

# 오피스 점유비용 결정 특성에 대한 실증분석

## Empirical Study on the Determinants of Office Occupancy Cost

문홍식	컨서스자산운용 이사, 건국대학교 부동산학과 박사과정(제1저자)
Moon Heungsik	Director, Consus AMC / Ph.D candidate, Dept. of Real Estate, Konkuk Univ.(Primary Author) (hspeter@hanmail.net)
최영상	건국대학교 부동산학과 석사과정
Choi Youngsang	M.D. Candidate, Dept. of Real Estate, Konkuk Univ. (goimul9@hanmail.net)
허창근	건국대학교 부동산학과 석사과정
Heo Changkeun	M.D. Candidate, Dept. of Real Estate, Konkuk Univ. (vir99@naver.com)
도한영	건국대학교 부동산학과 석사과정
Doh Hanyoung	M.D. Candidate, Dept. of Real Estate, Konkuk Univ. (dhyfinancial@naver.com)

### 목 차

- I. 서론
  - 1. 연구의 배경 및 목적
  - 2. 연구의 범위 및 방법
- II. 선행연구 분석
- III. 실증분석
  - 1. 자료 및 변수의 선정
  - 2. 오피스 특성(단순통계량) 분석
  - 3. 실증분석
- IV. 결론
  - 1. 기존 연구와의 차별성과 한계점
  - 2. 결론 및 의의

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

세계 각국의 경제 환경과 자본시장은 점점 더 빠르게 글로벌화, 개방화되고 있다. 우리나라도 외환위기를 거치면서 IMF로부터 구제금융을 받기 위해 여러 가지 제도를 도입하였으며 이로부터 상업용 부동산 시장에도 급격한 변화가 시작되었다. 상업용 부동산 중에서도 오피스빌딩 시장은 그간의 원가조성법 위주의 평가방법에서 외국인 투자자가 주로 채택하는 수익환원법으로 평가방법이 변화하게 되었고, 판매시설이나 물류창고 등 다른 상업용부동산에 비하여 비교적 표준화되어 있어 지속적이고 안정적인 임대수익을 창출할 수 있을 뿐만 아니라 경제성장에 따른 매각차익까지 거둘 수 있는 효율적인 투자처로 주목 받아왔다.

또한 오피스 시장은 외환위기 이후 관련 법제도의 제정 등에 따라 외국계 펀드들뿐만 아니라 리즈나 부동산펀드 등 국내의 재무적 투자자들의 참여로 한층 양적·질적으로 확대되었다.

상업용 부동산, 특히 오피스빌딩에 대한 투자를 촉진한 국내의 관련법들을 간단히 살펴보면 1998년 9월에 자산유동화를 위해 도입된 ABS(Asset Backed Securities)나 MBS(Mortgage Backed Securities)와 같이

부동산 등을 기초자산으로 한 「자산유동화증권법」이 제정되었고, 2001년 4월에는 「부동산투자회사법(리츠법)」의 통과와 함께 리츠주식이 증권 시장에서 거래되면서 부동산에 대한 간접 투자의 길이 열렸으며, 2004년 1월에는 「간접투자자산운용업법」(2009년 2월에 자본시장과금융투자업에관한법률로 통합)의 발효로 부동산 및 실물에 대한 펀드투자가 허용되면서 부동산펀드나 부동산 투자회사를 통한 오피스에 대한 투자는 더욱 증가하고 있다. 이러한 시대 흐름에 비추어, 오피스빌딩 투자의 안정성 기반이 되는 임대료에 대한 연구는 필요불가결하다 할 것이며 이미 이러한 임대료 결정 요인에 관한 연구도 상당 부분 이루어진 실정이다.

본 연구에서는 오피스빌딩의 임대료 결정 요인에 대한 그간의 연구성과와 분석방법을 활용하여 오피스빌딩의 점유비용(Occupancy Cost)<sup>1)</sup>을 종속변수로 하여 실증분석을 하고자 한다.

점유비용은 부동산의 임차인 또는 점유자가 한 단위의 면적을 배타적으로 사용하기 위해 부담하는 총비용<sup>2)</sup>이며 임차인이 부담하는 임대료 및 관리비, 그리고 보증금의 기회손실금액을 전용율로 나누어서 산출된 총비용이다. 이렇게 산정된 점유비용은 임대료 및 관리비는 물론이고 전용율에 큰 영향을 받는데 특히 전용율이 크면 같은 임대면적이라도 임차인이 배타적으로 사용하는 공간이 넓은 반면 주차

1) 부동산에 있어서 점유비용(Occupancy Cost)은 용어의 사용지역과 주체에 따라 Total Occupancy Cost 또는 Net Occupancy Cost라는 용어로 사용됨. 글로벌 부동산 회사인 CB Richard Ellis나 DTZ 등의 경우 Total Occupancy Cost라는 용어로 전 세계 주요 도시의 오피스의 임차비용을 산정하여 발표하고 있으며 국내에서는 임차인이 사용하는 전용면적을 기준함을 강조하여 Net Occupancy Cost(점유비용)라는 용어를 주로 사용함. 한편 부동산전문 평가회사인 IPD는 BOMA, NEN 및 RICS의 cost code를 통합하여 ITOCC(International Total Occupancy Cost Code)를 만들어 사무실 사용에 대한 임차인의 모든 비용을 분석하고 있는데 사무실 내부개조비용이나 통신비 같은 오피스 운영비용까지 산정하였으나 본 연구에서는 부동산점유와 직접 관련 있는 비용만을 산정하여 점유비용(Occupancy Cost)으로 통일하여 사용함.

2) 글로벌 부동산회사인 DTZ의 정의(DTZ Research, 2009): Total occupancy cost is defined as the average total cost of leasing net usable space.

본 연구에서는 ‘점유비용=(월임대료+월관리비+보증금\*무위험수익률/12)/전용율’의 산식으로 산정하였으며 무위험수익률은 국내의 일반적 임대차기간이 2년임을 감안하여 3년 만기 국고채와 1년 만기 국고채의 3년간(2008~2010년) 평균수익률  $[(4.34\%+3.65\%)/2=3.995\%]$ 을 산정하여 4%를 적용함.

장이나 로비 같은 공용면적이 상대적으로 작으므로 쾌적성이나 편이성이 떨어지는 단점이 있다.

또한 점유비용은 임차인이 배타적으로 사용하는 전용면적에 대하여 환산된 비용을 나타내므로 부동산 임차를 위한 여러 가지 대안이 있을 경우 이를 경제적인 측면에서 비교하는 기준이 되며 임차인의 비용과 요구를 파악하고 이에 대응하여야 하는 임대인에게는 소유 건물의 임대마케팅을 위한 가격 경쟁력을 나타낸다.

따라서 전용율을 감안한 점유비용에 대한 이해와 분석은 임대료 및 관리비의 단순비교보다 임대인이나 임차인에게 재무적 관점에서 보다 정확하게 임대 시장에 대한 종합적 정보를 줄 수 있고 이를 통해 공간의 임대 및 임차에 대한 전략적 의사선택을 할 수 있도록 한다. 또한 임대차관행이 각각 다르고 물리적 환경에 따라 전용율이 서로 다른 여러 나라 도시들의 임대료를 하나의 잣대로 비교해 볼 수 있는 글로벌 스탠다드(Global Standard<sup>3)</sup>)로서 다국적기업이나 글로벌부동산투자자의 거래에서만 아니라 국내의 오피스빌딩 임대차거래에서도 이미 널리 사용되고 있으므로 이제 국내에서도 점유비용에 대한 이해와 결정 요인에 대한 학술적인 연구가 필요할 것이다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

점유비용에 대한 연구방법을 결정하기 위해서는 먼저 임대료에 대한 연구들의 성과와 방법을 검토할 필요가 있다.

임대료 결정 요인에 관한 연구는 크게 두 가지 유형으로 발전되어 왔다. 첫째는 오피스빌딩의 여러

특성 등을 독립변수로 사용하는 분석으로 주택, 토지 등 모든 부동산시장의 분석에 특성가격함수를 이용한 가격의 횡단면 분석이 중요한 접근방법으로 인식되고 있으며, 그 활용의 범위가 넓다. 둘째는 시계열자료를 활용하여 거시적 변수 등이 임대료 등에 영향을 미쳤는지에 대한 분석이다.

본 연구에서는 시계열적 특성을 제외하고 특성가격함수를 이용한 횡단면분석을 통해서 서울 오피스 시장에서 점유비용의 현황을 파악하고 영향을 미치는 결정 요인을 파악하고자 하며 이러한 과정은 기존 임대료 연구의 틀을 충분히 활용할 수 있을 것이다.

이창무·이재우(2005)에 따르면 개별 오피스빌딩의 임대료 수준에 영향을 주는 요인들은 기능적 특성( $F_i$ ), 입지적 특성( $L_i$ ), 빌딩특성( $B_i$ )과 시장 전반에 영향을 미치는 경제 환경 등으로 구분할 수 있으며 이 중 특정 시점의 모든 경우에 동일한 영향을 줄 수 있는 경제 환경을 제외하면 각 시점별 임대료를 결정하는 모형은  $R_i=f(F_i, L_i, B_i)$ 로 볼 수 있다. 이와 같이 임대료 결정모형에 대한 많은 선행연구들은 각각 조금씩 다른 용어로 결정 요인들을 특성화된 그룹으로 표현하고 있는데 본 연구에서는 자산관리자나 개발자등이 개별 요인을 개선하거나 결정할 수 있는지를 기준으로 하여 보다 실무적인 관점에서 특성들을 분류해 보고자 한다.

부동산의 가치를 극대화하기 위해서는 임대료의 최적화 및 최대화가 필수적인데 사회문화적 위치, 교통여건, 주변환경 등과 같은 입지적 특성은 부동산의 가치를 결정하는 가장 중요한 요인(김경환·손재영, 2010)이면서 오랜 시간에 걸친 교통여건의 변경이나 주변 환경의 변화 등으로 사회적 입지가 변

3) 글로벌 부동산회사인 CB Richard Ellis에서 2010년 11월 발표한 Global Office Market View에서 서울 CBD의 Prime급 오피스의 Occupancy cost는 70.97USD/SF/annum(환율을 1,100KRW/USD로 적용 시 약 70,000KRW/sqm/month)로 세계 주요 도시 중 21번째로 비싼 것으로 보고됨.

하지 않는 이상 태생적(given) 요건이며 토지의 특성 상 고정적이므로 중단기적으로 가치 측면에서 개선의 여지는 많지 않다. 이는 건축물이 주어진 입지와 해당 부지에 적용되는 법규를 기반으로 상업적인 판단과 경제논리에 따라 사실상 건축물의 높이, 층수, 연면적 등 규모가 결정된다는 점에서 규모특성도 마찬가지일 것이다.

한편 부동산투자자(Asset Manager)나 관리자(Property Manager)의 입장에서는 운용수입의 증대와 자산가치의 상승을 위해서 주어진 입지에서 상품을 개선하기 위해 적절한 리노베이션이나 자본적 지출을 모색할 것이고 아울러 신규임차인을 유인하고 기존 임차인을 유지하기 위한 임대관리정책 및 서비스 창출을 통하여 최대한 임대료를 창출하려고 할 것이다. 아울러 부동산 개발자의 입장에서는 참여하고 있는 프로젝트가 비록 좋은 입지가 아니더라도 이를 극복하기 위해 최적의 상품구성(Production)을 모색할 것이다.

즉, 부동산의 수입 및 가치 증대를 위해 주어진 입지에서 부동산의 기능적 특성과 빌딩특성을 개선하고 관리서비스와 임대정책을 최적화함으로써 이를 달성하려 할 것이고 우리는 이를 입지적 특성 및 규모특성과 크게 구별하여 상품서비스 특성이라고 할 수 있을 것이다.

상품서비스 특성 중에는 ① 기능적 특성 및 빌딩 특성, ② 소유 및 관리서비스 수준, ③ 기타 임대정책이나 보증금의 안정성 제공 여부(근저당권 설정 등) 등이 있다. 본 연구에서는 이 중 대표적인 기능적 특성 몇 개와 계량적으로 파악이 가능하고 임대 정책이나 서비스정책적인 수준을 유추할 수 있는 소유자특성에 집중하여 분석해 보고자 한다.

본 연구는 부동산시장에서 임차인이 전용면적에 대하여 부담하는 실질적인 비용인 점유비용의 결정 요인을 실증적으로 분석하되 선행연구들에서 임대

료에 영향을 미치는 것으로 보고된 입지특성과 규모 특성이 점유비용에도 영향을 미치는지 검증하고자 한다. 또한 상대적으로 입지가 열악한 경우 또는 유사한 입지에서 부동산 임대 및 투자성과를 향상시키기 위해 많은 부동산 개발가나 자산관리자가 고민하고 연구하는 상품서비스 특성이 얼마만큼 부동산의 점유비용에 영향을 미치는지를 분석하고자 한다.

따라서 본 연구는 전용율을 감안하여 임차인이 배타적으로 점유하는 단위면적당 실질적 비용을 산정한 점유비용(Occupancy Cost)을 종속변수로 한 최초의 연구가 될 것이며, 독립변수에 대하여는 그간 오피스 임대료 결정 요인에 대한 여러 선행연구결과를 분석하여 제반 결정 요인들을 태생적 요인인 입지특성, 입지 및 법규 등에 의하여 결정되는 규모특성, 그리고 부동산개발자나 자산관리자의 개입이나 의사결정을 통하여 조정될 수 있는 상품서비스 특성으로 재분류하여 이해하고 이 특성들이 점유비용에 미치는 영향을 분석하고자 한다.

## II. 선행연구 분석

우리나라 오피스 시장에 대한 연구는 주로 서울지역 오피스 시장을 대상으로 해왔다. 그 방법으로는 횡단면 자료를 활용한 분석과 시계열자료를 활용한 분석이 주를 이룬다.

종속변수로는 주로 임대료, 전세로 환산한 임대료, 또는 월세로 환산한 임대료가 사용되었다. 독립변수로는 연면적, 건물층수 같은 규모특성, 권역이나 지하철역과의 접근성, 공시지가 같은 입지특성, 건물구조나 준공연도, 엘리베이터 대수 같은 빌딩특성, 그리고 소유주체나 계약방식 같은 소유 및 관리 특성, 공실율이나 생산자물가지수 같은 거시적 특성 등이 활용되었다.

손재영·김경환은 서울시 오피스 임대료의 횡단면

분석(2000)에서 IMF 이후 부동산 산업의 개방을 염두에 두고 서울시 오피스 임대료에 대한 횡단면 분석을 시도했다. 또한 지역특성, 주변환경특성, 건물특성 등의 변수를 특성이가격함수(Hedonic price function)으로 분석하였다. 이 연구에서는 개별 건물별로 적용된 전월세 환산율로 월 실효임대료를 추정하였으며, 최초로 월세 임대료를 사용해 분석했다. 이 연구에서 건물 소유주체는 임대료에 영향을 주지 못하는 것으로 분석한 바 있으나, 아직 상업용 부동산 소유주체가 다양화·특성화되지 못한 시기였음을 감안할 때 본 연구에서 관리수준 특성을 나타낼 수 있는 소유자특성을 분석하는 것은 의미가 있을 것으로 보인다.

손진수·김병욱은 서울 오피스 시장의 임대료 지수 개발에 관한 연구(2002)에서 서울시의 오피스 임대 매물 분석을 통해 오피스 시장의 임대계약 형태의 특성을 분석하여 오피스 임대료 지수 개발을 시도하였고, 오피스 임대료에 영향을 미치는 요인들을 특성별로 구분한 헤도닉 모형(Hedonic Price Model)을 통해 연구하였다. 이 연구는 전세, 전월세, 보증부 월세 계약방식의 3가지 특성을 고려하여 지수 개발을 하였다는 데 의의가 있다.

이창무·이재우는 서울 오피스 임대시장구조 실증 분석(2005)에서 전세와 보증부 월세 시장 간 관계 및 임대료 환산 방법을 전월세 전환율 분석을 통하여 파악하고자 하였다. 이 연구에서는 오피스 시장에서 관측되는 전월세 전환율 수준이 임대계약방식 간 임대료 차이가 발생하지 않아 무차별한 선택이 가능하도록 하는 이론적인 전월세 전환율 추정구간에 포함되어 있어 실제로 시장에서 계약 방식 간 임대료의 차이가 존재하지 않을 가능성을 확인하였다.

김관영·김찬교는 오피스빌딩 임대료 결정 요인에 대한 실증연구(2007)에서 패널 자료를 이용하여 서울시 오피스빌딩의 수요, 공급 및 시장규모 관점에서 서울지역을 3대 하위시장으로 구분하여 분석하

였다. 또한 오피스 등급을 A, B, C 등급으로 구분하여 임대료 결정 요인을 연구하였고, 13분기의 시계열자료를 사용하였다.

허윤경·김성진의 서울 오피스 임대료 시장의 공간적 영향력 분석(2008)에서는 공간자기상관관계 연구를 바탕으로 OLS와 공간모형(Spatial Model)로 SAR, SEM, SAC의 방법론으로 비교 연구하였으며, 오피스 시장분석에는 OLS보다는 SEM이 더 적당한 것으로 분석하였다.

기타 상품서비스 특성 중 건축계획이나 건축규모 같은 특정 특성에 초점을 맞추어 공간구성적 특성(이병일, 2007)이나 랜드마크적 특성(김재운, 2007)이 오피스 임대료에 영향을 미치는지에 대하여 연구된 바가 있다.

본 연구에서는 서울 오피스 시장이 세계부동산시장으로 편입된 것을 감안하여 종속변수를 점유비용(Occupancy Cost)으로 설정하였고, 태생적으로 주어지는 입지특성과 그로부터 파생되는 규모특성 외에 REITs 및 부동산펀드 등의 발전에 따른 전문투자자의 형성 등을 감안하여 소유자특성을 포함한 상품서비스 특성으로 구분하여 독립변수를 설정, 오피스 점유비용에 미치는 영향을 실증분석하고자 한다.

### III. 실증분석

#### 1. 자료 및 변수의 선정

본 연구는 서울시 오피스 시장 중 오피스가 밀집되어 형성되어 있는 3대 하위시장인 도심업무지구(CBD), 여의도업무지구(YBD), 강남업무지구(KBD)를 대표하는 3개 행정구역으로 중구, 영등포구, 강남구를 분석대상으로 하였다.

이 중 점유비용을 종속변수로 하는 데이터 특성에 따라 왜곡되거나 정확하지 않을 가능성이 높은 C

등급<sup>4)</sup> 오피스를 배제하기 위해 1만sqm(약 3,000평) 이상의 오피스빌딩을 대상으로 하여 287개의 데이터가 추출되었다. 또한 본 연구의 종속변수가 보증부월세<sup>5)</sup>나 전월세를 기준으로 한 점유비용임을 감안할 때 임대차방식이 전세보증금 100%인 샘플은 점유비용의 지나친 평가절하를 가져오므로 이를 제외하여 최종적으로는 269개의 데이터가 사용되었다.

데이터는 자료의 품질 및 일관성 유지를 위해 국내의 부동산자산관리 서비스회사 한곳으로부터 기초 정보를 입수하였으며 의심이 가거나 부정확한 부

분은 다른 부동산자산관리회사의 정보를 이용하여 확인보정하였다. 그 외 건축물관리대장 등의 공부서류와 방문조사, 전문가설문 등을 통하여 해당 독립변수의 정보에 대한 조사를 병행하였고 지하철과 빌딩과의 도보 소요시간을 산출하기 위해서는 GIS지도를 사용하였다.

상품서비스 특성을 중심으로 연구하기 위해 준공 후 경과연수, 건축구조, 엘리베이터 대수, 주차 대수, OA floor<sup>6)</sup> 설치 여부 및 소유자정보가 조사분석되었다. 주차 대수의 경우 당초 분석 결과 공선성이 크

표 1\_ 변수의 설명

구분	변수명	설명(단위)
종속변수	점유비용	단위면적(1sqm)당 배타적 점유비용(Occupancy cost) 단위: KRW/sqm/month = [월 임대료+월 관리비+보증금무위험수익률(4%)/12]/전용률
독립변수		
입지특성	BD_Jung	행정구역 더미 - 중구
	BD_Young	행정구역 더미 - 영등포구
	BD_Kang	행정구역 더미 - 강남구
	LPRICE_mil	2010년 기준 대지 공시지가(백만 원/sqm)
	MintoSUB	지하철역까지의 도보 소요시간(분)
규모특성	LArea_thou	대지면적/1,000(1000sqm)
	GFA_thou	연면적/1000(1000sqm)
	NO_floor	총층수 = 지상층수+지하층수
상품 서비스 특성	AGE_annum	준공 후 경과연수(연)
	STRU	건축구조 더미 - RC(Reinforced Concrete)
	STRU_SRC	건축구조 더미 - SRC(Steel-Reinforced Concrete)
	Coe_ELE	엘리베이터 효율계수 = 엘리베이터 수 대수/(Log연면적_1000sqm*Log층수)
	OA_floor	OA floor 더미(미설치 0 / 설치 1)
	OWN_Dae	소유자특성더미 - 대기업
	OWN_Jung	소유자특성더미 - 중소기업 및 개인
	OWN_Gong	소유자특성더미 - 정부, 지자체, 공기업, 협회
OWN_Invest	소유자특성더미 - 전문투자자, 외국계투자자	

4) 오피스의 등급을 나누는 기준은 나라나 부동산 회사별로 다르게 적용하고 있으며 국내에서는 서브윌이나 한화63시티 등 일부 부동산서비스회사들이 Scoring 방식으로 하위 40%를 C등급으로 구분함. 본 연구에서는 연면적을 기준으로 1만sqm(3,000평) 이하인 오피스를 C등급으로 구분하여 분석 대상에서 제외함.

5) 보증부 월세는 보증금이 월세의 10배 미만인 경우를 지칭함.

6) 'OA floor'는 'Office Automation floor'의 약자로 정보화를 지향하는 업무시설 등에서 배선이나 배관을 하기 위해 설치하는 이중바닥 시스템을 지칭하며 보다 정확한 용어는 'ACCESS FLOOR'임.

계 발생(VIF=10.236)하여 최종적으로는 독립변수에서 제외하였다.

엘리베이터 대수<sup>7)</sup>는 몇몇 선행연구에서 독립변수로 분석된 바 있으나 본 연구에서는 그 자체만으로 종속변수와의 관계를 설명하기 어려울 것으로 예측되었다. 따라서 건물의 설계 시 엘리베이터 대수를 정하기 위해 건물의 수직교통량을 계산하는 점에 착안하여 엘리베이터 대수를 연면적과 층수의 각각 로그함수로 나눈 엘리베이터 효용계수를 자체적으로 만들어 분석에 적용하였다.

<표 1>은 본 연구에서 사용된 종속변수와 독립변수로 사용된 입지특성, 건축규모에 대한 특성, 상품서비스 특성을 설명한 것이다.

## 2. 오피스 특성(단순통계량) 분석

<표 2>에서 종속변수인 점유비용은 3개 행정구역 통합의 경우 전용면적 1sqm당 5만 847.55원/월의 평균과 1만 3,709.05원/월의 표준편차를 보인다. 각 행정구역별로는 강남구가 중구에 비해 약 2% 높은 값을 보이는데 이는 임대료가 도심(CBD)에서 가장 높다는 시장의 일반적 인식과는 조금 다르다. 그러나 대표행정구역으로 샘플링이 된 점과 B등급 이상인 1만sqm 이상의 건물이 샘플링된 점을 감안할 때 비교적 우월한 조건을 가진 B등급 건물이 많은 강남업무지구(KBD)에서 점유비용이 약간 더 높게 나온 것은 타당해 보인다.

표 2\_오피스 점유비용 특성변수에 대한 단순통계량 분석

구분	변수명	3구역 통합 (N=269)		중구 (N=77)		영등포구 (N=70)		강남구 (N=122)	
		평균	표준 편차	평균	표준 편차	평균	표준 편차	평균	표준 편차
종속 변수	점유비용	50,847.55 (13,709.05)		53,228.09 (13,721.51)		42,079.97 (13,349.80)		54,375.66 (11,651.01)	
입지 특성	구분	평균	표준 편차	평균	표준 편차	평균	표준 편차	평균	표준 편차
	LPRICE_mil	17.95	9.65	19.73	10.46	8.18	1.95	22.45	7.62
	MintoSUB	6.14	3.44	5.48	3.05	7.21	3.65	5.95	3.43
규모 특성	LArea_thou	3.79	9.44	3.44	2.79	3.40	3.74	4.24	13.58
	GFA_thou	32.30	28.33	35.14	24.38	29.23	25.79	32.26	31.85
	NO_floor	22.00	7.10	22.06	5.68	19.37	5.98	23.47	8.04
상품 서비스 특성	AGE_annum	19.39	9.32	23.84	12.12	21.46	7.29	15.38	6.22
	STRU_SRC	0.46	0.50	0.32	0.47	0.34	0.48	0.61	0.49
	Coe_ELE	0.54	0.27	0.57	0.24	0.52	0.29	0.53	0.27
	OA_floor	0.21	0.41	0.25	0.43	0.10	0.30	0.25	0.43
	OWN_Dae	0.28	0.45	0.39	0.49	0.30	0.46	0.20	0.41
	OWN_Jung	0.47	0.50	0.27	0.45	0.43	0.50	0.61	0.49
	OWN_Gong	0.12	0.32	0.13	0.34	0.16	0.37	0.09	0.29
OWN_Invest	0.13	0.34	0.21	0.41	0.11	0.32	0.09	0.29	

7) 승강기 대수는 건축법상 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙에 주로 바닥면적을 기준으로 설치하도록 되어 있으나 수직 교통량의 실제 운영상의 효율이나 입주자 편의성을 판단하기 위해 세계적인 승강기 전문회사인 OIIS에서는 승강기의 대기시간을 기준으로 대수나 용량의 적정성을 판단하고 있음.

입지특성 중 공시지가의 경우 강남구가 가장 높은 평균을 나타내며, 그 다음이 중구 및 영등포구의 순이었다. 지하철까지의 도보 소요시간은 대체로 5~7분 사이의 평균과 3분 내외의 표준편차를 나타내고 있다.

대지면적(LArea\_thou)의 크기는 강남구, 중구, 영등포구의 순으로 나타났으며 연면적(GFA\_thou)의 크기는 중구, 강남구, 영등포구의 순으로 나타났다.

이를 통합하여 해석하면 서울의 업무지구 개발은 도심인 중구가 대지면적에 비해 높은 연면적으로 고밀도 개발되었음을 알 수 있으며, 90년대에 형성되기 시작한 강남구의 경우 도시계획에 따라 대지면적은 넓으나 중구에 비해 낮은 밀도로 개발되었음을 유추할 수 있다.

층수(NOF)는 강남구, 중구, 영등포구의 순으로 나타났으며, 영등포구 여의도동은 국회의사당이 위치한 서여의도의 경우 높이 제한이 있어 아무래도 평균적으로 낮은 층수를 보이는 것으로 해석된다.

준공 후 경과년수(AGE\_annum)는 업무지역(BD)의 형성시기를 그대로 보여주는 중구, 영등포구, 강남구 순이었다. 건축구조는 세 행정구역 중 가장 나중에 형성된 강남구의 샘플 중 61%가 철골철근콘크리트구조(SRC)로 되어 있는 데 비해 가장 먼저 형성된 중구의 경우 32%만이 SRC구조임을 알 수 있다.

본 연구에서 자체 개발하여 분석에 활용한 엘리베이터 효용계수는 엘리베이터 대수를 연면적(1,000sqm 단위)의 로그함수와 층수의 로그함수로 나눈 값으로 엘리베이터의 대기시간과 관계가 있을 것으로 추정하여 분석에 적용하였다. OA floor는 영등포구 11%를 제외하고는 중구와 강남구에서는 각각 25% 정도의 오피스빌딩에 OA floor가 설치되어 있음을 알 수 있다.

소유자특성은 강남구에서는 중소기업(개인)이 61%를 소유하고 있으며 대기업이 21%를 소유한 것

으로 집계되었고, 영등포구는 대기업이 30%, 중구에서는 대기업 39%, 중소기업 및 개인 27%, 공기업 13%, 전문투자자(외인)가 21%를 소유하고 있는 것으로 분석되었다.

이는 1만sqm 이상의 오피스빌딩을 분석대상으로 하였으므로 상대적으로 개인이나 중소기업이 소유한 건물들이 적게 포함되었을 것이나 1만sqm 이상의 건물들의 경우 투자자별로 어느 정도 선호하는 지역이 달랐음을 추정할 수 있게 한다. 즉, 1만sqm 이상인 오피스빌딩의 경우 중소기업이나 개인은 강남구에 오피스건물을 가장 많이 소유하고 있고 대기업과 전문투자자는 외환위기 이후 기업 구조조정 등으로 부동산 거래가 빈번했던 중구에 가장 많음을 알 수 있다.

### 3. 실증분석

일반적으로 임대료 수준의 차이를 가져오는 임대료 결정 요인에 관한 연구들은 헤도닉(Hedonic) 가격함수를 이용한 회귀분석을 통하여 임대료 결정 요인과 구조를 파악하고 있다. 이와 같은 방법은 부동산이 위치한 시장여건이나 세부 입지, 건물특성 등 임대료 수준 형성에 영향을 미치는 다양한 요소들의 변화를 제어하면서 각 요소들이 임대료에 미치는 영향을 파악하는 데 용이하기 때문이다.

본 연구에서도 임대료연구와 마찬가지로 헤도닉 가격함수를 통하여 분석되 임대료 연구에서 독립변수로 제시되는 관리비와 전용율을 임대료와 함께 종속변수인 점유비용을 산정하는 데 적용하였고 데이터의 사전빈도분석 등을 통하여 선형함수로 분석하였으며, 추정식은 <식 1>과 같다.

<식 1> 오피스 점유비용의 영향요인에 대한 추정식

$$Y = a + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \varepsilon$$

Y	점유비용 (Occupancy cost) = [월 임대료+월 관리비+ 보증금*무위험수익률(4%)/12]
Xn	행정구역, 공시지가, 지하철 도보 소요시간, 대지면적, 연면적, 총층수, 건축구조, 준공 후 경과년수, 소유자정보, OA floor 설치 여부, 엘리베이터 효용계수

한편 <표 3>에서는 실증분석에 따른 결과 값을 나타냈다.

공통적으로 오피스 점유비용에 유의하게 나타나는 변수로는 대지면적, 총층수, 준공 후 경과년수, 공시지가, 지하철역과의 도보 소요시간, 엘리베이터 효용계수가 있었으며, 각 행정구역과 소유자특성에 따른 점유비용의 변화는 다르게 나타났다.

먼저 입지특성을 보면, 행정구역은 중구를 기준으로 영등포구는 음(-)의 관계가 명확하고 강남구는 중구에 비해 점유비용이 낮기는 하나 통계적으로 유의하지 않은 정도였다.

입지의 척도로 선정된 공시지가의 경우 예상대로 점유비용과 강한 양(+)의 관계를 갖는 것으로 나타났으며 입지의 또 하나의 척도인 지하철역과의 도보 소요시간도 점유비용과 음(-)의 관계를 가지는 것을 알 수 있다. 이를 통해 선행연구에 나타나고 예상했던 대로 입지는 점유비용과 밀접한 관계를 가짐을 알 수 있다.

건축규모 특성을 보면 대지면적과 총층수 같은 규모변수는 모두 임대료에 상당한 영향을 주는 것으로 나타났으며, 대지면적은 음(-)의 부호를 갖는 것으로 나타나 기대와 다른 양상을 보였다.

그동안의 선행연구에서 연면적은 임대료와 통계적으로 유의하게 나타났으나 대지면적의 경우 임대

료와 통계적으로 유의하게 나타난 결과가 없었음을 감안할 때 본 연구에서 연면적이 점유비용과 통계적으로 명확하게 유의한 것으로 나타나지 않고 대지면적도 음(-)의 관계로 나타난 것은 본 연구가 일정 규모(1만sqm) 이상의 오피스빌딩을 대상으로 하였기 때문인 것으로 사료된다. 즉, 일부 오피스빌딩은 대지가 상업용지뿐만 아니라 준주거지역 등이 섞여 있어 상대적으로 토지이용 효율이 떨어지거나 용적률 등이 낮은 상태로 오피스 밀집지역보다는 상대적으로 조금 주변지역일 것으로 해석할 수 있으며 본 연구처럼 일정 규모 이상을 대상으로 하는 경우 이러한 경향이 강화되어 나타났을 것이다.

특히 대지면적의 경우 오피스빌딩에서 대지면적이 커진다고 점유비용이 증가하는 것은 아니며 오히려 입지에 따라서는 적절한 규모의 대지면적을 갖는 오피스빌딩에 비해 점유비용이 낮아지는 것으로 해석할 수 있다.

준공 후 경과년수는 점유비용과 강한 음(-)의 관계를 갖는데 이는 오래된 건축물에 수선비 등으로 관리비지출이 더 많이 발생할 수 있지만, 한국의 임대차계약 관행상 관리비가 실제 비용의 크기를 떠나서 정액방식으로 임대료의 일부분이 되는 Gross Lease 형태이므로 빌딩의 노후도로 인한 관리비 지출의 증가보다는 이로 인한 임대경쟁력의 저하로 점유비용이 낮아지는 것으로 해석된다.

건축구조는 양(+)의 부호를 가지나 p(유의확률) 값이 0.195로서 통계적으로는 유의성을 설명할 수 없으며, 실제 임대차거래에서 임차인들이 선호하는 OA floor 설치 여부 또한 예상과는 다르게 점유비용에 대한 영향 여부를 판단할 수가 없었다.

반면 엘리베이터 대수를 연면적과 층수의 로그함수로 나누어 산정한 효용계수의 유의확률은 0.042로 점유비용의 결정에 영향을 주는 요인으로 분석되었고 소유자특성의 경우도 소유자에 따라 점유비용 수

준이 달라지는 것으로 분석되었다.

각 항목별로 좀 더 구체적으로 살펴보면, 총층수는 입지특성에 못지않게 점유비용에 영향을 주는 것을 알 수 있는데 이는 층수가 건물의 규모 외에도 전망의 강점과 함께 오피스빌딩으로서 입대에 중요한 가치성과 시장노출 정도(Market Presence)를 내포하고 있기 때문이다.

건축구조는 통계적으로 유의한 수준은 아니나 방향만 본다면 B(비표준화계수)가 1,535.812이고 표준베타가 0.056로 SRC구조가 RC구조보다 높은 점유비용을 받는다는 것을 보여준다.

엘리베이터 효용계수는 분석을 위해 본 연구에서 자체 개발하여 적용한 계수로서 통계적으로 유의한 5%의 유의수준으로 나타났다. 엘리베이터 효용계수

의 경우 엄밀히 분석하자면 사용자들의 대기시간<sup>8)</sup>을 측정하는 것이 연구취지에 적합한 변수였으나 현실적으로 정확한 측정이 어려우므로 물리적 대수를 규모(천sqm 단위의 연면적과 층수)의 로그값으로 나는 효용계수를 만들어 적용하였다.

OA floor는 예상과 달리 통계적으로 점유비용에 영향을 준다고 할 수 없으며 현실적으로 설치되지 않는 경우와 큰 차이가 없는 것으로 나타났다.

소유자특성은 중소기업 및 개인소유 부동산을 기준으로 전문투자자나 외국인소유빌딩이 표준화 계수 0.237, 대기업이 표준화 계수 0.218로 강한 양(+)의 영향을 미치는 것을 알 수 있고, 공기업이 보유한 오피스빌딩도 유의수준 20%에서는 개인소유빌딩보다 높은 점유비용을 받는 것으로 나타났다. 이러한

표 3\_오피스 점유비용 결정변수 계수 분석

독립 변수	변수명	의미	비표준화계수 (베타)	표준화계수 (베타)	유의 확률
입지 특성	BD_Young	영등포구	-5,015.505	-0.161	0.003
	BD_Kang	강남구	-906.407	-0.033	0.543
	LPRICE_mil	공시지가_백만 원	295.038	0.208	0.000
	MintoSUB	지하철까지 도보 소요시간	-396.916	-0.102	0.014
규모 특성	LArea_thou	대지면적_1000sqm	-152.022	-0.105	0.020
	GFA_thou	연면적_1000sqm	51.345	0.106	0.149
	No_floor	총층수	333.239	0.172	0.012
상품 서비스 특성	AGE_annum	준공 후 경과년수	-413.529	-0.281	0.000
	STRU_SRC	SRC	1,535.812	0.056	0.195
	Coe_ELE	엘리베이터 대수/(Ln연면적_1000sqm*Ln층수)	5,725.333	0.111	0.042
	OA_floor	설치(1) / 미설치(0)	1,175.826	0.035	0.471
	OWN_Dae	대기업	6,634.105	0.218	0.000
	OWN_Gong	정부, 지자체, 공기업, 협회	2,435.192	0.058	0.193
	OWN_Invest	전문투자자, 외국계투자자	9,656.240	0.237	0.000

8) 세계적인 엘리베이터 전문업체 Otis는 건물상주인원과 운행층, 엘리베이터 수와 용량, 속도 등을 감안하여 엘리베이터 대기시간을 산출하여 A, B, C grade로 나누고 임대용건물은 C-grade로 45초 이내를 기준으로 함.

차이는 소유자에 따른 부동산자산관리 및 임차인에게 제공되는 서비스의 차이로 해석될 수 있다.

즉, 대기업이나 전문투자자가 보유한 건물은 임차인에게 전문화된 자산관리서비스를 제공하고 안정된 공간서비스를 제공하므로 임차인이 조금 더 높은 점유비용을 부담할 의사를 가질 만한 효용을 제공하고 임차인은 이를 수용한 것이다.

한편 3개 구역 전체적으로는 명확한 특성이 나타나더라도 개별 행정구역 하위시장에 따라 점유비용의 결정 요인에 대한 영향이 줄어든 것을 발견할 수

있었다. 이는 개별 행정구역별로 점유비용의 결정 메커니즘이 조금씩 다르다고 생각할 수 있다.

<표 4>는 3개 구역 전체와 개별 3개 구역의 지역적 특성을 보여주고 있다.

중구 오피스의 경우 공시지가와 같은 입지특성과 총층수 같은 규모특성이 강하게 나타났으며 시계적으로 제일 먼저 형성되었으므로 경과년수와는 음(-)의 효과가 강하게 나타났다.

강남구 오피스의 경우 소유자특성이 강하게 나타났는데 예를 들면 전문투자자가 소유한 건물의 점유

표 4\_ 오피스 점유비용 결정 특성에 관한 구역별 실증분석 결과

변수	3개 구역 통합	중구	영등포구	강남구
상수	41,856.614*** (11.545)	34,785.579*** (4.356)	23,019.655*** (3.588)	43,730.360*** (8.075)
대지면적	-152.022** (-2.338)	-344.257 (-0.479)	647.608 (1.395)	-120.815* (-1.714)
연면적	51.345 (1.447)	22.039 (0.190)	-80.492 (-0.827)	68.686 (1.380)
총층수	333.239*** (2.530)	773.632** (2.088)	1,070.746*** (4.346)	49.410 (0.277)
준공 후 경과년수	-413.529*** (-5.531)	-411.202*** (-3.661)	-159.847 (-1.060)	-340.772* (-1.911)
건축구조	1,535.812 (1.301)	1,629.910 (0.581)	14.185 (0.007)	2,382.633 (1.313)
엘리베이터 효용계수	5,725.333** (2.044)	4,989.437 (0.923)	5,841.599 (1.221)	4,559.714 (0.998)
소유자구분 (대기업)	6,634.105*** (4.831)	5,940.836* (1.931)	7,255.753*** (3.307)	6,061.485*** (2.831)
소유자구분 (공기업)	2,435.192 (1.305)	7,470.195* (1.794)	2,674.024 (1.042)	-437.710 (-0.136)
소유자구분 (전문투자자)	9,656.240*** (5.245)	5,700.460 (1.541)	16,151.681*** (5.217)	8,223.158*** (2.724)
공시지가	295.038*** (4.025)	259.676** (2.156)	-262.077 (-0.490)	377.011*** (3.283)
지하철역까지 거리(도보)	-396.916*** (-2.467)	-355.243 (-0.905)	-491.711* (-1.848)	-311.342 (-1.326)
OA floor	1,175.826 (0.723)	2,333.214 (0.667)	795.724 (0.250)	2,519.845 (0.996)
<b>R-squared</b>	<b>0.637</b>	<b>0.609</b>	<b>0.824</b>	<b>0.507</b>
<b>Adjusted R-squared</b>	<b>0.617</b>	<b>0.536</b>	<b>0.786</b>	<b>0.452</b>

주: ( )안의 값은 t-값, \*, \*\*, \*\*\*는 각각 유의수준 0.10, 0.05, 0.01에서 통계적으로 유의함.

비용이 유익수준 1%에서 해당 더미의 기준인 개인이나 중소기업이 소유한 건물의 임대료에 비하여 8,223원/sqm(전용면적)의 변화 값을 갖는 것으로 분석되었다. 이러한 차이는 강남구 평균 점유비용 5만 4,375원/sqm(전용면적)과 대비하여 약 15.1%의 점유비용 차이가 있는 것으로 분석되었다. 한편 공시지가와 같은 입지특성 역시 강하게 나타났는데 이는 강남구의 오피스가 테헤란로나 강남대로를 중심으로 선형으로 발달했고 주변으로 갈수록 공시지가와 점유비용이 같이 하락하는 경향이 크기 때문이다.

영등포구의 경우도 강남구와 마찬가지로 소유자 특성이 강하게 나타났으며 총층수에 의한 점유비용 결정 요인도 크게 나타났다. 영등포구 오피스빌딩의 대부분을 차지하는 여의도 오피스의 경우 증권거래소 주변의 증권사 건물이 고층이고 높은 점유비용이 드는 데 비해, 국회의사당으로 높이제한을 받는 서여의도나 여의도의 동쪽 끝 지역에 형성된 KBS별관 주변의 오피스는 비교적 중저층이고 점유비용도 상대적으로 낮은 현상이 반영된 것으로 보인다.

3개 구역을 비교해 볼 때 중구의 오피스는 형성시기가 가장 오래되었으므로 비교적 건물의 노후도(경과년수)에 영향을 많이 받는 것을 알 수 있고, 영등포구 오피스의 경우 증권거래소를 중심으로 고층의 A급 오피스가 분포하고 주변으로 갈수록 층수와 점유비용이 낮아지는 도시계획적 제한이 투영되어 규모특성(총층수)에 의한 영향이 두드러졌으며, 강남구 오피스의 경우 테헤란로와 강남대로 등 가로를 중심으로 형성된 입지특성이 비교적 많이 투영되었다고 할 수 있다.

## IV. 결론

### 1. 기존 연구와의 차별성과 한계점

본 연구는 종속변수로서 임대료, 관리비, 그리고 보증금의 기회비용에 전용율을 감안하여 임차인이 배타적으로 사용하는 단위면적당 실질적인 비용을 산정한 점유비용(Occupancy Cost)을 적용한 최초의 연구이다.

점유비용은 세계 여러 나라의 물리적·제도적 차이를 보정하고 각 나라의 부동산 임대료를 설명하는 글로벌 스탠더드로서 많은 글로벌 부동산회사들이 사용하고 있다는 점에서 향후 글로벌시장과의 비교 연구를 위한 시작으로서의 의미를 가진다.

또한 점유비용은 다양한 물리적 특성을 가진 부동산을 재무적 관점에서 동일한 기준으로 비교하여 평가할 수 있게 함으로써 임차인과 임대인 모두에게 전략적 선택을 위한 유용한 정보를 주고 시장의 효율화에 기여할 수 있으므로 이에 대한 특성과 결정요인을 파악하는 것은 최근과 같이 임대시장이 치열해진 상황에서는 더욱 필요할 것이고, 한편으로는 이를 임대료 연구의 결과나 성과와 비교하여 이해해야 할 필요가 있다.

본 연구는 선행연구에서 소유자특성이 상업용 부동산 임대료에 별다른 영향을 주지 않는다고 분석되었음에도 불구하고 그간 한국 부동산 관련 법제도의 다양화, 즉 REITs 및 부동산펀드의 활성화 등을 감안한 시기적 변화와 상업용 부동산 투자주체의 다양성을 반영하여 소유자특성에 따른 분석을 시도하였다.

이를 통하여 전문투자자나 대기업 등의 소유자특성은 단순히 보유주체의 성격이 상이함에 머무는 것이 아니라 전문적인 서비스를 제공하는 부동산자산관리자 등을 자산관리 체계 안에 편입시키고 부동산자산관리정책 및 서비스의 수준에 적극적인 영향을

주며 임차인은 이를 긍정적으로 수용함으로써 결국 상대적으로 높은 부동산 점유비용을 나타냄을 실증하였다. 한편 오피스빌딩의 물리적 특성 중에서 건축구조, 자체 적용한 엘리베이터 효율계수와 OA floor의 설치 여부를 집중하여 조사, 설명하고자 하였다.

건축구조의 경우 감정평가업계에서 신축단가표를 통한 품질의 차이를 구체적으로 활용하고 있는 점에 착안하였으나 OA floor와 마찬가지로 점유비용과의 통계적 유의성은 발견할 수 없었다.

한편 엘리베이터의 경우 건물의 규모(연면적과 층수)에 따라 용량과 대수 및 속도가 설계됨에 따라 엘리베이터 대수가 점유비용에 미치는 영향을 효율계수로 자체 개발하여 적용하였으며 통계적인 유의성을 발견하였다.

본 연구의 한계로는, 국내 상업용 부동산 역사의 일천함과 소유자의 정보공개에 대한 거부감 등으로 건물의 물리적 특성에 대한 접근과 파악이 여의치 않고 이러한 정보 취득의 한계로 종속변수인 점유비용에 무료주차와 같이 실질가격에 영향을 줄 수 있는 특성이 반영되지 못한 점 등이다.

특히 건축구조나 OA floor로 분석해보고자 했던 상품서비스 특성의 차이는 좀 더 시간과 노력의 투입을 통한 정보의 세분화와 정량적 분석이 필요하므로 차기 연구과제로 남겨두고자 한다.

## 2. 결론 및 의의

본 연구에서는 서울 오피스빌딩의 3대 하위 시장을 대표하는 행정구역으로 중구, 영등포구, 강남구의 오피스 점유비용에 대한 특성요인 및 현황을 특성가격함수를 써서 분석하였다.

한국에서 상업용 부동산시장이 본격적으로 시작된 시기를 IMF 이후인 2000년으로 볼 때 약 10년

동안 서울 오피스 시장이 글로벌 부동산시장에 편입되었음을 전제하였고, 본 연구에서 글로벌 스탠더드인 점유비용을 종속변수로 하여 결정요인이 무리 없이 설명된 것은 이 전제가 충분히 성립되었음을 증명한다.

실례로 임대차계약의 형태만 보아도 선행연구(허진호, 1998)에서 전세가 32.1%, 보증부 월세가 67.9%였음에 비해 2011년 현재는 비록 1만sqm 이상의 규모를 가진 빌딩을 대상으로 하였지만 전세 형태의 임대차 방식을 채택하는 오피스빌딩이 3.9%(11/280)에 불과하다는 것은 약 10년 동안 서울의 오피스 시장이 소비자 입장에서는 투자목적성이 보편화된 보증부 월세 방식으로 상당히 많이 전환되었음을 알 수 있다.

본 연구에서는 입지적 특성과 규모특성이 임대료에 영향을 주는 것과 마찬가지로 오피스빌딩의 점유비용에도 영향을 주는 것으로 분석되었으며 부동산 자산관리 등을 통하여 개선할 수 있는 여지가 있는 상품서비스 특성이 점유비용에 주는 영향을 계량적으로 관찰 및 분석하고자 하였다. 특히 기존의 연구 시점이 상업용 부동산 특히 오피스 시장의 역사가 짧고 다양화되기 이전의 시기였으므로 미처 밝혀낼 수 없었던 소유자특성에 따른 점유비용의 차이를 밝혀냈다. 이러한 차이를 다시 해석하면 개인 및 중소기업 또는 공기업이 가진 오피스빌딩도 임차인에게 편의를 주고 수용 가능한 관리서비스와 공간서비스를 제공하는 경우 충분히 점유비용과 가치의 상승을 가져올 수 있을 것이라는 전망을 가능케 한다. 한편 상품서비스 특성으로서 건축구조와 OA floor 등은 통계적으로 유의하다고 할 수 없는 정도로 나타났으나 엘리베이터 효율계수는 점유비용과 5% 이내의 유의수준에서 통계적 유의성을 갖는 것으로 분석되었다.

향후 오피스 기능에는 최근 화두인 친환경 그린

빌딩과 첨단기능(정보통신등급 및 빌딩자동화)을 통한 빌딩특성이 상품서비스 특성에 좀 더 효율적으로 부가됨으로써 공간의 쾌적성에 대한 임차인의 만족도를 높일 수 있을 것이다.

이러한 만족도가 재무적으로 점유비용에 반영됨으로써 부동산의 가치도 높아질 수 있을 것으로 전망되며 상품서비스 특성이 실제로 점유비용에 어느 정도의 영향을 주는지는 꾸준한 실증연구가 필요할 것이다.

신영에셋 홈페이지(<http://www.Syasset.com>). [2010.12.10].  
서울특별시 한국토지정보시스템(<http://klis.seoul.go.kr>).  
[2010.12.10].

- 논문 접수일: 2011. 1.20
- 심사 시작일: 2011. 1.25
- 심사 완료일: 2011. 2.27

#### 참고문헌 ●●●●●

김경환·손재영. 2010. 부동산 경제학. 서울: 건국대학교출판부.  
김관영·김찬교. 2007. “오피스빌딩 임대료 결정 요인에 관한 실증 연구”. 부동산학연구 12집 2호. 서울: 한국부동산분석학회. pp115-137.  
김재윤. 2007. “랜드마크적 특성이 오피스 임대료에 미치는 영향에 관한 연구”. 건국대학교 석사학위 논문.  
손재영·김경환. 2000. “서울 오피스 임대료의 횡단면분석”. 국토계획 35권 5호. 서울: 대한국토·도시계획학회. pp279-295.  
손진수·김병욱. 2002. “서울 오피스 시장의 임대료지수 개발에 관한 연구”. 국토계획 37권 4호. 서울: 대한국토·도시계획학회. pp109-122.  
이병일. 2007. “오피스의 공간구성 특성이 임대료에 미치는 영향에 관한 연구”. 건국대학교 석사학위 논문.  
이창무·이재우. 2005. “서울 오피스 임대시장구조 실증분석”. 국토계획 40권 2호. 서울: 대한국토·도시계획학회. pp207-221.  
허윤경·김성진. 2008. “서울 오피스임대료 시장의 공간적 영향력 분석”. 국토연구 58권. 경기: 국토연구원. pp195-208.  
허진호. 1998. “서울시 오피스 임대시장 권역별 차이에 관한 연구”. 한양대학교 석사학위 논문.  
IPD. 2007. *International Total Occupancy Cost Code 4th Edition*.  
CB Richard Ellis. 2010. *Global Office Market View*.  
DTZ Research. 2009. *Global Occupancy Cost*.  
메이트플러스 홈페이지(<http://www.Mateplus.net>). [2010.12.10].

## Empirical Study on the Determinants of Office Occupancy Cost

**Keywords:** Office, Occupancy Cost, Hedonic Price Function, Product-Service Factor

This study analyses how the Product-Service factor affects the occupancy cost of office and confirms that the Location or Size factor can affect Occupancy Cost as well as they affect the Rent. Since existing domestic studies' analysis are based on adjusted rent derived from Cheonse or monthly rent as dependent variables, there is no studies considering Occupancy Cost depends on efficiency rate, which is very important factor for a tenant to find office spaces. Whereas, this study differentiate by considering Occupancy Cost which is tenant's opportunity cost and landlord's competitiveness of price as a dependent variable, and verify Size factor and Location factor of office building affects Occupancy Cost like affects rent price.

As a result of empirical study, factors of an office's location and size or elevator efficiency factor among Product-Service factors have a significant effect on Occupancy Cost likewise the existing study about rent.

The result of this study has academic meanings that supplement and enlarge the existing study about the determinant of rent via analyzing the determinant of the Occupancy Cost to global standard, and also makes real estate market to be more efficient by providing information about determinants of Occupancy Cost to market participants.

### 오피스 점유비용 결정 특성에 대한 실증분석

**주제어:** 오피스, 점유비용, 가격특성함수, 상품서비스 특성

본 연구는 오피스의 입지특성과 규모특성이 임대료에 영향을 미치는 것처럼 점유비용에도 영향을 미치는지 확인하고 상품서비스 특성이 오피스의 점유비용에 미치는 영향을 분석한다. 국내의 관련 기존 연구들은 전세 또는 월세로 환산된 임대료를 종속변수로 하여 분석하고 있어서 실질적으로 임차인이 오피스 임차 시에 고려하는 전용율의 차이를 고려한 점유비용에 대해서는 연구된 바가 없는 반면, 본 연구는 임차인의 기회비용이자 임대인의 가격경쟁력을 나타내는 점유비용을 종속변수로 하여 입지특성과 규모특성이 임대료의 경우에서와 마찬가지로 점유비용의 결정에 영향을 미치는지 분석하였고, 입지특성이나 규모특성과는 달리 소유자가 부동산자산관리를 통하여 개선할 수 있는 상품서비스 특성이 점유비용에 미치는 영향을 분석한 점이 차별적이다.

실증분석 결과 입지특성, 규모특성과 상품서비스 특성 중 엘리베이터 효율계수는 기존 임대료에 대한 연구와 마찬가지로 점유비용에도 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 건축구조나 OA floor와 같은 상품서비스 특성은 통계적으로 충분히 유의한 결과가 나오지 않았으나 소유자에 따른 점유비용의 차이는 확연히 나타났다.

본 연구의 결과는 글로벌 스탠다드에 맞는 점유비용의 결정 요인을 분석하여 임대료 결정 요인에 관한 기존 연구들의 결과를 보완하고 확장하는 학문적 의의를 가지며 시장참여자에게 점유비용의 결정 특성에 대한 정보를 제공하여 시장효율성을 높이는 데 일조할 것이다.