



동남아시아 건설 시장 수요 증가와 대응책

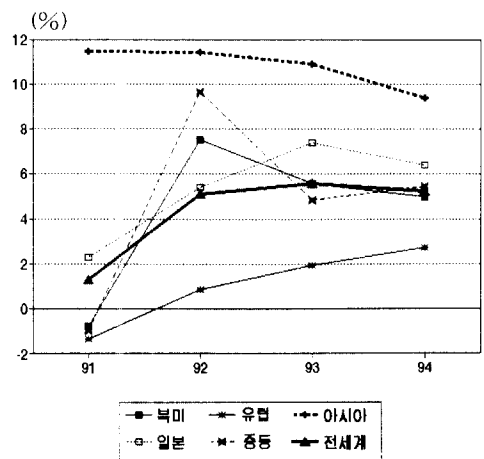
윤창호 / 현대경제사회연구원, 경제학

동남아 국가의 건설 시장은 90년대 들어 연평균 매년 10% 이상 성장하고 있으며, 우리나라의 최대 해외 건설 시장으로 부각되고 있다. 최근 이들 국가의 발주 패턴이 일괄 수주 방식(Turn-Key Base)으로 전환되고 있고, 자본 부족에 따라 시공자가 금융을 제공하는 BOT(Build-Operate-Transfer) 방식과 개발형 공사가 증대되고 있다. 또한 경제 협력과 공사 발주의 상호 연계성이 증대되고 있으며, 건설 공사에 있어서 자국화 정책이 강화되고 있다. 향후에도 이들 지역의 경제 성장이 여타 지역에 비해 높은 수준을 유지할 것으로 전망되며, SOC 투자도 지속적으로 확충될 전망이다. 따라서 우리나라 해외 건설 업체가 동남아 지역으로의 진출을 확대하기 위해서는 종합건설업체화 되어야 할 것이며, 재무 구조 개선, 연불 금융 확대 등을 통한 금융 조달 비용의 감소, 경제 협력 증대, 현지화 전략 강화를 적극 추진하여야 할 것이다.

황금 시장으로 부상하는 동남아시아 건설 시장

말레이시아, 인도네시아, 싱가포르를 비롯한 동남아 건설 시장은 세계에서 가장 활기있는 곳으로 국내 건설 업체는 물론 일본 등 선진 건설 업체들에게 새로운 황금 시장으로 부각되고 있다. 이는 동남아 국가들이 지난 80년대 말부터 강력한 성장 드라이브 정책을 추진하면서 건설 투자, 특히 사회간접자본(SOC) 확충과 도심 재개발 사업에 총력을 기울이고 있기 때문이다.

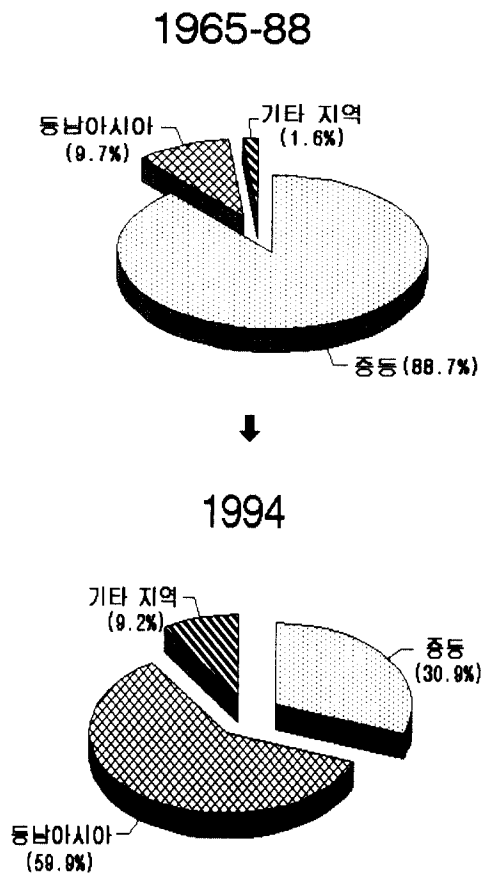
<그림 1> 지역별 건설 투자액 증가율 추이



자료: 해외건설협회, 「해외건설민간백서 1995」, 1995. 3.

동남아 지역은 국민 총생산(GNP)에서 건설 부문이 차지하는 비중이 7~15%에 달해 선진 건설 시장의 5~8% 보다 크게 높고 해마다 건설 시장이 10% 이상 급팽창하고 있다. 이같은 건설 시장 규모의 팽창은 이들 국가들의 높은 경제 성장률에 근거하고 있다. 금년에도 이들 국가들의 경제 성장률은 7% 이상으로 예상되고 있다.

<그림 2> 지역별 수주 비중 추이



자료: 한국기업평가, 「산업별 동향과 전망」, 1995. 1.
 주: 1994년은 1~11월까지의 누계임.

■ 최대 해외 건설 시장으로 부상

국내 건설 업체들의 1994년 해외 공사 수주액은 74억 4,094만 달러였으며, 그중 동남아 지역으로부터의 수주는 35억 6,400만 달러로 해외 총수주액의 절반 정도(47.9%)에 달한다. 이는 동남아 지역이 우리나라의 최대 해외 건설 수주 지역으로 부상하고 있음을 말해 준다.

우리나라의 동남아 지역으로부터의 수주 증가는 1989~93년간 5년 동안 연평균 35.6%의 달했다. 동남아 건설 시장이 제2의 중동 특수를 가져올 것으로 기대받고 있는 것도 무리가 아닐 정도이다.

■ 동남아 지역 건설 시장의 주요 특징

최근 해외 건설 수주에는 공사가액보다 기술, 신용도, 금융 등의 비가격 경쟁 변수가 수주 성패의 결정적 요인으로 작용하는 경우가 많으며, 특히 최근 세계 건설 시장의 주무대로 급부상한 동남아 지역의 공사 수주에 있어서는 이러한 양상이 두드러지고 있다.

동남아시아 건설 시장의 가장 큰 특징은 싱가포르를 제외한 대부분의 국가에서 나타나고 있는 공사 발주시의 금융 요청이다. 또한 시공뿐만 아니라 설계, 감리, 유지·관리까지 포함하는 일괄 수주 방식이 증가하고 있는 추세이다. 이와 더불어 세계개발은행(IBRD)과 아시아개발은행(ADB)을 비롯하여 국제 금융

기관과 일본 등 선진국의 개발 자금이 다투어 유입되고 있는 것도 주목할 만하다. 건설 공사의 자국화 현상 또한 빼놓을 수 없는 특징이다.

**일괄 수주 방식(Turn-Key Base)의 발주
공사 확대**

동남아 지역의 공사 수주 형태가 종래의 토목, 건축 공사에 대한 단순 도급 방식에서 설계, 시공까지 일괄 수주받는 Turn-Key Base 방식으로 전환되고 있으며 기술, 자본의 총괄 수주가 일반화되고 있다.

시공사 금융 조달 공사 증가

자금이 부족한 동남아 국가들이 주로 발주하는 방식은 첫째, 수주 회사로 하여금 공사에 소요되는 자금을 자체 조달하여 시공토록 하고 공사 완공후 일정 기간이 지난 다음에 공사 대금을 지불하는 연불 조건의 방식이다. 둘째는 대형 개발 프로젝트를 수주한 시공 업자가 동사업에 필요 자금을 조달하여 자본 설비를 건설한 후 일정 기간 동안 운영하면서 운영 수익금으로 운영 자금 충당, 부채 상환 및 지분 투자자에 배당을 실시하고 운영 기간이 종료되면 발주국에 무상으로 양도하는 BOT (Build-Operate-Transfer) 방식이다.

개발형 공사 증대

종래에는 공공 발주처가 공사를 발주하고 이를 도급받는 형태가 주종을 이루었으나 점차 기획, 설계, 분양 형태의 민간 차원의 투자를 동반한 개발형 발주 공사가 증가되는 추세이다.

경제 협력과 공사 발주의 상호 연계성 확대

주요 선진국으로부터 경제 협력 형태의 자금을 지원받아 발주하는 공사는 대부분 원조국의 건설 업체에게 시공 참여 우선권을 부여하고 있는데, 일본은 동남아 국가에 대한 EDCF(경제개발협력기금) 자금을 집중 지원하면서 동남아 건설 시장을 석권하고 있다.

자국화 정책 강화

자국 산업을 보호하기 위하여 입찰시 자국 업체의 우대, 자국 상품 사용, 자국 인력 고용 의무화, 일정 비율의 자국 업체 하청 유도 등과 기술 이전 의무화, 공사 대금의 현물 결제 등의 자국화 정책을 강화하고 있다. 외국 업체의 경우 현지 법인 설립을 통한 현지화나 발주국 기업과의 합작 등 국제 협력 사업 전개의 필요성이 증대되고 있으며 이러한 자국화 정책 강화는 중요한 시장 장벽 요인으로 작용하고 있다.

■ 주요 東南亞 국가의 SOC 확충 계획

인도네시아

89년을 기준으로 한 인도네시아의 건설 투자액은 130억 달러로 아세안 국가 중에서 제1위의 수준이다. 외국인 직접 투자가 허용되어 있어 92년 말에 이미 누계로 625억 달러 규모의 투자를 유치했다. 외환 부족과 내자 조달의 어려움으로 자체 재원으로 공사를 발주하기보다는 차관과 시공자 금융에 의존하고 있다.

또한 1995년부터 99년까지 총 530억 달러가 투입되는 경제 하부 구조 발전 5개년 계획을 시행중에 있는데, 인도네시아 정부가 가장 중점적으로 추진하고 있는 프로젝트는 통신, 수송, 발전 시설 및 상하수도 건설이다. 미국 등이 관여하고 있는 인도네시아 원조공여국회의(CGI)에서는 인도네시아의 경제 발전을 위한 정책 조언과 함께 총 100억 5,930만 달러의 차관을 약속하고 있다. 이중 상당 부분이 SOC 확충 사업에 투입될 예정이다.

태국

태국의 경우는 교통과 전기 통신, 상하수도 등 공공 부문에 대한 태국 정부의 꾸준한 투자와 석유 화학 플랜트, 고층 오피스 빌딩, 콘도미니엄 등 민간 부문의 투자가 계속되고 있다.

태국 정부는 SOC 확충을 골자로 하면서 총 8,760억 바트(약 26조 2,000억 원)가 소요되는 경제사회개발 5개년계획(1992~96)을 추진하고 있다. 또한 인접한 라오스, 미얀마 국가와의 공동 개발에도 역점을 두고 있다. 주요 SOC 프로젝트인 경우 BOT 방식에 의한 外資 참여가 확대되고 있는데, 80년대 후반부터 외국계 지분을 70% 이상도 허용하고 있는 상태이다.

말레이시아

아세안 국가 중 인도네시아와 태국에 이어 제3위 수준을 나타내고 있는 말레이시아는 89년 건설 투자액이 42억 달러를 기록했으며 90년에는 외국인 투자의 급증과 관광업의 호황으로 건축 붐이 일어나면서 15%의 고성장률을 기록했다. 93년에는 공항, 도로 등의 대규모 공공 공사와 도심지 재개발 사업으로 11%의 성장률을 보였다.

「VISION 2020」이라는 국가 개발 정책을 세워 항만, 통신 등 인프라 부문에 집중 투자하고 있으며 제6차 경제개발 5개년 계획(1991~95)을 연계시켜 인프라 확충에 박차를 가하고 있다. 또한 재정 부담을 완화시키기 위해 민간 기업 참여 및 외국 차관의 도입 확대에 주력하고 있으며, BOT, 신디케이트론, 외국 정부의 公的 지원 등 금융을 동반하고 있는 발주 방식을 통해 SOC 확충 자금 부족을 해소하고 있다. 이를 위해 각종 제도와 법규를 정비하고 있다.

싱가포르

싱가포르 건설 시장에서는 풍부한 재원을 바탕으로 연평균 50억 달러 이상의 신규 공사가 안정적으로 발주되고 있으며 건설 발주 계획과 집행이 거의 일치한다. 공사 수주와 시공 관리도 선진국과 거의 같은 기준에 따라 투명하게 관리되는 안정된 시장이다.

현재 동남아 국가중 싱가포르는 이미 경제 성장을 충분히 뒷받침할 정도로 비교적 풍부한 SOC를 구비하고 있으나 2000년대 이후에도 동남아의 투자 중심국으로서의 위치를 확보하기 위해 대단위 SOC 확충을 계속하고 있다. 외국 업체에 대한 개방 정도는 선진국 수준이나 자국 건설 업체 육성책의 하나로 입찰 자격 평가시 현지 업체에 5%의 혜택을 부여하고 있다. 외국 건설 관련사와의 합작·전략적 제휴에 의한 제3국 공동 진출이 활성화되어 있기 때문에 국제 파트너쉽이 업계에서 일반화되어 있다. SOC 건설 자금은 주로 內資(公的 예산)로 충당되고 있다.

■ 건설 시장 및 경제 성장률 전망

향후 세계 건설 시장은 WTO 체제의 출범에 따른 세계 각국의 급속한 개방화 진전과 아시아 지역을 중심으로 한 개발 사업의 활성화로 규모 및 경쟁 측면에서 큰 변화가 예상되고 있다.

SOC 투자 확대를 계속 추진하고 있는 동남

아 건설 시장의 개방 확대는 선진 건설 업체와의 경쟁 심화를 야기할 것이나 우리 건설 업체에게는 수주 기회를 확대시켜 줄 것이다. 이에 따라 우리나라의 해외 건설 수주도 지난 80년대 초 중동 건설 경기에 이은 제2의 호황기를 맞이하고 있다. 아시아 지역에서의 수주는 95~2000년까지 연평균 8.3% 내외의 수주 증가율이 전망된다. 특히 동남아 지역에서의 수주 증가율은 연평균 17% 내외로 추정된다.

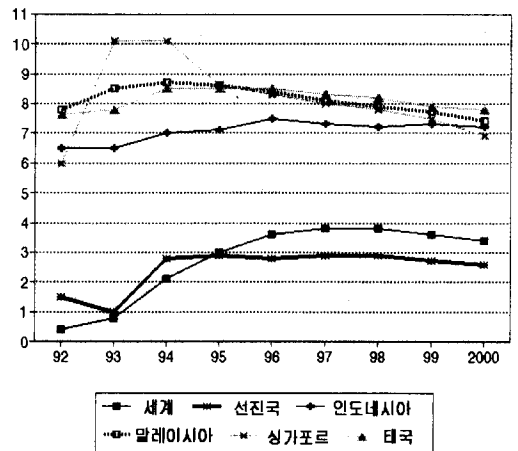
<표 1> 해외 건설 지역별 수주 전망

(단위: 억 달러)

구분	95	96	97	98	99	2000
아시아	43.5	47.9	52.7	58.0	63.8	70.1
중동	22.3	24.6	27.0	29.7	32.7	36.0
기타	10.6	15.9	20.0	29.3	37.7	47.7
계	76.4	88.4	99.7	117.0	134.2	153.8

자료: 한국기업평가, 「산업별 동향과 전망」, 1995. 1.

<그림 3> 동남아시아의 경제 성장률 전망 (%)



자료: WEA, World Economic Outlook, 1995. 5.

동남아시아 건설 시장의 규모는 89년을 기준으로 인도네시아와 태국은 연간 100억 달러를 상회하고 있으며 말레이시아와 싱가포르의 50억 달러 정도의 공사가 발주되는 것으로 추정된다.

동남아 국가의 경제는 88년 이후 고속 성장을 지속해 왔는데, 향후 2000년까지를 보아도 최근의 성장세가 큰 변화없이 지속될 전망이다. 이에 따라 이들 국가는 항만과 도로 등 사회간접자본 시설과 대형 복합 건물 및 산업 시설, 주택 분야에 대해 지속적으로 투자를 확대할 것으로 예상된다. 우리나라의 건설 업체들도 경쟁력 확보 여하에 따라서는 이 지역에서 수주 확대를 기대할 수 있을 것이다.

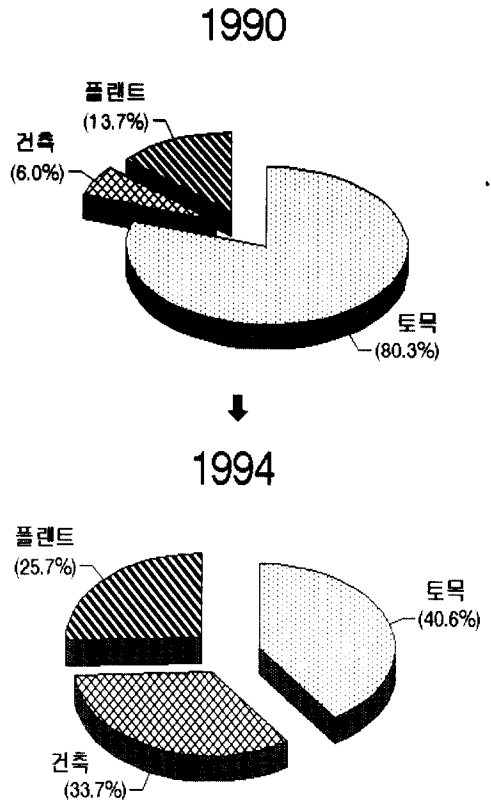
문제점 및 대응책

우리나라의 해외 건설 진출에 있어서 우선적으로 지적되고 있는 문제점은 토목과 건축의 단순 시공 중심으로 되어 있는 수주 구조이다. 토목과 건축이 해외 건설에서 차지하는 비중은 86년 90.2%, 90년 86.3%, 94년 74.3%로 다소 감소 추세이기는 하지만 아직 대부분을 차지하고 있다. 토목과 건축 중심의 단순 시공 수주 체제는 우선 수익성이 낮다는 문제점을 지니고 있다. 물론 기계, 전기 등 플랜트 공사의 비중이 과거에 비해 전반적으로 상승하고 있으나 부가가치가 높은 공장 자동화나 기본 설계, 기자재의 공급, 시운전 분야에서는 여전히 수주

가 부진한 실정이다.

이러한 수주 구조는 동남아 각국들이 선호하고 있는 일괄 수주 방식(Turn-Key Base)과는 다른 구조이다. 시공뿐만 아니라 설계, 감리, 유지·관리 등을 종합한 일괄 수주 방식은 건설 수요를 다양화·고도화시키고 있기 때문에 수주 구조가 단순 시공 분야에 치중되어 있는 것은 향후 수주 확대 기회를 오히려 감소시킬 가능성이 농후하다.

<그림 4> 공종별 수주 구조 변화



자료: 한국기업평가, 「산업별 동향과 전망」, 1995. 1.
 주: 1994년은 1~11월까지의 누계임.

이를 극복하기 위해서 정부는 국내 건설 업체들이 종합 건설 업체로 전환될 수 있도록 법체제의 정비를 적극 추진해야 할 것이다. 또한 해외 건설 업체도 설계, 감리 등 선진 건설 업체에 비해 기술 수준이 낙후된 분야에 투자 확대를 통해 고부가가치를 창출하는 기술 집약적 공종으로 진출할 수 있도록 적극 노력하고, 이를 통해 동남아 건설 시장에서 수주 기회를 넓혀 나가야 할 것이다.

우리나라 기업들의 금융 조달 비용이 선진 기업에 비해 높은 것도 국제 경쟁력을 떨어뜨리는 요인으로 작용하고 있다.

우대 금리를 비교해 보면, 우리나라는 1994년에 8.5%를 기록하였으나 미국은 8.5%, 일본은 3.0%를 나타냈다. 미국과는 같은 수준에 있으나 동남아 지역에서 우리나라와 경쟁 관계에 있는 일본 금리에 비해서는 무려 3 배 정도 높은 수준을 보이고 있다. 특히 실세 금리의 경우, 우리나라가 94년 13.7%(회사채 수익률), 일본 2.28% (CD 기준)로 한일간 금리 격차가 더욱 크게 나타나고 있다.

그리고 금융 조달 능력에 있어서도 미국, 일본 등 선진 기업들은 재무 구조가 양호하기 때문에 낮은 금리로 해외 起債가 가능하나 우리나라 기업들은 재무 구조의 빈약, 인지도 부족 등으로 인해 해외 기채가 어려운 실정이다.

이와 같은 국내 건설 업체의 높은 금융 조달 비용과 금융 조달 능력의 낙후는 동남아 건설 시장으로의 진출을 더욱 어렵게 하고 있다. 동

남아 국가들은 대형 프로젝트 공사 발주시 자금 부족을 이유로 BOT 방식 등 발주자의 금융 요청을 수주 조건으로 하고 있기 때문에 우리나라 해외 건설 업체의 수주 기회가 감소할 우려가 있다.

따라서 우리나라의 해외 건설 업체의 금융 조달 비용을 낮추고 금융 조달 능력을 높이기 위해서는 국내 금융 기관들의 연불 금융을 확대하고 해외 건설 업체들도 재무 구조 개선 방안을 적극 추진하여 해외에서의 기채 능력을 높여 자금 조달 비용을 낮추어야 할 것이다.

<표 2> 우대 금리 비교

	88	89	90	91	92	93	94
한국	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	8.5	8.5
일본	3.4	5.8	8.3	6.6	4.5	3.0	3.0
미국	10.5	10.5	10.0	6.5	6.0	6.0	8.5

자료: 한국은행, 「주간 해외 경제」, 1995. 3.

주: 한국은 정기 예금 금리, 일본과 미국은 프라임 레이트 금리임.

우리나라와 동남아 국가들과의 경제 협력 관계는 일본 등 선진국에 비해 낮은 수준에 머무르고 있고 진출 국가에서의 현지화가 미흡한 실정이다.

동남아 국가에서는 경제 협력과 공사 발주의 상호 연계성이 증대하고 있는 추세이다. 따라서 이들 국가들은 원조 제공 국가의 건설 업체에게 시공 참여 우선권을 부여하고 있는 실정이다.

산업분석

또한 동남아 국가들의 국력이 신장되면서 경제 개발 계획을 자국의 주도 아래 이끌어 가기를 원하고 있다. 따라서 해외 건설 업체들은 현지 업체와의

적극적인 제휴를 통한 현지화로 수주 기회를 늘리고 정부도 경협 자금을 적절히 이용하여 국내 건설 업체들이 해외 건설 공사를 수주할 수 있는 여건을 확대시켜 주어야 할 것이다.♣

<그림 5> 동남아 지역 진출 확대를 위한 대응책

