

<박사학위논문 소개>

공동주택관리에 관한 세 가지 에세이*

Three Essays on the Apartment Complex Management

저 자: 이 규 태 (Lee, Kyutai)**

지도교수: 신 종 칠 (Shin, Jongchil)***

공동주택은 시간이 경과함에 따라 물리적으로 노후화하기 시작하고, 기능적으로도 여러 문제가 발생한다. 이러한 점에서 거주자들의 삶의 질이나 경제적 가치 보전을 위해 공동주택관리는 매우 중요하다. 그런데 공동주택관리를 수행하는 주체에 따라 전문성이 상이하기 때문에 전문성 여하에 따라 관리서비스 품질이나 관리 효율성에 직접적인 영향을 미치게 되어 결과적으로는 입주자등(입주자+사용자)이 부담하는 관리비의 수준이 결정될 가능성이 높다. 그럼에도 기존의 선행연구에서는 물리적인 특성에 따른 관리비의 차이에 초점을 맞춘 연구가 주를 이루고 있어 본 연구에서는 공동주택관리에 대한 다각적인 이해를 위해 세 가지 측면으로 접근하여 실증연구를 진행하였다.

첫째는 공동주택의 관리활동 결과물인 총공용비용(공용관리비+공동사용료)에 대한 결정구조를 분석하였다. 확률효과 모형을 이용한 주요 연구결과를 살펴보면, 단지특성으로 공동주택의 유형과 세대수, 전용률, 세대당 주차대수, 주력 전용면적, 경과연수, 난방방식, 유명브랜드여부, 친환경건축물인증여부에 따라 총공용비용에 미치는 영향에 유의적인 차이가 있다는 것을 보여주었다. 특징적으로 친환경건축물인증여부의 경우, 단기적으로는 비용절감 효과가 나타났지만 경과연수가 증가함에 따라 이러한 효과는 상쇄되는 것으로 분석되었다. 다음으로 관리특성에서는 전기공급 계약 방식이 종합계약인 경우, 총공용비용이 유의적으로 낮게 나타났고, 시설 및 설비특성에 따라 총공용비용에 미치는 유의적인 영향을 확인할 수 있었다. 특히, 전기공급 계약방식이나 급수방식에 따라서도 비용절감의 여지를 보여준다는 점은 주목할 만하다.

둘째는 관리과정에 대한 내용으로 관리방식에 따른 선택편의를 고려한 관리인원의 결정요인을 분석하였다. 표본선택 모형을 이용한 주요 연구결과, 관리방식과 관리인원은 관리대상이 되는 공동주택단지의 여건에 기초하여 관리 전문성이 요구되는 정도의 차이에 의해 결정되는 것으로 나타났다. 구체적으로 관리방식과 관리인원 모두 공동주택의 기본적 특성에 해당하는 공동주택의 유형과 세대수, 전용률, 세대당 주차대수, 경과연수 등을 비롯하여 세부적 특징인 시설 및 설비특성에 유의적인 영향을 받는 것으로 분석되었다. 관리인원의 경우, 거주자들의 관리서비스에 대한 기대수준에 큰 영향을 받을 가능성이 높은 주력 전용면적이 커짐에 따라 일상유지관리에 더 많은 관리인원이 운영된다는 것을 확인할 수 있었다.

셋째는 DEA를 이용하여 단지별 총공용비용의 상대적 효율성을 측정하고, 그 결정요인에 대해 살펴보았다. 주요 연구결과를 정리하면, 공동주택의 물리적 특성뿐만 아니라 관리특성과 시설 및 설비특성이 비용 효율성에 유의적인 상이한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 특히, 물리적·기능적 진부화 문제와 밀접히 관련된 경과연수가 효율성의 결정에 미치는 상대적 영향력이 가장 큰 것으로 나타났다. 따라서 관리의 효율성 제고를 위해서는 총공용비용의 적절한 통제와 더불어 노후화에 따른 비용 비효율성을 줄일 수 있는 방향으로 관리업무를 추진하는 노력이 필요함을 시사하고 있다.

주제어 : 관리비, 관리방식, 관리인원

Keyword : Management Fee, Management Method, Management Personnel

* 본 논문은 필자의 건국대학교 박사학위 논문인 이규태(2019), '공동주택관리에 관한 세 가지 에세이'를 요약한 것이다.

** 본 학회 정회원, 건국대학교 박사, leekyutai13@gmail.com

*** 본 학회 정회원, 건국대학교 부동산학과 교수, jcshin@konkuk.ac.kr