

현대판 ‘바벨탑’ 과잉 공급 우려 불식의 해법 찾아야

- 설계변경등사전대안마련을, 대만10타워공실률을他山之石으로 -

3,000m 가량을라간고대바빌론의바벨탑공사현장. 그앞에서A와B가담소를나누고있었다.

“저게 말로만 듣던 바벨탑이구먼, 자동 승강기까지설치된다지. 내후년이면공사가 끝난다던데?”

“끝날지 지연될지모르지. 피에프(PF) 사업이만만한게아니라네.”

“피에프? 히브리어 쓰는 나라에서 왜 생소한문잔가?”

“설명을해줍세. 피에프란영어로프로젝트 파이낸싱(Project Financing), 즉대형 건축 프로젝트를 진행할 때 전주들에게 돈을 빌리는 걸 말하는 거야. 돈 빌려준 전주들에게 이자를 내어주고 차후 건축물을 완공하고분양하거나운영수익이날때수익금의일부를떼어주는거라네. 잘만하면전주들은앞아서 몇 년 후에 더 큰 돈을 만질수있지.”

“역시돈이돈을버는세상이군!”

“그런데문제가있네.”

“무슨문제?”

“이 탑이 하늘 끝에 닿을 때까지 공사를 계속 한다는거네. 한마디로용적률무한대야. 연면적도마찬가지지. 더중요한문제는그다음이야. 업자들은이바벨탑을지어초대형 교회와목회자사무실, 최고급여관과오페라하우스 등을 지어 분양할 예정이라네. 그래야 전주들에게돈을갚고도수지를맞출수있지.”

“잘만하면대박아닌가?”

“그게 문제야. 잘 되어야 대박이지. 자네

도 알다시피 요즘은 경기가 너무 안 좋아. 갈수록구조조정이다취업난이다해서말이 많은데그때가서이만한수요가생길것같은가? 옆동네에서도거대한탑을지으려고 준비 중이라네. 전주들도 경기가 좋았을 때 나흔쾌히 투자하겠다고나섰던 거라네. 지금은오히려발을 빼는전주들이서서히늘고있어. 아직도못낸땅값이얼만줄어나? 투자를계속받지 못하면공사가앞으로얼마나진행될지모른다네!”

두 사람의 대화는 성서 창세기에 나오는 바벨탑 이야기를 기자가 상상력을 동원해 재구성한 것이다. 성서 내용을 왜곡했지만 바벨탑이인류최초의초고층건축물이라는데이견을갖는사람은없을것이다.

최근 국내외 경기 침체와 부동산 불황으로인해국내초대형건축프로젝트가 줄줄

이지연될조짐을보이고있다. 경제상황이 악화될 경우 기자가 비틀어 표현한 바벨탑 이야기와 비슷한 결말로 치달을 가능성이 우려되고 있다. 금융업체를 포함한 국내외 투자자들이더이상투자참여를꺼리고있기때문이다. 일부외국계자본이들어간대형 프로젝트들은 지분을 매각할 것이라는소문이 나온 지 오래다. 과연 국내 초대형 프로젝트의문제는무엇이며해법은무엇인지모색해보자.

거대 프로젝트, 줄줄이제동

지난3월31일서울시와코레일이야심차게 추진해 오던 용산 국제업무지구 사업에 제동이 걸렸다. 어렵게계약을따냈던용산역세권개발주식회사컨소시엄이땅값에 대한2차 중도금을 내지 못했기 때문이다. 이

수도권 대형 오피스 공급 연면적 계획(2010~17년)

프로젝트명	오피스연면적(㎡)	총연면적	내 용
용산국제업무지구	178만	317만	150층랜드마크빌딩(드림타워), 오피스, 호텔, 컨벤션센터등문화시설. 2017년준공예정
상암 DMC	13만 14만	24만	133층랜드마크빌딩, 미디어아트센터, 호텔, 오피스등. 2015년3월준공예정
*여의도 국제금융센터	16만	51만	고급오피스와호텔등부대시설, 2013년준공예정
*여의도파크원	26만	64만	오피스와판매시설등 2013년 완공예정
*인천송도 동북아트레이드타워	7만	66만	65층랜드마크빌딩, 오피스와부대시설등. 2013년 완공예정
*삼성동 그린게이트웨이	18 28만	94만	코엑스와연계한각종전시장과오피스등. 이르면 2012년 착공
*잠실국제 컨벤션콤플렉스	3 5만	17만	12층랜드마크빌딩, 호텔, 컨벤션센터, 오피스, 전시시설등. 구청에제안중
*잠실제2롯데월드	13만	55만	112층랜드마크빌딩, 백화점, 쇼핑몰, 오피스등부대시설. 2015년준공예정

주: *는추정치(총연면적의 20~30%).
자료: 관련업체.

중도금 미납 사태는 당시 건설업계에 충격 파를 던지고도 남을만한 일이었다. 컨소시엄에는 땅주인인 코레일과삼성건설, 서울시를 포함해 금융업체까지 지분을 가지고 있었기 때문이다. 당시 컨소시엄측은 7개 금융기관에 땅값을 대기 위한 중도금 대출을 요구했으나그어떤금융기관도선뜻나서지않았다. 이사업지는현재까지돈을빌려줄투자자를찾지못해모든사업진행과정이사실상'올스톱'된상태다.

사태가 악화된 곳은 용산 국제업무지구 뿐만이 아니다. 서울시가추진해오던서울마포구 상암동 상암 DMC의 랜드마크타워 역시 투자자를 찾지 못해 컨소시엄 구성에 한차례실패한바있다. 여의도국제금융센터는 주요 투자자인 미국 금융업체 AIG가 지난해 부도를내면서사업지연과함께지분매각설에 시달리고있다. 인접한파크원 프로젝트도 사업에 차질을 빚을 것이라는 전망이지배적이다.

초대형 프로젝트는 서울시뿐 아니라 수많은지방자치단체들이유치하기위해혈안이돼있던사업이다. 잘만하면고층빌딩과 다양한 문화 복합시설이 어우러져 지역 경제까지 발전시킬수있어장밋빛꿈을꾸는사업자들이 많았다. 그런데왜수년사이에 상황이 정반대로 달라졌을까. 글로벌 금융 위기에 접어들면서 투자자들이 포트폴리오를 보수적으로 짜게 된 것이 가장 큰 이유다. 두 번째로는사업을완료하더라도투자한만큼수익을뽑는대상당기간이소요될 것이라는 부정적 인식이 확산되고 있기 때문이다.

공급 과잉 '불 보듯'

투자수익에대한부정적전망은공급과잉우려때문이다. 전문가들은초대형랜드마크시설이모두완공될경우해당지역의업무시설과 판매시설이 오랜 기간 공실로 몸살을 앓을 것으로내다보고 있다. 오피스

미분양 물량 추이

구분	2009	2010	2011	2012	2013
연면적(㎡)	640,261	1,007,106	1,770,603	2,868,628	1,953,248

주: 상암DMC, 용산국제업무지구등제외.
자료: 신영에셋.

정보업체인신영에셋에따르면서울·수도권지역의오피스공급면적은올해약64만㎡에불과하다. 그러나대형 프로젝트가지체없이완공될경우오는 2011년에약 286만㎡로 4배 이상 급증할 것으로 추산된다. 이듬해인 2012년에는 약 195만㎡로공급량이 줄지만 올해 공급량의 약 3배로 여전히 두드러지게높은수준이다. 이통계에는용산 국제업무지구와 상암 DMC는 포함되어 있지않다.

현재까지 용산 국제업무지구를 포함해 2012년까지 완공 예정인 대형 랜드마크 사업지는 여의도 국제금융센터와 파크원, 인천송도동북아트레이드타워등9개에이른다. 이 9개 지역에서공급되는 오피스 연면적은 총 287만㎡. 특히 용산 국제업무지구의 경우 총연면적(317만㎡)의 50%인 178만㎡가업무용공간으로배정돼있다.

공급이 느는 것과 비례해 공실도 늘어날 것이라는전망이설득력을 얻고 있다. 유동성위기에빠진건설사들은많은게는절반가까이인원을줄이고업무공간을비웠다. 서울강남에진을치고있던대형보험사들도 앞 다투어 '방을 빼고 있다. 경기 불황으로 계약을 해지하는 고객들이 늘면서 수익 감소로이어졌기때문이다. 이같은상황은최근 통계가 뒷받침해주고 있다. 신영에셋이 파악한 서울지역의오피스 공실률은2008년 1/4분기 1.4%에서 지난해 4/4분기 2.1%로늘었으며, 지난 1/4분기에는 3.1%로 1년 사이2배넘게급증했다.

사업비역시문제되지적되고있다. 초대형개발사업지일수록부채비율이커이자등금융비용이만만치않기때문이다. 이금융비용은 향후 분양하거나 임대할 때 가격

을 높이는 요인으로 작용할 수 있다. 용산 국제업무지구의 경우 사업비 규모가총 28조원으로땅값만9조원에달해사업이 지연될수록 이자 비용도 눈덩이처럼 불어날 수 밖에없다. 상암DMC 랜드마크빌딩에지어지는 아파트만 해도 예상 가격이 3.3㎡당 4,80만원으로주변시세보다비싸신규오피스 매매가와 임대료도 주변 지역 시세에 비해최소20~30%높아질것으로보인다.

설계 변경 통해 제 기능 찾아야

그렇다면과연해법은없을까. 가장수동적인 방식은 경기가 회복되고 수요가 늘어날 때까지 사업을그대로진행하는 것이다. 그러나이경우외부변수가기대치만큼나아지지않으면 리스크가커질수밖에없다. 가장좋은방법은안정적인수요 예측을통해그에맞도록공급계획을줄이는것이다. 세계에서 가장 높은 빌딩은 대만의 타이베이 101타워로 그 높이가 508m에 이르지만 해마다 공실률이 20%를 넘어 적자를 보고 있는 상황이다. 막대한 공사비를 들여놓고도여전히본전을뽑지못하는셈이다. 그렇다고헐값에 매각할수도없어곤란한상황이다.

공급계획을변경하는데는빠를까는아름아름하게가려야한다. 빌딩높이가줄어들어더이상세간의뉴스거리가되지못할수있다. 그러나적어도수년째입주업체를구하지못해적자상태로운영하는 재난은충

분히 막아낼 수 있을 것이다. CJ



김성환
파이낸셜뉴스건설부동산부기자
cameye@fnnews.com