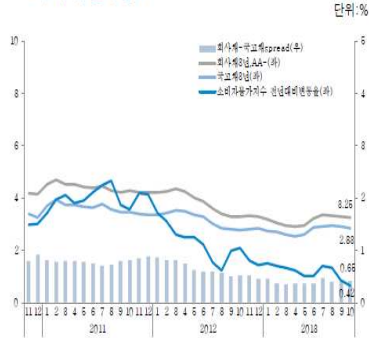


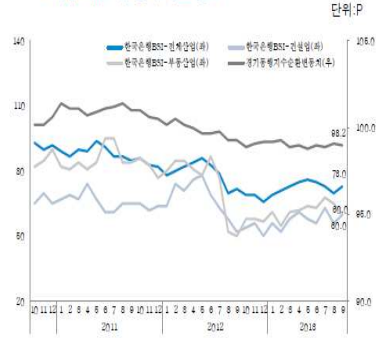
## I. 오피스 빌딩 시장현황

### 1. 경제 현황 - 금리, 물가, 경기지표

\* 금리 및 물가변동



\* 기업 체감 및 경기지표 변동



- 2013년까지 지속적으로 금리, 물가가 인하하는 추세를 보임
- 2013년 까지 지속적으로 전체산업, 건설업, 부동산업이 하락하는 추세

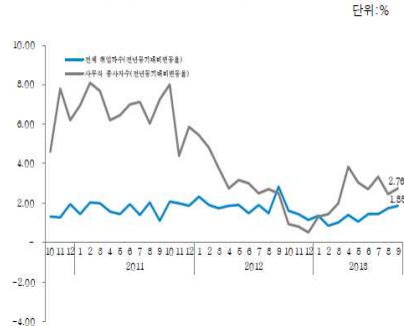
## I. 오피스 빌딩 시장현황

### 1. 경제 현황 - 법인 추이, 취업자수

\* 신설 및 부도법인 추이(서울시)



\* 주요 직업별 취업자수 증감추이



- 2013년까지 지속적으로 취업자수 감소

2. 부동산 시장 현황- 전체

부동산  
전반

- 취득세 인하 소급적용에도 부동산 시장 요지부동
  - 취득세 영구 인하 조치로 부동산 거래가 회복될 것이라는 기대와 달리 시장 반응은 냉랭함
  - 서울 아파트 매매시장만 하락세를 멈추고 3주 만에 보합으로 돌아섰을 뿐, 기타 지역의 거래 활성화는 감지되지 않고 있어 취득세 인하 소급 효과가 사실상 전무라는 것이 도내 공인 중개사들의 중론임
- 공공기관 이전 지지부진
  - 혁신도시 개발계획에 따르면 공공기관들은 모두 2012년 이전까지 이전을 마쳐야 하나 일부 기관의 경우 고의로 지방이전을 회피하고 있다는 지적도 있음

2. 부동산 시장 현황- 개발

부동산  
개발

- 막내린 용산개발 인근에 초고층 주상복합, 오피스 빌딩 건설
  - 용산개발 기대감은 한풀 꺾였지만 용산 전면3구역 등 용산 국제업무지구예 인접한 지역 개발은 그대로 진행중임
  - 용산개발단지 인근에 위치한 국제빌딩 3-5구역 일대 초고층 주택 개발 사업이 속도를 높이고 있으며, 용산 아스테리움 일대를 중심으로 대형 건물 건설이 예정대로 진행되고 있음
- 자산운용업계, 부동산 투자시장 어찌나
  - 현재 실물자산의 매력도 점점 떨어지고 있는데다 신규투자처로 관심을 보냈던 주택 PF와 부동산 부실채권(NPL) 등도 어려워져 앞으로의 사업계획 수립에 어려움을 겪고 있음
  - 실물자산 투자처가 꾸준히 감소하고 있어 오피스빌딩 편중 현상은 더욱 심해질 것이며, 또한 오피스빌딩 편중 현상이 관련 펀드 수익률 하락이라는 부작용을 낳고 있는 상황임

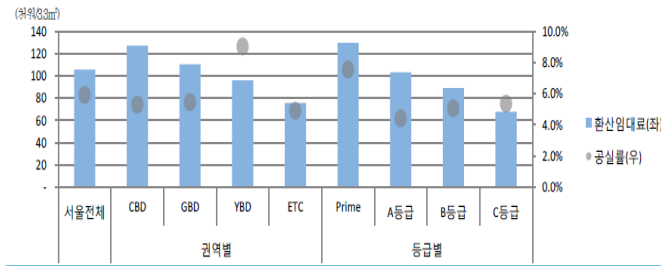
3. 오피스빌딩 시장 현황 - 서울 전체

서울  
전체

환산임대료, 공실률 모두 전월대비 상승

- 환산임대료: 105,526원/3.3㎡(전월대비 0.2% 상승, 전년동월대비 1.7% 상승)
- 공 실 률 : 5.9%(전월대비 0.1%p 상승, 전년동월대비 1.7%p 상승)

\* 권역별, 등급별 환산임대료 및 공실률



2013년 10월 현재시점으로 작성된 내용임, [GENSTAR] Office Market Report13.10 참고

3. 오피스빌딩 시장 현황 - CBD

CBD

환산임대료 상승, 공실률은 전월과 동일

- 환산임대료: 127,177원/3.3㎡(전월대비 0.2% 상승, 전년동월대비 1.8% 상승)
- 공 실 률 : 5.3%(전월과 동일, 전년동월대비 0.2%p 하락)
- 환산임대료는 을지로권이 무교동 N타워, 화현동 S타워, The Exchange Seoul 등에서 임대기준이 인상되면서 전월대비 0.5% 상승, 다른 세부권역은 전월과 동일. 등급별로는 Prime등급이 화현동 S타워의 영향으로 전월대비 0.3% 상승, 다른 등급은 전월과 동일
- 공실률은 도심기타권(광화동 K빌딩-마케팅사 이전 등), 광화문신로권(에스타워-과학기술위원회 폐지 등)이 각 1.6%p, 0.7%p 상승, 을지로권(시그니처타워-아모레 증평 등)은 0.4%p 하락, 종로권은 전월과 동일. 등급별로는 C, B등급이 각 0.7%p, 0.4%p 상승, Prime등급(남산스퀘어-CTS중국여행사 입주 등), A등급(우리빌딩-티씨스 증평 등)은 각 0.2%p, 0.1%p 하락

2013년 10월 현재시점으로 작성된 내용임, [GENSTAR] Office Market Report13.10 참고

## I. 오피스 빌딩 시장현황

### 3. 오피스빌딩 시장 현황 - GBD

#### GBD

환산임대료, 공실률 모두 전월대비 상승

- 환산임대료: 110,272원/3.3㎡(전월대비 0.2% 상승, 전년동월대비 0.8% 상승)
- 공 실 률: 5.4%(전월대비 0.5%p 상승, 전년동월대비 1.7%p 상승)
- 환산임대료는 테헤란로권이 GFC, 역삼동 R빌딩, J스타워 등에서 임대기준이 인상되면서 전월대비 0.4% 상승, 다른 세부권역은 전월과 동일. 등급별로는 GFC, J스타워 등의 영향으로 Prime등급, A등급이 전월대비 각 0.4%, 0.2% 상승, C등급은 0.2% 하락, B등급은 전월과 동일
- 공실률은 테헤란로권(삼성생명대치2빌딩-포스코에너지 이전, 국민제2빌딩-나이스크랩 이전 등에서 전월대비 1.1%p 상승, 강남기타와 강남대로권은 전월과 동일한 수준 유지. 등급별로는 B등급(현대인텔렉스 공실 증가 등), A등급(삼성생명대치2빌딩 공실 증가 등), C등급은 전월대비 각 1.2%p, 1.0%p, 0.5%p 상승, Prime등급(메리츠타워-IT 입주 등)은 0.2%p 하락

2013년 10월 현재시점으로 작성된 내용임

## I. 오피스 빌딩 시장현황

### 3. 오피스빌딩 시장 현황 - YBD

#### YBD

환산임대료 전월과 동일, 공실률은 IFC 영향으로 전월대비 하락

- 환산임대료: 95,801원/3.3㎡(전월과 동일, 전년동월대비 6.4% 상승)
- 공 실 률: 9.0%(전월대비 0.4%p 하락, 전년동월대비 6.0%p 상승)
- 환산임대료는 모든 세부권역에서 전월과 동일한 수준을 유지
- 공실률은 동여의도권(Two IFC, One IFC 공실 감소 등)이 전월대비 0.7%p 하락한 반면, 마포권(창강빌딩 공실 증가 등)은 0.3%p 상승. 등급별로는 Prime등급(Two IFC, One IFC 영향 등)은 1.4%p 하락, B등급은 0.3%p 상승, 다른 등급은 전월과 동일

2013년 10월 현재시점으로 작성된 내용임, [GENSTAR] Office Market Report13.10 참고

3. 오피스빌딩 시장 현황 - ETC

ETC

환산임대료 상승, 공실률은 소폭 하락

- 환산임대료: 75,616원/3.3㎡(전월대비 0.2% 상승, 전년동월대비 0.7% 상승)
- 공실률: 4.9%(전월대비 0.1%p 하락, 전년동월대비 0.4%p 상승)
- 환산임대료는 그외지역권이 한강로 L타워에서 관리비가 인상된 영향으로 전월대비 0.5% 상승한 반면, 상암권은 K센터에서 임대기준이 인하되면서 전월대비 1.2% 하락, 잠실송파권은 전월과 동일. 등급별로는 Prime등급이 한강로 L타워의 영향으로 전월대비 0.7% 상승, 다른 등급은 전월과 동일
- 공실률은 그외지역권(세아타워 공실 감소)에서 전월대비 0.2%p 하락하며 ETC 전체 공실률 하락을 견인. 등급별로는 Prime등급(세아타워 영향)은 0.7%p 하락, C등급은 0.4%p 상승, 다른 등급은 전월과 동일

2013년 10월 현재시점으로 작성된 내용임, [GENSTAR] Office Market Report13.10 참고

4. 오피스빌딩 임대지수와 공실률

서울 Office Rent Index 및 공실률 추이



## I. 오피스 빌딩 시장현황

### 5. 오피스빌딩 임대료와 공실률

서울 임대료 및 공실률 동향

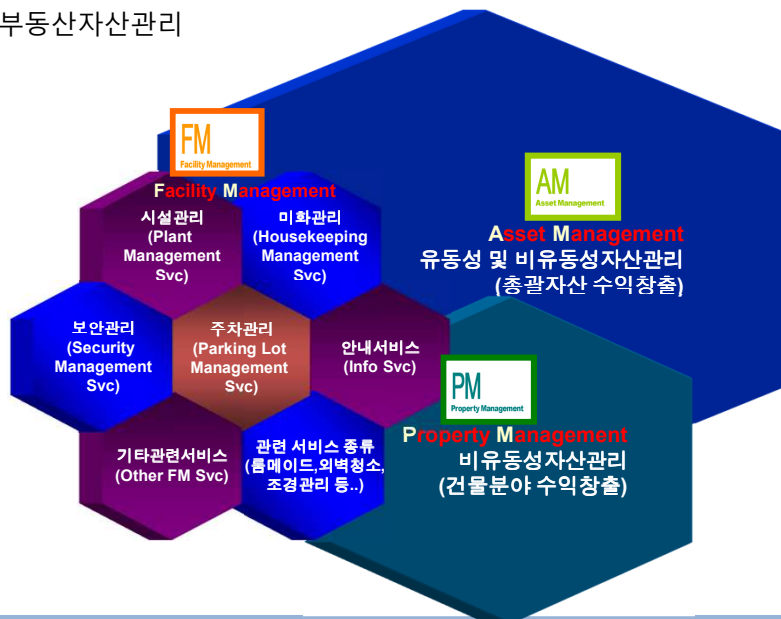
단위: 원/3.3㎡

지역	기간	임대료			환산임대료	공실률	11월 전망	
		보증금	월임대료	관리비			환산임대료	공실률
서울	9월	679,172	67,917	30,196	105,344	5.8%	→	0.2%P↑
	10월	679,969(0.1%↑)	67,996(0.1%↑)	30,290(0.3%↑)	105,626(0.2%↑)	5.9%(0.1%P↑)		
CBD	9월	834,189	83,419	35,402	126,936	5.3%	→	0.3%P↑
	10월	835,724(0.2%↑)	83,572(0.2%↑)	35,476(0.2%↑)	127,177(0.2%↑)	5.3%(-)		
GBD	9월	711,483	71,148	30,550	110,028	4.9%	→	0.3%P↑
	10월	712,969(0.2%↑)	71,297(0.2%↑)	30,631(0.3%↑)	110,272(0.2%↑)	5.4%(0.5%P↑)		
YBD	9월	610,823	61,082	28,538	95,795	9.4%	→	→
	10월	610,820(-)	61,082(0.0%↓)	28,544(-)	95,801(-)	9.0%(0.4%P↓)		
ETC	9월	466,691	46,669	23,716	75,470	5.0%	→	→
	10월	465,952(0.2%↓)	46,595(0.2%↓)	23,943(1.0%↑)	75,616(0.2%↑)	4.9%(0.1%P↓)		

[GENSTAR] Office Market Report13.10 참고

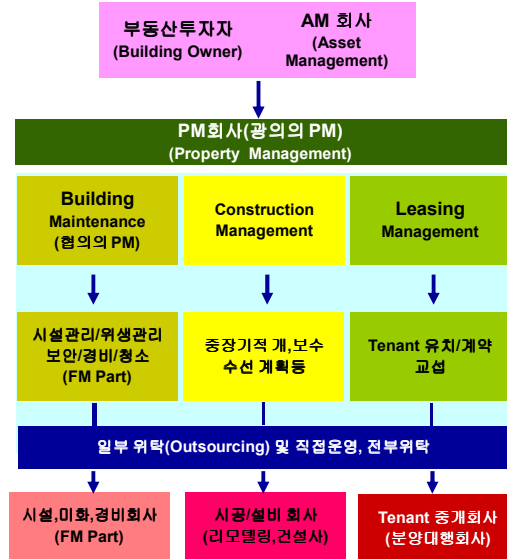
## II. 오피스 빌딩 경영관리 개념

### 2.1 부동산자산관리



## II. 오피스 빌딩 경영관리 개념

### 2.2 오피스빌딩 경영(자산)관리



## II. 오피스 빌딩 경영관리 개념

### 2.3 총괄적 자산관리(Asset Management)



- 총괄 자산 관리
- 유동성 자산 및 비유동자산 포함
- 유동성 및 수익률 관리
- 건물의 매입/매각 관리
- 투자 및 개발, 수익비용 창출

관련사 : 피델리티 자산운용, 금융사, 신영에셋, 미래에셋, **KAA, BHP Korea, HSBC**, 론스타펀드, 자산관리공사등...



## II. 오피스 빌딩 경영관리 개념

### 2.4 비 유동성 자산관리(Property Management)



- 건물 수익률 관리(건물주의 이익 창출)
- 임대차 업무/임대인 관리업무
- 외국계 기업/관련기업 유치 임대비 수익
- 건물 내,외부 리모델링화 건물가치 증가
- 건물유지관리 비용(FM비용) 최적 사용

관련사 : 삼성에버랜드, **CBRE**, **Johns Lang Lasalle**, **KAA**, **대교 D & S**, 아이서비스, **Cushman & Wakefield**

## II. 오피스 빌딩 경영관리 개념

### 2.5 종합시설유지관리(Facility Management)



- 건물 내/외부 시설물 유지관리
- 시설 유지관리(Plant Maintenance Svc)
- 미화 유지관리(Housekeeping Svc)
- 보안,경비 유지관리(Security Svc)
- 주차,안내,소독,방역,외벽,조경 등 FM관련 서비스 수행

관련사 : 신천개발, 동우공영,성원개발, **KTRD**,고암,순일기업,한덕엔지니어링,달마,공우**ENC**,모스테크 등....

### III. 오피스 빌딩 경영관리 현황

#### 3.1 오피스빌딩 임대시장

##### 임대 시장

임대시장 분석시, 신축오피스의 안정화 기간을 고려하여 "신축 후 1년 미만의 공실률 5%(자연공실률) 초과 오피스"는 분석대상에서 제외함

##### □ 환산임대료

서울은 YBD를 제외한 모든 권역에서 상승, 6대광역시에는 전월과 동일

##### □ 공실률

서울은 CBD에서 공실률 상승, 지방은 울산권에서 크게 하락

- 서울의 CBD는 테헤란로권을 위주로 전월대비 0.5%p 상승
- 지방의 울산권은 중형빌딩에서 공실이 감소하여 전월대비 2.3%p 하락

권역별 임대료 & 공실률 동향

구분	서울				분당	부산	대구	인천	대전	광주	울산
	CBD	GBD	YBD	ETC							
환산임대료	127,177	110,272	95,801	75,618	70,796	60,919	42,957	44,827	56,004	88,820	49,596
전월대비	0.2%p↑	0.2%p↑	-	0.2%p↑	0.1%p↑	-	-	-	-	-	-
공실률	5.3%	5.4%	9.0%	4.9%	7.2%	5.3%	11.8%	4.4%	12.8%	11.4%	6.1%
전월대비	-	0.6%p↑	0.4%p↓	0.1%p↓	0.2%p↓	-	0.1%p↓	-	0.4%p↓	0.5%p↓	2.8%p↓

단위:원/㎡



[GENSTAR] Office Market Report13.10 참고

### III. 오피스 빌딩 경영관리 현황

#### 3.2 오피스빌딩 임대시장 - 주요 임차인

구분	권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)
서울	CBD	HSBC빌딩	서울시 중구 봉래동1가 25	삼성생명	1,035
		서울스퀘어	서울시 중구 남대문로5가 541	케이젠	1,359
		우리빌딩	서울시 중구 봉래동1가 5-36	티씨스(중형)	1,712
		남산스퀘어	서울시 중구 총무로3가 60-1	CTS중국어행사	3,372
		시그니처타워	서울시 중구 수표동 99	아모레퍼시픽(중형)	4,575
	GBD	현대타워	서울시 강남구 삼성동 143-37	영구크린	1,167
		삼성생명역삼동빌딩	서울시 강남구 역삼동 826-14	현대글로벌비스	1,388
		메리츠타워	서울시 강남구 역삼동 825-2	IT 社	1,742
		JS타워	서울시 강남구 삼성동 144-19	금강오일비그룹	2,721
		대한제당사옥	서울시 송파구 신현동 7-23	BHC	800
ETC	향군타워(A블럭)	서울시 송파구 신현동 7-29	트렌스코스모스	3,137	
	디큐브타워	서울시 구로구 신도림동 692	삼성생명	2,562	
부산		삼성전자 고려빌딩	부산시 진구 범천동 841-8	삼성생명	1,263

[GENSTAR] Office Market Report13.10 참고

3.3 오피스빌딩 매매동향

매매  
시장

Transaction

- 10월 주요 오피스빌딩의 거래는 CBD에서 센터포인트 광화문(2,140억원, 38,924.9㎡), 더프라임(1,250억원, 3,9010.0㎡)이 있었고, ETO에서 한화빌딩(1,255억원, 48,561.7㎡), 신세계건설 사육(229억원, 2,915.9㎡), 아스테리움 서울(3,616억원, 82,434.5)가 거래되었음

지역별 거래 동향

지역	총거래금액(억원)	오피스시장summary2.jpg	면적(㎡)
CBD	3,390	14,380	77,934
ETC	3,616	14,601	82,434

\*계열사거래 제외

Real Estate REITs

- 주택시장 하우스푸어 구제를 위한 리츠 설립
  - 하우스푸어 아파트의 매입 후 임대운영, 관리, 처분을 위한 리츠가 영업인가 되었음
  - KB부동산신탁은 아울렛 분당점, 아울렛 중계점의 매입, 운용 및 처분을 위한 리츠의 영업인가가 신청됨

Real Estate Fund

- 홈플러스 4개점 유통화 프로젝트(타이탄 프로젝트)는 삼성SPR자산운용이 우선협상대상자로 선정됨
- 홈플러스 부천 상동점, 수원 영통점, 인천 작전점, 대구 칠곡점을 유통화하는 타이탄 프로젝트의 우선협상 대상자로 삼성SPR자산운용이 선정됨

[GENSTAR] Office Market Report13.10 참고

3.4 오피스빌딩 매매시장

아스테리움서울, 센터포인트광화문 준공전 선매입

서울시에서 이뤄진 주요 오피스 거래는 총 5건이 있었으며 총 거래금액은 8,490억원, 총거래면적은 196,116㎡임

- 이중 계열사간 거래는 장충동의 신세계건설 사육(229억원, 2,915.9㎡)을 이마트에 매각한 사례와 소공동의 한화빌딩 (1,255억원, 32,831㎡, 1~14층)을 한화케미칼이 한화생명에게 매각한 사례임
- 용산구의 아스테리움 서울(3,616억원, 82,434.5㎡)은 동아건설이 칸서스자산운용에 매각하였고 도림동의 센터포인트 광화 문(2,140억원, 38,924.9㎡)은 뉴시티도림프로젝트금융투자회사가 마스턴투자운용에게 매각하였으며, 이 두건은 준공전 선매각된 사례임
- 동아건설은 용산구의 더프라임을 코람코자산신탁에게 1,250억원에 매각하였음

[GENSTAR] Office Market Report13.10 참고

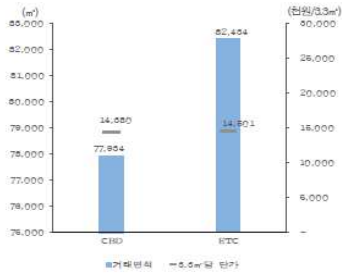
### III. 오피스 빌딩 경영관리 현황

#### 3.5 오피스빌딩 거래현황

주요 빌딩 거래 현황

빌딩명	권역	거래면적 (㎡)	거래금액 (억원)	매도자	매수자	비고
센트포인트 광화문	CBD	38,924.9	2,140	뉴시티도림프로젝트 금융투자회사	마스컴투자운용	-
더프라임(오피스동)	CBD	39,010.0	1,250	동아건설	코람프자산신탁	-
한화빌딩	CBD	32,831.0	1,255	한화케미칼	한화생명	-
신세계건설 사옥	ETC	2,915.9	229	신세계건설	이마트	-
아스테리움 서울	ETC	82,434.5	3,616	동아건설	칸서스자산운용	-

\*서울시 권역별 거래면적과 거래가분석



- 2013년 3Q 서울시 주요 오피스의 권역별 총거래금액은 CBD가 4,645억원, ETC가 3,845억원을 기록하였음(계열사거래 제외시, CBD 3,390억원, ETC 3,616억원)
- 거래건수는 CBD가 3건, ETC가 2건으로 나타남
- 계열사간의 거래가 2건을 제외한다면 3Q의 3.3㎡당 거래가격은 CBD가 14,380원, ETC가 14,501원으로 나타남
- 총거래면적은 CBD가 196,116㎡, ETC가 85,350㎡로 조사됨(계열사거래 제외시 CBD 77,934㎡, ETC 82,434㎡)

### III. 오피스 빌딩 경영관리 현황

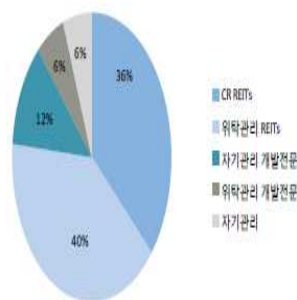
#### 3.7 오피스빌딩 리츠

REITs

하우스푸어의 구제를 위한 '희망주택' 리츠가 영업인가됨

- KB부동산신탁은 아울렛 분당점, 아울렛 중계점의 매입, 운용 및 처분을 위해 '케이비와이즈스타제6호위탁관리'의 영업인가를 신청함
- 하우스푸어 아파트의 매입 후 임대운영, 관리, 처분을 위한 '희망일대주택제2호위탁관리'가 영업인가됨

\*리츠실정기관분포



### III. 오피스 빌딩 경영관리 현황

#### 3.8 오피스빌딩 펀드 동향

##### 타이탄프로젝트(홈플러스 4개점 유동화)의 우선협상대상자는 삼성SRA자산운용

이달 출시된 부동산펀드설정액은 총 3,318억원 임

- 삼성SRA자산운용은 KTB자산운용을 대신해 홈플러스 부천 상동점, 수원 영통점, 인천 작전점, 대구 칠곡점을 유동화하는 타이탄 프로젝트의 우선협상대상자로 선정되었으며, 이를 위해 삼성SRA자산운용은 '삼성SRA사모부동산투자신탁5'를 설정함
- 산은자산운용은 장교동 롯데시티호텔의 선매입을 위해 'KDB Hotel Investment 사모부동산투자신탁 1'을 설정함
- 칸서스자산운용은 동부건설의 동자동 오피스를 매입하기 위해 '칸서스동자동사모부동산투자신탁'을 설정함

[GENSTAR] Office Market Report13.10 참고

### III. 오피스 빌딩 경영관리 현황

#### 3.9 오피스빌딩 펀드 현황

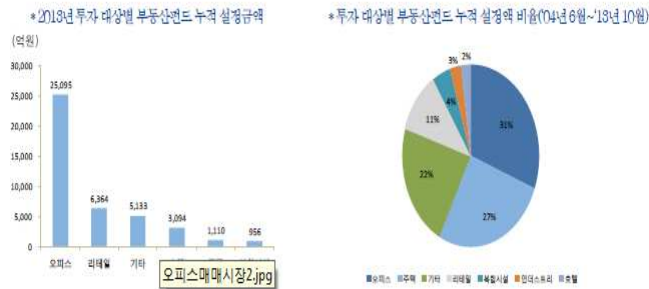
[ 신규 출시 부동산펀드 주요 현황 ]

상품 분류	펀드명	대상자산	구분	설정액 (억원)	AMC
부동산	KTB칸피연스사모부동산투자신탁	롯데 빅마켓	실물	73.7	KTB자산운용
부동산	현대유퍼스트사모부동산투자신탁15	-	-	480	현대자산운용
부동산	KDBHotel Investment사모부동산투자신탁 1	장교동 롯데시티호텔 선매입	실물	193	산은자산운용
부동산	다올랜드칩사모부동산투자신탁56(재간접형)	데이터 센터	실물	59	하나금융자산운용
부동산	리치먼드시모문신영화관부동산투자신탁	영화관 매입 후 임대 운용	실물	7.30	리치먼드자산운용
부동산	이지스타이탄사모부동산투자신탁23	홈플러스 4개점(부천 상동, 수원 영통, 인천 작전, 대구 칠곡)	실물	0.01	이지스자산운용
부동산	엠플러스사모부동산투자신탁 8	-	-	12.26	엠플러스자산운용
부동산	칸서스청원사모부동산투자신탁	-	-	46.90	칸서스자산운용
부동산	더커피사모부동산투자신탁 1	아파트 분양 사업	-	30.01	더커피자산운용
부동산	한화NPL사모부동산투자신탁 1	부동산 NPL 채권투자	신탁수익권	286.34	한화자산운용
부동산	칸서스동자동사모부동산투자신탁	동자동 오피스	실물	1,500.00	칸서스자산운용
부동산	삼성SRA사모부동산투자신탁 5	홈플러스 4개점(부천 상동, 수원 영통, 인천 작전, 대구 칠곡)	실물	630.00	삼성SRA자산운용

자료출처: 한국자산운용협회, 각 자산운용사  
조사기간: 전월 31일 - 당월 30일

### III. 오피스 빌딩 경영관리 현황

#### 3.10 오피스빌딩 펀드 설정액



### IV. 오피스 빌딩 경영관리 과제

#### 4.1 오피스빌딩 경영관리 문제점1

- ◆ 1998년 부동산 시장의 완전개장에 따라 해외 다국적 종합부동산회사들의 국내 진출 시작
  - ◆ 이들과 함께 진출한 부동산자산관리회사들은 국내업체와 비교 안됨  
높은 기술력과 자금력 보유 오피스빌딩 관리시장을 주도
  - ◆ 이들은 단순한 시설관리가 아닌 종합적인 부동산 서비스를 통하여 차별화된 자산관리 서비스 제공
  - ◆ 금융컨설팅서비스에 이르기까지 종합적인 부동산 서비스의 질적 우수성을 앞세워  
국내 대형오피스빌딩 자산관리 시장을 석권
  - ◆ 현재 대형오피스빌딩은 대부분 전문 부동산 자산관리회사에 의해 위탁·관리
  - ◆ 대기업의 경우에는 자체 보유했던 부동산 관리팀을 자회사로 분사시켜  
이들에게 보유한 부동산의 체계적인 자산관리를 위탁
- =====> 이러한 상황을 감안해 보면 국내 오피스빌딩 관리는 외국 글로벌 자산관리회사들과  
대형 국내회사들이 독점하고 있는 실정이며,  
중·소형 빌딩들은 필요한 경우에만 시설관리를 위탁하거나,  
자체 보유 소수인력을 통한 시설관리만 진행

## IV. 오피스 빌딩 경영관리 과제

### 4.1 오피스빌딩 경영관리 문제점2

- ◆ 업무공간인 오피스빌딩은 산업구조의 변화에 따라 수요가 급증하여 국내외 투자자들은 운영수익에 대한 관심이 고조되고 있지만 도심 오피스빌딩의 공실율은 **2000년대 평균 5%, 2007~2008년에는 10%**를 밑돌면서 운영수익 구조가 악화
- ◆ 따라서 건물규모별 자산가치를 상승시키기 위해 공실률을 낮추고 임대료를 유지하거나 높여 운영수익을 높이는 오피스 빌딩의 자산 서비스 품질도가 중요
- ◆ 최근 공실률이 심각한 지역은 서울 중구, 종로구 등 도심지역으로서 A급 대형빌딩 평균공실률이 **2011년 3분기 기준으로 18.8%**  
이는 빌딩업계의 적정 공실율인 **5%**보다 **3배 이상** 높은 수준  
이러한 원인은 서울 도심 대형 오피스빌딩 시장이 금융위기와 경기 침체로 기업의 임대수요가 위축되면서 공실률이 IMF 외환위기 이후 최고 수준으로 치솟은 데다가 오피스빌딩 주 수요층인 기업들이 비용 절감 차원에서 기존 건물 재계약, 사무실 축소로 수요가 급감한 원인과 **2007년**을 전후해 국내외 투자자들이 빌딩 매입에 대거 나서자 그동안 중단됐던 대형 오피스개발이 동시에 진행되어 공급과잉

## IV. 오피스 빌딩 경영관리 과제

### 4.2 오피스빌딩 경영관리 과제1

- ◆ 2000년 이후 Just-R, R2-Korea 및 신영에셋 등의 부동산투자 자문회사들이 설립되어 오피스 시장 중심의 분기별 부동산시장 보고서 및 월별 부동산 동향보고서를 정기적으로 작성하여 부동산 투자자 및 부동산펀드운용회사를 비롯한 부동산 자산관리회사들에게 무료로 제공하고 있어 부동산투자 및 부동산 자산관리시장이 한층 더 성숙  
하지만 개별 부동산들에 대한 임대료 및 수익률에 대한 믿음만한 부동산투자지표들은 미공개 실질적인 투자 및 관리를 위한 정보는 여전히 부족
- ◆ 지속적인 외국 투자자본의 유입과 간접투자시장의 활성화로 인하여 국내 부동산자산관리시장 규모가 매년 큰 폭으로 성장  
더불어 자산관리의 중요성에 대한 인식이 점차 확산  
전문 부동산자산관리에 대한 관심과 수요도 증가  
인식의 변화는 대형오피스빌딩에 국한되었던 자산관리회사들의 사업 영역이 확대가 입증  
이러한 추세에 따라 **3~10층** 규모의 소형빌딩을 전문적으로 관리해 주는 업체도 등장  
부동산자산관리가 특정 기업이나 특정 임대인의 영역이 아닌 개인에게까지 확대
- ◆ 경제발전으로 인한 임차인의 눈높이가 상향되고 복잡해지는 법률적 문제의 대두와 과거 자본수익만을 위한 단기적 투자에서 운영수익을 중요시 하는 방향으로 변화되는 과정에서 대형오피스 빌딩만이 아니라 중·소형 빌딩 또한 전문적인 자산관리회사들에 의한 경영 확대

4.2 오피스빌딩 경영관리 과제 2

- ◆ 9,900㎡ 이하의 중소형 건물은 건물규모가 작아 상대적으로 관심 예외 대상  
이러한 중소형 건물은 10층 이하 규모의 건물로서 전문 관리인을 두고 있지 않거나  
관리를 하더라도 전문성이 없는 건물주의 친인척이 빌딩관리를 하고 있는 경우가 많아  
효율적인 건물관리가 이루어지지 못하고 있는 실정
- ◆ 시장상황을 파악하여 중소형 건물을 틈새 자산관리시장으로 판단한 소수 자산관리업체가 등장하여  
시장에서 활발하게 활동  
이에 고무되어 기존의 금융권이 자가 사육을 관리하고 있는 부동산 관리회사에서  
신규시장으로 중소형 건물 관리에 관심을 보이고 있고 일부 수주가 이루어지고 있는 상황
- ◆ 자산관리개념이 우리나라에 등장한지 얼마되지 않아 대형 건물이나  
대기업 소유의 건물을 제외하고는 아직까지도 많은 건물주들이 자산관리에 대한 인식부고과  
기존의 자가관리에 대한 고집으로 활성화가 미흡
- ◆ 향후 중소형건물 시장에서 부동산 자산관리의 수요는 상당한 것으로 예상  
이에 따라 건물에 대한 효율적인 관리를 통해 이용자의 편의 증대로  
**Cash flow**를 바탕으로 한 운영수익의 향상을 통해 자산가치를 향상시키고  
향후 매각시에도 높은 자본이득을 얻을 수 있는 자산관리의 중요성이  
중소형 빌딩에서도 적용되어야 할 필요성 요구