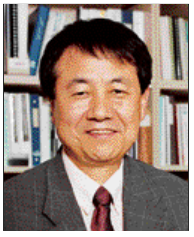
실험 도시, 두바이의 교훈



이 복 남
한국건설산업연구원연구위원
bnlee@cerik.re.kr

두바이 기적과 글로벌 금융 위기

세계최고높이건물인버즈두바이건설이이제막바지에이르고있다. 이미세계최고층, 최고높이를경신한두바이타워가곧매시간단위로또다시세계최고기록을경신하기위한이벤트를준비하고있다. 그런가하면11월 20일에는인공위성에서도 볼 수 있다고 주장하는 주메이라 인공섬 위에 건설된 아틀랜티스호텔 개관식 이벤트 행사가 있었다. 글로벌 경제 위기가마치남의문제인것처럼 300억원을들여베이징올림픽보다더화려한불꽃축제를벌였다고한다.

전세계타워크레인4대중1대가두바이에몰려있다고할정도로두바이전체가건설현장화되어있다. 미국과유럽, 그리고한국 경제까지 극심한 불황에 허덕이는 글로벌 금융 위기가 과연두바이를비켜갈수있을까? 2002년분양당시 60억원하던 방 4개짜리 고급 빌라가 2008년 9월 현재 33% 인하된 40억원에나오고있지만정작거래는이뤄지지않고있다고한다. 인공섬인 주메이라 지역의 부동산 거래 가격이 평균 40% 하락했으며이하락세는지속되고있다고한다. 하지만부동산값하락세는매매에서이뤄지기보다거래가없는호가기준으로이뤄지고있다는점에서섣부른판단을할수는없다.

상당수국내건설업체들은두바이에서투자개발형사업이나혹은도급사업에참여하고있다. 필자가현지에상주하고있는국내및해외건설관련자들을면담한결과호가기준하락과무관하게 주택임대료는여전히상승하고있다. 필자가머문호텔 숙박비도하루에 40만원 가까이 할정도로 시설에 비해 엄청나게비쌌다. 40%의매매값하락과주택임차료상승을어떻게평가해야할까? 두바이의기적이라불리는' 1+1=2를' 1+1=11 '로 만드는 전략적 재주(?)를 이해하면 그 해석이 가능해질 것도 같다.' 사막의흑진주 가모두가두려워하는' 사막의저주 로변할것인지는두바이를좀더제3자적인시각으로본후에판단해야할것이다.

두바이를 보는 양극단의 평가

모래 위에 쌓은 사상누각(砂上樓閣)에 불과할 것이라는 평가에서부터 21세기 세계 최초의 명품 도시가 탄생할 것이라는 평가까지두바이에대한평가는양극단을오가고있다. 이러한평가는 두바이식 모델은 아직 검증되지 않은 실험 도시에 불과하다는 공통된 전제를 깔고 있다. 사상누각이라는 평가는 두바이에 몰린 자금이 지역 생산 활동과 전혀 무관한 투기성 · 도피성에 불과하여 언제든지 지역을 이탈할 수 있다는 점을 강조하고 있다. 그런가하면 사막의 흑진주(일본에서양식진주를상품화시키기 전까지는 두바이의 주력 상품)로 재탄생할 것이라는 평가에는 이미 투입된 자본은 고정자산에 묶여 있기 때문에 쉽게 빠져나갈수없을것이며기투자자본을보호하기위해서라도 또 다른 투자자들을 끌어들일 것이라는 낙관론이다. 전혀근거가없는것은아니지만 1.3조달러에달하는유동성을보유하고 있는아랍에미리트의종주국아부다비가두바이의경제침체를 결코좌시하지않을것이라는점도그근거로들고있다. 실제로 최근두바이의금융 고갈을 염려한 아부다비에서 1,500억 달러를직접지원했다는소문이무성하다.

안팎의 시각

대체적으로밖에서두바이를평가하는것은부정적인평가가 절대적으로 우세한 편이다. 투기성 자본은 이동하기 마련이기 때문에 두바이의 기적은 이제 거품으로 이어져 조만간 붕괴될 것이라고주장한다. 투기성혹은도피성자본은또다른투기장을향해이동할것이라고 주장한다. 이런주장의 배경에는현재 두바이가유치하고있는중동권의금융허브기능이바레인에서 옮겨왔듯 또 다른 지역으로 얼마든지 이동할 것이라는 예측이다. 이미상당수계획중인초대형사업들이연기되고있는사실과 또 착공된 사업조차 사업 규모를 줄이거나 자금난으로 중단되고있는사실들을강조하고있다.

바깥의부정적시각과달리두바이내에서오랜기간동안경험한 사람들의 평가는 대체적으로 긍정적이다. 밖에서 보는 것만큼 무작정 · 무계획적으로 투기성 개발사업이 진행되지 않았다는점을가장큰근거로들고있다. 투기성이든투자성이든금융기관이나 개인이 이미 시장 조절 기능을 발휘해 왔다고 보고 있다. 개별건물이나개별부동산거래는' 묻지마 '자금이성행했을지라도투자자들은시장의수요를면밀하게분석하여나름대로자금투입시기를조절해왔다는것이다. 따라서, 무조건적 투자는결코이뤄지지않았다는점을강조하고있다.

두바이는 실험 도시다

전세계로부터자본을끌어들이기위한두바이의전략(실제는 통치자인세이크모하메드의 전략) 실체를 살펴볼필요가있다. 두바이가 추구하는 모델은 세계 최초(first), 세계 유일(only one), 독창성(unique), 세계최대(largest)를 내세우고 있다. 필자는두바이의전략에' FOUL'이라는명칭을붙이고싶다. 경기에서는반칙으로해석되지만경기에이기기위해서는반칙을임기응변식으로 이용하는 전략도 있기 때문이다. 이런 점을 감안해볼 때 두바이가 검증되지 않은 실험 도시임에는 틀림없지만 성공할경우반칙전략이세계최고의명품도시인 best로바뀔 수있는' FOUL'B 가될것이다. 반대로실패할경우인류역사에서' FOUL'W 로남게될것이다. 여기서W는최악의의미인 worst로해석할수있다.

기회와 위험이 공존하는 현장

두바이를 포함한 걸프 연안 6국이 2009년까지 발주 예정인 총투자비 규모는 약 1.4조 달러다. 이미 상당수 국내 기업들이 두바이에진출해있다. 두바이가속한UAE의투자계획은전체 금액의 40%인 5,748억달러에달한다. 시장의크기로만보면무한한 기회이지만 어느 날 갑자기 부상한 국가의 시장이라는 점에서보면위험부담역시크다. 세계표준계약약관인FIDIC에서는지체상금의상한선을10%로규정해놓고있지만현지에서는 25%까지도요구하고있는게현실이다. 또한, 공사건단위의인 · 허가도 두바이에서는 세부 공종 단위로 따로 요구하고 있다. 그만큼 공기 지연 가능성이 높다는 것이다. 확보한공사 이윤이지체상금으로날아갈가능성이높기때문이다.

두바이 전략의 교훈

두바이에서일어나고있는부동산개발사업의유형을보면정착민이 아닌 유동성 인구를 대상으로 하고 있다는 점을 발견할 수 있다. 세계 최대 호텔이나 매장, 놀이 시설 등은 140만 명의

두바이의 자본 유치 전략 모델은 세계 최초, 세계 최대, 세계 유일, 그리고 독창성의 추구이다.

상주주민보다는이동관광객이나사업자들을대상으로하고있다. 인공섬에세워진고급주택에상주하길원하는사람은많지 않을것이다. 유동인구를대상으로한다는점은세계경제동향과직접적인관계가있다. 대만에건설된101타워에호텔을포함시키지 않은 이유는 호텔이 너무 경기에 민감하게 영향을 받기 때문에 건축주로서는 계획적인 자산 관리를 할 수 없기 때문이라고한다.

투자 개발형 사업에비하여 도급형 사업이 위험 부담은 작을지 몰라도 이윤 역시 적다. 현지에서 확인한 국내외 건설 관련 기업들의 사업 참여 전략은' 리스크 관리에 있었다. 선진 기업들은 리스크를 분석하여 감소시키는 방법을 찾은 후 사업에 착수하는반면국내기업들은무조건피하는제1의원칙을택하고 있다는점에서차이가보였다. 시장과사업을아는만큼이익을 낼수있지만반대로모르는만큼실패할가능성이높다는것은 시장의상식이다.