

Offi scope

2004 3/4

오피스 시장 동향 보고서 vol.15

오피스 시장 Trend

오피스 시장 캘린더 | 오피스 시장 주요 이슈

오피스 임대 시장 동향

조사 개요 및 빌딩 등급 분류 | 권역별 정보
수급 동향 분석 | 시장 분석 및 전망

오피스 매각 시장 동향

시장 동향 | 매각 사례 분석 및 전망

오피스 분양 시장 동향

시장 동향 | 분양 사례 분석 및 전망

부 록

업무지구 탐방 (2)-강남대로

아파트형 공장 공급현황 및 전망

부동산 간접투자시장의 현황 및 전망

SHIN YOUNG

ASSET

(주)신영 / (주)신영에셋 회사소개

개요

- 회사명 : 주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋
- 대표자 : 대표이사 정춘보
- 자본금 : 자본금 50억원 / 자본금 10억원
- 종업원수 : 100명 / 50명
- 사업분야 : 1) 부동산 개발
2) 부동산 컨설팅
3) 분양 및 임대 · 용역업
4) 주택건설 및 분양 · 판매업
5) 신영부동산정보시스템 (REI-KOREA) 구축 및 운영
6) 빌딩 메니지먼트사업
7) 부동산 금융 (REITs)사업
- 설립 : 1984년 4월 신영기업 창립
1989년 3월 23일 법인으로 전환 설립등기
- 주소 : 서울특별시 강남구 삼성동 159-1 아셈타워 3층
- 전화번호 : 신영: (대)02-6001-2500, (FAX) 02-6001-2525
신영에셋: (대)02-6001-2700, (FAX) 02-6001-2727
- Website : www.rei-korea.com

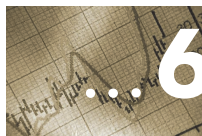
CONTENTS

오피스 시장 동향 보고서 2004년 3/4 분기



오피스 시장 Trend

오피스 시장 캘린더
오피스 시장 주요 이슈



오피스 임대 시장 동향

조사 개요 및 빌딩 등급 분류
권역별 정보
수급 동향 분석
시장 분석 및 전망



오피스 매각 시장 동향

시장 동향
매각 사례 분석 및 전망



오피스 분양 시장 동향

시장 동향
분양 사례 분석 및 전망



부 록

업무지구 탐방 (2)-강남대로
아파트형 공장 공급현황 및 전망
부동산 간접투자시장의 현황 및 전망



● Third Quarter 2004 Office Market Report

2004 3/4분기 오피스 시장 동향 보고서

- 발행일 : 2004년 10월 통권 15호
- 발행처 : (주)신영에셋
- 임대 및 보고서 관련 문의
 - 홍순만 차장 : 02-6001-2576 (hongsm@syasset.com)
 - 최재건 대리 : 02-6001-2712 (zaijian@syasset.com)

오피스 시장 Trend

Trend 1 오피스 시장 캘린더

- 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일자	구분	내용	비고
2004. 7. 3	기사	군인공제회 '큰손' 급부상	문화일보
7. 5	이전	LG카드, 남대문 신사옥 이전 완료	YTN타워
7. 6	기사	공기업 부동산 사업 눈독	매일경제
7. 12	리츠	리츠 개발사업 투자기준 완화	서울금융신문
7. 13	기사	빌딩 1층 월세 전환 가속화	파이낸셜뉴스
7. 16	기사	기업들 불황탈출 위해 "사옥이라도 팔아야"	동아일보
7. 16	기사	증권사들 셋방살이...재무구조 개선 등 이유	중앙일보
7. 19	매각	K-1 CR 리츠 자산매각 추진	서울금융신문
7. 20	매각	씨앤에스, 사옥매각으로 100억 매각 차익	매수자 : 랜드마크하우징
7. 27	기사	SW산업, 테헤란밸리 떠나 송파로...	전자신문
7. 29	기사	국민연금, 2개사와 부동산 투자	연합인포맥스
7. 30	기사	철강업계 '강남시대' 열린다.	문화일보
7. 30	이전	GS그룹 강남에 새 살림	중앙일보
7. 31	리츠	현물투자 치중 패턴 벗고 부동산간접투자 활성화	서울경제
8. 5	기사	국민은, 부동산매각 우선협상자에 GE캐피탈 선정	파이낸셜뉴스
8. 5	업계	구조조정사 골든브릿지 자산운용업 진출 순항	헤럴드경제
8. 17	매각	서울증권, 본사건물 매각... 매각가 947억원	매수자 : 데카
8. 17	이전	BAT코리아, 스타타워로 이전	도심 → 강남
8. 30	기사	여의도는 지금 임차인 '급구'	한국경제
8. 31	기사	강남 테헤란로 일대 재정비	서울경제
9. 1	기사	임대형 부동산펀드 출시 러시...	스타데일리
9. 1	기사	명동 옛 서울은행 리모델링	매일경제
9. 2	리츠	맥쿼리 CR리츠, 첫배당 8.3%..예상치 1.5%P 상회	이데일리
9. 3	이전	현주컴퓨터, 성남 중원구로 이전	구로 → 성남
9. 4	기사	대기업 강남사옥 시대 열린다	매일경제
9. 7	기사	대형건물 리모델링 열풍	서울신문
9. 7	기사	족쇄 많은 KIC 제구실 힘들다	매일경제
9. 7	기사	선박, 부동산펀드 없어서 못 판다	중앙일보
9. 9	기사	부동산펀드 나오면 매진	파이낸셜
9. 9	기사	보험사 강남시대 활짝	헤럴드 경제

■ Trend 2 오피스 시장 주요 이슈 (Office Hot Issue)

- 공기업 부동산 사업 눈독 ● 증권사들 셋방살이... 재무구조 개선 등 이유
- 현물투자 치중패턴 벗고 부동산간접투자 활성화 ● 국민은, 부동산매각 우선협상자에 GE캐피탈 선정

✓ 공기업 부동산 사업 눈독

철도청, KT, KT&G 등 공기업들이 부동산 개발사업에 눈독을 들이고 있다. 이들 공기업이 부동산 개발시장에 뛰어들 것은 돈되는 사업을 찾기가 쉽지 않고 서울과 지방 요지에 토지와 건물을 많이 보유하고 있어 개발 땀 사업성도 좋기 때문이다.

철도청은 내년 공사화를 앞두고 독립법인 형태의 부동산 개발 전문회사를 설립할 예정이다. 그 동안 철도청 소유의 역세권 주변 땅개발은 민간 개발업체에 맡기거나 토지를 매각하는 방식으로 진행돼 왔다. KT는 연말께 서울 아파트 시장에 시행사로 첫 진출할 계획이다. 이미 지난 5월 부산 가야동에 KT e-편한세상을 성공리에 시행한 바 있어 개발에 큰 어려움이 없을 것으로 보인다. 지난해 서울 동대문에서 주상복합아파트 지오프를 분양한 KT&G는 사업방향을 오피스빌딩 임대사업으로 전환할 계획이다. 부동산 개발사업본부 관계자는 “공기업이 주거용부동산 개발에 나서는 것에 대해 곱지않은 시각이 다소 있다”며 “투자를 부추기는 상품보다 안정된 임대사업에 주력할 계획”이라고 밝혔다. 이를 위해 부산 화명동과 대구 대명동에 10~12층 짜리 소형 오피스빌딩을 개발하고 있다.

【매일경제신문 / 2004. 7. 6】

✓ 증권사들 셋방살이... 재무구조 개선 등 이유

최근 몇년 새 사옥을 매각하거나 매물로 내놓은 증권사는 10곳이 넘는다. 지난 4월엔 브릿지증권이 서울 여의도와 을지로의 사옥을 미국계 투자회사 GE리얼에스테이트코퍼레이션에 넘겼다. 이에 앞서 3월엔 세종증권이 강남구 대치동에 있던 사옥을 팔았다. 명목은 부동산을 정리해 몸집을 가볍게 하겠다는 것이다. 증권사들은 모두 재무구조를 개선하기 위해 사옥을 팔았다고 밝혔다.

하지만 B증권사나 S증권사의 경우엔 투자금을 회수하고 발을 빼려는 외국인 투자자본의 전략이라는 의혹도 있다. 금융감독원 정대철 증권감독국장은 “증권사들의 부동산 매각은 자산건전성 지표인 영업용 순자본비율을 개선시키는 효과가 있다”고 설명했다. 하지만 한국증권연구원의 신보성 연구위원은 “일부 증권사의 경우 청산을 위한 수순으로 건물을 매각했을 가능성도 배제할 수 없다”고 지적했다.

【중앙일보 / 2004. 7. 16】

✓ 현물투자 치중패턴 벗고 부동산간접투자 활성화

당정이 내놓은 부동산투자회사(리츠·REITs) 규제완화 방안은 리츠시장 활성화에 촉매로 작용할 것으로 보인다. 리츠는 지난 2001년 7월 도입됐으나 그동안 각종 규제로 인해 시장 규모가 1조3,000억원 수준에 머물고 있는 등 답보상태를 보이고 있다. 리츠시장 활성화는 또 부동산 간접투자시장 규모의 확대로 연결될 것으로 전망된다. 이국환 리얼티어드바이저스 과장은 “당정이 내놓은 이번 개정안은 업계의 요구를 100% 받아들인 것”이라며 “이에 따라 리츠시장에 상당한 활력소로 작용할 것이 확실시된다”고 말했다. 이번 개정안 중 특히 일반 리츠의 법인세 면제 허용, 현물출자 및 1인당 주식 소유한도 완화, 개발사업 기준 변경 등은 리츠 활성화를 위해 반드시 필요하다고 업계가 주장해온 내용이다.

【서울경제신문 / 2004. 7. 31】

✓ 국민은, 부동산매각 우선협상자에 GE캐피탈 선정

국민은행은 4일 영업망 정비사업의 일환으로 추진중인 유희점포와 유희 부동산, 폐쇄점포 등 총 39건의 매각 우선협상대상자로 GE캐피탈 부동산회사를 선정하고 양해각서(MOU)를 체결했다고 밝혔다. 국민은행은 GE캐피탈의 실사 이후 다음달 초순께 매매 계약을 체결하고 오는 10월까지 잔금정산 등 모든 거래를 완료할 계획인 것으로 알려졌다. 부동산업계는 국민은행의 이번 부동산 매각대금이 2000억원 안팎이 될 것으로 추정하고 있고 GE캐피탈은 국민은행으로부터 매입한 부동산을 기초자산으로 자산유동화증권(ABS)을 발행할 것으로 전해졌다.

【파이낸셜뉴스 / 2004. 8. 5】

- 강남 테헤란로 일대 재정비 ● 임대형 부동산펀드 출시 러시...
- 대기업 강남사옥 시대 열린다. ● 대형건물 리모델링 열풍

✓ 강남 테헤란로 일대 재정비

벤처산업의 메카인 서울 강남의 테헤란로와 종합무역센터 일대가 내년에 재정비된다. 서울 강남구는 30일 테헤란로 제2지구(94만9,272㎡), 무역센터 주변지구(88만2,880㎡), 양재지구(3만90㎡), 개포지구 중심(2만4,923㎡) 등 4곳 188만7,165㎡에 대한 지구단위계획을 재정비할 계획이라고 밝혔다. 재정비 내용에는 건축물 용도를 비롯해 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태, 대지안 공지 및 건축선 계획, 도시경관 및 교통처리 계획 등이 포함된다. 이를 위해 강남구는 내년 예산에 반영해 3~4월께 용역을 발주하고 내년 중 지구단위계획 재정비를 완료할 계획이다.

【서울경제 / 2004. 8. 31】

✓ 임대형 부동산펀드 출시 러시...

수익성 부동산에 직접 투자해 임대 운용수익을 수익자에게 나누어 주는 임대형 부동산펀드의 출시가 줄을 이을 전망이다. 그 동안 부동산펀드는 공모형프로젝트 파이낸싱에 투자하는 것이 대부분이었지만 국내 자산운용사들은 사모펀드로 임대형 수익형 부동산 펀드를 내놓고 있다. 31일 관련업계에 따르면 업계 최초로 한국투자운용과 한국투자증권이 배후주거지가 있고 안정적인 임대수입이 기대되는 근린상가에 투자하는 부자아빠 배너하임 부동산펀드를 판매한다. 맵스자산운용도 오는 9월 중순쯤 주차장을 대상으로 투자하는 펀드를 내놓기 위해 막바지 작업이 한창이다. 한화투신도 오피스빌딩에 투자하는 부동산펀드를 준비중에 있다. 이처럼 임대형 부동산 펀드의 출시가 줄을 잇는 것은 단순 PF펀드보다 수익성이 높기 때문이다.

업계 한 전문가는 “단순 PF펀드보다는 운용 측면에서 리스크가 높은 게 사실이지만 그만큼 높은 고수익을 보장한다”며 “대출이자가 주수익원인 PF펀드보다는 실물 부동산에 직접 투자하는 부동산펀드가 수익성이 훨씬 높다”고 말했다.

【스타데일리 / 2004. 9. 1】

✓ 대기업 강남사옥 시대 열린다

주요 그룹 본부빌딩이 강남으로 속속 집결, 재계 강남시대가 열리고 있다. 특히 한때 벤처기업의 산실이었던 테헤란밸리는 정보기술(IT) 기업이 하나둘 떠난 자리를 대기업들이 메우고 있다. 지난달 보금자리를 튼 GS그룹을 비롯해 현대차그룹, 삼성그룹 등이 속속 강남에 새로 사옥을 마련했거나 추가로 준비중이고, KT 등은 강남 진출을 검토하고 있다. 굴지의 기업들이 강남으로 사옥을 옮기는 데는 비즈니스의 중심이 광화문·여의도 중심의 강북에서 테헤란로와 강남대로를 축으로 한 강남으로 넘어갔다는 것을 의미하는 것이다. 부동산업계 관계자도 “강남은 시간이 지날수록 비즈니스계의 명동이 되어갈 것”이라고 말했다.

【매일경제신문 / 2004. 9. 4】

✓ 대형건물 리모델링 열풍

피적피한 옷을 훌훌 벗어던지고 새 옷으로 갈아입는 건물이 늘고 있다. 라이프 사이클이 지난 배관, 느림보 통신시설을 갖춘 건물로는 더이상 첨단 업무를 수용할 수 없다는 절박한 필요에 따른 것으로 분석된다. 인텔리전트 빌딩에 밀린 임대 경쟁력을 되찾기 위한 건물주들의 자구책이기도 하다.

리모델링 수요가 가장 많은 곳은 서울 도심의 서소문·종로·태평로 등에 있는 60~70년대 지어진 빌딩이 대상이다. 건설업계는 청계천 복원공사가 끝나는 내년 9월 이후 청계천 일대 중대형 빌딩 리모델링 수요가 크게 늘어날 것으로 내다봤다. 강남 신사·역삼동과 여의도 일대 중소형 건물도 리모델링 준비가 한창이다. 운영선 건설산업연구원 연구위원은 리모델링 시장 개발 전략에서 “서울 시내 6층 이상 건물의 20%가 20년 넘은 낡은 건물”이라면서 “2010년 리모델링 시장 규모는 19조원대로 성장, 건설 시장의 20%를 차지할 것”이라고 전망했다.

【서울신문 / 2004. 9. 7】

II

오피스 임대 시장동향

■ 임대시장 1 조사개요 및 빌딩 등급 분류

■ 조사 대상 및 내용

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

■ 조사 기간

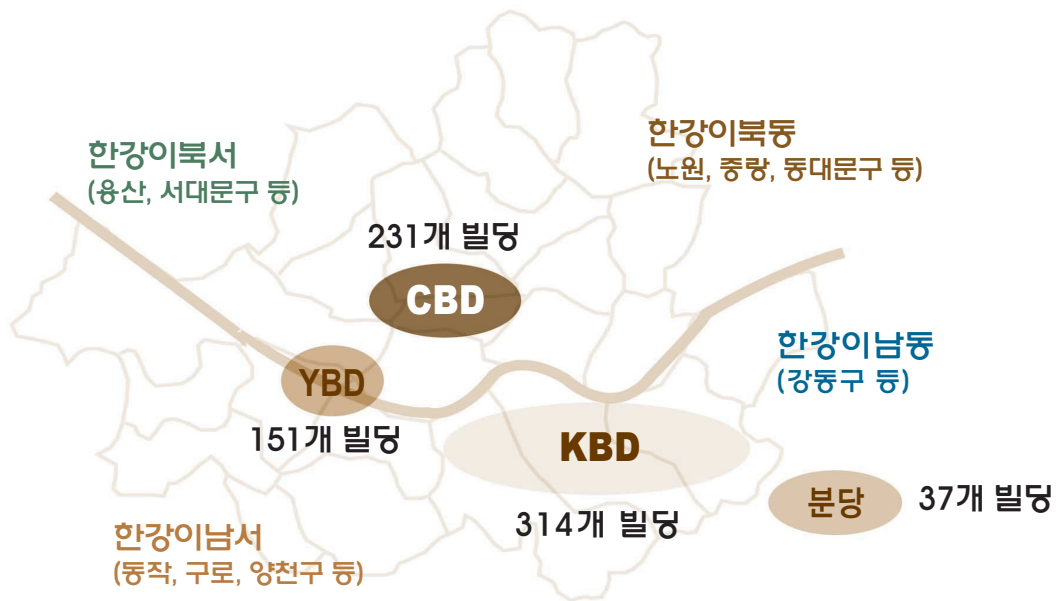
- 2004년 8월 2일 ~ 2004년 8월 31일

■ 조사 권역

▶ 서울 3대권역 + 기타권역

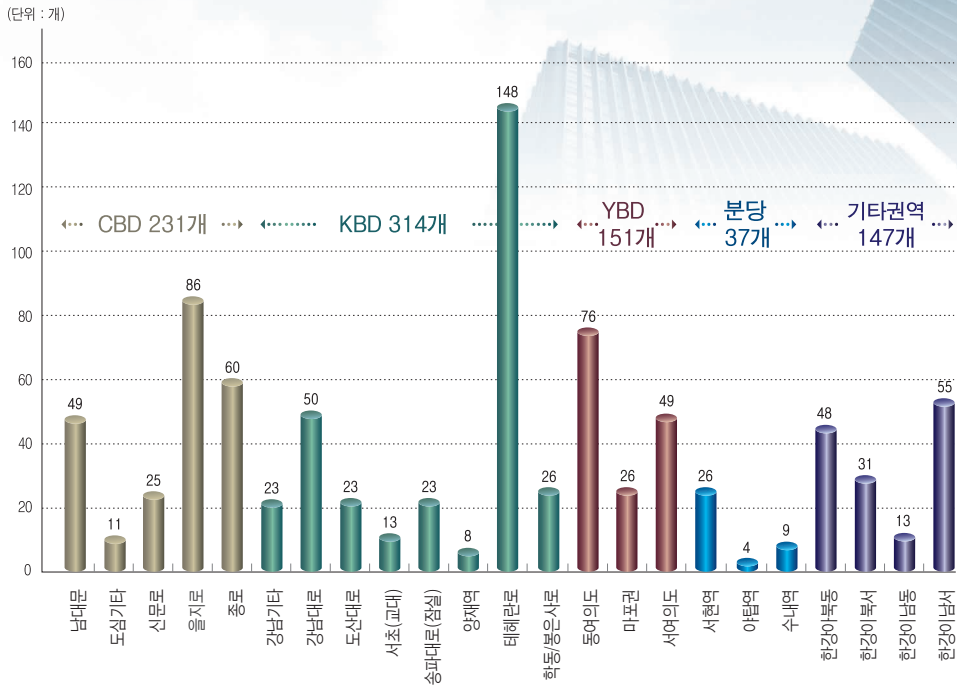
- 서울시는 크게 3개 권역과 3개 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역은 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함
: CBD(Central Business District: 종로, 을지로일대 도심), KBD(Kangnam Business District: 테헤란로를 중심으로 한 강남일대), YBD(Yeido Business District: 여의도와 마포를 포함한 지역),
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

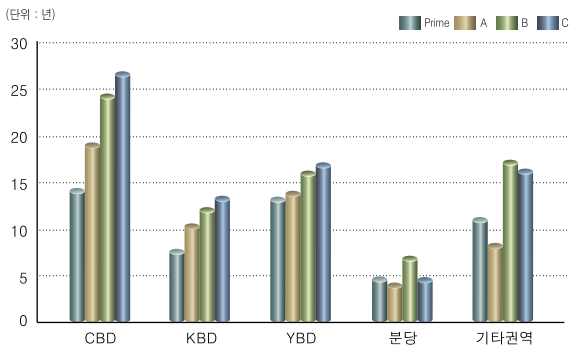


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
기타권역	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
분당권역	수내역, 서현역, 아탑역 일대

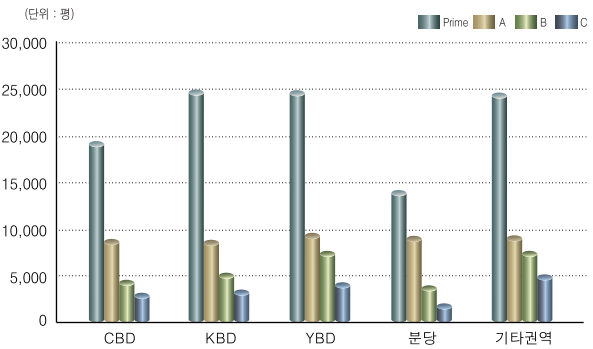
>>> 조사 빌딩 개수 <<<



>>> 평균 건축연수 <<<



>>> 평균 건축연면적 <<<



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

■ 보고서 관련 용어 정의

- 전세 환산가
 - 전세와 월세의 서로 다른 임대 형태가 공존하는 서울오피스시장의 특성상, 서로 다른 오피스 건물의 임대료를 상호 비교하기 위해서 월세방식의 임대료를 전환률을 이용하여 전세금으로 환산한 금액
- 보증금부월세와 전월세의 구분 기준
 - 전세환산금 대비 보증금의 비율이 10% 미만으로 보증금이 월세의 10배인 경우는 보증금부월세로 구분.
 - 전세환산금 대비 보증금의 10% 이상인 경우 전월세로 구분.

■ 빌딩 등급 개념

- 빌딩 등급은 임차인이 사무공간을 선택하는 기준, 즉 임대가, 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, 접도수, 건축연수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네가지 등급으로 분류하였음.

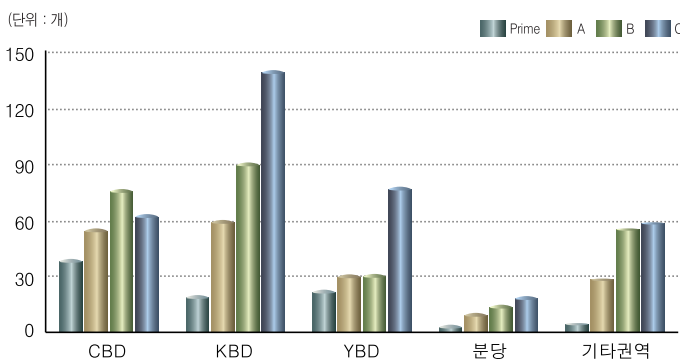
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

■ 등급 분류 기준

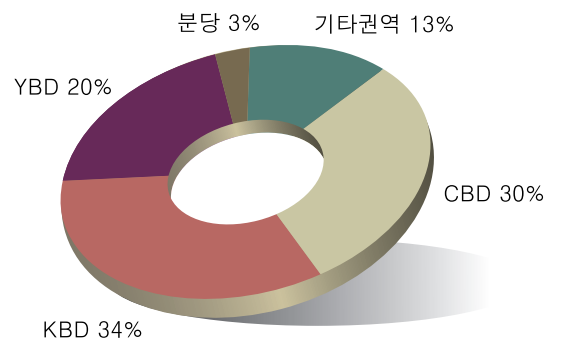
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

건축연면적	1만5천평 이상	1만~1만5천평	5천~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
건물연수	5년 이하	5~8년	8~12년	12년 이상

>>> 오피스 등급 분포 <<<



>>> 오피스 면적 분포 <<<



■ 임대시장 2 권역별 정보 - CBD (Central Business District)

- 전세금은 5,836천원, 월세는 56.1천원으로 전분기와 대비하여 각 0.1%씩 소폭 상승하였으나 상승폭은 미미한 편임.
 - 중구 F빌딩은 보증금 13%, 월세 8% 인상, 을지로 B빌딩은 보증금 및 월세 각 5%씩 인하 하였음.
- 공실률은 지난 분기와 대비하여 0.1%가 상승한 4.0%로 조사되었음. 중대형빌딩의 공실률은 소폭 하락한 반면에, 중소형 빌딩은 소폭 상승 하였음.
 - 종로구 G빌딩 약 1,000평, 중구 U빌딩 700평 등 공실발생으로 공실률이 소폭 상승함.

■ 등급별 임대 정보

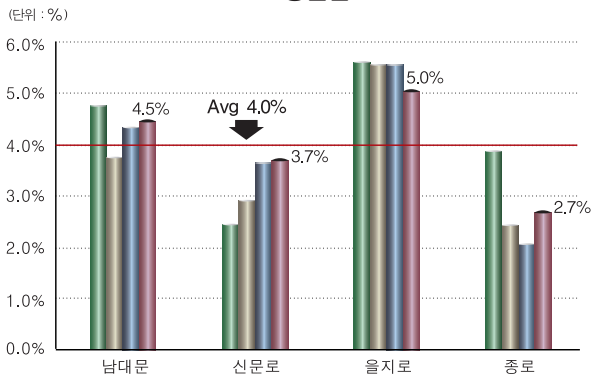
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	4.0 (0.1%p△)	5,836 (0.1%△)	578.4 (3.6%△)	56.1 (0.1%△)	24.9 (-)	13.1 (-)
Prime	3.5	8,315	770.1	79.2	30.1	12.7
A	3.6	5,998	640.1	57.9	25.7	13.2
B	4.5	5,087	518.0	50.0	22.9	13.3
C	4.2	4,763	459.2	45.5	23.2	13.2

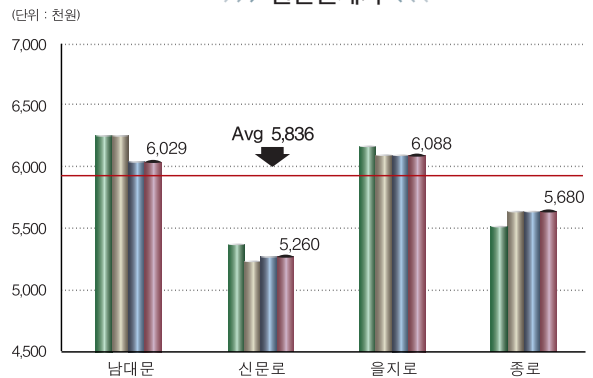
■ 세분권역별 임대 정보

■ 4Q_03 ■ 1Q_04 ■ 2Q_04 ■ 3Q_04

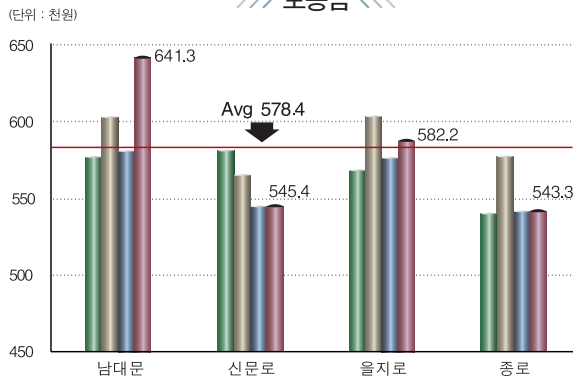
>>> 공실률 <<<



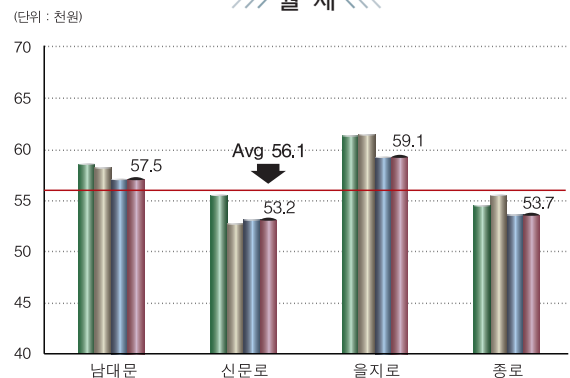
>>> 환산전세가 <<<



>>> 보증금 <<<



>>> 월세 <<<



■ 임대시장 2 권역별 정보 - KBD (Kangnam Business District)

- 전세금과 보증금은 전분기 대비 각각 0.6%, 2.7% 하락. 월세는 소폭(0.5%) 상승하였음. 전세금의 하락은 경기 상황에 쉽게 반응하는 C등급 빌딩을 중심으로 이루어짐.
 - 강남대로 T빌딩, 방배동 B빌딩 등은 전분기 대비 전세가 10% 이상 하락.
- 신축 오피스의 공급과 경기 불황의 여파에도 불구하고, 활발한 신규 임차수요로 인해 공실률은 전분기 대비 변동이 거의 없는 것으로 조사됨. 다만, 일부지역(송파, 양재)은 공실률 소폭 상승함.
 - 역삼동 S빌딩(5,000평), 대치동 M빌딩(2,300평) 등

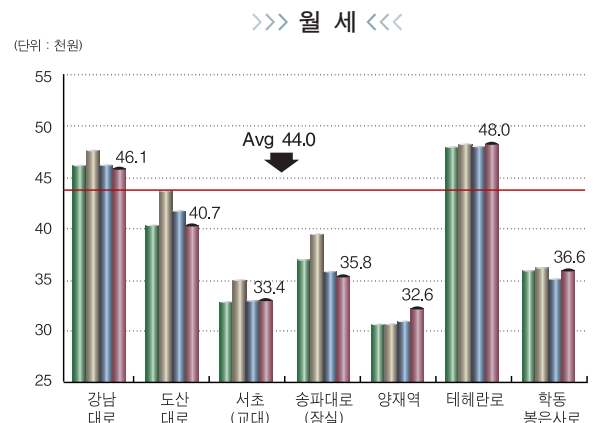
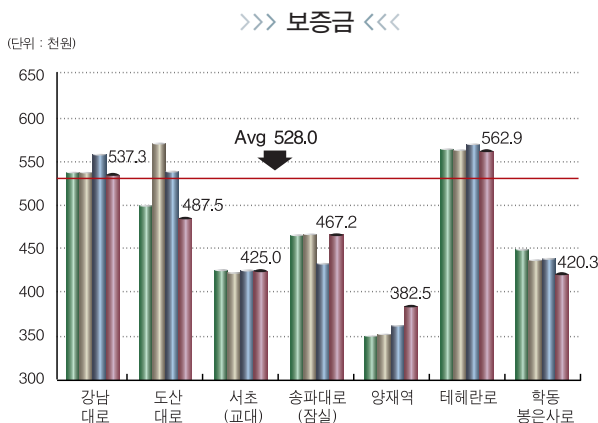
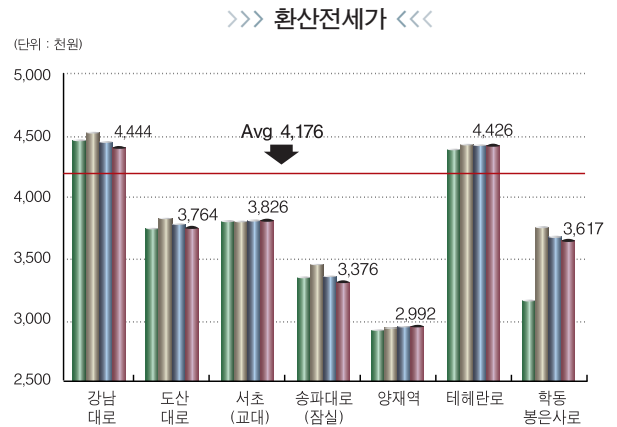
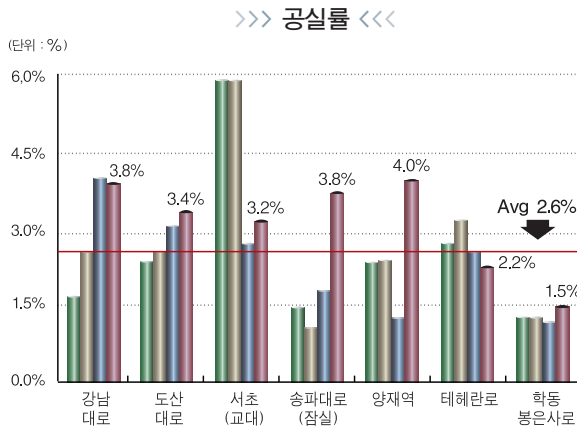
■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	2.6 (-)	4,176 (0.6%▽)	528.0 (2.7%▽)	44.0 (0.5%△)	22.7 (0.2%△)	17.1 (0.1%p▽)
Prime	1.6	5,983	585.8	53.6	25.7	13.1
A	4.4	4,526	514.9	48.2	24.1	17.0
B	2.7	4,092	513.4	42.7	21.9	17.6
C	1.9	3,519	515.0	39.0	21.6	17.8

■ 세분권역별 임대 정보

■ 4Q_03 ■ 1Q_04 ■ 2Q_04 ■ 3Q_04



■ 임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeido Business District)

- 보증금과 월세는 전분기와 대비하여 모두 0.8%씩 하락함.
 - 동여의도 T빌딩, E빌딩, H증권빌딩 등과 서여의도의 H빌딩, D빌딩 등의 경우 보증금 및 월세를 각각 5% 이상 인하함.
- 전체 공실은 전분기 대비 0.8%p 증가하여 보합세인 타권역에 비해 다소 높은 공실 증가를 기록함.
 - 특히 서여의도 지역의 공실률 증가 현상이 뚜렷함. 전분기 대비 1,000평이상 대형 공실 수는 9개에서 11개로 증가.
 - 서여의도 H빌딩 (7,500평), 동여의도 G빌딩 (3,000평), D증권빌딩 (3,000평), H증권빌딩 (3,000평) 등

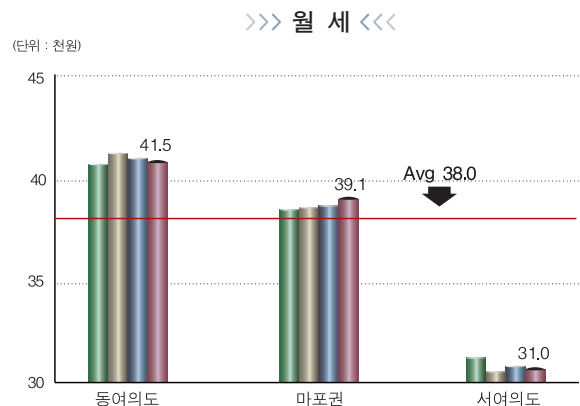
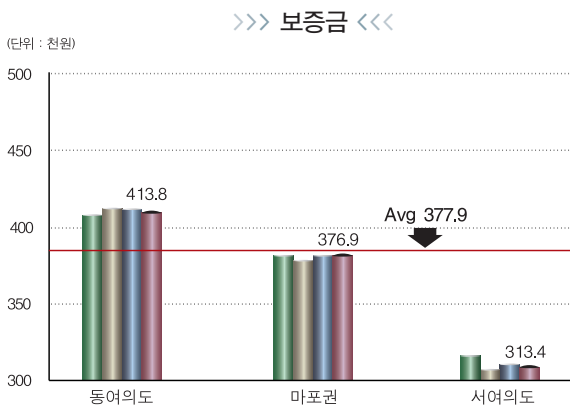
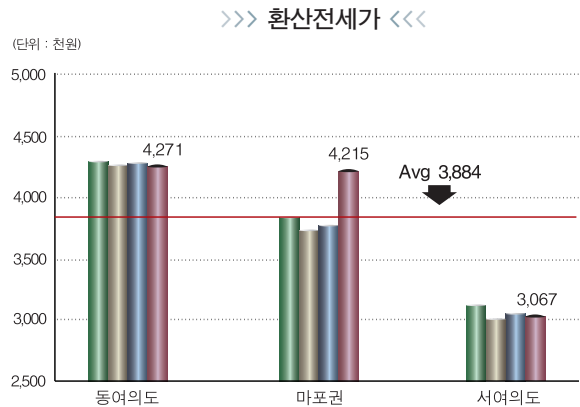
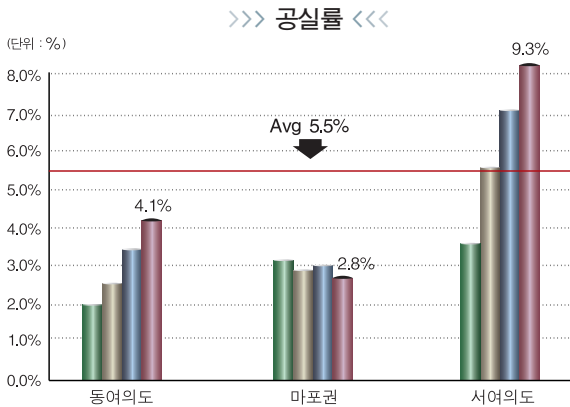
■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	5.5 (0.8%p△)	3,884 (1.0%△)	377.9 (0.8%▽)	38.0 (0.8%▽)	19.4 (0.7%▽)	13.0 (0.1%p▽)
Prime	4.4	5,382	506.6	50.7	24.9	12.4
A	5.1	4,484	434.0	43.0	21.3	13.8
B	2.0	4,091	391.1	40.0	20.3	12.6
C	7.4	3,170	318.6	32.3	17.4	12.7

■ 세분권역별 임대 정보

■ 4Q_03 ■ 1Q_04 ■ 2Q_04 ■ 3Q_04



■ 임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역

- 지난 분기와 대비하여 보증금과 월세는 각각 3.4%, 0.5% 상승한 395.8천원, 33.9천원으로 조사되었고 전세금은 0.1% 소폭 하락된 3,276천원으로 조사되었음.
 - 길동, 천호동 등 한강이남동 지역과 한강이남서 지역의 신규 조사 자료 추가로 평균 보증금 큰 변화.
- 3대권역의 오피스 임대가격에 부담을 느낀 일부 업체들이 기타 지역으로 이전함에 따라 공실률은 전분기 대비해 0.9%p 하락.
 - 용산구의 H빌딩, C빌딩 등의 공실이 일부 해소.

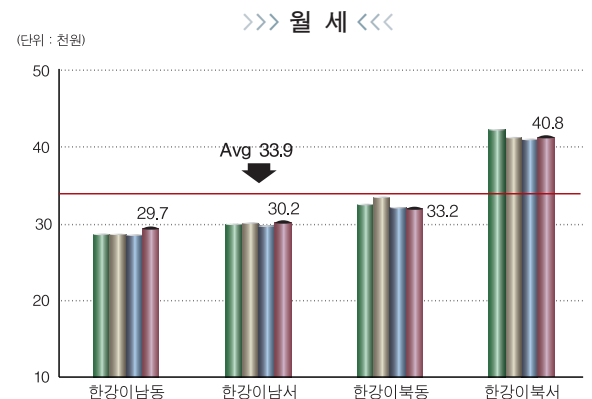
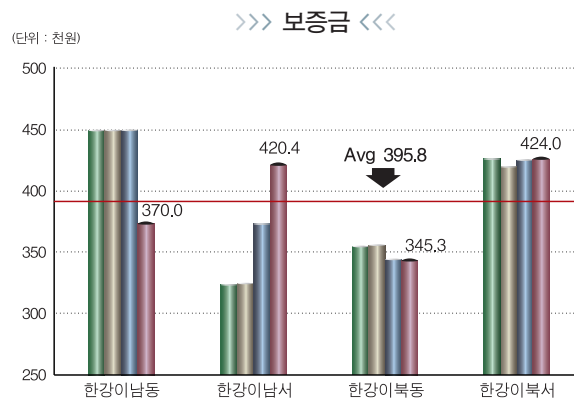
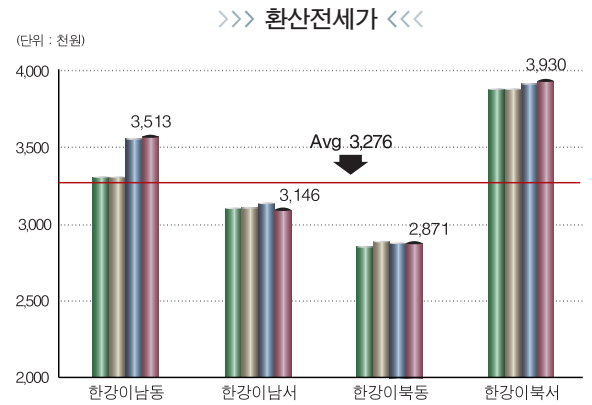
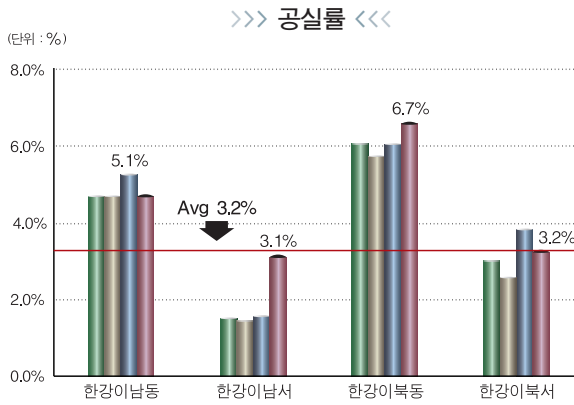
■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	3.2 (0.9%p▽)	3,276 (0.1%p▽)	395.8 (3.4%△)	33.9 (0.5%△)	18.8 (0.8%△)	16.0 (0.2%p△)
Prime	0.2	5,441	565.0	64.0	26.8	15.0
A	5.0	4,085	482.9	39.6	19.7	14.8
B	4.3	3,077	372.3	32.5	18.6	16.8
C	1.6	2,530	310.7	26.3	17.2	15.3

■ 세분권역별 임대 정보

■ 4Q_03 ■ 1Q_04 ■ 2Q_04 ■ 3Q_04



■ 임대시장 2 권역별 정보 - 분당권역

- 분당권역의 보증금 및 월세는 공실률의 감소와 더불어 3.8%씩 상승했으나 전세금은 일부 빌딩의 전환율 변경에 따라 3,491천원으로 지난분기와 비교해 거의 변화가 없음.
 - 수내역 D빌딩 보증금 및 월세 각 15%씩 인상.
- 2사분기에 이어 신영팰리스타워 및 야탑리더스 등 오피스 분양상품의 공실이 꾸준히 해소됨에 따라 분당권역 평균 공실률은 지난 분기 대비 2.0%p 하락한 3.7%로 조사되었음.
 - 대표적 대형공실 소유 빌딩 : 수내역 H빌딩(418평), 수내역 T빌딩(540), 서현역 S빌딩 등

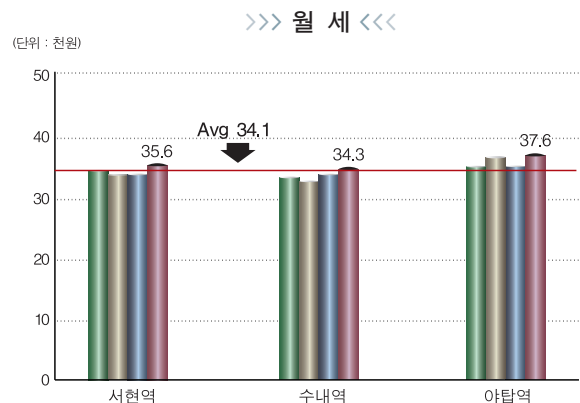
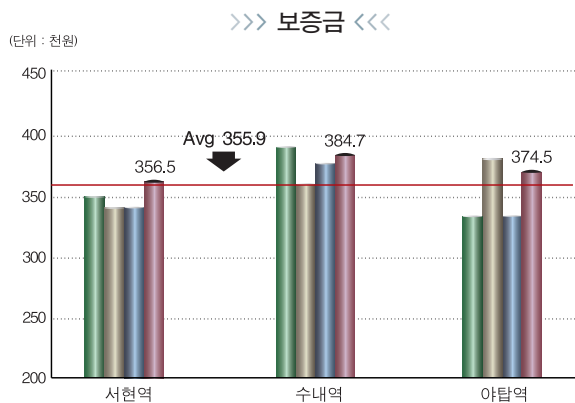
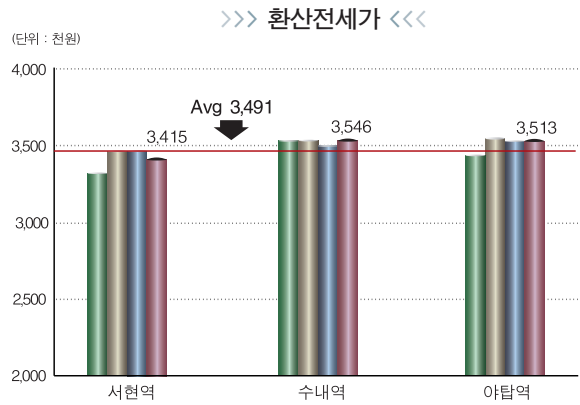
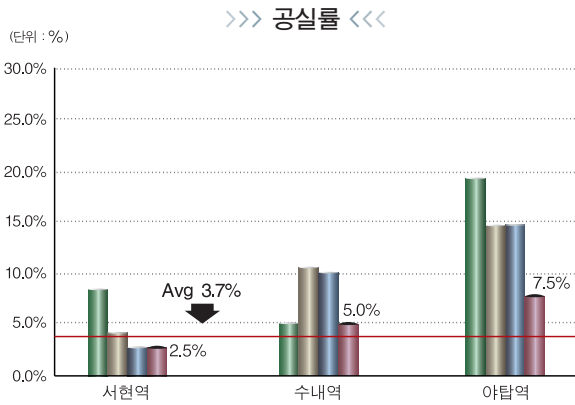
■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	3.7 (2.0%p▽)	3,491 (-)	369.3 (3.8%△)	35.4 (3.8%△)	19.1 (0.9%△)	14.0 (0.1%p△)
A	3.9	3,909	403.3	39.7	16.4	14.0
B	4.2	3,359	347.0	31.9	20.5	13.1
C	3.4	3,146	369.0	36.6	19.3	15.2

■ 세분권역별 임대 정보

■ 4Q_03 ■ 1Q_04 ■ 2Q_04 ■ 3Q_04



■ 임대시장 2 권역별 정보 - 종합

■ 세분권역별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	서울					분당권역
	평균	CBD	KBD	YBD	기타권역	
전세환산가	4,500 (-)	5,836 (0.1%△)	4,176 (0.6%▽)	3,884 (1.0%△)	3,276 (0.1%▽)	3,491 (-)
보증금	493.0 (1.1%△)	578.4 (3.6%△)	528.0 (2.7%▽)	377.9 (0.8%▽)	395.8 (3.4%△)	369.3 (3.8%△)
월임대료	45.3 (0.2%▽)	56.1 (0.1%△)	44.0 (0.5%△)	38.0 (0.8%▽)	33.9 (0.5%△)	35.4 (3.8%△)
관리비	22.2 (0.2%▽)	24.9 (-)	22.7 (-)	19.4 (0.7%▽)	18.8 (0.8%△)	19.1 (0.9%△)
공실률	3.7 (0.1%p△)	4.0 (0.1%p△)	2.6 (-)	5.5 (0.8%p△)	3.2 (0.9%p▽)	3.7 (2.0%p▽)
전환률	15.4 (-)	13.1 (-)	17.1 (0.1%p▽)	13.0 (0.1%p▽)	16.0 (0.2%p▽)	14.0 (0.1%p△)

- 2사분기에 '임대료 하락 및 공실률 상승' 의 조정국면을 거친 오피스 시장은 3사분기에는 '임대가격 및 공실률의 안정' 이라는 진정국면으로 접어들었다. YBD의 경우 지난 분기에 이어 0.8%p의 공실 상승이 눈에 띄나 타지역의 변동이 미미하고 분당 및 기타지역의 공실 감소와 상계되어 전체적으로는 0.1%p의 상승에 그쳐 당분간 안정국면이 지속될 것으로 예상된다.
- 등급별로는 C등급 빌딩의 공실률 상승이 타 등급에 비해서 변화폭이 크나 0.3%p 상승으로 전체적으로는 소폭 증가에 그쳐 공실률은 변화가 거의 없음을 알 수 있다. 임대가의 경우 A등급 빌딩의 보증금 상승이 두드러진데, 이는 월세의 비중을 낮추고 보증금 비율을 높이는 최근 추세를 A등급 빌딩들이 가장 잘 반영하고 있는 것으로 분석된다.

■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	Prime	A class	B class	C class
전세가	7,075 (0.4%△)	4,904 (0.3%△)	4,181 (0.1%▽)	3,593 (0.6%▽)
보증금	673.2 (0.4%△)	540.5 (5.8%△)	467.3 (1.4%△)	394.9 (2.2%▽)
월임대료	66.5 (0.6%▽)	49.0 (0.3%▽)	42.7 (0.2%△)	37.4 (0.1%△)
관리비	27.7 (0.5%▽)	23.4 (0.2%△)	21.3 (0.1%▽)	20.3 (0.4%▽)
공실률	2.9 (0.3%p▽)	4.4 (0.2%p△)	3.7 (0.1%p△)	3.6 (0.3%p△)
전환률	12.8 (-)	15.2 (-)	16.0 (0.1%p▽)	16.3 (0.2%p△)

■ 임대시장 3 수급 동향 분석

■ 3/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(평)	준공일
CBD	신축	강남 랜드마크타워	강남구 역삼동	B8/23F	14,477	2004년 7월
	신축	송암빌딩 III	강남구 삼성동	B5/15F	2,623	2004년 9월
	신축	금강타워	강남구 대치동	B7/ 21F	7,506	2004년 9월

■ 강남권역



▶ 강남 랜드마크타워

- 규모 : B8 / 23F • 연면적 : 14,477평 • 건폐율 : 47.21 %
- 용적율 : 1,070.63% • 주차 : 209대 • 대지면적 : 856평
- 기준층면적 : 임대576평(전용 278평) • 승강기 : 7대
- 강남대로변 뱅뱅사거리 인근에 위치 • 시공/시행 : 두산건설/대명종합건설
- 2002년초 부동산 활황기에 강남지역 최초 색션형 오피스로 공급되어 분양에 성공을 거둬.
- 로템, 다이모스, 위아, 하이스코 등 현대자동차 계열사들이 대부분 사용.



▶ 송암빌딩 III

- 규모 : B5 / 15F • 연면적 : 2,622.62평 • 강남구 삼성동 소재
- 대지면적 : 228.66평 • 건폐율 : 35.22% • 용적율 : 298.87%
- 주차 : 73대 • 승강기 : 2대
- 소유주 : 송암
- 1층 자주식 주차 가능(15대) 주차타워 有(48대)
- 테헤란로변 포스코센터 맞은편에 위치.
- 14, 15층 전면부에 조경시설 갖춤.



▶ 금강타워

- 규모 : B7 / 21F • 연면적 : 7,506평 • 강남구 대치동 소재
- 기준층 면적 : 370.4평(전용 213.07평) • 전용률 : 56%
- 대지면적 : 517.67평 • 주차 : 215대 • 승강기 : 5대
- 소유주 : 개별 분양 / (주)금강주택 시행
- 층별 냉난방 제어 가능 및 초고속 정보통신망 구축
- 테헤란로변 선릉역 인근 위치(도보 2분거리)
- 옥탑 스카이라운지 정원 조성됨.

- 3사분기에 신규 공급된 오피스 물량은 앞선 사례와 같이 KBD를 제외하고는 신축건물이 없는 것으로 조사됨. KBD의 신규 공급 면적은 총 24,606평으로 지난 분기 8,724평에 비해 3배 가량 크게 늘었음. 따라서, 4/4분기 KBD 임대시장 공실을 변동에 큰 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 3사분기를 포함한 금년도 하반기 신규 공급물량의 뚜렷한 특징은 '오피스 분양 상품의 집중 공급' 으로 볼 수 있음. 오피스 분양 상품의 호황기였던 2002년-2003년에 분양되었던 금강타워, 강남 랜드마크타워 및 분당 동부루트가 3, 4사분기에 준공 또는 준공될 예정임. 11월 준공 예정인 양재동 하이브랜드(오피스 부분 약 10,000평) 역시 현재 분양 및 임대 진행 중에 있는 등 2004년 4사분기 오피스 신규 공급 시장은 이전에 볼 수 없었던 새로운 경향을 보임.

■ 2004년 4/4분기 및 2005년 1사분기 공급 예정인 주요 빌딩

권역	공급 시기	빌딩명	규모	연면적(평)	소재지
CBD	2004. 12	SK 을지로빌딩	B6 / 33F	27,451	을지로2가
KBD	2004. 11	현대산업개발	B6 / 15F	7,311	삼성동
	2004. 11	양재 하이브랜드	B3 / 19F	약 10,000 (전체 48,435평)	양재동
	2004. 12	제이타워(진로발효)	B5 / 15F	6,369	신사동
	2005. 1	청호빌딩	B3 / 14F	1,613	반포동
BBD	2004. 12	동부루트	B5 / 12F	4,569	수내동

- 4/4분기에는 오피스분양 상품의 준공과 더불어 제이타워(6,369평), 현대산업개발삼성동사옥(7,311평)의 준공이 예정되어 있는 KBD가 공실을 변동 및 임대차활동이 가장 활발히 이루어 질 것으로 예상됨.
- SK 을지로빌딩(27,451평)의 공급이 예정되어 있는 CBD의 경우 인근빌딩에 분산 입주해 있던 SK텔레콤 및 SK 그룹 계열사들의 이전이 이루어질 예정으로 4사분기에 공실의 증가가 예상됨.

■ 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(평)	날짜
CBD	예금보험공사빌딩	중구 다동	신용보증기금	284	2004.8
	금세기빌딩	중구 다동	푸르덴셜생명	231	2004.8
	서린빌딩	종로구 서린동	현대해상화재보험	171	2004.9
	삼성생명빌딩	중구 태평로2가	삼성정밀화학	620	2004.8
KBD	해성1빌딩	강남구 대치동	LCM	260	2004.7
	한솔빌딩	강남구 역삼동	위너 브라더스	853	2004.8
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	더 페이스 샵	563	2004.8
	교보타워	서초구 서초동	두산중공업	4,286	2004.7
			노보노디스크	433	2004.7
	포스코센터	강남구 대치동	한일약품	714	2004.8
	신덕빌딩	서초구 서초동	앤티일러	318	2004.9
	스타타워	강남구 역삼동	외환은행	500	2004.8
			칼라일	100	2004.8
	퍼시픽타워 (구 미래와 사람)	강남구 대치동	엔씨소프트	1,300	2004.7
			KB 라이프	431	2004.7
			마나테크	431	2004.8
우리종금빌딩	강남구 역삼동	포스코건설	약 7,000	2004.7	
YBD	한진해운빌딩	영등포구 여의도동	팬타시큐리티시스템	281	2004.9
			팬타시스템테크놀로지	562	2004.9
			BNQ Korea	562	2004.9
Others	개풍빌딩	성동구 성수동	한솔멀티캠퍼스	484	2004.8
	용산빌딩	용산구 갈월동	뉴옥생명	100	2004.7
	대아빌딩	마포구 동교동	대한생명	967	2004.9

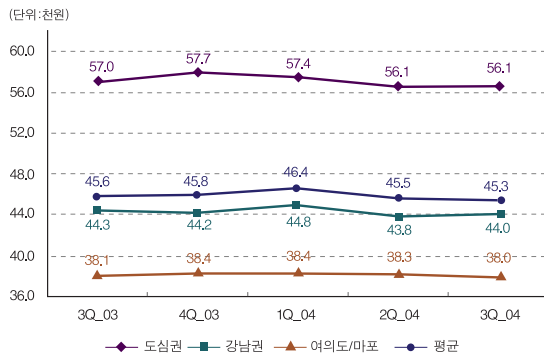
- 3/4분기 주요 임대차 활동은 주로 KBD에서 이루어졌으며, 대표적으로 포스코건설의 우리종금빌딩 임차, 두산중공업의 교보타워 임차 및 TBWA코리아의 제이타워 임차 등을 들 수 있음. KBD를 제외하고 YBD, CBD 및 기타지역의 경우 중소규모 임대차 활동이 이루어짐.
- KBD는 대표적 프라임빌딩인 스타타워의 임대가 안정화를 보이고 있고, 대형 임차인의 이전이 예정되었던 교보타워, 대치동 P 빌딩 등의 경우 대부분 후속 임차인을 조기에 유치하는 등 안정화 추세를 계속 보이고 있음. 다만 대로변 및 이면블럭의 중소형 빌딩은 내수경기 침체의 여파로 공실이 장기화되고 있는 등 빌딩규모 및 지역에 따른 양극화 현상이 지속되고 있음.

■ 임대시장 4 시장분석 및 전망

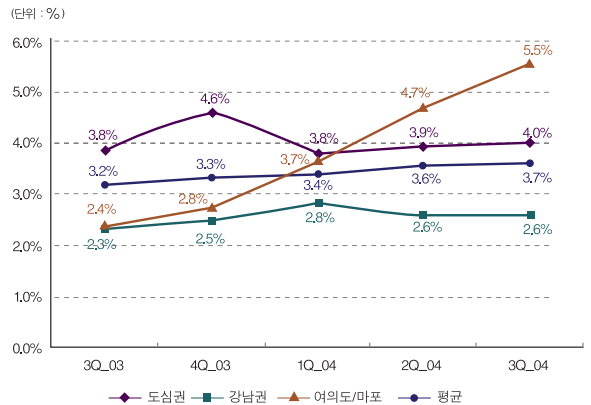
■ 3/4분기 오피스 시장분석

- 2004년 3사분기 서울시 오피스 임대시장은 ‘임대가격 및 공실률 포함 안정세’의 특징을 나타냈다. 지난 2사분기에는 임대가격의 하락세를 유지했으며, 공실률은 1사분기에 이어 2사분기에도 꾸준히 상승되었다. 앞선 2분기 동안 충분한 조정기를 거쳐 3사분기에는 ‘임대가격의 하향 안정화’와 ‘공실률의 상향 안정화’의 국면을 맞이하였다. 여전히 지속되고 있는 내수 경기 침체와 외국계 투자기관 매입빌딩의 고임대가 고수에 따른 공실 공급이 추가로 예상되는 YBD의 경우 CBD, KBD 등 다른지역의 안정세에도 불구하고 공실률이 지속적으로 상승하고 있다.

>>> 월임대료 <<<



>>> 공실률 <<<



- 3사분기 서울시 평균 오피스 전세금은 4,500천원으로 전분기 대비 거의 차이가 없었으며, 보증금은 493천원으로 1.1%상승, 월세는 45.3천원으로 0.2% 하락하였다. 전체적으로는 1사분기와 2사분기를 거쳐 임대가격의 조정이 이루어졌고, 3사분기의 경우 3대권역 중 최근 가장 활발한 시장인 KBD 외에 신축 오피스가 없었던 점 등의 이유로 ‘임대가격 및 공실률 안정세’ 국면으로 접어들었다. 특별한 경기 변동이 예상되지 않는 한 4사분기에도 이러한 추세가 지속될 것으로 전망된다. 단지 변수가 있다면 4사분기에 오피스 분양상품(양재동 하이브랜드, 분당 동부루트 등)과 일반 신축 빌딩(SK을지로빌딩, 현대산업개발삼성동사옥, 제이타워 등)이 공급될 예정에 있어 이들의 시장내 소화 여부가 임대가격 안정세에 다소 영향을 줄 것으로 전망된다.
- 3사분기 서울 오피스시장의 공실률은 전분기 대비 0.1%p가 상승한 3.7%로 조사되었고, 이중 YBD의 경우 지난 분기 대비하여 최고의 공실 상승률(0.8%p)을 기록함에 따라 YBD가 2004년 내내 3대 권역 중 가장 불안한 시장상황을 계속 유지하고 있는 것으로 분석되었다. 금융권 불안, 외국투자자본 매입빌딩의 고임대가 고수 및 서여의도에 위치해 있었던 정당과 그 유관업체들의 탈 여의도(강서구, 영등포구 외곽) 현상에서 그 원인을 찾을 수 있다. 기존에 공실의 상승을 가져왔던 요인들이 전혀 해소되지 않은 상황에서 추가 악재가 겹치고 있는 4사분기 역시 YBD의 공실률은 상승할 것으로 예상된다. 그러나 YBD를 제외한 다른 지역의 경우 신규 공급 오피스의 소화 여부에 따라 다소 차이는 있을 것이나 대부분 안정세를 지속할 것으로 예상된다.

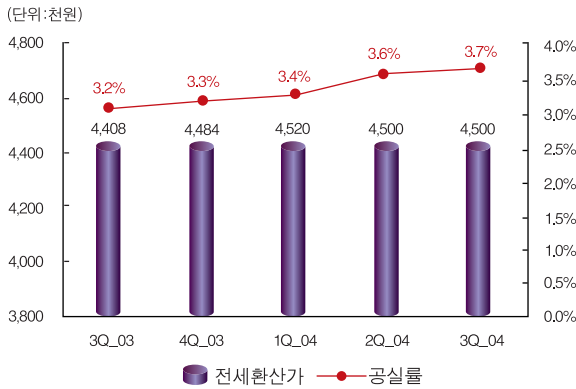
• 2사분기 분당 오피스시장은 지난 1사분기와 대비하여 전세금 3,491천원으로 거의 변동이 없었고, 월임대료는 35.4천원으로 3.8% 상승하였다. 전분기 활발한 임대차 활동으로 인하여 5.7%까지 떨어졌던 공실률은 최근 공급된 신영펠리스타워, 아탑리더스 등 오피스 분양상품의 공실이 꾸준히 해소되는 추세에 있고, 일부 수요가 KBD에서 유입(IT, 휴대폰, 반도체, 유통 등)되는 등의 이유로 3.7%까지 떨어졌다. 이 때문에 KBD와 마찬가지로 안정세가 지속될 것으로 예상된다,

■ 세부권역 시장 분석 및 4사분기 전망

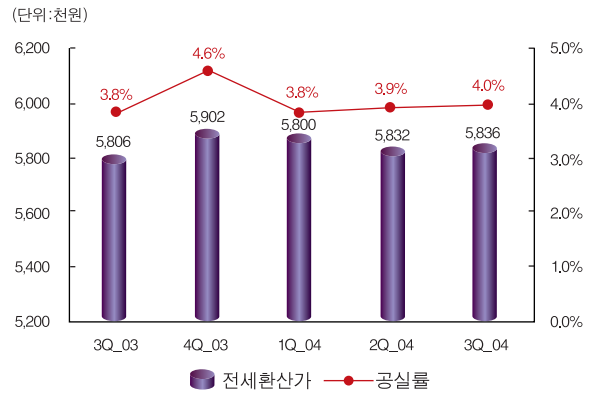
각 권역별로 오피스 시장을 살펴보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 임대차 활동이 활발했던 KBD와 공실의 증가로 침체됐던 YBD와는 달리 임대가격 및 공실률에 있어 안정화 추세를 보였다. 삼성생명빌딩과 삼성화재빌딩 등 삼성계열빌딩과 해운센터 신,구관 등의 공실이 2사분기에 이어 여전히 지속되고 있으나, 종로구 G빌딩의 신규 공실을 제외하고 뚜렷한 공실의 증가가 없었다. 그러나 4사분기에는 SK을지로빌딩(27,451평)이 공급될 예정으로 현재 SFC, 서린빌딩 등 인근빌딩에 분산 입주해 있는 SK텔레콤 및 SK계열사들의 입주에 따라 이들이 현재 입주해 있는 빌딩들의 공실률 상승이 예상된다. 따라서 4사분기 CBD는 '임대가격의 약보합세 및 공실률의 소폭 상승'이 전망된다.

>>> 전세환산가 및 공실률(서울)<<<

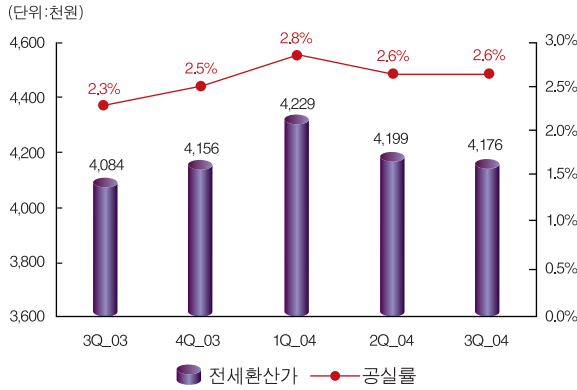


>>> 전세환산가 및 공실률(CBD)<<<

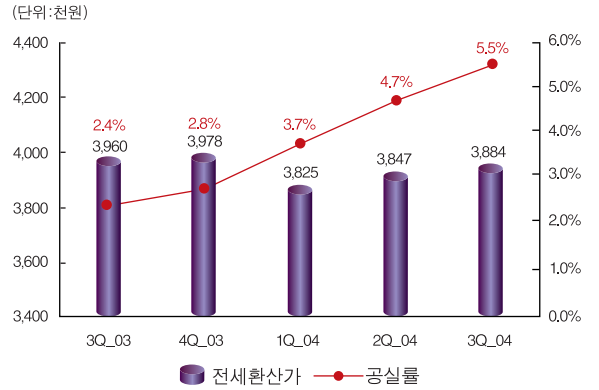


- 강남권역(KBD)의 경우 대표적 프라이빗빌딩인 스타타워의 공실이 BAT코리아(1,675평), 외환은행(500평) 등의 신규 입주로 시간이 흐를수록 안정화되는 경향을 보이고 있다. 공실이 지속되었던 퍼시픽타워(구 미래와사람)는 엔씨소프트(1,300평), 마나테크(430) 등의 입차로 공실이 상당부분 해소되었다. 또한 연말 공실 예정이었던 교보타워에 두산중공업(4,300평)이 입주할 예정이며, 대치동 P센터의 경우도 연말에 예정돼 있던 공실의 계약이 조기에 이루어지는 등 YBD나 CBD에 비해 활발한 임대차 활동 및 안정된 시장 상황을 보이고 있다. 다만, 대로변 및 이면블럭의 중소형빌딩의 경우 경기 불황의 여파를 직접 맞는 중소기업들의 이전으로 인해 공실수가 증가하고 있다. 이러한 빌딩 및 공실 규모에 따른 양극화 현상은 지난 분기에 이어 지속되고 있다.
- 전체적으로 KBD 오피스시장은 안정화 추세를 보이고 있는데, 이는 IT 등 벤처기업들이 떠난 자리를 대기업 계열사들이 메우고 있기 때문으로 조사되었다. 지난 8월에 역삼동 LG강남타워에 보금자리를 마련한 GS그룹(역삼역 강남타워)을 비롯해 현대차그룹(강남랜드마크타워), 삼성그룹(서초 삼성타운, 2007년 예정) 등이 강남지역에 새로 사옥을 마련했거나 추가로 준비중에 있고, KT 등은 강남 진출을 검토하고 있다. 또한 작년에 강남사옥을 신축한 교보생명을 필두로 동양화재가 여의도 사옥에서 강남역 신사옥으로 이전(2005년)을 준비중에 있으며, LG화재도 내년 말 강남역 인근에 신사옥을 완공해 본사 기능의 상당 부분을 옮길 예정이다.
- 4사분기에는 최근 공급된 강남랜드마크타워 외 추가로 금강타워(7,506평)와 양재 하이브랜드(오피스 면적 약 10,000평) 등의 오피스 분양 상품이 준공되어 오피스 시장에 편입될 예정이며, 일반 오피스로는 진로발효 소유의 제이타워(6,369평)와 현대산업개발삼성동사옥(7,311평)이 공급될 예정이다. 현대산업개발삼성동사옥의 경우 자체사용 비율이 크긴 하나 현재 사용중인 빌딩의 이전 공실도 약 4,000여평이 예상되어 안정화 추세를 보이고 있는 KBD 시장에 이들 신규 공급 오피스의 연말 집중 공급은 공실률 상승에 직접적 영향을 줄 것으로 예상된다. 따라서, 강남권역 오피스 시장은 '임대가격 약보합 및 공실률 소폭 상승' 추세로 연말까지 이어질 것으로 전망된다.

>>> 전세환산가 및 공실률(KBD) <<<



>>> 전세환산가 및 공실률(YBD) <<<



- 여의도권역(YBD)의 경우 2사분기와 연동하여 ‘공실률 상승에 따른 불안’이 여전히 계속되고 있다. 이러한 불안의 원인으로 첫째, 해외투자기관 매입빌딩의 고임대가 정책에 따라 공실이 늘고 있다. 지난 분기 동양계열사들의 대거 이전으로 건물의 1/3 가량이 공실이었던 동양증권빌딩의 경우 동양계열사들이 추가로 퇴거 검토중에 있으며, 서울증권빌딩이 DEKA에 매각되면서 임대료 조정을 추진 중에 있다. 둘째, 대형 시중은행의 종합금융그룹화에 따른 M&A 추진에 따라 구조조정이 예상되며, 이는 오피스 사용면적의 감소로 이어질 것으로 판단된다. 셋째, 민주당, 한나라당과 당 관련업체들이 여의도 이외지역(강서구, 영등포구)으로 이전함에 따라 당사로 사용했던 빌딩들이 공실로 남아있는 점 역시 여의도 임대시장 불안에 한 원인으로 볼 수 있다. 앞서 언급한 원인들로 인해 임대면적 1천평이상 공실 보유 빌딩수도 전분기 9개에서 11개로 늘어났다.

따라서 4사분기에는 ‘임대가격 하락, 공실률 지속 상승’으로 시장이 더욱 악화될 것으로 판단된다.

■ 4사분기 전망

구분	도심권역	강남권역	여의도권역	기타 지역	분당권역
임대가격	→	→	↓	→	→
공실률	↑	↑	↑	↓	→



오피스 매각 시장동향

■ 매각시장 1 시장동향

■ 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로한 수도권역 일대의 연면적 1,000평 이상 오피스 빌딩 중 상반기 동안 소유권 변동이 있었던 31개 빌딩 (3사분기-6개 빌딩)을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, 매각 평단가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

■ 조사 기간

- 2004년 7월 1일 ~ 2004년 9월 20일

■ 2004년 3사분기 주요 매각 사례

권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자
CBD	갑을빌딩	종로구 서린동	4,276	모건스탠리	한국컴퓨터지주
KBD	씨앤에스벤처빌딩	강남구 논현동	3,230	씨앤에스테크놀러지	랜드마크하우징
	메트로빌딩	서초구 서초동	3,993	골드만삭스	GE Real Estate
YBD	파이낸셜뉴스빌딩	영등포구 여의도동	4,497	랜드리스	이화학원
	서울증권빌딩	영등포구 여의도동	11,712	서울증권	DEKA
Others	오리엔트빌딩	금천구 가산동	1,986	오리엔트	이더블류안테나

- 2004년 3사분기 오피스 매매는 총 6건으로 연면적 29,694평에 거래대금은 2,419억원인 것으로 조사되었으며, 2004년 3분기까지의 매각사례의 평균 평당 매각가는 약 770만원 수준인 것으로 조사됨.
- 2사분기에 공매를 시도하였던 국민은행 유희부동산물건(총 39개 사옥 및 점포)은 모건스탠리, 도이치방크, 아센다스, GE Real Estate 등 총 4곳의 외국투자기관들이 입찰에 참여하였고, GE Real Estate가 부동산 매각 우선협상대상자로 지정되었음. '번들' 형태의 매각 유형으로 인해 주요 대상 물건 [역삼국민카드사옥(7,420평), 삼풍빌딩(938평)]에 대한 분석은 매각 업무가 종료되는 10월 말 이후에야 가능할 것으로 판단됨.
- 금년 4월 데이콤빌딩의 매각우선대상협상자로 선정된 페트라건설은 자금문제로 자격을 상실하였으며, 코람코가 우선협상자로 선정되어 MOU를 체결하였음. 코람코는 데이콤빌딩을 코크랩 제5호 상품으로 편입할 예정임.

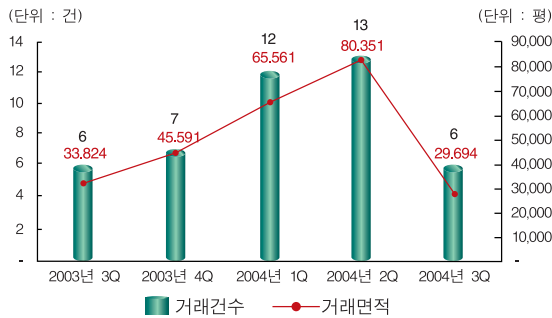
■ 매각시장 2 매각사례 분석 및 전망

3사분기 매매사례 6건을 분석한 결과 “매각 평단가가 1,000만원 선에 근접”하는 등 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요 특징	분석	사례
매각 평단가 1,000만원 근접	금년 초 평당 900만원 선을 돌파한 평당 매각가격은 2분기 서울은행본점 빌딩이 평당 1,000만원 선에 거래되었으나, 타용도로 기능이 전환한 것을 감안할 경우 순수 업무용빌딩으로 평당 1,000만원선에 근접한 것은 금년 3분기가 첫 시발점인 것으로 판단됨.	갑을빌딩 메트로빌딩 등
타상품으로 기능 변경	지난 2사분기에 이어 기존 오피스 빌딩을 업무시설 이외의 용도(애완용물(Mall))로 변경하는 사례가 등장함	씨앤에스벤처빌딩
주요 매수세력으로 “부동산펀드” 등장	간접투자자산운용법에 근거하여 자산운용사들이 부동산 등 실물자산 상품을 취급함에 따라 향후 업무용빌딩 시장의 주요 매수세력으로 “부동산펀드”가 새롭게 등장함	매각관련 MOU 체결 (D빌딩, S빌딩)

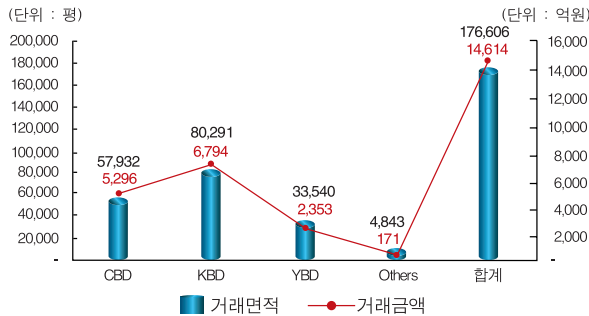
■ 2004년 상반기 매매사례 통계 분석

>>> 분기별 거래 분석 <<<



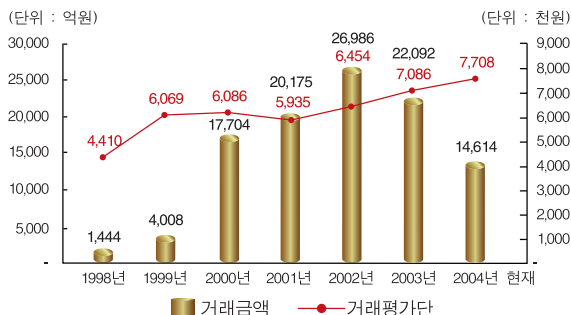
- 2004년 3사분기 매매사례는 총 6건 연면적 29,694평에 거래 금액은 약 2.419억원으로 지난해 동분기와 대비하여 거래면적은 4,130평, 거래 금액은 약 670억원이 적어, 2003년 3사분기 대비 각각 12%, 21%가 하락한 것으로 분석됨.

>>> 2004권역별 거래분석 <<<



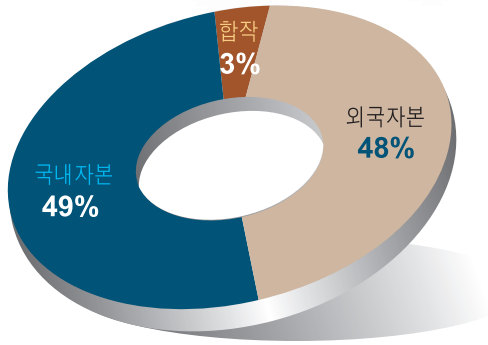
- 2004년 현재까지의 매매시장은 총 31건 거래에 연면적 17만 6천평, 거래금액 1조 4,614억원으로 조사되었으며, 강남권역(8만평, 6,794억원), 도심권역(5만7천평, 5,296억원), 여의도/마포권역(3만3천평, 2,353억원)의 순으로 빌딩의 매매가 활발했던 것으로 분석됨.

>>> 연도별 거래분석 <<<

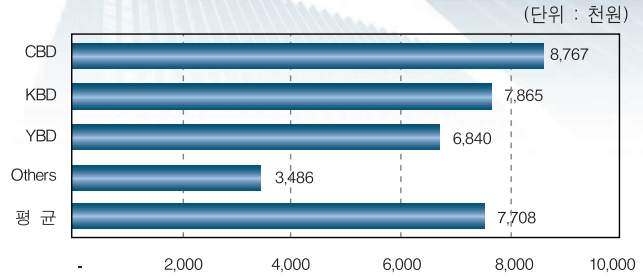


- 2001년부터 3년(2001-2003년)간 오피스 매매시장은 2조원 이상의 거래 규모를 형성하였으며, 2004년 현재까지 거래된 총 금액은 약 1조 4천억원으로 조사됨. 급증하는 부동산펀드 상품 및 부동산투자회사법 개정(규제 완화)에 따른 시장수요의 증가로 금년 4분기의 거래금액은 3분기에 비해 증가할 것으로 예상되며, 이에 따라 금년 역시 2조원 이상의 시장거래규모를 형성할 것으로 예상됨.

>>> 매입자 분석 <<<



>>> 매각 평단가 분석 <<<



- 2004년 현재까지 매입자를 분석한 결과 외국투자자본은 총 13건, 8만 3천평(거래금액 6,983억원)의 빌딩을 매입하여 거래금액 대비 약 48%를 차지하였음. 이중 3사분기에 이루어진 매각사례 6건 중 4건은 국내자본 (개발회사, 학교 재단, IT회사 등)으로 향후 국내 간접투자시장 활성화에 따른 국내 간접투자기구의 시장 참여가 지속적으로 증가할 것으로 예상됨에 따라 매입자 중 국내자본의 비율은 상승할 것으로 전망됨.
- 2004년 9월말 현재 3대권역 평균 매각 평단가는 약 770만원 수준으로 지난 2사분기에 비해 약 2만5천원 정도 상승함으로 2004년 1사분기 이후 계속적으로 상승하는 추세를 보이고 있음. 각 권역별 평균 매각 평단가는 도심권역(약 877만원), 강남권역(약 786만원), 여의도/마포권역(약 684만원) 순으로 조사됨.

■ 오피스 매매시장 전망

구분	내용	비고
수요	부동산펀드상품을 준비하는 간접투자기구들과 국내에 신규 진출한 해외 투자펀드 등이 두터운 수요층을 형성할 것으로 전망	DEKA, DIFA, 켈퍼스 등
공급	은행 및 제2금융권이 보유하고 있는 유휴 부동산, 구조조정용 물건 등이 오피스매매시장의 주된 공급원이 될 것으로 예상됨.	한국 및 대한투자신탁 증권사옥 등
매매 가격	시장의 초과 수요 현상에 따라 오피스 매매거래가격은 지속적으로 상승(일부 빌딩의 경우 평당 1,000만원선 돌파가 예상됨)	CBD, KBD의 매매가격 상승 예상
종합	사모투자전문회사(PEF) 활성화를 위한 간접투자자산운용법 개정안이 예정대로 입법화될 경우 기업간 M&A 활성화를 통한 구조조정 부동산이 시장에 다수 공급되는 한편, 부동산펀드상품을 준비하는 간접투자기구들과 부동산투자회사법 완화에 따른 REITs의 확산 전망으로 수요도 급격히 증가할 것으로 전망되어, 4분기 이후 오피스 매매시장은 매매거래가 활발할 것이며 평균 매각가격도 지속적으로 상승할 것으로 전망됨.	

IV

오피스 분양 시장동향

■ 분양시장 1 시장동향

■ 조사 대상 및 내용

- 2004년 3분기 시장에 공급(예정)된 오피스 분양상품 9개동 6만 8천평에 대한 공급 관련 사항을 분석함.

■ 2004년 3분기 분양(예정) 사례 분석

(단위 : 천원 / 평)

분양시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스 면적)	평당분양가	준공시기
2004년 5월	CBD	포스코 더 #	중구 순화동	B5/27F	21,172 (약 5,000)	8,500	2007.4
2004년 5월	KBD	서초동일하이빌	서초구 서초동	B6/20F	6,385 (1,538)	15,000~16,000	2006.5
2004년 7월	KBD	샤르망에스	서초구 잠원동	B2/12F	3,017 (약 1,500)	7,000	2006.4
2004년 7월	Others	하나비즈타워	영등포구 당산동	B2/12F	2,885 (1,462)	5,800~6,100	2005.4
2004년 7월	Others	평촌아크로타워	안양시 관양동	B5/42F	56,539 (8,525)	4,200~4,700	2007.6
2004년 8월	IBD	SK 엠시티	고양시 장항동	B4/15F	94,870 (19,857)	4,700~5,000	2007.8
2004년 8월	CBD	비즈센터	중구 저동2가	B4/14F	3,490 (2,133)	8,500	2006.11
2004년 8월	KBD	하이브랜드	강남구 양재동	B3/19F	48,435 (약 10,000)	6,900	2004.11
2004년 9월	IBD	웨스턴타워	고양시 장항동	B2/10F	35,755 (약 18,000)	5,200	2007.3

* 일산을 IBD, 기타지역은 Others로 권역을 분류함.

* 아파트 및 오피스텔과 혼합된 형태로 공급된 상품의 경우 실제 공급되는 오피스 면적만을 괄호로 기재함.

- 저금리 기조가 지속되고 있는 가운데 투자자들이 마땅한 투자처를 찾지 못하고 있는 상황에서 오피스빌딩을 소형 평수로 분할 분양하는 사례가 늘면서 새로운 투자 수단으로 각광 받고 있고, 공급 또한 꾸준히 이어지고 있는 상황임.
- 그러나 3분기에도 이어지고 있는 경기침체의 지속 여파로 새로이 공급되고 있는 오피스 상품들이 과거에 공급된 사례에 비해 분양률이 저조한 상황임. 따라서, 오피스 분양률 제고를 위한 분양가격 조정과 무이자 용자 대출(분양가의 30~40%), 새로운 상품 컨셉의 도입이 활발히 이루어지고 있는 상황임.

• 새로운 상품 컨셉 사례

건물명	상품컨셉
웨스턴타워	돔 형태 웨스턴 돔과 공동운영, 인텔리전트 빌딩에서 한층 업그레이드 된 유비쿼터스 시스템의 도입
평촌아크로타워	전용278평 규모의 다목적 강당을 입주사에 무상 제공
비즈센터	공동회의실, 헬스장, 골프연습장 및 사우나 등의 편의시설 제공

* 유비쿼터스 : 사용자가 네트워크나 컴퓨터를 인식하지 않고 장소에 상관없이 자유롭게 네트워크에 접속할 수 있는 정보통신 환경

■ 분양시장 2 분양사례 분석 및 전망

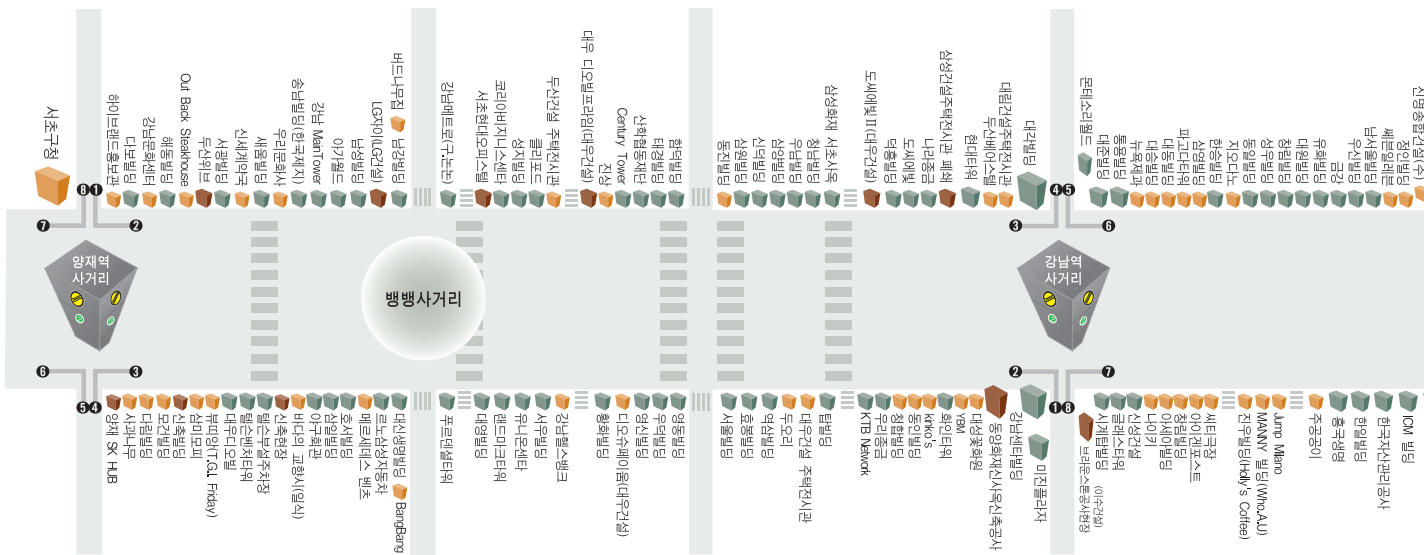
- 장기 경기침체의 영향으로 기존 오피스 빌딩에 대량의 공실이 지속되고 있고, 오피스 임대 수요가 현저히 줄어든 상황에서 2004년 3분기 오피스 분양시장은 외적인 측면에서는 증가되었으나, 내적인 측면에서는 과거 공급된 사례에 비해 분양률이 저조한 현상을 보이고 있음. 하지만 최근 경기호전 기대에 따른 수요확대와 상대적으로 여타 부동산 상품에 비해 규제가 적고 적절한 투자처가 없는 상태여서 2004년 하반기 및 2005년 상반기에는 오피스 분양 공급 및 수요가 확대될 것으로 판단됨.
- 서울 기타지역 즉, 신도림, 구로, 문래 일대에서 복합단지 형태로 오피스 공급은 제한적이거나 증가가 예상됨.
- 전반적인 경기 침체 상황을 감안할 경우 향후 오피스 분양 상품은 투자 목적의 수요자를 대상으로 하는 마케팅 보다는 실사용 목적의 수요자를 대상으로 하는 마케팅이 필요하고, 이들의 구매를 이끌만한 상품 컨셉의 개발이 이루어져야 할 것으로 판단됨.



V 부 록

부 록 1 업무지구 탐방(2) - 강남대로

- 테헤란로와 더불어 강남권역 KBD의 핵심 중 한 곳인 강남대로는 신사동 527번지 한남대교 남단에서 서초구 양재동 352-3번지에 이르는 길이 6.9km, 너비 50m의 왕복 10차선의 도로를 지칭한다. 도로변은 상업 및 업무지역이며, 이면에 아파트단지, 빌라 및 연립주택 등 주거단지가 형성되어 있다. 한남대교를 통해 강북과 강남 및 성남시와 이어져 서울특별시의 남부 관문 역할을 한다. 영동대로, 언주로 등과 마찬가지로 강남구의 중심을 남북으로 끈게 가로지르고, 이 길을 중심으로 서초구와 강남구가 나뉜다.
- 1972년 11월 서울특별시가 한양천도 587주년 기념일을 맞아 시내의 이름없는 59개 도로에 가로명을 붙일 때 영동1로라 불렀다가 1976년 6월 현재의 도로명인 '강남대로'로 바뀌어 오늘에 이르고 있다. 도로명은 이 길이 지나는 강남구에서 유래한다. 1989년 12월 연장구간 2.5km를 매천로로 지정하였으나 혼란을 막기 위해 다시 강남대로로 통일하였다.
- 강남대로변의 연면적 2,000평이상 또는 10층이상 건물을 조사해 본 결과 테헤란로의 165동에 비해 51동 정도로 약 1/3 가량 밖에 안 되지만, 테헤란로와 함께 강남의 업무지구의 한 축을 이루고 있으며, 강남역을 중심으로 업무 뿐만 아니라 문화, 오락 등 엔터테인먼트의 중심 역할도 담당하고 있다.
- 최근 강남대로 업체군의 가장 큰 특징 중 하나는 지금은 여의도로 본사를 이전했으나 제일생명의 본사가 강남역과 논현역 사이에 있었고, 교보생명 소유의 교보타워(2003), 삼성화재서초사옥(2003)과 동양화재사옥(2005 준공예정) 등 보험사 사옥이 다수 위치해 있다는 것이다. 그리고 푸른, 한솔, 한국 등 상호저축은행들도 다수 위치해 있으며, 강남역 주위로 할부금융사, 커피점 등이 밀집해 있다. 은행 본점들이 주로 있는 CBD의 명동일대나 증권사 본점이 많이 있는 YBD와 차별화 된 금융타운의 성격을 띄고 있는 것이다.



■ 강남대로 변천사



1970년도



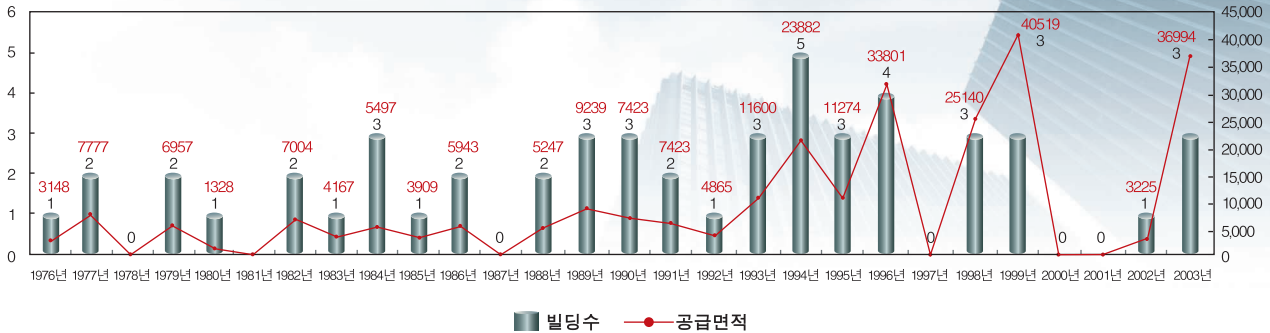
1976년도



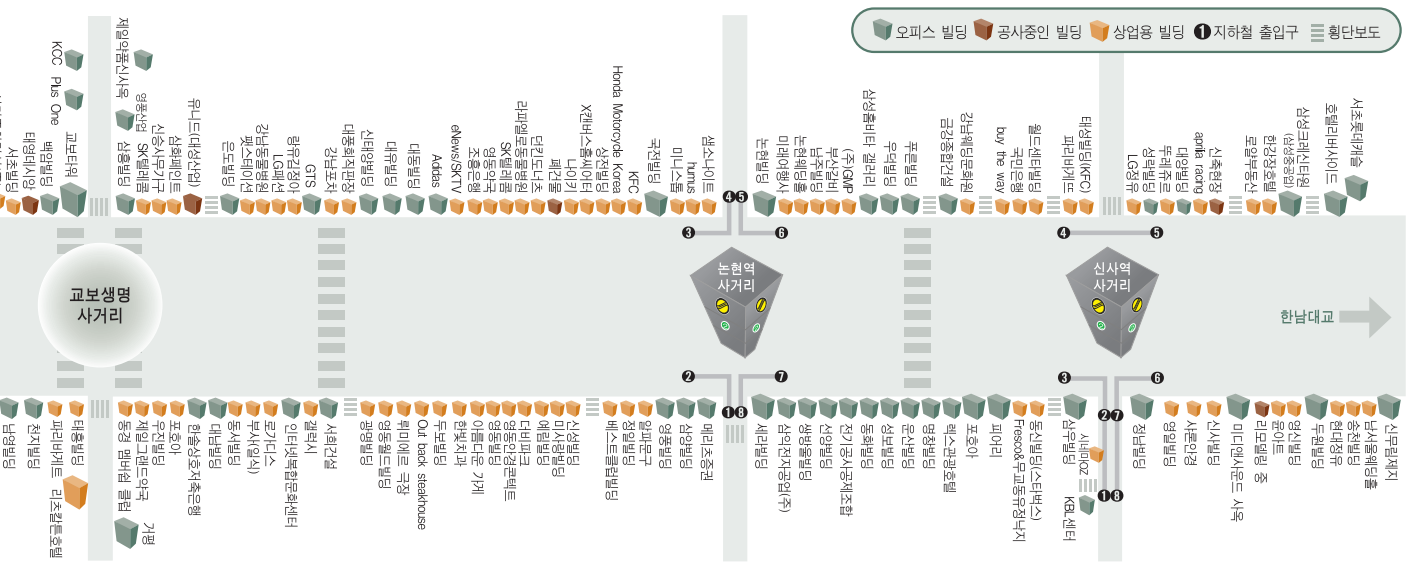
1982년

>>> 연도별 공급분석 <<<

(자료출처 : 레이코리아)



- 레이코리아에 등록된 강남대로 대로변 51개 빌딩에 대한 분석결과 오피스 공급 동수로는 1990년 토초제가 부과된 이후 1993년부터 1996년까지 15개동이 준공되어 가장 많이 공급되었으며, 한 해 공급 면적으로는 1999년이 약 4만여평으로 최다 공급된 것으로 분석됨.
- 현재 강남대로는 테헤란로와 더불어 빌딩 포화상태에 거의 이르고 있기 때문에, 2003년초 공급된 교보타워(28,101평), 2005년 하반기 공급예정인 동양화재빌딩(17,362평)과 2008년 공급 예정인 강남역에서 교대방향 50M 지점의 서초 삼성타운(약 100,000평)을 제외하고 대형빌딩의 신규 공급은 거의 없을 것으로 예상됨.
- 따라서, 이들을 제외할 경우 향후에 공급될 오피스는 연면적 2,000평 내외의 소형 건물이나 기존 빌딩의 리모델링을 통한 공급이 주가 될 것으로 예상됨.



■ 강남대로 변천사



1998년 / 강남역 방면



2004년 현재 / 교보타워방향



2004년 현재 / 양재역 방향

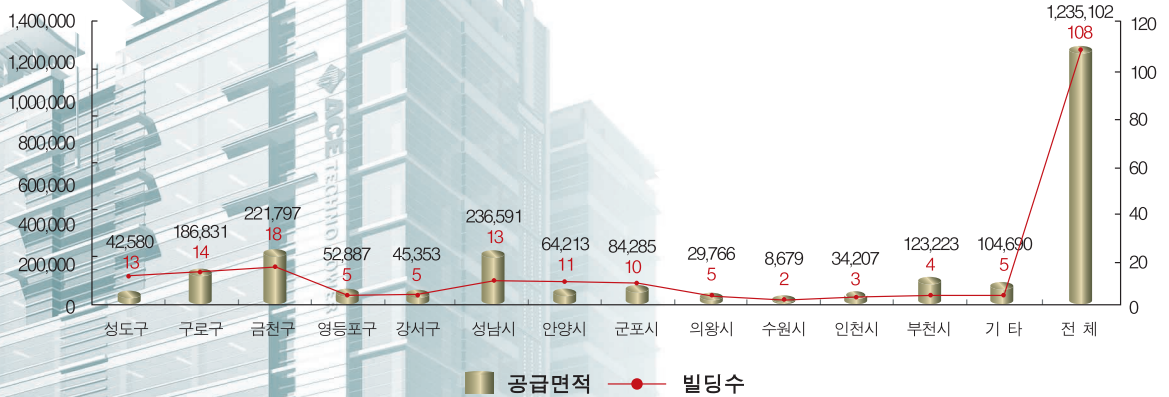
부 록 2 아파트형 공장 공급현황 및 전망

■ 아파트형 공장이란?

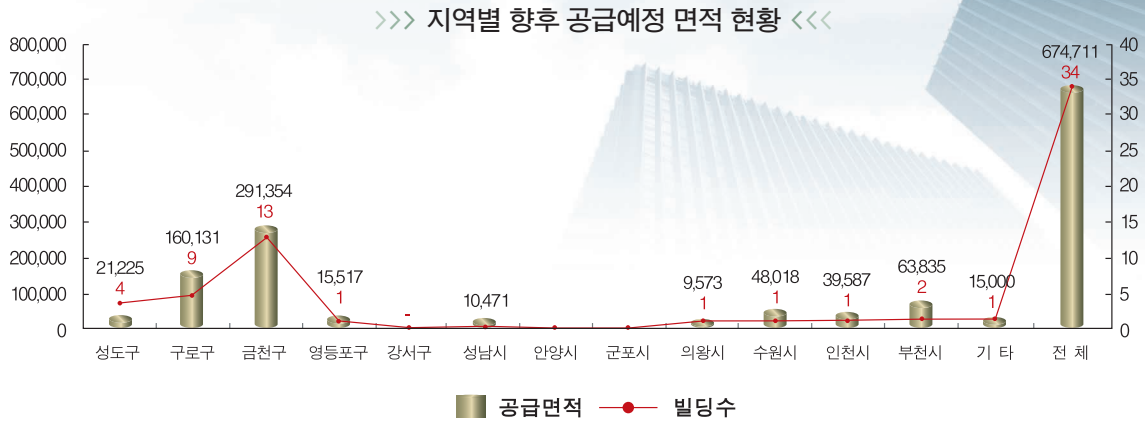
- ‘아파트형 공장’이란 동일 건축물 안에 다수의 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층의 집합 건물로 토지이용의 고도화, 관리운영의 효율화 등을 목적으로 홍콩, 싱가포르 등 공업용지가 부족한 국가에서 활성화되고 있는 공장형태를 말한다.
- 서울을 포함한 수도권 지역의 중소 제조업체들이 공장부지의 감소와 공장총량제 등 수도권 공장입지의 규제로 인해 상당한 입지의 어려움을 겪고 있는 실정이다. 이에 정부에서는 수도권지역 제조업체의 활성화와 중소제조업체의 입지문제를 해결하기 위한 대안으로 아파트형 공장의 설립에 관하여 각종 세제혜택 등을 부여하고 있으며, 아파트형 공장에 입주할 수 있는 업종으로 도시형 제조업 뿐만 아니라 지식산업, 연구개발업 등으로 대상업종을 확대함에 따라 아파트형공장은 급속한 증가 추세에 있다. (동일 건축물 안에 다수의 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층형 집합건축물-산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률 제2조 6항).
- 따라서, 여기에서는 기 공급된 아파트형 공장 및 향후 공급예정현황 등의 분석을 통하여 아파트형공장의 시장을 전망해 보고자 한다.

■ 아파트형 공장 공급현황

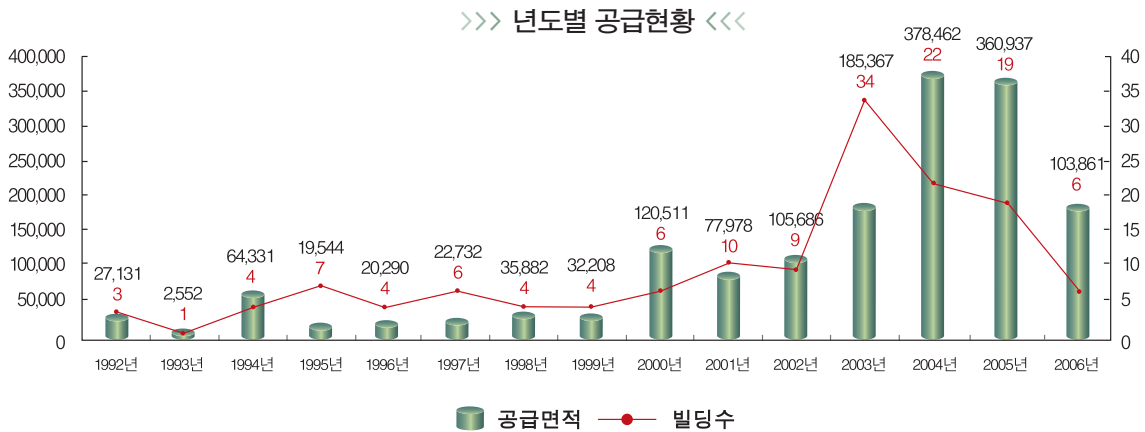
>> 지역별 공급면적 현황 <<<



- 2004년 9월 현재 서울, 경기지역에 공급된 아파트형 공장을 분석해 본 결과 공급 동수로는 총 108동, 공급면적으로는 123만 5천여평이 공급된 것으로 분석됨. 지역별로는 성남시 23만6천평, 금천구 22만1천평, 구로구 18만6천평의 순으로 공급되었으며, 군포 8만4천평, 안양 6만4천평 등 경기도 지역에 다수의 아파트형공장이 공급된것으로 분석됨.



- 2004년 9월 이후 지역별 공급예정면적을 분석한 결과, 금천구 29만1천평, 구로구 16만평 등 구로구, 금천구 등 서울디지털산업 단지를 중심으로 주요 공급이 이루어질 예정에 있으며, 경기도 지역의 경우 현재까지 아파트형 공장의 공급이 많이 이루어진 상황이나 향후 공급예정면적은 서울지역에 비해 적을 것으로 분석됨.

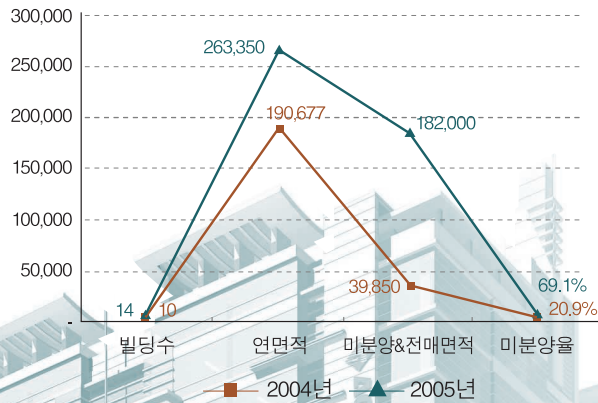


- 1992년부터 2006년까지의 공급량을 분석한 결과, 1992년부터 1999년까지는 연간 평균 약 2만8천평의 공급이 이루어 졌으며, 2000년부터 2003년까지 공급된 총 면적은 48만9천여평으로 연간평균 12만2천여평이 공급되어 아파트형공장의 공급이 대부분 2000년 이후에 이루어진 것으로 분석됨. 2004~2006년까지의 공급예정 면적은 약 89만3천여평으로 2004년을 정점으로 향후 아파트형 공장의 공급량은 줄어들 것으로 분석됨.

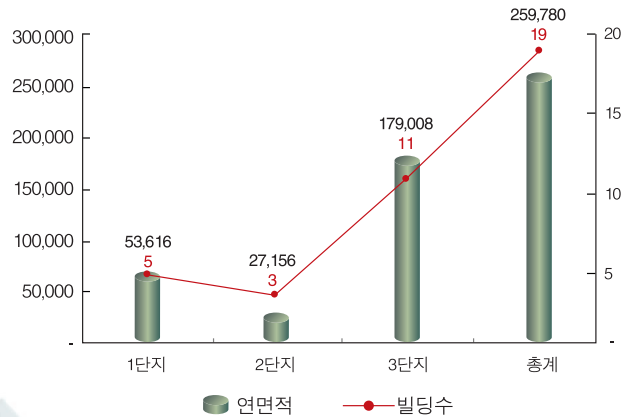
■ 서울 디지털 산업단지내 아파트형 공장 현황

- 현재까지 아파트형 공장의 공급이 가장 많이 이루어졌고, 향후 대다수의 아파트형공장의 공급이 이루어질 예정인 서울디지털산업단지(구로구,금천구) 일대의 2004년 및 2005년 입주예정분의 미분양 및 전매현황을 분석해본 결과, 2004년도에 입주예정인 아파트형공장의 경우 20.9%대의 미분양율을 보이고 있으며, 2005년도에 입주예정인 경우 69.1%의 미분양율을 나타내고 있음. 현재 서울디지털산업단지의 경우 기존 80%이상 분양률을 보이던 공장들이 현재 20% 내외의 분양률을 보이고 있으며, 공급과잉으로 인해 분양에 소요되는 기간이 장기화 되고 있는 실정임. 또한 기분양 및 준공된 공장 중 산업단지 입주불가 및 자금사정 등으로 인해 전매 매물이 대량으로 나오고 있는 상황이며, 이는 신규 분양시장에 악영향을 미쳐 미분양율을 더욱 높이는 요인으로 작용하고 있는 것으로 분석됨.

>>> 서울디지털산업단지 미분양 및 전매물량 현황 <<<



>>> 서울디지털산업단지 내 아파트형공장 계획 현황 <<<



■ 향후 전망

- 연도별 공급현황 및 서울디지털산업단지 내 미분양 및 전매 현황에서 볼수 있는 것과 같이 현재 서울, 경기 지역의 아파트형 공장의 현황은 최근의 경기침체와 더불어 공급과잉으로 인하여 분양에 상당한 어려움을 겪고 있으며, 특히 경기침체로 인한 기 분양분의 전매가 신규분양시장의 악재로 작용하여 시장에 혼란을 가중시키고 있음.
- 초기에 아파트형공장에 입주한 업체들의 경우 일부 오피스 수요를 대체하기도 하였으나, 산업단지관리공단은 엄격한 관리규정에 맞추어 기 입주한 업체도 과태료 부과 및 고발조치 등 강력하게 입주자격과 상이한 업체를 추방하고 있는 상황이며, 아파트형 공장에 입주하는 업체의 특성상 규모가 영세하고 자금력이 열악한 업체가 많아 최근의 경기침체 상황에 민감하게 반응할 수 밖에 없는 실정임.
- 현재까지 건축허가가 완료된 아파트형공장 외에도 서울디지털산업단지의 경우 약 19개 현장에 연면적 25만9천여평이 계획중에 있어, 향후 아파트형 공장 시장은 현재의 경기상황이 당분간 지속될 경우 단기간의 공급과잉으로 인한 미분양 물량이 급격히 증가할 것으로 예상됨. 이에 따른 미분양분의 조기 해소를 위한 공급업체간 출혈경쟁도 심화될 것으로 예상되며, 준공 후 미분양에 대한 우려도 산존할 것으로 전망되는 등 향후 아파트형공장 시장은 당분간 침체를 벗어나지 못할 것으로 전망됨.

리츠(REITs: Real Estate Investment Trusts)는 상법상 주식회사로 투자자(발기인)에게 주식발행을 통해 자금을 모집한 후 부동산 및 부동산 관련 유가증권 등에 투자하고 그 운용수익을 투자자들에게 배당하는 부동산간접투자기관을 말한다. 2002년 1월 '교보메리츠퍼스트 CR리츠' 설립 이후 2002년 4개, 2003년 4개, 2004년 1개 등 총 9개회사가 인가를 받았으며, 이중 '케이원리츠'와 '코크렙4호'를 제외한 나머지 7개 CR리츠는 공모형식으로 상장되어 운용되고 있다. 일반형 리츠는 없으며 9개 모두 기업구조조정용 CR리츠이다. CR리츠의 형태가 명목상 회사(Paper Company)임에 따라 CR리츠는 전문 자산관리회사(AMC)에게 자산운용을 위탁하고 있으며, 부동산의 소유권, 현금 등의 관리는 자산보관기관에게, 주식명의개서 등 일반 업무는 일반사무수탁회사를 지정하여 자산을 운용한다.

CR 리츠 현황

구분	인가일	상장여부	AMC	비고
교보메리츠퍼스트	02.1.9	상장	코리츠	대한항공 연수원, 사원아파트
코크렙1	02.5.23	상장	코람코	한화, 대한, 대아빌딩
케이원	02.10.7	비상장	한토신	신송센터, 대우디오센터 등
코크렙2	02.10.30	상장	코람코	신원명동, 두산하나로빌딩
리얼티코리아 1호	03.4.29	상장	RAK	세이백화점, 로즈데일빌딩 등
유레스메리츠1호	03.8.20	상장	코리츠	세이브존(성남, 노원, 대전점)
코크렙3	03.8.20	상장	코람코	한화증권, 아이빌힐타운빌딩
맥쿼리센트럴	03.12.23	상장	맥쿼리	극동빌딩
코크렙4	04.4.8	비상장	코람코	YTNT타워, 한솔M.COM빌딩

부동산펀드는 부동산투자전문기관(자산운용사)이 부동산에 투자할 목적으로 불특정 다수에게 자금을 모집하여 부동산 및 파생증권, 각종 유가증권 등에 투자하여 운용한 후 그 수익을 배당하는 상품을 말한다. 간접투자자산운용법 제정(2003.10)에 따라 자산운용사들은 기존의 유가증권 외에 투자증권, 파생상품, 부동산 등 실물자산을 간접상품으로 취급할 수 있게 되었고, 시행령과 시행규칙이 제정된 후인 금년 6월 첫 부동산상품(맵스프린티어부동산투자신탁1호)이 설립되었다. 현재(2004.9)까지 설립된 부동산펀드는 총 11개이며, 규모는 총 3,336억원이다.

대부분의 부동산펀드는 초기 시장에 대한 안전성을 고려하여 부동산개발사업에 대한 PF로 투자 대상이 제한되어 있으나, 부동산펀드는 지상권, 전세권, 임차권 등 부동산을 사용할 수 있는 권리에도 투자할 수 있으며, 부동산담보유동화증권(ABS), 주택저당채권담보유동화증권(MBS), 주식, 채권, 장내외 파생상품, 타펀드의 간접투자 증권 등에도 투자할 수 있어, 향후 부동산 시장 상황에 따라 부동산을 포함한 기타 투자대상에 더 많이 투자할 수 있다. 최근 일부 자산운용사에서 오피스 및 주차장 등에 대한 임대 및 운용수익을 목적으로 하는 상품의 출시를 준비 중에 있어 투자대상이 점차 다양화 되고 있는 추세이다.

***부동산펀드 현황**

구분	운용회사	금액(억)	설정일	비고
맵스프런티어부동산1호	맵스투신운용	450	04.6.4	파주교하지구 개발사업 PF
맵스프런티어부동산1호	맵스투신운용	300	04.8.12	충북 오창, 천안직산 공사자금 PF
부자아빠하늘채부동산1	한국투신운용	450	04.6.10	용인 삼가동 APT PF
TAMS하늘채부동산2	한국투신운용	290	04.6.10	용인 삼가동 APT PF
부자아빠베네하임부동산	한국투신운용	348	04.9.3	압구정 상가 신축 및 리모델링 PF
마이에셋부동산펀드	마이에셋자산	352	04.8.26	경기 화성 APT PF
아시아넬버원코리아퍼스트	KTB자산운용	196	04.6.29	한나라당 당사
KTB리치사모부동산펀드	KTB자산운용	200	04.8.31	파주 운정신도시 개발사업 PF
KTB파주신도시부동산펀드	KTB자산운용	350	04.8.27	파주 운정신도시 개발사업 PF
한화노블레스특별자산신탁	한화투신운용	150	04.8.11	을지로 패션TV 쇼핑몰 개발 PF
골든브릿지 특별자산	골든브릿지자산	250	04.7.12	동승동 주차장부지 개발 PF 외

부동산펀드는 부동산간접투자시장의 대표적 경쟁 상품인 리츠와 법적성격 및 구조 등에서 차이점을 보이고 있다. 회사의 성격을 갖는 리츠가 자본금에 있어서 '최소 500억원 이상'이라는 제한을 갖고 있는 반면, 부동산펀드는 법적 성격이 투자신탁임에 따라 자본금에 대한 의미가 없다. 또한 부동산개발사업에 대하여 리츠는 자금의 차입과 대여에 제한을 받고 있으나, 부동산펀드는 자산의 200%까지 차입하여 부동산개발사업에 투자할 수 있으며, 필요시 자산의 100% 범위내에서 자금대여도 가능하다. 자산구성 역시 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자하는 리츠(REITs)와는 다르게 부동산펀드는 아파트, 빌라 등 주거상품과 펜션 등 수익상품, 창고, 연수원, 골프장, 해외부동산펀드, 기타 부동산개발사업 PF 등 다양한 곳에 투자할 수 있다.

***REITs와 부동산펀드 비교**

구분		REITs	부동산펀드
일 반 사 항	근거법령	부동산투자회사법	간접투자자산운용법
	설립	건교부 허가	금감위 신고
	법적성격	주식회사	투자신탁 (법인격 없음)
	종류	일반 REITs, CR REITs	-
	최소자본금	500억원 (250억 완화 추진중)	규제 없음
자 산 운 용	자산구성	부동산이 총 자산의 70% 이상	규제 없음
	투자대상	부동산 및 관련 유가증권 중심	부동산, 투자증권, 파생상품 등
	개발사업	자기자본의 30% 이내에서 가능	SPC투자 형태로 자산의100%이내 가능
	자금차입	원칙적 금지	순자산 총액의 200%이내 가능
	자금 대여	금지	순자산 총액의 100%이내 가능
세 제	취등록세	50% 감면	50% 감면
	법인세	CR REIT 법인세 면제	법인세 과세 대상이 아님(투자신탁)

■ 변화하는 부동산 간접투자시장의 환경

부동산간접시장 활성화를 위한 각종 제도의 도입 및 개정, 시장진출과 각종 상품개발을 고민하는 금융권 및 부동산업계의 움직임으로 부동산간접투자시장은 다음과 같은 특징을 보이며 변화하고 있다.

주요 특징

사모전문투자회사(PEF)
활성화에 대한 기대감 확산

자산운용사 설립 모색

다양한 부동산펀드 개발

부동산개발금융 시장 변화

CR리츠 시장 확대

부동산투자관련 서비스의 질 향상

부동산전문인력의 시장 이동

분 석

부동산간접투자자산운용법 개정안의 국회 본회의 통과(2004.9.10)
Limited Partnership 제도 도입에 따른 해외투자기관들의 투자 확대
다양한 지분 계약을 가능케 함에 따라 투자자의 투자욕구 및 위험선호 충족
(각종 다양한 기금의 시장 참여 기대)
금융기관 및 기업의 구조조정 활성화 → 침체된 부동산 시장에 활기 부여

피델리티, 칸서스자산운용, 온리에셋자산운용, 대성그룹-자산운용사 설립 검토
부동산 전문투자회사와 금융기관과의 공동출자를 통한 부동산전문자산운용사설립 가능
→ 제1금융권, 제2금융, 부동산 업종 간 다양한 전략적 업무 제휴 활발

해외 부동산개발펀드에 투자하는 Fund of fund 출시 준비
(한국투자증권, 삼성투신운용 등)
임대수익을 목적으로 하는 장기 부동산펀드도입 등 펀드 상품 다양화
개발상품을 대상으로 하는 공격형펀드(High Risk High Return) 도입 가능
1개 펀드의 집중적 위험을 낮추기 위한 상품 설계 시도
→ 펀드의 대주단(Syndication) 구성 예측

부동산펀드 운용, 대출 등 다양한 상품 구성이 가능 (조달재원의 다양화)
은행권도 단순한 대출업무 외에 투자자로 배당 및 자산운용수익 향유 가능
→ 부동산투자신탁보다는 부동산펀드 상품 쪽으로 무게 중심 이동

교보메리츠CR리츠 등이 제시 배당률(8%) 이상으로 안정적 배당 실시
→ 기관 및 개인 투자자의 관심 확대
부동산신탁사들의 리츠 자산관리 업무 진출(한국자산신탁의 AMC 본인가 획득)
리츠활성화를 위한 부동산투자회사법 개정안이 국회에 정식 상정(9.13)

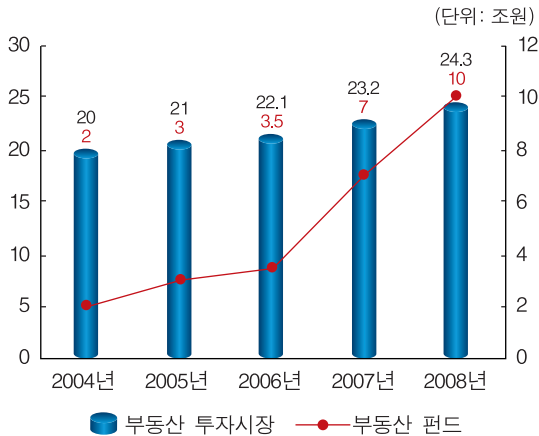
국가기관 및 협회를 중심으로 부동산 투자 관련 지표개발 움직임
민간기업의 리서치 서비스 확대
(Ex. 업무용빌딩 시장동향 조사기관 확대 - 샘스, 쿠시먼, CBRE, J.L.L. 등)

구조조정 속에서도 부동산 관련 조직 및 인력을 확충하는 자산운용업계 현황
→ '부동산 펀드매니저'를 꿈꾸는 부동산 전문인력들의 자산운용업계로의 이동
→ 부동산전문운용인력 요건 완화
(은행 및 건설업계 중 PF, 개발업무 담당자 포함)

■ 부동산 간접투자시장의 전망

정부의 각종 규제책으로 부동산 시장이 위축되면서 시중에 떠도는 440조의 부동산자금과 금융, 기업의 구조조정을 활성화 하기 위한 각종 제도의 도입 및 개정이 시도되고 있다. 이에 따라 투자의 방법도 현물 위주의 직접 투자보다는 전문 투자기관에게 투자를 위임하는 간접투자가 조금씩 정착화 되어가고 있다. 주식시장의 장기 적립식펀드가 투자자의 관심을 끄는 것과 부동산펀드 상품이 절찬리에 판매되는 것은 간접투자시장 정착에 대한 사례로 분석할 수 있다. 지난 2000년 하반기 이후 부동산간접투자시장을 주도해온 부동산투자신탁과 리츠상품 외에 금년부터 도입되는 부동산펀드로 인해 부동산 간접투자시장은 다음과 같은 방향으로 급격히 성장할 것으로 전망된다.

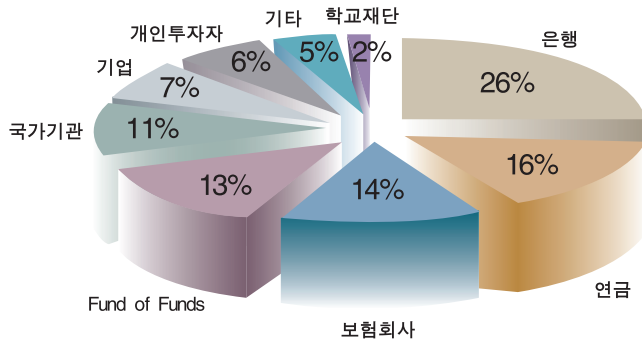
먼저, 부동산 간접투자시장은 부동산투자신탁, 리츠, 부동산펀드가 유기적 복합시장을 형성할 것으로 전망된다. 자본금 완화(500억원 → 250억원), 설립시 총 자본금의 50%까지 현물 출자 허용, 차입 및 사채발행도 자본의 200% 범위까지 허용, 자기자본 30%인 투자규모에서 총자산의 30%로 투자규모 확대 등을 주요 내용으로 하는 부동산투자회사법 개정안이 국회에 정식 상정되면서, 새로운 부동산투자회사(REITs) 설립이 활성화 될 것으로 예상된다. 부동산펀드 역시 사모투자전문회사(PEF) 활성화를 위한 간접투자자산운용법 개정안으로 인해 사모형식의 다양한 펀드가 시장에 선보일 것으로 예상된다. 이들 상품은 상호간 치열한 상호경쟁을 하며 시장 규모를 확대하겠지만, 결국 설립절차 및 자산운용, 수익배분이 보다 자유로운 부동산 펀드가 결국 우위를 점할 것으로 전망된다.



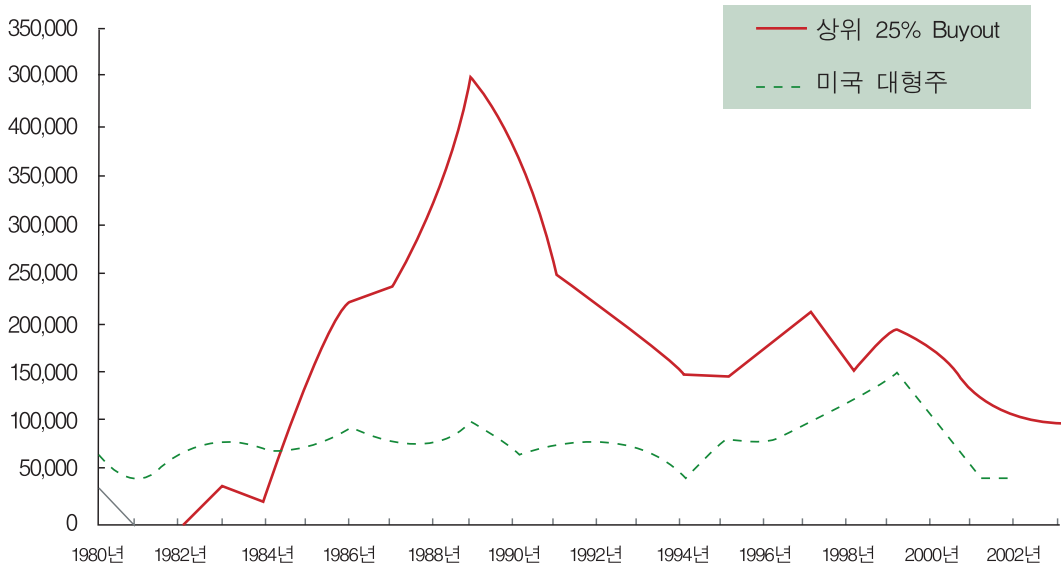
두번째로, 부동산 펀드상품의 시장규모는 2002년 2조에서 2007년 7조원 수준으로 급속히 확대될 것으로 판단된다. 하나경제연구소 보고서(부동산펀드시장의 전망과 과제, 2004.4.16)에 따르면 2004년 부동산 개발 및 임대시장을 포함한 부동산 투자시장은 약 20조원으로 추정된다. 이중 부동산펀드는 전체 투자시장 규모의 10% 수준인 2조원 정도의 규모이나, 아파트 후분양제의 정착과 활성화가 기대되는 2007년에는 약 7조원으로 전체 부동산투자시장의 30%이상의 점유율을 보일 것으로 전망된다.

부동산펀드 중 투자자의 투자방식과 위험선호를 반영할 수 있는 사모펀드가 더욱 활발하게 시장에 출시될 것이다. 부동산을 포함한 미국 사모펀드 구성에 은행과 연기금이 주요 투자자로 참여하고 있으며, 사모펀드의 5년간 평균 수익률이 미국 대형주의 일반 수익률보다 높다는 분석 자료 등을 바탕으로 다양한 사모펀드가 출시될 것이다. 당초 정부의 목표대로 사모펀드 확대를 통한 국내 연기금 투자, 부동산자금 흡수, 금융과 기업의 구조조정 활성화 등이 원활하게 이루어질 경우 간접투자는 시장의 주요 트렌드로 시장에 정착되어짐과 동시에 직접투자 행태의 부작용으로 인한 '투기공화국'이란 오명도 씻겨질 것으로 기대된다.

>>> 미국 PEF 투자자 구성 <<<



>>> 미국 PEF 5년 평균 수익률 <<<



셋째로 금융업종과 부동산업종간의 다양한 업무제휴가 이루어 질 것으로 예상된다. 국내 금융업계는 전통적인 예금/대출의 수익 구조를 탈피하여 증권, 투신, 보험, 카드를 망라하는 종합금융판매회사로 재편될 전망이다. 국민,우리,하나,신한,씨티은행 그룹 같이 대형 종합금융그룹에 포함되지않은 중소형 증권사, 투신사들은 특정 상품의 전문화를 통한 독자생존의 방안을 모색할 것이며, 간접투자 자산운용법의 실물자산 즉 부동산, 금, 원유, 곡식, 기타 원자재등에 대한 전문투자펀드를 운용함으로써 고유의 업무 영역을 확보하려는 움직임들이 발생될 것으로 전망된다. 최근 간접투자시장에서 급격히 부각되는 부동산상품 역시 골프장, 펜션, 유통물, 상업시설, 실버주택, 임대주택 등 다양한 부동산펀드상품이 도입될 것이며, 자산운용사와 부동산전문회사간의 전략적 업무제휴를 통한 회사간 합종연횡이 이루어질 전망이다.

마지막으로 부동산시장의 투명성이 확대될 것으로 전망된다. 투자시장이 활성화하기 위해 전제가 되어야 하는 각종 투자지표(Index)와 부동산 정보가 국가기관 및 협회를 중심으로 개발되어 공급될 전망이다. 각종 수익성진단 자료, 적정 임대료 산정 시스템, 권리분석 및 관리시스템, 리스크 안전 진단 모델, 종합 의사 결정 시스템 등이 시장의 검증에 받게 될 것이며, 전문성과 공신력을 갖춘 자료와 시스템은 더욱 많은 투자자들을 부동산간접투자시장으로 유인하게 될 것이다.

부동산간접투자시장의 활성화는 부동산시장만의 독자적인 현상이 아니라 국내 경제전반의 큰 줄기 가운데서 이해되어야 한다. 과거 국가 주도 정책에 따라 움직여진 ‘극단적’이고 ‘투기적’인 투자 형태를 이제는 미래예측이 가능한 ‘장기 투자’ 형태로 전환해야 하며, 최근 도입되고 있는 각종 제도 및 개정안은 이러한 논의를 실행케 할 것으로 판단된다. 성공적인 부동산간접투자시장의 활성화를 기대한다.

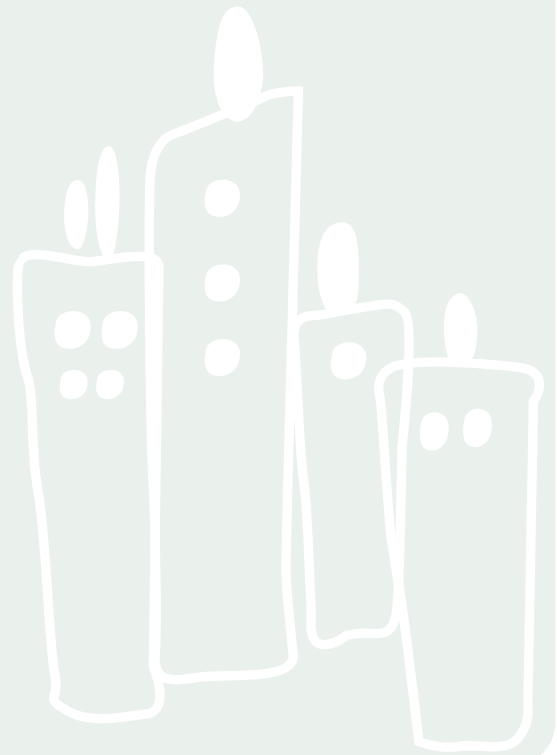
*부동산 간접투자시장의 전망 요약

주요 특징	분석
부동산 간접투자상품의 유기적 복합 시장 형성	부동산투자신탁, REITs, 부동산펀드의 상호 경쟁 및 발전 → 결국 부동산펀드 우위로 결말 (설립절차, 자산운용, 수익배분이 원활)
부동산펀드 규모 확대	2004년 2조에서 2007년 7조까지 (전체 부동산 투자시장의 30% 차지)
금융권과 부동산업종 간 다양한 업무제휴 확대	금융권의 종합금융그룹화의 움직임 → 중소 증권사 등을 중심으로 독자생존모색 → 부동산 상품을 중심으로 다양한 업무제휴 예상
부동산시장의 투명성 확보	전문성과 공신력있는 각종 투자지표(Index) 및 투자시스템 공급 예상



MEMO

Offi scope



MEMO

Offi scope



Now 2004 Shinyoung Asset



제이타워

- 주소 : 강남구 신사동 538
- 규모 : B5/15F
- 연면적 : 6,369평
- 준공시기 : 2004년 12월



하이리빙빌딩

- 주소 : 강남구 대치동 890-16
- 규모 : B4/19F
- 연면적 : 4,578평
- 준공시기 : 2004년 2월



데이콤빌딩

- 주소 : 강남구 역삼동 706-1
- 규모 : B7/20F
- 연면적 : 10,424평
- 준공시기 : 1999년



중부빌딩

- 주소 : 강남구 대치동 968-6
- 규모 : B3/9F
- 연면적 : 1,880평
- 준공시기 : 2004년 5월



대우통신빌딩

- 주소 : 분당구 서현동 265-3
- 규모 : B6/12F
- 연면적 : 7,206평
- 준공시기 : 1997



거양빌딩

- 주소 : 종로구 수송동 51-8
- 규모 : B2/12F
- 연면적 : 4,972평
- 준공시기 : 1978년



금세기빌딩

- 주소 : 중구 을지로1가 16
- 규모 : B4/13F
- 연면적 : 5,640평
- 준공시기 : 1987년



유원빌딩

- 주소 : 중구 서소문동 75-95
- 규모 : B4/17F
- 연면적 : 6,667평
- 준공시기 : 1985년



한섬빌딩

- 주소 : 영등포구 여의도동 15
- 규모 : B4/11F
- 연면적 : 9,043평
- 준공시기 : 1985년



하나로텔레콤빌딩

- 주소 : 일산구 장항2동 726
- 규모 : B3/11F
- 연면적 : 9,848평
- 준공시기 : 2002년



남영아파트형공장

- 주소 : 성동구 성수2가동 284-49
- 규모 : B2/8F
- 연면적 : 2,552평
- 준공시기 : 2004년 9월

2003

- [교보타워] 서초구 서초동 / 28,102평 / B8, 25F
- [포스틸타워] 강남구 역삼동 / 13,098평 / B6, 27F
- [배재정동빌딩] 중구 정동 / 10,967평 / B4, 12F
- [신덕빌딩] 서초구 서초동 / 3,730평 / B3, 12F
- [제일약품빌딩] 서초구 반포동 / 3,710평 / B4, 12F
- [하이리빙빌딩] 강남구 대치동 / 4,579평 / B4, 19F
- [리버타워] 영등포구 여의도동 / 20,176평 / B7, 37F
- [한섬빌딩] 영등포구 여의도동 / 9,403평 / B4, 11F
- [대우통신빌딩] 성남시 분당구 / 7,207평 / B6, 12F

2002

- [역삼빌딩] 강남구 역삼동 / 10,557평 / B6, 20F
- [서울증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 12,233평 / B6, 20F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 4,802평 / B2, 12F
- [산업증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 10,208평 / B7, 20F
- [한누리빌딩] 종로구 내자동 / 3,935.3평 / B6, 15F
- [신영타워] 강남구 역삼동 / 3,874평 / B6, 15F
- [로지트빌딩] 경기도 성남시 분당구 수내동 / 2,999평 / B2, 12F

2001

- [ASEM TOWER] 강남구 삼성동 / 2,774평 / B4, 41F
- [POSCO 센터] 강남구 대치4동 / 713평 / B4, 31F
- [코트라빌딩] 서초구 염곡동 / 329평 / B6, 12F
- [충정타워] 서대문구 충정로 3가 / 538평 / B6, 15F
- [금세기빌딩] 중구 을지로 1가 / 3,917평 / B4, 13F

2000~1999

- [ASEM TOWER] 강남구 삼성동 / 44,485평 / B4, 41F

1998

- [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 27,528평 / B6, 20F
- [아주빌딩] 동강남구 역삼동 / 6,910평 / B6, 20F
- [나라종합금융] 서초구 서초동 / 9,049평 / B7, 22F

1997

- [예총예술인회관] 양천구 목동 / 11,880평 / B5, 20F

1996

- [충정타워] 서대문구 마포로 / 8,352평 / B6, 15F
- [한빛웰니스] 송파구 신천동 / 12,054평 / B6, 22F
- [조선내화사옥] 성남시 분당구 우내동 / 2,983평 / B4, 12F
- [소암빌딩] 강남구 삼성동 / 4,158평 / B7, 15F

1995

- [동양타워빌딩] 영등포구 당산동 / 8,793평 / B6, 20F
- [보전빌딩] 강남구 논현동 / 7,977평 / B5, 15F
- [우일빌딩] 강남구 역삼동 / 2,457평 / B2, 15F
- [해태유업빌딩] 송파구 가락동 / 1,546평 / B2, 10F
- [금하빌딩] 강남구 청담동 / 9,846평 / B6, 18F
- [군자빌딩] 강남구 대치동 / 8,775평 / B6, 20F
- [대윤빌딩] 강남구 삼성동 / 3,575평 / B4, 7F
- [방배빌딩] 서초구 방배동 / 5,641평 / B5, 9F
- [성우아카데미빌딩] 서초구 서초동 / 5,224평 / B6, 12F
- [육성빌딩] 서강남구 역삼동 / 1,795평 / B4, 13F
- [도원빌딩] 강남구 역삼동 / 1,375평 / B4, 10F
- [연주로빌딩] 강남구 신사동 / 1,404평 / B3, 7F



Offi scope

Third Quarter 2004 Office Market Report



신영에셋

서울특별시 강남구 삼성동 159-1 아셈타워 3층 | TEL:02)6001-2700 | FAX:02)6001-2727 | 대표이사 정춘보