

## 중동 지역 개발 사업 사례 - 신성건설 해외개발 사례 -



김봉남, 신성건설 해외사업부 차장

### 국내 건설면허 4호, 55년 건설 명가

국내 건설면허 4호로 시작한 신성건설은 76년 첫 해외 건설업면허를 취득한 이래 사우디 현지법인을 설립하며 해외 건설시장에 진출, 사우디 주베일 행정센터, 킹사우드 대학교, 조폐공사, 에나니 모스크 건립 등을 수행하며 해외건설 기술의 금자탑을 쌓은바 있다.

또한 70년대 중반 중동지역에 진출한 이래 '20세기 최대의 역사'로 불린 사우디 지역의 공사를 성공리에 수행하는 등 70~80년대 중동 특수를 이끌며, 신성건설은 국내 건설업체에게는 볼모지나 다름없던 말레이시아, 싱가포르, 중국, 베트남, 인도네시아, 필리핀 등 세계 각국에서 플랜트, 기간시설, 주요 건축물 건설시장을 개척해 한국 건설기술의 선진화에 기여하고 국가이미지 위상을 제고하는데 견인차 역할을 해왔다.

### 해외시장 적극 개척

두바이가 중동의 심장, 세계의 허브라는 목표를 내세워 빠른 속도로 도시를 확장하면서 지난 98년 외환위기 이후 침체되었던 해외 건설공사가 최근 다시 활기를 띠고 있다.

두바이 수주공사로 기지개를 켜 신성건설은 지난해에 이어 올해 들어 외환위기 이후 다소주춤했던 해외 공사 수주 물량이 증가세를 보이고 있다.

### 두바이 비즈니스베이에 랜드마크 건설

▶ 신성건설 최근 해외 수주현황

중동 금융과 국제 비즈니스의 허브로 부상한 두바이 비즈니스베이에 연면적 883,342 sf : (82,066m<sup>2</sup>)에 지하 3층, 지상 34층 규모로 건설 중인 신성타워 I과 연면적 475,736 sf (44,198m<sup>2</sup>)에 지하2층, 지상 24층 규모로 건설되는 신성타워 II는 각각 2009년과 2010년 완공 예정이다.

국내 최고의 건축설계사무소에서 디자인한 건물 외형을 보면 두개 건물 모두 일반적인 빌딩이라기보다 예술 작품에 가깝다.

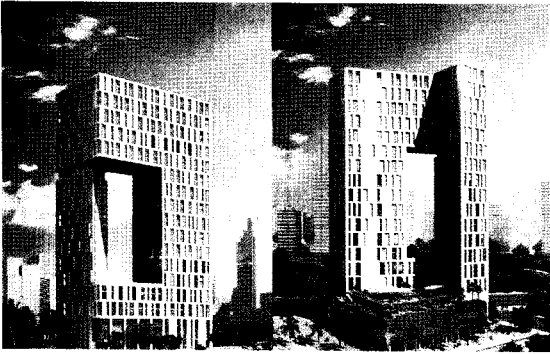
비즈니스 베이라는 지리적 여건과 건축물의 예술적 가치만으로도 충분히 지역을 대표하는 랜드마크가 될 것이다.

TOWER가 건립될 두바이 비즈니스베이는 약 170만 평 규모로 중동의 맨하탄이라 불려지는 세계최고의 상업 업무 도시로 주거, 비즈니스, 쇼핑이 한 지역에서 가능한 'City with a city'를 테마로 계획된 지역이다

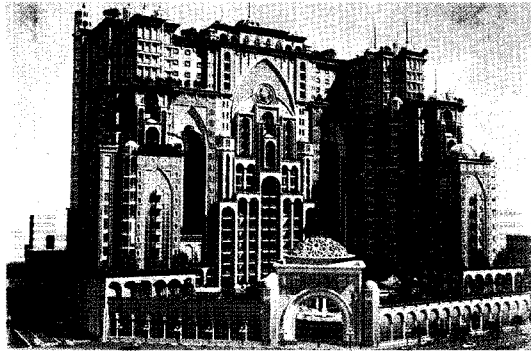
최초부터 자체 부동산 개발 사업 형태로 진행 중인 오피스 '신성타워 I'과 '신성타워 II'는 최근 두바이에 진출한 독일계 부동산 투자 전문 기업 ACI(Alternative Capital Invest)와 일괄 매각 계약을 체결하였다.

신성건설로부터 오피스 빌딩을 매입한 ACI는 UAE 부동산 투자 및 개발사업 추진을 위해 지난 2004년 설립한 독일계 투자 기업으로 이미 비즈니스베이(Business BAY)와 빅토리베이(Victory BAY) 등 두바이 주요 지역의 유망 오피스 빌딩에 투자하고 있다.

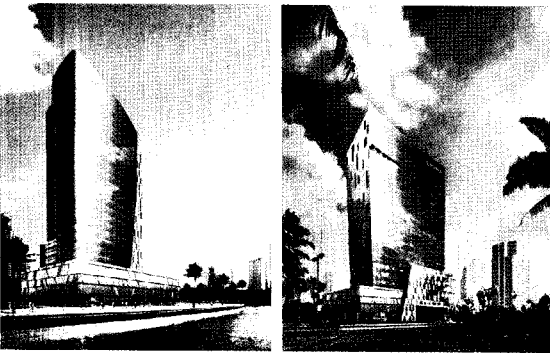
이외에도 신성건설은 비즈니스 베이 중심에 있는 오피스(TOWER) 2개 동을 포함해서 주메이라 레이크 타운에



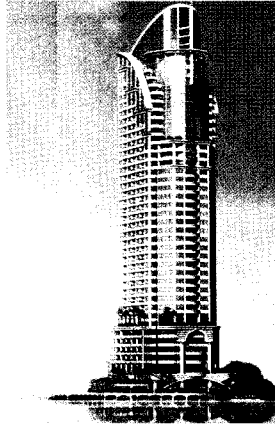
\* Shinsung Tower I (Michael Schuma cher Biz-avenue)  
 위치 : 두바이 비즈니스 베이 (BB.A06.012)  
 대지면적 : 73,783 sf (6,855m<sup>2</sup>)  
 연 면 적 : 891,792 sf (82,851m<sup>2</sup>)  
 용 도 : 업무시설, 상업시설  
 규 모 : 지상33층, 지하3층 (3B+G+4P+29F)



\* 실리콘 게이츠 타워  
 위치 : 두바이 실리콘 오아시스  
 (Dubai Silicon Oasis on Plot No. 12-017 Dubai, UAE)  
 연 면 적 : 109,593.30m<sup>2</sup>  
 용 도 : 업무시설, 상업시설, 주거시설  
 규 모 : 지상26층, 지하3층



\* Shinsung Tower II (Boris Becker Biz- tower)  
 위치 : 두바이 비즈니스 베이 (BB.B01.063)  
 대지면적 : 50,648 sf (4,705m<sup>2</sup>)  
 연 면 적 : 475,736 sf (44,198m<sup>2</sup>)  
 용 도 : 업무시설, 상업시설  
 규 모 : 지상24층, 지하2층 (2B+G+3P+19+MF)



\* 주메이라 레이크타워 O2  
 위치 : 주메이라 레이크 타운  
 용 도 : 주상복합건물  
 규 모 : 41층

41층 주상복합건물 O2타워와 두바이 실리콘 오아시스에 연면적 109,593.30m<sup>2</sup>, 지상26층, 지하3층의 실리콘게이츠 빌딩 등 두바이에서 총 6개 동을 건축하고 있다.

신성건설은 두바이경제계획부로부터 건축물 층고에 제한 없이 시공할 수 있는 층고무제한등급(Commercial Licence, Unlimited stories) 시공 면허를 이미 획득하여 건물 매각 후에도 직접 시공을 하게 되어 관심을 받고 있다.

### 대한민국 기술전사

신성건설 공사 현장은 고온의 날씨로 인해 숨이 턱 막힐 지경이다. 현장은 수백명의 근로자가 내뿜는 열기로 후끈거린다. 근로자들은 세계각지에서 몰려온 기능공이

다. 신성건설 기술진 역시 대부분 10년이상 해외건설을 경험한 베테랑들이다.

이경국 두바이지점장은 “우리 직원들은 기술전사”라면서 자량이 끝이 없다. 기술과 노하우로 승부를 겨루는 건설 현장에서 만큼은 프로 근성으로 푹푹 뭉쳐 있다. 무엇보다 지난 30년간 세계 곳곳의 프로젝트를 시공하면서 쌓은 기술력과 경험이 이들의 최대 무기다.

“이들을 기술전사라고 부르는 것은 단지 기술력이나 노하우 때문만은 아니지요. 혼을 담은 건축물을 세우겠다는 불굴의 도전정신, 세계 건축사의 한 장을 장식하겠다는 강력한 의지, 그리고 신성인 특유의 끈기가 몸에 베어 있어요.”

얼마전 국내 최대 신용카드사인 'S사'에서는 해외건설 현장을 중심으로 신제품 모델을 찾던 중 두바이 현지에서 모범 한국 건설 현장을 찾던 중 현지 클라이언트들로부터 신입이 두터운 신성건설 두바이 현장직원을 모델로 하여 기프트 카드를 개발해 국내에서 화제가 된 바 있다.

## 한국인의 기술력과 자존심, 두바이 중심에 새긴다

여러가지 여건이 타 해외현장과 특별한 두바이 현지 상황과 숨이 턱턱 막히는 폭염 속에서도 이들을 견디게 하는 건 신성인만이 지닌 끈기와 사명감이다. 전세계 타 워크레인 20%가 모였다는 두바이에는 각 건설사 현장마다 잦은 설계변경과 공기지연으로 애를 태우고 있지만 신성건설의 현장은 한치의 오차도 없는 공정관리와 기술력으로 전세계 건설 기술의 경연장이라 불리는 현지에서도 명성이 자자하다.

사막의 땅, 중동. 그 중심인 두바이에 우뚝 선 한국건설 꿈이 자라고 있다. 한국인의 기술과 땀, 불굴의 도전 정신이 그 꿈을 실현하고 있는 것이다.

이미 30여년 전부터 해외건설을 시작한 신성건설은 이미 중동을 비롯한 각지에서 시공 능력을 인정 받아 지난 2006년 5월 두바이 진출 이후 채 2년도 되지 않아 이번에 계약을 체결한 비즈니스베이 지역을 포함하여 주메이라 레이크타운, 두바이 스포츠시티, 실리콘 오아시스, 두바이 마리나 등지에서 총 6개의 사업장을 운영하고 있다.

이 외에도 두바이 현지 법인과 지사를 통해 추가 수주 활동을 활발하게 진행하고 있으며 같은 아랍에미리트의 아부다비에서도 대형 프로젝트 수주를 추진 중인 것으로 전해지고 있다.

신성건설은 지난해 이미 어려운 국내 건설 부동산 시장 상황에 대처하며 차기 성장 동력을 확보하고자 외환위기 이후 다소 주춤했던 해외 건설시장 공략에 나서고 있다.

올해 초 아프리카 적도기니에 처녀 진출한지 불과 1년도 되지 않아 가나 Worawora-Cambai간 도로공사를 수주하였으며 기타 아프리카 국가에서도 공격적인 영업 활동으로 수주 전망이 밝은 것으로 전해지고 있다.

특히 가나 도로공사는 우리나라의 한강 개발에 비유되며 세계은행과 영국, 미국의 자본으로 추진한 볼타강

(Volta River) 개발계획에 따라 건설된 다목적댐으로 만들어진 '볼타호(Volta Lake)'를 따라 연결되는 국도로 향후 연장 후속 구간 발주 시 상당한 수주 경쟁력을 갖출 것으로 예상되어 이 지역에서의 약진이 기대된다.

또한 신성건설은 단순 시공 중심의 도급사업 외에도 필리핀 등지에서 CM(Construction Management) 사업 등 다양한 형태를 다변화하고 있고 현재 진행 중인 도급사업도 수익성에 바탕에 둔 수주로 알려져 있다.

## 두바이 오피스 시장상황과 두바이에서 추가 건설 계획

두바이가 2007년 02월 2015년까지 탈석유 경제구조를 완성하며 세계 130여개 도시와 연계된 중동의 허브로 도약한다는 '두바이 전략플랜 2015'를 발표, 외국 투자자 및 기업 유치를 위한 각종 혜택 부여 등 최적의 비즈니스 환경을 조성하여 무역, 금융, 통신, 미디어, 관광클러스터의 중심지로 개발 중이다.

미국의 석유탐사 및 군수업체인 헬리버튼 사의 두바이 사무실 이전 등 다국적 기업들이 두바이에 거점을 확보하는 추세에 있으며, 미국투자은행 메릴린치, 랭커셔 홀딩스 보험자문사, 세계3위 정유 업체인 베이커 휴즈등이 속속 두바이행을 추진함에 따라 오피스 빌딩수요는 당분간 지속 될 것으로 보고 있다.

CBRE와 COLLIERS는 두바이 오피스 시장 전망 보고서에서 최근 공급 부족으로 사무실 공간 품귀 현상이 발생하고 있으며 실제 과거 3년간 임대료가 50%이상 상승하고 있다고 밝히고, 2008년까지 지속적인 공급 증가로 공급량에 대한 부담이 다소 예상되나, 대기수요에 의한 안정화되 공실율 5%~10%를 유지할 것으로 보고 현재의 두바이 오피스 시장을 긍정적으로 평가하며 시장변화를 분석하며 추가적인 개발계획을 검토하고 있다.

## 아부다비와 중앙아시아 등에도 진출 계획

올해도 공격적인 해외건설 수주에 총력을 기울인다는 전략으로 두바이를 비롯한 중동지역과 동남아, 아프리카(적도기니, 가나 등) 지역으로 사업영역을 확대해 나갈 계획이다.

가까이에는 UAE국 아부다비에 지점 설치 및 사업진출

을 추진할 예정이며, 향후 개발 잠재력이 풍부한 중앙아 시아에도 진출을 검토하고 있다.

현재 진행중인 적도기니 상하수도 공사(Bata Water Supply Project, Equatorial Guinea) 이외에도 가나의 도로사업 등이 수주 가치권에 있으며, 그 외의 지역에서도 물량확보는 물론 수익성이 담보된 해외공사에 역량을 집중하고 있다.

사업형태에 있어서도 단순 공공 도급공사 중심에서 부동산 개발, 건축주 입장에 서서 프로젝트를 총괄 관리해주는 '토탈케어 서비스'인 CM(Construction Management) 복합 개발 사업 등으로 수익성을 고려한 사업다변화에 힘쓰고 있다.

해외 건설만 30년 넘게 이어온 신성건설의 시공능력은 이미 세계 최고 수준에 와 있으며 해외 건설시장은 성장 잠재력이 풍부한 시장이라 판단하고 있다.

## 신성건설의 국내사업 진행 상황

종합건설회사인 만큼 국내외 60여개 건설 현장에서 건축, 토목, 플랜트, 해외사업, FED공사 등을 순조롭게 시공중에 있다.

향후 성장이 예상되는 복합재개발, 도심 실버타운, 레저시설, 리모델링 등의 분야에 주력하며, 하반기에는 평택 용이동 도시개발사업, 청주용정 도시개발사업, 안양 향림 재건축사업등 3,000여세대를 공급할 계획이다.

또한 서울 청계천과 인접한 지역에 최고급 주상복합건물인 '트레저 아일랜드'를 하반기에 공급하기 위하여 준비중에 있다. 이건물은 지하 6층 지상 24~40층으로 건축되며, 2007년 9월 착공 예정이며, 호텔식 서비스의 최고급 아파트 270세대를 비롯해 오피스, 상가, 휘트니스 센터가 입주 할 예정이다.

청계천의 편리한 생활 환경과 교통, 교육 등 나무랄 것이 없는 기존 환경에서 이색적인 건축미의 트레저아일랜드가 완벽하게 건설되면 주변의 랜드마크 역할은 물론 청개천 일대의 경관까지 멋스럽게 살아날 것을 기대한다.

## 건축구조용 SCP 합성거더 특허 취득

토목 교량용 합성거더를 응용한 기존 철골 및 RC구조의 대체 공법으로 기대, 장스판 들보 및 충고 절감으로

초대형 건축물의 최대 연면적 확보 실현.

신성건설은 지난 7월 12일 건축구조용 SCP합성거더 공법의 특허를 취득하였다.

SCP합성거더(Steel Confined Pre-stressed concrete girder)는 신성건설이 순수 국내 기술만으로 개발한 신개념 교량 건설 기술로, 이번에 개발한 '건축 구조용 SCP합성거더'는 이러한 교량건설 공법을 초고층, 초대형 건축물 들보에 적합하도록 응용한 신기술이다.

해외는 물론 국내 건설시장에서도 최근 초고층, 초대형 건축물이 늘어나면서 기둥과 들보 대형화로 경제성, 시공성, 건축물 공간 활용 측면에서 기존 RC구조와 철골 구조로는 한계에 봉착하여 새로운 대체 공법이 요구되어 왔다.

신성건설이 개발한 '건축구조용 SCP합성거더'는 강판(Steel), 콘크리트(Concrete), 강선(Pre-stress)으로 구성된 I형 들보로 공간 가변성, 구조 안전성, 시공 편리성 등이 우수한 철골구조의 장점에 살리고 휨에 대한 저항력이 크고 열에 강한 RC구조의 장점을 융합한 공법이다.

이러한 신기술 개발로 건축물의 구조용 들보 장경간화와 충고절감을 통한 최대 연면적 확보 및 공간 활용의 극대화를 가능하게 하였으며 지하층 공사비 절감을 실현할 수 있게 되었다.

또한 신성건설은 이번에 개발된 건축 구조용 SCP합성거더 기술을 향후 토목용 SCP 합성 라멘 구조에 적용이 가능한 모델 등 다양한 응용 모델 개발이 가능하다고 하여 이후 개발 성과에 기대를 가지게 한다.

건축 구조용 SCP합성거더는 신성건설과 함께 한국건설기술연구원, 동양구조안전기술, 대우건설기술연구소가 공동으로 참여하였으며, 신성건설 충주사업소내 R&D센터와 SCP생산공장에서 응용 모델 연구개발과 생산이 이루어진다.

## 신용, 성실, 인화로 뭉친 임직원

신성건설이 지난 55년 간 기업을 탄탄하게 유지시켜온 성공 비결 하나가 바로 '신용, 성실, 인화'라는 회사의 사훈과 유관하다.

창업 이후 55년 간 신성건설은 많은 성실한 직원들이 입사했고 "하루하루를 좋은 평판으로 신용을 유지하며

인화로 뭉친 직원들"이 있었기에 지난 55년간 신성건설은 꾸준한 발전을 할 수 있었고, 이렇게 만들어진 기업문화는 협력에 대한 업무 시스템으로 이어져 사회생활을 처음 시작하는 신입사원이 직장인으로서 올바른 가치관을 확립하기 좋은 기업문화를 만들어 냈다.

개인주의를 분위기가 팽배해지면 팀웍이 깨지고 부서간 동료간 협조체계는 무너져 결국 회사의 경쟁력을 위협하는 현상까지 나타나기에 많은 기업에서 신성건설의 기업문화를 벤치마킹을 하려고 노력하고 있다.

지난 외환위기당시 당시 회사를 떠난 된 임직원에 대해서는 회사가 정상화되면서 당시 임직원을 우선 채용한 부분에서는 신성건설의 사풍을 엿볼 수 있다.

### ‘비전2015’ 선포와 함께 도약의 발판 마련

신성건설은 지난해 말 발표한 ‘비전2015’를 통해 2015년까지 ‘최고의 공간가치를 제공하는 건설 서비스 선도 업체’로 도약한다는 중장기 목표를 수립하였다.

먼저 민자사업을 중심으로 한 공공사업비중 확대와 두바이를 비롯한 중동, 동남아, 아프리카 등 기존 해외시장을 거점으로 해외 사업을 다변화하고 신시장 확보 등의 전략으로 안정적인 사업 포트폴리오를 구축함은 물론, 사업의 형태 역시 기존 도급사업 중심에서 복합개발사업, CM과 같은 다변화 전략으로 해외시장을 국내 건설산업의 성장 둔화에 대처하는 차기 성장 동력으로 추진하고 있다.

아울러 주택 및 개발 사업 분야에서도 지난해 말 새롭게 리디자인한 ‘미소지움’ 브랜드 파워 강화와 리모델링, 노인 주거의료시설 등 신사업 영역 확대에도 주력하여 어떠한 시장 환경에도 대처할 수 있는 역량을 키우고 있다.

이번 추진하는 “비전 2015”는 기존 사업기반과 다른 사업과 융합하여 새로운 사업을 창출하고 부가가치를 높여가는 경영 시스템 혁신으로 경영 전반에 활력을 불어넣고 이를 바탕으로 신성은 2015년 국내 초우량 기업으로 부상함과 동시에 각 부문에서 업계최고 수준의 경쟁력을 갖춘다는 계획이다.

55년간 업계 어느 건설회사 보다 모범적으로 기업경영을 한 것 또한 신성건설의 저력이다.

신성건설은 ‘2015년 업계 리더 도약’을 비전으로 세우고 있다.

선행과제로 우선 불확실한 미래환경에 대비한 리스크 관리 체제 강화와 수익성 중심의 안정적 물량 확보를 통해 도약을 위한 성장 에너지 축적에 앞으로도 지속적으로 투자를 아끼지 않을 계획이다.

이에 대한 사전준비로, BTL (Build Transfer Lease) 사업, 턴키, 복합개발사업의 사업수행 능력 강화 및 주택사업의 차별화로 ‘미소지움’ 브랜드 파워 강화하는데 모든 역량을 기울이고 다.

중동 지역과 동남아시아, 아프리카 등 해외시장에서는 공격적 수주를 통한 마켓 포지션을 확보함으로써 새로운 시장 개척을 위한 교두보를 마련하고 있다.

이를 바탕으로 신성은 2015년 글로벌 리딩 기업으로 부상함과 동시에 각 부문에서 업계최고 수준의 경쟁력을 갖춘다는 계획이다.

(E-mail: smh@sscorp.co.kr)