

<박사학위논문 소개>

공동주택 관리비 및 종사자 고용에 관한 실증연구*

An Empirical Study on Management Fee and Workers' Employment of Multi-Family Housing

저 자: 강 현 석 (Kang, Hyeon-seock)**

지도교수: 전 해 정 (Chun, Hae-jung)***

본 연구는 공동주택과 관련된 세 개의 독립된 논문으로 구성하였다. 공동주택의 일반적인 관심대상인 관리비의 결정요인부터 경비원, 청소원 등의 공동주택 종사자 고용변동요인을 종합적으로 분석하고, 최저임금의 급격한 인상이 경비원의 고용, 임금 및 근로시간에 어떠한 영향을 미치는지를 심도있게 다루고 있다.

첫 번째 연구는 전체관리비, 공용관리비 및 개별사용료의 세 가지 모형을 설정하여 각 모형별 용인시 공동주택의 관리비 결정요인을 계량화하는데 목적을 두었다. 공동주택 관리비가 물리적 특성 및 지역요인 등 여러 요인의 영향을 받는다는 점에 착안했다.

분석결과, 지역요인으로 공용관리비는 수지구보다 기흥구와 처인구가 각각 단위면적(m²)당 28.959원과 46.534원이 낮았다. 소유형태요인은 분양 공동주택이 세 모형 모두에서 높은 관리비가 부과됐다. 개별사용료는 난방형식의 영향을 크게 받아 지역난방일수록 관리비가 높았으며, 최근에 지어진 공동주택일수록 전체관리비와 개별사용료가 높았다. 세대수는 세 가지 모형 모두에서 음(-)의 영향력을 미쳐 규모의 경제가 작용되는 것으로 분석됐다. 따라서, 본 실증분석에서는 세 가지 모형 모두가 각각 다른 결정요인으로부터 다른 크기의 영향을 받아, 관리비 주요항목의 성격에 따라 차별적인 대응방안이 필요하다는 시사점을 갖는다.

두 번째 연구는 관리원, 경비원 및 청소원 등 세 가지 모형 각각의 고용변동요인을 찾아내고 그 영향력을 계량화하는데 목적을 뒀다. 종사자의 고용변동이 지역요인 등 다양한 변수의 영향을 받는다는 점에 착안했다.

분석결과, 2기 신도시 공동주택에서 세 모형의 종사자 모두가 감소하는 결과를 보였다. 보다 최근에 지어

진 판교 및 광교신도시가 분당신도시보다 관리원은 단 지당 2.472명, 청소원은 1.609명, 경비원은 6.274명이 적은 결과를 보였다. 신규 공동주택을 대상으로 관리서비스 품질을 향상시키는 업무를 발굴하는 등의 적극적인 고용창출 정책이 필요하다는 시사점이 도출됐다.

세 번째 실증분석은 최저임금제가 공동주택 경비원의 근로자수, 임금 및 근로시간에 미치는 효과를 실증적으로 분석하였다. 최근 최저임금이 급격하게 오른데다 공동주택 공급의 한계로 경비원 노동수요가 제한되었고, 대부분의 공동주택단지가 인건비에 민감하게 반응하는 현상에 착안했다.

분석결과, 최저임금이 1% 인상될 때마다 경비원수는 약 0.023명 또는 0.081명이 줄어들고, 월 임금은 0.41~0.74% 또는 0.79%가 증가하며, 월 근로시간은 0.61~0.70시간 또는 0.53시간이 감소하는 결과를 도출했다. 최저임금이 오른다 해도 경비원 임금을 곧바로 인상하는 대신에 경비원의 감축, 근로시간의 조정 등의 방법을 적용하여 선택적으로 반응한다는 실증적 결과를 보였다. 특히 공동주택 경비원의 고용감소 수치와 월 임금의 낮은 인상률은 경시될 수 없는 수준으로 분석된다.

따라서, 최저임금제가 목표로 하는 고용효과를 거두기 위해서는 야간근무등 근로강도가 낮지 않음을 감안하여 근로시간을 일반근로자 수준으로 규정하거나 경비원에게 직접적인 혜택이 미치는 복지지원정책이 필요하다는 정책적인 시사점을 얻을 수 있다.

주제어 : 공동주택 관리비, 경비원, 최저임금

Keyword : Management Fee, Security Guards, Minimum Wage

* 본 논문은 필자의 상명대학교 박사학위 논문인 강현석(2022), '공동주택 관리비 및 종사자 고용에 관한 실증연구'를 요약한 것임.

** 본 학회 정회원, 상명대학교 박사/경기도청 서기관, blst@naver.com

*** 상명대학교 일반대학원 부동산학과 교수, hjchun6807@smu.ac.kr