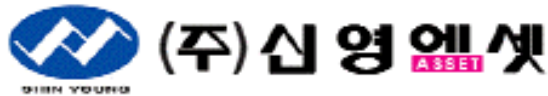


# 오피스 시장 동향 보고서 (2003년 4/4분기)

- 2003년 오피스 시장 종합 및 2004년 전망 -



서울특별시 강남구 삼성동 159-1 아셈타워3층

Tel. 6001-2700 Fax. 6001-2727

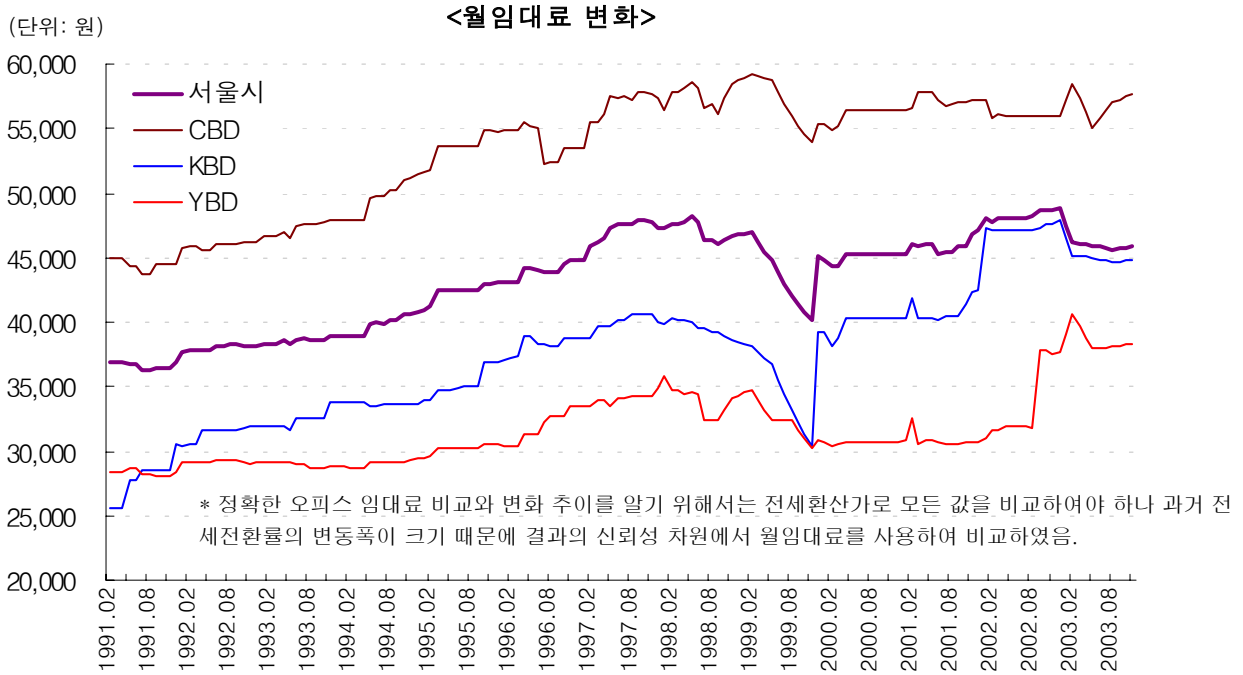
[www.syasset.com](http://www.syasset.com) 대표이사 정춘보

# 목 차

|      |                                 |     |
|------|---------------------------------|-----|
| I.   | 서울시 오피스 임대료 변화 추이               | 3p  |
|      | 1. 오피스 임대료 변화 및 변동률 추이          |     |
|      | 2. 오피스 임대료 증가율 및 변동폭            |     |
| II.  | 경제 동향 및 오피스 시장 동향 (2003년 4사분기)  | 5p  |
|      | 1. 4사분기 최근 경제 동향 및 주요 이슈        |     |
|      | 2. 오피스 시장 동향                    |     |
| III. | 오피스 시장 동향                       | 7p  |
|      | 1. 조사 개요 및 용어 정의                |     |
|      | 2. 빌딩 등급 분류                     |     |
|      | 3. 권역별 정보                       |     |
|      | 4. 수급 동향                        |     |
| IV.  | 2003년 오피스 시장 종합 및 주요 특색         | 20p |
|      | 1. 2003년 오피스 시장 종합              |     |
|      | 2. 2003년 오피스 시장 주요 특색           |     |
| V.   | 2004년 오피스 시장 전망                 | 24p |
|      | 1. 2004년 경기 전망                  |     |
|      | 2. 2004년 오피스 시장 전망              |     |
| VI.  | 부록                              | 27p |
|      | 1. 오피스 빌딩의 신규 공급 (2003년)        |     |
|      | 2. 오피스 빌딩의 주요 매매 활동 (2003년)     |     |
|      | 3. 인가 받은 REITs 현황(2003년 12월 현재) |     |

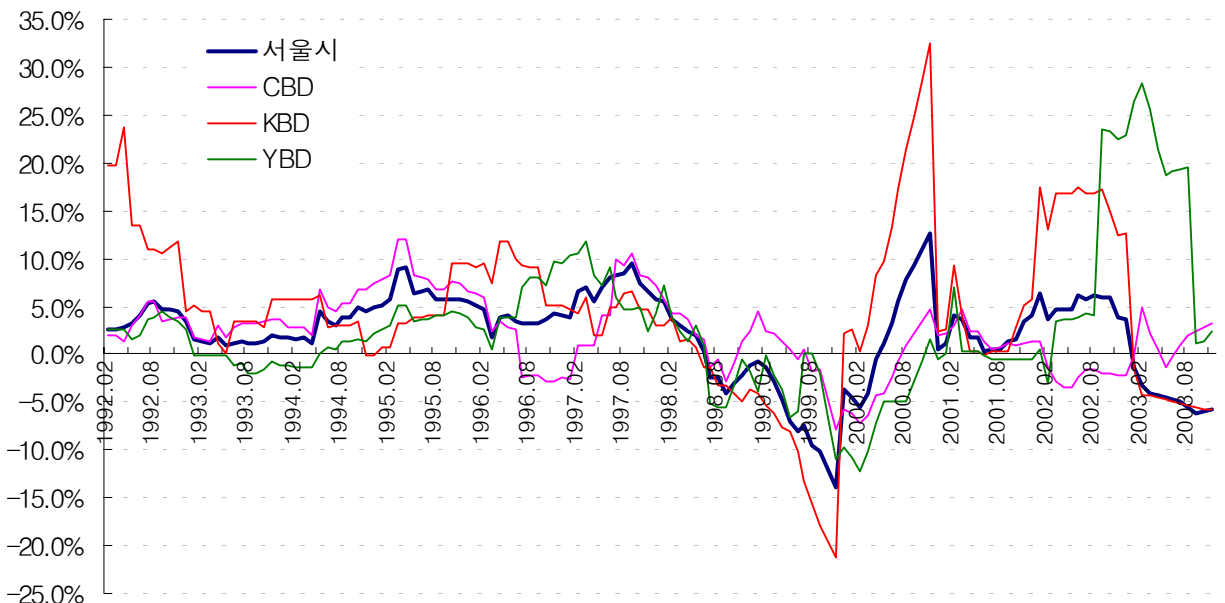
# I 서울시 오피스 임대료 변화 추이

## 1. 오피스 임대료 변화 및 변동률 추이



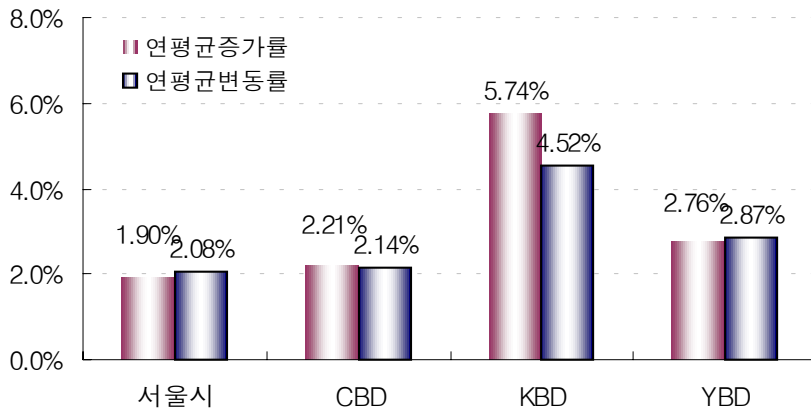
- CBD의 임대료는 IMF 이전 가격을 거의 회복하였으며, KBD와 YBD의 경우는 2002년에 IMF 이전 가격을 회복한 후 급등하였다가 현재(2003년 12월)는 강보합세를 나타내고 있음
- 전통적 업무지구인 CBD는 임대료 변동이 가장 적었으나 KBD의 임대료 변동은 불투명한 경제 상황(1999년)과 벤처 붐(2000년)에 따라 전년 대비 30%의 큰 등락을 보였음. YBD의 임대료는 2001년 상반기 주식시장의 호황과 2002년 외국계 투자기관의 매입세에 힘입어 상승세를 유지했으나, 2003년에 하반기 이후 제2금융권(카드사) 불안에 따라 하락세로 반전할 가능성도 있음

**<월임대료 변동률(전년대비)>**



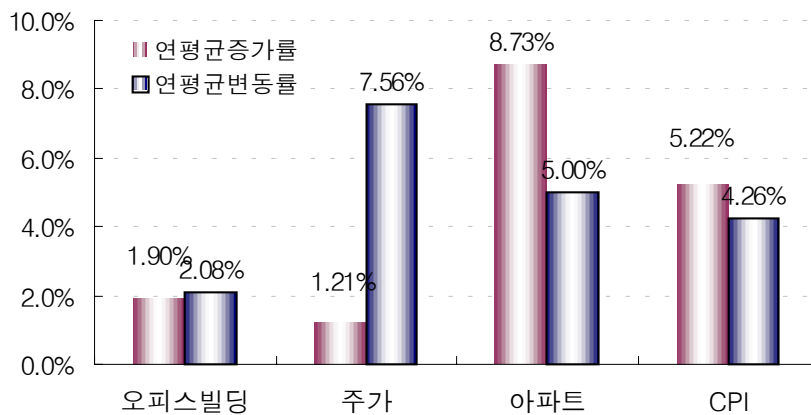
2. 오피스 임대료 증가율 및 변동폭

<월임대료 증가율 및 변동폭(1992년 이후)>



- 서울시 전체 오피스의 12년간 (1992년~2003년) 연평균 월임대료 증가율은 1.90%로, 변동폭은 2.08%로 조사되었음.
- KBD는 월임대료 상승률이 가장 높게 나타나 자산가치 상승이 다른 권역에 비해 컸던 권역이지만, 변동폭 또한 높게 나타나 상대적으로 불안정한 권역임을 알 수 있음. KBD와 달리 CBD와 YBD는 임대료의 상승률과 변동폭 모두 적어 수익성은 낮지만 상대적으로 안정적인 오피스시장을 형성하고 있음
- 서울시 평균 1.90%는 임대료 상승률이 시장 임대료 수준에 미치지 못하는 사옥 및 각종 기관(협회, 비영리단체 등) 소유 빌딩 등의 임대료가 포함된 것으로 순수 임대 목적용 빌딩의 증가율은 더 클 것으로 판단됨

<월임대료 증가율 및 변동폭(1992년 이후)>



- 투자 측면에서 지난 12년간 오피스의 임대료 증가율과 변동폭을 주거(종합주가지수), 아파트(서울시 매매가), CPI(소비자물가지수)와 비교해 본 결과
  - 투자자산별 연평균 증가율은 아파트 > 오피스 임대료 > 주거 순이며, 연평균 변동률은 주거 > 아파트 > 오피스 임대료 순으로 나타났음. 이는 오피스 임대사업이 아파트 투자에 비해서는 다소 수익성이 낮지만 가격 변동이 적은 투자 상품임을 알 수 있음.
  - 단, 조사여건상 오피스 빌딩의 시세 차익과 기타 소득(관리비, 주차비 등)이 제외되어 있어 실제 오피스의 투자수익률은 더 클 수가 있음. 또한 회사가 직접 소유와 사용을 하는 빌딩을 제외한다면 실제 투자수익률 증가는 연 4~5%수준을 형성할 것으로 추정할 수 있음

## II 경제 동향 및 오피스 시장 동향 (2003년 4사분기)

### 1. 4사분기 최근 경제 동향 및 주요 이슈

- 수출과 건설투자가 계속 증가하고 있음에도 불구하고 소비자나 기업이 체감하는 경기는 아직까지 뚜렷한 회복 징후를 보이지 않고 있음.
  - 정부가 제기한 경기 바닥 탈출론은 실물 경제 현장에서 받아들여지지 않고 있음. 10월 도,소매 판매는 지난해 같은 기간보다 1.7% 감소했으며, 기업경기실사지수(BSI)는 5분기 연속 100이하를 나타내고 있음.
  - 수출, 생산, 투자의 증가세로 인한 경기 회복 현상이 기업과 소비자에게 영향을 미치기까지는 약 1~2분기의 기간이 소요될 것으로 판단됨
- 2003년 4사분기는 세계 경기의 호전과 수출 증대 등으로 인한 경기 회복의 긍정적 효과보다 신용규제로 인한 가계소비의 축소, 내수 부진 등의 부정적 효과가 더 크게 나타나고 있음. 카드사 유동화 위기, 비자금 정국 등의 현 이슈들은 향후 경기의 조기 회복 가능성을 더욱 어렵게 하고 있음

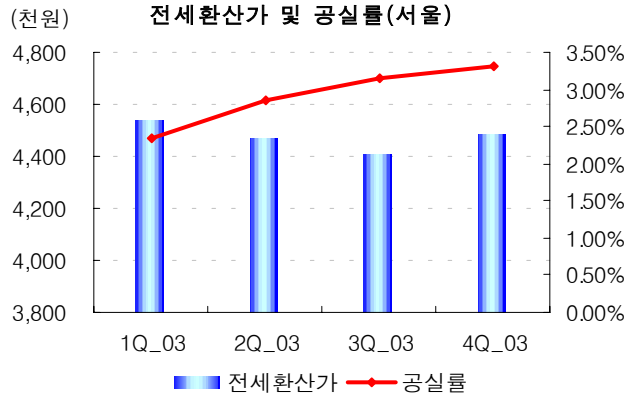
| 구분              | 경제 동향  |
|-----------------|--|
| 소비 심리의 위축 상태 지속 | 지속된 경기 침체의 여파와 개인 신용 규제로 인해 소비 심리와 구매 여력은 여전히 부진한 것으로 나타남에 따라 소비 심리의 위축 상태는 당분간 지속될 가능성이 있음  |
| 설비 투자 축소        | 미래의 성장 잠재력으로 중요한 역할을 하는 설비투자는 최근 지속적으로 부진한 모습을 보이고 있음. 이는 소비 부진으로 인한 생산 저하와 경기 불안으로 인한 투자 심리 위축때문으로 판단됨                                      |
| 건설 투자 증가        | 현재 경기침체의 억제 요인으로 중요한 역할을 하고 있음. 상반기에는 건설투자가 전년동기 대비 7.6% 증가하였고, 현재 건설투자와 움직임이 비슷한 건설기성액은 증가세(전년 동월 대비 9월 14.2% → 10월 16.9%)에 있으며, 여전히 높은 수준임 |
| 수출 호조           | 어려운 대내외 여건에도 불구하고 8개월째 지속된 무역 흑자로 수출을 통한 내수 경기의 회복이 기대됨  |

| 구분               | 주요 이슈   |
|------------------|---|
| 카드사 위기           | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 최근 카드사를 비롯해 증권사와 투신사까지 강력한 구조 조정이 시행될 것으로 예상됨                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- LG카드는 유동성 확보와 경영의 안정성을 높이기 위해 지점 50% 축소 및 직원 25% 추가 감축 시행, 삼성카드는 임원수 29명에서 22명으로 축소, 지점을 30개에서 17개로 축소하는 강력한 구조조정을 단행할 것으로 보임. 현대투신과 현대투자신탁운용 등은 푸르덴셜에 매각이 이루어졌고, 타 투신사들과 증권사들도 조만간에 구조조정에 들어갈 것으로 보임.</li> </ul> </li> <li>● 카드사의 구조조정은 2004년 상반기내에 오피스 공실 발생의 직접적인 요인이 될 것으로 예상됨</li> </ul> |
| 정국 혼란            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 특검법 수용, 국민 투표 실시와 관련한 정치적 불안은 경제 정책의 불확실성을 가중시켜 기업 투자 심리 회복에 걸림돌로 작용하고 있음.</li> <li>● 검찰의 SK, LG, 삼성 등 대기업에 대한 불법 대선 비자금 조사는 기업의 설비투자 위축과 내수 부진을 야기할 우려가 있음</li> </ul>   |
| 10. 29 부동산 종합 대책 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 과도한 부동산 열기를 잠재우기 위해 내놓은 10. 29 부동산 종합 대책으로 과열되었던 아파트 시장은 안정되고 있음.</li> <li>● 아파트로 몰리던 투자 자금의 일부가 중소형 오피스빌딩의 투자로 이어질 가능성도 있음</li> </ul>   |

2. 오피스 시장 동향

<임대료 약보합, 공실률 소폭 상승>

- 국내외 경제 불안 요소의 장기화로 인해 모든 권역의 전세환산가(임대료)는 감소 또는 약보합세를 나타내고 있음.
- 공실률은 상반기에는 여의도권을, 하반기에는 도심권을 중심으로 증가하였음



<금융권 불안에 따라 특수층 공실 늘어>

- 제1,2 금융권의 불안은 매출 감소와 유동성 위기로 인한 카드회사의 부실과 외국 투자 펀드의 매입세로 가중되고 있으며, 제1,2 금융권의 구조 조정이 가시화되고 있음.
- 구조 조정의 일환으로 인원 감축과 영업점 통폐합이 발생하면서 기존에 사용하던 빌딩과 금융권 회사를 타겟으로 한 신축 빌딩(1~2층)의 공실이 증가하고 있음
- 한편, 이와는 반대로, 경기 위축의 틈새 시장을 노려 반사이익을 얻고 있는 제3금융권 회사들의 오피스 수요는 꾸준히 늘고 있음

<CR-reits용 빌딩 매매 활성화>

- 유동성 제고를 통한 기업재무구조개선 목적의 CR-reits 설립이 지속적으로 이루어지고 있어 대형 빌딩의 매매가 활성화되고 있음
  - 4사분기에 극동빌딩을 자산으로 한 맥쿼리 CR-reits와 삼성생명소유 빌딩을 주요 자산으로 하는 메트로원 CR-reits가 있음
- 특히 금융권 위기가 계속되면서 금융회사 소유의 빌딩이 매물로 많이 나오고 있음

| 구분                            | 대상 자산  |
|-------------------------------|--|
| 맥쿼리 CR리츠<br>(맥쿼리 센트럴 오피스)     | 극동빌딩   |
| 메트로원 CR리츠<br>(디비프로퍼티어드바이저코리아) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• HSBC빌딩</li> <li>• 삼성금융플라자빌딩</li> <li>• 삼성투신운용빌딩</li> <li>• 충무로삼성생명빌딩</li> </ul> |

<Transaction>

- 중구 남대문대우센터빌딩
  - 코람코 매입(코크랩 5호)
- 중구 극동빌딩
  - 맥쿼리 센트럴오피스 CR-reits 매입
- 중구 충무로빌딩, HSBC빌딩
  - 메트로원 CR-reits 매입
- 분당 대우통신 빌딩
  - 신영 / 모건스탠리 매입

<Leasing Activity>

- 정동 배재 빌딩
  - 빙그레 800평 임차
  - 대한상공회의소 802평 임차
- 테헤란로 스타타워
  - Plenus 1,600평 임차
  - AMC 1,600평 임차
- 내외빌딩
  - SK 텔레시스 1,000평 임차

### III 오피스 시장 동향(2003년 4분기)

#### 1. 조사 개요 및 용어 정의

■ 조사 대상 및 내용

- 서울 및 분당에 소재 하는 연면적 2,000평 이상 또는 10층 이상의 885개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항

■ 조사 기간

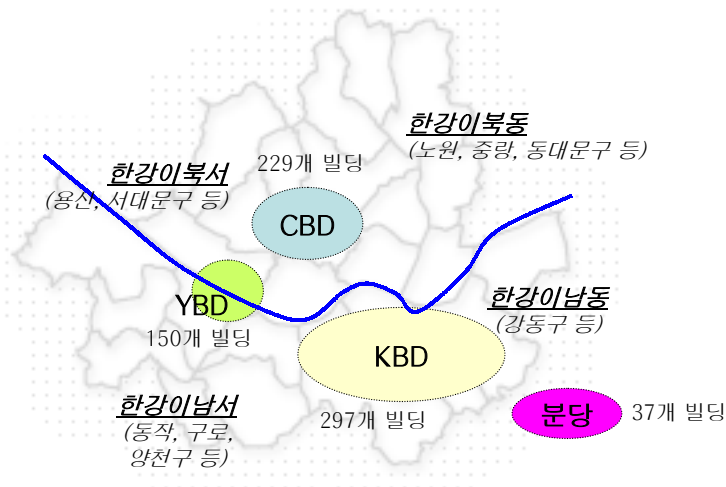
- 2003년 11월1일 ~ 2003년 11월 30일

■ 조사 권역

▶ 서울 3대권역 + 기타권역

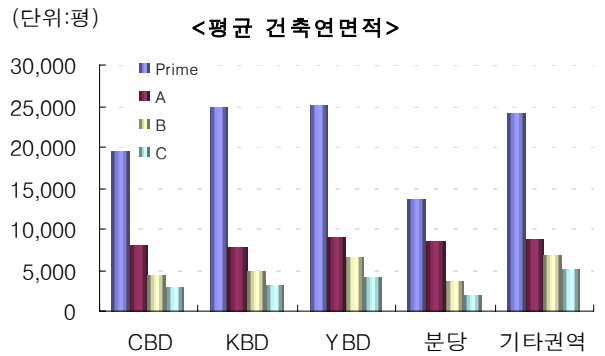
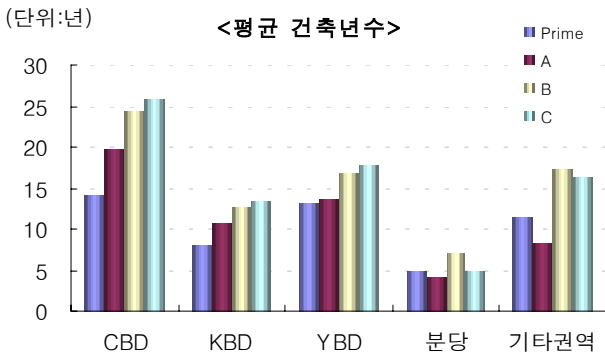
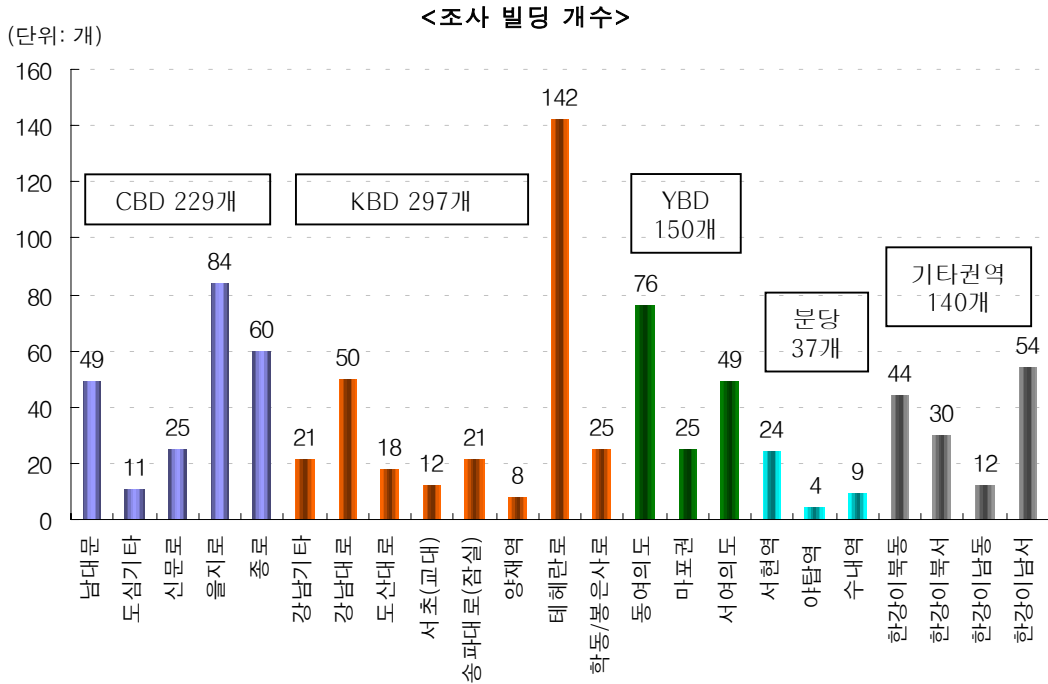
- 서울시는 크게 3개 권역과 3개 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역은 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함  
 : CBD(Central Business District: 종로, 을지로일대 도심), KBD(Kangnam Business District: 테헤란로를 중심으로 한 강남일대), YBD(Yeido Business District: 여의도와 마포를 포함한 지역),
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

▶ 분당권역 : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 야탑역을 중심으로 한 분당권역



| 권역         | 세부권역   |
|------------|--|
| CBD(도심권역)  | 종로, 을지로, 신문로, 남대문                                  |
| KBD(강남권역)  | 강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로 |
| YBD(여의도권역) | 동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대                            |
| 기타권역       | 한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역                 |
| 분당권역       | 수내역, 서현역, 야탑역 일대                                   |

1. 조사 개요 및 용어 정의



● 빌딩 건축연수는 등급별로 볼 때, 가장 오래된 빌딩이 C등급 빌딩이며 가장 최근의 빌딩이 Prime 등급 빌딩이며, 권역별로는 CBD > YBD > KBD > 분당권역 순으로 오래되었음

■ 보고서 관련 용어 정의

▶ 전세환산가

- 전세와 월세의 서로 다른 임대 형태가 공존하는 서울오피스시장의 특성상, 서로 다른 오피스 건물의 임대료를 상호비교하기 위해서 월세방식의 임대료를 전환률을 이용하여 전세금으로 환산한 금액

▶ 보증금부월세와 전월세의 구분 기준

- 보증금대비 월세의 비율이 20%미만인 것은 보증부금월세로, 20% 이상인 것을 전월세로 구분함

## 2. 빌딩 등급 분류

### ■ 빌딩 등급 개념

- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준, 즉 임대료, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4~5개의 등급으로 분류한 것임

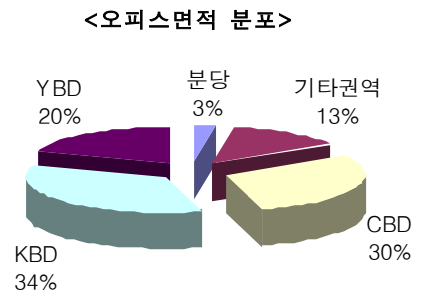
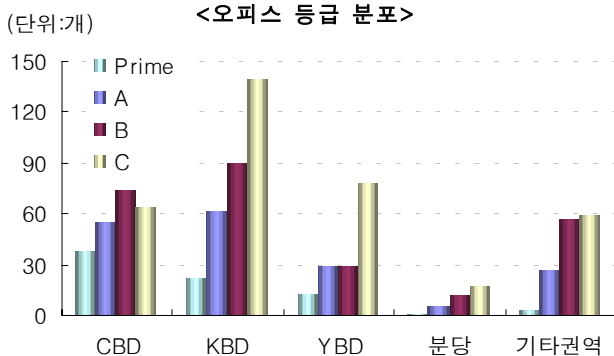
- 이 보고서에서는 조사여건을 고려하여 건축연면적, 월임대료, 지하철까지의 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음

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

### ■ 등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

| 건축연면적     | 1만5천평 이상   | 1만평~1만5천평      | 5천평~1만평        | 5천평 이하     |
|-----------|------------|----------------|----------------|------------|
| 월임대료      | 60,000원 이상 | 50,000~60,000원 | 40,000~50,000원 | 40,000원 이하 |
| 지하철까지의 거리 | 지하철역 인접    | 도보 5분 이내       | 도보 10분 이내      | 도보 10분 이상  |
| 접도수       | 4개 이상      | 3개             | 2개             | 1개         |
| 건물년수      | 5년 이하      | 5~8년           | 8~12년          | 12년 이상     |



3. 권역별 정보 – CBD (Central Business District)

- 전세금은 강보합세로 전분기 대비 1.9% 상승한 5,902천원으로 조사되었음.
  - 신문로 M빌딩이 전분기 대비 13.25% 상승하였으며, 남대문 I빌딩은 6.67% 하락하였음
- 공실률은 모든 세분권역에서 증가하여 전체적으로는 1.0%p의 상승을 나타냈으며, 특히 종로일대의 공실 증가가 두드러졌음.
  - 종로 일대의 C빌딩과 K빌딩의 공실이 각각 15%p 이상 큰 폭으로 증가하였으며, 삼성계열 빌딩의 공실 증가가 두드러짐

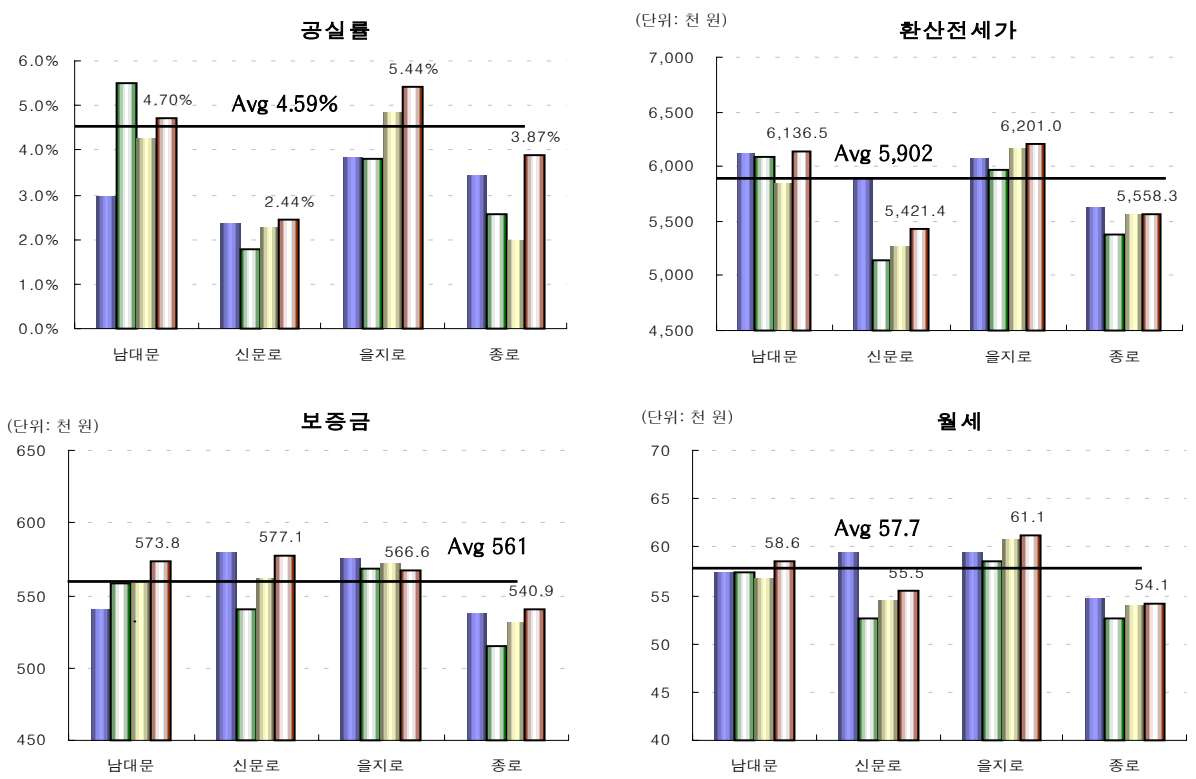
[등급별 임대 정보]

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천 원, %)

| 구분    | 공실률             | 전세금              | 보증부월세            |                 | 관리비             | 전환율               |
|-------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
|       |                 |                  | 보증금              | 월세              |                 |                   |
| 평균    | 4.6<br>(1.0%p△) | 5,902<br>(1.9%△) | 560.7<br>(2.7%▽) | 57.7<br>(1.2%△) | 24.9<br>(0.7%▽) | 13.22<br>(0.1%p▽) |
| Prime | 2.4             | 8,195            | 750.2            | 78.0            | 29.6            | 12.71             |
| A     | 5.0             | 5,960            | 562.6            | 57.6            | 25.2            | 13.28             |
| B     | 5.0             | 5,144            | 496.1            | 51.5            | 22.6            | 13.40             |
| C     | 5.8             | 4,518            | 453.0            | 45.4            | 22.6            | 14.60             |

[세분권역별 임대 정보]

■ 1Q\_03 ■ 2Q\_03 ■ 3Q\_03 ■ 4Q\_03



3. 권역별 정보 – KBD (Kangnam Business District)

- 전세가, 보증금, 월세 모두 전분기 대비 1%내외의 포함세를 나타내고 있음
- 공실률은 0.1%p 상승한 2.47%로 전분기와 비슷한 수준을 유지하고 있음.  
- S타워의 공실이 해소 (20.2% → 9.47%)되는 등 강남권 공실은 테헤란로 일대의 prime급 빌딩 위주로 해소되었음

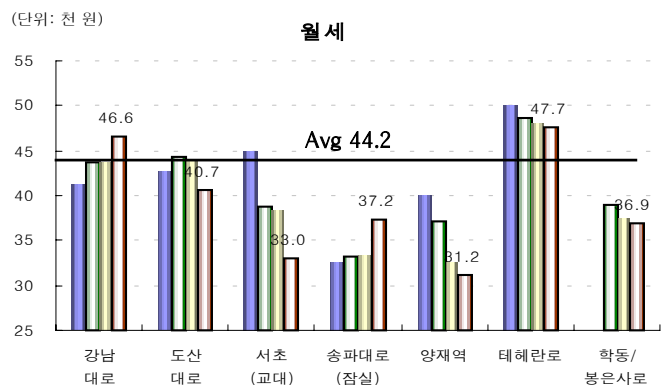
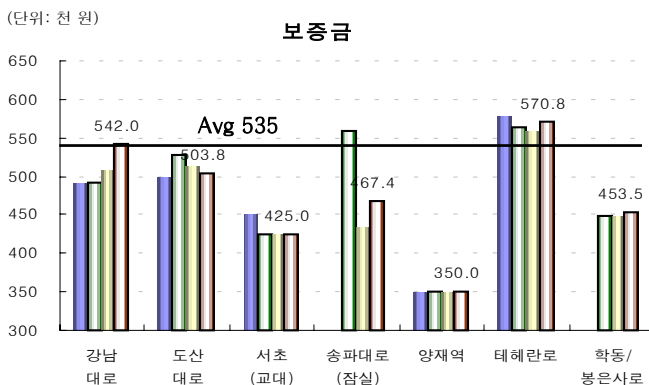
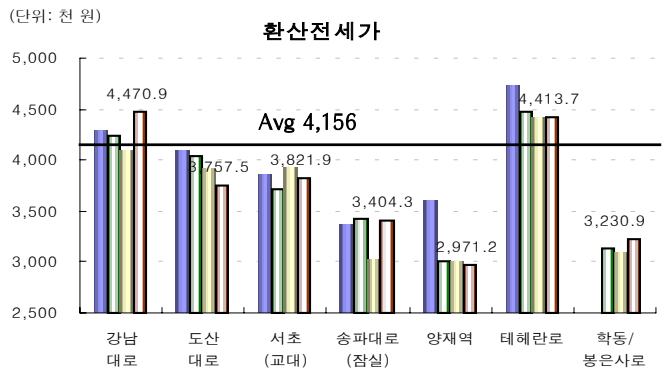
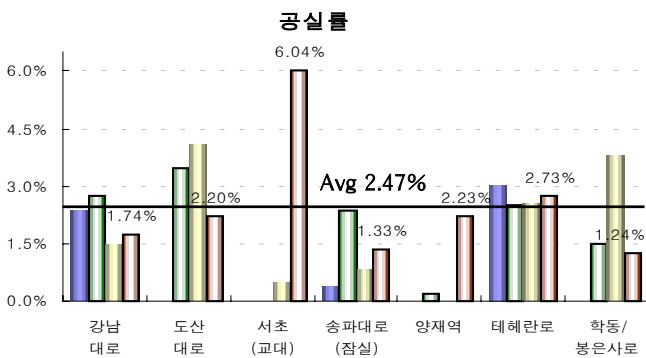
[등급별 임대 정보]

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천 원, %)

| 구분    | 공실률             | 전세금              | 보증부월세            |                 | 관리비             | 전환율              |
|-------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|
|       |                 |                  | 보증금              | 월세              |                 |                  |
| 평균    | 2.5<br>(0.1%p△) | 4,156<br>(1.2%△) | 535.5<br>(0.7%▽) | 44.2<br>(1.2%▽) | 22.6<br>(0.2%▽) | 17.4<br>(2.1%p△) |
| Prime | 2.0             | 5,374            | 570.6            | 55.3            | 25.1            | 14.60            |
| A     | 1.8             | 4,621            | 558.1            | 47.1            | 23.8            | 17.11            |
| B     | 2.8             | 4,082            | 497.1            | 43.3            | 21.8            | 17.63            |
| C     | 2.8             | 3,537            | 527.7            | 39.6            | 21.6            | 18.20            |

[세분권역별 임대 정보]

■ 1Q\_03 ■ 2Q\_03 ■ 3Q\_03 ■ 4Q\_03



3. 권역별 정보 – YBD (Yeido Business District)

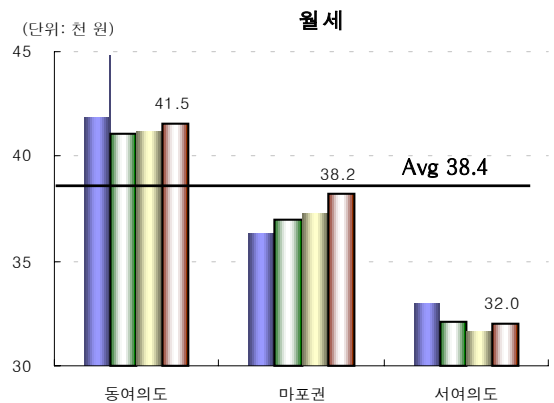
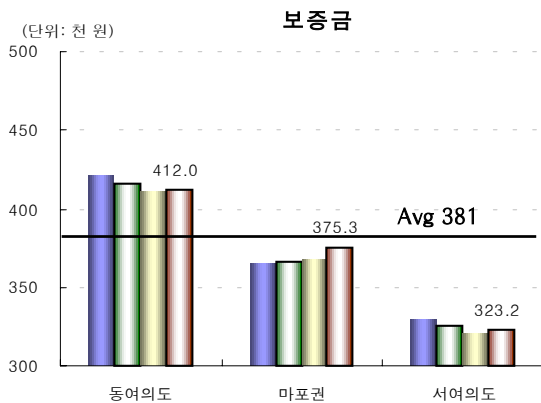
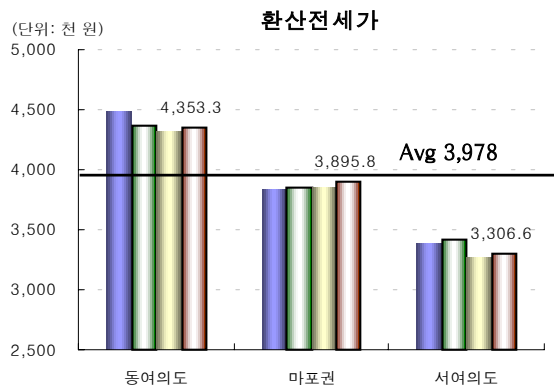
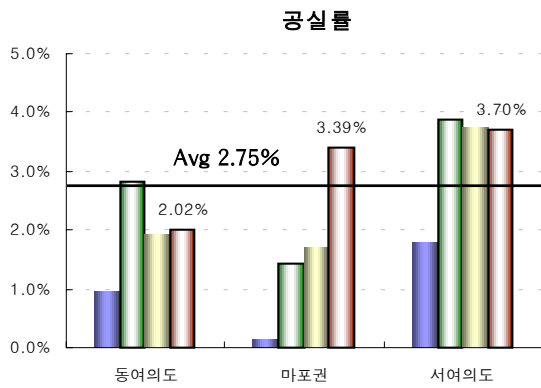
- 전분기에 비해 보증금과 월세는 하락하였지만 전세금은 포함세를 유지하고 있음  
- 동여의도의 O빌딩, E빌딩의 임대료가 약 7% 하락하였음
- 전체 공실은 전분기 대비 0.15%p 증가하여 포함세를 유지하였지만, 마포권의 C빌딩(11.1%)과 D빌딩(12.6%) 공실은 좀처럼 해소되고 있지 않음

[등급별 임대 정보]

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천 원, %)

| 구분    | 공실률             | 전세금              | 보증부월세            |                 | 관리비             | 전환율               |
|-------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
|       |                 |                  | 보증금              | 월세              |                 |                   |
| 평균    | 2.8<br>(0.2%p△) | 3,978<br>(0.4%▽) | 381.1<br>(4.2%▽) | 38.4<br>(3.1%▽) | 19.5<br>(2.4%▽) | 13.04<br>(0.2%p△) |
| Prime | 4.5             | 5,457            | 510.6            | 51.1            | 24.1            | 12.29             |
| A     | 2.3             | 4,321            | 419.1            | 42.1            | 20.5            | 14.03             |
| B     | 1.0             | 4,130            | 394.0            | 40.2            | 20.6            | 12.73             |
| C     | 3.5             | 3,329            | 324.3            | 32.2            | 17.1            | 12.14             |

[세분권역별 임대 정보]



3. 권역별 정보 - 기타권역

- 전체적으로 전세금은 4.9% 상승한 3,236천원, 보증금은 0.8% 상승한 371.9천원, 월세는 3.0% 하락한 34.1천원으로 조사되었음
- 기타권역 전체의 공실률은 전분기 대비해 거의 변화가 없었으나 세부권역별로 보면, 한강이북동지역은 장안동 중고차 매매시장의 침체 여파로 증가하고 나머지 지역은 감소하였음.
  - 장안동 C빌딩(25.8%p ↑) 공실 증가, 영등포동 G타워(26.8%p ↓), 원효로3가동 C빌딩(12.0%p ↓), 천호동 S빌딩(12.8%p ↓) 공실 감소

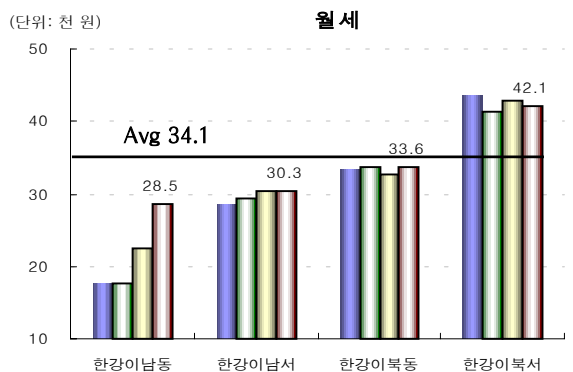
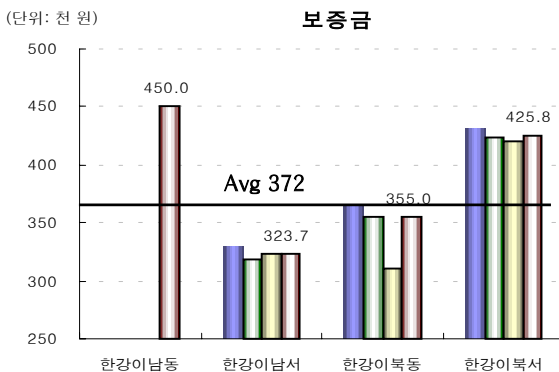
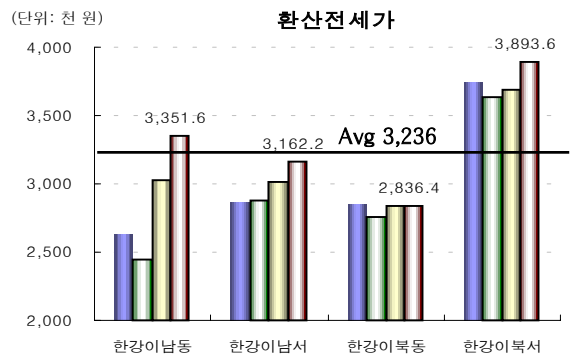
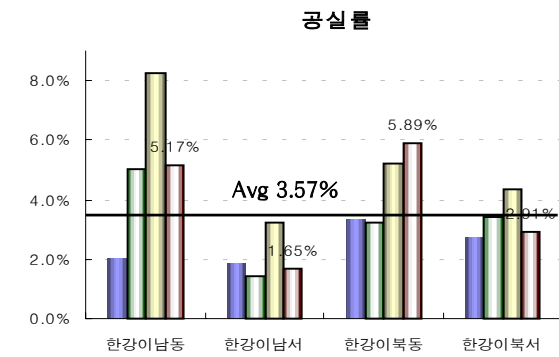
[등급별 임대 정보]

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

| 구분    | 공실률        | 전세금              | 보증부월세            |                 | 관리비             | 전환율               |
|-------|------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
|       |            |                  | 보증금              | 월세              |                 |                   |
| 평균    | 3.6<br>(-) | 3,236<br>(4.9%△) | 371.9<br>(0.8%△) | 34.1<br>(3.0%▽) | 18.6<br>(1.1%△) | 16.04<br>(0.3%p▽) |
| Prime | 0.5        | 5,166            | 565.0            | 61.5            | 26.8            | 15.02             |
| A     | 4.0        | 4,053            | 432.5            | 40.9            | 19.4            | 14.92             |
| B     | 2.6        | 3,052            | 356.5            | 32.3            | 18.3            | 17.09             |
| C     | 5.7        | 2,473            | 291.9            | 26.2            | 17.4            | 14.45             |

[세부권역별 임대 정보]

■ 1Q\_03 ■ 2Q\_03 ■ 3Q\_03 ■ 4Q\_03



3. 권역별 정보 - 분당권역

- 임대 형태 및 보증금 비율 변화로 인한 보증금과 월세의 등락이 나타났으나, 전세금은 전분기 대비 1.1% 상승한 3,436천원으로 강보합세를 나타내고 있음.
  - 수내역과 야탑역일대의 빌딩 전세환산가가 소폭 상승하였으며, 서현역일대(H빌딩)의 빌딩 전세환산가는 소폭 감소하였음
- 공실률은 전분기에 비해 5.31%p 하락한 9.09%로 조사되어 지난 분기 신규로 공급된 빌딩들의 공실이 계속적으로 해소되고 있는 것으로 조사됐음
  - 서현역의 S빌딩이 전분기 대비 65.2%p 감소한 17.4%, 수내역의 O타워가 81.5%p 감소한 0%의 공실률을 보이고 있음

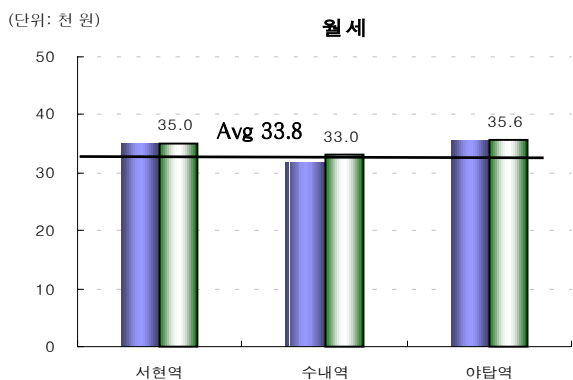
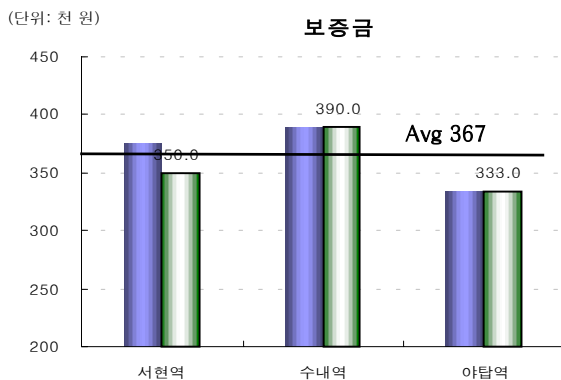
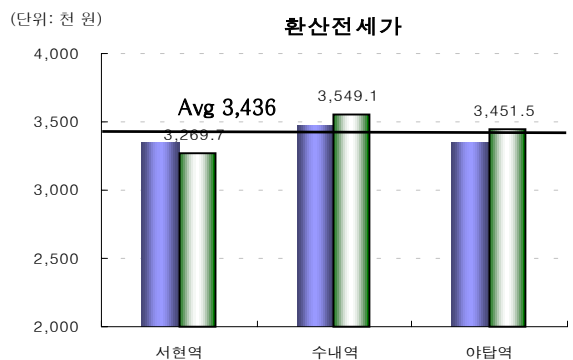
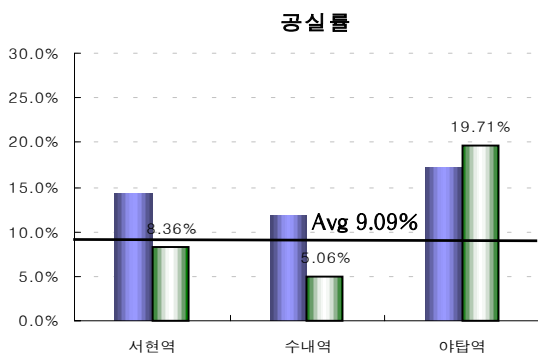
[등급별 임대 정보]

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천 원, %)

| 구분 | 공실률             | 전세금              | 보증부월세           |                 | 관리비             | 전환율               |
|----|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
|    |                 |                  | 보증금             | 월세              |                 |                   |
| 평균 | 9.1<br>(5.3%p▽) | 3,436<br>(1.1%△) | 367<br>(2.3%p▽) | 33.8<br>(1.3%△) | 17.7<br>(1.5%△) | 14.87<br>(0.9%p▽) |
| A  | 4.9             | 3,845            | 397             | 37.7            | 15.4            | 13.50             |
| B  | 4.5             | 3,246            | 340             | 30.5            | 19.0            | 15.38             |
| C  | 37.8            | 3,177            | 333             | 31.3            | 18.0            | 15.60             |

[세분권역별 임대 정보]

3Q\_03 4Q\_03



3. 권역별 정보 - 종합

[세분권역별 임대 정보]

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천 원, %)

| 구분    | 서울               |                   |                   |                   |                   | 분당권역              |
|-------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|       | 평균               | CBD               | KBD               | YBD               | 기타권역              |                   |
| 전세환산가 | 4,484<br>(0.1%△) | 5,902<br>(1.9%△)  | 4,156<br>(1.2%△)  | 3,978<br>(0.4%▽)  | 3,236<br>(4.9%△)  | 3,436<br>(1.1%△)  |
| 보증금   | 486<br>(0.6%▽)   | 561<br>(2.7%▽)    | 535<br>(0.7%▽)    | 381<br>(4.2%▽)    | 372<br>(0.8%△)    | 367<br>(2.2%▽)    |
| 월임대료  | 45.8<br>(2.5%▽)  | 57.7<br>(1.2%△)   | 44.2<br>(1.2%▽)   | 38.4<br>(3.1%▽)   | 34.1<br>(3.0%▽)   | 33.8<br>(1.3%△)   |
| 관리비   | 22.1<br>(0.9%▽)  | 24.9<br>(0.7%▽)   | 22.6<br>(0.2%▽)   | 19.5<br>(2.4%▽)   | 18.6<br>(1.1%△)   | 17.7<br>(1.7%△)   |
| 공실률   | 3.32<br>(0.3%p△) | 4.6<br>(1.0%p△)   | 2.5<br>(0.1%p△)   | 2.8<br>(0.2%p△)   | 3.6<br>(-)        | 9.1<br>(5.3%p▽)   |
| 전환률   | 15.75<br>(-)     | 13.22<br>(0.1%p▽) | 17.40<br>(2.1%p▽) | 13.04<br>(0.2%p△) | 16.04<br>(0.3%p▽) | 14.87<br>(0.9%p▽) |

- 2003년 4사분기 오피스 임대시장은 전세환산가가 전분기 대비 0.1% 상승한 보험세로, 공실률은 0.3% 증가한 보험세로 3사분기의 수준으로 그대로 유지하고 있음. 다만, 분당권역의 공실은 3사분기 신규로 공급된 빌딩들의 공실이 계속적으로 해소되면서 큰 폭으로 감소하였음
- 이러한 4분기 오피스 시장 상황은 당분간 지속될 것으로 보이며, 경기가 회복되지 않는 한 도심권은 약보험세를, 신규 공급 물량이 적은 강남권과 여의도권은 안정화될 것으로 보임, 단 여의도권의 경우는 금융권의 불안 해소 문제가 걸림돌임

[등급별 임대 정보]

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천 원, %)

| 구분   | Prime             | A class           | B class          | C class           |
|------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 전세가  | 6,834<br>(1.1%△)  | 4,859<br>(1.1%△)  | 4,107<br>(2.3%△) | 3,527<br>(3.5%△)  |
| 보증금  | 662<br>(0.6%△)    | 506<br>(3.1%△)    | 450<br>(1.7%△)   | 402<br>(1.8%△)    |
| 월임대료 | 66.8<br>(0.7%△)   | 48.3<br>(1.7%△)   | 42.7<br>(0.4%△)  | 37.2<br>(0.8%△)   |
| 관리비  | 27.3<br>(0.9%△)   | 22.7<br>(0.4%▽)   | 21.0<br>(0.8%▽)  | 20.2<br>(-)       |
| 공실률  | 2.5<br>(0.5%p△)   | 3.3<br>(0.1%p△)   | 3.3<br>(0.1%p△)  | 4.3<br>(0.2%p△)   |
| 전환률  | 13.28<br>(0.1%p△) | 15.29<br>(0.2%p△) | 16.27<br>(-)     | 16.91<br>(0.1%p▽) |

4. 수급 동향

[오피스 신규 공급]

| 권역   | 구분   | 빌딩명              | 주소            | 규모               | 연면적(평) | 예상준공일     |
|------|------|------------------|---------------|------------------|--------|-----------|
| CBD  | 신축   | 남대문대우빌딩          | 중구 남대문로5가     | B6/20F           | 12,802 | 2003년 12월 |
|      |      | 정동배재빌딩<br>(2개동)  | 중구 정동         | B4/10F<br>B4/14F | 10,097 | 2003년 12월 |
|      |      | SK빌딩             | 중구 을지로2가      | B6/23F           | 27,541 | 2004년 12월 |
|      |      | 농협빌딩             | 중구 충정로1가      | B4/11F           | 14,000 | 2005년 4월  |
|      |      | 신문로 2-1지구 재개발 빌딩 | 신문로 2-1 재개발지구 | B6/24F           | 19,103 | 2005년 5월  |
|      |      | 임광2빌딩            | 서대문구 미근동      | B5/21F           | 9,013  | 2006년 6월  |
|      |      | 양동 재개발지구         | 중구 남대문로5가     | B6/24F           | 20,521 | 미정        |
|      |      | 신문로 대우빌딩         | 중구 신문로2가      | B7/20F           | 15,000 | 미정        |
|      | 리모델링 | 동원증권             | 종로구 당주동       | B3/10F           | 3,259  | 2003년 10월 |
|      |      | 현대해상화재보험         | 종로구 당주동       | B4/18F           | 7,272  | 2004년 1월  |
|      |      | 대한상공회의소          | 중구 남대문로4가     | B6/20F           | 34,745 | 2005년 10월 |
| KBD  | 신축   | 하이리빙빌딩           | 강남구 대치동       | B4/19F           | 4,578  | 2003년 12월 |
|      |      | 동훈빌딩             | 강남구 역삼동       | B7/23F           | 10,699 | 2003년 12월 |
|      |      | Main Tower       | 서초구 서초동       | B2/15F           | 4,500  | 2004년 3월  |
|      |      | 송암빌딩3            | 강남구 삼성동       | B5/15F           | 2,623  | 2004년 3월  |
|      |      | 두산랜드마크타워         | 강남구 역삼동       | B8/23F           | 14,476 | 2004년 8월  |
|      |      | 금강타워             | 강남구 대치동       | B6/21F           | 7,506  | 2004년 8월  |
|      |      | 동양화재보험빌딩         | 강남구 역삼동       | B6/30F           | 17,362 | 2005년 10월 |
|      |      | 위너스 타워           | 강남구 대치동       | B6/20F           | 13,838 | 2005년 11월 |
|      |      | LG해상화재보험빌딩       | 강남구 역삼동       | B5/18F           | 7,176  | 2005년 12월 |
| YBD  | 신축   | KT 여의도지점         | 영등포구 여의도동     | B5/20F           | 19,633 | 2003년 12월 |
|      |      | 중앙근로복지센터         | 영등포구 여의도동     | B6/15F           | 8,408  | 2005년 5월  |
|      |      | 금융감독위원회          | 영등포구 여의도동     | B4/20F           | 19,897 | 2005년 5월  |
| 기타권역 | 신축   | SBS신사옥           | 양천구 목동        | B4/22F           | 18,983 | 2003년 10월 |

- 도심권의 경우 1만 평이상의 대형 빌딩 2개가 4사분기에 준공될 예정임. 이 중 정동배재빌딩은 적극적인 사전 임대마케팅으로 준공 전임에도 불구하고 90%의 임대율을 달성했음.
- 대형 빌딩의 신축 활동이 가장 활발한 강남권에서는 강남대로, 테헤란로를 중심으로 신축 활동이 이루어지고 있음.
  - 강남권에 신축되는 빌딩은 순수 오피스용도보다는 근린생활시설이 많이 가미된 복합 용도 빌딩과 오피스 분양 상품용 빌딩(금강타워, 인터밸리 등) 등으로 개발되는 특징을 보임
- 여의도권은 빌딩 공급 부지의 제한으로 인해 가장 적은 신축 현황을 보이고 있으나, 경기가 회복되고 금융권 문제가 해결되면 다시금 안정적인 오피스 시장을 형성할 수 있을 것으로 판단됨
- 양천구 목동에 SBS신사옥이 준공되면서 현대백화점, 하이퍼리온과 더불어 양천구 오목교역 중심의 핵심 지구가 형성되고 있음

4. 수급 동향

[주요 매매 활동]

| 권역  | 빌딩명          | 주소        | 연면적(평) | 매도자     | 매수자                 |
|-----|--------------|-----------|--------|---------|---------------------|
| CBD | 남대문대우센터      | 중구 남대문로   | 40,170 | 대우      | 코람코(코크랩 5호)         |
|     | 극동빌딩         | 중구 충무로    | 22,737 | 론스타     | 맥쿼리 센트럴오피스 CR-reits |
|     | 충무로빌딩        | 중구 충무로5가  | 3,027  | 개인      | 메트로원 CR-reits       |
|     | HSBC빌딩       | 중구 봉래동1가  | 11,407 | HSBC 지분 | 메트로원 CR-reits       |
| KBD | 텔슨전자 사옥      | 강남구 도곡동   | 13,062 | 텔슨전자    | 한국자산관리공사            |
|     | 삼성금융플라자      | 강남구 삼성동   | 7,314  | 삼성생명    | 메트로원 CR-reits       |
| YBD | 삼성<br>투신운용빌딩 | 영등포구 여의도동 | 5,766  | 삼성생명    | 메트로원 CR-reits       |
| 분당  | 대우통신빌딩       | 분당구 서현동   | 7,206  | 대우통신    | 신영 / 모건스탠리          |

- 매매사례 7건 중 텔슨전자빌딩 1건만을 제외하고 매매된 모든 빌딩이 기업구조조정부동산투자회사(CR-reits)의 자산으로 매매되었음
- 메트로원의 유동화 대상 자산은 서울 삼성동 삼성금융플라자 빌딩, HSBC빌딩 지분, 여의도 삼성투신운용 빌딩, 충무로빌딩 등으로, 그 소유자는 뉴밀레니엄코람제이차유동화전문유한회사, 뉴밀레니엄하나유동화전문유한회사로 되어 있음. 두 유동화전문회사는 삼성생명 소유 빌딩들을 CR리츠로 유동화하는 것으로 앞으로 얼마나 많은 삼성생명의 부동산이 유동화라는 명목하에 시장에 풀릴지 관심이 집중되고 있음
- 12월 2일과 3일에 공모를 끝낸 맥쿼리인터내셔널자산운용의 ‘맥쿼리 센트럴 오피스’는 충무로 극동빌딩을 대상자산으로 하고 있으며, 추가적으로 내년 2사분기까지 2, 3호 리츠도 기획, 연속적으로 상품을 내놓을 예정임
- 남대문 대우빌딩은 코람코가 코크랩 5호로 내놓으려 매입한 것임
- 텔슨전자는 CR-reits를 통한 사옥 매각을 추진하였으나 여의치 않아, 한국자산관리공사에게 매각하였으며, 매각대금은 차입금 상환을 통한 재무구조 개선과 신제품의 연구개발비와 마케팅비로 사용될 예정임
- 신규 오피스 시장으로 부각되고 있는 분당권역의 오피스 빌딩도 투자목적의 매매가 점차 증가하고 있음

4. 수급 동향

[주요 임대차 활동]

| 권역           | 빌딩명       | 소재지        | 임차인          | 임차면적 (평)   | 날짜                  |
|--------------|-----------|------------|--------------|------------|---------------------|
| CBD          | 정동배재빌딩    | 중구 정동      | 빙그레<br>상공회의소 | 800<br>802 | 2003.10.<br>2003.12 |
|              | 내외        | 중구 을지로 2가  | SK 텔레시스      | 1,000      | 2003.10             |
|              | 금호 PALACE | 중로구 창신동    | 동양생명         | 170        | 2003.11             |
|              |           |            | 에이제이내츨코리아    | 130        | 2003.10             |
|              | 인송        | 중구 회현1가    | 레더교육         | 160        | 2003.11             |
|              |           |            | 순양해운         | 114        | 2003.11             |
|              | 백남빌딩      | 중구 을지로1가   | 드림PT         | 93         | 2003.11             |
|              | 국제화재보험    | 중구 남대문로 5가 | LG 화재        | 99         | 2003.11             |
|              |           |            | 스포츠서울        | 196        | 2003.11             |
|              |           |            | 리치웨이클럽       | 100        | 2003.11             |
| 한성프라자        | 중구 흥인동    | 현대증권       | 210          | 2003.11    |                     |
| 해운센타 빌딩      | 중구 소공동    | 대한생명       | 966          | 2003.10    |                     |
| KBD          | 연합철강      | 강남구 대치동    | GE캐피탈        | 443        | 2003.9              |
|              |           |            | PCA 생명       | 443        | 2003.9              |
|              | 스타타워      | 강남구 역삼동    | Plenus       | 1,600      | 2003.9              |
|              |           |            | 알파디스         | 800        | 2003.10             |
|              |           |            | 디아지오         | 1,600      | 2003.10             |
|              |           |            | AMC          | 1,500      | 2003.10             |
|              |           |            | 다임러현대상용차     | 300        | 2003.10             |
| 제주국제자유도시개발센터 | 500       | 2003.10    |              |            |                     |
| YBD          | CCMM      | 영등포구 여의도동  | 미디어건설        | 126        | 2003.10             |
|              |           |            | 현대캐피탈        | 273        | 2003.10             |
|              | 현대투자신탁증권  | 영등포구 여의도동  | 공공기관         | 752        | 2003.12<br>(예정)     |

• 주요 임차 활동으로는 CBD내의 정동배재빌딩이 사전 임대마케팅으로 준공 전 90%의 임대(빙그레, 상공 회의소 등)를 마쳤으며, 이밖에 이동통신장비업체인 SK텔레시스가 내외빌딩에 1,000평 규모로 임차하였음. KBD에서는 엔터테인먼트 회사인 Plenus와 위스키 회사인 디아지오가 스타타워에 각각 1,600평씩 임차하였음.

• 경기 위축의 지속으로 인해 빌딩 소유자 모두 전문 임대업체를 동원하는 등의 적극적인 임대 활동을 펼치고 있으며, 이러한 현상은 대형 빌딩뿐만 아니라 중,소형 빌딩 임대에서도 확산되고 있음

4. 수급 동향

[주요 공실 현황]

| 지역    | 빌딩명       | 소재지         | 공실면적(평) | 연면적(평) | 공실률(%) |
|-------|-----------|-------------|---------|--------|--------|
| CBD   | 청방빌딩      | 중구 충무로      | 651     | 1,749  | 37.2   |
|       | 현대상선(무교)  | 중구 무교동      | 1,256   | 4,974  | 25.2   |
|       | 해운센타빌딩본관  | 중구 소공동      | 2,000   | 12,203 | 16.4   |
|       | 신동아화재     | 중구 태령로2가    | 2,150   | 15,128 | 14.2   |
|       | 한누리       | 종로구 내자동     | 520     | 3,935  | 13.2   |
|       | 금세기빌딩     | 중구 을지로1가    | 1,146   | 8,683  | 13.2   |
|       | 한성빌딩      | 중구 서소문동     | 731     | 5,726  | 12.8   |
|       | 동양화학      | 중구 소공동      | 870     | 8,821  | 9.9    |
|       | 중앙일보사     | 중구 순화동      | 2,026   | 21,176 | 9.6    |
|       | 대한화재해상보험  | 중구 남창동      | 1,148   | 13,757 | 8.3    |
|       | 흥국생명(신문로) | 신문로 1가동     | 1,743   | 21,796 | 8.0    |
|       | 극동        | 충무로3가동      | 1,500   | 22,737 | 6.6    |
|       | 서울파이낸스센터  | 태평로1가동      | 2,000   | 36,102 | 5.5    |
|       | 순화        | 중구 순화동      | 933     | 8,405  | 11.1   |
| KBD   | 스타타워      | 강남구 역삼동     | 6,080   | 64,206 | 9.5    |
|       | 신안        | 강남구 대치동     | 1,312   | 9,993  | 13.1   |
|       | 한솔        | 강남구 역삼동     | 2,467   | 18,981 | 13.0   |
| YBD   | CCMM      | 영등포구 여의도동   | 1,268   | 27,113 | 4.7    |
|       | 춘천빌딩      | 마포구 동교동     | 363     | 3,281  | 11.1   |
|       | 동양증권빌딩    | 영등포구 여의도동   | 1,200   | 12,810 | 9.4    |
|       | 굿모닝증권빌딩   | 영등포구 여의도동   | 3,394   | 21,226 | 16.0   |
|       | 휴렛패커드빌딩   | 영등포구 여의도동   | 1,740   | 13,227 | 13.2   |
|       | 대아빌딩      | 마포구 동교동     | 533     | 4,239  | 12.6   |
| 기타 권역 | 영등포프라자빌딩  | 영등포구 영등포3가동 | 1,157   | 9,419  | 12.3   |
|       | 동진빌딩      | 동대문구 신설동    | 620     | 2,560  | 24.2   |
|       | 해동상호신용금고  | 강동구 명일동     | 444     | 2,757  | 16.1   |
| 분당    | 대우통신빌딩    | 분당구 서현동     | 1,552   | 7,207  | 21.5   |

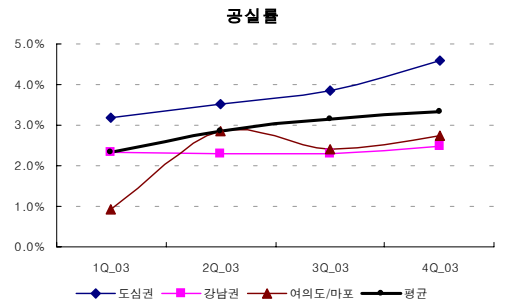
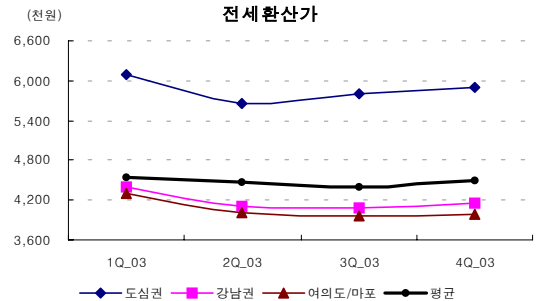
• CBD에서는 해운센터빌딩 공실이 전분기에 이어 좀처럼 줄어들고 있지 않으나 내외빌딩은 SK 텔레시스의 임차로 인해 줄어 들었음.

• KBD의 스타타워는 임대료가 계속적으로 이루어지면서 지난 분기 20%의 공실이 현재는 9.5%로 점차 줄어들고 있는 상황임

## IV 2003년 오피스 시장 종합 및 주요 특색

### 1. 2003년 오피스 시장 종합

2003년 오피스 시장은 2002년 12월과 대비하여 임대료는 약 0.6% 상승하였으며, 공실률은 약 1.0%p (2.3%→3.3%)상승하는 등 전반적으로 “임대료 강 보합세와 공실률 소폭 상승”의 안정적인 시장을 형성하였다. 연초 외국계 투자기관의 집중 매입이 있었던 여의도권역의 경우 소유주 변동에 따른 임대료 인상과 카드를 비롯한 금융권의 불안으로 공실이 대폭 증가하였고 내년에도 추가 공실 발생이 예상됨에 따라 가장 불안한 시장을 형성하였다. 반면 상반기에 교보강남타워, 포스틸타워 등 신축 대형 오피스 공급이 집중되어 공실률 상승이 예상되었던 강남권역은 효과적인 임대 마케팅을 통해 준공 전 임대물량을 해소하였고, 강남권역의 대형 공실을 가지고 있었던 스타타워 역시 장기 공실을 해소(연초 35%→9%)함에 따라 3대권역 중 상대적으로 가장 안정적인 한 해를 보내었다. 도심권역의 경우 경기 침체의 영향으로 1사분기 이후 지속적으로 소폭 상승했던 공실률이 남대문대우빌딩 등 신축빌딩들과 삼성계열 빌딩들의 공실 증가가 두드러진 4사분기에 들어서 그 증가세가 더욱 심화되고 있는 것으로 조사되었다.



2003년 오피스 매매시장의 주요 특성으로는 Reits 시행회사들의 대형 오피스 빌딩 매입 증가와 중소형 빌딩의 매매증가를 들 수 있다. 호주계 투자기관인 맥쿼리은행은 연초 대우증권, SKC, 동양증권빌딩 등을 매입 후 최근 극동빌딩 매입까지 국내 2003년 오피스 매매시장의 “큰 손”으로 부상하였으며, 코람코를 비롯한 국내 투자기관들과 사옥을 마련하려는 국내 법인들 역시 주요 매수자로 시장에 참여하였다. 이에 따라 골드만삭스, 론스타, 리만브러더스, 모건스탠리 등 외환위기 직후 빌딩을 매입하였던 외국계 투자기관들은 빌딩 매각을 통하여 막대한 시세차익(Capital Gain)을 획득하였다.

거래가 활발하였던 오피스 매매시장과 더불어 여윌돈을 가진 고객 개인 투자자를 대상으로 한 오피스 분양상품이 대거 등장한 것도 금년 오피스 시장의 주요 특징 중 하나이다. 1994년 충청타워의 분양 이후 1999년 대림 아크로, 아남타워 등 대부분 층 단위로 분양하였던 오피스 분양상품은 2002년 두산랜드마크를 거치며 중소 모듈형 오피스로 다양화되었고 다양한 상품 공급에 따라 접근도, 규모, 가격, 시설 등의 차별성이 부각되기 시작하였다. 2003년 상반기 일산(굿모닝타워, 법조타운 등)과 분당(신영타워, 동부루트 등)에서 공급된 분양상품은 하반기에 이르러 강남 테헤란로를 중심으로 공급(금강타워, 인터밸리24 등) 규모가 확대되었다. 상업용 나대지 부족으로 인한 오피스 공급 감소로 임대료의 지속적 상승과 정부의 강력한 부동산안정화정책 시행에 따라 투자처를 잃은 부동산자금의 투자대체상품이 될 것이라는 전망이 팽배함에 따라 오피스분양상품은 오피스 시장의 고수익률 투자처로 주목을 받고 있다.

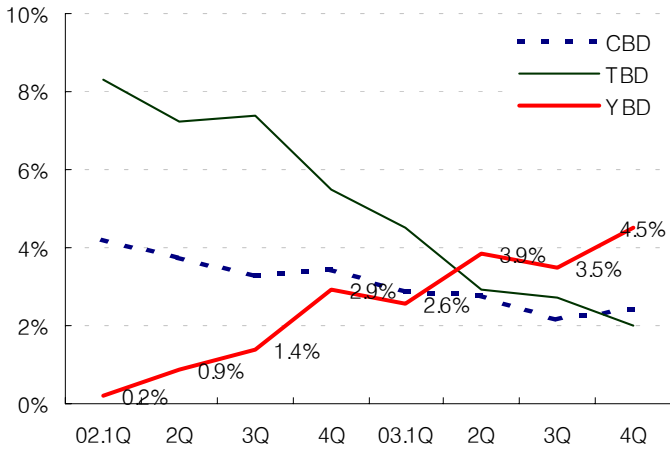
이 밖의 2003년 오피스시장의 특징으로 금융업종 불황에 따른 특수 공실층(1F) 증가, 리모델링 시행 증가(상공회의소, 동원빌딩 등), 기타지역 공실(용산 등) 공실 증가 등을 들 수 있다.

## IV 2003년 오피스 시장 종합 및 주요 특색

### 2. 2003년 오피스 시장 주요 특색

#### 1) 여의도/마포권역 오피스 시장 침체

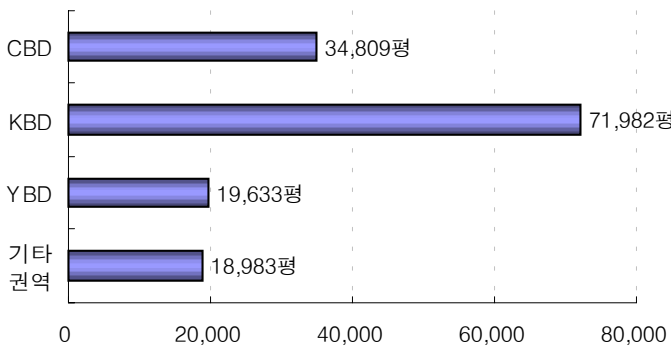
YBD 공실률 증가 추이(prime급)



- IMF를 거친 후 도심권과 강남권의 공실률은 지속적으로 감소하고 있으나 여의도권의 경우는 계속해서 증가하고 있음.
- 여의도권의 오피스 공실률 증가는 SK비자금 사태, LG 신용카드 부실과 같은 금융시장 불안의 간접적 요인과 외국투자회사의 매입에 따른 임대료 상승의 직접적인 요인으로 인해 발생되었음.
- 여의도권의 대부분을 차지하고 있는 투신, 보험, 증권, 카드회사의 실적이 좋아지지 않는 이상 현재의 공실 상황은 쉽게 해소되지 않을 것으로 판단됨.

#### 2) 신규 공급 : 상반기- 강남권, 하반기- 도심권

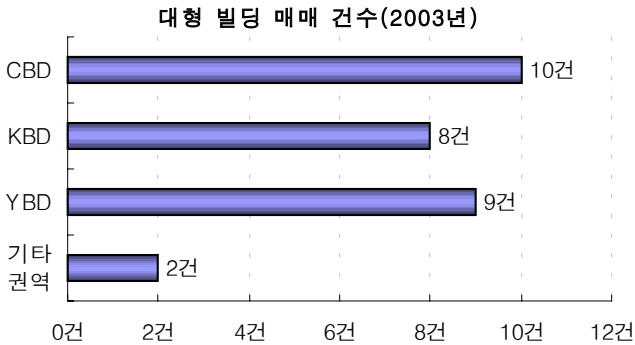
신규 공급 연면적(2003년)



- 건축 연면적 10,000평 이상의 대형 빌딩은 상반기에는 강남권(포스텔빌딩, 교보강남타워), 하반기에는 도심권(정동배재빌딩, 남대문대우빌딩)에 집중되었으나, 효과적인 사전 임대마케팅으로 준공 전 공실이 대부분 해소됨에 따라 시장에 미치는 영향이 미미한 것으로 조사됨.
- 대형 빌딩의 경우 상업용 내대지의 여력이 기타 지역에 비해 우월한 강남권에 집중되고 있으며, 강남역 인근(서초동 삼성 복합건물 외)과 을지로 일대(SK을지로 사옥) 등이 대형빌딩의 주 공급지가 될 전망이다.

- 상대적으로 노후화된 빌딩이 많은 도심권에서는 신축이 아닌 리모델링의 사례(상공회의소, 동원빌딩, 현대해상 화재보험)를 통한 공급이 이루어 지고 있어, 향후 오피스 공급동향을 전망함에 있어 신축빌딩에 의한 공급물량과 더불어 주요한 공급분석의 한 부분을 담당할 것으로 판단됨.

3) 외국 투자회사에 의한 대형 빌딩과 개인에 의한 중소형 빌딩 거래 활발



- 대형 빌딩을 기준으로 2004년 한 해 총 29건의 빌딩 거래가 있었으며, 건축연면적은 약 28만 평인 것으로 조사되었음
- 대형 빌딩의 매매 특징을 살펴보면,
  - 매도의 경우는 IMF 이후 빌딩을 매입했던 외국 투자회사가 이익 실현을 위해 매각하는 경우와 부실 기업의 구조 조정 목적으로 매각하는 경우가 있음(대우증권, 동양증권, SKC 빌딩 등)
  - 매입의 경우는 최근 들어 부동산 시장에 참여하고 있는 외국 투자회사의 매입과 CR-reits를 위한 매입으로 구분할 수 있음(극동 빌딩, 삼성생명 소유빌딩 일부)

• 중소형 빌딩의 경우 상반기에는 수익형 부동산에 대한 관심이 높아지면서 안정적 투자(임대)수익을 누릴 수 있는 30억~50억대의 오피스 빌딩과 상가의 거래가 활발하였음. 이후 하반기에서는 10.29 부동산 종합 대책으로 아파트로 몰리던 부동산투자자금이 상대적으로 세금 압박이 덜한 오피스 빌딩과 토지 등으로 몰리고 있음. 중소형 빌딩의 거래는 주로 부도심 상권의 주요 역세권, 교차로의 유동인구가 많은 곳과 층축 및 재건축이 가능한 빌딩을 대상으로 이루어졌음

4) 오피스 분양 상품 등장

- 10. 29 부동산 종합대책으로 주거용 수익 상품인 아파트의 매력이 떨어진 반면, 오피스 시장은 양도세,보유세 증과 조치에서 벗어나 부동산 담보대출, 분양규제 및 전매 등이 자유로워 반사적 이익을 얻고 있음.
- 최근까지 오피스텔이나 주상복합의 공급은 크게 늘어난 반면, 업무용 빌딩의 공급은 상대적으로 줄어 들어 오피스의 희소 가치가 커지고 있으며, 첨단 사무실의 수요층이 많아지고 있는 상황임
- 이러한 틈새 시장을 노려 오피스 분양 상품이 속속히 등장함에 따라 기존 오피스 임대에서 소외되었던 소액 투자자로부터 커다란 관심과 호응을 얻고 있음.
- 오피스 분양 상품의 특색을 보면, 대부분의 가구를 빌트인(built-in)으로 처리하고 시스템화하여 공간의 효율성을 높였으며, 향후 사업 확장을 고려한 유기적 평면 구성(section office)이 가능함. 이 밖에 비즈니스 센터, 커뮤니티룸, 식당, 호텔식 프론트 등 사업을 위한 부대시설이 갖춰져 있으며, 전문 관리회사에 의해 운영되는 특징이 있음

[오피스 분양 상품 사례]

| 구분     | 금강타워                       | 대치 레몬        | 서초 레몬   | 하이브랜드             | 인터밸리24              |
|--------|----------------------------|--------------|---------|-------------------|---------------------|
| 분양 평형  | 50 ~ 60 평형                 | 5~10 평형      | 3~10 평형 | 42 평형             | 17~30 평형            |
| 분양가    | 1,165~1,227 만원<br>(평당 분양가) | 6,000 만원 대/실 | -       | 600만원<br>(평당 분양가) | 1,000만원<br>(평당 분양가) |
| 위치     | 강남구 역삼동                    | 강남구 대치동      | 강남구 서초동 | 강남구 서초동           | 강남구 역삼동             |
| 시행사    | 금강건설                       | 참 좋은 개발      | 참 좋은 개발 | 인평                | 한호                  |
| 입주 예정일 | 분양중                        | 분양중          | 분양 완료   | 분양중               | 분양중                 |

5) REITs 시장 확대

- 현재 CR리츠는 모두 7개(자본금 총액 5,180억 원)가 운영되고 있으며, 2003년 내에 2개의 CR리츠가 새로 선보일 예정임.
- ‘메트로원’은 자본금 875억원 규모로 4개의 빌딩을 대상 자산으로 하고 있으며 삼성생명과 도이치뱅크가 합작해 세운 ‘디비프로퍼티어드바이저스코리아’가 운용을 맡음
- 맥쿼리 CR-reits는 총무로 극동빌딩(자본금 763억원)을 대상 자산으로 2004년 초에 상장될 예정이며 2004년 상반기내에 2, 3호 Reits 상품을 내놓을 예정임
- 이 밖에 이미 3호까지 CR리츠를 내놓은 코람코가 코크랩 4호(한솔엠닷컴), 5호(남대문 대우빌딩)를 위해 작업 중이며. 맥쿼리 CR-reits 2, 3호와 캄코 메리츠 등의 후속 REITs가 준비 중임.

| 구분      | 맥쿼리 CR리츠   | 메트로원   |
|---------|--|--|
| 자산관리 회사 | 맥쿼리 센트럴 오피스  | 디비프로퍼티 어드바이저코리아  |
| 자본금     | 763억원  | 875억원  |
| 일반 공모   | 46.70%   | 43.40%   |
| 대상 자산   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 극동빌딩</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• HSBC 빌딩</li> <li>• 삼성금융플라자 빌딩</li> <li>• 삼성투신운용빌딩</li> <li>• 총무로삼성생명빌딩</li> </ul> |

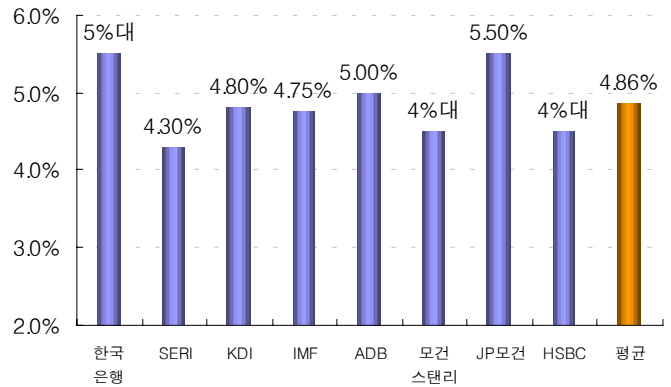
## V 2004년 오피스 시장 전망

### 1. 2004년 경기 전망

● 2004년에는 미국과 일본 등 세계경제의 회복에 따른 수출 호조로 경기가 회복될 것이라는 전망이 확산됨에 따라 국내 기업들의 설비투자 및 민간소비의 회복이 가시화 될 전망이다.  
(국내경제예상성장률 : 연 4%~5%)

● 총선 실시에 따른 정치 불안정, 금융권의 위기, 노동계의 파업 확산 등은 2004년 경기전망의 불안 요소들이며 이러한 불안요소가 해결되지 않을 경우, 소비와 투자심리 위축으로 경기회복은 예상보다 장기화 될 수도 있음.

2004년 GDP 성장률(추정)



| 구분             | 긍정적 요소  | 부정적 요소   |
|----------------|---|--|
| 국내<br>경제<br>전망 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>성장</b> : 교역 상대국의 경제회복 전망에 따라 내년 경제성장률은 약 5%대에 다다를 것으로 전망.</li> <li>● <b>소비</b> : 2004년 상반기 내수시장 회복세 전망에 따라 약 4% 중반까지 소비가 확대될 것으로 예상.</li> <li>● <b>투자</b> : 수출 호조세 지속 및 내수 정상화 등의 전반적인 경기회복에 힘입어 설비투자 증가율의 6% 내외 증가가 예상.</li> <li>● <b>수출입</b> : 세계 경제(미국, 일본 등)의 회복세, 중국의 고성장세 지속, IT제품의 경기 회복 등에 따라 수출 호조세가 지속 전망.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 정책 불확실성에 따른 경제주체의 경제활동 위축 가능성.</li> <li>● 북핵 문제와 이라크 파병 문제로 인한 한반도 긴장 상태 고조 가능성.</li> <li>● 아시아 통화에 대한 절상 압력 강화로 원화가치 급등 및 수출경쟁력 약화</li> <li>● 2004년 4월 17대 총선에 따른 정치 및 정책 risk 발생.</li> <li>● 신용불량자 및 최근 카드사들의 유동성 위기로 인한 금융권의 위기 발생 가능성.</li> </ul> |
| 대외<br>경제<br>전망 | 미국과 일본을 중심으로 경기 회복에 대한 기대감이 확산되고, 소비 및 투자가 활발해지면서 완만한 성장세를 이어 나가 2004년 중 4%~5%대의 성장을 보일 것으로 예상됨   |  |

### 2. 2004년 오피스 시장 전망

2004년 서울 오피스시장은 대내외 경제 환경 개선과 국내 경기 회복에 대한 기대감 등에 따라 “임대료 소폭 상승, 5% 미만의 자연공실률 유지”의 안정적인 시장을 유지할 것으로 예상된다. 국내외 투자기관들에 의해 Reits 및 투자목적용으로 매입한 빌딩들이 증가하면서, 임대차계약기간과는 별도로 월임대료와 관리비를 연3~5% 정도 매년 상승시키는 사례가 지속적으로 확산되고 있음에 따라 임대가격은 꾸준히 상승될 전망이다.

## 2. 2004년 오피스 시장 전망

2004년에 공급될 신축 오피스 물량은 총 26개 동 21만평으로 신규공급이 예상되나 SK을지로 사옥 등 사옥형 건물과 판매와 혼합된 업무시설 등이 다수를 이루고 있어 시장에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단된다. 따라서 2004년 오피스 시장은 경기회복 속도에 따라 초과 수요 상황이 발생할 수 있으며, 고가의 임대료로 인해 장기 공실이 발생된 도심의 일부 빌딩들도 2003년 스타타워의 경우와 같이 공실이 급속히 해소될 수 있다.

### ■ 2004년 오피스 임대시장 전망

(단위 : 천 원, %)

| 구분   | 전세환산가<br>(2003_4Q) | 단기전망<br>(2004_1Q) | 장기전망<br>(2004년) | 공실률<br>(2003_4Q) | 단기전망<br>(2004_1Q) | 장기전망<br>(2004년) |   |
|------|--------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|---|
| 서울   | 4,484              | →                 | ↗               | 3.32%            | →                 | ↘               |   |
| CBD  | 5,902              | ↘                 | ↗               | 4.59%            | ↗                 | ↘               |   |
|      | KBD                | 4,156             | ↗               | ↗                | 2.47%             | →               | ↘ |
|      | YBD                | 3,978             | →               | ↗                | 2.75%             | ↗               | → |
|      | 기타권역               | 3,236             | →               | ↗                | 3.57%             | →               | ↘ |
| 분당권역 | 3,436              | →                 | ↗               | 9.09%            | →                 | ↘               |   |

- 임대가격** 2004년 상반기 중에는 도심권역을 제외한 모든 권역에서 임대가격은 강보합 내지 연 2-3% 정도 소폭 상승할 전망이다. 2003년 하반기에 외국투자법인의 건물매입이 있었던 강남권역과 분당지역은 매입 이후 임대가 조정과 수요 증가에 따라 2004년 한해에는 다른 권역보다 높은 임대가격 상승이 예상된다. 공실이 증가하고 있는 도심권역의 경우 적극적 임대유치 마케팅에 따라 일부 임대가격 조정이 예상됨에 따라 소폭 하락할 것이다.
- 공실률** 카드사로부터 시작된 금융권 불안 위기는 증권사와 투신사로까지 확장될 것으로 예상됨에 따라 금융업종 밀집지역인 여의도는 2003년에 이어 2004년에도 대량 공실이 증가할 가능성이 가장 높은 불안한 권역이 될 전망이다. 2004년 하반기 이후 공실이 증가한 도심권역의 경우 해운센터 등의 장기 공실과 남대문 대우빌딩 등의 신축 물량들로 단기간 내에 공실 해소는 어려울 전망이나, 경제회복이 가시화되는 하반기 이후에는 공실이 점차 해소될 것으로 전망된다. 따라서 전반적인 2004년 서울 오피스시장은 공실률이 감소하는 안정적 시장이 될 것이다.
- 수급동향** 2004년 신축오피스는 총 26개 동 21만평으로 예상되며 강남권역(약 9만평)과 도심권역(약 5만평)이 주요 공급원이 될 전망이다. 도심권역의 SK을지로사옥(27,451평)과 강남권역의 두산랜드마크타워(14,477평), 위너스타워(13,835평) 등이 주요 신축 빌딩들이나, 사옥과 오피스 분양상품 등으로 사전 수요가 예정되어 있는 경우가 많아 오피스 시장에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상된다. 2005년 이후 부터는 서울시내 나대지 고갈로 인해 신규 공급이 한계에 다다를 것으로 전망됨에 따라 2004년에는 노후화된 빌딩의 리모델링 및 재건축/재개발 빌딩 등이 증가할 것으로 예상된다.

## ■ 2004년 오피스 매매 및 분양시장 전망

안정적인 임대시장 전망과는 별도로 2004년 오피스 매매시장과 분양시장은 그 어느 해보다도 활발하게 전개되어질 전망이다. 다양한 부동산 금융기법을 자랑하는 국내외 투자기관들의 투자용 건물 매입과 임대료 지급에 부담을 느끼는 우량 중소기업들의 사옥용 매입 붐이 일어날 가능성이 있으며, 서울 기타권역 및 분당지역으로 사옥을 신축하여 이전하려는 국내 유명 벤처 기업의 움직임이 감지됨에 따라 오피스 매매시장은 수도권 일부 지역(분당)까지 확대되어질 전망이다.

정부의 10.29 부동산정책 등에 의해 투자처를 잃은 고액 개인 투자자들을 대상으로 등장한 모듈형 오피스분양상품이 주거용 오피스텔 규제와 맞물려 고수익 투자상품으로 인식이 확산되고 있음에 따라 오피스 분양시장은 기업에서 개인에 이르기까지 시장참여자가 확대되어지고 있다. 이러한 모든 상황을 종합해 볼 때 2004년 오피스 시장은 전반적으로 하락하는 부동산 경기 중에서 시장참여가 가장 활발한 시장이 될 것이다.

- **매매 활동**      부동산 간접투자상품인 CR-reits 시장의 확대와 주거용 투자상품의 대체상품으로서 오피스가 부각됨에 따라 대형 및 중소형 빌딩에 이르기까지 활발한 거래 활동이 예상된다.
- **오피스 분양**      중소 기업을 대상으로 한 오피스 분양 상품은 기존의 오피스와는 달리 시스템, 관리, 운영 측면에서 차별화된 요소로 소비자로부터 커다란 호응을 얻고 있음. 10.29 부동산 종합 대책은 주거용 부동산에 몰리던 투자 자금을 상대적으로 세금 규제가 적은 오피스 빌딩으로 유도할 것이며, 이에 따라 당분간 오피스 분양 상품의 강세는 지속될 것으로 예상된다. 전문 관리업체가 운영하는 모듈형 오피스 빌딩으로 인해 기존 중소형 빌딩(C 등급)의 품질 경쟁력은 크게 약화될 것으로 예상된다.
- **Reits 시장**      10. 29 부동산 종합대책, 저금리 지속, 금융권의 위기 등으로 인해 막대한 부동자금이 안정적인 투자처를 찾고 있어, 고정적인 임대 수익 빌딩에 투자하는 CR-reits에 대한 관심이 높아질 것으로 예상된다.(현재 상장된 CR-reits의 연평균 배당 수익률은 7%~10%에서 형성되고 있음)

이러한 리츠 상품의 수익성과 안정성이 기업구조조정의 본래 목적과 부합된다면, 앞으로 CR-reits 시장은 점차 확대되 2004년 내 1조원 이상 시장을 형성할 것으로 예상된다.

## 부록 1. 오피스 빌딩의 신규 공급(2003년)

< 오피스 신규 공급 종합 >

| 권역    | 구분   | 빌딩명             | 주소        | 규모               | 연면적(평) | 준공일       |
|-------|------|-----------------|-----------|------------------|--------|-----------|
| CBD   | 신축   | 목산빌딩            | 종로구 적선동   | B6/16F           | 8,651  | 2003년 9월  |
|       |      | 남대문대우빌딩         | 중구 남대문로5가 | B6/20F           | 12,802 | 2003년 12월 |
|       |      | 정동배재빌딩<br>(2개동) | 중구 정동     | B4/10F<br>B4/14F | 10,967 | 2003년 12월 |
|       | 리모델링 | 동원빌딩            | 종로구 당주동   | B3/10F           | 3,259  | 2003년 10월 |
| KBD   | 신축   | 교보생명강남타워        | 서초구 서초동   | B8/25F           | 28,102 | 2003년 4월  |
|       |      | 신덕빌딩            | 서초구 서초동   | B3/12F           | 3,730  | 2003년 7월  |
|       |      | 삼성화재 서초타워       | 서초구 서초동   | B5/18F           | 5,218  | 2003년 7월  |
|       |      | 포스탈타워           | 강남구 역삼동   | B6/27            | 13,098 | 2003년 7월  |
|       |      | 제일약품 사옥         | 서초구 반포동   | B4/12F           | 3,708  | 2003년 8월  |
|       |      | 유니복스 사옥         | 강남구 도곡동   | B3/10F           | 2,849  | 2003년 9월  |
|       |      | 하이리빙빌딩          | 강남구 대치동   | B4/19F           | 4,578  | 2003년 12월 |
|       |      | 동훈빌딩            | 강남구 역삼동   | B7/23F           | 10,699 | 2003년 12월 |
| YBD   | 신축   | KT 여의도지점        | 영등포구 여의도동 | B5/20F           | 19,633 | 2003년 12월 |
| 기타 권역 | 신축   | SBS 신사옥         | 양천구 목동    | B4/22F           | 18,983 | 2003년 10월 |

## 부록 2. 오피스 빌딩의 주요 매매 활동(2003년)

### < 주요 매매 활동 종합 >

| 권역       | 빌딩명      | 주소         | 연면적<br>(평) | 매도자           | 매수자                   | 분기 |
|----------|----------|------------|------------|---------------|-----------------------|----|
| CBD      | 시티은행     | 종로구 신문로2가  | 5,975      | 시티은행          | Ascendas              | 1  |
|          | 대원빌딩     | 중구 충무로3가   | 4,956      |               | 코업 레지던스               | 1  |
|          | 센트럴빌딩    | 종로구 서린동    | 8,366      | 리먼브라더스        | 한국수출보험공사              | 2  |
|          | 구 상업은행본점 | 중구 명동      | 4,391      | SGS 컨텍크       | 맨하탄호텔(가계약)            | 3  |
|          | 동아건설사옥   | 중구 서소문동    | 8,259      | 동아종합개발        | ㈜부영                   | 3  |
|          | 리젠트화재빌딩  | 서대문구 충정로3가 | 7,873      | 리젠트화재보험(주)    | K1                    | 3  |
|          | 남대문대우센터  | 중구 남대문로    | 40,170     | 대우            | 코람코                   | 4  |
|          | 충무로빌딩    | 중구 충무로5가   | 3,027      | 개인            | (가칭)메트로원 CR-reits     | 4  |
|          | HSBC빌딩   | 중구 봉래동     | 11,407     | HSBC 지분       | (가칭)메트로원 CR-reits     | 4  |
|          | 극동빌딩     | 중구 충무로     | 22,737     | 론스타           | 맥쿼리 센트럴 오피스 CR-reits  | 4  |
| KBD      | 씨엔텔 사옥   |            | 2,500      |               | 소프트 파워                | 1  |
|          | 한솔빌딩     | 강남구 역삼동    | 18,981     | 한솔&교보         | GRA                   | 2  |
|          | KT빌딩     | 강남구 역삼동    | 9,881      | KTB           | 한신상호저축은행              | 2  |
|          | KDS벤처센터  | 서초구 서초동    | 3,203      | 코리아에이타시스템     | 금강제화                  | 2  |
|          | 한컴벤처타워   | 강남구 논현동    | 2,458      | 대현그룹          | 프라이머시저축은행             | 2  |
|          | 미래와사람    | 강남구 대치동    | 8,786      | ㈜미래와사람        | Caryle Real Estate 그룹 | 3  |
|          | 텔슨전자 사옥  | 강남구 도곡동    | 13,062     | ㈜텔슨전자         | 한국자산관리공사              | 3  |
|          | 삼성금융플라자  | 강남구 삼성동    | 7,314      | 삼성생명          | (가칭)메트로원 CR-reits     | 4  |
| YBD      | 대우증권     | 영등포구 여의도동  | 11,700     | Goldman Sachs | Macquarie Bank        | 1  |
|          | 동양증권     | 영등포구 여의도동  | 12,800     | Lone Star     | Macquarie Bank        | 1  |
|          | SKC 본사   | 영등포구 여의도동  | 11,994     | Lone Star     | Macquarie Bank        | 1  |
|          | 대우전자 사옥  | 마포구 아현동    | 4,604      | 대우 일렉트로닉스     | 한국신용정보                | 1  |
|          | 두레빌딩     | 영등포구 여의도동  | 3,310      |               | 개인                    | 1  |
|          | 한화증권빌딩   | 영등포구 여의도동  | 18,159     | 한화그룹          | 로담코                   | 2  |
|          | 하나증권빌딩   | 영등포구 여의도동  | 14,912     | 하나증권          | HSB프로퍼티포인트<br>인베스트먼트  | 2  |
|          | 중앙빌딩     | 영등포구 여의도동  | 5,419      | 로담코코리아        | 이화재단                  | 2  |
|          | 퍼스텍빌딩    | 영등포구 여의도동  | 3,014      | 퍼스텍           | 할렐루야기도원               | 2  |
|          | 삼성투신운용빌딩 | 영등포구 여의도동  | 5,766      | 삼성생명          | (가칭)메트로원 CR-reits     | 4  |
| 기타<br>권역 | 서울이동통신사옥 | 양천구 목동     | 10,456     | 서울이동통신        | H&B                   | 2  |
|          | 동진타워빌딩   | 동대문구 신설동   | 2,564      | ㈜동진피엠씨        | K1                    | 4  |

### 부록 3. 인가 받은 REITs 현황(2003년 12월 현재)

| 구분          | 교보 메리츠         | 코크렘 1호  | 코크렘 2호                       | 코크렘 3호                       | 리얼티코리아 1호                     | 유레스 메리츠1호                              | K1                              |
|-------------|----------------|---|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------------|
| 부동산투자 총액 1) | 825억원          | 2,312억원   | 1,085억원                      | 1,562억원                      | 1,404억원                       | 1,157억원                                | 526억원                           |
| 자본금 총액      | 840억원          | 1,330억원   | 560억원                        | 680억원                        | 660억원                         | 500억원                                  | 500억원 (증자예정)                    |
| 일반 공모 비율    | 43.7%          | 18.0%   | 41.1%                        | 33.8%                        | 40.9%                         | 44.4%                                  | -                               |
| 투자 부동산      | KAL연수원 사원아파트 등 | 한화빌딩, 대아빌딩, 대한빌딩                                | 신원빌딩 하나로빌딩                   | 한화증권빌딩, 아이빌힐타운 빌딩            | 로즈데일빌딩 세이백화점빌딩 엠바이엔빌딩         | 세이브존 한신스포츠펀타 아쿠아웨이브                    | 신송센터 빌딩 디오센터 빌딩                 |
| 주요 주주       | 교보생명 (51.0%)   | 한화석유 화학 (22.6%)<br>산업은행 (13.9%)<br>우리은행 (13.9%) | 산업은행 (12.5%)<br>우리은행 (12.5%) | 우리은행 (14.7%)<br>산업은행 (10.2%) | 교보생명 (22.7%)<br>트랜스컨터넬탈(9.2%) | 대한생명 (15%)<br>동양화재 (10%)<br>금호생명 (10%) | GE Capital (91.0%)<br>신영 (4.0%) |
| 자산관리 회사     | JW에셋           | 코람코   | 코람코                          | 코람코                          | 리얼티 어드 바이저스 코리아               | JW 에셋                                  | 한국토지 신탁                         |
| 배당수익률 2)    | 연평균 8.00%      | 연평균 9.57%                                       | 연평균 11.49%                   | 연평균 10.62%                   | 연평균 11.60%                    | 연평균 11.00%                             | -                               |
| 현주가 3)      | 5,020원         | -   | 5,010원                       | 5,090원                       | 4,970원                        | 4,930원                                 | 4,970원                          |
| 상장일         | 2002.1.30      | 2002.5.30                                       | 2002.11.11                   | 2003.8.29                    | 2003.5.13                     | 2003.8.29                              | -                               |

1) 부동산의 취득가액 기준 2) 투자관리회사 측 발표 자료 3) 2003년 11월 현 주가

- 현재 7개의 CR-REITs가 본인가를 받은 상태이며, 이 중 6개 REITs가 상장되어 있음
- 이들 영업중인 REITs의 자산총액은 8,800억 원 규모이며 자본금은 4,570억 원임
- 현재 CR-REITs의 투자부동산이 대부분 업무용 빌딩으로 이루어져 있는 반면, 지난 8월에 상장된 유레스 메리츠 1호는 투자부동산이 할인점과 스포츠펀타로 이루어져 있어 투자대상이 다양화되고 있음을 보여주고 있음