

새만금 대규모 테마파크 유치를 위한 전략 탐색 연구

생명경제정책실 기업유치팀 김시백 책임연구위원

연구배경 및 목적

연구배경

- ▶ 관광산업은 관광객 유치를 통해 생산 및 고용 등 직접적으로 경제 효과를 유발할 뿐만 아니라 서비스업 등 연관산업으로 효과가 파생되어 지역경제 활성화 차원에서 손쉽게 정책 개발이 용이한 산업임
- ▶ 전북특별자치도의 관광산업은 지금까지 지역 경제 성장에 크게 기여해왔고 앞으로도 중요한 산업임에도 불구하고 관광 핵심 시설인 대규모 테마파크가 부재한 상황임

연구목적

- ▶ 대규모 테마파크 조성 과정에서의 쟁점들을 사전에 파악하고 이를 해소할 수 있는 지원체계를 구축하는 방안 도출
- ▶ 대규모 테마파크와 연계한 수익 모델 발굴
- ▶ 전북특별자치도에 유치 가능한 테마파크 유형을 점검하고 유형별로 추진 방안 도출

연구방법

연구 가설

| 관광 유형 | 세부 가설 | 연구 방향 |
|----------|----------------------|---------------------|
| 대규모 | 입지 측면에서 신규 투자 가능 여부 | 테마파크 유형 차별화 방안 연구 |
| 테마파크 유치 | 제도 측면에서 투자 매력도 확보 여부 | 인센티브 및 제도 비교 연구 |
| 환경 조성 여부 | 경제성 측면에서 수익 창출 가능 여부 | 수익모델 및 인프라 확보 방안 연구 |

연구추진체계

| 가설 설정 | 새만금 지역과 전북특별자치도에 대규모 테마파크 유치 환경이 조성되어 있는가? | | |
|---------|--|---|--|
| | 입지적 측면에서의 경쟁력 확보 방안 | 제도적 측면에서의 경쟁력 확보 방안 | 경제성 측면에서의 수익 모델 확보 방안 |
| 기초 연구 | 국내외 테마파크 유치 사례 조사 | 국내외 민간투자 지원 제도 조사 | 국내외 테마파크 산업 동향 |
| 심화 연구 1 | 공급자 분석 | 새만금과 타 지역 지원 제도 비교 | 국내외 테마파크 입지요인 통계 분석 |
| 심화 연구 2 | 경쟁력 확보 가능한 테마파크 유형 도출 | 투자진흥지구 등 연계 지원 확대 방안 | 수요자 분석을 통한 적정 규모 추정 |
| 최종 결론 | 투자기업군 검토 · 글로벌 브랜드 기업 · 국내 관광투자 기업 | 제도보완 방안 · 글로벌 투자진흥지구 · 새만금 관광 총괄 지원 | 수익 모델 전략 · 단계별 테마파크 조성 · 광역, 내부 교통망 구축 |

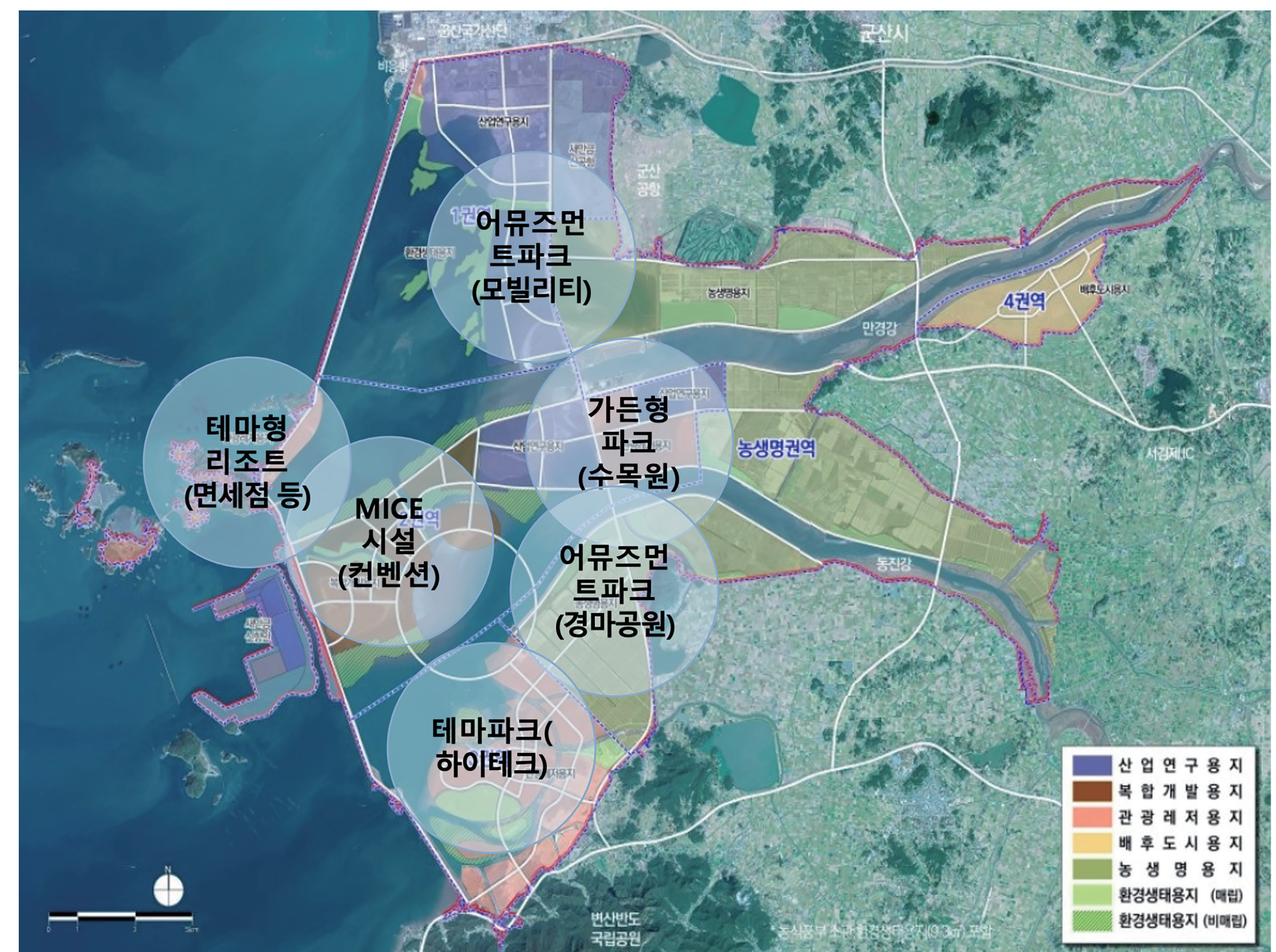
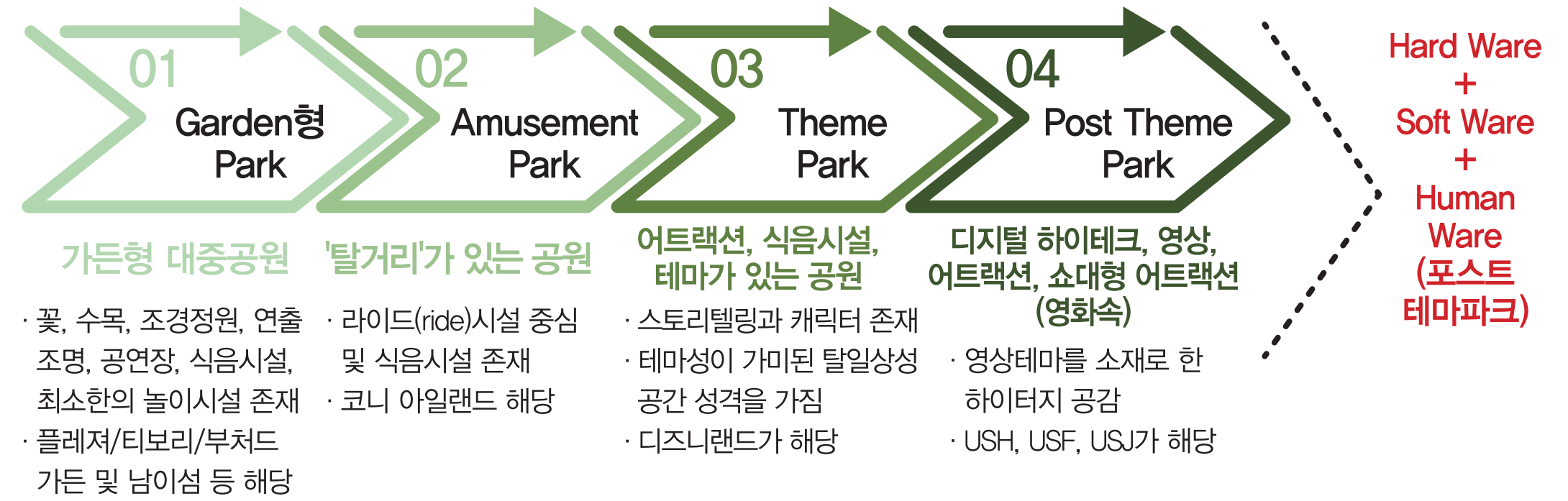
연구결과

연구 가설 검증 결과 및 대응 방향

| 세부 가설 | 결론 | 대응 방향 |
|--------------|--|--|
| 신규 투자 가능 여부 | · 국내 수요보다는 중국 타겟 필요 · 빠른 인구 고령화 등으로 양극화 현상 · 기존 글로벌 테마파크 브랜드 기업의 신사업 영역 확장에 치중 | · 단계적 테마파크 발전전략과 중소규모 테마파크 집적화로 수요 시너지 효과 전략 |
| 투자 매력도 확보 여부 | · 투자진흥지구 지정으로 관광 분야 투자 인센티브 강화 · 민간투자사업에서의 금융 리스크 해소 방안 부재로 신규 투자 매력도 떨어짐 | · 접근성 개선 및 내부 교통망 확충, 글로벌 광역 교통망 확충을 통한 외국인 방문객 유입 전략 · 투자 리스크 헷지형 수익성 확보 사업 모델 |
| 수익 창출 가능 여부 | · 국내 수요를 확보하기 어려움 · 중소 규모 시설 집적화를 통한 새만금 복합리조트화 전략 필요 | |

단계적 복합테마파크 집적화 전략

- ▶ 용인 에버랜드 규모의 테마파크가 새만금에 조성된다면, 연평균 211만명의 수요 발생이 예상되나, 수익성 확보를 위해서는 최소 500만명의 수요 필요
- ▶ 초기에는 사업 비용이 적게 드는 가든형 테마파크로 시작하여 초기 수요를 확보한 이후, 업그레이드된 테마파크 추가 유치로 재방문을 높이는 전략 추진
- ▶ 새만금 권역별로 테마를 선정하여 복합 테마파크화 추진



테마파크 개발 방식(투자 리스크 헷지형 사업모델)

- ▶ (대안1) 민간 합동 제3섹터형 개발 방식
공공 주도의 SPC 설립 후 글로벌 테마파크 운영사와의 로열티 계약
- ▶ (대안2) 지역활성화 투자펀드 활용
중앙정부 및 산업은행 등이 출자한 지역활성화 투자펀드 모펀드와 연계하여 지자체 참여형 PF 사업으로 추진
- ▶ (대안3) 부동산 개발형 리츠 설립
새만금 부동산투자회사 설립으로 연기금 등 기관투자자와 민간 소액투자자의 투자 유치
- ▶ (대안4) 부동산 토큰증권 발행
테마파크 등 관광 관련 부동산 자산에 대해 토큰증권 발행으로 자산유동화

결론

요약

- ▶ 새만금은 배후도시 부재로 수요 확보가 어려워 대규모 테마파크 유치에 불리한 입지조건을 가지고 있음
- ▶ 경제적 타당성 확보를 위해서는 투자자의 개발 리스크를 분산시키고 다양한 콘텐츠를 통한 재방문율을 제고할 수 있어야 함

기대효과

- ▶ 새만금 대규모 테마파크 유치 가능성 진단을 통해 현실성 있는 사업 추진

향후 연구방향

- ▶ 새만금 테마파크 및 부동산 개발과 관련하여 민간투자를 유치하고 속도감있는 개발이 진행될 수 있는 개발방식 검토
- ▶ 새만금개발청과 전북특별자치도 간의 협력체계 구축 방안 검토