

2005년 오피스시장 현황분석 및 향후 전망

2005. 11. 24



Contents

CONTENTS

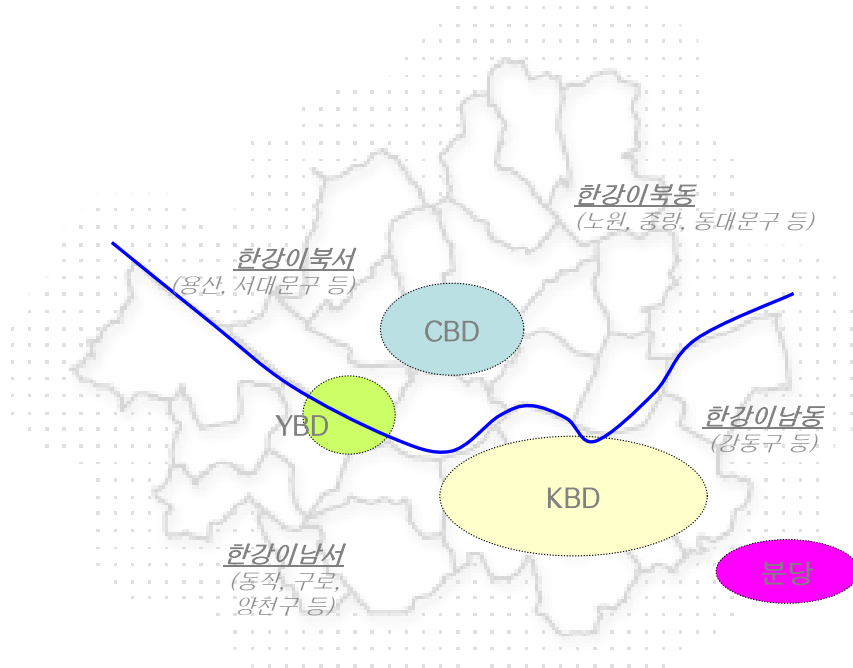
- I. 오피스 임대시장 분석
- II. 오피스 매매시장 분석
- III. 오피스 분양시장 분석
- IV. 2006년 오피스시장 환경변화 및 전망



I. 오피스 임대시장 분석

- ✓ 조사개요
- ✓ 임대가격
- ✓ 공실률
- ✓ 수급동향
- ✓ 주요 특징
- ✓ 전망

➤ 조사개요 _ 지역구분

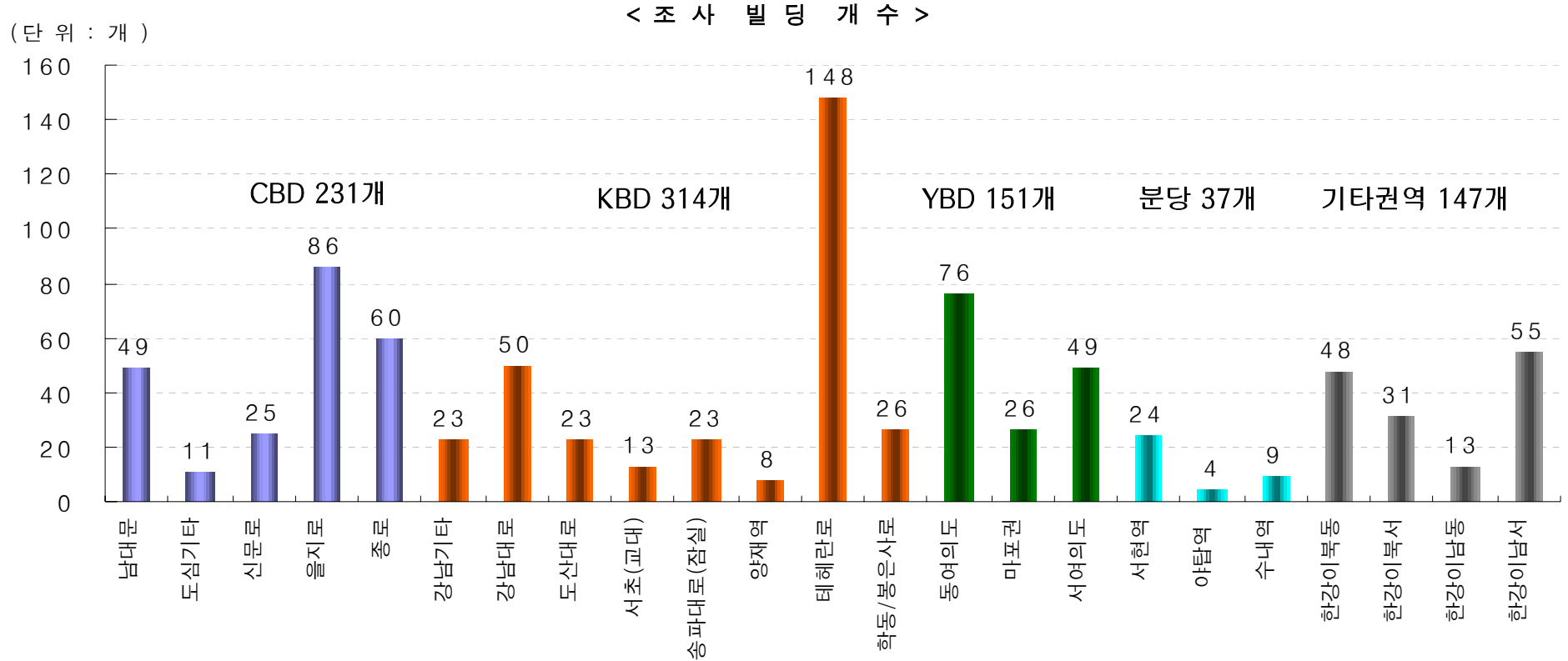


■ 조사 대상

- 서울 및 분당권역 소재
- 연면적 2,000평 이상 / 10층 이상
- 총 880개 빌딩 / 560만평
- 구분 : 서울3대권역, 기타권역
분당권역

구분	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
총 880개 빌딩	231개	314개	151개	147개	37개

➤ 조사개요 _ 빌딩수



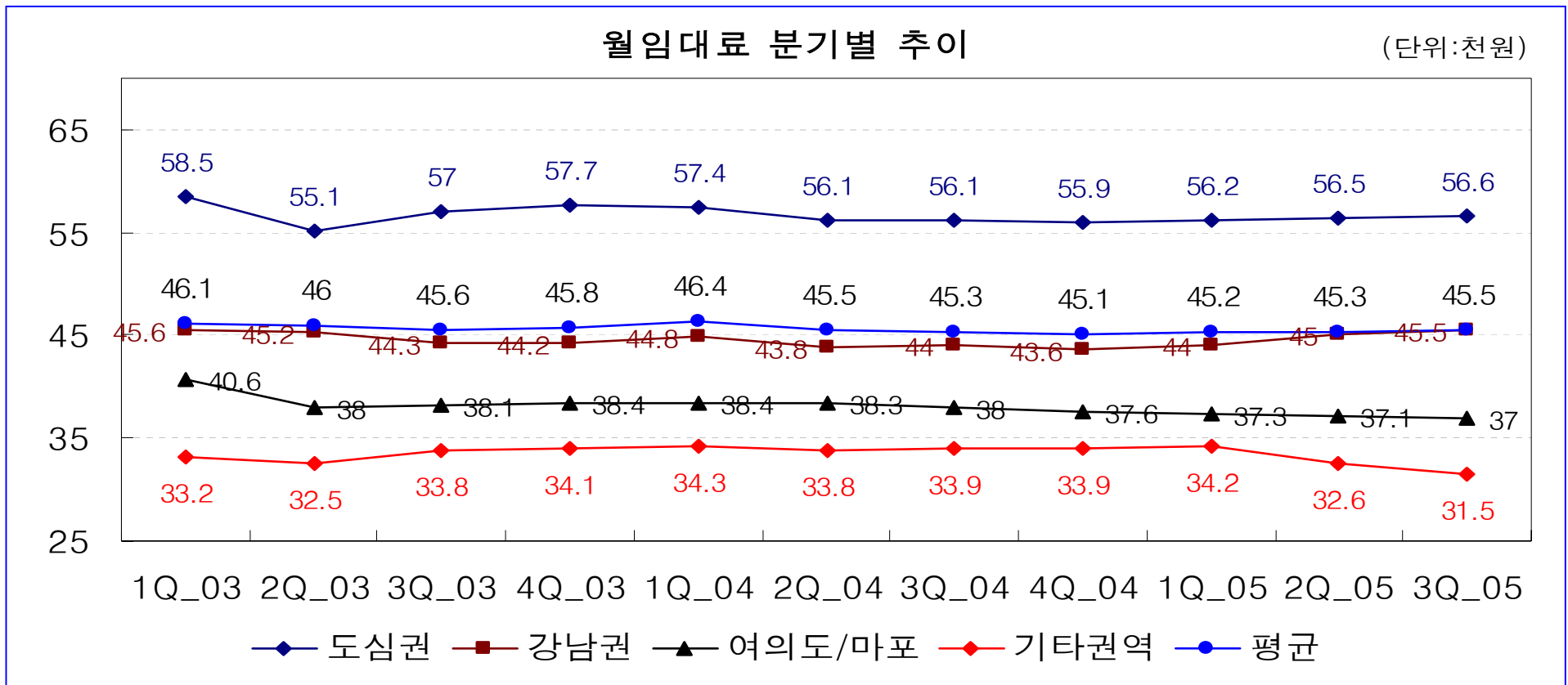
구분	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
총 5,625,692평	1,681,592평	1,924,764평	1,112,244평	755,723평	142,637평
면적 비율	30%	34%	20%	13%	3%

➤ 조사개요 _ 빌딩등급

구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10%	20%	30%	40%
	권역 내 랜드마크빌딩	권역 평균 상회	권역 내 인지도 보유	평균 이하 낮은 인지도
건축 연면적	1만5천평 이상	1만평 ~ 1만5천평	5천평 ~ 1만평	5천평 이하
월 임대료	60,000원 이상	50,000 ~ 60,000원	40,000 ~ 50,000원	40,000원 이하
지하철까지 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도 수	4개 이상	3개	2개	1개
건물 년수	5년 이하	5 ~ 8년	8 ~ 12년	12년 이상

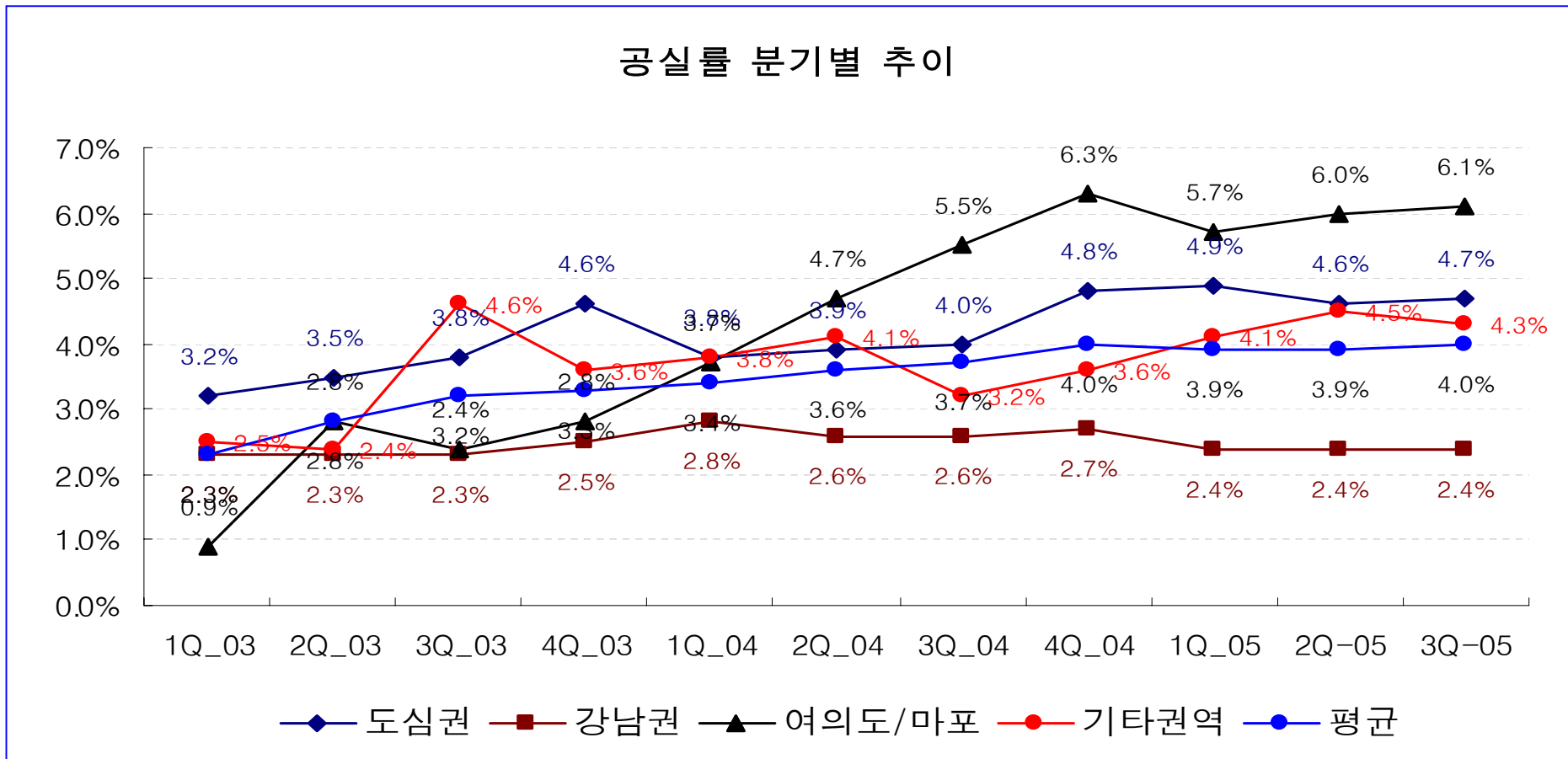
➤ 임대가격

2005년 3/4분기까지의 서울시 오피스 시장의 임대가격은 전반적으로 소폭의 상승세를 유지
 (서울시 평균 월 임대료 : 2004년 3/4분기 45.3천원 → 2005년 3/4분기 45.5천원)



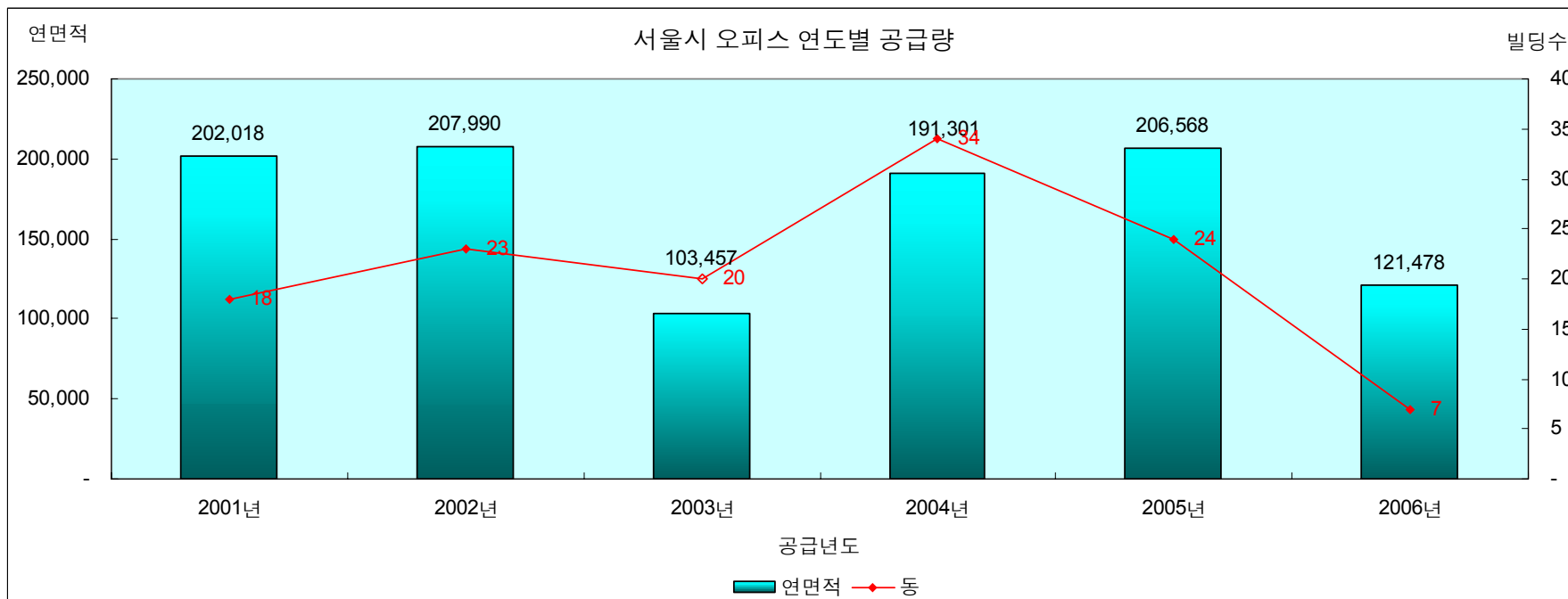
➤ 공실률

2005년 3/4분기까지 서울시 오피스 시장의 공실율은 전반적으로 소폭의 상승세를 유지
(서울시 평균 공실율 : 2004년 3/4분기 3.7% → 2005년 3/4분기 4.0%)



➤ 수급동향

2005년 ¼분기까지 서울시 오피스시장에는 총 23개동, 172,568평이 신규 공급됨. BBD지역의 경우 분당벤처타운의 준공에 따라 전체권역 중 가장 많은 면적이 공급됨.
(CBD-4개동 29,296평 , KBD-6개동 25,841평, YBD-5개동 39,390평, BBD-1개동 41,833평, IBD-2개동 5,307평, Others-5개동 30,901평)



➤ 권역별 신규 공급빌딩 현황

도심권역(CBD)

- 총 4개동 29,296평 공급



<대한빌딩>
<광화문 오피시아>



<농협중앙회>
<한국불교역사문화 기념관>



강남권역(KBD)

- 총 6개동 25,841평 공급



<상경빌딩>
<승산빌딩>



<청호빌딩>
<신웅빌딩>



➤ 권역별 신규 공급빌딩 현황

여의도권역(YBD)

- 총 5개동 39,390평 공급



<금융감독원>
<증권거래소>



<중앙근로복지센터>
<한산빌딩>



분당/기타권역(BBD/OTHERS)

- 총 8개동 78,041평 공급



<분당벤처 1타운>
<선학빌딩>



<이랜드빌딩>
<까사미아>



➤ 2005년 임대시장 주요 특징

2005년 오피스 임대시장의 주요 특징

1. 임대가격 소폭상승 및 공실률 상승 추세

- 2%대의 공실률을 유지하고 있는 KBD지역을 제외한 타 지역을 중심으로 공실률 상승 추세.

2. Prime급 빌딩의 시장 주도 현상

- Prime급 빌딩 중심으로 연초 임대료 및 관리비를 정기적으로 인상하는 추세.
- A, B, C등급 빌딩의 임대료 조정의 기준을 제시.

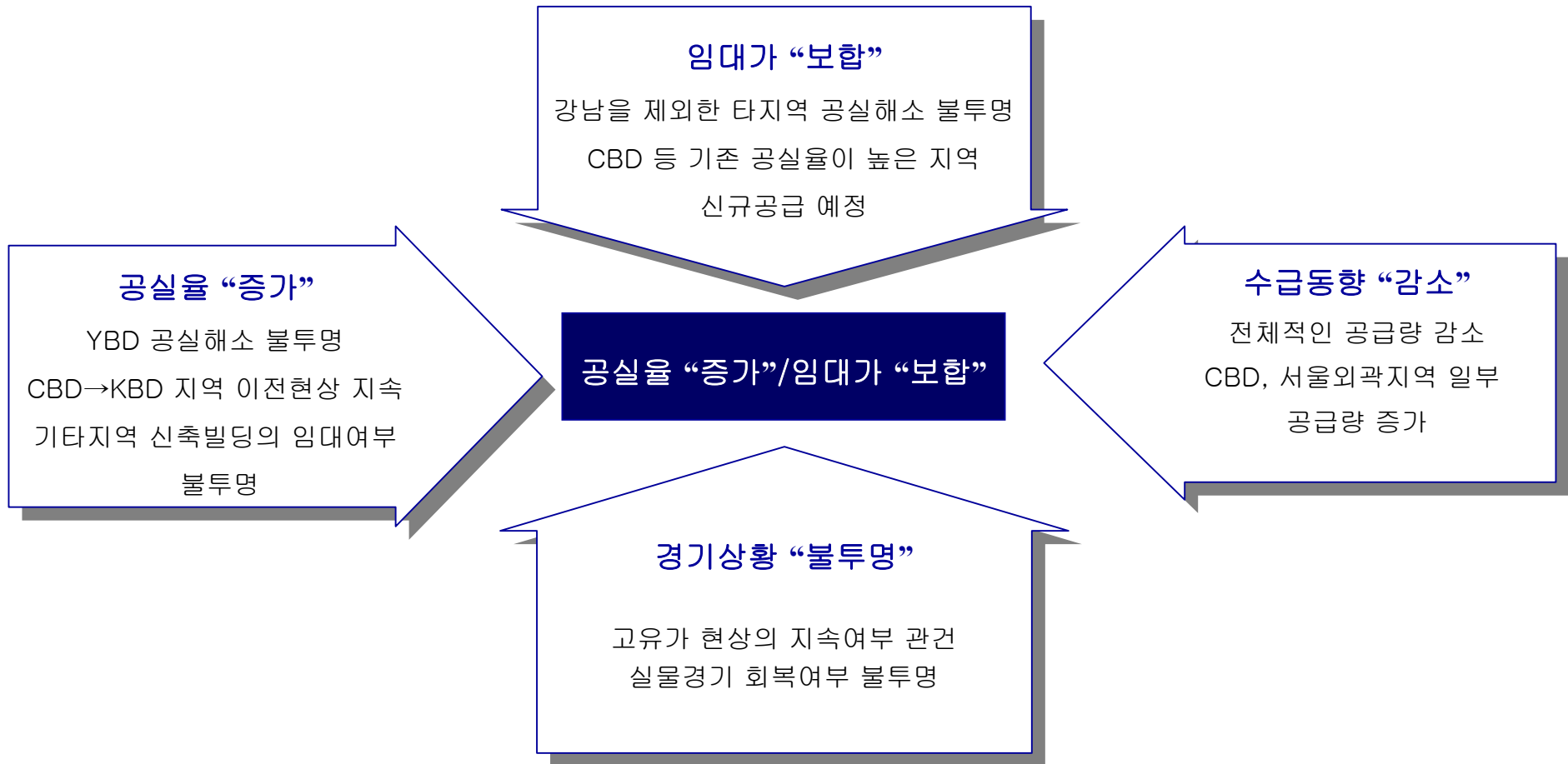
3. 오피스 공급물량 감소 추세

- ¼분기까지 23개동 총 172,568여평 공급으로, 오피스 공급물량이 점차 감소추세를 보이고 있으며, 분당벤처 1타운을 제외하고는 C등급의 소형 빌딩 위주로 공급이 이루어지고 있는 추세.

4. 장기, 안정적 임차가능빌딩 선호경향 증대

- 최근 빌딩 매입·매각 등으로 인한 소유주 손바뀜 현상이 빈번하게 발생하는 경향을 반영, 소유주가 안정적인 장기 임차가능빌딩을 임차인이 선호하는 경향 증대.

➤ 2006년 오피스 임대시장 전망



CBD지역의 경우 단기적인 공급량 증가 등으로 인한, 공실율 상승 및 임대가 약보합세 지속 전망
KBD의 경우 2~3%대의 안정적인 공실율 지속 및 임대가 상승추세 지속 전망
YBD의 경우 2005년 공실율 수준 유지 및 임대료 약 보합세 지속 전망

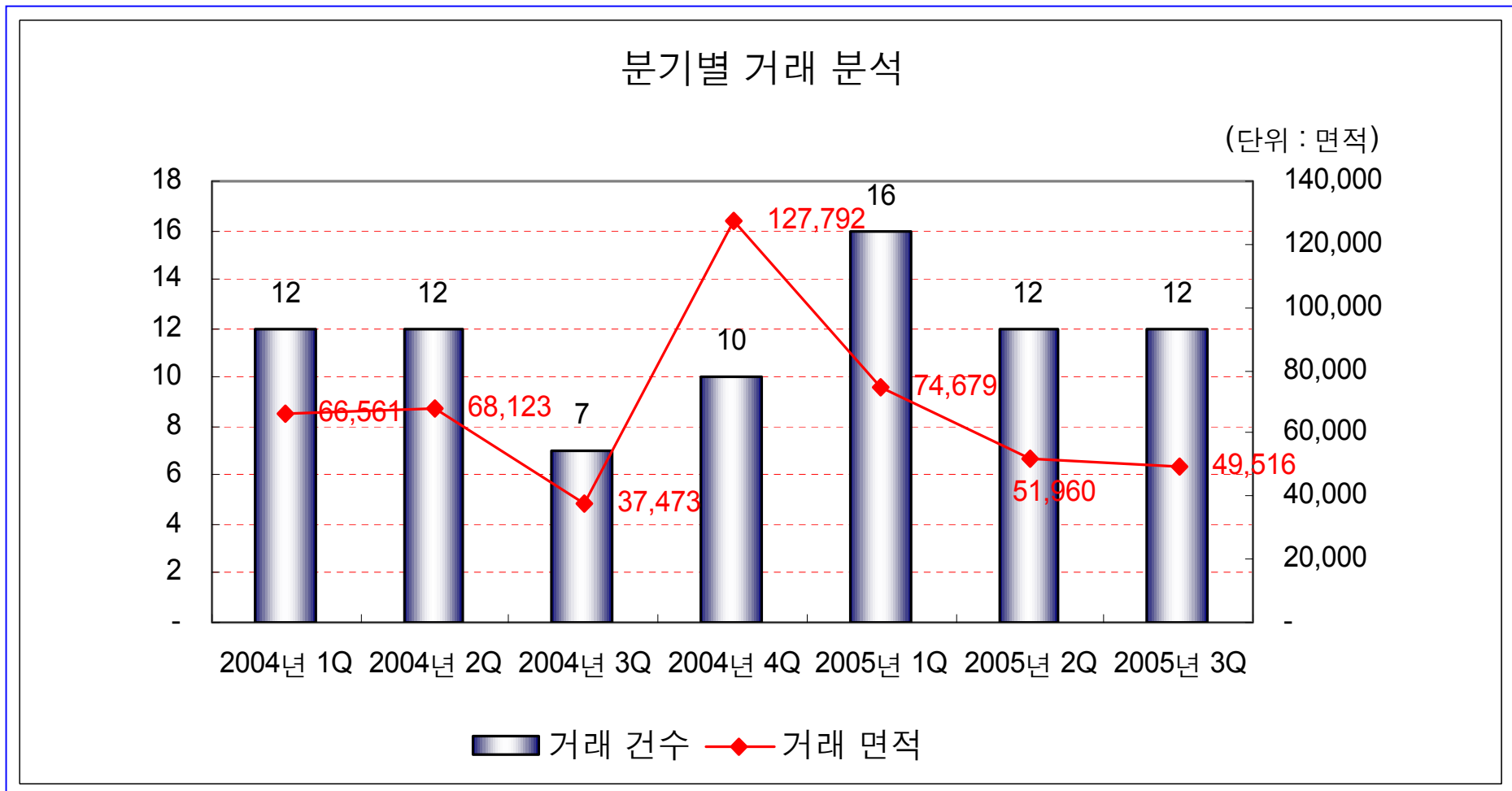


Ⅱ. 오피스 매매시장 분석

- ✓ 2005년 매매사례 분석
- ✓ 주요 특징
- ✓ 2006년 전망

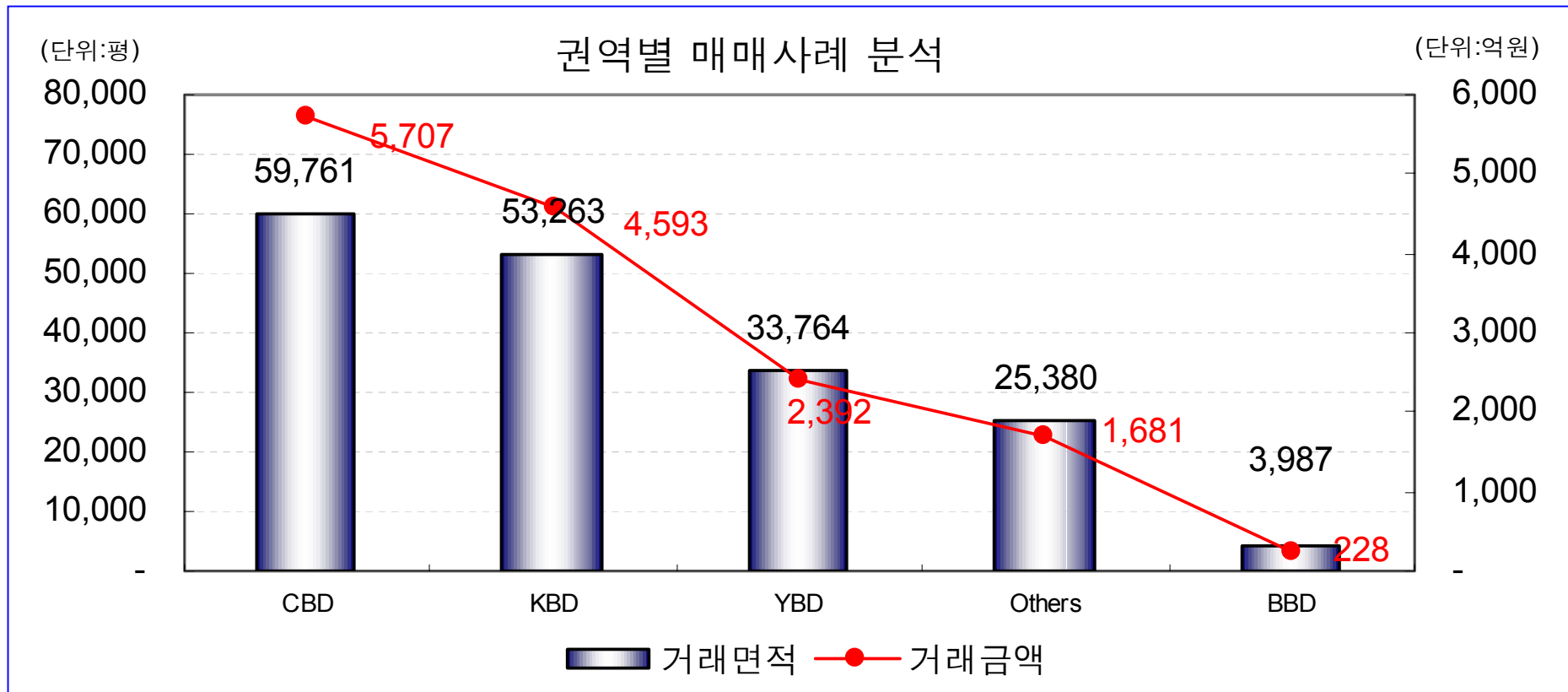
➤ 거래규모 분석

2005년 3/4분기까지 서울시 오피스 매매사례는 총 40건, 연면적 176,155평, 거래금액 1조4601억원으로 분석됨
(2004년 동기 대비 매매사례 9건 증가, 연면적 3,998평 증가)



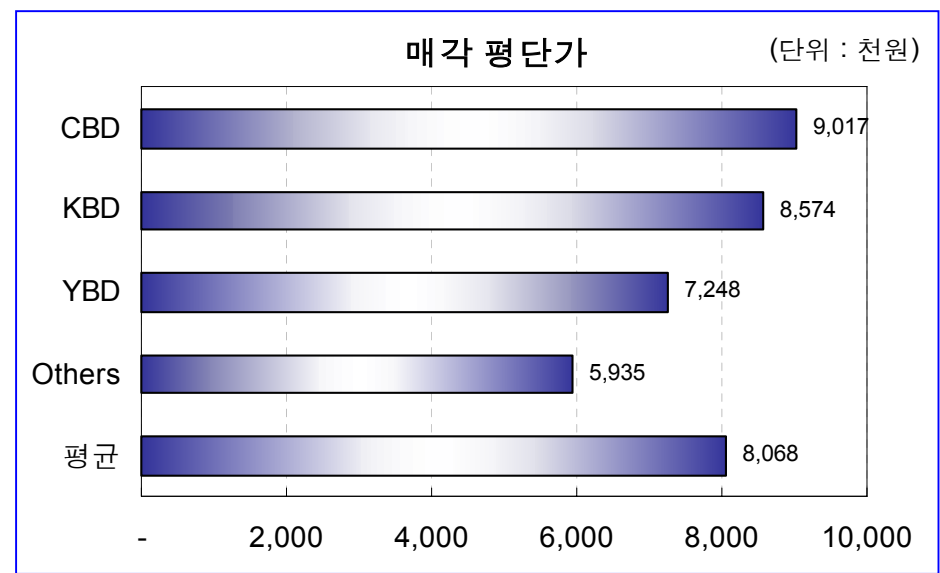
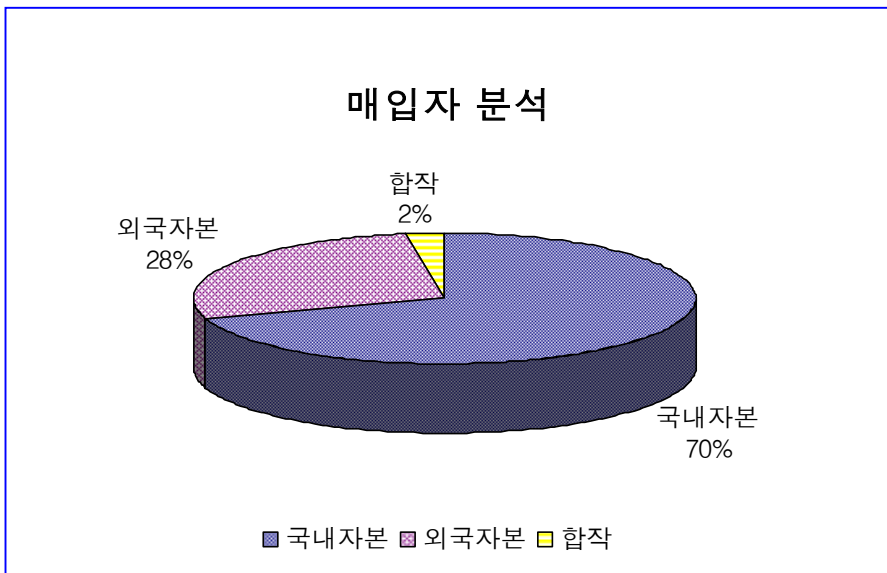
➤ 권역별 매매사례 분석

2005년 권역별 매매사례를 거래 금액으로 분석한 결과
CBD(39%), KBD(31%), YBD(16%), 기타권역(12%), BBD(2%)의 순으로 나타남



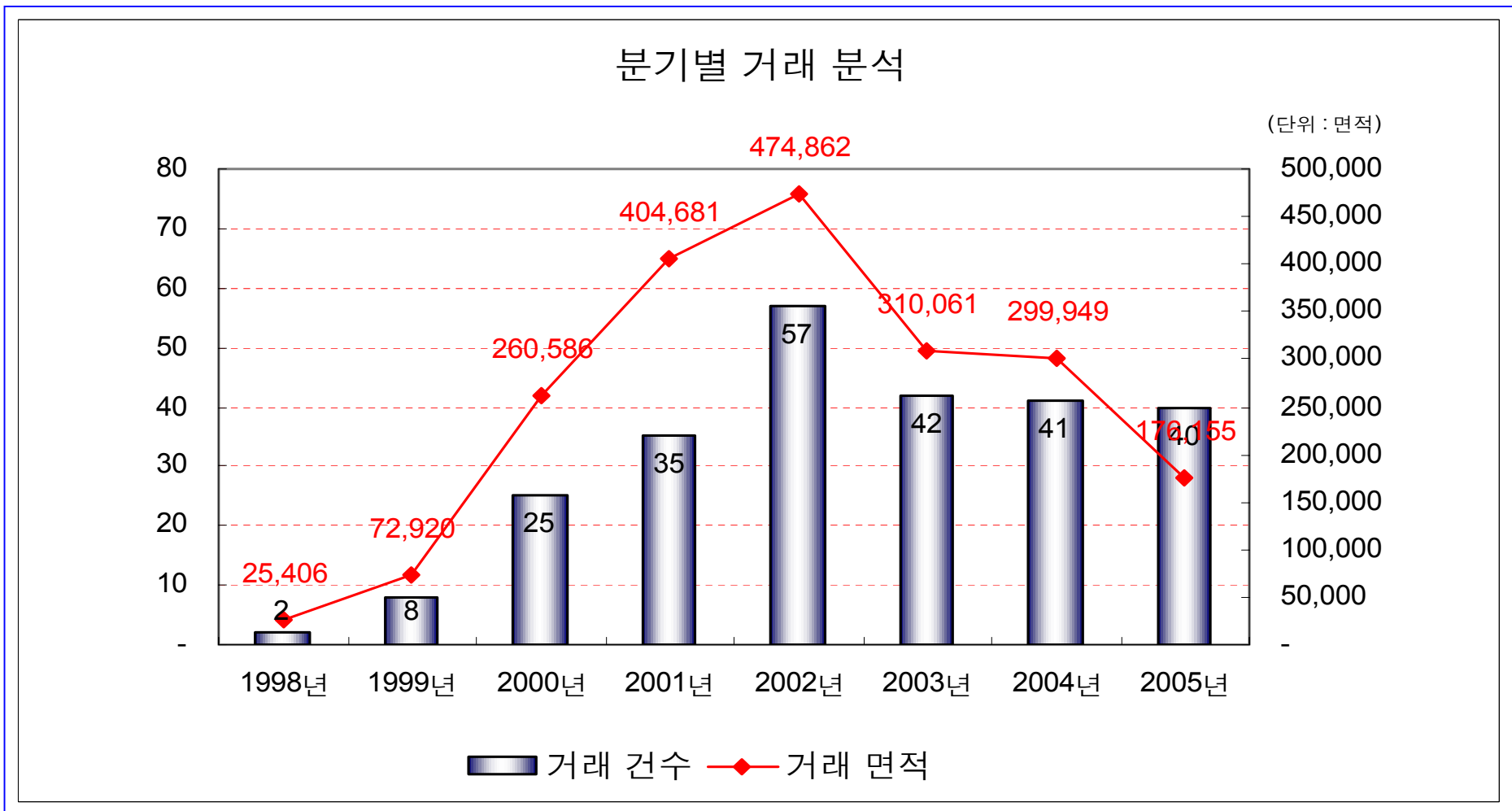
➤ 권역별 매각평단가 및 매입자 분석

- ✓ 2005년 3/4분기 까지의 매매사례 분석 결과 국내 투자자본은 총 31건, 9만1천평(거래금액 10,209억원)의 빌딩을 매입하여 거래 금액 대비 70%를 점하고 있음.
- ✓ 3대권역 매각 평단가는 약 806만원 수준.
- ✓ 금년 3/4분기 까지 서울 3대권역내의 5,000평 이상 지명도 있는 빌딩의 거래가 미미하였고, 상대적으로 연면적 2,000~3,000평대의 중,소규모 빌딩의 거래가 활발했던 관계로 매각 평단가 역시 상대적으로 낮게 책정된 것으로 분석됨.



➤ 매매사례 시계열 분석

2000년 이후부터 5년간 오피스 매매시장은 2조원 이상의 거래규모를 형성하였으며, 2005년 3/4분기 현재까지 266동, 209만8천평, 약 14조 4천2백억원의 거래가 이루어진 것으로 조사됨. 4/4분기 거래 규모 및 금액등을 감안시 2조원 ~ 2조5천억원대의 거래 규모를 형성할 것으로 전망.

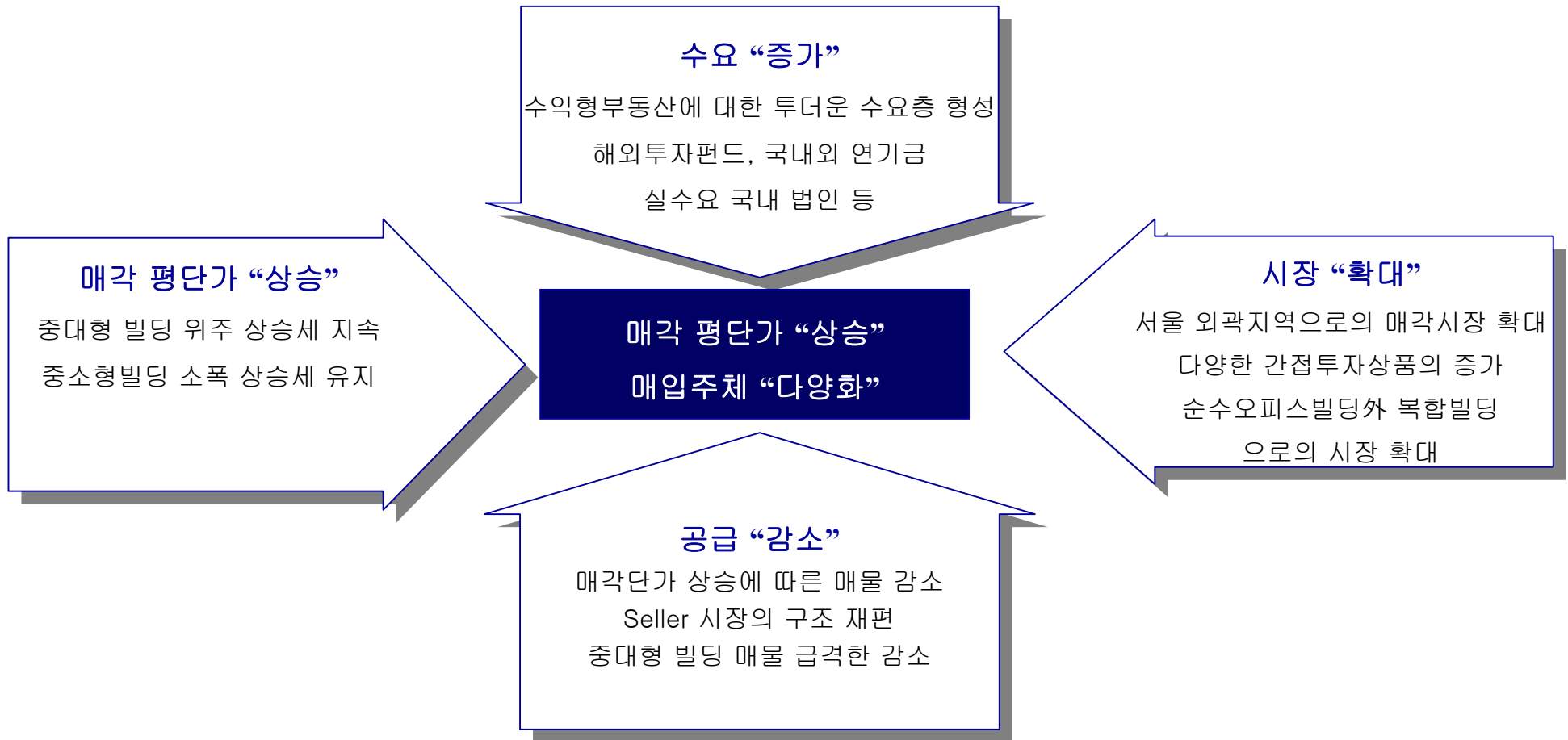


➤ 주요 특징

2005년 오피스 매매시장 주요 특징

1. 매각평단가 1,000만원 상회(강남, 도심의 중대형빌딩)
2. 국내 매수세력 실수요 증가
3. 국내외 자본의 결합 증가
4. 외국자본간 빌딩 거래 현상 지속
5. 주요 매수세력으로 “부동산펀드” 등장
6. 중소형 오피스 거래사례 증가
7. 분당 등 기타지역 오피스 매입 수요 증가

➤ 2006년 매매시장 전망



전반적인 수요대비 공급부족 현상이 지속되는 가운데, 서울 외곽지역 및 순수 오피스빌딩 이외의 수익을 달성 가능한 복합빌딩으로의 시장확대 전망.

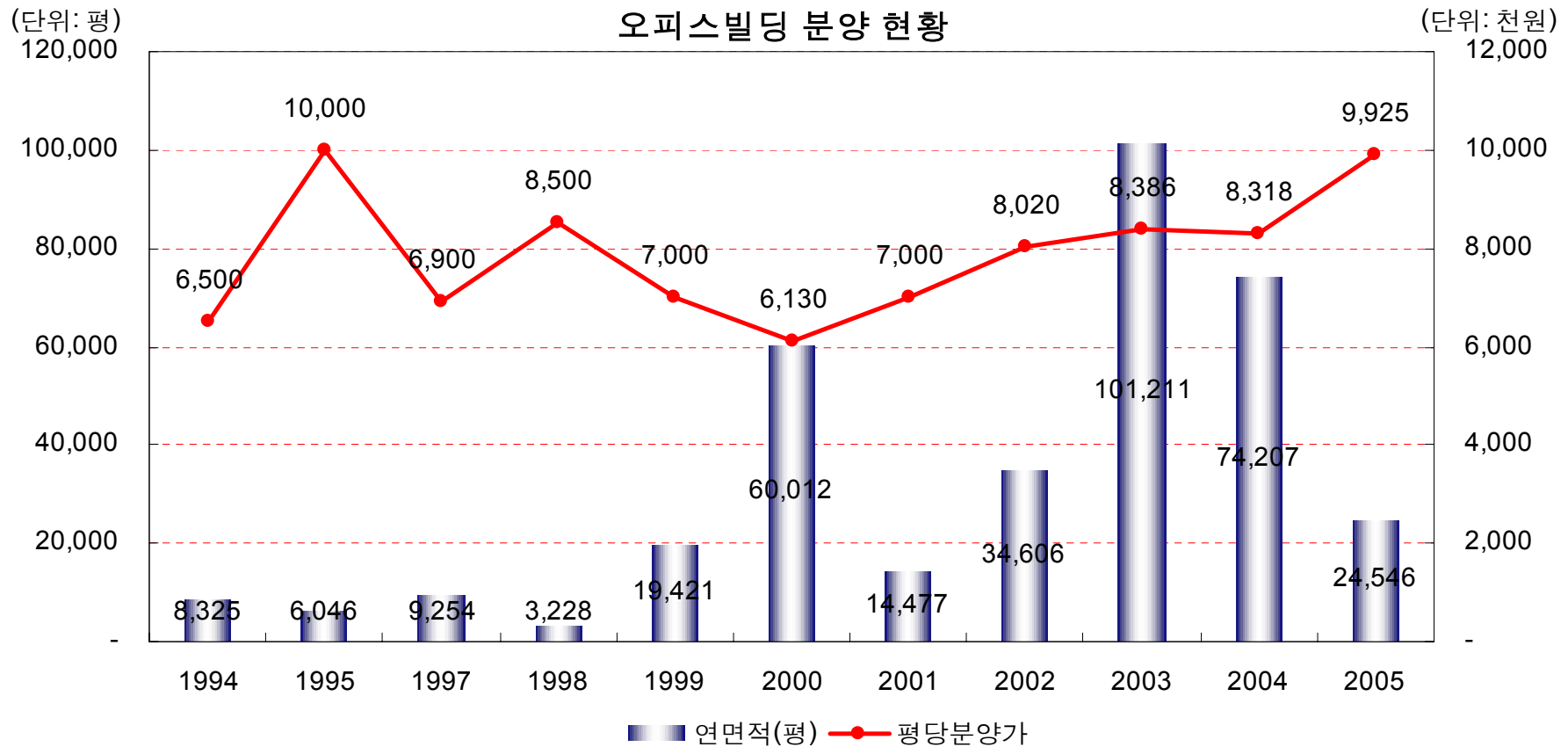


Ⅲ. 오피스 분양시장 분석

- ✓ 오피스 분양사례 분석
- ✓ 주요 특징
- ✓ 2006년 전망

➤ 연도별 분양사례 (1994 ~ 2005.11)

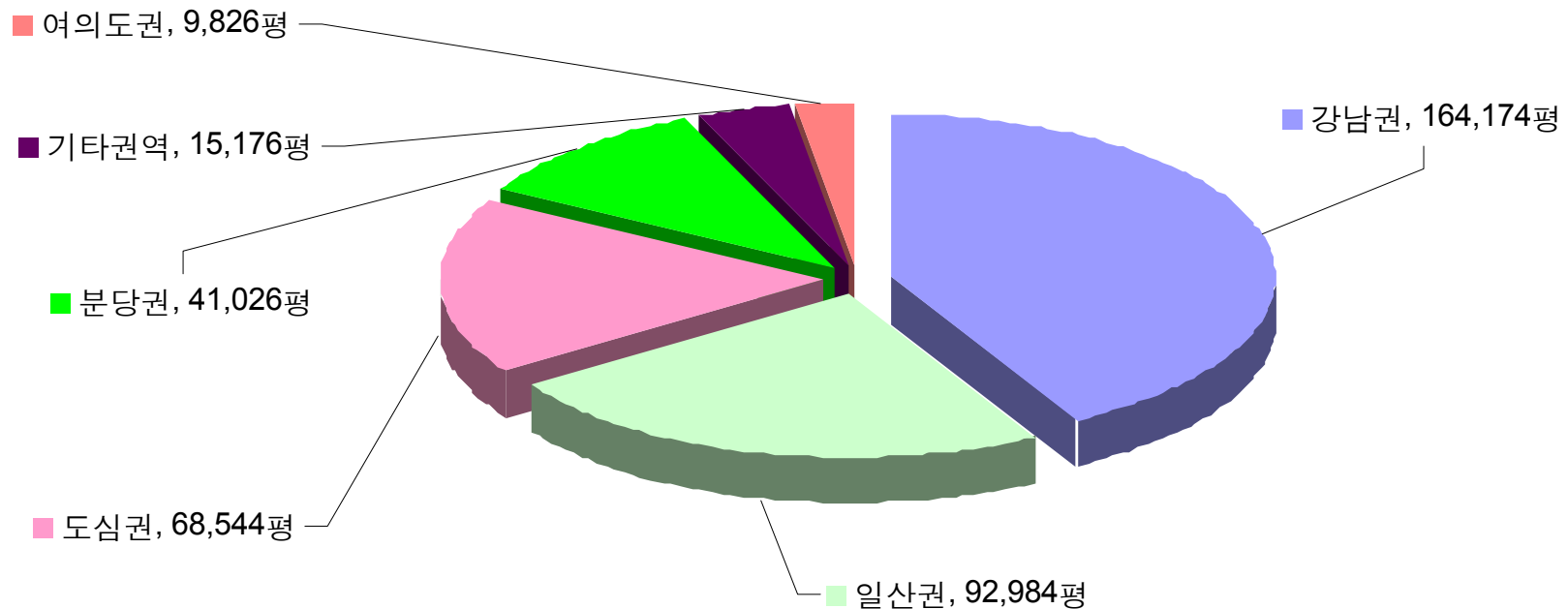
- 1994년 부터 현재까지 오피스 분양상품은 53개동, 355,333평이 공급되었음.
- 2005년 신규 오피스분양은 4개동, 24,546평, 평균 평당 분양가 9,925천원
- 오피스분양 공급 물량이 줄어들면서, 지역별 가격차이가 크게 나타남.(테마오피스↑)



➤ 권역별 분양사례 분석 (1994 ~ 2005.11)

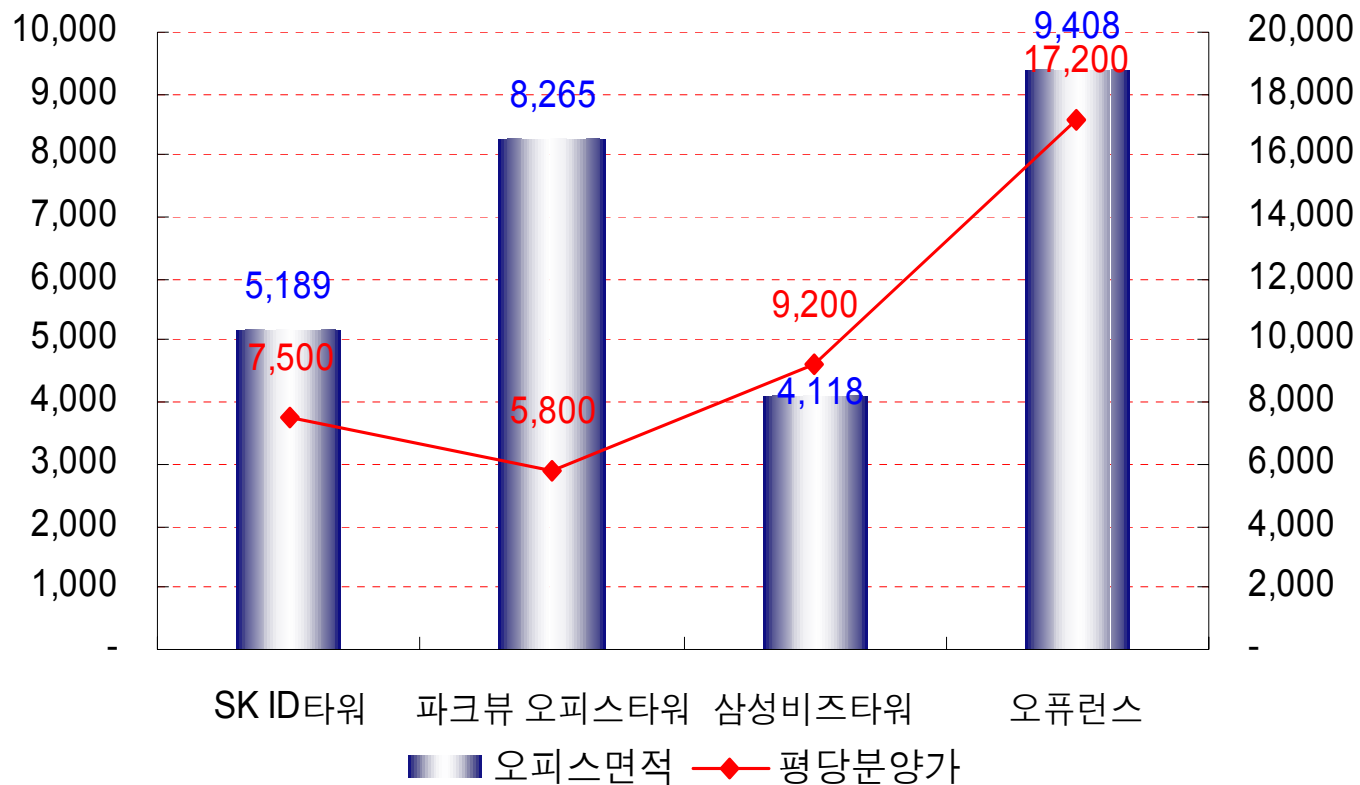
KBD가 전체 분양물량의 42%(164,174평)를 차지하고 있으며, 다음으로 IBD가 24% (92,984평), CBD가 18%(68,544평)순으로 공급됨. 최근에는 서울 외곽지역과 분당·일산 등 공급지역이 확대되고 있음.

권역별 오피스분양 면적



➤ 2005년 오피스 분양사례 분석

각 상품별 분양가격을 살펴보면, 가락동의 SK ID타워가 평당 750만원, 서초 삼성타운 인근에 분양중인 삼성비즈타워는 평당 920만원, 서초법조타운 인근에 분양중인 오피런스는 최고 평당 1,720만원에 분양 중, 분당의 파크뷰 오피스 타워는 평단가 580만원에 분양.



➤ 2005년 주요 특징

2005년 오피스 분양시장 주요 특징

1. 순수 오피스 분양 상품 감소 및 오피스 + 상가 등 복합 건물 강세

- 임대료 상승률을 능가하는 대지가격 상승으로 순수오피스 분양 상품이 감소하고 있으며, 기존 분양중인 상품도 상가면적이 늘어나는 추세.

2. 투자자 관망세 , 실수요자 증가 추세

- 8.31 부동산 종합대책의 영향으로 투자자 관망세 유지, 분양기간 장기화 되고 있음.
- 고액 임대빌딩 입주 Tenant는 실수요자로 전환 추세

3. 다양한 분양률 제고 방안 시도

- 분양가격 인하, 중도금 30~40% 무이자 대출, 회의실 제공 등 입주사 지원시설 강화

➤ 2006년 오피스 분양시장 전망

<p>수 요</p>	<p>실수요 증가 및 투자자 양극화 예상</p> <ul style="list-style-type: none"> - 강남, 도심 등 고임대가 형성지역의 주요 Tenant가 실수요 세력으로 등장 - 오피스빌딩 매물 감소로 가격 급등에 따른 법인투자자 선취매 현상 노출 - 전반적인 경기 불투명으로 개인투자자(임대사업자) 수요 급감
<p>공 급</p>	<p>지역별 양극화</p> <ul style="list-style-type: none"> - 강남, 도심, 분당 공급 증가 / 서울기타, 일산 등 공급 감소
<p>분양 가격</p>	<p>지역별 양극화</p> <ul style="list-style-type: none"> - 강남, 도심, 분당↑, 서울기타, 일산↓
<p>총 합</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 실수요자 위주의 시장으로 재편 <ul style="list-style-type: none"> - 투자자 감소로 실수요자 대상 마케팅 강화 • 미분양 증가, 신규 공급 축소, 분양가격 양극화 • 준공 전 다양한 사전 입주 마케팅 실시 예상



IV. 2006년 오피스 시장환경 변화 및 전망

- ✓ 주요 부동산정책
- ✓ 부동산 펀드
- ✓ 2006년 오피스 시장 전망

➤ 주요 부동산 정책

✚ 1월

아파트 발코니 확장 합법화
발코니 제도 개선을 위한 건축법 시행령 1월부터 시행

✚ 상반기

종합부동산세 세율 인상 적용

✚ 상반기

건축허가나 개발사업 승인시 기반시설부담금 부과.
재개발, 재건축 등에 영향을 미칠것으로 보이며, 이로 인한 분양가 상승 가능성 내재

✚ 상반기

재건축, 재개발 분양권 주택으로 간주

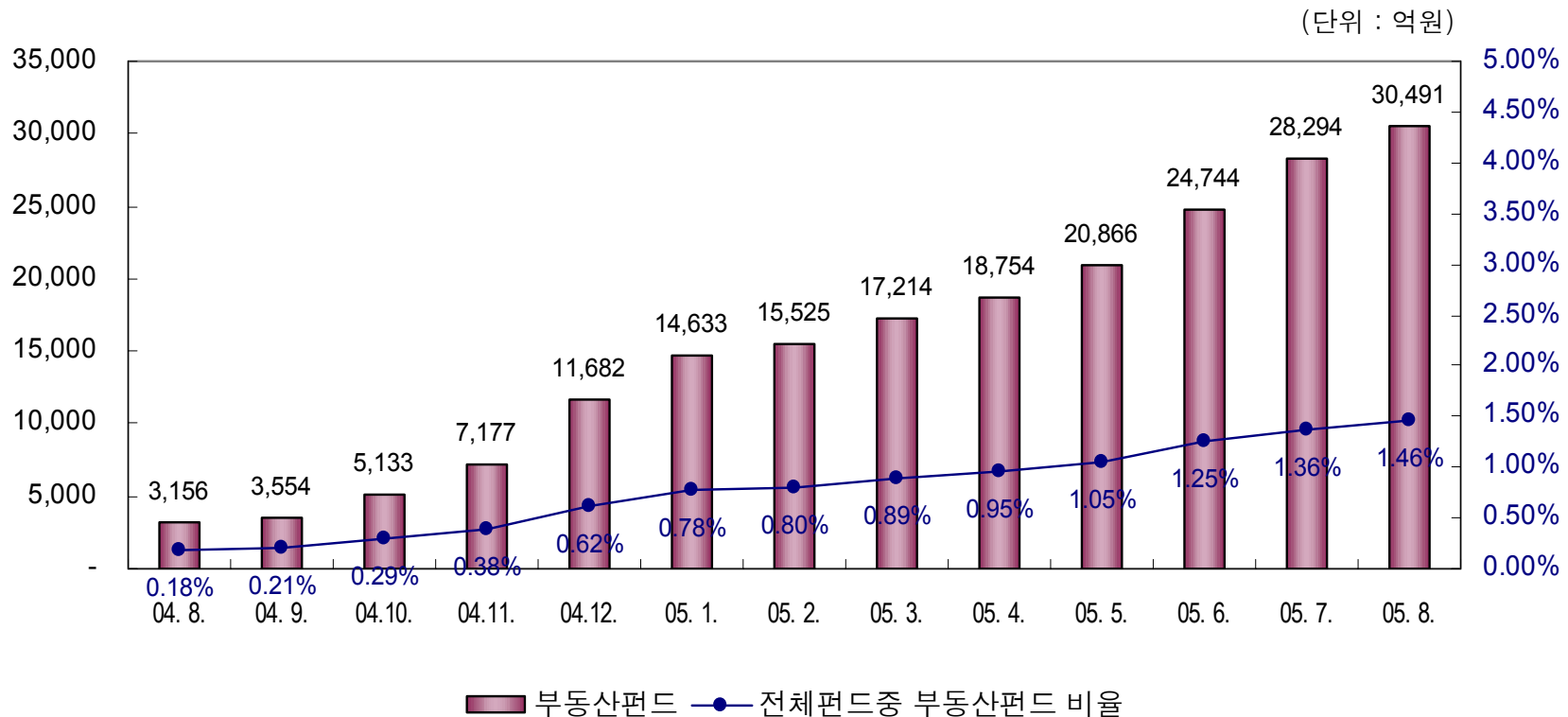
기타 재산세 인상, 1가구 2주택자 양도세 증과 등

2006년에는 종합부동산세 강화, 기반시설 부담금제 도입, 아파트 발코니 확장 합법화 등이 시행될 예정임.

오피스 시장은 이러한 제도 시행과 직접적인 연관성은 없으나,
전반적인 부동산시장의 흐름속에서 간접적인 영향을 받게될 것으로 전망

➤ 부동산 펀드 확대

- 전체 펀드 수탁고는 8월말 현재 209조원이고, 이중 부동산 펀드는 3조 491억원으로 1.46%를 차지함. 2004년 6월 최초설정후 12월 1조원 돌파, 2005년 5월 2조원을 돌파하였고, 8월 3조원을 돌파했음.
- 2006년도 역시 오피스등에 투자하는 간접투자상품은 지속적으로 그 증가세를 이어갈 것으로 전망. 단, 경기회복에 대한 기대심리 등의 영향으로 금리인상 여부가 변수가 될 전망.



➤ 부동산 펀드 설정현황(최근3개월)

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액	구분	모집형태
골든브릿지자산운용	골든브릿지사모특별자산 9	2005-6-13	25,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	골든브릿지사모특별자산 10	2005-6-13	10,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	골든브릿지특별자산 8	2005-6-24	65,000	대출채권매입(PF변형)	공모
	GB메리트특별자산 1	2005-6-28	18,000	대출채권매입(PF변형)	공모
	골든브릿지명가2특별자산	2005-7-28	24,500	대출채권매입(PF변형)	공모
굿앤리치자산운용	굿앤리치부동산경공매 1	2005-6-17	15,125	경매	공모
대한투신운용	대한클래스원루미아트부동산 1	2005-6-10	43,050	PF	공모
	대한클래스원부동산 1	2005-7-22	40,029	PF	공모
	대한클래스 1특별자산 2	2005-7-29	40,010	대출채권매입(PF변형)	공모
	대한클래스원부동산 3	2005-8-29	51,332	PF	공모
동양투신운용	동양신길동꿈에그린사모특별자산 1	2005-6-10	5,010	대출채권매입(PF변형)	사모
	동양토투엔부동산 1	2005-8-25	57,996	실물자산	공모
맵스자산운용	맵스프론티어부동산 10	2005-6-2	15,599	실물자산	공모
	맵스프론티어사모부동산 9	2005-6-2	26,499	PF	사모
	맵스프론티어부동산 12	2005-7-20	14,350	PF	공모
	맵스프론티어부동산 13	2005-8-12	77,140	실물자산	공모
산은자산운용	산은건대사랑특별자산 2-1	2005-8-8	11,401	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은건대사랑특별자산 2-2	2005-8-8	10,700	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은건대사랑특별자산 2-3	2005-8-8	11,100	대출채권매입(PF변형)	공모
한국투신운용	한국안성코아루사모부동산 6	2005-6-8	30,000	PF	사모
한일투신운용	한일드림모아사모부동산 6	2005-6-27	40,694	PF	사모
	한일드림모아사모특별자산 1	2005-6-29	25,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	한일드림모아사모부동산 7	2005-7-25	32,000	PF	사모
	한일골든립부동산 2	2005-7-28	51,099	PF	공모
한화투신운용	한화글로벌REITs사모재간접 1	2005-7-27	6,000	해외리츠투자	사모
CJ자산운용	CJ부동산 1	2005-7-13	60,000	PF	공모
	CJ사모부동산 1	2005-7-13	30,000	PF	사모
KB자산운용	KB웰리안사모부동산 4	2005-6-17	7,200	실물자산	사모
	KB웰리안사모부동산 5	2005-6-27	30,577	PF	사모
KTB자산운용	KTB차이나사모부동산	2005-6-10	20,000	PF(해외)	사모
	KTB실크로드사모특별자산 4	2005-6-10	11,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	KTB칸피던스사모부동산 6	2005-7-26	10,000	PF	사모
	KTB실크로드특별자산 5	2005-7-26	30,000	대출채권매입(PF변형)	공모
	미래터전KTB부동산 2	2005-7-29	17,000	실물자산	공모

2006년 오피스시장 전망

<p>오피스 임대시장</p>	<p>임대가격 보합 및 공실 증가</p> <ul style="list-style-type: none"> - 여의도권역의 공실해소 불투명 - 임대가격이 저렴한 곳으로 이전 현상 가시화(서울외곽지역, 분당등)
<p>오피스 매매시장</p>	<p>규모에 따른 시장 양극화 현상 발생</p> <ul style="list-style-type: none"> - 중대형 빌딩 : 거래 활발, 가격 상승 - 중소형 빌딩 : 지역별 양극화(강남,분당 ↔ 서울기타지역) <p>리테일 건물의 오피스빌딩으로 용도전환 증가</p>
<p>오피스 분양시장</p>	<p>실수요자 위주의 시장으로 재편, 미분양 증가, 신규 공급 축소, 분양가격 양극화</p>
<p>총 합</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 규모에 따른 시장 양극화 현상이 뚜렷할 것임. • 부동산간접투자시장 확대에 따라 오피스시장을 중심으로 부동산과 금융업종의 다양한 형태의 접목이 시도될 것임. • 기타 부동산시장(주택, 토지, 상가 등)에 비해 안정된 시장을 형성할 것으로 판단