몽골, 사업 여건 양호하나 인력·자재 조달 유의해야

- 정부차원의신도시 · 재개발및자유무역지대등추진, 한국이벤치마킹의대상이기도-

한국의(주)BKB가주도하고있는몽골야르막신도시조감도.

'솔롱고스', 몽골에서는우리나라를이렇게부른다. '솔롱고스'란무지개가뜨는곳, 이상향이라는 의미이다. 요즘 몽골에서는 아시아 지역의 어느 나라보다 한류 열풍이 대단하다. 몽골에서 한국어는 영어 다음의 제2외국어로꼽힌다. 한국에와있는몽골인이 4만 명에 달한다고 한다. 몽골인들에게 한국은정서적으로가까우면서도경제발전에 성공한 국가로서, 벤치마킹의대상이되고있다.

몽골은 구소련에이어 세계에서 2번째로 사회주의를 채택한 국가였으나, 지난1980년대중반이후시장경제체제로전환을시도하는 등 아시아 지역에서는 처음으로 탈사회주의를추구한국가이다.

특히 최근에는 심각한 경제난을 타개하고, 주요선진국으로부터 경제적 지원을확보하기 위해 개혁과 개방에 박차를 가하고 있는상태이다.

몽골 정부에서 추진하고 있는 주요 개발사업을 살펴보면, 수도인 울란바토르시를 중심으로 4만호에 달하는 신도시 건설과 1만호의재개발사업, 고속도로및신공항건설 등 사회간접자본 확충, 구리, 석탄, 금, 우라늄등광대한지하자원개발, 자유무역지대 건설, e-Mongolia 등신규 산유국으로서의입지확보등이다.

최근 몽골의 지하 자원 개발 프로젝트를 선점하기위해미국, 일본, 중국, 프랑스, 러시아등이치열한각축을벌이고있다. 우리나라에서도 몽골에서 추진되고 있는 4만호 신도시및재개발 프로젝트와지하자원개발 프로젝트에 관심을 갖고 적극적으로 참여하는방안을모색할필요성이있다.

게르에서 아파트로

몽골의 경제 성장을 위해서는 우선 사회기반시설의확충이매우긴요하다. 주거측면을 보면, 넓은 국토 면적에 비해 인구가 200만 명에 불과하여 그동안 대규모 주거지개발이미흡하였다. 국민의절반가량이 아직도 전통식 주거 형태인 게르(ger)에 살고있다. 몽골정부에서는현시점에서16만호 가량의 주택이 부족한 것으로 인식하고 있다.

1인당 거주 면적은 약 5 7㎡ 정도로서, 국제 주거 기준의 절반에도 미치지 못하는 수준이다. 또한, 아직까지 국민의 약 20% 정도만이 난방과 냉 · 온수, 하수 시스템이 갖추어진 주택에 거주하고 있을 정도로 주

거의 질이매우낮다. 수도인울란바토르시에서는지난7년간인구가2배이상증가하여약 100만명에 이르고 있지만, 고가의주거용이나 상업용 건물은 공급 부족 상태가 지속되고있다. 이에따라주택사정이악화되고 있으며, 도시화가 진전되면, 앞으로 50만호이상의주택및도시시설에대한추가수요가발생할것으로예상되고있다. 주거 유형을 보면, 울란바토르시에서는현재 48%가 아파트에 거주하고 있으며, 앞으로 아파트 주거 비율이 늘어날 것으로 전망되고있다.

이러한 주택 수요에 대응하여 몽골 정부에서는 2010년까지 수도 울란바토르시에 약 3만 6,000호, 지방에 4,000호의 주택을 건설할 계획이다. 주택건설을촉진하기 위해 몽골 정부에서는 참여 업체에게 부가가치세를 면제하는 한편, 투자자들에게는 신규주택에대한소유권(land owning right)을 부여하고, 사업 환경 안정보장합의서를 발급할예정이다. 또한, 주택구입을지원하기위해독립적인주택융자방식인모기지제도를 법적으로 인정할 방침이다. 게르가 다수 분포한 지역에도 상하수도 시설을 제공하여 생활의 질을 향상시킬 계획을 갖고 있다.

외국인 사업 여건 양호

몽골의 주택 수요가 늘어나는 이유는 급속한경제성장과관련이깊다. 몽골정부에서는 2006년에 1인당 국민소득 1,000달러 돌파를 공식 발표하였으며, 2020년까지 1만 6,000달러달성을천명한바있다. 인구는 200만명에 불과하지만, 지하자원이 많고, 외국 자본이 많이 들어오고 있으며, 관광객이 급증하고 있는 추세라는 점도 긍정적인요인으로작용하고있다.

이러한 시장 동향으로 볼 때, 그 동안 국내외에서대규모아파트 및신도시개발실적을 많이 보유하고 있는 국내 기업으로서는 향후 몽골 지역의 주택 건설 및 신도시 개발사업에대한진출전망이밝을것으로 보인다.

최근의 예를 보면, 부산지역 개발업체인 (주)BKB에서는 울란바토르시 인근 야르막(Yarmag) 지역 300만 평에 아파트 3만 가구를 건립하는 신도시 개발 사업을 추진하고있다. 야르막신도시건설에는기반조성비만 5,000억원이소요되고, 개발이완료되면총 12만여명이거주하게된다. 인구밀도는 ha당 120명으로 계획되어 분당 등 국내 주요 신도시의 1/4 수준이고, 녹지율 20% 이상의 쾌적한 친환경 도시로 건설될 예정이다.

몽골에서 주택 사업의 성공 가능 요소를 살펴보면, 헌법에명시된거주지이전자유가존재하고, 외국인의경우에도기존주택의 매입이나 신규 주택의 분양이 자유롭다는점을들수있다. 개발사업이익의송출에 제한이 없다는 장점도 있다. 다만 개발이익에대한세금은납부해야한다.

금융측면을보면, 모델하우스를통해분양하는 방식이 2003년 한국 회사(와코건설)에 의해 처음 도입되었으나, 아직까지 널리 활성화되어 있지 못하다. 분양 보증 등의제도가없기때문에대부분아파트건설사업이 시각적으로 확인되기 전까지는 분양률이 낮으므로 이를 고려하여 사업 계획을수립하는것이필요하다. 몽골의경우 아파트분양시일반적으로계약금40%, 중도금30%, 잔금30%를받는방식으로진행된다. 아파트가준공된시점에서는매매가격의 50% 정도까지는 금융기관의 융자가 가능하다.

한편, 몽골의주택건설시장에진출하기 위해서는현지문화와생활풍습에맞는주택 설계와 더불어 몽골의 국민소득 수준을 고려하는것이필요하다. 몽골의경우, 토지는대부분국유이며, 사용목적과용도를지정하여 최고가 입찰을통하여배정된다. 그러나사용목적을준수하지않거나, 기간내에 사업을 개시하지 못했을 경우에는 해당 토지를환원하도록규정되어있다.

면밀한 자재 · 인력 조달 계획 필요

몽골에서는 5월부터 8월까지 거의 비가 오지않으며, 여름철에는일몰 시간이오후 10시 전후이므로 작업 환경이 매우 양호한 편이다. 그러나겨울철(11월 3월)에는영하 20도 이하가 대부분이므로 대부분의 실외 작업은거의불가능하며, 실내공사에있어서도철저한사전준비가필요하다.

시멘트와철근은몽골의제2의도시인다르항(울란바토르시에서약 250km)에서 생산되고있다. 그러나내외장재는대부분중국 등지에서 수입되고 있기 때문에 원활한 조달체계를구축하고, 자재가격의급격한 변동에주의할 필요가 있다. 자재를수입할 경우에는 발주 및 통관으로부터 인도에 이르기까지 2 4개월이 소요되므로 자재 조달계획을면밀히수립해야한다.

아파트 내부 마감재의 품질이 뒤떨어질 경우에는 분양 계약자가 재시공을 하는 경우가있으므로사업계획수립시 선택형옵션을제시하는 방안을 강구할필요가있다. 난방의경우열병합발전소에서멀수록공급받는양에차질이올수있으므로주의를기울여야한다.

건설인력측면에서는오랜기간동안사회주의 체제에 익숙해져 있었기 때문에 현장 인력들이피동적인 것이 특징이다. 일반적으로 중국이나 동북아 건설 인력의 기능이지만 생산성이 현저히 떨어지기 때문에 고급주택의시공에있어서는형틀공 · 철근공 등 주요 공종의 경우, 한국의 기능 인력을 투입하는 것을 고려해 볼필요성이있다.

최민수
한국건설산업연구원연구위원
mschoi@cerik.re.kr