효율적인 자산관리를 위한 정보관리 체계 구축 방안에 대한 기초연구

A Study on Information Management System for Efficient Asset Management

김 도 민* 서 희 창** 김 주 형*** 김 재 준****
Kim, Do-Min Seo, Hee-Chang Kim, Ju-Hyung Kim, Jae-Jun

Abstract

Since the financial crisis in 1997, the paradigm in property has been changed. So the domestic asset management market was generated and developed. While developing the asset management, however, there were a variety of problems about management of property information and asset management specialist shortage. For effective property management, this study propose the strategy of making information management system.

키 워 드 : 부동산시장, 자산관리, 정보관리 시스템, MRI
Keywords : Property Market, Asset Management, Information Management System, Management Reports Information

1. 서 론

1997년 외환위기로 인한 부동산시장의 침체는 외국계 부동산 투자회사들이 국내시장에 저가로 나온 대형 오피스 빌딩을 매입하면서 국내에 진출하게 만들었다. 또한 국내에는 부동산자산을 체계적으로 관리할만한 회사가 없었기 때문에 외국계 부동산자산 관리회사들이 국내에 진출함으로서 국내에서도 자산관리(Asset Management)가 본격적으로 시작되게 된 계기가 되었다[1]. 이에 따라 부동산에 대한 인식이 소유의 개념에서 수익의 개념으로 패러다임이 변화하게 되었으며, 그에 따라 국내 자산관리 시장은 개발 · 발전하게 되었다.

그러나 국내 부동산의 투자거래정보 및 관리정보의 투명성이 부족 및 부동산부문의 전문가 양성 문제 등 여러 해결해야할 문제점도 있다. 이를 해결하기위해 업계와 학계에서는 상호간 관련 정보 제공 및 공유 활성화를 추진하고 있으나 역부족이며 활성화되지 못하고 있는 실정이다.

이에 본 연구에서는 효율적인 시설물 관리를 위한 정보관리 체계 구축 방안을 마련하기 위해 부동산 자산관리의 개념 및 특징에 대해 알아보고 자산관리의 기능에 대해 기술하였으며, 국내에서의 자산관리를 위한 정보관리 현황에 대해 조사하였다. 또한 해외의 자산관리 시스템을 통해 국내 정보관리 시스템에 대한 문제점을 확인하고, 국내 실정에 맞는 정보관리체계 구축방안을 제안하고자 한다.

* 한양대 일반대학원 건축환경공학과 석사과정
** 한양대 일반대학원 건축환경공학과 석박사통합과정
*** 한양대 건축공학과 부교수, 공학박사, 교신저자
(kcr97jhk@hanyang.ac.kr)
**** 한양대 건축공학과 교수, 공학박사
이 논문은 2012년도 정부(교육과학기술부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(No. 20120000729).

2. 이론적 고찰

2.1 자산관리의 종류 및 특징

부동산 자산관리는 시설관리(facility management), 부동산관리(Property management), 자산관리(Asset management), 크게 이 세 가지 분야로 나누어 볼 수 있으며, 이 세 가지 부동산 자산관리의 종류 및 특징은 표1과 같다.

표 1 자산관리의 종류 및 특징

구분	자산관리	부동산관리	시설관리
단계	-부동산자산관리 기반의 종합서비스 제공	-부동산자산관리의 중간적 · 이행적 단계	-부동산자산관리 도입기 -국내 일반적 빌딩관리
주요업무	시장 및 지역경제 분석 경쟁요인 및 수요분석 임대전략 및 임차인 유지 재무, 범무, 세무관리	경리보고(월간/연간) 임대 및 임차인관리 일상적 건물운영 및 관리시설 관리	건물의 물리적 관리 설비, 설계의 관리 예방적 유지,보수 에너지 관리
목표	투자자선의 포트폴리오 관점에서의 종합적 관리	수익성(임대 마케팅) 비용절감	안정성 단기생산성 향상

1) 장무창, 이학동, 부동산자산관리시장의 패러다임 변화외 발전을 위한 과제, 한국부동산분석학회, 2006

2.2 자산관리의 기능[2)]

자산관리의 기능은 투자자의 궁극적 수익 목표를 달성하기 위한 자산의 운용에 초점을 두고 있다. 자산관리의 기능은 다음의 표 2에서 보는 바와 같이 크게 취득단계, 보유단계, 처분단계로 나눌 수 있다.

표 2 자산관리의 단계별 특징[3)]

구 분		내 용
취 득		취득대상후보 부동산들에 대한 검토에 참여 투자이행 계획서에 대한 검토 장래의 재임대 및 재건축 기회에 대한 평가
보유	부동산관리	상주관리인(On-site manager)의 선택 및 감독 운용비용의 지출 권한 임대차 계약의 검토 및 승인 지역 부동산 시장의 상황에 대한 감시
	재임대 및 재건축	재임대 및 재건축에 대한 계획 계획된 재임대 및 재건축 이행
	주변지역의 개발	확정의 여지가 있는 부동산에 대한 검토 개발계획의 준비 부가적 건축(증축 또는 부속건축물의 신축)의 이행 부동산 일부에 대한 매각 또는 임대
	투자성과에 대한 감시 및 통제	관리상 정보의 주기적 보고(월별, 분기별 및 년별) 대상 부도산에 주기적 방문 부동산의 잠재력에 대한 전략적 점검의 규칙적인 수행 장기적 자본 지출예산에 대한 준비 자산세의 과세평가액에 대한 분석 및 이의신청
	재금융조달	국내 금융시장 및 금융기법에 대한 감시 저당대출의 유리한 갱신 자기자본을 감축하거나 부동산 개량에 투자하기 위한 새로운 금융조달 계획
	소유권의 재구성	구분소유 건축물의 매각 후 임대에 대한 고려 합작투자에서 매입옵션에 대한 평가
처 분		최적매각을 위한 부동산의 생애주기의 상황에 대한 감시 지역부동산시장의 상황이 위험한 경우 매각 고려 자발적인 매매제의에 대한 평가

이러한 자산관리를 효율적이고 성공적으로 운용하기 위해 체계적이고 지속적인 관리·운영을 위한 정보관리 시스템이 필수적이다.

3. 정보관리 시스템

3.1 국내 정보관리 시스템

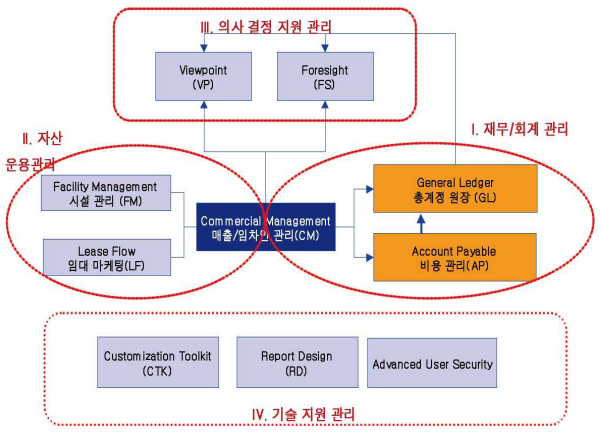
현재 부동산정보는 분산되어 개별적으로 운영되고 있으며, 거래 당사자들은 각종 사설정보망이나 부동산 사이트에 정보를 의존하고 있는 실정이며 이는 신뢰성이 낮고, 매물가격의 임의 조정 등 거래자들의 신뢰를 얻지 못하고, 비효율적으로 관리 운영되고 있다.

이에 국토해양부(2012)는 지적도, 토지대장, 건축물대장, 토지이용 계획 확인서 등 18종의 국가 부동산 공적장부를 1장으로 통합하여 국민이 부동산에 관한 정보를 한눈에 볼 수 있도록 하기 위한 "부동산 행정정보 일원화" 사업의 중기 사업계획을 확정하고 본격적으로 착수하였으며, 이 사업은 '12년까지 11종 부동산 공부를 통합하고 '13년 이후 18종 부동산 공부를 통합하여 맞춤형 부동산 종합정보서비스를 위한 총 4개영역의 전략과제를 추진할 예정이다.

그림 1 부동산 행정정보 일원화 사업

3.2. MRI 부동산 자산관리 System

MRI(Management Reports Information) 시스템은 자산관리를 위한 수익과 비용관리, 임차인 관리 등 부동산 재무회계에 강점을 가진 프로그램이며, FMS ASP의 오랜 빌딩관리 노하우를 접목시킨 프로그램으로써 여러 빌딩의 통합관리가 용이하다는 장점을 가지고 있다. 세계 38개국의 6천개 이상에서 사용하고 있으며, MRI 시스템의 시설관리는 별도의 프로그램을 구축하지 않고서 인터넷상에서 ASP(Application Service Provider)를 통한 운용이 가능하다.



(자료: Intuit Real Estate Solution)

그림 2 MRI 통합 Module 구조

2) 한승엽, 부동산자산관리회사(AMC)의 성장전략에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문, 2010

3) 민규식, 부동산 자산관리의 구조 및 기능, pP.164, 2001

4. 결 론

본 연구에서는 효율적인 시설물관리를 위한 정보관리 체계 구축 방안을 모색하기 위해 국내에서의 자산관리를 위한 정보관리 현황과 선진 자산관리 시스템을 통해 국내 정보관리 시스템에 대한 문제점을 확인하고, 국내 실정에 맞는 정보관리체계 구축방안을 제안하고자 하였다.

이러한 부동산 정보관리 시스템은 개인이나 기업이 아닌 국가적 차원에서 선진 정보관리 프로그램을 벤치마킹하여 개발함이 올바르다 판단하며, 이를 효율적으로 모든 사용자(임차인, 임대인, 관리인 등)가 편리하고 널리 사용하기 위해 제도와 정책이 뒷받침되어야 한다. 이러한 시스템을 통해 부동산 자산의 운영관리 비용 효율화, 부동산 수명 및 가치 극대화 등 다양하게 적용되어 효과를 발휘하게 될 것이다.

참 고 문 헌

1. 국토해양부, 12년 부동산 행정정보 일원화 사업, 2012
2. 박지영, 부동산 자산관리의 효율성 분석, 건국대학교 부동산대학원, 석사학위논문, 2010.12
3. 장무창, 이학동, 부동산자산관리시장의 패러다임 변화외 발전을 위한 과제, 한국부동산분석학회, 2006
4. 한승엽, 부동산자산관리회사(AMC)의 성장전략에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문, 2010