

서울시 오피스텔의 임대료 결정요인에 관한 연구

구동회* · 양승철**

Officetel Rent Determinants in Seoul

Donghoe Koo* · Seung-Chul Yang**

요약 : 1980년대 중반 오피스텔이 처음 공급된 이래로 오피스텔 건축기준이 변화함에 따라 오피스텔의 기능은 사무용에서 주거용으로 변화되어 왔다. 서울시의 오피스텔 공급추이를 살펴보면, 1991년에 상대적으로 많은 공급이 이루어졌고, 1990년대 중반에는 공급이 감소되었다가, 1996년 이후 다시 증가 추세를 보이고 있다. 서울시 오피스텔의 임대료 결정요인에 관한 회귀분석을 실시한 결과, 강남 여부, 전용률, 주거용 여부 등의 설명변수들이 서울시 오피스텔의 주요 임대료 결정요인으로 나타났다. 따라서 서울시 오피스텔의 평당 임대료는 강남에 소재하고 전용률이 높으며 주거용인 오피스텔이 그렇지 않은 것에 비해 높다는 것을 알 수 있다. 또한 사무용 오피스텔의 경우에는 층수가, 주거용 오피스텔의 경우에는 전용률이 유의한 결정요인으로 나타났다.

주요어 : 오피스텔, 임대료, 특성가격모형.

Abstract : The function of officetel has been changed from office use to residential use since 1980s. The construction of officetel was relatively increased in 1991, has been decreased in the middle of the 1990s, and has been increased after 1996. This paper is an empirical examination of officetel rent determinants in Seoul. Hedonic regression analysis provides the basic framework for this study. The major rent determinants are the preferable location of buildings, the ratio of private use area to the building area, residential use. The officetel rents are likely to increase at an increasingly rate with respect to these variables. The significant and positive determinants that impact rents is the building story height for the officetel for business use, and the ratio of private use area to the building area for the officetel for residential use.

Key words : Officetel, Rent, Hedonic price model.

1. 서 론

도시성장에 따른 도시구조의 변화는 일정 정도 단계성을 지닌다. 일반적으로 대도시지역 공간구조의 변화과정은 도시집중 단계, 도시 교외화 단계, 도시 교외지역의 성장 단계, 도시 교외화 현상의 퇴조 단계를 보인다(하성규·김재익, 1992). 도시성장에 따른 도시구조의 변화는 직장과 주거지 그리고 토지이용에 따른 역학관계에 따라 변화하게 되는데 초기 도심지역의 토지가격이 낮은 때 도시는 도심을 중심으로 성장하며, 교통시설이 아직은 미약하기 때문에 도심지역 또는 바로 근접한 지역이 성장하게 된다. 그러나 도심지역의 토지가격이 상승하고 교통시설이 발달함에 따라 차츰 주거지가 교외지역으로 이동하게 되고 직주분리현상이 발생하게 된다. 이에 따라 도심공동화가 발생하고 그

결과 도심지역은 치안 문제, 슬럼화 문제 등과 같은 문제점이 발생하게 된다. 도심지역의 공동화, 슬럼화, 교외지역의 토지가격의 상승 및 교통비용의 증가로 도심재개발, 복합용도건물의 개발, 토지이용의 고도화, 지속가능한 도시의 개발 등과 같은 논의들이 등장하게 되었다.

특히 복합용도건물의 개발은 도심지역의 높은 지대를 토지이용의 고도화를 통해서 극복하고 도심지역 주거기능 확보를 위해서 주로 적용되는 도시계획적 수단이다. 이는 도심의 주거기능을 회복하여 상주인구를 증가시키고, 시장 메커니즘에 의해 도심지역의 상업·오피스기능 특화를 추구하는 것이다. 복합용도건물의 개발은 경제적 효과와 도시 효과, 그리고 편익성 극대화 효과를 갖는다. 가장 큰 경제적 효과는 고밀도개발에 따른 토지이용의 효율화이며, 이밖에도 직주근접이나 생활이동경

* 한국부동산연구원 연구위원(Research Fellow, Korea Real Estate Research Institute)(donghoe@yahoo.com)

** 한국부동산연구원 책임연구원(Researcher, Korea Real Estate Research Institute)(lone1704@yahoo.co.kr)

로의 단축에 의한 에너지 절약, 하부시설 공유에 따른 시설투자비 감소, 규모경제·집적경제 등의 효과 등이다. 또한 복합용도건물의 개발은 도심쇠퇴를 방지하고 재활성화를 유도하는 수단으로 활용될 수 있다. 이에 따라 복합용도개발은 도심공동화현상을 방지하는 도시적 효과를 가지고 있으며, 여러 기능의 유기적 연계로 이용자의 편의성이 증대되고, 철저한 방법기능으로 안전성이 확보될 수 있다.

일반아파트 거주자에 비해 복합용도건물 거주자는 비교적 고학력 전문기술직에 종사하는 비율이 높지만, 복합용도건물이 직접적으로 도심공동화 방지나 도심의 재활성화와 같은 도시효과를 낳는지에 대해서는 의문이 제기될 수 있다. 도심은 호텔이나 문화시설을 주축으로 하는 복합용도개발이, 주변부는 도심 보조기능으로서의 주거기능을 강화하는 복합용도개발이 주로 이루어지고 있다. 이들 거주자들은 도심보다 상대적으로 낮은 지대와 비교적 양호한 주거환경을 선호하는 행태를 보이고 있다(이영은, 2002).

복합용도건물의 한 형태인 오피스텔은 국가의 정책 변화에 따른 도시공간구조 변화의 대표적인 사례로 언급될 수 있다. 오피스텔은 소규모 사무기능과 주거기능을 동시에 수행할 수 있기 때문에 직주근접에 따른 대도시의 교통난 해결, 도심공동화 방지, 도심재개발 등을 목적으로 등장한 것이다. 그러나 이와 같은 오피스텔에 대한 정부의 규제가 완화됨(업무용 부분의 비율 완화)에 따라 오피스텔의 기능이 변화하였고, 이에 따라 오피스텔에 대한 새로운 개념이 형성되었으며, 본래의 취지와 다르게 오피스텔은 도시외곽지역에도 입지하게 되었다.

본 연구의 목적은 서울시 오피스텔의 임대료 수준에 영향을 미치는 주요 결정요인을 밝히는 것이다. 이를 위하여 첫째, 오피스텔의 기능변화와 공급추이를 살펴보고, 둘째, 오피스텔 임대료 결정요인, 주택가격 결정요인 등에 관한 선행연구를 통해 오피스텔의 임대료 수준에 영향을 미칠 수 있는 변수들을 추출하며, 마지막으로, 서울시 오피스텔을 사례로 오피스텔 임대료에 관한 모형을 설정하여 주요 임대료 결정요인을 분석하고자 한다.

본 논문에서 활용한 오피스텔에 관한 자료는 부동산114에서 제공하는 오피스텔의 임대료 및 오피

스텔 속성자료이다. 부동산114에서 보유하고 있는 오피스텔에 대한 자료는 총 165개 동이며, 강남이 80개 동, 여의도·마포가 30개 동, 도심지역 1개 동, 그 이외의 기타지역이 51개 동이다. 조사시점은 2003년 5월 31일이고 조사항목은 임대료를 포함하여 16개 항목이다. 임대료의 차이를 검정하기 위해서는 분산분석법(ANOVA)을 활용하였으며, 임대료결정요인 분석을 위해서는 특성가격모형(hedonic price model)을 활용하였다.

2. 오피스텔의 기능변화와 공급추이

1) 오피스텔의 기능변화

오피스텔은 개념정의상 오피스(office)와 호텔(hotel)의 합성어이지만, 건축법상으로는 업무시설로 분류된다. 오피스빌딩은 사무실로만 사용할 수 있도록 설계되는 데 비해, 오피스텔은 낮에는 사무 또는 작업·연구 등 다목적으로 사용하고 밤에는 숙박까지 할 수 있도록 호텔 분위기까지 고려하여 설계된다(표 1).

따라서 오피스텔의 이용자가 출퇴근할 필요 없이 하루의 일과나 생활이 한 건물 내에서 이루어지는 편리성 때문에 전문직 종사자의 수가 높고, 소규모 사무실을 필요로 하는 도심 및 도심의 주변지역에 입지하는 것이 일반적이다. 이러한 입지적인 속성에 기초하여 도시의 성장과정에서 발생하는 도심의 공동화를 예방하고 높은 지대를 형성하고 있는 도심의 재개발 수단으로 오피스텔이 이용하기도 한다.

우리나라에서는 1985년 마포구에 최초로 오피스텔이 도입되었다. 이후 오피스텔은 소규모 오피스 수요와 직주근접에 따른 도심 및 도심주변의 거주 수요를 흡수하기 위한 도시개발수단으로 활용되었다. 그러나 도심지역의 거주수요가 크게 감소하고, 상대적으로 비싼 임대료와 관리비로 인해 오피스텔에 대한 공급이 한동안 정체를 보였다.

오피스텔이 처음 도입될 당시 오피스텔은 업무부분이 70%이상, 바닥 난방 금지, 화장실 면적 제한 등 순수하게 오피스 기능 수행하기에 적합한 기준을 적용하였다. 그러나 1995년 온돌방, 욕실, 싱크대 등을 설치할 수 있도록 건축법이 개정됨으

표 1. 오피스텔, 오피스빌딩, 아파트의 차이점

구분	오피스텔	오피스빌딩	일반 아파트	주상복합 아파트
근거법률	건축법	건축법	주택법	건축법
승인대상	건축허가	건축허가	사업승인	건축허가
분양방법	규정 없음	규정 없음	공개청약	공개청약
사후관리	일반 건축물 적용	일반 건축물 적용	주택법시행령	일반 건축물 적용
관리비	냉·난방 방식에 따른 차등	냉·난방 방식에 따른 차등	표준화 (지역별 약간 차등)	냉·난방 방식에 따른 차등
용도분류	업무시설	업무시설	아파트	아파트
발코니	없음	없음	있음	있음
욕조	설치 불가	설치 불가	설치 가능	설치 가능
주거용도	50%(전용 면적 기준)	0%	100%	90% 미만
주택임대 사업자	해당 없음	해당 없음	해당	해당
부가가치세	평형에 관계없이 부과	부과	전용 25.7평 초과시 부과	전용 25.7평 초과시 부과
부가세 환급 여부	환급 가능	환급 가능	-	-
1가구 2주택	해당 없음	해당 없음	해당	해당
임차인 보호	보호 안 됨	보호 안 됨	보호	보호
건축가능 용도지역	일주, 준주, 준공, 상업 (중심, 일반, 근린, 유통)	상업(중심, 일반, 근린, 유통), 준주, 준공	일주, 준주, 상업(중심, 일반, 근린), 준공	상업(중심, 일반, 근린), 준주, 일주

로써 오피스텔은 오피스기능에서 벗어나기 시작하였으며, 도심에 입지할 수 있는 주거용 건물로 인식되기 시작하였다. 또한 이러한 규제완화로 인하여 오피스텔은 소규모 오피스 수요를 흡수하는 업무용 오피스텔에서 주거기능이 강조된 주거용 오피스텔로 전환되었다.

1998년에는 업무 부분의 비율이 50%로 완화됨에 따라 오피스텔의 주거기능이 더욱 강화되었으며, 이에 따라 오피스텔을 오히려 주택의 한 유형으로서 인식하게 되었다. 즉 오피스텔은 욕조와 발코니가 없는 주거용 구분소유건물 즉 아파트로 인식되었다.

이와 같이 과거 오피스텔은 업무와 주거를 같이 할 수 있다는 개념을 도입하였으나, 실제 주거시설은 상당한 제한을 받았다. 그러나 대도시의 심각한 교통난을 완화하기 위해 직주근접형 건축을 확대한다는 정책에 따라 1995년에는 오피스텔의 주거면적을 30%까지 허용하였으며, 1998년에는 주거면적을 50%까지 넓힐 수 있도록 규제가 완화되었다.

또한 2000년 7월 서울시 도시계획조례 개정에서 다른 상업지역 내 주거복합 건축물의 용도용적제의 시행은 주상복합건물의 용적률을 크게 제한하여 오피스텔이 주거용으로 등장하게 되는 요인을 제공하였으며, 또한 지구단위계획 등으로 아파트

표 2. 오피스텔 건축기준 변화

1988.6.18~1995.7.18	1995.7.19~1998.6	1998.6~현재
각 사무구획별 전용면적 중 업무부분 70%이상	좌동	업무부분 50%이상
온돌 또는 온수 온돌에 의한 난방 설치 금지	삭제	-
욕실 설치금지(샤워기 포함) 화장실면적은 1.5m ² 이하	욕조가 있는 욕실설치 금지	좌동
발코니 설치 금지	좌동	좌동
싱크대는 간이 탕비용으로 설치	삭제	-
타 용도의 복합건축물일 경우 오피스텔의 전용 출입구 별도 설치	좌동	좌동
다스트 슈트는 각 실내에 설치 또는 각 실로부터 15m이내에 설치	삭제	-
입의 칸막이 설치 금지	좌동	삭제

자료 : 한지성, 2001.

등 공동주택의 건축이 억제되고, 소규모 아파트 수요가 오피스텔로 옮겨가면서 오피스텔이 점점 업무시설이기보다는 주거시설에 가까워지고 있다. 특히 최근에는 신도시지역에 새로운 주거시설로 오피스텔이 대량으로 공급되고 있으며, 오피스텔에 호텔식 기능을 강화한 호피스텔, 소형화를 추구하는 미니텔, 벤처기능을 강조한 벤처텔과 같은 형태로 개발되고 있다. 또한 오피스텔 건축의 대형화 추세에 따라 건물 내 스포츠, 쇼핑시설 등 각종 편의시설이 입주하는 형태를 보이고 있다.

이상에서 살펴본 바와 같이, 1980년대 중반 오피스텔이 처음 공급된 이래로 오피스텔의 건축기준이 변화함에 따라 오피스텔의 기능은 사무용에서 주거용으로 변화되어 왔다. 이에 따라 오피스텔은 용도에 따라 사무용, 주거용, 겸용 등 세 가지 유형으로 구분될 수 있다. 1988년 6월부터 1995년 7월까지 분양되거나 건설된 오피스텔은 사무용 오피스텔로, 1995년 7월부터 1998년 6월까지 분양되거나 건설된 오피스텔은 사무기능과 주거기능이 혼합되어 있는 겸용 오피스텔로, 그리고 1998년 6월 이후에 분양되거나 건설된 오피스텔은 주거기능이 강한 오피스텔로 분류될 수 있다.

2) 오피스텔의 공급추이

2003년 5월말 현재까지 입주와 완료된 오피스텔은 전국에 97,756 세대로 이중 50,094 세대가 서울시에 공급되어 있으며, 인천과 경기도를 포함하면 8만 2,086 세대가 넘어 전체의 약 84%가 수도권에 집중되어 있다. 2002년 하반기부터 2005년까지 전

국에 105,000 세대가 신규로 공급되었거나 될 예정이며, 전체 공급량의 95%가 수도권에 집중되어 있다. 이들 신규 공급량의 지역적 분포를 보면 서울보다 경기도 지역의 공급이 더 많을 것으로 예상된다(표 3).

최근의 오피스텔은 주거 목적의 소형 평형 공급 확대와 아파트를 대체하는 개념인 중대형 평형의 공급이 이루어지는 특색을 가지고 있다. 우선 주거 공간으로의 인식변화로 1인 가구를 주요 고객으로 하는 20평 이하 소형 평형의 공급이 증대하고 있는데 향후 공급예정인 평형의 분포는 20평 이하가 66%의 비중을 차지하고 있다. 중대형의 경우 과거에는 주거 개념보다는 주로 사무공간으로 이용되는 것이 일반적이었으나, 최근에는 주로 주거지역과 인접한 지역에 전용률을 70~80%로 높이고, 아파트와 동일한 평면구성으로 아파트를 대체하는 주거공간의 개념인 오피스텔의 비중이 증가하고 있다.

이처럼 주거용 오피스텔이 집중적으로 개발됨에 따라 여러 가지 문제점들이 발생하고 있다. 주요 문제점으로는 (1) 오피스텔의 주거기능 강화로 지역지구에 따른 토지이용계획상에 혼선이 발생하고 있으며(업무시설, 위탁시설 등 상업용 건축물에 적용되는 용적률 800%가 주거화된 오피스텔에도 동일하게 적용되어 과밀개발이 합법적으로 허용되는 결과가 발생함), (2) 오피스텔의 벽식 콘크리트 구조 및 복층형 건립이 용도변경이나 가변적인 공간 사용에 제한을 주고 리노베이션에 제약사항이 많아 일정기간이 지나면 슬럼화의 우려가 있으며, (3) 업무시설로 분류되어 주차장 확보가 아파트보다

표 3. 지역별 오피스텔 공급추이

(단위: 세대)

구분		2002년 하반기	2003년	2004년	2005년	합계
서울	강남	717	3,356	9,654	-	13,727
	전체	3,186	13,654	27,727	2,143	46,170
경기	고양	2,908	8,433	5,840	-	17,181
	성남	2,314	6,939	7,228	1,549	18,030
	전체	6,841	23,280	15,315	2,065	47,501
인천		1,213	2,703	1,501	-	5,417
지방		204	2,059	2,643	29	4,935
합계		11,444	41,696	47,186	4,237	104,563

자료 : 부동산114

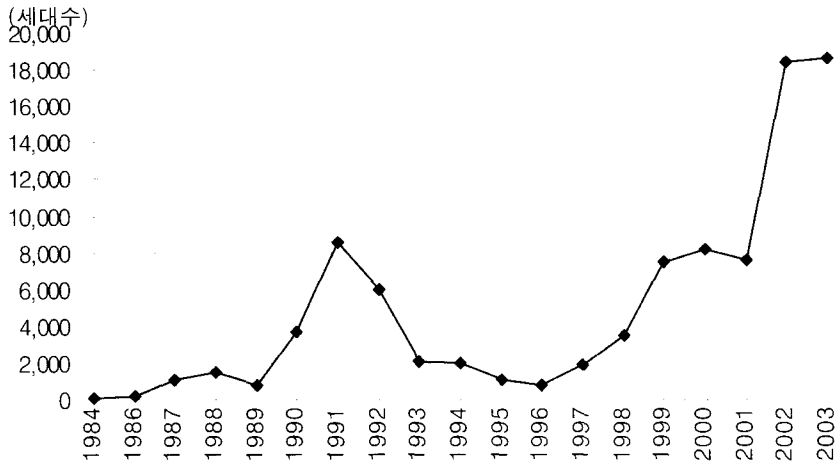


그림 1. 전국 오피스텔 공급추이

자료 : 부동산114

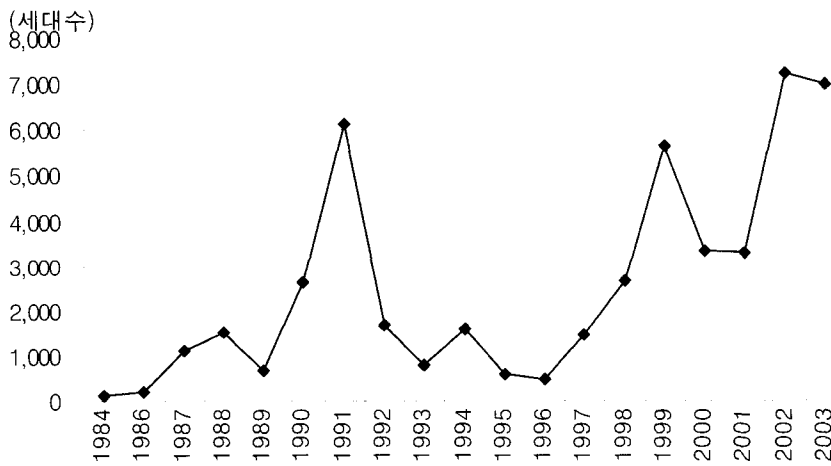


그림 2. 서울시 오피스텔 공급추이

자료 : 부동산114

미흡하여 주차문제가 대두될 가능성이 높다는 점 등이 지적되고 있다(이상영·김병욱, 2002).

또 다른 특색으로는 수도권지역의 오피스텔 공급의 확산현상으로서 일산과 분당과 같은 신도시 지역 뿐만 아니라, 안산, 안양, 부천 등에 오피스텔이 공급되고 있다. 서울지역의 경우도 전통적으로 오피스텔이 공급이 집중되었던 지역의 신규공급의 증가가 지속되고 있으면서도 지하철 역세권 등 교통이 편리한 지역으로 오피스텔 공급지역의 범위가

확대되고 있다.

부동산114의 자료에 따르면, 서울시의 오피스텔 공급은 1991년과 1999년 그리고 2002년에 가장 많았으며 도심의 경우 공급이 거의 이루어지지 않았다는 것을 알 수 있다. 한편 동수기준 및 세대수 기준으로 2003년 5월 31일 현재 서울시의 오피스텔은 강남지역에 주로 집중되어 있으며, 그 다음으로 여의도·마포지역에 집중되어 있다.

이상에서 살펴본 바와 같이, 1980년대 중반 오피

표 4. 연도별·지역별 서울시 오피스텔 공급추이 (2003년 5월 31일 현재, 세대)

구분	도심	여의도·마포	강남	기타	합계
1984		127			127
1986		200			200
1987		922	181		1,103
1988	76	710	677	48	1,511
1989			519	166	685
1990		470	1,594	552	2,616
1991	45	1,156	4,190	753	6,144
1992		334	1,290	61	1,685
1993		89	550	155	794
1994		238	458	879	1,575
1995			298	286	584
1996	100		235	138	473
1997			1,280	204	1,484
1998	252		1,173	1,248	2,673
1999		1,504	1,787	2,354	5,645
2000		528	1,443	1,366	3,337
2001	138	468	582	2,132	3,320
2002	93	1,612	1,934	3,607	7,246
2003	106	1,080	1,416	4,412	7,014
	250	636	463	529	1,878
합계	1,060	10,074	20,070	18,890	50,094

주 : 도심은 종로구·중구, 여의도·마포는 영등포구·마포구, 강남은 강남구·서초구·송파구, 기타는 그 이외의 서울지역
자료 : 부동산114

스텔이 처음 등장한 이래로 오피스텔의 공급추이는 등락을 거듭해왔다. 전국적인 오피스텔 공급추이를 살펴보면 1991년에 상대적으로 많은 공급이 이루어졌고, 1990년대 중반에는 공급이 감소되었다가, 1996년 이후 다시 증가 추세를 보이고 있다. 서울시의 오피스텔 공급추이도 전국적인 공급추이와 크게 다르지 않으며, 서울시내에서의 하위시장별로 보면 강남지역과 여의도·마포지역에 상대적으로 많은 오피스텔이 공급되어 왔고 또 앞으로 공급될 예정이다.

3. 임대료 결정요인에 관한 선행연구

오피스는 도시의 생산 및 서비스 기능을 수행하기 때문에 기업의 본사입지와 동일한 입지적 특성을 지닌다. 즉 오피스의 수요자인 기업의 입지수요에 따라 오피스빌딩의 주요 입지지역이 결정된다. 기업의 사무기능에는 여러 가지 입지요인이 존재하지만 특히 중요한 요인으로 고객과의 접근성, 대

면접촉의 필요성, 오피스에 근무하는 종사자의 교통편의성(교통편의성), 지역의 이미지 등이 중요한 요인으로 작용한다.

반면 주택의 경우 주거서비스를 소모하기 때문에 가장 선호되는 것은 주거의 쾌적성, 교육적 요인, 도심과의 거리(직주근접성) 등이 주요 요인으로 작용한다. 따라서 오피스빌딩에 비해 도심보다는 외곽지역에 입지하는 경향을 보이며, 전원주택의 경우 도시이외지역에 입지하는 특성을 보이기도 한다.

따라서 오피스텔이 수행하는 기능 즉, 오피스 기능과 주거기능 여부에 따라 그 입지지역에 차별성 혹은 입지지역의 확대가 가능하다고 할 수 있다. 오피스기능이 강한 오피스텔(사무용 오피스텔)의 경우 오피스빌딩과 동일한 수요자를 대상으로 임대되고, 높은 지대를 극복할 수 있기 때문에 도심 지역에 입지하거나 도심의 주변지역에 입지하는 경향을 보인다. 도심 주변지역에 입지하는 경우는 교통접근성이 크게 작용하기 때문에 주요 지하철

역 주변, 주요 간선도로 변에 입지하게 된다.

한편 주거기능이 강한 오피스텔(주거용 오피스텔)은 비교적 비도심지역에 입지하려는 특성을 가진다. 이는 도심지역의 지대를 고밀도 개발로 극복하기 쉽지 않기 때문이다. 따라서 주거용 오피스텔의 입지는 주요 교통수단과의 접근성에만 의존하는 형태를 보인다. 그리고 외곽지역의 경우 고밀도 개발을 통한 높은 수익성이 보장되기 때문에 입지가능성이 확대될 수 있다.

오피스텔의 입지 및 임대료특성에 대한 기존의 연구는 거의 전무한 형편이며, 존재하는 오피스텔

에 대한 연구의 대부분은 입주자의 특성, 오피스텔 내부의 공간구조, 오피스텔 수익률에 대한 연구이다. 따라서 본 연구에서는 오피스텔의 성격에 비추어 오피스텔의 임대료 결정요인을 크게 오피스빌딩의 임대료 결정요인과 주택의 임대료 결정요인으로 구분하여 간략히 살펴본 후 오피스텔의 임대료 결정요인을 선정하기로 한다.

오피스빌딩의 임대료 결정요인(표 5)은 크게 물리적 요인, 입지적 요인, 시장요인 그리고 계약요인으로 구분할 수 있다(Glascock, 1990). 물리적 요인은 건물의 순수한 물리적 속성을 말하는 것으로 층

표 5. 오피스빌딩의 임대료 결정요인

구분	연구자	종속변수	표본수	독립변수
외국	Clapp	호가임대료	105	크기, 연수, 층수, 주차장 유무, 재산세, 공기정화장치 유무, 인근지역 오피스빌딩면적, 주요간선도로와의 거리, 평균의사소통소요시간
	Hough & Kratz	호가임대료	139	CBD와의 거리, 공영주차장 유무, 연수, 크기, 층수, 회의시설이용가능성, 건물의 건축적인 미
	Cannaday & Kang	연평균 호가임대료	22	연수, 최소임대차기간, CBD와의 직선거리, 쇼핑센터와의 직선거리, 평균 임대오피스 단위면적, 각 층별 임대 오피스 단위수
	Brennan et al.	실질임대료	29	오피스빌딩크기, 각 단위오피스의 크기, 임대차기간, loss-factor, 건물내부위치, CBD지역에의 위치
	Glascock et al.	호가임대료	675	입지, 건물유형, 크기, 임대차 개시시기
	Mill	호가, 할인임대료	543	연수, 크기, 주차장, 내부레스토랑유무, 내부 은행존재 여부, 입지
	Dunse	호가임대료	477	크기, 연수, 증개축여부, 입지, 주요도로와의 거리, 에어컨 유무, 방음장치 유무, 카펫 유무, 건물내부주차장 유무 등
	Gat	호가임대료		층수, 주요 지역과의 접근성, 건물의 건축적인 미, 임대차개시시점, 제조업시설 유무
국내	김인철	호가임대료	200	건축연면적, 지하철접근성, 입지지역
	허진호	호가임대료	-	도심 : 공시지가, 건축연면적, 대지형상, 강남 : 지하철 접근성, 기준층 연면적, 준공연도, 여의도 : 지하철 접근성, 건축연면적
	김병욱 외	호가임대료	-	계약형태, 소유형태, 준공연도, 지하철 접근성, 빌딩규모, 입지지역
	손재영 · 김경환	호가임대료	-	입지지역, 지하철 접근성, 금융기관수, 대형소매시설 접근성, 용적률
	이혜란	호가임대료	192	서울시 전체 : 계약형태, 개별공시지가, 기준층 임대면적, 입지지역 도심 : 개별공시지가, 건축면적 여의도 : 계약형태, 총 층수, 건축면적, 소유형태, 개별공시지가 강남 : 계약형태, 개별공시지가, 승강기 수

자료 : 양승철 · 최정엽, 2001, 101의 표를 재구성함.

표 6. 주택가격 결정요인

연구자	대상지역	주 택 특 성
김기호·이성우	부산	규모, 층, 경과년수, 해안선까지 거리, 소음, 세대, 학교, 주요 도로거리, 공원, 도심거리 등
오규식·이왕기	서울	규모, 경과년수, 전철역과의 거리, 도심과의 거리, 경과, 개방감, 근린공원, 학교, 층, 향, 소음, 근린성 등
정홍주	서울	규모, 층, 경과년수, 교육의 질, 도심과의 거리, 경관 등
허세림·곽승준	서울	규모, 방수, 화장실겸 욕실수, 건축연도, 지역용도 특성, 주거주민 특성, 전하물, 대로확보율, 도심과의 거리, 병상수, 분진 등
송명규	서울	규모, 노후도, 도심·부도심과의 거리, 인근지역 인구 밀도, 주변지역의 공장밀도, 학교의 고등교육수준 및 명성 등
염돈민·김혜승	서울	학교 등 36개 변수
주택산업연구원	서울	규모, 향, 층, 소음, 개방감
구본창·송현영	분당	세대(규모, 층, 향, 경관 및 개방감, 소음, 복도 형태, 복층형등) 단지(대지면적, 용적률, 단지내 평균 세대규모, 건설회사지명도, 입주연도) 입지(내부단지, 아파트형 공장인접, 발전소 인접, 버스터미널인접, 근린공원인접, 초등학교인접, 고속도로 집입로와의 거리, 역세권, 지형적 요인)

자료 : 구본창·송현영, 2001.

수, 연면적, 대지면적 등 건물의 기본적 속성을 의미한다. 입지적 요인은 오피스빌딩의 입지에 대한 속성으로 지하철과의 접근성, 인접도로수, 도로폭 등으로 구성되며, 시장요인은 공실률, 인구변화, 거시경제변수의 변화 등이다. 마지막으로 계약요인은 임대형식, 임대기간, 임차인업종 등으로 구성된다.

우리나라의 오피스빌딩 임대료 결정요인에 대한 연구에서는 각 연구에 따라 다소 상이한 결과가 도출되고 있으나, 대체적으로 빌딩의 규모, 입지지역, 계약형태, 지하철역과의 접근성 등이 주요 임대료 결정요인으로 나타났다. 한편 개별공시지가, 대지형상, 준공연도, 소유형태, 금융기관수 등의 요인들도 오피스빌딩의 임대료와 밀접한 관계를 가지고 있는 것으로 나타났다.

주택의 가격 또는 임대료 결정요인(표 6)은 크게 세대요인, 단지요인, 입지요인으로 구분할 수 있으며, 세대요인은 규모(세대수), 층, 향, 경관 등으로 구성되고 단지요인은 대지면적, 용적률, 입주연도 등으로, 입지요인은 내부단지, 근린공원인접, 교육시설인접 등으로 구성된다(구본창, 2001).

특히 최근의 강남지역 주택가격 상승은 교육적인 요인이 크게 작용하고 있으며, 국민소득의 향상으로 주택의 조망권이 매우 중요한 가격결정요인으로 작용하고 있다. 그러나 대부분의 주택가격결정요인 분석은 아파트라는 특수한 형태의 주거형

태를 대상으로 하고 있으며, 각 층별, 위치별로 가격에 차이가 있기 때문에 개별 세대의 가격결정요인을 분석하는 경우가 대부분이다. 그러나 본 연구는 오피스텔 각 세대별 임대료 결정요인보다는 전체적인 오피스텔 임대료 결정요인에 대한 연구를 대상으로 하기 때문에 주택에 일반적으로 적용될 수 있는 변수만을 요인으로 상정하여 분석하기로 한다.

4. 변수 선정 및 분석모형 설정

1) 변수 선정

오피스텔은 사무기능 및 주거기능을 모두 수행할 수 있기 때문에 임대료는 오피스빌딩과 주택이라는 두 건물유형의 임대료 특성을 반영하게 된다. 또한 오피스텔의 임대료 결정요인은 오피스텔이 수행하는 기능(사무용 또는 주거용 오피스텔 여부)에 따라 차별적일 것으로 판단된다. 즉 사무용 오피스텔의 경우 오피스 임대료 결정요인에 해당하는 요인들이 주요 요인으로 작용하며, 주거용 오피스텔의 경우 주택의 가격결정요인이 주요 요인으로 작용할 것이다.

그러나 오피스빌딩과 주택의 임대료 결정요인을 모두 고려하기 어려우며, 특히 오피스텔 고유의 속

표 7. 분석에 활용한 주요 임대료 결정요인

변수명	변수형태	내 용	단위	속성
규모	기수	오피스텔의 세대수	m ²	업무
층수	기수	건물의 지상층수	층	업무
지하철역과의 접근성	기수	최근접 지하철역과의 도보거리	분	업무, 주거
입지지역	더미	도심, 강남, 여의도·마포, 기타지역	-	업무, 주거
전용률	기수	전용면적을 연면적으로 나눈 비율	%	주거
난방방식	더미	중앙난방=0, 개별난방=1	-	-
용도에 따른 유형	더미	사무용=0, 주거용=1	-	-
평형수	기수	오피스텔의 평형수	개	-
경과년수	기수	사용승인년도에서 현재까지의 경과년수	년	주거

성에 의해서 일부 항목의 경우 변수에서 제외되어야 한다. 예를 들어 오피스텔의 경우 대부분 미혼자 또는 가족수가 적은 기혼의 주거수요를 흡수하기 때문에 주택의 임대료 결정요인인 교육시설과의 근접성과는 상관성이 적을 것이다. 또한 오피스텔의 경우 대부분 보증부 월세형태로 계약이 이루어지기 때문에 오피스빌딩의 주요 임대료 결정요인인 임대차계약형태와 상관성이 적다고 볼 수 있다.

본 연구에서는 앞에서 살펴본 선행연구에서의 오피스 임대료 결정요인, 주택가격 결정요인, 그리고 오피스텔의 특성을 종합적으로 고려하여 변수를 선정하였다. 이에 따라 규모, 층수, 지하철역과의 접근성, 입지지역, 전용률, 난방방식, 오피스텔 유형, 평형수, 경과년수 등 총 9개의 변수를 주요 임대료 결정요인으로 선정하였다(표 7).

오피스텔의 임대료특성을 정확하게 반영하기 위해서는 종속변수인 임대료를 실제 임대인과 임차인에게 계약이 체결되어 시장에서 형성되는 계약 임대료를 사용해야 하지만, 자료취득의 곤란으로 본 연구에서는 호가임대료를 종속변수로 사용한다. 한편 임대료의 경우 일반적으로 전세형태의 임대료를 결정하고, 해당 오피스텔의 보증부 월세 전환율을 사용하여 임대료를 결정하는 것이 일반적인 관행이기 때문에 해당 오피스텔의 전환율을 파악해야 하지만 오피스텔의 경우 구분소유의 대상이라 각 소유주의 개별적인 전환율을 파악하는 것은 매우 어렵다. 따라서 본 연구에서는 일률적으로 '연간 15%'를 상정하고 이를 분석에 적용하였다.

또한 오피스텔의 경우 대부분 해당 세대의 평형별로 전체 평형으로 임대료를 결정하기 때문에(예

를 들어 15평은 전세가 1억원) 분석의 일관성을 위해서 해당 오피스텔의 평형별 임대료를 해당 평수로 나누고, 각 평형의 평당 임대료를 산술평균하여 해당 오피스텔의 단위면적당 임대료수준을 추출하고 이를 종속변수로 하여 분석하였다.

2) 분석모형 설정

특성가격모형(Hedonic Price Model)은 주택이라는 재화가 가지는 속성을 잘 반영하는 방법으로 분양가격의 산정은 물론 가격결정에 영향을 미치는 요소 파악 등에 다양하게 사용될 수 있는 유용한 통계적 기법이다. 특성가격함수는 상품의 각 특성들이 상품가격에 영향을 미친다는 전제하에 각 상품특성을 고려한 가격결정함수로 주택, 토지, 노동시장에 대한 연구와 주로 특정 속성이 상품가격 결정에 미치는 영향에 대한 설명과 전체적인 가격결정함수의 개발에 사용되어 왔다.

오피스텔의 각 개별 특성들은 하나의 오피스텔이 보유하고 있는 특성들이므로 시장에서 오피스텔이 매매 또는 임대될 때 개별 특성들이 구분되어 거래되는 것이 아니라 개별 특성들을 지니고 있는 하나의 오피스텔로 매매되거나 임대된다. 따라서 오피스텔이 가지고 있는 개별 특성의 내재가격은 각 오피스텔 특성들의 내재가격의 합으로서 시장에서 형성되는 오피스텔의 총 매매가격 또는 임대료 형태로 표현된다고 할 수 있다(이소영, 1997).

이러한 특성가격함수를 오피스텔임대에 적용하면 오피스텔의 임대료(Rent)는 오피스텔이 제공 서비스 단위가격과 오피스텔이 제공하는 서비스 양

의 곱으로 해석할 수 있다. 이는 오피스텔의 임대료가 오피스텔을 구성하는 특성뿐만 아니라 임차인의 오피스텔에 대한 지불용의에 의해서 결정된다는 것을 의미한다. 따라서 오피스텔을 구성하는 요소를 물리적 요인, 입지적 요인, 시장요인, 계약요인으로 구분하여 적용하면 오피스텔의 임대료는 다음과 같은 식으로 표현할 수 있다.

$$\begin{aligned}
 Rent &= \alpha_0 + \sum \alpha_i \beta_i + e \\
 &= \alpha_0 + \alpha_1 OBPS + \alpha_2 location \\
 &\quad + \alpha_3 market + \alpha_4 contract + e
 \end{aligned}$$

Rent : 임대료

OBPS : 물리적 요인

location : 입지적 요인

market : 시장요인

contract : 계약요인

이때 임대료의 추정치는 오피스텔의 물리적, 입지적, 시장, 계약요인들에 따른 특성들로부터 창출되는 오피스텔 서비스 양의 화폐가치로 해석될 수 있다. 추정계수 α_i 는 오피스텔 서비스요소를 한 단위 더 소비할 때 증가되는 오피스텔 서비스 양을 의미한다. 이때 오피스텔 서비스 양은 특정한 단위를 갖는 것이 아니라 오피스텔에서 창출된 추가서비스 양의 비교를 가능하게 하기 위한 표준화된 단위이다.

5. 서울시 오피스텔의 임대료 결정요인 분석

오피스텔 분류의 유의미성을 검토하기 위해서

우선 오피스텔의 유형과 임대료와의 분산분석을 실시하였다. 분산분석(ANOVA)은 세 집단 이상의 집단 평균치의 차이를 검정하고자 하는 경우에 이용하는 분석방법으로 전체분산을 집단내 분산과 집단간 분산으로 나누어 이 분산들을 각각 자유도로 나눈 평균분산의 비율 수치를 이용하여 F검정을 실시하게 된다.

오피스텔의 유형에 따른 임대료 수준에 대한 분산분석 결과(표 8), 사무용 오피스텔과 겸용 오피스텔, 그리고 겸용 오피스텔과 주거용 오피스텔의 경우 P값이 각각 0.997, 0.214로 나타나 유의성이 없는 것으로 나타났다. 반면 사무용 오피스텔과 주거용 오피스텔의 구분은 P값이 0.037로 나타나 유의수준 5% 범위에서 두 집단의 임대료 수준의 차이에 유의성이 있는 것으로 나타났다. 따라서 오피스텔의 경우 1995년 이전과 1998년 이후 임대료에 차이가 존재하고 있다는 것을 알 수 있으며, 그에 따라 오피스텔을 사무용 오피스텔과 주거용 오피스텔로 구분하는 것이 유의하다고 할 수 있다.

임대료 결정요인 분석모형에서는 설명변수들간의 다중공선성이 없고 이분산이 적어야 편의가 없고 일관성 있는 결과를 도출할 수 있다. 이를 위해서 본 연구에서는 stepwise 방식으로 추정하여 오피스텔의 임대료 결정요인을 살펴보았다.

서울시 오피스텔의 임대료 결정요인을 살펴보면(표 9), 강남 여부, 전용률, 주거용 여부가 유의한 변수로 나타났다. 오피스텔이 강남지역에 소재하는 오피스텔은 그렇지 않은 지역에 있는 오피스텔에 비해 평당 임대료가 높은 경향을 보이며, 전용률이 높은 오피스텔이 낮은 오피스텔에 비해 평당 임대료가 높게 나타난다. 또한 사무용 오피스텔에 비해 주거용 오피스텔의 평당 임대료가 높게 나타난다.

표 8. 분산검정 결과

유형(1)	유형(2)	평균차이(1-2)	표준편차	유의성	95% 신뢰구간	
					하한	상한
사무용	겸용	2.2825	30.8997	0.997	-74.0937	78.6558
	주거용	-51.1754	19.6992	0.037	-99.8668	-2.4839
겸용	사무용	-2.2825	30.8997	0.997	-78.6588	74.0937
	주거용	-53.4579	30.3067	0.214	-128.3685	21.4527
주거용	사무용	51.7154	19.6992	0.037	2.4839	99.8668
	겸용	53.4579	30.3067	0.214	-21.4527	128.3685

표 9. 서울시 오피스텔의 임대료 결정요인

구 분	Enter 방식		Stepwise 방식	
	계수	t 값	계수	t 값
상수	-7578.002	-0.622	33.743	0.403
강남 여부	49.071	-2.129	-39.956	-2.334
기타 여부	-13.173	-0.511	-	-
평형수	-2.212	-0.767	-	-
층수	0.38	0.19	-	-
규모	-7.93E-02	-1.107	-	-
전용률	3.824	-2.412	5.399	3.447
경과년수	3.887	0.677	-	-
사무용 여부	-45.78	-1.053	-	-
주거용 여부	-62.283	-2.004	-42.9	-2.612
난방방식	16.706	0.725	-	-
지하철역과의 접근성	1.615	0.612	-	-
adjusted R-square	0.186		0.118	
표본수	139		130	

따라서 서울시의 경우 강남에 소재하고, 전용률이 높으며 주거용인 오피스텔이 그렇지 않은 것에 비해 평당 임대료가 높다는 것을 알 수 있다.

한편 유형별로 오피스텔의 임대료 결정요인을 살펴보면(표 10), 사무용의 경우 enter 방식에 의하면 전용률이 유의미하게 나타나고 있으나, stepwise 방식에서는 오피스텔의 층수가 유의미한 변수로 나타나고 있다. 즉 층수가 증가할수록 임대료가 증가하는 형태를 보이고 있다. 주거용 오피스텔의 경우 enter 방식에서는 유의미한 변수가 나타나지 않고 있으나, stepwise 방식에서는 전용률이 유의미

한 것으로 나타나고 있다(겸용의 경우 표본수가 15 개에 불과하여 통계적 유의성이 없어 분석에서 제외하였다).

이들 결과를 종합하면 사무용과 주거용의 경우 각각 그 특성을 나타내는 임대료 결정요인이 존재하고 있으며, 사무용의 경우 층수가 임대료 결정요인으로 나타난 반면 주거용의 경우 주택의 가격결정요인에서 중요한 전용률이 임대료 결정요인으로 나타나 주택의 특성을 보이는 것으로 판단된다.

표 10. 서울시 오피스텔의 유형별 임대료 결정요인

구 분	사무용				주거용			
	enter 방식		stepwise 방식		enter 방식		stepwise 방식	
	계수	t 값	계수	t 값	계수	t 값	계수	t 값
상수	-7491.382	-0.544	198.627	6.529	9706.651	0.489	15.765	0.133
강남 여부	-28.528	-1.091			-69.961	-1.66		
기타 여부	23.478	0.612			-37.47	-0.892		
평형수	-1.285	-0.364			-2.332	-0.457		
층수	4.19E+00	1.301	4.478	2.253	-1.643	-0.592		
규모	-1.81E-02	-0.176			-0.126	-0.856		
전용률	4.48E+00	2.087			3.859	1.539	5.444	2.533
경과년수	3.747	0.54			4.75	-0.479		
난방방식	-26.17	-0.885			35.527	0.846		
지하철역과의 접근성	-0.256	-0.093			2.832	0.566		
adjusted R-square	0.089		0.066		0.085		0.077	
표본수	59		59		66		66	

5. 결 론

이상에서 서울시 오피스텔의 임대료 수준에 영향을 미치는 주요 결정요인을 밝히기 위하여, 오피스텔의 기능변화와 공급추이를 살펴보고, 선행연구를 통해 오피스텔에 영향을 미칠 수 있는 변수들을 추출하여 서울시 오피스텔을 사례로 주요 임대료 결정요인을 분석하였다.

1980년대 중반 오피스텔이 처음 공급된 이래로 오피스텔 건축기준이 변화함에 따라 오피스텔의 기능은 사무용에서 주거용으로 변화되어 왔다. 이에 따라 건축년도에 따라 1988년 6월부터 1995년 7월까지 분양되거나 건설된 오피스텔은 사무용 오피스텔로, 1995년 7월부터 1998년 6월까지 분양되거나 건설된 오피스텔은 사무기능과 주거기능이 혼합되어 있는 겸용 오피스텔로, 그리고 1998년 6월 이후에 분양되거나 건설된 오피스텔은 주거기능이 강한 오피스텔로 분류될 수 있다.

전국적인 오피스텔 공급추이를 살펴보면, 1991년에 상대적으로 많은 공급이 이루어졌고, 1990년대 중반에는 공급이 감소되었다가, 1996년 이후 다시 증가 추세를 보이고 있다. 서울시의 오피스텔 공급추이도 전국적인 공급추이와 크게 다르지 않으며, 서울시내에서의 하위시장별로 보면 강남지역과 여의도·마포지역에 상대적으로 많은 오피스텔이 공급되어 왔고 또 앞으로 공급될 예정이다.

서울시 오피스텔의 임대료 결정요인에 관한 주요 연구결과는 다음과 같다. 첫째, 오피스텔의 유형에 따른 임대료 수준의 차이를 검증하기 위하여 분산분석을 실시한 결과, 사무용 오피스텔과 겸용 오피스텔, 주거용 오피스텔과 겸용 오피스텔의 임대료 수준은 유의한 차이를 나타내지 않은 한편, 사무용 오피스텔과 주거용 오피스텔의 임대료 수준은 유의한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 둘째, 서울시 오피스텔의 임대료 결정요인에 관한 회귀분석을 실시한 결과, 강남 여부, 전용률, 주거용 여부 등의 설명변수들이 서울시 오피스텔의 주요 임대료 결정요인으로 나타났다. 따라서 서울시 오피스텔의 평당 임대료는 강남에 소재하고 전용률이 높으며 주거용인 오피스텔이 그렇지 않은 것에 비해 높다는 것을 알 수 있다. 셋째, 서울시 오피스텔의 유형별 임대료 결정요인은 분석한 결과, 사무

용 오피스텔의 경우에는 층수가, 주거용 오피스텔의 경우에는 전용률이 유의한 결정요인으로 나타났다.

文 獻

- 구본창·송현영, 2001, 아파트 특성에 따른 가격결정모형 연구 : 분당 신도시를 대상으로, 주택포럼 16, 주택산업연구원, 136-143.
- 김병욱·이상용·이현, 1999, 서울시 오피스 임대료 결정요인.
- 김민철, 1995, 오피스빌딩 임대료 결정모형에 관한 실증적 연구, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문.
- 손재영·김경환, 2000, 서울시 오피스 임대료의 횡단면분석, 미발표자료.
- 양승철·최정엽, 2000, 서울시 오피스빌딩 임대료 결정요인에 관한 연구, 감정평가논집, 11, 한국감정평가협회 부설 감정평가연구원, 95-115.
- 이상영·김병욱, 2002, 오피스텔 시장분석과 수익률 추정, 감정평가논집, 12(2), 한국감정평가연구원, 91-108.
- 이소영, 1997, 도심상업활동의 입지선택 특성에 관한 연구-서울시 강남·강북 중심상업지구 사례 분석, 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 이영은, 2002, 도심·부도심 연계지역의 복합용도건물 거주자 특성 분석-마포로를 중심으로, 국토와 환경-공간계획론의 새로운 접근, 권태준 교수 퇴임기념 논문집, 391-404.
- 이혜란, 2002, 서울시 대형 오피스임대시장의 임대료 결정요인 분석, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 하성규·김재익, 1992, 주거지와 직장의 불일치 현상에 관한 연구, 국토계획, 27(1), 대한국토·도시계획학회, 51-71.
- 허진호, 1998, 서울시 오피스 임대시장 권역간 차이에 관한 연구-권역간 임대료 차이를 중심으로, 한양대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 한지성, 2001, 주거용 오피스텔의 상품성에 관한 연구 : 일반 및 주거복합 아파트와의 비교평가를 중심으로, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문.
- Bourne, L.S., 1982, ed., *Internal Structure of the*

- City : Readings on Urban Form, Growth, and Policy*, New York : Oxford Univ. Press.
- Brennan, T., Cannaday, R. and Colwell, P., 1984, Office Rents in the Chicago CBD, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 12(3), 243-260.
- Cannaday, R. and Kang, H., 1984, Estimation of Market Rent for Office Space, *Real Estate Appraiser*, 50(2), 67-72.
- Clapp, J., 1980, The Intrametropolitan Location of Office Activities, *Journal of Regional Science*, 20(3), 387-399.
- Dunse, N. and Jones, C., 1998, A Hedonic Price Model of Office Rents, *Journal of Property Valuation and Investment*, 16, 297-312.
- Gat, D., 1998, Urban Focal Points and Design Quality Influence Rents : The Tel Aviv Office Market, 16(2), *Journal of Real Estate Research*, 229-247.
- Glascok, J., Jahanian, S. and Sirmans, C.F., 1990, An Analysis of Office Market Rents : Some Empirical Evidence, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 18(1), 105-119.
- Hough, D. and Kratz, C., Can 'Good' Architecture Meet the Market Test?, *Journal of Urban Economics*, 14, 40-54.
- Mill, E.S., 1992, Office Rents Determinants in the China Areas, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 20(1), 273-287.
- White, J.R., 1993, ed., *The Office Building : Form Concept to Investment Reality*, Washington D. C. : Counselor of Real Estate.

(접수 : 2004. 7. 13, 채택 : 2004. 8. 30)