

GCC 건설시장 동향 및 공공 발주자의 주요 특성

- UAE · 카타르 · 쿠웨이트를 중심으로 -

이영환 | 한국건설산업연구원 연구위원

yhlee@cerik.re.kr

우리나라 정부는 최근 걸프만 연안국(GCC) 6개 국가와 연내 FTA 협정을 체결하겠다고 발표하였다. 또한, 지난해 12월 한국과 아랍에미리트(UAE) 양국 정부는 UAE 원전 수주를 계기로 전략적 동반자 관계로 발전했다고 평가하고 있다. 우리 건설업계는 이른바 '제2의 중동 건설 붐'이라고 할 정도로 이 지역에서 대형 플랜트 사업을 많이 수주하고 있다. 즉, 우리 건설산업의 입장에서 보면 GCC 국가는 전략적으로 매우 중요한 지역이다. 이에 본고에서는 GCC 국가 가운데 UAE · 카타르 · 쿠웨이트 등 3개국의 건설시장 동향과 이들 국가 공공 발주자의 주요 특성을 분석하고자 한다.

카타르 건설시장 동향

카타르는 가스 매장량이 세계 3위이고 생산량은 세계 1위이다. 카

타르는 가스 수출로 거둬들인 자금을 정유 및 석유화학 설비와 사회 기반시설에 적극적으로 재투자하고 있다. 특히, 가스나 원유를 가공한 생산품을 생산하는 비료공장 등과 같은 설비가 신규로 건설되거나 증설되고 있다. 이런 산업 시설을 지원하는 간척사업, 항만사업, 가스터빈 복합 발전 플랜트 등의 사회 기반시설에 많은 투자가 이루어지고 있다.

최근 5년 사이에 급속한 개발이 이루어진 West Bay 지구(이른바 '제2의 두바이'라고 할 만함)나 카타르 국영 기업과 프랑스 Vinci사가 공동으로 해안 간척사업으로 조성 중인 The Pearl 지구는 해안가 명품 상가 조성 등과 같은 도심 신시가지 개발사업이 활발하게 진행되고 있다.

카타르의 건설 경기는 2004년부

터 지속적인 활황세를 보이고 있으나 가파른 물가 상승 등의 부작용이 나타나고 있다. 특히, 미국발 경제 위기로 카타르 신규 부동산 가격이 약 30~40% 정도로 급락하기도 하였으나, 최근 완만한 회복세를 보이고 있다.

쿠웨이트 건설시장 동향

쿠웨이트의 경제는 다른 중동 국가에 비해 석유산업에 대한 의존율이 월등하게 높다. 국제 금융 위기 여파와 경기 침체에 따른 유가 하락으로 인해, 현재 쿠웨이트 정부는 재정 부족 문제에 봉착하고 있다. 이와 함께 정부 조직간 불협화음으로 인한 정치적인 불안정이 지속되고 있어, 계약자를 선정하거나 추진하던 건설 프로젝트가 취소되거나 연기되는 사례가 빈번하게 발생하고 있다.

이런 상황에도 불구하고, 이라크 국경 지대에 위치한 유전 지대(지질 구조상 이라크 영토와 공유한 유전으로 1990년 이라크가 쿠웨이트를 침공한 공식적인 원인)의 개발을 서두르고 있다. 이에 따라 취소되었던 초대형 건설 프로젝트의 발주가 재개되면서, 2010년에 약 214억 달러의 투자가 계획되어 있다. 최근 쿠웨이트 국회가 승인한 ‘경제개발 4개년 계획’으로 인해 석유화학 플랜트와 교통 인프라 시설에 대한 투자는 한층 더 확대될 전망이다.

두바이 건설시장 동향

국제 금융 위기와 무분별한 투자로 인해 두바이 건설시장은 투자자들의 신뢰를 상실한 상황으로 상당수의 건설 사업이 중단된 상태이다.

현재 두바이 건설시장은 공공 부문과 랜드마크성 프로젝트만이 진행되고 있다고 할 수 있다.

두바이 지하철 건설사업은 발주자인 두바이 RTM(Road Transportation Ministry)이 공사 대금결제 때에 지불하지 않아 시공사인 일본 다이세이사는 공사를 중도 타절하였다. 이로 인해 2차 지하철 사업이 지연되고 있다.

최근 두바이는 버즈 두바이의 건물명을 아부다비 왕(Sheikh)의 이름을 따 버즈 칼리파(Burj Kalifa)로 개명하였다. 이는 아부다비의 돈이 두바이에 공급되었다는 증거로 볼 수 있다.

외신 보도에 따르면 두바이는 지난 2009년 12월 아부다비로부터 긴급 자금 100억 달러를 지원받은 바

가 있다. 이 자금은 현재 중단된 공공 부문의 프로젝트에 선택적으로 투입되고 있다. 현지 전문가들은 앞으로도 아부다비가 두바이에 대하여 선택적인 자금 지원은 할 것이라고 내다보고 있다.

아부다비 건설시장 동향

국내 중동 지역의 건설업체 지사 관계자는 기존 물류 중심의 두바이에서 풍부한 석유 자금을 보유한 아부다비로 UAE 건설시장의 중심이 이동할 것이라고 예상하고 있다. 이를 입증하듯이, 국내 대부분의 건설업체 지사가 두바이에서 아부다비로 이동하였고, 두바이에 지사를 두고 있는 건설업체들도 2010년 내에 아부다비로 지사를 옮길 계획을 가지고 있는 것으로 알려지고 있다.

아부다비의 캐피털 시티 조감도. ▼



아부다비 지사는 UAE 지사의 역할 뿐만 아니라 중동 지역과 북아프리카 지역의 지역본부 역할을 담당할 것이라고 한다.

아부다비는 두바이와 달리 개발 지역의 인프라를 국가 재정으로 먼저 구축하고 개발을 추진하는 방식을 채택하고 있다. 더욱이 아부다비 '2030 플랜'은 장기적인 국토 발전 계획을 총괄적으로 제시하고 있다. 아부다비는 현재 2030 플랜에 따라 지역 및 도시 개발의 세부 계획이 실현되고 있으며, 사막 전 국토의 녹화(greenizing) 사업을 계획하고 있다.

아부다비의 GDP 성장률은 매년 8%에 육박하였으나 2009년에는 2%대, 향후 3~4년 동안은 약 3% 정도 될 것이라고 전망하고 있다. 완전한 경기 회복은 2015년 이후에나 이루어질 것이라고 예상한다. 아부다비의 건설시장 규모를 알아볼 수 있는 올해 아부다비의 플랜트 발주 예산은 사우디아라비아(596억 달러)에 비해 적지만 375억 달러로 책정되어 있다.

설계 변경과 지체 상금의 맞교환 전략

GCC 건설시장의 공공 발주자는

발주자의 리스크를 최소화하면서 사업 추진상 발생하는 모든 계약자의 책임을 일원화하는 총액계약일괄도급(Lump Sum Turn-Key) 방식의 계약을 선호한다. 발주자는 기존의 적정 사업 기간보다 짧은 공기로 총액계약일괄도급 계약을 체결한 후, 공기 지연에 따른 지체 상금(liquidated damage)을 계약자의 설계 변경에 대한 클레임을 상쇄시키는 방법으로 활용하고 있다.

사업 초기부터 클레임에 대한 철저한 준비를 하지 못하고 돌관 공기를 지키지 못한 계약자가 이런 발주자의 전략에 속수무책으로 당할 수밖에 없는 가장 큰 원인은 공사를 중도 타절할 경우에 지체 상금(10% 이상)과 이행보증금(10%)을 포함한 계약 금액의 20% 이상의 손해를 감수해야 하기 때문이다.

무슬림 PMC 인력

GCC 국가 공공 발주자는 사업관리(project management) 역량이 부족한 실정으로, 미국과 유럽의 선진 외국 건설사의 사업관리 조직(project management consultant, 이하 PMC)을 발주자 대리인으로 활용한다. PMC가 건설사업에 대한 전반적인 사업관리를 수행하

고, 공공 발주자는 최종적인 승인만을 시행한다.

그러나, PMC 예산이 적게 책정되면서 PMC 하부 조직은 인건비가 저렴한 인도인이나 시리아인 등으로 구성되어 사업 초기 단계에서 PMC의 의사 결정이 지연되는 사태가 벌어지는 사례가 많다. 이런 경우에 계약자는 설계 단계에서의 지연 시간을 만회해야 하기 때문에 공사 착공과 동시에 현장은 '돌관 공사' 모드로 진행해야 하는 상황이 일반적이다.

클레임 준비는 사업 착수와 함께

GCC 국가 공공 발주자의 주요 특성을 한 마디로 요약하면, "아랍 상인의 후예답게 건설 공사의 협상을 진행하며, 용병을 활용해 사업을 추진하고, 계약을 종결시킨다"는 것이다. 이런 환경에서 계약자는 실행 가능한 관리 계획을 수립하고 운영할 수 있는 사업관리 시스템과 클레임을 대비한 준비 작업이 사업 착수와 함께 가동되어야 한다.

왜냐하면 계약 금액이 우리나라 돈으로 수 조원에 상당하는 해외 건설 프로젝트에서 손실이 발생하면, 건설회사에게는 재앙의 수준이기 때문이다. CERIK