

미얀마 건설 시장

2014. 11. 17



작성 : 최민성 해외건설정책지원센터 자문위원*
chois@delco.co.kr

미얀마 건설 시장

2014. 11. 17

목 차

《 요약 》	
I. 서론	1
II. 미얀마 주요 경제흐름	1
III. 미얀마 건설시장	3
IV. 결론	20
참고문헌	23

* 델코리얼티그룹 대표/한양대 겸임교수

《 요 약 》

미얀마는 2011년 경제 개방화 이후 건설시장 규모와 개발속도가 빠르게 진행되고 있다. 미얀마 현지의 건설 회사들은 상당수가 정부소유이거나 정부 내 주요 인사와의 긴밀한 유대관계를 맺고 있는 기업인들이 소유하고 있는 경우가 많다. 이들 건설 회사들은 기술적 전문성과 경험이 부족하여 대규모 인프라 내지 복합단지 건설 프로젝트를 수행하는 데는 한계가 있어 보인다. 미얀마 중심도시인 양곤은 식민지 시대의 역사적인 건물 대부분을 문화유산으로 지정하여 보존하면서, 2040년까지 글로벌 대도시로 거듭나기 위해 노력하고 있다. 미얀마는 2011년 정치적 개혁과 경제적 자유화 이후 경제가 발전하면서 외국 자본의 유입으로 지금 미얀마 건설시장에는 대대적인 붐이 일어나고 있다. 특히 인프라 개발이 활발해지면서 투자대비 수익성이 좋은 시장으로 부각되어 건설의 르네상스를 맞이하고 있다.

미얀마 건설시장은 현재 빠르게 진행되고 있는 도시화와 관련하여 2016년 까지 연평균 약 7.8% 정도 속도로 성장할 것으로 보여 42억 달러 수준에 이를 것으로 전망된다. 급속한 도시화로 인해 주택과 인프라 수요가 급증하면서 이 두 분야는 건설시장의 약 80%를 차지하고 있고, 산업분야와 상업용 부동산의 개발도 크게 늘고 있다. 향후 미얀마 도시화의 주요 추진력은 도시로 유입하는 인구의 일자리를 위한 산업단지 조성과 인프라 건설이며, 여기에 필요한 전기생산과 통신망 확대를 위해 외국기업과의 합작 사업을 적극 전개하고 있다. 특히 양곤시는 양곤시전략개발계획을 세워 2040년까지 도시 확장을 추진하고 있으며, 전략적으로 필요한 도시 인프라 분야로 교통, 물, 쓰레기 처리, 물류 등 4개 분야를 선정하여 외국회사와 합작으로 추진하고 있다. 향후에도 미얀마는 양곤과 제2의 경제도시 만달라이를 중심으로 도시화가 급속히 진행되어, 양곤은 미얀마 아래 지역의 무역 중심지로 만달라이는 위쪽 지역의 무역 중심지로 계속해서 커갈 전망이다. 국가의 중심에 위치한 새로운 수도인 네피도는 행정의 중심지로서 미얀마의 물류 허브 역할을 해나갈 것으로 보인다.

미얀마 건설 시장

I. 서론

미얀마 건설 산업은 2011년 경제개방 이전까지 미얀마 군부정권이 거의 15년간 경제를 무시하는 정책을 해온 탓에 전반적으로 저개발 되어있는 상태이지만, 2011년 개방화 이후 건설시장 규모와 개발속도가 빠르게 진행되고 있다. 그러나 미얀마 현지의 건설 회사들은 상당수가 정부소유이거나 정부 내 주요 인사와의 긴밀한 유대관계를 맺고 있는 기업인들이 소유하고 있는 경우가 많다. 이들 건설 회사들은 기술적 전문성과 경험이 부족하여 대규모 복합단지 건설 프로젝트를 수행하는 데는 한계가 있어 보인다. 수도인 양곤은 과거 경제적 폐쇄정책으로 인해 동남아시아 식민지 건축물의 가장 큰 컬렉션 역할을 해왔다. 미얀마 중심도시인 양곤의 도시 스카이라인은 1948년 영국으로부터 독립한 당시의 모습을 그대로 유지하고 있다. 양곤도시개발위원회(YCDC: Yangon City Development Committee)는 이러한 역사적인 빌딩의 대부분을 양곤 문화유산으로 지정하여 보존하고 있다. 양곤은 지난 몇 십년동안 도시범위가 외곽으로 점차 확대되면서 위성 도시들이 생겨났다. 하지만 도시를 연결하는 인프라는 많은 투자를 필요로 하고 있다.

미얀마는 2011년 정치적 개혁과 경제적 자유화 이후 세월이 변하고 경제가 발전하기 시작하고 국제 협력기구와 글로벌 시장에 다시 가입하면서 외국인 투자자들의 관심이 집중되고 있다. 외국 자본의 유입으로 지금 미얀마 건설시장에는 대대적인 붐이 일어나고 있다. 특히 인프라 개발이 활발해지면서 투자대비 수익성이 좋은 시장으로 부각되어 건설의 르네상스를 맞이하고 있다.

II. 미얀마 주요 경제흐름

세계은행이 발표한 자료(MYANMAR ECONOMIC MONITOR, October 2013)에 따르면, 미얀마 경제는 2012/13 기간 중에 6.5% 성장을 하였다. 주요 성장 동력은 가스 생산, 서비스, 건설, 외국인 직접투자 및 최근 탄력 받은 상품수출이다. 물가상승은 2013년 이후 5~6%대로 고공행진을 하고 있다. 미얀마 재정적자는 GDP대비 2011/12년 4.6%에서 2012/13년 기간 중에 3.7%로 내려가는 모습을 보였다가 향후 몇 년간 4.8~5.0% 매년 재정적자가 예상되고 있다. 2013/14년 예산은 국방비

비중이 높은데도 불구하고 사회분야에 대한 지출을 늘리고 있다. 미얀마화는 계속해서 명목 환율이 평가절하 되는 모습을 보이고 있어 2013년 7월 기준 미화 1달러당 975짜트에 이르고 있다. 현재의 경상수지 적자는 2011/12년 기간 중에 2.4%에서 2012/13년 기간 중에 GDP의 4.4%로 증가하였는데 그 이유는 수입자유화와 외환규제 일부 해제가 그 원인으로 보인다. 총 외환보유고는 2012/13 말 기준 미화 46억 달러로 2011/12년 40억 달러에서 증가하였고 이는 평균 3.7개월간의 수입금액에 버금간다.

미얀마 경제전망은 긍정적으로 2013/14년 기간 중에 6.8% 성장이 예상되며, 중간 기간 기준으로 6.9% 성장까지 추정된다. 이는 가스 생산, 무역 증가, 및 농업분야 생산력의 대폭 증가가 계속된 결과로 보인다. 경제발전의 위험요인은 개혁의 추진력을 계속 유지할 수 있는 지가 도전과제로 보인다. 대외적으로 중국의 자국내 투자 감소와 글로벌 상품 가격의 하락은 미얀마 같은 수출 국가에게 부정적 영향을 끼친다. 미얀마 정부가 하고 있는 정책 감시하는 프로그램은 국가의 지속적인 추진력을 반영하는 개념으로 비즈니스 환경을 개선하는데 이바지 하고 있다. *

표1. 미얀마 주요 경제지표

연 도	2010/11	2011/12	2012/13e	2013/14p	2014/15p	2015/16p
생산, 고용, 물가						
실질 GDP 성장률(%)	5.3	5.9	6.5	6.8	6.9	6.9
산업생산지수 연간변화(%)	6.3	6.5	-	-	-	-
소비자 물가 변화	8.2	2.8	2.8	5.6	6.3	6.0
공공분야						
정부 수입 (% GDP)	11.4	12.0	23.0	23.4	23.9	24.5
정부 지출 (% GDP)	16.9	16.6	26.6	28.4	28.7	29.3
재정 수지 (% GDP)	-5.5	-4.6	-3.7	-5.0	-4.8	-4.8
공공 부채 (% GDP)	21.0	22.5	22.6	22.4	22.3	22.4
대외무역, 자본수지, 부채						
무역수지 (millions US\$)	408	-369	-2,022	-1,700	-1,229	-1,668
상품수출 (millions US\$) 연간변화율(%)	7,896 13.6	7,896 19.4	9,644 2.3	11,276 16.9	13,707 21.6	15,142 10.5
상품수입 (millions US\$) 연간변화율(%)	-7,488 18.6	-9,795 30.8	-11,666 19.1	-12,919 10.7	-14,998 16.1	-16,810 12.1

* WORLD BANK의 MYANMAR ECONOMIC MONITOR October 2013.

연 도	2010/11	2011/12	2012/13e	2013/14p	2014/15p	2015/16p
경상수지 (무상원조포함, millions US\$) (% GDP)	862 -1.9	-1,264 -2.4	-2,281 -4.4	-2,436 -4.3	-2,766 -4.5	-3,068 -4.6
외국인 직접투자(millions US\$)	2,042	1,949	2,696	2,153	2,397	2,868
대외채무 연체(billions US\$)	9.9	10.8	4.8	-	-	-
대외채무(연체포함, billions US\$) (% GDP)	14.4 29.0	15.3 27.3	13.7 24.8	11.7 19.7	13.2 20.3	14.7 20.6
외환보유고(millions US\$) (월 상품&서비스 수입 대비 개월 수)	3,754 3.9	4,026 3.5	4,599 3.7	5,537 3.9	6,477 4.0	7,625 4.1
금융시장						
국내신용 연간변화율(%)	34.4	25.1	6.2	29.2	24.5	18.4
공식 환율(Kyat/US\$)	5.4	5.6	880.0	-	-	-
실제 시장 환율(Kyat/US\$)	861.0	822.0	878.0	-	-	-
연간 변화율(%)	-14.3	-4.3	6.8	-	-	-
명목 GDP (millions US\$)	45,380	52,663	51,849	56,661	61,468	66,706

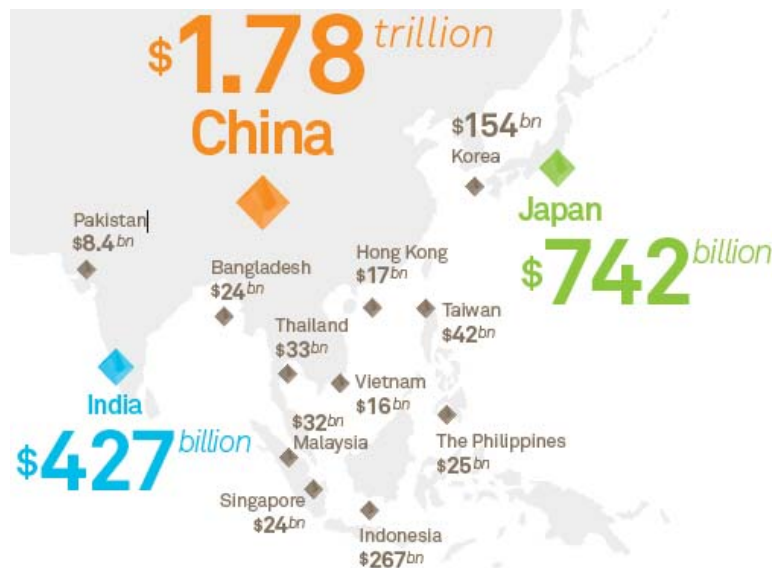
자료: 미얀마 통계국, 미얀마 Ministry of Finance, 미얀마 중앙은행. IMF. 재인용 WORLD BANK의 MYANMAR ECONOMIC MONITOR October 2013.

Ⅲ. 미얀마 건설시장

1. 아시아 건설시장 현황

미얀마 건설시장을 파악하기 전에 먼저 아시아 건설시장을 개략적이거나 살펴보면, 2012년 아시아 건설시장은 글로벌 건설시장의 성장을 선도하고 이어서 2013년도에도 2012년에 비해 다소 하향하기는 했지만 그래도 세계 다른 지역보다 훨씬 좋은 모습을 보이고 있다. 이에 힘입어 그런지 글로벌 건설시장도 2013년에는 2008년 금융위기가 시작된 이래 처음으로 회복의 조짐을 보였다. 2013년 글로벌 전체 건설시장(2012년 보다 4% 성장) 중에 아시아 건설시장이 차지하고 있는 비중은 약 44%로 매우 높다. 아시아 각 국가 별 건설 지출을 보면, 중국이 가장 큰 시장(그림 1)이며, 그 뒤를 일본, 인도, 인도네시아 및 한국이 뒤를 잇고 있다. 중국의 건설시장은 2013년에 미화 약 1.8조 달러로 세계에서 가장 큰 시장으로, 미국 1조 달러 보다 더 크고, 미국과 일본을 합한 규모보다 더 큰 시장이다. 빠르게 성장하고 있는 인도네시아의 건설시장은 한국을 넘어서서 2013년 기준으로 아시아에서 4번째로 큰 건설시장이 되었다.

그림1. 2013년 아시아 국가별 건설시장 규모 (US\$)



자료: IHS Global Insight (2013)

아시아 건설시장은 최근 들어 성장세가 다소 둔화되는 모습을 보이고 있지만 미래의 시장성장 전망은 여전히 밝다(그림2). 중국, 인도, 베트남, 방글라데시, 인도네시아 및 태국 등의 건설시장은 향후 5년 동안 아시아 지역의 평균 성장률 4.4%를 능가하는 비율로 시장규모가 성장할 것으로 전망된다. 중국, 인도 및 인도네시아 등은 시장규모와 미래 성장전망을 함께 고려해볼 경우 아시아 건설시장에서 차지하는 비중이 여전히 가장 큰 비중을 유지할 것으로 보인다.

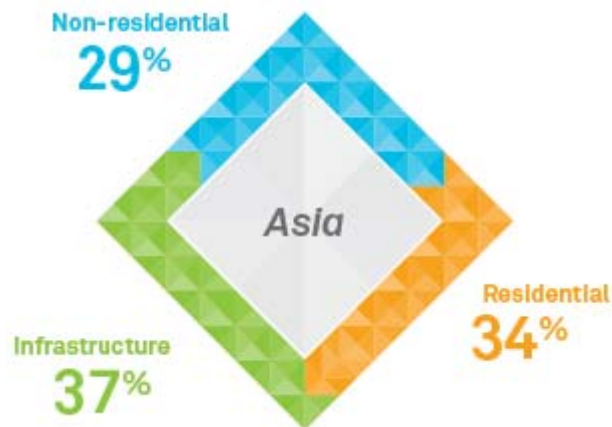
그림2. 아시아 건설시장 연평균 성장 전망 2014-19(%)



자료: IHS Global Insight (2013)

아시아 건설시장에서 인프라가 차지하는 비중은 가장 크다. 인프라 시장규모는 2013년 아시아 건설시장 중에서 약 37%를 차지하였다(그림3). 한편 주택 건설시장 비중도 두 번째 많은 가운데 2012년 31%에서 2013년 34%를 차지하고 있어 비중이 증가하고 있다. 상대적으로 이 두 분야를 제외한 비주거 분야 건설시장의 비중은 감소하는 모습을 보이고 있다. *

그림3. 아시아 건설시장 분야별 비중 2013(%)



자료: IHS Global Insight (2013)

2. 미얀마 건설시장 개황

미얀마 건설시장은 미화 약 38억 달러로 추정되며 2007년도 이후 꾸준한 성장세를 기록하고 있다. (표2)을 보면, 2013년 건설시장 규모는 미화 약 35억 달러 수준으로 2016년 까지 연평균 약 7.8% 정도 속도로 성장할 것으로 보여 43억 달러 수준에 이를 것으로 전망된다.

표2. 미얀마 건설시장 규모

(US\$ million)

연도	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
실적	2,400	3,000	3,200	3,500	3,800	4,000	4,300

자료: IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

* IHS Global Insight (2013)

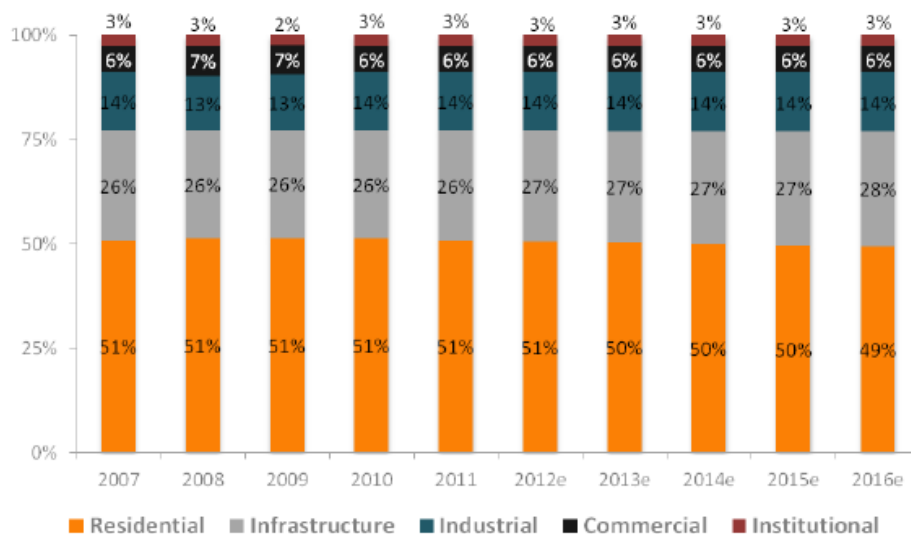
그림4. 미얀마 건설 시장 규모 추이



자료: New Crossroads, Myanmar Research Series, Construction & Infrastructure in Myanmar 2012년 9월

미얀마는 국가재정의 잘못된 관리로 인해 경제성장을 위한 잠재력을 제대로 활용하는데 문제가 있다. 미얀마는 국방비로 소요되는 예산이 전체의 20~25%나 되며, 대외 부채, 탈세, 부패 등의 고질적인 문제점을 안고 있다. 이런 가운데 미얀마 정부는 도시화 수요에 부응하기 위해 주택건설 계획에 입각한 아파트, 고급형 콘도, 단독주택 같은 주택개발에 집중하고 있다. 여기에 인프라분야도 큰 비중을 차지하여 주거와 인프라 분야가 미얀마 건설시장을 주도적으로 견인하고 있어 전체의 약 80% 비중을 차지하고 있다(그림5). 그 외에 산업분야 건설이 약 14%, 오피스나 호텔 같은 사업용 부동산이 약 6%의 비중을 점하고 있다.

그림5. 미얀마 건설시장 분야별 비중



자료: New Crossroads, Myanmar Research Series, Construction & Infrastructure in Myanmar 2012년 9월

표3. 미얀마 건설시장 분야별 실적

(단위: 미화 백만 달러)

	미얀마 건설시장 분야별 실적				
	2007	2008	2009	2010	2011
기관	31	39	49	60	77
상업용	83	108	121	140	182
산업용	152	208	260	310	398
인프라	305	406	493	590	765
주택	601	806	970	1,143	1,476
합계	1,173	1,567	1,893	2,241	2,898

자료: New Crossroads, Myanmar Research Series, Construction & Infrastructure in Myanmar 2012년 9월

표4. 미얀마 건설시장 분야별 실적 전망

(단위: 미화 백만 달러)

	미얀마 건설시장 분야별 실적 전망				
	2012e	2013e	2014e	2015e	2016e
기관	82	88	95	102	110
상업용	195	210	228	247	268
산업용	428	462	501	545	590
인프라	828	900	981	1,073	1,171
주택	1,572	1,680	1,803	1,945	2,088
합계	3,106	3,340	3,607	3,913	4,227

자료: New Crossroads, Myanmar Research Series, Construction & Infrastructure in Myanmar 2012년 9월

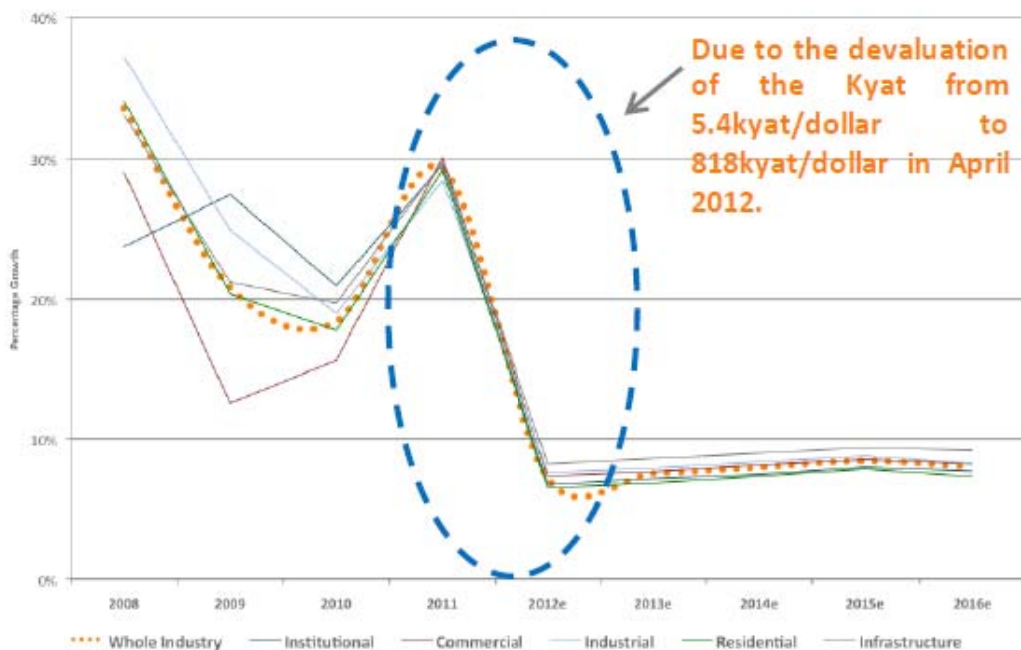
표5. 미얀마 건설시장 성장률(%)

미얀마 건설시장 실적 성장률(% 미화 기준)			미얀마 건설시장 연평균 성장률(% 미화 기준)	
분 야	실제 연평균 성장률(%)	예상 연평균 성장률(%)		
	2007~2011	2011~2016	2007~2011	2011~2016
주 택	25.2	7.2	25.4	7.8
인프라	25.8	8.9		
산업용	27.2	8.2		
상업용	21.6	8.0		
기 관	25.4	7.4		

자료: New Crossroads, Myanmar Research Series, Construction & Infrastructure in Myanmar 2012년 9월

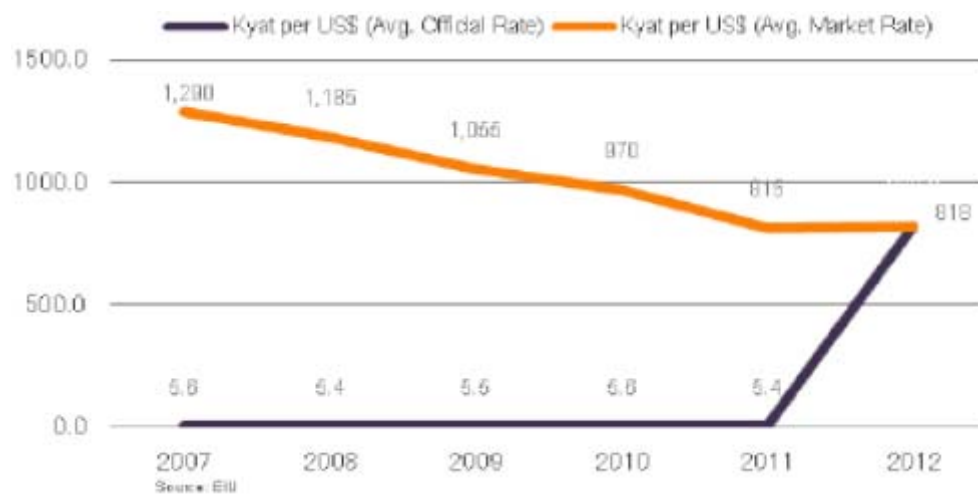
미얀마 건설산업은 2007년부터 2011년 이전까지 약 5년간 미화 기준으로 연평균 25.4% 정도로 성장하였지만, 미얀마 화폐단위 짜트(Kyat) 기준으로는 연평균 11.5% 성장하였다(그림5). 한편, 미화 기준으로도 2011년 이후 2016년 까지 건설 산업 성장세가 과거보다 많은 감소 추세로 성장할 것으로 전망된다. 그 배경을 보면, 2012년 4월 미얀마 중앙은행이 달러대비 짜트의 환율을 5.4짜트에서 818짜트로 평가절하 하면서 미얀마 화폐단위 기준으로 2011년 이후 2016년까지 5년간 성장률은 약 11.5%(미화 기준 7.8%)가 예상되기 때문이다. 미얀마 건설 산업은 에너지와 공공 인프라 프로젝트에서 많은 투자 기회가 증가하면서 그 규모가 커지고 있다. 특히, 2011년 한해만 하더라도 대규모 철도, 파이프라인, 수력발전 프로젝트에서 외국인 직접투자(FDI) 형태로 미화 200억 달러를 끌어들이는 등, 인프라 분야는 향후에도 가장 빠른 성장을 할 것으로 전망되고 있다. 이 같은 배경은 미얀마 정부가 국가의 성장 동력으로 인프라를 강조하여 인프라 개발에 정책을 집중하고 있기 때문이다.

그림6. 미얀마 건설 산업 분야별 실적 변화 추이



자료: New Crossroads, Myanmar Research Series, Construction & Infrastructure in Myanmar 2012년 9월

그림7. 미얀마 찢/달러 환율 변화 추이



자료: New Crossroads, Myanmar Research Series, Construction & Infrastructure in Myanmar 2012년 9월

2013년에 미얀마 건설부는 부족한 주택수요에 부응하기 위해 전국에 약 100만 채의 주택을 향후 20년(1년에 5만 채)에 걸쳐 공급하겠다는 계획을 발표하고 이를 추진하고 있다. 인프라 개발 사업의 대표적인 사업인 한타와디 국제공항은 미얀마 인프라 건설시장에서 상당히 큰 부분을 차지하고 있다. 제조업인 산업분야 건설은 전기 같은 인프라 공급이 미진하여 참여하고 있는 외국 기업이 미흡한 편이며, 호텔이나 쇼핑센터 같은 사업용 부동산 프로젝트는 아직까지 미얀마 건설시장에서 가장 낮은 비중을 차지하고 있다. *

3. 미얀마 주택 건설시장

주택건설은 미얀마 건설시장에서 가장 큰 시장으로 약 51% 이상을 점유하고 있으며 2011년 연간 약 15억 달러를 넘어선 이후 계속적으로 시장규모가 확대되면서 2016년경에는 20억 달러가 넘어설 것으로 예상된다. 미얀마는 심각한 주택공급 부족현상으로 인해 주택 가격은 장기적으로 계속 상승할 것으로 전망된다. 미얀마 정부는 양곤과 만달라이 같은 주요 도시에 민간 건설회사와 협력하여 주택공급 사업을 하고 있고, 다른 지역은 정부 융자를 통해 주택사업을 전개하고 있다. 양곤의 경우 적정한 주택 수요는 연간 20만호 인데 반해 공급은 단지 2만호에 그치고 있다. 이에 따라 양곤시는 약 5만 채의 새로운 주택공급 사업을 진행 중에 있다.

* New Crossroads, Myanmar Research Series, Construction & Infrastructure in Myanmar 2012년 9월

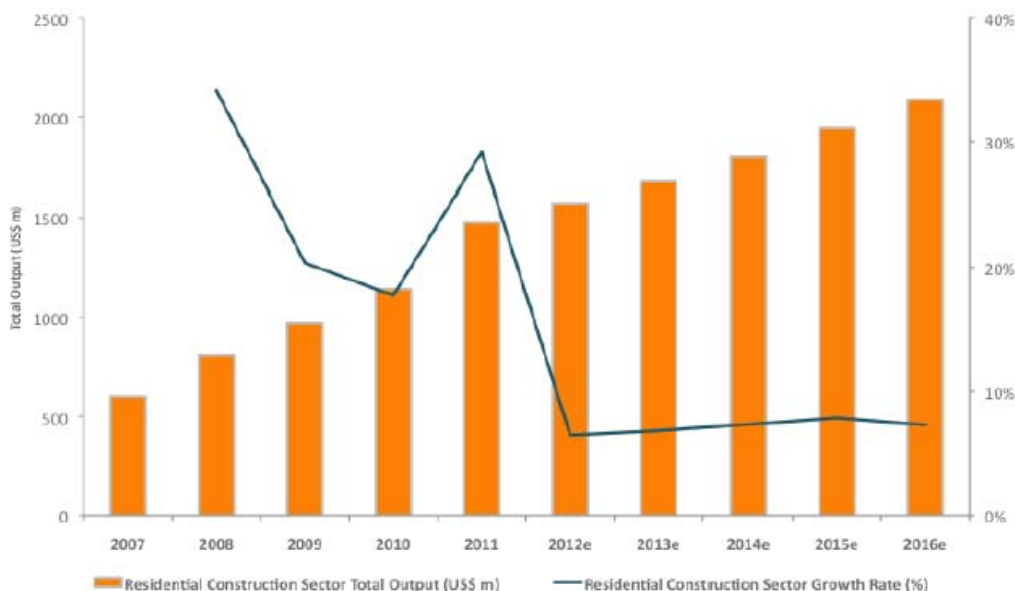
표6. 미얀마 주택건설시장 성장추이 전망

주택분야 전망		
	미화 기준(USD)	짜트화 기준(Kyat)
2007~2011 연평균	25.2%	11.30%
2011~2016 연평균	7.18%	7.18%
2011년 실적	미화 1.46십억 달러	
2011년 건설시장 기여도	51.0%	

자료: New Crossroads, Myanmar Research Series, Construction & Infrastructure in Myanmar 2012년 9월

미얀마에서 건설공사비는 3.3㎡ 당 약 356만원(미얀마 355,800 Kyats, 미화 3,558 달러)이 소요된다. 주택 부족 현상은 전체 주민 모두에 해당되고 있지만, 특히 중간 소득계층과 저소득층 그룹에서 매우 심각하다. 이와 관련하여 몇몇 건설 회사들이 저비용의 주택 프로젝트를 추진해오고 있다. 이 주택 프로그램은 미얀마 정부의 자금지원으로 장기적으로 추진되고 있다. 미얀마 정부가 2010년부터 본격적으로 추진하고 있는 주택공급 정책으로 인해 미얀마 주택시장에 대한 투자자들의 신뢰가 높아지고 있다.

그림8. 미얀마 주택건설 실적 추이

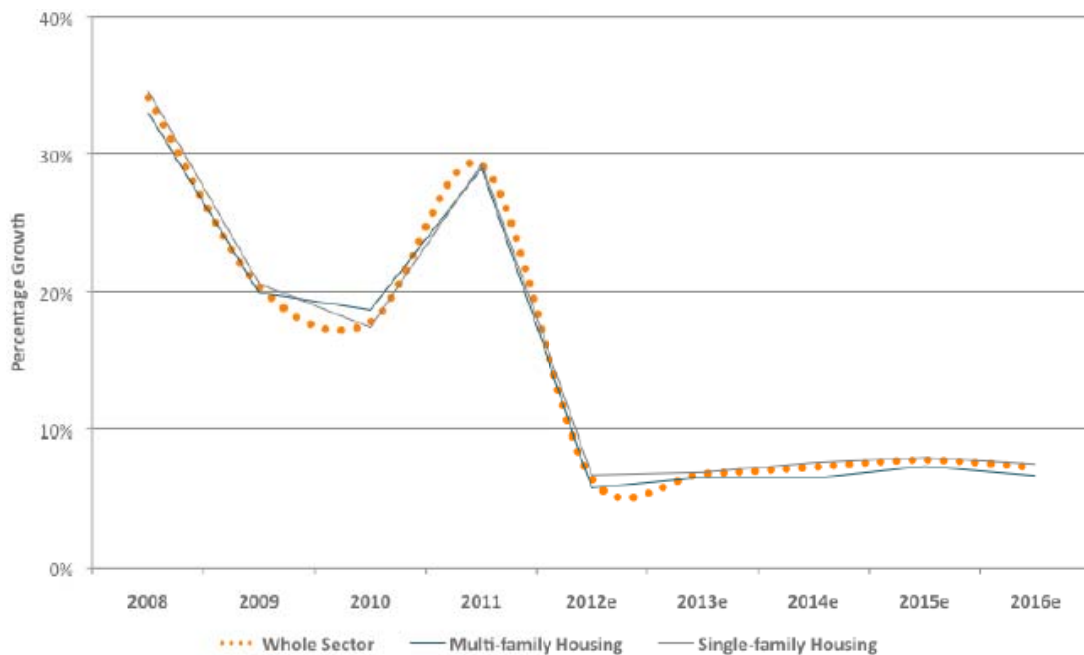


자료: New Crossroads, Myanmar Research Series, Construction & Infrastructure in Myanmar 2012년 9월

향후 미얀마 정치적 변화에 맞춰 외국인들의 투자 수준도 높아질 것으로 보여 토지가격의 상승도 계속 이어지고 있다. 비록 미얀마는 아직까지 주로 현금거래에 토대를 둔 시장이지만 일부 통화정책에서 변화가 있다. 미얀마 중앙은행은 이자율을 2011년부터 17%에서 13%로 내리면서 시장수요에 부응하고 있다. 미얀마의 주택가격은 지속적으로 상승하고 있어 약 5년 만에 50%씩 상승하는 모습을 보이고 있다. 비록 미얀마 부동산세가 약 15% 수준 정도로 높은 편이지만 주택가격 상승으로 주택수요는 꾸준히 증가하고 있다. 현재 외국인들은 미얀마에서 법적으로 토지를 소유할 수 없지만 미얀마에서 비즈니스를 하는 외국인들의 꾸준한 증가로 인해 미얀마 주택건설 시장의 규모는 증가하고 있다. 외국인 비즈니스맨들은 미얀마 현지의 디벨로퍼들이나 비즈니스맨들과 연대하여 토지를 구입하여 주택을 짓고 있다.

*

그림9. 미얀마 주택 분야별 실적 추이



자료: New Crossroads, Myanmar Research Series, Construction & Infrastructure in Myanmar 2012년 9월

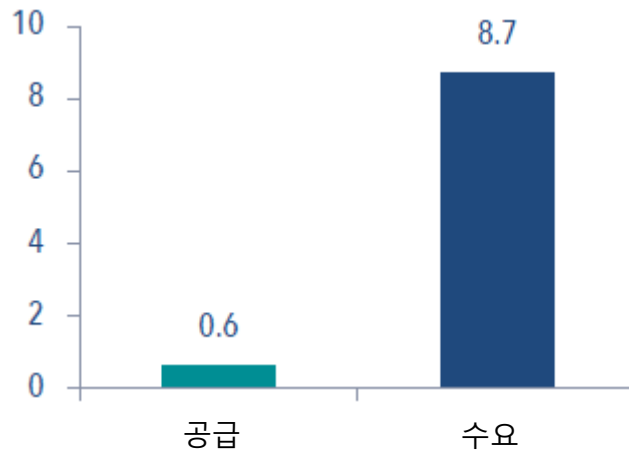
4. 미얀마 오피스 건설시장

미얀마 양곤시의 경우 현대식 오피스 건물이 부족하여 수요가 공급을 훨씬 앞질러 양곤시의 기존 오피스 지역의 임대료는 아세안 국가 가운데 가장 비싸다. 거의 뉴욕의 맨해튼 임대료와 비슷하여 3.3㎡ 당 매월 약 166,000원(미화 165달러)에

* IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

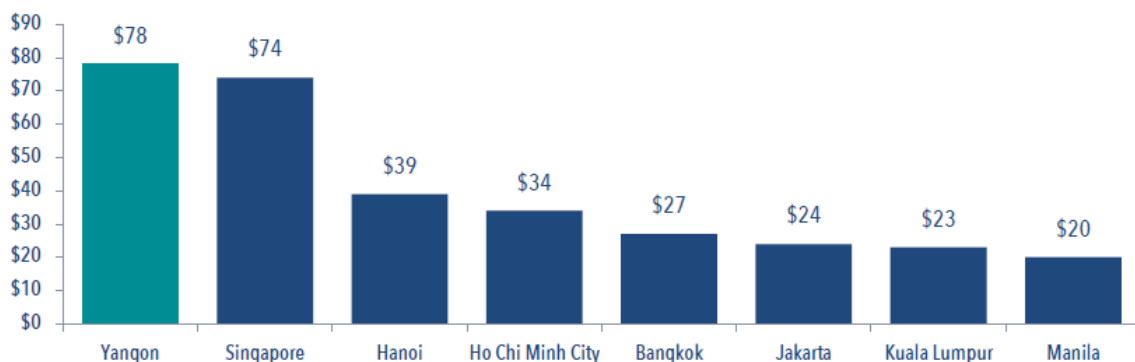
달한다. Colliers International 회사 자료에 따르면 2014~2015년 사이에 약 176,500㎡(약 53,000평)의 오피스 공간이 필요할 것으로 보고 있다. 양곤시에 있는 많은 해외 기업과 국제기구들은 오피스 공간이 부족하여 호텔이나 빌라를 임차하여 사무공간으로 사용하는 경우가 많다. 이런 경우 방 4개짜리 임대료로 매달 약 미화 9,500달러(약 950만원)을 지출하고 있다. *

그림10. 양곤시 오피스 수요 공급(2013년)
(단위: 백만 F2)



자료: Bloomberg BusinessWeek/Yoma Strategic Holdings. IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

그림11. ASEAN 주요 도시 고급 오피스 임대료 비교(2013년 1분기)
(US\$/M2)



자료: Colliers International/Wall Street Journal. 재인용 IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

* IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

5. 미얀마 건설자재와 구매방법

미얀마 건설은 노동력이 풍부하고 저임금으로 인해 아직도 노동집약적이다. Property Myanmar 2012의 “A Myanmar Times Publication”에 따르면, 2012년 기준으로 건설노동자들의 일당 임금은 노동 숙련도에 따라 3,000~8,000 Kyat (US\$ 3 to 5) 이다. 그러나 건설노동자들이 하루 일당을 500~1,000 Kyat (한화 약 5천 원~1만원)를 더 받으려는 욕심으로 매일 다른 건설 현장으로 이동하고 있기에 안정적인 건설노동인력을 확보하기는 힘들어 보인다. *

표7. 미얀마 건설 자재 현황

지붕	<ul style="list-style-type: none"> 미얀마 건설시장에서 파형강판(Corrugated Steel)이 값이 싼 편이어서 약 60% 비중으로 사용되고 있다. 그러나 미얀마의 날씨 조건으로 인해 수명은 1년 정도 양곤에서 새로 짓는 빌딩에 들어가는 고급 건설자재는 태국 같은 주변 국가에서 수입한 알루미늄 지붕 판넬을 사용. 대개 롤 형태로 수입되어 이를 미얀마 현재 업체들이 다시 가공하여 공급. 가볍고 내구성이 좋아 많이 선호
벽	<ul style="list-style-type: none"> 현대식 빌딩은 아직까지 벽돌과 시멘트 모르타르를 사용. 미얀마는 필요한 모든 종류의 벽돌을 생산하는 능력이 있지만 시멘트는 국내에서 충분한 생산이 부족하여 당분간 계속해서 태국으로부터 수입에 의존. 미얀마 Siam Cement Group의 Eleven Media/The Nation Newspaper August 2013 자료에 의하면, 미얀마의 연간 시멘트 수요는 400만 톤으로 향후 5년간 10%씩 수요가 증가할 것으로 전망 내부 벽 마감자재로 일부 주택은 공사비를 절약하기 위해 섬유시멘트(fibre cement)를 사용하거나 벽 파티션에 합판을 사용. 저비용과 공사기간 단축을 위해 조립기술을 도입하고 있는 중
바닥	<ul style="list-style-type: none"> 바닥기초에는 주로 철골구조물이 콘크리트와 함께 사용되고 있다. 이는 비용 절감과 하중을 줄이기 위해 선호 바닥장식을 위해 여러 현지 회사들이 타일, 대리석, 목조, 합판을 생산

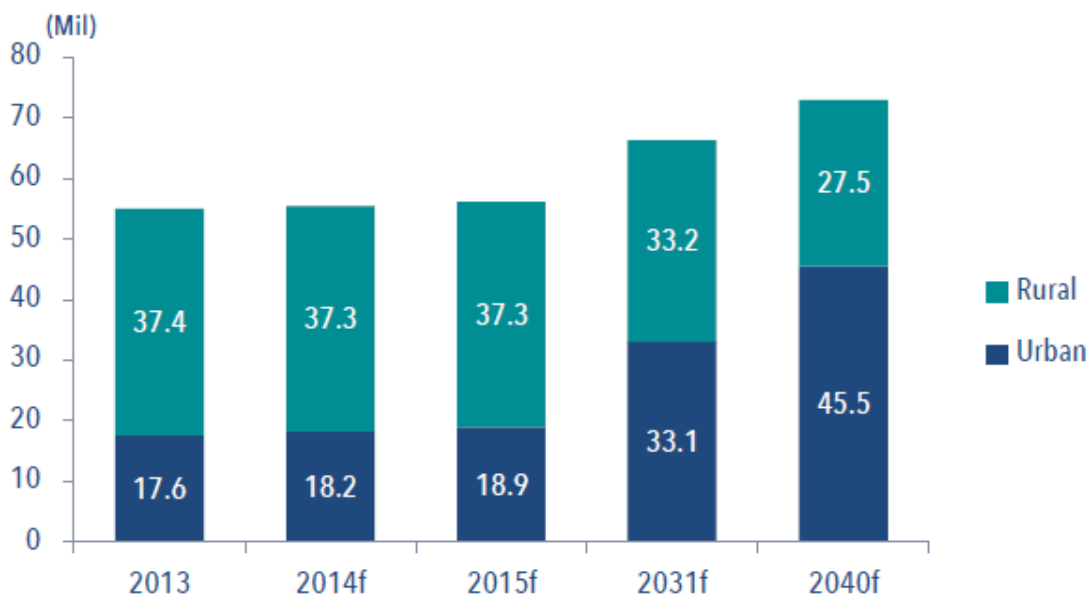
자료: Myanmar Constructors Association. 재인용 IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

* IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

6. 미얀마 도시화 개발

미얀마 건설시장에 가장 중요한 요소는 주요 도시에서 진행되고 있는 도시화 진전이다. 가장 가시적인 것으로 미얀마의 가장 큰 도시인 양곤은 도시 전체에 걸쳐 새로운 건설이 한창 진행 중으로 이러한 양곤시 도시화 흐름은 미얀마 전체로 확대되고 있다. CIA World Factbook에 의하면, 2040년경 양곤시 거주인구가 1000만 명이 넘어설 것으로 보여 세계적인 대도시 계열에 들어설 것으로 보고 있다. 지금 미얀마 인구의 32%는 도시 지역에 살고 있고, 도시화 진행되면서 2031년이 되면 미얀마 인구의 절반이 도시에서 거주할 것으로 전망된다. 미얀마의 도시개발은 느린 듯한 모습을 보이고 있지만, 미얀마 정부는 주변 국가의 도시계획과 도시개발 경험에서 교훈을 배워가며 자신의 방법으로 세계 대도시 중의 하나로 성장해 나가고 있다. *

그림12. 미얀마 인구 및 도시인구비중 전망



자료: CIA Factbook, Ipsos analysis and Extrapolation. 재인용: IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

7. 미얀마 도시화 성장 요인

향후 미얀마 도시화에 있어 주요 추진력의 핵심은 보다 나은 일자리와 수입을 찾아 시골에서 도시로 인구를 유입하는 촉매제 역할을 할 인프라와 산업단지 건설이 주가 될 것으로 보인다. CIA Factbook에 의하면, 과거 미얀마의 인프라는 수십 년

* IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

동안 잘못된 길을 걸어왔기에, 현재까지 여전히 미얀마 경제의 19% 수준(2013년 4월 기준)에 머물고 있다. 향후 미얀마의 인프라 개발은 부가가치가 있는 제조업에 더 많은 투자를 불러 모아 미얀마 경제가 더욱 성장하는데 기여할 것이다. 미얀마 정부는 재정부족으로 인해 인프라 분야에 대해 투자할 능력이 부족하기에 개발에 필요한 대부분의 자금이 개발초기부터 외국으로부터의 용자를 통해 이루어지고 있다. 이들 외국계 용자는 주로 세계은행(WB), 아시아개발은행(ADB) 및 외국기업(Build Operate Transfer: BOT 방식)이 주를 이루고 있다. 인프라 개발은 2010년 총선 이후 미얀마 신 정부정책의 핵심사업 이다. 지금까지는 통신 및 전기 같은 인프라 부족 현상은 외국계기업들이 막상 미얀마 건설시장에 투자를 고려할 때 가장 많이 주저하게 하는 요인이 되어 왔다. *

그림13. 미얀마 도시화에 필요한 요인



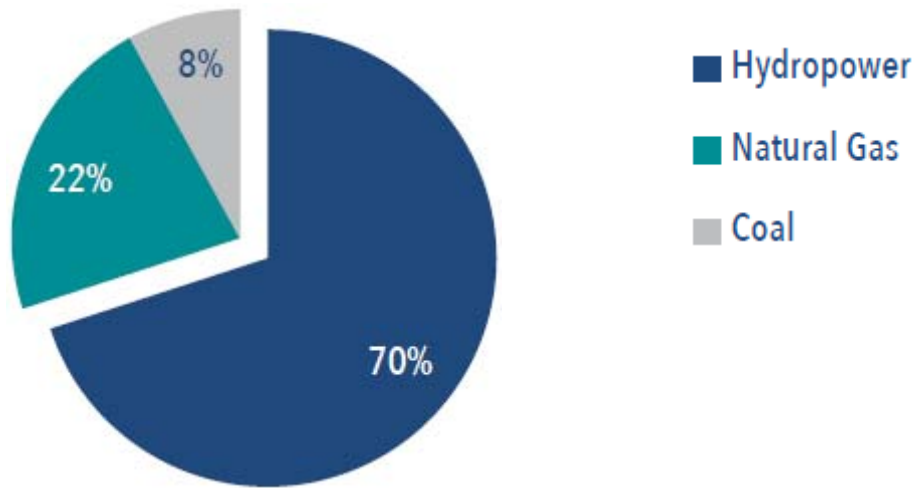
자료: IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

8. 전기 인프라 개발

아시아개발은행의 미얀마 에너지 평가보고서에 의하면, 미얀마의 전기보급률은 26%의 미약한 수준에 그치고 있어 산업개발에 막대한 장애요인이 되고 있다. 이에 미얀마 정부는 제조업 분야에 전기를 공급하기 위한 몇 가지 정책을 실행 중이다. 미얀마 전력부는 2013년 8월에 양곤시 주변의 15개 기존 산업단지에 24시간 전력을 공급하기 위한 동력 및 천연가스 입찰을 공고하였다. 현재 이들 산업단지에 있는 공장들은 현재 여름 기간 중에 수력발전 댐의 강물 수위가 내려가 하루에 5시간 정도 전기를 공급받고 있고, 평시에도 자주 전기품질이 떨어져 자체적으로 비상 디젤발전기로 전기를 쓰고 있는 형편이다. 이런 연유로 공장의 운영비는 증가하고 이익은 감소하여 외국의 투자자들을 끌어들이기가 쉽지 않다. 수력발전은 현재 미얀마 발전량의 70%를 차지하고 있다.

* IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

그림14. 미얀마 전력발전 공급(2012년)



자료: Energy Statistics, International Energy Agency. IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

일본은 양곤 인근 프래잉파야 산업단지에 2014년 연말까지 1개소의 500메가와트 가스발전소 건설을 지원하고 있다. 이 발전소는 미얀마 기존의 24개 산업단지 가운데 가장 큰 규모이다. 생산된 전력은 프래잉파야 산업단지는 물론 남은 전기를 인근 지역에도 공급하며 발전분야 일자리 창출에도 기여하게 된다. 그러나 궁극적으로 더 많은 공장을 위한 전력생산이 필요하며, 전력은 미얀마의 도시화 성장에 가장 중요한 역할을 하고 있다. *

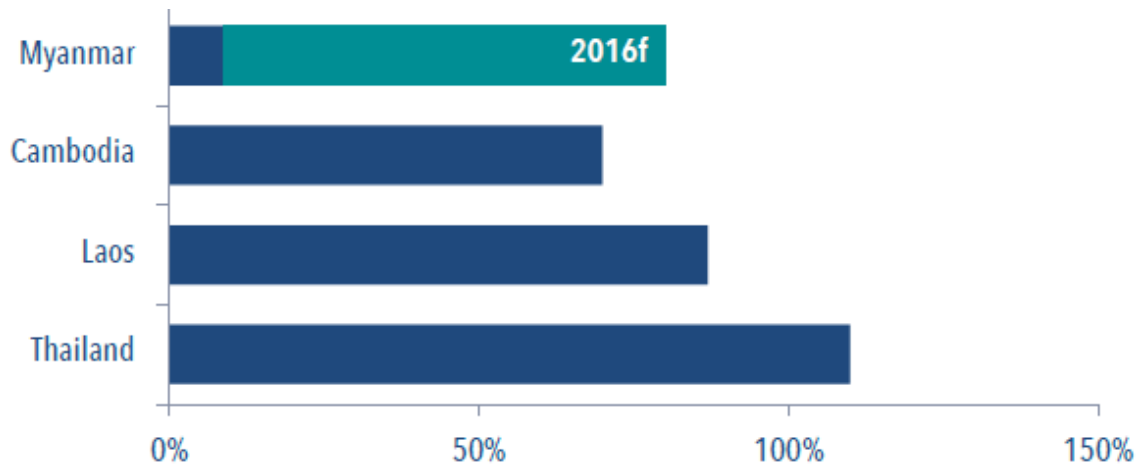
9. 통신 인프라 개발

미얀마 무선통신 휴대폰 보급률은 단지 9%에 불과하다. 미얀마 각종 비즈니스와 산업은 비즈니스 커뮤니케이션 활용을 위해 음성과 데이터 통신 네트워크가 절대적으로 필요하다. 미얀마는 2013년에 노르웨이의 텔레노(Telenor ASA)와 카타르의 Ooredoo QSC 회사에게 통신 사업권을 허가하였다. 이들 두 회사는 세계에서 아직 손대지 않은 미얀마 통신시장에서 활동하게 될 것이다. 미얀마 정부는 2016년까지 휴대폰 보급률을 80%까지 늘릴 계획이다. 그리고 다른 두 개의 라이선스는 지방정부가 세운 Myanmar Post & Telecommunications과 Yatanarpon Teleport Co.에게 사업권을 배부했다. 노르웨이 Telenor사는 2014년에 네트워크 사업을 착수하여 5년 이내에 전국 네트워크를 완성할 계획으로 1차로 미얀마 현지인 3,000명의 직원

* IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

을 채용하였다. 카타르 Ooredoo사 역시 미얀마 직원을 고용하고 있는 가운데, 향후 3만 개 이상의 일자리를 제공할 계획으로 있다.

그림15. 2013년 모바일 폰 확대: 미얀마, 캄보디아, 라오스, 및 태국



자료: Myanmar Ministry of Communications/Bloomberg June 2013. 재인용 IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013.

10. 산업단지 개발

도시화 정도를 파악하는 한 방법으로 산업에 종사하고 있는 일자리 수를 알아보는 방법이 있다. 일본 정부는 양곤시 외곽에 위치한 Thilwa 특별경제지역 건설을 지원하고 있다. 이 지역의 1단계 준공은 2015년을 목표로 하고 있다. 일단 1단계가 오픈하게 되면 약 20만 개가 넘는 신규 일자리가 생겨나게 된다. 일본은 또한, 이 지역에 50메가와트 급 천연가스 발전공장을 세워 전기를 공급하는 일을 추진 중이다. 이 산업단지의 면적은 약 2,400 헥타르로 양곤의 상업적 성장과 도시성장에 거대한 추진력이 될 것이며, 미얀마 개발과 도시화의 대표적 상징이 될 전망이다. 유지 제품을 주력으로 생산하는 유닐레버 회사와 세계적 음료회사인 코카콜라 회사 같은 다국적 기업들도 생산시설을 투자하여 일자리 창출과 미얀마 도시화에 기여하고 있다. 다른 곳에 있는 두 개의 특별경제지역인 짜욱푸(미얀마 서쪽 라킨 지역 내에 위치. 중국자본에 의해 추진) 와 다웨이(미얀마 남단 타닌타리 지역. 태국자본에 의해 추진)도 경제개발과 도시화에 큰 기여를 할 것으로 보인다. *

* IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

그림16. 미얀마 특별 경제 산업지역 및 주요 전략 파트너 국가



자료: IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

11. 미얀마 도시 인프라

도시화 성장수단은 도시계획에 의해 이뤄지는 투자와 도시 대중교통 시스템 이다. 미얀마 정부는 일본국제협력기구(JICA)와 함께 “보다 위대한 양곤전략개발계획 (Greater Yangon Strategic Development Plan)” 을 세워 추진해나가고 있다. 2040년 까지 도시를 확장하는 이 계획은 새로운 도로, 녹지 지역 및 주택단지 등이 포함되어 있고, 미화 3억 달러가 마스터플랜을 위한 타당성 검토에 소요되었다. 이 계획에는 전략적 도시 인프라 분야로 교통, 물, 쓰레기 처리, 물류 등 4개 분야를 선정하고, 이들 분야가 도시인구 증가에 결정적인 기여역할을 할 것으로 기대하고 있다.

교통 연결망은 도시와 도시 주변의 사람들을 빠르고 안전하게 이동하게 하는 수단 이다. 만약 사람들이 거리를 오고가는데 많은 시간을 낭비하게 되면 생산성은 떨어 지게 된다. JICA의 제안 내용을 보면, 버스전용 차로를 지정하는 BRT시스템(Bus Rapid Transit System), 양곤의 낙후된 기존 도시순환 철도 업그레이드 및 모노레일 시스템 도입(도로가 너무 좁아 BRT시스템을 도입하기 어려운 양곤 도심 거리) 사업 등이 포함되어 있다. 양곤의 최초 BRT 도로는 Pyay Road를 따라 2014년 초부터 착공되었고 버스는 이미 활용하고 있다. 현재 양곤 주민 90%는 대중교통을 이용하

고 있고 단지 3%만이 도시순환 철도를 이용하고 있다. 순환철도는 현재 8개 라인에 전체 길이 148km 이지만 2040년 까지 350km로 확장될 계획이며, 8개 라인이 최소 30% 이상의 교통인구 수송을 담당할 예정이다. Myanmar Railways (MR)는 일본으로부터 수입한 중고 열차를 양곤 순환라인에서 시험운행을 해오고 있다. 본격적인 운행은 계속 늦춰지고 있는데, 일부 철도역에서 새로운 열차를 이용하기 위해서 승강장 높이를 수정하여 2014년부터 일부 운행이 가능하게 될 것으로 보인다. 이들 기차는 보다 현대적으로 에어컨 장치를 포함해 순환철도 시스템을 업그레이드하는 여러 조치들이 취해지고 있고, 일본 기술자들도 양곤의 기존 철도 트랙을 조사하여 개선 방향을 모색하고 있다. 양곤 시내에서 출퇴근 시에 자동차들로 교통정체가 상습적으로 일어나고 있는 주요 교차로에는 입체 고가도로가 건설 중에 있다.

양곤의 물 공급 시스템은 낙후되어 있어, 수도관이 막혀있거나 수압이 낮고 물 유실율도 50%에 이르고 있다. 양곤의 일일 물 공급의 80%(약 1억 6,000만 갤런)는 도시주변의 정부소유 저수지에서 조달되며, 20%는 우물을 사용하고 있다. 일본 정부는 물 공급 개선 프로젝트를 위한 지원 프로그램을 계속해서 개발하고 있고, 덴마크의 150년 이상 된 물전문 기업인 VCS는 양곤시 개발위원회와 함께 타당성 검토를 주관하면서 높은 기술력이 반영된 수도관 및 하수관 시스템을 구축하고 있다. 현재 양곤의 물 소비는 하루에 일인당 30갤런, 폐수는 10갤런으로 현재 양곤의 인구 수준으로는 충분하지만, 2040년이 되면 도시 전체가 필요한 하루에 물은 5억 2,000만 갤런으로 절대량이 부족해진다.

2013년 양곤에서 열린 도시개발 컨퍼런스에서 양곤은 대도시로 가기 위한 계획을 발표하였다. 이 계획에는 양곤의 전통적인 식민지 건축물을 보존하고 산업단지의 확대 및 중산층 주택 건설 프로젝트 등이 포함되어 있다. 두 개의 대규모 저가주택단지의 개발 사업이 양곤의 다곤 세이칸 지역에서 시작되었고, 이곳에는 보다는 일자리를 찾아 도시로 유입되는 인구를 수용할 계획이다. 120 에이커 규모의 Ayeyarwun 프로젝트와 100에이커 규모의 Yadana 프로젝트는 2015년 완공을 목표로 17,000 채의 주택이 개발되고 있다. 이들 프로젝트는 싱가포르의 기술적 지원을 받아 진행되고 있는데, 이곳에는 현재 공원, 대규모 상업시설 및 양곤 시내와 연결되는 인프라가 한창 들어서고 있다. 이곳에 들어서는 주택은 한 채에 약 미화 2만 달러이다. 이러한 도시 인프라 개발은 미얀마가 도시화 성장으로 비교적 잘 가고 있다는 긍정적 신호로 보인다. *

12. 미얀마의 미래 주요 도시 중심지

양곤과 만달라이는 지금도 미얀마에서 가장 큰 도시로 미얀마의 주요 상업도시

* IPSOS BUSINESS CONSULTING, Construction in Myanmar, November 2013

역할을 계속할 것이며, 이들 두 도시에 계속해서 집중되는 경제적 상업적 활동으로 인하여 이들 두 도시는 도시화의 꽃을 지속적으로 피울 것으로 보인다. 양곤은 미얀마 아래 지역의 무역 중심지이며 만달라이는 위쪽 지역의 무역 중심지 이다. 새로운 수도인 네피도는 행정의 중심지로서 지속적인 개발이 되면서 국가의 중심지에 전략적으로 위치한 만큼 미얀마의 물류 허브 역할을 할 것이다. 미얀마의 이 3개 성장거점 도시는 인근 해당 지역의 중심지 역할을 계속 해나갈 것으로 보인다.

그림17. 미얀마 성장지역 예측과 경제 간선 연결 교통망



자료: Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (Japan)/Department of Human Settlements and Housing Development (DHSHD), Ministry of Construction (Myanmar)

IV. 결론

미얀마 건설시장은 2016년 까지 연평균 약 7.8% 정도 속도로 성장할 것으로 보여 42억 달러 수준에 이를 것으로 전망된다. 미얀마의 건설시장은 현재 빠르게 진행되고 있는 도시화와 관련성이 깊어 보인다. 급속한 도시화로 인해 주택과 인프라 수요가 급증하고 있어, 건설시장에서 주택이 약 50% 비중을 차지하고 인프라가 약 30% 비중으로, 이 두 분야는 미얀마 건설시장의 약 80%를 차지하고 있고 그 외에

도 산업분야와 상업용 부동산의 개발도 크게 증가하고 있다.

부족한 주택수요를 해결하기 위해 미얀마 정부는 2013년 향후 20년 동안 전국에 약 100만 채의 주택을 공급하는 계획을 발표하고 이를 추진하고 있다. 미얀마의 주택가격은 5년 만에 50%씩 상승하는 모습을 보이고 있고, 외국인 비즈니스맨들의 경우 미얀마 현지의 디벨로퍼와 연대하여 토지를 구입하여 주택을 짓고 있다. 미얀마 양곤시의 경우 현대식 오피스 건물이 수요에 비해 공급이 턱없이 부족하여 기존 오피스 지역의 임대료는 아세안 국가 중 가장 비싸며, 2014~2015년 사이에 약 176,500㎡(약 53,000평)의 오피스 공간이 필요할 것으로 예상된다. 현재 많은 해외 기업과 국제기구들은 호텔이나 빌라를 임차하여 사무공간으로 사용하는 경우가 많다. 미얀마에서 가장 큰 도시인 양곤은 새로운 건설이 한창 진행 중으로 2040년 경이면 거주인구가 1000만 명이 넘어서 세계적인 대도시 계열에 들어설 것으로 예상되는 가운데 이러한 양곤시 도시화 진전 양상이 미얀마 전체로 확대되고 있다. 지금 미얀마 인구의 32%가 도시에 거주하고 있지만, 도시화 진전으로 2031년경 도시인구가 절반을 차지 할 것으로 전망된다. 미얀마 도시화의 성장 핵심은 인프라와 산업단지 건설로 이를 통해 부가가치가 있는 제조업 투자가 더 많이 유치될 것으로 보이며, 부족한 인프라 투자재원은 대부분 개발초기부터 세계은행, 아시아개발은행 및 외국기업(BOT 방식) 등 외국유자를 통해 이루어지고 있다. 미얀마의 전기 보급률은 26% 수준으로 산업개발에 막대한 장애요인이 되고 있어, 미얀마 정부는 제조업 분야에 전기를 공급하기 위한 몇 가지 정책을 실행 중 이다. 그 예로 양곤시 주변 15개 기존 산업단지에 24시간 전력을 공급하는 사업에 외국자본을 유치하여, 그 중 가장 큰 산업단지의 가스발전소 건설에 일본이 참여하고 있다. 무선통신 휴대폰 보급률은 단지 9%에 불과하여 2016년까지 휴대폰 보급률을 80%까지 늘릴 계획으로 외국회사들이 사업에 참여하고 있고 향후 수만개의 일자리 창출에도 기여할 것으로 보인다. 미얀마 양곤시는 일본국제협력기구(JICA)와 Greater Yangon Strategic Development Plan을 세워 추진해나가고 있다. 2040년 까지 도시를 확장하는 이 계획에는 새로운 도로, 녹지 지역 및 주택단지 조성과 전략적 도시 인프라 분야로 교통, 물, 쓰레기 처리, 물류 등 4개 분야가 선정되어 추진 중에 있다. 미얀마의 양곤과 만달라이는 가장 큰 대도시로 양곤은 미얀마 아래 지역, 만달라이는 위쪽 지역에서 미얀마의 주요 상업도시 역할을 계속할 것이다. 새로운 수도인 네피도는 행정 중심지로서 지속적인 개발이 되면서 국가의 가운데에 전략적으로 위치한 만큼 미얀마의 물류 허브 역할을 할 것이다.

몇 가지 시사점을 정리해보자. 우선 일본이 양곤시 전략개발계획 수립에 처음부터 참여하여 이런 저런 사업권을 따내는 것처럼, 우리나라도 진출하려는 도시의 마스터플랜을 처음부터 제안하여 참여한 후, 장기적인 도시 인프라 사업권 의사결정에 참여할 필요가 있다. 이를 위해 먼저 초기 마스터플랜 수립에 우선 국한하여 국가차원에서 노하우와 자금지원을 제안하여 수주하는 것이 필요하다. 이를 통해 단기 및

중장기적인 제반 사업의 주도권을 사전에 확보하는 것이 중요하다. 둘째, 이러한 대상을 해당국 전체에 대한 신도시 건설, 전기, 철도, 도로, 물, 환경, 산업단지, 물류, 항만, 공항 등 인프라 전반에 확대하여 그 우선순위를 매기고, 효율성이 있다고 판단한 분야부터 마스터플랜 수립비용을 우리가 투자할 것을 전제로 제안하여 수주한 후 중장기적으로 사업권을 확보하는 것이 건설수주의 안정적인 확보에 기여할 것으로 보인다. 물론 마스터플랜 수립비용이 초기에 소요되겠지만, 중장기적으로 우리가 취할 수 있는 해외건설 수주효과는 매우 클 것으로 전망된다.

[참고문헌]

- 덜로이트 (<http://dupress.com/articles/asia-pacific-economic-outlook-february-2014-myanmar/>)
- 세계은행 (2013.10), MYANMAR ECONOMIC MONITOR
- 아시아개발은행 (<http://www.adb.org/countries/myanmar/main>)
- IHS Global Insight* (2013)
- IPSOS BUSINESS CONSULTING*(2013), Construction in Myanmar
- New Crossroads(2012.9), Myanmar Research Series, Construction & Infrastructure in Myanmar
- OECD (2013), Myanmar, ECONOMIC OUTLOOK FOR SOUTHEAST ASIA, CHINA AND INDIA 2014: BEYOND THE MIDDLE-INCOME TRAP ©
- <http://timetric.com/research/report/CN0120MR/>
- <http://www.ibtimes.com/myanmar-real-estate-outlook-2014-prices-have-little-room-grow-after-peaking-2013-1548874>
- <http://www.researchandmarkets.com/reports/2834536/construction-in-myanmar-to-2018-market-forecast#rela6>
- <http://www.researchandmarkets.com/reports/2834536/construction-in-myanmar-to-2018-market-forecast#formats>
- <http://www.tradingeconomics.com/myanmar/forecast>
- IMF DB(<http://www.imf.org/external/country/mmr/>)