



저작자표시 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.
- 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#) 

碩士學位論文

태국 不動産 市場分析 및 開發事業에
관한 事例研究

- 치앙라이시 住居團地 開發事業 中心으로 -

2010年



HANSUNG
UNIVERSITY

漢城大學校 不動産大學院

不動産 投資金融專攻

鄭 相 基

碩士學位論文
指導教授 白城浚

태국 不動産 市場分析 및 開發事業에 관한 事例研究

- 치앙라이시 住居團地 開發事業 中心으로 -

A Study regarding Thailand Real Estate Market Analysis
and Development

- Focused on Chiang-rai city housing market development -

2010年 6月 日

漢城大學校 不動産大學院

不動産 投資金融專攻

鄭 相 基

碩士學位論文
指導教授 白城浚

태국 不動産 市場分析 및 開發事業에 관한 事例研究

- 치앙라이시 住居團地 開發事業 中心으로 -

A Study regarding Thailand Real Estate Market Analysis
and Development

- Focused on Chiang-rai city housing market development -

위 論文을 不動産學 碩士學位 論文으로 提出함

2010年 6月 日

漢城大學校 不動産大學院

不動産 投資金融專攻

鄭 相 基

鄭相基의 不動産學 碩士學位論文을 認准함

2010年 6月 日

審査委員長 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
1. 연구의 배경	1
2. 연구의 목적	2
제 2 절 연구의 방법 및 구성	3
1. 연구의 방법	3
2. 연구의 구성	4
제 2 장 해외개발 사업의 추진절차 및 추진조직	5
제 1 절 해외부동산 시장의 변화	5
1. 해외부동산 개발사업의 역사 및 특징	5
2. 해외 건설투자 증가의 원인	8
3. 해외부동산 개발사업의 특징	9
4. 해외부동산 개발 사업의 구도	10
제 2 절 해외부동산 개발 추진절차 및 추진조직	12
1. 해외부동산 개발의 추진절차	12
2. 해외부동산 개발사업 추진조직 및 전략	16
제 3 절 해외부동산 개발사업의 리스크요인 및 점검포인트	18
1. 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)	18
2. 시장 경제체제 전환국가의 시장 매력도	19
3. 해외부동산 개발사업의 리스크요인	22
4. 해외부동산 개발사업의 점검포인트	23
제 4 절 해외 진출 사례 및 시사점	24
1. 해외 진출 사례	25
2. 사례검토결과	27

제 3 장 태국 부동산시장 분석	30
제 1 절 태국의 부동산시장 현황 및 전망	30
1. 태국의 부동산시장	30
2. 태국의 부동산시장 전망	32
제 2 절 태국 경제 동향	34
1. 태국 경제정책	34
2. 태국 경제 개황(2010년)	35
3. 경제동향	38
4. 태국의 정치	43
5. 태국 부동산산업 전망	47
6. 태국 주택수요 증가 요인분석	49
7. 태국의 부동산 개발	54
 제 4 장 태국 치앙라이 주거단지 개발사업	58
제 1 절 치앙라이시의 특징	58
1. 치앙라이의 입지	58
2. 치앙라이의 주택	59
3. 치앙라이의 편의 시설	60
제 2 절 사업개요	61
1. 건축개요	61
2. Project Site	62
제 3 절 시장사례	65
제 4 절 상품 및 마케팅 전략	68
1. 개발 TREND 분석	68
2. 개발 방향 도출	69
3. 개발컨셉	71
4. 단지계획	72
5. 주택계획	72
6. 단계별 분양계획	74

7. 마케팅 전략	75
8. SWOT 분석	76
제 5 절 사업성 분석	78
1. 사업성 분석	78
2. 사업성 분석 결과	79
 제 5 장 결론	 80
제 1 절 연구의 요약	80
제 2 절 연구의 결과	81
제 3 절 연구의 한계점 및 향후 연구과제	83
 【참고문헌】	 85
 ABSTRACT	 88



【 표 목 차 】

[표 2-1] 해외건설 수주실적의 변화 추이	5
[표 2-2] 해외 건설 지역별 공종별 계약금액	6
[표 2-3] 업체별 계약현황 수주액	7
[표 2-4] 해외부동산 개발사업 구도	10
[표 2-5] 해외 부동산 개발사업의 일반적인 추진 절차	12
[표 2-6] 해외 부동산 개발사업 추진 조직의 사례	16
[표 2-7] 세계 주요 도시 부동산 가격비교	19
[표 2-8] 시장매력도 및 수익률에 따른 시장전망 예상(2011년)	20
[표 2-9] 해외 부동산 개발 사업 사례	24
[표 3-1] 태국의 경제 개황	37
[표 3-2] 태국의 농가소득 증가율	38
[표 3-3] 태국의 제조업 생산지수 및 공장가동률	39
[표 3-4] 태국의 외국인 관광객 및 호텔점유율	39
[표 3-5] 태국의민간소비지수 및 민간투자지수 증가율	40
[표 3-6] 태국의 재정수입 및 재정지출 증가율	41
[표 3-7] 태국의 수출·입, 무역·경상수지, 외환보유액 현황	42
[표 3-8] 태국의 대외채무 현황	42
[표 3-9] 태국의 물가 상승률	43
[표 5-1] 총매출액 대비 분야별 비용 지출 내용	77
[표 5-2] 위험요인과 극복방안 체크리스트	82

【 그림 목 차 】

<그림 1-1> 연구 흐름도	4
<그림 3-1> GDP대비 관광비중	47
<그림 3-2> 방콕 콘도미니엄 공급/수요/공실률 추이	48
<그림 3-3> 65세 이상 실버인구 증가 추이(유럽,북미,일본)	50
<그림 3-4> 자료사진	53
<그림 4-1> 마스터플랜	61
<그림 4-2> 사업부지 1	62
<그림 4-3> 사업부지 2	63
<그림 4-4> 사업부지 3	64
<그림 4-5> PHUKET CAELUM RESORT	65
<그림 4-6> CHIANGMAI GOLFPARK VILLAGE	65
<그림 4-7> PHUKET IRIS POOL VILLA	66
<그림 4-8> HUAHIN BANYAN RESORT	66
<그림 4-9> CHIANGRAI SANTIBURI G. C	67
<그림 4-10> 개발 TREND 변화	68
<그림 4-11> 개발방향	69
<그림 4-12> 개발컨셉	71
<그림 4-13> 단지계획	72
<그림 4-14> 주택계획	72
<그림 4-15> 단계별 분양계획	74
<그림 4-16> 마케팅 전략	75
<그림 5-1> 총매출액 대비 분야별 비용 지출 내용	77

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

최근 몇 년 동안 한국 내 부동산 시장의 활황과 불황을 반복하면서 많은 건설업체 및 부동산 개발회사들이 개발사업들을 진행해 왔으나, 토지비의 상승, 과열된 부동산 억제를 위한 인허가 및 부담금 등 정부정책의 강화, 우후죽순 생성된 개발업체들의 과다한 경쟁, 분양성의 악화 등에 따른 미분양 사태, 금융위기에 따른 은행의 위기, PF자금의 미회수 등으로 사업의 이익실현이 어렵게 되었다. 한마디로 주택위주의 개발로 과공급을 불러온 주택시장의 침체는 경제지표에도 악영향을 주고 있다. 그러나 고객의 니드는 변화하고 있고 이로 인하여 새로운 개발 사업 모델을 찾기 위하여 건설업체들 및 개발회사들은 가까운 중국을 비롯하여 몽골, 카자흐스탄, 베트남, 캄보디아, 태국 등 아시아 전체에 개발사업 프로젝트를 찾아 진출하였고 현재까지 수행해 오고 있다.

한국의 부자들 대부분은 부동산을 통해 부를 축적해 왔다. 정부의 적극적인 개발정책과 더불어 한국은 고도성장을 해왔고 덩달아 부동산의 가격, 특히 토지가격은 폭등을 거듭했다. 최근 몇 년 아파트 투자로 큰 이익을 본 사례는 이미 흔한 이야기가 되었다. 이에 정부는 강도 높은 부동산 안정정책을 실행하고 있고 토지가격은 연 1%이상 상승하기 어려워 보인다. 이제 더 이상 국내 부동산에서 큰 부를 축적하기는 힘들 듯하다. 이제 많은 사람들이 해외 부동산으로 눈을 돌리고 있다. 신고된 금액도 크게 증가했고 신고되지 않은 투자를 감안한다면 가히 폭발적이라고 할 수 있다. 국내의 부동산 가격이 안정세를 유지하는 동안 국내 부동산에 대한 투자 매력은 많이 줄어들었기 때문이다. 과거 7,80년대에 한국이 고도성장을 하면서 부동산 가격이 덩달아 올랐듯이 이제 중국, 베트남, 캄보디아, 태국, 러

시아 같은 개발도상국에서 부동산 붐이 일고 있어 건설사에게는 기회의 땅으로 여겨지고 있다. 이제까지 해외 부동산은 일반인에게는 그림의 떡에 불과했으며 건설사에게는 위험천만한 시장이었다 국내 외환위기 이후 자금이 해외로 빠져나간다는 부정적인 인식이 고조되었고 실제로 제도적인 지원도 전무한 상황이었기 때문이다. 하지만 이제는 해외 부동산에 대한 인식이 변하고 있다 우리나라 외환보유고가 2000억 달러를 넘어섰으며 정부는 외환보유고를 적정 수준으로 유지하고 성장잠재력을 강화하기 위해 해외 부동산 투자에 대한 규제완화를 추진하고 있다. 정부가 앞서서 해외 투자를 장려하는 분위기다.

해외부동산 개발사업은 1990년대 중반 국내시장의 정체 및 중국의 경제개발 본격화에 따른 개발이익 기대로 한때 주택사업을 중심으로 중국진출러시가 일어난 적이 있으나 아시아 외환위기 충격으로 사업이 중단되거나 차질을 빚은 바 있다. 그러나 국내 개발사업의 재무구조 개선, 자금조달여건 변화등 사업추진 여건이 이전과는 판이하게 달라진 데다 국내외 건설시장의 환경도 급변하고 있어 과거 해외부동산개발사업 추진 당시와는 큰 차이를 보이고 있다. 현재 국내 건설시장의 성장이 정체되고 향후 전망도 불투명한 상황에서 새로운 성장 동력을 해외에서 찾고 있는 것이다. 국내건설업체들이 수행 중에 있거나 추진하고 있는 일련의 해외 부동산 개발 사업은 향후 국내 주택건설사업 글로벌화의 시작이 될 것이다. 부동산 개발사업 수요가 커지고 있는 신흥시장이 부상함으로써 해외 부동산 개발사업 진출이 활기를 띠게 된 것이다. 이 중에도 주택 수요가 많고 최고의 기후조건에 인건비가 싼 태국의 공동 주택에 대한 잠재 수요가 큰 매력적이지 않을 수 없다.

2. 연구의 목적

해외개발 사업은 도입기 수준으로 수요자의 선호도에 맞는 적절한 상품을 구성하는데 많은 시간과 비용이 소요된다고 할 수 있다. 해외부동산 및 건설시장개척이 결코 쉽지 않은데 실제 부동산 투자 진출에 따른 수많은

문제점과 난관이 드러나고 있다. 가장 현지와 되어야 성공할 수 있는 부동산사업이 서로 다른 문화, 환경, 정책, 경제환경, 환율등 단시간 내에 사업의 목표인 이익을 실현하기에는 많은 어려움을 겪고 있다. 따라서 본 연구에서는 해외부동산 개발에 있어서 새로운 방향을 제시하고 해외부동산 개발의 성공을 위한 방안을 모색하고 시행, 건설사의 성공적인 상품개발에 도움이 되고자 하는데 있다. 그래서 이런 태국의 공동주택 개발 사업을 중심으로 사업성분석 및 기회요인과 위험요인을 제시하여 태국에서의 개발사업 중 공동주택시장에서의 사업성 향상과 리스크 관리에 본 연구의 배경과 목적을 더한다.

제 2 절 연구의 방법 및 범위

1. 연구의 방법

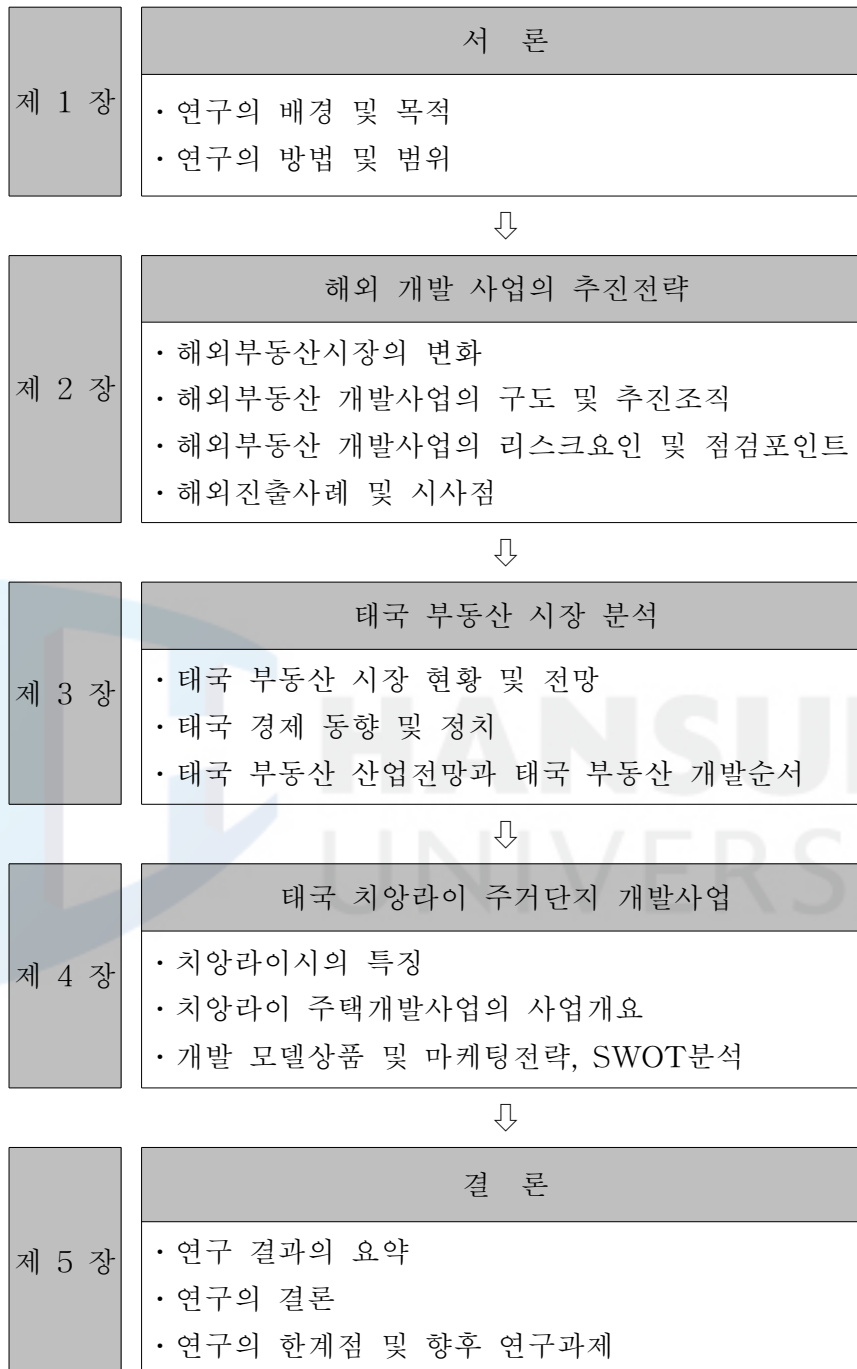
현재 해외 부동산의 현황, 해외 부동산 개발사업의 추진전략, 점검 포인트를 언론 및 연구자료, 연구기관, 해외건설협회 등을 통해 알아보았으며, 지금까지 해외부동산 개발 사업에 진출한 국내 건설사를 접하여 개발 사례를 조사해 보았으며, 태국 사업지를 방문해 현장조사와 현지인과 태국에 진출한 업체 담당자를 통해 심층적으로 분석하였다.

본 논문의 구성은 전 5장으로 되어 있다. 1장에서는 연구목적, 연구방법 및 내용을 서술하였고, 제2장에서는 해외 개발 사업의 추진전략에 따른 문헌적 고찰과 사례 분석을 하였다.

제3장에서는 태국 부동산 시장분석에 대해 실제 통계를 살펴보면서 특성을 파악하고 정리하였다. 제4장에서는 태국 치앙라이 주거단지 개발사업에 대해 살펴보고 태국내 개발사례와 치앙라이에서 개발사업을 진행하고 있는 H사의 프로젝트를 정리했다. 제5장에서는 앞에서 논의 된 내용들을 요약 정리하여 결론을 맺을 것이다.

2. 연구의 구성

<그림 1-1> 연구 흐름도



제 2 장 해외개발 사업의 추진전략

제 1 절 해외부동산 시장의 변화

1. 해외부동산 개발사업의 역사 및 특징

최근 들어 국내 건설업체들이 해외 부동산 개발 사업에 적극적으로 눈을 돌리고 있다. 해외 개발은 1990년대 중반 국내시장의 불황 및 중국의 경제개발 본격화에 따른 개발이익 기대로 한 때 주택사업을 중심으로 중국 진출 러시가 일어난 적이 있으나, 아시아 외환위기 충격으로 사업이 중단되거나 차질을 빚은 바 있다. 해외 부동산 개발 사업은 대규모 자본의 선 투입이 필요해 자금 조달여건이 취약한 국내 건설업체로서는 엄두를 내기 힘들었지만, 현재는 국내 건설업체의 재무구조개선, 자금 조달 여건 변화등 사업추진여건이 이전과는 판이하게 달라진 데다 국내외 건설시장의 환경도 급변하고 있어 과거 해외부동산 개발 사업 추진 당시와는 큰 차이를 보이고 있다.

[표 2-1] 해외 건설 수주실적의 변화 추이(2005~2010.4) (단위:천미불)

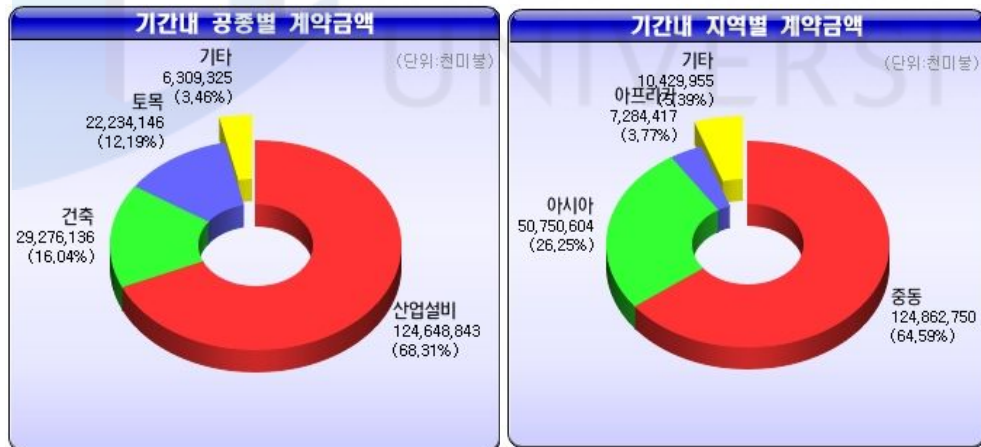


자료 : 해외건설 종합정보시스템

[표 2-1]의 내용을 보면 2007년 해외건설 수주실적을 보면 397억불로 2006년 대비 242%나 증가했고 그이후로 매년 성장하고 있는것을 볼수있다. 1990년대의 수주실적은 수익성 측면에서 많은 문제를 안고 있던 반면에 2005년 이후의 수주액은 외환위기를 거치면서 수익성 위주의 수주활동을 통해 달성한 실적으로 평가되고 있다.

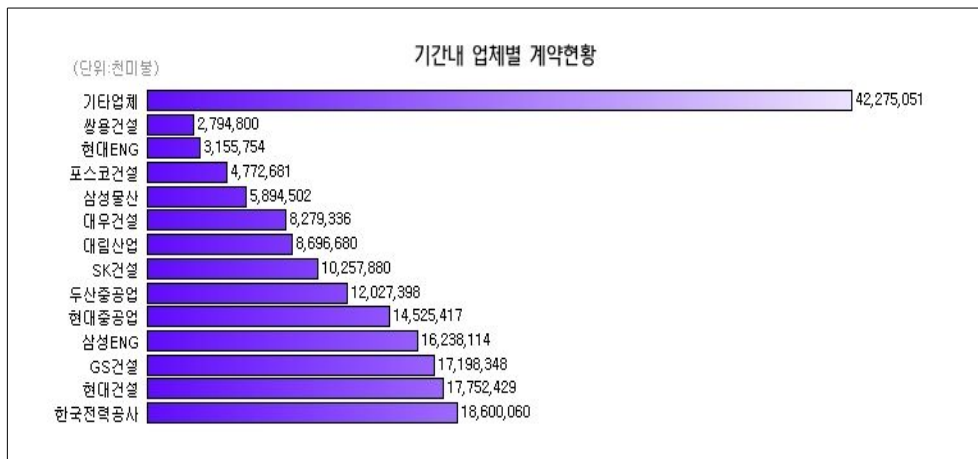
지역적으로는 전통적으로 중동지역의 수주실적의 비중이 많다. 이중 플랜트공사는 매년 계속해서 성장하고 있다. 2010년에는 원자력발전소 수주권으로 수주액이 급격 증가한 것을 볼 수 있다. 중동지역 공사 수주 실적은 전체 수주실적의 약 65%정도를 차지한다. 현재 2010년 4월 기준 총 922개 업체 진출(하청 210社 포함)하여 해외 사업을 진행 중에 있다. 2002년 70개사에서 2005년 136개사로 그리고 2010년 총 922개 업체(하청210개사 포함)로 기학적인 발전을 하고 있다. 아래<표 2-2>, <표 2-3>를 참조하면 현대건설, GS건설, SK건설, 대우건설, 삼성엔지니어링 등 대형건설업체가 수주금액 상위를 차지하였지만 1위인 한국전력공사는 원전수주에 힘입어 1위를 차지했다. 2010년 수주실적은 해외원전수출에 힘입어 2009년대비 40%가량 증가한 700억불로 전망하고 있다.

[표 2-2] 해외 건설 지역별 공종별 계약금액(2005~2010.4) (단위:천미불)



자료: 해외건설 종합정보시스템

[표 2-3] 업체별 계약현황 수주액(2005~2010.4) (단위:천미불)



자료 : 해외건설 종합정보시스템

지역적으로는 중동, 공종별로는 플랜트 건설공사 중심의 수주가 지속될 것으로 전망되며, 베트남, 중국, 캄보디아, 인도 등 일부 아시아지역의 경기회복 추세에 따른 공공사업 발주물량증대, 원전수출, 민간 건설 경기 회복에 따른 개발사업 참여기회 증대, BRICs국가들의 약진으로 인한 건설경기회복 등이 예상된다. 해외건설 수주실적은 1997년 이후 8년 만인 2005년 100억불을 넘으며 계속적으로 수주액이 증가하고 있다. 우리건설업체들의 해외 패턴은 과거와 다른데 해외건설시장 진출 패턴의 변화 양상은 토목, 건설 중심에서 플랜트 공사 중심으로 바뀌어 가고 있다. [표 2-2]를 참고하면 토목/건축공사의 비중은 약28%이다. 1980년대만 해도 토목/건축공사가 차지하는 비중은 82.4%였지만, 1990년대에는 62%로 줄어들었고, 2000년대에 들어와서는 급기야 20%미만 수준으로 하락한 것이다. 가장 큰 원인은 토목/건축공사를 수행하는데 있어서 임금 경쟁력을 완전히 상실했고, 노동생산성도 낮고, 기술력도 취약한데 이유가 있다. 또한 우리 건설업체의 주된 진출시장인 중동이나 아시아 국가의 지역 업체들도 단순 토목/건축공사는 충분히 수행할 능력이 되었다.

중국과 인도 건설업체들은 저임금을 무기로 급속하게 단순 토목/건축공사 시장을 잠식하고 있다. 이런 상황에서 가격경쟁이 치열한 토목/건축공사

사는 수주를 하더라도 수익성을 기대할 수 없게 되었다. 머지않아 우리 건설업체들은 초고층 건축공사를 제외한 나머지 토목/건축공사 수주실적이 지금보다 더 떨어질지도 모른다. 반면 플랜트 공사는 아직까지 우리 건설업체들이 세계적인 경쟁력을 보유하고 있고, 담수플랜트부문의 경우 세계 최고수준의 기술력을 갖고 있는 것으로 평가받고 있다. 원전건설의 경우도 일본과 다른 선진국보다는 가격경쟁력이 있고 기술력도 별반 다르지 않아 앞으로 수주액이 꾸준히 증가할 것으로 예상된다. 게다가 고유가 추세가 꺾이지 않고 있어 중동 산유국을 중심으로 우리 건설업체들이 상대적으로 세계적인 경쟁력을 보유하고 있는 석유/가스 플랜트공사 발주가 당분간 더 늘어날 전망이다. 다행히 플랜트부문의 경우, 중국이나 인도 건설업체와 몇 년간의 기술격차가 있어서 우리건설업체들이 향후 몇 년간은 경쟁력을 가지고 수주기회를 넓힐 수 있을 것으로 사료된다. 플랜트는 기술력을 그렇게 많이 요하지 않기 때문에 몇 년 안에는 경쟁력을 상실할 것이다. 한국전력공사의 국내 원전수출은 고부가가치의 영역으로 플랜트 사업부문에서의 경쟁력을 이어갈 수 있을 것이다.

2. 해외 건설투자 증가의 원인

2010년부터 가장 두드러지는 것은 해외부동산 개발시장 진출의 확대이다. 주택건설업체들이 해외부동산 개발시장에 진출하고자 하는 이유는 2004년 이후 국내 부동산 시장이 정부의 강력한 규제로 인하여 정상적인 사업추진이 어렵고, 1999년 이후 약 5년간 호황이 이제는 더 이상 지속되기 어렵다는 전망과도 관련된다. 2008년 금융위기이후의 부동산시장은 적체되어있다. 미분양물량은 사상최고치이고 실물경제도 최악인 상황에서 건설사업장에서는 SOC 또는 해외건설로 눈을 돌릴 수밖에 없는 진퇴양난에 빠져 있는 것이다. 새로운 성장 동력을 위해 다른 사업기회를 창출해 보고자 하는 주택건설업체들이 늘고 있다.

신흥시장들은 그나마 성장을 할 것이고 자본이득이 생길 수 있는 가능성이 국내시장보다는 크기 때문에 해외 부동산개발사업 진출이 활기를 띠게 된 것이다. 주택의 대량생산방식에 있어 경험이 풍부하고 역량이 축적된 국내 건설업체로서는 이들 국가의 공동주택에 대한 잠재수요가 큰 매력에 아닐 수 없다. 그리고 물가와 인건비에서 무한 경쟁력을 가지고 있기 때문에 많은 리스크를 감수하고서도 진출하고 있다.

베트남이나 카자흐스탄, 말레이시아, 필리핀, 태국과 같이 우리 주택건설업체들에게 적극적으로 자국 부동산 개발시장에 투자해 주기를 바라는 국가도 꽤 있다. 자국의 주택/부동산시장을 한 단계 발전시키기 위해 외국의 투자 자본을 끌어 들인다는 목적도 있고, 개발도상국가 중에서 신도시 건설 등을 통해 단기간에 대규모 주택 공급을 해온 우리나라의 경험을 배우고자 하는 목적도 있다.

3. 해외 부동산 개발사업의 특징

현재 우리나라 건설업체들의 해외 부동산개발사업 추진 방식은 대부분 합작투자 형태로 이루어지고 있다. 현지 부동산개발 업체 또는 지방정부의 토지와 국내건설업체의 개발자금이 결합하는 형태가 일반적이다.

토지는 이들 국가의 경우 국가소유이기 때문에 일정기간 사용할 수 있는 권리를 말한다. 100% 단독 법인 설립을 통한 개발사업도 가능하지만, 토지 획득, 인허가, 하도급 관리 등 실제 사업진행 과정에서 외국기업으로서 극복하기 어려운 문제들이 만만치 않기 때문에 대부분 합작투자 형태로 진출하고 있으며, 이들 국가들도 이런 방식을 선호하고 있다.

태국의 경우는 리즈홀드(Leasehold)가 일반적인데 30년씩 3번까지 90년을 임대하여 쓴다. 국가가 임대를 보장해주는 방식이다. 파타야등 관광광지에 프리홀드(Freehold)라고 토지와 건물을 등기하는 방식이 있으나 부분적이다. 부동산개발 사업 아이템 가운데서는 주택 대량 생산방식인 아파트 사업에 치중하고 있으며, 임대 등 운영 및 유지까지 사업순서(Business Process)가 확정되어야 하는 상업용, 업무용, 레저용 개발사업 추진은 아

직 미미하다. 반면 아파트 사업은 국내시장에서 축적한 상품개발, 마케팅, 시공능력 등에 있어 국내 건설업체들이 비교우위에 있는 분야인 데다 비주거용과 달리 분양을 통해 투자자금을 조기에 회수 할 수 있는 장점이 있다.

최근 들어서는 해외 부동산 개발사업 진출지역이 중국에서 베트남, 캄보디아, 우즈베키스탄, 태국, 말레이시아, 필리핀 등지로 다변화되고 프로젝트 규모도 대형화되는 특징이 있다. 이들 나라중 일부는 자국의 부족한 인프라 건설등 일정한 기여를 하게 되면 토지를 공급하여 부동산 개발 사업을 할 수 있도록 편의를 제공하는 경우가 있다. 정부가 소유한 토지를 활용하여 부족한 인프라도 확충하고 시급한 주택 공급 문제도 해결하는 일석이조의 외국인 투자유치 정책을 실시하고 있다.¹⁾

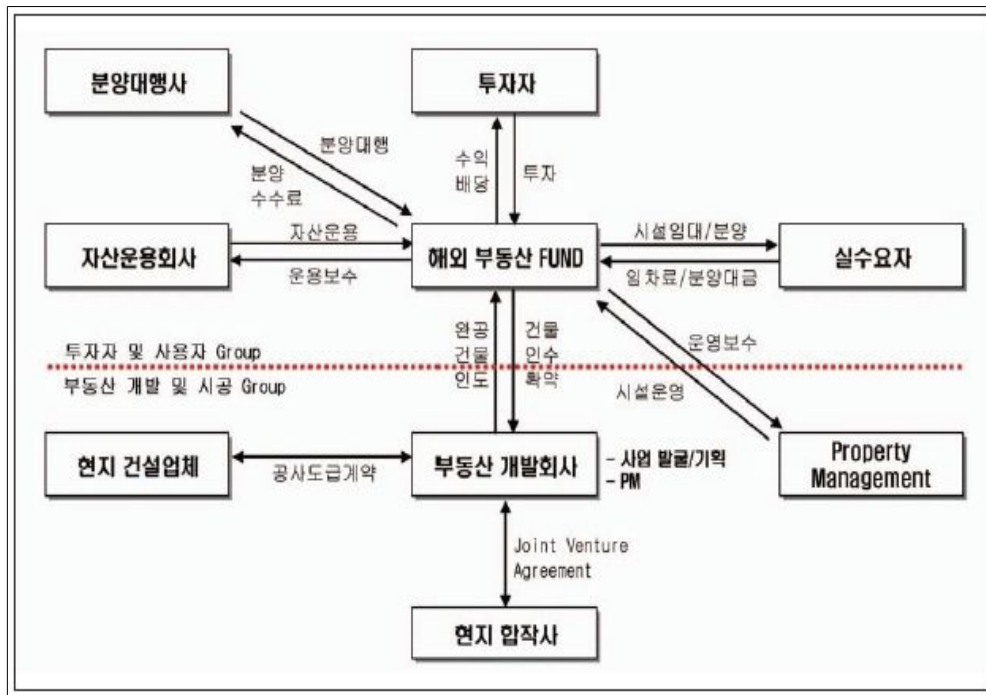
4. 해외부동산 개발 사업의 구도

정부의 주거용 해외 부동산 취득허용 및 개인의 해외 투자 제한 폐지 정책에 힘입어 국내의 개인 투자자를 대상으로 한 신규투자 계획수립의 필요성이 대두 되고 있다. 특히, 제 2금융권의 해외 부동산 투자 펀드 운영에 따라, 펀드형 해외 부동산 투자가 본격화 될 전망이다. 국내 건설사들은 해외에서 축적한 다양한 공사경험과 국내 주택개발사업 노하우(KNOW_HOW)를 바탕으로 금융권과 제휴한 해외 부동산 개발 사업을 추진할 필요가 있다.²⁾

[표 2-4] 해외부동산 개발사업 구도

1) 김성식(2004), 「해외부동산 개발사업의 위험요인과 점검포인트」, LG경제연구원, pp. 21~25.

2) 황주명(2006), 「해외 부동산 개발사업 추진 전략」, pp. 243~246.



자료 : 황주명(2006), 「해외 부동산 개발사업 추진 전략」, pp. 243~246.



HANSUNG
UNIVERSITY

제 2 절 해외부동산 개발 추진절차 및 추진조직

1. 해외부동산 개발의 추진절차

해외 부동산 개발사업의 일반적인 추진 절차는 [표 2-5]와 같으며 추진 단계별 주요 고려할 사항은 다음과 같다.

[표 2-5] 해외 부동산 개발사업의 일반적인 추진 절차

Activities	Month																Remarks
	-2	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	
Milestones			Land Contract ★				Building Permit ★	Project Closing					Certificate of Occupancy		Lease Up ★	Sale of Property ★	
1. Site Selection	■																
2. Market Study		■															
3. Feasibility Study / Draft Budget		■															
4. Land Contract			■														
5. Due Diligence			■	■													
6. Secure Financing Source (Equity/Construction Loan)		■	■	■	■	■	■										
7. Design / Permit			■	■	■	■	■	■									
- Site Plan Approval			■	■	■	■	■	■									
- Engineering Permit			■	■	■	■	■	■									
- Building Permit			■	■	■	■	■	■									
8. Construction Contract				■	■	■	■	■									
9. Management Contract					■	■	■	■									
10. Project Closing							■										
- Land Closing							■										
- Construction Loan Closing							■										
11. Construction								■	■	■	■	■	■	■	■	■	
12. Marketing									■	■	■	■	■	■	■	■	
13. Leasing and Property Management										■	■	■	■	■	■	■	
14. Sale of Property																Generally at 3 Years after Project Closing■	

자료 : 황주명(2006), 「해외 부동산 개발사업 추진 전략」, pp. 243~246.

1) 부지 관련 정보의 수집 2006년

(1) 토지관련 관계기관 방문조사

도시계획, 면적, 소유권, 제한물권, 인허가 절차 및 비용 등을 조사한다. 필요시 현지 법률회사 또는 부동산 컨설턴트를 고용하여 토지관련 실사를 수행한다. 태국의 경우는 토지은행이 있어서 모든 정보를 관리한다.

(2) 기반시설 방문조사

부지 내에서의 기반시설의 이용 가능성을 조사하고 기반시설 인입비용 및 부담금을 조사한다. 종종 개발도상국의 부동산 개발 사업에 있어서 기반시설 관련 비용 때문에 사업을 포기하는 경우가 있다.

(3) 항공사진 입수 및 부지 직접 방문조사

2) 기초 타당성 검토 (Pre-Feasibility Study)

(1) 토지의 결정

기초타당성 검토는 수집된 토지, 사업정보를 가지고 사업추진 가능성의 여부 및 기대수익률을 충족시켜 주는 적정 토지가격, 기타 사업조건을 점검하는 단계로 여기서 계산된 토지가격 및 사업 조건을 가지고 토지협상 (Nego)에 착수한다.

(2) 토지가 산정 및 의향서 발송

사업 목적에 적정하다고 판단되는 부지를 선정한 후 기초 타당성 검토 (Pre-Feasibility Analysis)를 하여야 하는데 여기서 가장 중요한 요소는 공사비를 포함한 개발비용, 개발밀도, 주변 부동산 매매 및 임대가격 정보 등이다.

기초 타당성 검토(Pre-Feasibility Study) 결과 수익성이 있다고 판단되면 주요 계약 조건을 정리한 후 의향서(Letter of Intent)를 부지 소유주에

계 송부하여 계약 조건에 대한 협상(Nego)을 시작한다.

3) 시장성 조사(Market Survey)

시장성 조사(Market Survey)는 현지점에서 객관적인 자료를 기준으로 사업성을 제고하고 추후 투자자 물색 및 금융조달에도 활용할 목적으로 현지 시장조사 전문 기관과 계약을 체결하여 실시한다.

4) 사업성 검토 항목

- (1) 법률 검토 (Legal Review)
- (2) 물리적 검토 (Physical Review)
- (3) 국가 / 도시 검토 (Country/City Review)
- (4) 경제 / 인구 통계 학적 검토 (Economic/Demographic Review)
- (5) 시장 조사 (Market Survey)
- (6) 건축 사이트 기획 (Architectural Site Planning)
- (7) 재무 타당성 연구 (Financial Feasibility Study)
- (8) 예비 건설 예산 (Preliminary Construction Budget)

5) 사업추진 방법의 결정

사업성분석 기간 중의 자료를 토대로 각 국가별 법률, 사업 환경을 고려하여 가장 합리적인 사업추진 방법을 결정한다. 이때 주요 목표는 이윤의 극대화와 위험 분산을 중점적으로 고려한다. 합작회사(Joint Venture)방식으로 사업 추진 시, 어느 한쪽 협력사(Partner)가 많은 위험이나 적은 이윤으로 부담이 되지 않도록 공평한 구조를 설정하여 장기적으로 좋은 관계를 유지하는 것이 중요하다.

6) 건설 공사 계약 절차

- (1) 계약 방식의 결정
- (2) 잠재적 입찰자(Potential Bidders) 선정
- (3) 입찰 패키지(Bidding Package) 준비 및 제공
- (4) 입찰(Bid) 접수 및 검토
- (5) 적정 계약자(Contractor)의 선정
- (6) 계약자(General Contractor)의 확정 및 계약체결

7) 마케팅 계획(Marketing Plan) 수립

마케팅(Marketing)은 설계단계에서 시작되어야 하며 자산(Property)이 매각 처분되어도 계속되어야 하는 특징이 있다. 마케팅분석(Marketing Analysis)은 사업성 분석 단계에서 세부적으로 이루어지지만 일반적으로 12개월에서 24개월 사이 기간마다 시장(Market)의 주요한 변화가 일어나므로 시장상황을 정기적으로 모니터 해야 한다.

8) 사업의 종결 및 수익성 재평가

공사가 완료되고 합작회사의 계약서(Joint Venture Agreement)상의 공사완료일자(Cut off Date)가 지나면 개발/공사비 집행 보고서를 취합하여 각 집행내용이 적절하고, 서류상 숫자가 일치하는지 검토하여 사업비를 정산한다. 사업비가 정산 되면 사업의 수익성을 재평가하고 사업 성공 및 실패 요인을 다시 확인(Feed Back)하여 향후 경영전략에 반영되도록 한다.

2. 해외 부동산 개발사업 추진조직 및 전략

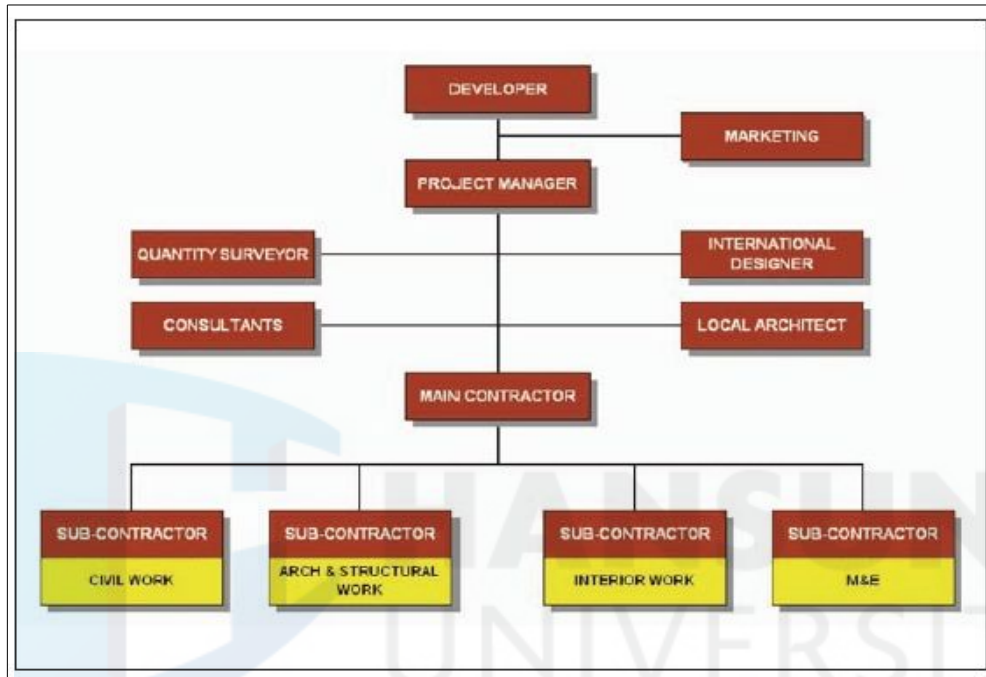
1) 추진조직

성공적인 부동산 개발 사업을 위해서는 능력 있는 전문가 집단의 공동 개발(Team Building)이 매우 중요하다. 그러나 단순히 전문가 집단의 집

합만으로는 사업의 성공을 보장 받지 못하며 각 전문가의 역량을 도출해 내는 개발업자(Developer)의 능력에 좌우된다.

개발업자(Developer)는 끊임없이 전문가들과 의견을 교환하고 전략을 수립하며 전문지식에 근거한 정확한 의사결정을 통해 성공적으로 사업을 수행해 나간다.

[표 2-6] 해외 부동산 개발사업 추진 조직의 사례



자료 : 황주명(2006), 「해외 부동산 개발사업 추진 전략」, pp. 243~246.

2) 추진전략

(1) 합작개발 (Joint Venture)

해외 부동산 개발 사업은 중장기적이고 종합적인 시각으로 평가 및 진출해야 한다. 단계별 전문 부문별로 체계적인 전략을 수립하여, 일회적인 수주 또는 개발 사업에 의존하기 보다는, 현지의 시장과 정책이 안정되고 적절한 합작사를 만날 때 까지 장기적인 관심을 갖고, 해외투자를 통한 진

출을 모색해야 할 것이다.

국내건설업체나 능력 있는 현지개발업체와의 합작을 통한 공동개발 방식으로 리스크를 분산하는 것이 필요하다.

(2) 철저한 시장조사

해외 부동산 개발사업 수행 시 사업 타당성을 검토함에 있어서 양질의 정보를 바탕으로 보다 합리적인 방법을 활용하도록 해야 한다.

철저한 시장분석 없이 미흡한 정보를 근거로 해외 투자를 하기로 방향을 결정해 놓고 유리한 면은 확대 해석하고 불리한 면은 축소하여 의도적이고 자의적인 결론을 유도하는 경우 사업에 실패할 가능성이 크다.

현지 부동산 시장을 잘 알고 있는 유능한 컨설턴트를 활용하여 시장조사 및 사업타당성 검토를 객관적으로 실시한 후 검증 절차를 거쳐 사업추진 여부를 결정해야 한다.

(3) 전문인력

국제감각, 적응력 및 유연한 사고방식 등을 갖추고 해외에서의 경영활동을 효과적으로 해낼 수 있는 전문인력을 양성해야 한다. 현지문화와 국민성을 이해하고 상황변화에 유연하게 대처할 수 있는 지역 전문가의 능력이 크게 요구 된다.

(4) 핵심역량

무엇보다도 중요한 것은 자기 자신의 핵심역량이 무엇인지를 파악하는 것이다. 국내에서의 부동산 개발사업과는 달리 낮은 외국에서 개발 사업을 수행하는 데는 예기치 못한 어려움이 많이 따르게 된다.

따라서 핵심역량이 불분명한 기업은 해외부동산 개발사업에서 성공하기가 무척이나 어렵다. 기업이 보유하고 있는 핵심역량을 투자대상국의 입지조건이 기업에게 제공하는 이점과 결합시킬 때 어떠한 부가가치가 창출될 것인가에 대한 검토가 필요하다.³⁾

3) 황주명(2006), 전계논문, p.243~246

제 3 절 해외부동산 개발사업의 리스크요인 및 점검포인트

1. 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)

프로젝트 파이낸싱(Project Financing 이하PF.)이란 대출자가 특정인의 신용을 근거로 대출을 제공하는 것이 아니라, 해당 프로젝트개발회사(Project Company)의 근간이 되는 프로젝트의 사업성 즉, 현금흐름 등을 담보로 하여 제공하는 금융을 가리킨다.⁴⁾ 그러므로, 해당 프로젝트의 실질적 소유주인 프로젝트사업주(Project Sponsor)의 기존자산 및 부채와는 구분된다. PF는 프로젝트로부터 발생하는 현금흐름에 근거하며, 현금흐름이 당초 기대에 못 미치지 못하는 경우에도 사업주 회사는 법적인 변제 의무가 없는바, 이를 비소구금융(Non-Recourse)이라고 한다.

해외부동산 개발 사업은 대규모 자금이 소요되기 때문에 그동안 선진국의 투자전문 기관이나 자본력이 막대한 해외 선진 건설업체들의 전유물로 생각되어 왔다. 국내 건설업체들이 주택경기 호황에 따라 경영상태가 호전되어 해외부동산개발사업을 추진할 수 있는 여력이 있다.

국내 금융기관들도 과거와 달리 초저금리로 풍부해진 자금들이 국내시장의 침체와 PF 부실 등으로 국내 PF투자를 꺼리지만 금융의 블루오션을 찾아야하는 시점에 와있다.

PF는 차입자 보다는 해당 프로젝트의 사업성을 담보로 대출해주는 것으로 모기업의 차입에 대한 부담을 덜어주고 최악의 경우사업이 실패하더라도 모기업까지 파급되지 않아 투자의 리스크 분산이 가능하다. 선진국의 전문 디벨로퍼들이 대규모 해외 부동산 개발 사업을 벌일 수 있는 것은 자금조달 여건이 뒷받침되고 있기 때문에 가능한데 향후 부동산 간접투자가 확산되어 리츠(Reits)등 부동산개발을 위한 자본조달수단이 자본시장으로까지 확대되면 국내외 부동산개발사업은 더 활발해질 것이다.

4) 안정근(2009), 『부동산학개론』, 부연사, p.160.

2. 시장 경제체제 전환국가의 시장 매력도

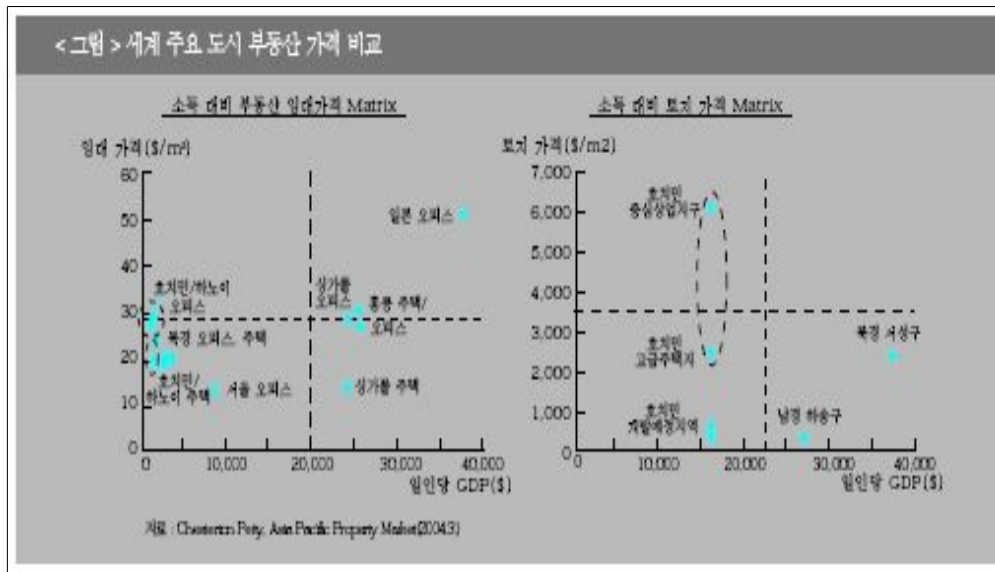
국내 건설업체들이 이미 진출했거나 개발 사업을 추진하고 있는 시장은 중국, 베트남, 러시아, 캄보디아, 우즈베키스탄, 필리핀, 말레이시아 등 과거 사회주의 체제에서 시장경제로 체제전환을 하고 있는 국가들과 동남아시아의 개발도상국들이다. 이들 국가들은 거시경제가 빠르게 성장하고 있는 개발도상국들로서 경제성장에 따른 부동산개발 잠재력이 상당히 크다는 공통점이 있다. 실제로 여러 가지 이유로 이들 국가의 토지, 주택등 부동산 가격은 상승세를 유지하고 있다. 아파트의 공급이 늘어나면서 새로운 투자수단으로 부상하고 있으며 공급이 미처 수요를 충족시키지 못해 공급자우위의 시장 구조를 보이고 있다. 태국의 경우 관광지 이긴 하지만 주요 도시의 고급 아파트의 높은 임대료는 주택개발사업의 수익성을 반증한다.

이에 따라서 국내건설업체들이 일차적으로 겨냥하고 있는 것은 주택수요의 잠재력이다. 이들 국가의 국민들은 기존 주택이 워낙 낡고 질적으로 획일화 되어 있어서 소득이 증가하면서 주거환경 개선에 대한 욕구가 커지고 있다는 공통점이 있다.

우리나라 아파트 분양경험을 보면 1970년대에는 사채자금, 공무원 등이 초기 분양시장을 주도해오다 경제개발이 성공하면서 신흥 중산층이 형성되고 이들 계층이 확대되면서 아파트 수요의 저변이 확대된 바 있다.⁵⁾

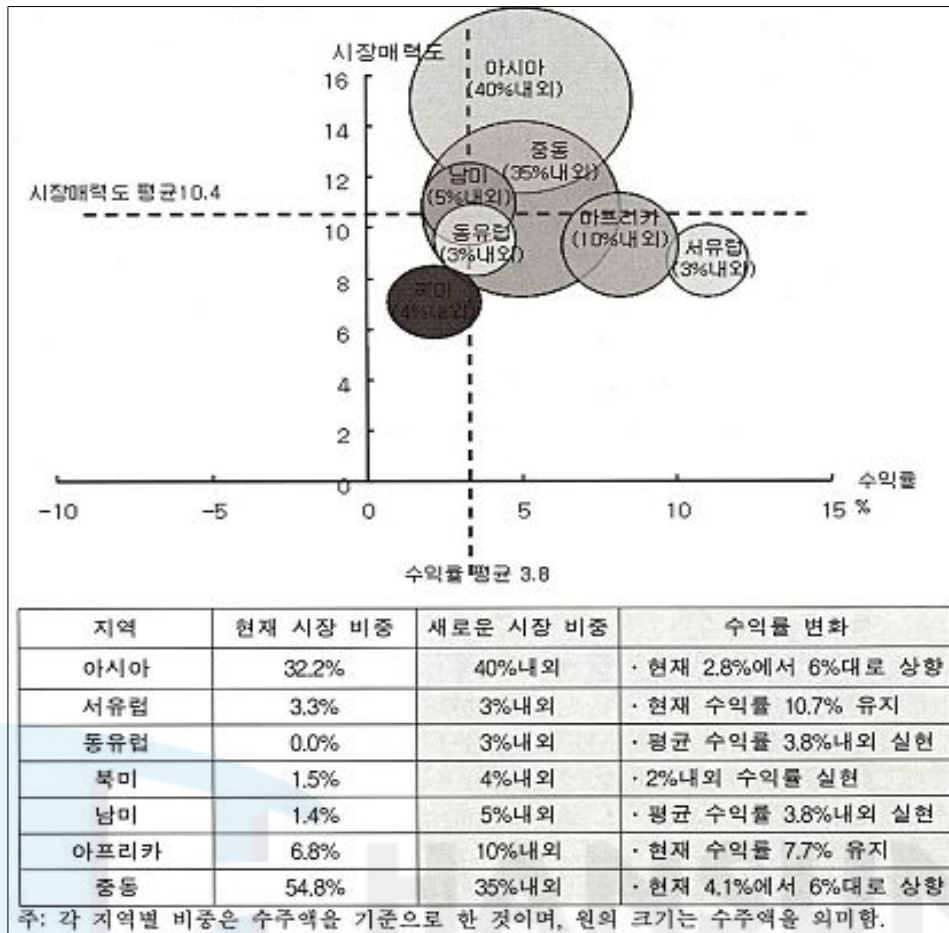
[표 2-7] 세계주요도시 부동산 가격비교

5) 김성식, 전제논문, p. 22.



자료 : 김성식(2004), 「해외부동산 개발사업의 위험요인과 점검포인트」, pp.21 ~ 25.





자료 : 건설교통부(2007), 「세계건설시장 전망과 중장기 대응전략」, p.154.

세로축을 시장 매력도, 가로축을 수익률로 할 때, 시장매력도 평가에서 나타났듯이 향후 몇 년동안 가장 매력적인 시장은 아시아이며, 다음으로는 중동과 남미이다. 그러나 현재 우리나라 해외건설 수주는 지나치게 중동과 아시아 시장에 편중되어 있는 경향을 보인다. 비록 중동지역이 성장률이 비교적 높을 것으로 전망되고 개방도도 크지만, 세계 건설시장에서 차지하는 비중은 4%에 불과하다. 따라서 우리나라 해외건설이 지금까지와 같은 부침이 심한 구조에서 벗어나 지속적인 성장을 구가하기 위해서는 중동지역의 의존도를 줄여가면서 시장을 다변화 시킬 필요가 있다. 더불어 해외 건설의 전반적인 수익률 제고를 위해 주력시장인 중동과 아시아의 평균수

익률 이상으로 수익률을 제고 시킬 것이 요망된다.

3. 해외부동산 개발사업의 리스크요인

해외 부동산 개발 사업은 국내 사업에 비해 전략, 실행, 외부환경 측면에서 더 큰 리스크를 안고 가야 한다. 특히 전략적인 측면에서 투자 의사결정 및 재무적인 리스크 요인을 사전에 세밀하게 고려하지 않을 경우 사업실패로 귀결될 수 있다. 전략 리스크 요인 가운데 투자대상의 선정 및 사업 타당성 분석, 합작투자 구도, 파이낸싱 조건 등 전략적 판단의 실수는 돌이킬 수 없는 것으로 결국 해당 사업의 수익성 악화로 이어지기 때문에 전략적 판단 리스크를 최소화하기 위해서는 무엇보다 검증 시스템을 확립하는 것이 필요하다. 이를 위해서는 자체 전문 인력을 육성하거나 현지 에이전트(Agent)를 고용하는 방안을 고려할 수 있으나 해외사업의 속성상 어떤 경우에도 상당한 대리비용(Agent costs)을 감수할 수밖에 없는 것이다. 실행관련 리스크 요인은 주로 구매 및 시공과 관련된 것이다. 실행을 점검해야 할 현지 전문가가 없을 경우 협력 업체 파악 및 노무관행 숙지 등에 차질을 빚거나 구매조달 구조 파악이 미흡해 원부자재 조달에 애로를 겪는 경우 등이 그것이다.

분양 판촉 및 A/S 분야도 현지 에이전트에게 의존해야 하는 등 상당한 에이전시 코스트를 지불할 수밖에 없는 점도 실행 리스크 요인으로 볼 수 있다. 실행 리스크를 최소화하기 위해서는 국내와는 다른 현지 환경, 문화, 관습에 대한 빠른 적응이 필수적이다.

해외 부동산개발사업의 경우 환경측면의 리스크 요인은 전략적인 자유도가 낮다는 점에서 프로젝트 수행 과정에서 지속적으로 점검하여 영향을 최소화해야 할 분야이다. 거시경제 여건이 급변하거나 부동산개발 관련 정책이 변할 경우 해당 프로젝트의 일정 및 수익성에 직간접적인 영향을 미치게 된다. 이밖에 부동산 경기순환상의 리스크, 예기치 않은 수요변화, 경쟁구도 변화 등도 부동산개발사업의 환경리스크 요인들이다. 태국의 경우

현재 반정부시위 때문에 관광객이 줄어들고 국가신용도 하락하고 있어 개발환경이 악화되고 있다.

4. 해외부동산 개발사업의 점검 포인트

국내 건설업체들의 해외 부동산개발사업 추진은 내수 시장의 한계를 극복하고 보다 높은 투자수익을 위한 새로운 성장 모멘텀을 확보한다는 측면에서 긍정적인 의미가 크다. 하지만 개발도상국가의 부동산 개발 사업에는 보이지 않는 위험도 도사리고 있음을 명심해야 한다.

국내건설업체들이 해외 부동산개발 프로젝트를 추진하기에 앞서서 다음 사항을 반드시 점검해 보아야 할 것이다 무엇보다 해당 부동산개발 프로젝트의 수익성은 있는가에 대한 면밀한 분석이 필요하다. 사업의 타당성과 현금 흐름 추정을 위해서는 논리적 가정이 전제되지만 가정 역시 잘못 추정될 우려가 있으므로 다양한 채널을 통해 크로스 체크를 할 필요가 있다. 해당 프로젝트의 기회비용이 고려되고 있는가에 대한 비교분석이 필요하다. 개발도상국들의 주택시장 잠재력과 그에 따른 수익 창출 가능성은 커 보이지만 국내외 여타 다른 시장 진출을 통한 수익 창출의 기회를 저버리고 있는지에 대해서도 고려해야 할 것이다.

해외 부동산 프로젝트가 해당 기업의 핵심역량과 적합성이 있는가에 대한 냉정한 분석이 필수적이다. 시장 및 프로젝트의 매력도가 아무리 높더라도 역량이 뒷받침되지 못하면 실패로 이어질 수도 있다. 국내건설업체들은 대부분 국내에서 조차 진정한 의미의 부동산 개발 사업을 수행해 본 경험이 많지 않다. 단순 도급공사 위주의 역량으로 해외에서 대규모 개발 사업을 수행할 경우 적지 않은 손실을 볼 수도 있다. 해외 부동산개발 프로젝트는 전략적인 자유도가 작기 때문에 예기치 않은 환경변화 등 최악의 경우를 대비하여 비상계획도 세워 놓아야 한다.

마지막으로 해외 개발사업의 리스크를 최소화 하여 성공으로 이끌기 위해서는 임직원의 적응력 향상 등 현지화 노력이 선행되어야 한다. 사전에

임직원의 현지화를 통해 지역 전문가를 육성할 필요가 있으며 프로젝트를 수행할 관련당사자들이 해외 시장에 적응하기 위한 정책, 법규, 관행을 습득하고 전략에 기초한 협상능력을 배양할 수 있도록 해야 한다. 현지 파트너와의 원활한 관계, 인허가 등 대관업무 등을 위해 탄탄한 네트워킹을 갖추어야 하고 리스크에 철저히 대응할 수 있는 다양한 모니터링 시스템도 구축할 필요가 있다.

국내건설업체들은 해외 부동산개발사업 진출시 과거에 경험한 크고 작은 실패를 경험삼아 해당프로젝트를 보다 신중하게 접근하고 철저히 준비해야 성공으로 이끌 수 있을 것이다.⁶⁾

제 4 절 해외 진출 사례 및 시사점

[표 2-9] 해외부동산 개발 사업 사례

위 치		건설업체	사업내용	진행상황
베트남	호치민	대원건설	아파트 405가구	공사 중
		벽산건설	아파트 700가구	착공, 분양 중
		GS건설	102만㎡ 규모에 6000가구가 이상의 주거단지 건설	토지보상 중
		한승건설	초고층 아파트	공사 중
	하노이	포스코건설	아파트 7600여 가구 등 건설	토지보상 중
		대우건설 등	파이호파이 신도시 개발사업	착공 준비
카자흐스탄	아스타나	동일토건	아파트 2500여 가구	공사 중 (2차분 분양 중)
		성원건설	아파트 500여 가구	공사 중
		삼부토건	지상 9층(연면적 3만7000㎡)짜리 오피스 건물	12월 착공 예정
		DTC	알마티 국민주택 건설	발주 물량 협의 중
		우림건설	아파트 4000여 가구 및 상업시설	분양 중
호주	골드코스트	롯데건설	아파트 346가구, 124가구 고급 연립	9월 착공 예정
		월드와이드건설	332가구 고급주택 건설	시공사 물색 중
중국	장수성 쿤산	우림건설	주택 2800여 가구 및 상업시설	공사 중

6) 김성식, 전계논문, p. 25.

두바이	비즈니스베이	반도건설	초고층 주상복합 및 업무용 빌딩	공사 중
		성원건설	주상복합아파트 140가구	공사 중
	자다프	성원건설	주상복합 370가구 및 업무용 빌딩	공사 중
러시아	상트페테르부르크	롯데건설	주택 250가구 및 상업·업무시설	진출여부 타당성 분석 중
아제르바이잔	다바치군	GS건설	신도시 건설	추진 중
알제리	부이난	한화건설 등	신도시 건설	착공 준비
말레이시아	쿠알라룸푸르	하이테크리얼티 솔루션	주택·호텔·상업·업무시설 (연면적 100만㎡)	설계 중, 내년 초 착공예정
		대우건설	주상복합 470가구 및 상업시설	토지보상 중
태국	푸켓	푸바나 푸켓	풀빌라 79가구	타당성 분석 중, 내년 초 착공 예정
	LA	신영	40층 초대형 주상복합	부지매입완료
		현대건설	400여가구 주상복합	투자자들과 양해각서 체결

자료 : 중앙일보조인스랜드 2008. 07. 16, “국내 부동산 맥 못쫓아 해외 진출”

1. 해외 진출 사례

1) 대원건설 ‘안푸 칸타빌’

이는 대원과 베트남의 주택개발회사인 투덕의 합작법인인 Daewon-Thuduc JVC에 의해 발주되었다. 공사 형태는 개발형 공사로 합작법인의 예산으로 이루어지며, 설계는 베트남 업체인 ACSA에 의해 이루어졌다. 공사재원은 발주처인 합작법인에 의해 제공되며, (주)대원은 시공부문을 원청단독으로 수주하는 형식을 띠어 형식적으로는 (주)대원 본사와는 별도로 분리되는 형식을 띠고 있다. 이 공사는 1,643만 달러 규모로 100% 주택부문이며, 호치민시 외국인 주거지역인 안푸 지역의 아파트 분양 사업으로 베트남에서 외국기업 최초로 분양 아파트를 우리나라 분양방식을 도입해 분양한다는 데 의의가 있다. ‘안푸 칸타빌’은 베트남에서 대원의 고유 브랜드인 ‘CANTAVIL’로 브랜드 특허를 사용하고 있으며, 마감재 공사 없이 골조만 완공하여 분양되는 베트남 아파트와는 달리 국내 최고급 수준의 마감재를 사용한 고급 아파트로 시공된다는 특징을 지닌다. 평형은

45평, 36평, 29평, 24평, 22평의 5가지 평형대이며, 분양가격은 45평이 1,210\$/m²(445만원/평)으로 아파트 가격은 18만달러(약2억원)이며, 평형과 향에 따라 다소 차이가 있다고 한다. 향후 (주)대원은 '칸타빌'이라는 고유 브랜드를 내세워 안푸 1차사업은 2005년 1월부터 2006년 12월까지 공사하고 2007년 1월에 입주완료했다.

대원-혼까우 의 안푸 칸타빌 2차는 2010년 1월까지 공사하고 입주를 완료하였다. 대원-투덕 합작법인은 이어 3차 안푸 콤플렉스 개발사업을 진행하여 2009년 3월 투자허가 취득, 2009년 9월에 건설을 시작하였으며 2012년 9월에 준공예정으로 2개동 총 200세대로 공사중에 있다 또 대원 단독으로 호치민시에 4차로 빈칸이주단지 전체 6500 세대중 약 2000세대 아파트를 건설중에있다. 이 사업은 베트남 투티엠 투자 건설청에서 대지 38.4ha에 주거,상업,공공부지 도시개발사업으로 사업액은 약 3억 달러 이다. 호치민, 하노이, 다낭, 코박 등에서 지속적으로 아파트 사업을 펼칠 예정이고 국제신도시, 다낭 칸타빌등을 진행중에 있다. 또한 우리정부와 베트남 정부가 MOU를 체결한 하노이 신도시 개발(64만평) THT 신도시 개발 사업에 참여중이다.

2) 부영의 베트남 아파트 프로젝트

이는 부영이 베트남 호치민시가 제공하는 토지에 저소득층용 아파트 3만 가구를 건설하는 프로젝트이다. 이를 위해 부영은 2005년 3월 베트남 호치민시와 기본 내용을 합의하고 MOU를 체결하였다. 부영은 이 사업 이전인 2004년 9월 해외기증사업의 일환으로 베트남 꽝남성 땀끼싱 중등학교 교사와 부대시설을 건립, 지역 인민위원회에 기부한 바 있다고 한다. 이어 부영은 2005년 7월에 베트남 하띠이성과도 신도시개발사업을 추진하기 위한 MOU를 체결하여 하노이 키엔 흥 지역의 약 100ha부지의 스포츠공원과 엔 니아지역의 약 7ha 부지에 중심터미널사업을 BT(Built-Transfer)방식의 개발 사업을 추진하기로 하였다.

3) 동일토건 하이빌 아스타나 주거 복합단지

이 프로젝트는 동일토건이 카자흐스탄에 자회사인 ‘하이빌 카자흐스탄’을 설립, 추진하는 개발형 프로젝트로 설계는 우리나라의 도울건축이 담당하였다. 이는 카자흐스탄의 수도 아스타나 경제특구인 마기스트랄가 12번지에 들어서며, 총 40개동으로 20~130평형 3,000가구로 분양가는 3.3m²당 500~550만원 수준이다. 동일 하이빌 단지 내에는 컨벤션센터, 외국인 학교, 상업시설 등이 들어서며, 단지 인근에 30만평 규모의 대규모 공원이 조성될 예정이라고 한다. 동일토건 측에 따르면 이 프로젝트에 사용될 자금조달을 위하여 부동산 펀드를 발행할 예정이라고 한다. 또한, 분양을 위해서는 사전 마케팅 활동을 통해 고정 고객을 확보하였으며, 백화점, 오피스빌딩, 공공장소 등에서 게릴라식 판촉 활동을 펼치고 있다. 이 회사는 2010년까지 본 프로젝트와는 별도로 30층 규모의 비즈니스 센터와 6,900여평의 상업시설도 조성할 예정이며, 향후 카자흐스탄 외에 우즈베키스탄, 키르기스스탄 등 중앙아시아권 국가의 주택사업에 진출을 계획하고 있다.

4) 계룡건설 러시아 주상복합

이 사업은 러시아 하바로브스크시 중심가에 50년 임대조건으로 사업 부지를 확보하고 현지법인을 설립, 이 현지법인을 통해 아파트 건립을 추진하고자 하는 것이다. 사업 규모는 30~50평 규모의 주상복합 아파트 250여 가구이다. 계룡건설은 이 사업을 통해 벽난로 난방에 익숙한 러시아에 한국식 온돌난방을 선보일 계획이라고 한다. 회사측에 따르면, 이사업을 위한 건설자금으로 2,000만 달러를 국제신용보증을 통해 확보했다고 한다. 계룡건설은 향후 하바로브스크에서 2,3차 사업을 벌이는 한편, 블라디보스토크와 이르크츠크 등 주변도시로 사업을 확장할 계획이다.

2. 사례검토결과

1) 사업입지

중견 및 중소 주택업체들의 주요 진출국은 중국, 베트남, 카자흐스탄, 두바이 등 개발도상국 중 최근 경제가 급부상하는 국가들이며, 사업부지 또한 해당 나라 내의 개발 중심지이다. 이는 현재 중견 및 중소 주택업체들이 부동산 개발사업을 통해 진출 가능한 나라들이 어떤 나라들인지와 진출시 개발 입지가 무엇보다 중요함을 시사한다.

2) 사업형태

대부분 우리나라 업체가 직접 자금을 투자하여 토지를 매입하고, 인허가와 분양까지를 책임지는 개발사업이다. 따라서 사업실패시 잠재 리스크가 큰데, 해외 프로젝트의 경우에는 현지 정부의 불투명한 인허가 절차, 컨설팅 업체의 시장조사 왜곡, 현지 정부의 급격한 정책 변화 등 더욱 다양한 리스크가 내재되므로 사업 실패 시에는 치명적인 손실을 입을 가능성이 높다.

3) 리스크 헤지(Risk Hedge)

현지업체나 현지 정부와의 합작투자자로 현지법인 설립을 통해 사업을 수행하고 있다. 이는 현지에서 리스크 발생시 국내의 본사에 미치는 영향을 최소화하는 한편, 현지업체가 지니는 장점을 최대한 살려 분양 마케팅이나 자금 조달 등에서의 협력을 통하여 현지에서의 리스크를 초대한 줄이는 효과적인 전략으로 평가된다.

4) 차별화전략

현지 시장에서 장기적인 사업 확장을 위해 제품 차별화와 브랜드 이미지 구축을 시도하고 있다. 해외시장에 진출한 대다수 기업들이 현지 시장에서 장기적인 사업확대를 위해 제품 차별화(고급화, 중저가, 온돌 등 현

지시장에 새로운 제품의 도입등)를 통해 자사 브랜드 이미지를 구축하고자 하는 노력을 기울인 것으로 나타난다.



제 3 장 태국 부동산시장 분석

제 1 절 태국의 부동산시장 현황 및 전망

1. 태국의 부동산시장

태국의 수도인 방콕 부동산 시장 현황으로 각 지역과 비교한다. 방콕 중심상업지역(CBD:central business district 이하CBD.)을 중심으로 부동산 열기가 다시 일어날 것으로 전망되는 바, 방콕의 부동산 현황에 대해 알아보려고 한다. 작년 2009년은 2008년 말 미국 발 금융위기로 인해 대부분의 아시아 국가들의 부동산 가격이 깊은 하락세에서 좀처럼 헤어나오지 못했다. 이런 가운데서도 태국 특히, 수도인 방콕의 부동산은 그나마 선전했다고 볼 수 있다.

태국 인구의 거의 1/3이 거주하고 있는 대도시인 방콕에는 여전히 주거용(residential) 및 업무용(office) 건물이 부족한 편으로서 내, 외국인의 수요가 아주 높은 편이다. 그리고 과거 몇 년 간 가격 상승폭이 다른 나라의 대도시에 비해 높지 않아 부동산 가격의 거품이 거의 끼어있지 않다고 전문가들은 평가한다. 이런 매력적인 부동산 시장에 힘입어 세계 경제가 순풍을 탄다면 올해 2010년엔 높은 가격 상승이 예상 된다. 방콕과 같이 지역마다 여전히 공급이 부족한 실정이다. 분야별 부동산 현황을 보자면 다음과 같다.

1) 업무용 (Office)

2010년에 완공되는 대단위 오피스 건물이 사돈 스퀘어(Sathorn Square. 72,500sq.m)와 시바티드 와이얼리스(Sivated Wirelss. 5,880sq.m) 두 개의 프로젝트 뿐 이어서 전반적인 공실률이 매우 낮을 것으로 예상 된다.

2009년엔 경제 한파 영향으로 인해 오피스 건물에 대한 수요가 전체적으로 반 이상 줄어들었지만, CBD 지역엔 7.26% 정도의 감소 밖에 없었던

것으로 발표되었으며, 이 수치는 기타 홍콩이나, 싱가포르 보다 굉장히 낮은 수치이다. 전세계 경제 회복의 여파로 인해, 대부분의 부동산 전문가들은 공실율이 다른 지역에 비해 현저히 낮은 방콕의 오피스 시장이 좋은 투자처라고 손꼽고 있다.

2) 콘도 (Condominium) - 한국의 아파트

2009년 방콕 시내 콘도미니엄은 약 70,000호에 달해 작년 한해 동안 약 14%의 증가가 있었다. 방콕 시내에 약 17,664채가 현재 공사중이며, 그 중 78%는 이미 매각이 되었다. 2009년엔 경제 한파영향으로 인해 시내 중심가에 3,912채 15개 프로젝트 만이 시작 되었는데, 2010년엔 넓은 토지를 이미 확보하고 있었던 일류(major)개발사들의 본격적인 개발이 있을 것으로 예상된다.

과거 방콕의 콘도(condominium)시장은 대부분 외국인들에 의해 매매가 이루어 졌는데 저금리 정책과, 태국인들의 역세권 선호현상 그리고 높은 수익율로 인해 내국인들의 수요 또한 많이 늘어난 편이다. 올해는 내, 외국인 모두 높은 수요를 보여 10% 정도의 가격 상승을 예상하고 있다.

3) 고급주택 (Luxury Segments)

고급 주택 시장은 올해 완만한 회복세를 보일 것으로 예상된다. 현재 시내 중심가 쪽 외국인들이 선호하는 지역엔 더 이상 개발사들이 개발용지를 획득할 만한 토지가 많지 않아 향후 개발이 어려울 것으로 판단된다. 이런 이유로 현재 거래 자체가 많이 이루어 지지 않고 있지만, 저금리 정책으로 인해 2베드룸 이상 고급 주택 선호도가 살아있어 지속적으로 높은 가격을 유지 할 것으로 보인다.

4) 단기임대 아파트 (Service Apartments)

주로 사업가(businessman)나 관광객(tourist)이 주 고객 층인 단기임대 아파트(service apartment)는 최근 몇 년 간 공급 증가로 인해 전체적으로 가동률이 약간 떨어졌다.

방콕에만 약 13,000채 정도 운영 중이고, 2013년 까지 2700여 채가 더 완공 될 것으로 보여 서비스 질에 따른 경쟁구도가 본격화 될 것으로 보인다.

5) 외국인 전용 주거단지 (Expatriate Rental Apartments)

외국인 거주 아파트는 매년 약 4.5% 증가세를 보이며 현재 약 11,151 채 정도가 있다. 그리고 가동률은 91%를 유지하며 높은 상태를 보이고 있다. 하지만 정치적인 불안 문제와 아직 완전히 세계경제가 회복 되었다는 청신호를 보이지 않고 있기에 다국적 기업들의 지사 확장에 신중한 편이다. 결국 위 두 요소가 외국인 거주 렌탈 아파트의 중요한 분수령이 될 것으로 보인다.

이상 태국의 수도인 방콕의 부동산 시장을 간략하게 정리해 보았는데, 역시 화두는 전세계 경제회복과 정치적인 안정을 꼽을 수 있을 것이다. 하지만 여전히 높은 가동률과 저평가되어 있는 방콕의 부동산은 분명 눈 여겨 볼만 한 곳으로 꼽아도 전혀 손색이 없을 것이다.

2. 태국의 부동산시장 전망

최근 세계 경기회복으로 관광객이 늘면서 태국 부동산시장이 주목받고 있다. 태국은 지난 해 본격화된 글로벌 금융위기와 정치 불안정으로 관광객 감소 휴양지 리조트 등의 투자자 감소로 올 상반기까지 가격 하락세를 면치 못했다. 그러나 방콕, 푸켓, 파타야, 코사무이, 치앙마이 등 세계적인 휴양 명소를 보유한 태국 부동산시장은 2009년 하반기를 기점으로 경제·관광산업이 되살아나면서 회복세를 보이고 있다.

아시아 최고 도시 2위로 뽑힌 방콕은 그동안의 경기침체로 인해 초소형

주택 판매가 대세를 이뤘다. 치안뿐만 아니라 입지와 생활편의 시설을 고려하는 장년층이 9평형(30m²)의 1베드룸 혹은 13평형(45m²)의 2베드룸의 실속형 주택을 선호하고 있기 때문이다.

현재 이들 콘도가격은 m²당 약 213만원(6만바트)~248만원(7만바트)로 가격적인 면에서도 부담이 덜해 자녀와 유닛을 따로 구입해 한 건물에 각자의 보금자리를 마련하는 경우가 늘고 있다.

이로 인해 2010년 역시 중소 규모, 소형 평형대의 콘도들이 대세를 이룰 것으로 보인다. 에메랄드빛 바다, 다양한 수상레저와 스포츠, 쇼핑을 동시에 즐길 수 있는 푸켓은 가족이나 기업들의 휴가지, 커플들의 신혼여행지로 한국인들에게 각광 받고 있는 휴양 천국이다.

다양한 크기와 종류의 빌라들이 모여있어 몇 년새 동남아를 대표하는 풀빌라 마켓으로 성장한 푸켓은 2006년과 2007년 초호화 풀빌라가 연간 50%의 상승세를 기록하면서 호황기를 맞이하다 지난 2008년 세계 경기한파와 정치적 문제로 투자자들이 주춤하면서 가격 거품이 빠졌다.

그러나 올 초 중국 관광객을 중심으로 푸켓을 찾는 관광객이 늘면서 올 1분기 2589건의 빌라가 판매되는 등 침체를 마치고 회복 무드에 들어선 푸켓 빌라시장을 눈여겨 볼만하다. 올 1분기 3300건의 푸켓 빌라 중 1500만바트(약 5억2000만원) 이하의 빌라가 2159건으로 65%를 차지하며 주를 이뤘다. 아시아 및 인도양 부분에서 5위를 차지한 코사무이 역시 관광산업을 호재로 부동산시장이 뜨겁다. 태국어로 ‘깨끗한 섬’이라는 의미를 가진 코사무이는 푸켓과 더불어 호텔 점유율이 80~90%로 치솟을 정도로 관광객들에게 인기가 높은 곳이다.

푸켓, 방콕, 파타야와 비교해 다소 조용하고 한적한 분위기의 휴양지인 코사무이는 한국 사람들보다는 한적함과 자연스러움을 선호하는 유럽 사람들에게 더 많이 알려진 지역이다.

자연을 해치지 않는 자연친화적 리조트 개발이 이뤄지고 있어 다른 휴양지역들과 비교해 개발 속도가 더딘 편이지만 친환경 콘셉트 덕택에 개발이 제한되면서 수요 대비 공급이 부족해 가격상승 여력이 충분하다.

태국에서 두 번째로 큰 도시이자 태국 제 2의 수도로 불리는 치앙마이

에는 은퇴자와 기업가들의 유입이 계속 증가하며 은퇴 이민지로 인기를 끌고 있다. 방콕, 중국 등 주변 지역으로의 이동거리 개선으로 사업을 목적으로 하는 미국 및 유럽 투자자들이 꾸준히 늘고 있어 현지 수요뿐만 아니라 외국인 수요도 높다.⁷⁾

제 2 절 태국 경제 동향

1. 태국 경제정책

2009년도의 경제성장은 세계 경제의 침체로 약 -3.9%로 잠정 집계 되었다. 이는 수출 투자, 소비 등의 감소에 따른 것으로 태국정부는 위기 상황의 타개를 위해 경기 부양정책을 발표하였다.

2009년 1월 1150억 바트(약 33.3억\$)를 저소득층의 현금지급, 공무원과 노동자의 의료비 혜택지원, 대중교통의 무료이용, 실업자의 재교육등 어려움을 겪고 있는 서민층을 지원하는 정책이었다.

2차 경기부양정책은 2009년과 2010년, 2011년까지 나누어서 230개 프로젝트에 투자기로 결정했다. 첫째인 2009년은 교통 및 물류관련 프로젝트로 지하철, 철도 추가건설, 공항확장등이고 그 다음이 농업용 용수관리로 관개수로의 정비와 댐, 저수지의 건설 등이었다.

태국의 프로젝트는 외국인에게 5%의 입찰 가격 혜택을 주고 있어 한국 기업의 진출기회를 만들어 주고 있으나 입찰 조건에 태국의 중소기업을 살리기 위해 태국산 원재료와 부품을 의무적으로 사용하게 하고 있어 그리 만만치만은 않다. 이를 극복하기 위해서는 태국에 현지기업을 태국업체로 등록하거나 태국 파트너가 필수적이다. 태국의 무역은 만성적으로 적자를 기록했는데 작년에는 경기가 침체되어 수입이 줄어들어 흑자를 기록했다. 2009년도 1-8월까지 수출실적은 943억 9200만\$에 비해 수입은 806억 1900만\$로 137억7330만\$이 흑자로 나타났다.

7) 한태상공회회소(2010), 「태국경제동향」, 대한무역투자진흥공사, p.2.

한국의 대 태국무역은 같은 기간에 수출 33억6200만\$에 수입이 17억 8800만\$로 흑자수지를 보았으나 전년 동기대비 약 27%가 감소되었다.

외국인의 대 태ailand 투자는 399건에 1241억 3500만\$이었으나 전년 동기대비 약 건수면에서 16.7%, 금액면에서 53.5%로 감소하였다. 국가별로는 일본이 158건으로 15억 2000만\$로 금액면으로 약 41.6%로 1위를 고수하고 있으며 한국은 건수로는 1/10인 수준인 14건으로 1억 7000만\$로 일본에 비해 비교가 되지 않는다.

태국의 금년 경제는 아시아 개발은행이 3%성장을 예상하고 있고 태국의 'Investing from to Strength to Strength'라고 명명한 2차 경제 부양정책으로 V자형 회복을 기대하고 있으나 이로 인해 2012년도의 정부 부채는 GDP의 58%에 달해 어려움이 예상되나 현재까지 견실했던 태국의 재무상태는 이를 견뎌낼 수 있다고 보고 있다. 그러나 이로 인해 주변의 다른 국가에 비해 성장율은 저하될 것으로 보인다.

주변 인도네시아가 4.3%의 양호한 성장을 이룩한 데 비하면 태국의 경제회복은 주변국보다 늦을 것으로 보인다. 그것은 인도네시아의 수출 비중이 약 20-25%인데 비해 태국은 약 70%에 달하기 때문이다. 그것은 한국이나 싱가포르, 홍콩등도 마찬가지로 국제적으로 경제가 침체해 각국의 수입 수요의 감소로 조성된 수출 주도국의 경기 침체가 깊어 회복도 늦을 것으로 보고 있다.

2. 태국 경제 개황(2010)

올해 태국 경제가 5~6% 성장할 것이라는 경제전문가의 긍정적인 전망 가운데, 2010년 2월 7일 신정부의 정책 발표가 있었다.

신정부는 전 탁신정부 TRT(Thai Rak Thai)의 대중정책(Populist policies)을 고수하겠다고 밝혔으며, 이를 통해 국내소비와 공공투자 증진을 기대할 수 있다. 수빋 쿤키티(Suvit Khunkitti)상무부 장관은 외국인 투자유치·중소기업진흥·산업공해 감축이 이번 새 정부의 우선순위 정책이라고 밝힌 바 있다. 슈라퐁 슈원리(Surapong Suebwonglee)재무부 장관은 저소득

층 세금감면혜택을 통한 소비 촉진과 인프라 프로젝트를 통해 경제안정보다는 성장에 중점을 둘 것이라고 했으며 태국중앙은행(BOT)·태국국가경제사회개발위원회(NESDB)·예산청(Budget Bureau)은 경제성장을 위한 전략회의실 설치하여 당초 5개 노선으로 계획했던 철도 메가 프로젝트(mass-trans it mega projects)가 9개 노선으로 확대됨에 따라 전에 비해 2배 늘어난 5000억 바트가 투자될 예정에 있다.

태국 정부는 제품생산 방식조정과 농민의 대체에너지 작물재배를 장려를 목표로 3년에 걸친 농민의 채무상환 유예제도(Three-year farm debt suspension programme)의 재도입 입장을 표명했고 지역사회(grass-roots) 경제촉진을 위한 village fund 800억 바트, SML(Small Medium and Large village fund)의 300억 바트의 예산이 확충됨에 따라 성장이 예상된다.

태국 정부는 국제경제위기에 따른 태국 수출성장률의 잠재적인 침체를 우려해 투자와 국내 소비촉진에 주력할 것이고 또한, 정부는 경기회복을 위한 명확한 투자지침을 세울 예정이며, 이로 인해 태국 투자자와 소비자의 자신감 회복을 기대하고 있다. 2010년 태국 투자청(BOI)에 등록한 사업의 투자혜택이 최소 5000억 바트에 이를 것이라고 언급한 바 있으며, 이번 정책에서 투자에 대한 특별한 제한이 없는 것으로 보아 외국인 투자에 우호적일 것으로 예상되고 있다.

산업부장관은 ‘태국 투자의 해(The Thailand Investment Year)’ 캠페인 효과로 일본·미국·유럽·중국을 비롯한 외국 투자자 유치를 기대하고 있으며, 특정 나라의 독점산업방지를 위해 투자의 차별을 두지 않을것을 약속했다. 일부 높은 잠재력을 가진 사업에만 투자혜택을 주었던 전 정부의 정책과는 달리, 기업의 지속가능한 발전을 위한 재정적 지원을 할 계획이며, 높은 잠재력과 Low risk를 가진 지역을 선택해 투자를 지원할 예정이다. 새로운 투자혜택은 재생 가능한 에너지 산업에 부여될 것으로 예상된다. 또한 800억 바트에 이르는 중소기업 진흥예산을 확보해 정부에 등록한 2만개의 중소기업(SMEs)에 재정적 지원 예정되어 있다.

경제안정보다는 성장에 중점을 두어, 전 TRT(Thai Rak Thai)정당이 고수했던 대중적 인기영합정책(Populist policies)을 부활시키는 새 정부에 대해 우려하는 목소리가 나오고 있는 실정이다. 1997년 재정 위기를 타파 후, 안정적이었던 2001년과는 달리 현재 태국 경제는 세계경기침체로 인해 바트화 강세가 지속되고 있는 상황이며, 이것은 세계시장 가격경쟁력의 문제로 태국 수출거래에 악영향을 주고 있다. 태국 타마삿 대학교 경제학자 사콜 바라뉴와타나(Sakol Varanyuwatana)는 중장기적인 관점에서 봤을 때, 경제안정보다 성장에 중점을 둘 경우 적자가 심화될 것이라고 우려하고 나섰다. 그러나 이러한 우려에도 대부분의 사업가는 민주적인 방식으로 선출된 새 정부에 대한 믿음을 가지고 있는 것으로 나타났으며, Amata사의 최고 운영책임자인 비분 크롬딕(Viboon Kromdit)은 정부가 불필요하고, 복잡한 투자규정을 개정할 필요는 있지만, 전반적인 투자분야에 있어 원활하게 해결할 것으로 믿고 있다고 언급 하고 있다.⁸⁾

[표 3-1] 태국의 경제 개황

	06년	07년	08년	09년	09.1/4	09.2/4	09.3/4	09.4/4	10.1	10.2
1.GDP성장률(%)	5.2	4.9	2.5	△2.3	△7.1	△4.9	△2.7	5.8	-	
2.GDP(억달러)	2,069	2,458	2,734	2,635	-	-	-	-	-	
3.1인당GNI(달러)	3,191	3,724	4,081	3,921	-	-	-	-	-	
4.수출(억달러)	1,279	1,500	1,753	1,509	333.9	339.9	407.1	428.7	136.3	142.6
◇ 증가율(%)	17.0	17.3	16.8	△13.9	△19.9	△26.1	△17.5	12.2	31.4	23.5
5.수입(억달러)	1,269	1,385	1,751	1,315	255.9	300.9	356.0	402.0	130.4	138.0
◇ 증가율(%)	7.9	9.1	26.4	△24.9	△37.5	△33.0	△28.3	1.4	50.1	80.8
6. 경상수지 (억달러)	23.2	140.5	△1.8	202.9	96.0	27.8	37.1	42.7	20.0	15.2
7.외환보유액 (억달러)	670	875	1,110	1,384	1,162	1,208	1,318	1,384	1,424	1,418
8.대외채무 (억달러)	596	617	651	702	620	629	663	700	722	-

8) 방콕포스트, The Nation 신문기사 2010.2.11 “태국 경제 동향”

9.외국인 관광객(천명)	13,825	14,464	14,584	14,142	3,643	2,964	3,284	4,249	1,610	1,600
10.환율 (바트/달러)	37.9	34.6	33.38	33.32	35.36	34.68	33.96	33.31	33.04	33.15
11.주가(기간말)	679.84	858.1	449.96	734.54	431.50	597.48	717.07	734.54	696.55	721.37
12.기준금리(%) (기간말)	5.0	3.25	2.75	1.25	1.5	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
13.국가채무 (% of GDP)	40.3	37.6	38.1	45.8	42.2	43.6	45.9	43.9	-	-
14.소비자물가 상승률(%)	4.7	2.3	5.5	△0.9	△0.3	△2.8	△2.2	1.9	4.1	3.7
15.실업률(%)	1.5	1.4	1.4	1.5	1.9	1.4	1.2	1.1	1.4	-
16.국가신용등급 (Fitch)	BBB+	BBB+	BBB+	BBB	BBB	BBB	BBB	BBB	BBB	BBB

자료 : 방콕포스트, The Nation 신문기사 2010.2.11 “태국 경제 동향”

3. 경제동향

1) 농가소득

농가소득 증가율은 팜 오일, 고무 생산증가 및 주요 농산물 가격 상승에 힘입어 전월 13.4% 대비 크게 상승한 23.2%를 기록했다.

[표 3-2] 태국의 농가소득 증가율

(%)	'07	'08	'09					'10	
			연간	상반기	하반기	3/4분기	4/4분기	1월	2월
농가소득	16.9	33.1	△9.6	△10.0	△9.1	△17.0	△0.5	13.4	23.2
- 생산량	1.4	9.0	△2.3	△1.4	△2.9	△2.5	△3.2	1.8	1.9
- 가 격	15.3	22.1	△7.5	△8.7	△6.3	△14.9	2.8	11.5	

자료 : 한태상공회의소(2010), 「태국경제동향」, p.2.

2) 제조업 생산

제조업 생산지수는 상용차, IC, 하드디스크, TV 제품을 중심으로 한 대내외 수요증가에 따라 전월 29.1% 이어 30.3% 큰 폭의 증가세를 유지하고 있고 공장가동률은 67.8%로 전월 67.4% 대비 소폭 증가하였다.

[표 3-3] 태국의 제조업 생산지수 및 공장가동률

제조업 생산증가율 (%)	'07	'08	'09					'10	
			연간	상반기	하반기	3/4분기	4/4분기	1월	2월
전년 대비	8.2	5.3	△5.1	△14.0	4.1	△5.0	14.2	29.1	30.3
계절조정후 전월 대비						5.3	7.8	△5.2	3.3
공장가동률	72.5	67.6	61.6	58.5	64.6	62.3	66.8	67.4	67.8

자료 : 한태상공회(2010), 「태국경제동향」, p.2.

3) 외국인 관광객

2010. 2월중 외국인 관광객은 아시아 국가 관광객을 중심으로 전년 동월 대비 40.6% 증가한 160만명을 기록하였으며, 호텔 점유율은 63.9%를 기록하고 있는것을 볼 수 있다.

[표 3-4] 태국의 외국인 관광객 및 호텔점유율

	'07	'08	'09					'10	
			연간	상반기	하반기	3/4분기	4/4분기	1월	2월
관광객 (천명)	14,464	14,584	14,142	6,609	7,533	3,284	4,249	1,610	1,600
증가율	4.6	0.8	△3.0	△16.1	12.3	△2.9	27.7	26.8	40.6

(%)									
호텔 점유율	60.8	56.2	49.2	47.8	50.7	47.3	54.1	58.6	63.9

자료 : 한태상공회의소(2010), 「태국경제동향」, p.2.

4) 민간소비 및 민간투자

민간소비는 농가소득 증가 등에 따른 승용차 판매 증가, 소비재 수입 증가 등의 영향으로 전년 동월대비 9.7% 증가하였다.

- 민간소비증가율(%)은 4.0(09.12) → 4.8(10.1) → 9.7(10.2)
- 승용차 판매증가율(%)은 35.5(09.12) → 60.4(10.1) → 64.4(10.2)
- 소비재 수입증가율(%)은 15.5(09.12) → 22.0(10.1) → 40.6(10.2)

민간투자는 전자, 자동차, 전기 산업에 사용되는 기계류 등 자본재 수입 증가의 영향으로 전년 동월 대비 9.7% 증가하였다.

- 자본재 수입증가율(%)은 2.3(09.12) → 14.0(10.1) → 20.5(10.2)
- 상용차 판매증가율(%)은 13.2(09.12) → 50.1(10.1) → 52.9(10.2)

이처럼 민간소비와 투자가 계속 증가추세에 있고 회복국면에 있다.

[표 3-5] 태국의민간소비지수 및 민간투자지수 증가율

(%)	'07	'08	'09					'10	
			연간	상반기	하반기	3/4분기	4/4분기	1월	2월
민간소비	1.5	3.6	△2.5	△4.8	△0.2	△2.5	2.3	4.8	9.7
민간투자	△0.6	2.9	△11.2	△15.6	△6.6	△11.2	△1.7	5.9	11.4

자료 : 한태상공회의소(2010), 「태국경제동향」, p.2.

5) 정부재정

2010년 2월중 순재정수입은 경기회복에 따른 조세수입 증가, 유류세율 및 조세율 상향 조정 효과 등에 따라 전년 동월대비 13.5% 증가한 974억 바트를 기록하고 있고 재정지출은 전년 동월대비 1.8% 증가한 1,829억 바트 규모이다. 태국의 회계연도는 매년 10월1일 개시한다.

[표 3-6] 태국의 재정수입 및 재정지출 증가율

(십억 바트)	‘08	‘09	‘10.1	‘10.2
1.순재정수입	1,497.6	1,482.6	112.6	97.4
(증가율, %)	1.9	△1.0	19.7	17.1
2.소득과세	666.0	591.3	36.4	30.8
(증가율, %)	13.2	△11.2	△0.3	△3.4
3.소비과세	501.7	437.0	42.5	39.1
(증가율, %)	12.7	△12.9	17.8	29.8
4.재정지출	1,644.5	1,964.0	150.0	182.9
(증가율, %)	△1.4	△19.4	△22.0	△22.0

자료 : 한태상공회의회소(2010), 「태국경제동향」, p.2.

6) 대외 부문 (수출입, 국제수지, 외환보유액)

수출은 농산물, 전자제품을 중심으로 호조세가 지속되면서 전년 동월 대비 23.5% 증가한 142.6억불, 수입은 경기회복에 따른 증가세 지속으로 전년 동월 대비 80.8% 증가한 138.0억불을 기록하였다.

물건이 거래될때의 수입과 수출의 차를 나타내는 무역수지는 4.5억불 흑자를 기록하였으며, 물건(서비스수지포함)이 거래되는것을 말하는 경상수지는 서비스 수지(해외여행, 로열티)의 흑자 등에 따라 15.2억불 흑자를 달성하였다. 2010.2월말 외환보유액은 1,418억불이며, 10.1월말 대외채무는

722억불로 외환보유액의 50.9% 수준이다. [표 3-8]의 정부는 중앙은행을 포함한다.

[표 3-7] 태국의 수출·입, 무역·경상수지, 외환보유액 현황

(십억불)	'07	'08	'09					'10	
			연간	상반기	하반기	3/4분기	4/4분기	1월	2월
1.수출증가율(%)	17.3	15.9	△13.9	△23.2	△4.5	△17.5	12.2	31.4	23.5
2.수입증가율(%)	9.1	26.5	△24.9	△35.2	△15.1	△28.3	1.4	50.1	80.8
3.무역수지	11.6	0.1	19.4	11.6	7.8	5.1	2.7	0.6	0.5
4.경상수지	14.0	1.6	20.3	12.3	8.0	3.7	4.3	2.0	1.5
5.외환보유액	87.5	111.0	138.4	120.8	138.4	131.8	138.4	142.4	141.8

자료 : 한태상공회의소(2010), 「태국경제동향」, p.2.

[표 3-8] 태국의 대외채무 현황

(십억불)	'97말	'07말	'08말	'09					'10 1월
				연간	상반기	하반기	3/4분기	4/4분기	
1.정부	13.2	2.7	3.4	6.3	3.2	5.9	5.1	5.9	6.3
2.은행	39.2	6.4	7.2	10.4	6.9	10.4	7.7	10.4	11.2
3.공기업	10.9	9.4	9.7	9.3	9.2	9.3	9.4	9.3	9.3
4.민간기업	46.0	43.3	44.9	44.2	43.7	44.4	44.1	44.4	45.4
5.총계	109.3	61.7	65.2	70.2	63.1	70.0	66.3	70.0	72.2
증장기(%)	65.0	64.9	62.9	59.8	65.6	60.2	63.9	60.2	59.3
단기(%)	35.0	35.1	37.1	40.2	34.4	39.8	36.1	39.8	40.7

자료 : 한태상공회의소(2010), 「태국경제동향」, p.2.

7) 물가

2010년 2월중 소비자물가상승률은 쌀, 밀가루, 육류, 채소, 과일 등 식료품 부문을 중심으로 전년 동월대비 3.7% 상승하여 09년 10월 이후 5개월 연속 (+)상승률을 기록하고 있다.

근원물가와 생산자물가는 각각 0.3% 및 11.8% 증가율을 기록하고 있으며, 2010년 1월 실업률은 1.4%, 실업자는 53만명으로 전월 대비 상승을 보이고 있다.

[표 3-9] 태국의 물가 상승률

(%)	'07	'08	'09					'10	
			연간	상반기	하반기	3/4분기	4/4분기	1월	2월
소비자	2.3	5.5	△0.9	△1.6	△0.1	△2.2	1.9	4.1	3.7
근원	1.1	2.4	0.3	0.7	△0.2	△0.5	0.1	0.6	0.3
생산자	3.3	12.4	△3.8	△5.3	△2.2	△10.2	6.7	11.5	11.8

자료 : 한태상공회(2010), 「태국경제동향」, p.2

4. 태국의 정치

태국의 행정부는 입헌군주국으로 내각은 수상과 36명 이내의 각료로 구성된다. 수상의 임기는 4년이며, 총선 후 의원들이 선출하고 국회의장이 국왕에 천거하여 임명된다. 지방행정 제도는 우리나라와 같은 시, 도, 군, 면, 리로 구성되며 총 76개의 행정 구역이 있으나 방콕시장만 직접 선거에 의하여 선출되고 나머지 지방 행정 수반은 내무부에서 임명한다. 국왕은 3권 및 국군 최고 통수권자로서 최종결정권을 보유한다.

태국의 국왕은 다른 입헌군주제 국가와는 달리 그 권한이 상징적인데 그치지 않고 실제로 원하면 최종 결정권을 사용할 수 있다는 점에서 보다 강력한 권한을 행사한다고 볼 수 있다.

태국의 사법부는 1907년에 근대적인 사법 제도가 도입되었으며, 1932년에 사법권이 독립되었다. 3심제로서 대법원, 항소 법원(고등 재판소), 지방 법원(하급 법원)으로 구성된다. 항소 법원에는 민사 법원과 형사 법원이 있고 지방 법원은 모두 9개로 구성되어 있다. 일반 재판과 약식 재판 제도를 운영하고 있으며, 국왕이 사면권을 행사한다.

태국의 입법부는 양원제로서 하원의원은 정원 500명중 국민 투표로 선출된 400명의 지역구 의원과 정당별 득표율에 따라 배분되는 100명의 비례 대표의원으로 구성된다. 정당의 난립을 방지하기 위해 전국적 득표율이 5%에 미치지 못한 정당에게는 비례대표의원이 주어지지 않는다. 의원의 임기는 4년이다. 상원의원 200명도 선거로 선출되며 임기 역시 4년이다.

한편, 지난 2006.9.19일 군사 쿠데타 이후, 기존 태국의 상.하원 역할을 하게 될 국가 입법 회의가 국왕의 승인을 받아 구성되어 있는 상태이다. 입법 회의 의원은 학계, 군부, 경제계 등 사회 각 분야의 인사로 구성된다.

군부가 제정한 임시 헌법에 따르면 군부는 국왕의 승인을 받아 의원 250명의 국가 입법 회의를 구성하며, 의원은 장관직을 겸임할 수 없도록 했다. 기존 상.하원 역할을 함께 하게 될 이 국가 입법 회의는 정부 정책에 대해 투표권을 행사할 수 없으나 국정 질문은 할 수 있도록 했다.

현재 정치상황은 2007년 12월 23일 총선에서 탁신체 신당 「국민의힘 (PPP: Public-Private-Partnership 이하 PPP.)」이 승리한 후 사막 순다라 벳총리를 선임하였다. 그러나 2007년 5월부터 시작된 「국민민주주의연대 (PAD: People's Alliance for Democracy 이하 PAD.)」 반정부 시위가 격화되어 2007년 9월에는 친정부와 반정부 시위대의 유혈 충돌이 발생하여 태국 전역에 비상사태가 선포되기도 하였다.

헌법 재판소에서 사막 총리의 사퇴를 결정함에 따라 솜차이 웅사왓 교육부총리가 26대 총리로 선출되었다 그러나 솜차이 웅사왓 총리는 탁신 전총리의 매제로서 탁신과 같은 부류로 여겨 PAD 반정부 단체는 수완나 품 공항을 점거하는 강경한 투쟁을 지속하여 2008.12월 솜차이 총리가 물러나고 민주당의 아피싯 웨차치와 총리가 취임하게 되었다.

지방분권을 촉진하려는 헌법 정신에도 불구하고 권한은 여전히 중앙 정부에 집중되어 있다. 약 100개에 이르는 지방 정부는 수입의 상당 부분을 판매세와 부동산세로 확보해야 하나 충분한 재정 자립도를 보이는 곳은 방콕뿐이다. 태국은 현재 국제사법재판소의 재판권을 인정하지 않고 있다.

사법부는 입법, 행정부와 분리, 독립되어 있으며 대법원 판사의 임명권은 왕에게 있다.

2010년 4월 3일부터 방콕 도심을 점거하고 반정부 집회를 계속하고 있는 탁신 전수상과 단체 「반독재민주주의 동맹(UDD:The United Front for Democracy Against Dictatorship 이하 UDD.)」는 아피췌 수상의 제안을 원칙적으로 받아들일 방침이며, 간부인 위라 氏는 2010년 5월 5일 집회의 끝이 가까이 왔다고 하는 견해를 나타냈다.

탁실파인 야당이며 하원 제1당인 프어타이 당도 총선거를 환영하는 의향이다. 연립여당 측은 중심인 민주당의 내부에서는 반대의견이 있는 것으로 보인다. 그리고 연립 파트너 간부는 2010년 5월 4일 밤에 식사회동을 가졌는데, 반한 전 수상이 지지를 표명한 것 외에는 찬성이나 반대의 뜻을 정확하게 밝히고 있지 않다. 재계(財界)에서는 선거를 지지하는 소리가 이어지고 있다.

한편 2008년 쭈완나폼 공항, 태국 정부청사를 점거했던 반 탁실파 단체인 PAD는 선거로 탁실파가 정권에 복귀하는 것에 경계감을 나타내고, ‘탁실파 테러리스트와 왕실 전복의 음모를 단속하지 않았다 로드맵에 신선한 맛이 없다’(간부인 쓰리야이 氏)며 정부를 비판했다.

아피췌 수상은 로드맵과 해산 총선거를 동시에 제시하고, 해산을 연출했지만, 실제로는 방콕 도심을 점거하고 있는 반정부 집회를 강제 해산할 수 없어 밀려난 모양새였다.

정부는 2010년 4월에 군을 동원해서 2개 지역에 있는 방콕 UDD집회 중에 규모가 적은 쪽을 강제해산 시키려고 했었다. 그러나 최루탄을 발사하고 전진하는 병사를 수백 수천 명의 집회 참가자가 밀어내며 수 시간에 걸친 격전이 전개되었다. 밤이 되어 쌍방이 실탄을 발포하여 군인 5명을

포함한 25명이 사망하고 800명이 부상을 입었다. 군은 강제해산을 단념하고 철수했으며, 장갑차 여러 대를 UDD 측에 빼앗겨 이후에 실력행사에 소극적이 되었다. 한편 경찰은 탁썬 전 수상의 옛 고향이라 탁썬파가 많아, 2007년에 반 탁썬파인 데모대와 경찰이 충돌했을 때에 데모대 측의 사망자 발생했는데 그 사망자의 장례식을 씨리킨 왕비가 주재하고 나서 이후에는 데모대의 진압에 엉거주춤하게 되었다. 정부는 2010년 4월 10일 충돌 후에 군과 경찰의 실질적인 태만으로 UDD 집회를 강제해산하는 수단을 잃어버렸다.

손쓸 방법을 잃어버린 아피셋 수상은 평화무드가 높아질 것으로 예상되는 푸미폰 국왕의 대관식 기념일 2일 전이라는 타이밍에 11월 해산 총선거를 제안했다. 이것은 임기 중에 육군 사령관을 포함한 경찰의 간부인사와 내년도 예산안 편성을 하는데 빠듯한 일정이다. UDD가 수상의 제안을 수락하면 방콕 도심부는 정상화로 복귀되고, 총선거를 향해 각 파가 움직이게 된다. 눈앞의 위기는 겨우 넘기게 되었지만 선거의 결과에 따라 새로운 혼란이 일어나지 않는다고 말할 수 없다.

태국에서는 2005년 이후 주로 저소득층인 동북부와 북부 주민의 지지기반으로 하는 탁썬파와 특권계급과 도시 중산층이 중심인 반 탁썬파의 대항이 계속되어 왔다. 탁썬파는 2001년, 2005년, 2006년(민주당 등의 불참으로 무효), 2007년의 총선거에서 단독 과반수 또는 제 1당이 되었지만, 반 탁썬파에 의한 군사 쿠데타와 사법판정 등으로 계속해서 정권에서 밀려나게 되었다. 다음 총선거에서는 탁썬파가 정권에 복귀하면 PAD 등 반 탁썬 강경파가 가두데모를 재개할 위험성이 있다.

PAD는 표 매수 등을 이유로 선거자체를 경시하고 있으며, 데모의 목적은 해산 총선거 등이 아닌 군사 쿠데타에 의한 반 탁썬파의 정권을 탄생시키는 것으로 보인다. 이러한 경우 열쇠를 쥐고 있는 것은 차기의 육군 사령관이 된다. 탁썬파는 총선 결과를 받아들이겠다고 하지만, 민주당 진영이 승리할 경우 탁썬 전 총리의 귀국과 정권 회복의 길은 거의 사라지기 때문에 조용히 내려올 것이라고는 생각하기 어렵다.

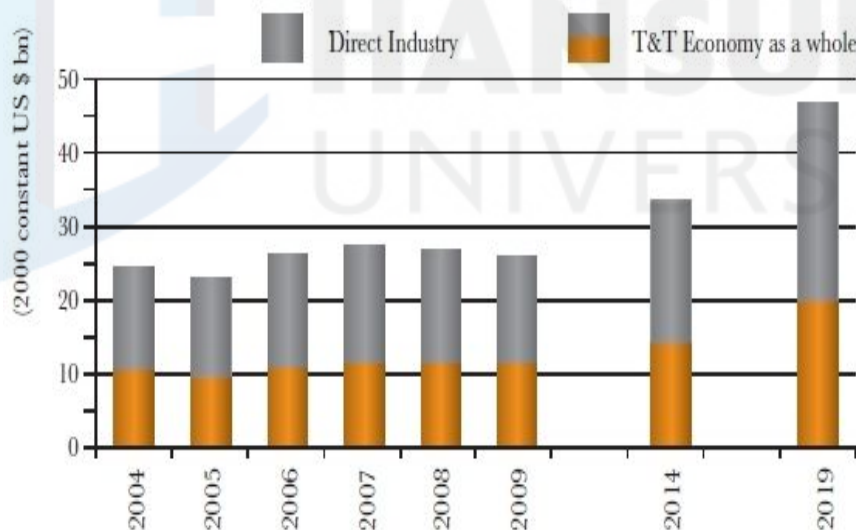
5. 태국 부동산산업 전망

2010년 태국 부동산 시장이 경제 개선, 관광산업 호조에 힘입어 건조한 흐름을 보일 전망이다. 밴디트 니다원(Bandit Nijthaworn) 태국 중앙은행(BOT) 부행장은 2009년 12월 11일 태국 경제가 올해 -3%대 경제성장이 예상되지만, 내년에는 3~5%대 두드러진 성장률을 보일 것이라고 밝힌 바 있다. 태국경제는 글로벌 경제 회복과 동시에 2010년 대외 수출규모가 13%에서 16%로 확장될 것으로 예상되고 있다.

태국 관광산업이 국내총생산(GDP)에서 차지하는 비중은 갈수록 증가하고 있다. 세계여행관광협의회(WTTC)에 따르면, 2010년 태국의 GDP(국내총생산)대비 관광비중은 14.7% 차지하고 있다. OECD 평균 11.5% 보다 높으며, 2019년에는 15.6% 증가할 것으로 전망된다.

태국은 글로벌 경제 회복과 동시에 2010년 대외 수출규모가 13%에서 16%로 확장될 것으로 예상되고 있다.

<그림 3-1> GDP대비 관광비중



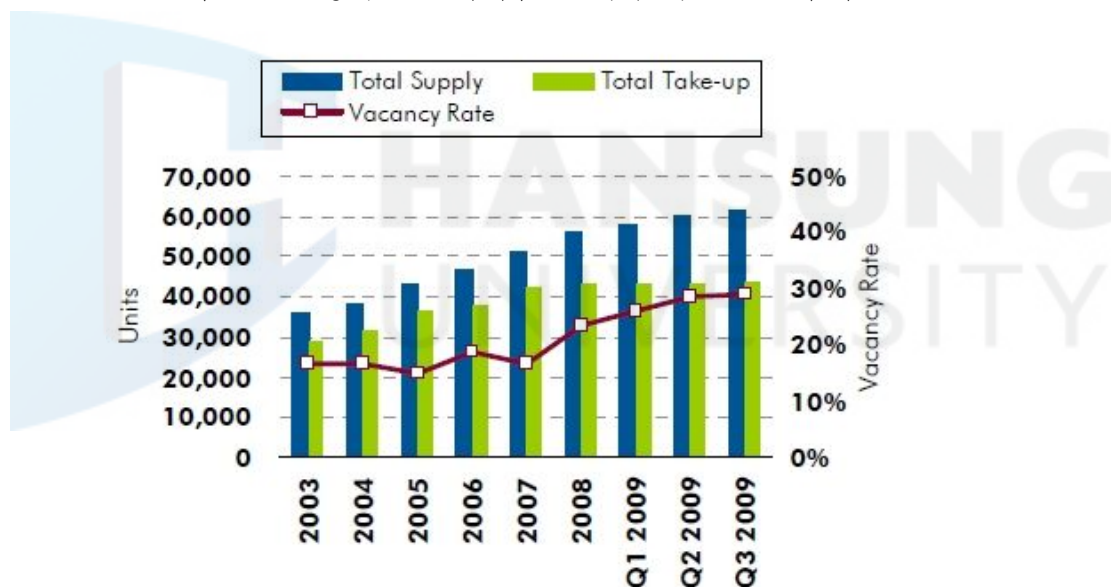
자료 : world travel & tourism council

총고용대비 관광비중은 404만명으로 전체 고용에서 11.1%를 차지하며 2019년에는 12.1%로 증가할 전망이다. 또한 올해 관광수지는 250억 달러

로 전체 외화 수출액의 13.8%를 차지할 것으로 보이며 2019년에는 11.9%가 될 전망이다. 이처럼 태국은 관광 수입의 비중을 늘려가면서 경제를 성장시킨다는 계획이다. 관광산업이 '굴뚝 없는 공장'이라 불릴 정도로 중요도가 커진 지금, 태국 정부역시 관광을 통해 경제발전에 힘쓰고 있다.

이미 2008년에는 2008 Amazing Thailand라는 정책기조를 내걸고 태국의 관광 브랜드를 강화하고 있다. 부동산 시장 글로벌 침체, 정치 불안정 등고 일어서는 중이다. 태국 부동산 시장은 지난해 불어닥친 글로벌 금융위기와 국내 정치 불안정으로 위축되는 모습을 보였다. 그러나 2009년 3분기가 지나면서 점차 회복되는 양상을 보이고 있다. 태국의 수도 방콕의 고급주택 시장의 경우 2009년 3분기들어 투자자 입질이 본격화되고 있다. 단례로 수쿰빗(sucumbit) 쏘이 29에 위치한 Sansiri 콘도는 전세대 분양이 완료됐다.

<그림 3-2> 방콕 콘도미니엄 공급/수요/공실률 추이



자료 : CBRE

수쿰빗, 센트럴 룸피니 지역에 있는 고급 아파트의 평균가격은 2분기 들어 가격변동이 거의 없는상태다. 렌트의 경우에도 기존 콘도의 경우 2~3%

의 소폭 하락했지만, 신규 프로젝트는 렌트비 변화가 거의 없는 것으로 나타났다.

CB Richard Ellis(이하CBRE.)에 따르면, 방콕은 콘도 개발 수요가 여전히 높고 교통루트를 따라 콘도개발 열기가 다시 살아나고 있으며, 다운타운 지역에 토지가격이 떨어지지 않는 것으로 전망됐다.

자본력을 갖춘 부동산 개발사들은 투자 전략을 수정할 것으로 보인다. Preuksa Real Estate, Land & Houses, Sansiri, LPN Development, Noble Development and Asian Property Development 등의 개발사들은 2010년 태국 경제가 개선될 것이라 확신하면서 토지에 대해 투자 예산을 늘리고 2010년, 2011년 주택개발을 본격화 한다는 계획이다.

CBRE가 내놓은 보고서에 따르면, 푸켓 주거용 시장은 정치적 불안정에도 불구하고 2009년 2쿼터 더 건조한 흐름세를 보이고 있다. 몇몇 개발사들은 현지조사에 예산 30% 늘렸다. CBRE는 홍콩, 싱가포르를 포함한 주요 아시아 국가들의 부동산 시장 회복과 더불어 태국 부동산 시장도 리조트 시장을 중심으로 회복이 일어날 것이며 회복 정도는 급속하기 보다는 더딜 것이라고 말했다.

푸켓의 경우 개발회사들이 리조트 시세가 예전수준을 회복할 때까지 개발을 미룰 것으로 보이며 현재 진행중인 개발에 집중 할 것으로 예상했다. 구입자들은 관망자세를 취하면서 투자하기 적당한 물건을 계속 찾을 것으로 보인다. 9)

6. 태국 주택수요 증가 요인분석

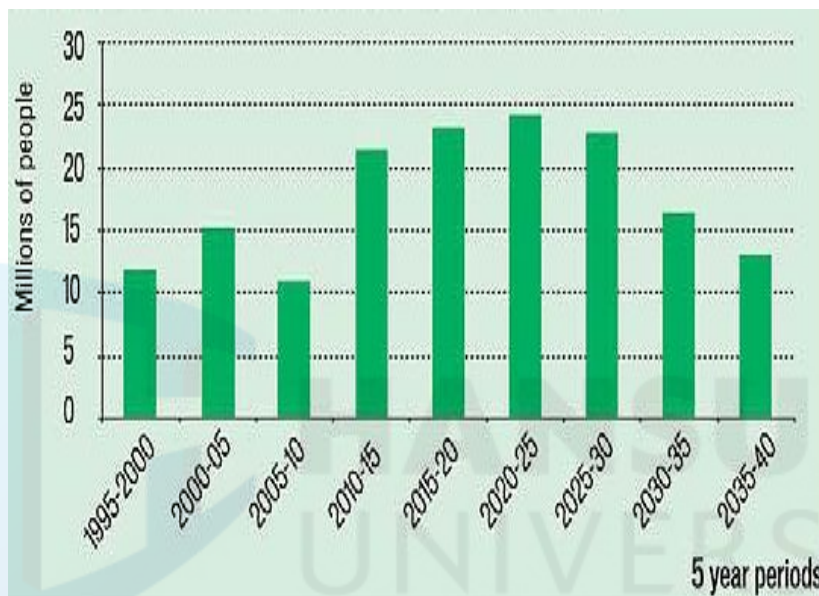
1) 글로벌 은퇴인구 태국으로 몰린다.

실버수요 급증으로 의료 및 골프 관광산업 각광 받는 태국. 은퇴생활을 즐기기 위해 태국을 찾는 베이비부머들이 증가하고 있다. UN경제사회국

9) 루티즈코리아 국가별뉴스 2009.12.22 “관광낙원태국 2010부동산 맑음.”

(UN Department of Economic and Social Affairs)은, “선진국인 유럽, 북미, 일본의 65세이상 노인인구가 급격히 늘어나고 있으며, 특히 실버세대들이 세컨드라이프를 보낼 휴양지로 태국을 선호하고 있다”고 전하고 있다. 현재 태국에는 미국, 일본, 영국, 독일, 한국, 호주 등에서 은퇴수요가 쏟아지고 있다. 노르웨이, 스웨덴, 핀란드로 대표되는 스칸디나비아 지역의 경우 매년 전체인구의 3%가 태국을 방문하는 것으로 나타났다. 올해는 지난 10년간 은퇴한 누적수보다 2배 많은 100만명이 올해 은퇴할 것으로 예상된다.

<그림 3-3> 65세 이상 실버인구 증가 추이(유럽,북미,일본)



자료 : UN경제사회국

흰머리 외국인들이 태국을 찾는 주요 목적은 의료관광과 골프관광을 즐기기 위해서다. 태국은 훌륭한 의료 시스템과 최신식 장비를 갖춘 병원들, 저렴한 의료비는 물론 치료를 받은 후 싼 값에 관광까지 즐길 수 있어 의료 관광국으로 각광받고 있다. 특히 의료와 호텔 이용을 하나로 묶어 제공하는 의료 관광 패키지도 외국인 관광객들에게 인기가 높다.

이로인해 지난해 의료관광차 태국을 방문한 외국인은 120만명으로 집계됐으며, 은퇴인구가 늘면서 의료관광객 증가 추이는 더 늘어날 것으로 예

상되고 있다. 골프 휴양을 즐기기 위해 방콕, 치앙마이, 파타야, 후아힌, 푸켓 등을 찾는 외국인들도 늘고 있다. 특히 치앙마이는 연중시원한 기후를 유지하여 여름철 최고의 인기 골프관광지로 꼽힌다. 쾌적한 기온과 더불어 천혜의 경치, 이색적인 축제, 1,300년까지 거슬러 올라가는 역사를 간직한 사원, 각종 과일과 온화한 날씨 때문에 지상의 낙원으로 평가 받는다.

글로벌 부동산 컨설팅 업체 콜리어스(Colliers International)에 따르면, 파타야, 후아힌, 치앙마이, 푸켓 등 대표적인 휴양지 뿐만 아니라 상대적으로 덜 알려진 치앙라이 핫야이 지역도 관광산업이 발달하고 휴양지 부동산 시장이 활황을 맞을 것으로 전망됐다.

콜리어스 인터내셔널의 안토니 피콘(Antony Picon) 부동산 컨설턴트는 “노년인구 증가와 더불어 외국인에 대한 태국 부동산 제도도 완화될 조짐을 보이고 있어 태국 관광산업 전망은 더욱 밝다”고 전했다.

현재 외국인은 태국의 토지에 대해 1회에 30년씩, 총 90년 동안 토지를 임대할 수 있다. 이에 대해 파티마 지어라팻(Patima Jeerapaet) 콜리어스 인터내셔널 태국 이사는 “30년 리스가 너무 짧아 다른 아시아 국가들과 같이 70~90년 임차를 적극 제안하고 있다”고 말한 바 있다.

한편, 세컨드 홈(Second Home)을 구입하는 외국인들이 늘어나면서 휴양과 거주라는 이분법적 행태도 모호해지고 있다. 안토니 피콘 컨설턴트는 “겨울동안 태국에 머물러 있다가 여름에 본국으로 돌아가는 형태로 점차 바뀌고 있다”고 말했다.¹⁰⁾

2) 태국 북부 은퇴지로 각광

태국 북부에 위치한 제 2의 수도 치앙마이가 외국인들에게 은퇴지로 각광받고 있다. 북방의 장미라 불리는 약 155만 인구의 치앙마이는 지난 2005년과 2006년 여행전문 매거진인 트래블앤드레저(Travel & Leisure)에서 세계 최고 관광 도시 5위로 뽑히는데 이어 콘데나스트 트래블러(Conde

10) 방콕포스트신문 2010.1.14 “글로벌 은퇴인구 태국으로 몰린다.”

nast Traveler)에서 아시아 최고 도시에서 4위에 오른 유명 도시이다.

외국인에게 친절한 현지인, 빼어난 자연경관, 세련된 수공예품들, 서늘한 기후와 도시의 약 70% 가량이 산과 숲으로 둘러싸인 마운틴 뷰가 외국인들의 마음을 사로잡고 있는 것. 300여 개 이상의 잘 보존된 불교사원이 곳곳에 위치해 도시 분위기를 정숙하고 우아하게 만든다.

중국, 싱가포르, 말레이시아, 미얀마, 캄보디아, 타이완을 잇는 직항노선 등 잘 갖춰진 인프라 시설로 인해 지난 십여 년간 다수의 외국인 비즈니스와 NGO 같은 국제기구들이 위치해 있다. 또한 높은 의식주 생활수준, 다양한 축제와 정글투어, 래프팅, 코끼리타기, 고산족 체험 등의 아웃도어 액티비티를 저렴한 가격에 즐길 수 있는 데다 멋진 야경까지 감상할 수 있어 치앙마이에 거주하는 외국인들의 삶의 만족도가 높다.

6개의 대학교와 6개의 국제학교가 위치해 있어 교육수준도 높은데다 메디컬, 덴탈, 테라피 서비스와 시설이 잘 마련되어 있는 반면 가격이 저렴해 메디컬 투어가 가능하다는 점도 은퇴지로 매력적이다.

도심에서 10km 가량 벗어나면 펼쳐진 야자수와 밀림 숲은 골퍼들에게 남국의 정취 속에서 골프를 즐길 수 있게 한다. 영국 오픈 5회 우승자인 피터 톰슨이 설계한 로얄 치앙마이 골프 클럽과 아름다운 경관과 수로, 벙커를 자랑하는 란나 골프클럽, 9회 동남아시아 경기대회가 열린 람퐁 골프클럽, 퍼스트 클래스급의 시설을 자랑하는 그린밸리 골프클럽 등 국제규모의 코스를 즐길 수 있는 골프코스가 있어 골퍼들의 천국으로 불리기도 한다. 이로 인해 치앙마이 도심지역에는 외국인들이 거주할 수 있는 아파트 및 콘도가, 도심에서 조금 벗어난 외곽지역에서는 골프 등의 여가를 즐길 수 있는 골프 파크 빌리지 및 스파 리조트 개발이 성장하고 있다.

태국의 치앙라이는 이같은 은퇴이민자와 골프여행자 그리고 조기유학자들에게 이상적인 조건들로 인해 동남아 지역을 다녀본 사람들이라면 최고의 은퇴이민지로 태국의 북방의 장미인 치앙라이와 치앙마이를 선호한다.¹¹⁾

11) 루티즈코리아 국가별뉴스 2009.12.29 “북방의 장미은퇴지로 각광.”

<그림 3-4> 자료사진



7. 태국의 부동산 개발

1) 태국 투자 진출 절차

(1) 법인 설립 및 기업 등록

태국 내 모든 기업은 상법(Civil and Commercial Act)에 따라 반드시 상무부 상업등기소(Department of Commercial Registration)에 등록을 해야 한다. 현재 사용중인 회사이름은 등록이 허가되지 않는다. 다음 단계는 상무부 상업등기소에 정관 (Memorandum of Association)을 제출해야 하며, 정관에는 승인된 회사이름, 사업장주소, 사업 목적, 등록자본, 발기인 7인의 성명, 주식수, 주식가치 등이 명기되어야 한다. 등록 자본에 최소 요건은 없지만 사업을 할 수 있는 충분한 가치의 자본금이 요구된다.

정관이 등록되면 투자자는 주주들을 초청, 총회를 개최해 이사를 선임하고, 비용 집행을 비준받고, 경영자와 감사를 선임한다. 총회에서 선임된 경영자는 주주들로부터 주식에 대한 자금을 모금할 수 있으며, 최초 모집 자금은 최소한 전체의 25%이상이어야 한다. 경영자는 총회 개최일로부터 3개월 이내에 적격 서명과 함께 기업등록을 해야 한다.

(2) 조세 등록

법인 설립 이후 60일 이내 국세청(Revenue Department)에 조세 등록 (Tax Registration)을 해야 하며, 이 절차가 끝나면 국세청은 Tax I.D. Card 발급한다. 연 60만바트 이상의 소득을 올리는 사업의 경우는 60만바트의 매상을 달성한 30일 이내에 부가세(VAT)를 위한 등록을 해야 한다.

(3) 토지 소유 허가

외국인 소유 지분이 50%이상인 기업이 토지를 소유하기 위해선 태국투자청(BOI:Board of Investment 이하BOI.)나 토지국(Department of Land)으로 부터 토지 소유에 대한 허가를 받아야 한다.

(4) BOI (Board of Investment) 투자장려혜택 신청

BOI는 외국인 투자 유치를 위해 각종 투자장려혜택을 주고 있다. 이러한 BOI의 각종 투자장려혜택을 받기 위해선 BOI에 투자 장려 혜택을 신청해야 한다. BOI의 투자장려혜택 신청은 법인을 설립한 이후 또는 법인 설립 이전에도 가능하다.

BOI에서 발행한 투자장려 수혜 신청서 3부를 작성하여 2부는 투자청에 제출하고 1부는 신청자 보관한다. 신청서는 개인명의로 작성하여 제출할 수 있으나 제출일로 부터 180일 이내에 법인을 설립해 법인 명의로 변경해야 한다.

2) 투자인센티브

국토를 Zone 1, 2, 3로 구분하여 수도 방콕으로부터 원거리 지역에 더 많은 투자 인센티브를 부여한다. Zone 1(방콕인근 6개 지방)은 일부요건을 충족하는 경우 수입관세의 50% 감면, 3년간 법인세 면제된다. Zone 2 (Zone 1외10개지방)는 기계류에 대해 50% 수입관세 면제되고 일부요건 충족시 3년에서 7년까지 법인세가 감면된다. Zone 3(Zone 1, 2외 수도권으로부터 원거리에 소재한 57개 지방)은 기계류 수입관세 면제되고 일부요건 충족시 3년에서 7년까지 법인세가 감면된다.

그밖에 프로젝트의 인프라시설 설치 및 건설비용의 25%를 순이익에서 공제하여 준다. 토지법상 외국인(외자비율 49% 초과기업 포함)에 대해서는 토지소유를 인정하지 않으나, 예외적으로 BOI 투자장려기업에 대해서는 외국인 50% 소유하는 경우에도 토지취득이 인정된다. 또한 투자장려기업에 근무하는 외국인은 콘도미니엄 소유가 가능하다.¹²⁾

3) 태국 부동산 개발 절차

(1) 토지구입

12) 태국투자청BOI(2005), 「태국투자절차」, 국가정보

태국은 토지를 구입하는 과정이 매우 흥미롭다. 태국의 일부 은행에서는 토지은행과 연합하여 토지일지를 보관하고 매매한다. 사려고 하는 회사나 개인은 은행의 토지일지를 보고 은행원과 함께 답사하고 구매결정 한다.

그리고 계약서도 은행에서 쓰게 된다. 이는 금융제도 때문인데 은행은 대출을 해주면서 소유권을 은행앞으로 돌려놓는다. 연체가 되거나 매매가 될 때 은행 없이는 일이 안되는 이유이다. 이때 계약서를 관청에 제출하는 형식을 띠게 되는데 등기업무를 관청에서 일괄로 처리하게 된다.

은행에서는 토지일지에 등재된 토지들을 지역에서 팔수 없으면 중앙 토지국에 올려놓는다. 이때 경매와 비슷한 제도로 입찰과 매매를 할 수 있다. 5년안에 토지를 사용하지 않는 경우 보유세가 늘어나게 되는데 우리나라의 휴한지세와 흡사하다. 그리고 중요한것은 태국은 한국과 달리 토지등기부를 타인이 열람하지 못한다. 전산화도 안되어 있고 토지주만 서류를 가지고 있기 때문이다. 그래서 땅을 봐도 누구땅인지 알수 없다. 지주를 만나 계약도 가능하지만 리스크가 따른다. 이를 이용한 브로커들이 많으므로 공신력있는 기관을 선정하는것이 가장 안전하다 할 수 있다.

(2) 인허가

한국과 같이 건축법과 주택법의 법체계가 세분화되어 있지 않고 모든 것이 건축허가로 진행된다. 인허가는 크게 두가지로 되어 있는데 환경영향평가와 건축허가 이다. 환경영향평가는 한국의 지구단위계획, 교통계획, 환경평가등이 종합되어 있는 것으로 보면된다. 건축허가는 통상 2개월 정도 소요된다. 환경영향평가가 가장 중요한 인허가 사항인데 이는 지역주민의 공청회를 거쳐서 지방에서 허가를 해주면 중앙에서 심의 후 허가에대한 확정을 해주는 방식이다. 태국은 용적을 보다는 23m이하 또는 50m이하 등으로 높이로 규정한다.

(3) 분양

태국은 분양사가 국내와 달리 단순 분양업무가 아니라 종합자산관리 (PM)업무 형식을 가지고 있다. 분양사는 초기 사업 타당성조사, 인허가

검토, 금융협약, 분양대행등 종합업무를 한다. 한국처럼 분양보증이나 분양 승인 같은 규제는 없다. 인허가후 프리분양형태이고 인허가 중에도 사전 청약등이 가능하다. 보통 계약금10%, 중도금10%, 잔금80%가 통상 형태이다.

(4) 금융

한국과 같은 프로젝트 파이낸싱 개념은 없다. 태국은행은 토지비최대 60%까지 대출이 가능하다. 한국과 같은 금융권 중도금 대출제도는 없다. 준공후 모기지론으로 계약자에게 대출해주는 형식이다. 이는 분양가의 최대 90%까지 가능하다.



제 4 장 태국 치앙라이 주거단지 개발사업

제 1 절 치앙라이시의 특징

1. 치앙라이의 입지

방콕에서 북쪽으로 758km, 치앙마이에서 182km 북쪽에 있는 치앙라이는 북부지역 제2의 도시이다. 콕강(Kok River)을 끼고 발달된 도시는 1262년 멩라이 왕이 건설하였다. 1296년 치앙마일로 도읍이 옮겨지기 전까지는 란나왕국의 도읍지였다. 1328년 멩라이 왕의 손자인 쉰푸왕이 치앙센에 도읍을 정하고 치앙센 왕국을 세우자 치앙센 왕국과 친밀하게 교류하였다.

한때는 치앙센 왕국의 남쪽을 지켜주는 요새의 역할도 했다. 1556년 버어마의 침공으로 란나 왕국이 멸망하자 200여년 동안 미얀마의 지배를 받았다. 치앙마일로 도읍이 옮겨간 이후에도 치앙라이는 북부 산악지대의 도시들을 다스리는 전초 기지의 역할을 담당했다. 주변 지역의 78%가 산으로 이루어진 관광자원이다. 인구의 12.5%는 산악 부족이며, 카렌족, 아카족, 리수족, 메오족, 무세르족 같은 북부 태일랜드에 사는 소수민족들이다. 1번 도로는 방콕에서 치앙마이와 미얀마 국경의 매사이를 거치며 달린다. 치앙라이는 방콕에서 839km이며, 차나 버스로 14시간이 소요된다. 공식 버스 일정에 따르면, 치앙마이에서 치앙라이까지는 약 2시간 30분이 시간이 소요되며, 182km이다. 방콕에서 매일 여러 편의 비행기가 치앙라이 국제 공항으로 운행하고 있으며, 소요 시간은 1시간이 소요된다.

치앙마이 주의 타톤에서 치앙라이까지 매일 오가는 배편 서비스도 있다. 방콕에서 치앙라이를 오가는 철도편은 현재 없으며, 텐차이에서 인근 치앙라이까지 철도 편이 확장될 것이라 한다. 그러나 인구 1백50만 이하이기 때문에 실현할 가능성에 의문이 제시된다.

세계 5대청정지역 이고 365일 내내 따뜻한 아열대 기후로 연평균기온이 23도이며 습도가 26%로 체감기후가 좋다. 해발 500m 이상 고산지대로 3~4월만 최고기온이 30도를 넘는다 습도가 높지않아서 그늘에 있으면 시

원해서 그리 답지않다. 최근 은퇴 이민지로 각광 받고있다.

2. 치앙라이의 주택

치앙라이시에는 많은 단독주택단지가 있다. 도심에는 우리나라의 아파트 형식인데 맨션이라고 불리는 1~3층까지 한세대가 사용하는 우리나라의 근생주택개념의 집이 많다. 지역에 따라 다르지만 300만바트 정도이다. 치앙라이 변화가의 맨션은 2000만바트 까지하는것을 보면 수익률과 위치에 따라 매매가는 차이가 있다.

치앙라이가 태국의 휴양지 개념의 도시라는것을 생각하면 맞는 개념이지만 반두시장 주변이나 온천, 골프장 근처에 단독주택 단지가 많은 것을 보면 외국인도 내국인도 맨션이나 아파트 보다는 단독주택단지를 선호하는 것을 볼 수 있다. 한국의 경우에 아파트를 지을 경우 우선 주변 환경부터 생각해서 조경사업이나 도로 같은 기반시설이 선행되고 난 후에 건물이 올라가게 된다. 우리나라의 경우는 가로망이나 주변을 정리하고 집을 짓게 되는데, 철도망이나 가로망을 따라 주거지가 형성하는 스프롤 현상처럼 시장, 온천, 골프장 주변에 생기는 것이 위생적이지 못하기도 하고 어지러운 주변 환경과 부딪히는 현상이 있다. 그 지역들을 기준으로 동서남북으로 퍼져 나간다.

국경지로서 계속해서 발전중인데 유명 유통마트인 테스코(TESCO),마크로(MAKRO) 빅씨(BIG C)등의 마트가 확장되고 있는것을 보면 대규모개발은 없지만 계속해서 인구가 증가하고 있는것을 알 수 있다. 단기체류형식의 외국인과 관광객들이 늘어나면서 일어나는 현상이다. 아직은 많이 알려지지 않았으나 기후가 이상적인 치앙라이는 은퇴이민자들이나 프로골퍼들에게 조금씩 알려 지면서 계속해서 인구가 유입 될 것이다.

태국이 우리나라와 무비자협정으로 3개월은 아무런 제약없이 살수 있고 치앙라이가 미얀마, 라오스 국경과 1시간 거리안에 있으므로 국경을 넘어갔다 오게 되면 10년도 살 수 있다. 실제로 10년 넘게 그렇게 비자를 받지 않고 사는 사람들이 많이있다. 외국인은 소유권의 개념이 치앙라이의 경우

보편적으로 리즈홀드(Lease-hold)를 사용한다. 보통 임대와는 다르게 태국 정부의 정확한 보증이 들어간다. 30년씩 3번까지 연장이 가능하다.

3. 치앙라이의 편의 시설

18홀인 워터 포트 골프장과 산티부리 골프장이 있다. 워터포트 골프장은 호텔과 콘도를 보유하고 있으며 시내에서 27Km 거리에 있다.

산티부리(SANTIBURI)골프장은 태국 유명 맥주회사에서 운영중이고 태국 3대, 아시아 10대 골프장에 선정될 만큼 골프장 관리 상태가 좋다.

치앙라이는 온천지역으로 유명한 룡아룬 온천장을 비롯하여 자연온천도 많고 노천온천도 굉장히 많다. 태국의 맛사지는 유명하데 전통 타이 맛사지를 도시 및 외곽의 스파와 골프장 그리고 전문 맛사지 샵에서 이용가능하다.

대학으로는 왕립 매파루앙 대학이 있다 태국말로 매파는 어머니 루앙은 현재왕의 어머니 이름으로 왕립대학은 국립대학보다 높은 수준에 있다. 라자브햇 대학, 라자망갈라 란나 기술대학도 국립대학으로 명성이 있다.

고등학교로는 사막키 위타야콤 스쿨, 담룽그랏송끄로 스쿨 이 있고 초등학교로는 반송퐁 스쿨, 빼띠 숙사 스쿨, 아멕 스쿨이 있다.

2010년 치앙라이 인터내셔널 스쿨이 개교하면서 치앙라이의 위상이 조금씩 높아지고 있다. 유치원부터 고등학생까지 1기 학생을 모집 중이며 미국 교육과목에 맞춘 커리큘럼이 주목된다.

종합병원은 1903년에 선교사들에 의해 설립된 현대식 설비를 갖추고있는 오버브룩 병원과 치앙라이 제일의 시설과 의료서비스를 자랑하는 까셈 라드 스리부린 종합병원, 치앙라이 빼라차누크로 병원이있다. 오버브룩은 시와 선교단체가 운영하여 반사립이고 빼라차누크로 병원은 시립이다.

가장좋은 스리부린병원은 가장좋은 특실과 의료서비스 1일 비용이 3500바트정도로 태국의 의료서비스는 우리나라보다 좋다. 시내중심에 치앙라이백화점은 현재 공사중에 있으며 2011년 준공및 오픈한다. 영국계 할인마트인 로터스 테스코는 치앙라이에 2개있다. 미국계 할인마트인 BIG C와

MAKRO는 치앙라이 시내의 요지에 있다. 그 외에 영세 할인마트들은 블록마다 있고 퓨마, 나이키, 아디다스등 해외 유명용품샵도 치앙라이 중심가에 모여있다.

제 2 절 사업개요

1. 건축개요

<그림 4-1> 마스터플랜



부 지 위 치 : 태국 치앙라이시 위앙차이

대 지 면 적 : 1,717,354.82 m² (51만 9497평)

용도 / 구성 : 골프코스 20홀, 골프연습장, 클럽하우스, 리조트,
단독주택 1116세대 (단층,복층)

부지개발면적 : 골프코스 664,769.69 m² (201,091.9 평)

골프연습장 44,683.70 m² (13,516.7 평)

클럽하우스 24,805.45 m² (7,503.6 평)

리 조 트 15,761.01 m² (4,768.1 평)

단독주택 955,713.42 m² (289,102 평)

연 면 적 : 415,643.2 m² (125,731.5 평)

건폐율/용적율 : 25% 미만

구 조 : 철근콘크리트조

2. Project Site

<그림 4-2> 사업부지 1



사업부지는 태국 북부 국경지역 치앙라이시에 위치해있으며, 치앙라이 중심지로부터 15km 떨어진 위앙차이 시내에 인접해 있다.

<그림 4-3> 사업부지 2



<그림 4-4> 사업부지 3



제 3 절 시장사례

<그림 4-5> PHUKET CAELUM RESORT



자료 : Rootiz Korea Report

세 대 수 : 142세대

면 적 : 72 ~ 451m²

분 양 가 : 1억3천만~5억1,500만원

분 양 륜 : 90% 이상

완 공 : 2008년9월

<그림 4-6> CHIANGMAI GOLFPARK VILLAGE



자료 : Rootiz Korea Report

세 대 수 : 120세대 (콘도미니엄)

면 적 : 96 ~ 225m²
분 양 가 : 1억9,500만~4억4,100만원
분 양 륜 : 50%
완 공 : 2011년2월

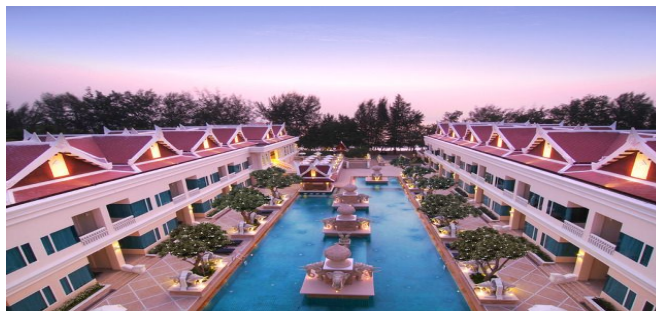
<그림 4-7> PHUKET IRIS POOL VILLA



자료 : Rootiz Korea Report

세 대 수 : 11세대
면 적 : 405 ~ 700 m²
분 양 가 : 5억80만~10억800만원
분 양 륜 : 90% 이상
완 공 : 2009년 3월

<그림 4-8> HUAHIN BANYAN RESORT



자료 : Banyan Resort Report

세 대 수 : 322세대
면 적 : 180 ~ 935m²
분 양 가 : 2억5,235만~11억6,550만원
분 양 륜 : 90% 이상
완 공 : 2009년12월

<그림 4-9> CHIANGRAI SANTIBURI G.C



자료 : Santiburi 홈페이지

세 대 수 : 382필지 (택지만분양)
면 적 : 필지당 400 ~ 1200m²
분 양 가 : 택지 3.3m² 당 110만~130만원
분 양 륜 : 95% 이상
완 공 : 1993년(골프장), 택지분양 2001년

제 4 절 상품 및 마케팅 전략

1. 개발 TREND 분석

은퇴이민 상품은 삶의 질에 대한 욕구가 시간이 갈수록 증가 하고 있다.

<그림 4-10> 개발 TREND 변화



앞으로의 은퇴이민은 필요중심이 아닌 편의와 인간중심의 복합적 욕구를 해결 해야 할 것이다. 은퇴이민상품은 도시형, 도시근교형, 전원휴향지형 세분류가 있다.

도시형은 기존의 공공시설, 상업시설, 의료시설등의 기반 시설등을 공유할 수 있고 종래생활권의 연장으로 가족과의 교류, 편의시설활용, 도시기능을 활용 할 수 있다. 도시근교형의 장점으로는 도심지까지 1시간에서 1시간반정도거리에 있으며 도시의 서비스기능을 이용할 수 있다. 비교적 저가의 토지로 면적확보가 용이하고 계획이 폭넓게 되어서 주거환경이 양호하다.

전원휴향지형의 경우는 자연환경이 양호한 지역에 입지 및 휴향, 건강을 위한 지역으로 온천, 명승지 등의 관광적요소를 갖춘곳에 입지 및 종합적인 커뮤니티를 고려했다는 장점이있다.

도시형의 경우 고가의 토지비에 따른 이용료에 대한 부담과 교통의 혼잡 및 환경오염에 노출되어있다. 도시근교형은 도시의 기반시설이 가깝기 때문에 생활서비스와 공공서비스의 미비가능성이 있다. 전원휴향지형의 경

우 1차적 의료시설에의존 하고 기존생활권과의 단절 및 고립의 가능성이 있다는 단점들도 내포하고 있다. 그리고 선진화로인해 삶의 질에 대한 욕구가 증가 이민 개념에서 이주개념으로 변화하고 있고 편의성(의료, 골프, 여가, 교육)과 인간중심의 커뮤니티를 갖춘 상품이 필요하다.¹³⁾

2. 개발 방향 도출

<그림 4-11> 개발방향



1) 세계최고의 은퇴이민지

빌리지개념이 아닌 도시개념의 개발로 규모가 있어 주택만 있는 단지들과는 질적으로 차이가 나며 도시에 걸맞는 부대시설과 편의시설들을 갖추도록 한다. 주변의 편의시설들(병원, 학교, 대형할인마트, 백화점, 공항, 국제학교)을 모두 갖추고 있고 거리도 20분거리안에 있다.

13) 임병호(2008), 「고령화시대 새로운 주거모델 개발에관한연구」, 대전발전연구원, p. 23

2) 투자의 안정성

사업지 52만평은 벌써 4년전에 토지매입을 완료했고, 택지조성공사를 완료하고 분양을 한다. 그리고 현장확인 없이는 계약이 불가하며 외환은행의 에스크로(escrow)도 하여 투자의 안정성을 높인다.

3) 가격의 메리트

단독주택과 콘도미니엄의 가격차이도 두배 이상인데 골프장내의 단지로는 볼 수 없었던 가격으로 전세대 단독주택 단지에 대지가 390m²에 건평이 114m²인 단독주택가격이 1억원으로 가격 메리트와 투자메리트가 크다고 할 수 있다. 이는 현지건설업자 선정에 본사의 직영 공사관리를 통해 공사비를 낮췄기 때문이다.

4) 쾌적한 환경

20홀 골프장이 앞마당이고 국유지 100만평이 뒷산인 1,116세대 전체가 단독주택단지이고 도시주변에 요세처럼 강이 흐르고 있다. 인근 산티브리, 워터포드 골프장, 치앙라이 백화점, 할인마트, 종합병원, 공항, 병원, 국제학교 등이 가깝다.

5) 비자문제 간단히 해결

한국인들은 태국과 한국간 무비자 협정에 의해서 1회 3개월인 체류기간을 계속 연장해서 몇 년이고 살 수 있다. 이웃나라를 왔다갔다하며 체류기간을 갱신하는 방법으로 십년이상 체류하는 사람도 있다. 태국은 보편적인 방법이다.

국경지역인 치앙라이는 매사이(미얀마국경)와 치앙센(라오스국경)이 1시간 거리에 있다. 국경에서 500바트만 주면 입국허가증을 발급해준다. 그 외

에도 롱스테이비자, VIP카드(일명 엘리트카드), 은퇴비자가 있다.

6) 고품격 커뮤니티 관리서비스

모든 도시내 편의시설을 직영운영 하여서 편의시설의 수준은 높으나 현지의 저렴한 인건비로 인해 세대당 관리비와 비용등은 저렴하다. 편의시설은 운동장, 교실동, 골프아카데미, 수영장, 골프연습장등이 있어서 마치 한국의 대학과 같은 프로그램이 있어서 취미활동과 여가활동을 즐길수 있다.

3. 개발컨셉

연평균 기온이 23~4도로 세계5대 청정지역으로 선정 될 만큼 우수한 기후와 각종편의시설(학교, 병원, 할인마트, 백화점, 여가시설)등이 어울어지고 도시 완벽한 관리시스템과 편의시설의 시너지를 통해 가장 좋은 은퇴이민지를 조성하는데 그 목적이 있다.

<그림 4-12> 개발컨셉



4. 단지계획

20홀 그림같은 골프장이 내집 앞마당이고 국유지 100만평이 내뒷산인 아름답고 쾌적한 자연친화적 단지계획이다. 그리고 수요자들이 선호하는 전세대 단층, 복층의 단독주택설계이다.

단독주택만의 장점인 내집앞 정원 그리고 도시내 녹지와 어울어진 8만평 인공호수가 단지를 돋보이게 한다.

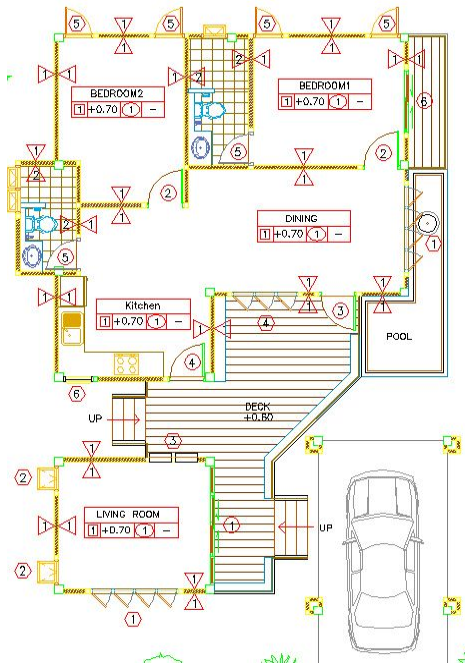
<그림 4-13> 단지계획



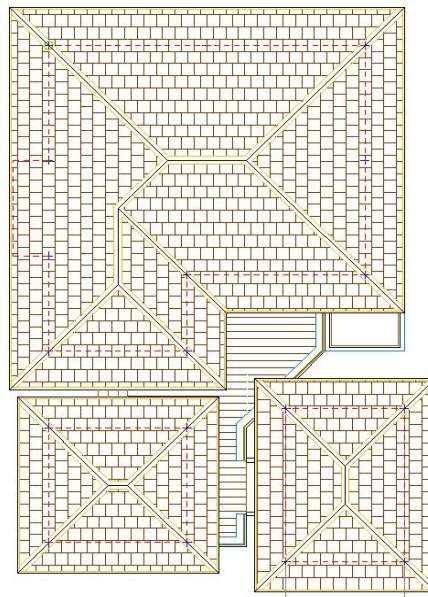
5. 주택계획

총 6개 타입이 있으며 그 중 대지 441sq.m, 건물 114sq.m의 단층주택의 입면, 평면, 지붕평면도이다. 대지평수와 건물평수, 층수, 위치에 따라 분양가가 차등적용 된다.

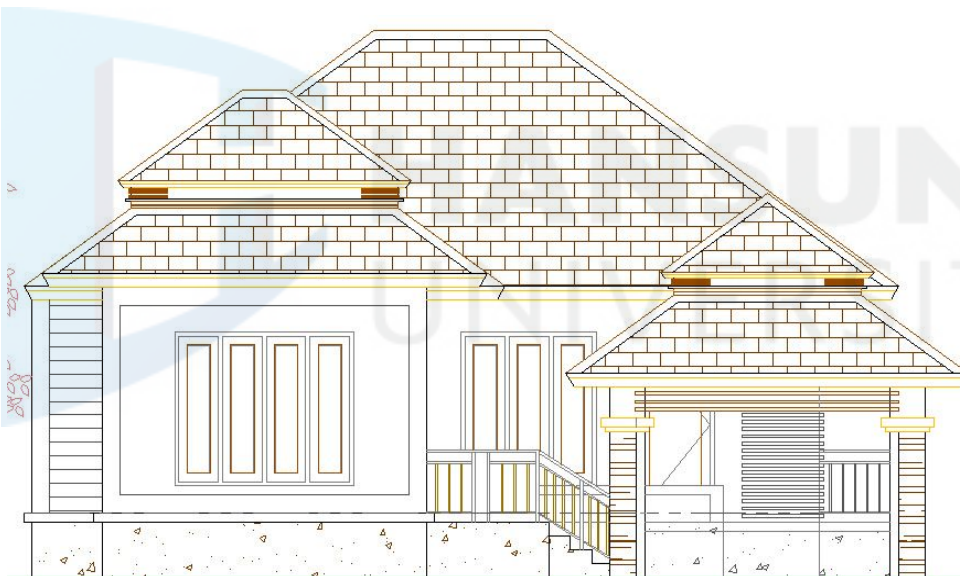
<그림 4-14> 주택계획



평 면 도



지붕 평면도

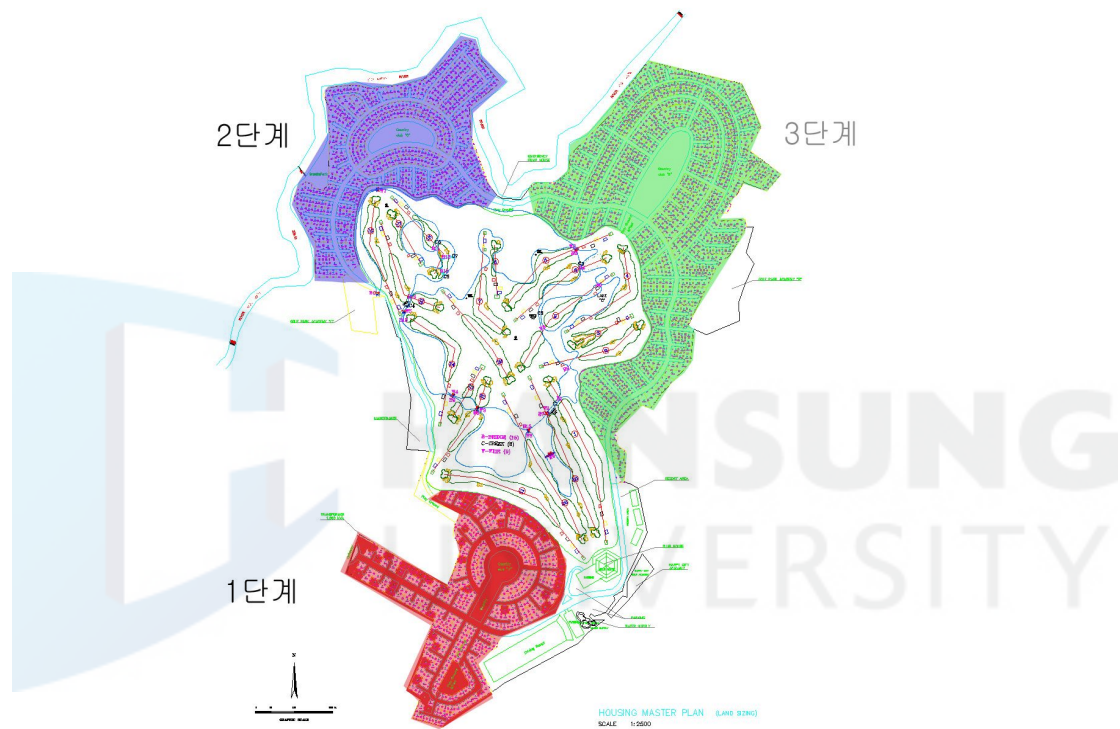


입 면 도

6. 단계별 분양계획

적은세대 단지부터 분양하여 총3단계로 분할하여 공급하기로 한다. 작은 평형대 위주의 1단계는 비교적 낮은 가격으로 분양함으로써 초기 붐업을 유도하고, 단계별로 가격에 차등을 두어 평형대가 커지고 주거환경이 우수한 2, 3단계 분양물량에 대해서는 가격을 차별화하여 분양하기로 한다.

<그림 4-15> 단계별 분양계획



단 계	면 적 (m ²)	세 대 수	가 격(천원/m ²)
1 단계	175,814.93	257	300
2 단계	177,187.26	292	350
3 단계	311,893.24	562	400
합 계	664,895.42	1,116	

7. 마케팅 전략

<그림 4-16> 마케팅 전략



1) 마케팅

실제적이고 획기적인 마케팅 방법을 모색한다. 해외라는 점을 가만하여 ‘골프&은퇴이민지 방문’ 여행상품을 개발하여 하나투어, 모두투어 KTCC (태국전문여행사)등과 협조 태국관광청과 협의하여 골프 및 은퇴이민지 방문 여행상품개발하고 광고하기로 한다.

서울에서 태국으로 오고 가는 비행기에서 판단용 자료를 동영상으로 개발하여 5시간이상의 무료한 여행에 마케팅 할 수 있는 시간으로 편성하기로 한다. 언론 등 방송매체를 이용한 간접적인 마케팅을 활용 한다.

2) 타겟영업

은퇴이민을 생각할 나이 50~60대를 주요 타겟으로 하고 두번째 타겟으로는 골프여행자, 조기유학 및 연수자로 한다. 홈페이지와 홍보용카다로그를 이용 인터넷과 동호회, 유학원, 여행사, 해외부동산 관련단체, 부동산 정보업체 등을 통해 광고물 제작 및 배포를 한다.

3) 직접영업

정확하게 제품의 성격을 표현할 수 있는 브리핑 자료 개발 및 유학원, 이주공사 등에 직접 찾아보고 설명한다. 홈페이지를 구성하여 계약내용이라든지 이민지로서 치앙라이의 장점 이민자들의 직접적인 현장감있는 후기들을 제작해서 인터넷을 이용하여 배포하여 입소문을 유도한다.

주간지와 월간지등을 활용하여 은퇴이민과 조기유학을 잘 연관 지어서 시너지효과를 유도 할 수 있는 이미지 마케팅도 시행하도록한다. 은퇴이민자들이 갖는 여러 불편한 사항들을 시원하게 풀어줄수 있는 Q&A 설문지를 제작하여 신뢰도를 확보하는 것도 중요하다. 여행사의 관광 상품을 적극 홍보하여 현장방문하는 사람의 수가 3000명 이상 될 수 있도록 적극적으로 여행사와 협조하기로 한다.

8. SWOT 분석

1) 강점(Strength)

치앙라이는 은퇴이민지자 증가로 은퇴이민지에 관심이 커짐에 따라 은퇴이민지로 급부상하고 있다. 빌리지개념이 아닌 도시개념의 개발로 도시에 걸맞는 단지내 부대시설을 확보한다. 해외부동산 투자한도 폐지(2008.6)로 해외부동산 투자환경이 자유로워졌다. 한-태 무비자협정으로 3개월에 한번 비자연장하면 계속해서 거주 할 수 있는데, 치앙라이는 국경지역으로 주변국(미얀마, 라오스)의 이민국과 1시간거리로 비자문제를 해결했다. 이민국에 500바트주고 국경을 넘어갔다오면 3개월이 연장된다.

4년전에 토지매입을 완료하였고 택지의 조성을 완료한이후 분양을 하여 안정성을 확보했다. 외환은행이 권원보험(escrow)을 해주어 이중보장한다.

세계5대 청정지역이라 연평균기온 23~24도로 온화한 기후와 주변골프장 및 단지내 골프장과 세계에서 골프연습을 가장하기좋은 골프코스 치앙라이시의 각종편의시설, 우리나라보다 좋은 의료서비스, 조기유학에 알맞은 국제학교등의 환경이 쾌적하여 주거의 매력도가 높다.

우리나라 고가주택인 골프빌리지 개념을 도입한 친숙한 단독주택으로
수요계층의 확대가 예상된다.

2) 약점(Weakness)

치앙라이시의 장점들의 광고가 되어있지 않아서 최고의 환경임에도 불
구하고 치앙라이를 잘 모르고 있다는 단점이 있다.

태국내 정치세력들의 국제공항점거등 방콕유혈 사태로 인한 태국의 인지
도 하락으로 국가 리스크가 있다. 치앙라이시는 국제공항이 있으나 서울과
의 직항이 아직 없다.

3) 기회(Opportunity)

치앙라이의 인구는 은퇴이민자증가 및 투자유입으로 인구가 지속적으로
증가 및 유입되고있다. 치앙라이시는 임대주택이 많지 않아 집을 구하려는
이주수요는 있지만 주택보급률이 따라 가지 못하고 있다. 치앙라이 외곽을
둘러서 도로가 확장중에 있고 공사중이다. 태국 미얀마, 라오스를 가로질
러서 중국까지 가는 대중국 고속도로가 치앙라이 시내를 지나간다.

H사의 프로젝트 부지는 IC와 5분거리에 있다. 이런 이유로 투자가치는
상승하고 있고 이미 주변 땅값은 하루가 다르게 오르고 있다.

4) 위협(Threat)

국내 최초 대규모 해외 은퇴이민지 개발이라는 새로운 개발상품에 대한
심리적 저항이 예상된다. 최초라는 것이 가장 큰 위협이다. 은퇴이민상품
은 국내에서도 아직까지 수요를 가시적으로 예측하기 어려운데 해외 개발
이라는 위협과 함께 예측이 어려운 시장환경이다.

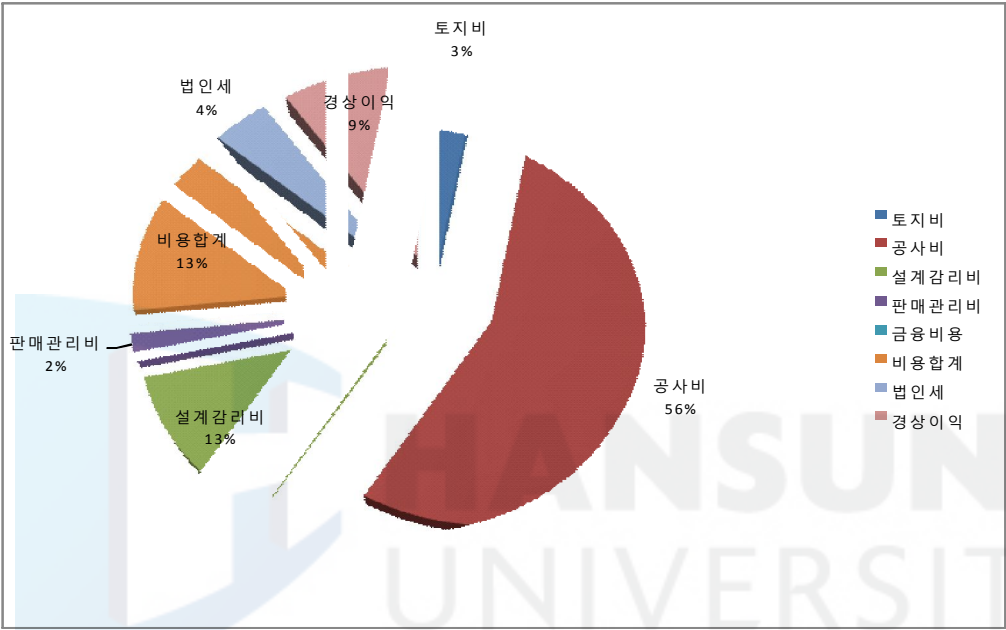
실수요자 중심의 시장구조에서 효과적인 마케팅 방법이 정리되어 있지
않다. 그리고 지금 태국 내 정치적 불안감으로 인해 태국에 대한 불안감은

자칫 사업의 실패를 예상할 수 있다. 여러 구설수에 오를 수 있는 위험이 있다.

제 5 절 사업성 분석

1. 사업성 분석

<그림 5-1> 총매출액 대비 분야별 비용 지출 내용



[표 5-1] 총매출액 대비 분야별 비용 지출 내용 (단위 : 천원, VAT포함)

구 분	금 액 (천원)	비 율	비 고
총매출액	239,517,316	100%	V.A.T포함
토지비	7,500,000	3.1%	
공사비	154,582,000	64.5%	직/간접공사비, 온천비
설계감리비	35,458,200	14.8%	

판매관리비	5,000,000		분양/사업관리비
금융비용			금융비용없음
비용합계	36,977,116	15.4%	
법인세	11,093,134.8	4.6%	현지법인세 30%
경상이익	25,883,981.2	10.8%	

2. 사업성 분석 결과

본 사업부지 1,717,354.82 m² (약52만평)에 단독주택 1116세대를 계획하여 사업성을 분석한 결과 수익률 10.8%의 수익이 창출되었다. 국내 개발 사업 수익률보다 높은 수익률이지만 해외 사업인 만큼 좀 더 신중히 생각하고 성공사례와 비교분석하여 접근하여야 한다. 앞에 언급된 바로 옆 산티부리 골프장(SANTIBURI G.C)의 경우 택지만분양한 사업으로 사업은 95%이상의 분양율을 보이고 있다.

택지만 382필지로 본사업의 1116 세대보다 적다. 이 프로젝트의 경우 산티부리 골프장(SANTIBURI G.C)보다 좋은 입지와 교통을 보이고, 고급마감재로 산티부리 골프장(SANTIBURI G.C)은 없는 건물(단독주택)까지 있으며, 부대시설도 산티부리 골프장(SANTIBURI G.C)보다 좋다. 가격적인 우위와 환경적 우위를 보이고 있어 충분히 사업성이 있다고 보인다.

다만, 국내 사업에 비해 전략, 실행, 외부환경 측면에서 더 큰 리스크를 안고 가야 한다는 것을 감안하고 그 리스크를 잘 보완 하고 신중히 접근하고 철저히 준비하면 아주 큰 수익률로 이끌 수 있을 것이다.

총이윤을 높일 수 있는 충분한 사업임에도 H사는 2, 3차 프로젝트를 계획 중에 있어서 신뢰도를 높이기 위해 수익률을 높이지 않고 기업신뢰도를 높일 계획에 있다. 사업의 목적은 원론적으로는 이윤추구 이지만 새로운 시장의 욕구를 충족시킬 새로운 개념의 은퇴이민과 골프가 어우러진 복합 골프씨티 개발이다. 새로운 패러다임을 이끌고 새로운 부동산개발 모델을 제시할 수 있을 것이다.

제 5 장 결 론

제 1 절 연구의 요약

최근 몇 년 동안 한국 내 부동산 시장의 활황과 불황을 반복하면서 많은 건설업체 및 부동산 개발회사들이 개발 사업들을 진행해 왔으나 돌파구를 국내시장에선 찾을 수 없다는 결론으로 과거 7,80년대에 한국이 고도 성장을 하면서 부동산 가격이 덩달아 올랐듯이 이제 중국, 베트남, 캄보디아, 태국, 러시아 같은 개발도상국에서 부동산 붐이 일고 있어 부동산 개발회사에게는 기회의 땅으로 여겨지고 있다.

고객의 니드는 변화하고 있고 이로 인하여 새로운 개발 사업 모델을 찾기 위하여 건설업체들 및 개발회사들은 가까운 중국을 비롯하여 몽골, 카자흐스탄, 베트남, 캄보디아, 태국 등 아시아 전체에 개발사업 프로젝트를 찾아 진출하였고 현재까지 수행해 오고 있다.

현재 국내 건설시장의 성장이 정체되고 향후 전망도 불투명한 상황에서 새로운 성장 동력을 해외에서 찾고 있는 것이다. 부동산개발사업 수요가 커지고 있는 신흥시장이 부상함으로써 해외 부동산 개발사업 진출이 활기를 띠게 된 것이다. 이중에도 주택 수요가 많고 최고의 기후조건에 인건비가 싼 태국의 공동 주택에 대한 잠재 수요가 큰 매력이 아닐 수 없다.

그리하여 태국 부동산시장의 분석과 지역 분석 주변 개발 모델들의 성과 및 선행되어진 개발의 결과 태국 치앙라이에서 주택 개발사업을 하고 있는 H사의 사업 분석을 통해 앞으로 해외부동산 개발에 있어서 새로운 방향을 제시하고 태국의 공동주택 개발사업을 중심으로 사업성분석 및 기회요인과 위험요인을 제시하여 태국에서의 개발사업 중 공동주택시장에서의 사업성 향상과 리스크 관리를 통해 해외부동산 개발의 성공을 위한 방안을 모색하고 시행, 건설사의 성공적인 상품개발에 도움이 되고자 한다.

제 2 절 연구의 결과

치앙라이시는 은퇴이민자들의 관심속에 지속적인 인구 증가와 경제성장에 따라 주택수요 및 구매력은 매우 높게 나타나고 최근 부동산 가격의 급격한 상승을 보이고 있다. 부동산 가격의 급격한 상승요인으로서는 절대적인 공급물량의 부족과 소득증대에 따른 삶의 질의 개선 그리고 일부 투자 및 재산증식 목적 등이 중요한 요인으로 분석되고 있다. 현재 치앙라이의 주택시장 가격이 이미 한국의 90년대 초반 수준에 있으며, 고급 주택등의 분양가격은 매우 높은 것으로 나타나고 있다.

본 사례연구는 태국의 치앙라이시에 부지를 선정하여 개발사업 계획부터 마케팅까지 진행을 하고 있는 H사의 사업을 분석해 보았다.

현재 국내 건설시장의 성장이 정체되고 향후 전망이 불투명하여 해외에서 사업을 찾는 가운데 그 중에서도 인건비가 싸고 환경이 좋은 태국의 경우 큰 매력이 있어서 국내사업의 수익률 보다 더 많은 수익률을 보이고 있고 새로운 개발모델로 계속 해서 뻗어날 수 있는 확장성도 있다. 국내 사업에 비해 외부환경측면에서 리스크 요인을 사전에 세밀하게 고려하지 않을 경우 사업실패로 귀결될 수 있으며, 예기치 않은 수요변화와 경쟁구도 변화 등도 부동산 개발사업의 위험요인들이어서 철저한 사전 준비와 국내시장의 과거에 경험한 크고 작은 실패를 교훈 삼아 프로젝트를 보다 신중하게 접근하고 준비되어야 하겠다.

태국에서 부동산 개발 사업을 할 경우에 주요 위험 요인은 아직은 후진국이라 왕족 및 기득권 공무원집단 소수가 부동산 개발 계획과 인허가에 대해 장악하고 있어서 정보가 대중에게 공개되지도 않고 한국과 같이 인터넷 등을 통한 대중 정보매체가 발달되어 있지 않아 부동산 개발사업과 관련하여 정보 획득이 어려우며 부동산 개발 관련 정보의 사실 여부를 관계를 반드시 확인해 볼 필요가 있다.

사례연구결과 현재 정치적인 리스크로 인해 태국에 대한 이미지가 실추된 것이 본 사업을 진행함에 있어서 가장 큰 리스크이다. 11월부터 분양

을 할 계획이나 이 같은 사안들을 고려하여 분양시기를 늦출 필요가 있으며, 시기조절이 적절치 못할 경우 본 사업도 리스크를 극복하기가 힘들어 좋은 상품임에도 분양성에 문제가 생길 것이다. 실제로 정치적 리스크로 인해 사전마케팅 활동도 효과를 보지 못하고 있는 실정이다.

본연구가 외국인으로서 태국 부동산 건설개발 시장에 참여할 경우 리스크도 있는 반면, 높은 수익률과 기회가 있다는 것을 확신하고 있으며, 이를 바탕으로 앞으로는 국내 건설업체들도 컨소시엄을 구성해서 신도시 건설이나 플랜트, 사회기반시설(SOC) 사업분야로 동시에 진출하면 좀 더 많은 수익과 안정적인 진출이 될 것으로 판단되어진다.

H사의 프로젝트는 리스크요인의 체크리스트 분석을 통해 리스크를 최소화하기 위한 노력을 하고 있다.

[표 5-2] 위험요인과 극복방안 체크리스트

위험요인	현상	극복방안
금융 위험	해외시장 PF 대출이 안됨	건설한 도급업자선정으로 분양 후 대금지급조건으로 계약(철저한 계약서 작성으로 위험을 전가)
법률 위험	태국 현지법 전문가 필요함	국제변호사 선임
재무 위험	태국현지 세금전문가 필요함	현지인들 통한 네트워크이용 현지세금전문가 직접고용
인허가 위험	태국은 인허가 기간이 길어질 수 있음	치앙라이 시장의 도움으로 공사와 동시에 인허가진행, 인허가완료
투자구도 위험	외국인의 직접투자 어려움	법인(현지인51:외국인49)통한 토지구입으로 소유권확보 태국인 인맥 관리통해 토지안정성확보(ex.결혼) 외환은행 에스크로우 실행
현지고용 위험	믿을 만한 현지 파트너 없음	많은 검증을 통한 직원채용과 복리후생등을 통한 관리
대리/노무 위험	믿을 만한 현지 파트너 없음	파트너의 업무사례 검증과 전체공정의 직영관리, 공정에 따른 기성지급으로 위험최소화

분양/ 판촉 위험	해외부동산의 신뢰도 낮음	새로운 마케팅전략구상
환경,문화,관습 위험	전혀 다른 환경	개척정신을 통한 철저한 현지화
거시경제 위험	전세계적인 금융위기	체크리스트 통한 리스크관리
개발관련정책 위험	지방행정조직의 허술함	철저한 현지화로 인맥관리
수요변화 위험	새로운 개발모델	확실한 마케팅을 통한 수요고객과 잠재고객 확보
경쟁구도변화 위험	주변의 개발가능지가 많음	개발가능지의 선점 및 모니터링
정치 위험	수도 방콕 유혈 사태	분양시기의 조절
모니터링 위험	협력자가 거의 없음	현지개발법인의 직원채용및 교육

제 3 절 연구의 한계점 및 향후 연구과제

우리나라에 있어 해외부동산 투자는 아직 초보적 단계라고 할 수 있다. [표 5-2] 위험요인과 극복방안 체크리스트를 보면 금융, 법률, 인허가, 현지고용, 대리, 거시, 정치 등 많은 리스크요인들이 체계화된 위험이 아닌 비체계적 위험으로 예측의 한계성이 크다. 그리고 분석이 주관적이다. 그 외의 많은 한계점을 보인다. 특히 개발사업의 실행에 큰영향을 주는 부동산 금융인데 우리나라는 과거 오랫동안 금융 기관이 다른 산업처럼 치열한 생존경쟁을 해서 성장해 온 것이 아니라 지나치게 공공성을 강조한 결과 국가산업 발전의 초석으로 활용하여 금융기관이 자체적인 경쟁력을 키우지 못했다. 또한 해외부동산 투자에 있어서는 각국의 정보를 신속하게 그리고 정확하게 얻고 이를 철저히 분석하는 능력을 갖추는 것도 매우 중요하다고 하겠다. 이를 위해 일본처럼 정부 차원에서 세계 각지의 정보를 수집하고 이를 활용할 수 있게 하는 해외부동산 투자 데이터베이스의 관리 방식을 연구할 필요가 있다고 보인다. 글로벌 정보 분야에서는 정부의 노력과 함께 정보공유를 위해 은행연합회 등 조직을 활용하는 방법도 효

과적일 것으로 보인다.

해외부동산 투자는 리스크가 많은 분야이다. 따라서 리스크 관리기법이 무엇보다 중요하다. 리스크관리기법을 하루빨리 선진화하고 이 분야에 전문 인력을 육성하는 등 인프라를 구축하여야 하겠다.¹⁴⁾

블루오션인 해외부동산 투자의 선구자가 되려면 이처럼 리스크관리기법을 하루빨리 선진화해서 금융기관이 날개를 펴고 투자 할 수 있는 환경을 만드는 것이라 하겠다. 또한, 사업의 개발을 위한 창의력도 중요하고 해외 개발 전문 인력도 중요하다. 제도적으로 해외부동산 테스트포스를 구성해서 국가차원에서 각국과 긴밀한 협조를 하여 새로운 사업모델을 제시하고 검증하고 개발 하는것도 중요하다 할 수 있겠다.



14) 김홍구(2009), 「지분참여를 중심으로 한 해외부동산 투자에 관한 연구」, pp.45~47.

【참고문헌】

1. 국내문헌

1) 단행본

김학환(2007), 『부동산 재테크』, 덕산출판
안정근(2009), 『부동산학개론』, 부연사출판

2) 논문

건설교통부(2007), 「세계건설시장 전망과 중장기 대응전략」,
건설산업연구원
김민형(2006), 「해외부동산 개발사업동향과 핵심관리방안 : 중견 및 중소기업체들의 진출사례를 중심으로」, 한국건설관리학회
김성식(2004), 「해외부동산개발사업의 위험요인과 점검포인트」,
LG경제연구원
김승천(2006), 「해외건설 진출 증가와 부동산 투자유치 활발」, 한국언론인연합회
김태식, 김대원(2006), 「해외부동산 개발 시장 및 사례분석」,
건설관리학회
김홍구(2009), 「지분참여를 중심으로 한 해외부동산 투자에 관한연구 :
두바이 오피스빌딩개발 사례를 중심으로」,
건국대학교 석사학위논문
박수근(2007), 「해외 부동산 개발사업 - 철저히 준비해야 성공한다」,
한국건설산업 연구원
임병호(2008), 「고령화시대 새로운 주거모델 개발에관한연구」,
대전발전연구원
장병권(2007), 「베트남 부동산시장 분석 및 개발사업에 관한연구:호치민
시 주택시장 개발사업 중심으로」, 홍익대학교석사학위논문

정태식(2008), 「우리나라의 해외부동산 직접투자제도 변천과 결정요인에
관한 연구」, 한성대학교석사학위논문
황주명(2006), 「해외부동산 개발사업 추진전략」, 건설관리학회

3) 기 타

방콕포스트, THE NATION 일간지
태국 교민 잡지
치앙마이 일간지

CBRE Market Report
Rootiz Korea Market Report

건설교통부, www.moct.go.kr
국제부동산, <http://cafe.daum.net/IREC/>
농림,대외협력부, <http://www.moac.go.th/>
루티즈 코리아, <http://www.rootiz.com/>
방콕매거진, <http://www.bangkokm.com/>
타이라이프, <http://www.thailife.kr/>
타이빌라, <http://www.thaivilla.co.kr/>
태국관광청, <http://www.visitthailand.or.kr/>
태국살기, <http://cafe.naver.com/staythai.cafe/>
태국상무부, <http://www.moc.go.th/>
태국시행사, <http://www.happycitykorea.com>
태국은행, <http://www.bot.go.th/>
태국외무부, <http://www.mfa.go.th/>
태국재무부, <http://www.mof.go.th/>

하나투어, <http://www.hanatour.com/>

한태상공회의소, <http://www.korchamthai.com/kr/economy/>

해외건설협회, <http://www.icak.or.kr/>

Office of the Board of Investment (BOI) - 태국 해외투자부

<http://www.boi.go.th/>



ABSTRACT

A Study regarding Thailand Real Estate Market

Analysis and Development

- Focused on Chiang-rai city housing market development -

Jung, Sang-Gi

Major in Real Estate Finance
and Investment

Graduate School of Real Estate

Hansung University

Recent years, real estate of South Korea had repetitive ups and downs. Several companies of constructions and real estate development have progressed development, however, they realized there is no way in a domestic market. As a result, according to great development that South Korea has made in 70s and 80s, now developing countries like China, Vietnam, Cambodia, Thailand, Russia and elsewhere is being considered as land of opportunity to real estate companies.

The consumers' needs are being changed and according to that the companies are still looking for new models for development business in China, Mongol, Kazakhstan, Vietnam, Cambodia, Thailand and whole Asia.

Today, the companies are looking for new motivations from abroad

due to the domestic constructing market's progress has been tied-up, and also because their future is unclear. Since developing countries' real estate project are growing, overseas construction project is now brightening its light. Among these, Thailand's resident community is fascination due to their lot of housing request, conditions of the weather, and unexpensive personnel expenses.

Through the progress's result of analyzed regions and analyzed models in Thailand real estate, Chiang-Rai H corp. overseas projects will present new method of real estate's development. By the process of Thailand's resident community, we will be able to seek opportunity and risk for later on. Furthermore, we will learn how to manage the risks and know elevation, which will help in finding successful product in construction business.

