

은행 소유건물의 관리효율성 제고방안

A Study on Efficient Property Management of Bank Owned Buildings

김 환 년 (Kim, Whan-Nyun)*

이 현 석 (Lee, Hyun-Seok)**

< Abstract >

This study focuses on the ways of efficient management through research review and empirical tests. Sample tests for six major banks indicate that, in lending, average converted guarantee fee by square meter is 996,000 Korean Won, which is low in comparison with lease fee of most banks and two sample insurance companies. It must be caused by more tight property restrictions on banks than those of insurance companies.

The empirical results show that external management is more efficient than self-management by banks themselves. Efficiency increases in proportion to total area. High-rise buildings are also more efficient than low-rise buildings. In conclusion, this study suggests that strict legal restrictions may be alleviated and abolished to promote the management efficiency of bank-owned buildings.

주 제 어 : 효율적 부동산 관리, 은행 소유건물

Keyword : Efficient Property Management, Bank Owned Buildings

* 건국대학교 부동산대학원 석사, knny@ibk.co.kr

** 건국대학교 부동산학과 교수, hsl3@konkuk.ac.kr

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

대도시 등에 위치해 있는 은행 소유건물들은 대부분 좋은 위치를 선점하고 있으나 부동산의 최 유효이용 측면에서는 여러 가지 문제를 내포하고 있다. 본점 등 몇 개의 대형 건물을 제외하고는 대지 및 연면적 등 전체 규모가 작으며 랜드 마크적인 건물이 보이지 않는다. 은행 소유건물은 대부분 업무용으로 자체 사용하고 잔여 일부 공간에 대해서만 임대 운용하는 것으로 나타나고 있다. 따라서 전체 건물을 임대 하는 등의 투자용 건물은 전혀 보유하고 있지 않는 상태이며 은행 소유건물은 외견상으로 보아 건물규모도 작고, 임대 가능면적도 소규모이며, 임대 업종도 제한되고 또한 건물도 노후하여 시설 관리, 임대 관리 등 그 운영 관리에 있어서 상당한 문제점을 보이고 있다. 더구나 일부의 경우 비전문가인 은행 직원이 건물을 관리 운영하고 있어 건물의 내용 연수 및 가치 증진에 애로가 있음은 물론, 임대료도 시장가격과는 달리 상대적으로 낮게 책정되는 등 관리의 비효율성 문제가 심각한 실정이다.

부동산관리에 대한 연구의 대부분은 IMF이후 축적되기 시작한 일부 자료를 바탕으로 서울 강남, 도심, 여의도를 중심으로 한 대형 프라임 업무용 빌딩에 한정되어 이루어지고 있으나, 전국에 걸쳐있는 중, 소형 건물에 대한 연구는 거의 이루어 지지 않았다. 특히 은행 등과 같이 전국에 영업점을 가지고 있는 전문적인 집단군이 소유한 부동산에 대한 연구는 거의 찾아 볼 수 없다. 본 연구는 문헌적 연구와 실증분석을 통해 은행소유 건물의 현황을 살펴보고 관리 효율화

방안을 제시하고자 한다. 방법으로는 문헌 연구를 통해 부동산 자산관리에 대한 전반적인 고찰과 부동산 관리 산업 발전을 저해하는 문제점 등을 파악한 후, 앞서가는 미국과 일본의 부동산 관리업의 동향을 살펴본다. 실증분석으로 단위면적당 환산보증금에 대한 은행 소유건물의 현황 파악과 분석을 통하여 은행 소유건물의 특성을 파악하고, 이를 기초로 은행 소유건물의 관리효율화를 도모하기 위한 방안들을 제시하고자 한다. 아울러 부동산 관리의 효율성을 개선하기 위한 제안을 함으로써 은행 소유건물의 관리효율성 제고는 물론 국내 부동산관리 산업의 발전에 도움이 되고자 함이 목적이다.

2. 선행연구 고찰

부동산관리에 관한 선행연구는 두 부문으로 나누어 볼 수 있다. 첫째는 부동산관리가 오피스 빌딩 임대료에 미치는 영향에 관한 연구로써 대부분의 연구 결과가 위탁관리의 효율성을 강조하였다. 둘째는 부동산관리의 문제점 및 대책에 관한 연구로써 오피스빌딩 관리에 있어서의 문제점과 개선방안, 그리고 자산관리회사의 성장 전략 등을 제시하고 있다.

오피스빌딩 임대료에 미치는 영향에 관한 연구로 김재용(2007)은 전문 관리회사에 의한 위탁 관리가 수익의 증대를 가져올 것이라는 위탁관리의 유용론에 대하여 입주자 만족도 조사를 통해 실증분석 하였다. 김태남(2006)은 전문 자산관리 회사에 위탁한 경우 임대료에 (+)의 영향을 주는 것으로 분석하였고, 한정선(2005)은 오피스 임대료에 (+)영향을 주는 변수는 빌딩 연면적, 평당 관리비, 지역, 관리방식이며, 전문 관리회사에 위

탁한 경우 임대료가 더 높다고 주장하였다.

부동산관리의 문제점 및 대책에 관한 연구로써 장무창·이학동(2006)은 중·소형빌딩은 필요한 경우에만 기본적인 시설관리를 위탁하거나, 자체 인력을 통한 임대 및 시설관리만을 하고 있는 상황을 지적하였다. 김용남(2005)은 관리회사의 대형화, 전문자격제도 도입, 전문단체 활성화, 제공 서비스의 확대 등 국내 부동산관리업의 생존전략을 제시하였으며, 윤미숙(2003)은 부동산관리 산업의 발전을 위하여 M&A 확대 및 사업영역 확장, 다양한 서비스 상품의 개발, 부동산관리 시장의 투명성 확대를 주장하였다. 또한 경응수(2001)는 자산관리업 발전을 위한 과제로 자산관리 전문 인력의 양성 및 확보, 선진 정보기술을 이용한 통합 자산관리 시스템 구현, 관리계약 방식의 개선 및 계약기간의 중장기화를 통한 자산관리업체의 경영안정화 필요성을 강조하였다.

II. 부동산 관리시장 현황

1. 국내 부동산 관리시장

2007년 7월1일 기준으로 서울 등 전국 7대 광역시에 소재하는 6층 이상 국내 오피스빌딩 500개 동 표본 조사¹⁾를 통한 국내 부동산 관리시장을 살펴보면 법인소유가 54.4%로 가장 높은 소유비중을 나타내고 있으며, 관리 형태는 직접관리가 42.2%, 전체 위탁 또는 부분 위탁관리 등이 57.2%로 조사되어 위탁관리가 직접관리 비율보

다 높은 것으로 파악되고 있다. 건축년도 현황은 1991-2000년에 건축된 빌딩이 전체표본의 64.2%로 조사되어 이 시기에 본격적으로 오피스빌딩이 공급된 것을 알 수 있다.

외국자본에 대한 부동산시장 개방으로 외국인 토지보유는 2000년까지 연평균 30%가 넘게 증가하였으며, 2002년 이후는 완만히 증가하는 추세다. 또한 2007년 말 외국인이 보유한 토지는 1억9,816만㎡ (198.2km²)이며 금액으로는 27조 5,150억 원(공시지가 기준)에 달하고 있으며, 오피스빌딩의 경우에도 서울소재 5층 이상 오피스빌딩 2,056개동 중에서 외국인의 소유비중은 2007년 8월말 현재 9.4%로 이는 1999년 2.9%에서 대폭 증가한 것으로 나타나고 있다²⁾.

또한 1998년 자산 유동화법, 1999년 주택저당채권 유동화회사법, 2001년 부동산투자회사법, 2004년 간접투자자산 운용업법 제정 등 부동산 간접투자제도의 활성화는 오피스빌딩을 비롯한 간접투자기구의 투자대상이 되는 부동산에 대하여 관리의 중요성을 인식시켜주었으며 전문 관리 회사에 대한 위탁관리를 발전시키는 요인이 되었다. 그중 리츠는 2007년 말 현재 총 18개 회사에 총자산은 4조 538억 원에 달하고 있으며, 2007년 말 부동산펀드 설정잔액은 전년대비 66.4% 대폭 신장된 6조 8,170억 원에 이르고 있다. 앞으로도 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 자본시장통합법)의 시행에 따라 부동산전문 자산운용회사의 자본금요건이 100억 원에서 20억 원으로 대폭 완화되어 부동산상품의 다양화 및 확대가 가능해지며, 현재의 대형 오피스빌딩 중심의 위탁관리가 중소형 빌딩으로 확대될 경우 관리시장

1) 건교부(2008.2)

2) 알투코리아 부동산투자자문(주) (2007.10)

의 규모가 대폭 확대되고 국내 부동산 관리회사의 시장 참여가 가속화 될 것으로 전망된다.

이를 은행 소유건물 측면에서 살펴보면 외국계 선진은행의 경우 80년대 단순 재고관리 수준에서 90년대 중반에는 비용의 효율성 관리수준으로 변화하였고 90년대 중반이후 최근에는 “수익성 관리단계”로 자산관리 시스템 체계를 구현하고 있으며 부동산의 매입/매각, 건물의 임대차 등 시설물 및 부동산의 종합자산관리 추세로 나가고 있다³⁾. 자본시장통합법이 시행되는 2009년부터 국내은행들도 투자은행으로 변신할 것이 예상된다. 이 경우 생산성, 수익성을 고려하지 않은 단순 고정자산으로 인식되었던 부동산도 이제는 자산으로써 부동산 개발, 매입, 신축, 임대운영 등을 통해 수익을 창출할 수 있는 수익용 자산으로 인식의 전환이 예상된다. 이에 따라 안정적이고 고정적인 수익을 창출할 수 있는 부동산 자산관리에 대한 관심이 점점 높아지게 될 것으로 전망

된다.

그동안 부동산 관리시장은 인식부족에 따른 도급제 계약과 인당 계약방식⁴⁾의 관행으로 영세하고 낙후한 업체들이 대거시장에 진입하여 나타난 일반적인 문제점⁵⁾ 이외에도 다음과 같은 문제가 지적된다. 은행소유 부동산 관리측면에서 살펴보면 은행 소유건물 중 여유 공간에 대하여는 임대운영 할 수 있으나 보험회사⁶⁾보다 강한 간접적인 소유 규제인 금융기관의 부수업무 범위에 관한 지침⁷⁾을 준수하여야 한다. 따라서 은행의 경우 이러한 제약으로 연면적이 큰 고층 건물은 신축이나 매입하기 어려웠기에 임차나 부분매입(예1-2층)에 의해 부동산을 보유하고 있다. 또한 이를 운영관리 측면에서 보면 은행 자가 건물의 대부분이 위치에 걸맞지 않게(최 유효이용을 못하는) 작게 지어지고, 주차장도 협소하며, 출입 시간 및 출입문(보안상의 이유로) 제한이 따르고 있다. 이에 따라 입주 기업도 선별되고, 공실에

3) 박영호, (2005) 참조

4) 도급제는 건당 Fee Base대신 일괄 계약형태의 용역계약을 말하며 인당 계약방식이란 관리면적에 따라 용역비를 산출하는 대신 투입되는 인당 인건비를 기준으로 계약하는 형태임

5) 경응수 (2001), p.19

6) 부동산 운영비율(소유한도)에 있어서 부동산(고정자산)은 일시에 보험계약자가 해약을 했을 경우 지급할 수 있는 지급여력으로 인정되며 동 부동산자산의 운영비율은 보험업법 시행령 제50조 2항1호에 의거 총자산의 100분의 15이내임. 또한 부동산 자산운용(임대한도)에 있어서는 보험업법 시행령 제49조 2항에 의거 1.업무시설용 부동산은 연면적의 100분의 10이상을 보험회사가 직접 사용하고 있어야 하며 2.투자사업용부동산은 사회복지사업, 공공성사업과 해외부동산업 등에 한함

7) 은행법 제27조(업무범위), 은행법 시행령 제18조의2(은행업무의 범위), 재정경제부고시 제1998-18 호(은행업무중 부수업무의 범위에 관한 지침) II(금융기관의 부수업무의 범위) 제14호에 의하면 (부동산 임대) “부동산은 다음 각목의 경우를 제외하고는 금융기관이 직접 사용하고 있어야 하며, 임대하고자 하는 부분은 직접 사용면적의 1배 이내일 것”

1) 도시계획, 도시미관 등의 이유로 일정 층수 이상의 신축을 조건으로 건축허가 하는 행정 관청의 건축행정에 따라 불가피하게 건축된 경우

2) 이미 소유 또는 임차하여 사용하는 부동산 중 자산인수, 합병 및 경영합리화를 위한 영업장 폐쇄·축소 등으로 인하여 잉여 부동산이 발생한 경우로서 매각 또는 임차계약 해지 시까지 임대하는 경우

대한 무감각, 건물유지관리 부실 및 실질 내용연수 감소에 따른 건물가치 하락 등 부동산관리 측면에서는 상당히 낙후된 수준으로 운영되어 왔다.

2. 외국 부동산 관리시장

미국의 경우 2007년 말 리츠 시가총액이 3,120억 불(1990년 87억불)에 달하며, 지분형 리츠의 최근 10년간 연평균 수익율은 14.8%로 주식시장의 동기간 연평균 수익률을 상회하고 있다⁸⁾.

일본의 경우에는 1998년 리츠 제도가 도입되면서 2006년 말 일본부동산의 증권화 총액이 7조 8,108억 엔(1997년 616억 엔)에 달하며, 오피스빌딩의 경우 2006년 이후 15-16%대의 건실한 수익율을 유지하고 있다⁹⁾.

부동산 관리시장을 살펴보면, 부동산금융의 발전과 함께 리츠 등 부동산 간접투자기구가 활성화되면서 소유주가 과거 개인에서 불특정 다수의 투자자 그룹으로 바뀌는 등 소유주의 기관화가 가속화 되고 있어 회계의 공시 등 투명성과 객관성이 요구되고 있다. 한편 소유주나 사업자의 투자 패턴도 과거 매각이익 추구에서 보유, 운영에 따르는 이익을 중시하는 쪽으로 변화됨에 따라 부동산관리의 중요성 및 전문성이 부각되며 부동산 관리시장도 확대되기 시작하였다.

변화되는 추세에 따라 부동산관리회사는 고객 중심 마인드와 솔루션에 기반을 둔 자산운영전략을 제시하고, CPM, 빌딩경영 관리사 등 전문 인력 활용을 통해 부동산자산도 경영관리의 관점에

서 관리하고 운영하고자 하는 시도를 하고 있다. 원스탑 서비스의 개념을 도입하고, 과거 오피스빌딩 중심에서 쇼핑 센터, 주상복합건물 등 다양한 대상으로 서비스의 제공을 확대하고 있다. 또한 CAFM이나 MRI 솔루션 등 운영관리 시스템의 과학화를 도모하여 정시보고, 실시간 보고체계를 구축하고 있다. 한편, 중개, 임대, 리모델링 등에 대한 수평적 전략적 제휴강화와 자회사 설립 등을 통한 수직적 통합 등 M&A를 확대하고 있는 것도 알 수 있다¹⁰⁾.

III. 은행 소유건물 현황과 분석

1. 전국은행 보유건물 현황

전국은행 보유건물 현황¹¹⁾을 조사, 분석하여 소유/임차 현황 및 추이 등에 대하여 알아보며, 대상은행 소유건물 현황을 조사, 분석하여 대상은행 소유건물의 특성을 살펴본 후, 이를 통한 은행 소유건물의 관리효율화 방안에 대하여 모색해 보고자 한다.

전국은행의 총 점포현황은 2007년 말 현재 시중은행 7개, 특수은행 5개, 지방은행 6개 등 총 18개 은행으로 지점 6,365개, 출장소 859개 등 총 7,224개에 이르고 있으며 그중 자가 점포 현황은 지점 1,819개, 출장소 39개 등 총 1,858개이다. 자가 점포 소유비율은 25.71%이며, 이를 지

8) www.nareit.com

9) [www.milt.go.jp\(2007\)](http://www.milt.go.jp(2007))

10) 김용남 (2005), pp. 76-78

11) 자료: 전국은행연합회

역별로 살펴보면 자가 점포 비율은 높은 순이 제주(41.67%), 전남(37.43%), 강원(37.16%)이며, 낮은 순은 대구(18.43%), 서울(20.44%), 울산(21.27%)으로 나타나고 있다.

전국은행의 총 점포 추이를 살펴보면 2007년 말 7,224개(06말 6957개, 05말 6589개, 04말 6433개, 03말 6416개, 02말 6321개)로 매년 소폭 증가하고 있다. 반면 자가 점포 추이는 2007년 말 1,858개로(06말 1572, 05말 1727, 04말 1773, 03말 1994, 02말 2130) 2003년-2006년까지 지속적으로 감소하다가 2007년도 증가세로 전환되었으며, 자가 점포 소유 비율 추이도 비슷하게 나타나고 있다.

시중은행의 점포현황은 2007년 말 현재 우리, SC제일, 하나, Kb국민, 외환, 신한, 한국City 등 7개 은행으로, 점포수는 지점 4,224개, 출장소 425개 등 총 점포 4,649개이며, 자가 점포현황은 지점 1,225개, 출장소 37개 등 총 1,263개에 이르고 있다. 그중 서울지역의 총 점포 및 자가 점포 현황은 각각 2,122개(45.64%), 484개(38.32%)로 전국은행의 경우 35.68%, 28.36%보다 높게 나타나고 있다. 이는 시중은행이 특수(지방)은행의 경우와 달리 서울, 경기 등 수도권의 점포비중을(상업마인드) 높이고 있는 것으로 추정되며 기타 현황은 전국은행 현황 및 그 추이와 동일하게 나타나고 있다.

2007년 6월 말 현재 전국은행의 임차점포수는

총 4,609개이며, 임차점포의 m²당 평균 환산보증금은¹²⁾ 3,095천원으로 나타나고 있다. 기타 현황으로 전국은행 임차점포의 평균 사용면적은 점포당 518.96m² (1인당 47.43m²)이며, 점포당 평균인원은 10.94명 (평균임차보증금은 986백만 원)에 달하고 있다. 전국은행 전체점포의 점포당 평균 인원은 12명, 자가 점포의 점포당 평균 취득금액은 2,390백만 원이다.

2. 은행 소유건물 실증분석

1) 표본 분포

2007년 말 기준 6개 은행 소유건물을 대상으로 부분(1-2층 등)소유이거나 은행 100% 자체사용분은 제외하고 실제 여유 공간을 임대하는 영업점 건물 전체를 대상으로 현황을 파악, 분석하였다. 대상은행 소유건물에 대한 현황은 <표 1>에서 보듯이¹³⁾ 위탁관리(계열사)분: 1그룹(A. B은행-102건), 위탁관리(외부)분: 2그룹(C. D은행-97건), 직접관리분: 3그룹(E. F은행-136건)등 6개 은행 335개 건물을 대상으로 하였고, 관련 변수로는 소재지, 연면적, 임대면적, 월임대료, 보증금, m²당 환산보증금, 관리구분(계열사, 외부, 자체), 층수, 준공년도 등이다.

2) 분석 방법 및 결과

본 연구의 분석방법은 특성가격 함수를 이용

12) 상이한 임대기준을 적용하고 있는 각 건물간의 상호 임대료수준 비교를 위해 환산보증금= 보증금+(월 임대료 등/월전환율)의 산식으로 산출하였음. 월임대료 등에는 기준월관리비를 초과하여 수취한 관리비를 포함하였으며, 월전환율은 월임대료를 보증금으로 전환하거나 그 반대의 경우 적용기준이 되는 임대인의 연간 요구 수익율을 12달로 나눈 것임. 2007.11월말 기준 (주)샘스 자체표본에서 산출된 지역별, 규모별 전환율을 사용함 출처: (주)샘스 (2007)

13) 자료구득 가능한 대상 중에서 관리구분에 따른 그룹별로 2개 은행씩 임의 추출 하였으며, 지역별 구분 및 면적별 구간은 분석 편의를 위해 임의 선정하였음

〈표 1〉 그룹별/지역별/연면적별 표본현황

구분/은행별	A	B	1그룹	C	D	2그룹	E	F	3그룹	소계	
서울	500㎡이하	0	0	0	0	1	1	0	0	1	
	1,000㎡이하	2	3	5	0	3	3	3	2	13	
	3,000㎡이하	26	12	38	6	19	25	14	16	93	
	5,000㎡이하	2	1	3	1	3	4	3	2	12	
	10,000㎡이하	1	0	1	0	1	1	1	0	3	
	10,000㎡초과	0	4	4	0	0	0	0	0	4	
	소계	31	20	51	7	27	34	21	20	41	126
수도권	500㎡이하	0	0	0	0	1	0	0	0	1	
	1,000㎡이하	1	0	1	0	0	0	1	3	5	
	3,000㎡이하	5	1	6	1	3	4	1	11	22	
	5,000㎡이하	5	1	6	1	4	5	6	5	22	
	10,000㎡이하	2	1	3	2	1	3	2	1	9	
	10,000㎡초과	0	2	2	0	0	0	0	0	2	
	소계	13	5	18	4	9	13	10	20	30	61
부산	500㎡이하	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1,000㎡이하	1	0	1	0	1	1	1	2	4	
	3,000㎡이하	5	4	9	3	9	12	5	9	35	
	5,000㎡이하	6	0	6	1	2	3	4	4	17	
	10,000㎡이하	2	0	2	0	1	1	2	1	6	
	10,000㎡초과	0	0	0	2	1	3	0	0	3	
	소계	14	4	18	6	14	20	12	15	27	65
대구	500㎡이하	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1,000㎡이하	1	0	1	0	0	0	1	0	2	
	3,000㎡이하	4	0	4	1	5	6	4	1	15	
	5,000㎡이하	2	0	2	2	1	3	3	0	8	
	10,000㎡이하	0	1	1	2	0	2	1	0	4	
	10,000㎡초과	1	0	1	0	0	0	0	0	1	
	소계	8	1	9	5	6	11	9	1	10	30
대전	500㎡이하	0	0	0	0	1	1	0	0	1	
	1,000㎡이하	0	0	0	0	0	0	0	1	1	
	3,000㎡이하	1	2	3	1	1	2	0	2	7	
	5,000㎡이하	0	0	0	1	2	3	2	3	8	
	10,000㎡이하	0	0	0	0	0	0	0	1	1	
	10,000㎡초과	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	소계	1	2	3	2	4	6	2	7	9	18
광주	500㎡이하	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1,000㎡이하	0	0	0	0	0	0	1	3	4	
	3,000㎡이하	1	0	1	5	4	9	4	4	18	
	5,000㎡이하	0	1	1	2	1	3	4	2	10	
	10,000㎡이하	1	0	1	0	0	0	0	0	1	
	10,000㎡초과	0	0	0	0	1	1	0	1	2	
	소계	2	1	3	7	6	13	9	10	19	35
계	500㎡이하	0	0	0	0	3	3	0	0	3	
	1,000㎡이하	5	3	8	0	4	4	7	10	29	
	3,000㎡이하	42	19	61	17	41	58	28	43	190	
	5,000㎡이하	15	3	18	8	13	21	22	16	38	77
	10,000㎡이하	6	2	8	4	3	7	6	3	9	24
	10,000㎡초과	1	6	7	2	2	4	0	1	1	12
	소계	69	33	102	31	66	97	63	73	136	335

한 다중 회귀분석을 실시하여 단위 면적당 환산보증금에 미치는 영향을 분석하였다. 다중 회귀 분석에 있어서는 통계 패키지 프로그램인 SAS를 사용하였으며 종속변수와 독립변수에 자연로그를 취한 값을 입력하여 분석하였다⁴⁾.

분석절차로는 먼저 평균 차이검증을 통해 변수의 유의성을 검정하여 본 후 다음으로 이들 변수의 상관관계를 살펴봄에 다중 공선성 문제를 고려하여 다중 회귀분석을 하여보았다. 평균 차이검증은 2개 이상의 변수에 대한 평균비교로 변수별 관측수가 동일하지 않아 GLM 방법을 사용하여 검증하였다. 은행별, 지역별, 월임대료별, 층수별 변수에 따른 m^2 당 환산보증금 간에 유의한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 이는 관리하는 은행, 지역, 그리고 건물규모에 따라서 m^2 당 환산보증금에 차이가 있는 것을 의미한다.

은행 표본자료 335개를 이용하여 종속변수에는 m^2 당 환산보증금, 독립변수로는 은행구분, 지역, 대지면적, 연면적, 사용면적, 임대면적, 임대율, 월임대료, 보증금, m^2 당 월임대료, 임대관리구분, 준공년도, 층수 등을 이용하여 회귀분석 하였다. 결정계수 R^2 는 0.6740이나, 개별 독립변수들과의 관계를 설명하는 t값은 여러 면에서 만족할 만한 기대치를 보여주지는 못했다.

몇몇 독립변수간의 밀접한 연관성으로 다중 공선성 문제가 발생한 것으로 볼 수 있었다. 예를 들어 대지면적과 연면적, 사용면적, 임대면적, 임대율 등은 서로 간에 밀접한 상관관계에 놓여 있으며, 또한 월임대료와 보증금, m^2 당 월임대료는 서로 밀접한 상관관계에 놓여 있음을 알 수 있었다. 이는 VIF(팽창계수)의 값이 비정상적으

로 나타난 것으로 판단 할 수 있었으며, 또한 임대면적, 준공년도에 대한 회귀분석의 값이 m^2 당 환산보증금에 대하여 음의 부호로 나타나 논리적으로 설명 할 수 없었다.

독립변수 중 임대면적, 보증금, 임대관리구분, 준공년도, 층수에 대하여 다시 회귀분석을 실시한 결과, R^2 는 0.3753, F값은 19.71로 다소 설명력은 떨어지나, 유의 수준 <0.0001이었고 t값 또한 만족스런 수치를 얻을 수 있었다.

<표 2> 특성가격 함수의 다중회귀분석

구분	Estimate	t value	Pr > t	비고
상수	14.68660	2.30	0.0229	
임대면적	-0.10787	-1.48	0.1419	
보증금	0.22493	8.98	<.0001	
관리구분	-0.16963	-3.09	0.0023	
준공년도	-0.00234	-0.70	0.4828	
층수	0.05157	1.90	0.0587	

R^2 : 0.3753 (수정된 R^2 : 0.3563) F값 : 19.71 Pr >F(유의수준) : <.0001

<표 2>에서 보는 바와 같이 독립변수들 중에서 일부 변수제거 후 다중 회귀분석을 실시한 결과 유의수준 5%하에서 보증금(guaranty), 임대관리구분(agent), 층수(hight) 등 3개 변수가 m^2 당 환산보증금에 영향을 주고 있음을 확인할 수 있다. 보증금액이 많을수록 m^2 당 환산보증금에 (+) 영향을 미치고 있으며, 임대관리 구분이 높을수록 (위탁 →자체) m^2 당 환산보증금에 (-) 영향을 미치고, 또한 층수가 높을수록 m^2 당 환산보증금이 증가한다고 할 수 있다.

3) 변수별 실증분석

표본 점포에 대하여 그룹, 연면적, 층수, 지역,

14) 단순 선형회귀분석의 경우보다 자연로그를 취한 후 선형회귀분석을 한 결과가 더 유의하게 나왔기 때문임

그리고 준공년도 별 m²당 환산보증금 현황을 분석 한다. <표 3>에서 보면 2그룹(위탁/외부) > 1그룹(위탁/계열) > 3그룹(자체)으로 나타나며 <표 4>에서 보면 위탁관리(계열사/외부) > 자체관리로 나타나 위탁관리(계열사/외부)가 자체관리보다 효율성이 있는 것으로 나타나고 있다.

<표 3> 그룹별 m²당 환산보증금 현황

(단위: 원)

구분/그룹별	1그룹	2그룹	3그룹	소계
평균	956,216	1,084,211	945,608	996,356

<표 4> 관리구분별 m²당 환산보증금 현황

(단위: 원)

구분/관리구분별	위탁관리 (1,2그룹)	자체관리 (3그룹)	소계
평균	1,028,134	945,608	996,356

<표 5>에서보면 500m²이하 > 1,000m²이하 > 10,000m²초과 > 10,000m²이하 > 5,000m²이하 > 3,000m²이하로 소형(1,000m²이하)이 상당히 양호한 현상을 보이고 있는 것을 제외하면 연면적이 크면 클수록 환산보증금도 높은 것으로 나타나고 있다. 또한 중. 소형건물은(5,000m²이하) 계열사가 규모가 커질수록 (5,000m²초과) 외부의 운영관리가 더욱 효율적인 것으로 나타나고 있다.

<표 6>에서 보면 10층 초과 > 1층 > 6층 ~ 10층 > 4층 ~ 5층 > 2층~3층 로 나타나 1층 건물의 프리미엄 제외 시 층이 높으면 높을수록 환산 보증금도 높은 것으로 나타나고 있다. 또한 중. 저층 건물은(5층 이하) 계열사(위탁)가 규모가 커질수록(6층 이상) 외부(위탁) 운영관리가 더욱 효율적인 것으로 나타나고 있다.

<표 5> 연면적별 m²당 환산보증금 현황

(단위: 원)

구분/은행별	A	B	C	D	E	F	소계
500m ² 이하	0	0	0	2,041,968	0	0	2,041,968
500m ² 초과 ~ 1,000m ² 이하	2,695,719	782,858	0	848,020	720,991	2,340,175	1,408,212
1,000m ² 초과 ~ 3,000m ² 이하	940,101	831,388	641,156	819,496	770,607	940,088	841,311
3,000m ² 초과 ~ 5,000m ² 이하	1,095,131	352,784	699,065	986,242	849,749	999,846	909,319
5,000m ² 초과 ~ 10,000m ² 이하	1,071,849	62,794	1,842,607	1,144,349	1,265,896	879,708	1,148,382
10,000m ² 초과	507,814	1,478,821	1,547,274	1,534,910	0	1,058,529	1,403,667
소계	1,039,132	794,470	1,103,637	1,071,988	896,196	998,198	996,356

<표 6> 층수별 m²당 환산보증금 현황

(단위: 원)

구분/은행별	A	B	C	D	E	F	소계
1층	1,055,624	0	0	-	0	2,176,064	1,674,717
2층~3층	800,359	816,018	571,648	-	651,477	978,650	772,981
4층 ~ 5층	1,156,627	649,486	530,328	-	903,648	947,549	894,918
6층 ~ 10층	853,828	284,294	2,268,438	-	2,168,184	1,120,159	1,334,351
10층 초과	0	1,896,421	2,310,736	-	0	0	2,105,704
기타(테이타무)	1,382,196	0	0	1,071,988	0	0	1,085,629
소계	1,039,132	794,470	1,103,637	1,071,988	896,196	998,198	996,356

지역별로는 수도권 > 서울 > 부산 > 광주 > 대전 > 대구로 나타나나, 개별 은행 간 및 그룹 간에 상관관계가 별로 없고, 위치에 영향을 많이 받는 것으로 탐문되고 있다.

준공년도 별로로는 2000년대 > 1960년대 > 1960년 이전 > 1990년대 > 1970년대 > 1980년대로 나타나 1960년대 전후 건물의 중심 상업지역 입지 등 예외를 제외하면 최근 신축된 건물일수록 환산 보증금이 높은 것으로 나타나고 있다. 이를 은행별, 그룹별로 보면 준공년도에 따른 상관관계는 별로 없고 건물의 상태, 위치에 영향을 받는 것으로 나타나고 있다.

3. 시사점

전국은행 분석결과를 살펴보면 전국은행 자가 점포 비율이 2002년 말 33.59%에서 2006년 말 22.59%로 지속적으로 감소하다가 2007년 말 25.71%로 회복세를 나타내고 있다. 이는 매년 입차에 의한 점포증설 추세를 시사한다. 또한 자가 점포의 경우에는 통폐합, 중복 점포정리 등 구조조정에 따라 지속적인 매각이 이어진 것으로 추정된다. 2007년 6월 말 기준으로 전국은행에서 입차한 임차점포의 m^2 당 평균 환산보증금을 산출하여보면 3,095천원으로 <별표2>에서 보듯이 비교적 높게 나타나고 있으며 이는 임차점포의 위치도 좋지만 층수가 1-2층 등 로얄 층에 따른 입지적 요인에 기인한 것으로 추정되고 있다.

6개 은행 335개 점포를 대상으로 산출한 임대

공간의 m^2 당 평균 환산보증금을 보면 996천원으로 전국은행 임차점포 현황 및 보험회사 임대현황 등과 비교할 때 매우 낮게 나타나고 있다⁵⁾. 이는 보험법상 규제보다 매우 강한 은행법상 자가 사용(면적)기준 규제에 따라 은행들은 대형건물을 소유하기 어려워 건물규모가 주로 중, 소형으로 효율성이 떨어지는 것을 시사하고 있다. 임대 시 임대공간이 자가 사용하는 1-2층을 제외한 비 로얄 층인 입지적 요건도 하나의 원인으로 추정되고 있다.

또한 현황분석결과 나타난 특성은 위탁관리가 자체관리보다, 연면적이 클수록, 층수가 높을수록 m^2 당 환산보증금이 높은 것으로 나타나고 있으나, 지역별 및 준공년도는 m^2 당 환산보증금에 상관관계가 그리 크지 않은 것으로 나타나고 있다.

IV. 결론

본 연구에서는 문헌연구와 실증분석을 통해 은행소유 건물관리의 효율성 제고 방안을 제언한다. 문헌연구로는 부동산 자산관리에 대한 이론적인 고찰, 국내 부동산 관리 시장의 발전과정 및 현황, 부동산 시장의 변화와 전망, 부동산 관리 산업에 대한 문제점 등을 알아보고, 아울러 미국과 일본의 부동산 관리업의 동향을 살펴보았다. 실증분석으로는 전국은행 보유건물 현황을 분석하여 소유/임차 현황 및 추이 등 점포전략에 대하여 알아보고, 그리고 은행 소유건물 중 여유

15) 2007년 말 현재 상위 2개 보험사 135개 점포를 대상으로 산출하여 본 결과 임대공간의 연면적별 m^2 당 평균 환산보증금은 <별표 1>과 같으며, 지역별 m^2 당 평균 환산보증금을 비교하여 보면 <별표 2>와 같음. 아래 <별표 1>을 보면 중, 대형(5000 m^2 초과) 건물수가 대부분을(73%) 차지하고 있으며, 또한 연면적이 크면 클수록 m^2 당 평균 환산보증금이 증가하고 있는 것으로 나타남

공간 임대하는 곳만 대상으로 현황을 파악, SAS 통계 패키지 등을 이용한 분석을 통해 은행소유 건물의 특성을 살펴보았다.

실증분석 결과를 요약하면, 전국은행의 점포추이를 살펴볼 때 주로 입자에 의하여 점포를 증설하여 왔으며, 동 입차점포의 m²당 평균 환산보증금은 3,095천원으로 비교적 높게 나타나고, 6개 은행 335개 표본점포 여유 공간의 임대 시 m²당 평균 환산보증금은 996천원으로 제 III장에서 보듯이 전국은행 입차점포 현황 및 보험회사 임대 현황등과 비교할 때 매우 낮아 관리의 비효율성¹⁶⁾ 문제가 제기되고 있다. 이는 근본적으로 보험회사에 대한 규제보다 훨씬 강력한 은행 소유 건물에 대한 규제가 그 원인이라 할 수 있다.

표본점포의 현황 분석결과 나타난 특성은 위탁관리가 자체관리보다 m²당 환산보증금이 높다는 것이다. 이는 선행연구에서와 같이 위탁관리가 체계화되고 전문적인 관리로 입주민의 만족도

제고에 기여하는 등 관리의 효율성을 나타내고 있는 것으로 보이며, 또한 연면적이 클수록(층수가 높을수록) m²당 환산보증금이 높는데, 대형 관리면적이 규모의 경제에 의한 관리의 효율성을 높일 수 있음을 의미한다. 다만, 중소형건물(5,000m²이하, 5층 이하)은 계열사(위탁)가 다소 관리를 잘하며, 규모가 커질수록(5,000m²이상, 6층 이상) 외부전문회사(위탁)가 관리를 잘하는 것으로 나타나고 있다.

연구 결과를 통해 은행소유건물의 관리 효율성 제고방안을 요약하면 다음과 같다. 첫째, 은행법상 규제된 자가 사용(면적)기준의 완화다. 연면적이 크면 클수록(층수가 높으면 높을수록) 효율성이 높게 나타나고 있다. 최근 세계화, 선진화, 규제 완화 추세 및 동북아 금융허브 추진, 자본시장통합법 시행 예정으로 투자 은행 탄성이 예견 되는 현 시점에서 자가 사용 의무 규제는 완화하거나, 철폐하여 투자용 빌딩 신축, 매입을 가

〈별표 1〉 연면적별 현황

(단위: 원)

연면적/구분	점포수	m ² 당 평균 환산보증금
500m ² 이하	1	499,123
500~1000m ² 이하	7	574,830
1000~3000m ² 이하	15	744,228
3000~5000m ² 이하	14	1,237,544
5000~10,000m ² 이하	45	1,527,091
10,000m ² 초과	53	2,409,093
합계	135	2,188,954

〈별표 2〉 지역별 대상건물별 m²당 평균 환산보증금 비교(2007년 말)

(단위: 원)

지역별/구분	대상은행	보험회사	알투코리아 투자자문	전국은행 입차점포
서울	1,092,645	2,845,948	2,725,200	3,358,178
수도권	1,296,136	1,648,418	-	-
부산	982,233	1,391,894	1,197,570	3,087,379
대구	417,177	1,440,916	1,056,970	2,973,797
대전	599,593	1,549,523	928,790	3,073,255
광주	887,758	1,110,182	1,146,670	2,002,139
소계	996,356	2,188,954	-	3,094,728
비고	6개은행 (335점포)	2개사 (135점포)	오피스마켓트랜드 (2007.12.28)	18개은행 (4,609점포)
특정	소형건물, 3층이상임대 위탁/자체관리	중·대형건물, 임대, 위탁관리	중·대형건물, 임대 주로 위탁관리	중·대형건물, 1-2층임차, 주로위탁관리

16) 단위면적당 환산보증금이 낮은 측면을 고려할 때의 결과임

능하게 함으로써 부동산을 과거의 고정자산 개념이 아닌 투자자산 등 수익형 자산으로 변화시켜야 한다. 둘째, 외부위탁에 의한 관리 확대다. 위탁 관리가 자체관리보다 효율성이 있는¹⁷⁾ 것으로 나타나 부동산관리 전문 업체에 위탁관리를 정형화함으로써 관리의 효율성을 제고하여야 한다. 이는 또한 그동안 관리를 담당했던 은행직원의 핵심 역량 집중에도 많은 도움이 될 것으로 판단된다. 그 이외에도 국내 부동산 관리시장의 효율적인 발전을 위해서는 부동산관리 관련단체가 활성화 되도록 정책적으로 지원하며, 부동산 관리 전문 인력 자격제도를 조속히 도입하여야 한다. 또한 제공 서비스의 확대, 관리 부동산의 다양화, 체계화된 운영 시스템 사용, 정보의 투명화 및 정보체계를 구축하는 등의 내재적 역량을 확충 하고자 하는 부단한 개선 노력과 아울러 대형화, 선진화를 통한 원-스톱 숍(one-stop shop)을 추구하여 규모의 경제에 의한 생산성 향상을 도모 하여야 할 것이다.

본 연구에서는 그동안 선행연구에서 다루어지지 못했던 은행 소유건물에 대한 현황 조사 및 분석을 통하여 위탁관리가 건물관리의 효율성을 높이고 있음을 실증 분석하였다. 또한 은행소유 건물에 대한 소유제한이 건물 관리 비효율성의 주된 요인이지만 이에 대한 관리를 비전문가인 은행직원이 담당함도 효율성을 떨어뜨리는 하나의 요인임을 지적 하고 해결방안으로 은행 소유 건물에 대한 규제완화와 위탁관리 방안을 제시하였다.

본 연구는 은행 소유건물에 대한 현황파악과 분석에 있어서 해당 관리회사의 문서 보안 문제 등으로 인해 일부항목 및 최근자료 구득, 그 정

확성 등에 대하여 다소 애로가 있었다. 또한 지역별, 위치별 임대료 차이를 고려하지 못하고 단순히 지역별(광역권별) 전환율을 적용하여 산출한 m²당 환산보증금 등만으로 비교함으로써 보편, 타당성 등을 유지하지 못한 것이 본 연구의 한계라고 할 수 있다.

향후에는 은행 소유건물에 대한 단순 조사. 분석에서 벗어나, 각 지역별, 위치별 환경 및 시장 현황(인구, 가구, 주택, 경제성장율, 부동산시장, 부동산 수익성분석, 동종 업계현황, 경쟁력 정도 등....)을 정밀분석(추이, 전망)하고 검토하여 은행 점포전략 방안수립의 일환으로 소유/임차방식 기준설정 제시와 또한 이를 영업점별 현황 정밀 분석을 통해 문제점을 파악하고 개선방안 도출에 대한 연구와 노력이 필요하다. 또한 자산으로써 효율성이 떨어지는 건물들에 대하여 부동산금융이나 간접투자기구 등의 기법을 활용하여 매각이나 타 용도 운영방법에 대한 연구도 계속해 나가야 할 것이다.

논문접수일 : 2008년 12월 01일

최종수정일 : 2008년 12월 27일

게재확정일 : 2008년 12월 28일

17) 단위면적당 환산보증금이 높은 측면을 고려할 때의 결과임

참고문헌

1. 건교부, “2007년 오피스·매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계결과 보고서”, 건교부 보도자료, 2008.2
2. 경응수, “자산관리서비스업에 대한 리츠 도입의 영향”, 「감정평가논집」 제11집, 한국감정평가협회, 2001.1
3. 금융감독원 홈페이지, www.fss.or.kr
4. 김용남, “부동산 간접 투자시대에 있어서 국내 부동산 관리회사의 성장전략에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2005
5. 김재용, “부동산관리의 효율성 제고방안에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2007
6. 김태남, “오피스 빌딩의 효율적인 관리에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2006
7. 박영호, “대형은행의 자산관리”, 「월간 빌딩경영」, 사단법인 한국빌딩 경영협회, 2005.5
8. (주)샘스, 「오피스 마케터포트」, 2007년 말
9. 알투코리아 부동산투자자문(주), “서울시 오피스빌딩의 소유주현황 및 이전 분석”, 「오피스 마케터트렌드」, 2007.10
10. 윤미숙, “국내 부동산 관리산업의 발전방향에 대한 연구”, 건국대학교 석사학위 논문, 2003
11. 자산운용협회 홈페이지, www.amak.or.kr
12. 장무창·이학동, “부동산 관리시장의 패러다임 변화와 발전과제”, 「부동산학 연구」 제12집 제1호, 한국부동산 분석학회, 2006
13. 전국은행 연합회 홈페이지, www.kfb.or.kr
14. 한정선, “관리방식에 따른 오피스빌딩 분석”, 건국대학교 석사학위논문, 2005
15. (일)국토 교통성 홈페이지, www.milt.go.jp, “white paper on land and real property”, 2007
16. (일)(사)부동산증권협회 홈페이지, www.ares.or.jp
17. Cel & Associates Inc. 홈페이지, www.celassociates.com
18. IREM 홈페이지, www.irem.org
19. National Association of Real Estate Investment Trusts, USA 홈페이지, www.nareit.com