

 POSRI 보고서

해외건설의 블루오션, 도시개발사업

김훈상 연구위원, 산업전략연구센터 (hsangkim@posri.re.kr)

[목 차]

1. 블루오션으로 부상하는 해외 도시개발사업
2. 新도시 건설사업 : 건설사 중심
3. 舊도시 효율화 사업 : 시스템 공급사 중심
4. 결론 및 시사점

Executive Summary

- 국내 건설사의 '12년 해외 도시개발사업 수주는 전반적인 해외건설수주 담보 상태에도 불구하고 전년비 4배에 가까운 90억 달러를 기록
 - '12년 이라크 비스마야, 카자흐스탄 알마티 도시개발사업 수주 등 규모도 대형화되고 지역도 동남아시아에서 중동·중앙아시아로 확대
- 신흥국 도시화와 Mega City 건설이 확대되면서, 세계 도시개발사업 시장 규모는 매년 약 2.7조 달러 규모에 달할 것으로 추정
 - 인구 30만 명 규모의 신도시가 신흥국을 중심으로 매년 250개, '50년까지 10,146개가 건설되며, 인구 천만 이상의 Mega City가 '11년 21개에서 '20년 29개로 약 50% 확대될 것으로 예상
 - 이러한 해외도시개발사업은 개발주체, 지역입지에 따라 新도시 건설사업과 舊도시 효율화 사업으로 구분되어 발전할 것으로 예상
- 新도시 건설사업은 다양한 공종의 동시 진출과 유희 자원을 활용할 수 있다는 장점이 있으나, 신흥국 고유의 인허가 및 시장 리스크도 상존하여 사업 환경과 도시개발 방식에 대한 종합적인 검토가 필요
 - 주택건설을 중심으로 도로·발전플랜트 등의 동반 진출과 국내 주택사업 부문의 유희자원 활용이 가능하나, 현지 고용인의 부정과 해당 정부의 투자조건 변경 등으로 사업이 중단되는 경우도 발생
 - 국내 건설사들은 시장 리스크를 줄이기 위하여 건설규모 조정, 개발업체 위탁, 정부보증 등의 다각적 방안을 모색
 - 도시화 정도, 자원보유 유무 등의 발주국 사업 환경을 분석하고 투자개발형과 수주형 도시개발 사업방식과의 적합성 여부에 대한 검토가 필요
- 舊도시 효율화 사업에서 글로벌 솔루션 기업들은 전세계 도시를 대상으로 R&D를 수행하고 도시문제를 해결할 수 있는 사업을 제안하고 있으며, 시스템 공급에서 엔지니어링, 시공으로 가치사슬을 확대
 - IBM, 지멘스는 전세계 도시의 수처리, 에너지, 교통 등을 분석하고 사업아이템을 발굴하여 도시 의사결정자에게 Best Practice를 제시
 - 솔루션 사업에서 습득한 선진 프로젝트 관리 노하우를 활용하여 건설사와 컨소시엄을 구성하거나 자체 재원, 독립적인 재무그룹의 전문인력을 활용하여 신흥국의 신도시 건설사업 공략을 강화
- 해외 도시개발사업 수주를 위해서는 Total Solution Provider로서 경쟁력을 제고하고, 구체적인 사업아이템에 집중하면서 자원을 효과적으로 활용할 필요
 - 진출국 도시를 대상으로 도시개발수요에 대한 R&D를 수행하고, 건설사-시스템 공급사간 협업 플랫폼을 형성하여 프로젝트 검토 단계부터 사업참여 기회를 모색
 - 해당 도시와의 비즈니스 네트워크, 내부역량, 사업수행 경험 등을 종합적으로 검토하고 구체적인 사업아이템에 집중하면서 중복투자나 비용을 절감

1. 블루오션으로 부상하는 해외도시개발사업

□ 국내 건설사의 '12년 해외도시개발사업 수주는 전년비 4배에 가까운 90억 달러를 기록하면서 해외건설 총 수주액의 14%를 점유

○ 전반적인 해외건설수주 담보 상태에도 불구하고 해외도시개발사업은 큰 폭으로 성장

○ 수주규모도 대형화되고 시장도 동남아시아에서 중동·중앙아시아로 확대

※ '12년 이라크 비스마야, 카자흐스탄 알마티 도시개발사업 수주

□ 신흥국 도시화와 Mega City 건설 확대가 도시개발사업을 촉진하면서, 시장 규모는 매년 약 2.7조 달러 규모에 달할 것으로 추정

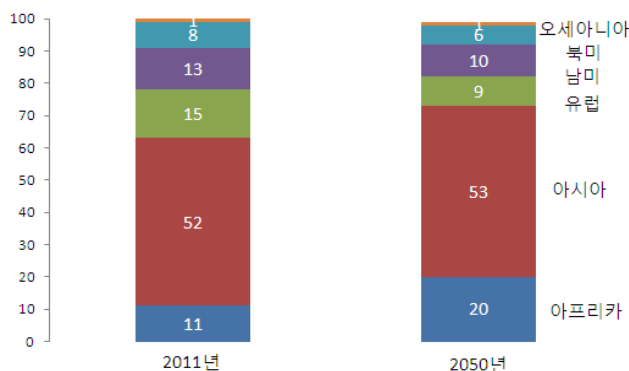
○ 인구 30만 명 규모의 신도시가 신흥국을 중심으로 매년 250개, '50년까지 10,146개가 건설되며, 인구 천만 이상의 Mega City가 '11년 21개에서 '20년 29개로 약 50% 확대될 것으로 예상

○ 이러한 해외도시개발사업은 개발주체, 지역입지에 따라 新도시 건설사업과 舊도시 효율화 사업으로 구분되어 발전할 것으로 예상

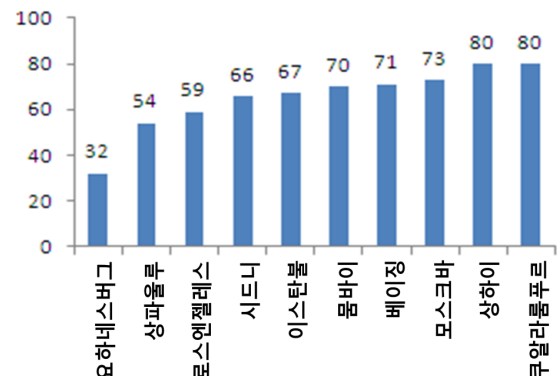
- 新도시 건설사업은 대도시 인근 교외지역에서 도로 등의 인프라 시설을 포함한 주택단지를 조성하는 사업으로 건설사 중심으로 시장이 확대

- 舊도시 효율화 사업은 각종 환경 문제로 삶의 질이 열악한 도시의 질적인 성장을 위한 그린빌딩, ICT 클러스터, 스마트그리드 등의 사업으로 시스템 공급사를 중심으로 성장

<도시인구비율 변화>



<도시 인프라 수요 순위>



출처: World Urbanization Prospects The 2011 Revision(UN, '11년), Cities of Opportunity(PwC, '12년)

2. 新도시 건설사업 : 건설사 중심

- 도시화가 확산되는 신흥국을 중심으로 시장이 형성되고 있으며, 다양한 건설 공종의 동반진출과 건설사의 유희 자원 활용이 가능
 - 교외지역 농촌형 토지를 활용한 주택단지 조성사업으로 도로, 전력 수요에 기인한 토목, 발전플랜트 건설이 동시에 진행
 - 또한, 국내 주택사업의 장기침체에도 불구하고 유희자원을 다른 사업부문에 쉽게 흡수하지 못하는 건설업의 경직된 조직구조의 한계를 완화
- 대규모 자금이 선투입되고 회수기간이 길 뿐만 아니라, 신흥국에서 주로 수주되는 사업 특성상 정치, 사회 및 시장 리스크가 크다는 점이 시장 진입의 주요 장벽 요인
 - '09년 국내 건설사에서 수주한 아프리카 신도시 건설사업의 경우, 현지 정부와의 의견 차이, 현지인 법인장의 공문서 위조로 어려움에 봉착
 - 신도시 건설사업 MOU를 체결하였으나 현지 정부가 국부유출을 우려하여 투자조건을 변경함에 따라 사업이 중단돼 350만 달러 규모의 자본금 손실이 발생한 사례도 있음
- 건설사들은 시장 리스크를 줄이기 위해 건설규모 조정, 개발업체 위탁, 정부보증 등의 다각적 방안을 모색
 - 주택건설 규모를 줄이고 실수요자가 아닌 개발업체에게 토지를 매각하면서 미분양 리스크를 최소화
 - D건설의 베트남 하노이 신도시 개발사업의 경우, '12년 주택가격이 급락한 상황에서 주거 면적을 전체 면적의 12%로 줄이고 업무·상업 용지를 개발업체에게 매각하는 등의 리스크 관리 방안을 강구
 - 국내 정부의 주택 선수금 환급보증과 해당 정부와의 협력을 유도
 - H건설의 이라크 비스마야 신도시 개발사업의 경우, 한국수출입은행을 통해 '12년 7월 이라크 정부에 11.6억 달러의 보증을 제공하고, 이라크 정부와 협력하여 공무원을 대상으로 10만 세대 규모의 청약을 받고 분양계약을 체결
- 도시화 정도, 자원보유 유무 등 발주국 사업환경을 분석하고 투자개발 형과 수주 형의 사업방식에 대한 종합적인 검토가 필요

- 도시화에 따른 주택수요와 자원 보유국 정부재정은 사업 리스크와 결부되면서 사업방식을 결정하는 중요한 요소로 작용
 - 주택수요 확대에 따른 신도시 건설사업은 베트남 등 급격한 도시화를 겪고 있는 국가에서 활발하며 정부재정 중심의 신도시 건설사업은 유가 판매수입 재원을 활용한 중동, CIS 지역이 중심
 - 자원보유 규모가 큰 국가를 대상으로, 정부 발주 신도시 건설사업에 수주형으로 참여하는 것이 가장 타당하고(type-3) 자원과 더불어 주택수요 또한 풍부한 도시에 대해서는 투자개발형 사업을 고려(type-1)
 - 자원 부족으로 재정이 취약하여 정부 발주가 불가능한 국가는 주택수요와 지불능력을 면밀히 분석, 개발형 사업 수행 여부를 검토(type-2)
- ※ 사업방식 결정요소는 주택수요와 자원 보유국 정부재정 외에도, 전세계 권역별 거점 확보, 비즈니스 네트워크, 매출확대 등 건설사 고유의 전략적 목적도 있음

<해외도시개발 사업방식>

		정부재정	
		大 자원 보유	小 자원 미보유
주택수요 (도시화 정도)	大	type-1 : 개발형, 수주형	type-2 : 개발형
	小	type-3 : 수주형	type-4 : 사업보류

3. 舊도시 효율화 사업 : 시스템 공급사 중심

- 글로벌 솔루션 기업들은 도시개발 부문의 신규사업에 진출하기 위하여 전세계 도시를 대상으로 R&D를 수행하고 사업을 제안
- IBM은 전세계 100여개 도시를 대상으로 수처리, 에너지, 교통, 도시서비스 수요를 분석하고 “Smarter Cities Challenge” 보고서를 제작
 - 도시 사업 가치 분석 모델을 기반으로 분야별 도시 인프라 경쟁력 수준을 진단하고 도시문제를 해결하기 위한 단기적인 목표와 중장기적인 전략을 포함하면서 도시 의사결정자에게 Best Practice를 제시
 - 동 계획에서 IBM은 인도 정부에 PUNE 지역의 Healthcare 사업을 제안하고 PUNE 지방공사와 함께 보건위생 시스템을 구축
 - ※ 향후, IBM 기술전문가, 컨설턴트, 도시계획 전문가 등으로 구성된 팀과 PUNE 지방공사가 공동으로 인도 정부에 신규 도시개발사업 아이템을 제안할 예정
- 지멘스 또한 “MEGA CITY CHALLENGES” 프로그램의 일환으로 자체 R&D를 통해 해당 도시의 문제를 진단하고 사업아이템을 발굴
 - 지멘스는 베이징 공공건물을 대상으로 에너지 절감비용을 활용하여 초기 투자비를 회수하는 사업구조를 구상하고 베이징 시정부에 제안

- 프로젝트 관리, 자원조달 역량을 활용하여 제작에서 엔지니어링, 시공 부문으로 가치사슬을 확대
 - 선진 사업관리 노하우를 활용, 건설사와 컨소시엄을 구성하여 舊도시에서 新도시를 아우르는 도시개발사업 Full Coverage를 확보
 - IBM, 지멘스는 시스템 제작 역량 한계를 극복하기 위하여 파트너와 컨소시엄을 구성하여 개발, 시공 분야에서 필요한 역량을 확보
 - ※ 지멘스는 중동 Masdar 신도시 건설사업에 참여하기 위하여 컨소시엄을 구성하고 아부다비 정부와 전략적 파트너십을 체결하고(10년), 기존의 Energy, Healthcare, Industry 사업부에 이어 도시개발사업을 전담하는 Infrastructure & Cities 사업부를 설립 ('11년)
 - 자체재원, 독립적인 재무그룹을 활용하여 신도시 건설사업 공략을 강화
 - IBM은 5천만불 규모의 투자자금을 마련하고 있으며, 지멘스 역시 Finance Service Group의 전문인력을 활용하여 신흥국의 신도시 건설사업 자금지원을 추진

4. 결론 및 시사점

- 최근 해외도시개발사업은 발주처가 가치사슬 확장형 total solution을 원하는 추세여서, 시공뿐 아니라 엔지니어링, 구매 역량을 겸비해야 함
 - 베트남, 카자흐스탄 등 진출 국가 도시를 대상으로 도시발전 단계별로 개발 수요에 대한 R&D를 수행하고 주변도시로 확대, 발전
 - 건설사-선진 시스템 공급사간 협업플랫폼을 형성하고, 프로젝트 검토 단계부터 모니터링하면서 신규 도시개발사업 참여 기회를 모색
- 또한, 시장성과 내부 경쟁력 분석을 통해 구체적인 사업아이템에 집중하면서 자원을 효과적으로 활용할 필요가 있음
 - 도시개발사업은 주택건설을 위한 각종 인프라 투자 외에도 수처리, 스마트그리드, 헬스케어, 그린빌딩, 인프라 정비 등 사업종류가 매우 다양
 - 해당 도시와의 비즈니스 네트워크, 내부 역량, 사업수행 경험 등을 종합적으로 검토하고 구체적인 사업아이템에 집중하면서 중복투자나 비용을 절감

〈참고 문헌〉

- www.ibm.com
- www.siemens.com
- World Urbanization Prospects The 2011 Revision(UN,'11년)
- Media Research(OECD,'12년)
- Cities of Opportunity(PwC,'12년)
- 국내외 언론사 및 건설사 홈페이지
- 해외건설협회
- 한국수출입은행 등