여 안정세를 보였음. 하지만 경기회복 둔화로 2001년말에는 재상승하여 17.62%를 보였으며 2002년 들어 하락세로 돌아서 11월 20일 기준으로 13.06%를 보이며 안정세를 나타내고 있으나 여전히 높은 수준으로 은행을 통한 자금조달에는 어려움이 따르고 있음.
- 중앙은행 기준금리(SBI)는 루피아화 및 인플레이션의 변화에 따라 연동하는 양상을 보이고 있음. 즉 중앙은행은 경제여건이 좋아지면 금리를 인하하고 이에 따라 대출금리가 낮아져 투자심리 부양을 기대하고 있으나 현재까지 회복되지 않고 있는 실정임.

- 향후 SBI는 국내정치 안정, 효율적인 법집행 확보 등으로 시중 현금보유 성향이 완화되어 본원통화가 감소되면 이자율 인하요인이 발생할 것으로 전망됨. 다만 인플레이션 압력이 커질 경우 금리인하가 어려워질 것으로 보임.
- 중장기 금융조달은 주로 상업은행 및 역외금융 취급기관을 통하지만 국영은행도 중장기 금융을 취급하고 있으며 외국은행 및 외국합작 금융기관은 2,500만달러 이상 최대 5년 만기로 역외 신디케이트 대출을 하고 있음. (외국은행이 1년 이상의 중장기 대출을 위해서는 중앙은행의 승인이 필요)
- 외환 유출입에 대하여는 원칙적으로 통제를 하고 있지 않으나 외국자본 유입시 투자실적 파악 및 투자보증 실행을 위해 중앙은행의 승인을 받아야 함.
  - 외환의 취득, 처분, 송금 및 수취는 비교적 자유로운 편으로 과실송금, 수입시 설재 감가상각비, 외국차관 원리금 및 이자, 외국인 고용에 대한 제비용 등의 해외송금이 자유로움.
  - 통상적으로 인도네시아 기업에 투자한 자본은 초기에 투자한 통화로 전환할 수 있는 권한이 부여되어 있지 않으나 「외국인투자법」에 따라 설립된 합작 기업에 투자한 자본의 경우 투자승인시 명기된 비율로 외화전환이 가능하며 승인된 투자의 수익도 자유롭게 본국에 송금할 수 있음.

## ○ 관련세제

- 재산세(Property Tax)
  - 일반적으로는 토지와 건물에 대한 재산세(PBB)는 자산가치의 0.1%로 고정되어 있으며 10억루피아(Rp)이상의 토지나 건물에 대해서는 0.2%의 세율이 적용됨.
  - 각 지방정부가 비과세 자산을 규정하고 있으나 1,200만루피아(1,330달러, 1달러=9,000Rp 기준)를 초과할 수는 없음. 현재 대부분의 지방자치단체에서는 건물과 토지에 대한 재산세와 양도세를 인상하는 추세를 보이고 있음.
  - 사회 및 교육활동, 보건 등 비영리 용도의 건물이나 토지에 대해서는 50%의 감면 혜택이 주어지며 종교, 자원보호, 국립공원, 외교 또는 지정된 국제기구를 위해 사용되는 토지나 건물은 면세됨.

- 자산소득에 대한 원천과세(Withholding Tax on Property Income)
  - 임대수입이나 그 공급에 따른 수입은 소득세의 일부로 원천과세 대상이 되며 일반적으로 개인 10%, 회사 6%가 각각 부과됨. 특정사업의 경우는 자산수입에 대한 최종 원천과세율은 2~6% 사이에서 결정됨.
  - 한편 과세대상자는 세무당국에 원천과세에 대한 세금을 내거나 이에 대한 감면을 요청할 수 있음.
- 인지세 & 법무비용(Stamp Duty & Legal Costs)
  - 공인서류 작성에 소요되는 공증 법무비용은 거래금액의 약 0.5~1.5% 수준임.
- 취득세 및 양도세(Taxes on Acquisition and Transfer of Real Estate)
  - 토지나 건물에 대한 권리를 취득하고자 하는 개인이나 회사는 5%에 해당하는 토지건물 양도세(BPHTB)를 납부해야 함. 세금부과는 거래금액나 NJOP금액(세무관청에서 산정한 자산가치)중 높은 금액에 대해 5%를 과세함.
- 부가가치세 및 재화와 용역세(Value Added Tax/Goods and Services Tax)
  - 수입, 제조, 도매, 소매단계에서의 대부분 재화와 용역의 이동에는 10%의 부가가치세(VAT)가 부과됨.
  - 유흥지 매매는 부가가치세 대상이 아닌 반면 이미 개발이 준비된 토지의 매매에는 8%의 VAT가 부과되며 임대료에는 10%, 이의 공급에 대해서는 4%가 각각 부과되고 있음.
  - 서민주택이나 소규모의 공동주택(Flat), 학생 기숙시설을 목적으로 하는 임대나 건설에는 VAT가 면제됨.
  - 일반적으로 VAT는 건설업체, 건축가, 엔지니어, 컨설턴트 등으로부터 개발업자에게, 개발업자로부터 구매자에게, 소유자로부터 임대자로 최종 소비자에게 전가됨.
  - 한편 특정 개발분야에서의 VAT는 사업비용의 일부로 인정될 수 있음. 예를 들면 호텔주인은 VAT를 투숙객에게 전가시킬 수 없으므로 개발 또는 운영중에 발생하는 모든 VAT를 부담해야 함.
  - 부가가치세 외에도 사치품에 대한 판매세(Sale Tax)가 있음. 판매세는 한번만 부과되는 세금으로 수입 및 생산단계에서 다양한 사치품에 대해 10~75%로

큰 폭의 차등을 두어 적용됨. 규모가 150m<sup>2</sup>이상의 콘도미니엄, 400m<sup>2</sup>이상의 주택, 6,600W 이상의 전력을 소비하는 주택 등의 호화주택에 대해서는 사치품에 적용되는 20%의 판매세가 부과됨.

- 감가상각(Tax Depreciation)

- 기업소유의 건물 및 자산에 대해서는 정액법 또는 정률법에 의하며 감가상각 비용은 세후소득에서 공제함.

- 법인세(Corporate Taxation)

- 1995년 1월 세제개혁을 통해 최고 소득세율을 30%로 제한하고 있으며 법인소득세, 개인소득세 및 재산세를 통합하여 소득세로 일괄 부과하는 방식을 택하고 있음.
- 건설업체에게는 프로젝트 수주시 최종소득세(Final Income Tax)를 부과하는 대신 연말소득 정산절차는 폐지하고 있음. 모든 공공 및 민간공사 수주에 대하여 시공회사에 계약액의 2%, 건축사 및 컨설팅 회사에는 4%의 소득세를 각각 부과하고 있음.

## 4. 건설 및 부동산 시장 동향<sup>12)</sup>

### (1) 건설시장

#### ○ 건설시장 규모 및 동향

- 건설시장은 급속한 경제성장을 뒷받침하기 위한 도로, 항만, 공항 등 교통 인프라 정비, 산업단지 조성, 도시화에 따른 주택 및 도심개발 등에서의 수요증가로 1990년 들어 매년 10% 이상 성장
- 고성장을 지속하던 건설시장은 1997년 금융위기 여파로 그동안 외국인 투자로 호황을 누렸던 부동산 시장이 자금난, 금리인상, 수요감소 등으로 붕괴됨.

---

12) 해외건설협회 홈페이지([www.icak.or.kr](http://www.icak.or.kr)) 공개자료 활용

- 1999년 하반기부터 서민주택을 중심으로 한 건축경기가 회복세를 보이며, 성장둔화세가 감소되었으며, 2000년에는 전년도의 회복추세와 국내외 여건호조에 의한 경제회복세에 힘입어 건설시장은 5.6% 성장하며 침체를 벗어나기 시작
  - 2002년의 건설시장은 정국안정, 루피아화 강세, 거시경제지표 개선, 시중금리 인하 등으로 신규주택 수요가 늘어나고 경기회복에 따라 인프라 수요가 증가하면서 금융위기로 중단됐던 프로젝트가 재개되는 등 전년도의 기조를 이어가며 4.8% 성장함.
  - 이러한 회복세는 2003년에도 이어져 인프라 사업 재개 및 신규사업 추진, 국내 수요 강세에 힘입은 쇼핑센터 건설의 호황, 전력위기난 대두에 따라 발전소 건설재개 및 신규사업 추진, 석유 및 가스개발 관련 프로젝트 발주 지속 등으로 연간 6.7% 성장함. 이로 인해 시장규모가 2002년 80조 루피아에서 30% 늘어난 106.6조루피아(약 127억달러)에 이른 것으로 추정됨.
- 통계청(BPS)에 따르면 건설부문은 2004년 3/4분기에 8.9% 성장함.
  - 업계에 따르면 부동산 시장은 적어도 향후 3년간은 강한 성장세를 이어나갈 것으로 예상함.
- 또한, 정부는 2003년 10월 경제발전을 위한 도로, 교량, 철도, 항만, 공항 등의 인프라가 불충분하다고 인식, 향후 5년간 인프라 개발에 613.2조루피아(약720억달러)투자계획을 발표하고 이러한 계획을 2005년부터 실행에 옮김. 건설부문의 성장주축에 인프라 분야가 다시 자리잡을 것으로 판단됨.
- 정부는 라오스 비엔티엔에서 열렸던 아세안+3개국('04.11.29)에서 한국을 포함한 일본, 중국, 브루나이, 말레이시아 등 국가와 인프라 투자에 대한 협력을 강화하기로 하고 인프라 개발을 위한 재원마련 방안과 실행계획 등에 대해 논의하기 위해 2005년 1월 17~18일동안 자카르타에서 "Infrastructure Summit 2005"를 개최하였으며, 이를 통해 인프라 개발에 외국인 투자 확대를 모색함.
- 우리나라의 인도네시아 건설시장 진출현황을 살펴보면 1996년에 약 7.82억달러이었던 것이 급속도로 하락하여 최근 5년간(2000년부터) 약 1억달러 정도의 수주만 거두고 있는 것으로 조사됨.

- 2000년 0.84억달러, 2001년 1.25억달러, 2002년 1.30억달러, 2003년 1.07억달러, 2004년 1.03억달러, 2005년 1억달러
- 공종별로 현재는 과거와 달리 산업설비와 토목분야에 수주가 있는 실정임.

#### ○ 건설시장 전망

- 정부의 지출억제, 주택수요감소, 초과공급 및 자금부족 등의 요인들이 복합적으로 작용한 건설산업의 침체는 중저가 주택과 쇼핑센터 등 소매부분을 중심으로 한 건축경기를 기반으로 되살아나고 있음.
- 인프라 확충을 위해 중단된 사업이 다시 재개되는 등 다시 활력을 찾고는 있지만, 금융위기 이전수준의 회복은 이루고 있지 못하고 있는 것으로 평가됨.
- 정부재원 부족으로 직접투자는 어려우나 석유 및 가스 관련 신규투자는 외국자본 유치로 활기를 되찾고 있으며, 민간중심으로 경기 활성화에 따른 건설수요는 확대될 것으로 예상됨.
- 건설발주는 외국정부 및 원조기관의 투자와 지원으로 시행되는 사업이 주를 이루고 있으며, 재정부족에 따라 인프라 및 도시개발 등에는 민간부문의 참여에 의한 프로젝트 파이낸싱, BOT 등 방식으로 사업이 추진될 것으로 보임.
- 호텔, 사무실, 산업단지 등을 포함함 비주택 분야는 초과 공급물량으로 아직까지는 전망이 밝지 못하지만 중소규모의 소매부분은 활기를 띌 것으로 예상됨.
- 이미 언급한 "Infrastructure Summit 2005"에서 총 225억달러 91개 프로젝트를 추진하기로 발표하고 외국인 투자를 유치하고 있는 중이므로 인프라 수요는 주요 성장의 주축이 될 것으로 판단됨.
- 전반적으로 인도네시아 자금사정으로 인해 과거와 같이 건설수주가 급증할 것으로 보이지는 않으나 2004년말 발생한 남아시아 지진해일 피해에 따른 아태지역 재건복구를 위한 건설수요가 어느정도 발생할 것으로 보여짐.

- 결국, 장기적으로 진출방향을 수주중심에서 개발투자중심으로 전환해야 할 것으로 판단됨.
- 즉, 토목, 건축위주의 단순 도급공사 수행패턴에서 장기적 안목으로 플랜트, 엔지니어링 등으로 수주영역을 다변화할 필요가 있으며, 인프라사업 지분 참여 등을 통해 보다 적극적으로 개발투자에 참여해야 할 것임.
- 경제성장 지속을 위한 인프라 투자, 산업시설 확충, 주택공급 및 낙후지역 개발, 농업지원 사업(댐, 관개시설 정비 등) 등을 중심으로 한 중장기 건설수요는 낙관적이므로 이에 대한 수주전략의 수립이 필요함.

## (2) 부동산 개발 시장

### ○ 동향 일반

- 1997년 금융위기 이전 외국인 투자증가로 호황을 누렸던 부동산 시장은 금융위기 이후 부동산 수요가 급감했으며 금융기관에 담보로 잡혀있던 부동산이 유동성 확보를 위해 시장에 매물로 나오면서 부동산 경기는 급락했음.
- 주택시장을 주도하고 있는 Strata-titled(층 개념) 아파트 프리미엄급의 경우 금융위기 이전 m<sup>2</sup>당 2,500달러 수준이었으나 1998년에는 1,400달러 수준까지 하락했으며 프리미엄급 사무실의 공실률이 한 자릿수에서 1999년 말 한때 45%까지 치솟았고 호텔 투숙률도 60%대에서 1998년에는 30%대까지 하락했음.
- 그러나 침체에 빠졌던 부동산시장은 경제회복, 신정부 출범과 함께 중저가 주택, 소규모 상가에 대한 수요가 늘어나면서 경기가 살아나 회복세를 유지하고 있음.
- 다만 사무실, 호텔 등을 포함한 비주거분야는 초과 공급물량으로 회복하는데 상당기간이 필요할 것으로 예상됨.
- 부문별로 살펴보면 주택시장의 경우 금융위기로 가격이 폭락한 이후 모든 유형의 주거용 주택이 지난 3년간(1999~2001) 완만하고 지속적인 가격 상승세를 나타내고 있으며 특히 소규모 주택에 대한 수요와 가격상승이 두드러지고 있음.
- 자카르타 Strata-titled 아파트의 경우 금융위기 이전 활발한 사업추진의 영향



으로 1997년에는 기존시장 물량을 훨씬 뛰어넘는 10,000세대 가량이 시장에 나오면서 과잉공급 되었음.

- 이후 금융위기로 수요감소와 함께 가격하락이 이어져 침체를 겪은 아파트 시장은 지리적, 또는 특정한 수요에 따른 소량만이 시장에 공급됨.

- 안전을 문제로 일반주택보다 선호하는 경향을 보이고 있는 자카르타시 임대아파트의 경우 2001년말 기준 시장물량이 6,207세대로 1998년 이후 거의 물량변동이 없으며 평균 점유율은 한 때 56.5%에서 지속적으로 개선되어 프리미엄급 아파트가 85%를 상회하는 등 전체로는 69.3%를 나타내고 있으며 월 평균 임대료와 서비스 비용도 완만한 상승세를 유지하고 있음.
- 자카르타 지역 사무실 공실률은 2001년 중반부터 20%내외 수준을 유지하며 안정세를 보였으며 이는 석유·가스, 금융, IT 및 컨설팅 분야의 사업 활성화에 따른 수요창출로 분석되고 있음.
- 임대시장의 경우 월 평균 임대료와 서비스 비용이 완만한 상승세를 유지하며 중심업무지구(Central Business District, CBD)지역 프리미엄급 사무실이 m<sup>2</sup>당 10~16달러, A등급은 8~12달러 수준을 보이고 있으며 인상압력을 받고 있는 서비스 비용은 프리미엄급이 m<sup>2</sup>당 5~7달러, A등급은 3.5~4달러 수준을 보이고 있음. 서비스 비용의 경우 2002년 1/4분기에 10~20% 정도 올랐으며 이 같은 움직임은 임대수입에 대한 원천과세를 상승에 따른 것으로 부동산 소유자에게는 단기적으로 자금흐름상 적자를 면하기 어렵게 만들어 악재로 받아들여지고 있음.
- 금융위기 영향으로 가장 큰 타격을 입은 호텔의 경우 등급별로 다소 차이는 있으나 자카르타 호텔 평균 투숙률이 1997년 65% 수준이었으나 금융위기 이후 외국기업의 활동 위축과 관광객 감소로 1998년에는 35%대까지 하락했음. 이후 경제회복과 완만한 관광객 증가로 투숙률이 상승세를 보여 2002년 1/4분기에는 48.5%를 보였으며 이는 기업활동 증가와 루피아화 강세로 풀이되고 있음.
- 호조를 보이며 부동산 시장을 주도하고 있는 소매(Retail)부문의 경우 PWC (PriceWaterhouseCooper)의 2002년 2/4분기 조사에 따르면 자카르타 지역은 2002

년 들어 114,000m<sup>2</sup>이 추가 공급되어 총 임대물량은 약 1,250,000m<sup>2</sup>에 달하고 있으며 점유율은 전년 동기(93.9%)와 비슷한 93.6%를 보임. 이와 같은 호황은 루피아 강세, 소비지출 증가, 수요 증가 등에 기인한 것으로 금융위기 이전 수준을 회복한 것으로 평가됨.

- 또한 최근에는 우리나라의 대형 할인점과 같은 하이퍼마켓에 대한 인기가 높아짐에 따라 업체들이 매장확대를 지속적으로 추진하고 있어 소매부문은 당분간 호조를 보일 것으로 보임.
- 산업용 부동산은 금융위기 이후 약세를 면치 못하고 있는 상황으로 자카르타지역의 경우 점유율이 2002년 2/4분기 71.8%에서 3/4분기에는 68.6%로 하락했음. 이는 전반적인 경제회복 둔화, 제조업 부진, 외국인 투자 저조 등에 기인한 것으로 분석되고 있음.

#### ○ 시장전망<sup>13)</sup>

- 2006년도 인도네시아 경제는 정부의 소비지출과 인프라 개발 등 공공투자가 주도할 것으로 전망됨. 인도네시아 정부는 경기 회복을 위해 내년도 공공투자 예산을 상반기에 조기집행하고, 2005년 미집행 예산 10조~15조 루피아(10억~15억달러)도 2006년 1/4분기중 집행할 계획이며, 2월에는 제2차 인프라서밋을 개최, 인프라 부문에서 외국인투자를 적극 유치할 계획임.
- 인도네시아 정부는 2005년 1월 국내외 투자자들을 초청, 제1차 인프라 서밋을 개최하고 91개 인프라 개발 프로젝트를 발표한 바 있으나 이중 연말까지 실제 입찰에 부쳐진 것은 고속도로 6건에 불과함. 그러나 인도네시아 정부는 현재 42건의 프로젝트를 구체화시키고 있다고 밝히고 있으며, 2006년 2월에는 제2차 인프라서밋을 개최, 신규 프로젝트를 발표한다는 계획임. 인도네시아 정부는 인프라 확충에 향후 5년간 1,400억달러의 막대한 예산이 소요될 것으로 보고 있으며, 대부분을 외국인 투자등 민간투자를 통해 조달한다는 계획임.

---

13) KOTRA 홈페이지([www.kotra.or.kr](http://www.kotra.or.kr))의 자료 부분 활용

- 부동산시장은 시장에 긍정적으로 작용할 만한 특별한 호재가 없어 주춤하고 있는 상태로 수요가 전반적인 약세를 보이고 있는 가운데 주택부문과 소매부문에 의존한 완만한 성장을 보이고 있음.
- 최근 이러한 시장회복 징후는 낙관적 입장을 견지하며 부동산 개발사업을 추진하고 있는 국내 투자자나 개발업자들의 행보에서 짐작할 수 있으나, 이는 실제 수요에 의한 것이라고 보기는 힘든 상황으로 투자자들은 수요가 현저히 나타나기를 기다리며 시장상황을 주시하고 있는 상황임.
- 현재 부동산 구입자들의 상당수는 실수요자가 아닌 미래에 대한 투자자로서 부동산시장이 호전될 것이라는 기대심리를 더욱 부추기고 있는 것으로 판단됨.
- 경제회복 조짐에도 불구하고 부동산 수요가 약세를 면치 못하는 이유는 안전문제, 노사갈등 불안, 투자 및 경제활동 관련 법체계 미비 등의 부정적 이미지가 외자유치에 걸림돌이 되고 있으며 부동산 수요를 억제하고 있기 때문임.
- 주택시장의 경우 시중금리 인하추세와 소비자들의 신뢰회복으로 신규주택 수요가 늘었으며 정부가 적절히 현재 상황을 유지할 수 있다면 주택경기 회복속도가 점진적으로 이루어질 것으로 예상됨.
- 한편 부동산시장이 안고 있는 큰 문제점 중 하나는 금융위기 이전에 과잉공급된 부동산 재고물량의 처리문제임. 부동산 악성부채에 대한 워크아웃정책이 지연됨에 따라 금융기관이 진퇴양란에 빠져있는 상황으로 은행들은 담보 부동산을 턱없이 낮아진 현재 시세로의 처분을 미루고 있는 실정임.
- 부동산시장은 단기적으로 경쟁력 있는 가격으로 공급되는 소매부문과 중급 콘도미니엄 사업이 주도할 것으로 전망되고 있음.
- 부동산 전문가들에 따르면 시장의 과잉공급 물량과 2002년 10월 12일의 발리 폭탄테러사건, 기존 중단된 공사 등을 감안하면 부동산시장의 회복은 적어도 3년, 길게는 5년 이상 걸릴 것(2003년 기준)으로 예상하고 있음.

- 다만 경제가 회복기조를 지속하고 IBRA의 부동산매각이 호재로 작용하여 부동산시장이 활기를 찾는다면 예상보다 빠른 시장회복을 기대할 수 있을 것으로 전망됨. 장기적으로는 경제성장과 함께 도시 및 지방 개발이 촉진되면 이에 필요한 수요가 확대되어 부동산시장은 활기를 되찾을 것으로 보임.

## 제7장

# 말레이시아

### 1. 기본 사항<sup>14)</sup>

#### ○ 면적:

- 329,733km<sup>2</sup>(한반도의 약 1.5배)
- 수도 : Kuala Lumpur  
(인구 약 130만, KL생활권역 인구 약 400만)

#### ○ 인구: 2,510만명(2004)

- 인구증가율(2004) : 2.4%
- 공용어: 말레이어가 공용어이나, 영어가 널리 통용
- 민족: 부미푸트라(58%), 중국인(25%), 인도인(7%), 기타(3%), 외국인체류자(7%)
- 종교: 말레이인의 회교가 국교이나, 종교의 자유는 헌법으로 보장

#### ○ 기후여건

- 고온다습의 열대성기후, 연평균기온 27℃, 연평균 강우량 2,410mm

---

14) 주한 말레이시아 대사관 홈페이지와 주말레이시아 대사관 홈페이지([www.mofat.go.kr](http://www.mofat.go.kr))의 정보 활용

## ○ 특이사항

- 국 체 : 입헌군주제(선임제 입헌군주제)
- 정부형태 : 의원내각제(양원제)
- 경상GNP(국민총생산) (2004) : 1,178억달러
- 1인당 국민소득(2004) : 4,712달러
- 경제성장률(2005 전반기) : 4.9% [2004년 7.1%]
- 물가상승률: 1.5%
- 화폐단위 : Ringgit Malaysia (RM)  
(US\$ 1 = RM 3.8, 98.9.2부터 고정환율제 실시)
- 현 압둘라 총리는 마하티르 전총리에 비해 온건하고 투명할 뿐만 아니라 야당인 PAS 등 과격 이슬람에 대해서도 관용적이며 중국계에 대해서도 더 포용적

## 2. 경제 현황<sup>15)</sup>

### ○ 경제성장

- 2003년 국내 총생산은 607억달러로 우리나라(6,052억달러)의 약 1/10수준임.
  - 1인당 국민소득은 3,840달러로 우리나라(12,646달러)의 30% 수준이나, 구매력 지수기준으로는 10,000달러를 초과하여 우리나라와 유사한 수준임.

---

15) 주 말레이시아 대사관 홈페이지([www.mofat.go.kr](http://www.mofat.go.kr))의 정보 활용

- 한국과 말레이시아 양국 모두 1997년 아시아 외환위기를 경험하였으나 위기를 극복, 재도약의 발판 마련
  - 한국 : IMF구제금융 지원
  - 말레이시아는 Pegging제 외환투기억제
  - 양국 모두 외국인 투자유치를 적극적으로 추진
- 석유, 천연가스, 팜오일, 고무, 목재, 주식 등 천연자원부국으로 풍부한 성장잠재력 보유

#### ○ 시장특성

- 인구수에 비해 교역규모(1,800억달러)가 상대적으로 크고 비즈니스 환경이 양호함에 따라 각 분야의 세계적 우수업체가 진출, 치열한 경쟁을 벌이고 있음.
- 관리형 변동환율제(managed float) 채택
  - 말레이시아 정부는 1998년 외환위기 기간중 외환투기 및 외환유출을 방지하기 위하여 도입하였던 고정환율제(pegging system)를 2005.7에 폐지하고 관리변동환율제를 도입
- 동남아의 중심상권으로 발돋움(ASENA Hub)
  - Infra시설에 대한 집중투자와 비즈니스 환경개선을 통해 다국적기업의 지역본부 및 물류센터의 집중유치
  - KLIA 공항, PTP 항구 건설, 도로확장 등 사회간접시설확충을 통해 싱가포르가 차지하고 있던 중계무역항 기능 흡수시작
  - 이를 바탕으로 싱가포르에 의존하던 무역패턴에서 탈피, 인근 인도네시아, 브루나이, 미얀마, 캄보디아 등으로 중계무역도 추진
  - 비동맹회의(NAM)의장국, 이슬람회의(OIC) 의장국으로서의 지위와 ASEAN에서의 주도적인 역할로 국제사회에서의 발언권이 강화되고 있는 추세이며, 이를 대규모 국제회의 유치 등에 적극 활용

- 자본재에 대한 수입의존도가 큰 시장
  - 현지진출 외국기업 및 현지기업이 대부분 완제품 조립산업 위주의 제조활동을 하고 있어 기계설비, 중간재 및 부품 등 자본재에 대한 수입의존도가 높아 수출이 증가하면 수입이 동시에 증가하는 전형적 가공무역 산업구조를 가지고 있음.
  - 특히, 외환위기 이후 정부가 국산품 장려 및 완제품 수입억제를 추진하면서, 완제품보다는 부품, 반제품 형태의 수출추진이 유리
- 중국계의 일반상권 장악
  - 전체 인구의 약 25%인 화교로 지칭되는 중국계가 상권 장악하고 있으며, 이들은 동남아 화교 네트워크는 물론 중국 본토, 대만, 홍콩 등지의 화교경제권 과도 연계
- 생활수준 향상에 따른 내구소비재 구매증가 및 고급화
  - 중고가품 혹은 유명브랜드 제품에 대한 수요층 급증
  - 중산층이 60% 이상 달한 것으로 평가 (ADB)
  - 특히, 최근의 저금리 추세는 승용차, 가전제품 등 내구 소비재에 대한 보급 확대와 소비패턴의 고급화를 유도

#### ○ 경제개발 정책

- 민영화 우선권 부여 및 Trust Agency(PNB)설립 운영
- 주택매입(5~7%), 특정개발지역 토지매입, 신규주식 매각시 특혜 부여
- 외국기업 합작선으로 Bumi기업 추진 및 공사우선 할당
- 외국인의 부소유 제한
  - 외국인 환투기 방지 : 포트폴리오 투자 제한 및 모니터링
  - 외국인 부동산소유 제한 : 주거용·산업용보다는 농업용 위주로 제한
  - 외국인 직접투자는 장려



- 장기 발전구도하의 중기경제개발계획 수립 추진
  - 현재 제3차 장기발전계획(OPP3: 2001 ~ 2010) 추진 중
  - 2020년 선진국 진입을 목표로 연 7.5%의 경제성장달성 추진
- Vision 2020
  - 마하티르 전총리가 91.2월 제창한 장기적인 국가개발 청사진으로 경제성장과 공평한 분배가 실현된 이상적인 선진국가상을 2020년까지 달성
  - 연평균 7% 성장, 2020년 1인당 국민소득 1만달러(1991년 경상가격기준) 달성

## ○ 산업구조 관련 정책

- 천연자원 위주의 1차산업에서 제조업 중심의 수출주도구조로 경제구조 전환
  - 2차산업 : 전자, 석유·화학, 자동차를 전략산업으로 선정 집중 육성
  - 3차산업 : 금융, 물류·운송, 관광 부문을 보호, 중점 육성
- 산업별 특성에 따라 외국인 직접투자유치, 국영 및 합작투자방식, 고관세에 의한 부미푸트라 기업육성등 전략 차별화
- 최근에는 IT 산업을 전략적으로 육성하기 위해 KL인근에 집적단지를 설립 (Multimedia Super Corridor)하고 외국인 투자 중점 유치하고 있으며, 2003년에는 인근에 생명산업육성을 위해 바이오 밸리 건설 착수
- 외국인투자의 적극 유치
  - 외국인 투자유치를 통한 첨단기술, 경영기법, 고용안정 추구
  - 정치적 안정, 우수한 인프라, 국민들의 영어구사능력, 천연자원
  - 전략업종을 유치하기 위해 개척자격(Pioneer Status)을 부여하고 법인세 감면 등 각종 혜택 부여
- ASEAN 협력의 기본틀 하에 지역협력 및 남남협력 계속 추진
  - 마하티르 전총리는 국제사회의 주요 이슈에 대해 선진국의 일방적 독주 견제를 위해 개도국간 실질적 경제협력 강화를 주장, EU, NAFTA, G8 등에 대한

대응수단으로 EAEC(동아시아 경제 협력체) 및 AFTA(Asean Free Trade Area)의 창설을 주창하였으며, 이러한 외교정책의 기초는 현 압둘라 바다위 총리도 그대로 계승

○ 최근 경제 개황

- 2003년 말레이시아 경제는 상반기중 이라크전 발발과 SARS 발생 등 불안정한 요인이 있었음에도 불구하고 효과적인 금융·재정정책의 실시와 하반기부터 시작된 대외부문의 회복으로 인해 5.2%의 경제성장 달성(당초 예상 4.5%)
- 제조업은 8.2% 성장하여 성장을 견인하였으며, 농업 5.5%, 광업 4.8%, 서비스산업 4.1%, 건설업도 1.9% 성장하는 등 각 분야에 걸쳐 비교적 균형있는 성장 달성
- 반면, 인플레이션은 1.2% 상승(2002년 1.8%)에 그쳤으며, 제조업 평균임금 상승률은 2.6%, 평균대출금리는 6.0%에 그쳐 전반적으로 안정을 유지
- 민간부문은 임금인상 및 팜오일등 주요 생산품의 가격상승으로 인한 가처분소득 증대와 교역조건의 개선으로 경제성장의 주역으로 등장하기 시작
- 반면, 공공부문은 소비가 7.9%(2002년 12.2%), 투자는 3.6%(2002년 9.8%) 증가하였으나, 경제성장에 대한 기여도는 감소하기 시작
- 대외부문은 무역수지의 대폭적인 흑자에 힘입어(257억달러 흑자) 서비스수지(-39억달러), 소득수지(-60억달러), 이전수지(-25억달러)의 적자에도 불구하고, 경상수자는 134억달러(2002년 80억달러)의 흑자 기록
- 이에 따라, 외환보유고는 449억달러(2002년 346억달러), 총 대외채무는 493억달러(2002년 488억달러), 채무부담률(DSR)은 6.0%로서 안정 유지
- 무역흑자 지속 및 외환보유고 증가 예상

- 긴축적인 재정정책의 지속으로 대규모 신규 프로젝트의 발주는 기대하기 곤란
- 실업율은 4% 이하 전망

#### ○ 대외 무역 현황

- 수출입 개황
  - 2003년 기준으로 수출입 모두 외환위기 이전의 수준을 완전 회복한 것으로 분석되며, 무역수지도 사상최대인 19,737백만달러의 흑자를 기록(1998년부터 6년 연속 100억달러대의 흑자 기록(6년간 97,665백만달러의 무역흑자))

**<표 VII-1> 우리나라의 대말레이시아 투자 추이**

(단위 : 건, 백만달러)

	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05.2	누계 ( '05.2)
말레이시아	85.6 (23)	24.2 (14)	16.8 (13)	12.2 (23)	33.2 (21)	11.8 (18)	10.9 (21)	33.6 (19)	0.4 (3)	761.9 (362)
아세안	1,092.3 (217)	739.0 (75)	462.1 (126)	691.3 (198)	518.4 (221)	639.0 (289)	1,258.4 (252)	690.3 (309)	90.7 (48)	11,675.9 (3,487)

자료 : 한국수출입은행

**<표 VII-2> 한·말레이시아 건설수주**

(단위 : 건, 백만달러)

	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05.2	누계 ( '05.2)
건수	3	0	2	6	1	4	1	2	0	165
금액	245.5	2.1	177.7	106.2	3.2	18.1	69.2	3.6	0	7,565.2

자료 : 해외건설종합서비스

### 3. 건설 및 부동산 관련 제도<sup>16)</sup>

#### (1) 건설제도

##### ○ 건설업 면허제도

- 말레이시아에서 건설업을 수행하고자 하는 국내외 건설업자는 공공사업부(JKR, Public Works Department) 산하 건설산업개발청(CIDB, Construction Industry Development Board)에 등록을 해야 함. 등록을 하지 않고 건설공사를 수행할 경우 CIDB Act(1994.7)에 따라 50,000링기트(13,158달러) 이하의 벌금이 부과됨.
- 건설업 등록은 시공실적, 재정능력, 인적자원 등을 고려하여 등록을 받고 있으며 이는 우리나라의 건설업 등록제와 유사하게 운용되고 있음. 1999년말 현재 41,020개 건설업체가 등록되어 있으며 1999년의 경우 4,361개 신청업체중 3,729개 업체가 등록되어 있음.
- 한편 정부발주 토목공사, 전기공사의 경우 PKK등록청(Contractor Service Center)에 등록해야 함.
  - 신규등록의 경우 납입자본금, 시공실적 등에 따라 A, B, BX, C, D, E, EX, F의 8등급으로 구분되며 등록비용은 등급에 따라 80~5,000링기트이며 차후 등급조정이 가능함.
- 등록분야는 크게 다음과 같은 3개 부문으로 나누어짐.
  - 토목 : 도로, 교량, 해상구조물, 터널, 철도, 석유, 조경, 토질 등 21개 분야
  - 건축 : PC Building, 철골조빌딩, 콘크리트 보수, 파일링, 내장, 방수, 조경 등 11개 분야
  - 기계 및 전기 : 에어컨 및 환기, 방화, 승강기, 빌딩 자동화, 전기, 조명, 통신 등 24개 분야

---

16) 해외건설협회, 아시아 부동산 개발시장 동향과 참여확대방안, 건설교통부, 2002.12의 관련내용을 발췌

- 등록등급은 수주가능 금액에 따라 다음 7단계로 구분되며 50만링기트 이상 단일 공사를 수주한 경우 계약금액의 0.25%에 해당하는 부담금(Levy)을 CIDB에 납부해야 함.
  - G1 : 단일공사금액 10만링기트 이하
  - G2 : 단일공사금액 50만링기트 이하
  - G3 : 단일공사금액 100만링기트 이하
  - G4 : 단일공사금액 300만링기트 이하
  - G5 : 단일공사금액 500만링기트 이하
  - G6 : 단일공사금액 1,000만링기트 이하
  - G7 : 단일공사금액 제한없음
- 등록신청업체는 우선 기업 등록국(Register of Companies)에 등록한 후, 다음 요건을 갖추어 CIDB에 건설업 등록을 신청하여야 함.
  - 시공실적 (Experience/Performance): 과거 3년간 건설공사실적의 연간 평균액이 등록등급의 한도액 이상인 업체로서, 과거 3년간 등록등급 한도액의 75% 이상의 공사를 최소한 1개 이상 수행한 실적이 있는 업체
  - 재정능력(Financial Capacity): 기업등록국 등록업체는 최근 회계감사보고서에 의한 순자산(Net Worth) 또는 순자본금(Net Capital), 신규등록업체는 납입자본금(Paid Capital)
  - 인적자원(Personnel Resources)
    - \* G1 : 2년이상 실무경력 C급기술자 1인이상
    - \* G2 : 3년이상 실무경력 B급기술자 1인이상
    - \* G3 : 2년이상 실무경력 A급기술자 1인이상
    - \* G4 : 5년이상 실무경력 A급기술자 1인이상
    - \* G5 : A급기술자 2인이상(1인은 실무경력 5년이상)
    - \* G6 : A급기술자 2인이상(1인은 실무경력 8년이상)
    - \* G7 : A급기술자 3인이상(1인은 실무경력 10년이상)
  - 기타
    - \* 파일공사업체는 관련공장 및 장비를 소유해야 함
    - \* 전기공사업체는 전기관련 면허를 소지해야 함
    - \* 수도가스배관(Plumbing) 업체는 수도가스배관 면허소지자를 상근 고용하여야 함

- 외국업체 등록절차

- 임시등록(Provisional Registration) : 외국업체가 말레이시아에서 발주되는 공사에 입찰코자 하는 경우에는 해당공사별로 임시등록(CIDB R2/95. 양식에 의거 신청)을 하여야 하며 합작 또는 컨소시엄의 경우에는 개별업체별로 등록을 하여야 함. 다만 수의계약의 경우에는 임시등록이 필요 없음.
- 등록(Registration) : 임시등록을 한 업체가 공사를 수주한 경우에는 기업등록국에 등록 후, CIDB에 관련양식(CIDB R2/95.)에 의거 건설업 등록을 하여야 함.
- 처리기간 : 구비서류 완비하여 등록신청한 날로부터 1주일 이내
- 등록수수료 : 임시등록 500링기트, 등록 5,000링기트
- 처리수수료 : 임시등록 50링기트, 등록 50링기트

## (2) 부동산 개발 관련제도

### 1) 부동산 정책

#### ○ 정책 일반

- 1980년대 후반부터 산업화에 따른 소득증가로 부동산시장에도 많은 투자가 다양하게 이루어져 왔음. 정부는 경제발전과 함께 중산층과 서민층을 위한 파격적인 주택공급정책을 실시했으며 외국인 거주가 늘어나면서 주택시장이 활성화되었음.
- 외국인 투자 증가와 국내로의 사업영역 확대로 이에 필요한 산업단지, 공장, 사무실 등 부동산수요가 모든 부문에 걸쳐 늘어났으며 이는 신규투자를 지속적으로 유도하여 많은 부동산 개발사업이 추진됨.
- 그러나 1997년 아시아 금융위기 발생으로 환율과 금리가 인상되고 자산가치가 하락하면서 미분양 사태 발생, 부동산 매물 증가 등으로 부동산시장은 급격한 침체를 보였음. 그 동안 추진했던 부동산 개발사업들이 중단 또는 보류되었으며 수요감소로 재고물량이 증가하기 시작했음.

- 이에 정부는 부동산시장을 감시하고 신규물량의 추가 공급을 방지하기 위한 조치를 취함. 부동산수요와 공급상황을 모니터링하는 조기경보시스템 구축을 위해 1999년 9월 자산정보센터(NAPIC, National Property Information Center)를 신설하여 부동산의 거래와 공급, 재고, 개발 등 각종 정보를 종합하여 관련기관에 제공하는 기능을 수행토록 하였음.
- 또한 콰라룸푸르(KL) 시내에 사무실 및 상업용 빌딩에 대한 신축을 금지했음. 당시 사무실 공실면적(115만㎡)과 연간 시장소화 물량(34,854㎡)을 감안하여 향후 5~6년 동안 시장상황을 지켜보면서 연간 20~30만㎡ 신규수요가 발생할 때까지 제한하기로 했음. 그리고 1999년 1월 6일부터는 신규 호텔, 리조트, 사무실, 골프장, 복합쇼핑단지 건설에 대한 신규여신을 금지토록 하고 있음.
- 2001년 11월 중앙은행(BNM)은 부동산 과잉공급문제를 사전에 방지하기 위한 조치로 주거지역내에서 세대당 25만링기트 이상을 초과하는 상가주택 및 주거용 주택개발의 경우 일시적인 단기 자금조달, 즉 브리지 파이낸싱(Bridging Financing)을 금지하기도 했음.
- 정부는 주택구입자 보호를 위해 「주택개발법(Housing Development Act 2001)」을 개정하여 2002년 12월부터 시행하는 한편 서민주택의 원활한 공급을 위해 모든 주택개발업자가 서민주택 20%, 중급 및 고급주택 각 10%씩의 비율을 준수해야 주택사업을 승인하는 등 부동산시장 안정을 위해 다양한 정책을 추진하고 있음.
- 한편 말레이시아는 외국인의 부동산 자산취득을 그 거래가격에 상관없이 FIC 지침(FIC Guidelines On Acquisition Of Assets By Foreign Interests, 1998.5.22)에 따라 원칙적으로 금지했었음. 그러나 정부는 외국인 투자를 유치하고 침체된 부동산시장 활성화를 위해 2001년 5월 FIC 지침을 개정하고 25만링기트 이상의 주택 및 상업용 건물의 취득을 자유롭게 하는 등 외국인 부동산 소유제한을 대폭 완화하였음.

## 2) 관련법규 및 제도

### ○ 제도 일반

- 한편 부동산 시장과 관련된 법규는 토지 소유에 대한 내용을 담고있는 「국가토지법(National Land Code)」, 토지취득에 관한 「토지취득법(Land Acquisition Act)」, 도심개발과 관련된 「도심개발국법(Urban Development Authority Act)」 등 40여 가지에 이릅니다. 그밖에 부동산 관련법령에는 거래시 납부하는 인지세를 규정한 "Stamp Act"와 각 주(州)에서 정하는 부동산관련 법률과 조례인 "State Land Rule"이 있습니다.

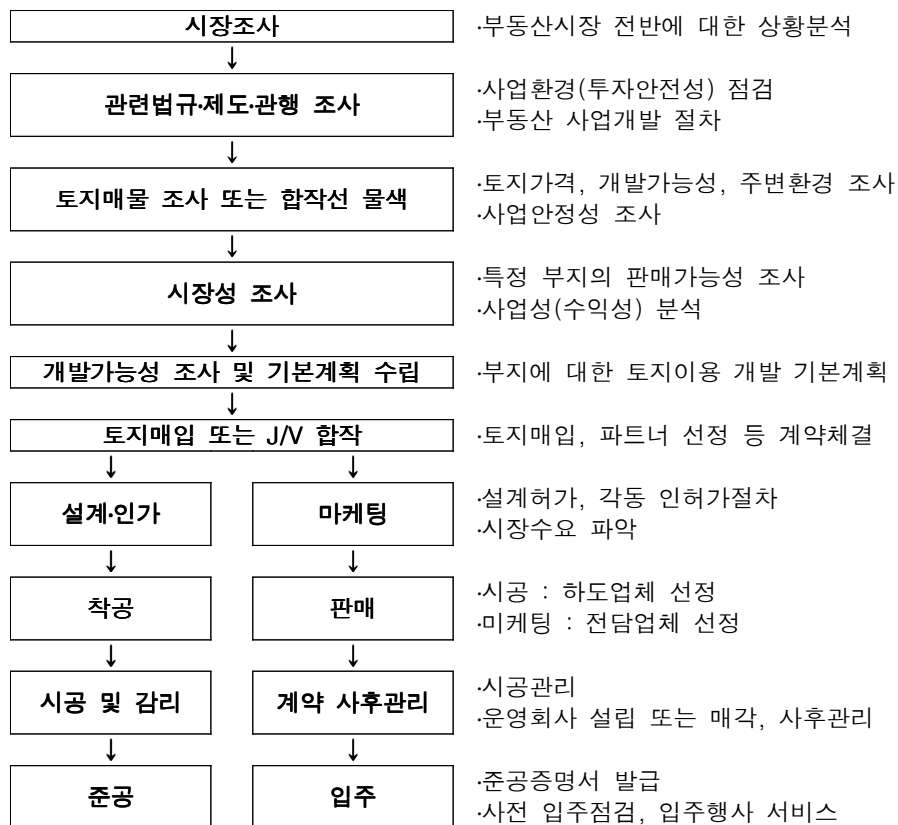
**<표 VII-3> 말레이시아의 부동산 관련 주요 법규**

관 련 부 서	주 요 법 령
Ministry of Housing and Local Government	○ Housing developers(Control and Licensing) Act 1966(Revised 1973)(Act 118) ○ Housing Developers(Control and Licensing) Regulations 1989 ○ Housing Developers(Housing development Account)Regulations 1991
Local Government Department	○ Control of Rent(Repeal) Act 1997(Act 527) ○ Control of Rent Act 1996(Act 363)(Revised 1988) ○ Federal Territory of Kuala Lumpur Land Rules 1995 ○ Local Government, Schedule 9, Item 76(4) & 95(A) ○ Road Transport Act 1987 ○ Street, Drainage and Building Act 1974(Act 133) ○ Town and Country Planning Act 1976(Act 172) ○ Town Planners Act 1995(Act 538) ○ Uniform Building By-Laws 1984
National Housing Department	○ Street, Drainage and Building Act 1974(Act 133) ○ Uniform Building By-Laws 1984
Fire Services Department	○ Fire Services Act 1988(Act 341) ○ Uniform Building By-Laws 1984
Department of Town and Country Planning Peninsular Malaysia	○ FMS Town Board Enactment(Cap 137) Chapter IX ○ National Land Code Act 56 of 1965 ○ National Land Code(Penang and Malacca Titles) Act 1963(Act 518) ○ Street, Titles Act 1985(Act 318) ○ Uniform Building By-Laws 1984



- 사업수행절차: 일반적으로 부동산 개발사업은 부동산 전반에 대한 시장조사를 통해 수익성 있는 모델을 선정하고 개발부지 조사, 합작선 물색, 사업타당성 검토 등을 실시함. 시장성이 있는 것으로 판명되면 개발계획을 수립하고 부지를 매입하여 설계, 시공단계를 거쳐 준공, 마케팅을 통한 분양 등의 순으로 추진되고 있음.
- 이러한 절차상의 순서는 단계별로 서로 복합적이며 동시에 고려되어야 할 사항으로 큰 의미를 갖지 못하며 따라서 개발계획 초기에 모든 단계별 추진내용을 면밀하게 검토하여 수립해야 함.

<그림 VII-1> 말레이시아의 부동산 개발사업 절차



## ○ 현지법인 설립

- 말레이시아내 외국계 건설회사가 사업을 수행하기 위해서는 지점 및 현지법인 형태를 취해야 함. 지점설치나 현지법인 설립절차는 거의 동일하며 현지법인 설립을 위해서는 다음과 같은 절차를 따름.

① 회사명 사용등록단계: 설립하고자 하는 회사의 명칭이 사용 가능한지에 대해 파악하고 사용가능할 경우 해당 회사명을 예약하는 절차

- 접촉기관 : Register of Companies(ROC)
- 담당부서 : Name Search Department
- 제출서류 : 소정양식 Form 13A
- 수수료 : 30링기트
- 소요기간 : 신청시부터 1개월내 회사명 사용 승인여부 회신

② 회사등록(Locally Incorporated Company): 상기 ①에서 승인된 회사명으로 회사를 설립, 영업하기 위해 회사명 사용승인일로부터 3개월 이내에 회사관련 세부자료를 관계기관에 등록

- 접촉기관 : Registrar of Companies(ROC)
- 담당부서 : Incorporation Unit
- 제출서류: 회사 설립증 확인사본, 회사 부속정관 또는 기타 회사규정 등의 확인사본, 회사정관, 회사부속정관, 임원 명단 및 법률상 명시된 임원에 관한 특정사항(Form 79), 말련 국적의 임원이 있는 경우, 해당 임원의 권한을 명시한 서류, 회사를 대신하여 회사가 받아야 할 통지나 업무처리 서비스를 받도록 1명 이상의 말련 거주자를 대리인으로 임명하는 서류, 상기 회사 대리인의 서약서 (Form 80)
- 처리기간 : 회사등록은 보통 6~8주 소요
- 수수료 : 수권자본금에 따라 1,000~70,000링기트까지 차등 부과

## ○ 부지선정

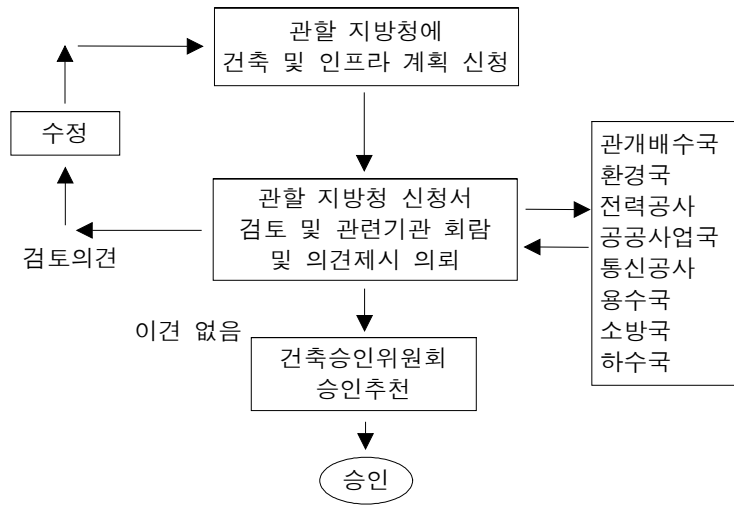
- 사업부지를 취득하기 위해서는 FIC에 해당 부동산 자산에 맞는 신청서를 제출해야 함.
  - 주택취득 : Form FIC 1/95, Appendix A/95
  - 상가주택, 상가, 사무실, 공장부지 : Form FIC 2/95, Appendix A/95

- 완공된 부동산 취득시
  - 대금 지급조건은 일반적으로 3 + 1로 매매계약 체결 후 3개월이내 잔금을 완납해야 하며 상호협의를 의해 만기를 연기할 수 있으나 이 경우에는 이자를 지불하여야 함.
- 개발 후 분양을 목적으로 부동산 취득시
  - 공기에 따라 대금지급 조건은 상이하나 통상 36개월로 설정하며 계약에 따라 10% 공정마다 10%의 금액을 지급하는 방식을 채택하고 있음. 준공검사를 필한 경우 정부는 인증서를 발급하며 구매자는 준공확인서를 필한 후 최종잔금을 지불함.
  - 구매자는 매매계약을 체결하기 위해 변호인을 지명하고 매각자가 비용을 지불할 경우 자신의 변호인을 별도로 지명함. 법무비용은 10만링기트까지는 거래금액의 1%이며 그후 50만링기트까지는 계약금액의 0.5%를 법무비용으로 내야 함.

#### ○ 건축허가 및 시공

- 건축허가를 받는 데에는 통상 4~6개월이 소요되나 허가시 법정처리기한이 명시되어 있지 않고 담당 공무원의 재량이 많이 작용하므로 관련 공무원과 유대관계가 있는 건축사를 고용하여 담당토록 하는 것이 관례임.
- 용도변경이 필요한 토지의 경우 「국가토지법(National Land Code)」에 따라 1차로 지역토지국(District Land Office)에 용도변경을 신청해야 하며 개발계획은 해당부지의 구조 및 지역개발 계획을 준수해야 함. 개발업자 및 컨설턴트는 기술관련 기관의 요구조건을 충족하도록 개발계획을 작성해야 하며 지역토지국은 개발계획 신청서를 검토하고 관련기관의 의견을 수렴하여 승인절차를 거쳐야 함.
- 건축허가는 관할 시청 또는 군청이 적용하는 「표준건축법(Uniform Building By-Law)」을 준수하여 신청하고 관할 지방청은 건축계획 신청서 검토시 필요에 따라 유관기관에 의견을 요청하고 수정사항이 발생하면 신청자에게 통보함. 영연방인 말레이시아의 건축허가제도는 영국과 유사한 형태를 취하고 있음.

<그림 VII-2> 건축허가 절차 (말레이시아)



### (3) 외국인 투자 관련 제도

- 종전 FIC 지침에 따르면 산업용 토지인 경우를 제외하고는 25만링기트(약 70,000 달러) 이하의 자산은 취득이 금지됐음. 다만 25만링기트 이상의 자산이 새로이 준공된 건물이거나 최저 50% 이상의 공정률을 보이는 건물의 경우 자산취득이 가능함. 또한 개발업자로부터 또는 개발업자로부터가 아닌 부차적인 거래형태(Sub-sale)에 의한 자산취득은 허용되지 않았으며 외국인이 취득한 자산은 FIC 승인일로부터 3년 이내에 처분을 할 수 없음.
- 상기 제한에 따라 외국인이 주거, 상업, 산업 등의 용도로 토지를 개발하고자 하는 경우 말레이시아인 지분이 70%(이중 부미푸트라 지분이 최소 30% 이상)인 회사를 설립해야 가능함.
- 그러나 정부는 외국인의 부동산 소유 제한을 대폭 완화하고 외국인 자산취득 시 FIC 승인을 간단하고 신속하게 받을 수 있도록 2001년 5월 2일부로 FIC 지침을 개정, 발표함. 동 외국인 부동산 소유자유화 조치로 외국인도 준공됐거나 예정인 것에 관계없이 25만링기트 이상의 주택 또는 상업용 부동산을 제한 없이 구입할 수 있음.

- 다만 이를 구입해 임대하는 것은 금지되고 있음. 지금까지는 이미 건축됐거나 50% 완공된 경우에 한해 외국기업이나 개인의 매입이 가능했음.
- 외국 기업이나 개인이 부동산을 매입하기 위해 말레이시아인과 합작회사를 설립 하던 것도 필요 없게 되었으며 현지은행에서 매입 자금을 빌리는 것도 가능해졌 음.
- 외국인 진출을 촉진시키기 위해 자금력이 허용할 경우 25만링기트 이상의 업 무용 사무실을 지분이나 수량에 관계없이 희망하는 대로 취득할 수 있도록 허 용됐음.
- 또한 ASEAN 회원국내 외국기업이 합작회사를 설립하거나 사업활동을 개시할 경우 지분제한 없이 25만링기트 이상의 사무실을 취득할 수 있음. 이와 함께 제조업 허가를 받지 않은 외국 업체들도 자체 사용을 위해 산업단지나 공장을 매입할 수 있도록 함.
- 또한 외국인, 내국인 가릴 것 없이 기업이나 개인이 2,000만링기트 미만의 부동산 을 처분할 경우 종전처럼 FIC의 승인을 거치지 않고 신고만으로 가능하도록 규 제를 완화되었음.
- 지금까지 내국인이나 기업이 FIC의 승인 없이 구입할 수 있던 부동산 한도도 500만링기트에서 1,000만링기트로 상향조정되었음. 다만 아직도 외국인이 관련 된 모든 거래는 매매가격에 상관없이 FIC의 승인이 요구되고 있음.

## ○ 조세제도

- 토지세(Quit Rent)
  - 일반적으로 부동산 소유자에 대한 특별한 세금은 없으나 각 주별로 정하는 이 른바 "Quit Rent"라고 불리는 토지세가 있으며 토지분류나 규모에 따라 요율 이 차등 부과되고 있음.
  - 또한 지방 행정당국이 부과하는 "토지감정세(Assessment Tax)"가 부동산 소 유자에게 부과되며 콰라룸푸르의 경우 다양한 부동산 유형과 그 연간 가치에 따라 일정 비율이 세액으로 산정됨.

- Kuala Lumpur 36평방마일 이내
  - \* 상업용 부동산 : 연간 가치의 12%
  - \* 주거용 부동산 : 연간 가치의 6%
  - \* 상업용 유흥지 : 연간 가치의 10%
  - \* 주거용 유흥지 : 연간 가치의 7%
- Kuala Lumpur 36평방마일 초과
  - \* 상업용 부동산 : 연간 가치의 10%
  - \* 주거용 부동산 : 연간 가치의 6%
  - \* 유흥지 : 연간 가치의 6%
- 자산이득세(Capital Gains Tax)
  - 자산이득세는 말레이시아내 부동산 처분에 따른 이득이나 토지에 대한 이자, 기타 권리행사로 얻어지는 이익, 그리고 부동산 회사의 주식을 처분함으로써 얻어지는 이익에 대해 과세하며 세율은 매각시기에 따라 차등 부과됨.
    - \* 매입 후 2년 이내에 : 30%
    - \* 매입 후 3년 이내에 : 20%
    - \* 매입 후 4년 이내에 : 15%
    - \* 매입 후 5년 이내에 : 5%
    - \* 매입 후 6년 이내와 그 이후 : 회사 5%(개인은 없음)
  - 한편 말레이시아인 또는 영구 거주자가 아닌 경우 개인이 부동산 매각에 따른 이익에 대해서는 매입 후 5년 이내의 경우 30%, 그 이후에는 5%의 세금이 부과됨. 말레이시아인이며 영구 거주자인 경우에는 5,000링기트 또는 매매이득의 10%중 큰 금액에 대해 세금공제 혜택을 받을 수 있으며 개인이 최초로 주택을 매각하여 발생하는 이익에 대해서 세금이 면제됨.
- 인지세 및 법무비용(Stamp Duty & Legal Costs)
  - 2001년 1월 1일부터 부동산 구매자가 지불해야 할 인지세는 시장가격에 근거하여 차등 부과됨.
  - 부동산 매입 및 매각에 따른 법무비용과 어떠한 거래(최소 RM 200링기트)에 대해서도 그 시장가격에 근거해 일정 비율로 부과됨.

- 재화 & 서비스세(Coods and Services Tax)
  - 서비스세는 세금이 포함되는 서비스를 제공하는 다음의 사업자에 대해 부과됨.
    - \* 연간 매출이 150,000링기트 이상인 공인회계사, 변호사, 법무관, 기술자, 건축사, 인가 또는 등록된 감정사, 부동산 중개인, 가격 사정인, 평가사
    - \* 연간 매출이 150,000링기트 이상인 컨설팅을 기업과 개인사업자
    - \* 연간 매출이 150,000링기트 이상인 사업운영관리 서비스를 제공하는 개인 또는 기업으로 여기에는 기업관리, 인력관리, 내부감사, 정보체계관리, 생산성과 품질 향상, 행정/사무 서비스, 판매 및 마케팅관리, 부동산관리, 재무관리, 재산관리와 프로젝트관리와 조정(초기 개발서비스, 프로젝트 관리서비스, 건설관리서비스를 포함) 등의 업무가 포함
- 법인세(Corporate Taxation) 등
  - 법인세는 거주, 비거주 기업을 불문하고 소득에 대해 동일하게 28%로 과세됨. 현지 법인이나 지사는 어떤 형태의 교역이나 관련사업으로 말레이시아내에서 발생한 소득, 배당금, 이자, 렌트, 로열티, 프리미엄 등에 대해 납세의무가 있음. 또한 외국인은 개인소득세(Personal Income Tax)로 소득의 30%를 납부해야 하며 외국업체의 경우는 원천과세(Withholding Tax) 제도를 적용하고 있음. 건설공사의 경우 기성을 받을 때마다 직접공사비를 제외한 공사비용의 20%(평균적으로 전체공사비의 약 3~4%)를 원천과세로 납부해야 함.
  - 법인세 등은 사업종료 후 일괄 납부하는 것이 아니라, 사업종료시까지 정기적으로 선납하고 사업 종료 후 정산하는 방식을 취하고 있음. 공사종료 후 납부하여야 할 법인세를 산정하여 그 동안 납부한 원천과세와 상호 정산하나 통상적으로 외국기업이 원천과세를 환급 받으려면 약 2~3년이 소요되기 때문에 환급을 포기하는 경우도 있음. 따라서 발주처와 원천과세에 포함될 부분에 대하여 신중한 협의가 필요함.

## 4. 건설 및 부동산 시장 동향

### (1) 건설 시장

#### ○ 동향 일반

- 말레이시아는 1990년대 국가발전을 위한 도로, 철도, 항만, 공항 등 인프라 개발에 많은 투자를 해 왔으며 이는 경제성장을 이루는 밑바탕이 되었음. 건설시장은 지속적인 인프라 사업의 추진과 경제성장에 따른 주거 및 상업용 건설수요 증가로 매년 두 자릿수의 높은 성장세를 유지하였음.
- 건설시장은 1996년 16.2%의 높은 성장률을 보이는 등 1997년 이전까지 호황을 보였으나 1997년 동남아 금융위기 영향으로 침체에 빠졌으며 재정난으로 바쿰 수력발전소 같은 주요 인프라공사가 연기 또는 보류되었음. 또한 호황기 때 추진된 민간 건축공사로 인해 오피스, 상가, 고급 아파트 등이 과잉 공급되어 건설시장이 급격하게 위축되었음.
- 2000년에는 경제회복과 더불어 인프라부문 발주물량 증가로 마이너스 성장세를 벗어나 1.0% 성장했으며 2001년에도 2.3%의 성장을 보였음. 이는 정부가 경기부양을 위해 건설부문의 지출을 늘리는 등 다양한 재정지원책에 힘입은 결과로 볼 수 있음.
- 한편 GDP에 대한 건설업 점유율은 1996년 4.7%, 2000년과 2001년에는 각각 3.3%와 3.4% 수준으로 줄어들고 있는 추세임.
- 2002년 건설시장은 2001년의 경제하락에도 불구하고 고속도로, 교량, 철도, 항만 및 공항 개선 등 인프라 개발사업에 대한 정부의 지출확대로 1/4분기 2.9%, 2/4분기 3.4% 성장하였으며 3/4분기에도 선별적인 주거 및 비주거용 부동산 개발사업의 추진 영향으로 2.3% 성장한 것으로 나타나고 있음.
- 건설시장은 완만하나마 꾸준한 회복세를 보이고 있으며 경기부양을 위한 인프라 등 관련공사 발주가 지속되고 있음.



- 부문별로 살펴보면 건축부문은 주거용 주택이 수요증가와 저리대출의 자금지원으로 회복세를 보이고 있으나 사무실, 상가, 호텔 등을 포함한 비주거분야는 초과 공급물량으로 단기적으로 전망이 밝지 못한 상황임.
- 토목부문은 1999년부터 건설산업 부양을 위한 인프라 프로젝트의 지속적인 시행과 예산반영으로 발주가 늘어나고 있으며 바쿰 수력발전소 건설공사를 포함해 중단 또는 보류됐던 사업들이 재개되고 있음. 전력프로젝트의 경우 경제회복으로 늘어나는 전력수요를 충당키 위해 보류됐던 사업들이 재개되고 신규 발전소 건설과 설비확장사업이 추진되고 있음.
- 성장세로 반전된 건설시장은 주택수요 증가에 따른 부동산시장의 회복과 도로 등 SOC에 대한 토목공사 시행 등으로 회복세가 빠르게 진전되어 침체를 벗어나 본격적인 성장을 위한 발판을 다지고 있는 실정임.
- 우리나라의 말레이시아 건설시장의 진출현황을 살펴보면 1996년 이후부터 급속히 하락하여 현재는 매우 미미한 수주를 보이고 있는 것으로 조사되고 있음.
  - 2003년의 경우 1건, 6천 9백만달러 정도이며, 2004년의 경우는 2건의 4백만달러 정도만을 수주한 것으로 나타남.

#### ○ 시장전망

- 수출지향적이며 미국 의존도가 높은 말레이시아 경제는 작년 미국의 경기하락, 세계전자산업의 침체 등으로 침체를 겪었으며 정부는 이의 극복을 위해 인프라기금 조성, 경기부양책 발표, 공공프로젝트 조기발주 등으로 경제전반의 회복기조를 삼고 있음.
- 2002년 들어 경제는 지속적인 성장세를 유지하며 연간 4~5%의 성장이 전망되고 있어 경기회복과 함께 건설수요도 증가하고 있음.
- 현재 건설시장은 재정 또는 차관에 의한 인프라 공사가 주로 발주되고 있으나 대규모 사업의 경우에는 BOT 방식이나 프로젝트 파이낸싱 등 시공자의 금융동반을 요구하는 경우가 많음.

- 또한 초과 공급물량과 민간부문의 투자저조로 사무실 신축, 복합상가 개발 등 비주거 부문 사업추진은 부진한 상태이나 중소기업 주택에 대한 강한 수요를 배경으로 건설경기는 호전되고 있는 상황임.
- 단기적으로 정부가 중점 투자하고 있는 토목공사(특히 고속도로, 철도)에 대한 발주전망이 긍정적임. 민간 건축분야는 금융조달의 어려움이 남아 있어 주택분야를 제외하고는 다소 불투명한 상태임. 하지만 경제가 회복되고 이에 따른 소득증가로 복합빌딩, 병원, 관광산업 육성에 따른 호텔 및 레저시설 등에 대한 건설수요가 증가하고 연기되어 왔던 민간 인프라사업도 재개될 것으로 전망됨.

## (2) 부동산 개발시장

### ○ 동향일반

- 1990년대 들어 지속적인 상승세를 보인 주택가격은 2000년에 들어서 가격지수(IHRM, 2000=100)가 112.9를 보여 1990년의 금융위기 이전의 최고치에 비하면 그 성장이 다소 더딘 것으로 조사됨. 2000년부터 다소 회복하기 시작하였으나 아직 예전 수준만큼 회복하진 못하고 있음. 특히 싱가포르에 인접한 조호르 바루(Johor Bahru)의 주택가격은 2001년 157.3으로 1997년 210.3에 비해 25.2%가 하락한 상태임.
- 과잉 공급된 주택물량은 2002년 3월 기준으로 43,541호, 57억 1,955만링기트(15억 달러)에 이르고 있으며 특히, 사무실과 쇼핑단지의 공실율은 20% 이상으로 각각 272만㎡(100억 8,473만링기트)와 139만㎡(84억 4,842만링기트)에 달하는 등 부동산 전체 초과물량은 그 가치가 273억 6,987만링기트에 달하고 있는 실정임.

<표 VII-4> 말레이시아 주택가격지수(IHRM) 변동추이

(단위: %, 기준: 2000 = 100)

연도	IHRM (1-yr% Change)	테라스 (Terraced)	고층주택 (High-Rise)	독립주택 (Detached)	반독립주택 (Semi-Detached)
1999	94.3	93.7	98.2	95.0	94.1
2000	100 (6.0)	100 (6.7)	100 (1.9)	100 (5.3)	100 (6.3)
2001	101.1 (1.1)	100 (0.0)	102.8 (2.8)	104.6 (4.6)	102.6 (2.6)
2002	103.6 (2.5)	104.7 (4.7)	96.7 (-5.9)	105.4 (0.8)	102.0 (-0.6)
2003	107.7 (4.0)	107.7 (2.9)	111.3 (15.1)	106.8 (1.3)	106.1 (4.0)
2004	112.9 (4.8)	111.7 (3.7)	113.0 (1.5)	116.1 (8.7)	115.8 (9.1)

자료: <http://www.jp-ph.gov.my>

- 2001년 한해 부동산시장 거래는 대부분이 주거용 부동산으로 거래규모가 242,634건, 386억 3,500만링기트에 달해 금액면에서는 전년(413.1억링기트)에 비해 6.5%로 감소했지만 건수는 1.1% 늘어났음. 이는 1997년 당시 거래규모(270,530건, 532.1억링기트)에 비하면 낮은 수준이나 점차 회복세를 보이고 있는 것으로 볼 수 있음.
- 최근 2005년 전반기를 기준으로 볼 때 부동산 거래건수는 136,945(전반기 수치)를 기록하여 2004년과 거의 유사한 수준에 머물렀음.
- 주택의 경우는 전년도 같은 기간에 비해 거래량(RM 14.01 billion)은 1.3%정도 감소하였으나, 건수로는 16.8%가 감소함. 주택가격은 RM100,000 ~ RM200,000대가 가장 높은 비중(30.4%)을 차지함.
- 가장 선호도가 높은 테라스(Terrace)를 비롯해 반독립주택(Semi-detached), 독립주택(Detached), 아파트/콘도미니엄, 방갈로(Bungalows), 타운하우스(Townhouse)등 다양한 종류의 주택사업이 추진되었으며 콰라룸푸르, 페낭, 조호르 바루, 말라카 등 주요도시에서는 아파트/콘도미니엄이 가장 인기를 끌고 있음.

- 중저가 주택에 대한 정부의 관심이 높은 상황이며, 이에 대한 예산배정도 어느 정도의 비중을 차지하고 있음.
  - 테라스 하우스(Terraced House): 65%가 RM75,000 ~ RM200,000대이며, 가장 인기가 많으며, 전체 거래량의 43.4%를 차지
  - 콘도미니엄/아파트 (Condominium/Apartment): 74.5%가 RM100,000 ~ RM500,000
- 사무실의 경우 1990년대 평균 점유율이 90% 초반대를 유지하다 1997년에는 최고치인 95.4%에 달했으나 2000년에는 콰라룸푸르의 경우 공실면적이 1,239,571m<sup>2</sup>, 공실률이 23.1%에 이르렀으며 소매상 가의 경우도 83.62%에서 74.22%로 시장상황이 악화되어 공실면적이 1,425,313m<sup>2</sup>에 달했음. 이는 금융위기 이전 미래에 대한 막연한 기대감을 갖고 추진했던 개발사업이 시장에 과잉공급 되면서 초래된 결과라고 볼 수 있음.
- 정부는 이밖에 외국인 은퇴자의 말레이시아 정착을 촉진시키기 위해 채택한 '실버헤어프로그램(Silver Hair Programme)'을 대체하는 '말레이시아 제2의 고국 프로그램(Malaysia My Second Home Programme)'을 발표하고 당국이 허용한 지역에 외국인이 15만링기트가 넘는 주택을 구입할 수 있도록 했음.
- 실버헤어와의 차이점은 연령제한(50세 이상)이 없어지고 스폰서가 필요 없으며 거주가능 기간이 최초 3년에서 5년으로 연장되고 사회방문여권(Social Visit Pass)을 갱신해야 함. 지원 자격조건은 개인의 경우 월 평균 수입이 7,500링기트, 부부동반일 경우 10,000링기트 이상이어야 하고 현지은행에 최저 잔고가 15만링기트가 있어야 함.

## ○ 시장전망

- 부동산시장은 금융위기 이후 극도로 침체되었다가 수요증가와 저리의 대출자금 지원으로 주택시장을 중심으로 다소 회복되었으나 사무실, 상가, 호텔 등을 포함한 비주거 부동산부문의 경우 초과 공급 물량으로 공실률이 20%대 수준을 보이고 있어 단기적으로 전망이 밝지 못한 상황이며 이를 소화하는데도 상당기간이 소요될 것으로 예측되고 있음.

- 주택부문은 경제회복과 더불어 정부의 주택기금 이용완화에 따른 저리대출의 자금 활용으로 회복세를 보이고 있음.
  - 도시화 및 인구의 증가로 인해 말레이시아의 주택수요는 지속적으로 증가할 것으로 예상됨.
  - 좋은 위치, 혁신적인 라이프스타일 제공, 안전성, 양질의 품질, 적절한 가격이 주요 마케팅 전략의 요소가 될 것임.
  - 다만, 거래량의 증가에는 높아지는 건물공사비, 유가, 인플레이션 등에 기인한 바도 크다는 것을 주의할 필요가 있음.
  
- 주택부문을 제외하고는 사무실 신축, 복합상가 개발 등 일련의 비주거용 부동산 시장은 과잉공급과 민간부문의 투자저조로 부진한 상황을 보이고 있으며 경기회복과 함께 신규수요가 발생해야만 초과공급 물량이 해소될 것으로 보임.
  
- 최근 2005년 전반기를 기준으로 했을 때 Klang Valley가 외국회사에게 매력적인 지역으로 예상되고 있으며, Kuala Lumpur도 여전히 다른 지역에 비해 저렴한 생활비, 좋은 인프라, 적당한 임대료 등으로 좋은 투자 및 개발지역으로 인식되고 있음.
  - 하지만, 투자자들은 현 추세를 유지할 것으로 전망함.
  
- 휴양시설(호텔 등)의 경우 향후 추세는 보수적으로 다소 긍정적임. 이는 관광객 수의 증가, 공공기관의 주 5일 근무로 인해 휴양시설 활용이 늘어날 것으로 예상되기 때문임.
  
- 전반적으로 볼 때 말레이시아 부동산 개발시장은 외부여건이 개선되고 비교적 기반이 견고하다고 평가되는 말레이시아 경제의 성장이 본 궤도에 올라섰을 때 수요가 되살아나 그 동안 시장에 과잉 공급된 물량이 소화되고 투자가 점진적으로 되살아날 것으로 전망됨.



## 제8장

## 인도

### 1. 기본 사항

#### ○ 면적

- 3,290천km<sup>2</sup>(한반도의 15배)이며 수도는 뉴델리(New Delhi)

#### ○ 인구(연령별/지역별)

- 10억 6,510만명(2004년 7월 추정)
- 연평균 인구 증가율은 1.44%(2004년)
- 종족은 드라비다, 인도-아리안, 힌두스타니, 몽골로이드 등
- 인구밀도는 313명/km<sup>2</sup>
- 평균 수명은 남자 63.9세, 여자 66.9세
- 문자해독률은 65.4%

#### ○ 기후여건

- 북회귀선이 통과하고 있어 대부분 지역은 10~40℃의 열대성 기후
- 일부지역은 한대성 기후(히말라야 고산지대)와 사막기후(서북부)를 나타냄.

## ○ 특이사항

- 주요 종교는 힌두교도가 대다수(82.7%)를 차지하며 이슬람교(11.2%), 기독교(2.4%), 시크교(2.0%), 불교 등의 소수종교가 공존함.
- 문화는 18개 기본언어를 사용하는 다언어 사회, 인구다수가 힌두어를 사용하며 영어는 국제 상거래시 주로 사용함.
- 우리나라와의 시차는 3시간 30분 느림.
- 화폐단위는 루피(INR)
- 회계년도 : 4월 1일 ~ 익년 3월 31일
- 잘 정비된 회계 및 사법제도, 독립된 사법부, 활기찬 자유언론과 함께하는 세계 최대 민주주의 국가로 손꼽힘.
  - 인도는 의원내각제 및 지방분권적 정치형태를 갖고 있으나 현재는 좌파와 연정
  - 2004년 총선에서 국민회의당이 과반확보에 실패함에 따라 공산당 등 소수 좌파 야당과 연정을 통해 연합진보동맹(UPA : United Progress Alliance)을 결성하여 성장과 분배를 동시에 강조함.
  - 주정부는 어느 정파가 정권을 장악하고 있느냐에 의해 정치/행정 환경이 급변할 가능성이 존재함.
- 파키스탄 및 중국과의 국경분쟁, 이슬람 과격세력의 테러가능성, 핵 보유 의지에 따른 갈등 등이 존재함.
- 열악한 SOC 및 제조업기반 취약이 단기적인 비관론의 핵심
  - 관료주의 레드테이프<sup>17)</sup> 만연, 카스트제도 잔재 등 전근대적인 사회관습, 도농 계층간 소득격차 및 극단적 양극화 등도 비관론의 주요 요인

---

17) 형식화변잡화 등으로 업무가 정체하는 일을 의미하며 잦은 회의, 시찰 등도 포함된다.



## ○ 투자환경

- 인도경제는 1947년 독립이후 폐쇄적인 네루식 성장모델을 채택하였으나 부작용이 노정되면서 1991년부터 Rao 연립정부 출범이후 친서방 개방정책으로 전환함.
  - 개방이후 연평균 6%내외 성장 지속
  - 외국인 투자 증가
- 80년대 성장을 위한 위망업, 90년대에 시동단계를 거쳐 2000년대에는 본격적인 성장궤도의 초기국면에 진입
  - 세계적 IT 아웃소싱 기지, 지식정보산업 허브, 경제특구 등 개혁개방정책의 효과를 발휘하고 있음.
  - 개혁개방 정책을 지속적으로 천명하고 있으며 외국인 투자유치 확대를 통한 인프라 확충에 주력하여 투자 환경개선 및 제조업 성장을 촉진하고 있음.
  - 자동 투자승인을 통해 거의 모든 분야에 대한 외국인 투자가 허용되는 자유투자제도를 채택함.
  - 에너지, 통신, 도로, 교통, 도시개발 등 사회기반시설 및 제약, 식품가공, 정보기술, 생물공학 등에 유리한 투자기회

## ○ 한국과의 관계

- 인도는 표면적으로는 비동맹 중립정책에 따라 남북한 등거리 정책을 표방하고 있으나 실제로는 한국의 경제력과 국제지위 향상을 높이 평가함.
- 교역관계
  - 주요 수출품목 : 유기화학, 기계 및 금속
  - 주요 수입품목 : 농산물, 유리제품, 섬유
  - 매년 교역물량이 증가하고 있으며 무역수지 흑자는 1998년 1,062백만달러를 정점으로 점차 축소되어 왔으나 2003년 이후 다시 증가하고 있음.
  - 무역협정은 1974년 8월, 이중과세방지협정은 1985년 7월 체결함.

## 2. 경제 현황

### ○ 경제에 관한 일반 현황

- 국내총생산(당해년 가격)은 7,356억 달러(2005년 추정)
  - 구매력평가에 의한 국내총생산은 3.678조 달러(2005년 추정)
  - 생산액 구성 : 농업 20.6%, 제조업 28.1%, 서비스업 51.4%(2005년 기준)
  - 인구 구성 : 농업 60%, 산업 17%, 서비스업 23% (1999년 기준)
- 실질 국내총생산 증가율은 8.2%(2003) -> 7.5%(2004) -> 7.1%(2005)
- 실업률은 9.1%(2004년)
- 물가상승률은 4.4%(2004년)
- 환율은 43.75루피/US\$(2005년 3월말 기준)
- 수출액은 664억 달러(2004년)
  - 주요 수출품은 전통적으로는 면사 및 면직물, 의류, 가죽제품, 보석 및 귀금속, 농산물 등이며 최근에는 캐슈넛, 운송장비, 소프트웨어, 전자제품, 금속제품 등
  - 주요 수출 시장은 미국, 캐나다, 영국, 독일, 일본, 벨기에 등 OECD국가 / 이란, 쿠웨이트, 사우디아라비아 등 OPEC국가 / 칠레, 아르헨티나, 브라질, 멕시코 등 남미국가 / 중국, 홍콩, 싱가포르, 태국, 말레이시아, 스리랑카 등 아시아 국가
- 인도경제는 다양한 경제 형태로 구성되어 있음.
  - 전통적인 촌락농장, 근대적 농업, 수공업, 현대화된 산업과 서비스업 등을 포함.
  - 서비스업은 경제성장의 주요한 원천이 되고 있으며 인구의 1/4정도가 서비스업에 종사하여 인도 전체 생산의 절반 정도를 생산함.
  - 노동력의 2/3 가량이 농업에 종사하고 있으며 UPA 정부는 농촌빈민의 생활 개선을 위해 인프라 구축 및 경제개혁을 표방하고 있음.

- 영어를 구사하고 교육이 잘된 고급 인력을 바탕으로 한 소프트웨어 서비스 및 근로자 수출을 통해 성장하고 있음.
- 해외 투자자들로부터 투자매력지로 부각되는 주된 이유로는 대규모 내수 시장과 구매력을 갖춘 중산층의 증가를 들 수 있으며 그밖에 저렴한 비용으로 숙련 및 반숙련 인력을 이용가능하기 때문
- 2002년 ENR은 상위 15개국 건설투자예측에서 인도의 건설투자는 BRICs 중 중국과 브라질에 비해 규모에서는 뒤지지만 향후 5년간 성장률은 이들 국가를 앞지를 것으로 발표함.<sup>18)</sup>
- 인도 건설투자는 2002년에 493억달러, 2005년에는 654억달러로 추정됨.
- 인도 건설투자 성장률은 2002년부터 2007년까지 연평균 9.5%의 높은 성장률을 기록할 것으로 전망함.
- 한편 브라질은 동기간에 8.0%의 연평균 성장률을, 중국은 8.5%의 성장률을 예상함.

#### ○ 최근 경제의 동향 및 전망

- 2005년에 인도 정부는 민간항공기, 통신과 건설부문에 대한 투자를 개방하였으나 정부소유 기업의 민영화는 근본적으로 중단함.
- 민영화는 정치적 논란이 계속되면서 사회적·정치적·경제적 경직성으로 추진력이 떨어지고 있음.
- 경제는 1994년 이후 10여 년간 연평균 6.8%의 꾸준한 성장세를 유지하고 있으며 2005년에도 7.1%의 증가율을 달성할 것으로 전망됨.<sup>19)</sup>
- 2005년에는 제조업에서의 성장세가 두드러짐.
- Merrill Linch 평가기관은 2005년(2005/2006)과 2006년(2006/2007) 인도 경제성장률을 각각 8.8%, 8.3%로 높게 전망함.

---

18) ENR, New Global Spending Forecast Highlight(2002) 참조

19) CIA 홈페이지 참조(<http://www.cia.gov>)

- 국제신용도를 비롯한 각종 거시경제지표가 양호하고 인도정부가 외국인 투자를 유치하기 위해 각종제도와 정책을 전향적으로 개선하고 있어 향후에도 외국기업의 대인도 투자는 증가하고 인도경제도 성장을 지속할 것으로 전망됨.
- 외국인의 무역 및 투자에 대해서는 정부의 통제가 완화되고 있으나 높은 관세(비농업부문 평균 20%(2004년))와 외국인 직접투자에 대한 제한은 남아 있음.
- 재정적자 문제는 주의 깊게 관찰이 필요한 부분임.
- 세계은행 등은 높은 성장률에도 불구하고 주정부와 연방정부의 통합예산적자가 GDP의 9%에 달하고 있음을 우려함.<sup>20)</sup>
- 엄청나게 급증하는 인구가 사회·경제·환경적 문제의 근원이 되고 있음.

### 3. 건설 및 부동산 관련 제도

#### (1) 건설제도

##### ○ 건설관련 제도 및 건설시장 현황<sup>21)</sup>

- 인도 현지 건설업체는 수십 만개로 추정되나 전근대적인 사업운영을 하고 있고 경쟁력이 떨어지고 있음.
- Larsen & Toubro Ltd.같은 연간 매출액이 수억달러에 달하는 대형 종합건설업체도 있으나 대부분의 업체는 영세한 수준
- 토목부문에서 외국업체와 합작으로 국제입찰공사 참여가 가능한 시공업체는 매출순위 30위권 이내의 상위 업체들로 연간 매출액은 대부분 3~5천만 달러 선
- 상위 30위권 업체들의 경영능력, 자금력, 기술력 등을 고려할 때 한국업체의 70~80% 수준으로 평가함.
- 플랜트 및 엔지니어링 부문은 Larsen & Toubro Ltd.를 포함한 몇 개 업체들을 제외하고는 외국업체와 경쟁이 되지 못함.

20) CIA 홈페이지 참조(<http://www.cia.gov>)

21) 해외건설협회 홈페이지 참조(<http://www.icak.or.kr>)

- 인도 건설시장은 1991년 신경제정책에 의해 외국인의 투자를 허용한 이후 계속 확대되고 있으나 제도적인 미비로 업체들이 성장하지 못하고 있음.
  - 인도 건설업계의 외국 업체와의 협력에 대한 인식도 긍정적으로 변화였으며 대·소형업체 모두 외국업체와의 자본, 기술력, 「공사관리기법」 등의 제후를 통해 건설사업 확대를 꾀하고 있음.
- 인도 건설업체가 성장하지 못한 가장 주요한 원인으로 공공공사의 전통적인 분할 발주(piece meal) 방식을 들 수 있음.
  - 효율성 보다는 공평한 분배논리가 지배하여 온 과거 계획경제의 산물
  - 건설업체 등급분류기준에서 과거 잔재가 잘 나타남.
- 입찰은 국내입찰과 국제입찰로 구분되는데 국제입찰은 1991년 개방화이후 과거 분할발주방식에서 일괄발주(turn-key)방식으로 전환되고 있는 추세임.
  - 공개입찰이 일반적인 관행이며 낙찰자 선정은 최저가 우선방식을 채택함.
  - 2억 루피미만의 공사계약은 발주자가 엔지니어링과 물량명세서를 준비하고 직접계약에 참여하나 고도의 엔지니어링 작업이 필요한 대형계약은 턴키계약이 일반적
  - 건설계약이 점차 복잡해져감에 따라 턴키계약을 선호함.
- 외국 업체의 인도 국내시장 입찰참여는 별다른 제한이 없이 가능함.
  - 기성이 루피화로 지급되어 기성의 달러 환전이 불가능하고 공사규모도 작아서 실제적으로는 외국 업체의 참여가 이루어지지 못하고 있음.
  - 1997년 1월 외국인 직접투자 허용범위를 확대하였는데 외국인 지분 74%까지 자동승인이 허용되는 9개 산업부문에 건설업이 포함됨.
  - 다만, 인도정부는 차관공사와 정부기금을 재원으로 하는 프로젝트 가운데 공개경쟁입찰로 업체를 선정하는 경우 현지업체 보호를 위해 현지업체에게 가격 우대조항(local preference)을 적용하고 있음.
- 공공사업성(Public Works Department)을 비롯한 일부 공공기관과 주정부에서 발주하는 프로젝트에 참여하기 위해서는 공사 발주기관에 등록이 필요함.
  - 외국 업체가 참여할 정도의 기술과 규모의 공사가 없어 외국 업체들은 등록에 별다른 신경을 쓰지 않음.

- 공사발주기관에 따라 등록한 업체에 부여하는 등급이 상이함.
  - Maharashtra주 정부산하 공공사업성의 등록업체 등급분류기준을 보면, 지불능력, 공사참여가능범위, 연간매출액, 수행중인 공사, 등록비 등의 기준에 의해 1등급부터 9등급까지 분류됨. 1등급은 공사참여가능범위의 차이에 의해 다시 1(a), 1(b), 1(c)로 3등급으로 구분됨.
- 현지 건설업단체로는 CIDC, OCCI, BAI, FICCI, CII 등이 있음.
  - CIDC(Construction Industries Development Council)는 국가계획위원회가 주도하고 민관이 합동으로 운영하며 1996년 1월 발족하였는데 건설계약, 공정의 표준화 및 건설업자 종합등급화 등을 통해 국제기술 도입촉진, 직업훈련확대 및 강화를 수행
  - OCCI(Overseas Construction Council of India)는 인도 업체의 해외건설을 지원하기 위해 1984년 상공부에 의해 설립된 단체로 해외건설에 참여하는 기업은 반드시 회원으로 등록함.
  - BAI(Builder's Association of India)는 인도 건설업체의 이익을 대변하는 기관으로 1941년 설립된 이후 건설제도를 정비하고 전문 건설인력을 양성함.
  - 그밖에 FICC(Federation of Indian Chambers of Commerce and Industry)와 CII(Conference of Indian Industries) 등이 있음.

#### ○ 건설관련 조세 등<sup>22)</sup>

- 중앙정부, 주정부, 지방자치단체에서 조세를 부과함.
  - 중앙정부는 소득세, 이자세, 재산세(wealth tax), 증여세(gift tax) 등 직접세와 관세, 중앙물품세, 서비스세 등 간접세를 부과함.
  - 주정부는 물품세와 판매세, 농업소득에 대한 과세 등을 부과함.
- 재무부의 직접세중앙위원회에서 직접세를 관장하고 있는데 재무구조개선노력의 일환으로 1996년 이후 세율을 인하함에 따라 예산부족액이 GDP의 6%를 초과하고 있음.

---

22) 해외건설협회 홈페이지 참조(<http://www.icak.or.kr>)

- 조세관련 법규는 「소득세법(Income tax, 1961)」, 「관세법(Customs Act, 1961 / Customs Tariff Act, 1975)」, 「국내소비세법(Central Excise and Salt Tax, 1994)」 등이 있으며 세율은 매년 발표되는 「재정법(Finance Act)」에 의해 결정됨.
- 주세부문은 주마다 제도가 다르고 각 세목별 과세표준에 대해서도 회계법인마다 해석의 차이를 보임.
  - 각 주마다 차이가 많은 간접세 부문의 경우 지방의 세무사를 찾는 것이 효율적
- 법인세의 세율은 작은 변동이 있는데 인도 업체는 35.875%, 외국 업체는 41%(40% + 1%(2.5% Surcharge : 과세액 40%에 대한 2.5%의 추정세))를 부과함.
  - 인도 업체는 국내외 소득에 대해 부과함.
  - 외국 업체는 인도 내 원천소득에 대해서만 과세하고 있는데 로열티, 이자, 자본 및 자산의 취득(주식매각수입 포함), 배당 및 기술자문료(Technical Service Fee) 등은 모두 인도 내 발생소득으로 간주하며 기타 세금부과가 가능한 모든 소득은 종류별로 계산하여 총 누계소득을 결정함.
  - 현지법인의 경우 법인세를 차감한 금액에 배당세를 추가해야 하므로 실제 과실은 55.25%가 되며 공사사무소의 경우에 비해 3.25%가 높음.
- 턴키나 EPC계약은 법인소득세에서 해외부문에 대한 원천분리과세여부를 확인하여야 하며 해외부문에 관한 수익이 발생치 않는다는 소명자료를 제출하여 가능한 현지부문에 대해서만 법인소득세를 받도록 할 필요가 있음.
  - 발주처와 협상하여 분리계약을 추진하는 방법도 고려할만함.

## (2) 부동산 개발 관련 제도

### ○ 부동산 시장의 특징

- 외국인이 인도 부동산에 투자하는 경우 가장 유의할 점(Due diligence)은 해당토

지의 실소유권 확인 절차임.

- 첫 번째 유의점은 해당토지의 실소유권 확인인데 명목상 소유자와 실소유자간 동일인 여부를 파악하는 것이 매우 중요함. 정치인이나 폭력단 등이 배후에 연루된 경우가 상당히 많다는 것이 현지의 정설
- 두 번째 유의점은 각종 허가요건에 대한 하자여부, 소요기간 등 행정문제의 정확한 점검임. 순조로운 사업추진을 위해서는 현지합작의 경우라도 직접 점검해야 함.
- 그 밖에 부동산에 관련된 법령 100여 개중 다수가 19세기에 제정된 것과 지방별로 법 적용이 다른 것도 애로점

- 자유시장 경쟁의 법칙

- 분양가, 분양방식 등 판매와 관련된 정부의 인위적인 규제는 존재하지 않음.
- 리스크는 철저히 시장 행위주체들이 부담

- 공급자 위주 시장

- 고품질의 주택수요에 비해 공급이 부족한 상황
- 일부 개발업자의 강한 시장 지배력 존재
- 토지권원(title)확보의 어려움

- 인도는 중앙정부와 지방정부의 관료주의 폐해가 심하여 인허가 리스크가 큼.

- 관료주의로 인해 행정절차가 복잡하고 시간도 많이 소요됨.
- 자의적 권한행사를 위해 규정을 모호하게 만드는 경우가 있음.
- 환경관련 규제도 강화되는 추세임.
- 정부관련 업무처리에 중국의 1.7배, 한국의 5.1배 이상 소요, 사업청산에는 10년이 걸려 중국의 4배 이상

- 인도 부동산 개발시장에는 개발업자를 중심으로 Inner Circle이 형성되어 있어 외국업체에 대한 진입장벽으로 작용함.<sup>23)</sup>

- 지역개발업자는 해당지역의 정치인, 정부기관 등과 함께 Inner Circle 형성
- 지역의 핵심 네트워크는 토지획득과 인허가에 필수적임.
- 타 지역 기반 현지기업과 외국기업에게는 진입장벽이 됨.

---

23) GS E&C 및 LG경제연구소 내부자료 참조



○ 부동산 개발 관련 절차 및 문제점<sup>24)</sup>

<토지 사용 인허가 절차 - 정부보유 토지개발 과정을 중심으로>

- 토지획득
  - Gurgaon주 : HUDA(Haryana Urban Development Authority)가 토지 소유주에게서 토지 취득
  - Noida주 : 주정부개발청이 토지 소유주에게서 토지 취득
- 토지이용계획
  - Gurgaon주 : Master Plan에 따라 토지용도 및 밀도 등 결정  
HUDA 개발지와 민간개발지로 구분
  - Noida주 : Master Plan에 따라 토지용도 및 밀도 등 결정
- 토지분양
  - Gurgaon주 : HUDA개발지 중 주거용지는 원주민에게 일부 배분  
나머지 주거용지, 상업용지, 민간개발지는 민간에 경매
  - Noida주 : Group 주택 Scheme과 상업용지는 민간에 경매
- 토지개발
  - Gurgaon주 : HUDA 개발지는 정부가 인프라 개발후 분양  
민간 개발면허지는 개발면허를 취득한 민간개발사업자가 개발
  - Noida주 : 일반 주거용지는 Noida개발청이 개발

< 토지획득 상의 어려움 >

- 토지소요 관계 불명확
  - 복잡한 등록절차와 높은 비용으로 인한 등기 부실
  - 「토지소유상한법」을 피하기 위해 토지를 분할해 차명으로 등록한 것이 많음.

---

24) GS E&C 및 LG경제연구소 내부자료 참조

- 용도 이외 토지소유 및 토지용도 변경이 어려움.
  - 개발업자의 농지소유는 불법
  - Local 개발업자는 영향력과 선금지급을 통해 농토 확보
  - 용도변경도 법적으로는 불가능하나 개발업자의 능력에 따라서는 변경 가능
- 토지획득의 특징
  - 정부 관료와의 커넥션이 있는 개발업자가 개발 독식
  - 델리의 경우 개발의 축을 따라 이동하며 미리 토지를 매집
  - 자금이 충분하기 때문에 매집한 토지를 팔 가능성은 낮음.

#### ○ 외국계 개발업체의 한계 및 토지구입방법

- 단독으로 좋은 토지를 싼 가격에 매입하는 것은 상당히 어려움.
- 가능한 토지 구입방법
  - 정부 경매토지 구입 : 소유관계 명확
  - 민간소유 토지 구입 : 토지명의 관련 위험성 존재
  - 개발사업 인수 : 기존 개발사업자의 본거지 이외 사업이 잘 진행되지 않을 경우 토지와 사업권 매각시 인수 가능성 존재

#### ○ 부동산 개발 관련 조세 등

- 부동산 개발의 전 과정에 걸쳐 각종 인허가와 관련된 규제 및 세금이 존재함.
  - Rent Control Act : 세입자의 권리를 강화, 퇴거절차가 매우 까다로움, 재개발·재건축의 걸림돌
  - Stamp Duty(인지세) : 델리는 거래가의 6~8%이며 10%가 넘는 주도 있음. 거래비용 증가 원인
  - Urban Land Ceiling Act : 도심 토지소유 상한제, 차명등기를 초래함.

### (3) 외국인 직접 투자 관련 제도

#### ○ 투자유치 정책

- 1991년 7월 신경제정책 도입을 계기로 자국경제에 도움이 되는 모든 투자에 문호 개방
  - 외국인 투자 승인 절차 간소화, 외국인 소유지분이 40% 이상 기업 대상으로 송금규제 완화 및 외국기업과 국내기업의 세제상의 동등한 대우 시행
  - 직접투자를 장려하기 위해 FDI허가를 완화하고 과실송금을 허용하고 있음.
- 외국인을 위한 별도의 우대조치는 없고 인도내 모든 기업에게 적용되는 일반 인센티브, 산업별 인센티브, 지역별 인센티브 및 수출관련 인센티브가 있음.
  - 단 지점과 연락사무소는 수혜대상에서 제외됨.
- 투자규제 업종은 크게 세가지로 구분됨.
  - 공공부문 6개 분야 : 무기, 탄약 등 국방 관련 품목, 전투기, 전함 / 원자 에너지 / 석탄 및 갈탄 채굴업 / 원유 및 천연가스 / 원자력 에너지(1953)에 명시된 광물 / 약품
  - 허가필요부문 : 환경보호, 전략적 이유로 의무적인 허가취득을 필요로 함.  
석탄 및 갈탄 / 원유를 제외한 석유 및 관련제품 / 알코올 음료의 증류 및 발효 / 설탕 / 동물성 지방 / 시가, 권련 및 담배 대용품 / 인산 및 관련제품 / 합판, 장식된 베니어 및 목재관련 제품 / 가죽, 모피 / 종이 및 신문 / 전자우주장비 및 방위장비 / 산업용 폭약 / 화학제품 / 의약품 / 가전제품
  - 그밖에 소기업 부문(schedule III)임.

#### ○ FDI 가이드 라인(2005)<sup>25)</sup>

- 투자규모 및 입금과 반출
  - 단독투자 1,000만달러
  - 합작투자 500만달러

---

25) Primary Real Estate Advisory Private Limited, July 2005, Press Note No. 2 of Series 참조

- 자본금은 사업시작 6개월 이내에 전액 입금
- 최초 투자금은 3년 이내에 국외 반출 불가, 투자시점으로부터 3년간의 유보기간(lock-in-period)이 있으며 최대 순이익률은 16%로 규정함.
- 사업 추진
  - 프로젝트의 최소 50%는 허가 취득 후 5년 이내에 진행해야 함.
  - 기본 인프라 공사를 하지 않은 미개발지는 매각불가
  - 관련 규정에 따라 지역주민을 위한 편의시설 등 제공
- 규정 변화 내용
  - 오피스, IT/Biz Park, 주택(이미 개발된 시설물에 대한 투자는 허용안함), Township, 물류창고, 쇼핑센터/몰 등의 분야에 100% 외국인 투자허용
  - 단, 주택과 Township의 경우 대지면적 3.1만평(택지개발사업), 연면적 1.5만평 이상(건물(주거, 상가, 호텔, 리조트, 병원, 학교 등) 개발사업)인 경우

#### ○ 외국인 투자 담당기관 및 절차

- 외국인 투자 인허가관련 기관으로는 연방준비은행(중앙은행:RBI), 외국투자촉진위원회(FIPB), 외국투자실시청(FIIA) 그리고 산업지원국(SIA) 등이 있음.
- RBI(Reserve Bank of India)는 자동승인제도에 따라 업종별 정책 및 투자한도 범위를 초과하지 않거나 해외 직접투자가 허용되는 업종에 대한 투자를 승인함.
- 재무부산하기관인 FIPB(Foreign Investment Promotion Board)에서는 네거티브 리스트에 포함된 업종에 대한 투자를 승인함.
- FIIA(Foreign Investment Implementation Authority)는 직접투자 인가 이후부터 투자실행에 이르기까지 해외투자자의 투자상담 창구가 됨.
- FIPB와 FIIA의 창구는 동일하며 상공부 내의 SIA(Secretariat for Industrial Assistance)가 수행하고 있음.

- 연방준비은행이 자동승인하는 해외직접투자 한도별 대상은 다음과 같음.
  - 50% 이하 : 광업관련 3개 사업
  - 51% 이하 : 48개 우선 사업
  - 74% 이하 : 9개 사업
  - 100% : 인프라 개발을 가속화하기 위해 발전 및 도로 등 인프라 프로젝트 포함
- 투자유치를 위해 수출가공지대(EPZ)를 활용하고 있고 수출지향기업(EOU : Export Oriented Unit)의 투자는 SIA에서 승인하고 있음.
- 투자절차
  - 투자대상지역 선정 및 인도측 파트너 선정
  - 파트너와 투자조건 및 자본참여비율 등 협의 결정
  - 인도측 파트너는 투자승인 신청서를 작성하여 사본 15부와 함께 RBI나 SIA 또는 FIPB에 제출
  - RBI나 SIA 또는 FIPB는 6주이내(자동승인 사항은 2주이내)에 LI(Letter of Intent)발급

#### ○ 까다로운 외환송금과 법인세 차등 적용

- 인도 진출업체 모두는 외환송금이 까다롭다는 점을 지적함.
  - 외환 송금에는 경우를 불문하고 중앙은행의 승인이 필요함. 중앙은행의 승인에 필요한 자료가 제대로 갖추어지는 경우 단기간에 승인될 수도 있으나 그렇지 못할 경우 수개월씩 지연되고 추가 자료를 준비해야 하는 경우가 발생함. 이는 처음 인도에 진출하여 경험이 부족한 업체들에게는 더욱 까다롭게 느껴지는 부분임.
- 과실송금은 공사를 완공하고 업체의 모든 의무사항이 완료되었다는 것이 확인되었을 때에만 가능한데 이는 인도시장 진출에 흥미를 잃게 하는 요인이 되고 있음.

- 한편 현지업체와 외국인업체에게 차등적으로 부과되는 법인세율도 애로사항으로 제기되고 있음.
- 현지법인을 포함한 현지업체에게는 이익의 35%를 법인세로 부과하나 외국업체에게는 13%가 높은 48%를 부과하고 있음. 이는 결국 공사단가에 직·간접적으로 반영되어 외국업체의 경쟁력을 저하시키는 요인으로 작용하고 있음.

#### ○ 외국인 투자 현황

- 2002년 1월부터 2005년 10월까지 공표된 대형 프로젝트는 1,867건이며 LG전자, 삼성전자, 현대자동차 등 국내 업체의 진출이 두드러짐.
- 국가별 프로젝트건수의 비중은 미국이 47.4%로 압도적이며 영국 11.3%, 독일 5.8%, 일본 4.4%, 한국 3.0%, 프랑스 2.9% 순임.
- 사업 분야별로는 IT분야가 압도적이며 전자, 금융서비스, 중공업, 교통시설, 부동산 및 관광레저 순임.

**<표 VIII-1> 인도 투자기업 리스트**

Company	Nationality	No. of Projects
LG	South Korea	27
IBM	US	15
Cognizant Technology Solution	US	15
Intel	US	13
Microsoft	US	12
Samsung	South Korea	12
Evergreen Marine	Taiwan	11
Bose	US	11
Hewlett-Packard	US	11
HSBC	UK	11
GE	US	10
Hyundai Motor	South Korea	10
Volkswagen	Germany	10
Deutsche Post	Germany	9
others		1,690
Total		1,867

주 : OCO Consulting (Financial Times, 2006년 1월 26일자 발췌)

## 4. 건설 및 부동산 시장 동향

### (1) 건설시장 동향 및 전망<sup>26)</sup>

#### ○ 긍정적 측면

- 막대한 잠재수요가 현재화되기 시작하여 신흥시장으로서의 면모를 갖추어가고 있고, 건설사업에 관련된 영업범위의 구색을 다 갖추고 있어 미래 사업전략의 방향 결정시 선택의 유연성이 높음.
- 기본설계나 사업관리 등 건설 핵심부문의 역량이 부족한 우리의 위치에서 상대적으로 접근이 적합한 시장인데다 현지 건설/개발업자의 경쟁력도 우리가 제어할 수 있는 수준임.
- 영국식민통치의 영향으로 서구적 가치에 따른 법률, 금융제도 등 소프트 인프라가 잘 발달되어 있고, 영어권으로 언어의 장벽이 낮아데다가 민간부문도 활성화되어 있어 베트남이나 중국에서 발생하는 잠재비용(hidden cost) 리스크의 우려가 적음.
- 우수한 인력이 많아 현지화 추진이 용이할 뿐더러, 인력 및 구매의 아웃소싱 전략거점으로 삼아 제3국 사업의 경쟁력을 제고시키는 전략수립을 구사해 볼 수 있음. 특히 양질의 기술자와 중급의 시공요원 그리고 서남아 재외교포 영업망을 결합시킬 경우 교포가 많거나 서남아와 관계가 밀접한 남아공이나 CIS 등의 신시장 개척도 도모해볼 수 있음.
- 정책과 현실이 괴리되는 현상이 많이 남아 있고 종교갈등으로 다소 불안하나 의회민주주의가 견고하게 구축되어 정치적 격변가능성이 적으며, 정부의 적극적 개방정책기조는 견고함.

---

26) 해외건설협회 홈페이지 참조(<http://www.icak.or.kr>)

## ○ 부정적 측면

- 동남아에 비해 지역에 대한 인지도가 낮아데다가, 상관행과 문화의 이질성이 커 영업타당성에 대한 신뢰도나 확신을 쉽게 갖기 어렵고 오랜 계획(planning)기간이 필요함.
- 자연조건, 현장운영 그리고 행정, 섭외 등 제반 물리적, 인위적 공사환경이 열악함.
- 시장규모는 크지만 까다로운 상술과 잔존하는 폐쇄성 때문에 licensor나 투자사업자 외에 건설사업부문에서 수익을 올린 외국업체의 사례가 많지 않음.
- 현대식 빌딩이나 주택단지 등 우리업체에 적합한 건축분야의 시장잠재력은 있으나 당장의 진출기회가 드물고 일반토목은 국제입찰 대상이 아님.
- 대부분의 프로젝트가 고도의 리스크관리와 자금동원력을 필요로하는 투자 또는 시공자금융을 조건으로 하고 있음.

## ○ 제한적인 관행

- Indian Oil Corporation(IOCL)이 발주하는 프로젝트의 경우 수입 외자재의 사용 등 다양한 제한적 관행이 존재함.
  - 또한 특별한 규정은 없으나 외환 사용시 재무성에 신청해서 허가를 받아야 함.
  - 프로젝트 성격에 따라 차이가 있으나 통상 총 계약금액의 30%를 외화로 제시하고 있음.
- 국영화력발전공사(NTPC)가 추진하는 프로젝트에는 외국업체의 참여가 거의 배제되어 있는 상황임.
  - 발전프로젝트의 경우 자체 자금으로 추진되는 공사는 CIF 가격에 7.5~15%를 추가하여 입찰 평가하는 Local Preference의 일종인 Purchase Price Preference(PPP) 부여하고 있음.



- NTPC가 추진하는 발전프로젝트는 90% 이상이 석탄화력발전 프로젝트로 EPC Turnkey방식으로 발주되고 있음.
  - 정부는 1991년 경제개방 이후 자국의 산업을 보호한다는 명목하에 국영기전업체인 Bharat Heavy Electricals Limited(BHEL)가 생산하는 기기에 대해서는 local preference를 15% 가량 부여하고 있음.
  - 따라서 외국업체가 EPC 프로젝트에서 BHEL과 경쟁하여 프로젝트를 수주한다는 것은 거의 불가능한 현실.
- PPP는 지난해 그 적용기간이 만기가 되었으나, 정부는 이를 2년 연장한 상황임.
- 건설업계에서는 이를 반대하는 입장이나 상공부에서 유지하기를 원하고 있어 인도가 WTO에 가입하기 이전에는 존치할 것으로 예상됨.

#### ○ 인도정부의 지방 인프라 개발프로젝트 추진과 국내 업계 진출 방안

- 2005년 12월 22일 Manmohan Singh 수상이 지방경제를 개발한다는 취지에서 대대적인 지방 인프라 개발 프로젝트의 추진을 발표함.<sup>27)</sup>
  - 향후 4년동안 총 1조7천억 루피(380억달러)를 투입하여 전력설비 및 도로 등을 건설
  - 고립된 마을을 연결할 146,185km의 신규 도로를 건설하고 194,131km의 기존 도로를 보수할 계획
  - 전기 공급이 없는 100,000여 마을에 전기 공급 예정
  - 프로젝트 재원은 대부분 농업 및 지방개발은행(National Bank of Agricultural and Rural Development : NABARD)에서 조달될 예정이며 특정분야에서는 민간참여 허용할 예정
- 서남아 건설시장의 수요는 막대하며 최우선 순위는 인프라 투자사업에 주어지고 있음.
  - 그러나 각 분야의 전문성 외에도 막대한 금융부담과 사업위험이 따르고 그 구조가 복잡하여 수많은 이해관계자가 개입되기 때문에 단일 건설기업으로서의 사업의 시도자체가 쉽지 않음.

27) Infrastructure Journal(2005.12.23) 참조

- 이러한 기본적 여건의 어려움 하에서 제3국과의 제휴도 당연히 강구해야 할 방안이지만 국내 유관업체간의 공동진출 방안이 좀 더 심도있게 연구될 필요가 있음.
- 일본의 관민합동 「인도전력연구회」는 바람직한 예시가 됨.
- 한국전력을 매개체로 한 해외전력사업 공동진출(안)으로 이러한 방안은 한국 도로공사, 대한주택공사, 한국수자원공사 등 각 부문에 걸쳐 있는 수십여개의 정부투자기관이나 정부재투자기관과의 공조체제 구축에도 유사하게 적용시킬 수 있을 것임.
- 정부는 민간기업의 자율성을 침해하지 않고도 훌륭한 촉매 및 조정역할을 담당할 수 있을 것이며, 공조체제가 구체화될 경우 정부차원의 지원 역할도 크게 증대시킬 수 있을 것임.

## (2) 부동산 시장 동향 및 전망<sup>28)</sup>

### ○ 부동산 시장 동향 및 전망

- 1995년 정점에 도달한 이후 외환위기 등으로 폭락했다가 2000년을 기점으로 재상승함.
  - 토지, 주택, 오피스, 상업시설 등 모든 부동산 개발시장의 자산가치가 2000년 이후 지속적 상승
  - 모기지(mortgage) 등 부동산 금융 활성화
- 주택시장은 도심포화로 인해 도시근교를 중심으로 신규물량 증가
  - 기존 부유층과 중상층, 외국인의 수요 증가
- 오피스시장은 해외직접투자 유입이 큰 도시를 중심으로 성장
- 2007년까지 제10차 경제개발계획을 추진하고 있는 인도의 예상 주택 수요는 총 4,500만가구로 현재 약 2,240만가구가 부족한 것으로 추정됨.

---

28) GS E&C 및 LG경제연구소 내부자료 참조

- 2005년 3월 3일부터 인도정부는 부동산 개발 및 투자 촉진을 위해 외국인에게 엄격하게 제한하였던 주택 및 부동산 투자에 관한 FDI 규정을 일부 완화하였음.
- 인도정부가 기존에는 40헥타르(100에이커)이상의 부동산 개발에만 외국인 투자를 허용했으나 이를 10헥타르(25에이커)이상으로 대폭 완화함.
- 지금까지 외자참여가 곤란했던 쇼핑센터 등 상업시설, 호텔 및 주택의 건설에 외자 기업의 참여가 가능해지게 됨.
- 또한 100% 외국기업의 자회사가 추진하는 프로젝트의 투자액은 건당 1,000만달러 이상, 인도회사와 J/V로 투자(50%의 경우)하는 경우에는 500만달러 이상으로 투자활동에 일정한 제한을 둠.
- 투자금액은 회사등록 후 6개월 이내 납입하며 투자금액 철수는 3년 유보기간 이후 가능함.

<표 VIII-2> FDI 규정 완화 내용

현행	개정	
	주요내용	비고
FIPB 승인 후 실시	별도 승인 필요 없음 (Automatic Route)	- 5년내에 최소 50% 이상 공사 진행해야 함.
최소 대지면적 100acres(약12만평) 이상 & 2,000세대 이상 Township Project	1. 면적 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거단지 개발 Project(Serviced Housing Plots) : 대지면적 25acres(30천평) 이상</li> <li>- 개발단지(Construction Development Project : 건축면적 50,000Sq.mts(15천평) 이상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발단지 : 병원, 상가, 호텔, 주택, 학교시설, 신도시 등</li> <li>- 완공 전에 판매할 수 없음.</li> </ul>
	2. 투자금액 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독투자 : 달러 10M이상</li> <li>- 인도회사와 J/V : 달러 5M이상</li> </ul> * 투자금액은 회사등록 후 6개월 이내 납입 * 투자금액 철수는 3년 유예 이후 가능	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사목적물의 부대시설(도로, 물, 가로등, 하수시설 등)까지 완공 후 정부로부터 완공허가 득해야 완공으로 간주됨.</li> <li>- 3년 이내 투자금 철수를 위해서는 FIPB의 승인을 득해야 함.</li> </ul>

자료 : GS E&C, 뉴델리지사, 내부자료

## ○ 부동산 시장 신규 수요층

### - 주택시장의 신규 수요층

- 인도 진출 외국인과 IT 기업 취업으로 소득이 상승한 내국인
- 외국계 회사일수록 고임금이며 직급이 높을수록 임금상승률도 높음.

### - 오피스 시장의 신규 수요층

- IT 관련 FDI 유입증가로 직접적인 오피스 수요층 형성
- IT 산업은 2008년 까지 연평균 35%, 업무처리아웃소싱(BPO:Business Process Outsourcing) 시장은 50%성장 예상

## ○ 수요의 변동 가능성

### - 수요층이 다변화되어 있지 않아 외부충격에 쉽게 수요가 위축될 가능성 큼.

- IT경기가 침체될 경우 수요층이 감소
- 경기 침체시 기업들은 IT예산 특히 아웃소싱예산을 우선 삭감

### - 오피스에 대한 투자는 6개 주요 대도시(Delhi, Mumbai, Bangalore, Hyderabad, Chennai, Kolkata) 중심이며 대부분 IT관련 산업의 오피스 공간 점유율이 최고 82%에 달함.

- 금융업이 발달한 Mumbai는 IT 비중이 가장 낮아 51% 수준임.

## ○ 지역 특성

### - Gurgaon

- 쇼핑몰, 골프장 등 편의시설이 잘 갖추어진 텔리 위성도시로 한국 분당과 유사
- 중상층 이상의 이주가 상대적으로 많은 편이며 택지개발이 마무리단계에 접어들었음.
- DLF와 Unitech 등 지역 개발업자가 개발지역의 80% 이상 점유

- Greater Noida
  - 우수한 교통망을 기반으로 부상 중인 델리의 위성도시
  - 10~15층 규모의 아파트가 많고 조적위주의 공법으로 공사 진행됨.
- Mumbai CBD
  - 인도의 산업, 경제중심지로 오피스빌딩의 매매 및 임대가격이 인도에서 가장 높은 지역임.
  - CBD(중심업무지구)는 시의 남부에 위치하며 Cuffe Parade, Nariman Point, Port/Fountain, Ballard Estate 등의 지역으로 구성됨.
  - Nariman Point는 인도의 Manhattan이라 불리며 다국적 기업과 주요 금융기관 사무실이 밀집되어 있음.

#### ○ 현지에서 활동 중인 국내 / 해외 업체 파악

- 급속한 경제성장으로 인도의 상업용과 주거용 부동산에 대한 수요가 급증하면서 세계 부동산 자금이 높은 수익률을 노리고 몰리고 있음.
  - 인도가 해외 자본에 부동산 시장을 개방한 것은 불과 2년 전으로 2004년 4월 인도 증권거래위원회가 해외 벤처자금의 부동산 투자를 허용하면서부터임.
- 해외 자금 유입 증가 전망치 상향 움직임
  - 다국적 자산관리 컨설팅회사인 나이트 프랭크는 2006년 인도 부동산 시장에 유입될 해외 자금이 2005년의 12억달러에 비해 40~45% 늘어난 16억~17억달러에 달할 것으로 예상함.
  - 프라이스 워터하우스 쿠퍼스도 앞으로 18~30개월 사이에 총 70억~80억달러의 벤처자금이 인도 부동산 시장에 유입될 것으로 전망함.
- 인도에 세계 부동산 자금이 유입되는 것은 수요에 비해 공급이 턱없이 부족해 미국과 유럽에 투자하는 것보다 3~5배의 높은 수익률을 올릴 수 있기 때문임.
  - 수익률이 3~4%에 불과한 미국이나 서유럽 부동산 투자와 달리 인도 부동산 투자에서 12~15%의 고수익을 예상함.

<표 VIII-3> 외국계 개발업체 투자 동향

국가	회사	사업내용	금액
싱가포르	Ascendas	India IT Parks Fund 설정 GE Commercial Finance가 6,300만 달러 투자	2억 3,000만 달러 (4억달러로 확대예정)
싱가포르	Sembcorp ENC	7억 9,000만 달러 상당의 프로젝트를 포함한 다수의 프로젝트 진행	7억 9,000만 달러
UAE	Emaar Properties	Punjab 정부가 세금 및 인허가 편의제공 하 에 8억달러 투자	8억달러
인도네시아	Ciputra	West Bengal 주정부로부터 개발지를 99년 임대	3억 3,000만 달러
미국	Tishman Speyer Properties	FDI펀드 조성	2억 5,000만 달러

자료 : Primary Real Estate Advisory Private Limited, July 2005, Press Note No. 2 of Series

- 미국, 싱가포르를 중심으로 외국계 개발업체들이 투자계획을 확대.발표하고 있음.
  - 뉴욕 맨해튼의 뉴욕타임스 빌딩과 록펠러 센터를 보유하고 있는 Tishman Speyer Properties는 2005년 4월 인도 ICICI은행의 사모펀드 부문과 합작법인을 설립하고 향후 5년 동안 10억달러를 투자할 계획을 세우고 있음.
  - 인도 제2의 도시인 Kolkata의 기업용 부동산에 투자하고 있는 싱가포르의 Ascendas 펀드도 현재 2억 3,000만달러인 인도 투자 규모를 4억달러로 늘릴 예정.
- 국내 업체들도 전자, 자동차, 철강산업 등이 인도에 진출해 있으며 계열사인 국내 건설업체들은 현지공장 건설수주 및 부동산 개발사업을 위한 현지 조사를 추진함.
  - 국내 S그룹이 소매업(Mart등)을 위한, 즉 자가사용 목적을 위한 부동산 개발에 관심을 보이는 것으로 일부 인도인들을 통해 알려지고 있으나 별다른 진행은 없음.
- 다음은 투자 승인된 부동산개발 프로젝트의 현황이며 대부분 초기단계임.
  - 대부분의 부동산 개발사업은 펀딩회사(대부분 해외거주 인도인)들이 주축이며 외국 건설회사가 직접투자 및 개발하는 경우는 없는 것으로 조사됨.<sup>29)</sup>

<표 VIII-4> 부동산 개발사업 FDI승인 현황

S.NO	Name of Company	Contry of origin	Amount Invested	Loacation	Type of Project	Remarks
1	Emmar Group	Dubai	\$100 Million	Hyderabad	Township including one Hotel and Golf Course	
2	Salim Group	Indonesia	\$100 Million	Kolkata	Township 309 Acre	JV with Kolkata Municipal Corp.
3	Royal Indian Rai International Corporation	Canada	\$791 Million	Bangalore	Fully integarted township	Total Investment \$2.9 Billion till 2015
4	CESMA International Pvt Ltd	Singapore		Hyderabad	Township	With Andhra Pradesh Govt.
5	Lee Kim Tah Holdings	Singapore	\$115 Million	Mumbai	100 Acre mega Township with commercial complex	
6	IJM	Malaysia		Hyderabad	35 Acre Township	
7	Ho-Hup Construction Company	Berhad		Hyderabad	125 Acre Township	With Andhra Pradesh Govt.
8	Sembcorp Engineers and Contractors Pte Ltd	Singapore	\$50 Million	Mumbai, Pune and Bangalore	Total Eight Projects	
9	Universal Success Enterprise Limited	Indonesia	\$155 Million	Kolkata	Information Tech. Park and Housing Project	JV with Unitech Limited.
10	Keppel Land Limited	Singapore	\$13 Million	Bangalore	Condominium Project	JV with Purvankara Project Ltd.
11	Evan Lim & Co Pte Ltd	Singapore		Visakhapatnam	Township	

자료 : GS E&C, 뉴텔리지사, 내부자료

29) GS E&C 및 LG경제연구소 내부자료 참조





## 제9장

## 중국

### 1. 기본 사항

#### ○ 면적

- 9,596.9천km<sup>2</sup> (한반도 면적의 43.4배, 세계 3위)
- 국경선 총길이 : 20,280km / 한국, 러시아, 몽골, 중앙아 3국, 아프가니스탄, 파키스탄, 인도, 네팔, 부탄, 미얀마, 라오스, 베트남 등 14개 국가와 육지접경

#### ○ 인구

- 13억(2004년 기준)
- 연령별 분포 : 0~14세(22.4%), 15~64세(70.3%), 65세 이상(7.3%)
- 성별 분포 : 남(51.5%), 여(48.5%)
- 민족 분포 : 한족(漢族)(91.9%), 55개 소수민족(8.1%)

#### ○ 기후여건

- 위도는 최남단 남사군도(23°N)부터 최북단 흑룡강(53°32'N)까지 분포되어 있어 아열대부터 냉대까지의 다양한 기후가 나타남.

## ○ 특이사항

- 언어 : 만다린 (지역에 따라 소수민족언어병용)
- 국정공휴일 : 元旦(1.1), 春節(음력 1.1), 노동절(5.1), 국경절(10.1)
- 종교 : 무신교 (소수의 도교, 불교, 이슬람교, 개신교 존재)
- 후진타오 국가주석은 도덕재무장운동을 펼치면서 ‘제3의 길’을 추구하고 있음.<sup>30)</sup>
  - 8가지 영광 8가지 치욕(八榮八恥)을 2006년 3월초 베이징에서 열린 전인대에서 제기하며 균형성장, 사회도덕, 중화주의 등을 강조함.
  - 조국사랑, 인민봉사, 과학승상, 근면운동, 단결협조, 성실신의, 규율준수, 분투노력 등 8개 영광으로 설정하고 그 반대를 치욕으로 규정함. 이는 마오쩌둥의 이념인 사회주의 순수성과 애국주의, 인민에 대한 무한한 봉사, 공동발전 등을 답음.
  - 도시중심의 성장제일주의로 인해 파생된 도농불균형, 빈부격차, 부정부패, 투기만연 등의 사회문제를 해결하기 위해 도덕재무장운동을 통해 사회풍기문란문제를 해결하고자 하는 취지임.
  - 또한 신 농촌운동을 전개하여 농촌 등 소외층에 대한 정책적 배려도 강화함.
  - 후 주석은 덩샤오핑의 불균형성장에서 균형성장으로 전환하고 외국자본 등 특수집단에 대한 특별도 폐지함. 과거 성장우선주의에서 팽배했던 탈법관행, 환경파괴, 관시(關係)비즈니스 등은 더 이상 통하기 어렵게 됨.
  - 한편 경제적 위상에 걸맞는 적극적인 대외정책도 예상됨.
- 덩샤오핑이 주도한 개혁개방 이후 25년여 동안 경제성장에 매진해온 중국이 이제는 숨고르기 단계에 들어가고 있음.
  - 한국의 대중국정책 및 비즈니스도 후 주석이 제시하고 있는 ‘제3의 길’에 호흡을 맞추어 필요가 있음.

---

30) 한우덕, 한국경제신문 한경데스크, 「후진타오 ‘제3의 길」 (2006.3.28일자) 참조

## ○ 한국과의 관계

- 수교당시 중국측 통계로 50억달러 수준에 불과하던 한중 교역규모가 작년(2005년)에는 약 1,005억달러 규모로 확대되어 20배 이상 증가되었음.
- 2003년 7월 노무현 대통령 방중시 후진타오 주석과 합의한 5년내, 즉 2008년까지 교역규모 1,000억달러를 달성기로 한 목표를 3년 앞당겨 2005년에 달성하게 된 것임.
- 교역의 급속한 신장 추세에 따라 중국은 2003년부터 우리의 최대 수출대상국이 되었으며, 2004년에는 수출입을 합쳐 우리의 첫번째 교역대상국으로 부상하였음.
- 투자면에서 볼 때, 2005년말 현재 우리 기업의 대중 투자누계는 15,510건 135.5억달러(중국측 통계로 38,868건에 311억달러)
- 우리나라는 2005년에는 중국에 가장 많은 투자를 하는 국가가 되었으며, 현재 중국 내에는 약 2만여개의 우리 기업이 진출해 있는 것으로 추산되고 있음.
- 한중 경제통상관계의 이러한 비약적인 발전 원인은 양국 경제가 상호 보완적으로 양국 관계발전에서 상호 얻는 경제적 이익이 매우 크며, 그 외에 지리적 인접성, 역사적 유대성 및 문화적 유사성 등이 양국관계 발전을 뒷받침하고 있기 때문임.

## 2. 경제 현황

### ○ 경제에 관한 일반 현황

- 2005년에도 중국경제는 높은 성장세를 지속함.
- 중국국가통계국(NBS)은 2005년 GDP성장률은 9.9%, 총생산규모는 2조2,257억달러, 1인당 GDP는 1,703달러로 발표함.
- 중국경제는 10%대의 성장(2004년 10.1%, 2005년 9.9%)을 지속하면서 GDP 규모 세계 4~5위 규모로 부상함.<sup>31)</sup>

- AFP통신은 2005년 영국의 GDP 2조 1,794억달러(추정)를 뛰어넘어 세계 4위 경제대국으로 부상했다고 보도함.
- 고성장뿐만 아니라 물가안정(소비자물가 상승률 1.8%)으로 전반적으로 양호
- 총 교역액은 1조4,221억달러로서 세계 3위, 실제 FDI 이용액은 603억달러로서 세계 3위, 외환보유액은 8,189억달러로서 세계 2위
- 고정자산투자는 8조8,604억 위안으로서 전년대비 25.7% 증가하였으나, 2004년 26.6% 증가에 비해 증가세가 다소 둔화
- 내수시장의 소비가 6조7,177억 위안으로서 2004년 대비 12% 증가된 것은 향후 중국 경제성장의 새로운 동력이 될 수 있을 것으로 주목됨.

〈표 IX-1〉 중국의 주요 경제지표

구 분	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05
GDP(억원)	71,177	78,973	84,402	89,677	99,215	109,655	120,333	135,823	159,878	182,321
실질GDP증가률(%)	10.0	9.3	7.8	7.6	8.4	8.3	9.1	10.0	10.1	9.9
물가상승률(%)	6.1	0.8	-2.6	-3	0.4	0.7	-0.8	1.2	3.9	1.8
총 무역액(억달러)	2,899	3,251	3,240	3,607	4,743	5,908	6,208	8,512	11,547	14,221
수출(억달러)	1,510	1,827	1,833	1,949	2,492	2,662	3,256	4,384	5,934	7,620
수입(억달러)	1,388	1,424	1,402	1,658	2,251	2,436	2,952	4,128	5,614	6,601
무역수지(억달러)	122	403	436	291	241	226	304	255	320	1,019
외국인투자(억달러)	424	452	456	404	407	469	527	535	606	603
총외채(억달러)	1,160	1,309	1,460	1,518	1,457	1,704	1,685	1,936	2,286	-
환율	8.32	8.28	8.27	8.28	8.2774	8.2766	8.2773	8.2767	8.2765	8.0702
외환보유고(억달러)	1,050	1,399	1,450	1,547	1,656	2,122	2,864	4,033	6,099	-

자료 : 중국대사관

- 중국 국가통계국의 자료에 따르면 2003년 중국의 건설투자는 GDP 대비 22.7%를 차지하였으며 2004년에도 전년대비 28.5% 증가하면서 다소 과열된 양상을 보임.
- 한편, ENR 통계에 의하면 2000년 중국 건설투자는 GDP 대비 17.02%를 차지하였으며 세계 4위 규모였음.<sup>32)</sup>

31) 중국대사관 홈페이지의 2006년 3월 17일자 수정된 자료(한상국 서기관)를 기초로 작성함.

32) 해외건설협회 홈페이지 참조(<http://www.icak.or.kr>). ENR은 2001년 이후 국가별 건설투자액 발표를 하지 않음.

- GI(Global Insight)는 중국 건설투자가 인프라부문의 현대화 진행과 신도시 건설 추진 등으로 2002~2007년간 평균 8.5% 증가할 것으로 전망함.

#### ○ 최근의 경제 동향 및 전망

- 2006년 중국 경제는 위안화 절상 등으로 다소 성장률이 둔화될 것으로 전망
  - 고성장, 저물가 기조 유지 : 2006년 개시되는 「제11차 5개년 경제개발 계획」 중에는 고성장애 따른 부작용 해소에 주력, 성장률은 다소 하락 전망
  - 임금, 부동산, 원자재 가격상승 등 물가상승 압력에도 불구하고, 강력한 안정책으로 저물가 유지 전망
  - 선별적 투자유치 등 총투자의 신축적 조정 : 20% 내외 투자증가율 유지 전망
  - 내수진작을 위한 소비확대 : 개인소득세 조정, 농업세 폐지, 농업 보조금 확대, 사회보장제도 개선 등 소비 유인정책 실시 전망
  - 국제수지 불균형 해소 노력 : 수입관세 인하, FTA추진 확대, 위안화 추가절상, 수출구조 개선 등 추진 예상
- 위안화 추가절상 추진
  - 외환보유고 급증, 무역흑자 확대로 위안화 추가절상 압력 심화
  - 3% 내외의 변동폭 확대 또는 미세한 단순절상 선택 예상
  - 최대 외환보유국으로 부상, 보유외환 다각화 추진
  - 2006년중 1조달러의 최대 외환보유국으로 부상 예상

#### ○ 위안화 평가절상

- 2005년 중국정부는 위안화(인민폐)를 달러대비 2.1% 절상하는 수준에서 환율을 안정화하고 관리변동환율 제도를 도입하는 등 지속적인 환율제도의 유연성 확대 조치로 인민폐 추가절상 압력에 대응
- 그러나 2005년 중국의 무역흑자가 2004년 320억달러에서 사상 최대인 1,019억달러로 증가하고, 외국인 직접투자도 2004년과 비슷한 603억달러를 기록하여, 중국의 외환 보유고가 8,189억달러로 급증
  - 일본의 8,469억달러에 이어 세계 2위 규모

- 중국의 이러한 외환보유액 급증은 미국 등 서방 선진국과의 통상 마찰과 위안화 추가절상 압력의 요인으로 작용할 가능성이 있으며, 국내적으로는 보유 외화자산의 재구성 요구가 확산될 것으로 전망

#### ○ 중국 가계부채 증가

- 대출 및 신용을 담보로 한 소비가 급속히 증가하면서 중국 대도시의 가계 부채비율이 급증함.
- 특히 높은 주택가격이 높은 가계부담 증가의 주원인이 되고 있음.
- 상해가 평균 부채비율이 155%까지 달했으며 북경, 청도, 항주, 심천, 영파 등의 대도시의 채무비율도 각각 122%, 95%, 91%, 85%, 79%에 달하고 천진이 가장 낮은 44%를 기록함.
- 참고로 2003년 미국의 가계 부채비율은 115%에 달한 것으로 나타남.

<표 IX-2> 가계 평균 부채비율(2003년)

(단위 : %)

	상해	북경	청도	항주	심천	영파	천진
평균부채비율	155	122	95	91	85	79	44

주 : 가계부채 비율은 가계부채부담을 측정하는 지표로서, 가계 채무액과 가계의 가처분소득의 비율을 표시

- 중국가계 부채는 부동산 및 자동차 대출 위주의 개인소비 대출이 주를 이루고 있음.
- 중국은 1998년부터 대규모로 개인소비 대출업무를 실시하기 시작했으며 최근 들어서는 개인 소비대출이 급증하고 있는 추세
- 2003년말 소비대출액이 1조5736억위안에 달했으며 2004년 6월말에는 1조7,000억위안으로 1998년대비 약 20배 가까이 증가함.
- 중국 개인소비대출은 주택자금 대출이 대부분을 이루고 있음.
- 상해시의 예를 들면 80㎡ 규모의 주택가격은 1인당 가처분소득의 27.54배에 달함.

- 상해시의 경우 2004년말 주택분양가격은 1999년말의 2배로 높아졌고, 2004년 하반기 동안 약 20% 상승함. 현재 주택의 평균분양가격은 1㎡당(건평) 약 1만 위안에 달함.

### 3. 건설 및 부동산 관련 제도

#### (1) 건설 제도

##### ○ 건설관련 제도

- 중국 건설시장은 외국업체에 대한 배타적인 정책으로 인해 구미 선진업체 및 일본업체의 진출이 활발하지 못함.
- 시장 규모는 크지만 현지기업의 높은 경쟁력으로 시장진입이 어려우며 법률적 진입장벽과 현지시장 진입환경으로 진출이 쉽지 않음.
- 중국기업은 대부분 시공기술을 보유하고 있으며 보유하지 못한 기술 시공시에 는 현지기업과 외국기업간의 J/V를 활용함.
- 건설분야 외국인 직접투자(2002년)를 보면 계약액은 10.6억달러이지만 투자 실행액은 7억달러에 그침.
- 그러나 부동산분야 투자는 활발한 편이며 외국인 직접투자(2002년)는 72.2억달러 계약에 투자실행액은 56.6억달러에 달해 여전히 건설분야의 중국진출은 부동산분야가 중추적임.
- 등급 제도가 존재함
  - 종합면허는 모든 공종·지역에서 시공가능. 특급과 1~3급으로 구분하며 도로(公路)건설 등 총 12개 전문분야가 있음.
  - 전문면허는 지반(地基與基礎) 공사 등 60개 업종을 1~3급으로 구분
  - 노무면허는 토목분야(土木作業) 기업 등 13개 분야로 구분하며 1~2급으로 나뉘나 석제(石制作)노무분야 등 7개 면허는 등급없음.

- 입찰방식은 공개, 지명입찰, 수의시담 계약이 모두 활용되고 있음.
- 중앙정부는 「중화인민공화국 입찰공고 및 입찰법」을 제정하여 2000년 1월 1일부터 시행하고 있으며 2000년 5월11일에는 「입찰법」의 세부규정으로 ‘입찰범위 및 금액표준’을 제정하여 발표함.
- 입찰을 반드시 거치도록 규정한 프로젝트는 대형인프라·공공사업 등 사회공공이익·공공안전과 관련된 프로젝트, 전체 또는 부분적으로 국가자금을 사용하여 투자하거나 국가용자를 사용하는 프로젝트, 국제조직이나 외국 정부대출·원조자금을 사용하는 프로젝트 등임.
- 입찰시행시 입찰자는 3곳이상의 법인 및 기타조직이 참여하도록 규정됨.
- 입찰 실시 프로젝트의 표준 한도는 단일공사는 계약금액이 200만위안 이상인 경우, 주요 설비·자재 등 단일구매 금액이 100만위안 이상인 경우, 탐사설계·감리 등 단일서비스 계약금액이 50만위안 이상인 경우이며 단일계약금액이 표준한도에 미달하더라도 총사업투자금액이 3,000만위안 이상인 경우에는 입찰을 실시함.
- 입찰망(플랫폼 포함)은 중국국가경제무역위원회와 중국기전설비입찰센터가 운영함.

#### ○ 중국 경제계획 작성체계와 건설업 발전 전략

- 장기계획(10년 또는 10년 이상)은 체제와 집행과정에서 직면하게 될 불확실한 요소가 많아 개괄적인 특징이 있으며 주요 경제지수, 발전 속도, 주요 과학연구 항목과 건설항목을 반영함.
- 주요 추진현황으로는 <전국 농업발전 요강>(1956~1967), <과학기술 발전 계획>(1956~1967), <전국 과학기술 발전규획 요강>(1978~1985) 등이 있음.
- 그 밖에 국민경제발전 10년계획요강(1976~1985), 국민경제·사회발전 10개년 계획(1991~2000년), 2010년 장기발전 전략(1996~2010) 등이 수립됨.
- 중기계획(5개년 계획)은 다음과 같은 특징을 갖고 있음.
- 경제성장률 등 주요경제지수, 재정, 금융, 외환, 물가, 시장, 노동력 등 각 부문의 균형과 고정자산투자의 규모, 방향, 효율제고
- 주요상품의 생산능력 증가, 중대형 건설프로젝트, 과학기술개발 프로젝트



- 출생률, 민생물자, 문화생활수준, 자원이용, 환경보호, 경제 및 과학기술정책관련 주요정책과 기타부문 주요시책
  - 고정자산투자의 규모, 방향, 효율제고
  - 추진현황으로는 1953년 정부수립 이후 모두 10차례의 "5개년 계획"을 실시하였으며 2006년부터는 제11차 5개년 계획(2006~2010)이 수립됨.
- 중기계획에서 설정한 건설업 발전 전략은 중국특색의 사회주의에 의거해 건설사업을 전국으로 서비스할 수 있게 하며 적극적인 기술의 과학화를 통해 건설업을 발전시키는 것임.
- 도시주택, 공공시설과 중점건설항목의 건설을 가속화함.
  - 좋은 품질, 안전, 효율적인 공사를 수행하기 위해 건설시장의 규범화를 추진, 개혁과 대외개방을 확대하여 나갈 것임.
- 주요 발전 목표는 다음과 같음.
- 건설업발전을 가속화하여 국민경제의 확고한 지주 산업화 추구
  - 도시주택 건설을 가속화하며 기능과 품질을 개선하여 중급 수준에 도달하고 주택보급률 70% 달성
  - 도시 기반시설 건설을 강화하여 상수도 공급 95%이상, 1인당 1일 물사용량 230리터, 오수처리율 25%, 가스공급률 75% 목표 달성
  - 농촌도시화 건설을 가속화하여 풍요하고 아름다운 농촌을 건설하며 특색있는 사회주의 신형 소도시 건설
  - 사회주의 시장경제의 요구에 맞는 건설사업 관리체제와 금융체제를 세우며 건설사업계획과 발전에 맞는 건설법규시스템 제정

#### ○ 건축시공(건설공정서비스) 분야 개방 및 규정 정비

- 2006년 12월 11일부로 외상독자 기업 설립 허용
- 중국은 건설공정서비스(건축시공) 분야의 전면 개방을 앞두고, 외상투자건설공정복무기업관리규정(부제 : 의견 청취 원고)을 공개하고 각 유관부문에 의견을 구하는 절차를 밟고 있음.

- 중국은 WTO가입 약속에 따라 2006년 12월 11일부터 외자독자의 건설공정서비스기업의 설립을 허용할 예정이며, 현지업체는 이후 중국의 관련분야가 치열한 시장경쟁에 직면할 것이라고 우려
- 한편, 건설공정서비스업은 건설공정감리업무, 건설공정입찰대리업무, 건설공정가격자문업무 등이 해당됨.
- 이번 규정은 외국투자자가 중국내에 외상투자건설공정서비스기업을 설립하기 위한 절차와 해당 분야의 활동분야 범위 등에서 대해 설명하고 있음.
- 회사설립을 위해서는 반드시 소재지의 상무주관부문에서 발급하는 외상투자건설공정서비스기업 비준증서를 받고, 국가공상행정관리총국 또는 권한이 있는 기타 지방공상행정관리국에 주책자본(등록자본)등기를 하고, 건설행정주관부문의 건설공정서비스기업 자질증서를 받아야 함.

#### ○ 건설 관련 세금 등

- 부동산세(房産稅)의 납세의무자는 건물을 소유하고 있는 외자기업이나 외국인 / 해당 재산권에 저당이 설정되어 있는 경우는 저당권자가 납세의무자가 됨.
- 재산권 소유자나 저당권자가 해당부동산 (건물)의 소재지에 부재한 경우 또는 재산권이 미확정인 경우, 임차저당분쟁이 미해결상태인 경우에는 그 부동산의 관리자나 사용자가 납세의무자가 됨.
- 외자기업이나 외국인이 건물을 임대하였을 경우는 납세의무를 지지 않으며 외자기업이나 외국인이 건물을 신축 또는 구입한 경우는 부동산세의 납세의무자가 됨.
- 건물을 소유하는 동시에 사용하는 경우에는 해당지역의 부동산 감정 위원회가 감정한 평가액이 과세표준이 되며 건물을 임대한 경우에는 임대료수입이 과세표준임.
- 세율은 건물의 가치(취득원가,건축원가)를 과표로 하는 경우, 연간 1.2%이고 임대료를 과표로 하는 경우, 연간 18%임.
- 화교나 화교의 본국가족이 화교로부터 송금받은 자금으로 건물을 구입하거나 건축한 경우, 그 재산권리증의 발급일로부터 3년간 면세되며 건물을 신축한 경우에는 준공일로부터 3년간 면세됨.

- 대다수의 지역이 건물을 구입 또는 신축시, 구입일 또는 준공일로부터 3~5년간 면세 혜택을 주고 있음.
  - 건물 개축시 개축비용이 신축비용의 절반을 초과한 경우에는 2년간 면세하며 북경내의 외상기업, 외국인 개인, 화교, 홍콩, 마카오, 대만동포가 소유하는 부동산에 대하여는 납부세액 중 30%를 감면함.
- 토지사용료는 토지의 등급차이로 인한 수입을 조절하며 토지사용 효율을 제고하고 토지 관리를 강화하기 위하여 제정함.
- 납세의무자는 城市, 縣城, 鎮, 鑛工業區의 범위내에서 토지를 사용하는 단위와 개인 즉, 토지사용권 취득자
  - 과세대상 (과세표준)은 납세자가 실제로 점용하는 토지면적
  - 세율(액)은 평방미터당 연간 세액으로 하며 (가) 대도시 : 5각~10원 (나) 중도시 : 4각~8원 (다) 소도시 : 3각~6원 (라) 縣城, 鎮, 鑛工業區 : 2각~4원
  - 면세의 경우는 국가기관 등의 사용토지, 공원, 종교사찰, 명승고적이 사용하는 토지와 기타 등임.
- 성시유지 보호건설세(城市建設稅)는 도시의 유지, 보호 등 지역발전을 위한 재원을 마련하기 위하여 도시의 공공사업, 공공시설의 유지 및 보호건설에 사용하도록 도입되었으며 이 조례는 1985년부터 시행(1994년 개정)
- 납세의무자는 유통세 (증치세(부가가치세), 영업세, 소비세)를 납부하는 모든 개인 및 단위
  - 과세대상 (과세표준)은 실제 납부하는 증치세, 소비세, 영업세액이었으나 개정안에서는 판매수입에 따라 과세하기로 함.
  - 세율은 납세자의 소재지가 시구인 경우 7%, 소재지가 현의 성 또는 진인 경우 5%, 그 밖의 경우 1%였으나 개정안에서는 판매수입금액의 0.5%, 0.4%, 0.2%를 부과함.
  - 성시건설세는 외상기업에는 적용하지 않고 현재 외자기업에는 부과하고 있지 않으나 앞으로는 어떠한 형태가 되든 징수될 예정임.

- 契稅 (계약세, 취득세)는 인민의 토지가옥소유권 보증을 위하여, 소유권의 이전변동을 편리하게 하기 위하여 도입한 세금
- 납세의무자는 모든 토지가옥의 매매, 전당, 증여 또는 교환의 계약이 성립되었을 때 그 인수자가 됨.
- 과세대상 (과세표준)은 토지가옥의 매매, 전당, 증여 또는 교환의 계약이 성립된 그 가액
- 세율은 매매시 구입가의 4%, 전당시 전당가의 3%, 증여시 현재가격의 6%
- 면제조건은 (가) 선저당 후매입의 구입계약세는 구입계약세액에서 원래 납부한 전당계약세액을 공제, (나) 사업단위 및 합자사등은 계약세가 면세되고 수속비만 납부, (다) 토지는 매매, 전당, 증여 또는 교환을 할 수 없음으로 계약세는 징수하지 않음, (라) 화교, 화교의 본국가족, 마카오와 홍콩동포 및 그의 가족이 해외송금과 외화로 건물을 구입할 때 모두 면세, (마) 국무원에서 비준한 시에서 공공주택을 판매하고 개인이 그 공공주택을 구입할 때 계약세 면세

## (2) 부동산 개발 관련 제도

### ○ 토지사용권 취득방식의 변화 및 주택시장<sup>33)</sup>

- 중국 부동산 시장은 시장화 초기과정에 놓여 있어 많은 정책과 법규가 아직 불안정하며 중요한 관련 정책이 제시될 때마다 부동산 산업에 중대한 영향을 미침.
- 정책변화를 통한 주택시장의 발전 단계를 살펴으로써 중국의 토지사용권 변화 및 인허가 절차를 이해할 수 있음.
- 획발(劃發, 무상양도)방식에 의한 토지유통
  - 1979년부터 1990년 5월까지의 부동산 및 주택시장의 회복기로서 이 당시 주요 토지사용권의 취득은 행정부의 획발방식으로 토지가 유통됨.
  - 주택시장은 복리(福利)성 주택과 배급방식에 의해 개인은 소속된 단위(기관, 단체, 관계회사 등)로부터 적은 임대료만 받고 주택을 임대하는 특징을 보임.
  - 토지 출양연한은 주거용지 70년, 공업 교육 과학기술 문화 위생 체육용지 50년, 상업 여행 유락 용지 40년, 종합용지 50년

33) 해외건설협회 홈페이지 참조(<http://www.icak.or.kr>). 출처 : 北京 外商房地產投資促進協會 제공자료 (2005.11)

- 협의 전양(轉讓, 재양도)에 의한 토지거래 급증
  - 1990년 5월부터 2002년 7월까지의 부동산 및 주택시장의 발전기로서 사업 목적의 주요 토지사용권의 획득은 주로 협의 전양방식으로 거래됨.
  - 1990년 5월 반포한 국무원령 제55호 <중국 도시국유토지사용권 양도에 관한 임시조례>에서 사업 목적 용지사용권의 출양(出讓, 유상양도)방식이 제시됨.
  - 이때부터 토지유통시장이 형성되었고 1992~1993년 토지투기가 심해지고 하이난성을 중심으로 부동산 거품이 발생됨.
  - 1998년 국무원은 제23호 문건 <국무원의 도시주택제도 개혁심화와 주택건설 촉진에 관한 통지> 반포를 통해 주택화폐 분배화제도를 발표함으로써 기존의 복리성 주택의 배급제도를 완전 폐지함.
  - 개인들의 상품주택(商品房) 구입이 허용되면서 부동산 주택시장은 상품주택 위주의 시장으로 변경되며 1998년 이후 주택시장이 고속 성장함.
- 경매(競賣) 방식에 의한 토지 유상양도
  - 2002년 7월부터 2005년 4월은 부동산 상품형 주택시장의 고속성장기로서 이 기간동안 사업목적의 토지사용권 출양은 주로 경매를 통한.
  - 국토자원부는 2002년 7월 제6호령 <경매 등의 방식을 통한 국유토지 사용권 출양규정>을 반포함으로써 토지 사용권은 반드시 경매 등의 방식으로 출양하게 함.
  - 이로써 사업목적 토지사용권의 협의 양도가 중단되었고 그 결과 사업목적의 토지가격이 급등함.
- 부동산 신용대출 업무관리 강화로 인한 구조조정
  - 2003년 6월 중앙은행인 중국인민은행이 <부동산 신용대출 업무관리강화를 위한 통지>를 공표한 결과, 부동산 개발업계의 전반적 구조조정을 초래하여 부실 개발회사들이 대거 도산하고 상당수의 공사중단 건물이 발생함.
  - 그리고 자금회수 속도가 낮아지고 자금력이 풍부한 부동산 투자자 격감함.
  - 한편 부동산 금융의 다원화를 가져와 부동산 신탁 및 펀드, 해외펀드에게 좋은 기회를 제공하였으며 금융비용도 대폭 증가함.

- 협의 양도방식에 의한 사업용 토지 취득 감찰 강화
  - 2004년 3월 국토자원부와 감찰부가 공동으로 <사업용 토지사용권 경매출양현황에 대한 지속 감찰업무 통지>를 발표하여 2004년 8월 31일 이전 협의 출양등과 같은 구습을 완전히 폐지하고 재현되지 않도록 지시함.
  - 협의 양도방식으로 토지를 취득하거나 사재기한 디벨로퍼(開發商)에게 큰 타격을 줌.
  - 토지의 공급이 부족해짐에 따라 부동산 가격이 대폭 상승하였고 상품형 부동산 시장의 거래가 활성화됨.
- 엄격한 토지관리 및 주택공급체계 조정 등
  - 2005년 4월부터 현재까지는 부동산상품 주택시장의 안정기로서 국무원 상무회의는 2005년 3월 <국무원 2005년 업무요점(國8條)>을 통해 주택공급체계의 조정, 엄격한 토지관리 및 세수관리, 중저가 보통주택에 대한 우대정책 등을 발표함.
  - 토지 관리의 경우, 출양계약서에서 약정한 개발개시일이 경과한 후 1년내에 개발을 시작하지 않으면 토지방치비를 징수하며 2년내에 개발을 시작하지 않으면 무상으로 토지사용권을 회수함.
  - 세수관리의 경우, 2005년 6월1일이후 개인이 주택을 매입한 후 2년 내에 재양도할 경우 양도로 얻은 양도소득 전액에 대해서 영업세(세율 5%)를 징수하며 2년 이상 보유한 후 양도할 경우 양도차익(판매수입-취득가격)에 대해 영업세를 징수함.
  - 주택공급은 중저가의 일반형 및 경제성 주택의 공급을 확대하고 중저가 일반형 주택의 가격과 면적에 대한 엄격한 규제를 적용함. 대신 중저가 일반형 주택에 대해서는 우대정책을 제공함.
  - 그 결과 판매가격 및 가구당 건축면적을 제한함으로써 부동산개발 시장화 과정을 둔화시켰으며 전체 부동산 주택시장의 안정화를 가져옴.
  - 시장에서 가격은 쉽게 하락하지 않으나 신축 건물의 공급은 줄어들어 1~2년 간의 공백이 예상됨. 구매자는 관망중이고 토지를 매점한 디벨로퍼나 투자형 구매자 모두 큰 타격을 입음.

○ 사유재산제 확대에 대응한 제도 미비

- 사유재산이 계속 늘어나면서 관련된 각종 법안의 제정 필요성도 크게 증가하고 있으나 이를 뒷받침할 각종 제도정비가 부실해 조만간 사회문제화될 가능성 큼.
  - [中華人民共和國城鎮國有土地使用出讓和轉讓暫行條例]제12조에 따르면, 거주용의 토지는 70년, 공업용지는 50년, 교육, 과기, 문화, 위생, 체육용지 50년, 상업, 여행, 오락용지는 40년, 기타용도의 토지사용권은 50년으로 규정됨.
  - 토지 사용권기한이 끝났을 경우에 국가에서 무상 몰수한다고 하는 것 외에는 특별 규정이 없어 심대한 사유권 침해가 예상됨. 구체적인 보상기준이 명시화되지 않음.
- 주거용 토지의 경우 국유성격의 公房보다는 私有가 많아 문제가 더욱 심각할 전망
  - 대도시일수록 심해져 상해, 북경의 경우에는 私有의 주택이 압도적으로 많음.
  - 상해의 경우 2.69억㎡의 주거용 건물면적 중 정부소유는 0.44억㎡에 불과함. 사유주택인 2.25억㎡ 중 0.86㎡는 원래 공방이었으나 사유화된 부분임.
  - 비즈니스 성격의 주택(상품방 : 商品房) 건축도 늘어났지만 도시 거주민들에게 무상 분배되었던 주택들을 주택정책개혁차원에서 유상인수토록 강제했던 점도 크게 작용함.
  - 아직 중소도시나 농촌 등에서는 상품방의 비율이 그리 높지 않은 편임.
- 외국투자자들에게는 각별한 주의가 요구되는 사항임.
  - 장기적인 부동산 운영의 정책내지 비전 부재는 부동산시장의 안정성을 크게 해칠 수 있고, 이 소용돌이 속에서 선의의 개인투자자들이 피해를 볼 수 있음. 특히, 외국투자자들은 많은 주의를 기울일 필요가 있음.
  - 전체적으로는 개인의 사유권한을 강화하는 방향으로 나아가더라도 잦은 임기응변식의 조치남발은 개별적으로 피해를 입는 투자자들을 양산할 소지가 큼.

## ○ 중국 토지제도의 내용과 문제점

- 중국의 토지는 소유권에 따라 국유토지와 집체토지로 분류되며 용도에 따라서는 농용토지와 건설용지 그리고 용도 미지정 토지로 구분됨.
  - 용도 미지정 토지는 국유토지에 포함되며 농용토지와 건설용지는 대부분 집체토지로 분류됨.
  - 국유토지는 매각 및 임대 가능하며 집체토지는 불가능한 것으로 알려져 있지만, 집체토지 중에서도 농용토지를 제외한 토지는 제한적으로 매매나 임대가 가능함.
- 사용가능한 토지들은 거의 대부분이 집체토지에 포함되어 있고 집체토지 중에서도 농용토지의 비중이 압도적으로 높음.
  - 전체적으로는 산야, 사막등과 같이 당장 개발하기 어려운 토지들이 용도 미지정 토지로 분류되어 국유토지에 포함되므로 국유토지의 비중이 높지만, 미지정 토지를 제외하면 국유토지의 비중은 그리 크지 않음.
- 중국 토지법 제35조 5항을 보면, 국무원에 기본농지의 보호의무를 부과하면서 각 성, 자치구, 직할시에도 관할 행정구획 내 집체토지의 80% 이상을 농지로 보호할 것을 의무화하고 있음.
  - 현 제도 하에서는 전체 면적 중 일부 국가기반시설을 제외한 토지 중 최소 80%는 농지로 보호해야 하는 의무가 있으므로 도시규모를 확대하는 것이 불가능함.
  - 중국정부는 강력한 호구제도를 통해 인구이동을 제한, 토지를 기본으로 한 도시구획을 유지함. 연해 개방도시나 대도시 등 경제가 발달한 지역으로 인구가 몰려 80% 농지 보호의무를 지킬 수 없게 되는 도시가 나타나는 것을 막기 위한 조치
- 집체토지중 80%는 절대농지로 무조건 그 용도를 바꿀 수 없으며 20%는 해당 지방정부가 용도에 따라 사용할 수 있음.
  - 그러나 그것도 마음대로 되는 게 아니라 건설용지는 반드시 건물을 올린 다음에야 매각, 양도, 임대할 수 있으며, 만약 매각이 이루어질 때에는 사용권의 소유자가 변동되는 것이므로 권한있는 행정기관의 비준을 받아야 함.



- 매각의 경우에는 땅을 판만큼 개발의무가 부과됨. 즉, 관내에 있는 국유토지 중 미지정토지를 매각한 면적만큼 집체토지로 불하받아 건설가능한 용지로 개발을 해야 하는 의무
  - 이는 사실 토지개발비용을 부담시킴으로써 집체토지를 불필요하게 낮은 가격으로 매각하려는 것을 방지하려는 의도
  - 관내에 개발할 미지정토지가 없을 경우 국가토지국으로부터 별도로 비준을 받고, 토지의 매각대금을 국고로 입고시켜야 함.
- 국가급이나 성(省)급의 개발구가 해당 관내에 유치되면 그 면적은 국유토지로 수용되어 80%대상 토지에서 제외되므로 지방정부로서는 부담이 없음.
  - 더구나 개발구로 연결되는 인프라시설이 확충되는 생산유발효과(후발효과)를 크게 보는 반면, 인프라확충에 소요되는 면적은 모두 국유토지화되므로 역시 대상에서 제외됨.
  - 단, 국가급 도로가 신규 건설되면 그 면적은 국유토지화되어 대상에서 제외되지만, 신규 건설도로에 연계되는 지방도로는 해당 관내에서 사용가능한 20%의 건설용지에서 공제해야 함.
- 기존의 토지공급 관련 시스템은 강력한 인구 억제책으로 인구의 이동이 억제되고, 인구증가도 예측 가능한 상황 하에서는 돌아갈 수 있는 시스템
- 유랑인구만 1억이 된다는 상황에서는 심각한 문제를 양산하는 한 요인이 되고 있음.
  - 도시로 몰려든 인구들을 위한 주거시설 확충이나 상수도 건설, 도로건설 등의 사회간접시설의 확대는 많은 자본을 필요로 하고 자금 충당을 위해 산업시설들을 건설하고 외자를 유치함.
  - 하지만 대도시의 경우 이미 손쉽게 사용할 수 있는 면적이 그리 많지 않음.
  - 중소도시들도 부족한 산업용지를 확보하기 위해서 손쉬운 농용토지에 손을 대서 공단을 조성함.

## ○ 개발구 정리 작업의 추진 경과 및 영향

- 중국 당국은 거시경제조절시책의 일환으로 2004년부터 전국의 각급 개발구에 대해 계획면적의 적정성과 유치업종의 타당성, 토지이용계획 및 도시계획과의 부합 여부 등을 재심사하여 부적격한 개발구를 통폐합하거나 면적을 축소 조정하는 개발구 정리작업을 진행하고 있음.
- 2004년말부터 2005년 9월까지 4차에 걸쳐 우선 국가급 개발구 185개를 심사, 확정하여 발표한데 이어, 성급개발구에 대한 심사를 통해 발표하고 있음.
- 1차로 확정·발표된 성급 개발구는 요녕성, 흑룡강성, 복건성, 산둥성, 하남성, 호북성, 광서장족자치구, 청해성 등 8개 성에 소재한 개발구이며, 구체적인 개발구의 경계범위와 개발면적은 추후 국토자원부에서 별도로 확정·공포할 예정
- 하북성, 길림성 등 8개 성에 소재한 개발구에 대한 심사결과가 추가 발표될 예정
- 개발구 정리작업은 불법 전용된 농용토지를 원래 목적대로 돌리는 것으로 국가의 관리시스템을 바로 세우려는 의도임.
- 중국정부는 농토를 잃은 농민들이 도시로 흘러 들어와 빈민층을 형성하여 발생하는 사회문제보다도 토지근간이 무너짐으로써 도시와 농촌에 대한 중국정부의 관리시스템 자체가 무너지는 것을 더욱 우려함
- 중국 정부가 처음 외자기업들의 투자를 받아들였던 대상지역은 국유토지
- 국유토지가 대부분 도시 내의 중심지역에 있으므로 외곽 쪽에 용도 미정지구나 또는 집체토지를 징발하여 국유토지인 개발구를 만들.
- 지명 끝에 區가 붙은 지역들은 100% 국유토지로 대개 상업 및 금융 등 역할을 담당하는 그 도시 내에 핵심지구이며, 농용토지는 아예 처음부터 들어있지 않음.
- 개발구에 들어가면 토지가 비싼 측면은 있어도 전혀 문제는 없어 외국기업들은 개발구 입주를 선호함.

- 각 시에서도 외자유치를 위해 개발구라는 명칭을 초창기에는 붙였으며 區란 말을 붙이면 국유토지같은 인상을 주므로 중앙정부에서 못하게 함.
  - 그 후 공업원 혹은 공단이란 말을 붙임.
- 공단 증가와 외자유치 붐이 초래한 문제점은 다음과 같음.
  - 첫 번째는 토지의 무단점용. 건설용지로 사용가능한 20%를 넘어서 농업전용 토지 위예까지 공업원이 건설되면서 농민 유량이 늘어나고, 곡물생산이 감소하기 시작
  - 두 번째는 토지의 염가판매. 토지는 상업판매일 경우 반드시 출양(유상양도)의 형태로 이루어지도록 되어 있으며, 현금 이상 자원관리국에 의해 그 가격이 정해져 있음. 그런데 외자유치에 몰두하다 보니 지방정부들이 터무니없는 낮은 가격으로 판매하고 그만큼 미지정 국유토지를 농업토지로 개발토록 한 의무를 소홀하게 만듦.
  - 세 번째는 방산증 발급 문제. 중앙정부의 규정을 어겨 개발한 토지는 임대인 경우 명시적인 문제가 드러나지 않으나 판매의 경우 합법적으로 그 권리를 보장하는 방산증을 발급할 수가 없어 중국 내부 사정을 모르는 외자기업들의 불만이 고조됨.
- 불법점유된 토지면적은 중국 전국적으로는 2004년 6월 17일 현재 약 6,741개의 불법 조성 개발구가 적발되어 그 중 70.2%에 해당하는 4,735개에 대해서는 우선적으로 원상복구 명령이 내려진 것으로 보도됨.
  - 불법점유된 토지면적은 3만 7,500㎡로 이는 중국 전국의 건설용지 총면적(절대 농지 80%를 제외한 20%의 용지) 3만 1,500㎡를 초과하는 대단위 면적으로 농지 점유면적은 상당량이 됨.
- 개발구 조사 기간에는 모든 방산증 발급이 잠정 중단된 상태이며 위법성 여부를 두 가지 방면 판단함.
  - 첫번째는 농업전용토지가 침해되었는지 여부이며, 두 번째는 개발가능한 집체 토지의 판매시 적절한 절차를 거쳤는지의 여부와 미지정 토지의 보충개발이 이루어졌는지 여부
  - 전자의 경우는 100% 원상복구 결정이 내려지며, 후자의 경우는 위법성 정도에 따라 조건부 허가 등의 구제가 가능

- 우선 불법토지위에 투자된 외자기업들은 당연히 방산증 발급을 받지 못하여 권리 자체가 불안정한 상황에 있다는 점이 가장 큰 피해
  - 어떤 측면에서 당장 철거가 돼야 할 것이지만 불법토지위에 있지만, 일단 공장가동이 시작된 외자기업에는 우선 봐준다는 것이 중국 정부의 발상
  - 골프장 정리를 하면서 같은 불법이지만 이미 개장해 영업 중인 골프장은 그런 대로 봐주고, 공사 진행 중인 골프장은 다 원상복구를 하도록 한 사례가 있음.
- 그러나 사업 중인 경우 당장 입는 피해는 없지만, 시간이 흐를수록 그다지 좋은 상황이 전개되지는 않을 것으로 예상됨.
  - 주위가 개발되지 않으니 땅값이 오를리 없고, 다른 인프라시설도 들어서지 않을 것이며, 만약 환경오염 배출업소라면 심각한 민원에 직면하여 장기적으로는 피해가 생길 수밖에 없음.

#### ○ 부동산 개발 관련 조세

- 건설이전 단계에는 등록비, 공증비, 인지세, 토지사용세, 증서세 등이 있음.

**<표 IX-3> 부동산 개발사업 건설이전단계의 과세**

구 분	과 세 / 비 용 금 액
등록 비용	자산가액의 0.1%(150元한도)
공증 비용	자산가액의 0.3%
인 지 세	계약에 명시된 거래가액의 0.05%
토지사용세	토지사용형태, 지역, 점유기간등에 따라 부과됨
증서세(Deed Tax)	매입가격의 6.42%
	증여가액의 6.42%
	저당금액의 3.21%

- 건설단계에서는 일반적으로 토지사용 형태, 지역, 점유기간에 따라 토지사용료만 부과됨.
  - 토지사용료는 토지의 등급차이로 인한 수입을 조절하며 토지사용 효율을 제고하고 토지관리를 강화하기 위하여 제정함.

- 완공/판매단계에서는 영업세, 재산세, 인지세, 법인세 등이 부과됨.
- 영업세는 총 거래액의 5%이며 납세의무자는 중국 영토 내에서 과세대상 용역의 제공 및 무형자산을 양도 또는 부동산을 판매하는 모든 단위 및 개인이 됨.
- 영업세 과세대상은 부동산의 판매로 부동산의 소유권을 이전하는 활동, 타인에게 재산권을 양도하는 활동, 건설업, 서비스업(대리업, 여행업, 음식업, 창고업, 임대업, 광고업) 등임.
- 세율은 건축업 3%, 부동산의 판매 5%, 서비스업(임대업) 5%, 오락업 5~20%
- 신고 납부할 세액은 수입금액에 세율을 곱한 금액이며 수입금액은 부동산의 판매에 대하여 구매자로부터 수취한 대가의 총액임.
- 재산세는 완공 후 양도되지 않은 자산에 대해 자산원가의 70~90% 해당액의 1.2%를 부과하며 임대자산은 수입 임대료의 18%를 부과함.
- 인지세는 계약에 명시된 거래가액의 0.05%
- 법인세는 지방세를 포함하여 총 33%임. 부동산 개발업을 영위하는 외국인투자기업은 본질적으로 생산성이 없는 것으로 간주하여 과세특례 규정이 적용되지 않음.
- 그밖에 토지평가 수수료는 토지평가 금액에 누진율을 적용하여 부과하며 지역에 따라 차등 적용함.

#### ○ 고급주택 거래시 고율의 영업세 부과

- 투기억제를 목적으로, 주택거래에 있어 고급주택으로 분류될 경우 고율의 영업세를 부과하는 것을 골자로 하는 ‘주택거래안정에 관한 통지(주)’를 2005년 6월 1일부터 실시함.
- 통지는 일반주택과 고급주택의 구분요건에 대해 120㎡전후라는 면적기준만을 제시했고, 구체적인 세부기준에 대해서는 각 지방정부에서 5월 31일까지 정하도록 함.
- 이에 따른 후속조치로 상해, 북경 등 주요도시는 고급주택과 일반주택의 구분기준을 속속 발표함. 고급주택과 일반주택은 크게 용적률, 건축면적, 기준가격(㎡) 등 3가지 기준에 따라 구분함.

<표 IX-4> 고급주택 기준가격

(단위: 위안/m²)

도시	급지 구분		
	1급지	2급지	3급지
북경시	11,068	9,555	8,040
상해시	17,500	10,000	3,700
남경시	8,690	5,100	3,700
대련시	6,000	3,000	-

자료 : KOTRA 홈페이지(2005년 6월 10일자)

- 고급주택으로 분류될 경우 주택거래시 고율의 영업세가 부과되므로 주로 외국인들이 거래하는 고급주택에 대한 투기억제 효과가 클 것으로 예상됨.

### (3) 외국인 직접 투자 관련 제도

#### ○ 외국인 투자유치 정책

- 1978년 12월 당 13기 中央全黨大會에서 대외개방을 선언하고 1979년 관련법규의 제정과 더불어 대외 개방정책을 구체적으로 시행함.
  - 경제특구의 설치와 대외 개방지역 지정 등 외국인 투자유치를 위한 법적·제도적 준비를 추진해 옴.
  - 동남부 연해지역을 중심으로 추진되어 왔으나 1992년 이후 대외개방을 중국 전역으로 확대
- 1995년 6월 제정된 ‘외국인 투자방향의 지도에 관한 잠정규정’과 ‘외국인 투자산업 지도목록’을 발표하면서 양적인 확대 정책에서 질적인 구조개선으로, 우대정책 위주에서 내국민대우 정책으로 전환하였으며 세제상의 우대내용은 점진적으로 철폐될 예정이다.
- 2001년 12월 WTO 가입으로 외자유치의 새로운 장을 마련함.
  - 2002년 이후 중국은 세계 제 1의 직접투자대상국이 됨.
  - 다국적 기업의 중국내 투자가 매우 활발하며 대부분 베이징과 상하이에 지역 본사를 두고 있음.

- 투자패턴도 단순한 ‘가공 무역형’에서 ‘생산기지+ 소비시장형’으로 전환 중임.
- 2003년 이후 외자유치를 위한 신 정책이 발효중임.
  - 2003년 초 <외국투자자의 중국내 기업 인수현황 규정>을 발표하여 외국인의 중국기업 인수시 실행내용을 규정함. 상무부는 국가국유자산관리감독위원회와 더불어 상장 국유회사주식을 외국인이 주식인수를 통해 합자방식으로 하는 투자사업에 대한 법규적인 근거 마련
  - WTO 가입과 관련 ‘중외합자 대외무역회사 설립에 관한 잠행방법’과 ‘외자유치 외자주식 참여 증권회사의 설립규칙’ 등을 제정하여 서비스 부문 개방을 가속시킴.
  - 홍콩, 마카오와의 공동 번영을 위해 규정을 발표 실시하여 홍콩, 마카오에 투자하거나 이 지역을 통해 진입하는 외국인 투자를 재조정하고 있음.
- 외국인 투자영역은 장려, 허용, 제한, 금지로 구분하여 해당 항목을 열거해 놓고 있으며 장려항목의 시설재 수입에 대해서는 관세와 증치세를 면제함.
- 외국인 투자우대제도는 금융상 특별우대는 없으며 세제측면에서 지원하는 정도임.
- 투자지역, 투자업종에 따라 우대내용을 달리하여 각종 조세 인센티브를 제공하는데 생산형 기업, 수출기업, 경제개발구 내 기업, 첨단기술 기업, 중국 산업 정책에 부합되는 항목에 종사하는 기업 등에 대하여 경감세율을 적용함.

#### ○ 외국 자금의 중국 부동산 유입 방식

- 중국 인민은행이 ‘2004년 중국 부동산 금융보고’를 통해 해외 자금이 다양한 경로를 통해 상하이, 베이징 등 주요 도시의 부동산 시장에 유입되었다고 발표함.<sup>34)</sup>
- 외자부동산 투자회사 설립 및 중국 부동산개발업체에 지분 참여 : 2004년 부동산 개발자금 중 외자 이용액은 전년대비 34.2% 증가한 228.2억위안(27.6억달러)으로 전체의 1.3% 차지
- 부동산 개발기업의 채권 매입 혹은 외국계 부동산 중개기업을 통해 부동산을 대량 매입한 후 상업적으로 재매각하는 등의 간접투자

34) 해외건설협회 홈페이지 재인용 (출처 : 중국인민은행, 2005년 8월 16일)

- 외자은행을 통해 부동산 투자자금 조달
- 비거주자가 외환을 중국 내로 가지고 들어와 부동산 매입 : 인민은행 상하이 분행 통계에 따르면 2004년 1~11월간 상하이시 부동산시장에 유입된 해외 자금은 222억위안(26.8억달러)로 전년동기대비 13.5% 증가함.

#### ○ 외국인 투자자의 과실 송금

- 과실송금에 대한 송금절차는 유관 법에 의해 외환으로 바꾸어 송금이 이루어짐.
- 국외로 송금하기 위해서는 중국에 등록된 회계사무소가 발급하는 자본납입 증명서(기한내에 외국투자자가 자본금을 납입했음을 증명하는 서류), 연말 회계 감사보고서, 이사회 의사결정서 및 납세증명서 등 관련서류를 외환관리국 혹은 분국에 제출하고 송금허가를 받아야 함.
- 과실송금에 관한 문제점과 해결 방법
  - 첫째, 동 국 합작파트너와 계약을 맺을 때 외국기업이 획득한 이윤을 반드시 외환으로 바꿀 수 있다는 사항을 명기하여 동국정부의 인가를 받아야 함.
  - 둘째, 개발하는 부동산이 대형 프로젝트이고 분양주택을 건설, 외국인에게 판매할 때는 직접 외화를 받을 수 있음. 합자기업이 생산한 제품의 수출을 장려하는 것은 외환수지균형을 이루기 위한 것임. 부동산개발 프로젝트가 외국인들을 대상으로 분양하거나 판로가 많을 때 동 프로젝트에 대한 타당성 보고서의 심사승인은 쉽게 환영을 받을 것임.
  - 셋째, 동 국에서 인가한 외환시장에서 바꿀 수 있음. 상해와 해남성 외환시장에서 이 문제를 해결할 수 있음. WTO가입이 실현됨으로써 위안화가 세계시장에서 통용되고 이와 같은 과실송금문제는 쉽게 해결될 것임(1996년 12월부터 인민폐 태환 가능해짐).



## 4. 건설 및 부동산 시장 동향

### (1) 건설시장 동향 및 전망

#### ○ 시장동향 및 전망

- 10차 5년 계획(2001~2005)에서는 서기동수, 서전동송, 남수복조, 청장철도, 고속철도 등 5개 프로젝트가 진행됨.
- 북경 올림픽 유치를 위해 2008년까지 총 240억달러의 투자계획 진행 중
  - 선수촌, 37개 경기장에 20억달러
  - 교통망 확충을 위해 220억달러 투자
- 2001년 WTO 가입으로 건설시장 진출조건 변화
  - 가입 후 3년내 단독 외국법인 허용(4개 분야 진출제한), J/V설립시는 모든 공사수행 가능(외자비율 50%이내 조건 폐지)
- 2005년 12월 금융시장 개방 등으로 제도 투명성과 기업간 공정경쟁이 촉진되는 계기 마련
  - 공공건설시장의 개방(2005년 GPA 체결논의)

#### ○ 국내기업 진출 방안

- 토목사업으로 삼성물산이 상하이 내환선 프로젝트와 고속도로관리공단의 랴오닝성 도로건설에 진출함.
  - 삼성의 공사는 도급(차관)공사로서는 최초의 수주사례이며 현지 도급공사 수주를 경험한 것이며 고속도로관리공단은 현지 합작법인 설립을 통해 진출함.
- 플랜트사업으로는 현대중공업이 웨이저우(Weizhou)프로젝트와 대림산업이 난징(南京) 복합화력발전소 사업에 진출한 경험이 있음.

- 현대중공업은 최초 진출한 경우이며 고도의 기술이 요구되는 특수플랜트 공사였음.
  - 대림산업의 사업은 발주처가 독일의 BASF로 향후 외국기업 플랜트분야 진출에 따른 수주에 관심을 갖게 함.
- 기존 투자개발형 사업이외에 경쟁력 있는 틈새시장 발굴 필요
- 지역적으로는 이미 개방화되어 경쟁이 치열한 동부 연안지역 중심에서 미개척 지역인 중서부지역에 대한 진출 선점전략 필요
- 유망 사업 분야
- 2004년부터 2007년까지 진출 유망 시기
  - 부동산 개발과 올림픽 EXPO 등 국제행사와 관련된 건축분야
  - 유망지역 수도권과 상해 등 화중지역
  - 주로 사업관리(CM)와 타당성 조사 등 엔지니어링 분야, 그리고 제3국 시장에 플랜트 시설 공동진출 유망(중국 설비 + 한국 엔지니어링·시공)
  - 도급형 공사보다는 자체 자금조달이 필요한 개발형 사업 유망

## (2) 부동산 시장 동향 및 전망

### ○ 중국 부동산 가격상승의 7대 요인<sup>35)</sup>

- 중국 건설부(Ministry of Construction)가 분석 발표한 요인은 다음과 같음.
  - 경제발전에 따른 수요 증가
  - 소비자 수요에 따른 건물의 품질 개선
  - 중저가 일반주택 공급부족 등 구조적 모순
  - 대량 투기자본 유입
  - 건물가격 상승 예측 및 토지공급 축소 등 루머에 의한 가수요 증가
  - 일부 개발업자와 중개업자의 가격 조작
  - 일부 주택가의 호화설계에 따른 원가 상승

---

35) 해외건설협회 홈페이지 재인용 (출처 : 經濟日報, 2005년 6월 20일자)

## ○ 최근 부동산 정책의 변화

- 지난 수십년 간 중국 부동산 시장은 상승과 하락의 극단적인 모습을 보여 옴.
- 1993년의 긴축경제정책, 1998년의 부동산 활성화정책, 2000년의 도시 재개발 계획 등 부동산정책이 매우 중요한 역할을 함.

**<표 IX-5> 중국 부동산 정책의 변천**

시 기	정책 기조
1993~1998년	긴축경제 정책
1998~2000년	부동산 활성화 정책
2000~2004년	도시재개발 계획 등 활성화 정책
2005년 상반기 이후	강력한 부동산 억제 정책 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택구입후 2년 이내 전매할 경우 판매가격 전액에 대해 영업세 부과</li> <li>- 주택구입후 2년 이후에 매각하는 경우에는 판매가격에서 당초 주택구입가격을 공제한 양도차익에 대해 영업세 부과 등</li> </ul>

- 중국의 부동산시장은 2000년부터 본격적으로 회복하기 시작함.
- WTO가입을 계기로 세계적인 이목이 집중되었으며 2008년 북경올림픽, 2010년 상해엑스포 등의 국제 행사까지 유치하면서, 부동산시장에 외자를 포함한 대량의 자금이 유입되었고 각지에 건설 러쉬가 계속되고 있음.
- 국가통계국에 의하면, 고정자산투자에 접하는 부동산투자의 비율은 1998년에 12.7%에 불과했으나, 2003년에는 18.3%, 2004년에는 20년만에 최고인 18.8%에 달함.
- 최근에는 위안화 절상에 의한 자산가치 증가를 노린 부동산투자의 증가로 오피스와 주택의 판매가격이 급등함.
- 주식시장의 장기간 침체와 낮은 예금금리로 투자자들이 마땅한 투자처를 찾지 못하고 있어 부동산 시장에 자금이 몰리는 현상이 심화됨.
- 또한 부동산 개발회사의 난립에 따른 미분양 주택의 증가로 불량채권이 증가하고 있고, 농지 등 토지의 무분별한 전용으로 사회문제가 됨.

- 과열된 부동산 시장을 진정시키기 위해 2005년 상반기에 강력한 부동산 안정정책을 발표하였으며 부동산 경기 진정을 위한 추가조치는 계속될 것으로 예상됨.
- 중국정부는 ‘부동산은 주거목적이어야지 투자목적이 되어서는 안된다’는 원칙에 따라 부동산 대책을 추진하고 있음.
- 한편 북경, 우한 등을 중심으로 투기자가 아닌 실수요자에 의해 점차 살아나는 움직임도 보이고 있음.
- 지난 2년간 투기 광풍이 몰아쳤던 상하이에서도 실수요자를 중심으로 한 건전한 모습으로 부동산 경기가 좋아지고 있으나 아직은 소강상태임.
- 또한 강력한 부동산정책으로 빌딩과 아파트의 공실률이 높아짐에 따라 부동산 투기가 많이 잠잠해졌으며, 수많은 실수요자와 투기자들이 부동산경기를 관망하고 있음.

**<표 IX-6> 최근 중국 부동산 시장의 변화**

구 분	2005년 6월 이전	2005년 6월 이후
시장 동향	부동산 경기 과열	부동산 경기 위축 빌딩과 아파트 공실률 증가
부동산 경기 주도	상하이 등 투기적 수요자	북경 우한 등의 실수요자
부동산 상품	아파트 중심	상업용 빌딩 및 사무실
개발업자의사업전략 및 경영포커스	단기적인 투기목적 공격적 투자	장기적인 사업성 중심 보유 부동산의 관리
부동산 정책	강력한 시장억제책 엄격한 대출심사, 금리인상 부동산세 인상	좌 동
자금조달 수단	은행 대출 위주	부동산투자신탁(REITs)나 주택저당증권(MBS) 도입추진 중

자료 : KOTRA 시장동향자료(2005년 12월 31일)를 중심으로 작성

#### ○ 주택시장 전망 및 부동산 투자예측

- 주택소비의 주력군으로 형성된 1970년대 출생하기 시작한 외동아들 딸들이 중고급 주택을 선호함.
- 핵가족 추세가 일반화되어 감.

- 상당한 규모의 투자목적의 주택수요 여전히 존재함.
  - 주식시장의 침체 지속, 마이너스 은행이율(2004년 물가상승률 3.9%, 은행이율 1.98%, 이자소득세율 20%)
  - 여타 다른 투자대안의 부재로 부동산 투자는 양호한 투자대상으로 인식
- 향후 부동산 주택개발 열기는 1급 대도시에서 2,3급 도시로 변동예상
  - 동북지구의 장춘(長春), 화북지구의 천진(天津), 서부지구의 후허호트(呼和浩特), 중부지구의 우한(武漢), 서남부지구의 성도(成都)와 중경(重慶) 등
- 외국자본의 중국투자 증가 전망
  - 금융조달의 어려움, 금융비용의 상승, 위안화 가치절상 등으로 증가할 전망
  - 후진타오 주석의 ‘제3의 길’을 고려하여 판시(관계)보다는 합리적이고 합법적 규정을 중시해야 하며 현지화 원칙을 세워 현지 부동산 관련정책을 숙지하고 각 지방마다 다른 법규와 정서 등을 고려해야 함.

#### ○ 중국의 토지제도 및 개발구 정리작업<sup>36)</sup>

- 해외 투자자 및 부동산개발에서 가장 큰 영향을 미치고 있는 것이 개발구 정리 작업
  - 중국정부는 2003년 말부터 전국의 각급 개발구에 대한 정리 작업을 진행해 오고 있음.
- 우리 투자기업과 투자 계획기업 중 상당기업이 2004년 초부터 중국 정부의 건축정책과 개발구 정리 작업에 맞물려 선의의 피해를 입는 사례가 빈발하고 있음.
  - 피해는 예상치 못했던 중국 정부차원의 정책기조 변화와 연관이 크지만 한편으로는 우리기업들의 중국토지제도의 특성에 대한 몰이해에서 기인한 바도 큼.
- 가장 크게 피해를 입는 업체들은 곧 닥칠 중앙정부의 개발구정리 계획을 모르고 지방정부의 말만 믿고 투자한 외자기업들

36) KOTRA 무역관의 조사보고서와 중국 대사관의 개발구 심사발표에 기초하여 작성함.

- 토지구매를 끝내고 공장건물을 지어야 하는데, 이 사건으로 일단 진행이 이뤄지지 않고 있음.
  - 다행히 중앙정부의 검사에서 공단의 실체가 인정된다면 시간이 지체되긴 하나 사업은 지속할 수 있지만, 만약 퇴출된다면 사업은 거기서 끝
  - 대개 공단이란 말 자체가 별로 좋은 결과를 가져다주지 않는 것이므로 공단이란 곳에 들어간 외자기업들이나 계획 중인 업체들은 많은 주의가 필요
  - 공단이란 말이 붙는다고 다 안 되는 것은 아니지만 문제는 그 공단의 토지가 절대농지부분인지, 또 건설용지라도 정상적인 절차를 밟아 조성된 공단인지가 관건
- 중앙정부의 의지가 강력함에도 불구하고 지방정부의 비협조로 그 효과는 중앙정부 의지만큼 크지 않을 것이라는 관측이 있음.
  - 지방정부에서는 대수롭지 않게 여기고 중앙정부가 아무리 강력한 행정조치를 취하려고 해도 하지 못하는 상황을 지방정부가 악용하려는 경향도 있음.
  - 개발구를 폐쇄시킨다고 하더라도 이미 입주해 있는 외자기업들까지 몰아내기는 전례를 볼 때 사실상 어려울 것으로 예상
  - 외자유치가 중국성장 동력의 한 축을 차지하고 있어 중국내부의 불협화음으로 야기된 정책혼선에 외자기업들까지 끌어 들였다간 대외마찰 초래
- 2006년 말쯤이면 개발구에 대한 정리가 완료될 것으로 보임.
  - 일부에서는 이전보다는 완화된 개선책이 함께 발표될 것이라는 입장
  - 조사 전에는 개발구 난립의 폐해만 보였지만, 막상 조사를 해보니 정리보다는 개선의 필요성이 더 컸다는 입장
- 중앙정부와 지방정부간의 갈등이 어제오늘의 일은 아니지만, 개발구 정리만큼 지방정부의 냉소 속에 중앙정부의 심기가 상한 사례가 별로 없었음.
  - 중앙정부의 의지가 강력했던 것인 만큼 조사가 끝났다고 바로 다시 개발구가 난립되지는 않겠지만, 시대에 뒤떨어진 낡은 토지제도를 아직도 국가의 근본 틀로 고수하려는 중앙정부에 대해 지방정부는 굽지 않은 시선을 보내고 있음.
  - 이런 관점에서 국가의 숨을 세우기 위해 중앙정부가 채찍을 꺼내 들기는 했으나 조만간 규제를 약간 완화하는 개선책과 함께 지방정부를 위무하려는 중앙정부의 정책이 뒤따를 것으로 예상됨.

○ 위안화 절상과 부동산 가격상승으로 외국인 투자 급증

- 최근 몇 년간 중국 부동산 시장의 가격상승세와 함께 위안화 절상에 대한 기대심리로 북경과 상하이 등 일부 대도시를 중심으로 외국자본의 중국 부동산 진출이 붐몰을 이루고 있음.
- 중국인민은행이 발표한 <2004년 중국 부동산 금융보고>에 따르면 2004년 중국 부동산 개발에 투입된 외국자본은 전년동기대비 34.2%증가한 228.2억위안으로 전체 개발자금의 1.3%에 달함.
- 중·고급 상업용 빌딩과 주택 개발과 판매를 중심으로 외국자본의 중국 부동산 진입이 증가하고 있으며 외국자본이 중국 부동산 시장에서 차지하는 비중이 15%에 달하는 것으로 추산함.
- 외국자본의 중국 부동산 시장 유입경로는 외상직접투자와 기관 또는 개인의 부동산 구입 방식으로 나눌 수 있음.
- 1999년부터 2004년말까지 부동산 업종 관련 신규설립된 외상투자기업의 투자액은 계약액과 실제투자액 기준으로 각각 410억달러와 298억달러에 달함.
- 이밖에도 중국에 투자한 외국 부동산 개발업체는 자기자본 외에도 외국은행 또는 주주로부터 대출을 통하여 투자하고 있으며 중국 내자 부동산 회사도 여러 경로를 통하여 외국으로부터 용자를 받아 부동산 시장진출을 확대하고 있음.

○ 외국인의 내국인용 판매주택 구입 허용

- 중국은 주택(商品房)거래시 對내국인용 판매주택과 對외국인용 판매주택으로 구분, 이원적으로 운영함.
- 내국인은 두 가지 모두 구입이 가능한데 반해 외국인은 對외국인 판매주택만 구입이 가능하도록 되어있음.
- 2001년 8월 1일부로 역사상 처음으로 上海에서 시범적으로 이 제한을 폐지(内外銷商品住房交易并軌:내국인, 외국인용 판매주택 통합운영)함.
- 상해지역에서는 내외국인 구분없이 모두 商品房을 구입/임대가 가능하게 됨.

- 상해지역의 늘어나는 주택 소비와 WTO가입 이후를 준비한 시범적인 조치로서, 향후 여러 가지 변화가 예상됨.
- 특히 외국인의 주택구입이 활발해짐으로써 외국인의 기호와 라이프스타일이 전파되면서 새로운 수요가 발생될 것으로 전망됨(식기세척기, 드럼건조세탁기, 음식쓰레기 분쇄기 등).
- 아울러 전자재, 장식재 또한 취향이 다양해질 것으로 예상되며 이에 대비한 마케팅전략 수립이 요구됨.

○ 개발구 정리 작업으로 인한 국내 기업의 피해 사례<sup>37)</sup>

- 한국전용공단을 건설하려는 국내 모 국영기업
  - 교남시 정부와 토지구매와 한국공단건설에 관한 MOU까지 체결하고 곧 공사를 시작했어야 하나 갑작스런 개발구 정리계획 때문에 진척을 못하고 있음.
  - 그동안 투자된 소요비용에 대해서는 지방정부로부터 배상은 받을 가능성도 있지만 투자 실패사례로 남을 것임.
- 건축자재 생산 한국기업 S사의 경우
  - 상당히 넓은 면적을 계약했고 계약금까지 지불을 했는데, 계약진행 절차가 중단됨.
  - 소액투자의 중소기업도 아니고, 수천만달러이 투자되는 대단위의 사업인데, 투자지역 선정에만 상당한 노력과 시간이 투입되었던 것인 만큼 투자지역을 옮긴다는 것도 쉽지가 않음.
- 유산시에 투자하려는 모교육기자재 생산업체
  - 토지문제로 수차례 협의가 있었고, 구매계약서에 토지 방산증 문제를 언제까지 존 정부가 해결해 주는 것을 내용으로 한 합의가 있었는데, 2004년 초 개발구정리 문제가 부각되면서 결국 투자는 이뤄지지 않고 중지됨.

---

37) KOTRA 홈페이지 자료 인용



○ 우리나라 또는 외국 업체의 부동산 개발 사례

- 홍콩의 디벨로퍼(開發商)가 2005년 매입한 중국 본토의 총 매입면적은 880.4만㎡, 358억 위안(약 44억달러) 상당임.<sup>38)</sup>
  - 홍콩 디벨로퍼의 본토 토지매입 증가 원인은 주로 홍콩의 높은 지가와 투자리스크 분산 차원에서 이루어지는 것이며 최근 위안화의 평가절상에 대한 기대감도 작용한 것으로 분석됨.
- 일본 최대 부동산회사인 미쓰이(三井)부동산이 중국 상하이에 주재원 사무소를 2005년 12월 중순 개설함.
  - 상하이 사무소는 미쓰이부동산의 국제사업부로서의 의미를 갖게 되며 중국부동산 시장에서의 사업기회를 획득하기 위한 조사연구 및 정보수집 등을 수행함.
- 국내 기업은 주로 부동산 개발형 투자와 그룹계열사 투자공사에 진출하고 있음.
  - 수주지역은 주로 부동산개발형 공사를 하고 있어 주로 베이징과 상하이 등의 대도시와 환발해 지역에 80% 가까이 집중 진출해 있음.
  - 우방건설이 개발형공사로 아파트를 건설한 사례는 베이징지역 진출기업에게 좋은 사례가 되고있음.
  - 신성의 그린빌라 개발사업은 베이징 시 외곽의 고급형주택의 사례
  - 한신공영의 연길 한신아파트는 중앙이 아닌 동북지역 길림성 연길시에서 사업함.
  - 삼능건설의 칭따오시 삼우아파트는 중소기업의 중국진출사례로 연해 대외개방도시에서 사업을 시행한 경우임.

---

38) 해건협 홈페이지 자료 재인용 (출처 : 國土資源報, 2006년 2월 14일자)



## 부록 : 부동산 개발사업 관련 외국환 거래 규정

1. 해외개발사업과 외국환 거래 규정 .....	228
2. 해외직접투자방법 .....	229
4. 해외직접투자 신고수리 .....	231
5. 해외직접투자 사후관리 .....	233
6. 해외 부동산 취득 .....	235
7. 해외직접투자자에 대한 제재 .....	236
8. 해외직접투자 지원제도 .....	237

## 1. 해외개발사업과 외국환 거래 규정

### (1) 해외개발사업에 관한 외국환 거래 규정

- 우리나라의 외국환 거래에 관한 규정은 외국환거래법, 동법 시행령, 외국환거래규정(재정경제부 고시), 외국환거래업무취급세칙(한국은행제정) 및 외국환거래업무취급절차(한국은행제정)로 구성되어 있음.
- 외국환거래규정은 「외국환거래법」과 동법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정한 재정경제부 고시이고,
- 외국환거래업무취급세칙은 「외국환거래법」과 동법 시행령 및 외국환거래규정과 「특정금융거래정보의 보고 및 이용 등에 관한 법률」 및 동법 시행령에 의하여 한국은행 총재에게 위탁된 외국환 거래 업무에 관한 사항을 규정하고 있으며, 외국환거래업무취급절차는 외국환거래업무취급세칙 시행에 필요한 세부 사항을 규정하고 있음.
- 「외국환거래 자유화 방안」(98년 6월)의 일환으로 종전의 「외국환관리법」을 폐지하고 1998년 9월 「외국환거래법」을 제정 공표하였음.
- 해외개발사업과 관련한 규정은 외국환거래규정에서는 해외직접투자라는 항목에서 규정하고 있음(외국환 거래 규정 제9장 해외직접투자).

### (2) 해외직접투자의 개요

- 해외투자는 국제간 장기 자본 이동의 한 형태로서 장래의 수익을 목적으로 외국에 자본을 투하하는 것으로 투자자의 경영참가 여부에 따라 2가지로 구분됨.
- 자본이동과 함께 생산·경영기술의 이전 또는 인력의 진출 등이 수반되는 해외직접투자(foreign direct investment)와 경영참가 없이 단순히 이자, 배당 또는 시세차익 등 투자 과실의 획득만을 목적으로 하는 해외간접투자(foreign indirect investment) 또는 해외포트폴리오투자(foreign portfolio investment)로 구분됨.

- 따라서 해외직접투자는 외국법인의 경영에 참가하기 위한 목적으로 외국에 투자하는 것이라고 정의할 수 있음.
- 해외직접투자에 관한 외환 거래는 지속적으로 규제가 완화되어 현재 신고수리만으로 가능토록 되어 있음.

## 2. 해외직접투자방법

### (1) 방 법

- 해외직접투자 방법은 다음과 같이 구분할 수 있음.
  - ① 외국법인을 설립하거나 이미 설립된 외국법인을 인수하기 위하여 당해 법인의 주식 또는 출자지분을 취득하는 방법
  - ② 외국법인의 경영에 실질적인 영향력을 행사하기 위하여 당해 법인의 사업수행에 필요한 자금을 장기 대부하여 주는 경우
  - ③ 외국에서 개인기업을 영위하거나 해외자원개발, 해외부동산개발 및 사회간접자본개발사업에 참여하는 경우
  - ④ 외국에서 영업활동을 하기 위하여 영업소(지점, 사무소)를 설치하는 경우 등이 있음.

**<표 A1> 해외투자방법**

구 분	내 용
외화증권 취득	외국에서 경영에 참여하기 위한 현지법인의 설립, 이미 설립된 법인의 인수(일부인수 포함) 또는 증자에 따른 외화증권의 취득에 의한 투자를 말하며, 해외직접투자 방법의 주종을 이루고 있음
외화대부 채권 취득	외국법인의 경영에 실질적으로 영향을 행사하기 위하여 당해법인에 상환기간 1년이상으로 업무수행에 필요한 자금을 대부하는 경우로서 현지법인에 대한 운영자금의 대부, 합작사업의 공동출자자에 대한 대부 등이 일반적인 예임
공동사업 참여	거주자가 현지법인을 설립하지 않고 외국에서 비거주자명의 또는 비거주자와 공동명의로 영위하는 사업에 투자하는 경우로서 석유, 유연탄 개발투자와 같이 비교적 투자규모가 크고 위험도가 높은 사업에 투자시 이용되는 방법임
개인기업 영위	증권취득에 의한 현지법인의 설립이나 인수없이 개인기업을 외국에서 경영하는 경우의 투자방법임

## (2) 해외직접투자 목적물(투자자원)

- 해외직접투자의 자원은 다음과 같은 것이 있음(외국환거래규정 제9-1조).

- ① 통화 등 지급수단
- ② 현지법인의 이익유보금
- ③ 자본재(외국인투자촉진법 제2조 제1항 제8호의 자본재<sup>39)</sup>)
- ④ 소프트웨어를 포함한 산업재산권과 이에 준하는 기술 및 이의 사용에 관한 권리
- ⑤ 해외법인, 지점, 사무소 등의 청산 잔여재산
- ⑥ 채권회수의무가 면제된 대외채권
- ⑦ 국내유가증권시장에 상장 또는 등록된 주식(외국인투자촉진법에서 정한 요건 충족 전제)

## (3) 해외직접투자 요건

### 1) 투자자 자격 요건

- 외국환거래 규정 제9-2조 제1항에서 규정하고 있는 투자자 자격 요건은 다음과 같음.

가. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 의한 금융거래 등 상거래에 있어 약정한 기일 내에 채무를 변제하지 아니한 자로서 종합신용정보집중기관에 등록되지 아니한 자

나. 조세 체납자가 아닌자

---

39) 산업시설(선박, 차량, 항공기 등 포함)로서의 기계·기자재·시설·품·기구·부분품·부속품 및 농업·임업·수산업의 발전에 필요한 가축·종자·수목·어구류. 단, 주무부장관이 당해시설·최초시운전(시험사업포함)에 필요하다고 인정하는 원료·예비품 및 이의 도입에 따르는 운임·보험료·기술·용역 등을 포함함.

## 2) 투자 방법 요건

- 외국환거래법 시행령 제7조에 규정하고 있는 투자 방법별 요건은 다음과 같음.

**<표 A2> 해외직접투자의 투자 방법별 기본 요건**

투자방법	기 본 요 건
외화증권 취득	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 투자비율이 10%이상이어야 함 (투자자가 전액 출자한 법인의 당해 외국법인에 대한 투자비율 및 공동으로 투자하는 다른 거주자의 당해 외국법인에 대한 투자비율을 합산함)</li> <li>- 다만, 투자비율이 10%미만이라도 ①임원파견 ②계약기간이 1년 이상인 원자재 또는 제품의 매매계약 체결 ③기술의 제공·도입 또는 공동 연구개발계약의 체결 ④해외건설 및 산업설비공사를 수주하는 계약의 체결 등 실질적인 경제관계를 수립하는 경우는 예외임.</li> </ul>
외화대부채권 취득	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 투자자가 출자한 현지법인이나 실질적인 경제관계를 수립하는 외국법인에 대한 1년 이상의 금전대여로서 당해 채권의 회수가 확실하여야 함</li> </ul>
공동사업 참여	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 해외자원개발사업(조사단계 및 구매계약 제외) 또는 사회간접자본개발사업에 참여하는 경우에 한함</li> </ul>
개인기업 영위	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 법인 형태가 아닌 기업을 투자자가 소유하여 경영하는 경우에 한함</li> </ul>

## 4. 해외직접투자 신고수리

- 거주자가 해외직접투자를 하고자 하는 경우 해당 기관에 신고하여 수리를 받아야 함.
- 외국환거래규정에서 금융·보험 이외의 업종과 금융·보험으로 구분하여 규정하고 있음.
- 여기서는 금융·보험 이외의 업종에 관한 신고 수리 규정만을 살펴보기로 함.

## (1) 신고수리 취급 기관

### 1) 외국환 은행

- 주채무계열 소속기업체인 경우에는 당해기업의 주채권은행
- 거주자가 주채무계열 소속기업체가 아닌 경우에는 여신최다은행
- 그 외의 경우에는 거주자가 지정하는 은행

### 2) 재정경제부

- 금융·보험업 이외의 투자 시 다음의 각호에 해당하는 경우로서 미화 1천만 달러 이상을 투자하고자 하는 자는 재정경제부에 신고수리를 신청하여야 함.
  - ① 해외직접투자를 하고자 하는 거주자의 자본금이 잠식중인 경우
  - ② 이미 투자한 현지법인에 대하여 증액투자를 하고자 하는 경우 당해 현지법인 이 5년이상 적자를 시현하고 있거나 자본금이 1/2이상 또는 1억달러이상 잠식된 경우

## (2) 신고시 제출 서류

- 해외직접투자신고서 2부
- 거래외국환은행지정(변경) 신청서 2부
- 투자개요서(투자금액 1백만달러 이하의 경우) 또는 사업계획서(투자금액 1백만달러 초과인 경우)
- 사업자등록증 사본 등 투자자 확인 서류 등



## 5. 해외직접투자 사후관리

### (1) 사후관리의 의의

- 현지 법인의 건전 경영 유도, 경영부실 방지 등 현지법인에 발생할 수 있는 문제에 대한 대책을 수립하며, 투자자산의 해외도피 방지 등을 위해서 해외직접투자권에 대하여 신고기관이 사후관리를 실시함.
- 해외직접투자의 사후관리에 관한 규정은 외국환관리규정 제9-7조 내지 제9-9조에서 규정하고 있음.

### (2) 기관별 사후관리내용

#### 1) 지정거래 외국환은행

- ① 해외직접투자 관리대장 작성
- ② 신고수리조건 등의 이행여부 확인
- ③ 해외직접투자사업 청산 보고 접수
- ④ 신고내용 변경 등에 대한 신고수리
- 정당한 사유 없이 이익금을 미회수하거나 현지국 법규위반 또는 부당한 행위 등으로 우리나라의 대외관계에 악영향을 미친 투자자에 대하여 신규 해외직접투자의 신고수리를 제한할 수 있음.

#### 2) 현지 공관

- ① 국내재산을 도피하거나, 신고수리를 받지 아니하고 해외직접투자사업을 영위하는지 여부 조사
- ② 현지국의 법규위반 또는 부당한 행위를 함으로써 우리나라의 대외관계에 악영향을 미치는지 여부 조사
- ③ 관할지역내 해외직접투자기업으로 구성된 진출기업 협의회의 설치·운영 지도

- ④ 현지국 정부의 외국인투자관련 조치 및 투자환경변화 상황에 대해 재정경제부장관앞 수시 보고
- ⑤ 해외투자기업이 해산되거나 투자사업이 청산된 경우 잔여재산 등을 적법하게 처리하였는지 여부 조사

### (3) 중점관리대상사업의 선정 및 관리

- ① 해외직접투자 신고수리를 받은 금액의 합계가 미화 1천만달러를 초과하는 대규모 사업
- ② 부동산관련업에 대한 투자사업
- ③ 외국환관리규정 제9-3조의 규정에 의하여 투자가 제한되는 것으로서 예외적으로 신고수리를 받은 사업
- ④ 기타 투자지역 등을 고려하여 중점관리가 필요한 사업

### (4) 사후관리보고서의 제출

〈표 A3〉 사후보고서 종류

보고서 명칭	제 출 기 한
- 해외직접투자자금 송금(투자)보고서 (또는 현물출자 통관보고서)	투자(송금 또는 통관)후 즉시
- 외화증권취득보고서(법인 및 개인기업설립보고서 포함) - 외화채권 취득보고서(금전대여의 경우로서 대부 상대방의 영수증명서 또는 약속어음)	자본금 납입후 6월이내
- 원리금 회수보고서(금전대여의 경우로서 투자원리금 및 과실의 영수에 관하여 취급한 외국환은행의 장의 확인)	원리금회수시 즉시
- 연간사업실적 및 결산보고서(금전대여의 경우는 제외)주』	회계기간 종료후 5개월이내
- 해외직접투자사업 청산보고서 및부속명세서(공증 필요)	청산자금영수후 즉시
- 투자사업의 진행상황 및 자산변동보고서 (부동산 관련업에 한함)	회계기간 종료후 5개월이내

주』 부동산 관련업 이외의 투자사업으로서 투자금액의 합계가 미화 10만달러 이하인 경우에는 연간사업실적 및 결산보고서의 제출을 면제할 수 있으며, 미화 1천만달러 이하인 경우에는 현지법인 설립 후 3년이 경과하는 날이 속하는 회계연도의 다음 회계연도부터 제출 면제가능

#### (5) 투자사업의 내용변경

- 이미 신고수리를 받은 해외직접투자사업의 내용을 변경하고자 하는 경우에는 사전에 당해 해외직접투자사업을 신고수리한 기관의 내용변경 신고수리를 받아야 함
- 현지법인의 자회사 설립 및 자회사의 손회사 설립 등도 해외직접투자 사업 내용 변경에 해당되나, 현지법인의 증액투자는 해외투자신고수리(신규)를 받아야 함
- 그러나 단순히 투자자의 상호·대표자소재지, 현지법인명·소재지 등을 변경할 경우에는 신고기관에 즉시 보고하여야 함.

#### (6) 투자자금의 회수

- 투자자는 그 신고 등의 조건에 따라 해당 투자원리금, 배당금, 출자회수금 등을 현금으로 국내에 회수(현금회수원칙, 예외적으로 현물회수 인정)하여야 함. 다만, 해외에서 외국환거래법령이 인정하는 자본거래를 하는 경우는 회수 면제

#### (7) 투자사업의 청산

- 투자자가 해외직접투자사업을 청산할 경우에는 잔여재산을 국내로 회수하고 청산 관련서류를 공증을 받아 신고기관에 보고하여야 함
  - ① 해외직접투자사업 청산보고서 및 부속명세서
  - ② 외국환은행의 외화매입증명서 또는 세관의 수입면장
  - ③ 청산을 입증할 수 있는 서류

### 6. 해외 부동산 취득

- 해외부동산 취득에 관한 규정은 외국환거래규정 제7장(자본거래) 제8절(부동산 거래)에서 규정하고 있음.

- 거주자가 외국에 있는 부동산 또는 이에 관한 물권·임차권 기타 이와 유사한 권리를 취득하는 경우에는 한국은행 총재에게 신고하여 수리를 받아야 함.
- 단, 거주자 본인 또는 거주자의 배우자가 해외에서 2년 이상 체제할 목적으로 주거용 주택을 취득하는 경우에는 지정거래 외국환 은행의 장에게 신고하여 수리를 받아야 함(2006년 3월부터 미화 100만달러 이내의 주택에 대한 한도 폐지).
- 해외부동산 개발을 위한 해외건설업자가 토지·건물 등 외국 부동산을 임대·분양하거나 개발 비용을 회수하기 위한 부동산 취득은 한국은행 총재에게 신고하여 수리를 받아야 함.
- 또한, 부동산을 취득한 이후에 3월 이내에 해외부동산취득보고서를 한국은행 총재에게 제출하여야 함.

## 7. 해외직접투자자에 대한 제재

### (1) 「외국환거래법」상의 제재조치

- 해외투자자가 신고를 하지 아니하거나 허위로 신고하고 자본거래를 한 경우 등은 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금, 단, 위반 행위의 목적물 가액의 3배가 1억원을 초과하는 경우 벌금은 목적물 가액의 3배 이하(「외국환거래법」 제28조 제1항 제4호)

### (2) 시행령 상의 제재조치

- 해외투자자가 「외국환거래규정」에 의하여 부여된 의무를 이행하지 아니한 경우로서 보고서를 기한내에 제출하지 않거나, 허가사항 또는 신고수리사항을 기한이 경과한 후에 이행한 경우에는 재정경제부장관이 경고조치할 수 있음(외국환거래법 시행령 제31조 제1항)

### (3) 「외국환거래규정」상의 제재조치

- 신고기관의 장은 노동관계법 등 현지국의 법규위반 또는 부당한 행위로 우리나라의 대외관계에 악영향을 미친 투자자에 대하여 신규 해외직접투자의 신고수리를 제한 할 수 있음(외국환거래규정 제9-7조 제3항)

## 8. 해외직접투자 지원제도

### (1) 금융지원

- 해외투자자는 모든 외국환은행(대다수의 시중은행)으로 외화대출을 받을 수 있으며, 동 외화대출은 용자한도, 용자형식, 용자기간 또는 용자사업 등에 따라 각 외국환은행마다 달리 적용되고 있는 실정임.

#### 1) 한국수출입 은행

- 해외에 진출하려는 기업들의 자금부담을 완화하기 위하여 소요자금 총액의 80% 범위내(중소기업의 경우 90%이내)에서 적극적으로 지원하고 있으며 사업성이 있는 해외투자를 계획하고 있는 중소기업이나 대기업과 동반하여 현지에 진출하려는 중소기업에 대한 지원을 확대하고 있음

#### 2) 대외경제협력기금(EDCF: Economic Development Cooperation Fund)

- 투자대상사업 : 개발도상국에 대한 투자사업으로서 이에 소요되는 사업자금으로 장기자원개발사업 및 투자회임기간이 긴 사업
- 용자조건 : 대외경제협력기금을 통해 연리 5%~6% 범위 내에서 5년 거치 15년 정기균등분할 상환조건으로 투자자금 대출

## (2) 세제지원

### 1) 외국납부세액에 대한 공제(법인세법 제57조)

- 투자자가 해외직접투자사업 수행과정중에 외국정부에 법인세를 납부한 경우, 이중과세 방지를 위해 국내에서는 세액공제 한도액내에서 외국법인세액을 사업년도의 법인세액에서 공제하거나 손금으로 산입하도록 함
- 국내기업이 외국자회사로부터 받은 배당에 대해 외국자회사가 납부한 법인세까지 공제
- 조세조약상 세액공제를 허용하는 국가에 20%이상 출자한 경우에 적용

### 2) 간주외국납부세액의 공제(법인세법 제57조제3항)

- 우리나라와 이중과세방지를 위하여 체결한 조세조약의 상대국이 외국인투자를 장려하기 위하여 우리나라 사업자에 대하여 법인세를 감면해 준 경우, 감면받은 상당액만큼을 외국에서 납부한 것으로 간주하여 우리나라에서도 감면해 주고 있음
- 세액공제 및 공제율은 조세조약이 정하는 범위내에서 결정함.

## (3) 한국수출보험공사의 해외투자보험

- 해외투자보험은 해외직접투자를 행한 후 투자상대국에서의 수용, 전쟁, 약정불이행, 송금위험으로 인하여 투자원금 또는 배당금, 이자 등을 회수할 수 없게 되거나 보증채무의 이행으로 입게 되는 손실을 보상하는 비영리 정책보험임

### 1) 부보대상 해외투자

- ① 현지법인의 설립, 기설립법인의 인수, 증자(일부지분 참여 포함) 에 의한 주식 또는 지분 취득

- ② 현지법인에 대한 운영자금의 대부(단, 내국인이 현지법원의 경영을 실질적으로 지배하는 경우에 한함) 및 합작투자자(외국인)에 대한 주식등 취득자금의 대부분을 통한 사채등 취득
- ③ 해외사업용 부동산 또는 설비에 관한 권리, 광업권, 공업소유권 등을 취득하는 방법에 의한 부동산 취득
- ④ 현지법인에 대한 운영자금의 대부에 보증(단 내국인이 현지법인의 경영을 실질적으로 지배하는 경우에 한함) 및 합작투자자(외국인)에 대한 주식등 취득자금의 대부에 대한 보증

## 2) 담보 위험

- ① 수용위험 : 투자상대국 정부, 공공단체등에 의한 투자재산 또는 주채무자재산의 몰수·박탈 또는 권리행사 침해
- ② 전쟁위험 : 전쟁·혁명·내란등 투자대상국에서의 정변으로 인한 투자사업 및 주채무자사업의 불능·파산 및 6월이상의 사업정지
- ③ 송금위험 : 투자상대국 정부의 취득금 관리 또는 외환사정악화에 따라 실시되는 환거래 제한·금지 등으로 인한 투자원금(배당금·이자포함) 및 보증채무 이행 취득금액의 본국송금 불능
- ④ 약정불이행 위험 : 투자상대국 정부등이 투자상대방의 사업수행상 중요한 약정 등(단, 보험계약체결시 공사에서 통지한 것으로 공사가 인정한 것에 한함)을 불이행함으로써 투자상대방의 사업불능, 파산 및 6월이상의 사업정지