

오피스 빌딩 리모델링 '각광' - 수익성 증대가 매력

- 아시아나빌딩, 100억원 투자 7개월 공사 이후 임대율 100% 시현 -

오피스 빌딩 리모델링이 세간의 주목을 받기 시작한 것은 구상업은행 본점 리모델링 공사부터였다. 기존의 사무실 용도를 호텔식 개념 주거용 오피스텔로 전환한다는, 당시로서는 신선한 발상의 전환이었다.

자산 가치와 수익률 증대가 유인

입지 및 사회적 환경 변화에 따라 노후 건물에 대한 리모델링의 필요성이 증대하고 있다. 이에 따라 건물주들은 기존 입지적 특성을 고려하여 사무실 중심의 빌딩을 업상 복합 빌딩(유통+오피스), 클리닉 빌딩(병원+약국)으로 변경하거나, 반대로 유통·집회 시설을 오피스 빌딩으로 용도 변경을 하는 방식으로 건물의 자산 가치와 수익률 증대에 관심을 보이고 있다.

또한, 빌딩 입주자들의 편의성을 증대시켜 공실률을 최소화하기 위해 리모델링 공사를 실시하고 있다. 선진국들의 경우 사무실 공실률 증가에 대응하여 안정적인 임대 사업을 위해 빌딩 리모델링을 실시하는 경우가 많다.

일본 도쿄시의 도심지에 위치하면서 최근 리모델링 공사를 실시한 미쓰이, 노무라, 후고구 생명 빌딩 등이 모두 임대율 제고를 위해 공사를 실시하였다. 알투코리아(주)에 따르면 서울 도심 지역 사무실 공실률이 꾸준한 증가세를 보여 올 6월 현재 3.3%에 이르고, 하반기에는 스타타워(옛 I타워) 등의 신규 공급 영향으로 도심 지역의 공실률이 더욱 높아질 것으로 전망하고 있다. 향후 우리나라도 순전히 안

외국인 소유 오피스 빌딩의 투자 수익률

(단위 : %)

구분	소재지	소유주	투자 수익률	비고
대우증권빌딩	여의도	골드만삭스	11.4	
쌍용증권빌딩	여의도	굿모닝증권	11.1	
은석빌딩	종로구	모건스탠리·골드만삭스	10.8	
삼도물산빌딩	중구	GRA	10.6	푸르덴셜 계열
아시아나빌딩	중구	GIC	12.5	부동산투자회사
KTB 빌딩	여의도	알리안츠 제일생명	8.1	싱가포르 투자청
광은빌딩	종로구	GRA	8.1	
평균			10.37	
서울시 11층 이상 오피스 빌딩 투자 수익률			7.39	

자료 : 서울경제, 7. 16 자 ; 현대건설(주) 리츠팀 ; 한국감정평가협회.

정적인 사무실 임대 사업을 위해 리모델링을 실시하게 될 날도 멀지 않았음을 가늠해 볼 수 있다. 최근 국내 오피스 시장의 주요 동향 중 하나는 외국 자본의 국내 사무용 빌딩의 구매이다. 최근 역삼동 I타워를 구매한 론스타를 비롯하여 여의도 대우증

권빌딩과 KTB 빌딩이 각각 골드만삭스와 알리안츠가 구매하였다. 이들 외국 자본이 매입한 빌딩은 대부분 사무실 임대 사업을

아시아나빌딩의 리모델링 전 모습(왼쪽)과 리모델링 이후의 모습. 아시아나빌딩은 100억원의 공사비를 투입하여 7개월간의 리모델링 공사를 거쳐 사옥 개념에서 전형적인 임대 빌딩으로 탈바꿈하였다.



아시아나빌딩의 리모델링 공사 개요

구분	내용		
위치	서울시 중구 회현동 2가 10-1		
준공 연도	1973 년	대지 면적	730 평
건축 면적	528 평	건축 연면적	9,989 평
층수	지하 2층, 지상 22 층		
공사 기간	2000. 12. 15 ~ 2001. 6. 30 (7 개월)		
공사 개요	· 외장 전면 교체 : 커튼 월 시스템 · 로비 인테리어 / 화장실 마감 교체 · 내부 천장 및 바닥 마감 교체 · 조명 및 전기 공사 · 팬 코일 유닛 층별 평면 배관 공사 · 옥탑층 심벌 구조물 설치 공사 등		
공사비	100 억원		
시행자	풍림산업(주)		

추진하고 있는데, 노후 빌딩을 매입한 경우 통상적으로 외관·화장실·각종 설비에 대한 리모델링 공사를 필수적으로 실시하고 있다. 이는 리모델링 공사를 통해 공실률을 최대한 줄일 수 있고, 적정 임대료가 설정이 가능해지기 때문이다.

특히, 이들의 리모델링 방향은 철저한 수익성 위주의 건물로 탈바꿈하는 경향을 갖고 있다. 즉, 구내 식당과 강당과 같이 수익성이 낮은 시설물은 없애고, 사무실·체력단련실·치과 등 수익성 높은 시설로 대체하는 리모델링을 실시하고 있다. 이들 빌딩에 대한 투자 수익률이 평균 10.4%로 서울 지역 평균 투자 수익률 7.4%보다 높은 것으로 조사되고 있다. 외국 자본의 투자 수익률이 높게 나타난 것은 IMF 이후 부지 가격과 최소한의 건물 가치만을 인정해 싼 값으로 건물을 인수한 것이 하나의 원인으로 작용한 것으로 보인다.

재건축 위축으로 리모델링 부각

마지막으로 도심 지역 오피스 빌딩 리모델링을 촉발시키는 요인으로 용적률 규제와 「부동산투자회사법」 제정을 들 수 있다. 최근 서울시는 도시 환경의 쾌적성을 위하여 도심 지역 용적률을 점차 강화하려는 경향을 보이고 있다. 이에 따라 기존 건물을 재건축 하더라도 기존 연면적 이상의 신축은 사실상 불가능하고 오히려 건물

을 축소해야할 가능성이 높아지고 있다. 이에 따라 리모델링 이외에는 특별한 대안이 없을 것으로 보인다.

또한, 「부동산투자회사법」이 본격적으로 시행됨에 따라 REITs 준비 업체들은 입지 여건이 양호한 빌딩을 경매나 부실 채권 인수 방식으로 매입을 추진하고 있다. 일반적으로 노후 빌딩 매입 후 리모델링을 실시하여 본격적인 사무실 임대 사업을 추진하거나 재매각을 고려하고 있는 것으로 알려지고 있다.

아시아나빌딩 투자 수익률 12.5%

최근 풍림산업이 리모델링을 실시한 아시아나빌딩은 소유주가 싱가포르 투자청으로 바뀌면서 공사가 시행되었다. 사업지는 남대문시장과 명동 상점가가 근접해 있고 업무 시설이 밀집되어 있는 도심 지역에 있다. 소유주가 바뀌면서 기존의 사옥 개념에서 전형적인 임대 빌딩으로 전환되었다. 리모델링 공사는 노후 설비의 교체와 함께 건물 이미지 제고를 위한 외장 전면 교체, 로비 인테리어 공사 등을 실시했다. 현재까지 사무실 임대율이 100%에 이르고 투자 수익률이 12.5%인 것으로 알려지고 있다. 



박용석

한국건설산업연구원 책임연구원
yspark@cerik.re.kr

인터넷 여행 : home.ahnlab.com

안철수 연구소



컴퓨터 바이러스(computer virus)라는 말이 신문이나 TV 등의 각종 매스컴을 통하여 일반인과 컴퓨터 사용자들 사이에서도 서서히 알려지기 시작하면서 인터넷이나 메일을 사용하면서 급속도로 바이러스에 대한 피해가 급증하고 있다. 컴퓨터 바이러스는 감염되는 부위에 따라 부트 바이러스(부팅시 필요한 프로그램에 감염), 파일 바이러스(일반적인 프로그램에 감염), 부트/파일 바이러스의 세 가지로 나눌 수 있다. 지금까지 전 세계적으로 발견된 PC 용 바이러스의 수는 변형을 포함하여 5,000종 정도로 추정되며, 국내에서 발견된 것은 250종 정도이다. 현재는 웜(worm) 바이러스가 주류를 이루고 있다.

바이러스는 컴퓨터에서 수행되는 일종의 프로그램(program)이라고 말할 수 있다. 따라서, 컴퓨터 바이러스라는 말보다는 '바이러스 프로그램'이라는 말이 더 정확한 표현이라고 할 수 있다.

바이러스는 사람들에 의해서 고의로 만들어져 PC의 하드 디스크상에 침투하여 그 바이러스 프로그램을 실행함으로써 바이러스에 감염되게 되므로 일차적인 예방법은 외부에서 파일이나 프로그램을 다운받거나 복사할 때 반드시 백신 프로그램을 이용하여 바이러스 존재 여부를 검사하여야 한다. 또한 PC상에 백신 프로그램을 설치하고 최신 바이러스 백신을 그때그때 업데이트하여 바이러스 예방에 주의해야 한다.

최근에 유포되고 있는 웜(worm) 바이러스는 인터넷이나 네트워크 기술의 발달로 인하여 새로 생겨났으며 보통 메일을 통하여 유포되고 정보 통신 기술의 발달과 함께 백신 프로그램을 피할 수 있는 기능까지 가지며 점점 더 진화하고 있는 실정이다.

바이러스에 완벽한 안전 지대는 있을 수 없으나 끊임없이 유포되는 바이러스에 대한 정보를 입수하고 사용하는 시스템에 대하여 바이러스를 예방할 수 있도록 최적화할 필요가 있다. 

오광석 · 한국건설산업연구원 4급기술원