



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

도시 및 지역계획학 석사학위논문

오피스와 상업시설
복합의 특성 및 효과

2012년 8월

서울대학교 환경대학원
환경계획학과
강 아 름

오피스와 상업시설 복합의 특성 및 효과

지도교수 최 막 중

이 논문을 도시 및 지역계획학 석사
학위논문으로 제출함

2012년 04월

서울대학교 환경대학원
환경계획학과 도시 및 지역계획 전공
강 아 름

강아름의 석사학위논문을 인준함

2012년 06월

위 원 장 _____(인)

부위원장 _____(인)

위 원 _____(인)

국문초록

임대 오피스 시장은 1997년 IMF 이후 국내 부동산 시장의 개방과 함께 구조조정용 빌딩 매각의 증가, 국제투자자금의 국내 투자 활성화, 간접투자 시장 육성 등으로 성장하게 되었다. 이에 따라 2000년대 이후 오피스 시장의 공급이 과잉되면서 오피스 빌딩의 임대를 통해 수입을 증대시키려는 노력은 우량임차인을 유치하기 위한 다양한 전략으로 나타났다.

최근 신축 또는 재건축되는 오피스는 오피스 규모의 확장뿐만 아니라 건축물 디자인, 내부시설의 변화, 서비스 질의 향상 등을 통해 오피스 가치를 향상시키기 시작했다. 이러한 상황에서 오피스 내 상업시설은 신축, 재건축 오피스 등에서 적극적으로 도입되는 추세를 보이는데 이는 사무기능을 위한 폐쇄적인 공간인 오피스가 개방성을 지닌 상업기능과의 복합이 이루어진다는 점에서 주목할 만하다.

따라서, 본 연구는 이러한 배경을 바탕으로 오피스와 상업시설 간의 복합이 오피스 가치에 미치는 영향 분석을 목적으로 하며, 이를 위해 오피스 내 상업시설의 객관적인 특성을 분석하고 유형을 분류하였다. 또한, 상업시설의 유형에 따른 오피스 임대료의 영향을 파악하기 위해 특성감안가격모형을 이용하여 실증분석을 시행하였다.

오피스 내 상업시설의 특징을 준공연도별, 권역별, 층별, 업종별 구분을 통해 분석한 결과 준공연도 대비 현재 시점에 전체면적비율이 증가한 것으로 나타났으며, 권역간의 차이는 보이지 않았다. 대부분이 지하층에 위치한 상업시설은 식음시설과 판매시설이 대부분의 업종구성을 차지하고 있었으며, 식음시설은 최근 준공된

오피스 빌딩일수록 증가하는 추세를 보였고 판매시설은 이와는 대조되게 감소하는 것으로 나타났다.

오피스 내 상업시설의 유형은 크게 업무지원형, 혼합형, 독립시설형으로 나눌 수 있으며 독립시설형의 경우 오피스 입주사의 편의제공을 위한 역할 뿐만 아니라 주변지역의 인구를 흡수할 수 있는 업종의 구성으로 별도의 운영이 가능하여 오피스 내 상업시설이 점차 독립적인 기능을 가지게 되었음을 시사하고 있다.

상업시설의 유형에 따른 오피스 임대료와의 연관성을 실증분석한 결과 독립시설형이 오피스 내 임대료 상승에 기여하는 것으로 확인되어, 오피스와 상업시설 간의 복합이 오피스 가치에 긍정적인 영향을 미친다는 것을 확인할 수 있었다. 그 밖에 오피스의 규모와 전용율, 권역더미가 임대료에 영향을 미친다는 결과가 도출되었다.

**주요어 : 오피스 내 상업시설 유형, 오피스 내 상업시설 특징,
오피스 임대료, 특성감안가격모형**

학 번 : 2010-22303

목 차

I. 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경	1
2) 연구의 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	4
1) 연구의 범위	4
2) 연구의 방법	5
3. 연구의 흐름도	6
II. 이론적 배경 및 관련문헌 고찰	7
1. 오피스 시장의 개념	7
1) 오피스의 정의	7
2) 오피스의 분류	7
3) 오피스 빌딩의 이용 형태	10
2. 오피스 내 상업시설	11
1) 오피스 내 상업시설의 정의	11
2) 오피스 내 상업시설의 특징	13
3. 선행연구 고찰	15
1) 오피스 내 상업시설에 관한 연구	15
2) 오피스 임대료 결정요인에 관한 연구	17
3) 선행연구와의 차별성	18
III. 분석의 틀	20
1. 분석 방법	20
2. 분석의 자료 및 표본	23
3. 분석변수의 설정	26

1) 특징분석 및 유형 분류를 위한 변수설정	26
2) 실증분석을 위한 변수 설정	27
IV. 분석 결과	31
1. 복합의 특성	31
1) 기술통계	31
2) 준공 연도별 특징분석	32
3) 권역별 특징분석	33
4) 층별 특징 분석	35
5) 업종별 특징분석	37
6) 소결	46
2. 유형분류	49
1) 유형 분류 기준	49
2) 유형 분류	50
3) 유형별 특징 분석	51
4) 유형별 오피스 임대료	54
3. 특성가격 모형을 이용한 상업시설이 임대료에 미치는 영향 분석	56
1) 기술통계	56
2) 최종변수 선정	57
3) 분석 결과	58
V. 결론	62
1. 결론	62
2. 연구의 의의 및 한계	65
참고문헌	66
Abstract	71

표 목 차

[표 2-1] 기능에 따른 분류	8
[표 2-2] 입지에 따른 분류	9
[표 2-3] 관련법에 의한 상업시설의 정의	11
[표 2-4] 기능적 분류에 따른 상가시설 분류	12
[표 3-1] 특징 분석의 틀	21
[표 3-2] 분석자료	24
[표 3-3] 업종 분류	25
[표 3-4] 독립 변수	30
[표 4-1] 특징분석을 위한 기술통계	31
[표 4-2] 준공연도에 따른 상업시설 공급면적 단순회귀분석	32
[표 4-3] 공급면적 변화량 비교(T-tset)	32
[표 4-4] 준공연도 면적 비율과 현재 면적 비율	33
[표 4-5] 권역별 면적 비율 분산분석(ANOVA)	34
[표 4-6] 권역별 변화량 분산분석(ANOVA)	34
[표 4-7] 권역별 준공연도면적과 현재면적 평균 비율	34
[표 4-8] 권역별 층 평균 면적 비율	35
[표 4-9] 층별 공급면적 변화량 비교(T-test)	35
[표 4-10] 권역별 층 분산분석(ANOVA)	36
[표 4-11] 권역별 층 변화량 분산분석(ANOVA)	36
[표 4-12] 대분류 기준 업종 비율	37
[표 4-13] 업종 간 상관관계 분석	37
[표 4-14] 준공연도에 따른 업종 비율	39
[표 4-15] 권역별 업종 비율	39
[표 4-16] 권역별 업종 분산 분석(ANOVA)	40
[표 4-17] 층별 업종 구성비	40
[표 4-18] 층별 업종 분석(T-test)	40
[표 4-19] 업종별 층간 구성비	41

[표 4-20]	식음시설 업종별 개요	41
[표 4-21]	판매시설 업종별 개요	41
[표 4-22]	식음시설 세분류에 따른 단순회귀분석	42
[표 4-23]	판매시설 세분류에 따른 단순회귀분석	43
[표 4-24]	식음시설 세부 업종 층간 분포	43
[표 4-25]	식음시설 세부 업종 층간 분포(T-test)	44
[표 4-26]	판매시설 세부 업종 층간 분포	44
[표 4-27]	판매시설 세부 업종 층간 분포(T-test)	45
[표 4-28]	기능별 업종 구성에 따른 유형 분류	49
[표 4-29]	업종구성에 따른 유형분류	50
[표 4-30]	유형분포	50
[표 4-31]	업무지원형 업종구성	52
[표 4-32]	혼합형 업종구성	52
[표 4-33]	독립시설형 업종구성	53
[표 4-34]	유형별 임대료 차이	54
[표 4-35]	유형 검증을 위한 분산 분석 결과	55
[표 4-36]	독립변수 기술통계	56
[표 4-37]	독립변수 간 상관분석	57
[표 4-38]	임대료 다중회귀분석 결과	59

그림 목 차

[그림 1-1]	서울시 오피스 권역 지도	4
[그림 1-2]	연구의 흐름도	6
[그림 4-1]	준공연도 면적 비율과 현재 면적 비율 비교	33
[그림 4-2]	준공연도에 따른 업종 비율	38

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

우리나라에서 업무용 부동산이 투자의 대상으로 인식되기 시작한 것은 1997년 IMF 외환위기를 겪으면서부터이며, 오피스는 과거에 대부분 기업의 사옥용도로 건축되고 거래 또한 활발히 진행되지 않았다. 따라서 오피스 시장은 외환위기 직후 부동산 시장 개방과 구조조정용 빌딩 매각 증가, 국제투자자금의 국내 투자 활성화, 간접투자 시장 육성 등 여러 가지 환경 요인을 바탕으로 성장하게 되었다. 이때, 자본시장의 전면 개방으로 국내 유입된 외국 자본들에 의해 국내 부동산 투자가 본격화 되면서, 안정적인 임대 수익을 창출하는 부동산에 대한 투자가 일반화 되면서 오피스 시장에 대한 관심이 집중되기 시작하였고, 이로 인해 건축 기획 단계에서부터 임대를 목적으로 하는 상업용 오피스 빌딩이 증가하게 되었다.

2000년대 들어서는 오피스 시장에 대한 국내 기업들의 관심이 이들이 보유한 오피스 빌딩의 임대를 통해 수입을 증대시키려는 노력으로 이어졌다. 2000년 대 후반 들어 포화되어 가는 오피스 공급시장에서 임대 오피스빌딩의 소유자는 수익을 극대화하기 위해 임대 수익과 직접적으로 관련이 있는 우량 임차인을 유치하기 위한 전략으로 입주사를 위한 서비스제고를 통해 오피스 빌딩의 이미지 향상에 힘쓰게 되었다.

이렇듯 건물의 가치를 향상시키기 위한 노력은 최근에 신축 또는 재건축되는 오피스에 반영되어 규모와 건축물 디자인, 내부 시설에 변화(이정훈, 2000)로 나타나게 된다. 이는 오피스 공간들은 사무공간 용도로 단일 사용되던 것에서 상업, 문화적 요소들과 결합하여, 저층부 공간에 문화시설, 상업시설 등이 확충되는 형태로 나타나는 모습을 통해서도 확인할 수 있다. 이는 임대 오피스가 임차인의 만족도, 건물의 임대 수익과

관련된 문화, 상업 등의 기능을 동시에 수행하는 공간을 확장하고 있음을 보여준다.

이와 같은 오피스의 사무공간과 타 기능간의 공간 복합은 오피스 입주자에게 다양한 서비스를 제공할 뿐만 아니라 오피스의 정성적인 가치에도 기여하여 차별된 서비스 공간의 조성을 통해 오피스 시장에서 임차인들의 재계약에도 긍정적인 영향을 미치는 등(장무창, 2007) 임대형 오피스의 수익률을 높이는 역할로 확대되고 있음이 밝혀지고 있다.

특히 오피스 공간의 변화 중 주목할 만한 것은 오피스 내 상업시설의 변화이다. 오피스 공간 이용의 복합 형태 중 오피스 이용자를 위한 서비스 시설로 한정되어 제공되던 상업시설이 최근 대형의 임대 오피스 빌딩 공급시장의 변화와 함께 빠르게 확장되고 있는 추세로 나타나고 있다. 또한 오피스 재건축 시 대형 오피스 저층부의 활성화 방안으로써 상업시설이 도입되고 있으며, 경기침체와 오피스 공급의 확대에 따른 경쟁심화로 건물이 매각되는 경우, 저층부에 판매시설을 도입하는 등의 상업시설을 통한 오피스 공간의 활용도를 높이는 계획들이 도입되고 있다(최상희, 2001). 이와 같은 시장의 흐름을 살펴볼 때, 오피스 공간이 상업공간과 결합을 통해 오피스 가치에 긍정적인 영향을 얻으려 한다는 것을 유추할 수 있다.

그러나 오피스와 상업시설간의 복합이 활발해지기 시작한 것은 비교적 최근의 일이며 전통적으로 오피스는 특정 고객을 위해 폐쇄적으로 운영되는 성질을 가지고 있기 때문에, 외부인의 접근이 용이한 개방적인 성질을 가진 상업시설과의 복합 시 관계에 대한 방향성에 대한 이해가 필요하다. 이는 임대수익을 최우선으로 하는 오피스에서 이질적인 공간의 복합에 따른 영향이 오피스 임대료뿐만 아니라 사용자에게도 영향을 미칠 수 있다는 점에서 오피스 내 상업시설에 관한 연구의 필요성이 대두되고 있다.

2) 연구의 목적

오피스 내 상업시설은 통상적으로 오피스 이용자에게 서비스를 제공하는 공간으로 사용되어 왔다. 그러나 최근에 준공된 중구 을지로의 센터원, 페럼타워와 같은 대형 임대 오피스 빌딩에서는 상업시설이 임차인을 적극적으로 유치하기 위한 마케팅 수단으로 사용되는 모습을 보이고 있으며, 그 외 재건축되는 빌딩에서도 저층부 상업시설을 활성화하는 것이 오피스 시장에 새로운 트렌드로 관심을 받고 있다. 이는 오피스 내 상업시설이 일반적으로 오피스에 입주사에 서비스를 지원하기 위해 존재하는 단순 서비스 지원 시설의 영역을 넘어 오피스의 이미지뿐만 아니라 투자가치, 개발의 방향에도 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다.

한편, 오피스 내 상업시설은 일반 상업시설과 마찬가지로 상권에 영향을 받아 주변환경, 배후인구, 업종구성에 따라 특징이 다르게 나타날 수 있으며, 이에 따라 오피스 내 상업시설의 유형과 구성에 차이가 존재할 것으로 예상된다. 그러나 오피스에 미치는 다양한 영향에도 불구하고 보편적인 오피스 내 상업시설의 형태뿐만 아니라, 대형 오피스를 중심으로 확대되는 오피스 내 상업시설과의 복합의 형태에 대한 연구는 미흡한 실정이다. 따라서 각기 다른 양상을 보이는 오피스와 상업시설의 복합을 이해하기 위해 우선적으로 상업시설의 변화와 특징을 이해하는 것이 필요할 것이며, 이후 영향을 파악하는 것이 필요할 것이다.

본 연구에서는 오피스 내 상업시설의 복합에 따른 영향을 파악하기 위해 오피스 내 상업시설의 객관적인 특징을 파악하고 유형을 분류하고자 한다. 나아가 각 유형에 따른 상업시설이 오피스 임대료에 미치는 영향을 파악함으로써 상업시설과 오피스간의 복합의 관계를 밝히는 것을 목적으로 한다. 이는 오피스 내 상업시설 분석에 대한 초기 연구로 향후 관련 연구의 기초연구로 활용 가능하여, 향후 새로운 임대 오피스 개발 시 상업시설 구성에 대한 계획 측면의 시사점도 확보 할 수 있을 것이다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

본 연구는 대형 임대 오피스 내 상업시설의 특징을 살피기 위해 서울시 오피스 빌딩 중 대형 오피스를 대상으로 상업시설의 변화와 유형을 확인하고자, 국내외 오피스 관련 논문, 정기간행물, 통계자료, 각종도서, 인터넷 자료 및 건축물 대장 등의 기본 데이터를 바탕으로 분석하였다.

본 연구의 공간적 범위는 오피스 빌딩이 밀집한 서울시 3대 권역 CBD(도심: 중구, 을지로 일대) GBD(강남: 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대), YBD(여의도 일대)지역으로 한정하였으며, 1970년~2010년(총 40년간)에 신규 공급된 30,000㎡ 이상의 대형 오피스 빌딩 중에서 접근성, 인지도, 빌딩 시설 등이 우수한 오피스 빌딩 72개를 대상으로 하였다.



[그림 1-1] 서울시 오피스 권역 지도

*자료: Savills Korea MAP

2) 연구의 방법

본 연구는 대형 임대 오피스 내 상업 시설의 특징과 유형을 분석하여 오피스 내 상업시설간의 복합이 오피스 가치에 미치는 영향을 파악하는 연구이다. 오피스의 특징을 밝히기 위해 준공 연도별, 권역별, 층별, 업종별 관계를 파악하고 서로간의 영향을 교차분석을 통해 도출해 내었으며, 이를 기반으로 대형 오피스 내 근린생활시설의 유형을 분류하였다. 최종적으로 도출된 유형을 변수로 하여 가격결정모형을 이용해 상업시설의 유형에 따라 오피스 임대료에 미치는 영향을 분석한다. 따라서 본 논문은 이론 고찰과 현황 파악 및 분석으로 나누어진다.

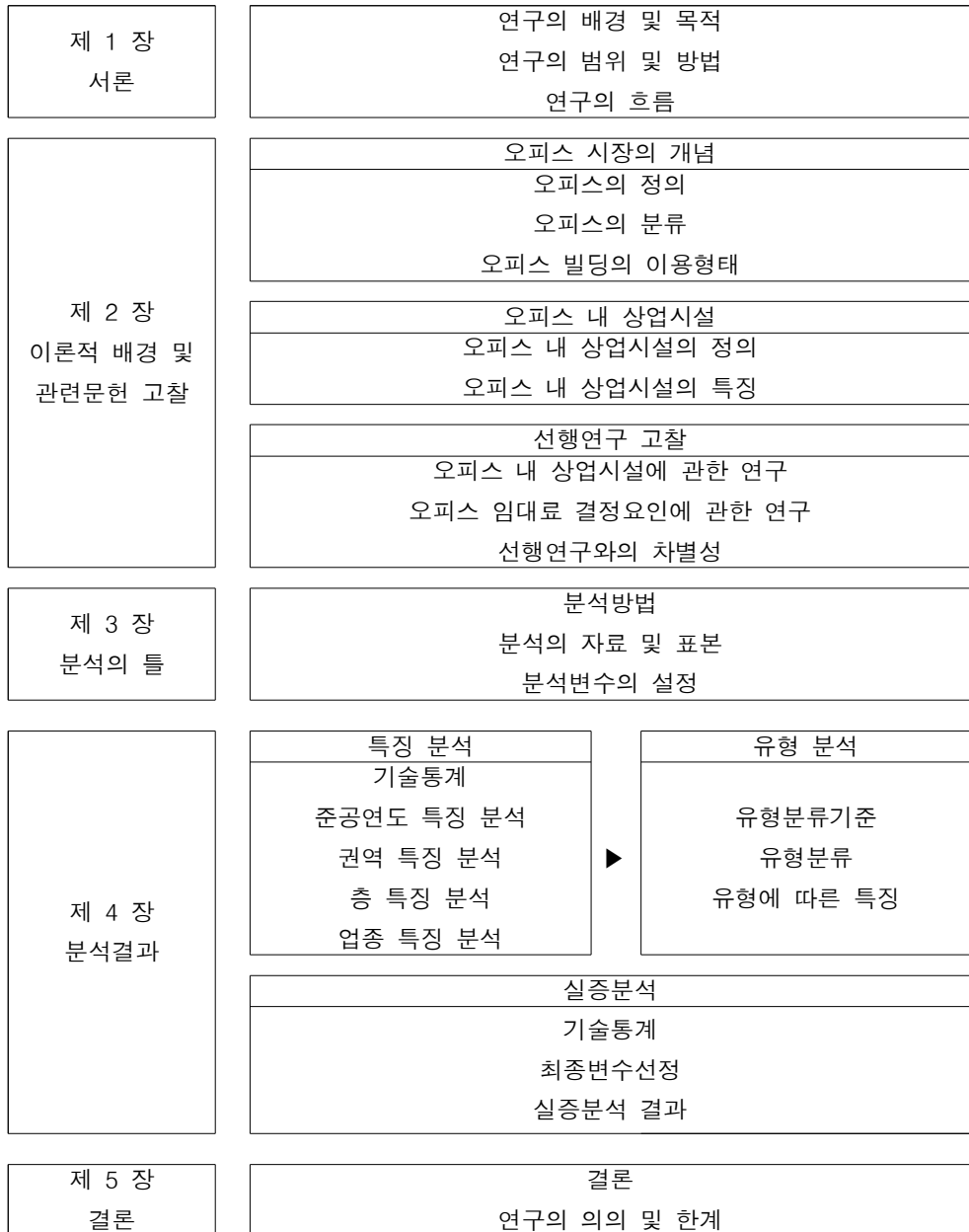
첫째, 이론 고찰에서는 오피스 시장의 정의와 분류 및 이용행태에 대해 살펴본 뒤, 오피스 내 상업시설의 정의와 특징에 대해 살펴본다.

둘째, 선행연구의 검토를 통해 오피스 관련 연구 동향과 오피스의 업무기능과 타 기능간의 복합에 대해 밝혀낸 국내외 연구를 정리하고 본 연구를 위해 적합한 연구방법을 고찰한다. 또한 기존연구의 한계점과 함께 본 연구의 차별성을 밝힌다.

셋째, 건축물 대장 등의 문헌자료와 방문조사를 통해 사용하여 대형 오피스 내 상업시설의 변화를 밝히고 권역별, 층별, 업종별 현황을 파악하고자 한다. 이를 바탕으로 대형 임대 오피스 내 상업 시설을 유형화하여 유형에 따른 특징을 밝혀낸다.

마지막으로, 상업시설의 유형에 따라 오피스 임대료에 미치는 영향을 분석하고, 연구의 내용을 요약하고 시사점을 밝히고자 한다.

3. 연구의 흐름도



[그림 1-2] 연구의 흐름도

Ⅱ. 이론적 배경 및 관련 문헌 고찰

1. 오피스 시장의 개념

1) 오피스의 정의

오피스는 업무활동이 가능한 ‘사무용 건축물’이란 뜻으로 일반적으로 사무업무가 주로 행해지고 있는 건물을 의미하며, 넓은 의미에서 ‘기업 및 조직체의 정책수립 및 대정부활동 등의 사무기능과 일반 사무기능이 대부분을 차지하고 이를 뒷받침하는 업무 서비스 및 부수기능을 수행하는 곳’이라고 정의할 수 있다(조경진, 2002).

또한 원활한 업무 기능을 수행할 수 있도록 제반 서비스 시설을 갖춘 시설을 오피스 또는 업무시설이라고 정의할 수 있으며 우리나라에서는 업무기능을 한국표준직업분류에 따른 전문기술 및 관련종사자, 행정 및 관련종사자, 사무 및 관련종사자들이 수행하는 기능으로 지칭한다(박상우, 1996). 따라서 오피스 또는 업무시설이란 업무직에 종사하고 있는 종사자들이 작업을 수행하는 작업장소를 의미한다.

2) 오피스의 분류

오피스는 분류 기준에 따라 다양하게 구분할 수 있는데 일반적으로 기능에 의한 구분, 입지에 의한 구분, 업무의 형태에 의한 구분으로 나누어 질 수 있다. 그 밖에도 단일 오피스의 이용형태와 관리적 측면(사육과 임대, 사육 임대 겸용, 복합빌딩 등)으로의 구분 등 다양한 분류기준에 의해 구분이 가능하다(윤숙현, 2003).

(1) 기능에 따른 분류

오피스의 기능에 관해서는 1990년대 이후 수행된 연구를 통해 이론적인 토대가 마련되었으며, 오피스 빌딩 관련 연구에 폭넓게 활용되고 있다. 오피스의 기능은 사무업무기능을 총칭하는 말로 해석할 수 있으며, 공공기관의 행정관리 업무와 영리를 추구하는 일반기업체의 본사, 지사의 기업업무 및 FIRE(금융, 보험, 부동산), 여행 등 소비자 관련업무가 원활하게 수행되도록 하는 전반적인 활동을 의미한다. 또한 행정 및 전문서비스 활동과 기업 활동, 정보서비스 및 연구 활동 등 전반적 업무를 포괄적으로 말하기도 한다. 흔히 업무시설은 <표 2-1>에서 보는 바와 같이 오피스의 수행방식에 따라 일반사무기능, 업무서비스기능, 부수기능 등 세 가지로 구분될 수 있다(주종원, 1992).

[표 2-1] 기능에 따른 분류

일반사무기능	업무서비스 기능	부수 기능
관공서 국영기업체 기업체의 본사, 본점, 지점	행정·법률 서비스 금융보험 서비스 상업서비스 의료·보건 서비스 사회·문화 서비스 위락 서비스 호텔 등 숙박서비스	연구·개발 서비스 정보 기능 및 매스커뮤니케이션 기능

* 자료: 주종원, 서울시 미래형 비즈니스타운 개발 구상, 서울대공학연구소, 1992

(2) 입지에 따른 분류

오피스는 입지(도심, 부심, 기타지역)에 따라 기업의 성격과 기능을 달리한다. 일반적으로 고객 지향적 기능을 위한 오피스 빌딩은 고객이 집중해 있는 지역을 선호하며, R&D위주 기능을 위한 오피스 빌딩은 여러 가지 특수한 요인에 의해 입지조건이 달라진다. 또한 오피스 빌딩이 입지한 위치에 따라 오피스 빌딩의 건축설계, 가치, 용도 등이 달라진다

(박상우 외, 1996).

따라서 도심에는 고객과의 사업상 연계나 대면접촉이 용이하고 손쉬운 정보 수집을 통한 효율적인 사무기능이 가능한 대기업 본사나 금융, 보험 등 전문업종과, 중형기업의 본사가 주를 이룬다. 부도심 지역에는 CBD로부터 이전한 업체나 중소기업의 본사, 대기업 지점이 주를 이루어 중/대형 오피스가 입지하고, 기타지역에는 오피스의 기능상 입지가 어려워 주거 지역에 대한 근린 서비스를 지원하는 기능이 입지하는 경향을 보인다.

[표 2-2] 입지에 따른 분류

	CBD	GBD	YBD
주요 용도	업무시설 중심	업무 및 상업시설중심	업무 및 주거시설중심
개발 시점	1960년대 후반 이후	1980년대 중반 이후	1980년대 초반 이후
특징	전통적인 업무지역으로 주요 정부기관 및 금융기관들이 매우 인접하여 분포. 다국적 기업, 금융본사 및 대사관들이 많이 분포하여 있으며, 양호한 교통(지하철)체계가 갖추어져 있음	주요 도로로부터 좋은 접근성을 유지하고 있으며, IT관련 업체 및 벤처기업들이 집중분포하여 있음. 타 지역에 비해 최근에 건축된 건축물들이 다수 존재함	금융, 증권, 정치 및 방송의 중심지역으로 국회의사당, MBC, KBS, 증권거래소 및 증권 관련사들의 본사들이 밀집하여 분포하고 있음.

*자료: BHP Korea, 2008년 3분기 서울 오피스 시장동향 레포트, 2008.

(3) 등급에 따른 분류

오피스 시장 및 리츠 산업이 발달한 미국과 호주의 경우 오피스 빌딩의 등급평가가 일반화 되어 있어 임대료, 공실률, 운영비용, 수익률 등 각종 정보를 등급별로 제공하고 있다(윤숙현, 2003).

우리나라에서도 오피스 시장이 점차 성숙함에 따라 민간기업과 정부 차원에서 오피스 빌딩 등급 기준 확립을 위한 연구들이 진행되고 있다.

국내 오피스 빌딩관련 연구 및 민간 기업 등에서 자체적으로 실용적인 목적 하에 분류하고 있는 오피스 빌딩 등급 분류 기준은 연면적, 층수, 준공년도, 빌딩시설 등의 물리적인 측면과 입지, 접근성, 가시성, 관리상태 등의 비물리적인 측면뿐만 아니라 소유, 계약내용, 인지도, 임차인 등 시장에서의 경쟁력 비교요인 또한 고려할 수 있다(조경진, 2002).

3) 오피스 빌딩의 이용 형태

오피스 빌딩은 공간은 다양한 이용이 이뤄지며, 건물 기본시설의 위치에 따라 이용형태가 다양하게 존재한다. 오피스 빌딩은 주로 업무지원 성격을 가지는데 오피스 빌딩 전체를 사옥으로 이용하는 경우 또는 일부만 사옥으로 이용하거나 계열사가 이용하는 경우가 많다.

오피스 공간의 이용이 복잡해짐에 따라 오피스 빌딩 입주자들은 빌딩 시스템의 종류와 관리 서비스를 이용하는데 있어 다양한 요구를 보여주고 있다. 이는 직원들의 업무공간에 대한 요구 만족뿐만 아니라, 업무능률의 향상과 기업의 이미지 제고 등에 큰 영향을 미치는 오피스 환경에 대해서도 더 많은 요구를 하고 있음을 시사한다. 특히 빌딩의 기본적인 기능이나 서비스 외에도 다양한 편의 시설과 특별한 임차인 서비스를 요구하고 있는 것이다(장무창 외, 2007).

오피스 빌딩의 일반적인 편의 시설은 지하층의 상가시설과 지상층의 은행업무 시설 및 로비로 이용하는 경우가 주로 나타나며, 지상층 일부 또는 최상층에 상가나 고급음식점으로 사용하는 경우가 있다. 또한 오피스의 일부 층을 주거용으로 사용하거나 사용하는 경우도 존재하고 있어, 오피스 빌딩의 특성을 파악하기 위해서는 현재 이용현황을 면밀하게 살펴볼 필요가 있다.

2. 오피스 내 상업시설

1) 오피스 내 상업시설의 정의

일반적으로 오피스 내 상업시설은 소매용 부동산에 해당되며 용도구분으로는 근린생활시설로 분류가 된다. 소매용 부동산에는 개별상가 건물이나 대규모 상가인 할인점, 전문점, 백화점, 쇼핑센터 등 여러 가지 상가가 포함된다. 국내 상업시설은 아직까지 체계화되고 세분된 정의와 구분이 없어 흔히 상가로 통칭되어 사용되며 법적 구분에 의한 구분에서도 뚜렷한 구분이 없어 일반적으로 상업시설을 근린생활 시설에 포함되는 개념으로 사용된다.

[표 2-3] 관련법에 의한 상업시설의 정의

관련법	정의
상가건물 임대차 보호법 (제2조, 제3조)	부가가치세법, 소득세법, 법인세법 관련 규정에 의한 사업자 등록의 대상이 되는 건물
건축법 시행령(별표1)	제1종 근린생활시설(일부), 제2종 근린생활시설, 판매 및 영업시설
집합건물의 소유 및 관리에 의한 법률(제1조의2)	1동의 건물 중 다음 각 호에 해당하는 방식으로 수개의 건물부분이 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(‘구분점포’)은 이 법이 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
주택건설기준 등에 관한 규 정(제50조)	주택단지에 설치하는 근린생활시설, 소매시장, 상점
유통산업발전법(제2조) 시행령(제3조, 별표1)	매장이라 함은 상품의 판매와 이를 지원하는 용역의 제공에 직접적으로 사용되는 공간, 상점가라 함은 1km 안의 가로 또는 지하도에 50개 이상의 도매점포, 소매점포, 또는 용역점포가 밀접하여 있는 지구를 말함. (할인점, 전문점, 백화점, 쇼핑센터, 시장)

*자료: 이재우, 이창무, “상가시장의 임대계약 전월세 전환율 특성”, 국토계획 제 40권 1호

기능적 분류에 의한 오피스 내 상업시설은 도심지 대규모 오피스 빌딩의 일부 층에 입지한 판매시설로서 대규모 오피스 빌딩의 고객을 대상으로 하며 주로 해당 오피스에 근무하는 오피스 근무자의 서비스를 지원하기 위한 시설(양승철 외, 2005)로 정의된다. 오피스 내 상업시설은 업무 공간과 함께 공존하는 건축형태로 대부분 준주거지나 상업지역에 건축되며, 특히 입지가 좋은 업무지역과 상업 활동이 활발한 지역에 분포하는 특징을 가지고 있다.

[표 2-4] 기능적 분류에 따른 상가시설 분류

구분	정의
단지 내 상가	주택법 등에 의해서 일정 규모의 공동주택 건립시 주민들의 편의를 도모하기 위해 설치되는 상가(주로 아파트 내 상가로 개발)
근린상가	통상적으로 주거지가 중심이 되는 근린생활권에 입지한 빌딩으로 대체적으로 5층 미만이며, 건축법상 근린생활시설 등 일상적 편의를 제공하는 업종이 입지한 빌딩을 지칭
일반상가	상권의 위계상 도심 및 부도심에 위치한 상가로 건축법에 따른 제 1종 근린생활시설 중 공공서비스의 성격이 아닌 것과 제 2종 근린생활시설, 학원, 위락시설 등이 입지한 빌딩
테마상가	특정 사업자가 주체가 되어 전체시설을 계획, 관리되는 상가의 한 형태로서 판매시설 및 기타서비스시설이 집합된 빌딩을 의미하며, 각 점포마다 구분 소유되는 경우가 대부분임
복합상가	주거시설, 산업시설 등과 상가 시설이 복합되어 있는 상가를 의미하는 것으로 통상 주상복합건물의 저층에 제 1종 근린생활시설과 제 2종 근린생활시설이 입점한 상가를 의미함
오피스 상가	도심지 대규모 오피스 빌딩의 일부층에 입지한 판매시설로서 대규모 오피스 빌딩의 고객을 대상으로 하며, 통상 아케이드 상가라고도 함
기타 상가	위의 구분에 포함되지 않는 지하상가 등이 있음

* 자료: 양승철, 이성원. “비주거용부동산의 가격형성 요인에 관한 연구”, 한국부동산연구원, 2005.

위의 구분에 따라 오피스 내 상업시설은 법적으로는 근린생활시설에 속하며 기능적으로는 오피스 내 상주인구를 고정고객으로 하는 판매 및 영업, 식음 시설을 통칭한다.

2) 오피스 내 상업시설의 특징

오피스 내 상업시설을 유치하는 주된 목적은 오피스에 입주한 이용자의 편의를 제공하는데 있어, 비즈니스와 밀접한 관련이 있는 식음시설, 편의품 판매 시설 중심의 업종이 주를 이루고 있으며 의료시설과 같은 서비스 시설도 포함한다. 이는 오피스 내 상업시설이 일반적인 가로상권이 불특정 유동고객을 대상으로 한다는 점과 다르게 오피스 내부에 위치한다는 특성으로 외부에서의 접근 또는 제한적인 이용이 가능하여, 주로 오피스 상주인인 특정 대상에게 서비스를 지원한다는 점이 일반 상가와 차별되는 점이다.

오피스 내 입지하는 상업시설의 업종은 건축법에 따라 근린생활시설의 구분에 의해 분류된 업종들로 구성되며, 제 1종 근린생활 시설에 해당하는 병원, 의원, 1000㎡ 미만의 마트, 매점을 포함하는 소매점, 300㎡ 미만의 휴게 음식점과 제 2종 근린생활 시설에 해당하는 일반음식점, 금융업소 등이 이에 해당한다.

오피스 임대인과 오피스 내 상업시설 임차인은 공통적으로 안정적인 운영을 추구하는 것으로 나타난다. 이는 일반적으로 오피스 투자자의 목적이 안정적인 수익투자에 있으며, 오피스 내 절대면적을 차지하는 사무공간의 임대를 통한 운영수익을 주 수입원으로 보유하고 있기 때문이다. 즉, 상업시설은 오피스 내 사무공간을 위한 부가적인 시설로 상업시설에 대한 과도한 투자보다는 안정적인 운영과 유지관리에 큰 비중을 두고 운영¹⁾하는 점을 들어 확인할 수 있다. 이에 따라 계약 시 고정 장기계약, 고정임대료 상승률, 무권리 등을 계약사항으로 하여 임차인의 잦은 변동을 예방하고자 하며, 임차인을 선정하는데 있어 채무 불이행의 위험이 낮은 대기업 중심의 프랜차이즈 등 신용도가 높은 임차인을 선호하는 경

1) “아무래도 오피스니까 상업시설만을 생각할 수는 없죠. 이거는 부가적인거니까. 다만 입주자들이 최대한 만족할 수 있는 환경을 제공하려고 노력해요. 입주사의 편의성에 기여하는 부분이 크기 때문에 만족도와 연관성이 크거든요. …… 또 상업시설을 개인이 운영하는 경우 채권회수 등의 문제가 발생 할 수 있어서 리스크 관리에 부정적인 영향을 미치기도 하죠. 그래서 보증금도 다른 상업시설보다 높게 받고, 대기업 프랜차이즈를 선호하는 거죠.”

(에이스 타워 PM 담당자 인터뷰)

향을 보인다.

마찬가지로 오피스에 입주하는 상업시설 임차인 또한 오피스의 고정적인 유동인구와 주변 오피스 인구 흡수 가능성 등을 살펴 안정적인 운영 추구를 목적으로 입주한다. 고정적인 유동인구의 확보는 안정적인 매출이 예상가능하고 급격한 방문객 감소 등의 운영상 돌발적인 위험요소가 적다는 점과 계약서상의 안정적인 입주 조건 및 공용공간의 관리가 용이하다는 점이 안정성을 추구하는 임차인들에게 매력적인 요소로 작용한다는 것을 확인할 수 있다²⁾. 다만 업무시설을 중심으로 하는 오피스 내에서 상업시설의 입지로 인해 두 기능이 충돌하는 것을 예방하기 위해 상업시설은 사무공간의 영역을 크게 침범하지 않은 선에서 인테리어, 운영시간, 층의 위치 등에 다소 제한을 받는다.

2) “일단 점심에는 고정적인 수요가 있거든요 저녁장사나 주말 장사는 할 수 없지만 어느정도 꾸준하게 매출도 들어오고, 또 비슷한 업종이 들어오지 않게 관리인 측에서 하니까 보호도 되고 대박은 아니지만 꾸준하고 안정적이죠. 별도로 화장실이나 복도 등을 관리하지 않아도 되는 것도 장점이라고 볼 수 있겠네요”

(서울파이낸스센터 식음시설 임차인 인터뷰)

3. 선행 연구 고찰

1) 오피스와 상업시설에 관한 연구

국내 오피스 관련된 선행연구들은 대부분 오피스 시장의 수요 및 공급전망에 관한 연구, 오피스 건물의 임대료에 관한 연구, 오피스 분포 및 입지에 관한 연구 위주로 분석되고 있으며, 오피스 임대료 결정요인 이외 오피스 관련 주제들에 대해서는 연구가 상대적으로 부족한 상황이다.

다만 주상복합 아파트의 지역별 가격결정요인을 밝혀낸 송호창(2009)의 연구에서 주거대비 복합기능의 비율을 가격결정요인 변수로 사용하여 주거와 주거 외 기능간의 복합이 주택 가격에 미치는 영향을 분석한 결과, 이질적인 기능의 복합이 가격에 부정적인 영향을 미치는 것을 파악할 수 있었다. 그러나 이외 연구에서는 단일 공간에서 각기 다른 기능간의 복합이 공간의 가치에 미치는 영향에 대한 파악이 어려운 실정이다.

오피스와 상업시설의 복합에 따른 영향에 관한 연구 또한 국내외에서 매우 드물게 나타나고 있으며, 오피스 내 상업시설을 임대료 결정요인으로 포함하여 분석한 결과도 국내와 해외에서 상이하게 나타나는 경향을 보이고 있다.

먼저, 오피스 내 상업시설을 임대료 결정요인으로 포함한 해외 연구 논문을 살펴보면, Chicago지역의 543개 오피스 빌딩을 대상으로 기본임대료와 임대료 인상의 경우를 종속변수로 하여 오피스 임대료 결정요인을 분석한 Mills(1992)의 논문에서 오피스 내 입점한 레스토랑, 판매점, 은행의 유무가 기본 임대료에 긍정적인 영향을 미칠 뿐만 아니라 임대료 인상의 경우에도 그 효과가 긍정적임을 선형함수를 통해 밝혀냈다.

친환경 오피스 빌딩 여부가 오피스 임대료, 매각 시 가격에 미치는 영향을 미국 전역의 친환경 오피스 893개를 대상으로 밝혀낸 Piet(2009)의 연구에서는 은행, 편의점, 피트니스, 레스토랑, 판매점 등의 근린생활시설의 면적비율을 결정요인으로 포함하여 분석한 결과, 오피스 내 공급

되는 상업시설의 면적 비율과 임대료와의 관계가 긍정적임을 밝혔다.

국내에서는 손재영·김경환(2000)의 연구에서 5층 이상 오피스 238개를 대상으로 오피스 내 음식점 수와 입주여부를 임대료 결정요인으로 포함한 결과 입주한 음식점의 개수는 유의성이 없으나 입주 여부는 임대료에 부정적인 영향을 미치는 것으로 분석하였다. 또한 위락시설, 휴게시설 등을 더미변수로 설정하여 분석한 결과, 이 시설들이 임대료는 낮추는 효과가 있는 것으로 확인되었다.

한편, 최근 들어 오피스 임대료 이외에 오피스 내 상업시설을 오피스가 제공하는 서비스로 포함하여 오피스 입주자의 만족도를 조사한 연구가 나타나고 있다. 테헤란로의 대형 오피스 85개를 대상으로 서비스 시설의 만족도 조사 실시한 박경미(2003)의 연구에서는 대형 오피스의 서비스 시설에 대한 기준을 설정하고 업무지원서비스시설, 생활지원서비스시설로 나누어 분석하였으며, 오피스 빌딩의 서비스 시설 만족도는 건물 전체의 만족도와 큰 상관관계가 있음을 밝혀내었다. 이때, 생활지원서비스 시설에 판매시설, 구내식당, 스포츠센터 등을 포함하였다.

대형 오피스빌딩의 서비스 품질이 임차인 만족도와 오피스 가치에 미치는 영향을 분석한 장무창(2008)의 연구에서는 대형 오피스 내 부대시설이 임차인 만족도에 긍정적인 영향을 끼치며 경제가치 향상에 기여한다는 것을 밝혀내었다.

서울 강남구에 소재하는 중소형 오피스 빌딩의 임차인이 계약 시의 고려하는 요소를 분석한 윤창준(2011)의 연구에서는 임차인의 주요 오피스 선택 고려 요소가 임대료 수준뿐만 아니라 입지환경, 빌딩수준, 부대시설(상업시설, 주차, 로비시설 등)로 순으로 나타낸다는 것을 밝혀냈다. 이는 근로자의 사무환경이 우량 임차인을 유치하는데 영향을 미친다는 점을 의미하며 이를 통해 오피스의 부대시설에 해당하는 상업시설이 오피스와의 관계에 긍정적인 영향을 미친다는 것을 추측할 수 있다.

따라서, 해외 논문에서는 오피스 내 상업시설 요인인 식음시설의 입지가 오피스 임대료에 긍정적인 영향을 끼치는 것으로 나타나며, 국내에서는 임대료와는 부정적인 영향이 있지만 최근 입주사의 만족도를 대상

으로 한 연구를 통해 오피스 가치에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

2) 오피스 임대료 결정요인에 관한 연구

해외에서 이루어진 오피스빌딩 가격결정요인에 대한 문헌연구는 크게 3가지로 분류할 수 있다(양승철 외, 2005). 첫째는 건물의 질이 임대료에 미치는 영향을 연구하는 것(Clapp J, 1980)이고, 둘째는 일련의 다양한 건물 속성이 임대료에 미치는 영향을 연구하는 것(Brennan et al, 1984; Glascock et al, 1990; Mills 1992; Jones & Dunse 1996)이며, 셋째는 공실률과 임대료와의 관계를 살펴보는 연구(Frew et al, 1988)이다.

국내의 오피스빌딩 임대료 결정 요인에 대한 연구는 해외에 비해 부족한 실정이고 다양한 주제를 다루고 있지 못하고 있다. 이는 국내 오피스 빌딩에 대한 체계적인 자료의 구축이 어렵기 때문인데, 외환위기 이후 부동산 투자에 대한 관심이 증대됨에 따라 2000년 이후 구축되고 있으나 현재까지도 일관된 자료 구축이 어렵다. 그러나 시계열 자료의 부족에도 불구하고 오피스 시장에 증대된 관심에 따라 횡단면자료를 이용한 오피스 임대료 결정요인에 대한 연구결과는 활발히 이뤄지고 있다.

오피스 빌딩의 임대료 결정요인에 관한 국내 선행연구들을 살펴보면, 주로 횡단면자료를 이용하여 임대료의 미시적 특성을 분석한 헤도닉 모형이 주를 이루고 있으며 종속변수로는 임대방식의 다양성으로 환산임대료를 사용하였다(김인철, 1995; 허진호, 1998; 홍선희, 2000).

이들 선행연구에서 임대료 결정요인을 고찰하기 위해 설정한 설명변수는 주로 오피스 빌딩의 입지, 물리적 요소, 계약 형태 등의 특성과 관련된 각종 하위 변수가 있는데, 물리적 속성으로는 건물의 연면적, 층수, 기준층 임대면적, 건축연도, 주차대수, 엘리베이터 수, 접면도로 수 및 폭, 전용률, 대지면적 등을 적용하였다. 국내 오피스 임대료 결정요인 분석에서 공통적으로 나타나는 특징은 규모가 클수록 임대료가 높다는 것과 지하철역과의 거리는 가까울수록 임대료가 높게 나타난다는 점이다.

3) 선행연구와의 차별성

국내 오피스 관련된 선행연구들은 대부분 오피스 시장의 수요 및 공급전망에 관한 연구, 오피스 건물의 임대료에 관한 연구, 오피스 분포 및 입지에 관한 연구 위주로 분석되었으며, 오피스 임대료 결정요인 이외 오피스 관련 주제들에 대해서는 연구가 상대적으로 부족한 상황임을 보여준다.

오피스 개발 환경이 변화됨에 따라 오피스의 물리적 특성, 계약형태, 시장조건 등 오피스의 가치를 결정짓는 요인들이 세분화 되면서 최근 선행연구들은 임차인 점유비율이 오피스 빌딩 임대료에 미치는 영향을 분석한 양승철(2008), 임대료에 영향을 미치는 요인으로 교통여건(접근성, 지역교통혼잡도)을 포함한 정창무·김시백(2008), 임대료 결정 요인에 속성변수와 함께 거시경제변수를 독립변수로 설정한 정유신(2009), 건축물 디자인 요소가 임대료에 미치는 영향을 계층분석기법을 통해 분석한 박경휘·이상엽·신종철(2011)등 오피스 가치를 결정하는데 주요 기본이 되는 임대료에 영향을 미치는 요인이 세분화되어 나타나고 있다.

또한, 일부 연구에서는 오피스의 서비스 시설, 디자인적 건축 요소 등을 통해 오피스의 임대료 또는 오피스 사용자의 만족도와 관련된 논의를 진행하고 있어 오피스 가치에 미치는 영향력에 대한 분석이 다양해지고 있음을 보여주고 있다.

그러나 물리적 특성, 계약형태, 시장조건 등 오피스 시장의 변화에 따른 임대료 결정요인 분석이 세분화되는 가운데 실제 임차인에게 제공하는 서비스가 실현되는 공간으로 사무공간 외 임대 수익을 창출하는 공간이면서 오피스와 이질적인 특성을 가진 상업시설에 관한 연구는 미진한 편이다.

일부 오피스 임대료 결정요인을 분석한 연구에서는 식음시설의 갯수를 변수로 영향분석을 실행하였지만, 단순히 업종의 매장 수로만 한정지어 배후지역여건에 영향을 받아 형성되는 상업시설의 특징을 반영하지 못하였다는 점에서 한계를 가지고 있다.

따라서 본 연구는 오피스 내 상업시설이 오피스와 관계성을 파악하기 위해 오피스와 상업시설에 관한 선행적 연구로 오피스 내 상업시설의 객관적인 특징을 밝히고 유형을 분류하여 상업시설의 유형에 따른 영향력을 밝히고자 한다.

이는, 오피스 내 상업시설의 특징을 밝혀내는 초기 연구로 선행연구와의 차별성을 확보할 뿐만 아니라, 단일 오피스 건물에서 폐쇄성을 가진 업무시설과 개방성이 강한 상업시설간의 결합이 오피스 내 임대 수익에 미치는 영향에 대한 분석으로 오피스와 타 기능간의 결합 간의 영향을 밝힌다는 점에서도 기존의 선행연구와 차별성을 가지고 있다.

Ⅲ. 분석의 틀

1. 분석 방법

본 연구는 임대 대형 오피스 내 상업시설의 특징과 유형을 밝혀내고자, 선행연구와 관련문헌, 기타 각종 서적 및 보고서들을 참고하여 대형 오피스 내 상업시설의 특성과 현황을 파악하고, 대형 오피스 내 상업시설의 유형을 밝히고 복합에 따른 영향을 파악하고자 하는데 목적을 두고 있다.

(1) 특징 분석 방법

오피스와 상업시설의 복합에 따른 영향을 밝혀내기에 앞서, 오피스라는 특수 상권에 위치한 상업시설의 특징을 살피고자 하였다. 이를 위해 상업시설의 특징을 나타낼 수 있는 요소로 준공연도, 권역, 층, 업종을 선정하였으며, 통계적 유의성을 도출해 내기 위해 단순선형회귀분석³⁾, 독립표본 T-검정⁴⁾, 분산분석(ANOVA)⁵⁾ 등의 분석방법을 이용한다. 이를 통해 오피스 내 상업시설의 현황과 변화를 살핀 후 오피스 내 상업시설의 유형 분류를 통해 어떠한 특징이 나타나는지 알아보하고자 한다.

3) 단순회귀분석이란 관찰된 연속형 변수들에 대해 독립변수와 종속변수 사이의 인과관계에 따른 수학적 모델인 선형적 관계식을 구하여 어떤 독립변수가 주어졌을 때 이에 따른 종속변수를 예측하는 분석방법으로 1개의 종속변수와 1개의 독립변수 사이의 관계를 분석하는 경우를 단순회귀 분석이라고 부른다.

4) 독립표본 T-검정이란 모집단에서 명목변수의 두 범주 사이에 독립적인 연속변수가 차이가 있는지를 검정하는 것으로서 독립적인 두 집단이 정규성을 만족한다는 가정 하에 분석이 이루어진다.

5) 분산분석이란 분산분석은 두 개 이상 다수의 집단을 비교하고자 할 때 집단 내의 분산, 총 평균과 각 집단의 평균 차이에 의해 생긴 집단 간 분산의 비교를 통해 만들어진 F분포를 이용하여 가설검정을 하는 방법이다.

[표 3-1] 특징 분석의 틀

	시간	권역	층	업종
시간	준공연도 대비 현재 면적 차이 (변화량): T-검정	권역 간 준공연도 대비 현재 차이(변화량): ANOVA	층별 시간에 따른 차이 (변화량): T-검정	준공연도에 따른 업종 구성: 단순회귀분석
권역		권역 간 현재 공급 면적 비교: ANOVA	층별 권역 간 평균 차이: ANOVA	업종별 권역 간 구성비의 차이: ANOVA
층				층별 업종 구성비의 차이: T-검정
업종				

(2) 영향 분석 방법

오피스 내 상업시설의 유형에 따른 상업시설과 오피스의 복합에 따른 영향을 파악하기 위해 상업시설의 각 유형이 오피스 임대료에 미치는 영향을 파악하고자 하였다. 이를 위해 오피스 내 입점한 상업시설들의 유형을 나누어 이를 변수로 설정하였으며, 선행연구와 관련문헌을 참고하여 오피스의 임대료에 영향을 미치는 일반적인 특징 변수들을 통제변수로 선정하여 이를 토대로 자료를 구축하였다. 이는 기존에 밝혀진 오피스의 특징을 통제변인으로 설정하여 오피스 내 상업시설의 유형에 따른 영향을 파악하기 위한 것으로, 실증분석에서는 사용가능한 변수만을 선별하여 특성감안가격 모형을 이용하였다.

오피스빌딩 임차인은 산업특성, 오피스빌딩의 임대료와 오피스빌딩이 제공하는 다양한 속성, 지역 및 접근성 등 입지적 특성을 감안하여 지역과 이용하는 시설을 결정한다(Edwards, 1983). 오피스 내 상업시설의 유형이 오피스 임대료에 영향을 미치는 여부를 파악하기 위해 특성감안가격모형(Hedonic Price Model)을 사용할 수 있다. 특성감안가격모형은 오피스 빌딩과 같이 다양한 속성들로 구성된 내구재가 시장에서 거래될 때 각 속성이 가격에 어떠한 영향을 주며, 어느 정도의 영향을 주는지 파악하는 방법으로 가격이라는 종속변수와 각 속성의 관계를 파악하는데 주

로 사용되는 분석방법이다(양승철, 2008).

특성감안가격모형은 차별화된 상품의 특성 및 속성의 일정량과 시장에서 거래된 상품의 가격과 관계를 나타내는 접근방법으로 (이소영, 1997) 특성감안가격모형을 적용하여 오피스 빌딩 임대료(R)와 영향요인과의 관계는 다음과 같이 표현할 수 있다.

$$R = f (S, N, L, C) \quad (\text{식1})$$

S : 물리적 특성

N : 임대조건

L : 입지특성

C : 상업시설유형

(식1)의 이전 분석과의 차이점은 오피스 빌딩 내 상업시설이 오피스 빌딩에 미치는 영향을 파악하기 위해 오피스 빌딩의 속성 중 하나로 오피스 내 상업시설의 유형을 포함시켰다는 것이다.

2. 분석의 자료 및 표본

본 연구는 기업 부동산 컨설팅 업체인 세빌스 코리아에서 수집한 2011년 3분기 서울시에 소재하고 있는 30,000㎡ 이상의 대형 오피스 조사 자료를 대상으로 하였다. 대형 오피스는 건축물 대장을 근거로 하는 자료의 취득 상 과거년도 자료의 내용이 누락이 중대형 오피스에 비해 적게 나타나며, 접근성, 인지도, 관리 상태 등이 타 빌딩과 비교 시 우수하여⁶⁾ 상업 시설이 일정 수준 이상의 규모로 입점해 시설간의 특징, 시간대별 특징을 비교적 뚜렷이 파악할 수 있기 때문이다. 원자료에는 사옥용 빌딩과 임대용 빌딩을 포함하여 총 120개의 오피스 자료가 포함되어 있으나, 연구의 목적에 맞게 분석대상 표본을 한정하였다.

우선 대상을 공간의 사용과 오피스 내 서비스 시설이 임대료 수익이 민감하게 반응하는 임대형 오피스로 한정한다. 이는 임대형 오피스에서 의 공간사용은 임대료와 밀접한 관련이 있을 것으로 판단되어 오피스 내 상업시설의 특징을 보다 뚜렷이 파악할 수 있기 때문이다. 따라서 은행 본점, 우체국과 같은 특수 오너(Owner) 빌딩을 포함한 본사형 오피스로 특정 업체가 면적의 절반이상을 사용하고 있는 사옥용 빌딩을 제외한다. 또한 상업시설 면적의 비율이 오피스 내 절반 이상을 차지하며, 웨딩홀, 수족관, 컨벤션 홀 등 상업시설 외 특수 목적형 시설이 근린생활시설로 지정되어 절반 이상을 점유하고 있는 경우도 제외한다. 이는 분석에 있어 준공연도에 따른 상업시설의 면적을 산출하기 위해 사용되는 근린생활시설의 면적 상 아웃라이어로 판단되어 상업시설의 변화를 뚜렷하게 잡아내기 어렵기 때문이다.

또한 2011년 하반기에 완공되어 오피스의 임대는 진행되고 있지만 상업 시설이 조성되지 않은 경우도 제외한다. 이와 같은 작업을 통해 48개의 오피스를 제외하여 최종적으로 72개의 오피스가 분석에 사용되었다. 이들 중 33개는 도심권(CBD) 25개는 강남권(GBD), 그리고 14개는

6) 부동산 전문 관리 회사인 R2코리아, 세빌스 코리아에서 AHP분석을 통해 나눈 오피스 등급을 참고하였다.

여의도권(YBD)에 분포하고 있다. 표본으로 선정된 72개의 오피스의 건축연도는 1970년부터 2010년까지로 이를 연구의 시간적 범위로 설정하였다.

72개 대상 오피스의 건축연도별 특징을 살피기 위한 상업시설의 면적, 층수, 건축연도는 건축물 대장을 통해 구축하였으며, 현재 오피스 내 상업시설의 면적은 부동산 전문 관리 업체⁷⁾를 통해 취득한 자료의 층별 임차인 분포 자료를 사용하였다. 이외 불충분한 내용은 건축물 대장, 토지대장, 등기부로 보충했으며, 현장방문확인과 직접조사 등을 통해 취득하였다.

[표 3-2] 분석 자료

구분	내용	출처
오피스	연면적	민간 전문 부동산 관리 기업 (Savills Korea, R2 Korea, CBRE)
	층수	
	건축연도	
상업시설	면적	건축물 대장 및 민간 기업 자료
	면적 비율	조사 자료 참조 구성
	업종 수	방문조사 및 인터넷 홈페이지 참조
	업종 분류	건축법 시행령 근린생활 시설 구분 및 문헌참조

상업시설의 업종 분포와 관련한 자료는 현장방문확인을 통해 취득하였으며, 건축법 시행령과 문헌자료를 바탕으로 업종 분류를 하였다. 이때, 다양한 업종의 구성으로 이루어진 상업시설의 특성을 반영하여 대분류로 식음시설(F&B), 판매시설(Retail), 은행(Bank), 기타시설(Etc)로 나누고 이 가운데서도 각 업종별 특징을 고려하여 상업시설의 업종을 10개

7) 자료 취합의 과정에서 우리나라의 오피스 빌딩 자료의 대부분이 민간자료에 의한 것이기 때문에 각각의 미시적인 데이터는 다소 상이한 부분이 있으므로 이를 보정하기 위해 위의 여러 업체 정보를 참고로 하였다.

로 세분하였다. 소분류는 식음시설의 경우 문헌을 참고하여 재구성하였으며, 그 외 시설들은 건축법 시행령 내 근린생활시설 분류를 참고로 기준을 세워 재구성하였다.

[표 3-3] 업종 분류

대분류	소분류	분류 기준	비고
F&B	일반음식점	객단가 8,000원 이하의 음식점	문헌을 참고하여 재구성
	캐주얼음식점 (레스토랑)	객단가 8,000원~30,000원 내외의 식사 및 요리가 가능한 음식점	
	고급음식점	객단가 30,000원 이상으로 접대가 가능한 음식점	
	커피숍	프렌차이즈, 개인 커피숍 포함	
Retail	편의시설	편의점, 카피 등 오피스 내 업무를 위해 일반적으로 필요한 편의시설	건축법 시행령 참조 (근린생활시설 분류)
	선매시설	의류, 주얼리, 잡화 등 선매품을 파는 시설	
Bank	금융업	은행	
Etc.	피트니스		
	웨딩홀		
	기타	미장원, 당구장 등	

3. 분석변수의 설정

1) 특징 분석 및 유형 분류를 위한 변수설정

본 연구는 오피스 내 상업시설의 특징과 유형에 대해 밝히는 초기 연구로써 오피스의 기본적인 특징 요소에 기대 상업시설의 특징을 우선적으로 밝히고자 하였다. 이를 위해 오피스 관련 선행연구를 통해 오피스의 특징을 기본적으로 설명하고 있는 준공연도, 권역, 층을 분석의 변수로 사용하였다. 이는 상업시설의 특징을 파악하는데 있어 일반 가두매장의 상업시설과 다르게 오피스 내부에 상업시설이 입지한 이유로 오피스의 특징을 파악하는 주요 변수를 통해서 오피스 내 상업시설의 기본적인 특징을 살피고자 함이다. 또한 상업시설의 질적 특성을 담아낼 수 있는 업종구성을 변수로 사용한 특징을 살핀 후 이에 따라 유형을 나누고자 하였다.

(1) 준공연도

오피스의 준공연도에 따른 분류는 시간의 흐름에 따른 오피스 내 상업시설의 변화를 살펴 볼 수 있는 요소이다. 또한 분석의 자료로 준공연도 당시 상업시설과 현재 상업시설 간의 차이를 반영하여 오피스 내 상업시설의 특징을 면밀히 살펴보고자 한다.

(2) 권역

상업시설은 주변 지역의 특징에 영향을 받아 형성되며 조사대상이 되는 도심권, 강남권, 여의도권은 기존의 오피스 연구들을 통해 입지한 기업, 주변교통현황 등의 차이로 오피스 임대시장의 권역 간 차이가 밝혀진바 있다. 이는 오피스 내 입지한 상업시설 또한 권역간의 차이가 존재할 수 있음을 시사하고 있어, 본 연구는 오피스 내 입지한 상업시설

과 관련된 초기의 연구로서 권역 간 상업시설 간 특징의 차이가 존재하는지 살펴보고자 한다.

(3) 층

오피스 내 입지한 상업시설은 용적률이 포함되지 않는 지하층에 위치하고 있는 것이 일반적이거나, 최근 일부 상업시설은 보행레벨로 접근이 용이한 지상층으로 확장하고 있다. 이에 따라 지상층의 상업시설의 특징을 살펴보고 상업시설의 층별 분포 변화를 밝히고자 한다.

(4) 업종

업종구성은 상업시설의 질적인 특징을 나타내는 요소로 오피스 내 상업시설의 업종 구성을 통해 해당 상업시설의 기능 및 특징을 유추할 수 있으며 오피스 간 업종 구성의 비교를 통해 오피스 내 상업시설의 역할 변화를 살펴 볼 수 있을 것으로 예상된다. 또한 업종을 바탕으로 상업시설의 유형을 분류함에 따라 오피스 내 상업시설의 특징을 반영하고자 한다.

2) 실증분석을 위한 변수 설정

(1) 종속변수

선행연구에서 나타난 우리나라 오피스 시장의 임대료 지불방식의 이원화는 임대료를 종속변수로 채택하는 과정에서 기본이 되는 임대료 수준을 파악하는데 많은 어려움을 발생시켰다. 이는 우리나라만의 독특한 임대제도인 전세보증금 형태의 임대료로 인한 것으로 임대방식이 서로 다른 오피스 간의 임대료를 비교하기 위해서는 통일된 임대료로 환산이

필요하다. 이때 환산과정에서 주요한 역할을 하는 전환율의 적용범위에 따라 임대료 산정에 오차가 발생 할 수 있다.

그러나 본 연구에서 사용되는 임대료는 2011년 3사분기 자료로 대상이 되는 오피스 건물들은 전세가 아닌 보증부 월세형태의 임대료를 내는 임대차 계약으로 전환되어 있었다. 따라서 (식2)에서와 같이 보증금을 포함한 월세를 반영하는 과정을 통해 월 임대료를 산정할 수 있다. 그러나 전통적으로 서울 오피스 시장에서 보증금은 평당 월 임대료의 10개월분을 적용하고 있는 것이 관행이나 원 자료의 오피스 임대료를 환산하는데 사용된 보증금은 오피스에 따라 차이를 보이고 있었다.

따라서 본 연구에서는 동일한 기준을 가진 오피스 월 임대료를 구하기 위해 전세환산률(CCR) 보증금, 월 지불 임대료를 적용하여 보정한 임대료를 산정하는 과정을 필요로 한다. 이에 시장에서 형성된 임대보증금 방식을 통일하기 위해 모든 오피스의 보증금을 월 임대료의 10배로 통일하는 보정과정을 통해 오피스 임대료를 계산하였다. 이때 사용된 전세환산률은 권역별로 차이를 보이고 있으나 일반적으로 12%를 취하였으며, 개별 빌딩의 확인된 전세환산률이 있을 경우 개별적인 전세환산률을 적용하였다. 이에 따른 환산임대료를 구하는 (식3)을 통해 확인할 수 있다.

$$CMR = (D*CCR/12) + R \text{ (식2)}$$

$$CMP = CMR / (10*CCR/12+1) \text{ (식3)}$$

R : 월 지불 임대료

D : 월 임대료의 10개월 분 (10 * R)

CMR(Converted Monthly Rent) : 환산 월 임대료

CPM(Converted Monthly Payment) : 환산 월 지불 임대료

(보정 보증금 적용)

(2) 독립변수

독립변수는 오피스 빌딩의 특성변수들로 종속변수에 영향을 미칠 수 있는 요인들로 기존 오피스의 특징을 나타내는 변수들을 통제변수로 하여 오피스와 상업시설간의 영향을 분석하는데 있어 잠재적인 설명력을 지니고 있다고 볼 수 있다. 따라서 본 연구의 분석에 활용된 독립변수는 기존의 연구들을 감안하여 구성하였으며, 상업시설의 특징 파악을 통해 도출한 유형들을 반영하였다.

① 물리적 속성 변수

오피스 빌딩의 물리적 특성들은 오피스 빌딩의 업무공간에 대한 양과 질을 대변하는 변수로, 빌딩의 양적 규모를 나타내는 변수로 ‘연면적’, ‘건축면적’, ‘대지면적’과 빌딩의 수직적 규모를 나타내는 변수로 ‘지상층’, ‘지하층’이 있다. 빌딩의 효율성을 나타내는 ‘전용율’은 임대차 여부 결정 시 중요한 영향을 미치게 되며, 건물의 노후도를 나타내는 변수로 준공 후 경과년수를 이용하였다.

② 임대조건변수

오피스 빌딩의 임대조건은 해당 건물의 서비스 수준을 대변하는 것으로 전문관리업체의 건물관리 여부와 주차여건을 반영한 주차대수를 변수로 선정하였다.

③ 입지특성변수

오피스의 임대료는 오피스가 입지한 지역의 지역특성에 의해 영향을 받으며 일반적으로 도심, 강남권역, 여의도 권역의 업무환경과 입점 기업들의 특징이 다르게 나타난다. 따라서 오피스 입지에 이에 따른 지역적

영향을 반영하기 위해 더미 변수를 이용한다. 또한 접근성을 나타내는 변수로서 인접한 지하철역의 출구에서 오피스까지의 거리를 반영하여 지하철역과의 거리를 변수로 하였다.

④ 상업시설 유형 변수

상업시설 유형 변수는 개별 빌딩의 서비스 수준을 결정짓는 변수이면서, 상업시설을 구성하는 업체들의 특징에 따라 유형이 다르게 나타날 것으로 예상된다.

실제 오피스 내 상업시설은 음식점 외 편의시설, 판매시설 등을 함께 갖추고 있으며 음식점 내에서도 일반과 고급이 나누어지는 등의 다양한 특징을 보이고 있어 기존의 연구의 기준이 된 단독 음식점의 개수, 고급음식점의 유무 등은 오피스와 상업시설간의 특징을 충분히 반영하는데 한계가 있다.

따라서 오피스 내 상업시설이 제공하는 서비스 환경과 질은 단순히 특정 업종 매장 개수의 유무에 따른 영향보다는 유형에 따라 분석하는 것이 오피스 내 상업시설의 영향을 뚜렷하게 반영할 수 있을 것으로 보인다. 이에 따라 오피스 내 상업시설을 특징에 따라 분류한 유형을 더미 변수로 이용하고자 한다.

[표 3-4] 독립 변수

대분류	중분류	단위	변수 설명	
물리적 특성	연면적	평	지상층, 지하층의 총 바닥면적 (주차장 포함)	
	층수	지상	층	지상층수
		지하	층	지하 층수
	용적율	%		
	건폐율	%	건물의 건폐율	
	경과 년수	년	준공후 건축 경과 년수	
	전용율	%	임대면적 중 실제 사용 가능한 면적비율	
임대조건	주차대수	대	외부 및 내부 주차대수	
	전문관리	더미	무(0), 유(1)	
입지특성	권역	더미	도심(00), 강남(10), 여의도(01)	
	지하철역과의 거리	m	인접한 지하철역에서 오피스까지의 거리	
상업시설	유형	더미	독립시설형(01) 혼합형(10) 업무지원형(00)	

IV. 분석결과

1. 복합의 특성

1) 기술통계

오피스 내 상업시설의 특징을 분석하기에 앞서 각 권역의 특성을 파악하기 위해 각 요소들을 대상으로 기초분석을 실시하였다. 표 [4-1]은 도심권역, 강남권역, 여의도권역에서 각 요소들의 평균과 표준편차를 정리한 것이다.

[표 4-1] 특징분석을 위한 기술통계

	전체		CBD		GBD		YBD	
	Mean	Stdv	Mean	Stdv	Mean	Stdv	Mean	Stdv
연면적(평)	18862	10833	19549	9648	19658	13905	15766	4640
준공연도	1996	8	1996	10	1998	6	1995	6
지상층	23	7	22	5	25	9	20	5
지하층	6	2	6	2	6	2	6	1
상업시설 비율(준공)	7.5%		7.5%		8.3%		6.2%	
상업시설 비율(현재)	9.7%		10.8%		8.9%		8.6%	
표본 수	72		33		25		14	

연면적은 도심권역과 강남권역이 비슷한 수준으로 나타났고, 여의도의 연면적이 가장 작은 것으로 나타났다. 오피스 시장은 도심권역, 여의도권역, 강남권역 순서대로 개발되었으나, 오피스의 평균 건물 준공 시기는 여의도가 1995년도로 가장 오래된 것으로 나타났다. 도심권에서 오피스 평균 준공연도가 높게 나타난 것은 준공시기가 다른 권역에 비해 비교적 넓게 분포하고 있기 때문인 것으로 추측된다.

세 지역의 평균 지상 층수는 23층으로 강남권이 평균 25층으로 가장

높게 나타났으며, 지하층은 전 지역의 평균이 6층으로 동일하게 나타났다.

상업시설의 면적 비율은 현재 평균 9.7%로 분포하는 것으로 나타났으며 도심권의 상업시설 면적 비율이 현재 10.8%로 가장 높게 나타났다. 준공연도 대비 현재의 면적비율을 살펴보면 강남권의 상업시설 면적비율은 큰 변화를 보이지 않는 것으로 확인된다.

2) 준공 연도별 특징 분석

건축연도에 상업시설의 공급 면적 비율의 변화를 살펴보기 위해 단순회귀분석을 이용한 결과 준공연도와 상업시설 공급 간의 관계는 유의확률 0.228($p>0.05$)로 준공연도에 따른 상업시설의 공급 변화는 유의하지 않은 것으로 나타났다.

[표 4-2] 준공연도에 따른 상업시설 공급면적 단순회귀분석

모형	비표준화계수		표준화계수	t	유의확률	VIF
	베타값	표준오차	베타			
상수	-1.597	1.372		-1.164	0.249	
연도	0.001	0.001	0.144	1.216	0.228	1.00

N=28, R=0.144, R²=0.021, 수정된 R²=0.007 p=0.228>0.05

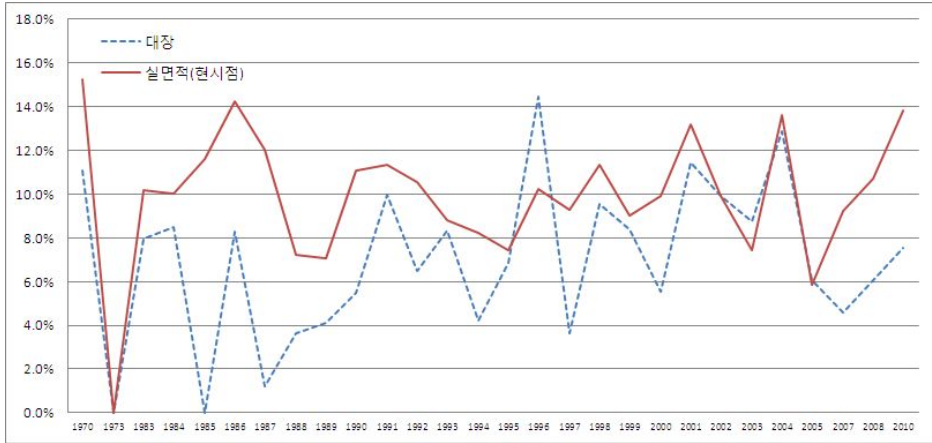
그러나 2011년 12월 현재 시점을 기준으로 하는 오피스 내 상업시설의 면적 비율과 준공연도 상업 시설의 면적 비율 간의 평균 차이가 유의수준 0.002로 신뢰수준 95% 내에서 유의한 것으로 나타났다.

[표 4-3] 공급면적 변화량 비교 (T-test)

	Lebene의 등분산 검정		평균의 동일성에 대한 t-검정		
	F	유의확률	t	평균차	유의확률(양쪽)
준공-현재	0.013	0.908	-3.204	-0.026	0.002**

** p < 0.05

이는 준공연도 시점과 현재 면적 간의 차이가 나타나고 있음을 나타내며 이는 [그림 4-1]를 통해서도 확인 할 수 있다.



[그림 4-1] 준공연도 면적 비율과 현재 면적 비율 비교

[표4-4]을 통해 현시점에서 오피스 내 상업시설의 비율이 전체 평균 9.9%로 준공 시점 대비 상업시설의 면적비율이 3% 증가했음을 확인 할 수 있으며, 최대값에 있어서도 현재 오피스 내 상업시설의 면적 비율은 15.3%로 준공연도 당시 공급 면적에 비해 0.9% 높게 나타난다.

[표 4-4] 준공연도 면적 비율과 현재 면적 비율

	평균	최대값	최소값	표준편차
현 상업시설 면적 비율	9.9%	15.3%	0.0%	0.03
준공연도 기준 비율	6.9%	14.4%	0.0%	0.04

3) 권역별 특징 분석

현재 시점의 권역별 상업시설의 면적 비율은 유의 확률이 0.238($p>0.05$)로 권역간의 상업시설 공급 차이가 유의하지 않음을 나타내고 있다.

[표 4-5] 권역별 면적 비율 분산분석 (ANOVA)

	분산	자유도	평균분산	F	유의확률
권역	0.016	2	0.008	1.465	0.238
잔차	0.368	69	0.005		
합계	0.383	71			

그러나 실제 면적과 건축물대장 상에 나타난 면적의 차는 유의수준 0.091로 90% 유의 수준에서 그 차이가 확인이 되어, CBD, GBD, YBD 권역 간 상업시설 면적의 변화량의 차이가 존재하는 것을 볼 수 있다.

[표 4-6] 권역별 변화량 분산분석 (ANOVA)

	분산	자유도	평균분산	F	유의확률
권역	0.011	2	0.005	2.486	0.091*
잔차	0.147	69	0.002		
합계	0.157	71			

* p<0.1

준공연도와 현재 면적 비율간의 평균을 살펴보면, 준공연도를 기준으로 공급된 상업시설의 면적 비율은 CBD에서 7.9%, GBD에서 7.3%, YBD에서 5.2%로 나타나고 있다. 현재 면적으로는 CBD는 11.0%, GBD는 8.3%, YBD는 9.2%로 나타나 과거와 현재의 상업시설의 면적비율은 CBD에서 3.1%, GBD에서 0.9%, YBD에서 4.9%로 증가했다.

[표 4-7] 권역별 준공연도면적과 현재면적의 평균 비율

	준공연도	현재 실면적	증가율
CBD	7.9%	11.0%	3.1%
GBD	7.3%	8.3%	0.9%
YBD	5.2%	9.2%	4.9%

4) 층별 특징 분석

오피스 내 상업시설의 층별 분포를 살펴보면, 전체적으로 지하에 65%, 지상층에 35%의 면적이 분포하고 있으며, 이를 권역으로 나누어 살펴보면, 지하층은 CBD가 67%, GBD가 66%, YBD가 61%인 것으로 나타났으며, 지상층은 CBD가 33%, GBD가 34%, YBD가 39%로 나타나 YBD에서 권역별 지상층의 면적 비중이 가장 큰 것으로 나타났으나 전체적으로 권역별로 지상층과 지하층의 상업시설 면적 비율은 유사하게 나타나고 있었다.

[표 4-8] 권역별 층 평균 면적 비율

	지하	지상
CBD	67%	33%
GBD	66%	34%
YBD	61%	39%
전체	65%	35%

지상층과 지하층의 상업시설 면적의 변화량을 살펴보면, 지상층과 지하층 모두 그 변화가 유의확률 0.000($p < 0.05$)으로 유의한 것으로 나타났다⁸⁾.

[표 4-9] 층별 공급면적 변화량 비교 (T-test)

	Lebene의 등분산 검정		평균의 동일성에 대한 t-검정		
	F	유의확률	t	평균차	유의확률(양쪽)
지하	41.944	0.000**	-7.063	-0.032	0.000**
지상	31.781	0.000**	-3.792	-0.013	0.000**

** $p < 0.05$

각 층의 권역별 현재 공급된 면적 비율은 지하층과 지상층의 유의확률이 0.290($p > 0.05$), 0.413($p > 0.05$)으로 나타나 권역별 지하층과 지상층의 현재 공급면적 간의 차이는 없는 것으로 나타났다.

8) 이때, 변화량은 등분산이 가정되지 않은 경우의 t-검정 값을 채택한 값이다.

[표 4-10] 권역별 층 분산분석 (ANOVA)

		분산	자유도	평균분산	F	유의확률
지하	권역	0.007	2	0.004	1.260	0.290
	잔차	0.200	69	0.003		
	합계	0.208	71			
지상	권역	0.002	2	0.001	0.896	0.413
	잔차	0.061	69	0.001		
	합계	0.063	71			

그러나 층의 권역별 변화량을 살펴보면, 지하층의 변화량은 유의 확률 0.334($p > 0.05$)로 나타나 권역간 변화량의 차이는 없는 것으로 나타났으나, 지상층의 경우 권역별 차이에 의한 유의확률이 0.019로 95%신뢰구간에서 권역별 차이가 유의한 것으로 나타났다.

[표 4-11] 권역별 층의 변화량 분산분석 (ANOVA)

		분산	자유도	평균분산	F	유의확률
지하	권역	0.006	2	0.002	1.115	0.334
	잔차	0.182	69	0.003		
	합계	0.188	71			
지상	권역	0.008	2	0.004	4.226	0.019**
	잔차	0.068	69	0.001		
	합계	0.076	71			

** $p < 0.05$

이를 통해 지하층에서의 변화량은 권역에서 일정하게 나타났으나 지상층의 변화량은 권역에 따라 다른 양상으로 변화했을 것으로 추측할 수 있다.

5) 업종별 특징 분석

(1) 대분류 기준

오피스 내 입지한 상업시설의 업종별 구성을 살펴보면 상업시설의 50%이상을 식음시설이 차지하고 있었으며, 일반 판매 시설이 27.6%, 은행을 포함한 금융 시설이 10.4%, 미용실, 당구장, 예식장등의 기타 시설이 9.4%를 차지하고 있음을 알 수 있다.

[표 4-12] 대분류 기준별 업종 비율

업종	식음시설	판매시설	은행	기타	총합
개수	363	191	72	54	680
비율	52.5%	27.6%	10.4%	9.4%	100%

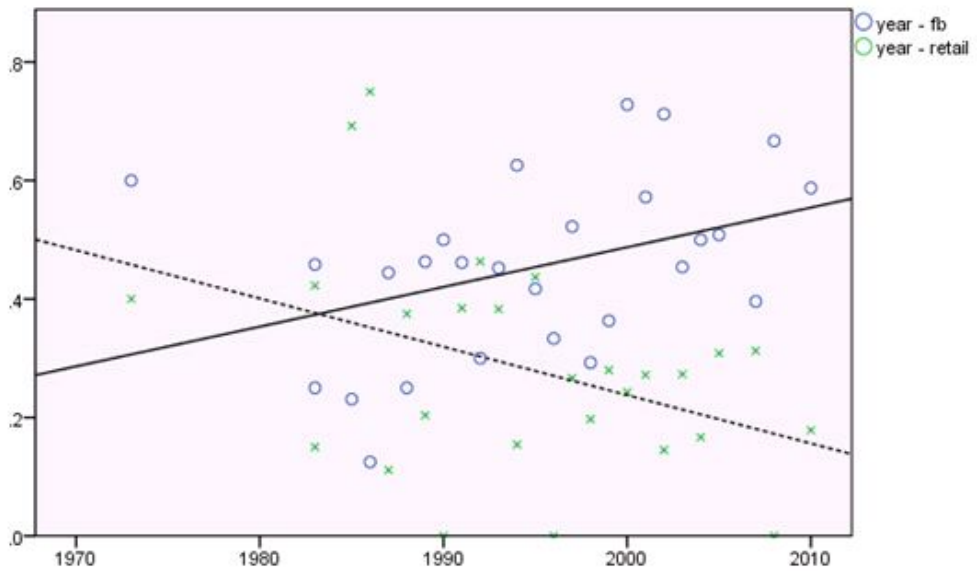
준공연도와 업종간의 회귀모형을 추정하기에 앞서 각 업종이 서로 어떠한 관계를 맺고 있는지 상관분석을 통해 살펴본 결과 식음시설은 준공연도와 95%수준에서 유의한 양의 상관관계를 가지고 있었으며, 판매시설은 음의 관계를 나타내고 있어 식음시설의 증가에 따라 판매시설이 감소하고 있는 것을 확인할 수 있었다. 또한 판매시설은 은행과도 음의 상관관계를 가지는 것으로 나타나 점차 오피스 내 상업시설의 업종이 판매시설에서 식음시설, 은행시설과 같은 서비스 시설이 증가하고 있음을 유추해 볼 수 있다.

[표 4-13] 업종 간 상관관계 분석

	연도	식음시설	판매시설	은행	기타
연도		.394**	-.399**	-.107	.194
식음시설			-.508*	-.302	-.102
판매시설				-.534*	-.101
은행					-.256
기타					

** p<0.05, *p<0.1

시간에 따른 업종 구성의 변화를 살펴보기 위해 준공연도를 독립변수로 하고 4개 업종을 각각의 종속변수로 한 단순회귀분석 결과, 식음시설과 판매시설이 준공연도에 따라 변화하는 것이 유의한 것으로 판별되었으며 식음시설은 12%, 판매시설은 7%의 설명력을 보이는 모형의 결과가 나타났다. 나머지 은행시설과 기타시설의 경우 준공연도에 따라 큰 변화를 보이지 않는 것으로 나타났다.



[그림 4 -2] 준공연도에 따른 업종 비율(식음시설-판매시설)

[표 4-14] 준공연도에 따른 업종비율 단순회귀분석

	모형	비표준화계수		표준화계수	t	유의확률	VIF
		베타값	표준오차	베타			
식음시설	상수	-12.047	5.622		-2.143	.042	
	연도	.006	.003	.400	2.227	.035	1.00
판매시설	상수	12.743	7.068		1.803	.083	
	연도	-0.006	0.004	-.327	-1.767	.089	1.00
은행시설	상수	5.749	7.344		.783	.441	
	연도	-.003	.004	-.147	-.759	.455	1.00
기타시설	상수	-2.459	3.427		-.718	.479	
	연도	.001	.002	.144	.742	.465	1.00
식음시설	N=28 R=0.400, R ² =0.160, 수정된 R ² =0.128 p=0.035<0.05						
판매시설	N=28 R=0.327, R ² =0.107, 수정된 R ² =0.073 p=0.0.089<0.1						
은행시설	N=28 R=0.147, R ² =0.022, 수정된 R ² =-0.174 p=0.0.455>0.1						
기타시설	N=28 R=0.144, R ² =0.021, 수정된 R ² =-0.017 p=0.0.550>0.1						

권역별로는 CBD는 식음시설의 비율이 55.6%로 GBD, YBD에 비해 높은 비중을 보였으며, GBD는 은행비율이 14%로 높게 나타났다. YBD는 일반판매시설의 비율이 30.8%로 타 권역보다 높게 나타났다.

[표 4-15] 권역별 업종 비율

	전체		CBD		GBD		YBD	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
F&B	363	53.4%	217	55.6%	93	50.0%	53	51.0%
Retail	191	28.1%	108	27.7%	51	27.4%	32	30.8%
Bank	72	10.6%	36	9.2%	26	14.0%	10	9.6%
Etc.	54	7.9%	29	7.4%	16	8.6%	9	8.7%
총합	690	100%	390	100%	186	100%	104	100%

그러나 업종별 권역 간 분포차이를 살펴본 결과 각각의 유의확률이 F&B가 0.968, Retail이 0.827, Bank가 0.111, 기타가 0.933으로 나타나 모든 업종 분포의 권역 간 차이는 존재하지 않는 것으로 나타났다. 이는 권역과 상관없이 오피스 내 입지한 상업시설의 업종의 분포가 고르게 나타남을 의미한다.

[표 4-16] 권역별 업종 분산 분석 (ANOVA)

	Lebene의 등분산 검정		권역간 분석		
	F	유의확률	분산	F	유의확률(양쪽)
F&B	0.090	0.914	0.004	0.033	0.968
Retail	0.254	0.777	0.2	0.191	0.827
Bank	0.884	0.418	0.15	2.269	0.111
Etc.	0.167	0.846	0.00	0.07	0.933

각 업종의 층간 비율을 살펴본 결과, 식음시설과 판매시설, 기타 시설은 주로 지하층에 위치하며, 금융업은 지상층에 93%가 분포하는 것으로 나타나나는 것을 [표 4-17]을 통해 확인할 수 있다.

[표 4-17] 층별 업종 구성비

	전체		CBD		GBD		YBD	
	지하	지상	지하	지상	지하	지상	지하	지상
F&B	81%	19%	83%	17%	79%	21%	75%	25%
Retail	87%	13%	87%	13%	83%	17%	94%	6%
Bank	7%	93%	6%	94%	4%	96%	20%	80%
Etc.	72%	28%	72%	28%	81%	19%	56%	44%

층별 업종의 분포 차이를 살펴보면, 판매시설과 은행은 유의수준 95%구간에서 층간의 차이가 존재하는 것으로 나타났으며, 식음시설은 유의 확률 0.069로 90%수준에서 층간의 차이가 나타났다.

[표 4-18] 층별 업종 분석 (T-test)

	Lebene의 등분산 검정		층별 분석		
	F	유의확률	t	자유도	유의확률(양쪽)
F&B	0.472	0.492	1.83	138	0.069*
Retail	7.542	0.007	5.17	138	0.000**
Bank	54.338	0.000	-7.84	95.23	0.000**
Etc.	1.694	0.195	1.315	138	0.191

* p<0.1, ** p<0.05

따라서, 식음시설, 판매시설, 기타 시설은 지하층에 주로 분포하고 있으며 은행은 지상층에 주로 분포하고 있다는 것이 통계적으로 유의하게 나타났다.

[표 4-19] 업종별 층간 구성비

	식음시설	판매시설	은행	기타
지하	82%	86%	7%	74%
지상	18%	15%	93%	26%

(2) 소분류 기준

업종별 분석 결과에 따라 준공연도별, 층별 특징이 유의하게 나타난 식음시설과 판매시설의 소분류를 통해 상업시설의 업종에 따른 특징을 더욱 세분하게 밝히고자 하였다. 식음시설은 일반 음식점이 167개로 전체 식음시설 비율의 47%를 차지하는 것으로 나타났으며 카페(24%), 레스토랑(18%), 고급 음식점(11%) 순으로 비율이 나타났다.

[표 4-20] 식음시설 업종별 개요

업종	고급음식점	레스토랑	일반음식점	카페	총합
개수	32	77	167	87	363
비율	11%	18%	47%	24%	100%

판매시설은 크게 편의품을 판매하는 시설과 선매품을 판매하는 시설로 나누었으며 일반적인 편의품을 파는 시설이 전체 판매시설의 73%로 오피스 내 판매시설은 대부분이 오피스의 일반적인 업무를 지원하는 편의시설이 차지하는 것을 확인 할 수 있다.

[표 4-21] 판매시설 업종별 개요

업종	편의시설	선매시설	총합
개수	140	51	191
비율	73%	27%	100%

식음시설의 세분류에 따른 준공연도별 특징을 살피기 위해 식음 시설 내 각 세분류의 비율 변화를 단순회귀분석을 통해 분석한 결과, 식음 시설 내 고급 음식점, 레스토랑, 카페는 준공연도에 따라 식음 시설 내 비율이 증가하는 것을 확인 할 수 있었으나, 레스토랑의 경우 설명력이 7.7%로 다소 낮게 나온 것을 확인할 수 있었고 카페는 설명력 22%로 식음시설 내 비율이 점차 증가함을 볼 수 있었다. 이에 비해 일반음식점은 준공연도에 따른 식음시설 내 면적 비율이 크게 변화하지 않는 것으로 확인되었다.

[표 4-22] 식음시설 세분류에 따른 단순회귀분석

	모형	비표준화계수		표준화계수	t	유의확률	VIF
		베타값	표준오차	베타			
고급 음식점	상수	-5.375	2.015		-2.668	.013	
	연도	.003	.001	.465	2.682	.013	1.00
레스토랑	상수	-9.092	5.114		-1.778	.087	
	연도	.005	.003	.333	1.800	.083	1.00
일반 음식점	상수	11.233	6.804		1.651	.111	
	연도	-.006	.003	.303	-1.619	.118	1.00
카페	상수	-8.813	2.989		-2.949	.007	
	연도	.004	.001	.505	2.987	.006	1.00
고급 음식점	N=28 R=0.465, R ² =0.217, 수정된 R ² =0.187 p=0.0.013<0.05						
레스토랑	N=28 R=0.333, R ² =0.111, 수정된 R ² =0.077 p=0.0.083<0.1						
일반 음식점	N=28 R=0.303, R ² =0.092, 수정된 R ² =0.057 p=0.0.118>0.05						
카페	N=28 R=0.505, R ² =0.255, 수정된 R ² =0.227 p=0.0.006<0.05						

대분류 분석을 통해 준공연도에 따라 감소하고 있음이 밝혀진 판매 시설의 경우 편의시설과 선매시설 모두 준공연도와 판매시설 내 각각의 비율 변화가 유의하지 않은 것으로 나타났다.

[표 4-23] 판매시설 세분류에 따른 단순회귀분석

	모형	비표준화계수		표준화계수	t	유의 확률	VIF
		베타값	표준오차	베타			
편의시설	상수	10.412	6.179		1.685	.104	
	연도	-.005	.003	-.308	-1.651	.111	1.00
선매시설	상수	2.331	2.911		.801	.431	
	연도	-.001	.001	-.152	-.786	.439	1.00
편의시설	N=28 R=0.308, R ² =0.095, 수정된 R ² =0.060 p=0.0.111>0.05						
선매시설	N=28 R=0.152, R ² =0.023, 수정된 R ² =-0.014 p=0.0.439>0.05						

세부 업종의 층간 분포를 살펴보면 식음시설의 경우 지하층에는 음식점의 분포가 87%로 매우 높게 나타났으나 지상층은 카페가 72%로 나타났다. 층간 업종의 분포를 T-검정을 통해 살펴본 결과 각 마찬가지로 카페를 제외한 식음시설은 지하층에 분포하는 것이 유의하게 나타났다.

[표 4-24] 식음시설 세부 업종 층간 분포

층	고급음식점	레스토랑	일반음식점	카페
지하	0.55	0.20	0.11	0.13
지상	0.14	0.06	0.08	0.72

이는 대분류를 통해 지상층에 은행 시설이 주로 분포하고 있다는 점과 함께 고려할 때, 식음 시설 내 카페 시설이 지상층에 주로 위치해 있다는 점은 지상층에서 일반업무를 지원하는 은행시설과 오피스 거주인의 휴식공간으로 사용될 뿐만 아니라 외부 보행자의 방문을 유도한다는 점에서 지상층이 점차 개방되어 가고 있음을 시사하고 있으며, 지상층과 지하층 상업시설의 기능이 뚜렷이 구분됨을 유추해 볼 수 있다.

[표 4-25] 식음시설 세부 업종 층간 분포 (T-test)

		Levene의 등분산 검정		평균의 동일성에 대한 t-검정				
		F	유의확률	T	자유도	유의확률 (양쪽)	차이의 90% 신뢰구간	
							하한	상한
고급 음식점	등분산이 가정됨	14.818	.000	1.880	142	.062	.0104	.1642
	등분산이 가정안됨			1.880	115.198	.063*	.0103	.1643
레스 토랑	등분산이 가정됨	59.418	.000	3.486	142	.001	.1183	.3324
	등분산이 가정안됨			3.486	115.936	.001**	.11815	.3325
일반 음식점	등분산이 가정됨	271.475	.000	7.642	142	.000	.38205	.5934
	등분산이 가정안됨			7.642	94.078	.000**	.38170	.5937
카페	등분산이 가정됨	27.871	.000	-4.269	142	.000	-.43203	-.1905
	등분산이 가정안됨			-4.269	132.639	.000**	-.43208	-.1905

* p < 0.1, ** p < 0.05

판매시설은 지상과 지하에서 모두 편의품 판매시설이 대부분을 차지하고 있었으며 선매품 판매시설은 오피스 지하층에 주로 분포하고 있는 것을 확인할 수 있었다.

[표 4-26] 판매시설 세부 업종 층간 분포

	편의품시설	선매품시설
지하	0.68	0.32
지상	0.88	0.13

또한 층간 분포를 T-검정을 통해 살펴 본 결과 편의품 판매시설과 선매품 판매시설 모두 지하층에 입지하고 있음이 유의한 것으로 나타났다. 이는 오피스 내 판매시설의 대부분이 편의점, 문구 등으로 구성되어

있어 외부에 노출되지 않으며 임대 불가능한 공간에도 입지 할 수 있는 특성에 따른 것으로 보이며, 이에 따라 식음 시설과 판매시설이 주를 이루는 지하층에서 상업시설의 특징과 유형이 나누어 질 수 있음을 예상해 볼 수 있다.

[표 4-27] 판매시설 세부 업종 층간 분포 (T-test)

		Levene의 등분산 검정		평균의 동일성에 대한 t-검정				
		F	유의확률	T	자유도	유의확률 (양쪽)	차이의 90% 신뢰구간	
							하한	상한
편의품 판매	등분산이 가정됨	58.024	.000	7.302	142	.000	.0104	.1642
	등분산이 가정되지 않음			7.302	117.668	.000**	.0103	.1643
선매품 판매	등분산이 가정됨	119.532	.000	4.985	142	.000	-.43203	-.1905
	등분산이 가정되지 않음			4.985	87.231	.000**	-.43208	-.1905

* p<0.1, ** p<0.05

6) 소결

오피스 내 상업시설의 변화와 특징을 준공연도별, 권역별, 층별, 업종별 평균의 비교와 분산비교를 통해 살펴보았다.

(1) 준공연도

준공연도를 기준으로 한 오피스 내 상업시설의 준공연도별 공급면적 비율의 증가가 유의하지 않은 것으로 나타났다. 그러나 현재 상업시설 면적과 준공당시 상업시설의 면적 간의 변화량은 유의한 것으로 나타나 준공연도에 비해 현재 공급된 상업시설의 면적이 증가했음을 확인 할 수 있었다.

또한 최근 연도에 지어진 신축 프라임 오피스의 경우 지하층의 면적이 깊어지는 것을 볼 때, 건축 연면적에 포함되지 않는 지하공간을 임대공간으로 적극적으로 활용함에 따른 증가로 예상된다.

이는 과거년도에 비해 최근의 프라임급 오피스에서 상업시설의 규모가 증가하게 되었음을 볼 수 있으며, 이는 전체 연면적에 대한 상업시설 면적의 비율에 따라 나타난 것이기 때문에 단순 오피스 공급량의 증가에 따른 상업시설 면적의 증가만이 아니라 상업시설의 기능이나 수요에 대한 증가에 의한 확장으로 볼 수 있다.

(2) 권역

선행연구에서 나타나는 오피스의 권역별 차이에 따른 특징은 현재 공급된 상업시설에서는 뚜렷하게 나타나지 않는 것을 확인 할 수 있었다. 그러나, 권역별 준공연도와 현재 시점의 공급 변화량에 의한 차이는 나타나고 있어, 준공연도 대비 현시점의 공급면적의 변화가 권역별로 차이를 나타내고 있음을 통해 준공연도가 오래된 도심, 여의도 권역을 중심으로 리모델링, 재건축으로 인해 상업시설의 면적변화가 나타난 것을

유추해 볼 수 있다.

한편, CBD의 경우 리모델링, 재건축 이후 프라임 오피스 빌딩 저층부를 대형 서점으로 이용 또는 면세점, 영화관과 같은 특수한 용도로 사용되고 있으며, YBD는 권역의 특징 상 주변부에 오피스 입주자들이 이용 가능한 상업시설의 부족으로 오피스 내 상업시설을 확대한 것으로 예상된다. 그러나 GBD의 경우, 강남이라는 대형 상업지역이 인근에 인접해 있어 대형 오피스 입주자들이 오피스 내 공간 이외에 상업시설의 이용이 가능한 점들로 인해 그 변화가 크게 나타나지 않는 것으로 보인다.

(3) 층

오피스 내 상업시설은 지하층에 평균 60%의 비율로 구성이 되며, 현재 권역별 지상층과 지하층의 상업시설 면적 비율은 크게 차이가 나타나지 않는 것으로 나타났다. 그러나 준공시점 대비 현재 상업시설은 지상층과 지하층에서 변화가 나타나고 있으며, 지상층의 경우 권역별로 변화가 차이를 나타내고 있다고 볼 수 있다.

지상층의 경우 보행레벨로 오피스 상주인 뿐만 아니라 보행자가 방문할 수 있다는 점을 고려할 때 층간 변화량의 차이는 폐쇄되었던 오피스 공간이 점차 개방되어 가고 있음을 보여주고 있다.

(4) 업종

오피스 내 상업시설을 구성하는 업종의 80%는 식음시설과 판매시설로 구성되어 있으며 권역별로 비교적 고르게 업종의 구성이 나타나고 있었다. 층간 업종의 구성을 살펴보면, 지상층과 지하층에 주로 분포하는 업종의 차이가 뚜렷하게 나타났으며 은행의 경우 전체 평균 93%가 지상층에 분포하는 것으로 나타났다. 이는 금융업의 특징상 접근성과 가시성을 확보할 수 있는 지상층에 주로 입점하기 때문으로 보인다. 또한 지상층의 상업시설 면적 비율의 변화는 식음시설인 카페시설의 증가와 관련

이 있는 것으로 나타났는데, 지상층의 카페 입점은 오피스 임대료 구조가 전세구조에서 임대구조로 바뀌면서 전세형태로 입점해 있는 은행 대신 빠른 현금수익을 거두어들일 수 있는 대기업 프랜차이즈 카페로 전환되기 시작하면서 임대형 오피스를 중심으로 확산되기 시작한 것으로 보인다. 또한 지상층 대부분이 카페시설이 분포하는 것을 통해 지상층의 업종 구성은 오피스 이용자뿐만 아니라 외부이용자의 접근이 용이한 업종 구성으로 이루어져 있음을 확인할 수 있다.

준공연도 대비 현재 시점의 상업시설 면적 비율이 증가한 가운데 식음시설과 판매시설 간 면적비율의 음의 상관관계는 증가한 상업시설의 면적이 식음시설의 증가와 밀접한 관련이 있음을 보여준다. 즉 준공연도에 따른 오피스 내 상업시설의 업종 구성 변화는 오피스 내 상업시설이 특정 고객층을 대상으로 판매활동이 주를 이루는 서비스 기능에서 다양한 계층을 대상을 수용할 수 있는 식음시설의 확장으로 기능이 확대되고 있다고 추측할 수 있다.

이외에 판매시설과 식음시설은 대부분 지하층에 분포하고 있었는데 은행시설과 카페로 단순 구분 지을 수 있는 지상층의 업종 구성과는 별도로 지하층의 업종구성은 편의품 판매시설, 선매품 판매시설, 고급음식점, 레스토랑, 일반 업종들이 동일 공간에 입점해 있는 지하층의 업종 구성의 변화가 오피스 내 상업시설의 유형을 결정지을 것으로 보인다.

2. 유형 분류

1) 유형 분류 기준

제 2절 특징 분석을 통해 대형 오피스 내 상업시설의 특징과 변화를 살펴 본 결과에 따라 준공연도, 층, 업종에서 유의한 변화들을 기준으로 유형을 분류하였다. 특징분석을 통해 오피스 내 준공연도 및 권역에 따른 차이는 크게 나타나지 않아 유형 분류 기준에 포함하지 않았으며, 층과 업종 구성에 따른 변화가 통계상 유의한 것으로 나타나 층의 구분, 업종의 구성에 따라 유형을 분류하였다.

그러나 지상층의 경우 대부분이 카페와 은행시설로 구성되어 있어 유형분류의 기준으로 부적합하다고 판단되어 지하층의 업종 구성에 따라 오피스 내 상업시설의 기능이 구분 될 것으로 예상된다. 따라서 준공연도에 따른 변화를 보여주는 식음시설과 판매시설을 중심으로 대부분의 식음시설과 판매시설이 분포한 지하층을 대상으로 유형을 분류한다.

[표 4-28] 기능별 업종 구성에 따른 유형 분류

기능	고급 음식점	레스 토랑	일반 음식점	판매 시설
오피스 상주인 외 방문객을 유발할 수 있어, 업무외 시간에도 이용이 가능	○	○	○	○
오피스 상주인의 편의 제공 및 일부 외부인의 활발한 접근이 가능	X	○	○	○
오피스 상주인의 편의를 주 목적	X	X	○	○

유형은 지하층 내에서 준공연도에 따른 증가가 유의하게 나타난 고급음식점, 레스토랑의 입점 유무를 큰 기준으로 나누었으며 판매시설의 경우 세부 업종의 특징이 뚜렷이 나타나지 않아 유형 분류 시에는 대부분류를 기준으로 하였다. 세분화된 식음시설의 경우 주요 방문객 층, 가격대, 운영시간의 차이를 보이고 있어 이에 따른 유형의 분류는 오피스 내

상업시설의 유형별 특징과 역할을 대표할 수 있을 것으로 보인다.

2) 유형 분류

기준에 따라 유형은 지하층의 업종구성을 반영하여 독립시설형, 혼합형, 업무지원형 3가지로 나눌 수 있다.

[표 4-29] 업종구성에 따른 유형분류

유형	독립시설형	혼합형	업무지원형
주요 업종구성	고급음식점, 레스토랑, 일반식당, 판매시설	레스토랑, 일반식당, 판매시설	일반식당, 판매시설

업무지원형은 지하층에 일반음식점과 판매시설이 주로 위치해 있으며 식음시설과 판매시설이 아닌 경우, 기타 약국, 병원 등의 업종으로 구성된 것으로 하였다. 혼합형은 일반음식점과 판매시설 뿐만 아니라 레스토랑이 함께 입점해 있는 형태로 일반음식점 보다는 고급화된 레스토랑으로 업종 구성이 되어 있는 형태이며, 독립시설형은 일반음식점, 판매시설, 레스토랑과 고급 음식점이 함께 입점해 있는 형태로 비즈니스 미팅이 가능한 음식점을 보유하고 있는 유형으로 나누어진다.

[표 4-30] 유형분포

유형	독립시설형	혼합형	업무지원형
준공연도(년)	2002	1998	1995
지상	27	23	22
지하	7	6	6
연면적(평)	94,676	53,123	55,960
상업시설비율	11.4%	8.9%	9.7%
지하층상업시설비율	9.4%	5.8%	7.0%
개수	10	16	46

위의 기준에 따라 72개의 오피스를 독립시설형 10개, 혼합형 16개, 업무지원형이 46개로 분류할 수 있었다. 업무지원형의 평균준공연도는 1995년도로 타 유형과 비교 시 가장 오래된 건물들로 나타나며 상업시설의 면적비율은 9.7%로 나타났다. 이 중 지하층의 면적 비율이 70%에 해당하였다.

혼합형의 평균준공연도는 1998년도로 나타났으며 업무지원형보다는 최근에 지어졌지만 독립시설형 대비 건축연한이 오래된 오피스 빌딩으로 나타난다. 오피스 내 상업시설의 면적 비율은 8.9%이며 전체 상업시설 면적의 60%가 지하층에 분포하는 것으로 나타났다.

독립시설형의 평균준공연도는 2002년도로 비교적 최근에 지어진 프라임급 오피스 일수록 독립시설형에 가깝다는 것을 볼 수 있으며, 이중 70%가 CBD에 위치하는 것으로 나타나 최근 신규 프라임급 오피스의 공급이 도심을 중심으로 이루어졌다는 점과 재개발, 재건축으로 인한 오피스 저층부의 개발로 인한 것으로 예상할 수 있다.

독립시설형 상업시설이 오피스 내 차지하는 면적 비율은 11.4%로 다른 유형에 비해 상업시설의 면적 비율이 높게 나타났으며, 전체 상업시설 면적의 80%가 지하층에 분포하는 것으로 나타나 오피스 내 상업시설이 독립시설형태에 가까울수록 지하에 상업시설이 집중하여 발달하는 것으로 볼 수 있다.

3) 유형에 따른 특징

독립시설형, 혼합형, 업무지원형에 따라 분류된 오피스의 특징을 살펴보고 지상층의 상업시설과의 결합 형태를 검토하였다.

(1) 업무지원형

지하층의 업종 구성은 판매시설과 일반식당이 78.5%를 차지하고 있

었으며 이중 판매시설인 편의시설이 44.2%, 일반식당이 34.3%로 나타나 입주사를 대상으로 영업하는 것으로 나타나고 있으며 주로 개인이 운영하는 소매업의 형태를 띠고 있었다.

[표 4-31] 업무지원형 업종구성

식음시설				판매시설	
고급음식점	레스토랑	일반음식점	카페	편의품판매	선매품판매
0.0%	0.0%	34.3%	6.3%	44.2%	12.0%

업무지원형 시설은 오피스 상주인을 주 타겟층으로 하며, 운영시간은 평균 오전 11:00 ~ 오후 7:00이며 영업일은 주 5일로 오피스 운영시간에 영향을 받는 경향을 보인다.

편의시설은 대게 마트, 슈퍼 상호의 판매시설이 주를 이루고 있으며, 복사, 인쇄와 같이 오피스 상주인구의 업무를 지원하기 위한 판매시설이 있으며, 식음시설인 일반 식당은 객단가 8,000원 이하의 백반, 탕, 찌개 등의 메뉴를 주로 다루고 있으며 회전율이 빠른 것이 특징이다.

(2) 혼합형

지하층은 업무지원형의 오피스에 레스토랑이 결합된 형태로 레스토랑의 평균 비율이 49.1%, 일반 식당의 비율이 29.6%로 나타나고, 편의시설이 18.9%로 업무지원형 대비 5.4%가 적게 나타난다.

[표 4-32] 혼합형 업종구성

식음시설				판매시설	
고급음식점	레스토랑	일반음식점	카페	편의품판매	선매품판매
0.0%	49.1%	29.6%	2.5%	14.8%	4.1%

업종구성에 있어 일반 식당과 편의시설의 비율이 줄어든 것은 지하층의 상업시설이 업무지원기능이 축소되고 위락, 외식의 기능이 강화된 것으로 보인다. 혼합형은 식음시설로만 구성된 경우와 판매시설과 함께 구성된 경우로 나뉘는데 판매시설을 제외한 식음시설로만 구성된 오피스 빌딩의 비율은 50%로 나타나고 있다.

지하층이 식음시설로만 구성된 경우 오피스 상주인 뿐만 아니라 외부인을 고객층에 포함하고 있어 운영시간에 있어서도 오피스 업무시간과 별도로 저녁시간 운영이 활발히 일어나며 주말에도 지하를 개방하여 운영하는 특징을 보인다.

(3) 독립 시설형

지하층의 식음시설은 고급음식점, 레스토랑, 일반음식점, 카페가 고르게 분포해 있었으며 일반음식점은 3.4%의 비율을 보이며 업무지원형, 혼합형에 비해 매우 낮은 비율로 분포해 있는 것을 확인할 수 있었다.

[표 4-33] 독립시설형 업종구성

식음시설				판매시설	
고급음식점	레스토랑	일반음식점	카페	편의품판매	선매품판매
36.6%	28.3%	3.4%	13.5%	13.5%	7.2%

이와 같이 일반음식점의 비율이 낮게 나타나는 현상은 일반적인 쇼핑몰과 마찬가지로 객단가가 높고 고급 인테리어를 사용하며 접대를 위한 공간으로 사용되는 고급 음식점들이 일반 음식점의 컨셉과 주요 방문 고객 층의 차이로 동일 층에 입점하지 않는 것과 같은 맥락에서 이해할 수 있다.

판매시설은 전체 20.7%의 비율로 드럭스토어로 불리는 잡화점, 편의점 위주로 구성되어 있었으며 독립시설형의 선매품판매는 약세서리 브랜드, 안경점 등 일반 쇼핑몰에 입점한 브랜드들이 주를 이루고 있다. 이는

업무지원형의 선매시설과 업종은 유사하지만 세부 브랜드에서는 가격과 컨셉에 큰 차이를 나타나내고 있어, 독립시설형에 가까울수록 일반 쇼핑 몰과 유사한 업종구성이 나타남을 의미한다.

독립시설형 상업시설은 운영은 평일 오전 10:00~ 오후 9:30이며, 주말의 경우 대개 오전 11:00 ~ 오후 9:00로 오피스 근무시간이 아닌 주말에도 독립적으로 몰을 운영하고 있다. 오피스 인구가 주를 이루는 오피스 상권에서 주말 영업을 가능하다는 점은 오피스 내 상업시설이 오피스 서비스 지원시설에서 본격적으로 일반 상업시설로 확장되고 있음을 보여주는 것으로 판단된다.

4) 유형별 오피스 임대료

상업시설의 유형에 따른 오피스의 평균임대료를 살펴본 결과, 독립시설형의 임대료는 평균 평당 100,674원, 혼합형은 87,256원, 업무지원형은 80,129원으로 독립시설형이 입지한 오피스의 평균 임대료가 세 유형 중 가장 높은 것으로 나타났다.

[표 4-34] 유형별 임대료 차이

	평균	표준편차	최소값	최대값
독립시설형	100,674.00	15,483.55	70,000.00	123,000.00
혼합형	87,256.69	22,937.99	63,500.00	137,837.00
업무지원형	80,129.67	18,432.31	55,000.00	120,000.00
합계	84,566.83	18,432.31	55,000.00	137,837.00

설명변수를 구축하는데 있어 기준이 되는 참조집단을 선정하기 위해 분산분석(ANOVA)을 시행한 결과 오피스 내 입지한 상업시설의 유형에 따라 평균 오피스 임대료간의 차이가 존재하는 것을 확인할 수 있었다. 또한 집단군 분석 결과를 통해 독립시설형과 업무지원형의 상업시설 유형에 따라 오피스 평균 임대료간의 차이가 있는 것을 확인할 수 있었다.

따라서 임대료의 차이가 상업시설의 유형에 따라 영향을 받아 차이를 나타내고 있는지 검증하기 위한 실증분석이 필요하다.

[표 4-35] 유형검증을 위한 ANOVA 분석결과

	Lebene의 등분산 검정		유형별간 분석		
	F	유의확률	분산	F	유의확률(양쪽)
유형별	1.145	0.324	3.616E9	6.083	0.004
상업시설 유형	집단군 ⁹⁾				
	1		2		3
독립시설형			13,417.31		20544.33*
혼합형	13417.31				7127.01
업무지원형	20544.33*		7127.01		

9) 여기서 집단군의 수치는 각 집단군의 평균임대료 차이를 사용하였다.

3. 특성가격 모형을 이용한 상업시설이 임대료에 미치는 영향 분석

1) 기술통계

표 [4-36]의 기술통계량에서 보듯이, 표본의 평당 평균 임대료는 84,566원이고 경과년수는 평균 14.18년이고, 지상층수는 평균 22.94층 지하층은 평균 5.9층을 보이고 있다. 연면적은 평균 18,363.80평, 대지면적은 평균 3,295.03평, 건축면적은 평균 689.14평을 보이고 있다. 전용율은 평균 54.82%, 용적율은 평균 779.25%이며 건폐율은 평균 44.89%로 나타났다. 엘리베이터 수는 평균 11.28대, 옥외와 옥내를 합산한 주차대수는 평균 409.19대이고, 지하철과 평균 296.20m 떨어져 있는 것으로 나타났다.

[표 4-36] 독립변수 기술통계

변수	N	최소값	최대값	평균	표준편차
임대료	72	55,000	137,837	84,566.84	18,432.30
경과년수	72	1	38	14.18	7.618
지상층	72	12	54	22.94	6.799
지하층	72	2	9	5.90	1.654
연면적	72	9,050	64,299	18,363.8	10,112.7
전용률	72	40	100	54.82	11.86
용적률	72	23.20	1279.03	779.25	252.19
건폐율	72	1.58	75.73	44.89	13.13
대지면적	72	537.66	45006.96	3295.03	8790.24
건축면적	72	300.51	2424.06	689.14	391.13
엘리베이터 수	72	6	31	11.28	5.68
주차대수(옥외+옥내)	72	35	4057	409.19	483.81
지하철역까지의 거리	72	16.00	1005.00	296.20	214.23

2) 최종변수 선정

회귀분석에 앞서 선정된 독립변수간의 1차 관계를 파악하기 위해 상관분석을 실시하였다. 분석결과 물리적 요소 중 건물의 규모를 나타내는 ‘연면적’, ‘대지면적’, ‘건축면적’, ‘건폐율’이 평당 임대료와 상관성이 높은 것으로 분석되었으며, 이외에 ‘연면적’, ‘대지면적’, ‘건폐율’ 상호간의 복합적으로 상관성이 존재하는 것으로 분석되었다. 그 외에 지상층, 전용율, 엘리베이터 수, 주차대수 변수가 임대료와 양의 상관관계를 가지는 것으로 나타났다.

선정된 독립변수 중 다중공선성이 있는 변수들을 제거하여 조사된 자료의 손실을 막고 독립변수들의 대표성을 부여하기 위해 상관분석을 실시한 결과 연면적, 대지면적, 건축면적 중 타 독립기능과 상관관계가 가장 크게 나타나는 건물의 규모를 나타내는 변수로 연면적을 최종독립변수로 설정하였다. 또한 용적율과 건폐율의 경우 변수 자체에 연면적과 층수가 포함된 조합변수로 제외하였다.

임대조건 독립변수 중 엘리베이터와 주차대수간의 상관계수는 0.5이상으로 다중공선성이 의심되어 평당 임대료와 상관성이 높은 엘리베이터 수를 독립변수로 선정하였다.

[표 4-37] 독립변수 간 상관분석

대상변수		상관성이 높은 변수(상관계수)
평당 임대료		지상층(.438)*, 연면적(.472)**, 대지면적(.499)**, 건축면적(.283)*, 건폐율(-.328)*, 전용율(.699)**, 엘리베이터 수(.455)**, 주차대수(.307)**
물리적 특성	연면적	대지면적(.308)*, 건축면적(.766)*
	대지면적	연면적(.308)*
	건축면적	연면적(.766)*
임대조건	엘리베이터수	주차대수(.562)**

* p<0.1, ** p<0.05

상관분석을 통해 선정된 변수는 ‘경과년수’, ‘연면적’, ‘지상층’, ‘지하층’, ‘엘리베이터수’, ‘지하철역에서의 거리’이며, 여기에 더미변수 ‘전문관리’, ‘권역’, ‘상업시설의 유형’을 포함하여 총 10개의 변수로 설명변수가 구축되었다.

3) 분석 결과

오피스 내 상업시설의 유형에 따른 임대료에 미치는 영향을 파악하기 위해, 환산 임대료를 종속변수로 하고 언급된 단위특성변수 10개를 설명변수로 하는 회귀 분석은 표 [4-38]과 같다. 분석 결과 오피스 임대료 결정모형의 추정 결과 모형력을 의미하는 수정결정계수 R^2 는 0.687으로 68.7%의 설명력을 가지며, 유의 확률 값은 0.000로 유의수준 5%이내에서 유의한 것으로 나타났다. 또한 결과 값 모두 분산팽창계수(VIF)값이 10이하로 나타나 다중공선성은 없는 것으로 검증되었고, 잔차는 정규성 조건을 충족시키는 것으로 나타났다.

10개의 독립변수 중 ‘엘리베이터의 수’ 변수는 다른 독립변수와의 다중공선성이 나타나 제거하였으며 표에서 나타나는바와 같이 ‘연면적’, ‘전용율’, ‘YBD’, ‘독립시설형’이 오피스 내 임대료에 영향을 미치는 주요 요인으로 분석되었다. 최종 모형은 아래와 같이 정의되었으며, 다중회귀 분석결과는 [표 4-38]를 통해 확인 할 수 있다.

$$\begin{aligned} \text{평당임대료} = & 0.358 * \text{연면적} + 101,609.288 * \text{전용율} - 9,152.018 * \text{YBD 여부} \\ & + 12,737.292 * \text{독립상업시설 여부} \end{aligned}$$

[표4-38] 오피스 임대료 다중회귀분석 결과

모형	비표준화계수		표준화 계수	t	유의 확률	공선성 통계량
	베타값	표준오차	베타			VIF
(상수)	17616.618	12772.409		1.379	.173	
연면적	.358	.166	.196	2.154	.035	1.881
건축년수	-15.728	198.045	-.007	-.079	.937	1.518
지상층	-60.108	254.839	-.022	-.236	.814	2.002
지하층	1273.223	1044.753	.114	1.219	.228	1.992
전용율	101609.288	15289.391	.653	6.646	.000	2.190
전문관리	3965.024	2698.088	.108	1.470	.147	1.227
지하철역거리	-10.965	6.738	-.127	-1.627	.109	1.389
GBD	-3425.147	3133.672	-.089	-1.093	.279	1.505
YBD	-9152.018	4126.295	-.198	-2.218	.030	1.803
독립시설형	12737.292	4325.282	.241	2.945	.005	1.513
혼합형	5056.059	3309.767	.115	1.528	.132	1.280

N=72 R=0.857, R²=0.735, 수정된 R²=0.687 F=15.140 P=0.000<0.05

오피스 빌딩 임대료 회귀모형을 검토하면, 통제변수인 ‘전용율’이 가장 높은 영향을 주는 것으로 분석되었다. 이는 일반적으로 개별 임차인이 계약하는 계약면적이 실제 사용하는 공간인 전용면적과 공용면적을 포함한 면적임을 감안할 때, 전용율이 높다는 것은 임차인 입장에서 독립적으로 사용하는 임대면적이 넓어진다는 것을 의미한다.

따라서 동일한 임대 계약면적이라도 실제 사용할 수 있는 업무공간이 넓어질 경우 높은 임대료를 받고 있는 임대 시장의 관행과도 부합하는 결과도 볼 수 있다. 또한 마찬가지로 건물의 규모를 나타내는 ‘연면적’이 클수록 임대료가 올라간다는 점을 고려할 때, 규모에 의한 집적이익이 오피스 임대료 결정에 중요한 작용을 하고 있음을 시사하며, 규모에 따른 임대료 프리미엄이 있다고 판단할 수 있다.

통상적으로 유의하게 나타나는 지하철에서의 거리가 유의하지 않는 이유는 표본에 포함된 72개의 오피스 대부분이 지하철역과 인접한 거리에 위치해 있어 지하철역과의 거리가 임대료에 차이를 줄만큼 큰 변별력을 행사하지 못하는 것으로 해석이 가능하다.

마지막으로 상업시설유형 변수가 임대료에 미친 영향을 살펴보면, 오피스 내 상업시설이 고급음식점과 레스토랑이 입점해 있는 독립시설형 일수록 임대료에 영향을 미치는 것으로 나타난다. 이는 상업시설의 고급화를 통해 임차인에게 제공하는 차별적인 서비스 전략이 오피스 임대료에 긍정적인 영향을 미친다는 것을 시사한다고 볼 수 있으며, 폐쇄적인 성격의 업무시설과 개방적인 성격의 상업시설의 복합이 상호 긍정적이라는 것을 보여준다.

그러나, 오피스 내 독립시설형의 상업시설을 보유한 오피스의 경우 대부분 지역의 랜드마크로 주변 오피스에 비해 상대적으로 높은 임대료를 책정하고 있어 회귀분석을 통해 나타난 독립시설형이 임대료 상승에 기여한다는 결과가 오피스 내 독립적인 상업시설의 구성에 따른 영향으로 인한 것인지, 고급 시설 내에 독립적인 상업시설이 구성되기 때문인지에 대한 인과관계를 파악하기에는 한계가 있다.

이를 보완하기 위해 추가적으로 독립시설형의 상업시설이 입지한 오피스 관리자와의 인터뷰를 통해 관계의 방향성을 살펴본 결과, 고급의 대형 오피스 일수록 고급 서비스를 기대하는 입주자의 요구¹⁰⁾를 충족시키고 오피스의 이미지 향상 측면에서 하층부의 상업시설을 구성하는 경향을 알 수 있었다. 또한 주변지역 오피스 이용자 수요가 높게 나타나 오피스 이용자를 흡수 할 수 있는 업종의 구성을 통해 오피스 빌딩의 랜드마크 이미지를 확보하고자 하는 경향 또한 확인할 수 있었다. 따라서 대형 오피스의 하층부에 구성된 독립적인 상업시설은 건물의 명성¹¹⁾을

10) “오피스 내 입지한 상업시설은 아무래도 상권에 큰 영향을 받는다고 볼 수 있어요. 배후 인구나, 이용자 특성이나, 문화적인 요소들도 그렇고요. 임차인을 유치하는 마케팅 활동을 할 때 영향이 어느 정도 있기는 하죠. 그런데 오피스는 리테일에 관련없이 입점하는데 리테일은 오피스의 인지도, 규모, 예상되는 수익에 따라 입점하죠. 고급 오피스니까 입주자들의 요구수준도 높아서 좋은 시설을 유치하려고 하는 편이에요.”

(서울파이낸스센터 PM팀 부장)

11) “전반적인 편의시설을 제공해 주는 역할을 담당하는데 강남지역은 비즈니스 미팅이 잦고, 또 외국인들의 니즈도 높아서 이들을 상대로 하는 고급 시설을 유치하려는 편이에요. 오피스에 이런 활성화된 상업시설이 있으면, 입주사 직원들의 만족도나 쾌적

높이고 선별된 서비스를 제공하고자 하는 전략에 따른 결과로 볼 수 있다. 또한 상업시설의 유형이 오피스 빌딩의 정성적인 가치 향상에 어느 정도 기여할 뿐만 아니라 독립시설형 상업시설이 임대료 상승에도 일정 부분 기인하는 것을 유추해 볼 수 있다. 또한 독립시설형 상업시설을 보유한 오피스들이 대부분 전문관리업체에 의한 임대관리를 통해 서비스의 질을 차별화시킨 점도 임대료 상승요인으로 작용한 것으로 판단된다.

한 환경을 제공해줘서 재계약의 이유가 되기도 하고요. 아무래도 고급화된 오피스의 임차인들이 대부분 외국계, 대기업 본사들이기 때문에 이미지에 신경을 많이 쓰거든요. 주변지역의 니즈도 있고 랜드마크 빌딩이니까 여기에 맞춰서 리테일도 따라가는 거죠”

(강남파이낸스센터 PM팀 과장)

V. 결론

1. 결론

본 연구는 오피스 내 상업시설의 특징과 유형을 밝히고 이질적인 두 공간의 복합이 오피스 가치에 미치는 영향 분석에 관한 연구로 서울시 대형 임대 오피스 시장에서 상업시설의 유형에 따른 임대료 차이를 설명하고자 하였다.

오피스 내 입지한 상업시설의 특징을 살피기 위해 서울의 도심권, 강남권, 여의도권에 위치한 대형 임대 오피스 72개를 대상으로 건축연도별, 권역별, 층별, 업종별 특징을 밝히고 특징에 따라 유형을 도출하였다. 또한, 복합에 따른 영향을 밝히기 위해 오피스의 가치를 임대료로 설정하여 서울시 임대료 결정요인과 오피스 내 상업시설의 유형을 고찰하였고, 헤도닉 가격모형으로 대형 임대 오피스의 임대료 결정요인을 분석하였다. 이상의 과정을 통해 도출된 본 연구의 결과를 종합하면 다음과 같다.

첫째, 대형 임대 오피스 내 상업시설의 특징을 살펴보면 준공연도에 따른 오피스 내 상업시설의 면적 비율은 유의하지 않은 것으로 나타났으나, 현재 상업시설의 면적 비율과 준공 당시 상업시설의 면적 비율 간의 차이는 유의한 것으로 나타났다. 이는 상업시설의 변화를 오피스 전체 연면적에 대한 상업시설의 면적 비율을 기준으로 하였기 때문에 상업시설의 증가가 대형 오피스 공급에 따른 절대적인 면적의 증가가 아니라 상업시설의 기능이나 수요 증가에 따라 오피스 내 상업시설이 확장된 것으로 유추할 수 있다.

또한, 이들 상업시설은 일반적으로 오피스가 갖는 지역적 특성에 따른 차이는 보이지 않았으나, 지역별로 준공연도에 따른 면적비율과 현재 면적비율간의 차이는 유의한 것으로 나타나 권역별 상업시설은 증가량

간의 차이가 있는 것을 확인할 수 있다. 특히 증가량의 차이는 도심과 여의도에서 유의한 것으로 나타나 비교적 준공연도가 오래된 도심과 여의도 지역에서 오피스 리모델링 시 상업시설이 확충되었음을 추측할 수 있다.

오피스 내 상업시설은 대부분은 지하층에 분포하고 있으며, 상업시설을 구성하는 업종의 80%는 식음시설과 판매시설로 구성되어 있다. 지하층에는 식음시설이 지상층에는 은행의 비율이 높게 나타나 층간 업종 구성의 차이를 나타내고 있다.

둘째, 오피스 내 상업시설의 유형은 크게 독립시설형, 혼합형, 업무지원형으로 나눌 수 있다. 모든 오피스에서 동일하게 적용되는 상업시설의 주요 목적은 안정적인 운영 수익을 창출하고 오피스 입주사의 편의를 제공하는 것이었으나 구성된 업종, 상업시설이 입지한 오피스의 규모와 입지 등에 따라 업종 구성이 차이를 나타내고 있으며, 유형에 따른 역할과 특징, 업종의 구성 비율간의 차이를 통해 확인할 수 있다.

업무지원형은 오피스 입주사가 주요 고객층으로 오피스의 업무를 지원하는 일반적인 식음시설과 편의품 판매시설이 주를 이루고 있으며, 혼합형은 업무지원형의 특성과 독립시설의 업종 행태가 혼합된 유형으로 주로 업무에 필요한 편의시설과 간단한 비즈니스 미팅이 가능한 레스토랑과 결합된 형태로 나타난다. 독립시설형은 오피스 근무자를 대상으로 할 뿐만 아니라 적극적으로 외부인의 유입이 가능한 요소를 가지고 있어, 오피스 사무 기능과 독립적으로 운영이 가능해 오피스와 상업시설의 본격적인 복합의 의미를 나타내고 있다.

셋째, 오피스 임대료 회귀 분석을 통해 연면적, 전용율, 여의도 더미, 독립시설형이 오피스 임대료에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 기존 선행연구를 통해 밝혀진 건물의 규모, 지역적 특성에 따른 임대료차이 이외에 독립시설형 상업시설의 입점이 오피스 임대료에 영향을 미친다는 것은 상업시설의 유형에 따라 복합에 따른 영향이 차등하게 나타나는 것

을 의미한다. 또한 고급의 대형 오피스일수록 독립시설형의 상업시설을 유치함으로써 랜드마크적 이미지를 구축하는 등의 오피스 가치 향상에 긍정적인 효과를 얻을 수 있음을 시사하고 있다.

2. 연구의 의의 및 한계

본 연구의 의의는 오피스 내 상업시설과 관련된 초기 연구 논문으로 오피스 내 입지한 상업시설의 객관적인 특징을 파악하고 오피스에 따른 상업시설의 유형을 분류했다는 점과 더 나아가 오피스와 타 기능간의 복합이 오피스 가치에 미치는 영향을 밝혔다는 점에 있다. 따라서 연구에서 도출된 상업시설의 특징과 유형은 향후 오피스 내 상업시설에 대해 진행될 연구의 기초자료로 활용될 가능성이 있으며, 나아가 향후 오피스 개발 및 리모델링 시 개발 가능한 상업시설의 구성 형태와 방향성을 제시하는 역할이 가능할 것으로 판단된다.

끝으로 본 연구는 설정된 연구 목적을 어느 정도 달성했다고 판단됨에도 불구하고 다음의 한계를 가지고 있다. 첫째, 연구를 진행함에 있어 연구의 대상을 대형 임대형 오피스 72개로 제한하여, 일반 오피스 내 상업시설의 특징과 유형에 따른 영향을 반영하지 못한 측면이 있다. 이것은 오피스 내 상업시설의 특징을 살피고 유형을 나누는 과정에서 중소형 오피스의 경우 건축대장을 통한 정보 취득의 어려움으로 인한 것이다. 따라서 오피스 내 상업시설의 보편적인 특징과 유형을 도출해 내기 위해서는 중소형 오피스를 포함하여 보다 신뢰성 있는 유형분석을 할 필요가 있으며, 나아가 체계적인 연구를 위해 오피스 관련 자료의 명확한 기준 정립과 통일된 기준에 의한 자료 구축이 요구된다.

둘째, 본 연구는 오피스의 직접적인 가치를 반영한 임대료와 상업시설간의 영향을 분석하였으나, 오피스의 정량적인 영향뿐만 아니라 정성적인 부분에서 상업시설의 영향을 파악하지 못했다는 문제를 가지고 있다. 오피스 내 상업시설이 오피스에 미치는 영향에 대한 보다 세밀한 분석을 위해서는 오피스 입주자의 만족도, 오피스의 정성적 가치 등에 미치는 영향파악이 필요할 것이다. 따라서 차후에는 상업시설을 이용하는 입주자의 만족도 조사를 통해 정성적인 측면의 오피스 가치에 미치는 영향에 대한 연구가 필요하다.

참 고 문 헌

- 곽윤희·이호병(2008), “서울시 오피스 시장의 임대료 결정 요인 분석”, 「한국부동산학회 논문집」, 33: 193-204.
- 김인철(1995), 오피스 빌딩 임대료 결정모형에 관한 실증적 연구, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문.
- 김진·서충원(2009), “오피스 임대료 추정에 있어서 공간자기상관에 관한 연구”, 「대한국토계획학회지」, 44(2): 95-110.
- 김충련(2010), 「PASW 데이터 분석」, 21세기사
- 박경미(2003), 오피스 빌딩의 서비스 시설 성능 평가에 관한 연구, 아주대학교 석사학위논문.
- 박경휘·이상엽·신종철(2011), “오피스 가치 결정에 영향을 미치는 건축물 디자인 요소의 중요도 분석에 관한 연구”, 「서울도시연구」, 12(1): 53-71
- 박상우·윤해철·권혁진(1996), 「대도시 업무공간 변화에 관한 연구」, 국토개발연구원
- 박종민(2004), 오피스 임대료 지수 모형 개발에 관한 연구, 단국대학교 부동산학 박사학위논문.
- 변기영·이창수(2004), “서울시 오피스 임대료 결정구조에 관한 연구”, 「국토계획」, 39(3): 205-219
- 삼성에버랜드·감정평가연구원(2000), 「부동산시장정보 분석모형 구축방안」, 삼성에버랜드
- 주종원(1992), 「서울시 미래형 비즈니스타운 개발 구상」, 서울대공학연구소·삼성종합건설
- 서울대학교 환경대학원 환경계획연구소(1982), 「과천신도시 중심상업지

구:계획, 설계, 개발」

손재영·김경환(2000), “서울시 오피스 임대료의 횡단면 분석”, 「대한국토계획학회지」, 110: 279-295

송호창·구자훈·김태호(2009), “수도권 주상복합아파트 지역유형별 가격결정요인 연구”, 「주택연구」, 17(1): 73-93.

양승철·최정엽(2001), “서울시 오피스 빌딩 임대료 결정요인에 관한 연구”, 「감정평가논집」, 11: 99-115.

_____·이성원(2005), 「비주거용 부동산의 가격형성요인에 관한 연구」, 한국부동산연구원.

_____ (2008), “서울시 오피스 빌딩의 임차인 점유가 임대료에 미치는 영향에 관한 연구”, 「감정평가연구」, 18(1): 49-69

이소영 (1997), 도심상업활동의 입지선택 특성에 관한 연구 - 서울시 강남·강북 중심상업지구 사례분석, 서울대 박사학위논문

이재우(2005), “빌딩규모 구분에 의한 서울 오피스시장 현황과 특성차이”, 「부동산연구」, 15(2): 51-65

_____·이창무(2005), “상가시장의 임대계약 전월세 전환율 특성 : 서울상가시장을 중심으로”, 「대한국토계획학회지」 40(1): 93-111.

이정훈(2000), “동경대도시권에서 업무기능의 입지변화와 오피스시장 변화 특성”, 「부동산 연구」 10: 85-108

이혜란(2002), 서울시 대형 오피스 임대시장의 임대료 결정요인 분석, 서울대학교 박사학위논문.

윤숙현(2003), 서울시 오피스 시장의 임대료와 공실률 간의 관계에 관한 연구, 한성대학교 석사학위 논문.

윤창준·유주연(2011), “중소형 오피스빌딩의 임대인과 임차인의 의식차이

- 에 관한 연구: 서울시 강남구를 중심으로”, 「주택연구」
19(2): 97-121.
- 임경호(2004), 서울 오피스 시장의 권역별·시기별 임대료 결정요인에 관
한 연구, 상지대학교 박사학위논문.
- 임미선(2009), 서울시 오피스 임대료 결정구조에 관한 연구, 건국대학교
석사학위논문.
- 장무창·이학동(2007), “수익극대화를 위한 오피스빌딩의 임차인 유지전략
에 관한 연구”, 「부동산학연구」, 13(1): 67-83
- _____. _____. (2008), “대형 오피스빌딩의 서비스품질이 임차인 만족도,
고객충성도 및 경제가치에 미치는 영향”, 「부동산학연
구」, 14(1): 35-64
- 정유신(2009), 서울시 오피스 빌딩의 임대료 결정요인에 대한 연구, 건국
대학교 석사학위 논문.
- 정창무·김시백(2008), “지역교통여건이 오피스 임대료에 미치는 영향”,
「대한교통학회지」, 26(6): 29-38
- 조경진(2002), 오피스 빌딩시장의 표집체계 구축과 실행방안에 관한 연
구, 동국대학교 석사논문.
- 주종원(1992), 「서울시 미래형 비즈니스타운 개발 구상」, 서울대공학연
구소.
- 최막중·이동규(2002), “서울시 오피스 임대료의 권역별 차이 연구“, 「대
한국토·도시계획학회 추계학술대회 논문집」 2002-10:
1107-1117
- 최상희(2001), 사례분석을 통한 서울시 중대형 오피스빌딩 재생경향연구
: 재생계획개념정립과 재생계획특성을 중심으로, 서울대학
교 석사논문.

- 허진호(1998), 서울시 오피스 임대시장 권역간 차이에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문.
- 홍선희(2000), 오피스 임대료 결정요인에 관한 실증분석 - 건축설비를 중심으로, 건국대학교 석사학위논문.
- BHP Korea·삼일회계법인·한국감정원·건설교통부(2003), 「오피스 빌딩 등급제도 신설을 위한 연구용역 보고서」, 국토해양부
- BHP Korea(2008), 「2008년 3분기 서울 오피스 시장동향」
- 사카기 요시오(1997), 「식당경영론」, 문지사
- Brennan, T. P., Cannaday R. E. and Colwell P. F.(1984), "Office Rents in the Chicago CBD". *AREUEA Joournal*, Vol.12(3)
- Clapp J. & Pollakowski H. O. & Lynford L.(1992) "Intermetropolitan Location and Office Market Dynamis". *Journal of The American Real Estate and Urban Economics Association*, Vol.20(1): 229-257
- Edward L, (1983), "Towards a Process Model of Office Location Decision Making". *Environment and Planning*, Vol.15 : 1327-1342
- Frew J. & Jud G. D.(1988), "The Vacancy Rate and Rent Levels in the Commercial Office Market", *The Journal of Real Estate Research*, Vol.3(1): 1-8
- Glascock J. L & Jahanian S. & Sirmans C. F.(1990), "An Analysis of Office Market Rents : Some Empirical Evidence". *AREUEA Journal*, Vol.18(1): 105-119
- Jones C. & Dunse N.(1996), "Rent trade-offs in the Glasgow Office Market", *The Cutting Edgw 1996, RICS Research*
- Mills E.S (1992), "Office Rent Determinatiion In the Chicago Area". *AREUEA Journal*, Vol.20(1)

Piet Eichholtz, Nils Kok and John M. quigley (2009), "Doing Well by Doing Good? Green office Buildings", Center for the Study of Energy Markets, University of California Energy Institute, UC Berkeley

Abstract

The influences and characteristics of combination of office and retail

Kang, Ahreum

Department of Environmental Planning
Graduate School of Environmental Studies
Seoul National University

At the end of 1997 and its IMF period, Korea's commercial real estate market has experienced an unprecedented rate of growth, owing to the openness of the market self, an increment of sales in restructured buildings, active domestic investments, and promotion of indirect investments, etc. Therefore, the demand in commercial real estate market has long been exceeded after 2000s and the effort to increase revenue through lease has yielded a various tactics to attract outstanding tenants.

Recently, both newly constructed and reconstructed old buildings require not only its expansion of size, but changes in exterior designs, facilities and quality of service to increase their value. And now, what had been the use of office being limited to "office function" now includes "commercial function" and this calls for attention.

As from above, purpose of this research is to analyze the influences of retail within the large scale office buildings, specifically focusing on analyzing retail's influence on office rent; whether the retails within office building will influence the value of the office building itself and using Hedonic Price Model for finding differences between the retail type.

By classifying retail into four features completed year, district, floor, and category of business. Total area rate has increased in comparison of its completed year, while there was no difference between districts. Most of the retail facilities located in the underground level are most likely comprised of food and beverage service and this sector has seemed to increase in conjunction with the recent construction of office building, while selling facilities in contrast have decreased.

The types of retail service can be divided into three categories such as business support, hybrid, and independent commercial types— independent commercial type for example, provides not only the convenience but also the construct to absorb demographics within vicinity. This indicates that retail within office building can now have separate function, transforming gradually into independent type.

As a result, the price of office was affected by the type of independent-commercial facility. It showed that the office with the independent-commercial facility had a higher price by 12,727won per pyeong than the ones with the type of business support facility. Also, the price of office showed to have influence on the gross floor area, ratio of area for exclusive use, and Yeouido district.

This paper is significant as it empirically analysed the influences of combination of office and retail by the type of commercial facility. However, the fact that only 72 office were used

brought some limitations to further study the effects

Keywords : Type of Retail Service within Office building,
Characteristics of Retail, Office Rent, Hedonic Price Model
Student Number : 2010-22303