

부동산시장 동향 < Summary >

○주택 가격 : 6월 주택매매가격은 전월대비 0.09% 상승

- 수도권내 재건축 아파트를 중심으로 투자수요가 증가하면서 수도권 주택매매가격은 전월대비 상승폭(+0.19%)이 확대되었으나, 비수도권은 다소 부진
- 한편, 주택전세가격 상승률은 0.10%로 최근 입주물량이 증가한 지역을 중심으로 가격 안정세 확대

○주택 거래 : 5월 주택매매거래량은 전월대비 3.4% 증가하며 수도권 중심으로 거래 확대

- 수도권 주택매매거래량은 증가세를 보이는 반면, 최근 입주 및 분양물량이 누적된 비수도권의 경우 거래량 감소 추세 지속
- 전국 미분양 물량은 5만 5,456호를 기록하며 증가세로 전환

○주택 공급 : 6월 분양물량은 전월대비 23% 감소한 4만 1,202호 기록

- 상반기 분양물량은 약 18.5만호로 연초 예상물량(약 14만호)을 상회하나, 최근 중도금 대출 보증한도 변경 및 지속된 공급과잉 우려로 하반기 물량은 조절될 가능성 확대
- 6월 입주물량은 2.8만호로 수도권(1.6만호)을 중심으로 크게 증가

○토지 시장 : 전국 지가변동률은 전월대비 0.22% 상승

- 계절적 비수기에도 불구하고 토지가격 상승세는 지속, 특히 제주 및 세종시, 부산 등을 중심으로 상승
- 5월 전국 토지거래량은 약 25.3만 필지로 전년동월대비 3.5% 감소

○상업용부동산 : 서울 오피스텔 매매가격 하락세 전환

- 6월 서울 오피스텔 일반 거래가는 2억 2,250만원으로 전월대비 0.08% 하락, 한편 매매가격 상승세 둔화에도 불구하고 임대수익률은 하락 추세

○주택금융 : 주택담보대출 금리 하락세 지속하는 가운데 추가 금리인하 논의 확대

- 5월 주택담보대출 금리는 2.89%를 기록하며, 5개월 연속 하락(전월대비 -0.04%p)
- 지난달 기준금리 인하에 이어 BREXIT 영향으로 추가 금리인하 가능성 확대

○부동산금융 : 투자자금 유입 지속으로 부동산펀드의 분기 실적은 최대치

- 2016년 2분기 기준 부동산펀드 신규 설정액은 2조 583억원 기록
- 시중금리 대비 높은 수익률로 인해 투자자금이 지속적으로 유입, 다만 투자대상 매물이 한정된 상황에서 투자과열에 따른 가격상승으로 수익률 하락 가능성 존재

[주택 가격] 상반기 주택매매가격 상승률 전년동기대비 큰 폭 둔화

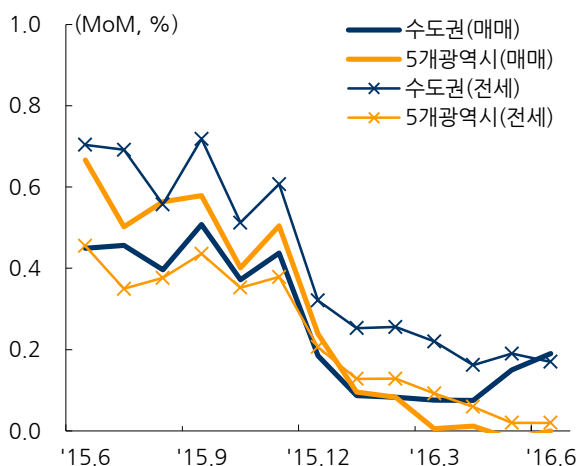
수도권 vs 비수도권 상승률 격차 확대

- 6월 주택매매가격은 전월대비 0.09% 상승하며 3개월 연속 상승폭 확대
 - 수도권 중심의 매매가격 상승 영향으로 5개광역시와 기타지방의 부진에도 주택매매가격은 3개월 연속 상승폭 확대
 - 전년동월대비로는 2.65% 상승하였으나, 6개월연속 상승폭 둔화
- 수도권(+0.19%)은 재건축 아파트를 중심으로 투자수요가 증가하며 가격 상승폭이 확대
 - 반면 5개광역시(전월대비 0.00%)는 보합을 기록하였고, 기타지방(-0.05%)은 하락폭이 소폭 확대되며 부진한 흐름 지속
- 한편, 상반기 전국주택가격은 전년말대비 0.39% 상승하였으나, 상승폭은 전년동기간(+2.10%) 대비 1/5 수준으로 축소

주택전세가격 안정적 흐름 지속

- 6월 주택전세가격은 전월대비 0.10%(전년동월대비 +3.56%) 상승하였으나, 상승폭은 높지 않은 상황
 - 높아진 전세가격 부담과 일부지역 입주물량 증가의 영향으로 올해 들어 전세가격은 안정세 지속
 - 지역별로 5개광역시(전월대비 +0.02%)와 기타지방(+0.01%)은 보합에 가까운 흐름을 보였고, 수도권(+0.17%)도 상승폭 축소
- 올해 상반기 전국 주택전세가격의 누적상승률은 0.85%로 2009년 이후 가장 낮은 상승률을 기록

그림 1 | 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: 국민은행

그림 2 | 지역별 매매/전세 가격 변동률('16년 6월)



자료: 국민은행

[주택 가격] KB부동산전망지수, 8개월만에 상승 전망

매매가 대비 전세가
비율 상승세 지속

KB부동산전망지수
4개월 연속 상승,
상승 전망 전환

KB전세전망지수는
5개월만에 상승

○ 전국 아파트의 매매대비 전세가 비율은 75.4%

- 전세가격 상승세로 매매대비 전세가 비율은 38개월 연속 상승
- 지역별로는 수도권(76.6%)을 비롯해 5개광역시(73.7%), 기타지방(74.5%) 등 전국 대부분 지역에서 상승세 지속

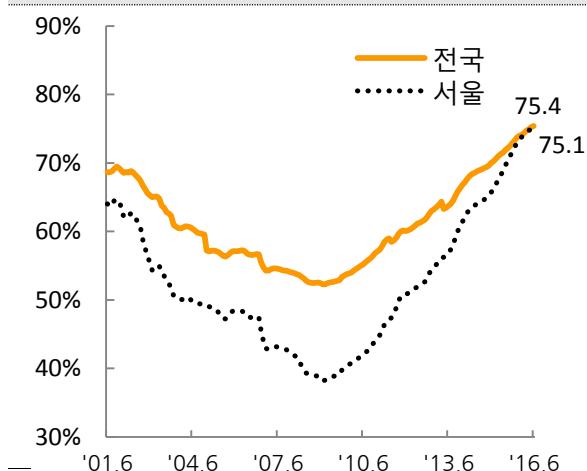
○ 6월 KB부동산 매매 전망지수¹(100.4)는 2015년 10월 이후 8개월만에 상승 전망으로 전환

- 작년 4분기 이후 매수심리 회복 및 분양시장 호조세가 지속되면서 수도권(110.3)과 부산(106.4), 세종(105.8) 등을 중심으로 부동산전망지수는 상승 전망으로 전환
- 한편 5개광역시(89.8)와 기타지방(88.8)도 일부 지역의 상승 전망으로 전월대비 전망지수가 상승하였으나, 아직 하락전망 우세

○ 6월 KB부동산 전세 전망지수(103.4)는 전세매물 부족 현상이 지속되며 5개월만에 지수가 소폭 상승

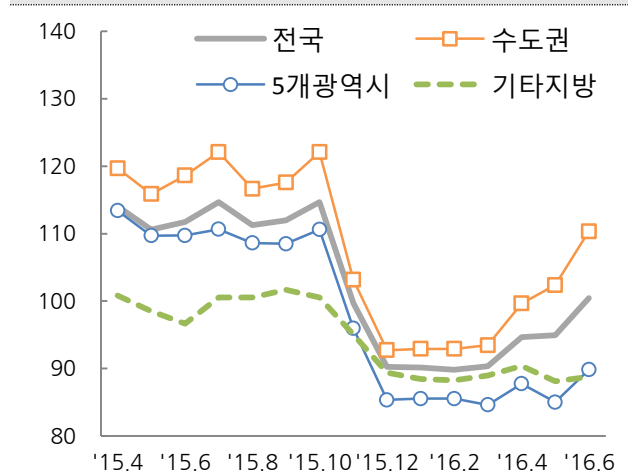
- 지역별로 수도권(105.7)은 여전히 전세가격의 상승 전망이 우세하나 주택시장 심리가 부진한 5개광역시(95.6)와 기타지방(97.0)은 하락 전망 의견이 우세

그림 3 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비 추이



자료: 국민은행

그림 4 | KB부동산 매매 전망지수 추이



자료: 국민은행

¹ KB부동산 매매/전세가격 전망지수는 3개월 후 아파트매매/전세가격에 대해 크게상승, 약간상승, 보통, 약간하락, 크게하락의 5가지 중 하나를 부동산 중개업체가 선택하여 작성된 지표로 100이면 보통이고, 100을 초과할수록 상승 비중이 높음

(“KB부동산매매/전세가격 전망지수” = 100 + { (“크게상승”비중×1+”약간상승”비중×0.5) - (“크게하락”비중×1+”약간하락”비중×0.5) })

[주택 거래] 아파트 미분양, 4개월만에 증가세 전환

주택매매거래 전년
동월대비 6개월
연속 감소

지방 미분양 증가로
아파트 미분양물량
증가세 전환

○ 5월 전국 주택매매거래량은 전월대비 3.4% 증가한 8만 9,267호가 거래되었으나, 전년동월대비로는 18.8% 감소하며 6개월 연속 감소세
 • 지역별로는 수도권 4만 9,477호(전월대비 +13.9%/전년동월대비 -16.1%), 비수도권 3만 9,790호(-7.1%/-21.8%)가 거래되면서 비수도권 지역의 감소폭이 더욱 크게 나타남

○ 주택 유형별로는 아파트(5만 6,369호/전년동월대비 -24.2%)의 매매거래 감소폭이 다른 주택 유형 대비 큰 상황이 지속

※ 유형별 거래량: 연립·다세대(1.9만호/전년동월대비-5.2%), 단독·다가구(1.4만호/-9.9%)

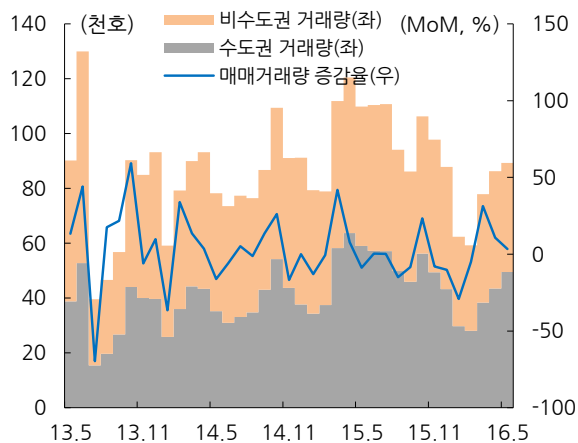
○ 5월 전국 아파트 미분양 물량은 비수도권 지역의 미분양 증가로 4개월만에 증가세 전환(미분양 물량 5만 5,456호/전월대비 1,640호 증가)

• 지역별로 보면 비수도권(3만 4,569호)은 울산, 경남, 경북 지역을 중심으로 미분양이 증가한 반면, 수도권(2만 887호)은 감소세 지속

※ 신규증가분: '16.4월 6,049호 → '16.5월 6,913호(수도권 1,329호/지방 5,584호)
 미분양 해소분: '16.4월 6,078호 → '16.5월 5,723호(수도권 2,787호/지방 2,486호)

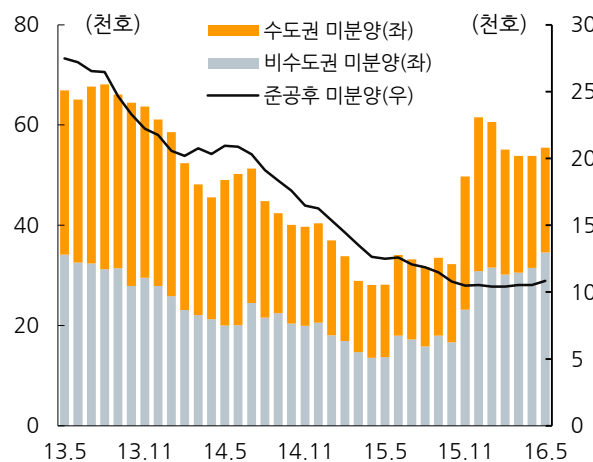
○ 준공후미분양 물량은 1만 837호로 전월대비 증가(+3%)하였으나, 저점 수준에서 안정적 흐름을 유지

그림 5] 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 6] 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

[주택 공급] 상반기 아파트 분양물량 전년동기대비 소폭 감소

6월 아파트 분양 전월대비 감소

- 6월 전국 아파트 분양물량은 전월대비 23% 감소한 4만 1,202호가 분양
 - 지역별로 수도권은 전월대비 5.1% 감소한 반면, 비수도권은 38% 감소

- 상반기 분양물량은 약 18.5만호로 전년동기대비 7.3% 감소
 - 상반기 분양물량은 총 18만 4,872호로 전년동기 대비 소폭 감소하였으나, 연초 분양예상물량(약 14만호) 대비 약 33% 증가

- 한편, 하반기 분양물량은 약 20만호로 예정되어있으나, 중도금대출 보증 한도 변경과 최근 지속되는 공급과잉 우려로 분양시기 조절 가능성 확대

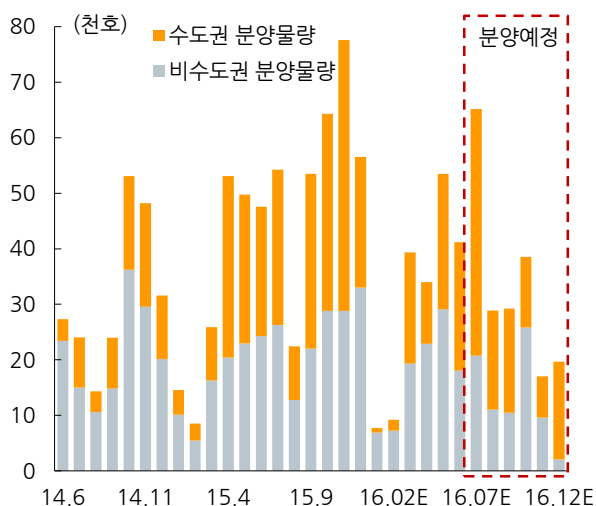
수도권 중심으로 입주물량 증가세

- 6월 전국 아파트 입주물량은 수도권 중심의 입주물량 증가로 2만 7,941호가 공급되어 전월대비 38.6% 증가(전년동월대비 -4.5% 감소)

- 지역별로는 수도권(약 1.6만호)은 전년동월대비 252% 증가한 반면, 비수도권(약 1.2만호)은 25% 감소

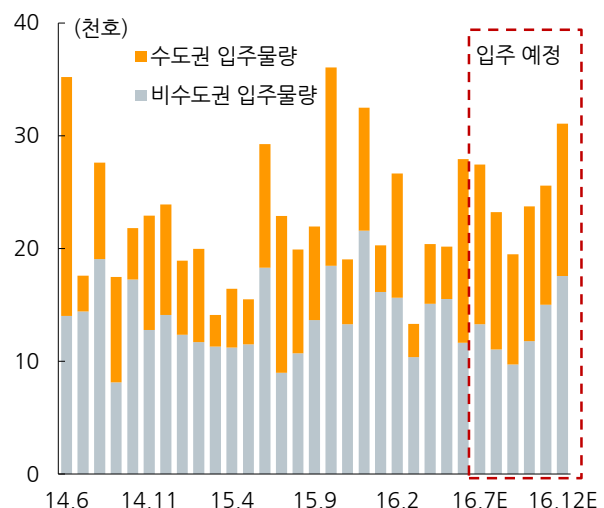
- 하반기 입주예정물량은 약 15만호로 전년동기대비 유사한 수준이 공급될 예정이나, 비수도권의 경우 매매시장 부진에도 약 8만호의 입주물량 출회가 예정되어 있어 입주물량 부담이 증가할 전망

그림 7 아파트 분양 및 분양예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 8 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 제주 토지가격, 상승세 지속되나 상승폭 크게 둔화

전국 지가변동률 장기간 상승세 지속

○ 5월 기준 전국의 지가변동률은 전월대비 0.22% 상승

- 계절적 비수기임에도 불구하고 토지가격의 상승세가 지속되는 가운데, 상승폭은 지난달(0.21%)과 비슷한 수준
- 용도지역별로는 주거지(0.25%)의 상승률이 가장 높았으며, 다음으로는 상업지(0.22%), 계획관리(0.22%) 순

○ 지역별로는 제주(0.57%), 세종(0.37%), 부산(0.35%) 순으로 높게 상승

- 제주지역의 경우 지난해 12월(2.09%)을 고점으로 상승세는 지속되고 있으나, 상승폭이 크게 둔화되는 모습

※ 제주 지가상승률(전월대비, %): '15.12월 2.09→'16.1월 1.47→2월 1.08→4월 0.94

표 4 지역별 토지가격 변동률 현황(2016. 5월)

(단위: %)

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.22	0.26	0.35	0.32	0.12	0.15	0.29	0.23	0.37
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.18	0.24	0.14	0.15	0.15	0.18	0.22	0.17	0.57

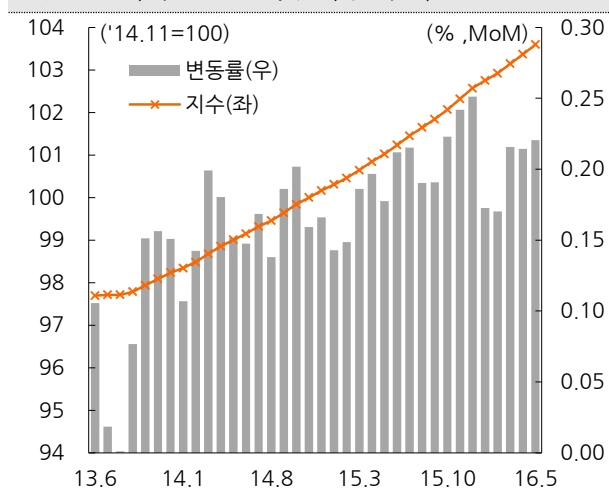
자료: 한국감정원

토지거래량 전년동 월대비 감소폭 둔화

○ 전국 기준 5월 토지거래량은 약 25.3만필지로 전년동월대비 3.5% 감소

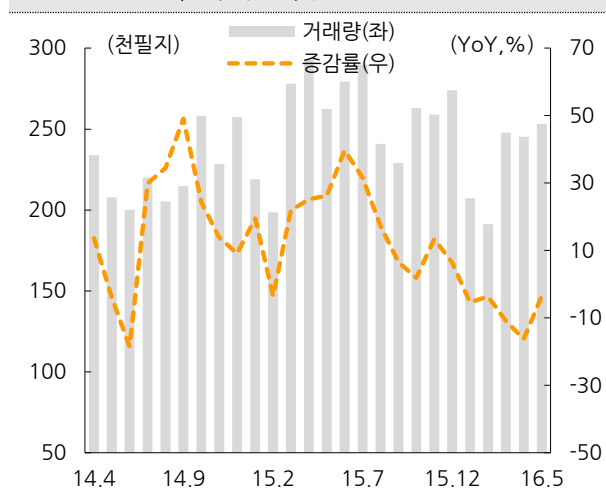
- 전월대비로는 소폭 증가(3.2%)한 가운데, 전년동월대비 토지거래량은 5개월째 감소하고 있으나 감소폭 둔화세
- 순수토지거래량은 약 9.7만필지로 전년동월대비 5.7% 증가

그림 9 지가 변동률 및 지수 추이



자료: 한국감정원

그림 10 토지 거래량 및 증감률



자료: 한국감정원

[상업용 부동산] 서울 오피스텔 매매가격 전월대비 하락세 전환

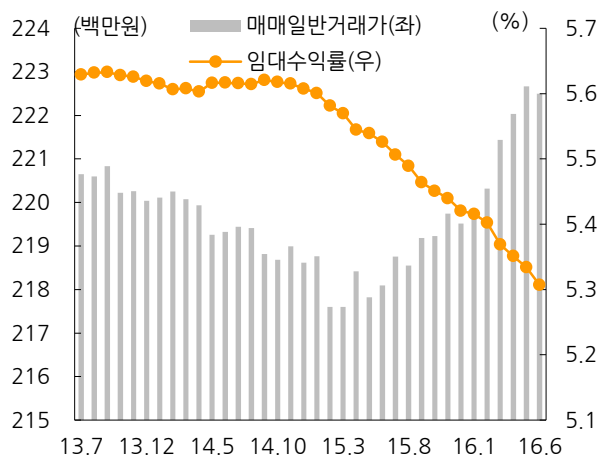
서울 오피스텔 가격
상승세 둔화

- 지속적으로 상승하던 오피스텔 매매가격은 전월대비 소폭 하락
 - 6월 서울 오피스텔 일반거래가는 약 2억 2,250만원으로 전월대비 0.08% 하락
 - 그러나 전년동월대비로는 2.02% 상승하며, 지난해보다 높은 상승세를 유지
 - 다만 상승폭은 지난달보다 0.21%p 축소되며, 지난해 하반기부터 지속되던 오피스텔 가격의 상승세는 다소 둔화되는 모습

하반기 입주 예정
물량 1만2천호 상회

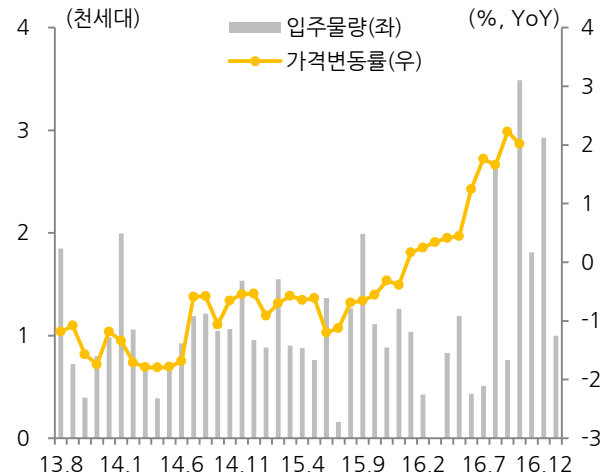
- 오피스텔 임대수익률은 가격상승세 둔화에도 불구하고 지속 하락
 - 6월 오피스텔 임대수익률은 5.31%로 전월대비 0.03%p, 전년동월대비 0.22%p 하락
 - 상반기 서울 오피스텔 입주물량은 3,387세대로 예상치(4,172세대)를 다소 하회하며 전기대비 55% 감소
 - 일부 사업장의 공사 지연으로 입주물량이 하반기로 순연되며 상반기 예상 물량보다 다소 줄어듦
- ※ 오피스텔 입주(예상)물량: '15.상 5,616호 → '15.하 7,545호 → '16.상 3,387호 → '16.하 12,678호 → '17.상 6,096호
- 한편, 하반기 예상 입주물량은 약 1만 2,678호(상반기대비 3.7배)로, 이는 당분간 오피스텔 매매가격 및 임대수익률에 영향을 줄 것으로 전망

그림 11| 서울 오피스텔 매매가격 및 임대수익률



자료: 국민은행

그림 12| 서울 오피스텔 입주물량 및 가격변동률



주: 매매가격변동률은 매매일반거래가를 기준으로 산출

자료: 국민은행, 부동산114

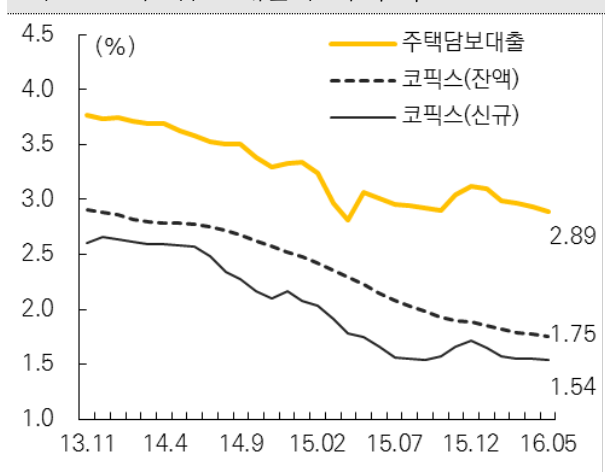
[주택금융시장] 주택담보대출 금리 하락세 지속, 연체율도 안정적 수준

주택담보대출금리,
지난해 4월 이후
최저치

연체율은 안정적
상황 지속

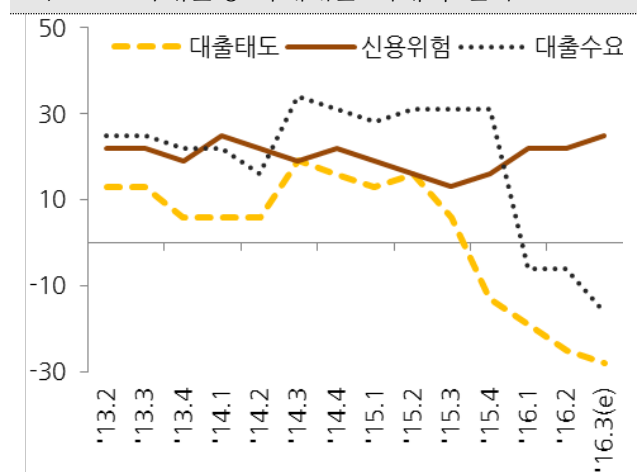
- 5월 주택담보대출 금리는 2.89%를 기록하며 전월대비 0.04%p 하락
 - 5개월째 하락세가 지속되며 지난해 4월 이후 최저치 기록
 - 코픽스 금리는 잔액기준 1.75%, 신규기준 1.54%를 기록하여 각각 0.02%p, 0.01%p 하락
- 지난달 기준금리 인하에 이어 BREXIT의 영향으로 추가 금리인하 가능성이 커지면서 저금리 기조는 지속될 전망
 - 글로벌 경제의 불확실성이 커졌으며, 미국의 금리인상 가능성이 낮아짐에 따라 기준금리 추가인하 가능성 확대
- 한국은행에서 조사하는 금융기관 대출서베이 결과, 국내은행은 3분기 가계대출의 신용위험은 상승하고 대출수요는 감소할 것으로 전망
 - 여신심사선진화 가이드 시행, 최근 집단대출 급증에 대한 부담 등으로 인해 대출태도는 강화될 것으로 전망
- ※ 2Q→3Q서베이 결과: 신용위험 22→25, 대출수요 -6→-16, 대출태도 -25→-28
- 한편, 5월말 주택담보대출 연체율(0.27%)은 전월대비 0.01%p 하락하며 안정적인 상황이 지속
 - 최근 우려가 커지고 있는 집단대출연체율이 0.42%로 전월대비 0.02%p 하락했으며, 집단대출을 제외한 연체율은 0.22% 수준

그림 13] 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 14] 국내은행 가계대출 서베이 결과



자료: 한국은행

[부동산 금융] 부동산펀드, 투자자금 유입 지속으로 분기실적 최대치

3분기 연속 역대
최대실적 갱신

투자금 유입은 지속
수익률은 하락 전망

○ 2016년 2분기 부동산펀드 신규설정액은 2조 583억원 기록

- 이는 전분기대비 4.9% 증가한 수치이며, 2004년 부동산펀드가 시장에 출시된 이후 최대 발행규모
- 부동산펀드 신규설정액은 3분기 연속 역대 최대 설정액 규모를 갱신하고 있는 상황

○ 6월말 기준 부동산펀드 순자산액은 설정원본 기준 약 38.9조원으로 전체 펀드설정액의 8.4%를 차지

- 2011년말 16.4조원에서 2.4배나 성장한 규모

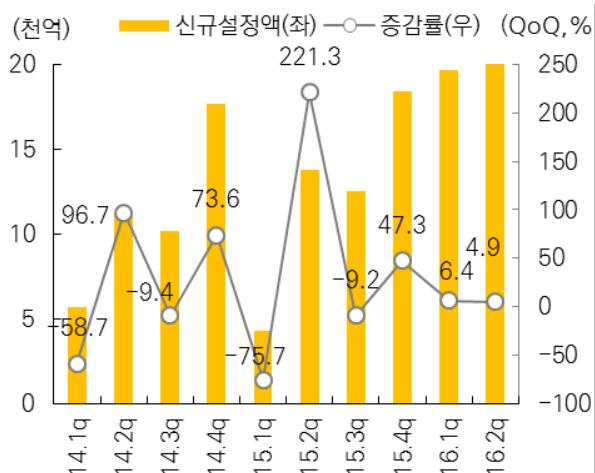
○ 시중금리 대비 높은 수익률로 인해 부동산 펀드로 투자자금이 지속적으로 유입되고 있는 상황

- 기관투자자들이 대체투자로서 부동산 투자펀드 비중을 확대하면서 펀드시장 규모 증가에 기여

○ 대체투자 수익률은 높은 수준이나 향후 다소 하락 가능성이 큰 상황

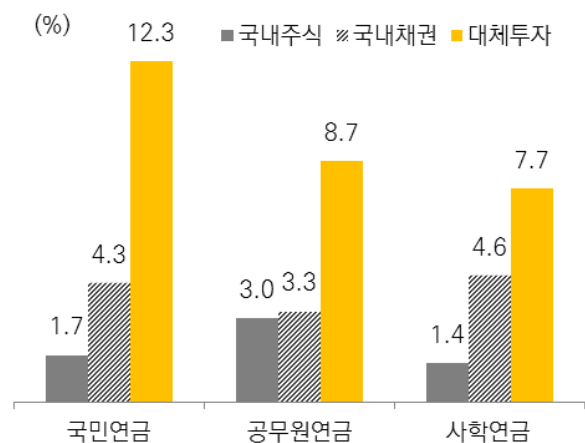
- 지난해 말 기준 주요 연기금의 운용수익률을 보면 대체투자가 주식 및 채권 투자대비 높은 수익률을 기록
- 그러나 투자 대상 매물이 한정된 상황에서 투자과열로 인해 대상매물의 가격이 상승하고 있어 수익률은 다소 하락할 전망

그림 15] 부동산펀드 신규설정액 추이



자료: 금융투자협회

그림 16] 3대연기금 운용수익률(2015년말 기준)



자료: 자본시장연구원

[미국 주택시장] 임대시장 강세 지속, 신규 매매수요로 이어질 가능성

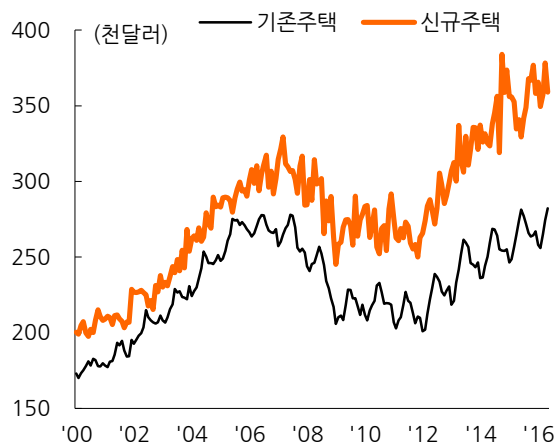
주택 판매량 증가 및 가격상승세 지속

- 주택 매매거래량 증가 및 가격상승세를 유지하며 주택시장 호조세 지속
 - 4월 S&P/케이스실러 20개 주요 도시 주택가격지수는 전년대비 5.4%(전월대비 1.1%) 상승
 - 또한 신규 및 기존주택 판매량도 전년대비 각각 8.7%, 4.5%씩 증가하는 등 주택시장 수요기반은 견고한 것으로 판단
 - 특히 신규주택가격은 금융위기 고점을 회복 후 꾸준히 상승
- ※ 2016년 5월 신규주택 평균가격은 35.8만 달러, 금융위기직전 고점대비 9% 높음

임대시장 강세 및 저금리 기조로 신규 주택수요 창출 기대

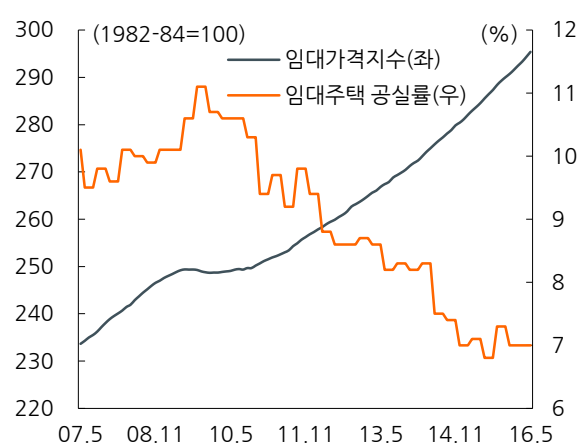
- 또한 가계소득 및 고용시장 개선추세가 유지되는 점도 긍정적
 - 5월 미국 실업률은 4.7%로 금융위기 이전 수준을 회복
- 임대시장 강세가 지속되는 가운데, 높은 임대료 부담 및 저금리로 인해 임차수요가 매매로 전환될 가능성은 높은 편
 - 미국 임대주택 가격지수는 2000년 이래 최고치를 기록 중이며, 공실률도 7%대로 최저 수준 유지
 - 플로리다에틀랜틱대학의 연구결과에 따르면 높은 임대료로 인해 미국인의 상당수는 주택구매가 임대보다 경제적이라고 발표
- 한편 지난달 브렉시트가 현실화되면서 미국의 기준금리 인상이 지연될 가능성이 높아짐에 따라 주택시장내 호재로 작용 가능
 - 다만 미국 경기둔화로 주택수요에 부정적 영향 우려도 존재

그림 17 기존 및 신규주택 매매가격



자료: Bloomberg

그림 18 임대주택 가격지수 및 공실률



자료: Bloomberg

[미국 상업용부동산] 대출규제 강화 등으로 상업용부동산 약세국면진입

미국 상업용부동산 거래량 감소 및 가격 하락세

○ 금융위기 이후 6년간 호황세를 보였던 미국 상업용 부동산 시장, 최근 가격 하락세 시현되며 약세 국면 진입

- 상업용부동산 가격지수(CPPI)는 금융위기 직후 대비 91% 상승하며 지난 6년간 호황기를 맞음

- 하지만 지난해 12월 이후 거래량 감소와 더불어 가격은 하락세로 전환

※ 올해 2월 상업용부동산 거래금액은 총 251억 달러로 전년동월대비 47% 하락, 4월 가격지수는 지난해 11월 고점대비 0.74% 하락(CBD지역내 오피스의 경우 9.7% 하락)

대출규제 및 만기 도래로 투자심리 위축

○ 작년말 연준의 금리인상과 더불어 금융기관들이 리스크 관리차원에서 대출규제를 강화하면서 가격 하락세를 견인한 것으로 파악

- 지난해 말 연준의 금리인상이 현실화되자, 금융기관들은 상업용 부동산 저당증권(CMBS)의 보유규모를 축소

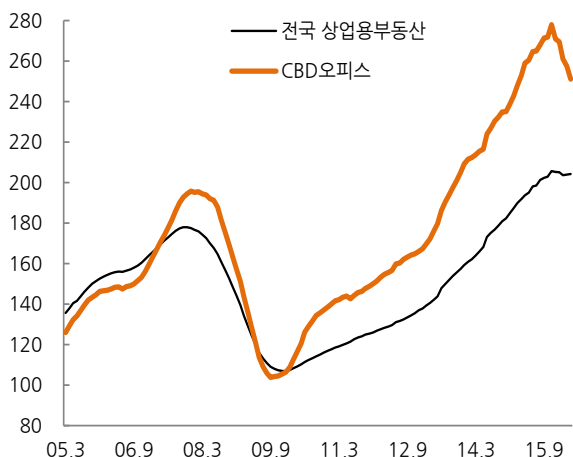
- 또한 담보대출비율(LTV)을 기존 75%에서 65~70%로 하락

○ 최근 시장변동성 확대, 불확실한 자본시장 흐름, 대출만기 시점이 도래하면서 상업용부동산 투자심리 위축 가능

- 향후 3년내 약 2,000억 달러에 달하는 CMBS 만기가 도래되며, 대부분 재대출이 필요한 상황으로 잠재적 부실용자가능성 존재

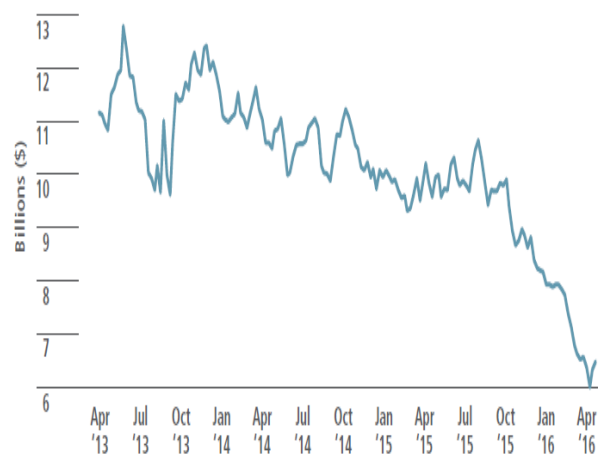
- 채권운용사 펌코는 향후 12개월내 상업용부동산 가격이 5%이상 하락할 것으로 전망

그림 19 미국 상업용부동산 가격지수



자료: Moody's/RCA

그림 20 은행권의 CMBS 보유 규모



자료: Federal Reserve Bank of New York

FOCUS ISSUE

오피스 시장 동향과 하반기 전망



윤여신 젠스타프로퍼티 대표

□ 오피스 임대시장의 이원화 부각

- A급 시장과 B,C급 시장의 양극화가 뚜렷하게 나타나고 있으며, 신축빌딩 위주의 임차인 이동이 일어나면서 기존 빌딩의 시설교체나 수선 등이 요구되는 상황
- 공실률은 공공기관 이전, 신축 빌딩 공급 등으로 인해 2014년까지 지속적으로 상승했으나 2015년 이후 안정적으로 유지
- 강남권은 도심과 판교, 가산, 상암 등으로 임차인이 이동하면서 공실률 해소에 어려움을 겪고 있으나 일부 대형 면적의 경우는 대기업과 IT위주로 임차 진행

□ 오피스 매매시장은 간접매수 비중이 증가하며, 저금리로 인한 국내외 투자자 집중

- 기업구조조정용 물건이 시장에 나오면서 투자자들의 선택 폭은 확대되고 있으나, 매각가격은 전년대비 10~15% 상승
- 저금리로 인해 우량 물건에 대한 투자가 집중되고 있으나, 공실에 대한 검토는 더욱 강화되고 있으며 안정적인 운영수익이 확대된 경우에만 참여

□ 주택경매시장의 호조세는 당분간 지속될 전망이나, 주택시장 둔화 움직임에 주목할 필요

- 국내 대기업의 이용면적 확장과 신축빌딩에 대한 선호도 증가로 인해 준공연수가 짧은 오피스의 경우 임차수요는 확대될 전망
- 기존의 대기업과 제조업, 외국계 회사로 편중된 임차 수요가 다양하게 확대되고 있으며, 특히 IT업체와 E-Business 기업의 확장과 신규 이전이 두드러질 것
- 한편, 매매시장 역시 리츠 등의 간접투자방식의 투자가 확대될 것이며, 저금리와 시중 내 유동성을 감안할 때 중장기적으로 오피스 빌딩에 대한 관심은 지속될 전망

1. 오피스 임대시장 동향

■ 오피스 임대 시장은 이원화되는 가운데 신축빌딩 위주로 선호도 증가

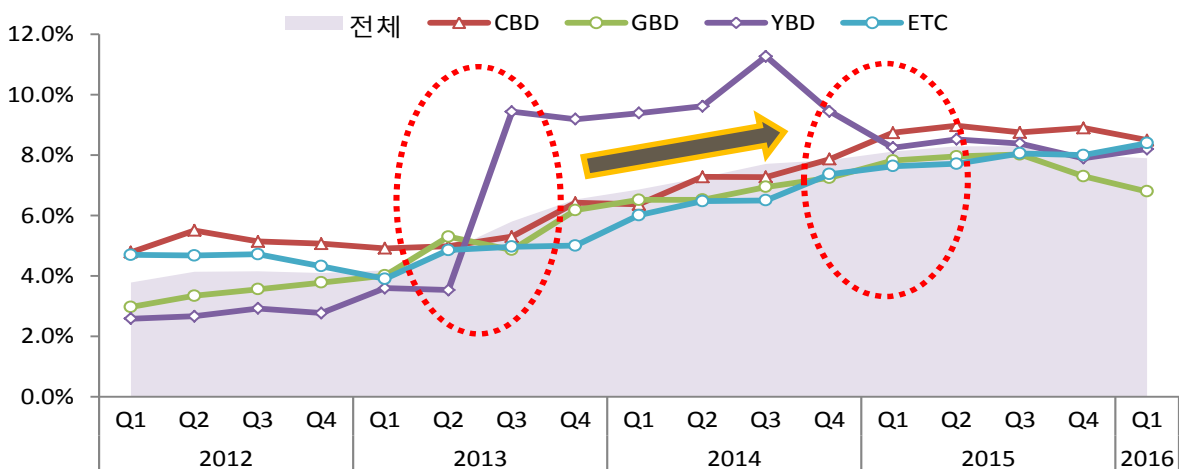
- 국내 오피스 임대시장의 이원화가 부각되고 있음
 - KDI와 국내 민간 경제연구소에서 2016년 2/4분기를 지나면서 경제 성장률을 하향 조정하여 발표했으며, 불투명한 경제상황은 오피스 빌딩의 임차인 수급에도 영향

- 오피스 임대시장의 경우도 Grade A급 시장과 B, C급 시장의 양극화가 뚜렷하게 나타나고 있는데, Prime급 빌딩의 임차수급에 비해 B, C급 빌딩의 신규 임차는 거의 정체
- 대기업을 중심으로 서울 외곽지역이나 경기권으로 R&D센터와 본사를 이전하면서 주요 오피스 타운의 공실을 견인하는 것으로 파악
- 신축빌딩 위주의 임차인 이동과 판교지역에 대한 선호도가 높아지고 있음
 - 도심과 여의도 지역 임차인 이동의 경우 신축빌딩에 대한 선호도가 높으며, 신규 공급 빌딩의 임대료 조정, 각종 인센티브와 인프라 구성에 관심이 많아짐
 - 기존 빌딩의 경우 지속적인 시설관리와 교체, 수선 등이 필요한 상태임
 - 기업 소유 빌딩의 노후화가 빠르게 진행되고 있으며, 예산 부족 등의 이유로 임차인 이탈은 지속되고 있음
 - 사옥 수요 및 확장성을 가지고 있는 기업의 경우 판교지역에 대한 선호도가 높으며, 인력 수급에 대한 안정성도 주요한 원인이 되고 있음

■ A급 중심의 공실률 회복세가 나타나고 있으나 강남권은 임차인 이탈에 따른 영향이 큼

- 2008년 서브프라임 이후 꾸준히 늘었던 오피스 공실률은 2015년 1/4분기를 기점으로 안정적인 수준을 유지하고 있으나 최근 3~4년간 약 3~4%p 상승
- Grade A 급 빌딩의 경우 회복세가 빠르게 나타나고 있으며, 이는 신규 이전수요의 증가보다는 기존 빌딩에서의 확장과 강남지역에서 타권역으로 이전한 사례가 많음
- Prime 급 빌딩의 명목임대료 유지를 위해 Rent-free 와 TI(Tenant Improvement) 비용 지급 등 다양한 유치전략을 구사하고 있음

그림 11 주요 오피스 권역별 공실률 변화



자료: 젠스타

- 2012년 이후 도시환경정비사업을 통해 CBD에 공급된 793,000㎡의 프라임급 오피스를 중심으로 연평균 흡수율(495,000㎡)을 초과하는 물량이 공급되면서 공실율 상승 초래
 - 2016년 1Q에도 신축빌딩의 공실율은 9%대로 높게 나타나고 있으며, 신규 임차인 수요가 과거에 비해 현저히 떨어진 상황
 - 도심의 센터원, 시그니처타워, 페럼타워, 그랑서울, 파인에비뉴, 트윈트리, 트윈시티, 시티센터, The K Twin Tower, D-Tower, 타워8, 센터포인트 등 광화문과 을지로를 중심으로 대규모 신규 공급이 발생
 - 대림산업, GS건설 등이 도심의 자체 개발 사업 빌딩에 입주하였으며, 외부임차인 이전 수요 발생시 임대료가 저렴한 빌딩으로 이전할 여지도 충분함
- 여의도 권역에서는 2012~2013년에 IFC 및 전경련 빌딩이 완공되면서 공실률이 11.6%(2014년 3Q)까지 높아졌으나 점차 해소되는 추세이나 건물규모를 감안시 다소 시일이 소요될 전망
 - 2013년 전경련빌딩(FKI 102,560㎡)와 2012년 One IFC, Tow IFC, Three IFC(326,770㎡) 공급
 - 이후 FKI빌딩에 한화건설, LG CNS, 범한판토스 등이 입주하면서 안정을 취하게 되었으며, 이러한 공급 대비 입주 기간은 타 권역에 비해 빠른 공실 해소로 볼 수 있음
 - IFC빌딩의 경우 Deloitte 안전회계법인, IBM등의 대형 임차인의 입주 등으로 빠른 회복세를 보이고 있으나, 건물 규모가 크기 때문에 앞으로 다소의 시간은 더 필요할 전망
- 임차인의 이탈로 가장 큰 영향을 받고 있는 강남권(GBD) 지역임
 - 2000년대 IT벤처 사업과 금융권, 외국계 회사등의 입주로 임대인 위주의 시장으로 편성되었던 강남지역의 임차인이 도심과 판교, 구로, 가산, 상암등으로 이탈하면서 공실 해소에 어려움을 겪고 있음
 - 강남지역의 공실률은 2009년 2%대, 2016년 현재 6%를 기록하고 있음. 이는 전년대비 약 1~2% 정도 하락한 수준으로 나타남
 - 2015년부터 시작된 대기업의 사옥 재배치, 외국계 회사의 이전, 스타트업 기업의 확장 등이 일어났으며, 업종별로도 IT업체와 E-Business영역의 신규 입주가 늘어났음
 - 과거 강남의 대형 임차인 그룹이었던 카카오의 경우도 카카오뱅크와 카카오대리 오피스 등의 신규 임대차가 있었으며, 판교와 강남에 일부 면적으로 계약하였음
- 지역별 임차인 이동 현황을 보면, 임대료 조정에 따른 비용 절감 목적의 이동이 두드러지게 나타남

[표 1] 기존 CBD 상주 임차인 이동현황(15.03~'16.05)

연월	임차인	이동권역	기존 빌딩	이동 빌딩	기존 면적 (㎡)
'15.3	JTBC 외1	상암	일보빌딩	-	11,349
'15.4	동아출판사	YBD	연강빌딩	-	4,360
'15.8	제일모직	GBD	삼성생명수송타워	군인공제회관	35,091
'15.8	한화리조트	YBD	한화장교빌딩	한화생명63빌딩	-
'15.9	포유창고, 한일네트웍스, 동협경제지주	GBD	에이스타워	우덕빌딩	1,517
'15.9	제일모직	GBD	삼성본관빌딩	군인공제회관	1,114
'15.9	제로투세븐	ETC	하나투어빌딩	YTN Newsquare	-
'16.1	롯데카드	ETC	매경미디어센터	임광빌딩	3,243
'16.1	장학재단, 안연케어	대구	연세재단빌딩	-	1,567
'16.3	지역정보개발원	ETC	삼일빌딩	전자회관	2,565
'16.3	법무법인 세종	GBD	삼성생명본사	삼성생명논현빌딩	-
'16.4	크레듀	GBD	순화빌딩	상록회관	6,902
'16.5	삼성웰스토리, 삼성증권, 삼성물산	분당	삼성본관빌딩	-	13,213

자료: 젠스타 리서치

[표 2] 기존 GBD 상주 임차인 이동현황(15.03~'16.05)

연월	임차인	이동권역	기존 빌딩	이동 빌딩	기존 면적 (㎡)
'15.3	캠코	부산	아셈타워	-	11,719
'15.3	카비코리아	ETC	새마을운동중앙회빌딩	IT벤처타워	1,689
'15.4	삼성SDS	ETC	그레이스타워	향군잠실타워 B블럭	11,633
'15.5	BBDO코리아	CBD	-	시그니처타워	-
'15.5	교보생명, 시큐아이	CBD	JM빌딩	프라임타워	3,441
'16.3	대우산업개발	CBD	구산타워	WISE 타워	-
'16.3	잡코리아 및 거절업체	ETC	송암빌딩	-	3,531
'16.3	영흥철강, 외국계엔지니어링회사	ETC	큰길타워	-	2,380
'16.4	한온시스템	CBD	-	페럼타워	-
'16.4	IMS헬스코리아	CBD	한독빌딩	남산스퀘어	1,802
'16.5	농협IT센터	의왕	하이브랜드	-	9,917
'16.5	팜한농	YBD	동부금융센터	전경련회관 (FKI Tower)	-

자료: 젠스타 리서치

[표 3] 기존 YBD 상주 임차인 이동현황(15.03~'16.05)

연월	임차인	이동권역	기존 빌딩	이동 빌딩	기존 면적 (㎡)
'15.6	메이트플러스	CBD	한마루빌딩	삼화타워	-
'16.4	문화예술진흥원	ETC	-	YTN Newsquare	-

자료: 젠스타 리서치

[표 4] 기존 ETC 상주 임차인 이동현황(15.03~'16.05)

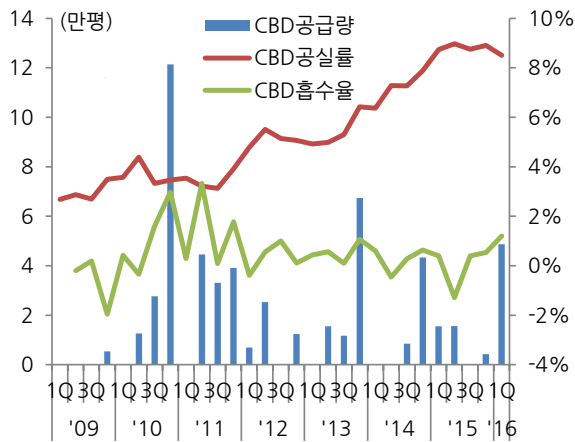
연월	임차인	이동권역	기존 빌딩	이동 빌딩	기존 면적 (㎡)
'15.5	타이드스퀘어, 일반사무실	CBD	타임스퀘어	올리브타워	-
'15.7	현대카드	YBD	상암IT타워	-	4,202
'15.8	한일네트웍스	CBD	코오롱디지털타워빌란트	센트럴플레이스 빌딩	-
'15.12	네오플렉스	GBD	동대문 두산타워	글라스타워	-
'15.12	광고회사	GBD	한국광고문화회관	-	1,613
'16.1	KB, KT	YBD	삼구빌딩	KB생명타워	10,595

■ 서울지역의 공실률 증가는 공공기관 지방이전, 신축빌딩 공급과 임대료 인상등이 원인으로 작용

- 서울 주요 지역의 공실 증가 요인은 공공기관의 지방이전, 신축빌딩 공급과 투자자의 손바뀜으로 인한 임대료 인상, 기존빌딩의 공용시설과 사무공간에 대한 불만, 전문화된 서비스의 부재를 비롯해 기존 임차인의 이전 수요 감소와 높은 재계약률 등이 원인
- 상업용부동산 시장은 정부의 오피스 공급정책과 밀접한 관계가 있음
 - 참여정부 이후 수도권외의 지나친 과밀을 지방으로 분산하기 위해 공공기관의 지방이전 추진이 핵심 권역의 공실률을 높인 요인으로 지목
 - 국내 공기업의 지방이전은 도심 지역 내 공실 상승을 주도했으며, 타권역에도 빌딩 전체를 사용하는 중·대형 임차인이 일시에 빠져나가면서 공실 위험을 초래
- 수도권에 위치한 345개의 공공기관 중 154개 기관의 지방이전이 추진되었으며 2016년 3월 현재 총 138개 기관이 이전을 완료
 - 권역별로 살펴보면 총 43개의 공공기관이 이전을 완료한 강남권역이 가장 큰 타격
 - 자가로 사용하던 빌딩의 전부 또는 일부를 임대용 또는 개발용으로 매각하였고, 장기간 대형면적을 임차하고 있던 공공기관들은 일부 인원만 잔류하고 전체면적을 계약 종료하면서, GBD권역 전체의 공실률 상승을 주도

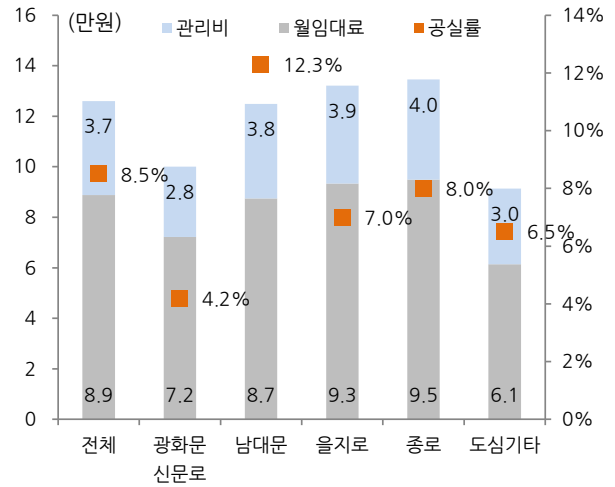
- 신축빌딩 공급은 명목임대료의 인상을 가져왔으며, 주요 지역의 투자자들의 손바뀜은 높은 매각가로 인해 임대료 인상으로 시장에 반영
 - Grade A급 빌딩의 임대료 수준을 살펴보면, 도심의 경우 3.3㎡당 13만원, 강남의 경우 3.3㎡당 14만원 여의도의 경우는 3.3㎡당 10.5만원 수준
 - 이러한 높은 임대료와 함께 관리비도 3.3㎡당 46,000원을 넘어서고 있어 NOC(전용면적 기준 임대료) 기준 임대료는 3.3㎡당 B급 23~25만원, A급 28만원이며, Prime급의 경우 최대 32만원을 넘어서고 있음
- 기존 빌딩의 낮은 인프라 구성과 높은 재계약율은 시장의 공실률을 높이고 있음
 - 기존 오피스 빌딩의 장점은 우수한 입지와 높은 전용률을 가지고 있다는 점이나 높은 전용률은 불편한 주차장과 작은 규모와 적은 수의 엘리베이터 등으로 임차인의 요구를 맞추기에 어려움
 - 다만 불편한 상황을 습관적으로 감내하는 임차인의 경우 임차인 이전의 가장 큰 요인인 비용 절감을 이유로 재계약을 하는 경우가 늘고 있음
 - 과거에 비해 재계약율이 높아짐에 따라 임차인의 이동이 상대적으로 적어져 시장의 임차인 수급에 치열한 경쟁이 발생하고 있으며, 재계약의 경우도 신규 임대차 조건 협의와 같이 임대료 조정(렌트프리) 등의 협상이 나타나고 있음
- 오피스 빌딩의 상품과 서비스에 대한 기대와 임차인의 오피스 빌딩 선택의 폭이 넓어진 것도 공실 발생에 한 원인으로 지목
 - 남대문권역과 명동 권역은 오피스 타운이라기 보다는 Retail 상권에 가까운 곳으로 이러한 곳에 신축된 남산스테이트 타워는 “상품과 서비스”로 Location이라는 부동산의 한계를 이겨낸 성공적인 상품으로 평가
 - 남산스테이트 타워는 조선히otel의 FM서비스와 CBRE임대 관리를 통해 임차인의 오피스 이용에 편의를 제공했고, Global Tenants와 국내 우량 임차인 수급을 통해 안정적인 임대 수익형 오피스 상품을 만들었음
 - 또한, 도심, 강남지역의 임차인이 서울 외곽지역의 상암DMC, 마곡지구, 구로 가산디지털단지, 판교 테크노밸리로 이전하는 수요가 발생
 - 주로 IT, BT, CT, NT 업종 기업의 이주가 활발하고, 최근 삼성물산의 판교 알파돔시티 2-2BL, 2-3BL 입주로 판교 시장에 대한 관심도 높아지고 있음
 - 구로, 가산지역의 임차인은 규모가 확장되는 경우 사옥 신축이나 이전을 고려하고 있으며, 넷마블의 경우 연면적 18만㎡/지하7층 지상 39층으로 여의도 63빌딩 보다 큰 규모로 사옥 신축을 준비 중
 - ※ 넷마블의 신축예정빌딩인 G-스퀘어의 경우 업무공간, R&D센터, 컨벤션, 스타트업(신생 벤처기업) 육성시설 등 G-Valley 입주기업을 위한 각종 지원시설이 들어갈 예정

그림 2 CBD 공급량, 공실률, 흡수율 추이



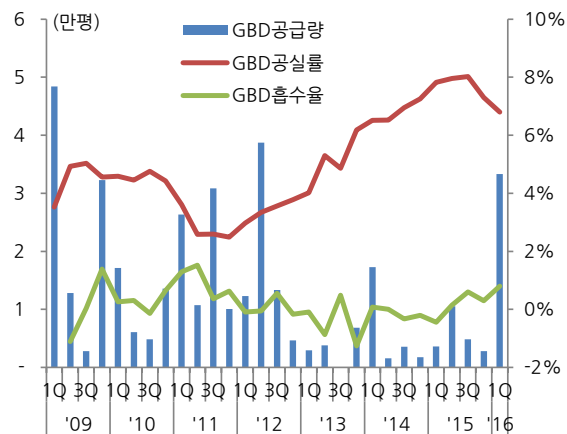
자료: 젠스타

그림 3 CBD 임대료, 관리비, 공실률 현황(16.1Q)



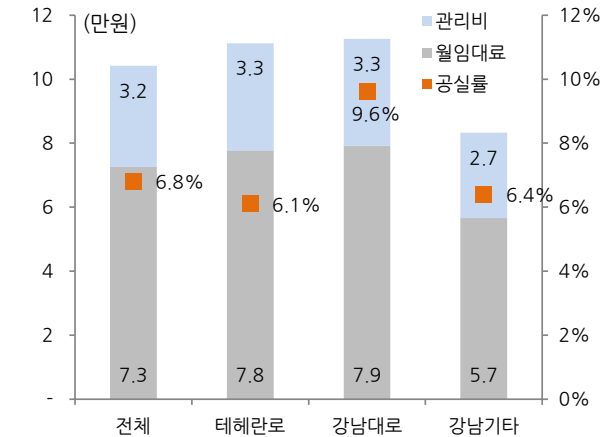
자료: 젠스타

그림 4 GBD 공급량, 공실률, 흡수율 추이



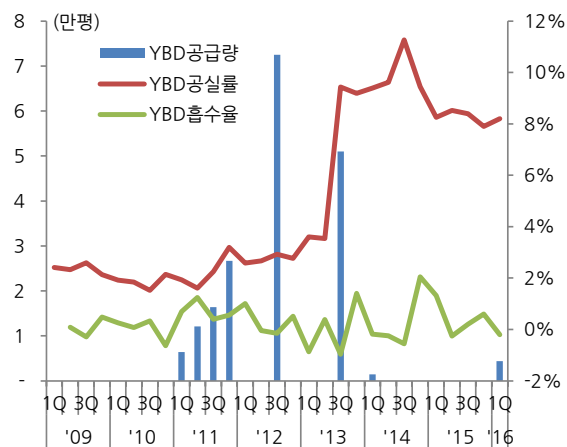
자료: 젠스타

그림 5 GBD 임대료, 관리비, 공실률 현황(16.1Q)



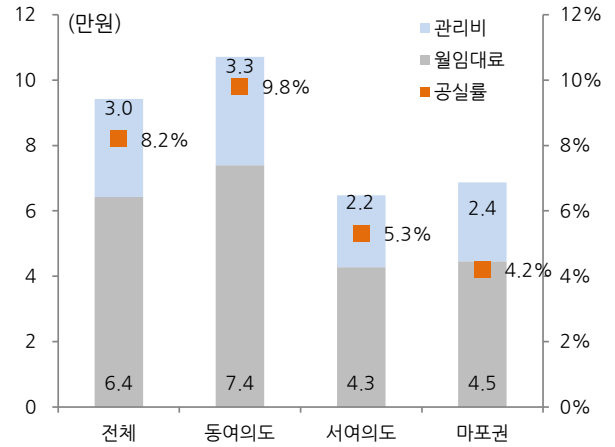
자료: 젠스타

그림 6 YBD 공급량, 공실률, 흡수율 추이



자료: 젠스타

그림 7 YBD 임대료, 관리비, 공실률 현황(16.1Q)

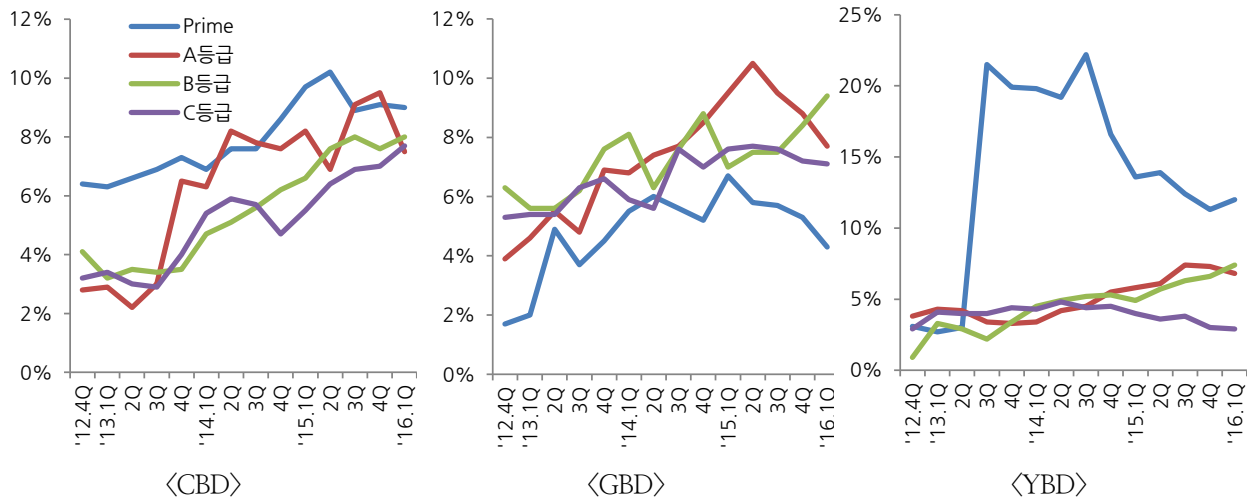


자료: 젠스타

■ 각 권역 내 빌딩 등급(Grade)별 공실률은 차별화

- 서울지역 신축 Prime급 및 관리상태가 우수한 A등급 빌딩의 공실률은 하락하는 반면, 상대적으로 노후화되고 건물 관리 상태가 좋지 않은 B~C등급 빌딩의 공실률은 상승하는 추세
 - 오피스빌딩의 등급을 나누는 기준과 변수는 많게는 수십개가 되지만 가장 우선시 되는 것으로 “빌딩의 규모, 준공년도, 위치, 노후도, 관리상태, 소유주, 한 개층 바닥면적, 주요임차인 구성” 등이며, 항목에 따라 Prime 등급, A 등급, B 등급, C 등급으로 분류
 - 지난 2015년 3분기에 공실률은 최고치를 기록했으나 이후 신축 프라임급 및 A급 빌딩의 공실률은 하락 추세, B등급의 공실률이 2012년 이후 꾸준히 상승하는 모습을 볼 수 있음
- CBD권역은 대형 오피스 빌딩이 공급되기 시작하는 2013년 4분기부터 프라임등급과 A등급 공실률이 상승하는 추이를 보이나 최근 프라임급을 중심으로 공실률 하락 전환
 - 광화문 일대 프라임 오피스 공급이 완료된 2015년 2분기 공실률은 10.2%로 최고점 기록한 이후 Prime 등급 오피스 공실률이 하락세 전환되었고, A 등급의 2015년 4분기 이후 하락세 전환
 - 반면, 동일시기B~C등급 오피스의 공실률은 상승하게 됨에 따라 등급별로 임차인들이 상승 이동 했음을 알 수 있음
 - 임차인의 오피스 임차의사 결정에서 중요한 것은 임대료의 지급에 대한 부분으로 기존 빌딩보다 약 20% 정도 비용 절감이 될 경우 가장 높은 선호를 나타내고 있음
 - 따라서 렌트프리 조건 등이 가격절감 효과를 기대하는 중요한 요인으로 작용
- GBD권역은 Prime등급의 공실률이 자연공실률 미만 수준인 4.3%로 나타났으며, 권역 전체 공실률(7.1%)과도 큰 차이를 보이고 있음
 - A등급 빌딩의 2015년 2분기 공실률이 10.5%로 최고점을 찍고 점차 하락하는 추이를 보인 반면, B등급 건물의 공실률은 9.4%로 급상승하는 모습을 보이는데 이는 테헤란로변에 위치한 연면적 49,500㎡(≒1.5만평) 이하 건물이 노후화 되고, 신축되는 중소형 건물의 경쟁력이 높아지면서 나타나는 현상으로 파악
 - 강남지역은 타지역에 비해 2010년 이후 신축된 빌딩이 상대적으로 적어 GFC, SI Tower, 삼성생명대치빌딩, 교보강남타워, 메리츠타워 등이 A등급에 속할 수 있음
 - 이 중 프라임급 빌딩으로는 GFC, 메리츠타워, 교보강남타워, 파르나스타워(7월 준공 예정)정도이며, 오피스 임대마켓의 A급 임대료를 형성하는 기준이 되고 있음
- YBD권역의 경우 Prime등급 시장은 전경련회관, IFC타워의 공실률 흐름과 같음
 - A등급은 2015년 3분기 이후 하향되는 추세인 반면, B등급은 공실률 상승 추세
 - 특히 기존빌딩인 B, C급 오피스 빌딩의 공실의 경우 장기 공실로 이어지는 경우가 많음

그림 8 주요 오피스 권역별 공실률 변화



자료: 젠스타

2. 오피스 매매시장 동향

■ 간접투자 비중이 확대되고 있으며, 투자자들의 선택 폭도 확대

- 간접투자 매수 비중이 늘어나고 있으며, 사옥 등 End User의 시장 진입이 나타남
 - 기업의 구조조정용 물건이 시장에 나오면서 투자자들의 선택의 폭이 커지고 있으며, 상반기 펀드 종료 및 대형 공실 Risk로 매각 물건이 나타남
 - 저금리와 풍부한 유동성으로 인해 투자가 상업용 부동산에 집중되는 현상이 일어나고 있으며, 매각가격은 전년대비 10~15% 정도 인상된 금액으로 조정되는 추세²
- 국내외 다양한 투자시장에 대한 투자자들의 선택의 폭이 늘어나고 있음
 - 신축빌딩이지만 임차인 수급이 불안정적인 경우, 국내투자자는 의사결정에 어려움을 겪으며 임차인 Risk발생시 매각이 결렬되거나 연기될 수 있음
 - 국내 기관투자자들의 투자성향은 가격이 높더라도 안정적인 임차인 수급으로 운영수익이 확정된 경우에만 투자하며, 대형 임차인의 임대차 계약 기간이 2~3년 이내인 경우 펀드 만기 전 매각을 검토
 - 반면 해외 투자자의 경우 Value Add나 Opportunistic Fund의 성향을 띄고 있어 CBD와 같은 안전지역에 공실 Risk를 지면서 중장기적으로 20% 가까운 수익률을 기대

² 2016년 센터포인트(Anchor Tenants 김&장)의 거래 예정금액이 3.3m²당 2,650만원을 넘을 것으로 예상

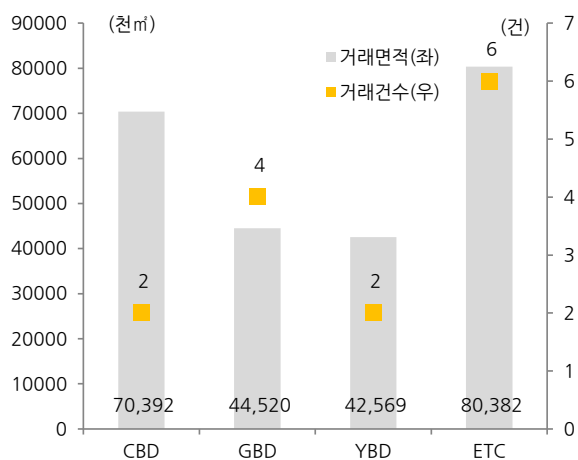
아부다비투자청(ADIA)이 지난2014년 서울 중구 소재 남산스테이트를 총 거래금액 5,300억원에 매입한 사례가 현재까지 가장 높은 금액

- 한편 시장의 매매 물건 과다로 인한 부정적인 영향도 존재

■ 금리하락으로 인해 우량 물건에 대한 국내 및 해외투자자의 관심 증가

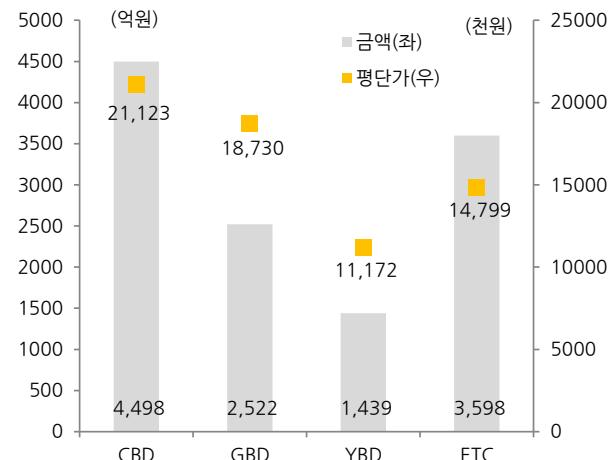
- 국고채 금리하락으로 스프레드가 증가되며 채권이나 주식 등 타 금융상품에 비해 비교적 높은 수익률을 보이고 있어, 여전히 오피스빌딩 투자가 안정적인 대체투자 상품으로 선호
- 거래 금액이 높은 도심의 대형 빌딩의 거래가 진행되면서 매매가격은 전분기 대비 3.3㎡ 당 4.2% 상승한 15,442천원으로 나타났으며, 전년동기대비 약 24%정도 상승
- 특히 Core, Core plus, Value Add 성격이 강한 싱가포르 및 중국계 자금의 관심이 늘어나는 것을 볼 수 있음
 - ※ 2010년 초반 투자한 빌딩의 경우 평균 10%를 넘고 있고, 최근 2~3년 내 투자한 경우도 6~7%의 수익률 기록
 - ※ Spread(Cap.rate-국고채)는 종전 285bps에서 319bps로 증가
- 국내·외 오피스 매매시장 역시 이원화가 부각되고 있음
 - 해외투자자의 경우 Core, Core Plus, Value-Add 자산에 대한 투자선호도가 높았으며, 국내투자자의 경우 Core 및 Core Plus 자산에 대한 투자를 선호함
 - 대상 물건의 안정성과 향후 공실에 대한 Risk에 대한 관리를 강화
- 최근 오피스 매매거래 사례를 살펴보면, 국내 및 해외투자자에 대한 경쟁적인 마케팅이 진행되는 경향이 있고, End User들의 사옥 수요도 함께 증가
- 매각가 극대화도 중요한 요인이나, 현재 오피스 매매시장의 경우 매각 완료 가능성에 대해 더 높은 평가 기준을 제시하고 있음

그림 9 | 권역별 거래면적과 거래건수



자료: 젠스타

그림 10 | 권역별 거래금액 및 평단가



자료: 젠스타

- 서울의 2016년 1분기 주요 오피스빌딩 매매거래는 15건으로 총 거래면적은 293,711㎡, 총 거래금액은 1조3,722억원으로 조사
- 이중 거래가 완료된 경우는 4 건이며, 총 매매가는 3,966 억원임(2016.5 월 조사기준)
- CBD의 경우 종로타워, 웨스트게이트, 알리안츠생명빌딩, 동화빌딩과 2분기에 STX타워가 거래 완료
 - ※ STX 타워의 경우 LG그룹이 사옥 용도로 활용하기 위해 매입
- 강남권역 내 주요 매매 사례는 삼성 SDS 멀티캠퍼스, 대형블루타워, 청담 M 빌딩, 문진미디어 빌딩, 삼성화재 역삼빌딩 등이 완료되었고, Capital Tower 는 거래 진행 중
- 매년 1분기에는 매매 거래완료가 부진한 상황이며, 투자자들도 신중한 의사결정으로 거래가 연기되는 사례가 있음
- 삼성화재의 합정사옥과 삼성생명의 동교동 빌딩 거래는 오피스가 Retail로 일부 리모델링이 진행된 사례
- 최근 삼성 SRA의 3개 빌딩 동시매각의 경우 패블스톤AMC가 우선협상 대상으로 결정되면서 해외투자자의 관심을 끌고 있으나, 실질적인 거래종결까지는 다소 시간이 필요할 것으로 판단

[표 4] 주요 오피스 권역별 매매거래 현황

권역	빌딩명	소재지	거래면적 (㎡)	매매가 (억원)	평단가 (천원)	매도자	매수자
CBD	알리안츠 서소문	서소문동85-3	9,738	657.9	22,334	한국증권금융	SK D&D
	종로타워	종로2가 6	60,653	3,840.0	20,929	삼성생명, 영보합명회사	이지스 67호 사모
GBD	대형블루타워	서초동 1338-11	12,818	740.0	19,085	대형	세림티티시
	삼성SDS멀티캠퍼스빌딩	역삼동 718-5	21,274	1,260.0	19,579	삼성SDS	삼성SRA 사모 16호
	문진미디어빌딩	역삼동 797-26	3,955	194.5	16,253	마동전자통신	개인
	M빌딩	청담동 97-1	6,473	328.0	16,751	노무라자산	SH홀딩스 사모 1호
YBD	남중빌딩	여의도동13-19	8,827	249.2	9,331	개인	SJW인터네셔널
	재화빌딩 (건보공단 사옥)	염리동 168-9	33,742	1189.5	11,654	국민건강보험	키움코어랜 드사모 1호
ETC	서문빌딩	서교동 368-22	4,226	180.0	14,080	개인	(주)동희
	삼성생명 동교동빌딩	동교동 165-5	14,014	592.4	13,974	삼성생명	베스타스 사모11호
	유니세프빌딩	창전동 141-4	6,939	259.0	12,339	개인	유니세프 한국
	삼성화재 합정사옥	서교동 378-10	14,281	500.0	11,574	삼성화재	유경PSG 사모 2호
	웨스트게이트타워	미근동 332	30,133	1497.0	16,423	카움마일스톤 14호	현대인메스트사모 26호
	현대캐피탈 홍대사옥	동교동 159-5	10,789	570.0	17,465	현대라이프	코크랩 리츠

자료: 젠스타

3. 하반기 오피스 임대 및 매매시장 전망

■ 오피스 임대 시장 전망

- 국내 대기업의 일부면적 확장과 신축빌딩의 높은 선호도로 신축 및 준공년도가 가까운 빌딩의 임차 수요는 다소 늘어날 전망
- 2분기 도심의 Prime 급과 A 급 오피스 빌딩의 공실율은 0.2%p~0.5%p 정도 하락하면서 전체 9.5%의 공실율을 기록
- 강남의 공실률은 6%대를 나타내고 있으며, 최근 일부 기업이 계열사 및 흩어진 오피스를 하나로 크게 모으려고 하는 분위기가 존재
- 이러한 동향은 경기둔화와 기업의 성장이 필요할 경우 나타나는 현상으로 기업의 소통과 내부 커뮤니케이션 관리 및 협력관계 증진 목적의 움직임으로 볼 수 있음
- 업종별로는 대기업보다는 IT업체와 E-Business 기업들의 기업 확장과 신규 이전이 두드러지게 나타날 것이며, A급 빌딩에도 이러한 기업이 입주 가능성이 상승
- 최근 강남에 신축한 파르나스 타워의 경우도 외국계 기업과 외국계 IT 업체의 문의가 기존 업체들 보다 늘고 있어, 대로변의 주류를 이루던 기업의 변화가 있는 것으로 판단
- 다만, MS, IBM, GE 등 외국계 우량 기업의 이전이 불과 몇 년 이내에 대규모로 일어난 것을 감안할 때 당분간은 대형 업체의 이동수요는 크지 않음
- 또 하나은행, 아모레퍼시픽, 두산건설, 두산중공업 등 신규 사옥을 신축 중인 기업이 입주 중인 오피스는 향후 이전 수요에 대비하여 공실 해소를 위한 대책을 대비할 필요
- 시장의 중요한 변화는 기존의 대기업과 제조업, 외국계회사로 편중된 주요 임차인의 수요가 다양한 산업으로 커지고 있다는 것이며, 판교나 구로, 가산, 상암 지역 임차인의 신규 수요가 시장을 이끌어 갈 가능성 확대
- 신규 비즈니스의 출현으로 강남에 대한 선호도는 더욱 높아질 것으로 예상되며, 흩어져 있는 오피스를 하나로 합쳐야 하는 기업과 외곽지역에서 기업환경이 좋아진 경우 장기적으로 메인 오피스권역으로 이전하려는 현상도 나타나고 있음

■ 오피스 매매 시장 전망

- 부동산 펀드와 리츠 등의 간접투자 거래대상 빌딩이 늘어나고 있으며, 중대형 매물의 공급으로 하반기 투자시장 역시 간접투자형 거래가 다소 활발할 것으로 예상
- 저금리와 시장 내 풍부한 유동성은 채권과 증권보다는 부동산에 투자될 가능성이 높으며, 이러한 동향은 중·장기적으로는 오피스 빌딩에 대한 지속적인 관심으로 나타날 전망

- 하반기 펀드 설정현황은 오피스 빌딩으로 국내 3개, REITs 로는 국내 5개이며, 나머지 는 개발 및 분양형 임대주택으로 형성되어 있음
- PEF 에 모여있는 자금 또한 부동산 투자에 진입할 것으로 보이며, 공실 Risk 해지 등 사전 Pre-Leasing 을 통한 임차 확약과 기업의 공간확보가 선행되는 일이 추가적으로 일어날 가능성이 있음
- 부동산 및 건설업계에서는 REITs 전담 AMC 설립을 예정
 - ※ 현대산업개발의 “HDC투자운용”, 대림산업의 “대림AMC”등과 같이 설립을 준비하고 있으며, 리츠 형태로 개발시 자금조달과 차입급에 대한 부채증가 리스크도 막을 수 있는 구조로 상생하는 방식을 띄고 있음
- 대형 오피스 빌딩 매각이 예정되어 있는 가운데, 중소형 빌딩 투자시장도 연간 5조원 가까운 거래 실적을 기록하고 있으며 이러한 추세는 하반기에도 지속될 전망
- 하반기에 영등포 타임스퀘어 타워(NH-아문디자산운용), 여의도 HP(캡스톤자산운용-매각 MOU 연장 협의)빌딩 매각이 예정되어 있으며, 강남의 캐피탈타워와 “삼성생명 금융프라자와 HSBC, Prime Tower(삼성 SRA 자산운용 패키지 매각 약 4,500 억원 규모)”, 임광빌딩(NH 우선매입권), 인송빌딩(하나자산운용 매입검토중), Center Point(7 월중 우선협상자 선정예정)등도 매각이 진행 중
- 주로, 개인 및 중소기업의 경우 중소형 빌딩 투자를 통해 수익형 부동산 매입을 추진
- 중소형 빌딩의 품귀는 사옥형 및 투자형으로 다양한 수요가 나타나고 있으며, 선호지역과 비인기 지역의 빌딩 상품에 대한 구분은 더욱 뚜렷하게 나타날 가능성 상존
- 기업의 경우 외곽에서 강남, 도심으로의 이전을 검토하고 있으며, 단순 임차가 아니라 사옥 매입 또는 간접투자를 통한 사옥이전 등 다양한 검토가 나타나고 있음
- 과거 기업의 사옥 매입 가능성이 높은 지역은 강남이었으나 최근에는 강남과 판교 등으로 확대된 것을 볼 수 있음
- 자산운용사와 투자자 및 임차인이 협업 관계로 “사옥+임대형”운영을 목적으로 하는 개발 투자형 빌딩 상품이 지속적으로 나올 것이며, 이러한 상품은 국내 기관투자자의 안정적인 투자수익형 부동산에 대한 선호현상에 기인
- 구로, 가산 지역의 아파트형 공장 오피스를 분양 받은 일부 기업도 서초, 강남지역에 사옥을 이전한 경우가 2013년 이후 꾸준히 늘고 있으며, 강남의 기존빌딩과 리모델링, 철거 및 멸실을 통한 재건축 부지에 대한 관심도 높아지고 있음

MEMO