

MIPIM2008 실황중계

# 세계의 거부들, 칸에서 투자의 향연을 펼치다

〈NOBLE ASSET〉이 국내 언론으로는 유일하게 MIPIM의 정식 초청을 받고 취재 기사를 파견, 최근 벌어진 지구촌 부동산 업계의 '정상 회담'을 밀착 취재했다. 이는 현지에서 전하는 메시지를 통해 〈NOBLE ASSET〉 독자들이 세계 자본 시장의 주변인이 아닌 '그들만의 리그'에 동참하는 상당한 일원이 되길 희망하는 뜻이기도 하다. 글·사진 김용석(저스트알 자산관리본부 부부장) 에디터 박준형

'칸(Cannes)' 하면 전도연을 떠올리는 사람이 많을 것이다. 영화 〈밀양〉에서 열연한 이 토종 여배우는 지난해 5월 세계적 권위의 '칸 국제 영화제'에서 여우 주연상을 수상, 아름답기로 소문난 프랑스의 한 도시를 점령하기에 이르렀다. 당시 화려한 황금빛 홀터넥(Halter neck) 드레스 차림으로 메인 홀인 '팔레 드 페스티벌(Palais des Festivals)'의 레드 카펫을 수놓은 그녀의 모습은 전 국민의 맘을 설레게 했다.

전도연 덕에 국내에서 칸은 영화제로 각인된 듯하다. 하지만 이 휴양 도시는 세계 최대 규모의 부동산 박람회인 MIPIM(Marche International des Professoionnels de L'Immobilier-The World's Property Market) 행사로도 유명하다. 최소한 전 세계 부동산 시장을 쥐락펴락하는 부호(富豪)들에게 칸은 황금종려상이나 랄프 로렌의 이브닝 드레스보다 MIPIM 때문에 관심이 갈지 모를 일이다.

영화제가 열리기 두 달 앞선 3월, 칸의 크루아제트 산책로는 영화 팬과 관광객이 아닌 투자자와 개발자, 건축가 등 부동산 업계의 파워 엘리트들로 넘쳐난다. 그들은 '팔레 드 페스티벌'과 해변 모래사장, 허버 빌리지(Harbor Village)의 호화 요트에 전시장과 행사장을 마련해놓고 앞으로 한 해 동안 일어날 모종의 음모(?)를 꾸미기에 분주하다. 파리와 런던, 모스크바 등의 대도시들은 대규모 사절단을 파견해 투자 유치에 나서고, 모건 스탠리(Morgan Stanley Group), 리만 브라더스(Lehman Brothers), 라살 인베스트먼트(Lassalle Investment) 등 투자 기관의 매니저들은 '돈 냄새'에 빠르게 반응한다.

## 83개국 2만 8000여 명이 참여한

### 지구촌 최대의 부동산 잔치

지난 3월 11~14일 프랑스의 남부 휴양 도시 칸에서 개최된 지구촌 최대의 부동산 박람회 MIPIM2008에는 부동산 전문가·금융 기관 투자자·행정 기관 당국자 등 83개국의 2만 8000여 명이 운집했다. 올해로 19회째를 맞은 MIPIM2008은 전시 부스를 마련한 업체 2523개 사, 취재



01·02·03 MIPIM2008에서는 세계 부동산 시장의 변화를 예측하고 진단하는 각종 컨퍼런스가 43회에 걸쳐 개최됐다. 행사 기간 3일차인 13일, 메인 팔레 드 페스티벌의 대강당에서 '라틴 아메리카 새로운 투자 안전처인가?'란 주제의 강연이 진행되고 있다. 04 행사장으로 이어지는 크루아제트 산책로. 해변 모래사장에 마련된 전시 부스와 리셉션장, 인근 카페촌이 MIPIM 참석자들로 인산인해를 이루고 있다.

기자 570명 등으로 참가자와 규모 면에서 역대 최고 기록을 갱신했다. 전 세계 기업 CEO가 800명이나 참석했고, 25개국 140개 시의 시장(市長)이 참가자 명단에 이름을 올렸다. MIPIM 행사의 주관사인 리드 미뎀(Reed Midem)에 따르면, MIPIM의 참가자는 2004년 1만 5000여 명, 2007년 2만 5000여 명 등으로 해마다 늘고 있다. 특히 개발자보다 투자자들의 참여 비중이 높아지고 있는데, 이는 부동산 투자의 글로벌화에 따른 것으로 풀이된다. 금융 자본의 부동산 시장에 대한 높아진 관심도를 반영하듯 미국의 블룸버그(Bloomberg) 통신은 이례적으로 행사 기간 중 열린 존스랑라살(Joneslanglasalle), CBRE 등 유명 부동산 컨설팅 업체의 대표들이 패널로 참석한 시장 전망 토론을 전 세계 금융 시장에 생방송해 눈길을 끌었다.

토론에서 패널들은 "3조 달러 규모에 달하는 전 세계 SWF(국부 펀드)가 신용 경색 위기를 맞아 십수 개월 안에 투자 전략을 수정하지 않을 수 없을 것"이라며 "부동산 산업으로 대규모 자본 유입이 불가피할 것"이라고 내다봤다.

행사를 참관한 영국 〈파이낸셜 타임즈〉의 다니얼 토마스 기사는 "MIPIM 행사 구성원의 주류가 상업용 부동산과 빌딩 등의 개발·판매 업체에서 직·간접적으로 투자와 관련된 금융 기관 종사자들로 변모하고 있다"며 "화려한 요트 위에서 펼쳐지는 단순한 사교 파티에서 벗어나 미래의 불확실성에 대비해 정보와 네트워크를 다지는 장(場)으로 발전하고 있는 것"이라고 진단했다. 실제로 MIPIM은 전 세계 부동산 관계자들이 자유롭게 정보와 물건을 교환하고 거래를 성사시키는 열린 시장의 기능을 제공하고 있다. 그렇다고 국내 부동산 박람회처럼 개인이 자유롭게 드나들 수 있는 곳은 아니다.

우선, 나흘 일정을 참관하는 티켓 구입비로 1인당 200만 원이 넘는 돈이 든다. 컨설팅 회사나 로펌 등 서비스 제공 업체들이 이용하는 요트 행사장은 하루 이용료가 5000유로(한화 800만 원)에 이른다. 당연히 명함을 요구하는 호객 행위와 행사 참여 후 눈살을 찌푸리게 하는 '텔레마케팅 후유증' 따위는 없다. 한국 건설 업체로 전시관을 운영한 희림건축의 이하영 실장은 "최근 베트남, 아제르바이잔, 캄보디아, 카자







호스탄 등지에서 회사가 진행한 마스터플랜 및 랜드마크 설계 프로젝트에 대한 구체적인 상담과 전략적 제휴 제안이 오갔다"며 "정제된 참여 구성원을 통해 비즈니스 성사에 한발 다가설 수 있는 것이 MIPIM의 가장 큰 특징이자 장점"이라고 전했다.

### 날로 확대되는 MIPIM의 파워

MIPIM은 컨퍼런스와 세미나를 통해 세계 부동산 산업의 주요 이슈를 선도하는 역할도 수행하고 있다. 행사 3일차인 3월 13일은 '녹색의 날(Green Day)'로 지정돼 전 세계 부동산 산업 참여자들에게 '친환경 개발'의 중요성을 일깨웠다. 이날 영국, 일본, 독일, 덴마크 등 20개국의 부동산 산업 단체장들은 도심 건물 내의 녹지 공간 확보를 위한 국제적 표준의 필요성에 공감하고 내년에 열리는 MIPIM2009에서 이에 대한 결과를 발표하기로 합의했다. 영국 부동산협회(BPF) 리즈 피스 회장은 "친환경 부동산 개발을 위한 다방면의 노력이 있었으나 이처럼 많은 가시적인 성과를 도출한 것은 처음 있는 일"이라며 "언뜻 기업의 이윤 추구에 역행하는 듯 보여도 소비자들의 궁극적인 수요는 친환경에 있다는 것을 알아야 할 것"이라고 강조했다.

메이저 자본의 동선(動線)을 파악한 전 세계 도시들의 열띤 경연도 펼쳐졌다. 특히 동유럽 도시의 적극적인 투자 러브콜이 돋보였다. 러시아는 모스크바, 상트페테르부르크, 블라디보스토크, 카잔 등의 자치단체와 민간 업체가 대거 참여, 러시아 특별 전시관을 운영하기도 했다. 상트페테르부르크 시의 알렉세이 파블로비치 투자 유치 담당은 "현재 상트페테르부르크는 호텔 개발이 붐을 이루고 있다"며 "한국의 L건설을 포함한 세계 우수 업체로부터 호텔 개발 투자 문의가 이어지고 있다"고 전했다. 그는 "현재는 인구 470만 명에 객실 수가 2000실에 불과하지만 향후 4년 안에 1만 4000실을 추가 공급할 계획"이라며 "궁극적으로 유럽 주요 도시의 평균수준인 1000명당 14실 규모까지 끌어올리는 게 목표"라고 덧붙였다.

체코 오스트라바 시는 시정부가 100% 소유한 부지를 활용한 도심 개발 사업, 테크노 파크 개발 사업 등 10개의 개발 프로젝트를 소개했다. 이 도시의 피터 칸나르 시장은 인터넷과 강연 등을 통해 투자 유치에 발 벗고 나서 눈길을 끌었다.

두바이 개발을 성공적으로 일궈낸 아랍에미리트 연합(UAE)의 수도 아부다비는 2007년에 발표한 '2030 플랜'을 소개하며 도시계획위원회와 알디르, 에티하드 등 세계적 명성의 개발 업체가 공동으로 투자 유치에 나서기도 했다.

한국은 문화관광부, 한국토지공사, 전라남도, 한국관광공사, 코트라 등이 참여해 공동 전시관을 운영했다. 2일차인 12일에는 행사장 인근 호텔에서 IR 행사를 개최, 100여 명의 외국인 투자자들이 참여한 가운데 진행 프로젝트에 대한 설명회를 가졌다. 한국관광공사 전용찬 투자유치센터 차장은



05 한국 설계 업체로는 유일하게 참여한 희림건축의 전시 부스에도 외국인 투자자들의 발길이 이어졌다. 06 메이저 컨설팅 업체와 로펌, 투자 기관들은 전시장 내 부스 외에도 야외 라셉션장을 별도로 마련해 운영했다. 07 한국 투자 업체 관계자들에게 프로젝트에 대해 설명하고 있는 체코 오스트라바시 관계자. 08 한국은 문화관광부, 한국토지공사, 전라남도, 한국관광공사, 코트라 등이 참여해 공동 전시관을 운영했다. 09·10·11 MIPIM2008에는 28개국 2만 8000여 명의 투자자가 참석했다.

"MIPIM 참여를 통해 한국 관광 레저 산업의 위상을 세계에 알리고 외국 부동산 투자자에게 효과적으로 다가갈 수 있던 것이 가장 큰 소득"이라며 "MIPIM의 아시아 지역 행사인 MIPIM ASIA 유치에 적극 나설 것"이라고 말했다. 한국 공동관의 한 관계자는 "외자 유치를 위한 각국 자치단체들의 노력이 이 정도로 치열할 줄 몰랐다"며 고개를 내젓기도 했다.

### 사교의 장에서 비즈니스 최전선으로 진화

MIPIM에 처음 참석하는 사람들은 우선 행사의 규모와 화려함에 놀랐다고 한결같이 말한다. 특히 칸 항구의 포트사이드, 허버 빌리지에 줄지어 선 고급 요트들의 선상 전시장은 사치스러움의 백미이자 볼거리다. 여기에 파리의 샹젤리제, 모나코의 몬테카를로 카지노에서나 볼 직한 명품족을 수만 명씩 떼로 보는 것도 이채롭다. 칸의 스플랜드드, 힐튼, 메리디앙, 마리티네스 등 유명 호텔의 연회장은 투자자와 분양자(End-user)를 위한 VIP 리셉션, 칵테일 파티로 북새통을 이뤘다.

하루 일정이 정리되는 저녁 7시 무렵이면 행사장 인근 레스토랑과 카페에는 낮에 나눈 비즈니스 협상을 구체화하는 '뒤풀이'가 벌어지는 탓에 MIPIM 참석자들로 발 디딜 틈 없이 빼곡해진다. 여느 박람회와 컨퍼런스, 세미나에서는 볼 수 없는 상류층 사교 파티의 모습이다. 하지만 파리에 본사를 둔 시사지 <오디토이어(Auditoier)>의 마리 루 기자는 "철없는 부자들이 해변에서 댄스 파티를 즐기는 장면은 해가 갈수록 줄고, 시장 상황과 투자에 대해 격렬히 토론하는 모습이 늘고 있다"고 말한다. 그녀는 "아마 내년에는 샴페인 따는 소리가 없어지고 경쾌한 음악 소리도 멈출지 모를 일"이라고 덧붙였다.

MIPIM의 경제 효과를 수치로 따지지만 사실상 불가능하다. 단지 칸이 속한 코트다쥐르 주의 프랑스 지역 언론은 "니스(Nice)행 항공편 이용의 급증으로 인해 프랑스 항공 산업 규모가 매년 10억 달러 이상씩 증가해 2008년엔 400억 달러, 2010년엔 450억 달러 규모에 달할 것"이라고 전망하고 있다.

영국 <파이낸셜타임즈>는 MIPIM2008을 평가하면서 "행사에 참가하는 것보다 현장에서 일하는 게 낫다는 사람이 많아지면 MIPIM의 규모는 줄어들 수도 있다. 하지만 그런 일은 서유럽과 미주(美洲) 등에만 국한될 것이다. 왜냐하면 동유럽, 중남미, 아시아 등 신흥 개발국에서 MIPIM의 참여를 글로벌화에 동참하는 주요 관문으로 인식하고 있기 때문"이라고 논평했다.

알바니아, 안도라, 이란, 리히텐슈타인, 뉴질랜드, 말레이시아, 니카라과, 파나마, 페루, 푸에르토 리코, 대만, 우루과이. 이는 실제로 이번 행사를 통해 MIPIM에 첫발을 내디딘 신흥 국가들의 리스트다. ☺