Section Office 가격결정요인에 관한 연구

An Examination on the Price Determinants of Section Office

소 성 규 (So, Soungkue)*
김 형 근 (Kim, Hyungkeun)**
신 종 칠 (Shin, Jongchil)***

< Abstract >

Section office is defined as a partitioned office space unit in office building, which is individually owned by firm or individual. It is a kind of office space for independent businessman, start-up, small-sized firms and so on. This study explores influencing factors on the transaction price of section office. This study classified influencing factors into regional, locational, building, unit, and time characteristics. For empirical research, we analyze 2,096 transaction cases of section office between 2010 and 2017 by using hedonic price model. The main empirical results are as follows.

First, this study confirms regional characteristics such as office node and the number of office worker in the vicinity of building, have significant impacts on transaction price. Second, this study shows the location characteristics such as accessibility to road, subway station, bus stop and park and so on, have significant effects on transaction price. Third, building characteristics affect significantly transaction price. The physical characteristics such as total floor area and age, architectural characteristics such as core type and individual floor area, spatial characteristics such as the proportion of office use in the building and offering of common meeting room for tenants, have its own effect on transaction price. Finally, this study finds unit characteristics have significant influence on transaction price. Because each section office is partitioned space unit, unit characteristics such as unit size, floor level, the length of unit frontage, the distance to elevator, and whether it has window, have significant impact on transaction price.

Keyword : Section Office, Locational Characteristics, Building characteristics, Unit characteristics, Hedonic Price Model

I. 서론

국내에는 업무공간을 활용한 다양한 유형의 비즈니스가 존재하고 있다. 업무공간을 활용한 대표적인 비즈니스는 오피스빌딩을 개발하거나 매입해 사무용 공

간을 필요로 하는 임차기업들을 대상으로 그들이 필요로 하는 공간을 제공하는 것이다. 또한, 임차기업들의 업무활동을 지원할 수 있는 다양한 서비스와 어메니티 요소를 부가해 더욱 높은 수입을 창출하는 경우도 있다. 이런 비즈니스 유형을 대표하는 것이 대규모 오피스빌딩들이 밀집된 주요 오피스권역을 중심으로 형성

* 건국대학교 부동산학과 박사과정, so.soungkue@gmail.com, 주저자

** 본 학회 정회원, 영산대학교 부동산학과 교수, hkkim@ysu.ac.kr, 공동저자

*** 본 학회 정회원, 건국대학교 부동산학과 교수, jcshin@konkuk.ac.kr, 교신저자

된 오피스시장이다. 이러한 오피스시장은 프라임급 오피스빌딩, A급 오피스빌딩 등의 대규모 오피스 빌딩들을 대상으로 하는 경우가 많고, 사무용 공간을 활용하는 임차기업의 유형도 대기업이나 대규모 기업 등으로 구성되는 경우가 많다.

이러한 일반적인 오피스시장과는 달리 상대적으로 소규모의 오피스공간을 필요로 하는 임차기업들을 대상으로 하여 사업을 영위하는 형태도 존재하고 있다. 그 대표적인 사업 형태가 소위 섹션오피스시장이다. 섹션오피스는 오피스빌딩을 건설하거나 매입하여 오피스빌딩 내의 오피스공간을 다양한 규모로 분할하여 법인이나 개인에게 분양한 사무용 공간을 말한다. 섹션오피스를 분양을 받은 법인이나 개인은 분양받은 공간을 활용하여 자신의 업무공간을 자가 사용하거나 임대공간화하여 임대사업을 진행하는 경우도 많다.

최근 들어 1인 창조기업, 벤처기업 등의 새로운 형태의 기업의 성장에 따라 공유오피스, 섹션오피스 등과 같은 소규모 업무공간에 대한 수요가 증가하고 있다. 실제 1인 창조기업의 수는 2010년 23만 5,006개, 2015년 24만 9,774개, 2016년 26만 1,416개로 해마다 증가하고 있다. 이러한 수요층에 부응하여 섹션오피스는 1인 창조기업, 벤처기업, 소규모 외국계기업 등과 같이 소규모 사무공간을 필요로 하는 수요층의 니즈를 충족할 수 있고, 상대적으로 소규모의 투자비용으로 사무공간을 마련하거나 임대사업을 영위할 수도 있다는 장점으로 인해 많은 관심을 끌고 있다.¹⁾

이러한 섹션오피스시장의 성장에도 불구하고 섹션오피스에 대한 연구는 전무한 상황이다. 섹션오피스는 업무용 부동산이 한 유형이라는 점에서 오피스시장의 임대료 영향요인들과 밀접한 관련성을 가질 가능성이 높다. 그러나 섹션오피스의 타겟 수요층은 일반적인 오피스의 수요층과 다르다는 점에서 가격형성요인에 차이가 발생할 가능성이 존재한다. 또한, 공간 측면에서 볼 때도 일반적으로 알려진 오피스시장의 대규모 고품질의 오피스공간과는 달리 상대적 품질이 열악하거나 공간규모 제약이 존재한다는 특징을 가지고 있다. 섹션오피스는 오피스빌딩 전체가 거래되는 것이 아니라 여러 개의 사무공간으로 분할된 오피스공간단위로 거래된다. 이에 따라 분할된 호실특성과 같은 일반적인 오피스빌딩의 거래가격형성요인과는 상이한

영향요인에 영향을 받을 가능성이 있다.

이러한 섹션오피스의 특성을 고려하여 본 연구에서는 섹션오피스들의 거래사례를 수집하여 거래가격에 영향을 미치는 요인들을 살펴보고자 한다. 이러한 과정을 통해 일반적인 오피스시장에 대한 연구와는 다른 섹션오피스만의 고유한 특성을 찾아볼 수 있을 것으로 생각된다. 또한, 섹션오피스의 개발자와 투자자들에게는 성공적인 개발과 투자를 위한 의미있는 정보를 제공할 수 있을 것으로 생각된다.

II. 이론적 고찰

1. 섹션오피스

섹션오피스(section office)는 분할된 오피스공간이라는 의미를 가진다. 구체적으로는 오피스 빌딩의 공간들을 다양한 규모로 분할하여 법인이나 개인에게 분양한 오피스를 의미한다. 또한, 소유주체의 입장에서 살펴보면, 오피스공간을 구분등기를 통해 법인이나 개인이 소유할 수 있도록 했다는 의미를 가진다. 이에 따라 오피스빌딩 전체를 구매하는 경우에 비해 상대적으로 적은 투자금액으로 오피스공간을 소유할 수 있다. 이렇게 분양된 섹션오피스는 수분양자가 자가용으로 사용할 수도 있고, 임대사업을 통해 수익형 용도로 사용할 수 있다.

섹션오피스에 대한 지속적인 수요와 성장은 기업형태변화 트렌드와 밀접히 관련되어 있다. 구체적으로 자본금 규모별 신설법인 수를 제시한 <표 1>을 살펴보면 신설법인 수는 매년 계속해서 증가하고 있다. 특히, 2010년에 대비 2018년 1억 원 이하의 신설법인 수 증가는 10억 이상의 대형 신설법인의 증가율보다 20% 이상 높은 것으로 나타났다. 또한, 신설법인 수에서도 1억 원 이하의 소규모 법인 수가 절대적 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 이러한 소규모 법인들의 증가로 인해 소규모 사무공간에 대한 수요가 증가할 것이라는 추론이 가능하다.²⁾

1) 머니S투데이, “‘섹션오피스’가 뭐지?”, 2019. 4. 6.

2) 중소벤처기업부, 1인 창조기업 실태조사 보고서, 2019

<표 1> 자본금 규모별 신설법인 수

	2010	2012	2014	2016	2018
계	60,312	74,162	84,697	96,155	102,042
5천만원 이하	41,682	52,910	61,853	71,428	78,092
5천만원~1억 원	8,977	10,740	11,866	12,248	11,618
1억~5억	8,406	9,003	9,694	10,918	10,632
5억~10억	758	885	784	982	1,052
10억~50억	377	481	398	451	484
50억 초과	112	143	102	128	164

자료: 통계청(kosis.kr)

이러한 소규모 사무공간에 대한 수요층이 성장함에 따라 오피스시장에서도 전통적인 오피스공간 이외에 섹션오피스, 공유오피스 등과 같은 대안적인 업무공간 상품에 대한 관심이 증가하고 있다. 섹션오피스와 공유오피스는 소규모 사무공간을 제공하는 업무용 부동산 상품이라는 공통점을 가지고 있다. 그러나 섹션오피스와 공유오피스는 <표 2>에 제시된 바와 같이 서로 상이한 상품적 특성을 가지고 있다.

공유오피스의 경우 사용자의 상황에 따라 다양한 규모의 필요한 사무공간을 필요한 기간만큼 이용할 수 있고, 사무공간 활용에 필요한 다양한 공용시설, 어메니티 시설, 서비스를 이용할 수 있다는 장점이 있다. 그러나 공유오피스의 장점으로 언급되는 개방성, 공유성, 네트워킹 등은 자신 니즈에 맞추어 자신만의 독립적인 사무공간을 원하는 수요층에게는 단점으로 인식될 가능성이 있다. 또한, 공유오피스의 유연한 임대공간규모와 계약기간이라는 장점도 상대적으로 낮은 비용으로 장기간의 안정적인 사무공간을 원하는 수요층에게는 단점으로 인식될 가능성이 있다. 상대적으로 단위면적당 공간사용 비용은 비싸지만 인테리어 등 업무공간 조성비용의 부담을 덜고, 다양한 공용시설과 서비스를 이용하면서 사용공간과 사용기간에 따라 비용을 지불하는 공유오피스의 장점도 사무공간에 대한 임대료만을 지불하고자 하는 수요층에게는 단점으로 인식될 수 있다.

이와 같이 섹션오피스와 공유오피스는 상이한 상품적 특성을 가지기 때문에 유사한 수요층이라고 해도 구분된 니즈를 가진 수요층을 대상으로 하는 업무용 부동산으로서의 성격을 가진다. 즉, 섹션오피스의 경우에는 상대적으로 비즈니스나 사업구조 또는 조직구

<표 2> 섹션오피스, 공유오피스 비교

구분	섹션오피스	공유오피스
운영자 (투자자)	개인, 소규모 업체, 1인 창조기업, 벤처업체 등	Wework, Fastfive 등 국내외 공유오피스 운영업체
임대계약 측면	최소 2~3년간 고정임대료 지불	월/년 등 임대기간 유연 사용공간에 따른 지불
공간측면	독립공간, 임의적 공간구성 가능	공용공간 위주
어메니티 시설	공용회의실 외 전무	공용회의실, 탕비실, 입주자 네트워킹 시설 등 다수
제공 서비스	없음	리셉션서비스, 법률/인사/세무/금융서비스, 행정지원 등
사용자	사업구조가 비교적 안정적인 자영업체	사업성 및 성장성 등이 불확정적인 업체 단발성 프로젝트 조직

출처: CBRE(2018), KB경영연구소(2018), 수정 중 발췌

조가 안정화되어 필요로 하는 사무공간에 대한 요구가 명확하고 안정적인 수요층에게 더욱 선호될 가능성이 높다. 반면에 공유오피스는 비즈니스나 사업구조 또는 조직구조에 있어서 불확실성이 크기 때문에 사무공간의 요구를 특정화하기 어렵거나 사무공간에 대한 니즈가 영속적이지 않은 수요층에 더욱 선호될 가능성이 높다.

공유오피스와는 구분되는 고유한 상품적 특성과 수요층을 가진 섹션오피스는 전통적인 오피스와 비교해 보면 다음과 같은 특징을 가지고 있다.

첫째, 섹션오피스의 경우 기본적으로 자가 사용 목적이나 임대사업을 목적으로 하는 법인이나 투자자에게 분양할 목적으로 개발된 업무용 빌딩이라는 점에서 분양용이성을 고려하여 공간이 분할되어 있을 가능성이 높다. 분할된 공간의 규모가 지나치게 넓은 경우 이러한 섹션오피스를 구매하거나 임대할 수 있는 수요층이 좁아지기 때문에 분양성을 고려하여 넓은 수요층을 끌어들이면서도 향후에 자가사용이나 임대사업이 가능한 규모를 고려하여 거래될 가능성이 크다.

둘째, 섹션오피스의 경우에도 기본적으로 사무용 공간이라는 오피스적 요소를 갖추고 있어야 자가사용이나 임대사업이 가능하다는 점에서 일반적인 오피스 빌딩에서 요구되는 입지적 특성이나 건물특성을 가지

고 있을 가능성이 높다. 이러한 이유에서 섹션오피스를 개발할 경우 부지나 건물의 업무용도 적합성을 고려하여 개발했을 가능성이 높고, 거래가격도 해당 섹션오피스가 사무공간으로 활용하기에 적합한 특성을 가지고 있는가에 영향을 받을 가능성이 높다.

셋째, 섹션오피스는 제공할 수 있는 공간 규모에 제약이 있고, 각 공간들이 분할되어 있기 때문에 전체 오피스 빌딩을 모두 사용하거나 몇 개 층을 사용할 필요를 가진 대규모 기업들을 끌어들이기에는 한계를 가지고 있다. 즉, 오피스 빌딩 규모도 크지 않은 경우도 많고, 분할된 공간으로 인해 업무연속적 흐름이나 업무들의 연계성을 도모하는 데 물리적 제약이 존재하기 때문에 대규모 기업들을 끌어들이기에 한계를 가지게 된다. 이런 이유에서 섹션오피스의 수요층은 일반적인 오피스빌딩의 수요층과 상이할 가능성이 크다. 섹션오피스의 주요 수요층은 소규모 공간에서 효율적인 업무수행이 가능한 1인 창조기업, 벤처기업, 소규모 외국계기업, 중소기업 등이 될 가능성이 높다.

넷째, 섹션오피스의 경우 대형 오피스빌딩에서 강조되는 프레스티지 이미지를 제공하지 못할 가능성이 높고, 고품격 오피스빌딩에서 제공하는 어메니티나 지원서비스도 전무하거나 미비할 가능성이 높다. 섹션오피스 수요층의 특성을 고려해 볼 때도 과도한 비용이 발생하는 고급 어메니티나 지원서비스보다는 합리적 가격으로 자신이 필요로 하는 적정한 규모의 사무용 공간을 사용하는 것을 더욱 선호할 가능성이 크다. 이런 점에서 섹션오피스의 개발자나 임대사업자들의 경우에도 고품격의 오피스빌딩에서 제공하는 어메니티나 지원서비스보다는 합리적 가격으로 수요자를 찾을 수 있는 사무용 공간 자체에 중점을 둘 가능성이 높다. 그러나 경우에 따라서는 섹션오피스의 상품성과 분양성을 강화하고, 경쟁 섹션오피스들과의 차별화를 위해 입주기업들을 지원하기 위한 회의실 등의 기본적인 어메니티시설들을 제공하는 경우도 나타나고 있다. 이런 섹션오피스의 특성을 고려해 볼 때 상품성이나 분양성 강화나 상품 차별화를 위해 제공한 부가적인 어메니티 시설들이 거래가격에 영향을 미치는가 여부를 확인할 필요가 있다고 생각된다.

다섯째, 오피스빌딩 전체나 오피스빌딩의 몇 개 층이 거래되는 일반적인 오피스시장과는 달리 섹션오피스의 경우 분할된 공간단위로 거래되기 때문에 거래가격형성요인이 상이할 수 있다. 섹션오피스의 경우 오

피스 빌딩에 속해있다는 점에서 오피스 빌딩의 입지나 건물 자체 특성 뿐만 아니라 분할된 공간의 특성도 거래가격에 영향을 미칠 가능성이 높다. 분할공간의 규모, 소재층 등의 물리적 특성과 각 공간이 오피스빌딩에서 차지하고 있는 내부입지특성 등에 따라 사무공간으로써의 효용성과 가치가 상이하기 때문에 분할공간 특성이 거래가격에 영향을 미칠 가능성이 높다.

이상에서 살펴본 바와 같이 섹션오피스는 나름대로 고유한 특성을 가지고 있기 때문에 일반적인 오피스시장의 오피스빌딩의 가격형성요인과는 상이한 특성에 영향을 받아서 거래가격이 형성될 수 있다. 본 연구에서는 섹션오피스의 특성을 고려하여 섹션오피스의 거래가격에 영향을 미칠 수 있는 요인들을 추출하고, 이들 요인들이 섹션오피스의 거래가격에 어떤 영향을 미치는가를 실증적으로 살펴보고자 한다.

2. 선행연구 고찰

본 연구에서 섹션오피스에 대한 연구가 부재한 상황에서 섹션오피스는 기본적인 용도가 사무용 공간의 제공이라는 점을 고려하여 오피스에 대한 선행연구를 참조하여 영향요인을 도출하고자 하였다.

오피스에 대한 선행연구들에서는 매매가격이나 임대료에 영향을 미치는 여러 영향요인을 몇 가지의 특성으로 분류하여 연구를 진행하였다. 오피스의 거래가격과 임대료에 대한 선행연구들에서는 영향요인을 주로 지역특성, 입지특성, 건물특성 등으로 분류하여 연구를 진행하였다(손재영·김경환, 2000; 변기영·이창수, 2004; 전기석·이현석, 2006; 김선주·이상엽, 2008; 김진·서충원, 2009; 이현석·박성균, 2010; 이영유·이상경, 2013; 여태종 외, 2015). 이러한 일반적인 연구 이외에 오피스빌딩의 층 단위의 거래가격이나 지분거래의 가격을 중심으로 하여 가격형성요인을 살펴본 연구들도 찾아 볼 수 있다(이상경, 2007; 박종기 외, 2011; 이영유·이상경, 2013; 고현림 외, 2013; 유명한·이창무, 2018).

오피스에 대한 선행연구들에서 나타난 주요 연구결과들을 살펴보면 다음과 같다.

먼저, 기존 오피스 연구들에서는 업무용 부동산의 경우 오피스권역을 이루어 집적하는 성향을 지닌 점을 고려하여 오피스권역을 중심으로 하여 오피스빌딩이 소재하는 지역이 매매가격에 미치는 영향을 살펴보고

있다(이상경, 2005; 이상경, 2007; 이영유·이상경, 2013; 고현림 외, 2013; 양영준, 2014; 이새나리·윤영식, 2018; 유명환·이창무, 2018; 조성규·조주현, 2018). 구체적으로 손재영·김경환(2000)의 연구에서는 도심(CBD)에 비해 강남권(GBD)과 여의도권(YBD)에 소재하는 오피스의 임대료가 상대적으로 낮다는 분석결과를 제시하고 있다. 손진수·김병욱(2002)의 연구의 연구에서는 도심권(CBD)의 오피스빌딩의 임대료가 다른 오피스권역에 비해 높다는 연구결과를 제시하고 있다.

둘째, 업무용 부동산의 경우 원활한 업무수행과 고객의 방문용이성 등이 중요하기 때문에 교통접근성과 가시성에 영향을 미치는 입지특성을 고려하여 연구를 진행하였다. 먼저 도로접근성과 관련하여 이영유·이상경(2013)에서 접면도로수가 많아질수록 매매가격이 유의하게 높아진다는 결과를 보여주고 있다. 변기영·이창수(2004)에서는 교차로에 입지한 오피스빌딩의 경우 유의적으로 임대료가 높다는 결과를 보여주고 있다. 박종기 외(2011)에서는 이면도로에 인접하지 않은 건물이거나 교차로에 인접한 건물이 높은 매매가격을 보이는 것으로 나타났다. 조성규·조주현(2018)에서는 코너에 입지한 오피스건물의 경우 그렇지 않은 경우에 비해 가격이 유의하게 높다는 결과를 보여주고 있다. 다음으로 대중교통접근성과 관련하여 Colwell et al.(1998)에서는 지하철로 거리, 도로 거리 등의 교통접근성이 가격에 긍정적인 영향을 끼친다고 밝혔다. 이상경(2007)에서도 지하철역까지의 거리가 가까울수록 매매가격이 높다는 결과를 보여주고 있다. 전기석·이현석(2006)의 연구에서는 오피스빌딩이 지하철역에 가까울수록 임대료가 유의하게 높다는 결과를 제시하고 있다.

셋째, 업무용 부동산의 경우 건물특성에 따라 업무공간의 품질이 상이하고, 위치파악 용이성이나 가시성 등이 영향을 받고, 랜드마크성이나 테넌트 이미지에도 영향을 미치기 때문에 건물특성을 매매가격과 임대료의 영향요인으로 포함하는 경우가 많다. Colwell et al.(1998)는 연면적, 층수, 경과년수 등의 건물특성이 가격에 영향을 미치는 영향을 연구하였다. Downs and Slade(1999)의 경우도 연면적, 층수, 경과년수, 빌딩구조 등이 오피스 가격에 미치는 영향을 연구하였다. 이상경(2005)의 연구에서 건물의 연면적, 높이, 건축연한이 매매가격에 미치는 영향을 살펴보았는데 연

면적이 클수록 매매가격에 양의 영향을 미친다는 것을 확인하였다. 김의준·김용환(2006)에서는 건축면적이 넓을수록, 승강기댓수가 많을수록 임대료가 높다는 연구결과를 보여주고 있다. 이영유·이상경(2013)에서는 건물의 층수가 오피스 매매가격에 긍정적인 영향을 준다고 보고하고 있다. 여태종 외(2015)는 연면적이 클수록, 경과년수가 짧을수록 임대료에 유의하게 긍정적인 영향을 끼친다는 연구결과를 제시하고 있다. 변기영·이창수(2004)에서는 경과년수가 오래될수록 유의하게 임대료가 낮다는 결과를 보여주고 있다.

이러한 특성 이외에 엘리베이터나 주차장 등의 시설에 따른 영향도 고려하는 경우가 많았다. 정성훈·진창하(2019)에서는 승강기댓수가 증가할수록 임대료를 유의적으로 상승시킨다는 2SLS(2 Stage Least Square) 추정결과를 보여주고 있다. 조성규·조주현(2018)에서는 승강기댓수와 주차댓수를 매매가격의 영향요인으로 하여 연구를 진행하였다.

그런데 오피스에 대한 선행연구들의 경우 건물 전체나 기준층을 중심으로 연구를 진행함에 따라 섹션오피스에서 나타나는 개별공간에 대한 영향요인을 고려하지 못한다는 문제점을 가지고 있다. 이에 따라 본 연구에서는 개별 오피스공간의 특성을 고려하기 위해 호실특성을 중심으로 영향요인을 확장하였다. 전체 오피스빌딩을 개별공간으로 분할하여 거래하는 섹션오피스의 경우 호실마다 면적도 상이하고, 소재하는 층도 상이할 수 있다. 또한, 개별 층마다 여러 개의 호실이 존재하기 때문에 호실마다 내부입지도 상이하다는 특징을 가지고 있다. 이런 이유에서 섹션오피스의 가격형성요인을 연구하기 위해서는 호실특성을 고려할 필요가 있다. 이에 따라 본 연구에서도 개별공간으로 분할된 업무용 부동산으로써의 섹션오피스의 특성을 고려하여 거래가격에 영향을 미치는 요인들을 지역특성, 입지특성, 건물특성, 호실특성 등으로 분류하여 연구를 진행하였다.

III. 분석의 틀

1. 분석 방법 및 자료

본 연구에서는 국토교통부 부동산거래관리시스템

<표 3> 변수의 정의

구분	변수명	단위	정의	
중속변수	단위면적당거래가격	원/㎡	호실전용면적(㎡)당 실질 거래가격(= ㎡당 거래가격 / CPI)	
지역특성	소재지	CBD	중구, 종로구이면 1, 아니면 0	
		GBD	강남구, 서초구이면 1, 아니면 0	
		YBD	여의도동 일대이면 1, 아니면 0	
		ETC (기저)	CBD, GBD, YBD에 해당하지 않는 이외 지역(소재지 기저)	
입지특성	직장인구	명	반경 300m 이내의 직장인구 수	
	지하철역 거리	m	지하철역까지의 최단거리	
	버스정류장 거리	m	버스정류장까지의 최단거리	
	공원 거리	m	공원까지의 최단거리	
건물특성	대로접면여부	더미	접면도로가 대로이상이면 1, 아니면 0	
	정방형여부	더미	정방형이면 1, 아니면 0	
	연면적	㎡	건축 연면적	
	경과연수	년	준공 후 건물의 경과연수	
	편심형 코어여부	더미	편심형 코어이면 1, 아니면 0	
	듀얼형 코어여부	더미	듀얼형 코어이면 1, 아니면 0	
	층면적	㎡	호실이 위치한 층의 면적	
	단위면적당 주차대수	대/1000㎡	연면적 1,000㎡당 주차대수	
	단위면적당 엘리베이터 수	대/1000㎡	연면적 1,000㎡당 엘리베이터 수	
	업무용도비율	비율	연면적 중 업무용도가 차지하는 비율	
공용회의실 공간 존재여부	더미	섹션오피스 건물에 공용회의실 공간이 있으면 1, 아니면 0		
호실특성	호실면적	㎡	개별 호실의 전용면적	
	소재층	5층이하 호실 (기저)	더미	5층이하 해당 호실(소재층 기저변수)
		6-10층 호실	더미	6-10층이면 1, 아니면 0
		11-15층 호실	더미	11-15층이면 1, 아니면 0
		16층-20층 호실	더미	16-20층이면 1, 아니면 0
		21층 이상 호실	더미	21층 이상이면 1, 아니면 0
	엘리베이터와의 거리	m	엘리베이터와 호실의 최단거리	
전면폭 길이	m	해당 호실의 전면폭 길이		
거래시점 특성	창문여부	더미	해당 호실에 창문이 있으면 1, 아니면 0	
	2010년 (기저)	더미	거래년도 2010년(거래시점 기저변수)	
	2011년	더미	거래년도가 2011년이면 1, 아니면 0	
	2012년	더미	거래년도가 2012년이면 1, 아니면 0	
	2013년	더미	거래년도가 2013년이면 1, 아니면 0	
	2014년	더미	거래년도가 2014년이면 1, 아니면 0	
	2015년	더미	거래년도가 2015년이면 1, 아니면 0	
	2016년	더미	거래년도가 2016년이면 1, 아니면 0	
2017년	더미	거래년도가 2017년이면 1, 아니면 0		

에 신고된 2010년부터 2017년까지 서울에서 거래된 섹션오피스의 실거래사례를 분석표본으로 사용하였다. 본 연구에서는 한국감정원 상업용 부동산 임대동향조사에서 오피스빌딩을 “건축물대장상 주용도가 오피스(업무시설)이고, 6층 이상인 일반건축물”을 대상으로 한다는 점을 고려하여 이를 기준으로 하여 분석 표본을 구성하였다. 구체적으로 건축물대장의 건물의 주용도가 업무용이면서 업무용 용도의 비율이 50% 이상인 건축물을 대상으로 하여, 전체 층수가 6층 이상인 건물에서 3층 이상에서 거래가 이루어진 2,096개의

호실의 실제 거래데이터를 분석표본으로 사용하였다. 3층 이상에서 거래가 이루어진 호실들을 표본으로 한 이유는 오피스빌딩이라고 해도 1~2층은 주로 로비 혹은 공동서비스 구역으로 이용되는 경우도 많고, 그렇지 않다고 해도 소매용 점포들이 입점해 있는 경우가 많아서 섹션오피스라고 보기 어려운 점이 있기 때문이다.

본 연구에서는 섹션오피스의 가격결정요인을 살펴 보기 위한 분석모형으로는 헤도닉 가격모형(Hedonic Price Model)을 사용하였다. 본 연구에서는 섹션오피

스가 업무용 부동산 공간이라는 점을 고려하여 오피스와 관련된 선행연구를 참고하여 영향요인을 기본적인 영향요인을 구성하였다. 이러한 기본적인 영향요인들 이외에 섹션오피스의 고유한 영향요인인 호실특성과 본 연구의 분석자료가 장시간의 자료라는 점을 반영한 거래시점특성을 추가적으로 고려하여 연구모형을 구성하였다. 이러한 과정을 거쳐 본 연구에서는 섹션오피스의 실거래가격에 영향을 미치는 요인들을 지역특성, 입지특성, 건물특성, 호실특성, 거래시점 특성으로 분류하여 연구모형을 구성하였다. 구체적으로 본 연구의 연구모형을 제시하면 다음과 같다.

$$P = f(\text{지역특성, 입지특성, 건물특성, 호실특성, 거래시점특성}) \quad (1)$$

$$Y_i = \alpha + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \beta_3 X_{3i} + \beta_4 X_{4i} + \beta_5 X_{5i} + \epsilon_i \quad (2)$$

X_{1i} = 지역특성, X_{2i} = 입지특성, X_{3i} = 건물특성,
 X_{4i} = 호실특성, X_{5i} = 거래시점특성

2. 변수의 정의

본 연구에서 섹션오피스의 단위면적당 실거래가격을 종속변수로 설정하였다. 본 연구의 분석자료가 장기간에 걸친 실거래 자료이기 때문에 거래 시점의 물가상승률을 고려하여 실거래가격을 보정하고, 호실면적으로 나누어 단위면적당 실거래가격을 계산하여 종속변수를 설정하였다.

종속변수인 섹션오피스의 단위면적당 실거래가격에 영향을 미치는 요인들을 크게 지역특성, 입지특성, 건물특성, 호실특성, 거래시점 특성으로 구분하여 변수를 설정하였다.

첫째, 섹션오피스가 오피스용도로 활용되는 부동산이라는 점에서 오피스권역에 소재하는가 여부가 거래가격에 영향을 미칠 가능성이 있어서 오피스권역에 소재하는가 여부를 변수화하였다. 구체적으로 오피스빌딩이 소재하는 지역이 서울의 주요 오피스권역인 CBD(중구, 종로구), GBD(강남구, 서초구), YBD(여의도동 일대)인지 여부를 변수화하였다. 섹션오피스가 주요 오피스권역에 소재하지 않더라도 주변 지역이 업무밀집 지역인 경우 상대적으로 매매가격이 높을 수

있다는 점을 고려해 반경 300m의 직장인구를 변수화하여 주변 지역의 직장인구수가 섹션오피스의 거래가격에 미치는 영향을 살펴보고자 하였다.³⁾ 직장인구는 소상공인시장진흥공단의 상권정보사이트에서 자료를 확보하였다. 소상공인시장진흥공단의 상권정보사이트의 경우 과거의 데이터를 제공하지 않아서 어쩔 수 없이 분석시점을 기준으로 하여 직장인구 자료를 구축하였다.

둘째, 입지특성과 관련해서는 섹션오피스의 경우 오피스로서의 적절한 교통접근성을 가져야 한다는 점을 고려하여 이를 중심으로 변수를 설정하였다. 구체적으로 대로입지여부, 지하철역까지의 거리, 버스정류장까지의 거리, 공원까지의 거리 등을 변수화하였다. 자동차 접근성을 고려하여 대로입지여부를 변수화하였고, 대중교통 접근성을 고려하여 지하철역 거리와 버스정류장 거리를 변수화하였는데 지하철역과 버스정류장까지의 최단거리를 측정하여 변수화하였다. 업무시설 인근의 공원은 어메니티 시설의 하나라는 점에서 공원거리를 측정하여 변수화하였다. 이들 입지관련 변수들에 대한 자료는 arcgis 프로그램을 활용하여 측정하였다. 공원까지의 거리의 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 구분하는 공원 중 소공원과 어린이공원을 제외한 공원과 최단 직선거리로 측정하였다.

셋째, 섹션오피스의 거래가격은 섹션오피스가 어떤 건물에 소재해 있느냐에 따라 영향을 받는다는 점에서 건물특성과 관련된 변수들을 설정하였다. 구체적으로 건물의 물리적 특성과 관련하여 연면적, 경과년수, 정방향 여부를 변수화하였다. 오피스시장에서 건물의 연면적은 오피스빌딩의 등급과 밀접히 관련되어 있다는 점에서 연면적이 큰 건물에 위치한 섹션오피스의 거래가격이 높을 가능성이 높다는 점을 고려해 변수화하였다. 시간이 경과함에 따라 건물이 물리적·기능적 진부화를 경험함에 따라 업무공간으로써의 효율성이 떨어질 가능성이 있어서 경과년수를 변수화하였다. 건물의 물리적 특성과 관련하여 섹션오피스가 위치한 건물의 부지가 정방향인 경우 그렇지 않은 경우에 비해 상대적으로 공간효율이 높은 건물로 개발될 가능성이 높다는 점을 고려하여 정방향 여부를 변수화하였다. 이들 건축물과 관련된 변수에 대한 자료는 건축물대장을

3) 소상공인시장진흥공단의 상권정보사이트에서는 반경 300m의 직장인구에 대한 정보를 제공하고 있어 본 연구에서는 이를 기준으로 직장인구를 측정하였다.

<표 4> 빈도분석

구분	변수명	N	Freq	%	
지역특성	지역	CBD(중구, 종로구)	2096	513	24.48%
		GBD(강남구, 서초구)	2096	634	30.25%
		YBD(여의도동일대)	2096	279	13.31%
		ETC (기저)	2096	670	31.97%
입지특성	대로접면여부	대로	2096	982	46.85%
		비대로(기저)	2096	1114	53.15%
건물특성	정방향여부	정방향	2096	1470	70.13%
		비정방향(기저)	2096	626	29.87%
	코어유형	편심형 코어	2096	747	35.64%
		듀얼 코어	2096	666	31.77%
		중앙형 코어(기저)	2096	683	32.59%
	공용회의실	회의실 공간 존재	2096	691	32.97%
회의실 공간 비존재(기저)		2096	1405	67.03%	
호실특성	소재층	5층이하(기저)	2096	535	25.52%
		6~10층	2096	667	31.82%
		11~15층	2096	487	23.23%
		16~20층	2096	304	14.50%
	창문여부	21층 이상	2096	103	4.91%
		있음	2096	1782	85.02%
거래 시점특성	계약시점	없음(기저)	2096	314	14.98%
		2010년(기저)	2096	308	14.69%
		2011년	2096	243	11.59%
		2012년	2096	221	10.54%
		2013년	2096	259	12.36%
		2014년	2096	306	14.60%
		2015년	2096	258	12.31%
		2016년	2096	275	13.12%
2017년	2096	226	10.78%		

기준으로 하여 자료를 구축하였다.

다음으로 건물의 건축적 특성과 관련하여 코어형태와 1개층 면적을 변수화하였다. 건물 코어에는 건물 내의 엘리베이터, 비상구, 화장실 등의 위치와 밀접히 관련되어 있어 코어형태는 건물의 사용편리성이나 사용용이성에 영향을 미칠 수 있다는 점을 고려하여 중앙형 코어를 기저로 하여 편심형 코어 여부와 듀얼코어 여부를 더미변수로 설정하였다. 편심형 코어의 경우 코어가 한쪽으로 치우쳐서 위치하기 때문에 중앙형 코어에 비해 사용편리성과 사용용이성이 낮을 가능성이 있다. 듀얼코어는 코어가 2개 존재하는 형태로 상대적으로 사용편리성과 사용용이성이 높을 가능성이 크다. 또한, 건물의 1개 층의 면적은 업무효율성에 영향을 미치기 때문에 가격에 영향을 미칠 수 있다는 점을 고려하여 1개층의 면적을 변수화하였다. 1개층 면적의 경우 건축물대장을 활용하여 자료를 구축하였다.

한편, 동일한 물리적 공간이라고 해도 엘리베이터나 주차장이 얼마나 많은가에 따라 섹션오피스의 거래

가격이 영향을 받을 수 있다는 점을 고려하여 건물의 시설특성과 관련하여 단위면적당 주차대수와 단위면적당 엘리베이터 수를 변수화하였다. 엘리베이터 수나 주차장 수는 연면적과 밀접히 관련되어 있을 가능성이 높기 때문에 건물의 연면적으로 나누어 변수화하였다.

이러한 특성들 이외에 건물의 공간적 활용과 관련하여 업무용도비율과 공용회의실 여부를 변수화하였다. 동일한 물리적 공간이라고 해도 해당 건물이 얼마나 업무용 부동산으로 특화되어 있는지 여부가 거래가격에 영향을 미칠 수 있다는 점을 고려하여 업무용도비율도 변수화하였다. 업무용도비율은 건축물대상의 호실별 용도와 면적에 대한 자료를 활용하여 변수화하였다. 또한, 섹션오피스 건물의 경우 건물내 어메니티 시설로 입주자들이 공동으로 사용할 회의실을 제공하는 경우가 있어 이러한 시설이 거래가격에 미치는 영향을 파악하기 위해 현장조사를 바탕으로 공용회의실 여부를 더미변수화하였다.

넷째, 임차인이 사용하는 섹션오피스공간과 관련한

<표 5> 기술통계량

구분	변수명	N	Min	Max	Mean	S.D.
종속변수	단위면적당 가격(천원/㎡)	2096	917.55	24248.4	6245.90	4457.77
지역특성	직장인구(명)	2096	325	13330	4337.68	5149.18
입지특성	지하철역거리(m)	2096	38.47	1139.82	333.85	240.92
	버스정류장거리(m)	2096	12.45	346.7	99.95	82.93
	공원거리(m)	2096	24.35	1851.54	543.10	472.35
건물특성	연면적(㎡)	2096	1704.36	99999.3	37032.64	26455.53
	경과년수(년)	2096	1	48	14.88	9.474
	단위면적당 주차대수(1000㎡당)	2096	0	17.71	5.61	4.324
	단위면적당 엘리베이터수(1000㎡당)	2096	0.065	0.801	0.3	0.202
	층면적(㎡)	2096	156.32	5157.12	1319.59	987.81
	업무용도비율(비율)	2096	0.502	1	0.778	0.137
호실특성	호실전용면적(㎡)	2096	13.268	334.25	72.67	78.66
	엘리베이터와의 거리(m)	2096	2.02	38.97	15.57	14.57
	전면폭길이(m)	2096	2.21	18.63	8.62	4.38

여 호실면적, 소재층, 전면폭 길이, 창문여부, 엘리베이터와의 거리 등을 호실특성으로 변수화하였다. 임차인이 사용하는 오피스공간의 규모와 관련하여 개별 호실의 전용면적을 기준으로 하여 호실면적을 변수화하였다. 호실면적은 국토해양부 실거래가 거래관리시스템에 표기된 면적과 건축물대장의 면적을 활용하여 측정하였다. 또한, 상대적으로 오피스공간이 고층에 위치하는 경우 조망권 프리미엄 등으로 인해 가격이 높을 수 있다는 점을 고려하여 5층 이하를 기저로 하여 소재층을 변수화하였다.

개별호실의 전면폭 길이는 업무공간의 가시성과 방문객들의 위치확인 용이성에 영향을 미치기 때문에 거래가격에 영향을 미칠 가능성이 있어 이를 변수화하였다. 섹션오피스의 경우 전체 건물이나 몇 개의 층을 다수의 섹션오피스공간으로 분할하여 분할된 섹션오피스를 판매하다 보니 경우에 따라서는 창문이 없는 섹션오피스 호실도 존재하는데 해당 섹션오피스 공간에 창문이 있는지 여부가 거래가격에 영향을 미칠 가능성이 있어서 해당 호실에 창문이 있느냐 여부를 변수화하였다.

내부입지와 관련하여 임차인이 사용하는 오피스공간이 엘리베이터에 가까울 경우 상대적으로 내부접근성이 높아서 거래가격에 영향을 미칠 수 있다는 점을 고려하여 개별 호실에서 엘리베이터까지의 거리를 변수화하였다. 이러한 내부 입지 특성에 대한 변수들은 해당 건물의 설계도면과 현장조사를 활용하여 변수화하였다.

마지막으로 본 연구의 분석표본이 다년간의 거래자

로이기 때문에 거래시점에 따른 거래가격의 차이를 반영하기 위해 거래시점을 변수화하였다. 구체적으로 2010년을 기저변수로 하여 2011년, 2012년, 2013년, 2014년, 2015년, 2016년, 2017년으로 구분하였다.

3. 변수의 기초통계

본 연구에서 주요 변수들의 기술통계량과 빈도분석 결과는 <표 4>, <표 5> 같다. 먼저, 종속변수인 섹션오피스의 평균 거래가격은 약 6,245천원/㎡으로 나타났다. 설명변수들의 기술통계값을 살펴보면, 지하철역까지의 평균 거리는 346.7m, 버스정류장까지의 평균거리는 99.95m이며, 공원까지의 평균 거리는 543.1m로 나타났다. 건물특성과 관련하여 평균 연면적은 37,032㎡로 나타났다. 1개 층의 평균면적으로 1,319.59㎡이며, 건물의 평균 경과년수는 14.8년이었다. 1,000㎡당 평균 주차장 수와 엘리베이터 수는 각각 0.3개와 5.61개로 나타났다. 업무용도비율은 빌딩당 평균적으로 약 77.8%로 나타났다. 호실특성과 관련하여 평균 호실면적은 72.67㎡이다. 또한, 호실로부터 엘리베이터까지의 평균 거리는 15.57m, 호실의 평균 전면폭 길이는 8.62m로 나타났다.

<표 4>는 이산형 변수들에 대한 빈도분석의 결과이다. 지역 측면에서 오피스 권역인 CBD와 GBD, YBD가 각각 24.48%와 30.25%, 13.31%로 나타나 오피스권역에 입지한 섹션오피스의 비중이 높다는 것을 알 수 있었다. 입지측면에서는 대로에 입지한 경우가 46.85%, 정방형 부지에 입지한 경우가 70.13%로 나타났다. 건

물특성과 관련해서는 건물코어의 경우 편심형이 전체의 35.64%, 듀얼코어인 경우가 31.77%로 나타났다. 또한 회의실이 존재하는 경우가 32.59%로 나타났다. 개별 호실을 살펴보면, 5층 이하에 입지한 경우가 25.52%, 6~10층에 입지한 경우가 31.82%, 11~15층에 입지한 호실이 23.23%, 16층~20층에 입지한 호실이 14.5%, 21층 이상인 경우가 4.91% 순으로 나타났다. 또한, 개별 호실에서 조망이 가능한 창문을 가진 경우가 84.9%로 나타났다.

거래시점특성과 관련해서는 거래 시점이 2010년 14.69%, 2011년 11.59%, 2012년 10.54%, 2013년 12.36%, 2014년 14.6%, 2015년 12.31% 2016년 13.12%, 2017년 10.78%로 나타나 전체적으로 년도별로 10% 정도의 비슷한 비중을 가진다는 것으로 나타났다.

IV. 분석결과

본 연구에서는 헤도닉 가격모형에 기초하여 지역특성, 지역비율특성, 입지특성, 건물특성, 호실특성, 시점특성 등의 영향요인들이 종속변수인 섹션오피스의 단위면적당 거래가격에 어떤 영향을 미치는가를 살펴보기 위해 실증분석을 진행하였다. 본 연구의 분석결과는 <표 6>에 제시되어 있다. 분석모형의 전반적인 적합도를 살펴보면 $\text{adj. } R^2 = 0.765$ 로 나타나 본 연구의 분석모형이 약 76.5% 정도의 설명력을 갖는 것으로 나타났다. VIF 값은 전체적으로 5이하로 나타나 독립변수들 간의 다중공선성에는 큰 문제가 없는 것으로 나타났다. 분석모형의 전반적인 적합도에 있어 큰 문제가 없다고 판단하여 개별 영향요인들의 분석결과를 살펴보았다.

첫째, 섹션오피스의 지역특성과 관련하여 CBD, GBD, YBD 등의 주요 오피스권역이나 주변에 직장인구가 많은 지역에 위치한 섹션오피스의 단위면적당 거래가격이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 오피스권역에 입지하거나 업무밀집도가 상대적으로 높은 지역의 경우 업무를 지원해 줄 수 있는 다양한 어메니티 시설이나 생산자서비스시설이 발달해 있을 가능성이 높고, 관련업체들이 집적되어 있기 때문에 업무효율성이 높아 이러한 결과가 나타난 것으로 생각된다(이상

경, 2005; 이상경, 2007; 양영준, 2014; 유명한·이창무, 2018; 소성규·조주현, 2018).

둘째, 입지특성과 관련하여 대로접면 여부, 지하철역 거리, 버스정류장 거리 등의 교통접근성과 관련된 변수들이 섹션오피스의 거래가격에 유의적으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 업무용 부동산의 경우 교통접근성이 업무고객의 방문용이성, 업무처리의 용이성과 효율성, 종업원의 출퇴근 용이성, 종업원 풀의 확보가능성 등에 영향을 미치기 때문에 본 연구의 분석결과는 업무용 부동산의 성격이 강한 섹션오피스의 경우에도 교통접근성과 관련된 입지요인들이 거래가격에 유의적인 영향을 미친다는 것을 보여주고 있다. 또한, 본 연구의 분석결과 쾌적한 업무환경과 관련된 공원거리가 유의하게 나타났다. 업무시설 주변의 공원은 어메니티 시설 중 하나로 본 연구의 분석결과는 어메니티 시설과의 접근성도 섹션오피스의 거래가격에 영향을 미친다는 것을 보여주고 있다.

셋째, 건물특성과 관련하여 먼저, 연면적, 경과년수 등의 물리적 특성이 섹션오피스의 거래가격에 유의적으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 구체적으로 본 연구의 분석결과, 섹션오피스건물의 연면적이 클수록 유의적으로 거래가격이 높은 것으로 나타났다. 오피스 시장에 있어서 건물의 연면적은 오피스빌딩의 등급을 결정하는데 중요한 요인이라는 점을 고려해 보면 본 연구의 분석결과는 업무용 부동산의 한 유형인 섹션오피스의 경우에도 건물 규모가 거래가격에 영향을 미친다는 것을 확인할 수 있었다. 또한, 건물의 경과년수는 섹션오피스의 거래가격에 유의적으로 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 건물의 경과년수가 오래될수록 물리적 진부화나 기능적 진부화가 나타날 가능성이 높아 거래가격으로 낮게 나타난 것으로 추론된다.

다음으로 섹션오피스 건물의 코어형태, 1개층 면적 등의 건축적 특성도 거래가격에 유의적인 영향을 미치는 것을 나타냈다. 구체적으로 본 연구의 분석결과는 섹션오피스 건물의 코어형태가 섹션오피스의 거래가격에 유의한 영향을 미친다는 것을 보여주고 있다. 본 연구의 분석결과를 살펴보면 편심형인 건물의 섹션오피스의 거래가격은 유의적으로 낮은 반면, 건물의 양쪽에 각각 코어가 배치된 듀얼코어 건물의 섹션오피스의 거래가격이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 건물의 중앙이 아니라 한쪽 부분에 치우쳐서 코어가 배치된 편심형 코어의 경우 입주사와 방문객의 편의성과

〈표 6〉 분석결과

구분	변수명	B	Standard error	β	t	p	VIF	
지역특성	지역	CBD	13.394 ***	2.370	0.132	5.386	0.000	4.182
		GBD	21.004 ***	2.639	0.170	7.960	0.000	3.525
		YBD	10.182 ***	2.534	0.095	4.045	0.000	2.247
	직장인구	0.003 ***	0.000	0.117	8.233	0.000	1.553	
입지특성	지하철역 거리	-0.019 ***	0.004	-0.078	-3.535	0.000	3.057	
	버스정류장 거리	-0.067 ***	0.012	-0.125	-5.612	0.000	3.817	
	공원 거리	-0.012 ***	0.002	-0.126	-5.900	0.000	3.542	
	대로접면여부	5.485 ***	3.047	0.054	3.234	0.001	3.746	
건물특성	정방형여부	2.543	1.933	0.036	1.429	0.153	3.006	
	연면적	0.000 ***	0.000	0.116	6.339	0.000	3.959	
	경과연수	-0.557 ***	0.093	-0.118	-5.983	0.000	3.001	
	편심형 코어여부	-52.589 ***	2.247	-0.536	-23.401	0.000	4.053	
	듀얼형 코어여부	21.779 ***	2.586	0.226	8.421	0.000	4.566	
	층면적	0.009 ***	0.001	0.206	8.204	0.000	4.890	
	단위면적당 주차대수	0.178	0.244	0.017	0.729	0.466	4.390	
	단위면적당 엘리베이터 수	11.979 ***	4.823	0.053	3.488	0.000	3.580	
	업무용도비율	17.744 ***	3.963	0.071	4.477	0.000	1.916	
	공용회의실 존재여부	10.497 ***	1.842	0.100	5.699	0.000	2.396	
호실특성	호실전용면적	-0.026 ***	0.003	-0.114	-8.879	0.000	1.284	
	소재층	6-10층 호실	24.911 ***	1.446	0.249	7.223	0.000	1.613
		11-15층 호실	35.670 ***	1.686	0.313	9.161	0.000	1.692
		16층-20층 호실	45.835 ***	2.141	0.326	13.41	0.000	1.791
		21층 이상 호실	73.233 ***	2.883	0.355	16.398	0.000	1.508
	엘리베이터와의 거리	-0.163 ***	0.042	-0.065	-3.854	0.000	2.016	
	전면폭 길이	0.341 **	0.134	0.032	2.557	0.011	1.217	
창문여부	20.470 ***	1.629	0.160	12.565	0.000	1.248		
거래시점 특성	2011년	1.131	1.268	0.007	0.499	0.618	1.631	
	2012년	3.652 **	2.153	0.028	2.380	0.017	1.743	
	2013년	5.891 ***	2.328	0.043	2.769	0.006	1.842	
	2014년	10.670 ***	2.561	0.089	4.720	0.000	2.154	
	2015년	11.674 ***	2.738	0.103	6.024	0.000	1.722	
	2016년	13.953 ***	2.967	0.127	7.095	0.000	2.006	
	2017년	17.746 ***	3.114	0.151	8.812	0.000	1.920	
상수	46.68 ***	7.887		15.292	0.000			

주 : 1) $F=180.1$, $R^2 = 0.77$ adj. $R^2 = 0.765$

주 : 2) ***: $p < 0.01$, **: $p < 0.05$, *: $p < 0.1$

이동성이 낮을 가능성이 있고, 엘리베이터, 계단 확장실 등의 시설들이 사각지대에 있을 가능성이 높기 때문에 이러한 결과가 나타난 것으로 추론된다. 듀얼코어의 경우 코어가 양쪽에 존재하기 때문에 입주사나 방문객들에게 보다 향상된 접근성과 편리성을 제공하기 때문으로 추론된다.

또한, 1개층의 면적도 거래가격에 영향을 미치는 것으로 나타났는데 1개층의 면적이 클수록 섹션오피스의 거래가격이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 건물의 1개층의 면적이 일정 규모 이상이어야 건물 내부

의 공간배치가 효율적으로 될 가능성이 높고, 복도 등의 공용공간도 어느 정도 확보할 수 있고, 테넌트의 공간이용에 있어서도 유연성을 제공할 수 있기 때문에 이러한 결과가 나타난 것으로 생각된다.

한편, 본 연구의 분석결과 건물의 단위면적당 엘리베이터 수가 많은 섹션오피스 건물의 거래가격이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 이러한 본 연구의 분석 결과는 상대적으로 엘리베이터 등의 시설이 잘 갖추어진 섹션오피스의 거래가격이 높다는 것을 보여주고 있다. 엘리베이터는 건물 내부의 수직 이동성에 직접적

인 영향을 미치는 시설이다. 따라서, 단위면적당 엘리베이터 수가 많은 건물의 경우 상대적으로 입주사나 방문객들의 이용용이성과 내부접근성이 높아서 이러한 결과가 나타난 것으로 생각된다. 엘리베이터 수와 더불어 고려한 단위면적당 주차대수의 경우에는 회귀계수의 방향성이 양으로 나타나기는 했지만 유의하지는 않았다.

이러한 건물특성 이외에도 섹션오피스건물의 업무용도비율과 공용회의실 존재여부 등의 섹션오피스건물의 공간적 특성에 유익적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 구체적으로 건물의 업무용도 비율이 높을수록 섹션오피스 거래가격이 유의적으로 높게 나타났다. 건물의 업무용도로 활용되는 비중이 높을수록 업무용 빌딩으로써의 전문이미지를 가질 수도 있고, 업무용도 이외의 상업용도나 주거용도가 일정 규모 이상이 되는 경우 업무용도의 활용을 저해할 수 있다. 비업무용도의 활용이 높을수록 지나치게 많은 방문객으로 인한 소음등의 외부효과 문제가 발생하고, 활용 및 용도간의 상충현상이 발생할 가능성이 높다. 이러한 이유에서 건물의 업무용도 전문성이나 전문이미지가 거래가격에 영향을 미치게 나타난 것으로 생각된다.

섹션오피스건물의 경우 섹션오피스에 입주사들을 위해 공용회의실 등을 제공하는 경우가 많은데 본 연구의 분석결과는 건물 내에 공용회의실이 제공되는 경우에 거래가격이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 섹션오피스 입주사들은 기업규모가 크지 않고 영세한 경우도 많아서 자체적으로 회의실 등의 공간을 마련하기 어려운 경우가 많다. 이러한 상황에서 본 연구는 섹션오피스의 경우 입주사를 위한 공용회의실 등의 어메니티 시설 제공여부가 섹션오피스의 거래가격에 영향을 미칠 수 있다는 것을 보여주고 있다. 이러한 본 연구의 분석결과는 섹션오피스의 경우 건물에 입주사를 위한 다양한 어메니티 시설 도입을 통해 차별화를 할 수 있을 뿐만 아니라 건물가치나 섹션오피스가치를 높일 수 있는 방안이라는 것을 보여주고 있다.

넷째, 호실특성과 관련하여 소재층과 호실면적이 섹션오피스의 거래가격에 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 구체적으로 본 연구의 분석결과는 섹션오피스의 경우 호실이 위치하는 소재층에 따라 거래가격이 영향을 받는다는 것을 보여주고 있다. 분석결과 섹션오피스가 소재하는 소재층이 높을수록 유의적

으로 거래가격이 높은 것으로 나타났다. 섹션오피스가 위치하는 소재층이 높을수록 조망권, 일조권 등이 우수하고, 업무공간으로써의 독립성과 쾌적성이 높아지기 때문에 이러한 결과가 나타난 것으로 생각된다. 이러한 본 연구의 분석결과는 섹션오피스의 거래가격에 있어서도 소재층에 따라 선호도가 상이하고, 거래가격에 있어서 층별 효용이 존재하기 때문에 섹션오피스의 개발과 거래에 있어서 소재층에 따른 선호도의 차이, 가격차등화 등을 고민할 필요가 있다는 것을 보여주고 있다.

또한, 섹션오피스의 호실면적과 관련하여 호실면적이 작을수록 섹션오피스의 단위면적당 거래가격이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 섹션오피스의 호실면적이 큰 경우 일정한 규모 이상의 공간 면적을 필요로 하는 임차사를 대상으로 해야 한다는 점에서 수요층이 제한적이고, 공실에 따른 수입훼손규모가 크고, 대규모 공간 임차에 대한 할인요구 등에 직면할 수 있기 때문에 이러한 결과가 나타난 것으로 추론된다. 이러한 본 연구의 분석결과는 섹션오피스의 경우 수요자의 공간선호를 반영한 적절한 공간규모를 고려한 호실 분할이 필요하다는 것을 보여준다. 본 연구는 수요자의 니즈를 반영한 평면계획과 공간분할계획을 통해 단위면적당 가격을 변화시킬 수 있다는 것을 보여주고 있다.

이러한 기본적 특성 이외에 본 연구의 분석결과 호실의 전면 폭과 창문 여부 등도 유의적으로 거래가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 구체적으로 섹션오피스공간의 전면 폭이 넓을수록 방문객들의 해당 층에서의 위치확인 용이성이 높고, 수직적으로 긴 공간보다는 수평적으로 긴 공간의 경우 내부공간 분할 시 접근성과 진출입의 용이성이 높고, 규모가 있는 업무공간이라는 이미지를 형성할 수 있어서 이러한 결과가 나타난 것으로 추론된다.

섹션오피스의 경우 공간을 분할하다 보면 창문이 존재하지 않는 사무공간도 나타나게 되는데 본 연구의 분석결과, 창문을 가지고 있는 호실의 거래가격이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 창문의 존재 여부에 따라 조망권, 일조권 등의 형성 여부가 영향을 받게 되고, 외부조망이나 자연채광에 따라 사무공간의 쾌적성도 영향을 받게 되는데 본 연구의 분석결과는 창문

을 가진 섹션오피스 공간의 거래가격이 높다는 것을 보여준다.

이외에도 섹션오피스의 경우 호실이 존재하는 층에서의 내부입지가 거래가격에 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 본 연구의 분석결과 엘리베이터와의 거리가 멀수록 유의적으로 거래가격이 낮은 것으로 나타났다. 이러한 본 연구의 분석결과는 공간을 개별적으로 분할하여 거래하는 섹션오피스의 경우 각 공간이 가지고 있는 엘리베이터 거리 등의 내부입지에 따라 공간가치가 상이하게 평가되고 거래가격에 이러한 특성이 반영되고 있다는 것을 보여주고 있다.

마지막으로 시점특성과 관련된 분석결과를 살펴보면 2010년을 기저로 했을 때 섹션오피스의 단위면적당 거래가격은 조금씩 상승하는 추세를 보인다는 것을 확인할 수 있었다.

IV. 결론

우리나라 경제와 기업트렌드가 변화하며, 1인 창조기업, 스타트업, 벤처기업, 소규모 외국계 기업, 중소기업 등의 섹션오피스의 수요층을 형성하는 기업들이 증가가 두드러진 추세가 나타나고 있다. 따라서 오피스시장에서 일반적으로 제공되는 대규모 오피스공간과는 구분되는 섹션오피스와 같은 소규모 업무공간에 대한 수요가 지속적으로 증가하고 있다. 전통적인 오피스시장에서 제공되는 오피스공간은 1인 창조기업, 스타트업, 벤처기업, 소규모 외국계 기업, 중소기업 등의 소규모 업무공간의 수요층의 니즈를 적절히 충족시키는데 한계를 보이고 있어 섹션 오피스에 대한 수요는 지속적으로 확대될 것으로 전망된다. 또한, 섹션오피스에 대한 투자는 투자금액이 크지 않아 투자가능 수요층도 넓고, 빌딩 전체에 대한 투자 등과 같은 대규모 투자가 아니기 때문에 투자리스크도 어느 정도 헷갈릴 수 있다. 이외에도 섹션오피스에 대한 투자는 주거용 부동산이나 소매용 부동산에 대한 투자를 보완하거나 대체할 수 있어 투자포트폴리오 다각화에도 활용할 수 있기 때문에 투자시장에서도 섹션오피스에 대한 관심이 증가하고 있다. 이러한 여러 요인들은 섹션오피스시장이 기존 오피스시장과는 다른 수요층을 대상으로 한 고유한 상품특성을 가진 세분시장을 형성하고

있다는 것을 보여주고 있다.

본 연구에서는 오피스시장에서 하나의 세분시장을 형성하고 있는 섹션오피스에 대한 거래자료를 구축하여 섹션오피스의 매매가격 형성요인을 실증적으로 살펴보았다. 본 연구에서는 섹션오피스의 매매가격에 영향을 미치는 요인을 지역특성, 입지특성, 건물특성, 호실특성 등을 구분하여 각 특성이 매매가격에 미치는 영향을 살펴보았다. 이러한 연구를 통해 섹션오피스의 매매가격은 다음과 같은 요인들에 영향을 받는다는 것을 확인할 수 있었다.

첫째, 본 연구는 업무용 부동산으로써의 성격을 가진 섹션오피스의 경우 섹션오피스가 소재하는 지역의 업무집중도나 오피스권역 여부에 거래가격이 영향을 받는다는 것을 보여주고 있다. 분석결과, 오피스권역에 속하거나 해당 지역의 직장인구수가 많은 섹션오피스의 거래가격이 유의하게 높게 나타났다. 이러한 연구결과는 섹션오피스의 개발이나 거래에 있어서 섹션오피스가 위치한 지역의 성격, 해당 지역의 업무용도의 집중과 발달정도, 오피스권역과의 인접성 등의 업무용도로의 활용가능성을 고려할 필요가 있다는 것을 보여주고 있다.

둘째, 본 연구는 섹션오피스의 매매가격은 입지특성에 영향을 받는다는 것을 보여주고 있다. 분석결과, 대로접면 여부, 지하철역 거리, 버스정류장 거리 등의 교통접근성과 공원거리 등이 섹션오피스의 매매가격에 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 연구결과는 업무용 부동산으로써 기본적인 용도적 특성을 가진 섹션오피스의 경우에도 원활한 업무수행에 필요한 교통접근성, 어메니티 접근성 등의 입지적 특성이 가격형성의 기초를 이루고 있다는 것을 보여주고 있다. 이러한 본 연구의 분석결과는 섹션오피스의 개발이나 거래에 있어서 섹션오피스의 교통환경, 자연환경, 편의환경 등의 여러 입지적 특성들이 업무용 부동산으로 활용하기에 적합한가를 고려할 필요가 있다는 것을 보여주고 있다.

셋째, 본 연구는 섹션오피스가 입주한 전체 건물의 물리적 특성이 거래가격에 영향을 미친다는 것을 보여주고 있다. 분석결과, 섹션오피스의 거래가격은 전체 섹션오피스 건물의 연면적, 경과년수 등의 물리적 특성에 유의적으로 영향을 받은 것으로 나타났다. 이러한 연구결과는 오피스시장의 임대료나 매매가격에 대한 업무용 부동산의 선호구조가 섹션오피스에도 그대로

로 적용되고 있다는 것을 보여주고 있다. 업무용 부동산에 있어서 이러한 건물의 물리적 특성은 오피스로서의 랜드마크성, 위치확인 용이성, 건물의 물리적·기능적 진부화 등에 영향을 미치기 때문에 섹션오피스의 거래가격도 유사하게 나타난 것으로 생각된다.

넷째, 본 연구는 섹션오피스의 경우 건물의 물리적 특성 이외에 코어유형, 1개 층 면적 등과 같은 건축적 특성, 단위면적당 엘리베이터 수 등의 설비적 특성, 업무용도비율, 공용회의실 여부 등의 공간적 특성 등이 거래가격에 영향을 미친다는 것을 보여준다. 이러한 연구결과는 섹션오피스개발과 관련하여 디벨로퍼가 코어 유형 등의 공간배치를 어떻게 하느냐, 엘리베이터 등의 설비를 어느 정도 설치할 것인가, 공용회의실 등의 어떤 입주자 지원 여메니티 시설을 설치할 것인가, 건물 전체의 용도구성을 어떻게 할 것인가 등의 상품설계와 개발과 관련된 여러 의사결정을 통해 상이한 공간가치를 가진 섹션오피스상품을 개발할 수 있다는 것을 보여준다. 따라서 본 연구의 분석결과로 볼 때, 지역이나 입지가 결정된 상황이라고 해도 디벨로퍼가 상품화과정을 통해 차별적인 공간가치를 가진 섹션오피스 상품을 개발할 수 있다는 것을 보여준다. 이를 토대로 살펴볼 때, 섹션오피스의 개발과정에 섹션오피스 수요층의 선호구조에 대한 이해를 개발의 기초자료로 투입하고, 이를 고려한 상품설계와 개발과정이 진행되어야 한다는 것을 보여주고 있다.

다섯째, 본 연구는 섹션오피스시장에 있어서는 호실수준의 다양한 특성에 대한 고려가 필요하다는 것을 보여주고 있다. 분석결과, 섹션오피스의 해당 호실의 소재층, 호실면적, 전면 폭의 길이, 창문 여부 등의 물리적 특성과 엘리베이터 거리 등의 호실의 내부입지적 특성에 따라 거래가격이 유의적으로 상이한 것으로 나타났다. 업무용 건물을 여러 개의 소규모의 업무용 공간으로 분할하여 거래하는 섹션오피스는 구분된 호실마다 물리적 특성이 상이하고, 건물 내에서도 내부 입지적 조건도 상이하다. 본 연구는 각 섹션오피스의 호실특성에 따라 업무공간으로써의 공간적 가치가 상이하기 때문에 거래가격도 상이해진다는 것을 보여주고 있다. 이러한 연구결과는 주로 전체 건물을 대상으로 한 오피스시장의 임대료나 거래가격 연구에서는 찾아보기 어려운 분석결과이다. 이러한 본 연구의 분석결과는 섹션오피스의 개발과 거래에 있어서 호실수준의 다양한 특성에 대한 고려가 필요하고, 각 섹션오피스

호실이 가지고 있는 공간가치를 고려한 상품개발이나 가격설정이 필요하다는 것을 보여주고 있다. 또한, 본 연구는 섹션오피스연구에 있어서 섹션오피스의 고유한 특성을 반영한 호실특성에 대한 고려가 필요하다는 것을 보여주고 있다.

본 연구는 오피스시장의 일반적인 오피스공간과는 상이한 특성을 가진 섹션오피스시장이라는 하위시장을 대상으로 하여 섹션오피스시장의 특성, 섹션오피스라는 업무공간상품의 거래가격의 영향요인 등을 찾아내고 이를 실증적으로 연구했다는 의의를 가지고 있다. 이러한 과정에서 본 연구는 오피스빌딩의 기준층 임대료나 빌딩 전체의 거래가격을 중심으로 연구되었던 기존 오피스에 대한 선행연구를 더욱 확장할 수 있었다. 구체적으로 본 연구에서는 개별 오피스공간을 대상으로 연구를 진행하다 보니 호실면적, 소재층, 전면 폭의 길이, 창문여부 등의 개별 오피스공간특성과 엘리베이터 거리 등의 개별 오피스공간의 내부입지특성이 이 거래가격에 미치는 영향을 살펴볼 수 있었다. 또한, 섹션오피스시장에서 자주 언급되는 업무용도비율, 공용회의실 존재여부 등의 공간적 특성이 거래가격에 미치는 영향을 살펴볼 수 있었다. 이외에도 기존 오피스연구에서는 잘 다루지 않았던 건물의 코어형태 등의 건축적 특성이 거래가격에 미치는 영향을 살펴볼 수 있었다. 이러한 측면에서 본 연구는 오피스빌딩의 기준층 임대료나 매매가격 중심으로 연구가 되었던 기존 오피스에 대한 선행연구를 더욱 확장하였다는 점에서 의의를 가지고 있다.

그러나 본 연구의 이러한 의의에도 불구하고 본 연구는 다음과 같은 한계점을 가지고 있다. 첫째, 본 연구에서는 서울의 섹션오피스를 대상으로 하여 연구를 진행하였다. 서울지역으로 한정하여 연구를 진행한 것은 국내의 대표적인 오피스시장이 서울을 중심으로 형성되어 있다는 점을 고려해 볼 때 나름대로의 타당성을 가지고 있다고 생각된다. 그러나 서울 외 지역의 섹션오피스를 포함하지 않았다는 점에서는 한계를 가지고 있다고 생각된다. 이런 이유에서 향후에는 전국의 섹션오피스를 포괄할 수 있는 분석자료를 구축하여 연구를 진행함으로써 본 연구를 보다 일반화하려는 시도가 필요하다고 생각된다.

둘째, 본 연구에서는 섹션오피스에 대한 초기의 연구로서 오피스에 대한 선행연구와 섹션오피스의 고유한 특성을 고려하여 연구모형을 구축하고 연구를 진행

하였다. 이러한 점에서 본 연구에서 도출한 영향요인들이 모든 영향요인들을 포괄했다고 보기에는 어려운 측면이 있다. 이에 따라 향후에는 포괄적인 영향요인들을 고려하여 본 연구를 더욱 확장시키는 연구가 필요할 것으로 생각된다.

셋째, 본 연구에서는 자료확보의 한계로 인하여 어떤 경우에는 분석모형을 변경하거나 대체적인 자료를 활용하여 연구를 진행할 수 밖에 없었다. 대표적으로 거래자특성 등의 영향요인들은 개인정보보호와 관련하여 자료를 확보할 수 없어서 영향요인으로 포함하여 분석을 진행할 수 없었다. 직장인구의 경우에는 거래시점 당시의 자료를 확보할 수 없어서 분석시점의 자료로 대체하여 연구를 진행할 수밖에 없었다. 이러한 점에서 후속 연구에서는 대안적인 자료원천이나 좀 더 우수한 대체자료 등을 활용할 연구를 진행함으로써 본 연구의 한계를 극복할 수 있는 연구가 진행되어야 할 것으로 생각된다.

마지막으로는 본 연구에서는 섹션오피스에 대한 매매가격의 영향요인들을 분석하기 위해 가장 일반적으로 활용되고 있는 가격특성모형을 이용하여 연구를 진행하였다. 그러나 업무용 부동산의 특성을 고려해 볼 때 지역특성, 입지특성, 건물특성, 호실특성 등의 특성들간에 상호영향 가능성도 있을 것으로 생각된다. 이러한 점에서 향후에는 영향요인들간의 상호작용을 고려할 수 있는 위계선형모형 등의 방법론을 활용한 연구도 필요할 것으로 생각된다.

논문접수일 : 2020년 5월 20일

논문심사일 : 2020년 5월 22일

게재확정일 : 2020년 12월 9일

참고문헌

1. 고현림·김연수·신종철, “서울시 오피스 빌딩의 부분매매형태의 거래에 관한 연구”, 『서울도시연구』, 제14권 제4호, 서울연구원, 2013, pp. 87-104.
2. 김선주·이상엽, “오피스 임대료 결정 모형에 관한 연구”, 『지역연구』, 제24권 제2호, 한국지역학회, 2008, pp. 3-26.
3. 김의준·김용환, “서울시 오피스 임대료 결정요인의 변화분석”, 『지역연구』, 제22권 제2호, 한국지역학회, 2006, pp. 79-96.
4. 김진·서충원, “오피스 임대료 추정에 있어서 공간자기상관에 관한 연구”, 『국토계획』, 제44권 제3호, 대한국토도시계획학회, 2009, pp. 95-110.
5. 박종기·이상경·강승일, “오피스 가격 결정요인에 관한 연구 - 거래특성과 공간자기상관을 중심으로”, 『부동산연구』, 제21권 제3호, 한국부동산연구원, 2011, pp. 91-108.
6. 변기영·이창수, “서울시 오피스 임대료 결정구조에 관한 연구”, 『국토계획』, 제39권 제3호, 대한국토도시계획학회, 2004, pp. 205-219.
7. 서동한, “공유오피스 시장의 성장가능성 및 향후 전망”, KB금융지주 경영연구소, 2018.
8. 소성규·조주현, “친환경 특성이 오피스 빌딩 가격에 미치는 영향”, 『부동산연구』, 제28권 제2호, 부동산연구원, 2018, pp. 49-64.
9. 손재영·김경환, “서울시 오피스 임대료의 횡단면 분석”, 『국토계획』, 제35권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2000, pp. 279-296.
10. 손진수·김병욱, “서울시 오피스시장의 임대료지수 개발에 관한 연구”, 『국토계획』, 제 37권 제4호, 2002, pp. 109-122.
11. 양영준, “서울시 오피스 매매가격 결정요인 분석-최소자승법과 분위 회귀모형을 이용하여”, 『부동산학연구』, 제20권 제3호, 한국부동산분석학회, 2014, pp. 89-101.
12. 여태중·류강민·김형주, “서울 오피스 임대시장의 렌트프리 결정요인 분석”, 『부동산학연구』, 제21권 제3호, 한국부동산분석학회, 2015, pp. 75-84.
13. 유명한·이창무, “서울 오피스 빌딩 매매가격 결정요인 분석 부분매매를 중심으로”, 『부동산연구』, 제28권 제2호, 한국부동산연구원, 2018, pp. 7-20.
14. 이상경, “서울시 오피스 매매가격지수 개발에 관한 연구”, 『서울도시연구』, 제6권 제4호, 서울연구원, 2005, pp. 121-134.
15. 이상경, “시변모수법에 의한 오피스 매매가격지수 구축에 관한 연구”, 『국토계획』, 제42권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2007, pp. 233-245.
16. 이새나리·윤영식, “서울시 오피스 빌딩 매매가격 결정요인에 관한 연구 - 금융위기 이전과 이후를 구분하여 -”, 『주거환경』, 제16권 제2호, 한국주거환경학회지, 2018, pp. 25-42.
17. 이영유·이상경, “표본선택편의를 고려한 오피스 매매가격 결정요인 분석 및 매매가격지수 산정”, 『부동산학연구』, 제 19권 제1호, 한국부동산분석학회, 2013, pp. 83-96.
18. 이현석·박성균, “공간자기상관을 고려한 권역별 등급별 오피스임대료 결정요인 분석”, 『국토계획』, 제45권 제2호, 대한국토도시계획학회, 2010, pp. 165-177.
19. 전기석·이현석, “위계적 선형모형을 응용한 오피스 임대료 결정요인 분석”, 『국토연구』, 49권, 국토연구원, 2006, pp. 171-184.
20. 정성훈·진창하, “녹색건축 인증여부가 오피스 건물 임대료 및 공실률에 미치는 영향에 관한 연구”, 『부동산연구』, 제29권 제1호, 한국부동산연구원, 2019, pp. 25-37.
21. Colwell, P. F., Munneke, H. J., and Trefzer, J. W., “Chicagos Office Market Price Indices, Location and Time”, *Real Estate Economics*, Real Estate Economics, Vol. 26, No. 1, 1998, pp. 83-106.
22. CBRE, “A New Era of Work Spaces”, 2018
23. David D., Barrett A. S, “Characteristics of a Full-Disclosure, Transaction-Based Index of Commercial Real Estate”, *Journal of Real Estate Portfolio Management*, Vol. 5, No. 1, 1999, pp. 95-104.
24. 머니S투데이, “섹션오피스가 뭐지?”, 2019. 4. 6., <https://moneys.mt.co.kr/news/mwView.php?no=2019040315418067713>
25. 법제처 국가법령정보센터, www.law.go.kr
26. 소상공인시장진흥공단 상권정보, sg.sbiz.or.kr/main.sg#/main
27. 중소벤처기업부, www.mss.go.kr
28. 한국감정원 부동산통계정보시스템, www.r-one.co.kr
29. KB경영연구소, <https://www.kbfg.com/kbresearch/>
30. KOSIS 국가통계포털, kosis.kr

<국문요약>

Section Office 가격결정요인에 관한 연구

소 성 규 (So, Soungkue)
 김 형 근 (Kim, Hyungkeun)
 신 종 칠 (Shin, Jongchil)

섹션오피스는 분할된 오피스 공간이라는 의미로서 오피스 빌딩 공간을 다양한 규모로 분할해 분양한 오피스공간 상품을 의미한다. 경제와 기업의 트렌드가 변화함에 따라 1인 창조기업, 스타트업, 벤처기업 등의 다양한 기업 형태가 나타나며 업무용 부동산시장에서도 전통적인 오피스시장에서는 충족할 수 없는 업무용 부동산시장이 성장하게 되었다. 이에 따라 오피스시장에서는 섹션오피스라는 업무용 부동산상품이 출현하여 하나의 세분시장을 형성하게 되었다.

본 연구는 오피스시장에서 하나의 세분시장을 형성하고 있는 섹션오피스 시장에 대한 학술적인 이해를 높이고 자 섹션오피스의 거래가격 형성요인에 대해 연구를 진행하였다. 구체적으로 본 연구에서는 서울시의 2,096개 섹션오피스 거래사례를 분석표본으로 하여 헤도닉 모형을 사용하여 섹션오피스의 거래가격에 영향을 미치는 여러 요인들이 영향을 살펴보았다. 본 연구를 통해 나타난 주요 연구결과를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 본 연구는 섹션오피스가 소재하는 지역이 오피스권역 여부나 업무용도의 발달정도에 따라 섹션오피스의 거래가격은 유의적인 차이가 있다는 것을 보여주고 있다. 둘째, 본 연구의 실증연구는 섹션오피스의 거래가격은 대로접면여부, 지하철역과의 거리, 버스정류장과의 거리, 공원과의 거리 등이 포함된 입지특성에 유의적으로 영향을 받는다는 것을 보여주고 있다. 셋째, 본 연구는 섹션오피스의 거래가격은 섹션오피스 건물의 물리적 특성, 건축적 특성, 설비특성, 공간특성에 유의적으로 영향을 받는다는 것을 보여주고 있다. 구체적으로 섹션오피스 건물의 연면적, 경과년수 등의 물리적 특성과 섹션오피스의 단위면적당 엘리베이터 댓수 등의 설비특성이 섹션오피스의 거래가격에 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 일반적인 특성 이외에 섹션오피스 건물의 코어 형태, 1개층의 면적 등과 같은 건축적 특성과 섹션오피스 건물의 업무용도비율, 공용회의실여부 등의 공간적 특성도 섹션오피스의 거래가격에 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 마지막으로 분할된 오피스공간으로써의 고유한 특성을 가진 섹션오피스의 경우 호실면적, 소재층, 전면폭 길이, 창문여부, 엘리베이터와의 거리 등의 호실특성들이 거래가격에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

주 제 어 : 섹션오피스, 입지특성, 건물특성, 호실특성, 헤도닉 가격모형