

국토이슈리포트

제 3호

2019년 3월 8일

| 발행처 | 국토연구원 www.krihs.re.kr | 발행인 | 강현수 | 주 소 | 세종특별자치시 대책연구원로 5

국토·인프라 분야 베트남 개혁모델의 특징과 남북협력 시사점

요약

베트남은 1986년 '도이모이(쇄신)' 정책 채택 이후 외국인직접투자 유입, 공적개발 원조 증대 등에 힘입어 1990년 이후 매년 6~7%의 높은 경제성장률 기록

- 베트남은 중국에 비해 급진적인 개혁·개방조치를 시행하였으며, 중국이 개발재원을 해외직접투자에 의존한 반면 베트남은 IMF·세계은행 등 국제금융기구와의 협력을 통한 공적자금을 동시에 유치

베트남은 국토·인프라 분야에서 시장지향적 제도개선과 국제사회와의 공조체제 구축을 통해 괄목할 만한 성과 창출

- (토지) 토지국유제의 기본틀을 유지하면서도 민간의 토지사용권을 광범위하게 인정하는 방향으로 제도를 개혁하고, 외국인투자유치를 위해 토지취득, 이용제도를 개선
- (인프라) 인프라 건설재원 조달을 위해 외자유치의 조건이 되는 국제사회의 요구를 적극적으로 수용하고 국제금융기구의 공적개발원조(ODA)를 활용하여 주요 인프라 확충
- (산업단지) 외국인투자유치를 위한 시장지향적 제도를 구축하고, 싱가포르 등 주변 지역의 민간기업들과 협력하여 경제자유구역을 조성함으로써 투자유치 활성화
- (주택) 주택의 양적, 질적 개선은 이루어지고 있으나, 주택수요 급증에 대응하는 공공 부문의 주택공급 여력이 부족하여 주택시장의 양극화 현상 초래

베트남은 국토개발 초기 교통, 에너지, 통신 등 인프라에 집중투자함으로써 경제 성장을 견인하였으며, 국제금융기구가 자원 조달에 핵심적인 역할을 수행

- 북한도 개혁·개방 초기 도시개발, 인프라 조성에 소요되는 자금 조달을 위해서는 국제사회가 요구하는 법제도적 환경 조성과 국제사회의 안정적인 지원체계를 구축하는 것이 중요
- 북한에 대한 국제제재가 완화될 경우, 북한 인프라 건설에 선진국의 양허성 자금 및 국제사회의 지원이 원활히 이루어질 수 있도록 우리나라 주도하에 주변국, UN, 국제금융기구 공조체제 구축 필요
- 북한의 국토·인프라분야 시장경제화를 위한 법제도 환경 구축, 시장화에 따라 초래되는 도시주택문제 등에 대응하기 위한 계획 수립, 역량 개발 등을 지원하기 위한 지식 공유사업(Knowledge Sharing Program)을 북측과 협의하여 추진

박세훈 글로벌개발협력센터 소장
이백진 한반도·동아시아연구센터 소장
김승종 연구위원
강호제 연구위원
박미선 연구위원

1

베트남 개혁·개방 모델의 주요 내용과 특징

제2차 북미정상회담을 계기로 베트남 개혁·개방 모델의 북한 적용 가능성에 대한 관심 고조

베트남은 1986년 '도이모이(쇄신)' 정책 채택 이후 외국인직접투자 유입, 공적개발원조 증대 등에 힘입어 매년 6~7%(1991~2016)의 높은 경제성장률 기록

- 1995년 미국과 국교정상화 후 외국인직접투자(FDI)를 포함한 해외자금이 급속히 유입되었으며 미국은 지난 15년간 베트남 수출대상국의 1위를 차지

베트남은 1986년 '도이모이'를 통해 '사회주의를 지향하는 시장경제'라는 목표 추진

도이모이는 정치적으로는 공산당 일당체제를 유지하면서 경제부문만 시장경제체제로 전환한 실험적인 정책으로, 대내적으로 가격자유화, 농업개혁, 금융개혁 등을 통해 계획경제에서 시장경제로 전환하고, 대외적으로는 적극적 대외개방을 통한 해외공적자금의 유치 추구(이부형 외 2018)

- 도이모이 이후 적극적인 외자유치 정책으로 외국인직접투자(FDI)가 급속히 증가(1986년 8억 달러 → 2016년 126억 달러)
- 산업단지(industrial park) 혹은 경제자유구역(Special Economic Zone) 개발을 통한 수출산업의 집중 육성으로 교역규모가 크게 확대되었으며, 이를 통해 농업중심국가에서 제조업 및 서비스업 중심 국가로 전환 중
- 국제사회로부터 차관 및 원조자금을 도로·전력 등 사회간접자본에 집중 투자함으로써 경제성장의 토대 마련

〈표 1〉 개혁·개방 이후 베트남 주요 경제지표 변화

구분	1991년	1996년	2001년	2006년	2010년	2016년
GDP(억 달러)	70	245	327	610	977	2,026
1인당 GDP(억 달러)	103	33.5	413	723	1,110	2,186
실질경제성장률(%)	6.0	9.3	6.9	8.2	6.9	6.2
소비자물가상승률(%)	67.8	5.6	-0.4	7.4	8.6	4.7
총 외채(억 달러)	38	98	126	201	335	778
외환보유고(억 달러)	7	18	37	136	163	380

자료: 양운철 2018.

베트남은 국제사회와의 공조하에 단계적, 점진적 개혁 추진

도이모이 노선 채택 초기 국제적인 경제제재로 투자유치가 부진하였으나, 미국과 수교 이후 대미 우회 수출기지로 부상하면서 외국인직접투자가 본격화되고 2007년 WTO 가입으로 국제경제에 편입(권율, 김미림 2018)

- ① 개혁·개방 도입기(1986~1994)는 1986년 도이모이 노선을 채택하고 1992년 헌법을 제정하여 시장지향적 개혁·개방의 제도적 기반을 강화하고 미국과의 관계정상화에 따라 경제제재가 해제됨
- ② 개혁·개방 발전기(1995~2005)는 미국과 국교를 수립하고 대규모의 자금이 유입됨에 따라 점차 개혁의 속도를 완화하면서 점진적이고 단계적인 조치를 추진한 시기
- ③ 개혁·개방 확장기(2006~현재)는 WTO 가입을 통해 국제경제에 편입되고 중소득국으로 진입하였으며, 한국, 일본, EU 등과 FTA를 체결한 시기

〈표 2〉 베트남 개혁·개방 정책의 단계별 특징

구분	시기별 주요 정책	주요 개혁조치
개혁·개방 도입기 ('86~'94)	<ul style="list-style-type: none"> • 도이모이 도입('86) • 4차 5개년 계획('86~'90) • 5차 5개년 계획('91~'95) 	<ul style="list-style-type: none"> • '88 정부의 대외무역 독점 철폐 • '91 수출가공구 법안 → Tan Thuan 수출가공구 설립 • '91 민간기업 대외무역 허용 → 무역자유화 추진 • '94 국유기업 민영화 추진 • '94 IMF, WB 등 국제기구의 원조 유입
개혁·개방 발전기 ('95~'05)	<ul style="list-style-type: none"> • 6차 5개년 계획('96~'00) • 7차 5개년 계획('01~'05) 	<ul style="list-style-type: none"> • '95 국유+외자기업 합작 법적근거 마련 • '95 ASEAN 가입 • '98 사기업법(등록제) 제정 • '01 미국과 무역협정 발효
개방체제 확장기 ('06~현재)	<ul style="list-style-type: none"> • 대미 정상교역관계('06) • WTO 가입('07) • 한베 FTA 발효('15) 	<ul style="list-style-type: none"> • '06 국유/민간/외자기업 통합기업법 발표 • '06 대미 정상교역관계 설정 • '08 UN 가입 → 글로벌 정치영향력 확대 • '15 외국인투자 간소화 등 '신투자법', '신기업법' 시행

자료: 이부형 외 2018, 재구성.

베트남은 개혁·개방모델 체제전환국가의 일반적인 특성과 베트남만의 고유한 특성을 함께 보여줌

중국과 유사하게 사회주의적 정치체제를 유지하면서 시장경제를 수용하였으나, 중국과 달리 긴축 재정·통화정책, 무역자유화, 환율조정 등을 한꺼번에 급속히 실행(김석진 2008)

- ① 베트남과 중국의 유사점: 구소련, 동유럽과 달리, 베트남과 중국은 기존의 경제부문(국유산업 등)은 크게 개혁하지 않은 채 신규 경제부문의 발전을 두는 '점증주의' 형식을 취함
- ② 베트남과 중국의 차이점: 베트남은 거시경제 안정화와 가격자유화 정책 등에 있어서 보다 급진적인 개혁을 추진하였으며 특히 외국인직접투자와 공적개발원조를 경제발전의 동력으로 활용함

2 베트남 토지정책의 변화와 특징

개혁·개방 이후 토지법제 개혁

베트남은 토지국유제의 기본틀을 유지하면서도 민간의 토지사용권을 광범위하게 인정하는 방향으로 제도를 개혁함으로써 시장경제의 토대를 마련

- ④ 개혁·개방 이전 베트남 헌법은 토지소유를 중앙집권화하여 국가가 모든 토지를 소유하였으며, 이로 인해 토지이용의 비효율 및 농업생산성 저하 초래
- ④ 1986년 도이모이 노선 채택 이후 토지국유제의 기본틀을 유지하면서 민간의 토지사용권 범위와 내용을 확대하는 방향으로 제도 개혁(박원석 2014)

토지법제 개혁의 주요 내용과 그 영향

- ④ (토지법 제정, 1987년) 개인이 안정적이고 영속적으로 토지를 사용할 수 있도록 토지사용권을 증서로 교부하여 토지사용도 및 농업생산 등에 상당한 성과가 있었으나, 토지사용권 가격 급등 및 빈부격차 확대 등 부작용 발생
- ④ (토지법 개정, 1993년) 토지소유권과 사용권을 구별하고, 토지사용권을 거래가 가능하도록 개정함으로써 시장경제질서를 반영한 법적 기반 마련
- ④ (토지법 개정, 2003년) 토지용도 세분화, 토지등록, 토지보상, 토지분쟁 해결절차 등을 마련하여 시장 경제에 따른 문제해결 수단을 마련
- ④ (토지법 개정, 2014년) 외국인투자기업의 토지사용권 취득을 허용하고, 토지를 회수하는 경우 보상 근거를 마련하며, 토지가격 및 공시방법에 대한 규정 등을 신설하는 등 외국인 투자유치와 부동산시장 안정에 긍정적 효과 기대(박창은 2014)

〈표 3〉 베트남 토지법제의 변화와 영향

시기	연도	토지법제	주요 내용	주요 영향
개혁·개방 이전	1980	헌법	토지는 전 인민의 소유	토지사용의 비효율
개혁·개방 이후	1987	토지법 제정	토지사용권 교부	토지사용권 가격 급등
	1993	토지법 개정	토지사용권 거래 허용	토지의 시장화 기반 마련
	2003	토지법 개정	토지등록, 보상 및 분쟁해결 등	토지 시장화에 따른 문제 해결
	2014	토지법 개정	외국인 투자기업에 사용권 교부	외국인 투자유치 활성화

외국인 투자활성화를 위한 토지제도 개혁

개혁·개방 이후 외국인 투자환경 개선을 위해 토지취득 및 이용에 있어서 국내 기업과의 차별 시정 및 절차 간소화를 추진하였으며, 이를 통해 외국인 투자유치에 성과 창출

- ④ (1987년) 외국인 투자활동의 근거를 마련하기 위해 외국인 투자법 제정
- ④ (1990년) 외국인 투자법을 개정하여 외국인 투자원금 회수, 과실송금 보장, 외국인 투자기업의 수용 및 국유화 금지 등을 규정하여 외국인 투자 보장(최철영 1993, 7)
- ④ (1990년) 외국인 투자법을 개정하여 자국 내 개인기업의 외국기업과의 직접 경제협력을 허용하고, 외국인 투자기업의 활동기한을 최대 70년까지 연장(최철영 1993, 11)
- ④ (2005년) 투자법을 제정하여 국내외 기업의 차별을 폐지하고, 투자유형 다양화 및 간접투자를 허용, 투자절차를 간소화하고, 법인세 등 투자인센티브 제공 및 배당금 소득세 면제(권울 2008, 21)
- ④ (2015년) 투자법을 개정하여 외국인 투자금지 및 조건부 투자규정 완화, 법인의 인장사용의무 폐지, 투자허가절차 간소화 등을 통해 외국인의 투자환경을 적극적으로 개선(조은래 2016, 21)
 - 투자자는 법에서 금지하지 않는 각 분야와 산업에 투자활동을 할 권리가 인정되며, 투자금지분야를 51개에서 마약, 화학 및 광물, 멸종위기 야생 동식물, 매춘, 사람의 신체 매매 등 6개 분야로 축소
 - 하이테크, 신소재 및 신에너지, 전자제품, 섬유, 정보기술 등의 경우 기업의 소득세 감면, 부품의 수입관세 면제, 대지 및 토지사용료 등 감면 등을 지원
 - 정부는 투자자의 재산소유권, 투자자본, 수익 및 기타 권리와 합법적인 이익을 공인하고 보호

〈표 4〉 베트남 외국인투자 활성화를 위한 토지법제의 변화와 영향

시기	연도	토지법제	주요 내용	주요 영향
개혁·개방 이후	1987	외투법 제정	외국인 투자활동 규정	소비재 제조 수출 등에 투자 한정
	1990	외투법 개정	외국인 투자보장 강화	외국인 기업의 투자 한계
	1992	외투법 개정	외국기업과의 경제협력 강화	외국기업을 합작기업으로 전환
	2005	투자법 제정	국내외 기업의 차별 폐지	외국인 투자확대 한계
	2015	투자법 개정	외국인 투자환경 개선	기술집약적 투자유치 도모

3 베트남 인프라 개발정책의 특징과 사례

인프라 건설재원 해외조달을 위한 법제도 개선

베트남은 인프라 건설재원 조달을 위해 외국인투자 및 관련 제도를 개선하고 외자유치의 조건이 되는 국제사회의 요구를 적극적으로 수용(이상준 외 2008)

- ④ 1988년부터 인프라 건설재원 조달을 위한 외자도입 정책을 본격적으로 시작하였으며, 1996년 ASEAN 역내무역 자유화 실현을 위한 아시아자유무역지역(AFTA) 참가, 2007년 세계무역기구(WTO) 가입, 2010년 환태평양전략적경제연계협정(TPP) 참가 표명 등 적극적인 외자유치 활동 전개

- IMF, 세계은행 등 국제금융기구는 베트남 지원조건으로 건전한 거시경제정책운용과 구조개혁을 요구하였으며, 베트남 정부는 관련 조건을 성실히 이행
- 2000년에 개정된 외국투자법에서 외자기업은 국유화되지 않는다는 것과 외국투자자의 자산은 몰수하지 않는다는 것을 보증, WTO 가입 이후 관련 국내법을 순차개정하고 수출가공기업 세제혜택 폐지

2015년 신투자법 및 신기업법을 시행하여 투자처로서의 매력도 제고(國際協力銀行 2017)

- (구)외국투자법에서는 100% 외자기업, 합병사업 및 사업협력계약만이 규정되어 있었지만, 현행 투자법은 신규 설립과 기존의 경제조직에 투자하는 방식을 나누어 규정하였으며, 투자신청수속 변경, 투자금지분야 재검토, 외국투자자의 정의, 외국법 적용, M&A 수속의 간소화 등 추진
- 공공과 민간협력사업(PPP)에 대해 2015년 시행령 15호(Decree No. 15/2015/ND-CP)에서, 종래의 BOT, BTO 및 BT에 추가하여 BOO, BTL, BLT, O&M 등 다양한 형태로 규정
- 외국투자법에는 13개의 우대분야를 정하고 있으며, '개발 및 경영에 투자, 인프라설비의 관리 및 도시부에서의 공공교통 개발' 분야에 대해 '법인소득세법의 경감 세율', '토지임대료, 토지사용료 및 토지사용세의 감면' 등의 혜택을 주고 있음

공적개발원조(ODA)를 통한 인프라건설 재원의 조달

1989년 베트남의 캄보디아 주둔군 철수를 계기로 서방국가들의 양자간 공적개발원조(ODA)가 크게 증가하고, 1992년 미국의 베트남에 대한 제재 해제 이후 국제금융기구의 자금 지원이 본격화됨

- IMF는 최빈개발도상국 대상 '확대구조조정금융(ESAF, 현재 PRFG로 변경)제도'를 통해 장기저리의 자금 지원, WB는 최빈회원국 대상 국제개발협회(IDA)를 통해 자금을 지원
- 개방 초기 국제금융기구 지원자금의 약 43%가 인프라개발 관련 투자(1994~2001년 승인 기준)였으며, 2009년 이후 베트남 경제성장에 따라 양허성 자금 지원은 감소하고 비양허성 자금 비율이 증가
- 베트남 개방 이후 19년간(1993~2012년) 국제공적개발원조(ODA)를 통해 지원된 자금은 약 583억 6,300만 달러이고, 교통 및 통신분야가 28.2%로 가장 많았음
- 일본은 베트남 개방초기 최대 지원국이었으며 1991년부터 2005년까지 14년 동안 지원 금액(약 1.06조 엔) 중 40%(약 4,299억 엔)가 수송 및 교통부문임

〈표 5〉 베트남 ODA 분야별 집행액(1993~2012)

(단위: 백만 달러)

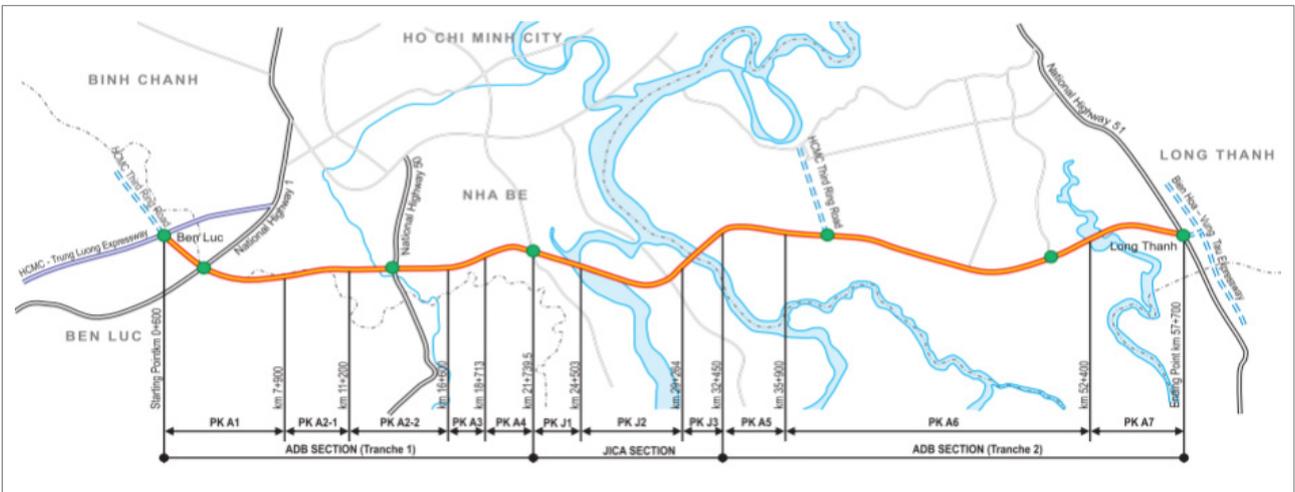
분야	유상(Loans)	무상(Grants)	계	비율(%)
농업 및 빈곤퇴치	7,433	1,422	8,855	15.2
에너지 및 산업	11,360	193	11,553	19.8
교통 및 통신	15,950	522	16,472	28.2
환경, 물, 위생	6,673	1,172	7,846	13.4
교육훈련	1,794	653	2,447	4.2
건강 사회복지	1,336	1,242	2,578	4.4
기타	7,062	1,550	8,612	14.8
계	51,607	6,756	58,363	100.0

자료: 베트남 기획투자부 홈페이지(www.mpi.gov.vn/en). [2015년 11월 10일 검색].

국제협력을 통한 인프라 건설 사례: 벤룩-롱탄 고속도로 건설사업

- 📍 호치민시 남쪽에 있는 벤룩(Ben Luc)과 롱탄(Long Thanh)을 잇는 57.1km의 고속도로 건설사업으로 아시아개발은행(ADB)과 일본국제협력기구(JICA)의 차관을 통해 개발(2013년) (ADB 2016)
- 📍 총 개발금액은 16억 800만 달러로 ADB 6억 3,600만 달러(39.5%), JICA 6억 3,500만 달러(39.5%) 차관이며, 나머지 3억 3,700만 달러(21%)는 베트남 정부에서 총당함
- 📍 베트남 정부의 투자금액은 고속도로 건설을 위한 토지 취득 및 재정착 기금으로 사용

〈그림 1〉 Ben Luc - Long Thanh 고속도로 건설사업 개념도



자료: ADB 2016.

〈표 6〉 Ben Luc - Long Thanh 고속도로 건설사업 자금조달 계획

구분	금액(million)	차관비율
ADB(OCR)	636	40%
Cofinancing(JICA)	635	39%
Counterpart(베트남정부)	337	21%
Project cost	1,608	100%

자료: ADB 2016.

4

베트남 산업단지 및 경제자유구역 조성정책의 주요 내용과 특징

베트남 산업단지 및 경제자유구역의 유형

베트남은 산업단지(Industrial Park)와 경제자유구역(Economic Zone, 이하 EZ), 특별경제구역(Special Economic Zone, 이하 SEZ)의 세 가지 산업단지들을 개방화 단계에 따라 운영 중(Vietnam Economic Times 2017; 이상준 외 2008)

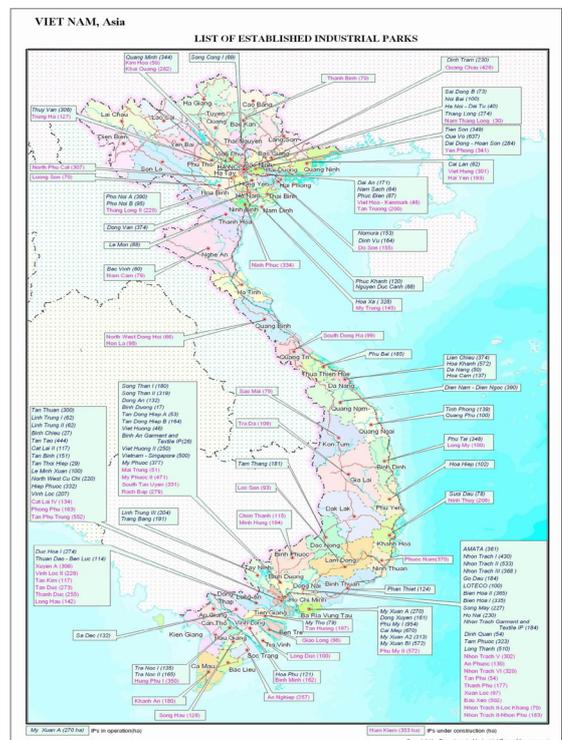
- 1986년 도이모이 이후 미국과의 관계정상화까지는 대도시 인근의 산업단지, 2007년 WTO 가입 후에는 해안을 중심으로 EZ가 개발되었으며, 2018년부터는 SEZ를 추진
- 산업단지는 2017년 기준으로 325개가 개발(면적은 9만 4,900ha)되었으며, EZ는 16개가 해안선을 따라 개발되었고, 이 중 3개는 SEZ로 개발 중
- 16개 경제자유구역(EZ)은 총 81만 5,000ha를 차지할 정도로 대규모로 지정·개발 중이며 2018년부터 기존의 EZ을 확대한 SEZ를 개발 중

산업단지 및 경제자유구역 조성 경과와 법제도 개선

베트남은 산업단지와 경제자유구역에 외자를 유치하기 위해 1987년 외국인 투자 관련법을 제정하였으나, 본격적으로 외자가 유치된 것은 1995년 미국과의 국교정상화 이후임(이상준 외 2008)

- 1991년 베트남 최초의 산업단지 Tan Thuan(300ha) 개발
- 미국과의 국교정상화 전까지 투자 관련법에 따른 외국인직접투자는 미미했으며 2006년 미국 의회에서 항구적 정상무역관계(PNTR)를 승인하고 WTO에 가입하면서 본격적인 외국인직접투자가 유치됨
- 대규모 경제자유구역(EZ)은 미국과 베트남 간 최혜국 대우를 부여하는 무역협정(2000년 7월)이 체결된 2000년대 초반 이후에 본격적으로 개발됨
- EZ가 투자유치를 선도했던 중국과 달리 베트남의 EZ는 이미 시장을 완전히 개방한 이후에 개발

<그림 2> 베트남 산업단지 분포도



자료: DuongChinh Law Firm, Department of Industrial Zones Management, 재인용.

<표 7> 베트남 산업단지 및 경제자유구역 조성 경과

시기 구분	주요 활동
도이모이 1단계 ('86~'94)	<ul style="list-style-type: none"> 외국인투자법에 따라 경영협력계약, 합작기업, 외국인 단독기업, BOT계약 등 방식을 통해 투자토록 함 (이 중 BOT계약을 통해 각종 기반시설과 공업단지 건설 가능) '91년 호치민의 Tan Thuan(300ha) 산업단지가 최초 개발 민간기업 대외무역 허용('91)과 국유기업 민영화추진('94)을 거치면서 소규모 산업단지 개발이 본격화
도이모이 2단계 ('95~'05)	<ul style="list-style-type: none"> '90년대 중반 미국과의 국교정상화('95)가 이어지면서 대도시 주변 산업단지를 주변으로 본격적인 외국인 투자 활성화 '03년에 Quang Nam지역에 개발된 Chu Lai Economic Zone를 시작으로 16개 경제자유구역의 개발 본격화
도이모이 3단계 ('06~현재)	<ul style="list-style-type: none"> '08년 이후 경제자유구역 관련 법안은 도시계획법, 건설법, 투자법의 3개 법안으로 단순화 단일법이 아닌 개별적인 행정명령(Decree)에 따라 개발 중

베트남 산업단지 및 경제자유구역의 성공 요인

베트남 산업단지 및 경제자유구역 개발의 성공요인은 대외적 요인으로 미국의 embargo 해제와 정상무역관계 (normal trade relation) 체결, 대내적으로 산업단지 개발사업자의 적극적 역할 등임(박병현 2018)

- ② 베트남 국영산업단지 기업은 단순히 물리적인 인프라 개발에 멈추지 않고 적극적인 투자자 유치 및 관련 행정서비스를 제공하여 현지 투자에 주저했던 해외 투자자들을 유치하는 데 성공
- ② 대표적인 산업단지 개발 기업은 베트남 국영기업인 Viglacera와 VSIP(Vietnam-Singapore Industrial Park)
 - Viglacera는 베트남에서 건축자재를 생산하는 국영기업으로 1974년에 설립된 후 하노이와 후에, 호치민을 중심으로 10개의 대표적 산업단지를 개발(Viglacera Corporation 2018)
 - VSIP는 1996년 싱가포르와 베트남의 전략적 협력을 위해 싱가포르의 SembCorp과 베트남의 공기업 Becamex 이 함께 설립한 회사로, 1996년 빈둥산업단지를 비롯해 7개 주요 산업단지 개발(박병현 2018)
- ② 베트남에 본격적인 외자유치가 진행되면서 Viglacera와 VSIP를 통한 산업단지 개발이 주를 이루었지만 미국의 최혜국대우를 인정하는 무역협정이 체결된 이후에는 지방마다 독자적인 경제자유구역(EZ)을 개별적으로 추진, 개발 중
- ② 일부 EZ에 대해서는 총리실에서 직접 인프라 개발 등을 지원하며 세계적인 대기업 유치를 지원

5

베트남 주택정책의 변화와 특징

개혁·개방 이후 베트남 주택정책의 흐름

베트남은 개혁·개방 이후 국가주택개발전략을 수립하고, 주택법을 제·개정하면서 주택정책의 틀을 구축하였으며 최근 사회주택을 통한 주택공급 확대와 주거안정을 도모

- ② (개혁·개방 이전) 주택은 필수적인 사회재로 간주되었으나 국가주택정책은 존재하지 않았으며, 주택에 대한 건설 및 보조금 지원 등도 제한적이었음
- ② (1986년 도이모이 이후) 정부가 중앙집권적 계획경제에서 사회주의적 시장경제로 전환하면서 공공주택 건설을 중단하고 국민들의 자가주택 건설을 장려하는 정책 추진
- ② (법적 체계 구축) 주택건설의 확대와 투명성 확보, 주택시장 작동을 위하여 주택관련 법제 개발: 토지법 (2003), 건설법(2003), 투자법(2005), 기업법(2005), 부동산비즈니스법(2006), 도시계획법(2009) 등
- ② (국가주택개발전략) 베트남 건설부는 국가주택개발전략 2020, 비전 2030을 수립하고 2016~2030년 기간 동안 주택건설 확대를 위한 정부 개입과 사회주택 건설 증가 목표 설정
- ② (정부 조직) 주택 관련 최고의사결정기구인 총리가 이끄는 국가주택부동산시장정책 운영위원회이며, 건설부가 주택 및 도시개발의 책임부처로 건설과 인프라, 주택개발, 부동산시장 부문을 총괄(UN-Habitat 2014)

베트남 주택부문 양적 성과와 주거여건 개선

베트남은 1986년 사회주의 시장 개혁 이후 주택재고 증가, 1인당 사용면적 증가, 상하수도 접근성 개선 등 양적·질적인 여건 개선을 보이고 있으며, 최근 사회주택 공급을 주택정책의 핵심 과제로 설정하여 추진 중

- ④ (재고) 1999년 주택재고가 402만 호에서 2009년 695만 호로 급증(UN-Habitat 2014)
- ④ (면적) 1인당 주거면적도 5.8㎡(1990)에 불과하던 것이 23.0㎡로 증가(2014)
- ④ (질적) 상하수도 보유가구가 55%(1999)에서 87%(2009)로 증가
- ④ (주택의 종류) 기둥, 벽체, 지붕이 모두 견고한 재질로 구성된 영구적 주택(permanent housing)이 42.4%에 불과; 3개 요소 중 2개만이 견고한 준영구주택(semi-permanent housing)이 54.1%(2014)
- ④ (점유형태) 자가점유율 86.1%, 정부임대주택 15%, 민간임대 1.4%(1999)
- ④ (정책과제) 베트남 정부는 도시화에 따른 주택수요 대응, 대학 등 학생 수요 대응, 산업단지 근로자 주택 공급과 농어촌 빈곤 가구 주택개선을 위하여 사회주택 공급을 주요 정책 과제로 설정

〈표 8〉 베트남 주거여건 개선 양상
(1999~2009, 베트남 인구주택센서스 기준)

구분	단위	1999	2009
주택 재고 수	만 호	402	695
1인당 주거면적	㎡	9.7	19.2
가구당 주거면적	㎡	42.6	70.3
상하수도 보유 가구	%	54.8	86.7

자료: KDI 2013; UN-Habitat 2014.

베트남 주택공급 수준과 국제사회의 지원

베트남의 주택공급은 민간부문에 의한 중고소득층용 주택시장과 저소득층이 자력으로 건설하는 비공식 부문으로 양극화되어 있으며, 연간 주택공급량은 필요량의 30% 이하로 추정

- ④ UN-Habitat(2014)에 따르면 1999~2009년 기간 동안 연간 약 27.3만 호의 주택이 공급된 것으로 추정되며, 도시 지역 내 주택 증가의 60%는 소형의 1층, 비공식 주택인 것으로 추정. 2009~2014 연평균 주택공급량은 50만 호로 급격히 증가한 것으로 추계(World Bank 2015)
- ④ 베트남 저소득층 주거여건 개선과 주택정책 부문 기술 지원을 위하여 UN-Habitat, 세계은행, UNDP 등에서 도시개선프로그램(Urban Upgrading Program) 사업을 추진하고 주택부문 심층 보고서 발간, 역량강화 사업 등 직·간접적 지원

베트남 주택정책 특징과 과제

베트남의 주택 부문의 급변과 정부 역할, 유기적 연계 미비, 민간자본 유치를 위한 시장 양극화, 기초 데이터 부족 등 당면 과제 대두

- ④ 베트남 경제여건 개선에 따라 도시 내 주택수요가 급증하고 있으나 공공부문의 저소득층 주거안정을 위한 주택공급 능력 부족, 정부 부처 간 유기적 연계 부족, 공적 주택기구 미비 등 한계 노정

- ④ 민간부문이 중상위 소득층 대상 고급 주택을 공급하는 반면, 일반 가구에서는 주택금융 접근성이 낮아 자력으로 주택을 건설하는 등 주택시장의 양극화 발생
- ④ 주택 재고, 주거여건, 실태에 대한 정보가 미비하고, 공급량 자료 등이 부족하여 주택수요 예측이나 수급 부족 등 현황 파악 한계

〈그림 3〉 다양한 형태의 베트남 주택 유형



6

국토·인프라 분야 베트남 개혁·개방모델의 특징과 시사점

국토·인프라 분야 베트남 개혁·개방모델의 특징

베트남은 중국에 비해 급진적인 개혁·개방조치를 시행하였으며, 중국이 해외직접투자에 의존한 반면 베트남은 IMF·세계은행 등 국제금융기구와의 협력을 통한 공적자금을 동시에 유치

- ④ (토지) 토지국유제의 기본틀을 유지하면서도 민간의 토지사용권을 광범위하게 인정하는 방향으로 제도를 개혁하고, 외국인투자유치를 위해 토지취득, 이용제도를 개선
- ④ (인프라) 인프라 건설재원 조달을 위해 외자유치의 조건이 되는 국제사회의 요구를 적극적으로 수용하고 국제금융기구의 공적개발원조(ODA)를 활용하여 주요 인프라 확충
- ④ (산업단지) 외국인투자유치를 위한 시장지향적 제도를 구축하고, 싱가포르 등 주변지역의 전문기업과 협력하여 경제자유구역을 조성함으로써 투자유치 활성화
- ④ (주택) 개혁·개방 이후 주택의 양적·질적 개선은 이루어지고 있으나, 주택수요 급증에 대응하는 공공 부문의 주택공급 여력이 부족하여 주택시장의 양극화 현상 초래

베트남 개혁·개방모델이 남북협력에 갖는 시사점

베트남은 국토개발 초기 교통, 에너지, 통신 등 인프라에 집중투자함으로써 경제성장을 견인하였으며, 국제금융기구가 인프라 조성에 핵심적인 역할을 수행

- ② 북한도 개혁·개방 이후 도시개발, 인프라 조성에 소요되는 자금을 조달하기 위해서는 국제사회가 요구하는 법제도적 환경조성과 국제사회의 안정적인 지원체계를 구축하는 것이 중요
- ② 북한에 대한 국제제재가 완화될 경우, 북한 인프라 건설에 선진국의 양허성 자금 및 국제사회의 지원이 원활히 이루어질 수 있도록 우리나라 주도하에 주변국, UN, 국제금융기구 공조체제 구축
- ② 국토·인프라분야 북한의 시장경제화를 위한 법제도 환경구축, 시장화에 따라 초래되는 도시주택문제 등에 대응하기 위한 계획 수립, 역량 개발 등에 지식공유사업(Knowledge Sharing Program)을 북측과 협의하여 추진

☑ 참고문헌

- 권 율. 2008. 베트남의 최근 변화와 우리의 대응방안. 지역연구회 발표자료집. 세종: 대외경제정책연구원.
- 권 율, 김미림. 2018. 베트남 개혁모델이 남북경협에 주는 정책적 시사점. KIEP 오늘의 세계경제 18, no.24. 세종: 대외경제정책연구원.
- 김석진. 2008. 중국-베트남 개혁모델의 북한 적용 가능성 재검토. 세종: 산업연구원.
- 박병현. 2018. SembCorp Urban Development Business. 베트남 도시 및 산업단지 개발세미나, 2018년 11월 8일. 서울: 서울대학교.
- 박원석. 2014. 베트남 토지관련 법령 및 제도분석 연구. 전주: 대한지적공사.
- 박창은. 2014. 베트남 개정 토지법, 외국인투자 장벽 일부 완화. <https://news.kotra.or.kr/user/globalBbs/kotranews/5/globalBbsDataView.do?setIdx=244&dataIdx=152701>
- 양운철. 2018. 베트남 개혁·개방 경험이 북한에 주는 정치경제적 함의. 세종정책브리핑 9월 21일. 서울: 세종연구원.
- 이부형 외. 2018. 베트남의 개혁·개방이 북한에 주는 시사점. VIP 리포트 18-10. 서울: 현대경제연구원
- 이상준 외. 2008. 한반도 공동번영을 위한 국토분야 대응방안. 세종: 국토연구원.
- 조은래. 2016. 베트남의 외국인 투자법제에 대한 고찰. 비교사법 23권, 제3호: 1103-1146.
- 최철영. 1993. 베트남의 외국인투자관계법제. 세종: 한국법제연구원.
- 한국개발연구원(KDI). 2013. 2013 경제발전경험 공유사업: 베트남 I. 세종: 한국개발연구원.
- 國際協力銀行. 2017. ベトナムの投資環境.
- ADB. 2016. GMS Ben Luc-Long Thanh Expressway Project: Updated Facility Administration Manual. Metro Manila: ADB.
- UN-Habitat. 2014. Vietnam Housing Sector Profile.
- Vietnam Economic Times, Industrial parks total 325, 14/07/2017, <http://vneconomicstimes.com/article/vietnam-today/industrial-parks-total-325>. [2019년 2월 26일 검색].
- Viglacera Corporation. Viglacera's Industrial Parks. 베트남 도시 및 산업단지 개발세미나, 2018년 11월 8일. 서울: 서울대학교.
- World Bank. 2015. Vietnam Affordable Housing: A way forward. Washington, DC: World Bank.

박세훈 국토연구원 글로벌개발협력센터 소장(shpark@krihs.re.kr, 044-960-0220)

이백진 국토연구원 한반도·동아시아연구센터 소장(bjlee@krihs.re.kr, 044-960-0373)

김승중 국토연구원 주택·토지연구본부 연구위원(sjokim@krihs.re.kr, 044-960-0275)

강호제 국토연구원 국토계획·지역연구본부 연구위원(hkang@krihs.re.kr, 044-960-0228)

박미선 국토연구원 주택·토지연구본부 연구위원(mspark@krihs.re.kr, 044-960-0294)