

상하이 오피스 임대료 결정요인에 관한 연구

The Determinants of Office Rent in Shanghai Office Market

김 형 근 (Kim, Hyungkeun)*

장 서 (Zhang, Shu)**

신 종 칠 (Shin, Jongchil)***

< Abstract >

Despite of the rapid growth of the Chinese office building market, there is little research on this market. This study aims to broaden our understanding of the Chinese office building market by analyzing Shanghai office building market. This study analyzes 1,178 office buildings in Shanghai by regression analysis.

The empirical results show office nodes such as Lujiazui district, Nanjing Road district, Huaihai Road district, and so on, have an impact on office building rents. Location characteristics such as accessibility to mass transportation and the inner ring highway have a positive influence on office building rents. This study also confirms that office building characteristics such as gross leasable area and the number of elevators have a significant positive effect on rents. On the other hand, office building age has a negative effect on rents.

Although Shanghai office buildings previously converted from industrial factories or warehouses command lower rents than average, office buildings in mixed-used development command higher rents. Lastly, management characteristics such as presence of a professional management company, possession of a license to rent to foreign companies, and availability of interior services have a significant influence on Shanghai office building rents. The office buildings which have a license to rent to foreign companies, offer interior service, and are managed by a professional foreign or Chinese management company, command higher rent.

주 제 어 : 오피스 임대료, 상하이 오피스시장, 회귀분석

key word : Office Rent, Shanghai Office Building Market, Regression Analysis

I. 서론

급속한 중국의 경제성장에 따라 중국의 오피스시장은 현대적 의미의 오피스시장으로 발돋움하고 있다. 선진국의 부동산 개발 경험을 살펴보면 1인당 GDP가 3,000~8,000달러에 도달하면 상업용 부동산시장이

활성화되기 시작한다. 1인당 GDP가 8,000달러가 되면 급성장세를 보이며 20,000달러를 초과하면 성숙된 시장이 형성된다(夏思慧, 2012). 2013년을 기준으로 중국의 1인당 GDP는 6,659달러¹⁾에 도달하였으나 상업용 부동산은 아직 태동기에 머무르고 있다. 그러나 향후 10년 내에 1인당 GDP 8,000달러 이상인 도시는 2011년 28개 도시에서 177개 도시로 증가²⁾할 것으로

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

** 건국대학교 부동산학과 석사, wendyzs@live.cn (공동저자)

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

1) World Economic Outlook Database, October 2014, IMF

예상될 정도로 급속한 경제성장이 예상된다. 이러한 경제성장을 기반으로 하여 향후 중국의 상업용 부동산은 발전기를 맞이할 수 있을 것으로 예상된다.

거대한 규모의 중국시장과 글로벌 경제에 있어서 중국의 위상이 부각되면서 중국에 진출하여 비즈니스를 전개하고자 하는 기업의 수가 날로 증가하고 있다. 또한 규모가 급속히 커지고 있는 중국 오피스시장에 진출하거나 투자하려는 글로벌 부동산기업들의 관심이 높아지고 있다. 중국의 오피스시장과 관련하여 서울과 베이징, 상하이, 홍콩의 오피스 시장을 비교한 연구에서는 서울과 중국의 대도시의 오피스 시장은 지리적으로는 인접하지만 서로 다른 시장의 움직임을 보이기 때문에 오피스 투자자의 입장에서 중국의 오피스 시장은 분산투자의 대상으로 관심을 가질 필요가 있다고 주장하고 있다(최창규·조정래, 2005). 그러나 이들 기업들이 중국의 오피스시장에서 성공적인 비즈니스를 실행하거나 성공적인 투자를 실행하기 위해서는 중국 오피스시장에 대한 이해가 필수적이다.

이러한 중요성에도 불구하고 중국의 부동산시장이나 오피스시장에 대한 이해는 매우 제한적인 상태에 있다. 국내 연구에서는 중국 오피스시장을 대상으로 진행한 연구를 찾아보기 어려운 상황이다.

본 연구에서는 상하이 오피스시장의 임대료의 영향요인을 분석하였다. 상하이 오피스시장을 대상으로 하여 오피스시장의 임대료 형성요인을 분석함으로써 국내 오피스시장의 임대료 형성요인과 어떤 차이를 보이는가를 살펴보고 상하이 오피스시장의 고유한 임대료 형성요인을 찾아보았다. 상하이는 국제화·현대화가 이루어진 중국의 대표적인 도시 중 하나이다. 상하이는 중국에서 경제가 가장 발달한 도시 중 하나로 중국 부동산시장에서 선도적 역할을 수행하고 있다(장서, 2015). 이러한 본 연구의 연구결과는 상하이를 위시한 중국 오피스시장에 대한 이해를 넓히는데 초석이 될 수 있을 것이라고 생각된다.

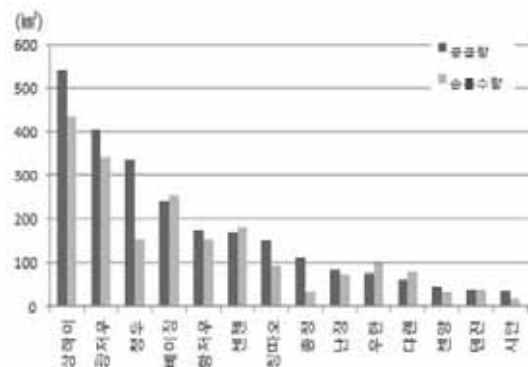
Ⅱ. 상하이 오피스 시장

1. 중국의 오피스시장

2000년대 들어 중국의 내수경제가 발전하고 국제적인 영향력이 확대되면서, 금융기관과 다국적 기업 등 외국기업의 유입이 급속히 증가했다. 이와 더불어 중국 국영기업 및 민간 기업들도 급성장하면서 오피스수요가 대폭 증가하였다. 이러한 오피스수요의 증가로 인해 오피스시장은 2000년대 이후 꾸준한 상승세를 유지하며 발전하고 있다.

외국계 오피스빌딩 관리회사인 DTZ의 중국 오피스마켓리포트에 따르면 2013년에 오피스 공급량이 가장 많은 도시는 상하이와 광저우(廣州)의 순으로 나타났다. 오피스 사용면적을 가늠해 볼 수 있는 오피스 순흡수량³⁾(淨吸納量)도 높게 나타나 오피스 임대시장의 활성화되어 있음을 보여주고 있다.

<그림 1> 주요 도시 오피스공급 및 순흡수량



출처: DTZ, 中國寫字樓市場: 2013年回顧與2014年展望(2014)

상하이는 베이징과 더불어 중국의 주요 도시들 중에서도 가장 높은 임대료 수준을 보이고 있다(中國房地產信息網⁴⁾). 상하이는 외국계 회사들의 비중이 높은 반면, 베이징은 중국계 회사들이 임대시장에서 차지하는 비중이 크다.

2) 中金研究(CICC), 「開啟商業地產紀元: 中國商業房地產發展前瞻」, 2011. 9

3) 순흡수량이란 일정한 시간 내에 사용된 오피스 빌딩의 총 면적이다.

4) 中國房地產信息網은 중국정부에서 공개하는 부동산 관련 정보사이트이다. <http://www.realestate.cei.gov.cn/>

2. 상하이의 도시개요

상하이는 중국 양쯔강(扬子江) 하구에 있는 중국 최대 도시 중 하나로 중국 5대 직할시 중에 하나이다. 약칭하여 ‘후(沪)’ 또는 ‘선(申)’이라고도 부른다. 중국 동부 해안의 중간 부분에 양쯔강이 황해로 유입되는 입구에 위치한다. 도시 면적은 약 6,300km²이며, 행정 구역은 16개 구(区)와 1개 현(县)으로 이루어져 있다.

<그림 2> 상하이 지도



출처: 두산백과사전

3. 상하이의 도시위계

상하이는 중첩적인 외곽순환도로망을 기준으로 도시지역을 구분할 수 있다. 상하이 도시지역은 크게 핵심지역, 중간지역, 외부지역으로 구분된다(劉磊, 2008; 劉巧玲·徐翠翠, 2014).

핵심지역은 내환선⁵⁾(内环线) 안쪽 부분에 위치한 지역으로 <그림 3>의 가장 안쪽 지역이다. 황푸구(黄浦区), 징안구(静安区), 푸둥신구(浦东新区) 중에서 루자주이(陆家嘴) 등이 대표적인 지역이다. 상하이 핵심지역은 청나라시대의 조차(租借)지역으로 중화민국(中華民國)시대부터 이미 상업중심지로 발전하였다. 핵심지역의 주요 산업은 금융보험, 건설링서비스, 법률서비스, 회계서비스, 전문 설계서비스 등으로 상하이의 금융·정보·상업의 중심지로서의 역할을 하고 있다.

중간지역은 상하이 시내고속도로를 기준으로 내환선(内环线)부터 중환선(中环线)⁶⁾까지를 포괄하는 지

역으로 <그림 4>의 두 번째 안쪽 지역이다. 창닝구(长宁区), 쉬후이구(徐汇区), 푸팅구(普陀区), 자베이구(闸北区), 홍커우구(虹口区), 양푸구(杨浦区) 등이 중간지역에 해당한다. 상주인구는 약 1,000만 명으로 상하이 인구의 약 70%가 거주하고 있다. 중간지역의 GDP는 약 4,800억 위안, 상하이의 GDP의 약 25%를 차지하고 있다. 중간지역은 핵심지역으로의 진출입이 용이한 교통 환경으로 인해 급속히 발전하고 있다.

<그림 3> 상하이 오피스 권역



출처: google 지도

마지막으로 외부지역은 중환선(中环线)의 외곽 지역을 의미한다. 외부지역에는 푸둥신구(浦东新区), 민항구(闵行区), 바오산구(宝山区), 자딩구(嘉定区), 진산구(金山区), 쑹장구(松江区), 청푸구(青浦区), 평셴구(奉贤区), 충밍현(崇明县) 등이 포함된다. 외부지역에는 2차 산업이 발달하였으며 바오산구의 철강산업 단지, 자딩구의 자동차제조업 단지 등의 약 10여개 공업단지가 위치하고 있다.

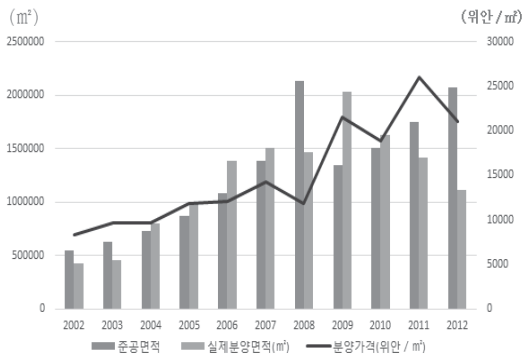
4. 상하이 오피스시장

지난 10년간 상하이 오피스 시장은 지속적으로 성장해 왔으며 2000년대 초반이후 상하이의 오피스 신규공급은 꾸준한 증가추세를 보이고 있다. 2008년 금융위기로 인해 2009년 신규공급이 일시적으로 감소하였으나 경기회복에 따라 이전의 신규공급량을 회복하였다.

5) 상하이의 4개의 환선(环线) 중 가장 안쪽의 도로로 정식명칭은 上海内环线이다.

6) 상하이의 4개의 환선(环线) 중 두 번째 도로로 정식명칭은 上海中环线이다.

<그림 4> 상하이 오피스공급 및 분양가격

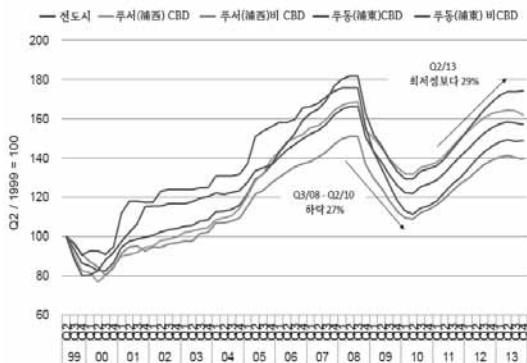


출처: 中國房地產信息網, 2014

오피스시장의 지속적 성장에 따라 오피스 분양가격도 지속적으로 상승해 왔다. 오피스 분양가격의 경우 m^2 당 2002년에서 2012년까지 10년간 약 4배가량 상승할 정도로 급격한 상승세를 나타냈다.

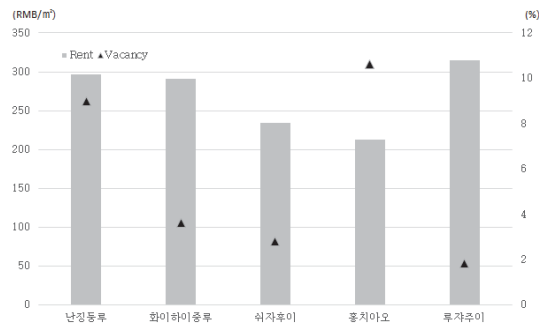
부동산 전문 관리업체인 Savills의 시장보고서에 따르면 상하이 A급 오피스 시장은 1999년부터 임대료가 계속 급속히 상승하였다. 그러나 2008년에 금융위기로 인해 외국계 투자자와 외국계 회사가 상하이 자본 시장에서 이탈함에 따라 임대료의 대폭 하락을 경험했지만 2013년에는 2008년 임대료 수준을 회복하였다.

<그림 5> 상하이 A급 오피스 임대료 지수



출처: Savills, Asian Cities Report: Shanghai Office, 2014

<그림 6> 상하이 주요권역별 임대료 및 공실률(2014.4Q)



출처: Savills, Asian Cities Report: Shanghai Office, 2014

이 보고서에서는 <그림 6>과 같이 상하이의 주요 오피스권역의 임대료와 공실률에 대한 자료도 제시하고 있다. 2014년 4분기의 경우 오피스권역별로 임대료에 차이가 존재하는데 임대료는 약 200위안/ m^2 에서 300위안/ m^2 의 수준을 보이고 있다. 공실률도 오피스 권역에 따라 2%수준에서 10%수준으로 차이를 보이고 있다.

5. 상하이의 오피스권역

상하이 오피스시장에는 오피스빌딩들이 밀집된 다수의 오피스권역이 형성되어 있다. 상하이 오피스시장의 주요 오피스권역의 특징을 살펴보면 다음과 같다 (張帥, 2006; 寧越敏·劉濤, 2006; 劉磊, 2008; 高驂, 2010).

1) 징안구(靜安區)의 난징시루(南京西路)

난징시루권역은 난징시루(南京西路)의 도로변 지역, 징안쓰(靜安寺) 주변지역, 차오지아푸(曹家渡) 주변지역을 포함하는 지역이다. 난징시루권역의 오피스는 오피스빌딩이 집중되어 상하이의 주요 오피스 권역 중에서도 높은 임대료 수준을 형성하는 중심업무지역이다. 난징시루권역은 우수한 지리적 이점, 편리한 교통 환경, 식민지 시대의 고풍스러운 빌딩 등을 특징으로 한다. 난징시루의 주요 임차인은 부동산업, 상업, 무역업, 관광업관련 업종의 회사들이다.

2) 황푸구(黃浦區)의 난징동루(南京東路)

난징동루권역의 중심인 련민광창(人民廣場)은 3개의 지하철선이 환승하는 교통이 가장 발달한 지역 중 하나이다. 난징동루권역의 오피스 빌딩은 주로 와이탄(外灘) 주변지역, 옌안고가도로(延安高架橋)의 도로변, 난징동루의 주변지역에 분포되고 있다. 주요 임차인은 제조업이나 공학, 해운업, 의료업, 쇼핑관련 업종의 회사들이다.

3) 황푸구(黃浦區)의 화이하이중루(淮海中路)

화이하이중루권역은 동쪽으로는 화이하이동루(淮海東路), 시짱루(西藏路)에서 서쪽으로는 화이하이중루(淮海中路)와 창수루(常熟路), 바오칭루(寶慶路)까지, 남쪽으로는 자오자빈루(肇家濱路)에서 북쪽으로는 옌안중루(延安中路)의 공공구역까지의 지역이다. 화이하이중루 주변지역, 남북고가도로(南北高架橋)의 동쪽지역에 오피스빌딩이 분포되고 있다. 이 권역은 상하이의 대표적인 상권이자 업무권역이다. 주요 임차인은 정보관련 산업, 광고업, 보험업, 투자업 등의 국내외 유수 기업이다.

4) 쉬후이구(徐匯區)의 쉬자후이(徐家匯)

쉬자후이권역은 화이하이루(淮海路)의 일부 지역과 쉬자후이(徐家匯) 상권지역을 포함하는 지역이다. 쉬자후이 상권은 북쪽으로는 광위안루(廣元路)에서 남쪽으로는 중산난루(中山南路)까지, 동쪽으로는 텐야오차오루(天鑰橋路)에서 서쪽으로 이산루(宜山路)까지의 지역이다. 쉬자후이 지역은 쇼핑, 오락, 요식, 관광, 금융, 정보 등 여러 기능이 하나로 융합되어 있는 곳이다.

2001년 이전에는 주로 주택지역이었지만 2004년 시지창마오광창(世紀商貿廣場)과 강후이광창(港匯廣場) 등이 개발된 이후 오피스빌딩의 공급이 증가했다. 주요 임차인은 광고, 언론 등의 업종의 기업들이다.

5) 창닝구(長寧區)의 홍치아오(虹橋)

홍치아오권역은 홍치아오(虹橋)의 업무지역을 말한다. 홍치아오업무지역은 원래 홍치아오경제개발구(上海虹橋經濟技術開發區)라고 불렸다. 이 권역에는 14개국 영사관이 있으며 주변 성(省)으로의 교통이 편한

지역이다. 이 권역의 주요 임차인은 방직업에 종사하는 기업들이다.

6) 푸둥신구(浦東新區)의 루자주이(陸家嘴)

루자주이권역은 국제수준의 금융 서비스를 제공하고 있는데 주요 금융기관들과 대형 쇼핑몰들이 밀집된 지역이다. 1990년대 말에 준공한 진마오따샤(金茂大廈)와 HSBC따샤(匯豐大廈)는 루자주이권역에 처음 공급된 A급 오피스빌딩이다. 그 후에 시티그룹따샤(花旗集團大廈), 상하이환치아오징롱중심(上海環球金融中心) 등의 오피스 빌딩이 공급되며 발전하였으며 중국의 최고층빌딩인 상하이중심(上海中心)이 위치한 지역이다.

III. 오피스 임대료 형성요인

1. 오피스 임대료 형성요인

오피스빌딩의 임대료와 관련하여 많은 연구들이 진행되어왔다. 이들 선행연구에 나타난 오피스빌딩 임대료에의 영향요인들을 살펴보면 다음과 같다.

먼저, 오피스빌딩의 임대료 형성과 관련하여 오피스빌딩이 입지하는 오피스권역이 임대료에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 손재영·김경환(2000)의 연구에 따르면 서울 오피스시장에서는 도심, 강남, 마포여의도 등의 주요 오피스권역에 따라 임대료수준이 상이하다는 것을 보여주고 있다. 양승철·최정엽(2001)의 연구, 손진수·김병욱(2002)의 연구 등에서도 주요 오피스권역에 따라 임대료에 유의적인 차이가 존재한다는 것을 보여주고 있다. 점유비용을 대상으로 한 문흥식 외(2011)의 연구에서도 유사한 결과를 보여주고 있다.

다음으로 오피스빌딩의 임대료는 오피스빌딩이 위치한 입지특성에 영향을 받는다는 것을 보여주고 있다. 오피스빌딩이 위치한 입지에 따라 접근성, 가시성 등이 상이하기 때문에 오피스빌딩의 입지특성이 임대료에 영향을 미치게 된다. 구체적으로 대중교통 접근성을 대표하는 지하철역과의 거리와 관련하여 손재영·김경환(2000)의 연구, 손진수·김병욱(2002), 변기영·이창수(2004), 김관영·김찬교(2006), 양승철

(2008)의 연구에서는 지하철역과의 거리가 오피스빌딩의 임대료 영향을 미친다는 결과를 보여주고 있다. 이러한 대중교통 접근성 이외에도 자동차 접근성이나 가시성과 관련하여 오피스빌딩의 접면도로의 폭, 접도수, 교차로입지여부 등의 입지적 특성이 오피스빌딩의 임대료에 영향을 미친다는 결과를 많이 찾아 볼 수 있다(손재영·김경환, 2000; 변기영·이창수, 2004; 김관영·김찬교, 2006).

선행연구들에서는 오피스빌딩의 연면적, 층수, 경과연수, 엘리베이터대수 등의 빌딩특성도 임대료에 영향을 미친다는 결과를 보여주고 있다. 구체적으로 손재영·김경환(2000)의 연구, 변기영·이창수(2004)의 연구, 김관영·김찬교(2006)의 연구, 양영준·임병준(2014)의 연구 등에서는 오피스빌딩의 연면적이 임대료에 유의적인 양의 영향을 미친다는 결과를 보여주고 있다. 빌딩규모를 반영하는 또 다른 변수인 층수의 경우 임대료에 유의적인 양의 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다(양승철·최정엽, 2001; 김관영·김찬교, 2006; 문흥식 외, 2011; 양영준·임병준, 2014). 오피스빌딩의 경과연수의 경우 경과연수의 증가에 따라 노후화, 진부화에 따른 임대료 하락가능성과 더불어 오래된 빌딩으로 우수입지의 선점, 역사성으로 인한 인지도나 지명도 등으로 인한 임대료 상승가능성으로 인하여 임대료에 부정적 영향을 미친다는 결과와 긍정적으로 영향을 미친다는 결과를 모두 찾아 볼 수 있다. 오피스빌딩의 주요한 시설의 경우 임대료에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다(양승철·최정엽, 2001; 문흥식 외, 2011).

마지막으로 오피스빌딩의 임대료형성요인에 대한 선행연구들에서는 앞에서 살펴본 것과 같은 물리적 특성 이외에 오피스 빌딩의 소유자특성, 테넌트 특성 등을 영향요인으로 고려하여 연구를 진행하였다(변기영·이창수, 2004; 양승철, 2008).

2. 상하이 오피스 임대료 형성요인 검토

본 연구에서는 오피스 임대료 형성요인에 대한 선행 연구를 참고하여 상하이 오피스 임대료형성요인을 살펴보았다. 임대료의 영향요인들을 크게 권역특성, 입지특성, 빌딩특성, 관리특성 등으로 구분하였으며, 중국과 상하이 오피스시장의 고유한 특성을 고려하여 임대료형성요인에 대한 가설을 도출해보면 다음과 같다.

1) 권역특성

오피스빌딩의 임대료에 대한 선행연구를 살펴보면 오피스빌딩이 소재하는 오피스권역이 임대료 영향을 미칠 가능성이 높다. 중국의 오피스빌딩의 임대료에 대한 劉巧玲·徐翠翠(2014), 李諾·李琳(2007)의 연구에서도 오피스빌딩이 소재하는 오피스권역이 중요한 임대료 결정요인이라는 결과를 보고하고 있다. 이들 선행연구들에 근거해 볼 때 상하이 오피스시장에서도 오피스빌딩이 소재하는 오피스권역이 임대료에 영향을 미칠 것이라는 것으로 예상할 수 있다.

중국의 부동산 전문회사들이 주요 오피스 권역으로 꼽는 난징시루권역, 난징동루권역, 화이하이중루권역, 쉬자후이권역, 홍치아오권역, 루자주이권역에 입지한 오피스 빌딩의 임대료는 다른 지역의 오피스에 비해 높은 임대료 수준을 보일 가능성이 높다.

2) 입지특성

오피스빌딩의 임대료에 대한 선행연구들에 근거해 볼 때 상하이 오피스빌딩의 임대료도 입지특성에 영향을 받을 가능성이 높다.

오피스빌딩 임대료에 대한 국내 연구들에서도 주요한 입지적 특성으로 지하철역과의 거리를 임대료의 주요 영향요인으로 살펴보고 있다. 쉰젠(深圳) 오피스를 대상으로 한 梁艳(2011)의 연구에서도 지하철역에 가까운 오피스빌딩의 경우 임대료가 높다는 결과를 보여주고 있다.

그런데 상하이의 경우 지하철과 더불어 버스가 주요 교통수단 중 하나로 활용되는 경우가 많아서 버스교통에 대한 접근성이 오피스빌딩의 임대료수준에 영향을 미칠 가능성이 높다. 쉰양(沈阳) 오피스빌딩 임대료에 대한 郑钱洋(2006)의 연구에서는 버스정류장 접근성이 오피스빌딩의 임대료에 영향을 미친다는 결과를 보여주고 있다. 이러한 중국 오피스빌딩 임대료에 대한 선행연구를 고려했을 때 상하이 오피스빌딩의 임대료도 버스교통접근성에 영향을 받을 가능성이 높다.

이러한 일반적인 특성이외에도 상하이의 고유한 도시적 특성이 영향을 미칠 가능성이 높다. 상하이는 4개의 중첩적인 외곽순환도로망을 중심으로 도시가 순차적으로 확대 발전하였다. 이런 이유에서 상하이의 외곽순환도로망은 단순히 지리적 위치나 교통뿐만 아니라 외곽순환도로를 기준으로 하여 도시발전에 있어 차

이를 보이고 있다. 이런 이유에서 중첩적인 외곽순환 도로망으로 구분되는 지역에 따라 임대료에 차이가 존재할 가능성이 있다. 가장 핵심이 되는 도심의 안쪽을 순환하는 내환선(内环线), 그 외부지역을 순환하는 중환선(中环线)의 내부지역의 경우 주요 업무지역 및 상업지역이 밀집되어 있으며 생활수준도 도시 내에서 가장 높기 때문에 상대적으로 임대료 또한 높게 형성될 가능성이 높다. 이러한 중첩적인 외곽순환도로망으로 구분되는 지역에 따라 임대료의 차이가 존재할 가능성이 있다는 것은 상하이의 고유한 도시적 특성을 반영하는 것으로 생각된다.

3) 빌딩특성

오피스빌딩의 임대료는 권역특성이나 입지특성이 외에 빌딩특성에 영향을 받아 형성될 가능성이 높다.

먼저, 오피스빌딩의 연면적은 오피스빌딩의 규모와 오피스빌딩의 등급에 영향을 주는 주요 요인으로 임대료에 영향을 미칠 가능성이 높다. 국내 선행연구들에서 오피스빌딩의 연면적이 큰 경우 임대료수준이 높다는 결과를 보여주고 있다. 중국 오피스빌딩의 임대료와 관련된 선행연구들에서도 유사한 결과를 보여주고 있다(郑钱洋, 2006; 梁艳, 2011). 이러한 점에서 상하이 오피스시장의 임대료도 오피스빌딩의 연면적에 영향을 받을 가능성이 높다.

오피스빌딩의 주요 시설인 엘리베이터와 관련하여 상하이의 A급 오피스빌딩의 대부분은 승객용 및 화물용 엘리베이터를 포함하여 다수의 엘리베이터를 설치하고 있다. 엘리베이터는 오피스빌딩의 편의성에 결정적인 영향을 미치는 시설로서 오피스빌딩의 임대료에 유의적으로 영향을 미칠 가능성이 높다.

오피스빌딩의 경과연수의 경우 오피스빌딩의 임대료에 부(-)의 영향을 미친다는 연구결과와 더불어 정(+)의 영향을 미친다는 연구결과도 찾아 볼 수 있다. 부의 영향을 미친다는 연구결과는 경과연수에 따른 빌딩과 설비의 노후화, 진부화 등의 영향으로 해석하고 있다. 중국 오피스시장에 대한 鄒翠娥(2012)의 연구에서는 경과연수가 오래된 오피스빌딩의 경우 상대적으로 임대료가 낮다는 연구결과를 보여주고 있다.

국내 오피스시장과 달리 중국 오피스시장에서는 빌딩의 유형을 일반 오피스빌딩, 복합개발오피스빌딩, 창의단지오피스빌딩으로 구분하고 있다. 구체적으로 복합개발 오피스빌딩은 상가, 호텔, 백화점 등 다른

용도의 시설과 함께 개발된 오피스빌딩이다. 일반 오피스빌딩에 비해 복합개발오피스빌딩은 빌딩규모가 크고, 명칭에 있어서도 주로 종심(中心), 광창(廣場)의 명칭으로 불린다(蘇強, 2013).

창의단지 오피스빌딩은 과거에 공장, 창고 등의 용도로 사용되던 빌딩을 오피스용도나 상업용도로 빌딩을 리노베이션한 형태의 오피스빌딩이다. 창의단지의 대표적인 예로 베이징의 789예술단지(798艺术区), 상하이의 신천지(新天地)가 있다. 창의단지 오피스빌딩의 경우에도 예술, 광고, 인테리어, 설계 등 창의적인 업무를 필요로 하는 회사들을 중심으로 입주한다(Savills, 2012).

그런데 이러한 오피스빌딩의 유형에 따라 오피스빌딩의 규모, 랜드마크성, 어메니티 등에 차이가 존재하기 때문에 오피스빌딩의 유형에 따라 임대료에 차이가 존재할 가능성이 있다. 복합개발 오피스빌딩의 경우 복합단지로서의 규모성과 랜드마크성도 존재하고, 오피스빌딩의 임차인들이 이용할 수 있는 어메니티 시설이 풍부하기 때문에 일반 오피스빌딩에 비해 임대료가 높을 가능성이 높다. 반면에 창의단지 오피스빌딩의 경우 과거 창고나 공장지역으로 입지적으로 오피스 권역과는 동떨어진 지역일 가능성이 높고, 빌딩의 본래 목적이 오피스공간이 아니라는 점에서 오피스공간으로의 활용에 한계성이 존재하고, 수요층도 특정 수요층으로 한정될 가능성이 높아 상대적으로 임대료가 낮을 가능성이 있다. 이러한 오피스빌딩의 유형에 따른 임대료의 차이는 국내 오피스빌딩의 임대료선행연구들에서는 찾아 볼 수 없는 중국 오피스시장의 고유한 특성을 보여주는 변수로 생각된다.

4) 관리특성

중국오피스시장의 고유한 특성 중의 하나로 관리회사를 살펴볼 필요가 있다. 중국 오피스시장의 경우 역사적으로 외국계 관리회사나 홍콩계 관리회사가 처음으로 빌딩관리와 관리서비스의 개념을 도입하였다. 이런 연유로 상대적으로 관리회사의 유형에 따라 오피스 관리서비스의 품질이 상이하다는 인식이 강하게 자리 잡게 되었기 때문에 관리회사의 유형이 오피스빌딩의 임대료에 영향을 미칠 가능성이 있다.

관리회사 유형과 관련하여 중국 오피스시장의 관리회사는 등록된 자본과 배경에 따라 외국계 및 홍콩계 관리회사, 중국계 관리회사로 분류할 수 있다. 상하이

주택보장 및 건물 관리국(上海市住房保障和房屋管理局)은 중국 건물관리협회가 제작한 지표를 참고하여 관리회사를 검증할 때 상하이의 관리회사를 1급, 2급, 3급으로 나눈다. 이 중에 1급 관리회사가 가장 우수한 업체인데 정부에서 공개하는 관리회사 등급 데이터베이스⁷⁾에서 확인이 가능하다. 외국계 관리회사와 홍콩계 관리회사는 대부분은 1급 회사로 선정되어 있다. 따라서 중국계 관리회사에 비해 외국계 및 홍콩계 관리회사가 관리하는 오피스 빌딩의 경우 상대적으로 임대료가 높을 가능성이 있다.

중국 오피스시장의 고유한 제도적 특성 중의 하나로 중국 오피스시장에서는 임차인이 오피스 빌딩에 입주할 때 정부에 등록해야 한다. 임차기업의 국적에 따른 임차조건에 차이가 없는 한국과 달리 중국에서는 외국 회사나 외국계 대표사무소가 사무실을 임차할 경우 정부가 허가, 지정하는 외국계 기업 임차가능 오피스 빌딩에만 임차가 가능하다(鄒翠娥, 2012). 또한 상하이의 경우에도 일부 오피스 빌딩에 대해 외국계 오피스 빌딩으로 지정하고 있다⁸⁾. 이러한 중국 오피스시장의 제도적 특성으로 인해 중국 오피스시장에서는 외국계 기업들에게 임차 가능한 오피스빌딩인가 여부에 따라 오피스빌딩의 임대료에 차이가 존재할 가능성이 있다.

중국의 오피스시장의 경우 인테리어서비스를 제공하지 않은 경우도 있지만 임차인의 편의를 위해 인테리어 서비스를 제공하는 경우도 있다. 인테리어 서비스는 로비 등 공용공간이나 임차인이 사용하는 임차공간 등을 대상으로 제공된다(鄒翠娥, 2012). 인테리어 서비스를 제공하는 경우 임차인의 편의를 증대시키고 업무환경을 개선시키는 효과가 있기 때문에 임대료에 영향을 줄 가능성이 높다.

이상에서 살펴본 관리회사유형, 외국계 기업 임차 가능 오피스빌딩여부, 인테리어제공 등의 특성은 국내

오피스시장에서 찾아보기 어려운 중국 오피스시장의 고유한 특성으로 이들 특성들이 오피스빌딩의 임대료 영향을 미칠 가능성이 있기 때문에 본 연구에서는 이들 특성들이 중국 오피스빌딩의 임대료에 미치는 영향을 살펴보고자 한다.

IV. 실증분석

1. 분석자료

상하이 오피스 빌딩의 임대료의 형성요인을 분석하기 위해 상하이 빌딩관리회사 및 중개회사를 통해 자료를 수집하였다. 오피스 빌딩의 임대료 및 빌딩자료는 중국 최대의 부동산 전문 인터넷 사이트인 소우팡(SouFun, 搜房網)⁹⁾에서 조사하였다. 오피스 임대료는 2014년 9월에 소우팡(搜房網)사이트에서 제시하는 오피스빌딩의 m²당 월평균 단위당 임대료(위안)이며¹⁰⁾ 1,178개 빌딩의 자료를 수집하였다. 이와 더불어 소우팡에서 제공하지 않는 부족한 정보는 안주커(安居客)¹¹⁾ 등의 오피스 빌딩 정보사이트에서 보충하였다. 버스정류장, 지하철 등의 입지특성은 중국의 포털 사이트인 바이두(百度)의 지도서비스¹²⁾를 통해 자료를 수집하였다.

2. 분석모형 및 변수의 정의

본 연구에서는 회귀분석을 활용하여 상하이의 오피스임대료에 영향을 미치는 요인들을 분석하였다. 회귀모형을 구성하기 위해 국내의 오피스빌딩의 임대료형성요인에 대한 선행연구들에서 사용하였던 변수를 중

7) 上海市住房保障和房屋管理局(상하이 주택보장 및 건물관리국) <http://www.shfg.gov.cn/2013/wygl/glyq/>

8) 정부가 지정하는 외국계 회사 임차가능 오피스 빌딩 리스트는 상하이시 상무위원회 사이트에서 확인이 가능하다. <http://www.scofcom.gov.cn/wscgzgn/229176.htm>

9) 소우팡(搜房網, <http://sh.fang.com>)은 분양, 매매, 부동산 시장에 관련된 뉴스, 부동산 인테리어 등에 대한 정보를 제공하고 있으며 일일 페이지뷰(Page View)가 약 2,750만 건에 이르고 있다. 또한 2010년 9월에 뉴욕 증권거래소에 성공적으로 상장된 중국의 대표적인 부동산 전문 기업이다. 2013년 영업수익이 약 6.37 억 달러로 현재 중국 45개 핵심 도시를 비롯하여 330개 이상 도시에 106개 분점을 가지고 있으며 등록 가입자가 3,500만명 이상 되는 규모의 회사이다. 중국 현지에서는 여러 개발회사, 중개회사 및 인테리어 회사와의 긴밀한 합작 프로젝트를 진행하고 있다.

10) 오피스 빌딩의 임대료를 살펴보기 위해 실거래임대료를 수집하는 것이 이상적이지만 자료구득의 어려움으로 인해 본 연구에서는 호가 임대료로 대신하였다.

11) 안주커(安居客)는 소우팡과 같은 부동산 정보 제공사이트이다. <http://shanghai.anjuke.com/>

12) 바이두(百度) 지도서비스, <http://map.baidu.com>

심으로 하여 상하이오피스시장의 고유한 특성을 고려하여 임대료 형성요인들을 크게 권역특성, 입지특성, 빌딩특성, 관리특성으로 나누어 독립변수들을 유형화하였다. 오피스빌딩의 임대료는 해당 오피스빌딩의 권역특성과 입지특성에 크게 영향을 받을 것이라 예상되기 때문이다. 또한 권역과 입지특성이 유사하다고 해도 오피스빌딩별로 임대료가 상이할 수 있기 때문에 빌딩특성과 관리특성에도 영향을 받을 것이라 예상되기 때문이다.

본 연구의 회귀모형을 함수형태로 표현해보면 <식 1>과 같다. 본 연구에서는 보다 나은 회귀모형의 추정을 위해 회귀모형의 형태를 linear, log-linear, linear-log, log-log 모형으로 나누어 추정결과를 비교하였다. log-linear 모형은 종속변수에만 자연로그 변환을 한 모형이며 linear-log 모형은 독립변수 중 연속형 변수에만 자연로그를 취한 형태의 모형이다. log-log모형은 종속변수와 연속형 독립변수에 모두 로그변환을 한 형태의 모형이다.

$$Y_i = f(X_{Ri}, X_{Li}, X_{Bi}, X_{Mi})$$

Y_i : 빌딩연면적(m_2)당 월임대료
 X_{Ri} : 권역특성, X_{Li} : 입지특성,
 X_{Bi} : 빌딩특성, X_{Mi} : 관리특성

오피스 임대료에 미치는 영향요인을 분석하기 위해 종속변수를 오피스빌딩의 연면적(m^2)당 월 임대료로 설정하였다.

권역특성으로는 상하이의 주요 오피스 권역인 6개의 오피스 권역을 대상으로 하였다.

입지특성과 관련해서는 상하이의 경우 중첩되는 중첩적인 외곽순환도로를 중심으로 교통축이 형성되어 발전하였기 때문에 지역의 중심성과 교통접근성도 외곽순환도로를 기준으로 위계화되고 있다. 이러한 상하이의 도시적 특성을 반영하여 본 연구에서는 외곽순환도로망을 기준으로 하여 가장 바깥지역인 외곽지역을 기준으로 하여 내환선 내부의 핵심지역과 내환선외부이면서 중환선내부지역인 중간지역을 더미변수로 설정하였다.

또한 500m 이내의 지하철역수와 100m 이내의 버스정류장의 수로 대중교통 접근성에 대한 영향을 살펴보았다.

빌딩특성으로는 연면적, 오피스빌딩유형, 경과연

수, 엘리베이터 대수를 설정하였다.

오피스 빌딩의 규모의 차이에 따른 임대료의 영향을 살펴보기 위해 연면적을 독립변수로 설정하였다.

중국오피스시장의 특성을 반영하여 오피스빌딩유형이 임대료에 미치는 영향을 살펴보기 위하여 일반 오피스빌딩을 기준으로 하여 복합용도로 개발된 오피스빌딩과 오피스로 리노베이션된 창의단지 오피스빌딩을 더미변수화하였다.

경과연수는 자료 조사시점인 2014년부터 준공연수까지의 기간을 경과연수로 설정하였다. 다만, 오피스 용도로 리노베이션 된 창의단지빌딩의 경우 리노베이션 시점으로부터의 경과연수를 사용하였다.

관리특성으로는 관리회사유형, 외국계 임대가능여부, 인테리어서비스제공유무가 임대료에 주는 영향을 살펴보았다. 이들 관리특성은 한국의 오피스시장에서 찾아보기 힘든 중국 오피스시장의 독특한 특징이다.

외국계 및 홍콩계 관리회사, 중국계 관리회사를 더미변수화하여 외부관리회사를 이용하지 않고 자체적으로 관리하는 오피스빌딩에 비해 임대료에 차이가 나타나는지 살펴보았다.

외국계 기업에 오피스 임대가 가능한지에 대한 규정이 있는 것은 중국 오피스 시장의 특수한 특징이다. 외국계 임대가능여부를 더미변수로 처리하여 해당 오피스빌딩이 외국임차인에게 임대가능 여부가 임대료에 미치는 영향력을 살펴보았다.

마지막으로 인테리어서비스제공유무를 더미변수화하여 인테리어 서비스를 제공하는 오피스와 인테리어를 제공하지 않는 오피스의 임대료에 차이가 나타나는지 살펴보았다.

<표 1>은 위에서 설명한 변수들에 대한 정의를 요약한 표이다. <표 2>와 <표 3>은 연속형 변수들의 기초통계량과 이산형 변수들의 빈도를 보여주고 있다. 분석에 활용된 자료의 종속변수인 오피스 빌딩의 월임대료는 평균 102위안/ m^2 로 나타났다. 평균 연면적은 49,433 m^2 이며 평균 경과연수는 10.5년으로 나타났다. 권역별로는 난징시루, 난징동루 등 주요 권역에 해당하는 오피스 빌딩이 456개로 나타났다. 빌딩유형을 살펴보면 일반오피스가 982개로 약 83%의 비중을 차지하였다. 관리회사별로는 외국계 및 홍콩계 관리회사가 12%, 중국계 관리회사가 48%를 차지하는 것으로 나타났다. 외국계기업이 임대가능한 빌딩은 약 21%로 나타났다.

<표 1> 변수의 정의

변수군	변수명	단위	정의
종속 변수	오피스빌딩 월임대료	RMB/m ²	오피스빌딩별 평균 호가 월임대료
	ln오피스빌딩 월임대료	RMB/m ²	ln(오피스빌딩별 평균 호가 월임대료)
권역 특성	난징시루권역	더미	난징시루권역=1, 그 외 지역 =0
	난징동루권역	더미	난징동루권역=1, 그 외 지역 =0
	화이하이중루권역	더미	화이하이중루권역=1, 그 외 지역 =0
	쉬자후이권역	더미	쉬자후이권역=1, 그 외 지역 =0
	홍치아오권역	더미	홍치아오권역=1, 그 외 지역 =0
	루자주이권역	더미	루자주이권역=1, 그 외 지역 =0
입지 특성	핵심지역여부	더미	내환선 안쪽지역= 1, 그 외 지역=0
	중간지역여부	더미	내환선의 바깥~중환선 안쪽지역=1, 그 외 지역=0
	버스정류장수	개	100m이내 버스정류장의 수
	ln버스정류장수	개	ln(100m이내 버스정류장의 수)
	지하철수	개	500m이내 지하철의 수
	ln지하철수	개	ln(500m이내 지하철의 수)
빌딩 특성	연면적	m ²	오피스빌딩의 연면적
	ln연면적	m ²	ln(오피스빌딩의 연면적)
	복합용도빌딩	더미	쇼핑몰, 호텔과 복합개발된 빌딩=1, 아니면=0
	창의단지빌딩	더미	오피스로 리노베이션된 창의단지빌딩=1, 아니면=0
	엘리베이터대수	대	오피스빌딩의 엘리베이터대수
	ln엘리베이터대수	대	ln(오피스빌딩의 엘리베이터대수)
	경과연수	년	2014년 기준 경과연수
	ln경과연수	년	ln(2014년 기준 경과연수)
관리 특성	외국계 및 홍콩계 관리회사	더미	외국계 및 홍콩계 관리회사=1, 아니면=0
	중국계 관리회사	더미	중국계 관리회사=1, 아니면=0
	외국계기업 임대가능	더미	외국계 기업임대가능한 빌딩=1, 아니면=0
	인테리어제공	더미	임차인 인테리어 서비스제공=1, 미제공=0

<표 2> 연속형 변수 기초통계

변수군	변수명	빈도	평균	표준편차	최소값	최대값
종속변수	오피스빌딩 월임대료	1,178	102.700	1.184	32.400	287.100
입지특성	버스정류장수	1,178	0.531	0.022	0.000	4.000
	지하철수	1,178	0.561	0.018	0.000	2.000
빌딩특성	연면적	1,178	49,433.890	1,255.016	3,600.000	440,000.000
	엘리베이터대수	1,178	5.770	0.106	1.000	38.000
	경과연수	1,178	10.515	0.154	1.000	29.000

<표 3> 이산형 변수 빈도분석

변수군	변수명		총수	빈도	백분율(%)
권역 특성	주요권역	난징시루권역	1,178	71	6.03
		난징동루권역		71	6.03

변수군	변수명		총수	빈도	백분율(%)
		화이하이중루권역		41	3.48
		쉬자후이권역		71	6.03
		홍치아오권역		106	9.00
		루자주이권역		96	8.15
	기타권역	기타권역		722	61.29
입지 특성	순환도로유형	핵심지역	1,178	705	59.85
		중간지역		193	16.38
		기타지역		280	23.77
빌딩 특성	빌딩유형	복합용도빌딩	1,178	18	1.53
		창의단지빌딩		178	15.11
		일반오피스		982	83.36
관리 특성	관리회사유형	외국계 및 홍콩계 관리회사	1,178	150	12.73
		중국계 관리회사		571	48.47
		자체관리		457	38.79
	임대유형	외국계기업 임대가능 빌딩	1,178	258	21.90
		외국계기업 임대불가 빌딩		920	78.10
	인테리어유형	인테리어 제공	1,178	863	73.26
		인테리어 미제공		315	26.74

3. 분석결과

상하이 오피스의 연면적당 월임대료($\text{m}^2/\text{위안}$)에 대해 회귀분석한 결과는 <표 4>와 같다. 모형 전체적인 유의성을 나타내는 F값을 살펴보았을 때 모든 모형이 오피스 빌딩의 임대료를 설명하는데 적합한 것으로 나

타났다. 수정된 R^2 로 살펴본 모형의 설명력은 51~57% 수준이다. 또한 linear, log-linear, linear-log, log-log 모형에서 추정된 계수의 방향 및 유의성이 고르게 나타나 추정된 모형이 전반적으로 안정성을 가지는 것으로 판단된다.

추가적으로 <표 5>의 Breusch-Pagan 검정과 <그

<표 4> 회귀분석 결과비교

구분		linear (임대료)	log-linear (ln임대료)	linear-log (임대료)	log-log (ln임대료)
권역 특성	난징시루권역	35.480 ***	0.322 ***	36.858 ***	0.331 ***
	난징동루권역	35.637 ***	0.306 ***	36.287 ***	0.310 ***
	화이하이중루권역	35.297 ***	0.289 ***	35.680 ***	0.292 ***
	쉬자후이권역	14.009 ***	0.146 ***	13.493 ***	0.142 ***
	홍치아오권역	24.243 ***	0.239 ***	26.099 ***	0.253 ***
	루자주이권역	42.174 ***	0.352 ***	45.126 ***	0.375 ***
입지 특성	핵심지역	14.149 ***	0.173 ***	14.756 ***	0.177 ***
	중간지역	13.928 ***	0.172 ***	14.766 ***	0.179 ***
	버스정류장수	2.425 **	0.023 **	4.265 **	0.041 **
	지하철수	6.388 ***	0.057 ***	10.353 ***	0.093 ***
빌딩 특성	연면적	6.84E-05 ***	4.32E-07 **	3.764 ***	0.021 **
	엘리베이터대수	3.175 ***	0.027 ***	13.646 ***	0.121 ***
	경과연수	-1.551 ***	-0.015 ***	-12.817 ***	-0.123 ***

구분		linear (임대료)	log-linear (ln임대료)	linear-log (임대료)	log-log (ln임대료)
관리 특성	복합용도빌딩	17.969 ***	0.174 ***	22.886 ***	0.213 ***
	창의단지빌딩	-7.974 ***	-0.066 ***	-5.821 **	-0.050 **
	외국계 및 홍콩계관리회사	32.600 ***	0.258 ***	33.351 ***	0.265 ***
	중국계관리회사	7.410 ***	0.062 ***	6.751 ***	0.057 ***
	외국계임대가능	6.051 ***	0.053 ***	4.475 **	0.041 **
	인테리어제공	7.646 ***	0.077 ***	8.006 ***	0.079 ***
상수		56.568 ***	4.141 ***	27.892 **	4.013 ***

모형 요약	N	1,178	1,178	1,178	1,178
	F-value	83.25	73.77	73.73	67.48
	sig.	0.000	0.000	0.000	0.000
	R^2	0.577	0.548	0.547	0.525
	adj. R^2	0.570	0.540	0.540	0.518

주) ***, ** 은 각각 유의수준 1%, 5%에서 유의함

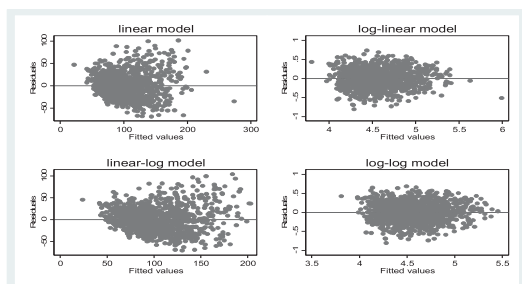
림 7>의 잔차 산점도를 통해 회귀분석 시 발생할 수 있는 이분산성을 검정하였다. 검정결과를 살펴보면 linear, linear-log 모형은 이분산성이 의심되었다. 이분산성의 문제가 없다고 판단되는 log-linear, log-log 모형 중 모형의 설명력이 높은 log-linear 모형을 기준으로 분석결과를 살펴보았다.

<표 6>의 log-linear 모형의 분석결과를 기준으로 추가적으로 살펴보면 상하이 오피스 임대료에 대한 모형의 설명력은 54%로 나타났다. 다중공선성을 판단하는 기준 중 하나인 VIF값은 모든 변수에서 2.5이하로 나타나 다중공선성의 문제가 없는 것으로 판단된다.

<표 5> Breusch-Pagan test

구분	linear	log-linear	linear-log	log-log
chi2	128.08	1.18	139.95	0.90
p-value	0.0000	0.2782	0.0000	0.3438

<그림 7> 모형별 잔차 산점도



먼저, 권역특성과 관련해서는 상하이의 주요 권역에 위치한 오피스 빌딩의 임대료가 주요 권역이 아닌 지역에 위치한 오피스에 비해 높은 것으로 나타났다. 주요 오피스 권역에 위치한 오피스 빌딩이 상대적으로 임차 수요가 풍부하고 우수한 임차인을 유치하는데 유리하기 때문으로 생각된다.

다음으로 입지특성과 관련하여 상하이의 순환도로 유형, 버스정류장의 수, 지하철역의 수에 따른 임대료의 영향력을 살펴보았다.

상하이의 순환도로유형과 관련해서는 상하이 도심에 가까운 순환도로 내부지역일수록 유의적으로 임대료가 높게 나타났다. 상하이 도심을 순환하는 내환선 안쪽 지역의 경우 임대료가 가장 높게 나타났고, 다음으로 중환선 안쪽 지역의 임대료가 높게 나타났다. 이러한 분석결과는 도시를 순환하는 다수의 순환도로망을 가진 상하이의 고유한 특성을 반영하는 분석결과로 해석된다.

이러한 순환도로뿐만 아니라 오피스빌딩에서 이용 가능한 버스정류장의 수와 지하철의 수가 많을수록 유의적으로 임대료가 높은 것으로 나타났다. 버스정류장과 지하철 등 대중교통 접근성은 오피스기능을 수행하는데 필수적인 입지적 특성으로 우수한 대중교통접근성을 반영하여 임대료가 높아지는 것으로 생각된다. 이러한 분석결과는 교통접근성에 따라 임대료 차이가 존재하는 국내 오피스시장 연구와 유사한 결과로 해석된다.

한편, 빌딩특성과 관련해서는 오피스 빌딩의 연면적, 경과연수, 엘리베이터 대수, 창의단지 및 복합용도 빌딩에 대한 빌딩의 종류의 영향력을 살펴보았다.

오피스 빌딩의 연면적과 엘리베이터 수에 따라 임대료에 유의적인 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 구체적으로 연면적이 큰 오피스빌딩의 경우 유의적으로 임대료가 높은 것으로 나타났다. 국내 오피스시장의 임대료 연구에서도 오피스빌딩의 규모가 큰 경우 상대적으로 임대료가 높은 것으로 나타나고 있는데 이러한 결과와 유사한 결과로 해석된다. 오피스빌딩의 규모가 큰 경우 오피스 빌딩의 가시성이 높고 랜드마크성이 우수할 가능성이 있기 때문에 임대료수준이 높아지는 특성을 반영한 결과로 해석된다. 엘리베이터는 오피스빌딩에서 대표적인 편의시설로서 엘리베이터의 수가 많을수록 유의적으로 임대료가 높은 것으로 나타났다.

경과연수는 유의적인 음(-)의 계수를 보여 오피스 빌딩의 경과연수가 오래될수록 임대료에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 경과연수에 따라 물리적, 기능적 진부화가 나타나고 빌딩의 관리비용이 증가할 가능성이 높기 때문에 임대료가 하락하는 것으로 생각된다.

오피스빌딩유형과 관련해서는 백화점, 호텔 등의 시설과 더불어 복합용도로 개발된 오피스빌딩의 경우 일반 오피스빌딩에 비해 유의적으로 높은 임대료를 형성하는 것으로 나타났다. 복합용도단지의 경우 오피스 빌딩 외에 호텔 등의 보완적 용도의 시설들이 복합적으로 개발되기 때문에 에메너티가 향상되고, 복합용도 단지의 랜드마크성으로 인해 오피스빌딩의 인지도가 높기 때문에 임대료가 높게 나타난 것으로 보인다.

반면에 과거에 창고 등의 용도로 사용되던 건물을 리노베이션하여 오피스 빌딩으로 용도를 전환하여 사용하는 창의단지빌딩의 경우 유의적으로 임대료가 낮은 것으로 나타났다. 이러한 창의단지 오피스 빌딩의 경우 오피스공간을 주 용도로 하여 개발된 일반 오피스빌딩에 비해 오피스로 활용하는데 다소 제약이 존재할 수도 있고, 과거 공장지대로 사용하던 지역에 위치하기 때문에 전통적인 업무권역에 비해 입지조건이 열위에 있기 때문에 임대료가 낮은 것으로 판단된다. 이런 이유에서 주로 대기업이 입주하는 일반 오피스빌딩과 비교해 중소기업이나 개성적인 업무를 필요로 하는 IT, 예술관련 기업들이 주로 사용하는 것으로 알려져 있다.

마지막으로 관리특성과 관련해서는 관리회사의 유형, 외국계 임차인 임대가능여부, 인테리어 제공여부의 영향력을 살펴보았다.

관리회사유형의 경우는 빌딩관리를 전담하는 관리회사가 있는 경우 자체 관리하는 오피스 빌딩보다 높은 임대료를 형성하는 것으로 나타났다. 추가적으로 관리회사의 유형에 따라 외국계 및 홍콩계 관리회사, 중국계 관리회사 순으로 임대료에 유의적인 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 외국계 및 홍콩계 관리회사의 경우 중국계 관리회사에 비해 선진적인 오피스빌딩 관리, 임대마케팅 등에 대한 경험과 노하우가 상대적으로 많고, 오피스빌딩의 관리서비스수준도 우수하기 때문에 임대료에 유의적인 양의 영향을 주는 것으로 생각된다. 이러한 분석결과는 관리회사의 유형에 따라 임대료수준차이가 존재하지 않는 국내오피스시장과는 상이한 상하이 오피스시장의 특성을 보여주는 결과로 해석된다.

외국계 기업의 임대가능여부와 관련해서는 외국계 기업에게 임대 가능한 오피스빌딩의 경우 유의적으로 임대료가 높은 것으로 나타났다. 중국 오피스시장의 경우 외국계 기업들에게 임대마케팅활동을 수행하기 위해서는 정부로부터 외국계 기업에 대한 임대활동에 대하여 허가를 받아야 한다. 그런데 외국계 기업들의 경우 중국계 기업들에 비해 테넌트의 명성(prestige)이 높고, 임대료 지불능력도 우수하기 때문에 상대적으로 우량 오피스빌딩에 입주할 가능성이 높다. 이러한 분석결과는 중국의 제도적 특성을 반영한 결과로 해석된다.

상하이 오피스시장에서는 인테리어 서비스의 제공여부에 따라 임대료에 유의적인 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 중국 오피스시장의 경우 오피스빌딩에 따라 인테리어 서비스를 제공하는 경우도 있고, 인테리어 서비스를 제공하지 않는 경우도 있다. 분석결과 인테리어를 제공하지 않는 오피스빌딩에 비해 인테리어를 제공하는 오피스빌딩의 임대료가 상대적으로 유의하게 높은 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 인테리어서비스를 기본적으로 제공하기 때문에 인테리어 서비스 제공여부에 따른 임대료 차이에 대한 연구 결과를 찾아보기 어려운 국내 오피스시장과는 상이한 상하이 오피스시장의 특성으로 해석된다.

V. 결론

중국은 급속한 경제성장에 따라 오피스시장이 급격히 성장하고 있으며 중국의 오피스시장에 관심도 날로 증가하고 있다. 그러나 중국의 부동산시장이나 오피스시장에 대한 선행연구는 거의 없는 편이다. 이러한 상황에서 본 연구에서는 중국의 대표적인 도시인 상하이 오피스시장에 대한 자료를 수집하여 분석함으로써 중국 오피스시장에 대한 이해의 폭을 확장하고자 시도하였다.

구체적으로 상하이 오피스빌딩들의 특성 및 임대료 자료를 수집하여 오피스임대료의 형성요인을 분석하였다. 본 연구를 통해 나타난 주요 분석결과를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 상하이 오피스시장의 경우에도 국내 오피스시장과 마찬가지로 주요 오피스권역에 따라 임대료차이가 존재한다는 것을 확인할 수 있었다. 서울 오피스시장의 경우에도 CBD, KBD, YBD 등의 오피스권역에 따라 임대료차이가 나타나고 있는데 상하이 오피스시장의 경우에도 오피스권역이 임대료수준에 영향을 미친다는 것을 확인할 수 있었다.

둘째, 상하이 오피스시장의 임대료는 순환도로지역, 버스접근성, 지하철접근성 등의 입지적 특성에 따라 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 본 연구를 통해 버스나 지하철 등의 대중교통 접근성에 따라 오피스빌딩의 임대료에 차이가 존재한다는 것을 확인할 수 있었다. 특히, 상하이의 경우 지하철접근성뿐만 아니라 버스접근성도 오피스빌딩의 임대료의 유의적인 영향을 미친다는 것을 보여주고 있다. 또한 상하이의 고유한 도시적 특성인 중첩적인 순환도로망에 따른 지역구분에 따라서도 임대료 차이가 존재한다는 것을 확인할 수 있었다.

셋째, 빌딩특성과 관련하여 국내 오피스시장과 유사하게 상하이 오피스시장에서도 오피스빌딩의 연면적, 엘리베이터 수, 경과연수 등의 특성들이 오피스빌딩 임대료에 미치는 영향을 확인할 수 있었다. 또한 상하이 오피스시장의 경우 일반적인 빌딩특성이외에 복합용도빌딩, 창의단지빌딩 등의 빌딩유형에 따라서도 임대료수준에 차이가 존재한다는 것도 확인할 수 있었다.

마지막으로 관리특성과 관련하여 관리회사유형, 외국계임대가능여부, 인테리어제공여부 등에 따라 임대

료 차이가 존재한다는 것을 보여주고 있다. 상하이 오피스시장의 경우 외국계 및 홍콩계 관리회사가 관리를 하고, 외국계 기업에 임대가 가능하고, 인테리어를 제공하는 오피스빌딩의 경우 임대료가 유의적으로 높다는 것을 알 수 있었다. 그런데 이들 특성들은 상하이만의 고유한 역사적 특성, 제도적 특성, 문화적 특성을 반영한 것으로 국내시장에서 찾아보기 어려운 상하이 오피스시장만의 고유한 특성이다. 본 연구를 통하여 이러한 상하이만의 고유한 특성들이 오피스임대료에 영향을 미친다는 것을 확인할 수 있었다.

이러한 본 연구의 의의에도 불구하고 몇 가지한계를 가지고 있어 추가적인 향후연구가 필요할 것으로 생각된다.

첫째, 시장에 형성되어 있는 호가를 바탕으로 오피스임대료 형성요인을 분석하였다. 실제 임대료 자료를 수집하고자 노력했지만 여건상 자료구득이 쉽지 않아서 호가임대료자료를 사용할 수밖에 없었다. 본 연구는 실거래가 자료를 이용할 수 없을 때 호가자료를 이용할 수밖에 없었던 과거 국내연구들과 유사한 한계점을 가지고 있다. 이러한 점에서 향후 실제 임대료자료를 활용한 연구가 필요하다고 생각된다. 이런 향후 연구가 이루어진다면 본 연구의 분석결과와 비교분석하는 연구도 필요하다고 생각된다.

둘째, 본 연구에서는 나름대로 중국 오피스시장의 특성이나 표본지역의 특성을 반영할 수 있는 독립변수들을 선정하고 분석에 활용하려 노력하였다. 그러나 중국 오피스시장에 대한 연구가 많지 않은 상황에서 본 연구에서 중국 오피스시장의 특성을 모두 고려했다고 말하기는 어렵다. 이러한 점에서 향후에는 보다 진전된 중국 오피스시장에 대한 이해와 연구를 기반으로 하여 추가적인 특성변수를 고려한 연구가 필요할 것으로 생각된다.

마지막으로 본 연구에서는 상하이 오피스시장의 자료에 바탕을 두어 연구를 진행하였다. 상하이가 중국의 대표적인 오피스시장 중의 하나이기는 하지만 중국의 전역을 고려한 것을 아니라는 점에서 향후에는 보다 지역을 확대한 일반화된 연구가 필요할 것으로 생각된다.

논문접수일 : 2015년 4월 6일

논문심사일 : 2015년 4월 16일

게재확정일 : 2015년 6월 3일

참고문헌

- 김관영·김찬교, “오피스빌딩 임대료 결정 요인에 관한 실증 연구 -서울시 하위시장별, 오피스빌딩 등급별 중심으로-”, 「부동산학연구」 제12집 2호, 한국부동산분석학회, 2006, pp. 115-137
- 두산백과사전, <http://www.doopedia.co.kr/>
- 문흥식·최영상·허창근·도한영, “오피스 점유비용결정 특성에 대한 실증분석”, 「국토연구」, 제68권, 국토연구원, 2011, pp. 155-169
- 변기영·이창수, “서울시 오피스 임대료 결정구조에 관한 연구”, 「국토계획」, 제39권 제3호, 2004, pp. 205-219
- 손재영·김경환, “서울시 오피스 임대료의 횡단면 분석”, 「국토계획」 제35집 5호, 대한국토·도시계획학회, 2000, pp. 279-295
- 손진수·김병욱, “서울시 오피스시장의 임대료지수 개발에 관한 연구”, 「국토계획」 제37집 4호, 대한국토·도시계획학회, 2002, pp. 109-122
- 양승철, “서울시 오피스빌딩의 임차인 점유가 임대료에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산연구」 제18집 1호, 한국부동산연구원, 2008, pp. 49-69
- 양승철·최정엽, “서울시 오피스빌딩 임대료 결정요인에 관한 연구”, 「부동산연구」, 제11집, 한국부동산연구원, 2001, pp. 99-115
- 양영준·임병준, “오피스 순영업소득(NOI)에 대한 고찰-오피스 특성변수를 이용하여-”, 「부동산학연구」 제20집 1호, 한국부동산분석학회, 2014, pp. 79-95
- 장서, “상하이 오피스 임대료 결정요인에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2015
- 최창규·조정래, “Comparative Analysis of Office Market Cycles in North East Asia : Beijing, Hong Kong, Seoul, and Shanghai”, 「국토계획」 제40집 4호, 대한국토·도시계획학회, 2005, pp. 219-234
- 高騫, “上海中央商務區(CBD)發展政策研究”, 上海交通大學國際與公共事務學院 석사학위논문, 2010
- 寧越敏·劉濤, “上海CBD的發展及趨勢展望”, 「現代城市研究」, 南京城市科學研究會, 2006. 2. pp. 67-72
- DTZ, 「中國寫字樓市場: 2013年回顧與2014年展望」, 2014
- 梁艷, “基於特征模型的深圳寫字樓微觀影響因素研究”, 哈爾濱工業大學 深圳研究生院 석사학위논문, 2011
- 劉巧玲·徐翠翠, “上海市商業用地空間格局變化及其影響因素分析”, 「環球市場信息導報」, 中國社會科學院文獻信息中心, 2014. 1. pp. 34-38
- 劉磊, “上海城市圈層結構研究”, 上海交通大學 安泰管理經濟學院 박사학위논문, 2008
- 李諾·李琳, “上海寫字樓租賃及影響因素分析”, 「中國房地產」, 天津出版總社, 2007. 4. pp. 16-18
- 百度地圖 홈페이지, <http://map.baidu.com/>
- 上海市商務委員會 홈페이지, <http://www.scofcom.gov.cn/wscgzzn/229176.htm>
- 上海市住房保障和房屋管理局 홈페이지, <http://www.shfg.gov.cn/2013/wygl/glqy/>
- Savills, 「Asian Cities Report : Shanghai Office」, 2014
- Savills, 「市場簡報: 創意辦公空間」, 2012. 9
- 蘇強, “城市綜合體的業態功能及規劃特征”, 「城鄉建設」, 建築雜誌社, 2013. 4. pp. 32-33
- 搜房網 홈페이지, <http://sh.fang.com/>
- 安居客 홈페이지, <http://shanghai.anjuke.com/>
- 張帥, “上海中央商務區發展演變及其動力機制研究”, 同濟大學 經濟與管理學院 석사학위논문, 2006
- 鄭錢洋, “沈阳市写字楼租金的微观影响因素的实证研究”, 浙江大学 管理學院 석사학위논문, 2006
- 中國房地產信息網, <http://www.realestate.cei.gov.cn/>
- 中金研究(CICC), 「開啟商業地產紀元: 中國商業房地產發展前瞻」, 2011. 9
- 鄧翠娥, “上海市寫字樓租金的水平分佈及其影響因素分析”, 「經濟論壇」, 河北省社會科學院, 2012. 2. pp. 32-34
- 夏思慧, “商业房地产租金分析及投资价值评估”, 华中科技大学 석사학위논문, 2012
- IMF 홈페이지, <http://www.imf.org/>
- Google Maps 홈페이지, <https://www.google.com/maps/>