Jones Lang Lasalle 한국 지사장 제임스 티렐

송도 국제 도시 같은 글로벌 프로젝트 필요

'한국의 재벌과 개발 수익' 이란 주제로 컨퍼런스에서 발표한 제임스 티렐은 20여 년간 '존스랑라살'에 근무해온 상업용 부동산 전문가다. 한국 회사들 가운데 JUSTR에 관심이 많았던 그를 만났다.

에디터 | 하유정 · 사진 | 최지영

제임스 티렐(James Tyrrell) 사장은 미핌에 컨퍼런스 발표자로 참석했을 뿐만 아니라 존스랑라살(Jones Lang Lasalle)이 참여한 프로젝트의 유망 투자자 유치를 위해 참석했다. "미핌은 부동산 분야의 무역 박람회다. 우리같이 서비스를 제공하는 업체의 입장에서는 잠재적인 유망 고객들을 만나는 것이 중요하다. 이번에 참여해 한국, 홍콩, 싱가포르 등의 유망 투자자를 많이 만났다. 한국에 돌아가서 이들을 초대해서 로드 쇼를 할 예정이다. 적어도 90명은 될 듯하다" 라고 말했다.

2000년 4월 한국에 첫발을 디딘 세계적 부동산 컨설팅 업체 존스랑라살의 티렐 사장은 한국 부동산 시장에 대해 "한국 시장의 매력은 역동성에 있다. 한국은 다른 어느 나라보다 개발 속도와 투자 가치가 빠르게 변하고 있다. 한국 시장은 계속 성장할 것이다" 라고 밝게 전망했다. 존스랑라살은 전 세계 50여 개국 250여 개 도시에 160개의 지사를 운영하는 국제적 부동산 컨설팅 회사다. 현재 송도에 들어설 65층 규모의 동북아 트레이드타워(Northeast Asia Trade Tower, NEATT)의 임대 및 판매 계약을 게일(Gale International) 사와 맺고 있으며, 여의도 파크원(Parc 1)의 오피스 리스 관리 등에 참여하고 있다. 지난해 2월 착공식을 가진 동북아 트레이드타워는 송도 국제 도시의 랜드마크이자 24시간 운영되는 65층 규모의 업무용 빌딩으로, 개발 비용만 약 5000억 원이 투입되는 대규모 프로젝트다.

총 비용 약 1.5조 원이 투입되는 '파크원(Parc 1) 신축 사업' 은 4만 6465㎡ 규모의 통일 주차장 터에 지하 7층, 지상 69층과 52층의 사무용 빌딩 2개동, 8층짜리 쇼핑 센터, 30층 높이의 국제 비즈니스 호텔 등 건물 4채가 들어선다. 건물 4채의 연면적은 63만 361㎡로 63빌딩(연면적 16만 6298㎡)의 3.8배에 이른다. 시공은 삼성물산 건설 부문이 담당하며, 2010년에 쇼핑몰과 호텔이 완성되고, 2011년에 오피스 타워가 문을 열 예정이다.

존스랑라살은 대부분 대형 쇼핑몰이나 호텔, 오피스 빌딩을 타깃으로 사업을 추진해나가고 있다. 이에 대해 그는 "한국에서 이들의 공실률이 매우 낮아 가격 상승 추세가 이어질 것으로 보고 있다" 며 "정부의 간섭에도 불구하고 강남, 분당 등 대중들이 선호하는 지역에 대한 인기는 계속될 것" 이라고 강조했다. 상업 용지도 마찬가지다. 소비자들의 수요에 의해 결정된 명동 같은 지역은 절대 바뀌지 않을 거라고 말한다. "한국은 세계 10위권의 경제 규모와 5000만의 인구가 있는 시장이며, 활기가 넘치는 나라다. 글로벌 회사로서 놓칠 수 없는 시장인 것이다."

물론 그가 한국 시장의 기회를 강조하는 것은 이러한 경제 수치가 보여주는 매력 때문만은 아니다. 그는 한국 시장에서 발전이 덜 된 부동산 관련 서비스 산업이 큰 폭으로 성장할 것으로 기대했다. "아직 한국에는 부동산 자본에 대한 전문적인 투자나 대형 부동산 자산 관리에 대한 전문 지식과 인력이 부족한 상태다. 한국의 건설 산업은 급속도로 발전했지만, 부동산 분야의 투자나 관리가 본격화되기 시작한 건 5~6년밖에 안 됐다." 그가 꼽는 부동산 시장의 또 다른 발전 가능성은 아직 제대로 된 랜드마크가 없다는 것이다. "용산, 여의도, 송도 등지의 초대형 개발 프로젝트들은 한국 시장에서만 관심을 갖는 사업이 아닌 글로벌 프로젝트다. 한국의 도시들도 국제 도시가 되기 위해서는 첨단 시설과 비전을 갖춘 랜드마크가 필요하다" 고 강조했다. 그는 또한 "한국과는 달라 신흥 국가들에는 아직 수많은 기회가 널려 있다. 한국의 건설사들은 우리 회사가 그랬던 것처럼 신흥 국가를 중심으로 더 많은 시장에 진출해 수익을 얻기 위해 노력해야 할 것이다" 라고 주장했다.

그가 최근 가장 주목하고 있는 곳은 인천 송도다. 앞으로 5~6년 후에는 서울과 마찬가지로 한국을 대표하는 또 하나의 상징이 될 거라는 믿음 때문이다. "송도 프로젝트는 해외에 있는 다양한 투자 회사와 기업을 유치해 동북아 금융과 경제의 허브가 되기 위한 국가적 프로젝트다. 우리 회사 역시 회사 전체 네트워크와 마케팅 전략을 동원해 프로젝트의 성공을 위해 노력할 것이다."