



성수동 지식산업센터 입주업체의 입주만족도 및 입주지속의도에 관한 실증연구

An Empirical Analysis of Occupancy Satisfaction and Continuance Occupancy Intention among Tenant Companies of Seongsu-dong Knowledge Industrial Center

이상길* · 최민섭**

Sang Gil Lee · Min Seub Choi

■ Abstract ■

This study confirms the need for research on the Seongsu-dong Knowledge Industry Center in view of the importance of the knowledge industry center, and conducts research on occupancy satisfaction and continuance occupancy intention among tenant companies of the Seongsu-dong Knowledge Industry Center by using structural equation modeling. The main findings from empirical analysis can be summarized as follows: First, it was found that what had the greatest influence on satisfaction with moving into the Seongsu-dong Knowledge Industry Center were location characteristics and business environment characteristics. Second, the facility and management characteristics of the Seongsu-dong Knowledge Industry Center had a significant impact on occupancy satisfaction. Third, it was found that economic characteristics had effects on the degree of satisfaction with occupancy at the Seongsu-dong Knowledge Industry Center. Based on the findings of the study, we suggest the following implications. First, knowledge industry center developers need to develop knowledge industry centers at locations suitable for business. Second, knowledge industry center management companies need to activate tenant's networks in order to vitalize communication among tenant companies. Lastly, the government needs to promote policies to develop or link support facilities for the development and revitalization of industries in areas where knowledge and industry centers are located.

Keywords: Knowledge industry center, Occupancy satisfaction, Continuance occupancy intention

* 이상길 | 서울벤처대학원대학교 부동산학과 박사과정(주저자) | Doctors course, Department of Real Estate, Seoul Venture University | anabo@hanmail.net |

** 최민섭 | 서울벤처대학원대학교 부동산학과 교수(교신저자) | Professor, Department of Real Estate, Seoul Venture University | choi@svu.ac.kr |

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

제조업과 지원시설이 있는 복합건물인 지식산업센터는 1979년 최초 도입 이후 중소기업의 일터확보, 도심지 공업용지 부족 문제해결, 산업의 집적화 효율화를 통해 산업발전에 기여하고 있다.

서울시의 경우 준공업지역에서 건축되었으며, 구로디지털단지를 시작으로 현재의 지식산업센터와 같은 첨단 오피스형태로 집적화 되면서 진화하고 있다. 성수동이나 영등포지역은 낙후된 지역을 개발회사가 토지를 매입하여 개별적으로 준공하였으며, 최근 문정지구나 마곡지구와 같은 택지지구에서는 도시지원시설용지나 자족시설용지에서 계획적으로 개발하였다. 지역에 따른 개발과정의 차이가 있으나, 대부분 지하철역과 인접한 역세권 내에 입지하고, 주로 주변 지역의 노후화된 공장이나 기업들이 1차적으로 입주하며, 취득세, 재산세 감면 혜택이 있으나 입주자격에 제한을 두고 있다. 현재 서울시에 건립된 지식산업센터는 일정지역 내 집적화되어 도심, 강남, 여의도로 대표되는 업무지역과 더불어 서울지역 내 주요 업무기능을 담당, 일자리 창출에 기여하고 있으며, 지역경제 활성화에 기여해 오고 있다.

지식산업센터의 중요성으로 관련 선행연구가 많으나, 대부분 가격결정요인과 관련한 연구에 집중, 입주만족이나 지속적인 입주 혹은 재계약과 관련한 연구는 아직까지 미흡하다. 또한 서울지역의 경우 구로 및 가산디지털산업단지를 대상으로 하는 연구가 대부분이다.

지역적 특성에 따른 지식산업센터의 개발과정과 입지 및 입주자에 차이가 존재한다는 점은 구로 및 가산 디지털산업단지 외에 성수동이나 영등포, 문정지구나 마곡지구와 같은 다른 지역의 연구도 필요하지만 아직까지 제대로 연구가 진행되지 않고 있는 실정이다. 현재 서울지역 내에서는 구로 및 가산 디지털산업단지 외에 성수동 지역에 지식산업센터가 개발이 많이 되어 집적화되어 있다. 성수동의 경우 개별적 개발로 집적화된 지역으로 산업단지나 택지지구의 계획적 개발과는 차이가 있으며, 특히 4차 산업혁명 등의 미래 변화는 지식산업센터의 중요성이 더욱 커질 것으로 예상되어 성수동 지역의 지식산업센터 관련 연구를 진행하는 것은 매우 의미가 있다고 본다.

성수동 내 지식산업센터는 2019년 5월 현재 50여 개로 2017년까지는 분양 및 입주가 괜찮았으나 2018년 이후 공실률이 조금씩 높아지고 있는 상황이다. 이러한 성수동 지식산업센터의 상황은 지역경제에도 직접적인 영향을 미쳐 상권 전체가 침체되는 상황으로 나타나고 있다. 이러한 상황에서 지식산업센터에 대한 연구를 통해 지식산업센터의 입주율을 제고하고, 공실률을 낮출 수 있는 연구는 시기적으로 필요하다고 할 수 있다.

이에 본 연구에서는 성수동 지식산업센터의 중요성 및 연구의 필요성을 인식하고 관련 연구를 진행하고자 한다.

첫째, 성수동 지식산업센터의 분양 및 입주현황 등 실태 및 문제점을 살펴보고 이를 개선할 수 있는 대안을 제시하는 연구를 진행하고자 한다.

둘째, 성수동 지식산업센터에 입주 중인 업체를 대상으로 입주만족도와 입주지속의도에 대한 실증

적 연구를 통해 의미있는 결과를 도출하고자 한다.

셋째, 이상의 연구결과를 바탕으로 정책적, 실무적, 학문적 시사점을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구를 위하여 다음과 같은 연구 범위를 설정하고 연구를 진행하였다. 연구의 대상은 성수동 지식산업센터에 입주하고 있는 입주업체를 대상으로 선정하였다.

시간적 범위는 2019년 5월을 기준으로 하였고, 공간적 범위는 2019년 5월 기준 성수동 지식산업센터에 입주한 업체를 대상으로 하였다. 내용적 범위는 성수동 지식산업센터 입주자를 대상으로 입주만족도 및 지속 입주의도에 영향을 미치는 요인을 분석하고 하였다.

연구의 방법은 설문조사를 활용한 실증분석을 진행하였다. 설문조사는 2019년 5~6월까지 진행하였다. 모집단은 성수동 지식산업센터 입주업체의 임직원으로 선정하였다. 이 중에서 398명에 대한 설문조사를 실시하여 327명을 본 연구의 유효표본으로 추출하였다.

그리고 지식산업센터의 입주만족도와 입주시속의도에 대한 구조적 인과관계 및 영향요인 도출을 위하여 SPSS 프로그램과 AMOS 프로그램을 사용하여 실증분석을 진행하였다.

II. 이론적 고찰

1. 성수동 지식산업센터의 특성

성수동 지역은 전통 제조업 기반의 준공업지역이다. 성수동 내 지식산업센터는 2000년대 중반부터 본격적으로 조성되었으며, 강남 접근성이 좋아 다른 지식산업센터에 비해 입주선호도가 높은 편이다.

성수동 지식산업센터는 개발압력에 의해 노후화된 지역 내 여러 개의 필지가 하나로 통합되어 조성되었다. 따라서 산업단지나 택지지구에 소재한 지식산업센터는 계획적 개발에 의해 조성된 반면, 성수동에 소재한 지식산업센터는 비계획적으로 조성되었다고 할 수 있다.

성수동 지역의 지식산업센터의 특성을 서울지역 내 다른 지식산업센터와 비교하면 뚜렷한 차이점을 확인할 수 있으며, 세부내용은 <표 1>과 같다.




2. 주요 선행연구 검토 및 연구의 차별성

선행연구 검토를 통해 본 연구의 차별성을 찾고, 성수동 지식산업센터 입주업체의 입주만족도 및 입주시속의도에 영향을 미치는 변수를 추출하고자 하였다. 이를 위해 지식산업센터 관련 연구와 지식산업센터 및 산업단지 만족 관련 연구로 구분하여 선행연구를 고찰하였다.

1) 지식산업센터 관련 연구

김대봉(2015)은 다중회귀분석을 활용하여 지식산업센터의 가격형성요인에 관한 연구를 진행하였다. 분석변수로서 물리적 서비스와 환경특성을 설정하였고, 서울 소재 지식산업센터의 건물 특성, 입지 및 환경적 특성, 물리적 서비스가 매매가격과 임대가격에 미치는 영향력의 차이가 있음

〈표 1〉 서울지역 지식산업센터 지역 특성 및 조성형태 비교

구분	성수동 지역	구로 및 가산디지털단지	문정지구
위치			
지역특성	전통 제조업 기반의 준공업지역	국가산업단지로 지정되어 있는 준공업지역	문정 도시개발사업에 의한 택지지구
지식산업센터 조성 형태	노후화 된 지역 내 여러개의 토지를 하나로 묶어 개별적인 형태로 지식산업센터가 개발, 개발압력에 의해 형성된 비계획적 지식산업센터 집적지역, 2000년대 중반 이후부터 본격적으로 조성	과거 구로공단을 첨단 산업단지로 조성하고자 2000년대 초부터 전략적으로 개발, 계획적 개발에 의해 지식산업센터가 집적화	자족기능을 위한 업무단지 조성의 한 방법으로 택지지구 내에 일정 규모의 지식산업센터를 개발, 계획적 개발에 의해 지식산업센터가 집적화

주 : 네이버지도 및 구글이미지, 지역특성 지식산업센터 조성 형태는 연구자 직접 작성.

을 규명하였다.

오세준(2016)은 지식산업센터를 포함한 산업용 부동산의 시장특성과 가격결정 요인에 대한 연구를 실거래가를 종속변수로 설정하고, 다중회귀분석을 통해 진행하였다. 연구결과를 통해 지식산업센터, 산업단지 공장, 물류창고에 따라 시장의 차이점을 확인하였고, 가격결정에 대한 영향요인의 차이가 있음을 밝혔다.

김성혜·고현림(2016)은 성수동 지역 지식산업센터의 실제 임대료를 근거로 입지, 건물, 개별특성이 임대료에 미치는 영향을 다중회귀분석을 활용하여 분석하였고, 배성완·유정석(2016)은 서울디지털산업단지 지식산업센터를 대상으로 회귀분석과 패널분석 기법을 활용하여 실거래가에 영향을 미치는 가격결정요인에 대한 연구를 진행하였다.

김성혜(2018)는 위계적선형모형, 생존분석, 로

지스틱 회귀분석을 활용하여 서울시 지식산업센터 투자특성에 대한 연구를 진행하였다. 이를 통해 매매가격과 임대가격에 대한 특성을 분석하고 투자에 영향을 미치는 생산지수, 대출 금리 등이 중요한 영향변수임을 밝혔다.

정동훈(2018)은 지식산업센터의 공간구성과 직접이익 효과에 대한 연구를 통해 지식산업센터는 집적되어 있을수록 기업활동에 유리하고, 기업성장에 기여하는 것을 밝혔다. 이를 통해 지식산업센터를 단순 건물이 아닌 입체적 산업입지로 평가하고 관리하는 것이 필요하다고 제안하였다.

2) 지식산업센터 및 산업단지 만족 관련 연구

김민우(2010)는 부산 센텀시티지역의 아파트형공장을 대상으로 IPA분석과 다중회귀분석을 이용하여 입지에 대한 입주자의 만족도 분석을 통해 입지가 중요한 영향을 미치는 것을 밝혔고, 곽

인섭(2011)은 수원시 소재 아파트형공장을 대상으로 활성화 방안 및 입주만족도 요인을 다중회귀 분석을 이용하여 실증연구를 진행하였다.

왕정한(2011)은 지식산업센터의 만족도 평가를 통한 제도개선에 관한 연구를 통해 입주자, 공급자, 관리자의 만족도 차이를 중심으로 IPA분석과 다중회귀분석을 진행하였다. 입지적 특성과 물리적 특성을 지닌 지식산업센터의 제도에 대한 만족도를 공급자, 입주자, 관리자로 구분하였고, 공급자, 입주자 및 관리자에 따른 만족도 차이가 있음을 밝혔다.

황은식(2014)은 서울디지털산업단지 내 지식산업센터의 입주환경 요인과 운영관리 요인이 입주만족도에 미치는 영향을 구조방정식 분석을 통해 밝히고자 하였다. 분석결과 자가와 임차 입주업체에 따라 입주환경요인과 운영관리요인이 입주만족도에 미치는 영향과 추천의도에 미치는 구조적 인과관계를 규명하였으며, 영향력에 대한 차이가 있음을 밝혔다.

허승현(2018)은 경기도 지역내 지식산업센터를 계획입지형과 개별입지형으로 구분하여 입주자 만족도에 대한 연구를 진행하였다. 실증분석 결과를 통해 지식산업센터 내 종사자 및 업무분야(사무기술직, 연구개발직, 기타서비스직)에 따라 입주만족도에 대한 뚜렷한 차이가 있음을 밝혔다.

이상의 지식산업센터 및 산업단지 만족 관련 선행연구를 통해 입주업체의 만족에 영향을 미치는 주요 변수들을 확인할 수 있었다. 이는 본 연구인 성수동 지식산업센터 입주업체의 입주만족도 영향요인을 도출하는데 중요한 자료로 활용할 것이다.

3) 본 연구의 차별성

성수동 지식산업센터 입주자의 입주만족도 및 입주지속의도에 대한 영향요인을 분석하는 본 연구는 연구범위 및 대상에 있어 큰 차별성이 있다. 지식산업센터와 관련한 선행연구는 다수 진행되었으나, 주로 구로 및 가산디지털단지를 대상으로 진행되었다. 하지만 성수동과 같은 입지특성을 가진 지역에 소재한 지식산업센터의 대한 연구는 아직까지 제대로 진행되지 않았다. 따라서 본 연구에서 진행하는 성수동 지식산업센터에 대한 연구는 부동산학 측면에서 입지특성에 따른 지식산업센터 입주만족도 영향요인을 파악한다는 점에서 의미가 있으며, 기존 선행연구 결과와 비교를 통해 의미 있는 연구결과를 도출할 수 있다.

III. 연구설계

1. 변수 선정 및 조작적 정의

본 연구는 성수동 지식산업센터의 입주만족도 및 입주지속의도에 영향을 미치는 주요 변수를 도출하는 것이 목적이다. 이를 위해 지식산업센터 관련 연구와 지식산업센터 및 산업용부동산 만족 관련 연구에서 사용한 주요 변수를 검토하고, 지식산업센터 관련 전문가를 대상으로 1대1 인터뷰를 진행하여 본 연구를 위한 독립변수와 매개변수 및 종속변수를 선정하였다.

1) 변수 선정의 프로세스

본 연구에서는 변수선정의 논리성을 확보하기

위해 <그림 1>과 같은 단계적 절차를 통해 변수선택을 진행하였다.

1단계에서는 선행연구 검토를 통해 확인된 지식산업센터 가격결정 영향요인과 지식산업센터 입주, 이용 만족 관련 연구에서 밝혀진 변수들을 중심으로 정리하였다.

2단계에서는 지식산업센터 관련 전문가 6명(지식산업센터 개발 및 분양대행사 직원 2명, 지식산업센터 전문 공인중개사 2명, 성수동 지식산업센터 관리사무소 소장 2명)을 대상으로 2019년 4월 8일에서 12일까지 5일간에 걸쳐 1:1 인터뷰를 진행하였다. 인터뷰 내용은 사전에 작성한 질문리스트 내용을 전화통화로 전달하고, 방문약속 당일 질문에 대한 답변을 중심으로 인터뷰를 진행하였다. 인터뷰 내용은 성수동 지식산업센터에 대한 시장동향 및 전망, 공급과잉에 대한 진단과 문제점, 개선방안, 지식산업센터의 입주율 및 활성화를 높일 수 있는 마케팅 방안, 기존 선행연구를 토대로 정리한 지식산업센터 입주만족도 영향요인에 대한 검증 및 보완사항에 대한 부분에 대해서 질문과 답변 형태로 이루어졌다. 3단계에

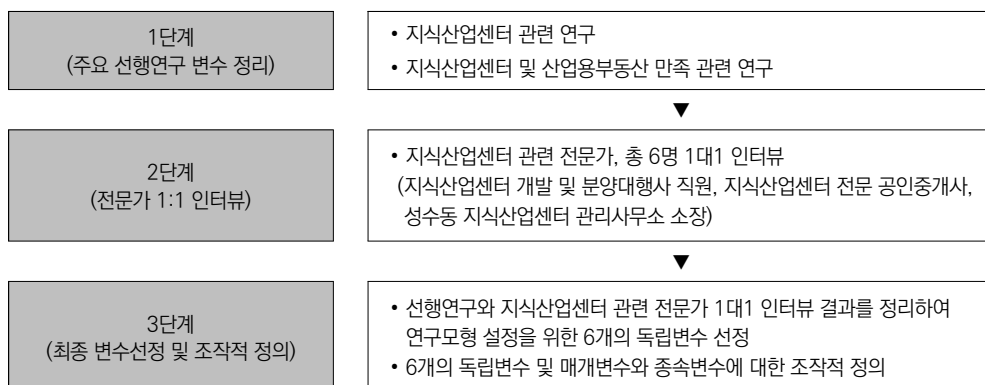
서는 1단계와 2단계를 통해 정리된 입주만족도 영향요인을 최종적으로 정리하여 본 연구모형 설정을 위한 6개의 독립변수를 선정하였고, 조작적 정의를 하였다.

2) 지식산업센터 입주만족도 및 입주시속의도 영향요인

변수선정의 1, 2단계 과정을 통해 입주만족도에 영향을 미치는 요인은 <표 2>와 같이 정리되었으며 크게 외부환경 요인, 내부환경 요인, 제도 및 경제적 환경 요인으로 구분하였다.

외부환경은 성수동 지식산업센터의 입지 및 사업환경에 대한 특성을 의미한다. 주요 선행연구인 황은식(2014), 김대봉(2015), 김성혜(2018), 허승현(2018) 등의 연구와 전문가 인터뷰 내용을 참고하여 세부변수들을 정리하였다.

내부환경은 성수동 지식산업센터의 시설 및 운영특성과 입주업체 특성을 의미한다. 주요 선행연구인 황은식(2014), 김대봉(2015), 오세준(2016), 정동훈(2018) 등의 연구와 전문가 인터뷰 내용을 참고하여 세부변수들을 정리하였다.



<그림 1> 변수선정 프로세스

〈표 2〉 선행연구 검토 및 전문가 1:1 인터뷰 결과를 통한 입주만족도 영향요인 정리(계속)

분류	연구자	외부환경		내부환경		제도 및 경제적 환경	
		입지 특성	사업환경 특성	시설 및 운영 특성	입주업체 특성	제도 특성	경제적 특성
전문가 인터뷰	지식산업센터 개발회사	지하철역 접근성 주요 도로 접근성	지식산업센터 집적화 사업여건 용이	주차장, 전용률, 규모(연면적)	협력업체 함께 입주, 입주업체가 다양	세제감면 대출지원 취득자격 제한 전매/임대불가	분양가 수준 대출가능 규모 및 금리
	지식산업센터 분양대행사	지하철역 접근성 주요 도로 접근성	지식산업센터 집적화 협력업체 밀집도	주차장, 전용률, 엘리베이터 시설 수준	많은 업체가 입주해서 활성화	세제감면 대출지원 취득자격 제한 전매/임대불가	분양가 수준 대출가능 규모 및 금리
	지식산업센터 전문 공인중개사1	지하철역 접근성 대로변 위치 여부	비즈니스 미팅 지원시설 여부 협력업체 밀집도	주차장, 전용면적, 엘리베이터, 쾌적성	공실률이 낮고 입주업체가 많아야 함	세제감면 대출지원 취득자격 제한 지원시설 제한	분양가나 임대가 적정성, 금리, 회사 운영비, 주변 물가
	지식산업센터 전문 공인중개사2	지하철역 접근성 대로변 위치 여부 차량 접근성	비즈니스 미팅 지원시설 여부 협력업체 밀집도 인력확보 용이성	주차장, 전용면적, 엘리베이터, 시설관리 수준	지원시설이 많고 업종도 많아야 함	세제감면 대출지원 취득자격 제한 지원시설 제한	분양가나 임대가 적정성, 금리, 회사 운영비
	지식산업센터 관리사무소 소장	대로변 위치 여부 도보 및 차량 접근성	지원시설 이용 편리 업체 밀집도	주차장, 엘리베이터, 화재 및 안전 관리, 청결, 쾌적	공실률이 낮고 활성화가 되어야 함	자금지원 및 세제혜택, 지원시설 규모 제한	임대료, 관리비 수준, 회사 운영비, 주변 물가
	지식산업센터 관리사무소 소장	지하철역 접근성 주요 도로 접근성	지원시설 이용 편리 인력확보 용이성	주차장, 엘리베이터, 화재 및 안전 관리, 방문객 관리	지원시설이 많아야 하고 센터 공실률이 낮아야 함	자금지원 및 세제혜택, 입주가능업체 제한	임대료, 관리비 수준, 회사 운영비, 주변 물가

제도 및 경제적 환경은 성수동 지식산업센터의 매입, 입주와 관련한 제도 특성과 입주 및 운영시 소요되는 비용에 대한 특성을 의미한다. 주요 선행연구인 왕정환(2011), 황은식(2014), 김대봉(2015), 오세준(2016), 정동훈(2018) 등의 연구와 전문가 인터뷰 내용을 참고하여 세부변수들을 정리하였다.

3) 입주만족도와 입주시속의도

어떤 시설이나 서비스를 이용한 후 만족도가 높으면 재이용 또는 계속 이용하려는 높다는 것은 기존의 많은 연구에서 입증되었다. 지식산업센터

의 경우 입주만족도와 입주시속의도에 대한 관계를 황은식(2014), 허승현(2018) 등의 연구에서 규명하였다. 이에 본 연구에서는 성수동 지식산업센터를 대상으로 입주만족도 및 입주시속의도에 대한 영향관계를 파악하고 시사점을 도출하고자 매개변수와 종속변수로 입주만족도와 입주시속의도를 선정하였다.

4) 최종 변수 선정 및 조작적 정의

성수동 지식산업센터 입주업체의 입주만족도 및 입주시속의도에 미치는 영향요인을 분석하기 위하여 〈표 3〉과 같이 최종 변수를 선정하고 독립

〈표 3〉 최종 선정된 외생변수(독립변수)와 내생변수(매개변수 및 종속변수) 및 조작적 정의

변수		조작적 정의	비고
외부환경	입지 특성	• 성수동 지식산업센터 주변의 대중교통 및 교통 이용에 관한 특성	리커트 7점 척도
	사업환경 특성	• 성수동 지식산업센터에서 비즈니스 활동을 위한 제반 특성	
내부환경	시설 및 관리 특성	• 성수동 지식산업센터의 내부시설 및 관리운영 상태	
	입주업체 특성	• 성수동 지식산업센터 내 입주한 업체들의 상황 및 특성	
제도 및 경제적 환경	제도 특성	• 성수동 지식산업센터 입주 및 이용 시 지원/규제하는 제도 특성	리커트 7점 척도
	경제적 특성	• 성수동 지식산업센터 입주 및 이용 시 회사가 느끼는 입주 및 운영과 관련한 비용 특성	
입주만족도		• 현재 입주하고 있는 성수동 지식산업센터에 대한 입주 만족도 정도	리커트 7점 척도
입주지속의도		• 향후에도 성수동 지식산업센터에서 계속 입주하여 이용하려는 의도	

변수와 매개변수, 종속변수에 대해 조작적 정의를 하였다.

모형을 설정하였다. 그리고 연구모형을 검증하기 위해 다음과 같은 연구가설을 설정하였다.

2. 연구모형 및 가설설정

1) 연구모형

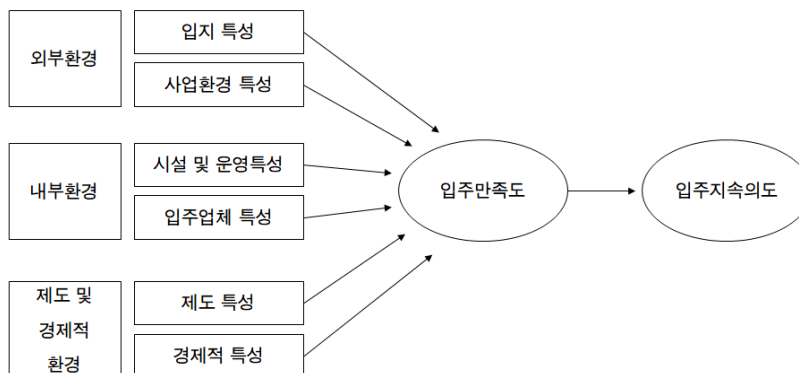
선행연구와 1:1 인터뷰를 통해 선정된 최종 독립변수를 토대로 성수동 지식산업센터 입주업체의 입주만족도 및 입주지속의도에 영향을 미치는 중요 요인을 파악하기 위해 〈그림 2〉와 같이 연구

2) 연구가설

가설 1 - 지식산업센터의 입지 특성은 입주만족도에 유의한 영향을 미칠 것이다.

가설 2 - 지식산업센터의 사업환경 특성은 입주만족도에 유의한 영향을 미칠 것이다.

가설 3 - 지식산업센터의 시설 및 운영 특성은 입주만족도에 유의한 영향을 미칠 것이다.



〈그림 2〉 연구모형

가설 4 - 지식산업센터의 입주업체 특성은 입주 만족도에 유의한 영향을 미칠 것이다.

가설 5 - 지식산업센터의 시장 특성은 입주만족도에 유의한 영향을 미칠 것이다.

가설 6 - 지식산업센터의 경제적 특성은 입주만족도에 유의한 영향을 미칠 것이다.

가설 7 - 지식산업센터의 입주만족도는 입주지속의도에 유의한 영향을 미칠 것이다.

설문조사로 구축한 유효표본 327명에 대한 일반적 특성은 <표 5>와 같다.

성별은 여자가 조금 더 많았고, 연령대는 30대가 가장 많았다. 최종학력은 대학 졸업이 가장 많았고, 직책은 과장 이하가 많았다.

성수동 지식산업센터 입주형태는 자가와 임차가 비슷한 비율로 나타났고, 운영형태는 법인형태의 본사가 가장 많았다.

3. 설문조사와 분석방법

본 연구는 성수동 지식산업센터 입주업체의 입주만족도 및 입주지속의도에 영향을 미치는 중요요인을 도출하는데 목적이 있다. 이러한 목적을 달성하기 위하여 외생변수로 선정된 6개 요인과 매개변수 및 종속변수에 대하여 <표 4>와 같이 설문지 항목을 구성하였다. 설문조사 대상은 2019년 5월을 기준으로 성수동 지식산업센터에 입주하고 있는 업체를 모집단으로 선정하였다. 그리고 2019년 5월 1일부터 6월 9일까지 40일 동안 성수동 지식산업센터 전체 50여 곳의 입주업체를 대상으로 설문조사를 진행하였다. 설문조사는 총 450부를 진행하여 398부를 회수하였고, 결측치 및 이상치 등의 문제가 발생한 71부를 제외하고 최종 327부를 유효부수로 선정하였다. 분석방법은 SPSS 22.0과 AMOS 18.0을 활용하였다.

IV. 실증분석

1. 표본의 특성

2. 타당성 검토

1) 탐색적 요인분석과 신뢰도분석

성수동 지식산업센터 입주만족도 및 입주지속의도 측정변수들의 공통적인 요인을 찾아 변수를 적은 수의 구조로 축약, 요약하기 위하여 탐색적 요인분석을 실시하였으며, 도출된 요인들의 구성항목들 간 내적 일치도를 알아보기 위하여 신뢰도검증을 실시하였다.

먼저 <표 6>의 외생변수군의 탐색적 요인분석 결과, 변수들 간의 상관관계가 다른 변수에 의해 잘 설명되는 정도를 나타내는 KMO값은 0.939로 양호한 것으로 나타났고, 요인분석 모형의 적합성 여부를 나타내는 Bartlett 구형성 검정 결과도 $\chi^2 = 14,561.771(df=465, p<0.001)$ 으로 적합한 것으로 나타났다. 탐색적 요인분석 과정에서 입지특성 6번 문항, 사업환경 특성 4번 문항, 시설 및 관리특성 6번 문항, 입주업체특성 1, 5번 문항의 총 5개 문항은 연구개념이 상이한 요인에 높은 적재량을 보여 제외하였으며, 분석결과를 통해 6개의 요인으로 요인화 되었다. 신뢰도분석 결과에서는 8개의 요인 모두에서 Cronbach's α 값이

〈표 4〉 연구모형 및 가설검증을 위한 설문지 구성항목 및 내용

변수명	설문항목	설문지 내용	참고논문
외부 환경	입지 특성	1 지하철역과의 거리	황은식(2014) 김대봉(2015) 김성혜(2018) 허승현(2018)
		2 주요 도로와의 거리	
		3 대로변 위치 여부	
		4 도보 및 차량 접근성 용이	
		5 편의시설, 공공시설 등 이용 편리성	
		6 공장재생 문화공간, 테마거리	
	사업 환경 특성	1 주변 지역 지식산업센터 집적화 정도	
		2 자재 및 판매시장 접근성 편리	
		3 인력확보 용이성	
		4 호텔, 전시시설, 회의실 등 비즈니스 미팅 지원시설 이용 편리	
		5 동종업체 및 협력업체 밀집도	
		6 성수동 일대 기존 업체와의 관련성	
내부 환경	시설 및 관리 특성	1 사무실 면적(크기)의 다양성	황은식(2014) 김대봉(2015) 오세준(2016) 정동훈(2018)
		2 주차장 여건	
		3 내부공간 청결 및 쾌적	
		4 엘리베이터 이용 편리성(화물엘리베이터 용량 충분)	
		5 시설 관리운영 수준(화재/안전/방문객 관리 등)	
		6 입주사 소통, 입주자 대표회의 활성화	
	입주 업체 특성	1 다양한 입주회사 유형 및 수준	
		2 공실률이 낮고 입주업체 커뮤니티 활성화	
		3 건물 내 협력업체 다수 입주	
		4 건물 내 동종업체 다수 입주	
		5 대기업 또는 상장기업 입주	
		6 상가 및 기타지원시설 업종의 활성화	
제도 및 경제적 환경	제도 특성	1 자금지원 및 세제혜택	왕정환(2011) 황은식(2014) 김대봉(2015) 오세준(2016) 정동훈(2018)
		2 분양시 취득자격 제한 완화	
		3 전매 또는 임대 제한 완화	
		4 입주가능 업종의 제한 완화	
		5 상가 및 기타지원시설 비율의 제한 완화	
		6 준공 후 취득자격 제한 없음(임대사업자 가능)	
	경제적 특성	1 분양가(또는 임대가) 수준	
		2 건물관리비 수준	
		3 매매가(또는 임대가) 상승 수준	
		4 회사 운영비(영업/홍보비/인건비/비품 등) 수준	
		5 지식산업센터 주변 물가 수준	
		6 지식산업센터 입주 후 매출성장 정도	
입주 만족도		1 현재 입주하고 있는 지식산업센터의 입지 특성에 만족하고 있다.	황은식(2014) 허승현(2018)
		2 현재 입주하고 있는 지식산업센터의 사업환경 특성에 만족하고 있다.	
		3 현재 입주하고 있는 지식산업센터의 시설 및 운영 특성에 만족하고 있다.	
		4 현재 입주하고 있는 지식산업센터의 입주업체 특성에 만족하고 있다.	
		5 현재 입주하고 있는 지식산업센터의 제도 특성에 만족하고 있다.	
		6 현재 입주하고 있는 지식산업센터의 경제적 특성에 만족하고 있다.	
입주 지속 의도		1 현재 입주하고 있는 지식산업센터에 계속 입주할 것이다.	
		2 다른 곳으로 이전하지 않고 현재 입주하고 있는 지식산업센터에 계속 입주할 가능성이 높다.	
		3 현재 입주하고 있는 지식산업센터에 계속 입주해 있을 것이 확실하다	

〈표 5〉 설문응답자의 일반적 특성

구분		응답자수	비율(%)
성별	남자	158	48.3
	여자	169	51.7
연령	20대	69	21.1
	30대	121	37.0
	40대	91	27.8
	50대 이상	46	14.1
최종 학력	고졸 이하	31	9.5
	대학 졸업	267	81.7
	대학원 졸업 이상	29	8.9
직책	과장 이하	174	53.2
	차장/부장	67	20.5
	임원	29	8.9
	대표이사	57	17.4
입주 형태	자가	160	48.9
	임차	167	51.1
운영 형태	법인(본사)	237	72.5
	법인(지사)	30	9.2
	개인사업자	60	18.3
합계		327	100.0

0.6 이상으로 나타났다.

〈표 7〉의 내생변수군의 탐색적 요인분석 결과에서도 KMO값은 0.909로 나타났고, Bartlett 구형성 검정 결과도 $\chi^2=2,740.222(df=36, p<0.001)$ 로 나타나 적합한 것으로 나타났다. 그리고 내생변수군의 탐색적 요인분석을 통해 2개의 요인으로 요인화 되었으며 신뢰도 분석 결과에서도 Cronbach's α 값이 0.6 이상으로 나타났다.

2) 확인적 요인분석

탐색적 요인분석과 신뢰도 검증을 통해 추출된

항목을 바탕으로 측정항목의 개념타당성과 수렴타당성, 판별타당성 검증을 위하여 확인적 요인분석(CFA; Confirmatory Factor Analysis)을 실시하였으며, 모수의 추정방법은 최대우도법(Maximum Likelihood Method)을 이용하였다.

확인적 요인분석의 모형적합도 결과는 〈표 8〉과 같다. 외생변수와 내생변수 모두 모형 적합도는 문제가 없는 것으로 확인되었다.¹⁾ 그리고 〈표 9〉, 〈표 10〉의 수렴타당성에서는 개념신뢰도와 분산추출지수의 타당성 기준인 0.7과 0.5 이상으로 나타나 수렴타당성에는 문제가 없는 것으로 확인되었다. 〈표 11〉의 판별타당성에서는 분산추출지수의 값이 외생 및 내생변수의 상관계수의 제곱 값보다 높은 것으로 나타나 다중공선성에 문제가 없어 판별타당성이 있는 것으로 확인되었다.

3. 연구모형 및 가설의 검증

1) 연구모형의 적합도 평가

본 연구의 목적인 성수동 지식산업센터 입주업체의 입주만족도 및 입주지속의도에 영향을 미치는 중요 요인을 파악하기 위하여 설정한 연구모형의 적합도는 〈표 12〉와 같으며, 모형적합도는 타당한 것으로 확인되었다.

2) 연구가설의 검증 결과

성수동 지식산업센터 입주업체의 입주만족도 및 입주지속의도에 영향요인을 파악하기 위하여 설정한 연구가설을 구조방정식 분석을 통해 검증

1) 김원표, 2017, 「다시 쓰는 통계분석, 구조방정식 모델분석」, 와이즈인컴퍼니, p. 244.

〈표 6〉 외생변수군에 대한 요인분석과 신뢰도 분석

요인	문항	성분					
		1	2	3	4	5	6
제도 특성	제도 3	.875	.197	.173	.246	.153	.144
	제도 4	.874	.174	.141	.262	.146	.142
	제도 6	.871	.171	.170	.244	.154	.171
	제도 5	.869	.232	.161	.245	.132	.177
	제도 2	.857	.235	.126	.239	.147	.203
	제도 1	.837	.211	.173	.220	.152	.223
경제적 특성	경제 6	.180	.899	.156	.119	.173	.127
	경제 2	.183	.894	.159	.132	.170	.124
	경제 5	.189	.880	.178	.153	.150	.128
	경제 1	.154	.871	.198	.149	.153	.110
	경제 3	.201	.861	.175	.159	.183	.122
	경제 4	.225	.835	.185	.215	.152	.140
입지 특성	입지 3	.184	.190	.863	.132	.187	.118
	입지 4	.171	.218	.850	.155	.214	.119
	입지 5	.213	.197	.845	.130	.220	.107
	입지 1	.160	.208	.783	.210	.218	.266
	입지 2	.092	.194	.779	.192	.226	.247
시설 및 관리 특성	시설관리 4	.302	.220	.179	.790	.270	.212
	시설관리 3	.326	.208	.191	.781	.224	.262
	시설관리 5	.319	.198	.195	.770	.213	.241
	시설관리 1	.372	.205	.218	.766	.133	.192
	시설관리 2	.361	.227	.197	.763	.185	.213
사업환경 특성	사업환경 5	.063	.178	.137	.174	.819	.123
	사업환경 3	.108	.178	.300	.110	.733	.248
	사업환경 1	.217	.127	.294	.190	.728	.131
	사업환경 2	.113	.205	.189	.138	.709	.217
	사업환경 6	.329	.217	.157	.189	.651	.032
입주업체 특성	입주업체 2	.317	.178	.276	.304	.223	.735
	입주업체 3	.296	.203	.267	.303	.252	.733
	입주업체 4	.296	.247	.247	.262	.217	.732
	입주업체 6	.277	.213	.238	.298	.271	.710
고유치(Eigen value)		5.942	5.607	4.450	4.114	3.639	2.973
설명된 분산비율(%)		19.169	18.086	14.353	13.270	11.740	9.591
누적분산비율(%)		19.169	37.254	51.608	64.877	76.617	86.208
신뢰도(Cronbach's α)		0.984	0.885	0.955	0.968	0.977	0.952

주 : Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) 값: 0.939, Bartlett의 구형성 검정: $\chi^2=14,561.771$, $df=465$, $p(0.001)$.

〈표 7〉 내생변수군에 대한 요인분석과 신뢰도 분석

요인	문항	성분	
		1	2
입주만족도	만족 5	.878	.276
	만족 3	.867	.334
	만족 2	.849	.310
	만족 1	.813	.294
	만족 4	.801	.422
	만족 6	.761	.391
입주지속의도	계속입주 2	.382	.811
	계속입주 1	.421	.798
	계속입주 3	.203	.776
고유치(Eigen value)		4.489	2.599
설명된 분산비율(%)		49.875	28.876
누적분산비율(%)		49.875	78.751
신뢰도(Cronbach's α)		0.950	0.819

주 : Kaiser-Meyer-Olkin(KMO) 값: 0.909.

Bartlett의 구형성 검정: $\chi^2=2,740.222$, $df=36$, $p<0.001$.

한 결과는 〈표 13〉 및 〈그림 3〉과 같다.

외생변수인 입지 특성, 사업환경 특성, 시설 및 관리 특성, 입주업체 특성, 제도 특성, 경제적 특성의 6개 외생변수 중에서 제도 특성을 제외한 5개의 변수가 통계적으로 유의한 것으로 도출되어 연구가설은 채택되었다. 그리고 입주만족도는 입주지속의도에 영향을 미칠 것이라는 연구가설 검증결과도 통계적으로 유의한 것으로 나타나 연구가설은 채택되었다.

3) 연구결과에 대한 논의

성수동 지식산업센터 입주업체의 입주만족도 및 입주지속의도에 대한 구조방정식 분석을 통해 5개의 외생변수가 입주만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 5개 외생변수의 영향력 순위를 표준화계수 값을 기준으로 살펴보면 1위 입지 특성(0.262), 2위 사업환경 특성(0.253), 3위 시설 및 관리 특성(0.205), 4위 경제적 특성

〈표 8〉 확인적 요인분석의 적합도

구분		적합지수	최적모형	외생변수	내생변수
절대적합 지수	모형전반 적합도	χ^2 통계량(p)	$p \geq 0.05$	$\chi^2=883.837$, $df=410$, $p<0.001$	$\chi^2=60.940$, $df=24$, $p<0.001$
		Q값(χ^2/df)	3.00 미만	2.156	2.539
		RMSEA	0.08 이하	0.060	0.069
	모형설명력	GFI	0.9 이상	0.858	0.959
		AGFI	0.8 이상	0.829	0.923
증분적합 지수	독립모형 및 연구모형	NFI	0.9 이상	0.941	0.978
		IFI	0.9 이상	0.968	0.967
		TLI	0.9 이상	0.963	0.980
		CFI	0.9 이상	0.968	0.987

〈표 9〉 외생변수군의 확인적 요인분석 결과(수렴타당성)

경로		표준 적재치	표준오차 (S.E.)	오차 (Var)	t (C.R.)	P	개념 신뢰도	분산 추출지수
입지1 ←	입지 특성	0.853		0.366			0.934	0.738
입지2 ←		0.817	0.032	0.427	29.422	p<0.001		
입지3 ←		0.934	0.046	0.170	23.901	p<0.001		
입지4 ←		0.93	0.049	0.199	23.491	p<0.001		
입지5 ←		0.913	0.049	0.243	22.606	p<0.001		
사업환경1 ←	사업환경 특성	0.831		0.406			0.858	0.547
사업환경2 ←		0.718	0.061	0.618	13.893	p<0.001		
사업환경3 ←		0.79	0.055	0.411	15.841	p<0.001		
사업환경5 ←		0.798	0.058	0.446	16.156	p<0.001		
사업환경6 ←		0.728	0.060	0.597	14.321	p<0.001		
시설관리1 ←	시설 및 관리 특성	0.886		0.331			0.951	0.796
시설관리2 ←		0.906	0.032	0.280	31.828	p<0.001		
시설관리3 ←		0.953	0.036	0.129	28.778	p<0.001		
시설관리4 ←		0.95	0.037	0.150	28.474	p<0.001		
시설관리5 ←		0.926	0.038	0.205	26.631	p<0.001		
임주업체2 ←	임주업체 특성	0.961		0.093			0.931	0.771
임주업체3 ←		0.964	0.024	0.081	41.280	p<0.001		
임주업체4 ←		0.847	0.037	0.394	25.397	p<0.001		
임주업체5 ←		0.842	0.037	0.400	24.946	p<0.001		
제도1 ←	제도 특성	0.923		0.245			0.975	0.867
제도2 ←		0.955	0.030	0.147	34.726	p<0.001		
제도3 ←		0.972	0.028	0.090	37.509	p<0.001		
제도4 ←		0.945	0.031	0.183	33.293	p<0.001		
제도5 ←		0.979	0.027	0.068	38.517	p<0.001		
제도6 ←		0.967	0.029	0.107	36.463	p<0.001		
경제1 ←	경제적 특성	0.877		0.225			0.971	0.850
경제2 ←		0.978	0.039	0.048	30.625	p<0.001		
경제3 ←		0.904	0.044	0.203	24.904	p<0.001		
경제4 ←		0.911	0.044	0.185	25.078	p<0.001		
경제5 ←		0.887	0.024	0.226	44.577	p<0.001		
경제6 ←		0.992	0.038	0.018	31.752	p<0.001		

〈표 10〉 내생변수군의 확인적 요인분석 결과(수렴타당성)

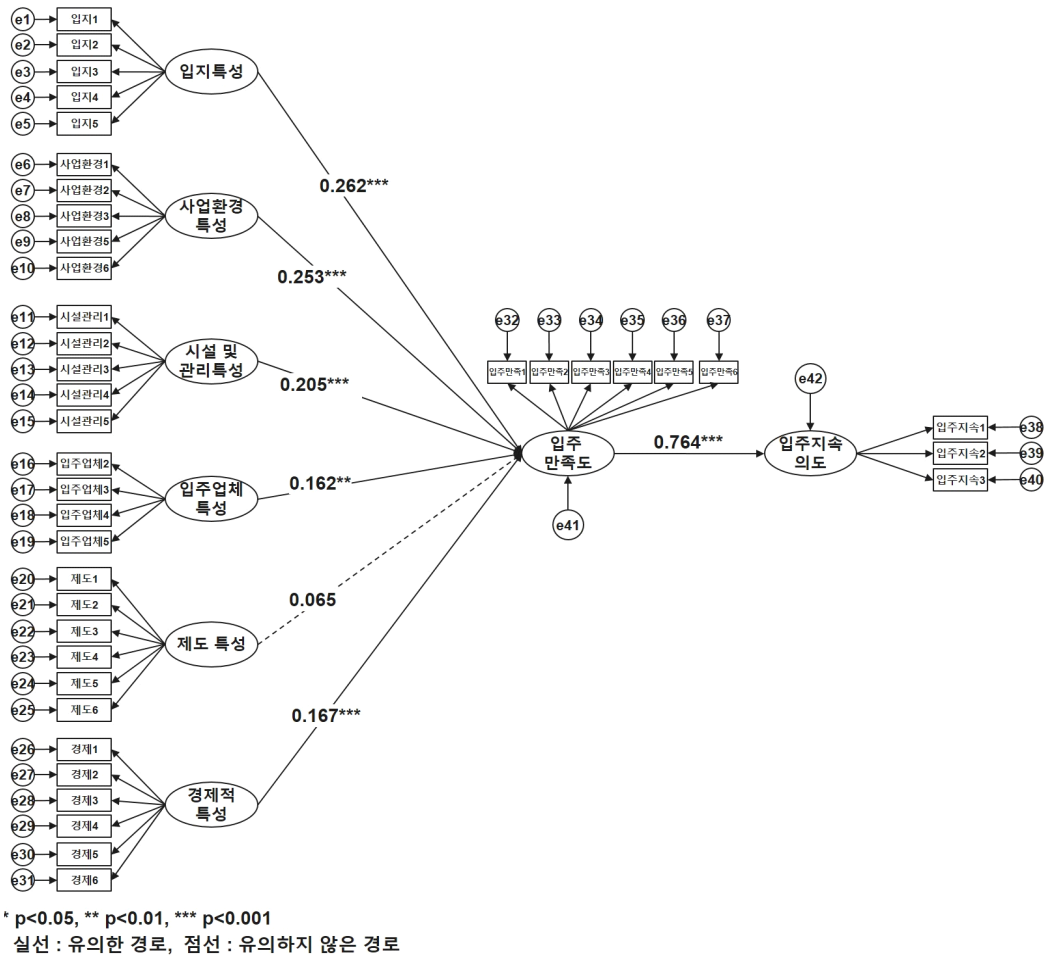
경로	표준 적재치	표준오차 (S.E.)	오차 (Var)	t (C.R.)	P	개념 신뢰도	분산 추출지수
입주만족1 ←	0.848		0.341			0.933	0.698
입주만족2 ←	0.881	0.052	0.297	20.929	p<0.001		
입주만족3 ←	0.881	0.050	0.280	20.934	p<0.001		
입주만족4 ←	0.901	0.053	0.268	21.789	p<0.001		
입주만족5 ←	0.858	0.054	0.361	19.957	p<0.001		
입주만족6 ←	0.851	0.064	0.419	17.446	p<0.001		
입주지속1 ←	0.926		0.180			0.766	0.531
입주지속2 ←	0.897	0.048	0.297	22.433	p<0.001		
입주지속3 ←	0.576	0.067	1.285	11.480	p<0.001		

〈표 11〉 확인적 요인분석 결과(판별타당성)

구분	분산 추출지수	입지 특성	사업환경 특성	시설 및 관리 특성	입주업체 특성	제도 특성	경제적 특성	입주 만족도	입주지속 의도
입지 특성	0.738	1.000							
사업환경 특성	0.547	0.343	1.000						
시설 및 관리 특성	0.796	0.291	0.323	1.000					
입주업체 특성	0.771	0.371	0.373	0.513	1.000				
제도 특성	0.867	0.218	0.236	0.471	0.402	1.000			
경제적 특성	0.850	0.246	0.247	0.270	0.270	0.246	1.000		
입주만족도	0.698	0.507	0.473	0.508	0.534	0.393	0.407	1.000	
입주지속의도	0.531	0.342	0.303	0.240	0.312	0.184	0.214	0.490	1.000

〈표 12〉 연구모형 적합도 결과

구분	적합지수	최적모형	적합도 결과
절대 적합 지수	모형전반 적합도	χ^2 통계량(p)	p≥0.05
		$Q\hat{a}(\chi^2/df)$	3.00 미만
		RMSEA	0.08 이하
	모형설명력	GFI	0.9 이상
		AGFI	0.8 이상
증분 적합 지수	독립모형 및 연구모형	NFI	0.9 이상
		IFI	0.9 이상
		TLI	0.9 이상
		CFI	0.9 이상



〈그림 3〉 연구모형 검증 결과

(0.167), 5위 입주업체 특성(0.162) 순으로 나타났다. 다음에서는 영향력 순위 결과에 대한 해석을 정리하였다.

영향력 1위인 입지 특성은 성수동 지식산업센터 주변의 대중교통 및 교통 이용에 대한 특성에 대한 것이다. 성수동 지식산업센터는 지하철 2호선과 인접하고 있어 출퇴근이 편리하다. 이러한 입지적 장점은 성수동 지식산업센터에 영업활동 및 인력확보의 용이성 등의 측면에서 입주를 하는

데 있어 중요 고려요소가 된다. 그리고 실제 입지적 장점이 직원들의 출퇴근이나 영업활동 등에 매우 편리함을 느끼고 있어 입지 특성이 입주만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다.

영향력 2위인 사업환경 특성은 성수동 지식산업센터에서 비즈니스 활동을 위한 제반 특성에 대한 것이다. 사업환경 측면에서 교통 및 입지적 장점을 가지고 있는 성수동 지식산업센터는 이 지역 일대가 지식산업센터가 집적화되고 있고 동종업

〈표 13〉 연구가설 검증 결과

구분	경로		비표준화 계수	표준 오차	표준화 계수	t(C.R)	p값	가설검증 결과	영향력 순위
가설1	입지 특성 →	입주 만족도	0.247	0.041	0.262	6.067	p<0.001	채택	1위
가설2	사업환경 특성 →		0.248	0.048	0.253	5.116	p<0.001	채택	2위
가설3	시설 및 관리 특성 →		0.175	0.043	0.205	4.098	p<0.001	채택	3위
가설4	입주업체 특성 →		0.143	0.044	0.162	3.278	p<0.01	채택	5위
가설5	제도 특성 →		0.051	0.032	0.065	1.592	p=0.111	기각	-
가설6	경제적 특성 →		0.182	0.039	0.167	4.658	p<0.001	채택	4위
가설7	입주만족도 →	사업지속 의도	0.846	0.056	0.764	15.109	p<0.001	채택	-

체나 협력업체가 많다. 그렇기에 성수동 지식산업센터에 입주하면서 느끼는 사업환경은 지식산업센터에 입주하기 전에 소재한 회사 위치보다 좋은 사업환경을 제공하고 있다. 그리고 강남 접근성이 다른 지역의 지식산업센터에 비해 좋고, 성수동에서 차로 5분 내외면 강변북로, 올림픽대로, 동부간선도로, 내부순환로 이용이 가능하여 서울 및 경기지역으로 이동하는데 교통여건이 우수하다. 이러한 이유로 사업환경 특성도 입주만족도에 큰 영향을 미치는 것이라 할 수 있다.

영향력 3위인 시설 및 관리 특성은 성수동 지식산업센터 내부시설 및 관리운영 상태에 대한 것이다. 2000년대 중반 이후 조성된 성수동 지역의 지식산업센터는 첨단 오피스 형태로 건물이 설계되어 입주업체의 편리성을 극대화 시키고 있다. 특히 넓은 주차장과 엘리베이터는 지식산업센터에 상주하는 사람들에게 불편함을 느끼게 하지 않는다. 그렇기에 시설 및 관리 특성도 입주만족도에 미치는 영향력이 큰 것으로 나타났다고 하겠다.

영향력 4위인 경제적 특성은 성수동 지식산업센터 입주업체의 회사운영과 관련한 비용에 대한 것이다. 성수동 지식산업센터는 주변의 여러 개발호재와 입지적 장점으로 부동산 가치가 지속적으로 상승해왔다. 반면 입지나 시설 수준 등에 비해서 건물관리비 부담이 크지 않고, 사업환경이 좋아 영업비나 홍보비 등에 대한 회사 운영비 부담이 조금은 줄어들 수 있다. 그렇기에 경제적 특성도 입주만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 하지만 임대료 입주한 업체는 지식산업센터 가치 상승이 임대료 상승으로 이어진다는 점에서 입주만족도에 일부 부정적인 영향을 미칠 수도 있다.

마지막으로 영향력 5위인 입주업체 특성은 성수동 지식산업센터에 입주한 업체들의 상황 및 특성에 대한 것이다. 성수동 지식산업센터에는 많은 업체가 입주하고 있어 사업하기 편리한 여건을 가지고 있다. 하지만 대부분의 회사가 기존 거래처가 있고, 지식산업센터에 협력업체가 없더라도 편리한 교통으로 업체 간 거래가 편리함을 느낄

수 있다. 그렇기에 입주업체 특성이 입주만족도에 영향을 미치지만 다른 변수에 비해서는 입주만족도에 미치는 영향력이 크지 않은 것으로 볼 수 있다.

한편, 제도 특성의 경우 통계적으로 유의하지 않아 연구가설이 기각되었다. 제도 특성은 성수동 지식산업센터 입주 및 이용시 지원/규제하는 제도 특성에 대한 것이다. 제도 특성은 지식산업센터 입주시점에는 세제 혜택 등을 받을 수 있으나, 입주 이후에는 관련 지원내용이 없다. 따라서 입주 이후의 만족도에 있어서는 제도 특성은 영향을 미치지 않는 결과가 도출된 것으로 볼 수 있다.

V. 결론

본 연구는 지식산업센터의 중요성에 따른 성수동 지식산업센터에 대한 연구의 필요성을 확인하고 구조방정식 분석을 활용하여 성수동 지식산업센터 입주업체의 만족도와 입주시속의도에 대한 연구를 진행하였다. 실증분석을 통해 도출된 주요 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 성수동 지식산업센터의 입주만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것은 입지 및 사업환경 특성이다. 성수동은 지하철과 주요 간선도로 이용이 편리하여 출·퇴근 및 영업활동을 하는데 편리하다. 그렇기 때문에 입주한 업체들이 입주 선택 시 이러한 장점을 고려했을 것이고, 실제 입주하여 회사를 운영하는 과정에서 편리함을 계속 느끼고 있기 때문에 입주만족도에 미치는 영향력이 크다고 하겠다.

둘째, 성수동 지식산업센터의 시설 및 관리 특성은 입주만족도에 미치는 영향이 크다. 첨단 오피스 기능이 갖추어진 성수동 지식산업센터는 주차장, 엘리베이터 이용 편리성 외에도 쾌적한 실내 환경을 제공한다. 이러한 지식산업센터의 시설 및 관리 수준은 입주한 업체에게 충분한 만족을 주고 있기 때문에 입주만족도에 미치는 영향력이 비교적 크다고 하겠다.

셋째, 성수동 지식산업센터 입주만족도에 경제적 특성이 영향을 미치는 것으로 나타났다. 성수동 지식산업센터는 주변 개발호재에 따른 가치 상승 등으로 자가로 입주한 경우 부동산 가치상승을 경험했기에 만족에 영향을 미치고 있다고 볼 수 있다. 그리고 입지나 시설수준에 비해 관리비 등 회사 운영비 등에 대한 부담이 가성비 측면에서 양호하기 때문에 경제적 특성은 입주만족도에 영향을 미치고 있는 것으로 확인되었다.

이상의 분석 결과를 종합해보면 성수동 지식산업센터는 강남 접근성이 좋다는 지리적 장점으로 입지 특성이 입주만족에 가장 큰 영향을 미치고 있음을 보여주고 있다. 이러한 강남과의 양호한 접근성은 사업하기 좋은 환경과도 연계되는 부분일 것이다. 결국 입지와 사업환경은 상호 연계되어 입주만족도에 큰 영향을 미치고 있음을 알 수 있다. 그리고 성수동 지식산업센터는 첨단 오피스를 표방하며 최신 시설로 대규모 건물로 만들어져 입주자의 편의성을 극대화하였기에 시설 및 관리에 대한 부분에서도 입주자의 만족도가 높게 나타났다. 하지만 입주만족에 미치는 영향이 큰 입지 및 사업환경 특성과 시설 및 관리특성은 시장 논리에 의해 높은 가격을 형성될 수밖에 없다. 그

렇기에 매입가격이나 임대료가 높은 부분은 경제적인 측면에서는 입주만족도에 큰 영향을 미치지 못하는 것이라고 볼 수 있다. 그리고 성수동 지식산업센터에 입주한 업체들은 업종이 다른 경우가 많아 지식산업센터 내에서 비즈니스가 이루어지기 어렵고, 같은 업종의 경우 경쟁업체로 인식될 수 있다는 점에서 입주만족에 미치는 영향력은 가장 낮은 것으로 나타난 것으로 해석될 수 있다.

주요 결과를 통해 성수동 지식산업센터의 입주만족도에 미치는 중요 영향요소는 구로, 가산디지털단지를 대상으로 연구한 황은식(2014)의 연구결과와는 차이가 있는 것으로 나타났다. 황은식(2014)의 지식산업센터의 청결 및 주차요인이 입주만족에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났고, 사업환경의 입주만족도는 다른 변수에 비해 영향력이 낮은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 구로 및 가산디지털단지의 지식산업센터 입주업체들은 2000년대 초반부터 입주한 업체들이 많은데, 과거 주변의 노후화된 공장이나 제조업체들이 이전한 경우가 많아, 시설이나 주차여건에 대한 불편함이 개선된 것에 대한 만족이 크게 작용했다고 볼 수 있다. 반면 성수동의 지식산업센터 입주업체들은 2010년대에 입주한 업체들이 많고, 강남지역에서 회사를 이전한 경우가 많아 시설에 대한 만족도는 구로 및 가산 지역 입주업체보다는 크지 않은 것이다. 반면 기존 강남지역을 중심으로 사업활동을 해오던 회사들이 성수동에 입주하여도 편리한 강남 접근성으로 입지 및 사업환경에 만족도가 높게 나타났다는 점은 지식산업센터 입지에 따른 입주만족도의 차이가 존재함을 보여주는 부분이다.

본 연구결과는 성수동 지식산업센터의 경우 입지 및 사업환경 특성이 입주만족도에 큰 영향을 미치는 것이 확인되었다. 이는 부동산 측면에서 입지에 따른 지식산업센터의 입주만족도 특성에 차이가 존재함을 보여주었다는 점에서 시사하는 바가 크다고 하겠다.

본 연구에서 지식산업센터 관련 연구를 입지특성이 다른 성수동 지식산업센터를 대상으로 진행하여 성수동 지식산업센터의 특성을 확인하였다는 점은 연구의 다양성 측면에서 학술적 의미가 있다고 하겠다.

ORCID

이상길 <https://orcid.org/0000-0003-4089-8911>

최민섭 <https://orcid.org/0000-0001-6797-3171>

참고문헌

1. 광인섭, 2011, 「아파트형 공장 입주기업의 만족도 요인에 관한 연구: 수원 디지털엠파이어빌딩 중심으로」, 경기대학교 석사학위논문.
2. 김대봉, 2015, 「지식산업센터의 가격형성요인에 관한 연구: 물리적서비스와 환경특성을 중심으로」, 전주대학교 박사학위논문.
3. 김민우, 2010, 「아파트형공장 입주만족도 영향요인 분석: 부산광역시 센텀시티 아파트형공장을 대상으로」, 한양대학교 석사학위논문.
4. 김성혜, 2018, 「서울시 지식산업센터 투자 특성에 관한 연구」, 건국대학교 박사학위논문.
5. 김성혜 · 고현림, 2016, 「산업단지 외부 지식산업센터

- 의 임대료 결정요인에 관한 연구: 서울 성수동 지식 산업센터를 중심으로, 『주거환경』, 14(2): 201-218.
6. 김원표, 2017, 「다시 쓰는 통계분석, 구조방정식 모델 분석」, 서울: 와이즈인컴퍼니.
 7. 배성완 · 유정석, 2016, 「서울디지털산업단지 지식 산업센터 가격결정요인분석」, 『도시행정학보』, 29(1): 109-129.
 8. 오세준, 2016, 「산업용 부동산의 시장특성과 가격 결정 요인 연구: 지식산업센터, 산업단지 공장 및 물류창고를 중심으로」, 건국대학교 박사학위논문.
 9. 왕정환, 2011, 「지식산업센터의 만족도 평가를 통한 제도개선에 관한 연구: 입주자, 공급자, 관리자의 만족도 차이를 중심으로」, 한양대학교 박사학위논문.
 10. 정동훈, 2018, 「지식산업센터의 공간구성과 집적 이익 효과」, 아주대학교 박사학위논문.
 11. 허승현, 2018, 「지식산업센터 종사자의 만족도 영향요인에 관한 연구」, 수원대학교 박사학위논문.
 12. 황은식, 2014, 「지식산업센터의 입주환경 요인과 운영관리 요인이 입주만족도에 미치는 영향: 서울 디지털단지를 중심으로」, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문.

논문접수일: 2019년 6월 12일

심사(수정)일: 2019년 7월 16일

게재확정일: 2019년 7월 26일

국문초록

본 연구는 지식산업센터의 중요성에 따른 성수동 지식산업센터에 대한 연구의 필요성을 확인하고 구조방정식 분석을 활용하여 성수동 지식산업센터 입주업체의 만족도와 입주시속의도에 대한 연구를 진행하였다. 실증분석을 통해 도출된 주요 결과를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 성수동 지식산업센터의 입주만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것은 입지 및 사업환경 특성으로 나타났다. 둘째, 성수동 지식산업센터의 시설 및 관리 특성은 입주만족에 미치는 영향이 크다. 셋째, 성수동 지식산업센터 입주만족도에 경제적 특성이 영향을 미치는 것으로 나타났다. 연구결과를 토대로 다음과 같은 시사점을 제언하였다. 첫째, 지식산업센터 개발회사들은 사업하기 좋은 입지에 지식산업센터를 개발하는 것이 필요하다. 둘째, 지식산업센터 관리업체는 입주업체 간 소통 및 활성화를 위해 입주자 네트워크를 활발히 할 필요가 있다. 마지막으로 정부에서는 지식산업센터가 집적된 지역의 산업발전 및 활성화를 위한 지원시설을 개발 또는 연계하는 정책을 지원할 필요가 있다.

주제어 : 지식산업센터, 입주만족도, 입주시속의도