

# 확장되는 유럽 시장, 건설업의 새로운 기회로 삼자



유럽 부동산 시장의 흐름을 거시적인 안목에서 살펴보기 위해선 먼저 유럽의 지리적 범위를 넓혀 생각할 필요가 있다. 아직도 우리는 유럽에 대해 영국과 프랑스, 독일 등 서유럽만 한정해 생각하는 냉전 시대의 사고 방식에 머물러 있다. 그러나 유럽은 동쪽 러시아의 우랄 산맥부터 서쪽의 이베리아 반도까지 포괄한다. 지리적으로 보면, 우리가 흔히 동유럽에 속한다고 하는 폴란드는 사실 중부 유럽에 속한다. 나치 독일이 폴란드에 아우슈비츠 수용소를 건설한 것도 전 유럽에 퍼져 있는 유대인을 끌어모으기 위해서는 접근성이 좋은 폴란드가 적합하다고 판단했기 때문이다.

이처럼 지리적으로 확장된 시각으로 유럽을 바라보는 것이 중요한 이유는 구(舊) 소련의 붕괴와 유럽 연합(EU)의 태동에 따른 경제 질서의 변화 때문이다. 과거 냉전 시대하에서 폴란드를 비롯한 유럽 중·동부 국가들의 대외 교역은 대부분 소련 경제권에 국한돼 있었다. 이때는 공산권 국가 간 경제 보조라는 명분 아래 비옥한 국토에서 생산되는 농작물 등을 러시아를 비롯한 주변 국가들에게 헐값에 제공할 수밖에 없었다.

그러나 소련 경제권이 와해되고 서유럽과의 교역이 이뤄지면서 과거 공산권 국가들은 농산물을 정상적인 시장 가격으로 서유럽에 판매해 훨씬 높은 수익을 챙길 수 있게 되었고, 반대로 서유럽의 입장에서는 과거 공산권 국가들의 저렴한 노동력을 이용할 기회가 생기는 등 상호 교역을 통한 윈윈(Win-Win)의 경제 기반이 형성됐다. 이로 인해 유럽 경제권이 급속하게 통합되기 시작했고, 과거 공산권 국가들의 연이은 EU 가입으로 이어졌다.

과거 소련 경제권에 속해 있던 공산권 국가들에게 있어 EU 가입은 새로운 비즈니스 기회 창출에 따른 경제 성장의 발판 마련을 의미한다. EU에 가입하면 그동안 저평가돼왔던 부동산 가치가 경제 성장의 부가 가치를 반영한 시장 가격으로 상승할 수밖에 없다. 따라서 유럽에 부동산 투자를 고려한다면, 불가리아와 루마니아에 주목할 필요가 있다. 폴란드·체코·헝가리·슬로바키아 등 이미 EU에 가입한 구 공산권 국가들은 경제 활성화에 따라 부동산 가치가 꽤 오른 편이다. 이에 비해 불가리아와 루마니아는 가장 최근에 EU에 가입한 경우로, 이제 갖 서유럽과의 교역을 통해 새로운 비즈니스 기회 창출을 모색하는 단계이기 때문에 향후 부동산 가치의 증가 폭이 더 클 수 있다. 물론 이러한 시각에서 보면 현재 EU 가입을 추진 중인 것으로 알려진 우크라이나와 벨로루시도 투자 고려 대상이 될 수 있다. 그러나 러시아의 원유 공급에 크게 의존하고 있는 이들의 장래는 러시아라는 변수로 인해 불확실성이 크다. 특히 벨로루시의 경우 여전히 과거 소련식 정치 체제를 유지하고 있어 아직도 개방 체제로의 전환은 요원한 감이 없지 않다.

유럽 경제권을 더욱 확대해보면 오히려 북아프리카의 잠재력이 더 클 수 있다. 통상적인 대륙 분류 기준으로 보면, 모로코·알제리·튀니지·리비아 등이 있는 북아프리카는 유럽이 아니라 아프리카 대륙에 속해 있다. 그러나 고대 로마를 돌이켜보면 로마 제국은 지중해를 중심으로 유럽과 북아프리카에 걸쳐 있었고, 해상로를 따라 형성된 지중해 경제권이 로마 제국 경제의 중추적 역할을 담당했다. 따라서 오늘날에도 지중해 경제권은 유럽 경제권을 구성하는 중요한 축이 될 가능성이 있다. 최근 프랑스가 주도적으로 다시 지중해 경제권을 회복해보려는 노력을 하고 있는 것이 이를 방증한다. 이러한 점에서 모로코가 EU 가입을 희망하고 있다는 사실은 그리 놀라운 일이 아니다. 북아프리카에서 가장 비옥한 농토를 갖고 있는 모로코가 EU에 가입하면 서유럽은 더욱 저렴한 가격에 풍부한 농산물을 공급받을 수 있다. 튀니지는 모로코에 이어 개방도가 큰 나라로 유럽인의 일상적인 휴양지이기도 하다. 최근 리비아도 자본주의 경제로의 전환을 선언하며 개방의 물꼬를 텄다. 현재 북아프리카에는 한국의 건설 업체들이 진출해 있어 이미 우리와 인연도 깊다. 기독교와 이슬람이라는 종교의 벽을 뛰어넘어야 하는 변수가 도사리고 있지만, 유럽 경제권이 지중해를 중심으로 확대될 수 있는 가능성은 장기적으로 유럽 부동산 시장의 흐름을 살펴볼 때 눈여겨보아야 할 부분이다. ☺