



IREM 해외 지부 회원: 주택 연합, 콘도, 그리고 계획 개발의 기회와 도전에 대해 발표

일본

일본은 지진 발생의 위험 때문에 역사적으로 고층 콘도 건축을 금지시켜 왔다. 그러다가, 1960년대, 지진 충격을 견딜 수 있는 건축 설계가 개발되어 고층 콘도 건축이 허용되었다. 이에 따른 건축 열기와 더불어, 수많은 관리 회사들이 부동산 시장에 뛰어들어 현재 일본의 콘도 시장 형성은 물론 관련 법규 제정에 크게 기여하였다. 그러나 최근 몇 년 동안 지속되고 있는 불경기로 인한 주택 시장의 붕괴로 콘도 관리 회사들도 심각한 경쟁 상태에 돌입하였다. 현재와 같은 소수 독점인 시장에서는 대형 회사라 할지라도 그중 단지 몇 퍼센트만이 살아남을 것으로 전망된다. 이러한 도전에 직면한 우리 회사는 노인 주택 시장에 중점을 두는 한편, 전등 교환이나 택시 불러 주기, 그리고 수리 요청에 대한 신속한 대응 등 우리가 할 수 있는 모든 고객 서비스의 수준을 향상 시킴으로써 이러한 도전을 타개해 나가고 있다. 최고의 자질을 갖춘 직원 양성을 위해 회사 내에 필요한 설비와 프로그램도 갖추었다.



Akihiro Shingu, CPM



Osamu Tokunaga



Daisuke Ohmori



Junichi Hata

아키히로 신구 (Akihiro Shingu), CPM 오사무 토쿠나가, 다이슈케 오모리 & 주니치 하타(Osamu Tokunaga, Daisuke Ohmori and Junichi Hata)아나부키 주택 서비스 회사(Anabuki Housing Service, Inc.)일본, 타카마추

캐나다

주택 시장 붕괴라는 대형 사고를 모면한
캘거리의 콘도 매니지먼트 시장은
지난 몇 년 동안 계속 호황을 누렸다.
인구가 계속 늘어났을 뿐 아니라, 처음 주택을
사려는 사람들은 물론 투자가나 은퇴자들이
모두 콘도 매입을 우선적으로 고려하고 있기
때문이다. 캘거리에는 유능한 부동산 관리사에 대한 수요가 꽤 높지만,
부동산 관리와 시장에 대한 지식과 기회를 인식하고 있는 관리사가
부족하다는 것이 문제점으로 지적되고 있다. 캐나다의 어떤 지역은
부동산 관련 규약이나 절차가 까다롭다. 그리고 이를 개선시켜 나가기
위한 로비스트, 즉 부동산 시장을 대변할 전문 로비스트도 부족하다.
캐나다에서의 부동산 비즈니스 전문가 즉, 부동산 관리사들에 대한
전망은 매우 밝다고 확신한다. 부동산 관리사들을 연수시키고 홍보하는
IREM의 지원으로 시장에서의 우리의 가시성은 계속 향상될 것이다.



Saadat Keshavjee, CPM

사다트(Saadat Keshavjee), CPM, CMOC Amhurst Property Management, Ltd.캘거리, 알버타, 캐나다

브라질

브라질의 경우, 여러 개인이나 회사들이 공동으로 지역을 개발하는
것이 대세이다. 특히, 고층 건물로 주택 문제를 해결해야 하는 대도시인
경우는 더욱 그러하다. 상파울루의 경우, 주상 복합형 콘도에
거주하거나 일하는 사람들은 거의 600만명에 이른다. 브라질에서는
메가콘도(mega-condo) 개발이 유행이다. 메가콘도는 대형 콘도
건물과 호텔, 쇼핑 센터, 개인 클럽, 리조트, 공원 그리고 심지어 생태 및 환경
공원 등의 부대 시설을 갖춘 대형 단지를 말한다. 메가콘도 관리는
쉽지 않다. 왜냐하면 메가콘도 자체로서의 재정 자산 가치를 유지하기 위한
관리 팀 이외에도 최고 수준의 운영 및 고객 서비스를 위한 팀이 보장되어야
하기 때문이다. 메가콘도 내의 공간을 효율적으로 관리하기 위해 공간의 효율
특성에 따라 관리한다. 이러한 관리 방법은 효율성이나 소유주들의
참여라는 측면에서는 긍정적이지만 기존 경계는 더욱 심화되고 있다.
메가콘도의 성공적인 관리를 위해서는 많은 전문 분야에 걸친 접근 방법이 요
즉, 브라질 부동산 관리사들은 브라질 법규에 대한 지식은 물론, 부동산 운용 및
행정을 위한 기술도 갖추는 것이 중요하다. 성공적인 메가콘도 관리에 있어
또다른 중요한 사항은 건물 디자인에서부터 개발에 이르는 모든
요소들을 관장할 전문 팀을 구성하는 것이라 할 수 있다.



Fernanda Lisboa, CPM



Marco Gubeissi, CPM, ARM

헬르난도 리스보아(Fernanda Lisboa), CPM Advocacia Bushatsky SECOV I-SP, 상파울루, 브라질
마르코 구베이씨(Marco Gubeissi), CPM, ARM Verti Administracao e Assessor, 상파울루, 브라질

IREM 2011 인터내셔널 포럼

상기 내용들은 미국, 플로리다, 올랜도에서 개최되었던 IREM iCon 2010 국제 비즈니스 포럼에 참석한 해외
지부 회원들이 발표한 내용들입니다. 국제 비즈니스 포럼은 IREM 회합(봄과 가을에 개최)의 일부입니다.

컨퍼런스 참가자들은 누구나 이 포럼에 참석할 수 있지만, 해외 지부 회원들에게는 자신의 경험과 성공 사례들을 공유할 수 있는 기회이기도 합니다.

IREM 국제 프로그램에 대한 상세한 정보는 www.irem.org/international을 참조해 주십시오.