‘신흥 시장’…해외 신도시 개발 사업

‘한국형 신도시’-新한류 수출 상품으로

- 베트남 · 알제리 · 몽골등진출, 디벨로퍼방식의리스크관리에만전기해야-

“베트남수도하노이에서대우건설등한국의 건설 기업들이 시행하는‘ 따이 호 따이신도시 ’사업은베트남과한국의우정을 상징하는 것입니다. 또 2010년이면 하노이가 건설된 지 1,000년이 되고이에맞춰신도시가 지어지게 돼 이를 기념하는 사업으로 계획하고있습니다. 이번신도시사업이 베트남각지방에서준비 중인신도시건설에모범이될것입니다.”

2006년3월대우건설컨소시엄이개발하는베트남하노이따이호따이신도시취재를위해이나라를방문했을때최근까지신도시 개발 업무를 맡은 하반쾌하노이시 대외협력국장이기자와의인터뷰에서한말이다. 2004년에도만난적이있는하반쾌국장은두차례만남에서여러번에걸쳐‘ 분당과 일산같은신도시 를강조했다. 한국형신도시에대한많은기대를갖고있는것이다.

‘한국형 신도시,’베트남에첫 수출

베트남, 알제리, 아제르바이잔, 카자흐스탄, 중동 등 지구촌을 무대로 한 우리나라 건설업계의 ‘ 한국형 신도시 ’ 수출 바람이 거세게 불고 있다. 아시아, 아프리카등 신흥 개발 국가들이 우리나라의 풍부한 신도시건설노하우를높이평가하고있는데따른것이다.

현재 한국형 신도시 추진이 가장 활발한 곳은 올해로 수교 15주년을 맞는 베트남이다. 수도 하노이와 제1의 경제 도시 호치민을중심으로대우건설과포스코건설, (주)부영, GS건설, 금호건설등대형업체들이발벗고나서고있다.

대우건설이 주관사가 돼 코오롱건설, 대원, 동일하이빌, 경남기업등5개업체컨소시엄으로구성된한국기업들은 2006년 하

노이에 63만평규모의따이호따이신도시 개발 계획을 베트남 정부로부터 승인받았다. 우리나라가해외에첫수출한한국형신도시로볼수있다.

따이 호 따이 신도시는 베트남 정부가 1997년마련한 2020년하노이신수도계획의일부다. 신수도계획은2020년까지하노이 서호 주변 840ha(252만평)와 홍강북쪽 7,990ha(2,397만평)에 인구 75만명 규모의 새도시를 건설하는 것이다. 총 300억 달러가투자되는 초대형프로젝트이다. 이사업은당시대우건설전신인(주)대우가베트남 정부에낸아이디어에서비롯된것이다.

그러나, 우리나라가 외환 위기를 겪으면서 대우그룹이 해체되고 대우건설이 기업개선 작업(워크아웃)에들어가면서 여러 차례 표류 위기를 겪기도 했다. 이 과정에서 김대중 전 대통령이 하노이 신도시 개발에 정부 차원의 지원을 약속하면서 사업은 조금씩 조금씩 진행돼왔다. 우리나라정부는 표류 위기의 신도시 개발 사업을 지원하기 위해 한국국제협력단(KOICA)을 통해 1999년과 2001년에 조사 용역비 90만 5,000달러와 97만달러를각각지원하기도했다. 이렇게우여곡절을겪으면서한국형신도시가 베트남에발을내딛게됐다.

이처럼 첫 단추가 우여곡절 끝에 끼워지자 베트남에서는 한국형 신도시 건설이 유행처럼번지고있다.

GS건설은 호치민에서 가까운 냐베 지역 105만평부지에1만 7,000가구의빌라와아파트, 국제 학교, 병원, 상가, 오피스 등을 짓는다. GS건설은또호치민서북부구찌에 60만평규모의골프장(36홀) 건설도추진하고있다.

포스코건설도하노이 인근 북(北) 안카잉에 80만평 규모로 개발되는 신도시 착공식을 최근 가졌다. 이 사업은 오는 2020년까지 약 14억달러를투자해공동 · 단독주택 7,600여가구와베트남최고층인 75층빌딩을건축하는프로젝트이다.

(주)부영도 지난 2월 하노이 인근 하떠이성에서 부영 국제아파트 기공식을 가졌다. 이사업은모라오신도시1만 3,000여평에 지상 30층, 5,000여 가구의 아파트를 짓는 프로젝트이다.

중앙아, 아프리카, 중동국가도 관심 많아

한국형 신도는 아프리카 알제리까지 진출해있다. 동일하이빌, 삼정씨엔씨, 우림건설, 반도건설, 공간건축등국내5개건설업체는 알제리 수도 알제에서 30km 떨어진 부이낭지역에인구5만명규모의신도시를 개발중이다. 2011년말신도시건설을마칠 예정으로신도시에는주택1만가구, 골프장 등 체육 시설, 호텔, 상업 지구, 국제 학교, 병원등을건설한다.

지난1월셰리프라흐마니알제리국토개발환경부 장관이 일산 신도시가 위치한 경기고양시를 찾았다. 한국형 신도시를벤치마킹하기 위해 이날 수행원들과 함께 고양시를 방문한 라흐마니 장관은 고양시 홍보동영상을 관람한 뒤 강현석 고양시장과 시청 도시개발 실 · 국장들이 참석한 가운데 열린 설명회에서 고양시 도시개발 계획과 일산신도시건설과정에대한설명을들었다. 라흐마니장관은이날일산신도시에있는한국국제전시장(KINTEX)을둘러보기도 했다. 그는 프랑스에서 국토개발학을 전공해 우리나라 건설업체가 알제리 신도시를 개발하는데지원을 아끼지않고있다는후문이다.

GS건설은 중앙아시아의 자원 부국 아제르바이잔에 한국형 신도시 건립을 추진 중이다. 이르면상반기중양해각서(MOU) 계약이 예상되고 있다. 'A-프로젝트'로 명명된이신도시건립사업은 30만~50만평규모가 유력하며 협상 결과에 따라서 규모는 더 커질 가능성이 높다. 특히, 대한주택공사, 한국토지공사등이관심을보이고있어 최종사업이 확정될경우알제리에이어두번째민 · 관합동신도시수출이된다.

중앙아시아 카자흐스탄에선 우림건설과 동일토건등 중견업체들이대규모주택개발 사업을 벌이고있다. 우림건설은알마티에 아파트 4,300가구와 호텔, 사무실, 국제학교등이어우러진 대규모복합타운(애플타운)을 짓고 있다. 동일하이빌은카자흐스탄에서는처음으로실내인테리어까지마친 아파트 분양에 나서 기존 업체들을 긴장시켰고, 한국식모델 하우스까지 선보여이제는아스타나명물로만들었다.

사우디아라비아(킹압둘라 신도시)와 카타르(루싸일 신도시) 등에서도 우리 건설업체가신도시건설을검토중이다.

한편, 몽골최초의신도시를건설하는프로젝트도 우리나라 기업이 진행하고 있다. 신도시는 울란바토르 도심에서 남쪽으로 10km 떨어진야르막에세워질예정이다. 야르막 신도시 계획은 오는 2020년까지 300여만평의부지에행정타운과오피스빌딩, 3만여 가구의 주택을 건설하는대형건설 프로젝트다. 도시 기반 조성에만 5,000억원이투입되고완공된이후에는12만명이 도시에살게된다.

U-시티도 수출 준비

한국의 정보 기술(IT)이 접목된유비쿼터스 도시(U-city) 수출을 준비 중이다. 건설교통부는U-시티를새로운전략수출상품으로 개발, 고부가가치화를 적극 추진하기로했다.

건교부가 추진 중인 해외 수출 신도시는 국내건설사들이해외에서건설하는대규모 주택단지형신도시와는차원이다르다. 도시를기획단계에서부터설계, 시공등을하나로 묶어 도시 자체를 새롭게 탄생시킨다는구상이다. 건교부는U-시티로조성하고 있는 화성 동탄 신도시를 한국형 신도시의 모델로내세우고있다.

우리건설업체들의 해외주택시장진출의 '러시'현상에대한경계의목소리도나오고있다. 사진은국내업체가카자흐스탄현지에시공중인아파트의조감도.

중동과동남아, 독립국가연합(CIS) 국가들은 대도시 및해안 지역을 중심으로인구가 집중되는 등급격한 도시화 과정을겪고 있다는 공통점이 있다. 이로 인하여 주택 · 교통난이극심해신도시개발이시급한실정이다. 이들국가는신도시건설경험이없어개발계획조차수립하지못하고있다가한국형신도시를접하고큰관심을보이고있다.

특히, 단기간에 신도시를 효과적으로 개발하는노하우에 놀라고있다. 유럽국가들이신도시를조성할때보통 20 30년이상 걸리는반면한국은5 10년만에신도시를 건설한다. 신도시 개발이 시급한 국가들에겐한국형신도시가적합한모델인셈이다.

U-시티는 도시 내 어디에서건 인터넷과 휴대폰 등으로 집안 일과 직장 일을 볼 수 있도록IT 통신망을구축한 도시를 말한다. 현재 국내에서는 용인 흥덕, 화성 동탄 등 24개 도시에서 추진되고 있다. 이 가운데 지난 1월 말 일부 입주를 시작한동탄 신도시가대표적인U-시티로조성됐다.

주택 경기 부진의 탈출구

한국형 신도시 수출은 건설업계가 막대한 자금력과 기술을 확보하면서 해외 진출에자신감을얻은 게가장큰이유다. 또한, 국내주택시장이규제강화여파로침체상황을 보이고 있어 건설업계가 탈출구로 해외신도시개발을 선택하고있는것도 이유로꼽힌다.

하지만 국내 건설업체의 무분별한 해외진출에대한경계의목소리도있다. 업계관계자는"국내대형건설업체도현지의관행, 제도, 시장전망, 투자회수방안등의 이유로 고전을 면치못하는 게 다반사"라며"국내건설업계의해외신도시개발성공 여부는 앞으로 3 4년은 지나봐야 알 수 있을 것"이라고말했다.

신도시 건설은 외국 정부나 기업으로부터공사를수주받아건물, 도로, 공장을지은뒤그대금을받는방식이아니라현지의 땅을구매한뒤개발해서판매하는' 디벨로퍼'사업이다.

분양등사업이순조롭게진행되면큰이익을 보지만 실패할 경우에는 거액을 날릴 수 있기 때문에 더욱 주의해야할것이다.

신선종
문화일보산업부기자

도서 안내

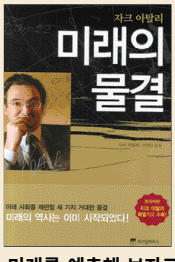
부동산 10년 대폭락 시나리오

다치키마코토지음/강신규 · 차학봉옮김
21세기북스펴냄

일본의 부동산 버블 형성과 붕괴 과정을 고스란히 수록하였다.'샐러리맨들의 실직, 기업들의 공장 이전, 계약직과 파견직의 확산, 중산층의 붕괴'등 부동산 버블로 인해 일본 사회가 어떠한 충격에 빠졌는지를 자세히설명하고 있다. 1990년대일본의'토지신화'가 붕괴된 선례를 통해 부동산 버블 논란에 빠져 있는우리의 미래를 예측하는 데 도움이될 것이다.

미래의 물결

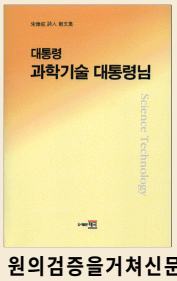
저자자크아탈리지음/양영란옮김
위즈덤하우스펴냄



저자가 인문학, 경제학, 정치학, 문학, 철학, 공학을 아우르는 폭넓은 지식과 깊고 방대한 데이터를 바탕으로 미래 사회의 변화를 정확하게 예측한 책이다. 저자는 과거의 역사를 이해함으로써 다가올 미래를 예측해 보자고 주장하며, 단순한 상상이 아니라 과거와 현재의 다양한 흐름을 바탕으로 인류의역사를새롭게해석하였다.

과학기술 대통령님

송봉현지음/태극펴냄



월간「문학공간」을 통해 문단에 등단한 송봉현의 산문집. 2007년에 40주년을맞은과학의달에맞춰, 국가의 역동적인 발전을 이끌고 있는 과학기술에대한사랑을담은산문을 수록하고 있다. 논설위원의검증을거쳐신문에게재한글을보완한것이다. 과학기술처에서다년간근무하면서작가로 등단한저자의삶처럼'과학기술'과'문학'이 한데어우러진수필집이다.