

두바이의 꿈과 미래 - 주요 프로젝트의 성공가능성과 시사점 -

- 최근 우리나라에서는 두바이에 대한 관심과 투자, 그리고 일부 언론, 정치인, 기업인 등의 두바이의 성공신화에 대한 무비판적인 찬사가 이어지고 있으나 우리나라와는 환경이 다른 두바이 성장모델에 대한 검토가 필요
- 두바이는 오일산업에 전적으로 의존해 온 중동지역의 석유고갈에 대비해 산업 구조개혁을 도모하고 적극적인 대외 개방정책을 토대로 오일머니를 산업인프라 구축에 투자해 중동의 경제중심지로 부상
- 두바이의 주요 프로젝트는 팜 아일랜드(Palm Island), 월드(The World), 두바이 워터프론트(Dubai Waterfront), 두바이 랜드(Dubai Land), 버즈 두바이(Burj Dubai) 등임
- 두바이의 눈부신 성장은 ‘파격적’, ‘기발’, ‘실천력’, ‘스피드’ 등 다양한 찬사를 받는 세이크 모하메드의 지도력에 힘입은 바 큼
- 그러나 부동산 문제, 주택수요 충족의 문제, 외국인 근로자의 노동여건, 이벤트에 의존하는 관광 등이 두바이 프로젝트를 위협하는 요인으로 작용할 가능성이 큼
- 두바이 성장모델을 한국에서 논할 때의 주요 검토사항은 ① 국가의 역할, ② 지자체간 경쟁, ③ 자연적 국토환경, ④ 자유로운 기업 여건의 폭 등 한국적 모델이 요망됨

1. 한국에서의 ‘두바이 신드롬’

- 공중파 방송(SBS)의 특별방송, 주요 신문사들이 두바이 특집 기사를 다룬 후 두바이의 성공신화에 대한 무비판적인 찬사가 이어지고 있음
- 삼성 이진희, CJ 이재현, SK 최태원 회장 등 대기업 오너들의 글로벌 경영전략의 일환으로서의 방문, 일부 정치인들과 지자체장들의 방문과 두바이의 가시적 성과에 대한 찬사가 이어지면서 심화
- 최근에는 중소기업을 경영하는 경영자들뿐 아니라 두바이 부동산에 투자하려는 사람들의 방문이 이어짐
- 그러나, 두바이 성장모델은 역사적 배경, 국토환경, 지정학적 조건 등 우리나라와는 차이가 있으며 벤치마킹의 대상으로 고려할 때 면밀한 검토가 필요함

[그림 1] 두바이 위치도



2. 두바이 역사(略史)

- 두바이는 1833년 아부다비에서 독립하였으며, 1833년부터 1852년까지 지배한 Maktoum bin Buti가 통치하면서 Maktoum가의 지배가 시작됨

- 1966년 원유가 발견되고 다른 중동국가들과 달리 두바이는 원유로부터의 수입으로 항만, 도로, 산업단지 등 기반시설에 중점적으로 투자
- 1967년 영국의 수에즈 운하 철수 후 아부다비, 두바이 등 7개의 토후국 UAE를 결성
 - Abu Dhabi, Dubai, Sharja, Ajman, Umm al Quairaini, Ras al Khamah, Fujairah
 - UAE는 느슨한 연방형태의 국가이며, 대통령은 아부다비 국왕이, 국무총리는 두바이 국왕이, 내각은 각국의 대표가 균분하여 구성
- 1980~88년 이란과 이라크의 전쟁으로 이란에 소비재와 설비를 공급하면서 두바이는 경제호황으로 1990년대 발전의 기틀을 다짐
- 1990년대 초 ‘두바이 전략발전계획(1996~2010)’을 수립하고 석유 중심의 경제를 다각화하는 전략을 추진
- 1999년 버즈 알 아랍(Burj Al Arab) 호텔을 오픈하고, 2001년 팜 주메이라(Palm Jumeirah)를 건설하기 시작
- 2006년 Maktoum 국왕이 사망하고 Mohammed가 두바이의 통치자 겸 UAE의 국무총리직을 승계

3. 두바이의 주요 프로젝트

● 팜 아일랜드(Palm Island)

- 두바이 앞바다에 조성되는 팜 아일랜드는 야자수모양의 인공섬 3개를 조성하고, 주거(고급빌라, 아파트) 및 위락시설(특급호텔, 고급 쇼핑센터, 요트장)을 갖춘 종합관광레저타운을 건설하는 프로젝트임
- 팜 주메이라는 3개의 인공섬 가운데 가장 먼저 시작된 사업으로 지름 5.5km, 면적 25km²에 줄기부분, 17개의 야자수 잎, 초승달 모양의 방파제로 구성되었으며 3주만에 분양이 완료(현재 거의 완공단계임)

- 팜 제벨알리는 두바이 워터프론트 사업지구 내에 위치하며 지름 7.5km, 면적은 52.5km²로 섬 한복판에 고층빌딩으로 이루어진 중심가가 조성될 예정
- 팜 데이라는 지름 14.5km, 면적 200km²로 인공섬 중 가장 규모가 크며, 8000여 개의 2층 짜리 townhouse를 건립할 예정

[그림 2] 팜 아일랜드 조감도



팜 주메이라



팜 제벨알리



팜 데이라

● 더 월드(The World)

- 2008년 완공예정으로 해안에서 8km 떨어진 바다 위에 조성되고 사업시행자인 Nakheel 사(두바이 왕립개발공사)는 섬만 건설하고 건축물과 조형물은 섬을 소유한 사람이 자유롭게 건설
- 섬의 면적은 가장 작은 섬이 2만 3226m²이고 가장 큰 섬은 8만 3613m²로 다양하며 월드 사업으로 232km의 해안선이 늘어남
- 매립지 수심은 11~16m이며 섬과 섬 사이의 교통수단은 보트와 헬기로 육지와의 섬, 섬과 섬 사이의 교량은 건설하지 않을 예정

[그림 3] 더 월드 조감도



● 두바이 워터프론트(Dubai Waterfront)

- 기존 해안선의 12배에 해당하는 820km를 연장하는 사업으로 중심가에는 700m 높이의 건물(Al Burj Tower)이 건립될 예정
- 세계에서 가장 긴 인공운하인 아라비아 캐널(75km)을 건설하여 내륙지방에서도 해안이나 강변을 즐길 수 있게 할 예정
- 두바이 워터프론트는 70만명이 살 수 있는 뉴욕의 맨해튼보다 큰 자족도시를 목표

[그림 4] 두바이 워터프론트 조감도



● 두바이 랜드(Dubai Land)

- 셰이크 모하메드가 가장 역점을 두는 프로젝트로 2018년까지 관광객 1억명 달성을 목표로 힘을 쏟고 있는 세계 최대의 테마파크 프로젝트임
- 프로젝트의 성격은 관광사업, 부동산 사업, 엔터테인먼트 사업, 레저사업, 물류사업이 포함된 사업으로 4개의 대형 프로젝트와 200여 개의 소규모 프로젝트로 구성

● 버즈 두바이(Burj Dubai)

- 버즈 두바이는 아랍어로 ‘두바이의 탑’이라는 뜻으로 두바이 고유의 사막 꽃인 블르딕을 형상화
- 대지면적은 3만 2천평, 구조적 높이는 808m(지상 162층, 지하 2층)로 세계 최고 높이의 건축물로서 ‘삼성물산 건설부문’이 시공을 담당

● 인터넷 시티, 미디어 시티, 지식마을(Knowledge village)

- 지식경제시대의 도래에 대응하기 위해 ‘Dubai Technology & Media Free Zone’ 사업의 일환으로 건설된 지역으로 사업인가 후 50년 동안 법인세는 물론 소득세와 관세가 100% 면제
- 인터넷 시티는 e-비즈니스와 정보통신기술 산업의 허브를 목표로 2000년 개장했으며 마이크로소프트, 오라클, 컴팩, HP, IBM 등 700여개 회사(6000명의 고급인력)가 입주
- 미디어 시티는 세계 미디어 기업에게 ‘창조하는 자유’를 제공하는 것을 모토로 2001년 개장하였으며 BBC, CNN, CNBC, 타임, MBC 등 850여개의 기업, 5000여명의 미디어 관련 인력이 근무
- 지식마을은 인터넷 시티와 미디어 시티에 입주한 기업에 인력을 공급하는 대학이 밀집한 지역으로 서던퀸즈랜드 대학, 미들섹스 대학 등 영국과 호주의 대학 분교 10여개가 입주하였으며 스탠포드 대학도 분교 입주를 결정

4. 두바이 프로젝트의 미래

● 두바이 프로젝트의 배경

- 두바이는 오일산업에 전적으로 의존해 온 중동지역의 석유고갈에 대비해 산업구조 개혁을 도모
- 적극적인 대외 개방정책을 토대로 오일머니를 산업인프라 구축에 투자해 중동의 경제 중심지로 부상

● 두바이 프로젝트의 성공가능성

- 두바이의 눈부신 성장(10여년간 경제성장률이 연간 18%를 유지하여 중국의 2배가 넘는 성장률을 기록)은 ‘파격적’, ‘기발’, ‘실천력’, ‘스피드’ 등 다양한 찬사를 받는 세이크 모하메드의 지도력에 힘입은 바 큼

- 모하메드는 선대 지도자인 세이크 라시드의 셋째 아들로 그의 형인 막툼과 함께 두바이의 미래를 고민했으며, 주로 옥스퍼드와 케임브리지를 졸업한 2000여 명의 전문가로 구성된 싱크탱크를 구축하고 두바이의 미래를 설계
- 리더십을 연구하는 학자들에 의하면 모하메드의 리더십은 미래를 내다보는 예측력, 불가능한 꿈을 실현 가능한 비전으로 제시하는 능력, 치밀한 단계별 마스터 플랜 제시, 신속한 의사결정, 반대를 돌파하는 강한 추진력 등으로 요약
- 현재 두바이 경제의 석유의존도는 5.4%('05)로 매우 성공적이라 평가되며 돈이 돈을 끌어 모으는 부익부(富益富)의 선순환 현상이 수년간 지속될 전망

● 두바이 프로젝트의 해결과제

○ 부동산 문제

- 두바이 정부는 외국인에게도 장기모기지론(대부분 부동산 가격의 80%)을 통해 부동산을 구입하게 하고 있으나,
- 두바이의 부동산 가격은 세계 부동산 경기의 호황을 타고 2004. 6부터 2006. 1까지 175% 상승하였으며, 이는 부동산을 산업으로 보고 육성하는 두바이 정부의 정책에 기인함
- 두바이에 투자액의 70%는 주변 산유국 부호들의 오일머니, 유럽 자본가들의 자본일 것으로 생각되나 일부 국제투기자본의 유입 가능성이 있음

○ 주택수요 충족의 문제

- 두바이 부동산 정책의 기조는 ‘선 공급, 후 수요창출’ 전략이며, 2%의 등록세를 제외한 모든 세금과 거래비용을 면제하여 부동산을 공급하고 수요를 창출하여 가격상승을 유도함으로써 다른 건축업자를 유인하는 선순환구조를 창출하는 전략임
- 이러한 전략으로 대부분의 부동산이 짧게는 2~3일, 길게는 3개월 내에 분양이 완료됨
- 현재 두바이에 건설 중인 주택의 수가 약 20만호(현재 인구 130만명, 주택호수 20만호)에 육박하나 자국민 대부분이 주택을 소유하고 있어, 새로운 외국인 80만명 정도가 유치되어야 주택 수요를 충족할 수 있는 해결 과제가 있음

○ 외국인 근로자의 노동여건

- 인구의 80%를 차지하는 외국인 노동자는 상대적으로 취약한 여건에서 생활

○ 이벤트에 의존하는 관광

- 두바이의 자연환경은 사막 및 바다를 제외하면 관광자원이 거의 없어 다양한 이벤트를 통해 관광객을 유치하고 있으며, 이벤트 성격이 더욱 다양해지고 있음
- 동시다발적 대형 이벤트의 추구로 사회인프라, 특히 교통시설의 부족이 현실화되고 있는 실정이며, “두바이를 따라잡자”는 아부다비, 바레인 등의 견제로 주변국에서도 유사 이벤트를 진행

○ 기타

- 두바이 정부는 자국민에게 결혼시 토지 무상제공, 주택자금 무이자 융자, 외국 유학시 장학금 지급 등 다양한 혜택을 제공
- ‘스폰서 제도’를 도입하여 외국기업이 두바이에서 사업을 영위할 경우 스폰서를 고용하여야 하고 이 비용은 거의 준조세적 성격의 자국민 소득 보전정책임

5. 시사점

- 옥스퍼드 대학의 J. Sampler는 그의 저서 『Sand to Silicon』에서 두바이 성장모델은 실리콘밸리 성장모델과 싱가포르 성장모델의 중간 정도에 위치한다고 지적하고 역사적 배경이 다름에 따른 성장모델의 다양성을 제기
- 두바이 성장모델을 한국에서 논할 때의 주요 검토사항은 ① 국가의 역할, ② 지자체간 경쟁, ③ 자연적 국토환경, ④ 자유로운 기업 여건의 폭 등 한국적 모델이 요망됨

● 국토연구원 토지·주택연구실 조판기 책임연구원 (031-380-0252, pkcho@krihs.re.kr)

● 국토연구원 토지·주택연구실 성은영 연구원 (031-380-0572, eyseong@krihs.re.kr)