

브렉시트에 따른 영국 건축·도시 환경의 미래

백경현
런던대학교 도시계획
박사과정

영국의 유럽연합 탈퇴와 변화의 움직임

영국의 유럽연합 탈퇴, 즉 브렉시트(Brexit)의 찬반을 묻는 국민투표가 찬성으로 결론이 남에 따라 산업계에도 상당한 변화가 나타나고 있다. 공식적인 유럽연합 탈퇴 과정이 시작되면 부동산과 건설 환경뿐만 아니라 건축·도시 문화, 정책, 교육 전반에 걸친 변화가 예상되며 그 변화는 상당 부분 진행되고 있는 상황이다. 부동산 가격 하락으로 실거래가 급격히 줄어들고 있고, 세계 건축교육의 중심이었던 런던 유수의 대학들은 이민법의 변화로 인재를 다른 유럽국가에 뺏기지 않을까 노심초사하며 관련 상담 창구를 열어두고 있다. 몇몇 건축 및 도시계획 관련 법 역시 유럽연합법을 근거로 하고 있어 전체적인 개정이 필요하며, 유럽연합의 예산으로 지원을 받고 있는 국가기반·지역기반 개발 계획들이 불확실한 상황이다. 더 나아가 주택 개발자들의 투자가 줄고 있어 새로운 주택건설 모델을 찾아야 한다는 목소리도 높아지고 있다.

브렉시트와 영국의 건축·도시 환경에 대한 역학관계를 알아봄으로써 미래에 있을 국제적 정치·경제 지형 변화에 따라 우리나라의 건축과 도시 환경은 어떻게 대처할 수 있을지 생각해 보는 계기가 될 수 있을 것이다.

건축·건설 분야의 변화

영국왕립건축학회(RIBA)의 회장인 제인 두칸(Jane Duncan)과 최고경영자 앨런 밸런스(Alan Vallance)는 브렉시트 국민투표 결과가 찬성으로 결정됨과 동시에 정부와 만나 영국 건축 분야의 미래에 대해 논의하고, RIBA는 관련 변화 증거들을 영국의회에 제출하는 등 발 빠르게 대처를 하였다.

RIBA 회원을 대상으로 한 조사에 따르면 65%의 영국 건축가들이 브렉시트가 건축경기에 큰 영향을 미칠 것이라고 예상하였으며, 85%가 더 큰

국제시장으로 나아가는 것을 해결책으로 꼽고 있다. 실제로 여러 건축디자인 회사들이 런던 오피스를 닫거나, 프로젝트가 취소되자 관련 직원들을 내보내고 있으며 대형 건축회사들도 불확실성 때문에 더 이상 고용을 하지 않고 있다.* 공인조달공급연구소(Chartered Institute of Procurement and Supply)의 보고에 의하면 브렉시트 이후 건설산업 활동이 급격하게 줄었다. 2009년 이후 가장 급격한 감소세이며, 점차 회복세를 보이고 있기는 하지만 불안감은 여전하다.

영국의 부동산 가치는 우려하였던 것만큼 크게 하락하고 있지 않지만, 파운드 가치 하락으로 인한 부동산의 자산 가치 하락이 예상된다. 특히 국제시장의 영향을 받는 상업용 부동산의 경우, 미국의 뉴욕 다음으로 큰 시장인 런던은 그 타격을 많이 받고 있다. 부동산 리서치 기관인 그린 스트리트 어드바이저스(Green Street Advisors)는 런던 오피스 빌딩의 가치가 20% 가까이 하락할 것이며 부동산 시장도 침체될 것이라고 내다봤다.

이러한 부동산 시장의 침체는 전반적인 건설경기에 영향을 미치고 있다. 이를 단적으로 보여주는 예가 영국 주요 주택 건설사들의 가치 하락이다. 이들은 브렉시트 이후 최근 7년 중 최악의 실적을

보이고 있으며 브리티시 랜드(British Land), 퍼시몬(Persimmon), 테일러 워페이(Taylor Wimpey), 배럿 개발(Barratt Development), 버클리 그룹(Berkeley Group) 등 대형 개발사들이 주가는 20% 이상 급락하였다.

이와 더불어 영국 건축기사협회(Federation of Master Builders)에 따르면 건설자재의 4분의 1을 수입하는 영국에서 자재가격이 상승하고 있으며, 2017년에는 10~15% 더 상승할 것으로 내다보고 있다.

이뿐만 아니라 인력의 공급도 문제다. 앞에서 언급하였던 RIBA의 조사에 따르면 영국인이 아닌 회원들 중 40%는 브렉시트 이후 영국을 떠날 것이라고 답하였다. 영국은 건축을 포함한 여러 창조산업의 외국인 비율이 60% 수준으로 다른 산업에 비해 상당히 높다. 그중에서도 건축 디자인 분야는 유럽 출신 인력의 비율이 약 50%로, 유럽 인력 의존도가 높은 산업이기 때문에 브렉시트로 인해 가장 큰 타격을 받을 수밖에 없다.

* 아일랜드 건축회사 오마호니 파이크(O'Mahony Pike)는 런던 오피스를 닫았고, 런던 기반의 건축회사 그림쇼(Grimshaw), 메이크(Make), 셰퍼드 롭슨(Sheppard Robson) 등은 프로젝트가 취소되면서 관련 인원을 감축하고 있다. 또 영국에서 가장 큰 건축회사인 BDP는 런던 오피스 고용을 멈춘 상태다.

건설산업 구매관리자지수(Purchasing managers' Index)



자료: <http://www.tradingeconomics.com/united-kingdom/construction-pmi>

영국 주택 건설사들(주요 3사)의 주가 추이



자료: Rhodes, Christopher and Wendy Wilson(2016), "Brexit: implications for the housing market and construction industry", London: House of Commons Library.

건설 분야에서도 역시 비슷한 현상이 예상된다. 영국 건축기사협회는 영국의 유럽연합 탈퇴 후 변화할 이민정책과 이에 따른 노동자 공급 문제에 우려를 표하고 있다. 협회에 따르면 영국 건설노동자의 12%는 외국인이며, 그중 대다수는 폴란드·슬로바키아·루마니아 등 유럽연합국가 출신이다. 이들의 이탈로 인해 영국 건설산업 분야는 노동자 부족 현상을 겪게 되어 건설경기 침체로까지 이어질 수 있다는 것이다.

더욱 우려스러운 것은 건축문화 교육에 있어 영국의 위상이 크게 하락하는 데까지 영향이 이어지고 있다는 점이다. 여러 건축 건설 관련 회사들이 일부 기능이나 본사를 유럽연합국가로 옮기는 것을 고려하고 있다.* 영국 회사뿐만 아니라 영국에 기반을 둔 유럽 회사들도 유럽연합 편당과 유럽의 다른 파트너들과의 긴밀한 관계를 위해 유럽으로 이동하는 것을 염두에 두고 있다.

더 나아가 런던 디자인박물관(Design Museum)의 데얀 수디크(Deyan Sudjic)는 브렉시트 이후 영국 기반 건축가들이 유럽의 건축 콤피티션이나 초청에 제약을 받을 수 있어 기반을 유럽연합국가로 옮길 것이라는 전망을 내놓고 있다. 그런가 하면 로펌 크레포비(Crefovi)의 애너벨 가우버티(Annabelle Gauberti)는 “법적으로 브렉시트에 의한 사업 제한에서 벗어나려면 유럽으로 본사를 이동하는 것이 유리하다”고 충고하고 있어 유수의 영국 기반 건축회사들이 다른 유럽연합국가로 이동할 것이 예상된다.

더불어 건축교육의 중심으로서 영국의 위상도 위축될 것으로 보인다. 특히 기존에 영국인들과 동일하게 저렴한 학비를 냈던 유럽 학생들이 국제 학생들과 같은 학비를 지불하게 됨에 따라, 인재들

을 다른 유럽국가나 미국에 빼앗겨 건축·도시를 포함한 교육 전반에 걸친 대학들의 위기가 올 것이다. 이는 단기적인 건축·건설 경기 침체보다 미래에 더욱 심각한 문제로 다가올 것이다.

RIBA는 이러한 상황을 타개하기 위해 영국을 더욱 매력적인 건축시장으로 만들 것을 강조하며, 2017년 1월에 정부와 함께 ‘Global by design’이라는 이름의 새로운 계획을 내놓았다. 유럽을 넘어 전 세계를 무대로 하는 이 계획은 네 가지 중심 계획을 가지고 있는데, 이는 다음과 같다.

- 1 외국 시장에 접근할 수 있는 무역협정을 맺는다.
- 2 교육·연구·혁신을 위한 지원을 확대한다.
- 3 기반시설 투자를 포함한 영국의 경쟁력 위기 해결을 위한 계획을 세운다.
- 4 건설 표준 기준과 낮은 규제준수비용을 유지한다.

영국 건축회사들이 경기 침체에 대한 내성이 생겼다는 의견도 있다. 2008년 글로벌 경기침체 때 여러 영국 건축회사들이 사업방향을 다양화하고 외국 지사를 열었으므로, 이번에 충격을 최소화할 수 있다는 주장이다.

영국 건축기사협회는 이와 더불어 교육과 훈련을 통해 국내 인력을 개발하는 장기 계획도 포함시켜야 한다고 주장하고 있다.

도시계획·도시개발 분야의 변화

영국 도시계획 분야에서 브렉시트의 영향을 가장 많이 받는 것이 도시 개발에 대한 환경평가와 정책이다. 이와 관련된 세 가지 유럽연합 지시서(EU Directives)가 있다. 환경영향평가 지시서(Environmental Impact Assessment Directive, 2011), 전략적 환경평가 지시서(Strategic Environmental

* AL_A의 아만다 레벤테(Amanda Levete)는 파리에 새로운 오피스를 열고 일부 기능을 파리로 옮기려 하고 있다.

Assessment Directive, 2001), 해비타트 지시서(Habitats Directive, 1992)가 그것이다. 이는 디벨로퍼들이 환경영향평가를 할 때 요구되는 사항들을 정리한 것으로, 개발허가를 받을 때 제출해야 하는 서류들이다. 개발 허가를 담당하는 자는 지시서에 맞게 평가를 수행해야 한다.

브렉시트 이후 영국이 유럽연합뿐만 아니라 유럽경제구역에서도 탈퇴한다면 위에 언급된 지시서의 영향력도 사라진다. 영국은 관련 법규를 남겨 다른 국내 법규에 귀속시키거나 아니면 새로 제도를 만들어야 하는 상황에 직면하게 된다. 특히 도시계획 정책 프레임워크(National Planning Policy Framework)와 도시계획 적용가이드(National Planning Practice Guidance)에 변화가 있을 것으로 예상된다.

영국의 관련 기관이 관련 환경법규에 영향력이 커져 직접 제재가 가능해진다는 변화가 있을 수 있다. 영국 연립정부의 로컬리즘 액트(Localism Act 2011)는 여러 지방분권형 자구책을 마련해 두었다. 즉 유럽연합의 구속력에서 벗어나 지방정부 스스로 자산관리, 투자, 소셜 프로그램들을 운영하여 실제적인 문제에 대해 직접적인 원인을 찾고 해결할 수 있는 기회가 주어진다고 볼 수 있다.

더 큰 영향을 받게 될 분야는 역시 도시개발 부분이다. 유럽연합의 탈퇴는 유럽연합 기반시설 프로젝트 펀딩(EU Infrastructure Project Funding)의 손실을 의미한다. 유럽투자은행(European Investment Bank)이 이러한 프로젝트 펀딩을 담당하는데, 이는 28개 유럽연합 국가의 소유이다. 16%의 지분을 갖고 있는 영국은 독일 프랑스 이탈리아와 더불어 가장 큰 지분을 가진 국가이다. 주로 기반시설(infrastructure), 공공지원주택(Social Housing), 재생에너지, 교육 등 공공사업에 집중 투자한다. 유럽투자은행은 2015년 기준 영국에 56억

유럽투자은행의 분야별 영국 투자 비율(2011~2015)

에너지(energy)	28%
교통(transport)	25%
상하수, 폐기물 처리 및 도시개발 (water, sewerage, solid waste, urban development)	25%
산업, 서비스, 농업 (industry, services, agriculture)	7%
교육, 건강(education, health)	11%
중소 규모 프로젝트 (small and medium-scale projects)	4%

자료: 유럽투자은행

파운드(약 8조 원)를 투자하였다. 지난 10년 동안의 투자액은 무려 420억 파운드(약 60조 원)에 달한다. 유럽연합 탈퇴는 이러한 전반적 투자의 동결을 의미한다. 물론 즉각적 동결보다는 점차적인 계획에 의한 감소를 의미할 것이다.

기반시설과 공공지원주택의 투자 동결이 영국의 건축과 도시 산업에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 보인다. 2011년부터 2015년까지 영국에 투자된 펀딩의 비율을 보면, 건축과 도시 산업에 관련된 교통·도시 개발 분야에 50%의 투자가 집중될 정도로 그 영향력이 크다고 할 수 있다. 그중에서도 영국이 가장 걱정하고 있는 프로젝트는 영국 북부를 활성화 하려는 ‘노던 파워하우스(Northern Powerhouse)’이다. 이것은 영국 고속철 개발 프로젝트의 두 번째 단계인 ‘하이스피드 2(High Speed 2)’가 완료되어 고속철도망이 영국 북부와 연결되었을 때 가능한 프로젝트다. 유럽연합 기반시설 프로젝트 펀딩을 받고 있는 이 프로젝트가 지연된다면 노던 파워하우스 계획 자체가 늦춰지는 위기를 맞게 된다.

전망과 시사점

영국의 유럽연합 탈퇴가 아직 공식적으로 진행되고 있지는 않고, 유럽연합과의 협상이 어떻게 진행되는가에 따라 다양한 변화가 있을 수 있다. 분명한 것은 이러한 상황이 영국 건축·건설·도시 시장에 불확실성을 가져왔다는 것이다. 긍정적인 전망과 노력도 있지만 부동산가격 하락, 건설경기 침체, 유럽연합 편당 중단, 인재들의 이탈 등이 우려된다. 일부는 실제 현실로 나타나 불안감이 더욱 커지고 있다.

이에 RIBA, 영국건축사협회, 주요 건설사 등이 정부의 협력·보조 아래 발 빠른 조치를 취하는 중이다. 외국 시장 개발, 교육 연구 지원, 국가 기반 시설 투자, 건설재료 공급 확보, 재료의 국산화 진행 등 장단기 계획을 철저히 세워 대비하고 있다. 특히 2009년 국제 경제위기의 교훈으로 여러 건축 회사들이 사업의 다양화, 국제화를 꾀하여 피해를 최소화하였다.

우리나라에도 다양한 정치·경제적 위기가 도사리고 있는 지금, 영국의 유럽연합 탈퇴에 대한 정부·협회와 주요 건설사들의 협력 및 다양화·국제화 대책은 우리가 참고해 볼 만한 사례이다.

참고문헌

- 영국왕립건축학회(2017), "Global By Design", 런던: 영국왕립건축학회.
- Rhodes, Christopher and Wendy Wilson(2016), "Brexit: implications for the housing market and construction industry", London: House of Commons Library.