

세계가 지금 카자흐스탄을 주목하는 이유 10% 이상 경제성장과 풍부한 오일 머니로 투자 전망 밝아



카자흐스탄이 국내 개발·건설 업계의 주목을 받고 있다. 풍부한 석유와 지하자원을 보유한 카자흐스탄으로 외국인 투자자들이 몰려드는 이유는 무엇일까. 건설 경기의 활성화 정책으로 인해 부동산 가격이 상승세를 타고 있는 카자흐스탄 부동산 시장을 찾았다.

글 김천석 루티즈코리아 리서치본부 이사



1 카자흐스탄 침블락의 천산. 2 카자흐스탄의 상점 거리. 3 카자흐스탄의 고급 주택단지 크리스탈 아트 빌리지. 4 카자흐스탄 시내의 점포 앞 모습. 5 크리스탈 아트 빌리지 입구.



최근 카자흐스탄은 매년 10% 이상 경제성장을 하며 풍부한 석유와 지하자원을 보유하고 있어 중앙아시아를 대표하는 시장으로 발돋움하고 있다. 인구 1500만 명으로 면적 대비 세계 9위인 카자흐스탄에는 원유와 가스 매장량이 중앙아시아 국가 가운데 압도적으로 많다. 카자흐스탄의 원유 매장량은 세계 7위권이지만 석유의 개발 기간이 10여 년밖에 안 된 점을 감안하면 산유량과 추정 매장량은 시간이 갈수록 점점 늘어나고 있다. 천연 가스 매장량도 세계에서 15번째로 많다. 이에 따라 외국 자본들이 카자흐스탄의 유전 개발을 위해 대규모의 자금을 투자하고 있는데, 현재 중앙아시아에 투자되는 외국 자본의 80%, 독립국가연합(CIS) 지역 전체에 투자되는 자본의 30%가 카자흐스탄에 몰려 있다.

또한 우라늄, 금, 은, 구리, 망간 등 세계 10위권의 자원은 물론이고 알루미늄, 크롬, 니켈 등의 자원도 상당 부분 생산된다. 카자흐스탄은 2015년까지 산업혁신 전략을 바탕으로 원유 산업 개발과 신기술 분야의 기반시설 마련이 순조롭게 추진될 경우 지속적인 경제 성장이 가능할 것으로 보인다.

외국인 투자 개발사업 봇물

카자흐스탄은 자본주의 시장경제체제로 전환한 이후 나자르바예프 대통령의 주도 아래 강력한 외국인 투자 유치제도를 도입했다. 하지만 현재는 신투자법(2003.1.8) 제정 이후 과거 외국인 투자자에게 제공했던 과도한 혜택을 축소하고 있는 추세다.

카자흐스탄은 아직도 GDP 대비 외국인 직접 투자 규모가 적고, 일부 산업과 지역에 투자가 집중되면서 불균형 현상이 일어나고 있다. 그러나 카자흐스탄 정부는 취약한 제조업 기반 확충을 위해 법인세, 재산세, 토지세 등의 감면을 포함한 파격적인 인센티브를 제공해 외국인 투자를 적극적으로 유치하고 있다. 또한 주택 등 개발사업의 경우 계약에 대한 철저한 법률적인 검토가 따른다면 우리나라와 같은 대륙법 체계를 갖고 있는 카자흐스탄에서 사업을 진행하기가 용이하다.



1



2

1 알마티에서 본 천산. 2 카자흐스탄의 주택가 모습. 3 공원 안에 위치한 이슬람 사원.



카자흐스탄의 외국인 직접 투자에 의한 개발사업은 대부분 석유나 가스 등의 자원 분야에 집중돼 있다. 1993년부터 2005년

9월까지 카자흐스탄에 대한 외국인 직접 투자의 규모는 384억 달러에 달한다. 대부분 카스피해 연안의 유전 및 가스전 개발사업에 참여하고 있는데 석유, 가스 이외에 담배, 에너지, 통신 등에 대한 외국인 투자가 특히 활발하다. 2001년 이후에는 석유, 가스, 광물 등 지하자원 개발사업에 대한 투자 규모가 점차 줄어들고 부동산, 임대업 및 기타 사업, 건설 등에 대한 투자는 꾸준히 증가하고 있다.

LG전자, 석유공사, 삼성전자, 삼성물산 등 40여 개사가 넘는 우리나라의 기업들도 이러한 세계적인 흐름에 발맞춰 카자흐스탄으로 속속 진출하고 있다. 이 중 가장 먼저 카자흐스탄에 진출한 회사는 동일토건으로, 행정수도인 아스타나의 경제특구인 아미스트랄가 6만여 평 부지에 3000여 세대의 대규모 아파트 단지를 건설 중이다. 총 사업 규모가 1억 달러에 이르는 이 프로젝트는 총 6단계에 걸쳐 진행할 예정이며 이미 5개 동 383가구를 1차 분양했다. 분양가는 평당 500만 ~ 550만 원 수준이며, 1997년 12월 수도 이전을 한 아스타나는 현재 수요가 많지 않아 분양률이 높지 않은 편이다.

알마티 지역 아파트의 분양가는 내장재를 포함하지 않은 경우 1500~2500\$/㎡, 우리 돈으로 평당 600만~800만 원 선이다. 입지가 좋은 곳은 평당 1000만 원이 넘는다. 조망과 공기가 좋은 곳의 단독 주택의 시세는 대지면적 600평에 건평 200평 규모의 경우 30억~40억 원 정도다.

그 외에 다른 업체들은 경제 및 무역의 중심지인 인구 150만 명이 알마티에 집중돼 있다. 우림건설, 성원건설, 한신공영, 삼부토건, 미래하우징, 현진 등의 업체들도 현지에 진출해 있거나 사업을 추진 중이며 현, 지오맥 같은 주택개발 시행사들도 사업을 검토하고 있다.

카자흐스탄 부동산 시장 활황 5년 이상 지속될 듯

2005년도 카자흐스탄의 건설 시장은 2004년 대비 40.9% 증가했다. 이 같은 성장 추세는 2006년에도 계속 이어지고 있다. 이러한 요인으로는 안정적인 국내 정세와 원유가의 상승에 따른 경제 성장, 대규모의 외

국인 투자, 국민소득 수준의 향상, 그리고 합법적인 모기지론의 도입을 꼽을 수 있다. 현재 카자흐스탄의 금융 시장은 성장세를 보이며, 오일 분야는 15%, 금융 분야는 57%에 달할 정도로 금융산업이 다른 산업을 선도하는 형태다. 모기지 금융 대출도 주택자금의 85%까지 가능하다.

카자흐스탄 건설 시장에 대한 총 투자 규모는 연평균 21.5%로 증가 추세를 보며, 주택 건설 분야에 대한 투자는 2004년 1304억 Tenge(10억달러), 2005년 2410억 Tenge(18억 달러)로 늘어나고 있다. 2014년 동계올림픽과 2011년 동계 아시안 경기 유치를 위한 대규모 SOC 사업을 발주할 계획을 갖고 있어 공공 공사의 발주 또한 크게 증가할 전망이다.

2005년 카자흐스탄에 총 500만㎡ 규모의 아파트 및 주택이 건설되어 건설실적이 2004년 대비 두 배로 늘어났다. 가구 수로 계산하면 2004년에 2만 1900가구, 2005년에 4만 3561가구가 건설됐는데, 이 중 카자흐스탄의 신행정수도인 아스타나에 전체 주택 건설 물량의 22%를 차지했다.

한편 카자흐스탄 주택 시장은 약 2001년부터 성장하기 시작했다. 당시에는 구소련 시절에 건축된 100평 남짓하는 구소련 양식의 아파트들이 주류를 이루고 있었다. 소유자들은 높은 수익을 낼 수 있는 대형 아파트를 건설하기 시작했고, 2002~2005년에 걸쳐 이윤을 목적으로 한 개인 투자가 생겨나면서 신축 아파트를 매입하는 투자자들이 생겨났다. 특히 신행정수도인 아스타나와 국제금융센터 및 관광센터로 발전하고 있는 알마티시의 주택 수요는 지속적으로 증가할 것으로 예상된다.

카자흐스탄 정부는 2007~2009년 주택 관련 인프라 개발 프로그램을 추진 중인데, 일반 주택 건설을 위한 토지를 신혼부부, 공무원, 국가 기관 종사자, 저소득층에 우선적으로 제공하는 것을 목표로 하고 있다.

이와 같이 카자흐스탄의 건설, 주택 시장이 최근 몇 년 간 상승세를 타고 있는 이유로 공급을 초과하는 수요와 부동산 대출이자의 인하, 국민소득의 향상 등을 들 수 있다. 이러한 부동산 시장의 활황은 최소 5년 이상 지속될 것으로 카자흐스탄의 현지 담당자들은 전망한다. 지금과 같은 건설 시장의 급성장세가 지속되면 2007년 이후에는 아파트 가격이 하락할 것이라는 의견도 있다. 하지만 대부분의 전문가들은 지속적인 경제 성장과 열악한 주거 요건, 지역개발에 따른 자연스런 인구 유입, 부유층의 증가 등으로 카자흐스탄의 부동산 시장 전망은 밝다고 평가한다. ☺