

# 서울특별시 오피스텔 관리 만족도 연구\*

- 강남구 테헤란로를 중심으로 -

## A Study on the Satisfaction of the office-tel Administration of Seoul

- Focused on Teheran-ro, Gangnam-gu -

설용균\*\* · 전광섭\*\*\*

Seol, Yong-gyun · Jeon, Gwang-Sup

### Abstract

This paper examines the problems of officetel management and tests three types of hypothesis; use of officetel, the numbers of officetel, and ownership period to derive the efficient management in officetel as typical profitable real estate using survey data of officetel management satisfaction in Teheranro, Seoul. The problems classifies institutional inertia and lacks of management mind. This paper approaches to the internal and external problem concerning management from the viewpoint of actual owners getting out of fragmental investment value and investigates management solutions in the cost as well as institution aspect.

Keywords: Officetel, Administration of office-tel, Investor

## 1. 서론

오피스텔(officetel)은 사무실(Office)과 호텔(Hotel) 두 단어를 조합한 단어이다. 지난 80년대 국내에 최초로 도입된 이후 35년간 주거의 대체 시설로서 역할을 하고 있다. 특히 업무기능과 주거기능의 복합개념으로, 오피스텔은 일반주거지역에서 건축이 가능하지만 대부분 상업지역(중심, 일반, 근린, 유통)에서 건립되고

있다. 이러한 이유는 숙박과 업무 기능이 동시에 필요한 실업주자들의 수요 중심으로 공급된 것이기 때문이다.

최근 독신가구의 증가, 선진문화의 개방과 탈(脫)대가족화 등으로 1~2인 가구의 수가 급격히 증가되고 있으나, 이들을 위한 주택의 보급은 그 증가 속도를 따라가지 못하기 때문에, 주거용도로의 오피스텔에 대한 실업주 수요는 지속적으로 증가될 전망이다 (박

\* This paper is a revision and supplement of the master's thesis of Kyung Hee University real estate scholarship in August 2015.

\*\* 경희대학교 부동산학과 석사 Kyung Hee University, Master of real-estate (First author: seol0714@nate.com)

\*\*\* 호남대학교 행정학과 교수 Department of Public Administration, Honam University (교신 Corresponding author: khfc19@hanmail.net)

경태 2011).

오피스텔 실입주 수요는 2000년대 후반 오피스텔 시장이 본격적으로 활성화되는 계기가 되었다. 정부는 주거용 오피스텔과 도시형 생활주택을 소형주택의 대체상품 주택으로 제시하였고 '제1기 베이비붐세대(1955~63년생)'의 본격적인 은퇴시기가 도래한 2009년부터 노후생활 수입을 위한 오피스텔 인기와 함께 많은 물량의 오피스텔이 공급되고 있다. 오피스텔은 소형 부동산 투자 상품으로서 지속적인 공급 될 전망이다.

서울특별시의 경우 2006~2009년까지 매년 791~1,290실 정도의 오피스텔이 공급되었으나, 최근 2010년부터는 5,089실, 2011년 10,879실, 2012년 14,067실 등으로 그 증가폭이 급증하고 있는 추세이다(국토교통부 2013).

서울에서는 지하철 2호선 강남역~선릉역 일대의 강남대로와 테헤란로에 위치한 '강남권역'의 오피스텔 공급량이 2012년까지 총 16,427실(강남대로 6,648실, 테헤란로 9,779실)에 이르며, 이 지역이 우리나라 최대의 오피스텔 밀집지역이 되었다.

본 연구에서는 주거시설 관리에 있어서 오피스텔의 문제점에 대하여 분석하고, 서울시 강남구 테헤란로의 오피스텔 소유자들을 중심으로 오피스텔 관리환경과 만족도에 대해 설문조사 및 가설검증을 통하여 오피스텔의 효율적인 관리방안을 찾고자 하였다.

## 2. 이론적 배경

### 2.1. 오피스텔의 정의

오피스텔은 「건축법 시행령」에서 일반 업무시설로서, "업무용을 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다(제3조의4 관련 별표1 용도별건축물의 종류 14.업무시설)"라고 정의된다. 「주택법」에서는 '준 주택'으로

포함되며, 「임대주택법」에서는 임대주택으로 인정되는 건축물이다.

국내에서는 1985년 고려개발(주)이 서울 마포구의 성지빌딩 오피스텔 분양을 시작한 이후 수요가 급격히 늘어났고 중소 규모의 건설업체뿐만 아니라 대형 건설업체까지 오피스텔 공급 사업을 매우 활발히 진행하고 있다. 현행법상 오피스텔은 「건축물 분양에 관한 법률」에 의하여 업무용으로 사용하는 경우, 「주택법」이 적용되는 일반 주거시설과는 달리 업무시설로 적용되어 세금이 부과되거나 업무용이 아닌 주거용으로 오피스텔이 사용되는 경우 종합부동산세 대상이 될 수 있다. 다만 오피스텔 이외에 다른 주택을 소유한 경우 다주택자로 인정되고 처분 시 양도소득세가 부과될 수 있다.

### 2.2. 오피스텔 관리 효율화

오피스텔 관리의 효율화를 위해서는 전문적인 관리가 필요하다. 최근에는 아웃소싱<sup>1)</sup>을 통한 관리가 일반화 되어가고 있다. 아웃소싱 시장이 점차 커지면서 일반적인 관심도 함께 높아지고 있다. 하지만 학문적, 실무적 개념이 아직 명확히 정립 되어있지 않다. 아웃소싱(Out-sourcing)은 Out과 Sourcing의 결합어로서 외부의 전문회사를 활용하고 기업 활동의 일부를 수행하게 하여, 이와 함께 기업의 핵심역량을 강화한 후 내부적 전략적 이득을 추구하는 활동이다.

지난 10년 동안 오피스텔 보급이 폭증하고 투자도 늘고 있다. 이에 따른 오피스텔의 투자 전망이나 수요에 대한 연구도 많이 진행되고 있다. 그러나 한편으로는 오피스텔의 양적 발달의 한계 및 수요 정체를 감안하여 건물 관리 등을 포함하는 질적 연구의 필요성이 부각되고 있다. 관리 시설의 편의성과 안정성, 그리고 임대비용 및 관리비용의 적절함 등 오피스텔 유지를 위해서 필수적인 관리에 대한 연구가 효율화의 개념이라고 할 수 있다.

### 2.3. 선행연구

오피스텔 관리와 관련된 선행연구로는, 주거 만족도와 편의성에 관한 사회학적인 연구 또는 오피스텔의 가격 및 임대료 결정에 관한 경제학적인 연구, 평면구조 및 인테리어 측면에서 건축학적인 연구 등 3가지 부분의 연구가 대부분이고 오피스텔 관리에 대한 연구는 드문 편이다. 기존에 연구된 논문을 연구 주제별로 분류하면 Table 1과 같다(오춘근 2013).

본 논문에서는 기존 오피스텔 관련 주요 연구 자료들을 사회학적 접근, 건축공학적 접근, 경제학적 접근 등으로 구분하여 선행 연구 동향을 참고하였다(Table 1).

이용민(2010.2)은 「오피스텔 호별 가격결정 모형(강남구를 중심으로)」 연구에서 부동산 매매 실거래가를 이용하여 오피스텔 가격결정 요인을 분석, 용도 특성, 지역특성, 바닥 난방을 이용하여 분석한 결과 주거용이 겸용, 업무용 오피스텔보다 가격이 높게 나타나고, 주거용에 필요한 바닥 난방 등 시설적인 면이 가격에 반영되었다고 분석하였다.

김상휘(2010.8)는 「서울시 주거용 오피스텔 임대료 결정요인분석(서울시 강남구 업무, 상업중심지의 주거용 오피스텔을 중심으로)」 을 통해 서울 강남권역의 오피스텔 중, 테헤란로의 역세권역을 대상으로 주거용 오피스텔의 주차장구조 난방방식, 건물관리시스템, 호실구조가 임대료 결정에 미치는 요인을 분석하였다.

최승실(2010.8)은 「효율적인 건물관리 방안에 관한연구(서울시 오피스빌딩을 중심으로)」 에서 건물 관리의 필요성과 문제점을 분석하고 효율적인 개선방향을 연구하였으며, 오근상(2010.8)은 「서울시 오피스텔 가격 결정요인에 관한연구」 에서 오피스텔의 가격에 영향을 미치는 요인을 연구하였다.

오춘근(2013.8)은 「실별 규모에 따른 오피스텔 활용 특성에 관한연구(수도권 주요 오피스텔 밀집지역을 중심으로)」 를 통해 주거 및 업무 용도의 다양한 목적성을 갖는 오피스텔 활용 특성을 분석했다. 대다수의 연구가 임대료 결정 요소나, 가격에 미치는 영향을 조사하였다.

Table 1. Officetel-related studies

Source: Yu et al. 2009

Categories		Authors
1. Architectural engineering approach	Surface design	Yeongjun Lee(1997), Seonggeun Gong · Byeonggeun Gang(1998), Jihye Ahn(2002), Jeongwon Lee et al.(2002), Jaehong Go(2003)
	Room features	Sangil Lee(1998), Jiseong Han(2001)
	Residential environment	Jisun Lee et al.(2002), Hana Jang · Jinyeong Kim · Ohhyeon Gwon(2007), Jiyeong Jeong(2008)
2. Sociological approach (Use)	Application trend	Jiseong Han(2001), Juhyeon Jo · Seongon Kim(2005), Changgyu Choi · Daeseok Jeong · Gyuhyeon Ji(2007)
	Demography	Heonseok Yu(1989), Seungcheol Yang(2004), Taegeon Kim(2004), Jieun Park(2008)
	Satisfaction on residence	Jiseong Han(2001), Jail Gu(2002), Gukjin Go(2004), Soyeong Jeong(2007)
3. Economics approach (yield, rent)	Market supply/status	Sangyeong Lee · Byeongwook Kim(2002), Gyejin Choi(2002)
	Effective value	Changmu Jeong(2002)
	Office/residence	Donghee Gu · Seungcheol Yang(2004)
[Integration of the 3 categories above] Time sequential analysis		Gangmin Ryu · Seongeun Im · Changmu Lee(2006)

Table 2. Previous study results

Author	Title	Summary
Yongmin Lee (2010.2)	Officetel pricing model by each room	Officetel pricing factors are analyzed using actual transaction prices of real estate. Characteristics of use, region and floor heating are used for analysis. The result shows that residential officetels are more expensive than officetels for combined use or offices. It suggests that floor heating necessary for residential officetels is reflected to the prices.
Sanghui Kim (2010.8)	Analysis on determination factors of residential officetel rent in Seoul	Analysis on factors of parking lot, heating, building management system and room structure that determine rent of officetels in station influence area in Teheranro in Gangnam, Seoul
Seungsil Choi (2010.8)	A study on efficient building management	Due to increase of the number of building management companies that lack professional capabilities, the level of service quality and dumping pricing continue to be problematic in the industry. This study addresses the issues and suggests how to improve building maintenance system.
Geunsang Oh (2010.8)	A study on pricing factors of officetels in Seoul	This study identifies officetel pricing factors to understand officetel market in Seoul.
Chungeun Oh (2013.8)	A study on applications of officetels according to room size	It analyzes variety of officetel applications for residential or office purpose. Many studies investigate determination factors for rent or the effect on price.
Soyeon Park (2015.2)	A study on pricing factors of officetels located in Seoul	This study analyzes factors that affect prices of officetels in Yeongdeungpo-gu and suggests policies to convert households of 1 person in their 20s and 30s within urban area for supply in non-urban area.

박소연(2015.2)은 「서울시 소재 오피스텔 가격 결정 요인에 관한 연구(영등포구를 중심으로)」에서 영등포구 오피스텔 가격에 영향을 미치는 요인들을 분석하고 도심권역 안의 오피스텔을 도심권역 밖의 20~30대 1인 가구들을 위한 공급으로 전환하는 정책을 제안하였다. 이와 같은 선행연구 결과를 정리하면 Table 2과 같다.

#### 2.4. 선행연구와의 차별성

본 연구는 기존 연구와는 달리 오피스텔의 효율적인 관리방법을 도출하기 위하여 오피스텔이 집중적으로 개발된 강남구 테헤란로를 대상으로 오피스텔의 용도, 소유 호수, 소유기간 등과 관련된 세 가지 사항

의 실증적인 설문조사를 통한 가설 검증을 하였다. 이를 통하여 오피스텔의 관리 효율화에 어떠한 영향을 미치는지 파악하여, 오피스텔의 효율적인 관리 개선 방안을 도출하고자 하였다.

### 3. 강남구 테헤란로 오피스텔의 현황 및 문제점

#### 3.1. 테헤란로 오피스텔 현황

강남구 테헤란로의 동별 구분 오피스텔 현황은 Table 3에서 보는바와 같다. 강남구 테헤란로 주변 오피스텔의 평균평단가는 1천148만원이었고, 평균수익률은 5.60%이다.

Table 3. Officetels in Teheranro by dong(district)

Source: Real Estate 114 2015

Dong(district)	The number of household	Average pyeong rate (unit: 10,000 won)	Average yield	60% loan average yield
Yeoksamdong	6,335	1,108	5.62%	8.48%
Samsungdong	1,943	1,189	5.35%	7.71%
Daechidong	2,355	1,237	5.82%	9.02%
Total(Teheranro)	10,633	1,148	5.60%	8.40%

Table 4. Average rent yield of officentels in regions

Source: Kookmin Bank 2015

Category	Nationwide	Seoul	Gyeonggi	Incheon	Local metropolitan city
Rent yield	6.02%	5.58%	6.12%	7.1%	6.55%

Table 5. Comparison by characteristics of officetels in Teheranro according to use

Source: Herald Business 2014

Comparison of characteristics		
Category	Residential	Office
Status	Out of 5566 officetels lotted out in Gangnamgu from 2011 to 2014, small officetels of 40m <sup>2</sup> take up 98%. However, supply of the existing small officetels is increasing and 70% of officetels in Teheranro, only five min. distance from Gangnam Station, is small officetels of 40m <sup>2</sup> or less, which leads to rent drop.	Demand for medium size/large officetels is increasing which keeps rental demand steady. Small rent increase is expected because there may be a short supply in the future. For office purpose, demand for medium size/large officetels is continuously increasing, showing steady rent demand. Rooms with exclusive use area of 20m <sup>2</sup> are small for offices therefore demand is focused on medium size or larger officetels of 5 years old or older, rather than recently built officetels.

테헤란로의 오피스텔 평균수익률 5.60%는 국민은행 부동산정보사이트에서 발표한 전국 오피스텔 임대 수익률 실태와 비교했을 때, 전국 평균 6.02% 보다는 조금 낮고, 서울 평균 5.58%과 거의 동일한 것으로, 오피스텔의 수요는 밀집지역에 더 많을 수 있지만, 그만큼 매매가가 높아 수익률에서는 크게 차이가 없음을 알 수 있다. Table 4의 경우는 전국 지역별 오피스텔 평균 임대수익률을 정리한 것이다.

Table 5 에서 보는 바와 같이 오피스텔 용도는 크게 주거용, 업무용, 주거 및 업무 겸용으로 나누어진다.

서울시 오피스텔 용도는 겸용 1,064개, 주거용 483개, 업무용 277개 단지로 조사돼 오피스텔을 주거용도 또는 겸용으로 사용하는 경우가 많은 것으로 나타났다. 업무시설이 밀집해 있는 도심권 및 마포, 여의도권역의 경우에도 업무용 오피스텔은 각각 24개, 32개 단지인 것으로 조사돼 오피스텔을 업무시설로 사용하기보다는 주거용으로 활용하는 경우가 더 많은 것으로 나타났다. 다만 강남권역의 경우 오피스텔을 업무용으로 사용하는 단지(92개)가 주거용으로 사용하는 단지(71개)보다 더 많은 것으로 조사됐다. 이는 강남권역

Table 6. Newspaper articles regarding officetel management

Reporter/Newspaper/Date	Title	Summary
Hyejeong Moon, Donghyeon Kim, the Korea Economic Daily, 2013.12.5	Strange aspect of officetel management expenses-3 times more in the same area of Dohwadong, Mapogu	Blown-up repair charge, embezzlement of parking lot profit. The Housing Act not applied, no audit required. Spring-like management expenses.
Juhak Song, Money Today, 2014.5.8	Corruption in shopping area and officetel management: what good is the law?	The management team ignores the management regulation and embezzled the management expenses for over 10 years.
Seongjin Chae, Chosun Ilbo, 2013.12.4	Officetel resident representative builds a private golf range with the management expenses.	Embezzlement of over 200 million won officetel management expenses for 8 years. 159 million won management expenses including parking lot profit. The service supplier for embezzlement took 60 million won.
Gyeongok Lee, KLD, 2014.9.29	The "shocking" truth of officetel management corruption	3 billion won loss for over 10 years caused to residents of Baekgung Dongyang Paragon in Bundang
Changryeol Gwak, Wonhyeong Song, Hyoin Kim, Chosun Ilbo, 2015.1.20~23	Blind spot of officetel management expenses	Management expenses 2 times more than apartments in Yeongdeungpogu. Easy target for embezzlement: management expenses. 100 million taken from parking lot construction expenses; even the management head took the rent. Mostly in collusion with the managers / no punishment applied even if all documents and management expenses of over several billions are removed / Officetel management expenses are often transferred to personal bank accounts of the managers.

에 업무시설 수요는 많은 반면 오피스 공급이 부족해 오피스텔을 업무용으로 활용하는 경우가 많기 때문인 것으로 분석된다.

### 3.2. 오피스텔 관리상 문제점

#### 3.2.1. 유형분석

오피스텔 관리비에 관련된 법률적 제도의 뒷받침이 부족하여 관리비 비리에 관한 부정적인 사회 현상을 언론 보도를 통하여 나타내면 Table 6 과 같다.

위와 같이 오피스텔 관리비에 대한 문제점들을 살펴보면 오피스텔 관리를 위한 부족한 제도적 미비, 관리 주체의식 부재로 인한 투명하지 못한 관리 방식 등

으로 구분할 수 있다.

#### 3.2.2. 관리비 등 제도적 미비점

현행 주택법에 따라 150가구 이상 아파트는 관리비 징수·보관·집행 등에 관한 장부를 매월 작성해 증빙 서류와 함께 5년간 보관해야 하지만 오피스텔의 경우 이 같은 규정이 없기 때문에 회계서류를 보관할 의무가 없고 관리비 내역을 공개 하지 않아도 제재를 받지 않기에 관리단이나 관리업체에서 관련서류를 폐기하거나 따로 보관하여 공개하지 않더라도 법에 저촉되지 않는 문제가 발생한다.

또한, 관리비 내역 등을 담은 회계 자료를 보관하고 있다고 하더라도 항목이 제멋대로이고, 근거 자료도

Table 7. Comparison between the Aggregate Building Act the Housing Act Source: KMGL 2015

Category	Aggregate Building Act	Housing Act
Application	Buildings with many separate parts within the building	Buildings with residential space for long-term use
Cases	Shopping area, officetel, multipurpose building (150 households or less)	Apartment, row house, separate house, urban housing
Supervision	Dispute Settlement Committee for Standard Regulations and Aggregate Buildings	Direct supervision of local government
Management	Optional clause for organizing management team	Mandatory clause for self-management and commissioned management
Dispute settlement	Involvement in dispute settlement is optional	Involvement in dispute settlement when notified is mandatory
Fine	2 million won or less	20 million won or less

없는 등 제대로 관리되지 않는 경우가 많다. 관리업체에 각종 비용을 지급하고 회계 처리를 하는 과정에서도 문제가 많은데, 명세서를 남겨야 하는 도급용역비와 달리 잉여금처분은 정확한 내용을 적지 않아도 되기 때문에 관리업체에서 직원에게 임금을 지급하거나 연차수당 및 경조사비를 줄 때 모두 '잉여금처분'으로 적어 내역을 불명확하게 기재하여 어떤 명목으로 돈을 사용했는지 확인 할 수 없는 경우가 많다.

이와 같이 임의대로 회계 장부를 작성하더라도 관리소장과 관리인, 회의에 자주 참석하는 몇몇 소유자끼리 비밀로 하면 은폐될 수 있다. 오피스텔 관리단 및 관리회사가 관리비 비리를 의심받을 경우 입주자가 민원을 제기한다고 해도 지방자치단체에서 강제로 조사할 권한이 없어 관련 서류를 없애도 제재할 방법이 없다는 것이 근본적인 문제이다. 집합건물법과 주택법의 비교한 내용은 Table 7에서 보는 바와 같다.

### 3.2.3. 관리 주체의식 부재

서울시의 통계에 따르면, 오피스텔 관리비는 아파트와 비교해 평균 2배 차이가 난다. 국토부의 '2012년도 수도권 오피스텔 거주자 주거실태조사' 자료에서도 수도권 오피스텔 월 평균 주거비는 23만원, 서울은 32만 원으로 집계됐다.

주택법에 따라 9가지 항목으로 통일돼 있는 아파트 관리비와는 달리 오피스텔은 이 같은 규정이 없기 때문에 각기 자신이 만든 기준과 항목에 따라 입주자들에게 관리비를 통보하고 있었다. 대부분 집합건물이 아파트보다 상대적으로 더 많은 관리비를 부과하고 있는데, 이는 아파트와 달리 집합건물의 관리규정이 명확하지 않아 규제가 어렵기 때문이다. 오피스텔·상가·주상복합 등 소유권이 분리된 '집합 건물'은 아파트와 달리 행정기관의 관리·감독 등 규정이 없어 오피스텔이나 주상복합 건물이 아파트보다 공용 관리비가 조금 더 나올 수는 있지만, 배 가까이 차이가 나는 것은 비리 개연성이 높다고 보여 진다.

오피스텔 관리비는 일반관리비 경비 청소비 소독비 전기·수도비(공용구간) 등 공동관리비와 개별 호수에 부과되는 전기 수도 난방비 등 세대관리비로 나뉜다. 이중 특히 공동관리비에서 문제가 발생할 여지가 있다. 경비업체인건비 청소업체인건비 등 용역관리비를 구분하지 않고 합산하면서 부풀리기를 하는 경우가 있기 때문이다. 또한, 15년 이상 된 오피스텔은 각종 소모품을 교체해야 하는데 오피스텔도 아파트의 장기수선충당금처럼 특별수선충당금으로 하자를 보수한다. 하지만 보수공사가 시작되면 업체를 선정할 때 관리인이 상납을 받는 등 각종 이권과 관련한 비리문제

Table 8. Comparison between the Housing Act and the Aggregate Building Act in terms of management expenses  
Source: KMGL 2015

Management expense-related item	The Housing Act	The Aggregate Building Act
Order to submit related documents, visit for investigation by government officials	Supervision by local government	No applicable regulation
Criminal punishment or fine for interruption or refusal for management and supervision by local government	Punishment	No applicable regulation
Indemnification duty for intentional or accidental damage or loss	Indemnification duty of management head	No applicable regulation
Submission of business plan and budget 1 month before starting of fiscal year.	Establishing business plan and budget	No applicable regulation
Mandatory storing for 5 years	Storing of accounting materials	No applicable regulation
Annual accounting audit on over 300 households	External accounting audit	No applicable regulation
Mandatory disclosure of management expenses and fees on the sites	Disclosure of the materials	No applicable regulation
Open bidding(business of over 2 million won)	Construction and service contract	No applicable regulation

가 생길 수 있다.

아파트관리비는 2009년부터 국토교통부 공동주택 관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)을 통해 공개되고 있는데 매월 47개 항목이 모두 공개되며, 인근에 있는 다른 아파트 관리비와 비교도 가능하다. 하지만 오피스텔 등 집합 건물은 공개와 관련된 규정이 없다보니 오피스텔 입주자들은 도대체 어떻게 인건비가 책정됐는지, 자신이 내고 있는 관리비가 얼마나 비싼 건지 알 수가 없다. 또 관리비를 가지고 소송을 하더라도, 법원은 소송을 거는 사람에게 입증하는 방식을 적용하고 있어 관리인이 서류를 공개하지 않으면 증거 입증이 어려워 관리비 문제는 해결이 더욱 어렵다. 서울시 아파트 관리비 실태 조사에서는 300가구 이상 아파트는 '강제 외부 회계감사' 같은 법률 조항이 명시되어있었지만 오피스텔은 외부 회계감사나 정보 공개 등의 규제가 전혀 없다.

이상과 같은 주택법과 집합건물법의 관리비 관련 비교를 정리하면, Table 8 와 같다.

## 4. 오피스텔 관리상 만족도 분석

### 4.1. 연구 설계 및 응답자 특성 검토

#### 4.1.1. 연구의 설계

본 연구는 서울시 강남구에 위치한 테헤란로에 있는 오피스텔들을 대상으로 오피스텔의 관리 실태를 살펴보고 그에 따른 만족도를 분석해서 만족도를 높여야 할 항목을 도출하는 것이다. 따라서 오피스텔 관리상 만족도 분석을 위하여 다음과 같이 3가지 가설을 설정하고 이에 대해 검증하였다.

가설1. 업무용과 주거용 오피스텔의 용도의 차이에 따라 오피스텔 관리만족도에 차이가 존재할 것이다.

가설2. 오피스텔의 소유 개수에 따른 만족도 차이가 존재할 것이다.

가설3. 오피스텔의 소유기간에 따른 만족도 차이가 존재할 것이다.

연구대상은 서울특별시 강남구의 테헤란로를 대상



Table 9. Survey content

Category	Survey content	
Survey participants	Teheranro area in Gangnamgu, Seoul / Officetel owners	
Survey questions	General information on officetels	Size, location, year of completion, use
	Status of officetel management	Management expenses, management type, overall management operation, components of management expenses, etc.
	Satisfaction on officetel management	Maintenance (5 questions), Cleaning(4 questions), Parking(4 questions), Security guard, Reception(4 questions)
	Demographic characteristic	Gender, Age, Education, Occupation, Salary, the number of owned officetels, period for owning officetels

지역으로 한정하였다. 설문방식은 1:1면접방식으로 직접 설문하였으며, 설문의 시기는 2015년 5월11부터 2015년 5월27일 까지 17일간 실시하였다. 설문지는 총 300부를 배포하였으나 173부의 설문을 수거하였다. 관련 내용은 Table 9에서 보는 바와 같다.

#### 4.2. 연구가설 검증

3가지 가설에 대한 가설 검증을 실시하기 위해 독립 표본 t-test분석을 실시하였다. 제1가설 검증을 위해 173명의 응답자 중 업무용 오피스텔을 소유한 그룹과 주거용 오피스텔을 소유한 그룹 비교를 실시하였고, 제2가설 검증을 위해서는 오피스텔을 2개 이상 소유한 그룹과 단일 소유자 그룹을 비교하였다. 제3 가설 검증은 5년 이상 소유한 그룹과 5년 미만 소유한 그룹 간 만족도 차이가 존재하는지 검증하였다.

관리만족도의 경우 4개의 관리 분야인 유지보수(5개 항목), 청소관리(4개 항목), 주차관리(4개 항목), 경비 및 안내관리(4개 항목) 별로 응답 값들을 평균한 값을 적용하여 검증에 활용하였다.

제1가설 검증결과, Table 10에서 보는 바와 같이 유지보수(5개 항목), 청소관리(4개 항목), 주차관리(4개

항목), 경비 및 안내관리(4개 항목) 등 관리만족도 4개 부문 모두에서 유의확률이 0.133에서 0.682사이로 신뢰수준 95% 이내에서 가설을 기각하지 못하는 것으로 분석되었다. 따라서 업무용과 주거용 오피스텔 간 관리만족도에 차이가 존재하지 않는다는 것을 알 수 있다.

제2 가설 검증결과, Table 11에서 보는바와 같이 유지보수(5개 항목), 청소관리(4개 항목), 주차관리(4개 항목), 경비 및 안내관리(4개 항목) 등 관리만족도 4개 부문 모두에서 유의확률이 0.312에서 0.973사이로 신뢰수준 95% 이내에서 가설을 기각하지 못하는 것으로 분석되었다. 따라서 오피스텔을 소유 개수에 따른 관리부분 만족도 차이는 없다는 것을 알 수 있다.

제3 가설 검증결과, Table 12에서 보는바와 같이 유지보수(5개 항목), 청소관리(4개 항목), 주차관리(4개 항목), 경비 및 안내관리(4개 항목) 등 관리만족도 4개 부문 중 주차관리(4개 항목)와 청소관리(4개 항목)의 경우 유의확률이 각각 0.245, 0.208로 신뢰수준 95% 이내에서 가설을 기각하지 못하는 것으로 분석되었다. 이는 주차관리와 청소관리 부분의 만족도는 소유 기간에 따라 유의미한 차이가 나지 않는 것을 의미한다.

Table 10. Descriptive statistic analysis results regarding Hypothesis 1

Category	Use	N	Average	SD	SE
Maintenance(5 questions)	Residential	59	3.1661	.61043	.07947
	Office	111	3.0144	.63056	.05985
Parking(4 questions)	Residential	59	3.1186	.79784	.10387
	Office	111	3.0676	.75825	.07197
Cleaning(4 questions)	Residential	59	2.9280	.67920	.08842
	Office	111	2.8198	.64064	.06081
Security guard and reception(4 questions)	Residential	59	2.8136	.65914	.08581
	Office	111	2.8739	.65094	.06178

Table 11. Descriptive statistic analysis results regarding Hypothesis 2

Category	Use	N	Average	SD	SE
Maintenance(5 questions)	More than 2	84	3.1181	.62628	.06874
	1	86	3.0190	.63597	.06939
Parking(4 questions)	More than 2	84	3.0873	.73712	.08091
	1	86	3.0833	.81895	.08936
Cleaning(4 questions)	More than 2	84	2.8976	.59474	.06528
	1	86	2.8214	.69807	.07617
Security guard and reception(4 questions)	More than 2	84	2.8464	.62571	.06868
	1	86	2.8482	.67998	.07419

Table 12. Descriptive statistic analysis results regarding Hypothesis 3

Category	Use	N	Average	SD	SE
Maintenance(5 questions)	5 years or less	65	3.1969	.63491	.07875
	Over 5 years	102	2.9863	.61805	.06120
Parking(4 questions)	5 years or less	65	3.1731	.77045	.09556
	Over 5 years	102	3.0294	.77977	.07721
Cleaning(4 questions)	5 years or less	65	2.9385	.72488	.08991
	Over 5 years	102	2.8088	.59200	.05862
Security guard and reception(4 questions)	5 years or less	65	2.9769	.67708	.08398
	Over 5 years	102	2.7647	.62421	.06181

반면, 유지보수(5개 항목)와 경비 및 안내관리(4개 항목)의 경우 유의확률이 각각 0.035, 0.040으로 신뢰도 95% 이내에서 가설을 기각하는 것으로 검증되었다. 이는 오피스텔을 5년 이상 소유한 사람과 5년 미만 소유한 사람들 간에 만족도 차이가 존재한다는 것을 의

미한다. 또한 Table 13에서 보는 바와 같이 소유기간이 5년 미만인 그룹이 5년 이상인 그룹에 비해 유지보수(5개 항목), 경비 및 안내관리(4개 항목)의 관리만족도가 상대적으로 보다 높게 나타났음을 알 수 있다.

Table 13. Difference in satisfaction on management according to period for owning officetels (over 5 years vs less than 5 years)

Category	t test on mean homogeneity				
	t value	Degree of freedom	Significance ratio(both sides)	Mean difference	SE
Maintenance(5 questions)	2.125	165	.035	.21065	.09914
Cleaning(4 questions)	1.166	165	.245	.14367	.12318
Parking(4 questions)	1.263	165	.208	.12964	.10265
Security guard and reception(4 questions)	2.072	165	.040	.21222	.10240

Table 14. t-test on building maintenance per use

		N	Mean	S. D	t	Sig.	Difference
Cooling/heating system and proper temperature maintenance and management	Residential	59	3.22	.79	2.222*	.028	.29307
	Office	110	2.93	.83			
Electric facility(transformer room, panel board, etc.) maintenance and repair	Residential	59	3.19	.63	1.135	.258	.13190
	Office	110	3.05	.76			
Mechanical facility(freezer, air conditioner, boiler, etc.) maintenance and repair	Residential	59	3.24	.60	2.059*	.041	.21911
	Office	110	3.02	.69			
Gas facility(monostat, etc.) maintenance and repair	Residential	59	3.17	.62	.531	.596	.05131
	Office	110	3.12	.59			
Elevator operation, maintenance and management	Residential	59	3.02	.82	.782	.435	.10786
	Office	110	2.91	.87			

\* p<.05, \*\* p<.01, \*\*\* p<.001

Table 13에서 보는 바와 같이 건물의 시설관리 중 시설유지보수 관리 용도별 t-test를 실시한 결과 ‘냉난방 시스템 및 건물 내 적정 온도의 유지 및 관리상태’의 경우에 주거용에 있어서는 3.22, 업무용의 경우는 2.93으로 나타나, 주거용이 상대적으로 업무용 오피스텔 보다 높게 나타났으며, 유의한 차이를 보였다(p<.05). ‘기계설비(냉동기, 공조기, 보일러 관리 등)유지 및 보수상태’의 경우에 주거용의 경우는 3.24, 업무용에 있어서는 3.02으로 나타나, 주거용이 상대적으로 업무용보다 높게 나타났으며, 유의한 차이를 보였다(p<.05). 다른 항목에 있어서는 유의한 차이를 보이지 않았음을 알 수 있다. 이러한 결과는 주거용이 상대

적으로 건물의 시설관리 중 시설유지보수 관리에서 ‘냉난방 시스템 및 건물 내 적정 온도의 유지 및 관리상태’와 ‘기계설비(냉동기, 공조기, 보일러 관리 등)유지 및 보수상태’가 높다는 것을 알 수 있다.

Table 14에서 보는 바와 같이 오피스텔의 시설관리 중 청소관리 용도별 t-test를 실시한 결과 ‘건물 면적에 맞는 적절한 청소인원 배치 및 관리’의 경우에 주거용 오피스텔의 경우 3.17점, 업무용의 경우는 3.09점으로서 주거용이 높게 나타났으나, 용도별 차이는 유의수준 p<.05 수준에서 유의한 차이를 보이지 않았다. 나머지 항목에서도 유의한 차이를 보이지는 않았다.

Table 15. t-test on cleaning in facility management of officetels

		N	Mean	S. D	t	Sig.	Difference
Assigning and managing proper number of cleaning staff for the building area	Residential	59	3.17	.91	.586	.559	.07858
	Office	110	3.09	.78			
Cleaning of common use and exclusive use areas in the building	Residential	59	3.17	.89	.639	.523	.08767
	Office	110	3.08	.83			
Annual regular floor waxing and external wall cleaning	Residential	59	3.20	.94	.848	.398	.12157
	Office	110	3.08	.86			
Training and friendly attitude of the cleaning staff	Residential	58	2.93	.79	-.247	.805	-.03260
	Office	110	2.96	.82			

\* p<.05, \*\* p<.01, \*\*\* p<.001

Table 16. t-test on parking in facility management of officetels

		N	Mean	S. D	t	Sig.	Difference
Parking lot profit by parking lot operation	Residential	59	2.90	.71	.743	.458	.08921
	Office	110	2.81	.76			
Friendly attitude of the parking lot staff	Residential	59	2.83	.72	.333	.739	.03960
	Office	110	2.79	.74			
Restriction on external vehicles and illegal parking	Residential	59	3.07	.85	.619	.537	.08598
	Office	110	2.98	.87			
Setting and management of the number of vehicles proper for the building parking lot size	Residential	59	2.92	.79	2.115	.036	.26071
	Office	110	2.65	.75			

\* p<.05, \*\* p<.01, \*\*\* p<.001

Table 17. t-test on security guard and reception in facility management of officetels

		N	Mean	S. D	t	Sig.	Difference
Assigning security guard/reception staff proper for the building size	Residential	59	2.88	.72	-1.518	.131	-.16410
	Office	110	3.05	.64			
Daytime and nighttime security management	Residential	59	2.73	.74	-1.202	.231	-.14391
	Office	110	2.87	.74			
Friendly attitude of the security staff	Residential	59	2.75	.82	-1.014	.312	-.13497
	Office	109	2.88	.82			
Restriction on outsiders	Residential	59	2.90	.82	1.710	.089	.24376
	Office	110	2.65	.91			

\* p<.05, \*\* p<.01, \*\*\* p<.001

Table 15에서 보는 바와 같이 오피스텔의 시설 관리 중 주차관리 용도별 t-test를 실시한 결과 '건물 주차장 규모에 맞는 적정 주차 대수 산정 및 관리'의 경우에 주거용의 경우는 2.92, 업무용의 경우는 2.65으로 나타나, 주거용이 상대적으로 업무용보다 높게 나타났으며, 유의한 차이를 보였다( $p < .05$ ). 다른 항목에 있어서는 유의한 차이를 보이지 않았음을 알 수 있다. 이러한 결과는 주거용이 상대적으로 건물의 시설 관리 중 주차관리에서 '건물 주차장 규모에 맞는 적정 주차 대수 산정 및 관리'가 높다는 것을 알 수 있다.

Table 15에서 보는 바와 같이 건물의 시설관리 중 경비, 안내관리 용도별 t-test를 실시한 결과 '외부인원 통제 상태'의 경우에 주거용의 경우는 2.90, 업무용에 있어서는 2.65으로 나타나, 주거용이 상대적으로 업무용보다 높게 나타났으나, 유의한 차이를 보이지 않았다. 다른 항목에 있어서는 유의한 차이를 보이지 않았음을 알 수 있다.

### 4.3. 연구 분석결과 시사점

이상의 분석결과에 따라 다음과 같은 제도적 시사점을 제시 할 수 있다.

첫째, 제도적으로 오피스텔 관리단이 소유자 및 입주자들을 대상으로 정기적으로 총회를 열어 관리비 사용내역을 투명하게 공개하고 오피스텔이 어떻게 관리 및 운영되고 있는지 운영전반에 대한 소유자의 이해를 유도하도록 규정할 필요가 있다. 분석결과 오피스텔 운영전반에 대한 이해도가 낮고(잘 모른다는 의견이 높게 나타남) 소유하고 있는 오피스텔이 정기적으로 총회를 개최하지 않고 개최하지 않거나 가끔씩 개최하는 경우가 71.1%에 달했다.

둘째, 오피스텔 관리비의 투명화와 정당한 집행을 위해 지방정부 차원의 관리감독이 필요하며, 관리단 외에 외부 감사를 두어 엄정성을 확보할 필요가 있다. 분석결과 관리비가 비싼 이유로는 구조적 문제

(주차장, 수선비 등)로 인한 문제보다는 관리단의 방만한 운영과 과도한 인건비가 문제라고 인식하는 것으로 나타났다. 다음으로 관리비를 싸게 운영할 수 있는 방안에 대해서는 행정관청에서 지도 및 감독 관리가 가장 효과적일 것이라는 응답이 가장 높게 나타났으며 외부 감사에 대한 엄정성 확보나 관리구역의 세부화 등도 효과적일 것으로 인식하는 것으로 분석되었다.

셋째, 테헤란로 지역의 오피스텔은 대부분 위탁관리로 운영되며, 관리비가 부과되는 기준이 명확하지 않은 것으로 나타났다. 본 연구의 분석결과 평당 부과되는 관리비 수준이 유사한 테헤란로 일대임에도 불구하고 평당 관리비가 응답자마다 다양하게 나타났다. 또한 혼합관리 방식을 포함해 위탁관리방식이 대부분인 것으로 나타났다.

넷째, 오피스텔 시설관리 중 유지보수와 관련해 소유자 및 입주자의 만족도를 높이기 위해서는 승강기 운영 및 관리에 보다 신경 쓸 필요가 있다. 분석결과, 냉난방 시스템, 전기설비, 기계설비, 가스설비 등에 대한 만족도는 상대적으로 만족하는 의견이 불만족하는 의견보다 높게 나타났다. 반면 승강기와 관련해서는 불만족하는 의견이 상대적으로 높게 나타났다.

다섯째, 오피스텔 시설관리 중 청소관리와 관련해 소유자 및 입주자의 만족도를 높이기 위해서는 청소직원들 등 관리직원들의 서비스를 교육하여 입주민들에게 친절하게 응대하도록 운영할 필요가 있다. 분석결과를 살펴보면, 청소관리 항목 중 청소직원들 교육 및 친절상태의 경우 불만족하는 응답자가 만족한다는 응답빈도에 비해 높게 나타났다.

여섯째, 오피스텔 시설관리 중 주차관리와 관련해 소유자 및 입주자의 만족도를 높이기 위해서는 불법주차 등 외부차량 통제에 보다 신경을 써 관리할 필요가 있다. 분석결과, 주차관련 항목 중 불법주차 등 외부차량 통제 상태의 경우 불만족하는 응답자가 만족한다는 응답빈도에 비해 높게 나타났다.

마지막으로, 오피스텔 시설관리 중 관리자측면에서는 경비 및 안내관리에 가장 많은 신경을 써야하며, 이를 위해 건물규모에 맞는 적절한 경비·안내 인원배치, 주야간 경비 강화, 경비원들의 친절 교육, 외부인원 통제 등을 관리·감독할 필요가 있다. 분석결과, 경비 및 안내관리와 관련해 모든 항목에서 불만족하는 응답빈도가 높게 나타났으며, 특히 경비원의 친절상태와 외부인원 통제 상태 부분에서 불만이 상대적으로 높게 조사되었다.

## 5. 결론

본 연구는 국내 오피스텔의 수요와 공급이 가장 밀집해 있는 서울시 강남구 테헤란로 주변 오피스텔을 대상지역으로 정하고, 해당 지역 오피스텔을 소유하고 있는 소유자들을 대상으로 오피스텔의 현황 및 관리실태 등의 특성을 파악하여 오피스텔 빌딩 관리 효율화에 어떠한 영향을 미치는지 파악하는 것을 목적으로 하였다.

본 연구에서 설정한 가설은 크게 3가지로 첫 번째는 업무용과 주거용 오피스텔의 용도의 차이에 따라 오피스텔 관리만족도에 차이가 존재할 것을 연구가설로 설정하였으나, 연구결과 만족도의 차이가 존재하지 않았다. 두 번째로는 오피스텔의 소유 개수에 따른 만족도 차이가 존재할 것을 가설로 설정하였으나 이 역시 연구결과 만족도의 차이가 존재하지 않았다. 마지막으로는 오피스텔의 소유기간에 따른 만족도 차이가 존재할 것을 가설로 설정하였는데, 주차관리와 청소 관리 부분의 만족도는 소유기간에 따라 유의미한 차이가 나지 않았으나, 유지보수와 경비 및 안내관리 부분은 소유기간이 5년 미만인 그룹이, 5년 이상인 그룹보다 관리만족도가 상대적으로 높은 것으로 확인되었다.

이상과 같은 설정가설 검증과 분석결과를 종합하면 오피스텔 표준 관리규약을 만들어 가이드라인을 제시할 필요가 있었으며, 오피스텔 관리단이 소유자 및 입

주자들을 대상으로 정기적으로 총회를 열어 관리비 사용내역을 투명하게 공개하고 오피스텔이 어떻게 관리 및 운영되고 있는지 운영전반에 대한 소유자의 이해를 유도하여야 한다는 것이다. 다만 서울시 강남구 테헤란로가 국내에서 가장 오피스텔 공급과 수요가 밀집된 지역이긴 하지만, 워낙 한정된 공간에서 이루어진 조사 결과이기 때문에 국내 오피스텔 전체에 적용하여 일반화하기에는 한계가 있으므로, 후속연구를 통해 좀 더 폭넓은 지역을 대상으로 조사, 분석함으로써 제한된 연구 자료에서 발생하는 한계를 보완할 필요가 있다.

또한, 본 연구는 오피스텔 소유주들의 관리 만족도에 초점을 두고 진행한 것으로, 실제 사용자가 아닌, 수익을 도모하는 개인의 주관적인 지표가 주로 반영된 것이므로, 향후 후속연구에서는 소유주와 사용자를 비교하는 방식으로 보완하는 연구가 이루어져야 할 필요가 있다.

향후 지역별로 오피스텔 관리 만족도 우선순위를 구체적으로 도출해 내어, 지역별로 필요한 형태의 오피스텔 공급이 이루어진다면, 실제 사용자와 소유자가 함께 만족할 수 있는 오피스텔 관리 환경 확립에 크게 기여할 수 있을 것으로 기대한다.

## 참고문헌

### References

- 김일호. 건물관리론. 범론사, 2006.
- Kim IH. *Building Management Theories*. Beomlon Publishing, 2006.
- 김일호. 건물자산관리학총론. 남두도서, 2009.
- Kim IH, *Introduction of Building Asset Management*. Namdu Books, 2009.
- 신창득, 김규진, 이용만. 자산관리. 부연사, 2005.
- Shin CD, Kim KJ, Lee YM. *Asset Management*. Buyeon Publishing, 2005.
- 구동희, 양승철. 2004. 서울시 오피스텔의 임대료 결정

- 요인에 관한 연구. *한국지역지리학회지*, 10(3):654-666.
- Gu DH, Yang SC. 2004. A Study on Determination Factors of Officetel Rent in Seoul. *The Korean Regional Geography Journal*, 10(3): 654-666.
- 김상휘. 2010. 서울시 주거용 오피스텔 임대료 결정 요인 분석. 서울시립대 석사학위논문.
- Kim SH. 2010. *A Analysis on Determination Factors of Residential Officetels in Seoul* [Thesis]. Seoul University.
- 김현진. 2015. 오피스텔 시장분석과 권역별 임대료 결정요인에 관한 연구. 석사학위 논문. 건국대학교.
- Kim HJ. 2015. *A Study on Officetel Market Analysis and Determination Factors of Rent in Catchment Areas* [Thesis]. Konkuk University.
- 박경태. 2011. 주거용 오피스텔 구매 결정 요인에 관한 연구. 경희대 석사학위논문.
- Park GT. 2011. *A Study on Determination Factors of Residential Officetel Purchase* [Thesis]. Kyunghee University.
- 박선희. 2011. 주거용 오피스텔 평면 유형의 개선 방안에 대한 연구. 건국대 석사학위논문.
- Park SH. 2011. *A Study on Improvement in Residential Officetel Plane Type* [Thesis]. Konkuk University.
- 박소연. 2015. 서울시 소재 오피스텔 가격 결정 요인에 관한 연구. 한양대학교 석사학위논문.
- Park SY. 2015. *A Study on Pricing Factors of Officetels in Seoul* [Thesis]. Hanyang University.
- 오근상. 2010. 서울시 오피스텔 가격 결정 요인에 관한 연구. 서울시립대 석사학위논문.
- Oh GS. 2010. *A Study on Pricing Factors of Officetels in Seoul* [Thesis]. University of Seoul.
- 오춘근. 2013. 실별 규모에 따른 오피스텔 활용 특성에 관한 연구. 한양대학교 석사학위논문.
- Oh CG. 2013. *A Study on Characteristics in Using Officetels According to Size* [Thesis]. Hanyang University.
- 이상선. 2012. 오피스텔과 소형아파트 시장의 상호 영향관계에 관한 연구. 건국대학교 석사학위논문.
- Lee SS. 2012. *A Study on Relationship of the Officetel Market and Small Apartment Market* [Thesis]. Konkuk University.
- 이용민. 2010. 오피스텔 호별 가격결정 모형 - 강남구를 중심으로. 한양대학교 석사학위논문
- Lee YM. 2010. *Pricing Model for Officetels - Focusing on Gangnamgo* [Thesis]. Hanyang University.
- 전지만. 2014. 오피스텔 가격결정요인에 관한 연구. 연세대학교 석사학위논문.
- Jeon JM. 2014. *A Study on Pricing Factors of Officetels* [Thesis]. Yonsei University.
- 정창무. 2002. 오피스텔의 부분 효용가치 추정에 관한 연구. 대한국토도시계획학회지. 37(3):183-193
- Jeong CM. 2002. A Study on Estimation of Utility Value of Officetels. *Korea Planning Association Journal, Planning*, 37(3):183-193.
- 최승실. 2010. 효율적인 건물관리 방안에 관한 연구. 경희대학교 석사학위논문.
- Choi SS. *A Study on Efficient Building Management* [Thesis]. Kyunghee University.
- 황윤섭. 2010. 오피스텔 가격 결정 요인에 관한 연구. 건국대 석사학위논문.
- Hwang YS. 2010. *A Study on Pricing Factors of Officetels* [Thesis]. Konkuk University.
- Herald Business. 2015. Comparison by characteristics of officetels in Teheranro according to use[Interent]. [<http://biz.heraldcorp.com/view.php?ud=20140716000162>]. Last accessed 12 May 2015.
- Kookmin Bank. 2015. Average rent yield of officentels

in regions[Internet].[http://nland.kbstar.com].  
Last accessed 5 February 2015.  
Korea Ministry of Government Legislation (KMGL).  
Comparison between the Housing Act and the  
Aggregate Building Act in terms of management  
expenses, 2015. Comparison between the Aggregate  
Building Act the Housing Act [Interent].  
[http://www.moleg.go.kr/]. Last accessed 12

May 2015.  
Real Estate 114. 2015. Officetels in Teheranro by  
dong(district)[Internet]. [http://www.r114.com/].  
Last accessed 12 May 2015.

---

2016년 09월 19일 원고접수(Received)  
2016년 10월 30일 1차심사(1st Reviewed)  
2016년 12월 07일 게재확정(Accepted)

---

### 초 록

본 논문은 대표적인 수익형 부동산인 오피스텔의 효율적인 관리방법을 도출하기 위하여 수요와 공급이 가장 밀집되어 있는 강남구 테헤란로를 중심으로 관리 만족도 설문조사를 통해서 오피스텔 관리의 문제점을 파악하고 오피스텔의 용도, 소유 호수, 소유기간 등 세 가지 가설을 검증한다. 설문조사 결과에서 도출된 오피스텔 관리의 문제점은 크게 제도적 미비와 관리주체의식 부재로 나타나고 있다. 본 논문은 오피스텔의 단편적인 투자 가치적 분석에서 벗어나 실제 소유주들을 대상으로 내·외 부적 관리 문제에 밀접하게 접근하여 관리에 대한 비용적인 측면 뿐 아니라 제도적인 측면의 해결방안을 검토한다.

---

주요어 : 오피스텔, 오피스텔관리, 투자자