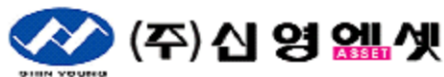


# 오피스 시장동향 보고서

2003년 2/4분기



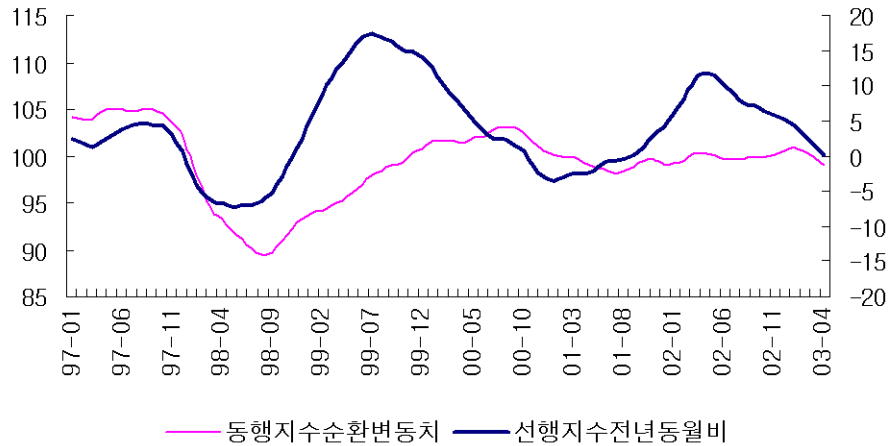
서울특별시 강남구 삼성동 159-1 아셈타워3층  
Tel. 6001-2700 Fax. 6001-2727  
[www.syasset.com](http://www.syasset.com) 대표이사 정춘보

# 목 차

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| I 경제동향.....                      | 1  |
| 1 경제현황 및 전망.....                 | 1  |
| 2 경제지표와 오피스시장.....               | 2  |
| II 서울 오피스시장 개관.....              | 4  |
| 1 오피스 공급.....                    | 4  |
| 2 하위시장 별 오피스공급.....              | 4  |
| 3 대형빌딩 거래동향.....                 | 5  |
| III 오피스 임대시장동향.....              | 6  |
| 1 Office Market Briefing.....    | 6  |
| 2 조사개요.....                      | 7  |
| 3 권역별 정보.....                    | 8  |
| IV 수급동향 및 시장전망.....              | 12 |
| 1 수급동향.....                      | 12 |
| 2 종합 및 전망.....                   | 14 |
| V 소유주 및 입주사 정보.....              | 15 |
| 1 소유주 정보.....                    | 15 |
| 2 입주사 정보.....                    | 17 |
| 3 아케이드 정보.....                   | 19 |
| [특집 1] 일본 오피스시장 동향.....          | 20 |
| [특집 2] 부동산 간접투자시장 현황(REITs)..... | 22 |

## I 경제동향

### 1 경제현황 및 전망



<지수로 나타난 경기국면>

- 현재의 경기국면을 암시하는 ‘경기동행지수 순환변동치’는 2003년 2월 이래 3개월 연속 하락하고 있으며, 향후의 경기국면을 나타내는 ‘경기선행지수 전년동월비’ 또한 2002년 5월부터 12개월 연속 감소세에 있음
- 이러한 경기 지표들의 악화는 현재의 경기가 하락국면으로 본격 진입하는 것을 나타내며 단기간에 회복하기 힘든 상황임

[기관별 2003년 GDP 성장률 예측치]

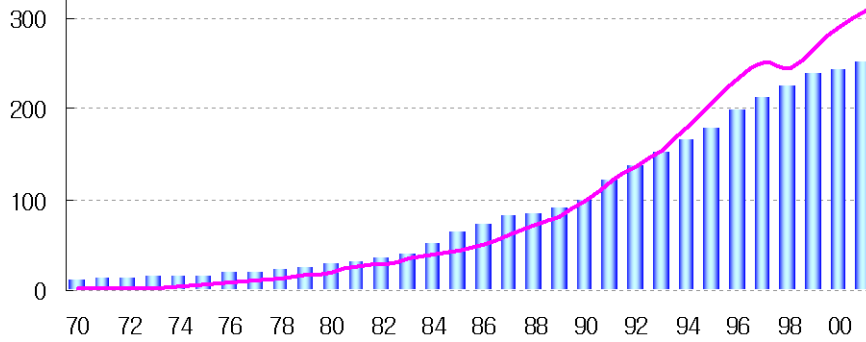
| 기관   | 최근 예상치 | 작년 말 예상치 | 변동 폭   |
|------|--------|----------|--------|
| 한국은행 | 4.10%  | 5.70%    | -1.60% |
| KDI  | 4.20%  | 5.30%    | -1.10% |
| IMF  | 3.50%  | 4.50%    | -1.00% |
| 메릴린치 | 3.50%  | 4.40%    | -0.90% |
| HSBC | 3.40%  | 4.10%    | -0.70% |
| JP모건 | 5.70%  | 6.20%    | -0.50% |
| ING  | 4.90%  | 5.50%    | -0.60% |

- 국내외 기관은 최근에 발생한 다수의 충격(북핵 문제, 미·이라크 전쟁, 금융시장 불안 등)을 감안하여 2002년 4/4분기 전망시의 성장률 전망치를 큰 폭으로 하향 조정함

2 경제지표와 오피스시장

1) 연면적과 경제지표

지수(1990=100)



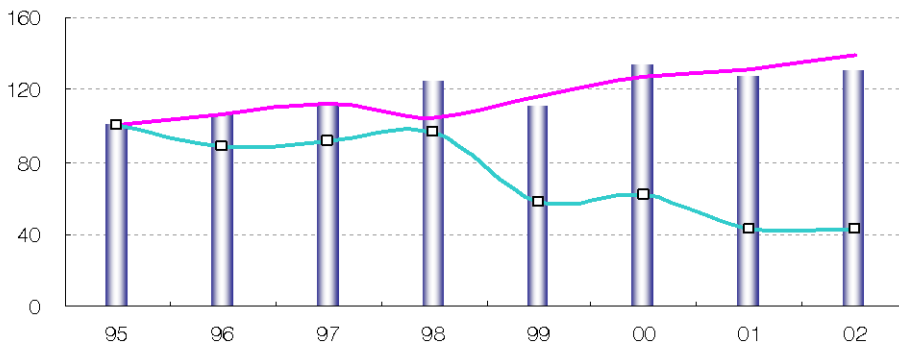
서울 오피스 연면적 — GDP  
 <서울 오피스연면적과 GDP 지수화 비교(1990=100)>

- 서울 오피스 연면적과 GDP를 지수화(1990년=100)하여 1970년부터 현재까지의 추이를 비교한 결과,
- 1990년대 이후 경제규모에 비해 오피스시장의 성장은 다소 둔화되고 있음

2) 임대료와 경제지표

가. 상관관계

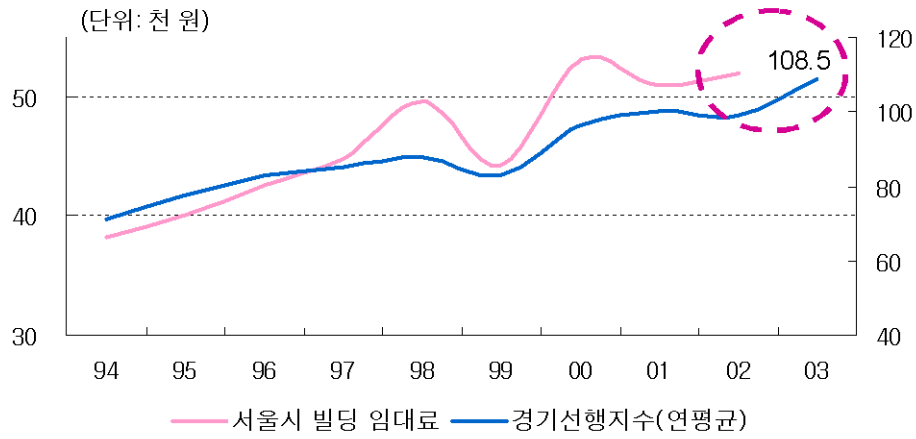
지수(1995년=100)



<1995~2002년 경제지표 지수(1995년=100)>

- 95년~02년의 실질GDP, 시장금리 및 월 임대료를 1995년을 기준으로 지수화하여 살펴본 결과 경제규모는 연 평균 5.5%로 성장하였으며, 시장금리는 98년 이후 하락하고 있음
- 오피스 월 임대료와 실질GDP의 상관관계는 80%로서 오피스 임대료는 경제규모와 유사한 패턴을 보이지만 경제규모에 비해 다소 낮은 증가율을 보임

나. 시장전망

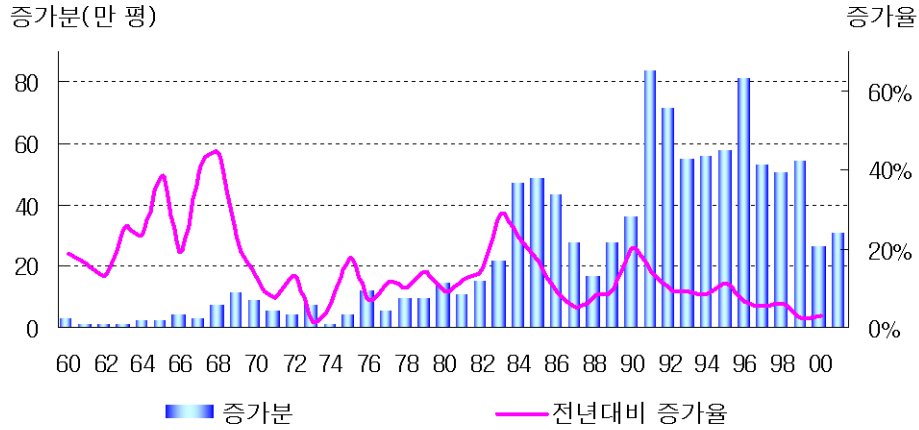


(\*) '2003년의 경기선행지수'는 2002년에 조사된 자료임

- 서울시 빌딩의 월세 임대료는 1년 전의 경기선행지수와 상관 관계가 95.5%로서 매우 비슷한 움직임을 보임
- 단기적으로 볼 때 2002년의 경기선행지수가 108.5로써 상승세를 보였기 때문에, 2003년의 서울특별시 빌딩 임대료는 2002년의 평당 52,000원 수준에서 하락하지는 않을 것으로 보임

## II 서울 오피스시장 개관

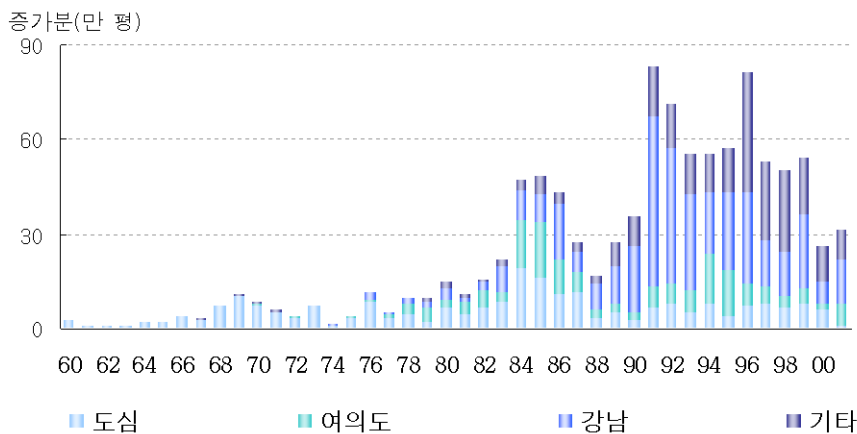
### 1 오피스 공급



(\*) 2002년 3월 현재 준공시점을 기준으로 서울 소재 6층 이상의 중대형 오피스 빌딩은 총 5,934동으로 추계됨(한국화재보험협회)

- 서울 소재 6층 이상의 중대형 오피스빌딩의 총 연면적은 1960년 이전의 4만 5천 평에서 2001년 약 1,000만 평으로 연평균 17%의 증가율을 보임
- 90년대에는 연간 약 60만평에 달하는 면적이 공급되어 최고조를 보이고 있으며, 외환위기 당시 신축건물의 감소로 2000년 이후의 공급물량이 크게 감소함

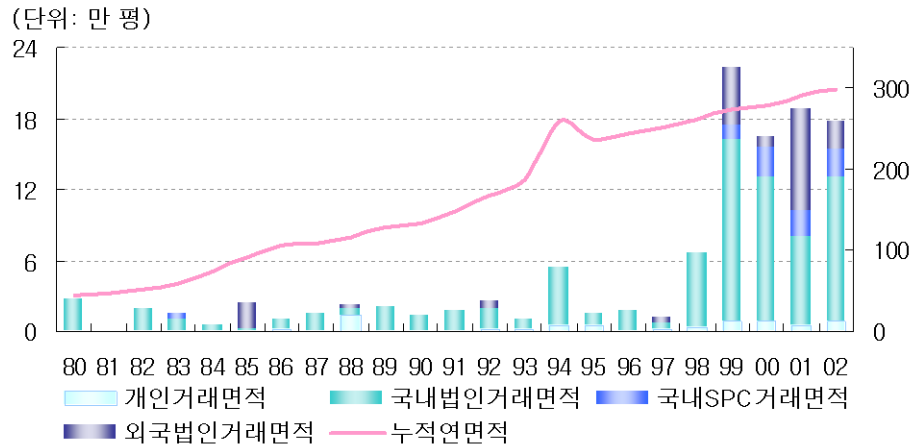
### 2 하위시장 별 오피스공급



- 서울시 오피스 하위시장 간 공급면적의 변화는 하위시장의 주요 개발시기와 밀접한 관련을 맺고 있음
- 60년대 후반의 오피스 공급은 도심지역의 공급으로 인한 것이며, 80년대 중반은 도심지역과 여의도 지역, 90년대 이후의 공급 정점은 강남지역과 3개 지역 이외의 기타지역의 공급물량에 의존한 것임

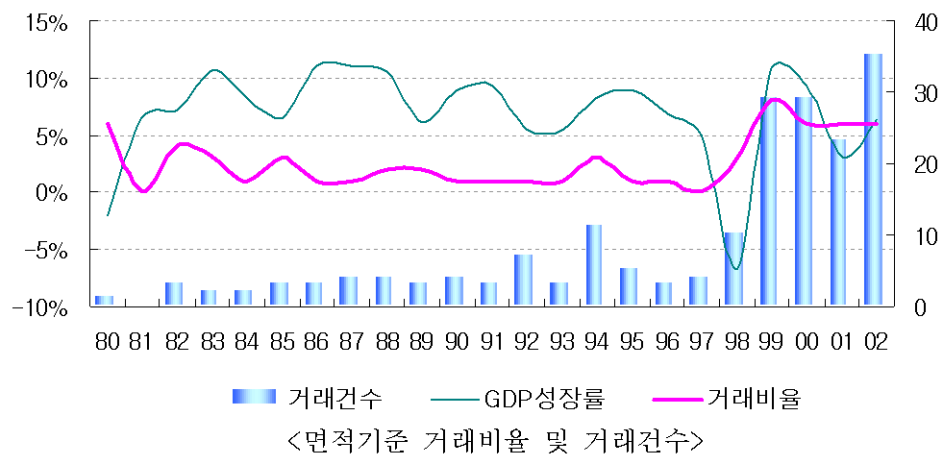
### 3 대형빌딩 거래동향

#### 1) 년도 별 거래량



- 단독 및 2인 소유의 대형오피스빌딩 440개를 대상으로 조사한 결과, 총 연면적은 1980년의 44만 평에서 2002년의 298만 평으로서 연평균 26.2%의 증가율을 보이고 있으며, 거래면적은 18만 평에 달함(전체 조사대상인 678개 오피스빌딩 중에서 단독 및 2인 소유는 440개에 달함)
- 외환위기 이후 오피스빌딩의 거래가 급격히 증가, 1999년의 거래면적은 1998년의 3.3배에 달함
- 특히 국내법인소유빌딩의 거래가 주를 이루던 1999년 이전과는 달리 현저히 증가한 외국법인의 거래는 1999년부터 2002년까지 4년간 전체 거래량의 약 22%를 차지함

#### 2) 거래비율변화



- 오피스빌딩의 매매는 외환위기 이후 급격히 증가하였으며, 1998년 이전까지 전체 빌딩 연면적 대비 1.4%였던 거래비율은 1999년 이후 6%내외로 증가함
- 이는 기업 유동성 확보 및 구조조정을 위한 부동산 매물의 증가와 규제완화, 대외시장개방, 세계 및 금융지원 등의 부동산시장활성화 대책에 의한 것으로 볼 수 있음

### III 오피스 임대시장동향

#### 1 Office Market Briefing

##### 경제불안 요소로 인한 임대수요 하락

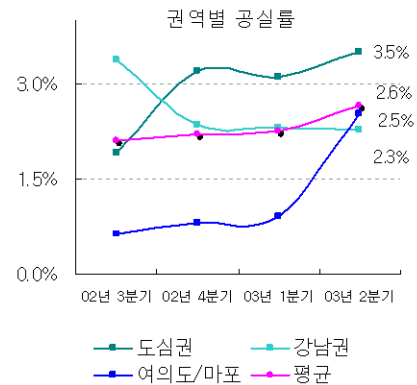
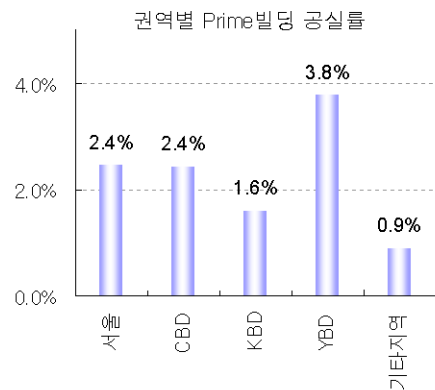
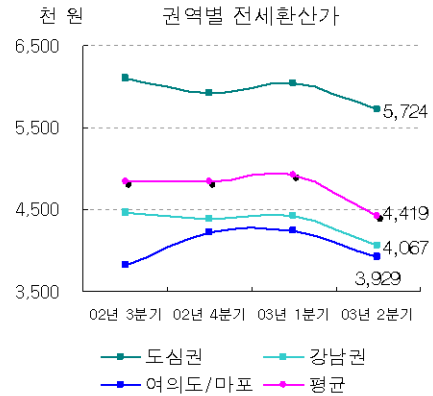
- 국내외의 경제적 불안요소 때문에 모든 지역의 임대료가 하락하고 공실이 증가하는 등 임대수요가 약세로 돌아서는 징후가 나타남
- 북핵사태, 금융시장 불안, SK 사법처리 등의 불안요소가 얹혀있어 당분간 임대가 상승을 기대하기 어려울 것임

##### 여의도 Prime빌딩 공실, 적색신호

- 여의도 권역의 경우, 지난 1/4분기에 비하여 두 배 이상 공실이 증가하였음
- 증시침체와 금융시장 불안 등이 얹혀 있는데다 외국법인 또는 투자목적 소유의 대형빌딩 중에서 임대료가 상승한 경우도 있어 공실이 지속되고 있음

##### 강남 신규빌딩 공실 해소로 숨통 트여

- 강남지역에 집중된 신규공급빌딩이 임차자를 확보함에 따라 다른 지역과 달리 강남지역 공실률은 보험세를 보임
- 경기침체에 대한 가시적인 영향이 다른 권역보다 상대적으로 덜한 것으로 판단됨



##### 주요 임대차계약

- 도심의 신원명동빌딩에 서울인터내셔널이 1,000명 임차
- 강남 스타타워에 엡손코리아가 1,470명 임차
- 강남의 한솔빌딩에 메가박스가 850명 임차

##### 주요 매매거래

- 종로구에 위치한 센트럴빌딩을 한국수출보험공사가 매입
- 한솔 및 교보는 18,981평에 이르는 강남의 한솔빌딩을 GRA에게 매각
- 여의도의 한화증권빌딩이 코람코에 매각됨



2 조사개요

1) 조사대상

- 서울시에 소재하는 연면적 2,000평 이상 또는 10층 이상의 678개 오피스 빌딩의 임대가격, 공실 및 기타 현황 (연면적 합계 약 460만 평)
- 조사는 CBD(Central Business District), KBD(Kangnam Business District), YBD(Yoido Business District) 및 기타지역으로 나누어 이루어졌으며, 각 권역은 다시 하부시장으로 구분되었음
- 전세와 월세의 임대형태가 공존하는 서울오피스시장의 특성상, 임대방식이 서로 다른 오피스건물의 임대료를 상호비교하기 위해서 월세방식의 임대료를 전월세환산률을 이용하여 전세금으로 환산하였음

2) 조사기간

2003. 5. 1 ~ 2003. 5. 31

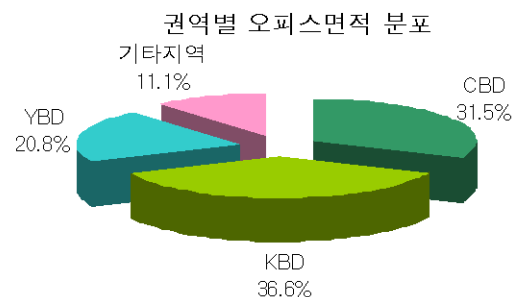
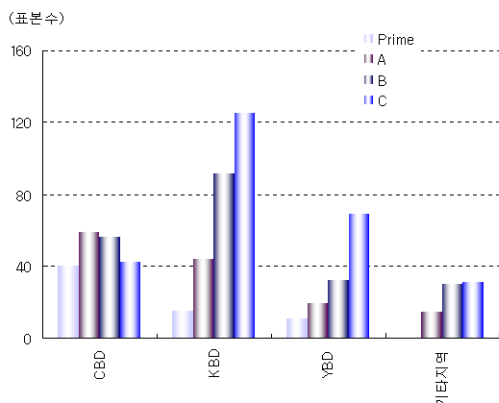
3) 등급산정

| 구분 | Prime              | A                  | B                     | C                |
|----|--------------------|--------------------|-----------------------|------------------|
|    | 상위 10% 수준          | 20%                | 30%                   | 40%              |
| 기준 | 지역 내 최고 수준인 랜드마크빌딩 | 지역 평균을 상회하는 우수한 빌딩 | 지역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩 | 평균 이하의 인지도 낮은 빌딩 |

4) 등급분류기준

|        |            |                |                |            |
|--------|------------|----------------|----------------|------------|
| 연면적    | 1만5천평 이상   | 1만평~1만5천평      | 5천평~1만평        | 5천평 이하     |
| 월임대료   | ₩70,000 이상 | ₩50,000~70,000 | ₩40,000~50,000 | ₩40,000 이하 |
| 지하철 거리 | 지하철역 인접    | 도보 5분 이내       | 도보 10분 이내      | 도보 10분 이상  |
| 접도수    | 4개 이상      | 3개             | 2개             | 1개         |
| 건물연령   | 5년 이하      | 5~8년           | 8~12년          | 12년 이상     |

(변수의 위계 별 가중점수를 두어 이를 합산한 최종점수를 기준으로 등급을 산정함)



3 권역별 정보

1) CBD

- 조사대상 오피스: 197개
- 세부 하부시장: 을지로(63개), 종로(52개), 남대문로(41개), 신문로(18개) 일대
- 평균연면적: 7,588평
- 평균건물연령: 22년

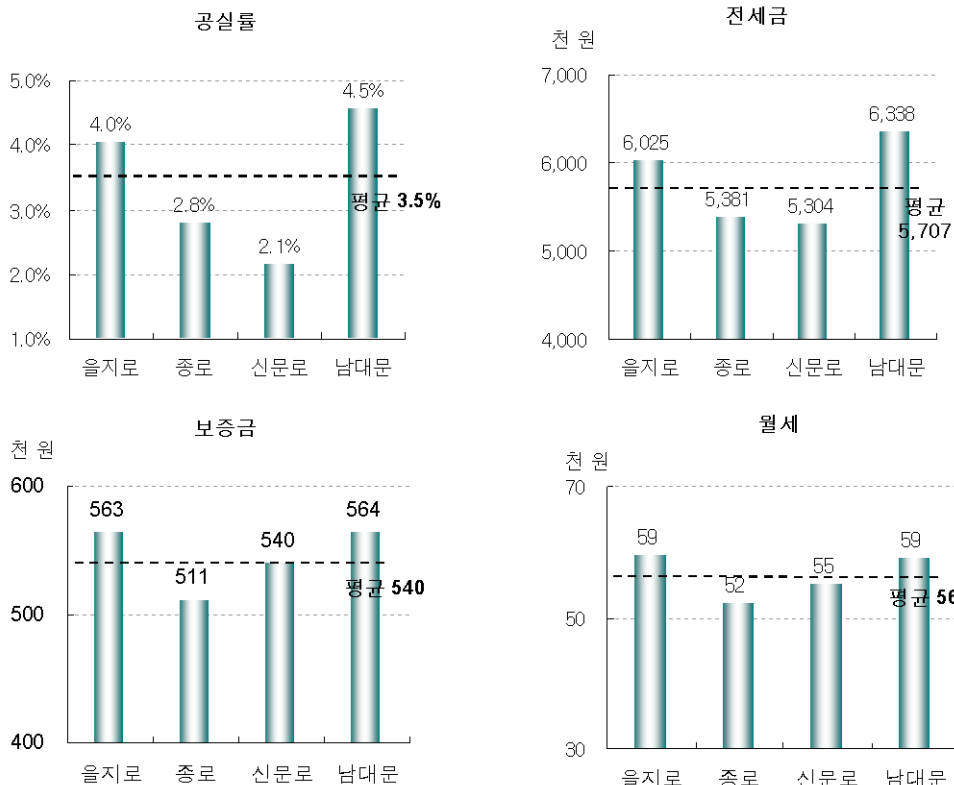
- CBD의 전세환산가는 전기 대비 5.6% 하락한 5,707천 원으로 나타났으며 공실률은 0.4%포인트 증가한 3.5%로 나타남
- 남대문로 및 을지로 일대의 공실률이 높게 나타났으며 이 지역의 전세가 및 보증금과 월 임대료가 가장 높게 나타났음

[2/4분기 CBD 임대정보]

|       | 공실률    | 전세금      | 보증부월세  |       | 관리비   | 전환율     |
|-------|--------|----------|--------|-------|-------|---------|
|       |        |          | 보증금    | 월세    |       |         |
| 평균    | 3.5(△) | 5,707(▽) | 540(▽) | 56(▽) | 24(▽) | 13.0(▽) |
| Prime | 2.4    | 7,994    | 715    | 76    | 30    | 12.8    |
| A     | 4.1    | 5,865    | 522    | 56    | 23    | 13.0    |
| B     | 3.7    | 4,503    | 449    | 43    | 22    | 13.1    |
| C     | 3.4    | 3,357    | 427    | 40    | 20    | 13.1    |

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락)

(단위: 천 원, %)



2) KBD

- 조사대상 오피스: 275개
- 세부 하부시장: 테헤란로(126개), 강남대로(49개), 도산대로(19개), 서초로(15개), 양재역(8개), 송파대로(잠실)(5개) 일대
- 평균연면적: 6,118평
- 평균건물연령: 12년

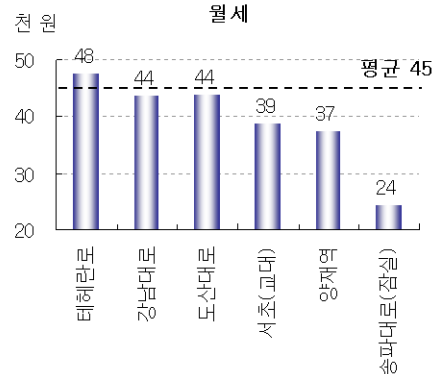
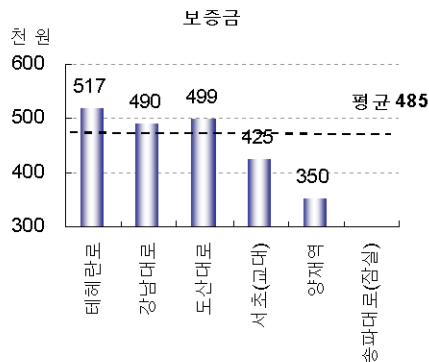
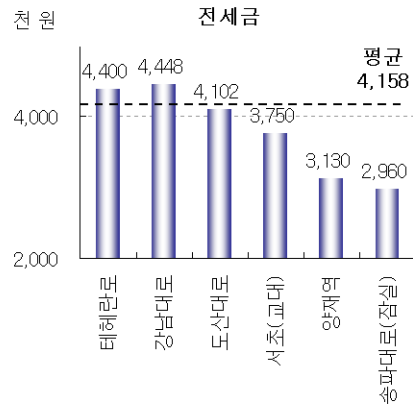
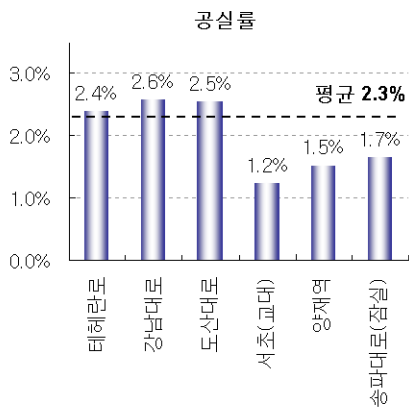
- 장기공실을 우려한 강남지역의 소유주들이 임차자를 확보함에 따라 공실률이 크게 상승하지 않은 것으로 보임
- 강남지역의 공실은 Prime빌딩들을 위주로 해소되었으며, 기업체 사옥 등의 대형빌딩이 밀집한 테헤란로 일대의 전세가 및 월세보증금이 가장 높게 나타났음

[2/4분기 KBD 임대정보]

|       | 공실률    | 전세금      | 보증부월세  |       | 관리비   | 전환율     |
|-------|--------|----------|--------|-------|-------|---------|
|       |        |          | 보증금    | 월세    |       |         |
| 평균    | 2.3(▽) | 4,158(▽) | 485(▽) | 45(△) | 22(▽) | 15.2(▽) |
| Prime | 1.6    | 6,068    | 617    | 62    | 26    | 14.5    |
| A     | 2.6    | 4,935    | 452    | 49    | 23    | 15.1    |
| B     | 2.3    | 4,258    | 509    | 46    | 22    | 15.3    |
| C     | 2.2    | 3,311    | 406    | 38    | 21    | 15.3    |

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락)

(단위: 천 원, %)



3) YBD

- 조사대상 오피스: 131개
- 세부 하부시장: 동여의도(67개), 서여의도(42개), 마포(22개)일대
- 평균연면적: 7,362평
- 평균건물연령: 16년

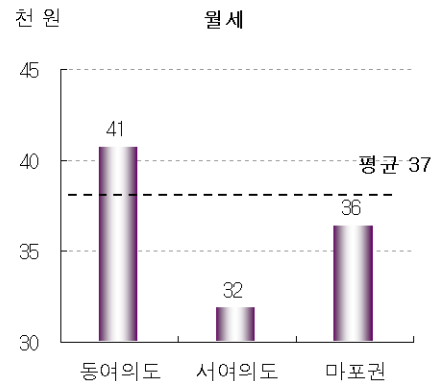
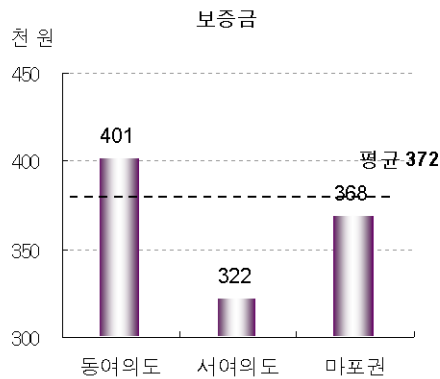
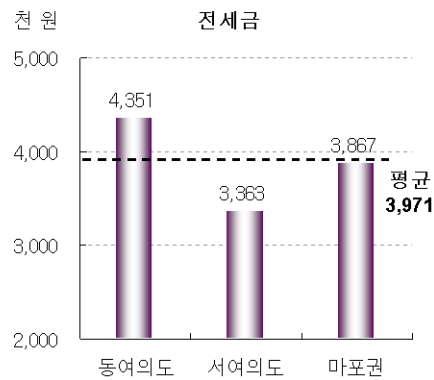
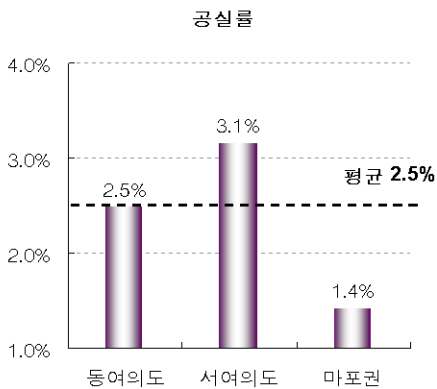
- 1/4분기 이래 영향을 미치고 있는 금융시장 불안 및 증시침체의 영향이 가시화되고 있음
- 최근 투자목적으로 외국법인이 소유한 Prime급 빌딩을 중심으로 오히려 임대료가 상승한 경우도 있으며 이에 따라 공실이 해소되지 않고 있음

[2/4분기 YBD 임대정보]

|       | 공실률    | 전세금      | 보증부월세  |       | 관리비   | 전환율     |
|-------|--------|----------|--------|-------|-------|---------|
|       |        |          | 보증금    | 월세    |       |         |
| 평균    | 2.5(△) | 3,971(▽) | 372(▽) | 37(▽) | 20(▽) | 12.6(▽) |
| Prime | 3.8    | 5,400    | 499    | 50    | 23    | 12.3    |
| A     | 3.0    | 4,731    | 446    | 43    | 22    | 12.5    |
| B     | 2.6    | 3,945    | 358    | 38    | 20    | 12.6    |
| C     | 2.2    | 3,342    | 322    | 32    | 18    | 12.7    |

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락)

(단위: 천 원, %)



4) 기타지역

- 조사대상 오피스: 75개
- 평균연면적: 6,816평
- 평균건물연령: 10년

- 비교적 최근에 오피스 공급이 증가하고 있는 기타지역의 경우 오피스건물에 투자된 초기 자본비용에 대한 회수부담이 커 전월세환산율이 높게 나타났으며 월세보증금의 비율(13%) 또한 가장 높게 나타났음
- 다른 지역에 비해 상대적으로 임대료 및 공실면적의 변동이 적었던 기타지역은 앞으로도 안정적인 움직임을 보일 것임

[2/4분기 기타지역 임대정보]

|    | 공실률    | 전세금      | 보증부월세  |       | 관리비   | 전환율     |
|----|--------|----------|--------|-------|-------|---------|
|    |        |          | 보증금    | 월세    |       |         |
| 평균 | 2.0(▽) | 3,042(△) | 402(△) | 34(-) | 18(-) | 17.1(-) |
| A  | 1.7    | 3,657    | 488    | 41    | 20    | 16.4    |
| B  | 1.5    | 2,997    | 394    | 33    | 16    | 17.1    |
| C  | 2.7    | 2,788    | 354    | 32    | 18    | 17.5    |

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락)

(단위: 천 원, %)

### IV 수급동향 및 시장전망

#### 1 수급동향

##### 1) 오피스 신규공급

| 권역  | 구분   | 빌딩명      | 주소             | 규모     | 연면적(평) | 예상 준공일    |
|-----|------|----------|----------------|--------|--------|-----------|
| CBD | 리모델링 | 동원빌딩     | 종로구 당주동 128-27 |        |        | 2003년 10월 |
|     |      | 대한상공회의소  | 중구 남대문로4가 45   | B6/20F | 34,745 |           |
|     | 신축   | 남대문대우빌딩  | 중구 남대문로 5가 9-1 | B6/20F | 12,802 | 2003년 12월 |
| KBD | 신축   | 하이리빙빌딩   | 강남구 대치동890-16  | B4/19F | 4,578  | 2003년 12월 |
|     |      | 동훈빌딩     | 강남구 역삼동 702-19 | B7/23F | 10,699 | 2003년 12월 |
|     |      | 신덕빌딩     | 서초구 서초동 1329-7 | B3/12F | 3,730  | 2003년 6월  |
|     |      | 제일약품 사옥  | 서초구 반포동 745-5  | B4/12F | 3,708  | 2003년 7월  |
|     |      | 삼성화재서초타워 | 서초구 서초동 1329   | B5/18F | 5,218  | 2003년 5월  |
|     |      | 유니복스 사옥  | 강남구 도곡동 514-2  | B3/10F | 2,849  | 2003년 7월  |
|     |      | 포스틸타워    | 강남구 역삼동 735-3  | B6/27F | 13,098 | 2003년 6월  |
| YBD | 신축   | KT 여의도지점 | 영등포구 여의도동 28-2 | B5/20F | 19,633 |           |

- CBD 내의 오피스빌딩은 대부분 70~80년대에 지어진 것으로서 향후 리모델링에 대한 수요가 증가할 것으로 보임
- 강남에는 포스틸타워, JB미소, 하이리빙 빌딩 등 대형 빌딩이 공급되고 있어 공실이 증가할 가능성이 있음

##### 2) 주요 매매활동

| 권역   | 빌딩명      | 주소              | 연면적(평) | 매도자       | 매수자          |
|------|----------|-----------------|--------|-----------|--------------|
| CBD  | 센트럴빌딩    | 종로구 서린동 136     | 8,366  | -         | 한국수출보험공사     |
|      | 로담코 빌딩   | 강남구 역삼동         | 20,026 | 로담코       | 존스 랑 라살      |
| KBD  | 한솔빌딩     | 강남구 역삼동 736-1   | 18,981 | 한솔&교보     | GRA          |
|      | KTB      | 강남구 역삼동 826-14  | 9,881  | KTB       | 한신상호저축은행     |
|      | KDS벤처센터  | 서초구 서초동         | 3,203  | 코리아레이터시스템 | 금강제화         |
|      | 한컴벤처센터   | 강남구 논현동         | 2,458  | 대현그룹      | 프라임상호저축은행    |
| YBD  | 한화증권빌딩   | 영등포구 여의도동 23-5  | 18,159 | 한화그룹      | 코담코          |
|      | 하나증권빌딩   | 영등포구 여의도동       | 14,912 |           | HSB프론퍼티포인트먼트 |
|      | 중앙빌딩     | 영등포구 여의도동 17-13 | 5,419  | 로담코코리아    | 이화재단         |
|      | 퍼스텍빌딩    | 영등포구 여의도동       | 3,014  | -         | 할렐루야기도원      |
| 기타지역 | 서울이동통신사옥 | 양천구 목동 923-12   | 10,456 | 서울이동통신    | H&B          |

- 매도자와 매수자 모두 외국법인인 경우가 조사되었으며 이는 외환위기 이후 기업구조조정 과정에서 외국계 투자자들에게 매각된 빌딩들이 수익실현을 다시 거래된 경우임
- 강남구 역삼동에 소재한 KTB빌딩의 경우 유동성확보를 위해 매각되는 사례에 해당됨

3) 주요 임대차활동

| 권역     | 빌딩명           | 소재지             | 임차인      | 임차면적(평) | 날짜     |
|--------|---------------|-----------------|----------|---------|--------|
| CBD    | 극동빌딩          | 중구 충무로3가동 60-1  | 한국합섬     | 230     | 2003   |
|        | 신원명동빌딩        | 중구 명동2가 31-1    | 서울 인터내셔널 | 1,000   | 2003   |
|        |               |                 | JM글로벌    | 253     | 2003   |
|        | 영풍(종로)        | 종로구 서린동 33      | 히다즈      | 335     | 2003.4 |
| 제일은행본점 | 종로구 공평동 100   | GM 대우           | 100평이상   | 2003.6  |        |
| KBD    | 포스틸타워         | 강남구 역삼동 735     | KTF      | 4,390   | 2003   |
|        | 교보강남타워        | 서초구 서초동 1303-22 | 우리신용카드   | 3,879   | 2003   |
|        |               |                 | SKC      | 2,368   | 2003   |
|        | 스타타워          | 강남구 역삼동 737-1   | 엡손코리아    | 1,470   | 2003   |
|        |               |                 | UR코리아    |         | 2003   |
|        | 한솔빌딩          | 강남구 역삼동 736-1   | 메가박스     | 850     | 2003.6 |
|        | 큰길타워          | 강남구 역삼동 677-25  | PCA생명보험  | 400     | 2003.4 |
| 섬유센터   | 강남구 대치동 944-1 | 대진 DNC          | 308      | 2003.5  |        |
| YBD    | 정곡빌딩          | 영등포구 여의도동 44-25 | IT 업체    | 125     | 2003   |
|        | 삼성생명여의도빌딩     | 영등포구 여의도동 36-1  | 광주전자     | 80      | 2003   |
|        | 신동해빌딩         | 영등포구 여의도동 15-3  | 경호업체     | 50      | 2003   |

- 가장 눈에 띄는 임차활동으로는 엡손코리아가 1,470평을 강남의 스타타워에 임차한 경우와 서울인터내셔널이 중구의 신원명동빌딩에 1,000평을 임차한 사례를 들 수 있음
- 강남지역에서는 교보강남타워 및 포스틸타워 등의 주요 신규빌딩뿐만 아니라 기존의 Prime 빌딩 등의 임대활동이 활발하게 일어나고 있음

4) 주요 공실현황

| 권역   | 빌딩명            | 소재지            | 공실면적(평) | 연면적(평) | 공실률(%) |
|------|----------------|----------------|---------|--------|--------|
| CBD  | 파이낸스센터빌딩       | 중구 무교동 63      | 3,800   | 38,001 | 10.0   |
|      | 해운센터빌딩         | 중구 소공동 51      | 1,500   | 12,203 | 16.4   |
|      | 내외빌딩           | 중구 을지로2가 6     | 1,000   | 10,121 | 9.9    |
|      | 극동빌딩           | 중구 충무로 60-1    | 800     | 22,764 | 3.5    |
| KBD  | 한솔             | 서초구 서초동 1319-5 | 2,467   | 18,981 | 13.0   |
|      | 연합철강           | 강남구 역삼동 649-14 | 886     | 7,983  | 11.1   |
|      | 대각빌딩           | 강남구 역삼동 331-11 | 749     | 4,391  | 17.1   |
| YBD  | CCMM빌딩         | 영등포구 여의도동 12   | 2,273   | 27,113 | 8.4    |
|      | 서울증권빌딩         | 영등포구 여의도동 23-9 | 1,703   | 11,712 | 14.5   |
|      | 휴레팩카드빌딩        | 영등포구 여의도동 23-6 | 1,160   | 1,331  | 8.8    |
|      | 교보증권빌딩         | 영등포구 여의도동 26-4 | 1,106   | 12,386 | 8.9    |
|      | 춘전빌딩           | 마포구 동교동 159-5  | 977     | 3,239  | 30.2   |
|      | 금호전기빌딩(현 마포타워) | 마포구 동교동 418    | 809     | 5,699  | 14.2   |
|      | 현대투자자산탁빌딩      | 영등포구 여의도동 23-4 | 752     | 13,763 | 5.5    |
| 상진빌딩 | 마포구 동교동 159    | 750            | 3,728   | 20.1   |        |

|      |          |                 |       |        |      |
|------|----------|-----------------|-------|--------|------|
|      | 하나증권빌딩   | 영등포구 여의도동 23-3  | 634   | 14,913 | 4.8  |
| 기타지역 | 영등포프라자빌딩 | 영등포구 영등포3가동 18  | 1,157 | 9,419  | 12.3 |
|      | 청진빌딩     | 용산구 원효로3가동 53-5 | 880   | 5,558  | 15.8 |

- 공실률이 가장 높은 CBD에서는 파이낸스센터, 해운센터, 내외빌딩 등의 Prime등급의 빌딩의 공실이 두드러짐
- 전기대비 공실률이 가장 큰 폭으로 증가한 YBD의 경우, 금융 및 증권업 관련기업이 이탈함에 따라 500평 이상의 대형공실이 상대적으로 많이 발생함

## 2 종합 및 전망

### 1) 시장 종합

(단위: 천 원)

|       | 서울       | CBD      | KBD      | YBD      | 기타지역     |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 환산전세가 | 4,450(▽) | 5,707(▽) | 4,158(▽) | 3,971(▽) | 3,042(△) |
| 보증금   | 472(▽)   | 540(▽)   | 485(▽)   | 372(▽)   | 402(△)   |
| 월임대료  | 46(▽)    | 56(▽)    | 45(△)    | 37(▽)    | 34(-)    |
| 관리비   | 22(-)    | 24(△)    | 22(▽)    | 20(▽)    | 18(-)    |
| 공실률   | 2.7%(△)  | 3.5%(△)  | 2.3%(▽)  | 2.5%(△)  | 2.0%(-)  |
| 전환율   | 14.3%(▽) | 13.0%(▽) | 15.2%(▽) | 12.6%(△) | 17.1%(△) |

(△: 전기대비 상승, ▽:전기대비 하락, 단위: 천 원)

- 2003년 2/4분기 서울 오피스임대시장은 국내외 경제불안요소가 반영되어 시장 전반적으로 임대수요가 하락하는 경향들이 나타나고 있음
- 증시침체 및 금융시장의 불안 등으로 인해 YBD의 공실이 가장 큰 폭으로 증가하였음
- 기타지역을 제외한 전 지역의 임대료가 하락하였으며 서울 평균 공실률은 2.7%로 전기대비 20% 증가한 수치임

### 2) 시장 전망

(단위: 천 원, %)

|      | 전세가   | 단기전망 | 공실율 | 단기전망 |
|------|-------|------|-----|------|
| 서울   | 4,450 | ↘    | 2.7 | ↗    |
| CBD  | 5,707 | ↘    | 3.5 | ↗    |
| KBD  | 4,158 | →    | 2.3 | ↗    |
| YBD  | 3,971 | ↘    | 2.5 | ↗    |
| 기타지역 | 3,042 | →    | 2.0 | →    |

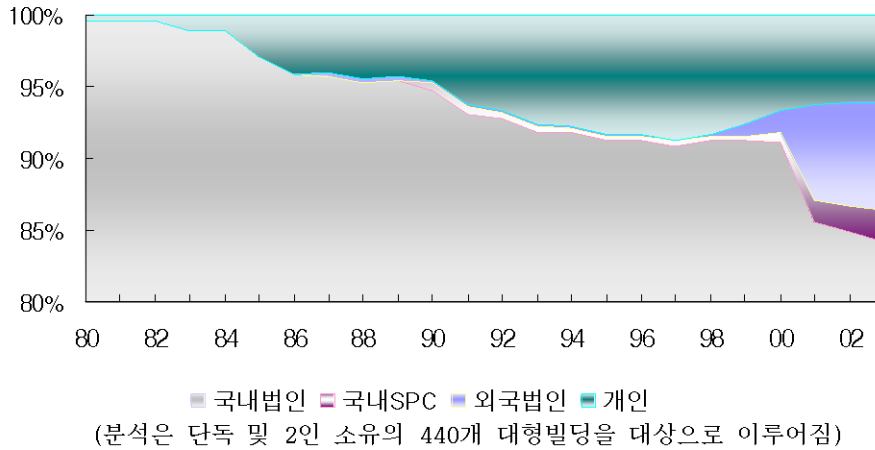
- 경제전반의 불안요소가 오피스임대시장에 완전히 반영되지는 않은 것으로 보이지만 경기침체는 오피스임대시장에도 영향을 끼칠 것이며 임대수요의 하락으로 이어질 수 있음
- CBD의 경우, 향후 경제여건에 따라 Prime급 빌딩의 공실해소 여부가 변수가 될 것임
- KBD에 공급될 신규물량이 임대시장에 부담으로 작용하여 공실률 상승의 가능성이 있음
- Prime빌딩을 위주로 공실이 크게 증가한 YBD의 경우 금융/보험업의 비중이 높은 관계로 금융시장 및 증시의 영향을 직접적으로 받게 될 것임
- 기타지역의 공실이 크게 변동할 가능성은 적으며 경기침체 시 임대료 하락의 가능성이 존재함



## V 소유주 및 입주사 정보

### 1 소유주 정보

#### 1) 소유주 비율변화 (면적 기준)



- 국내법인의 소유비율은 1980년 99%에서 2002년 84%로 감소하였음
- 반면 개인소유의 빌딩은 강남지역을 중심으로 1980년 이후 지속적으로 증가하여 전체의 8%까지 도달하였으나 외환위기의 영향으로 다소 줄어들었음
- 특히 외환위기 이후부터는 부동산시장의 개방과 더불어 기업구조조정용 대형빌딩이 매물로 많이 등장하면서 외국법인이 소유한 투자목적의 대형빌딩비율이 급격히 증가하였음

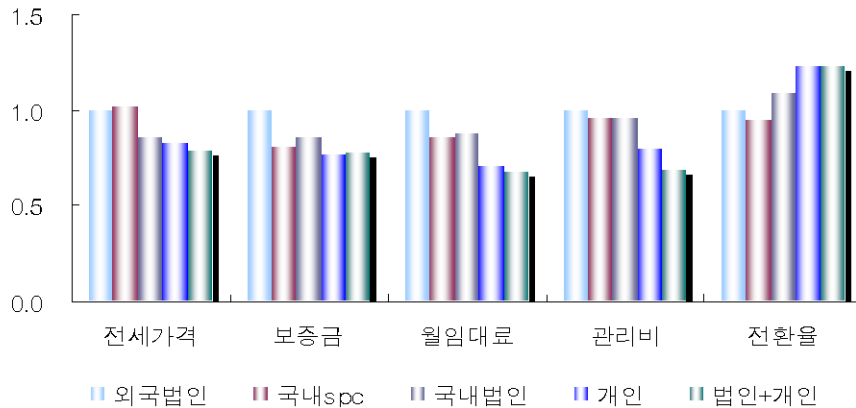
#### 2) 소유주별 임대형태

| 구분     | 외국법인 | 개인   | 국내법인 | 국내spc | 법인+개인 |
|--------|------|------|------|-------|-------|
| 보증부월세  | 86%  | 36%  | 50%  | 82%   | 72%   |
| 전월세    | 10%  | 36%  | 20%  | 9%    | 24%   |
| 전세     | 0%   | 2%   | 3%   | 9%    | 3%    |
| 기타(혼용) | 4%   | 28%  | 27%  | 0%    | 1%    |
| 계      | 100% | 100% | 100% | 100%  | 100%  |

(월세의 임대형태중에서 전세금에 대한 보증금의 비율이 10%내외인 보증부월세와, 30%내외인 전월세로 구분하였음)

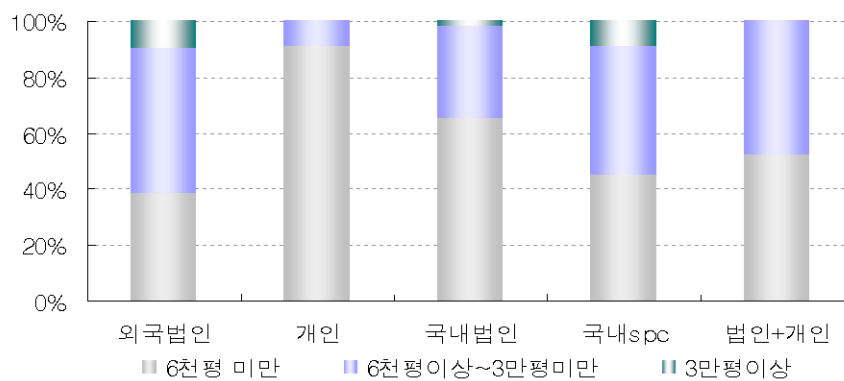
- 법인소유의 빌딩들은 대부분 보증부월세의 임대형태를 띄고 있으며, 개인소유의 빌딩들은 상대적으로 전월세의 임대형태를 많이 보이고 있음.
- 이는 빌딩 소재 지역의 특징을 반영한 것일 수도 있으며, 또한 개인소유빌딩의 경우 빌딩 건축 시 초기자금의 부담 때문에 보증금 비율이 높은 전월세형태를 선호한 이유일 수 있음

3) 소유주별 임대료, 건축연면적 비교



〈소유주별 임대가격비교(외국법인=1)〉

- 개인보다는 법인소유가, 국내법인보다는 외국법인 소유빌딩의 임대료가 높게 나타났으며, 전환율은 이와는 반대로 나타났음
  - 보증금 및 월 임대료의 경우 외국법인 소유빌딩이 가장 높게 나타났으며, 개인 또는 개인과 법인의 공동소유 빌딩이 가장 낮게 나타났음
- 전환율의 경우 개인 또는 개인과 법인 공동소유의 빌딩이 가장 높게 나타났으며 이는 법인과 개인이 가지는 투자자본의 기회비용이 서로 다른 것으로 설명할 수 있음
  - 개인의 경우 법인에 비해 차입금 상환의 부담이 크기 때문에 미래의 임대수익보다는 현재의 임대수익에 더욱 높은 가치를 부여하며, 이에 따라 자본의 기회비용 또는 시간가치를 반영하는 전월세환산율이 높은 것으로 볼 수 있음



〈소유주 별 오피스연면적 비교〉

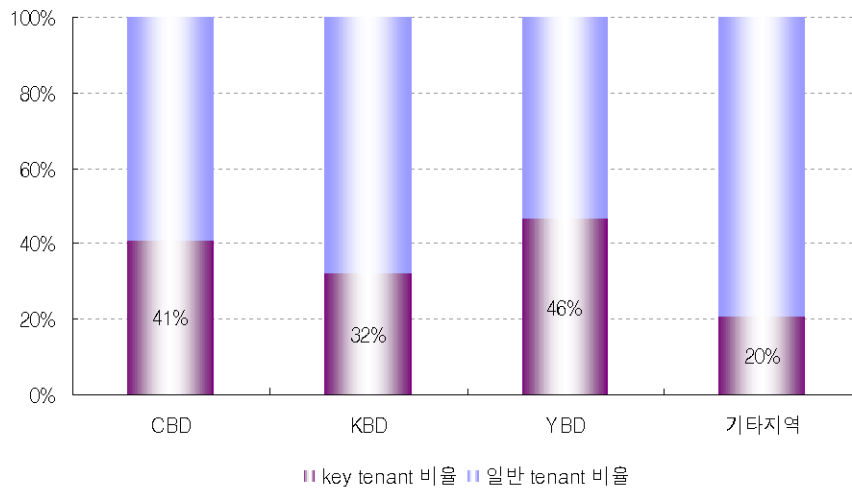
- 평균연면적은 외국법인이 42,640평으로 가장 높고 개인이 12,386평으로 가장 낮음
  - 외국법인과 국내SPC회사는 연면적 3만 평 이상의 대형빌딩을 다수 보유하고 있음
  - 연면적 3만 평 이상인 곳으로 외국법인이 소유한 대표빌딩은 스타타워와 파이낸스 센터, 국내법인은 포스코센터, 국내SPC회사는 한화빌딩 등이 있음

2 입주사 정보

[Key tenant 입주현황(단위: 평)]

| 구분   | 사용면적(평)   | 전체면적(평)   | key tenant 비율 |
|------|-----------|-----------|---------------|
| CBD  | 599,470   | 1,474,002 | 41%           |
| KBD  | 539,503   | 1,682,125 | 32%           |
| YBD  | 447,548   | 963,424   | 46%           |
| 기타지역 | 104,182   | 511,226   | 20%           |
| 총 합계 | 1,690,703 | 4,630,777 | 37%           |

(\*) Key Tenant: 해당 층을 독점적으로 임대하며 전용면적 200평 이상인 입주기업

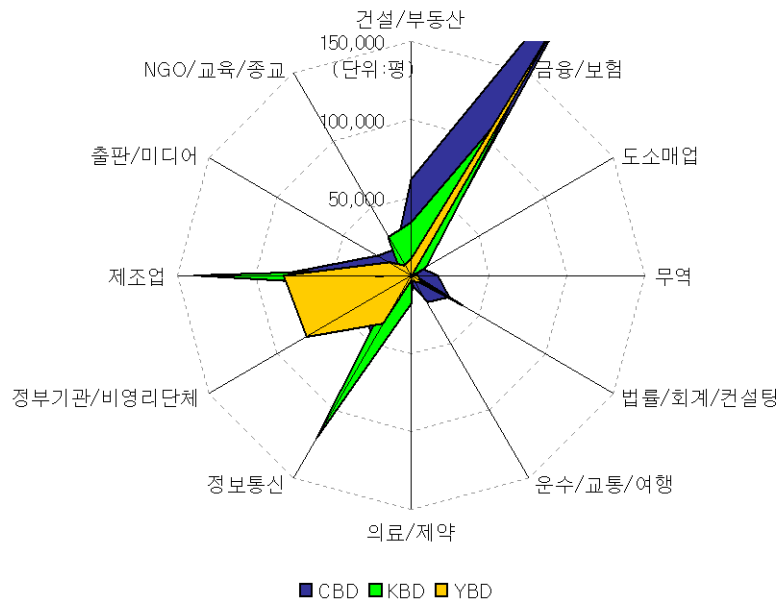


<권역 내 Key tenant 임대면적 비율>

- 대형 빌딩 입주사의 37%가 key tenant로 조사되었으며, 그 사용면적은 170만평에 달하고 있음
- 권역별로는 기존 도심인 CBD와 금융/보험업종이 많은 YBD의 key tenant 비율이 각각 41%와 46%로 나타났으며, 상대적으로 개인소유의 빌딩과 벤처업종이 많은 KBD와 기타지역의 key tenant 비율은 CBD와 YBD보다 낮게 나타났음

[권역별 Key tenant 임대사용면적]

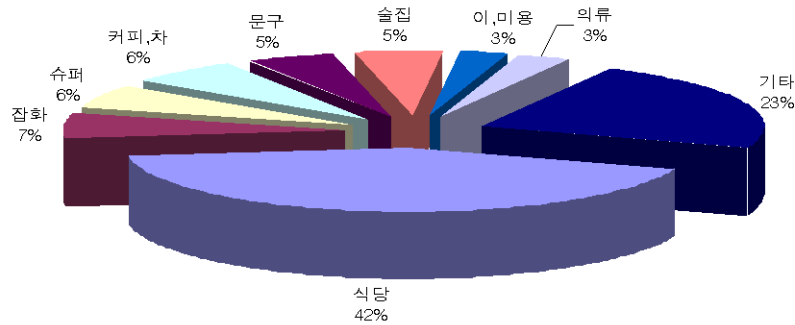
| Biz Type   | CBD     | KBD     | YBD     | 기타지역    | 총 합계      |
|------------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 건설/부동산     | 61,556  | 34,020  | 10,529  | 6,365   | 112,470   |
| 금융/보험      | 241,997 | 124,292 | 197,606 | 26,284  | 590,180   |
| 도소매업       | 8,169   | 10,492  | 1,147   | 5,528   | 25,337    |
| 무역         | 17,549  | 2,298   | 4,590   | 1,995   | 26,432    |
| 법률/회계/컨설팅  | 27,588  | 37,784  | 6,973   | 9,065   | 81,410    |
| 운수/교통/여행   | 20,432  | 2,169   | 4,957   | 1,233   | 28,791    |
| 의료/제약      | 5,563   | 17,564  | 2,953   | 2,464   | 28,543    |
| 정보통신       | 46,687  | 120,180 | 35,591  | 9,094   | 211,552   |
| 정부기관/비영리단체 | 39,147  | 13,612  | 77,297  | 10,343  | 140,399   |
| 제조업        | 87,117  | 139,686 | 82,222  | 15,103  | 324,128   |
| 출판/미디어     | 24,379  | 8,930   | 16,332  | 4,572   | 54,213    |
| NGO/교육/종교  | 19,284  | 28,478  | 7,351   | 12,136  | 67,249    |
| 총 합계       | 599,470 | 539,503 | 447,548 | 104,182 | 1,690,703 |



<권역별 Key tenant 임대사용면적 비교>

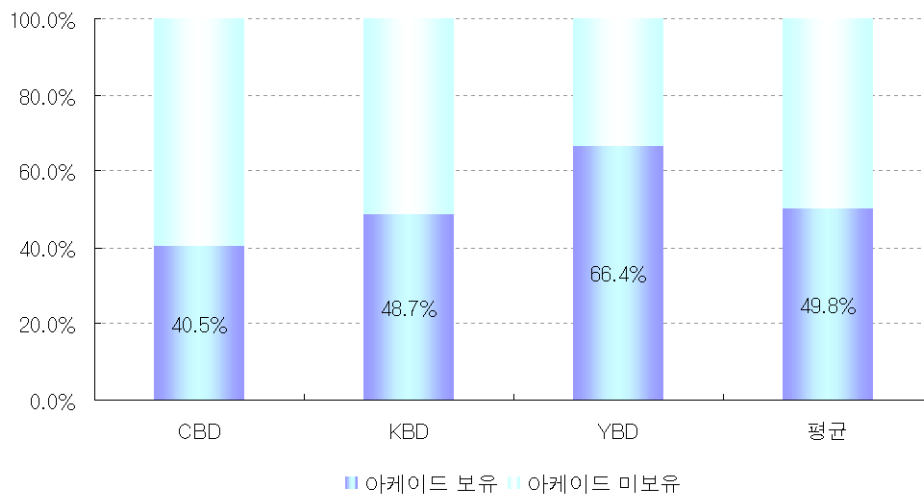
- 임대사용면적을 기준으로 권역별 Key tenant의 업종분포를 살펴본 결과, 세 권역 모두 금융/보험관련 업종의 입주사가 가장 많은 면적을 사용하였음
- 권역별로 보면, CBD에는 금융/보험, 무역, 운수/교통/여행 관련 업종이, KBD에는 제조업, 정보통신, 법률/회계/컨설팅 관련 업종이, YBD에는 정부기관/비영리단체가 상대적으로 많은 면적을 사용하고 있는 것으로 조사되었음

3 아케이드 정보



<아케이드 업종 구성>

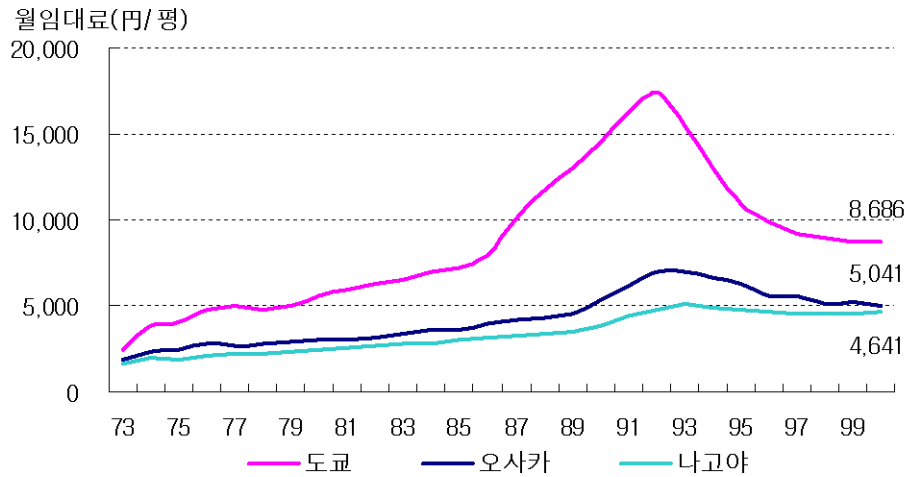
- 평균적으로 50여 개 업종이 아케이드에 입주하고 있으며, 이중 식당, 잡화, 커피숍, 슈퍼, 문구, 술집, 의류, 이,미용 등의 업무부대시설 성격의 업종이 전체의 80%를 차지하는 것으로 조사되었음
- 이 중 빌딩 입주기업 종사자 또는 유동인구를 대상으로 하는 식당이 권역에 관계없이 가장 많이 입주(42.1%)하고 있으며, 다음으로 잡화, 커피숍, 슈퍼, 문구, 술집 등이 35% 정도 입주하고 있음
- 기타 업종으로 치과, 약국, 사진점, 꽃집, 안경점, 화장품, 여행사, 서점 등이 조사되었음



- 서울시내 대형빌딩 2개 중 1개는 아케이드를 보유(49.8%)하고 있으며 권역별로는 YBD(66.4%) > KBD (48.7%) > CBD (40.5%) 순으로 아케이드를 보유하고 있는 것으로 조사되었음
- YBD에 아케이드 보유빌딩(66.4%)이 다른 권역에 비해 상대적으로 많은 것은 CBD(40.5%)보다 주변에 형성된 상권이 미약하여 식당, 잡화, 슈퍼, 문구 등의 아케이드 주된 업종이 빌딩이 입주해 있기 때문인 것으로 판단됨

### [특집 1] 일본 오피스시장 동향

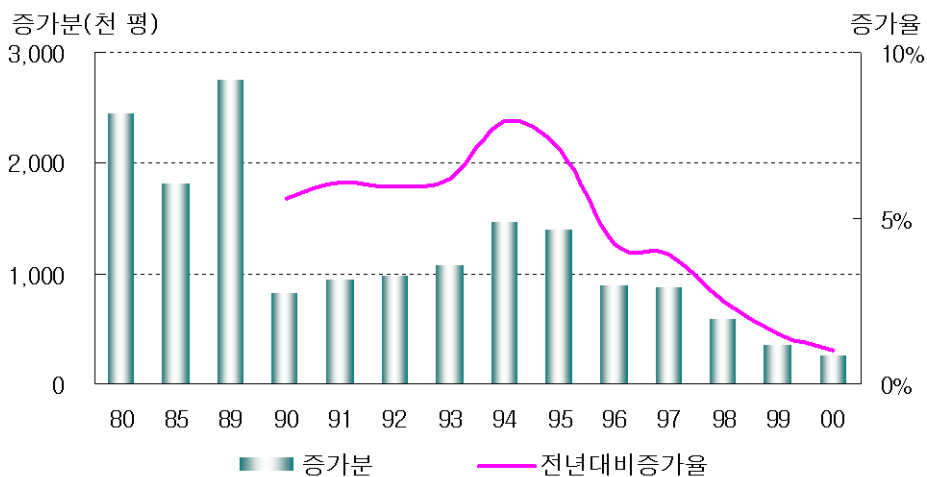
#### 1. 일본 주요도시 오피스 임대료 추이



<일본 3대 도시 임대료 추이>

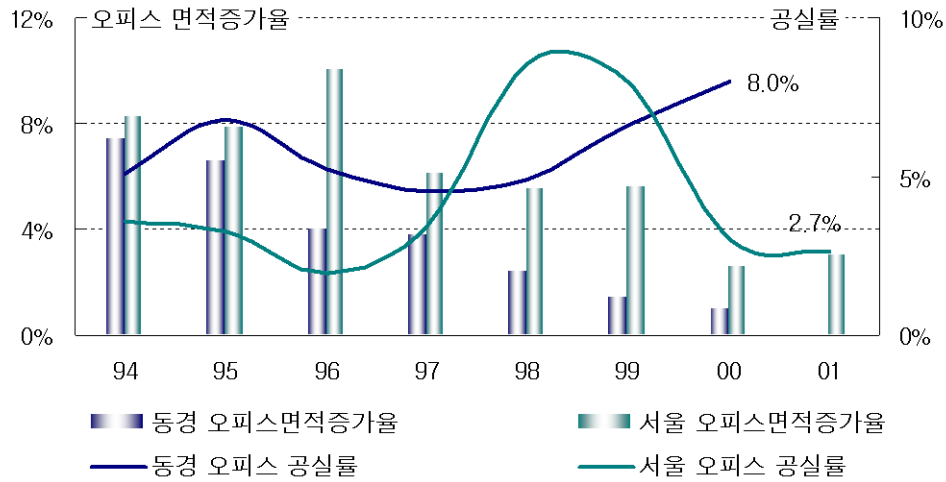
- 도쿄, 오사카, 나고야의 주요 3대도시의 오피스 임대료를 살펴본 결과 도쿄의 월 임대료가 8,686円/m<sup>2</sup>(약 367,000원/평)로서 가장 높은 값을 기록하였음
- 1990년대 이후 경기침체로 인해 1992년을 정점으로 임대료가 계속해서 하락하고 있음

#### 2. 동경 오피스시장 개관

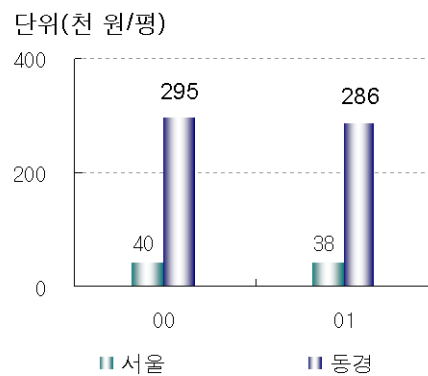
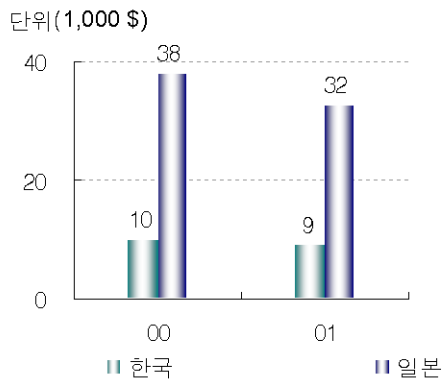


- 23개 구로 이루어진 동경의 오피스 연면적은 2000년 현재 약 2,400만 평(8,006ha)임
- 1990년대 이후 계속되고 있는 경기침체는 부동산 시장의 장기불황으로 이어짐에 따라 90년대 중반 이후 오피스시장의 증가율도 지속적으로 하락하고 있음

3. 동경과 서울의 오피스시장 비교



- 2001년 현재, 동경의 오피스 연면적은 약 2,400만 평, 서울은 약 1,020만 평으로 동경의 오피스시장은 서울의 약 2.4배 규모임
- 동경은 90년대 들어 전년대비 오피스면적 증가율이 지속적으로 감소하고 있으며, 공실률은 1997년 이후 계속 증가하여 2000년 현재 8.0%를 나타내고 있음
- 서울의 경우 외환위기 이후 오피스 면적 증가율은 지속적으로 하락하였으나 2000년 이후 상승하고 있으며 공실률 또한 동경과는 다르게 지속적으로 하락하여 2001년 현재 2.7%를 기록함



<1인당 GDP>

<평당 월임대료>

- 2001년 현재, 한국과 일본의 1인당 GDP에 따르면 한국의 경제규모는 일본의 27.6%에 이르고 있는 반면, 서울의 오피스 임대료는 동경의 13.4%에 불과함
- 서울은 동경에 비해 경제규모 대비 오피스 임대료의 수준이 절반에 불과하며 더욱 성장할 여지가 있음

[특집 2] 부동산 간접투자시장 현황(REITs)

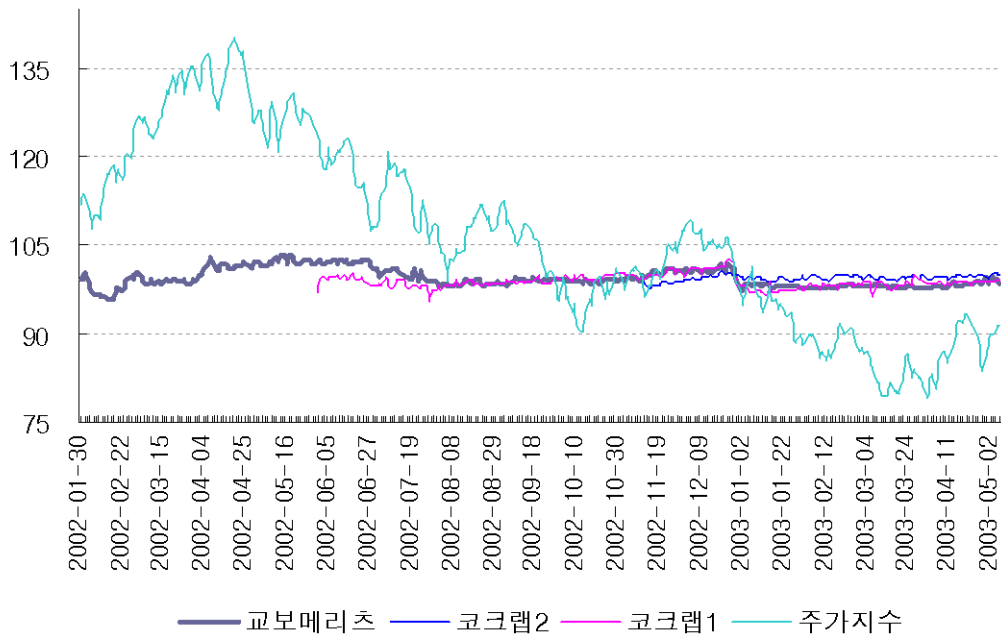
1. 인가받은 REITs 현황 (2003년 5월 현재)

|              | 교보 메리츠           | 코크렘1호  | 코크렘2호                        | 리얼티코리아 1호                      | K 1                             |
|--------------|------------------|--|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 부동산 투자 총액 1) | 825억원            | 2,312억원  | 1,085억원                      | 1,404억원                        | 526억원                           |
| 자본금 총액       | 840억원            | 1,330억원  | 560억원                        | 660억원                          | 500억원<br>(증자 예정)                |
| 자본금 일반 공모 비율 | 43.7%            | 18.0%  | 41.1%                        | 40.9%                          | -                               |
| 투자 부동산       | KAL 연수원, 사원아파트 등 | 한화빌딩, 대아빌딩, 대한빌딩                               | 신원빌딩, 하나로빌딩                  | 로즈데일빌딩, 세이백화점, 엠바이엔빌딩          | 신송센터빌딩, 디오센터빌딩                  |
| 주요 주주        | 교보생명 (51.0%)     | 한화석유화학 (22.6%)<br>산업은행 (13.9%)<br>우리은행 (13.9%) | 산업은행 (12.5%)<br>우리은행 (12.5%) | 교보생명 (22.7%)<br>트랜스컨티넨털 (9.2%) | GE Capital (91.0%)<br>신영 (4.0%) |
| 자산관리회사       | JW에셋             | 코람코  | 코람코                          | 리얼티 어드바이저스 코리아                 | 한국토지신탁                          |
| 배당 수익률 2)    | 연평균 8.00%        | 연평균 9.57%                                      | 연평균 11.49%                   | 연평균 11.60%                     | -                               |
| 현 주가 3)      | 5,090원           | 5,200원   | 5,200원                       | 5,000원                         | -                               |
| 상장일          | 2002. 1. 30      | 2002. 5. 30                                    | 2002. 11. 11                 | 2003. 5. 13                    | -                               |

- 현재 5개의 CR-REITs가 본인가를 받은 상태이며, 이 중 4개의 REITs가 상장되어 있음
- 이들 영업중인 REITs의 자산총액은 6,100억 원 규모이며 자본금은 3,890억 원임
- 교보 메리츠 REITs의 KAL 사원아파트를 제외하면 모든 투자 부동산은 상업용 및 업무용 부동산이며, ‘전체 투자 부동산’에서 “주거용 부동산”이 차지하는 자산 가치 비율은 8.4%에 불과함



2. 상장 REITs 주가추이



<상장 REITs 주가추이>

- 상장 이후, 교보 메리츠 (표준편차  $\sigma = 1.61\%$ ), 코크렙 1호 ( $\sigma = 1.12\%$ ), 코크렙 2호( $\sigma = 0.48\%$ )의 주가 추이는 매우 안정적이었으며, 동기간(2002년 1월 30일 이후) 종합주가지수의  $\sigma$ 는 17.11%였음
- 종합주가지수와의 상관관계는, 교보 메리츠의 상관관계수  $\rho = 60.08\%$ , 코크렙 1호  $\rho = 24.23\%$ , 코크렙 2호  $\rho = -17.49\%$ 로써, 교보 메리츠만이 다소 높은 수준임
  - 교보 메리츠 REITs는 투자부동산이 모두 대한항공이 전용임대 중이므로, 대한항공의 주가와 비교적 높은 상관관계( $\rho = 61.96\%$ )를 보이고 있기 때문인 것으로 추측됨(대한항공 주가와 종합주가지수와의  $\rho = 80.68\%$ )
  - 반면 코크렙 1호는 주 임차자인 한화석유화학(책임임대부분이 총 임대료의 약 60%에 이룸)의 주가와 매우 낮은 상관관계( $-22.63\%$ )를 보이며, 코크렙 2호는 주 임차자가 없고 임차자가 분산되어 있음

3. 준비중인 REITs

|             | 교보 메리츠 2호<br>(유레스 메리츠 1호) | 코크렙3                 | 리얼티 코리아 2        | K 2                |
|-------------|---------------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| 자산관리회사      | (미확정)                     | 코람코                  | 리얼티어드바이저스<br>코리아 | 한국토지신탁             |
| 자산 규모       | 1,100억 원                  | 1,563억 원             | (미확정)            | (미확정)              |
| 대상 자산       | 유레스 소유 부동산                | 한화증권 본사 사옥<br>아이비힐타운 |                  |                    |
| 부동산 매각 측 목표 | 유레스 장기 차입금<br>상환          | 타 증권사 인수 대금<br>확보    |                  |                    |
| 향후 계획       | 2003년 6월<br>리츠 인가 예정      | 2003년 7월<br>상장 계획    |                  | 2003년 12월<br>상장 계획 |

- 교보 메리츠 2호, 리얼티 코리아 2호, 코크렙 3호 등 기존 REITs의 후속 REITs가 준비중임
- 이 외에 삼성생명과 맥쿼리 등 부동산자산을 직접 소유한 회사들이 REITs를 만들기 위해 준비중임

4. 향후 전망

- 내부적 기회
  - CR-REITs 기회의 증대 : 역동적인 경제 상황 및 전망에 따른 기업의 자산 유동화 필요성 증대 (예 : 한화증권은 본사 사옥을 코크렙 CR-REITs에 매각 한 후, 타 증권사 인수대금 확보예정)
  - 투명한 시장에 대한 기대 : REITs를 통해 부동산 시장의 투명성을 향상시키려는 정부의 의지
- 국제비교 추정
  - 미국, 호주의 주식시장과 비교해 볼 때(표 참조), 향후 REITs의 자산가치는 현재 수준인 6,100억 원의 약 3~15배인 2~10조원 수준에 이를 것으로 보임

[각국의 REITs Market Capitalization 비율]

| 각국의 REITs     | Market Cap (US\$bn) |     | Weight in Index   |
|---------------|---------------------|-----|-------------------|
| US REIT       | 170                 |     | 1% of S&P500      |
| Australia LPT | 20                  |     | 5% of ASX100      |
| KOR REIT      | 0.5                 |     | 0.3% of KOSPI 200 |
|               | 예상                  | 1.7 | 1% of KOSPI 200   |
|               |                     | 8.3 | 5% of KOSPI 200   |