

## 우즈베키스탄에서 개발사업과 CM 용역

이도형, (주) 세우린 사장  
공학박사, 중앙대학교 건설대학원 겸임교수



### 1. 들어가면서

중앙아시아가 궁금하다.

그곳에서 부동산 사업이나 개발사업을 하려면 현황에 대한 정보가 부족하여 선뜻 다가가기 어렵다. 특히 그곳에서 건설사업관리 용역을 하려면 난감하다. 그래서 이번에는 중앙아시아 중에서 부동산 사업과 개발사업이 한창인 우즈베키스탄을 찾아 가 본다.

우선 우즈베키스탄에 대한 개괄적인 현황과 경제개발 및 현황 그리고 부동산 사업현황과 개발사업 현황에 대해 살펴 본다. 나아가서 우즈베키스탄에서 건설관련 사업, CM사업의 가능성 및 문제점을 분석해보고 최종적으로 우즈베키스탄에서 CM사업 진출 시 예상되는 문제점을 살펴보고 극복해야 할 대책을 마련해 본다.

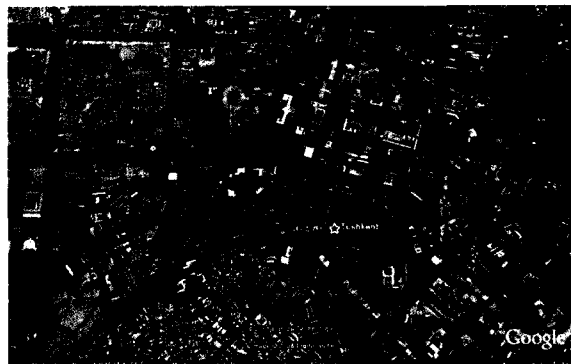
### 2. 우즈베키스탄 개요

우즈베키스탄의 정식 국명은 우즈베키스탄 공화국 (Republic of Uzbekistan)이며, 면적은 한반도의 약 2 배인 45만 km<sup>2</sup>이다.

인구는 약 2천 4백만이며 주로 우즈베크인 71%와 러시아인 9% 등 약 7개 민족으로 구성되어 있다. 종교는 수니파 회교이지만 개인이 믿는 종교에는 자유를 보장한다. 언어는 터어키계 언어인 우즈베크어를 공용어로 사용하나, 러시아어가 일반적으로 통용된다. 따라서 우리가 진출하여 사업을 하려면 러시아어를 잘 구사하는 한국인 통역자가 필요하다. 최근에는 영어를 사용할 수 있는 사람들이 간혹 있으나 영어로 사업을 하기에는 아직 부족하다.



우즈베키스탄과 주변국가들



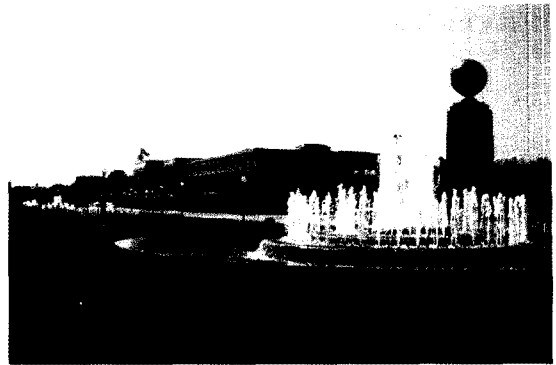
우즈베키스탄 수도 타슈켄트 중심부

우리가 진출하여 사업을 펼칠 곳은 수도 타슈켄트로 인구는 약 213만 명이다. 나머지 도시는 사마르칸트 등이 있으나 아직 외국 기업이 진출하여 사업을 하기에는 인구가 너무 적다.

1991년 8월에 독립을 선언하고 그 해 12월에 CIS (Commonwealth of Independent States, 독립국가연합)에 가입하였다. 현재의 정치체제는 임기가 5년인 대통령제로 복수정당제를 유지하고 있다. 현재 우즈베키스



우즈베키스탄에 있는 한 아파트



독립을 기념하는 공전 빌딩

탄에 거주하는 교포는 우즈베키스탄 국민의 약 1%인 23만 명이며, 수도 타쉬켄트 시에 거주하는 교포는 약 5만 명 정도다.

### 3. 우즈베키스탄 경제 개황

우즈베키스탄 GDP는 2006년 기준으로 131억 달러이며, 1인당 국민소득은 492불이며 주요 경제 지표는 아래와 같다.

구분	2002	2003	2004	2005	2006
GDP(억불)	97	101	120	125	131
GDP 성장률	3.1	1.5	7.4	7.0	7.2
1인당 GDP(\$)	380	391	458	475	492
소비자물가상승률(%)	24.2	13.1	1.7	6.9	7.3
수출(백만불)	2,510	3,240	4,290	4,740	5,660
수입(백만불)	2,186	2,405	3,210	3,640	3,770
외환보유액(백만불)	850	1,162	1,546	2,300	2,900
총외채(10억불)	4.8	5.0	5.0	4.6	4.6
환율(송/\$)	771.0	971.3	1,020	1,115	1,220

출처: Country Report, 2007.6, EIU

주요산업은 농림업이 22.5%, 제조 건설업 25.5%로 전체 약 48%를 차지하고 있다. 천연자원은 원유, 천연가스 및 금 등이 풍부하며 주요 광물 현황을 아래 표와 같다.

광종	단위	우즈백(A)	세계(B)	A/B(%)	세계순위
석탄	백만톤	4,000	984,211	0.4	19
금	톤	5,300	49,800	10.6	5
몰리브덴	천톤	60	8,600	0.7	11
텅스텐	천톤	20	3,200	0.6	12
우라늄	천톤	65.62	2,619.31	2.5	10

우즈베키스탄 정부는 에너지·금광, 자원을 개발하여 금융·통신 분야 발전에 주력하고 있으며, 기계·자동차 산업을 육성하려 하고 있다.

### 4. 우즈베키스탄 경제 정책 및 실태

우즈베키스탄은 러시아로부터 독립한 이후에 다민족, 다종교가 있는 국가 특성을 고려하여, 정부 통제 하에 점진적으로 시장경제 개혁을 추진하고 있다. 또한 급진적인 경제자유화와 정치 개혁에 따른 정치 및 사회불안을 유발할 것을 우려하여, 이를 요구하는 IMF (International Monetary Fund, 국제 통화 기금) 및 IBRD (International Bank for Reconstruction and Development, 국제 부흥 개발 은행) 지원을 거부하고 있다. 그리고 해외로부터 자본은 차입하거나 해외투자를 유치하고, 자원수출을 통해 경제난을 극복하려는 전략을 추구하고 있다. 최근에는 러시아와 중국의 가스전 개발 등 에너지 부문에 투자를 증대시키고 있고, 국제 원자재 가격도 상승하고 있어, 2007년도는 7.2%의 경제성장을 이룩하였다. 인플레이션도 6.8%로 안정세로 접어들고 있는 중이다.

우즈베키스탄 정부는 금년 중 금융기관들의 개혁에 기초하여 은행들의 재편 및 민영화와 은행자본금 증가 및 여신구조를 개선하는 등의 노력을 하고 있다. 수출은 2005년 대비 15% 증가하여 20억불의 대외무역수지 흑자를 기록하였으며, 이는 석유화학 등 에너지 산업, 자동차, 비행기, 방직 산업의 발전에 기인한다. 특히, 2006년

1차 산업 생산품 수출이 전체 수출의 17%를 차지하여 농업 의존형 경제구조에서 탈피 중이며, 2006년 수입의 50% 정도가 기계 장비를 도입할 정도로 공업화가 진행 중이다.

## 5. 부동산 사업 시 소유권 취득 가능여부 및 취득 절차

먼저 우즈베키스탄 외국인인 부동산을 구입할 때 소유권 취득이 가능한지, 부동산시장 진출 희망 외국기업이 토지를 개발한 후 그 토지를 취득할 수 있는지를 알아본다.

### (1) 외국인의 부동산 구입 및 소유권 보유 가능여부

우즈베키스탄의 토지는 국가 소유이므로 외국인의 경우 기본적으로 토지 취득이 불가하다. 단, 우즈베키스탄 외교단, 우즈베키스탄 정부에 등록된 국제기구, 대표자 관저를 비롯한 업무용 건물 건축을 위한 토지 취득이 가능하다. (토지법 제18조)

외국인의 경우 거주용 부동산에 대해서도 취득이 불가하다. 단, 외교단, 우즈베키스탄 정부에 등록된 외국 언론사 직원, 상주 투자 법인의 직원, IMF, EBRD (Europe Bank for Reconstruction and Development, 유럽부흥개발은행) 등에 근무하는 국제기구 직원, 그리고 우즈베키스탄 영주권을 획득한 외국인인 아파트, 부속 토지를 포함한 주택 거주용 부동산을 구입할 수 있다. (토지법 제18조)

### (2) 부동산시장 진출 희망 외국기업의 개발 토지 취득 가능여부

외국인 투자회사(법인) 및 외국인인 부동산(토지)에 대한 소유권이 인정되지 않는 대신 부동산 보유사용권을 정부로부터 부여 받을 수 있다. (토지법 제20조)

상기 부동산 보유사용권을 정부로부터 부여 받은 외국인 또는 법인이 동 토지의 보유사용권을 제3자에게 매매하기 위해서는 정부의 허가를 득해야 한다. (토지법 제 22조)

## 6. 우즈베키스탄 개발사업 현황

우즈베키스탄의 개발사업 현황을 살펴 보면, 먼저 타쉬켄트시 중심지인 나보이지역 79ha에 대한 재개발 사업을 한국기업이 진행하고 있으며, 동 사업과 관련 4억 7천만 불의 투자자금이 유치될 예정이다. 또한, 러시아의 '프레스베트 인베스트(Peresvet-Invest)'사가 타쉬켄트시 부동산개발을 위해 5천만 불을 투자할 예정이다.

## 7. 건설관련 사업 및 CM사업의 가능성

이상과 같이 우즈베키스탄에서는 경제성장과 더불어 개발사업 중심으로 건설프로젝트가 주로 진행되고 있다. 따라서 건설의 기획단계에서부터 시공단계에 이르는 전반에 걸쳐 있는 업무로 접근하는 것이 현재로서는 효과적이다.

그 방향으로서는 첫째, 부동산중개업을 통해 부동산 매입에 관여하고, 부동산 매입 시 제일 먼저 필요한 사업타당성분석 용역과 자본 조달에 필요한 PF (Project Financing, 프로젝트 금융조달) 업무 그리고 사업전체를 관리하는 PM (Project management, 프로젝트 관리) 업무에 대한 사업을 펼치는 것이 유리하다.

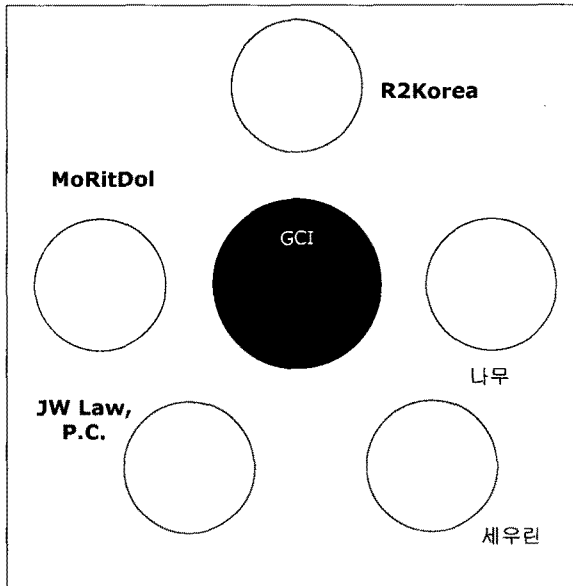
둘째, 전문펀드 조성을 통한 직접투자가 유리하다. 이에는 개별 부동산에 투자하거나, 수익성 있는 제반 사업에 직접투자 하는 방식이나, 자원투자 및 유틸리티업을 M&A (Mergers and Acquisitions, 기업 인수 합병)하는 방법 등이 사업성이 있다.

셋째, 우즈베키스탄은 이제 막 개발을 시작하는 국가다. 그러나 접근하고자 하는 많은 기업들은 정보가 부족하고, 관련 법령이나 절차 등에 대해 잘 모른다. 따라서 우즈베키스탄 현지 시장에 진입할 때 도움이 되는 각종 지원서비스인 현지 시장분석 및 타당성 조사와 법률 및 회계 서비스 자문 등에 대한 사업도 유망하다.

넷째, 일단 부동산 매입이 완료되고, 프로젝트 기획단계 중간 정도에 접어들면 꼭 필요한 것이 바로 CM (Construction Management, 건설사업관리)이다. 우즈베키스탄 내에서는 아직 CM은 생소한 분야다. 따라서

기획단계나 부동산 매입단계에 참여하지 않고 건설사업 단계에서 CM용역을 수주한다는 것은 요원하다. 그러므로 우즈베키스탄에서 건설과 관련한 용역사업을 하려면 기획단계에서 시공 전 단계나 시공단계에 까지 업무 전반에 걸친 One Stop사업 (한 곳에서 모든 일을 처리하는 서비스를 제공하는 사업)을 하는 것이 효과적이다.

최근에 (주) 세우린, 부동산투자자문회사, 건축설계 회사, 법무법인, 회계법인 및 PM & Engineering 회사가 함께 뭉쳐 설립한 GCICA (Global Consulting Insight, Inc. in Central Asia) 같은 회사들이 좋은 예이며 그 구성은 아래와 같다.



### 8. CM사업 진출 시 문제점 및 극복대책

상기와 같은 사업영역에 진출하려면 겉으로 드러나지 않는 많이 문제점들이 있다. 그 중에서도 특히 정부 요인들과의 관계, 현지 정부 주요 인사들과의 인맥관계 및 사회주의 시스템의 잔재 문제 등이 많다.

CM사업에서 국한해서 이 문제점 및 극복대책들에 대해 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 정부 요인들조차도 CM에 대해 생소하다. 이에 대한 해결책으로는 프로젝트 기획단계에서부터 지속적으로 CM의 역할과 장, 단점 등을 설명하면서 CM 도입 필요성을 이해시켜야 한다.

둘째, 국내에 국제화된 CM인력들이 부족하다. 더군다나 영어권에서 역할을 할 수 있는 CM인력들은 일부 있으나, CIS 국가에서 CM업무를 수행한 인력은 극소수에 불과하다. 이에 대한 극복 대책으로는 국제화된 CM인력을 바탕으로 러시아에서 공부를 한 한국인 통역자 중 건설프로젝트를 이해하는 인력과 함께 일하는 방법이 효과적이다.

셋째, CM 인력 중에서도 회계, 법률, 설계 및 시공 전반을 이해하고 있는 인력이 거의 전무하다. 따라서 GCICA 같은 회사를 설립하여 총체적으로 업무를 할 수 있는 내부 조직을 갖추어 서비스를 제공하면 발주자의 만족도는 한층 높을 것으로 기대된다.

### 9. 나오면서

이상에 살펴 본 바와 같이 우즈베키스탄은 아직 우리가 사업을 추진하기에는 생소한 측면이 많다. 그렇지만 떠오르는 신생 시장이고, 선점하여 성공하면, 어느 기업보다 앞서 나갈 수 있는 기회의 땅이기도 하다. 누가 철저히 준비하고 먼저 실행해서 성공하느냐 하는 것은 각자의 노력과 개척자적인 기업정신에 좌우할 것이다.