오피스 시장 동향 보고서

목 차

1. 조사 방법
2. 시장동향 요약
3. 3대 권역 오피스 시장 동향
   1) 임대가
   2) 공실률
   3) 기타 사항
4. 프라임 오피스 시장동향
5. 권역별 오피스 수급 및 시장동향
6. 향후 시장 전망

SHIN YOUNG ASSET CO., LTD

1. 조사방법

1. 조사대상 : 서울시내 2,000평 이상 빌딩

2. 조사기간 : 2003. 3. 1 – 3. 20

3. 표 본 수 : 총 702개 빌딩

구 분	도심권	강남권	여의도/마포	소 계
Prime 등급	33	13	10	56
A 등급	33	34	28	95
B 등급	76	62	56	194
C 등급	121	167	69	357
소 계	263	276	163	702

4. 표본 분류 기준

구 분	신영 등급 분류 기준				
	연면적	임대가	접근성	인지도	관리상태
Prime 등급	15,000평 ↑	지역 최고	지하철역과 연계	지역 Landmark 빌딩	우 수
A 등급	15,000 – 10,000평	평균 이상	지하철역과 근접	높 음	양 호
B 등급	10,000 – 5,000평	평균 수준	접근 용이	평 균	보 통
C 등급	5,000 – 2,000평	평균 이하	접근 불편	낮 음	미 흡

5. 조사내용 : 서울시내 오피스 빌딩의 임대가격, 공실 및 기타 현황

6. 조사방법
   가. 모든 조사항목에 대하여 연면적에 대비한 가중치를 적용
   나. 보증부월세의 경우 등급별 평균 전환율로 전세가를 산출하여 적용

2. 시장동향 요약

신 영 지 표

(단위 : 천원)

구 분	도심권	강남권	여의도 /마포권	3대권역 평균
공 실 률	2.24 %	2.58%	0.94%	2.04%
전 세 가	6,566	4,757	4,243	5,362
보 증 금	651	532	413	552
월 세	60.7	52.6	46.4	54.4
관 리 비	25.5	22.2	19.3	22.9

2003년 1/4분기 서울시 오피스 시장은 저금리 지속에 따른 **"임대료 소폭 상승"** 과 **"장기 대형 공실 해소에 따른 공실률 하락"** 으로 시장이 점차 안정화되어가고 있으나, 강남권역에 집중된 신규 물량과 주식시장 침체에 따른 여의도권역의 공실 증가 등이 2/4분기 이후 오피스 시장의 불안 요소로 대두되고 있다.

▣ 공실률 : "도심, 강남권역 공실률 하락 / 여의도권역 증가"
- 도심권역(내외빌딩), 강남권역(스타타워)의 대형 공실 해소로 공실률 하락
- 증권업계의 전반적 침체 및 소유주 변동에 따른 불안으로 여의도권역 공실 증가
- 강남권역의 신규 물량 집중 및 여의도권역의 전쟁 장기화 우려에 따른 불안요소로 당분간 공실률은 소폭 상승 내지 강보합세를 유지할 것으로 전망됨.

▣ 임대가 : "3대권역 전체 임대가격 소폭 상승"
- 지난 분기 대비 평균 1-2% 소폭 상승
- 저금리 지속에 따른 전세 환산가 상승 및 보증부월세 중 월세 비중 점차 강화

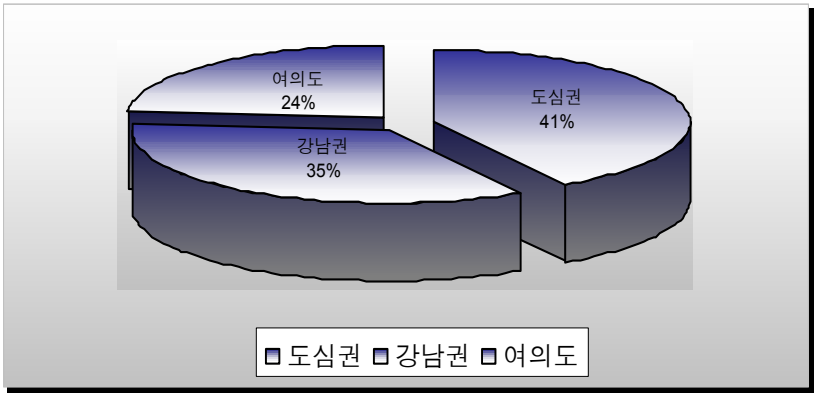
▣ 기 타 : 외국계 투자회사들간의 손바뀜 현상 발생
- 대우증권, SK증권, 동양증권빌딩 등

3. 서울시 3대권역 오피스 시장동향

가. 오피스 분포 현황

(1) 권역별 오피스 분포 현황

(단위 : 천평)



구분	도심	강남	여의도	3대권역 (평 균)
연면적	2,139	1,804	1,213	5,156
빌딩수	263	276	163	702

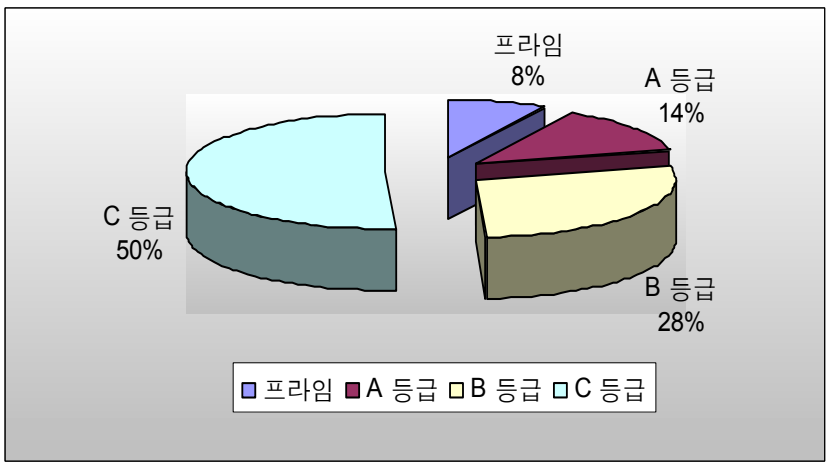
▣ REI-KOREA (www.Rei-korea.com) 에 수록된 2,000평 이상 빌딩 1,150개 중 702개 빌딩의 연면적 현황임

※ Rei-korea (SDBS : Shinyoung Data Base System) : 효과적인 오피스 시장 현황분석을 위하여 국내 최초로 서울시 오피스에 대한 각종 정보를 데이터화한 신영의 빌딩정보관리시스템

▣ 조사대상 총 5,156천평의 오피스는 연면적으로 분류할 경우 도심, 강남, 여의도 순으로 분포하고 있음.

(2) 등급별 분포 현황

(단위 : 천평)



구분	프라임	A 등급	B 등급	C 등급
연면적	1,442	1,173	1,371	1,171
빌딩수	56	95	194	357

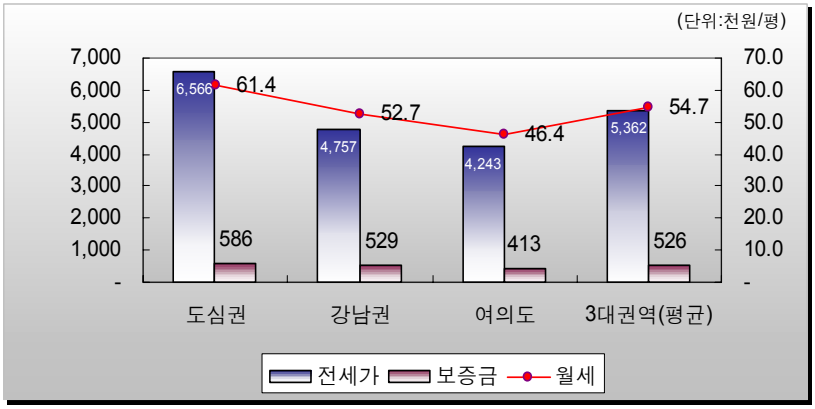
▣ 조사대상 698동의 빌딩중 프라임빌딩은 전체 빌딩수의 8%를 차지하나, 연면적은 28%의 비중을 차지함

▣ 조사대상중 가장 많은 등급의 빌딩은 2,000평 이상의 C등급 빌딩으로 전체 빌딩수의 50%를 차지하나, 연면적 비중은 전체 대비 약 23%임.

▣ 세부시장별 분포에서 프라임빌딩의 도심분포도는 전체의 50% 이상을 차지하고 있으나, 나대지 고갈등으로 인해 점차 강남권역에서의 비중이 확대되고 있음.

나. 임대가 현황

(1) 권역별 임대가 현황



구분	도심	강남	여의도	3대권역 (평 균)
전세가	6,566	4,757	4,243	5,362
보증금	586	529	413	526
월세	61.4	52.7	46.4	54.7

▣ 도심권역
: 중구와 종로구를 중심으로 3대권역 중 가장 높은 임대가격 형성

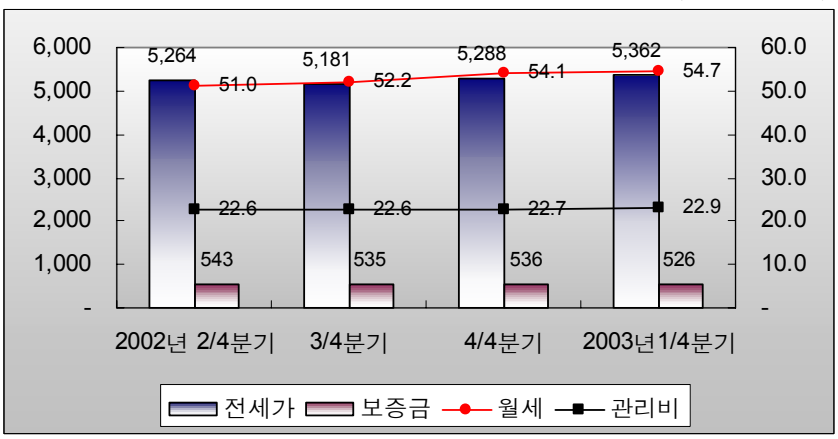
▣ 강남권역
:테헤란로를 중심으로 강남대로, 도산로 영동대로, 언주로 순으로 임대가격이 형성되어 있음.

▣ 여의도 / 마포권역
: 금융기관이 밀집한 동여의도가 정당, 언론사옥이 밀집한 서여의도 보다 임대가격이 높게 형성되어 있음

▣ 3대권역 전체 현황
: 전세가 5,362천원
보증금 526천원 / 월세 54.7천원으로 기타 지역의 임대가 변동에 영향을 미침.

(2) 분기별 임대가 변동 현황

(단위 : 천원/평)



구분	2002년 2/4분기	3 / 4 분기	4 / 4 분기	2003년 1/4분기
전세가	5,264	5,181	5,288	5,362
보증금	543	535	536	526
월 세	51	52.2	54.1	54.7
관리비	22.6	22.6	22.7	22.9

▣ 전세가
: 저금리의 장기화로 전세가격은 전분기 대비 1.4% 상승한 5,362천원을 기록하였으며, 금리 하락 추세가 계속될 경우 더욱 상승할 것으로 예상됨.
(전분기 대비 도심권역 2.1% , 강남권역 0.7%, 여의도/마포권역 1.0% 평균 상승)

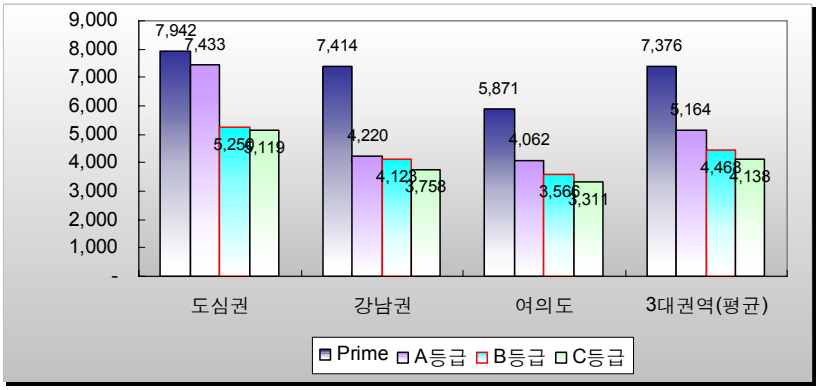
▣ 보증금
: 526천원으로 전분기 대비 1.9% 하락하였으나 이는 통계기준(보증금:월세 = 10:1기준) 과정에서 조정된 것으로 실제로는 1-2% 소폭 상승함.

▣ 월 세
: 강남권역을 중심으로 전분기와 대비 1.1% 소폭 상승함. (54.7천원)

▣ 관리비
: 22.9천원으로 전분기와 대비하여 0.9% 상승

(3) 권역 및 등급별 전세가 현황

(단위 : 천원/평)



구분	도심	강남	여의도	3대권역(평균)
Prime	7,942	7,414	5,871	7,376
A 등급	7,433	4,220	4,062	5,164
B 등급	5,250	4,123	3,566	4,468
C 등급	5,119	3,758	3,311	4,138
소 계	6,566	4,757	4,243	5,362

▣ 도심권역
: 6,566천원(평)으로 전분기 대비하여 2.1% 상승됨. 저금리 지속에 따른 환산가격의 상승이 주된 원인임.

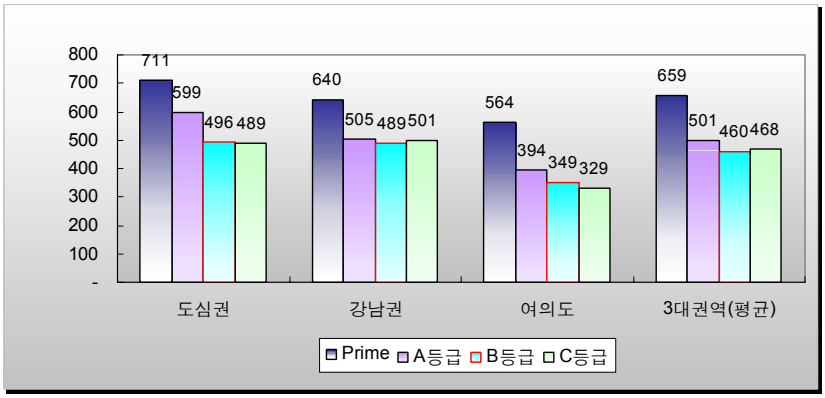
▣ 강남권역
: 4,757천원(평)으로 전분기 대비 0.7% 상승.

▣ 여의도 / 마포권역
: 4,243천원(평)으로 전분기 대비 1.0% 상승

▣ 3대권역 전체 현황
: 5,362천원(평)으로 전분기 대비 1.4% 상승되었으며, 보증부월세를 선호하는 빌딩의 증가로 순수 전세는 일부 업종(금융기관, 정부기관 등)을 제외할 경우 거의 전무한 상황임.

(4) 권역 및 등급별 보증금 현황

(단위 : 천원/평)



구분	도심	강남	여의도	3대권역(평균)
Prime	711	640	564	659
A 등급	599	505	394	501
B 등급	496	489	349	460
C 등급	489	501	329	468
소 계	586	529	413	526

▣ 도심권역
: 586천원(평)으로 전분기 대비 5% 하락하였으나, 이는 통계기준에 따른 조정으로 실제로는 1-2% 상승한 것으로 파악됨.

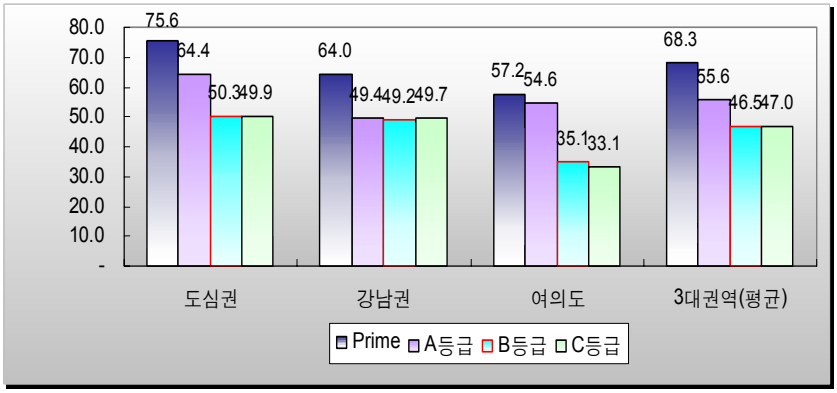
▣ 강남권역
: 529천원(평)으로 전분기 대비 0.6% 상승.

▣ 여의도 / 마포권역
: 413천원(평)으로 전분기 대비 1.0% 상승.

▣ 3대권역 전체 현황
: 526천원(평)으로 전분기 대비 1.9% 하락하였으나 통계 기준에 따른 조정을 배제할 경우 저금리 영향으로 약 1-2% 상승한 것으로 파악됨.

(5) 권역 및 등급별 월세 현황

(단위 : 천원/평)



구분	도심	강남	여의도	3대권역(평균)
Prime	75.6	64.0	57.2	68.3
A 등급	64.4	49.4	54.6	55.6
B 등급	50.3	49.2	35.1	46.5
C 등급	49.9	49.7	33.1	47.0
소 계	61.4	52.7	46.4	54.7

▣ 도심권역
: 61.4천원(평)으로 전분기 대비 1.5% 상승.

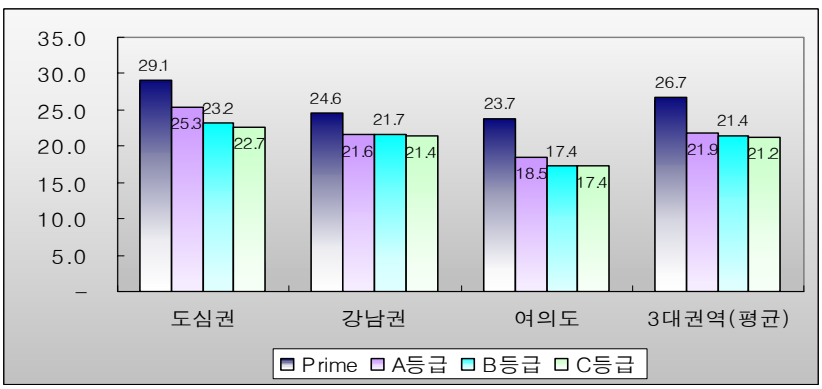
▣ 강남권역
: 52.7천원(평)으로 전분기 대비 0.9% 상승.

▣ 여의도 / 마포권역
: 46.4천원(평)으로 전분기 대비 1.0% 상승.

▣ 3대권역 전체 현황
: 54.7천원(평)으로 전분기 대비 1.1% 상승하였으며, 일부 빌딩의 경우 임대차계약시 임대기간과는 상관없이 매년 인상율(약 3-5%)을 적용하는 빌딩이 증가함에 따라 향후 월임대료는 지속적으로 상승할 것으로 예상됨.

(6) 권역 및 등급별 관리비 현황

(단위 : 천원/평)



구분	도심	강남	여의도	3대권역(평균)
Prime	29.1	24.6	23.7	26.7
A 등급	25.3	21.6	18.5	21.9
B 등급	23.2	21.7	17.4	21.4
C 등급	22.7	21.4	17.4	21.2
소 계	25.5	22.2	19.3	22.9

▣ 도심권역
: 25.5천원(평)으로 전분기 대비 1.0% 상승.

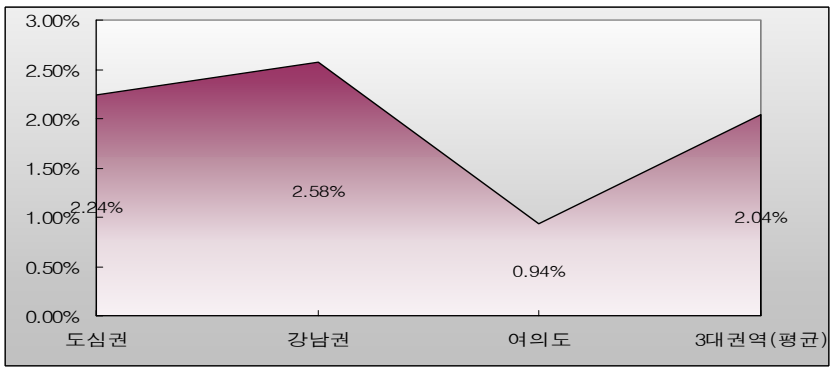
▣ 강남권역
: 22.2천원(평)으로 전분기 대비 1.1% 상승.

▣ 여의도 / 마포권역
: 19.3천원(평)으로 전분기 대비 1.1% 상승

▣ 3대권역 전체 현황
: 22.9천원(평)으로 전분기 대비 0.9% 상승함. 평균적으로 1년 단위로 관리비를 인상함에 따라 3대권역 전 지역의 관리비가 인상된 것으로 파악됨.

다. 공실률 현황

(1) 권역별 공실률 현황



구분	도심	강남	여의도	3대권역(평균)
Prime	1.40 %	6.54 %	0.87 %	2.70 %
A 등급	2.65 %	0.76 %	1.91 %	1.70 %
B 등급	2.13 %	1.70 %	0.44 %	1.52 %
C 등급	3.56 %	1.86 %	0.46 %	2.18 %
소 계	2.24 %	2.58 %	0.94 %	2.04 %

▣ 도심권역
: 총 공실면적이 약 47천평으로 전체 연면적 대비 2.24%의 공실률 기록

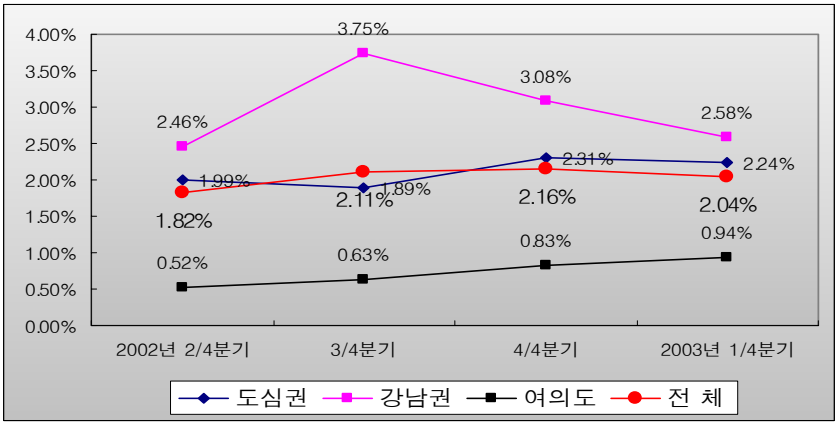
▣ 강남권역
: 총 공실면적이 약 46천평으로 전체 연면적 대비 2.58%의 공실률 기록

▣ 여의도 / 마포권역
: 총 공실면적이 약 11천평으로 전체 연면적 대비 0.94%의 공실률 기록

▣ 3대권역 전체 현황
: 도심권역과 강남권역의 경우 내외빌딩, 서울파이낸스센터 및 스타타워 등 장기 대형 공실이 해소되면서 공실률이 하락한 반면 불안한 대내외 경제여건에 따라 증권 등 금융관계사가 밀집한 여의도/마포 권역의 공실률은 상승함.

(2) 분기별 공실률 변동 현황

(단위 : %)



구분	2002년 2/4분기	3 / 4 분기	4 / 4 분기	2003년 1/4분기
도심권	1.99 %	1.89 %	2.31 %	2.24 %
강남권	2.46 %	3.75 %	3.08 %	2.58 %
여의도	0.52 %	0.63 %	0.83 %	0.94 %
전 체	1.82 %	2.11 %	2.16 %	2.04 %

▣ 도심권역
: 내외빌딩 등 장기 공실 해소로 전분기 대비 0.07% 공실률 하락

▣ 강남권역
: 스타타워의 장기공실이 해소되었고, 캠브리지빌딩 등 신규 빌딩 역시 공실이 대폭 해소됨에 따라 신규 물량이 집중되어 공실률이 대폭 상승될 것이라는 예상과는 달리 전분기 대비 0.5% 감소

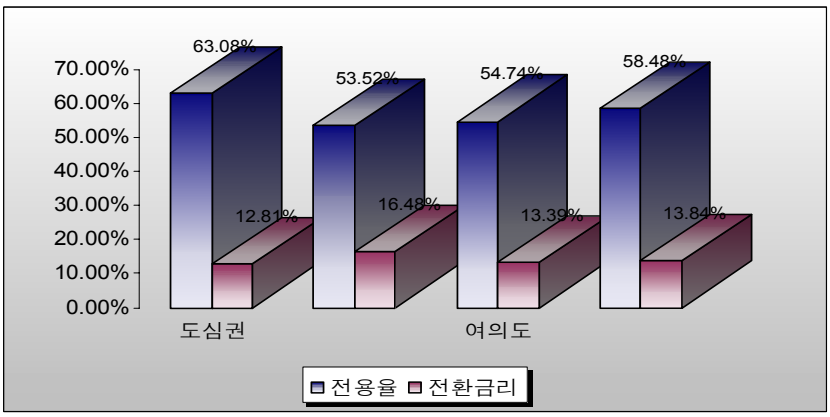
▣ 여의도 / 마포권역
: 이라크 전쟁 발발 및 대내외 경제여건 악화 등으로 증권사를 비롯한 금융시장 전반의 침체가 계속되면서 오피스 공실이 증가. 전분기 대비 0.11% 상승

▣ 3대권역 전체 현황
: 도심 및 강남권역의 공실 감소로 여의도/마포권역 공실 증가에도 불구하고 전체 평균 공실률은 전분기 대비 0.12% 감소

라. 기타 현황

(1) 전용률 및 전환금리 현황

(단위 : %)



구분	도심	강남	여의도	3대권역(평균)
전용율	63.08 %	53.52 %	54.74 %	58.48 %
전환금리	12.81 %	16.48 %	13.39 %	13.84 %

▣ 도심권역
: 신축빌딩과 지하주차장을 공유면적에 산입함으로 임대면적을 변경하는 빌딩들이 증가함에 따라 전용률은 연동하여 감소하는 추세임.

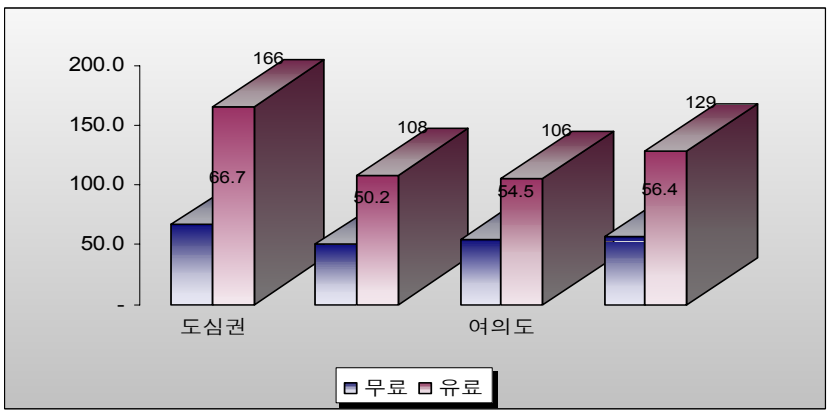
▣ 강남권역
: 신축빌딩이 집중됨에 따라 3대권역 중 평균 전용률 하락세가 가장 높음.

▣ 여의도 / 마포권역
: 전용률 평균 54.74% , 전환금리 13.39%

▣ 3대권역 전체 현황
: 지하주차장의 공유면적에 포함 및 저금리 장기화 현상에 따라 전용률 및 전환금리는 전반적으로 하락하는 추세.

(2) 주차관계 현황

(단위 : 천원/대당)



구분	도심	강남	여의도	3대권역(평균)
무 료 (평당)	66.7	50.2	54.5	56.4
유 료 (대당)	166	108	106	129

▣ 도심권역
: 지하 주차장이 없는 빌딩들이 대거 분포 3대권역 중 주차조건이 가장 취약함

▣ 강남권역
: 편리한 주차조건을 갖춘 신축빌딩 분포로 기타지역보다 주차조건 월등

▣ 여의도 / 마포권역
: 기타 권역 대비 주차조건 균형 유지.

▣ 3대권역 전체 현황
: 오피스 선택기준 중 주차 조건 및 정보통신 인프라 구축 여부에 대한 선호도 비중이 점차 확대되어 감에 따라 주차 조건이 양호한 강남권역을 선호하는 추세가 확산.

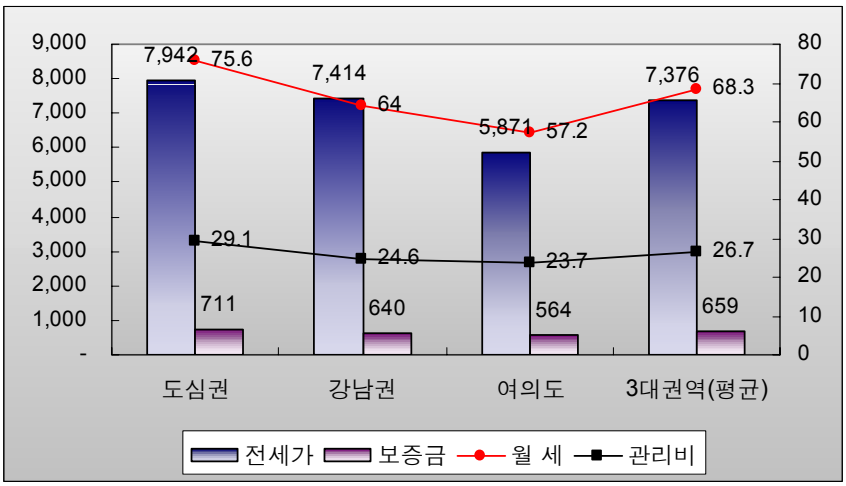
4. 프라임 오피스 시장 현황

가. 기본 현황

(단위 : 평)

지역 / 등급	도심권	강남권	여의도 / 마포권	소계
갯 수	33	13	10	56
총 연면적	761,177	393,846	286,555	1,441,577
공실면적	10,689	25,775	2,486	38,950
공 실 률	1.40 %	6.54 %	0.87 %	2.70 %
전 용 율	63.11 %	51.72 %	51.14 %	58.09 %

나. 임대가격 및 관리비 현황



구분	도심권	강남권	여의도	3대권역(평균)
전세가	7,942	7,414	5,871	7,376
보증금	711	640	564	659
월세	75.6	64.0	57.2	68.3
관리비	29.1	24.6	23.7	26.7

다. 분석 및 향후 전망

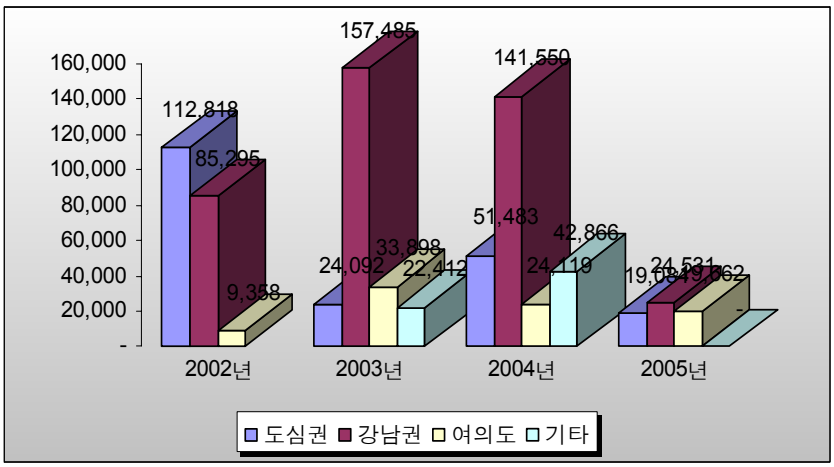
▣ 도심권역은 서울파이낸스센터 와 극동빌딩의 공실이 급속히 해소됨에 따라 프라임 오피스 공실률은 전분기와 대비하여 0.44% 하락하였고, 강남권역 역시 스타타워를 중심으로 한 대형 장기공실이 해소되면서 공실률이 2.04% 대폭 하락한 반면, 증권사가 밀집된 여의도/마포권역은 전쟁에 따른 경기 침체를 반영하면서 공실률은 전분기와 대비하여 0.81% 상승함(0.06%→0.87%)

▣ 임대가격은 금리하락세를 반영하여 전분기 대비 약 0.7% 상승함

▣ 2003년 2/4분기 프라임 오피스 시장은 “공실률 소폭 상승, 임대가 보합” 할 것으로 예상됨
(* 강남권역 – 신축빌딩(교보강남타워, 포스틸타워 등)의 임대진행이 호조를 보임에 따라 공실률 상승폭은 예상보다 작을 것으로 예상.)

5. 오피스 수급 및 시장동향

1. 향후 오피스 신규 공급 동향

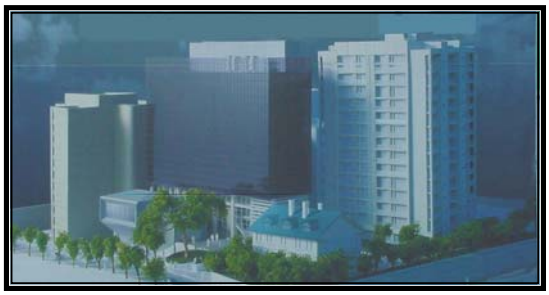


구분	2002년	2003년	2004년	2005년
도심권	112,818	24,092	51,483	19,084
강남권	85,295	157,485	141,550	24,531
여의도	9,358	33,898	24,119	19,662
기 타	-	22,412	42,866	-

▣ 2003년 신규로 공급될 오피스는 총 237,885평으로 예상되며, 강남권역에 집중되어 있음.
(강남 - 교보강남타워, 포스틸타워, 안제타워, 신덕빌딩, 삼성화재서초사옥, 제일약품사옥 등
도심권역 – 남대문대우빌딩 외 여의도 / 마포권역 – 한국통신빌딩 외)

2. 신규 오피스 빌딩 및 임대가능 빌딩 소개

도심권역



빌 딩 명 : 배재학원빌딩
규 모 : A동 B4/10F, B동 B4/12F
연면적 : 10,964평 (2004.4월 준공 예정)
소재지 : 중구 정동 34-5

여의도권역

빌딩명 : 여의도 리버타워
규 모 : B7/37F
연면적 : 20,176평
소재지 : 여의도동 61-5
기 타 : 업무용 오피스텔 및 오피스 임대중

강남권역

빌딩명 : 교보강남타워
규 모 : B8/25F
연면적 : 28,102평 (2003. 4월준공)
소재지 : 서초구 서초동 1303-22

빌딩명 : 포스틸 타워
규 모 : B6/27F
연면적 : 13,098평 (2003.6월 준공)
소재지 : 강남구 역삼동 735-3 외

빌딩명 : 제일약품 사옥
규 모 : B4/12F
연면적 : 3,708평 (2003. 7월 준공)
소재지 : 서초구 반포동 745-5 외

빌딩명 : 신덕빌딩
규 모 : B3/12F
연면적 : 3,730평 (2003. 6월 준공)
소재지 : 서초구 서초동 1329-7

3. 각 권역별 오피스 시장현황 (매각,매입 / 임대)

▣ 매각, 매입 관련

구 분		시 장 현 황
도심권역	매각완료	1. 대원빌딩(4,994평) : 코업레지던스가 285억원에 매입, 오피스텔로 개조 후 분양 예정 2. 서울센트럴빌딩(8,366평) : 한국수출보험공사가 약 800억원(예상)에 매입.
	매물	1. 한누리빌딩(3,934평) : 2000.5 준공, 모건스탠리 230억원에 매입 후 재매각 추진. 2. 은석빌딩(15,874평) : 골드만삭스, 모건스탠리 매입 후 재매각 추진 3. "H"빌딩(2,400평) : 매각 진행중
강남권역	매각완료	1. 마르코폴로빌딩(1,465평) : 봉화정씨 종친회가 150억원에 매입, 삼봉빌딩으로 빌딩명 변경 2. 씨엔텔사옥(2,500평) : 소프트파워가 103억원에 매입
	매물	1. "K"빌딩(9,887평) : 1996.8 준공, 매각 진행중 2. "N"빌딩(9,049평) : 1999.5 준공, 매각 진행중 3. "T"빌딩(13,081평) : 1995.9 준공, 매각 진행중 4. "S"빌딩(2,591평) : 1993.8 준공, 매각 진행중 5. "S1"빌딩(13,500평) : 1991.3 준공, 매각 진행중 6. "H"빌딩(10,583평) : 매각 진행중 7. "L"빌딩 : 층별 분양(총 1,563평 / 전용 700평), 54억원. 8. "Y"빌딩(10,556평) : 1996.3 준공, 자체 지분 매각
여의도권역	매각완료	1. 대우증권빌딩(11,676평) : 맥쿼리 은행에서 720억원에 매입, Reits 편입 예정 2. SK증권빌딩(11,993평) : 맥쿼리 은행에서 800억원에 매입, Reits 편입 예정 3. 동양증권빌딩(12,810평) : 맥쿼리 은행에서 850억원에 매입, Reits 편입 예정 4. 로담코 중앙빌딩(5,419평) : 이화재단이 262억원에 매입 5. 대우전자 사옥(4,604평) : 한국신용정보가 210억원에 매입 5. 두레빌딩(3,310평) : 개인에게 153억원에 낙찰 6. 경호빌딩(1,510평) : 80억원에 매각계약 체결
	매물	1. 한화증권빌딩(18,041평) : 코람코와 매각 관련 MOU 체결 2. 대한투자신탁빌딩(20,896평) : 자체 구조조정 차원 3. "A"빌딩(약 8,000평) : 매각 진행중
기타	매각완료	1.
	매물	1. 분당 "W"빌딩 : 리츠 관련 회사, 매각 진행

▣ 임대차 관련

구 분		시 장 현 황
도심권역	공급	1. 파이낸스센터 : 기존 장기 공실 약 4,000평 2. 신원명동빌딩 : 리츠사 편입으로 약 1,500평 공실 지속 3. 흥국생명빌딩 : SK텔레콤 퇴거에 따른 공실 약 1,600평 4. 종로타워 : 기존 장기 공실 약 980평 5. 해운센터 신관 : 한빛여신 퇴거에 따라 약 1,000평 공실 발생 6. 무교빌딩 : 공실 1,884평 7. 갑을빌딩 : 공실 724평
	수요	1. 내외빌딩 : 웅진코웨이, 웅진코웨이개발이 6-10층 약 8,200평 사용 2. 서울파이낸스센터 : 한국바스프 약 2,000평 임대 계약, 중국건설은행 370평 계약 체결 3. 영풍빌딩 : 히타치 460평 사용 4. 거양빌딩 : LG카드 447평, 뉴시스 230평 사용 5. 서울시티타워 : 대우버스 130평 임대, HS&C 260평 확장 사용 6. 제일은행본점 : Syngenta 종묘 194평 임대 7. 명지빌딩 : 이태리해외무역공사 200평 임대
	예상	■ 공급 1. 영풍빌딩 : 한국수출보험공사의 사옥 매입에 따른 이전으로 공실(1,700평) 발생 ■ 수요 1. 코리안리빌딩 : 삼표산업 1,000평 사용 예정
강남권역	공급	1. 스타타워 : 잔여 공실 22,000평 2. 한솔빌딩 : 공실 3,315평 3. 동부금융센터(460평), 해암(1,000평), 다봉빌딩(400평), 두루넷빌딩(762평), 남서울빌딩(774평), 서울빌딩(459평), 큰길타워(690평), 캠브리지빌딩(744평), 연합철강빌딩(1,315평) 등.
	수요	1. 교보강남타워 : 교보자동차보험(800평), Sony Music(300평), ST Micro(377평) 계약 2. 스타타워 : IB Holdings(1,414평), NHN(1,635평) 확장, 한빛여신(860평), 진성법무법인(200평) 등. 3. 포스틸타워 : KTF 8개층 (4,389평) 계약 4. 한솔빌딩 : 국민카드 (408평), Eukor (850평) 계약 5. 푸르덴셜타워 : 네모파트너스 200평 확장 6. 글라스타워 : LG Card 190평 계약
	예상	■ 공급 1. 교보강남타워 : 연면적 28,101평, 4월15일 준공 예정, 현 계약율 85%로 입주 전 계약 완료 예정 2. 포스틸타워 : 연면적 13,097평, 2003.6 준공, 현 계약율 54% 3. 삼성화재서초사옥 : 연면적 약 5,219평, 6월 준공 예정 4. 신덕빌딩 : 연면적 3,730평, 6월 준공예정 5. 역삼빌딩(구 포스틸사옥) : 포스틸 사용분 2,394평 공급 ■ 수요 1. 교보강남타워 : 외국계 IT 관련사 2개층(약 1,100평) 사용 예정 2. 스타타워 : 외국계 섬유관련 "A"사 약 1,000평 사용 예정
여의도 / 마포권역	공급	1. CCMM빌딩 : 1,500평 공실 2. 한화증권빌딩 : 970평 공실 발생 2. 서울증권빌딩 : 대림산업 퇴거분 공실 약 1,984평 발생 3. 하나증권빌딩(620평), HP빌딩(1,160평), 증권업협회빌딩(400평), 유화증권(550평) 공실
	수요	1. 쌍마빌딩 : GCT 약 800평 계약 2. 교보증권빌딩 : 고려해운항공 500평 계약 3. 대신증권빌딩 : 푸르덴셜생명 440평 계약 완료. 4. 기계진흥회관 : 넷피아(500평) 외 다수사 2,500평 계약 5. 서울증권빌딩 : 크래스트개발 1,130평 계약 완료 등.
	예상	■ 공급 1. 현대투자신탁 : 임대차계약기간 만료에 따른 공실 750평 2. 유화증권빌딩 : 임대차계약기간 만료에 따른 공실 250평 발생 ■ 수요 1. 서울증권빌딩 : "P"사 3개층(1,700평) 계약 예정

6. 향후 시장전망

구 분	임대가격	공실률	서울시 전 체	임대가격	→
도심권역	→	↘		공실률	↗
강남권역	→	↗			
여의도/마포권역	→	↗			

미-이라크 전쟁의 발발은 전 세계는 물론 국내 시장까지 "불확실성"이라는 장막 안으로 가두어 버렸다. 전쟁으로 인한 유가 급등 가능성과 선진국 경제의 미약한 경기 회복세, 소비/투자 등 내수부문의 위축과 새 정부 출범에 따른 경제정책 변화 및 제도변화 가능성, 북핵 문제, SK글로벌의 분식회계 등의 요소들은 기업과 개인의 투자심리를 꽁꽁 묶고 있다. 이러한 대내외적 악재들은 오피스 시장에도 그대로 반영되어 금융 업종이 밀집되어 있는 일부 권역의 경우 공실들이 증가하고 있으며, 임대료가 저렴한 곳을 찾아 3대권역에서 기타 지역으로의 기업 이동이 늘어나고 있는 추세이다.

2003년 1/4분기오피스 시장의 경우

1. "Reit's 설립 및 확대를 위한 움직임 활발"

연초 호주계 투자회사인 맥쿼리는 대우증권, SK증권, 동양증권빌딩을 매입하면서 부동산의 큰 "손"으로 등장했다. 이는 국내 빌딩 시장을 주도하였던 미국계 펀드(모건스탠리, 골드만삭스, 론스타, 리먼 브러더스 등)와 싱가포르계 펀드(GIC, GRA, 아센다스)등과 어깨를 나란히 하는 것으로 국내 부동산 시장이 다국적 기업들에게 매력적인 시장임을 보여주고 있다. 단기 투자를 통한 시체차익을 노리는 기타 외국계 펀드에 비해 맥쿼리는 매입빌딩을 중심으로 리츠 설립을 준비하고 있는 것으로 알려져 부동산을 통한 중장기적 수익을 지향하고 있는 것으로 보여진다.

다국적 기업인 리얼티어드바이저스코리아 또한 리츠 예비 인가를 신청중이며, 국내 기관 역시 코람코의 한화증권 빌딩 매입에 관한 MOU 체결을 시작으로 추가 빌딩 매입과 관련한 움직임이 활발해지고 있다. Reit's 설립 및 확대 움직임은 2003년 오피스 시장의 수급동향은 물론 임대가격 등 시장동향을 좌우할 방향키가 될 것이다.

2. "대형 공실 해소 및 신규 물량 높은 임대 계약율 기록"

도심의 대표적 공실이었던 서울파이낸스센터 일부 공실과 내외빌딩의 전 공실들이 해소되면서 도심권역의 공실률이 하락하였고, 스타타워 역시 자체 입주사의 임대면적 확장과 중소규모의 신규 입주사가 증가하면서 장기 공실이 점차 해소되어가고 있다. 강남권역의 대표적 신축 빌딩인 교보강남타워는 어려운 시장 환경에서도 85%의 계약율을 보이고 있으며(준공 4월 중순 예정), 6월 준공예정인 포스틸타워 역시 KTF의 콜센터가 입주함으로 임대물량의 54%가 계약되었다. 강남역 인근의 캠브리지 빌딩 역시 80% 이상의 임대율을 보여 어려운 경제 상황속에서도 신축 오피스 물량에 대한 시장의 선호가 높음을 보여주고 있다.

3. “중소 규모 빌딩 거래 증가”

저금리 기조의 지속은 투자처를 잃은 개인 및 일반단체와 사옥 구입을 희망하는 기업들을 중소 규모 빌딩 매각시장의 주된 소비자로 유도하였으며, 중소 빌딩의 매매거래가 점점 활발해지고 있다. 한국수출보험공사는 서울센트럴빌딩을 사옥으로 매입하였으며, 봉화정씨 종친회는 마르코폴로 빌딩을 투자처로 매입하였다. 현재 제2금융권, 제약회사, 협회 등이 중심이 되어 빌딩 매입을 물색하고 있음에 따라, 2/4분기 오피스 시장은 중소규모의 빌딩 매매가 더욱 급증할 것으로 예상된다.

각 세부권역별 향후 오피스 시장을 전망하면,

도심권역 의 경우

임대료와 관리비의 연간 상승분을 반영하여 재계약을 완료함에 따라 당분간 임대와 관련된 비용의 상승은 크지 않을 것으로 예상된다. 올해 상반기 중 공급되는 신축빌딩은 없으며, 일부 리모델링 완료 빌딩과 연말의 신축빌딩(남대문 대우빌딩)등으로 공급이 제한되어 있다. 따라서 2/4분기 도심권역의 오피스 시장은 “임대료 강보합, 공실률 하락”이 예상된다. 이러한 현상은 하반기 까지 계속 이어질 것이며, 3대권역 중 가장 안정화된 시장이 되어질 가능성이 크다.

강남권역 의 경우

2/4분기에 신규 공급되는 오피스는 교보강남타워, 포스틸타워, 안제타워, 삼성화재서초사옥,신덕빌딩 등이나, 준공이 막바지에 다다른 교보강남타워와 안제타워의 경우 임대율이 95-100%를 보일 것으로 보여 강남권역 공실률에는 큰 영향을 미치지 않을 전망이다. 그러나 기타 빌딩들의 준공이 오피스 시장의 비수기로 분류되는 6-7월에 편중되어 있고 테헤란로변 중소빌딩의 공실들이 해소되지 않음으로 인해 6월을 기점으로 강남권역의 공실률은 상승할 것으로 예상된다. 임대가격은 오피스 시장의 공급초과 및 불안한 대외 경제 환경을 반영하여 강보합세 내지는 소폭 하락할 것으로 예상되며, 테헤란로를 중심으로 한 중소 규모의 빌딩 매매가 활발할 것으로 판단된다.

여의도/마포권역 의 경우

미-이라크 전쟁 발발에 따른 주식시장의 침체와 Reit’s에 편입 예정인 빌딩들의 임대료 상승 조짐으로 3대 권역중 유일하게 공실률이 상승하였던 여의도/마포권역 오피스 시장은 당분간 불안한 시장상황을 보여줄 것으로 예상된다. CCMM빌딩을 비롯한 일부 빌딩들의 대형 공실 발생이 예상되고 있으며, 구조조종용으로 매물시장에 나오는 빌딩들이 증가하고 있기 때문이다. 이에 따라 보증금 비율 조정, 우량 임차업체에 대한 임대료 인하, Rent Free 제공 등 차별적인 임대 마케팅 방안을 시행하는 빌딩들이 늘어나고 있다. 2/4분기에는 “임대가 및 공실률 보합세” 기조를 유지할 것으로 보여지나, 전쟁이 단기간으로 종료되고 경제회복세가 가시화될 경우 공률은 조기 하락할 수도 있다.

㈜신영에셋 PM사업부
내용문의 : 홍순만 과장 (6001-2576)
김상용 대리 (6001-2585)