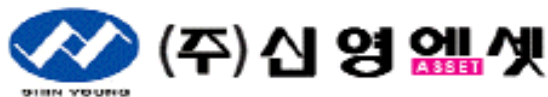


# 오피스 시장동향 보고서 (2003 3/4분기)



서울특별시 강남구 삼성동 159-1 아셈타워3층

Tel. 6001-2700 Fax. 6001-2727

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

# 목 차

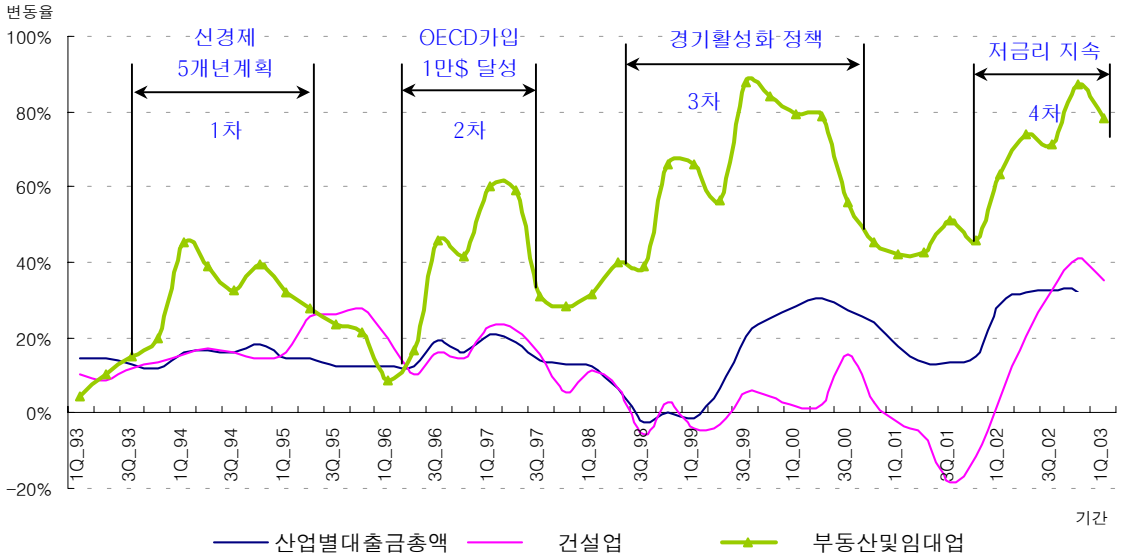
I.	경제 동향	5p
	1. 대출금, BSI, 거래량으로 본 부동산시장	
	2. 건설, 토지, 주택시장 현황	
II.	서울시 오피스의 임대료 변화 추이 및 전망	7p
	1. 서울시 오피스빌딩의 임대료 지수(Index)	
	2. 권역별 오피스 월임대료 추이	
	3. 서울시 오피스의 임대료 변화 전망	
III.	오피스 임대시장 동향	9p
	1. Office Market Briefing	
	2. 조사개요 및 빌딩등급 분류	
	3. 권역별 정보	
IV.	수급동향 및 시장전망	16p
	1. 수급 동향	
	2. 종합 및 전망	
V.	소유주 업종분석	20p
	1. 권역별 소유주 업종 현황	
	2. 등급별 소유주 업종 현황	
VI.	임대형태 분석	22p
	1. 권역별 임대형태	
	2. 등급별 임대형태	
	3. 전세환산가 대비 보증금비율	

[특집] 중국 주요도시 Prime오피스 시장동향

# I 경제동향

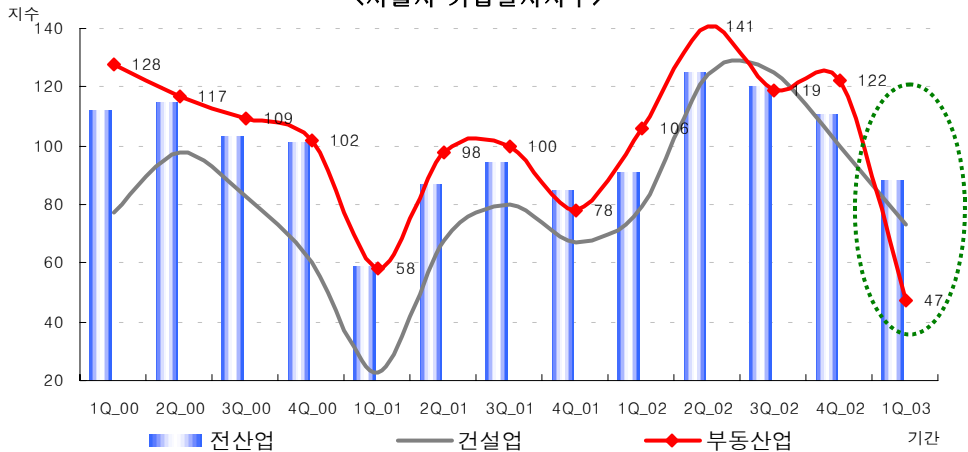
## 1. 대출금, BSI, 거래량으로 본 부동산시장

〈대출금 변동 추이〉

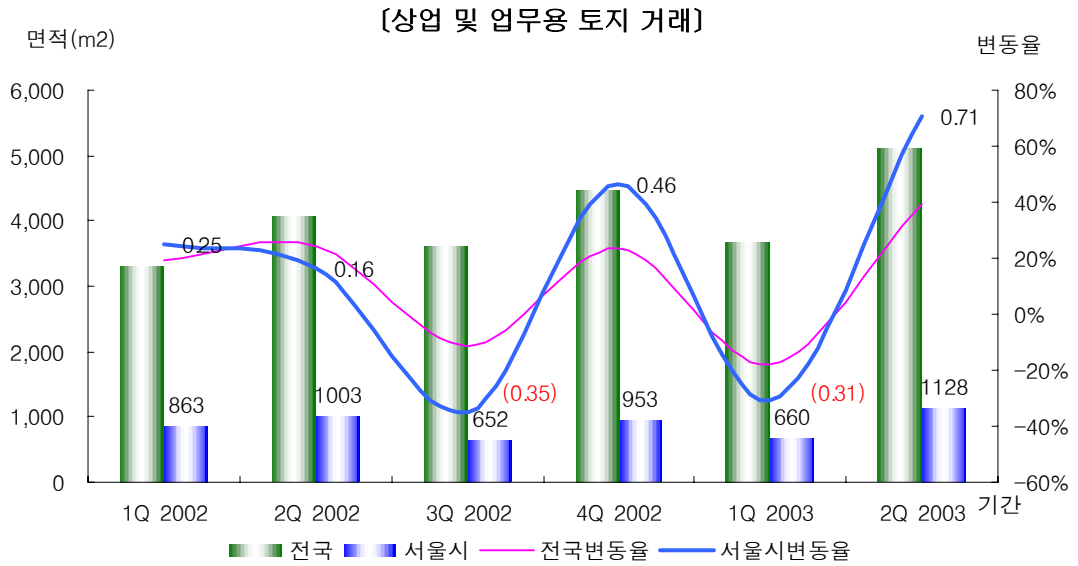


- 부동산 대출 증가율은 지난 10년 동안 4차례의 높은 증가시기를 가짐. 특히 3차 급증시기는 IMF 불황의 반사적인 반등효과 뿐만 아니라 경기부양책과 금융권의 대출독려로 다른 시기보다 장기간 높은 증가율을 보였음. 최근의 4차시기는 정부의 대출비용 축소에 따라 하강국면을 보일 것으로 판단돼 3차보다 지속기간이 짧아질 것임.
- 부동산및임대업 대출증가율(46%)은 1993년에 전산업 대출금 증가율(17%)을 앞서기 시작하여 최근에는 3배 이상 격차를 기록할 만큼 부동산에 자금이 급격히 유입되었음. 최근 건설업 활황과 부동산담보가계 대출 증가 등의 요인에 의해 2002-2003년 사이 부동산산업은 다른 산업보다 성장세가 두드러졌던 것으로 판단됨.

〈서울시 기업실사지수〉



- 현재의 경제여건을 반영하듯 서울시의 2003년도 1사분기 기업실사지수는 100이하로 집계되어 향후 경제 상황에 대한 비관적 전망을 보이고 있으며, 이러한 추세는 연말까지 지속될 것으로 판단됨.
- 2002년 4사분기까지는 낙관적으로 보았던 부동산시장은 2003년 1사분기 (47기록)부터 급격히 악화되었고, 잇따른 정부 규제(5.23 / 9.4조치) 정책으로 비관적 전망이 우세함에 따라 오피스 시장에도 악영향을 미칠 것으로 보임.

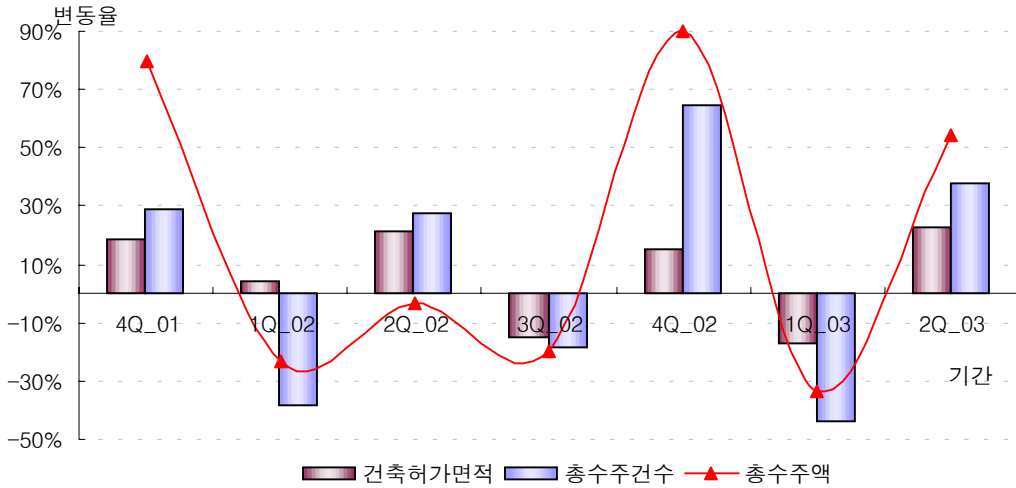


- 오피스 시장과 관련된 상업·업무용 토지거래에 따르면 최근 2년 동안 전국은 평균 13%의 (연평균 400만 m²), 서울은 15.4%의 성장세(평균 87만 m²)를 보였음. 특히 지난 2사분기부터 급격한 증가세를 보인 서울시 토지거래량은 상업용지와 빌딩가격 상승에 직접적 원인이 된 것으로 판단됨

- 부동산으로의 대출금 증가, 서울시 부동산업실사지수의 비관적 전망, 상업업무용 토지거래량으로 바라본 부동산 시장 등을 종합적으로 검토해 본 결과, 오피스시장은 전반적인 강보합세를 유지할 것으로 전망됨. 오피스 매매시장의 경우 중소형 빌딩 위주로 평년 수준을 유지하겠지만 임대시장은 내수침체 등 불경기로 인해 침체를 거듭할 것으로 보임.

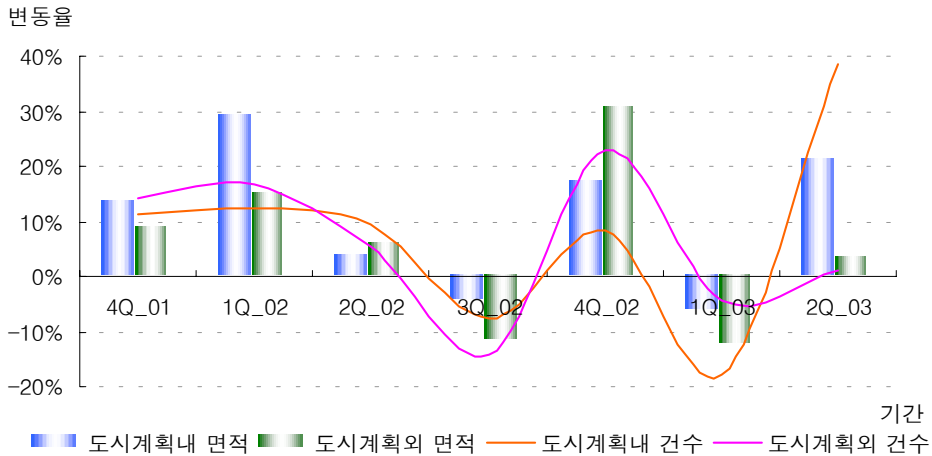
2. 건설, 토지, 주택시장 현황

<건설업 현황>



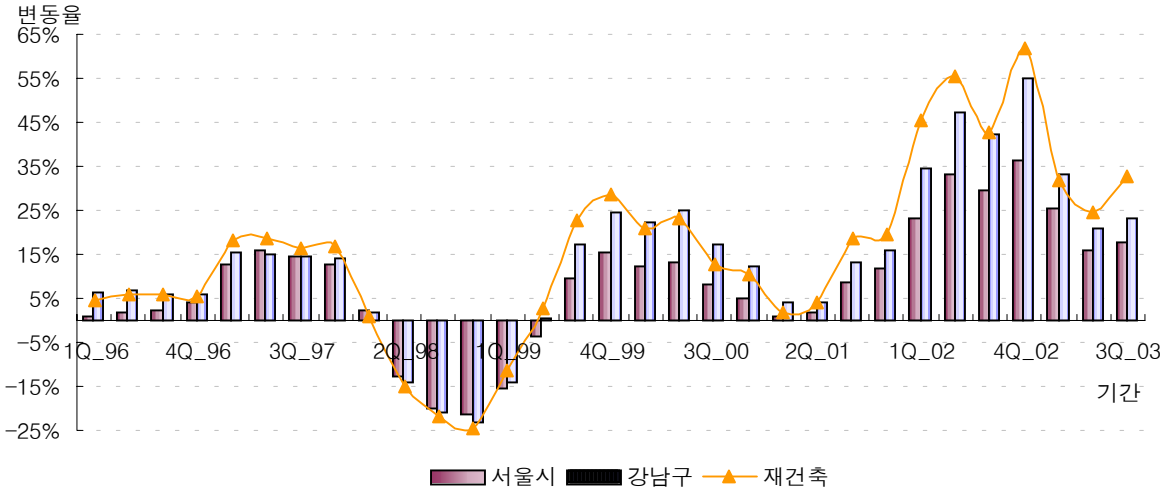
- 최근 2년 동안의 건축허가면적은 7.2%, 수주건수는 8.4%, 수주액은 20.6%의 꾸준한 증가세를 나타내었으며 수주 유형별로는 공공부문 보다는 민간부문, 토목보다는 주택부문이 보다 큰 비중을 차지하였음
- 3분기에는 2분기보다 실적이 저조할 것으로 전망되며 전반적인 경기침체와 부동산 억제책으로 급격한 활황은 기대하기가 어려울 것으로 판단됨

<토지시장 현황>



- 2002년 토지가격은 전년 말 대비 6.5% 상승하여 1991년 이후 최고치를 기록하였으나, 최근에는 거래량과 거래건수가 부침이 거듭되는 양상을 나타냄. 최근 3년 동안 도시계획구역 내 토지거래 증가량이 많았으며, 2003년 2사분기만을 보더라도 70만 m<sup>2</sup> (약82만 필지) 가 거래되어 전분기 대비 21% 증가하였음
- 토지가격의 상승은 주택가격 상승, 개발제한구역 폐지, 저금리로 인한 투자수요의 증가에 그 원인을 두고 있음. 그러나 불경기과 정부의 강력한 투기억제책으로 향후에는 2002년 보다 둔화될 것으로 예상됨

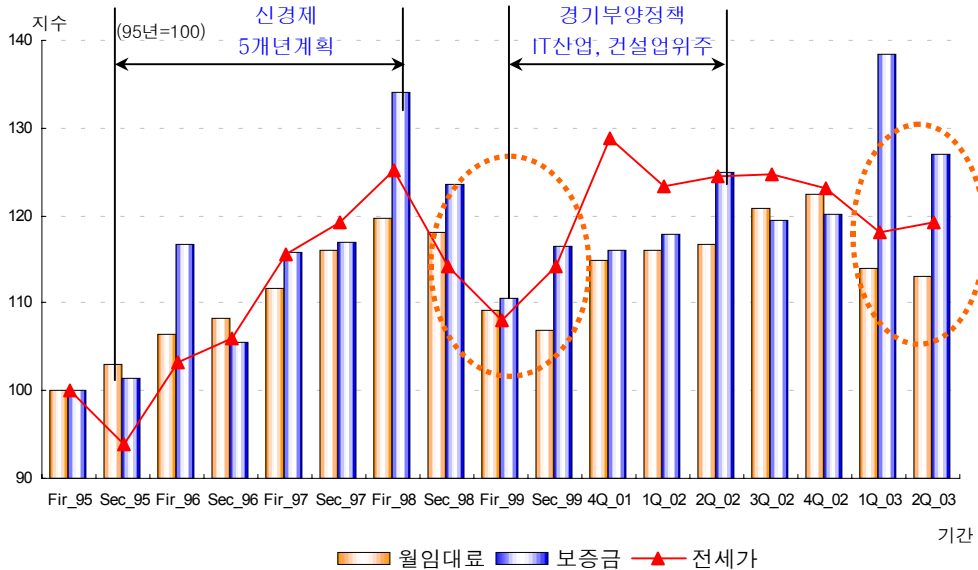
<서울 아파트시장 현황>



- 최근의 아파트 가격 특성은 지역별/상품별로 차별화가 심화된다는 점임. 1989년에는 한강이남대비 한강이북이 80%수준이었으나 IMF 직후인 98년에는 72%, 2003년에는 56%수준으로 하락하였음
- 2003년 8월 현재 서울시 평당가격이 1,091만원, 신도시 700만원, 서울시 재건축아파트는 2,300여만을 기록하여 지역별 상품별로 차별화가 두드러지고 있고 증가율 자체도 재건축과 강남구가 서울시 평균을 끌어 올리는 양상을 보이고 있음.

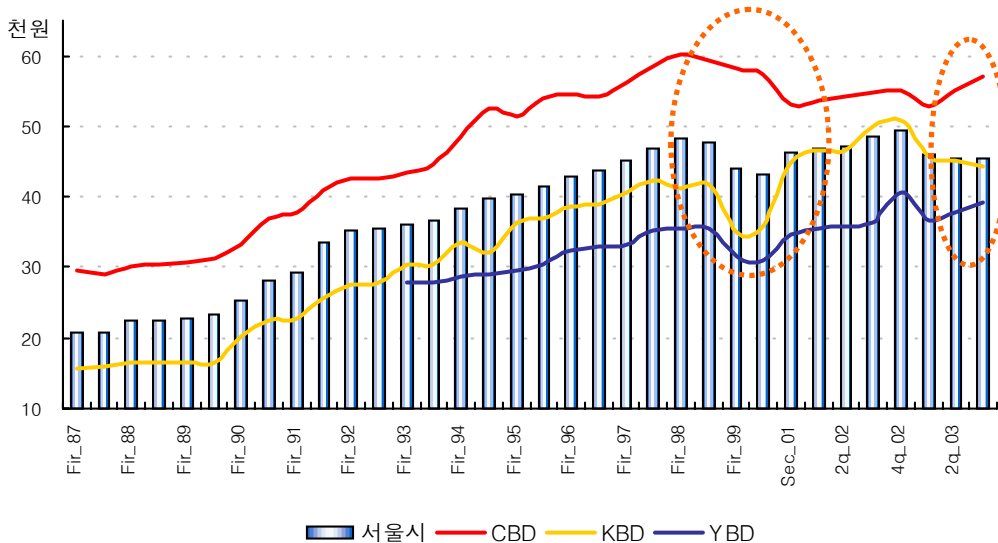
## II 서울시 오피스의 임대료 변화 추이 및 전망

### 1. 서울시 오피스빌딩의 임대료 지수(Index)



- IMF 이후 99년부터 임대료는 지속적 상승을 거듭하였으나 근래에는 소폭 하락하는 국면에 접어들었고 최근 불안정한 경제 여건과 맞물려 임대료는 보험세를 유지하고 있는 상황임.
- 본 Index는 신영에셋이 1987년부터 축적해 온 오피스빌딩 임대료 data를 근거로 1995년=100을 기준으로 하여 작성한 것임

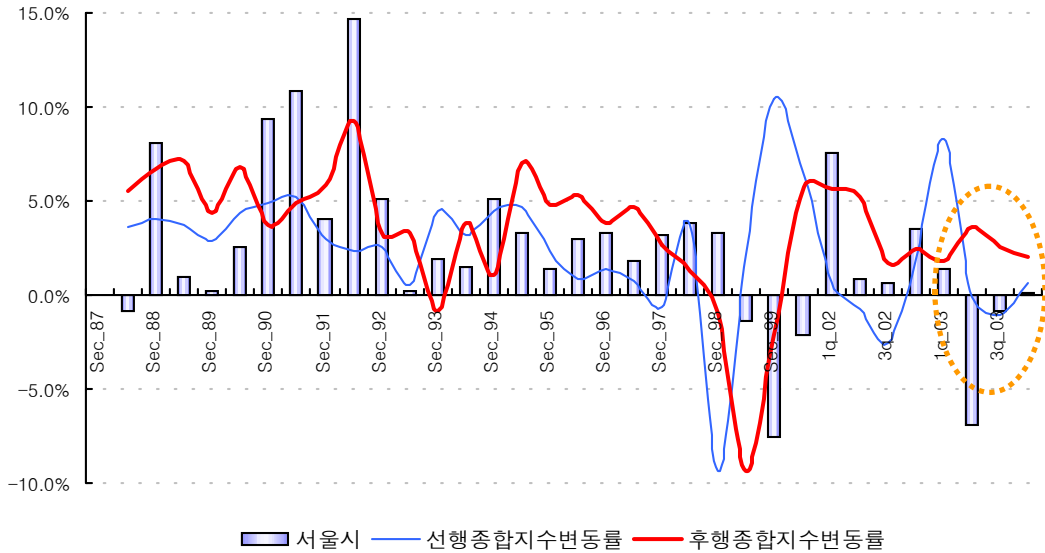
### 2. 권역별 오피스 월임대료 추이



- CBD의 월임대료는 87년에 3만원 미만에서 IMF이전 6만원 대까지 지속적으로 올랐고 아직까지 이전 수준을 회복 못하고 있는 상황이나 KBD와 YBD의 경우는 IMF이전의 수준을 회복한 상태임.
- IMF이후 지속적인 상승을 보여왔던 월임대료는 2002년 하반기에 잠시 하락하였다가 강남권역을 제외하고는 뚜렷한 상승세로 전환되고 있고, 2003년 상반기 이후 다시금 상승으로 이어갈 것으로 보임

3. 서울시 오피스의 임대료 변화 전망

<서울시 오피스 임대료 전망>

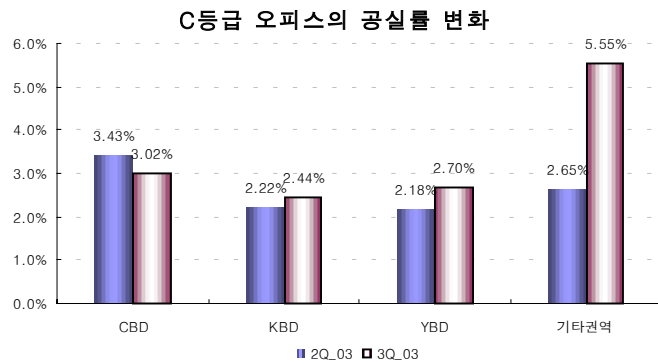
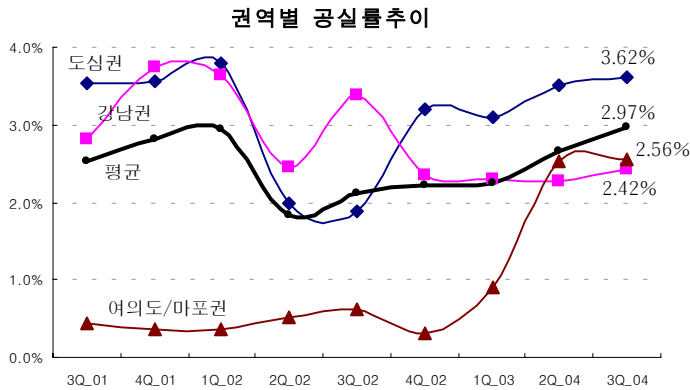
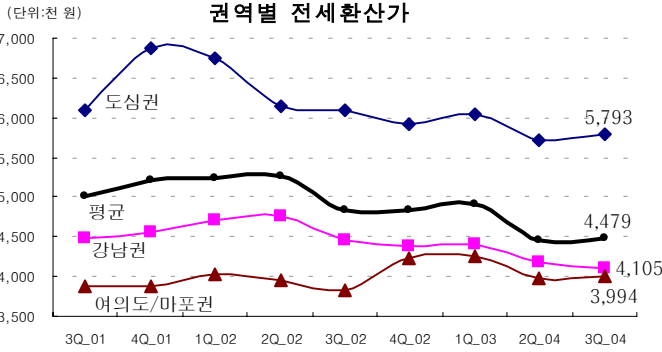


\* 2003년 1분기 값의 큰 폭 하락은 샘플 수 변동에 따른 통계적 오류로 이를 감안하면 보합의 증가율 예상

- 임대료의 변화를 예측하기 위하여 경기종합지수(CI)와 함께 비교 분석한 결과, 서울시 임대료 변동과 후행경기종합지수변동이 매우 비슷한 패턴을 보였으며 상관관계도 높게 나타나 오피스의 임대료는 실제 경기순환에 후행하여 변화하는 것을 알 수 있음
- 향후 오피스임대료는 후행지수가 양의 증가율을 보이고 있고 선행종합지수가 상승하는 것으로 보아 시차를 두고 상승할 것으로 기대됨.

### III 오피스 임대시장 동향

#### 1. Office Market Briefing



#### <경제 불안 요소 장기화로 오피스시장 잠잠>

- 국내외 경제 불안 요소의 장기화로 인해 모든 권역의 임대료가 보험세를 유지하고 공실이 증가하는 등 2사분기에 이어 약보험세를 유지하고 있음
- 경제불안요소로는 대내적으로 노사갈등 심화, 소비 및 투자심리 위축, 태풍으로 인한 산업활동 위축, 대외적으로는 북핵사태 등이 있음

#### <중심권역 약보험세, C등급빌딩의 공실률 증가 확대>

- 중심 3대권역 모두 지난 2사분기의 공실률수준을 그대로 유지하고 있으나 전체 서울 오피스빌딩의 평균 공실률은 소폭 증가 추세에 있음, - 2사분기 2.67%에서 3사분기 2.97%로 0.3%p 증가하였음
- 이는 경기회복의 지연으로 인한 투자 및 소비심리의 위축으로 인하여 상대적으로 수요기반이 약한 C등급 오피스의 공실률 증가에 기인한 것으로 판단됨.
- 2/4분기에 집중되었던 강남권의 신축빌딩 (포스탈 타워, 신덕빌딩, 제일약품 사옥, 삼성화재 서초사옥 등)이 준공 전 임대마케팅을 통해 평균 96%의 입주율을 나타냄에 따라 강남권역의 급격한 공실률 상승은 나타나지 않음.
- 2004년 신규 빌딩의 공급량이 크지 않음에 따라 금년 4/4분기 이후부터는 전체 공실률의 하락이 예상됨

#### <주요 임대차계약>

- KT콜센터 4,579평 임차 - 도심 정동배재빌딩
- 쌍용자동차 2,135평 임차 - 강남 포스탈타워
- 파워콤 1,900평 임차 - 강남 신덕빌딩

#### <주요 매매거래>

- 강남 '미래와사람'빌딩 - Caryle Real Estate그룹 매입
- 서소문동 동아건설사옥 - ㈜부영 매입
- 리젠트화재빌딩, 동진타워빌딩 - K1 reits 매입

## 2. 조사 개요 및 빌딩등급 분류

### 1) 조사 개요

■ 조사 내용

- 서울 및 분당에 소재하는 연면적 1,000평 이상 또는 10층 이상의 857개 오피스 빌딩(연면적 합계 약 553만 평)의 임대가격, 공실 현황, 임대형태, 입주사 정보 및 기타현황 등

■ 조사 권역

- 기존의 CBD(Central Business District), KBD(Kangnam Business District), YBD(Yoido Business District), 기타권역에서 분당권역을 추가하였으며, 각 권역은 다시 하부시장으로 구분되었음

■ 조사 기간

- 2003년 8월1일 ~ 2003년 8월 31일

■ 임대료 산정 기준

- 전세와 월세의 임대형태가 공존하는 서울오피스시장의 특성상, 임대방식이 서로 다른 오피스 건물의 임대료를 상호비교하기 위해서 월세방식의 임대료를 전월세환산률을 이용하여 전세금으로 환산하였음

### 2) 빌딩등급 분류

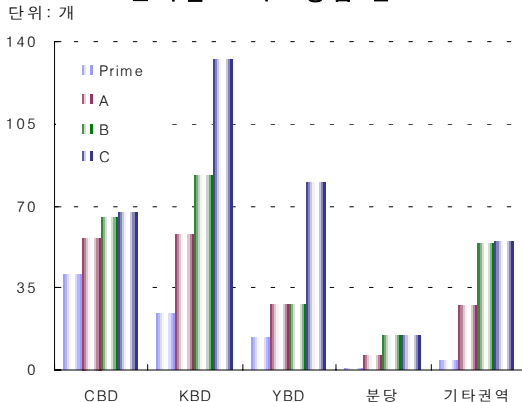
● 등급 분류

구분	Prime	A	B	C
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

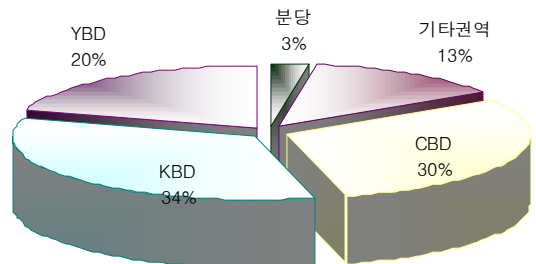
● 등급 분류 기준 : 변수의 위계 별 가중점수를 두어 이를 합산한 최종점수를 기준으로 등급을 산정함

건축연면적	1만5천평 이상	1만평 ~ 1만5천평	5천평 ~ 1만평	5천평 이하
월임대료	₩60,000 이상	₩50,000 ~ 60,000	₩40,000 ~ 50,000	₩40,000 이하
지하철 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물연령	5년 이하	5~8년	8~12년	12년 이상

<권역별 오피스 등급 분포>



<권역별 오피스면적 분포>



3. 권역별 정보

1) CBD

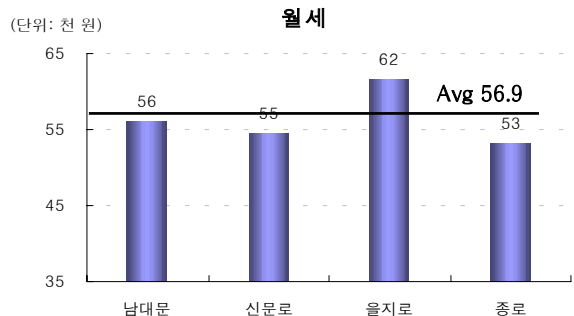
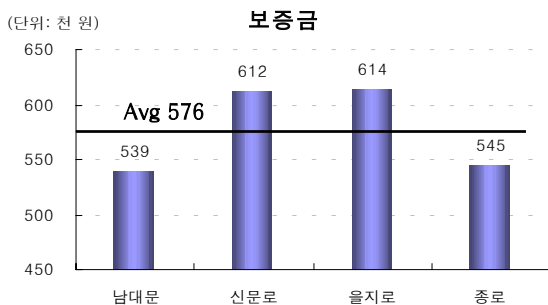
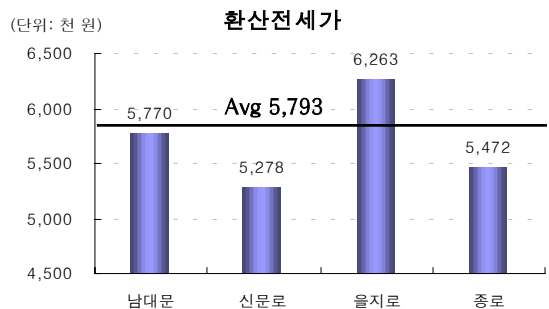
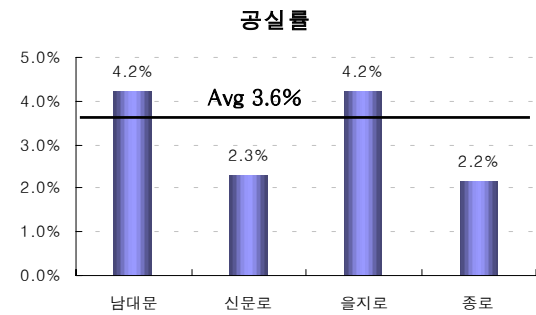
- 조사대상 오피스: 229개
- 세부 하부시장: 남대문로(49개), 신문로(25개), 을지로(84개), 종로(60), 도심기타(11개) 일대
- 평균연면적: 7,280평
- 평균건물연령: 21년

- 보증금과 월세는 각각 6.7%와 3% 상승한 576천원과 56.9천원으로 조사되었음.
  - 임대료 상승이 가장 큰 빌딩은 신문로의 D빌딩으로 전분기대비 22% 상승하였으면, 임대료 하락이 가장 큰 빌딩은 을지로의 G빌딩으로 전분기대비 12.5% 하락하였음
- 전세금은 전분기대비 1.5%상승하여 약보합세를 나타냈으며 삼성화재, 내외, 한화빌딩의 전세금이 가장 높은 것으로 조사되었음
- 공실률은 남대문로 및 을지로 일대가 높게 조사되었으며, 전분기를 대비해 볼 때, 종로일대만 2%p 감소하였으면 나머지 세지역은 증가하였음

[3/4분기 CBD 임대정보]

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	3.6(0.12%p△)	5,793(1.5%△)	576(6.7%△)	56.9(3%△)	24.9(3.8%△)	13.3(0.18%p△)
Prime	2.4	8,006	728	77.1	30.1	12.4
A	4.0	5,688	537	56.5	24.0	13.0
B	4.5	4,499	451	43.5	22.3	13.4
C	3.0	3,749	502	42.0	20.5	16.4



2) KBD

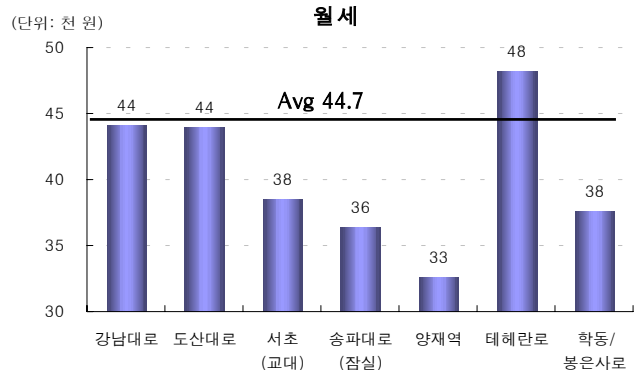
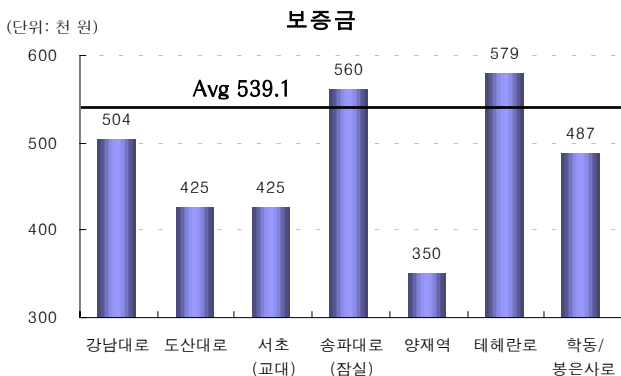
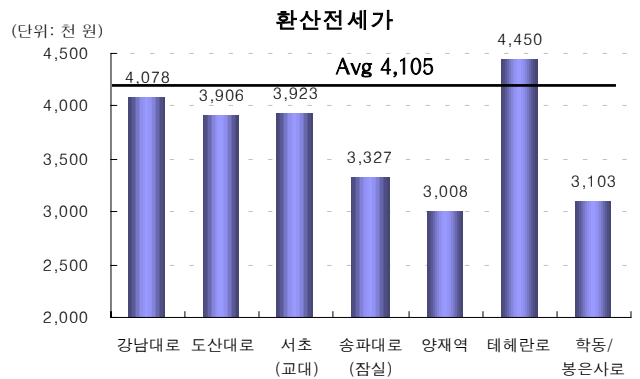
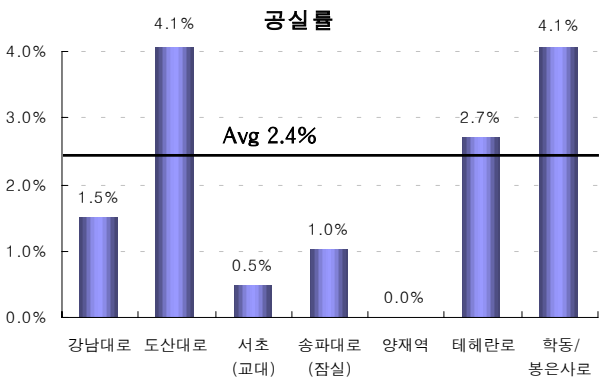
- 조사대상 오피스: 297개
- 세부 하부시장: 테헤란로(142개), 강남대로(50개), 도산대로(18개), 서초로(12개), 양재역(8개), 송파대로(잠실)(21개), 학동/봉은사로(25개), 강남기타(21개) 일대
- 평균연면적: 6,297평,                      ▪ 평균건물연령: 11.2년

- 전세금은 전분기 대비 1.7% 하락한 4,105천원으로 조사되었으며, 그 주된 원인은 Prime빌딩의 임대료 하락에 기인하고 있음
  - 테헤란로의 Prime빌딩인 T빌딩의 전세가는 전분기대비 1.62% 하락
- 강남권역의 공실은 A등급 빌딩들을 위주로 해소되어 전분기와 비슷한 공실수준을 보이고 있음
  - 특히 포스텔,신덕,제일약품,삼성화재서초타워빌딩의 임대는 신축빌딩임에도 불구하고 96%이상의 임대률을 보였음

[3/4분기 KBD 임대정보]

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

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	2.4(0.2%p△)	4,105(1.7%▽)	539(11%△)	44.7(0.3%△)	22.6(2.4%△)	15.3(0.1%p△)
Prime	3.4	5,685	610.8	61.8	26.2	14.6
A	1.8	4,946	541.6	48.9	23.6	16.5
B	2.5	4,192	535.4	44.8	22.7	17.3
C	2.4	3,321	500.0	38.8	21.4	18.2



3) YBD

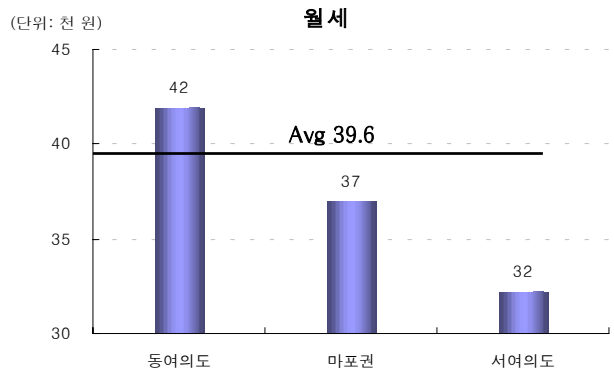
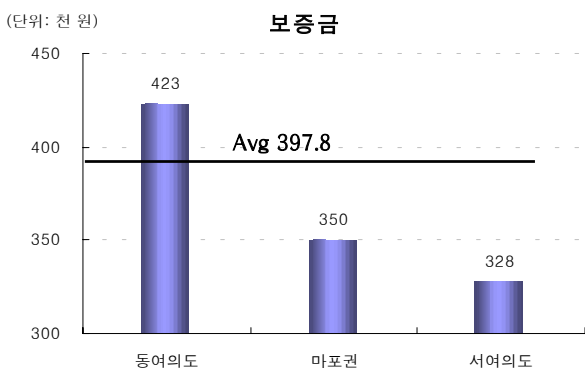
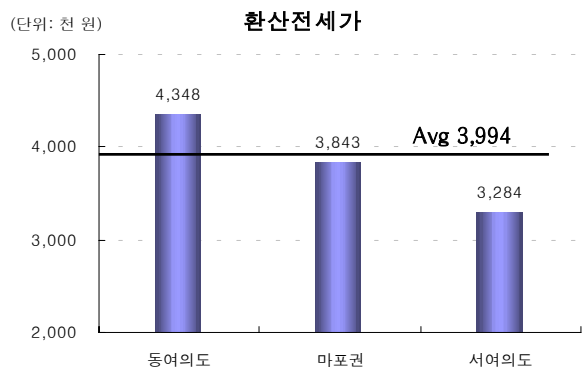
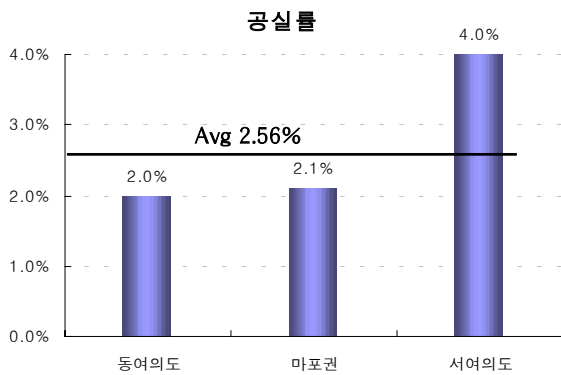
- 조사대상 오피스: 150개
- 세부 하부시장: 동여의도(76개), 서여의도(49개), 마포(25개) 일대
- 평균연면적: 7,377평
- 평균건물연령: 15.3년

- 동여의도를 중심으로 임대료는 상승하였으며, 보증금과 월세는 전분기대비 각각 5.4%와 6% 상승한 397.8천원과 39.6천원으로 조사되었음.
- 1/4분기 이후 크게 상승했던 공실이 2분기를 거치면서 완전히 해소되지는 못했으나 Prime 빌딩과 A등급 빌딩의 공실은 소폭 감소하였음
  - Prime 빌딩의 공실은 3.8%→3.0%로, A등급 빌딩의 공실은 3.0%→2.1%로 각각 0.8%p, 0.9%p씩 감소

[3/4분기 YBD 임대정보]

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	2.6(-)	3,994(0.6%△)	397.8(5.4%△)	39.6(6%△)	20.0(-)	12.8(0.2%p△)
Prime	3.0	5,398	504.3	50.4	23.4	12.4
A	2.1	4,710	447.4	44.3	22.3	12.8
B	2.6	3,831	365.3	37.6	19.3	13.4
C	2.7	3,342	333.3	33.0	17.9	17.5



4) 기타권역

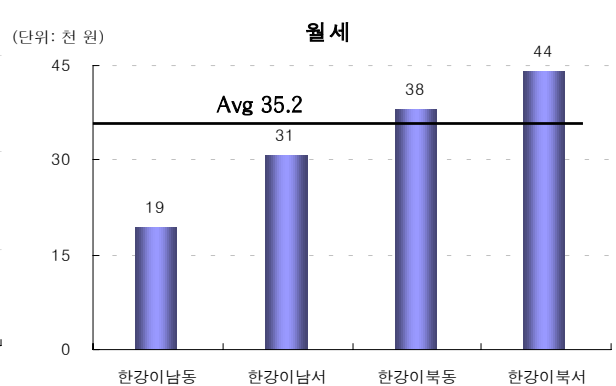
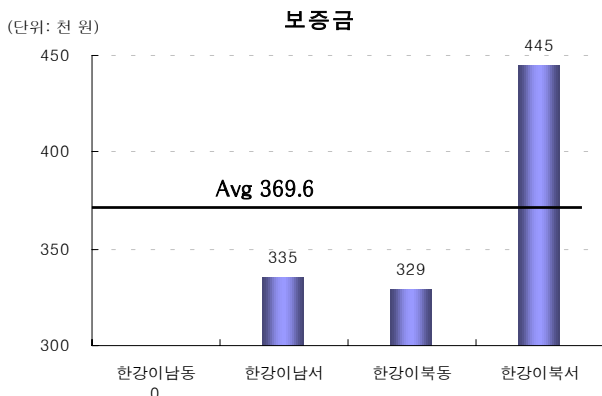
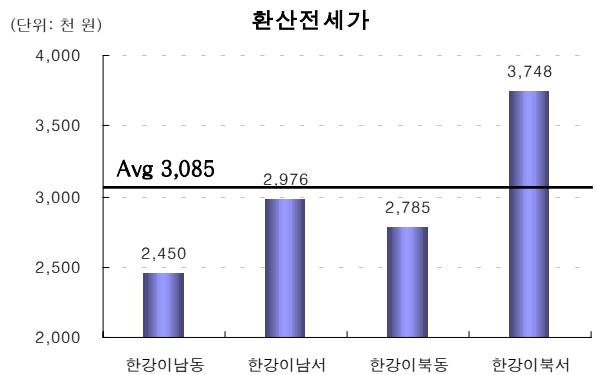
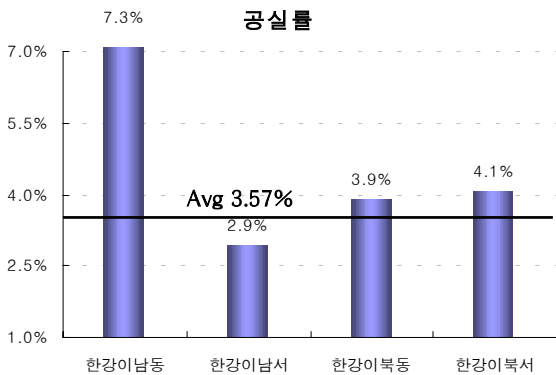
- 조사대상 오피스: 144개
- 세부 하부시장: 동북지역(44개), 동서지역(30개), 강동지역(12개), 강서지역(54개) 일대
- 평균연면적: 5,281평
- 평균건물연령: 9.8년

- 전세금은 전체적으로 전분기 대비 1.4% 상승한 포함세를 나타내었으나 C등급 빌딩의 경우는 3.7% 하락한 것으로 조사되었음
- C등급 빌딩은 임대료의 하락 뿐만 아니라 공실 또한 많은 것으로 조사되어, 가장 영세하고 불안정한 임대수요층을 가진 빌딩을 중심으로 공실이 증가하는 것을 알 수 있음.
  - A, B등급 빌딩의 공실은 전분기에 비해 증가하지 않았으나 C등급 빌딩은 공실률은 2.7%에서 5.6%로 2배이상 증가한 것으로 조사되었음

[3/4분기 기타권역 임대정보]

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	3.6(1.6%p△)	3,085(1.4%△)	369(7%▽)	35.2(4.5%△)	18.4(2%△)	16.3(0.8%p▽)
A	1.9	3,897	432.0	42.9	21.2	14.1
B	2.0	3,075	354.5	33.4	16.6	16.3
C	5.6	2,688	336.8	33.1	18.7	17.0



5) 분당권역

- 조사대상 오피스: 37개
- 세부 하부시장: 서현역(24개), 수내역(9개), 야탑역(4개) 일대
- 평균연면적: 3,855평      ▪ 평균건물연령: 4.5년

- 전세금은 평균 3,398천 원으로 나타났으며, 보증금은 376천 원, 월세는 33천 원인 것으로 나타났음  
- 이러한 임대료는 강남권의 82%, 여의도권의 85% 수준에서, 기타권역의 빌딩보다는 10%정도 높은 수준에서 형성되고 있음
- 공실률은 신규 공급된 빌딩과 소유주변동이 있는 빌딩이 많아 다른 권역에 비해 상대적으로 높게(14%) 나타나고 있음. 그러나 이러한 사례를 제외한다면 평균적으로 5%의 공실 수준을 보인다고 할 수 있음

[3/4분기 분당권역 임대정보]

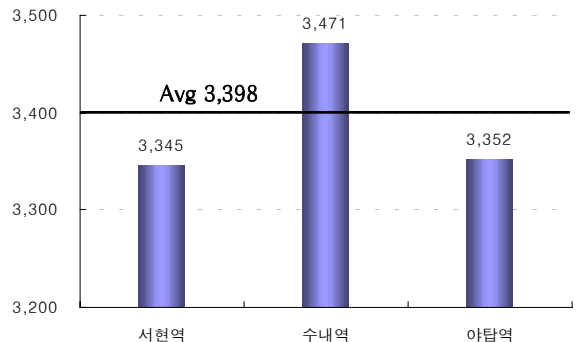
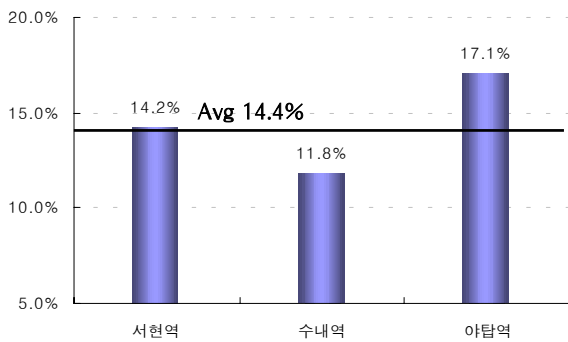
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	14.4	3,398	376	33.4	17.4	15.8
A	12.3	3,734	397	37.7	15.4	13.5
B	14.7	3,309	365	30.6	18.3	16.5
C	14.9	3,002	333	31.3	18.0	15.6

공실률

(단위: 천 원)

환산전세가

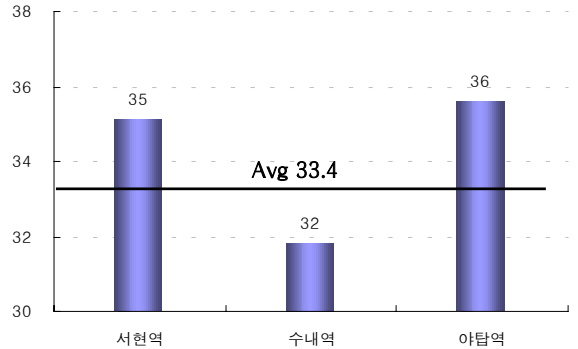
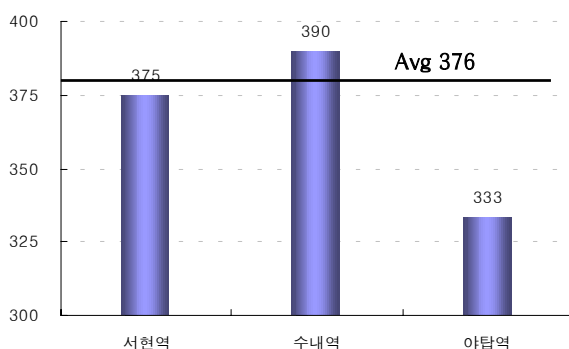


(단위: 천 원)

보증금

(단위: 천 원)

월세



### IV 수급동향 및 시장전망

#### 1. 수급동향

##### 1) 오피스 신규공급

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(평)	예상준공일
CBD	신축	정동배재빌딩 (2개동)	중구 정동	B4/10F B4/14F	10,097	2003년12월
		남대문 대우빌딩	중구 남대문로	B6/20F	12,802	2003년12월
		목산빌딩	종로구 적선동	-	-	2003년9월
		SK빌딩	중구 을지로2가	B6/23F	27,541	2004년12월
	리모델링	대한상공회의소	중구 남대문로	B6/20F	34,745	미정
		동원빌딩	종로구 당주동	B3/10F	3,259	2003년10월
KBD	신축	㈜하이리빙본사 사옥	강남구 대치동	B4/19F	4,578	2003년12월
		동훈빌딩	강남구 역삼동	B7/23F	10,699	2003년12월
		유니복스 사옥	강남구 도곡동	B3/10F	9,900	2003년9월
		Main Tower	서초구 서초동	B2/15F	-	2004년3월
		송암빌딩 3	강남구 삼성동	B5/15F	2,623	2004년3월
YBD	신축	KT여의도지점	영등포구 여의도동	B5/20F	19,633	2003년12월
기타권역	신축	SBS 신사옥	양천구 목동	B4/22F	18,983	2003년10월

##### 2) 주요 매매활동

권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자
CBD	리젠트화재빌딩	서대문구 총정로3가	7,873	리젠트화재보험㈜	K1
	구 상업은행본점	중구 명동		SGS 컨테크	맨하탄호텔(가계약)
	동아건설사옥	중구 서소문동	8,259	동아종합개발	㈜부영
KBD	미래와사람	강남구 대치동	8,786	(주)미래와사람	Caryle Real Estate 그룹
	텔슨사옥	강남구 도곡동	13,062	㈜텔슨전자	JW 에셋
기타권역	동진타워빌딩	동대문구 신설동	2,564	㈜동진피엠씨	K1

- (주) 미래와사람은 자산의 유동성 확보를 위해 ‘미래와사람’빌딩을 매각하였으며, Caryle Real Estate 그룹은 투자목적으로 빌딩을 매입한 것으로 조사됨
- 수년째 도심 흉물로 방치돼 있던 명동 옛 상업은행 본점 건물이 맨하탄호텔(여의도 소재)에게 매각되었음. 이에 따라 명동 상업은행 본점은 향후 호텔로 운영될 가능성이 점쳐지고 있음. 매도자는 SGS컨테크로 명목상의 소유주일 뿐 이번 매각협상은 실질적인 소유주인 현대건설에 의해 성사되었음.
- 리젠트화재빌딩과 동진타워빌딩은 한국토지신탁이 K1을 통해 예금보험공사가 주관한 공매에 참여해 빌딩을 인수한 사례임
- 3분기 동안에는 대형 빌딩의 매매활동이 두드러지게 일어나지 않았지만, 주로 경기침체의 여파로 자금력이 약한 중소기업소유의 중소형 빌딩 중심으로 매매가 활발하였음. 은행권의 부동산 매물도 많이 등장하고 있어 앞으로 매매시장은 활발할 것으로 예상됨

## 3) 주요 임대차활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(평)	날짜
CBD	정동배제 (신축 중)	중구 정동	KT	5,733	2003.8
	흥국생명	중로구 신문로1가	태광산업	300	2003.8
	서울파이낸스	중구 태평로1가	교보생명	700	2003.7
			SK- Telecom	330	2003.7
			Standard & Poor's	100	2003.7
	극동빌딩	중구 충무로3가동	한국합섬	236	2003.8
			㈜에이티컴	236	2003.7
			동부화재	378	2003.7
	정안빌딩	중구 서소문동	씨에프랑스	105	2003.8
청취빌딩	중구 명동2가	LEC마트	150	2003.8	
KBD	포스틸타워	강남구 역삼동	쌍용자동차	2,135	2003.8
	신덕빌딩	서초구 서초동	파워콤	1,906	2003.8
	제일약품사옥	서초구 반포동	시큐리콤	694	2003.7
	삼성화재서초타워	서초구 서초동	삼성전자	1,200	2003.7
	월드타워	송파구 신천동	우리금융정보	500	2003.7
	신안빌딩	강남구 대치동	큐스틸	904	2003.7
	큰길타워	강남구 역삼동	과학기술인공제회	173	2003.8
			글로벌소프트	170	2003.7
	한미타워	송파구 방이동	IT업체	500	2003.7
	스타타워	강남구 역삼동	NHN	2,000	2003.8
			서울대병원	2,450	2003.7(10월입주)
다임러클라이슬러			403	2003.8(10월입주)	
리얼리치			600	2003.8(9월입주)	
YBD	마포제일	마포구 공덕동	노무사사무실	94	2003.7
	한진해운	영등포구 여의도동	현대섬유화학	550	2003.8

- 주요 임차활동으로는 CBD내에 교보생명이 서울파이낸스센터에 700평 규모로 임차한 경우와, KBD내에 서울대병원이 2,450평을 스타타워에 임차한 경우, YBD내에 현대섬유화학이 한진해운빌딩에 550평을 임차한 경우가 있음
- 경기도에 대한 불안감으로 인해 임대인들이 전문 임대업체를 동원하는 등 활발한 임대활동을 펼치고 있음.
  - 강남권역에 신규로 공급된 교보강남타워, 포스틸타워, 신덕빌딩, 제일약품사옥, 삼성화재서초타워 등은 전문 임대업체를 통해 조기에 임대를 마무리하였음

4) 주요 공실 현황

지역	빌딩명	소재지	공실면적(평)	연면적(평)	공실률(%)
CBD	한누리	종로구 내자동	520	3,935	13.2
	정우빌딩	종로구 도렴동	752	7,516	10.0
	현대상선	중구 무교동	1,884	4,974	37.9
	알리안츠생명	중구 서소문동	374	2,946	12.7
	순화	중구 순화동	933	8,405	11.1
	내외	중구 을지로2가	966	10,121	9.5
	인송빌딩	중구 회현1가	900	8,563	10.5
	해운센타빌딩본부	중구 소공동	2,600	12,203	21.3
	대한일보빌딩	중구 태평로2가	377	1,886	20.0
	청방빌딩	중구 충무로	600	1,749	34.3
KBD	연합철강	강남구 대치동	886	7,983	11.1
	S빌딩	강남구 역삼동	13,000	64,206	20.2
	한솔	강남구 역삼동	2,467	18,981	13.0
	성지하이츠	강남구 역삼동	1,007	6,714	15.0
YBD	상진빌딩	마포구 동교동	750	3,728	20.1
	CCMM	영등포구 여의도동	3,968	27,113	14.6
기타 권역	영등포프라자빌딩	영등포구 영등포동	1,157	9,419	12.3
	전자월드빌딩	용산구 한강로3가	598	5,617	10.6
	성보빌딩	강동구 천호동	155	1,207	12.8
분당	오너스타워	분당구 수내동	3,500	4,295	81.5

- 공실률이 가장 높은 CBD내에서는 현대상선(무교), 청방빌딩의 공실이 두드러졌으며, 전문기와는 달리 Prime급 빌딩의 공실은 대체적으로 해소 된 것으로 조사됨
- 여의도권역의 CCMM빌딩과 상진빌딩 등의 공실이 장기화되고 있는 것으로 나타나 임차인 유치에 대한 대책이 요구되고 있음
- 분당의 오너스타워는 2003년 신규 공급된 빌딩으로 임차자를 유치하고 있는 단계인 것으로 조사됨

## 2. 종합 및 전망

### 1) 권역별 종합

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

구분	서울					분당권역
	평균	CBD	KBD	YBD	기타권역	
전세가	4,479 (0.5%△)	5,793 (1.5%△)	4,106 (1.7%▽)	3,994 (0.6%△)	3,085 (1.4%△)	3,398
보증금	489 (3.4%△)	576 (6.7%△)	539 (11.0%△)	398 (5.4%△)	369 (-7.3%▽)	376
월임대료	47 (3.2%△)	56.9 (3.0%△)	44.7 (0.3%△)	39.6 (6.1%△)	35.2 (4.5%△)	33.4
관리비	22.3 (2.7%△)	24.9 (3.8%△)	22.6 (2.4%△)	19.9 (0.8%△)	18.4 (2.0%△)	17.4
공실률	2.97 (0.29%p△)	3.6 (0.12%p△)	2.4 (0.2%p△)	2.6 (-)	3.6 (1.6%p△)	14.4
전환률	15.7 (1.4%p△)	13.3 (0.2%p△)	15.3 (0.1%p△)	12.8 (0.2%p△)	16.3 (0.8%p▽)	15.8

- 2003년 3사분기 오피스 임대시장은 국내외 경제불안 요소가 해소되지 못함에 따라 2사분기에 이은 약보합세의 시장을 형성하고 있음
  - 전세금은 전분기 대비 0.5% 상승, 보증금과 임대료는 3.3%정도 상승하였음
  - 공실률은 전분기와 비슷한 2.97%(0.29%p△)를 나타내고 있음
- 기타권역의 보증금이 큰 폭으로 하락(-7.3%▽)하였으면 공실률도 소폭(1.6%p△)으로 증가하였음

### 2) 시장 전망

(단위 : 천 원, %)

구분	전세가	단기전망	공실률	단기전망
서울	4,479	↗	2.97%	↘
CBD	5,793	↗	3.62%	↘
KBD	4,106	↗	2.42%	↘
YBD	3,994	→	2.39%	→
기타권역	3,085	→	2.56%	↘
분당권역	3,111	→	3.57%	↘

- 대외적으로 이라크 파병 문제와 북핵관련 문제가 대두되어 있으며, 대내적으로는 계속된 경기위축 및 정치불안, 자연재해 등의 다양한 약제가 있어 단기간의 경기회복으로 오피스시장이 활성화되기는 어려울 것으로 판단됨
- 그러나, 지난해 5월 이후 14개월만에 처음으로 경기선행지수가 증가한 것과 같이 최근에 발표되는 각종 경제지표가 호전되고 있으며, 또한 국외적으로 미국과 같은 경제선진국의 경기회복도 예상되고 있어 오피스시장활성화의 긍정적 요소로 작용하고 있음
- 이러한 경제의 회복이 점차 가시화된다면 공실률은 중장기적으로 점차 감소할 것이며, 경기침체로 인해 오르지 못했던 임대관련 비용(전세가, 관리비, 주차비 등)도 점차 인상될 것으로 예상됨

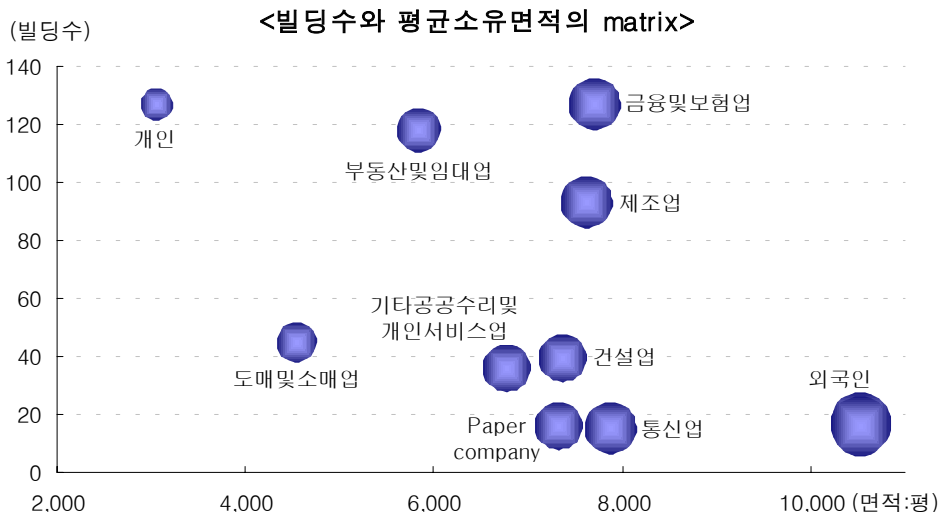
## V 소유주 업종 분석

### 1. 권역별 소유주 업종 현황

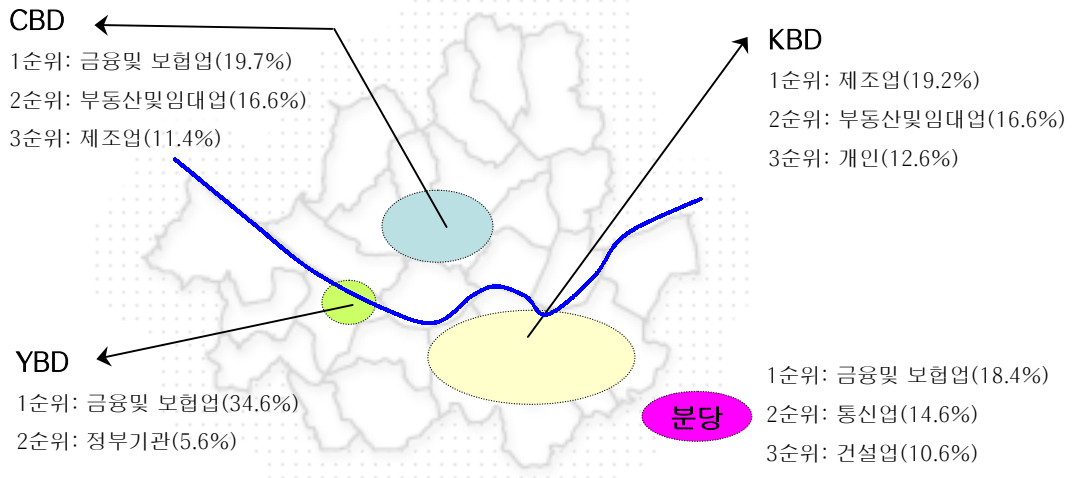
[권역별 소유주 업종 현황]

업종	빌딩수 (개)	건축연면적 (평, %)		평균면적 (평)
금융및보험업	127	978,720	21.7	7,706
제조업	93	709,135	15.7	7,625
부동산및임대업	118	688,424	15.3	5,834
개인	127	389,583	8.6	3,068
건설업	39	287,164	6.4	7,376
기타공공,수리및개인서비스업	36	243,730	5.4	6,770
도매및소매업	45	204,841	4.5	4,552
외국인	17	179,061	4.0	10,533
통신업	15	118,290	2.6	7,886
Paper company	16	117,273	2.6	7,330

- 서울과 분당의 대형빌딩 중 금융및보험업관련 법인이 가장 많은 빌딩을 소유하는 것으로 나타났으며, 다음으로 제조업, 부동산및임대업 순서로 나타났음
- CR-Reits나 일반 REITs가 소유한 빌딩과 외국투자회사가 소유한 빌딩도 상당 부분의 면적을 차지하는 것으로 나타났음. 이러한 빌딩은 투자목적용 빌딩으로 안정적인 임차를 위해서는 지역 인지도가 높은 대형빌딩이 선호되기 때문인 것으로 판단됨.
  - 한편, 외국투자회사가 소유한 빌딩은 면적(179,061평)에 비해 Prime 빌딩(67,364평)을 많이 소유하는 것으로 조사되었음.
- 개인 소유의 빌딩은 가장 많은 127개인 것으로 나타났지만 빌딩당 평균 건축연면적은 3,000평 정도로 가장 적게 나타났음.



1. 권역별 소유주 업종 현황



- 금융및보험업을 하는 법인이 소유하는 빌딩이 KBD를 제외한 권역에서 가장 많이 나타나고 있으며 특히 금융, 증권가인 YBD에서는 압도적임. 따라서 YBD는 금융시장이 좋지 않을 경우 많은 공실이 발생할 우려를 가지고 있는 지역임
- KBD에서는 제조업과 부동산및임대업 관련 법인의 소유 빌딩이 많은 것으로 나타났음. 제조업 중 철강산업과 관련한 제1차금속산업과 의약품제조나 화학섬유제조와 관련한 화합물 및 화학제품제조업 법인이 많은 것으로 나타났음.
- 분당권역에서는 통신업과 건설업 관련 법인의 소유 빌딩이 많은 것으로 나타났음.

2. 등급별 소유주 업종 현황

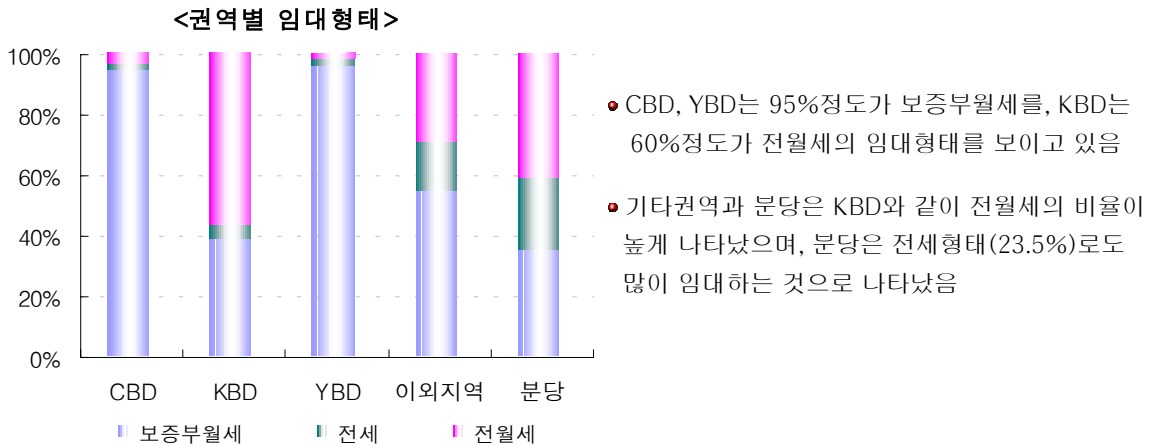
[등급별 빌딩 소유주의 업종 순위] - 표본빌딩 대상

등급	1순위	2순위	3순위	4순위
Prime	금융및보험업 (28.5%)	제조업 (19.1%)	부동산및임대업 (16.3%)	건설업 (6.6%)
A등급	금융및보험업 (21.8%)	부동산및임대업 (12.9%)	제조업 (11.8%)	개인 (9.9%)
B등급	금융및보험업 (17.8%)	부동산및임대업 (16.7%)	제조업 (13.4%)	개인 (12.8%)
C등급	제조업 (18.8%)	개인 (17.4%)	부동산및임대업 (15.6%)	금융및보험업 (13.8%)

- Prime 빌딩의 소유주는 금융및보험업, 제조업, 부동산및임대업 관련 법인 순으로 나타났으나, A, B등급 빌딩은 부동산및임대업 관련 법인소유가 높게 나타났음.
- C등급 빌딩은 자본력이 약한 개인이 많이 소유하고 있는 것으로 나타났음

## VI 임대형태 분석

### 1. 권역별 임대형태



- KBD, 기타권역, 분당권역에 전월세형태의 임대형태가 많은 것은 빌딩 소유주들의 상당수가 자본력이 약한 개인, 중소기업, 벤처기업으로 초기 건설자금으로 임차인들의 보증금(전세금)을 많이 활용한 것과 임차인들의 신용도가 낮아 보증금비율을 높게 책정하였기 때문인 것으로 판단됨

#### [세부시장별 임대형태] - 표본빌딩 대상

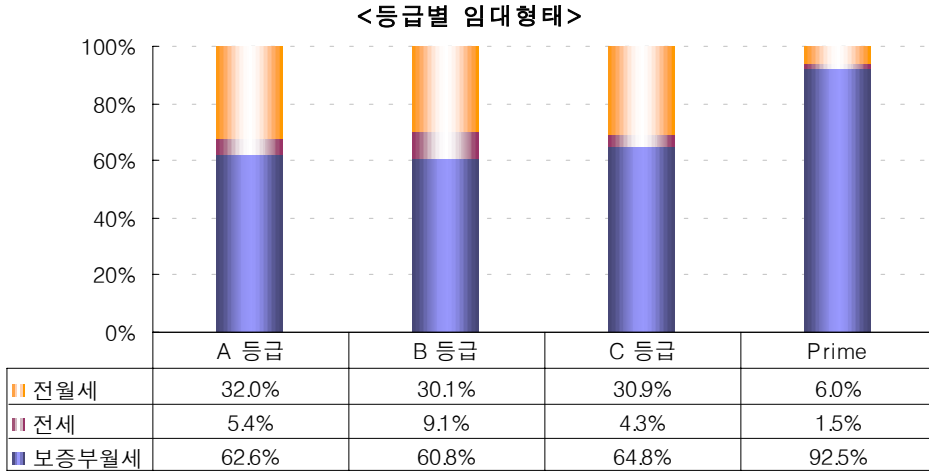
(단위 : %)

권역		보증부월세	전세	전월세	총 합계
CBD	남대문	92.7	0	7.3	100
	신문로	94.4	5.6	0	100
	을지로	95.1	3.3	1.6	100
	종로	100	0	0	100
KBD	강남대로	47.2	2.8	50	100
	도산대로	40	0	60	100
	서초로	33.3	16.7	50	100
	송파대로(잠실)	50	0	50	100
	양재역	14.3	0	85.7	100
	테헤란로	39.8	2.9	57.3	100
	학동/봉은사로	35.7	7.1	57.2	100
YBD	동여의도	98.1	0	1.9	100
	서여의도	95.8	4.2	0	100
	마포권	87.4	6.3	6.3	100
기타권역	강동	0	20	80	100
	강서	46.9	12.5	40.6	100
	동북	51.7	24.1	24.2	100
	동서	85	10	5	100
분당	분당	35.3	23.5	41.2	100
전체		66.5	5.6	27.9	100

\* 보증금부월세와 전월세의 구분

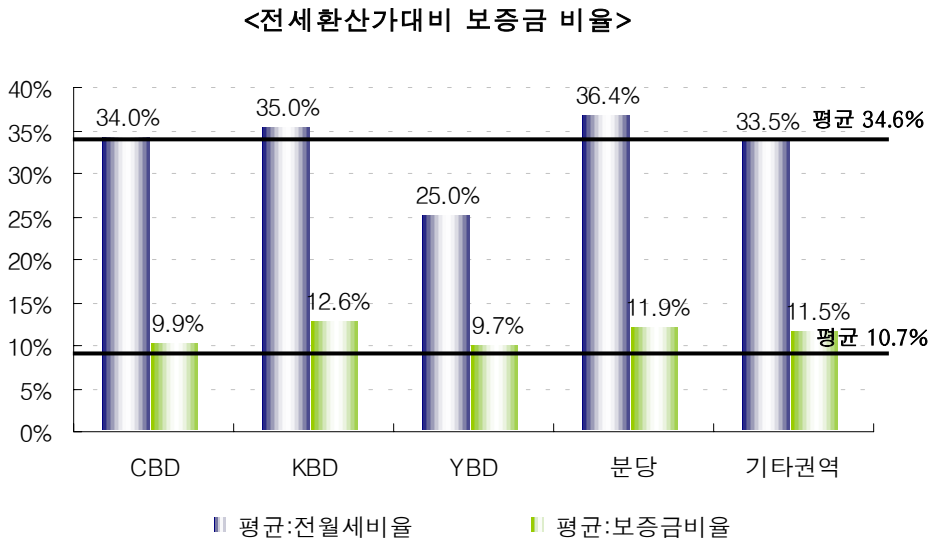
- 보증금대비 월세의 비율이 20%미만인 것은 보증부월세로, 20% 이상인 것을 전월세로 임의 구분하였음

## 2. 등급별 임대형태



- Prime급 빌딩은 90% 이상이 보증금비율이 낮은 보증부월세의 형태를 나타냈음
  - Prime급 빌딩의 경우 자본력이 좋은 소유주가 많은 것과 대부분의 빌딩이 보증부월세의 임대형태가 많은 도심에 위치하고 있다는 것에 기인함
- 그 외에 A, B, C 등급의 빌딩들은 보증금부월세 : 전월세 : 전세의 비율이 6 : 3 : 1의 임대형태비율을 보임

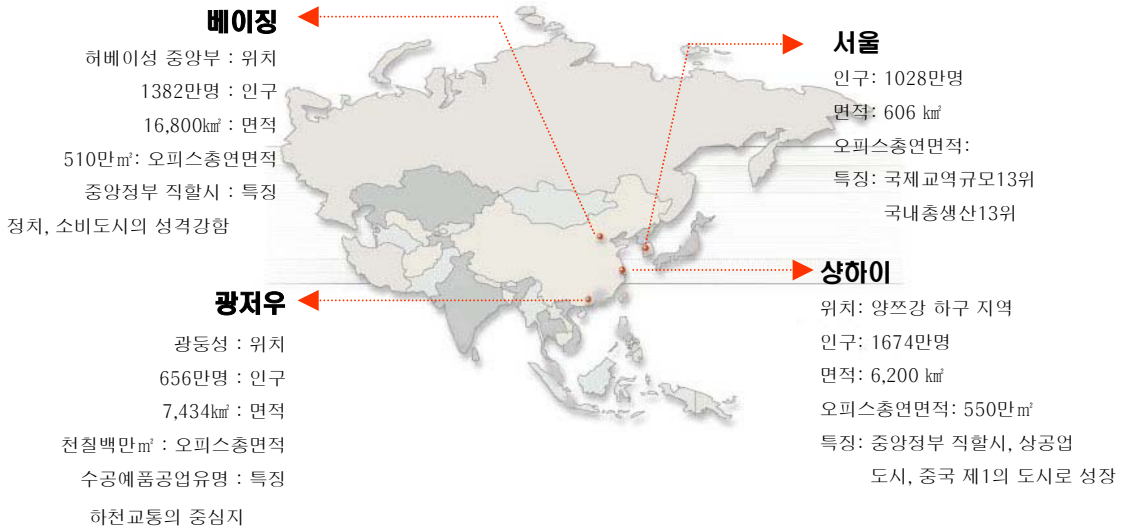
## 3. 전세환산가 대비 보증금비율



- CBD, YBD 권역의 전세환산가 대비 보증금비율이 10%로 10:1의 전형적인 형태를 보이고 있으며 다른 나머지 권역은 10%보다 약간 높게 형성되고 있음
- 전월세의 경우 대부분의 권역에서 전세가의 35%내외를 보증금으로 받고 나머지를 전환률에 따라 월세로 돌리는 형태가 많이 나타나고 있음. 단, YBD의 경우는 보증금비율이 25%선에서 결정되고 있음

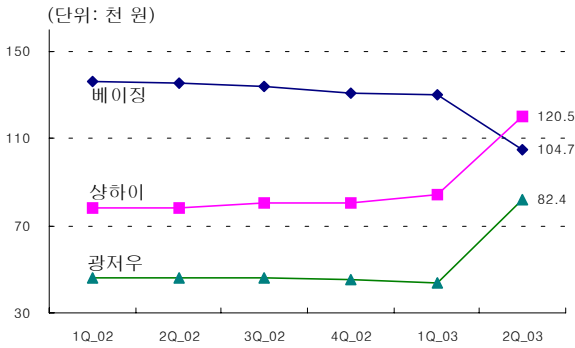
## [특집] 중국 주요도시 Prime 오피스 시장 동향

### 1. 중국 주요도시 위치 및 개요



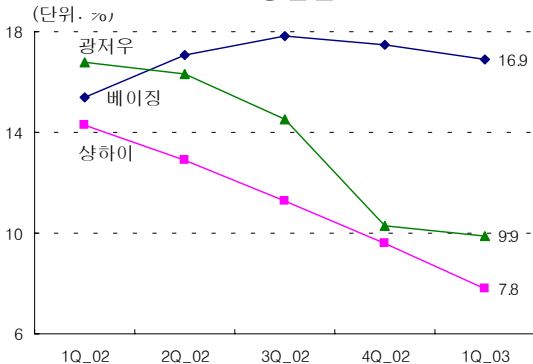
### 2. 중국 주요도시 오피스 시장동향

<평당 임대료>



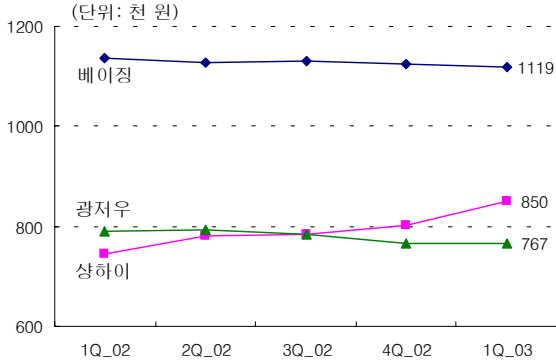
- 베이징은 지난 3년간 오피스 임대료가 지속적인 하락을 보이고 있으며, 특히 사스(SARS)의 영향으로 2003년 2사분기에 급격한 하락세를 보였음
- 상하이의 경우 2002년 상하이시의 경기부양정책에 힘입어 소폭의 상승을 보였음.
  - 특히 2003년 2사분기 사스(SARS)의 영향의 반대급부로 큰 폭으로 상승하였음. 이는 사스의 영향이 주춤하자 오피스 임대시장을 선점하려는 기업들의 적극적인 활동의 영향인 것으로 판단됨.

<공실률>



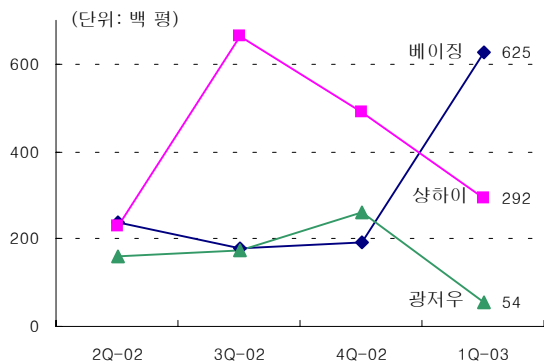
- 베이징은 2002년 3사분기 IT 업체와 IT연구소들이 대거 입주하였으나, 신규공급량의 증가로 인해 공실률은 소폭 감소하는데 그침
- 상하이는 Prime빌딩에 대한 지속적인 수요로 인해 공실률이 감소하는 추세를 보이고 있음

〈평당 매매가〉



- 베이징과 광저우의 평당 매매가가 소폭의 하락경향을 보이고 있으나 상하이는 지속적인 상승을 보이고 있음
- 주요 도시의 Prime오피스빌딩의 단기동향은
  - 베이징은 임대료 ↓, 공실율 →, 매매가 ↓,
  - 상하이는 임대료 ↑, 공실율 ↓, 매매가 ↑,
  - 광저우는 임대료가 ↑, 공실율 ↓, 매매가 →
 으로 예상되어짐

〈신규공사 착공물량〉



- 2002년 세계 경제의 침체로 베이징의 오피스 공사 착공 물량이 매우 저조했으나, 2003년 베이징시의 강력한 경기부양정책에 의해 신규 공사착공물량이 대폭 증가하였음
- 중국정부의 장기계획으로 볼 때, 상하이의 오피스시장은 올림픽과 세계박람회 유치 등을 통해 중국의 관문으로서, 화동경제권의 중심으로서 지속적인 성장을 할 것으로 기대됨

3. 중국 주요도시와 서울의 Prime오피스 시장동향

〈1인당 GDP와 임대료〉



- 2002년 현재, 서울, 베이징, 상하이, 광저우의 1인당 GDP에 따르면 서울은 베이징 경제규모의 3.8배, 상하이의 2배, 광저우의 7.3배 수준임
- Prime 빌딩의 평당 임대료를 살펴보면 서울은 베이징의 0.78배, 상하이의 1.3배, 광저우의 2.3배 수준임
- 서울은 베이징, 상하이, 광저우의 경제규모를 비교해 볼 때 Prime오피스의 평당 매매가와 임대료가 매우 저평가 되어있다고 할 수 있음