

# 소매용 부동산에서 업종구성이 임대수익에 미치는 영향에 관한 연구\*

A Study on the Effect of the Composition of Tenant Types  
on Rental Income in Retail Property Building

고 현 림 (Ko, Hyunrim)\*\*  
신 종 칠 (Shin, Jongchil)\*\*\*

## < Abstract >

The retail building can enjoy various types of benefit by agglomeration of similar businesses, so called economies of agglomeration. Agglomeration decreases consumer's search costs and gives consumers an opportunity to compare prices and goods, and increases the possibility to find a right offering to meet their need. The retail building can establish its differentiated image, increase its expertise, extend its trade area and demand potential by using tenant agglomeration which produce consumer utilities.

This research tests the impact of tenant agglomeration and the anchor tenant in retail building on its rent income or Net Operating Income (NOI). For empirical analysis, we categorize numerous explanatory variables into region, location, building, facility, owner, and tenant mix characteristics. We measure the degree of tenant agglomeration for the entire building and representative retail tenant categories by using Herfindahl-Hirschman Index. Empirical research shows regional and locational characteristics of the retail building affect its rent income and NOI. And the rent income and NOI of the retail building are also influenced by the building and facility characteristics. Most importantly, this research confirms several types of tenant agglomeration have a positive impact on rent income and NOI of the retail building. Also, anchor tenants have a positive influence. This research shows retail building can utilize its tenant mix strategy to create economies of agglomeration and enhance its rent income and NOI.

주 제 어 : 소매용 빌딩, 업종 구성, 집적의 이익, 앵커테넌트, 임대료, 순영업소득

keyword : Retail Building, Composition of Tenant Types, Economies of Agglomeration, Anchor Tenant, Rent Income, Net Operating Income

## I. 서론

우리나라는 과거부터 부동산시장의 동향을 파악할 수 있는 척도를 대부분 주거용 부동산 시장에서 찾으

려는 경향이 있었다. 그러나 최근에 부동산 투자의 패러다임이 매매차익 추구에서 운용수익 추구로 변화하고, 주거용 부동산뿐만 아니라 수익성 부동산에 대한 투자로 투자 시장이 다변화됨에 따라 이러한 경향은

\* 본 논문은 고현림의 건국대학교 박사학위 논문의 일부 내용을 발췌·정리하여 수정·보완한 것임.

\*\* 건국대학교 부동산학과 박사, 삼일감정평가법인 감정평가사, appraiser11@naver.com, 주저자

\*\*\* 건국대학교 부동산학과 교수, jcshin@konkuk.ac.kr, 교신저자

다소 약화되었다. 특히, 수익성 부동산에 대한 관심이 높아지면서 업무용, 소매용 부동산 등 다양한 수익성 부동산 유형이 투자 대상으로 각광받고 있다.

그러나 소매용 부동산은 우리 실생활과 밀접한 관련이 있고 상대적으로 오피스에 비하여 소규모 투자가 가능함에도 불구하고, 일반 투자자가 투자결정을 내리기에는 소매용 부동산의 수익성에 영향을 미치는 다양한 요인들로 인하여 그 특성상 투자 결정이 쉽지가 않다. 이는 비단 투자결정에 국한된 것이 아니며, 학문적으로도 소매용 부동산에 대한 연구는 자료와 정보가 부족하여 이와 관련된 연구를 진행하기란 쉬운 일이 아니다.

소매용 부동산은 타 유형의 부동산에 비하여 다양한 임차업종이 입점될 수 있는 용도의 다양성이 존재하기 때문에 용도가 주거용이나 업무용으로 고정되어 있는 부동산에 비하여 소매용 부동산의 수익성은 다양한 요인들에 의하여 영향을 받는다. 쇼핑센터를 대상으로 한 Meija and Benjamin(2002)의 연구에 따르면, 쇼핑센터의 매출성과에 영향을 미치는 요인에는 공간적 요인과 비공간적 요인이 있으며, 공간적·비공간적 요인이 복합적으로 쇼핑센터의 매출성과에 영향을 미친다고 하였다. 또한, Kirkup and Rafiq(1994)는 쇼핑센터의 운영성과는 단순히 독립적으로 개별 점포의 매출성과의 합으로 이루어지는 것이 아니라 모든 임차인과 연관이 있으며, 테넌트 믹스에 의한 누적적인 긍정적 시너지가 전체 쇼핑센터의 매출성과를 향상시킨다고 하였다. 이러한 연구들에 비추어 볼 때, 소매용 부동산의 수익성은 다양한 요인들에 의하여 영향을 받으며, 특히 테넌트믹스 전략이 수익성에 영향을 미치고 있음을 확인할 수 있다.

본 연구에서는 이러한 테넌트믹스 전략이 쇼핑센터 뿐만 아니라 중소규모의 소매용 빌딩의 임대료수입에도 영향을 미칠 것이라 생각하였다. 그러나 중소형 빌딩은 규모상 제약으로 인하여 쇼핑센터와 같이 다양한 업종을 입점시킬 수 없기 때문에 다양한 점포 구성과 업종 내 다양한 품목 구성에 한계점이 있다. 이 때문에 중소형 빌딩은 업종의 다양성 보다는 대표 업종을 중심으로 한 점포들이나 임차인들을 집적시켜 집적의 이익을 높일 가능성이 높다. 본 연구에서는 소매용 빌딩에서도 테넌트믹스 전략을 통하여 집적의 이익을 창출하고 있다고 보고, 업종 집적도가 소매용 빌딩의 수입

에 미치는 영향을 연구하고자 한다. 또한, 본 연구는 소매용 빌딩에서 앵커테넌트가 임대료에 미치는 영향을 연구함으로써 소매용 빌딩에서의 집적의 이익과 앵커테넌트의 효과를 분석하여 소매용 빌딩에서 테넌트믹스 전략이 임대수익에 미치는 영향을 파악함으로써 소매용 빌딩의 관리와 관련하여 중요한 시사점을 제공할 수 있을 것으로 기대한다.

## II. 선행연구 검토

### 1. 소매용 부동산의 정의

소매(Retail)의 사전적 정의는 “수익 창출을 목적으로 최종소비자에게 다양한 경로를 통해서 재화와 용역을 제공하는 과정”으로 정의될 수 있다.<sup>1)</sup> 소매의 이런 사전적 정의는 최종소비자라는 소비주체가 향유하게 되는 재화와 용역에 초점이 있다. 이러한 소매의 정의에 기초할 때, 최종소비자 주변에서 직접, 간접적으로 발생하는 재화와 용역의 제공 및 소비활동에 이용되는 부동산을 소매용 부동산으로 정의할 수 있는데, 기존의 상업용 부동산은 대부분 용도별 분류, 입지유형과 연관된 분류 등 여러 관점에서 정의되어 실상 일원화된 개념으로 정의하지 못하고 있을 뿐만 아니라 소매용 부동산의 특성을 반영하지 못하고 있다. 소매용 부동산은 다른 부동산 유형과 달리 용도가 특정되어 있지 않고, 입점되는 업종에 따라 용도가 달라지기 때문에 용도의 다양성이 존재한다. 그런데 기존의 상업용 부동산, 매장용 부동산, 상가 등의 개념은 소매용 부동산이 갖고 있는 용도의 다양성이라는 특성을 담아내지 못한다는 측면에서 맹점이 있다. 임지목·이현석(2016)의 연구에서도 상가의 정의가 기관과 연구마다 차이가 있고, 오피스의 세부 구분을 상가에 차용하여 사용하는 것에 대하여 한계점이 있다고 지적하였다. 송영욱·이종태(2005)는 소매의 의미를 광의와 협의로 파악하여 통상적으로 점포에서 상품의 소유권이 이전되는 판매행위를 협의의 소매로 보았으며, “제품이나 서비스의 최종 소비자에 대한 판매 및 그와 관련된 활동을 하는 제반 사업”을 광의의 소매로 파악하였다. 또한, Levy and Weitz(2004)는 소매를 “소비자들이

1) 위키피디아(<http://en.wikipedia.org/wiki/retail>), 고현림(2015)

개인용이나 가정용으로 구매하는 제품 및 서비스에 대하여 가치를 더해주는 일련의 사업활동 과정”으로 정의하고 있다. 본 연구에서는 상기의 소매의 정의를 이용하여 소매용 부동산을 물건의 소유권 이전이라는 단순한 판매행위인 협의의 소매업과 구별하여 “소비자들이 개인용이나 가정용으로 구매하는 제품 및 서비스에 대하여 가치를 더해주는 일련의 사업활동 과정에 이용되는 부동산”으로 정의하고자 한다.

## 2. 소매용 부동산의 임대료 관련 연구

소매용 부동산과 관련된 국내의 연구는 대부분 임대료와 관련된 연구로서 부동산 연구에서 일반적으로 많이 사용되는 특성들인 지역, 입지, 건물, 임대 특성 등이 임대료에 미치는 영향을 중심으로 연구를 진행하였다.

이재우·이창무(2006)의 연구에서는 서울의 상가 건물을 대상으로 시장, 입지, 건물, 임대단위특성이 임대료에 미치는 영향요인을 연구하였다. 분석결과, 이 연구에서는 최근접 지하철 이용객이 많거나 상가와 지하철역까지의 거리가 200-400m 이내에 있는 경우, 상가에 접한 도로가 2면 이상인 경우, 도로폭이 중로인 경우가 임대료에 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면에, 최고 지가점까지의 거리가 늘어날수록, 개별점포의 임대면적이 커질수록 임대료가 하락하는 경향이 있는 것으로 나타났다. 이종은·조주현(2008)의 연구에서는 1층의 단위면적당 임료를 종속변수로 하여 지역, 개별공시지가, 수도권 여부, 방향, 각지여부, 지하철거리, 횡단보도거리, 토지형상, 접면도로, 건축경과년도, 건폐율, 용적률, 층수, 임대면적, 임대형상 등이 종속변수에 미치는 영향을 연구하였다. 정승영·김진우(2006)의 연구에서는 상가 규모, 건물 노후도, 위치적 특성, 소유자 수, 핵심임차인의 존재를 나타내는 특성변수로 은행입점여부, 층수, 연면적, 주차대수, 엘리베이터 대수, 지하철 접근성, 전용률, 소유자수, 보증금, 관리비를 사용하여 이들이 임대료에 미치는 영향을 연구하였다. 또한, 우경·정승영·김진우(2013)의 연구에서는 상가임대료가 상권 내 유동인구의 영향을 받을 수 있다는 점에 착안하여 보행자의 특성이 상가 임대료에 미치는 영향을 연구하였다.

해외의 소매용 부동산 관련 선행 연구에서는 지역, 입지, 건물, 임대 특성 외에 다양한 특성변수들을 이용하여 소매용 부동산의 임대료에 미치는 영향을 연구하

였다. 쇼핑센터를 중심으로 한 해외의 연구에서는 특히, 다양한 테넌트 믹스 전략이 쇼핑센터의 임대료에 미치는 영향을 연구한 경우를 종종 찾아 볼 수 있다. Gerbich(1998)의 연구에서는 쇼핑센터의 매출은 테넌트 믹스에 의해서도 영향을 받는다고 보았으며, Yiu and Xu(2009)의 연구에서는 테넌트 믹스는 쇼핑센터의 중요한 성공요소 중 하나로 적절한 테넌트 믹스는 임대료에 긍정적 요인으로 작용한다고 하였다. 또한, Kirkup and Rafiq(1994), Yiu and Xu(2009) 등은 쇼핑센터 공간이 어떤 임차인에게 어떻게 할당되는가와 관련된 테넌트 믹스에 따라 긍정적 또는 부정적 외부효과가 발생하여 각 임차인들의 매출에 영향을 줄 수 있다고 하였다. 이처럼 테넌트 믹스 전략이 쇼핑센터의 임대료 및 운영성과에 영향을 미치는 근본적인 이유는 여러 임차인이 하나의 쇼핑공간에 인접해서 집적함으로써 발생하는 긍정적 외부효과로 인하여 집적의 이익이 발현되기 때문이다.

## 3. 소매용 부동산의 업종구성

### 1) 소매 업종 집적의 이익

앞서 살펴본 바와 같이, 소매용 부동산의 경우 테넌트믹스 전략과 운영전략에 따라 수익성이 상이해지는 것이 일반적이다. 테넌트믹스 전략에서는 소매공간에 입점할 업종들의 구성이나 업종별 점포나 브랜드들의 구성 등이 중요한 문제가 되는데 이를 통하여 집적의 이익을 창출하고자 시도하게 된다. 소매용 부동산에 있어서 집적(retail agglomeration)은 일정한 지리적 지역이나 소매공간에 여러 소매 점포들이 함께 모여 있는 것을 말한다(Yuo et al., 2004). 공간경쟁에 대한 전통적인 경제학적 견해에서는 동종업종이 모여 입지하는 경우 경쟁에 따른 부정적 영향이 나타날 수도 있지만 대규모로 집중되어 있는 경우 경쟁에 따른 부정적 영향을 뛰어 넘는 외부경제효과가 발생하기 때문에 집적의 이익(economies of agglomeration)을 향유할 수 있다고 주장하고 있다(Chung and Kalnins, 2001).

소매용 부동산에서 테넌트믹스 전략을 고려할 때 여러 유형의 집적전략을 고려하게 된다. 가장 기본적으로는 이질적인 업종의 집적을 통한 테넌트믹스구성이나 동일업종 내에서 점포나 브랜드의 집적의 형태를 생각해 볼 수 있다. 소매용 부동산의 집적효과에 대해서는 쇼핑센터를 대상으로 하여 주로 연구가 진행되어

왔다. 쇼핑센터에서는 동일한 업종 카테고리 내에서는 다양한 브랜드들의 집적뿐만 아니라 의류, 잡화, F&B 서비스 등의 이질적인 업종들이나 백화점, 할인점, 전문점 등의 이질적인 업체들의 집적을 통한 이익도 향유할 수 있기 때문이다. Yuo et al.(2004)의 연구에서는 쇼핑센터의 경우 이종의 임차인 등을 조합하거나 동종의 임차인을 집적하여 테넌트 믹스를 구성함으로써 여러 유형의 집적의 이익을 향유할 수 있다고 주장하고 있다. 쇼핑센터의 경우 다양한 이질적인 업체나 업종의 임차인들을 집적하거나 개별 업종 내에서도 다수의 임차인들을 집적함으로써 개별 점포만으로는 창출할 수 없는 긍정적인 집적효과의 창출, 원스톱쇼핑의 편리성 제공, 다목적 쇼핑욕구의 부응, 비교쇼핑기회의 제공, 체류시간의 연장, 지속적 재방문유도 등의 다양한 긍정적인 효과를 창출할 수 있다.

쇼핑센터와 달리 본 연구의 연구대상이 되는 중소규모의 소매용 빌딩에서는 이와는 상이한 집적효과가 나타날 가능성이 높다. 이것은 대상이 되는 소매용 부동산의 성격이 상이하기 때문이다.

소매공간의 규모측면에서 대규모 쇼핑센터의 경우 대규모 소매공간을 기반으로 하여 백화점, 할인점, 전문점 등의 이질적인 업체들을 집적함으로써 다양한 쇼핑니즈에 부응하려고 노력하거나 화장품, 보석, 악세사리, 의류, 잡화, F&B, 가구, 가전 서비스 등의 이질적인 선매품과 전문품의 업종들을 집적하여 고차적인 쇼핑니즈를 원스톱으로 해결할 수 있는 공간으로써 자리매김하고자 노력하는 경향이 강하다. 쇼핑센터의 경우 상업시설들뿐만 아니라 푸드코트, 여러 유형의 음식점과 레스토랑, 멀티플렉스, 엔터테인먼트시설을 집적함으로써 소비자의 총체적 니즈를 충족하고 새로운 쇼핑경험을 제공하고자 시도하기도 한다.

반면에 소매용 빌딩의 경우 공간 자체가 제한되어 있기 때문에 다양한 유형의 소매업체들을 집적하거나 광범위한 이종 업종의 집적을 통한 집적의 이익을 향유하기는 어렵다. 소매용 빌딩의 경우 대상으로 하는 상권의 특성을 반영하여 근린생활업종을 중심으로 업종을 구성하는 경향을 보이고 있다. 이런 이유에서 소매용 빌딩의 경우 대표업종을 중심으로 한 업종의 집적과 유사점포의 집적을 통한 집적의 이익을 추구하는 경향을 보일 가능성이 높다.

대상상권측면에 있어서 대규모 쇼핑센터의 경우 광역상권이나 초광역상권을 대상으로 하는 반면 대부분

의 소매용 빌딩의 경우 근린생활상권이나 지구중심 상권을 대상으로 하기 때문에 임차인의 업종구성에 차이를 보일 가능성이 높다. 광역상권이나 초광역상권을 대상으로 하는 쇼핑센터의 경우 광범위한 지역에 나타나는 고차적인 소비자욕구를 동시에 충족하기 위해 유명 앵커테넌트를 중심으로 하여 소매, 외식, 엔터테인먼트와 관련된 다양한 업종들의 수습 또는 수백개의 점포들을 집적함으로써 집객력을 높이고, 체류시간을 최대화하고, 지속적인 반복방문을 유도하고자 노력하게 된다. 이런 이유에서 대규모 쇼핑센터의 경우 이종 소매업체나 이종 소매업종의 집적에 많은 관심을 가지게 된다.

반면에 근린생활상권이나 지구중심상권을 대상으로 하는 소매용 빌딩의 경우 물리적 제한성과 근린생활업종 중심의 업종구성의 제한성으로 인해 이종 업체나 이종 업종의 집적을 통한 집적의 이익을 향유하는 데는 한계성을 가지게 된다. 이에 따라 소매용 빌딩의 경우 상대적으로 집객력을 강화하거나 경쟁시설과의 차별화를 위하여 유명브랜드 점포를 입점시키거나 대표 업종을 중심으로 하여 유사점포들을 집적함으로써 지역의 랜드마크화나 전문빌딩이미지의 강화를 시도하는 경향이 강하다.

이러한 소매용 빌딩의 특성을 고려해 볼 때 소매용 빌딩에서 나타나는 집적의 이익은 대표 업종의 유사점포들의 집적을 중심으로 집적의 이익을 향유할 가능성이 높다. 이와 관련하여 몇 가지의 선행연구들에서 근거를 찾아 볼 수 있다. Li and Liu(2012)의 연구에서는 수정형 Huff 모형을 이용하여 유사한 소매점포들이 지리적으로 인접함에 따라 경쟁효과와 집적효과가 동시에 나타날 수 있음을 실증하였다. Chung and Kalnins(2001)의 연구에서는 텍사스의 숙박산업을 대상으로 집적효과를 연구하였다. 이 연구에 따르면 집적의 이익은 생산성 향상과 수요확대의 두 가지 형태로 나타났다. 생산성의 향상과 관련하여 여러 기업들이 인접해서 입지함에 따라 정보의 흐름이 풍부해지고, 선도적인 기술에 대한 접근성이 향상되어 생산성 향상이 가능하게 되었다는 것이다. 수요확대와 관련하여 여러 기업들이 지리적으로 집중되어 입지함에 따라 소비자에게 더 많은 대안을 제시하고, 소비자의 탐색비용을 절감시킬 수 있으며, 원하는 상품을 구매하지 못하는 불확실성을 감소시킬 수 있었다. 이런 이유로서 소비자나 숙박업소들이 집중되어 있는 지역을 방

문할 가능성과 구매가능성이 높아지기 때문에 수요 확대효과를 얻을 수 있었다고 주장하고 있다.

쇼핑센터를 대상으로 한 기존연구들에서 유사점포들의 집적의 효과에 대한 단초를 찾아 볼 수 있는데 Rosiers and Thériault(2004)의 연구에서는 쇼핑센터에서도 유사한 점포들을 집적함으로써 전체 쇼핑센터의 매출을 증가시킬 수 있다는 연구결과를 제시하고 있다. 또한, Curtis and Lipsey(1979)의 연구에 따르면, 동종업종의 유사점포들을 집적함으로써 방문객들에게 비교쇼핑 기회를 제공하게 되어 소비자효용을 증가시키고, 소비자의 선택의 폭을 확대시키는 효용을 제공하며, 소매용 부동산의 집객력을 증가시킬 수 있다고 주장하고 있다. Hardin III and Wolverson(2001)의 연구에서는 특정 업종의 유사점포들을 집적하게 되면, 전문이미지를 구축하여 집객력이 증가하기 때문에 상대적으로 높은 임대료 수입을 향유할 수 있다는 것을 보여주고 있다.

이상의 연구들을 종합적으로 살펴볼 때 소매용 빌딩의 경우 유사한 점포들을 집적함으로써 긍정적 외부효과인 집적의 이익을 향유할 가능성이 높다. 유사점포들을 집적함으로써 수요확대효과, 소비자의 비교쇼핑 기회제공, 탐색비용의 절감, 불확실성의 감소, 선택 폭의 확대 등의 다양한 혜택을 제공함으로써 소매용 빌딩의 집객력이 증가되는 효과가 있다. 이외에도 전문빌딩 이미지를 구축함으로써 경쟁 소매용 빌딩과 차별화를 시도할 수 있고 지역 내에서 해당 소매용 빌딩의 포지션을 명확히 하여 인지도를 높임으로써 집객력을 강화할 수 있다.

## 2) 소매 업종 집적도

본 연구에서는 소매용 빌딩에서 유사 점포들의 집적에 따른 집적의 이익을 살펴보기 위해 유사점포들이 집적되는 정도에 따라 소매용 빌딩의 임대료와 운영업소득이 어떤 영향을 받는가를 분석하고자 시도하였다.

먼저, 집적의 효과를 분석하기 위해서는 우선 점포들이 집적되어 있는 정도를 측정할 수 있어야 한다. 유사점포의 집적도를 바로 측정하는 지표를 찾기 쉽지 않아 본 연구에서는 산업이나 시장에서 집중도를 측정하는 지표들을 활용하였다. 산업이나 시장에서 특정 산업의 집중도를 평가하거나 분석하기 위한 지표로 흔히 산업집중도비율(Concentrate Ratio, CR), 허핀달-허쉬만 지수(Herfindahl-Hirschman Index, HHI), 엔

트로피지수 등을 활용하는 경우가 많다. 이 중에서 허핀달-허쉬만지수는 경영관련 연구뿐만 아니라 다양한 산업과 분야에서 집중의 정도를 파악하는 지표로 많이 활용되고 있다.

소매용 부동산분야에서 업종집중도를 측정하는 지표로서 허핀달-허쉬만지수를 활용하는 경우를 많이 찾아볼 수 있다. Rosiers, Thériault and Lavoie(2009)의 연구에서 허핀달-허쉬만지수를 이용하여 소매 업종 카테고리의 집중도를 연구한 바가 있다. 이 연구에서는 쇼핑센터를 대상으로 전체 임대가능면적에 대한 각 개별 업종 카테고리의 임대가능면적의 비율을 제공하여 합산한 값을 집중의 정도로 정의하여 소매 업종카테고리의 집중도가 쇼핑센터의 임대료에 미치는 영향을 연구하였다. Yuo et al.(2004)의 연구에서도 테넌트 믹스에서 집중 또는 다양성이 임대료에 미치는 영향을 분석하였다. 소매 업종의 카테고리의 수와 브랜드의 수의 허핀달지수를 산출하여 집중과 다양성의 지표로 사용하였다. 이외에도 오피스빌딩연구에서는 집중도를 측정하기 위해 허핀달-허쉬만지수를 활용하였다. 김준형·김의준·최은진(2011)의 연구에서는 오피스 빌딩의 업종이 다양하게 분포되어 있는지, 특정 업종으로 전문화되어 있는지를 허핀달-허쉬만지수를 이용하여 분석함으로써 오피스빌딩 내 업종의 이질성에 따른 입지연관성을 연구하였다.

본 연구에서도 이러한 선행연구들을 참조하여 허핀달-허쉬만지수를 이용하여 소매용 빌딩에서의 업종의 집적도를 산출하고, 소매용 빌딩의 업종 집적도가 소매용 부동산의 임대료와 운영업소득에 미치는 영향을 분석하였다.

## 3) 앵커테넌트의 효과

Burnaz and Topcu(2011)에 따르면, 쇼핑몰에서 앵커테넌트가 입점해 있는지의 여부는 쇼핑몰을 평가하는 중요한 요소가 된다고 한다. 쇼핑몰에서 앵커테넌트는 소비자들을 쇼핑몰로 유도하는 매력을 지니고 있어서 앵커테넌트는 쇼핑몰의 성과에 매우 큰 영향을 미치는 것으로 알려져 있다. 그렇기 때문에 앵커테넌트의 임대료 자체는 실질적으로 다른 점포에 미치는 이익효과로 인하여 다른 점포에 비하여 낮게 책정되지만, 결과적으로 앵커테넌트의 긍정적 외부효과로 인하여 쇼핑몰의 전체적인 매출이나 임대수익은 증가한다고 주장하고 있다(Yiu and Xu, 2009). Ibrahim and

Galven(2007)의 연구에서는 고객들이 집객력이 높은 앵커테넌트를 방문하기 때문에 쇼핑센터에 있는 다른 테넌트들의 매출과 이익에 도움이 된다고 말하고 있다. 또한, Damian, Curto, and Pinto(2011)는 앵커테넌트가 쇼핑센터의 성과에 미치는 영향을 연구하였는데, 앵커 테넌트가 쇼핑몰에 많이 소재할수록 쇼핑몰 전체의 매출이 증가하고, 결과적으로 쇼핑몰 내부에 입점해 있는 다른 점포들의 매출액과 임대료를 향상시킨다고 주장하고 있다. 즉, 앵커 테넌트의 외부효과로 인하여 쇼핑센터 내의 여러 공간들에 고객들을 효율적으로 배분하여 내부화함으로써 쇼핑센터에 입점해 있는 여러 점포들에게 인센티브를 제공하고, 쇼핑센터 전체의 고객 집객력을 높인다고 말하고 있다. Tay et al.(1999)의 연구에 따르면 홍콩의 경우 미국과 달리 도시 중심에 고층빌딩에 쇼핑센터가 모여 있는 형태를 이루고 있는데 이러한 아시아계 쇼핑센터에서도 앵커테넌트의 효과가 나타난다는 것을 보여주고 있다.

이러한 앵커테넌트의 효과는 쇼핑몰뿐만 아니라 소매용 부동산빌딩에서도 확인할 수 있는데 오세준·남석우·김형근(2014)의 연구에서는 브랜드 화장품 체인점, 브랜드 의류 체인점, 의류잡화, 휴대폰 판매 대리점, 편의점, 프랜차이즈 커피전문점 등의 소매용 부동산빌딩에서 자주 찾아 볼 수 있는 앵커테넌트들이 입점하는 경우 앵커테넌트의 긍정적 외부효과로 인하여 소매용 빌딩의 임대료에 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났다.

본 연구에서는 소매용 부동산에서 업종의 집적 효과와 앵커테넌트의 효과를 분석함으로써 소매용 부동산에서 업종 구성이 소매용 빌딩의 임대수익에 미치는 영향을 연구하고자 한다.

### III. 연구 방법

#### 1. 실증 자료

본 연구에서는 전국단위의 소매용 부동산 임대사례를 이용하여 분기별로 보고서를 발간하고 있는 한국감정원의 자료를 분석에 활용하였다. 총 2,331개 빌딩 중 자료가 누락된 일부 표본을 제외하여 총 2,320개의 소매용 빌딩을 대상으로 2013년 한 해 동안의 임대자

료를 분석하였다. 본 연구에서는 소매용 부동산 중에서 구분건물로 등기된 건물은 제외하고 토지와 건물로 등기된 부동산을 대상으로 하였으며, 소매용 부동산의 빌딩 단위에서 연구를 진행하였다.

#### 2. 연구 모형

본 연구에서는 다중회귀분석방법을 사용하여 소매용 빌딩의 업종 구성의 영향을 분석하였다. 구체적으로 본 연구에서는 임대료수입과 순영업소득을 종속변수로 하여 소매용 빌딩의 지역특성, 입지특성, 건물특성, 시설특성, 소유주체특성뿐만 아니라 업종 구성특성이 종속변수에 미치는 영향을 분석하였다.

$Y_i$  : 종속변수(임대료수입, 순영업소득)

$Y_i = f(\text{지역특성, 입지특성, 건물특성, 시설특성, 소유주체특성, 업종구성 특성})$

본 연구에서는 여러 회귀모형 중 역준로그 모형을 사용하여 분석하였는데, 역준로그모형의 설명력이 우수하고, 변수의 유의성이 높게 나타났다. 본 연구에서는 임대료수입 외에 순영업소득을 함께 종속변수로 설정하여 관리비용이 공제된 후의 빌딩의 순수익으로서의 순영업소득에의 영향도 같이 검토하였다.

#### 3. 가설의 설정 및 변수의 정의

본 연구는 소매용 빌딩의 임대수익에 영향을 미치는 요인들을 파악하기 위한 연구로서 특히, 소매용 빌딩의 업종의 집적도와 앵커테넌트가 임대수익에 미치는 영향을 파악하고자 하였다.

본 연구에서는 공실이 반영된 총임대료수입(유효조소득)과 유효조소득에서 관리비용(영업경비)을 공제한 후 임대인이 순수하게 빌딩운영으로부터 세금과 이자 등을 공제하기 전에 얻을 수 있는 순수익으로서의 순영업소득을 종속변수로 설정하였다. 유효조소득은 공실 및 불량부채 등이 반영된 상태의 임대료 수입인 반면, 순영업소득은 유효조소득에서 영업경비인 관리비용이 공제된 후의 소득이다. 이런 차이로 인해 동일한 임대료수입을 창출하는 점포라고 해도 관리비용에 차이가 있다면, 얻을 수 있는 순수익에 차이가 발생할 가능성이 있다. 특히, 소매용 부동산은 업종에 따라

<표 1> 변수의 정의

구분	변수명	내용	
종속변수	ln임대가능면적당 임대료수입 (단위: 원/㎡)	ln(개별 빌딩의 총임대료수입/총임대가능면적)	
	ln 임대가능면적당 순영업소득 (단위: 원/㎡)	ln(개별 빌딩의 총순영업소득/총임대가능면적)	
독립 변수	지역 특성	수도권 더미	지역이 수도권이면 1, 아니면 0
		광역시 더미	지역이 광역시이면 1, 아니면 0
	입지 특성	도로-광로 더미	도로가 광로이면 1, 아니면 0
		도로-중로 더미	도로가 중로이면 1, 아니면 0
		버스정류장 최근접성 -20미터이내 더미	개별 빌딩으로부터 버스정류장까지의 거리가 20m이내이면 1, 아니면 0
		코너 입지 여부 더미	빌딩이 도로의 코너에 입지하면 1, 아니면 0
	건물 특성	연면적	빌딩의 총연면적
		경과연수	조사시점연도(2013)-사용승인 연도
	시설 특성	승객용 승강기 유무 더미	승객용 승강기 설치되어 있으면 1, 아니면 0
		보안시스템 유무 더미	보안시스템 설치되어 있으면 1, 아니면 0
	소유 주체	개인 소유 더미	빌딩의 소유주체가 개인이면 1, 아니면 0
	업종 구성 특성	빌딩 전체의 업종 집적도	(개별업종의 임대면적/빌딩의 총임대가능면적)의 제곱합
		소매업의 업종 집적도	(소매업종의 임대면적/빌딩의 총임대가능면적)의 제곱합
		음식업의 업종 집적도	(음식업종의 임대면적/빌딩의 총임대가능면적)의 제곱합
		브랜드의류 전문점 입점더미	해당 빌딩 내에 브랜드 의류 전문점이 하나이상 입점하고 있으면 1, 아니면 0
		화장품점 입점더미	해당 빌딩 내에 화장품점이 하나이상 입점하고 있으면 1, 아니면 0
편의점 입점더미		해당 빌딩 내에 편의점이 하나이상 입점하고 있으면 1, 아니면 0	
의류잡화점 입점더미		해당 빌딩 내에 의류잡화점이 하나이상 입점하고 있으면 1, 아니면 0	
주얼리 약세사리점 입점더미		해당 빌딩 내에 주얼리 약세사리점이 하나이상 입점하고 있으면 1, 아니면 0	
휴대폰대리점 입점더미		해당 빌딩 내에 휴대폰대리점이 하나이상 입점하고 있으면 1, 아니면 0	
프랜차이즈 커피전문점 입점 더미	해당 빌딩 내에 프랜차이즈 커피전문점이 하나이상 입점하고 있으면 1, 아니면 0		

취급하는 품목, 영업시간, 이용자수, 업종의 성격이 상이하기 때문에 업종에 따라 관리비용에 있어서 차이가 발생할 가능성이 크다.

비용요인을 고려하기 전후의 임대수익에 각 특성요인들이 미치는 영향이 동일한지를 파악하기 위해 본 연구에서는 종속변수를 유효조소득과 순영업소득의 2가지로 나누어 분석을 실시하였다.

구체적으로 각 특성별로 가설 및 변수의 설정을 살펴보면 다음과 같다.

김찬호·송지수(2001)는 주요상권별로 소매용 부동산의 임대료에 영향을 미치는 요인을 연구하였는데, 이 연구에서는 시장특성, 입지특성, 건물특성, 임대단위 특성을 독립변수로 사용하였다. 본 연구에서는 지역특성, 입지특성, 건물특성, 시설특성, 소유주체특성, 업종

구성특성 등의 특성변수를 독립변수로 사용하였다.

지역특성의 경우에는 지역을 수도권, 광역시, 기타 지역으로 나누어 기타지역에 비하여 수도권과 광역시가 수입에 미치는 영향을 연구하였다. 대체로 대도시에 해당할수록 수입이 증가할 것으로 예상하였다. 대도시일수록 임대료 수입이 증가할 것으로 예상되기 때문이다.

입지특성으로는 도로조건, 버스정류장 최근접성, 코너 입지여부를 변수로 선정하였다. 이종은·주주현(2008)의 연구에서는 도로조건과 코너입지 여부를 독립변수로 사용하였는데, 도로조건이 우수할수록, 코너에 입지할수록 소매용 부동산의 임대료가 증가하는 것으로 나타났다. 본 연구에서는 도로조건에서 소로이하인 경우를 기저변수로 하여 광로, 중로인 경우가 임대

료 및 순영업소득에 긍정적 영향을 미칠 것으로 가정하였다.

버스정류장 최근접성의 경우에는 버스정류장이 대상으로부터 20m이내인 경우를 1, 기타인 경우를 0으로 설정하였다. 오세준 외(2014)의 연구에서는 상가단지 버스정류장과 가까이 입지하여 있을수록 소매용 부동산의 가격상승률에 긍정적 영향을 미친다고 보고하고 있다. 이러한 선행연구를 바탕으로 본 연구에서는 소매용 부동산이 버스정류장과 가까이 입지하여 있을수록 임대료수입과 순영업소득은 증가할 것으로 예상하였다. 코너입지 여부의 경우에는 빌딩이 도로의 2면에 접하여 있을수록 접근성도 향상되고 가시성도 우수하여 수입에 긍정적 영향을 미칠 것으로 가정하였다.

건물특성의 경우에는 연면적과 경과연수를 사용하였는데 연면적과 경과연수가 증가할수록 임대료수입과 순영업소득은 증가하는 것으로 가정하였다. 연면적과 경과연수가 임대료에 미치는 영향과 관련하여 이재우·이창무(2006)의 연구에서는 연면적과 경과연수가 임대료에 비유의적이었으나, 정승영·김진우(2006)의 연구에서는 연면적과 경과연수가 임대료에 모두 긍정적 유의성이 있는 것으로 나타났다. 또한, 이종은·조주현(2008)의 연구에서 연면적의 대리변수라고 할 수 있는 용적률이 임대료에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 경과연수의 경우 Sirmans and Gurdy(1993)의 연구에서는 오래된 쇼핑센터일수록 물리적 노후화 및 환경 변화에 따른 임차인 구성의 부적합성에 의하여 경과연수는 임대료에 부정적 영향을 미친다고 분석하고 있다. 그러나 Tay et al.(1999)의 연구에서는 빌딩의 연령이 오래될수록 오랜 기간 구축된 랜드마크 이미지에 의하여 오히려 경과연수는 임대료에 긍정적 영향을 미칠 가능성이 있다고 분석하고 있다. 이처럼, 연면적과 경과연수는 통일된 방향성을 설정하기 어렵고, 구체적인 분석내용에 따라 (+), (-)의 방향성을 모두 예측해 볼 수 있으나, 본 분석에 사용된 표본이 대부분 중소형 빌딩인 점을 감안하여 연면적은 임대료에 부정적 영향, 경과연수는 긍정적 영향을 미칠 것으로 예측하였다.

시설특성과 관련하여서는 승객용 승강기유무와 보안시스템유무를 특성변수로 활용하였다. 소매용 빌딩

에 구비된 시설이 우수할수록 고객 편의성이 증가하게 되므로 본 연구에서는 승객용 승강기와 보안시스템이 설치되어 있을수록 임대료수입과 순영업소득이 증가할 것으로 예상하였다.

다음으로 소유주제 특성의 경우에는 소유주체가 개인인 경우와 법인 등 기타의 경우를 더미변수로 활용하였다. 대체로 개인소유 빌딩의 경우 관리활동이 법인보다 체계적이지 못할 가능성이 있으므로 소매용 빌딩의 소유주체가 개인인 경우에는 임대료수입과 순영업소득에 부정적 영향을 미칠 것으로 생각된다.

마지막으로, 업종 구성특성에서 업종집적도의 경우 본 연구에서는 허핀달-허쉬만지수를 사용하여 소매용 빌딩의 업종집적도를 측정하였다. 허핀달-허쉬만 지수는 시장 내 모든 기업의 시장점유율을 제곱하여 합한 값<sup>2)</sup>으로 정의된다. 허핀달-허쉬만 지수의 경우 지수 값이 작을수록 집중도가 낮다는 것을 의미하고, 지수 값이 클수록 집중도가 높다고 해석할 수 있다(노진원 외, 2007).

한편, 본 연구에서는 업종 집적도를 소매용 빌딩 수준에서 산정하였다. 소매용 빌딩별로 업종 집적도를 산정할 경우 건물소유권에 따라 명확히 구분된 임대인의 임대관리전략에 따른 업종집적의 효과를 분석할 수 있다. 소매용 빌딩의 소유주는 가능한 최대의 임대수익을 창출하기 위해 자신의 빌딩에 어떤 업종이나 점포를 집적하는 것이 유리한 지에 대한 판단을 하게 되므로, 빌딩 단위의 분석은 소매용 빌딩의 투자자, 임차인 등에게 중요한 시사점을 제공할 수 있을 것으로 생각된다. 이와 달리 업종집적도를 행정동 수준에서 산정할 수도 있는데 행정동이라는 것 자체가 행정적 편의를 위한 지역구분으로 시장의 현실을 반영하지 못할 가능성이 높고, 개별 건물소유주의 자율적 의사결정에 따른 임대수입향상 노력을 반영하지 못할 가능성이 높다. 이와는 달리 소매용 빌딩을 더욱 세분화하여 소매용 빌딩이 각 층단위로 산정하는 경우 전체 소매용 빌딩의 임차인 구성의 특성을 반영하지 못하고 층별 점포 수가 너무 작기 때문에 유의미한 집적도를 산정하지 못할 우려가 있다고 판단하였다.

본 연구에서는 소매용 빌딩의 경우 유사 업종의 점포가 집적하여 있을수록 집적의 이익이 발생할 가능성

$$2) HHI = \sum_{i=1}^N S_i^2$$

$N$ : 해당시장내에속한모든기업의총수  
 $S_i$ : 각기업의시장점유율



이 높기 때문에 소매용 빌딩의 업종의 집적도가 높을수록 소매용 빌딩의 임대수익이 높을 것으로 가설을 설정하였다. 소매용 빌딩의 업종이 집적되어 있을수록 Chung and Kalnins(2001)와 Yuo et al.(2004)의 연구에서 나타난 바와 같이 수요 확대효과가 발생할 수 있고, 경쟁 소매용 부동산에 비해 차별화된 전문적인 빌딩 이미지를 구축할 수 있으며, 소비자에게는 비교 쇼핑기회의 제공, 선택의 폭 확대, 탐색비용 절감이라는 혜택을 제공함으로써 소매용 빌딩 전체의 집객력이 증가하고 영업이 활성화되어 빌딩전체의 수입이 증가할 것으로 생각된다.

그런데 소매용 빌딩이 어떤 업종이든 집적정도가 높기만 하면 소매용 빌딩의 수익성이 증가한다는 주장은 다소 막연하다는 한계를 가진다. 이에 따라 본 연구에서는 소매용 빌딩의 대표업종의 업종집적도를 추가적인 업종 집적도 변수로 설정하였다. 이와 관련하여 Gerbich(1998)의 연구에서는 쇼핑센터의 업종 카테고리 고리가 임대료에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 전자제품, 음식료품, 보석, 복권, 신발류, 의류 등의 대표업종만이 임대료에 유의적인 정의 영향을 미친다는 결과를 보여주고 있다. Yuo et al.(2004)의 연구에서는 여러 업종 중에서 핵심업종을 중심으로 집중되어 있는 경우만이 집적의 이익을 얻을 수 있다고 주장하고 있다. 오피스빌딩을 대상으로 한 양승철(2008)의 연구에서도 업무산업에 해당하는 임차인의 집적도가 높을수록 임대료가 증가하는 연구결과를 얻었다.

대표업종의 선정과 관련하여 본 연구에서는 대도시 주요상권에서 가장 업소수가 많은 업종인 음식점과 소매업을 대표업종으로 선정하였다.<sup>3)</sup> <표 2>에서 보는 바와 같이, 대한상공회의소의 「2016 유통산업 통계」에 따르면 산업별 고용자수 통계에서도 제조업을 제외한 나머지 업종에서 도소매업과 숙박 및 음식점업은 취업자수 비중이 가장 높게 나타났다.

또한, 소상공인시장진흥공단에서 실시한 「자영업자 폐업 실태조사」 조사보고서에 따르면, 소매업과 숙박음식점업은 폐업률도 높지만 재창업률도 높게 나타나는 업종으로 영세한 자영업자들이 가장 많이 재창업에 이용하는 업종으로 나타났다.<sup>4)</sup>

<표 2> 산업별 취업자 비중(단위:천명)

산업	2015년	
	취업자수	비중
농업, 임업 및 어업	1,345	5.2
광업	14	0.1
제조업	4,486	17.3
전기, 가스, 증기 및 수도사업	93	0.4
하수, 폐기물처리, 원료재생 및 환경복원	88	0.3
건설업	1,823	7.0
<b>도매 및 소매업</b>	<b>3,783</b>	<b>14.6</b>
운수업	1,409	5.4
<b>숙박 및 음식점업</b>	<b>2,179</b>	<b>8.4</b>
출판, 영상, 방송통신 및 보서비스업	772	3.0
금융 및 보험업	789	3.0
부동산업 및 임대업	535	2.1
전문, 과학 및 기술서비스업	1,048	4.0
사업시설관리 및 사업지원서비스업	1,249	4.8
공공행정, 국방 및 사회보장행정	936	3.6
교육서비스업	1,818	7.0
보건업 및 사회복지서비스업	1,770	6.8
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	424	1.6
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	1,277	4.9
가구내 고용활동 및 가소비생산활동	82	0.3
국제 및 외국기관	18	0.1

본 연구의 분석표본의 업종분포도 유사한 결과를 보여주고 있다. 임대면적 비율을 기준으로 할 때 음식점과 소매업의 임대면적비율이 가장 높은 것으로 나타났다. 구체적으로 <표 3>에서 보는 바와 같이, 한국표준산업분류에 따른 산업별 임대면적 비율 평균을 살펴보면 숙박음식점업과 도매소매업의 임대면적 비율이 가장 높은 것으로 나타났다. 그러나 대분류업종의 경우 기능적 연관성은 있지만 이질적인 성격의 업종이 혼재되어 있기 때문에 세부업종으로 분류하여 임대면적비율을 살펴보았다. 분석한 결과 소매용 빌딩에서 도매업과 숙박업의 임대면적비중은 상대적으로 미미하게 나타나 대표업종으로 보기 어려웠다. 이에 따라 대표적인 대분류업종 중 이들 업종을 제외한 음식점과 소매업을 대표업종으로 선정하였다.

3) 소상공인시장진흥공단의 상권정보(2015년 1월 기준)에 의하면 서울에서 업종별로 업소수가 가장 많은 업은 음식점, 소매업, 생활서비스, 제조, 도매유통무역, 부동산, 의료, 학문교육, 관광여가·문화예술·스포츠, 금융, 교통운송, 숙박업 순으로 나타났다. (<http://sg.sbiz.or.kr>)

4) 소상공인시장진흥공단, 「자영업자 폐업 실태조사」, 2014.7

<표 3> 표본의 산업별 임대면적 비율

업종	N	임대면적비율		
		평균	표준편차	
제조업	117	0.016	0.085	
건설업	153	0.016	0.079	
<b>도매소매</b>	<b>1,648</b>	<b>0.171</b>	<b>0.235</b>	
<b>숙박음식점업</b>	<b>1,833</b>	<b>0.249</b>	<b>0.279</b>	
출판영상정보	242	0.025	0.098	
금융보험	156	0.014	0.074	
부동산 임대 등	240	0.018	0.071	
전문과학기술	313	0.032	0.117	
사업시설사업지원	100	0.009	0.049	
교육서비스	459	0.062	0.155	
보건사회복지	450	0.057	0.161	
예술스포츠여가	903	0.111	0.188	
협회수리개인	837	0.088	0.168	
세부 업종	도매업	354	0.038	0.127
	<b>소매업</b>	<b>1,294</b>	<b>0.133</b>	<b>0.214</b>
	숙박업	76	0.011	0.066
	<b>음식업</b>	<b>1,757</b>	<b>0.238</b>	<b>0.273</b>

본 연구에서는 소매용 빌딩의 업종 집적도가 높을 경우 집적의 이익이 발생하여 수입이 증가할 것으로 예상하였다. 구체적으로 소매용 빌딩의 대표적인 업종으로 집적의 이익이 크게 발생할 가능성이 높은 소매업과 음식업의 집적도가 높을수록 집적의 이익이 발생함에 따라 소매용 빌딩의 임대료수입과 순영업소득이 높을 것이라는 가설을 설정하였다. 소매용 빌딩의 업종 집적도는 빌딩의 전체 임대가능면적 대비 개별 업종의 면적 비율의 제곱 합으로 산정하였는데 구체적인 산정식은 다음과 같다.

$$\text{업종 집적도} = \sum_{j=1}^k \sum_{i=1}^l \left( \frac{A_{ij}}{A_j} \right)^2$$

$A_{ij}$  : j빌딩 내 i업종의 임대면적

$A_j$  : j빌딩의 총임대가능면적

이러한 산식을 사용하는 경우 업종 집적도는 0~1사이의 값을 갖게 된다. 그 의미의 해석은 0에 근접할수록 소매용 빌딩 내에서 업종이 다양하게 분포하여 있

으며, 1에 근접할수록 어떤 업종에 의해 특화되어 있다고 말할 수 있다.

다음으로 업종 구성 변수 중 앵커테넌트 효과를 검증하기 위해 앵커테넌트의 역할을 하고 있는 점포의 유무를 더미변수로 사용하였다. 앵커테넌트의 영향을 살펴본 오세준 외(2014)의 연구를 참조하여 본 연구에서는 브랜드의류 전문점, 화장품점, 의류잡화점, 편의점, 주얼리 악세사리 판매점, 휴대폰 대리점, 프랜차이즈 커피전문점을 앵커로 설정하여 분석하였다.

#### 4. 기술통계

다음으로 각 특성변수별로 기술통계를 살펴보면, 연간 임대가능면적당 임대료수입은 평균이 183,273원/㎡ 이고, 표준편차가 221,116원/㎡로 나타났다. 연간 임대가능면적당 순영업소득의 경우에는 평균이 169,290원/㎡, 표준편차가 217,795원/㎡로 나타났다.

연면적은 평균이 859.56㎡, 최대값이 11,051.88㎡로 대체로 본 표본에 사용된 빌딩은 규모가 작은 중소형 위주인 것으로 생각되며, 경과연수의 경우에는 최소값이 2년, 최대값이 84년, 평균이 24.15년으로 다소 오래된 건물들이 많은 것으로 보인다. 업종 집적도의 경우, 빌딩 전체의 업종집적도는 최소값이 0, 최대값이 1, 평균이 0.415로 나타났다. 소매업종의 집적도는 평균이 0.063, 표준편차는 0.163이며, 음식업종의 집적도는 평균이 0.131, 표준편차는 0.223으로 나타났다.

범주형 변수인 경우에 수도권은 전체의 38.1%, 광역시는 전체의 30.3%로 대체로 지역적 분포는 고르게 나타나고 있다. 도로조건의 경우에 광로는 전체의 28.5%, 중로는 25.5%, 기타(소로이하)가 46%로 나타나 도로폭이 적은 곳에 입지한 소매용 빌딩이 많은 것으로 나타났다. 버스정류장 최근접성의 경우에 정류장이 20m 이내에 소재한 경우는 전체의 18.6%로 나타났으며, 건물이 코너에 입지하여 있는 경우는 전체의 42.5%로 나타났다. 시설특성인 승객용 승강기가 설치된 경우는 전체의 21.9%로 적은 편이며, 보안시스템이 설치된 경우는 전체의 2.5%로 빈도수가 매우 낮게 나타나고 있다. 소유주체가 개인인 경우는 전체의 93.7%로 소매용 빌딩의 소유주가 개인인 경우가 대부분임을 확인할 수 있다.

<표 4> 변수들의 기술통계

변수		N	%	최소값	최대값	평균	표준편차
연속형 변수	임대가능면적당 임대료수입(원/㎡)	2,320		5,579	4,708,000	183,273	221,116
	임대가능면적당 NOI(원/㎡)	2,320		2,316	4,659,669	169,280	217,795
	연면적(㎡)	2,320		52.56	11,051.88	859.56	913.02
	경과연수(년)	2,320		2.00	84.00	24.15	11.99
	빌딩전체의 업종집적도	2,320		0.000	1.000	0.415	0.248
	소매업종의 집적도	1,294		0.000	1.000	0.063	0.163
	음식업종의 집적도	1,757		0.000	1.000	0.131	0.223
범주형 변수	수도권	883	38.1				
	광역시	702	30.3				
	광로	661	28.5				
	중로	591	25.5				
	버스정류장 20m이내	431	18.6				
	코너 입지인 경우	986	42.5				
	승객용 승강기 有	509	21.9				
	보안시스템 有	57	2.5				
	소유주체 -개인	2,174	93.7				
	브랜드의류전문점 입점	98	4.2				
	화장품점 입점	59	2.5				
	편의점 입점	93	4.0				
	의류잡화점 입점	254	10.9				
	주얼리 약세사리점 입점	24	1.0				
	휴대폰대리점 입점	113	4.9				
	프랜차이즈 커피전문점 입점	58	2.5				

## IV. 실증 분석

### 1. 임대료 수입 분석

먼저, 업종 구성이 임대료수입에 미치는 영향을 살펴 보기 위해 임대가능면적당 임대료수입을 종속변수로 하여 지역특성, 입지특성, 건물특성, 시설특성, 소유주체특성, 업종구성 특성을 독립변수로 투입하여 분석을 실시하였다. 구체적으로 다중공선성의 발생가능성을 고려하여 전체 빌딩의 업종 집적도만 고려한 제1모형, 개별 업종의 집적도만을 고려한 제2모형, 전체 빌딩의 업종집적도와 더불어 개별 업종의 업종집적도를 동시에 투입한 제3모형으로 나누어 분석을 실시하였다.

분석모형의 적합성을 살펴보면 제1모형은 R2이 0.472, 수정된 R2이 0.493이며, 제2모형의 R2은 0.497, 수정된 R2은 0.467, 제3모형의 R2은 0.488, 수

정된 R2은 0.492로 나타나 세 모형 모두 어느 정도 설명력을 가지고 있는 것으로 나타났다. F값이 모두 유의수준 1%하에서 유의한 것으로 나타나 모형의 유의성이 있다고 판단된다. 우려했던 다중공선성과 관련하여 분산팽창계수(VIF)가 모든 모형에서 모두 2이하로 나타나 다중공선성은 발생하지 않은 것으로 나타났다.

모든 모형에서 지역, 입지, 건물, 시설, 업종구성특성을 반영하는 독립변수들이 임대료수입에 유사한 방향성과 유의성을 가지는 것으로 나타났다.

구체적으로 분석결과를 살펴보면 지역특성의 경우 모든 모형에서 수도권과 광역시에 해당할수록 임대료수입이 높은 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 도시의 규모가 클수록 소매용 빌딩의 임대료가 높다는 현실을 반영한 결과로 해석된다.

다음으로 입지특성의 경우 모든 모형에서 소매용 빌딩이 접하고 있는 도로의 폭이 넓을수록 임대료수입이 높은 것으로 나타났다. 도로조건이 광로인 경우의 비

표준화계수가 높게 나타나 도로조건이 우수할수록 임대료 수입은 더욱 크게 증가하고 있음을 보여주고 있다. 버스정류장과의 접근성과 관련하여 점포에서 20m 이내에 버스정류장이 위치하는 경우 임대료수입이 높을 것으로 예상하였다. 그러나 분석결과 모든 모형에서 버스정류장 접근성의 경우 회귀계수의 방향성은 긍정적 영향(+)을 주는 것으로 나타났지만 유의성에 있어서는 비유의적으로 나타났다.

소매용 빌딩이 코너입지에 위치하는 경우 소매용 부

동산의 가시성과 접근성이 높다는 측면에서 임대료 수입이 높을 것으로 예상하였다. 그러나 실제 분석결과에서는 소매용 빌딩이 코너입지에 위치하는 경우 긍정적 방향성을 보이기는 하였으나, 비유의적으로 나타났다.

건물특성과 관련하여 분석결과를 살펴보면 소매용 빌딩의 연면적의 경우 임대가능 연면적이 커질수록 단위면적당 임대료수입은 유의적으로 낮아지는 것으로 나타났다. 본 연구의 분석결과가 나타난 이유를 생각해 보면 소매용 빌딩의 경우 대지면적이 제한된 상황에

<표 5> 임대료 수입의 회귀분석 결과

구분		제1모형			제2모형			제3모형			
종속변수		ln임대료수입									
항목구분		B	$\beta$	t	B	$\beta$	t	B	$\beta$	t	
상수		10.807		152.27	10.974		166.60	10.873		156.18	
지역 특성	수도권더미	1.079***	0.65	35.05	1.076***	0.65	35.39	1.079***	0.65	35.60	
	광역시더미	0.353***	0.20	11.12	0.347***	0.20	11.12	0.349***	0.20	11.23	
입지 특성	광로더미	0.079**	0.04	2.54	0.123***	0.07	3.96	0.117***	0.07	3.77	
	중로더미	0.064**	0.03	2.06	0.062**	0.03	2.05	0.064**	0.03	2.13	
	버스정류장 최근접성더미	0.019	0.01	0.59	0.016	0.01	0.49	0.017	0.01	0.52	
	코너입지여부	0.045	0.03	1.78	0.042	0.03	1.68	0.044	0.03	1.76	
건물 특성	연면적	-0.0001***	-0.12	-6.18	-0.0001***	-0.10	-5.38	-0.0001***	-0.10	-5.40	
	경과연수	0.007***	0.10	6.06	0.005***	0.08	4.51	0.005***	0.08	4.77	
시설 특성	승객용승강기 유무	0.187***	0.10	5.01	0.174***	0.09	4.75	0.177***	0.09	4.85	
	보안시스템 유무	0.089	0.02	1.10	0.142	0.03	1.79	0.118	0.02	1.49	
소유 주체	개인 더미	-0.107**	-0.03	-2.04	-0.130**	-0.04	-2.53	-0.118**	-0.04	-2.31	
업종 구성 특성	업종 집 적 도	빌딩 전체	0.628***	0.19	12.58				0.259***	0.08	4.32
		소매업				0.941***	0.19	11.99	0.780***	0.16	8.99
		음식업				0.710***	0.20	12.52	0.563***	0.16	8.55
	앵커 테 넌 트	브랜드의류	0.461***	0.11	7.46	0.398***	0.10	6.50	0.409***	0.10	6.71
		화장품점	0.513***	0.10	6.53	0.472***	0.09	6.13	0.486***	0.09	6.34
		편의점	0.212***	0.05	3.36	0.201***	0.05	3.24	0.208***	0.05	3.38
		의류잡화점	0.232***	0.09	5.83	0.167***	0.06	4.24	0.185***	0.07	4.68
		주얼리 악세서리점	0.348***	0.04	2.85	0.341***	0.04	2.85	0.347***	0.04	2.91
		휴대폰 대리점	0.396***	0.11	6.84	0.394***	0.11	6.94	0.398***	0.11	7.03
		프랜차이즈 커피전문점	0.472***	0.09	5.9	0.421***	0.08	5.34	0.419***	0.08	5.33
모형 요약	R	0.687			0.702			0.705			
	R <sup>2</sup>	0.472			0.493			0.497			
	수정된 R <sup>2</sup>	0.467			0.488			0.492			
	DW	1.879			1.863			1.865			
	F	107.998(0.000***)			111.565(0.000***)			107.958(0.000***)			

주 : \*\*\*, \*\*은 각각 유의수준 1%, 5% 하에서 유의함

서 연면적을 증가시키기 위해서는 빌딩의 층수를 높일 수밖에 없다. 이런 상황에서 임대료의 층별 효용을 고려할 때 연면적이 증가하는 경우 소매용 빌딩의 단위 면적당 임대료수입은 자연스럽게 낮아지는 경향을 보일 가능성이 높다. 본 연구의 분석결과는 이를 반영한 결과로 해석된다.

경과연수의 경우 소매용 빌딩의 경과연수가 오래될수록 단위면적당 임대료수입은 높아지는 것으로 나타났다. 기존 선행연구들에서도 경과연수가 단위면적당 임대료에 정(+)의 영향을 미친다는 연구와 부(-)의 영향을 미친다는 연구가 동시에 존재하고 있는 상황이다. 소매용 부동산의 특성상 오랜 기간 영업하여 소비자들에게 랜드마크적인 이미지로 각인되는 경우에는 임대료 수입이 증가할 수 있는데 본 연구의 분석결과는 이를 반영하는 것으로 보인다.

시설특성과 관련된 분석결과를 살펴보면 승객용 승강기가 설치된 경우 임대가능면적당 임대료수입이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 승객용 승강기의 경우 수직적 접근성을 향상시킴으로써 상층부 점포들에 대한 접근성을 높여 매출액과 임대료에 긍정적 영향을 미칠 가능성이 높다. 한편, 보안시스템의 경우에는 회귀계수의 방향은 정(+)으로 나타났지만 유의하지는 않은 것으로 나타났다.

소유주체특성의 경우에는 개인이 소유한 소매용 빌딩의 경우 법인 등이 소유한 빌딩에 비해 건물관리가 영세하고 비체계적이어서 임대료수입에 부정적 영향을 미칠 것으로 예상하였다. 분석결과 모든 모형에서 개인 소유빌딩의 경우 임대료수입이 낮은 것으로 나타났다.

마지막으로 소매용 빌딩의 업종집적도와 관련해서 본 연구에서는 소매용 빌딩 내에서 업종의 집적도가 높아질수록 집적의 이익이 발생하여 임대료수입이 증가할 것으로 예상하였었다. 보다 구체적으로 소매용 빌딩의 대표업종인 소매업과 음식업종의 집적도가 높을수록 임대료수입이 증가할 것으로 예상하였다. 분석결과, 제1모형에서 소매용 빌딩 전체의 업종집적도가 높을수록 유의수준 1% 하에서 임대가능면적당 임대료수입은 증가하는 것으로 나타났다. 또한 개별업종의 집적도를 대상으로 한 제2모형에서도 소매업종과 음식업종의 집적도가 높을수록 임대료수입이 유의적으로 증가하는 것으로 나타났다. 마지막으로 전체 소매용 빌딩의 업종집적도와 소매업·음식업종의 집적도를 모두 포함한 제3모형에서도 업종집적도는 소매용

빌딩의 임대료수입에 유의적인 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과들을 통해 소매용 빌딩에 있어서 특정업종의 점포들을 집적하거나 대표업종인 소매업과 음식업을 중심으로 업종 특화를 시도함으로써 집객력을 높이고, 소비자의 불확실성을 감소시키고, 비교쇼핑의 기회를 제공하는 등의 소비자 효용을 증가시켜 집적의 이익을 향유할 수 있기 때문에 궁극적으로 임대료수입을 높일 수 있다는 것을 확인할 수 있었다.

한편, 앵커테넌트 효과를 검증하기 위한 브랜드 의류 전문점, 화장품점, 편의점, 의류잡화점, 주얼리·악세서리점, 휴대폰 대리점, 프랜차이즈 커피전문점 등의 입점여부의 경우 모두 임대료 수입에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이를 통하여 소매용 빌딩에서도 업종집적과 앵커테넌트 유치 등의 테넌트 믹스 전략은 임대료 수입에 유의한 영향을 미치고 있음을 확인할 수 있다.

## 2. 순영업소득 분석

순영업소득은 빌딩의 소유주가 임대료수입에서 제반 비용을 차감하고 남은 후의 순수익으로서 빌딩의 소유주는 순수익을 극대화하기 위한 노력을 기울인다. 순영업소득 분석에서는 비용을 공제한 후에도 각 특성 요인들이 순영업소득에 미치는 영향이 동일한지 여부를 파악하기 위해 분석되었다. 이에 임대료수입 분석과 동일하게 순영업소득 분석에서도 업종 집적도 특성과 관련하여 빌딩의 업종 집적도만을 투입한 제4모형, 대표업종의 업종 집적도만을 투입한 제5모형, 빌딩전체와 대표업종의 업종 집적도를 모두 투입한 제6모형의 3가지 모형으로 나누어 분석을 실시하였다.

모형의 적합성을 살펴보면, 제4모형은 R<sup>2</sup>이 0.449, 수정된 R<sup>2</sup>이 0.469이며, 제5모형은 R<sup>2</sup>이 0.473, 수정된 R<sup>2</sup>이 0.445이고, 제6모형은 R<sup>2</sup>이 0.465, 수정된 R<sup>2</sup>이 0.468로 임대료수입 분석의 설명력보다는 다소 낮으나 F값이 모두 유의수준 1%하에서 유의하게 나타나 모형의 적합성이 있는 것으로 나타났다. 다중공선성의 판단을 위한 분산팽창계수는 세 모형의 모든 변수들이 2보다 작은 수치를 나타내어 다중공선성은 발생하지 않은 것으로 보인다.

모형의 전반적 분석결과를 살펴보면 임대료수입 분석과 동일하게 모든 모형에서 지역, 입지, 건물, 시설,

업종 구성특성의 유의성과 방향성이 대체로 유사하게 나타났다.

다만, 입지조건 중 종로더미는 방향성은 동일했지만 비유의적으로 나타났고, 코너입지여부 더미는 제4모형과 제6모형에서 긍정적 유의성이 있는 것으로 나타났다. 영업경비인 관리비용을 공제한 후의 순영업소

득 분석에서도 모든 특성 요인들이 순영업소득에 미치는 영향과 유의성 등이 임대료수입 분석과 거의 동일하게 나타난 것을 보면, 소매용 부동산에서 임대수익은 비용요인의 영향보다 수입적 요인의 영향이 더 큰 것으로 판단된다.

<표 6> 순영업소득의 회귀분석 결과

구분		제4모형			제5모형			제6모형			
종속변수		ln임대료수입									
항목구분		B	β	t	B	β	t	B	β	t	
상수		10.642		136.39	10.808		148.98	10.712		139.56	
지역 특성	수도권더미	1.139***	0.64	33.66	1.137***	0.63	33.96	1.140***	0.64	34.11	
	광역시더미	0.379***	0.20	10.86	0.373***	0.20	10.86	0.375***	0.20	10.95	
입지 특성	광로더미	0.082**	0.04	2.39	0.126***	0.07	3.70	0.120***	0.06	3.53	
	종로더미	0.060	0.03	1.78	0.059	0.03	1.76	0.061	0.03	1.83	
	버스정류장 최근접성더미	0.034	0.02	0.96	0.030	0.01	0.87	0.031	0.01	0.89	
	코너입지여부	0.056**	0.03	2.01	0.053	0.03	1.93	0.055**	0.03	2.00	
건물 특성	연면적	-0.0001***	-0.10	-5.21	-0.0001***	-0.09	-4.43	-0.0001***	-0.09	-4.45	
	경과연수	0.007***	0.10	5.56	0.005***	0.07	4.09	0.005***	0.07	4.31	
시설 특성	승객용승강기 유무	0.198***	0.09	4.83	0.185***	0.09	4.58	0.187***	0.09	4.66	
	보안시스템 유무	0.114	0.02	1.27	0.166	0.03	1.90	0.144	0.03	1.64	
소유 주체	개인 더미	-0.124**	-0.03	-2.15	-0.147***	-0.04	-2.60	-0.136**	-0.04	-2.41	
업종 구성 특성	업 종 집 적 도	빌딩 전체	0.630***	0.18	11.47				0.248***	0.07	3.74
		소매업				0.970***	0.18	11.21	0.815***	0.15	8.52
		음식업				0.719***	0.18	11.51	0.579***	0.15	7.97
	앵 커 테 넌 트	브랜드의류	0.513***	0.12	7.55	0.447***	0.10	6.64	0.457***	0.11	6.81
		화장품점	0.534***	0.10	6.18	0.492***	0.09	5.81	0.506***	0.09	5.99
		편의점	0.215***	0.05	3.09	0.203***	0.05	2.98	0.211***	0.05	3.09
		의류잡화점	0.249***	0.09	5.70	0.183***	0.07	4.22	0.200***	0.07	4.59
		주얼리 악세사리점	0.371***	0.04	2.77	0.363***	0.04	2.76	0.370***	0.04	2.81
		휴대폰 대리점	0.430***	0.11	6.74	0.427***	0.11	6.83	0.431***	0.11	6.90
		프랜차이즈 커피전문점	0.487***	0.09	5.53	0.434***	0.08	5.00	0.432***	0.08	4.98
모형 요약	R	0.670			0.685			0.687			
	R <sup>2</sup>	0.449			0.469			0.473			
	수정된 R <sup>2</sup>	0.445			0.465			0.468			
	DW	1.891			1.876			1.877			
	F	98.746(0.000***)			101.665(0.000***)			98.040(0.000***)			

주 : \*\*\* , \*\*은 각각 유의수준 1%, 5% 에서 유의함

구체적으로 분석결과를 살펴보면 지역특성의 경우 세 가지 모형 모두에서 기타지역에 비하여 수도권과 광역시에 해당할수록 순영업소득은 유의수준 1%하에서 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 임대료수입 분석과 동일한 결과로서, 도시의 규모가 커질수록 임대가능면적당 순영업소득도 높다는 것을 보여주고 있다.

입지특성의 경우에는 모든 모형에서 광로더미는 유의적으로 나타났지만, 중로더미와 버스정류장 접근성은 비유의적으로 나타났다. 코너 입지 더미는 일부 모형에서만 유의적이었으나, 방향성은 일관되게 정(+)의 방향을 보이고 있다. 이러한 분석결과는 도로조건이 가장 우수한 광로일수록, 코너에 입지할수록 임대가능면적당 순영업소득은 유의적으로 높다는 것을 보여준다.

건물특성의 경우 모든 모형에서 연면적이 증가할수록 임대가능면적당 순영업소득은 감소하고, 경과연수가 증가할수록 임대가능면적당 순영업소득은 증가하는 것으로 나타났다.

시설특성과 관련해서는 승객용 승강기가 설치되어 있는 경우에는 순영업소득이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 그러나 보안시스템의 경우에는 임대료수입 분석에서와 같이 비유의적으로 나타났다.

소유주체 특성의 경우, 모든 모형에서 유의수준 5% 하에서 유의적으로 부정적인(-) 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 개인소유빌딩의 경우 영세하고 비체계적인 관리로 인하여 법인 등이 소유한 빌딩에 비해 순영업소득이 낮을 것이라는 가설을 지지하는 결과이다.

마지막으로, 업종 특성의 경우 모든 모형에서 소매용 빌딩의 업종 집적도는 지수가 높을수록 순영업소득이 증가하는 것으로 나타나 소매용 빌딩 내 업종이 특화되어 있을수록 빌딩 소유주의 순영업소득이 높다는 것을 확인할 수 있었다. 이를 통하여 빌딩의 소유주는 관리비용을 공제한 후에도 업종 집중으로 인한 집적의 이익을 순수익으로 향유할 수 있음을 확인할 수 있다. 또한, 제5모형과 제6모형의 분석결과에서도 확인할 수 있듯이 임대료수입 분석과 동일하게 대표적인 소매용 빌딩의 업종인 소매업과 음식업종의 집적도는 순영업소득에 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 대체로 업종 집약으로 인한 집적의 이익은 임대료수입 증가의 형태로 나타나므로 이러한 임대료증가 효과로 인해 순영업소득도 동일한 특성을 나타내고 있는 것으

로 풀이된다.

또한, 브랜드 의류 전문점, 화장품점, 편의점, 의류 잡화점, 주얼리·악세서리점, 휴대폰 대리점, 프랜차이즈 커피전문점 등의 앵커테넌트 입점더미들이 모두 순영업소득에 유의한 양(+)의 영향을 미치고 있는 것으로 나타나 앵커테넌트는 소매용 빌딩의 임대수익에 긍정적 유의성이 있음을 확인할 수 있다.

## V. 결론

소매용 부동산은 최종소비자가 다양한 재화와 용역을 제공받을 수 있는 접점으로서 우리 생활에서 중요한 역할을 하고 있다. 그러나 소매용 부동산은 그 특성상 자료구득이 쉽지 않은 현실적 문제 때문에 학문적으로는 소매용 부동산에 대한 연구가 다소 미흡한 상태이다. 이런 상황에서 소매용 부동산의 임대수익에 대하여 연구를 진행한 본 연구는 나름의 의의를 지닌다고 할 수 있다. 특히, 본 연구는 소매용 빌딩의 업종의 집약정도가 임대수익에 미치는 영향을 연구함으로써 소매용 빌딩에서의 업종특화를 중심으로 한 집적의 이익을 확인하였다는 점에서 의의가 있다.

구체적으로 영향요인별로 연구결과와 시사점을 살펴보면, 첫째 지역특성의 경우 소도시보다 대도시에 위치하여 있을수록 임대료수입과 순영업소득이 높은 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 기본적으로 도시의 규모에 따라 임대료수준이 상이하고 도시의 규모가 커질수록 임대료수준이 높다는 것을 반영한 분석결과로 해석된다.

둘째, 입지특성의 경우 소매용 부동산의 핵심적인 입지요건인 접근성과 관련된 우수한 도로조건 등의 입지적 특성을 가진 소매용 빌딩에서의 임대료수입과 순영업소득이 높은 것으로 나타났다.

셋째, 시설 특성의 경우 승강기의 설치는 수입에 긍정적 영향을 미치지만 보안시스템 설치의 긍정적 방향성을 나타내고는 있으나 비유의적인 결과를 나타내고 있었다. 이는 승강기와 같이 직접적으로 고객 편의성에 영향을 미치는 시설의 경우 소매용 빌딩의 임대수익에 영향을 미치지만 보안시스템과 같이 고객이 직접적으로 편의성을 느끼기 어려운 시설의 경우 소매용 빌딩의 임대수익에 직접적으로 영향을 주지 못한다는 것을 보여주는 결과로 해석된다.

넷째, 소유주체 특성은 모든 모형에서 회귀계수가 마이너스(-)인 점을 고려해 볼 때 소유주체가 개인인 경우 법인 등의 기관에 비하여 소매용 빌딩의 단위면적당 임대수익이 낮은 것으로 나타났다. 이러한 분석 결과는 개인소유빌딩의 경우 법인 등의 기관소유자에 비하여 관리에 있어서 전문성의 수준이 낮고, 비체계적인 운영 및 관리활동을 수행하는 경우가 많아 상대적으로 단위면적당 임대수익이 낮다는 것을 보여주는 결과로 해석된다. 이를 통하여 중소형 소매용 빌딩에 있어서도 빌딩 관리의 체계가 필요함을 알 수 있으며, 향후 중소형 소매용 빌딩의 관리에 있어서 위탁관리를 비롯한 전문적 관리가 필요함을 확인할 수 있었다.

다섯째, 소매용 빌딩의 임차인구성에 있어서 특정 업종을 중심으로 하여 업종 집적도가 높을수록 소매용 빌딩의 단위면적당 수입이 증가하는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 소매용 빌딩의 경우 소매용 부동산에 적합한 테넌트믹스의 구성과 운영전략이 필요하다는 것을 보여준다. 본 연구의 분석결과는 소매용 빌딩의 경우 소매업이나 음식점 등의 대표적인 소매용 빌딩의 업종을 중심으로 하여 점포나 임차인들을 집적함으로써 집적의 이익을 향유하고 이에 따라 소매용 빌딩의 단위면적당 임대수익을 향상시킬 수 있다는 것을 보여주고 있다. 소매업이나 음식점 등의 대표적인 소매용 빌딩의 업종을 중심으로 하여 관련 점포나 임차인들을 집적함으로써 소비자의 인식 속에 전문빌딩으로서의 이미지를 부각시키고 소매용 빌딩의 포지션을 명확히 할 수 있으며, 소매용 빌딩에 대한 집객력을 높일 수 있다. 또한, 이를 통해 방문객들의 탐색비용과 불확실성을 줄일 수 있고, 다양한 비교쇼핑이 가능해서 소비자의 선택의 폭이 확장되고, 집객력이 증가하여 매출이 증가할 가능성이 높아지기 때문에 궁극적으로 소매용 빌딩의 임대료가 증가할 수 있다.

여섯째, 대표적인 앵커테넌트들이 소매용 빌딩에 입점하는 경우 임대수익이 유의적으로 증가하는 것으로 나타났다. 이를 통하여 쇼핑센터와 유사하게 중소규모의 소매용 빌딩에서도 앵커테넌트는 소매용 빌딩 전체의 임대수익에 긍정적 외부효과를 발생시키고 있음을 확인할 수 있었다.

이러한 본 연구의 분석결과는 대형 쇼핑센터뿐만 아니라 중소규모의 소매용 빌딩에 있어서도 나름대로의 테넌트믹스 전략이 필요하고, 적절한 테넌트믹스 전략을 통해 소매용 빌딩의 단위면적당 수익성을 향상시킬

수 있다는 것을 보여준다. 본 연구의 연구 결과는 향후에 보다 체계적인 소매용 부동산의 테넌트믹스 전략과 운영관리에 대한 연구가 필요하다는 것을 보여준다.

마지막으로, 본 연구에서는 소매용 빌딩의 수입 중에서 유효조소득에 해당하는 임대료 수입과 순영업소득을 대상으로 연구를 진행하였다. 분석결과, 임대료 수입과 순영업소득에 영향을 미치는 요인은 유사하게 나타났다. 이러한 분석을 통하여 지역, 입지, 건물, 시설, 업종 구성 관련 특성은 대체로 임대수익에 영향을 미치는 요인이 되고 있음을 확인할 수 있었고, 모형의 강건성을 다시 한번 확인할 수 있었다. 또한, 관리비용을 공제한 후에도 각 특성요인들이 순영업소득에 미치는 영향이 임대료수입 분석과 유사하게 나타나, 소매용 부동산의 경우에는 비용요인보다 수입적 요인에 의한 영향이 더욱 크다는 것으로 알 수 있었다. 이러한 분석결과는 소매용 부동산에서는 관리측면보다는 임대수입을 극대화하는 전략이 임대수익을 더 높일 수 있는 전략임을 확인할 수 있었다.

상기와 같이, 본 연구에서는 소매용 빌딩에서도 집적의 이익이 발생하고 있음을 실증하였으며, 업종 집적도가 소매용 빌딩의 수입에 영향을 미친다는 결과를 얻었다. 그러나 본 연구에서는 소매용 빌딩의 대표적인 업종인 소매업과 음식점의 집적의 이익만을 파악했다는 점에서 소매용 부동산에 입점하는 다른 업종의 영향을 파악하지 못했다는 한계점을 가진다. Yuo et al.(2004)의 연구에서 지적한 바와 같이 핵심 업종을 중심으로 집적의 이익이 나타날 가능성이 높기 때문에 향후에는 구체적으로 어떠한 업종으로 빌딩을 특화시키는 것이 보다 많은 집적의 이익을 얻을 수 있는지에 대해 보다 심도있는 연구를 진행할 필요가 있다고 생각된다.

또한, 업종별로 집적의 이익이 최대가 되는 수준과 집적의 이익을 얻을 수 있는 한계수준이 존재할 수 있으므로 이에 대한 연구가 필요할 것으로 생각된다. 이외에도 동질적 집적 외에 이질적 집적의 이익도 측정할 수 있는 척도를 마련하여 다양한 유형의 집적의 이익의 영향을 살펴보는 연구도 진행되어야 할 것으로 생각된다.

논문접수일 : 2016년 8월 31일

논문심사일 : 2016년 9월 6일

게재확정일 : 2017년 3월 15일



## 참고문헌

- 고현림, "소매용 부동산의 수입과 비용 영향요인에 관한 연구", 건국대학교 박사학위논문, 2015
- 김준형·김의준·최은진, "오피스건물의 임차인 구성과 그 이질성에 관한 연구", 대한국토·도시계획학회지, 『국토계획』 제46권 제2호, 2011, pp. 169-181
- 김찬호·송지수, "아파트 단지 내 근린상가 업종의 입지특성 분석을 통한 용도결정에 관한 연구", 『국토계획』, 제36권 제3호, 2001, pp. 113-129
- 노진원·권영대·강성욱·주지수, "허핀달-허쉬만 지수를 이용한 병원시장의 경쟁수준 측정", 『의료경영학연구』, 제1권 제1호, 2007, pp. 13-22
- 대한상공회의소, 「2016 유통산업 통계」
- Levy and Weitz, 오세조·박진용·권순기 역, 『Retailing Management』, 한울출판사, 2004
- 소상공인시장진흥공단, 「자영업자 폐업 실태조사」, 2014.7
- 송영욱·이종태(2005), "한국의 주요 점포 소매업체의 생성 및 발전에 대한 연구", 충북대학교, 『산업과 경영』, 제17권 제2호, pp. 49-72
- 양승철, "서울시 오피스빌딩의 임차인 점유가 임대료에 미치는 영향에 관한 연구", 『감정평가연구』, 제18권 제1호, 2008, pp. 49-69
- 오세준·남석우·김형근, "소매용 부동산의 가격상승률에 영향을 미치는 요인에 관한 연구", 『부동산도시연구』, 제6권 제2호, 2014, pp. 115-130
- 우경·정승영·김진우, "보행자의 특성이 상가임대료에 미치는 효과", 『감정평가학논집』, 제12권 제2호(통권 제20호), 2013, pp. 111-123
- 위키피디아, <http://en.wikipedia.org/wiki/retail>
- 이재우·이창무, "서울 상가시장 임대료 결정요인에 관한 연구", 『국토계획』, 대한국토·도시계획학회지 제41권 제1호, 2006, pp. 75-90
- 이종은·조주현, "소매용 부동산의 임료결정요인에 관한 연구", 『감정평가연구』, 제18집 제2호, 2008, pp. 63-102
- 임지묵·이현석, "중소형 근린상가의 월세에 대한 보증금 배율 변화에 관한 연구", 『부동산학연구』, 제22집 제1호, 2016, pp. 25-39
- 정승영·김진우, "횡단면자료를 이용한 상가임대료 결정 모형에 관한 연구", 『부동산학연구』, 제12권 제2호, 2006, pp. 27-48
- Chung Yim Yiu and Sherry Y. S. Xu, "A Tenant-mix Model for Shopping Malls," *European Journal of Marketing*, Vol. 46 No. 3/4, 2009, pp. 524-541
- Diana Simona Damian, José Dias Curto, and José Castro Pinto, "The impact of anchor stores on the performance of shopping centres: the case of Sonae Sierra," *International Journal of Retail & Distribution Management*, Vol. 39 No. 6, 2011, pp. 456-475
- Eaton Curtis and Richard G. Lipsey, "Comparison Shopping and the Cluster of Homogeneous Firms," *Journal of Regional Science*, Vol. 19 No. 4, 1979, pp. 421-435
- François Des Rosiers and Marius Thériault, "Agglomeration Economics and Retail Concentration as Determinants of Shopping Center Rents," Paper presented at the 2004 Annual ARES Conference, 2004
- Gerbich, "Shopping Center Rentals : An Empirical Analysis of the Retail Tenant Mix," *The Journal of Real Estate Research*, Vol. 15 No.3, 1998, pp. 283-296
- Hardin III, William G. and Marvin L. Wolverton, "Neighborhood Center Image and Rents," *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 23 No. 1, 2001, pp. 31-46
- Malcom Kirkup and Mohammed Rafiq, "Managing tenant mix in new shopping centres," *International Journal of Retail & Distribution Management*, Vol. 22 No. 6, 1994, pp. 29-37
- Mejia, Luis C and Benjamin, John D, "What do we know about the determinants of shopping center sales? Spatial vs. non-spatial factors," *Journal of Real Estate Literature*, Vol. 10 No. 1, 2002, pp. 3-26
- Muhammad Faishal Ibrahim and Tan Wei Reng Galven, "New age retail tenants: A new phenomenon," *Journal of Retail and Leisure Property*, 6, 2007, pp. 239-262
- Rosiers, Thériault, and Lavoie, "Retail Concentration and Shopping Center Rents-A Comparison of Two Cities," *Journal of Real Estate Research*, Vol. 31 No. 2, 2009, pp. 165-207
- Sebnem Burnaz and Y. Ilker Topcu, "A Decision Support on Planning Retail Tenant Mix in Shopping Malls," *Procedia Social and Behavioral Sciences*, 24, 2011, pp. 317-324
- Sirmans, C. F. and Guidry, K. A., "The Determinants of Shopping Center Rents," *Journal of Real Estate Research*, Vol. 8 No.1, 1993, pp. 107-115
- Tay, R. S., Lau, C. K. and Leung, M. S., "The Determination of Rent in shopping Centers : some Evidence from Hong Kong," *Journal of Real estate Literature*, Vol 7, Issue 2, 1999, pp. 183-196
- Wilbur Chung and Arthur Kalnins, "Agglomeration Effects and Performance: A Test of the Texas Lodging Industry," *Strategic Management Journal*, Vol. 22 No. 10, 2001, pp. 969-988
- Yingru Li and Lin Liu, "Assessing the Impact of Retail Location on Store Performance: A Comparison of Wal-Mart and Kmart Store in Cincinnati," *Applied*

Geography, Vol. 32, 2012, pp. 591-600

32. Yuo, Crosby, Lizieri and McCann, "Tenant Mix Variety in Regional Shopping Centres : Some UK Empirical Analyses," Working Papers in Real Estate & Planning, 2/04, 2004 University of Reading Business School