

# 층별 효용비율을 통한 상권 특성 분석과 동향 탐색\*

김종근\*\* · 주승민\*\*\*

## Analysis and Exploration of Commercial Areas Using Vertical Gradient of Property\*

Jong-Geun Kim\*\* · Seung-Min Joo\*\*\*

**요약 :** 상업용 부동산에 대한 관심에 비해 투자자가 활용할 수 있는 유용한 정보가 부족하다. 본 연구는 투자정보로서 층별 효용비율의 활용 가능성을 확인하고자 한다. 층별 효용비율은 건물의 수직적 이용에 따라 나타날 수 있는 효용의 상대적인 차이를 수치화한 것으로 상업용 부동산은 1층의 임대료나 가격 대비 비교 층 값의 비율로 표현한다. 이와 관련한 상업용 부동산에 대한 기존 연구는 대부분 임대료 산정에 초점을 두어 가격 변동 노력 등 다양한 투자정보로 활용하기 어려운 한계가 있다. 본 연구는 상권 특성 분석과 동향 탐색을 위하여 임대료 층별 효용비율뿐만 아니라 자산가치 및 투자수익률의 층별 효용비율을 활용한다. 분석결과 제시된 층별 효용비를 개별적 또는 통합하여 비교 분석함으로써 상권 활성화, 업무 및 매장 중심 여부 등 상권의 특성 파악과 향후 변동 추이를 효율적으로 예측할 수 있는 도구로 이용할 수 있을 것으로 파악되었다.

주요어 : 층별 효용비율, 상업업무용 부동산, 상권분석, 투자수익률, 탐색적 분석

**Abstract :** In spite of an increased interest on commercial property, there is a lack of useful information for the interested investors. The utility of a commercial building such as accessibility and convenience diminishes as the floor level increases, which is referred to vertical gradient. This paper extends the application of vertical gradient of property utility to include not only rent but assessed price and investment earnings rate. Based on a nationwide sample of offices and retail buildings we found that (1) vertical gradient is useful in identifying the functions and demands of commercial areas when combined with composition of business categories; (2) comparison and integration of different types of vertical gradients help establish exploratory hypothesis on market trends such as possibility and degree of price fluctuations.

Key Words : Vertical gradient of property, Commercial property, Market area analysis, Investment earnings rate, Exploratory analysis

### I. 연구배경 및 목적

경기 변화와 부동산 시장의 변화로 수익창출을 위한 투자 대상으로 오피스 및 상가와 같은 상업용 부동산에 대한 관심이 증가하고 있다. 저금리 기조의 장기화와 주택의 자산가치 상승기대 감소로 부동산 시장에서는 오피스텔 시장의 활황,

중소상가의 거래 활성화 등 상업용 부동산에 대한 관심 증가가 두드러진다. 투자자들에게는 상업용 부동산의 투자가치와 자산가치의 정확한 산정이 중요하다. 현재 상업용 부동산에 관한 투자 수익률, 공실률 등 건물과 상권의 추이와 동향에 관한 정보가 일부 제공되고 있지만 투자대상을 결정할 정도의 투자정보로 이용하기에는 부족하다. 따라서 유용하게 활

\*이 논문은 2013년도 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2013S1A5B5A07049676).

\*\*한국감정원 KAB부동산연구원 부연구위원(Senior Research Fellow, Korea Appraisal Board, k25831@kab.co.kr)

\*\*\*한국감정원 KAB부동산연구원 책임연구원(Research Associate, Korea Appraisal Board, k25833@kab.co.kr)

용할 수 있는 다양한 투자정보를 개발하는 것은 매우 중요하다.

건물 가격 및 임대료의 층별 격차를 나타내는 층별 효용비용은 상업용 집합부동산의 가격 산정에 가장 큰 영향을 미친다고 알려져 있지만(이재우, 2005) 층별 효용비용을 활용한 실증연구는 부족할 뿐만 아니라, 대부분 층 및 호별 임대료 산정에 초점을 두고 있다(박명화, 2000; 박용수, 2005; 이재우, 2005; 김현경, 2008). 또한 임대료 이외에 가격 및 투자수익률의 층별 격차를 살펴본 연구는 부족하며 층별 효용비용을 투자정보로 활용하려는 시도는 없었다. 이러한 점에서 본 연구는 투자정보로서 층별 효용비용을 활용하여 상권의 특성과 상업용 부동산의 투자가치 및 자산 가치를 보다 정확하게 파악하는데 목적을 두고 있다. 구체적으로 임대료의 층별 효용비용과 업종 구성을 중심으로 상권의 특성과 동향을 분석하고 상업용 집합건물의 임대료, 자산 가치 및 투자수익률의 층별 효용비용을 비교 분석하여 상업용 집합건물의 입체적 특성을 탐색 하는데 활용한다. 이 연구 결과는 향후 임대료, 자산 가치, 투자 수익률 간의 관계를 보다 명확히 파악하는데 중요한 기초 자료로 이용될 수 있을 것이다.

본질적인 중요성에도 불구하고 층별 효용비용에 관한 실증연구가 활발하지 못한 이유 중 하나는 가격 및 임대료에 관한 누적된 객관적 자료가 부족하기 때문인데, 이처럼 부족한 실거래 및 임대료 자료를 보완하기 위해 가격 형성 특성 요인을 이용해 가격을 추정할 수 있지만, 상업용 부동산의 적절한 가격을 추정하기 위해 고려해야 할 요인들은 주거용 부동산에 비해 다양하고 복잡하며 실제 가격의 지역차이도 더 크다. 이러한 문제는 한국감정원이 조사하고 국토교통부가 발표하는 임대동향 조사 자료를 사용함으로써 해결하고자 한다(국토교통부, 2014; 2015). 임대동향 조사의 내용은 표본 빌딩의 기본현황, 임차인별 면적 및 임대현황, 표본빌딩 자산 가치 평가 등을 포함하고 있으며, 동향 조사 표본은 전국의 주요 상권을 포괄하고 있으므로 지역 상권에 따라 상이한 층별 효용비용을 비교할 수 있다는 장점이 있다.

층별 효용비용을 이용한 실증분석을 위해 우선 층별 효용비용에 관한 기존 연구를 살펴본 후, 상업용 부동산 빌딩 유형별 및 업종별 효용비용을 통해 상권의 특성을 분석하고 상업용 집합건물에 대해 세 가지 종류(임대료, 산정 가격, 투자수익률)의 층별 효용비용을 비교 분석한 후 연구 결과를 요약하고 결론을 제시하고자 한다.

## II. 선행연구

### 1. 층별효용비용 개념

층별 효용비용은 건물의 수직적 이용에 따라 나타날 수 있는 접근성이나 쾌적성 등 효용의 상대적인 차이를 임대료나 가격 등의 차이를 통해 수치화한 것을 의미한다(국토교통부, 2013). 일반적으로 1층의 임대료나 가격이 가장 높기 때문에, 통상 층별 효용비용은 1층의 임대료나 가격 대비 비교 층 임대료나 가격의 비율로 표현한다. 층별 효용비용은 상위로 올라 갈수록 줄어들지만 건물용도나 이용자의 선호도에 따라 달라질 수도 있다. 예를 들어 초고층 빌딩의 최상위 층은 외부 전경이 좋아 스카이라인지 등을 개발하여 높은 수익이 기대되어 임대료가 높아진다.

층별 효용비용에 관한 기존 연구는 주로 주거용 부동산을 대상으로 하였는데(정기영, 2001; 오동훈, 2003; 이상한 등, 2004; 정수연·김태훈, 2007), 상업용 부동산에서 중요하게 인식되는 접근성, 상권 등에 대한 고려가 부족하다. 반면 가용한 세부 자료의 부족으로 상업용 부동산의 층별 효용비용 연구는 많지 않은 편이다. 주요 연구 분야는 층별 가격 격차를 일으키는 요인을 밝히는 연구(신충섭 등, 1989; 박명화, 2000; 강문환, 2010), 층별 효용비용 추정방법에 관한 연구(이재우, 2005; 국토교통부, 2013), 손실 보상이나 감정평가 실무 적용을 위한 층별 효용표 작성 연구(국토교통부, 2013), 조사 기반 효용비용 현황 보고(국토교통부, 2014)로 나눌 수 있다.

### 2. 층별 가격형성요인

상업용 부동산 임대료 결정요인 연구는 입지특성, 물리특성, 시장특성에 더해 부가적으로 층별 가격형성 요인과 위치에 따른 효용을 제시한다. 가격형성요인에 관한 연구는 형성요인을 선형적·이론적으로 제시한(신충섭 등, 1989) 초기의 연구와 실증 자료를 활용하여 가격산정모형 구성에 이용하는 연구(박명화, 2000; 강문환, 2010; 국토교통부, 2013)로 나눌 수 있다. 표 1은 상업용 부동산 유형별 층별 가격형성요인을 정리한 것으로, 상가나 사무실의 경우 수익성 및 업무 능력성에 따라 층별 효용비용의 차이가 발생하며 보다 세부적으로는 층별 고객의 출입량, 흐름 패턴, 층별 설계 특성, 점포 유형, 부대 설비 유무, 소음 정도 등이 층별 가격 변동에 영향을 미친다.

표 1. 상업용 부동산 유형별 층별 가격형성 요인

용도	요인	세부요인
상가	상가의 수익성	고객의 출입량 및 동선 고객의 접근 편의성(계단, 승강기, 에스컬레이터) 건물 외부에서의 가시성 상가의 유형(재래시장, 쇼핑센터 등)
사무실	업무의 능률성	채광, 온도의 정도 소음의 정도 층별 설계의 양부

출처: 신충섭 등(1989), 강문환(2010), 국토교통부(2013) 재정리

### 3. 층별 효용비율 계산 및 추정방법

층별 효용비율은 조사된 임대료나 가격 자료가 있다면 이를 기반으로 직접 계산하여 산출하지만 자료가 존재하지 않거나 필요에 따라 통계 모형으로 가격을 추정할 수 있다. 우선 층별로 조사 및 수집된 임대료와 가격 자료가 있다면 대표할 수 있는 표본적인 사례를 선정하거나, 자료에 기반 하여 해당 층의 임대료 또는 가격의 층별 평균값을 계산한 후 이를 1층의 값과 비교하여 효용비율을 계산한다(이재우, 2005). 구분소유된 집합건물의 경우 평균 계산 시 호별 면적을 가중치로 사용한다. 면적 가중 평균 계산 방식은 개별 호가 가지는 다양한 특성을 반영할 수 없는 단점이 있지만 계산의 용이함으로 인해 실무 적용 가능성이 높다.

층별 효용비율을 추정하는 방법은 회귀분석에 기반을 둔 헤도닉 모형을 구성하는 방법으로, 가격 또는 임대료를 종속 변수로 두고 입지특성, 물리특성, 시장특성에 더해 해당 층의 특성을 나타내는 변수들(호별유형, 층, 호 면적)을 설명변수로 추가하는 회귀모형을 만들게 된다(국토교통부, 2013). 이러한 모형 기반 층별 효용비율 추정 방식의 장점은 '순수하게' 층과 관련된 변수가 가격에 미치는 영향을 통계적으로 추정할 수 있다는 점이다. 더 나아가 다수준 분석이나 공간계량모형 구성(김소연·김영호, 2013)을 통해 개별 부동산이 속한 지역 또는 상권의 특성을 모형에 포함할 수 있게 된다.

### 4. 층별 효용비율 작성 및 활용 사례

실무적인 필요에 의해 층별 효용비율을 작성하고 활용하는 사례는 구분소유권 가격 산정, 손실 보상, 임대동향 조사의 효용비를 보고로 나눌 수 있다. 이 중 손실 보상에 활용되는 사례)는 크게 두 분야로 첫째, 도시철도 건설을 위해 지하부분 토지를 사용하게 될 때 이를 보상하기 위한 기준을 지방자치

단체에서 조례로 정한 층별 효용표와 둘째, 송전선 등이 가설된 토지의 손실보상을 위해 한국감정평가협회가 작성한 층별 효용표가 있다. 하지만 두 종류의 효용표는 광범위한 지역(광역시 또는 전국)을 하나의 표로 제시, 일괄적으로 적용되기 때문에 층별 효용비율의 세부지역별 차이를 반영하기에는 부족함이 있다.

한편 국토교통부에서 작성하는 상업용부동산 임대동향 조사(국토교통부 2014; 2015)는 임대가격 및 시장 동향 관련 조사 항목에 대한 수치를 매분기 및 연간 종합 수치를 보고서와 조사표를 함께 발표하고 있다. 이때 지역 주요 상권별 임대료의 층별 효용표를 함께 제시한다. 임대동향 조사의 층별 효용표는 상권 동향 파악과 지가 산정 시 기초자료로 활용될 수 있다는 측면에서 가장 밀접한 관련이 있는 활용 사례이지만 임대료에 국한 되어 가격의 층별 격차, 투자수익률의 층별 격차를 통한 상권 특성 파악과 각 지표들 간의 관계에 대한 비교는 어렵다.

## III. 임대료 효용비율과 업종비율을 이용한 상권특성 분석

### 1. 분석 자료

본 연구는 분기별로 발표하는 임대동향 조사 자료 중 2014년 1분기 ~ 2015년 1분기까지의 총 5분기 자료를 사용한다(국토교통부 2014; 2015). 임대동향 조사는 전국의 상업업무용 부동산을 모집단<sup>2)</sup>으로 하여 토지이용상황(준주거, 상업지역), 상업용 부동산의 연면적 분포 및 공시지가를 고려하여 오피스 44개, 매장용 일반 106개, 매장용 집합 169개 상권<sup>3)</sup>을 선정한 후, 각 상권별로 층화 추출을 통해 표본을 선정한다. 본 연구에서는 임대동향 2015년 1분기 임대동향 조사 결과에

서 임대료의 층별 효용비율을 산출하고 조사 표본의 업종을 추출하였다. 또한 상업용 집합건물의 입체적 특성을 탐색하기 위해 2014년 1분기 ~ 2015년 1분기 기간의 투자수익률, 자산 가치 및 임대료 호별 조사 결과를 층별, 상권별로 산출하였다.

핵심적 층의 임대료 2층 효용비율과 업종 구성비를 이용하여 상권의 특성(수요 특성과 기능 특성)을 살펴보았다. 건물의 1층을 제외하고 핵심적인 층은 2층이라고 할 수 있는데 이는 3층 이상의 효용비율은 유사하기 때문이다(이재우, 2005; 국토교통부, 2013). 따라서 핵심층인 2층의 임대료 효용비율이 높은 건물은 상대적으로 2층 및 그 이상 층에 대한 수요가 많다고 볼 수 있고 반대로 그 비율이 낮으면 해당 건물의 2층 이상에 대한 수요가 낮다고 가정할 수 있다.

상업용 건물 유형 및 업종 구성비는 2층 효용비율과 더불어 각 상권의 기능적 특성을 파악하는데 중요한 정보를 제공한다. 수익형 부동산으로써 오피스 빌딩은 매장용 건물과 특성 차이가 있는데, 전자는 규모가 크고 소유주체가 법인인 경우가 많은데 비해 후자는 소규모, 개인 소유인 경우가 많다. 이에 따라 운용 특성, 수익성 및 이에 직접적 영향을 주는 임차인

의 업종도 차이가 존재한다(이재우·이창무, 2005). 따라서 건물 유형에 따라 2층 효용비율과 업종 구성비를 종합적으로 고려해야 상권의 특성을 보다 명확히 분석할 수 있다.

## 2. 임대료 효용비율의 건물유형별, 업종별 특성

2015년 1분기 기준 전국 평균 2층 효용비율은 오피스 일반 건물은 경우 57.3%이며, 매장용 일반건물은 42.2%, 매장용 집합건물은 39.8%이다(국토교통부, 2015). 이러한 차이가 발생하는 원인을 파악하기 위해 건물의 층별 업종구성비를 살펴볼 필요가 있다. 상업용 부동산 전체의 업종비율은 도매 및 소매(36%), 숙박 및 음식점업(29%)의 순으로 나타난다(그림 1).

이를 건물 유형별로 나누어 가장 높은 구성비를 차지하는 업종을 보면 오피스의 경우 금융·보험이 24%, 매장용의 경우 숙박 및 음식점업이 26%, 매장용 집합건물의 경우 도매 및 소매가 31%로 가장 높게 나타난다. 이를 통해 금융·보험업이 전체 상업용 부동산 중에서도 오피스 일반건물에 특히 집중한 것으로 파악된다.

반면 임차인 주요 업종의 2층 효용비율은 건물유형에 따라

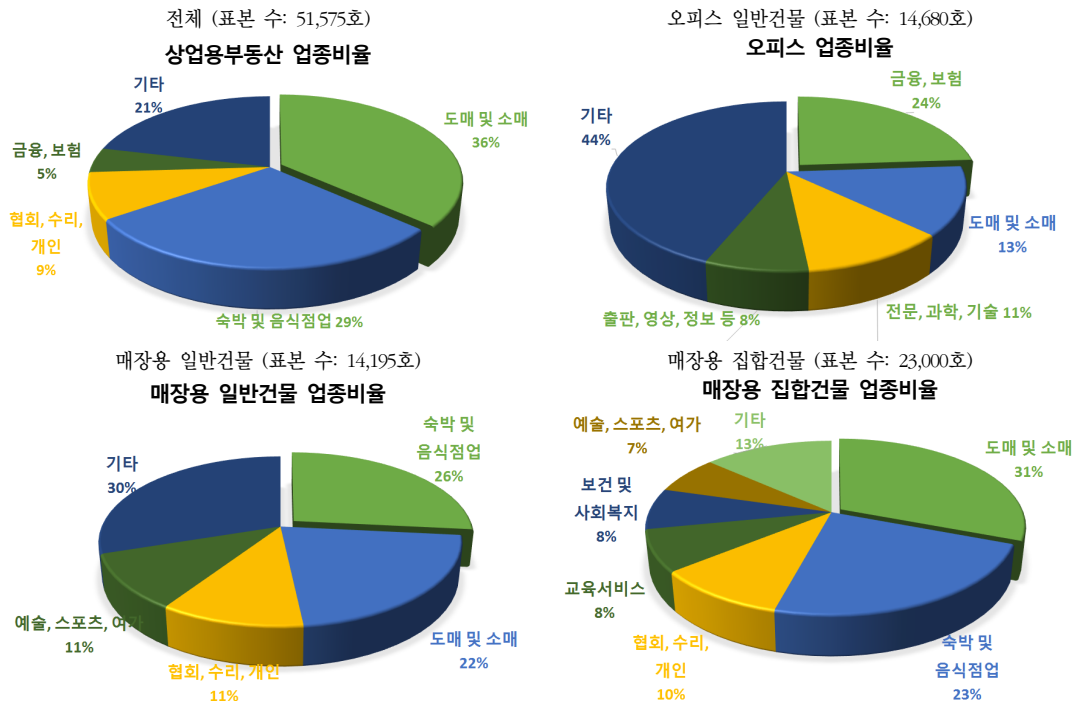


그림 1. 상업용 부동산 건물 유형별 업종 구성

자료: 국토교통부, 2015; 부동산통계정보시스템, <http://www.r-one.co.kr>

다르게 나타난다(그림 2). 이는 극단적으로 말하자면 동일 업종이라고 해도 입점하는 건물의 유형에 따라 1층 및 2층의 임대료 수준이 차이가 날 수 있다는 의미이다.

업종별로 살펴보면 금융·보험업이 오피스 일반건물과 집합건물 1층에 입점한 경우 임대료는 30,000~35,000원/㎡ 수준이며, 2층과의 임대료 차이가 크지 않지만(2층 효용비 54~56%), 매장용 일반건물 1층 평균임대료는 46,000원/㎡ 이고 2층과의 임대료 차이가 큰 편(39%)이다. 도소매업은 주요 업종 중 가장 높은 수준(37,000~45,000원/㎡)의 임대료를 부담하고 있는데, 오피스 일반건물에 입점할 경우 1층을 선호한다고 볼 수 있고(2층 효용비가 44%로 낮은 편), 매장용 일반건물 2층도 임대료 수준이 다른 업종에 비해 높은 편(57%)이며, 특히 집합건물은 1층과의 임대료 차이가 거의 없다(2층 효용비 90%).

숙박·음식업 임대료는 오피스빌딩 1층과 2층이 유사한 수준이지만(2층 효용비 81%), 매장용 일반건물(62%), 집합건물(47%)에 입점하면 그 격차가 더욱 커진다. 부동산·임대업종은 1층 선호도가 높아 2층 효용비가 모든 건물 유형

에서 낮게(31~38%) 나타났다.

매장용 일반건물과 매장용 집합건물의 1~2층에 주로 입점하는 도매 및 소매업, 숙박 및 음식업은 유동인구의 접근성이 매출의 주요 요인이므로 1층 매장에 대한 선호도가 높아 상대적으로 2층 효용비율이 낮을 것으로 예상되지만, 실제 지불하고 있는 임대료 수준은 기존 고전 이론과 달리 오피스 건물 2층에 입점한 숙박 및 음식업 시설의 임대료는 1층과 유사한 수준이며, 집합건물 2층의 도소매업 임대료 역시 1층과 거의 유사하였다. 이는 대형 오피스 건물의 1, 2층에 입점한 음식업 매장은 건물 내의 수요가 충분하고, 로비가 높아 2층의 시인성이 나쁘지 않으며 승강기 등의 부대시설을 이용한 2층 접근성이 좋기 때문으로 해석할 수 있다. 한편 집합건물 2층의 도소매업 매장은 유사한 업종이 집적하여 수요유발 효과를 볼 수 있으며, 특히 도매점인 경우 목적을 가진 구매자이거나 인터넷 쇼핑몰을 운영하는 경우가 많기 때문에 2층 효용비율이 상대적으로 높게 나타난 것으로 볼 수 있다.

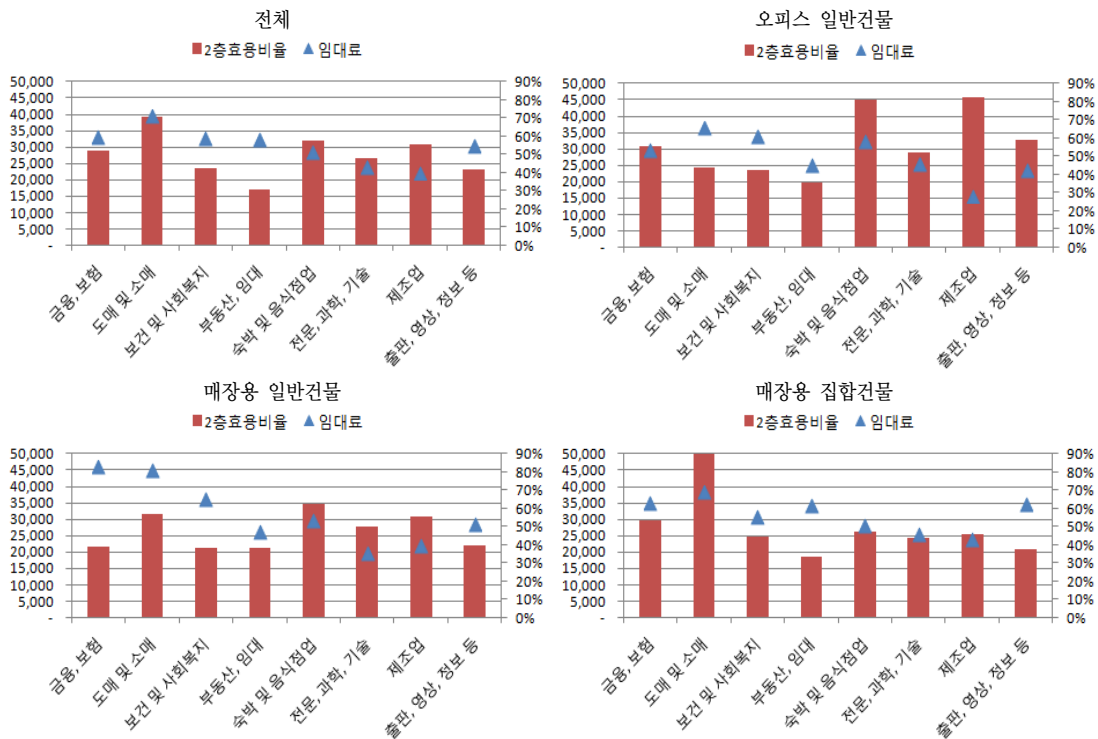


그림 2. 주요 업종의 1층 단위임대료와 2층 효용비율(단위: 원/㎡)

자료: 국토교통부, 2015; 부동산통계정보시스템, <http://www.r-one.co.kr>

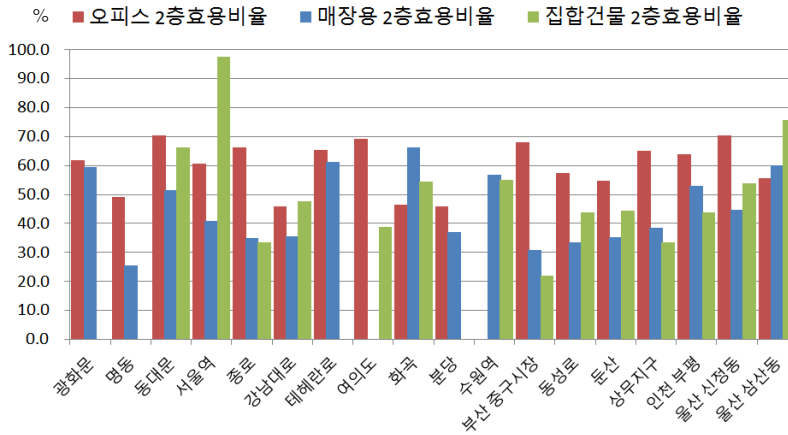


그림 3. 주요 상권의 2층 효용비율

자료: 국토교통부, 2015; 부동산통계정보시스템, <http://www.r-one.co.kr>

### 3. 주요 상권의 임대료 효용비율

주요 상권의 임대료 효용비율을 통해 상권 특성을 살펴보면(그림 3), 서울지역 오피스 상권 중 2층 효용비율이 가장 높은 지역은 동대문으로 71%에 이르며 이 상권의 섬유·의복 소매와 인쇄·출판 업무 특성을 반영하고 있다. 이는 인근 명동 상권이 은행 지점 또는 화장품, 액세서리, 의복 등 전문 소매점이 집적하여 1층에 대한 수요 강도가 높아 2층 효용비율이 49%로 낮은 것과는 대조를 이루고 있다. 여의도, 충무로, 종로, 테헤란로 상권 역시 2층 효용비율이 65% 이상의 수준을 보이고 있다. 이에 비해 2층 효용비율이 가장 낮은 지역은 영등포로 44%이며 역시 근저 여의도 상권의 높은 값(69.2%)과 대비되며, 강남대로 상권도 46%로 테헤란로(65.5%)와 차이가 있다. 경기도 주요 상권인 분당, 일산 동구, 평촌·벌계, 수원 인계동은 43~56% 수준이며, 광역시 중 울산 신정동, 부산 중구시장, 광주 상무지구, 부평, 대전 원도심 등은 60% 이상으로 높은 편이며, 인천 구월간석, 부산역은 37~41% 정도로 낮은 편이다.

매장용 일반건물의 2층 효용비율은 서울지역 화곡 상권이 66%로 가장 높고 뒤를 이어 서초, 테헤란로, 광화문이 60% 이상으로 높은 수준이다. 그 값이 낮은 곳은 명동, 장안동, 종로, 강남대로, 청량리, 수유 지역으로 26~39% 수준이며, 경기도 주요 상권 중 수원역이 57%로 가장 높고 분당은 37% 수준이다. 광역시 중 부산 연산로터리, 광안리, 울산 삼산동이 60~64%로 높은 수준을 보이는 반면 대구 상인월배, 부산 중구시장은 27~31%로 낮은 편이다.

집합건물의 2층 효용비율이 높은 상권은 동대문, 서울역, 울산 삼산동이며 종로, 부산 중구시장은 값이 낮다.

이와 같이 2층 효용비율과 주요 업종을 관련지어 주요 상권의 수요특성과 기능특성을 파악한 결과, 광화문, 테헤란로, 울산 삼산동 상권은 오피스 일반건물과 매장용 일반건물의 2층 효용비율이 모두 높고 그 차이가 작는데 두 유형의 건물 모두에 대한 수요가 많다고 해석할 수 있으며, 해당 상권이 주요 업무 및 상업 중심지라는 특성을 확인할 수 있다. 반면 종로, 명동, 부산 중구시장, 대구 동성로, 광주 상무지구, 울산 신정동 상권은 2층 효용비율의 차이가 크고 매장용 일반건물의 2층 효용비율이 낮으므로 매장에 대한 수요가 높은 상권으로 볼 수 있다. 이들 상권 중 명동을 제외하면 모두 오피스 건물의 2층 효용비율이 높고 매장용 건물 2층 효용비율은 낮아서 역사가 깊은 업무중심지로서의 수요 특성을 보이는데, 명동과 화곡은 공통적으로 매장용 부동산에 대한 수요가 높은 상권이지만 층별 수요 강도는 차이가 있고, 화곡은 2층 효용비율이 매우 높아서 1~2층 수요가 모두 높지만, 명동은 2층 효용비율이 낮아 1층 수요가 특히 높은 것으로 분석되었다.

## IV. 상권의 탐색적 분석을 위한 층별 효용비율 비교

### 1. 분석자료

2014년 1분기 ~ 2015년 1분기 기간의 매장용 집합건물의

호별<sup>4)</sup> 투자수익률, 자산 가치 및 임대료 조사 결과를 층별, 상권별로 산출한 후, 2층 효용비율을 비교 분석하여 각 상권의 입체적 특성을 탐색하였다. 이때, 투자수익률은 소득수익률<sup>5)</sup>과 자본수익률<sup>6)</sup>을 합산한 것이며, 조사 표본 호별 투자수익률에서 층별 및 상권별로 합산하기 위한 가중치로는 호별 단위면적당 임대료를 사용하였다. 임대료는 임차인과 임대인이 실제 계약한 금액인 계약임대료를 이용하되 보증금과 월세액을 시장 조사에서 얻어진 전환율<sup>7)</sup>을 이용하여 완전 월세액으로 환산하였다.

## 2. 집합건물 2층 효용비율 추이

전국 매장용 집합건물의 투자수익률, 임대료, 자산 가치에 대해 2층 효용비율 평균 추이를 비교한 결과(표 2), 임대료와 자산 가치는 공통적으로 약 41~42%를 유지하고 있어 2층의 임대료와 자산 가치는 1층에 비해 약 40% 수준을 유지하지만, 임대료 2층 효용비율은 자산 가치의 2층 효용비율 보다 지속적으로 높은 값을 유지하고 있어 임대료의 층간 격차가 가격의 층간 격차보다 크다는 점을 시사한다.

또한 투자수익률 2층 효용비는 90% 이상을 유지하고 있으므로 1층과 2층의 투자수익률이 유사하다는 것을 알 수 있으며, 이를 투자수익률 산정 방식을 고려하여 해석하면 2층의 가격은 1층에 비해 상대적으로 낮지만 임대료 역시 낮은 수준이므로 투자액 대비 수익을 나타내는 투자수익률은 1층과 2층이 유사하게 나타나는 것이다.

## 3. 상권 변동에 관한 탐색적 가설 수립

상권 변동에 관해 탐색적 가설을 수립하기에 앞서 시장균형 상태에 있는 임대료, 자산가치, 투자수익률이 가지는 내부적 순환적 관계를 살펴보자. 만일 임대료가 높아지면 영업소득이 따라서 상승하고 그 결과로 투자수익률 역시 상승하게 된다. 투자수익률 상승은 해당 매장 층의 매수 수요 증가로 이어지고 결국 해당 층의 매장 가격이 상승하게 될 것이며, 그 결

과 상승한 임대료에 따라 자산 가치도 상승하여 투자수익률이 조정되어 전체 항목이 균형 상태에 이르게 된다. 이와 같은 선순환 구조와 반대로 악순환 역시 고려할 수 있을 것이다. 이처럼, 임대료, 가격, 투자수익률은 시장 상황에 따라 선순환 또는 악순환 사이클 내에서 서로 상호작용을 하며 균형 상태에 이르게 된다.

표 2에서 여러 항목의 2층 효용비율이 유사한 추이를 보이는, 즉 대다수 상권의 2층 효용비율 값은 평균 주위에 분포하는 것은 흥미롭지만 개별 상권을 자세히 들여다보면(표 3), 일부 상권의 값은 매우 높다는 점은 주의해야 한다. 임대료 2층 효용비율이 가장 높은(97.6%) 서울역 상권은 남대문 전통시장 상권으로 1층과 2층의 임대료의 차이가 실질적으로 거의 없는데, 이는 해당 집합건물 상가의 층별로 동종 또는 유사한 업종의 도매 전문 매장이 집적해 있기 때문인 것으로 볼 수 있다. 이 외에도 높은 수준의 2층 임대료를 보이는 홍대·합정(84.9%) 및 대구 수성(73.7%) 상권의 매장은 고층의 오피스텔 또는 주상복합건물의 1, 2층을 차지하고 있어서 임대료의 층별 차액이 크지 않다. 이처럼 임대료 및 가격의 2층 효용비율은 상권 및 매장의 특성에 따라 다양한 패턴을 가질 수 있기 때문에 하나의 값에 기반을 두어 획일적으로 시장 상황을 판단하는 것은 주의가 필요하다.

본 연구는 주요 상권에 대해 세 산출값의 2층 효용비율을 비교하여(표 3), 개별 상권의 향후 변동 가능성에 대해 다음과 같은 탐색적 가설을 제안한다. 매장용 집합건축물 상권 중 1층과 2층의 투자수익률 격차가 큰 상권은 투자수익률 2층 효용비율이 100%에 가까운 상권에 비해 상대적으로 변동 가능성이 크다. 예를 들어 서울역 상권(남대문 시장)은 2층 임대료 수준이 거의 1층 수준으로 높기 때문에 임대인이 2층의 임대료를 올린다고 해도 그 폭이 크지 않을 것이다. 그에 비해 종로 상권은 현재 2층 임대료가 1층과 격차가 있기 때문에 임대료를 올리게 되면 연쇄적으로 2층 투자수익률의 상승, 그리고 투자수익률 2차효용비율의 감소로 이어진다. 계속해서 2층의 자산 가치가 상승하면 직접적으로는 2층 투자수익률의 감소효과가 나타나고, 간접적으로는 1층의 자산 가치 상승을 가

표 2. 주요 임대동향 항목의 2층 효용비율 추이

(단위: %)

	'14 1분기	'14 2분기	'14 3분기	'14 4분기	'15 1분기
투자수익률 2층 효용비율	97.38	93.91	93.93	89.31	93.67
임대료 2층 효용비율	42.09	42.12	42.07	42.06	42.12
자산가치 2층 효용비율	41.89	42.01	41.99	41.97	41.94

자료: 국토교통부, 2015; 부동산통계정보시스템, <http://www.r-one.co.kr>

표 3. 주요 상권의 2층 효용비율 비교('15 1분기 기준)

(단위: %)

	상권	투자수익률 2층 효용비율	임대료 2층 효용비율	자산가치 2층 효용비율
서울	동대문	96.6	66.2	57.8
	서울역	100.5	97.6	97.2
	종로	103.8	33.4	59.9
	강남대로	108.3	47.7	29.4
	여의도	89.9	38.8	35.3
	화곡	105.5	54.3	51.6
광역시	부산 중구시장	122.1	22.0	20.4
	동성로	106.1	43.8	50.4
	둔산	96.0	44.5	42.3
	상무지구	93.3	33.6	31.3
	인천 부평	87.4	43.8	37.8
	울산 삼산동	85.4	75.6	60.0

자료: 국토교통부, 2015; 부동산통계정보시스템 <http://www.r-one.co.kr>

저울 것이며, 이러한 직·간접적 영향은 투자수익률 2층 효용비율 산식에서 분모의 증가와 분자의 감소로 결국 2층 효용비율의 감소에 이르게 된다. 요컨대 종로 상가 2층 임대료 상승은 1층과의 격차에서 시작되어 상승이 이어지되 투자수익률 2층 효용비가 균형 상태에 이르기까지 지속될 수 있다.

또한 각 상권별 2층 임대료 상승 여력은 현재 투자수익률 2층 효용비율이 낮을수록 크며 임대료 상승 속도는 임대료 및 자산 가치 격차가 클수록 빠르다. 물론 임대료 상승에 따른 순환 과정은 해당 층의 부동산에 대한 수요가 뒷받침될 때 충족될 것이므로 임차인이 감당할 수 없는 임대료 상승은 공실의 증가라는 부정 순환의 가능성도 존재하기 때문에 위와 같이 여러 2층 효용비율을 비교하여 설정한 가설은 시장 추이 변동 추적, 시계열적인 자료의 추적 및 보조 자료 활용을 통해 면밀한 검증이 이루어져야 할 것이다.

이상의 분석에서 투자수익률, 임대료, 자산 가치의 2층 효용비율을 비교하고 종합적으로 판단하여 상가 또는 상권의 변화 가능성과 상승 및 하락 여력에 관한 탐색적 가설을 수립함으로써 상권의 변화를 예측하고 대비할 수 있는 가능성을 확인하였다.

## V. 결론

본 연구는 상권의 특성과 상업용 부동산의 투자가치 및 자산 가치를 보다 정확하게 파악하기 위해 층별 효용비율을 활

용하였다. 기존 효용비율 활용 연구는 주로 임대료에 초점을 두었고 개별 건물의 수직적 임대료 산정에 국한되었으나 본 연구는 매장 및 상권의 특성 분석과 동향 전망에 활용 범위를 확장하였다. 분석 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 임대료의 층별 효용비율과 업종 구성비를 상업용 건물 유형과 연관 지어 분석한 결과 상권의 기능적 특성(업무특화, 매장특화, 복합 등)과 업종별 수요 특성(선호 층) 파악의 용이성이 증대되었다. 둘째, 매장용 집합건물의 임대료, 자산 가치 및 투자수익률의 층별 효용비율을 비교 분석함으로써 상가 또는 상권의 향후 변화 여부와 임대료 및 자산 가치의 상승 및 하락 여력에 관한 탐색적 가설을 수립할 수 있었다. 종합하면 임대료, 자산 가치, 투자수익률 층별 효용비율은 개별적 또는 통합하여 비교 분석함으로써 상권의 특성 파악과 향후 변동 추이를 효율적으로 예측할 수 있는 도구로 이용할 수 있을 것으로 결론지을 수 있다.

연구를 통해 임대료에 초점을 둔 기존의 층별 효용비율 기존 선행 연구에서 제공하지 못하는 층별 효용비율의 상권 특성 및 동향 전망 등의 기초자료로 활용할 수 있는 가능성을 확인할 수 있었다는 점에서 실무적 및 이론적 의의를 가진다. 상업용 건물의 가격 산정에 임대료의 층별 효용비율이 중요한 요인으로 이용되는 점을 상기한다면 연구 결과는 임대료와 가격 간의 관계를 이해하기 위한 기초자료로 직접적으로 활용할 수 있으며, 투자수익률의 2층 효용비율 값이 해당 건물이나 상권의 변동 가능성 지표로 사용될 수 있다는 점을 규명함으로써 임대료가 가격 및 투자수익률과 가지는 관계에 대

한 중요한 이론적 연구 가설을 세우는 데 기여할 수 있다.

향후 다양한 항목에 대해 산출된 층별 효용비를 서로간의 공간적 및 시계열적 관계를 밝히는 연구를 지속적으로 추진하여, 우리나라 상권별 특성과 변동패턴 등을 찾아내어 상업용 부동산 시장 전망의 기반을 구축하고 나아가 상업용 건물 평가의 체계적 기준을 정립해 갈 필요가 있다. 이를 위해서는 실거래가 자료와 임대동향 조사 산정 가격의 적정성을 높이고, 현재의 임대동향 조사의 항목과 표본을 더욱 확대하는 방안도 강구될 필요가 있다. 그리고 임대동향 조사 상권을 개선하기 위해 상권의 역동성을 고려하거나, 기능적 유사성을 기반으로 상권을 공간적으로 구획(구형모, 2012; 김감영, 2016) 하는 연구를 수행할 필요가 있다.

## 註

- 1) 토지보상평가지침, 별표9. 토지보상평가지침은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(토지보상법), 시행령 및 시행규칙과 관련된.
- 2) 임대동향 조사의 모집단: 임대동향 조사를 위해 상업용 부동산을 일반 건물과 집합건물을 구분하고, 일반건물은 다시 오피스 빌딩과 매장용으로 나눈다. 오피스는 10층 이하와 11층 이상의 건물로 구분하여, 건물 유형별로 조사 항목을 발표한다. 임대동향 조사 표본: 가) 오피스 일반건물 - 일반건축물 대장의 주 용도가 오피스(업무시설)이고 6층 이상인 일반건축물 표본 825동, 나) 매장용 일반건물 - 일반건축물 대장의 주 용도가 상가(제1, 2종 근린생활시설, 판매시설, 위락시설)이고 3층 이상인 일반건축물 표본 2,331동, 다) 매장용 집합건물 - 집합건축물 대장의 주 용도가 상가(제1, 2종 근린생활시설, 판매시설, 위락시설)인 집합건축물 표본 23,000호.
- 3) 이처럼 임대동향의 상권은 상업업무용 건물 유형에 따라(오피스 일반건물, 매장용 일반건물, 매장용 집합건물) 모집단 및 공간적 범위가 다르다. 이로 인해 상권별 건물 유형에 따른 투자지표의 직접 비교는 불가능하다.
- 4) 한편 매장용 일반건물은 구분 소유가 되지 않아 층별 투자수익률 및 자산 가치 배분이 어려워 현재 임대동향 조사는 투자수익률과 자산 가치를 호별이 아닌 동별로 산출한다. 이렇게 산출된 동별 층별 효용비는 상권별로 발표된다.

- 5) 소득수익률: 분기 간 발생한 순 영업소득을 당해 분기초의 자산 가치로 나눈 것. 이때, 순 영업소득은 임대수입을 포함.
- 6) 자본수익률: 분기 간 부동산 자산가치의 증감으로 인한 수익률로 토지자력의 증감과 건물가격의 증감을 고려하여 당해 분기 초 자산가격으로 나눈 것.
- 7) 월별 완전월세액 = (해당 월 보증금 × 전환률 / 12) + 월 임대료. 임대료는 계약기간동안 고정된 보증금과 매달 지불하는 월 임대료로 구성된다. 계약마다 그 구성비가 다르기 때문에 비교를 위해서는 보증금을 월 임대료로 환산할 필요가 있는데 이 때 전환률을 적용한다. 전환률은 계약마다 다르기 때문에 매달 임대동향 조사 시 표본 호의 보증금, 전환률, 임대료를 항목으로 포함 한다.

## 참고문헌

- 강문환, 2010, “상업용 집합건물의 가격과 임료를 기준으로 한 층별 효용비율에 관한 실증 연구 - 고양시를 중심으로,” 건국대학교 석사학위논문.
- 구형모, 2012, “향상된 계층적 협업 방법을 이용한 서울 대도시권의 기능 지역 구분,” 한국지도학회지, 12(2), 25-35.
- 국토교통부, 2013, 「비주거용 집합건물 층별 효용표 작성 연구」, 대구: 한국감정원.
- 국토교통부, 2014, 「2014년 4분기 상업용부동산 임대동향 조사」, 대구: 한국감정원.
- 국토교통부, 2015, 「2015년 1분기 상업용부동산 임대동향 조사」, 대구: 한국감정원.
- 김감영, 2016, “주택시장 구획을 위한 공간 최적화 모형,” 한국지도학회지, 16(1), 53-65.
- 김소연·김영호, 2013, “주거지 인문환경의 공간 속성을 고려한 주택 가격 결정 모형: 서울시 아파트를 대상으로,” 한국지도학회지, 13(3), 41-56.
- 김현경, 2008, “서울 오피스 빌딩의 층별 임대료 결정요인 분석,” 건국대학교 석사학위논문.
- 박명화, 2000, “중소도시 수익성 건물의 층별 효용지수 연구: 춘천시 지역의 임대사례를 중심으로,” 강원대학교 석사학위논문.
- 박용수, 2005, “상업용 건부지의 가격과 층별 임대료 격차율의 상관관계에 대한 분석: 서울 5개 허위상권을 중심으로,” 부동산연구, 15(1), 9-24.

- 신충섭·이재욱·백일현·고기옥·이학량, 1989, “구분소유권의 감정평가 - 복성식 평가법을 중심으로,” 홍문신 편저, 「감정평가논총 II」, 서울: 한국감정원, 173-333.
- 오동훈, 2003, “한강변 아파트단지 내 조망 유무에 따른 동별 층별 효용비를 비교분석,” 부동산학연구, 9(2), 53-67.
- 이상한·박환용·유종영·이용만·배구화·강운호·김춘영·이동원, 2004, 「아파트 층별 효용비율 연구」, 서울: 한국주택학회.
- 이재우, 2005, 「상가·오피스 빌딩 층별 효용비를 산정방안」, 서울: 한국부동산연구원.
- 이재우·이창무, 2005, “상가시장의 임대계약 및 전월세 전환률 특성-서울 상가시장을 중심으로,” 국토계획, 40(2), 93-111.
- 정기영, 2001, “아파트 동일단지 내 세대별 효용격차 및 분양가 산정에 관한 연구,” 주택연구, 9(1), 195-220.
- 정수연·김태훈, 2007, “헤도닉 모형을 이용한 아파트 층별 효용비율에 관한 연구: 서울지역을 대상으로,” 부동산연구, 17(1), 27-48.
- 부동산통계정보시스템, <http://www.r-one.co.kr>.

교신: 김종근, 41068, 대구광역시 동구 이노밸리로 291 한국감정원 KAB 부동산연구원 공시연구부(이메일: jgkim25@gmail.com)

Correspondence: Jong-Geun Kim, Value Announcement R&D Department, Korea Appraisal Board, 291 Innvalley-ro, Dong-gu, Daegu 41068, Republic of Korea (Email: jgkim25@gmail.com)

**투 고 일: 2016년 8월 4일**

**심사완료일: 2016년 8월 10일**

**투고확정일: 2016년 8월 14일**