

MIPIM ASIA 2008

위기에도 아시아 부동산은 빛났다

세계 여러 나라의 부동산 전문가와 투자자들이 한자리에 모였다. 지난 11월 Reed MIDEM 사가 주관한 국제 부동산 박람회 'MIPIM Asia 2008'을 찾은 부동산 관계자들은 세계 경제 위기에도 불구하고 아시아 부동산에 대해 여전히 뜨거운 관심을 나타냈다.

에디터 강구술 사진 (NOBLE ASSET)



8000㎡가 넘는 전시 공간에는 세계적인 건설사와 개발업체, 투자자문, 컨설팅, 건축 설계 회사들이 전시관을 마련했다. 홍콩을 비롯해 중국, 베트남, 일본, 싱가포르 등의 개발업체들이 미주·유럽과 손잡고 아시아 주요 도시에서 추진 중인 쇼핑 센터와 오피스 빌딩, 호텔과 리조트 프로젝트들을 다양하게 선보였다.

2008년 11월 19~21일 3일간 홍콩 전시 컨벤션 센터에서 국제 부동산 박람회 'MIPIM Asia 2008' 이 개최됐다. 2006년부터 시작된 'MIPIM Asia' 는 프랑스 칸에서 20년간 개최돼온 세계 부동산 박람회 'MIPIM' 의 아시아 버전이다. 이번에는 본 행사 전인 11월 17~18일 이틀간 일본 도쿄에서 'MIPIM Asia Special Tour' 이벤트가 열렸다. 전 세계 부동산 관계자 611 명이 참여한 'MIPIM Asia Special Tour' 에서는 건축가 타다오 안도를 비롯한 전문가들의 키퍼런스를 통해 호텔과 리테일 등 일본 부동산 투자 기회를 살펴보고 리츠 등 부동산 금융 환경에 대해 토론했다.

이어 홍콩에서 열린 'MIPIM Asia 2008' 에서는 46개국에서 온 2077명의 참가자와 929개의 부동산 회사들, 632명의 투자자 및 바이어, 호텔 그룹, 건축가들로 성황을 이뤘다. 'MIPIM Asia' 박람회를 총괄하는 Gilles Chaumet 디렉터는 아시아 태평양 지역에서 온 방문객이 74% 이상이며, 유럽과 미국, 캐나다, 중동, 아프리카, 불가리아, 몽골, 레바논, 루마니아 등 세계 여러 나라의 부동산 관계자들도 방문했다고 밝혔다.

유럽 투자자들 중국·베트남에 여전히 관심

8000㎡가 넘는 전시 공간에는 세계적인 건설사와 개발업체, 투자자문, 컨설팅, 건축 설계 회사들이 전시관을 마련했다. 홍콩을 비롯해 중국, 베트남, 일본, 싱가포르 등의 개발업체들이 미주·유럽과 손잡고 아시아 주요 도시에서 추진 중인 쇼핑 센터와 오피스 빌딩, 호텔과 리조트 프로젝트들을 다양하게 선보였다. DTZ, 존스 랑 라살, 쿠시먼앤웨이크필드, ING, KMPG 등의 글로벌 부동산 회사들은 박람회의 주요 행사를 후원하고 다과를 준비해 방문객들과 즉석에서 비즈니스 미팅을 갖기도 했다.

글로벌 부동산 투자 회사인 DTZ의 홍콩 지사에서 근무하는 Johnson Li씨는 "미국과 유럽, 중동의 투자자들이 펀드에 참여하거나 상업 시설을 매입하는 등 아시아 부동산에 투자하고 있다. 특히 중국과 베트남에 관심이 높는데, 중국의 경우 규제가 많지만 베이징과 상하이 외에도 시안, 청두, 칭다오 등 다른



도시들이 지속적으로 개발되고 있어 선택의 여지가 많다"고 설명했다.

터키의 개발업체 FIBA 그룹과 Turk Mall이 조인트벤처로 설립한 개발업체 Star Mall 사는 중국의 선양 시에 2억 달러(US) 이상을 투자해 건설 중인 쇼핑센터를 전시했다. Star Mall 사의 Fei Tian씨는 "2010년 오픈 예정으로 오피스와 상업 공간을 임대할 투자자를 찾고 있다. 지방 정부와 협상이 가능해 투자 유치에 큰 어려움이 없다"고 말했다. 전시장 한가운데 전시관을 마련한 아랍에미리트연합의 개발업체 Al Zorah 사는 5성급 호텔과 쇼핑몰, 병원, 학교, 18홀 골프 코스 등을 설계한 총 투자액 600억 달러(US) 규모의 복합 신도시 개발 사업을 소개했다. 이 밖에도 미국의 마이애미에 본사를 둔 건축 설계 회사 Arquitectonica와 태국의 호텔 및 오피스 개발업체인 Inside Siam Property 등이 사업 계획 및 포트폴리오를 전시해 홍보에 나섰다.

투자자와의 보다 긴 미팅을 위해 만찬 횡수 늘리기도

2006년에 이어 지난해 3회를 맞은 'MIPIM Asia 2008' 은 참가자들 간의 친목과 교류를 위한 네트워킹 기회가 강화됐다. 한국과 태국, 베트남, 홍콩, 말레이시아 등 국가별로 정한 주제에 대해 토론하도록 전문가들을 개별적으로 초청하는 'Thematic tables' 이벤트가 열렸고, 투자자들 간의 자연스



우리나라의 지방자치단체들과 민간 업체들의 참여도 활발했다. 문화체육관광부와 한국관광공사, 전라남·북도, 경상남도, 울산시, 황해경제자유구역청, 제주국제자유도시개발센터 등이 전시장 전면에 대형 홍보물과 전시관을 설치했다.

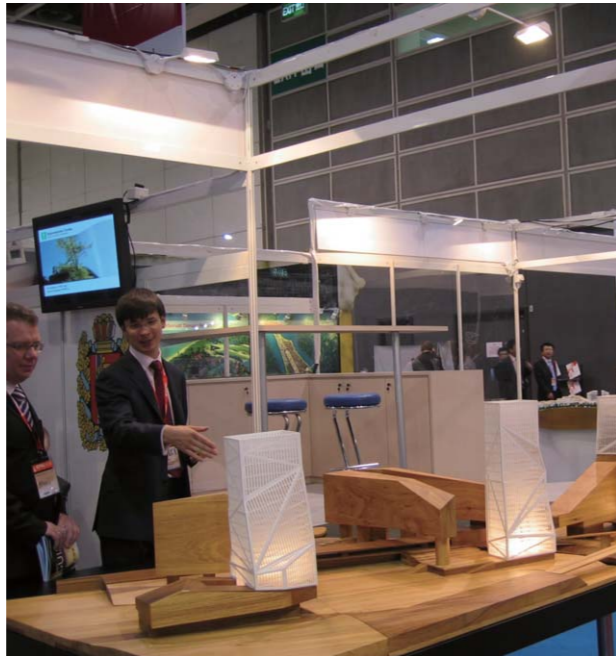
리운 만남을 위한 각테일파티와 공식 만찬 등이 예년보다 다양하게 준비됐다. 각국의 부동산 관계자들은 행사장 내에 마련된 휴식 공간에서 대화를 나누거나, 전시관으로 자리를 옮겨 진지하게 비즈니스에 대해 논의하기도 했다.

이곳에서 만난 독일의 투자 컨설팅사 Sandfires의 Florian Behr 사장과 글로벌 건설 컨설팅사 Rider Levett Bucknall의 Kenneth Kwan 이사가 홍콩 건설 사업에 대해 논의하면서, 세계 부동산 시장에 대한 의견을 나눴다. 20여 년 간 유럽과 아시아를 오가며 부동산 투자 대상을 발굴해온 Behr 사장은 원화 환율 하락으로 한국 부동산 투자에 관심이 많다고 말했다.

또한, 'MIPIM Asia'에서 만나는 아시아 투자자들에게 유럽 시장을 소개하고 있다면서, "러시아는 발전 가능성이 크지만 아직 위험이 커서 러시아의 부동산에 투자할 때는 공신력 있는 업체를 택해야 한다. 개인적으로 동유럽에 인접한 오스트리아가 안정적이고 저평가돼 있다고 생각한다. 빈 외의 다른 도시들도 투자 가치가 높고, 호텔과 물류 시설을 위한 부동산 등이 유망하다"고 소개했다. Kwan 이사는 "아시아에서 중국과 인도가 유망하며, 특히 인도는 영어 구사자가 많기 때문에 앞으로 경제 발전이 가속화될 가능성이 크다. 베트남도 WTO 가입으로 무역이 증가하고 있으며 호텔 사업이 가장 투자할 만하다"고 말했다.

투자자 잡은 일본 전시관, 정부 나서 총괄 지휘

이번 박람회에서는 아시아 국가의 정부와 지방자치단체들이 전시장 중앙의 대형 전시관에서 프레젠테이션을 하고 주요 행사를 후원하는 등 적극적으로 참여했다. 싱가포르 관광청은 전시관 외벽에 설치한 스크린에 센토사, 오차드 로드, 마리나 베이 등의 관광지에 대한 영상 자료를 상영해 관람객들의 관심을 모았다. 싱가포르 관광청의 Fiona Tan 매니저는 싱가포르가 쇼핑과 휴식을 위한 최적의 관광지라며, 지난 9월 아시아 최초로 열린 Formula 1 자동차 경기 때는 9만 명 이상의 관광객이



모여들었다고 소개했다.

일본의 오사카와 후쿠오카 등 지방자치단체들은 건축 설계 회사 Nikken Sekkei와 합동으로 큰 전시관을 꾸며, 부동산 관련 프로젝트에 대해 프레젠테이션을 하고 투자자들을 위한 미팅을 가졌다. 후쿠오카 시 정부의 Tetsuya Tani씨는 4km²가 넘는 규모의 인공 섬 'Island City' 프로젝트에 대한 투자를 유치하러 왔으면서 "국제 공항과 항구를 통해 서울과 홍콩 등 아시아 여러 도시로 연결되고, 산업·상업·주거용 부지가 다양하게 구성됐다. 이곳에 들어설 병원과 실버타운, 상업용 빌딩에 투자할 전 세계의 개발업체와 투자자들을 찾고 있다"고 말했다.

'MIPIM Asia'의 Julien Sausset 세일즈 디렉터는 "금융 위기가 발생하면서 신규 투자를 꺼리는 투자자들이 많지만 적극적으로 해답을 찾아 나서는 사람들도 있다. 'MIPIM Asia'가 이러한 투자자들과 부동산 업체들을 서로 연결해 주는 역할을 하고 있는 것"이라고 전했다.



새만금 국제해양관광지 개발에 투자자들 주목

우리나라의 지방자치단체들과 민간 업체들의 참여도 활발했다. 문화체육관광부와 한국관광공사, 전라남·북도, 경상남도, 울산시, 황해경제자유구역청, 제주국제자유도시개발센터 등이 전시장 전면에 대형 홍보물과 전시관을 설치했다.

전라남도 전시관에는 100여 개의 투자 및 개발업체 관계자들이 찾아 서남해안 관광레저도시, 갤럭시 아일랜드, 여수 세계 박람회 등에 대한 관심을 보였다. 박준영 전라남도 도지사는 공식 만찬 연설과 함께 Milestone Capital, Savills 등의 투자 기관들과의 미팅을 통해 섬 개발과 해양 리조트 사업을 소개하고 투자 유치를 요청했다.

전라북도가 소개한 새만금 지역의 환황해 국제해양관광지 투자 유치 계획은 황해 지역이라는 지리적 이점이 돋보였다. 외국 투자자들은 홍콩·상하이·도쿄 등 아시아 주요 도시에서 항공편으로 2~3시간 미만의 거리로 국제 관광객을 쉽게 유치할 수 있는 환황해 지역의 해양 리조트 개발 계획에 큰 관심을

나타냈다. 사업 컨설팅을 맡은 호워스(Horwath) 추정 회계법인의 최승용 이사는 "환황해 국제해양관광지 개발 프로젝트는 서울의 2/3, 싱가포르의 1/2 면적에 해당하는 총 436만 1716 m²의 대규모 사업이다. 2009년부터 6년간 7000억 원을 투자해 산업 단지과 주거 시설 및 호텔·마리나·카지노 등 관광 시설을 갖춘 해양 복합 관광 레저 단지로 개발될 계획"이라고 밝혔다.

제주국제자유도시개발센터의 투자 설명회에서 김경택 이사는 제주도가 한·중·일 3개국에서 접근이 용이하다고 설명하면서 "원화 가치가 40%나 떨어져 원화가 저평가된 지금이 제주국제자유도시개발센터에 투자할 적기"라고 강조했다. 간삼파트너스, 희림, MAI 등 건축 설계 회사와 PK2G, 대원 등 건설·개발업체들도 특색 있는 포트폴리오를 선보여 부동산 투자자들을 맞았으며, 건설업체 대원은 베트남 다낭에 아파트를 포함한 신도시 개발 계획을 소개했다. 건설·개발회사인 PK2G와 개발업체 랜드마크월드와이드 사는 2018년 완성을 목표로 캄보디아의 프놈펜 시 북쪽에 개발하고 있는 신도시 사업 계획을 선보였다. 랜드마크월드와이드 사의 황금철 팀장은 "캄보디아는 자본주의 체제로 정부가 외국 투자자들을 적극 지원해 베트남 등 공산주의 체제가 남아 있는 국가보다 투자 여건이 좋다"고 전했다.

세계 경제 위기가 몰고 온 아시아 부동산 시장 침체에 대한 우려가 높아 새로운 사업에 대한 투자가 위축되고 있다. 하지만 'MIPIM Asia 2008'을 찾은 세계 여러 나라의 투자자들은 아시아 부동산에 대한 긍정적인 전망과 함께 국내 부동산에 대해서도 높은 관심을 나타냈다. 최근 국내 지방자치단체와 민간 업체들이 외국 투자 기관을 대상으로 적극적인 홍보에 나서고 있지만 가시적인 투자 유치가 성사되는 경우가 많지 않다. 일본의 지방 정부들이 합동 전시관에서 체계적인 기획과 홍보를 통해 적극적으로 투자 미팅을 진행한 것처럼, 국내 참가 기관들도 더욱 효과적인 홍보와 투자 유치 노력으로 성과를 거두게 되기를 기대해본다. ■