

오피스 소유주체의 업종특성이 임대료에 미치는 영향

Influence of Office Building Owner's Trait on Rent

오 세 준* · 양 영 준** · 유 선 중***

Oh, Saejoon · Yang, Youngjun · Yoo, Seonjong

目 次

I. 서론	2. 연구모형
1. 연구배경과 목적	3. 연구가설 및 변수의 정의
2. 연구의 구성	4. 분석결과
II. 이론 및 선행연구 검토	IV. 결 론
1. 오피스 임대료 결정요인	1. 연구결과의 요약
2. 오피스 소유주체의 영향	2. 연구의 한계
III. 실증 분석	〈Abstract〉
1. 분석자료 및 기술통계	〈참고문헌〉

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The objective of this research is to find out significant traits affecting office rent price(or rent). Especially, it attempted to empirically analyze the influences of building owner's business types over its rent price based on location, building, and management traits.

(2) RESEARCH METHOD

Hedonic Price Model is applied to analyze 496 office lease data located in Seoul. Independent variable, the monthly rent, reflects deposit; dependent variables are grouped according to traits of location, building, management, and owners' business type.

* 주 저 자: 건국대학교 부동산학과 박사수료, saoh2@naver.com

** 공동저자: 교보생명보험(주) 차장, 부동산학박사, mr9839@naver.com

*** 교신저자: 건국대학교 부동산학과 교수, 부동산학박사, yoosj@konkuk.ac.kr

▷ 접수일(2015년 6월 15일), 수정일(1차: 2015년 7월 21일, 2차: 2015년 7월 31일), 게재확정일(2015년 8월 10일)

(3) RESEARCH FINDINGS

The result showed that office rent are significantly influenced by location, management, and owner's trait. Especially, adjusted R^2 increased when owner's trait was applied.

2. RESULTS

This study contributed to verification of office building owner's trait influence. The office buildings rent price was higher when their owners were Conglomerates, such as HQ, REITs, REF, and Financial Business in order, as compared to other types of business. On the other hand, those owned by manufacturing business, association and centers turned out to be the opposite.

3. KEY WORDS

- Office, Rent, Owners Trait, Business Type, Hedonic Price Model

국문초록

본 연구에서는 오피스의 임대료에 영향을 미치는 여러 특성들을 살펴보고 특히 빌딩의 소유주체의 업종이 임대료에 미치는 영향에 대하여 실증분석 하였다.

서울시에 위치한 오피스 496개의 빌딩 임대현황 자료를 활용하였고 단위면적당 환산임대료를 종속변수로 하고 독립변수는 임대료에 영향을 미치는 여러 인들을 입지특성, 빌딩특성, 관리특성 및 소유주체 특성으로 분류하여 헤도닉 모형으로 분석하였다.

본 연구를 통해 오피스의 임대료는 입지특성, 빌딩특성, 관리특성 및 소유주체 특성에 유의적으로 영향을 받으며 특히 소유주체 특성을 추가함으로 인해 모형의 설명력이 높아진다는 것을 확인하였다.

본 연구에서 차별화하고자 하였던 소유주체 특성의 영향을 요약하면 대기업이 소유하며 본사로 사용하고 있는 빌딩, REITs 및 REF가 소유하고 있는 빌딩, 금융업종이 소유하고 있는 빌딩의 순으로 임대료가 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 반면에 제조업 및 회관, 협회가 소유한 빌딩의 임대료는 유의적으로 낮게 형성되는 것으로 나타났다.

핵심어 : 오피스, 임대료, 소유주체, 업종, 헤도닉가격모형

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

오피스¹⁾의 임대인의 입장에서 보면 해당 빌딩을 보유하는 동안 효율적인 임대관리를 통해 비교적 높은 임대료 징수 및 안정적인 임대수입의 확보와 더불어 장기적으로 빌딩의 가치상승을 통한 매각차익을 추구할 것이며, 반대로 임차인의 입장에서 보면 우수한 입지와 시설 좋은 사무공간을 비교적 저렴한 임대료로 임차계약하여 안정적으로 산업 활동을 영위해 나가는 것을 추구할 것이다.

오피스는 산업 활동의 주체에게 활동공간을 제공하는 부동산의 유형으로 주로 도시지역에서 임대료를 통해 수익을 창출하는 수익형 부동산의 대표적인 유형 중 하나이다(허필원 외, 2013)²⁾.

오피스의 임대료는 시장경기, 정부정책 등과 같은 거시경제변수 외에도 입지특성, 빌딩특성, 관리특성 등과 같은 다양한 특성변수에 의해 결정되어 진다. 거시경제변수는 모든 오피스에 동일하게 반영이 되기 때문에 논외로 하고 입지가 좋은 곳에 위치하거나, 지어진지 오래되지 않은 시설 좋은 빌딩이거나, 임차인의 구성³⁾이 좋은 것과 같은 긍정적인 요인을 많이 가질수록 오피스의 임대료는 상대적으로 높게 형성될 것이다.

그러나 동일 지역 내의 유사한 오피스라 하더라도 임대료는 일률적이지 않고 다르게 분포하는 것을 자주 볼 수 있다. 유사한 특성을 가진 오피스라면 임대료 수준 또한 유사하게 형성되어야 할 것으로 생각하는데 실제로는 그러하지 않은 것에 대하여 규명하고자 하였으며 그동안 선행연구를 통해 밝혀졌던 오피스의 임대료에 영향을 미치는 요인들 이외에 추가적인 변수에

는 어떤 것이 있는지 살펴보고자 하였다.

이에 대하여 본 연구에서는 선행연구에서 주로 다뤄왔던 임대료에 영향을 미치는 입지특성, 빌딩특성, 시장특성과 같은 요인들을 토대로 하여 오피스의 시장특성 중 소유주체의 업종에 따라 임대료에 차이가 존재함을 실증분석 하였다. 본 연구의 분석결과를 통하여 향후 오피스의 소유주체에 대하여 임대료의 결정 및 임차인의 임차전략 수립 시 고려해야 할 요인으로 활용하는 것에 대한 기초연구 제공의 방향을 모색하고자 한다.

2. 연구의 구성

본 연구는 서울시에 입지한 오피스 496개 빌딩의 임대현황 자료를 활용하여 분석하였다. 연구의 구성은 다음과 같다.

제2장에서는 오피스의 임대료 결정요인에 대한 선행연구를 검토하여 소유주체의 영향을 살펴보았다.

제3장에서는 연구 가설을 설정하고 가설을 도출하기 위한 연구방법에 대해 설명하였다. 연구방법은 헤도닉 모형을 사용하였고 가설에 대한 실증분석을 실시하여 가설을 검증하였다.

마지막으로 제4장의 결론 부분에서는 연구 결과의 요약 및 시사점을 도출하고자 하였다.

II. 이론 및 선행연구 검토

1. 오피스 임대료 결정요인

오피스의 임대료는 다양한 요인들에 의해 결정된다. 경제성장, 인플레이션, 인력, 자본비용 등과 같은 거시 경제적 측면에서 경제활동이

1) 관련연구에는 '오피스'와 '오피스 빌딩'으로 혼재되어 사용되고 있다. 본 연구에서는 '오피스'로 지칭하였다.

2) 허필원·조주현·심교인, "서울시 오피스빌딩 임차인 업종별 특성 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54권 제1호, pp.151~164.

3) 양승철(2008)은 오피스 소유자는 은행, 대기업, 대사관 등의 핵심임차인을 유치하여 빌딩의 명성을 높이고 이를 통해 임대료를 인상하려는 전략을 사용한다고 설명하였다.

활발해 지면 오피스의 수요가 커서 임대료가 높을 것이지만 횡단면 분석에서는 이러한 거시경제적 변수들은 모든 오피스에 공통된 것이므로 가격차이를 설명하기에는 적합하지 않다(손재영·김경환, 2000)⁴⁾.

오피스의 임대료 결정요인을 다룬 선행연구들은 임대료가 각 독립변수들에 의해 어떻게 결정되는지 Hedonic 모형을 이용하여 분석한 것이 주를 이룬다. 최막중(1995)⁵⁾의 서울시 오피스 시장의 수요, 공급에 대한 연구를 시작으로 오피스의 임대료 결정요인에 관한 연구들이 지속되었고, 이후 서울 오피스 시장의 임대료 구조에 관한 체계적인 분석을 시도한 손재영·김경환(2000)⁶⁾은 오피스의 기준층 임대료가 지역특성, 입지환경특성, 빌딩특성 등에 의해 어떻게 결정되는지 헤도닉모형을 통해 분석하였다(금상수·조주현, 2012)⁷⁾.

선행연구에서 많이 다루어 왔던 물리적 특성의 독립변수들을 정리하면, 빌딩특성에는 빌딩의 규모를 파악할 수 있는 연면적, 층수 등의 변수가 있으며 노후화를 파악하기 위한 경과연수, 면적의 효율적 활용도를 파악할 수 있는 전용율 등이 주로 다루어졌다. 입지특성에는 CBD, YBD, GBD 등과 같은 권역, 교통 편의성을 파악하기 위한 지하철역과의 거리 또는 도보시간, 접근성 및 가시성을 파악하기 위한 접면도로 등의 변수들이 주로 다루어 졌다.

임대료 결정요인 관련 주요 선행연구들에 대하여 살펴보면, 양승철·최정엽(2001)⁸⁾은 월 임대료 호가를 종속변수로 하여 공시지가, 전용면적, 총층수, 승강기대수, 전월세계약더

미, 공실률이 임대료에 영향을 미치는 변수임을 밝혔다.

김의준·김용환(2006)⁹⁾은 서울시 오피스 임대료 결정요인으로 경과월수, 승강기수, 건축면적, 공실률, 빌딩규모, 지역더미(강남, 도심) 및 전세계약형태가 유의한 변수임을 실증분석하였다.

전기석·이현석(2006)¹⁰⁾은 위계적 선형모형으로 오피스의 개별적 특성과 지역적 특성을 고려한 모형으로 임대료 결정요인을 분석하였다. 분석결과 100대기업 서비스밀도, 생산자 및 공공행정 서비스밀도 외에도 연면적, 경과연수, 금융기관입주여부, 지하철역과의 거리가 유의한 변수임을 밝혔다.

김관영·김찬교(2006)¹¹⁾는 서울시 오피스 빌딩을 권역별(도심, 강남, 여의도) 및 등급별(A, B, C등급)로 임대료에 영향을 미치는 요인과 정도의 차이를 실증분석 하였다. 분석결과 임대료는 도심, 강남, 여의도 순으로 높게 나타났고, A등급 빌딩의 경우 강남은 도심의 78% 수준, 여의도는 도심의 66% 수준이며 등급별로 공통적으로 유의하게 영향을 미치더라도 관리비, 전용율 등과 같이 오피스 등급별로 영향을 미치는 정도의 차이가 크다고 설명하였다.

2. 오피스 소유주체의 영향

오피스의 소유주체가 임대료에 미치는 영향에 대하여 다뤘던 선행연구들을 정리하면 다음과 같다.

4) 손재영·김경환, “서울시 오피스 임대료의 횡단면 분석”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회지, 2000, 제35권 제5호, pp.279~295.

5) 최막중, “서울시 오피스 시장의 특성과 추이 및 전망”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회지, 1995, 제30권 제6호, pp.143~159.

6) 손재영·김경환, 전계논문, pp.279~295.

7) 금상수·조주현, “오피스 빌딩등급과 임대료의 결정요인 비교분석-서울시 오피스 빌딩을 중심으로”, 부동산·도시연구, 건국대학교 부동산·도시연구원, 2012, 제5권 제1호, pp.47~64.

8) 양승철·최정엽, “서울시 오피스빌딩 임대료결정요인에 관한 연구”, 부동산연구, 한국부동산연구원, 2001, 제11권, pp.99~115.

9) 김의준·김용환, “서울시 오피스 임대료 결정요인 변화분석”, 지역연구, 한국지역학회, 2006, 제22권 제2호, pp.79~96.

10) 전기석·이현석, “위계적 선형모형을 이용한 오피스 임대료 결정요인 분석”, 국토연구, 국토연구원, 2006, 제49권, pp.171~184.

11) 김관영·김찬교, “오피스빌딩 임대료 결정요인에 관한 실증연구-서울시 하위시장별, 오피스빌딩 등급별 중심으로”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2006, 제12권 제2호, pp.115~137.

변기영·이창수(2004)¹²⁾는 서울시 오피스의 임대료에 영향을 미치는 변수들은 연면적, 건물연한, 교차로입지, 지하철역거리, 전면도로 폭 외에도 소유특성에 의한 차별적 임대전략을 반영하는 대기업소유여부가 유의한 변수임을 실증하였다. 소유특성은 오피스 소유자의 성향을 나타내는 개념으로 차별적인 임대전략을 반영하며 개인소유 오피스보다는 기업소유 오피스가 높은 자금력으로 인해 전문적인 관리로 서비스의 질이 높고 차별적인 임대전략이 가능하기 때문이라고 설명하였다.

고성수·정유신(2009)¹³⁾은 외국계 투자자가 국내에 투자한 투자금의 자본환원 또는 처분가치의 상승을 감안하여 임대료를 결정하기 때문에 국내 투자자와 차이점이 있음을 가정하였고 유의적임을 실증하였다. 외국계 투자자들은 보유기간 동안, 운용수입을 높이고 매각차익을 극대화하기 위한 투자자산 관리에 적극적이기 때문에 상대적으로 임대료 상승률이 높게 나타났다고 설명하였다.

노영학(2009)¹⁴⁾은 전문관리방식으로 오피스를 관리할 경우 임대료 상승효과가 있음을 입증하였다. 한편 임대료에 영향을 미치는 요인 중 지하층수가 임대료에 양(+)의 영향을 받고 주차대수는 음(-)의 영향을 받으며, 소유주체의 경우 법인소유의 경우 임대료에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되어 일반적으로 추측할 수 있는 결과와는 다르게 나타났다.

이현석·박성균(2010)¹⁵⁾은 공간자기상관을 이용하여 임대료 결정요인을 분석한 결과 경과연수, 층수, 대지면적, 빌딩등급, 지하철접근성 및 소유형태가 임대료 결정에 영향을 준다고 하였다. 소유형태는 투자주체 특성을 ABS, REF 및 REITs로 분류하였는데 오피스의 등급별, 지역

별로 유의확률에 차이가 존재함을 밝혔다.

이상과 같이 소유주체에 따른 임대료의 차이를 분석한 선행연구들을 살펴보았다. 요약하면 소유주체가 법인, 대기업, 외국계, 투자형태에 따라 임대료에 차이가 나타난다고 실증분석하였다. 본 연구에서는 선행연구들을 참고하여 기존에 분석한 소유주체에서 한걸음 나아가 소유주체의 업종의 성격에 따라 임대료가 다르게 형성된다는 것을 실증 분석하고자 한다.

Ⅲ. 실증분석

1. 분석자료 및 기술통계

본 연구에서는 국내 부동산서비스 회사인 K사에서 데이터를 관리하고 있는 서울시 오피스 496개 빌딩의 임대차 현황자료를 활용하여 분석하였다. 시점은 2014년 3분기 횡단면자료이며 서울시에 위치한 5층 이상, 연면적 3,500㎡ 이상의 오피스로 한정하였다. 구역별로는 도심권역(CBD)에 155개, 여의도권역(YBD)에 69개, 강남권역(GBD)에 189개 및 서울기타권역에 83개 빌딩으로 분포되어 있다.

기술통계량을 요약하면 빌딩의 연면적은 평균 25,490.7㎡이며 3,563㎡에서 212,252㎡까지 분포하는 것으로 나타났다. 전용율은 38%에서 85%까지이며 지상층은 최소 5층에서 최대 60층으로 분포해 있으며 지하층은 최대 9층까지로 나타났다. 경과연수는 최소 7년차 빌딩에서부터 최대 55년차 빌딩까지이고, 공실률은 최대 75%까지인 빌딩도 있으며 평균 7.2%로 나타났다. 3.3㎡당 환산임대료는 21,818원부터

12) 변기영·이창수, "서울시 오피스 임대료 결정구조에 관한 연구", 국토계획, 대한국토·도시계획학회지, 2004, 제39권 제3호, pp.205~219.

13) 고성수·정유신, "서울시 오피스 빌딩의 임대료 결정요인에 대한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2009, 제38권 제1호, pp.229~244.

14) 노영학, "오피스 임대료와 관리방식 결정요인 분석", 지역개발, 한국지역개발학회지, 2009, 제21권 제2호, pp.163~188.

15) 이현석·박성균, "공간자기상관을 고려한 권역별 등급별 오피스임대료 결정요인 분석", 국토계획, 대한국토·도시계획학회지, 2010, 제45권 제2호, pp.165~177.

146,300원까지 분포하며 평균 66,519원이고 보증금은 250,000원부터 4,500,00원까지 분포하며 평균 745,693원으로 파악되었다.

전문 관리회사를 통해 관리되고 있는 빌딩은 106개이며 소유주체의 업종은 대기업 본사 20개, 제조업 90개, 금융업 47개, REITs 및 REF 27개, 협회 및 회관 53개로 나타났다. 기타업종 및 개인소유, 구분소유 빌딩의 개수는 245개로 파악되었다.

2. 연구모형

본 연구의 모형은 선행연구에서 주로 활용하였던 헤도닉 가격모형(Hedonic Price Model)을 이용하였다. 헤도닉 가격모형은 다양

〈표 1〉 더미변수의 통계량 (N=496)

	구분	빈도	비율(%)
입지특성	CBD권역	155	31.3
	YBD권역	69	13.9
	GBD권역	189	38.1
	기타권역	83	16.7
빌딩특성	전문관리용역사관리	106	21.4
	자체관리	390	78.6
소유주체특성	대기업 본사	20	4.0
	제조업	90	18.1
	금융업	47	9.5
	공사, 공기업	14	2.8
	REITs, REF	27	5.4
	협회, 회관	53	10.7
	기타(개인, 구분소유 등)	245	50.5

〈표 2〉 연속형 변수의 통계량 (N=496)

구분	단위	최소값	최대값	평균	표준편차
빌딩 연면적	m ²	3,563	212,252	25,490	25,623
빌딩 전용율	%	37.8	85.0	57.3	0.813
지상 층층수	층	5	60	15.8	6.078
지하 층층수	층	1	9	4.17	1.08
경과 연수	년	7	55	24.72	9.21
관리비	원/m ²	5,000	51,000	28,628	7,106.4
공실률	%	0	75.7	0.723	0.106

한 속성들로 구성된 내구재가 시장에서 거래될 때 각 속성이 가격에 어떠한 영향을 미치는지, 영향을 준다면 어느 정도로 영향을 미치는지를 파악하는 방법으로서 가격이라는 종속변수와 각 독립변수들의 관계를 파악하는데 주로 사용하는 방법이다(이종은·조주현, 2008¹⁶; 오세준 외, 2014¹⁷). 일반적으로 헤도닉 함수는 선형모형(Linear), 반로그(Semi-Log)모형, 이중로그(Double-Log)모형 중 하나를 사용하는데, 가격을 측정하는 경우 종속변수와 독립변수간의 관계가 선형이라 가정한 선형모형이 많이 사용되고 있다(박민수·김상봉, 2013)¹⁸.

Glasscock et al(1990)¹⁹은 오피스의 임대료 결정요인을 입지특성, 빌딩의 물리적 특성, 시장상황, 계약조건 4개 범주로 분류하였다(금상수·조주현, 2012)²⁰. 임대료는 위의 범주에 영향을 받는 것은 물론 공실률이 임대료에 변화를 준다는 것을 실증하였다. 본 연구에서도 선행연구에 기초하여 오피스의 임대료를 종속변수로, 임대료에 영향을 주는 독립변수들을 입지특

16) 이종은·조주현, “소매용 부동산의 임료결정요인에 관한 연구”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2008, 제18권 제2호, pp.63~102.

17) 오세준·이영호·신종철, “소매용 부동산의 테넌트 업종이 점포 임대료에 미치는 영향”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2014, 제12권 제4호, pp.277~289.

18) 박민수·김상봉, “부동산 경매시장의 아파트 낙찰가격에 영향을 미치는 요인들에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제53집, pp.57~71.

19) Glasscock John. L., Shirin Jahanian, C. F. Sirmans, “An Analysis of Office Market Rents: Some Empirical Evidence”, AREUEA Journal, 1990, Vol. 18 No. 1. pp.105~119.

20) 금상수·조주현, 전계논문, pp.47~64.

성, 빌딩특성, 관리특성 및 소유주체 특성으로 구분하였다. 연구모형은 다음과 같다.

$$Y_i = \alpha + \beta_1 \text{입지특성} + \beta_2 \text{빌딩특성} + \beta_3 \text{관리특성} + \beta_4 \text{소유주체특성} + \epsilon_i$$

〈식 1〉

3. 연구가설 및 변수의 정의

통상적으로 임대차 계약형태는 보증부 월세라는 임대료 지불방식이며, 보증금은 10개월분의 월 임대료에 해당되는 금액으로 책정되고 전세가격에서 보증금을 제외한 부분이 정해진 금리에 의해 월 임대료로 산정된다(김경민·이창석, 2013)²¹⁾.

본 연구의 종속변수는 오피스의 환산임대료로 선정하였다. 환산임대료의 경우 보증금을 각 빌딩별로 정하고 있는 전환율²²⁾을 적용하여 모두 월단위 납입금액으로 변환하였고 월임대료와 합산한 후 이를 연면적으로 나눈 단위면적(3.3 m²)당 환산임대료를 적용하였다.

독립변수와 관련된 입지특성, 빌딩특성 및 관리특성이 오피스의 임대료에 미치는 영향에 대한 가설에 대해서는 기존 선행연구들에서 이미 다루었기 때문에 별도로 설정하지 않았고 본 연구에서 선행연구와 차별화하고자 하는 특성변수인 소유주체 특성에 대한 가설을 다음과 같이 설정하였다.

연구가설 : 오피스 소유주체의 업종 특성에 따라 임대료가 다르게 형성될 것이다.

각 독립변수들에 대해 살펴보면 우선 입지

특성으로 CBD, YBD, GBD권역으로 구분하여 기타권역 대비 지역별 차이를 통제하고자 하였다. CBD는 중구 및 종로구, YBD는 영등포구 여의도동, GBD는 강남구, 서초구로 범위를 한정하였다. 빌딩특성으로는 선행연구를 참조하여²³⁾ 빌딩의 연면적, 전용율, 지상층, 지하층 및 경과연수를 선정하였다. 지상층은 빌딩의 실제 층수²⁴⁾를 의미하며 고층빌딩의 임대료 차이를 파악하고자 변수로 선정하였고 오피스의 주차장 규모를 추측하고자 지하층수를 변수로 선정하였다. 경과연수는 사용승인일 부터 2014년까지의 기간으로 하였다. 관리특성으로는 공실률, 전문관리여부, 관리비를 선정하였다. 전문관리 여부는 오피스를 대상으로 소유주를 대리하여 임대차관리, 시설관리 등의 업무를 전문으로 수행하는 부동산관리 서비스 회사가 관리하는 경우를 의미한다. 기업 자체의 총무팀과 같은 관리부서에서 직영으로 관리하는 경우 자체관리로 분류하여 차이를 비교하고자 하였다. 공실률은 2014년 3분기 기준 오피스의 연면적 대비 공실공간의 비율로 측정하였으며 관리비는 2014년 기준, 단위면적당 관리비로 측정하였다.

소유주체 특성으로는 대기업 본사여부, 제조업 여부, 금융업 여부, 공사 및 공기업 여부, REITs 및 REF(부동산펀드) 여부, 협회, 조합 및 회관여부를 선정하였다.

이에 대하여 구체적으로 살펴보면, 대기업 본사여부는 시가총액 100대 기업이 소유하며 본사로 사용하고 있는 빌딩을 의미한다. 대기업 본사가 소유 및 입주하고 있는 오피스는 해당 대기업의 계열사들이 주요 임차자인 경우가 많다. 양영준·임병준(2012)²⁵⁾은 대기업 내 계열사 간의 거래에서는 더 많은 비용을 지급하여 계열사의 이윤이 증가한다고 하더라도 대기업이 속한

21) 김경민·이창석, “오피스 하부시장간 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집, pp.154~168.

22) 전환율은 빌딩별로 8%부터 20%까지 분포하지만 대부분의 빌딩은 12% 또는 15%로 분포하는 것으로 나타났다.

23) 김지현·강병록, “녹색건축인증제가 오피스시장에 미치는 영향분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제55집, pp.61~71.

24) 김용선·송명규, “주택시장 경기변동과 주거특성들의 아파트가격에 대한 영향력 변화”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집, pp.209~223.

25) 양영준·임병준, “오피스 소유자 유형별 관리비용 차이에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제51집, pp.212~224.

기업집단 내에서는 수익 및 재무구조에 변화가 없으므로 비용을 과감하게 절감하여야 할 유인이 떨어진다고 주장하였다.

이는 대기업 소유의 오피스와 해당 대기업 계열 관리회사가 빌딩을 관리할 경우에 대한 주장이기는 하지만, 임대료 지불에 대해서도 같은 맥락으로 추측되므로 일맥상통할 수 있다고 판단된다.

다음으로 운용수익 및 매각차익 극대화의 추구가 오피스 보유의 주요 목적인 업종들은 본업을 영위하기 위한 사무실의 필요에 의해 빌딩을 보유하고 있는 업종들에 비해 임대료를 높게 책정할 것으로 예상하였다.

오피스의 소유주가 보험사, 증권사와 같은 금융업종 및 REITs, REF와 같은 투자업종일 경우 다른 업종에 비해 운용자산을 오피스 등에 투자하는 경우가 많다. 오피스의 투자 및 운용에 있어 가장 중요한 사항은 임대료를 통한 운영수익을 높여 향후 매각차익을 극대화하는 것이므로 오피스의 보유기간 동안 운영수입을 높이기 위해 투자자산 관리에 적극성을 보일 것이고 이로 인해 임대료가 비교적 높게 책정될 것으로 예상하였다.

반면, 제조업, 공사/공기업(ex. 한국관광공사, 특허청, 국민건강보험공단 등), 협회/회관(ex. 무역협회, 한국과학기술회관, 전기공사공제조합, 전문건설회관 등) 등은 오피스의 소유목적이 운영 후 매각차익을 도모하는 등과 같은 수익성 창출보다는 본업을 영위하기 위한 사옥 및 사무공간의 보유목적이 더 클 가능성이 높을 것이므로 오피스의 보유목적이 임대수익 및 매각차익 극대화인 업종들에 비해 임대료가 낮게 형성될 것으로 예상하였다.

4. 분석결과

우선 오피스의 환산임대료에 대하여 집단별로 차이가 있을 것으로 예상되는 변수에 대해 집단별 환산임대료 평균을 비교분석 하였다. 분석

결과 오피스의 입지, 전문관리여부, 소유주체에 따라 환산임대료에 유의한 차이가 나타나고 있음을 확인하였다. 입지특성의 경우 GBD, CBD, YBD 의 순서로 환산임대료가 높게 나타났다. 전문관리업체가 관리하고 있는 오피스의 평균임대료가 자체적으로 관리하고 있는 오피스보다 높게 나타났다.

소유주체 특성의 경우 대기업 본사, REITs 및 REF, 금융업, 공사 및 공기업, 제조업, 협회 및 회관의 순으로 환산임대료가 높음을 확인하였다. 분석결과는 <표 3>과 같다.

<표 3> 더미변수 활용 집단별 평균비교 (N=496)

구분		N	평균 환산임대료	표준편차
입지	CBD	155	74,903.6	22,765.5
	YBD	69	51,525.8	18,261.9
	GBD	189	71,727.9	17,690.6
전문 관리	전문관리	106	82,013.2	21,673.5
	자체관리	390	63,593.6	19,962.4
소유 주체	대기업 본사	20	104,147.2	23,125.7
	제조업	90	61,564.2	15,095.3
	금융업	47	86,178.2	21,962.1
	공사, 공기업	14	82,720.5	19,811.3
	REIT's REF	27	90,104.9	13,530.7
	협회	53	57,047.9	17,120.7

다음으로 오피스 소유주체의 업종특성이 임대료에 미치는 영향에 대해 살펴보기 위한 회귀분석을 실시하였다. 본 연구에서는 소유주체 특성을 중점적으로 파악코자 소유주체 특성의 반영 전과 후로 각각 분석하였다.

모형1은 임대료에 영향을 미치는 입지특성, 빌딩특성 및 관리특성만을 고려하여 분석하였고, 모형2는 모형1에 소유주체특성을 추가하여 분석하였다. 이와 같은 과정을 통해 소유주체특성이 고려되는 경우 모형의 설명력이 향상되는

〈표 4〉 회귀모형 추정결과

구분		모형 1				모형 2			
		비표준화계수		표준화계수	t	비표준화계수		표준화계수	t
		B	표준오차	베타		B	표준오차	베타	
상수		-18599.145	6589.351		-2.823	-12401.741	6383.482		-1.943
입지 특성	CBD권역	10364.104	1832.639	.222 ***	5.655	9947.100	1757.723	.213 ***	5.659
	YBD권역	961.568	1976.338	.015	.487	110.397	1903.315	.002	.058
	GBD권역	12423.249	1645.250	.279 ***	7.551	12085.872	1583.017	.271 ***	7.635
빌딩 특성	연면적	.156	.034	.184 ***	4.615	.116	.034	.137 ***	3.390
	전용율	31703.446	9470.128	.119 ***	3.348	32888.554	9120.264	.123 ***	3.606
	지상층	132.086	146.948	.037	.899	95.031	141.378	.027	.672
	지하층	1216.317	431.966	.102 ***	2.816	1155.840	414.362	.097 ***	2.789
	경과연수	10.052	61.383	.004	.164	-6.568	58.943	-.003	-.111
관리 특성	공실률	9611.007	5180.350	.047 *	1.855	7146.617	5113.693	.035	1.398
	전문관리여부	4286.569	1563.479	.081 ***	2.742	1642.977	1587.601	.031 **	1.035
	관리비	1.602	.104	.526 ***	15.433	1.455	.104	.477 ***	14.004
소유 주체 특성	대기업 본사여부					12546.035	3062.481	.114 ***	4.097
	제조업여부					-2882.946	1406.545	-.051 **	-2.050
	금융업여부					6663.064	2063.276	.090 ***	3.229
	공사, 공기업여부					4402.948	3261.122	.034	1.350
	REITs, REF여부					9667.376	2616.333	.101 ***	3.695
	협회, 회관여부					-5200.802	1744.179	-.074 ***	-2.982

종속변수 : 연면적당 월 환산임대료

구분	R	R ²	adj. R ²	D.W	F value	유의확률
Model 1	0.835	0.697	0.690	1.833	101.363	0.000
Model 2	0.852	0.726	0.717	1.892	74.621	0.000

*** p<0.01, ** p <0.05, * p <0.1

것을 파악하고자 하였다.

모형의 전반적 적합도와 관련하여 모형1의 F value는 101.363이며, 모형2의 F value는 74.621로 나타나 모형의 적합도는 유의한 것으로 보였다. 모형의 설명력을 나타내는 수정된 R^2 값은 모형1은 0.690로 69%의 설명력을, 모형2는 0.717로 약 72%의 설명력을 가지는 것으로 파악되었다.

소유주체특성이 고려될 경우 모형의 설명력이 3%P 증가하는 것을 확인하였다. 다중공선성을 파악하기 위한 분산팽창지수(VIF)는 모든 변수에서 2.8이하로 나타나 다중공선성의 문제는 없는 것으로 보이며, 모형의 전반적인 적합도에 특별한 문제는 없는 것으로 판단하였다.

소유주체 특성을 제외한 모형1의 분석결과를 구체적으로 살펴보면 우선 입지특성의 경우 기타권역과 비교하여 CBD와 GBD권역에 입지한 오피스의 임대료가 유의하게 높은 것으로 나타났다으며 GBD권역의 환산임대료의 수준이 가장 높게 형성되고 있음을 확인하였다. 반면에 YBD는 유의하지 않는 것으로 나타났다.

빌딩특성의 경우 연면적, 전용율, 지하층이 양(+)의 방향으로 유의하게 나타났다. 이들 변수를 통해 빌딩의 규모가 커질수록 환산임대료는 높게 형성됨을 확인하였다. 반면 빌딩의 지상층 변수와 경과연수 변수는 유의하지 않게 나타났다.

관리특성의 경우 임대료가 높은 빌딩은 전문관리 회사가 관리하는 경우가 많으며, 공실률, 관리비 및 보증금이 높게 책정되는 것을 확인할 수 있었다.

다음으로 소유주체 특성이 고려된 모형2의 분석결과를 살펴보면 대부분의 결과가 모형1과 유사한 것으로 나타났다. 다만 모형1과는 다르게 공실률이 유의하지 않게 나타난 것은 김서경·최종근(2012)²⁶⁾의 해석과 같이 공실률이 높아

질 경우 임대인은 임대료를 낮춰서 공실을 줄이려고 시도하는 경우와 공실을 감수하고서라도 목표 임대료를 유지하는 경우가 혼재되어 나타나는 결과로 추측된다.

본 연구에서 강조하고자 한 소유주체 특성에 대하여 구체적으로 살펴보면 대기업 본사여부, 제조업여부, 금융업여부, REITs 및 REF여부가 양(+)의 방향으로 유의하게 나타났으며 제조업 및 협회/회관여부는 음(-)의 방향으로 유의하게 나타났다. 이는 연구가설과 일치하는 결과이며, 공사/공기업 여부는 유의하지 않게 나타났다.

대기업 본사가 소유 및 입주하고 있는 오피스는 임대료가 높게 형성되고 있음을 확인하였다. 변기영·이창수(2004)²⁷⁾의 연구도 유사한 결과를 보고하고 있으며 이는 대기업이 소유하고 본사로 사용하고 있는 빌딩은 계열사의 입주가 많고 그룹차원에서 주변지역의 오피스보다 상대적으로 높은 임대료를 책정하고 있는 것으로 해석하였다.

금융업종이 소유하고 있는 오피스의 경우 임대료가 높게 형성되고 있음을 확인하였다. 금융업종 중 보험회사와 같은 경우 보험금 지급에 대비하기 위해 보험납입금 등의 보유자금에 대한 운용수익 극대화를 위해 오피스에 투자하는 경우가 있으며, 임대수익 극대화를 위해 임대료를 높게 책정하는 것으로 생각된다.

REITs 및 REF가 소유하고 있는 오피스는 임대료가 높게 형성됨을 확인하였다. 이들의 오피스의 소유목적은 단기간 보유하여 임대수익 및 매각차익의 극대화를 추구하는 경우가 많으므로 상대적으로 단기보유기간 동안 임대료를 높게 책정하고 임대수익을 철저히 관리하기 때문인 것으로 보인다. 이현석·박성균(2010)²⁸⁾의 연구에서도 이와 같이 설명하고 있다.

마지막으로 제조업 및 협회, 조합, 회관이

26) 김서경·최종근, “오피스 빌딩과 매장용 빌딩의 임대료 및 토지가격 결정요인에 관한 비교분석”, 지역연구, 한국지역학회, 2012, 제28권 제4호, pp.3~21.

27) 변기영·이창수, “서울시 오피스 임대료 결정구조에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회지, 2004, 제39권 제3호, pp.205~219.

소유하고 있는 오피스는 상대적으로 임대료가 낮게 형성되고 있는 것을 확인할 수 있었다. 이들 업종은 오피스 소유의 주요 목적이 임대수익 및 매각차익의 극대화의 추구이기 보다는 사옥 및 사무 공간 확보와 더불어 안정적인 임대수익의 창출이 주요 목적일 가능성이 높기 때문인 것으로 추론된다. 그러므로 공실률이 커지는 것을 감수하면서 까지 높은 임대료 책정을 해야 할 이유가 다른 업종대비 낮기 때문인 것으로 해석된다. 반면 공사/공기업은 유의하게 나타나지 않았다.

IV. 결 론

1. 연구결과와 요약

수익형 부동산의 대표적 유형 중 하나인 오피스의 임대료 결정요인에 대한 연구가 많이 진행되어 왔고 최근에는 관리비나보증금에 대한 연구도 활발히 진행 중인 것으로 보인다.

오피스의 운영수익 중에서 임대료가 차지하고 있는 비중이 가장 크다고 할 것이므로 임대료에 대한 연구는 지속적으로 이루어져야 할 것이다.

본 연구에서는 오피스의 임대료에 영향을 미치는 여러 특성들을 살펴보고 특히 빌딩의 소유주체의 업종이 임대료에 미치는 영향에 대하여 실증분석 하였다. 서울시에 위치한 오피스 496개의 빌딩 임대현황 자료를 활용하였고 단위면적당 환산임대료를 종속변수로 하고 독립변수는 임대료에 영향을 미치는 여러 요인들을 입지 특성, 빌딩특성, 관리특성 및 소유주체 특성으로 분류하였고 헤도닉 모형을 활용하여 분석하였다. 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

본 연구를 통해 오피스의 임대료는 입지특성, 빌딩특성, 관리특성 및 소유주체 특성에 유의적으로 영향을 받으며 특히 소유주체 특성을

추가함으로 인해 모형의 설명력이 높아진다는 것을 확인하였다.

입지특성의 경우 GBD권의 임대료가 CBD 권역의 임대료보다 유의적으로 높게 형성되는 것으로 나타났다. 빌딩특성의 경우 연면적, 전용율, 지하층 변수가 양(+)의 방향으로 유의하게 나타났다. 관리특성의 경우 임대료가 유의적으로 높게 형성되는 오피스는 전문 관리업체가 관리하고 관리비가 상대적으로 높은 것으로 나타났다.

다음으로 본 연구에서 차별화하고자 하였던 소유주체 특성의 영향을 요약하면 대기업이 소유하며 본사로 사용하고 있는 빌딩, REITs 및 REF가 소유하고 있는 빌딩, 금융업종이 소유하고 있는 빌딩의 순으로 임대료가 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 대기업 본사빌딩은 해당 기업의 계열사들이 많이 입주하기 때문에 높은 임대료가 책정된 것으로 판단하였고, REITs, REF 및 금융업이 소유한 빌딩의 경우 사옥 및 사무공간의 보유목적 보다는 단기적으로 부동산을 매입, 운영하여 임대수익 및 매각차익의 극대화를 도모하기 위한 목적이 클 가능성이 높기 때문인 것으로 해석하였다. 반면에 제조업 및 회관, 협회가 소유한 빌딩의 임대료는 유의적으로 낮게 형성되는 것으로 나타났다. 이는 단기보유 목적보다는 장기적인 보유목적이 크기 때문에 공격적이기 보다는 안정적인 임대수입을 기대할 가능성이 크기 때문인 것으로 추론하였다.

2. 연구의 한계

본 연구에서는 오피스의 임대료에 영향을 미치는 여러 요인들 중 소유주체의 업종에 따라 임대료가 다르게 형성될 수 있다는 것을 확인하였다. 이러한 연구의 성과에도 불구하고 다음과 같은 한계가 존재하므로 차후 후속연구를 통해 보완해 나가고자 한다.

우선 자료 구득의 한계로 인해 오피스에 영

28) 이현석·박성균, “공간자기상관을 고려한 권역별 등급별 오피스 임대료 결정요인 분석”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회지, 2004, 제 45권 제2호, pp.165~177

향을 미칠 수 있는 모든 변수들이 본 연구에서 사용되었다고 하기는 어렵다. 여러 선행연구에서 선정하였던 교통편의성 변수를 반영하지 못한 부분은 본 연구의 한계로 남으며, 향후에는 오피스에 입주하고 있는 임차인의 업종 특성과 같은 다양한 변수들이 반영된 연구의 진행이

필요할 것으로 보인다.

다음으로 본 연구에서 소유주체 특성으로 선정한 변수들 이외에도 다양한 업종들이 존재하는바 임대료에 유의한 영향을 미치는 다양한 업종들을 추가적으로 발굴하여 더욱 발전된 후속 연구의 진행을 기대한다.

參考文獻

- 허필원·조주현·심교언, “서울시 오피스빌딩 임차인 업종별 특성 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 양승철, “서울시 오피스 빌딩의 임차인 점유가 임대료에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산연구, 한국부동산연구원, 2008, 제18집 제1호.
- 손재영·김경환, “서울시 오피스 임대료의 횡단면 분석”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회지, 2000, 제35권 제5호.
- 최막중, “서울시 오피스 시장의 특성과 추이 및 전망”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회지, 1995, 제30권 제6호.
- 금상수·조주현, “오피스 빌딩등급과 임대료의 결정요인 비교분석-서울시 오피스 빌딩을 중심으로”, 부동산·도시연구, 건국대학교 부동산·도시연구원, 2012, 제5권 제1호.
- 양승철·최정엽, “서울시 오피스빌딩 임대료결정요인에 관한 연구”, 부동산연구, 한국부동산연구원, 2001, 제11권.
- 김의준·김용환, “서울시 오피스 임대료 결정요인 변화분석”, 지역연구, 한국지역학회, 2006, 제22권 제2호.
- 전기석·이현석, “위계적 선형모형을 이용한 오피스 임대료 결정요인 분석”, 국토연구, 국토연구원, 2006, 제49권.
- 김관영·김찬교, “오피스빌딩 임대료 결정요인에 관한 실증연구-서울시 하위시장별, 오피스빌딩 등급별 중심으로”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2006, 제12권 제2호.
- 변기영·이창수, “서울시 오피스 임대료 결정구조에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회지, 2004, 제39권 제3호.
- 고성수·정유신, “서울시 오피스 빌딩의 임대료 결정요인에 대한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2009, 제38집.
- 노영학, “오피스 임대료와 관리방식 결정요인 분석”, 지역개발, 한국지역개발학회지, 2009, 제21권 제2호.
- 이현석·박성균, “공간자기상관을 고려한 권역별 등급별 오피스임대료 결정요인 분석”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회지, 2010, 제45권 제2호.
- 이종은·조주현, “소매용 부동산의 임료결정요인에 관한 연구”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2008, 제18권 제2호.
- 오세준·이영호·신종철, “소매용 부동산의 테넌트 업종이 점포 임대료에 미치는 영향”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2014, 제12권 제4호.
- 박민수·김상봉, “부동산 경매시장의 아파트 낙찰가격에 영향을 미치는 요인들에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제53집.
- 김경민·이창석, “오피스 하부시장간 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.
- 김지현·강병록, “녹색건축인증제도가 오피스시장에 미치는 영향분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제

55집.

김용선·송명규, “주택시장 경기변동과 주거특성들의 아파트가격에 대한 영향력 변화”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.

양영준·임병준, “오피스 소유자 유형별 관리비용 차이에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제51집.

김서경·최종근, “오피스 빌딩과 매장용 빌딩의 임대료 및 토지가격 결정요인에 관한 비교분석”, 지역연구, 한국지역학회, 2012, 제28권 제4호.

변기영·이창수, “서울시 오피스 임대료 결정구조에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회지, 2004, 제39권 제3호.

이현석·박성균, “공간자기상관을 고려한 권역별 등급별 오피스 임대료 결정요인 분석”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회지, 2004, 제45권 제2호.

Glosscock John. L., Shirin Johanian, C. F. Sirmans, “An Analysis of Office Market Rents: Some Empirical Evidence”, *AREUEA Journal*, 1990, Vol. 18 No.1.