Office Market Trend

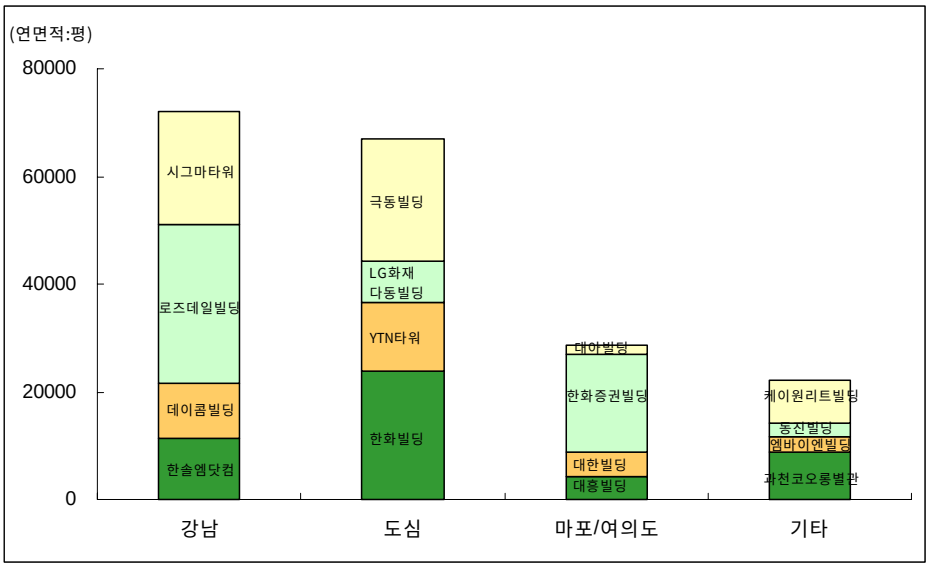
2006년 오피스 빌딩 등급평가
: CR리츠편입 빌딩을 중심으로

알투코리아부동산투자자문(주)는 2006년 4월 운용 중인 CR(기업구조조정) 리츠에 편입된 총 16개동의 오피스 빌딩을 대상으로 등급평가를 실시했다. 지난 해 4월 조사 대상 이었던 명동신원타워는 코크렙 2호의 조기 청산으로 인해 제외 되었으며, 2005년 10월 설립된 코크렙 7호의 LG화재 다동 빌딩과 과천 코오롱 별관은 2006년 조사 대상에 신규로 추가되었다.

표. 리츠편입 오피스빌딩의 기본현황

자산관리회사	구 분	빌딩명	권역	연면적(평)	준공일자	총층수
코람코	코크렙1호	한화빌딩	중구	23,912	1987	33
		대아빌딩	마포구	4,239	1998	21
		대한빌딩	영등포구	4,423	1993	18
	코크렙3호	한화증권빌딩	영등포구	18,159	1995	34
	코크렙4호	한솔엠닷컴빌딩	서초구	11,267	1997	27
		YTN타워	중구	12,805	2003	26
	코크렙5호	데이콤빌딩	강남구	10,424	1999	27
	코크렙7호	LG화재다동빌딩	중구	7,518	1986	22
		과천코오롱별관	과천시	8,730	2001	15
한국토지신탁	케이원	동진빌딩	동대문구	2,560	1992	17
		케이원리트빌딩	서대문구	7,860	1995	21
		대흥빌딩	영등포구	1,946	1997	11
		시그마타워	송파구	20,763	1996	37
맥쿼리	맥쿼리	극동빌딩	중구	22,764	1978	25
RAK	리얼티1호	로즈데일빌딩	강남구	29,501	2000	28
		엠바이엔빌딩	분당구	2,943	1997	15

그림. CR리츠편입 오피스빌딩의 권역별 규모현황



"등급평가 항목 가중치 산정 결과,
입지성, 임대차관계, 물리적특성, 기능성, 관리수준 순으로 나타나"

오피스 등급평가를 위한 평가항목은 크게 오피스빌딩의 입지성, 임대차관계, 물리적특성, 기능성, 관리수준 등으로 구성하였다. 입지성은 권역 구분, 교통 접근성으로 분류되며, 임대차관계는 임대료, 공실률, 임차인구성으로 나누어 진다. 물리적 특성은 빌딩 규모, 빌딩 노후도로 나누어지며, 기능성은 업무지원 시설개수, 주차시설, 빌딩구조, 빌딩설비로 분류된다. 마지막으로 관리수준은 빌딩 이미지 및 명성, 빌딩 쾌적성, 임차인 요구충족도, 빌딩 관리체계로 나누어진다. 또한 각 항목별 가중치는 전문가 집단을 대상으로 평가 항목별 중요도에 대한 설문조사를 실시하고, 그 결과를 AHP분석을 이용하여 가중치를 산정하였다.

가중치 산정결과, 대분류에서는 입지성이 0.45로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 임대차관계 0.18, 물리적특성 0.14, 기능성 0.12로 나타났다. 즉, 입지성이 오피스빌딩의 등급평가에 가장 큰 영향을 주는 것으로 분석되었다.

표. 등급평가항목

대분류	가중치 (합계=1)	소분류
입지성	0.45	권역구분, 교통접근성
임대차관계	0.18	임대료, 공실률, 임차인구성
물리적특성	0.14	빌딩규모, 빌딩노후도
기능성	0.12	업무지원시설, 주차시설 빌딩구조, 빌딩설비
관리수준	0.11	빌딩 이미지/명성, 빌딩쾌적성, 임차인 요구 충족도, 관리체계

Office Market Trend

" YTN타워, 한화빌딩, 로즈데일 빌딩 상위등급으로 평가돼"

등급평가 결과, 코람코가 관리하는 YTN타워가 가장 높은 등급을 나타냈으며, 다음으로 한화빌딩, 로즈데일빌딩, 극동빌딩 순으로 나타났다.

YTN타워는 물리적 특성 부문에서 2위로 나타났고, 임차인의 만족도를 가늠할 수 있는 관리 수준 부문에서 1위로 나타나 2005년 3위를 차지한데 이어 올해는 종합순위 1위를 차지하였다. 한화빌딩은 임대차 관계 부문과 관리 수준 부문에서 각각 1위와 3위를 나타냈으며, 로즈데일빌딩은 물리적 특성 부문과 입지성 부문에서 각각 1위와 2위를 나타냈다. 한화빌딩은 청계천 공사로 인하여 접면 도로의 폭이 감소하여 입지성 부문에서 점수가 하락하였으나 오히려 주변환경 및 빌딩에 대한 이미지는 더욱 개선되었다고 판단된다. 이러한 이미지 개선 부문이 객관적으로 등급 평가에 반영되지 않은 것은 향후 등급평가시 개선이 필요한 항목이다.

극동빌딩은 입지성 부문에서 1위를, 임대차 관계 부문에서 2위를 차지하였으나, 준공년도가 오래 되어 물리적 특성 부문과 기능성 부문에서 낮은 점수를 받아 종합순위 4위를 차지하였다.

표. 리츠편입 오피스빌딩 등급분류

구 분	2005 년 상위등급	2006 년 상위등급
종합평가	한화빌딩, 로즈데일빌딩, YTN 타워	YTN 타워, 한화빌딩, 로즈데일빌딩
입지성 부문	극동빌딩, 시그마타워, 한화빌딩	극동빌딩, 로즈데일빌딩, 시그마타워
임대차관계 부문	한화빌딩, 극동빌딩, 데이콤빌딩	한화빌딩, 극동빌딩, YTN 타워
물리적특성 부문	로즈데일빌딩, YTN 타워, 시그마타워	로즈데일빌딩, YTN 타워, 시그마타워
기능성 부문	YTN 타워, 로즈데일빌딩, 시그마타워	코오롱별관, YNT 타워, 로즈데일빌딩
관리수준 부문	극동빌딩, 한솔엠닷컴빌딩, YTN 타워	YTN 타워, 한솔엠닷컴, 한화빌딩

평가항목별로 살펴보면, 가중치가 가장 큰 입지성 부문 (가중치 : 0.45)에서는 극동빌딩, 로즈데일빌딩, 시그마 타워가 높은 순위를 나타냈다. 입지성 부문의 세부항목은 교통시설 접근과 접면도로 항목인데, 교통시설 접근에서는 16개 빌딩 모두 지하철역에서 도보 거리 5분 이내에 위치하여 만점을 받았다. 극동빌딩은 접면도로가 4개이고, 총 도로폭이 13개로 가장 넓어 접면도로 항목에서 높은 점수를 받아 입지성 부문 1위를 차지하였다.

임대료와 공실률의 영향을 받는 임대차관계 부문에서는 한화빌딩, 극동빌딩, YTN타워등 주요권역에 위치하고, 임대료가 높은 빌딩이 각각 1~3위를 차지하였다. 이들 빌딩은 2006년 1분기 월임대료가 각각 74,000원, 69,802원, 74,000원으로 조사되었다. YTN타워의 경우 임대차 관계 부문의 순위가 7위에서 3위로 상승하였는데, 이는 2005년 등급평가시 월 임대료를 2004년 4분기 월 임대료 (51,899원)를 반영하여서 5점 척도에서 3점을 획득한 반면, 2006년 1분기 월 임대료는 74,000원으로 조사되어 5점을 획득하였기 때문이다.

Office Market Trend

물리적 특성 부문 (가중치 : 0.14) 에서는 연면적이 큰 YTN타워, 한화빌딩, 로즈데일빌딩이 각각 1위, 2위, 3위를 차지하였다. 기능성 부문 (가중치 : 0.12) 에서는 과천 코오롱 별관, YTN타워, 로즈데일빌딩이 각각 1~3위를 나타냈다. 과천 코오롱 별관의 경우 기능성 부문의 세부 항목 중 업무지원시설 (공용회의시설, 공용휴게실, 강당 지원), 주차시설 (주차대수/연면적), 빌딩 층고 부문에서 높은 점수를 받았다. 마지막으로 관리 수준 부문 (가중치 : 0.11) 에서는 YTN타워, 한솔엠닷컴 빌딩, 한화빌딩이 각각 1~3 위를 나타냈다.

알투코리아부동산투자자문㈜ Market Analysis Team
박 선 영 (psy31343@R2Korea.co.kr)