

복합상업시설의 지불의사 임대료 추정에 관한 연구*

A Study on the Presumption of Optimal Lease Prices for Multi Complex Center

배 호 봉** · 김 재 환*** · 이 상 업****

Bae, Ho Bong · Kim, Jae Hwan · Lee, Sang Youb

目 次

- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| I. 서 론 | IV. 복합상업시설의 지불의사 임대료 추정 |
| 1. 연구의 배경 및 목적 | 1. 기초통계 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 | 2. 지불의사 임대료 추정 |
| II. 이론적 고찰 | V. 결 론 |
| 1. 국내 복합상업시설의 특징 및
가액추정분석기법의 적용 | 1. 연구의 요약 및 의의 |
| 2. 선행연구 검토 | 2. 연구의 한계 및 향후과제 |
| III. 분석모형의 구축 | <abstract> |
| 1. 분석방법 | <참고문헌> |
| 2. 분석모형 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

Contract decision process of the real estate as statistics show rents were all decided by tug of war of tenants and lessors. tenants hold a prominent position over lessors in rental contracts were caused to limited supplies on characteristics of real estate. services for tenants are increasing to get secure stable rental profits and maintain friendly relationships with superb tenants, cause buildings or shopping districts of vacancies are gradually increasing over a primary rate through worsening of real estate, supplies increased and Etc. tenants are being more priority than lessors in rental contract and service management for resident,

* 본 논문은 배호봉(2013)의 석사학위 논문을 바탕으로 편집하여 작성한 것임.

** 주 저 자 : 건국대학교 시설팀 과장, phb0818@konkuk.ac.kr

*** 공동저자 : 백석문화대학교 부동산과 조교수, 부동산학박사, jaehwan@bscu.ac.kr

**** 교신저자 : 건국대학교 부동산학과 교수, 공학박사, sangyoub@konkuk.ac.kr

▷ 접수일(2013년 8월 12일), 수정일(1차: 2013년 10월 5일, 2차: 2013년 11월 11일), 게재확정일(2013년 12월 17일)

cause their position has been changed each other as mentioned above. So, importance of services for lessors are increasing, lessors' willingness to pay is necessary to be considered to the fore with the decision of superiority of lessors, also decide the rental.

(2) RESEARCH METHOD

This study used PSM (Price Sensitivity Meter); price sensitivity analysis; and applied UTP(Unique Target Point); four different price survey methods which is suggested by PSM; to comprehend tenant's willingness to pay objectively and scientifically.

(3) RESEARCH FINDING

In this study, estimate the willingness to pay which is most important and effective for buying decision of tenants in lessors position according in the rental market of change. For this case, S complex store; located in seoul; which has high population density and Industrial activities is selected as analysis target area for estimating of tenant's willingness to pay for rent.

2. RESULTS

This study will be used to comprehend differences of environmental importances for consumers provide good baseline data for tenants, contribute to making efficiency rental strategies.

3. KEY WORDS

- Multi Complex Center, Willingness to pay objectively, Lease Management Price Sensitivity Meter, Unique Target Point
 - 복합상업시설, 지불의사 임대료, 임대차 관리, 가격민감성기법, 유틸리티분석
-

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

인간이 집단으로 정주하기 시작하면서 상업공간은 도시와 통합된 시장(market)의 형

태로 발생하여 그 영역과 기능이 분화되고 발전하고 있다. 근세에는 상업공간이 단순히 물품구매를 위한 특화된 소규모 공간이었으며 그 사회적 의미 역시 국한되어 있었다. 그러나 사회적 분업화와 생산력의 발달로 교환이 활발해지고, 교통수단의 발달로 인한 유통경

제 시대가 발전하면서 점차적으로 근대적 상업공간으로 발달하였다. 또한 부동산에서 상업공간은 도시 활동의 근간을 이루는 장소 중의 하나로서, 도시의 이미지를 형성하고 도시의 활력과 잠재력을 드러내는 공간으로 여가, 문화, 쇼핑을 함께 즐길 수 있는 종합공간으로 각광받고 있다¹⁾. 이러한 종합공간으로써의 상가는 임대료 부분에서 주택, 오피스 등과는 달리 거래의 빈도가 낮고, 정보가 폐쇄적으로 공개가 극히 제한적이기 때문에 적정 임대료에 대한 자료가 상대적으로 불안정하다²⁾. 정보공개의 제약 외에도 상가의 경우에는 임대료에 영향을 미치는 요소들이 다른 부동산에 비하여 임대료 지불방법이 보증부월세로부터 매우 다양하기 때문에 인접 점포라 하더라도 임대료의 격차가 많이 발생한다³⁾. 최근 부동산 임대차계약에 있어 임차인의 중요성이 증대되고 있는 상황이다. 지금까지의 임대가격이란 임대인과 임차인의 줄다리기에 의해 형성되었는데 앞으로 늘어나는 공급물량과 지속적인 개발로 인해 가격결정의 우선권이 기존 임대인에게서 임차인 측으로 변화를 가져오게 될 것으로 예상된다⁴⁾. 과거 임대인의 우월한 지위에서 이제는 동등한 입장 또는 임차인의 지위 상승에 따른 우수임차인을 지속적으로 확보하고 공실률을 줄이기 위해 임차인이 지불할 수 있는 지불의사 범위 내 적정 임대가를 산정하여야 한다⁵⁾.

따라서, 본 연구에서는 학교법인 부지의 상업적 개발에 성공한 서울소재 건대입구역 S복합상가에 대해 임대가 조사와 입주업체 만족도 조사를 통해 적정 임대료를 추정하고, 이로부터 임대차 전략 수립의 주요 사항을 제시하고자한다.

2. 연구의 범위 및 방법

일반적으로 상가 임대료 분석에서 가장 어려운 부분으로 임대계약 형태에 대한 이해와 임대료에 대한 정의이다. 이는 입주업체의 입주시기, 입주평형, 입주위치에 따라 다양하게 형성되며, 입주업체가 직영점인가 가맹점인가에 따라서도 임대료 차이가 있다⁶⁾. 또한 신축 준공된 복합상가의 경우 초기 입주율을 높이기 위해 저렴한 임대료를 적용하여 임차인을 유치하는 등 다양한 요인에 의해 임대료가 결정되어진다.

본 연구에서는 S복합상가와 같은 대형상가의 입주자 만족도에 대한 조사와 재 임차를 가정한 지불의사임대료를 조사·분석하여 범위를 제시하고 이를 통하여 향후의 임대차 전략을 수립하고자 하였다. 또한 이를 조사하기 위해 복합상가 입주업체를 모집단으로 입주업체 오너 및 매니저를 상대로 현장에서 일대일 대면 설문조사를 실시하였다. 이런 목적 달성을 위하여 서울소재 지하철 건국대역 앞 S복합상가를 대상지로 선정하고 직접 설문을 통해 임대료를 조사하였다. S복합상가는 학교법인 소유로 스타시티상가와 영존상가로 구분되어있다. 설문조사는 입주업체의 주 영업시간을 피하여 설문이 가능한 오전 10시부터 11시 또는 오후 2시부터 3시 사이 입주업체를 방문하여 대면설문을 실시하였다. 적정 지불의사임대료 산정방식으로는 PSM(Price Sensitivity Meter)기법을 이용하였고, UTP(Unique Target Point)기법을 통하여 수요곡선을 구하여 회귀분석으로 수요탄력성을 도출하였다. 위 분석자료 분석을 위한 통계처리는 SPSS 19를 이용하였다.

1) 김병량, "상가 업종의 층별 입지 패턴에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집, p.122.

2) 장동훈·정승영, "상권별 상가보증금에 영향을 주는 요인에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제45집, p.181.

3) 최형석·유정석, "도심형복합상업시설의 입주인 유치 영향요인 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제47집, p.94.

4) 이재우·이창무, "서울 상가시장 임대료결정요인에 관한 연구", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2006, 제41권 제1호, p.78.

5) 김철호·정승영, "서울시 상가 월세에 영향을 주는 요인에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집, p.137.

6) 김홍진·고봉성, "상업용 부동산의 활성화 방안에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제44집, p.242.

II. 이론적 고찰

1. 국내 복합상업시설의 특징 및 가격추정분석기법의 적용

1) 국내의 복합상업시설의 특징

복합상업시설(Mixed-useComplex)이란 주거·상업·업무 등 3가지 이상의 기능 요소들이 상호 밀접한 관계를 가질 수 있도록 연계, 상호보완에 따른 상승효과를 기대하고 구성된 복합용도 건축물 또는 건축물 군을 의미한다.⁷⁾ 현대에서 ‘복합화’는 행정, 도시, 산업, 기업, 복지 등 다양한 분야에서 적용할 수 있는 개념으로 정의되며, 복합화의 특징을 대표하는 다섯 개의 키워드는 상호 연관성, 유기적 결합, 시너지 효과, 경쟁효율 극대화, 다양한 분야로 정리된다.⁸⁾ ‘복합화’란 서로 연관성이 있는 인프라 시설기능을 효과적으로 결합하고 이들 간에 서로 유기적인 상승효과를 내도록 하여 경쟁력과 효율을 극대화하는 것을 의미한다.⁹⁾ 도심상업시설의 발전과정에서 1930년대에 미국에서 처음으로 현대적 의미의 쇼핑몰이 계획적으로 개발되었고 1970년대에 본격적인 엔터테인먼트 쇼핑몰이 등장하여 최근까지 그 형태나 기능의 발전하고 있다. 우리나라는 유통업태 발전상 미국이나 일본 등 선진국보다 뒤떨어져 있으나, 할인점 등 대형점과 함께 쇼핑센터가 급성장하였다. 90년대 중반부터 본격적으로 개발되기 시작한 복합쇼핑몰은 기존의 판매시설에 엔터테인먼트시설, 식음료점 등이 적극적으로 복합화되면서 2000년대 초까지 전국에 걸쳐 100여 개 정도로 확대되어 왔으며 매년 꾸준한 신장세를 보여 왔다. 복합쇼핑몰 가운데 패션

제품을 주로 파는 패션 쇼핑몰이 80여개로 가장 많으며, 전자제품 전문쇼핑몰과 영화관 등을 갖춘 초기 엔터테인먼트 형 종합쇼핑몰은 20여개 정도로 파악되고 있다. 또한 오늘날의 소비자는 단순히 상품을 구매하는 단일 목적만으로 쇼핑시설을 이용하려는 것이 아니라 다양한 볼거리와 체험을 요구하는 성향이 강화되고 있다¹⁰⁾.

2) 가격추정 분석기법의 적용

상가 임대료에 있어 실증적으로 현장을 방문하여 조사하고 분석하는 것은 임대인 측이나 임차인 측 양측에 모두 민감한 문제이므로 설문내용과 조사방법에 있어 사전 준비가 필요하다. 대상 복합상가의 지불의사 임대료를 적정하게 추정하기 위해 가격민감성 분석 기법인 PSM(Price Sensitivity Meter) 기법을 이용하였으며, 수요함수를 추정하기 위하여 PSM에서 제시한 네 가지 가격 설문을 응용한 방법으로 사용되는 UTP(Unique Target Point)기법을 적용했다. 이는 복합상가의 임차인으로 하여금 지불의사 임대료 범위를 알아보기 위해 활용되었다. 또한 임차인이 수용할 수 있는 가격은 특정 가격이라기보다는 일정 범주의 형태로 내재되고 있을 가능성이 높다고 보고 가격민감성 분석 등을 통하여 그 범주를 측정하고자 하였다¹¹⁾. 즉 임차인들로 하여금 가격이 낮은 제품의 구매에 있어 최대 가격과 최저가격을 제시하도록 하여 얻어진 분포도로부터 제품의 상한선 가격과 하한선 가격을 결정하였다. 이 연구를 통해 범주 내의 가격은 품질의 상대적인 지표일 뿐 구매결정으로 이끄는 유일한 요소는 되지 못한다. 하지만 이 범주를 넘어가게 되면 가격은 제품이나 서비스 품질에 대한 절대적인 지표로 작

7) ULI, *Mixed-UseDevelopmentHandbook*, ULI, 1989, pp.41-42.

8) 홍유석, “국내 도심형 엔터테인먼트 상업시설의 엔터테인먼트 구성과 효과에 관한 연구”, 한양대학교 도시공학과 석사학위논문, 2008, p.9.

9) 최형석, “UEC(도심형복합상업시설)의 성공적인 Tenant 유치 전략에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2010, p.17.

10) 강정구, “우리나라 도심 엔터테인먼트 상업시설(UEC)의 건축 계획에 관한 연구”, 경기대학교 박사학위 논문, 2006, p.42.

11) Gaber, A. & Granger, C. “Price as an indicator of Quality : Report on an Enquiry”. *Economica*, 1996. 33. p.45.

용하게 된다. 가격이 상한선 가격을 넘어 갈 경우 제품의 품질 수준이나 특성이 임차인이 생각하는 것보다 높아 가격자체에 대해 매우 비싸다고 생각하게 된다. 반면, 가격이 하한선 가격보다 아래에 있을 경우 임차인은 제품의 품질 수준을 의심하게 된다. 상가시설에 있어서도 일정가격 범위를 벗어나게 되면 가격이 싸고 저렴하다고 느끼기보다 영업이 정상적으로 이뤄지지 못하는 다른 이유가 있는지 의심하게 된다.

임차인은 구매 시 가격 상한선과 하한선이라는 가격범위에 대한 개념을 심리적으로 이용하게 된다. 이러한 개념은 특히 서비스에 관련된 임차인 시장행동을 이해하는 데 있어서 임차인은 현재 시장가격에 대해 정확한 지식을 갖고 있지 않다고 가정하기 때문에 판단기준가격(reference pricing)보다 좀 더 현실적 접근방법이다¹²⁾. 가격 범위에 대한 개념은 가격민감성 측정을 위한 모델로 발전되었으며, 이후 품질과 관련된 가격범위에 대한 임차인의 저항수준을 결정하기 위해 PSM을 이용한 방법이 제시되었다¹³⁾. 임대시장에서의 '가격 가치'의 개념은 중요한 거래의 한 부분으로 단순히 금액으로 표현되는 금전적 가치를 넘어서는 것으로 임차인의 관점에서 가격과 가치를 평가하는 관점을 반영한다. PSM은 임차인이 적정하다고 생각하는 '가격 가치'에 가격과 품질의 상호관계가 어떻게 영향을 미치는지에 대한 단서를 제공한다. 각각의 임차인은 제품이나 서비스의 효용에 대한 인식을 가지고 있으며 그런 효용은 돈으로 환산 가능하다는 전제를 가지고 있다. 즉 어떤 제품이든, 가격에 비해 탄력적이며 그 탄력 범위 안에서 임차인의 행동이 위축되는 가격대와 그 반대가 되는 가격대가 있다는 것이

제품효용 모델의 전제이다. 가격민감도는 이러한 제품효용에 대해 측정하는 한 방법이다.

이런 문제를 해결하기 위하여 예상 임차인들을 대상으로 설문을 실시한 후 임차인의 내재된 지불의사금액을 도출하기 위하여 사용하고 하는 방법론 중 하나가 PSM기법이다. 본 연구에서는 PSM기법을 통해 복합상가의 적정 임대료 범위를 알아보고, PSM기법으로 얻어진 4가지 가격들로부터 UTP값을 구하여 결과분석에 활용하였다.

2. 선행연구 검토

복합상업시설 관련 연구 중에서 이들의 임대료 산정과 임차인 중심의 입주 만족도 연구를 통하여 분석모형에 대한 이론적 구성과 이에 대한 구체적 가격추정 분석방법론 연구를 다음과 같이 검토하였다.

1) 복합상업시설의 임대료 관련 연구

상가의 임대료결정요인과 결정구조를 실증적으로 분석한 연구에서는 서울시 상가 임대료결정 모형과 개별 상권별로 구분한 임대료 결정모형에 대하여 다중회귀분석을 하였다. 그 결과 행정도 인구수와 배후 아파트 단지의 세대수는 임대료와 정(+)의 상관관계가 있으며 개별 공시지가, 권리금, 보증금, 상가 업종이 중요한 변수라고 하였다¹⁴⁾. 이를 통해 상가투자 및 상가운영을 위한 수익성 분석과 상가 임대시장동향 파악을 위한 실용적 측면에서 상가임대료 지수작성에 도움을 제공하였다. 또한 다양한 임대료 결정요인을 독립변수로 하여 상가1층 점포의 평당 임대료 형성요인을 분석하여 지하철역과의 거리 시간당 유동인구가 임대료에 높은 영향력을 미치고 있음을 밝혔다¹⁵⁾.

12) Lewis, R. C. & Shoemaker, S. "Price-Sensitivity Measurement : A Tool for the Hospitality Industry". *Hotel&Restaurant Administration Quarterly*. Cornell University. 1997, p.47.

13) Travers, K. "PSM : A New Technique for Determining Consumer Sensitivity to Pricing". *Plog Research*. 1983. p.23.

14) 이재우·이창무, "서울 상가시장 임대료결정요인에 관한 연구", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2006, 제41권 제1호, p.80.

복합쇼핑몰의 상가 임대료와 관련하여 복합쇼핑몰 상가임대료의 영향요인분석의 연구¹⁶⁾와 공간구조와 보행량 측정을 통한 대형 복합시설물 상가 임대료 특성에 관한 연구가 있다. 복합쇼핑몰 상가임대료의 영향요인분석 연구에서는 복합쇼핑몰 내부의 상가임대료에 관한 모형을 수립하고 이를 실증분석 함으로써 기초자료로서의 초석을 다졌다. 그 결과 핵심테넌트의 배치 계획과 유치, 효율적 동선 체계, 고른 면적 분포 등이 복합쇼핑몰의 주요 요소임을 확인하였다¹⁷⁾. 또한 지하상가 현황조사를 통해 서울시 지하상가 업종을 17개로 분류하고, 업종별 상점간 근린효과를 분석하였는데 분석결과 상업시설 내 상점의 집적은 임대료 증가라는 외부효과를 발생시키고 있어 집적의 경제가 상업시설 내에 존재하고 있으며, 이러한 집적의 경제는 업종별로 다르게 나타나고 있음을 제시하였다¹⁸⁾.

2) 가격추정분석방법 관련 연구

부동산과 관련한 PSM기법을 이용한 연구로 대한주택공사의 주택도시연구원에서 저술한 국민임대주택 지역별 수요추정방법에 관한 연구가 있다. 이 연구는 정부가 저소득층의 주거안전을 위해 지속적으로 공공임대주택을 공급하는데 있어 임대료 지불 능력을 고려하여 미 임대 발생을 미연에 방지하고자, 지역별 사례를 설문조사를 통해, 국민임대주택 지불 가능한 임대료와 수요탄력성을 추정했다¹⁹⁾. 원론적인 접근에서 지불의사임대료 누적비율을 활용한 가격결정에 관한 연구(PSM

(Price Sensitivity Method)의 대안으로)를 하였다. PSM의 측정방법을 이용하여 휴대폰구매와 관련된 지불의사임대료 누적비율을 도출하고 가격탄력성 계수를 추정, 최저가격을 설정하였다. PSM은 원가를 고려하지 않고 있으며, 소비자가 의도적으로 낮은 가격으로 응답한다는 점에 한계가 있어서 이를 보완하는 방법(탄력성 계수)을 도출하였다. 이를 통해 PSM의 한계를 보정하는 (탄력성계수를 아모로소-로빈슨 방정식에 대입) 방법을 적용하여 소비자가 수용할 만한 가격의 범위를 도출하였다²⁰⁾. 지불의사추정과 관련하여 조건부가치추정법(Contingent Valuation Method : CVM)을 이용한 U-Eco 주거단지 지불의사금액 추정에 관한 연구를 보면, 첨단기술의 인프라시설과 환경 친화적 요소가 결합된 유비쿼터스 및 생태 주거단지 및 도시를 U-Eco 주거단지라고 정의하고 아직은 주택시장에서 거래가 이루어지지 않고 있는 U-Eco 주거단지를 가상재화로 판단하여, 환경재와 같은 비시장재 및 가상재의 가치를 측정하기 위해 사용하고 있는 조건부가치추정법(CVM)의 이중양분선택형 질문법(Double Bounded Dichotomous Choice Question: DBDCQ)을 활용하여 U-Eco 주거단지에 대한 적정가격을 추정하고자 하였다²¹⁾. 또한 PSM 기법을 이용한 국민임대주택 지불의사 임대료에 관한 논문에서 국민임대주택 입주자의사가 있는 사람들에게 대한 설문조사를 토대로 PSM기법에 의한 적정 임대료를 구하고, UTP기법에 의한 수용함수를 추정하였으며, 지불의사 임대료를 결정하는 요인을 분석하였다. 이를 바

15) 이승권, "상가임대료 결정요인에 관한 연구", 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2007. pp.57-58.

16) 채희만, "복합쇼핑몰 상가 임대료의 영향요인 분석", 건국대학교 부동산학과 석사학위논문, 2011. pp.43-35.

17) 황재홍, "공간구조와 보행량 측정을 통한 대형 복합시설물 상가 임대료특성에 관한 연구", 한양대학교 도시공학과 석사학위논문, 2011. pp.62-64.

18) 유상균, "서울시 상업시설내 업종간 상호작용에 관한 연구", 서울시립대학교 도시행정학과 석사학위논문, 2011. pp.51-54.

19) 이창무·김진유·박신영·지규현, "국민임대주택 지역별 수요추정방법에 관한 연구", 주택도시연구원, 2006, pp.137-140.

20) 서윤진, "지불의사임대료 누적비율을 활용한 가격결정에 관한 연구", 숭실대학교 석사학위논문, 2008, pp.87-90.

21) 이창무·이정수·권동석·김정수·이명희, "조건부가치추정법을 이용한 U-Eco 주거단지 지불의사금액 추정", 국토계획, 대학국토도시계획학회, 2008, 43권 3호, pp.237-248.

탕으로 응용한 친환경 아파트 수요에 관한 논문에서 친환경 아파트와 일반 아파트 수요를 비교함에 있어 설문조사를 토대로 PSM과 UTP기법으로 분석하고 수요함수를 추정하였는데, 이는 일반아파트와 친환경아파트를 구분하여 가격을 분석하고 친환경아파트의 수용 가능한 가격대를 추정하였다²²⁾. 또한 공동주택 개발 사업지의 수요예측에 관한 논문에서 PSM기법을 이용하였다²³⁾. 임대 전 수요조사를 실시하여 얻은 데이터를 토대로 소비자가 생각하는 적정 임대 가에 대한 수요예측모형을 도출한 후 실제 임대가격을 대입하여 수요추정비율을 산정하고 이를 실제 임대율과 비교함으로써 임대가 책정의 적정성을 검증하고자 하였는데 구매의향에 영향을 미치는 다른 요소들을 예를 들면 건설사 브랜드나 경쟁상품 등의 영향을 감안하지 않고 임대가격만으로 추정한 수요예측도 실제임대 결과와 유사함을 알 수 있었다고 하였으며 임대전략 수립 시 사전 수요조사 결과에 대한 가격민감도 분석 및 수요예측 모형을 통하여 적정수요가 확보 될 수 있는 임대 가인지, 그리고 시간경과에 따른 수요변화가 어떻게 예측되었는지를 확인해 봄으로써 적정 임대가 책정에 만전을 기해야 하며 임대시장이 침체될수록 소비자는 품질보다 가격에 더욱 민감해질 것이므로 가격을 중심으로 한 이런 수요예측 분석의 의미가 있다고 주장하였다.

III. 분석모형의 구축

1. 분석방법

분석모형의 구축을 위한 분석방법으로 PSM과 UTP기법을 이용하였으며, 복합상가 입주자를 대상으로 설문을 실시하여 기초 통

계분석과 PSM을 이용한 적정임대료를 추정하였다.

적정 지불의사 임대료 도출에 대한 신뢰도를 높이기 위하여 S복합상가 설문에 대해 재임차 가정 시 임대료에 대한 의견을 질의하는 형식으로 설문을 실시하였다. 표본으로는 임차인 즉 오피스 또는 1년 이상 근무한 직원과 매니저이며, 설문에서 임대료 부분에 대한 의견을 구할 수 없는 일반종업원에게는 시설사용에 대한 임차인의 의견을 조사하였다.

또한 PSM 분석에서는 각 곡선의 교차로 구해지는 4개의 교점을 두 사례 별로 구하여 조건 별로 어떤 변화와 차이를 보이는지 비교하고자 하였고, UTP 분석에서는 수요곡선을 도출한 후 단순회귀분석을 통해 가격 변화에 따른 수요의 탄력성을 조건 별로 비교하였다.

PSM 분석 시 'too cheap'은 누차분포로, 'too expensive'는 누적분포로 표시하였고, 'cheap'과 'expensive'는 누차와 누적분포를 반전시켜 'not expensive'와 'not cheap'을 구하였다. 수용가능가격대를 구하고자 할 때, 그 하한가격을 'too cheap'과 'expensive'의 교점으로 구하는 것보다 'too cheap'과 'not cheap'의 교점으로 구하는 것이, 그리고 상한가격을 'too expensive'와 'cheap'의 교점으로 구하는 것보다 'too expensive'와 'not expensive'의 교점으로 구하는 것이 개념적으로도 맞을 것이다. 이렇게 구해진 4개의 곡선으로 둘러싸인 면적 내에서 수요가 발생한다고 보는 것인데 여기서 누차와 누적분포를 반전하는 과정을 거친 이유는 응답자가 '비싸지 않은 가격'에 대한 질문에 답변하는 것이 익숙하지 않을 것이기 때문에 응답자의 편의를 위하여 우선 '싼 가격' 답변을 구한 후 이의 반전을 통하여 '비싸지 않은 가격'을 구하는 방법을 택하였다²⁴⁾.

22) 이상연·신승우, "PSM과 UTP 기법을 이용한 친환경 아파트 수요에 관한 연구", 주택연구, 한국주택학회, 2010, 18권 1호, pp.89-103.

23) 김준수, "공동주택 개발사업지의 수요예측에 관한 논문", 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2012, pp.50-54.

24) Lewis, R. C. & Shoemaker, S. "Price-Sensitivity Measurement: A Tool for the Hospitality Industry", *Hotel&Restaurant*

2. 분석모형

1) 설문지 개요

본 연구의 자료는 예비조사 된 임대료를 바탕으로 작성된 설문지를 사용하였다. 조사 대상은 일대일 대면 설문방식으로 상가 내 입주해 있는 임차인을 상대로 직접 조사하였다.

대상지는 광진구 K대 앞 스타시티 상가로 한 이유는 최근 새로운 신흥상권 지역으로 학교법인 소유 토지를 상업부지화 하여 개발 성공한 지역으로 대형 백화점, 영화관, 할인매장과 120여개의 식당, 각종판매점, 카페음료, 의류점 등이 입점해 있는 복합상가로 본 연구의 목적인 복합상가 적정 지불임대료 추정을 위한 모집단이 가능하다고 보았다. 설문조사는 2012년 11월10일부터 11월14일까지 5일간 직접 업체를 방문 설문지를 통한 조사를 실시하였다.

2) 조사의 설계

설문내용은 상가 재입주자를 가정할 시 PSM기법에 의한 지불의사 임대료 산출을 위한 4가지 질문으로 구성되어 있다.

첫 번째 질문은 “임대료가 너무 싸서 상가 시설에 대한 의심이 생길 수 있는 가격은 어느 정도라고 생각합니까?(too cheap) 입주자가 수용 가능한 임대료 중 최저점에 해당하는 한계가격을 의미 한다. 두 번째 질문은 “입주상가 환경과 시설물을 볼 때 적정²⁵⁾수준의 임대료는 어느 정도라고 생각합니까?(cheap)”로 적정 임대료가 하나의 특정가격이 아닌 일정 범위를 구성한다고 생각했을 때 하한점에 해당하는 가격이 된다. 세 번째 질문은 “좀 비싸기는 하지만 지불 가능한 임대료는 어느 정도

라고 생각합니까?(expensive)”로 적정 임대료가 범위의 상한점에 해당하는 가격이 된다. 네 번째 임대료가 너무 비싸서 입주할 수 없는 수준의 임대료는 얼마정도라고 생각하는가?(too expensive)로 “너무 비싸서 상가시설을 임차할 수 없는 수준의 가격은 얼마인가?(too expensive)”로 임차인이 수용 가능한 임대료 중 최고점에 해당하는 한계가격을 의미한다.

설문지는 기본사항 문의 후 먼저 입주환경 만족도를 나열하고, 이어 상가 재임차시 지불 가능한 금액에 대한 의견을 물었다. 본 설문에서는 PSM기법에 의한 금액적인 부분을 조사함에 있어 입주업체와 임대인 측에 모두 민감한 임대료 부분에 대한 조사라는 특수한 부분을 고려하지 않을 수 없었다. 이에 직접 입주점포의 오너와 임대담당자를 만나 일대일 설문을 하는 부분에 대해 현실적 한계가 있음을 인정하고 오너 외 입주업체 현장 매니저도 금액부분에 대한 설문이 가능할 수 있도록 PSM부분 설문지 5점 척도 부분에서 직접 임대료를 기입하지 않고 현재 임대료를 기본으로 4가지 질문에 대해 백분율로 답을 할 수 있도록 하였다. 백분율은 현재 임대료를 기준으로 질문에 대해 10%인하 20%인하와 10%인상 20%인상으로 작성 되었다. 이렇게 PSM기법에 의한 설문으로 조사된 내용을 사전 조사된 임대료에 점목시켜 금액으로 재 변환을 하여 PSM그래프 누차분포와 누적분포를 산출 가능하도록 하였다. 연구의 자료 분석을 위한 통계처리는 SPSS 19를 이용하였으며, 조사대상자들의 일반적인 특성을 알아보기 위해 평균, 백분율, 빈도분포를 이용하였고, 네 가지 가격들의 평균으로 UTP값을 산정하여 수요곡선을 만들고 수요탄력성을 구하였다.

Administration Quarterly. Cornell University. 1997, p.48.

25) 이창무·이광민, “PSM기법을 이용한 국민임대주택 지불의사 임대료결정구조 분석”, 한양대학교 도시공학과 석사학위 논문. p.164.

26) cheap의 의미를 “적정”하다는 말로 해석함

3) 대상지 기본현황

연구대상지는 대규모 개발 전에는 서울시 도시계획상 지구단위 중심지구에 있었으며 구역용도에 맞는 개발이 요구되었던 도시계획지역으로, 학교법인 소유의 운동장부지의 대규모 공지로 있었다. 이에 토지주의 개발의지 및 지역발전과 도시계획구역 시행을 위한 광진구의 시행의지가 상호 일치된 상태에서 2000년대 초반 부동산 개발붐을 타고 서울동북부 중심으로 각종 편의시설과 쇼핑활동과 오락이 가능한 지구중심지역 신홍상권 상가지역으로 만드는데 성공한 사례이다.

당초 대상지는 지구단위 중심지구내 용도상 주거지역이었으나 서울시 도시계획 심의위원회의 승인을 거쳐 상업지역과 준주거지역으로 용도상향 변경이 이뤄졌다. 변경조건에서 기존 광진구지역에서 필요했던 주민희망 시설인 백화점등을 유치하기 위해 개발 전 용도를 지정시킴으로 주민편익을 도모하였다. 백화점과 관련하여 인근 송파구 잠실, 천호동지역은 대형 백화점이 유치하였으나 광진구에서는 아직 유치하지 못하여 쇼핑을 위해 인근지역이나 시내지역으로 이동해야 하는 주민불편이 있었다. 또한 용도상향 조건으로 토지주에 대한 개발이익의 공공성 기여 의무로 능동로 도로확장에 필요한 도로부지를 제공하기도 하였다. 교통여건으로 1980년대, 지하철 2호선 이용객들이 주로 찾던 지역이었으나, 청담대교 개통 후 강남과 강북을 잇는 신흥 요충지로 급부상하였고 '건대상권'은 지하철 7호선이 개통되면서 명실상부한 '환승역세권 상권'으로 자리매김하고 있다. 또한 1999년 완성된 청담대교와 2000년 개통된 지하철 7호선이 크게 기여, '접근성'이 개선됨에 따라 더욱 활기를 띠게 되었다. 현재 인근 능동로 지역은 특별계획구역으로 지정되어 2단계 개발을 앞두고 있으며, 대상지의 건축개요는 다음과 같다.

〈표 1〉 대상지 건축개요

구분	스타시티상가	영존상가	비고
대지위치	서울 광진구 자양동 227-7번지 일대	서울 광진구 화양동4-20	
대지현황	준주거, 상업	준 주거	
입주년도	2007년3월	2010년5월	1,2차개발
지구	지구단위계획구역, 중심지 미관지구	지구단위계획 특별계획구역	
대지면적	62,000㎡	5,600㎡	스타시티 주거지역포함
건축면적	16,000㎡	3,050㎡	상업지역
연면적	46,900㎡	31,078.93㎡	스타시티상업 지역만 산정
건물규모	-5/4	-5/4	상가구역
건물구조	철골,철근콘크리트구조	철골철근콘크리트구조	
상가면적	35,000㎡	5,500㎡	
상가구역	지하1층~지상3층	지하2층~지상4층	주요상가

IV. 복합상업시설의 지불의사 임대료 추정

1. 기초통계

조사표본 107개 입주업체 중 설문응답자 68건에 대한 요약으로, 응답자의 남녀비율은 41%대 59%로 여성이 더 높았으며, 이는 영업 특성상 여성이 높게 조사되었다. 연령은 20대가 35%로 30대가 37%, 40대가 13%, 50대가 12% 60대가 3%로 20대가 가장 많았다. 교육수준은 고졸이 43% 대졸 51%, 대학원이상이 6%를 차지하였다. 거주지별로는 서울거주가 93%로 가장 많았고 경기와 인천이 각각 5.9%, 1.1%로 나타났다. 입주년 수는 1년 미만이 21% 2년 미만이 16% 3년, 미만이 21%, 미만이 6% 5년 이상이 36%로 나타나 5년 이상 된 입주업체가 가장 많은 것으로 조사되었다.

〈표 2〉 기초통계량

구분	집단	빈도	비율(%)
성별	남	28	41
	여	40	59
	계	68	100
연령	20대	24	35
	30대	25	37
	40대	9	13
	50대	8	12
	60대	2	3
	계	68	100
교육수준	고졸	29	43
	대졸	35	51
	대학원이상	4	6
	계	68	100
거주지	서울	63	93
	경기	4	5.9
	인천	1	1.1
	계	68	100
입주 년수	1년미만	14	21
	2년미만	11	16
	3년미만	14	21
	4년미만	4	6
	5년이상	25	36
	계	68	100

2. 지불의사 임대료 추정

1) PSM에 의한 지불의사 임대료 산정

조사된 평균임대료는 전용면적 3.3평방미터당 지하1층은 2,400만원대, 지상 1층은 4,100만원대로 조사되었으며, 영존상가는 지하2층이 4,000만원대로 분포하고 있다.

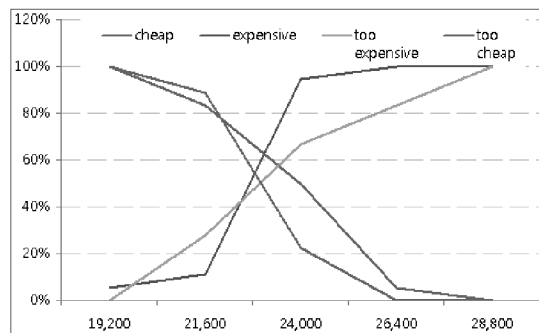
먼저 스타시티 지하1층의 응답자들은 재임차 가정 시 수용가격범위는 전용면적 3.3평방미터당 최적가격점인 OPP와 무차별가격인 IPP사이인 2,284.4만원에서 2,344.6만원의 범위에 있으며, OPP는 2,289.9만원이었다. 임대인 측 기준임대료 2,400만원에서 OPP는 크게 차이가 없음을 알 수 있다.

또한 지상1층 응답자들은 재임차 가정 시 수용가격범위는 전용면적 3.3평방미터당 최적가격점인 OPP와 무차별가격인 IPP사이인 3,571.9만원에서 3,711.2만원의 범위에 있으며, OPP는 3,776.5만원이었다. 현

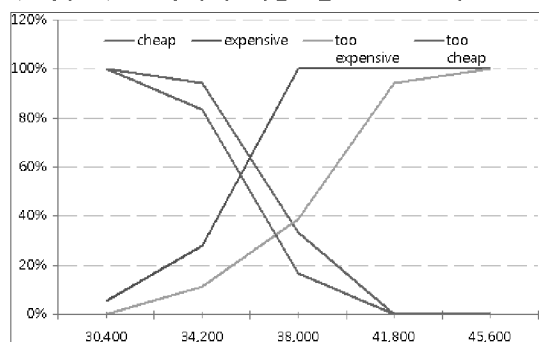
〈표 3〉 PSM에 의한 지불의사 임대료 (단위:천 원)

구분	PMC 한계 하한 가격점	OPP 최적 가격점	IPP 무차별가격임	PME 한계 상한 가격점
스타시티 지하 1층	22,844	22,989	23,086	23,446
스타시티 지상 1층	35,719	37,765	36,097	37,112
영존상가 지하 2층	37,142	38,000	38,000	39,200

〈그림 1〉 스타시티 지하1층 PSM그래프



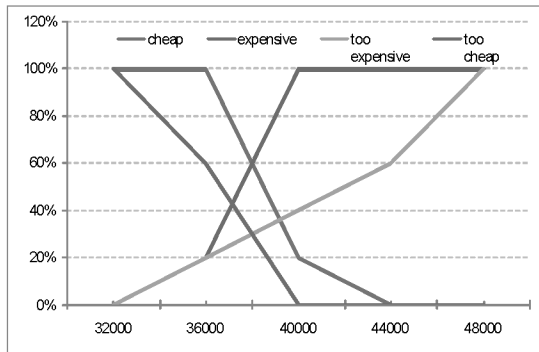
〈그림 2〉 스타시티 지상1층 PSM그래프



재 임대인 측 기준 임대료 4,100만원에서 임차인이 생각하는 임대료 3,770만원대로 임대인 측 기준임대료가 대비 약 5% 가격차이가 있음이 분석되었다.

마지막으로 영존상가 지하2층의 경우 재임차 가정 시 수용가격범위는 최적가격점인 OPP와 무차별가격인 IPP 3,714.2만원에서 3,920

〈그림 3〉 영존상가 지하2층 PSM그래프



만원의 범위에 있으며, OPP는 3,800만원이었다. 현재 임대인 측 기준임대료 4,000만원에서 임차인이 생각하는 임대료는 3,800만원대로 이는 임대인 측 기준임대가 대비 약 5% 정도 가격차이가 있음이 분석되었다. 전반적으로 임대인 측 기준임대료에 비해 설문조사 결과 OPP(Optimal Price Point)가 약 10%내에서 형성이 되어 임차인은 임대인이 설정한 임대료금액에 대해 불편적으로 다소 비싸다고 생각하고 있는 것으로 분석되었다.

2) UTP에 의한 수요함수 추정

PSM분석을 기초로 UTP 자료를 이용하여 수요의 가격탄력성을 추정함에 로그 가격과 로그 확률분포함수를 이용한 단순 선형회귀이며, 그 결과는 〈표 4〉와 같다.

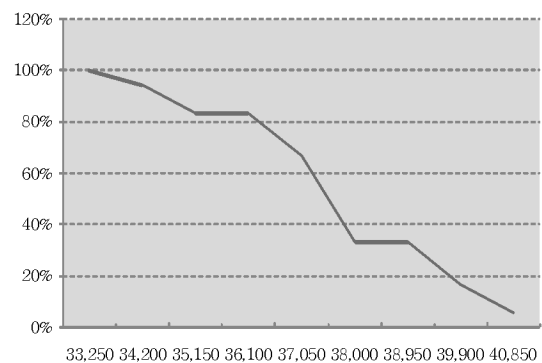
먼저, 스타시티 지하1층의 비표준화 회귀 계수 -15.729는 가격을 1%증가시킬 경우, 평균적으로 수요가 약 15.72% 감소하는 것

〈표 4〉 각 시설별 수요의 가격 탄력성

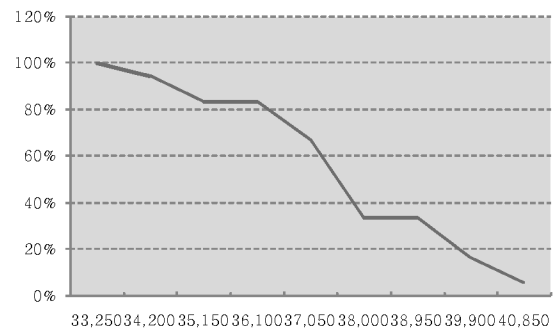
구 분		B	표준오차	t	유의확률
스타시티 지하 1층	(상수)	157.076	47.749	3.290	0.022
	LN. 가격	-15.729	4.759	-3.305	0.021
스타시티 지상 1층	(상수)	125.935	23.777	5.296	0.001
	LN. 가격	-12.493	2.261	-5.526	0.001
영존상가 지하 2층	(상수)	128.859	19.292	6.679	0.000
	LN. 가격	-12.232	1.821	-6.719	0.000

을 보여준다. 좀 더 설명하면 확률분포함수 값이 15.72 퍼센트 포인트 감소한다는 의미가 아니라 예를 들면, 현재 수요가 50%라고 가정한다면, 이 상황에서 1%의 가격인상은 약 7.8 퍼센트 포인트의 수요 감소를 가져온다는 뜻이다.

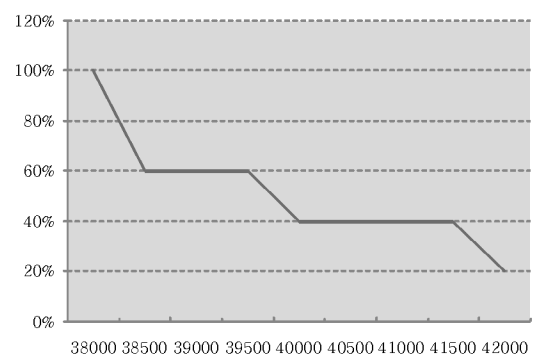
〈그림 4〉 스타시티 지하1층 UTP를 활용한 수요곡선



〈그림 5〉 스타시티 지상1층 UTP를 활용한 수요곡선



〈그림 6〉 영존상가 지하2층 UTP를 활용한 수요곡선



또한 스타시티 지상1층의 비표준화 회귀 계수 -12.493는 가격을 1%증가시킬 경우, 평균적으로 수요가 약 12.493% 감소하는 것을 보여준다. 좀 더 설명하면 확률분포합수 값이 12.49 퍼센트 포인트 감소한다는 의미가 아니라 예를 들면, 현재 수요가 50%라고 가정한다면, 이 상황에서 1%의 가격인상은 약 6.24퍼센트 포인트의 수요 감소를 가져온다는 의미이다.

마지막으로 영준 지하2층의 비표준화 회귀 계수 -12.232는 가격을 1%증가시킬 경우, 평균적으로 수요가 약 12.232% 감소하는 것을 보여준다. 좀 더 설명하면 확률분포합수 값이 12.493퍼센트 포인트 감소한다는 의미가 아니라 예를 들면, 현재 수요가 50%라고 가정한다면, 이 상황에서 1%의 가격인상은 약 6.24퍼센트 포인트의 수요 감소를 가져온다는 뜻이다.

V. 결 론

1. 연구의 요약 및 의의

본 연구는 광진구 소재 스타시티 복합상가 임차인을 상대로 일대일 대면 설문을 통해 상가 재임차시 지불의사 임대료와 임차인 만족도를 조사하였다. 또한 PSM기법을 활용하고, 이를 바탕으로 UTP기법을 통해 수요함수를 도출하였다. 조사표본 120여개 입주업체 중 68개의 유효한 응답자의 설문내용을 분석하였다. 그 결과 PSM기법에 의해 도출된 지불의사 임대료와 UTP기법에 의한 수요탄력성은 아래와 같다.

스타시티 지하1층의 경우 전용면적 3.3평방미터당 PMC가 22,844천원, PME가 23,446천원으로 산출되었다. 지불의사임대료가 22,844천원과 23,446천원 사이로 임대인 측 기준임대료로 전용면적 3.3평방미터당

24,000천원 보다는 낮았으며, 임대인 측 기준임대료의 95% ~ 97% 정도로 분석되었다. UTP기법을 이용한 지불의사 구간의 수요탄력성 계수가 -15.729로 산출된 가격을 평균적으로 1% 인상 시 15.7%의 수요 감소를 가져올 수 있다고 해석된다. 또한 스타시티 지상1층의 경우 전용면적 3.3평방미터당 PMC가 35,719천원, PME가 37,112천원으로 산출되었다. 지불의사임대료가 35,719천원과 37,112천원 사이로 임대인 측 기준임대료로 전용면적 3.3평방미터당 41,000천원 보다는 낮았으며 임대인 측 기준임대료의 87.6% ~ 90.5% 정도로 분석되었다.

UTP기법을 이용한 지불의사 임대료 구간의 수요탄력성 계수가 -12.493로 가격을 평균적으로 1% 인상 시 12.49%의 수요 감소를 가져올 수 있다고 해석된다. 또한 영준 지하2층의 경우 전용면적 3.3평방미터당 PMC가 37,142천원, PME가 39,200천원으로 산출되었다. 지불의사 임대료가 37,142천원과 39,200천원사이로 임대인 측 기준임대료로 전용면적 3.3평방미터당 40,000천원 보다는 낮았으며 임대인 측 기준임대료의 87.692,8 ~ 98% 정도로 분석되었다. 이는 UTP기법을 이용한 지불의사 임대료 구간의 수요탄력성 계수가 -12.232로 가격을 평균적으로 1% 인상 시 12.23%의 감소를 가져올 수 있다고 해석된다.

2. 연구의 한계 및 향후과제

임차인의 설문조사를 통해 사용자 중심의 가격결정방식으로 지불의사 임대료의 범위를 조사하였다. 연구진행과정에서 몇 가지 어려움과 한계가 있었다.

첫 번째는 상가 임대료 특성에 따른 정보의 폐쇄성이다. 지금까지 상가부분 임대료에 대한 선행연구가 부족했던 이유로 임대료 공개가 매우 민감한 부분이기 때문이다. 임대인과 임차인 측 모두에게 임대정보관리와 갑을

계약관계가 섞여 임대료공개가 서로 상당한 부담이 되며, 차기 계약에서 손해를 볼 수 도 있다고 판단하기 때문이다. 본 연구에서도 대상 복합상가의 기본적인 자료수집과 설문조사에 있어 임차인을 설문하기 위한 임대인 측의 사전 협조를 얻기가 어려웠다. 향후 연구 시는 임대인 측의 사전 협조가 전제가 되어야 할 것이다. 두 번째는 PSM기법에 의한 지불의사 임대료 조사의 방법론적 한계이다. 대부분의 임차인은 임대료가 비싸지 않기를 바라기 때문에 설문조사에서 임대료가 싼 측으로

선택을 하게 된다. 임차인을 보다 객관화시키고 논리적 과학적인 임차인의 지불의사 임대료 추정을 위한 검증 방법연구가 필요하리라 판단된다. 또한 본 연구는 학교부지를 활용한 대표적 성공사례를 바탕으로 하였는데, 특히 복합상업시설의 임대료 추정에 대한 기존의 연구가 부족한 상황에서 임차인의 지불의사 임대료를 설문조사를 통하여 추정하였다. 또한 향후에 진행되는 복합상업시설 관련 사업에 있어서 본 연구가 임대차 관리를 위한 의사결정자료로 활용되기를 기대해본다.

參考文獻

- 강정구, “우리나라 도심 엔터테인먼트 상업시설(UEC)의 건축계획에 관한 연구”, 경기대학교 박사학위 논문, 2006.
- 김병량, “상가 업종의 층별 입지 패턴에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집.
- 김준수, “공동주택 개발사업지의 수요예측에 관한 논문”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2012.
- 김철호·정승영, “서울시 상가 월세에 영향을 주는 요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집.
- 김홍진·고봉성, “상업용 부동산의 활성화 방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제44집.
- 서운진, “지불의사임대료 누적비율을 활용한 가격결정에 관한 연구”, 숭실대학교 석사학위논문, 2008.
- 이승권, “상가임대료 결정요인에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2007.
- 유상균, “서울시 상업시설내 업종간 상호작용에 관한연구”, 서울시립대학교 도시행정학과 석사학위논문, 2011.
- 이창무·이정수·권동석·김정수·이명희, “조건부가치측정법을 이용한 U-Eco 주거단지 지불의사금액 추정”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2008, 43권 3호.
- 이창무·이광민, “PSM기법을 이용한 국민임대주택 지불의사 임대료 결정구조 분석”, 한양대학교 도시공학과 석사학위 논문, 2007.
- 이재우·이창무, “서울 상가시장 임대료결정요인에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2006, 제41권 제1호.
- 이상연·신승우, “PSM과 UTP 기법을 이용한 친환경 아파트 수요에 관한 연구”, 주택연구, 한국주택학회, 2010, 18권 1호.
- 유명환·이창무·나강열, “국민임대주택 임대료 지불의사금액 결정구조분석”, 주택연구, 한국주택학회, 2007, 15권 2호.
- 장동훈·정승영, “상권별 상가보증금에 영향을 주는 요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제45집.
- 최형석·유정석, “도심형 복합상업시설의 입주인 유치 영향요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제47집.
- 최형석, “UEC(도심형복합상업시설)의 성공적인 Tenant 유치 전략에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2010.
- 채희만, “복합쇼핑몰 상가 임대료의 영향요인 분석”, 건국대학교 부동산학과 석사학위논문, 2011.

- 황재홍, “공간구조와 보행량 측정을 통한 대형 복합시설물 상가 임대료특성에 관한 연구”, 한양대학교 도시공학과 석사학위논문, 2011.
- 홍유석, “국내 도심형 엔터테인먼트 상업시설의 엔터테인먼트 구성과 효과에 관한 연구”, 한양대학교 도시공학과 석사학위논문, 2008.
- Gaber, A. & Granger, C. “Price as an indicator of Quality : Report on an Enquiry”, *Economica*, 1996, Vol.33.
- Lewis, R. C. & Shoemaker, S. “Price-Sensitivity Measurement : A Tool for the Hospitality Industry”. *Hotel & Restaurant Administration Quarterly*, Cornell University. 1997.
- Travers, K. “PSM : A New Technique for Determining Consumer Sensitivity to Pricing”, *Plog Research*. 1983 Vol.3.
- ULI, *Mixed-Use Development Handbook*, ULI, 1989.