

상업용부동산 정보의 중요도 평가 연구*

A Study on Evaluation for Priority of Information of Korean Commercial Real Estate

방 보 람(Bang, Bo-Ram)**

이 태 리(I, Taly)***

조 정 희(Cho, Jung-Hee)****

< Abstract >

This study aims at identifying factors that are important for information in Korean commercial real estate to provide the valuable information to investors and to proceed to advanced market by improving the transparency using the AHP method. In conclusion, important factors that should be considered in information for the Korean commercial real estate by priority are price and transaction information, rent price, income, and accessibilities. The suggestions of this study can help policy makers and market participants to utilize and to manage future information of commercial real estate. In addition, it is also expected that these results contribute to improve transparency of Korean commercial real estate market.

주 제 어: 상업용부동산, 정보 중요도, AHP모형

Keyword: Commercial Real Estate, Priority of Information, AHP(Analytic Hierarchy Process)

I. 서론

우리나라 상업용부동산시장은 부동산시장의 변화에 따라 투자의 성격이 다각화되었다. 1997년 외환위기 이후 기업 구조조정과 부실채권의 여파로 매각차익 중심의 시장이 형성되었고, 2001년부터 외국인투자자 급증에 따른 투자시장의 국제화로 임대수입 및 매각차익이 공존하는 성격의 시장으로 변화하였다. 또한 2005년 이후 시장의 안정적인 성장세로 임대수익 7% 내외의 시장으로 발전하였으나, 유동성이 증가하고 국

내경쟁이 심화되면서 2007년부터 임대수익 5% 내외의 시장으로 변화하였다. 이 후 2008년 글로벌 금융위기라는 충격과 국내 부동산에 대한 외국인의 투자를 유치하고자하는 정책으로 인해 상업용부동산을 포함한 국부에 대한 관심이 커졌으며, 투자자의 상업용부동산에 대한 인식은 투자대상으로써 뿐만 아니라 이에 따른 위험(risk)을 관리해야 하는 대상으로 인식이 전환되었다.

국부를 대변하는 국가자산에 대한 통계는 비주거용 부동산 자산(상업용부동산) 비중이 주거용 자산(주택) 보다 큰 것으로 나타나고 있다. 한국은행에서 자산스

* 이 논문은 국토연구원의 2016년도 연구보고서인 「부동산시장 정책기반 강화 연구(1): 상업용 부동산시장 정보체계 구축 및 활용방안 연구」의 일부 내용을 수정 및 재구성하여 작성하였다.

** 국토연구원 주택토지연구본부 연구원, 서울시립대학교 도시공학과 박사과정, brbang@krihs.re.kr, 제1저자

*** 국토연구원 주택토지연구본부 책임연구원, italy@krihs.re.kr, 교신저자

**** 국토연구원 주택토지연구본부 연구원, jhcho@krihs.re.kr

특추계를 통해 보고하고 있는 국가자산통계를 보면 2007년 주거용건물이 819조원이고 비주거용건물이 781조원이었음에 비해 2015년 주거용 건물은 1,243조원, 비주거용건물은 1,318조원으로 나타나 비주거용 부동산 자산이 꾸준히 증가하면서, 주거용 부동산보다 더 큰 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 하지만 주거용 부동산에 관련된 통계기반은 지속적으로 발전하여 체계적으로 구축된 반면, 비주거용 부동산 통계는 다소 미흡하고 신뢰성이 낮다.

이러한 미흡한 통계와 정보에 대한 낮은 신뢰성은 투명성 측면에서 검토해 볼 수 있다. JLL(Jones Lang Lasalle)은 1999년부터 글로벌 부동산시장을 5단계의 등급으로 구분하여 투명성의 정도를 판단하고 있다. 이 기준에 따르면, 세계적으로 부동산시장의 투명성은 꾸준히 향상되고 있는 반면, 한국의 부동산시장 투명성 수준은 경제발전애 비해 그 수준이 미흡한 것으로 나타났다. JLL의 투명성지수 산정 요소인 5가지 판단기준은 성과측정(Performance Measurement), 시장의 기초(Market Fundamental), 상장수단의 거버넌스(Governance of Listed Vehicles), 규제적·법적 환경(Regulatory and Legal Environment), 거래과정(Transaction Process)이며, 세부적으로는 13개 주제, 115개 각 시장의 개별적 논의 및 측정사항이 있다. 이때 개별 부동산 운용자료의 투명성은 여러 소유 형태의 부동산 운용 및 수익성 자료에 대한 투명성, 자산에 대한 투명한 가치평가가 있으며, 부동산 섹터별 시장 자료의 투명성은 업무시설, 상업시설, 물류시설, 호텔, 주거가 해당된다. 또한 자산에 대한 투명한 관리 및 정책수립은 투명한 재무, 운용 정책에 대한 투명한 의견 수렴 절차 및 적용을 포함하며, 정책 및 제반 법률의 투명성에는 부동산 관련 법규 및 세법에 대한 투명성, 대출에 대한 규제 및 정책, 정책의 일관성 및 예측성이 속한다. 마지막으로 부동산 거래에 대한 투명성으로 사전 정보 공개 절차, 부동산 관련 전문 인력, 임차인 및 사용자에 대한 서비스의 전문성이 있다. 이처럼 JLL은 명확한 세부기준을 통해 각국 부동산 시장의 투명성을 측정하고 있으나 우리나라 상업용부동산의 투명성을 평가하는 고유의 평가기준은 아직 없는 실정이다.

이처럼 상업용부동산에 대한 인식이 투자대상으로 빠르게 변화함에 따라, 비주거용 부동산의 미흡한 통계로 인한 낮은 신뢰성을 개선하고, JLL과 같이 판단기

준선정과 지속적인 측정을 통해 투명성을 제고할 필요가 있다. 나아가, 금융허브로서 국외자본을 유치하기 위해 우리나라 상업용부동산 시장의 특성을 반영할 수 있는 정보기반 마련이 필요한 실정이다.

본 연구의 목적은 이와 같은 정보기반을 마련하기 위한 기초연구로서 우리나라 상업용부동산 시장의 특성을 반영하여 관련 정보의 중요도를 평가함으로써 투자자에게 정확한 정보를 제공하고 투명성이 높은 선진 시장으로 발돋움하는데 도움을 주는데 있다.

상업용부동산 정보의 중요도를 평가하기 위해서는 정성적, 정량적 요소를 모두 포함하여 투명성 증진에 중요한 개별 항목의 우선순위를 설정하는 것이 필요하므로, 본 연구에서는 정량적 요소와 정성적 요소를 모두 고려하고 지식, 경험과 감정을 통합한 구조화를 통해 평가 항목 간 우선순위를 도출할 수 있는 AHP(Analytic Hierarchy Process) 분석 방식을 활용하였다.

이후의 이 연구의 구성은 다음과 같다. 먼저 II장에서는 관련 선행연구를 고찰하며, III장에서는 중요성 평가기준과 분석의 틀을 설정한다. 다음으로 IV장에서는 AHP기법을 활용하여 우리나라 상업용부동산 정보의 중요도에 대한 결과를 도출하고 해석하며, 마지막으로 V장에서는 연구 진행에 따른 결론을 맺는다.

II. 선행연구 검토

부동산 정보에 대한 연구들은 주로 정보 이용 효과 및 정보요인에 대하여 이루어져 왔다. 전용은(2013)은 부동산경매정보 이용자를 대상으로 요소별 중요도를 파악하고, 로지스틱 회귀분석으로 재이용 영향요인을 검증하였으며, 이경아(2016)는 부동산 정보 웹과 앱 등으로 부동산정보를 탐색한 경험자 대상의 설문자료를 바탕으로 구조방정식 모형을 분석하여 영향력을 파악하였다. 경정익(2011)은 설문조사와 실증분석을 통해 부동산 정보화정책 영향요인을 밝혔으며, 엄수원(2002)은 부동산 시장 정보의 정의와 유형을 분류하고 투자정보 구축방안을 모색하였다.

또, 부동산 정보의 큰 비중을 차지하는 부동산 거래 관련 연구의 경우, 최재연·현무준·김영우(2014)는 인터넷 부동산거래정보에 대한 공인중개사와 일반인의 의식을 설문조사하여 분석하였고, 윤하수·김종

고·최윤수·김재명(2010)은 부동산거래 정보서비스의 문제를 파악하고 설문조사를 통해 수요자가 필요로 하는 정보서비스 모델을 제시하는 등 주로 주거용 부동산 거래정보를 살펴보기나 부동산 용도구분 없이 거래정보 서비스 및 정보망 활성화 등에 집중하는 연구들이 이뤄지고 있었다.

한편, 주거용부동산에 비해 상대적으로 적은 편인 상업용부동산 정보에 대한 연구는 정보 비대칭성, 오피스 임대료, 매매가격 등의 결정요인 등이 있었다.

문근식(2016)은 상업용부동산시장의 정보 비대칭을 실증분석 하였으며, 이영삼·최민섭(2013)은 상업용부동산 경매 참여자 의사결정특성의 중요도를 AHP 분석을 통해 파악하였다. 이수욱 외(2010)는 국내 상업용부동산 정보의 현황과 문제점을 파악하고 외국 정보시스템 운영현황 파악을 통해 상업용부동산 정보시스템 개발방안을 제시하였다.

박종기 외(2011)는 거래특성과 공간자기상관을 중심으로 헤도닉 모형과 공간계량경제모형을 이용하여 오피스 매매가격을 결정하는 요인을, 이재우·이창무(2006)는 서울 일반상가 임대료결정모형을 구축·분석하여 상가 임대료 결정요인을, 박준모(2014)는 세입자를 대상으로 설문을 실시하고 이를 실증 분석하여 상가관리금 결정요인을 도출·규명하였다.

지금까지 선행연구를 살펴보면, 부동산정보 관련 기존 연구는 정보 이용단계에서의 주거용, 경매 등의 정보 이용효과와 요인에 집중되어 있었다. 이에 본 연구는 기존 연구에서 잘 다루지 않은 정보 수집 및 활용단계에서의 상업용부동산 정보를 도출하고 AHP분석을 통해 중요도를 살펴보고자 한다.

III. 분석의 틀

1. 상업용부동산 정보의 중요성 평가기준

상업용부동산은 상업용 목적으로 이용되고 수익성을 추구하는 부동산으로, 자영업, 소규모 사업 등 국민경제와 함께 투자 등 금융부문과의 연동성이 높다. 이는 국민경제, 금융과 연관된 만큼 타 부동산에 비해 정보의 영향이 크다고 볼 수 있다.

하지만 상업용부동산 정보 및 중요성 판단기준에 대

한 연구가 드문 것으로 나타났다. 이에 상업용 부동산의 투자, 금융적 특성을 고려하여 투자 관련 벤치마크 가격지수에 관한 선행연구를 검토하고, 주요요인은 <표 1>과 같이 정리하였다.

<표 1> 투자관련 벤치마크 가격지수 관련 주요 요인

저자	투자관련 벤치마크의 주요 요건	
John L. Maginn et al. (2007)	효과적인 벤치마크 가격지수가 되기 위한 요건	예정성(Specified in advance) 적절성(Appropriate), 측정가능성(Measurable), 명확성(Unambiguous), 적시성(Reflective of current investment opinions), 소유가능정보(Accountable/Owned) 투자가능성(Investable)
Jeffrey V. Bailey et al. (2013)	투자신탁의 효과적인 벤치마크가 지녀야할 덕목	명확성(unambiguous), 투자가능성(investable), 측정가능성(measurable), 적절성(appropriate), 예정성(specified in advance), 소유가능정보(owned)
Colorado Public Employees' Retirement Association (2014)	투자성과의 효과적인 벤치마크 지수 충족 요인	적절성(Appropriate), 투자가능성(Investable), 측정가능성(Measurable), 완전성(Complete)

<표 2> 중요성 평가기준의 세부항목에 대한 정의

구분	정의
투자와의 직접적 관련성	투자과 관련하여 필요한 해당 물건의 특성을 직접적으로 보여주는 항목인지 여부
획득의 용이성	해당 정보가 비교적 쉽게 수집될 수 있는지 여부를 의미하여 다음 경우를 포함 i) 이미 정부 등 관계 기관에 의해 해당 정보의 수집이 이루어져 정보가 구축되어 있는 경우 ii) 비교적 큰 비용이나 정보 소유자의 저항 없이 자발적으로 수집될 수 있는 정보
정보 비교 필요성	해당 정보 항목을 여러 물건에 대해 공유하여 비교하는 것이 필요한지 여부. 예를 들어, 투자 시, 투자를 고려하는 빌딩 이외에 다른 빌딩들의 해당 정보를 파악하는 것이 필요한 정보 항목
2차 가공 시 범용성	수집된 정보를 가지고 투자와 관련한 2차 지표(ex) NOI, 자본환원율(Cap rate) 등)를 생성할 때, 여러 지표에 다양하게 활용될 수 있는 항목인지 여부

이 후, 전문가 의견 수렴과 선행연구 검토를 통해 투자와 밀접한 상업용부동산의 특성을 반영하는 투자 가능성을 ‘투자와의 직접적 관련성’으로, 측정가능성, 적시성, 소유가능정보 등을 통합하여 ‘획득의 용이성’, 예정성, 적절성, 명확성, 완전성 등을 ‘정보 비교 필요성’, ‘2차 가공 시 범용성’으로 추가 검토 하여 조작적으로 정의하였다. 각 4가지 평가기준의 정의는 <표 2>와 같다.

2. 상업용부동산 정보항목 도출 및 평가 틀

분석 대상이 되는 상업용부동산 정보항목 도출을 위해 현재 상업용부동산 정보를 수집하고 있는 기관(한국감정원 임대동향사례조사, 상업용부동산 관련 민간기업 등)의 수집항목을 중심으로 선행연구, 전문가 의견수렴을 통해 상업용부동산 정보항목을 도출하였다.

<표 3> 상업용부동산 주요요인 관련 선행연구

저자	상업용부동산 주요 요인	
박종기·이상경·강승일 (2011)	오피스 빌딩가격 영향요인	입지특성, 건물특성, 거래특성, 투자특성
이재우·이창무 (2006)	상가시장 관련 변수	시장특성, 입지특성, 건물특성, 임대단위특성
박준모 (2013)	상가권리금 발생결정요인	입지요소, 시설요소, 영업요소
이영삼·최민섭 (2013)	경매 참여자 의사결정특성_부동산특성요인	입지, 규모, 유동인구, 내부시설
최세희·이상엽 (2011)	투자의사결정	투자환경, 자산특성, 부동산개별특성
이경아·김갑열 (2014)	부동산 구매소비자 정보 선택속성	입지정보, 권리정보, 가격정보, 구조정보
신영에셋	오피스빌딩 등급분류기준	시장성, 기능성, 입지성

대분류는 <표 3>의 상업용부동산 관련 선행연구의 주요 요인을 참고하여, ‘경제성’, ‘입지성’, ‘기능성’ 등 총 3개로 분류하였다. “경제성”은 기존 선행연구의 투자특성, 시장특성, 시장성, 가격정보 등 타 부동산에 비해 고려비중이 높은 수익과 비용에 관한 정보 항목을, “입지성”은 접근성, 입지, 권역 등 해당 상업용부

동산의 공간적 정보를, “기능성”은 상업용부동산의 물리적 특징, 용도, 거래관계자 특성, 규모 등 물건자체의 기본 정보를 포함한다.

중분류와 소분류부터는 대분류에서 선정된 경제성, 입지성, 기능성이라는 광범위한 틀을 중심으로, 민간·한국감정원 등에서 현재 수집되고 있는 상업용부동산 정보 항목을 중심으로 재분류 하였다.

중분류는 대분류 항목을 다시 각각 3개로 나누어, 보다 구체적이고 뚜렷한 구분을 갖게 하였다. 대분류 ‘경제성’에서 임대료 및 수입, 비용, 가격 및 매매정보, 대분류 ‘입지성’에서 위치, 유동인구, 접근성, 대분류 ‘기능성’에서 물리적 특성, 용도 및 제공서비스, 거래관계자 특성 등 총 9개의 중분류 항목이 도출된다.

마지막으로 소분류 및 세부항목은 중분류의 9개 평가항목에 속하는 구체적인 세부항목으로 실질적으로 수집되어야 하는 정보를 명확하게 포함한다. 총 3단계의 정보항목을 종합하여 정리하면 다음 <표 4>와 같다.

IV. 상업용부동산 정보의 중요도 분석

1. 분석 개요

AHP 분석은 Thomas Satty에 의해 제시된 연구방법론으로 다기준 의사결정문제를 해결하기 위해 다양한 분야에서 쓰이고 있다. AHP는 다수의 대안에 대하여 다면적인 평가기준과 다수 주체의 의사결정을 위해 설계되어 있어 평가기준들을 계층화하고 중요도를 정하여 분석하는 데 유용하다. 즉, AHP는 목표 값들 사이의 중요도를 계층적으로 나누어 파악함으로써 각 대안의 중요도를 상충하여 중요도 순위를 매길 수 있는 방법으로 정보가 부족하거나, 정량적인 요소도 평가가 가능하며, 정성적이거나 무형적인 요소들을 동시에 평가할 수 있다는 장점이 있다.

AHP 분석을 위해서는 먼저 선행연구 및 전문가 의견 수렴 등을 통하여 연구에서 파악하고자 하는 대상의 요인, 항목 등을 선정하고 이를 계층화하여야 한다. 이후, 같은 계층 항목끼리 쌍대비교를 할 수 있도록 5점척도, 7점척도, 9점 척도 등으로 설문지를 구성하고, 관련 전문가집단을 대상으로 설문을 실시한다. 마지막으로 취합한 설문에 대하여 가중치를 설정하고,

<표 4> 상업용부동산시장 주요 정보항목 도출

대분류	중분류	소분류	포함되는 구체적인 정보
경제성	임대료 및 수입	층별임대료	계약계시일, 계약기간, 지불임대료, 호가임대료, 적정임대료, 관리비(평당관리비, 실비), 권리금, 기타계약조건, 비율임대료, 종업원수, 임대료인상기준, 전대가능여부, 개조변경조건, 전환율(전세->보증부월세, 보증부월세->전세), 시장임대료 변동률(전세, 보증금, 월세, 관리비), 보증금, 임대료, 보증금비율, 보증금운용익
		기타수입	주차대수(무상, 유상), 1대당 주차료, 방문주차료, 임차인 무상주차대수, 주차수입, 월주차비수준, 회의실임대수입, 자판기관련수입, 광고판 및 송신탑 임대수입, 창고임대수입, 기타수입 등
	비용	영업경비	일반관리비, 청소비, 시설유지비, 수도광열비, 주차관리비, 제세공과금, 보안경비, 조경관리비, 임대관리비
		저당정보	대출금액, 대출일자, 대출기간, 상환방식, 이자율(유형, 이자율, 연동기준), 대출기관, 조기상환 수수료, 기타비용
	가격 및 매매정보	감정평가	토지가격 평가, 빌딩가격 평가, 공시지가
		거래정보	거래 시기, 거래면적, 거래가격, 거래평당단가, 거래반복매매횟수, 거래 지분, 거래건물종류, 매수·매도자 국적, 투자기구
입지성	위치	소재지	우편번호, 시·도·구·군·동·면, 지번, 새주소, 대표부번, 추가부번 등 행정적 정보로 정보 활용단계의 편의성과 관련한 항목을 의미
		권역	도심권(CBD), 강남권(GBD), 여의도권 (YBD), 기타권역 (잠실·송파, 상암, 그 외지역), 분당지역(판교제외) 등 주변환경 관련 항목을 의미
	유동 인구	유동인구	주간인구, 야간인구, 주민등록통계, 사업체 종사자 수, 반경 2km이내 시간 당 유동인구 수
		유출입교통량	연간 평균 교통량, 반경 2km이내 시간 당 승용차 통과 대수, 시간대별 교통량, 방향별 교통량
접근성	접근성	지하철(호선, 인접지하철역, 출구, 거리, 도보(분)), 버스정류장, 주요교차로, 상세세부도로, 접도수, 주요도로차선수, 대로변입지	
가능성	물리적 특성	빌딩면적	대지면적, 건축연면적, 전용면적, 공용면적(층별공용, 건물공용), 임대가능면적, 공실면적, 현재임대계약면적, 비임대면적(자가, 무상, 분양 등), 주차장면적, 기타면적, 전용률, 대표연면적, 용적률산정용연면적, 연면적 중 공유·오피스·근린생활 면적, 기준층임대면적
		층별면적	임차인상호, 전용면적, 공용면적, 현재임대계약면적, 비임대면적, 공실면적
		빌딩 기본현황	빌딩명, 층수, 규모(지상, 지하), 사용승인연도, 평균 층고, 용도구분, 건폐율, 용적률, 관리형태, 위탁관리부분, 건물구조, 도로접면조건, 1층 건축선,
		부대시설	CCTV, 위성안테나, 승강기(승객,화물용), 주차장(옥내·옥외)
	용도 및 제공 서비스	임차인에게 제공하는 서비스	빌딩이용제한, 빌딩운영시간, 냉·난방서비스시간, 추가냉난방, 외부간판허용, 주차장운영방식, 임차인주차료지불방식
		용도	기준용도, 허용용도 등
	거래 관계자 특성	임차인특성	임차인상호, 핵심임차인상호, 투자주체(REIT'S 등), 금융기관 입주여부, 층별 임차인 주 업종
		소유자특성	소유자명, 소유형태, 소유자수,
임대인특성		임대인명, 임대방식,	
관리특성		관리회사, FM운영사, 임대전속사, 관리자, 임대관리인 전화번호,	

최하위 계층의 우선순위를 종합하는 절차로 진행된다.

여기서 일관성(Consistency) 검증이 병행되어야 하는데, 일관성 비율(CR: Consistency Ratio)을 이용하여 0.1 미만인 경우만을 유효하게 판단하여 결과에 활용한다. 이는 각 설문응답자가 얼마나 일관되게 해당 설문항목을 평가하였는지를 확인하는 것으로 설문자의 논리적 판단 모순을 측정하는데 활용된다.

2. 중요도 분석 구조

1) 계층구조

본 연구의 앞장에서 도출한 상업용부동산 주요 정보 항목(<표 4>)을 기반으로 <그림 1>과 같이 계층구조도를 구성하였다. 계층구조도는 4개의 평가기준(‘투자와의 직접적 관련성’, ‘획득의 용이성’, ‘정보 비교 필요성’, ‘2차 가공 시 범용성’)을 두고, 대분류(‘경제성’, ‘입지성’, ‘기능성’), 중분류(‘경제성: 임대료 및 수입, 비용, 가격 및 매매정보’, ‘입지성: 위치, 유동인구, 접근성’, ‘기능성: 물리적 특성, 용도 및 제공서비스, 거래관계자 특성’) 및 소분류 순으로 구성하였다.

<그림 1> 상업용부동산 정보의 중요도 분석을 위한 계층구조도



2) 자료 및 표본특성 분석

AHP 분석을 위해 상업용부동산에 대해 전문적인 지식과 실무경험을 갖춘 학계, 연구계, 유관 정부부처 공무원, 유관 기관 담당자(한국감정원 등), 민간업체 상업용부동산 투자 담당 전문가, 기관 투자 업무 담당자 등 다양한 분야의 전문가 20명을 대상으로 2016년

5월 31일부터 7월 1일까지 설문을 실시하였다.

설문 문항은 계층구조화 모델을 참고하여, 먼저, ‘투자와의 직접적 관련성’, ‘획득의 용이성’, ‘정보 비교 필요성’, ‘2차 가공 시 범용성’ 등 4가지 평가기준에 대하여 각각 쌍대비교를 실시하였다. 이어서, 평가기준에 따른 정보관련 항목에 대해 대분류, 중분류별로 평가하도록 구성하였으며, 쌍대비교를 위하여 <표 5>와 같이 9점 척도로 설계하였다.

<표 5> AHP 설문 문항(예시)

평가 항목	매우 더 강하게 중요 ←				동일	→ 매우 더 강하게 중요				평가 항목								
	⑨	⑧	⑦	⑥		⑤	④	③	②		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
항목 1																		항목 2

주) 9점척도의 정량적 정의는 다음과 같음
 ①: 동등, ③: 약간 중요, ⑤: 중요, ⑦: 매우 중요, ⑨: 절대 중요

설문 응답자의 특성은 <표 6>에서와 같이, 분야별 분포는 연구직 45%, 부동산관련업 종사자 35%로 높은 비중을 보였으며, 해당분야 경력은 10년 이상 15년 미만이 35%, 5년 이상 10년 미만이 25%로 나타났다.

<표 6> 설문 응답자 특성

특성	구분	비율
직업	교수	5%
	연구직	45%
	공무원	15%
	부동산관련업	35%
경력	1년 이상 5년 미만	5%
	5년 이상 10년 미만	25%
	10년 이상 15년 미만	35%
	15년 이상 20년 미만	20%
	20년 이상	15%

본 연구에서는 설문응답자의 특성을 활용하여 정보 이용자별 상업용부동산 정보 중요도를 살펴보고자 한다. 설문응답자를 학계(교수+연구직)와 실무자(공무원+부동산관련업)별로 분석결과를 살펴보고, 정보이용자에 따라 필요한 정보 시사점을 도출한다.

1) 일관성비율(Consistency Ratio)은 일관성지수(Consistency Index)를 경험적으로 얻어진 난수지수(Random Index)로 나눈 값으로, 10% 이내인 경우에만 서수적 순위에 무리가 없고, 신뢰할 수 있는 결과로 판단한다.

3. 중요도 분석 결과

본 연구는 상업용부동산 정보 중요성 평가기준에 대한 상대적 중요도, 대분류 항목에 대한 상대적 중요도, 중분류 항목에 대한 상대적 중요도, 중요성 평가기준의 상대적 중요도에 대한 대분류, 중분류 결합 중요도에 대하여 AHP 분석하였으며, 결과는 다음과 같다.

먼저, 상업용부동산 정보의 중요성을 평가하는 기준에 대하여 분석한 결과, <표 7>에서와 같이 '투자와의 직접적 관련성(0.508)'이 0.5이상으로 가장 높게 나타났다. 이어서 '정보비교 필요성(0.213)', '2차 가공시 범용성(0.159)', '획득의 용이성(0.120)' 순으로 중요도가 나타났다. 이는 상업용부동산의 주요 정보가 투자와의 직접적 관련성이 크고, 투자 시 여러 상업용부동산 정보를 비교하는 것이 중요한 상업용부동산의 특성이 반영된 것으로 보인다. 반면, 정보를 생산하는 입장에서 중요한 획득의 용이성이나 2차 가공 시 범용성은 상대적으로 낮은 중요도를 보이는 것으로 나타났다.

다음으로, 대분류 항목에 대한 AHP 분석 결과는 <표 7>에서와 같이 경제성(0.543), 입지성(0.297), 기능성(0.160) 순으로 나타났다. 이를 통해 상업용부동산 정보 중 경제성을 나타내는 변수가 중요하고, 매장용·업무용으로 활용되는 특성상 입지적 특성도 중요함을 시사한다.

이를 상업용부동산 정보의 중요성 평가기준과 결합하여 살펴보면, 응답자들은 '획득의 용이성' 기준을 제외하고 모든 기준에서 경제성을 중요하게 보는 것으로 나타났다. 이는 상업용부동산은 타부동산에 비해 투자, 경제적 성격이 강해, 경제성이 주요 판단기준이 된다는 것을 보여준다. 한편 획득의 용이성 측면에서 입지성의 중요도가 가장 높게 나타난다는 사실은 상업용부동산 정보 구득에 있어 경제성, 기능성보다 위치, 접근성 등의 입지성이 더 중요함을 보여준다.

이어서, 중분류를 평가하는 항목의 상대적 중요도를 분석하고, 이를 상업용부동산 정보의 중요성 평가기준과 결합하여 중요도를 살펴보았다. <표 8>에서와

<표 7> 대분류 항목과 중요도 평가기준 결합 결과

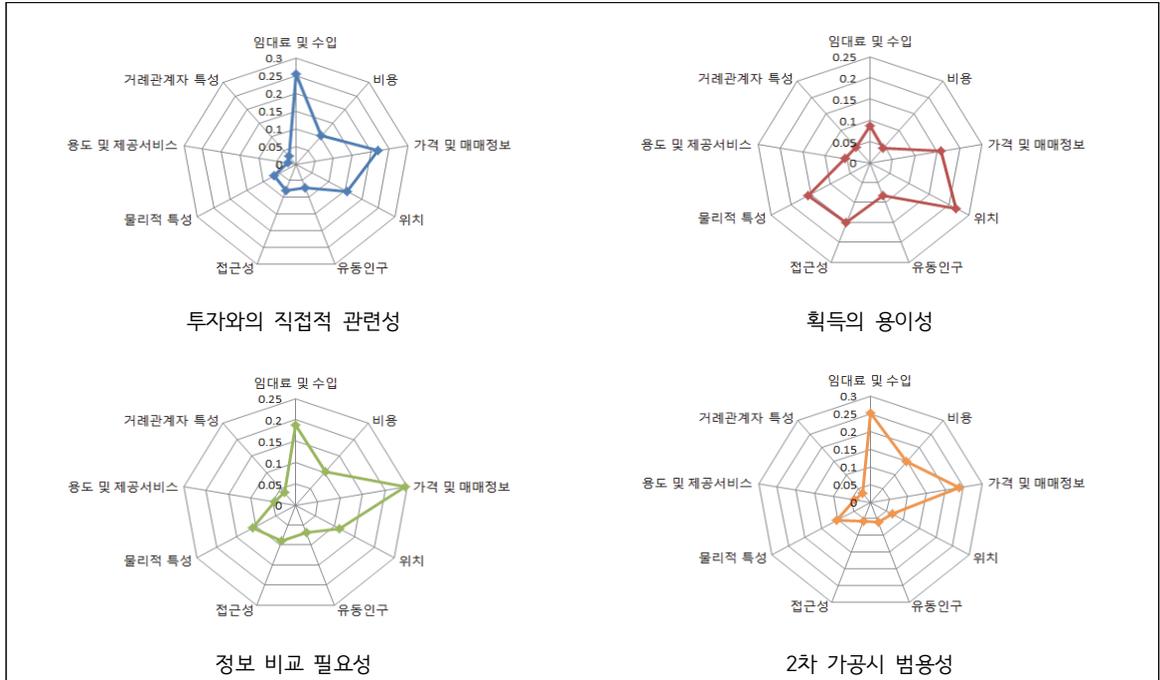
		투자와의 관련성 기준		획득의 용이성 기준		정보 비교 필요성 기준		2차 가공 시 범용성 기준	
		0.508		0.120		0.213		0.159	
		중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
경제성	0.543	0.577	1	0.289	2	0.534	1	0.638	1
입지성	0.297	0.307	2	0.453	1	0.272	2	0.182	2
기능성	0.160	0.117	3	0.258	3	0.193	3	0.180	3
계		1	-	1	-	1	-	1	-
CI		0.0198		0.00283		0.00238		0.00538	
CR		0.01768		0.00253		0.00213		0.0048	

<표 8> 중분류 항목과 중요도 평가기준 결합 결과(중합)

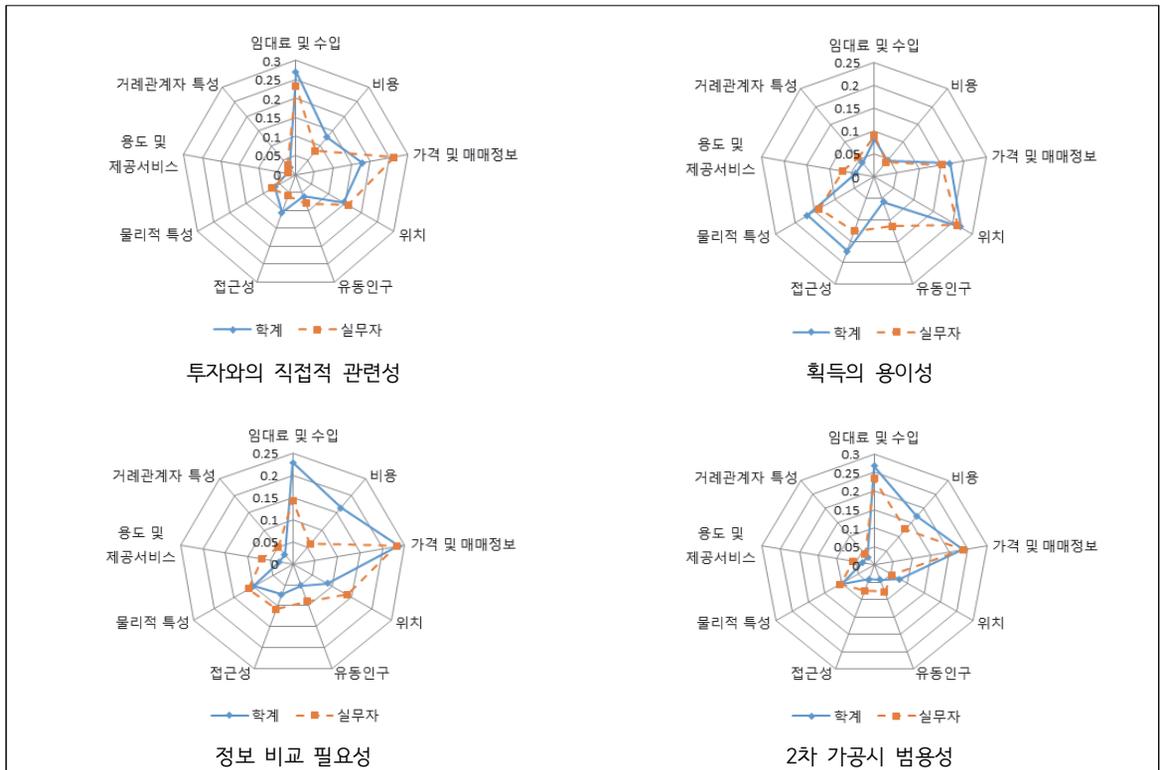
구 분		투자와의 직접적 관련성		획득의 용이성		정보 비교 필요성		2차 가공 시 범용성	
		중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
경제성	임대료 및 수입	0.254	1	0.086	5	0.187	2	0.251	1
	비용	0.103	4	0.044	9	0.102	5	0.148	3
	가격 및 매매정보	0.219	2	0.159	2	0.244	1	0.239	2
입지성	위치	0.155	3	0.219	1	0.112	3	0.066	5
	유동인구	0.071	6	0.083	6	0.069	7	0.059	6
	접근성	0.080	5	0.150	4	0.090	6	0.057	7
기능성	물리적 특성	0.068	7	0.156	3	0.109	4	0.104	4
	용도 및 제공서비스	0.021	9	0.055	7	0.047	8	0.043	8
	거래관계자 특성	0.028	8	0.047	8	0.038	9	0.033	9

* 가장 높은 순위와 낮은 순위를 명암으로 표기함(1순위, 9순위)

<그림 2> 중요도 평가기준별 증분류 항목 방사형 그래프



<그림 3> 중요도 평가기준별 증분류 항목 방사형 그래프(학계/실무자)



같이 전반적으로 경제성 관련 항목 중 가격 및 매매정보, 임대료 및 수입 등이 높은 중요도를 보인 반면, 기능성 관련 항목 중 용도 및 제공사비스, 거래관계자 특성은 낮은 중요도를 보였다.

각 중요도 기준별로 중분류 항목의 중요도 순위를 살펴보면, '투자와의 직접적 관련성'에서는 임대료 및 수입, 가격 및 매매정보, 위치 순으로, '획득의 용이성'에서는 위치, 가격 및 매매정보, 물리적 특성 순으로 나타났다. 또, '정보 비교 필요성'은 가격 및 매매정보, 임대료 및 수입, 위치, '2차 가공시 범용성'은 임대료 및 수입, 가격 및 매매정보, 비용 순의 중요도를 보였다. 이를 <그림 2>와 같이 방사형 그래프로 살펴보면 획득의 용이성을 제외하고 대부분의 기준에서 임대료 및 수입, 가격 및 매매정보에 대한 중요성이 높은 것을 알 수 있다. 반면 획득의 용이성에서는 위치, 접근성,

물리적 특성 등이 중요하게 나타나는 형태를 보였다. 이는 평가기준 관점에 따라 주요 항목이 달라질 수 있으며, 각 기준을 포괄적으로 종합하여 살펴볼 필요가 있음을 의미한다.

중분류 항목을 정보이용자별로 살펴보면 다음 <표 9>와 같다. <그림 3>과 같이 방사형 그래프로 살펴보면, 투자와의 직접적 관련성에서는 상대적으로 학계가 실무자보다 임대료 및 수입과 접근성을 중요하게 여기고 있었다. 획득의 용이성에서는 학계가 접근성, 물리적 특성을, 실무자가 가격 및 매매정보와 유동인구를 중요하게 보고 있으며, 정보 비교 필요성에서는 학계는 비용, 실무자는 위치를, 2차 가공시 범용성에서는 실무자들이 가격 및 매매정보와 접근성, 유동인구를 상대적으로 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 종합하면 학계는 임대료, 가격 및 매매정보 등 경제적 요인을

<표 9> 중분류 항목과 중요도 평가기준 결합 결과(학계/실무자)

구분		투자와의 직접적 관련성		획득의 용이성		정보 비교 필요성		2차 가공시 범용성	
		학계	실무자	학계	실무자	학계	실무자	학계	실무자
경제성	임대료 및 수입	0.270(1)	0.233(2)	0.082(5)	0.090(6)	0.228(2)	0.143(2)	0.267(1)	0.234(2)
	비용	0.128(4)	0.081(4)	0.047(7)	0.042(9)	0.164(3)	0.059(8)	0.173(3)	0.126(3)
	가격 및 매매정보	0.178(2)	0.263(1)	0.169(4)	0.150(2)	0.237(1)	0.232(1)	0.237(2)	0.237(1)
입지성	위치	0.146(3)	0.160(3)	0.219(1)	0.211(1)	0.088(5)	0.138(3)	0.078(5)	0.053(8)
	유동인구	0.062(7)	0.080(5)	0.058(6)	0.115(5)	0.052(7)	0.090(6)	0.042(6)	0.077(5)
	접근성	0.106(5)	0.059(7)	0.174(2)	0.127(4)	0.073(6)	0.108(5)	0.041(7)	0.075(6)
기능성	물리적 특성	0.064(6)	0.071(6)	0.170(3)	0.140(3)	0.100(4)	0.112(4)	0.102(4)	0.104(4)
	용도 및 제공사비스	0.022(9)	0.021(9)	0.043(8)	0.070(7)	0.030(8)	0.068(7)	0.032(8)	0.057(7)
	거래관계자 특성	0.024(8)	0.032(8)	0.040(9)	0.055(8)	0.028(9)	0.050(9)	0.028(9)	0.037(9)

* 평가기준별 중요도 순위를 괄호로 표기하였으며, 가장 높은 순위와 낮은 순위를 명암으로 표기함(1, 9순위)

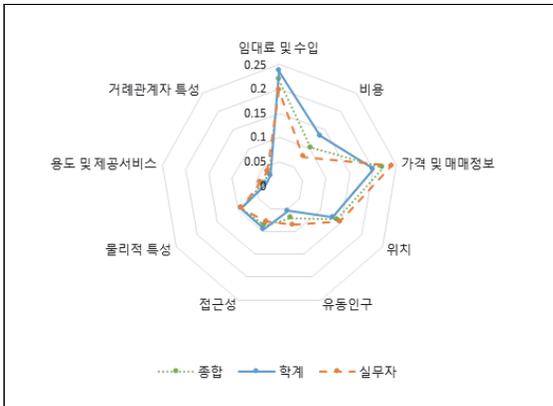
<표 10> 중요도 평가기준을 반영한 중분류 항목의 최종 중요도 (종합)

구분		투자와의 관련성	획득의 용이성	정보 비교 필요성	2차 가공시 범용성	총계	순위
경제성	임대료 및 수입	0.129	0.010	0.040	0.040	0.219	2
	비용	0.053	0.005	0.022	0.024	0.103	4
	가격 및 매매정보	0.112	0.019	0.052	0.038	0.221	1
입지성	위치	0.079	0.026	0.024	0.010	0.140	3
	유동인구	0.036	0.010	0.015	0.009	0.070	7
	접근성	0.041	0.018	0.019	0.009	0.087	6
기능성	물리적 특성	0.034	0.019	0.023	0.016	0.093	5
	용도 및 제공사비스	0.011	0.007	0.010	0.007	0.034	8
	거래관계자 특성	0.014	0.006	0.008	0.005	0.033	9
총계		0.508	0.120	0.213	0.159	1.000	

중요하게 생각하는 반면, 실무자들은 가격 외 유동인구, 접근성 등을 중요하게 여기며, 특히 획득의 용이성, 정보비교 필요성 측면에서 그 차이가 두드러졌다. 이를 통해 정보이용자별로 중요한 정보항목이 다르며 이를 차별화하여 정보제공이 필요함을 알 수 있다. 마지막으로, 상업용부동산 정보의 중요성 평가기준의 가중치와 대분류 중요도를 반영한 중분류 중요도를 결합하여 최종 중요도를 도출하였다. 그 결과, <표 10>와 같이 가격 및 매매 정보(0.221)이 가장 높은 중요도를 보였으며, 이어서 임대료 및 수입(0.219), 위치(0.140), 비용(0.103) 등의 순으로 나타났다. 반면, 거래관계자 특성(0.033), 용도 및 제공서비스(0.034), 유동인구(0.070) 등이 낮은 중요도를 보였다.

정보이용자별로 최종 중요도를 비교해보면 <그림 4>와 같이 상대적으로 학계는 비용, 임대료 및 수입을, 실무자는 가격 및 매매정보, 유동인구를 중요하게 여기는 것으로 나타났다.

<그림 4> 중요도 평가기준별 중분류 항목 최종 중요도 방식형 그래프



종합하면, 상업용부동산 정보에서 매매가격, 거래내역 등의 '가격 및 매매정보'와 '임대료 및 수입', '비용' 등 경제성을 가진 요소가 중요하며, '위치', '물리적 특성', '접근성'과 같이 해당 부동산의 고유 특성도 중요함을 시사한다. 또한 정보이용자별로 살펴봤을 때, 가격 및 매매정보, 임대료 및 수입은 학계, 실무자 모두 중요하나, 상대적으로 학계는 임대료 및 수입과 비용이, 실무자는 가격 및 매매정보와 유동인구, 위치가 중요한 것으로 나타나 정보이용자에 따라 제공, 활용되는 항목의 우선순위를 알 수 있다.

V. 결론

본 연구는 국내에서 취약하게 다루고 있는 상업용부동산 정보에 대하여, 시장의 투명성 제고와 정보기반 마련을 위해 상업용부동산 정보의 중요도 평가기준과 정보항목을 도출하고, 전문가 설문을 통해 상업용부동산 정보의 중요도를 평가하였다.

중요도 평가 결과, 상업용부동산 정보의 중요성을 평가하는 기준은 투자와의 직접적 관련성, 정보비교 필요성, 2차 가공시 범용성, 획득의 용이성 순으로 나타났다. 이러한 평가기준과 결합하여 대분류, 중분류 항목의 중요도 평가 결과, 획득의 용이성 기준을 제외하고 모든 기준에서 임대료 및 수입, 가격 및 매매정보 등을 포함하는 '경제성'이 가장 중요하고, 이어서 위치, 접근성 등을 포함하는 '입지성', 물리적 특성 등을 포함하는 '기능성' 순서로 중요하게 나타났다. 이어서, 대분류, 중분류 중요도를 최종 결합하여 평가기준에 따라 살펴본 결과, 가격 및 매매 정보, 임대료 및 수입이 높은 중요도를 보였으며, 임대료 및 수입, 위치, 비용, 등의 정보도 중요하다는 결론을 얻었다. 마지막으로 정보이용자별로 중요도를 살펴볼 때, 상대적으로 학계는 비용, 임대료 등의 경제적 요인을, 실무자는 유동인구 등 입지성을 중요하게 생각하였으며, 획득, 정보비교 측면에서 두 이용자별 차이가 두드러지게 나타났다.

이상의 결과에 따라 본 연구에서 도출할 수 있는 시사점은 다음과 같다. 첫째, 상업용부동산 정보는 투자와의 직접적 관련성, 정보비교 필요성을 감안하여야 하며 정보이용자별로 차별화 된 수집 및 정보 활용방안 모색이 이뤄져야 효과적으로 활용 가능하다. 둘째, 상업용부동산 정보는 타 부동산에 비해, 가격, 임대료 등의 경제적 정보의 중요도가 높게 나타났으며, 이는 간접투자 상품으로서 적극 활용할 수 있음을 시사한다. 셋째, 상업용부동산 정보를 수집하고 산출하여 지속적으로 관리할 수 있는 구체적인 방안이 필요하다.

본 연구는 AHP 분석을 위해 학계, 실무자만을 대상으로 전문가설문을 실시하여, 실제 상업용부동산의 임대인, 임차인 등 다양한 정보이용자의 의견을 반영하지 못했다는 한계점을 가지고 있다. 이에 향후 연구에서는 보다 폭넓은 조사 표본을 통해 신뢰성 및 다양한 의견 반영할 필요가 있다.

현재 국내에는 상업용부동산 시장 관련 정보가 공공

과 민간에 산재해 있으나 이를 통합하여 이용할 수 있는 구심점이 없는 상황이다. 이 연구에서는 비록 한정된 연구의 목적과 범위로 인해 상업용부동산 투명성 진작을 위한 정보시스템 통합 및 운영에 대한 추가적인 연구를 진행하지 못했다는 한계가 있으므로, 이에 대한 향후 관련 연구가 이루어지기를 바란다. 그 때 이 연구에서 도출한 중요도의 결과를 반영하여 시스템을 구축할 수 있을 것으로 기대한다.

논문접수일: 2017년 5월 10일
 논문심사일: 2017년 5월 20일
 게재확정일: 2017년 7월 24일

참고문헌

1. 경정익, “부동산 정보화정책의 영향요인에 관한 연구”, 강원대학교 박사학위 논문, 2011
2. 김선웅·최민섭, “부동산 중개사고 예방을 위한 중요 요인에 관한 연구”, 『주거환경』, 제13권, 제3호, 한국주거환경학회, 2015, 195-210
3. 문근식, “상업용부동산시장의 정보비대칭효과에 관한 실증 연구”, 건국대학교 박사학위 논문, 2016
4. 박종기·이상경·강승일, “오피스 가격 결정요인에 관한 연구: 거래특성과 공간자기상관을 중심으로”, 『부동산연구』, 제21권 제3호, 한국부동산연구원, 2011, 91-108
5. 박준모, “상가권리금의 결정요인에 관한 실증적 연구”, 『주거환경』, 제12권 제4호, 한국주거환경학회, 2014, 23-37
6. 엄수원, “부동산 간접투자시대의 부동산 시장 투자정보 구축 방안”, 『한국지역개발학회지』, 제14권 제1호, 한국지역개발학회, 2002, 91-106
7. 윤하수·김종고·최윤수·김재명, “부동산거래를 위한 정보 서비스모델 연구”, 『한국지역학회지』, 제26권 제2호, 한국지역학회, 2010, 13-23
8. 이경아, “부동산정보 웹과 앱의 품질요인과 지속적 사용의도”, 강원대학교 박사학위 논문, 2016
9. 이경아·김갑열, “부동산 구매 소비자의 정보서비스 선택속성”, 『부동산학보』, 제59권, 한국부동산학회, 2014, 74-86
10. 이수옥·박천규·전성계·최정임, 상업용 부동산 정보시스템 구축방안 연구, 한국감정원, 2010
11. 이영삼·최민섭, “상업용 부동산의 경매 참여자별 의사결정 특성”, 『감정평가학논집』 제12권, 제1호, 2013, 127-141
12. 이재우·이창무, “서울 상가시장 임대료 결정요인에 관한 연구”, 『국토계획』, 제41권 제1호, 대한국토·도시계획학

- 회, 2006, 75-90
13. 전용은, “부동산경매정보 서비스의 요소별 중요도와 재이용 영향요인 연구”, 단국대학교 박사학위논문, 2013
14. 최세희·이상엽, “부동산 담보부 부실채권 투자의사결정 기준에 관한 연구”, 『주택연구』, 제19권 제2호, 2011, 47-71
15. 최재연·현무준·김영우, “부동산거래정보에 대한 개업공인중개사와 일반인 인식 비교: 서울특별시 은평구를 중심으로”, 『대한부동산학회지』, 제32권 제2호, 대한부동산학회, 2014, 239-258
16. Colorado Public Employees' Retirement Association, 2014. Choosing Good Performance Benchmarks. Denver, Colorado: Colorado Public Employees' Retirement Association
17. Jeffrey V. Bailey, CFA, Jesse L. Phillips, CFA, and Thomas M. Richards, CFA. A Primer for Investment Trustees (a summary). 2013, The Research Foundation of CFA Institute.
18. JLL, Global Real Estate Transparency Index, 2014. Real Estate Raises the Bar.
19. Maginn, J. L., Tuttle, D. L., McLeavey, D. W., & Pinto, J. E. Managing investment portfolios: a dynamic process, Vol. 3. John Wiley & Sons, 2007.