

오피스빌딩의 관리수익 결정요인에 관한 연구

고현림* · 김환서** · 신종철***

A Study on the Determinants of the Profit of Office Building Management

Hyun Rim Ko* · Hwan Seo Kim** · Jong Chil Shin***

요약 : 우리나라에서 오피스빌딩의 관리비는 주로 비용적 측면에서 연구가 진행되어 왔다. 그러나 우리나라에서 오피스 빌딩의 관리비는 정액제로 징수됨에 따라 관리비에서 실제 소요된 관리비용을 공제하고 남은 수익은 관리수익으로서 임대인 입장에서 임대료 외에 추가적인 수입원이 된다. 이에 본 연구는 기존의 연구들이 관리비용 결정요인에 치중된 것과 달리, 실제적인 관리수익을 연구함으로써 그동안 실무적으로 막연하게 인지하였던 관리수익의 존재를 실증하였다. 또한, 관리수익의 결정요인을 지역특성, 오피스빌딩특성, 시설 및 설비 특성으로 분류하여 다중회귀분석방법으로 분석하였다. 분석결과, 지역특성과 오피스빌딩 특성, 시설 및 설비 특성이 모두 관리수익에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 구체적으로 지역특성 중 오피스빌딩이 소재한 지역은 광역시 및 시단위, 군단위보다 서울시에 소재할수록 관리수익이 높게 나타났다. 오피스빌딩 특성 중에서는 규모와 연관된 연면적, 층수가 관리수익에 긍정적 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 시설 및 설비 특성 중에서는 시수조톤수, 단위면적당 주차대수와 같은 요인들이 오피스 빌딩의 관리수익에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

주제어 : 오피스빌딩, 오피스빌딩 관리, 관리수익

ABSTRACT : Most of research on office building Management expenses has been analyzed in the aspect of expenses. In Korea office market, the management fee includes some additional income because of collecting a fee by a fixed charge form. An office building owner earns the profit, another source of income other than rental income, remaining after taking off the real operating expenses from the management fee. This study confirms the existence of the profit of office building management expenses that we have perceived loosely in practical point of view all the while. Also, this study analyzes the determinants of the profit from office building management. By using location, office building, and facilities characteristics, this study examined the factors determining on the profit from office management through Multiple Regression Analysis. This study shows that the location characteristics such as districts have influence on the profit from office building management. Seoul Metropolitan city has more positive influence on the profit from office management than other districts. Among the office building characteristics, the variable related with the size of office building, such as gross area and the number of floors have significant effect on the profit from office management. Besides, the facilities characteristics such as the tons of water tank and the number of parking lots per gross area have influence on the profit from office building management.

Key Words : office building, office building management, profit from office building management

* 건국대학교 일반대학원 부동산학과 박사과정(Ph.D. Student, Department of Real Estate, Konkuk University)

** 건국대학교 부동산대학원 석사(Master, Graduate School of Real Estate, Konkuk University)

*** 건국대학교 부동산학과 교수(Professor, Department of Real Estate, Konkuk University), 교신처자(E-mail: jcshin@konkuk.ac.kr, Tel: 02-450-4202)

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적

Hui et al.(2011)의 연구에서는 부동산 관리서비스가 우수할 경우 장기적으로 부동산 가치가 향상되어 부동산 관리서비스에 소요된 비용을 초과하는 수익을 얻을 수 있다고 하였다. 이처럼 부동산 관리 및 관리서비스는 부동산의 운영수익 극대화 측면에서 그 중요성이 증대되고 있다. 더욱이 수익성 부동산에 있어서 순운영수입은 소유주가 매년 부동산을 운영함으로써 발생하는 소득이라는 점에서 소유주의 주요 수입원이 되고 있다. 순운영수입의 산정은 임대료에 관리비수입과 기타수입을 합산하고 운영관리비용을 차감하여 산정된다. 우리나라 오피스 빌딩 시장에서는 통상적으로 관리비가 정액제로 징수됨에 따라 소유주 입장에서 관리비는 징수한 관리비수입에서 실제 소요된 관리비용을 차감한 잉여수입이 임대료의 일부로 귀속된다.

실무적으로 일부 부동산자산관리회사에서는 징수되는 관리비수입에서 일정 비율을 관리비 마진으로 보고, 순임대수익 산정 시 관리비마진을 포함하거나, 자본환원율(capitalization rate)¹⁾ 산정 시 관리비마진을 고려하고 있다. 그러나 학계에서는 자료구득의 어려움으로 인하여 오피스 빌딩 관련 관리비 연구는 소요된 관리비용 측면에서만 연구가 진행되었다. 관리비 징수방식에 따라서 관리비수입과 관리비용은 양자가 일치할 수도 있고, 차이가 날 수도 있으나, 공동주택과 달리 오피스 빌딩 시장에서는 관리비를 정액제로 징수하는 경

우가 많고, 관리비수입과 관리비용의 차이가 즉각 조정되기보다 임대료의 또 다른 측면으로 인식되는 경우가 많다. 또한, 순운영수입 대비 자산가치를 다룬 자본환원을 관련 일부 선행연구에서는 이러한 시장관행을 고려하여 관리비마진을 순운영수입에 포함하여야 한다고 보았으나, 관리비마진과 관련된 선행연구가 없어, 실무상 경험치에 의한 비율을 가정하여 적용하고 있는 실정이다. 이에 본 연구에서는 그동안 막연하게 인식되었던 관리비수입, 관리비용, 관리수익에 관한 개념을 구체적으로 검토하고자 하며, 시장관행상 정액제로 징수되는 관리비수입에 있어서 실제 소요되는 비용을 공제한 후의 관리수익이 얼마나 되는지, 그리고 관리수익의 결정요인이 무엇인지에 대해서 구체적으로 검토하고자 한다.

이 연구는 관리수익에 대한 최초의 연구로서, 순운영수입 산정에 관리비마진을 포함하는 자본환원을 연구 등에 근거를 제시한다는 측면에서 학문적 의의가 있다. 실무적으로는 오피스시장에서 나타나는 관리수익을 파악함으로써 오피스 관리의 효율화와 선진화를 위한 현황 파악 및 발전에 시사점을 제공할 수 있을 것으로 생각한다.

2. 연구의 범위와 방법

본 연구에서는 오피스 빌딩의 정액제 관리비와 실제 지불된 관리비용의 차이를 관리수익으로 정의하여 연구를 진행하고자 한다. 관리수익에 관한 선행연구가 없으므로 본 연구에서는 이론적 배경에서 관리비 지불방식과 관리비수입 징수현황을 살펴본 후, 관리비용 선행연구를 검토한다. 관리

1) 자본환원율이란 미래추정이익을 현재가치로 전환하기 위해 적용하는 할인율을 의미함(약칭: cap rate). 출처: 한경 경제용어사전

수익과 관련하여서는 순운영수입을 연구한 오피스의 자본환원을 연구를 검토하여 순운영수입 상에서 관리수익이 어떻게 반영되고 있는지를 검토함으로써, 간접적으로나마 관리수익의 의미를 파악하고 본 연구의 필요성을 검토하고자 한다. 분석방법으로는 분산분석을 통하여 관리수익의 원천이 어디서부터 비롯되는지를 살펴보고자 한다. 또한, 인과적 분석으로서 기존의 오피스 관련 연구에서 많이 이용되었던 특성 변수들이 관리수익에도 동일하게 영향을 미치는지를 파악하기 위하여 다중회귀분석방법을 이용하여 분석한다.

II. 이론적 배경

1. 오피스 빌딩의 관리비 수입

1) 오피스 빌딩 관리비수입의 의의와 징수방법

오피스 빌딩의 경우 소유주 외 자산관리업체에 의하여 건물관리가 이루어지는 경우가 많기 때문에 소유주, 자산관리업체, 임차인의 3자관계가 형성되는 경우가 많다. 김일호(2007)의 연구에 따르면, 상업용 임대건물의 경우 이해당사자는 소유주체, 사용주체, 관리주체 간의 3면 상호관계가 형성된다고 하였다. 소유주체와 사용주체 간에는 임대차계약체결로 인하여 임차권과 임대료 지급의 급부가 이루어지는 1면 상호관계가 형성된다고 보았으며, 소유주체와 관리주체 간에는 관리용역 계약을 체결하여 관리권과 관리용역 대가 간의 급부가 이루어지는 2면 상호관계가 형성된다고 하였다. 또한 사용주체와 관리주체 간에는 관리대행계약이 체결되어 관리비의 지급과 관리서비스의 제공이라는 3면 상호관계가 형성된다. 오피스 빌딩의 경우에도 소유주가 관리주체를 선임하는 경

우, 이러한 3면 상호관계가 형성된다고 할 수 있는데, 소유주는 건물관리 전반에 대한 관리대행서비스의 대가로 자산관리업체에 위탁 자산관리수수료(PM(Property Management) 수수료)를 지급한다. 임차인은 오피스 공간과 관리서비스의 향유 대가로 임대료와 관리비를 소유주에게 지급하게 된다. 소유주는 사용자인 임차인으로부터 임대료와 관리비를 받아서 자산관리업체에 대한 위탁 자산관리수수료를 포함하여 관리비용을 지불한다.

오피스빌딩의 관리비 부담징수방법은 크게 고정관리비징수방법, 실비관리비징수방법, 혼합관리비징수방법의 3가지 유형으로 분류할 수 있다(김일호, 2006, 177~180).

고정관리비징수방법은 빌딩 유지관리에 있어서 발생할 비용의 총액을 미리 예상하고 산정하여 이를 연면적으로 나누어 평당 관리비를 징수하는 방법을 말하는데 정액제 관리비라고도 불린다.

실비관리비 징수방법은 실비정산제 관리비라고도 하는데 매월 말일에 현재 발생할 관리비용의 총비용에 각 임차인별 실제 사용량과 면적을 계산하여 산정하고 징수하는 방법이다.

혼합관리비징수방법은 일반적 관리비는 고정관리비로 징수하고, 검침으로 파악할 수 있는 전기, 가스, 수도 등은 실제 사용한 내용에 따라 부담하는 실비관리비가 혼합된 방법이다.

이러한 관리비는 징수방식에 관계없이 실제 오피스 빌딩관리에 사용된 실제 비용과 일치하거나 근사해야 합리적이라 할 수 있다. 그러나 우리나라 오피스 빌딩 시장에서는 관리비가 인근 지역의 유사빌딩들의 관리비 수준을 참고하여 정액제로 책정되는 경우가 많다. 이런 이유로 해서 책정된 관리비는 실제 오피스빌딩 관리에 사용된 비용과 차이가 발생하게 된다. 대부분의 정액제 관리비는

관행적으로 사후 정산의 과정을 거치지 않기 때문에, 실무적으로 관리비에는 관리비 마진이 일부 포함되게 된다.

이러한 이유로, 양승철·정석(2007)의 연구에서는 오피스의 명목상 관리비의 일부가 임대수입을 형성하고 있기 때문에 명목상 관리비 중 일부는 관리수익으로 인식하여야 한다고 하였다. 그러나 관리수익의 정도를 파악하기가 쉽지 않으므로, 명목상 관리비 전체를 관리비수입으로 인식하고, 운영경비를 공제하는 방식으로 관리수익을 인식해야 한다고 주장하고 있다.

이러한 관행과 관련 연구를 고려할 때, 관리비 징수방식으로 정액제를 채택하고 있는 빌딩의 경우, 오피스 빌딩의 관리비수입은 임차인으로부터 징수하는 정액의 명목상 관리비 전부를 의미한다. 이에 반해, 오피스 빌딩의 관리비용은 양영준·유선종(2010)의 연구에서 언급된 바와 같이 통상적으로 빌딩을 유지하고 관리하는 데 소요되는 비용으로 정의할 수 있다. <표 1>은 국내 자산관리업체에서 분류하는 관리비용 구성항목을 나타낸 표이다. <표 1>에서 보는 바와 같이, 관리비용은 크게 운영경비, 관리용역비, 유지보수비, 수도광열비, 보험료, 제세공과금, 자산관리수수료로 구성된다.

2) 오피스 관리비수입 징수방식별 현황

오피스빌딩의 관리비 징수 방식의 현황을 살펴보면 <표 2>, <표 3>과 같다.

먼저, <표 2>는 국토교통부에서 관리하고 있는 전국의 오피스빌딩 임대사례 표본의 관리비 징수 방식별 빌딩현황 자료이다. 서울뿐만 아니라 전국 단위 자료에서도 우리나라의 오피스 빌딩은 대부

<표 1> 국내 오피스빌딩의 관리비용의 구성²⁾

대분류	중분류
운영경비	교육훈련비
	통신비
	광고비
	차량유지비
	전산감가상각
관리용역비	시설용역비
	경비용역비
	주차용역비
	청소용역비
	시설유지관리비
유지보수비	수선비
	소모품비
	임대수선비
	협회비 등
수도광열비	상하수도비
	에너지비
보험료	화재보험료
	보증보험료
제세공과금	재산세
	각종 부담금
자산관리수수료	PM(Property Management) 수수료

분 관리비가 정액제로 징수되고 있음을 확인할 수 있다. 오피스빌딩 시장에서 완전한 실비정산제 형태의 관리비 징수방식을 사용하는 경우는 거의 없다는 것을 확인할 수 있다.

다음으로 <표 3>은 수도권 오피스시장에서 주요 권역별로 주요 오피스빌딩들을 관리하는 자산관리업체의 오피스 빌딩의 관리비 징수방식 현황 자료이다. G사의 경우, 전체의 약 97%가 정액제로 관리비를 징수하고 있다. M사의 경우에는 약 98%가 정액제로 관리비를 징수하고 있다.

2) 노영학·장정민(2009: 203), 이상경·이인철(2007: 17)

〈표 2〉 전국의 오피스빌딩 관리비 징수 방식별 빌딩 현황

(단위: 동수, ()은 가로할 백분율)

도 시 명	정액제 납부	실비 납부	관리비+ 실비 납부(혼합)	관리비 없음	합 계	
7 대 도 시	727(72.7%)	21(2.1%)	246(24.6%)	6(0.6%)	1,000(100%)	
서울	소 계	418(81.6%)	4(0.8%)	89(17.4%)	1(0.2%)	512(100%)
	도심	93(80.0%)	2(1.7%)	21(18.1%)		116(100%)
	여의도·마포	48(76.2%)		15(23.8%)		63(100%)
	강남	190(86.0%)	2(0.9%)	28(12.7%)	1(0.5%)	221(100%)
	기타	87(77.7%)		25(22.3%)		112(100%)
부 산	98(64.1%)	8(5.2%)	45(29.4%)	2(1.3%)	153(100%)	
대 구	49(62.8%)	4(5.1%)	25(32.1%)		78(100%)	
인 천	35(87.5%)		4(10.0%)	1(2.5%)	40(100%)	
광 주	47(60.3%)		31(39.7%)		78(100%)	
대 전	30(58.8%)	1(2.0%)	20(39.2%)		51(100%)	
울 산	8(23.5%)	4(11.8%)	21(61.8%)	1(2.9%)	34(100%)	
성 남	24(92.3%)		2(7.7%)		26(100%)	
수 원	18(64.3%)		9(32.1%)	1(3.6%)	28(100%)	

출처 : 국토교통부(2011)

〈표 3〉 오피스빌딩 관리업체 G사와 M사의 서울시내 권역별·징수방식별 빌딩 현황

(단위: 동수, ()안은 비율)

구분	G사		M사	
	정액제 납부	실비 납부	정액제 납부	실비 납부
CBD	166(17.29%)	6(0.63%)	131(34.93%)	0(0.00%)
GBD	301(31.35%)	7(0.73%)	154(41.07%)	3(0.80%)
YBD	215(22.40%)	8(0.83%)	84(22.04%)	3(0.80%)
ETC	248(25.83%)	9(0.94%)		
계	930(96.88%)	30(3.13%)	369(98.40%)	6(1.60%)

출처 : G사의 경우 2013년 징수방식 현황, M사의 경우 2010년 징수방식 현황 자료임.

이러한 두 자료에 근거할 경우 국내 오피스시
장에서는 정액제의 고정관리비 징수방식이 주도
적인 형태라는 것을 확인할 수 있다.

국내 오피스시장과 달리 미국, 유럽 등의 오피
스시장에서는 관리비수입과 관련하여 실비관리비
징수방식이 많이 활용되고 있다. 실비관리비 징수
방식이 일반화된 오피스시장에서는 실제 사용된
관리비용과 일치하도록 관리비수입을 책정하고,
관리수익이 발생한다고 해도 사후적으로 정산과
정을 통해 조정을 하기 때문에 오피스빌딩의 관리

활동은 운영수입의 원천이 될 가능성이 매우 낮은
편이다. 그런데 국내 오피스시장과 같이 정액제의
고정관리비 징수방식을 채택하는 경우에는 책정
된 정액제의 고정관리비수입과 실제로 소요된 관
리비용 간에 차이가 발생할 가능성이 크다. 국내
오피스시장의 경우 납부된 관리비수입과 실제 지
출된 관리비용 간의 차이를 조정하지 않고 이를
소유주의 수입으로 처리하게 된다. 이런 이유에서
국내 오피스시장의 경우 오피스빌딩의 관리활동
은 또 하나의 운영수입의 원천이 되고 있다.

2. 오피스 빌딩의 관리비용

오피스 빌딩의 관리와 관련해서는 관리비용을 중심으로 연구가 진행되었다. 관리비용에 대한 선행연구들은 관리비용의 범위에 따라 크게 세 가지로 분류할 수 있다. 관리비용을 세분화된 개별비용 수준의 연구, 관리비용수준의 연구, 총운영경비수준의 연구로 나누어 볼 수 있다.

개별비용 수준의 연구로는 정원구·이현석(2004), 오두열 외(2008)의 연구 등을 찾아 볼 수 있다. 정원구·이현석(2004)은 오피스 관리비용 중 수선비용과 에너지비용을 종속변수로 하여, 건축연수, 층수, 연면적, 지역, 장부가격, 투자수익률, 층수입, 총지출이 수선비와 에너지비에 미치는 영향을 다중회귀모형을 사용하여 분석하였다. 이들 연구에 따르면 수선비용과 에너지비용 모두에서 연면적, 건축연수, 투자수익률이 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 구체적으로 빌딩의 연면적과 건축연수는 수선비용과 에너지비용에 있어 모두 양(+)의 영향을 미치고, 투자수익률은 에너지비용에서는 양의 영향을 미쳤으나, 수선비에 있어서는 규모별로 영향이 달라진다는 결과를 보여주고 있다.

오두열 외(2008)의 연구는 서울, 경기, 부산 지역의 20개 오피스 빌딩을 대상으로 건물노후화에 따른 유지관리비의 변화를 분석하였다. 분석결과, 오피스 빌딩의 사용기간이 증가함에 따라 수도광열비, 용역비, 유지관리비를 합산한 금액이 증가하는 추세를 보였지만 소모품비와 수선비는 사용기간과 유의적인 인과관계를 보이지 않았다.

다음으로, 관리비용수준의 연구로 이상경·이인철(2007), 노영학·장정민(2009), 양영준·유선중(2010), 양영준·임병준(2012) 등의 연구를

찾아볼 수 있다.

이상경·이인철(2007)의 연구에서는 오피스빌딩 관리비용에 있어서 규모의 경제 효과를 검증하고자 하였다. 분석결과 평균관리비용 회귀모형에서는 연면적, 준공연수, 소재지, 관리방식 등이 유의한 영향을 미친다는 것을 보여주었다. 이들 연구에서 평균관리비용이 연면적에 따라 U자형 곡선을 그린다는 것을 보여줌으로써 규모의 경제효과를 실증하였다.

노영학·장정민(2009)의 연구는 서울시 오피스빌딩을 대상으로 연면적, 전용률, 경과연수, 지상층수, 승강기수, 주차대수, 공실률 등이 오피스빌딩 관리비용에 미치는 영향을 권역별, 관리방식별, 소유주체별로 분류하여 분석하였다.

양영준·유선중(2010)의 연구에서는 연간 m^2 당 관리비용을 종속변수로 하여 오피스빌딩의 소재지, 경과연수, 층수, 관리인원, 주차대수, 전기용량, 설비용량 등이 관리비용에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 관리인원, 전기용량, 경과연수 등이 관리비용에 영향을 준다는 것을 보여주었다.

양영준·임병준(2012)의 연구에서는 소유자 유형에 따른 오피스빌딩의 관리비용 차이를 연구하였다. 분석결과 투자기구에 비하여 대기업이 관리비용 지출이 더 많은 것으로 나타났다. 이들은 이러한 분석결과에 대해 대기업이 소유한 오피스에는 관리인원이 더 많이 투입되어 FM(Facility Management) 직접비가 많이 소요되기 때문이라고 설명하고 있다.

마지막으로, 김선주 외(2012)의 연구는 오피스빌딩의 총운영경비에 영향을 미치는 요인들에 대하여 연구를 진행하였다. 이들 연구는 권역, 개별공시지가 등의 오피스빌딩의 입지특성, 대지면적, 지상층, 지하층, 경과연수, 전용률, 주차대수 등의

오피스빌딩의 물리적 특성들이 총운영경비에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다. 이들 연구에서는 오피스빌딩의 권역, 대지면적, 지상층수, 경과연수 등은 총운영경비에 양(+)³⁾의 영향을 미치고, 전용률은 총운영경비에 음(-)의 영향을 미친다는 분석결과를 제시하고 있다.

이상에서 살펴본 바와 같이 오피스빌딩의 관리와 관련해서는 관리비용을 대상으로 하여 관리비용의 범위를 개별비용 수준에서 총운영경비 수준으로 나누어 영향을 미치는 요인들을 파악하였다. 이들 연구들에서는 오피스빌딩의 입지특성, 빌딩 특성, 소유주체 및 관리방식특성 등이 관리비용에 미치는 영향을 주로 검토하였다.

3. 오피스 빌딩의 관리수익

이동준·이용만(2012)의 연구에서 “오피스 관리비수입 중 운영비용을 제외한 부분”을 오피스 빌딩의 관리수익으로 정의하고 있다.

그러나 오피스빌딩의 관리수익에 대해서는 연구가 거의 진행되지 않았기 때문에 선행연구를 찾아보기 어려운 상황이다. 다만, 관리수익에 대하여 언급한 실무보고서와 자본환원율과 관련하여 관리수익을 추론하는 연구들을 찾아볼 수 있다.

부동산자산관리회사인 메이트 플러스의 오피스 보고서에서는 순운영수입(NOI: Net Operating Income)산정에 있어서 관리비수입이 실제 건물 관리에 전부 사용되지 않고 일부가 마진으로 남고 있다고 설명하면서 관리수익을 20%로 간주하고 계산에 적용하고 있다.³⁾ 이동준·이용만(2012)의 연구에서도 오피스빌딩의 자본환원율 추정에 대

해 연구하면서 메이트 플러스와의 인터뷰내용을 인용하여 부동산자산관리회사가 오피스빌딩의 자산관리위탁 입찰에 참여할 때, 통상적인 정액관리비의 80~85% 수준으로 관리비용을 제안한다고 설명하고 있다.

이수정(2011)의 연구에서는 설문조사를 통해 관리수익을 파악하고자 시도하였다. “오피스빌딩의 규모를 비롯한 물리적인 특성에 따라 관리비 중 운영비용이 달라지겠지만, 일반적으로 투자할 때 관리비의 몇 %가 수익으로 발생하는가?” 라는 질문에 대해 대부분의 응답자들이 오피스빌딩의 관리에서 관리수익이 발생하고 있다고 답하였다. 그리고 20~29% 정도의 관리수익이 발생한다고 응답한 경우가 85%라고 보고하고 있다.

이동준(2010)의 연구에서는 순운영수입 계산에 있어서 관리비수입의 15%를 관리수익으로 가정하고, 관리수익을 임대료에 더하여 운영수입을 산출한 바 있다.

문홍식·조주현(2012)의 연구에서도 오피스 자본환원율 분석을 통한 리스크 프리미엄 연구에서 일반적으로 관리수익이 20~30% 발생한다고 가정하고, 자본환원율에 20%의 관리수익을 반영하여 연구를 진행하였다.

민성훈·고성수(2012)의 연구에서도 자본환원율 결정을 위한 순운영수입의 계산에서 국내 임대 시장의 경험치를 반영하여 관리수익을 20%로 적용하여 계산하였다. 이들은 관리비의 20%를 수익으로 보는 것에 대하여 실증적인 근거는 없지만 국내시장의 관행을 고려하여 이를 반영하였다고 설명하고 있다.

한편, 일부 연구에서는 관리수익이 존재하기는

3) 메이트플러스, 2013, 「마켓리포트」, NO.18, p. 4

하지만 자료구득의 어려움으로 인하여 관리수익을 제외하고 연구를 진행하기도 하였다. 전기석·이현석(2006)의 연구에서는 위계적 선형 모형을 이용하여 오피스 임대료의 결정요인을 분석하였는데, 오피스빌딩의 관리비가 임대료부담의 또 다른 형태이므로 임대료에 가산하는 것이 옳다고 보았다. 그러나 자료구득이 어렵다는 이유를 들어 관리비를 제외하고 연구를 진행하였다.

이상과 같이 여러 실무보고서들과 연구들에서는 오피스빌딩으로부터 관리수익이 발생하는 것을 언급하고 있다. 그러나 구체적인 연구가 진행되지 않았기 때문에 관리수익의 추정치를 사용하거나 관리수익을 제외하고 연구를 진행하고 있는 상황에 있다. 관리수익과 관련하여 본 연구에서는 오피스빌딩의 관리수익에 대한 실증자료를 바탕으로 보다 구체적으로 관리수익에 대한 연구를 진행하였다.

III. 실증연구

1. 연구 대상 자료

본 연구는 전국적으로 오피스빌딩을 임대·운영·관리하고 있는 K사의 2011년 오피스빌딩의 관리비수입과 관리비용자료를 분석자료로 활용하였다. K사는 서울과 수도권을 포함하여 전국에 423개 오피스빌딩을 관리하고 있다. 실증연구에서는 전체 423개 오피스빌딩 중 실제 이용 상황이 오피스 빌딩이 아닌 경우 등의 47건을 제외하여 376개의 오피스 빌딩자료를 분석 표본으로 사용하였다. 오피스 빌딩의 운영관리과정에서 파악된

관리비수입과 관리비용자료를 활용하여 관리수익을 파악하고 분석에 활용하였다. 구체적인 오피스 관리비용은 실제 소요된 비용인 자산관리수수료, 운영경비, 관리용역비, 유지보수비, 수도광열비, 세금과 공과, 보험료를 합산한 자료를 사용하였다. 또한, 관리비용과 관련하여 관리수익의 오피스별 비교가능성을 위하여 자본적 지출을 제외한 경상적 지출자료만을 사용하였다. 감가상각과 관련하여 일반기업회계에서는 감가상각을 과거에 발생한 비용의 회계적 비용 배분으로서 영업경비에 포함하고 있다. 그러나 소득접근법에서는 “미래에 발생할 것으로 예상되는 매년의 가치손실”(안정근, 2006)을 감가상각으로 보기 때문에 부동산 평가회계에서는 감가상각을 영업경비에 포함하지 않는다. 소득접근법에서는 감가상각을 순운영수입이나 자본환원율에 반영하는 방법으로 감가상각을 처리하고 있다. 그런데 미래 발생할 감가상각액을 추정하기 어려우므로 통상적으로 자본환원율에서 감가상각을 반영하고 있다. 또한 실무적으로도 오피스 빌딩 위탁관리업체에서는 관리비용항목에서 감가상각비를 별도로 책정하고 있지 않다고 한다. 이에 순운영수입의 일부를 구성하고 있는 관리수익에 대한 연구인 본 연구에서는 감가상각비를 관리비용의 범위에서 제외하여 연구를 진행하였다.⁴⁾

2. 변수의 조작적 정의

1) 종속변수

오피스 빌딩의 관리수익 결정요인을 연구하기 위하여 종속변수는 m^2 당 관리수익으로 선정하였

4) 안정근(2006: 311)

다. 관리수익은 연간 m^2 당 관리비수입에서 연간 m^2 당 관리비용을 공제하여 산출하였다. 연간 m^2 당 관리비수입은 오피스 빌딩의 공실률을 고려하여 실제 임대되어 지불된 총관리비수입을 연면적으로 나누어 산출하였으며, 관리비용은 실제 지불된 총관리비용(변동비와 고정비의 합계)을 연면적으로 나누어 산출하였다.

2) 독립변수

오피스 관리수익에 대해 연구가 거의 진행되지 않았기 때문에 선행연구를 찾기 어려웠다. 오피스 빌딩의 관리수익이 순운영수입의 일부를 구성한다는 점을 고려하여 본 연구에서는 오피스빌딩 관련 임대료, 관리비용, 자본환원율 등에 대한 선행 연구를 참조하여 오피스빌딩의 입지특성, 빌딩특성, 시설 및 설비 특성에 해당하는 변수들을 설명 변수로 선정하였고, 이들 변수들이 관리수익에도 영향을 미치는지를 검토하였다.

먼저, 입지특성과 관련된 독립변수로는 소재지역과 상업지역 해당여부를 선정하였다. 오피스 빌딩의 소재지역은 오피스 빌딩이 위치한 지역에 따라 서울시, 광역시 및 시단위, 군단위로 구분하였다. 이상경·이인철(2007)의 연구에서는 소재지 변수를 중소도시와 대도시로 더미변수화하여 분석하였는데, 대도시에 비하여 중소도시일수록 관리비용이 적게 든다고 보고하고 있다.

그러나 오피스시장에서는 오피스빌딩의 임대료와 관리비수입이 도시규모에 따라 큰 차이를 보이고 있다. 오피스빌딩의 임대료와 관리비수입은 도시규모의 증가에 따라 큰 폭으로 증가하게 된다. 이런 점을 고려해 보면 도시규모에 따라 관리비용이 증가하기는 하지만 수입적 요소인 임대료와 관리비수입도 더욱 크게 증가할 가능성이 크다. 이

에 본 연구에서는 도시규모에 따라 오피스빌딩의 임대료와 관리비수입에 차이가 존재하는 현실을 고려하여 대규모 도시에 소재하는 오피스빌딩의 경우 관리수익이 높을 것으로 예상하였다.

상업지역 여부는 해당 오피스 빌딩이 소재한 부지의 용도지역이 상업지역에 해당하면 1, 나머지의 경우는 0으로 더미변수화하여 측정하였다. 김관영·김찬교(2006)의 연구에서 오피스 빌딩이 상업지역에 위치한 경우 임대료가 유의하게 높다는 결과를 제시하고 있다. 이러한 연구결과를 참조하여 본 연구에서는 중심지역일 가능성이 높은 상업지역에 위치한 오피스빌딩의 경우 임대료뿐만 아니라 관리비수입도 상대적으로 높을 가능성이 크다고 판단하여 상업지역에 소재하는 오피스빌딩의 경우 관리수익에 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상하였다.

다음으로 오피스 빌딩의 특성과 관련하여 오피스 빌딩의 규모와 밀접히 관련된 연면적과 층수, 경과연수, 복수동 여부 등을 독립변수로 선정하였다.

여러 선행연구들에서 여러 오피스 빌딩 특성들이 오피스 빌딩의 매매가격과 임대료에 유의한 영향을 미친다는 결과를 제시하고 있다. 오피스 빌딩의 관리비용과 관련해서 노영화·장정민(2009)의 연구에서도 오피스 빌딩의 연면적, 층수, 경과연수 등을 독립변수로 사용하여 분석을 실시하였다.

본 연구에서는 오피스빌딩의 연면적이 클수록, 오피스빌딩의 층수가 높을수록 관리비용이 증가할 수 있지만 상대적으로 높은 관리비수입을 얻을 가능성도 있어서 관리수익에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상하였다. 또한, 오피스빌딩의 규모가 크고 층수가 높은 경우 오피스빌딩의 등급이 높아지기 때문에 오피스빌딩의 등급에 따라 임대료가 형성되는 시장관행을 고려할 때 오피스빌딩

〈표 4〉 변수의 조작적 정의

변수		내용	
종속 변수	연간 단위면적당 관리수익	연간 m^2 당 관리비수입 ⁵⁾ - 연간 m^2 당 관리비용 ⁶⁾	
독립 변수	입지 특성	오피스소재지-서울(더미)	오피스 빌딩 소재지가 서울시이면 1, 아니면 0
		오피스 소재지-광역시 및 시(더미)	오피스빌딩 소재지가 광역시 및 시단위이면 1, 아니면 0
		상업지역여부(더미)	상업지역에 해당하면 1, 아니면 0
	빌딩 특성	복수동 여부(더미)	건물 동의 수가 2동 이상이면 1, 아니면 0
		연면적	건물 전체 바닥면적의 합계(m^2)
		층수	건물 지하층과 지상층의 수 합계
		경과연수	자료의 기준시점년도 - 건물사용승인년도
	시설 및 설비 특성	시수조톤수 ⁷⁾	시수조의 용량(ton)
		조경면적	조경면적(m^2)
		연면적 1,000 m^2 당 주차대수	$[\text{주차대수} / \text{연면적}(m^2)] \times 1,000$

의 규모가 크고 층수가 높을수록 관리수익이 높을 것으로 예상하였다.

그러나 연면적은 다른 특성변수들과 상관관계가 있을 가능성이 높으므로, 다중공선성 문제가 발생할 우려도 존재하기 때문에 오피스빌딩의 연면적을 더미변수화해서 추가적인 분석을 실시해 보았다. 본 연구에서는 부동산자산관리회사인 메이트플러스, K사 등의 오피스빌딩규모 등급분류 기준을 참조하여 연면적 10,000 m^2 미만인 경우를 소형 오피스빌딩, 10,000~33,000 m^2 미만인 경우 중형 오피스빌딩, 33,000 m^2 이상인 경우 대형 오피스빌딩으로 나누어 더미변수로 측정하였다.

오피스빌딩의 경과연수의 경우 현재시점과 오피스빌딩의 사용승인시점의 차이로 측정하였다. 오피스빌딩의 경과연수가 오래될수록 오피스빌딩의 물리적 진부화와 관리적 진부화가 진행됨에 따라 관리비용 지출이 증가하고, 관리비수입도 감소

할 수 있다는 점을 고려하여 오피스빌딩의 경과연수는 관리수익에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상하였다. 그러나 오래된 오피스빌딩의 경우 우수한 입지를 선점하고, 오랜 역사로 인해 랜드마크적 가치를 가지는 경우가 존재하기 때문에 관리비용이 증가한다고 해도 관리비수입이 감소하지 않을 가능성도 고려해 볼 수 있어서 예상과 상이한 결과가 나타날 수 있다고 생각된다.

오피스 빌딩이 복수동으로 구성된 경우 관리범위의 분산에 따라 관리비용이 증가할 가능성이 있기 때문에 관리수익이 낮아질 가능성이 높다. 이에 따라 본 연구에서는 단일동의 오피스 빌딩의 경우가 관리수익이 더 높을 것으로 예상하였다.

마지막으로 시설 및 설비 특성은 오피스빌딩의 내·외부에 설치된 시설과 관련된 변수들로서 시수조톤수, 조경면적, 주차대수 등의 변수를 선정하였다. 시설 및 설비 특성 변수들은 오피스빌딩

5) (임대면적×단위면적당 연간 정액관리비수입)/연면적

6) 실제 지출된 연간 총관리비용/연면적

7) 시수조란 상수도를 통해 공급되는 용수를 담아두는 수조를 의미하며, 시수조톤수는 시수조의 용량 톤수를 의미함.

의 내·외부에 구비된 시설의 편의성 요소가 관리수익에 어떤 영향을 미치는지를 확인하기 위하여 선정된 변수들이다. 양영준·유선중(2010)은 오피스 빌딩의 관리비용 결정요인 연구에서 주차대수, 설비용량 등의 시설 및 설비 특성이 관리비용에 미치는 영향을 검토하였다.

본 연구에서도 이와 유사하게 시수조톤수, 조경면적, 주차대수를 설명변수로 선정하였다. 주차대수의 경우 연면적 1,000㎡당 주차대수를 사용하였다. 시설 및 설비특성과 관련하여 본 연구에서는 우수한 시설과 설비를 갖춘 오피스 빌딩의 경우 다양한 시설과 설비로 인해 관리비용이 증가할 수도 있지만 관리비수입도 높아질 가능성이 많다고 판단하여 전체적으로 시설 및 설비 특성변수들의 경우 관리수익에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상하였다.

3. 표본의 특성

본 연구에서 사용한 표본의 특성을 <표 5>와 <표 6>에 제시하였다.

전국적으로 관리하고 있는 오피스 빌딩들인 관계로 오피스 빌딩들의 소재지역은 서울시, 광역시 및 시도위, 군단위 등에 나누어져서 분포하는 것

<표 5> 오피스 빌딩의 지역적 분포와 상업지역 여부

구분		빈도 (n)	퍼센트 (%)
소재 지역	서울시	46	12.2
	광역시 및 시도위	249	66.2
	군지역	81	21.5
	소계	376	100.0
상업 지역 여부	상업지역	128	34
	그 외 기타지역	248	66
	소계	376	100.0

으로 나타났다. 오피스 빌딩이 소재한 지역 중 가장 빈도수가 높은 지역은 광역시 및 시도위(66.2%)이며, 가장 빈도수가 낮은 지역은 서울지역(12.2%)으로 나타났다. 또한, 상업지역에 해당하는 오피스 빌딩은 전체의 34%이고, 그 외 기타 지역에 해당하는 오피스 빌딩은 66%를 차지하고 있다. 오피스 빌딩의 연면적을 살펴보면 최소 893㎡에서 최대 122,824㎡의 범위에 분포하고 있다. 오피스빌딩의 층수는 평균 5.7층이다. 경과연수는 최소 1년에서 최대 32년의 분포를 보이고 있으며, 평균 경과연수는 12.9년으로 나타났다. 주차대수는 평균 79.2대로 나타났으며, 조경면적은 평균 926.7㎡로 나타났다. 시수조톤수는 평균 148톤으로 나타났다.

마지막으로 연간 관리비수입은 ㎡당 평균 30,936.9원이며, 연간 ㎡당 평균 관리비용은 22,087.8원, 연간 ㎡당 관리수익은 8,849.1원으로 나타났다. 평균 관리비수입 대비 평균 관리수익의 비율을 마진율의 개념으로 이해할 수 있는데, 평균 마진율은 28.8%로 나타났다.

4. 분산 분석

관리수익의 영향요인을 본격적으로 살펴보기 전에 오피스 빌딩 규모와 소재 지역에 따라 오피스 빌딩의 관리비수입, 관리비용, 관리수익이 차이가 있는지를 검토하기 위하여 다음과 같이 이원 분산분석을 실시하였다.

<표 7>은 오피스 빌딩의 규모와 지역에 따른 단위면적당 관리비수입, 단위면적당 관리비용, 단위면적당 관리수익의 평균과 표준편차를 나타낸 표이다. <표 8>은 오피스 빌딩의 단위면적당 관리비수입, 관리비용, 관리수익의 오피스 빌딩규모와

<표 6> 기초 통계량

변수명	N	최소값	최대값	평균	표준편차
연면적(㎡)	376	893	122,824	9,426	11,869.3
층수(층)	376	2	27	5.7	3.7
경과연수(년)	376	1	32	12.9	7.0
연면적 1,000㎡당 주차대수	376	0	55.06	9.505	5.163
조경면적(㎡)	376	0	26,856	962.7	1,962.5
시수조톤(ton)	376	4	3,556	148.0	254.1
연간 관리비수입(원/㎡)	376	1,815	112,530	30,936.9	20,563.7
연간 관리비용(원/㎡)	376	1,491	80,820	22,087.8	8,331.3
연간 관리수익(원/㎡)	376	-54,684	103,779	8,849.1	21,497.4

<표 7> 지역별, 규모별 오피스빌딩의 관리비수입, 관리비용, 관리수익의 평균과 표준편차

(단위 : 원/㎡)

구분	연간 관리비수입						연간 관리비						연간 관리수익					
	서울시		광역시 및 시		군		서울시		광역시 및 시		군		서울시		광역시 및 시		군	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
소형	54	16	25	11	19	12	22	4	21	8	24	8	32	18	4	13	-6	14
중형	71	21	34	15			26	11	20	8			45	23	14	18		
대형	61	22	78	26			28	2	19	8			50	26	42	28		

<표 8> 오피스 빌딩의 규모별, 지역별 분산분석(Two-way ANOVA)결과

구분	연간 관리비수입		연간 관리비용		연간 관리수익	
	F	유의확률	F	유의확률	F	유의확률
수정모형	73.169	0.000***	3.813	0.001***	54.808	0.000***
절편	1,255.404	0.000***	880.477	0.000***	260.874	0.000***
빌딩규모	31.360	0.000***	0.987	0.374	20.441	0.000***
지역	65.512	0.000***	8.544	0.000***	50.977	0.000***
규모*지역	3.275	0.039**	2.637	0.073	2.824	0.061

***, **은 각각 유의수준 1%, 5% 하에서 유의함.

<표 9> 오피스 빌딩 지역별, 규모별 평균 관리비수입, 관리비용, 관리수익에 대한 사후검정

Scheffe 사후검정				
평균차이 구분		연간 관리비수입	연간 관리비용	연간 관리수익
지역	광역시 및 시 - 군지역	10,003 (0.000)***	-3,548 (0.002)***	13,550 (0.000)***
	광역시 및 시 - 서울시	-37,103 (0.000)***	-4,001 (0.007)***	-33,102 (0.000)***
	군지역 - 서울시	-47,106 (0.000)***	-454 (0.951)	-46,652 (0.000)***
빌딩 규모	소형 - 중형	-18,608 (0.000)***	460 (0.886)	-19,069 (0.000)***
	소형 - 대형	-43,506 (0.000)***	-831 (0.930)	-42,692 (0.000)***
	중형 - 대형	-24,898 (0.000)***	-1,274 (0.849)	-23,624 (0.000)***

***은 유의수준 1% 하에서 유의함.

지역에 따른 이원분산분석 결과이다. 분석결과, 관리비수입과 관리수익은 오피스빌딩의 규모와 지역에 따라 유의한 차이가 나타나고 있다. 특히, 관리수익의 경우 소형 빌딩에서 대형으로 갈수록 관리수익평균이 증가하고 있는데, 본 연구의 표본에 기초할 경우 규모면에서 오피스 빌딩의 규모가 중형이상만 되어야 관리수익이 발생하고 있음을 알 수 있다. 반면에, 관리비용은 지역별로는 유의한 차이가 나타나고 있으나, 규모에 따라서는 비유의적인 차이를 나타내고 있다.

사후검증의 결과도 오피스 빌딩의 지역에 따라서는 관리비용간의 차이가 유의적으로 나타났지만, 규모별로는 관리비용에 유의한 차이가 발견되지 않았다. 주효과 외에 오피스 빌딩의 규모와 지역에 따른 상호작용효과도 살펴보았는데, 관리비수입은 유의하게 나타났으나, 관리비용과 관리수익의 경우에는 비유의적인 결과를 나타내고 있다.

이러한 분산분석의 결과를 종합적으로 생각해 보면, 오피스 빌딩의 규모에 따라 오피스 빌딩의 관리비수입과 관리수익은 차이를 보이고 있으나, 오피스빌딩의 규모에 따른 관리비용의 차이는 유의하지 않으므로, 단위면적당 오피스 관리수익의 차이는 단위면적당 관리비수입의 차이가 크기 때문에 오피스 빌딩의 규모에 따른 단위면적당 관리수익에 차이가 발생했을 가능성이 있다고 추론하게 된다.

5. 관리수익 결정요인 분석

본 연구는 오피스 빌딩의 관리수익이 어떠한 요인들에 영향을 받는지를 살펴보기 위해 입지특성, 오피스 빌딩특성, 시설 및 설비 특성을 독립변수로 하여 다중회귀모형을 통하여 분석하였다.

구체적으로 다중회귀모형분석에 있어서는 오피스빌딩의 연면적을 처리하는 방식에 따라 두 가지 모형으로 분석을 실시하였다.

모형 1에서는 오피스빌딩의 규모가 관리수익에 미치는 영향을 파악하기 위해 오피스 빌딩의 연면적을 연속형 변수형태의 독립변수로 투입하였다. 그러나 오피스빌딩의 연면적이 다른 독립변수들과 상관관계를 가질 가능성이 높다는 점을 고려하여 모형 2에서는 오피스빌딩의 연면적을 더미변수 형태로 변환하여 독립변수로 투입하였다.

두 모형의 분석결과는 <표 10>, <표 11>에 제시되어 있다. 모형 1의 R은 0.736, 수정된 R제곱은 0.530이며, 모형 2의 R은 0.700, 수정된 R제곱은 0.476으로 나타났다. 모형의 적합도 검증결과 F값은 각각 43.242, 35.011로 유의한 것으로 나타났다. 모든 변수들은 VIF(분산팽창계수)가 10 이하로 나타나 다중공선성 문제는 발생하지 않은 것으로 보인다. Durbin-Watson값은 모형 1의 경우 1.680, 모형 2의 경우 1.693으로 2에 가깝게 나타나, 오차의 자기상관은 없는 것으로 판단된다. 전반적으로 두 모형 모두 어느 정도 설명력을 가지고 있는 것으로 판단된다. 분석모형의 적합도에 별다른 문제가 없다고 판단되어 각 독립변수들의 분석결과를 살펴보았다.

먼저, 입지특성과 관련하여 오피스빌딩의 소재 지역의 경우 군단위를 기저변수로 하였을 때, 서울시와 광역시 및 시단위에 소재하는 오피스 빌딩의 경우는 종속변수인 관리수익에 유의한 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 분석 결과는 군단위에 비하여 서울시와 광역시 및 시에 위치한 오피스빌딩의 경우 유의하게 높은 관리수익을 얻고 있다는 것을 보여준다.

상업지역 더미변수의 경우 두 모형에서 모두

〈표 10〉 모형요약

구분	R	R제곱	수정된 R제곱	Durbin-Watson	F 값	유의확률
모형 1	0.736	0.542	0.530	1.680	43.242	0.000
모형 2	0.700	0.490	0.476	1.693	35.011	0.000

〈표 11〉 오피스빌딩의 관리수익 결정요인분석(다중회귀모형)

구분		모형 1			모형 2			
		비표준화 계수	t	VIF	비표준화 계수	t	VIF	
상수		-7,178.47	-2.10		1,807.32	0.57		
입지 특성	서울시(더미)	34,161.39	11.45***	1.65	35,288.04	10.95***	1.73	
	광역시 및 시(더미)	8,439.96	4.31***	1.48	8,656.17	4.10***	1.55	
	상업지역(더미)	563.76	0.33	1.13	1,790.23	0.99	1.13	
빌딩 특성	제1모형 규모 변수	연면적	0.26	2.01**	4.04			
		층수	1,512.60	4.02***	3.49			
	제2모형 규모 변수	대형(더미)				20,733.71	3.87***	1.59
		중형(더미)				8,284.11	3.76***	1.39
	경과연수		-164.96	-1.47	1.08	-235.53	-2.00**	1.07
복수동빌딩(더미)		-534.16	-0.34	1.09	-2,693.02	-1.64	1.05	
시설 및 설비 특성	시수조톤수		1.54	0.40	1.64	9.96	2.63***	1.43
	조경면적		0.33	0.76	1.24	0.20	0.46	1.19
	연면적 1,000㎡당 주차대수		-338.78	-2.16**	1.13	-389.03	-2.32**	1.16

종속변수 : 연간 ㎡당 관리수익

***, **은 유의수준 각각 1%, 5% 하에서 유의함.

관리수익에 유의한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 그러나 회귀계수의 방향성측면에서는 관리수익에 양의 방향으로 영향을 주는 것으로 나타나고 있어 앞서 상업지역에 해당할수록 오피스 관리수익이 높을 것이라는 가설과 방향성은 동일한 결과를 보여주고 있다.

다음으로 오피스 빌딩특성과 관련하여 모형 1에서는 오피스빌딩의 연면적과 층수가 관리수익에 유의한 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타

났다. 오피스빌딩의 연면적을 더미변수로 투입한 모형 2에서도 오피스빌딩의 규모 더미변수는 관리수익에 유의한 영향을 미치는 변수로 나타났다. 구체적으로 소형에 비하여 중형, 대형은 관리수익에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 오피스 빌딩의 연면적이 클수록, 고층일수록 관리수익이 높다는 것을 보여주고 있다.

오피스빌딩의 경과연수의 경우에는 오피스 빌

딩의 경과연수가 오래될수록 관리비용지출이 증가하기 때문에 오래된 빌딩의 경우 관리수익이 낮을 것이라고 예상했다. 분석결과, 모형 1에서 경과연수는 관리수익과 비유의적인 음(-)의 관계를 보였지만 모형 2에서는 유의적인 음(-)의 결과를 보여주고 있다. 이러한 분석결과는 오피스빌딩의 경과연수가 오래될수록 관리수익은 낮아진다는 것을 보여주고 있다. 복수동 빌딩 더미변수의 경우 두 모형 모두에서 관리수익에 유의적으로 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 복수동의 오피스빌딩의 경우 관리활동의 분산 등으로 인해 관리수익에 부정적 영향을 미칠 것이라고 예상하였다. 분석결과, 비유의적이기는 하지만 회귀계수의 방향성은 예상과 일치하는 것으로 나타났다.

마지막으로 시설 및 설비 특성과 관련하여 시수조톤수의 경우, 모형 1에서는 관리수익에 비유의적인 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났지만, 모형 2에서는 관리수익에 유의적인 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 본 연구의 분석결과는 오피스빌딩의 시수조톤수가 큰 경우 상대적으로 관리수익이 높다는 것을 보여주고 있다.

조경면적의 경우 두 모형에서 모두 관리수익에 비유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 본 연구에서는 조경면적이 클 경우 오피스빌딩의 쾌적성, 편의성 등이 증가하여 관리수익이 증가할 것으로 예상하였다. 그러나 분석결과 조경면적의 경우 회귀계수의 방향성은 예상과 일치하였지만 유의적인 것으로 나타나지는 않았다.

연면적 1,000㎡당 주차대수의 경우 두 모형 모두에서 관리수익에 음(-)의 방향으로 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 오피스빌딩의 연면적에 비해 상대적으로 주차대수가 많은 경우 임차인의 편의성 증가, 임대료 상승가능성, 주차관

련 부가적 수입창출 가능성 등의 장점이 있을 수 있다. 그러나 관리수익의 측면에서 볼 때 오피스빌딩의 연면적에 비해 상대적으로 주차대수가 많은 경우 관리수익이 낮게 나타날 수 있음을 보여주고 있다.

IV. 결론

본 연구에서는 현재 국내 오피스시장에서 나타나고 있는 관리비 징수방식의 현황을 파악하고, 관행적인 정액제 관리비 징수방식에 따라 나타난 관리수익에 대하여 살펴보았다. 또한 현상적으로 나타나고 있는 관리수익에 영향을 미치는 요인을 찾아보고자 오피스빌딩의 입지특성, 빌딩특성, 시설 및 설비특성과 관련된 여러 특성들이 관리수익에 미치는 영향을 분석하였다.

본 연구를 통해 국내 오피스시장에서는 정액제의 고정관리비 징수방식이 주로 적용되고 있다는 것을 확인할 수 있었다. 이런 점에서 국내 오피스시장은 실비관리비 징수방식을 주로 사용하는 미국이나 유럽 국가들과 차이를 보이고 있다. 국내 오피스시장에서는 오피스권역내의 유사 오피스빌딩들의 관리비수입을 고려하여 정액제의 고정관리비수입을 책정하고 있다.

그러나 국내와 같이 정액제의 고정관리비 징수방식을 채택하는 오피스시장의 경우 책정된 정액제의 고정관리비수입과 실제로 소요된 관리비용 간에 차이가 발생하게 되는데 국내 오피스시장의 경우에는 관리비수입과 관리비용 간의 조정과정을 거치는 경우도 거의 없다. 이런 이유에서 국내 오피스시장의 경우 오피스빌딩의 관리활동은 또 하나의 운영수입의 원천으로 활용되고 있다.

본 연구에서는 국내 오피스시장에 나타나고 있

는 관리수익과 관련하여 실증자료를 활용하여 관리수익의 발생여부, 관리수익의 규모, 관리수익에 영향을 미치는 오피스빌딩의 특성 등을 분석하였다. 본 연구의 주요 분석결과를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 오피스빌딩의 입지특성과 관련된 본 연구의 분석결과는 오피스빌딩의 소재 지역에 따라 관리수익에 차이가 있다는 것을 보여주고 있다. 본 연구의 분석결과 대규모 도시지역의 오피스빌딩의 관리수익이 높게 나타나 대규모 도시의 오피스빌딩의 경우 관리수익이 운영수입의 또 다른 원천이 되고 있음을 보여주고 있다.

둘째, 오피스빌딩의 특성과 관련된 본 연구의 분석결과는 오피스빌딩의 규모가 증가할수록 관리수익이 증가하는 것을 보여주고 있다. 구체적으로 오피스빌딩의 연면적이 증가하고 오피스빌딩의 층수가 높을수록, 소형 오피스빌딩에 비해 대형 오피스빌딩에서 더욱 높은 관리수익을 얻고 있는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 오피스빌딩의 규모나 등급에 따라 정액제의 고정관리비수입이 책정되는 국내 오피스시장의 특성을 반영한 결과로 해석된다.

전체적으로 오피스빌딩의 규모와 관리수익과의 관련성에 대한 본 연구의 분석결과는 오피스빌딩 규모에 따른 관리수익의 차이는 관리비용보다 관리비수입의 차이에서 기인하는 측면이 강하다는 것이다. 분산분석결과 오피스빌딩의 규모에 따라 관리비용에는 유의한 차이가 없었지만 관리비수입과 관리수익은 유의한 차이를 나타내고 있기 때문이다.

오피스빌딩의 경과연수의 경우에는 오피스빌딩의 경과연수가 오래될수록 관리수익이 낮은 것으로 나타났다. 오피스빌딩의 경과연수가 관리수

익에 부정적 영향을 미치는 것은 경과연수가 오래될수록 관리비용지출이 증가하기 때문인 것으로 추론된다.

셋째, 오피스빌딩의 시설 및 설비특성과 관련된 본 연구의 분석결과는 오피스빌딩의 시설 및 설비 특성 변수에 따라 관리수익에 미치는 영향이 상이하게 나타나고 있음을 보여주고 있다.

오피스빌딩의 시수조톤수의 경우, 시수조톤수가 큰 오피스빌딩일수록 상대적으로 높은 관리수익을 얻고 있는 것으로 나타났다.

주차대수의 경우 오피스빌딩의 연면적 1,000㎡당 주차대수가 증가할수록 관리수익이 감소하는 것으로 나타났다. 연면적에 비해 상대적으로 풍부한 주차대수를 가진 오피스빌딩의 경우 오피스임차인의 편의성 증가, 주차관련 부가수입 창출 등의 가능성이 있다. 그러나 관리비수입과 관리비용만의 관련성에서만 살펴볼 때 연면적 대비 주차대수의 증가는 관리비수입의 증가보다는 관리범위의 확대, 관리인원 증가 등 비용요소의 증가를 수반하기 때문에 이런 결과가 나타난 것으로 추론된다.

본 연구는 기본적으로 국내 오피스시장에 현상적으로 나타나는 관리수익에 대해 처음으로 설명을 시도한 학술적 연구로서 의의를 가진다. 국내 오피스시장의 고유한 특성으로 인하여 업계나 실무에서는 당연하게 취급되고 있는 관리수익과 관련하여 현재까지 학술적 연구를 거의 찾아볼 수 없었다는 점을 생각해 볼 때, 본 연구는 관리수익과 관련된 향후 연구들의 기초를 제공하고 있다. 국내 오피스시장과 같이 관리수익이 또 다른 운영수입의 원천으로 활용되는 상황을 고려하면, 관리수익에 대한 연구는 오피스빌딩의 운영수입, 자본환원율, 매매가격과 밀접히 관련되어 있을 가능성

이 크다. 이런 점에서 볼 때, 본 연구는 국내오피스 시장의 운영수입, 자본환원율, 매매가격 등의 연구에도 유용하게 활용될 수 있을 것으로 생각된다.

실무적 측면에서 살펴보면, 본 연구는 관리수익에 대한 체계적인 관리가 필요하다는 것을 보여주고 있다. 본 연구에서 분석한 바와 같이 관리수익과 밀접히 관련된 오피스빌딩의 특성들에 대한 이해를 통해 오피스빌딩의 관리수익 잠재력을 평가하고, 관리활동을 비용적 관점이 아닌 수익적 관점에서 관리하려는 노력이 필요하다. 수익증대의 관점에서 실무자들은 관리비수입의 증대뿐만 아니라 관리비용의 절감이라는 관점을 동시에 고려하면서 관리수익문제에 접근해야 할 것으로 보인다. 이와 동시에 오피스빌딩의 관리활동은 오피스빌딩의 관리서비스 품질과 밀접히 관련되어 있다는 점에서 서비스의 품질적 관점에서의 접근도 필요하다고 생각된다.

이러한 본 연구의 의의에도 불구하고 본 연구는 다음과 같은 한계점이 있다.

첫째, 오피스 빌딩의 관리수익을 파악하기 위해 본 연구에서 분석한 자료는 오피스빌딩을 실제 관리하는 기업의 중요한 내부 자료로서 자료구득이 쉽지 않아 대규모의 표본을 확보하기 어려웠다. 본 연구의 분석자료는 전국단위 자료이기는 하지만 상대적으로 표본크기가 크지 않고, 비서울 지역 오피스빌딩의 비중이 높다는 특징을 가지고 있다. 또한 전국에서 오피스빌딩을 관리하는 자산관리회사에서 구득한 자료라는 점에서 자산관리기업의 특성이 반영되어 있을 가능성이 있다. 이러한 점에서 본 연구에서 사용한 표본의 제약성으로 인해 본 연구에서 제시된 일부 연구결과들의 경우 표본의 특성이 반영된 연구결과로 해석될 필요가 있다.

구체적으로 본 연구에서 제시한 관리비수입의

경우 자산관리회사들의 오피스시장보고서에서 제시하고 있는 관리비수준과 다소 차이를 보이고 있다. 이러한 차이가 발생한 이유는 자산관리회사의 오피스시장보고서의 오피스빌딩 표본의 경우 서울지역의 중대형 오피스빌딩의 비중이 높은 반면 본 연구에서 사용한 표본의 경우 상대적으로 비서울지역의 소형 오피스빌딩이 많이 포함되어 있기 때문이라고 추론된다.

본 연구의 이러한 한계점을 극복하기 위해서 향후에는 전국의 오피스빌딩의 규모별 분포를 적절히 반영한 대규모 표본을 확보하고 관리수익에 영향을 미칠 수 있는 중요한 영향요인들에 대한 자료를 수집하여 본 연구의 연구결과를 재검증하는 연구가 진행되어야 할 것으로 생각된다. 또한 향후에는 본 연구에서는 다루지 못한 영향요인들을 포괄적으로 고려하고, 세분시장별 특성을 보다 명확히 할 수 있는 연구를 진행할 필요가 있다고 생각된다.

둘째, 본 연구에서는 여러 선행연구를 바탕으로 입지특성, 오피스빌딩특성, 시설 및 설비특성들을 선정하여 관리수익 영향요인들을 분석하였다. 그러나 관리수익에 영향을 미칠 수 있는 모든 특성변수들에 대한 자료 확보의 한계로 인하여 영향을 미칠 가능성이 있는 모든 특성변수들을 연구에 포함할 수 없었다. 이외에도 본 연구에서 고려한 특성들 이외에 소유주 특성, 관리서비스 주체특성, 관리서비스품질, 업종 특성 등의 다양한 특성들이 관리수익에 영향을 미칠 가능성이 있다. 이런 점에서 향후에는 더욱 다양한 변수들을 활용한 연구가 필요할 것으로 생각된다.

셋째, 본 연구는 횡단면적 자료를 활용하여 연구를 진행함에 따라 시간적 변화를 파악하지 못하고 있다. 향후에는 관리비수입, 관리비용, 관리수

의 등의 시간적 변화를 파악할 수 있는 연구가 필요하다

요하다고 생각된다. 마지막으로 본 연구에서는 국내 오피스시장의 관리수익이라는 현상에 대해 연구를 진행하였다. 그러나 부동산시장의 글로벌화, 해외 부동산 시장에 대한 투자증가 등을 고려해 볼 때 국내 오피스 시장만의 고유한 특성들이 계속적으로 유지될 것인가에 의문이 생긴다. 연구자에 따라서는 국내 오피스시장의 현재 관행들이 불합리하기 때문에 미국, 유럽 등의 오피스시장의 관행으로 발전할 필요성이 있다고 한다. 이러한 여러 가지 점들을 고려할 때 향후에는 미국, 유럽 등의 오피스시장의 제도로의 발전가능성, 합리적인 관리비수입의 산정 및 처리, 관리비의 합리적 관리 등에 대한 여러 연구들도 필요하다고 생각된다.

참고문헌

국토교통부, 2011, 오피스빌딩 임대사례 표본의 현황자료
 김관영 · 김찬교, 2006, “오피스빌딩 임대료 결정요인에 관한 실증연구”, 『부동산학연구』, 12(2): 115~137.
 김선주 · 유선종 · 박성호, 2012, “오피스빌딩 총운영경비 크기에 영향을 미치는 요인”, 『부동산연구』, 22(3): 107~128.
 김일효, 2006, 『건물 자산임대관리론』, 서울: 남두도서.
 김일효, 2007, “건물자산관리제도 개선방안에 관한 연구 - 상업용 임대건물을 중심으로”, 극동대학교 대학원 박사학위논문.
 노영학 · 장정민, 2009, “서울시 오피스빌딩 관리비 결정모형 연구”, 『부동산학보』, 38: 199~214.
 문홍식 · 조주현, 2012, “오피스 자본환원을 분석을 통한 리스크프리미엄 연구”, 대한국토 · 도시계획학회지 『국토계획』, 47(3): 345~361.
 메이트플러스, 2013, 『마켓 리포트』, No. 18.

민성훈 · 고성수, 2012, “자본환원을 결정행태 관점에서 본 서울 오피스 시장의 투자자합리성”, 『주택연구』, 20(4): 81~102.
 안정근, 2006, 『부동산평가이론』, 법문사.
 양승철 · 정석, 2007, “오피스 및 매장용 빌딩의 수익-위험 측정 지표 개발방안에 관한 연구”, 한부연 2007-08, 한국부동산연구원.
 양영준 · 유선종, 2010, “오피스 빌딩의 관리비용 결정요인에 관한 연구”, 『부동산학연구』, 16(1): 87~102.
 양영준 · 임병준, 2012, “오피스 소유자 유형별 관리비용 차이에 관한 연구”, 『부동산학보』, 51: 212~224.
 오두열 · 송창영 · 김용수, 2008, “오피스빌딩의 노후화와 유지관리비의 상관관계 분석”, 대한건축학회논문집 『구조계』 24(11) 통권241호: 135~142.
 이동준, 2010, “오피스빌딩의 자본환원과 자산선호에 관한 연구”, 한성대학교 석사학위논문.
 이동준 · 이용만, 2012, “오피스시장의 시장자본환원을 추정에 관한 연구: 서울권역을 대상으로”, 『국토연구』, 75: 105~128.
 이상경 · 이인철, 2007, “오피스 빌딩관리에서 규모의 경제에 관한 연구”, 『서울도시연구』, 8(3): 13~27.
 이수정, 2011, “서울 오피스 시장에서의 투자행태와 cap rate 결정요인에 관한 연구”, 건국대학교 박사학위논문.
 전기석 · 이현석, 2006, “위계적 선형모형을 이용한 오피스 임대료 결정요인 분석”, 『국토연구』, 49: 171~184.
 정원구 · 이현석, 2004, “오피스 빌딩의 관리비용 결정요인에 관한 연구 - 수선비와 에너지비를 중심으로”, 『부동산학연구』, 10(2): 45~55.
 Hui, Eddie Chi-Man, Hoi Ting Las, and Tareef Hayat Khan, 2011, “Effect of Property Management on Property Price: a Case Study in HK”, 『Facilities』, 29(11/12): 459~471.
 원 고 접 수 일 : 2014년 6월 30일
 1차심사완료일 : 2014년 9월 20일
 최종원고채택일 : 2014년 10월 14일