『오피스 임대시장의 권역간 전세환산율 차이에 관한 연구』

- 서울시 3대권역 및 분당권역을 중심으로 -

(주)신영에셋 PM사업부 홍순만차장

제1장 서 론

제1절 연구의 배경 및 목적

최근 오피스빌딩에 대한 투자목적의 거래가 증가 추세에 있어, 거래시 정확한 수익률 산정을 위해 시장에서 실제 적용되고 있는 신뢰할 수 있는 전세환산율의 필요성이 커지고 있다. 시장에서 실제 적용하는 전세환산율을 지역, 소유주, 준공시기, 규모, 사용용도별로 계량화 할 경우 오피스빌딩을 주요 투자 대상으로 삼는 리츠, 부동산펀드 및 국내외 투자기관과 빌딩 소유주, 임차인들에게 보다 신뢰할 수 있는 정보를 제공할 수 있다.

따라서 국내외 투자기관이 국내 업무용 빌딩에 대한 투자를 늘려가고 있는 현 시점에서 해외 투자유치를 촉진하고, 오피스 관련 자료의 정확한 계량화를 위하여 오피스시장에 대한 다양한 연구가 필요한 시점이다. 이에 본 연구에서는 우리나라 오피스 시장에서 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 국내외 투자기관 및 관련업계의 가장 큰 관심지역인 서울시의 3대권역(도심권, 강남권, 여의도·마포권)과 분당권역에 대해 각 권역별 실제 적용되고 있는 전세환산율의 사례연구를 통해 각 권역간 전세환산율의 차이에 대한 원인을 규명하고, 전세환산율 결정에 영향을 미치는 주요 요인을 분석하여 국내 오피스 시장, 특히 임대시장의 특성에 대해 살펴보고자 한다. 또한, 오피스 관련 투자자와 소유주 및 임차인 등에게 신뢰할 수 있는 정보를 제공함은 물론, 국내 오피스빌딩과 관련된 자료를 기초로 계량화된 임대료 지수 개발 및 정확한 수익률 분석을 위한 기초 데이터를 제공하는데 본 연구의 목적이 있다.

제2절 연구범위 및 방법

서울 및 분당권역내 오피스 시장의 권역간 전세환산율 차이의 결정요인을 살펴보고자 하기 때문에 공간적 범위는 서울시 전체의 80~90%를 차지하고 있는 오피스 3대 권역(도심, 여의도·마포, 강남)과 분당권역으로 하고, 도심권역은 중구와 종로구, 여의도·마포권역은 여의도와 마포구, 강남권역은 강남구와 서초구, 송파구, 분당권역은 분당구로 한정한다.

연구를 위한 자료는 (주)신영에셋에서 조사한 서울 및 분당권역 오피스 빌딩 조사자료를 사용하였으며, 부족한 자료는 건물 관리인을 직접 방문하여 설문조사를 하고 토지대장, 건축물 관리대장, 등기부 등본 등의 문헌조사를 병행하여 보완하였다. 조사대상빌딩은 지상10층 이상 연면적 2,000평 이상이며, 자료의 조사시기는 2005년, 조사내용은 오피스빌딩의 건축개요, 물리적 속성, 임대료 관련자료, 소유주, 용도지역, 사용용도 등을 포함한다.

본 연구는 서울시 오피스시장의 권역간 전세환산율 차이의 원인을 규명하고 전세환산율 결정에 영향을 미치는 주요요인을 분석하여 특수한 국내 오피스 임대시장의 특성을 살펴보고자 한다. 따라서 권역간 전세환산율의 차이를 검증하는 분석 방법은 과학적이고 체계적인 방법이 필요하며, 본 연구에서는 선행연구들에서 검토 되어온 기술 통계적 방법인, 권역간 차이를 검증하는 분산분석법을 선택하였다.

여러 개의 집단에 대한 특성값의 차이가 있는가를 판별하는 좋은 기술 통계적인 방법으로는 각 모집단간의 평균값에 대한 분산을 비교하여, 분산정도의 차이가 있는가를 규명하여 모집단의 특징을 증명하는 것이 효과적이다. 본 단계에서 사용되어지는 기술 통계학적인 방법으로는 특성값에 대한 한 종류 혹은 두 종류 이상의 영향을 조사하고자 할 때 사용하는 분산분석법[1]을 이용하였다. 또한 분산분석법에 있어서 각 집단의 차이를 규명하기 위해 통계 Package는 SPSS WIN 9.0을 사용하였으며, 쉐퍼(Scheffe)검정법을 통하여 권역간, 권역내에 주요 변수(소유주체, 건물규모, 건물연령, 용도지역, 사용용도)간의 차이를 비교검증하여 모집단의 특징을 설명하였다.

제3절 연구동향

국내의 오피스관련 연구로, 김인철(1995)의 오피스 임대료 결정요인에 관한 실증적인 연구에서, 서울시를 도심권역, 여의도권역, 강남권역으로 구분하여 오피스 빌딩 200여 개의 임대료와 입지지대, 건축지대의 요인을 고려하여 특성가격감안이론을 이용하여 임대료에 영향을 주는 변수를 선정했다. 임대료에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 입지요인으로 지하철역과 가까울수록 임대료가 높다는 사실과 연면적이 클수록 인지도와 기능의 집적에 따라 임대료의 상승효과가 있음을 밝혀내었다.

허진호(1998)는 서울시 오피스 임대시장의 권역별 차이의 특징을 실증적으로 살펴보고자 하였다. 분석 결과, 서울시 오피스 임대시장은 각 권역별 빌딩 소유주체의 형태, 권역 개발시기, 사용주체(임차인)형태에 따라서 각 권역간 임대료 및 임대료 지불방식간의 차이가 나타났다. 또한, 각 권역별로 임대료에 영향을 미치는 공간적 특성에 의해서도 권역간 차이가 확연히 났다. 공간적 특성을 대표하는 것으로 도심권역은 공시지가, 건축연면적이, 여의도권역은 지하철역 접근성, 건축연면적이, 강남권역은 지하철 접근성, 기준층 임대면적, 준공년도로 나타났다.

Kim, Lee and Lee(1999)는 PGI(Potential Gross Income)와 NOI(Net Operation Income)의 두 가지 방식으로 정의된 환산임대료를 종속변수로 하고 빌딩의 물리적 특성, 어메니티, 계약형태 및 소유주체특성, 지역더미 등을 독립변수로 이용한 오피스 임대료 횡단면 분석을 시행하였다. 분석결과 빌딩의 규모, 엘리베이터 수, 계약형태, 지역더미, 지하철역과의 시간거리, 소유주체, 지하철노선 등이 임대료 결정에 유의한 영향을 미치는 요인임을 밝혔으며, 오피스 하위시장간 임대계약형태, 전월세환산율, 관리비 등에서 차이가 있음을 보였다. 연구결과 향후 오피스 임대료 결정모형의 추정이 계약형태에 따라 이루어져야할 필요성을 제기하였으며, 하위시장별 지역특성에 대한 분석의 필요성을 지적하였다.

서경화(2000)는 오피스 임대료와 주요 경제지표의 상관관계를 분석하고자 하였다. 상관분석 결과, 대분분의 경제지표는 임대료와 밀접한 관련이 있는 것으로 나타났다. 교차상관분석에 의한 선·후행관계에서 경제성장률, 건설수주액, 총통화, 금리, 생산자물가지수 등의 경제지표는 임대료와 시차 없이 변동하며 선행경기지수, 동행경기지수, 종합주가지수 등은 임대료보다 3개월 선행하고 건축허가면적은 6개월 선행하며 건축비지수는 임대료보다 6개월 후행하는 것으로 나타났다.

손재영·김경환(2000)은 서울시 오피스 임대료의 횡단면 분석으로써 오피스 건물의 기준층

1) 일반적으로 분산분석이라 함은 실험계획법에서 가장 많이 사용하는 분석방법으로 특성값의 분산 또는 산포도를 분석하는 방법이다. 즉, 특성값의 산포도를 제곱합으로 나타내고, 이 제곱합을 실험에 관련된 요인별로 분해하며, 순수한 오차(error)에 의한 영향보다 큰 영향을 주는 요인이 어떤 것인가를 규명하는 분석방법으로 특성값에 대한 영향 Factor에 따라 일원배치법, 반복이 없는 이원배치법, 반복이 있는 이원배치법으로 나눈다.

임대료가 지역특성, 주변환경 특성, 건물특성 등의 변수에 의해 어떻게 결정되는가를 특성감안가격함수(hedonic price function)로 분석하였다. 연구에서는 개별 건물별로, 권역별로 전월세 환산율이 달리 설정되는 현실을 반영하는 방법으로 첫째, 전월세 자료가 모두 있는 141개 건물들에 대한 전세-월세환산율을 월세액/(전세보증금-월세보증금)으로 계산하였다. 둘째로, 이 환산율이 어떤 변수들에 의해 결정되는지를 회귀분석으로 다양하게 검토한 결과 오피스의 입지지역 그리고 전세금 수준에 의해 가장 크게 영향을 받는다는 것을 밝혔다. 셋째로, 이 추정식을 이용하여 전세금만 조사된 각 빌딩의 전월세 환산율을 추정하고 이를 이용하여 월세 상당액을 계산하였다.

양승철, 최정엽(2001)은 70여개의 오피스 빌딩 자료를 이용한 TSLS(Two Stage Least Square)를 적용한 오피스 임대료 결정모형의 추정을 통하여 계약형태, 개별지가, 엘리베이터 수, 지역더미, 층수, 공실률 등이 임대료 결정에 유의한 영향을 미치는 변수임을 밝혔다.

이들 선행연구에서는 공통적으로 서울시 오피스 하위시장이 지역별로 상이한 특성을 가지고 있으며, 오피스 하위시장간 임대료에 상당한 차이가 있음을 보이고 있다. 그러나 임대료 결정모형의 추정시 지역특성 요인이 분석의 대상에 포함되지 않아 지역별 오피스 임대료의 차이가 발생되는 원인을 설명하는데 있어 한계를 가지고 있다. 그리고, 회귀분석 시 종속변수인 임대료를 산정함에 있어 전세환산율을 동일하게 적용하여 현실적인 적용에 어려움이 있고 오피스 임대시장이 권역별로 전세환산율 차이가 발생하는 원인에 대한 언급이 부족하였다.

제2장 오피스 시장 특성

1. 오피스 시장의 특성

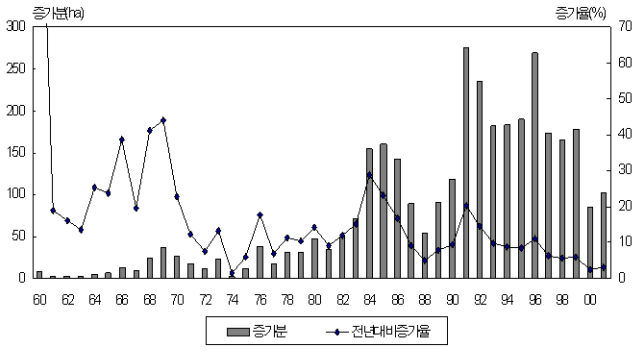
우리나라의 오피스 시장에 관한 연구는 1990년대 중반부터 활성화되기 시작하였다. 최막중(1995)은 서울시 오피스 시장의 시계열 자료를 중심으로 서울시 오피스 시장의 변화과정을 통시적으로 분석하고 도심, 여의도, 강남을 중심으로 하는 3대 오피스 하위시장(submarkets)의 존재와 특성을 밝혀, 처음으로 우리나라 오피스 시장에 대한 종합적인 정보를 제공하였다. 이 후 서울시 오피스 시장의 다양한 특성을 밝히는 연구가 지속되고 있다.

■ 오피스 시장의 변화특성

오피스 빌딩 중 준공년도의 확인이 가능한 6층 이상의 중대형 빌딩 5,368동을 대상으로 1960년부터 2001년까지 42년간에 걸친 서울시 오피스 시장 규모의 변화와 추이를 분석해 보면 다음과 같다.

지난 42년간 서울에 소재하는 6층 이상의 중대형 오피스 빌딩의 총 연상면적은 1960년 이전의 약 15*ha*에서 2001년에는 약 3,386*ha*로 연평균 17%의 증가율을 보이고 있다. <그림 2-1>에서 알 수 있듯이 서울시 중대형 오피스 빌딩의 연간 공급면적은 시간의 흐름에 따라 지속적으로 증가하는 경향을 보인다. 90년대에는 연간 약 197*ha*에 달하는 면적이 공급되어 오피스 공급물량이 최고조를 보이고 있으나, 2000년 이후부터는 IMF 외환위기 당시 신축건물의 감소로 인하여 공급물량이 급격히 감소하였다. 절대적인 연간 공급물량의 증가 추세에도 불구하고 오피스 시장규모의 상대적인 증가율은 지속적으로 감소하는 경향을

보이고 있다.



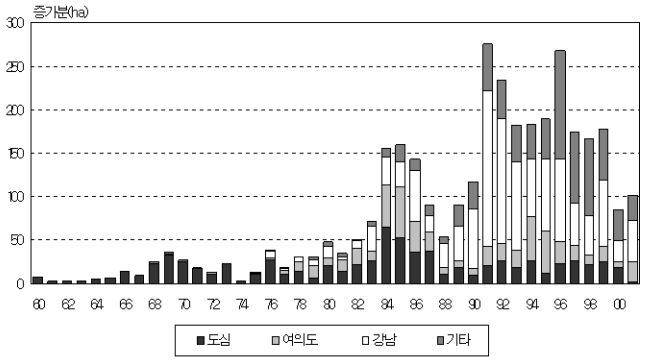
<그림 2-1> 서울시 오피스 연상면적 변화

최막중(1995)은 1960년부터 1994년까지의 서울시 오피스 시장규모의 장기적인 추세변화를 관찰하여 7년 전후의 주기를 갖는 순환변동을 지적하였으며, 이에 따라 1996년부터는 오피스 공급이 상승국면으로 돌아설 것으로 예상하였다. 실제 1996년의 연간 오피스 공급량은 약 268*ha*로써 90년대 초반의 공급정점에 이은 순환변동의 추세를 지속하고 있어 우리나라 오피스 시장이 6~7년의 주기를 가지고 변동을 하고 있음을 확인할 수 있다.

<그림 2-2>은 서울시 오피스 하위시장간 공급 면적의 변화를 보여주고 있다. 서울시의 오피스 공급순환은 하위시장간 주요 개발의 시기와 매우 밀접한 관련을 가지고 있다. 60년대 후반의 오피스 공급은 전적으로 도심지역의 물량 공급으로 인한 것이며, 80년대 중반은 도심지역과 여의도지역의 공급으로 인한 것이다. 반면 90년대 초반의 공급 정점은 강남지역과 3개 지역 이외 기타지역의 공급물량에 의존한 것이다. 특히 90년대 중반부 이후는 상대적으로 지가가 낮은 기타지역의 오피스 공급물량이 상당부분을 차지하고 있다.

도심지역은 1979년 서울시 도심 고층건물 규제로 인해 오피스 공급물량이 축소되었으나, 1982년 도심 재개발법의 제정과 국제행사를 대비한 도시 정비시책의 일환으로 도심재개발 촉진 시책이 발효됨에 따라 1980년대 중·후반의 오피스 공급을 주도하였다.

여의도지역의 경우 여의도 종합 개발 계획이 확정된 이후 1976년 업무지구 지정으로 인해 개발이 시작되어 1980년대 초 국제행사를 대비한 도시 정비시책으로 오피스 개발이 본격화되었으며, 이후 '서울 올림픽 게임' 등 국제대회유치를 앞두고 여의도지역의 오피스 공급이 서울시 오피스 공급을 주도하였다.



<그림 2-2> 지역별 오피스 공급면적

강남지역은 서울의 인구 분산책의 일환으로 인구 재배치 정책의 시행과 1976년 업무지구 지정으로 인하여 본격적인 개발이 시작되었으며, 특히 1990년 1월에 시행된 토지초과이득세의 영향으로 90년대 이후의 오피스 공급을 주도하였다. 반면 90년대 중반부 이후에는 상대적으로 지가가 낮고 개발이 가능한 기타지역의 공급량이 지속적으로 증가하고 있다.

서울의 이러한 오피스시장 규모의 증가는 대부분 1990년대에 이루어진 것으로 연도 누락분을 제외한 서울시 전체의 오피스재고 누적비중을 1999년을 기준으로 할 때 1990년 이후에 전체 오피스재고의 절반이 넘게 건축되었다. 그리고 지역별로 뚜렷한 차이를 보여 도심지역은 대부분(77.5%)이 1990년대 이전에 건축되었고, 강남지역은 1990년대 이전의 오피스재고량이 30%미만에 불과하다. 아울러 이러한 단 기간 내 이루어진 오피스 공급의 급증은 기능적 특성에 입각한 오피스 등급구분의 차별성을 어렵게 한다는 것을 의미한다.

<표 2-1> 서울시 오피스건축면적의 연도별누적비중(단위:㎡,%)

연도	도심권역	여의도·마포권역	강남권역	서울전체
1960	1.0%	0.0%	0.0%	0.3%
1970	14.6%	0.3%	0.0%	5.2%
1975	23.3%	0.3%	0.0%	8.1%
1980	34.5%	7.8%	3.2%	14.9%
1985	61.9%	39.2%	9.1%	33.6%
1990	77.5%	58.2%	30.3%	50.5%
1991	80.0%	63.0%	47.5%	59.6%
1992	84.1%	67.4%	60.6%	66.1%
1993	86.6%	72.4%	71.0%	71.4%
1994	91.4%	83.5%	75.8%	77.4%
1995	92.8%	90.9%	77.5%	80.4%
1996	94.1%	94.7%	89.1%	87.9%
1997	95.5%	98.4%	93.4%	92.7%
1998	96.4%	98.4%	95.2%	96.0%
1999	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
연도누락분면적과 비중	111,756% (2.0%)	162,535 (4.5%)	1,258,818 (20.3%)	1,710,761 (9.5%)
총연면적	5,678,660	3,648,246	6,207,012	17,937,874

자료 : 전게서, 삼성에버랜드·감정평가연구원, 2000, p204

그러나 이러한 오피스증가는 지역적으로 한정된 지역에서 이루어지고 있다. 1999년 11층 이상 대형오피스의 지역별 분포는 도심지역(종로·중구) 31.7%(567.9ha), 여의도-마포지역(영등포구·마포구) 20.3%(364.8ha), 강남지역(서초구·강남구·송파구) 34.6%(620.7ha)로서 이들 3개 지역이 서울시 전체의 86.6%(1,553.4ha)를 차지하고 있다. 따라서 여타지역의 비중은 13.4%(240.4ha)에 머물고 있으며, 서울시 나머지 지역이 서울시 전체에서 차지하는 비중은 1980년대 3%선을 유지하다가 1991년 6.4%, 1997년 이후 11%수준을 넘어서 점차 비중이 증가하는 추세에 있다.

제3장 권역간 전세환산율 차이분석

제1절 권역간 전세환산율 차이 검증

서울과 분당의 오피스 임대시장은 수요·공급 및 시장규모 관점에서 서울3대권역(도심, 여의도·마포, 강남)과 분당으로 구분된다. 각 권역별 소유주체의 구성비율은 다음 <표 3-1>과 같다.

<표 3-1> 권역별 소유주체 구성비율(%)

구 분	도 심	여의도·마포	강 남	분 당	전 체
개 인	14.0	27.4	33.0	13.5	25.2
법 인	72.7	57.0	55.4	75.7	61.8
공 공	13.3	15.6	11.6	10.8	13.0
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

전체적으로 보면, 법인이 약 61,8%로 오피스개발을 주도하고 있으며, 다음이 개인(25.2%), 공공(13.0%)순이다.

주로 대기업의 본사와 금융관련업, 투자기관 등이 많이 입지하고 있는 도심권역은 타 권역에 비해서 법인이 72.7%로 상당히 높은 비율을 차지하고 있다. 여의도·마포권역은 법인 57.0%, 개인 27.4%로 도심과 유사한 분포를 보이고 있다. 반면, 강남권역은 개인이 33.0%로 타 권역에 비해 개인소유 건물이 다수 입지하고 있다. 이는 강남권역에 부동산 종합대책으로 인한 토지공개념의 도입, 토지초과이득세의 도입결정 및 이후 1989년 12월 토지초과이득세 법률의 공표로 강남의 나대지로 잔존해 있던 개인소유의 토지에 대한 개발이 급속도로 진행되었기 때문이다. 분당권역은 법인이 75.7%로 타 권역과 비교하여 가장 높은 비율을 보이고 있는데, 이는 금융관련 업종과 중견기업의 사옥이 많이 입지하고 있기 때문이다.

다음으로, 각 권역별 전세환산율의 차이를 살펴보면 <표 3-2>와 같다. 전세환산율은 임대료지불방식에 있어 전세와 보증부월세를 모두 채택하는 건물의 경우, 환산식[전세가=보증금+(월세×12)/전세환산율]에 의해서 산출될 수 있다.

분석결과를 살펴보면, 강남권역의 전세환산율이 16.4%로 가장 높으며, 분당권역은 14%, 여의도·마포권역은 13.0%, 도심권역은 12.8%로 조사되어 권역간 전세환산율은 모두 상이한 것으로 분석 되었다[2].

이상의 결과와 같이, 서울시 오피스 임대시장에서의 전세환산율은 임대인(혹은 Developer)과 임차인의 개별적인 협의에 따라서 정해지는 것이 관례이어야 할 것이지만, 권역별 임대를 주는 임대인 사이에서 매우 넓은 범위로 포괄적으로 적용되고 있다.

자본의 기회비용이라는 측면에서 전세환산율은 자본시장에서 공간적으로 동일한 할인율이 적용되어야 할 것이다. 하지만, 수요·공급에 의해서 분산된 서울시 오피스 3대권역과 분당권역 에서는 권역별로 일정한 비율을 적용하고 있으며, 권역간에 차이가 있는 것으로 나타났다.

다음 절에서는 이러한 권역간 전세환산율 차이의 원인에 대해서 살펴볼 것이다.

<표 3-2> 권역별 전세환산율 차이

구분	권 역				
	도 심	여의도·마포	강 남	분 당	전 체
전세환산율(%)	12.8	13.0	16.4	14.0	14.5
관측계수	150	116	221	25	512
F-value	29.335				
Sig.	.000				

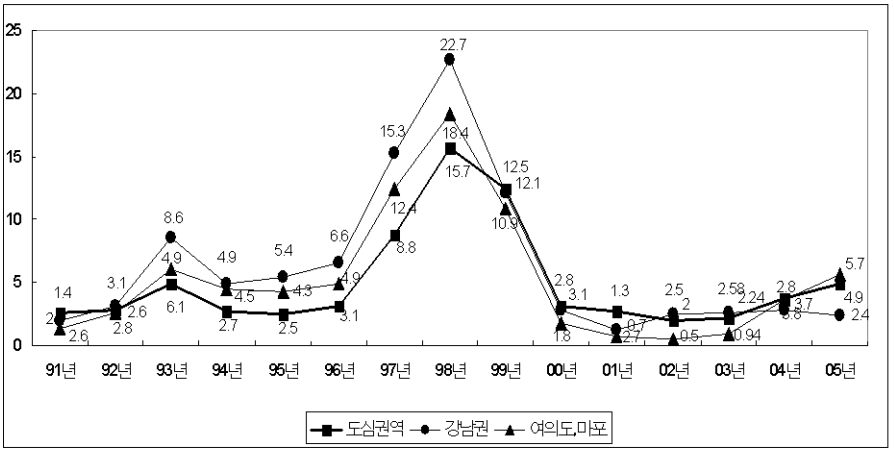
제2절 오피스 시장의 전세환산율과 주요 변수의 관계

2) ANOVA분석에서 귀무가설(H_0)은 "도심, 여의도·마포, 강남, 분당권역의 전세환산율은 동일하다"이다. F유의도 P=.000<.05이므로 귀무가설을 기각하게 된다. 따라서 각 권역간 전세환산율의 평균차이는 매우 유의한 차이를 보인다고 할 수 있다.

전술하였듯이 서울시 오피스 3대권역과 분당권역은 권역별로 일정한 비율의 전세환산율을 적용하고 있으며, 권역간에도 차이가 있는 것으로 나타났다. 이러한 권역간 전세환산율 차이의 원인은 여러 가지가 있을 수 있으나, 본 연구에서는 주요 요인인 소유주체, 건물규모, 건물연령, 용도지역, 사용용도 라는 요소를 근거로 전세환산율의 차이를 분석하였다.

1. 소유주체

소유주체에 따른 전세환산율 차이의 분석결과 개인은 16.0%로 법인 14.0%, 공공기관 14.2% 보다 높게 나타났고, 소유주체간에도 차이가 있었다. (P= .000< .05) 결과적으로, <표 3-2>에서와 같이 강남권역이 도심권역보다 전세환산율이 높은 이유는 상대적으로 강남권역이 전세환산율이 높은 개인소유 건물이 많이 분포하고 있어 도심권역보다 전세환산율이 높게 나타나게 되는 것이다.



<그림 3-1> 서울시 오피스빌딩 공실률 변동 현황

<표 3-3> 소유주체별 전세환산율 차이

구분	소유주체			
	조사된 전세환산율 자료			
	개인	법인	공공	전체
전세환산율(%)	16%	14%	14.2%	14.5%
관측계수	138	318	56	512
F-value	10.40			
Sig.	.000			

앞에서 살펴본 것과 같이, 개인소유건물이 법인소유보다 전세환산율이 높게 나타났는데 그 이유는 다음과 같다.

첫째, 우리나라 건설업은 은행에서 건축비의 일부분을 차입하여 자금을 융통한다.[3] 이때 일반적으로 법인은 개인보다 차입이자율이 낮다. 이러한 차입이자율의 차이로 인하여 개인소유의 건물은 법인소유건물에 비해 상대적으로 차입금 상환에 대한 압박을 심하게 받으며,

3) 건설업 금융실태 조사, 대한건설협회·한국건설산업연구원, 2001.8(본 조사는 2000년 4월 30일 대한건설협회의 회원으로 가입되어 있는 일반 건설업체 4,866개사 전체를 대상으로 2001년 4월 20일부터 5월 17일까지 실시되었다. 조사 대상 총 4,866개사 중 952개사가 설문지를 보내와 19.6%의 회수율을 보였다. 응답업체의 기업 규모별 분포는 대기업 14 개사(1.5%), 중기업102 개사(10.7%), 소기업이 836개사(87.8%)로 나타났다. 이를 1999년도 건설업체들의 실제 분포와 비교해 보면, 비교적 모집단의 구성비를 잘 반영하고 있다.)

이에따라 개인 소유주는 월세 지급을 높게 받을 수 있는 높은 전세환산율을 선호한다.

둘째, 서울시 오피스 임대시장이 공급자 위주의 시장을 형성하고 있어 시장변화에 민감한 개인소유 건물이 전세환산율을 높게 책정하고 있다. <그림 3-1>와 같이, 서울시 오피스 공실률 추이를 보면 IMF때 공실률이 높게 형성되었으나 2000년대에 들어서 IMF이전 수준으로 줄어들어 공급자 위주의 시장을 형성하고 있다.

셋째, 법인소유 건물은 상당수가 기업의 사옥으로 사용되고 주요 임차인이 건물소유주인 기업의 계열사들이 입지하고 있어 임차인의 임대료지불에 대한 확실성 때문에 전세환산율을 낮게 책정하고 있다. <표 3-10>에서와 같이 법인건물 중에서 사옥으로 사용되는 건물이 임대전용건물 보다 환산율이 낮게 나타나고 있다.

2. 건물규모

건물규모와 전세환산율의 관계를 분석하기 전에 소유주체에 따른 건물규모를 살펴보자. 본 분석에서 건물규모는 오피스의 연면적(평)으로 하였다.

소유주체에 따른 건물규모(연면적)를 살펴보면, 전체 평균은 7,935평이며, 공공기관 소유가 9,973평으로 법인소유 8,206평과 개인소유 6,222평 보다 연면적이 높게 나타났다. 따라서 건물규모가 클수록 법인소유일 가능성이 높으며, 결국 건물규모는 소유주체와 밀접한 관계가 있음을 알 수 있다.

<표 3-4> 소유주체별 건물규모(평) 차이

구분	소유주체			
	조사된 연면적 자료			
	개인	법인	공공	전체
연면적 (평)	6,222	8,206	9,973	7,935
관측계수	140	344	71	555
F-value	10.33			
Sig.	.000			

<표 3-4>와 <표 3-5>를 보면 다음과 같은 결과를 알 수 있다. (P= .000< .05) 건물규모가 클수록 법인이 소유할 가능성이 높으며 전세환산율이 낮다. 즉, 건물규모가 크면 법인일 가능성이 높으며 전세환산율은 낮고, 건물규모가 작으면 개인소유일 가능성이 높으며 전세환산율은 높게 나타난다. 따라서 법인소유 건물이 많이 분포하고 있는 도심의 전세환산율이 강남보다 낮게 형성된다.

전세환산율과 건물규모는 두 변수 모두 연속변수(Continuous Variable)이므로 상관분석을 통하여 두 변수의 연관성을 살펴볼 수 있다.

전세환산율과 건물규모간의 상관계수를 살펴보면, -0.492으로 음(-)의 상관관계를 나타내며 유의하게 나타났다. 즉, 앞의 분석결과와 같이 건물규모가 클수록 전세환산율은 낮게 책정된다.

<표 3-5> 전세환산율과 건물규모간의 상관관계

구분	전환율/연면적
	조사된 전세환산율 자료
Pearson Correlation	-.492
Sig. (2-tailed)	.000
N	512

주) ** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed)

일반적으로 규모에 따라 오피스 등급을 프라임, 대형, 중소형 오피스 건물로 분류하고 있다.[4] 분석자료에서 연면적이 15,000평 이상인 건물을 프라임, 5,000평 이상 15,000평 미만을 대형, 2,000평 이상 5,000평 미만을 중소형으로 분류하여 전세환산율과 건물규모와의 관계를 살펴보면 다음과 같다.

중소형 건물이 15.3%로 대형 14.1%보다 높게 나타났고, 통계적으로도 유의하게 나타났다. 이는 앞의 분석결과와 같이, 대형건물이 법인소유일 가능성이 높고 따라서 전세환산율을 낮게 책정하기 때문이다.

<표 3-6> 전세환산율과 건물규모의 관계

구분	프라임	대형	중소형	전체
전환율	12.2	14.1	15.3	14.5
관측치	49	215	248	512
F-value	8.410			
Sig.	.000			

3. 건물연령

다음으로, 건물연령과 전세환산율의 관계를 분석하기 위해 먼저 권역에 따른 건물연령의 분포를 살펴보자.

<표 3-7> 권역별 건물연령 차이

구분	권 역				
	조사된 건물연령 자료				
	도심	여의도·마포	강남	분당	전체
건물연령	22.3	17.0	12.41	6.44	16.1
관측계수	150	116	221	25	512
F-value	18.2				
Sig.	.000				

조사된 건물연령 자료에서 살펴보면, 도심권역이 22.3년으로 가장 높고 다음으로 여의도·마포, 강남, 분당권역 순이며, 권역에 따라서 건물연령이 통계적으로 차이가 있음을 알 수 있다.(P= .000< .05) 이는 서울시 오피스 시장의 발전과정과도 동일한 결과이다.

전반적으로 도심권역의 건물연령이 강남권역보다 높으며 따라서 전세환산율은 낮게 책정될 것이다. 이는 오피스 건축 시, 일반적으로 건축비의 일부분을 은행으로부터 차입하게 되는데, 이때 차입금 상환에 대하여 건축 후 초기에는 상환에 대한 압박이 심하다. 따라서 건

4) 신영에셋, 오피스 시장 동향 보고서, 2001. 12

물소유주는 건물연령이 낮을수록 전세환산율을 높게 책정하며 건물연령이 높을수록 건물소유주에 대한 자본의 기회비용도 작아 낮게 책정한다.

한편, 전세환산율과 건물연령간의 상관관계를 살펴보면 다음 <표 3-8>과 같다.

<표 3-8> 전세환산율과 연령간의 상관관계

구분	전환율/연령
	조사된 전세환산율 자료
Pearson Correlation	-.255
Sig. (2-tailed)	.000
N	512

주) ** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed)

전세환산율과 건물연령간의 상관계수를 살펴보면, 조사된 전세환산율 자료에서 -0.255로 음(-)의 상관관계를 보이며 통계적으로 유의하게 나타났다. 결국, 전세환산율은 앞에서와 같이 차입금 상환에 대한 영향으로 건물연령이 낮을수록 높게 책정되고, 건물연령이 높을수록 낮게 책정된다.

4. 용도지역

용도지역별 전세환산율은 상업(14.13%), 준주거(14.36%), 일반주거(16.39%)로 나타났고 유의미한 결과(sig=.00<.05)임을 알 수 있다.

<표 3-9> 용도지역별 전세환산율 차이

구분	용도지역		
	조사된 전세환산율 자료		
	상업	준주거	일반주거
전세환산율(%)	14.13	14.36	16.39
관측계수	416	13	83
F-value	4.669		
Sig.	.00		

전체적으로 상업지역에 소재한 건물이 준주거지역과 일반주거지역에 소재한 건물과 대비하여 건물의 규모가 크며, 법인의 소유일 가능성이 높아 전세환산율을 낮게 적용하고 있음을 알 수 있다. 즉, 상업지역 소재 건물은 건물의 규모와 소유주체와도 연관성이 있음을 확인할 수 있다.

5. 사용용도

사용용도별 전세환산율 차이는 사옥(12.64%), 사옥+ 임대(14.91%), 임대(14.06%)로 나타났고 유의미한 결과(sig .00< .05)로 도출되었다.

<표 3-10> 사용용도별 전세환산율 차이

구분	사용용도 조사된 전세환산율 자료		
	사옥	사옥+임대	임대
전세환산율(%)	12.64	14.91	14.06
관측계수	13	282	217
F-value	6.822		
Sig.	.00		

전반적으로 사옥건물의 전세환산율 적용은 사옥+임대와 임대전용건물 대비하여 낮게 적용하고 있다. 사옥+임대와 임대전용건물의 전세환산율에서 임대전용건물이 더 낮게 책정된 결과는 선행연구결과와 차이가 있는데 이는 건물전체를 임대목적으로 활용하기 때문에 사옥+임대건물 대비하여 시장상황에 맞게 탄력적으로 전세환산율을 적용한다는 것을 의미하며, 최근 투자목적으로 매입한 건물의 대부분이 중대형건물이고, 이들의 임대가격은 인근 유사빌딩과 비교하여 높게 책정하되 전세환산율은 낮게 적용하는데 따른 것으로 해석할 수 있다.

6. 소결

자본의 기회비용인 전세환산율은 자본시장에서 공간적으로 동일한 할인율이 적용되어야 할 것이다. 하지만 수요·공급에 의해서 분산된 서울 및 분당 오피스 4대권역에서는 전술한 바와 같이 권역별로 일정한 비율을 적용하고 있으며, 권역간에 차이가 있는 것으로 나타났다. 이러한 권역간 전세환산율의 차이의 원인은 여러 가지가 있을 수 있으나, 본 연구에서는 주요 요인인 소유주체, 건물규모, 건물연령, 용도지역, 사용용도에 대해서 살펴 보았다. 전세환산율과 5개의 주요 변수와의 관계를 살펴보면 건물규모는 소유주체와 관계가 있으며, 용도지역의 특성보다는 소유주체나 건물연령에 대한 각 권역간 분포도에 따라서 전세환산율에 차이가 발생한다.

제4장 권역내 전세환산율 차이분석

전세환산율이 오피스 4대권역(서울시 오피스 3대 권역과 분당권역)간에 차이가 나는 원인에 대해서 앞에서 살펴보았다. 하지만, 각 변수가 전세환산율에 영향을 미치는 요인으로 작용하기 위해서는 오피스 4대권역 전체에서 뿐만 아니라, 각 권역내에서도 전세환산율의 변화에 영향을 미쳐야 한다. 왜냐하면 각각의 권역이 주요변수 -소유주체, 건물규모, 건물연령, 용도지역, 사용용도-의 영향을 받지 않고 권역 나름대로의 독특한 성질 때문에 전세환산율이 형성될 수도 있기 때문이다. 따라서 전세환산율 결정요인에 대한 보다 정확한 분석을 위해서는 하위시장 내에서도 주요변수와 전세환산율과의 관계를 살펴보아야 한다.

1. 소유주체

각 권역 내에서 소유주체에 따른 전세환산율의 관계를 살펴보면 다음 <표 4-1>과 같다. 서울 및 분당권역 모두 개인소유 건물의 전세환산율이 13.17%, 13.62%, 16.65%, 14.08%로 법인소유건물 대비 높게 나타났다. 소유주체에 따른 전세환산율의 차이가 통계적으로 유

의하고 오피스 4대권역 전체의 분포와 유사하게 나타났다. 강남권역은 비록 개인이 가장 높게 나타났으나, 법인과의 차이가 비교적 적으며 소유주체에 따른 전세환산율이 통계적으로도 유의하지 않게 나타나 강남권역의 전세환산율 형성은 소유주체와는 특별한 관계가 없는 것으로 파악된다.

즉, 오피스 4대권역 전체의 분석결과와 비교할 때, 소유주체는 강남권역을 제외하고 전세환산율에 영향을 미치며 이러한 소유주체의 분포에 따라서 각 권역별로 전세환산율에 차이가 발생함을 알 수 있다.

<표 4-1> 각 권역에 따른 전세환산율과 소유주체의 관계

	구분	개인	법인	공공	전체
도심	전세환산율(%)	13.17	12.72	13.09	12.80
	관측계수	21	109	20	150
	F-value	5.276			
	Sig.	.020			
	구분	개인	법인	공공	전체
여의도·마포	전세환산율(%)	13.62	12.85	12.83	13.00
	관측계수	36	67	13	116
	F-value	3.577			
	Sig.	.000			
	구분	개인	법인	공공	전체
강남	전세환산율(%)	16.65	16.62	14.65	16.40
	관측계수	77	121	23	221
	F-value	8.454			
	Sig.	.215			
	구분	개인	법인	공공	전체
분당	전세환산율(%)	14.08	14.01	12.00	14.00
	관측계수	4	20	1	25
	F-value	2.832			
	Sig.	.000			

2. 건물규모

각 권역 내에서 전세환산율과 건물규모의 관계를 <표 4-2>에서 살펴보면, 4대권역 모두 통계적으로 유의하게 나타났다. 즉, 오피스 4대권역 전체의 분석결과와 같이 건물규모가 클수록 법인이 소유할 가능성이 높으며 전세환산율이 낮다. 따라서 법인소유 건물이 상대적으로 많이 분포하고 있는 도심의 전세환산율이 강남보다 낮게 나타난다.

일반적으로 오피스빌딩의 등급은 프라임, 대형, 중소형으로 분류하고 있다.[5] 따라서 분석자료에서 연면적이 15,000평 이상인 건물을 프라임, 5,000평 이상 15,000평 미만을 대형, 2,000평 이상 5,000평 미만을 중소형으로 분류하여 연면적과 전세환산율과의 관계를 살펴보면, 4대권역 전체의 분석결과와 같이 프라임 건물이 대형 및 중소형 건물 보다 전세환산율이 낮게 나타났다.

5) 신영에셋, 오피스 시장 동향 보고서, 2001. 12

<표 4-2> 각 권역에 따른 전세환산율과 건물규모의 관계

	구분	프라임	대형	중소형
도심	전세환산율(%)	12.41	12.99	12.82
	관측계수	22	65	63
	F-value	2.60		
	Sig.	.062		
	구분	프라임	대형	중소형
여의도·마포	전세환산율(%)	12.22	13.21	14.72
	관측계수	11	58	47
	F-value	8.253		
	Sig.	.000		
	구분	프라임	대형	중소형
강남	전세환산율(%)	11.81	15.49	17.63
	관측계수	15	89	117
	F-value	6.272		
	Sig.	.003		
	구분	프라임	대형	중소형
분당	전세환산율(%)	12.00	14.50	13.74
	관측계수	1	3	21
	F-value	3.881		
	Sig.	.000		

3. 건물연령

전세환산율과 건물연령은 두 변수 모두 연속변수(Continuous Variable)이므로 상관분석을 통하여 그 연관성을 살펴볼 수 있다. 전세환산율과 건물연령간의 상관관계를 살펴보면, 도심, 여의도·마포에서는 음(-)의 상관관계를 보이며 95% 신뢰수준에서 유의하게 나타났으나, 강남은 양(+)의 상관관계, 분당은 음(-)의 상관관계를 보이나 통계적으로 유의하지 않게 나타났다.

즉, 도심과 여의도·마포권역에서는 음(-)의 상관관계로 나타나 건물연령이 낮을수록 전세환산율은 높게 책정됨을 알 수 있다. 이는 앞에서와 같이 오피스 건축 후, 초기에는 차입금 상환에 대한 압박이 심하여 자산으로부터의 요구수익률인 전세환산율을 높게 책정하기 때문이다. 하지만, 강남권역은 소유주체와 같이 건물연령에서도 전세환산율과 특별한 관계를 보이지 않는데, 4대권역 중 강남권역이 다른 권역에 비해 권역자체의 특수한 성질을 가지고 있는 것으로 판단된다.

<표 4-3> 각 권역에 따른 전세환산율과 연령의 상관관계

구분		전환율·연령
도심	Pearson Correlation	-.455
	Sig. (2-tailed)	.000
	N	150
여의도·마포	Pearson Correlation	-.231
	Sig. (2-tailed)	.003
	N	116
강남	Pearson Correlation	.319
	Sig. (2-tailed)	.110
	N	221
분당	Pearson Correlation	-.331
	Sig. (2-tailed)	.331
	N	25

주) ** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed)

4. 용도지역

권역내 용도지역별 전세환산율 차이를 보면 95% 신뢰수준에서 강남권역을 제외하고 모두 유의미한 결과가 나왔다. 권역내 용도지역별로 큰 차이를 보이지는 않으나, 여의도·마포권역을 제외하고 상업지역보다 일반주거지역의 전세환산율이 높게 도출이 되었다.

<표 4-4> 권역 내 용도지역별 전세환산율 (%)

구분	도심	여의도·마포	강남	분당	전체
상업	12.80(139)	13.26(106)	16.07(148)	13.72(23)	14.13(416)
준주거	12.00(1)	13.11(9)	20.80(2)	15.00(1)	14.36(13)
일반주거	13.30(10)	13.11(1)	16.87(71)	15.00(1)	16.39(83)
F-value	2.33	4.552	7.34	2.10	7.11
sig	.000	.001	.160	.000	.003

5. 사용용도

사용용도별 전세환산율은 도심, 여의도·마포, 강남, 분당권역 모두 유의미한 결과가 나왔고, 전체적으로 사옥(12.6%), 사옥+ 임대(14.9%), 임대(14.1%)로 나타났다. 권역내 사용용도별로 큰 차이를 보이지는 않고 있으나, 일반적으로 사옥이 사옥+ 임대, 임대 보다 전세환산율이 낮게 책정되고 있다.

<표 4-5> 권역 내 사용용도별 전세환산율 (%)

구분	도심	여의도·마포	강남	분당	전체
사옥	12.3	12.9	-	-	12.64
사옥+임대	12.8	13.1	16.6	13.9	14.91
임대	12.9	12.8	16.2	14.1	14.06
F-value	4.091	1.006	3.110	6.21	5.18
sig	.003	.001	.000	.003	.000

6. 소결

전세환산율은 자본시장에서 공간내에서는 동일한 할인율이 적용되어야 할 것이다. 하지만 서울 및 분당 오피스 4대권역 내에서는 전술한 바와 같이 전세환산율과 5개의 주요 변수와의 관계를 살펴보면 건물규모는 소유주체와 관계가 있으며, 건물연령의 특성보다는 소유주체나 사용용도에 대한 권역내 분포도에 따라서 전세환산율에 차이가 발생한다. 하지만, 분석상 특징중의 하나는 강남권역은 용도지역과 마찬가지로 소유주체와 건물연령에 따라서도 전세환산율의 차이가 없는 것으로 나타났다. 또한 분당권역은 건물연령에 따른 전세환산율의 차이가 없는 것으로 나타나고 있어 이는 강남권역과 일치하는 것으로 이러한 현상은 공급시기가 비슷한 지역성의 특징중 하나라고 볼 수 있다.

제5장 결론

제1절 연구의 종합

본 연구에서는 국내 오피스 시장 중 주요 공급지역이면서 국내외 투자기관과 업계(임대인, 임차인 등)의 관심지역인 서울시 주요 3대권역 및 분당권역에 대한 각 권역별 전월세환

산율 적용 사례분석을 통해 오피스 권역간 전세환산율 차이의 원인을 규명하고, 전세환산율 결정에 영향을 미치는 주요 요인을 분석하여 국내 오피스 임대시장의 권역간 특징을 확인하여 정확한 오피스시장의 정보구축과 오피스 임대료 지수 및 수익률 산정시 투자자와 신축중인 오피스빌딩의 건축주는 물론 기존 건물의 소유주나 임차인 등 오피스빌딩과 관련이 있는 업계와 참여자에게 보다 정확한 정보를 제공하기 위한 목적으로 분석을 하였다. 서울시 주요 3대권역 및 분당권역 오피스 임대시장에서 전세환산율은 임대인과 임차인의 협의에 따라서 정해지는 것이 관례이지만, 권역별로 임대인 사이에서 매우 넓은 범위로 적용되고 있다. 특히 자본의 기회비용인 전세환산율은 자본시장에서 공간적으로 동일한 할인율이 적용되어야 할 것이다. 하지만, 수요·공급에 의해서 분산된 서울시 주요 3대권역 및 분당권역에서는 권역별로 일정한 비율을 적용하고 있으며 권역간에 차이가 있는 것으로 나타났다. 이러한 권역간 전세환산율 적용의 차이가 발생하는 원인은 여러 가지가 있을 수 있으나, 본 연구에서는 주요 요인인 소유주체, 건물규모, 건물연령, 용도지역, 사용용도에 대해서 살펴보았으며, 주요 변수와 전세환산율과의 관계를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 소유주체와 전세환산율의 관계를 살펴보면, 각 권역간 소유주체의 구성비율에 따라서 전세환산율에 차이가 있다. 권역간 소유주체의 구성비율을 보면 도심권역과 분당권역은 타 권역에 비해서 법인소유건물이 다수 분포하고 있으며, 강남과 여의도·마포권역은 타 권역에 비해서 개인소유건물이 다수 분포하고 있는 것으로 나타났다. 또한 공공기관소유건물은 서울시 3대권역 및 분당권역 모두 비슷한 분포를 보이고 있다. 소유주체간 전세환산율은 개인소유건물이 법인소유보다 전세환산율이 높은 것으로 나타났다. 즉, 강남권역이 도심권역보다 전세환산율이 높은 개인소유건물이 많이 분포하고 있어 전세환산율이 상대적으로 높은 것으로 판단된다. 다만, 여의도·마포권역에서 개인소유건물이 다소 많이 분포함에도 불구하고 전세환산율이 낮은 이유는 최근 저금리시대에 자금력이 풍부한 개인이 투자목적으로 매입한 사례가 증가했기 때문이다.

둘째, 건물규모와 전세환산율의 관계를 살펴보면, 사례에서 확인한 결과 건물규모가 클수록 법인소유일 가능성이 높다. 이는 결국 건물규모는 소유주체와 관계가 있다고 볼 수 있다. 즉, 건물규모가 크면 법인소유일 가능성이 높으며 전세환산율은 낮게 나타나고, 건물규모가 작으면 개인소유일 가능성이 높으며 전세환산율은 높게 나타난다. 따라서 법인소유 건물이 다수 분포하고 있는 도심과 분당의 전세환산율이 강남보다 낮게 나타나게 된다.

셋째, 건물연령과 전세환산율의 관계를 살펴보면, 건물연령은 도심권역, 여의도·마포권역, 강남권역, 분당권역 순으로 나타나고 있다. 즉, 도심권역이 강남권역보다 건물연령은 높고, 전세환산율은 낮게 책정된다. 이는 오피스 건축시 일반적으로 건축비의 일부분을 은행으로부터 차입하게 되는데, 이때 차입금 상환에 대하여 건축 후 초기에는 상환에 대한 압박이 심하다. 따라서 건물소유주는 건물연령이 낮을수록 자본의 기회비용이 높아 전세환산율을 높게 책정하며, 건물연령이 높을수록 자본의 기회비용도 작아 전세환산율을 낮게 책정한다.

넷째, 용도지역과 전세환산율의 관계를 살펴보면, 용도지역은 상업지역과 준주거지역, 일반주거지역 등 총 3개로 구분하여 각 용도지역별로 소재한 건물의 전세환산율을 분석한 결과, 상업지역은 14.13%로 준주거지역 14.36%, 일반주거지역 16.39% 대비 가장 낮은 수치를 보이고 있으며, 이는 상업지역내 소재한 건물은 준주거지역과 일반주거지역 소재 건물 대비 규모가 크며, 법인의 소유일 가능성이 높아 전세환산율을 낮게 책정하고 있다. 즉, 상업지역 소재 건물은 건물의 규모와 소유주체와도 연관성이 있음을 확인할 수 있다.

다섯째, 사용용도와 전세환산율의 관계를 살펴보면, 사용용도는 사옥, 사옥+임대, 임대건물로 구분하여 분석한 결과 사옥용도의 건물은 사옥+임대와 순수 임대건물 대비하여 전세

환산율을 낮게 책정하고 있으며, 사옥+임대와 임대전용건물의 전세환산율 비교에서 임대전용건물이 더 낮게 책정된 결과는 선행연구결과와 차이가 있는데, 이는 건물전체를 임대목적으로 사용하기 때문에 사옥+임대건물 대비하여 시장상황에 맞게 탄력적으로 전세환산율을 적용한다는 것과 최근 투자목적으로 매입한 건물의 대부분이 중대형 건물이며, 이들의 임대가격은 인근 유사빌딩과 비교하여 높게 책정하되 전세환산율은 낮게 적용하는데 따른 것으로 이해할 수 있다.

권역간 전세환산율 차이분석 결과를 토대로 권역내 전세환산율과 5개의 주요 변수와의 관계를 살펴보면 건물규모는 소유주체와 관계가 있으며, 건물연령의 특성보다는 소유주체나 사용용도에 대한 권역내 분포도에 따라서 전세환산율에 차이가 발생한다. 하지만, 분석상 특징중의 하나는 강남권역은 용도지역과 마찬가지로 소유주체와 건물연령에 따라서도 전세환산율의 차이가 없는 것으로 나타났다. 또한 분당권역은 건물연령에 따른 전세환산율의 차이가 없는 것으로 나타나고 있어 이는 강남권역과 일치하는 것으로 이러한 현상은 공급시기가 비슷한 지역성의 특징중 하나라고 볼 수 있다.

제2절 연구의 한계 및 향후과제

1. 연구의 한계

이상의 분석결과를 토대로, 권역별, 개개건물별로 전세환산율이 달리 설정되는 현실을 반영한다면 보다 정확한 오피스 정보구축이 가능하다. 또한 오피스 임대료지수나 수익률 산정시에도 보다 정확한 정보를 투자자에게 제공할 수 있으며, 수익성을 기초로 한 부동산거래가격 산정이 시장에서 점차 정착 될 것으로 기대된다.

하지만, 전세환산율 산정시 전월세 사용중인 건물의 전세환산율은 정확히 확인하여 분석을 할 수 있었으나, 보증부월세를 적용하는 건물의 경우 건물주가 희망하는 호가개념으로 인식하고 있는 전세환산율을 적용하였기 때문에 보다 정확한 분석을 하는데 있어 다소 부족한 점이 있었다.

그리고, 전세환산율과 각 변수(소유주체, 건물규모, 건물연령, 용도지역, 사용용도)간의 차이점은 확인하였으나, 이 외에도 공실률과 건물소유주의 자본구조, 시계열상 권역간 공급량, 임대료 등도 전세환산율에 영향을 미치는데 기초 자료상의 부족으로 확인할 수 없었다.

2. 향후 과제

각 권역간 전세환산율의 차이에 관한 연구를 보다 정확히 하기 위해서는 최소 5년 이상의 공실률과 임대료, 공급량 등에 대한 시계열자료로 비교분석 해야만 시기별 전세환산율의 변화와 오피스 임대시장의 특성을 명확히 밝혀 낼 수 있을 것이다.

또한 권역간 전세환산율의 차이에 관한 본 연구에서 변수로 활용한 소유주체, 건물규모, 건물연령, 용도지역, 사용용도 뿐만이 아닌 수급동향과 시중금리에도 많은 영향을 받고 있으므로 이와 연계한 연구도 필요하며, 정보에 대한 수요자가 전국에 분포되어 있기 때문에 서울 및 분당권역 뿐만이 아닌 6대 광역시로 대상범위를 확대하여 분석할 필요가 있다.

소유주체 분석에서 개인, 법인, 공공기관 간의 차이점에 대해서만 언급을 하였지만, 최근 리츠, 부동산펀드, 외국계투자기관 등 향후 부동산의 유동화 추세에 맞추어 순수한 투자목적의 소유주도 별도로 구분하여 분석할 필요가 있다.