

주거학분야의 취업전망 -주택관리업계로의 진출-

우리관리주식회사 주거문화연구소

김정인

들어가며

공동주택의 관리는 전문적이고 계획적으로 이루어져야 한다. 우리나라에서는 주택법상 주택의 전문관리 조항과 주택관리사 자격제도를 통하여 공동주택 관리의 전문성을 강조하고 있다. 반면, 주거학 전공자의 주택관리업계로의 진출은 미미하다. 이는 열악한 주택관리업계도 문제가 있지만, 주택관리사보 응시자격요건에 대학의 전공교육을 필요로 하지 않고 대학의 커리큘럼 또한 주택관리를 중심으로 하지 않고 있어 주택관리라는 학문을 실무에 접목시킬 만한 매개체가 없는 것도 그 이유 중의 하나라 할 수 있다.

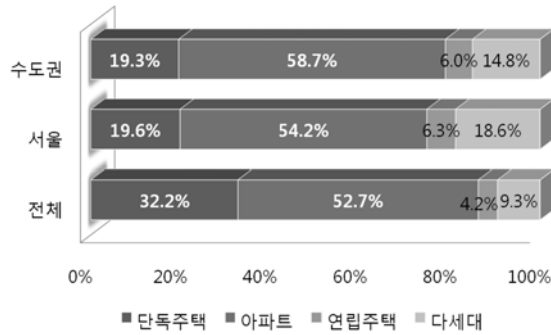
하지만 2008년부터 주택관리사 시험과목 중에 입주자관리·공동주거관리이론 과목이 추가되어 주택관리업무에 있어서 주거관리의 중요성을 인식하고 있어 주택관리업계에서 관련 전공자의 활약을 기대해볼만하며 또한 주거학 전공자의 주택관리업계 진출로 업계의 전문성 향상도 제고될 것으로 보인다.

본고에서는 앞으로의 주택관리업계를 전망해 보고 주거학 전공자가 주택관리업계로 진출하기 위하여 쌓아야 할 역량은 어떠한 것이 있는지 간략하게 살펴보도록 하겠다.

1. 주택관리의 시장규모

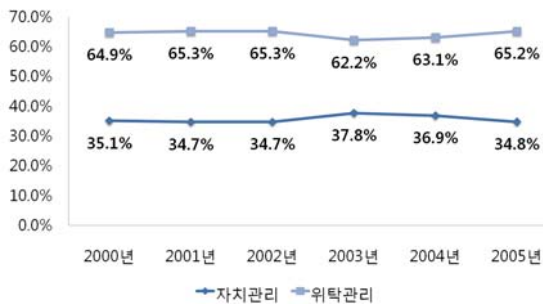
먼저, 우리나라 주택관리 시장규모를 살펴보면, 전체 주택에서 공동주택이 차지하는 비율은 약68%이고, 주택법 시행령 제48조에 의하면 300세대의 공동주택, 승강기가 설치되어 있거나 중앙집중식 난방방식의 경우에는 150세대 이상의 공동주택(이하, 의무관리대상 단지)은 주택관리업자 등에 의해 의무적으로 관리하도록 정하고 있어 주택관리 시장규모는 매우 안정되어 있다고 할 수 있다.

또한 2005년, 2007년의 주택법 개정으로 임대주택과 건축허가를 득한 주상복합아파트도 의무관리대상 단지에 추가되어 향후 복합개발단지, 공공임대주택 건설의 활성화로 인하여 주택관리 시장규모는 더욱 커질 것으로 예상된다.

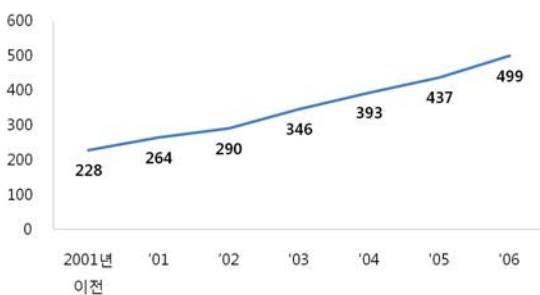


<그림 1> 주택관리시장규모

한편, 의무관리대상 단지는 입주자대표회의가 구성되면 관리방식을 정하도록 되어 있다. 관리방식은 입주자대표회의가 자치관리기구를 구성하여 관리하는 자치관리와 전문관리업자에 관리업무를 위임하는 위탁관리방식으로 나눌 수 있으며 자치관리와 위탁관리의 비율은 <그림2>에서 확인할 수 있다. 자치관리에 비해 위탁관리방식을 채택하고 있는 공동주택단지가 월등히 많은 것을 알 수 있으며 주택관리업자의 등록이 매년 증가하고 있는 것 또한 앞으로 주택관리업의 성장을 예측할 수 있을 것이다.



<그림 2> 자치관리 및 위탁관리 비율



<그림 3> 주택관리업자 등록추이

2. 주택관리사의 수급현황 및 문제점

정부에서는 주택관리의 전문성 향상을 도모하기 위하여 1989년 공동주택관리령의 개정으로 주택관리사제도의 시행근거를 마련하고 관리주체의 책임자로 전문자격 취득자를 배치하도록 하였다. 주택관리사 자격시험은 1990년 제1회 시험을 실시한 이래 2007년 까지 10회의 시험을 실시하여 총 29,729명의 합격자를 배출하였다.

주택관리사 자격제도 실시로 주거학 전공자의 관리분야 진출을 예상할 수 있었으나 자격제도에 대한 홍보부족, 아파트 관리소장에 대한 평가절하, 대학의 커리큘럼

의 미비로 주거학전공자의 관리분야 진출 비율은 높지 않은 것으로 보인다.

최근 몇 년 사이에 몇몇 학교에서는 주택관리분야의 전공수업을 강화하고 있어 학생들의 주택관리분야에 대한 관심도 조금씩 늘어나고 있는 듯하다. 그러나 자격증을 취득했다고 해서 취업이 보장되는 것은 아니다. 주택단지 수와 주택관리사 배치현황을 나타낸 다음 표를 보면, 의무관리대상 단지인 150세대 이상의 단지의 경우 대부분 주택관리사(보)가 배치되어 있지만 의무관리대상이 아닌 150세대 미만의 단지는 주택관리사(보)의 배치가 이루어 지지 않고 있는 것을 알 수 있다. 2006년말 현재 주택관리사(보)의 배치는 절반도 채 되지 않고 있어 법적 틀 안에서 주택관리사(보)는 이미 포화상태인 것을 알 수 있다.

<표 1> 주택관리사 배치 현황

	150세대미만	150~500세대미만	500세대 이상	계
주택단지수	10,704	6,533	3,728	20,965
주택관리사	186	3,350	4,070	7,606
주택관리사보	332	3,153	90	3,575
계	518	6,503	4,160	11,181

2006.12월 말 현재 국토해양부 자료
주택관리사보 합격자수는 2006년 말 28,507명
(2007년 합격자 1,222명)

따라서 주택관리사의 경쟁이 매우 치열하다는 것을 짐작할 수 있으며 실무경력이 부족한 주거학 전공자의 관리소장으로서의 주택관리현장 진출은 쉽지 않을 것으로 보인다. 그러나 150세대 미만의 소규모 주택단지의 전문 관리 필요성 증가, 공공임대주택의 건설 확대 등에 따라 주택관리사의 수요가 증가할 가능성이 있으므로 주거학 전공자라는 이점을 살려 경쟁력을 가지는 것이 필요할 것이다. 그러기 위해서는 주택관리 커리큘럼의 강화와 더불어 정책적인 배려도 수반되어야 할 것이다.

3. 주택관리회사의 업무영역

주거학 전공자가 주택관리사(보) 자격증을 취득하여 현장에서 활약하는 것 이외에, 주택관리회사로의 진로는 관리주체의 장으로서의 역할을 충분히 수행하고 주택관리사로서의 경쟁력을 강화하기 위하여 주택관리 전반의 업무흐름을 파악하기 위한 단계로 볼 수 있지만 주택관리업계가 당면하고 있는 새로운 분야로의 진출과 업계의 전문성 향상을 위하여 긍정적으로 고려되어야 할 문제로 생각된다.

먼저 주택관리회사의 주요 업무를 살펴보면, 법률, 노무, 회계, 기술 전반에 걸친 분야로 각 분야는 전문 인력으로 구성되어 있다. 법률분야의 업무는 관리비 체납 및 관리권 인수인계와 관련된 크고 작은 분쟁 및 소송에 대응하고, 이에 따른 리스크를 최소화 하는 것이다. 최근에는 주상복합아파트에서 용도가 상이하여 발생하는 분쟁이 많아 이에 대한 대응도 하고 있다. 노무 전문가는 관리회사에서 각 아파트 단지에 배치하는 관리소 직원의 인사관리와 노무관련 분쟁에 대한 조정업무를 한다. 회계전문가는 회계사고 방지를 위한 감사와 회계담당자의 교육을 담당하고 있으며 기술전문가는 사고 발생 시 긴급대응과 기술담당자에 대한 교육을 하는 것이 주요업무이다.



<그림 4> 주택관리회사에서 필요한 전문인력

다음은 주택관리회사에서 앞으로 확대하고자 하는 업무분야로 주거학 전공자들이 진출할 가능성이 있는 분야이다.

먼저 관리서비스의 고급화, 브랜드화를 위한 서비스개발을 들 수 있다. 관리업계의 경쟁 심화로 인해 최저가 위탁수수료 입찰이 증가하여 서비스의 질이 낮아지고 있는 현실을 극복하기 위하여 서비스의 고급화, 브랜드화와 새로운 서비스의 개발이 필요한 실정이다. 서비스의 고급화 전략은 관리서비스의 적정한 대가를 치르는 것이 원하는 서비스를 받을 수 있고 나아가서는 주거환경의 질이 향상된다는 인식을 심어줄 수 있어 효과적인 운영관리가 가능하다.

이 분야의 담당자는 주거소비자의 심리와 요구를 이해하고 분석하는 능력을 가지고 관리서비스 브랜드를 키워나갈 수 있는 역량이 필요하다. 이는 마케팅이나 홍보와도 유사하지만 주택에 거주하는 불특정다수를 대상으로 한다는 점에서 주거학 전공자의 역량을 십분 발휘할 수 있을 것이다.



<그림 5> 우리관리(주)의 고급서비스 브랜드 개념

다음으로는 현장근무자에 대한 교육 강화이다. 노무, 법률, 회계, 기술 등 여러 분야에 걸친 교육을 강화하여 위탁관리의 장점을 최대화 하는 것이 목표이지만 그중에서도 중요하다고 인식되어지는 것이 CS교육, 즉 주거소비자에 대한 인식을 높이는 것이 중요시되고 있어 이 또한 주거환경과 거주자의 행태를 잘 이해할 수 있는 주거학 전공자의 역할이라 할 수 있다.

4. 주택관리회사의 연구분야 진출

기존의 공동주택단지 개발은 분양을 위한 전략으로 세대 내의 고급화, 설비의 첨단화, 주민공동시설의 차별화에 중점을 두어 기획, 설계와 사후관리가 별개의 것으로 인식되어 왔다. 그러나 최근에는 사후관리를 설계단계에서부터 고려한 개발 프로젝트가 미미하지만 증가하고 있는 실정이다. 이러한 수요에 발맞추어 관리회사에서도 연구 부서를 두어 건설사 혹은 시행사와 공동으로 관리적정화를 위한 연구를 진행하고 있다.

이 외에도 최근 건설사의 관심이 증가하고 있는 주민공동시설의 운영 및 아이টে이션 제안을 비롯하여 앞으로 주택관리회사에서 접근할 수 있는 주거환경 및 주거관리 분야의 연구테마를 다음과 같이 간략하게 정리할 수 있다.

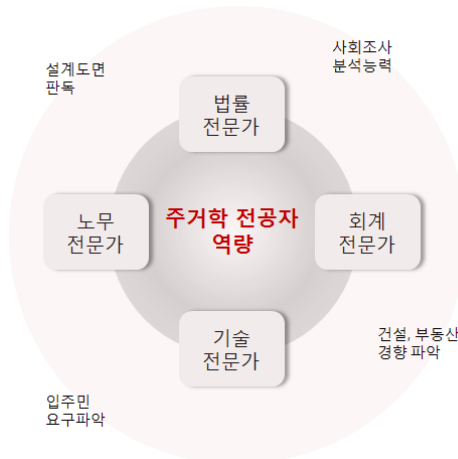
- 신규개발 프로젝트의 관리적정화
- 주민공동시설의 적정·특화아이템 제안
- 정보화 시스템(홈네트워크) 운영
- 주거자산관리 분야
- 공공임대주택의 커뮤니티관리 분야
- 해외선진국의 관리시스템 연구 및 도입방안 등

주택관리회사에서 연구업무를 하는 경우는 흔치 않다. 그러나 주택관리업이 현재의 열악한 수익구조를 극복하고 스스로의 전문성을 높인다면 주택관리회사의 연구 분야 진출의 전망은 매우 밝다고 보인다.

나오며 - 주거학 전공자의 역량 강화

주거학 전공자의 주택관리분야로의 진출은 크게 두 가지로 나눌 수 있겠다. 한 가지는 주택관리사보 자격증을 취득하여 관리현장으로 진출하여 실무경력을 쌓아나가는 것이다. 그러나 현재 주택관리업계의 관행상 자격증을 취득하고 전공자라 할지라도 경력이 부족한 젊은 인재를 관리주체의 장으로 선임하는 것은 시기상조인 듯하다. 불특정 다수의 거주자가 있는 만큼 공동주택 단지 또한 각양각색의 특징을 가지고 당면하고 있는 문제도 다양하기 때문일 것이다. 대부분의 젊은 자격취득자가 관리주체의 장을 보좌하는 직책을 맡아 경력을 쌓아가는 것도 이러한 이유에서라 생각한다.

또 한 가지는 주택관리회사에서 추구하는 관리서비스의 고급화, 브랜드화를 위한 개발업무, 현장근무자의 교육프로그램 개발과 같은 업무 그리고 연구업무를 수행하는 것이다. 이러한 업무를 수행하기 위해서는 주택관리실무에 필요한 법률, 노무, 회계, 기술 분야의 전문지식은 물론이고, 사회조사분석능력, 설계도면 판독, 입주민의 요구나 건설 및 부동산 동향도 파악할 수 있는 능력을 갖추어야 할 것이다.



<그림 6> 주거학 전공자의 역량