

부동산자산관리시장의 패러다임 변화와 발전을 위한 과제
-오피스빌딩을 중심으로-

장무창·이학동
강원대학교 부동산대학원 박사과정·교수
jang83@chol.com

A Study on the Paradigm Shift and the Methods of making
progress in Real Estate Asset Management Industry
-Focused on Office Building-

Moo-Chang Jang-Hak-Dong Lee
Ph.D. Candidate·Professor, Dept. of Real Estate, Kangwon University

Abstract: Since the foreign exchange crisis in 1997, Real Estate Asset Management is originated in Korea according to the changes of business environment. There are a lot of factors influencing on Real Estate Asset Management. Especially, Foreign Investment Fund and Real Estate Indirect Investment turned out to be key factors influencing on Real Estate Asset Management in Korea through study on the characteristic of office market trend and progress of them in past eight years.

The Real Estate Asset Management is progressing rapidly because korean real estate market can be successful to lure foreign investment fund into Korea and to draw small investors into Real Estate Indirect Investment Market. Absolutely I confirm that they have a positive effect on the Real Estate Asset Management in Korea.

The purpose of this study is to make sure paradigm shift and to find the methods that keep Asset Management up growing through analysis of the key factors.

중요어: 부동산자산관리(Real Estate Asset Management)

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적

1997년 말의 IMF 구제금융 이후, 부동산시장의 개방화는 외국계 부동산 투자회사들이 국내 기업들이 구조조정을 위해 헐값에 내놓은 대형 오피스빌딩을 매입하면서 국내에 진출하게 만들었다. 또한 이들은 투자부동산의 체계적인 관리를 위탁할 믿을만한 국내 부동산자산관리회사가 없었기 때문에 CB Richard Ellis, Jones Lang Lassale, Cushman & Wakefield와 같은 외국계 부동산자산관리회사들을 끌어들이므로써 국내에서도 부동산자산관리(Asset Management)가 본격적으로 시작되게 된 계기가 되었다.

이와 함께 REITs 및 부동산펀드의 시행 등 부동산시장 환경의 변화로 부동산투자의 패러다임은 직접투자에서 간접투자로 즉, 소유와 경영이 분리되는 새로운 전환기를 맞게 되었다. 이러한 투자방식의 변화는 과거에 단순한 매입과 매각을 통한 자본수익(Capital Gain)에 의존하는 투자접근방법보다는 보유기간동안의 효율적이고 전문적인 자산운용을 기반으로 하는 운영수익(Income Gain)을 중요시 하는 방향으로 변해가고 있음을 알 수 있다.

특히 국내에 진출한 외국계 부동산 투자회사들과 REITs 및 부동산펀드 운용회사들은 부동산을 통한 수익창출을 위해 자산관리전문회사(AMC)를 설립하거나 부동산 자산관리 전문회사에 업무를 위탁하여 부동산을 전략적으로 운영하고 있다. 운영수익을 높인 부동산은 매각할 때에도 매매차익을 실현할 수 있으므로 전문적인 부동산 자산관리자의 역할은 매우 중요하다고 할 수 있다.

한편 외국 투자자본의 지속적인 국내 부동산에 대한 투자와 부동산간접투자시장의 영역이 점차 확대되면서 이들이 투자한 부동산들에 대한 전문적인 부동산자산관리시장은 지속적으로

성장하여 왔으며 앞으로도 계속 늘어날 전망이다. 왜냐하면 부동산투자 수익률의 원천이 되는 빌딩의 임대 및 운영소득에 대한 체계적이고 철저한 관리와 공정성 및 투명성이 무엇보다도 중요하기 때문이다.

현재 외국 투자자본과 부동산간접투자자본에 의해 투자된 오피스빌딩은 대부분 전문 부동산자산관리회사에 의해 위탁관리되고 있다. 그리고 대기업의 경우에는 자체 보유했던 부동산관리팀을 자회사로 분사시켜 이들에게 보유한 부동산의 체계적인 자산관리를 위탁하고 있다. 이러한 지속적인 수요를 바탕으로 외국 글로벌 자산관리회사들과 몇몇 대형 국내 자산관리회사들은 이미 성장단계를 거쳐 어느덧 안정단계로 들어서고 있다. 하지만 아직 나머지 대부분의 오피스빌딩들, 특히 중소형빌딩은 필요한 경우에만 기본적인 시설관리를 위탁하거나, 자체 보유 소수인력을 통한 임대 및 시설관리만을 하고 있을 뿐 전문적인 부동산자산관리의 중요성과 필요성을 절실하게 인식하지 못하고 있는 실정이다. 하지만 부동산시장과 부동산자산관리시장에 지금 커다란 변화의 조짐이 감지되고 있으며, 조만간 새로운 전환기를 맞이하게 될 것으로 예상된다.

본 논문은 새로운 전환기를 앞둔 현시점에서 그동안 학술적 연구가 부족했던 국내 부동산자산관리시장의 동향과 발전을 위한 과제에 관하여 연구하고자 한다. 특히 국내 부동산자산관리의 태동과 성장과정에 큰 역할을 담당하였던 외국 투자자본과 부동산간접투자시장에 대한 실태 및 동향을 종합적으로 분석하고자 한다. 이를 토대로 앞으로 국내 부동산자산관리시장의 안정적인 성장과 발전을 위해서 부동산업계가 우선적으로 수행하여야 할 과제가 무엇인지를 파악하고 정책적인 제언을 하고자 하는 것이 이 연구의 목적이다.

2. 연구의 범위와 방법

국내에서 진정한 의미의 부동산자산관리가 태동되고 괄목할만한 성장을 이루는데 큰 영향을 끼친 요인들은 여러 가지가 있다. 즉 부동산 시장의 완전개방으로 유입된 외국자본의 국내투자, 부동산간접투자시장의 활성화, 대기업 부동산자산관리팀의 분사 및 경쟁력강화, 선진 부동산관리기법의 도입, 부동산자산관리에 대한 일반인들의 인식전환 등이 있다. 하지만 본 연구에서는 그 중 가장 큰 영향을 주었다고 판단되는 외국 투자자본과 부동산간접투자시장만을 연구범위로 한다. 그 이유는 지난 3년간 국내 주요 오피스빌딩의 매매현황을 살펴본 바, 외국 투자자본 및 부동산간접투자자본에 의한 매입건수 비율이 전체 매입건수 대비 평균 46.2%를 차지하고 있으며, 매입면적 비율도 전체 매입면적 대비 평균 63.5%에 달하고 있다. 그런데 국내에서 활동 중인 대표적인 부동산자산관리회사의 자산관리 현황을 살펴본 바, 이들에 의해 관리되고 있는 대부분의 부동산이 중대형오피스빌딩이고, 외국 투자자본과 부동산간접투자회사에 의해 위탁된 부동산들이라는 사실을 확인할 수 있기 때문이다. 또한 외국 투자자본과 함께 국내에 진출한 외국 글로벌 자산관리회사들에 의해 국내에서도 진정한 의미의 부동산자산관리가 시작되는 계기가 되었기 때문이다.

또한 본 연구에서는 연구범위를 오피스빌딩으로 한정하려고 한다. 최근 들어 각종 펀드들에 의해 투자되는 부동산투자 상품들이 다양화되는 경향을 보이고 있다. 하지만 현재까지는 전문적인 부동산자산관리회사에 의해 위탁관리되고 있는 부동산은 안정적인 수익률 확보와 시세차익 실현이 손쉬웠던 오피스빌딩이 대부분을 차지하고 있기 때문이다.

연구의 방법으로는 먼저 국내 오피스빌딩 시장 및 국내 부동산자산관리시장의 실태 및 동향을 국내 부동산투자 자문회사의 분기별·월별 부동산시장 보고서, 기존 연구문헌, 주요 언론사의 보도내용 등을 바탕으로 종합적으로 분석·정리하였다. 이를 근거로 외국 투자자본과 부동

산간접투자시장이 진정한 의미의 부동산자산관리시장의 태동과 발전에 영향을 미치고 있는지를 확인하였다.

그리고 외국 투자자본과 부동산간접투자시장의 실태와 동향을 체계적이고 종합적으로 분석함으로써 앞으로 부동산자산관리시장의 지속적인 성장과 발전을 위하여 부동산업계가 선행하여야 할 과제와 방향에 관하여 연구하였다.

II. 오피스빌딩 시장의 실태 및 매매동향

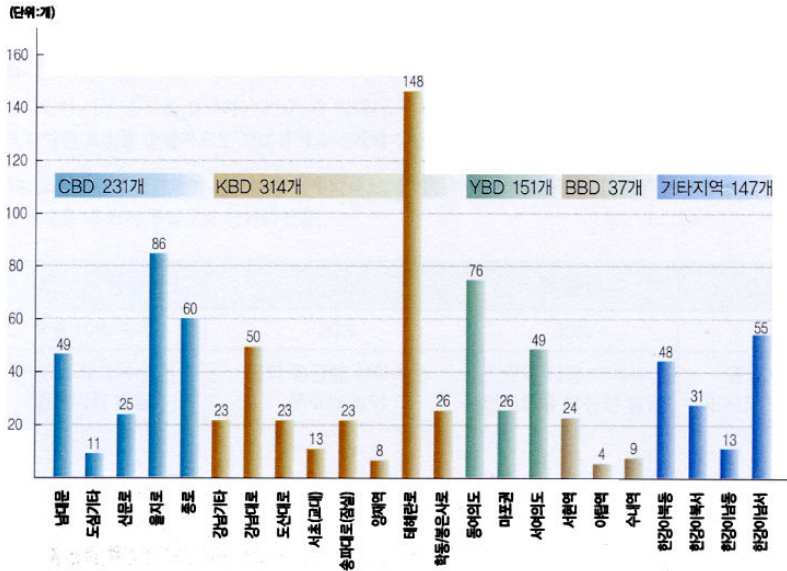
1. 오피스빌딩 시장의 실태

서울시 및 분당에 소재하는 연면적 2,000평 이상 또는 10층 이상의 총 880개 오피스 빌딩을 조사한 (주)신영에셋의 보고서에 의하면 조사대상 오피스빌딩의 연면적의 합계는 약 560만 평으로 나타났으며 지역별 빌딩 분포는 CBD(중구, 을지로일대) 231개, KBD(테헤란로를 중심으로 한 강남일대) 314개, YBD(여의도와 마포일대) 151개, 기타권역은 147개, 분당권역(수내역, 서현역, 야탑역일대)은 37개로서 대부분의 대형 오피스빌딩들이 CBD, KBD, YBD지역에 집중적으로 몰려 있음을 알 수 있다.¹⁾ 또한 <표-1>에서 보는 바와 같이 CBD지역과 KBD지역이 오피스시장에서 가장 선호되는 지역임을 알 수 있다.

1) (주)신영에셋, '오피스 시장동향 보고서', 2005, 3/4분기, 조사기간: 2005년 8월 1일-2005년 8월 30일, p. 6.

<그림-1>서울 및 분당권 오피스빌딩 시장현황

2005. 8. 31. 기준



자료: (주)신영에셋, 상계보고서, p. 7.

<표-1>서울 및 분당지역 오피스 시장현황

2005. 8. 31. 기준

구분	CBD	KBD	YBD	Others	BBD	합계
연면적(평)	1,681,592	1,924,764	1,112,224	755,723	142,637	5,625,692
연면적 비율(%)	30	34	20	13	3	100
공실률(%)	4.7	2.4	6.1	4.3	4.5	-
환산전세가(천원)	5,882	4,317	3,760	3,285	3,428	-
관리비(천원)	25.2	23.0	19.5	18.9	18.8	-

자료: (주)신영에셋 상계보고서를 근거로 재정리, pp. 7~14.

2. 최근 3년간 오피스빌딩 매매동향 (서울 및 분당권)

1) 2003년도 오피스빌딩 매매동향

2003년도 한 해 총 30건의 빌딩거래가 있었으며, 거래된 건축연면적은 약 28만8천 평이었다.²⁾ 매매의 특징을 살펴보면 첫째, IMF이후 빌

2) 회사에 따라 시장동향보고서의 내용이 조금씩 상이한 부분이 있으나 본 논문에서는 일부 보정

딩을 매입했던 외국 투자회사가 차익실현을 위해 매각하는 경우가 많았다. 골드만삭스, 론스타, 리만브라더스 등 외환위기 직후 매입하였던 외국 투자회사들이 빌딩매각을 통해 막대한 시세 차익을 획득하였다.³⁾

하여 사용하였다

3) 김양수 한나라당 의원, 2005년 10월 4일 국회 제경위의 재경부 국정감사에 앞서 배포한 자료에 따르면, “외국자본이 ‘99년부터 68개 국내 빌딩을 사들이는 데 들어간 금액은 5조 원대

<표-2> 2003년도 오피스빌딩 주요 매매 활동

권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자	분기
CBD (10개)	시티은행	종로구 신문로2가	5,975	시티은행	Ascendas	1
	대원빌딩	중구 충무로3가	4,956	-	코업 레지던스	1
	센트럴빌딩	종로구 서린동	8,366	리만브라더스	한국수출보험공사	2
	구 상업은행본점	중구 명동	4,391	SGS 컨테크	맨하탄호텔	3
	동아건설사옥	중구 서소문동	8,259	동아종합개발	(주)부영	3
	리젠트화재빌딩	서대문구 충정로3가	7,873	리젠트화재보험(주)	K1 리츠	3
	남대문 대우센터	중구 남대문로	40,170	대우	코람코	4
	충무로빌딩	중구 충무로5가	3,027	개인	메트로원 CR-REITs	4
	HSBC빌딩	중구 봉래동	11,407	HSBC지분	메트로원 CR-REITs	4
극동빌딩	중구 충무로	22,737	론스타	맥쿼리 CR-REITs	4	
KBD (8개)	씨엔텔 사옥	-	2,500	-	소프트파워	1
	한솔빌딩	강남구 역삼동	18,981	한솔&교보	GRA	2
	KTB빌딩	강남구 역삼동	9,881	KTB	한신상호저축주택	2
	KDS벤처센터	서초구 서초동	3,203	코리아데이터시스템	금강제화	2
	한컴벤처타워	강남구 논현동	2,458	대현그룹	프라임상호저축은행	2
	미래와사람	강남구 대치동	8,786	(주)미래와사람	Caryle Real Estate	3
	텔슨전자 사옥	강남구 도곡동	13,062	(주)텔슨전자	한국자산관리공사	3
삼성금융플라자	강남구 삼성동	7,314	삼성생명	메트로원 CR-REITs	4	
YBD (10개)	대우증권	영등포구 여의도동	11,700	골드만삭스	Macquarie Bank	1
	동양증권	영등포구 여의도동	12,800	론스타	Macquarie Bank	1
	SKC 본사	영등포구 여의도동	11,994	론스타	Macquarie Bank	1
	대우전자 사옥	마포구 아현동	4,604	대우 일렉트로닉스	한국신용정보	1
	두레빌딩	영등포구 여의도동	3,310	-	개인	1
	한화증권빌딩	영등포구 여의도동	18,159	한화그룹	로담코	2
	하나증권빌딩	영등포구 여의도동	14,912	하나증권	HSB프로퍼티포 인베스트먼트	2
	중앙빌딩	영등포구 여의도동	5,419	로담코코리아	이화재단	2
	퍼스텍빌딩	영등포구 여의도동	3,014	퍼스텍	할렐루야기도원	2
삼성투신운용빌딩	영등포구 여의도동	5,766	삼성생명	메트로원 CR-REITs	4	
Others	서울이동통신사옥	양천구 목동	10,456	서울이동통신	H&B	2
	동진타워빌딩	동대문구 신설동	2,564	(주)동진피엠피씨	K1 리츠	4

자료: JustR, '부동산 시장 동향 보고서', 2003 4/4분기, p. 28.

에 달했지만 이를 다시 외국인에 매각하거나 국내 부동산 투자회사에 매각하는 과정에서 얻은 매매차익은 6,500억원(22건)을 넘는 것으로 확인되었다.”

둘째, 부실기업의 구조조정 목적으로 나온 매물 중 총 8건(극동빌딩, 남대문대우센터, 삼성금융플라자, 충무로빌딩 등)이 CR-REITs를 통해 매입되었다. 이는 외국 투자자본에 의한 매입건수(9건)와 비슷한 수치로서 CR-REITs가 외국 투자자본의 강력한 경쟁자임을 알 수 있다.

셋째, 맥쿼리, GRA 등 장기성 외국투자자의 매입이 늘어났다. 즉 론스타 등 단기성 투자자본이 시세차익을 실현하며 매각하는 오피스빌딩들을 맥쿼리, GRA 등이 매입하고 있는 것이다.

넷째, 수익형 부동산에 대한 관심이 높아지면서 안정적인 임대수익을 누릴 수 있는 중소형⁴⁾ 오피스빌딩의 거래가 늘어나기 시작하였다. 2003년 총 10건의 중소형빌딩 매매가 이루어졌으며, 이는 총거래건수 대비 34.5%에 해당하는 것으로 그 비중이 매년 13% 이상 늘어나고 있다.

2) 2004년도 오피스빌딩 매매동향

2004년도 한 해 총 39건의 빌딩거래가 있었으며, 거래된 건축연면적은 약 28만9천 평이었다. 매매의 특징을 살펴보면 첫째, 순수 업무용 빌딩의 평당 매매단가가 상승하기 시작하였다.⁵⁾

둘째, 도이치방크를 중심으로 영국계 푸르텐셜, DECA등 유럽계 자본의 국내 부동산시장 진입이 시작되었다.

셋째, 다양한 형태의 국내 투자세력이 시장에 참여하였다. CR-REITs와 부동산펀드를 비롯한 다양한 국내 투자세력들이 오피스빌딩 시장에 참여하고 있다. 그 중 건강보험심사원, 중소기업

4) 본 논문에서는 연면적 5,000평 이상 빌딩을 대형 빌딩으로 5,000평 미만~3,000평 이상을 중형빌딩으로 3,000평 미만을 소형 빌딩으로 구분하기로 한다.

5) (주)신영에셋, 전계보고서, 2004 4/4분기, p. 27, 년초 평당 900만원 선을 돌파한 평당 매매가격은 2사분기 서울은행본점빌딩이 평당 1,000만원 선에 거래되었다.

은행 등은 실사용 목적으로 빌딩을 매수하였으며 코람코, 삼성생명, 국민연금 등은 투자목적으로 빌딩을 매입하였다.

넷째, 오피스빌딩 시장의 매수세력으로 부동산펀드가 한나라당 당사를 매입하면서 새롭게 등장하였다. 2004년 6월 국내 최초의 부동산펀드가 KTB자산운용에 의해 출시되었다.

다섯째, 국내외 자본이 결합하여 빌딩을 매입하는 사례가 증가하고 있다. 국내외 자본이 결합된 K1-REITs와 부동산 매입과 관련하여 공동투자약정을 체결한 GE와 국민연금 등이 국민카드역삼사옥, 시그마타워 등을 매입하였다.

여섯째, 외국자본간 빌딩거래현상이 지속되었다. 모건스탠리 등 단기성 외국자본이 시세차익을 위하여 총 13개의 빌딩을 매각하였다. 그 중 8건을 유럽계 장기성 투자자본이 매입함으로써 외국자본간 빌딩거래현상이 지속되고 있다.

3) 2005년도 오피스빌딩 매매동향

2005년도 한해 총 47건의 빌딩거래가 있었으며, 거래된 건축연면적은 약 25만 평이었다. 매매의 특징을 살펴보면 첫째, 실수요 목적의 국내 법인과 부동산간접투자상품구성을 위한 자산관리운용회사들의 빌딩매입으로 국내 매수세력이 외국자본에 비해 강세를 보이고 있다. <표-4>에서 보는 바와 같이 오피스빌딩 매매거래 47건 중 국내 투자자본에 의한 거래는 89.4%(42건)에 달하고, 거래연면적과 거래금액에서는 각각 80.3%와 70.4%를 차지해 외국 투자자본을 크게 앞지르고 있다.

둘째, 국내 투자자본에 의한 거래는 간접투자가 강세를 나타내고 있다. <표-5>에서 보는 바와 같이 국내자본에 의한 거래 42건 중 간접투자자본에 의한 거래는 38%(16건)에 불과하지만 거래연면적과 거래금액에서는 각각 56%와 62%를 차지해 직접투자를 앞지르고 있다.

셋째, 전체매각이 아닌 일부 지분에 대한 부분매각 사례(7건)가 증가하고 있다.

넷째, 유럽계(독일중심) 펀드의 매입사례가 지속되고 있다. 순수 외국자본에 의한 매입건(3건) 중 아센다스(싱가포르 도시개발공사)를 제외한 2건은 독일계(DECA, DEGI) 투자자본이다.

다섯째, 대형 오피스빌딩 매물이 줄고 가격이 상승⁶⁾됨으로 인하여 5,000평 미만 중소형 오피스빌딩 매매사례가 증가하고 있다. 중소형 빌딩거래는 2003년 34.5%, 2004년 47.4%, 2005년에 61.7%를 차지하여 매년 13% 이상 꾸준히 증가하고 있다.

6) (주)신영에셋, 상계보고서, 2005 4/4분기. p. 29.
“1998년 4,410천원이었던 매각 평당단가는 매년 상승하여 2005년에는 평당 8,256천원으로 1998년 대비 187%의 상승률을 보이고 있으며, 8년간 평균 연 10% 정도 매년 상승하였다.”

<표-3> 2004년도 오피스빌딩 주요 매매 활동

권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자	분기
CBD (10개)	코오롱빌딩	중구 무교동	8,918	모건스탠리	GIC	1
	무교빌딩	중구 무교동	4,974	모건스탠리	GIC	1
	브릿지증권 을지로사옥	중구 을지로2가	5,161	브릿지증권	GE	2
	서울은행 본점	중구 남대문로2가	11,075	하나은행	하나랜드	2
	HSBC빌딩	중구 봉래동	7,506	뉴밀리엄코람코제2차 유동화전문유한회사	도이치방크	2
	삼성생명 충무로빌딩	중구 충무로5가	3,027	뉴밀리엄코람코제2차 유동화전문유한회사	도이치방크	2
	한누리	종로구 내자동	3,935	모건스탠리	삼성생명	2
	골드타워	중구 초동	4,234	모건스탠리	솔로몬상호저축은행	2
갑을빌딩	종로구 서린동	4,276	모건스탠리	한국컴퓨터지주	3	
노스케이프타워	종로구 적선동	10,380	LIM	PCA	4	
KBD (20개)	나라종합빌딩	서초구 서초동	9,049	예금보험공사	푸르덴셜자회사PPIM	1
	한국전지	서초구 양재동	1,262	한국전지	풍국주정공업	1
	유니와이드 본사사옥	강남구 삼성동	1,115	유이와이드	(주)서우수력	1
	시그마타워	송파구 신천동	8,413	GIC	K1 리츠	1
	우리종합금융빌딩	강남구 역삼동	9,869	우리종합금융	대륙건설	1
	코아벤처빌딩	송파구 송파동	1,367	코아정보시스템	엠앤에스피	1
	하나로	강남구 논현동	3,933	코람코	이레코퍼레이션	1
	세프라인 사옥	서초구 서초동	1,220	세프라인	와이비엠에듀케이션	1
	세종증권빌딩	강남구 대치동	13,584	세종증권	삼성생명	1
	삼성생명 삼성동빌딩	강남구 삼성동	7,314	뉴밀리엄코람코제2차 유동화전문유한회사	도이치방크	2
	보나벤처타운빌딩	서초구 서초동	5,517	(주)보나벤처타운	건강보험심사평가원	2
	씨엔에스벤처빌딩	강남구 논현동	3,230	씨엔에스테크놀러지	랜드마크하우징	3
	메트로빌딩(논노)	서초구 서초동	3,993	골드만삭스	GE	3
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	10,424	데이콤	코람코	4
	센츄리타워	서초구 서초동	6,455	칼라일그룹	대륙건설	4
	대호빌딩	서초구 서초동	2,081	서울중앙지법	(주)서초종합유선방송	4
한국전자사옥	서초구 양재동	10,863	한국전자	(유)우리하늘	4	
세라빌딩	강남구 논현동	5,628	세라실업	삼성생명	4	
국민카드역삼사옥	강남구 역삼동	7,420	국민은행	GE+ 국민연금	4	
스타타워	강남구 역삼동	64,206	론스타	GIC	4	
YBD (5개)	브릿지증권 여의도사옥	영등포구 여의도동	4,027	브릿지증권	GE	2
	한나라당 당사	영등포구 여의도동	7,585	한나라당	KTB자산운용	2
	삼성생명 여의도빌딩	영등포구 여의도동	5,766	뉴밀리엄코람코제2차 유동화전문유한회사	도이치방크	2
	파이낸셜뉴TM 빌딩	영등포구 여의도동	4,497	랜드리스	이화학원	3
서울증권빌딩	영등포구 여의도동	11,712	서울증권	DEKA	3	
Others	현대멀티캡	성남시 상대원동	2,857	현대멀티캡	동방랜탈(주)	1
오리엔트빌딩	금천구 가산동	1,986	오리엔트	이더블유안테나	3	
BBD	한국학원빌딩	분당구 서현동	3,023	한국학원	한서산업	2
	일양타워	용인시 동천동	7,779	일양약품	중소기업은행	3

자료: (주)신영에셋, 전계보고서, 2004 4/4분기, p. 25.

<표-4>2005년 매수자본별 거래현황

구분	건수(건)	연면적(평)	거래금액(억원)
국내	42(89.4%)	200,778(80.3%)	16,860(70.4%)
외국	3(6.4%)	15,011(6%)	1,500(6.3%)
합작	2(4.3%)	34,218(13.7%)	5,600(23.4%)
합계	47(100%)	250,006(100%)	23,960(100%)

자료: JustR, 전계보고서, 2005 4/4분기, p. 16

<표-5>2005년 국내자본 매입형태별 거래현황

구분	건수(건)	연면적(평)	거래금액(억원)
직접투자	26(61.9%)	88,150(43.9%)	6,413(38%)
간접투자	16(38.1%)	112,628(56.1%)	10,447(62%)
합계	42(100%)	200,778(100%)	16,860(100%)

자료: JustR, 전계보고서, 2005 4/4분기, p. 17

<표-6> 2005년도 오피스빌딩 주요 매매 활동

권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자	분기
CBD (15개)	대우디오센타	중구 중림동	10,173평중 5,618	K1 리츠	KB자산운용	1
	명동센트럴빌딩	중구 명동	5,879	CDL	DEKA	1
	대주빌딩 (구 한미빌딩)	종로구 공평동	8,327평중 3,581	천호기업	하나투어	1
	헤럴드미디어사옥	중구 회현동3가	4,826	(주)헤럴드미디어	명동타워(주)	1
	삼성생명 충무로빌딩	중구 충무로5가	3,027	디비리얼에스테이트AB S제2차유동화전문 유한회사	헤럴드에이엠	1
	LG화재 다동사옥	중구 다동	7,518	LG화재	코람코	2
	신영증권 명동사옥	중구 을지로2가	3,368	신영증권	신영엠에스제3차 유동화전문유한회사	2
	내외빌딩	중구 을지로2가	10,121평중 8,868	뉴밀리엄코람코제2차 유동화전문유한회사	GE	2
	신원명동빌딩	중구 명동2가	8,416	코람코	GKI개발	2
	알파빌딩	종로구 서린동	4,089	프라메리카	맵스자산운용	3
	산은캐피탈 (구)본점사옥	중구 다동	4,571	산은캐피탈	아센다스	3
	대우 양동빌딩	중구 남대문로	20,372평중 19,619	대우건설	코람코	4
	에이스타워	중구 순화동	13,144	프라메리카(구 GRA)	맵스자산운용	4
SK서린동사옥	종로구 서린동	25,350	SK(주)	메릴린치-신한은행 컨소	4	
효성빌딩	중구 서소문동	3,908	(주)효성	KTB자산운용	4	
KBD (17개)	퍼시픽타워 (구 미래와사람)	강남구 대치동	8,786	씨케이엠유동화 전문유한회사	맵스자산운용	1
	바른손사옥	서초구 방배동	1,304	바른손	동양섬유(주)	1
	삼일인포마인사옥	서초구 서초동	1,130	삼일인포마인	이동현 외 3인	1
	화진빌딩	강남구 삼성동	4,667	삼화상호저축은행	한국투자증권	1
	스페코사옥	강남구 도곡동	1,632	스페코(주)	일양약품	2
	CJ서초빌딩	서초구 서초동	5,188	CJ	호서학원	2
	대유빌딩	강남구 삼성동	1,348	대유	한국해양오염 방계조합	2
	승산사옥	서초구 서초동	3,183	승산	삼성생명	2
	단월드빌딩	강남구 삼성동	3,579	단월드	맵스자산운용	2
	제일모직빌딩	강남구 역삼동	11,406평중 5,845	제일모직	미래터전KTB사모 부동산투자신탁	2
	JH빌딩	서초구 우면동	1,270	정호코리아	동강메디칼시스템	2
	고려신용정보빌딩	강남구 대치동	976	고려신용정보	소프트웨어저작권협	3

					회	
	ICM빌딩	강남구 역삼동	5,188	ICM	김우식 외 1명	3
	신천빌딩	강남구 논현동	6,298	신천개발	김계화	3
	현대스위스타워	강남구 삼성동	4,600	현대스위스 상호저축은행	데기코리아현대스위 스 타워유동화전문유한 회사	3
	휠라코리아사옥	서초구 서초동	1,746	휠라코리아	맵스자산운용	4
	스타디아빌딩	강남구 대치동	4,045	라살인베스트	맵스자산운용	4
YBD (7개)	푸르덴셜 투자증권빌딩	영등포구 여의도동	13,763	푸르덴셜투자증권	LG투자증권	1
	신송센터	영등포구 여의도동	10,231평중 4,523	K1 리츠	KB자산운용	1
	디지털온넷	영등포구 문래동	1,771	디지털온넷	김상욱	1
	신한빌딩	영등포구 여의도동	4,162	세실산업	주택건설협회	1
	마포대농빌딩	마포구 마포동	4,813	대농	삼정	1
	우리선물(구)본점 사옥	영등포구 여의도동	1,632	우리선물	아일렉스	3
	우리투자증권 (구)본점사옥	영등포구 여의도동	3,100	우리투자증권	SKY 텔렉텍	3
Others (4개)	현주컴퓨터사옥	구로구 구로3동	4,486	현주컴퓨터	윤승현 외 1인	1
	삼성옵니타워	동작구 신대방동	16,957평중 6,053	삼성물산	미래에셋증권	3
	게이트웨이타워	용산구 동자동	12,281	프라메리카	맵스자산운용	3
	동진빌딩	동대문구 신설동	2,560	K1 CR-REITs	대신문화재단외	3
BBD (4개)	미래산업빌딩	분당구 서현동	2,343	미래산업(주)	신영엠에스제2차 유동화전문유한회사	1
	시마1020	분당구 서현동	16,906	뉴코아,시대유통	(주)페타곤시티	2
	정소프트사옥	분당구 서현동	1,644	정소프트	(주)이노와이어리스	3
	쥬쥬시티	분당구 수내동	4,703	동보주택	베타프로퍼티(주)	4

자료: (주)신영에셋, 상계보고서, 2005 4/4분기. p. 26.

4) 오피스빌딩 매매동향 종합분석

지난 3년간의 오피스빌딩 매매동향을 종합적으로 분석하면 <표-7>과 같다. <표-7>에서 보는 바와 같이 2003년도 총 매매거래 30건 중 외국 투자자본과 CR-REITs에 의하여 매입된 거래는 17건(56.7%)에 이르고, 거래연면적에서는 74.5%에 달하고 있다. 그 비중이 매년 조금씩 줄어들고는 있으나 여전히 외국 투자자본과 CR-REITs 등 부동산간접투자자본이 오피스빌딩 매매시장을 주도하고 있음을 알 수 있다. 그리고 외국 단기성 투자자본이 유럽계 장기성 투자자본으로 대체되어 지속적으로 국내 오피스빌딩 시장에 투자하고 있음을 확인할 수 있다.

또한 국내자본은 2004년 1월 간접투자자산운

용업법의 시행과 2005년 4월 개정 완료된 부동산투자회사법의 시행으로 인하여 자본시장과 부동산시장의 통합이 촉진되고 일반REITs나 부동산펀드가 더욱 활성화되었다. 즉 오피스빌딩 시장에서 직접투자보다 간접투자에 더 많은 투자자본이 몰리고 있음을 알 수 있다. 따라서 직접투자 시에는 투자자본의 한계로 인하여 구매하기 쉽지 않았던 대형 오피스빌딩에 대한 경쟁이 한층 더 심화되었으며 더불어 중소형 오피스빌딩에 대한 관심도 높아졌다. 이에 따라 매물 부족과 함께 매매가격 및 임대료도 상승되었다.⁷⁾

7) 파이낸셜신문, 2005.7.19 기사, “오피스 빌딩 매매가는 단위가 크고 거래가 빈번하지 않아 상승률을 추정하는데 어려움이 있다. 다만 소형

<표-7>최근 3년간 오피스빌딩 매매동향 종합분석

구 분	2003년 (30건)	2004년 (39건)	2005년 (47건)
외국자본매각거래(건)	7	13	8
간접투자매각거래(건)	-	1	4
외국자본매입거래(건)	9	14	5
간접투자매입거래(건)	8	3	13
외국자본+간접투자 매입면적(평)	214,621	179,875	143,969
5천평미만 거래(건)	10	18	29
외국자본+간접투자 매입거래 비율	56.7%	43.6%	38.3%
외국자본+간접투자 매입면적 비율	74.5%	62.1%	57.6%
5천평미만 거래비율	34.5%	47.4%	61.7%
주요 매매특징	<ul style="list-style-type: none"> -외국 투기성 자본 차익 실현을 위한 매각 -부실기업 구조조정용매각 -맥커리, GRA 등장기성 외국투자자의 매입 증가 -CR-REITs를 위한 매입 지속 -중소형 오피스빌딩 거래증가 	<ul style="list-style-type: none"> -도이치방크, DECA등 유럽계 자본의 진입 -부동산펀드 매수세력 등장 -외국자본간 거래현상 지속 -CR-REITs 매입 감소 -업무용빌딩 매매가 상승 -국내외 자본결합 현상 -다양한 형태의 투자세력 참여 	<ul style="list-style-type: none"> -부동산펀드와 국내투자기관 의 신규매물 독점 -지분에 대한 부분매각 증가 -유럽계(독일중심)펀드 매입 사례 증가 -오피스빌딩에 대한경쟁심화로 매물이 줄고 가격상승 -국내자본은 간접투자 강세 -중소형오피스빌딩 거래 증가

빌딩(연면적 1,000평~3,000평)의 경우 지난해 평당 900만원~950만원 정도의 시세에서 올해 1,000만~1,050만원으로 평당 100만원 정도 상승했다. 임대료도 올해 들어 계속 상승하고 있다. 특히 2/4분기 서울시내 빌딩 임대료는 도심권이 1/4분기 대비 0.22%, 마포·여의도권이 0.12%, 강남권은 0.03% 올랐다.”

Ⅲ. 국내 부동산자산관리시장 실태 및 동향

1. 국내 부동산자산관리시장 실태

1998년 부동산 시장의 완전개방에 따라 해외 다국적 종합부동산회사들이 속속 국내에 진출하고 이들과 함께 국내에 진출한 전문 부동산자산관리회사들⁸⁾이 국내 부동산자산관리시장에 큰 영향을 미치기 시작하였다. 그리고 이들은 사업 규모나 제공하는 서비스면에서 국내업체와 비교가 되지 않을 정도의 높은 기술력과 자금력, 세계적 지명도를 가지고 오피스빌딩 관리시장을 주도하여 왔다. 이들은 부동산종합서비스를 통하여 차별화된 자산관리 서비스를 내세우고 특히, 부동산 금융건설링서비스에 이르기까지 종합적인 부동산 서비스가 가능함을 내세워 국내 대규모 오피스빌딩 자산관리 시장을 석권하여 왔다고 할 수 있다.

외국계 부동산관리회사의 진출에 따라 국내에서 수행되지 않았던 다양한 관리기법과 서비스들이 선을 보이게 되었으며 특히, 월간 재무 보고서나 시장조사보고서 등 소유주 지향적인 다양한 보고서를 정기적으로 제공하는 등 건물 소유주에게 커다란 매력과 서비스 의뢰동기를 부여하고 있다. 한편 국내 대형업체 및 전문 관리업체들을 중심으로 자구적인 경쟁력 강화와 체질개선을 위한 노력이 지속적으로 이루어지고 있다. 이들 대형업체들은 ISO 인증 취득, 경영 건설링 수행, 관리시스템 도입 등을 통해 관리 부문을 전문화하고 선진화하는 데에 힘쓰고 있으며 나아가 부동산 전문인력 채용 및 지분매각 등의 방법을 통해 외국 부동산회사들과의 본격적인 경쟁을 벌이고 있다.⁹⁾

8) CBRE, JLL, C&W와 현재는 국내과로 분류되는 KAA가 대형 오피스빌딩 자산관리시장을 주도해 오고 있다.

9) 경운수, '자산관리업에 대한 REITs 도입의

2000년 이후 JustR, R2Korea 및 신영에셋 등의 부동산투자 자문회사들이 설립되어 오피스시장 중심의 분기별 부동산시장 보고서 및 월별 부동산 동향보고서를 정기적으로 작성하여 부동산 투자자 및 부동산펀드운용회사를 비롯한 부동산 자산관리회사들에게 무료로 제공하고 있어 부동산투자 및 부동산 자산관리시장이 한층 더 성숙되었음을 알 수 있다. 하지만 개별 부동산들에 대한 임대료 및 수익률에 대한 믿을만한 부동산투자지표들은 공개되고 있지 않아 실질적인 부동산 투자 및 관리를 위한 정보는 여전히 부족하다고 할 수 있다.

2. 국내 부동산자산관리시장 동향

지속적인 외국 투자자본의 유입과 부동산간 접투자시장의 활성화로 인하여 국내 부동산자산관리시장 규모가 매년 큰 폭으로 성장하고 있다. 더불어 자산관리의 중요성에 대한 인식이 점차 확산되어 전문 부동산자산관리에 대한 관심과 수요도 증가하고 있다.¹⁰⁾ 특히 기업이나 금융기관이 자체 소유건물의 운영을 부동산관리 회사에 맡기는 경우도 늘고 있으며¹¹⁾, 회사 내에 부동산 관리팀을 유지하기보다는 건물관리를 부동산관리회사에 위탁해 인건비, 관리비 등 비용을 줄이고 있어 전문 부동산관리회사의 업무 영역이 단일빌딩 관리에서 전국 각지의 부동산

영향', 감정평가연구원, 감정평가논집 제 11집, 2001.1. p. 21.

10) 그간 국내에서는 3-10층 규모 또는 연면적 2,000평 이하인 소형 빌딩은 수익성이 없다는 이유로 전문관리회사들에 의해 외면 받아 대형 오피스빌딩 위주로 부동산 자산관리 업무가 이루어져 왔다. 그러나 2003년도 중반부터 포커스에셋, 글로벌PMC 등 소형 빌딩을 전문적으로 관리하여 주는 업체도 등장하여 그 활동영역을 넓혀 나가고 있다.

11) 제일은행과 우리은행은 본점을 비롯한 전지점에 대하여 2003년도 이후 일괄적으로 CBRE에 관리를 맡기고 있다.

<표-8> 년도별 부동산 관리시장의 변화추이

구분	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
변화개요	FM관리	부동산 금융제도 도입				PM관리 도입				AM관리
	FM시장	IMF 구조조정	외국 PMC진출	부동산 금융						
시장추세	•'95 FM 학회 설립 •관리시장 개방	•PM개념 도입	•임대분양 시장개방	-	-	-	-	-	-	-
관련제도	-	-	•자산유동화에 관한 법(ABS) •부동산 시장개방	•주택저당채권 유동화 회사법(MBS)	-	•부동산 투자회사법 4월제정(REITs)	-	-	•간접투자 자산운용업법 1월 시행(부동산펀드)	•일반 리츠 규제완화(4월23일 시행)
오피스매매	-	-	2개동	8개동	25개동	35개동	57개동	42개동	38개동	47개동
외국업체동향	-	-	-	•CBRE 진입 •KAA 설립 •C&W 진입	•JLL설립	•KAA: AMC등록	•스타 PMC 설립	-	-	•KAA 세빌스와 조인트벤처 협약
국내업체동향	-	•FM업계 구조조정 - 삼성에버랜드분사설립('98) - 동우공영 대우그룹서지분매각('99) - I-Service 현대에 매각(이전 FMK)			•SAMS 분리(삼성생명서) •에버랜드임대사업개시 •JustR 투자자문등록	•SAMS 투자자문등록 •R2Korea 투자자문등록	•에버랜드 PM영업개시 •신영에셋 투자자문등록 •정성 D & M 리츠 PM수주	•SAMS AMC출자 •신영에셋 MRI도입 •중소형 빌딩전문 PMC출현	•에버랜드 MRI도입	-

자료: 63City의 자료¹²⁾를 근거로 재정리

및 공장관리 등으로 점점 확대되고 있다. 또한 그동안 투자대상으로 가장 인기가 높았던 오피스빌딩 시장이 공급부족과 펀드 간 경쟁이 심화되면서 가격이 상승되어 수익률이 좋은 물건을 찾기가 갈수록 어려워지고 있다. 이에 따라 부동산 투자상품이나 대상이 점점 다양화되고 있으며 더불어 부동산자산관리 분야도 더욱 세분화되고 전문화될 것으로 예상된다.

외환위기 이후 국내 부동산 자산관리업계에 서 강자로 군림하고 있는 CBRE, JLL 및 C&W와 현재는 국내파로 분류되는 KAA가 최근 들어 순수 국내업체들의 거센 도전을 받고 있다. 특히 KAA와 일부 국내업체들은 외국기업과의 업무 제휴를 통하여 선진기법의 습득은 물론 경쟁력 확보에 힘을 쏟고 있다.¹³⁾ 그러나 비교적

12) 63City '부동산 관리시장의 트렌드변화', 2003. 6, p. 15.

13) 서울신문, 2005.12.19자 기사, "국내 부동산 컨설팅사 BHP코리아와 계열사인 부동산자산관리업체 KAA는 19일 세빌스와 조인트벤처 협약식을 가졌다. 세빌스는 1855년 설립된 자산

규모가 크고 경쟁력 있는 순수 국내파인 삼성생명 계열회사였던 샘스와 전문 시행사 신영의 계열사인 (주)신영에셋 및 교보생명 계열사였던 교보리얼코(주) 등 일부 국내 자산관리회사들도 급속히 성장하고 있으나 아직 이들의 최대 고객은 대부분 모기업의 계열회사들과 관련 부동산으로 이루어져 있다. 따라서 이들도 서비스의 고급화 및 종합서비스 제공을 통하여 다양한 고객층을 확보하도록 노력하여야 할 것이다.

<표-9>에서 보는바와 같이 KAA와 CBRE에 의해 관리되고 있는 부동산들은 대부분 외국계 펀드, 외국계 회사 및 REITs 등 부동산

간접투자회사에서 소유하고 있는 부동산임을 확인할 수 있다. 또한 이들에 의한 체계적이고 전문적인 부동산자산관리로 인하여 소유자들은 상당한 차익을 실현하고 있는 것으로 알려지고 있다.¹⁴⁾

앞서 살펴본 제2장, 제3장을 통해 외국 투자자본과 부동산간접투자자본이 국내 부동산시장에서도 진정한 의미의 부동산자산관리가 본격적으로 시작된 계기가 되었음을 확인할 수 있다. 또한 외국 투자자본과 부동산간접투자시장은 부동산자산관리시장과 그 성장축을 함께하여 왔으며, 발전에 큰 기여를 하고 있음도 확인할 수 있다.

관리 및 컨설팅 전문회사로 유럽과 미주, 아시아, 아프리카 등 21개국에 총 114개의 법인을 갖고 있는 세계 5위권 업체로 총면적 1100만평의 부동산을 관리하고 있다. 이 회사는 상업용 부동산뿐만 아니라 공공시설, 의료시설, 농경단지 등의 특수 분야를 비롯해 부동산 금융 컨설팅의 선진 노하우를 갖춘 회사로 알려져 있다.”

14) 김양수 의원, 2005.10.4 국회 국정감사자료, “론스타는 스타타워 매각과정에서 2,668억원, 싱가포르CDL은 서울시티타워 매각과정에서 400억원, 모건스탠리도 2001년 코오롱빌딩을 매각하면서 170억원의 차익을 실현하였다.”

<표-9> KAA & CBRE¹⁵⁾ 자산관리 빌딩현황

PM사	건물명	연면적(평)	관리개시일	소유자	
Korea Asset Advisors (KAA)	1	ING타워(구 로담코타워)	20,026	1999.11	ING
	2	알파빌딩	4,090	2000.2	Pramerica
	3	서울파이낸스센터	38,000	2000.5	GIC
	4	프라임타워	9,989	2000.7	GIC
	5	에이스타워	13,144	2000.12	Pramerica
	6	게이트웨이타워	12,281	2001.12	Pramerica
	7	명동빌딩	8,416	2002.12	(주)코람코
	8	삼성카드빌딩	15,872	2003.5	ING
	9	한솔빌딩	18,981	2003.5	Pramerica
	10	서울이동통신빌딩	10,456	2003.6	ING
	11	플레미어플레이스	4,974	2004.1	GIC
	12	코오롱빌딩	8,918	2004.1	GIC
	13	서울시티타워	18,155	2004.1	Pramerica
	14	한솔엠닷컴빌딩	11,214	2004.2	(주)코람코
	15	YTN 타워	12,800	2004.2	(주)코람코
	16	데이콤빌딩	10,424	2004.12	(주)코람코
	17	스타타워	64,304	2004.12	GIC
CB Richard Ellis (CBRE)	1	제일은행빌딩(본점)	23,418	2000.6	제일은행
	2	휴렛팩커드(HP)빌딩	13,301	2000.9	Hewlett Packard
	3	대우증권빌딩	11,676	2001.4	Macquarie
	4	푸르덴셜타워	15,578	2001.12	Prudential Korea
	5	골드타워	4,234	2002.4	Morgan Stanley
	6	두루넷빌딩	8,361	2002.8	K1-CR REITs
	7	금영빌딩	2,495	2002.9	(주)금영
	8	K1 리즈빌딩	7,860	2002.11	K1-CR REITs
	9	디오센터	10,173	2002.11	K1-CR REITs
	10	신송센터	10,280	2002.11	K1-CR REITs
	11	동양증권빌딩	12,914	2003.1	Macquarie
	12	SKC 빌딩	11,994	2003.1	Macquarie
	13	하버뷰타워	4,164	2003.4	코스유동화전문회사
	14	KTB 빌딩	9,887	2003.5	ANO Advisors
	15	동진빌딩	2,560	2003.6	K1-CR REITs
	16	제일은행 전국지점	71,167	2003.7	제일은행
	17	퍼시픽타워	8,786	2003.8	Carlyle Group
	18	대흥빌딩	1,946	2003.11	K1-CR REITs
	19	시그마타워	8,414	2003.12	K1-CR REITs
	20	우리은행 본점	29,410	2003.12	(주)우리은행
	21	우리은행 지점	189,277	2003.12	(주)우리은행
	22	동원증권빌딩	37,772	2004.4	동원증권

자료: KAA, CBRE 홈페이지를 근거로 재구성

15) JLL과 C&W는 홈페이지를 통하여 자산관리 현황을 공개하지 않고 있으며, 연구를 위한 자료요청도 거부하여 자산관리현황을 작성하지 못하였다. 하지만 KAA 및 CBRE와 유사한 형태일 것으로 추측되어 진다.

IV. 외국 투자자본과 부동산간접투자자본의 동향

1. 외국 투자자본의 동향

2005년 12월말 기준 외국 투자펀드 소유의 서울시내 주요 빌딩은 68개, 금액으로는 6조 6,000억원 규모에 달하고 있다. 이들 대부분은 지난 1997년 외환위기 이후 국내기업들이 헐값으로 매각한 것들로 1999년 1,942억 원이었던 외국자본의 국내 오피스빌딩 투자규모가 2004년 도에는 2조원대로 5년 만에 10배 이상 급팽창하였다.

현재 외국계 투자 1세대였던 모건스탠리, 골드만삭스, 론스타, 리만브라더스 등 단기성 펀드의 외국자본은 투자한 빌딩을 대부분 매각, 상당한 시세차익을 실현하고 투자의 주도세력에서 물러나고 있는 상황이며, 최근에는 이러한 단기성 투자자금이 시장에서 떠나면서 맥쿼리, GRA를 비롯하여 유럽계 연기금(DECA, DIFA, DEGI) 등 장기성 투자자금이 국내 빌딩시장에서 외국자본의 주류를 이루고 있다.

2005년에는 연기금의 부동산 투자 확대를 비롯하여 최근 규제가 완화된 리츠 및 투자회사형 부동산펀드를 허용하는 간접투자자산운용업법의 개정으로 수익형 부동산에 대한 국내자본의 투자가 더욱 활발해져 외국자본의 국내 부동산투자는 매우 위축된 상태이다. <표-10>에서 보는 바와 같이 순수 외국 자본의 국내 오피스빌딩 매입 건수는 3건에 불과하고 투자액도 약 1,500억 원에 불과하여 1999년도 수준으로 떨어진 상태이다.

근래에 국내 부동산 투자자본과의 치열한 경쟁으로 인하여 외국자본의 국내 부동산투자는 오피스빌딩 매입, 임대사업에 국한되지 않고 쇼핑몰 매입, 개발사업 투자, 국내 건설사 인수 등 투자의 형태가 매우 다양해져 가고 있다.¹⁶⁾

16) JustR, 상계보고서, 2005, 1/4분기, p. 5. "로

국내자본과 치열한 경쟁을 벌이고 있는 외국자본의 부동산투자 동향을 정리하면, 첫째, 최근 국내 오피스시장의 외국계 투자세력이 달라지고 있다는 것이다. 과거 론스타, 골드만삭스, 모건스탠리 등 오피스빌딩 투자 1세대 기업들은 주로 빌딩을 싼 값에 사서 2~3년 후에 매각하여 그 시세차익으로 수익을 내는 것이 일반적이었던 반면 투자 2세대들은 맥쿼리, GE캐피탈, 푸르텐설 생명보험, 유럽계 연기금펀드 등으로 점차 다양해지고 있다. 특히 독일계 자금¹⁷⁾ 등 장기투자형 펀드가 대거 국내로 들어왔다.

둘째, 외국계 자금의 투자패턴이 달라지고 있다. 외국 투자법인은 빌딩 매입·매각을 통한 시세차익 보다는 효율적인 임대관리를 통해 중·장기적으로 안정적인 수익을 얻기 위해 빌딩을 매입하고 있다. 즉 과거 매매차익실현을 위한 단기성 투자자금과는 달리 부동산을 운영해 투자수익을 올리는 쪽으로 전환되고 있다. 또한 외국 투자펀드들은 이미 수조원대가 넘는 막대한 자금을 준비하여 국내 부동산개발사업에 진출을 준비하고 있다.¹⁸⁾ 셋째, 국내 부동산 투자자본과의 치열한 경쟁으로 인하여 외국자본의 국내 부동산 투자대상이 점점 다양화되고 있다. 그동안

담코는 부천시 동아시아백화점을 라살인 베스트먼트는 강서구 그랜드백화점을 매입하여 유통업 시장에 진출하였으며, 리만브라더스 외 외국계 자본은 국내 시행사와 손을 잡고 소규모 빌라 개발사업 및 동대문 상권내 쇼핑몰 '라모도'개발사업에 투자하였다. 또한 극동건설, 신한건설, 일성건설, 울트라건설이 외국자본에 의해 인수되었다."

17) 도이치방크는 HSBC빌딩, 삼성생명 소유인 여의도 빌딩, 삼성동빌딩, 충무로 빌딩 등을 매입했으며, 서울 여의도 서울증권 빌딩 및 명동센트럴빌딩을 연기금 성격인 독일계 투자펀드 데카(Deka)가 인수하였다.

18) 파이낸셜신문, 2005.8.24, "론스타 뿐아니라 리먼브라더스, 칼라일그룹 등의 외국계 투자는 행들도 국내 부동산개발 사업에 이미 착수하였거나 사업 영역 확장을 시도하고 있다."

<표-10>외국자본의 국내 오피스빌딩 거래규모 추이

2005. 12. 기준

구분	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년
거래건수(건)	1	2	12	14	8	11	18	3
투자금액(억원)	380	1,942	8,527	15,958	3,010	9,330	19,901	1,500

자료: JustR, 부동산 시장보고서, 2005, 1/4분기, p. 2. , 2005, 4/4분기, p. 16. 근거로 재정리

<표-11>아시아 주요 도시 도심지 오피스시장 공실률 및 투자수익률

단위:%

구분	서울	도쿄	홍콩	멜버른	싱가폴	북경	시드니	방콕	타이페이
공실률	1.7	4.3	5.6	7.8	9.1	10.5	11.2	11.5	17.2
투자수익률	6.9	4.9-5.5	3.5-5.4	6.8-8.0	4.0-4.5	NA	6.0-7.0	5.8-7.5	5.0-6.0

Jones Lang Lassale, 2005년 3/4분기, 아시아지역 시장조사보고서를 근거로 재정리, pp. 4~16

외국 부동산펀드들의 투자 대상이 오피스 빌딩이 주류라면 최근에는 상가·백화점·물류창고·공장부지 등으로 확대되고 있다.¹⁹⁾

넷째, 한국은 중국이나 동남아 등 개발도상국들에 비해 부동산시장이 안정적이면서도 상대적으로 고수익을 기대할 수 있어 해외 부동산 큰손들이 한국 부동산시장을 여전히 매력적으로 보고 있다.²⁰⁾ <표-11>에서 보는 바와 같이 서

- 19) 네덜란드 연기금펀드인 로담코가 부친 현대백화점에 투자하고 GIC는 '2001아울렛'중계점과 분당점을 인수한 사례는 오피스빌딩에서 점차 상업용 부동산시장으로 옮겨가는 것을 의미한다고 할 수 있다. 또한 GE캐피탈도 주택, 창고, 상가 등도 적극 검토하고 있으며, 이밖에 외국계펀드는 서비스드 레지던스와 같은 임대주거 부동산상품에도 관심이 높은 것으로 알려지고 있다.
- 20) 매일경제, 2005.11.21 기사, 세계적인 부동산자산가인 새뮤얼 켈 에퀴티그룹 회장에 이어 세계 최대 규모 물류시설 투자전문업체인 프 로로지스의 제프리 슈왈츠 회장과 닉 리지웰 맥쿼리부동산 아시아 총괄대표가 한국을 찾았다. 이처럼 해외 '큰손'들이 국내 부동산 투자기회를 엿보는 것은 선진국보다 높은 수익률이 기대되기 때문이다. 켈 회장은 "현재 한국 부동산에 대한 기대수익률은 연 7~10% 수준으로 외환위기 직후보다 많이 하락했지만 안정적인 상황에 비한다면 여전히 높은 편"이라고 말했다. 슈왈츠 회장은 "한국은 동북아 부동산시장의 거점"이라며 "여기에 경제 규모가 충분하고 안정적으로 성장하고 있어 미래가 밝다"고 말했다. 전세계 자산규모

울은 세계 주요 도시와 비교하면 빌딩 공실률이 낮은 수준인데다 투자 수익률도 매우 높은 상황이라서 앞으로 한 동안 외국 투자자본의 국내 부동산 매입은 계속될 것으로 예상된다.

종합적으로 살펴본 바에 의하면, 외국 투자자본의 국내 투자는 앞으로도 계속될 것이며 투자의 형태는 다양해 질 것으로 예상된다. 2005년도 외국 자본의 오피스빌딩 매입건수가 3건으로 7년 전 수준으로 줄어든 사실로 미루어 볼 때, 국내 부동산 시장여건이 불투명해지거나 경쟁이 더욱 심화되어 수익률이 떨어질 경우 외국 투자자본은 망설임 없이 국내 투자를 줄어나갈 것으로 예상된다. 따라서 국내 부동산자산관리시장이 급속히 위축되고 성장이 지연되는 것을 막기 위해서는 외국 투자자본의 급격한 이탈을 막는 것이 중요하다. 이를 위해 예측 가능한 투자환경 및 세계화된 부동산시장 환경을 조성하고 신뢰할 수 있는 부동산 정보시스템을 구축하여 지속적인 외국자본의 투자를 유치할 수 있도록 부단한 노력을 경주하여야 할 것이다.

가 22조원에 달하는 맥쿼리부동산의 아시아 지역 총괄대표인 닉 리지웰은 "맥쿼리가 한국에 출시한 리츠(REITs)가 고수익 행진을 지속하고 있다"며 "한국 빌딩시장 전망이 밝기 때문에 곧 신규상품을 추가로 내놓을 예정"이라고 전했다. 현재 국내 증시에 상장돼 있는 리츠인 '맥쿼리센트럴오피스'는 올 상반기 연 12.27%에 달하는 높은 수익률을 냈다.

2. 부동산간접투자시장의 동향

부동산 자체의 유동성 부족문제를 해결하기 위한 노력의 일환으로 시작된 부동산의 증권화가 최근 몇 년 사이에 시장의 큰 흐름으로 자리를 잡아가고 있다. REITs나 부동산펀드는 부동산에 직접 투자하는 것이 아니라 간접적으로 투자하여 그 부동산을 관리 운용하여 운용수익을 얻고, 투자자에 배당하는 것이므로 투자자산 포트폴리오의 수익성이나 현금흐름이 가장 중요한 투자사결정의 기준이 된다. 부동산 투자활동의 성과측정이 영업 현금흐름을 위주로 하게 되면서 부동산의 가치추계가 운영수익 방식으로 급격히 전환되었다.²¹⁾

투자회사형 부동산펀드를 허용하는 간접투자자산운용법령의 개정과 2005년 4월 개정 완료된 부동산투자회사법의 시행으로 인하여 자본시장과 부동산시장의 통합이 보다 촉진되고 심화될 것으로 예상되며, REITs 제도나 부동산펀드가 안정적으로 정착될 경우 과거처럼 매매차액에 의한 자본이득만 가지고는 투자자들을 설득할 수가 없다. 따라서 부동산 자산관리를 통한 운영수익을 최대로 높여 부동산 가치를 제고시킬 수 있는 자산운용 전문가집단이 반드시 필요하게 되었다.

1) REITs 시장의 동향

우리나라의 REITs 제도는 2001년 4월 부동산투자회사법의 제정으로 시작되었으며 비로소 진정한 부동산간접투자가 도입되는 계기가 되었다. 그 중 CR-REITs는 기업의 신속한 구조조정을 지원하기 위하여 도입되었고, 일반 REITs는 일반인들에게 소액투자기회를 제공할 목적으로 도입되었다. 그러나 일반 REITs는 CR-REITs와는 달리 세제혜택이 없고 공모절차를 거쳐야 하는 등 제도적 규제와 수익에 대한 불확실성, 리스크

에 대한 불안으로 인해 그 동안 한건도 설립되지 못하였다. 이에 반해 CR-REITs는 정부의 정책적 지원과 우량 구조조정부동산의 확보 등 비교적 무난한 실적을 올려 왔으나 기업구조조정이 끝나가면서 실적이 둔화되고 있는 추세이다.

<표-12>에서 보는 바와 같이 CR-REITs는 2002년 1월 교보메리츠퍼스트를 시작으로 2005년 7월에 인가받은 코크랩 제6호까지 총 11개의 CR-REITs가 인가를 받아 운영되어 왔으며, 그 중 2002년 10월에 인가된 코크랩 제2호가 2005년 9월 최초로 청산되었다. 11개의 CR-REITs 중 7개가 상장되어 있으며 4개는 사모 형태로 운영중이며 11개의 CR-REITs 자본금 총액은 1조 7,260억원에 이른다. 그러나 2004년 이후 부동산 펀드의 출현으로 CR-REITs의 인가수는 점점 줄어들고 있으며, 2005년에 유일하게 인가된 CR-REITs 코크랩 제6호는 총 자산규모가 3,165억으로 CR-REITs 중 최대 규모로서 뉴코아 아울렛 4개점을 매입하였다.

2005년 4월 개정 완료된 부동산투자회사법의 시행 이후 드디어 2005년 10월 28일 인가된 코크랩 제7호는 최초의 위탁관리-REITs로서 총 자산이 1,360억원이고, LG화재 다동빌딩과 과천 코오롱빌딩에 투자되어 있다.

그동안 일반 REITs의 발목을 잡아왔던 부동산투자회사법의 규제사항들이 대폭 개선·보완²²⁾되어 2005년 4월부터 시행됨에 따라 REITs에 대한 일반투자자의 관심이 증대되고 있다. 특히 명목형 위탁관리-REITs의 도입으로 법인세 감면문제가 해결되어 국내 오피스빌딩 투자 시장에서 CR-REITs를 대체할 새로운 세력으로 등장하고 있다.

22) REITs 설립 및 영업규제가 대폭 완화되고, 업무의 투명성 제고와 투자자가 보호될 수 있도록 제도적 장치가 강화 되었다.

21) 경응수, 전계논문, p. 10.

<표-12>기업구조조정부동산투자회사(CR-REITs) 현황

2005. 10. 30 기준

비고	회사명 (인가일)	자산 관리회사	자본모집 (상장여부)	자본금 (억원)	총자산 (억원)	주요투자자산
1	교보-메리츠 퍼스트 (’02. 1. 9)	코리츠	일반공모 (상장)	840	924	등촌동연수원, 사직동 삼익아파트, 덕천동사원 아파트, 내동사원아파트
2	코크랩 제1호 (’02. 5.23)	코람코	일반공모 (상장)	1,330	2,338	한화빌딩, 대아빌딩, 대한빌딩
3	케이원 (’02.10. 7)	한국토지신탁	사모 (비상장)	914	1,239	디오센터, 신송센터, 동진 빌딩, 케이원빌딩, 대흥빌딩 시그마타워
4	코크랩 제2호 (’02.10.30)	코람코	일반공모 (상장)	560	730	※ 명동빌딩(’05.6.29) ※ ’04.3월 하나로빌딩매각
5	리얼티코리아 제1호 (’03. 4.29)	리얼티어드 바이저스코리아	일반공모 (상장)	660	1,442	로즈데일비딩, 엠바이엔 빌딩, 세이백화점
6	유레스메리츠 제1호 (’03. 8.20)	코리츠	일반공모 (상장)	500	1,190	세이브존 성남점·노원점· 대전점, 한신스포츠센터 장유아쿠아웨이브
7	코크랩 제3호 (’03. 8.20)	코람코	일반공모 (상장)	680	1,575	한화증권빌딩 아이빌힐타운
8	맥쿼리센트럴 오피스 (’03.12.23)	맥쿼리인터내셔널 자산관리	일반공모 (상장)	763	1,703	극동빌딩
9	코크랩 제4호 (’04. 4. 8)	코람코	사모(2년뒤 상장예정)	760	1,866	YTN타워 한솔M.COM빌딩
10	코크랩 제5호 (’04. 12. 15)	코람코	사모 (비상장)	500	1,088	데이콤빌딩
11	코크랩 제6호 (’05. 07. 26)	코람코	사모 (비상장)	1,310	3,165	뉴코아 아울렛 4개점
합 계		-		8,817	17,260	-

자료: 건설교통부 홈페이지

<표-13>부동산투자회사(위탁관리-REITs) 현황

2005. 10. 30 기준

비고	회사명 (인가일)	자산 관리회사	자본모집 (상장여부)	자본금 (억원)	총자산 (억원)	주요투자자산
1	코크랩 제7호 (’05. 10. 28)	코람코	일반공모 (상장)	600	1,360	LG화재 다동빌딩 파천 코오롱빌딩
합 계		-		600	1,360	-

자료: 건설교통부 홈페이지

2) 부동산펀드 시장의 동향

2004년 1월 간접투자자산운용업법이 시행됨
에 따라 2004년 6월 4일 국내 최초의 부동산펀

드가 출시되었고, 출시 6개월 만에 수탁액 1조
원, 1년 만에 2조원을 돌파하는 등 급속한 성장
세를 보이며 국내 펀드시장의 한 축을 형성해
가고 있다.

부동산펀드는 취득세 등 부동산 거래세가 50% 감면되고 상대적으로 적은 양도소득세 부담과 법인이 아닌 투자자에게 배당수익으로 환원할 수 있는 등 여러 장점이 있어 직접투자에 비해 리스크가 적고 정기예금보다 높은 7~8% 대의 수익률을 기대할 수도 있다.

외환위기이후 외국 투자기관이 주도했던 국내 대형 오피스빌딩 시장에 KB자산운용, 맵스자산운용 등 부동산펀드운용사들이 서울시내 주요 도심의 빌딩들을 잇따라 매입하면서 국내 오피스빌딩 시장에 새로운 강자로 떠오르고 있다.²³⁾ 부동산 펀드는 주로 부동산 개발사업에 대출해주는 PF형(Project Financing)과 오피스빌딩과 상가 수익을 기반으로 하는 임대형 그리고 경매에 투자하는 경매형, 해외 리츠상품에 투자하는 국외 투자형 등으로 나뉘어 진다. 2005년 8월 31일 기준 설정된 부동산펀드 설정액 3조491억 원 중 PF관련 펀드가 70.2%, 오피스, 호텔, 유통시설 등 실물자산에 투자한 펀드가 15.7%, 해외 리츠상품에 투자한 펀드가 7.7%, 경매펀드가 6.0%를 차지하고 있다.²⁴⁾

<그림-2>에서 보는 바와 같이 부동산펀드 수탁고는 지속적으로 늘어나고 있다. 특히 부동산펀드에 대한 세제 혜택이 확대되고 부동산펀드의 투자대상이 다양화되면서 부동산펀드가 고수익 투자 상품으로 자리를 잡게 될 것으로 예상된다.

‘8. 31 부동산대책’ 에도 불구하고 부동산펀드에 3조원이 몰린 것은 상대적인 세제혜택²⁵⁾과 높은 수익률 때문이다. 특히 국외 투자형과 임대형 부동산펀드의 장점이 부각되면서 자산운용사들이 관련 펀드출시를 서두르고 있다. 같은 부동산이라도 직접투자하면 양도세 등을 물어야

하지만 부동산펀드 등 간접투자상품을 통하면 세금이 대폭 줄어드는 셈이다.²⁶⁾ 추후 수익성부동산에 투자하는 펀드는 지속적으로 증가할 것이며 펀드의 만기도 장기화 될 것으로 예상된다.²⁷⁾

또한 최근 정부가 해외부동산 구입에 대한 규제를 완화내지 폐지함에 따라 자산운용업계는 해외부동산에 대한 투자상품 개발에 적극적으로 나설 것으로 보인다. 따라서 이러한 부동산 투자상품이나 방식이 다양해짐에 따라 부동산 자산관리 분야도 더욱더 전문화되고 업무의 선진화 및 표준화가 더 빨리 정착되는 계기가 될 것으로 예상된다.

종합적으로 살펴본 바에 의하면, 간접투자자산운용법령의 개정과 2005년 4월 개정 완료된 부동산투자회사법의 시행으로 인하여 부동산간접투자시장은 계속 활성화 될 것으로 보이며, 투자상품이나 방식도 다양해 질 것으로 예상된다. 또한 현재 국내 부동산시장은 아파트와 토지를 중심으로 시세차익을 노린 부동산투자에 사람들이 더 많은 관심을 보이고 있는 것이 사실이다. 그러나 정부의 강력한 투기세력 차단을 위한 노력(세제강화, 부동산거래 투명화, 과표 현실화 등)과 과열된 부동산 시장이 점차 안정을 되찾기 시작하게 되면서 임대수익용 부동산에 투자하는 부동산간접투자펀드에 대한 관심이 더욱 증가하게 될 것으로 예상된다.

하지만 투명한 부동산시장 환경조성, 부동산정보시스템 구축 및 부동산간접투자상품에 대한 공정한 평가와 분석 그리고 다양한 부동산 투자상품을 개발할 수 있는 규제완화 등의 조치를 취하여야 한다. 이를 통하여 리스크를 줄이고 수익성을 확보할 수 있는 가능성을 높여 투기성 부동산자금을 건전한 투자로 유도할 필요성이 있다.

23) 파이낸셜신문, 2005.5.13, 기사

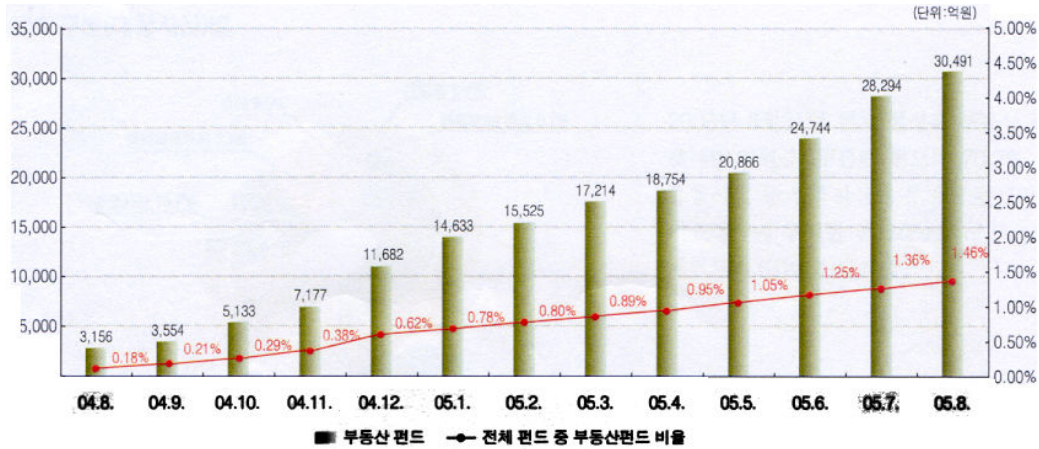
24) (주)신영에셋, 전계보고서, p. 33

25) 양도소득세 대신 배당소득세(14.4%)만 내면 되고, 취득등록세도 50% 감면받는다.

26) 매일경제신문, 2005.9.5, 기사

27) 현재 프로젝트파이낸싱 위주의 펀드 만기가 3년 이하임에 반해 수익성부동산에 투자하는 펀드의 경우 일반적으로 만기가 5년 이상의 펀드가 대부분이다.

<그림-2>부동산펀드 수탁고 현황



자료: (주)신영에셋, 전계보고서, p. 32.

V. 부동산자산관리시장의 발전을 위한 과제

1. 외국 투자자본의 지속적인 유치

외국 투자자본의 독무대였던 국내 오피스빌딩 시장은 최근 2-3년 사이 유럽계 연기금 등 5년 이상 장기수익을 노리는 외국계 자본과 국내 투자기관의 참여가 늘어나면서 시장 주도권을 둘러싼 경쟁도 치열해지고 있다. 특히 2005년 이후에는 KB자산운용, 맵스자산운용 등의 부동산펀드와 국민연금 등의 국내 투자기관이 신규 매물을 독점하면서 국내 오피스빌딩 시장을 이끌어 가고 있다.²⁸⁾

이에 따라 외국 투자자본은 최근 몇 년 동안 단기성 투기자본에서 임대수익을 기대하는 장기

28) 머니투데이, 2005.9.21 기사, “외환위기 이후 국내 오피스빌딩 시장에 대거 유입되었던 외국 투자자본이 최근 구조조정 마무리와 경기 침체로 인하여 임대료 상승은 크지 않은 반면, 수익률이 높은 빌딩은 찾기가 어려워져 급격히 줄고 있는 것으로 보인다.”

성 투자자본으로 바뀌게 되었다. 따라서 중대형 오피스빌딩 시장은 어떻게 보유 자산을 적절하게 관리·운영하여 목표 투자수익률을 최대한으로 확보하고 부동산 자산가치를 높일 것인가 하는 부동산자산관리의 중요성이 더욱 부각되고 있다.

하지만 국내 부동산자산관리시장은 외국 투자자본과 함께 국내에 유입된 외국계 글로벌 자산관리회사에 의해 진정한 의미의 부동산자산관리가 시작되는 계기가 되었다. 그리고 대기업에서 분사한 몇몇 국내 대형 자산관리회사들이 경쟁력 강화와 체질개선을 통한 자구적인 노력을 지속해오고 있음에도 불구하고 아직까지 외국계 글로벌 자산관리회사들이 시장을 주도하고 있는 실정이다. 또한 외국 투자자본에 의해 투자된 오피스빌딩은 대부분 이들에 의해 관리되고 있음을 확인할 수 있었다. 따라서 부동산자산관리시장의 급격한 위축을 막고 지속적이고 안정적인 성장을 위해서는 외국 투자자본의 급속한 이탈은 가능한 막아야 한다. 이를 위해서는 이들이 국내에서 지속적으로 부동산투자를 할 수 있도록 국제화 시대에 뒤떨어지지 않는 부동산 투자환경을 조성하기 위한 아래와 같은 노력을 기울여야 할 것이다.

첫째, 예측 가능한 투자환경을 조성하기 위하

여 정책의 일관성을 유지하여야 한다. 외국 투자자들이 잦은 정책의 변화 탓에 미래를 예측하는데 어려움을 겪게 된다면 국내 부동산투자에 대한 불안감으로 투자를 줄이게 될 것이다. 이것은 외국 투자자들뿐만 아니라 국내 부동산시장의 발전과 선진화를 위한 기본적인 실천사항이다.

둘째, 부동산시장 환경의 투명성과 공정성을 확보하여야 한다. 이를 위하여 정부의 지속적이고 철저한 관리·감독을 통한 부동산시장의 세계화를 하루빨리 정립하여 외국 투자자들의 불안감과 의구심을 해소해 나아가야 한다.

셋째, 정부나 관련 협회차원의 전문적이고 체계적인 부동산 정보시스템을 구축하여 정보의 취득을 용이하게 하고 정보의 신뢰성을 높여나가야 한다. 현재 우리나라는 체계적이고 종합적인 부동산 정보시스템이 미약하여 부동산 투자시 필요한 부동산투자지표 등 올바른 정보를 적시에 제공받지 못하고 있다. 이에 따라 정보획득을 위한 초기 투자비용의 증가와 최종 투자결정에 이르는 시간이 늘어남으로 인하여 투자활성화에 큰 걸림돌이 되고 있다.

2. 부동산간접투자시장의 활성화

최근의 경향은 REITs나 부동산펀드 등의 부동산간접투자기구가 매도자 또는 매수자로 참여하여 오피스 매매시장을 주도하고 있다. 특히 8.31부동산종합대책의 후속입법 마무리로 아파트나 토지 등 전통적인 투자상품의 메리트가 떨어지면서 직접 투자보다는 간접투자에 대한 선호도가 더욱 높아질 것으로 예상된다.

그러나 앞으로 기업구조조정은 거의 마무리되어가고 있는데다 부동산가격의 상승으로 적정 투자수익률을 얻을 수 있는 자산을 확보하기가 매우 어려운 상태이다. 더구나 도심지 내 빈 땅이 부족하여 서울시 신규 오피스 공급량이 해마다 줄고 있다. 오피스 신규 공급이 줄어들면서 공실률이 떨어지고 오피스 매매가와 임대료가

함께 상승하고 있다.

또한 부동산펀드 시장의 규모 확대, 위탁관리-REITs 시장의 활성화로 사업성이 우량한 프로젝트에 대한 자산운용사간의 경쟁이 더욱 더 치열해질 것으로 예상된다. 더불어 기존 아파트, 토지, 오피스빌딩 일변도의 투자에서 벗어나 쇼핑몰, 해외부동산 등 투자상품이나 방식도 다양해지고 있다. 이에 따라 체계적이고 공정하게 자산을 운용하고 관리할 전문 부동산자산관리의 중요성은 더욱 높아지고 있으며 그 수요도 늘어나게 될 것이다.

이와 같이 날이 갈수록 증가하고 있는 부동산간접투자에 대한 관심을 올바른 방향으로 인도하고 부동산간접투자시장과 부동산자산관리시장의 지속적인 성장과 안정적인 정착을 위해서는 아래와 같은 노력을 기울여야 할 것이다.

첫째, 빌딩의 임대 및 운영소득에 대한 체계적이고 철저한 관리와 투명하고 공정한 자산운용을 통한 안정적인 수익성 확보가 가능한 우수한 부동산자산관리회사의 수를 늘려나가야 한다. 이들의 자율적인 시장경쟁에 의하여 서비스의 수준을 점진적으로 높여나가야 하며 이와 더불어 자산관리분야가 더욱 세분화되고 전문화될 수 있는 여건을 조성하여야 할 것이다.

둘째, 기존 부동산간접투자상품에 대한 공정한 평가와 분석이 이루어져 투자자들에게 제공되어야 한다. 즉 투자자들이 신빙성 있고 정확한 정보에 의한 합리적인 판단에 의해 투자할 수 있는 건전한 투자환경을 만들어 나가야 한다.

셋째, 다양한 부동산 투자상품에 투자할 수 있도록 부동산간접투자에 대한 현행 규제를 추가적으로 완화할 필요성이 있다. 또한 세제혜택의 폭을 더욱 넓혀 안정적인 수익성 확보를 가능케 하고 리스크를 줄여 갈 곳 모르고 방황하는 부동산자금을 투기가 아닌 건전한 투자로 유도해 나가야 할 것이다.

3. 부동산자산관리시장의 경쟁력 강화

현재 대형 오피스빌딩의 부동산자산관리는 대부분 외환위기 이후 외국 투자자본과 함께 국내에 진입한 외국계 글로벌 자산관리회사에 의해 수행되고 있다. 그 이유는 부동산자산관리를 믿고 맡길만한 국내 자산관리회사가 많지 않기 때문이다. 따라서 앞서 언급한 바와 같이 국내에도 외국계 글로벌 자산관리회사와 대등한 양질의 종합서비스를 제공할 수 있는 전문 자산관리회사의 수가 점점 늘어나야 한다. 그래서 그들이 자율적인 시장경쟁을 통하여 부동산자산관리 서비스의 수준도 향상시키고 더불어 용역비 수준도 낮추어 갈 수 있다면 투자수익률의 향상에 도움이 될 것이다. 그리고 무엇보다도 국내 부동산자산관리시장을 외국회사들에게 모두 빼앗기지 않기 위해서라도 국내 자산관리회사들은 하루빨리 선진기법을 습득하고 경쟁력을 갖추어 나가야 한다. 이를 위하여 아래와 같은 노력을 기울여야 할 것이다.

첫째, 부동산자산관리에 대한 법·제도적인 장치를 마련하여 전문가 양성 및 일정 수준 이상의 부동산자산관리회사의 설립을 적극적으로 유도하여 국내 부동산자산시장의 경쟁력을 높여 나가야 한다.

IMF 위기이후 부동산투자형태가 자본이득에서 임대소득의 증대에 초점이 맞추어지고 있다. 이에 따라 부동산관리를 통한 부동산투자수익의 중요성이 강조되고 있지만 이를 위한 체계적인 교육이 미비하고, 전문자격제도도 아직 마련되어 있지 않다. 하지만 고가의 부동산을 위한 자산관리를 위해서는 전문자격제도의 정착이 절대적으로 필요하다.

CPM은 IREM(미국부동산관리협회)가 1933년도부터 실시한 부동산자산관리사 자격증으로 부동산의 Portfolio 투자에 대해 총괄하고 책임을 맡으며, 부동산 소유자의 입장에서 부동산 투자과정의 제반사항에 결정적 영향력을 미치는 부동산자산관리분야의 전문가이다. 전세계적으로

9,000명 이상이 CPM으로 활동하고 있고 한국의 경우에도 IREM의 한국 교육지정 업체인 대한공인중개사협회에서 2002년도에 제1기 CPM 교육 수료생을 배출한 이래 2006년 3월 현재까지 282명이 교육을 수료하였으며 총 108명의 CPM이 한국에서 배출되었다.²⁹⁾

하지만 자산관리 선진기법을 교육받은 전문인력인 이들이 아직 자산관리분야에서 활발하게 활동할 수 있는 제도적 장치가 마련되어 있지 않다. 따라서 국내에서도 이러한 전문자격제도와 전문 부동산자산관리회사 인증제도를 법적으로 제도화하여 우수한 전문인력과 경쟁력 있는 자산관리회사를 확보하고 이들을 활용할 수 있는 여건을 만들어나가야 할 것이다.

둘째, 부동산자산관리업계의 선도적인 역할을 담당할 전문단체의 설립이 필요하다. 미국의 경우, 전미부동산협회(NAR)의 산하 조직인 IREM은 전세계 부동산 관리업계와 IREM 회원들에게 부동산 관리업계에서의 선도자 역할과 회원들의 권익 향상, 전문성 제고 그리고 최신 정보 교류 확대를 위한 광범위하고 폭넓은 프로그램과 서비스를 제공하고 있는 전문연합단체이다.

국내에서도 이러한 전문협회를 설립하여 부동산자산관리에 관한 전문교육 실시, 자격증 발부, 부동산관련 정보를 제공할 수 있도록 해야 할 것이다. 이를 위하여 국내 부동산자산관리회사, 관련단체 및 관계자들의 상호협조와 노력이 필요하며 법·제도적인 배려도 뒷받침되어야 할 것이다.

셋째, 부동산자산관리에 관한 체계적이고 실증적인 연구가 절실하다. 부동산자산관리분야의 선진기법을 받아들이고 새로운 부동산시장 환경에 적응하기에 급급했던 국내 부동산자산관리업계도 이제는 새로운 도약을 위한 도전과 노력을 기울여야 할 때이다. 특히 국내 부동산시장 환경은 선진외국과는 많은 부분이 상이하다. 따라서 우선은 발전된 선진 자산관리기법을 습득하

29) 대한공인중개사협회 홈페이지

여야 하겠지만, 그와 동시에 우리 실정에 맞는 우리만의 독창적인 자산관리기법을 개발할 필요성이 있다.

하지만 이를 위해 전제되어야 할 부동산자산 관리에 관한 연구는 극히 미미한 실정이다. 부동산자산관리에 관한 연구논문은 2000년 말과 2001년 초에 몇 편이 집중적으로 연구되어 발표되었으나 부동산자산관리의 현황, 구조, 기능, 특성 및 전망을 설명하는 기초적인 연구논문들이었다. 그 이후 2003년 중반 김혜진의 '부동산 자산관리 발전방향에 관한 연구(자산관리회사를 중심으로)' 석사논문이 자산관리분야의 유일한 연구논문일 정도로 그동안 이 분야의 연구가 거의 이루어 지지 않아 매우 안타깝게 생각하고 있다.

부동산자산관리분야는 고부가가치 서비스업 종의 하나이다. 이제는 외국 글로벌 자산관리업체에게 빼앗긴 국내 부동산자산관리시장의 주도권을 다시 되찾고 자존심을 회복할 수 있을 정도로 주변여건이 성숙되었다. 아울러 외환위기를 겪으며 구조조정의 비싼 수업료를 치른 우리도 그동안의 경험과 축적된 자본을 가지고 새로운 기회의 시장인 아시아 부실채권시장을 비롯한 해외시장으로 진출하기 위한 역량도 키워야 할 때이다. 이를 위해서는 반드시 부동산자산 관리에 관한 체계적이고 실증적인 연구가 필요하다. 그리고 관련협회와 국가적 차원의 관심과 지원이 뒷받침되어야 할 것이다.

VI. 결론

본 논문의 목적은 새로운 전환기를 앞둔 현 시점에서 국내 부동산자산관리의 태동과 성장과정에 큰 역할을 담당하였던 외국 투자자본과 부동산간접투자시장에 대한 실태 및 동향분석을 통해 앞으로 부동산자산관리시장의 안정적인 성장과 발전을 위해서 부동산업계가 우선적으로

수행하여야 할 과제가 무엇인지를 파악하고 정책적인 제언을 하고자 하는 것이다.

외환위기 이후 국내 부동산시장은 세계시장으로의 편입이 가속화되면서 부동산시장의 패러다임이 바뀌기 시작하였다. 그리고 최근부동산 시장 환경은 또다시 새롭게 변화되고 있다. 그중 부동산자산관리시장에 큰 영향을 미치는 변화를 살펴보면, 첫째, 단기성 외국 투기자본이 장기성 투자자본으로 바뀌어 국내 부동산시장에 지속적으로 유입되고 있으며, 국내 부동산간접 투자시장도 관련규정의 완화로 더욱 활성화될 것으로 예상되고 있다. 이로 인하여 장기적인 운영수익을 목적으로 부동산에 투자하는 투자자나 펀드가 점점 늘어나기 시작하였다.

둘째, 각종 부동산투기로 사회적 이슈가 되었던 부동산시장이 정부의 강력한 투기억제정책, 금리인상, 경기침체 등의 영향으로 점차 안정을 되찾아 가고 있다. 이에 따라 부동산투자형태가 자본이득에서 임대소득으로 바뀌어 가고 있으며, 임대수익을 창출하는 부동산에 대한 관심이 점점 높아지고 있다.

셋째, 현재 날로 심화되고 있는 노령화문제가 저출산문제와 함께 큰 사회적 이슈가 되고 있다. 특히 우리나라는 전세계에서 그 유례를 찾아볼 수 없을 정도로 노령화가 빠르게 진행되고 있다는 사실에서 그 심각함을 피부로 느낄 수 있다. 이에 따라 은퇴했거나 앞으로 은퇴할 예정인 노령세대들이 안정적인 노후생활을 즐기기 위한 대책의 일환으로 임대수익형 부동산을 선호하게 될 것으로 예상된다.

넷째, 임대수익형 부동산이 단순히 세입자를 선택하고 임대료를 받는 것 외에 복잡한 관리기술과 전문적인 자산관리를 필요로 한다는 인식의 전환이 빠르게 진행되고 있다.

이러한 한층 성숙된 부동산시장 환경변화로 인하여 부동산자산관리시장도 새로운 전환기를 맞이하고 있다. 최근 펀드운용사간의 오피스빌딩에 대한 경쟁이 갈수록 치열해져 수익률이 감소됨으로써 부동산투자의 대상과 방식이 점점

다양해지고 있다. 이와 함께 부동산자산관리 분야도 더욱 세분화되고 전문화될 것으로 예상된다. 또한 직접관리내지는 친인척 등에 의해 관리되어 오던 소규모 임대수익용 부동산의 부동산자산관리 수요가 늘어나게 될 것으로 예상된다. 이와 함께 이미 활동 중인 소규모 임대수익용 부동산만을 전문으로 관리하는 부동산자산관리회사들도 점진적으로 늘어나게 될 전망이다.

앞서 살펴본바와 같이 앞으로 전문적인 부동산자산관리는 거부할 수 없는 부동산 시장의 대세로 자리 잡아갈 것이 분명하다. 따라서 국내 부동산자산관리회사들도 급변하는 시장의 변화와 고객의 다양한 요구를 수용할 수 있도록 역량을 강화하고 고객들에게 제공하는 자산관리 서비스의 수준을 향상시켜 나갈 수 있도록 부단한 노력을 경주하여야 할 것이다.

아울러 부동산자산관리시장의 안정적인 성장과 발전을 위해서 부동산업계는 다음과 같은 과제를 수행하여야 할 것이다. 무엇보다도 우선 부동산자산관리가 부동산시장의 대세로 자리를 잡고 안정되기도 전에 부동산자산관리시장이 침체되거나 성장이 지연되는 일이 발생하지 않도록 해야 한다. 따라서 부동산자산관리시장의 태동과 성장에 큰 영향을 주었고 부동산자산관리시장과 성장축이 거의 유사한 외국 투자자본과 부동산간접투자시장의 위축을 막는 것이 매우 중요하다. 이를 위해, 첫째, 외국 투자자본의 국내 부동산시장 이탈을 막고 둘째, 부동산간접투자시장을 더욱 활성화시키고 셋째, 부동산자산관리시장의 경쟁력을 강화시켜 나가야 한다.

이를 다시 정리하면, 정책의 일관성 유지, 추가적인 규제완화, 체계적이고 투명한 부동산 정보시스템 구축, 철저한 관리·감독을 통한 공정하고 합리적인 부동산시장 환경을 만들어 나가야 한다는 것이다. 더불어 법·제도적인 장치를 마련하여 전문자격제도를 도입하고, 전문 인력양성을 위한 전문협회를 설립하여야 할 것이다. 그리고 외국의 선진화된 자산관리기법을 하

루빨리 취득하고, 그 속에서 나름의 장점과 특성을 살려 새롭게 재창조된 우리만의 자산관리기법을 마련하는 것이 무엇보다도 중요하다. 또한 부동산 금융, 투자 및 자산관리 분야의 선진화된 개념이 실제화되는 과정에서 향후에 우리도 새로운 기회의 시장인 해외부동산시장에 진출할 수 있는 잠재적인 역량을 키워 나갈 수 있도록 노력하여야 할 것이다.

이외에도 부동산자산관리시장이 지속적으로 성장·발전하기 위해서는 학술적인 연구가 반드시 뒷받침되어야 할 것이다. 부동산자산관리를 위해 필요한 관리기법(마케팅, 회계, 금융, 임대, 인사, 보험, 유지관리 등), 각종 표준보고서와 양식 등 실무분야의 연구뿐만 아니라 전문적인 부동산자산관리에 의해 발생하는 효과, 즉 경제성과 효율성에 대한 체계적이고 실증적인 연구도 이루어져야 한다. 이를 바탕으로 부동산자산관리의 표준화, 효율화, 대중화를 이끌어 내고 우리만의 독특한 시장환경에 맞는 자산관리기법을 새롭게 개발해야 할 것이다. 더불어 아직은 부동산자산관리시장에서 외면되고 있는 중소형 오피스빌딩과 다양한 다른 용도의 부동산에 대해서도 전문적인 자산관리업무가 활성화되지 못할 것 기대해 본다.

참고문헌

- 경응수, '자산관리업에 대한 REITs 도입의 영향: 현황과 발전과제', 감정평가연구원, 감정평가논집 제11집, 2001.1
- 경응수, 'REITs의 시행에 따른 자산관리의 패러다임 변화와 자산관리업의 발전방향', 빌딩문화 2001.7월호
- 김무현, '부동산투자시장의 변화에 따른 업계의 나아갈 방향', 빌딩경영 2004년 여름호
- 김선웅, '미국 부동산관리업의 현황과 국내업계의 대응', 한국감정원, 부동산리서치,

2001년 봄호

김영곤, '부동산 자산관리의 개요', 빌딩문화, 2000년 1월호

김영곤, '부동산자산관리의 현황과 전망', 한국감정원, 부동산리서치, 2000년 겨울호

김영대, '우리나라 부동산관리의 현황', 빌딩문화 2000년 11월호

김일수, '간접투자자산운용업법의 시행에 따른 부동산 시장환경의 변화', 제63차 한국 빌딩경영협회 세미나 발표, 2004.6

민규식, '부동산자산관리의 구조 및 기능', 한국 부동산분석학회, 부동산학연구 제7집 제1호, 2001.6

신태호, '주식시장 변동과 REITs의 수익-위험 특성에 관한 연구', 한국감정평가학회 논집 제3호, 2004.12

오병호, '부동산자산관리의 특성과 과제', 한국감정원, 부동산리서치, 2001년 봄호

유병철, '자산운용산업과 부동산펀드의 현황 및 전망', 금융감독원, 2004.12

유정봉, '부동산 자산관리기법', 한국 PM학회 세미나자료, 2001.4

이상영, '자산관리의 관점에서 본 부동산투자정보', 한국감정원, 부동산리서치, 2000년 겨울호

이한승, 'REITs시대의 부동산 시장변화와 대응 방안', 빌딩문화 2001년 7월호

정희남, '부동산투자신탁(REITs) 제도의 도입과 부동산관리', 빌딩문화 2000년 5월호

63City, '부동산시장의 TREND변화와 전망', 한국 PM학회 세미나자료,

JustR, '부동산 시장 동향 보고서', 2003 2/4분기 -2005 4/4분기

BHP Korea 마켓리서치팀, '서울 오피스 시장 동향보고서', 2003 2/4분기 -2005 4/4분기

신영에셋, '오피스 시장 동향 보고서', 2003 2/4분기 -2005 4/4분기

Jones Lang Lassale, '아시아지역 시장조사보고

서', 2005년 3/4분기

www.amak.or.kr (자산운용협회)

www.cbre.com (CBRE)

www.kaa-amc.com (KAA)

www.moct.go.kr (건설교통부)

www.fnnews.com (파이낸셜경제)

www.hankooki.com (한국경제)

www.mk.co.kr (매일경제)

www.moneytoday.co.kr (머니투데이)