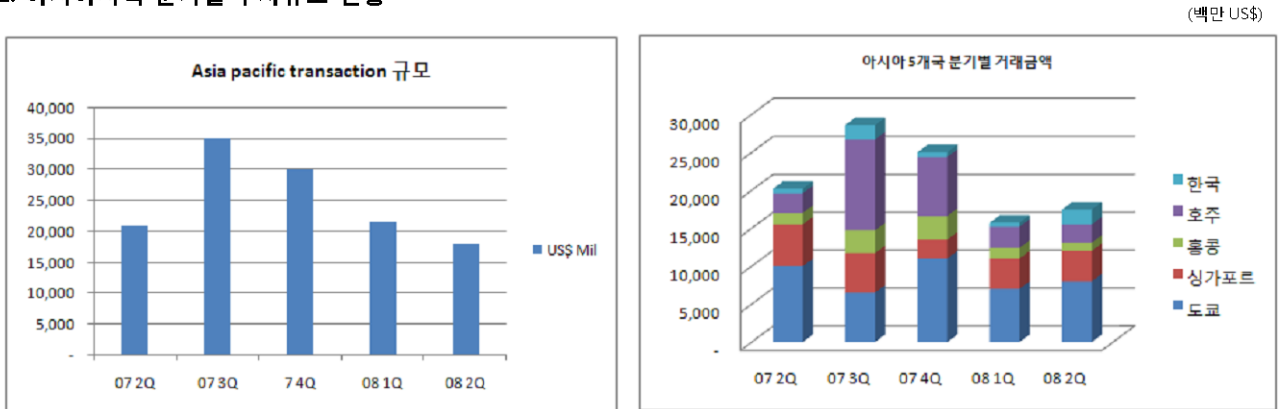


아시아 주요국가 오피스 매매시장 동향

(자료협조: DTZ)

- 저성장세를 보여 왔던 북미와 유럽지역 오피스 매매시장과 달리 아시아 주요국 오피스 매매시장은 일부 국가의 급격한 경제성장에 힘입어 시장규모의 확장을 보여왔으며, 특히 최근 5년동안 중국 및 인도 등 오피스 시장의 급격한 성장은 아시아 오피스 시장의 견인차 역할을 해오고 있음. 이들 국가의 경우 기존 실수요자에 의해 좌우되었던 매매시장이 글로벌 기관투자자들의 투자가 가세하면서 오피스 가격의 급등양상을 가져왔음.
- 아시아 주요국 매매시장은 기본적으로 임대수익률을 기초로 임대시장 추이와 연동되거나 후행하는 경향이 있으나 국가별 시장상황에 따라 다소간의 차이와 특징을 보이고 있음.
- 전반적으로 아시아 주요국의 매매시장은 2007년 하반기에 촉발된 미국발 서브프라임 모기지 사태에 의해 2008년 상반기에 다소 위축된 것으로 보임. 특히, 금년 3/4분기에 있었던 미국 주요 투자은행 및 금융사들의 파산은 잠정적으로 아시아 지역 매매시장을 위축시킬 가능성이 클 것으로 보임. 따라서 본 보고서는 서브프라임 사태의 영향을 받았던 금년 상반기의 아시아 주요국들의 Capital 시장을 분석해보고 하반기 capital 시장을 예측하고자 함.

1. 아시아지역 분기별 투자규모 현황

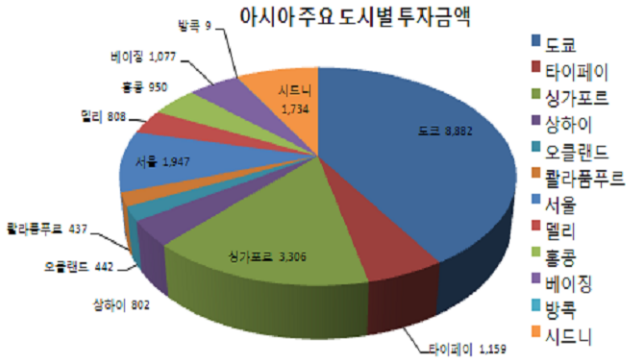


• 대상국가: 일본, 싱가포르, 홍콩, 호주, 대만, 중국, 말레이시아, 인도, 필리핀, 뉴질랜드, 한국 등

- 최근 1년간 아시아 주요국 오피스 매매시장 규모를 살펴보면 2007년 3/4분기 350억 달러(US)를 정점으로 미국발 서브프라임 모기지 사태 이후 점차 하강추세를 보이다 2008년 2/4분기에는 2007년 4/4분기 대비 약 40% 하락한 175억 달러 규모로 위축되었음.
- 매매시장 Deal 규모를 나라별로 살펴볼 때 시장 규모가 큰 도쿄가 거래규모와 건수에서 압도적 우위를 점하고 있음. 이외에는 싱가포르, 홍콩이 25억 달러에서 50억 달러 사이를 나타내고 있음. 반면 호주의 경우 2007년 3/4분기 12억5천만 달러를 정점으로 지속적인 하락세를 보이다 2008년 2/4분기에는 2억 3천만 달러 수준에 그치고 있음.
- 호주의 경우 북미와 유럽시장에 대한 경제적 의존도나 연동성이 기타 아시아 국가보다 크고 2007년 하반기에 촉발되었던 서브프라임 모기지에 의한 영향이 가시화된 금년초 부터 오피스 매매시장이 크게 위축된 것으로 추정됨. 한편 한국의 경우 아시아 주요국들에 비해 아직 매매시장 규모는 작은 편이나 이는 거래건수의 문제보다 자산가격이 타 주요국들에 비해 낮은 것에 기인하는 것으로 판단됨.

2. 2008 2/4분기 도시별 투자규모 현황

(백만 US달러, 2008 2/4분기 기준)



- 2008년 2/4분기 기준 아시아 주요국들의 투자규모를 살펴보면 여전히 일본이 압도적인 우위를 보이고 있음을 알 수 있음. 이는 2/4분기 아시아 총 투자금액의 45% 수준에 달하는 수치임.
- 투자규모 순위는 도쿄에 이어 싱가포르, 시드니, 타이페이 순으로 조사됨. 우리나라의 경우 전체규모대비 9%로 시드니(8%)와 비슷한 수준임.

· 델리의 경우 인도 주요도시 오피스 투자금액을 합산하였음

3. 도시별 오피스 Yield

국가	도시	Yield(%)
일본	도쿄	2.7~3.3
중국	베이징	7.2~8.1
	상하이	5.9~8.1
	광저우	6.2~8.9
	홍콩	4.4
대만	타이페이	4.1~4.5
인도	델리	7.6~10.3
	뭄바이	12.2~13.4
싱가포르	싱가포르	5.1
말레이시아	쿠알라룸푸르	6.1~6.8
태국	방콕	5.2~5.8
필리핀	마닐라	11.2~12.0
인도네시아	자카르타	9.4~11.0
호주	시드니	5.9
	멜버른	6.2
뉴질랜드	오克蘭드	7.6
한국	서울	4.8~5.5

- 2008년 2/4분기 기준 아시아 주요국들의 Yield를 살펴보면 일본이 3% 내외 수준, 이외 국가들의 경우 5~8% 수준이 가장 많고, 인도 뭄바이나 필리핀 마닐라의 경우 12%내외 수준을 보이고 있음. 한국의 경우 Yield는 5% 내외 수준으로 홍콩이나 싱가포르와 비슷한 수준으로 나타남.

Top 5 Transaction in Asia Pacific, 2008년 2/4분기			
도시	빌딩명	매입가 (백만 US달러)	투자자 국적
도쿄	Resonal Maruha Bldg.	1,526	일본
도쿄	Shinsei Bank Bldg.	1,111	미국
상하이	The Centre	639	홍콩
싱가포르	Former Crosy House	547	독일
싱가포르	The Atrium@orchard	617	싱가포르

4. 주요국 오피스 매매시장 현황

[일본]

2008년 초부터 이어져온 금융기관의 보수적 대출기준에 의해 주요 기관 투자자의 매입수요가 지난 1~2년 대비 낮은 추세를 이어가고 있음. 이에 따라, 주거시장, 외곽지역에 위치한 리테일, 중소형 오피스들의 경우 가격 재조정 국면을 보이고 있음. 그러나 오피스 핵심지역의 Prime 빌딩 등은 상대적으로 강보합세를 이어가고 있음. 2/4분기 오피스 매입 현황을 보면 미쯔비시 부동산이 Resona Maruha 빌딩을 1,620억엔에 매입하였으며, RREEF가 Nikko빌딩을 Unified Capital로부터 190억엔에 매입하였음. 동 빌딩의 NOI Yield는 3.7% 수준임.

[싱가포르]

전반적으로는 2007년 대비 Capital Market이 다소 하강세에 접어들고 있으나 재정상태가 양호한 일부 기관투자자의 경우 올 상반기에만 130억 달러를 투자하는 등 도심지역 소재 프라임물건에 대해서는 지속적 투자를 이어가고 있음. 그러나 현재와 같은 글로벌 금융위기가 지속된다면 시장이 위축될 전망이다.

[홍콩]

지난 1~2년 대비 올 상반기 매매시장은 주요 기관투자자들의 활동이 다소 저조한 가운데 이러한 추세는 금년 하반기 까지 지속될 것으로 예상됨. 그러나, 글로벌 금융시장의 불안과 달리 상대적으로 홍콩 오피스 시장에는 영향은 크지 않은 것으로 분석되고 있어, 핵심 우량 물건에 대한 기관투자자들의 오피스 매입수요는 지속될 전망이다.

[호주]

아시아 주요 국가 대비하여 글로벌 금융 위기에 가장 큰 위축세를 보이고 있음. 주요 기관투자자들의 투자가 크게 위축되면서 투자액이 최고점이었던 2007년 3/4분기 대비 약 86%가 하락되었음. 당분간은 주요 기관투자자에 의한 관망세가 지속될 것으로 예상되어 오피스 가격의 하락세는 불가피할 전망이다.

[인도]

시장이 다소 하강국면을 보이는 가운데 향후 오피스 공급량이 많은 지역의 경우 오피스 매입수요가 현저히 떨어지고 있음. 이자율 상승, 원자재 가격상승에 따른 디벨로퍼들의 오피스 공급은 다소 위축될 것으로 보이며 이러한 추세가 장기간 지속될 경우 향후 시장에 잠재적인 위험요인이 될 것으로 예상됨.

[중국]

시장과열에 따른 중앙정부의 규제책에 따라 시장이 전반적으로 하락세를 나타냄. 다만, 타 아시아 국가들이 글로벌 금융위기에 대한 민감도가 높은 반면, 중국의 경우 상대적으로 낮은 것으로 분석됨. 그러나, 중앙정부의 규제책에 따른 일부 디벨로퍼들의 프로젝트 조기 매각이나 중단 등에 따라 향후 공급시장의 어려움이 예상됨.

5. 향후 전망

아시아 주요국들이 미국 서브프라임 모기지로 인한 금융위기의 영향에 따라 작년 말부터 2008년 2/4분기까지 국가별로 경중은 있으나 전반적으로 위축된 상황을 보이고 있음. 한국의 경우 공급부족에 따른 실사용자 및 국내투자자에 의한 매입 적체수요에 따라 타 국가 대비 금융위기에 따른 매매시장에의 영향은 거의 없었던 것으로 분석됨.

그러나, 글로벌 금융위기로 인한 여파는 아시아 주요국가는 물론 한국에도 적지 않은 충격을 가져올 것으로 판단됨. 이번 금융위기는 나라별 시간과 정도의 차이는 있겠으나 매매시장과 임대시장의 위축을 가져올 것으로 예상되며 이는 디벨로퍼의 오피스 공급시장에도 어려움을 초래할 것으로 예상됨.

향후 아시아 국가 중 북미시장의 경제의존도가 높은 나라일수록 오피스시장의 침체국면에서 벗어나기까지 다소 간의 시간(1-2년)이 필요할 것으로 판단됨.

이로인해 최근 오피스개발상품에 대한 금융권의 PF가 어렵고, 금리상승, 일부 건설사의 유동성위기직면, 내수경기침체로 인해 당분간 오피스 공급부족심화에 따라 1-2년내 경기가 회복된다면 서울 핵심지역내 오피스빌딩의 가치는 가파르게 상승할 수도 있을 것으로 예상됨.