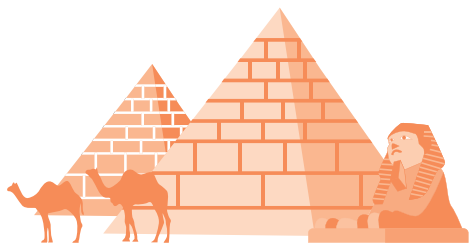


2

중동 지역의 도시개발 동향 및 진출 전략

최중석 해외건설정책지원센터 부장 choijs@icak.or.kr
해외건설협회

향후 해외 도시개발 분야 진출 활성화를 위해서는 소프트, 협력, 현지화, 정보 측면의 역량을 중점적으로 강화해야 할 것이다. 중동 지역에서도 현지 업체가 성장하면서 토건 분야의 단순 시공에는 국내 업체가 참여할 여지가 점점 줄어들고 있다. 이제는 한국의 신도시 개발 경험과 도시 운영 시스템을 마케팅 포인트로 삼아 국내 업체는 신도시 개발 PMC, 스마트 시티 운영 등 소프트 분야로 진출을 확대해야 한다.



1. 도시화 추이 및 전망

가. 인구

2015년 7월 1일 현재 중동지역 인구는 4.7억 명으로 전 세계 인구 73.5억 명의 6.3%를 차지하고 있다. 중동지역 인구는 지난 15년 동안 연평균 2.0%씩 증가하였는데, 이는 같은 기간 전 세계 및 저개발국가의 연평균 인구 증가율을 크게 상회하는 것으로, 중동지역 인구가 상대적으로 빠르게 증가하였음을 알 수 있다. 한편 중동지역 인구는 향후 15년 동안에도 과거에 비해 증가 속도는 다소 둔화되겠지만, 여전히 전 세계 및 저개발 국가 평균보다 높은 1.6%의 연평균 증가율을 기록하여 2030년 5.9억 명에 이를 것으로 전망된다.

표1 인구 규모 추이·전망

(단위 : 백만 명, %)

구분	인구			증가율	
	2000	2015	2030	'00~'15	'15~'30
중동	343.9	466.1	591.7	2.0	1.6
저개발국	4,937.8	6,098.1	7,216.8	1.4	1.1
세계	6,126.6	7,349.5	8,500.8	1.2	1.0

자료 : UN-DESA, 2015

표2 인구 구조 추이·전망

(단위 : 백만 명, %)

구분	2000년		2015년		2030년		인구 증감	
	인구	비중	인구	비중	인구	비중	'00~'15	'15~'30
0~14세	128.8	37.5	146.9	31.5	163.3	27.6	18.0	16.4
15~64세	200.9	58.4	298.3	64.0	387.8	65.5	97.5	89.5
65세 이상	14.1	4.1	20.8	4.5	40.6	6.9	6.7	19.7
합계	343.9	100.0	466.1	100.0	591.7	100.0	122.2	125.6

자료 : 상동

표2에서 확인할 수 있는 것처럼 중동지역 인구 증가는 대부분 생산가능 연령층 인구 증가에 기인한다. 지난 2000년~2015년 동안 생산가능 연령층은 전체 인구 증가의 약 79.8%를 차지하고 있다. 향후 15년 동안에는 중동 지역에서도 고령화가 본격적으로 시작될 전망이다. 생산가능 연령층이 여전히 전체 인구 증가의 약 71.3%를 차지할 전망이다. 특히 20·30대 청년층 인구가 2000년 1.1억 명에서 2015년 1.6억 명으로 급증하였는데, 향후에는 안정세로 전환

되어 2030년까지 1.7억 명으로 소폭 증가할 전망이다. 청년층 인구 증가는 일자리, 주거 등에 대한 요구로 나타나, 도시 공간에 대한 수요로 귀결된다. 그러나 중동 국가들은 청년층에게 일자리를 제공할 수 있는 산업 다각화 측면에서 가시적 성과를 거두지 못하였을 뿐만 아니라 신규로 주택시장에 진입하는 청년층의 주거수요를 흡수할 수 있는 저렴주택(Affordable Housing)을 공급하는 데도 어려움을 겪게 되었고, 이는 최근 ‘아랍의 봄(Arab Spring)’ 사태를 가져온 중요한 요인이라고 할 수 있다.

나. 도시화

2015년 중동지역 도시인구는 2.6억 명, 도시화율은 59.2%로 전 세계 도시화율 54.0%를 웃돌고 있다. 현재도 다른 저개발 국가 및 선

진국에 비해 상대적으로 도시화율이 높은 편이지만, 향후에도 도시인구 증가세는 세계 평균을 상회하는 수준에서 지속될 전망이다. 이에 따라 2030년 중동지역 도시인구는 3.5억 명에 이를 것으로 예측되고 있는데, 이는 매년 약 593만 명의 도시 인구가 늘어나는 셈이다.

2015년 현재 중동 지역에서 인구 1,000만 명을 넘는 거대도시²는 이집트의 카이로(1,877만) 하나뿐이며, 500만~1,000만 사이의 대도시는 이란 테헤란(843만), 이라크 바그다드(664만), 사우디아라비아 리야드(637만), 수단 카르툼(513만) 등 4개이다. 표4에서 보듯이 지난 2000~2015년 중동지역 도시화는 인구 30만 미만 도시와 100만~500만 사이 중도시가 주도하였으나, 향후에는 100만~1,000만 사이의 중·대도시가 도시화를 선도할 전망이다. 즉 2015~2030년까지 예상되는 도시인구 증가의 약 55%가 인구 100만~1,000만 사이의 중·대도시에서 일어날 것으로 추정되고 있다. 이에 따라 인구 500만~1,000만 사이의 대도시는 4개에서 7개로, 100만~500만 사이의 중도시는 35개에서 46개로 증가할 전망이다.

표3 도시 인구 및 도시화율 추이·전망

(단위: 백만 명, %)

구분	도시 인구			증가율		도시화율		
	2000	2015	2030	'00~'15	'15~'30	2000	2015	2030
중동	173.5	256.7	345.6	2.6	2.0	53.7	59.2	63.7
저개발국	1,970.8	2,971.5	4,004.1	2.8	2.0	39.9	49.0	56.2
세계	2,856.1	3,957.3	5,058.2	2.2	1.6	46.6	54.0	60.0

자료: UN-DESA, 2014

표4 규모별 도시 수 및 인구 추이·전망

(단위: 백만 명, %)

구분	도시 수			인구			증감	
	2000	2015	2030	2000	2015	2030	'00~'15	'15~'30
1,000만 이상	1	1	1	13.6	18.8	24.5	5.1	5.7
500만~1,000만	2	4	7	12.3	26.6	52.3	14.2	25.7
100만~500만	23	35	46	42.4	68.8	94.5	26.4	25.7
50만~100만	23	44	71	15.6	29.5	48.9	13.9	19.4
30만~50만	42	55	53	16.5	21.2	20.2	4.8	-1.1
30만 미만	n.a.	n.a.	n.a.	86.9	113.3	130.8	26.3	17.6

자료: 상동

1 일반적으로 중동이라고 하면 북아프리카도 포함하는 경우가 대부분이므로, 이 원고에서도 편의상 중동·북아프리카(MENA)의 의미로 '중동'이라는 명칭을 사용하며, 구체적인 대상 국가는 국제통화기금(IMF)의 분류에 따라 다음의 21개 국가로 한다. 알제리, 바레인, 지부티, 이집트, 이란, 이라크, 요르단, 쿠웨이트, 레바논, 리비아, 오만, 모리타니, 모로코, 카타르, 사우디아라비아, 소말리아, 시리아, 튀니지, 아랍에미리트연합(UAE), 예멘(IMF, 2013).

2 국제연합(UN, 2014)은 인구 규모에 따라 도시를 1,000만 이상의 거대도시(Megacity), 500만~1,000만 사이의 대도시(Large City), 100~500만 사이의 중도시(Medium-sized City), 50만~100만 사이의 소도시(City), 그리고 50만 이하의 도시 지역(Urban Region)으로 구분한다.

2. 도시개발 동향

앞서 살펴보았듯이 중동 지역은 앞으로도 상대적으로 매우 빠른 인구 증가 및 도시화가 예견되는 지역으로 질서 있는 도시화를 유도할 수 있는 정책 당국의 역량에 따라 국가의 지속가능성이 크게 좌우될 전망이며, 이에 따라 개별 국가는 각자 처한 여건에 맞게 다양한 노력을 전개하고 있다.

먼저 경제적 측면의 지속 가능성을 살펴보자. 도시화와 산업화는 동전의 양면처럼 궤를 같이하는 것이 일반적이나, 중동 국가는 대부분 ‘산업화 없는 도시화(Urbanization Without Industrialization)’를 경험하고 있다. 이 때문에 중동 산유국을 중심으로 석유·가스 의존도를 낮추고 산업 다각화를 달성하기 위한 수단으로 도시개발을 적극 활용하고 있다. 상대적으로 폐쇄적인 아랍권 내에서 개방적이고 활력 있는 일-생활-여가(Work-Live-Play) 중심지를 목표로 하여, 지구(District) 차원에서 다양한 개발사업을 추진한 두바이와 4개의 경제도시(Economic City) 건설을 통해 산업 다각화를 모색하고 있는 사우디아라비아가 대표적인 사례이다.

다음으로 사회적 측면에서는 알제리와 쿠웨이트가 흥미로운 사례이다. 알제리는 2001년 국토법 제정을 계기로 장기 국토종합개발계획(SNAT)을 수립하고 있는데, 최초 계획인 2025년 국토종합개발계획에는 국토 균형발전, 주택 부족 해소 등을 목표로 하는 신도시 건설계획이 포함되어 있다. 쿠웨이트도 폭증하는 주택 수요에 대응하기 위해 신도시 건설을 도모하고 있다.

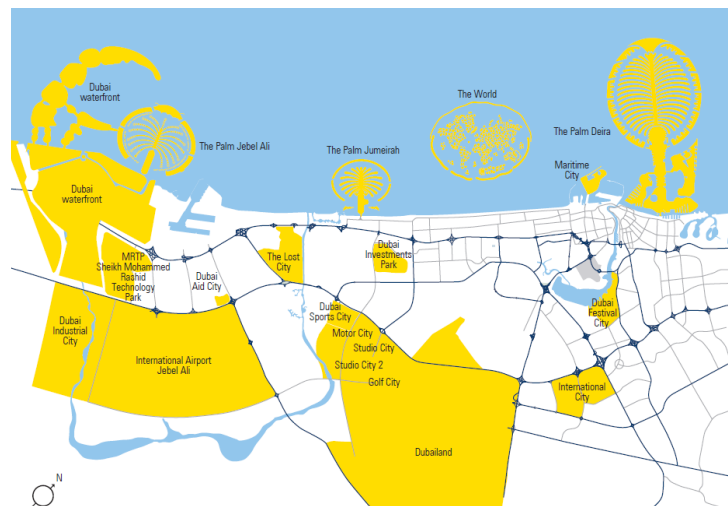
마지막으로 환경적 측면에서는 아부다비가 대표적이다. 아부다비는 마스다르 신도시 건설·운영을 통해 21세기 미래 도시의 전형을 제시하고, 관련 산업을 선도하여 미래 성장동력으로 삼고자 하는 꿈을 피력하고 있다.

가. 두바이

두바이는 그림1에 예시한 것처럼 ‘21세기 도시개발 주제 박물관’이라고 할 수 있을 정도로 다양한 테마의 랜드마크 프로젝트가 제안되거나 추진되었음은 널리 알려진 사실이다. 두바이 개발사업의 특징은 주요 프로젝트가 국영기업에 의해 추진되었음에도 불구하고, 시장 기제에 따라 사업성이 결정되었다는 점이다. 상대적으로 높은 개방성과 활력은 두바이를 중동지역 내 투자 허브로 자리매김하였으며, 글로벌 투자가 집중되면서 2000년대 중반 부동산 거품을 형성하였다. 그러나 글로벌 금융위기와 함께 두바이 부동산 거품도 붕괴되어 개발수요가 급격히 위축되었을 뿐만 아니라 국영기업인 두바이월드가 채무불이행(Moratorium)을 선언할 만큼 재정 여건도 악화되어 다수의 프로젝트가 지연·중단되었다.

그러나 두바이는 글로벌 금융위기의 충격에서 서서히 회복하는 가운데 2013년 11월에 2020년 세계박람회(World Expo) 개최도시로 선정되면서 개발사업이 다시금 활기를 되찾고 있다.

그림1 두바이 마스터플랜 주요 프로젝트



자료 : UN-Habitat, 2012

두바이 최근 주요 프로젝트 동향

- ▶ 두바이 세계무역센터 재개발 사업 : 글로벌 금융위기로 중단된 프로젝트 재개
- 오피스, 호텔, 상가 등 복합개발로 사업비 약 9억 달러
- ▶ 데저트 로즈(Desert Rose) 개발사업 : 세계 최대 규모 지속가능한 도시 프로젝트
- 인구 15만 명 규모로 두바이 루와야 (Ruwayyah) 지역에 건설 예정
- ▶ 쇼핑몰 개발사업 : 2020 엑스포 대비 신규 쇼핑몰 건설
- 13개 프로젝트, 약 27억 달러 규모
- ▶ 부르즈 2020 프로젝트 : 세계 최고층 상업빌딩 건설
- 뉴욕 제1 세계무역센터(One World Trade Center, 541m)보다 높게 지어질 예정
- ▶ 메이단 원(Meydan One) 프로젝트 : 3.7km² 규모 부동산 개발사업
- 두바이 원 타워(711m), 메이단 원 몰(2만 5천㎡), 세계 최장 실내 스키장(1.2km), 실내 스포츠 경기장(2만5천㎡), 운하(4km), 마리나(100대 정박 가능) 등 포함 예정

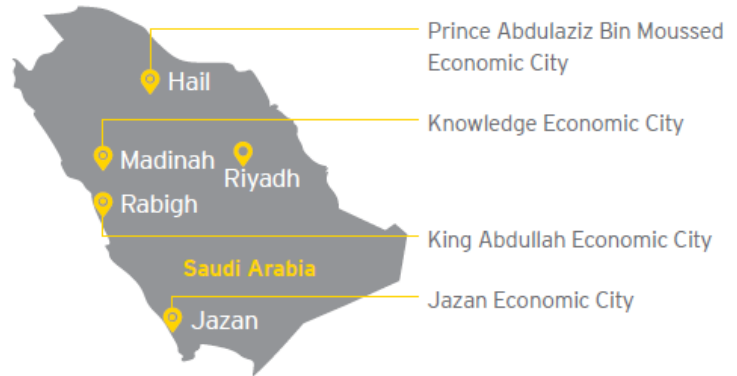
자료 : 해외건설협회 해외건설종합정보서비스

나. 사우디아라비아

석유·가스 산업은 사우디아라비아 재정 수입의 80%, 국내총생산(GDP)의 42%, 무역 흑자의 85%에 달할 정도로 거시경제에서 차지하는 비중이 매우 크다. 이렇듯 높은 석유·가스 부문 의존도를 낮추고, 산업을 다각화하기 위한 방편으로 사우디아라비아 정부는 부동산·접객·건설(RHC; Real estate, Hospitality and Construction) 부문의 활성화를 추진하고 있다.

RHC 부문은 산업 다각화뿐만 아니라 인구 증가 및 도시화에 따른 주거, 상업 등 공간 수요를 충족시킬 수 있고, 종교 순례 여행의 파급효과를 흡수할 수 있다. 또한

그림2 사우디아라비아의 경제도시 위치도



자료 : UN-Habitat, 2012

표5 사우디아라비아의 경제도시 개요

(단위 : 만 명, 억 달러)

구분	KAEC	PABMEC	KEC	JEC
개발자	Emaar	Al Mal 투자회사	SPC	Aramco
시공사	SBCM	n.a.	Al Dar 등	Binladin Group
컨설턴트	SOM, Tuner 등	n.a.	AECOM 등	n.a.
사업기간	2006~2029	2009~2025	2006~2020	2007~2037
추진현황	건설	보류	건설	건설
계획인구	200	3	15	3
투자비	930	80	70	270
고용인구	100	5.5	2	10
주요 기능	항만, 상업, 주거, 물류/산업, 의료	공항, 교육, 주거, 물류/산업, 의료	공항, 교육, 상업, 주거, 의료	항만, 상업, 물류/산업, 의료

KAEC : King Abdullah Economic City
 PABMEC : Prince Abdulaziz Bin Mousaed Economic City
 KEC : Knowledge Economic City
 Jazan Economic City

자료: 상동

외국인직접투자(FDI) 유치 등을 통해 비즈니스 환경(Easiness of Doing Business)을 개선하는 다방면의 효과를 기대할 수 있는 잠재력이 매우 큰 산업으로, 4개 경제도시 개발사업이 핵심 프로젝트라고 할 수 있다.

다. 알제리

알제리는 국토의 4%에 불과한 북부 지중해 연안 지역에 전체 인구의 약 2/3가 밀집해 있어 인구 분산을 통해 과밀을 해소하고 국토의 경쟁력을 제고할 필요성이 오래 전부터 제기되었다. 이에 따라 국토개발·환경·관광부는 3단계에 걸쳐 총 14개의 신도시를 건설하여 인구 및 경제활동의 분산을 도모하는 국토종합개발계획(SNAT)을 수립하였다. 즉 단계별 신도시 건설을 통해 인구 및 경제활동을 북부 연안에서 중부 고원지역과 남부 사막지역으로 순차적으로 분산하려는 의도이다 (대외경제정책연구원, 2010).

표6 신도시 개요

단계	신도시	면적(ha)	인구(만 명)
1기(북부 연안)	Sidi Abdallah	3,000	20
	Bouinan	2,175	15
	Boughezoul	2,150	40
	Hassi-Messaoud	4,483	8
	El Menea	650	5
2기(중부 고원)	Metlili-Djedida, Naciria, El Affroun, Imedghassen, Oggaz (5개소)		
3기(남부 사막)	Sidi Amar, Cap Falcon, Moulay Slissen Ain Yagout (4개소)		

자료 : 해외건설협회, 2012

1기 신도시 중 가장 빠른 진전을 보이는 곳은 부이난 신도시로 접근도로 건설이 완료되었으며, 1만 호 규모의 주택 건설이 진행 중이다. 시디압델라 신도시와 부그줄 신도시의 계획 단계를 거쳐 일부 프로젝트를 착공한 상태이며, 엘메니아 신도시와 하시메사우드 신도시는 세부 계획을 수립하는 단계에 있다.

2001년 알제리 정부가 한국 정부에 신도시 건설과 관련하여 지원을 요청함에 따라 한국국제협력단(KOICA)이 2003년 조사사업에 착수하여 2005년 마스터플랜을 수립하였으며, 이를 계기로 국내 업체가 알제리 신도시 개발사업에 지속적으로 참여하고 있다.

3. 진출 현황 및 향후 전략

가. 진출 현황

도시개발 분야의 해외사업 유형은 가치사슬(Value Chain)에 따라 크게 개발, 용역, 시공, 운영 등으로 나눌 수 있다. 국내 업체는 중동 지역에서 용역 및 시공 분야에 주로 진출하고 있는데, 상대적으로 진출 실적이 많은 용역 및 시공 분야도 반복적인 진출 가능성에는 한계가 있는 것으로 판단된다. 우선 용역은 정부 간 협력으로 추진된 알제리 신도시 사업 외에는 특별한 성과가 없다. 아울러 프로젝트 전 과정에 대해 컨설팅 서비스를 제공하는 PMC(Project Management Consultancy) 등 고부가가치 영역에는 아직 진출하지 못하고 있다. 다음으로 시공 분야는 부지 조성, 인프라 설치, 주택 건설 등 신도시 사업의 일부 혹은 전체 공사에 도급 형태로 진출하고 있으나, 알제리와 이라크 사업 모두 특수한 경우에 해당하며, 현지 업체와의 경쟁을 감안할 때 도급공사 수주에는 분명한 한계가 존재한다.

한편 개발사업은 도시 규모의 프로젝트에 참여한 사례가 없으며, 두바이의 부동산 붐 당시 주거 및 복합개발을 추진한 사례가 있을 뿐이다. 운영 사업은 한국의 도시 운영 시스템과 정보통신기술(ICT)에 대한 관심이 고조되고 있음에도 불구하고 아직 구체적 성과로 연결되지는 않고 있는 실정이다.

표7 중동 지역 도시개발 진출 사례

(단위 : 백만 명, %)

유형	연도	국가	업체	사업	금액
개발	2007	두바이	반도건설	유보라 타워 프로젝트	382.3
용역	2008	알제리	동명기술공단	부그줄 신도시 기본계획 심화	5.1
		알제리	대우건설	부그줄 신도시 부지조성 공사	291.7
시공	2008	알제리	경남기업	시디압델라 신도시 인프라 설계/시공	483.4
		이라크	한화건설	비스마야 신도시 건설공사	7,750.0

자료 : 해외건설협회 해외건설종합정보서비스


나. 진출 전략

향후 해외 도시개발 분야 진출 활성화를 위해서는 소프트, 협력, 현지화, 정보 측면의 역량을 증점적으로 강화해야 할 것이다. 중동 지역에서도 현지 업체가 성장하면서 토건 분야의 단순 시공에는 국내 업체가 참여할 여지가 점점 줄어들고 있다. 이제는 한국의 신도시 개발 경험과 도시 운영 시스템을 마케팅 포인트로 삼아 국내 업체는 신도시 개발 PMC, 스마트 시티 운영 등 소프트 분야로 진출을 확대해야 한다.

다음으로 해외 도시개발 사업은 현지 정부 또는 지방자치단체의 계획고권(計劃高權)과 결부되므로 국가 간 협력이 수반되지 않고서는 기획·설계 단계부터 건설·운영 단계까지 사업의 정상적인 추진이 매우 어렵다. 따라서 정부가 적극적으로 나서 중동 주요 국가와의 도시개발 및 건설 분야 협력을 지속적으로 확대하여, 국내 업체가 사업 기회를 발굴할 수 있는 장을 마련하는 동시에 프로젝트 추진의 안정성을 제고할 수 있도록 측면에서 지원해야 할 것이다.

그리고 개발자로서 해외 도시개발에 참여하는 것은 고위험(High-Risk)의 기회 추구형(Opportunistic) 사업으로 철저한 현지화가 전제되어야만 사업 여건 변화에 효과적으로 대응할 수 있다. 따라서 현지 업체와의 전략적 제휴(SA) 및 합작(J/V)을 적극적으로 활용하는 지혜가 필요하다. 특히 중동 산유국도 유가 하락으로 재정 수입이 감소하면서 향후 민관협력사업(Public-Private Partnership, PPP) 형태의 프로젝트 추진이 늘어날 전망이다. 부동산 및 도시개발 분야에서도 중동지역 민관협력사업에 우선은 위험을 분산할 수 있도록 컨소시엄의 일원으로 적극 참여하고 이를

계기로 점진적으로 메인 개발자로서의 역할을 제고하는 노력이 요구된다.

끝으로 중동 지역은 글로벌 에너지 시장 재편, 지정학적 충돌, 정정 혼란 등 거시 불안 요인이 상존하고 있어 높은 시장 이해력(Market Intelligence)과 적응성(Adaptability)이 요구되므로 정보 수집·분석·공유 활동을 더욱 강화해야 할 것이다. 

참고 문헌

- 대외경제정책연구원, 2010, 알제리 신도시 사업 관련 법령·제도 및 사례 연구
- 해외건설협회, 2012, 해외 도시개발사업 현황 및 전략
- Ernst & Young, 2015, Economic Cities: Opening Vistas of Growth in the Kingdom of Saudi Arabia
- IMF, 2013, Regional Economic Outlook: Middle East and Central Asia (REO)
- McGraw Hill Financial-Global Institute, 2014, Smart Cities: A New Dynamic for the Middle East
- UN-DESA, 2014, World Urbanization Prospects: The 2014 Revision
- UN-DESA, 2015, World Population Prospects: The 2015 Revision
- UN-Habitat, 2012, The State of Arab Cities 2012/2013: Challenges of Urban Transition
- 해외건설협회 해외건설종합정보서비스(<http://www.icak.or.kr/>)