

Offi Scope 2



- 오피스 시장 Trend | 오피스 시장 캘린더 | 오피스 시장 주요 이슈
- 오피스 임대 시장 동향 | 조사 개요 및 빌딩 등급 분류 | 권역별 정보 | 수급 동향 분석 | 시장 분석 및 전망
- 오피스 매각 시장 동향 | 시장 동향 | 매각 사례 분석 및 전망
- 오피스 분양 시장 동향 | 시장 동향 | 분양 사례 분석 및 전망
- 부 록 | 업무지구 탐방 (1)-테헤란로 | 레이코리아 (www.rei-korea.com) 안내 | 부동산투자회사법 개정안 소개

Office Scope 2



Contents

오피스 시장 동향 보고서 (2004년 2/4분기)

I	오피스 시장 Trend 오피스 시장 캘린더 오피스 시장 주요 이슈	5p
II	오피스 임대 시장 동향 조사 개요 및 빌딩 등급 분류 권역별 정보 수급 동향 분석 시장 분석 및 전망	8p
III	오피스 매각 시장 동향 시장 동향 매각사례 분석 및 전망	26p
IV	오피스 분양 시장 동향 시장 동향 분양사례 분석 및 전망	29p
V	부 록 업무지구 탐방 (1)-테헤란로 레이코리아 (www.rei-korea.com) 안내 부동산투자회사법 개정안 소개	32p

I. 오피스 시장 Trend



➔ Trend 1 오피스 시장 캘린더

• 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입 / 매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일자	구분	내용	비고
2004.4.8	기사	골든브릿지 자산운용시장 진출	줄리어스자산운용인수
4. 8	이전	건설사 '탈 여의도' 현상 지속	부영, 대림산업 등
4. 9	리츠	코크랩 CR리츠 4호 본인가 승인	총 자산 1,810억원
4. 12	이전	한국 후지제록스 도심으로 이전	배재정동빌딩
4. 12	기사	부동산시장, 유럽계 新 자본 급부상	네덜란드, 독일 등
4. 12	기사	전경련회관 30층으로 재건축	매일경제
4. 13	기사	동양생명, 부동산다각화 추진	연합뉴스
4. 14	업계	오피스 전문사이트 REI-Korea 오픈	신영에셋
4. 16	리츠	부동산투자회사 규제 대폭 완화	건설교통부
4. 16	기사	시중은행 전산센터 이전 바람	디지털타임스
4. 19	정책	서초구, 강남대로 상업지역 확대지정 건의	서초구청
4. 22	이전	현대상사 흥국생명빌딩으로 이전	기존 계동사옥 입주
4. 23	리츠	리얼티1호, 4월 결산 배당 수익률 4.25%	로즈데일빌딩 외
4. 26	업계	보험사 지점통합으로 빌딩임대시장 침체	샘스
4. 28	기사	싱가포르 큰손이 몰려온다	GIC, 테마섹 등
4. 29	업계	다올부동산신탁 출범	국내 6호
4. 30	이전	하나로통신, 태평로로 본사 이전	일산, 강남 → 도심
5. 4	업계	부동산전문자산운용사 설립 붐물	미래에셋 등
5. 6	매각	한나라당 당사, 430억원에 매각	매수자 : MPI사
5. 6	리츠	CR리츠 코크랩2호 청산	수익률 미달
5. 10	기사	명동 2개빌딩 서비스드레지던스로 변신	헤럴드미디어사옥 외
5. 12	계약	KTFT 서현신영타워 9-12층 계약	2,175평
5. 14	기사	연기금 부동산 '큰손 나선다'	이데일리
5. 20	매각	데이콤 사옥 1,075억원에 매각	매수자 : 패트라건설
5. 20	기사	부동산 펀드, 2조원대 시장 열려	중앙일보
5. 31	기사	일산에 초대형 오피스타운... 총 10개동 건설예정	연면적 13만평
6. 9	기사	국민은행 유희 부동산 84건 연내 매각	동아일보
6. 11	업계	여의도 금융센터 건립, AIG 8억불 투자	연면적 14만평
6. 15	기사	서초동에 초대형 삼성타운...연면적 10만평	한국경제
6. 18	기사	서울증권 여의도사옥 매각의향서 체결	DEKA

➔ Trend 2 오피스 시장 주요 이슈 (Office Hot Issue)

- 코크랩 CR리츠 4호 본인가 승인 ● 부동산 시장, 유럽계 新 자본 급부상 ● 오피스 전문 사이트 REI-Korea 오픈 ● 부동산전문자산운용사 설립 봇물

코크랩 CR리츠 4호 본인가 승인

‘코크랩 CR리츠 4호’의 자산관리 및 운용을 맡고 있는 부동산자산관리회사 코람코는 ‘코크랩 CR리츠 4호’가 건설교통부로부터 본인가를 획득하고 본격적인 영업에 들어갔다고 밝혔다. ‘코크랩 CR리츠 4호’는 YTN, 한국교직원공제회, 삼성생명, 교보생명, 대한생명, 우리은행 등이 주주로 참여해 설립됐으며, 총자산 1,810억원에 자본금은 760억원이다. 자본금 확보와 관련해선 발기인이 697억원을 투자했고, 삼성증권을 통한 사모방식으로 63억원이 조달됐다. 투자대상은 중구 남대문로 YTN타워와 강남구 서초동에 위치한 한솔M.COM 빌딩이다.

【서울금융신문 | 2004. 4. 11】

부동산 시장, 유럽계 新 자본 급부상

국내 증시에 이어 부동산시장에도 新유럽계 자본들이 급부상하고 있다. 룬스타, 골드만삭스, GE캐피탈 등 IMF직후 들어온 1세대 외국자본에 이어 아직 잘 알려지지 않은 네덜란드, 독일 등 유럽계 자본들도 국내 부동산시장에 직접 발을 담기 시작한 것이다. 실제로 최근 강남 테이콤 사옥 매각에 라살 등 독일계 자금들이 대거 참여한 것으로 알려졌다. 우선협상대상자로 페트라건설이 낙점됐지만 독일계 자금들이 직간접적으로 국내 부동산 인수에 나선 것은 이번이 처음이다. 이밖에도 여러 유럽계 연기금 및 펀드들이 국내 부동산관련업체와 함께 시장 진출을 타진하고 있으며, 이미 투자대상 물건을 확보하고 투자수익률 등 투자 가능성을 점치고 있는 곳도 있는 것으로 나타났다.

이처럼 유럽계 자본들이 국내 부동산 시장 진출을 노리는 가장 큰 원인은 최근 유로화 강세가 이어지면서 높은 환차익이 기대되기 때문이라는 분석이다. 또 저금리가 이어지고 있는 유로존(EURO-ZONE)내에서 자산운용부문의 글로벌화 전략의 일환으로 아시아 투자를 확대하고 있는 것도 원인으로 지목되고 있다. 이에 부동산신탁 한 관계자는 “유럽계 자본의 경우 아직은 조심스러운 투자패턴을 보이고 있지만 장기간 국내 시장에 대해 연구해온 만큼 앞으로 시장 참여가 크게 늘어날 것으로 전망된다”며 “특히 최근에는 유로화 절상에 따른 환차익 기대폭이 더욱 높아져 유럽계 자본의 국내 부동산 시장 참여의지도 높아지고 있다”고 전했다.

【삼성경제연구소 | 2004. 4. 12】

신영에셋, 오피스 전문사이트 REI-Korea 오픈

부동산 투자자문회사인 ㈜신영에셋은 창사 20주년을 맞아 오피스 전문사이트인 REI-Korea(www.rei-korea.com)를 개편했다고 밝혔다. 신영에셋은 이번 개편을 통해 서울시와 수도권에 위치한 1천 200여개 빌딩의 정보를 업데이트하고 빌딩 매입·매각, 임대 대행, 빌딩관리 등 PM(Property Management) 서비스를 강화했다. 특히 건물주는 무료로 특별회원에게 가입해 매물등록 및 건물이력 제공, 쌍방향커뮤니케이션을 통한 프라이빗 PM서비스 등을 받을 수 있다.

REI-Korea는 지난 94년 구축된 빌딩 데이터 관리시스템으로 수도권 빌딩의 임대가격, 공실률, 입주업체 현황, 매매시장 동향 등 각종 데이터와 PM서비스 등을 제공하고 있다.

【신영에셋 | 2004. 4. 14】

부동산전문자산운용사 설립 봇물

부동산 간접투자상품이 간접투자시장의 주류로 떠오를 것으로 예상되면서 자산운용사는 물론 건설업체들마저도 금융기관과의 협업을 통한 부동산전문자산운용사 설립을 잇따라 추진하고 있는 것으로 나타났다. 특히 리츠의 자산관리회사인 AMC들은 최근 입법예고 된 건교부의 부동산투자회사법 개정안에서 겸업 제한 조항이 풀리지 않자 경쟁상품 취급을 통한 영업환경 개선의 일환으로 부동산전문자산운용사 설립을 적극 검토하고 있다.

부동산금융업계에 따르면 부동산개발 및 컨설팅 업체인 키라에셋은 간접투자자산운용법에 의한 부동산펀드를 취급하기 위해 부동산전문자산운용사 설립을 검토하고 있다. 키라에셋 고위관계자는 “자회사인 코리츠가 겸업 제한으로 간접투자자산운용업 법상 부동산펀드를 취급할 수 없게 됨에 따라 별도의 자회사인 부동산전문자산운용사 설립을 검토하고 있다”며 “다양한 상품 취급을 통해 개발사업 등 보다 선진화된 부동산간접투자상품을 출시할 것”이라고 말했다.

【서울금융신문 | 2004. 5. 4】



● 한나라당 당사, 430억원에 매각 ● 부동산펀드, 2조원대 시장 열려 ● 일산에 초대형 오피스타운·건설 예정 ● 서초동에 초대형 삼성타운... 연면적 10만평

한나라당 당사, 430억원에 매각

한나라당 여의도당사가 싱가포르의 부동산 투자회사인 MPI사에 팔렸다. 김형오(金炯昨) 사무총장은 기자회견을 통해 "MPI사와 지난 4월 초순부터 매각협상을 시작해 오늘 당사 매매계약을 체결했다"면서 "매각가는 430억원대이나 건물실사 후 최종 결정이 날 것"이라고 말했다.

한나라당은 제15대 대통령 선거를 앞둔 지난 97년 10월 국회 정문앞의 현재 자리에 당사를 마련, 사용해왔고 그동안 재정난에 부딪힐 때마다 당사매각이 거론돼왔다. MPI사는 부동산 투자회사로서 AIP와 헨더슨(Henderson Gloval Investors)사가 자산을 운용하고 있는 회사로, AIP와 헨더슨사는 한나라당 당사 매입이 국내 첫 부동산 투자라고 김 총장은 전했다.

【연합뉴스 | 2004. 5. 6】

부동산펀드, 2조원대 시장 열려

부동산펀드가 부동산간접투자 시대의 문을 활짝 연다. 올해 추정되는 부동산펀드의 시장규모는 최소 2조원 내외. 여러 투자처 가운데 부동산펀드가 투자할 수 있는 부동산 개발과 임대사업만 고려할 때 그렇다. 이는 연간 개발사업에 소요되는 20조원의 자금과 1조원의 임대시장의 약 10% 수준. 각각 연간 1조5,000억원 수준인 리츠(REIT)와 부동산투자신탁보다 많은 규모다.

맵스나 한투 등 상품 출시를 앞두고 있는 곳들은 물론 후발주자들은 PF 방식에 주목하고 있다. KTB자산운용 안홍빈 부동산투자 운용팀장은 "오피스텔과 같이 경쟁이 심한 것은 피하고, 개발사업에 대한 프로젝트 파이낸싱 등으로 준비하고 있다"고 말했다. 결국 은행권과 개발사업자간에 이뤄지던 PF(부동산투자신탁 포함)가 부동산펀드 시장으로 이동할 것이라는 전망이다.

【뉴시스 | 2004. 5. 21】

일산에 초대형 오피스타운...총 10개동 13만평 건설 예정

SK건설은 일산 장항동의 MBC 부지 1만4,300여평에 방송시설과 오피스빌딩 1개동, 오피스텔 4개동 및 판매시설이 들어서는 연건평 9만6,500평짜리 방송콤플렉스(가칭)를 7월 초 착공한다고 밝혔다. 이와 함께 한라건설은 MBC 부지와 같은 블록에 있는 9,800평의 땅에 오피스 빌딩 4개동과 판매시설을 포함하는 연건평 3만7,633평 규모의 한라퍼스트돔(가칭) 오피스타운을 건설키로 하고 다음달 분양을 시작한다. 두 프로젝트를 합치면 한 곳에서 10개동에 연건평 13만4,000여평의 초대형 오피스타운이 건설되는 셈이다.

SK건설이 시공하는 방송콤플렉스는 ▶방송국 1개동(지상 7층, 건평 1만8,100평) ▶오피스 1개동(15층, 1만2,900평) ▶오피스텔 4개동(15층, 3만7,300평) ▶판매시설(1만평)로 꾸며진다.

한라건설이 다음달부터 분양하는 오피스는 지하 2층, 지상 10층 4개동 총 1만8,664평으로, 개인들이 투자할 수 있도록 사무실을 쪼개 파는 섹션오피스 형태로 꾸며진다.

【중앙일보 | 2004. 5. 31】

서초동에 초대형 삼성타운... 연면적 10만평

오는 2008년 서울 서초구 서초동에 연면적 10만여평 규모의 대규모 삼성타운이 들어선다. 서초 삼성타운이 조성될 경우 이 일대 유동인구가 20만명에 달해 국내 최대 비즈니스 중심지로 급부상할 전망이다. 14일 서초구청과 업계에 따르면 서울 지하철2호선 강남역 사거리에서 교대 방향쪽 50여m 지점(서초동 1320·1321 일대)에 있는 7천7백15평의 부지에 삼성전자 강남사옥을 포함해 삼성생명, 삼성물산 등 삼성그룹 계열사들이 대거 입주하는 대규모 서초 삼성타운이 만들어진다.

서초구청에 따르면 삼성타운은 A,B,C 3개동으로 구성된다. 39층 규모의 A동(대지면적 1천9백85평)에는 삼성생명, 35층 규모의 B동(대지면적 1천6백18평)에는 삼성물산과 다른 계열사, 24층 규모의 C동(대지면적 4천1백12평)에는 삼성전자가 각각 입주할 예정이다. 당초에는 패션 및 영상단지 등이 포함된 복합단지로 개발할 계획이었지만 수차례 설계변경을 거쳐 업무빌딩 위주의 비즈니스 단지로 건립키로 최종 결정된 것으로 알려졌다.

【중앙일보 | 2004. 5. 31】

→ 임대시장 1 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

■ 조사 대상 및 내용

- 서울 및 분당에 소재하는 연면적 2,000평 이상 또는 10층 이상의 오피스 빌딩 885동을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사.

■ 조사 기간

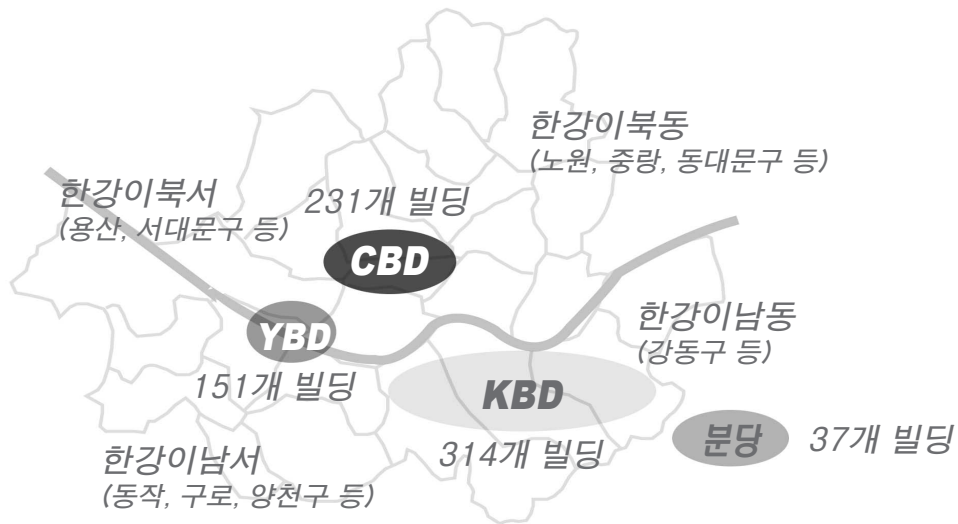
- 2004년 5월 3일 ~ 2004년 5월 29일

■ 조사 권역

▶ 서울 3대권역 + 기타권역

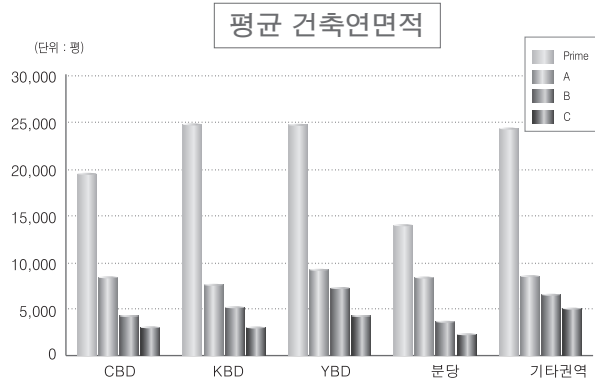
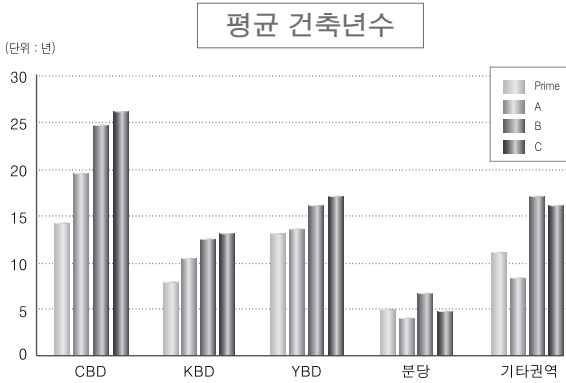
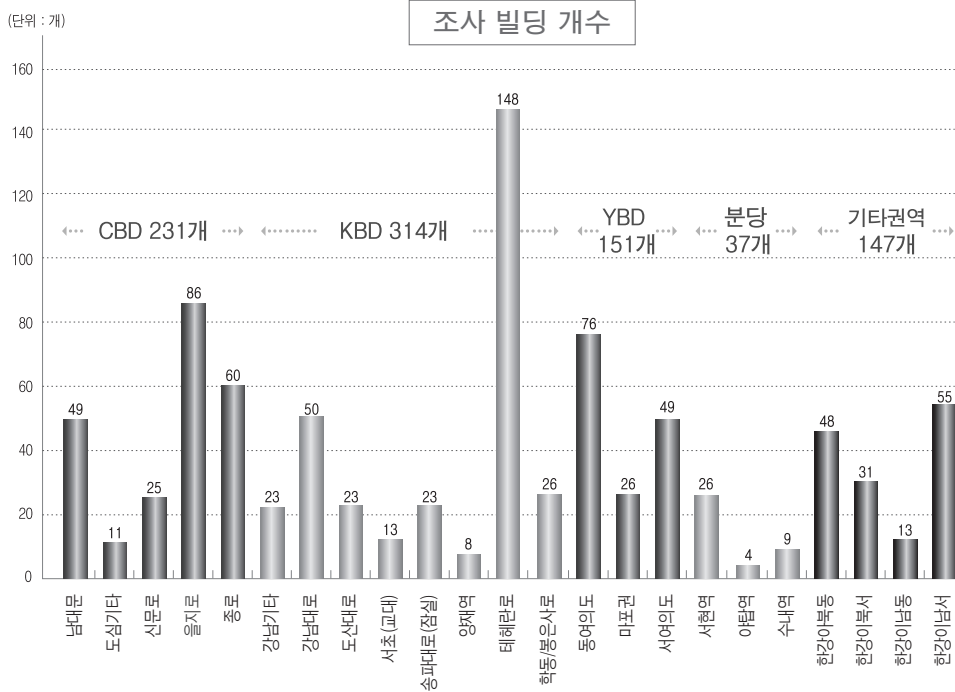
- 서울시는 크게 3개 권역과 3개 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역은 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함
 : CBD (Central Business District : 종로, 을지로일대 도심), KBD (Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남일대), YBD (Yeido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역),
 - 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

▶ 분당권역 : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 아탑역을 중심으로 한 분당권역



권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
기타권역	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
분당권역	수내역, 서현역, 아탑역 일대

II. 오피스 임대 시장 동향



- 빌딩 건축연수는 등급별로 볼 때, 가장 오래된 빌딩이 C등급 빌딩이며 가장 최근의 빌딩이 Prime 등급 빌딩이며, 권역별로는 CBD > YBD > KBD > 분당권역 순으로 오래되었음.

■ 보고서 관련 용어 정의

• 전세 환산가

- 전세와 월세의 서로 다른 임대 형태가 공존하는 서울오피스시장의 특성상, 서로 다른 오피스 건물의 임대료를 상호 비교하기 위해 월세방식의 임대료를 전환율을 이용하여 전세금으로 환산한 금액

• 보증금부월세와 전월세의 구분 기준

- 전세환산금 대비 보증금의 비율이 10% 미만으로 보증금이 월세의 10배인 경우는 보증금월세로 구분.
- 전세환산금 대비 보증금의 10% 이상인 경우 전월세로 구분.

■ 빌딩 등급 개념

- 빌딩 등급은 임차인이 사무공간을 선택하는 기준, 즉 임대가, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4~5개의 등급으로 분류한 것임.
- 이 보고서에서는 조사여건을 고려하여 건축연면적, 월임대료, 지하철까지의 거리, 접도수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네가지 등급으로 분류하였음.

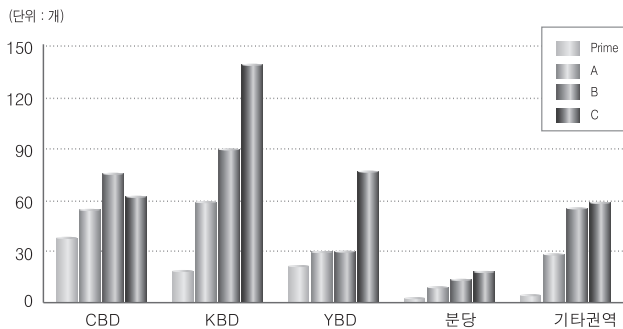
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준 권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	20% 권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	30% 권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	40% 평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

■ 등급 분류 기준

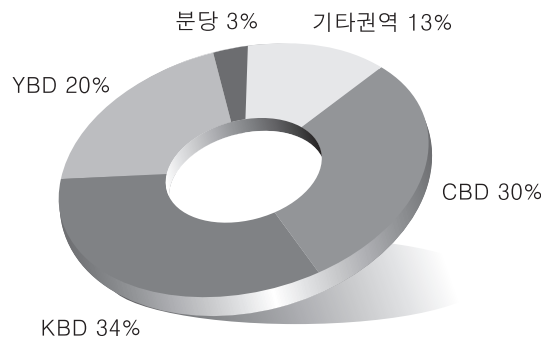
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

건축연면적	1만5천평 이상	1만~1만5천평	5천~1만평	5천평 이하
월임대료	60,000원 이상	50,000~60,000원	40,000~50,000원	40,000원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	5~8년	8~12년	12년 이상

오피스 등급 분포



오피스 면적 분포



II. 오피스 임대 시장 동향



▶ 임대시장 2 권역별 정보 - CBD (Central Business District)

- 전세금은 5,832천원으로 전분기와 대비하여 0.9%, 월세는 56.1천원으로 전분기 대비 2.4% 소폭 하락함.
 - 연지동 0빌딩 전세금은 전분기 대비 13.3% 하락하였으며, 태평로 S빌딩은 12.4% 하락하였음
- 공실률은 지난 분기와 대비하여 0.1%가 상승한 3.9%로 조사되었음.
 - 남대문 S빌딩 2,600평, 을지로 B빌딩 1,500평의 공실 발생으로 공실률이 소폭 상승함.
 - 세부 권역별로는 삼성 계열사 빌딩이 밀집되어 있는 남대문로 일대 빌딩의 공실 상승이 두드러짐.

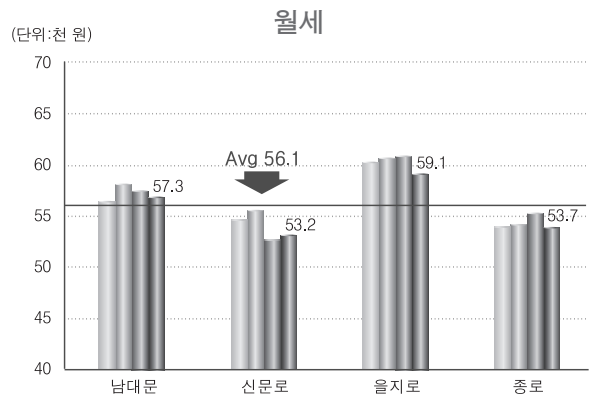
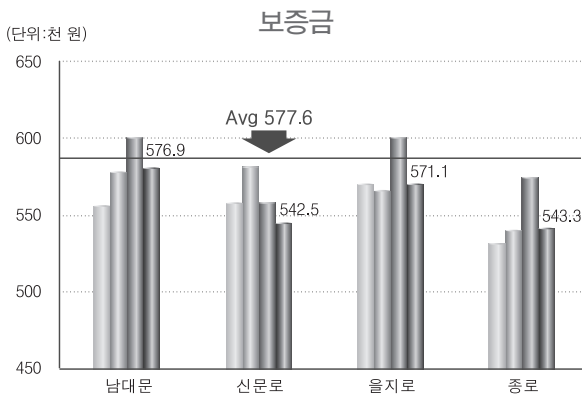
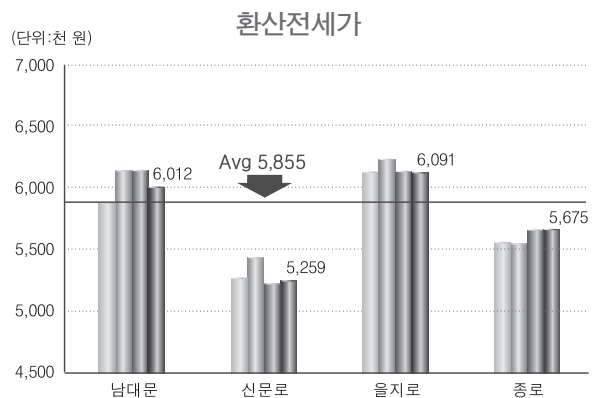
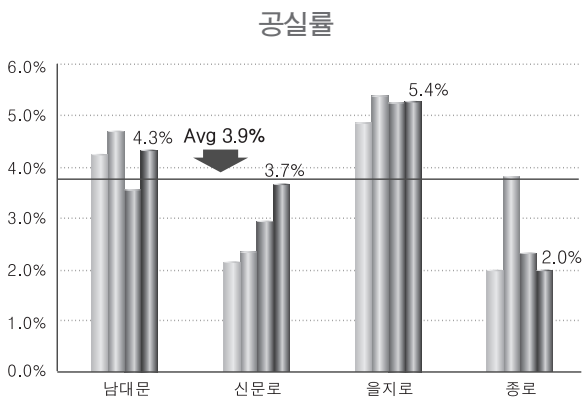
■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	3.9 (0.1%p△)	5,832 (0.9%▽)	558.1 (4.3%▽)	56.1 (2.4%▽)	24.9 (0.2%▽)	13.1 (0.1%p▽)
Prime	3.7	8,297	765.7	79.1	30.1	12.7
A	4.1	5,998	575.1	57.9	25.7	13.2
B	4.1	5,084	507.2	49.9	22.9	13.3
C	3.8	4,763	459.2	45.5	23.2	13.2

■ 세분권역별 임대 정보

■ 3Q.03 ■ 4Q.03 ■ 1Q.04 ■ 2Q.04



→ 임대시장 2 권역별 정보 - KBD (Kangnam Business District)

- 전세가와 월세는 전분기 대비 각각 0.8%, 2.3% 하락하였으며, 임대 불황에 따른 소유주의 탄력적인 가격 조정으로 보증금비율을 높이는 추세가 확산됨에 따라 보증금은 지난 분기 대비 1% 상승함.
 - 청담동 G빌딩의 전세금은 전분기 대비 19.2%, 역삼동 L타워의 월세는 전분기 대비 14.3% 하락함
- 외국계 투자기관이 매입한 빌딩의 공실 공급과 경기 불황 지속에 따른 중소형 빌딩의 공실 증가에도 불구하고 스타타워 등 일부 대형빌딩의 공실이 지속적으로 해소됨에 따라 강남권역 공실률은 전분기와 대비하여 0.2%p 하락한 2.6%로 조사됨.
 - 서초동 N빌딩 (9,050평), 대치동 M빌딩 (3,929평), G빌딩 (1,734평), 역삼동 S타워 (5,000평) 등

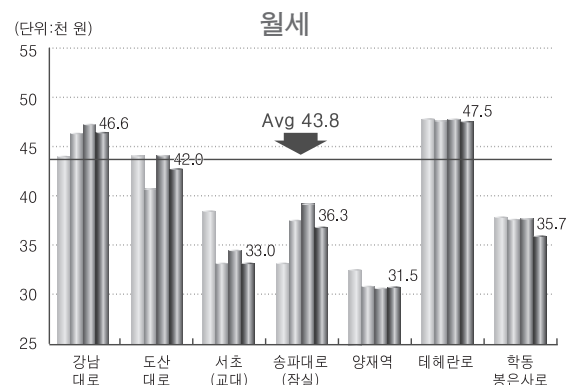
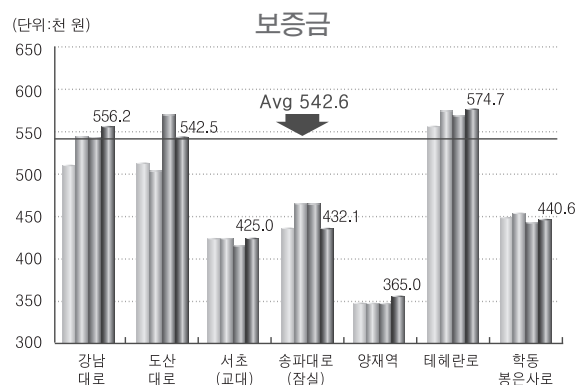
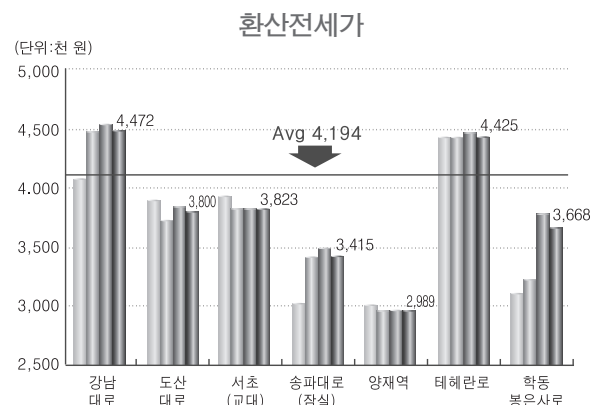
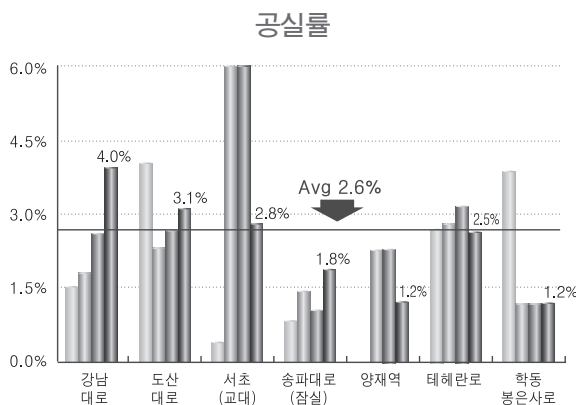
■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	2.6 (0.2%p▽)	4,194 (0.8%▽)	542.6 (1.0%△)	43.8 (2.3%▽)	22.7 (0.3%△)	17.2 (0.1%p△)
Prime	2.3	5,963	586.0	55.0	25.7	13.1
A	4.2	4,570	533.3	48.1	23.9	17.2
B	2.8	4,083	503.5	41.9	22.0	17.6
C	2.8	3,549	556.8	38.7	21.6	18.0

■ 세분권역별 임대 정보

■ 3Q_03 ■ 4Q_03 ■ 1Q_04 ■ 2Q_04



II. 오피스 임대 시장 동향



▶ 임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeido Business District)

- 보증금과 월세는 전분기와 대비하여 각각 0.2, 0.3% 소폭 하락하였으나, 전세금은 전환율의 하락으로 0.6% 상승한 3,847천원으로 조사됨.
 - 동여의도 S빌딩의 월세는 6.4% 상승한 반면 C빌딩의 월세는 11.2% 하락함.
- 전체 공실은 전분기 대비 1.0%p 증가하여 3대권역 중 가장 높은 공실 상승률을 기록하였음.
 - 특히 4/15 총선 이후 정당이 세들어 있던 H빌딩의 공실이 급격히 증가함.
 - 서여의도 H빌딩 (6,393평), D증권빌딩 (3,694평), 동여의도 H빌딩 (1,683평), Y빌딩 (1,647평) 등

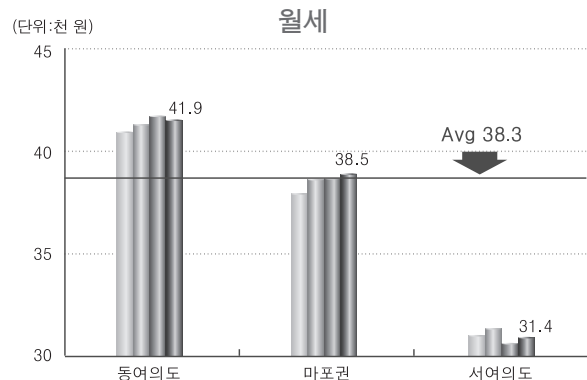
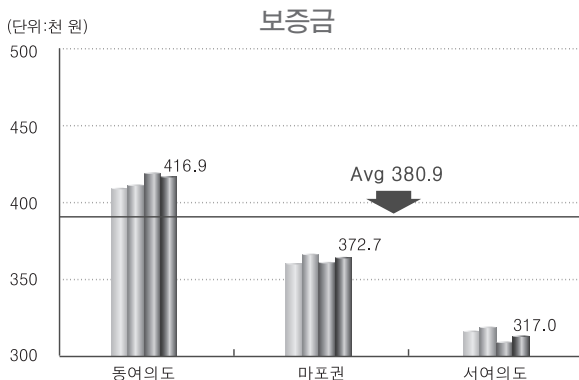
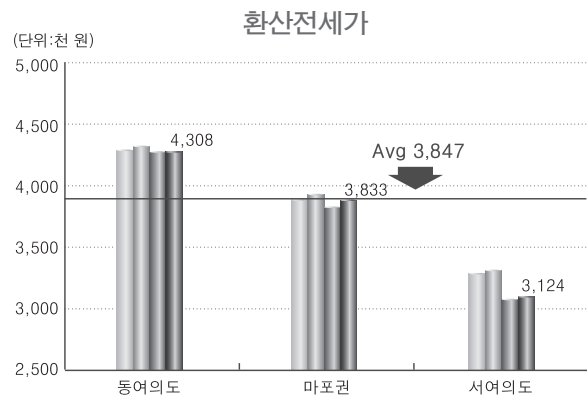
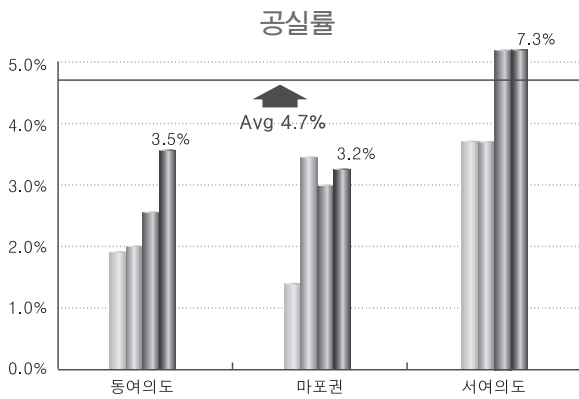
■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	4.7 (1.0%p△)	3,847 (0.6%△)	380.9 (0.2%▽)	38.3 (0.3%▽)	19.6 (0.6%△)	13.1 (0.1%p▽)
Prime	3.8	5,337	504.6	50.7	24.9	12.4
A	4.4	4,312	434.0	43.0	21.5	14.1
B	2.0	4,072	386.4	40.0	20.5	12.8
C	6.2	3,199	324.1	32.3	17.4	12.6

■ 세분권역별 임대 정보

■ 3Q_03 ■ 4Q_03 ■ 1Q_04 ■ 2Q_04



임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역

- 지난 분기와 대비하여 전세금과 보증금은 각각 0.8%, 2.8% 상승한 3,280천원, 382.7천원으로 조사된 반면 월세는 1.7% 하락한 33.8천원으로 조사되었음.
- 전체 공실률은 전분기와 대비해 0.8% 상승하였으며 세부권역별로는 한강이남동지역인 천호동, 길동과 한강이북서지역인 용산구, 서대문구의 공실이 증가하였음.
 - 한강로 H빌딩(870평), 충정로 K빌딩(공실률 1,165평), 원효로 C빌딩(800평), C' 빌딩(616평) 등

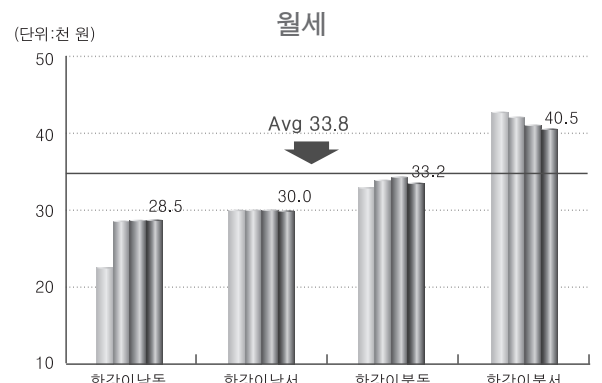
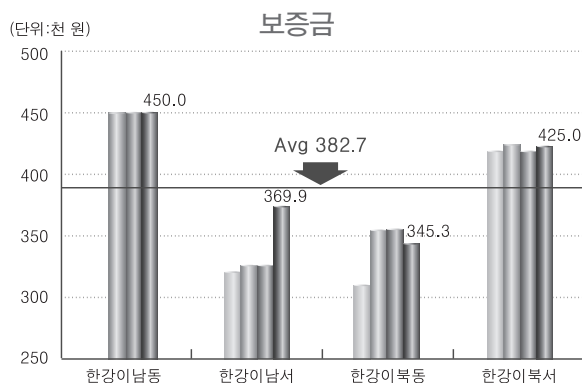
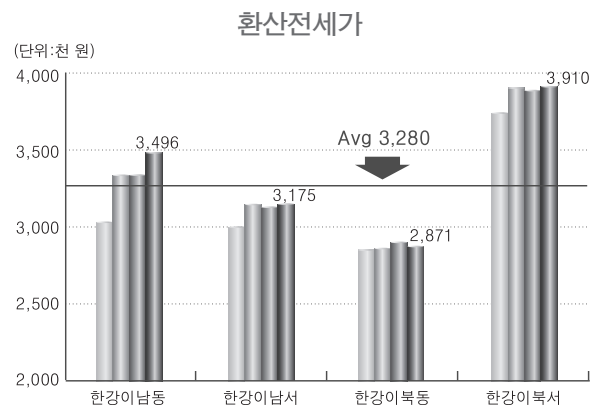
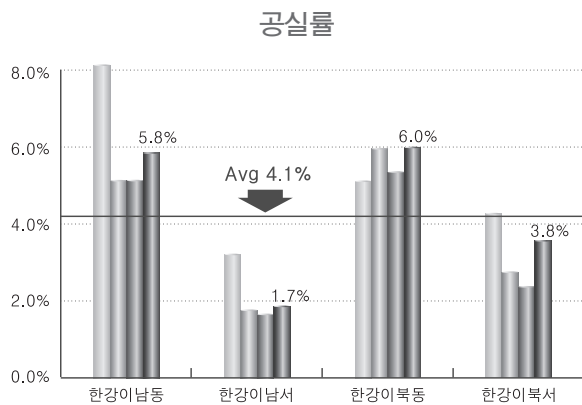
■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	4.1 (0.8%△)	3,280 (0.8%△)	382.7 (2.8%△)	33.8 (1.7%▽)	18.6 (0.2%△)	15.8 (-)
Prime	1.5	5,250	565.0	61.5	26.8	15.02
A	4.2	4,056	430.3	39.8	19.4	14.6
B	4.9	3,109	375.1	32.8	18.3	16.8
C	3.1	2,532	307.8	25.2	17.4	14.6

■ 세분권역별 임대 정보

■ 3Q_03 ■ 4Q_03 ■ 1Q_04 ■ 2Q_04



II. 오피스 임대 시장 동향



임대시장 2 권역별 정보 - 분당권역

- 분당권역의 전세금은 3,489천원으로 지난 분기와 대비하여 0.4% 하락하였으나, 월세는 1.1% 상승함.
 월세의 상승은 표본 대상빌딩 중 월세 자료 신규 산입에 따른 것으로 전분기와 대비하여 월세 변동 없음.
 - 수내역세권의 L빌딩(월세 기준 45천원)은 분당권역 내 최다 공실을 보유하고 있음에도 불구하고 고임대가정책을 견지하는 것으로 조사되었음.
- 서현신영타워 및 경동빌딩의 공실이 해소됨에 따라 분당권역 평균 공실률은 지난 분기와 대비하여 1.4% 하락한 5.7%로 조사되었음.
 - 대표적 대형공실 소유 빌딩 : 아탑역 S빌딩 (480평), 수내역 L빌딩 (1,020평), T빌딩 (802평) 등

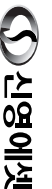
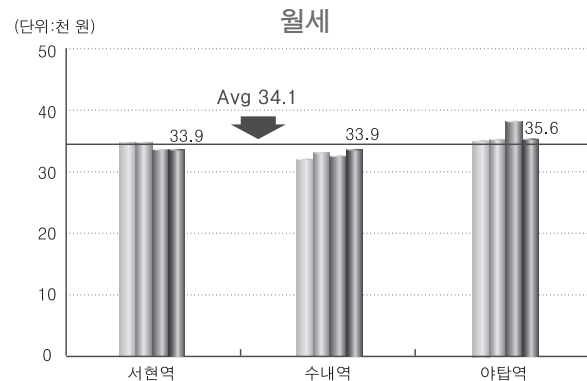
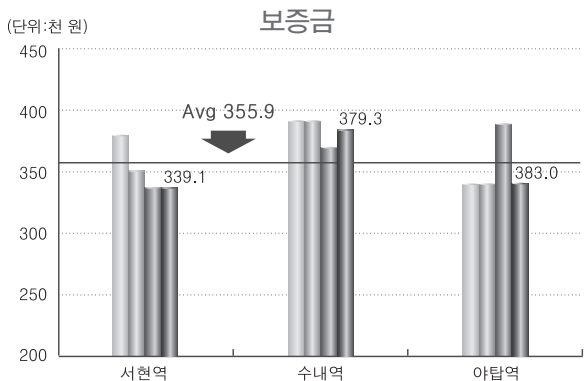
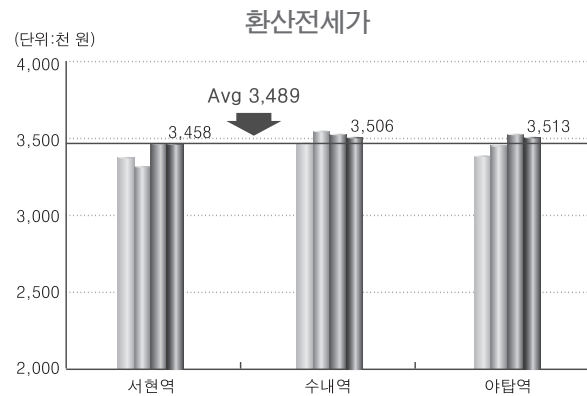
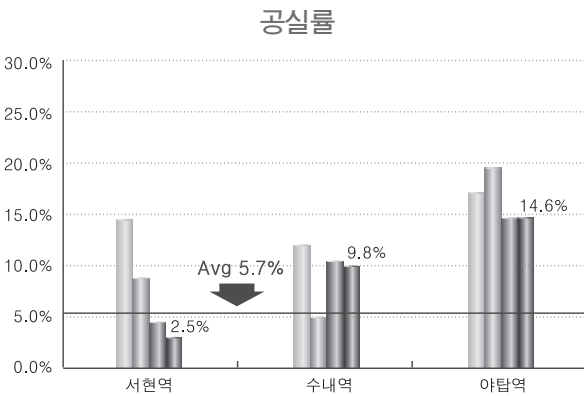
■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	5.7 (1.4%p▽)	3,489 (0.4%▽)	355.9 (-)	34.1 (1.1%△)	18.9 (0.3%△)	13.9 (-)
A	2.2	3,852	395	39.0	16.0	14.0
B	5.2	3,392	320	29.6	20.9	12.9
C	7.3	3,146	360	35.6	19.0	15.2

■ 세분권역별 임대 정보

■ 3Q_03 ■ 4Q_03 ■ 1Q_04 ■ 2Q_04



임대시장 2 권역별 정보 - 종합

■ 세분권역별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	서울					분당권역
	평균	CBD	KBD	YBD	기타권역	
전세환산가	4,498 (0.5% ▽)	5,832 (0.9% ▽)	4,194 (0.8% ▽)	3,847 (0.6% △)	3,280 (0.8% △)	3,489 (0.4% ▽)
보증금	487.8 (0.1% ▽)	558.1 (4.3% ▽)	542.6 (1.0% △)	380.9 (0.2% ▽)	382.7 (2.8% △)	355.9 (-)
월임대료	45.5 (2.1% ▽)	56.1 (2.4% ▽)	43.8 (2.3% ▽)	38.3 (0.3% ▽)	33.8 (1.7% ▽)	34.1 (1.1% △)
관리비	22.2 (0.3% △)	24.9 (0.2% ▽)	22.7 (0.3% △)	19.6 (0.6% △)	18.6 (0.2% △)	18.9 (0.3% △)
공실률	3.6 (0.2%p △)	3.9 (0.1%p △)	2.6 (0.2%p ▽)	4.7 (1.0%p △)	4.1 (0.8%p △)	5.7 (1.4%p ▽)
전환률	15.4 (0.1%p ▽)	13.1 (0.1%p ▽)	17.2 (-)	13.1 (0.1%p ▽)	15.8 (-)	13.9 (-)

- 1사분기의 '임대가격 및 공실률 동반 상승' 현상은 공실을 해소하기 위한 시장의 가격조정 과정을 거침에 따라 2사분기에는 '임대가격 하락, 공실률 상승'이라는 조정국면으로 진입하였다. 여의도/마포권역은 기타 권역에 비해 공실률이 1%이상 상승하는 등 급격한 공실 증가현상을 보였으며, 3대권역 공히 원자재 가격 상승으로 인한 관리비 인상이 소폭(0.2~0.3%) 있었던 것으로 조사되었다.
- 등급별로는 A등급 빌딩의 공실률 상승이 두드러졌으며, C등급 빌딩을 중심으로 월세의 비중을 낮추는 대신 보증금 비율을 높이는 가격 조정 움직임이 확산되고 있는 것으로 나타났다. 프라임빌딩은 타등급 빌딩에 비하여 관리비 상승률이 높은 것으로 조사되어 원유 등 원자재 인상과 같은 유동적인 경제 분위기에 민감하게 반응하는 것으로 분석되었다.

■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	Prime	A class	B class	C class
전세가	7,046 (0.1% ▽)	4,886 (0.8% ▽)	4,182 (0.3% ▽)	3,613 (0.7% ▽)
보증금	670.6 (2.4% △)	510.8 (1.3% ▽)	460.9 (0.1% △)	403.6 (4.8% △)
월임대료	67.0 (1.6% ▽)	49.1 (0.2% ▽)	42.6 (2.3% ▽)	37.3 (2.3% ▽)
관리비	27.9 (1.6% △)	23.3 (0.3% △)	21.4 (0.9% △)	20.4 (0.1% △)
공실률	3.2 (0.4%p △)	4.2 (1.1%p △)	3.6 (0.4%p △)	3.3 (0.6%p ▽)
전환률	12.8 (-)	15.2 (-)	16.1 (-)	16.1 (0.3%p ▽)

II. 오피스 임대 시장 동향



→ 임대시장 3 수급 동향 분석

■ 2/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(평)	준공일
CBD	리모델링	프리즈마111	중구 남대문로2가	B1/13F	4,362	2004년 6월
KBD	신축	한동빌딩	강남구 역삼동	B2/10F	2,212	2004년 5월
	신축	중부빌딩	강남구 대치동	B3/9F	1,877	2004년 4월
	신축	한독화장품 사옥	서초구 방배동	B4/6F	2,628	2004년 4월
	신축	한승 아스트라 I	서초구 서초동	B3/15F	2,007	2004년 5월
YBD	신축	센터빌딩	영등포구 여의도동	B6/16F	3,468	2004년 5월
BBD	신축	신영팰리스타워	분당구 서현동	B3/12F	3,136	2004년 6월
	신축	정가빌딩	분당구 서현동	B3/8F	1,438	2004년 4월

● 도심권역

● 강남권역



■ 프리즈마 111빌딩

- 규모 : B1/13F
- 연면적 : 4,362평
- 남대문로 2가 소재
- 기준층 면적 : 352평 (전용 262평)
- 전용률 : 74.54%
- 대지면적 : 719평
- 주차 : 180대
- 승강기 : 4대



■ 한동빌딩

- 규모 : B2 / 10F
- 연면적 : 2,212평
- 강남구 역삼동 소재
- 대지면적 : 478평
- 건폐율 : 35.22%
- 용적율 : 298.87%
- 주차 : 73대
- 승강기 : 2대

- 1965년 : 상업은행 본점건물로 개축
- 1999년 : 'SGS컨테크'에 매각(370억원)
- 2003년 : 해창재단에 재매각
- 2003년 : 두산건설 리모델링 공사 재개
- 2004년 6월 : 외국사 임대용 오피스빌딩으로 오픈 예정

- 소유주 : 한동섬유
- 1층 자주식 주차 가능(15대) 주차타워 有 (48대)
- 테헤란로 이면 신축빌딩으로 연면적 대비 대지면적 大
- 고급 알루미늄 커튼월 외장 마감



빌딩명	중부 빌딩
빌딩 소개	<ul style="list-style-type: none"> • 규모 : B3 / 9F • 연면적 : 1,887평 • 대지면적 : 351평 • 건폐율 : 52.63% • 용적율 : 298.52% • 주차 : 68대 (자주식 28대, 기계식 주차타워 40대) • 승강기 : 2대 • 영등대로 변에 접한 "쾌적한 업무용 신축 빌딩"
초기 임대율	지상층 임대완료, 지하 1층 임대중 (임대대행사 : (주)신영에셋)
주요 입주사	• 벤츠 전시장, 댄포스, 인티머스 등
비 고	<ul style="list-style-type: none"> • GHP(Gas Heat Pump) 방식의 냉난방 시스템을 사용함으로 효율적인 에너지 절감 가능 • 부스타 펌프를 이용한 직접급수방식으로 옥상 물탱크 없음 • 옥상공원 및 누드 컨셉의 외장처리로 쾌적한 사무공간 제공

강남권역



■ 한독화장품 사옥

- 규모 : B4 / 6F
- 연면적 : 2,628평
- 서초구 방배동 소재
- 대지면적 : 487평
- 건폐율 : 56.5%
- 용적율 : 297.74%
- 주차 : 68대
- 승강기 : 2대

- 한독화장품 사옥 건물로 강당(500명)과 식당(300명), 위성 방송실 등 입주사 지원시설 구비
- 남부순환로변에 접
- 고품격 로비 및 에너지 절약형 건물



■ 한승 아스트라 I

- 규모 : B2 / 15F
- 연면적 : 2,007평
- 서초구 서초동 소재
- 대지면적 : 212평
- 건폐율 : 59.19%
- 용적율 : 796.31%
- 주차 : 35대
- 승강기 : 2대

- 소유주 : (주)토마토 D&C
- 서초 법조타운으로 섹션형 오피스 분양 상품
- 20일만에 성공적으로 분양 완료(2002.11)
- 現 아스트라II 분양중

여의도권역



■ 센터빌딩

- 규모 : B6/16F
- 연면적 : 3,468평
- 여의도동 소재
- 대지면적 : 275평
- 건폐율 : 56.39%
- 용적율 : 799.85%
- 주차 : 44대
- 승강기 : 2대

- 소유주 : 호성센터합명회사
- 설계 및 감리 : 한목건축 / 시공 : 현대건설
- 근린생활시설(지하2층-3층)과 업무용시설 혼재
- 기준층 임대면적 212평 / 전용 120평

분당권역



■ 정가빌딩

- 규모 : B3 / 8F
- 연면적 : 1,438평
- 분당구 서현동 소재
- 대지면적 : 182평
- 건폐율 : 74.99%
- 용적율 : 511.88%
- 주차 : 28대
- 승강기 : 1대

- 소유주 : 개인
- 설계 및 감리 : 동영건축 / 시공 : (주)정마중합건축
- 근린생활 및 업무용 혼합 시설로 서현 업무지구 내 위치
- 기준층 임대면적 197평 / 전용 124평



■ 신영 펠리스타워 I

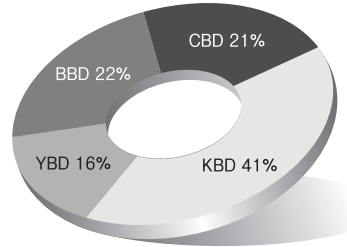
- 규모 : B3/12F 연면적 : 3,136평 대지면적 : 278평
- 분당구 서현동에 소재한 오피스 분양 상품으로 분양 완료 (2003년 1월)
- 건폐율 : 79.65% / 용적율 : 896.14% / 주차 90대 / 승강기 3대
- 높은 전용률 (67.27%), 지역난방시스템에 의한 관리비 절감이 장점
- 알루미늄 커튼월, 업무와 휴식을 동시 제공하는 자연친화형 컨셉.

II. 오피스 임대 시장 동향

- 2/4분기에 신규 공급된 오피스 물량은 분당권역을 포함하여 약 21천평으로 조사되었으며, 이중 강남권역은 8,724평으로 전체 물량의 41%를 공급함으로 오피스 신규 물량의 주공급원으로 파악됨.

- 2/4분기 신규 공급물량의 특징은 2002년 말 - 2003년 초에 분양되었던 중소형 오피스 분양상품이 건물 준공과 더불어 오피스 임대시장에 편입(KBD - 한승아스트라 I, 분당 - 신영 팰리스타워)된 점을 들 수 있다. 금년 하반기에 공급이 예상되는 두산랜드마크타워(14,477평), 금강타워(7,506평), 분당동부루트(4,558평)등과 함께 오피스 분양상품은 중소형 오피스 임대시장에 활기를 불어넣을 것으로 예상됨.

2/4분기 신축 오피스 공급량

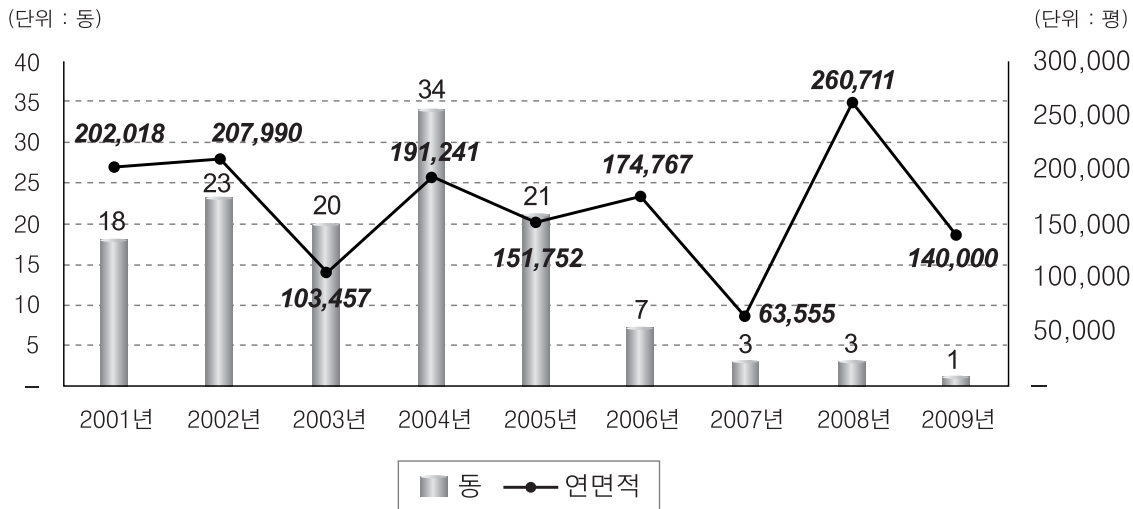


구분	공급 연면적(평)	비율
CBD	4,362	21 %
KBD	8,724	41 %
YBD	3,468	16 %
BBD	4,574	22 %

■ 최근 5년간 신규 오피스 공급량 분석

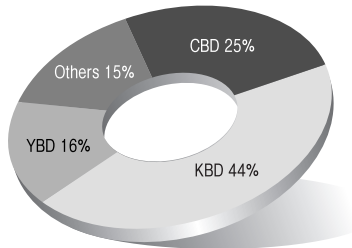
- 당사의 오피스 전문 사이트인 레이코리아(www.rei-korea.com) DB에서 2001년부터 2009년까지 신축 및 리모델링 형태로 서울 오피스 시장에 공급(예정)된 오피스 물량을 조사해 본 결과 이 기간 동안 공급된 오피스는 총 130개동, 약 150만평 규모인 것으로 조사됨.

연도별 공급량



- 2001년부터 2003년까지 서울 오피스시장에는 61개동(약 51만 3천평)의 오피스가 공급되어 매년 평균 약 17만평의 오피스가 공급되었고, 2004년 역시 약 19만평이 공급될 것으로 예상됨에 따라 서울 오피스시장의 규모는 최근 3~4년간 약 18만평이 평균적으로 공급되고 있으며, 본 조사대상에서 제외된 분당권역을 포함할 경우 약 20만평 정도의 공급을 보이는 것으로 분석됨.

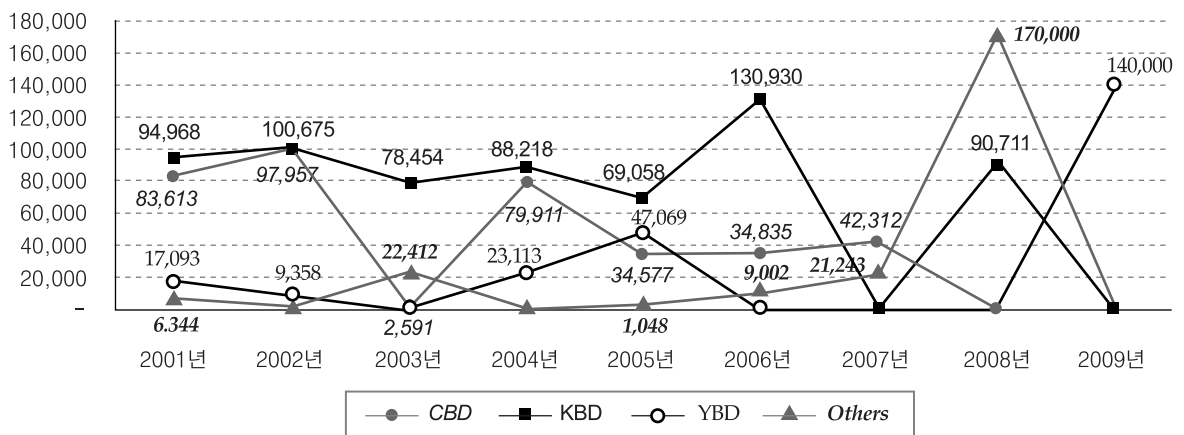
권역별 공급 비중



• 각 권역별 오피스 공급량을 분석해본 결과 총 150만평 중 KBD 65만 3천평 (44%), CBD 37만 6천평 (25%), YBD 23만 7천평 (16%) 등으로 나타났으며, 2005년 이후 3대 권역에 비해 업무시설을 공급할 내대지의 여력이 있는 기타권역은 상암동 DMC, 용산구 등을 중심으로 주된 오피스 공급처가 될 것으로 예상됨.

권역별 공급 분석

(단위 : 평)



- 2001년과 2002년 강남권역 오피스 공급량과 비교하여 큰 차이를 보이지 않았던 도심권역 오피스 공급량은 2003년 이후 확연한 감소 추세를 나타냄. 내대지 부족에 따라 신축 빌딩(SK 을지로사옥 등) 보다는 기존 노후 빌딩의 리모델링(프리즈마 111, 현대해상광화문사옥, 삼풍빌딩, 대한상공회의소 등)과 도시재개발지역의 재건축 물량이 점차 증가하는 추세임.
- 강남권역의 경우 동양화재신사옥(약 1만7천평), LG화재 강남사옥(약 7천평), 삼성 업무타운(약 9만평) 등의 신축빌딩에 의한 오피스 공급이 예정되어 있는 반면, 여의도권역은 증권거래소 등 리모델링 물량으로 한정되어 있으며, 신축빌딩은 현 중소기업 전시장부지에 신축 예정인 국제금융센터가 유일한 것으로 조사됨.
- 3대권역과는 별도로 벤처오피스빌딩(도시개발공사, 약 9천평)과 팬택엔큐리텔사옥(약 2만평), 국제비즈니스센터(한국외국어대학교, 약12만평) 건립 등 다양한 형태의 업무지구 개발이 예정된 상암동 DMC는 개발이 완료되는 2008년 이후 3대권역 외 주요 업무시설 군으로 시장의 주목을 받을 것으로 판단됨.
- 2004년 하반기 이후에는 SK을지로빌딩(27,451평), 두산랜드마크타워(14,477평), 금강타워(7,506평), 현대산업개발삼성동사옥(7,311평), 진로발효사옥(6,350평) 등의 오피스 신규 공급이 예정되어 있으며, 특히 두산랜드마크타워 등 2-3년 전에 분양된 상품이 오피스 시장에 대량 공급됨에 따라 강남권역 중소형 빌딩의 임대시장은 경기가 호전되지 않을 경우 공실률 상승 등 다소 어려운 국면을 맞이할 것으로 예상됨.

II. 오피스 임대 시장 동향



■ 2004년 하반기 공급 예정인 주요 빌딩

권역	공급 시기	빌딩명	규모	연면적(평)	소재지
CBD	2004. 11	SK 을지로빌딩	B6 / 33F	27,451	을지로2가
KBD	2004. 7	두산랜드마크타워	B8 / 23F	14,477	역삼동
	2004. 8	금강타워	B6 / 21F	7,506	대치동
	2004. 11	현대산업개발	B6 / 15F	7,311	삼성동
	2004. 11	진로발효사옥	B5 / 15F	6,350	신사동
BBD	2004. 12	동부루트	B5 / 12F	4,569	수내동

• 각 연도별 주요 공급 빌딩들을 살펴보면 공급물량은 물론 소유권 변동에 따른 당해 연도의 국내 경기와 오피스 시장의 주요 흐름을 파악할 수 있음.

연도	주요 공급(예정) 빌딩	오피스 시장 주요 특징 (예상)
2001	CBD - 신동아화재, 서울파이낸스센터, 프라임타워, 대우디오센터 KBD - 스타타워, 현대해상강남사옥, SYCM리레니엄타워 등	IMF 이후 준공을 앞둔 대형빌딩이 외국계 투자자본에게 소유권 이전 (서울파이낸스, 스타타워 등)
2002	CBD - 서울시티타워, 명지빌딩, 삼성생명수송타워, 에스원빌딩 KBD - 동부금융센터, AT센터, 삼성 SEI타워, 한국기술센터 등	상반기 - 도심권역 / 하반기 - 강남권역 오피스 공급 집중
2003	KBD - 교보타워, 포스틸타워, 제일약품사옥, 하이리빙빌딩 삼성화재서초사옥, 신덕빌딩, 애플타워, 안제타워 등	나대지 부족에 따라 강남권역이 오피스 주 공급원으로 등장
2004	CBD - 배재정동빌딩, YTN타워, 프리즈마111, SK을지로사옥 등 KBD - 동훈타워, 두산랜드마크타워, 금강타워, 현대산업개발사옥 YBD - KT 여의도 사옥, 센터빌딩	1. 준공 전 Call Center로 건물 전체 임대 완료 (동훈타워, 배재정동빌딩 등) 2. 리모델링 및 오피스 분양상품 시장 공급 (프리즈마111, 두산랜드마크타워 등)
2005년 이후	CBD - 대한상공회의소, 중앙우체국, 남대문 631빌딩 KBD - 한신인터밸리, 동양화재강남사옥, 워너스타워, 서초동 삼성타운 업무빌딩 YBD - 금감원빌딩, 증권거래소빌딩, 국제금융센터 Others - 상암동 DMC 지구 내 팬택사옥, 벤처오피스, 국제비즈니스센터 등 BBD - 인텔리지	1. 상암동 업무지구 부상 2. 대형 오피스 리모델링 완료 후 공급 3. 초고층 국제 비즈니스 빌딩 등장 4. 신 업무지구로서의 분당시장 주목 5. 강남권역 중심 업무지구 확대 (강남역 인근 삼성타운 포함)

■ 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(평)	날짜
CBD	흥국생명빌딩	종로구 신문로 1가	현대종합상사	1,700	2004. 5
	신동아화재	중구 태평로2가	하나로통신	4,500	2004. 4
	세안빌딩	종로구 신문로1가	계성제지	1,362	2004.4
	YTN 타워	중구 남대문로	기업은행	245	2004. 4
			LG카드	4,405	2004. 5
			SK엔터테인먼트	580	2004. 5
	삼성화재	중구 을지로1가	한화 FAG	1,046	2004. 5
	부영빌딩	중구 서소문동	CJ GLS	950	2004. 5
			신한은행 전산팀	470	2004. 5
조흥은행 전산팀			470	2004. 5	
KBD	스타타워	강남구 역삼동	B.A.T	1,675	2004. 4
			미카사효지	200	2004. 5
			CJ CGV	470	2004. 5
			CJ 엔터테인먼트	320	2004. 5
	삼탄빌딩	강남구 대치동	비손 R&D	240	2004. 5
	해성 1빌딩	강남구 대치동	필맥스	260	2004. 5
	해성 2빌딩	강남구 대치동	벅스뮤직	720	2004. 5
	중부빌딩	강남구 대치동	한성자동차 (벤츠)	550	2004. 5
교보타워	서초구 서초동	버버리코리아	420	2004. 4	
YBD	여의도 KT타워	영등포구 여의도동	금융감독원	5,000	2004. 4
	사학연금회관	영등포구 여의도동	LG화학	630	2004. 4
	한섬빌딩	영등포구 여의도동	한국신용평가정보	600	2004. 4
Others	전문건설회관	동작구 신대방동	엔디에스	900	2004. 5
BBD	서현 신영타워	분당구 서현동	KTFT	2,175	2004. 5
			매트프라자	562	2004. 5
			VIPS	626	2004. 5

• CBD권역은 하나로통신과 LG카드, CJ GLS 등 기타 권역에서 도심으로 재진입한 기업들과 현대종합상사와 한화FAG 등 동일 권역 내에서 이전한 기업들의 대형 신규 임대차계약이 잇달아 체결됨에 따라 지난 분기와 마찬가지로 3대권역 중 가장 임대차활동이 활발하였던 것으로 조사되었음.

• KBD권역은 대표적 프라임빌딩인 스타타워의 공실 등 대형빌딩 공실이 점차 해소되고 있는 추세이나, 대로변 및 이면블럭의 중소형빌딩은 경기불안의 여파로 공실이 증가하는 등 빌딩규모에 따른 양극화 현상이 나타나고 있음.

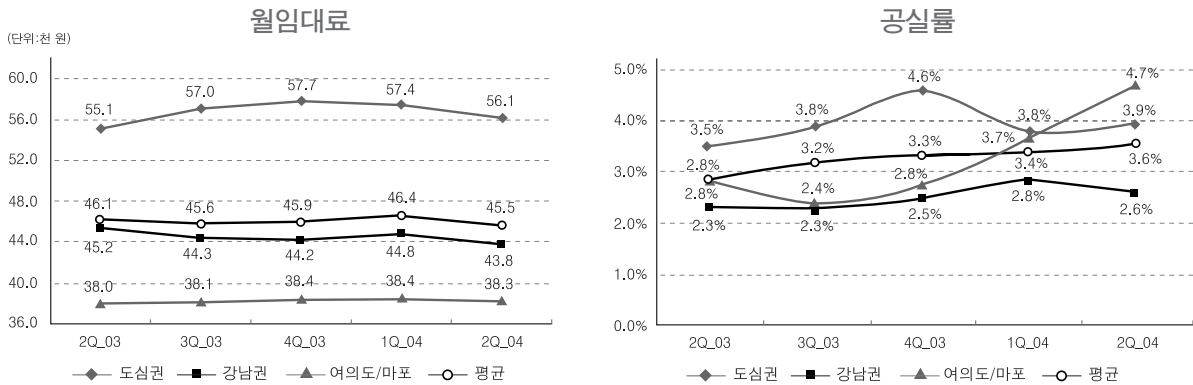
II. 오피스 임대 시장 동향



→ 임대시장 4 시장 분석 및 전망

■ 2/4분기 오피스 시장분석

• 2004년 2사분기 서울시 오피스 임대시장은 ‘임대가격 하락, 공실률 상승’의 특징을 나타냈다. 지난 1사분기 임대가격과 공실률이 동반 상승함으로 ‘오피스시장의 스테그플레이션’을 우려하는 일부의 의견도 있었지만, 내수 경기 침체와 외국계 매입빌딩의 대량 공실 공급으로 공실률이 향후에도 지속적으로 상승할 것이라는 전망이 힘을 얻음에 따라 결국 중소형 빌딩을 중심으로 임대가격 조정 움직임이 시작된 것으로 판단된다. 임대가격의 직접적 인하보다는 월임대료를 낮추고 보증금의 비율을 올리는 방향으로 시작된 가격 조정과정은 하반기 국내 경제 상황 호전 여부에 따라 Free Rent와 관리비 조정, 기타 임대 조건 변경 등 다양한 형태로 진행 될 것으로 판단된다.



• 2사분기 서울시 평균 오피스 전세가격은 4,498천원으로 지난 분기와 대비하여 0.5% 하락하였고, 보증금과 월임대료 역시 487.8천원, 45.5천원으로 각각 0.1%, 2.1% 하락하였다. 지난 1사분기에 이어 2004년도 임대가격 조정을 하지 못한 일부 빌딩은 현 경기 상황을 반영하여 지난해와 크게 다르지 않는 ‘임대가격 약보합’ 수준을 유지하였다. 현재 3대권역 전반에서 증가하는 공실과 임대가격 인하 움직임, 국내 경기 호전에 대한 기대가 크지 않은 점, 그리고 하반기 이후 공급이 예정되어 있는 오피스 분양상품과 일부 대형 빌딩(SK을지로빌딩, 현대산업개발사옥, 진로발효사옥 등)으로 인해 임대가격은 당분간 소폭 하락할 것으로 전망된다.

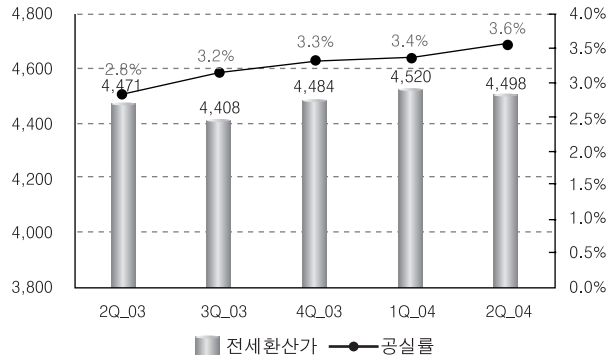
• 2사분기 서울 오피스시장의 공실률은 지난 분기와 대비하여 0.2%p가 상승한 3.6%로 조사되었고, 이중 여의도/마포권역의 공실률이 지난 분기와 대비하여 1% 이상 상승된 것으로 분석됨에 따라 지난 분기에 이어 3대 권역 중 가장 불안한 시장상황을 유지하는 것으로 분석되었다. 금융관련 회사들의 ‘몸집 줄이기’로 인한 임대면적 축소, 총선 이후 선거에 패배한 일부 정당의 사옥 매각 및 이전에 따른 오피스 공급, 외국투자자본 매입빌딩의 사무실 공급 등이 동시에 맞물려 발생한 점들이 2사분기 YBD 공실률 상승의 직접적 원인이었던 것으로 조사되었다. 하반기 이후 공급이 예정되어 있는 오피스 분양 상품은 특히 강남권역 중소형 오피스 시장에 직접적인 영향을 미칠 것으로 예상됨에 따라 하반기 이후 강남권역의 공실 증가가 예상된다.

• 2사분기 분당 오피스시장은 지난 1사분기와 대비하여 전세금 3,489천원으로 0.4% 하락한 반면 월임대료는 34.1천원으로 1.1% 상승하였다. 서현신영타워의 경우 KTFT, VIPS, 매트프라자 등의 계약이 순조롭게 진행되어 약 3,300평의 공실이 해소되는 등 활발한 임대차 활동으로 인하여 분당 전체 공실률을 지난 분기 7.1%에서 5.7%로 크게 낮추었다. 그러나 서현역세권, 수내역세권을 중심으로 한 일반 근린생활 시설의 상권이 경기 침체에 따른 영향으로 일부 불황의 조짐을 나타내고 있으며, 신영팰리스타워와 동부루트 등 소형 오피스 분양상품의 공급이 예정됨에 따라 중소형 빌딩의 공실률 증가가 예상된다. 반면 일부 중대형 빌딩은 IT, 휴대폰, 반도체, 유통 관련 업종의 임대수요가 꾸준한 것으로 조사되어 하반기 이후 빌딩 규모에 따른 시장의 양극화 현상이 발생되어질 것으로 전망된다.

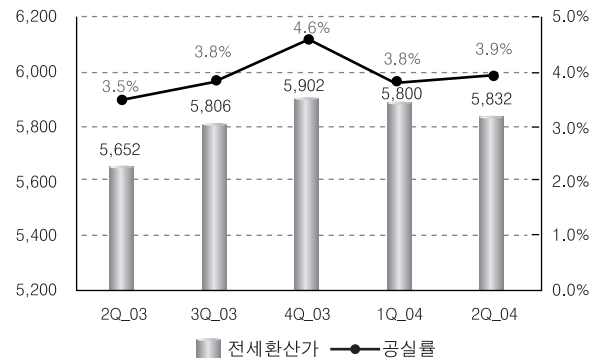


■ 세부권역 시장 분석 및 3사분기 전망

(단위:천 원) 전세환산가 및 공실률(서울)



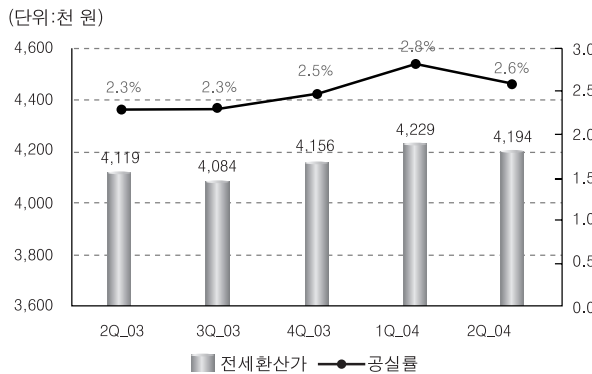
(단위:천 원) 전세환산가 및 공실률(CBD)



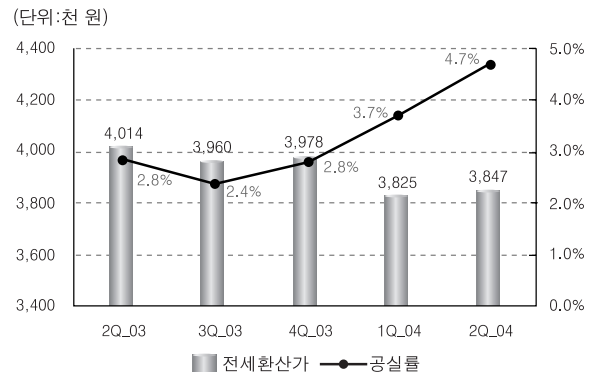
각 권역별로 오피스 시장을 살펴보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 신동아화재, YTN타워, 흥국생명 신문로 사옥 등의 공실 해소가 두드러진 반면 고속철도건설공단이 이주한 서울시타워와 매각이 이루어진 브릿지증권사옥 등의 신규 공실이 발생함으로 전체 공실률은 지난분기와 대비하여 0.1% 상승하였다. 삼성생명빌딩과 삼성화재사옥 등의 삼성계열빌딩과 해운센터 신,구관 등의 공실이 장기화되고 있는 가운데 1,000평 이상의 공실을 가지고 있는 빌딩이 16개로 조사되는 등 공실이 광범위하게 분포되어 있다. 하반기 이후 SK을지로빌딩등이 공급될 전망이나 대부분 사옥으로 사용될 것으로 전망됨에 따라 오피스 공급 물량은 제한되어져 있어 '공실률이 점차 하락하는 가운데 임대가격은 약보합세가 유지될 것'으로 전망된다. 한편 최근 논란이 되고 있는 신행정수도건설 정책과 관련하여 이전에 잠정적으로 확정된 85개 기관 중 일부를 임차사로 유치하고 있는 빌딩 관계자를 중심으로 정책의 추이를 지켜보고 있는 중이다. 만약 정책이 예정대로 시행될 경우 착공 및 완공시점인 2007-2012년에 오피스 시장의 주요 이슈가 될 전망이다.

전세환산가 및 공실률(KBD)



전세환산가 및 공실률(YBD)



- 강남권역(KBD)의 경우 대표적 프라임빌딩인 스타타워의 공실 등이 점차 해소되고 있는 추세이나, 대로변 및 이면블럭의 중소형빌딩은 경기불안의 여파로 공실이 증가하는 등 빌딩규모에 따른 양극화 현상이 나타나고 있다. 이러한 현상은 2/4분기 신규 수요가 대형 빌딩을 선호하는 연에 오락, 수입 자동차 업종임에 반해, 중소형 빌딩의 주요 입주사인 벤처, 일반 제조, 서비스 업체의 경우는 원자재 인상 등 경제악화요인의 직접적 영향으로 기업의 경영난이 가중되었기 때문으로 판단된다. 특히 테헤란로의 경우 순수 기술형 벤처업체(로커스테크놀로지 등)들은 떠나간 반면 NHN, 넥슨, 엔씨소프트 등 기존 게임업체 외에 CJ엔터테인먼트, CJ CGV, 쇼박스, 메가박스, 싸이더스 등 엔터테인먼트 업체들이 속속 입주하고 있는 상황이다.

II. 오피스 임대 시장 동향



• 중부빌딩 등 2사분기에 신축 공급된 빌딩들은 연면적 2,000평 이하의 규모로 시장에 직접적 영향을 주지는 않았으나, 1사분기에 매각되었던 나라중금빌딩(9,050평)과 글라스타워 등에서 이전(LG카드 등)으로 인한 공실이 추가 발생되었다. 하반기에 준공 예정인 두산랜드마크타워(14,477평)와 금강타워(7,506평)등 오피스 분양상품은 정부의 오피스텔 규제에 의해 공급이 증가할 것으로 예상되는 업무용 오피스텔과 함께 강남권역 중소형 오피스 시장에 막대한 영향을 끼칠 것으로 전망된다. 따라서 강남권역 오피스 시장의 '임대가격 및 공실률 동반 하락' 추세는 하반기에도 지속될 것으로 전망된다.

• 여의도권역(YBD)의 경우 급등락을 반복하는 주가로 인한 금융시장의 불안 만큼이나 오피스 시장에도 '공실률 급증에 따른 불안감'이 팽배되어져 있다. 지난 분기 MOU를 체결하였던 브릿지증권의 사옥이 예정대로 매각되어졌으며, 총선 패배에 따른 당사 이전으로 한섬빌딩의 공실(약 6,400평)이 급증하였다. 동양계열사들이 대거 이전한 동양증권빌딩의 경우 건물의 1/3이 공실(약 3,700평)로 조사되었으며, 1천평 이상의 공실을 소유하고 있는 빌딩도 9개나 되는 것으로 조사되었다. 여의도권역은 하반기에 신규 공급될 물량은 없으나, 서울증권 사옥 매각(우선협상자: DEKA)과 국민은행의 서울 합숙소 외 84건의 부동산 매각계획 등 시중 은행의 부동산 매각 움직임에 따라 추가 공실이 발생될 우려가 있어 공실의 조기 해소 전망은 어려울 것으로 판단된다. 따라서 하반기에는 '임대가격 약보합세, 공실률 하향 안정화 추세' 로 시장이 나아갈 것으로 예상된다. 한편 여의도권역의 신규 물량 공급의 노란자위로 분류되고 있는 종합전시장 부지에는 AIG가 45층 3개동, 연면적 14만평 규모의 서울국제금융센터(가칭)를 짓기로 서울시와 기본협력계약을 체결하였다. 내년에 착공되어 2009년에 준공 예정인 국제금융센터가 들어설 경우 여의도 오피스 시장은 확고한 금융 업무타운의 중심으로 각인될 것이다.

■ 3사분기 전망

구분	도심권역	강남권역	여의도권역	기타 지역	분당권역
임대가격	→	↓	→	→	→
공실률	↓	↑	→	↑	↑

➔ 매각시장 1 시장 동향

■ 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로한 수도권역 일대의 연면적 1,000평 이상 오피스 빌딩 중 상반기 동안 소유권 변동이 있었던 25개 빌딩(2사분기-13개 빌딩)을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, 매각 평단가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석

■ 조사 기간

- 2004년 4월 ~ 2004년 6월 25일

■ 2004년 2사분기 주요 매각 사례

권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자
CBD	브릿지증권 을지로사옥	중구 을지로2가	5,161	브릿지증권	GE Real Estate
	헤럴드미디어사옥	중구 회현동3가	4,826	헤럴드경제	폴룩스, 트럼프코리아
	하나은행 명동빌딩 (구 서울은행 본점)	중구 남대문로2가	11,075	하나은행	하나랜드
	한누리빌딩	중구 내자동	3,935	모건스탠리	삼성생명
	HSBC 빌딩	중구 봉래동1가	11,406	밀레니엄코람제이차 유동화전문회사	도이체뱅크
	삼성생명 총무로빌딩	중구 총무로5가	3,027		
KBD	삼성생명 삼성동빌딩	강남구 삼성동	7,314	데이콤	페트라건설
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	10,424		
	보나벤처타운빌딩	서초구 서초동	5,517		
YBD	브릿지증권 여의도사옥	영등포구 여의도동	4,027	브릿지증권	GE Real Estate
	한나라당 당사	영등포구 여의도동	7,538	한나라당	MPI
	삼성생명 여의도사옥	영등포구 여의도동	5,766	밀레니엄코람제이차 유동화전문회사	도이체뱅크

• 2004년 2사분기 매매시장은 총 13건으로 연면적 8만3백평에 거래대금은 약 6,712억원인 것으로 조사되었으며, 상반기 매각사례의 평균 평당 매각가는 767만원 수준인 것으로 조사됨.

• 1사분기 매각관련 MOU를 체결하였던 브릿지증권의 2개 사옥이 GE Real Estate에 매각(매각가 714억원)되었고, 삼성생명 소유 4개 빌딩은 도이체뱅크에 공매(매각가 2,037억원)로 소유권이 이전 되었으며, 한나라당 당사 역시 MPI사에게 매각(매각가 430억원)되는 등 외국계 투자기관의 국내 빌딩 매입이 두드러짐.

Ⅲ. 오피스 매각 시장 동향



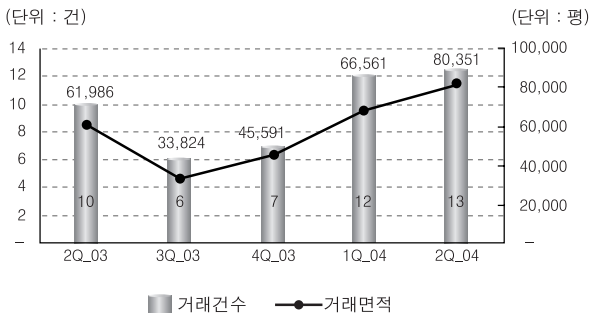
➔ 매각시장 2 매각사례 분석 및 전망

2사분기 매매사례 13건을 분석한 결과 “빌딩 매각 시장 활황”, “매수세력의 다양화”, “번들 형태의 매각 사례 등장” 등 다음과 같은 특징을 보임.

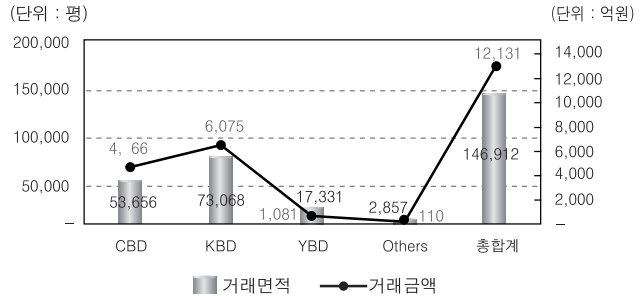
주요 특징	분석	사례
1. 빌딩 매각 시장 활황	REITs 준비하는 국내 및 국외 AMC들의 자산 편입을 위한 매수세 증가에 기인	삼성생명 공매물건 등
2. 유럽 투자 자본 두각	도이체방크를 중심으로 라살, 푸르덴셜 등 유럽계 자본의 부동산 시장 진입 증가	삼성생명 공매물건 (4개 빌딩) 매각
3. 번들형태 매각 성공	다수의 부동산을 가지고 있는 금융권, 대기업, 공공기관 등을 중심으로 번들형 매각 사례가 증가할 것으로 기대	
4. 국내 매수세력 참여	페트라건설의 빌딩 매입은 실사용 목적 외에 투자처로서의 기능을 반증 하는 것으로 향후 다양한 형태의 국내 투자세력이 오피스 매입시장에 진입할 것으로 기대	데이콤빌딩
5. 타상품으로 기능변경	기존 오피스 빌딩을 서비스 레지던스 시설로 변경하는 등 매입 후 상가와 오피스텔 등으로 전환하는 사례가 점점 증가할 것으로 판단	헤럴드미디어사옥 하나은행 명동빌딩

■ 2004년 상반기 매매사례 통계 분석

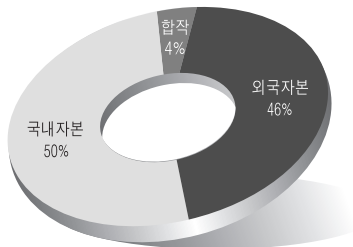
분기별 거래 분석



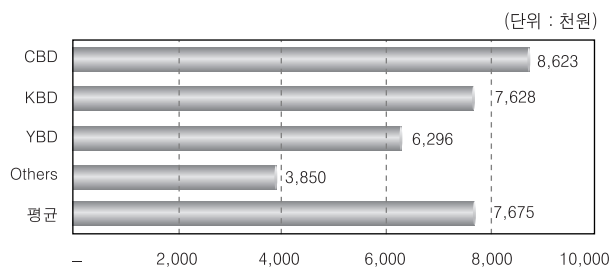
2004년 상반기 거래 분석



- 2004년 2사분기 매매사례는 총 13건 연면적 8만3천평에 거래 금액은 약 6,721억원으로 지난해 동분기와 대비하여 거래면적은 약 1만8천평, 거래 금액은 2,311억원이 많아 2003년 2사분기와 대비하여 각각 30%, 53%가 상승한 결과임.
- 1사분기의 매매사례를 포함한 금년 상반기 매매시장은 총 25건 거래에 연면적 14만7천평, 거래금액 1조 2,131억원으로 조사되었으며, 강남권역 (7만3천평, 6,075억원), 도심권역 (5만3천평, 4,866억원), 여의도/마포권역 (1만7천평, 1,081억원)의 순으로 빌딩의 매매가 활발했던 것으로 분석됨.
- 브릿지증권빌딩과 한나라당 사옥의 매매사례를 기록한 여의도시장은 2사분기 이후 서울증권, 대한투자신탁증권, 한국투자신탁증권 등이 매물로 나와있고, 유동성 확보를 위한 금융권의 부동산 처분 움직임이 점차 가시화됨에 따라 오피스 매각 러시의 핵심 권역이 될 것으로 전망됨.



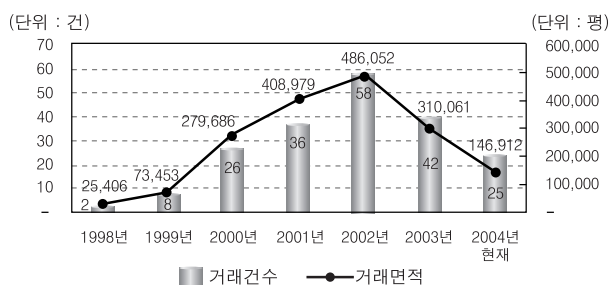
매각 평단가



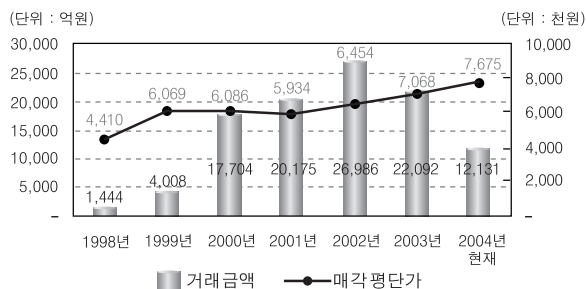
- 2004년 상반기 매매사례의 매입자를 분석한 결과 외국투자자본은 총 11건, 6만 8천평(거래금액 5,626억원)의 빌딩을 매입하여 거래금액 대비 약 46%를 차지하였고, 국내자본과의 합작투자 역시 외국투자자본이 주도함에 따라 외국자본의 비중은 더욱 커질 것으로 판단됨.
- 2004년 상반기 국내자본이 실사용 목적으로 매입한 빌딩은 보나벤처타운, 골드타워, 유니와이드사옥 등 6,000평 이하의 중소빌딩인 것으로 파악됨. 한편 국내자본이 매입한 연면적 1만평 이상 빌딩(데이콤사옥, 우리종합금융빌딩, 세종증권사옥 등)은 일부 실사용 목적뿐 아니라 임대수익과 처분수익까지 고려한 것으로 분석되어 오피스 시장에 대한 국내 자본의 참여가 점차 확산되고 있는 것으로 분석됨.
- 상반기 오피스 매각 평단가는 3대권역 평균 약 767만원이며 도심권역(약 862만원), 강남권역(약 760만원), 여의도/마포권역(약 630만원) 순으로 조사됨.

■ 연도별 매매사례 통계 분석

연도별 매매사례



거래 금액 분석



- 1998년 이후 매매가 성사된 서울권역 오피스 197개동을 대상으로 매매사례를 분석 시 국내 오피스 매매시장은 2002년에 58건 48만 6천평(거래 금액 약 2조 7천억원)이 거래됨으로 최대 매매 면적을 기록하였으나, 이후 거래 면적이 점차 줄어들고 있는 추세임.
- 오피스 매매 거래 금액을 보면 최근 3년(2001-2003년)간 2조원 이상으로 시장규모가 형성되었고, 2004년 상반기 역시 1조 2,131억원의 매매규모를 나타내고 있으며, 하반기 간접투자자산운용법의 시행으로 다양한 부동산간접투자상품이 등장할 것으로 예상됨에 따라 국내 오피스 시장은 4년 연속 2조원 이상의 시장이 형성될 것으로 판단됨.
- 서울시 평균 매각평단가는 2004년 상반기 현재 767만원 수준으로 6년 연속 꾸준히 상승하고 있으며, 지난분기와 대비하여 약 9% 상승한 것으로 조사됨. 특히 1만평 이상의 대형 오피스 시장의 경우 매각평단가는 현재 도심 약 950만원, 강남권역 약 900만원, 여의도/마포권역 680만원 수준인 것으로 추정됨.

IV. 오피스 분양 시장 동향



→ 분양시장 1 시장 동향

■ 조사 대상 및 내용

- 2004년 중 시장에 공급(예정)된 오피스 분양상품 8개동 4만 5천평에 대해 공급 관련 사항을 분석함.

■ 2004년 분양(예정) 사례 분석

(단위 : 천원 / 평)

분양시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적	평당분양가	준공시기
2004년 4월	KBD	풍림아이원레몬	강남구 대치동	B4/12F	3,846 (1,135)	12,000	2006년 1월
2004년 5월	CBD	아이라이프	중구 을지로3가	B4/14F	3,498	7,900	2006년 6월
2004년 5월	KBD	서초 동일 하이빌	서초구 서초동	B6/20F	6,348 (1,538)	14,000	2006년 11월
2004년 5월	Others	하나비즈타워	영등포구 당산동	B3/11F	2,550	5,800	2006년 1월
2004년 6월	CBD	로얄팰리스스위트	종로구 수송동	B4/18F	15,842 (1,658)	9,000	2005년 3월
2004년 6월	KBD	인앤인	서초구 서초동	B115F	1,135	15,500	2005년 5월
2004년 7월	IBD	한라퍼스트돔	일산구 장항동	B2/10F	18,864	5,000	2007년 10월
2004년 10월	IBD	SK방송컴플렉스	일산구 장항동	B4/15F	12,900	6,000	2007년 10월

* 분당은 BBD, 일산은 IBD로 권역을 분류함.

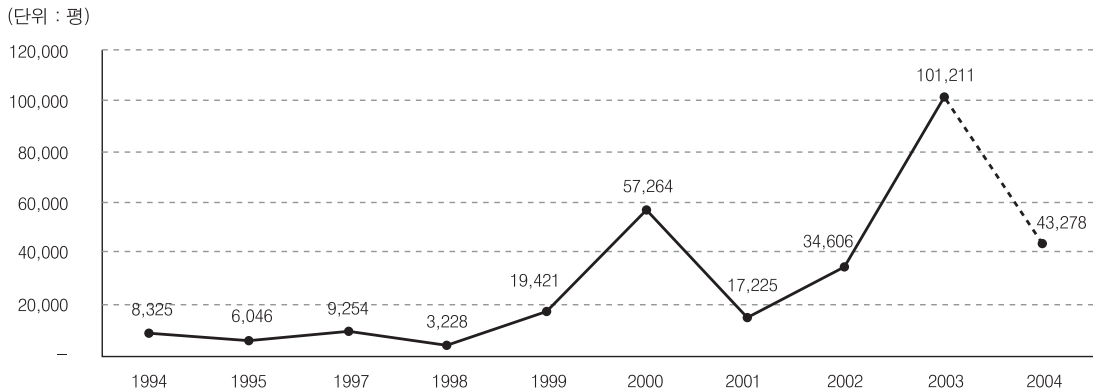
* 아파트 및 오피스텔과 혼합된 형태로 공급된 상품의 경우 실제 공급되는 오피스 면적만을 괄호로 기재함.

- 주거용 수익상품을 대체할 신규 투자처로 시장의 주목을 받고 있는 오피스 분양상품은 1개동 단독건물(아이라이프, 하나비즈타워 등) 외에 아파트 및 오피스텔과 혼합된 형태(풍림 아이원레몬, 서초동일하이빌, 로얄팰리스스위트) 등 다양한 상품으로 시장에 공급되었음.
- 금년 하반기 이후에는 일산 장항동 MBC부지(1만 4300평)에 방송국 1개동, 오피스 1개동, 오피스텔 4개동 등 연면적 9만6,500평의 방송컴플렉스에 대한 분양이 시작되고, 같은 블록에 있는 한라건설 부지(9,800평) 역시 오피스 4개동과 판매시설 등 연면적 3만7,633평의 한라퍼스트돔(가칭) 분양이 예정되어 있어 두 프로젝트를 합한 10개동 13만4,000평 규모의 대형 오피스타운이 일산에 건설될 예정임.

→ 분양시장 2 분양사례 분석 및 전망

- 1994년 이후 현재까지 오피스 분양상품은 다음 표와 같이 총 39개동 약 30만평이 거래되었고, 연도별로는 2003년 10만평 (33.8%), 2000년 5만7천평 (19.1%), 2002년 3만4천평 (11.5%) 등의 순으로 공급량이 많았던 것으로 조사됨. 2003년 이후 시행된 정부의 강력한 부동산억제정책에 대한 틈새시장으로 분양 상품이 개인 투자자들에게 주목을 받음에 따라 2003년 하반기 이후 시장에 급속히 공급되었으며, 2002년에 분양된 일부 분양상품은 금년 하반기 이후 준공이 예정되어 있어 오피스 임대시장의 임대가격 및 공급률에 지대한 영향을 미칠 것으로 전망됨.

공급 면적



- 오피스 분양상품의 경우 실사용자에게는 기존 오피스텔과 비교하여 자금이 따른 다양한 '맞춤 선택' 과 주방, 화장실 등 불필요한 공간축소로 약 20-30% 정도의 '전용률 상승 효과', 내대지 부족에 따른 '자산가치 상승' 등 을 기대할 수 있음. 그러나 투자목적의 소유주에게는 단일화된 소유권 행사를 하지 못함으로 인해 발생하는 임대 면적, 채권보전, 가격 결정 등 임대마케팅에 제한을 받게 되어 고객 유치에 어려움이 발생될 소지가 있음.

구분	장점	단점
실수요자	<ul style="list-style-type: none"> • 자금이 따른 다양한 '맞춤선택' 가능 • 주방, 화장실 등 불필요한 면적 제거에 따른 '전용률 상승 효과' • 향후 업무시설을 공급할 내대지 부족에 따른 '자산 가치 상승' 기대 • 업무용 오피스텔에 비해 향후 임대면적 증가 등 면적조정이 용이 	<ul style="list-style-type: none"> • 대형 임차사 부재 및 다양한 소형 입주사에 따른 '빌딩 관리서비스의 질 악화' 우려 • 빌딩 내 다양한 업종 구성에 따라 관리비 책정 등 '마찰 가능성' 내재 • 입주사 지원 시설 등이 전반적으로 부재
투자자	<ul style="list-style-type: none"> • 고객 확보 시 안정적 임대수익 기대 • 부동산 틈새상품으로 투자자의 관심이 증가함에 따라 '매매 프리미엄' 기대 	<ul style="list-style-type: none"> • 다수의 소유주로 인한 대형 임차사 확보에 어려움 (임대가격 및 채권보전 협의 어려움) • 정부의 주거용 오피스텔 규제로 업무용 오피스텔 '가격 인하 가능성' • 경기 침체 지속 시 중소 오피스 임대시장을 중심으로 임대수익률 하락 예상
비고	<ul style="list-style-type: none"> • 오피스 분양상품은 안정적이고 건실한 시행사 선택과 준공 후 효율적인 전문업체의 임대 및 빌딩 관리가 성공의 필수 요소로 작용함 	

- '오피스분양상품 성공 효시'로 볼 수 있는 강남대로변의 두산랜드마크타워(B8/23F, 14,477평)와 오피스분양 상품 전성기(2002-2003년)에 분양되었던 일부 상품(금강타워, 분당 동부루트 등)이 금년 하반기에 준공됨에 따라 오피스분양상품의 '안정성' 및 '투자 수익성'을 시장으로부터 직접 검증 받을 수 있게 됨. 분양 성공에 이어 임대시장에 안정적으로 진입할 경우 오피스 분양상품은 주요 부동산 투자상품의 하나로 자리매김 되어질 것으로 판단됨.

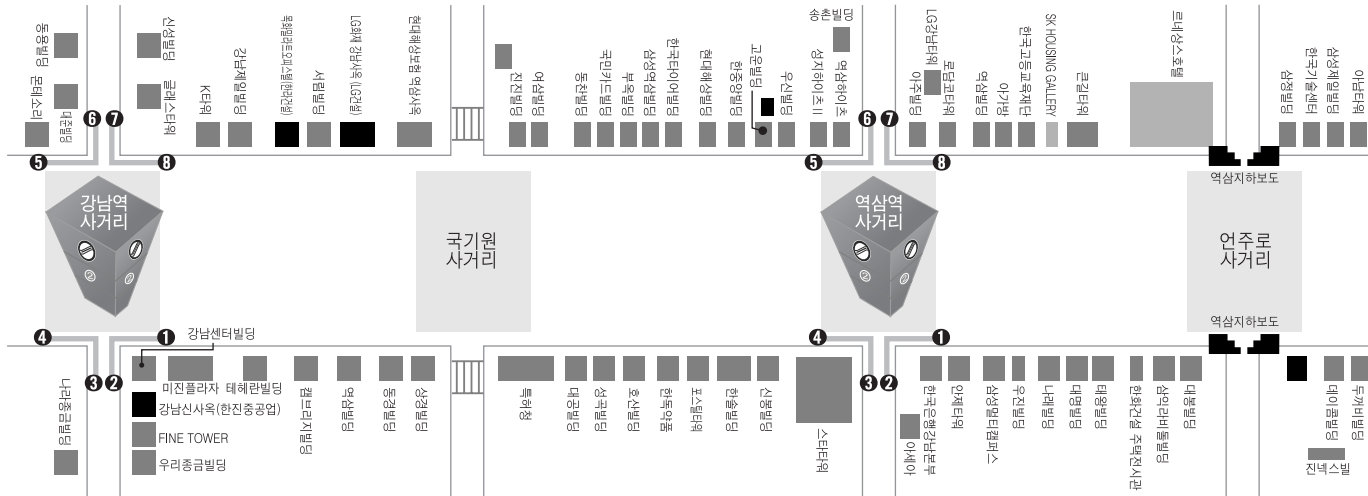
파 인



• 강남권역 업무지구(KBD)의 핵심인 테헤란로는 삼성교에서 강남역까지의 총 연장 4km, 50m의 왕복 8-12차선의 도로를 지칭한다. 1970년대 중반 ‘오일과동’을 거치며 중동국가와의 긴밀한 협력관계 구축 차원에서 한국을 방문한 이란의 수도인 테헤란시장의 건의로 당시 ‘삼릉로’로 불리던 거리를 ‘테헤란로’로 명명하였다.

80년 중반 장급 여관 등 주로 도심 외곽형 유락건물이 들어서 있었던 테헤란로는 88올림픽을 계기로 서울 신시가지로 형성되었으며, 88년 9월 삼성동 무역센터와 인터컨티넨탈호텔의 준공 이후 은행, 증권사, 투신사, 보험사 등의 금융기관과 한국감정원 등의 부동산 관련 업종 등이 업무 타운을 이루었다. 「조세부담의 형평과 지가의 안정 및 토지의 효율적 안정」을 촉진하기 위하여 1990년에 도입된 토지초과이익세와 89년 오피스텔 분양규제 및 90년 건설경기 과열을 진정시키기 위한 상업용건축허가동결조치 등 정부의 건축규제 조치는 오피스 빌딩의 신축붐 현상을 불러 일으켰다. 이에 따라 공실률 급증, 홀쭉한 소형빌딩 양산, 배후도로 협소, 빌딩 시설 낙후 등의 문제점이 발생되었고, 일부 도시전문가들은 테헤란로를 빌딩정책부재와 지주의 무분별한 개발이 빚어낸 합작품으로 테헤란로를 ‘낙후된 빌딩의 만물상’으로 평가하기도 하였다.

1995년을 전후로 두루넷, 네띠앙 등 소프트웨어 및 정보통신 벤처기업의 요람이 되었던 테헤란로는 IMF 이후 평균 공실률이 15% 이상을 상회하기도 하였으나, 2000, 2001년 IT붐에 따른 ‘한국벤처의 심장’으로 한국경제를 대표하는 대명사가 되었다. IT강국 코리아를 대표하던 ‘테헤란밸리’는 2004년 현재 순수 기술형 벤처업체 대신 게임업체, 영화사 등 엔터테인먼트 업체가 속속 상륙함에 따라 ‘엔터테인먼트밸리’로 그 중심축을 조금씩 이동하고 있는 중이다.



■ 테헤란로 변천사

☞ 강남구 삼성동, 현 코엑스몰 옆자리에서 바라본 경기고교

출처 : 오마이뉴스



1977년



1987년



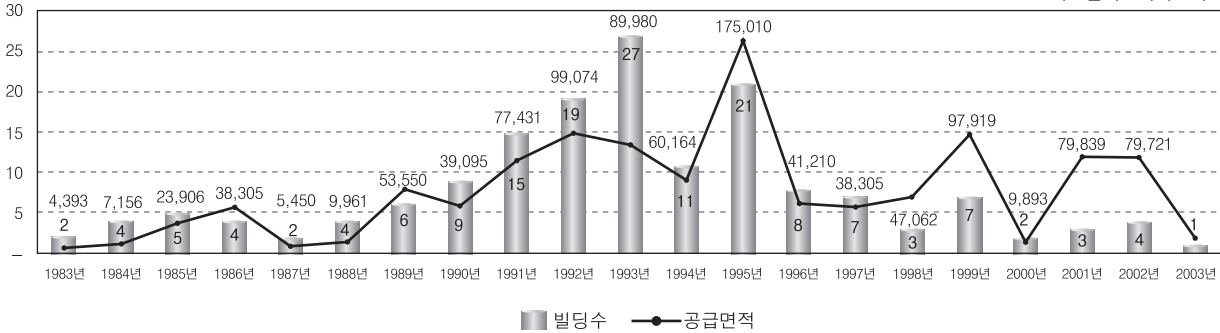
2004년 현재

V. 부록 업무지구 탐방 (1)_ 테헤란로

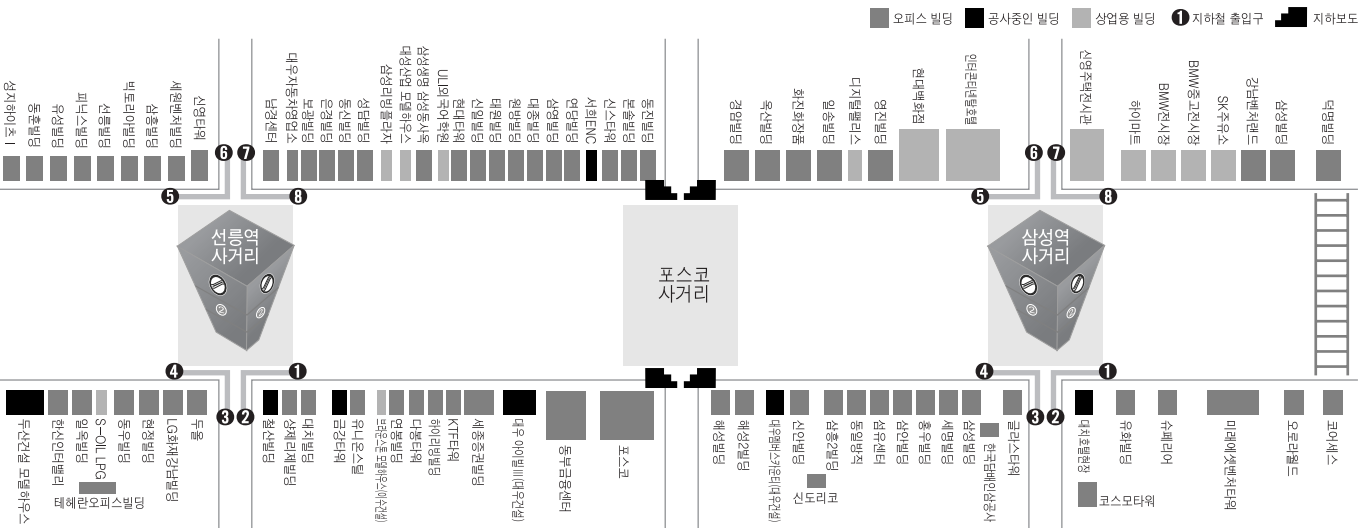


연도별 공급 분석

자료출처 : 레이코리아



- 레이코리아에 수록된 테헤란로 대로변 165개 빌딩에 대한 분석결과 오피스 공급 동수로는 토초세 부과 이후인 1993년에 총 27개 동이 준공되어 가장 많이 공급되었으나, 공급 면적으로는 포스코센터, 삼화빌딩, 세종증권빌딩 등이 공급된 1995년이 17만 5천평으로 최다 공급된 것으로 분석됨.
- 현재 테헤란로 대로변은 빌딩 포화상태에 이르렀으며 2004년 하반기 공급예정인 금강타워(7,506평), 현대산업개발사옥(7,311평)을 제외할 경우 향후 테헤란대로변에 공급될 오피스는 위너스타워(13,835평), 한신인터빌리(22,170평) 등으로 예상됨.



■ 테헤란로 변천사

강남구 삼성동, 현 코엑스몰 옆자리에서 바라본 기타 전경

출처 : 오마이뉴스



1977년 / 잠실 전경



1987년 / I-Park쪽 전경



2004년 현재 / I-Park쪽 전경

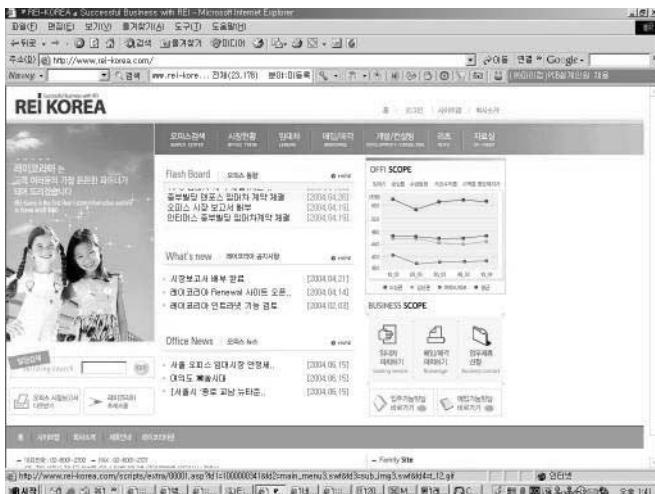
■ 테헤란로변 일부 빌딩의 10년 전 임대가격 비교

(단위 : 천원)

빌딩명	층수	연면적	1994년 상반기						2004년 상반기					
			전세	보증금	월세	관리비	공실면적	공실률	전세	보증금	월세	관리비	공실면적	공실률
해성1	5/20	10,629		330	33	13	297.6	2.8%		510	51	26	-	0.0%
무역센터	2/55	32,582	-	670	67	29.9			-	882.3	88.23	45.13	-	0.0%
섬유센터	4/19	12,835	3,800	500	50	15	1,052.5	8.2%		600	60	25	273.6	2.0%
아세아타워	5/21	14,591	3,600			15	73.0	0.5%		550	55	25	-	0.0%
풍림	5/20	12,534		385	38.5	16	-		4,500	1,350	47.3	24	-	0.0%
성원	6/17	11,476	2,200			13.5	-		3,500	1,050	36.8	25	-	
미래와 사람	6/20	8,786	2,500	350	35	15	-			610	61	26	3,929.0	44.7%
우덕	4/18	7,428		280	28	13	-			430	43	23	-	
한국타이어	5/19	7,525	2,700	430	43	14	-		5,100	2,295	35	26	-	
삼탄	4/10	6,123	4,000			15	-			550	55	25	360.0	5.9%
성담	5/15	5,339	2,600	400	40	15	149.5	2.8%	4,460	580	58	25	734.0	13.8%
BYC	3/15	4,108		330	33	15	-		3,800	950	42.8	22	164.0	4.0%
동경	3/14	2,975	3,000	370	37	16	-			470	47	24	-	0.0%
허버허버	3/13	3,408	2,000	320	32	15	388.5	11.4%	4,000	1,200	44.8	22	600.0	17.6%
대공	4/17	3,923	2,700			15	-		4,500	2,250	33.8	25	273.0	7.0%
덕명	6/17	4,880	2,700			16	361.1	7.4%		600	60	27	-	0.0%
부옥	4/14	3,281		340	34	16	200.1	6.1%	4,500	2,250	33.8	25	-	0.0%
다봉	5/15	4,219	2,500			15	531.6	12.6%	4,500	1,125	50.6	25	-	0.0%
원방	5/15	3,271	2,700				-		4,000	800	48	20.5	-	0.0%
한독약품	6/20	5,796	2,700				-		4,500	1,350	47.3	27.2	-	
큰길타워	7/21	11,042	2,800				-		4,600	1,380	48.3	24	-	0.0%
신영타워 (舊 보람상호)	6/15	3,873		350	35		-		4,950	550	50	24	-	0.0%
신일	5/14	2,987	2,800				-		6,000		63	24.5	-	
태원	6/19	4,559	2,300				-			1,000	42	24	-	
경암	7/18	7,977	3,000				-		4,500	900	54	24	-	
옥산	6/15	4,417	3,500				-		5,000	1,500	52.5	25	-	
일송	6/19	6,088	3,000				-		5,000	2,500	37.5	25	130.0	2.1%
동성	4/14	4,476		400	40		-			525	52.5	26	313.0	7.0%



- REI-Korea(REI : Real Estate Information)는 1991년에 국내 최초로 구축된 빌딩 데이터 관리 시스템으로서 서울시와 주요 수도권 오피스 빌딩의 기본 개요, 임대 가격, 공실률, 입주업체 현황, 신규 빌딩의 공급동향, 매매 관련 데이터 등을 전산화하여 체계적으로 관리하고 있는 신영에셋의 오피스 전문사이트입니다.
- REI-Korea는 일본종합부동산회사인 이꼬마 상사의 오피스관리시스템을 벤치마킹하여 1991년 SDBS (SDBS : Shin Young Data Base System)라는 이름으로 초기 개발되었습니다. 1990년 초반 테헤란로를 중심으로 급속히 개발된 강남권역의 오피스시장에 시장의 정확한 임대가격 및 공실 정보를 제공하였던 SDBS는 Window 환경에 맞추어 1994년 5월 새롭게 Version Up 되었습니다. 서울 시내 10층 이상, 연면적 3천평 이상 총 905개 업무빌딩의 임대가격, 관리비, 입주시 현황, 연도 및 지역별 공급현황, 주차규모 등의 자료를 빌딩의 소유주 및 이전 예정업체에 신속하게 제공함으로써 (주)신영/신영에셋은 삼성동 아셈타워를 비롯하여 교보강남타워, 포스타워, 배재동빌딩에 이르기까지 서울 시내 약 60여개 빌딩에 대한 전속 임대대행 업무를 성공적으로 수행하였습니다.
- 현재 Rei-Korea는 오피스 총 1,200여 동과 1개층 이상 사용하고 있는 입주시 12,000업체의 입주관련 자료를 구축하고 있으며, 서울시와 수도권역 오피스시장에 대한 전세금액, 보증금, 월임대료, 관리비 등은 물론 공급동향, 임대 및 매매사례, 입주 및 매입가능빌딩 안내, 부동산 금융, 법률 및 세제와 관련된 각종 자료, 국내 리츠시장, 해외오피스시장에 대한 정보를 제공하고 있습니다. 또한 이전을 희망하는 고객에게는 적정 오피스 발굴은 물론 인테리어와 물품 이전에 따른 온라인 견적 서비스까지 사무실 이전과 관련된 종합 서비스를 제공하고 있습니다.



■ REI- Korea 사이트의 특·장점

1. 시계열자료 제공
2. 주변 빌딩 및 입주시 정보
3. 임대가비분석 Tool 제공
4. 해외 오피스 사례 보기
5. 권역별 오피스시장 상세 정보 제공
6. 오피스 속도 제공
7. 입주 및 매입가능빌딩 안내
8. 이전 관련 One-Stop Service 제공
9. 매입시 수익률 분석 Tool 제공
10. 1994년 이후 오피스 시장 관련 보도자료 제공
11. 오피스 시장보고서 외 각종 자료 제공
12. 기타 기능 (전월세 계산)

1] 시계열자료 제공

- 1994년 이후 축적된 DB를 바탕으로 개별빌딩의 전세금, 보증금, 월임대료, 관리비와 공실률의 시계열자료를 그래프로 제공함으로써 오피스 개개 빌딩의 10년간 임대가격과 공실률의 변동추이를 파악할 수 있음.

2] 주변 빌딩 및 입주사 정보

- 검색 빌딩 인근에 있는 빌딩들에 대해 최대 4개 빌딩까지 기본 개요, 전용률, 임대가격, 주차현황 등을 파악할 수 있으며, 개별 빌딩 입주사에 대한 회사명, 임대면적까지 확인이 가능함.

3] 임대가 비교분석 Tool 제공

- 검색 빌딩 임대가격을 기준으로 대상빌딩을 정한 후 사용면적과 주차희망대수를 기입시 연간 총 임대비용과 주차비용이 계산되며, 검색빌딩 대비 전용면적 1평당 소요되는 임차비용을 백분율로 비교하여 제시함으로 제한된 예산에서의 이전 가능빌딩 후보군에 대한 적정 임대가격 비교가 가능함.

4] 해외 오피스 사례 보기

- 국내 오피스 외에 유명 해외 오피스에 대한 안내 자료 제공 (세계 초고층 30대 빌딩)

5] 권역별 오피스 시장 상세 정보 제공

- 서울 및 수도권역(분당, 일산) 오피스빌딩 업무권역에 대한 시장의 임대가격(전세,보증금,월임대료,관리비)과 공실률의 정확한 통계 자료를 분기별로 제공한다. 각 권역은 대로 혹은 역세권을 중심으로 세부권역으로 나뉘게 되며, 각 세부권역별 통계 자료는 그래프를 통하여 최근 1년간의 변화추이를 볼 수 있도록 제공됨.

6] 오피스 속보 제공

- 언론에 보도되는 오피스 관련 기사와는 별도로 오피스시장에서 발생하는 여러 소식들 (매각, 입주사 이전, 신축빌딩 준공, 동종업계 소식 등)을 메인페이지 중앙에 배치함으로 시장에서 일어나는 세세한 흐름과 차별화된 정보를 고객에게 제공함.

7] 입주 및 매입가능빌딩 안내

- (주)신영에셋이 전속으로 진행하고 있는 신축빌딩 및 매각빌딩에 대하여 신속하고 정확한 자료를 제공함은 물론 고객의 Needs에 부합한 빌딩 관련 정보를 즉시 제공

8] 이전 관련 One-Stop Service 제공

- 이전빌딩 발굴은 물론 이전 시 필요한 인테리어 및 포장이사와 관련된 안내와 견적서비스를 무료로 제공함으로 이전과 관련한 One-Stop Service를 구축함.

9] 매입시 수익률 분석 Tool 제공

- 매입시 투입 비용(차입금 비율 조정)과 예정 임대가격을 기입시 빌딩 매입 투자 수익률을 자동계산

10] 1994년 이후 오피스 시장 관련 보도자료

- (주)신영/신영에셋의 10년간의 임대차마케팅을 통해 언론에 보도된 10년 전 오피스시장 현황 자료와 보도내용, 개별 빌딩 소식 등의 서울시 오피스시장 역사를 보도자료를 통해 제공

11] 오피스 시장보고서 외 각종 자료 제공

- 표본으로 선정된 885개 빌딩에 대한 분기별 시장보고서와 오피스 관련 법률, 세무, 상식, 인테리어, 효율적 공간 활용방안, 리츠 및 부동산금융자료 등 각종 자료를 제공

12] 기타 기능 (전월세 계산)

- 전세금액과 보증부월세를 상호 쉽게 계산할 수 있는 계산 Tool 외 오피스빌딩의 다양한 검색기능 제공



➔ REITs 1 부동산투자회사법 개정안 주요내용

• 건설교통부는 부동산투자회사(REITs)의 활성화를 통하여 건전한 부동산간접투자를 확대하고, 국내 부동산 시장의 선진화를 도모하고자 REITs의 회사형태를 다양화하고, 설립 및 영업활동에 대한 규제의 완화를 내용으로 담은「부동산투자회사법 개정안」을 마련하여 2004. 4. 17(토) 입법예고 하였다.

이번 「부동산투자회사법개정안」의 주요 내용은

- ① 기존 「실체회사형 REITs(자기관리REITs)」및「기업구조조정REITs」이외에, 법인세 등 세제상의 혜택이 주어질 수 있도록「명목회사형 REITs(위탁관리)」를 도입하여 수익률을 높일 수 있도록 도와주고, 투자자는 REITs 설립시 자신의 필요에 따라「실체회사형」또는「명목회사형」중에서 자율적으로 선택할 수 있도록 하였다.
 - ※ 실체회사: 상근 임직원을 두고 지점을 설치가능하며, 회사의 자산운용전문인력이 자산의 투자·운용을 직접 수행
 - ※ 명목회사: 상근인 임직원이 없고, 본점외 지점을 둘 수 없어 자산의 투자·운용을 제3자(자산관리회사)에 위탁하는 paper company
- ② REITs 설립 최저자본금을 현행 500억원에서 250억원으로 인하하여, 중·소 규모의 부동산도 투자 대상에 포함될 수 있도록 하여 REITs의 설립이 용이하도록 하였다.
- ③ 1인당 주식소유한도도 현행 10%에서 30%로 확대하여 우량한 기관투자자들의 참여를 유도하는 등 주주 구성의 자율성을 강화하고,
- ④ 설립시에는 불가한 현물출자를 총자본금의 50%이내에서 설립시부터 허용하여, 투자대상 부동산을 적기에 확보하고, 설립시 상당한 현금준비 부담을 완화할 수 있도록 하였다.
- ⑤ 또한, 그동안 금지되었던 차입 및 사채발행도 자기자본의 2배 이내에서 허용하여, 회사의 재무건전성을 해하지 않는 범위 내에서 회사운영의 자율성을 제고하였다.
- ⑥ REITs가 개발사업에 투자할 경우, 사전에 건교부 인가를 받도록 한 것을 주주총회의 특별결의만으로 가능케하여, 개발사업에의 투자여부를 자율적으로 결정 할 수 있도록 하고, 투자규모도 자기자본의 30% 이내로 제한하던 것을 총자산의 30%까지 가능토록 하여 REITs가 부동산개발사업을 통해 적극적으로 수익을 창출할 수 있도록 제도적 지원을 하였다.
- ⑦ 아울러, 투자자 보호를 위해 준법감시인 제도를 도입하고, 모든REITs에 대해 건교부와 금감위가 공동으로 감독하는 등 REITs에 대한 내·외부 통제장치를 강화하였다.
 - ※ 준법감시인: 법률과 회사의 내부통제기준의 준수여부를 점검하고, 이를 위반하는 경우, 조사하여 회사의 감사에게 보고
- ⑧ 부동산의 특성상 현행 일반적인 기업회계기준으로는 REITs의 자산상황과 경영실적에 대한 정확한 정보가 투자자에게 전달되기 어려우므로, REITs의 특성이 반영될 수 있는 별도의 회계기준을 제정토록 하는 등 REITs의 투명성을 한층 제고하였다.

➔ REITs 2 부동산투자회사법 개정안 세부내용

1. REITs의 회사형태를 다양화

현행	개정안
<ul style="list-style-type: none"> ■ 실체회사형 REITs <ul style="list-style-type: none"> - 투자자산을 자체 전문인력으로 운영 · 관리 (「자기관리」부동산투자회사) ■ CR REITs <ul style="list-style-type: none"> - 기업의 채무상환을 위해 매각하는 부동산을 대상으로 설립 - 명목회사로 자산운용을 자산관리회사에 위탁 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 명목회사형 REITs 추가도입 <ul style="list-style-type: none"> - 자산운용을 자산 관리회사에 위탁 (「위탁관리」부동산투자회사) ■ 현행, 실체회사형 REITs, CR REITs 제도 유지

[개정이유]

- 명목회사형 REITs의 경우 세제상의 혜택을 부여하여 REITs의 수익률을 높일 수 있도록 하고,
- 설립 투자자의 사정에 따라, 실체회사형(자산의 자기관리) 또는 명목회사형(자산의 위탁관리) 중 선택할 수 있는 자율성 부여
 - 미국, 호주 등 외국의 경우도 자체관리, 위탁관리 자율선택
- 또한, 기업의 상시 구조조정을 지원하기 위해 CR REITs는 존속
 - CR REITs는 공모의무가 면제되고, 1인당 주식소유한도의 제한이 없으며, 일정비율의 “부동산 관련 유가증권”의 보유 의무가 없음

2. REITs의 설립 · 영업 규제 완화

■ 최저 자본금 인하

현행	개정안
<ul style="list-style-type: none"> ■ REITs 설립 최저자본금 “500억원 이상” 	<ul style="list-style-type: none"> ■ REITs설립 최저자본금을 “250억원으로 이상”으로 인하

[개정이유]

- 진입장벽을 낮추어 중 · 소규모의 부동산을 대상으로 설립이 가능하여 다양한 REITs상품에 투자할 수 있도록 함
 - 주택저당채권유동화회사(250억원) 및 보험회사(300억원) 등 여타 금융회사에 비해서 최저자본금이 지나치게 높아 설립을 저해



■ 설립시 현물 출자 허용

현행	개정안
<ul style="list-style-type: none"> ■ 실체회사형 REITs <ul style="list-style-type: none"> - 설립시 현물출자가 불가 - 부동산개발사업의 인가를 받은 후, 총자본금의 30% 이내에서 가능 ■ CR REITs <ul style="list-style-type: none"> - 설립시부터 총자본금의 30% 이내에서 가능 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 모든 REITs에 대하여 <ul style="list-style-type: none"> - 설립시 총자본금의 50% 이내에서 현물출자 허용 - 다만, 창립총회에서 특별결의를 요하도록함 * 특별결의 : 주식총수의 3분의2이상 출석, 주식총수의 3분의1이상 찬성

[개정이유]

- 투자대상이 되는 부동산을 적기에 확보토록 하고, 설립시 상당규모의 현금을 확보해야 하는 부담을 완화

■ 개발사업에 대한 투자 확대

현행	개정안
<ul style="list-style-type: none"> ■ 개발사업에 투자하기 위해서는 건교부의 인가를 받은 후, 「자기자본」의 30% 이내에서 부동산개발 사업 가능 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건교부의 인가를 폐지하고, 주총의 특별결의로 대체 - 「총자산」의 30% 이내에서 부동산개발 사업 수행

[개정이유]

- 임대사업 중심의 소극적인 수익창출에서, REITs가 개발사업을 통해 적극적으로 수익창출이 가능 하도록 지원
- * 신탁형부동산간접투자기구도 개발사업의 투자비율은 총자산의 30%

■ 차입 허용

현행	개정안
<ul style="list-style-type: none"> ■ 원칙적으로 차입 및 회사채 발행을 금지 - 다만, 운영자금의 일시적인 차입은 예외적으로 가능 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 자기자본의 2배내에서 차입 및 사채발행을 허용

[개정이유]

- REITs의 경우 이익배당이 강제되어 있어, 내부유보금(자기자본)에 의한 자금조달이 곤란
- REITs의 재무건전성을 해하지 않는 범위내에서 외부차입을 허용하여 재무활동의 자율성을 확대
- * 신탁투자회사법(자기자본 10배), 간접투자자산운용업법(순자산2배)도 허용

3. 투자자 보호 및 투명성 강화

■ 내·외부 감독 및 통제장치 강화

현행	개정안
<ul style="list-style-type: none"> ■ 실체회사형 REITs : - 건교부 감독만 받음 내부통제기준 제정 의무화 ■ CR REITs : - 건교부·금감위 공동감독 내부통제기준 제정 의무화 ■ 자산관리회사 : - 내부통제기준 제정의무 없음 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 모든 REITs에 대하여 건교부·금감위 공동감독 ■ REITs외에, 자산관리회사도 내부통제기준 제정 의무화 ■ 실체회사형 REITs와 자산관리회사는 - 준법감시인을 두도록 의무화

※ 내부통제기준: 법령의 준수와 건전한 자산운용을 위해 임·직원이 따라야 할 행위의 기준

※ 준법감시인: 내부통제기준의 준수를 점검, 위반시 감사에 보고

[개정이유]

- REITs 및 자산관리회사의 업무의 투명성이 제고되고 법령이 준수되어 투자자가 보호될 수 있도록 제도적 장치를 강화
- 준법감시인은 간접투자자산운용법도 동일하게 규정됨
- 명목회사형 REITs는 상근 임직원이 없는 paper company로 준법감시인이 불필

■ 주식 매수청구권의 제한적 확대

현행	개정안
<ul style="list-style-type: none"> ■ CR REITs에 한해, - 정관에 정한 존립기간의 연장에 반대하는 주주에 대해 주식매수청구권을 인정 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 모든 REITs에 대해 제한적으로 인정 * 정관에 존립기간의 신설 또는 연장, 현물 출자에 따른 신주발행, 합병의 사유로 한정

※ 주식매수청구권: 주주의 이익과 관련된 이사회의 중요한 의사결정에 대해, 반대하는 주주가 주총 결의후 자신의 보유주식의 매수를 회사에 청구하는 권리

[개정이유]

- 대주주 및 기관투자가 중심의 영업상 중대한 의사결정에 대해 소액주주의 이익을 보호할 수 있는 장치 마련



■ REITs 회계기준 도입

현행	개정안
<ul style="list-style-type: none"> ■ 별도의 규정이 없이 REITs에 대해 일반적인 기업회계기준을 적용 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 금감위에서 민간 전문기관에 위탁 등의 방식으로 별도 회계기준을 제정토록 함

[개정이유]

- 부동산 특성으로 현행 기업회계기준으로는 REITs의 재무정보가 투자자에게 효과적으로 전달되기 어려우며,
- 부동산에 대한 감가상각액 기준 등 REITs의 정확한 자산평가를 위해서는 별도의 회계기준이 시행이 필요
 - ※ 예) 1. 부동산은 고정자산의 감가상각비보다는 자산가치 상승요인이 더 크므로, 정확한 감가상각액 기준 마련
 - 2. 대차대조표 상 「부동산관련자산」의 항목을 추가하고, 손익계산서를 매출총손익 대신 「영업이익 기준」으로 표현

4. 기타 사항

■ 예비인가 제도 근거규정 마련

- 건교부 지침에 근거하여 운영고 있는, REITs와 자산관리회사의 예비인가의 근거규정을 법에 마련하고,
 - 예비인가 및 인가와 관련된 필요사항을 시행령에 규정토록 명확화

■ 1인당 주식소유한도의 확대

- 주주구성의 자율성을 확대하기 위해 현행 10%인 REITs의 1인당주식소유한도를 30%로 확대
 - 설립자본금이 인하되고, 공모가 의무화됨에 따라 우량한 기관투자자의 투자유도를 위해서는 소유지분 확대가 불가피
 - ※ 간접투자자산운용업법 상 부동산간접투자기구는 소유지분의 제한이 없음

■ 자산구성 의무비율 완화

- 현행 「자산의 90%이상 부동산·부동산관련 유가증권 및 현금, 이중 70%는 부동산」인 자산구성 의무 비율을,
 - 「자산의 80%이상 부동산·부동산관련 유가증권 및 현금, 이중 70%는 부동산」으로 완화
 - REITs의 부동산에 대한 보유비율(총자산의 70%)은 유지하고, 수익성 제고를 위해 자산의 투자운용의 폭을 확대

(주)신영 / (주)신영에셋 회사소개

SHIN YOUNG ASSET

경영이념

신영은 인간이 생활하는 최적의 공간과 장소를 제공한다.

- 고객의 가치창조와 유익을 최우선으로 실천하자.
- 믿음과 신뢰 속에서 무한광대한 성장과 발전을 도모하자.
- 인재의 가치는 존중하고, 투명공정한 기업문화를 정착하자.

경영방침

- 회사의 모든 사업기준을 글로벌스탠다드화 하자.
- 시장성, 투명성, 다양성, 문화성에 부합하는 기업이 되자.
- 열정과 긍정적인 사고로 개인과 회사의 역량을 강화하자.

비전

- 동업계 최고 대우 전문가집단 양성
- 동업계 최고의 수익성, 안정성 추구
- 21세기 최고의 종합부동산전문기업으로 도약
- 기업이윤의 사회환원 최대화

} 21C 초우량
종합부동산전문그룹

개요

- 회사명 : 주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋
- 대표자 : 대표이사 정춘보
- 자본금 : 자본금 50억원 / 자본금 10억원
- 종업원수 : 100명 / 50명
- 사업분야 : 1) 부동산 개발
2) 부동산 컨설팅
3) 분양 및 임대 · 용역업
4) 주택건설 및 분양 · 판매업
5) 신영부동산정보시스템 (REI-KOREA) 구축 및 운영
6) 빌딩 매니지먼트사업
7) 부동산 금융 (REITs)사업
- 설립 : 1984년 4월 신영기업 창립
1989년 3월 23일 법인으로 전환 설립동기
- 주소 : 서울특별시 강남구 삼성동 159-1 아셈타워 3층
- 전화번호 : 신영: (대)02-6001-2500, (FAX) 02-6001-2525
신영에셋: (대)02-6001-2700, (FAX) 02-6001-2727
- 홈페이지 : <http://www.shinyoung21.com>

2004

- [갑을빌딩] 종로구 서린동 / 4,276평 / B2, 20F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 4,802평 / B2, 12F
- [폭섬빌딩] 성동구 성수동 / 7,762평 / B4, 15F (진행중)
- [진로발효사옥] 강남구 신사동 / 6,350평 / B4, 17F (진행중)
- [개풍빌딩] 성동구 성수동 / 3,456평 / B2, 10F (진행중)
- [남영아파트형공장] 성동구 성수동 / 2,552평 / B2, 8F (진행중)
- [중부빌딩] 강남구 대치동 / 1,876평 / B3, 9F (진행중)
- [인성빌딩] 광진구 광장동 / 3,188평 / B4, 8F (진행중)

2003

- [교보강남타워] 서초구 서초동 / 28,102평 / B8, 25F
- [포스탈타워] 강남구 역삼동 / 13,098평 / B6, 27F
- [배재정동빌딩] 중구 정동 / 10,967평 / B4, 12F
- [신덕빌딩] 서초구 서초동 / 3,730평 / B3, 12F
- [제일약품빌딩] 서초구 반포동 / 3,710평 / B4, 12F
- [하이리빙빌딩] 강남구 대치동 / 4,579평 / B4, 19F
- [리버타워] 영등포구 여의도동 / 20,176평 / B7, 37F
- [한섬빌딩] 영등포구 여의도동 / 9,403평 / B4, 11F
- [대우통신빌딩] 성남시 분당구 / 7,207평 / B6, 12F

2002

- [역삼빌딩] 강남구 역삼동 / 10,557평 / B6, 20F
- [서울증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 12,233평 / B6, 20F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 4,802평 / B2, 12F
- [산업증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 10,208평 / B7, 20F
- [한누리빌딩] 종로구 내자동 / 3,935.3평 / B6, 15F
- [신영타워] 강남구 역삼동 / 3,874평 / B6, 15F
- [로지트빌딩] 경기도 성남시 분당구 수내동 / 2,999평 / B2, 12F

2001

- [ASEM TOWER] 강남구 삼성동 / 2,774평 / B4, 41F
- [POSCO 빌딩] 강남구 대치4동 / 713평 / B4, 31F
- [코트라빌딩] 서초구 연곡동 / 329평 / B6, 12F
- [충정타워] 서대문구 충정로 3가 / 538평 / B6, 15F
- [금세기빌딩] 중구 을지로 1가 / 3,917평 / B4, 13F

2000~1999

- [ASEM TOWER] 강남구 삼성동 / 44,485평 / B4, 41F

1998

- [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 27,528평 / B6, 20F
- [아주빌딩] 동강남구 역삼동 / 6,910평 / B6, 20F
- [나라종합금융] 서초구 서초동 / 9,049평 / B7, 22F

1997

- [예총예술인회관] 양천구 목동 / 11,880평 / B5, 20F

1996

- [충정타워] 서대문구 마포로 / 8,352평 / B6, 15F
- [한빛웰니스] 송파구 신천동 / 12,054평 / B6, 22F
- [조선내화사옥] 성남시 분당구 우내동 / 2,983평 / B4, 12F
- [소암빌딩] 강남구 삼성동 / 4,158평 / B7, 15F

1995

- [동양타워빌딩] 영등포구 당산동 / 8,793평 / B6, 20F
- [보전빌딩] 강남구 논현동 / 7,977평 / B5, 15F
- [우일빌딩] 강남구 역삼동 / 2,457평 / B2, 15F
- [해대유업빌딩] 송파구 가락동 / 1,546평 / B2, 10F
- [금하빌딩] 강남구 청담동 / 9,846평 / B6, 18F
- [군자빌딩] 강남구 대치동 / 8,775평 / B6, 20F
- [대윤빌딩] 강남구 삼성동 / 3,575평 / B4, 7F
- [방배빌딩] 서초구 방배동 / 5,641평 / B5, 9F
- [성우아카데미빌딩] 서초구 서초동 / 5,224평 / B6, 12F
- [육성빌딩] 서강남구 역삼동 / 1,795평 / B4, 13F
- [도원빌딩] 강남구 역삼동 / 1,375평 / B4, 10F
- [언주로빌딩] 강남구 신사동 / 1,404평 / B3, 7F





오피스 시장 동향 보고서 2004 | 2/4분기

Second Quarter 2004 Office Market Report

www.rei-korea.com



서울특별시 강남구 삼성동 159-1 아셈타워 3층
TEL : 02)6001-2700 | FAX : 02)6001-2727
대표이사 정춘보