

# 서울시 중형 오피스빌딩의 점유비용 결정요인에 관한 연구

Analysis on the Occupancy Cost Determinant of Mid-sized Office Building in Seoul

오진석\* · 이상엽\*\*

Oh, Jin Seok · Lee, Sang Youb

## 目次

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| I. 서론              | IV. 실증분석         |
| 1. 연구배경 및 목적       | 1. 오피스 권역 기초현황   |
| 2. 연구범위와 방법        | 2. 기초통계량 분석결과    |
| II. 이론적 고찰         | 3. 실증분석결과        |
| 1. 오피스 빌딩 분류 및 특성  | V. 결론            |
| 2. 오피스 점유비용에 대한 고찰 | 1. 연구의 요약 및 시사점  |
| 3. 5대 생활권역에 대한 고찰  | 2. 연구의 한계 및 후속연구 |
| 4. 선행연구 분석         | <abstract>       |
| III. 분석모형          | <참고문헌>           |
| 1. 변수설정            |                  |
| 2. 분석방법            |                  |

## ABSTRACT

### 1. CONTENTS

#### (1) RESEARCH OBJECTIVES

This study intends to analyze the effects of office location, physical characteristics and other factors upon the occupancy cost of mid-sized office building. Different from previous studies on the office with the dependent variables of rental charge and/or conversion rental charge, this study implemented the dependent variable of occupancy cost, charged to tenant for the exclusive use of unit area.

#### (2) RESEARCH METHOD

Factors affecting occupancy cost have been determined as locational factors, physical factors, miscellaneous factors as 15 independent variables. And the

\* 주 저 자 : 건국대학교 부동산도시연구원 연구원, ojstony2@naver.com

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

▷ 접수일(2015년 11월 24일), 수정일(1차: 2016년 1월 10일, 2차: 2016년 1월 16일), 게재확정일(2016년 2월 12일)

regression analysis has been implemented to analyze the occupancy cost as a dependent variable based on the data classified into 5 urban districts in Seoul,

### (3) RESEARCH FINDINGS

Research findings indicates that the empirical analysis proved that the occupancy cost has been positively related with the number of adjoining road, the number of total floor, the transition station and the management entity. On the other hand, it has the negative relation with the district area, the walk time to subway, the year of construction, and the site area.

## 2. RESULTS

This study defined new middle office building by building size and analyzed its occupancy cost classified by 2030 Seoul urban plan. It can help the tenants on various viewpoints on office market understand the associated relation between the occupancy cost and affecting physical factors, and make efficient decisions in mid-sized office building market.

## 3. KEY WORDS

- middle-sized office, occupancy cost, occupancy cost determinant, multiple regression, 2030 Seoul urban plan

---

## 국문초록

---

본 연구는 서울의 중형 오피스빌딩을 2030서울도시기본계획에 따른 5대 생활권역과 빌딩 규모를 세분화하여 입지, 물리 및 기타 특성이 점유비용에 미치는 영향에 대하여 분석한 연구로서, 임대료나 환산임대료를 종속변수로 설정한 기존 오피스 선행연구들과 달리 임차인이 한 단위 면적을 배타적으로 사용하기 위해 부담하는 총 비용인 점유비용을 종속변수로 사용하여 분석을 진행하였다. 실증분석 결과 점유비용은 접도수, 총층수, 환승역, 관리주체 변수에 (+)의 상관관계를 지니고, 권역, 도보시간, 건축연한, 대지면적에 (-)의 상관관계를 지니는 것으로 나타났다. 본 연구는 임차인·임차인에게 오피스 시장에 다양한 관점을 제공하여 중형 오피스빌딩과 관련한 효율적인 의사결정 제고에 도움을 줄 것으로 기대한다.

**핵심어 :** 중형 오피스빌딩, 점유비용, 점유비용결정요인, 다중회귀분석, 5대 생활권역

---

## I. 서론

### 1. 연구배경과 목적

1997년도 외환위기와 2008년도 서브프라임 모기지 사태로 촉발된 글로벌 경제 환경과 금융시장의 연동은 국내 자본시장에도 경제 법령 개편 및 제도 도입으로 급격한 변화를 야기하였다. 특히 글로벌 저금리 기조의 지속적 유지에 따른 금융시장의 풍부한 유동성으로 기관 투자자들의 대체투자 확대, 개인 자산가들의 부동산 투자 선호, 기업이 목적사업을 영위하기 위한 사무실 확보 등의 이유로 오피스 투자에 대한 선호가 증가하고 있다.<sup>1)</sup>

이와 함께 국내 부동산시장도 부동산 가치평가에 대한 접근이 수익환원에 중점을 두게 됨에 따라 상대적으로 안정적인 임대수익 창출 및 가치상승 시 매각차익 기대가 가능한 대표적인 상업용 부동산인 오피스 빌딩이 주목을 받게 되었다. 이러한 상업용 부동산의 경우 가장 주요한 운영수익에 절대적인 영향을 미치는 요소는 임대료로서 국내의 경우 상업용 부동산의 임대료 결정요인에 대한 시장조사 및 연구가 진행되어 왔다.<sup>2)</sup>

이처럼 다양한 분석과 지역을 대상으로 한 오피스관련 연구들은<sup>3)</sup> 주로 대형오피스를 중심으로 이루어져 왔다. 반면 실제 오피스

시장 전체 동수의 80% 이상을 차지하는 5,000평 미만의 중소형 오피스빌딩<sup>4)</sup> 관련 연구는 활발하지 못한 실정이다. 또한 오피스의 임대료는 입지, 빌딩특성, 서비스 및 관리 특성, 임차인과 같은 물리적인 변수와 시장경기, 부동산정책 등과 같은 거시경제변수 등 여러 요인에 의해 복합적으로 결정되는 것으로<sup>5)</sup> 다수의 선행연구결과가 공유되고 있으나, 실제적으로 부동산 점유자 또는 임차인이 한 단위 면적을 배타적으로 사용하기 위해 부담하는 총비용인 오피스 점유비용에 관한 연구는 이루어진 바가 거의 없다.

이에 본 연구는 물리적인 정보부족으로 실제 분석대상 범위를 한정하기 어려운 소형을 제외한 중형 오피스 빌딩으로 연구대상을 제한하고, 부동산 점유자 또는 임차인이 한 단위 면적을 배타적으로 사용하기 위해 부담하는 총비용인 오피스 점유비용을 종속변수로 사용하여 중형 오피스빌딩의 임차인의 점유비용에 영향을 미치는 요소들을 실증분석하고자 하였다. 이를 통해 임대인과 임차인에게 재무적 관점에서 보다 정확한 시각 및 정보를 제공하여 중형 오피스 시장에 대한 전략적인 의사결정 능력을 제고하는 연구목적을 가진다.

### 2. 연구범위와 방법

본 연구는 서울시 중형 오피스빌딩의 점

1) 양영준·임병준, "매수인 유형이 서울 오피스 가격에 미치는 영향", 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제63집, pp.145~156.

2) 최진·진창하, "매장용 임대 빌딩의 임대료 결정요인 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집, pp.48-61.

3) 학술연구정보서비스(www.riss.co.kr)에 등재된 대형 오피스 관련 학위논문(144편), 중소형 오피스 관련 학위논문(19편)(2015년 4월 기준).

4) 국내 부동산 전문업체 쎄스타의 면적별 오피스빌딩 통계정보(2014년 기준)

면적(m <sup>2</sup> )	동수	연면적(천평)	평균연면적(천평)
2만평 초과	159	5,980	37.6
2만평 이하	320	4,365	13.6
1만평 이하	599	4,203	7.0
5천평 이하	672	2,565	3.8
3천평 이하	2,739	4,763	1.7
1천평 이하	1,093	829	0.7
5백평 이하	446	160	0.4
계	6,028	22,866	3.8

5) 오세준 외, "오피스 소유주체의 업종특성이 임대료에 미치는 영향", 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집, pp.121-133.

유비용을 결정하는 요인들을 분석한 것으로 데이터를 이용한 실증 및 비교분석을 통해 검증하는 연구방법을 가진다. 따라서 명확한 연구 대상의 범위와 데이터 자료를 구득하는 것이 필수적이다. 그러나 국내 오피스 시장정보 제공기관들<sup>6)</sup>의 규모 구분현황을 살펴보면 소형, 중형, 중대형, 대형, 초대형까지 비교적 세분화되어 있지만 동일한 빌딩임에도 불구하고 기관별 규모정의가 상이하여, 주관부처인 국토교통부와 감정원뿐만 아니라, 주요 부동산 관리업체 및 학계에서도 다른 규모로 정의되는 등 제도화된 기준이 없다.

이에 본 연구는 연구목적에 위한 분석대상의 확보를 위해, 여러 기관 및 부동산 관리업체의 빌딩 구분 기준을 비교하여 가장 많은 수의 표본들을 확보 할 수 있는 메이트 플러스의 기준에 따라 중형 오피스 빌딩을 연면적 9,900㎡ 이상 33,000㎡ 미만의 주 용도가 업무인 빌딩들로 정의하였다. 분석을 위한 대상으로는 (주)교보리얼코의 2014년 3분기 및 연간 Office Market Report에 사용된 서울시 중형 오피스빌딩 410동의 정보를 기초로 기초통계량 분석을 실시하여 내용이 불충분하거나 주 용도가 업무가 아닌 분석 불가능한 자료를 제외한 최종 310개의 표본을 선정하였다.

이를 통해 표본대상 오피스들의 ㎡당 배타적 점유비용을 종속변수로 하고 이에 영향을 미치는 입지, 물리 및 기타특성의 변수를

독립변수로 가지는 다중회귀분석(Multiple Regression Analysis)을 실시하였다.

특히 중형 오피스에 입지에 따라 서울 5대 권역(도심권, 동남권, 동북권, 서북권, 서남권)을 더미변수로 설정하여 입지요인이 점유비용 결정에 어떤 영향을 주는지 비교분석하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 오피스 빌딩 분류 및 특성

국내 오피스 빌딩은 전술한 바와 같이 제도화된 기준이 없기 때문에 기관별 규모 정의가 상이하다. 국토교통부는 연면적과 층수를 기준으로 규모를 구분하였지만 한국감정원은 연면적을 규모구분의 기준으로 삼았다.<sup>7)</sup> 국내 및 글로벌부동산 관리업체들 역시 연면적으로 오피스 빌딩 규모를 구분하며, 대부분 국내업체들은 초대형 빌딩에 대한 규모기준을 갖고 있지 않다.<sup>8)</sup> 또한 국내 오피스 빌딩 관련 선행연구들을 봤을 때, 학계에서 연구목적에 따라 빌딩 규모가 서로 다른 기준으로 정의되는 것<sup>9)</sup>을 알 수 있다. 중형 오피스 빌딩 구분 기준을 살펴 본 결과, 본 연구는 5대 권역에 분포하는 중형 오피스들을 연구 대상으로 하기에 권역별로 충분한 빌딩의 수를 얻을

6) 쟈스타, (주)멤스, Mate Plus, Just R, CBRE Korea, Serve One

7) 정부관련 부처 오피스 빌딩 규모 구분 (자료 출처 : 각 기관의 오피스 시장분석 보고서 및 인터넷 홈페이지 수록 내용 참조)

관련기관	소형빌딩	중형빌딩	대형빌딩	초대형빌딩
국토교통부	5,000평 미만	5,000평 ~ 10,000평	10,000평 ~ 15,000평	15,000평 이상
한국감정원	층수	6-10층	11-24층	25층 이상
	면적	5,000㎡ 미만	5,000㎡ ~ 15,000㎡	15,000㎡ 이상

8) 국내 부동산관리업체 오피스빌딩 연면적 별 분류 기준 (이환성(2012) 논문 p.26에서 인용)

관리업체	소형빌딩	중형빌딩	대형빌딩	초대형빌딩
Mate Plus	9,917㎡ 미만	9,917 ~ 33,058㎡	33,058㎡ 이상	기준 없음
Just R	3,300㎡ 미만	3,300 ~ 6,600㎡	6,600㎡ 이상	기준 없음
CBRE Korea	16,528㎡ 미만	16,528 ~ 33,000㎡	33,000 ~ 49,000㎡	49,000㎡ 초과
Serve One	10,000㎡ 미만, 10층 미만	중소형으로 통칭	10,000㎡ 이상, 10층 이상	기준 없음

9) 오피스빌딩 규모를 연면적으로 구분한 최막중(1995)의 연구에서는 연면적 10,000㎡ 이상을 대형 오피스로 정의한 반면, 강원철·최정영

수 있고, 임대료 등 여러 정보가 공시되어 가장 많은 수의 표본들을 얻을 수 있는 메이트 플러스의 빌딩규모 기준에 따라 중형 오피스 빌딩을 연면적 9,900㎡ 이상 33,000㎡ 미만의 주 용도가 업무인 빌딩들로 정의하였다. 이와 같이 상이한 기준을 가지고 있으나 이를 통한 규모별 오피스 빌딩의 특성을 정리하면 다음과 같다.

용도적 측면에서 소형 오피스 빌딩의 경우 중형 및 대형 오피스 빌딩과 비교하여 용도의 혼재가 높을 가능성이 있다<sup>10)</sup>. 오피스 빌딩의 연면적은 사무실 연면적과 밀접한 관련이 있는데 특히 대형 업무용 건물의 경우, 그 정의에 따라 사무실 비율이 50% 이상이므로, 건물 연면적과 사무실 연면적은 비례한다고 볼 수 있다.<sup>11)</sup> 특히, 중소형 빌딩의 경우 상대적으로 소매용도의 비중이 높다는 특징을 가진다.<sup>12)</sup>

소유주체 측면에서 대형빌딩은 법인소유 비중이 높은 반면 중형 및 소형 빌딩의 경우 개인이 소유하는 비중이 높을 것으로 예상된다.<sup>13)</sup> 중형 및 소형 오피스 빌딩의 경우 거래금액의 규모가 상대적으로 크지 않기 때문에 개인이 충분히 참여할 수 있는 시장이 형성되는데 반해 대형 오피스 빌딩은 상대적으로 개인투자자들의 활동 기회가 제한적이다.

입지적 측면에서 빌딩 규모별로 선호입지가 상이할 수 있다.<sup>14)</sup> 대형 오피스 빌딩의 경우 오피스공간이 압도적인 비중을 차지할 뿐 아니라 업무효율성이 중요하기 때문에 주

요 오피스 권역을 선호 할 가능성이 높고, 중형 오피스 빌딩의 경우 오피스공간이 압도적이지 않기 때문에 대형 오피스 빌딩만큼 선호하지 않을 확률이 높다. 그러나 소형 빌딩은 사무용도 외에 소매용도 또한 상당한 비중을 차지하기 때문에 오피스권역 이외에 소매용도들이 활성화될 수 있는 주요 거점이나 상권이 발달한 지역도 선호입지일 가능성이 있다.<sup>15)</sup>

관리측면에서 중형 및 소형 오피스 빌딩의 경우 비체계적인 개발·관리가 되는 반면, 대형 오피스 빌딩은 거대한 자금을 바탕으로 개발·관리 방면에서 전문업체들의 참여로 인하여 체계적인 경우가 더 많다. 특히 소형 오피스 빌딩은 개발이후에 관리에 있어서 위탁 관리보다는 소유자에 의해 관리되는 경우가 더 많다고 할 수 있다.<sup>16)</sup> 이와 함께 오피스 빌딩의 서비스품질에 대한 우수성 여부를 실증 분석한 연구도 있다.<sup>17)</sup>

## 2. 오피스 점유비용에 대한 고찰

본 연구의 목적의 대상이 되는 오피스 점유비용이란 임차인이 지불해야 할 임대료, 관리비, 그리고 보증금의 기회 손실 금액을 전 용율로 나누어 산출된 총비용으로 사용지역과 주체에 따라 명칭으로 사용되며, DTZ나 CBRE 같은 글로벌 부동산 기업의 경우 Total Occupancy Cost라는 용어를 사용하여 전세계 주요 도시의 오피스 임차비용을 발표하고 있다. 동산 전문 평가회사인 IPD는 BO MA, NEN 및 RICS의 cost code를 통합

(2002) 및 김형근·신종철(2014)의 연구에서는 층수로 오피스 규모를 구분하였음. 윤창준·유주연(2011)은 연면적과 층수 모두를 빌딩 규모구분의 기준(10층 미만 10,000㎡ 이하를 중소형 빌딩)으로 삼았으며, 김지운(2011) 오피스 규모에 대한 구분이 없음.

10) 김형근·신종철, "중소형 빌딩의 매매가격 형성요인에 관한 연구", 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 제20집 제3호, 2014, p.72.

11) 김상일, "서울시 업무공간 수요예측 및 공급가능성 진단 연구", 서울도시연구, 서울연구원, 2005, p.45.

12) 김형근·신종철, 전게서, p.71.

13) 이재우, "빌딩규모 구분에 의한 서울 오피스시장 현황과 특성차이", 부동산연구, 한국부동산연구원, 제15집 제2호, 2005, p.61.

14) 이재우, 상게서, p.58.

15) 김형근·신종철, 전게서, p.72.

16) 김지운, "오피스빌딩의 관리방식에 따른 임대료와 관리비의 변화 분석", 건국대학교 대학원 석사학위 논문, 2011, p.34.

17) 김동환, "오피스빌딩서비스품질 차원구조와 측정모형의 우수성 비교", 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제63집, pp.226~240.

하여 ITOCC(International Total Occupancy Cost Code)를 만들어 관리비 뿐 아니라 사무실 사용에 대한 임차인의 모든 비용을 분석하여 산정하였다. 점유비용은 국내외 오피스빌딩 임대차 거래에서 많이 사용되며, 점유비용에 관한 연구를 통해 글로벌 시장과의 비교연구가 가능하리라 예상된다. 점유비용은 아래와 같은 특성을 지니고 있다.

점유비용은 일반 임대료 및 관리비는 물론이고 전용율에 큰 영향을 받는다. 예를 들어 같은 임대료 관리비 및 보증금 같은 기타 조건들이 모두 같은 수준이라도 전용율이 크면 같은 임차인이 배타적으로 사용하는 공간이 넓은 반면 공용면적(복도, 계단, 주차장, 로비 등)이 상대적으로 작으므로 쾌적성이나 편의성이 떨어진다고 볼 수 있다. 또한 점유비용은 임차인이 배타적으로 사용하는 전용면적에 대하여 환산된 비용을 나타내므로 부동산 임차를 위한 여러 가지 대안이 있을 경우 이를 경제적 측면에서 비교하는 기준이 되며 소유 건물의 임대마케팅을 위한 가격 경쟁력을 나타낸다. 따라서 전용율을 감안한 점유비용을 통한 이해와 분석은 일반적인 임대료 및 관리비의 단순비교보다 임대인이나 임차인에게 재무적 관점에서 보다 정확하게 정보를 제공하고 전략적인 의사선택에 도움을 줄 수 있다. 본 연구에서 점유비용의 산정식은 “점유비용 = (월임대료 + 월관리비 + 보증금 \* 무위험수익률/12) / 전용율”로 하였다. 무위험수익률은 국내의 일반적인 임대차 기간이 2년임을 감안

하여 1년 만기 국고채와 3년 만기 국고채의 3년간(2012-2014) 평균수익률로 적용하였다.<sup>18)</sup>

### 3. 5대 생활권역에 대한 고찰

서울시의 도시기본계획은 정책의 일관성을 위하여 기존의 중심지체계를 유지하고 있으나 2000년~2005년 사이 도심권(3.24→3.89), 동남권(2.38→2.71), 서남권(1.36→1.39)로 직주비율이 증가한데 반해, 동북권(0.63→0.58), 서북권(0.89→0.83), 서남권(0.77→0.70)은 주거기능의 강화로 직주비율이 하락하고 있음을 봤을 때 중심지체계의 불균형이 심화되고 있음을 알 수 있다.<sup>19)</sup> 기존의 오피스 빌딩 3도심 체제와 달리 2030 서울도시기본계획에서는 권역의 공간범위에 대하여 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성 등을 종합적으로 고려하여 도심권(종로구, 중구, 용산구), 동북권(도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구), 서북권(은평구, 서대문구, 마포구), 서남권(영등포구, 강서구, 구로구, 양천구, 동작구, 금천구, 관악구), 동남권(강남구, 서초구, 송파구, 강동구) 등 5개 권역으로 구분하고 있다.<sup>20)</sup>

권역별 주거, 상업지역 건축물 업무용도 현황에 따르면 주거지역에서 건축물의 업무용도 비율은 도심권이 제일 높고, 상업지역에서

18) 문홍식 외, “오피스 점유비용 결정 특성에 대한 실증분석”, 국토연구, 대한민국도·도시계획학회, 2011, 제68권, p.163.

19) 서울특별시, 2030서울도시기본계획 본보고서, 2014 p.22의 내용 정리.

20) 서울특별시, 상계서, pp.172~193의 내용 정리.

구분	발전방향	계획과제
도심권	역사·문화도심으로서의 위상 및 글로벌 경쟁력 강화	서울역~용산 연계 국제중심기능 강화 도심형 특화산업 육성
동북권	자숙기능 강화 및 고용창출을 통한 지역 활성화	지역균형발전을 위한 중심기능 강화 권역 내 대학 자원을 활용한 지역발전 추진
서북권	창조문화산업 특화 및 양호한 지역공동체 활성화	미래산업 고용기반 확충을 통한 중심 기능 강화 지역중심 기능강화
서남권	준공업지역 혁신을 통한 신성장 산업 거점 육성 및 주민 생활기반 강화	글로벌 금융기능 강화 지역 내 특화된 산업문화공간 육성
동남권	글로벌 업무·상업기능 강화 및 기존주거지의 계획적 관리	강남·삼성, 국제업무 및 MICE산업 중심지로 육성 잠실, 국제적 업무·관광기반 구축

업무용도의 비율은 동남권이 제일 높은 것으로 나타났다. 그 외에 주거지역에서 건축물의 업무용도 비율은 서북권의 비율이 서남권의 비율보다 오히려 높게 나타났으며 상업지역에서도 서남권이 서북권보다 2%p 정도 작게 나타났다. 동북권은 주거지역과 상업지역 모두 업무용도의 건축물 연면적 비율이 평균에 미치지 못하는 것으로 나타났다.<sup>21)</sup> 하지만 YBD가 포함된 서남권 역시 서울시 평균보다 업무용도 건축물 연면적 비율이 낮은 것으로 보았을 때 위의 기준에 따라 권역별 오피스 점유비용에 대한 연구를 진행하는데 의미가 있다고 할 수 있겠다.

#### 4. 선행연구 분석

본 연구는 횡단면분석 통한 오피스 점유비용에 영향을 미치는 요인을 분석하므로 횡단면 자료를 사용한 임대료 관련 선행연구를 확인하고, 중형 오피스빌딩에 대한 선행연구의 부재로 종속변수가 임대료가 아니거나 오피스를 규모로 구분한 선행연구들을 위주로 정리하였다.

서울시의 오피스빌딩의 실효 임대료를 종속변수로 구축하여 오피스 건물 특성이 미치는 영향에 대해서 분석한 연구에서는 권역별로 임대료의 격차가 뚜렷하다는 결과를 도출하여 빌딩의 입지에 따른 지역적인 특성에 영향을 받고 있음을 보였고<sup>22)</sup>, 관련한 후속 연구에서도 임대료가 지역적인 특성에 영향을 받고 있음을 재확인하였다.<sup>23)</sup> 또한 오피스빌

딩의 투자상품 편입여부가 오피스 임대료에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타난 연구<sup>24)</sup>와 함께, 지역별 교통여건(혼잡을 반영할 수 있는 교통량)이 오피스 임대료에 미치는 영향이 상이하다는 연구결과도 도출되었다.<sup>25)</sup> 점유비용을 종속변수로 사용한 최초의 연구에서는 기존 선행연구들과 차별되게 개인, 대기업, 공기업, 외국계 및 전문 투자자와 같은 소유자특성으로 분석을 시도하여 대기업 및 전문투자자소유주체일 경우 점유비용에 영향을 준다는 유의한 결과를 도출하였으나, 기존의 선행연구들과 같이 서울시 오피스 빌딩들을 3개의 권역으로 나누고, 약 3,000평 이상의 오피스빌딩을 대상으로 분석을 진행하였다.<sup>26)</sup> 이에 본 연구에서는 2030 서울도시기본계획에 따라 5대 권역(동북권, 동남권, 서북권, 서남권, 중심권)에 분포하는 중형 오피스빌딩(9,917~33,058㎡)들을 대상으로 분석하여 선행연구와의 차별성을 가진다.

오피스를 규모 관련 선행 연구들에서는 층별 규모에 따라 6층 미만을 소형, 6~10층을 중형, 10층 이상을 대형 오피스로 구분한 연구<sup>27)</sup>와, 층별 규모에 따라 중형(6~10층), 대형(10~20층), 초대형(20층 이상)까지 구분한 연구<sup>28)</sup>도 있다. 중소형 빌딩 관리서비스품질이 임차인의 재계약 의도에 미치는 영향에 대하여 실증 분석한 연구에서는 용도지역이 준주거 혹은 상업지역이고 근린생활시설로 되어있는 5층 이상의 임대용 빌딩을 중소형 빌딩으로 정의하였으며<sup>29)</sup>, 10층 미만의

21) 서울시 권역별 주거·상업지역의 업무용도 건축물 연면적 비율 (2030서울도시기본계획 자료집1 : 조사보고서 p.24, 28 내용 정리)

22) 손재영·김경환, "서울시 오피스 임대료의 횡단면 분석", 국토계획, 대한민국도·도시계획학회, 2000, 제35권 5호. pp.279~301.

23) 이동규·최막중, "서울시 오피스 임대료의 권역별 차이 연구", 대한민국도·도시계획학회 2002 추계학술대회, 대한민국도·도시계획학회, 2002. pp.1107~1118.

24) 박윤희·이호병, "서울시 오피스 시장의 임대료 결정요인 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2008, 제33집. pp.193~204.

25) 정창무·김시백, "지역교통여건이 오피스 임대료에 미치는 영향(도심, 강남 여의도 지역을 중심으로)", 대한교통학회지, 대한교통학회, 2008, 제26권 제6호. pp.29~38.

26) 문홍식 외, 전계서, pp.155~169.

27) 최막중, "서울시 오피스 시장의 특성과 추이 및 전망", 국토계획, 대한민국도·도시계획학회, 1995, 제30권 6호. pp.143~159.

28) 강원철·최정엽, "우리나라 오피스시장 규모 전망", 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2002, 제8집 제1호. pp.85~97.

연면적 10,000㎡ 이하를 중소형 오피스빌딩으로 구분한 선행연구<sup>30)</sup>도 있다. 또한 연면적 30,000㎡ 이상인 빌딩을 대형 오피스, 연면적 10,000㎡~30,000㎡를 중형 오피스, 그 이하를 소형 오피스로 정의하여 시장을 세분화하였고<sup>31)</sup>, 또 다른 선행연구에서는<sup>32)</sup> 업계관행 및 선행연구에 바탕을 두어 9층 이하의 빌딩을 중소형 빌딩으로 정의하였다.

본 연구와 이러한 기존의 선행연구들과의 다음과 같은 구체적인 차이점을 가진다.

첫 번째, 기존의 선행연구들과 다른 오피스의 규모 및 권역 기준을 적용시켰다. 우선 중형 오피스빌딩에 대한 기준을 정하여 연면적 9,917㎡ 이상 33,058㎡ 미만, 주 용도가 업무인 빌딩들로 제한하여 근린 및 기타 용도의 비율이 높은 오피스빌딩과의 차이점을 파악할 수 있다.

두 번째, 기존의 선행연구들이 오피스 권역을 3개(CBD, YBD, GBD)시장으로 구분하여 연구가 편중되었던 것<sup>33)</sup>과 달리 2030 서울도시기본계획에 따른 5대 권역(도심권, 동남권, 서북권, 서남권, 동북권)으로 나누어 권역별 중형 오피스빌딩의 점유비용 차이를 파악하려 한다.

세 번째, 기존의 선행연구들과 차별되게 점유비용을 종속변수로 사용하였다. 점유비용은 세계 각국의 부동산 시장의 차이를 보정하고 임대료를 설명하는 국제적인 기준<sup>34)</sup>으로서 많은 글로벌 기업들이 사용하고 있을 뿐 아니라 국내 오피스빌딩 임대차 거래에서도 많

이 사용되고 있다. 그러나 현재까지 점유비용을 종속변수로 사용한 연구가 미비한 실정이므로 점유비용에 관한 본 연구를 통해 글로벌 시장과의 비교연구가 가능하리라 예상된다.<sup>35)</sup>

### Ⅲ. 분석모형

#### 1. 변수설정

본 연구는 부동산 점유자 또는 임차인인 한 단위 면적(㎡)을 배타적으로 사용하기 위해 부담하는 총비용인 점유비용을 종속변수로 가진다. 점유비용의 산식은 “(월임대료+월관리비+보증금\*2.86%/12)/전용율”로 산정하였다. 무위험수익률은 국내의 일반적인 임대차 기간이 2년임을 감안하여 1년 만기 국고채와 3년 만기 국고채의 3년간(2012~2014) 평균수익률인 2.86%로 적용하였다. 이에 따른 독립변수는 입지특성, 물리특성, 기타특성 총 3가지 기준으로 선정하였다.

입지특성에서 서울 2030도시기본계획에 따른 5대 권역, 접도수, 용도지역, 코너입지, 환승역, 지하철역(도보시간)이 최종변수로 선정하였다. 특히 동남권의 표본수 많아 도심권, 동북권, 서북권, 서남권에 속하면 1, 그렇지 않으면 0으로 하였다. 접도수는 중로(폭 12m) 이상인 도로를 기준으로 계산하였고

29) 명춘옥, “중소형빌딩의 관리서비스품질이 임차인의 계약약 의도에 미치는 영향 - 구리시를 중심으로-”, 세종대학교 석사학위논문, 2009. pp.01~54.

30) 윤창준·유주연, “중소형 오피스빌딩의 임대인과 임차인의 인식차이에 관한 연구: 서울시 강남구를 중심으로”, 주택연구, 한국주택학회, 2011, 제19권 제2호. pp.97~121.

31) 김지운, 전게서. pp.01~64.

32) 김형근·신종철, 전게서. pp.01~71.

33) 김경민·이창석, “오피스 하부시장간 영향에 관한 연구”, 부동산학회, 한국부동산학회, 2014, 제58집. pp.154-168.

34) 글로벌 부동산 회사인 CBRE나 DTZ 등의 경우 Total Occupancy Cost라는 용어로 전세계의 오피스의 임차비용을 산정하여 발표하고 있으며, 부동산전문 평가회사인 IPD는 BOMA, NEN 및 RICS의 cost code를 통합하여 ITOCC(international Total Occupancy Cost Code)를 만들어 사용함

35) 문홍식 외, 전게서. p.156 내용 정리.

코너입지 역시 중로 이상의 도로에 코너부분에 위치해 있을 경우에 1, 그렇지 않으면 0으로 사용하였다. 지하철역(도보시간)은 네이버 지도와 오피스 전문업체들의 실측치를 통해 작성하였고, 총층수, 총주차수, 승강기수, 건축연면적 대지면적, 소유주체는 건축물 대장 및 토지대장을 통해 직접 작성하였다.

오피스빌딩의 관리방식은 크게 3가지로 구분가능하다. 자체관리는 자기 스스로 관리하는 것으로 주로 오피스에서 많이 사용하는 방식이다. 혼합관리는 자체관리와 전문관리를 함께하는 형태로 주로 청소나 경비, 시설관리 등에 한정하여 전문업체에 위탁하여 관리하는 것을 지칭하며, 전문관리와 위탁관리는 비스

한 의미로 혼용해서 사용할 수 있다.<sup>36)</sup> 본 논문에서는 취지와 맞게 전문관리업체가 관리하는 오피스를 위탁관리오피스로 정의하고 그 외의 관리는 자체관리로 정의하였다.

## 2. 분석방법

본 연구는 점유비용 형성요인을 알아보기 위해 헤도닉가격모형(hedonic price model)을 사용하여 중형 오피스빌딩의 점유비용 결정요인에 대한 실증분석을 진행하였다. 즉 오피스빌딩의 가격이 물리적, 위치적, 환경적 요소에 따라 복합적으로 형성된 복합체라고 보고 중형 오피스빌딩의 점유비용 결정 요인

〈표 1〉 변수설정

구분	변수명 및 형태		내용 및 단위	
종속변수	점유비용	연속	(월임대료+월관리비+보증금*2.86%/12)/전용율(원/㎡)	
독립변수	입지특성	접도수	연속	중로(폭 12m이상) 접한 도로수(개)
		도심권	더미	도심권역 위치=1
		동북권	더미	동북권역 위치=1
		서북권	더미	서북권역 위치=1
		서남권	더미	서남권역 위치=1
		용도지역	더미	상업지역=1, 주거지역=0
		코너입지	더미	코너입지=1, 기타=0
		환승역	더미	환승역=1, 기타=0
	물리특성	지하철역도보시간	연속	지하철까지 도보시간(분)
		총주차수	연속	옥내주차+옥외주차(대)
		총층수	연속	지하층+지상층(층)
		승강기수	연속	일반용+비상용(대)
		경과년수	연속	현재시점-준공시점(년)
		건축연면적	연속	(㎡)
		대지면적	연속	(㎡)
	기타특성	공실률	연속	(%)
		개인소유	더미	개인=1, 법인 및 기타=0
		위탁관리	더미	위탁관리=1, 자체관리=0
	전환율	연속	(%)	

36) 김지운, 전계서, p.36.

을 구성한 것으로  $f(A, B, E) + \dots + e$  와 같은 모형을 가진다. 여기에서 A는 입지변수인 '5대 권역', '용도지구', '코너입지', '접도수', '환승역', '도보시간'을, B는 물리변수인 '주차대수', '승강기수', '공시지가', '총층수', '건축연한', '건축연면적', '건폐율', '공실률'을, E는 기타변수인 '소유주체', '관리주체', '전환율'을 나타낸다.

#### IV. 실증분석

##### 1. 오피스 권역 기초현황

본 연구는 오피스 관련 일반 선행 연구들과 같이 오피스 권역을 GBD(강남권역), YBD(여의도권역), CBD(기타권역) 및 기타(그 외 서울시 기타권역들)로 나누어 본 결과, GBD에는 중형 오피스빌딩 104개 동이 위치하며 33.5%를 차지하여 강남의 중형 오피스 비율이 가장 높고, 여의도 권역이나 도심권역에는 중형 빌딩이 52동과 60동 위치하며 둘 다 20% 미만의 비율을 차지하고 있음을 알 수 있다. 그러나 기타 권역에 속하는 강북구, 강동구, 강서구, 관악구, 광진구, 구로구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 동작구, 마

〈표 2〉 서울시 중형 오피스빌딩 기존 권역별 현황

	GBD	YBD	CBD	기타	총계
동수(동)	104	52	60	94	310
비율(%)	33.5	16.8	19.3	30.4	100

〈표 3〉 서울시 중형 오피스빌딩 5대 권역별 현황

	도심	동남	서북	동북	서남	총계
동수(동)	71	120	36	24	59	310
비율(%)	22.9	36.8	11.6	9.7	19.0	100

포구, 서대문구, 성동구, 송파구, 은평구에 위치하는 빌딩은 총 94동으로 전체에 30.4%를 차지하므로 중형오피스 분석을 위해서는 기존의 권역분류와는 다른 분류가 요구된다.

이에 오피스 권역을 〈표 3〉와 같이 2030서울도시기본계획에 따른 5대 권역으로 분류하고, 주거 및 상업지역의 생활권역별 업무용도 건축물의 연면적 비율을 보면(표 4 참조) 고른 분포를 보여 새로운 권역 기준이 중형오피스 점유비용에 대한 연구를 본 연구에 적합한 분류라고 판단할 수 있다.

〈표 4〉 5대 권역 업무용도별 건축물 연면적 비율

구분	주거지역	상업지역
도심권	7.7	42.9
동북권	1.8	22.5
서북권	3.9	32.0
서남권	2.5	34.0
동남권	6.3	49.1

##### 2. 기초통계량 분석결과

실증분석에 사용되는 310개의 자료에 대해 서울시 중형 오피스빌딩 전체에 대한 기초 통계량 분석과 2030 서울도시기본계획의 5대 권역(도심권, 동남권, 서남권, 서북권, 서남권)에 따라서 각각 기초 통계량 분석을 진행하였다. 서울시 전체에 대한 기초 통계량 분석결과, 서울시 중형 오피스 평균 점유비용이 48,066원이며, 점유비용이 제일 높은 곳은 동남권 서초동에 위치한 신동아 O빌딩으로 89,076원이고, 제일 낮은 곳은 천호동에 위치한 I빌딩으로 12,844원으로 나타났다. 이는 같은 생활권역임에도 불구하고 여러 가지 변수들에 따라 점유비용 차이가 크다는 사실을 보여준다. 이를 5대 권역별로 분산분석을 통해 권역별 변수들의 평균을 비교해보았다. 그 결과 점유비용, 용도지역, 환승역, 총

〈표 5〉 기초통계량 분석

변수	전체(310)				5대 권역 (평균값)					F검정 (유의확률)
	최소	최대	평균	표준편차	도심(71)	동남(120)	서남(59)	서북(36)	동북(24)	
점유비용	12,844	89,076	48,066	12,822	50,640	54,438	40,076	42,980	35,567	22.41(0.0)
접도수	0	21	1.5	1.3	1.2	1.4	2.0	1.7	1.2	0.39(0.81)
용도지역	0	1	0.16	0.36	0.07	0.15	0.07	0.41	0.29	2.04(0.09)
코너입지	0	1	0.61	0.48	0.55	0.59	0.68	0.69	0.54	1.88(0.11)
환승역	0	1	0.49	0.5	0.58	0.50	0.40	0.47	0.41	2.98(0.02)
지하철역도보시간	1	20	5.9	3.9	5.4	6.3	7	4	5.6	0.72(0.57)
총주차수	0	1549	121	105	113	129	117	134	87	4.834(0.0)
총층수	7	35	18.6	4.6	18.5	20	16.9	19.1	15.5	7.16(0.0)
승강기수	0	28	3.7	1.95	4	3.8	3.4	4	3	4.09(0.0)
경과년수	1	55	22	10.1	29	18	23	19	18	0.72(0.58)
건축연면적	9,982	33,022	17,883	6,436	19,149	17,645	16,769	19,952	14,909	23.25(0.0)
대지면적	331	27,790	2,168	1,960	2,175	2,015	2,409	2,350	2061	1.8(0.13)
공실률	0	1.84	0.13	0.20	0.09	0.17	0.12	0.11	0.06	2.62(0.03)
개인소유	0	1	0.27	0.44	0.17	0.31	0.22	0.38	0.25	0.64(0.63)
위탁관리	0	1	0.37	0.48	0.28	0.35	0.38	0.38	0.50	0.79(0.53)
전환율	0.08	0.24	0.12	0.00	0.12	0.13	0.12	0.11	0.12	0.99(0.41)

주차대수, 총층수, 승강기수, 연면적, 공실률 등의 변수들이 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 기초통계량 분석 결과 권역별 평균 점유비용이 가장 높은 곳은 동남권이며, 이어 도심권, 서북권, 서남권, 동북권이 위치하였다. 도심권과 동남권을 제외한 3개 권역은 점유비용 수준이 평균에 미치지 못하였다. 이는 도심권과 동남권의 중형 오피스 점유비용 수준이 높다고 볼 수 있지만, 도심권과 동남권 표본의 합(191동)이 전체 표본 수의 70% 정도를 차지하는 데에서 기인한다고도 볼 수 있다. 이와 같이 권역별 기초통계량 분석결과 점유비용이 차이가 있어 점유비용분석 시 권역별로 고려한 본 연구의 차별성을 다시 확인할 수 있다.

### 3. 실증분석결과

실증분석결과, 서울시 중형 오피스 점유비용 결정 모형은 약 58.1%의 설명력을 가지며 Durbin-Watson도 1.973로 적합한 회귀 모형이라고 추정할 수 있다.

〈표 6〉 점유비용 결정 모형 요약

R	R <sup>2</sup>	수정된 R <sup>2</sup>	추정값 SE	Durbin-Watson
.779a	.607	.581	8296.51359	1.973

서울시 중형 오피스빌딩 점유비용에는 입지특성, 물리특성 및 기타특성 3가지 요인들이 골고루 영향을 끼치고 있었다. 접도수, 환승역, 총층수, 관리주체 등의 변수들은 (+)의 상관관계가 나타났고, 3개 권역(서북, 서남, 동남), 도보시간, 건축연한, 대지면적 등의 변수들은 (-)의 상관관계를 나타냈다. 구체적으로 살펴보면 다음 표 7과 같다.

입지특성에서 접도수( $\beta=44354.530$ ,  $t=2.300$ )는 2.2% 이내의 유의확률을 보이는데 이것은 접도수의 증가에 따라 단위면적당 점유비용이 889.491원/m<sup>2</sup>의 변화값을 갖는 것을 의미한다. 즉 접도수의 증가가 해당 오피스빌딩에 대한 지상접근성을 향상시켰기 때문에 점유비용의 상승요인으로 작용했음을 보여준다.

권역더미에서는 표본수가 제일 많은 동남

〈표 7〉 점유비용결정요인 분석결과

모형	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	공선성 통계량		
	$\beta$	표준오차	베타			공차	VIF	
	상수	44354.530	5420.878		8.182	.000		
입지 특성	접도수	889.491	386.737	.094	2.300	.022	.825	1.213
	도심권	-679.117	1496.401	-.022	-.454	.650	.569	1.756
	동북권	-13055.67	1715.697	-.329	-7.610	.000	.736	1.358
	서북권	-15492.04	1980.127	-.325	-7.824	.000	.794	1.260
	서남권	-10296.88	1507.140	-.313	-6.832	.000	.653	1.531
	용도지역	-734.062	1502.991	-.021	-.488	.626	.740	1.351
	코너입지	-911.897	1044.744	-.035	-.873	.383	.867	1.153
	환승역	2146.176	1000.927	.084	2.144	.033	.898	1.113
	지하철역도보시간	-845.179	137.487	-.257	-6.147	.000	.783	1.277
물리 특성	총주차수	1.283	7.961	.010	.161	.872	.325	3.077
	총층수	420.014	156.696	.152	2.680	.008	.429	2.332
	승강기수	540.688	453.782	.082	1.192	.234	.288	3.470
	경과년수	-198.575	61.736	-.158	-3.217	.001	.571	1.750
	건축연면적	.177	.103	.089	1.716	.087	.513	1.950
	대지면적	-.833	.395	-.127	-2.108	.036	.376	2.660
	공실률	20.872	24.495	.033	.852	.395	.906	1.103
기타 특성	개인소유	6322.006	1271.815	.220	4.971	.000	.704	1.421
	위탁관리	2042.873	1091.199	.077	1.872	.062	.805	1.242
	전환율	15722.757	28904.035	.023	.544	.587	.745	1.342

권을 기준으로 더미변수를 설정한 결과 서북권역( $\beta=-13055.673$ ,  $t=-7.610$ ), 동북권역( $\beta=-15492.048$ ,  $t=-7.824$ ), 서남권역( $\beta=-10296.880$ ,  $t=-6.832$ )이 유의한(-)의 상관관계를 나타냈다. 즉, 동북권역에 위치한 중형 오피스의 점유비용이 동남권역에 위치한 중형 오피스의 점유비용에 비해 15,492.048원/㎡ 정도 저렴할 수 있다는 결과를 나타낸다.  $\beta$ 값에 따르면 점유비용은 동남>도심>서남>서북>동북의 순서에 따라 상승함을 알 수 있다. 권역별 더미 변수 중 도심권역의 값만 유의하지 않게 나왔는데 이는 도심권과 동남권 권역간의 큰 상관관계가 없다는 것을 알 수 있다.

용도지역구분 변수는 0.650의 확률로 유의하지 않다고 나왔는데 이는 상업지역에 위

치한 오피스빌딩의 임대료가 기타 지역에 위치한 오피스빌딩의 임대료보다 높다는 선행연구와<sup>37)</sup> 상반되는 결과를 나타낸다. 이는 임대료가 점유비용의 중요한 부분이지만 관리비, 보증금, 전용율과 같은 기타 점유비용 구성요소들에 비해 절대적인 영향을 끼치지 못한다는 결과를 알 수 있다. 코너에 위치한 빌딩의 경우 여러 방향에서 접근하기도 편리하고 해당 빌딩의 가시성도 높기 때문에 오피스 점유비용에도 영향을 줄 거라 생각했지만 0.388의 유의확률로 유의하지 않게 나타났다.

환승역더미( $\beta=2146.176$ ,  $t=2.144$ )는 0.033의 확률로 유의한 값을 나타내었다. 이는 서울의 지하철이 쉬운 환승 체계로 인해 일반역과 차별성이 없거나, 또는 오피스가 상

37) 김관영·김찬교, "오피스빌딩 임대료 결정 요인에 관한 실증연구 -서울시 하위시장별, 오피스빌딩 등급별 중심으로-", 부동산학회, 한국부동산분석학회, 2006, 제12집 2호. pp.115~137.

가처럼 집객효과를 중요시하지 않기에 오피스 임대료 결정 요인에 환승역이 유의하지 않는 요인으로 나왔다는 선행연구와 다른 결과를 보여준다.<sup>38)</sup>

도보시간( $\beta=-845.179$ ,  $t=-6.147$ )은 가장 가까운 지하철역 출입구까지 도보로 걸리는 시간을 나타낸 변수로서 도보 시간이 한 단위씩 커질수록 점유비용은 845.179원의 (-) 변화값을 가진다. 이는 기존 선행연구들에서 많이 사용되었던 지하철역 거리와 같은 속성을 지닌다. 총 주차대수와 총 승강기대수는 모두 유의하지 않은 값을 나타내고, 연면적도 0.87%의 유의하지 못한 확률값을 나타내었다.

건축연한( $\beta=-198.575$ ,  $t=-3.217$ )은 점유비용과 음의 상관관계를 갖는 것으로 나타난다. 즉, 일반적으로는 빌딩의 노후화에 따라 관리비의 수준이 높아져 당달아 점유비용도 상승할 것이라고 생각하지만, 오피스 계약은 관행적으로 총리스<sup>39)</sup>형태이기 때문에 점유비용은 관리비 상승보다 노후화로 인한 빌딩가치 하락으로 임대료가 낮아지는 것에 더 큰 영향을 받아 (-) 상관관계를 나타낸 것을 보인다.

대지면적( $\beta=-.833$ ,  $t=-2.108$ )의 경우 선행연구들과 통계적 자료들을 볼 때 임대료에 유의하게 나타난 결과가 없었는데 본 연구에서 (-)로 나타난 이유는 중형 오피스빌딩(연면적 9,917㎡ 이상 33,058㎡미만)의 빌딩을 대상으로 연구를 진행하였기 때문으로 예상된다. 즉, 일부 오피스빌딩은 상업용지뿐만 아니라 준주거지역 등이 섞여 있어 용도지역의 혼재로 인해 개발 효율성이 떨어지거나

중심지보다는 주변지역에 위치하기 때문이라고 해석할 수 있다.<sup>40)</sup> 또한 일정 규모 이상을 대상으로 하는 경우 이러한 경향이 강화되어 나타날 것이라 예상된다.

선행연구에서는 공실률은 임대료와 (-)상관관계를 가지며, 공실률이 증가하면 임대료가 감소한다는 결과를 도출했으나<sup>41)</sup>, 분석 결과에 따르면 점유비용과 공실률의 관계는 유의미하지 않다고 볼 수 있다.

기타특성변수들 중에서는 관리주체( $\beta=6322.006$ ,  $t=4.971$ )변수만이 유의한 값을 지니며 (+)의 상관관계를 나타냈다. 즉 전문관리업체에서 관리하는 중형 오피스의 점유비용이 자체관리하는 중형 오피스의 점유비용보다 6,322원 더 높은 수준으로 형성됨을 의미한다. 이는 관리방식이 임대료를 약 21% 상승시키는 동시에 관리비도 11% 상승시킨다는 선행연구<sup>42)</sup>와 비슷한 결과를 보여준다고 할 수 있다. 위탁관리를 하는 중형 오피스빌딩의 점유비용이 상대적으로 높은 수준을 유지하는 것은 기존 중형 오피스빌딩의 70%가 자체관리를 하는 것과 연관성이 있다고 볼 수 있다.

## V. 결론

### 1. 연구의 요약 및 시사점

본 연구는 중형 오피스빌딩의 점유비용 결정요인에 관하여 분석하고, 서울시 5대 권역별 점유비용 차이에 대해 분석하였다. 기초

38) 손재영·김경환, 전계서, p.290.

39) 임대인이 특정자산의 소유권에 관련된 정상적인 비용인 보험료, 세금, 수리비 등을 부담하는 것을 조건으로 한 리스계약을 말한다. 총리스가 가장 일반적인 리스계약 형태이며 단기차용의 전형적인 계약이다. 리스기간의 조정이나 계약갱신에 관한 조항이 총리스에는 포함되지 않는다.(출처 : 매일경제, 매경닷컴)

40) 문홍식 외, 전계서, p.163 내용 정리.

41) 김의준·김용환, "서울시 오피스 임대료 결정요인의 변화분석", 지역연구, 한국지역학회, 2006, 제22권 2호, pp.79~96.

42) 김지운, 전계서, pp.01~64.

통계량 분석결과 서울시 중형 오피스 평균 점유비용 48,066원이며 동남권이 가장 높고 동북권이 가장 낮게 나타났다. 오피스빌딩 대다수가 상업지역에 집중되어있고, 대부분 중형 오피스들이 90년대 초중반에 건설되었음을 알 수 있다. 권역별 중형 오피스빌딩 건축연한은 도심권(CBD), 서남권(YBD), 동남권(GBD)이며 이는 서울 오피스 시장 발전 역사와 같다. 도심권에 위치한 중형 오피스빌딩은 개인소유와 자체관리 비율이 압도적으로 높아 다른 권역과 비교하여 큰 차이를 보였고, 동북권은 기초통계량 값이 평균보다 한참 못 미치는 결과를 보였다. 실증 분석을 통한 서울시 중형 오피스 점유비용 결정요인은 입지특성변수인 접도수(+), 5대 권역(도심권역 제외)(-), 환승역(+), 도보시간(-)과 물리특성인 총층수(+), 건축연한(-), 대지면적(-), 기타특성인 관리주체(+).들로서 5% 이내의 통계적으로 유의함을 알 수 있다. 이상의 연구결과를 통해 얻을 수 있는 시사점은 다음과 같다.

첫 번째, 중형 오피스의 현황 분석을 통해 서울 5대 권역 오피스 시장의 불균형에 대해서 알아보고 균형발전을 위해 권역별(특히 동북권)의 여러 특성 및 발전 가능성을 고려한 합리적인 중심지 설정과, 생활권별 자족기능을 강화하는 것이 필요하다고 여겨진다.

두 번째, 향후 오피스 관련 연구들을 위해 확립된 규모 기준이 필요하다. 논문마다, 중형, 대형의 범위가 다르고 그 면적 차이는 천차만별이다. 자료 수집 시 분석목적에 따라 오피스빌딩의 규모 구분이 상이하기 때문이다. 이는 향후 연구에 오피스 규모가 의도와 달리 잘못 사용 될 가능성이 있을 뿐 아니라, 동일한 분석대상에 대한 다른 결론이 도출 될 가능성이 있으며 이는 혼란을 야기할 수 있기

때문에 조속한 연구가 필요하다고 사료된다.

세 번째, 오피스 관련 연구에 새로운 패러다임을 제시한 글로벌 부동산기업들의 오피스 임대료 기준인 점유비용에 대해 지속적인 관심과 연구가 필요하다고 여겨진다.

이러한 시사점 도출을 통한 본 연구의 의의는 첫 번째, 오피스빌딩의 규모구분을 기존의 중소형이나 대형이 아닌 중형으로 한정하고 점유비용을 종속변수로 사용한 최초의 연구이며, 두 번째 기존 선행연구들은 오피스 권역을 CBD, YBD, GBD로 구분한데 반해 서울시 도시기본계획에 따른 5대 권역(도심권, 동남권 동북권, 서남권, 서북권)으로 세분화 시킨 최초 연구라고 할 수 있다. 마지막으로 중형 오피스 현황 분석을 통해 권역별 오피스 시장의 불균형 현황에 대해 파악하며, 권역별 비교를 통해 새로운 시장 개척에 활용될 수 있을 것이다.

## 2. 연구의 한계 및 후속연구

본 연구의 한계로는 표본수가 도심권과 동남권에 집중되어있고, 동북권과 서북권에 위치한 표본의 부족으로 인하여 각 권역별로 다른 모형을 사용하여 다양한 분석결과를 도출하지 못한 아쉬움이 있다. 또한 소유자들의 정보공개에 대한 거부감으로 건물특성에 대한 파악이 어려워 실질가격에 영향을 줄 수 있는 특성이 점유비용에 포함되지 못한 것이 한계이다. 향후 2030서울도시기본계획의 7대 광역중심(용산, 청량리·왕십리, 상암·수색, 창동·상계, 마곡, 가산·대림, 잠실)에 위치한 오피스들을 대상으로 연구를 진행되어 오피스 권역을 세분화하는 후속 연구가 이루어질 것을 기대한다.

## 參考文獻

- 강원철·최정엽, “우리나라 오피스시장 규모 전망”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2002, 제8집 제1호.
- 김동환, “오피스빌딩서비스품질 차원구조와 측정모형의 우수성 비교”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제63집.
- 박윤희·이호병, “서울시 오피스 시장의 임대료 결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2008, 제33집.
- 교보리얼코, “2014년 3분기 Office Market Report”, 교보리얼코, 2014.
- 교보리얼코, “2014년 Annual Office Market Report”, 교보리얼코 2014.
- 김관영·김찬교, “오피스빌딩 임대료 결정 요인에 관한 실증연구 - 서울시 하위시장별, 오피스빌딩 등급별 중심으로-”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2006, 제12집 2호.
- 김경민·이창석, “오피스 하부시장간 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.
- 김상일, “서울시 업무 공간 수요예측 및 공급가능성 진단 연구”, 서울시정개발연구원, 2005.
- 김의준·김용환, “서울시 오피스 임대료 결정요인의 변화분석”, 지역연구, 한국지역학회, 2006, 제22권 2호.
- 김지운, “오피스빌딩의 관리방식에 따른 임대료와 관리비의 변화 분석”, 건국대학교 석사학위논문, 2011.
- 김형근·신중철, “중소형 빌딩의 매매가격 형성요인에 관한 연구”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2014, 제20집 제3호.
- 명춘옥, “중소형빌딩의 관리서비스품질이 임차인의 재계약 의도에 미치는 영향 - 구리시를 중심으로-”, 세종대학교 석사학위논문, 2009.
- 문홍식·최영상·허창근·도한영, “오피스 점유비용 결정 특성에 대한 실증분석”, 국토연구, 국토연구원, 2011 제 68권.
- 서울특별시, “2030서울도시기본계획 본보고서”, 서울특별시, 2014.
- 서울특별시, “2030서울도시기본계획 자료집 1 : 조사보고서”, 서울특별시, 2014.
- 서울특별시, “2030서울도시기본계획 자료집 2 : 부문별 계획으로 재구조화한 보고서”, 서울특별시, 2014.
- 손재영·김경환, “서울시 오피스 임대료의 횡단면 분석”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2000, 제35권 5호.
- 손재영·김경환, “부동산경제학”, 건국대학교출판부, 2010.
- 양영준·임병준, “매수인 유형이 서울 오피스 가격에 미치는 영향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제63집.
- 오세준 외, “오피스 소유주체의 업종특성이 임대료에 미치는 영향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집.
- 윤창준·유주연, “중소형 오피스빌딩의 임대인과 임차인의 인식차이에 관한 연구: 서울시 강남구를 중심으로”, 주택연구, 한국주택학회, 2011, 제19권 제2호.
- 이동규·최막중, “서울시 오피스 임대료의 권역별 차이 연구”, 대한국토·도시계획학회2002추계학술대회, 대한국토·도시계획학회, 2002.
- 이재우, “빌딩규모 구분에 의한 서울 오피스시장 현황과 특성차이”, 부동산연구, 한국부동산연구원, 2005, 제15집 제2호.
- 이환성, “수익형 오피스빌딩의 임차인 만족도 결정요인에 관한 연구”, 한양대학교 석사학위논문, 2012.
- 정창무·김시백, “지역교통여건이 오피스 임대료에 미치는 영향(도심, 강남 여의도 지역을 중심으로)”, 대한교통학회지, 대한교통학회, 2008, 제26권 제6호.
- 최막중, “서울시 오피스 시장의 특성과 추이 및 전망”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 1995, 제30권 6호.
- 최진·진창하, “매장용 임대 빌딩의 임대료 결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집.