해외 시장 개척의 新모델 - 베트남 하노이 신도시 개발 사업

하노이 신도시 사업은 1996년 6월 베트남 공산당 서기장이었던 도무오이(Do Muoi)의 요청으로 시작되었다. 그러나, 당시의 계획 대상지와 (주)대우가 사업을 시행할 부지는 다른 별개의 개념이었다. 게다가 베트남의 담당 국장 등 여러 공무원들은 신도시에 대한 어떤 개념도 없는 상태였으므로 신도시 사업에 대한 베트남 정부 차원의 설득과 이해가 무엇보다 중요하였다.

함께 개발한다는 마인드 심어줘

이러한 점을 고려하여 대우는 해외 지명도가 높은 미국의 벡텔사에게 기본 구상에 대한 용역을 발주하고, 전반적인 개념을 설명토록 하였다. 또한, 하노이 신도시 개발 계획의 주요 부분을 분리하여 외국 4개의 전문업체에 용역을 발주하였다. 전체 사업에 대한 전반적인 개발 계획은 벡텔, Tu Liem 지구는 일본의 Nikken Sekkei, Nam Van Tri 지구는 미국의 SOM, 신도시의 가장 중요한 CBD 지구는 네덜란드의 OMA가 담당하여 개발 계획을 수립하였고 전체적으로 통합하여 개발 계획을 완성시켰다.

용역사 선정에서는 기술력과 해외 지명도 등도 고려하였지만 향후 신도시 개발시 어떤 업체가 외자 유치에 가장 큰 영향력을 행사할 수 있는가를 중시하였다. 그리고 독자적인 계획(안) 수립보다는 베트남 현지 전문가 및 공무원들과 공동으로 작업한다는 의미와 참여 의식을 심어주기 위하여 건설부, 하노이시청의 담당 공무원들과 함께 미국, 네덜란드, 일본 업체를 방문하여 협의하는 과정을 거쳤다. 신도시 개발의 성공을 위해서는 베트남 공무원들과의 인적 네트워크 구축이 절실하였으며, 지속적인 접촉을 취하였다.

이러한 과정을 거쳐 1997년 4월에 하노이 신도시 8,800 ha에 대한 개발 계획 설명회가 하노이시청에서 개최되었다. 이 자리에는 베트남 당 서기장, 수상, 부수상, 건설부 장관, 하노이시장 외 실무진과 국회의원 등 베트남 고위 인사와 관련 전문가들 대부분이 참관하였다. 베트남 수준에서는 거의 처음 접하는 수준의 설명회였으며, 베트남 당 서기장은 대우가 제시한 신도시 개발 계획에 대하여 매우 만족하고 적극적인 지원을 약속하였다.

신도시 개발 계획에 대하여 일부 반대파도 있었지만 당 서기장과 고위층의 전폭적인 지원으로 하노이 신도시 사업이 본궤도에 들어가게 되었다. 또한, 베트남 정부는 2020년 하노이 도시 기본 계획에 대한 지원을 요청하였고 이에 대우는 적극 지원하였다. 이듬해인 1998년 6월 하노이 도시 기본 계획과 신도시 계획을 수상이 승인함으로써 하노이 신도시 개발이 확정되었다.

적극적 건설 외교로 위기 넘겨

하지만 1997년 말 직면하게 된 동남 아시아 금융 위기는 하노이 신도시 사업에도 커다란 영향을 주었으며, 대우의 사업 전략도 급선회하게 되었다. 당초 대우는 약 300억 달러가 소요되는 신도시 개발 자금을 기업 금융 또는 외국 자본가, 개발업자 등을 모집하고 대우건설 주도의 컨소시엄을 구성하여 베트남 정부와 공동으로 순차적 · 단계적으로 모든 신도시 개발을 시행하고자 하였다. 그러나, 금융 위기와 대우그룹 해체는 이러한 모든 사항을 한꺼번에 휴지 조각으로 만들어 버렸으며, 새로운 사업 전략으로 방향이 바뀌어졌다. 대우 주도의 사업에서 베트남 정부 주도로 변경되었으며, 대우의 역할도 투자자와 개발업자 중심에서 컨설턴트와 사업 관리 및 공사 참여 중심으로 바뀌었다.

이에 따라 대우는 그동안의 인적 네트워크를 활용하여 하노이 신도시 사업에 대한 정부의 역할과 국가적 우선 사업으로서의 당위성을 지속적으로 설득하였다. 베트남 정부는 국책 사업으로 시행하기 위하여 부수상을 위원장으로 하고 하노이 시장과 건설부 장관을 부위원장으로 하는 '하노이 신도시 개발위원회'를 1998년 11월에 설립하였다. 대우 역시 신도시 사업을 성공적으로 추진하기 위하여 다각도의 사업 방안을 모색하였다.

그러던 중 1998년 12월 하노이에서 한국 · 베트남 정상 회담시 김대중 전대통령이 신도시 사업에 대한 지원을 공식적으로 약속하였고, 정부 차원 협력의 일환으로 한국 국제협력단에서 100만 달러 규모의 하노이 신도시 개발 타당성 조사 사업을 지원하였다. 2001년 2월에 완료된 이 조사 사업은 베트남 정부측과의 관계 유지와 하노이 신도시 개발 사업의 명맥을 이어나갈 수 있으며, 한국 정부의 지원이라는 명분과 실리를 가질

수 있는 계기가 되었다.

2002년 7월에는 한국 건설교통부 장관이 베트남을 방문해 베트남 건설부 장관과 양국 간 하노이 신도시 개발 사업 협력을 위한 양해 각서(MOU)를 체결하였다. 이에 근거해 건교부 주관으로 민간 업체와 공동으로 형성된 신도시 조사단이 하노이를 방문하여 신도시 사업 대상지와 부동산 시장 여건 등을 조사 분석하였다. 조사 결과에 따라 2003년 2월에 건교부에서 후원하고 민간 6개 건설업체(대우건설, (주)대원, 동일하이빌, 코오롱건설, 포스코건설, SR개발)로 구성된 한국 컨소시엄이 설립되었다. 3월에는 이 컨소시엄 명의의 하노이 신도시 개발 참여 의향서를 하노이 시 정부에 제출하였으며, 현재는 개략 사업 계획서를 준비하고 있다.

문제점은 없나

동남 아시아의 금융 위기 상황 이후 신도시 개발에서도 많은 변화가 일어나기 시작하고 있다. 이 중에서도 경쟁력 및 시장성 확보가 우선적으로 대두되었다. 이는 각국 정부의 재정을 통한 개발의 한계성과 기업 및 전략 시설 유치가 더욱 힘들어졌기 때문이다. 이에 각국에서는 국내외 민간 자본을 유치하고자 안간힘을 쓰고 있다.

이러한 현실에서 하노이 신도시 개발과 같은 대규모 국책 사업의 개발 전략도 기존의 공급자 중심의 정책과 공공 부문 위주의 정책에서 시장 중심의 완전 경쟁 체제로의 전환이 필요하며, 투자자와 개발업자 관점에서의 시장성과 경쟁력 확보가 무엇보다 중요하다. 베트남 정부에서도 신도시 개발의 경쟁력을 확보하기 위하여 신도시 개발 제도의 개선, 투자 유치를 위한 인센티브 제공, 개발 시스템의 체계화, 정부의 강력한 의지 등을 표명하고 있다.

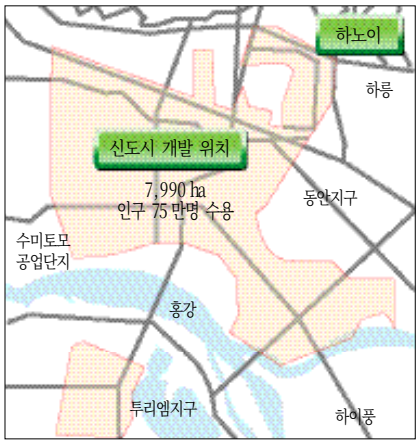
베트남 정부의 이런 다양한 노력에도 불구하고, 하노이 신도시 개발에는 여러 가지 문제점이 있다. 신도시 개발을 지원하는 법규 체계의 미비, 토지 관리의 미흡, 인허가 관련 제도의 혼잡성, 기반 시설의 미비, 투자 시장성의 위험도 등이 그것이다.

이러한 문제점을 근거로 하노이 신도시 개발을 성공적으로 추진하기 위해 고려해야 할 사항으로는 신도시 지역의 지정, 신도시 개발 조직, 사업 수행 인허가 체계, 토지 관련 사항, 인센티브, 개발 촉진 사항 등을 꼽을 수 있다. 우선, 하노이 신도시 지역을 사업 대상지로 지정함으로써 행위 제한이나 각종 보상, 그리고 인센티브의 제공 및 투기 방지 등의 지역 관리가 효율적으로 시행될 수 있다. 또한, 사업의 체계적인 수행과 추진을 위해 전담 기구가 설립되어야 한다. 외국 자본의 참여를 위해서는 의견 수렴 및 공동 협력 기구가 공식적으로 설립되어야 하며, 이 조직은 사업 진행시 발생할 다양한 문제점을 사전에 해결하기 위하여 상설 조직으로 운영되어야 할 것이다.

이와 함께 토지 보상에 관해서는 현행 토지 제도를 유지하되 보상과 이주 및 철거의 지연을 예방하기 위하여 정부가 보상 업무를 신속히 처리할 수 있는 근거를 규정하는 것이 필요하다. 나아가 신도시 투자 촉진을 위해서는 경쟁력을 확보할 수 있는 특별 인센티브를 제공하여야 할 것이며, 신도시 개발 촉진을 위해서는 기반 시설 개발에 우선적으로 지원하고 기업의 이전, 정부 관련 기관의 이전 등을 통하여 전략적 시설을 우선적으로 유치할 수 있도록 해야 할 것이다.

결론적으로 하노이 신도시 개발 사업의 성공 여부는 베트남 정부가 투자자와 개발업자의 관점에서 투자 환경을 조성하고 신도시 개발 제도와 투자를 보장하는 것이라고 할 수 있다. 그리고 신도시 사업은 장기간 소요되는 대규모 사업이므로 정부의 보증이나 투자 회수, 정치·경제의 안정성이 확보되지 못하면 투자 유치의 난관에 봉착하게 된다. 베트남은 저개발 국가인 관계로 국가 신인도와 투자의 위험성으로 인하여 많은 선진 업체가 투자에 난색을 표명하고 있는 실정이다. 아울러 하노이 신도시 개발 초기 단계에서의 도시 기반 시설의 개발 촉진은 다른 시설의 개발을 촉진하는 열쇠가 되고 전체 개발 전략에 지대한 영향을 미치므로 하노이 부동산 시장을 바탕으로 한 경쟁력 있는 전략 사업이 필요하다. 그리고 신도시 개발을 위한 제도 개선과 재정적인 문제도 국가적인 차원에서 해결될 수 있으므로 강력한 정부의 의지 표명이 무엇보다 중요하다.

하노이 신도시 개발 프로젝트



해외 시장 개척의 새로운 모델

현재 하노이 신도시 개발 사업에서 보여주고 있는 우리 정부와 민간 기업의 합동 사업 창출 방식과 해외 개발 사업의 리스크를 분산하기 위한 민간 합동 개발 방식은 앞으로 해외 시장 개척의 새로운 전형을 창출할 수 있을 것이다. 이러한 사업 방식은 국내에서는 처음 시도하는 것이다. 특히, 이러한 방식은 정부의 협력과 후원으로 상대국 정부의 개발 의지를 확인하고 신도시 개발 제도 구축과 인센티브를 확보함으로써 민간 기업이 사업 리스크를 분산시키고 보다 양호한 사업성 확보가 가능한 사업을 창출할 수 있도록 하는 데 기여할 것이다. CJ

박병욱
대우건설 해외자산관리팀 과장