

중소형 빌딩의 매매가격 형성요인에 관한 연구

An Analysis of Price Determinants of Small to Medium Sized Building

김 형 근 (Kim, Hyungkeun)*

신 종 칠 (Shin, Jongchil)**

< Abstract >

The small to medium sized buildings account for a substantial proportion of entire office buildings. The small to medium sized buildings have different characteristics from large office buildings in their location, tenant mix and so on. There is little research on small to medium sized building. This study tries to investigate the factors that affect the transaction price of small to medium sized buildings by using hedonic price model.

This study analyzes 333 transaction cases of small to medium sized buildings in Seoul office market from 2009 to 2013. The results of empirical analysis show the different location characteristics, building characteristic and tenant characteristics from large office building, have significant influences on the transaction price per square meter of small to medium sized buildings.

Specifically, this study finds out whether the building is located near major commercial area have significant effect on transaction price. Whether the building is located on corner site, the width of the road in front of the building, the distance from subway station also have impact on the transaction price. With regard to building characteristics, whether building has elevator and leasable area on the first floor have significant effect on the transaction price. The buildings developed above or below allowable FAR(Floor Area Ratio) was sold at significantly higher price. Finally, this study finds out the buildings used as residence were transacted at significantly lower price. This empirical analysis shows some different characteristics from large office buildings affect the transaction price of small to medium-sized buildings.

주 제 어 : 중소형빌딩, 매매가격, 특성가격모형

key word : Small to Medium Sized Building(SMB), Price, Hedonic Price Model

* 건국대학교 부동산학과 박사과정 keun925@naver.com (주저자)

** 건국대학교 부동산학과 교수 jcshin@konkuk.ac.kr (교신저자)

I. 서론

경제와 산업이 발전함에 따라 국내 부동산시장에서는 비주거용 부동산개발이 지속적으로 진행되어왔다. 그중에서도 비주거용 부동산시장과 관련해서는 오피스빌딩을 중심으로 한 업무용 부동산과 상가를 중심으로 한 소매용 부동산을 대상으로 하여 많은 연구들이 진행되어 왔다.

그런데 비주거용 부동산시장의 빌딩규모별 구성을 살펴보면 빌딩 동수에 있어서 중소형 빌딩들이 그 대부분을 차지하고 있다는 것을 발견하게 된다. 서울시정개발연구원(2005)이 서울시 업무용 부동산시장의 수요와 공급을 검토한 보고서에 의하면 서울시 업무용 빌딩의 층수 분포에서 5층 이하 빌딩들이 압도적인 비중을 차지하고 있다.

또한 <표 1>과 같이 부동산관리회사인 젠스타의 오피스빌딩정보에 제시된 빌딩의 규모별 분포를 살펴보면 전체 6,028동의 건물 중에서 5층 이하 빌딩의 비중이 22.5%를 차지하고, 6층에서 10층 이하 빌딩의 비중이 52.0%를 차지하고 있어 10층 이하 빌딩의 비중이 72.5%에 육박하고 있다는 것을 알 수 있다.

이런 현실에도 불구하고 중소형 빌딩에 대한 관심은 다른 소매용 부동산에 비해 상당히 소외되어 왔다. 업계와 학계에서 주로 대형 빌딩들에 초점을 두고 있기 때문이다. 비주거용 부동산시장과 관련하여 업계에서는 대형 오피스빌딩을 대상으로 하여 시장현황, 공실률, 임대료, 매매가격 등에 대한 다양한 정보를 생성하여 제공하고 있다. 학계에서도 대형 오피스빌딩을 대상으로 시장현황, 임대료에의 영향요인, 매매가격에의 영향요인들에 대해 많은 연구를 진행해 왔다. 이런

이유로 빌딩시장에서 대다수를 차지하고 있는 중소형 빌딩에 대한 자료를 찾기는 쉽지 않다.

많은 선행연구들이 업무용 부동산과 소매용 부동산이라는 용도적 성격에 입각하여 연구를 진행해 왔다. 중소형 빌딩은 업무용 부동산과 소매용 부동산의 성격이 복합되어 있다. 이런 중소형 빌딩의 용도적 성격으로 인해 상대적으로 어느 분야에서든 집중적으로 연구하기 어려웠을 것이라는 점도 충분히 이해가 되는 측면이 있다. 그러나 두 가지의 용도적 특성을 동시에 가진 중소형 빌딩의 특성을 고려해 볼 때 대형 오피스빌딩을 중심으로 한 업무용 부동산에 대한 이해와 상가를 중심으로 한 소매용 부동산에 대한 이해를 통해 중소형 빌딩의 특징을 충분히 설명할 수 있는가에 대해 의문을 가지게 된다.

이에 본 연구에서는 용도적 시장구분에서 탈피하여 빌딩의 규모를 중심으로 하여 상대적으로 관심이 소외된 중소형 빌딩시장에 대한 이해를 높이기 위해 연구를 진행하였다. 구체적으로 중소형 빌딩의 거래에 대한 자료를 수집하고 중소형 빌딩의 매매가격에 영향을 주는 요인이 무엇인가를 살펴보고자 하였다.

<표 1> 오피스 빌딩의 구성

(단위 : m²)

구분	동수	연면적	평균연면적
21층 이상	227	18,171,604	80,051
20층 이하	435	13,509,218	31,055
15층 이하	949	14,678,400	15,467
10층 이하	3,062	21,221,543	6,930
5층 이하	1,355	8,009,317	5,910
계	6,028	75,590,084	12,539

출처: 젠스타 홈페이지의 오피스빌딩 통계정보
(2014년 2월 기준)

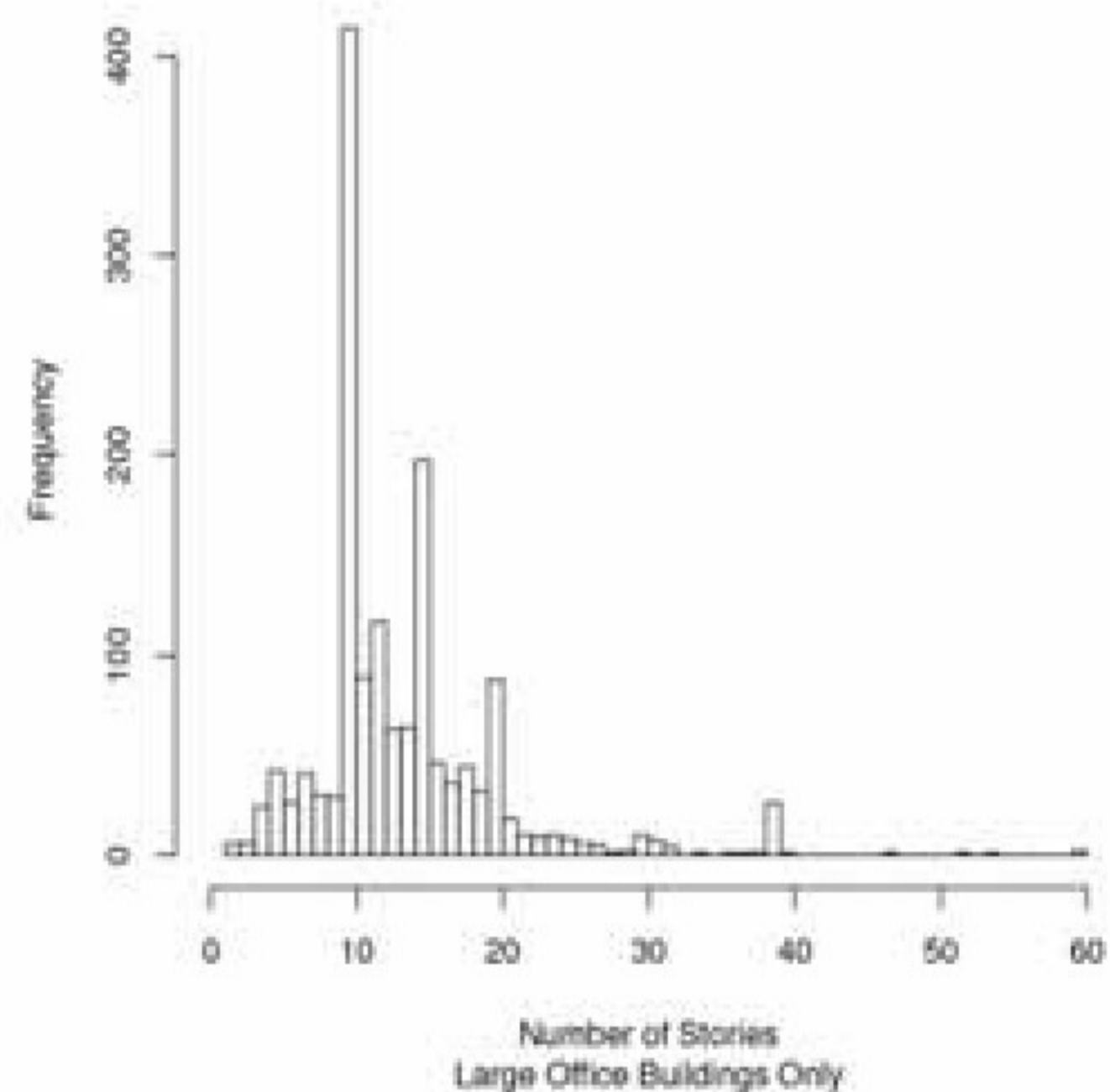
II. 중소형 빌딩의 특성

중소형 빌딩에 대한 선행연구가 부재한 탓에 중소형 빌딩을 명확히 정의하는 것은 쉽지 않다. 따라서 오피스빌딩에 대한 선행연구들과 업계의 관행을 반영하여 중소형 빌딩을 정의하고자 시도하였다.

오피스 빌딩과 관련된 선행연구에서는 대개 10층 이상의 빌딩을 대형 오피스빌딩으로 분류하고 있다. 구체적으로 최막중(1995), 이상영(1999)의 연구에서는 10층 이상 오피스 빌딩을 대형 오피스빌딩으로 구분하고 있다. 강원철·최정업(2002)의 연구에서도 6~9층 오피스빌딩을 중형 빌딩으로, 10층 이상 20층 이하를 오피스빌딩을 대형 빌딩으로, 20층 이상의 오피스빌딩을 초대형 오피스 빌딩으로 구분하고 있다. 부동산자산관리회사인 알투코리아의 경우에도 10층 이상의 업무용 빌딩을 대형 업무용 빌딩으로 분류하고 있다. 서울시정개발연구원(2005)의 연구에서는 10층 규모의 오피스빌딩의 비중이 높기 때문에 대형 빌딩을 정의할 때 10층 빌딩을 어디에 포함시키느냐가 중요하다고 언급하고 있다. 서울시 오피스 빌딩현황분석과 관련하여 서울시정연구원의 연구에서는 10층 이상의 빌딩을 대형 오피스 빌딩으로 분류하는 알투 코리아의 분류를 차용하여 빌딩의 규모를 정의하고 있다. 본 연구에서는 업계관행과 선행연구에 바탕을 두어 중소형 빌딩을 9층 이하의 빌딩으로 정의하였다.

중소형 빌딩을 9층 이하의 빌딩으로 정의하더라도 중소형 빌딩에 대한 연구가 타당성을 가지기 위해서는 중소형 빌딩만의 특징을 찾을 수 있어야 할 것이다. 그러나 중소형 빌딩에 대한 연구가 상대적으로 부족하기 때문에 중소형 빌딩의

〈그림 1〉 서울시 대형업무용 건물의 층수분포



출처: 서울시정개발연구원(2005), 서울시 업무공간 수요예측 및 공급가능성 진단 연구, p. 42.

특징을 명확히 도출하기는 어려운 것이 현실이다. 본 연구에서는 중소형 빌딩의 경우 다음과 같은 특징을 가진다고 추론하였다.

첫째, 빌딩의 소유자특성 측면에서 중소형 빌딩의 경우 개인이 소유하는 비중이 높을 것으로 생각된다. 중소형 오피스 빌딩의 경우 거래금액의 규모가 상대적으로 크지 않기 때문에 개인투자자가 충분히 참여할 수 있는 시장을 형성하지만 대형 빌딩의 경우 상대적으로 개인투자자들의 활동 기회가 제한적이기 때문이다. 이재우(2005)는 대형 오피스의 개인소유비율은 23.8%에 불과한 반면, 중소형 오피스의 개인소유비율은 58.7%로 중소형 빌딩의 경우 개인소유비율이 매우 높다는 결과를 제시하고 있다.

둘째, 중소형 빌딩의 경우 용도들의 혼재가 높을 가능성이 높다. 특히, 중소형 빌딩의 경우 상대적으로 소매용도의 비중이 높다는 특징을 가진다. 물론 대형 오피스 빌딩의 경우에도 저층부에 다양한 소매시설들을 배치하지만 오피스공간의

〈표 2〉 층수별 업무용 빌딩의 오피스비중

(단위:ha)

구분	오피스공간의 연면적	오피스공간의 비중
5층 이하	1,642	39.45%
10층 이하	2,717	65.28%
15층 이하	3,244	77.94%
20층 이하	3,742	89.92%
25층 이하	3,956	95.05%
30층 이하	4,047	97.26%

출처: 서울시정개발연구원(2005), 서울시 업무공간 수요예측 및 공급가능성 진단 연구, p. 44.

비중이 대부분을 차지한다는 점에서 이들 소매시설들의 경우 업무지원시설의 개념으로 인식되고 있다(양승철·이성원, 2006: pp. 9-10). 이러한 경향성은 서울시정연구원(2005)의 연구에서 확인할 수 있는데 25층 이상 빌딩의 오피스 용도비중은 95.0%이상, 15층 이상의 빌딩의 오피스 용도비중은 77.9%이상으로 오피스용도가 대부분을 차지하는 것으로 나타나 있다. 반면 5층 이하 빌딩의 경우 오피스용도는 39.5%, 6층에서 10층사이의 빌딩에서는 65.3%로 상업용도의 비중이 절반 정도를 차지하는 것으로 나타나고 있다. 이런 자료들에 근거해 볼 때 중소형 빌딩에 있어서 소매용도는 부수적 용도가 아니라 업무용도와 더불어 주 용도를 차지할 가능성이 높다.

중소형 빌딩의 경우 오피스용도와 소매용도이외에 주거용도 등이 결합되어 사용되는 경우도 상당수 나타나고 있다. 중소형 빌딩의 경우 소매용도나 오피스용도이외에 빌딩의 일부를 주거공간으로 임차하기도 하고, 빌딩소유자가 직접 거주하는 경우도 자주 발견된다는 점에서 용도들의 혼재 정도가 높다는 특징을 가진다.

셋째, 중소형 빌딩의 용도적 특성으로 인하여

중소형 빌딩들의 선호입지가 대형 오피스빌딩들과 상이할 수 있다. 대형 오피스 빌딩의 경우 오피스공간이 압도적인 비중을 차지하기 때문에 업무효율성이 무엇보다도 중요하므로 CBD(Central Business District), YBD(Yeido Business District), KBD(Kangnam Business District)등의 주요 오피스 권역이 선호입지일 가능성이 높다. 그러나 중소형 빌딩은 오피스용도 이외에 소매용도 또한 상당한 비중을 차지하기 때문에 오피스권역 이외에 소매용도들이 활성화될 수 있는 주요 거점이나 상권이 발달한 지역도 선호입지일 가능성이 있다. 경우에 따라서 주거지역으로 상권이 확장되는 지역에서는 주거지역에도 중소형 빌딩이 개발되는 경우도 있을 수 있다.

넷째, 중소형 빌딩의 경우 1층의 공간의 운영이 매매가격에 큰 영향을 미칠 가능성이 있다. 대형 빌딩의 경우 오피스용도의 비중이 높기 때문에 1층 공간의 상당한 부분이 오피스빌딩에 대한 첫인상을 결정하는 로비, 엘리베이터 등의 접객기능으로 활용되고 있다. 반면에 중소형 빌딩의 경우 소매매출 잠재력이 가장 높은 1층 공간은 오피스용도를 지원하기 위한 접객 기능보다는 직접적인 소매용도로 활용하는 경우가 많다. 중소형 빌딩에 있어서 소매용 부동산의 층별 임대료 격차를 고려해 볼 때 1층의 소매용도에서 얻을 수 있는 임대수입이 전체 빌딩의 임대수입의 상당부분을 차지할 가능성이 높다. 이런 점을 고려해 보면 중소형 빌딩의 경우 1층 공간의 규모나 1층 공간에 입점한 테넌트특성 등이 중소형 빌딩의 매매가격에 영향을 미칠 가능성이 높다.

다섯째, 중소형 빌딩의 경우에는 다소 비체계적으로 개발되고 관리되는 경우가 많다는 특징을 가진다. 엄청난 자금이 소요되는 대형 오피스 빌딩의

경우 개발과정이나 관리과정에 있어서 전문적인 업체들이 참여하여 체계적으로 개발하고 관리하는 경우가 많다. 반면에 중소형 빌딩의 경우 개인투자자의 비중이 높기 때문에 개발에 있어서도 체계적인 개발과정을 거치지 못하거나 전문가의 참여가 부족한 경우도 많다. 개발이후의 관리에 있어서도 부동산 전문 관리업체에 의해 관리되기 보다는 소유자에 의해서 관리되는 경우가 많다.

마지막으로 용적률 측면에서 볼 때도 중소형 빌딩의 경우 대형 오피스빌딩과는 달리 기준용적률과 실제 건물 용적률이 차이가 나는 사례들을 많이 찾아 볼 수 있다.

구체적으로 중소형 빌딩들 중에는 드물기는 하지만 현재의 기준용적률을 초과하여 개발된 사례들도 찾아 볼 수 있다. <표 3>에서 보는 바와 같이 시점에 따라 서울시의 건축물의 기준용적률이 변경되었기 때문이다. 과거에는 더 높은 기준용적률이 적용되었기 때문에 경과연수가 오래된 중소형 빌딩의 경우 현재의 기준용적률을 초과하여 개발된 상태로 존재하고 있는 것이다.

<표 3> 건축물 기준용적률 변화

구분	2000년 이후	1999년 이전
1종전용주거지역	100%	100%
2종전용주거지역	120%	100%
1종일반주거지역	150%	200%
2종일반주거지역	200%	300%
3종일반주거지역	250%	400%
준주거지역	400%	600%
중심상업지역	1000%	1200%
일반상업지역	800%	1000%
근린상업지역	600%	800%
유통상업지역	600%	1000%

출처 : 법제처

이와 달리 중소형 빌딩 중에는 기준용적률에 미치지 못하는 규모로 개발된 사례들도 많이 찾아 볼 수 있다. 중소형 빌딩의 경우 여러 전문가들이 참여하여 체계적으로 개발되지 못하는 경우도 많고, 해당 지역의 수요여건이나 환경여건들을 고려했을 때 기준용적률을 충족하도록 개발하는 것이 타당하지 않은 경우도 존재하기 때문이다.

Ⅲ. 중소형 빌딩의 매매가격 형성요인

중소형 빌딩들은 나름대로의 고유한 특성을 가지기 때문에 중소형 빌딩의 매매가격은 대형 오피스빌딩이나 소매용 부동산의 매매가격 영향요인과는 상이한 요인들에 의하여 영향을 받을 가능성이 있다. 본 연구에서는 대형 오피스빌딩과 소매용 부동산에 대한 선행 연구들을 검토하고 중소형 빌딩의 특성을 고려하여 중소형 빌딩의 매매가격에 영향을 미칠 수 있는 요인들을 도출하고자 시도하였다.

1. 오피스빌딩관련 선행연구

중소형 빌딩의 경우 오피스 용도가 주요 용도로 활용되고 있다는 특징을 고려해 볼 때 오피스 빌딩의 임대료나 매매가격에 영향을 미치는 요인들 역시 중소형 빌딩의 매매가격에 영향을 미칠 가능성이 높다. 이런 이유에서 오피스빌딩의 임대료와 매매가격에 대한 선행연구들을 검토하였다.

먼저 오피스빌딩의 매매가격과 관련하여 이상경(2005)은 헤도닉모형을 통해 오피스 매매가격

지수를 연구하고자 2000년부터 2004년까지의 서울시 오피스 빌딩매매사례를 활용하였다. 종속변수로는 로그 변환된 매매가격과 평당 매매가격, 평당 임대료 모형을 사용하여 분석하였으며, 설명변수는 입지특성변수, 구조특성변수, 시간변수로 구분하여 영향력을 살펴보았다. 매매가격은 건축면적에 비탄력적이며, 지하철과의 거리는 임대료가 낮아지는 것을 확인하였다.

박종기 외(2011)는 헤도닉모형과 공간계량경제모형을 이용하여 2000년에서 2009년까지 거래된 오피스 매매가격을 결정하는 요인들에 대해 권역, 대지면적, 부분거래여부 등을 설명변수로 하여 연구하였다. 거래특성요인에서는 거래이력이 있는 오피스의 가격이 높게 나타났으며 부분거래보다 전체거래가 가격이 높게 형성되었으며 입지특성에서는 도심권에 비해 여의도, 강남, 기타지역이 가격이 낮게 형성되었으며 전면대로, 교차로에 입지한 경우 가격에 양(+)의 영향을 나타내었다. 또한 건물경과연수, 지하철과의 거리는 음(-)의 영향을 보였다.

다음으로 오피스빌딩의 임대료와 관련하여 관련 선행연구들을 검토하였다. 손재영·김경환(2000)은 서울 오피스빌딩의 임대료를 분석함에 있어 권역별로 임대료 결정요인이 서로 다르며 지하철 접근성, 대형소매시설 접근성, 연면적, 용적률 등이 임대료에 영향을 미치는 요인이라 분석하였다.

김관영·김찬교(2006)는 권역별, 등급별 하위시장간의 임대료 차이를 비교분석하기 위해 도심, 강남, 여의도의 하위시장과 오피스등급별로 나누어 임대료를 분석한 결과 권역 및 등급별로 영향요인이 상이하게 나타나는 것을 확인하였다. 서울시 전체로는 관리비(+), 용도지역(+), 지하철

역수(+), 지하철역거리(-), 접도수(+), 빌딩연한(+), 층 수(+), 대지면적(-), 건축면적(+), 연면적(+), 전용율(+), 주차대수(-)가 유의하게 나타났으며 권역 및 등급별로 영향요인이 다르게 나타났다. C등급의 오피스의 경우 공실률(+), 관리비(+), 접도수(-), 빌딩연한(+), 대지면적(-), 전용율(+), 주차대수(+), 엘리베이터수(+)가 임대료에 유의하게 영향을 미치는 것으로 나타났다.

곽윤희·이호병(2008)은 서울 주요권역의 오피스 빌딩을 대상으로 임대료 결정요인을 분석한 결과, 공시지가, 연면적, 도심권역 더미, 투자상품 편입여부, 법인 소유여부변수가 유의하게 양(+)의 설명력을 가지고 있음을 보였다.

이현석·박성균(2010)은 공간자기상관모형을 이용하여 오피스 등급별 임대료결정요인의 차이가 나는 것을 확인하였다. 종속변수로는 평당 임대료를 활용하였으며 설명변수는 경과연수, 층수, 연면적 등의 빌딩의 구조특성, 지하철접근성의 빌딩 접근성특성, 투자주체에 따른 투자특성, 권역에 따른 입지특성이 사용되었다. 공간자기상관을 이용하여 임대료 결정요인을 분석한 결과 경과연수, 층수, 대지면적, 빌딩등급, 지하철 접근성, 전용율이 임대료 결정에 영향을 주는 것으로 나타났으며 중소형 오피스와 관련된 C등급 오피스의 주요한 영향요인을 살펴보면 접도수와 대지면적은 음(-)의 영향을 전용율과 엘리베이터의 수는 양(+)의 영향을 나타냈다.

문홍식 외(2011)는 오피스 점유비용의 결정요인으로 오피스빌딩의 입지특성, 규모특성 등과 함께 소유자의 특성변수를 추가하여 전문투자자, 공기업, 외국인 소유빌딩이 개인소유빌딩보다 안정된 공간서비스를 제공함으로써 높은 임대료수입을 얻고 있다는 것을 보여주고 있다. 대형 오

피스와 마찬가지로 중소형 건물에서도 소유주체에 따른 임대차서비스의 차별이 있다면 가격에 영향을 미칠 것이다.

2. 소매용 부동산 관련 선행연구

중소형 빌딩의 경우 소매용도 역시 주요 용도로 활용되고 있다는 특징을 고려해 볼 때 소매용 부동산의 임대료와 매매가격에 영향을 미치는 요인들이 중소형 빌딩의 매매가격에 영향을 미칠 가능성이 높다.

이재우·이창무(2006)는 상가의 임대료 결정요인을 분석하기 위해 구분 소유되지 않은 서울시 3층 이상의 일반상가건물을 대상으로 연구한 결과 개별 상권 및 상가의 물리적 특성 등 다양한 요인이 복합적으로 영향을 미치는 것을 밝혔다. 특히 임차인 업종에 따라 임대료수준이 다르게 형성될 수 있다는 점을 확인하였다.

박용수(2006)는 서울 13개 하위상권의 1층 임대료를 활용하여 수익환원법의 기초가 되는 수익성 부동산의 임대료와 토지가격간의 관계를 살펴 보았다. 강남역, 노원, 대학로, 명동 등 서울시 주요 하위상권 13개 지역의 매장용 부지의 가격을 대상으로 분석한 결과 각 하위상권별로 수익환원 방식의 설명력이 떨어져 임대료 이외의 주변 상권 등 다른 요인에 의한 영향을 크게 받음을 확인하였다.

양승철·이성원(2006)은 소매용 부동산의 공실률과 임대료와의 관계를 분석하기 위해서 서울시 소매용 부동산을 대상으로 임대료 결정요인에 대해 살펴본 결과, 소매용 부동산의 공실률이 임대료에 음(-)의 영향을 미치나 유의하게 나타나지는 않음을 확인하였다.

이종은·조주현(2008)은 소매용 부동산의 임료 결정요인을 분석하기 위해 1층의 전부 또는 일부를 소매용 부동산으로 사용하고 있는 빌딩을 대상으로 분석한 결과 용적률, 임대면적, 토지단가, 도로접면수, 지하철역과의 거리, 접면도로폭 등이 유의하게 영향을 주는 것을 확인하였다.

김서경·최종근(2012)은 서울시 강남 및 도심의 오피스빌딩과 매장용 빌딩의 임대료 및 토지 가격의 결정요인을 비교분석한 결과 건물용도와 권역에 따라 영향을 미치는 요인이 다름을 확인하였으며 토지가격과 임대료가 순환적 구조를 가진 동시적 결정요인임을 밝혔다. 오피스 용도의 빌딩보다 매장용 빌딩의 경우에 임대료 및 토지 가격이 높게 나타났으며, 권역별 매장용 빌딩의 임대료 및 토지가격 결정요인으로 전면도로의 폭, 각지여부, 전용율은 정(+)의 영향을, 지하철역과의 거리와 층수는 부(-)의 영향을 나타냄을 확인하였다.

3. 중소형 빌딩의 매매가격형성요인

대형 오피스빌딩과 소매용 부동산의 임대료와 매매가격에 대한 영향요인 관련 선행연구를 바탕으로 중소형 빌딩의 고유한 특성을 고려하여 중소형 빌딩의 매매가격의 영향요인을 검토하면 다음과 같다. 중소형 빌딩의 특성을 입지특성, 빌딩 특성, 테넌트특성, 거래특성 등으로 나누어 살펴 보았다.

먼저, 중소형 빌딩의 경우 지하철역과의 거리, 전면 도로의 폭, 코너 입지여부 등의 입지적 특성들이 단위면적당 매매가격에 영향을 미칠 것으로 예상된다. 지하철역과의 거리, 전면 도로의 폭, 코너 입지여부 등은 대형 오피스빌딩이나 소

매용 부동산의 매매가격이나 임대료와 관련된 여러 선행연구들에서 확인된 바와 같이 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격에도 유사한 영향을 미칠 것으로 예상된다. 중소형 빌딩의 경우 여러 가지 용도의 혼재가 존재하기는 하지만 오피스용도와 소매용도가 주를 이루기 때문에 접근성이나 가시성이 우수한 경우 상대적으로 우수한 빌딩으로 평가될 가능성이 높기 때문이다.

대형 오피스빌딩과 상이한 중소형 빌딩의 특징인 소매용도의 높은 비중을 고려할 때 해당 중소형 빌딩이 주요 상권지역에 입지해 있느냐 여부가 단위면적당 매매가격에 영향을 미칠 가능성이 높다. 오피스용도가 주요 용도를 구성하는 대형 오피스빌딩에 있어서는 주요 오피스권역에 위치했느냐가 중요한 입지요인이 되지만 소매용도가 중요한 중소형 빌딩의 경우에는 주요 상권지역에 위치했느냐가 중요한 입지요인이 된다. 이재우(2006)의 연구에서는 상권특성의 차이에 따라 상권별 임대수준의 차이가 크게 나타나는 것을 확인한 바 있다. 주요 상권지역에 입지한 중소형 빌딩의 경우 활성화된 상권지역으로 인해 높은 집객력과 유동인구를 가질 가능성이 높기 때문에 매출 잠재력도 우수하다. 이런 이유에서 주요 상권지역에 입지한 중소형 빌딩의 경우 임차수요를 확보하기 용이하고, 상대적으로 높은 임대료수입을 얻을 가능성도 높다. 또한 향후 해당 상권이 더욱 확장하거나 발전하는 경우 추가적인 임대료의 인상가능성이나 추가 개발가능성에 대한 기대감 등이 형성될 수 있다. 또한 오피스용도의 경우에도 상대적으로 우수한 어메니티 요소들을 갖추게 됨에 따라 오피스용도의 매력성도 증가할 가능성이 있다. 이러한 여러 가지 가능성들을 고려할 경우 주요 상권지역에 입지한

중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격이 상대적으로 높게 형성될 가능성이 있다.

빌딩특성과 관련하여 중소형 빌딩의 경우 빌딩의 연면적이 크거나 층수가 높은 빌딩일수록 단위면적당 매매가격이 상대적으로 높을 가능성이 있다. 대형 오피스빌딩에 대한 선행연구들에서도 오피스빌딩의 연면적이 증가함에 따라 임대료나 매매가격이 높다는 결과를 보고하고 있다(손재영·김경환, 2000; 손진수·김병욱, 2002; 변기영·이창수, 2004; 김관영·김찬교, 2006; 문홍식 외, 2011). 소매용 부동산에 대한 선행연구들에서도 소매용 부동산의 연면적이 클수록 임대료 수준이 더욱 높다는 것을 보고하고 있다(Sirmans and Guidry, 1993; Tay et al., 1999; Hardin III et al., 2002; 이상규, 2004; 정승영·김진우, 2006). 이러한 선행연구들의 결과에 비추어볼 때 중소형 빌딩의 경우에도 규모가 클수록 단위면적당 매매가격이 높을 것으로 예상된다.

중소형 빌딩의 경우 다수의 저층빌딩이 존재하기 때문에 모든 빌딩에 엘리베이터가 설치된 것은 아니라는 특징을 가진다. 엘리베이터는 주로 5층 이상의 빌딩에 설치되기 때문에 빌딩의 층수나 규모를 반영하는 지표임과 동시에 빌딩이 용자의 편의시설로서의 성격을 동시에 가진다. 중소형 빌딩에서 엘리베이터가 설치된 빌딩은 상대적으로 규모가 큰 빌딩일 가능성이 높다. 그런데 오피스빌딩이나 소매용부동산에 대한 기존연구들에서는 규모가 클수록 단위면적당 임대료나 매매가격이 높다는 기존 연구결과가 존재한다. 이러한 기존연구결과와 엘리베이터의 편의성 향상 혜택을 고려할 경우 엘리베이터 설치여부도 단위면적당 매매가격에 영향을 미칠 것으로 예상된다.

중소형 빌딩의 경우 대형 오피스빌딩이나 소매용 부동산과 같이 지하주차장을 개발하는 경우도 있지만 지하주차장을 개발하기보다는 1층의 일부에 주차시설을 설치하거나 빌딩 후면부에 위치한 주차장으로 진출입 할 수 있도록 일부 공간을 할애하는 경우도 많다. 물론 주차장과 주차시설을 설치하는 경우 테넌트와 방문객의 편의성이 증가하기 때문에 상대적으로 더욱 높은 임대료수입을 얻을 수 있다.

1층에 주차장이나 주차시설 등을 설치하는 경우 1층의 건축면적과 임대가능면적이 불일치하게 된다. 중소형 빌딩의 경우 주차장이나 주차시설의 설치 등의 이유로 인해 건축면적과 임대가능면적이 차이를 보이는 사례를 종종 찾아 볼 수 있다. 그런데 중소형 빌딩의 주요 용도가 1층에 입점하는 소매용도라는 점을 고려해 보면 1층의 임대가능면적의 감소는 임대수입의 감소로 연결되어 단위면적당 매매가격에 직접적으로 영향을 미칠 가능성이 있다. 구체적으로 중소형 빌딩에 입점하는 소매시설의 경우 대부분 1층이나 2층 등의 저층에 위치하고, 1층과 2층의 임대료가 가장 높으며, 층에 따른 효용격차가 상대적으로 크다. 이런 이유에서 가장 높은 임대수입을 얻을 수 있는 1층의 임대가능면적의 감소는 중소형 빌딩의 임대수입 창출능력을 감소시키기 때문에 단위면적당 매매가격이 낮아질 가능성도 존재한다.

중소형 빌딩의 경우 대형 오피스빌딩과 달리 제도변화, 사업성고려, 비체계적 개발과정 등으로 인해 기준용적률과 차이를 보이는 사례를 많이 찾아 볼 수 있다. 중소형 빌딩의 거래에서는 이런 용적률의 차이가 가격에 반영되어 거래가 되는 경우를 많이 보게 된다.

구체적으로 기준용적률을 초과하여 기존에 개

발된 중소형 빌딩의 경우 현재 시점의 기준 하에서 현재 수준의 용적률로 개발할 수 없기 때문에 초과로 개발된 면적에 대한 프리미엄을 고려하여 가격을 협상하는 경우도 많다. 이와는 달리 기준용적률보다 기존에 저밀도로 개발된 경우 현재 빌딩가치보다 높은 가격에 거래되기도 하는데 향후 부동산시장의 성장에 따른 추가개발에 대한 프리미엄이 가격에 반영되기 때문이다. 즉, 현재 임대수입은 낮지만 개발 가능한 최대 규모로 다시 개발할 경우 임대수입을 증가시킬 수 있는 옵션가치를 가격산정에 고려하는 것이다. 이런 시장행태를 고려할 때 중소형 빌딩의 경우 기준용적률과 현재의 실제 건물용적률의 차이가 단위면적당 매매가격에 영향을 미칠 것으로 예상된다.

테넌트특성과 관련하여 테넌트의 혼재의 정도, 빌딩 소유자의 사용여부 등이 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격에 영향을 미칠 수 있다. 중소형 빌딩의 경우 오피스용도와 소매용도가 주용도를 차지하지만 경우에 따라서는 주거용도로 사용되거나 빌딩 소유자가 직접 사용하는 경우도 많기 때문이다. 상대적으로 주요 상권지역에 입지하거나 업무지역에 입지하는 중소형 빌딩의 경우 주거용도로 사용되는 경우는 많지 않을 가능성이 높다. 어떤 중소형 빌딩의 일부가 주거용도로 사용된다는 것은 중소형 빌딩이 입지한 지역의 오피스용도수요와 소매용도수요가 약하다는 의미라는 점에서 주거용도가 혼재된 중소형 빌딩의 경우 상대적으로 단위면적당 매매가격이 낮을 수 있다. 이외에 소유주가 빌딩을 사용하는 경우 임차인들과의 개인적이고 인간적인 관계가 형성됨에 따라 임대료 인상, 임대료 연체문제의 해결, 임차인 명도문제 등에서 어려움을 경험할 수도 있다. 또한 해당 빌딩을 새로 구매한 소유자에게

는 이전 소유자가 사용한 공간의 공실문제를 해결해야 하는 어려움이 발생할 수 있다. 이런 몇 가지의 이유들 때문에 소유자의 사용여부가 단위면적당 매매가격에 영향을 미칠 가능성이 있다.

마지막으로 거래특성측면에서 소유주체의 유형이 단위면적당 매매가격에 미치는 영향을 생각해 볼 수 있다. 대형 오피스 빌딩의 임대료와 매매가격에 대한 선행연구들에서는 법인 소유 오피스빌딩의 경우 상대적으로 높은 임대료를 얻고 있다는 연구결과를 보고하고 있다(손진수·김병욱, 2002; 변기영·이창수, 2004; 곽윤희·이호병, 2008; 문홍식 외, 2011). 이들 선행연구의 연구결과를 고려할 때 중소형 빌딩에 있어서 소유자의 유형에 따라 단위면적당 매매가격에 차이가 있을 가능성이 존재한다.

이상에서 살펴본 바와 같이 중소형 빌딩은 대형 오피스빌딩이나 소매용 부동산과 상이한 나름대로의 입지특성, 빌딩특성, 테넌트특성, 거래특성을 가지고 있는데 이런 특성들이 단위면적당 매매가격에 영향을 미칠 가능성이 있다. 이하에서는 중소형 빌딩의 여러 특성들이 단위면적당 매매가격에 미치는 영향을 실증적으로 살펴보고자 한다.

IV. 실증연구

1. 분석자료

연구에 활용된 자료는 중소형 빌딩전문 중개회사로부터 제공받은 2009년부터 2013년 1분기까지 거래된 서울지역의 9층 이하의 중소형 빌딩 매매자료 332건이다. 개발예정부지로 현재 건물

이 없는 나대지이거나 분양상가와 같은 집합건물에 대한 자료는 건물의 특성을 제대로 반영하기 어렵기 때문에 대상에서 제외하였다.

매매가격, 건물 연면적과 같이 등기부등본, 건축물대장 등에서 확인 가능한 정보를 기본으로 매매시점, 빌딩 거래당시의 임대차 내역과 같은 정보는 중개회사의 정보를 활용하였으며 추가적으로 연구자가 필요한 변수에 대해서는 실측을 통해 자료를 구성하였다. 분석에 활용된 중소형 빌딩의 권역별 분포는 <표 4>와 같다.

<표 4> 권역별 분포

권역 구분	빈도	비율 (%)	비고
강남	170	51.2	강남, 서초
강북	19	5.7	도봉, 강북, 성북, 노원
남서울	15	4.5	동작, 관악, 금천
도심	22	6.6	종로, 중, 용산
동남	38	11.4	강동, 송파
동서울	23	6.9	동대문, 중랑, 성동, 광진
서남	25	7.5	강서, 양천, 영등포, 구로
서서울	20	6.0	은평, 마포, 서대문
합계	332	100.0	

2. 헤도닉 가격이론

부동산의 가치를 산정하는데 있어 헤도닉 가격모형을 사용하는 경우가 많다. 헤도닉 가격모형은 서로 다른 재화의 가치는 사용자에게 효용을 제공하는 특성들에 의해 결정된다는 가정을 전제하여 어떠한 재화의 가치를 가치에 영향을 미치는 특성들의 효용가치의 합으로 추정하는 기법이다. 이렇게 추정된 특성들의 가격을 헤도닉 가격이라 한다. 이 경우 이질적인 재화의 가격은

해당 재화에 내포되어 있는 특성들의 가격과 양에 의해 결정되며 이를 함수식으로 표현하면 다음과 같다.

$$Y_i = \alpha + \beta_1 X_{1i} + \dots + \beta_k X_{ki} + \epsilon_i \quad (\text{식1})$$

헤도닉 가격모형의 형태는 종속변수와 독립변수의 형태에 따라 크게 선형함수, 세미로그함수, 이중로그함수로 구분된다. 선형모형은 독립변수와 종속변수간의 관계가 선형이라고 가정한 것으로 추정결과에 대한 해석이 용이한 장점이 있으나 특성의 양이 증가할 때 부동산의 가격이 동일한 비율로 증가한다고 가정하기 때문에 현실적이지 않을 수 있다. 세미로그모형은 추정계수의 값이 설명변수의 해당 특성 변화에 따른 가격의 상대적 변화로 해석된다. 이중로그모형에서 추정계수는 해당 특성변수에 대한 가격의 탄력성을 나타낸다. 이중로그모형에서는 더미변수에 로그변환을 하지 못한다는 단점이 있다(이용만, 2008).

3. 변수의 정의

본 연구에서는 중소형 빌딩의 전체매매가격을 토지면적으로 나눈 토지 단위면적(m²)당 매매가격을 종속변수로 설정하였다. 중소형 빌딩시장에서는 일반적으로 토지 단위면적당 매매가격을 사용하여 가격수준을 비교하고, 이를 기준으로 하여 실제거래를 하는 경우가 많다. 본 연구에서는

이러한 업계관행을 고려하여 중소형 빌딩이 소재한 토지의 단위면적당 매매가격을 종속변수로 사용하였다.¹⁾

중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격에 영향을 미치는 변수는 크게 입지특성, 빌딩특성, 임대차특성, 거래특성으로 분류할 수 있다.

먼저, 입지특성요인과 관련해서는 지하철역과의 거리, 전면 도로의 폭, 코너입지여부, 주요상권입지여부 등을 변수로 설정하였다.

중소형 빌딩이 지하철역과 가깝고, 빌딩 전면의 도로 폭이 넓고, 코너부지에 입지하는 경우 접근성과 가시성이 우수할 가능성이 높기 때문에 단위면적당 매매가격에 긍정적인 영향을 미칠 가능성이 있다. 구체적으로 지하철역과의 거리는 각 중소형 빌딩에서의 가장 가까운 지하철역까지의 직선최단거리로 측정하였다. 전면도로의 폭은 빌딩 전면부와 접하고 있는 도로의 폭으로 측정하였다. 코너입지여부는 빌딩이 코너에 위치했는지 여부를 더미변수형태로 측정하였다.

주요상권입지여부는 각 지역의 중심상권을 중심으로 분포하는 중소형 빌딩의 분포특성을 반영하기 위한 변수이다. 서울시 소상공인경영지원센터에서 제공하는 서울상권지도²⁾를 기준으로 하여 해당 중소형 빌딩이 서울시의 주요 상권에 해당하는지 여부를 확인하여 더미변수형태로 측정하였다.

다음으로 빌딩특성으로는 빌딩의 연면적, 엘리베이터 설치여부, 용적률 차이, 1층 임대가능면적

1) 본 연구의 종속변수 설정과 관련하여 익명의 심사자는 토지면적이 크고 경과년수가 오래된 경우 토지의 단위면적당 매매가격으로 거래될 가능성이 높지만 규모가 크고 경과년수가 오래되지 않은 중소형 빌딩의 경우 빌딩 연면적을 기준으로 하여 거래될 가능성도 높다는 점에서 단위 연면적당 매매가격도 종속변수로 활용할 수 있다는 의견을 제시하였다.

2) 중소기업청과 서울특별시 소상공인경영지원센터에서 제시하는 서울의 128개의 상권을 기반으로 주요상권입지여부를 확인.(www.seoulsbdc.or.kr 참조)

차이를 변수로 설정하였다.

엘리베이터 설치여부는 중소형 빌딩의 경우 저층인 경우 엘리베이터를 설치하지 않은 경우도 많기 때문에 엘리베이터 설치여부가 단위면적당 매매가격에 미치는 영향을 파악하기 위하여 설정한 더미변수이다.

초과 용적률여부와 미활용 용적률여부는 중소형 빌딩의 현재 용적률이 기준용적률보다 초과 개발되거나 저밀도로 개발되는 경우에 이러한 용적률과의 차이가 단위면적당 매매가격에 미치는 영향을 파악하기 위한 변수이다. 그러나 현재 활용된 용적률과 기준용적률이 차이가 있다고 해도 그 차이의 정도가 크지 않을 경우 해당 중소형 빌딩의 미래 개발프리미엄이나 기존 개발프리미엄이 존재하기 때문에 자산적 가치에 영향을 미쳤다고 보기는 어렵다. 이런 이유에서 본 연구에서는 중소형 빌딩의 건폐율이 일반적으로 50%라는 점을 고려해서 중소형 빌딩의 층수의 변화가 나타날 정도의 큰 차이인 100%를 기준으로 하여

초과 또는 미활용 용적률을 측정하였다. 구체적으로 본 연구에서는 100%를 기준으로 하여 기준활용용적률이 기준용적률을 초과했는지 미달했는지 여부를 더미변수화하여 단위면적당 매매가격에 미치는 영향을 파악하고자 하였다.

1층 임대가능면적 차이변수는 해당 중소형 빌딩의 1층 건축면적에서 주차장, 주차장출입구를 제외한 실제 임대로 사용할 수 있는 면적을 제외한 면적이다. 1층 임대가능면적의 차이가 크다는 것은 1층 건축면적에서 주차장, 주차장출입구, 복도, 계단 등으로 많은 면적이 사용되었기 때문에 임대 가능한 면적이 줄어들었다는 것을 의미한다. 특히 1층의 소매용도를 통한 임대료수입이 중요한데 중소형 빌딩의 경우 1층 임대가능면적의 차이가 크다는 것은 상대적으로 임대료수입의 손실이 크다는 것을 의미하게 된다. 1층 임대면적의 차이변수의 경우 절대적인 면적이 임대료 수입에 직접적인 영향을 미칠 가능성이 있기 때문에 비율이 아닌 절대값으로 측정하였다.

〈표 5〉 기초통계표

구분	단위	최소값	최대값	평균	표준편차
매매가격	백만원	830.00	40,000.00	6,036.65	5,249.37
m ² 당 매매가격	백만원/m ²	4.05	86.00	14.70	9.12
ln(m ² 당 매매가격)	백만원/m ²	1.40	4.45	2.55	.49
대지면적	m ²	102.81	1,498.12	422.96	256.96
연면적	m ²	80.12	5,074.78	1,194.05	863.61
건축면적	m ²	34.20	693.16	213.16	118.54
1층 임대가능면적차이	m ²	.02	459.85	46.10	63.39
지상 층수	층	1.00	9.00	4.62	1.54
경과년수	년	2.00	57.00	23.32	9.46
소매용도임대면적비율	%	.27	100.00	74.54	34.09
전면 접도폭	m	4.00	55.00	17.32	12.46
지하철 최단거리	m	7.00	1,430.00	386.07	267.77

〈표 6〉 주요 특성별 분포

구분		빈도	비율(%)
입지 특성	주요상권 입지여부	59	17.8
	코너 입지여부	198	59.6
빌딩 특성	엘리베이터설치여부	113	34.0
	초과 용적률여부	4	1.2
	미활용 용적률여부	108	32.4
테넌트 특성	주거용도사용여부	74	22.3
	소유주사용여부	100	30.1
거래 특성	매도자법인여부	54	16.3
	2009년 거래	68	20.5
	2010년 거래	69	20.8
	2011년 거래	98	29.5
	2012년 거래	73	22.0
	2013년 거래	24	7.2

테넌트특성과 관련해서는 소매용도 임대면적 비율, 주거용도사용여부, 소유주의 빌딩사용여부 등을 변수로 설정하였다. 중소형 빌딩의 경우 소매용도가 차지하는 비중이 상대적으로 크고, 다양한 용도의 혼재가 존재하고 소유주가 직접 사용하는 사례도 존재하기 때문에 이런 특성들이 단위면적당 매매가격에 미치는 영향을 측정하기 위해 이들 변수들을 분석변수로 설정하였다.

소매용도 임대면적비율은 중소형 빌딩의 전체임대면적에서 오피스용도를 제외한 소매용도나 상업시설로 활용된 임대면적의 비중으로 측정하였다.

주거용도 사용여부는 대상 중소형 빌딩의 일부가 주거용도로 사용되고 있는지 여부를 더미변수형태로 측정하였다.

소유주의 빌딩사용여부는 빌딩 소유주가 빌딩의 일부를 사용하고 있는지 여부를 더미변수형태

로 측정하였다.

거래특성요인으로 법인소유여부와 거래시점더미변수를 분석변수로 설정하였다.

중소형 빌딩의 경우 대형 오피스빌딩과는 달리 개인소유 비율이 상대적으로 높다는 특징을 가지고 있다. 그러나 법인이 소유하는 경우도 나타나고 있어서 소유자 유형이 단위면적당 매매가격에 미치는 영향을 파악하기 위해 법인소유여부를 더미변수형태로 변수화하였다.

거래시점에 따른 단위면적당 매매가격의 차이를 반영하기 위해 해당 중소형 빌딩의 매매거래가 발생한 시점을 더미변수형태로 변수화하였다.

4. 실증분석결과

본 연구는 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격이 어떠한 요인들에 영향을 받는지를 살펴보기 위해 입지특성, 중소형 빌딩특성, 테넌트특성, 거래특성을 독립변수로 하여 다중회귀모형을 통하여 분석하였다. 종속변수는 토지 단위면적(m²)당 매매가격을 로그변환하여 분석하였다.³⁾

분석결과는 <표 7>에 제시되어 있는데 모형의 적합도 검증결과 F값은 8.278로 유의한 것으로 나타났다. 모형의 설명력을 나타내는 R²값은 0.507, 수정된 R²값은 0.446로 44.6%의 설명력을 가지는 것으로 나타났다. 모든 변수들의 VIF(분산팽창계수)가 2이하로 나타나 다중공선성 문제는 발생하지 않은 것으로 보인다. Durbin-Watson 값은 1.774로 나타나 오차의 자기상관은 없는 것으로 판단된다.

분석모형의 적합도에 별다른 문제가 없다고

3) 중소형 빌딩 매매가격에 대해 m²당 매매가격을 종속변수로 분석한 모형의 분석결과 잔차와 예측치 산점도에서 이분산의 문제가 발생하여 종속변수를 로그변환한 모형을 사용함(권세혁, 2008).

판단되어 각 독립변수들의 분석결과를 살펴보았다.

먼저, 입지특성을 살펴보면 서울지역의 주요상권에 입지하는 중소형 빌딩의 경우 단위면적당 매매가격이 유의적으로 높게 나타났다. 이러한 결과는 중소형 빌딩이 입지한 지역의 상권의 발전 정도가 단위면적당 매매가격에 유의한 영향을 미친다는 것을 보여주고 있다. 중소형 빌딩의 경우 오피스용도 이외에 소매용도가 주요 용도를 차지하는 경우가 많기 때문에 상권이 발달한 지

역에 입지하는 중소형 빌딩의 경우 매출잠재력도 높고, 테넌트도 손쉽게 발굴할 수 있고, 높은 임대료도 부과할 수 있기 때문에 이러한 결과가 나타난 것으로 추론된다.

지하철과의 거리는 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격에 유의적인 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 오피스빌딩과 소매용부동산에 대한 선행연구들의 연구결과와 유사한 결과이다. 지하철과의 거리가 증가할수록

〈표 7〉 회귀분석결과

구분	비표준화계수		표준화계수	t	VIF	
	B	표준오차	β			
(상수)	2,152 ***	.148		14,552		
입지 특성	주요상권입지여부	.286 ***	.104	.196	2.736	1.427
	코너입지여부	.459 ***	.071	.458	6.489	1.384
	전면도로 폭	.574 1)*	.3021)	.135	1.905	1.390
	지하철과의 거리	-.043 1)***	.0121)	-.246	-3.548	1.337
빌딩 특성	연면적	-.057 2)	.0502)	-.090	-1.137	1.757
	엘리베이터설치여부	.191 **	.076	.191	2.526	1.588
	초과 용적률여부	.238	.283	.055	.842	1.190
	미활용 용적률여부	.203 **	.079	.182	2.576	1.387
	1층 임대가능면적차이	-.118 1)**	.0481)	-.161	-2.468	1.185
테넌트 특성	주거용도사용여부	-.158 **	.077	-.143	-2.057	1.346
	소매용도임대면적비율	.051 1)	.1061)	.037	.485	1.645
	소유주사용여부	-.136 *	.073	-.130	-1.853	1.358
거래 특성	매도자법인여부	.128	.091	.098	1.409	1.341
	2010년 계약여부	.271 **	.107	.201	2.530	1.750
	2011년 계약여부	.246 ***	.088	.236	2.809	1.954
	2012년 계약여부	.196 **	.093	.174	2.107	1.899
	2013년 계약여부	.086	.139	.043	.619	1.362
모형요약	F-value	sig.	R ²	adj.R ²	D-W	
	8.278	.000	.507	.446	1.774	

주) 유의수준 10%(*), 5%(**), 1%(***))하에서 유의함
 1) 표기된 값은 실제 추정값에 100을 곱한 값임
 2) 표기된 값은 실제 추정값에 1,000을 곱한 값임

해당 중소형 빌딩에 대한 접근성이 감소하고, 유동인구가 작아질 가능성이 높고, 소매시설의 매출잠재력도 감소하고, 업무시설의 접근성도 감소하기 때문인 것으로 추론된다.

전면 도로의 폭은 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격에 유의적인 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과가 나타난 것은 빌딩 전면의 도로 폭이 넓은 경우 접근성이 우수하기 때문인 것으로 추론된다.

코너입지에 위치한 중소형 빌딩의 경우 단위면적당 매매가격이 유의적으로 높게 나타났다. 코너입지의 경우 여러 방향에서 접근하기도 편리하고 해당 빌딩의 가시성도 높는데 이런 이유에서 이러한 결과가 나타난 것으로 추론된다.

다음으로 빌딩특성과 관련된 분석결과를 살펴보면 중소형 빌딩의 연면적은 해당 빌딩의 단위면적당 매매가격에 유의적인 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 그러나 빌딩의 규모를 대표하는 빌딩의 층수와 밀접히 관련된 엘리베이터 설치여부는 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격에 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 대형 오피스빌딩과 달리 4층 이하의 중소형 빌딩은 일반적으로 엘리베이터를 설치하지 않기 때문에 엘리베이터가 설치된 상대적으로 층수가 높은 중소형 빌딩의 경우 유의적으로 단위면적당 매매가격이 높다는 것을 확인할 수 있다.

중소형 빌딩의 향후 개발에 대한 프리미엄을 나타내는 미활용 용적률여부는 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 기준용적률에 미치지 못한 저밀도로 개발된 중소형 빌딩의 경우 상대적으로 단위면적당 매매가격이 증가한다는 것을 보여주고 있다. 한편, 기존의 초과개발에

따른 프리미엄을 나타내는 초과 용적률여부는 예상하였던 바와 같이 양의 회귀계수로 나타나 초과개발에 따른 단위면적당 매매가격 프리미엄의 잠재력을 보여주었다. 그러나 유의하지는 않게 나타났다.

중소형 빌딩의 1층 면적의 중요성을 고려해서 투입하였던 1층 임대가능면적의 차이변수는 유의적인 음의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 1층의 건축면적에서 임대하지 못하는 면적이 증가할수록 해당 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격은 유의적으로 낮아지는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 중소형 빌딩에서는 1층의 임대면적이 중요한 수입의 원천이 되는데 1층에 주차장이나 주차장출입구 등을 배치하여 임대공간이 감소하는 경우 해당 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격이 낮아진다는 것을 보여주고 있다. 이러한 분석결과는 중소형 빌딩은 1층 공간을 로비 등으로 활용하는 대형 오피스빌딩과는 다른 특성을 가지고 있다는 것을 보여주는 결과로 생각된다.

임대차와 관련되어 주거용으로 사용되는 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격은 유의적으로 낮다는 것을 확인할 수 있었다. 중소형 빌딩이 주거용도를 주목적으로 하지 않기 때문으로 생각된다. 또한 중소형 빌딩의 일부공간을 주거용으로 사용하고 있다는 것은 해당 입지가 충분한 소매용도나 업무용도를 끌어들이 수 있을 만큼 활성화되지 않은 지역일 가능성이 높기 때문인 것으로 추론된다. 한편, 중소형 빌딩의 전체면적에서 소매용으로 임대된 면적의 비중인 소매용도 임대면적비율의 경우 단위면적당 매매가격에 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

빌딩소유주 사용여부의 경우에도 10% 유의수준 하에서는 유의적이었지만 5% 유의수준 하에

서 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격에 유의한 영향을 미치지 않은 것으로 나타났다. 다만 회귀 계수의 방향성을 살펴보면 빌딩의 소유주가 직접 자신의 빌딩의 일부를 사용하고 있는 경우 단위면적당 매매가격이 상대적으로 낮아지는 경향성을 보여주고 있다.

마지막으로 매도자 특성과 관련하여 법인이 빌딩을 소유한 경우 단위면적당 매매가격에 차이가 존재하는지를 확인하였는데 매도자의 개인 및 법인 여부는 단위면적당 매매가격에 유의한 영향을 미치지 않은 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 법인소유빌딩의 경우 상대적으로 단위면적당 매매가격이 높다는 대형 오피스빌딩의 선행연구결과와는 상이한 분석결과이다. 이러한 분석결과와 관련하여 중소형 빌딩을 소유하는 법인의 경우 상대적으로 규모가 작은 법인으로 대형 오피스빌딩을 소유한 대형 법인과 같이 전문적이고 안정적인 빌딩관리, 임대차관리, 매매관리 등을 하는 것도 아니기 때문에 개인소유자와 별다른 차이가 나타나지 않는 것으로 추론된다.

거래시점에 따른 단위면적당 매매가격의 차이를 통제하기 위한 거래시점더미변수의 경우 2010년에서 2012년 사이에 거래된 빌딩은 타 연도에 비해 상대적으로 높은 단위면적당 매매가격으로 거래된 것으로 나타났다.

V. 결론

본 연구에서는 전체 빌딩 중에서 압도적 비중을 차지하고 있는 중소형 빌딩을 연구대상으로 하여 연구를 진행하였다. 구체적으로 본 연구에서는 2009년에서 2013년에 서울지역에서 거래된

중소형 빌딩 매매자료를 이용하여 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격에 영향을 미치는 요인들을 분석하였다.

본 연구는 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격의 형성요인에 대한 분석을 통하여 다음과 같은 결과를 얻을 수 있다.

먼저, 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격은 입지적 요인에 의해 영향을 받는다는 것을 확인할 수 있었다. 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격은 지하철역과의 거리, 전면도로의 폭, 코너입지 여부 등에 영향을 받는 것으로 나타났다. 즉, 지하철역에 가까울수록, 전면도로의 폭이 넓을수록, 코너입지에 위치한 중소형 빌딩의 경우 단위면적당 매매가격이 높게 나타났다.

둘째, 입지적 측면에서 중소형 빌딩의 경우 주요 상권지역에 입지한 경우 단위면적당 매매가격이 높은 것으로 나타났다. 중소형 빌딩의 경우 대형 오피스빌딩과 달리 오피스용도이외에 소매용도로 활용되는 경우가 많다. 본 연구의 분석결과는 중소형 빌딩의 주요 용도인 소매용도가 활성화될 수 있는 주요 상권에 입지하는 중소형 빌딩의 경우 상대적으로 단위면적당 매매가격이 높다는 것을 확인할 수 있었다. 이러한 분석결과는 오피스용도가 주용도이고 소매용도가 부수적인 용도로 활용되는 대형 오피스빌딩과는 차별화된 중소형 빌딩만의 특징을 보여 주고 있다. 이러한 분석결과는 대형 오피스빌딩의 경우 주요 오피스권역에 입지했느냐의 여부가 중요한 반면, 중소형 빌딩의 경우 주요 상권지역에 입지했느냐 여부가 단위면적당 매매가격에 영향을 미친다는 것을 잘 보여주고 있다.

셋째, 빌딩특성측면에서 엘리베이터 설치가 된 상대적으로 층수가 높은 중소형 빌딩의 단위면적

당 매매가격이 높은 것으로 나타났다. 거의 대부분의 빌딩에 엘리베이터가 설치된 대형 오피스빌딩과 달리 중소형 빌딩의 경우 엘리베이터가 설치되지 않는 경우가 많다. 엘리베이터가 설치된 상대적으로 층수가 높은 중소형 빌딩의 경우 단위면적당 매매가격이 높다는 것을 확인할 수 있었다.

넷째, 빌딩특성측면에서 미래의 추가개발 잠재력을 가진 중소형 빌딩의 경우 상대적으로 높은 단위면적당 매매가격으로 거래된다는 것을 보여주고 있다. 구체적으로 현재 활용된 용적률이 기준용적률에 크게 미치지 못하는 경우 미래의 추가개발 잠재력이 존재하게 되는데 이러한 중소형 빌딩의 경우 단위면적당 매매가격이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 중소형 빌딩의 경우 대형 오피스빌딩과는 달리 기준용적률까지 충분히 개발하지 않는 사례가 많이 나타나는 경향을 보이고 있다. 이러한 분석결과는 중소형 빌딩의 경우 이러한 미활용 용적률에 따른 미래 추가개발 잠재력을 고려하여 단위면적당 매매가격이 형성되고 있다는 것을 보여주고 있다. 이러한 특징은 일반적으로 기준용적률에 거의 부합하도록 개발되는 대형 오피스빌딩과는 상이한 중소형 빌딩만의 특징으로 볼 수 있다.

다섯째, 중소형 빌딩에 있어서 1층의 임대가능면적이 단위면적당 매매가격에 유의적인 영향을 미친다는 것을 보여주고 있다. 중소형 빌딩의 경우 소매용도가 중요하고 이를 통한 임대수입이 중요한데 임대료가 가장 높은 1층 부분을 주차장이나 주차장 진출입로 등으로 사용하여 임대면적이 감소하는 경우 단위면적당 매매가격이 유의적으로 낮아진다는 것을 보여주고 있다. 이러한 분석결과는 1층을 로비 등으로 사용하는 대형 오피

스빌딩과는 다른 중소형 빌딩만의 특징으로 생각된다. 이러한 분석결과가 나타난 이유는 중소형 빌딩의 경우 전체 빌딩수입 중에서 상당한 부분이 1층의 임대를 통해 발생한다는 현실을 반영하는 것으로 생각된다. 이러한 특징은 오피스용도로부터 발생하는 수입이 큰 비중을 차지하는 대형 오피스빌딩과는 차이를 보이는 중소형 빌딩의 특징으로 생각된다.

여섯째, 테넌트 특성이 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격에 미치는 영향을 살펴보았다. 분석결과 주거용도가 포함된 중소형 빌딩의 경우 상대적으로 단위면적당 매매가격이 낮다는 것을 발견할 수 있었다. 이러한 분석결과는 상대적으로 용도들의 혼재가 많이 나타나는 중소형 빌딩이라 하더라도 소매용도나 오피스용도가 지배적인 경우 상대적으로 단위면적당 매매가격이 높다는 것을 보여주고 있다.

마지막으로 일반 오피스빌딩과 달리 법인의 소유여부는 단위면적당 매매가격에 영향을 미치지 않은 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 법인 소유인 경우 단위면적당 매매가격이 높은 것으로 나타나는 대형 오피스빌딩에 대한 연구결과와는 상이한 결과이다. 이러한 분석결과는 개인 소유비중이 높은 중소형 빌딩시장의 특성을 반영한 것으로 생각된다.

본 연구는 중소형 빌딩을 대상으로 하여 단위면적당 매매가격에 영향을 미치는 요인들을 분석하였다는 점에서는 나름대로 의의가 있다. 그러나 선행연구가 없는 상태에서 진행된 연구라는 점에서 다음과 같은 점에서는 한계를 가지고 있다.

먼저, 본 연구에서는 중소형 빌딩을 대상으로 연구를 진행하였다. 중소형 빌딩은 전체 빌딩분포에서 압도적인 비중을 차지하지만 대형 오피스

빌딩에 비해 체계적 연구가 이루어지지 않은 연구대상이라는 점에서 연구의 의의가 크다고 할 수 있다. 그러나 비주거용 부동산에 대한 일반화된 분류체계가 부재한 상황에서 규모, 용도 특성 등의 다양한 분류기준이 존재하기 때문에 본 연구의 대상이 되는 중소형 빌딩이 독자적인 연구 대상인가에 대해서는 의문을 가질 수 있을 것이라고 생각된다. 중소형 빌딩 자체가 소매용 부동산과 오피스빌딩의 성격을 동시에 가지다 보니 빌딩의 규모를 중심으로 중소형 빌딩을 연구대상화하였다. 그러나 모든 사람들이 동의하는 비주거용 부동산의 분류체계상의 분류는 아니라는 점에서 향후 검토가 필요할 것으로 생각된다.

둘째, 본 연구에서는 빌딩규모를 중심으로 하여 중소형 빌딩을 연구대상으로 하여 연구를 진행하였다. 그러나 중소형 빌딩의 경우 소매용 부동산과 오피스빌딩이 특성이 혼재된 경우가 많다는 점에서 향후에는 용도적 특성을 기준으로 하여 중소형 빌딩을 구분하고 각 특성을 살펴보는 연구도 필요할 것으로 생각된다. 즉, 소매용 부동산적 성격이 상대적으로 강한 중소형 빌딩, 오피스빌딩적 특성이 상대적으로 강한 중소형 빌딩 등으로 중소형 빌딩을 구분하여 연구를 진행함으로써 보다 구체적이고 명확한 연구를 진행할 수 있을 것으로 예상된다.

셋째, 본 연구에서는 중소형 빌딩의 실제 거래 사례에 대한 자료를 수집하고 분석하였다. 연구자들은 자료의 수집과정에서 나름대로 대형 오피스빌딩과는 차별적인 중소형 빌딩만의 차이를 보여줄 수 있는 변수들을 가능한 많이 수집하고자 노력하였다. 그러나 대형 오피스빌딩만큼 체계적으로 자료가 수집·관리·축적되지 않은 중소형 빌딩시장의 특성으로 인해 원하는 자료를 모두

확보하기는 어려웠다. 중소형 빌딩 중개회사를 통해 중소형 빌딩의 입지특성, 빌딩특성, 테넌트 특성 등에 대해서는 어느 정도 자료를 확보할 수 있었다. 그러나 전문관리회사보다는 건물주에 의해 비체계적으로 관리되는 중소형 빌딩의 특성상 관리·운영특성에 대한 자료를 확보하는 데는 한계가 있었다. 이런 이유에서 본 연구에서는 관리·운영특성을 연구에 반영할 수 없었다. 향후에는 관리·운영특성을 포함한 중소형 빌딩의 특징을 보여줄 수 있는 자료를 확보하여 이들 특성들이 매매가격에 미치는 영향을 연구함으로써 보다 종합적인 연구를 진행할 필요가 있다고 생각된다.

넷째, 종속변수와 관련해서도 추가적인 연구가 필요할 것으로 생각된다. 본 연구에서는 중소형 빌딩의 일반적인 업계관행에 따라 중소형 빌딩이 소재한 토지의 단위면적당 매매가격을 종속변수로 설정하여 분석을 실시하였다. 업계에서는 중소형 빌딩의 경우 시세차익에 따른 자본이득을 중시하고, 경과년수가 오래된 빌딩이 많기 때문이라고 생각된다. 그러나 오피스빌딩의 경우 오피스빌딩의 연면적을 기준으로 하여 단위연면적당 임대료나 매매가격을 연구하는 경우가 많다. 물론 중소형 빌딩의 경우 소매용 빌딩과 업무용 빌딩의 특성이 혼재된 나름대로 고유한 영역을 차지하고 있는 빌딩유형이라는 점에서 업계의 일반적 관행이 타당할 수도 있지만 오피스빌딩 연구를 고려해 볼 때 두 유형의 종속변수를 모두 고려한 연구가 향후에 진행될 필요가 있다고 생각된다.

다섯째, 본 연구에서는 2009년부터 2013년까지 실제 거래된 중소형 빌딩사례들에 대한 자료를 수집하여 연구를 진행하였다. 자료수집기간

동안의 강남지역 중소형 빌딩에 대한 붐으로 인하여 표본의 지역적 분포에서 강남지역의 비중이 높게 나타났다. 이런 점에서 본 연구는 강남지역의 비중이 상대적으로 높은 표본에 기초한 연구라는 한계를 가지고 있다. 이런 한계를 극복하기 위해 향후에는 보다 대규모의 일반화된 표본을 활용하여 본 연구의 연구결과를 검증하는 연구가 필요할 것으로 생각된다. 한편, 이러한 일반화연구와 더불어 지역시장에 대한 연구도 필요할 것으로 생각된다. 구체적으로 각 지역세분시장에 있어서의 중소형 빌딩의 매매가격형성요인에 대한 이해와 근거를 바탕으로 하여 지역세분시장별로 충분한 표본을 확보하여 지역세분시장별 매매가격 형성요인을 비교분석하는 연구도 필요할 것으로 생각된다.

마지막으로 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격형성의 영향요인을 파악하기 위해 횡단면적인 연구를 진행하였다. 그러나 중소형 빌딩의 단위면적당 매매가격은 입지특성, 빌딩특성 등의 특성뿐만 아니라 경제상황, 부동산의 경기변동 등에도 영향을 받아서 결정된다. 이런 점에서 향후에는 충분한 기간의 중소형빌딩 매매데이터를 활용한 시계열적 연구가 필요할 것으로 생각된다.

논문접수일 : 2014년 4월 9일

논문심사일 : 2014년 4월 23일

게재확정일 : 2014년 9월 24일

참고문헌

1. 강원철·최정엽, “우리나라 오피스시장 규모 전망”, 「부동산학연구」 제8집 1호, 한국부동산분석학회, 2002, pp. 85~97
2. 곽윤희·이호병, “서울시 오피스 시장의 임대료 결정요인 분석”, 「부동산학보」 제33집, 한국부동산학회, 2008, pp. 193~204
3. 권세혁, 「통계소프트웨어 SAS, SPSS 활용중심 회귀분석」, 자유아카데미, 2008
4. 김관영·김찬교, “오피스빌딩 임대료 결정 요인에 관한 실증연구”, 「부동산학연구」 제12집 제2호, 한국부동산분석학회, 2006, pp.153~137
5. 김서경·최종근, “오피스 빌딩과 매장용 빌딩의 임대료 및 토지가격 결정요인에 관한 비교 분석”, 「지역연구」 제28권 제4호, 한국지역학회, 2012, pp.3~21
6. 문홍식·최영상·허창근·도한영, “오피스 점유비용 결정 특성에 대한 실증분석”, 「국토연구」 제68권, 국토연구원, 2011, pp.155~169
7. 박용수, “매장용 건부지 가격과 1층 임대료의 관계에 대한 연구”, 「부동산연구」 제16집 제1호, 한국부동산연구원, 2006, pp.57~73
8. 박종기·이상경·강승일, “오피스 가격 결정요인에 관한 연구 -거래특성과 공간자기상관을 중심으로-”, 「부동산연구」 제21집 제3호, 한국부동산연구원, 2011, pp.91~108
9. 변기영·이창수, “서울시 오피스 임대료 결정 구조에 관한 연구”, 국토계획, 제 39권 제 3호, 2004, pp.205-219
10. 서울시정개발연구원, 서울시 업무공간 수요 예측 및 공급가능성 진단연구, 2005
11. 손재영·김경환, “서울시 오피스 임대료의 형

- 단면 분석”, 「국토계획」 제35권 제5호, 대한 국토·도시계획학회, 2000, pp.279~295
12. 손진수·김병욱, “서울시 오피스시장의 임대료지수 개발에 관한 연구,” 국토계획, 제 37권 제 4호, 2002, pp.109-122
 13. 신우진·김주영, “오피스 및 상가의 최적용적률 산정에 관한 연구 : 강남지역을 중심으로”, 「부동산연구」 제21집 제1호, 한국부동산연구원, 2011, pp.51~72
 14. 양승철·이성원, “서울시 매장용 빌딩의 임대료결정 요인에 관한 연구”, 「부동산연구」 제16집 제2호, 한국부동산연구원, 2006, pp.31~48
 15. 이상경, “서울시 오피스 매매가격지수 개발에 관한 연구”, 「서울도시연구」 제6권 제4호, 서울연구원, 2005, pp.121~134
 16. 이상규, “대형할인점의 매출액 결정에 있어서 입지요인의 영향에 관한 연구,” 국토연구, 40권, 2004, pp.35-52
 17. 이상영, “건물 성능개선 관련 현실 및 정책 개선안”, 「건축」 제44권 제7호, 대한건축학회, 2000, pp.40~43
 18. 이용만, “헤도닉 가격 모형에 대한 소고”, 「부동산학연구」 제14집 제1호, 한국부동산분석학회, 2008, pp.81~87
 19. 이재우, “빌딩규모 구분에 의한 서울 오피스 시장 현황과 특성차이”, 「부동산연구」 제15집 제2호, 한국부동산연구원, 2005, pp. 51~65.
 20. 이재우·이창무, “서울 상가시장 임대료 결정요인에 관한 연구”, 「국토계획」 제41권 제1호, 대한국토·도시계획학회, 2006, pp.75~90
 21. 이종은·조주현, “소매용 부동산의 임료결정요인에 관한 연구”, 「부동산연구」 제18집 제2호, 한국부동산연구원, 2008, pp.63~102
 22. 이현석·박성균, “공간자기상관을 고려한 권역별 등급별 오피스임대료 결정요인 분석”, 「국토계획」 제45권 제2호, 대한국토·도시계획학회, 2010, pp.165~177.
 23. 정승영·김진우, “횡단면자료를 이용한 상가 임대료결정모형에 관한 연구,” 부동산학연구, 제 12집, 제 2호, 2006, pp.28-49
 24. 최막중, “서울시 오피스 시장의 특성과 추이 및 전망”, 「국토계획」 제30권 제6호, 대한국토·도시계획학회, 1995, pp.143~159
 25. 법제처, <http://www.law.go.kr/>
 26. 서울특별시 소상공인 경영지원센터, <http://sg.kmdc.or.kr/>
 27. 젠스타, <http://www.genstarre.com/>
 28. Hardin III, William G., Marvin L. Wolverton and Jon Carr, “An Empirical Analysis of Community Center Rents,” *The Journal of Real Estate Research*, Vol. 23, NO. 1/2, 2002, pp.163-178
 29. Sirmans, C. F. and Krisandra A. Guidry, “The Determinant of Shopping Center Rents,” *The Journal of Real Estate Research*, Vol. 8, No. 1, 1993, pp.107-115
 30. Tay, Richard S., Clement K. Lau and Marie S. Leung, “The Determination of Rent in Shopping Centers: Some Evidence from Hong Kong,” *Journal of Real Estate Literature*, Vol. 7, No. 2, 1999, pp.183-196