

# 오피스 소유자 유형별 관리비용 차이에 관한 연구\*

A Study on the Management Expenses Difference by the Office Owner

양 영 준\*\* · 임 병 준\*\*\*

Yang, Young Jun · Rhim, Byeong Jun

---

## 目次

---

- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| I. 서론              | III. 소유자 유형별 관리비용 차이 분석 |
| 1. 연구배경과 목적        | 1. 자료 및 가설              |
| 2. 연구범위와 방법        | 2. 실증분석 결과              |
| II. 이론적 고찰         | IV. 결론                  |
| 1. 부동산 관리에 관한 이론연구 | <abstract>              |
| 2. 선행연구의 고찰        | <참고문헌>                  |

---

## ABSTRACT

---

### 1. CONTENTS

#### (1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to find the difference in the management expenses in accordance with the types of ownership of office.

#### (2) RESEARCH METHOD

In this study, I have surveyed management expenses of 117 offices from 2008 to 2010 by classifying the office owner types into large corporates and investment instruments. I analyzed the difference of management expenses by owner types through testing single regression model by setting management as a dependent variable and owner type as an independent variable, and the t-test, nonparametric statistics technique Mann-Whitney U test .

---

\* 본 연구는 2011학년도 한성대학교 연구년 연구비 지원과제임

\*\* 주 저 자 : 한성대학교 경제·부동산학과 박사과정, mr9839@naver.com

\*\*\* 교신저자 : 한성대학교 부동산학과 교수, 경제학박사, bjrhim@hansung.ac.kr

▷ 접수일(2012년 11월 23일), 수정일(1차: 2012년 12월 3일), 게재확정일(2012년 12월 13일)

### (3) RESEARCH FINDINGS

In the results of this study, large corporations were found to be spending more in terms of the management expenses as compared to investment instruments. This was analyzed to be attributable to large corporates-- in managing the buildings they own-- spending more man power than the investment instruments.

## 2. RESULTS

As a result, large corporates expenses more management expenses by hiring more man power for the investment instruments, however, it is hard to decide which type manages its management expenses more efficiently and effectively. It would be possible to suggest the suitable level of management expenses after analyzing how the differences of management expenses of each type affects tenant satisfaction and return.

## 3. KEY WORDS

- management expenses, REITs, Real Estate Activities, Real Estate Property Management, office
- 관리비용, 리츠, 부동산업, 부동산 관리업, 오피스

## I. 서 론

### 1. 연구배경과 목적

1997년 국제통화기금(International Monetary Fund, 이하 IMF)으로 부터 국제금융을 받은 이후 외국인의 부동산 소유규제가 완화되면서 부동산 시장에 외국계 자산관리회사가 등장하고 선진 부동산 관리기법이 도입되었다.

2002년에는 국민이 부동산에 대한 간접 투자 기회를 제공하고 기업들의 보유 부동산 유동화를 통해 구조조정을 촉진시키기 위해 부동산투자회사(Real Estate Investment Trusts, 이하, REITs)<sup>1)</sup>가 도입되었고, 2004년에는 자금을 모집하여 부동산, 부동산 관련 채권 등에 투자하여 운용함으로써 운용수익을 투자자에게 배분하는 부동산 펀드가 도입되었다.

인구와 소득의 성장둔화는 장기적으로 부동산 가격 안정요인으로 작용<sup>2)</sup>할 것이며, 부

1) REITs제도는 다수의 투자자로부터 자금을 모아서 부동산 소유지분(real estate equity ownership)이나 주택저당담보증권(mortgage backed securities)에 투자하거나 부동산 관련 대출(mortgage loan) 등으로 운영하여 얻은 수익을 투자자에게 되돌려 주는 제도이다. (권호근·이창석, "부동산투자회사(REITs)제도의 이론적 접근과 전망", 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제41집, pp.109~122.)

2) 김순덕·이창석, "부동산 시장 변화에 따른 부동산 광고의 과제", 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제41집, pp.80~93.

동산(특히 오피스)이 과거 10%대의 높은 수익률<sup>3)</sup>을 기대하기는 점점 어려워질 것으로 예상된다.

이에 따라 부동산 관리비용에 대한 연구가 확대된다면 부동산 소유자들은 소유 부동산에 대한 관리비용의 적정성을 판단할 수 있으며 부동산 투자자들은 부동산 투자시 해당 부동산을 관리하는데 지출될 비용을 합리적으로 예측할 수 있어 관리 및 투자의 주요 의사결정 수단으로 활용할 수 있을 것이다.

더불어 2002년 첫 상품을 출시한 REITs는 지속적으로 성장하여 2011년 7월말 현재 운영중인 REITs는 64개, 운영자산은 7조4천억원에 이르며 운영자산 중 오피스의 비중은 62% 수준인 4조 6천억원에 달하며, 부동산펀드의 총 자산도 꾸준히 증가하고 있다.<sup>4)</sup>

REITs나 부동산펀드(이하 투자기구)에 대해서도 수익률, 활성화방안, 제도 개선 등에 대해 다양한 연구가 진행되었지만 관리비용에 대한 연구는 없는 편이다. 첫 상품을 출시한 지 10년이 지난 시점에서 REITs나 부동산펀드의 관리비용에 대한 분석은 시의성 있는 연구라 판단된다.

따라서 본 연구에서는 오피스 관리비용을 조사하여 부동산 소유자를 일반 대기업과 투자기구로 분류한 후 소유자 유형에 따라 관리비용에 차이가 있는지를 살펴보고자 한다.

## 2. 연구범위와 방법

본 연구에서는 부동산을 오피스<sup>5)</sup>로 한정

하였다. 그 이유는 오피스가 포함된 상업용 건축물이 우리나라 건축물 중에서 주거용 건축물 다음으로 큰 비중<sup>6)</sup>을 차지하고 있으며 상업용 건축물 중에서 오피스가 여타 부동산에 비해 관리비용에 대한 체계가 잘 정립되어 있고 국내 부동산관리회사들을 통해 관리비용 데이터를 수집할 수 있기 때문이다.

연구방법으로는 관리비용을 종속변수로 하고 오피스 소유자의 유형을 독립변수로 더미변수화하여 회귀분석을 실시하고, t검정 또는 Mann-Whitney U 검정<sup>7)</sup>을 이용하여 평균 분석을 통해 오피스 소유자 유형에 따라 관리비용 등에 유의한 차이가 있는지를 분석한다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. II장에서는 부동산관리업과 관리비용에 대한 이론을 살펴보고 관리비용에 관한 선행연구를 고찰한다. III장에서는 오피스의 소유자 유형에 따른 관리비용, 관리인원 및 FM(facility management) 직접비의 차이를 실증분석하고 IV장에서는 본 연구의 결과를 요약하고 정리한다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 부동산 관리에 관한 이론연구

본 절에서는 부동산 관리업의 유형과 성장추이를 살펴보고 부동산 관리비용의 개념에 대해 살펴본다.

3) 전국 오피스의 투자수익률은 2002년 12.15%를 기록한 후 8.53%에서 11.81%를 보였다. 2008년에 13.74%를 시현한 후 2009년에는 급격히 하락한 4.77%를 시현하였고, 2010년 6.86%, 2011년 6.97%를 기록하였다. (국토해양부, "오피스·매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 결과보고서, 2003~2012, 각 호.)

4) 코람코자산신탁, "KORAMCO Market Review", No.40, p.6.

5) 국립국어원, 2004년 신어, 서울:성진문화사, 2004, p.275에서는 오피스(office)를 오피스 빌딩(office building)과 같은 의미로 보고 있으며 본 연구에서도 오피스 빌딩을 오피스로 표현한다.

6) 국토해양부 국토해양통계누리의 건축물 통계에 의하면 2011년 말 기준으로 전국의 건축물은 6백70만여 동이며 그 중 오피스가 포함되는 상업용 건축물은 1백10만여 동으로 전국 건축물의 17% 수준이다.

7) Mann-Whitney U 검정은 두 집단의 분포가 동일한지를 조사하는 기법으로 두 집단의 관측치가 통합이 되고 크기 순으로 순위가 부여된다. 두 관측치의 값이 동일하면 가운데 순위가 부여된다. 각 집단의 순위합계로부터 집단별로 U값이 계산되고 이의 의하여 검증이 이루어지며 모수통계학의 두 개의 독립모집단 평균비교(t-test)에 비교된다. (이학식·임지훈, SPSS 14.0 매뉴얼, 서울: 법문사, p.521.)

### 1) 부동산 관리업

우리나라 표준산업분류에 의하면 부동산업이란 '부동산의 임대, 구매, 판매에 관련되는 산업활동으로서, 직접 건설한 주거용 및 비주거용 건물의 임대활동과 토지 및 기타 부동산의 개발·분양, 임대 활동이 포함된다'라고 규정하고 있고 부동산업은 <그림 1>과 같이 '부동산 임대 및 공급업'과 '부동산관련 서비스업'으로 분류하고 있다.

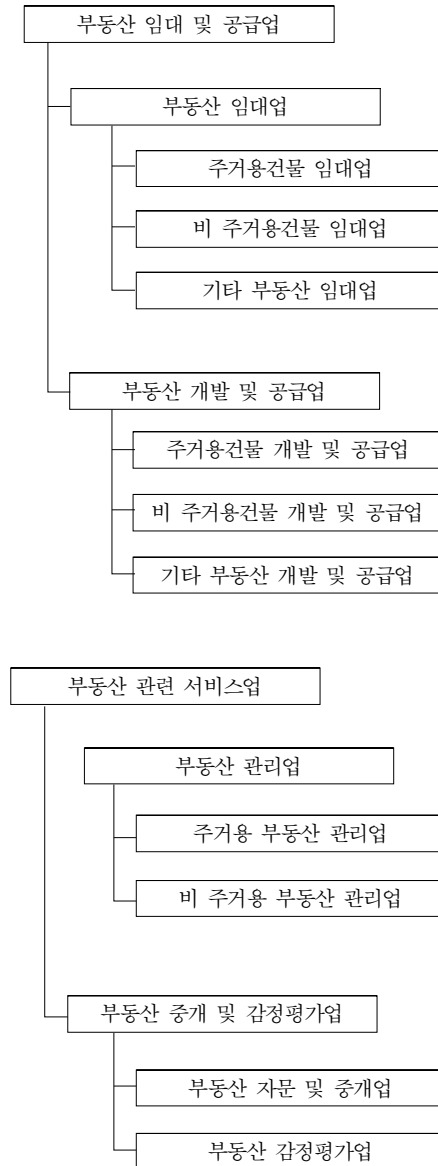
박재운·정경숙·이대식에 의하면 2005년 이후 부동산업의 서비스업 대비 취업자 비중, 피용자 비중, 자영업자 비중이 증가 추세이며 이는 부동산업 노동시장에 대한 비중은 상대적으로 낮은 편이지만 향후 총산출 증가에 비례하는 추가적인 고용 창출이 가능할 수 있다는 것을 시사하고 있다고 설명하고 있다.<sup>8)</sup>

'부동산 관리업'은 '부동산관련 서비스업'으로 분류하고 있으며 '수수료 또는 계약에 의하여 타인의 부동산 시설을 유지 및 관리하는 산업활동으로 부동산 관리활동에는 임차료 수납, 경비 및 청소활동이 부수적으로 수반될 수 있다'라고 규정하고 있다.

김용남·민규식은 부동산 관리란 부동산의 유지·보수·단순관리의 개념에서 좀 더 넓은 의미로 확대하여 대상 부동산에 대한 가치를 극대화하기 위해 그 자산가치와 관련된 모든 기능들을 총괄적으로 관리하고 감독하는 일련의 과정이라고 하였다.<sup>9)</sup>

우리나라 부동산업과 부동산 관리업의 현황은 <표 1>과 같다. 부동산업은 2009년 매출액(48.8조원)을 기준으로 전국 서비스업<sup>10)</sup>중에서 16.5%를 점유하고 있으며 본 연구의 주제인 부동산 관리업의 매출은 14.6조원으로 5.0%를 점유하고 있다.

<그림 1> 부동산업의 분류



주) 통계청, 한국표준산업분류, 2008, pp.581~585. 참고.

8) 박재운·정경숙·이대식, "한국 부동산업의 고용구조와 노동연관 효과 변화 추이 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제40집, pp.357~378.  
 9) 김용남·민규식, "미국 부동산 자산관리시장 분석 및 시사점 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제43집, pp.5~20.  
 10) 서비스업은 '하수·폐기물 처리 원료 재생 및 환경복원업', '출판영상 방송통신 및 정보서비스업', '부동산업 및 임대업', '사업시설관리 및 사업지원서비스업', '교육 서비스업', '보건업 및 사회복지서비스업', '예술 스포츠 및 여가 관련 서비스업', '협회 및 단체수리 및 기타서비스업'으로 구분하고 있으며 '보건업 및 사회복지서비스업'의 매출액이 2009년을 기준으로 66조원으로 제일 높은 비중을 차지하고 있다.

〈표 1〉 부동산 관리업 매출액 및 종사자 추이

구 분	매 출 액					종사자수				
		2006	2007	2008	2009		2006	2007	2008	2009
서비스업	조 원	208.0	245.4	278.2	295.2	천 명	3,272	3,602	3,771	3,957
	증가율		18.0	13.4	6.13	증가율		10.1	4.7	4.9
부동산업	조 원	38.2	42.0	48.2	48.8	천 명	375	381	389	399
	증가율		10.0	14.8	1.27	증가율		1.6	2.1	2.4
부동산 관리업	조 원	8.9	10.0	11.7	14.6	천 명	188	187	200	205
	증가율		12.8	17.3	24.7	증가율		-0.4	7.0	2.4
주거용 부동산 관리업	조 원	5.7	6.4	8.1	10.4	천 명	136	134	146	147
	증가율		13.9	25.7	28.7	증가율		-1.7	9.0	0.5
비주거용 부동산 관리업	조 원	3.2	3.6	3.6	4.2	천 명	51	53	54	59
	증가율		10.9	2.0	15.7	증가율		2.9	1.9	7.5

부동산 관리업의 평균 매출액 성장률(2006년 ~2009년)은 18.2%로 전국 서비스업의 평균 매출액 성장률인 12.5% 대비 5.7%p 높은 수준이다. 부동산 관리업의 매출액과 종사자 수가 2006년 이후 꾸준히 증가하고 있으며 이는 부동산 관리업이 산업적으로 점점 중요하게 인식되고 있다는 반증이기도 하다.

## 2) 부동산 관리비용

관리비란 부동산을 유지하고 관리하는 데 소요되는 비용을 의미한다. 공동주택의 경우 관리비는 구분소유자가 공용부분과 기타 주거 목적 이용시설에 대한 유지 관리를 위하여 의무적으로 부담하는 비용을 말한다. 다시 말하면 관리비란 부동산관리회사나 관리 종사자들의 관리 서비스에 대한 대가를 의미하는 것으로 부동산의 관리를 위하여 제공되는 일반관리, 관리용역, 에너지 사용, 청소, 경비 등에 대하여 지불되는 비용을 의미한다. 또한 관리비란 사용자나 점유자가 건물사용에 필요한

안전성·편리성·쾌적성·보건성 등의 건물기능에 대한 보상적 성격을 가지고 있는 비용을 의미한다. 즉 오피스 관리자의 무형의 서비스에 대한 대가라고도 할 수 있다. 빌딩을 직접 관리하는 경우는 관리비의 성격이 유지비의 성격을 띠게 되나 빌딩이 수익성 빌딩인 경우에는 추상적인 관리 서비스 제공에 대한 대가성의 성격을 띠게 된다.

관리비는 넓은 의미의 임대료 범주에 포함되나 좁은 의미의 임대료에는 제외되는 것으로 적정한 관리비 산정이 요구된다.<sup>11)</sup>

주택법에서는 일정규모 이상의 공동주택의 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 내야 하고 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자를 대항하여 전기료 등의 사용료 등을 납부할 수 있다고 정하고 있다.<sup>12)</sup> 사용료 등은 전기료(공동으로 사용되는 시설의 전기료 포함), 수도료(공동으로 사용하는 수도료 포함), 가스사용료, 지역난방 방식인 공동주택의 난방

11) 양영준·유선중, “오피스빌딩의 관리비용 결정요인에 관한 연구”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2010, 제16집 제1호, pp.87~102.

12) 주택법 제45조(관리비)에서 인용.

비와 급탕비, 정화조오물수수료, 생활폐기물수수료, 공동주택단지안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료, 입주자대표회의의 운영비, 선거관리위원회의 운영경비이다. 더불어 관리비 등을 입주자 등에게 부과한 관리주체는 관리비, 사용료 등을 국토해양부장관이 지정하는 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다.<sup>13)</sup>

한 개동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는(즉 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면) 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 설립하여야 하며, 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리인을 선임하여야 한다. 다만, 임차인은 사실상 전유부분을 점유하여 사용·수익하고 있지만 관리단의 구성원이 될 수 없다. 관리인은 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위, 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위 등을 하는 권한과 의무를 갖는다.<sup>14)</sup>

오피스의 관리비용은 전년도에 지출한 관리비용, 당해 연도의 물가상승률, 빌딩에 대한 수선계획, 빌딩 소유회사의 경영여건 등을 고려하여 산출하고 있으며, 공동주택이나 집합건물에서처럼 관리비용 산출에 대한 기준을 제시하는 법규나 제도는 아직 마련되지 있지 않다.

## 2. 선행연구의 고찰

서론에서도 밝혔듯이 국내에는 부동산 관리에 대한 논문은 많지 않을 뿐더러 소유자 유형에 따른 관리비용의 차이를 분석한 논문은 많지 않다. 본 논문에서는 오피스 관리비용과

관리인원에 대한 논문을 위주로 정리하였다.

김지운(2011)<sup>15)</sup>은 오피스의 관리방식이 임대료와 관리비에 미치는 영향을 연구하였다. 전문관리가 임대료와 관리비를 각각 약 20.9%, 약 11.1% 상승시킨다는 결과를 통해 임대료가 관리방식의 영향을 많이 받는다는 것으로 분석하였고, 비용의 증가보다 수익의 증가가 더 크다고 해석하였다. 전문관리에 의한 경우 소형 오피스(연면적 10,000㎡ 이하)의 관리비 상승률은 약 14.8%, 중형 오피스(연면적 10,000㎡~30,000㎡)은 약 19.3%, 대형 오피스(연면적 30,000㎡ 이상)은 약 8.0% 높은 것으로 분석하였다. 이 연구에서는 임차인이 납부하는 기준층(3층 이상)의 관리비가 실제 지출되는 관리비용과 일치한다고 가정하여 변수로 사용하였으나, 이동준(2010)<sup>16)</sup>은 실무에서는 임차인이 납부하는 관리비와 실제 지출되는 관리비용간에는 15%~20% 차이가 있다고 설명하고 있다.

양영준·유선중(2010)<sup>17)</sup>은 오피스의 연건 m<sup>2</sup>당 관리비용을 결정하는 요인에 대해 연구하였다. 관리비용을 종속변수로 하고 소재지, 연면적, 경과년수, 층수, 관리인원, 주차대수, 발전용량, 설비용량을 독립변수로 하여 다중선형회귀분석을 실시한 결과 관리인원, 전기용량 및 경과년수가 중요한 요인으로 나타났다. 오피스의 관리비용은 관리인원 1단위 증가시 17,332,200원 증가하고, 전기용량 1단위 증가시 128,041원 증가하며 경과년수 1년 증가시 409원 증가하는 것으로 분석하였다. 이 논문은 관리비용의 구성항목과 관리인원 등에 대한 세부적인 분석을 시도했다는 점에서 다른 논문들과의 차별성이 있다고 설명하고 있다.

13) 주택법시행령 제58조(관리비등)에서 인용.

14) 윤정득·이현정, "집합건물의 소유 및 관리 효율성을 위한 법적 쟁점", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집, pp283~297

15) 김지운, "오피스 관리방식에 따른 임대료와 관리비의 변화분석", 건국대학교 석사학위논문, 2011, pp.46~47.

16) 이동준, "오피스 빌딩의 시장자본환원율과 투자선호에 관한 연구", 한성대학교 박사학위논문, 2010, p.14

17) 양영준·유선중, 전계논문, pp.87~102.

노영학·장정민(2009)<sup>18)</sup>은 서울시 오피스 관리비 결정모형에 대해 연구하였다. 서울시를 3대 권역으로 구분하여 관리비에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과 강남권은 연면적이, 도심권은 전용율과 소유주체가, 여의도권에서는 전문관리방식이 관리비에 영향을 미치는 것으로 분석하였다. 관리방식별 분석에서는 전용율이 관리비에 영향을 미치는 요인으로 분석하였고 소유주체별 분석에서는 개인 소유 빌딩의 경우 승강기가 관리비에 중요한 영향을 미치며 법인 소유 빌딩은 전용률이 큰 영향을 미치는 것으로 분석하였다. 이 연구는 관리비에 영향을 미치는 요인을 다각도로 실증분석한 점이 우수하나, 본 연구에서처럼 관리비용에 대한 현황(규모에 따른 차이, 구성항목별 세부내역)을 보여주지 못하고 있다.

정원구·이현석(2004)<sup>19)</sup>은 오피스의 수선비와 에너지비에 영향을 미치는 요인들을 특성가격함수를 통해 분석하였다. 수선비와 에너지비를 각각 종속변수로 하고 건축년수, 연면적, 투자수익률을 설명변수로 하여 분석한 결과, 연면적 3,000평 미만 및 전체 표본에서는 투자수익률이 높을수록 수선비의 집행이 줄어들며, 3,000평 이상에서는 투자수익률과 수선비가 정의 관계를 갖는 것으로 분석하였다. 에너지비의 경우 투자수익률과 정의 관계가 있음을 분석하였고 이는 예산집행의 의사결정 범위가 제한적이며 비용 사용효과가 즉각 인지되기 때문에 억지로 감축할 시 역효과 발생의 가능성 때문인 것으로 해석하였다. 건물주가 투자수익률을 위해 비용 축소를 무리하게 감행한다면 오히려 역효과가 나타날 수 있음을 최종 결론으로 내세우고 있다. 이

연구에서는 오피스의 규모에 따라 수선비와 에너지비에 미치는 영향을 분석한 점에서 의의가 있다고 할 수 있으나 본 논문의 <표 3>을 통해 살펴보면 수선비는 관리비용의 11%~14% 수준, 수도광열비는 27%~32%수준인 바, 관리비용의 큰 비중을 차지하는 FM 직접비에 대한 분석이 이루어지지 않은 점이 아쉬움으로 남는다.

권택상(2008)<sup>20)</sup>은 민간 소유건물이 공공기관 소유건물보다 관리인원을 평균 7명 더 고용하고 있음을 설명하였고 조성현(2007)<sup>21)</sup>은 관리비용에 대한 실증분석을 하여 인건비가 증가할수록, 업무량이 많을수록 관리비용은 증가한다고 설명하였다.

### Ⅲ. 소유자 유형별 관리비용 차이 분석

#### 1. 자료 및 가설

실증분석을 위해 국내 부동산관리회사인 (주)교보리얼코와 부동산 컨설팅회사인 Savills Korea 등에서 관리하고 있는 국내 3,000㎡ 이상의 오피스는 대상으로 하였다. 오피스는 주된 용도가 업무시설로써 활용되는 빌딩을 대상으로 하여 117개를 선정하였으며 오피스 소유자 유형에 따라 대기업 소유빌딩은 86개, 투자기구 소유빌딩은 31개이다. 연면적 규모에 따른 오피스 현황은 <표 2>와 같다.

관리비용은 상기 오피스의 2008년도부터 2010년까지의 관리비용을 조사하였으며 관리비용 중 FM직접비<sup>22)</sup>는 오피스의 소유

18) 노영학·장정민, "서울시 오피스 관리비 결정모형 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2009, 제38집, pp.199~214.

19) 정원구·이현석, "오피스의 관리비용 결정요인에 관한 연구-수선비와 에너지비를 중심으로-", 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2004, 제10집 제2호, pp.45~55.

20) 권택상, "업무용 건물의 FM에 관한 연구", 건국대학교 석사학위논문, 2008, p.50.

21) 조성현, "오피스 빌딩관리의 효율화 방안", 단국대학교 석사학위논문, 2007, p.75.

22) FM은 facility management의 약자로 빌딩의 각종 시설을 운영하고 유지하는 소극적 관리를 의미하며 이에 소요되는 비용은 각종 시설물을 유지·관리하는 시설관리 인력의 인건비 및 일반관리비, 보안을 담당하는 인력의 인건비 및 일반관리비, 청소업무를 담당하는 인력의 인건비 및 일반관리비, E/V 관리, 냉온수기 유지·보수 등에 소요되는 시설유지비용 등이 있다.

〈표 2〉 규모별 오피스 현황

	대기업	투자기구	계
10,000㎡ 미만	33	3	36
10,000㎡~20,000㎡	35	8	43
20,000㎡~30,000㎡	9	9	18
30,000㎡~40,000㎡	3	4	7
40,000㎡~50,000㎡	2	3	5
50,000㎡ 초과	4	4	8
계	86	31	117

자가 부동산관리회사 등에 지급한 비용이며 수선·자재비, 수도광열비 등은 실제로 빌딩 소유자가 집행한 금액을 기준으로 하였다.

관리비용에서 제세공과금, 화재보험료는 오피스의 가치에 따라 동일하게 산출되므로 조사 대상에서 제외하였으며 PM수수료<sup>23)</sup>는 해당 오피스의 공실률에 따라 금액의 차이가 크며 자본적 지출의 대상 및 범위가 다양하여 조사대상에서 제외하였다.

관리비용은 3개년의 관리비용을 통계청에서 발표한 각 지역별 물가지수로 각각 환산

한 후 3개년 평균값을 이용하였다.<sup>24)</sup>대기업 소유 오피스와 투자기구 소유 오피스의 관리비용 통계량은 〈표 3〉과 같다.<sup>25)</sup>

오피스의 소유자 유형별로 관리비용의 차이를 분석하기 위해 설정한 가설은 다음과 같다.

첫째, 오피스 소유자의 유형에 따라 관리비용에 유의한 차이가 있을 것이다. 관리비용은 대기업 소유 오피스가 투자기구 소유 오피스보다 높을 가능성이 크다.

둘째, 첫째 가설의 유의성이 증명된다면, 대기업이 소유한 오피스를 관리하는 인력이 투자기구가 소유한 오피스보다 많을 것이며 이에 따라 대기업 소유 오피스의 FM직접비가 투자기구 보다 더 많이 소요될 것이다.

## 2. 실증분석 결과

### 1) 소유자 유형에 따른 관리비용 분석

오피스 소유자 유형별로 관리비용에 차이가 있는지를 알아보기 위해 소유자를 더미변

〈표 3〉 연간 m<sup>2</sup>당 관리비용 통계량

(단위 : 원, %)

구 분	FM 직접비					수선·자재비	수 도 광열비	일 반 관리비	계	
	시 설 용역비	경 비 용역비	청 소 용역비	기 타 용역비	소 계					
대 기업	10,000㎡ 미만	15,537	10,113	11,404	2,319	39,373	6,219	15,217	984	61,794
	10,000㎡~20,000㎡	12,967	6,361	8,589	1,719	29,642	7,466	13,672	524	51,304
	20,000㎡~30,000㎡	8,187	3,772	7,238	1,144	20,341	3,373	11,683	782	36,179
	30,000㎡~40,000㎡	10,380	6,768	6,376	3,076	26,599	3,208	15,184	481	45,472
	40,000㎡~50,000㎡	10,374	6,285	8,635	4,484	29,778	2,186	19,572	2,062	53,598
	50,000㎡ 초과	12,608	6,602	9,746	3,156	32,112	6,904	19,250	1,183	59,450
평 균	13,286	7,554	9,506	2,068	32,415	6,262	14,506	793	53,975	
투 자 기 구	10,000㎡ 미만	13,391	5,490	9,149	2,077	30,107	3,762	14,289	3,424	51,582
	10,000㎡~20,000㎡	7,043	4,482	7,988	3,784	23,297	7,458	14,725	2,825	48,305
	20,000㎡~30,000㎡	8,414	4,455	8,455	3,009	24,334	6,505	15,281	1,158	47,278
	30,000㎡~40,000㎡	7,390	5,337	7,398	1,716	21,842	10,289	15,518	493	48,142
	40,000㎡~50,000㎡	5,136	3,256	6,086	4,346	18,824	4,851	14,381	335	38,391
	50,000㎡ 초과	5,669	4,050	6,993	3,142	19,854	4,631	12,695	2,188	39,367
평 균	7,738	4,508	7,847	3,099	23,192	6,572	14,651	1,775	46,190	

- 23) PM은 property management의 약자로 부동산의 수익극대화를 주 목적으로 하는 보다 적극적인 관리의 개념으로 임대 및 수차 관리를 담당하는 인력의 인건비 및 일반관리비이다.
- 24) 동일한 시점에서 관리비용을 비교하기 위해 2008년을 기준으로 2009년과 2010년 관리비용의 명목금액을 물가지수로 나누어 실질 금액으로 환산하였고, 특정년도의 불규칙 요인으로 인한 통계결과의 왜곡을 최소화하기 위해 3개년 평균값을 사용하였다.
- 25) 관리비용을 연면적에 따라 분류한 이유는 현재의 오피스 소유자 및 미래에 투자자에게 오피스 소유에 따른 관리비용을 가늠해 볼 수 있도록 자료를 제공하기 위함이다. 또한 규모에 따라 관리비용의 차이를 검증해 볼 수 있으나 본 연구의 대상이 아니므로 분석 대상에서 제외하였다.

수로 구분하여 독립변수로 선정하고 관리비용을 종속변수로 하여 회귀분석을 실시하였다. 대기업을 1로, 투자기구를 0으로 하였다.

소유자 유형에 따른 관리비용 회귀분석 결과는 <표 4>와 같이 소유자의 회귀계수가 7.785로 '양'의 값을 보여 대기업 소유 오피스의 관리비용이 투자기구에 비해 많이 지출되는 것으로 분석되었다.

<표 4> 소유자 유형별 관리비용 회귀분석 결과

	비표준화계수		표준화계수	t	p값
	B	표준오차	베타		
(상수)	46.190	2.120		21.791	.000
소유자	7.785	2.472	.282	3.149	.002

소유자별 관리비용의 평균에 대한 Levene 등분산 검정결과 F값이 5.18이며 유의확률이 0.026으로 나타나 0.05 유의수준에서 등분산 가정에 문제가 있는 것으로 분석되었다. 따라서 비모수통계분석인 Mann-Whitney U 검정결과 <표 5>와 같이 Mann-Whitney U값 825.000에 대한 유의확률은 0.002로 0.05 유의수준에서 귀무가설(소유자 유형에 따라 관리비용에 차이가 없다.)을 기각하게 된다. 즉 0.05 유의수준에서 대기업 소유 빌딩과 투자기구 소유빌딩의 관리비용에는 유의한 차이가 있는 것으로 분석되었다. 따라서 가설 1을 증명하였다고 할 수 있다.

<표 5> 소유자 유형별 관리비용 Mann-Whitney U 검정

소유자	N	평균순위	순위합
투자기구(0)	31	42.61	1321.00
대기업(1)	86	54.91	5582.00
계	117		
			관리비용
Mann-Whitney의 U			825.000
Wilcoxon의 W			1321.000
Z			-3.137
근사 유의확률(양측)			.002

2) 소유자 유형에 따른 관리인원 분석

대기업과 투자기구가 소유한 오피스의 관리인원 통계량은 <표 6>, <표 7>과 같다.

두 번째 가설을 검증하기 위해 <표 8>과 같이 관리인원을 종속변수로 하고 소유자 유형을 더미변수로 하여 회귀분석을 실시하였다. 회귀분석 결과 소유자의 회귀계수가 0.314로 '양'의 값을 보여 투자기구 소유 오피스에 비해 대기업 소유 오피스에 많은 인력이 투입되는 것으로 분석되었다.

<표 6> 대기업 오피스 규모별 관리인원

(단위 : 명/1,000m<sup>2</sup>)

연면적	시설	경비	청소	계
10,000m <sup>2</sup> 미만	0.371	0.525	0.687	1.583
10,000m <sup>2</sup> ~20,000m <sup>2</sup>	0.332	0.372	0.653	1.357
20,000m <sup>2</sup> ~30,000m <sup>2</sup>	0.232	0.220	0.549	1.001
30,000m <sup>2</sup> ~40,000m <sup>2</sup>	0.289	0.276	0.528	1.093
40,000m <sup>2</sup> ~50,000m <sup>2</sup>	0.316	0.327	0.588	1.230
50,000m <sup>2</sup> 초과	0.333	0.307	0.572	1.212
평균	0.335	0.407	0.645	1.387

주) 경비에는 주차장을 관리하는 주차인원, 빌딩의 안내 등을 담당하는 인원을 포함하였음

<표 7> 투자기구 오피스 규모별 관리인원 통계량

(단위 : 명/1,000m<sup>2</sup>)

연면적	시설	경비	청소	계
10,000m <sup>2</sup> 미만	0.462	0.382	0.592	1.436
10,000m <sup>2</sup> ~20,000m <sup>2</sup>	0.318	0.322	0.487	1.137
20,000m <sup>2</sup> ~30,000m <sup>2</sup>	0.286	0.319	0.532	1.104
30,000m <sup>2</sup> ~40,000m <sup>2</sup>	0.268	0.287	0.448	1.003
40,000m <sup>2</sup> ~50,000m <sup>2</sup>	0.214	0.337	0.297	0.847
50,000m <sup>2</sup> 초과	0.242	0.219	0.384	0.845
평균	0.296	0.311	0.474	1.073

주) 경비에는 주차장을 관리하는 주차인원, 빌딩의 안내 등을 담당하는 인원을 포함하였음

〈표 8〉 소유자 유형별 관리인원 회귀분석 결과

	비표준화계수		표준화계수	t	p값
	B	표준오차	베타		
(상수)	1.073	.058		18.548	.000
소유자	.314	.067	.398	4.653	.000

소유자별 관리인원의 평균에 대한 Levene 등분산 검증결과 F값이 1.717이며 유의확률이 0.193으로 나타나 0.05 유의수준에서 등분산 가정에 문제가 없는 것으로 분석되어 〈표 9〉와 같이 t검정을 실시한 결과 t값이 4.653이고 유의확률이 0.000으로 나타나 0.01 유의수준에서 대기업 소유 오피스와 투자기구 소유 오피스의 관리인원에는 유의한 차이가 있는 것으로 분석되었다.

〈표 9〉 소유자 유형별 관리인원 평균분석

소유자	평균	표준편차	t	p값
대기업(1)	1.383	.345	4.653	.000
투자기구(0)	1.073	.246		

관리인원을 부문별로 살펴보면 시설인원은 통계적으로는 유의하지는 않지만 〈표 10〉과 같이 대기업 소유 오피스에 많이 투입되는 것으로 분석되었다.

〈표 10〉 소유자 유형별 시설인원 평균분석

소유자	평균	표준편차	t	p-value
대기업(1)	.3349	.114	1.654	.101
투자기구(0)	.2962	.103		

소유자별 경비인원의 평균에 대한 Levene 등분산 검증결과 F값이 4.024이며 유의확률이 0.047으로 나타나 0.05 유의수준에서 등분산 가정에 문제가 있는 것으로 분석되었다. 따라서 비모수통계분석인 Mann-Whitney U 검정결과 〈표 11〉과 같이 Mann-Whitney U값 866.000에 대한 유의확률은 0.004로 0.01 유의수준에서 귀무가설(소유자 유형에 따라 경비인원에 차이가 없다.)을 기각하게

된다. 즉 0.01 유의수준에서 대기업 소유 오피스와 투자기구 소유 오피스의 경비인원에는 유의한 차이가 있는 것으로 분석되었다.

〈표 11〉 소유자 유형별 경비인원 Mann-Whitney U 검정

소유자	N	평균순위	순위합
투자기구(0)	31	43.94	1362.00
대기업(1)	86	64.43	5541.00
계	117		
			관리비용
Mann-Whitney의 U			866.000
Wilcoxon의 W			1362.000
Z			-2.884
근사 유의확률(양측)			.004

청소 인원도 〈표 12〉와 같이 대기업 소유 오피스에 많이 투입되는 것으로 분석되었다.

〈표 12〉 소유자 유형별 청소인원 평균분석

소유자	평균	표준편차	t	p값
대기업(1)	.6454	.152	5.371	.000
투자기구(0)	.4735	.153		

그렇다면 관리인원의 차이에 따라 FM직 접비에도 유의한 차이가 있는지를 회귀분석한 결과 〈표 13〉과 같이 소유자의 회귀계수가 9.222로 '양의 값을 보여 대기업 소유 오피스의 관리비용이 투자기구 소유 오피스에 비해 많이 지출되는 것으로 분석되었다.

〈표 13〉 소유자 유형별 FM직접비 회귀분석 결과

	비표준화계수		표준화계수	t	p값
	B	표준오차	베타		
(상수)	23.192	1.467		15.810	.000
소유자	9.222	1.711	.449	5.390	.000

소유자별 FM직접비의 평균에 대한 Levene 등분산 검증결과 F값이 14.427이며 유의확률이 0.000으로 나타나 0.01 유의수준에서 등분산 가정에 문제가 있는 것으로 분석되었다.

따라서 비모수통계분석인 Mann-Whitney U 검정결과 <표 14>와 같이 Mann-Whitney U값 482.000에 대한 유의확률은 0.000으로 0.01 유의수준에서 귀무가설(소유자 유형에 따라 FM직접비에 차이가 없다.)을 기각하게 된다. 즉 0.01 유의수준에서 대기업 소유 오피스와 투자기구 소유 오피스의 FM직접비는 유의한 차이가 있는 것으로 분석되었다. 따라서 가설 2를 증명하였다고 할 수 있다.

**<표 14> 소유자 유형별 FM직접비 Mann-Whitney U 검정**

소유자	N	평균순위	순위합
투자기구(0)	31	31.65	978.00
대기업(1)	86	68.90	5925.00
계	117		
			관리비용
Mann-Whitney의 U			482.000
Wilcoxon의 W			978.000
Z			-5.256
근사 유의확률(양측)			.000

종합하여 보면 오피스 소유자 유형에 따른 관리비용의 차이는 오피스에 대한 소유자의 마인드, 자산관리 전략의 차이에 기인한다고 할 수 있을 것이다. 대기업이 오피스를 보유하는 목적이 임대수입 창출 등의 자산운용 목적 뿐만 아니라 자사사옥에서 기업 본래의 목적사업을 영위하기 위해 즉, 목적사업에서 더 많은 수익을 창출하고 더 나아가 기업의 브랜드가치를 제고하는데 있기도 하다. 오피스를 관리하는 측면에서는 입주자에게 일정한 서비스를 제공할 수 있도록 관리하고 있으며 건축물 및 설비의 내구연한을 늘리는데 주안점을 두고 있다. 반면 투자기구는 시장원리에 입각하여 오피스가 창출할 수 있는 가치를 단기간 내에 최대한 창출하기 위해 수익 극대화 및 비용 최소화 전략을 구사하므로 최소한의 인력을 투입하고 최소의 비용이 집행되도록 관리한다.

더불어 실증분석 결과와는 별개로 실무적

으로 판단하건데 오피스 소유자와 관리회사간의 관계에 차이가 있기 때문으로 판단된다. 대기업이 소유한 오피스는 해당 대기업의 계열회사인 부동산 관리회사가 관리하는 경우가 많다. 본 연구의 대상이 된 오피스 중 대기업이 소유한 오피스는 해당 대기업이 100% 출자한 계열사에서 관리되고 있다. 대기업이 더 많은 비용을 지급하여 계열사의 이윤이 증가한다고 하더라도 대기업이 속한 기업집단 내에서는 수익 및 재무구조에 변화가 없으므로 비용을 과감하게 절감하여야 할 유인이 투자기구에 비해 떨어진다고 할 수 있다. 반면 투자기구 소유의 오피스를 관리하는 부동산관리회사는 해당 투자기구와 지분관계가 없으며 비용을 절감한 만큼 투자기구의 수익률이 높아지므로 비용절감에 적극적일 수밖에 없을 것이다.

#### IV. 결론

관리비용은 부동산의 가치를 결정하는 요소 중의 하나이다. 비용을 적게 투입하면 순영업소득(net operating income)이 증가하여 부동산의 가치는 증가하게 된다. 단기적인 관점에서 비용을 줄이면 단기적으로 부동산의 가치가 상승할 수 있으나 장기적인 관점에서 봤을 때 과도한 비용 절감은 해당 부동산의 물리적·기능적 상태를 내용연수에 비해 빨리 악화시켜 해당 부동산의 가치를 떨어뜨리게 될 것이다.

본 논문에서는 오피스 소유자 유형에 따라 관리비용에 유의한 차이가 있는지는 분석하였다. 분석 결과 대기업이 투자기구에 비해 관리비용을 더 많이 지출하고 있으며 이는 투자기구 소유 오피스에 비해 대기업 소유 오피스에 더 많은 관리인원이 투입되었고 이로 인해 FM직접비를 많이 지출하는 것으로 분석

되었다.

대기업이 소유한 오피스가 투자기구 소유 오피스에 비해 관리비용을 많이 지출하는 것으로 분석되었지만 어느 쪽의 관리비용이 적절한 지에 대해서는 판단하기 어렵다. 왜냐하면 적절한 비용이란 건축물과 설비의 물리적·기능적 상태가 내용연수까지 유지될 수 있도록 관리함에 있어 지출되는 비용이라 할 수 있으며 소유자의 자산관리 전략에 따라 관리비용에 차이가 있을 수 있기 때문이다.

본 논문은 현재의 오피스 소유자, 미래의 투자자에게 오피스 소유에 따른 비용을 가늠해 볼 수 있는 기초자료를 제공할 수 있을 것이며 오피스의 소유자 유형에 따라 관리비용에 유의한 차이가 있는지를 분석한 점에서 다른 연구와 차별성을 갖는다.

본 연구에서는 관리비용과 관리인원 등에 대한 자료를 본 연구자의 네트워크에 의존할 수밖에 없어 충분한 양의 자료를 수집할 수

없었고 오피스도 상대적으로 규모가 작은 10,000㎡ 이하의 빌딩이 30%를 차지하고 있어 아쉬움으로 남는다. 또한 관리비용 중 제세공과금과 PM수수료 등은 분석대상에서 제외되어 완전한 관리비용이라 할 수 없는 점, 적절한 관리비용의 수준을 제시하지 못하는 점이 본 논문의 한계이며 향후 소유자 유형에 따른 관리비용의 차이가 임차인 만족도, 수익률 등에 어떠한 영향을 미치는 지에 대해 추가 분석을 하고자 한다.

국내 부동산 산업이 본격적으로 태동한 시기가 IMF 이후라고 한다. 국내에서는 기업의 보안 등의 이유로 관리비용을 공개하지 않고 있어 해당 오피스의 관리비용이 적절한 지를 가늠해 볼 갖대가 없다. 정부와 민간기업에서 임대료 정보와 투자수익률 정보를 조사하여 발표하고 있는데 향후에는 관리비용에 대한 상세정보까지 조사하여 발표하기를 기대한다.<sup>26)</sup>

## 參考文獻

- 국립국어원, 2004년 신어, 서울:정진문화사, 2004, p.275.
- 국토해양부, “오피스·매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 결과 보고서”, 2003~2012.
- 권택상, “업무용 건물의 FM에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2008, p.50.
- 권호근·이창석, “부동산투자회사(REITs)체도의 이론적 접근과 전망”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제41집, pp.109~122.
- 김순덕·이창석, “부동산 시장 변화에 따른 부동산 광고의 과제”, 부동산학보, 한국부동산학회 2010, 제41집, pp.80~93.
- 김용남·민규식, “미국 부동산 자산관리시장 분석 및 시사점 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제43집, pp.5~20.
- 김지운, “오피스의 관리방식에 따른 임대료와 관리비의 변화분석”, 건국대학교 석사학위 논문, 2011, pp.46~47.
- 노영학·장정민, “서울시 오피스 관리비 결정모형 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2009, 제38집, pp.199~214.
- 박재운·정경숙·이대식, “한국 부동산산업의 고용구조와 노동연관 효과 변화추이 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제40집, pp.357~378.

26) 미국의 경우, ‘국제 건물소유자 및 관리자협회’(BOMA)에서 사무실 건물의 영업실태(임대료, 관리비용 등)에 관한 자료를 매년 발표하고 있다. (안정근, 부동산평가이론, 서울:양현사, 2010, p.457.)

- 안정근, 부동산평가이론, 서울:양현사, 2010, p.457.
- 양영준·유선중, “오피스의 관리비용 결정요인에 관한 연구”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2010, 제16집 제1호, pp.87~102.
- 윤정득·이현정, “집합건물의 소유 및 관리 효율성을 위한 법적 쟁점”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집, pp.283~297.
- 이동준, “오피스 빌딩의 시장자본환원율과 투자선호에 관한 연구”, 한성대학교 박사학위 논문, 2010, p.14.
- 정원규·이현석, “오피스의 관리비용 결정요인에 관한 연구 -수선비와 에너지비를 중심으로-”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2004, 제10집 제2호, pp.45~55.
- 조성현, “오피스 빌딩관리의 효율화 방안”, 단국대학교 석사학위논문, 2007, p.75.
- 코람코자산신탁, *KORAMCO Market Review*, 2011, No.40.
- 통계청, 한국표준산업분류, 2008.