

# 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료 결정요인에 관한 연구\* -위계선형모형의 활용-

A Study on the Store Rent Determinants of Commercial Facilities in Office Buildings

김 기 준 (Kim, Kijun)\*\*  
김 우 경 (Kim, Wookyung)\*\*\*  
문 형 준 (Moon, Hyoungjoon)\*\*\*\*  
신 종 칠 (Shin, Jongchil)\*\*\*\*\*

## < Abstract >

The commercial facility is one of the important amenity facilities in office building. Recently, office building owners and managers are eager to enhance income stream from their commercial facilities by strengthening shopping and restaurant tenants. Since the retail potential commercial facilities in office buildings are influenced by the office building characteristics, trade area characteristics around office building, and so on, management strategies of commercial facilities could be different from office building to office building.

Despite of these changes, there is little research on commercial facility in academic society. For these reasons, this study aims to examine the rent determinants of retail stores in commercial facilities. This study categorizes influencing factors into character of the office building, trade area, management, individual store.

For empirical research, we analyze the rents of 393 retail stores at 38 commercial facilities of office buildings in Seoul. This study uses the hierarchical linear model to consider the effects of hierarchical influencing factors on rents including both office building level and individual store level. The results of the empirical analysis are as follows.

Firstly, this study confirms office building characteristics including gross leasable area and building owner type, have considerable influence on store rents in the commercial facility. Secondly, this study finds trade area characteristics such as distance to subway station, road width, and pedestrian traffics around office building, have significant effects on store rents. Thirdly, this study discovers management characteristics such as the number of floors the commercial facilities occupy and management decision to operate commercial facility as an independent shopping mall, affect store rents in the commercial facility. Finally, this study shows the individual store characteristics such as store size, floor level that the store locates, whether the store has access to main pedestrian movement in the commercial facility, whether the store has signage outside of office building, and categories of tenant business, significantly influence on store rents.

주 제 어 : 오피스빌딩 내 상업시설, 임대료, 오피스빌딩특성, 상권특성, 관리특성, 점포특성, 위계선형모형

Keyword : Commercial Facility in Office Building, Rent, Office Building Characteristics, Trade Area Characteristics, Management Characteristics, Store Characteristics, Hierarchical Linear Model

\* 이 논문은 Fides Development LLC의 연구지원을 통해 작성되었음.

\*\* 건국대학교 부동산학과 박사과정, kijunkim@konkuk.ac.kr, 주저자

\*\*\* 건국대학교 부동산학과 석사, xiuxi216@naver.com, 공동저자

\*\*\*\* 건국대학교 부동산대학원 석사, disco2000@nate.com, 공동저자

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

## I. 서론

오피스빌딩 내 상업시설은 오피스빌딩의 테넌트들과 테넌트기업들의 근무자들의 필수적인 니즈 충족, 편의 제공, 원활한 업무수행지원 등의 기능을 수행함으로써 오피스빌딩에서 중요한 어메니티 요소로서의 역할을 수행하고 있다(Domres, Lowen, Powell, Tait, 2002). 오피스빌딩의 건물주와 관리자는 자신의 오피스빌딩의 테넌트들과 테넌트기업들의 근무자들에게 쾌적한 근무환경을 조성하고, 원활한 업무수행을 지원할 수 있는 적절한 상업시설을 입점시킴으로써 테넌트들의 업무생산성을 높이고, 오피스빌딩의 가치향상을 도모할 수 있다.

그런데 오피스빌딩 내 상업시설은 오피스시장 상황의 변동과 함께 그 역할과 기능이 달라지고 있다. 실제로 오피스빌딩 시장의 공급과잉 문제가 대두되면서 오피스빌딩의 임대수익성을 개선하는 방안으로 오피스빌딩 내 상업시설을 적극적으로 활용하는 사례가 증가하는 것을 관찰할 수 있다. CBRE(2016)에 따르면 서울 3대 오피스 권역의 A급 빌딩을 조사한 결과, 오피스빌딩 내 오피스 면적은 15년 기준 전년대비 2.5% 늘어나는데 그친 것에 비해 상업시설의 면적은 7.2% 증가한 것으로 보고하고 있어 오피스빌딩 내 상업시설의 체계적 운영 및 관리전략이 활성화되고 있다는 것을 보여주고 있다. 이러한 변화에 따라 오피스빌딩 내 상업시설들은 과거 지하층 중심에서 점차 지상층으로 확대되고 있고, 상업시설의 운영 및 관리전략도 빠르게 진화하고 있다. 이러한 오피스빌딩 내 상업시설의 운영 및 관리전략을 통해 오피스빌딩의 공실률을 줄이고, 임대수입도 개선할 수 있다는 가능성을 보여주는 사례들이 나타나고 있다.<sup>1)</sup>

하지만 오피스빌딩 내 상업시설들이 차지하는 위상과 활용가치는 오피스빌딩 특성에 따라 상이할 수 있다. 오피스빌딩 주변에 오피스빌딩의 테넌트들과 테넌트기업의 근무자들이 이용할 수 있는 상업시설이나 서비스시설이 발달해 있지 않은 경우, 오피스빌딩 내에 적절한 상업시설이 존재하는가 여부는 매우 중요한 고려사항이 될 수 있다. 이런 극단적인 경우가 아니더라도 오피스빌딩의 건물주와 관리자들은 테넌트기업의 근무자들이 편리하게 이용할 수 있는 적절한 상업시설

들을 입점시킴으로써 오피스빌딩이 제공하는 서비스 품질을 향상시킬 수 있다. 경우에 따라서는 오피스빌딩이 발달된 상업지역과 인접해서 위치하거나 오피스빌딩 주변에 유동인구가 많은 경우 오피스빌딩의 저층부에 다양한 유형의 상업시설을 유치하거나 본격적인 상업시설로 활용함으로써 오피스빌딩의 수입창출능력을 확장할 수도 있다(Domres et al., 2002). 이러한 예들은 오피스빌딩 내 상업시설은 오피스빌딩의 어메니티 요소로서 근무자들의 필수적인 니즈 충족, 편의 제공, 원활한 업무수행지원, 부수적인 수입창출의 원천이 아닌 수익형 부동산으로서 오피스빌딩의 수입창출능력을 확대할 수 있는 중요한 관리대상이 될 가능성이 있다는 것을 보여준다. 특히, 오피스빌딩 내 상업시설의 상업적 잠재력은 오피스빌딩의 빌딩특성, 상권특성, 관리특성 등에 따라 상이하고, 수입창출잠재력도 크게 차이가 나타날 수 있다. 이런 이유에서 오피스빌딩 내 상업시설은 오피스빌딩의 부수적인 어메니티 시설이 아니라 어떻게 관리하고 운영하는가에 따라 상당한 규모의 임대수입창출력을 가진 중요한 테넌트라는 인식의 전환이 필요할 것으로 생각된다.

오피스빌딩 내 상업시설에 대한 인식의 전환과 오피스빌딩의 수입창출에 있어서의 오피스빌딩 내 상업시설의 활용가능성을 고려해 볼 때 오피스빌딩 내 상업시설에 대한 보다 체계적인 연구가 필요할 것으로 생각된다. 특히, 오피스빌딩 내 상업시설은 소매용 부동산 분야에서 연구되었던 매장용 부동산이나 쇼핑센터와 비교하여 소매시설이라는 점에서는 유사성을 갖지만, 기본적으로 오피스기능을 지원하기 위한 어메니티 시설로서 오피스빌딩의 고정된 상주인구나 오피스빌딩 주변의 상권을 대상으로 한다는 점에서 본격적인 소매용 부동산과는 상업적 배경의 본질이 다르다. 이러한 문제인식에 기초하여 본 연구에서는 오피스빌딩 내 상업시설의 점포임대료가 어떤 요인들에 영향을 받아 결정되는가를 살펴보고자 한다. 구체적으로 본 연구에서는 서울시에 소재하는 38개 오피스빌딩 내 상업시설의 393개 점포의 임대사례에 기초하여 오피스빌딩의 빌딩특성, 상권특성, 관리특성, 점포특성 등의 여러 영향요인들이 오피스빌딩 내 상업시설의 점포임대료에 어떤 영향을 미치는가를 위계선형모형분석을 통하여 실증적으로 살펴보고자 한다.

1) 종로, 여의도, 홍대에 위치한 오피스 저층부의 상업시설 전환 전후 임대료 변화조사에서 전환 전 108,980(원/평)에서 전환 후 237,545(원/평)으로 약 118% 임대료 증가율을 나타냈다(CBRE, 2016).

## II. 이론적 논의

### 1. 오피스빌딩 내 상업시설

오피스빌딩 내 상업시설은 오피스빌딩의 일부 층에 입지한 판매시설로서 주로 해당 건물에 근무하는 오피스 상주인구에 서비스를 지원하는 시설로 정의된다(양승철 · 이성원, 2005). 오피스빌딩 내 상업시설은 오피스 입주사의 편의제공 기능을 하는 식음시설, 편의점 등이 업종의 주를 이루고 있으며, 소매점, 의료시설, 금융시설 등으로 구성되는 경우가 많다. 이러한 오피스빌딩 내 상업시설은 오피스빌딩 입주사와 주변 오피스빌딩 상주인구를 대상으로 상업적 활용이 가능하다. 하지만 오피스빌딩 내 상업시설은 기본적으로 오피스빌딩 내의 한 부분이라는 점에서 일반 소매용 부동산과 차별성이 있다. 특히, 오피스빌딩 내 상업시설의 효과적인 운영을 위해서는 인근에 위치한 경쟁 오피스빌딩과 주변 인구의 특성을 잘 살펴야 한다. 오피스빌딩 내 상업시설은 경쟁 오피스빌딩에 입점된 상업시설의 업종이나 규모에 따라 이용 수요에 영향을 받을 수 있으며, 주변의 고정인구와 유동인구의 특성에 따라서도 오피스빌딩 내 상업시설의 구성업종이나 운영관리 방식을 달리할 수 있기 때문이다(Domres et al., 2002).

오피스빌딩 내 상업시설의 업종은 건축법에 따라 근린생활시설의 구분<sup>2)</sup>에 의해 분류된다. 오피스빌딩 내 상업시설은 일반적으로 업무공간과 상호 공존하되 오피스빌딩의 업무시설 기능을 크게 방해하지 않는 선에서 구성된다. 따라서 인테리어 및 운영시간, 소재하는 층의 위치 등이 다소 제한을 받을 수 있다.

과거에는 오피스빌딩의 건물주들과 관리자들은 오피스빌딩 업무공간의 임대 운영수익을 주요 수입원천으로 생각하는 경우가 많았기 때문에 상업시설 부분에 대해서는 안정적인 운영과 시설의 유지관리에 더 큰 비중을 두고 임대차를 진행해왔다. 이에 따라 임대계약에 있어서도 임차인의 잦은 변동은 예방하기 위해 고정 장기계약, 고정임대료 상승률 등을 계약사항의 옵션으로 활용하는 경우가 많았다. 또한 채무불이행 위험을 낮추기 위해 신용도가 높은 임차인을 선호하는 경향이 강한 편이었다.

그러나 최근 들어 상업용 부동산의 대표적인 형태인

오피스빌딩 시장이 성장하면서 오피스 입주사의 편의 제공 역할을 하던 오피스빌딩 내 상업시설의 개발 양상이 변모하고 있다. 주요한 변화 중의 하나는 오피스빌딩 내 상업시설의 업종 다변화와 규모 확대이다. 과거의 오피스빌딩 근무자를 위한 편의서비스 지원기능에서 더 나아가 독립적인 상업시설로의 그 위상이 변모하게 되었다. 이러한 변화는 첫째, 1인 가구 중심의 소비패턴 흐름에 맞춰 다양한 업종을 포함하여 쇼핑몰로서의 기능을 할 수 있도록 하는 오피스빌딩 내 상업시설의 위상 강화이다. 오피스빌딩에 근무하는 젊은 1인 가구의 경우 상대적으로 가처분 소득이 높고, 소득과 지출이 지속적으로 증가하고 있다. 이에 따라 오피스빌딩 내 상업시설의 경우에도 오피스빌딩에 근무하는 젊은 1인 가구 오피스 근무자를 대상으로 하여 과거 식음료 업종 중심에서 편의점, 패션잡화, 화장품, 서비스시설, 의료시설, 금융시설 업종 등으로 업종을 다양화하고 그 역할을 확대하고 있다(CBRE, 2016). 둘째, 오피스빌딩 건물주와 관리자는 오피스빌딩 내 상업시설의 수입창출능력을 고려해 오피스빌딩 내 상업시설에 적극적으로 관심을 두고 이를 본격적인 상업용도로 활용하고자 하는 다양한 시도들을 하고 있다. 오피스빌딩 내 상업시설을 본격적인 상업시설로서 활용함으로써 오피스빌딩의 업무공간의 공실리스크에 대비하고 전체 오피스빌딩의 임대수익 창출능력을 향상시키고, 오피스빌딩의 건물가치증대를 도모하려는 다양한 노력들이 나타나고 있다. 셋째, 이러한 실질적인 수입창출이 아니라도 오피스빌딩 내 상업시설을 효과적으로 활용함으로써 오피스빌딩의 무형적 가치를 증대시키고자 노력하고 있다. 오피스빌딩에 유명 식음료 매장 또는 패션잡화 브랜드를 유치하면서 해당 오피스빌딩에 대한 인지도를 높이고, 오피스빌딩에 대한 간접적인 마케팅 효과 등을 기대할 수도 있기 때문이다.

이상에서 살펴본 바와 같이 오피스시장의 변화에 따라 오피스빌딩의 빌딩특성, 상권특성, 관리특성이 상이해지면서 오피스빌딩 내 상업시설들의 위상과 형태는 다양화되어 가고 있다. 오피스빌딩에 따라 오피스빌딩 내 상업시설을 활용하는 형태도 차별화되면서 오피스빌딩 내 상업시설의 역할과 기능이 상이해지게 되고, 입점업종도 빌딩마다 차이가 나타나게 되었으며, 관리전략과 운영전략도 상이해지게 되었다. 이에 따라

2) 첫째, 제1종 근린생활시설에 해당하는 업종으로서 300m<sup>2</sup> 미만의 휴게 음식점, 1,000m<sup>2</sup> 미만의 마켓과 일용품판매점을 포함하는 소매점, 의료시설, 서비스시설 등이 있다. 둘째, 제2종 근린생활시설에 속하는 일반음식점, 금융업소, 공연장 등이 있다.

임대계약방식과 운영방식도 다양화되고, 임대료수준도 차이가 크게 나타나게 되었다.

## 2. 선행연구의 검토

전통적인 오피스빌딩 연구에서도 오피스빌딩 내 상업시설을 오피스빌딩의 어메니티시설로 보는 경향이 강하기 때문에 오피스빌딩 내 상업시설을 체계적으로 연구한 선행연구를 찾아보기는 쉽지 않았다. 해외 연구로서 Mills(1992)의 연구에서는 레스토랑이나 은행의 입점 여부가 오피스의 임대료에 미치는 영향을 살펴보고, Eichholtz et al.(2010)의 연구에서는 어메니티 시설의 설치여부가 오피스빌딩의 임대료와 상업적 가치에 미치는 영향을 분석하였다.

이에 따라 본 연구에서는 오피스빌딩 내 상업시설에 대한 인식 전환과 함께 오피스빌딩 내 상업시설도 기본적으로는 소매시설의 한 유형이라는 점을 고려하여 소매용 부동산에 대한 선행연구들을 검토하였다.

소매용 부동산의 임대료 결정요인에 대한 선행연구를 살펴보면 양승철·이성원(2006)은 서울시 주요 상권지역에 있는 매장용 빌딩 549동을 대상으로 연구를 하였다. 이들은 상권, 인구밀도, 도소매업체수 등의 상권특성과 접면도로, 지하철역거리, 버스정류장거리, 교차로거리 등의 입지특성, 그리고 대지면적, 연면적, 건물구조, 층수, 지상층수, 평균층고, 승강기 수, 전용율, 경과연수, 관리형태 등의 빌딩특성으로 영향요인을 구분하여 연구를 진행하였다. 이 연구에서는 매장용 빌딩 수준의 면적가중 평균임대료를 사용했는데 2단계 최소자승법(TSLS)을 이용해 연구를 진행하였다. 이 연구에서는 매장용 빌딩의 상권특성, 입지특성, 빌딩특성을 나타내는 변수들이 임대료에 영향을 주는 것으로 나타났다.

이재우·이창무(2006)는 서울 핵심 상권에 위치한 상가 159개동의 955개 임대단위를 대상으로 하여 상권(시장)특성, 입지특성, 건물특성, 점포(임대단위)특성 등이 임대료에 미치는 영향을 검토하였다. 분석결과, 상권특성, 입지특성, 점포특성이 개별 임대단위의 임대료에 유의적인 영향을 미친다는 것을 보여주고 있다.

정승영·김진우(2006)는 서울시 4,990개의 노변상가 임대사례를 표본으로 빌딩특성, 상권특성, 소유특성이 임대료에 미치는 영향을 살펴보았다. 분석결과, 상가규모와 상가노후도 등의 빌딩특성, 2호선 여부와

지하철거리 등의 상권특성, 소유자 수 등의 소유특성이 상가의 임대료에 유의한 영향을 미친다는 결과를 보여주고 있다.

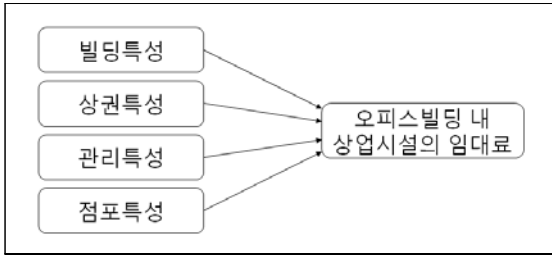
한편, 최근에는 개별 점포들의 구체적인 업종차이가 임대료에 영향을 미친다는 연구들이 진행되었다. 오세준 외(2014)의 연구에서는 서울시 주요상권 1,028개의 소매용 부동산빌딩에 입점한 4,590개의 소매점포를 대상으로 임대료 결정요인을 분석하였다. 이들은 소매용 부동산빌딩에 입점한 소매점포의 임대료의 영향요인을 상권특성, 입지특성, 빌딩특성, 점포특성, 업종특성으로 구분하였다. 분석결과, 상권특성, 입지특성, 빌딩특성, 점포특성, 업종특성이 임대료에 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히, 이 연구에서는 개별점포의 업종별로 임대료에 미치는 영향이 상이하다는 것을 보여주고 있다. 이들은 이러한 분석결과가 나타난 이유를 업종에 따라 매출규모, 마진율, 자본력의 상이해서 임대료 지불능력이 상이하기 때문이라고 설명하고 있다.

최진·진창하(2015)는 서울시 6대 광역도시에 위치한 1,000동의 매장용 빌딩의 62,260개 점포를 대상으로 연구하였다. 이들은 임차업종별로 임대료 수준이 상이하다는 것을 보여주고, 업종별 특성에 따라 임대료 결정요인에 차이가 있다는 결과를 보여주고 있다.

## III. 연구모형

본 연구에서는 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료 결정요인과 관련해서 소매용 부동산에 대한 선행연구들과 오피스빌딩 내 상업시설의 고유한 특성을 고려하여 다음과 같이 연구모형을 구성하였다. 소매용 부동산의 임대료에 대한 선행연구들에서는 상권이나 입지특성, 빌딩특성, 점포특성을 임대료의 영향요인으로 고려하는 경우가 많았다. 이들 선행연구들에 기초해 볼 때 오피스빌딩 내 상업시설도 상권이나 입지특성, 빌딩특성, 점포특성에 영향을 받을 가능성이 높다. 또한 오피스빌딩 내 상업시설의 경우 해당 상업시설을 어떤 방향으로 운영하고 관리하느냐에 따라서 임대료가 상이할 수 있다는 점을 고려하여 관리특성이 임대료에 영향을 받을 가능성이 높다. 이들 영향요인들을 고려하여 연구모형을 구성하면 다음의 <그림 1>과 같다.

〈그림 1〉 연구모형



## 1. 빌딩특성

오피스빌딩에 입주한 테넌트들에 대한 편의 제공이 오피스빌딩 내 상업시설의 기본적인 목적이라는 점을 생각해 볼 때 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료는 오피스빌딩 특성에 의해 영향을 받을 가능성이 높다. 오피스빌딩 내 상업시설은 기본적으로 오피스빌딩의 어메니티시설로서 오피스빌딩에 상주하는 근무자를 대상으로 한다. 이런 점에서 오피스빌딩 내 상업시설의 1차 상권은 해당 건물의 오피스빌딩에 있는 상주인구가 될 가능성이 높다. 그런데 오피스빌딩의 상주인구는 오피스빌딩의 규모, 층수 등의 오피스빌딩특성에 따라 상이해 질 수 있다는 점에서 오피스빌딩특성이 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료에 영향을 미칠 가능성이 높다.

오피스빌딩 특성과 관련하여 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료는 오피스빌딩의 연면적에 영향을 받을 가능성이 높다. 오피스빌딩의 연면적은 오피스빌딩 상주인구의 규모를 가늠하게 해준다. 또한 오피스빌딩의 연면적 규모에 따라 오피스빌딩의 등급이 결정될 가능성이 높고, 오피스빌딩에 입주한 테넌트의 규모나 평판이 상이해질 가능성이 높으며, 오피스빌딩에 근무하는 상주인구의 소득수준이 상이해질 가능성도 높다. 이런 가능성들을 고려해 보면 오피스빌딩 내 상업시설의 매출잠재력과 임대료는 오피스빌딩의 연면적에 영향을 받을 가능성이 높다. 다음으로 오피스빌딩이 오래될수록 물리적 진부화나 기능적 진부화를 경험할 가능성이 높다는 점에서 오피스빌딩의 경과연수는 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료에 부정적 영향을 미칠 가능성이 높다.

이러한 물리적 특성뿐만 아니라 오피스빌딩의 건물주에 따라 오피스빌딩 내 상업시설의 활용방향과 운영특성이 상이할 수 있다는 점에서 오피스빌딩 내 상업

시설의 임대료는 건물주 특성에 따라 상이할 수 있다. 오피스빌딩의 임대료 결정요인을 연구한 이현석·박성균(2010)의 연구에서는 직접투자빌딩과 비교하여 ABS, REF, REITs 형태로 투자하는 간접투자형태의 오피스빌딩 임대료가 더 높은 것으로 나타났으며, 이는 간접투자형태가 운영에 의한 수익을 더 철저히 관리하기 때문이라고 해석하였다. 오피스빌딩 내 상업시설도 오피스빌딩의 일부이고, 전문적인 운영 능력을 가진 건물주의 경우 오피스빌딩의 테넌트에 대한 임차 만족도 제고와 임대수입 극대화를 위해 다양한 관리전략과 운영전략을 활용할 가능성이 높다. 오피스빌딩 내 상업시설의 운영에 있어서도 건물주가 어떤 특성을 가지고 있는가에 따라 상업시설로서의 잠재력을 최대한으로 이끌어낼 수 있는 관리방안을 모색하고 이들 상업시설에서 창출하는 임대수입을 극대화하려는 시도를 할 가능성도 높다.

## 2. 상권특성

오피스빌딩의 상권특성에 따라 오피스빌딩 내 상업시설은 오피스 상주인구 이외 외부의 수요자를 끌어들임으로써 상업시설로서의 위상을 강화시킬 수 있다. 오피스빌딩을 둘러싼 지역에 인접한 오피스의 직장인, 유동고객, 해당 지역을 방문하는 외부고객, 지역 내 주거고객 등이 풍부하게 존재하는 경우 이들을 대상으로 하여 본격적인 상업시설로서의 변화를 모색할 수 있다. 이 경우 외부수요자를 대상으로 하여 상권을 확장하고, 오피스빌딩 내 상업시설의 리테일 요소를 확대하여 상업적 이용의 폭을 확대할 수 있다. 이와 같이 오피스빌딩 내 상업시설의 매출잠재력은 오피스빌딩의 상권특성에 따라 결정된다는 점에서 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료는 오피스빌딩의 상권특성에 영향을 받을 가능성이 높다.

오피스빌딩의 상권특성과 관련하여 가장 먼저 생각해 볼 수 있는 것이 지하철역과의 인접성이다. 지하철역에 인접한 오피스빌딩의 경우 주변 지하철이용객 수요를 고려하여 이들 수요를 흡수함으로써 오피스빌딩 내 상업시설의 매출잠재력 향상을 시도할 수 있다. 인근 지하철역의 이용객수와 지하철역과의 접근성이 상업시설의 임대료에 유의적인 영향을 미친다는 선행연구(이재우·이창무, 2006; 오세준 외, 2014; 최진·진창하, 2015)에 기초해 볼 때 지하철역과의 인접성을

오피스빌딩 내 상업시설의 임대료에 영향을 미칠 것으로 예상된다.

그런데 오피스빌딩 내 상업시설의 경우 식음료 업종이 중심을 이루고 업종을 확장해도 편의점, 패션잡화, 화장품, 서비스시설 등이라는 점을 고려해 보면 자동차를 이용하는 방문객보다는 주변의 오피스빌딩의 근무자나 유동인구를 주요 고객 군으로 삼을 가능성이 높다. 따라서 오피스빌딩 내 상업시설이 활성화되기 위해서는 주변지역으로 부터의 도보접근성과 유동인구가 중요한 고려요소가 될 수 있다. 오피스빌딩 내 상업시설의 주요 고객군이 도보로 접근가능한 주변의 유동인구일 가능성이 높기 때문에 주변으로부터 도보 접근성이 우수하거나 유동인구가 풍부한 경우 매출잠재력이 커지고 이에 따라 임대료도 영향을 받을 가능성이 높다.

### 3. 관리특성

오피스빌딩의 상관특성이 우수하다고 해도 오피스빌딩의 건물주가 누구인가, 건물주나 관리자가 이러한 잠재력을 어떻게 활용할 것인가 하는 운영전략이나 관리전략 등에 따라 오피스빌딩 내 상업시설의 역할과 위상이 달라지고, 오피스빌딩 내 상업시설이 창출할 수 있는 매출잠재력이 크게 차이가 나타날 수 있다. 이런 점에서 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료는 오피스빌딩의 건물주나 관리자가 이를 어떻게 운영하고 관리할 것인가 하는 관리특성에 영향을 받을 가능성이 높다.

오피스빌딩의 건물주나 관리자는 오피스빌딩 내 상업시설의 빌딩특성과 상관특성을 고려했을 때 오피스빌딩의 지원시설 이상으로의 상업적 잠재력이 있다고 판단될 경우 오피스빌딩 내 상업시설의 공간규모를 확장하고 전문쇼핑몰화하여 수입창출능력을 극대화하고자 시도할 수 있다. 소매용 부동산의 임대료 결정요인을 연구한 선행연구에서는 연면적 등의 규모가 커질수록 임대료가 상승하는 경향을 나타냄을 밝히고 있다(정승영·김진우, 2006; 오세준 외, 2014; 최진·진창하, 2015). 마찬가지로 오피스빌딩 내 상업시설의 경우에도 상업시설 면적이 확대될수록 상업시설로서의 매력이 증가할 수 있음을 예상할 수 있다. 상업시설을 오피스빌딩의 지상층으로 확대하여 접근성과 가시성을 향상시키거나 규모 확대를 통해 업종다양성을 증가

시킬 수 있는 것이다.

또한 오피스빌딩 내 상업시설에 독립적인 아이덴티티를 가진 소규모 쇼핑공간으로 성격을 부여함으로써 상업시설로서의 위상을 높이고 전문적 관리를 통해 상업적 잠재력을 최대화하려고 시도할 수 있다. 오피스빌딩 내 상업시설들 중에서도 상업시설공간을 독립적인 형태의 쇼핑몰로 구성하여 해당 빌딩에 업무용도와 더불어 상업용도를 주 용도로 부각하려는 시도를 하는 경우가 나타나고 있다. 이러한 경우에는 특히 전문 관리업체에 의해 체계적으로 운영·관리되는 경우가 많다. 이는 부동산 자산관리를 전문성을 갖춘 대리인에게 위탁하는 것이 수익극대화 측면에서 효과적이라는 인식과도 관련이 있다(김진유·전상경, 2003). 이런 쇼핑몰 형태의 독립몰의 경우 단순한 공간의 확장을 넘어서 전문적인 운영관리를 통해 매출창출잠재력을 최대화함으로써 임대수입을 극대화하고자 노력할 수도 있다.

### 4. 점포특성

오피스빌딩 내 상업시설이 다수의 점포로 구성되는데 개별 점포가 오피스빌딩 내 상업시설 중에 어디에 위치하는가에 따라 가시성과 접근성이 상이하고, 점포 규모 등의 물리적 특성에 따라서도 상업시설로서의 잠재력이 상이하다는 점에서 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료는 점포특성에도 영향을 받을 것으로 예상된다.

먼저, 소매점포의 경우 점포규모에 임대료가 영향을 받을 수 있다는 점을 고려해 볼 때 오피스빌딩 내 상업시설의 경우에도 점포규모가 임대료에 영향을 미칠 가능성이 높다. 기존 연구에서도 점포공간이 큰 경우 임차인 측면에서는 공간활용도와 효율성 측면에서 불리한 경우가 많고, 임대인 측면에서는 임차인 확보가 쉽지 않고 공실발생 위험이 크기 때문에 임대료를 할인하는 경우가 많다는 연구결과를 보여주고 있다(이재우·이창무, 2006). 다음으로 오피스빌딩 내 상업시설은 점포가 소재하는 층이 어디냐에 영향을 받을 가능성이 높다. 상업용 부동산을 연구한 선행연구들에서도 점포가 소재하는 소재 층에 따라 임대료 수준이 상이하다는 결과를 보여주고 있다(이재우·이창무, 2006; 최진·진창하, 2015).

이러한 점포의 물리적 특성 이외에 입지적 특성도 오피스빌딩 내 상업시설의 점포들의 임대료에 영향을

미칠 가능성이 있다. 오피스빌딩 내 상업시설 내에서 점포가 주동선에 접면할 경우 가시성과 접근성이 향상되므로 임대료 수준이 높을 수 있다. 또한 오피스빌딩 내 상업시설의 점포가 외부에 간판을 걸 수 있을 때 주변 오피스 상주인구나 유동인구가 점포를 인지할 가능성이 높고, 매출창출잠재력도 높아지기 때문에 임대료가 높을 가능성이 있다.

마지막으로 오피스빌딩 내 상업시설의 점포가 어떤 업종인가에 따라 임대료가 영향을 받을 가능성이 있다. 업종에 따라 매출잠재력과 마진율이 상이하기 때문에 업종에 따른 임대료수준에 차이도 존재할 가능성이 있다. 소매용 부동산을 대상으로 한 오세준 외(2014)의 연구와 쇼핑센터를 대상으로 한 이호신 외(2012)의 연구에서도 업종에 따른 임대료 수준 차이를 확인한 바 있다.

이상에서 살펴본 바와 같이 본 연구에서는 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료에 영향을 미치는 요인들을 오피스빌딩특성, 상권특성, 관리특성, 점포특성 등으로 크게 분류하고 이들 특성들이 오피스빌딩 내 상업시설의 점포임대료에 어떤 영향을 미치는가를 살펴보고자 한다.

## IV. 실증 분석

### 1. 분석자료

본 연구에서는 오피스빌딩 내 상업시설 임대료의 영향요인을 분석하기 위해 서울시에 소재하는 오피스빌딩 내 상업시설을 직접 관리하는 A사, B사, C사 등의 상업용부동산 전문 관리회사에서 분석자료를 수집하여 분석자료를 구축하였다. 상업용부동산 전문관리회사를 통해 확보한 오피스빌딩과 상업시설과 관련된 자료, 각 점포들의 임대차관련 자료, 도면자료 등에 기초하여 재확인 작업과 현장방문조사를 실시하여 분석자료를 구성하였다. 본 연구의 분석자료는 38개의 오피스빌딩에 입점한 393개의 개별점포 임대차사례로 구성된 표본이다.

## 2. 변수의 정의

본 연구의 분석 단위는 개별점포 수준이다. 그러므로 종속변수는 개별점포의 단위면적 당 환산월임대료에 자연로그를 취한 값을 사용하였다. 현실적으로 임대 계약 형태가 동일하게 이루어지지 않으므로 실질적인 임대료 비교를 위해서는 임대료 산출 기준을 동일하게 적용해야 한다. 이를 위해 계약보증금은 전월세 전환율<sup>3)</sup>을 반영하여 월 임대료 단위로 보정하였다. 또한 점포별 임대시점이 상이하다는 점을 고려하여 임대시점에 해당하는 연도의 소비자물가지수<sup>4)</sup>를 반영하여 실질임대료를 산출하였다. 다음의 식(1)은 종속변수의 도출 과정을 나타낸다.

$$\ln(P) = \ln\left(\frac{\text{보증금} \times \text{전월세전환율}/12 + \text{월임대료}}{\text{전용면적} \times \text{소비자물가지수}}\right)$$

P : 단위면적 당 환산월임대료 (1)

본 연구에서 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료 영향을 미치는 요인들을 빌딩특성, 상권특성, 관리특성, 점포특성으로 대분류하여 각 특성별로 설명변수를 설정하였다.

첫째, 빌딩특성과 관련하여 오피스 상주인구의 규모를 현실적으로 측정하기 쉽지 않기 때문에 오피스빌딩의 연면적은 대용지표로 변수화하였다. 다음으로 경과연수는 오피스빌딩의 건물 연령을 나타내며 시설의 노후화를 가늠할 수 있는 변수이다. 마지막으로 오피스빌딩의 건물주 특성을 반영하기 위해 간접투자자여부는 변수화하였다. 오피스빌딩 소유자가 보험회사나 연기금과 같은 기관투자자, 외국계투자자를 포함한 간접투자기구일 경우 간접투자자로 구분하였다.

둘째, 상권특성으로는 오피스빌딩의 상업적 잠재력을 나타낼 수 있는 지하철역과의 거리를 고려하였다.본 연구에서는 오피스빌딩과 가장 가까운 지하철역의 직선거리를 측정하였다. 다음으로 오피스빌딩 내 상업시설과 같이 소규모 상업시설의 경우 도보접근성이 중요하다라는 측면을 고려하여 오피스빌딩이 도로 폭 12m 미만의 소로에 접면하는지 여부를 변수화하였다. 그리고 오피스빌딩 내 상업시설과 같이 소규모 상업시설의 경우 유동수요가 중요하다는 판단하여 오피스빌딩 반경

3) 한국감정원 부동산통계정보(<http://www.r-one.co.kr>)에서 제공하는 상업용부동산 전월세전환율 자료를 이용하였다.

4) 한국은행 경제통계시스템(<http://ecos.bok.or.kr>)에서 제공하는 소비자물가지수 자료를 이용하였다.

<표 1> 변수의 정의

구분	변수명	단위	정의		
종속변수	ln월임대료	원/m <sup>2</sup>	$\ln(((보증금*전환율/12개월)+월\ 임대료)/(전용면적*소비자물가지수))$		
오피스 빌딩 수준	빌딩특성	연면적	1,000m <sup>2</sup>	연면적 / 1,000m <sup>2</sup>	
		경과연수	년	준공 후 건축 경과연수	
		간접투자자소유여부	더미	간접투자자가 빌딩을 소유하면 1, 아니면 0	
	상권특성	지하철역거리	m	빌딩과 지하철역의 직선거리	
		소로접면여부	더미	빌딩이 소로에 접하면 1, 아니면 0	
		유동인구	1,000명	월별 평균 유동인구 수 / 1,000명	
	관리특성	상업시설사용층수	층	빌딩 내 상업시설로 사용되는 층수	
		독립물운영여부	더미	빌딩 내 상업시설이 전문적인 쇼핑물 형태로 운영되면 1, 아니면 0	
	개별 점포 수준	점포특성	전용면적	m <sup>2</sup>	점포의 전용면적
1층점포여부			더미	점포가 1층에 위치하면 1, 아니면 0	
주동선접면여부			더미	점포가 주동선에 접면하면 1, 아니면 0	
외부간판여부			더미	건물 외부에 간판이 부착되었으면 1, 아니면 0	
업종 (기저변수: 기타업종)		음료	더미	점포의 업종이 음료이면 1, 아니면 0	
		리테일	더미	점포의 업종이 리테일이면 1, 아니면 0	
		서비스	더미	점포의 업종이 서비스이면 1, 아니면 0	
		의료	더미	점포의 업종이 의료이면 1, 아니면 0	
		금융	더미	점포의 업종이 금융이면 1, 아니면 0	
시점특성 (기저변수: 2013년)		임대	2014년	더미	임대 시점이 2014년이면 1, 아니면 0
			2015년	더미	임대 시점이 2015년이면 1, 아니면 0
			2017년	더미	임대 시점이 2017년이면 1, 아니면 0

300m를 기준으로 평균 유동인구 수<sup>5)</sup>를 측정하였다.

셋째, 관리특성으로 오피스빌딩 내 상업시설 규모를 나타내는 변수로 오피스빌딩 내에서 업무시설 부분을 제외한 상업시설로 사용되고 있는 층수를 측정하였다. 또한 오피스빌딩 내 상업시설들의 유형을 구분하기 위하여 독립적인 쇼핑물로 운영되는지 여부를 변수화하였다. 본 연구에서는 각 오피스빌딩에서 상업시설 부분만을 별도의 명칭을 사용하여 쇼핑물로 운영되는 경우를 통해 독립물운영여부를 판단하였다.

넷째, 점포특성에 있어서는 개별 점포의 물리적 특성을 반영하기 위해 전용면적을 변수화하였다. 그리고 점포가 1층에 위치한 점포인지의 여부를 변수로 설정하였다. 또한 개별 점포의 입지요인을 고려하기 위해 점포의 가시성과 고객접근성과 밀접히 관련된 점포의 주동선 접면 여부를 더미변수로 설정하였다. 주동선은 상업시설 내에서 일반적으로 통로의 폭이 상대적으로 크거나 주요 출입구의 연장선에 있는 형태로써 유동인

구가 많고 상권이 활성화된 동선을 말한다(채희만·이현석, 2011). 본 연구에서는 오피스빌딩 내 상업시설 각 층의 주요 출입구와 함께 에스컬레이터와 엘리베이터 등의 수직이동시설과 연결되는 동선을 주동선으로 구분하였다. 한편, 상업시설에 있어서는 이용객의 인지도도 중요하기 때문에 점포의 외부 가시성을 파악하기 위해 개별 점포의 간판이 건물 외벽에 부착되어 있는지 여부를 변수화하였다. 마지막으로 점포업종이 임대료 미치는 영향을 살펴보기 위해 점포의 업종에 대한 구분은 음료, 리테일, 서비스, 의료, 금융업종으로 분류하여 업종변수로 설정하였다. 이 분류에 속하지 않는 점포의 업종에 대해서는 기타업종으로 분류하여 분석에 있어서 기저변수로 설정하였다.

다섯째, 본 연구의 분석자료는 2013년, 2014년, 2015년, 2017년 등의 이산적인 다년간의 임대료 자료이기 때문에 임대시기에 따른 영향을 통제하기 위해 시점특성과 관련된 변수들을 설정하였다. 각 시기의

5) 소상공인 상권정보시스템(<http://sg.sbiz.or.kr>)에서 제공하는 상권분석 자료를 이용하였다.



물가수준의 차이는 종속변수인 오피스빌딩 내 상업시설의 개별점포별 임대료에 해당 시기의 소비자물가지수를 반영해 보정하였지만, 소비자물가지수 이외의 오피스시장 변화나 거시환경 변화 등의 시기차이에 따른 영향을 통제하기 위해 2013년을 기저로 하여 시점더미변수를 설정하였다.

이상에서 설명한 변수들을 정리하면 <표 1>과 같다.

### 3. 기초통계

본 연구의 주요 변수들의 기술통계량은 <표 2>와 같다. 먼저, 종속변수인 오피스빌딩 내 상업시설의 점포별 월 임대료에 자연로그를 취한 값은 평균이 약 6.21원/m<sup>2</sup>, 표준편차가 0.61원/m<sup>2</sup>으로 나타났다. 빌딩의 물리적 특성을 나타내는 연면적은 평균이 78,330m<sup>2</sup>

이며, 상권특성을 나타내는 유동인구 수의 평균은 147,800명이다. 연구에서 분석한 오피스빌딩별 상업시설 사용층수의 평균은 3.47층이고, 개별 점포들의 전용면적 평균은 238.83m<sup>2</sup>이다.

다음으로 분석에서 사용된 명목형 변수들의 빈도분석 결과는 <표 3>에 제시되어있다. 오피스빌딩과 관련해 간접투자자가 오피스빌딩을 소유한 비율은 34.2%, 오피스빌딩이 소로에 접면하는 비율은 15.8%, 독립몰로 운영되는 비율은 36.8%로 나타났다.

개별점포별로 살펴보면 점포가 주동선에 접면하는 비율은 66.9%, 외부간판이 부착된 비율은 40.2%이다. 점포의 업종 측면에서는 음료 업종(14.5%)과 리테일 업종(19.8%)이 가장 많은 비중을 차지하는 것으로 나타났다.

<표 2> 기술통계량

구분	변수명	N	Min	Max	Mean	SD
종속변수	ln월임대료(원/m <sup>2</sup> )	393	4.50	8.14	6.21	0.61
오피스빌딩 수준	연면적(1,000m <sup>2</sup> )	38	10.40	305.93	78.33	63.22
	경과연수(년)	38	3.00	48.00	18.61	12.85
	지하철역거리(m)	38	9.00	1300.00	237.50	254.79
	유동인구(1,000명)	38	39.60	305.24	147.80	65.84
	상업시설사용층수(층)	38	2.00	8.00	3.47	1.59
개별점포 수준	전용면적(m <sup>2</sup> )	393	10.00	5333.00	238.83	422.73

<표 3> 빈도분석

구분	변수명	N	Freq	%	
오피스빌딩 수준	간접투자자소유여부	38	13	34.2	
	소로접면여부	38	6	15.8	
	독립몰운영여부	38	14	36.8	
개별점포 수준	1층점포여부	393	75	19.1	
	주동선접면여부	393	263	66.9	
	외부간판여부	393	158	40.2	
	업종	음료	393	57	14.5
		리테일	393	78	19.8
		서비스	393	23	5.9
		의료	393	29	7.4
	임대시점	금융	393	27	6.9
		2014년	393	23	5.9
		2015년	393	60	15.3
2017년		393	23	5.9	

4. 연구모형

본 연구에서는 위계선형모형(hierarchical linear model)을 이용하여 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료 결정요인을 분석하였다. 위계선형모형을 분석 모형으로 채택한 이유는 다음과 같다.

우선, 분석 자료가 위계적 다층 자료의 형태를 가지고 있기 때문이다. 즉, 오피스빌딩 내 상업시설에 입점한 개별점포들은 각 오피스빌딩에 내재하는 구조이다. 따라서 각 오피스빌딩 내 상업시설의 개별점포들은 오피스빌딩의 빌딩특성, 상권특성, 관리특성 등을 공유하므로 독립적이지 않을 수 있다. 본 연구에서는 분석 단위가 개별점포 수준이므로 전통적 통계모형을 이용해서 가설검정을 실시하는 경우에는 표준오차의 과소 추정 문제가 발생할 수 있는 것이다.

또한, 이와 같은 위계적 자료구조에서는 집단 간 변량의 존재를 간과할 수 없다. 본 연구에서 집단은 개별점포를 포함하는 각 오피스빌딩들을 말한다. 종속변수인 임대료의 분산에서 오피스빌딩 간의 차이가 차지하는 비중이 크다면 오피스빌딩 수준의 분산을 고려할 필요가 있다. 회귀분석에서는 개별점포 수준의 오차항만을 고려하기 때문에 이와 같은 위계적 자료구조를 분석하는 데 한계가 존재한다. 따라서 계층자료의 위계적 속성을 반영하는 위계선형모형을 이용하는 것이 타당할 수 있다(강상진, 2017). 위계선형모형에서는 각 계층 수준의 오차항 분산을 구성하는 것이 가능하기 때문이다(이창로·박기호, 2011).

다음의 식은 개별점포수준(1수준)과 오피스빌딩수준(2수준) 변수들의 포함된 자료구조를 반영한 위계선형모형의 구성을 나타낸다.

[개별점포 수준(1수준) 모형]

$$\begin{aligned} \ln(\text{임대료}_{ij}) = & \beta_{0j} + \beta_{1j} * (\text{전용면적}_{ij}) + \\ & \beta_{2j} * (1\text{층점포여부}_{ij}) + \beta_{3j} * (\text{주동선점면여부}_{ij}) + \\ & \beta_{4j} * (\text{외부간판여부}_{ij}) + \beta_{5j} * (\text{음료}_{ij}) + \\ & \beta_{6j} * (\text{리테일}_{ij}) + \beta_{7j} * (\text{서비스}_{ij}) + \\ & \beta_{8j} * (\text{의료}_{ij}) + \beta_{9j} * (\text{금융}_{ij}) + \\ & \beta_{10j} * (2014\text{년}_{ij}) + \beta_{11j} * (2015\text{년}_{ij}) + \\ & \beta_{12j} * (2017\text{년}_{ij}) + r_{ij} \end{aligned} \quad (2)$$

[오피스빌딩 수준(2수준) 모형]

$$\begin{aligned} \beta_{0j} = & \gamma_{00} + \gamma_{01} * (\text{연면적}_{j}) + \\ & \gamma_{02} * (\text{경과연수}_{j}) + \gamma_{03} * (\text{간접투자자소유여부}_{j}) + \\ & \gamma_{04} * (\text{지하철역거리}_{j}) + \gamma_{05} * (\text{소로접면여부}_{j}) + \\ & \gamma_{06} * (\text{유동인구}_{j}) + \gamma_{07} * (\text{상업시설사용층수}_{j}) + \\ & \gamma_{08} * (\text{독립몰운영여부}_{j}) + u_{0j} \\ \beta_{1j} = & \gamma_{10} + u_{1j} \\ \beta_{2j} = & \gamma_{20} \\ \beta_{3j} = & \gamma_{30} \\ \beta_{4j} = & \gamma_{40} \\ \beta_{5j} = & \gamma_{50} \\ \beta_{6j} = & \gamma_{60} + u_{6j} \\ \beta_{7j} = & \gamma_{70} \\ \beta_{8j} = & \gamma_{80} \\ \beta_{9j} = & \gamma_{90} \\ \beta_{10j} = & \gamma_{100} \\ \beta_{11j} = & \gamma_{110} \\ \beta_{12j} = & \gamma_{120} \end{aligned} \quad (3)$$

$\gamma_{00}$  = 2수준 방정식 절편, 전체 분석대상의 평균 임대료  
 $\gamma_{01}$  = 연면적 변수의 고정효과(이하생략)  
 $u_{0j}$  = 오피스빌딩 수준의 임의효과  
 $\gamma_{10}$  = 전용면적 변수의 고정효과(이하생략)  
 $u_{1j}$  = 전용면적 변수의 임의효과  
 $\gamma_{60}$  = 리테일 변수의 고정효과(이하생략)  
 $u_{6j}$  = 리테일 변수의 임의효과

식(2)는 개별점포의 임대료가 개별점포 수준 변수들의 영향을 받는 관계를 나타낸다. 식(3)은 1수준 모형에서의 절편( $\beta_{0j}$ )과 각 변수들의 계수 값( $\beta_{1j}, \beta_{2j}, \dots$ )들을 결정하는 모형이다. 오피스빌딩들의 평균 임대료( $\beta_{0j}$ )는 오피스빌딩 수준 변수들에 의해 설명되며, 오피스빌딩 수준의 임의효과( $u_{0j}$ )가 영향을 미친다. 그리고 개별점포 수준 변수들의 계수 값( $\beta_{1j}, \beta_{2j}, \dots$ )은 오피스빌딩 수준의 고정효과( $\gamma_{01}, \gamma_{02}, \dots$ )와 임의효과로 설명된다. 본 연구 모형에서는 전용면적과 리테일 업종 변수의 임의효과가 고려되었다. 즉, 전용면적과 리테일 업종 변수가 임대료에 영향을 미치는 데 있어서 오피스빌딩별로 차이가 있을 것이라고 가정한 것이다. 오피스빌딩별로 오피스빌

6) 임대료에 미치는 영향이 집단 별로 다른 정도, 즉 집단 별 기울기의 분산  
 7) 각 집단에서 임대료에 미치는 영향의 평균값, 즉 집단 별 기울기의 평균

딩 내 상업시설의 점포규모나 구성 특성이 다르므로 전용면적의 임대료에 대한 영향이 오피스빌딩별로 다를 수 있다. 또한 리테일 업종은 상권 환경에 영향을 많이 받는 업종으로 각 오피스빌딩 별로 상권 환경이 다르다는 점을 감안하면 리테일 업종이 임대료에 미치는 영향이 오피스빌딩별로 동일하다고 할 수 없을 것이다.

## 5. 실증분석

### 1) 기초모형 분석 결과

연구모형 분석에 들어가기에 앞서 기초모형 분석을 통해 집단 간 변량이 존재하는지 여부를 살펴보았다. 기초모형은 앞서 제시한 개별점포수준 모형과 오피스수준 모형에 어떠한 독립변수도 투입하지 않은 무조건부모형이다. <표 4>는 기초모형의 분석 결과를 나타낸다. 분석 결과, 오피스빌딩별 임대료 평균의 분산( $u_0$ )이 0.15838으로 유의하게 나타났다. 즉, 집단 간 변량이 유의하게 존재하는 것이다. 또한, 임대료의 전체 분산에서 오피스빌딩 수준의 분산이 차지하는 비율을 알아보기 위해 집단 내 상관계수<sup>8)</sup>(ICC: Intraclass Correlation Coefficient)를 산출하였다. ICC는 약 42.9%로 나타났다. 이를 통해 오피스빌딩 내 상업시설 임대료의 분포에서 오피스빌딩 간 차이의 영향이 약 42.9%임을 알 수 있다. 기초모형 분석 결과 집단 간의 분산비율이 일정 수준 이상인 것으로 나타났으며

로 위계선형모형을 적용해야 할 필요성을 확인하였다(전해정, 2016).

### 2) 연구모형 분석 결과

연구모형을 분석한 결과는 <표 5>와 같다. 연구모형의 교정된 ICC<sup>9)</sup>는 약 15.2%로 나타났다. 이는 연구모형에서 고려한 오피스빌딩 수준 변수들의 영향력을 통제한 이후 전체 분산에서 오피스빌딩 분산이 차지하는 비율이 약 15.2%라는 의미이다. 기초모형과 비교하여 오피스빌딩 수준의 분산비율이 약 27.7% 감소했음을 알 수 있다. 또한 위계선형모형에서는 각 수준별로 종속변수의 분산이 설명된 정도를 반영하는 결정계수<sup>10)</sup>를 산출할 수 있다(강상진, 2017). 결과적으로 오피스빌딩 수준 모형의 설명력은 76.5%이고 개별점포 수준 모형의 설명력은 59.0%로 나타났다. 전체 모형의 적합도 평가에 있어서 별 다른 문제가 없는 것으로 확인되었기 때문에 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료에 영향을 미치는 영향요인들의 분석결과를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 오피스특성과 관련된 분석결과를 살펴보면 먼저, 연면적 규모는 임대료 수준에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과가 나타난 것은 연면적 규모는 오피스빌딩의 상주인구 규모를 반영하는데 이들 상주인구는 오피스빌딩 내 상업시설의 안정적인 내부 수요규모의 관련되어 있을 가능성이 높

<표 4> 기초모형 분석결과

고정효과				
변수	Coefficient	Standard error	t-ratio	p-value
INTRCPT2, $\mu_0$	6.1410***	0.072411	84.807	<0.001
임의효과				
구분	Standard Deviation	Variance Component	$\chi^2$	p-value
INTRCPT1, $u_0$	0.39797	0.15838	334.49716	<0.001
level-1, $r$	0.45917	0.21084		

주: 유의수준 1%(\*\*\*), 5%(\*\*), 10%(\*)

$$8) ICC = \frac{\text{집단간분산}}{\text{전체관찰분산}} = \frac{2\text{수준분산}}{1\text{수준분산} + 2\text{수준분산}}$$

$$9) \text{교정된} ICC = \frac{2\text{수준분산}_{\text{연구모형}}}{1\text{수준분산}_{\text{연구모형}} + 2\text{수준분산}_{\text{기초모형}}}$$

$$10) R^2_{\text{수준}} = \frac{1\text{수준분산}_{\text{기초모형}} - 1\text{수준분산}_{\text{연구모형}}}{1\text{수준분산}_{\text{기초모형}}}, R^2_{\text{수준}} = \frac{2\text{수준분산}_{\text{기초모형}} - 2\text{수준분산}_{\text{연구모형}}}{2\text{수준분산}_{\text{기초모형}}}$$

<표 5> 연구모형 분석결과

고정효과							
		변수	Coefficient	Standard error	t-ratio	p-value	
오피스 빌딩 수준 (2수준)	INTRCPT2, $\gamma_{00}$		6.0136 ***	0.0397	151.439	<0.001	
	빌딩특성	연면적, $\gamma_{01}$	0.0022 ***	0.0008	2.926	0.007	
		경과연수, $\gamma_{02}$	-0.0023	0.0034	-0.673	0.506	
		간접투자자소유여부, $\gamma_{03}$	0.1986 **	0.0916	2.168	0.038	
	상권특성	지하철역거리, $\gamma_{04}$	-0.0000	0.0002	-0.234	0.817	
		소로접면여부, $\gamma_{05}$	0.2546 **	0.1173	2.171	0.038	
		유동인구, $\gamma_{06}$	0.0019 **	0.0007	2.739	0.010	
	관리특성	상업시설사용층수, $\gamma_{07}$	0.0470 **	0.0224	2.096	0.045	
독립물운영여부, $\gamma_{08}$		0.1741 *	0.0860	2.024	0.052		
개별점포 수준 (1수준)	점포특성	전용면적, $\gamma_{10}$	-0.0004 ***	0.0001	-3.991	<0.001	
		1층점포여부, $\gamma_{20}$	0.5390 ***	0.0560	9.627	<0.001	
		주동선접면여부, $\gamma_{30}$	0.0820 **	0.0385	2.134	0.034	
		외부간판여부, $\gamma_{40}$	0.1510 **	0.0624	2.418	0.016	
	업종더미 (기저변수: 기타)	음료, $\gamma_{50}$	0.1023 *	0.0522	1.961	0.051	
		리테일, $\gamma_{60}$	0.1632 **	0.0650	2.509	0.017	
		서비스, $\gamma_{70}$	0.0777	0.0787	0.988	0.324	
		의료, $\gamma_{80}$	0.2360 ***	0.0666	3.545	<0.001	
	시점특성	임대시점 (기저변수: 2013년)	2014년, $\gamma_{100}$	-0.5611 ***	0.1836	-3.056	0.002
			2015년, $\gamma_{110}$	0.0528	0.1278	0.413	0.680
2017년, $\gamma_{120}$			0.4050 **	0.1743	2.323	0.021	
임의효과							
구분		Standard Deviation	Variance Component	$\chi^2$	p-value		
INTRCPT1, $u_{0j}$		0.19305	0.03727	74.61117	<0.001		
전용면적, $u_{1j}$		0.00038	0.00000	47.71313	<0.001		
리테일업종, $u_{6j}$		0.21524	0.04633	34.83959	0.021		
level-1, $r$		0.29412	0.08651				

주1: 유의수준 1%(\*\*\*) , 5%(\*\*), 10%(\*)  
 주2:  $\chi^2$ statistic=333.46101\*\*\* (기초모형과 비교)

기 때문이다. 또한, 연면적 규모가 크고 등급이 높은 오피스빌딩의 경우 상대적으로 우량 입주사가 입주하는 경향이 있어서 오피스빌딩 내 상업시설의 이용자의 소득수준이나 구매력수준도 높기 때문에 매출잠재력이 커지고, 이에 따라 임대료수준도 높게 나타난 것으로 생각된다.

그리고 오피스빌딩의 건물주가 간접투자자인 경우 유의하게 임대료 수준이 높은 것으로 나타났다. 이러한 분석결과가 나타난 이유를 추론해보면 오피스빌딩의 건물주가 간접투자자인 경우 전문적인 빌딩 운영능

력을 가지는 경우가 많고, 오피스빌딩의 테넌트에 대한 임차 만족도 제고를 위해 각종 마케팅 전략과 서비스 질 향상에 관심을 갖는 경우가 많으며, 오피스빌딩의 관리와 운영을 통해서 운영수입을 최대화함으로써 건물가치상승을 통한 투자수익율의 확대를 꾀하는 경우가 많다. 이런 이유 때문에 오피스빌딩의 건물주가 간접투자자인 경우 임대료가 상대적으로 높게 나타난 것으로 생각된다.

한편, 경과연수는 임대료에 부정적 영향을 미치는 것으로 나타났지만 유의하지는 않았다. 오피스빌딩의

경과연수가 오래된 경우 물리적·기능적 진부화를 경험할 가능성이 높다는 측면에서 임대료에 부정적 영향을 미칠 가능성이 높다. 그러나 경과연수가 오래된 오피스빌딩의 경우 우수 입지를 선점했다든가, 주변 상권의 성숙도가 높다든가 등의 상쇄효과가 존재할 수 있기 때문에 이러한 결과가 나타난 것으로 추론된다.

둘째, 상권특성과 관련된 분석결과를 살펴보면 먼저, 오피스빌딩이 소로에 접면하는 경우 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료 수준이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 이러한 분석결과가 나타난 것은 오피스빌딩이 소로에 접해 있는 경우 주변 오피스빌딩의 근무자들이 도보로 통한 해당 오피스빌딩 내 상업시설에 접근이 가능하기 때문에 임대료수준이 높게 나타난 것으로 생각된다. 이러한 분석결과는 오피스빌딩 내 상업시설의 상업적 잠재력은 주변의 도로조건에 영향을 받는다는 것을 보여주고 있다.

다음으로 오피스빌딩 주변의 유동인구는 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료에 유의적인 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과가 나타난 것은 오피스빌딩 주변에 유동인구가 풍부한 경우 오피스빌딩 내 상업시설을 이용할 수 있는 수요층이 확대되기 때문에 임대료가 높게 나타난 것을 생각된다. 특히, 오피스빌딩 내 상업시설의 경우 식음료, 편의점, 패션잡화, 화장품, 서비스시설, 의료시설, 금융시설 등이 중심이 되기 때문에 원거리보다는 주변지역에서 수요를 끌어들이 가능성이 높으므로 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료는 오피스빌딩 주변의 유동인구에 영향을 받는다는 것으로 생각된다. 이러한 본 연구의 분석결과는 주변 풍부한 유동인구를 가지고 있는 오피스빌딩의 경우 상대적으로 상업적 잠재력이 풍부하고, 이러한 상업적 잠재력에 바탕을 두어 오피스빌딩 내 상업시설을 활용하여 수입창출능력을 확대할 수 있다는 것을 보여준다.

한편, 지하철역거리의 경우 계수의 방향은 지하철역과의 거리가 멀어질수록 임대료가 낮아지는 것으로 나타나는 했지만 유의하지는 않았다. 이와 같은 분석결과가 나타나는 것은 본 연구의 표본에서 전체 오피스빌딩 중 약 86.8%의 오피스빌딩들이 지하철역으로부터 500m 이내에 입지한다는 사실과 무관하지 않아 보인다. 즉, 대부분의 분석대상 오피스빌딩들의 지하철역거리의 편차가 그리 크지 않았기 때문에 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료에 대한 지하철역거리의 영

향은 유의하지 않게 나타난 것으로 생각된다.

셋째, 관리특성과 관련된 분석결과를 살펴보면 먼저, 오피스빌딩에서 오피스빌딩 내 상업시설이 차지하는 층수가 많을수록 유의적으로 임대료가 높은 것으로 나타났다. 이러한 분석결과가 나타난 것은 오피스빌딩 내 상업시설을 오피스빌딩의 부수적인 여메너티시설이 아닌 본격적인 상업적 용도로 활용할 경우에 오피스빌딩의 다수 층에 상업시설을 입점시킬 가능성이 높다는 점을 고려해볼 수 있다. 특히, 오피스빌딩 내에서 상업시설이 다수 층을 사용하고 있는 경우에는 상업시설이 지상 층으로 확대되어 접근성과 가시성이 향상될 수도 있고, 다수의 점포와 업종을 집적함으로써 고객 집객력이 향상될 수도 있어서 외부수요를 대상으로 하여 본격적인 상업적 용도로 활용할 가능성이 높을 수 있다. 본 연구의 분석결과는 상대적으로 상업적 성격이 뚜렷한 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료가 더욱 높다는 것을 보여주고 있다.

한편, 오피스빌딩 내 상업시설을 독립물의 형태로 운영하는 경우에 유의수준 10%수준에서 임대료수준이 더욱 높은 것으로 나타났다. 이러한 분석결과가 나타난 것은 하나의 독립물 형태로 오피스빌딩 내 상업시설을 운영하고 있다면 오피스빌딩 내 상업시설을 외부수요를 대상으로 하여 본격적인 상업적 용도로 활용하는 경우가 많기 때문에 상대적으로 임대료수준이 높게 나타난 것으로 생각된다.

이러한 관리특성과 관련된 본 연구의 분석결과는 오피스빌딩의 건물주나 관리자가 오피스빌딩 내 상업시설을 어떻게 관리하느냐에 따라 임대료수입이 상이해질 수 있다는 것을 보여준다. 본 연구의 분석결과는 오피스빌딩의 건물주나 관리자가 오피스빌딩이 가지는 빌딩특성이나 상권특성이 가진 잠재력을 고려하여 오피스빌딩 내 상업시설의 활용을 위한 관리적 의사결정을 차별화함에 따라 오피스빌딩 내 상업시설로부터 얻을 수 있는 임대수입이 달라질 수 있다는 것을 보여주고 있다. 즉, 오피스빌딩이 가진 상업적 잠재력이 외부수요를 끌어들이 수 있는 경우 오피스빌딩 내 상업시설의 규모를 확대하여 본격적인 상업시설로서의 운영전략을 채택하고, 쇼핑시설로서의 아이덴티티를 부여하는 등의 관리활동을 수행함으로써 오피스빌딩 내 상업시설로부터 얻을 수 있는 임대수입을 더욱 향상시킬 수 있다는 점을 알 수 있다.

넷째, 점포특성과 관련된 분석결과를 살펴보면 먼

저, 오피스빌딩 내 상업시설을 구성하는 개별점포의 점포규모가 큰 경우 유의적으로 임대료가 낮다는 것을 보여주고 있다. 이러한 본 연구의 분석결과는 소매용 부동산에 대한 여러 선행연구들의 분석결과와 일치하는 결과이다. 즉, 개별점포의 점포규모가 큰 경우 임차인 측면에서는 공간활용도와 효율성 측면이 불리한 경우가 많고, 임대인 측면에서는 임차인 확보가 쉽지 않고 공실발생 위험이 크기 때문에 임대료를 할인해주는 경우가 많기 때문에 점포규모가 커질수록 단위면적당 임대료는 감소하는 경향을 보일 수 있다(이재우·이창무, 2006). 한편, 전용면적 변수의 임의효과( $u_{1j}$ )가 유의한 것을 나타냈다. 즉, 전용면적 변수가 임대료에 영향을 미치는 데 있어서 오피스빌딩 별로 차이가 존재한다는 것이다. 오피스빌딩의 상업시설 별로 매장규모가 다르고 테넌트 임대 전략이 다를 수 있으므로 임의효과가 유의한 것으로 추정된다.

다음으로 오피스빌딩 내 상업시설을 구성하는 개별 점포의 소재 층의 경우 1층에 소재하는 점포의 경우에 유의적으로 임대료가 높은 것으로 나타났다. 이러한 분석결과가 나타난 것은 1층에 소재하는 점포들의 경우 가시성과 접근성이 우수하기 때문에 주변 오피스빌딩의 근무자나 오피스빌딩 주변의 통행인구나 유동인구를 끌어들이 가능성이 높으므로 상대적으로 임대료가 높게 나타난 것으로 생각된다.

이러한 점포의 물리적 특성 이외에 오피스빌딩 내 상업시설에서 개별 점포가 가지는 내부입지특성이 임대료에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 구체적으로 오피스빌딩 내 상업시설을 구성하는 개별점포가 주동선에 접하는 경우 유의적으로 임대료가 높은 것으로 나타났다. 이러한 본 연구의 결과는 오피스빌딩 내 상업시설이 하나의 상가나 쇼핑센터로서 기능하기 때문에 오피스빌딩 내 상업시설 내에서의 이용객들의 주요 흐름이 창출되는 주동선에 접하는 점포의 경우 상대적으로 접근성과 가시성이 높아지고, 통행고객의 수에도 차이가 존재할 수 있으며, 이에 따라 상대적으로 임대료가 높다는 것을 보여주고 있다. 따라서 오피스빌딩 내 상업시설을 구성하는 점포들 간에도 내부입지에 있어서 차이가 존재할 수 있고, 이러한 내부입지특성들이 임대료에 영향을 미칠 수 있다는 것을 알 수 있다.

한편, 본 연구의 분석결과, 오피스빌딩 내 상업시설을 구성하는 개별점포가 외부간판을 부착할 수 있는 경우 유의적으로 임대료가 높은 것으로 나타났다. 이

러한 분석결과가 나타난 것은 외부간판을 부착할 수 있는 경우에 주변 오피스빌딩의 근무자나 오피스빌딩 주변의 통행인구나 유동인구들의 점포에 대한 인지성을 향상시킬 수 있고, 점포의 가시성도 향상시킬 수 있기 때문인 것으로 추론된다. 이러한 본 연구의 분석결과는 오피스빌딩 내부에 위치하는 오피스빌딩 내 상업시설의 경우 외부간판을 부착할 수 있느냐 여부가 임대료에 영향을 미친다는 것을 보여준다. 그런데 외부간판을 부착할 있는가 여부는 해당 점포의 위치 등의 물리적 특성에도 영향을 받을 수도 있지만 오피스빌딩의 이미지나 프레스티지를 중시하는 오피스빌딩의 특성을 고려해 볼 때 관리정책과도 밀접히 관련되어 있을 가능성이 있다. 이런 측면에서 오피스빌딩 내 상업시설의 외부간판관리는 개별점포가 창출하는 임대료수입만을 고려하는 것만으로는 불충분하고, 해당 오피스빌딩의 전반적인 관리정책을 종합적으로 고려해서 결정할 필요가 있을 것으로 생각된다.

마지막으로 본 연구의 분석결과는 오피스빌딩 내 상업시설을 구성하는 개별점포의 임대료는 점포의 업종에 따라서도 유의적으로 영향을 받는다는 것을 보여주고 있다. 본 연구의 분석결과 음료, 리테일, 의료, 금융업종의 경우 임대료가 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 쇼핑센터와 소매용 부동산을 대상으로 한 선행연구들에서도 유사한 결과를 찾아 볼 수 있다(이호신 외, 2012; 오세준 외, 2014). 이들 선행연구들에서는 업종에 따라 매출규모에도 차이가 있고, 마진율에도 차이가 있어서 업종별로 임대료를 지불할 수 있는 능력에 차이가 있기 때문에 실제 임대료수준에도 차이가 나타나게 된다고 설명하고 있다. 본 연구의 분석결과는 오피스빌딩 내 상업시설의 경우에도 이러한 현상이 나타나고 있다는 것을 보여주고 있다. 이러한 본 연구의 분석결과는 오피스빌딩 내 상업시설에 있어서도 점포들의 업종구성을 어떻게 하느냐에 따라서 오피스빌딩 내 상업시설이 창출하는 임대료수입이 상이해질 수 있다는 것을 보여주고 있다. 한편, 리테일 업종변수의 임의효과( $u_{6j}$ )가 유의한 것으로 나타났다. 이러한 본 연구의 분석결과는 리테일 업종이 오피스빌딩 내 상업시설의 점포 임대료에 미치는 영향이 오피스빌딩 별로 유의한 차이가 있다는 것을 보여준다. 리테일 업종은 일반적으로 우수한 상권 환경이 뒷받침되어야 하며, 오피스빌딩의 근무자뿐만 아니라 오피스 주변 유동인구의 유인이 중요하다. 우수한 상권 환경에서는 리테

일 업종이 더욱 발달할 수 있는 조건을 갖추게 되므로 입점을 위한 경쟁이 심화되는 반면, 상권 환경이 열악한 경우에는 리테일 업종보다는 오피스빌딩의 어메니티시설 역할을 할 수 있는 음료, 서비스, 의료, 금융업종 등이 상업 활동에 있어서 유리할 수 있다. 본 연구의 분석결과는 리테일 업종의 임대료 수준은 오피스빌딩의 상권 환경에 따라 달라질 수 있다는 것을 보여준다.

다섯째, 시점특성과 관련된 분석결과를 살펴보면 시점별로 임대료수준에 차이가 있는 것으로 나타났다. 구체적으로 기저로 한 2013년과 비교해서 보면 2014년이 유의적으로 낮은 반면, 2016년과 2017년은 높은 것으로 나타났다. 이러한 분석결과가 나타난 이유는 2014년의 경우 서울지역의 오피스빌딩과 소매용 부동산의 공실률<sup>11)</sup>이 상대적으로 높았기 때문으로 추론된다.

## V. 결론

전통적으로 오피스빌딩 내 상업시설은 오피스빌딩의 상주인구를 위한 중요한 어메니티 시설로서 오피스빌딩의 서비스만족을 강화하기 위한 대표적인 시설로 다루는 경우가 많다. 그러나 오피스빌딩 내 상업시설은 오피스빌딩마다 오피스빌딩의 특성이나 오피스빌딩 주변의 상권특성 등이 상이하기 때문에 매출잠재력이 다를 수 있고, 오피스빌딩의 건물주나 관리자가 이를 어떻게 활용하느냐에 따라 오피스빌딩 내 상업시설의 위상과 창출할 수 있는 임대료수입도 상이할 수 있다. 최근 들어 오피스시장에서는 이러한 오피스빌딩 내 상업시설의 잠재력을 인식하고 다양한 관리전략을 도입함으로써 오피스빌딩이 창출하는 수입을 강화하려는 움직임이 나타나고 있다. 구체적으로 오피스빌딩의 상업적 잠재력을 고려하여 오피스빌딩 내 상업시설의 규모를 확대한다든가, 업종을 다양화하든가, 본격적인 쇼핑시설로서 위상을 강화한다든가 등의 다양한 변화들이 나타나고 있다.

이러한 오피스빌딩 내 상업시설의 오피스빌딩에서의 의의에도 불구하고 이에 대한 체계적인 학문적 연구가 매우 미진한 상태에 있다. 최근 오피스빌딩 내 상업시설들이 다양한 변화를 경험하고 있지만 오피스

빌딩마다 상이한 위상과 수입창출능력을 가지는 오피스빌딩 내 상업시설에 대한 체계적 연구를 찾아보기는 쉽지 않다. 이런 이유에서 본 연구에서는 오피스빌딩 내 상업시설을 대상으로 하여 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료가 어떤 요인들에 영향을 받아 형성되는가를 분석하였다.

본 연구를 통해 나타난 주요 분석결과를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 본 연구의 분석결과, 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료는 오피스빌딩특성에 영향을 받는 것으로 나타났다. 구체적으로 오피스빌딩의 규모를 반영하는 오피스빌딩의 연면적이 클수록 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료 수준이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 오피스빌딩의 규모가 증가함에 따라 상주인구의 규모도 증가하고, 우량임차인이 입점할 가능성이 높아져 상업적 잠재력이 높기 때문인 것으로 추론된다. 한편, 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료는 오피스빌딩 건물주의 유형에 따라서도 상이한 것으로 나타났다.

이러한 본 연구의 분석결과와 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료는 기본적으로 해당 상업시설이 소재하고 있는 오피스빌딩특성에 영향을 받는다는 것을 보여주고 있다. 이러한 점은 상업시설의 잠재수요가 외부에 존재하는 일반적인 소매용 부동산과 달리 기본적인 수요층이 오피스빌딩 내부에 존재하는 오피스빌딩 내 상업시설의 차별적인 특징을 잘 나타낸다고 생각된다. 그리고 본 연구의 분석결과와 오피스빌딩특성이 오피스빌딩 내 상업시설의 매출창출잠재력의 기초를 형성하는 요인이라는 점을 알려준다. 구체적으로 오피스빌딩 내 상업시설을 본격적으로 활용하는데 있어서 오피스빌딩 규모 자체가 중요한 고려요인이 될 수 있다는 것을 보여주고 있다.

둘째, 본 연구는 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료는 오피스빌딩 주변에 형성된 상권특성에 영향을 받는다는 것을 보여주고 있다. 구체적으로 본 연구의 분석결과 오피스빌딩이 지하철에 인접해서 위치하거나 오피스빌딩 주변에 유동인구가 많거나 오피스빌딩이 주변 오피스빌딩으로부터 방문객을 유도하기 용이한 도보접근성이 높은 도로조건을 가지는 경우에 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료가 높은 것으로 나타났다. 이러한 본 연구의 분석결과와 오피스빌딩이 도보접근성

11) 한국감정원 부동산통계정보(<http://www.r-one.co.kr>)에서 제공하는 상업용부동산 지역별 공실률 자료를 참조하면, 2013년 서울지역 오피스 공실률이 8% 수준에서 2014년 10% 수준으로 상승하였고, 중대형 매장용 부동산의 공실률은 2013년 이후 7% 수준까지 상승하다가 2017년 이후 감소하는 경향을 보인다.

을 중심으로 풍부한 수요잠재력을 가지는 경우에 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료가 더욱 높다는 것을 보여준다. 그리고 오피스빌딩 내 상업시설의 경우에도 일반적으로는 소매용 부동산과 동일하게 외부수요의 유입정도가 임대료에 영향을 미친다는 것을 보여주고 있다.

한편, 본 연구의 분석결과는 오피스빌딩 내 상업시설의 주요 고객이 원거리 방문객이라기보다는 근거리의 도보접근성을 기반으로 한 수요층이라는 것을 추론할 수 있다. 이러한 분석결과가 나타난 것은 오피스빌딩이 소재한 지역이 오피스권역으로 대규모 상권지역이 아닐 가능성이 높고, 빌딩의 주 용도가 오피스 용도로서 상업용도의 확장에 한계가 있어 주변의 오피스근무자나 유동인구를 대상으로 한 테넌트들로 상업시설이 구성되어 있기 때문인 것으로 추론된다. 본 연구의 결과는 오피스빌딩 주변의 유동인구나 도보접근성에 기초한 수요층을 가지는 경우 오피스빌딩 내 상업시설을 단순한 오피스빌딩의 어메니티시설 이상으로 위상을 격상하여 운영함으로써 오피스빌딩 내 상업시설이 창출하는 임대료 수입을 향상시킬 수 있다는 것을 시사한다.

셋째, 본 연구는 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료는 오피스빌딩 내 상업시설의 관리 및 운영전략에 영향을 받는다는 것을 보여주고 있다. 오피스빌딩에서 상업시설이 차지하는 규모가 클수록 임대료 수준이 높아진다는 본 연구의 분석결과는 적절한 여건이 갖추어진 경우 오피스빌딩 내 상업시설을 본격적인 상업시설로 확대하여 운영함으로써 오피스빌딩 내 상업시설의 임대수입창출잠재력을 확장할 수 있다는 것을 시사한다. 그리고 오피스빌딩 내 상업시설을 독립적인 쇼핑몰 형태로 운영하는 방식을 채택함으로써 오피스빌딩 내 상업시설이 창출할 수 있는 임대료수입을 향상시킬 수 있다는 것을 보여주고 있다.

이러한 본 연구의 분석결과를 통해 소매용도로의 활용을 전제로 한 일반적인 소매용 부동산과 달리 오피스빌딩이 가진 상업적인 잠재력을 고려하여 적절한 운영전략을 선택함으로써 오피스용도 뿐만 아니라 소매용도를 통해서도 상당한 임대료수입의 창출이 가능하다는 것을 알 수 있다. 본 연구의 분석결과는 오피스빌딩이 가진 상업적인 잠재력을 고려하여 오피스빌딩 내 상업시설의 규모 확대, 독립적인 쇼핑몰 형태의 아이덴티티 부여 등과 같이 오피스빌딩의 건물주나 관리자

가 자신의 오피스빌딩 내 상업시설을 어떻게 운영할 것인가 하는 전략적 의사결정이 중요하다는 것을 보여주고 있다. 이러한 결정을 통하여 주변 상권에 부합하는 운영 및 관리전략을 실행함으로써 오피스빌딩 내 상업시설로부터 창출할 수 있는 임대료수입의 차별화가 가능하다는 것을 알 수 있다.

넷째, 본 연구의 분석결과 오피스빌딩 내 상업시설의 경우에도 개별점포의 특성이 임대료에 영향을 미친다는 것을 확인할 수 있었다. 본 연구의 분석결과는 개별점포의 전용면적, 소재층, 주동선전면여부, 외부간판 등의 개별점포의 물리적 특성과 내부입지특성이 임대료에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 본 연구의 분석결과는 동일한 오피스빌딩 내 상업시설에 위치한다고 해도 점포규모, 소재층, 주동선전면여부, 외부간판의 부착가능여부 등에 따라 임대료가 상이하다는 것을 보여줌으로써 오피스빌딩 내 상업시설의 점포의 물리적 특성과 내부입지특성을 고려한 임대료의 차등적 설정 등의 상업시설관리가 필요하다는 것을 시사해주고 있다. 본 연구의 분석결과는 오피스빌딩 내 상업시설을 어메니티시설로 인식하였을 때와는 달리 본격적인 상업시설로 관리하고자 하는 경우 개별 점포들이 가지는 매출잠재력을 고려한 테넌트 및 임대차관리 등의 전문적인 소매용 부동산의 관리활동의 도입이 오피스빌딩 내 상업시설의 관리에도 필요하다는 것을 보여주고 있다.

한편, 본 연구의 결과는 오피스빌딩 내 상업시설의 점포들의 임대료는 개별점포의 업종에도 영향을 받을 수 있다는 것을 보여주고 있다. 이러한 본 연구의 분석결과는 오피스빌딩 내 상업시설의 경우에도 오피스빌딩 내 상업시설을 구성하는 테넌트믹스 방식에 따라 오피스빌딩 내 상업시설로부터 얻을 수 임대료수입의 상이할 수 있다는 것을 보여주고 있다. 이러한 점은 오피스빌딩 내 상업시설의 경우에도 소매용 부동산과 같은 수요층을 고려한 테넌트믹스관리, 상업시설의 매출창출잠재력을 최대화할 수 있는 테넌트믹스관리, 임대료수입을 최대화할 수 있는 테넌트믹스관리 등의 전문적인 테넌트믹스관리활동이 필요하다는 것을 알려주고 있다.

마지막으로 본 연구에서는 분석방법론 측면에서 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료가 오피스빌딩 수준의 특성과 개별점포 수준의 특성에 영향을 받는다는 점에 착안하여 위계선형모형을 이용하여 실증연구를 진행



하였다. 이러한 연구방법론을 사용함으로써 위계적 다층 구조의 형태의 연구자료 특성을 고려한 분석이 가능하였다. 소매용 부동산 관련된 많은 연구들에서 연구모형이나 연구자료가 위계적 구조를 가지고 있는 경우를 볼 수 있다. 그런데 이 경우 분석단위가 개별 점포 수준이라면 해당 점포가 속하는 소매용 빌딩이나 상업시설 등의 집단 변량이 유의하다는 전제 하에 집단효과를 통제할 필요가 있다. 본 연구에서는 연구모형 적용 전에 오피스빌딩 수준의 집단효과가 유의하게 존재함을 확인하였고, 이를 고려하여 실증연구를 진행하는 과정에서 집단효과가 유의하게 감소하는 것을 확인하였다.

이러한 본 연구의 의의에도 불구하고 본 연구는 다음과 같은 한계점을 가지고 있어 이를 보완하는 후속연구들이 진행되어야 할 것으로 생각된다.

첫째, 본 연구의 연구주제인 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료의 경우 오피스시장에 주요 관심의 대상인 오피스공간의 임대료에 비해 그 사례 수도 많지도 않고, 자료도 비체계적으로 관리되는 경향이 있어서 충분한 규모의 데이터를 확보하여 연구를 진행할 수 없었다. 이런 이유에서 자료 확보가 가능한 오피스빌딩들의 이산적인 몇 개 시점의 임대사례 데이터를 수집하여 연구를 진행할 수밖에 없었다. 이런 점에서 향후에는 보다 많은 오피스빌딩의 상업시설의 임대사례 데이터를 확보하여 보다 대표성이 높은 표본을 이용한 후속연구가 진행되어야 할 것으로 생각된다.

둘째, 본 연구의 경우 자료수집의 어려움으로 일부 영향요인들을 실증연구에 반영하지 못하고 연구를 진행하였다. 구체적으로 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료는 상업시설이 소재하는 오피스빌딩의 오피스공간에 대한 임대료와 밀접히 관련성이 있을 수 있다. 또한 오피스빌딩 내 상업시설도 상업시설의 한 유형이라는 점에 주변 상업시설이나 상가의 임대료수준, 상권의 발달정도 등에 영향을 받을 가능성이 높다. 이와 더불어 오피스빌딩 내 상업시설의 개별점포의 임대료는 해당 상업시설 내의 내부입지특성과도 밀접히 관련되어 있을 가능성이 높다. 이외에도 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료는 관리인력 규모나 질적 수준, 임대료 부과 방식 등에도 영향을 받을 가능성이 높다. 이들 요인들의 경우 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료에 영향을 미칠 가능성이 있다고 예상되지만 자료수집의 한계로 인해 본 연구에서는 반영하기 어려웠다. 이런 점에서

향후에는 이들 요인들에 대한 자료를 수집하여 본 연구의 연구모형을 보다 확장한 연구가 진행되어야 할 것으로 생각된다.

마지막으로 본 연구의 경우 오피스빌딩 내 상업시설에 대한 선행연구가 거의 없는 상태에서 진행된 연구이기 때문에 오피스빌딩과 오피스공간에 대한 임대료와 매매가격, 소매용 부동산의 임대료와 매매가격 등에 대한 선행연구들을 참조하여 나름대로 가능성이 높은 영향요인들을 추출하고 이들 요인들을 중심으로 연구모형을 구성하여 연구를 진행하였다. 이런 점에서 본 연구의 연구모형이 모든 가능한 영향요인들을 포괄하고 있다고 보기는 어려운 측면이 있다. 이런 점에서 향후에는 본 연구에서 다루지 못한 영향요인들을 고려한 보다 포괄적인 연구가 진행되어야 할 것으로 생각된다.

논문접수일 : 2018년 5월 15일

논문심사일 : 2018년 5월 18일

게재확정일 : 2018년 6월 17일

## 참고문헌

1. 강상진, 「다층모형」, 서울: 학지사, 2017
2. 김진유·전상경, “부동산 위탁경영의 결정요인 -서울시 오피스 시장을 중심으로-”, 「국토계획」 제38권 제3호, 2003, pp. 287-301
3. 소상공인 상권정보시스템, <http://sg.sbiz.or.kr>
4. 양승철·이성원, “비주거용 부동산의 가격 형성요인에 관한 연구”, 한국부동산연구원, 2005
5. 양승철·이성원, “서울시 매장용 빌딩의 임대료결정 요인에 관한 연구”, 「부동산연구」 제16권 제2호, 2006, pp. 31-48
6. 오세준·이영호·신중철, “소매용 부동산의 테넌트 업종이 점포 임대료에 미치는 영향”, 「주거환경」 제12권 제4호, 2014, pp. 277-289
7. 이재우·이창무, “서울 상가시장 임대료결정요인에 관한 연구”, 「국토계획」 제41권 제1호, 2006, pp. 75-90
8. 이창로·박기호, “상가 및 오피스텔 건물의 층별 효용비 추정 -다수준모형에서의 관점-”, 「국토계획」 제48권 제4호, 2013, pp. 117-133
9. 이현석·박성균, “공간자기상관을 고려한 권역별 등급별 오피스임대료 결정요인 분석”, 「국토계획」 제45권 제2호, 2010, pp. 165-177

10. 이호신 · 백민석 · 신종철, “테넌트특성이 복합상업시설의 임대료에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산학연구」 제18권 제4호, 2012, pp. 23-40
11. 전해정, “위계적 선형모형과 GIS를 활용한 도시 주거환경요인이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산학보」 제65권, 2016, pp. 133-145
12. 정승영 · 김진우, “횡단면자료를 이용한 상가임대료결정모형에 관한 연구”, 「부동산학연구」 제12권 제2호, 2006, pp. 27-49
13. 채희만 · 이현석, “복합쇼핑몰 상가임대료의 영향요인 분석 : 코엑스몰 사례를 중심으로”, 「국토연구」 제68권, 2011, pp. 191-205
14. 최진 · 진창하, “매장용 임대 빌딩의 임대료 결정요인 분석 -업종별 구분을 중심으로-”, 「부동산학보」 제62권, 2015, pp. 48-61
15. 한국감정원 부동산통계정보, <http://www.r-one.co.kr>
16. 한국은행 경제통계시스템, <http://ecos.bok.or.kr>
17. CBRE, “The Evolution of Retail Components in SEOUL’s Office Buildings,” 2016
18. Domres, D. G., Charles S. L., O. Gene, P., Donald R. T., *Office Building Management*, Institute of Real Estate Management(IREM) of the National Association of Realtors, 2002
19. Eichholtz, P., Nils K., John M. Q., “Doing Well by Doing Good? Green Office Buildings,” *American Economic Review*, Vol. 100(5), 2010, 2492-2509
20. Mills, E. S., “Office Rent Determinaants in the Chicago area,” *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, Vol. 20(1), 1992, 273-287