포트폴리오전략팀 김영각 02-6114-1656 yg.kim@hdsrc.com

부동산 관련 투자아이디어 Series.1

건물관리업, 새로운 비즈니스 모델로 진화 중

SUMMARY

- ✓ 건물관리업은 상주인원의 생활에 편의를 제공하기 위한 서비스 제공업
- ✓ 시장의 변화와 함께 건물관리업은 새로운 수익사업으로 성장 중
- ✓ 국내업체에게 있어 건물관리업은 이제서야 형성되고 있는 시장

수익사업으로 부각 중인 건물관리업

2015년 2분기 오피스텔 공실률은 12.7%

'임대 가능', '임대 문의는 xxx-xxxx' 등 길을 걷다 보면 대형빌딩에 공실관련 현수막이 붙어 있음을 종종 볼 수 있다. 작은 상가의 경우에도 도로와 인접한 1층이 공실로 남아 경기가 좋지 않음을 실감하게 한다. 실제 국토교통부 자료에 의하면 2015년 2분기 오피스 공실률은 12.7%로 전분기 13.5%보다 소폭 회복되었지만 공실률이 높은 상태가 이어지고 있다.

건물주의 '공실'관련 리스크를 줄여주는 건물관리업

건물주 입장에서 비어있는 사무실은 임대료의 손실이다. 이전이라면 "경기가 좋지 않으니 어쩔 수 없지 뭐. 기다리는 수 밖에"라고 생각하며 체념하는 것이 당연했지만, 최근에는 건물관리를 전문으로 하는 업체들이 증가하여 청소, 용역, 경비, 에너지관리 등의 다양한 서비스를 제공하는 것 이외에도, 임대에 대해 일정부분 책임지는 서비스를 제공하며 건물주의 리스크를 줄여주고 있다.

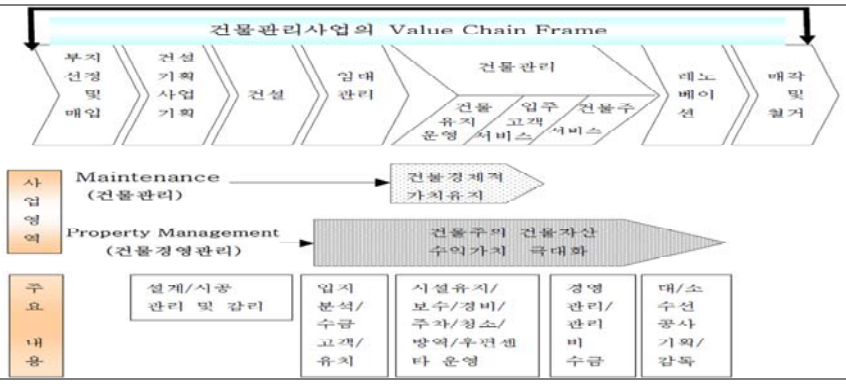
하나의 사업으로서 건물관리업 부각 중

물론 이전에도 건물관리를 하는 업체들이 있었지만 대부분이 영세한 규모의 사업자이거나, 자체 소유 건물에 대한 사옥관리의 개념을 벗어나지 못했음을 감안하면, 비즈니스로서 건물관리업이 부각되고 있음은 한국에 있어서는 시작된지 얼마 지나지 않은 사업이라 할 수 있겠다.

에스원의 '블루에셋'을 비롯 여러 기업의 건물관리업 진출로 시장 확대 기대

지난 8월 후반 에스원은 건물관리를 주력으로 하는 '블루에셋' 서비스를 런칭하였다. 기존 보안관련 서비스뿐만이 아니라 건물 관련 다양한 서비스를 제공하여 향후 부동산 관련 기업으로의 성장 목표를 제시하고 있다. 이외에도 자체 사옥만을 관리하던 업체들이 수익 창출을 위해 축적된 노하우를 바탕으로 건물관리업 진출을 검토하고 있어 동 시장의 확대가 기대된다.

그림 1> 건물관리사업의 Value Chain Frame



자료: 건물관리시장 현황분석(새빛회계법인 2004.11)

건물관리업이란?

건물관리업은 상주인원의 생활에 편의를 제공하기 위한 서비스 제공업

일반적으로 빌딩 등의 건물관리업에 대한 정의는 완공된 건물의 효율적 유지를 위하여 시설물 유지관리, 주차시설관리, 청소관리, 경비보안관리 및 전기 · 수도 등의 기타서비스를 제공하여 건물 상주인원의 생활이 불편하지 않게 지원해주는 서비스를 의미한다.

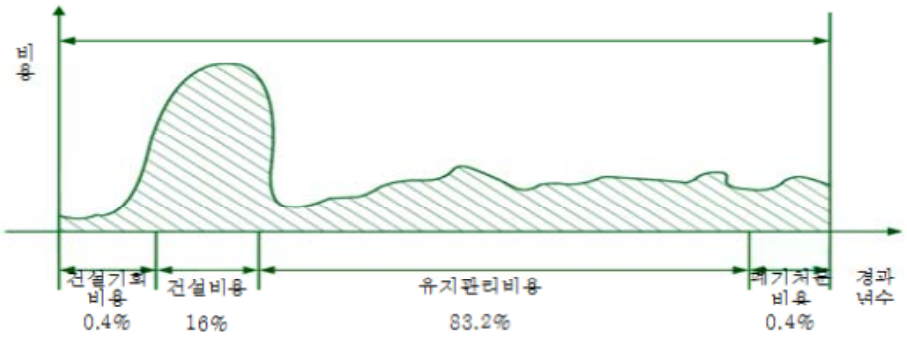
건물관리업의 영역은 임대차서비스 대행 및 수익성 향상 등으로 확장 중

그러나 최근의 건물관리업에 대한 정의는 보다 확장되고 있다. 기존 건물의 유지, 관리를 위한 서비스에 더해 임대차서비스의 대행 및 수익성 향상을 위한 다양한 서비스까지도 건물관리업의 영역으로 추가되었고, 보다 광의로는 건물의 건축 이전부터 건물의 매각 전과정을 대행해주는 것까지 포함되고 있다.

건물을 생애주기비용으로 구분 시 운영관리단계의 구성비율이 83.2%로 가장 높음

자료에 의하면, 1990년대 선진국에서는 이미 건물의 신축에서 폐기에 이르는 전 주기를 생애주기비용(life cycle cost) 개념으로 구분할 정도로 건물관리 시장이 활성화되었다. 특히 각 단계에서 소요되는 비용 중 시공단계와 폐기단계의 16.4% 대비, 운영관리단계의 구성비율이 83.2%를 차지할 정도로 건물의 유지관리에 많은 비용이 소요됨을 인식하고, 건물의 유지관리를 통한 가치 향상에 주목하는 흐름을 보여주고 있다.

그림 2> 빌딩 생애주기비용(life cycle cost)의 구성비



자료: 빌딩관리용역업의 제도 및 경영 발전에 대한 연구(2013.12 최종만)

건물관리업의 분류

건물관리는 건물자산관리라는 측면에서 3가지로 구분

건물관리는 건물자산관리라는 측면에서 건물자산경영관리(AM; asset management)와 건물자산운영관리(PM; property management), 건물시설관리(FM; facility management)의 3가지로 구분할 수 있다.

건물자산경영관리(AM)는 건물에 대한 총괄적인 수익모델을 수립하는 관리

첫째, 건물자산경영관리(AM)는 건물의 매입, 매각에 대한 투자의사결정과 자금조달 등 해당 건물에 대한 총괄적인 수익모델을 수립하는 관리로서, 장기적이고 안정적인 수익 기반 확보 및 가치상승을 위한 장기전략 등을 제시한다. 은행, 연기금, REITs, 자산관리공사, 대기업 등이 동 시장에 참여하고 있으며, 국내업체보다는 외국계투자사들이 진출해 있다.

건물자산운영관리(PM)는 건물에 대한 효율적 관리 통한 수익관리를 추구

둘째, 건물자산운영관리(PM)는 건물에 대한 효율적인 관리와 임대수익의 극대화, 비용 경비의 극소화를 통한 수익관리를 추구한다. 외국계 전문기업인 CBRE 등을 비롯하여 국내 기업인 메이트 플러스, 교보리얼코, 신영 등이 주축이 되어 서비스를 제공하고 있다.

건물시설관리(FM)는 청소, 경비, 주차 등의 서비스를

셋째, 건물시설관리(FM)는 시설물에 대한 물리적인 유지 관리를 의미한다. 즉 쾌적한 환경 조성을 위한 청소위생관리를 비롯하여 경비/주차관리, 설비보전관리, 시설관리 등의 서비스를 제

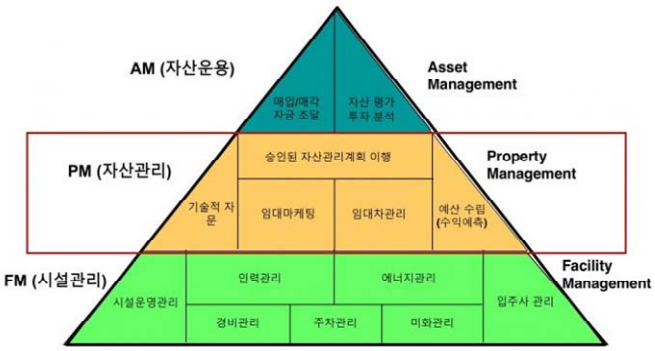
제공하는 기본적인 시설 관리

공하는 것으로 국내업체 대부분이 동 영역에 머무르고 있는 상황이다.

국내업체들은 아직 FM에 주력하고 있으나 향후 PM, AM으로 영역 확대를 기대

국내업체들은 향후 건물시설관리(FM)에서 벗어나 건물자산운영관리(PM)와 건물자산경영관리(AM)로의 영역확대를 목표로 하고 있다. 그러나 아직 선진업체와의 비교시 경쟁력 차이가 있어 상위 영역으로의 진출에는 시간이 소요될 것으로 전망된다.

그림 3> 부동산 관리의 3주체: AM, PM, FM



자료: 인터넷(글로벌PMC)

건물관리 선진국인 미국 건물관리업의 발전 흐름

'빌딩관리용역의 제도 및 경영발전에 관한 연구'(최종만) 논문에서는 미국 건물관리업의 발전과정에 대해 아래와 같이 구분하고 있다.

1920년대 건물관리에 대한 초보적인 위탁관리 시작

1920년대 미국에서는 기업의 급속한 사업확장으로 사무실 임대수요가 증가하며 소유주에 의한 관리에서 위탁관리로 변화가 시작되었고, 1960년대부터는 대규모 부동산 개발에 따른 물량 공급 확대가 나타났다.

1980년대 불황을 거치며 위탁시장이 활성화되어 부동산 자산관리 발전기 도래

1980년대 후반기에는 미국경제가 불황에 직면하여 부실부동산의 처리 및 관리가 중요한 문제로 부각되었으며, 소유주 관리에서 민간 위탁으로 본격적으로 전환되는 부동산 자산관리의 발전기가 도래하였다.

1990년대 부동산 리츠의 증가 및 부동산관리 회사 대거 등장

1990년대 경제호황기에 진입하며 임대료 및 자산가치의 급격한 상승이 나타났고, 부동산시장에서 REITs가 71년 31개사에서 90년대 150여개사로 크게 증가하였다. 또한 자산관리회사와 임대전문회사들의 공격적인 M&A가 진행되며 대형화 과정이 진행되었고, 2010년 기준 부동산관리업을 영위하는 회사는 약 22만개에 이르는 것으로 조사되었다.

현재 미국에서도 주요 대형사가 건물관리 시장을 주도

그러나 22만개 이상의 관련 기업들 중 6만개의 회사는 지역 중개업자이고, 5만개의 회사 정도만이 제3자 자산관리 서비스를 제공하고 있을뿐, 나머지 11만개의 회사는 주거 및 비주거 부동산의 소유주이면서 관리자형태로 운영되고 있다. 실제 몇몇 대형회사들만 매출 규모가 상당한 수준일 뿐, 대부분 회사는 연간 1천만 달러 이하의 매출로 규모가 영세한 상황이다.

그림 4> 주식시장에 상장된 미국 주요 자산관리 기업

Name	시가총액 (만$)	매출액 (만$)				영업이익 (만$)			
		12	13	14	15 (F)	12	13	14	15 (F)
CBRE 그룹(CBRE Group)	11454.7	6514.1	7184.8	9049.9	10417.4	631.3	756.0	757.4	1015.9
존스 랭 라살(Jones Lang LaSalle)	6757.5	3932.8	4461.6	5429.6	5898.6	304.0	356.3	488.4	551.1
제너럴 그로스 프로퍼티(General Growth Properties)	24125.3	2511.9	2596.7	2535.6	2386.6	-517.4	73.4	242.2	1296.7
프로로지스(Prologis)	21845.6	2006.0	1750.5	1760.8	1852.2	-50.8	-74.9	10.9	743.8
퍼스트서비스(Colliers International Group)	1510.9	2305.5	2343.6	2714.3	1756.3	94.7	119.0	146.3	110.1
킴코리얼티(Kimco Realty)	10675.4	932.3	946.7	993.9	1138.2	79.5	103.0	152.7	417.8
마커스 & 밀리첼(Marcus & Millichap)	1766.7	385.7	435.9	572.2	709.0	49.0	21.3	83.0	119.4
포레스타 그룹(Forestar Group)	480.7	172.6	331.1	306.8	237.4	-7.4	24.6	3.1	28.1

자료: 블룸버그, 현대증권

주) 2015년 예상매출 기준으로 정렬

국내 건물관리업의 성장이 기대되는 이유

98년 IMF 당시 국내기업들은 사옥과 수익용 건물을 급매물로 시장에 출회

지난 1998년 IMF체제로의 진입은 국내기업들에게 많은 변화를 요구하였다. IMF측에서는 기업의 재무구조 개선을 위해 할 수 있는 것은 모두 다 하라는 요구를 하였고, 기업들은 자가소유 건물이나 수익사업을 위해 건설하던 건물들을 급매물로 시장에 내놓을 수밖에 없었다.

당시 외국계투자사는 헐값에 주요 건물들을 구입

싱가포르투자청, 론스타, 모건스탠리, 골드만삭스 등의 외국계투자사는 국내 기업들이 내놓은 건물들을 헐값에 구매하였고, 이에 서울파이낸스센타, 서울시티타워, 스타타워 등 많은 건물의 소유권이 이전되었다.

외국계투자사들의 건물 구입은 투자목적용이 89%

그러나 외국계투자사들의 건물 구입 목적은 구매한 건물을 국내시장에서의 영업을 위한 실사용 목적으로 이용하기 보다는, 향후 국내시장이 안정되어 가치 상승에 따른 적정가격 매각이 가능할 것이란 투자 목적용의 매입이 많았다. 실제 1998년 이후 2002년까지 외국계투자사의 실사용 구입은 11%, 나머지 89%는 투자목적용으로 구분될 정도였다.

건물관리를 위한 국내업체의 역량 한계로 대부분 외국계 건물의 관리는 외국계에서 담당

또한 외국계투자사들은 건물 관리를 해외기업인 CBRE 등의 건물관리 전문업체에 위탁하여 건물 가치 상승에 심혈을 기울였다. 당시 국내 기업 중에는 자체 사옥이나 그룹 소유 건물관리 외에 다른 건물 관리에 관심을 둔 기업이 많지 않았고, 실제 관리 능력 측면에서도 해외기업에 비해 뒤떨어져 외국계로 넘어간 건물의 관리는 대부분 외국계 업체의 차지가 되었다.

최근 건물관리업을 수익사업으로 인식한 국내기업들이 시장 진입 중

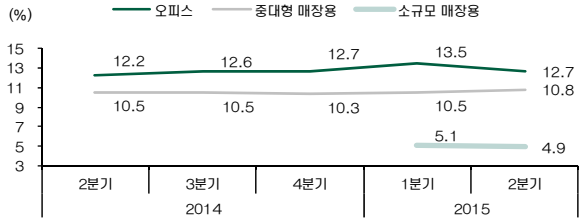
시간의 흐름과 함께 이제는 국내기업들도 건물관리업에 관심을 기울이고 있다. 자체 사옥 관리를 통해 건물관리의 노하우를 획득하였고, 건물 관리에 따른 수수료 수입이 안정적이란 측면에서 건물관리업을 하나의 수익사업으로 인식하기 시작한 것이다.

수의계약이 대부분이었던 중소형건물도 전문 건물관리업체로의 위탁관리 증가

더하여 수의계약이 대부분인 중소형건물 관리에 있어서도 변화가 나타나고 있다. 기존 중소형 건물의 관리는 대부분 건물주 본인이 직접 관리하거나, 일부 용역업체와 계약을 맺어 청소, 경비, 건물관리 등을 1~3년 기간으로 위탁하였지만, 최근에는 전문 건물관리업체로의 위탁이 증가하는 추세로써 건물관리업이 하나의 사업으로 영역이 확장되고 있다.

그림 5> 임대수요 부진으로 오피스 공실률 12.7% 기록

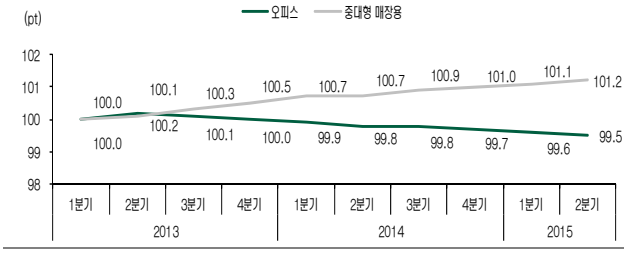
	2014			2015		전기대비	전년동기대비
	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기		
오피스	12.2	12.6	12.7	13.5	12.7	-0.8	0.5
중대형 매장용	10.5	10.5	10.3	10.5	10.8	0.3	0.3
소규모 매장용				5.1	4.9	-0.1	-



자료: 국토교통부(2015.7.29), 현대증권

그림 6> 오피스 임대료의 하락세 지속

	2013				2014				2015		전기대비	전년동기대비
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기		
오피스	100.0	100.2	100.1	100.0	99.9	99.8	99.8	99.7	99.6	99.5	-0.1%	-0.3%
중대형 매장용	100.0	100.1	100.3	100.5	100.7	100.7	100.9	101.0	101.1	101.2	0.1%	0.5%



자료: 국토교통부(2015.7.29), 현대증권

시장의 변화와 함께 건물관리업도 하나의 수익사업으로 성장 중

부동산 시장의 패러다임이 시세차익에서 임대수익 확보로 변화

부동산 시장의 패러다임이 시세차익에서 임대수익 확보로 변화하고 있다. 저금리의 지속으로 투자 대상이 축소되며 수익률에 대한 인식이 변화하고 있고, 인구구조의 고령화와 경제성장에 대한 의구심이 확산되며 건물 구입을 통한 시세차익 보다는, 안정적인 임대수익 확보에 대한 관심이 높아지고 있다.

경기회복에 대한 불안감으로 대형 건물 등의 공실률 높은 상황

상반기 메르스 발생은 국내 경기를 더욱 어렵게 하였다. 점차 개선되는 흐름을 보여주고 있지만 본격적인 경기회복에 대해서는 아직 불안한 시각이 많은 것이 사실이다. 기존 대형 건물 곳곳에 '임대가능'이라는 현수막이 없어지지 않고 있다.

1분기대비 소폭 회복되었으나 2015년 2분기 공실률은 12.7% 기록

비록 2015년 1분기 13.5%에서 2분기 12.7%로 오피스빌딩의 공실률이 축소된 것으로 조사되었지만, 신축 건물이 계속 나오고 있는 반면 경제 상황의 뚜렷한 개선세가 나타나지 않아 공실률의 10% 이하 진입은 쉽지 않아 보인다.

건물주의 낮아진 연령대와 본인의 일 유지를 위해 건물관리를 위탁하는 추세

최근 건물주의 연령대가 상속 · 증여 등으로 낮아지고 있고 본인의 주업이 있는 경우가 많아 건물 관리에 신경을 쓰지 못한다고 한다. 이에 건물관리 업자에게 일정한 수수료를 제공하고 전반적인 건물 관리를 위탁하려는 움직임이 증가하고 있다.

외국계 보유 건물의 국내업체 재인수로 국내기업들의 건물관리업 진출 증가

또한 외국계투자사가 보유했던 건물에 대한 국내 기업의 재인수가 증가하여 외국계 건물관리업체를 대신해 건물관리 서비스를 제공하며, 수익사업으로서 건물관리업에 진출하고자 하는 기업들도 증가하고 있다.

국내업체들의 건물관리 역량이 부족한 것은 사실이나 충분히 극복 가능할 것

아직 해외기업과 비교할 때 국내업체들의 건물관리 역량이 부족하여 건물시설관리(FM) 수준에 머무르고 있음은 한계이나, 오랜 기간 자체 사옥 관리 등을 통해 쌓인 노하우를 바탕으로 역량 차를 극복해 나갈 것으로 기대된다.

에스원은 '블루에셋'이란 이름으로 건물관리 서비스 런칭하였고, 다양한 기업들의 참여가 기대

지난 8월 후반 에스원은 '블루에셋'이란 이름의 건물관리 서비스를 런칭하였다. 건물관리업에 대한 긍정적 시각과 새로운 수익사업으로서의 가능성을 보고 건물관리업 진출을 발표한 것으로 추정된다. 에스원 이외에도 다양한 기업들이 동 시장에 참여하고 있거나 참여할 예정으로, 국내 업체에게 있어 건물관리업은 이제서야 형성되는 시장으로 보여진다.

그림 7> 국내 빌딩 등의 건물관리업을 영위하는 기업

회원사	경영대상건물	2014년 매출액(억원)	영업이익	당기순이익	회원사	경영대상건물	2014년 매출액(억원)	영업이익	당기순이익
현대엔지니어링(주)	현대자동차 양재사옥 외	56,891	4,083	3,149	(주)코엑스	COEX, 무역센타	544	1	5
(주)서브원	LG그룹 빌딩 외	45,522	1,284	834	(주)동우유니온	상공회의소,전문건설회관 외	494	7	8
(주)에스원	**삼성그룹 외**	**17,183**	**1,723**	**1,186**	㈜세안텍스	여의도 롯데캐슬 아이비, 분당 파빌리온	480	19	14
(주)에스텍시스템	지파이브 센트럴프라자빌딩 외	3,155	120	56	(주)신영에셋	컨설팅·투자자문 서비스	390	11	2
(주)케이티에스테이트		2,803	187	230	㈜하이이노서비스	수원 하이파킹 외	379	52	13
㈜한화 63시티	63빌딩 외	1,661	36	26	(주)한덕엔지니어링	서초 동아타워	369	11	9
(주)우리피앤에스	우리은행 본점 외	1,344	88	71	(주)휴:콥	롯데호텔 서울점 외	364	12	10
㈜포스메이트	포스코그룹,포스코센터 외	1,322	91	98	백상기업㈜		347	17	13
(주)에이디티캡스	캡스 삼성동 본사 사옥	1,318	310	269	㈜월드와이드써비스코리아	강남역 아이파크오피스텔 외	232	1	1
현대씨앤알㈜	현대해상 외	1,315	45	57	(주)차케어스		202	10	7
㈜두잉씨앤에스		973	54	40	이마산업(주)	이마빌딩	183	55	49
㈜프로에스콤	LG트윈타워 외	808	8	9	미래에셋컨설팅㈜	미래에셋생명 빌딩 외	176	-2.0	19
㈜엠오디	코오롱 그룹 건물	785	33	-82.0	GS파크24㈜		155	2	4
(주)아이비에스인더스트리	SIFC 외	777	12	12	(주)화성관리공사	쌍용관련 빌딩 외	142	1	1
한국도심공항(주)	도심공항터미널	562	109	93	교보리얼코㈜	교보생명 빌딩 외	100	32	30
동우공영(주)	대우관련빌딩, 정부3청사 외	557	6	11	영화기업(주)	이화산업, 영화기업 관련빌딩	73	9	3

자료: 한국빌딩경영협회 법인회원사 현황(2015.10), 전자공시시스템, 현대증권

주1) 한국빌딩경영협회 64개 회원사 중 전자공시에 매출 등의 자료가 있는 기업 32개사를 선정하여 2014년 매출액기준 정렬

주2) 에스원 제외 나머지 기업은 모두 비상장사

투자자 고지사항

종목명	담당자	담당자 주식보유	채무이행 보증	1% 이상 보유여부	계열사 관계	자기주식 취득처분	ELW 발행	유동성 공급자	기타 이해관계
해당사항 없음									

■ 당사는 동 조사분석자료를 기관투자가 또는 제 3자에게 제공한 사실이 없습니다.

■ 작성자는 본 조사분석자료에 게재된 내용들이 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 신의성실하게 작성되었음을 확인합니다.

이 보고서는 고객들에게 투자에 관한 정보를 제공할 목적으로 작성된 것이며 특정 증권의 매매와 관련한 권고를 제공하기 위한 것은 아닙니다. 이 보고서의 내용은 당사가 신뢰할 만 하다고 판단하는 자료와 정보에 근거하여 만들어진 것이지만 그 정확성이나 완전성을 당사가 보증하는 것은 아니며 따라서 그에 의존하여 투자 결정을 내려서는 안될 것입니다. 이 보고서에 포함된 의견이나 전망은 해당일 당시 당사의 전문적인 판단을 반영하는 것이며 통지 없이 변경될 수 있습니다. 당사는 이 보고서의 내용에 의존하여 행해진 누구의 어떠한 행위로부터 발생하는 결과에 대해서도 책임을 지지 않습니다. 이 보고서는 투자에 관해 전문적인 경험을 가진 분들을 위한 자료이며 증권매도의 청약이나 매수 청약의 유인을 구성하지 않습니다.
이 보고서는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다. 이 보고서는 당사의 동의 없이 어떤 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형할 수 없습니다. 이 보고서는 학술적 목적으로 작성된 것이 아니므로, 학술논문 등에 학술적인 목적으로 인용하려는 경우에는 당사에게 먼저 통보하여 당사의 동의를 얻으시기 바랍니다.