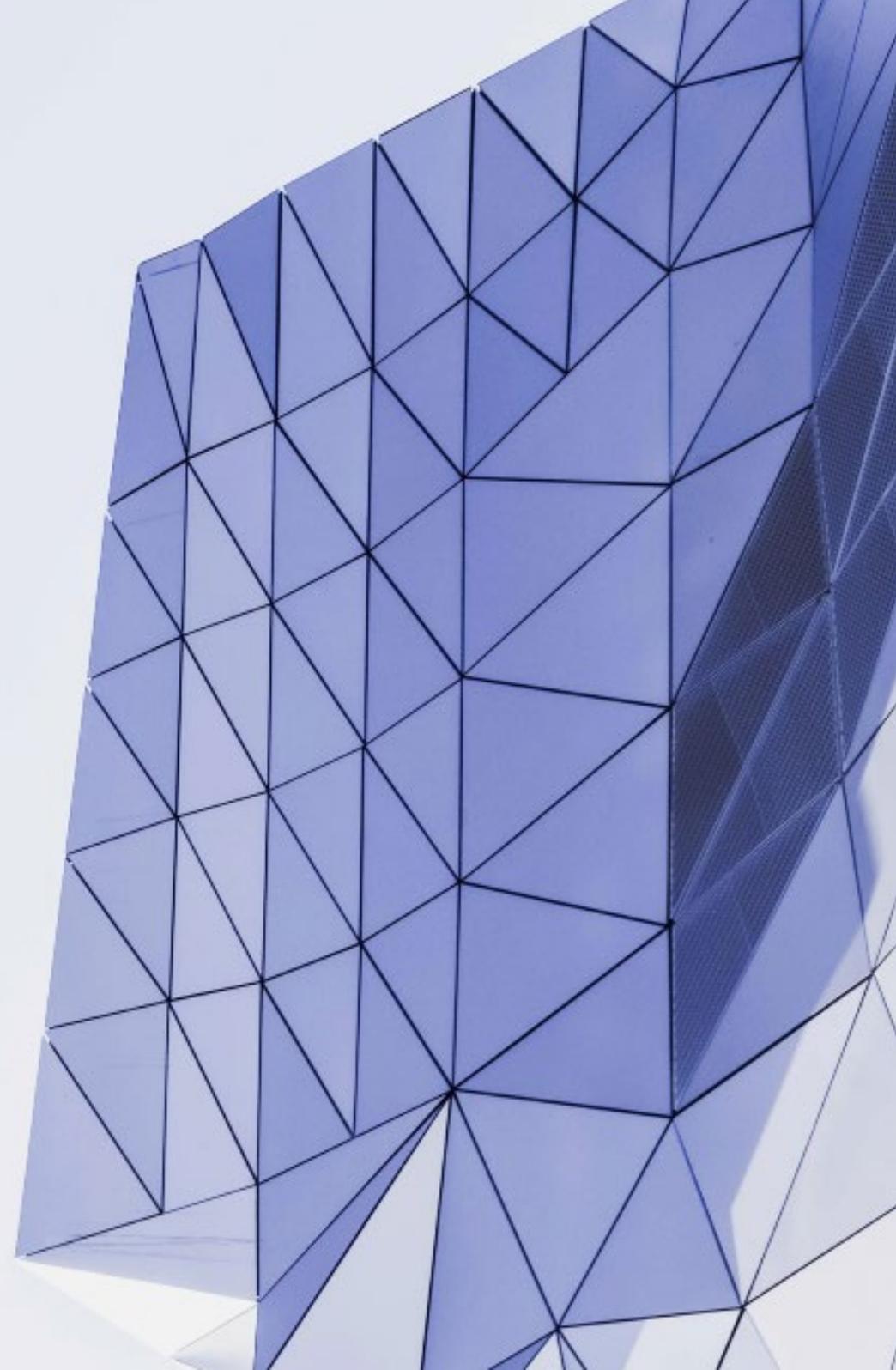


**2025**

# **Operating Expense Guide Line**



# Disclaimer

2025년도 Operating Expense Guide Line은 각 규모별 오피스빌딩 운영과 관련하여  
항목별 일반적인 비용기준을 제공하고자 작성되었으며,

현재 운영중인 부동산의 운용비용을 감안하여 작성되었습니다.

또한, 해당 자료의 운영비용은 물건의 특성에 따라 달라질 수 있는 바,

본 자료와 관련한 세부사항 또는 문의사항은 당사로 연락주시기 바랍니다.

감사합니다.



# 오피스 빌딩 각 규모별 적정 운영비용 Guide Line\_2025전망 (2024.11作)

(단위 : 원/3.3㎡)

구분	건축물 연면적 구분(3.3㎡)				비고
	5,000	10,000	15,000	20,000	
위탁 관리비	11,890~14,120	10,600~11,500	9,500~10,800	9,250~10,550	· 해당비용은 관리운영 난이도 투입인력 및 제공 서비스에 따라 달라짐
PM Fee	890~1,120	700~1,100	600~1,000	550~950	· 해당비용은 시장가격 수준이나 Client별(외국사, 국내사), 업무 요구수준, 투입 인원수, 회계 프로그램 활용요청 등 관리 물건의 다양한 상황에 따라 가변적인 금액임
FM Fee	11,000~13,000	9,900~10,400	8,900~9,800	8,700~9,600	· 2025년 최저시급(10,030원 반영), 연차수당 및 공휴수당 반영 등(시설, 미화, 보안, 주차, 안내) · 고급 오피스 기준
유지보수비	1,840~2,470	1,670~2,120	1,620~1,970	1,470~1,840	
유지관리비 외	1,200~1,600	1,100~1,400	1,100~1,300	980~1,200	· 유지관리 : 승강기(E/L, E/S), 주차기, 필터교체, 소독, 정화조청소, 물탱크청소, 조경, BAS, 냉동기 세관, 보일러 세관 외벽청소 등 · 법정검사 : 건축물 안전점검, 소방점검, 검사대상기기검사, 냉동기 검사, 가스안전검사, 기계설비유지관리 성능검사, 승강기정기검사, 전기설비 정기검사 등
소모품	640~870	570~720	520~670	490~640	· 주요항목 : 미화자재(형광등, 페이퍼타올, 휴지, 물비누 등), 건축자재, 영선자재 등
돌발 및 예비비 (수익적 지출공사_R&M)	1,000~1,200	890~1,100	770~970	700~950	· 건물 노후도 및 내구연수, 교체주기에 따라 변동폭이 큰 항목임
수도광열비	6,840~8,140	6,650~7,550	6,350~7,400	5,900~7,260	· 입주사 회입분 포함 (총 수광비 비용예상 시 필히 입주사 회입분 적용 要)
전기	5,000~6,000	4,500~5,100	4,200~5,000	4,100~5,000	· 2025년도 수도광열비 예상 인상률 적용(전기 및 수도 동결, 가스 14.9% 인상) · Tenant의 구성(상주인력, Retail 비율 등), 건물의 사용용도 및 냉, 난방 열원설비에 따라 가변적임
수도	850~1,000	850~950	950~1,000	700~860	
가스	990~1,140	1,300~1,500	1,200~1,400	1,100~1,400	
제세공과금	-	-	-	-	· 지역별, 물건별 특성에 따라 별도 산출금액 未 적용
보험료	230~280	180~240	170~210	170~190	· 건물의 위치, 건물용도, 보상한도 따라 보험료 상이(연간 총 금액을 월 비용으로 안분 후 적용) · 승강기 사고배상 책임보험(승강기, E/S, 화물용 등) 보상한도(대인 1인당 8천만원 이상, 대물 1사고당 1천만원 이상 등)
TOTAL	21,800~26,210	19,990~22,510	18,410~21,350	17,490~20,790	

- 상기 운영비용 Guide Line은 2024년 오피스 운영비용을 참고하여 2025년 상승률을 예상하여 작성됨
- 최저인건비 인상 Issue 발생에 따라 운영비용 인상범위가 향후 일부 조정됨(2024년:9,860원 → 2025년:10,030원)
- 4대보험요율 항목별 인상 or 동결 Issue 등에 따라 운영비용 소폭 인상됨
- 제세공과금은 지역별, 물건별 특성에 따라 변동되므로, 별도 산출금액 적용 要
- 수도광열비의 전기 수도 동결 예상, 가스 인상 등 예상하여 적용함
- 상기 Guided Line은 빌딩운영과 관련한 기본적인 비용으로 물건의 노후도와 전체적인 운영상황에 따라 변동될 수 있으며, 각 개별물건에 대한 운영비용 검증은 사전(최소 2주 前)협의를 요함

# 감사합니다



Website



Youtube

주식회사 무브

서울특별시 종로구 삼봉로 94, 3층(공평동 94빌딩)

Tel. 02.6952.7143 Web. [www.movepmc.co.kr](http://www.movepmc.co.kr)

Copyright 2024. (주)MOVE. All Right Reserved.

