

오피스텔개발사업 의사결정요인에 관한 연구

A Study on the Decision making of Officetel Development Project

조용철* · 민규식**

Yong-Chul Cho · Guy-Sik Min

目次

- | | |
|-------------------|--------------------|
| I. 서론 | 2. AHP의 모형설계 |
| 1. 연구의 배경 및 목적 | 3. AHP 모형의 변수구성 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 | IV. 실증 분석 |
| 3. 선행연구의 검토 | 1. 전체 분석결과 |
| II. 오피스텔의 일반적 고찰 | 2. 전문 직군별 복잡가중치 분석 |
| 1. 오피스텔의 개념 및 특징 | V. 결론 |
| 2. 오피스텔의 제도 변화 | <abstract> |
| 3. 오피스텔의 시장 특성 | <참고문헌> |
| III. 분석모형 | |
| 1. 계층 분석적 의사결정 방법 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this research is to generate major factors to influence the decision making process of officetel development project. The importance and the prioritized order of each factor generated by the complex weighting have been deduced through the comparative analysis of correlation between the decision making process factors by collectivizing the characteristics factors of hierarchy with these variable factors.

(2) RESEARCH METHOD

The research has been conducted on the document & data. Also, the AHP analysis has been conducted with an in-depth survey for experts in order to generate the relative importance of decision making factor.

(3) RESEARCH FINDINGS

As a result of complex weighting analysis, the adequacy of cash flow has been shown as the most

* 주 저 자 : 전주대학교 부동산학과 박사과정 수료, choyc2200@naver.com

** 교신저자 : 전주대학교 부동산학과 교수, 행정학박사, gsmin@jj.ac.kr

▷ 접수일(2014년 10월 2일), 수정일(1차 : 2014년 10월 30일, 2차 : 2014년 11월 12일), 게재확정일(2014년 12월 15일)

important factor, and followed by the propriety of total construction cost, the suitability of location & future value, the propriety of sale price/condition & lease price as important factors.

2. RESULTS

Based on the analysis of result significance, the importance of finance & business feasibility have been shown relatively to be the highest. The propriety of return of investment ratio has been shown as the highest item in case of the constructor, and sale price/condition & lease price in case of the sales agency, and the adequacy of cash flow in case of the financial institution.

3. KEY WORDS

- Officetel, AHP, Decision making process factor, Real estate development project, semi-house

국문초록

본 연구의 목적은 오피스텔 개발사업의 공급주체로서 참여하는 각 전문가그룹별로 의사결정에 영향을 미치는 주요 요인들을 도출하여 합리적 의사결정기준을 제시하기 위한 것이다. 분석결과 전체 평가항목에 대한 최상위계층의 중요도는 사업성 및 채원조달이 가장 높게 나타났으며, 입지지역 및 시장여건, 개발 및 분양계획의 순으로 나타났다. 전체 평가항목에 대한 복합가중치 분석결과 현금흐름의 적절성, 전체 순공사비의 적정성, 입지지역 및 미래가치의 적합성 등이 중요하게 제시되었다. 직군별 복합가중치 분석결과 시공사는 투자수익률의 적절성, 입지지역 및 미래가치의 적합성이 높게 나타났고, 분양대행사는 분양가, 임대가격 및 분양조건의 적정성, 입지지역 및 미래가치의 적합성이 높게 나타났으며, 금융기관은 현금흐름의 적절성, 전체 순공사비의 적정성이 높게 분석되었다. 본 연구는 오피스텔 개발사업 의사결정을 위한 변수들을 각 계층의 특성 요인별로 집단화하여 의사결정 요인간의 상관관계를 분석해 이에 대한 상대적 중요도와 복합가중치에 의한 우선순위를 도출해 공급자 입장에서 의사결정기준을 제시하였다.

핵심어 : 오피스텔, 계층분석적 의사결정방법, 의사결정요인, 부동산 개발사업, 준주택

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

오피스텔(officetel)이란 업무와 주거를 한 단위실내에서 해결하는 복합용도 건물을 가리키는 합성어로 오피스(office)와 호텔(hotel)로 이루어진 복합어로 업무를 주로하며, 분양하거나 임대하는 기획 중 일부 기획에서 숙박을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토해양부 장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다.¹⁾ 최근 우리나라

의 부동산시장은 글로벌 금융위기 이후 장기적인 부동산 매매시장의 침체로 인한 전월세 시장의 수급 불균형이 심화되고 있다. 주택 매매가격의 상승기대감은 약화되고 있으며, 장기적인 저금리 기조와 더불어 주택금융의 발달로 구매요인이 점차 감소하고 있다. 이에 임차시장에서 월세 선호 현상이 점진적으로 증가하면서 정부의 규제완화와 더불어 임대수익형 상품인 오피스텔의 공급이 크게 증가하고 있다.

본 연구의 목적은 오피스텔 개발사업의 의사결정 요인의 도출과 이에 대한 중요도와 특징을

1) 건축법 시행령(2014.03.24.), 제3조의 4 및 별표1 제14호 나목.

공급자 입장에서 합리적으로 적용할 수 있는지를 계층분석적 의사결정방법인 AHP(Analytic Hierarchy Process)분석기법을 통해 실증적으로 규명해보고자 한다. 따라서 오피스텔 개발사업에 직접적으로 참여하고 있는 시공사, 분양대행사, 금융기관 등 전문 직군별로 오피스텔 개발과 관련된 주요 의사결정을 위해 다음과 같은 내용을 연구하는데 있다.

첫째, 오피스텔 개발사업에 참여했던 전문가들의 실무경험과 판단기준에 따라 오피스텔을 개발 할 때 어떠한 의사결정요인이 중요한가에 대하여 연구 모형을 제시하고,

둘째, 연구모형에서 의사결정요인의 그룹별 특성의 상호 비교를 통해 실증분석을 수행하고자 했으며,

셋째, 개발사업의 공급자인 시공사, 분양대행사, 금융기관 등 전문 직군별로 개발사업 의사결정요인에 대한 중요도, 복합가중치 및 우선순위를 분석한다.

넷째, 계층분석적 의사결정방법(AHP)을 활용한 실증분석 결과를 바탕으로 중요변수의 특성을 도출해 오피스텔 개발사업의 참여자들이 보다 합리적인 의사결정을 할 수 있도록 하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 오피스텔 개발사업의 의사결정요인과 상대적 중요도를 도출하기 위한 연구이다.

공간적 범위는 수도권인 서울특별시와 경기도, 인천광역시로 한정하였다. 시간적 범위는 2000년부터 2014년 6월 까지를 기준으로 관련된 법규 및 각종 통계자료의 작성 기준으로 하였다. 내용적 범위는 오피스텔 개발사업의 주요 의사결정요인 도출을 위해 입지 및 시장여건, 개발 및 분양계획, 사업성 및 재원조달로 최상위계층을 구분

하여 분석하였다. 설문작성을 위한 브레인스토밍 과정에서 오피스텔 개발사업과 관련된 전문가들의 의견을 청취하여 설문지 틀을 구성하였으며, 연구 방법으로는 문헌 및 자료조사, 전문가의 설문조사, 컴퓨터 프로그램에 의한 실증분석을 병행하였다.

3. 선행연구의 검토

배동걸(2006)²⁾은 부동산개발사업의 타당성 분석 시 개발사업자의 보다 과학적이고 계량화된 의사결정을 위한 대분류 항목을 개발환경, 시장환경, 개발기본계획, 사업비용산정, 사업수익산정, 사업성판단 등 6개의 요인으로 계층구조화하여 AHP 분석을 실시하였다. 설문을 위한 관련 전문가 그룹은 시행 및 시공사, 공사, 금융계, 대학 및 연구소의 순으로 비율을 축소 배분하여 분석하였다.

오근상(2010)³⁾은 오피스 특성요인과 주택 특성요인을 고려하고, 여기에 오피스텔 특성요인을 추가하여 건물특성, 토지특성, 접근성, 지역특성과 관련된 변수들을 도출하였으며, 이 변수들을 바탕으로 강남권과 비강남권으로 구분하여 가격 결정요인을 분석하였다.

이영숙·유선중·김병량(2011)⁴⁾은 노인 주거복지시설개발 주요의사결정 요인으로 개발성격 및 개요, 입지조건, 주거환경, 사업타당성, 재원조달 등 5개의 요인을 대분류 항목으로 선정하여 AHP분석을 실시하였다. 주요 의사결정요인들의 중요도와 특성을 시행사, 운영사, 투자자, 공무원 등 노인복지주택 공급자 입장에서 분석하여 제시하였다.

김홍진(2011)⁵⁾은 복합상업시설 개발과 운영관리의 의사결정 단계를 사업계획단계, 건축 MD 및 분양단계, 운영 및 관리단계의 3단계로 분류하고, 각 단계별로 의사결정 요인에 관한 변수들을 계층화하여 상대적 중요도와 복합가중치를 분석하였다.

2) 배동걸, "부동산개발사업 의사결정기준 연구", 중앙대학교 석사학위논문, 2006. pp.41-47.

3) 오근상, "서울시 오피스텔 가격결정요인에 관한 연구", 서울시립대학교 석사학위논문, 2010. pp.119-123.

4) 이영숙 외 2인, "노인주거복지시설개발 의사결정요인에 관한 연구", 한국주거환경학회지, 한국주거학회, 2011, 제10권 1호, pp.201-225.

5) 김홍진, "복합상업시설 개발과 운영관리의 의사결정에 관한 연구", 전주대학교 박사학위논문, 2011. pp.122-126.

박경태(2011)⁶⁾는 강남구의 직장인과 거주자를 대상으로 1인가구를 위한 주거용 오피스텔의 선호요인 및 구매결정요인을 분석한 결과 선호요인으로 대중교통, 편의시설, 직장과의 거리 등으로 나타났다. 구매결정 요인으로는 임대수익율, 매각차익, 입지지역의 위치, 평형 및 건물규모 등으로 분석되었다.

설로 오피스텔과 고시원, 노인복지주택 등을 포함하여 준주택⁸⁾으로 지정하였다.

2. 오피스텔의 제도 변화

우리나라에 오피스텔이 도입된 것은 1985년 건축법시행령에 사무기능과 주거기능 겸용의 건축물을 허용하면서 시작되었다.⁹⁾ 건축물의 용

II. 오피스텔의 일반적 고찰

1. 오피스텔의 개념 및 특징

오피스텔(officetel)이란 업무와 주거를 한 단위실내에서 해결하는 복합용도 건물을 가리키는 신조어로 일반 오피스빌딩이 주로 사무실의 용도로만 사용할 수 있도록 설계되어 있는데 비해 오피스텔은 낮에는 사무 또는 작업, 연구 등 다목적으로 사용하고 밤에는 숙식까지 할 수 있도록 설계되어 있다.⁷⁾

2010년 주택법상 주택으로 분류되지는 않고 있으나, 사실상 주거용으로 이용되고 있는 시

〈표 2〉 오피스텔 건축기준 주요변화 내용¹⁰⁾

고시 일시	업무 면적 (전용)	욕실설치기준	바닥 난방	기타
1988. 06.18	70% 이상	욕실설치 금지(샤워기 포함), 욕실크기 1.5㎡ 이하	온돌/온수온돌에 의한 난방금지	중앙집중식 난방
1995. 07.19		욕조가 있는 욕실 설치금지	삭제	삭제
1998. 06.08	50% 이상	욕조가 있는 욕실 설치금지	삭제	-
2004. 06.01	70% 이상	욕실1개 이하, 욕조 설치 금지, 욕실크기 3㎡ 이하	온돌/온수온돌/전열기에 의한 난방금지	-
2006. 12.30			사무구획 전용면적 50㎡ 이하 바닥 난방 가능	-
2009. 01.23		욕실1개 이하, 욕조 설치 금지, 욕실크기 5㎡ 이하	사무구획 전용면적 60㎡ 이하 바닥 난방 가능	-
2009. 09.29			사무구획 전용면적 85㎡ 이하 바닥난방 가능	-
2010. 06.09	삭제	삭제	사무구획 전용면적 85㎡ 이하 바닥난방 가능	피난 및 설비기준 강화
2013. 12.13	삭제	삭제		전용출입구 기준 변경

〈표 1〉 준주택의 종류 및 정의

구 분	정의 및 용도 분류
고시원	다중이용업소의 안전관리법에 관한 특별법에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것 [바닥면적 1천㎡미만(제2종 근생), 바닥면적 1천㎡ 이상(숙박시설)]
노인복지주택	노인복지법에 의한 노인주거복지시설로서, 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설 [노유자시설 중 노인복지시설]
오피스텔	업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부의 구획에서는 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부 장관이 고시하는 기준, 즉 '오피스텔 건축기준'에 적합한 것 [업무시설 중 일반업무시설]

6) 박경태, "주거용 오피스텔의 구매결정요인에 관한 연구", 경희대학교 석사학위논문, 2011. pp.99-102.

7) 구동희 외, "서울시 오피스텔의 임대료 결정요인에 관한 연구", 한국지역지리학회지, 한국지역지리학회, 2004, 제10권제3호, p.655.

8) 준주택 개념은 2010년 4월 주택법 제2조에 도입되어 '주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설'로 정의함.

9) 송하준, "오피스텔 개발절차와 사례분석에 관한 연구", 한성대학교 석사학위논문, 2003, p.4. 국내 최초 오피스텔은 고려개발(주)이 서울 마포구에 건립한 성지빌딩으로 추정함.

10) 오춘근, "실별 규모에 따른 오피스텔 활용 특성에 관한 연구", 한양대학교 석사학위논문, 2013, p.15. 국토교통부 고시내용 참조.

도분류상에 오피스텔이라는 용어가 처음 들어간 것은 1988년 2월 건설교통부의 “오피스텔 건축 기준”이 제정되면서 오피스텔이라는 용어가 사용되기 시작했다.

3. 오피스텔의 시장 특성

1) 오피스텔의 현황

2013년 전국의 오피스텔 재고량은 약 43만 호이고, 수도권에 약 80% 이상이 분포하고 있으며, 이중 서울이 43.0%, 경기도 29.7%, 5대 광역시가 13.4%의 비중을 차지하고 있다. 오피스텔의 거주 가구 수는 2000년 약 2.1만 가구에서, 2005년 약 15.6만 가구, 2010년 약 23.2만 가구로 2000년 이후 약 10배 규모로 매년 큰 폭의 증가 추세를 보이고 있다. 이와 같이 오피스텔의 공급량에 가장 큰 영향을 주는 요인으로는 옥실설치 기준, 바닥 난방 허용여부, 업무면적의 비율 등 건축기준의 규제 및 완화 정도에 따라 공급이 크게 좌우되었다.

2) 오피스텔의 가격 및 수익률

전국의 오피스텔 매매가격 상승률은 2008년 상반기 최고점인 5.2%를 기록한 후 2013년에는 -0.7%로 하락추세를 보이고 있다. 서울시의 매매가격 상승률은 2010년 이후 건축규제의 대폭적인 완화에 의해서 송파구, 강남구, 서초구, 중랑구, 광진구, 은평구 등이 평균 150%이상의 높은 가격 상승률을 보였다. 전국의 오피스텔 임대수익률¹¹⁾은 2007년 2분기 이후 지속적인 하락세를 유지하다 2012년 하반기 이후 하락세가 다소 둔화되는 모습을 보이고 있다. 지역별로는 광주와 대전이 7.6%이상으로 가장 높게 형성되어 있고, 수도권은 인천이 6.6%, 경기 5.9%, 서울은 5.4%를 나타내고 있다.

Ⅲ. 분석모형

1. 계층 분석적 의사결정 방법

본 연구는 오피스텔 개발사업 의사결정 요인을 도출하기 위한 연구방법으로 AHP기법을 활용하고자 한다. AHP는 의사결정 목표나 평가기준이 다수이고 복합적인 경우 의사결정의 전 과정을 주요 요인과 그 주요 요인을 이루는 세부 요인들로 분해하여 계층화 한 후 이러한 요인들을 계층별로 쌍대비교(pairwise comparison)를 통해 분석함으로써 중요도를 산출하고 최종적인 의사결정에 이르게 하는 방법이다.

2. AHP의 모형설계

본 연구는 오피스텔개발사업의 합리적인 의사결정요인을 도출하기 위한 연구로 전문가 집단을 대상으로 브레인스토밍을 통한 평가항목의 속성들을 파악하여 의사결정요인들을 계층구조화 한 후 설문지에 반영하였으며, AHP기법을 활용하여 요인별 중요도와 상관관계를 도출하였다. 변수선정을 위한 브레인스토밍 과정은 오피스텔 개발사업과 관련된 전문가를 대상으로 3차례에 걸쳐 의견을 청취하여 변수의 특성에 따라 계층 구조화하여 설문지를 완성하였다. 설문을 위한 전문가 그룹의 선정 기준으로는 관련 업무경력 최소 10-15년 이상의 전문가를 대상으로 하였으며, 개발사업을 하는 시공사 임직원, 주거용 부동산 및 오피스텔 등의 개발 사업을 컨설팅하고 분양하는 분양대행사 임직원, 개발사업에 필요한 자금을 지원하는 금융기관 임직원 등을 대상으로 일대일 심층 설문조사를 실시하여 직군별로 6명씩 총 18명의 유효설문을 확보하여 이를 대상으로 중요도를 분석했다.

11) 오피스텔 임대수익률 산출식 = (월세 x 12) / [매매가 x (1+취득세율)-보증금]

3. AHP 모형의 변수구성

〈표 3〉 전체 평가항목

대분류	중분류	소분류
입지 및 시장여건	입지 환경	입지지역 및 미래가치의 적합성(도심, 부도심역세권)
		대중교통 및 보행자의 접근성(전철, 버스)
		배후지 수요특성의 적합성(인구특성, 소득수준)
	시장 환경	분양 및 입주 시기 선정의 적절성
		주변시장 미분양율의 적정성
		주변시장 경쟁시설 공급규모의 적정성
	정책 환경	정부 부동산정책의 적합성
		정부 금융정책의 적합성
		정부 조세정책의 적합성
	주거 환경	편의시설의 접근성(판매, 의료, 문화)
		교육시설의 접근성(학교 및 학원)
		자연환경의 적합성(조망, 일조, 공원)
개발 및 분양 계획	개발 컨셉	수요자계층 선정 및 선호도를 고려한 계획의 적합성
		부대시설 및 서비스 영업공간 계획의 적합성
		입주자 및 고객동선계획의 적합성
	개발 규모	시설별 공급규모의 적정성
		시설별 공급평형 규모 및 비율의 적정성
		시설별 주차대수 및 전용율의 적정성
	건축 계획	오피스텔 평면계획의 적합성
		상가 MD계획의 적합성(수평, 수직)
		인테리어 및 건축물 외부디자인계획의 적합성
	분양 계획	분양가, 임대가격 및 분양조건의 적정성
		광고, 홍보계획 및 분양대행사 업무능력의 적합성
		사업주체의 신뢰도 및 브랜드 선호도의 적합성
사업성 및 재원 조달	초기 사업비	부지매입 기간 및 이전비용의 적정성
		인·허가 기간 및 비용의 적정성
		시행사 운영비용의 적정성
	분양 및 공사비	전체 순공사비의 적정성
		건본주택건설비 및 분양용역비의 적정성
		각종 인인공사비 및 기부채납비의 적정성
	재원 조달 및 상환	자기자본금 및 부채비율의 적정성(시행사, 시공사)
		차입금 규모, 금리 및 조달조건의 적정성
		사업비지출 우선순위 및 차입금 상환계획의 적절성
	사업 타당성	투자수익율의 적절성
현금흐름(Cash Flow)의 적절성		
미분양대책의 적합성		

IV. 실증 분석

1. 전체 분석결과

1) 대분류 항목의 중요도 분석

오피스텔 개발사업 의사결정요인을 도출하기 위한 상대적 중요도를 분석한 결과 대분류 항목은 사업성 및 재원조달이 0.378로 가장 높게 나타났고, 입지 및 시장여건 0.354, 개발 및 분양계획 0.268로 나타났다. 이와 같은 내용은 오피스텔 개발사업의 의사결정요인의 대분류 항목에서 사업성 및 재원조달이 가장 중요한 요인으로 분석되었다. 이는 오피스텔 개발 사업의 추진 시 기본 전제 조건이 개발사업의 성공적인 완료 시 안정적으로 투자수익을 가져오는데 있는 만큼 무엇보다 우수한 입지지역의 사업 부지를 선정하여 수요자계층의 선호도에 적합한 상품으로 계획하여 분양에 성공하면 안정적인 현금흐름을 유지하여 사업 종료 시 각 사업의 참여 주체별로 적정 투자수익을 얻는 것이 가장 중요함을 시사하고 있다.

2) 중분류 항목의 중요도 분석

(1) 입지 및 시장여건

입지 및 시장여건 요인에서는 입지환경이 0.330으로 가장 높게 나타났고, 다음으로 시장환경이 0.255, 정책환경이 0.220, 주거환경이 0.195의 순으로 나타났다. 이와 같은 내용은 입지 및 시장여건 요인에서는 입지환경 요인이 가장 중요한 의사결정 요인인 것으로 분석되었다. 이는 오피스텔 개발 사업에 있어서 입지환경은 거주자들이 도심과의 대중교통에 의한 접근편의성을 중시하고 있음을 보여주는 것이며, 또한 입지지역의 배후지 수요도 중요한 요인으로 나타났다. 오피스텔은 임대수익형 상품으로 주로 1-2인 가구의 20-30대 연령층 거주 가구의 비중이 높아 직장과의 접근성이 중요함을 시사하고 있다.

(2) 개발 및 분양계획

개발 및 분양계획 요인에서는 분양계획이 0.322로 가장 높게 나타났고, 다음으로 개발 컨셉이 0.280, 개발규모가 0.203, 건축계획이 0.194의 순으로 나타났다. 이와 같은 내용은 개발 및 분양계획에서는 분양계획 요인이 가장 중요한 의사결정 요인인 것으로 분석되었다. 이는 오피스텔 개발 사업에 있어서 분양계획은 부동산시장이 현재와 같이 장기간 침체된 상황에서는 무엇보다 높은 임대수익의 창출을 위해서는 주변의 경쟁상품 대비 경쟁력 있는 분양가로 시장에 공급하는 것이 매우 중요한 의사결정 요인임을 시사하고 있다. 또한 오피스텔에 있어서 브랜드 선호도의 중요성도 점차 높아지고 있으며, 분양률을 높이기 위한 마케팅도 중요한 것으로 나타났다.

(3) 사업성 및 재원조달

사업성 및 재원조달 요인에서는 사업타당성이 0.304로 가장 높게 나타났고, 다음으로 분양 및 공사비와 재원조달 및 상황이 각각 0.249, 초기사업비가 0.197의 순으로 나타났다. 이와 같은 내용은 사업성 및 재원조달 요인에서는 사업타당성 요인이 가장 중요한 의사결정 요인인 것으로 분석되었다. 이는 오피스텔 개발 사업에서 최종적으로 투자를 위한 의사결정 시 사업타당성 확보가 기본전제 임을 시사하고 있는 것이며, 다음으로 사업성을 바탕으로 금융권기관으로 부터 재원조달이 원활하게 이루어져야만 사업을 착수할 수 있어 중요한 요소임을 보여주고 있으며, 지출항목 중 가장 높은 비중을 차지하는 분양 및 공사비의 순으로 중요하게 나타났다. 반면 초기사업비는 사업의 성패에서 매우 중요한 요인임에도 직군별로 시각에 따른 인식의 차이를 보여 중요도는 낮은 것으로 분석되었다.

3) 소분류 항목의 중요도 분석

(1) 입지환경

입지환경 요인의 평가항목에서는 입지지역 및 미래가치의 적합성의 중요도가 0.394로 가장

높게 나타났고, 다음으로 대중교통 및 보행자의 접근성이 0.346, 배후지 수요특성의 적합성이 0.260의 순으로 나타났다. 이와 같이 입지지역 및 미래가치의 적합성의 중요도가 가장 높게 분석된 것은 미래가치를 포함한 입지요소가 중요한 요인임을 보여주는 것이며, 역세권을 중심으로 오피스텔이 위치함으로써 대중교통의 편리한 접근성을 바탕으로 거주자들은 도심의 업무중심지와 편리하게 이동하는 장점을 갖는 것을 선호하는 것으로 분석 되었다.

(2) 시장환경

시장환경 요인의 평가항목에서는 주변시장 미분양율의 적정성의 중요도가 0.354로 가장 높게 나타났고, 다음으로 주변시장 경쟁시설 공급 규모의 적정성이 0.337, 분양 및 입주시기 선정의 적절성이 0.309의 순으로 나타났다. 이와 같이 주변시장 미분양율의 중요도가 가장 높게 분석된 것은 높은 미분양율의 원인을 철저히 분석해서 조기에 해결하는 것이 의사결정의 중요 요인임을 보여주는 것이며, 향후 공급예정인 경쟁시설의 내용을 사전에 정확하게 파악하여 시설별 공급규모를 적절하게 계획하는 것이 중요하며, 이를 바탕으로 최적의 분양 및 입주 시기를 선정하는 것이 중요하게 분석되었다.

(3) 정책환경

정책환경 요인의 평가항목에서는 정부 부동산정책의 적합성의 중요도가 0.398로 가장 높게 나타났고, 다음으로 정부 조세정책의 적합성이 0.383으로 유사한 중요도를 보이고 있으며, 정부 금융정책의 중요도는 0.219의 순으로 나타났다. 이와 같이 정부 부동산정책의 적합성의 중요도가 가장 높게 나타난 것은 오피스텔은 수익형 상품으로 정부의 부동산 정책과 조세정책에 따라 시장의 침체와 활성화에 그동안 많은 영향을 받았음을 보여주는 것이며, 정부의 금융정책의 적합성은 중요한 요인이지만 최근까지 저금리 기조가 장기간 지속되는 시장 상황을 반영하여 중요도는 상대적으로 낮은 것으로 분석 되었다.

(4) 주거환경

주거환경 요인의 평가항목에서는 편의시설의 접근성의 중요도가 0.474로 가장 높게 나타났고, 다음으로 교육시설의 접근성이 0.277, 자연환경의 적합성이 0.249의 순으로 나타났다. 이와 같이 편의시설의 접근성의 중요도가 가장 높게 나타난 것은 오피스텔의 주 수요층인 1-2인 가구는 주변 편의 시설의 접근성이 입지선정의 매우 중요한 요인임을 보여주는 것이다.

(5) 개발컨셉

개발컨셉 요인의 평가항목에서는 수요자계층 선정 및 선호도를 고려한 계획의 적합성의 중요도가 0.493으로 가장 높게 나타났고, 다음으로 부대시설 및 서비스 영업공간 계획의 적합성이 0.312, 입주자 및 고객동선계획의 적합성이 0.195의 순으로 나타났다. 이와 같이 수요자계층 선정 및 선호도를 고려한 계획의 적합성의 중요도가 가장 높게 분석된 것은 수요자 중심의 시장인 최근에는 무엇보다 소비자의 선호도에 적합한 상품이 중요한 의사결정 요인임을 보여주고 있는 것이다.

(6) 개발규모

개발규모 요인의 평가항목에서는 시설별 공급평형 규모 및 비율의 적정성의 중요도가 0.441로 가장 높게 나타났고, 다음으로 시설별 공급규모의 적정성이 0.290, 시설별 주차대수 및 전용율의 적정성이 0.269의 순으로 나타났다. 이와 같이 시설별 공급평형 규모 및 비율의 적정성의 중요도가 가장 높게 분석된 것은 평형의 규모 계획 시 소형평형 비율을 높게 할 경우 세대수 증가에 의한 주차대수 증가로 전용률 하락이 발생하기 때문에 전체 연면적 대비 평형대별 적정규모와 비율로 계획하는 것이 중요한 의사결정 요인임을 보여주고 있는 것이다.

(7) 건축계획

건축계획 요인의 평가항목에서는 오피스텔 평면계획의 적합성의 중요도가 0.434로 가장 높게 나타났고, 다음으로 상가 MD계획의 적합성

이 0.284, 인테리어 및 건축물 외부디자인계획의 적합성이 0.283의 순으로 나타났다. 이와 같이 오피스텔 평면계획의 적합성의 중요도가 가장 높게 분석된 것은 오피스텔은 소형평형에 생활에 필요한 대부분의 가구 및 전자제품 등을 빌트인 형태로 설치할 수 있는 내부 평면계획이 중요한 의사결정 요인으로 분석 되었다.

(8) 분양계획

분양계획 요인의 평가항목에서는 분양가, 임대가격 및 분양조건의 적정성의 중요도가 0.469로 가장 높게 나타났고, 다음으로 사업주체의 신뢰도 및 브랜드 선호도의 적합성이 0.351, 광고, 홍보계획 및 분양대행사 업무능력의 적합성이 0.180의 순으로 나타났다. 이와 같이 분양가, 임대가격 및 분양조건의 적정성의 중요도가 가장 높게 분석된 것은 오피스텔은 임대수익형 상품으로서 무엇보다 경쟁력 있는 분양가로 공급해야만 투자자가 적정수준 이상의 임대수익을 기대할 수 있으므로 매우 중요한 의사결정 요인으로 분석 되었다.

(9) 초기사업비

초기사업비 요인의 평가항목에서는 부지매입기간 및 이전비용의 적정성의 중요도가 0.499로 가장 높게 나타났고, 다음으로 인·허가 기간 및 이전비용의 적정성이 0.326, 시행사 운영비용의 적정성이 0.176의 순으로 나타났다. 이와 같이 부지매입기간 및 이전비용의 적정성의 중요도가 가장 높게 분석된 것은 개발 사업에서 매입을 원하는 사업 부지를 적정가격 이하로 일정기간 내 매입해서 금융비용을 최소화 하면서 사업을 할 수 있느냐 하는 것이 중요한 의사결정 요인임을 보여주고 있는 것이다.

(10) 분양 및 공사비

분양 및 공사비 요인의 평가항목에서는 전체 순공사비의 적정성의 중요도가 0.505로 가장 높게 나타났고, 다음으로 각종 인입공사비 및 기부채납비의 적정성이 0.280, 건분주택건설비 및 분양용역비용의 적정성이 0.215의 순으로 나타났

다. 이와 같이 전체 순공사비의 적정성의 중요도가 가장 높게 분석된 것은 사업비 지출 항목에서 전체 순공사비가 차지하는 비율이 제일 높기 때문에 민감도가 매우 높아 상품의 품질을 유지하면서 보다 낮은 가격의 공사비로 시공계약을 하는 것이 무엇보다 중요한 의사결정 요인으로 분석 되었다.

(11) 재원조달 및 상환

재원조달 및 상환 요인의 평가항목에서는 차입금 규모, 금리 및 조달조건의 적정성의 중요도가 0.394로 가장 높게 나타났고, 다음으로 자기자본금 및 부채비율의 적정성이 0.344, 사업비지출 우선순위 및 차입금상환계획의 적절성이 0.262의 순으로 나타났다. 이와 같이 차입금 규모, 금리 및 조달조건의 적정성의 중요도가 가장 높게 분석된 것은 개발사업자는 사업계획서를 바탕으로 금융기관을 통해 사업비를 적정한 조건으로 조달하는 것이 중요한 의사결정 요인으로 분석 되었다.

(12) 사업타당성

사업타당성 요인의 평가항목에서는 현금흐름의 적절성의 중요도가 0.454로 가장 높게 나타났고, 다음으로 투자수익률의 적절성이 0.286, 미분양대책의 적절성이 0.260의 순으로 나타났다. 이와 같이 현금흐름의 적절성의 중요도가 가장 높게 분석된 것은 외부환경의 변화 등에 의한 사업여건에 변수가 발생해도 이를 충분히 극복할 수 있는 대처방안을 사전에 수립하여 안정적인 현금흐름을 유지하도록 하는 것이 중요한 의사결정 요인으로 분석 되었다.

4) 복합가중치 분석

복합가중치는 각 계층별 중요도 값의 곱으로 전체적인 중요도의 우선순위를 나타내는 것이라 할 수 있으며, 이는 오피스텔 개발사업의 합리적 의사결정 전반에 걸쳐 각 평가 항목별 중요도를 바탕으로 소분류 항목의 우선순위를 판단할 수 있는 근거가 된다.

복합가중치 분석결과 대분류 항목별 우선순위 상위 3개 항목은, 입지 및 시장여건 요인은 입

지지역 및 미래가치의 적합성, 대중교통 및 보행자의 접근성, 편의시설의 접근성의 순으로 나타났고, 개발 및 분양계획 요인은 분양가, 임대가격 및 분양조건의 적정성, 수요자계층 선정 및 선호도를 고려한 계획의 적합성, 사업주체의 신뢰도 및 브랜드 선호도의 적합성 순으로 나타났으며, 사업성 및 재원조달 요인은 현금흐름의 적절성, 전체 순공사비의 적정성, 부지매입 기간 및 이전비용의 적정성의 순으로 중요하게 분석되었다.

복합가중치 분석결과 상위 10개 항목은, 현금흐름(Cash Flow)의 적절성이 0.052로 가장 높게 나왔으며, 다음으로 전체 순공사비의 적정성 0.048, 입지지역 및 미래가치의 적합성(도심, 부도심역세권) 0.046, 분양가, 임대가격 및 분양조건의 적정성 0.040, 대중교통 및 보행자의 접근성(전철, 버스) 0.040, 부지매입 기간 및 이전비용의 적정성 0.037, 차입금 규모, 금리 및 조달조건의 적정성 0.037, 수요자계층 선정 및 선호도를 고려한 계획의 적합성 0.037, 투자수익률의 적절성 0.033, 편의시설의 접근성(판매, 의료, 문화) 0.033의 순으로 나타났다.

소분류 항목의 복합가중치 분석결과 입지 및 시장여건 요인에서는 입지환경 2개, 주거환경 1개 총 3개의 분석요소가 추출되었다. 개발 및 분양계획 요인에서는 개발컨셉 1개, 분양계획 1개 총 2개의 분석요소가 추출되었다. 사업성 및 재원조달 요인에서는 초기사업비 1개, 분양 및 공사비 1개, 재원조달 및 상환 1개, 사업타당성 2개 총 5개의 분석요소가 추출되었다.

따라서 오피스텔 개발사업의 주요 의사결정 요인으로 사업타당성 및 재원조달 요인을 가장 중요하게 생각하고 있으며, 사업타당성에서는 현금흐름(Cash Flow)의 적절성 항목을 가장 중요하게 생각하고 있고, 지출 항목 중에서는 가장 높은 비율을 갖는 전체 순공사비의 적정성 항목, 입지환경에서는 입지지역 및 미래가치의 적합성 항목과 대중교통 및 보행자의 접근성 항목, 분양계획에서는 분양가, 임대가격 및 분양조건의 적정성 항목이 중요한 의사결정 요인으로 분석되었다.

전체 분석결과 평가항목의 중요도와 복합가중치, 순위를 표로 정리하면 <표 4>와 같다.

〈표 4〉 복합가중치 분석결과(대, 중, 소분류)

대분류	중분류	소분류	중요도	복합가중치	순위
입지 및 시장여건 0.354	입지 환경 0.330	입지지역 및 미래가치의 적합성(도심, 부도심역세권)	0.394	0.046	3
		대중교통 및 보행자의 접근성(전철, 버스)	0.346	0.040	5
		배후지 수요특성의 적합성(인구특성, 소득수준)	0.260	0.030	14
	시장 환경 0.255	분양 및 입주 시기 선정의 적절성	0.309	0.028	19
		주변시장 미분양율의 적정성	0.354	0.032	12
		주변시장 경쟁시설 공급규모의 적정성	0.337	0.030	15
	정책 환경 0.220	정부 부동산정책의 적합성	0.398	0.031	13
		정부 금융정책의 적합성	0.219	0.017	29
		정부 조세정책의 적합성	0.383	0.030	18
	주거 환경 0.195	편의시설의 접근성(판매, 의료, 문화)	0.474	0.033	10
		교육시설의 접근성(학교 및 학원)	0.277	0.019	27
		자연환경의 적합성(조망, 일조, 공원)	0.249	0.017	28
개발 및 분양계획 0.268	개발 컨셉 0.278	수요자계층 선정 및 선호도를 고려한 계획의 적합성	0.493	0.037	8
		부대시설 및 서비스영업공간 계획의 적합성	0.312	0.023	24
		입주자 및 고객동선계획의 적합성	0.195	0.015	35
	개발 규모 0.207	시설별 공급규모의 적정성	0.290	0.016	30
		시설별 공급평형 규모 및 비율의 적정성	0.441	0.024	23
		시설별 주차대수 및 전용율의 적정성	0.269	0.015	34
	건축 계획 0.191	오피스텔 평면계획의 적합성	0.434	0.023	25
		상가 MD계획의 적합성(수평, 수직)	0.284	0.015	32
		인테리어 및 건축물 외부디자인계획의 적합성	0.283	0.015	33
	분양 계획 0.324	분양가, 임대가격 및 분양조건의 적정성	0.469	0.040	4
		광고, 홍보계획 및 분양대행사 업무능력의 적합성	0.180	0.016	31
		사업주체의 신뢰도 및 브랜드 선호도의 적합성	0.351	0.030	16
사업성 및 재원조달 0.378	초기 사업비 0.197	부지매입 기간 및 이전비용의 적정성	0.499	0.037	6
		인·허가 기간 및 비용의 적정성	0.326	0.024	22
		시행사 운영비용의 적정성	0.176	0.013	36
	분양 및 공사비 0.249	전체 순공사비의 적정성	0.505	0.048	2
		건본주택건설비 및 분양용역비의 적정성	0.215	0.020	26
		각종 인입공사비 및 기부채납비의 적정성	0.280	0.026	20
	재원조달 및 상환 0.249	자기자본금 및 부채비율의 적정성(시행사, 시공사)	0.344	0.032	11
		차입금 규모, 금리 및 조달조건의 적정성	0.394	0.037	7
		사업비지출 우선순위 및 차입금 상환계획의 적절성	0.262	0.025	21
	사업 타당성 0.303	투자수익률의 적절성	0.286	0.033	9
		현금흐름(Cash Flow)의 적절성	0.454	0.052	1
		미분양대책의 적절성	0.260	0.030	17

2. 전문 직군별 복합가중치 분석

전문 직군별 복합가중치 분석에서는 계층별 중요도 값의 곱으로 나타난 영향값, 즉 전체적인 중요도의 우선순위를 3개의 전문직 그룹(시공사, 분양대행사, 금융기관)으로 구분하여 비교 분석하였다.

1) 시공사의 복합가중치 분석

시공사에 대한 복합가중치 중 상위 5위 이내의 분석결과는 투자수익률의 적절성 요인이 0.055로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 입지지역 및 미래가치의 적합성(도심, 부도심역세권)이 0.055, 현금흐름(Cash Flow)의 적절성이 0.050, 전체 순공사비의 적정성이 0.047, 대중교통 및 보행자의 접근성(전철, 버스)이 0.046의 순으로 나타났다. 이러한 분석결과는, 시공사의 경우 적절한 투자수익률과 현금흐름을 확보할 수 있는 사업조건과 대중교통의 접근성이 편리하고 미래가치가 충분한 입지지역의 선정, 그리고 전체 순공사비 항목에 가장 높은 비중을 두고 있는 것으로 분석되었다.

2) 분양대행사의 복합가중치 분석

분양대행사에 대한 복합가중치 중 상위 5위 이내의 분석결과는 분양가, 임대가격 및 분양조건적 적정성 요인이 0.049로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 입지지역 및 미래가치의 적합성(도심, 부도심역세권) 0.047, 주변시장 미분양율의 적정성이 0.047, 시설별 공급평형 규모 및 비율의 적정성이 0.045, 사업주체의 신뢰도 및 브랜드 선호도의 적합성이 0.044의 순으로 나타났다. 이러한 분석결과는, 분양대행사의 경우 높은 임대수익을 창출할 수 있는 적정 분양가와 사업지로서 미래가치가 있는 입지지역의 선정, 그리고 주변지역 미분양율 문제에 가장 높은 비중을 두고 있는 것으로 나타났다. 또한 시설별 공급 평형의 규모와 비율이 수요자 선호도와 적합한지와 사업주체의 브랜드 선호도에 높은 비중을 두고 있는 것으로 분석되었다.

3) 금융기관의 복합가중치 분석

금융기관에 대한 복합가중치 중 상위 5위 이내의 분석결과는 현금흐름(Cash Flow)의 적절성이 0.070로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 전체 순공사비의 적정성이 0.053, 미분양대책의 적절성이 0.052, 배후지 수요특성의 적합성(인구특성, 소득수준) 0.050, 편의시설의 접근성(판매, 의료, 문화) 0.048의 순으로 나타났다. 이러한 분석결과는, 금융기관의 경우 사업비의 안정적인 회수를 위한 현금흐름의 안정성과 공사비의 적정성, 미분양대책에 가장 높은 비중을 두고 있는 것으로 나타났다. 입지환경 요인으로 배후지 수요특성의 적합성과 편의시설의 접근성 항목에 높은 비중을 두고 있는 것으로 분석되었다.

4) 전문 직군별 복합가중치 종합

전체 직군별 공통적으로 우선순위가 높은 소분류 항목으로는 입지환경 요인 중 입지지역 및 미래가치의 적합성 항목이 공통적으로 높은 비중을 보이고 있다. 다음으로 사업타당성 요인 중 현금흐름의 적절성과 투자수익률의 적절성이 높은 비중을 보이고 있으며, 분양계획 요인 중 분양가, 임대가격 및 분양조건적 적정성, 재원조달 요인 중 차입금 규모, 금리 및 조달조건적 적정성, 분양 및 공사비 요인 중 전체 순공사비의 적정성이 높은 비중을 나타내고 있는 것으로 분석되었다.

전문 직군별 복합가중치에 따른 순위를 도표로 정리하면 <표 5>와 같다.

V. 결론

본 연구의 목적은 오피스텔 개발 사업에 공급자로서 직접적으로 참여하고 있는 시공사, 분양대행사, 금융기관 등 전문 직군별로 AHP (Analytic Hierarchy Process : 계층분석적 의사결정방법) 기법을 활용하여 오피스텔 개발사업과 관련된 주요 의사결정 요인의 분석을 통해

〈표 5〉 전문 직군별 복합가중치 분석결과

대분류	중분류	소분류	시공	분양	금융	전체 평균	전체 순위
입지 및 시장여건	입지 환경	입지지역 및 미래가치의 적합성(도심, 부도심역세권)	0.055	0.047	0.034	0.046	3
		대중교통 및 보행자의 접근성(전철, 버스)	0.046	0.031	0.045	0.040	5
		배후지 수요특성의 적합성(인구특성, 소득수준)	0.021	0.022	0.050	0.030	14
	시장 환경	분양 및 입주 시기 선정의 적절성	0.019	0.032	0.031	0.028	19
		주변시장 미분양율의 적정성	0.022	0.047	0.027	0.032	12
		주변시장 경쟁시설 공급규모의 적정성	0.018	0.039	0.035	0.030	15
	정책 환경	정부 부동산정책의 적합성	0.039	0.030	0.023	0.031	13
		정부 금융정책의 적합성	0.021	0.020	0.010	0.017	29
		정부 조세정책의 적합성	0.040	0.025	0.024	0.030	18
	주거 환경	편의시설의 접근성(판매, 의료, 문화)	0.027	0.025	0.048	0.033	10
교육시설의 접근성(학교 및 학원)		0.021	0.009	0.028	0.019	27	
자연환경의 적합성(조망, 일조, 공원)		0.009	0.019	0.022	0.017	28	
개발 및 분양계획	개발 컨셉	수요자계층 선정 및 선호도를 고려한 계획의 적합성	0.041	0.038	0.025	0.037	8
		부대시설 및 서비스영업공간 계획의 적합성	0.035	0.026	0.009	0.023	24
		입주자 및 고객동선계획의 적합성	0.009	0.014	0.015	0.015	35
	개발 규모	시설별 공급규모의 적정성	0.007	0.025	0.017	0.016	30
		시설별 공급평형 규모 및 비율의 적정성	0.015	0.045	0.017	0.024	23
		시설별 주차대수 및 전용율의 적정성	0.010	0.025	0.010	0.015	34
	건축 계획	오피스텔 평면계획의 적합성	0.029	0.020	0.016	0.023	25
		상가 MD계획의 적합성(수평, 수직)	0.015	0.010	0.017	0.015	32
		인테리어 및 건축물 외부디자인계획의 적합성	0.020	0.013	0.011	0.015	33
	분양 계획	분양가, 임대가격 및 분양조건의 적정성	0.040	0.049	0.033	0.040	4
		광고, 홍보계획 및 분양대행사 업무능력의 적합성	0.018	0.012	0.015	0.016	31
		사업주체의 신뢰도 및 브랜드 선호도의 적합성	0.025	0.044	0.024	0.030	16
사업성 및 재원조달	초기 사업비	부지매입 기간 및 이전비용의 적정성	0.041	0.040	0.029	0.037	6
		인·허가 기간 및 비용의 적정성	0.028	0.022	0.020	0.024	22
		시행사 운영비용의 적정성	0.012	0.020	0.008	0.013	36
	분양 및 공사비	전체 순공사비의 적정성	0.047	0.043	0.053	0.048	2
		건분주택건설비 및 분양용역비의 적정성	0.021	0.020	0.019	0.020	26
		각종 인입공사비 및 기부채납비의 적정성	0.021	0.029	0.029	0.026	20
	재원조달 및 상환	자기자본금 및 부채비율의 적정성(시행사, 시공사)	0.026	0.026	0.045	0.032	11
		차입금 규모, 금리 및 조달조건의 적정성	0.041	0.025	0.048	0.037	7
		사업비지출 우선순위 및 차입금 상환계획의 적절성	0.038	0.023	0.012	0.025	21
	사업 타당성	투자수익률의 적절성	0.055	0.024	0.018	0.033	9
		현금흐름(Cash Flow)의 적절성	0.050	0.038	0.070	0.052	1
		미분양대책의 적절성	0.019	0.022	0.052	0.030	17

그 요인의 상관관계를 연구하는데 있다.

연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 전체 평가항목에 대한 복합가중치 상위 5개 항목의 순위는 현금흐름의 적절성이 가장 높게 나타났으며, 전체 순공사비의 적정성, 입지 지역 및 미래가치의 적합성, 분양가와 임대가격 및 분양조건의 적정성, 대중교통 및 보행자의 접근성의 순으로 나타났다.

둘째, 전체 평가항목에 대한 각 계층별 중요도 분석결과 최상위 계층에서는 사업성 및 재원 조달의 중요도가 상대적으로 높게 나타났으며, 다음으로 입지 및 시장여건, 개발 및 분양계획의 순으로 나타났다.

셋째, 전체 평가항목에 대한 직군별 복합가중치 분석결과는 다음과 같다. 시공사는 투자수익률의 적절성이 가장 높게 나타났으며, 다음으로 입지지역 및 미래가치의 적합성, 현금흐름의 적절성 순으로 나타났다. 이는 시공사의 경우 적절한 투자수익률과 현금흐름을 확보 할 수 있는 사업으로 대중교통의 접근성이 편리하고 미래가치가 충분한 입지지역의 선정과 전체 순공사비 항목에 가장 높은 비중을 두고 있는 것으로 분석되었다. 분양대행사는 분양가와 임대가격 및 분양조건의 적정성이 가장 높게 나타났으며, 다음으로 입지지역 및 미래가치의 적합성, 주변시장 미분양율의 적정성 순으로 나타났다. 이는 분양대행사의 경우 높은 임대수익을 창출 할 수 있는 적정 분양가와 사업지로 미래가치가 있는 입지지역의 선정, 그리고 주변지역 미분양율 문제에 가장 높은 비중을 두고 있는 것으로 분석 되었다. 금융기관은 현금흐름의 적절성 요인이 가장 높게 나타났으며, 다음으로 전체 순공사비의 적정성,

미분양대책의 적절성 순으로 나타났다. 이는 금융기관의 경우 대출금의 안정적인 회수를 위하여 현금흐름의 안정성과 공사비의 적정성, 미분양대책에 가장 높은 비중을 두고 있는 것으로 분석되었다.

그러나 본 연구는 다음과 같은 한계를 가지고 있다. 첫째, 연구대상인 오피스텔 개발사업의 의사결정요인에 대한 다양한 변수를 선행 연구사례를 통해 공통점을 도출하고자 하였으나 이에 대한 선행 연구가 미흡하여 많은 한계가 있었다. 둘째, 연구모형의 변수구성에서 의사결정요인을 특성별로 집단화하여 계층구조화 함으로서 본 연구에서는 주요 사업의 진행 단계별 의사결정 요인에 대한 연구는 상대적으로 미흡한 실정이다. 셋째, 오피스텔의 재고량이 수도권에 대부분 집중되어 있기 때문에 설문지의 표본인 직군별 전문가의 대부분이 서울을 중심으로 한 수도권으로 한정하였다는 점이다.

이러한 한계점에도 불구하고 본 연구결과에 대한 주요한 시사점으로는 오피스텔 개발사업의 공급주체로서 각 직군별 전문가들의 실질적인 의사결정 요인을 계층화하여 체계적으로 분석한 연구가 이루어졌다는 점에서 향후 오피스텔 개발사업의 의사결정 시 보다 합리적으로 판단 할 수 있는 기준을 제시하였다는 데 그 의미가 있다고 본다.

따라서 향후 연구에서는 주요 광역시를 포함한 전국을 대상으로, 부동산개발사업의 전문 시행사와 공무원까지 대상을 확대하여 각 전문 직군별로 합리적인 의사결정요인을 도출하기 위한 추가적인 연구가 필요하다고 할 것이다.

參考文獻

- 구동희 외, “서울시 오피스텔의 임대료 결정요인에 관한 연구”, 한국지역지리학회지, 한국지역지리학회 2004, 제10권 제3호.
- 김선태·송명규, “베이부머의 은퇴와 아파트가격의 규모탄력성”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 김성배·이주형, “도시형 생활주택 유형별 선호 주거환경요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제53집.
- 김진, “부동산투자 결정과정과 의사결정 요인에 관한 연구”, 한국전자통신학회지, 한국전자통신학회 2012, 제7권 3호.
- 김정렬 외, “택지개발사업의 주민이주대책 개선방안 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제57집.
- 김홍진, “복합상업시설의 개발과 운영관리의 의사결정에 관한 연구”, 전주대학교 박사학위논문, 2011.
- 김홍진, “도시형생활주택 개발사업 리스크요인의 중요도 연구”, 목원대학교 박사학위논문, 2013.
- 노영학·김종호, “부동산정책이 주택가격에 미치는 영향연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제50집.
- 박경태, “주거용 오피스텔의 구매결정요인에 관한 연구”, 경희대학교 석사학위논문, 2011.
- 박순찬·전광섭, “소형주택의 만족도분석과 개선방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제51집.
- 배동걸, “부동산개발사업 의사결정기준 연구”, 중앙대학교 석사학위논문, 2006.
- 성연동, “한국의 인구구조변화와 주택정책에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제53집.
- 송원영, “공동주택 개발사업 타당성 분석의 평가항목 및 절차 개선”, 서울시립대학교 석사학위논문, 2011.
- 양승철, “오피스텔의 효율적 이용 및 공급방안에 관한 연구”, 한양대학교 석사학위논문, 2008.
- 윤영식, “부동산 개발론의 학문적 체계 확립에 관한 연구”, 건국대학교 박사학위논문, 2004.
- 윤태권, “계층적 분석방법에 의한 공동주택의 부동산 투자가치 평가모델에 관한 연구”, 한남대학교 박사학위논문, 2008.
- 오근상, “서울시 오피스텔 가격결정요인에 관한 연구”, 서울시립대 석사학위논문, 2010.
- 오춘근, “실별 규모에 따른 오피스텔 활용 특성에 관한 연구”, 한양대학교 석사학위논문, 2013.
- 이명석, “부동산 개발사업에 있어서 위험요소와 의사결정에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2007.
- 이영일·민규식, “부동산개발 유형별 PF 위험요인 분석 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 이진성, “지역별 주택가격 변동률에 영향을 미치는 요인 규명에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제55집.
- 이정호, “다속성 효용이론에 근거한 부동산 개발사업 의사결정 방안”, 명지대학교 석사학위논문, 2013.
- 이종규, “주택개발사업의 리스크 요인과 관리방안에 관한 연구”, 한양대학교 박사학위논문, 2009.
- 이재원·전광섭, “도시형생활주택 선호특성에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 이철규, “골프리조트 개발사업의 리스크 관리 방안 연구”, 전주대학교 박사학위논문, 2008.
- 임영술, “부동산 개발사업의 리스크 관리방안에 관한 연구”, 한양대학교 석사학위논문, 2009.
- 홍주현 외, “공동주택 개발사업 타당성 평가항목에 관한 연구”, 대한건설관리학회논문집, 대한건설관리학회, 2008, 제10권 제1호.