

미국, 싱가포르 사례를 통한 한국의 상업용 부동산 정보체계 구축 방안 연구*

이태리**, 조정희***, 최진****, 권건우*****

요약

시장 여건의 변화 속에 상업용 부동산이 국가경제에서 차지하는 비중이 높아지고 있고, 기관 및 개인의 상업용 부동산 관련 직접투자 및 관심이 증가함에 따라 객관적이고 정확한 투자정보를 제공하여 합리적 의사결정 및 투명성이 높은 시장을 이끌어야 할 것이다. 본 연구는 상업용 부동산시장을 둘러싼 여건변화에 부합하고 우리나라 상업용 부동산시장을 선진국 수준의 투명성과 경쟁력을 갖춘 선진시장으로 유도하기 위해, 한국 상황에 맞는 상업용 부동산 정보체계를 구축 방안을 도출하고자 하였다. 이러한 연구 목표를 위해 먼저 우리나라 상업용 부동산 정보를 수집·생산·활용이라는 단계로 구분하여 고찰하였으며, 해외사례로 민간주도로 운영되는 미국의 NCREIF와 공공주도로 운영되는 싱가포르의 URA를 유형별로 분류하여 검토·비교하였다. 향후에도 구축한 상업용 부동산 정보체계는 모니터링 체계를 구성하여 효율적으로 관리되어야 할 것이며, 정보체계 단계적으로 확대하여 정보체계 이용자의 접근성과 활용성이 제고되어야 할 것이다.

주제어: 상업용 부동산, 정보체계, NCREIF, URA

A Study on the Establishment of Commercial Real Estate Information Framework in Korea compared with the Case of USA and Singapore

I, Taly, Cho, Jung-Hee, Choi, Jin, Kwon, Geon-Woo

Abstract

Commercial properties are gaining importance in the national economy, drawing more and more interests from agencies and individuals. Therefore, objective and accurate investment information needs to be supplied in order to support rational decision making and market transparency. To contribute to guiding the Korean commercial property market to become as transparent and competitive as the markets of developed countries, this study aims to seek for ways to establish a Korean commercial property information framework. As part of the activities to achieve the goal, the Korean commercial property market information was first evaluated in terms of data collection, production and operation. Then, US NCREIF, which is operated by the private sector, and Singapore's URA, managed by the public sector, were considered as the examples of well-managed foreign commercial property market information frameworks. Efficient management of the system requires establishing a monitoring scheme, and users' accessibility and information availability will be enhanced through phased expansion of the information.

Keywords: commercial real estate, information framework, NCREIF, URA

2017년 11월 9일 접수, 2017년 11월 16일 심사, 2017년 12월 19일 게재확정

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

** 국토연구원 책임연구원(italy@krihs.re.kr)

*** 교신저자, 국토연구원 연구원(jhcho@krihs.re.kr)

**** 국토연구원 연구원(jchoi@krihs.re.kr)

***** 국토연구원 연구원(gwkwon@krihs.re.kr)

I. 서론

글로벌 금융위기라는 외부충격과 외국인 투자유치 촉진 정책으로 상업용 부동산에 대한 관심이 증가하고, 상업용 부동산에 대한 연기금 등 대형기관투자자의 인식도 위험(Risk) 관리가 필요한 투자대상으로 변화하고 있다. 또한 서민중산층의 소형점포(Retail) 창업이 크게 증가하고 있으나 투자에 참조할 수 있는 수익률, 임대료, 업종 중복 등에 대해 신뢰할 수 있는 정보 및 통계지표가 부족해 창업에 실패하는 사례가 많다.¹⁾ 이처럼 투자 및 창업대상으로 상업용 부동산에 대한 인식이 빠르게 변화하고 있으나 실무적으로 활용할 만한 시장정보나 각종 통계지표는 매우 부족한 상황이다. 정부가 정책수립 과정에서 참조할 수 있을 뿐 아니라 연기금 등 투자자가 실무적으로 활용할 수 있는 시장정보와 통계지표의 구축과 관련지수 개발 또한 미미하다.

우리나라 상업용 부동산에 대한 정보 부족 및 신뢰성에 대한 의문은 시장의 투명성 측면에서 조명해 볼 수 있다. 이때 투명한 시장이란 ‘정보 접근이 용이하고, 공정하고 일관되게 움직이는 시장’(Jones Lang Lasalle, 2012), ‘정보접근이 용이하며 거래 등에 있어서 공정하고 일관된 기준과 제도가 뒷받침되는 시장’(손경환 외, 2004)으로 정의된다. JLL(Jones Lang Lasalle)의 2016년 세계 부동산시장 투명성 지수(Global Real Estate Transparency Index: RETI)에 따르면 한국은 말레이시아, 태국보다 낮은 40위(2.66점, Semi-transparent)에 랭크되었다. 이와 같이 우리나라의 부동산시장 투명성은 경제발전 에 비해 미흡한 수준이다. 우리나라 부동산시장 투명성이 낮은 주요 원인은 산업용 및 매장용 상업용 부동산 부문의 임대료, 수익률, 공급과 수요에 대한 시장 정보의 양이 절대적으로 부족하고 정보의 신뢰성이 낮다는 데 있으며(김학환, 2011) 이를 개선하기 위

해서는 상업용 부동산 정보를 효과적으로 제공하는 것이 필요하다.

이에 본 연구는 객관적이고 정확한 투자정보를 제공하여 합리적 의사결정과 시장 투명성 제고에 도움을 줄 수 있는 한국형 상업용 부동산 정보체계 구축 방향을 제시 하고자 한다.

이러한 목적 하에 본 논문은 다음과 같이 구성되었다. 이어지는 II 장에서는 상업용 부동산의 개념과 유형을 정의하고, 상업용 부동산 정보관련 선행연구를 고찰하였다. 다음으로 III 장에서는 국내 상업용 부동산 정보체계를 수집·생산·활용 단계로 나누어 운영 실태를 점검해 보고 각 단계에서의 문제점을 짚어본 후 이에 따른 향후 정보체계 구축을 위한 방향을 도출하였다. 또한 벤치마크가 가능한 해외사례로서 민간 주도로 운영이 되고 있는 미국의 NCREIF(National Council of Real Estate Investment Fiduciaries)와 공공주도로 운영되고 있는 싱가포르 URA(Urban Redevelopment Authority)의 상업용 부동산 정보 수집·생산·활용체계를 검토하였다. IV 장에서는 도출한 문제점의 개선방향과 해외의 벤치마크 가능 사례로부터의 정보체계 구축 및 운영에 대한 시사점을 반영하여 한국형 상업용 부동산 정보체계의 구축 방향을 제안하였다. 마지막으로 V 장에서는 논의의 결과를 정리함으로써 글을 맺는다. 일련의 논의를 통해 상업용 부동산 정보체계 구축 시 정보수집, 생산 측면의 문제 해결뿐만 아니라 향후 정보의 활용과 관리 측면에서도 성과를 거둘 수 있을 것이라고 예상되며 우리나라 상업용 부동산시장 정보화를 통한 투명성 제고에 일조할 수 있을 것이라고 기대한다.

II. 상업용 부동산 현황 및 선행연구

이 장에서는 본격적인 상업용 부동산 정보체계 구축 방향을 논의하기에 앞서 먼저 상업용 부동산을 정

1) 자영업자 폐업 실태조사(2014)에 따르면 창업 후 5년 이내의 폐업 비율은 최초 창업의 경우 57.2%, 재창업의 경우 73.0%로 나타났다

의하고 분류하며 연구대상인 상업용 부동산 정보 관련 선행연구를 개괄하고자 한다.

1. 상업용 부동산의 개념과 유형

상업용 부동산이란 일반적으로 식당, 도소매판매점, 휴게소, 극장 등과 같이 사용목적이 상업용 목적으로 이용되고 수익성을 추구하는 부동산을 말한다. Brueggeman & Fisher(2008)에 의하면 수익 부동산 측면에서 상업용 부동산은 사무용 빌딩 등에 해당하는 오피스, 상가, 할인마트, 백화점 등의 매장용(Retail), 공장, 창고, 주차장 등의 산업용(Industrial), 모텔, 호텔 등의 숙박용(Hotel), 컨트리 클럽, 리조트, 스포츠 센터 등의 여가용(Recreational) 및 기타로 분류된다. 오피스와 상가 부동산은 자영업이나 소규모 사업 등 국민경제에 직접적인 영향을 미치므로 정책적으로도 중요한 분야이며, 특히 오피스의 경우 임대수익과 자본이득을 통해 현금흐름을 창출할 수 있는 투자대상으로서 리츠나 펀드 등과 결합하는 등 금융부문과 연동성이 높다.

국내에서 유일하게 공공부문이 조사·관리하는 통계인 상업용 부동산 임대동향조사에서는 건축법 제2조제2항에서 정한 주용도에 따라 오피스 및 상가를 상업용 부동산이라고 정의하고 있다. 실제로 다양한 국내 비주거용 부동산 유형 중 사무·업무용으로 사용되는 오피스 빌딩과 근린생활, 판매시설 등으로 활용되는 매장용 빌딩이 상업용 부동산의 대부분을 차지하고 있다. 이러한 점을 고려하여 본 연구에서 분석의 대상으로 삼는 상업용 부동산은 오피스와 상가로 한정하고자 한다.

오피스는 원활한 업무기능을 수행할 수 있도록 공간을 제공하는 건물로서 일반적으로 업무시설을 의미하며, 건축법시행령 제3조5 관련 별표에서 공공업무

시설과 일반 업무시설로 구분한다. 통상적으로 업무 시설이라는 용어보다는 오피스빌딩이라는 용어로 사용되고 있으며, 주로 오피스와 오피스텔로 구분되어 있으나 건축법상 업무시설 중 오피스텔이더라도 실제 주거용인 경우가 많아 이를 분리해서 파악할 필요가 있다.

상가는 수익 목적의 상업 활동에 이용되는 부동산으로 주로 임대시장, 부동산 중개업체를 통해 거래가 되며 입지하고 있는 지역, 규모, 업종, 업태 등에 따라 단지 내 상가, 근린상가, 일반상가, 지하상가 등 다양하게 지칭된다. 그러나 아직까지 상가에 대한 체계화되고 세분화된 정의와 구분이 없고 사전적으로 정립된 정의에 따른 상가의 세분화는 쉽지 않으며, 통상적으로 ‘상품과 서비스의 판매 및 제공에 사용되는 장소 또는 건물’ 정도로 이해할 수 있는 상황이다(이재우·이창무, 2005). 상가는 상품과 서비스의 판매기능뿐만 아니라 업무기능, 주거기능, 생산기능 등이 혼용되어 사용되는 경우가 많기 때문에 다른 부동산 유형에 비해 명확히 구분하기 어려운 경우가 많아 일정한 기준을 마련하여 상가를 정의할 필요가 있다. 본 연구의 경우 건축법 시행령 <별표1>에 적시된 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설과 위락시설을 상가로 정의²⁾하였다.

2. 선행연구

국외에서 상업용 부동산을 주제로 한 연구는 오피스 관련지수와 수익률의 상관관계, 지수의 정확성 보완, REITs 등 부동산 금융관련 연구가 주를 이루고 있다. Zhang, et al.(2015)은 SEM(Spatial Error Model), 퍼지 수학, 계량 분석을 활용하여 거리 이외의 특성변수를 고려한 상업용 부동산 가격 추정 방식을 개발하였다. An, et al.(2015)은 동태적 패널

2) 건축행정시스템 세움터 자료 2016.7.31. 기준 건축물대장상 건물 전체 약 698만 동 중 주용도가 오피스, 상가로 구분되는 상업용 부동산의 전체 규모는 약 112만 동(전체의 16.1%)이며 건축물대장상 사용승인일자를 기준으로 전국기준 상업용 부동산의 총량은 꾸준히 증가(2000년 말 대비 2016년 7월말 기준 65.1% 증가)

자료 모형을 이용하여 상업용 부동산의 임대료 지수를 분석하여 임대료 증가율은 경기 순환적이나 경제 성장률과 시차가 존재하며, 임대료 증가율과 자본환원율(Cap Rate) 사이에 음(-) 상관관계, 상업용 부동산 가격지수와 연구에서 제시한 임대료 지수 간에는 양(+)의 상관관계가 존재함을 보였다. David & Nuray(2013)는 정보 자체에 초점을 맞추어 감정평가 자료와 거래기반자료의 대체 가능성을 검토하였는데 각 자료는 서로 대체하여 사용 가능한 것으로 나타났으며 이러한 대체 가능성은 시장이 투명할수록 높은 것으로 나타났다.

국외의 경우 상업용 부동산 정보체계 자체를 주제로 한 연구는 찾아볼 수 없었지만, Hassan(2011)은 개별 회사 측면에서 회사가 임대, 관리하는 모든 부동산의 개발, 계약, 임대, 매매 등에 관한 정보를 통합·관리하는 정보 시스템 구축 방안을 제안한 바 있다. Hassan은 회사가 관리하는 부동산별 소유자, 임대인, 판매자, 구매자 등 거래 관련 주체의 정보를 웹 페이지를 통해 회사 내에서 통합 관리하는 정보 시스템 구축을 통해 회사의 경영효율을 극대화할 수 있다고 설명한다.

국내에서 상업용 부동산을 주제로 한 연구 또한 투자자의 관점에서 투자대상이 되는 오피스나 상가 빌딩의 특성을 분석하는 연구가 주를 이루고 있다. 이재우·이창무(2006), 양승철·이성원(2006), 김재석·이현석(2011), 민성훈·고성수(2012) 등 자본환원율, 자산별 위험특성, NOI, 임대료 결정요인과 같은 상업용 부동산 자체의 특성을 분석하는 연구가 활발히 이루어지고 있다.

투자 대상으로서 상업용 부동산이 아닌 상업용 부동산 정보체계 자체를 대상으로 한 국내 연구는 상업용 부동산지수 개발을 위한 기초 작업 성격이 강하여 국내외에 알려져 있는 가격지수 개발 사례를 정리하여 그 도입 가능성을 검토하는 데에 중점을 두어 왔다. 이수욱 외(2010)는 우리나라 상업용 부동산시장에 대한 정확한 실태파악을 중심으로 정책 수립에 기

여할 수 있는 정보시스템의 개발방안을 개념적으로 제시하였다. 노상윤 외(2013)는 상업용 부동산 임대 동향조사 및 투자수익률 추계조사 자료를 기초 DB로 활용하여 국민연금 국내부동산투자 성과평가용 벤치마크 사용자 지수를 개발하는 방안을 제시하며, 벤치마크 사용자지수 개발 가능성과 지수 작성 아이디어 등에 대한 내용을 다루고 있다. 이영호 외(2013) 역시 미국을 중심으로 한 외국의 상업용 부동산 가격지수 개발 사례를 정리함으로써 국내의 독자적인 상업용 부동산 가격지수 도입가능성을 검토하였다.

이처럼 상업용 부동산 정보체계 구축을 통한 효과적인 정보 제공은 시장의 투명성과 효율성 개선에 필수적인 요소이나 상업용 부동산 정보 체계 구축에 대한 연구는 국내외 모두에서 활발하게 이루어지지 않은 실정이다. 상업용 부동산 정보 체계 구축의 필요성에는 업계와 학계, 정부 모두 공감하지만 구체적인 방안에 대한 연구는 부재하다. 합동위게임 아키텍처 구축을 제안한 김형진·박찬욱(2011), IT Governance를 위해 정보 자원 관리를 분석한 김형진·박찬석(2009)의 연구와 같이 타 분야의 정보기술 아키텍처 도입 관련 연구는 활발하게 이루어지고 있으나 상업용 부동산 정보기술 아키텍처에 대한 선행연구는 미비하다. 연이에 본 연구에서는 상업용 부동산시장의 선진화와 투명성 제고를 위해 국내 상업용 부동산 정보체계 현황을 단계별로 검토하고, 공공 부문과 민간부문에서 주도하는 대표적인 국외 사례를 참고하여 이를 바탕으로 한국형 상업용 부동산 정보 체계 구축 방향을 제시하고자 한다. 기초통계 정리를 통해 상업용 부동산시장의 현황 및 특징을 도출하였던 기존 연구와 달리, 본 연구에서는 현황 및 특징을 세부적으로 검토하기 위해 정보수집·생산·활용체제로 분류하여 문제점 및 개선방향을 점검하고, 국외의 벤치마크가 가능한 운영사례를 심층적으로 검토하여 시사점을 도출함으로써 보다 구체적인 정보체계 구축 및 운영 방향을 제시하였다는 점에서 기존연구와의 차별성을 갖는다.

Ⅲ. 국내 상업용 부동산 정보체계 현황 및 국외 벤치마크 사례

정보체계는 일반적으로 모든 정보의 수집, 생산, 전파, 활용, 관리를 유기적으로 연결, 통합하여 최적화하는 조직, 절차 등을 뜻하며³⁾ 본 논문에서 쓰이는 정보체계의 의미 또한 정보수집체계와 생산체계, 정보의 관리 및 활용체계를 포괄하는 개념이다. 상업용 부동산 정보체계를 3단계로 구분하여 살펴보는 이유는 수집과 생산 그리고 관리·활용은 서로 유기적으로 연결되어 있으나 세부적으로는 각 단계별로 나타나는 문제점과 그 원인이 각각 상이하기 때문이다.

상업용 부동산 정보체계에서 정보수집단계는 산재해 있는 다양한 원자료(1차 정보)를 모으는 작업을 수행하는 단계로서, 기성 데이터를 수동으로 수집하는 경우와 명확한 목적을 가지고 능동적으로 수집하는 경우로 구분할 수 있다. 상업용 부동산 정보체계가 성공적으로 구축되기 위해서는 무엇보다도 상업용 부동산시장에 맞는 정보 수집을 통해 기초 정보를 구축하는 것이 필요하므로 이에 대한 분석이 필요하다. 다음으로, 정보생산단계는 전 단계에서 수집한 정보를 이용하여 종합 및 분석 과정을 통해 결과를 해석하여 지표 혹은 지수(2차 정보)를 생산하여 제공한다. 정보 생산 단계에서는 상이한 추정방식으로 인해 자칫 일치된 결과로 얻지 못할 수 있다는 문제점이 발생할 수 있어 효과적인 정보체계 구축을 위해서는 생산 단계에 대한 검토 역시 필요하다. 마지막으로, 정보의 관리·활용단계는 수집단계와 생산단계에서 생성된 1차와 2차 정보를 효과적으로 활용할 수 있도록 체계적으로 관리하여 정보체계의 지속가능성과 활용성을 증가시킨다는 점에서 이에 대한 분석이 필요하다.

따라서 본 장에서는 상업용 부동산 정보체계 구축 방향을 정보의 수집, 생산, 활용 단계로 나누어 정보

체계 설정을 위한 기초 작업으로 국내 상업용 부동산 정보수집·생산·관리 및 활용 현황과 문제점을 살펴본다. 이후 벤치마크가 가능한 해외 사례를 검토하여 시사점을 도출하고자 한다.

1. 국내 상업용 부동산 정보체계 현황

국내 상업용 부동산 관련 정보 현황은 정보생산을 위해 기초 자료를 수집하는 수집단계와 수집된 자료를 활용하여 시장에 필요한 정보를 생성하는 생산 단계로 나누어 검토할 수 있다. 정보수집단계는 조사의 대상이 되는 상업용 부동산 유형, 조사대상의 범위, 조사의 방법, 조사항목 등으로 나누어 정리할 수 있으며 각 기관별로 정보생산의 목적에 따라 수집범위와 방식을 달리하여 정보를 보유하고 있다. 정보생산 단계에서 역시 수집된 기초자료를 바탕으로 각 기관별 정보생산의 목적에 따라 일반적인 시장동향 정보부터 구체화된 지수까지 다양한 정보를 생산하고 있다. 이하에서는 상업용 부동산 정보 수집과 생산의 특징을 기관별로 구체적으로 살펴보고자 한다.

1) 정보 수집

공공에서 수행하는 상업용 부동산 임대동향조사의 경우 연단위에서 분기단위로 조사주기가 개편되어 현재 분기별로 조사를 수행하고 있다. 민간업체의 경우 업체별로 조사내용의 발표주기가 월, 분기, 년별로 각각 상이하나 대부분의 정보생산 업체가 건물 임대차관리 및 투자자문의 역할을 수행하고 있기 때문에 정보의 조사 자체는 상시업무로서 지속적으로 수행되는 성격을 갖는다.

조사지역 및 대상의 경우, 상업용 부동산 임대동향 조사는 전국을 대상으로 표본조사를 통해 정보를 수집하며 일반 오피스 건물, 일반 상가건물 및 집합상가를 조사하고 민간업체에 비해 조사 건물 수가 많

3) 조성은·이시직(2015), 환경부(2013), 안종욱·신동빈(2009) 등 타 분야 정보체계에 대한 기존 연구들이 정보의 수집, 생산, 활용의 측면에서 연구함

다. 민간업체들은 서울을 포함한 6대광역시 위주로 조사를 수행하고 있으며 조사 대상에 속하는 건물은 대략 700~900개 사이의 수준이다. 조사 기준의 경우 일정수준 이상의 연면적, 층수를 가진 건물을 대상으로 조사하나 업체별 기준은 모두 상이하게 나타나며, 주로 오피스 빌딩을 대상으로 조사를 수행하고 있다.

조사방법과 관련하여, 공공부문인 상업용 부동산 임대동향조사의 경우 분기별로 전문조사원들이 표본 건물에 대한 현장조사를 통해 정보를 수집하는 반면, 민간의 경우 임대차관리를 하고 있는 건물을 기반으로 전화조사를 통해⁴⁾ 정보를 수집한다. 감정평가사를 통한 직접조사, 민간의 전화 및 방문조사 모두 빌딩 특성 등에 대한 정보파악에는 용이하나 렌트프리 등을 감안한 실질임대료 등 실 계약사례에 대한 정보조사가 어렵기 때문에 대안적으로 호가나 시세조사 등 간접적 방법을 통하여 해당 정보를 조사한다.

조사 항목 현황은 구체적으로 공공의 상업용 부동

산 임대동향조사와 민간업체인 젠스타의 상업용 부동산 수집정보세부항목을 비교하여 살펴보았다. 정보수집 항목은 크게 빌딩의 면적, 층수, 소유자, 용적률, 공실률, 주요이동수단과의 거리 등 특성정보와 임차인 정보, 임대료, 관리비 등의 임대차 정보로 구분지어볼 수 있다. 빌딩의 특성정보와 보증금, 임대료 등 핵심정보의 경우 세부항목의 미세한 차이를 제외하고는 공공과 민간 모두 유사한 항목을 조사하는 것으로 파악되고 있다. 다만 상업용 부동산 임대동향조사는 일반 오피스 건물, 일반 상가건물 및 집합상가를 조사대상에 포함하고, 층별 임차인 정보조사로 인해 조사대상 건물 내 모든 임차인의 정보를 수집하지만 민간(젠스타)의 경우 오피스 빌딩 중심으로 조사를 진행하며, 렌트프리 등 상업용 부동산 임대동향조사에서는 조사하지 않는 중요 항목들을 포함하여 조사한다는 차이가 있다. 이처럼 공공과 민간의 정보수집은 기본적인 틀은 유사하나 그 세부내용에 차이가 존재하는 것으로 나타난다.

〈표 1〉 국내 상업용 부동산 관련 업체 정보수집체계

기관 유형	기관	조사 발표주기	조사지역 및 대상	
공공	한국감정원	분기	전국	전국 표본 일반건물 4,955동 (오피스 824동, 중대형 상가 2,331동, 소규모 상가 1,800동) 집합건물 23,000호
민간	교보리얼코	분기, 연	서울(3,300㎡이상, 지상5층 이상) 지방6대 광역시(3,300㎡이상, 지상 5층 이상)	서울 및 분당 지역 800개 지방 6대광역시 341개
	신영에셋	분기	서울 (6,600㎡이상, 지상10층 이상)	서울 및 분당 지역 880개 빌딩
	메이트 플러스	월, 분기, 년	서울(1,500㎡이상, 지상5층 이상) 지방6대 광역시(1,500㎡이상, 지상5층 이상)	연면적 1,500㎡이상, 지상 5층 이상의 총 연면적 대비 업무시설 사용비율 50% 이상인 사무용 빌딩
	한화63시티	분기	서울 (3,300㎡이상, 지상10층 이상) 수도권(분당) 및 6대광역시 (1,000㎡이상)	서울지역 780개 수도권(분당) 및 6대광역시 302개
	젠스타	월, 분기, 년	서울(3,300㎡이상) 지방6대 광역시(1,500㎡이상)	서울지역 839개 분당 및 6대광역시 248개

출처: 한국감정원 임대동향사례조사 및 각 민간 업체 마켓리포트 재정리

4) 임대관리자 변경 시 방문조사 수행

2) 정보 생산

공공, 민간 모두 분기별로 발간하는 상업용 부동산 임대동향조사 리포트와 민간업체의 오피스마켓리포트 등을 통해서 상업용 부동산 관련 정보를 제공되고 있다. 임대관련 내용의 경우 공실률, 임대료 등 발표되는 내용에 있어서는 공공과 민간 모두 동일하나 정보의 수집기준, 산정, 발표 기준 등이 상이하여 같은 권역, 지역이라도 발표 수치가 차이가 나타난다. 매매 관련 지수의 경우 상업용 부동산 임대동향조사의 자본수익률이 일종의 매매지수로 활용될 수 있으나 시장상황과의 괴리로 인해 시장에서 수용되지 못하는 상태이다.

민간의 경우 오피스 건물의 거래사례, 규모, 공급 등 매매시장 관련내용과 부동산펀드, 리츠 등 간접투자시장의 추이도 지속적으로 파악하여 발표하고 있으나 상업용 부동산 임대동향조사의 경우 제공하는 정보의 폭이 좁아 국내의 상업용 부동산시장 중, 특히 매매시장과 관련된 정보는 오직 민간이 생산하는 정보를 통해서만 파악이 가능하다. 그러나 민간의 경우 수익률로 활용될 수 있는 정보로 자본환원율 정도를 발표하고 있고 내부적으로 실거래가 자료를 활용한 반복매매지수 등을 산정하고 있으나 거래에 대한 관측 빈도가 낮은 문제를 해결하지 못하는 한계를 갖는다. 이 때문에 주거용 부동산 부문과 다르게 비 주거용 부문에서는 시장을 대표할 수 있는 매매지수가 부재한 상황이다.

임대지수의 경우 상업용 부동산 임대동향조사에 한정하여 정보가 제공되고 있으며 민간업체의 임대지수의 경우에는 세부산식과 산출방식이 공개되어 있지 않아 시장추이를 알아보는 참고자료 정도로만 활용 가능한 수준이다. 지표 산출 방식 등을 공개하는 상업용 부동산 임대동향조사 역시 임대료와 수익률 위주로 자료를 공표하고 있다는 점에서 한계가 존재한

다. 또한 동일 시장을 대상으로 공공과 민간이 동시에 정보를 생산하고 있지만 내용 및 결과에 있어서는 차이가 존재한다.⁵⁾

2. 국내 상업용 부동산 정보체계의 문제점

1) 정보 수집의 문제

앞 절에서 설명한 바와 같이 민간 업체는 해당 업체가 직접 관리하는 건물이나 연계를 맺은 공인중개사가 스스로 기입한 정보(자계식 정보)를 이용하여 상업용 부동산 정보를 수집하며, 공공 부문의 한국감정원은 전국 지사 소속의 전문조사자 약 280명의 면담조사 등 현장조사 결과를 활용한다.

상업용 부동산 정보를 수집하는 방법을 종합적으로 검토해보면 정보수집 방식은 자체관리자산조사, 전문가 현장조사, 자계식 입력, 과세관련 정보 이용 등으로 분류된다. 자체관리자산조사는 비용이 적게 들고 조사가 수월하다는 장점이 있지만, 조사대상에 한계가 있기 때문에 대표성 확보측면에서 문제를 제기할 수 있다. 또한, 전문가 현장조사는 조사의 정확성과 표본추출을 통한 대표성의 확보 등에 장점이 있지만 비용이 크게 든다는 단점과 충분한 표본 확보가 용이치 않다는 한계가 있다. 그리고 자계식 입력은 비용이 적게 든다는 장점이 있으나, 자료를 허위로 작성할 가능성이 있는 등 정보의 신뢰성 문제가 크다는 단점이 있다. 한편, 과세관련 자료 이용은 필요한 상업용 부동산 정보의 전수조사 정보라는 장점이 있으나 현실적으로 민감한 사항인 개별법인 및 개인 관련 과세자료의 확보 및 관리 문제로 인해 과세담당 정부기관과의 협조가 이루어지지 않고 있는 상황이다.

우리나라의 상업용 부동산 관련 정보 취득은 전화와 방문조사 위주로 이루어지고 있으며, 임대료, 매

5) 한국감정원 상업용 부동산 임대동향조사와 민간업체들 모두 임대료를 조사, 발표하나 한국감정원의 경우 계약임대료를 조사하여 산출하며 오피스는 3층부터 최고층까지의 평균임대료, 매장용은 1층 기준 임대료를 발표하나 민간의 경우에는 업체별로 선정한 오피스빌딩의 등급별, 권역별 임대료를 발표하며, 전세환산가로 임대료를 발표하는 업체도 존재

매가 등에 대한 조사방법은 전화와 방문 조사가 대부분이고, 주로 업체가 관리하는 자산을 중심으로 조사와 분석이 이루어진다. 하지만 이러한 전화와 방문 조사를 통한 자체식 입력은 언급한 바와 같이 자료의 신뢰성에 큰 문제를 지닐 가능성이 높다. 엄격한 정보수집 절차와 기준이 없고, 전문가 수준의 전문 인력에 의한 정보구축과 관리가 이루어지지 않는 경우, 이와 같은 문제는 더욱 심각해진다. 또한, 정보제공자들 스스로 정보를 적극적으로 제공할 수 있도록 유도하는 다양한 유인책을 마련하는 등 정보수집의 정확성과 시의성을 높이기 위한 노력 역시 부족하다.

2) 정보생산의 문제

상업용 부동산과 관련하여 민간과 공공부문에서 각각 수집된 자료를 분석·가공하여 정보를 생산하고 있다. 하지만 민간의 경우 수집되는 정보가 부족하고, 업체의 관리자만으로 조사범위가 국한되는 대표성 결여 문제가 존재하며, 공공부문의 경우에도 공실률, 임대료, 투자수익률 외에 시장상황을 종합적으로 고려한 상업용 부동산 지표 및 지수를 발표하지 않기 때문에 현재 우리나라에는 공신력 있는 지수가 부재한 상태이다.

정보 생산에 대한 대표적인 문제점은 조사 대상의 편중성으로 인해 업체별로 조사 발표되는 임대료, 공실률 등에 큰 차이가 존재한다는 것이다. 정보 수집의 기준이 되는 공실률, 연면적, 층 수, 조사지역 등

과 같은 조사범위와 내용이 정보를 생성하는 기관별로 매우 상이하기 때문에 각 정보제공업체의 조사결과가 각각 다르게 나타나, 실제 시장의 현황을 정확히 파악하는데 어려움이 발생한다. 민성훈(2016)에 따르면 국내 7개 기관의 공실률 지수에서 세빌스가 공실률 수준과 변동성이 가장 크게 나타났고 그 다음은 한국감정원이며, 나머지 5개 기관의 공실률은 비슷한 수준과 변동성을 보이는 것으로 나타났다. 또한 공실률 수치의 수준 자체에서도 기관별로 차이가 존재하며 4개 기관의 프라임오피스 공실률 변화량을 살펴보면 공실률 수치와 마찬가지로 기관별 결과에 차이가 존재하여 일관된 시장의 움직임을 파악하기 어려운 모습을 보인다고 설명한다(민성훈, 2016).

다음으로, 표면임대료와 실질임대료 간에 차이가 발생하는 문제가 있다. 일반적으로 국내 오피스 시장에서 언급되는 시장임대료는 표면임대료(Face Rent)로 이는 오피스 기준층을 사용한다는 가정 아래 책정된 임대료이다. 그러나 실제로 렌트프리나 핏아웃 등의 계약을 통해 임대료를 할인하는 경우가 많아 표면임대료와 실질임대료 간에 괴리가 발생한다. 표면임대료는 오피스 공실과 상관없이 시간에 지남에 따라 가격이 높아지는 경향이 있어 시장 상황을 적절하게 반영하지 못할 수 있으므로 표면임대료 보다 실질임대료를 조사할 수 있는 방안 마련이 필요하다.

마지막으로, 각 기관별로 임대료 및 공실률 지수를 산정함에 있어 산정방식의 차이로 인해 발생하는 문

〈표 2〉 7개 기관 임대료 및 공실률 산정 비교

구분	한국감정원	신영에셋	메이트 플러스	젠스타	교보리얼코	한화63시티	세빌스
임대료	환산임대료 계약임대료	전세환산가 호가임대료	월임대료 * 2013까지 환산임대료 호가임대료	환산임대료 호가임대료	월임대료 호가임대료	전세환산가 호가임대료	월임대료 호가임대료
공실률	총공실면적/ 총연면적	명시 없음	명시 없음	명시 없음	명시 없음	명시 없음	명시 없음

출처: 한국감정원 (2016), 상업용 부동산임대시장동향조사, 신영에셋·메이트플러스·젠스타·교보리얼코·한화63시티 (2016), 오피스 마켓 리포트, 세빌스코리아 (2016), 오피스 브리프 자료 재정리

제가 있다. 임대료의 경우 한국감정원은 계약임대료를 대상으로 환산임대료를 산출하여 정보를 제공하는 반면, 민간 업체들은 호가임대료를 대상으로 산출하며, 신영에셋과 한화63시티는 전세환산가, 젠스타는 환산임대료, 나머지 업체는 월임대료의 형태로 지수를 제공하고 있다. 공실률의 경우에도 한국감정원은 지역별로 면적 가중된 공실률을 작성하고 있는 반면, 나머지 업체들은 기준에 대한 명시 없이 같은 자료를 사용했다 하더라도 다른 결과를 생성할 개연성이 존재한다.

3) 정보의 관리 및 활용의 문제

상업용 부동산 정보의 관리측면에서 일관적인 관리 체계가 부재하여 각종 정보들이 통합되지 못한 채 분절적으로 산재해 있는 점이 문제가 된다. 이 같은 정보 관리체계 미비는 생산되는 정보의 신뢰성 결여를 야기하기 때문이다.

따라서 국내의 경우에도 정보의 관리와 활용도를 높이기 위해 상업용 부동산시장에 산재한 정보를 통일성 있게 결집할 수 있는 구심체 마련이 요구된다. 이러한 구심체를 구성하기 위해 관련 제도를 마련하고, 행정적 역할과 책임을 명확하게 정의하고 분담할 필요가 있다.

정보의 활용 측면에서는 한국감정원의 상업용 부동산 임대동향조사 등 공공이 생산한 정보의 공개 및 활용이 제한적이라는 문제가 존재한다. 현재 상업용 부동산 관련 정보는 주로 민간을 중심으로 제한적이고 분절적으로 수집되고 있다. 상가건물임대차보호법에 의한 확정일자, 국토부의 RTMS, 한국감정원의 상업용 부동산 임대동향조사 등 공적 정보 수집이 다양한 방식으로 이루어지고 있지만, 이러한 정보의 제공과 활용에 제한이 있어 정보의 통합을 통한 효과적인 활용이 이루어지지 못하고 있는 상황이다. 국세청이 보유한 상가 임대차 자료 등 이미 구체적이고 정

확한 정보가 공공측면에서 수집되고 있으나 각종 법령 및 규제를 이유로 활용되지 못하는 경우가 존재하며 이러한 자료를 활용할 수 있는 방안을 모색할 필요가 있다.

4) 개선 방향

정보체계의 문제점을 해결하기 위해서는 상업용 부동산 정보를 일관성 있고 통일된 방식으로 관리할 수 있는 정보체계 구축이 요구된다. 이를 위해 우리나라 상업용 부동산시장의 공공 및 민간 참여자들이 수집 및 관리하는 정보의 범위를 총괄하여 정리해 보았다.

정리한 정보의 범위에 대한 결과는 <표 3>에 제시하였으며 이를 통해 각 업체별로 다루는 정보범위와 세부항목에 공통점과 차이점이 함께 존재함을 알 수 있다.⁶⁾ 오피스, 상가 건물과 관련한 특성 조사의 경우 공공의 상업용 부동산 임대동향조사가 가장 세부적인 항목까지 조사하는 것으로 나타났으나, 간접투자시장 및 오피스 시장 자체와 관련된 정보의 경우 민간의 조사가 더 세밀하게 이루어지는 것으로 나타났다. 정보수집 현황을 총괄하여 정리한 결과, 공공과 민간부문이 상업용 부동산 조사에 있어 강점을 가지고 있는 부분에 각각 차이가 있으므로 종합적이고 포괄적인 정보체계를 확립하게 될 경우 각 영역별 정보 보안을 통해 시장 정보신뢰도 제고를 이룰 수 있을 것으로 판단된다.

효과적인 정보체계 구축을 위해서는 <표 3>에서 제시한 총괄 정보표를 기준으로 정보 체계 단계별로 회원사간 정보공유를 통해 정보를 결집하고 주기적으로 업데이트 하는 방식으로 정보 수집 방법을 개선하고, 정보 수집 규모 역시 표본을 폭넓게 확대하는 것이 필요하다. 또한, 구심체 역할을 하는 공공기관과 전문성을 갖춘 연구기관의 정보체계 개선 노력을 바탕으로, 공공기관의 공표자료가 학계의 연구를 거쳐 업계에서 필요로 하는 지수로 보정되는 방식을 통해

6) 젠스타를 제외한 민간업체의 경우 현재 외부에서 확인 가능한 정보를 토대로 작성되었기 때문에 내부정보 반영 시 포괄범위가 더욱 넓어질 수 있음

〈표 3〉 국내 상업용 부동산 관련 업체 생산 정보 비교

항목	임대사례조사	젠스타	교보리얼코	신영에셋	메이트플러스	한화 63시티
공통	소재지, 빌딩명, 층수, 접근성(지하철역과의 거리, 버스정류장, 도로접면조건 등), 주차장 정보, 승강기 정보, 건축 연면적, 보증금, 임대료, 공실률, 전환율, 임차인 상호명 등의 정보, 건축년수					
소유자 정보	○	○				
토지 정보	○					
기준층 정보	○	○	○		○	○
건물구조	○			○		
용도구분	○			○		
건폐율, 용적률	○	○	○	○		
임대계약면적	○					
공실면적	○	○				○
비임대면적	○					
특이면적	○					
특이면적외기타면적	○					
접도수	○			○		
대지면적	○			○		
전용면적	○	○	○		○	
공용면적	○					
전용률	○	○	○		○	○
임차인 사용현황	○	○			○	○
층별/임차인별 전용면적	○	○	○	○		
층별/임차인별 공용면적	○					
임차업종 구분	○	○				
계약 임대료	○					
관리비	○	○	○		○	○
실비, 계약기간 정보, 기타수입, 대출금액, 운영경비	○					
건축년수		○	○	○	○	○
건물등급		○				
연면적 중 공유면적		○				
연면적 중 오피스면적		○	○	○		
연면적 중 근생면적, 리모델링관련 사항, 공시지가, 렌트프리 현황, 관리자 정보, 주변환경		○				
거래자정보		○		○		○
거래가격 정보		○		○		○
간접 투자	자산운용사명, 펀드명, 펀드설정액, 펀드설정건수		○	○	○	○
	리츠모집금액		○	○		
	리츠설정건수		○	○	○	○
리테일	판매액				○	
	투자수익률, 공실률, 임대료	○			○	
기타	가격지수			○		
	임대료지수	○		○		
	국외부동산 정보			○		

출처: 한국감정원 임대동향사례조사 및 각 민간 업체 마켓리포트 재정리

기관별로 지표와 지수에 차이가 발생하는 문제를 해결해야 한다. 이와 더불어 대표성 있는 지수를 발표하여 투명한 평가 기준을 마련하고, 오피스 빌딩의 다양한 속성을 반영한 체계화 된 빌딩등급 기준을 갖추며, 전문가 집단에 의한 엄격한 정보관리로 정보의 신뢰도를 높은 수준으로 유지하는 것이 중요하다. 문제점 개선 방향을 반영한 정보체계의 구축 및 운영 방안을 구체화하기 위해 다음절에서는 해외의 성공적인 정보체계 운영 사례를 운영 주체별로 구분하여 살펴보고자 한다.

3. 국외 유형별 벤치마크 사례

이 절에서는 벤치마크가 가능한 사례로서 40년 이상의 역사를 가지며 활발하게 이용되고 있는 미국의 NCREIF와 싱가포르의 REALIS를 살펴본다. 두 사례는 민간 주도로 운영되는 상업용 부동산 정보체계와 정부주도로 운영되는 상업용 부동산 정보체계 각각을 대표하고 있어 두 사례의 장점을 통해 시사점을

도출하고자 한다.

1) 민간주도 운영: 미국의 NCREIF

NCREIF는 기관부동산 투자자 협회이다. 1982년 14개의 투자 관리사들이 모여 비영리 독립단체의 형태로 공식 출범한 이후 부동산운영정보 데이터베이스 구축을 바탕으로 1977년 사무용, 산업용, 매장용 지수발표, 1984년 아파트, 1986년 삼림지, 1990년 농경지, 1997년 호텔의 NCREIF Property Index(NPI) 구축, 2000년대 NFI-ODCE, NFI-CEVA, NFI-OE, NTFSAI 등 펀드지수 개발 및 공표, 2014년 조사 대상 지역의 세계 확장 등 부동산정보와 관련하여 그 역할과 기능을 지속적으로 확대해왔다.

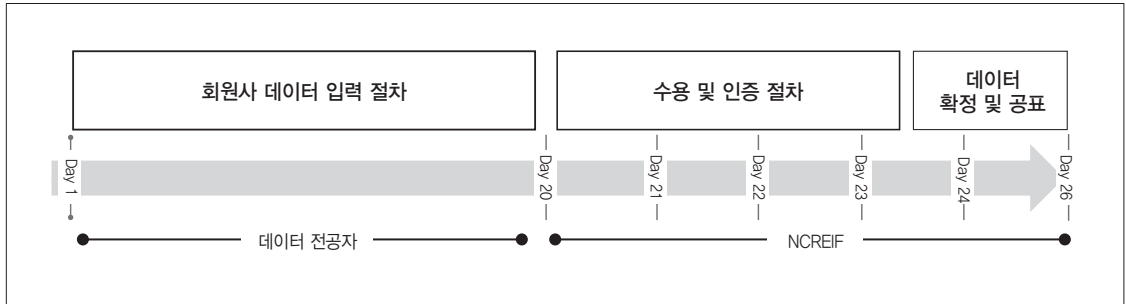
(1) 정보수집

NCREIF는 분기마다 정보제공자가 소유 또는 관리하는 건물의 매매, 임대, 비용, 부채 등의 부동산정보를 아파트, 산업용, 사무용 등의 유형별로 수집한다. NCREIF의 회원은 시장가치 5천만 달러 이상의

〈표 4〉 NCREIF 정보제공자 자격 특성

구분	NPI Qualifying Data	NPD Qualifying Data
부동산 유형	아파트, 호텔, 산업용, 오피스, 상업용	엔터테인먼트, 헬스케어, 토지, 제조, 주차장, 셀프스토리지, 시니어 리빙
Life Cycle	운영중인 부동산(최소 60% 입주)	<ul style="list-style-type: none"> 개발중인 부동산(60%이하 입주) 재개발/확장 부동산 등
투자자 유형	<ul style="list-style-type: none"> 비과세 혼합 	<ul style="list-style-type: none"> 과세
투자/부동산 소유 구조	<ul style="list-style-type: none"> 비차입 자본(<5% 부채) 차입자본(>5% 부채) 합작투자 합자회사 	-
Vehicle Structure	CREF(Commingled Real Estate Fund) <ul style="list-style-type: none"> Separate Accounts Individual Accounts Private REITs, REOC(Real Estate Operating Company) Partnerships 	<ul style="list-style-type: none"> Insurance Company General Accounts Taxable Accounts Public REITs

출처: NCREIF (2014), Data Collection And Reporting Procedures Manual



출처: NCREIF (2014), Data Collection And Reporting Procedures Manual

〈그림 1〉 NCREIF 자료조사 절차 및 타임라인

부동산 소유자 및 관리자로 구성된 정보제공자들이며 정보제공자는 NPI(NCREIF Property Index)자격과⁷⁾ NPD(NCREIF Property Database)자격으로⁸⁾ 구분된다. 정보제공자가 회원 자격을 유지하기 위해서는 본인이 소유 또는 관리하는 부동산과 관련하여 NCREIF가 제공을 요구하는 모든 항목에 대해 분기별로 정보를 제공해야 한다.

조사지역은 크게 서부, 중서부, 남부, 동부로 구분되며, 다시 8개의 하위시장과 50개주의 최소 단위로 구분하여 조사 발표가 이루어진다. 조사대상은 유형별로 크게 아파트(Apartment), 산업용(Industrial), 사무용(Office), 매장용(Retail), 호텔(Hotel), 삼림지(Timberland), 농경지(Farmland)로 구분되며, 각 유형은 특징에 따라 다시 세부 유형으로 구분된다. 2016년 1분기를 기준으로 정보 수집대상 부동산의 수는 아파트 1,565개, 산업용 3,099개, 사무용 1,414개, 매장용 1,134개로 집계됐다.

정보의 수집은 회원사들이 NCREIF 웹사이트인 NCREIF Property Index Submission System을 통해 직접 입력하는 방식으로 진행된다. 각 회원사들은 아이디와 패스워드를 부여받고 해당 부동산의 특징에 따라 NPI, Farmland, Timberland 등의 부동

산 정보 입력을 선택하고 자료를 작성하여 제출한다.⁹⁾ 회원사의 정보는 엑셀로 작성하여 시스템에 업로드 하는 방식이며, 해당 엑셀 파일의 형태가 시스템에 적합한지 확인 과정을 거쳐 오류가 있을 경우 이를 해결해야만 업로드가 완료된다. NCREIF에서는 원활한 자료 수집을 위해 작성 매뉴얼 제공을 통해 조사자들을 교육하고 관리하고 있다.

NCREIF에서는 정보 수집 단계에서 이상치를 제거한 후 지수를 생산하는데, 이상치는 수입과 지출의 일치성 등을 기준으로 확인하며, 이상치를 제거하여 실제 지수 생산에 활용된 정보와 회원사가 입력한 정보는 별도로 분리하여 관리한다. 회원사가 입력하지 않은 정보나 결측값에 대해서는 이전 정보를 사용하거나, 추정치(평균)를 활용하여 보정한다.

조사세부항목은 층수, 면적, 건물의 동수, 건물명, 주소, 건축년도 등 건물의 기본적인 정보와 매매날짜, 매매가격, 이전 관리자 등 건물 매매와 관련한 정보, 임대수익률, 임대만료 일정, 공실 등 건물의 임대와 관련한 정보, 유지보수비용, 보험, 관리수수료, 법인세 등 비용과 관련한 정보, 이자율, 대출기간, 상환기간 등 부채와 관련한 정보가 있으며 이는 〈표 5〉에 제시하였다.

7) 아파트, 호텔, 소매용, 사무용 등의 기관부동산을 소유, 관리

8) 엔터테인먼트, 헬스케어, 개발중인 부동산, 재개발/확장 부동산 등을 소유, 관리

9) NCREIF Property Index Submission System에서는 정보의 업로드뿐만 아니라 수익률 다운로드, 제출된 정보 다운로드 등도 가능함

〈표 5〉 NCREIF 조사 세부항목

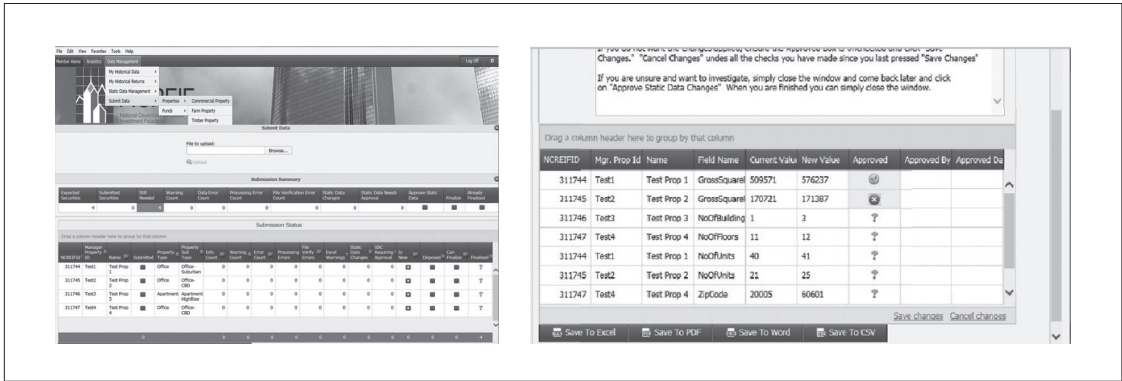
관리자건물ID (ManagerPropertyID), 유지보수비용(MaintenanceExpense), 이전 관리자(PreviousManager), 임대만료일정(LeaseExpirationSchedule), 레포팅 기간(ReportingPeriod), 보험비용(InsuranceExpense), 매매 코드(SaleCode), Top3 점유비율(Top3Occupancy Percent), 순 운영수입(NetOperatingIncome), 관리수수료 비용(ManagementFee Expense), 총 매매가격(GrossSalesPrice), 지출비율 (ExpenseRatio), 지대 (GroundRent), 법인세 비용 (TaxExpense), 순 매매가격(NetSalePrice), 새로 갱신한TI(New-RenewTI), 총 자본개선(CapitalImprovementTotal), 기타 비용(OtherExpense), 매매날짜(SaleDate), 계획된 자본 지출(PlannedCapEx), 부분 판매(PartialSales), 총 평방피트(GrossSquareFeet), 부채 전환 여부(ISTransferredDebt), 이자율(InterestRate), 초기 시장가격(BeginMarketValue), 임대구역(LeaseArea), 자산명(PropertyName), 고정 또는 유동(FixedorFloating), 최종 시장가격(EndMarketValue), 단위수(NoOfUnits), 우편번호(ZipCode), 대출기간(LoanTerm), 감정평가 유형(AppraisalType), 임대 비율(LeasePercent), 도시(City), 할부상환기간(AmortizationPeriod), 이자 비용(InterestExpense), 층수(NoOfFloors), 주소1(Address1), 상환청구권(Recourse), 원금 지불(PrincipalPayment Scheduled), 빌딩수(NoOfBuildings), 주소 2(Address2), 폐쇄기간(LockoutPeriod), 기타 원금 지불 (OtherPrincipalPayment), 수명주기(Lifecycle), 신규 등록 여부(IsNewProperty), 양도가능대출(AssumableLoan), 진행중인 신규 대출(NewLoanProceed), 자산 유형(PropertyType), 자산포트폴리오 구성 여부(IsPortfolioProperty), 참가 포함(ParticipationIncluded), 부채 장부 가격(DebtBookValue), 기타유형(OtherType), 계약 임대(ContractRent), 법적 자산 공유(LegalPropertyShare), 채권 시장 가격(DebtMarketValue), 계정 기준(AccountBasis), 시장 임대(MarketRent), 유효한 자산 공유(EffectivePropertyShare), 임대 수수료(CapExLeaseCommission), 투자자 유형(InvestorType), 보유기간(HoldingPeriod), 투자전략(InvestmentStrategy), 임차인 공간 개선 비용(CapExTenant Improvement), 기금ID(FundID), 3년 임대 성장 예측(3YearRentGrowth Assumption), 순 MV 공유 기금(FundNetMVShare), 건물 개선 비용(CapExBuilding CapitalImprovement), 기금유형(FundType), 10년 임대 성장 예측(10YearRentGrowth Assumption), 채무 MV 공유 기금(FundDebtMVShare), 건물 확장 비용(CapExBuildingCapital Expansion), 기금명(FundName), 자본 공실(PropertyVacancy), 순 투자자본 공유기금(FundNetInvested EquityShare), 초기 취득 비용(CapExInitial AcquisitionCost), 취득일(AcquisitionDate), 시장 공실(MarketVacancy), 총 약정 기금(FundTotalCommitment), 기타 자본 개선 비용(CapExOtherCapital Improvement), 초기 비용(InitialCost), 할인율(DiscountRate), 예상처분날짜(ProjectedDispositionDate), 기본 임대수익(BaseRentIncome), 건축년도(YearBuilt), 최종 자본환원율(TerminalCapRate), 실제 부분 판매날짜(ActualPartialSalesDate), 임대수익율(PercentageRentIncome), 최종 리뉴얼 년도(LastRenovatedYear), 진행중인 자본환원율(GoinginCapRate), 순 판매 수익 공유기금 (FundNetSalesProceedsShare), 상환소득(ReimbursementIncome), 합작투자 여부(ISJointVenture), 안정된 자본환원율(StabilizedCapRate), 최종 감평가 공유기금(FundLastAppraised ValueShare), 기타 소득(OtherIncome), Ncreif와 합작투자 여부(ISNcreifJointVenture), 현금흐름 비율(PercentfromCashFlow), 총 실현된 IRR(RealizedGrossIRR), 관리 비용 (AdminExpense), 후속 관리자(SuccessorManager), 재판매 비율(PercentfromResale), 마케팅비용 (MarketingExpense), 이전날짜(TransferDate), 임대 갱신 가능성(LeaseRenewal Probability), 시설비용 (UtilityExpense), 소유 이전 여부(ISTransferredFrom), 공실 개월 수(MonthsVacant)

출처: NCREIF (2014), Data Collection And Reporting Procedures Manual

NCREIF의 정보 수집 수준(Level)은 크게 부동산 수준(Property Level), 펀드 수준(Fund Level), 기타로 구성되어 있다. 부동산 수준 정보와 관련하여 1977년 4분기부터 현재까지 약 3만개 자산의 데이터 베이스를 보유하고 있으며 자산유형, 층수, 평수 등의 설명 자료와 시장가치, NOI, 부채, 지출 등의 금융 정보를 포함한 67개 자료를 분기별로 수집하고 있다. 펀드 수준 정보는 1978년 1분기부터 2012년 3분

기까지의 연 수익률 6~8% 핵심펀드 21건, 연 수익률 10% 초반의 가치성장펀드 90건, 연 수익률 10% 중반 이상의 기회투자펀드 200건 등 총 310건의 펀드 자료로 구성되어 있다. 기타정보로는 NTBI(NCREIF 거래기반 지수), 사용자검색도구, 수익 실적 워크북 등을 수집하고 있다.

(2) 정보생산



(그림 2) NCREIF 회원사 정보 입력 및 제공 페이지

NCREIF는 NPI, NTBI(NCREIF Transaction Based Index) 등 총 7개의 지수¹⁰⁾를 생산하고 있다.

NPI는 NCREIF의 대표지수로 평가기반 지수이며, 1977년 사무용, 매장용, 산업용을 시작으로 아파트, 삼림지, 농경지, 호텔을 차례로 추가하여 발표하고 있다. 기존에는 레버리지(Leverage)의 영향을 통제하기 위해 레버리지를 사용하지 않는 부동산만을 포함하여 지수를 산출하였으나 표본 확대를 위해 1995년 레버리지를 사용하는 부동산도 포함하고 있다. NPI는 투자 관리수수료를 공제하기 전 개인 부동산의 분기별 수익률을 바탕으로 산출되며, 개별 부동산의 수익률은 해당 부동산의 시장가치에 의해 가중치가 부여된다. 총 수익률은 가치상승, 자본이익, 수익을 모두 포함하며 분기기준 소득수익률과 자본가치수익률의 합으로 산출된다.¹¹⁾ NTBI는 NPI 정보시스템에 4분기 이상 포함되었고 면적변화나 자본적 지출이 없는 표본 중 해당 기간에 거래된 것을 대상으로 단순평균 방법을 이용하여 산출하며¹²⁾ 가중평균뿐만 아니라 단순 평균으로도 산출이 가능하다는 장점이 있다.

NCREIF는 이외에도 분기별로 조사된 부동산 수,

시장가치, 수익률 등을 부동산 유형별 및 지역별로 정리하여 제공하는 Real Estate Performance Report를 발표하고 있다.

(3) 정보 관리 및 활용

NCREIF에서 관리하는 정보는 협력사 또는 정보 제공자가 웹페이지 상에 ID와 PW를 입력하고 접속하여 PDF형태의 자료를 다운로드 받는 방식으로 제공되고 있다. 적어도 관리자 3명 이상의 정보가 입력되어야 회원이 원하는 정보가 담긴 레포트 작성과 반출이 가능하도록 하여 정보의 신뢰성을 제고하며, 개별 물건의 정보가 아니라 통합 산출한 정보 값만을 제공하여 자산과 관련한 개인 정보를 보호하면서도 회원에게 가치 있는 정보를 제공한다. 제공되는 데이터는 매월 약 2천 건의 조회수를 보이고 있으며, 비회원에게도 일부 정보와 레포트 등을 유료로 제공하고 있다.

NCREIF는 정보의 신뢰도를 제고하고자 부동산 기반지수와 펀드 기반 지수를 상호 비교·확인하는 작업과 함께 감정가격과 실거래가격의 차이를 줄이기 위해 노력하고 있다. NCREIF의 꾸준한 정보 축적과 고

10) NPI, NTBI, NFI-ODCE, NFI-CEVA, NFI-OE, NTFSAI, GREFI

11) 소득수익률은 총 수익률에서 NOI에 해당하는 부분이며 분기동안 NOI를 평균 투자금으로 나눈 값임. 자본가치수익률은 분기동안 자본적 지출이나 부분매각에 따른 시장가치의 변화를 측정된 값임

12) NTBI는 단순 평균 방법을 사용하여 엑셀에서도 사용이 가능하도록 고안되어 학계 이외의 실무 분야에서 투명한 부동산 가격지수로 이용 가능함

차 확인을 통해 2000년대부터 발표하는 지수들은 ± 10%의 신뢰수준을 보이고 있다.

2) 공공주도 운영: 싱가포르 도시재개발청(URA)

싱가포르 도시재개발청(URA; Urban Re-development Authority)은 국민들에게 부동산 정보를 효과적으로 제공하기 위해 2001년 부동산 정보 포털인 REALIS (Real Estate Information System)를 구축하였다.¹³⁾ REALIS는 아시아에서 공공에 의해 구축된 첫 번째 온라인 부동산 포털로 도시 및 부동산의 현황과 향후 계획 관련 정보가 종합적으로 수집·관리·공개되는 시스템이다. REALIS는 부동산의 공급측면에서 현재 시공 중이거나 시공이 예정된 건설공사 관련 정보를 제공하는 프로젝트 데이터베이스, 거래 가격 등 실제 부동산 거래 정보를 제공하는 거래 데이터베이스, 공실률을 비롯한 이용 가능한 부동산 규모 등 현재 부동산 이용 현황에 대한 정보를 제공하는 재고 데이터베이스, 임대에 관한 정보를 제공하는 임대 데이터베이스와 부분별로 수집, 제공되는 정보를 시계열화 하여 자료를 가공 및 제공하는 시계열 데이터베이스로 구성된 5개의 데이터베이스를 운영하고 있다.

(1) 정보수집

싱가포르는 도시재개발청법(Urban Re-development Authority Act)을 제정하여 URA의 사무에 관한 법률적 근거를 마련하고 있다. 또한 정

보제공관련 조항을 마련하여 URA가 REALIS 구축에 필요한 정보를 산업인프라개발기구(Jurong Town Corporation), 국세청(IRAS; Inland Revenue Authority of Singapore),¹⁴⁾ 법무부 산하 토지관리국(SLA; The Singapore Land Authority), 민간 개발업자 등에게 의무적으로 제공받을 수 있는 권한¹⁵⁾을 두고 있다.¹⁶⁾ 이처럼 REALIS의 부동산정보는 다양한 기관들로부터 제공된 데이터를 취합한 정보라는 특성을 갖는다.¹⁷⁾

구체적인 정보수집과 관련하여 상업용 부동산의 가격지수와 중간가격, 거래관련 데이터는 법무부 산하 토지 관리국(SLA)의 자료에 의해 축적되며 국세청(IRAS)의 인지세 자료에 의해 보충된다. 부동산 유형과 같은 추가적인 정보는 도시재개발청(URA)의 자료에 의해 작성되며 임대지수와 중간 임대료는 국세청(IRAS)의 임대계약 자료에 의해 축적된다. 공실률 통계의 경우 주로 우편을 이용한 설문조사를 통해 수집하고 있다.

조사 대상은 주거용부동산, 사무용과 매장용을 포함하는 상업용 부동산, 공장과 창고를 포함하는 산업용부동산으로 분류되며, 조사 지역은 핵심중심지역(CCR; Core Central Region)과 주변중심지역(RCR; Rest of Central Region), 중심외곽지역(OCR; Outside Central Region)으로 구분된다. 수집 및 공개되는 정보항목은 계획승인현황과 규모, 건설현황, 완공날짜와 같은 각 프로젝트의 세부사항, 부동산 주소, 거래물건 유형, 토지 임대, 규모, 거래가격, 거래

13) URA가 상업용 부동산 관련 정보를 REALIS로 구축한 것은 2001년이지만 자료 수집 및 관리는 1960년부터 이루어져 왔으며, 1975년 이후 자료는 REALIS에서 모두 제공하고 있음
 14) 싱가포르 국세청은 부동산 거래 및 소유권 이전 등에 관한 자산세, 인지세 등 과세 정보를 활용하여 정보를 제공해야 하며, 산업인프라개발기구는 개별법에 근거하여 기관이 보유하는 정보를 제공해야 함
 15) 개별법상 도시재개발청(URA)에 대한 정보 제공이 명시되어 있는 경우 이외에도 기관 간 업무 협조를 통하여 정보를 제공 받을 수 있도록 Section 44(A)-(2)에서 규정하여 URA의 폭 넓은 정보 수집이 가능하도록 법적 근거를 마련
 16) URA act section 45(비밀 보호(Preservation of secrecy))는 Section 44나 44(A)를 통해 수집된 정보의 사용과 관리에 대해서 URA에 엄격한 의무를 부과하여 개인정보 침해 등의 문제를 해결하고 있음. Section 45-1)은 Section 44나 44(A)를 통해 URA가 정보를 수집한 정보를 공개할 경우 정보를 제공한 주체가 누구인지 특정할 수 없도록 하여 개인정보를 보호. 또한 각 제공주체가 URA에 정보 제공이나 공개를 거부할 수 있는 근거는 관련 기관의 개별법에서 예외적으로 규정
 17) 토지를 국가소유로 관리하고 있는 홍콩도 싱가포르와 유사하게 부동산 정보를 제공하는 기관인 공시지가발표국(RVD; Rating and Valuation Department)이 있으며, 공시지가발표국에서 제공되는 자료는 세금납부를 위한 거래신고서류 등을 통해 수집되고 국가에서 사무용 빌딩에 고유번호를 부여하고 관리함

〈표 6〉 URA의 정보 수집 및 공개 항목

데이터베이스	분류	수집되는 정보	공개 기준
시계열 데이터베이스 (Time Series Database)	Prices and Rentals	<ul style="list-style-type: none"> • 거래가격 중앙값(Median Prices) • 임대료 중앙값 (Median Rental) • 가격지수 (Price Index) • 임대료 지수(Rental Index) 	분류기준별 평균값으로 제공
	Stock and Vacancy	<ul style="list-style-type: none"> • 이용가능한 부동산 현황(Available Stock) • 이용가능한 부동산 현황 변화 (Change in Available Stock) • 점유된 부동산 변화(Change in Occupied Stock) • 공실률(호텔은 제외)(Vacancy Rate) • 공실량(호텔은 제외)(Vacant Stock) • 호텔 객실 점유율(Occupancy Rate for Hotel) • 호텔 총 임대(Gross Lettings for Hotel) • 국적에 따른 소유권 분류(주거용 부동산 만) (Ownership by Nationality) 	
	Supply in the Pipeline	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 건축 허가 승인 및 완공(Building Approval, Commencement & Completion) • 시공중이거나 계획중인 부동산 공급 규모(Supply under Construction & Planned) • 판매 규모(주거용부동산 만)(Sales & Launches) 	
프로젝트 데이터베이스 (Project Database)		<ul style="list-style-type: none"> • 시공 지역(Planning Region / Planning Area) • 우편번호(Postal District / Postal Sector) • 대지 유형(Land Type) • 공사명(Project Name) • 거리명(Street Name) • 개발자 또는 개발사(Name of Developer) • 부동산 유형별 해당공사의 총 건축규모(Total Units in Project by Property Type) • 시공 상태별로 구별한 해당공사의 총 건축규모(Total Units in Project by Construction Status) • 판매 규모(Number of Units Launched & Sold) • 주택개발사 면허취득일(Housing Developer Licence Date) • 임시허가 날짜(Provisional Permission Date) • 허가완료 날짜(Written Permission Date) • 완공 예상 년도(Expected year of final TOP) • 완공날짜(TOP Date) 	공사별로 구분하여 정보 제공
거래 데이터베이스 (Transaction Database)		<ul style="list-style-type: none"> • 거래물건 명(Project Name) • 거래 물건 유형(Property Type) • 확정일자(Tenure & Effective Date) • 지구(Planning Region / Area) • 주소(Address) • 우편번호(Postal Code / Sector) • 판매유형(Type of Sale) • 대지면적 및 층별 면적(Floor / Land Area) (sqm) • 거래가격(Transacted Price (\$)) • 면적당 거래가격(Unit Price (\$ psm / psf)) • 거래일(Contract Date) • 구매자 주소(Purchaser Address Indicator) 	거래 건별로 구분하여 정보 제공

〈표 계속〉

데이터베이스	분류	수집되는 정보	공개 기준
재고 데이터베이스 (Stock Database)		<ul style="list-style-type: none"> 부동산 유형(Property Type) 지구(Planning Region) 지역(Planning Area) 우편번호(Postal District) 우편번호상 지역(Postal Sector) 건물 명(Project Name) 호수(주거용만)(Number of Units), 층별 가용면적(상업용만)(Available Floor Area) 층별 공실면적(상업용만)(Vacant Floor Area) 공실률(상업용만)(Vacancy Rate) 	분류 기준별 평균값으로 제공
임대 정보 (rental)		<ul style="list-style-type: none"> 부동산 유형(Property Type) 민간/공공(Sector) 지구(Planning Region) 지역(Planning Area) 우편번호(Postal District/ Sector) 거리명(Street Name) 날짜(Date (YYYY/MM)) 임대료(Rental (\$psm pm, \$psf pm)) 임대료 계산에 사용된 사례 숫자(Number) 	분류 기준별 평균값으로 제공

출처: REALIS Annual Plan Brochure 재구성

날짜, 공실률, 사용가능 층 공간, 입주 층 공간, 중간 임대료 등이며 <표 6>에 제시하였다.

(2) 정보 생산

도시재개발청(URA)은 수집되는 부동산 가격정보와 임대정보를 활용하여 부동산 가격지수 및 임대지수를 발표하고 있다. 부동산 가격지수 및 임대지수를 산출하기 위해 부동산 거래를 부동산 형태, 지역, 토지임대, 완공상태에 의해 분류하며, 분류된 각 그룹의 중간가격이 하위지수 산출에 사용된다.

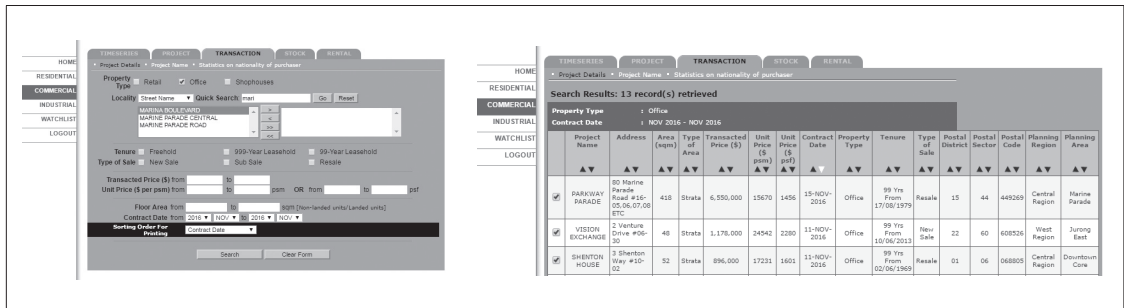
특정 부동산 형태의 가격지수 및 임대지수는 모든 하위지수를 가중 평균하여 산출된다. 1998년 4분기 이전의 가격지수 및 임대지수는 1990년을 기준년도로 지역별 부동산 형태에 따른 거래 가격으로부터 산정된 가중치를 이용하여 산출되었다. 그러나 1998년 4분기 이후로는 이동평균법을 사용하여 가격지수 및 임대지수를 산출하고 있으며 지난 12분기 거래가격의 이동평균을 기준으로 가중치를 산정함으로써 가격지수 및

임대지수의 가중치를 매분기 업데이트 하고 있다.

(3) 정보 관리 및 활용

REALIS의 정보는 기본적으로 유료 회원을 대상으로 제공되나 시장 전체의 가격지수나 공실률 등 시장 현황을 보여주는 기초적인 정보는 URA 홈페이지를 통해 무료로 일반에게 공개하고 있다. 이는 정보체계 구축의 근본적인 목적이 시장의 투명성을 개선하고 시장에 대한 정보 생성 및 제공을 통해 정보 접근성을 강화하는 데 있음을 반영한 것이다. 즉, 싱가포르 도시재개발청(URA)은 구체적이고 전문적인 정보는 REALIS를 통해 유료로 제공하고, 시장 현황이나 전반적인 추세 등 공공성이 강한 기초 정보는 무료로 공개하는 이원화된 공개체계를 유지하고 있다.

REALIS 가입계정은 약 300개로 한 달 평균 2만 건의 사이트 접속이 이루어지며, 유료 회원은 주로 개발사(28%), 금융서비스 종사자(22%), 부동산서비스 종사자(16%) 등으로 구성된다. 유료 회원은 <그림



Source: REALIS website(<https://spring.ura.gov.sg/lad/ore/login/index.cfm>)

〈그림 3〉 REALIS Transaction 데이터베이스 이용 구조

3)과 같이 개별 거래나 개별 물건에 대한 정보 조회 및 지역, 기간, 유형, 금액 등 다양한 기준으로 자료의 재가공과 다운로드가 가능하다. 자료의 업데이트 주기는, 거래 데이터베이스의 경우 주별, 임대 데이터베이스의 경우 월별, 시계열, 프로젝트, 재고 데이터베이스의 경우 분기별로 업데이트 되어 시스템 상에서 확인이 가능하다.

3) 시사점

미국 NCREIF는 정보제공자가 자발적으로 정보 공유를 위하여 정보를 제공하는 시스템으로 장기적으로 가장 비용 효율적인 정보체계이며, 개인정보 보호와 제공 정보의 신뢰도 제고를 함께 추구한다는 점에서 장점이 있다. 정보제공자(부동산 소유자 혹은 관리자)가 필요한 정보를 제공받기 위하여 자발적으로 본인이 보유한 정보를 제공하는 방식이므로 적은 비용으로 효율적인 정보 수집이 가능하다. 또한, 관리자 3명 이상의 정보가 일관되게 입력되어야 통합 산출 결과를 제공하도록 하였기 때문에 정보의 왜곡을 방지하고 개인정보 보호에 탁월하며, 정보수집 및 정보 생산 이후에도 꾸준히 교차 확인함으로써 정보의 신뢰성 제고가 가능하다.

싱가포르의 경우 공공부문이 주도하여 상업용 부동산 정보체계를 구축·관리함으로써 신뢰도 높은 정보를 제공한다는 점에서 의의를 갖는다. URA Act를 통해 민간과 공공기관들로부터 정보체계 구축에 필요한 정보를 의무적으로 제공하게 함으로써 신뢰할 만한 정보 수집을 가능하게 하고, 기관 간 자료의 실시간 연동으로 신속한 정보 제공이 가능한 제도적 기반을 마련하였다는 점이 특징적이다. 이외에도 REALIS와 별개로 URA 홈페이지에 시장 현황을 나타내는 기초 정보를 무료로 제공함으로써 시장의 투명성을 개선하고 정보 접근성 강화를 통한 공익 실현을 위해 노력하는 점은 시사하는 바가 크다.

이러한 해외 사례들이 주는 시사점을 바탕으로 우리나라 상업용 부동산 정보체계 구축을 위한 구체적인 방향을 구상해볼 수 있으며, 다음 장에서는 이를 기반으로 한국형 상업용 부동산 정보체계의 구축 방향을 제안하고자 한다.

IV. 상업용 부동산 정보체계 구축 및 운영 방안¹⁸⁾

1. 정보체계 구축 기본방향 및 구축 절차

18) 해외 사례의 시사점을 바탕으로 국내 상업용 부동산 정보체계 구축 방안을 도출함에 있어 업계, 연구계, 학계, 공공기관 전문가 10인을 대상으로 정보체계 구축의 단계적 전략, 정보 수집 방식, 생산되는 정보의 내용, 정보 관리 등에 대하여 FGI를 실시하였으며 응답자 분포는 학계 20%, 업계 40%, 연구계 10%, 공공기관 30%임

우리나라 상업용 부동산시장의 특성을 반영한 상업용 부동산 정보체계를 구축을 위해서는 정확하고 신뢰할 수 있는 상업용 부동산 정보수집·생산체계 구축, 정부정책 입안 시 혹은 상업용 부동산 관련 투자자의 의사결정 시 효과적인 판단 근거 제공, 공공과 민간의 상호보완적인 정보체계 확립이라는 기본 원칙 하에 정보체계 구축이 이루어질 수 있어야 한다.

우리나라의 경우 미국과 같이 민간중심으로 신뢰성 높은 조사체계를 구축하는 것이 단기적으로는 용이하지 않을 것으로 판단된다. 따라서 상업용 부동산 관련 정보의 신뢰성, 통일성, 정확성을 높이기 위해 단기적으로는 상업용 부동산과 관련이 깊은 국토교통부, 한국감정원과 같은 공신력 있는 기관이 정보시스템 구축에 선도적 역할을 맡는 것이 현실적인 대안이 될 수 있다. 즉, 단기적으로는 공신력 있는 기관이 오피스, 매장용 DB를 통합하고 이를 이용하여 시장 지표를 생산 하는 등 정보체계(정보수집·생산·활용)를 구축·관리하는 방안을 제안한다. 이후 정보체계의 기반이 확고해지면, 장기적으로는 상업용 부동산 관련 협회를 구성하는 등 민간부문이 주축이 되어 NCREIF 사례와 같이 펀드뿐만 아니라 주택 및 토지정보 등도 DB로 통합하여 확장 가능한 형태로 관리·운영하는 것이 바람직할 것이다.

이를 위해 개별 기관이 보유하는 자료는 단계적 통합 절차를 통해 수집하는 것이 효과적일 것이다. 먼저, 오피스건물 관련 민간기관 정보 및 공공기관(한국감정원) 정보를 통합하여 공신력 있는 지표를 공동 생산하는 방안을 검토해야 한다. 각 기관이 보유하고 있는 고유의 정보는 유지하되, 공신력 있는 지표생산을 위해 정보를 통합하여 공신력 있는 신규 지표를 공동 개발할 필요가 있다. 이를 위해 DB 통합을 위한 자료구축 및 제공범위(부동산 투자대상 권역 재설정 등), 공통기준(오피스 빌딩 등급 설정 등)을 마련하고, 체계적인 분석 기반을 마련하여야 한다. 또한 거시경제, 거래현황, 업종별 임차인구조, 렌트프리 등 시장을 분석 할 수 있는 체계를 수립하고 리츠,

펀드, 주식, 채권 등과 연계한 상업용 부동산 실사지수를 개발할 필요가 있다.

다음으로 상가(매장용)건물 관련 카드 및 신용평가 정보와 공공기관의 정보를 통합한다. 매장용 건물에 대한 DB구축을 통해 상권형성요인을 파악하고, 상권의 계층 및 배후지 범위, 고객특성, 상권 활성화도, 업종 및 매출특성 등 다양한 분석이 가능하게 될 수 있다. 또한 다양화 되는 투자시장의 자산유형(호텔, 물류시설, 오피스텔 등)에 따라 관련 추가 조사방안을 구축하고, 상가 세부 업종별 변화 추이에 대한 공신력 있는 자료의 생성으로 정책결정을 객관적으로 뒷받침할 수 있는 기반을 마련할 필요가 있다.

마지막 단계에서는 구축된 DB를 활용하여 시장에서 실질적으로 필요한 가공지표를 생성할 수 있을 것이다. 기관 투자자를 비롯한 자산운용회사 등의 경우, 투자에 대한 성과 판단 개념의 지표를 산출하고, 지분형 투자 및 대출형 투자가 구분된 지표 및 주택을 포함한 자산유형별 부동산 수익률을 산출하는데 구축된 정보체계를 활용할 수 있도록 하여야 한다.

이러한 단계적 자료 통합과 함께, 정확하고 공신력 있는 자료의 수집과 관리가 가능하도록 URA 사례와 같이 정보 제공과 공유에 대한 법규를 신설하거나 혹은 국세청의 상가건물임대차보호 관련 정보 등 여러 기관에서 기 수집중인 자료를 활용할 수 있는 법적 근거를 마련하기 위한 논의가 함께 진행되는 것이 필요하다. 이를 위해 상업용 부동산 정보체계를 종합적으로 관리할 수 있는 협의체의 구성이 필요해 보이며, 향후에는 국내 주거용 부동산과 함께 비주거용 부동산 시장 정보를 통합할 수 있는 플랫폼을 구성하는 방안도 고려해 볼 수 있을 것이다.

2. 정보체계 구축 및 운영방안

1) 정보수집 방식 및 수집항목

상업용 부동산 정보체계의 기본 형태는 미국 NCREIF 사례처럼 회원사가 정보체계 상에서 자신

이 보유하거나 관리하는 물건의 정보를 직접 입력하고 본인에게 필요한 자료를 획득하는 방식이 바람직할 것으로 판단된다. 즉, 상업용 부동산 물건에 대한 정보를 가지고 있는 건물 소유주, 임대 관리회사 등에게 특정 지역의 상업용 부동산에 대한 정보를 제공하는 대신 본인이 가진 건물의 정보를 입력하도록 하여 정보 보유자에게 자발적인 정보 제공에 대한 인센티브를 부여하는 방식으로 정보를 수집하는 것이다. 정보 보유자가 자발적으로 정보를 제공하도록 하는 시스템을 도입할 경우, 네트워크 외부효과가 발생하여 시간이 지날수록 참여자 수가 크게 증가하며 적은 비용으로도 양질의 정보수집이 가능하다는 장점을 갖게 된다. 정보체계에 수집되는 정보항목들(매매가격, 임대료, 공실률, 관리비 등)을 회원이 원하는 기준에 따라 1차 정보를 가공하여 회원사에게 2차 정보 형태로 제공하므로, 건물 소유주 및 임대관리회사는 본인이 관심을 갖는 특정 정보 및 시장 상황에 대한 정보 획득을 위해 본인이 소유 또는 관리하는 물건의 정보를 자발적으로 제공할 인센티브를 갖게 되기 때문이다. 정보 소유자가 자발적으로 정보를 제공하는 방식은 현재 민간에서 수행하는 자계식 조사, 방문조사는 물론 정부에 의한 의무적인 수집에 비해서 더 낮은 비용으로 더 정확한 정보를 획득할 수 있다는 장점을 갖는다.

이와 함께, 싱가포르 URA 사례와 같이 실거래가 신고자료, 법무부가 보유한 확정일자 관련 자료, 국세청 자료 등 관련 행정정보를 이용해 회원사가 제공하는 정보를 보완 및 검증하여 정보의 신뢰성과 객관성을 더욱 향상시킬 수 있는 제도를 마련해야 한다.

현재 공공과 민간에서 수집하는 정보는 향후에도 지속적으로 수집해야 할 유용한 정보일 가능성이 높은 항목으로 판단된다. 따라서 이를 바탕으로 상업용 부동산 정보체계 구축 시 회원사에게서 수집할 정보 항목을 도출하였으며 <표 7>에 제시하였다.

2) 정보 생산

정보체계에서는 개인정보보호를 위해 물건별로 수집된 정보(1차 정보)를 분류 기준에 따라 가공하고 그 결과(2차 정보)를 회원사에게 제공하는 방식으로 정보를 생산할 필요가 있다. 회원에게 제공하는 2차 정보는 분류기준별로 구해지는 평균, 최대, 최소 등 기초적인 수준의 가공된 값이며, 이를 통해 개별 물건 자체에 대한 정보 노출을 막아 개인정보를 보호하면서도 회원사에게 필요한 정보를 제공하는 방식으로 정보를 생산한다.

회원사는 설정된 분류 기준(권역, 용도, 가격 등)에 따라 수집된 정보 항목 중 자신이 조회 및 다운로드를 원하는 항목을 선택하도록 하며, 정보항목은 설정한 대분류, 중분류, 구체적인 세부 항목으로 분류하여 단계별로 선택이 가능하도록 시스템을 설계하여 편의를 제공할 수 있도록 한다. 또한 회원이 조회를 원하는 시점을 년도, 분기, 월 수준에서 자유롭게 선택 가능하도록 설계하여 보다 탄력적인 자료 이용이 가능할 수 있도록 한다.

상업용 부동산 정보체계는 협력사 또는 정보 제공자로 구성된 회원사가 이용 가능한 서비스와 일반인들의 이용이 가능하도록 공개적으로 제공하는 서비스를 분리하여 제공하는 방안을 제안한다. 정보체계 구축의 가장 중요한 목적이 정보 제공을 통한 시장 현황 파악 및 시장 상태에 대한 신뢰할 수 있는 정보 제공에 있으므로 시장 현황에 대한 기본적인 수준의 정보는 무료로 공개하여 시장의 투명성을 제고하는 것이 필요하기 때문이다. 따라서 회원사를 대상으로 하여 수집된 정보(1차 정보)를 바탕으로 생산한 정보(2차 정보)인 순영업수익(NOI), 자본환원율(Cap Rate), 내부수익률(IRR), 공실률, 가격지수 등을 산출하여 이를 일반에게 무료로 공개하는 이원적인 운영이 필요하다. 더불어 공표되는 지수 및 지표를 산출하는 세부적인 방식을 함께 공개함으로써 시장참여자들에게 시장현황에 대해 신뢰성과 일관성을 갖춘 판단을 할 수 있는 근거를 제공할 수 있어야 한다. 이를 통해 기존에 발표되는 지표 및 지수 산출에서 발

〈표 7〉 상업용 부동산 정보체계에서 수집되는 정보 항목

대분류	중분류	포함되는 구체적인 정보
임대료 및 수입	층별임대료	조사층, 계약개시일, 계약기간, 지불임대료, 호가임대료, 적정임대료, 비율임대료, 렌트프리, 관리비(평당관리비, 실비), 권리금, 기타계약조건, 임대료인상기준, 전대가능여부, 월별임대료, 시장임대료 변동률(전세, 보증금, 월세, 관리비), 개조변경조건, 종업원수, 보증금, 보증금비율, 보증금운용익, 층별전환율, 전환율(전세→보증부월세)
	기타수입	주차수입, 월주차비수준, 1대당 주차료, 방문주차료, 주차대수(무상, 유상), 임차인 무상주차대수, 회의실임대수입, 자판기관련수입, 창고임대수입, 광고판 및 송신탑 임대수입, 기타수입 등
비용	영업경비	일반관리비, 임대관리비, 시설유지비, 수도광열비, 주차관리비, 제세공과금, 보안경비, 조경관리비, 청소비, 재산세, 화재보험료, 도로점용료, 제부담금, 대출금액
	저당정보	대출금액, 대출일자, 대출기간, 상환방식, 이자율(유형, 이자율, 연동기준), 대출기관, 조기상환 수수료, 기타비용
가격 및 매매 정보	감정평가	토지가격 평가, 빌딩가격 평가, 공시지가
	거래정보	거래 시기, 거래면적, 거래가격, 거래평당단가, 거래반복매매횟수, 거래 지분, 거래건물종류, 매수 매도자 국적, 투자기구
위치	소재지	우편번호, 시 도 구 군 동 면, 지번, 새주소, 대표부번, 추가부번
	권역	도심권(CBD), 강남권(GBD), 여의도권 (YBD), 기타권역 (잠실 송파, 상암, 그 외지역), 분당지역(판교제외)
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, 도로접면조건
물리적 특성	빌딩면적	대지면적, 건축연면적, 전용면적, 공용면적(층별공용, 건물공용), 임대가능면적, 현재임대계약면적, 비임대면적(자가, 무상, 분양 등), 공실면적, 주차장면적 소개, 지상층 주차장 면적, 지하층 주차장 면적, 피로티 주차장 면적, 옥내주차장, 옥외주차장 면적, 기타면적, 전용률, 대표연면적, 용적률산정용연면적, 연면적 중 공유 오피스 근린생활 면적, 기준층 임대면적, 특이면적, 특이면적의 기타면적,
	층별정보	조사층, 임차인 사용현황 구분, 층별 전용면적, 층별 공용면적
	빌딩 기본현황	빌딩명, 층수, 규모(지상, 지하), 건축년수, 사용승인연도 및 일자, 평균 층고, 용도구분, 건폐율, 용적률, 관리형태, 위탁관리부분, 건물구조, 건물등급, 도로접면조건, 1층 건축선, 기준층, 지상층, 지하층, 건물구조, 리모델링 관련 사항
부대시설	CCTV, 위성안테나, 승강기(승객·화물용), 주차장(옥내 옥외)	
용도 및 제공 서비스	임차인에게 제공하는 서비스	빌딩이용제한, 빌딩운영시간, 냉·난방서비스시간, 추가냉난방, 외부간판허용, 주차장운영방식, 임차인주차료지불방식, TI(Tenant Improvement), 월실비, 실비 납부 방법
	용도	기준용도, 허용용도, 지목, 용도지구, 용도지역, 건물구조
거래 관계자 특성	임차인 특성	임차인상호, 핵심임차인상호, 금융기관 입주여부, 층별 임차인 주 업종, 임차인별 면적합계, 현 계약 개시일, 현 계약기간, 최초 계약 개시일, 임대차계약 변경 및 특이사항
	소유자특성	소유자명, 소유형태, 소유자수, 투자주체(REIT'S 등)
	임대인 특성	임대인명, 임대방식, 리테일 판매액
	관리특성	관리회사, FM운영사, 임대전속사, 관리자, 임대관리인 전화번호,

생하던 혼란과 의사결정 왜곡 문제를 개선할 수 있으리라고 기대한다.

3) 정보체계 관리

정보체계 관리를 위해 상업용 부동산 정보체계에 대한 모니터링시스템을 구성할 필요가 있다. 상업용 부동산시장의 통계자료와 지역시장에 대한 실질적인 현황정보의 검정과, 생산정보에 대한 가공 과정을 관리하고 활용할 수 있도록 흐름을 파악할 수 있는 모니터링시스템을 구축하여 관리 효율화를 도모해야 한다.

또한 정보이용자의 필요를 충족시킬 수 있도록 정보의 종류를 확충하여 정보체계를 단계적으로 확대하는 것이 필요하다. 이용자의 필요(Needs)에 대한 지속적인 피드백을 통해 필요한 정보에 대한 수요를 가늠해 보고 정보의 종류를 확충하는 노력이 요구된다. 이를 위해서는 관련 분야 전문가의 의견을 수렴하여 정보 수요자에게 필요한 항목을 지속적으로 확대해 나가야 한다.

이와 더불어 정보체계의 지속적인 관리를 위해 매뉴얼을 만들고 문제가 발생한 경우에 대한 사례와 해결방안, 차후 발생이 예상되는 여러 가지 경우에 따른 세부 지침을 작성하여 정보체계를 운영하는 노하우를 반영할 수 있도록 꾸준히 업데이트하는 것이 필요하다.

V. 결론

우리나라 상업용 부동산은 국가 자산 시장에서 매우 높은 비중을 차지함에도 불구하고 주거용 부동산에 비해 비주거용 부동산 통계기반 구축은 매우 취약하다. 특히 투자 및 창업대상으로서 상업용 부동산에 대한 수요는 계속 증가하고 있으나, 정책적·실무적으로 활용할 만한 시장정보는 부족한 상황으로 신뢰성 높은 상업용 부동산시장 정보체계 구축이 필요하다. 이러한 배경 하에서 이 연구는 우리나라 상업용 부동산시장 상황에 부합하는 상업용 부동산 정보체계를 구축하

고 향후 활용할 수 있는 방안을 도출하고자 하였다.

우리나라 상업용 부동산의 현황과 실태를 효과적으로 반영할 수 있는 정보체계를 구축하기 위해 먼저 정보의 수집·생산·관리 및 활용 단계로 구분하여 현황 및 문제점을 살펴보았다. 또한, 상업용 부동산시장의 여건변화에 부합하고 선진국 수준의 투명성과 경쟁력을 갖춘 상업용 부동산시장으로 유도하기 위해 국외의 상업용 부동산 정보체계 운영 사례를 공공주도형 정보체계 운영사례인 싱가포르 도시세계개발청(URA)의 부동산정보포털(REALIS)과 민간주도형 정보체계 운영사례인 미국의 부동산 투자수탁자협회(NCREIF)로 구분하여 검토하였다.

이로부터 이 연구에서는 우리나라 상업용 부동산 정보체계 구축 및 운영에 대해, 단기적으로는 공신력 있는 기관이 정보체계(정보수집·생산·활용)를 구축·관리하고, 장기적으로는 민간부문이 중심이 되어 운영하는 방안을 제안한다. 그러나 상업용 부동산 정보체계는 개인정보를 담고 있으므로, 이를 보호하는 한도 내에서 협력사 또는 정보 제공자로 구성된 회원사용 서비스와 일반에 공개적으로 제공하는 서비스를 분리하여 제공하는 이원적인 운영을 하는 것이 바람직하다고 판단된다. 또한, 향후에도 정보체계를 효과적으로 운영하기 위해 상업용 부동산시장 정보체계에 대한 모니터링시스템을 구성하고, 정보이용자의 필요를 충족시킬 수 있는 정보의 종류를 확충하여 정보체계를 단계적으로 확대할 필요가 있다.

이 연구에서는 접근이 가능한 정보 보유 기관과 민간업체를 대상으로 우리나라 상업용 부동산 정보의 수집·생산·활용 단계에 대한 현황을 비교·정리하였다. 비록 공공부문과 민간부문의 큰 비중을 차지하는 대부분의 기관과 업체를 포함하였다고는 하나, 군소 상업용 부동산 업체 및 기관들 또한 우리나라 상업용 부동산 시장의 중요한 구성원임에도 불구하고 이들을 고려하지 못했다는 한계를 갖는다. 이에 따라 보다 더 바람직한 구축 및 활용방안을 도출할 수도 있었겠으나 자료의 한계 상 이루어지지 못했으므로 충분한

자료가 축적이 되었을 때 추가적인 연구에서 이루어 지기를 기대한다.

■ 참고문헌

교보리얼코 (2016). 「오피스마켓리포트」, 서울: 교보리얼코.

김재석·이현석 (2011). 「경기변동 사이클을 고려한 서울 오피스 시장의 자본환원율에 관한 연구」, KREUS Working Paper Series5.

김학환 (2011). “부동산시장의 투명성에 관한 연구-JLL의 국제부동산투명성지수를 중심으로.” 「부동산학연구」, 17(4): 73-88.

김형진·박찬석 (2009). “정보기술아키텍처 도입기관의 IT Governance 유형에 관한 연구.” 「정보화정책」, 16(1): 22-40.

김형진·박찬욱 (2011). “아키텍처 기반의 국방 Modeling & Simulation 체계 구축 및 운영에 관한 연구.” 「정보화정책」, 18(1): 73-99.

노상윤·태업철·허강무·이영호 (2013). 「국민연금 국내부동산 벤치마크 지수개발에 관한연구(1)」, 서울: 국민연금연구원.

메이트플러스 (2016). 「오피스마켓리포트」, 서울: 메이트플러스.

민성훈·고성수 (2012). “서울 오피스 NOI 증가율과 위험프리미엄 조정과정에 관한 연구.” 「국토연구」, 73: 115-129.

민성훈 (2016). 한국 상업용 부동산 임대 및 매매관련 지수. 한국감정원·JLL 공동 세미나 발표자료.

법제처 (2016). 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률.

손경환·지대식·최수·김승중·박천규 (2004). 「부동산시장의 선진화를 위한 기반 정비연구」, 경기: 국토연구원

세빌스코리아 (2016). 「오피스 브리프」, 서울: 세빌스코리아.

신영에셋 (2016). 「오피스마켓리포트」, 서울: 신영에셋.

안종욱·신동빈 (2009). “U-City정보의 생산·수집·가공·활용 및 유통 등 정보관리방안 수립 연구.” 「한국지형공간정보학회지」, 17(2): 27-35.

양승철·이성원 (2006). “서울시 매장용 빌딩의 임대료결정요인에 관한 연구.” 「부동산연구」, 16(2): 31-48.

이수욱·박천규·전성제·최정임 (2010). 「상업용 부동산 정보시스템 구축방안 연구」, 대구: 한국감정원.

이영호·안지아 (2013). 「상업용 부동산 가격지수 개발 기초 연구」, 서울: 한국부동산연구원.

이재우·이창무 (2005). “상가시장의 임대계약 및 전월세 전환률 특성-서울 상가시장을 중심으로.” 「국토계획」, 40(1): 93-111.

이재우·이창무 (2006). “서울 상가시장 임대료 결정요인에 관한 연구.” 「국토계획」, 41(1): 75-90.

젠스타 (2016). 「오피스마켓리포트」, 서울: 젠스타.

조성은·이시직 (2015). 「빅데이터 시대 개인 행태 정보 수집 및 활용에 대한 정책 연구」, 정보통신정책연구원

한숙영·안영선·임채린 (2014). 「자영업자 폐업 실태조사」, 대전: 소상공인시장진흥공단.

한화63시티 (2016). 「오피스마켓리포트」, 서울: 한화63시티.

한국감정원 (2016). 「상업용 부동산 임대동향조사」, 대구: 한국감정원.

환경부 (2013). 「산업폐수 배출정보의 생산·수집·활용체계 개선방안 연구」, 환경부.

An, X., Deng, Y., Fisher, J. D. & Hu, M. (2015). Commercial Real Estate Rental Index: A Dynamic Panel Data Model Estimation. REAL ESTATE ECONOMICS 2015 Vol. 0: 1-33.

Brueggeman, W. B. & Fisher, J. D. (2008). Real estate finance & investments. : McGraw-Hill/Irwin.

David, H. Downs & Nuray, Z. Güner (2013). Commercial Real Estate, Information Production and Market Activity. The Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol. 46: 282-298.

Hassan Mohammed M. Elmetwaly. 2011. Information System Analysis and Building for Integrated Real Estate Business Management in Real Estate Market. American Journal of Economics and Business Administration 3 (2): 416-419.

JLL (2012). Global Real Estate Transparency Index, 2012.

JLL (2016). Global Real Estate Transparency Index, 2016.

NCREIF (2014). Data Collection And Reporting Procedures Manual.

Zhang, R., Du, Q., Geng, J., Liu, B. & Huang, Y. (2015). An improved spatial error model for the mass appraisal of commercial real estate

- based on spatial analysis: Shenzhen as a case study. *Habitat International*, Vol.46: 196-205.
- 건축행정시스템 세움터. <https://www.eais.go.kr/> (검색일: 2016.11.22).
- 교보리얼코 오피스마켓리포트. <http://www.kyoborealco.com/realco> (검색일: 2016.11.08).
- 메이트플러스 오피스마켓리포트. <http://www.mateplus.net/main/main.asp> (검색일: 2016.11.08).
- 신영에셋 오피스마켓리포트. <http://www.syasset.com/kr/main/main.asp> (검색일: 2016.11.08).
- 젠스타 오피스마켓리포트. <http://www.mygenstar.com/> (검색일: 2016.11.08).
- 한국감정원 상업용 부동산 임대동향조사. <http://www.kab.co.kr/kab/home/main/main.jsp> (검색일: 2016.11.23).
- 한화63시티 오피스마켓리포트. <http://www.63.co.kr/home/63CITY/main.do> (검색일: 2016.11.08).
- REALIS(Real Estate Information System). <https://spring.ura.gov.sg/lad/ore/login/index.cfm> (Retrieved on Nov. 28, 2016).
- Singapore Statutes Online. URA Act. <http://statutes.agc.gov.sg/aol/search/display/view.w3p?page=0;query=DocId%3A2ff1d469-25d0-47e3-8971-a0383ce160e2%20Depth%3A0%20Status%3Ainforce;rec=>