

Fourth Quarter 2005 Office Market Report

OFFISCOPE

4/4

오피스 시장 동향 보고서 2005. 4/4분기 오피스시장Trend | 오피스 시장 주요 이슈
오피스 임대시장 동향 | 2005년 임대시장 분석 및 전망 **오피스 매매시장 동향** | 매매사례 분석 및 전망
오피스 분양시장 동향 | 2006년 분양시장 전망 **부록** | 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

Shinyoung Asset

(주)신영 / (주)신영에셋 회사소개

개 요

- 회사명 : 주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋
- 대표자 : 대표이사 정춘보
- 자본금 : 자본금 100억원 / 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 설립등기
- 주소 : 서울특별시 강남구 삼성동 159-1 아셈타워 17층
- 전화번호 : 신영: (대)02-6001-2500, (FAX) 02-6001-2525
신영에셋: (대)02-6001-2712, (FAX) 02-6001-2727
- Website : www.rei-korea.com

CONTENTS

<i>I. 오피스 시장 Trend</i>	3p
1. 오피스 시장 캘린더	
2. 오피스 시장 주요 이슈	
<hr/>	
<i>II. 오피스 임대시장 동향</i>	6p
1. 조사 개요 및 빌딩 등급 분류	
2. 권역별 정보	
3. 수급 동향 분석	
4. 2005년 임대시장 분석 및 전망	
<hr/>	
<i>III. 오피스 매매시장 동향</i>	25p
1. 시장 동향	
2. 매매사례 분석 및 전망	
<hr/>	
<i>IV. 오피스 분양시장 동향</i>	30p
1. 시장 동향	
2. 2006년 분양시장 전망	
<hr/>	
<i>V. 부록</i>	35p
1. 6대 광역시 오피스 임대시장 현황	
2. 업무지구 탐방(7) - 청계천로	
3. 해외 오피스시장 동향(7) - 홍콩	
4. 부동산 펀드 운용현황 분석	
<hr/>	

Fourth Quarter 2005 Office Market Report

2005 4/4분기 오피스 시장 동향 보고서

- 발행일 : 2005년 12월 통권 20호
- 발행처 : (주)신영에셋
- 임대 및 보고서 관련 문의
 - 홍순만 차장 : 02-6001-2576 (hongsm@syasset.com)
 - 최재건 대리 : 02-6001-2712 (zaijian@syasset.com)



Trend 1 오피스 시장 캘린더

2005년 4/4분기 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
2005.10. 1	기사	오피스빌딩 매입열기 확산 ... 기관투자가 수요 급증...	한국경제
10. 5	기사	여의도 70층 빌딩 짓는다... 통일주차장부지 1만4,000평... 내년초 착공	서울신문
10.14	기사	외국자본, 부동산 개발 뛰어든다... NCC, AIG, 스카이렌 등...	경향신문
10.19	기사	자산관리공사... 개발사업 나선다... 저동에 복합세무타운 시행...	서울경제
10.21	매매	대우건설 양동빌딩 매각...1,960억...2만353평...2007년 완공...	대우건설 → 코람코
10.24	기사	신도림동...잿빛 공단 사라지고 오피스, 아파트 빼곡...	매일경제
10.27	펀드	부동산펀드도 양극화... "실물투자형" 인기... "대출형" 개점휴업...	한국경제
10.29	리츠	코람코...국내 첫 "위탁리츠" 설립...코크랩 7호 인기	세계일보
11. 7	기사	서울 서초 "양재 밸리" 구축 본격화	헤럴드경제
11. 8	기사	청계천 재개발 다시 불붙는다...	연합뉴스
11. 9	매매	서울 "에이스타워" 1,400억원에 팔렸다...	프라메리카 → 맵스자산
11.10	기사	맵스자산운용...1년여만에 8개빌딩 사들여...총 5,430억...	동아일보
11.10	기사	사무실도 고층이 더 비싸다...조망개념 도입 총별 임대료 차등 적용	파이낸셜뉴스
11.11	준공	GE타워 준공...GE코리아 산업부문 11개 계열사 입주키로...	역삼동 外 → 청담동
11.15	동향	ING, 부동산투자사 설립... 총자산 4,200억원대...	매일경제
11.16	기사	IMF때 외국자본이 사들인 대형빌딩... 속속 국내자본 품으로	조선일보
11.17	준공	서울상공회의소, 새회관 21일 "집들이"... B6/20F, 34,500평	리모델링 입주
11.24	이전	국민연금 기금운용본부 강남사옥으로 이전	잠실 → 논현동
11.24	기사	여의도 새 IT 중심지로 뜬다.	파이낸셜뉴스
12. 2	기사	서울시 새 청사 내년 4월 착공... B4/22F, 26,653평	중앙일보
12. 2	기사	빌딩 · 상가 투자수익률 하락	파이낸셜뉴스
12. 9	매매	SK본사사옥(서린동), 4천400억원에 매각(25,000평)	신한은행, 메릴린치컨소시엄
12. 9	이전	포스코건설, 인천 송도신도시로 사옥 이전 예정	강남 → 송도
12.12	이전	하나로텔레콤, 여의도로 본사 통합 이전	도심 → 여의도
12.14	기사	동대문 두산사옥, 장부가격 4,400억원 "국내최고"	서울경제
12.16	동향	SKT 부동산 일괄 매각...빌딩4개, 기지국40개, 나대지 50만평	머니투데이

Trend 2 오피스시장 주요 이슈 (Office Hot Issue)

- 외국자본, 부동산 개발 뛰어든다...
- 서울 서초 “양재 벨리” 구축 본격화
- 부동산펀드도 양극화... “실물투자형” 인기... “대출형” 개점휴업
- 청계천 재개발 다시 불붙는다...

외국자본, 부동산 개발 뛰어든다...NCC, AIG, 스카이렌 등...

외국자본들이 오피스빌딩 매입, 임대 사업에 이어 부동산개발사업에 본격적으로 뛰어들고 있다. 그동안 부동산개발사업은 인·허가 절차가 까다롭고, 리스크가 커 외국자본이 진출을 꺼려왔으나 기업·금융구조조정이 마무리단계에 접어들면서 예전처럼 혈값에 나온 오피스빌딩 매물을 구하기 힘든 데다 경기침체로 임대료 인상도 쉽지 않아 부동산개발사업 쪽으로 눈을 돌리고 있는 것.

최근 일본 부동산개발회사인 NCC는 서울 서초동 강남대로 근처 780평 부지에 1천1백억원을 투자해 20층짜리 빌딩(연면적 1만1천평)을 짓고 있으며, 미국 부동산개발회사인 스카이렌 프라퍼티즈는 서울 여의도 통일주차장 부지(1만4천평)에 1조5천억원을 투자해 2010년까지 70층짜리 쌍둥이빌딩과 호텔, 쇼핑센터 등을 짓는 파크윈 프로젝트를 추진하고 있다. 또 미국 AIG그룹은 이 부지와 길 하나를 사이에 두고 있는 여의도 종합전시장 부지(1만여평)에 29~52층 오피스빌딩 3개동, 42층짜리 호텔 1개동이 들어서는 국제금융센터를 지을 예정이다.

신영에셋 홍순만 차장은 “현재 임대사업 수익률이 7~8%에 불과한 데 비해 부동산개발사업은 15~20%가량의 목표수익률을 기대할 수 있다”며 “외국자본들은 다소 리스크를 안더라도 수익성이 높은 부동산개발사업 쪽으로 방향을 돌리고 있다”고 말했다.

[경향신문/ 2005. 10. 14]

부동산펀드도 양극화... “실물투자형” 인기... “대출형” 개점휴업...

“8·31부동산 대책” 이후 부동산펀드가 양극화되고 있다. 부동산에 직접 투자해 임대료 등으로 수익을 올리거나 경매건물 등에 투자하는 “실물투자형” 부동산펀드는 인기를 끌고 있으나, 그동안 대다수를 차지했던 아파트 개발사업 등에 대한 “대출형”(프로젝트파이낸싱·PF) 상품은 “개점휴업” 상태에 빠져들고 있다.

김홍범 한일투신운용 마케팅팀장은 “8·31 대책 이후 미분양 아파트가 속출하는 등 투자물건 자체를 찾기 어려운 데다 최근 금리도 상승해 대출형 상품의 수익률 매력도 떨어지고 있다”며 “이에 따라 분양사업에 대출해 주는 대출형 펀드는 출시가 중단된 상태”라고 전했다.

정상기 맵스자산운용 사장은 “정부의 8·31 대책 이후 아파트 등 주택시장은 침체됐지만 오피스빌딩 등은 거의 아무런 영향을 받지 않은 상태”라며 “오피스빌딩에 직접 투자하는 형태의 실물투자형 부동산펀드를 계속 설정해 나갈 계획”이라고 말했다.

[한국경제 / 2005. 10. 27]

서울 서초 “양재 벨리” 구축 본격화...

서초구 강남역~양재 IC 일대에 삼성, 현대차, LG 등 국내 대기업들의 본사 및 연구개발(R&D) 시설이 집결한 “양재 벨리”구축이 가속화되고 있다.

강남역 인근의 서초동 삼성타운(3개동, 11만6,000평)과 양재동 일대 현대차타운(4만4,200평) 그리고 양재동 LG물류센터 부지(B4/25F) 등의 개발이 본격화돼 삼각 비즈니스벨트를 형성하게 된다. 또 오는 2009년 개통되는 신분당선을 통해 판교까지 10분이내에 갈 수 있어 테헤란벨리~양재~판교를 잇는 대규모 연구개발단지가 구축될 것으로 예상된다.

한편 서울시는 이같은 “양재 벨리”구축과 맞물려 우면동 297 일대 우면 2지구(15만 3,000평)에 1만4,000평 규모의 연구개발단지 조성 계획을 추진중이다. 또 공공분양 1,005가구, 국민임대 1,955가구 등 총 2,960가구의 국민임대주택단지가 조성, 연구개발단지의 배후주거지 기능을 하게 된다. 시는 오는 12월까지 실시계획을 수립, 건교부의 승인을 거쳐 내년 7월에는 착공할 계획이다.

[헤럴드경제 / 2005. 11. 7]

청계천 재개발 다시 불붙는다...

서울시와 청계천 인근 자치구들에 따르면 5월 양윤재 전 부시장의 구속으로 전면 중단됐던 청계천 주변 재개발 사업이 세운상가 일대와 을지로 2가를 중심으로 본격 재추진의 움직임을 보이고 있다. 가장 주목받는 지역은 총면적 5만여평의 청계 3,4가 세운상가 일대다. 세운, 대림상가를 철거한 뒤 그 부지에 종묘와 남산을 잇는 녹지축을 조성하면 청계천 수변과 녹지가 어우러져 환상적인 도심 재개발이 가능하기 때문이다.

인근 동국제강과 조흥은행 건물도 재개발을 추진하고 있고, 다동의 일부 구역과 장교동, 수표동 등에서는 주민들이 재개발에 나설 움직임을 보인다. 재개발구역 지정 대상이 아닌 곳에 대해서는 서울시가 가이드라인 성격의 지구단위 계획을 세워 개발을 유도하고 있다.

서울시 허영 주택국장은 “청계천 복원과 함께 주변부 재개발이 이뤄져야 청계천 복원의 진정한 의미를 살릴 수 있다”면서 청계천 주변 재개발은 뉴타운과 함께 “강북 업그레이드의 양대 축”이 될 것이라고 말했다.

[연합뉴스 / 2005. 11. 8]

- ING, 부동산투자사 설립...총자산 4,200억원대
- 여의도 새 IT 중심지로 뜬다...
- 빌딩, 상가 투자수익률 하락
- 동대문 두산사옥, 장부가격 4,400억원 “국내 최고”

ING, 부동산투자사 설립... 총자산 4,200억원대...

ING그룹이 국내외 기관투자자들을 모아 총자산 4,200억원에 달하는 부동산투자 전문회사를 11월 말 출범시킬 예정이다. 또한 ING그룹은 관리감독 문제를 피하고 자유로운 투자를 위해 부동산펀드나 리츠(REITs) 형태를 취하지 않고 주식회사 형식의 특수 목적회사(SPC)를 설립하기로 했다.

이 부동산투자전문회사는 ING그룹의 ING리얼에스테이트가 보유하고 있는 강남의 ING타워(옛 로담코타워), 종로 낙원상가 앞의 장기체류자용 호텔식 아파트 “프레이저 스위트”, 종로구 은석빌딩 등 4,200억원대 자산으로 만들어진다. 이 부동산의 자산 관리는 ING리얼에스테이트가 맡아 운영수수료를 받게 된다.

ING그룹이 부동산을 완전 매각하지 않고 보유빌딩을 재원으로 투자회사(SPC)를 설립키로 한 것은 국내 부동산시장의 투자수익률이 연 7~10% 수준으로 선진국의 5% 수준보다 높기 때문으로 해석된다.

[매일경제 / 2005. 11. 15]

여의도 새 IT 중심지로 뜬다...

최근 KT, 하나로텔레콤, 팬택계열 등 국내 주요 IT업체 본사와 핵심본부가 여의도로 속속 몰려들고 있다. 은행과 증권사의 주요 본사가 대거 몰려 있어 자금 흐름을 한눈에 파악할 수 있고, 국회의사당을 중심으로 각 정당 사무소와 방송, 신문사 등 언론사들도 집중돼 있어 여론의 향배를 가장 빨리 알아차릴 수 있으며, 강남이나 광화문보다 상대적으로 저렴한 임대료는 다른 도심공간에서 찾아볼 수 없는 장점이다.

KT의 여의도 사옥에는 업무중심의 광화문 본사 사옥과는 달리 u시티본부 인력 200여명이 경기도 분당에서 옮겨왔으며 KOIS(114 전화번호 안내서비스) 등 KT 계열사가 입주해 있는 상태다. M&A 가능성이 열려있는 하나로텔레콤은 최근 여의도 아시아원빌딩(옛 한나라당사)으로 본사 이전했으며, 팬택계열도 여의도에 본사 사옥을 새로 장만하고 스카이텔레텍 직원들이 여의도로 입성하는 등 기존 팬택조직과 함께 “신여의도” 시대를 열었다.

업계 관계자들은 “안철수연구소 등 보안업체와 솔루션업체들도 여의도에 많이 둥지를 틀고 있다”며 “IT업체들이 정보통신부가 있는 광화문보다 국회가 있는 여의도로 옮겨가고 있는 추세”라고 말했다.

[파이낸셜뉴스 / 2005. 11. 24]

외국계, 서울 오피스 빌딩 소유면적 첫 감소

서울과 부산·대구 등 전국 7대 도시의 오피스빌딩 및 상가의 올해 투자수익률이 연 8%로 지난해보다 1%포인트 하락한 것으로 나타났다.

건설교통부는 지난 7월1일을 기준으로 전국 7대 도시의 업무용 빌딩 500개동과 상가 1,000개동을 대상으로 투자수익률 현황을 조사한 결과 업무용 8.53%, 상가 8.66%로 지난해 각각 9.42%, 9.54%보다 1%포인트 가까이 떨어졌다고 1일 밝혔다.

지역별로는 업무용의 경우 서울지역 투자수익률이 연 10.10%로 가장 높고 광주 0.6%로 가장 낮았다. 이에 비해 상가 투자수익률은 대전이 10.85%로 가장 높았고, 광주는 4.31%로 가장 낮았다.

서울은 업무용이 도심지역 10.28%, 여의도/마포 10.09%, 강남 10.04% 순이고, 상가는 신촌(12.31%), 도심(11.75%), 강남(11.35%) 등 순이었다.

[파이낸셜뉴스 / 2005. 12. 2]

동대문 두산사옥, 장부가격 4,400억원 “국내 최고”

13일 국내 20대 그룹의 본사 빌딩 가격을 장부가격 기준으로 조사한 결과 서울 동대문에 위치한 두산그룹 본사사옥인 두산타워가 4,400억원으로 가장 높은 가격을 기록했다.

시내 중심에 본사를 둔 신세계와 GS, SK 등도 3,000억원이 넘는 사옥을 보유하고 있다. 서울 충무로에 본사를 두고 최근 백화점 리모델링을 마친 신세계가 3,990억원에 달했고, 서울 역삼동 GS타워는 3,870억원, 서린동 SK(주) 본사 빌딩이 3,528억원이다. 서울 태평로에 위치한 재계 1위의 삼성그룹 본관은 예상보다 장부가격이 높지 않았다. 삼성전자 소유인 삼성 본관은 토지 1,435억원, 건물 570억원으로 2,005억원이었고, 현대기아차 양재동 사옥도 토지 1,670억원, 건물 639억원으로 2,300억원에 그쳤다. 여의도의 명물인 LG 트윈타워는 (주)LG가 85%, LG상사가 15%를 보유한 가운데 장부가는 2,209억원을 기록했다.

금융감독원 관계자는 이와 관련 “재무제표 작성을 위해 장부가격을 기재한 것일뿐 실제 매매가격은 차이가 날 것”이라고 말했다.

[서울경제/ 2005. 12. 14]

임대시장 1 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

● 조사 대상 및 내용

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

● 조사 기간

- 2005년 11월 1일 ~ 2005년 11월 30일

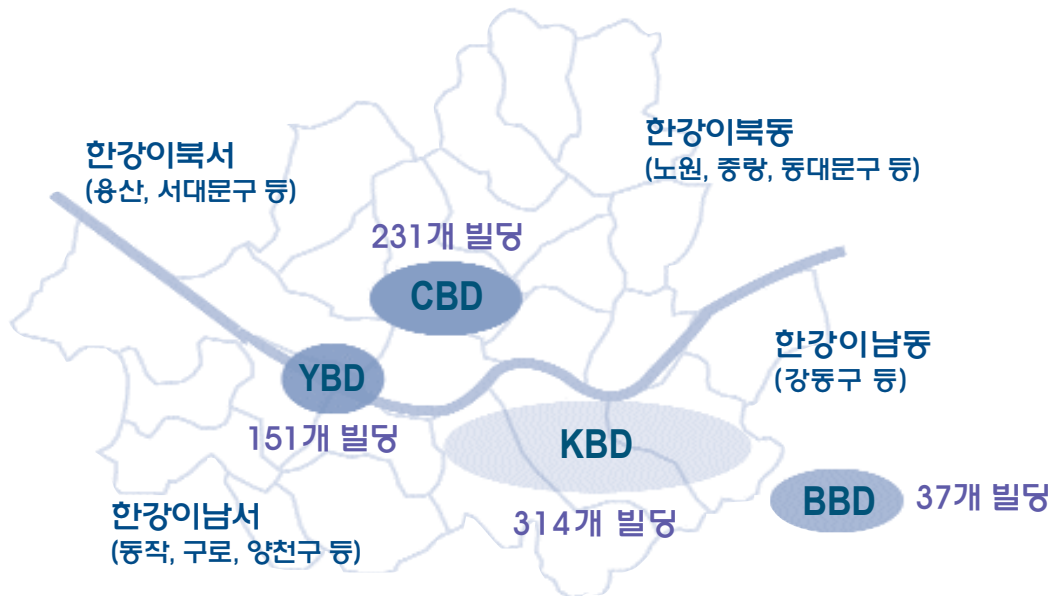
● 조사 권역

▶ 서울 3대권역 + 기타권역

- 서울시는 크게 3개 권역과 3개 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역을 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),

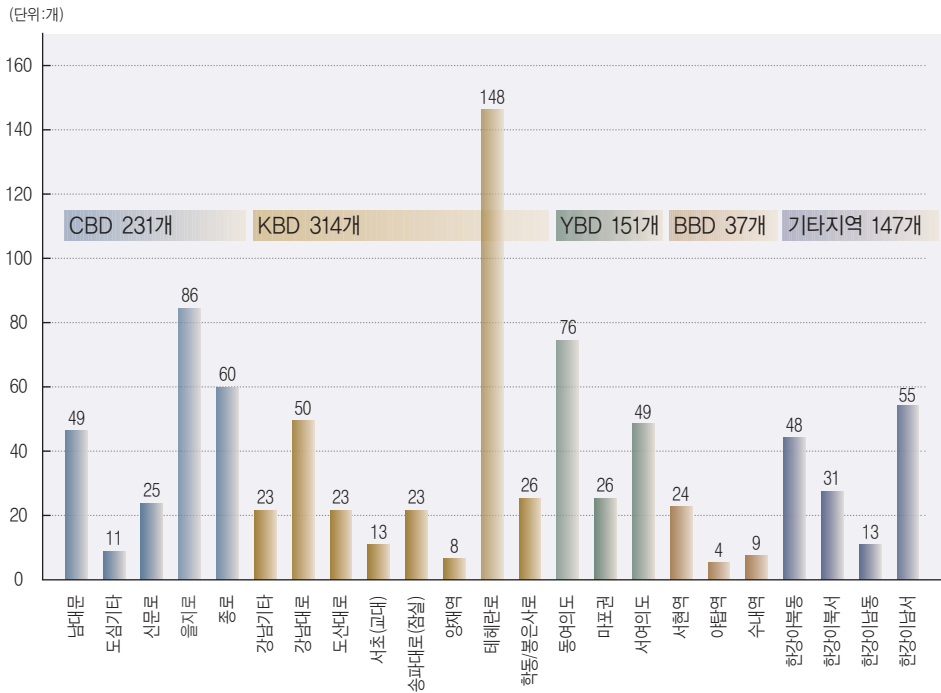
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

▶ BBD (Bundang Business District) : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 야탑역을 중심으로 한 분당권역

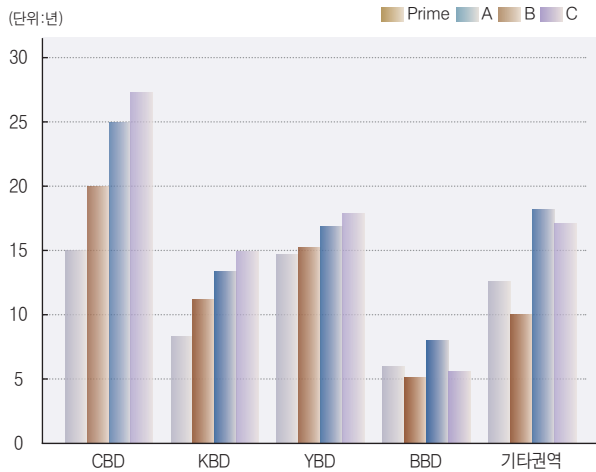


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
기타권역	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 야탑역 일대

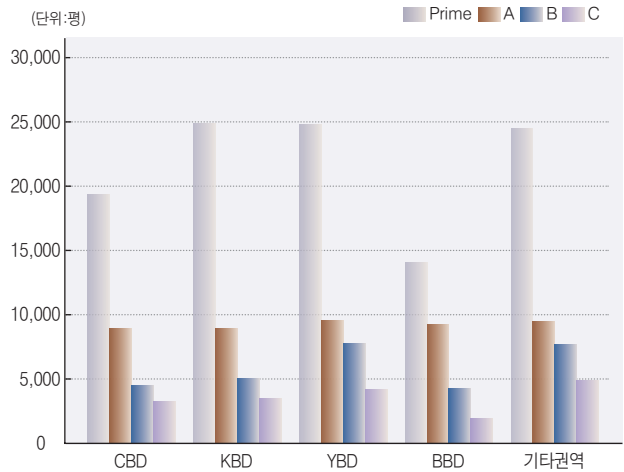
>>> 조사 빌딩 개수 <<<



>>> 평균 건축연수 <<<



>>> 평균 건축연면적 <<<



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

● 보고서 관련 용어 정의

- 전세 환산가
 - 전세와 월세의 서로 다른 임대 형태가 공존하는 서울 오피스시장의 특성상, 서로 다른 오피스 건물의 임대료를 상호비교하기 위해서 월세방식의 임대료를 전환률을 이용하여 전세금으로 환산한 금액.
- 보증부월세와 전월세의 구분 기준
 - 전세환산금 대비 보증금의 비율이 10% 미만으로 보증금이 월세의 10배인 경우는 보증부월세로 구분.
 - 전세환산금 대비 보증금의 비율이 10% 이상인 경우 전월세로 구분.

● 빌딩 등급 개념

- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준, 즉 임대료, 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, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음.

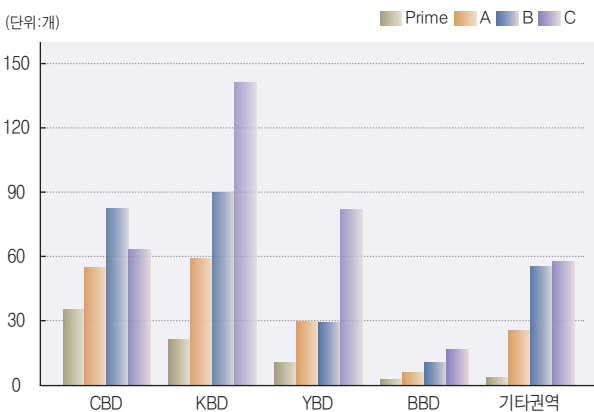
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

● 등급 분류 기준

- 항목별 기중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

건축연면적	1만5천평 이상	1만평~1만5천평	5천평~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 <<<



임대시장 2 권역별 정보 - CBD (Central Business District)

- 3/4분기 대비 보증금은 0.3% 소폭 하락했으나, 월세가 0.3% 소폭 상승하여 환산전세금은 지난분기와 같은 5,881천원을 유지함. 투자기관 소유빌딩을 중심으로 2006년 초 임대료 및 관리비 인상을 검토중이나 타권역으로의 업체 이전, 상공회의소 등 추가 공실 공급 등의 악재로 인해 인상폭이 크지 않을 것으로 예상됨.
 - 신문로 흥국생명(2%), 연지동 삼성카드빌딩(4.8%), 수송동 거양빌딩(3.3%) 임대료 인상.
- 서울상공회의소(10월/34,457명)의 준공과 신동아화재빌딩 입주사인 하나로텔레콤의 여의도 이전에 따른 공실 공급 등으로 전분기 대비 약 6,000평 가량의 공실 증가를 나타냄. 신규 공실이 남대문 및 태평로 일대에 집중적으로 분포하여 중구(남대문, 을지로)지역의 공실률 상승이 두드러짐.
 - 주요 공실 : 태평로 S센터 3,200평, 남대문로 D센터 2,500평, 태평로 S화재빌딩 5,300평 등.

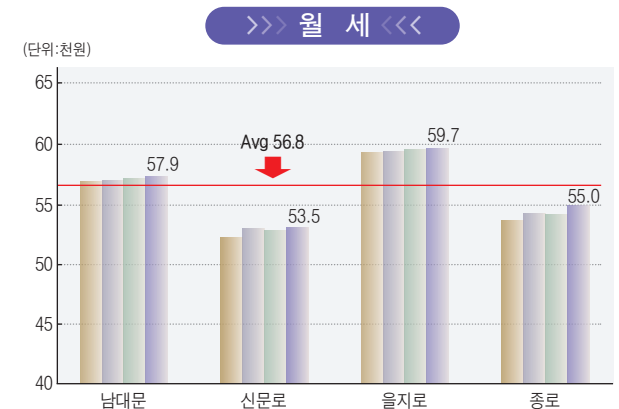
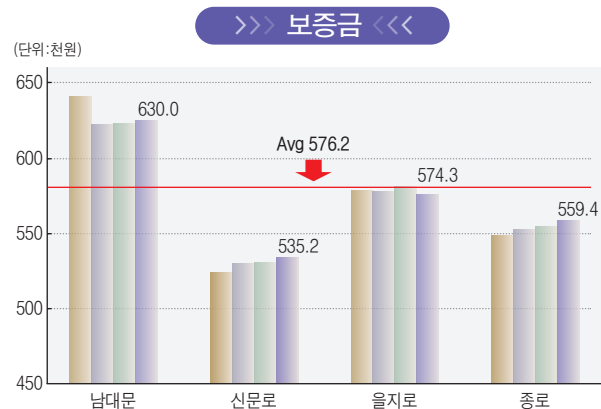
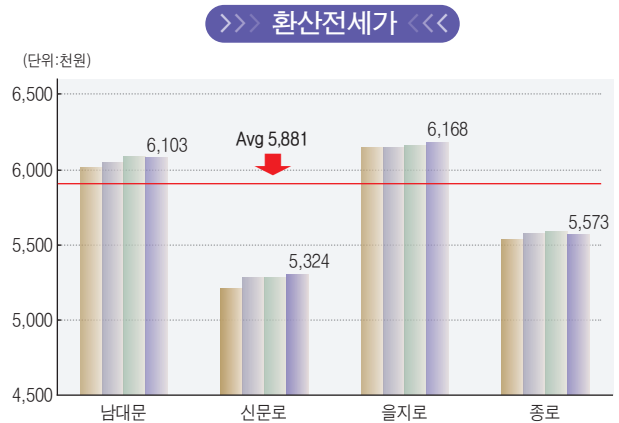
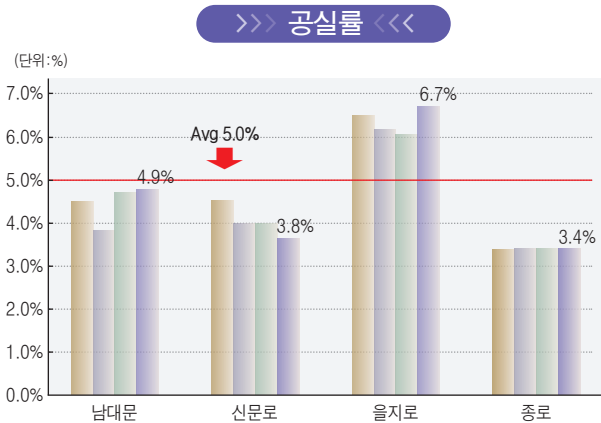
● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	5.0 (0.3%p△)	5,881 (-)	576.2 (0.3%▽)	56.8 (0.3%△)	25.4 (0.7%△)	12.8 (0.1%p▽)
Prime	3.8	8,384	770.1	79.4	30.7	12.4
A	3.8	6,049	615.3	59.0	26.3	13.0
B	6.3	5,191	518.2	49.9	23.3	13.2
C	5.2	4,804	463.5	46.3	23.2	12.6

● 세분권역별 임대 정보

■ 1Q_05 ■ 2Q_05 ■ 3Q_05 ■ 4Q_05



임대시장 2 권역별 정보 - KBD (Kangnam Business District)

- 3/4분기 대비 보증금 1.2%, 월세는 0.6% 상승함. 이는 2005년 말과 2006년 초 예정공실에 대한 임대료 및 관리비 인상 예정분을 앞당겨 반영한 몇몇 빌딩으로 인해 나타난 현상으로, 4/4분기의 순 임대료 변동은 크지 않음.
 - 잠실 시그마타워(500/50 → 520/52천원), 대치동 해성1, 2빌딩(510/51 → 560/56천원) 등 인상.
- 4/4분기에도 여전히 스타타워의 공실이 KBD 임대시장에 큰 부담으로 작용하고 있으나, 삼성생명(대치, 논현) 빌딩, 데이콤빌딩 등 중형공실 보유빌딩과 C등급 빌딩의 공실이 일부 해소되어 3/4분기 대비 소폭 하락한 2.3%의 공실률을 나타냄.
 - 주요 공실빌딩 : 역삼동 S타워(17,000평), 대치동 P타워(1,300평), 서초동 D빌딩(1,300평) 등.

● 등급별 임대 정보

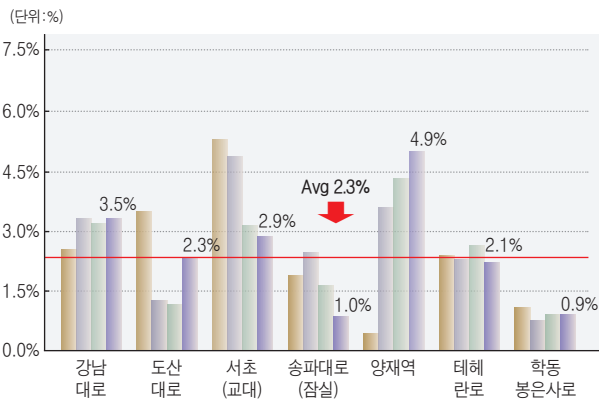
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	2.3 (0.1%p ▽)	4,323 (0.2% △)	535.3 (1.2% △)	45.8 (0.6% △)	23.1 (0.4% △)	17.0 (-)
Prime	2.1	6,175	649.9	55.9	26.3	13.1
A	2.3	4,665	525.4	49.7	24.7	16.6
B	3.3	4,171	525.0	45.1	22.8	17.5
C	1.6	3,736	498.0	40.9	21.3	17.9

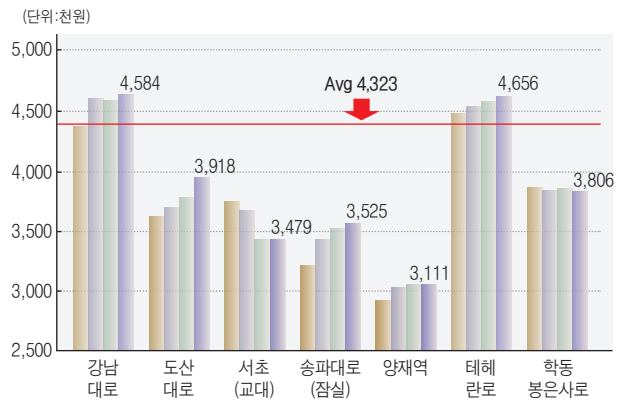
● 세분권역별 임대 정보

■ 1Q_05 ■ 2Q_05 ■ 3Q_05 ■ 4Q_05

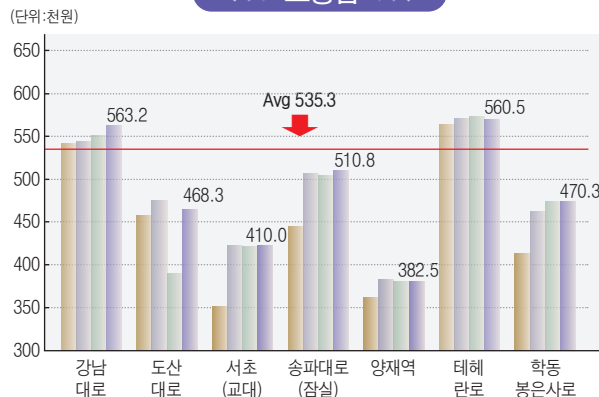
>>> 공실률 <<<



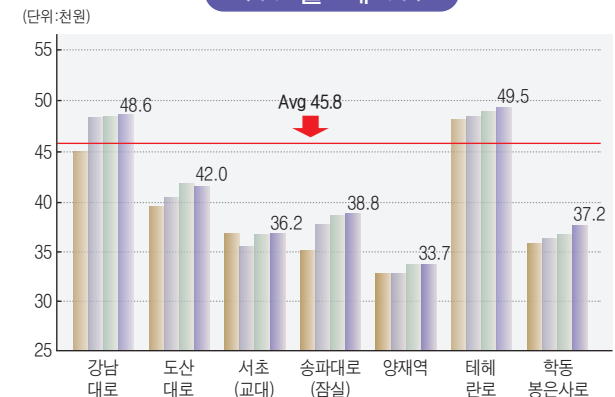
>>> 환산전세가 <<<



>>> 보증금 <<<



>>> 월세 <<<



임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeido Business District)

- 2005년 연중 계속되었던 임대가의 하락세는 4/4분기 YBD 공실률의 급격한 안정세에도 불구하고, 계속 이어져 보증금 0.1%, 월세 0.5%가 각각 하락됨. 이는 C등급 빌딩들이 여전히 6%대의 높은 공실률을 유지하면서 임대가 약세를 이르고 있기 때문으로 분석됨.
 - 연면적 5,000평 이하의 C등급 빌딩인 동여의도 O빌딩, 서여의도 J빌딩 · 빌딩은 보증금 및 월세를 각각 10% 가량 인하함.
- 3/4분기부터 시작된 여의도 대형빌딩의 공실 해소가 4/4분기에는 더욱 가속화 되면서 대부분의 대형빌딩(Prime, A등급)들의 공실률이 5% 이하로 떨어짐. 이에 따라 YBD시장 전체 공실률은 3/4분기 6%대에서 4%대 까지 큰 폭으로 떨어짐.
 - 주요 공실 빌딩 : 동여의도 D증권빌딩(2,000평) · S증권빌딩(1,800평) · 서여의도 C빌딩(1,500평) 등.

● 등급별 임대 정보

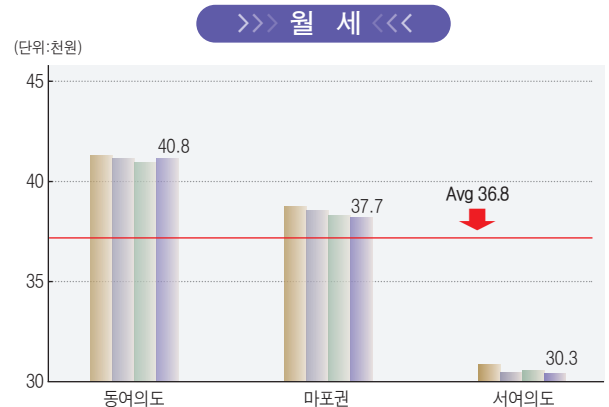
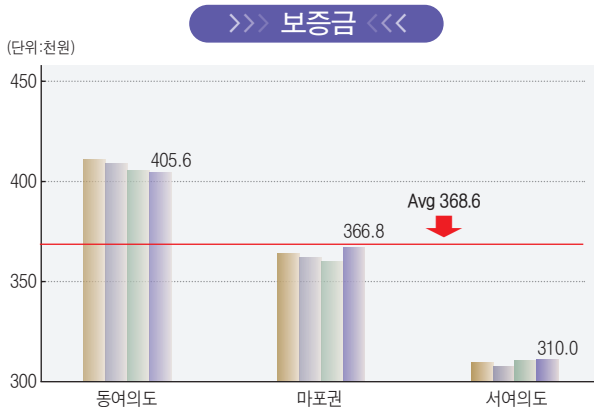
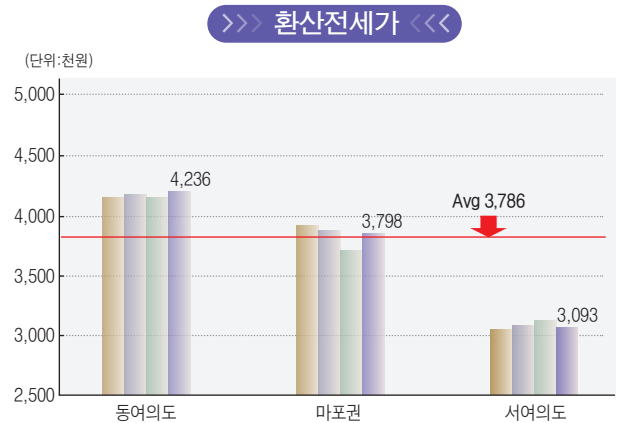
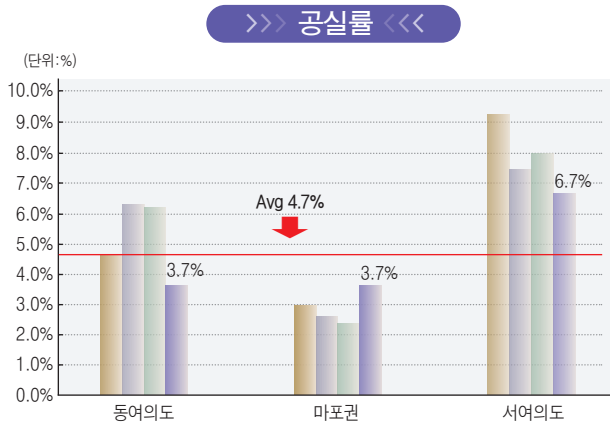
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	4.7 (1.4%p▽)	3,786 (0.2%▽)	368.6 (0.1%▽)	36.8 (0.5%▽)	19.5 (-)	13.0 (-)
Prime	1.6	5,377	507.3	50.9	25.4	12.2
A	4.9	4,428	429.2	42.4	21.2	12.8
B	1.6	3,902	382.2	38.6	20.5	13.5
C	6.5	3,176	311.2	31.1	17.3	13.2

* 주 : 2005년 3/4분기 YBD 평균 전세금은 3,760천원이 아닌 3,792천원이었음. 따라서, 4/4분기 평균 전세금 3,786천원은 전분기 대비 0.2% 하락이 맞음.

● 세분권역별 임대 정보

■ 1Q_05 ■ 2Q_05 ■ 3Q_05 ■ 4Q_05



임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역 (Others)

- 3/4분기 대비 전세금 및 월세의 상승이 있었으나, 한강이남서(동작, 구로, 양천구 등) 지역과 한강이북동(노원, 중랑, 동대문구 등)지역의 빌딩 추가 조사 및 대상 변경에 의한 것으로 기타지역 주요빌딩의 임대가는 큰 변동이 없었음.
 - 동작구 쌍림빌딩 보증금, 월세 4.4% 인상, 용산구 갈월동 C빌딩 보증금, 월세 4% 인하.
- 한강이남지역의 공실률은 KBD와 마찬가지로 2~3%대의 공실률을 유지하고 있는 반면에, 한강이북지역 특히, 동대문구를 중심으로 6~7%대의 불안한 시장을 형성하고 있음.
 - 주요공실 : 용산구 동자동 G빌딩 (2,500평), 양천구 목동 S빌딩 1,500평 등.

● 등급별 임대 정보

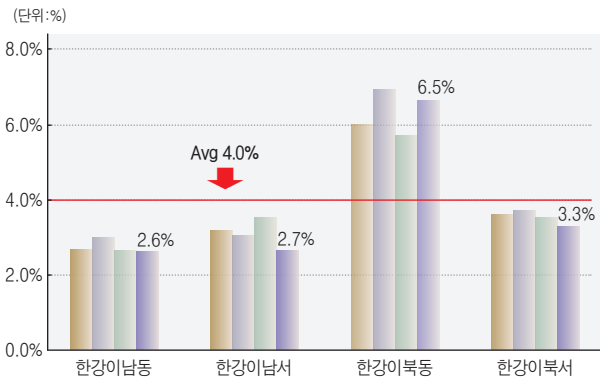
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	4.0 (0.3%p ▽)	3,311 (0.8% △)	410.0 (-)	32.3 (2.5% △)	18.7 (1.2% ▽)	14.5 (-)
Prime	6.0	5,704	566.0	65.5	26.8	13.5
A	4.6	3,923	476.9	37.1	19.9	13.6
B	2.8	3,316	386.2	31.3	18.7	15.3
C	4.9	2,496	355.1	25.9	16.8	14.4

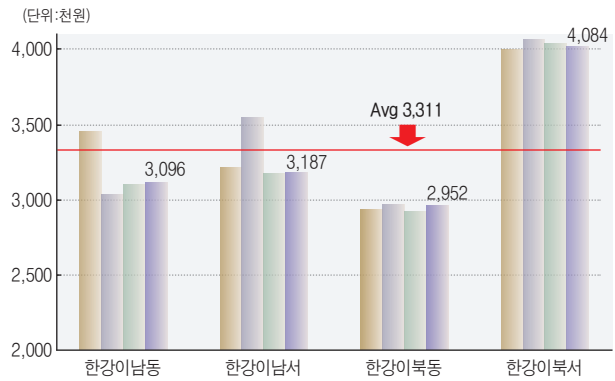
● 세분권역별 임대 정보

■ 1Q_05 ■ 2Q_05 ■ 3Q_05 ■ 4Q_05

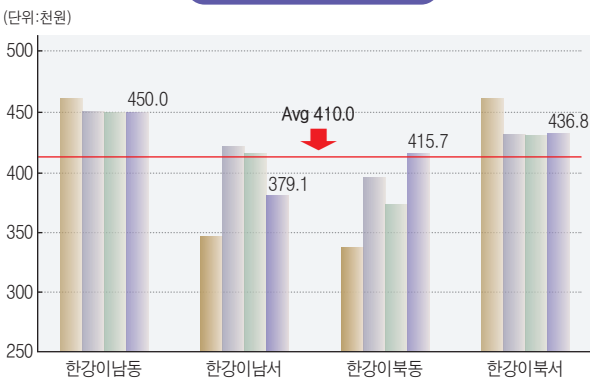
>>> 공실률 <<<



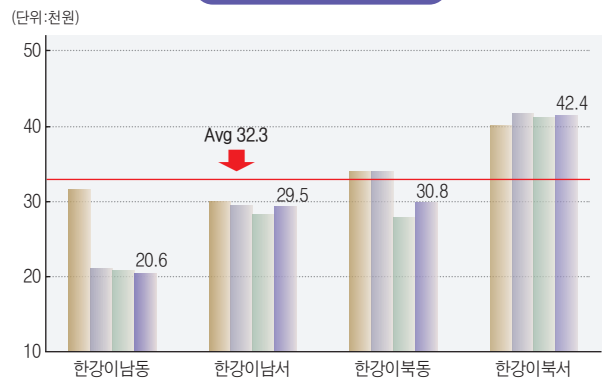
>>> 환산전세가 <<<



>>> 보증금 <<<



>>> 월세 <<<



임대시장 2 권역별 정보 - BBD (Bundang Business District)

- 환산전세가는 3,445천원으로 3/4분기 대비 0.8% 상승됨. 공실의 꾸준한 감소 및 이에 따른 임대시장 안정화에 따른 것으로 분석됨.
 - 보증금비율 조정 빌딩 : 수내동 성옥빌딩 50% → 20%로 하향 조정, 오너스타워 20% → 30%로 상향 조정.
- 서현역 삼성생명빌딩의 정소프트(726평) 임대차계약 및 일부 중소형 공실의 해소로 인해 공실률은 3/4분기 대비 0.5%p 하락한 4.0%를 나타냄. 이는 2005년 초의 절반 수준에 불과한 것으로 2006년 상반기까지는 이러한 추세가 이어질 것으로 예상됨.
 - 서현역 삼성생명빌딩, 야탑역 화인디지털 등 공실해소. 서현역 S빌딩 400평 신규 공실.

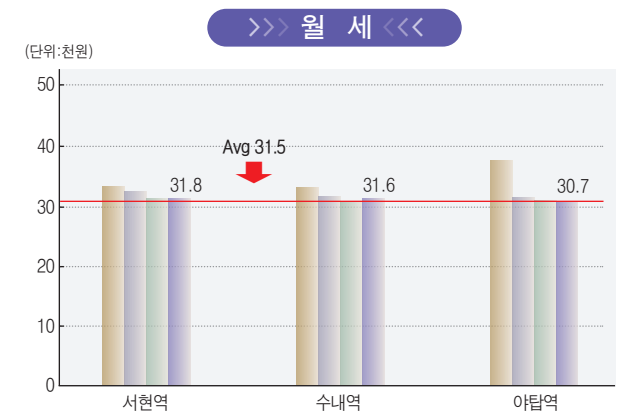
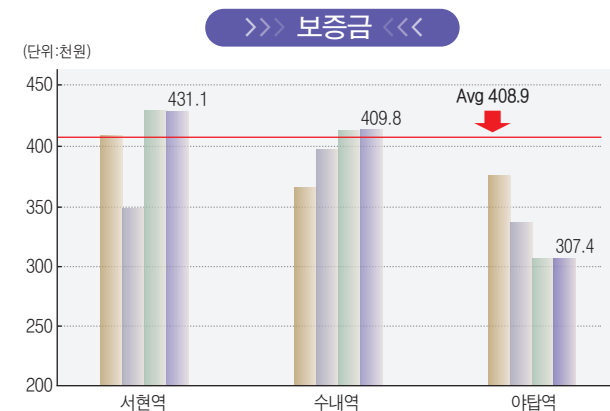
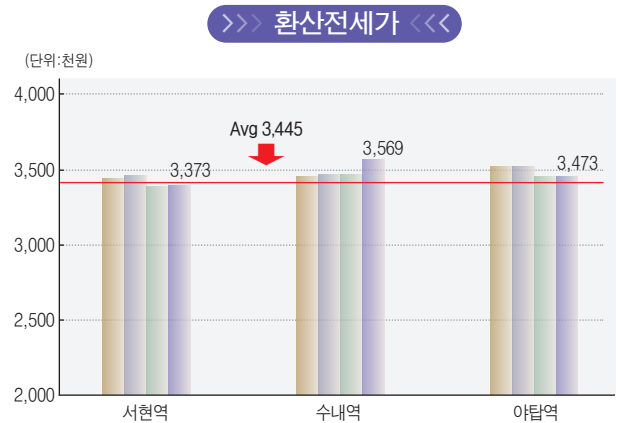
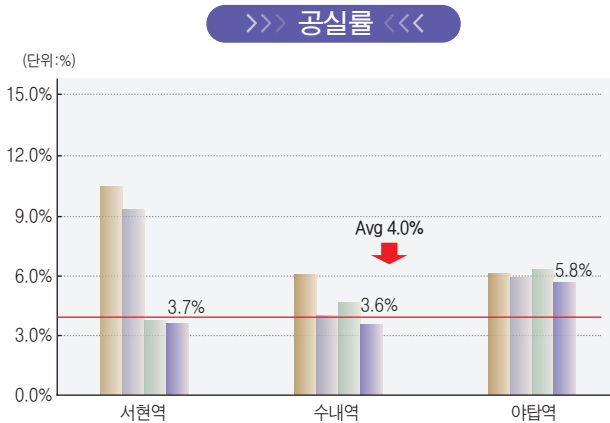
● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	4.0 (0.5%p▽)	3,445 (0.8%△)	408.9 (-)	31.5 (1.0%△)	18.9 (0.7%△)	13.4 (0.1%p▽)
A	2.9	3,636	412.1	34.4	16.5	13.8
B	6.1	3,510	421.0	30.2	19.8	12.1
C	2.7	3,293	395.0	31.3	19.2	14.6

● 세분권역별 임대 정보

■ 1Q_05 ■ 2Q_05 ■ 3Q_05 ■ 4Q_05



임대시장 2 권역별 정보 - 종합

● 세분권역별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구 분	서 울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	4,532 (-)	5,881 (-)	4,323 (0.2%△)	3,786 (0.2%▽)	3,311 (0.8%△)	3,455 (0.8%△)
보증금	495.1 (0.3%▽)	576.2 (0.3%▽)	535.3 (1.2%△)	368.6 (0.1%▽)	410.0 (-)	408.9 (-)
월임대료	45.6 (0.3%△)	56.8 (0.3%△)	45.8 (0.6%△)	36.8 (0.5%▽)	32.3 (2.5%△)	31.5 (1.0%△)
관리비	22.5 (0.2%△)	25.4 (0.7%△)	23.1 (0.4%△)	19.5 (-)	18.7 (1.2%△)	18.9 (0.7%△)
공실률	3.7 (0.3%p▽)	5.0 (0.3%p△)	2.3 (0.1%p▽)	4.7 (1.4%p▽)	4.0 (0.3%p▽)	4.0 (0.5%p▽)
전환율	15.2 (-)	12.8 (0.1%p▽)	17.0 (-)	13.0 (-)	14.5 (-)	13.4 (0.1%p▽)

- 지난 분기에 예상했던 바와 같이 '3대권역 간의 수급 균형' 상태가 4/4분기에도 계속해서 유지되고 있음. 서울시 전체 평균 전세가는 3/4분기와 거의 동일한 4,532천원으로 조사되었으며, 공실률은 0.3%p 하락된 3.7%로 나타남. 통상 연말보다는 연초에 임대료를 인상하기 때문으로 금번 분기에 큰 변화는 없었음.
- 4/4분기 임대시장의 가장 큰 이슈는 YBD 임대시장의 급격한 안정세를 들 수 있음. 연중 가파른 공실률의 상승으로 인해 3대권역 중 가장 불안한 시장을 보였던 YBD의 공실률이 3/4분기 6%대에서 2004년 2/4분기 이후 처음으로 4%대까지 낮아짐. 임차 수요가 꾸준하게 계속되고 있고, 신규공급이 거의 없어 공실률 안정세는 계속될 것으로 예상됨. KBD 역시 스타타워의 공실(총 17,000평)에도 불구하고 1,000평 이상의 대형 공실이 거의 없어 안정세가 계속되고 있음. YBD와 KBD가 안정세를 유지하고 있는 반면에 CBD는 서울상공회의소의 신규 공급 및 업체들의 권역 외부 이전 등으로 5%대까지 공실률이 상승함. CBD 오피스 임대시장은 현 상황을 볼때 2006년 상반기까지는 3대권역 중 가장 불안한 시장을 형성할 것으로 예상됨.
- 등급별 현황을 보면 타등급의 공실 감소세에도 불구하고 Prime 등급의 공실률만 상승세를 나타낸 것은 CBD의 서울상공회의소의 준공에 따른 것임. 준공 시점에 80%대의 높은 임대율에도 불구하고 34,000평이라는 대형면적이 안정적으로 시장에 진입하기 위해서는 시간이 필요함. 임대가는 전 등급에 걸쳐 보험세를 나타냄.

● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구 분	Prime	A class	B class	C class
전세가	7,163 (0.2%▽)	4,920 (0.4%△)	4,262 (0.1%△)	3,668 (0.1%△)
보증금	691.3 (0.1%▽)	533.6 (1.0%▽)	474.7 (0.1%▽)	401.6 (0.9%△)
월임대료	67.5 (-)	49.5 (1.1%△)	43.0 (0.4%△)	37.8 (-)
관리비	28.4 (0.5%△)	23.8 (0.4%△)	21.8 (0.5%△)	20.1 (0.4%▽)
공실률	3.1 (0.3%p△)	3.9 (0.3%p▽)	3.9 (0.1%p▽)	3.8 (0.2%p▽)
전환율	12.7 (-)	14.7 (0.1%p▽)	15.7 (0.1%p△)	16.3 (-)

임대시장 3 수급 동향 분석

● 4/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(평)	준공일
KBD	신축	메리츠타워(구 동양화재)	강남구 역삼동	B6/30F	17,374	2005년 10월
	신축	LG화재 강남사옥	강남구 역삼동	B7/19F	7,856	2005년 12월
	신축	GE타워	강남구 청담동	B5/14F	3,787	2005년 10월
CBD	증축	서울상공회의소	중구 남대문로4가	B6/20F	34,457	2005년 11월
	리모델링	명동타워(구 헤럴드미디어)	중구 회현동3가	B4/15F	4,831	2005년 11월
YBD	리모델링	광복회빌딩	영등포구 여의도동	B2/9F	2,280	2005년 10월

KBD



메리츠타워(구 동양화재)

- 규 모 : B6/30F
- 연면적 : 17,374평
- 대지면적 : 1,350평
- 강남구 역삼동 소재
- 준 공 : 2005. 10
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 226대
- 용 도 : 업무 및 근생시설

- 시공/시행 : 한진중공업/메리츠화재
- 지하철 2호선 강남역 도보 1분 거리.
- 강남역에서 양재역 방향 강남대로변 위치.
- 메리츠화재 사옥으로 전체 중 약 40% 사용, 나머지는 임대.

KBD

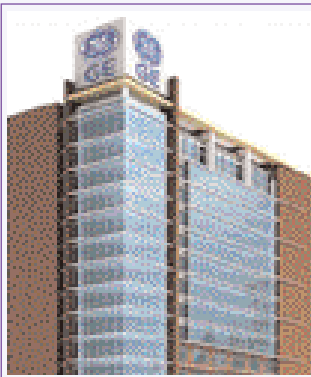


LG화재 강남신사옥

- 규 모 : B7/19F
- 연면적 : 7,856평
- 대지면적 : 528평
- 강남구 역삼동 소재
- 준 공 : 2005. 12
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 104대
- 용 도 : 업무 및 근생시설

- 시공/시행 : GS건설/LG화재
- 지하철 2호선 강남역 도보 3분 거리.
- 강남역에서 역삼역 방향 테헤란로변 위치.
- LG화재의 강남사옥으로 3개층을 제외한 전층 자사 사용.

KBD



GE타워

- 규 모 : B5/14F
- 연면적 : 3,787평
- 대지면적 : 342평
- 강남구 청담동 소재
- 용적률 : 784.56%
- 건폐율 : 59.96%
- 준 공 : 2005. 10
- 구 조 : RC조
- 용 도 : 업무 및 근생시설

- 지하철 7호선 청담역 도보 3분 거리.
- 영동대교 남단에서 청담역 방향 영동대로변 위치.
- GE인터네셔널, GE에너지, GE도시바실리콘스 등 GE의 산업부문 자회사들이 전층 임차 사용.

YBD



광복회빌딩

- 규 모 : B2/9F
- 연면적 : 2,280평
- 영등포구 여의도동 소재
- 준 공 : 2005. 10
- 구 조 : RC조
- 용 도 : 업무 및 근생시설

- 시공/시행 : 남경엔터프라이즈/광복회
- 지하철 5호선 여의도역 도보 10분 거리.
- 서여의도 국회의사당길 대림산업 뒤편 위치.
- 국가보훈처가 8개층 임차 예정이며, 광복회가 1개층 사용.

CBD



서울상공회의소빌딩

- 규 모 : B6/20F
- 연면적 : 34,457평
- 대지면적 : 3,475평
- 중구 남대문로4가 소재
- 용적률 : 630.69%
- 건폐율 : 47.99%
- 준 공 : 2005. 11
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 600대
- 용 도 : 업무 및 근생시설

- 시공/시행 : 대림산업주식회사/서울상공회의소
- 지하철 1, 2호선 시청역 도보 7분.
- 서울역에서 시청방향 남대문로변 위치.
- 구 서울상공회의소빌딩을 리모델링 및 증축하여 준공하였으며, 상공회의소(17~20층)가 일부 사용하며, 나머지 임대.

Others



명동타워(구 헤럴드미디어)

- 규 모 : B4/15F
- 연면적 : 4,831평
- 중구 회현동3가 소재
- 전용율 : 50%
- 준 공 : 2005. 11
- 주차대수 : 76대
- 기준층면적
임대323평 / 전용162평
- 용 도 : 업무 및 근생시설

- 시공/시행 : 대우자동차판매(주)/명동타워(주)
- 지하철 4호선 명동역 도보 3분.
- 명동역에서 회현역 방향 퇴계로변 위치.
- 구 헤럴드미디어사옥(1984년 준공)으로 건물 노후에 따른 리모델링 실시하여 2005년 11월 완공.

- 2005년 4/4분기에 오피스빌딩 신규 공급이 두드러진 지역은 CBD와 KBD임. 4/4분기 신규 공급빌딩은 총 6개빌딩, 70,585평으로, 이 중 약 56%인 39,288평이 CBD에서 공급되었으며, 약 41%인 29,017평이 KBD에 공급됨. 이 중 가장 눈에 띄는 빌딩은 중구 남대문로4가에 위치한 서울상공회의소빌딩(34,457평)임. 기존 상공회의소를 리모델링 및 증축한 것으로 건물주인 상공회의소 외에 HSBC, 여천NCC, 법무법인 지평 등이 임대차계약을 체결하여 최근 CBD 임대시장의 불안정에도 불구하고 준공시 80% 이상의 임대율을 달성하였음. 또한 중구 회현동 소재 명동타워(구 헤럴드미디어사옥, 4,831평)가 리모델링을 거쳐 4/4분기에 공급됨. 이번 분기에 CBD에 공급된 2동 모두 리모델링을 통해 공급된 것으로 나대지가 부족한 CBD 오피스 시장의 향후 신규 공급에 리모델링 및 증축이 큰 축을 차지할 것으로 예상됨.
- KBD 오피스시장에서 가장에서 눈에 띄는 신규 공급은 메리츠타워(17,374평)로 사명을 메리츠화재로 변경한 (구)동양화재의 강남 사옥임. 전체 17,000여평 중 건물주인 메리츠화재가 약 10,000평 가량을 사용할 예정이며, 그라비티, 아워홈, 메리츠증권 등이 임대차계약을 체결하여 공실을 조기에 해소시킴.
- 이 밖에 구 목화예식장 자리에 공급된 역삼동 LG화재 강남사옥은 3개층을 제외한 전층을 자사사용 예정으로 있음. 청담역 인근 GE타워(3,787평)는 14개층 중 근생시설을 제외한 전층을 GE산업부문 자회사들인 GE인터네셔널, GE에너지, GE도시바실리콘스에서 임차하여 공실이 모두 해소됨.
- 4/4분기 신규 공급 트렌드를 분석해 보면 첫째로, 나대지 고갈에 따른 대안으로 '리모델링, 증축 또는 재건축'이 향후 CBD 오피스 공급의 한축을 이룰 것으로 예상됨. 두번째로 KBD 특히 강남역 인근에 기존의 교보생명(교보타워), 푸르덴셜생명(푸르덴셜타워), 삼성화재(역삼, 서초사옥)와 더불어 메리츠화재(메리츠타워), LG화재(LG화재강남빌딩)가 사옥을 지어 입주하는 등 '보험사 본사의 강남 이전' 등의 특징을 보이는 것으로 조사됨.

● 4/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(평)	날짜
CBD	서울상공회의소	중구 남대문로4가	HSBC	2,560	2005. 11
			법무법인 지평	1,258	2005. 12
			신한카드	780	2005. 12
			여천NCC	770	2005. 12
	연세재단세브란스	중구 남대문로5가	삼성생명	1,500	2005. 10
			팍스넷	450	2005. 10
	연세봉래빌딩	중구 봉래동1가	교보생명	950	2005.10
	브리τζ증권빌딩	중구 을지로2가	SK네트웍스	3,500	2005.11
명동신영증권	중구 을지로2가	남대문세무서	1,360	2005.10	
KBD	메리츠타워	강남구 역삼동	그라비티	5,800	2005.11
			아워홈	1,800	2005.11
			메리츠증권	400	2005.11
	삼성화재서초사옥	서초구 서초동	PCA	900	2005.11
	제일약품빌딩	서초구 반포동	샤프전자부품	286	2005.11
			기업기술금융	286	2005.11
			이데토코리아	286	2005.12
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	포스코파워	552	2005.10
			대한생명	400	2005.10
	삼성생명 논현빌딩	강남구 논현동	CJ주식회사	180	2005.12
삼성생명 대치타워	강남구 대치동	혼다코리아	774	2005.11	
		삼성카드	222	2005.11	
YBD	아시아원빌딩	영등포구 여의도동	하나로텔레콤	5,089	2005.10
	굿모닝신한증권	영등포구 여의도동	세원셀론텍	1,300	2005.12
			유센항공서비스	279	2005.11
	하나증권빌딩	영등포구 여의도동	DK Uil	729	2005.11
			알티온	112	2005.11
			노사공동고용지원사업단	363	2005.10
	한화증권빌딩	영등포구 여의도동	파파이스	152	2005.10
KT타워	영등포구 여의도동	한국신용평가	993	2005.10	
BBD	삼성생명사옥	분당구 서현동	정소프트	726	2005.10

- 2005년 4/4분기 주요 임대차 활동은 3대권역에서 주로 이루어졌으며, 한동안 활발했던 BBD에서는 전분기 꾸준한 임대차 활동에 따른 공실률 안정화에 따라 이번분기에는 큰 변동이 없었음. 3대권역 내에서의 임대차활동은 '권역 내 타빌딩으로의 이전'이 권역간 이전보다 많았음. 가장 눈에 띄는 임대차활동은 4/4분기에 신규로 공급된 빌딩인 서울상공회의소빌딩과 메리츠타워에서 이루어짐. 서울상공회의소에는 건물주인 서울상공회의소 외 HSBC(2,560평), 법무법인지평(1,285평), 여천NCC(780평) 등이 CBD 내에서 임대차계약을 체결하였으며, 메리츠타워에는 그라비티(5,800평), 아워홈(1,800평) 등이 입주 또는 입주할 예정임.
- 권역간 이전 중 가장 큰 활동은 CBD 신동아화재빌딩에 위치해 있던 하나로텔레콤(5,089평)의 YBD 아시아원빌딩으로의 이전과 메리츠타워의 건물주인 메리츠화재의 KBD 이전을 들 수 있음.
- 최근 임대차활동이 가장 활발하게 진행되어왔던 KBD의 특징은 스타타워의 공실(17,000평)을 제외하고 신축건물 또는 신규 공실이 시장에 나와 공실이 해소되는 기간이 타 권역에 비해 매우 짧다는 것임. 더불어 빌딩이 신축 등을 통해 시장에 공급시 통상적으로 준공시점에 70% 내외의 계약률을 안정권으로 보는데 최근의 KBD의 사례(메리츠화재, GE타워 등)는 80~90%의 초기 임대율을 보이고 있음.

● 2005년 신규 오피스 공급 분석

권역	공급시기	빌딩명	규모	연면적(평)	소재지
CBD	2005. 6	대한빌딩	B1 / 15F	1,647	충무로1가
	2005. 7	농협중앙회 신관	B4 / 11F	14,395	충정로1가
	2005. 7	한국불교역사문화기념관	B4 / 4F	5,085	견지동
	2005. 8	광화문 오피시아	B6 / 23F	19,083(8,169)	신문로
	2005.11	서울상공회의소	B6 / 20F	34,457	남대문로4가
	2005.11	명동타워(구 헤럴드미디어)	B4 / 15F	4,831	회현동3가
소계		6동	-	68,584	-
KBD	2005. 1	청호빌딩	B3 / 14F	1,613	반포동
	2005. 2	상경빌딩	B3 / 14F	1,334	논현동
	2005. 5	신웅빌딩	B4 / 15F	1,895	역삼동
	2005. 6	승산빌딩	B4 / 14F	3,180	서초동
	2005. 7	롯데캐슬프라자	B7 / 38F	73,634(16,684)	신천동
	2005. 9	인앤인오피스	B2 / 15F	1,135	서초동
	2005.10	메리츠타워(구 동양화재)	B6 / 30F	17,374	역삼동
	2005.10	GE타워	B5 / 14F	3,737	청담동
	2005.11	LG화재 강남사옥	B7 / 19F	7,856	역삼동
소계		9동	-	54,858	-
YBD	2005. 1	한산빌딩	B3 / 11F	1,670	여의도동
	2005. 2	증권거래소별관	B2 / 14F	7,901	여의도동
	2005. 5	중앙근로자복지센터	B6 / 15F	8,407	여의도동
	2005. 5	금융감독원	B4 / 20F	19,910	여의도동
	2005.10	광복회빌딩	B2 / 9F	2,280	여의도동
소계		5동	-	40,168	-
BBD	2005. 6	분당벤처 I 타운	B6 / 28F	41,883	정자동
소계		1동	-	41,883	-
IBD	2005. 5	까사미아 일산사옥	B1 / 10F	1,500	장항동
	2005. 6	교보생명 일산빌딩	B3 / 10F	3,807	장항동
소계		2동	-	5,307	-
Other	2005. 1	선학빌딩	B4 / 9F	2,591	청파동
	2005. 1	이랜드 제2사옥	B2 / 10F	12,000	가산동
	2005. 1	삼진제약	B3 / 10F	2,691	서교동
	2005. 7	경남관광빌딩	B2 / 10F	1,493	서교동
	2005. 9	삼성화재 청량리사옥	B4 / 15F	5,659	용두동
	2005. 9	KT 용산사옥	B4 / 18F	7,959	한강로2가
소계		6동	-	32,393	-
합계		총 29동	-	243,193	-

- 2005년도 서울시 및 BBD, IBD의 신규 공급 오피스는 위에 보는 바와 같이 총 29개동 243,193평으로 조사됨. 4/4분기에 34,457평 규모의 상공회의소가 준공된 CBD가 6개빌딩 68,584평으로 전체 공급량 중 28.2%를 차지하여 가장 많았으며, 다음으로 KBD가 9개동 54,858평이 공급되어 22.6%를 차지함.
- 2005년 신규 공급시장의 특징은 첫째, 다양한 형태의 신규 공급을 들 수 있음. 전통적인 오피스 중심지역인 CBD에 나대지 고갈에 따라 순수 신축보다는 리모델링, 재건축 및 증축을 통한 다양한 형태로 공급이 이루어짐. 둘째로, KBD 내 보험사 사옥 준공이 이어짐. 강남역 인근으로 기존의 교보타워, 삼성화재역삼·서초사옥, 푸르덴셜타워와 더불어 메리츠화재와 LG화재의 사옥이 추가로 공급되어 보험사 사옥 밀집지역으로 강남역 일대가 각광받고 있음. 셋째로, BBD의 급부상을 들 수 있음. 2005년 6월 정자동 분당벤처 I 타운(41,883평)이 공급된 것을 기점으로 2006년에도 3개동 35,000여평이 공급될 예정으로 KBD의 안정세를 뒷받침할 오피스시장으로 성장할 전망이다.

● 2006년 신규 오피스 공급 전망

권역	공급시기	빌딩명	규모	연면적(평)	소재지
CBD	2006.4	D빌딩	B4 / 14F	5,030	퇴계로
	2006.6	서대문빌딩	B5 / 21F	9,045	미근동
	2006.6	농협중앙본부	B4 / 11F	14,758	충정로
	2006.12	비즈센터	B4 / 14F	3,498	저동2가
소 계		4동	-	32,331	-
KBD	2006.1	리치타워	B4 / 18F	3,056	삼성동
	2006.3	문화빌딩	B2 / 6F	1,018	포이동
	2006.4	로이어스타워	B4 / 7F	3,925	서초동
	2006.7	잠실빌딩	B5 / 20F	11,807	잠실
	2006.9	역삼동 금강빌딩	B3 / 14F	1,510	역삼동
	2006.9	제이에스타워	B5 / 15F	4,948	삼성동
	2006.10	롯데캐논사옥	B5 / 17F	3,727	삼성동
	2006.11	보갑빌딩	B6 / 23F	9,750	청담동
소 계		8동	-	39,741	-
BBD	2006.3	초림빌딩(구, 주주시티)	B5 / 12F	4,703	수내동
	2006.8	휴맥스타워	B6 / 12F	13,496	수내동
	2006.9	시마1020	B6 / 12F	16,907	서현동
소 계		3동	-	35,106	-
Other	2006.2	당산빌딩	B5 / 15F	8,891	당산동
	2006.4	문화빌딩	B2 / 12F	4,872	마포구
	2006.6	대한제지빌딩	B5 / 11F	5,875	광장동
	2006.8	VT빌딩	B4 / 15F	9,002	마포구
	2006.12	TR빌딩	B5 / 12F	5,938	마포구
소 계		5동	-	34,578	-
합 계		총 20동	-	141,756	-

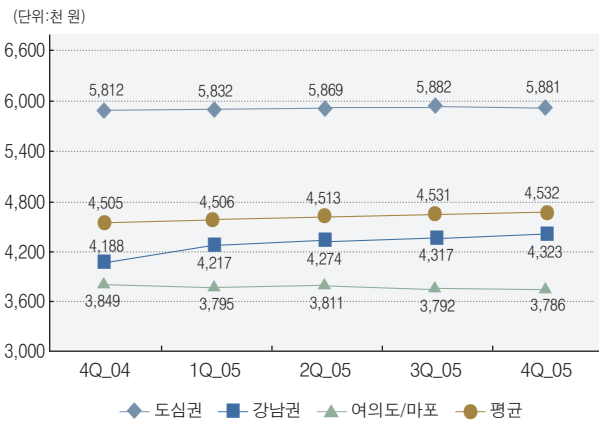
- 2006년도 서울시 및 BBD지역 신규 공급 예정 오피스는 위에 보는 바와 같이 총 20개동 141,756평으로 조사됨. 1,000평 이하의 소형빌딩이 다수 조사되었으나, 분석대상에서는 제외하기로 함. KBD가 8개빌딩 39,741평으로 전체 공급량 중 28%를 차지하여 가장 많았으며, 다음으로 BBD와 CBD 순으로 조사됨.
- 2006년 신규 공급시장의 특징은 첫째, YBD에 신규공급빌딩이 전무한 것임. 2007년 세우회빌딩(9,907평) 및 2007년 이후 AIG와 스카이라에서 국제금융센터와 대규모 오피스 건립을 추진 중에 있으나, 2006년도 준공예정인 빌딩은 없는 것으로 조사됨. 둘째로 BBD의 신규 공급 강세를 들 수 있음. 신축빌딩인 휴맥스타워(13,496평)와 용도변경 및 리모델링을 통해 공급되는 시마1020, 초림빌딩이 2006년 초중반에 공급 예정으로 3대권역에 비해 시장 규모가 작은 BBD 시장에 큰 불안요인으로 작용할 전망이다. 셋째로, 기타지역인 마포구 상암동의 급부상을 들 수 있음. 2006년에 3개동 19,812평이 준공될 예정이며, 2007년에도 KBS미디어센터 등 10개동 18만5,000평이 공급될 예정으로 향후 오피스시장의 한 축을 이룰 전망이다.

임대시장 4 2005년 오피스 임대시장 분석 및 전망

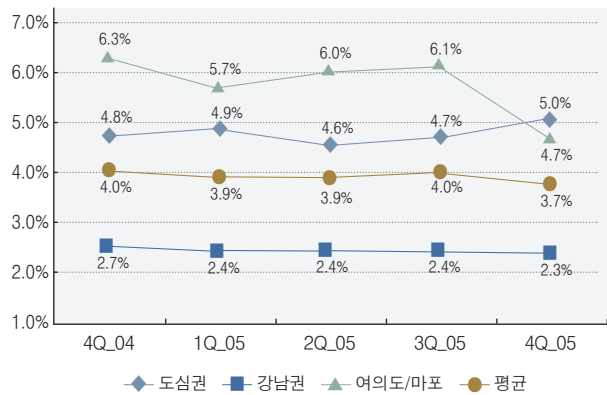
● 2005년 오피스 임대시장 분석

- 2005년 4/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 2004년 동기와 비교하여 임대료는 4,505천원에서 4,532천원으로 0.6% 상승했으며, 공실률은 4.0%에서 3.7%로 0.3%p 떨어짐. 공실률 하락과 임대료 상승이 동반된 안정적 시장을 연중 계속해서 유지함. 2005년 내내 이전 분기 대비 공실률의 낙폭이 0.3%p를 넘지 않았고, 1/4분기 이후 서울시 3대 오피스 권역 상호간에 수급이 적절히 균형을 이룬 것이 서울시 오피스 임대시장 안정세의 원인임.

>>> 전세환산가 <<<



>>> 공실률 <<<



- 2005년 4/4분기 서울시 평균 오피스 전세금은 평균 4,532천원으로 1/4분기 4,506천원을 시작으로 매분기 소폭이나마 꾸준히 상승함. 6%대의 높은 공실률을 3/4분기까지 유지했던 YBD는 4/4분기 들어 급격하게 안정세로 접어들었으며, 2006년 상반기에는 임대료가 상승으로 이어질 것으로 예상됨.
- 2005년 4/4분기 서울시 오피스시장의 공실률은 3.7%로 2004년 동기 4.0% 대비 0.3%p 하락함. 전체 평균 공실률과 KBD의 공실률은 큰 변화없이 안정세를 유지함. KBD 임대시장은 스타타워의 공실이 20%를 상회하고 있음에도 불구하고 타 빌딩들의 활발한 임대차 활동으로 2.3%까지 공실률 하락함.
- YBD는 2003년 4/4분기 2.8%를 시작으로 지난 2005년 3/4분기 6.1%까지 공실률 고공행진을 거듭했었으나, 정치권과 금융권의 불안 등 외부요인이 해소되어 가고 있는 가운데, 공실 증가에 따른 임대료가 조정이 지속적으로 이루어진 결과 4/4분기에는 4.7%까지 떨어짐. 대형빌딩에 대한 입차수요가 계속되고 있어 YBD 임대시장은 당분간 안정화 추세를 유지할 것으로 예상됨.

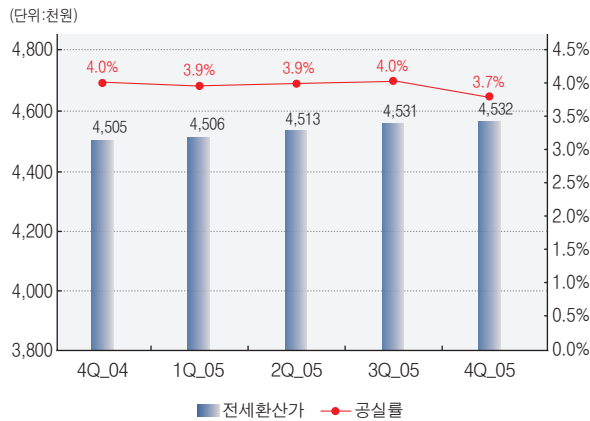
CBD는 SK-T타워(2004년말), 광화문오피시아(금년 3/4분기), 서울상공회의소(금년 4/4분기) 등의 대형빌딩이 매 분기별로 꾸준히 공급되고 있고, 남대문로와 을지로를 중심으로 공실이 다수 발생하는 등 공실 흡수 기간이 타권역에 비해 비교적 길어 2006년 상반기에는 3대권역 중 가장 불안한 시장을 형성할 것으로 예상됨.

● 세부권역 시장 분석

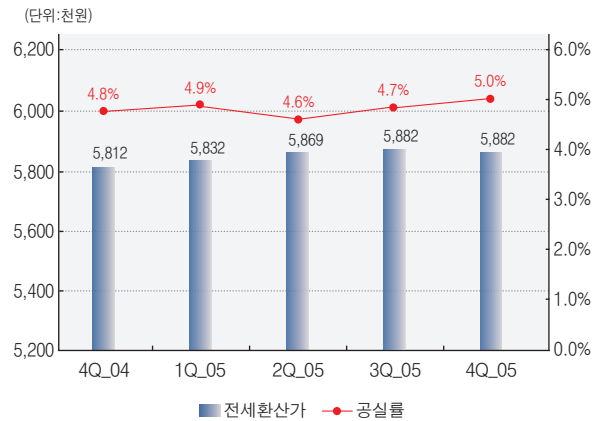
각 권역별로 오피스 임대시장을 살펴 보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 4/4분기 공실률 5.0%로 작년 동기 대비 0.2% 상승. 연초 SK-T타워와 3/4분기 광화문 오피시아, 4/4분기 서울상공회의소빌딩 등 프라임급 빌딩이 신규 공급되었으나, 이들 빌딩의 임대는 무리없이 진행됨. 그러나 이들 빌딩에 입주한 업체들의 기존 입주빌딩들의 공실은 단기간에 해소되지 못하고 있음. 4/4분기에 공급된 서울상공회의소빌딩(34,457평)의 경우도 80%가 넘는 초기 임대율에도 불구하고 연면적이 워낙 커 단기간에 공실이 모두 소진되기는 어려움. 2006년 1/4분기에는 임대차활동이 비교적 활발한 시기이나 상공회의소빌딩의 잔여공실 및 SFC, 신동아화재 등 중구 소재 대형공실빌딩의 공실 해소 여부가 상반기 CBD 오피스 임대시장에 결정적인 영향을 미칠 전망이다.
- 임대가는 연중 소폭 상승세를 유지했으나, 4/4분기에는 3/4분기와 거의 변동이 없는 5,881천원으로 나타남. 정기 인상시기인 2006년 1/4분기에도 현 공실률 및 시장현황이 호전되지 않는한 계속해서 보합세를 나타낼 것으로 보이며, 앞서 언급한 대형 공실빌딩들의 공실 해소시기가 임대료 인상에 가장 큰 영향을 미칠것으로 예상됨.

>>> 전세환산가 및 공실률(서울) <<<

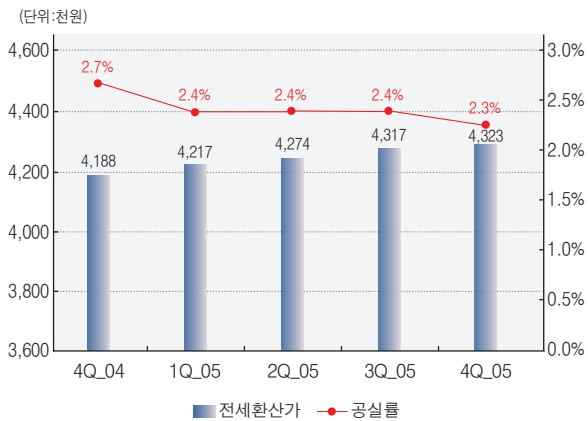


>>> 전세환산가 VS 공실률(CBD) <<<

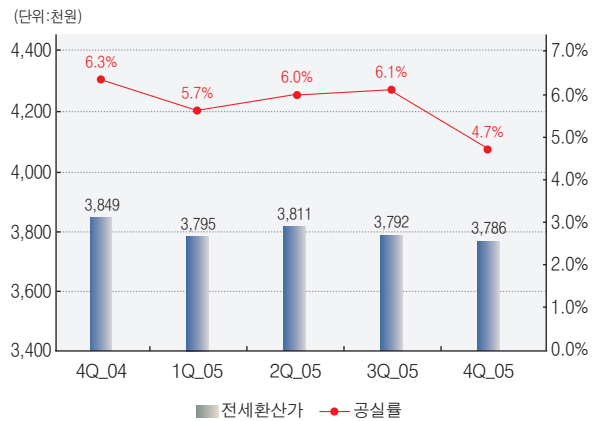


- 강남권역(KBD)의 공실률은 4/4분기 2.3%로 작년 동기 2.7%와 비교하여 0.4%p 하락함. 스타타워의 공실(17,000평)이 20%가 넘는 것을 제외하면, 메리츠타워(4/4분기), 롯데캐슬프라자(3/4분기) 등의 대형 신규 공급 물량이 모두 단기간에 시장에 흡수됨. 이중 가장 대표적인 예로 KTF의 롯데캐슬프라자의 임대차계약을 들 수 있음. KTF가 저층부 오피스 임대부분 14,800평을 임차하여 현재 강남, 서초지역에 산재해 있는 조직을 통합하여 12월 이전하였음. 또한, 메리츠타워에 그라비티, 아워홈 등이 입주하였고, 데이콤빌딩, 삼성생명대치타워 등의 공실도 대부분 해소됨. 최근의 KBD 공실 흐름에서 시사하는 바는 공실의 해소 기간이 타 권역에 비해 상당히 짧은 것으로 당분간 KBD 오피스 임대시장의 전망을 긍정적으로 예상케 하는 요인 중 하나임.
- KBD 임대가는 4,323천원으로 작년 동기 4,188천원 대비 약 3.1%가 상승됨. 타 권역에 비해 안정적인 2%대의 공실률을 계속적으로 유지하고 있으며, 2005년 연중 타 권역에 비해 상대적으로 높은 임대가 상승율을 나타냈음. 2006년 1/4분기에도 역시 임대료 및 관리비를 인상 계획중인 빌딩이 다수 조사됨에 따라 임대가의 상승세가 예상됨. 더불어 2006년 상반기 중 대형 신규 공급이 거의 없어 임대가 상승 기조가 당분간 계속될 것으로 예상됨.

>>> 전세환산가 VS 공실률(KBD) <<<



>>> 전세환산가 VS 공실률(YBD) <<<



- 여의도권역(YBD)의 공실률은 연중 5~6%대를 넘나드는 불안한 시장을 유지했었으나, 4/4분기에는 1년반만에 4%대의 공실률을 회복함. 신규 임차 수요가 거의 전무하여 공실률이 6%대까지 상승했던 연초에 비해 신규임차 및 기존 임차사의 증평 수요가 꾸준히 이어지고 있음. 하나로텔레콤(아시아원빌딩 입주), 팬택계열(우리증권빌딩 입주) 등 타권역으로 부터의 이전 수요도 점차 늘고 있음.
- 더불어 지난 2/4분기 중앙근로자복지센터(8,407평)와 금융감독원(19,910평) 등의 신규 공급을 마지막으로 2006년에는 신축 빌딩 공급이 전무함. 신규 오피스빌딩의 공급이 없는 상황에서 증권가의 인수 합병 작업이 거의 마무리되었고, KT, 하나로텔레콤, 팬택 등 대형업체들의 타 권역으로 부터의 이전수요가 늘어나는 등의 호재가 이어지고 있어, 2006년의 YBD 임대시장은 3%대의 공실률 회복과 임대가의 상승세 반전이 예상됨.

- 2005년 4/4분기 BBD 오피스 임대시장 공실률은 4.0%로 작년 동기 7.4%의 절반수준으로 떨어짐. BBD 내 가장 높은 공실을 유지했던 서현역의 주요공실 빌딩인 서현신영G타워, 알리안츠빌딩, 삼성생명빌딩 등의 공실이 대부분 해소되었기 때문으로 서울시 3대권역과 마찬가지로 안정적인 시장을 유지하였음.
- BBD 임대가는 2004년 4/4분기 3,459천원에서 소폭 하락한 3,445천원으로 조사됨. 공실이 꾸준히 해소되고 있음에도 불구하고 임대가가 하락하는 왜곡된 시장을 형성하고 있는 가장 큰 이유는 BBD에 대한 추가 임차수요가 3대권역 중심이 아닌 KBD 외곽지역이나 송파구 등 임대가가 상대적으로 저렴한 곳으로 부터의 이전 수요가 많기 때문임.
- 2006년 초 4,700평 규모의 주주시티가 리모델링을 통해 공급될 예정이고, 2006년 9월 A등급(10,000평 이상) 규모의 씨마1020이 오피스 임대시장에 진입할 경우 BBD 임대시장에 파급효과가 클 것으로 전망됨. 따라서, 금년 3/4분기에 정자역으로 이전한 SKC&C와 NHN과 같은 타 권역으로부터의 이전수요가 없을 경우 두자리수 공실률까지도 예상해 볼 수 있음.

● 2005년 오피스 임대시장 주요 특징

2005년 한해 동안 서울시 3대권역 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

전 망	내 용	비 고
1. YBD시장의 회복세 반전	2004년 초부터 금융권과 정치권의 불안 등으로 2005년 3/4분기까지 상승세를 보였던 공실률이 4/4분기에 큰 폭으로 하락	2004년 4/4분기 6.3% →2005년 4/4분기 4.7%
2. KBD시장 안정세 지속	스타타워의 공실(17,000평)에도 불구하고 연중 2%대의 안정적인 공실률을 유지하고 있으며, 활발한 임대차활동을 보임.	2004년 4/4분기 2.7% → 2005년 4/4분기 2.3%
3. BBD의 급부상	총 공급량 및 임대차활동 규모에서 서울시 3대권역에 크게 못미쳤으나 굵직한 임대차 활동 및 신규 공급이 꾸준히 발생하여 임대시장의 한 축을 담당.	SKC&C빌딩(정자), 휴맥스(수내), 시마1020(서현) 등
4. CBD시장 공실 장기화	상대적으로 우수한 시설과 접근성을 보이고 있는 중구, 종로구 내 Prime 및 A등급 빌딩의 공실이 장기화되면서, 4/4분기에는 3대권역 중 가장 높은 공실률을 나타냄.	2005년 4/4분기 공실 5.0%
5. CBD 신규공급 루트 다양화	전통적인 오피스 중심지역인 CBD에 나대지의 고갈에 따라 순수 신축보다는 리모델링, 재건축 및 증축을 통한 공급이 점차 늘어나고 있음.	상공회의소, 명동타워, 해운센터(이상 리모델링), 서울중앙우체국, 대한제지 등(이상 재건축)
6. 수요자 위주 시장 지속	3대권역 상호간에 균형으로 비교적 낮은 공실률을 유지하고 있으나, 경기 침체 장기화 및 불투명한 향후 경제 전망에 따라 수요자 위주 시장이 당분간 지속될 것으로 예상됨.	-
7. 권역간 및 권역내 이전 모두 활발	권역간 이동(1/4분기)→ 권역내 이동(2/4분기) → 권역내 및 권역간 이동 모두 활발(3/4분기) → YBD까지 확장(4/4분기)	3대권역 및 BBD에서 모두 활발히 이루어짐.
8. 기타지역 오피스 공급 증가	3대권역 외 기타지역의 오피스빌딩 공급이 확대되고 있음. 상암동에 향후 2년동안 20여만평의 오피스가 공급될 예정이며, 송도, 구로 등도 3대권역의 대안으로 검토되고 있음.	-

● 2006년 오피스 임대시장 전망

구 분		전 체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
임대가격	단기전망 (2006. 1Q)	↗	→	↗	↗	→	→
	장기전망 (2006년)	→	→	↗	↗	→	→
공실률	단기전망 (2006. 1Q)	→	↗	→	↘	→	→
	장기전망 (2006년)	→	→	→	↘	→	↗

- 임대가격 - 통상적으로 해가 바뀌는 1/4분기에 임대료를 정기적으로 인상하는 빌딩들이 대다수이고, 다가올 2006년 1/4분기 역시 투자기관 소유빌딩을 중심으로 임대료 및 관리비 인상을 검토중 이거나 연초 발생 공실에 대한 호가를 미리 적용하고 있는 사례가 다수 조사됨. 이러한 추세는 상대적으로 불안한 CBD 보다는 KBD와 YBD에서 주로 나타나고 있음. 따라서 단기 전망으로 2006년 1/4분기에는 앞서 언급한 빌딩을 중심으로 호가의 상승에 따른 임대료가 상승이 예상됨. KBD의 경우 장기간의 시장 안정에 따른 임대료 인상 요인이 있으며, YBD의 경우 그 동안 높은 공실률의 압박으로 인한 장기간 임대료 동결에 따른 인상요인이 충분한 것으로 분석됨. 다만, CBD의 경우 현재의 공실이 단기간에 눈에 띄게 해소되기 힘들 전망으로 1/4분기 및 상반기에는 보합 또는 소폭 하락이 예상됨.
- 공실률 - 2006년 신규 공급 예정 오피스는 약 14만여평으로 CBD, KBD, BBD 및 서울시 기타지역에 각각 3만여평씩 공급될 예정임. 예년에 비해서는 상당히 적은 편으로 임대시장에 큰 타격을 주지는 않을 것으로 예상됨. 주목할 점은 YBD에 신규 공급물량이 전무한 것으로 4/4분기에 안정세로 돌아선 공실률이 탄력을 받아 연중 더욱 하향 안정화 될 것으로 사료됨. KBD 역시 대기업 계열사 및 보험사 본사 등의 꾸준한 이전수요에 따라 당분간 2%대의 공실률을 유지할 것임. 다만, CBD의 경우 기존 공실에 상공회의소빌딩(34,457평), 신동아화재 등의 신규 공실 공급이 이루어져 단기간 내에 안정화되기는 힘들 전망임.

매매시장 1 시장동향

● 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로한 수도권역 일대의 연면적 1,000평 이상 오피스 빌딩 중 2005년 한 해 동안 소유권 변동이 있었던 52개 빌딩(4/4분기 - 11개 빌딩)을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, 매각 평단가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

● 조사 기간

- 2005년 12월 1일 ~ 2005년 12월 23일

● 2005년 4/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자
CBD	양동빌딩	중구 남대문로5가	19,620	(주)대우건설	코람코
	에이스타워	중구 순화동	13,143	프라메리카	맵스자산운용
	SK본사 사옥	종로구 서린동	24,265	(주) SK	메릴린치 - 신한은행
	효성빌딩	중구 서소문동	3,908	(주) 효성	KTB자산운용
KBD	휠라코리아	서초구 서초동	1,745	휠라코리아	맵스자산운용
	비트캠프	서초구 서초동	1,406	비트캠프	ARA Investor
YBD	기술신용보증기금빌딩	영등포구 여의도동	2,504	기술신용보증기금	한국신용평가
Others	교보생명 성동사옥	성동구 도선동	4,899	교보생명	미래에셋
	교보생명 사당사옥	동작구 사당동	6,495	교보생명	미래에셋
	교보생명 은평사옥	은평구 갈현동	3,014	교보생명	미래에셋
BBD	쥬쥬시티	분당구 수내동	4,703	동보주택	베타프로퍼티(주)

- 2005년 4/4분기 매매시장은 총 11건으로 연면적 85,701평에 거래대금은 약 1조원인 것으로 조사됨.
- (주)대우건설은 서울역 인근 양동재개발구역에 건축중인 오피스빌딩(준공 2007년 2월 예정)을 매각 입찰 방식으로 코람코에게 매각함. 현재 터파기공사 완료 후 골조 공사 진행중이고, 매도자이며 동시에 시공사인 대우건설이 건물 준공을 완료하는 조건으로 매각됨.
- (주)SK는 향후 대규모 투자와 관련한 재원확보를 위해 본사 사옥을 메릴린치와 신한은행 컨소시엄에 Sale & Lease Back 조건으로 매각함. 현금흐름의 장애가 될 수 있는 대규모 부채의 증가를 피하기 위하여 상대적으로 발행 비용이 저렴한 회사채발행 보다는 고정자산 매각을 통한 재원확보 방식을 선택한 것으로 보이며, SK는 5년 후 사옥을 재매입할 수 있음.
- 금년 2/4분기 매각이 진행되었던 휠라코리아 사옥은 아센다스와의 협상 결렬로 매각이 무산되었으며, 최종적으로 맵스자산운용과 매매계약을 체결함.

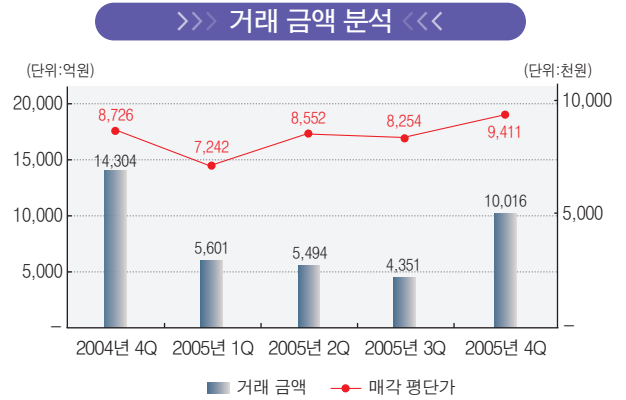
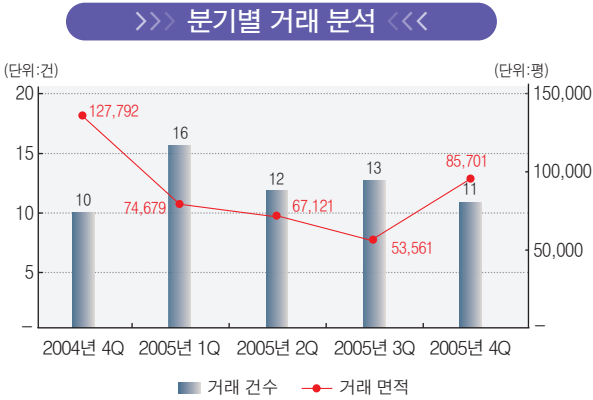
매매시장 2 매매사례 분석 및 전망 (2005년 종합)

2005년 오피스 매매시장은 총 52건으로 연면적 281,062평에 거래대금은 약 2조 5,462억원인 것으로 조사됨.

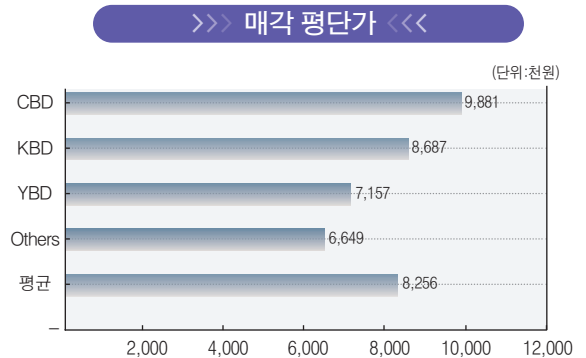
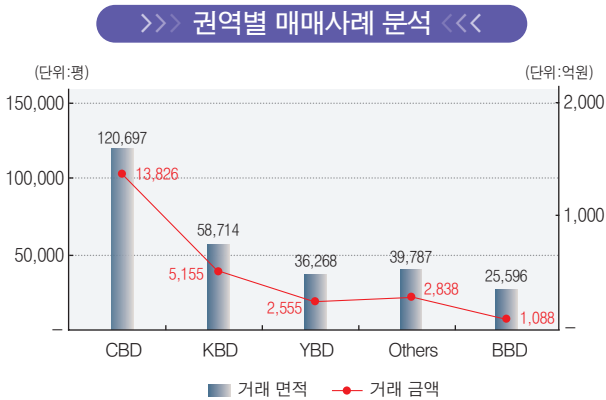
권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자	거래시점
CBD (15개동)	대우디오센터	중구 중림동	5,618	K1 CR Reits	KB자산운용	2005. 1
	명동센트럴	중구 명동1가	5,879	웨스트브룩(CDL)	DEKA	2005. 3
	대주빌딩(구 한미빌딩)	종로구 공평동	3,581	천호기업	하나투어	2005. 3
	헤럴드미디어사옥	중구 회현동3가	4,826	(주)헤럴드미디어	명동타워주식회사(CDL)	2005. 3
	DB 총무로빌딩	중구 총무로5가	3,027	디비리얼에스테이트이차유동화전문(유)	헤럴드에이엠	2005. 3
	LG화재다동사옥	중구 다동	7,518	LG화재	코람코	2005. 4
	신영증권명동사옥	중구 을지로2가	3,368	신영증권	신영+모건스탠리	2005. 4
	내외빌딩	중구 을지로2가	8,868	뉴밀레니엄코람제이차유동화전문유한회사	GERE	2005. 5
	신원명동빌딩	중구 명동2가	8,416	코람코	GKI 개발	2005. 6
	알파빌딩	종로구 서린동	4,089	프라메리카	맵스자산운용	2005. 8
	산은캐피탈(구)본점사옥	중구 다동	4,571	산은캐피탈	아센다스	2005. 9
	양동빌딩	중구 남대문로5가	19,620	(주)대우건설	코람코	2005.10
	에이스타워	중구 순화동	13,143	프라메리카(구 GRA)	맵스자산운용	2005.11
SK본사 사옥	종로구 서린동	24,265	SK(주)	메릴린치-신한은행	2005.12	
효성빌딩	중구 서소문동	3,908	(주)효성	KTB자산운용	2005.12	
KBD (18개동)	퍼시픽타워(구 미래와사람)	강남구 대치4동	8,786	칼라힐그룹	맵스자산운용	2005. 1
	바른손사옥	서초구 방배동	1,304	바른손	동양স্য류(주)	2005. 2
	화진빌딩	강남구 삼성동	4,667	삼화상호저축은행	한국투자증권	2005. 3
	삼일인포마인사옥	서초구 서초동	1,130	삼일인포마인	이동현 외 3인	2005. 2
	스펙코	강남구 도곡동	1,632	스펙코(주)	일양약품	2005. 4
	CJ빌딩	서초구 서초동	5,188	CJ	호서학원	2005. 4
	대유빌딩	강남구 삼성동	1,348	대유	한국해양오염방제조합	2005. 5
	승산	서초구 서초동	3,183	승산	삼성생명	2005. 6
	단월드	강남구 삼성동	3,579	단월드	맵스자산운용	2005. 6
	제일모직	강남구 역삼동	5,845	제일모직	미래터전KTB사모부동산투자신탁	2005. 6
	JH빌딩	서초구 우면동	1,270	정호코리아	동강메디칼시스템	2005. 6
	고려신용정보빌딩	강남구 대치동	976	고려신용정보	한국소프트웨어저작권협회	2005. 7
	ICM빌딩	강남구 역삼동	1,712	아이씨엠	김우식 외 1명	2005. 7
	신천빌딩	강남구 논현동	6,298	신천개발	김계화	2005. 7
	현대스위스	강남구 삼성동	4,600	현대스위스상호저축은행	대기코리아현대스위스타워 유동화전문유한회사	2005. 8
	스타디아빌딩	강남구 대치동	4,045	라살인베스트먼트	맵스자산운용	2005. 9
힐라코리아	서초구 서초동	1,745	힐라코리아	맵스자산운용	2005.10	
비트캠프	서초구 서초동	1,406	비트캠프	ARA Investor	2005.10	
YBD (8개동)	푸르덴셜투자증권빌딩	영등포구 여의도동	13,763	푸르덴셜투자증권	LG투자증권	2005. 1
	신송센터	영등포구 여의도동	4,523	K1 CR Reits	KB자산운용	2005. 1
	디지털온넷	영등포구 문래3가	1,771	디지털온넷	김상욱	2005. 1
	신한빌딩	영등포구 여의도동	4,162	세실산업	주택건설협회	2005. 2
	마포대농빌딩	마포구 마포동	4,813	대농	삼정	2005. 3
	우리선물(구)본점사옥	영등포구 여의도동	1,632	우리선물	아일렉스 아이앤디	2005. 7
	우리투자증권(구)본점사옥	영등포구 여의도동	3,100	우리투자증권	SKY 텔레텍	2005. 9
기술신용보증기금사옥	영등포구 여의도동	2,504	기술신용보증기금		2005.12	
Others (7개동)	현주컴퓨터사옥	구로구 구로3동	4,486	현주컴퓨터	윤승현 외 1인	2005. 2
	삼성물나타워	동작구 신대방동	6,053	삼성물산	미래에셋증권	2005. 7
	게이트웨이타워	용산구 동자동	12,281	프라메리카	맵스자산운용	2005. 8
	동진빌딩	동대문구 신설동	2,560	K1 CR Reits	대산문화재단 외	2005. 9
	교보생명 성동사옥	성동구 도선동	4,899	교보생명보험	미래에셋	2005.12
	교보생명 사당사옥	동작구 사당동	6,495	교보생명보험	미래에셋	2005.12
교보생명 은평사옥	은평구 갈현동	3,014	교보생명보험	미래에셋	2005.12	
BBD (4개동)	미래산업빌딩	분당구 서현동	2,343	미래산업	신영+모건스탠리	2005. 3
	시마1020	분당구 서현동	16,906	뉴코아, 시대유통	(주)펜타콘시티	2005. 6
	정소프트사옥	분당구 서현동	1,644	정소프트	(주)이노와이어리스	2005. 9
	쥬쥬시티	분당구 수내동	4,703	동보주택	베타프로퍼티(주)	2005.10

매매시장 2 매매사례 분석 및 전망 (2005년 종합)

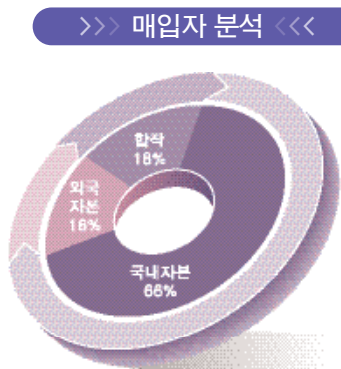
● 2005년 매매사례 분석



- 2005년 오피스 매매시장은 매 분기별 10건 이상, 연면적 5만평 이상의 매매사례를 나타내어 특정시기에 집중되기 보다는 매 분기별 일정 이상 거래가 형성되는 ‘안정적 매매시장’의 특징을 나타냄.
- 매 분기 5천억원 이상 거래되었던 거래금액은 3분기(4,351억원)로 감소하였으나, 4분기에는 거래 규모와 금액 모두 증가세로 전환되었으며, 매각 평단가는 꾸준히 상승하고 있음.



- 2005년 오피스 매매사례를 권역별로 분석하면 CBD권역이 120,697평, 거래금액 1조 3,826억원으로 전체 거래 규모와 금액 대비 각각 43%, 54%를 차지함.
- 권역별 매각 평단가의 경우 평당 1,800만원에 근접하는 매매사례가 CBD에서 1건 조사되었으며, 권역별 평균 매각단가는 평당 8,256천원으로 2004년에 비해 약 7% 상승됨. (2004년 매각평단가-7,749천원)



- 2005년 매입자 중 국내자본은 전체 52건 중 42건, 연면적 209,223평, 거래금액 1조6,660억원으로 전체 거래금액 대비 66%의 비중을 차지하였음.
- 외환위기 이후 외국자본에게 매각되었던 빌딩들이 국내 부동산 펀드로 소유권이 이전되는 사례가 증가하는 추세에 있으며, 사옥 마련을 위한 국내기업의 실수요 목적 매입 또한 증가하고 있어 국내자본의 매수세는 2006년에도 계속될 전망이다.

● 2005년 매매사례 주요 특징

- 2005년 한해 동안 매각되었던 매매사례 52건을 분석한 결과, “매각가격의 상승세 지속”, “준공 전 오피스 매입”, “국내 자본의 빌딩 매입 비중 증가”, “분당권역 오피스 매입 증가” 등 몇 가지 주요 특징을 보임.

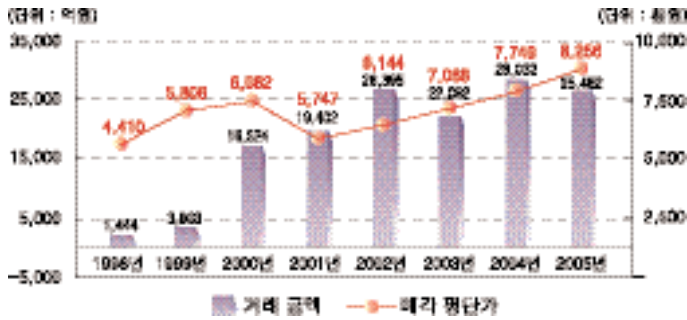
주요 특징	분 석	사 례
1. 5,000평 이하 중소형 오피스 매매 증가	사옥 용도로 빌딩을 매입하려는 중소기업들의 실수요와 매물 부족으로 투자대상 빌딩 규모를 하향 조정한 투자기관들의 수요가 꾸준히 증가함에 따라 5,000평 이하 중소형 오피스 매물은 시장에서 빠른 속도로 매진되었음.	효성빌딩 화진빌딩 신한빌딩 미래산업빌딩 등
2. 국내 매수세력 강세	실수요 목적의 국내 법인과 임대형 부동산간접투자상품구성을 위한 국내 자산운용사들의 빌딩 매입으로 국내 매수세력이 외국자본에 비해 우세를 보임	푸르덴셜투자증권빌딩 에이스타워 등
3. 독일계 펀드의 매입 증가	국내에 진입한 외국계 투자자본 중 DEKA, DEGI, DBRE 등 유럽계(독일 중심) 펀드의 매입사례가 증가함.	명동센트럴빌딩 현대스위스타워 등
4. 간접투자상품 목적의 오피스 매입 증가	맵스자산운용, 코람코 등을 중심으로 수익성있는 오피스빌딩의 매매사례가 증가하고 있으며, 외환위기 이후 외국투자기관이 소유하고 있던 대형 빌딩 일부도 간접투자상품으로 편입되고 있음.	LG다동빌딩 게이트웨이타워 에이스타워 등
5. 부분 매각 사례 증가	빌딩매입시 선호도가 낮은 구분등기 빌딩이더라도 수익성이 보장될 경우 매입하는 사례가 증가하고 있으며, 빌딩 소유주 역시 전체 매각이 아닌 일부 지분에 대한 부분매각 사례가 증가함.	신송센터 내외빌딩 마포대농빌딩 제일모직빌딩 등
6. 신축 빌딩에 대한 준공 이전 매입	간접부동산투자기구를 중심으로 입주사가 확보된 신축빌딩에 대해 준공 전 매입을 시도하는 사례가 증가하고 있으며, 시공사 및 건축주에 따라 사전 매각조건 역시 다양하게 발전되고 있음.	승산사옥 양동빌딩 등
7. 타상품으로 기능 변경	중심 업무지구 내 중소형 오피스를 대상으로 기존 업무시설 이외의 용도(근린생활시설 등)로 변경하거나 근린생활시설을 오피스로 용도변경하는 등 오피스와 타상품간 변경 사례가 발생함.	우리선물 (구)본점사옥 시마1020 쥬쥬시티 등
8. 분당권역 오피스 매입 증가	‘분당~판교 벤처밸리’ 등 서울의 부족한 업무시설을 보충할 수 있는 분당 권역에 대한 오피스 매입사례가 증가함.	미래산업빌딩 정소소프트사옥 등
9. 다양한 부동산 금융 활용 시도	(주)SK는 회사채 발행 보다는 풋백옵션과 Sale & Lease Back이 전제된 고정자산 매각으로 자금을 조달함에 따라 향후 타기업들의 부동산 금융을 모색하게 하는 좋은 선례가 됨.	SK본사 사옥
10. 번들 형태의 매각 성공	2004년 삼성생명과 국민은행의 번들형태 매각 성공 이후 금년에는 교보생명이 3개사옥을 번들로 묶어 매각에 성공함.	교보생명 3개사옥 (성동, 사당, 은평)

● 연도별 매매사례 통계 분석

>>> 분기별 거래 분석 <<<



>>> 거래 금액 분석 <<<



- 1998년부터 2004년까지 서울 및 분당권역의 오피스 매매사례는 총 262건, 연면적 2,129,525평으로 거래 금액은 14조3,253억원으로 분석됨.
- 외국자본의 국내 오피스 매입시장 진출로 인해 매매 사례는 1998년부터 최고점이었던 2002년 (총 57건 매매, 연면적 474,862평, 거래 금액 2조6,395억원) 까지 매년 급속하게 증가하였음. 오피스 매매는 2003년 소폭 감소하였으나 2004년 다시 증가하였고, 2005년은 지난해와 대비하여 거래면적은 약 1만 9천평, 거래 금액은 2,570억원이 감소하는 등 2004년과 대비하여 각각 6%, 9%의 감소율을 기록함.
- 1998년 4,410천원이었던 매각 평단가는 매년 상승하여 2005년에는 평당 8,256천원으로 1998년 대비 187%의 증가율을 보임으로 1998년부터 2005년까지 8년간 평균 연 10% 정도 매년 상승한 것으로 분석됨.

● 2006년 오피스 매매시장 전망

구분	내용	비고
수요	부동산펀드상품을 준비하는 국내투자기관들과 유럽계 투자펀드, 실수요 목적의 국내 법인 등이 오피스시장의 두터운 수요층을 형성할 것으로 전망됨.	증가
공급	은행 및 제2금융권(상호저축은행 등)이 소유하고 있는 유휴 부동산, 구조조정용 물건, 중소기업 및 개인이 소유한 중소형빌딩 등이 시장에 공급될 것이나 수요에 비해 매물이 부족한 초과수요 시장을 형성할 것으로 예상됨.	감소
매매가격	초과수요 시장으로 매매가격은 지속적으로 상승할 것으로 판단됨.	상승
종합	오피스 시장에 대한 실수요 국내 법인 및 기관투자자를 중심으로 수요는 증가하나 매물이 없는 “초과수요” 시장이 계속될 것으로 전망됨. 매매가격은 상승할 것이며, 시마1020 등과 같이 기타 물건의 개보수를 통한 오피스의 공급이 예상됨.	

분양시장 1 시장동향

● 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로 수도권 일대의 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

● 2005년 오피스 분양 상품 준공 현황

(단위 : 천원 / 평)

준공시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(평)	평당분양가	분양시기
2005. 3	KBD	한승아스타라 2	서초구 서초동	B3 / 15F	2,000	14,000	2003.12
2005. 3	CBD	로얄팰리스스위트	종로구 수송동	B4 / 18F	1,658	9,000	2004. 6
2005. 5	IBD	동문굿모닝타워 I	일산구 백석동	B3 / 10F	10,182	3,200	2003. 1
2005. 5	KBD	인앤인	서초구 서초동	B2 / 15F	1,135	15,500	2004. 6
2005. 6	OTHERS	하나비즈타워	영등포구 당산동	B2 / 12F	1,462	6,100	2004. 7
2005. 7	KBD	시티스케이프	서초구 서초동	B2 / 15F	2,743	14,200	2003. 9
2005. 7	CBD	운형궁 SK HUB	종로구 경운동	B6 / 14F	1,000	10,000	2004.12
2005. 8	CBD	광화문오피시아	종로구 신문로	B6 / 23F	19,038	8,800	2002. 5
2005. 8	IBD	동문굿모닝타워 2	일산구 백석동	B3 / 10F	9,771	3,500	2003. 5
2005.12	KBD	리버타워	강남구 삼성동	B4 / 18F	3,056	13,700	2003. 9

※ CBD: 도심권역, KBD: 강남권역, Others: 서울 기타권역, BBD: 분당권역, IBD: 일산권역

※ 아파트, 오피스텔 등과 용도가 혼합된 형태로 공급된 상품의 경우 실제 공급되는 오피스 면적만을 기재함.

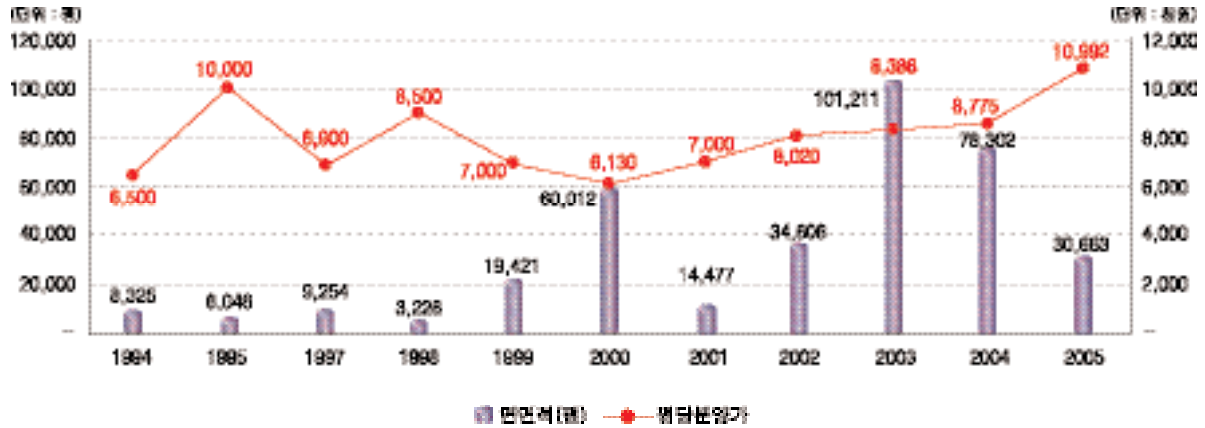
- 기존에 분양을 실시했거나 실시중인 오피스 빌딩 중 2005년도에 준공된 빌딩은 10개동 52,045평으로 조사됨. 도심권역의 광화문 오피시아는 1~15층 까지 오피스로 분양되었으며, 주요 입주사는 STX펜오션(4~7층), 파이코 코리아(12층) 등이 입주. 일산 백석역에 위치한 연면적 2만4천평의 동문 굿모닝타워 I,II 빌딩은 저렴한 분양가를 바탕으로 40평형 최저 1000만원/80만원에 임대 공급중임. 주요 입주사로는 한국자치발전연구원, 삼성화재 등이 입주

● 2005년 오피스 준공빌딩 권역별 분양가 및 공급면적 현황

(단위 : 천원 / 평)

구분	CBD	IBD	KBD	OTHERS	합계
연면적	21,696	19,953	8,934	1,462	52,045
평당분양가	9,267	3,350	14,350	6,100	9,800
건물갯수	3	2	4	1	10

● 오피스 빌딩의 연도별 분양 현황



- 2005년도에 분양된 오피스 빌딩은 총 6개동, 30,663평이며, 평당 분양가는 10,992천원을 기록했음. 2003년을 기점으로 오피스 분양면적은 줄어들고 있으나, 분양가는 오히려 매년 평당 1백만원 이상 상승. 이는 단순 업무용 오피스 빌딩의 가격 상승분 보다 테마형 오피스를 중심으로 평당 1천만원 이상(강남권 일대)의 오피스가 공급되는데 기인하였음.
- 2005년도 오피스 분양시장의 특징을 살펴보면, 순수 오피스 분양상품은 감소하고 있으며, 오피스 + 상가, 테마오피스 등 복합형 테마 빌딩이 강세를 나타냄. 이러한 현상은 임대료 상승률을 능가하는 대지가격 상승으로 순수 오피스 분양상품이 감소하고 있으며, 기존 분양중인 상품도 저층부의 상가 면적을 늘리면서 분양가를 상승시키고 있음.
- 업무용 빌딩의 수익률은 임대료를 기반으로 하나, 현재 오피스 시장은 단순 수익률을 얻기 보다는 Capital Gain을 얻는데 주력하고 있으며, 이를 통해 지역적 편차가 더욱 심해지고 있음. 또한, 8.31 부동산 종합대책의 영향으로 단순 투자자들은 관망세를 유지하고 있으며, 실수요자 시장으로 재편되고 있음. 이러한 영향으로 분양기간은 장기화 되고 있으며, 고액 임대빌딩 입주 Tenant는 실수요자로 전환되는 추세.

● 2005년 오피스 분양 상품 현황

(단위: 천원 / 평)

분양시기	권역	건물명	소재지	규모	면적	분양가	준공시기
2005.12	KBD	서초 스타캐러리	서초구 서초동	B5 / 15F	3,101	13,250	2007.12
2005.11	KBD	캐럴라인타워	강남구 신사동	B4 / 8F	3,016	13,000	2007. 4
2005.10	KBD	오피런스	서초구 서초3동	B8 / 18F	9,408	17,200	2007.12
2005. 8	KBD	삼성비즈타워	서초구 서초동	B5 / 13F	1,684	9,200	2007. 2
2005. 5	BBD	파크뷰 오피스타워	분당구 정자동	B3 / 22F	8,265	5,800	2004. 8
2005. 4	OTHERS	SK ID타워	송파구 가락동	B6 / 15F	5,189	7,500	2007. 3

※ Others: 서울 기타권역, BBD: 분당권역, KBD: 강남권역

※ 면적은 전체 연면적 중 순수 오피스 면적만을 표기

- * 서초구 서초동에 분양중인 스타갤러리는 3.4~4.4m의 높은 층고와, 독립된 테라스 공간 설치 등의 특징을 가지고 분양 중. 삼성타운 부지와와의 인접 등으로 현재 약 50%의 분양율을 보이고 있는 것으로 알려짐. 수분양자로는 삼성협력업체와 법무법인 등으로 나타남.
- * 압구정역 인근에서 분양중인 캐럴라인타워는 섹션형 오피스로 풀 퍼니쉬드 시스템(복사기, 팩스, 정수기, 냉장고 등)과 24시간 운영가능한 장점을 내세워 분양중임. 현재 40%의 분양율을 보이고 있으며, 외국계 IT업체와 개인투자자들이 분양을 받은 것으로 알려짐.
- * 2005년 최고의 분양가를 기록한 서초동 오피런스는 평당 1,700만원의 고가에도 불구하고 분양이 완료된 대표적 테마형 오피스 상품임. 서초법조타운 맞은편에 위치해 있으며, 지하 7층까지 주차장을 확보해 인근 오피스 빌딩 중 최고의 주차 시스템과 연면적 1만평의 규모를 장점으로 일반투자자 및 실수요자에 성공적으로 분양.
- * 강남대로변 후면부에 위치한 삼성비즈타워는 인근 8천세대의 배후 아파트와 삼성타운의 후광을 바탕으로 삼성협력업체의 사옥으로 변신한다는 컨셉으로 올 8월부터 분양시작. 지하 1층~ 지상 5층까지 상가 및 클리닉, 6층~13층까지 오피스로 구성된 건물로써 지하 3개층 주차장을 확보하였으며, 풍부한 임대수요를 바탕으로 성공적 분양중.
- * 선시공 후분양된 분당 파크뷰 오피스 타워는 기존 서현역이 중심이 된 분당 오피스 권역을 정자역 라인으로 끌어내렸다는데 큰 의의가 있음. 올 7월 준공한 분당 벤처타운과 NHN부지 개발 등으로 정자역의 오피스 타운화가 가시화되고 있는 시점에 비교적 높은 가격에도 성공적으로 분양을 마친것으로 알려짐. 주요 입주업체로는 여의도에 위치한 외국계 IT회사와 강남권 역의 중소 벤처업체들이 이전한 것으로 알려짐.
- * 올해 첫 오피스 분양상품인 가락동의 SK ID타워는 순수 오피스 빌딩으로써, 착공과 동시에 분양을 시작하였음. 제2의 테헤란로를 표방하며, 문정·장지지구의 택지개발과 서울 동부법원 이전 호재를 바탕으로 분양한 역세권의 오피스로서 현재 분양율은 75%를 상회하고 있음. 실수요자와 투자자의 비율은 5:5로 나타남.

● 2005년 4사분기 분양사례

오피런스



건축 개요

- 위 치 : 서울시 서초구 서초동 1553-5 외 7필지
- 규 모 : 지하 8층, 지상 18층
- 연면적 : 9,408평
- 용 도 : 오피스(2~18F), 근린생활시설(B3~1F)
- 입주예정일 : 2007년 12월
- 시공사 : 신동아건설

환경 여건

- 지하철 2호선 서초역 및 교대역 인접.
- 법률서비스 관련 업종이 밀집된 서초 법조타운에 위치.
- 법원, 대검찰청이 도보 2분 거리에 위치한 역세권 빌딩.
- 정보사령부 이전으로 테헤란로와 사당로를 연결하는 터널개통(2006년 착공 예정).

- 평당 분양가 1,680~1,720만원선, 전용율 53%의 법조전문 테마형 오피스로 현재 분양완료.
- 공급자측에서 예상하는 임대료 수준은 평당 보증금 2,400천원에 월세 112천원 예상하고 있으나, 현재 인근 임대료 시세를 감안해 볼때 준공시 임대에는 다소 무리가 있을것으로 판단.
- 현재 서초(교대) 인근 평당임대료 수준은 전세가 환산시 3,479천원, 보증금 410천원, 월세 36.2천원 수준.

캐럴라인타워



건축 개요

- 위 치 : 서울시 강남구 신사동 613-5
- 규 모 : 지하 4층, 지상 8층
- 연면적 : 3,016평
- 용 도 : 오피스(3~8F), 근린생활시설(B2~2F)
- 입주예정일 : 2007년 4월
- 시공사 : 남해종합건설(주)

환경 여건

- 동호대교, 성수대교와 바로 연결되는 교통요지에 위치해 있음.
- 지하철 3호선 압구정역에서 5분거리의 역세권 빌딩.
- 각종 은행과 증권사, 신사전화국, 호텔, 백화점 등의 편의시설 및 유흥 상권 밀집 지역.

- 신규 분양자들의 구성은 투자자 70%, 실수요자 30% 수준으로 나타남.
- 평당 분양가 1,300만원선, 전용율 56%.
- 분양후 1년간 연 10%의 임대수익 보장 제시.
- 현재 도산대로 인근 평당임대료는 전세가 환산시 3,798천원, 보증금 388천원, 월세 42.2천원 수준.

스타갤러리



건축 개요

- 위 치 : 서울시 서초구 서초동 1678-4, 5번지
- 규 모 : 지하 5층, 지상 15층
- 연면적 : 3,101평
- 용 도 : 오피스(2~15F), 근린생활시설(B2~1F)
- 입주예정일 : 2007년 12월
- 시공사 : (주)한승종합건설

환경 여건

- 삼성타운, 롯데 칠성부지가 인근에 있으며, 교대역 방향으로 인접.
- 지하철 2호선 강남역과 교대역 사이에 위치.
- 삼성타운의 파급효과로 새롭게 떠오르는 신테헤란로 대로변에 위치.

- 신규 분양자들의 구성은 투자자 50%, 실수요자 50% 수준으로 나타남.
- 평당 분양가 1,250~1,400만원선, 전용율 52%, 현재 분양중.
- 분양후 1년간 연 7%의 임대수익 보장 제시.
- 현재 서초(교대) 인근 평당임대료 수준은 전세가 환산시 3,479천원, 보증금 410천원, 월세 36.2천원 수준.

분양시장 2 2006년 분양시장 전망

● 2006년 준공 예정 오피스 분양 상품

(단위: 천원 / 평)

준공시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적	분양가	분양시기
2006. 1	KBD	풍림아이원레몬	강남구 대치동	B4/14F	1,135	12,000	2004. 4
2006. 4	KBD	샤르망에스	서초구 잠원동	B2/12F	1,500	7,000	2004. 7
2006. 6	CBD	아이라이프	중구 을지로	B4/14F	3,498	7,900	2004. 5
2006.11	KBD	서초동일하이빌	서초구 서초동	B6/20F	1,538	14,000	2004. 5
2006.11	CBD	비즈센터	중구 저동	B4/14F	2,133	8,500	2004. 8
2006.12	CBD	바비엡 3	중구 의주로	B5/19F	9,466	9,000	2003.11
2006.12	KBD	삼성비즈타워	서초구 서초동	B5/13F	1,684	9,200	2005. 7

- 2006년 중 국내경제는 소비의 성장기여도가 높아져 안정적 성장기조가 정착되는 가운데 경제성장률은 5%에 근접할 것으로 예상된다. 내수는 건설투자의 부진과 설비투자의 미약한 회복에도 불구하고 민간소비 증가에 의해 주도되어 성장기여도가 3%포인트를 넘어설 것으로 예상된다. 2006년 중에는 세계경제의 성장세 유지, IT경기의 회복, 유가와 환율의 불확실성 축소 등으로 두 자릿수의 수출입 증가율이 유지되면서 200억 달러를 훨씬 넘는 무역수지 흑자가 이어질 것임.
- 8·31 종합부동산대책의 반사이익 및 지난 몇 년 동안의 오피스 공급 부족으로 인한 오피스 분양시장의 활성화가 소폭의 오피스 공급 증가로 이어질 것으로 예상. 공급 지역별로는 강남권, 도심권, 상암동 DMC 및 분당권의 오피스 공급은 꾸준한 증가 추세가 이어질 것이며, 서울기타 지역과 일산권역은 감소가 예상되어 오피스 공급이 지역별로 양극화 될 것임.
- 정부의 강력한 부동산 투기정책의 영향에 따른 고액개인투자자의 감소로, 오피스분양상품의 수요는 투자자에서 실수요자 (중·소 법인) 중심으로 전환되고 있으며, 상대적으로 규제가 덜한 상가 및 오피스 상품이 대체 투자 상품으로 부각될 것으로 예상.
- 경기의 회복과 더불어 주택·토지 등 주력상품이 정부의 규제에 의해 침체에 빠져 오피스 빌딩과 같은 임대 수익형 부동산이 관망세에서 대안 투자처로 부상. 지역적 차별화가 심해질 것으로 보이며, 탄탄한 임대수요를 바탕으로 한 테마형 오피스빌딩과 자본이득을 얻을수 있는 서울 강남권, 도심권(청계천인근)의 분양이 증가할 것으로 예상됨.

● 2006년 분양예정 PJT

(단위: 천원 / 평)

지역	공급면적(평)	예정분양가(평당)	분양예정일	상품종류	
KBD	테헤란로	8,000	13,000 - 14,000	2006. 상반기	층단위(사옥용)
	강남대로	7,000	11,000 - 12,000	2006. 하반기	층단위(사옥용)
	교대 역세권	4,200	15,000 - 16,000	2006. 상반기	섹션형(투자용)
	잠실 역세권	6,500	9,000 - 10,000	2006. 하반기	층단위(사옥용)
KBD	청계천 인근	12,000	14,000 - 15,000	2006. 하반기	층단위(사옥용)
	청계천 인근	11,000	14,500 - 15,000	2006. 상반기	통분양(사옥용)
	광화문 역세권	11,500	14,000	2006. 하반기	통분양(사옥용)
	시청 역세권	22,000	13,000	2006. 하반기	층단위(사옥용)
Others	동대문 역세권	5,000	8,000 - 9,000	2006. 상반기	섹션형(투자용)
	왕십리 역세권	4,000	7,000 - 8,000	2006. 하반기	섹션형(투자용)
	길동 역세권	3,500	6,500	2006. 상반기	층단위(사옥용)
	목동 역세권	3,000	6,000 - 6,500	2006. 상반기	층단위(사옥용)
BBD	정자 역세권	18,000	8,000 - 9,000	2006. 하반기	통분양(사옥용)
	서현 역세권	7,500	7,000 - 8,000	2006. 하반기	층단위(사옥용)

* 분양착수 시기는 국내·외 경기여건에 따라 다소 변경될 수 있음.

부록 1 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

1. 조사 개요

● 조사 대상 및 내용

- 부산, 대구, 대전 등 6대 광역시에 소재하는 연면적 2,000평 이상의 343개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, 기타 현황 등에 관한 사항

● 조사 기간

- 2005년 11월 1일 ~ 2005년 11월 30일



2. 광역시별 임대 정보

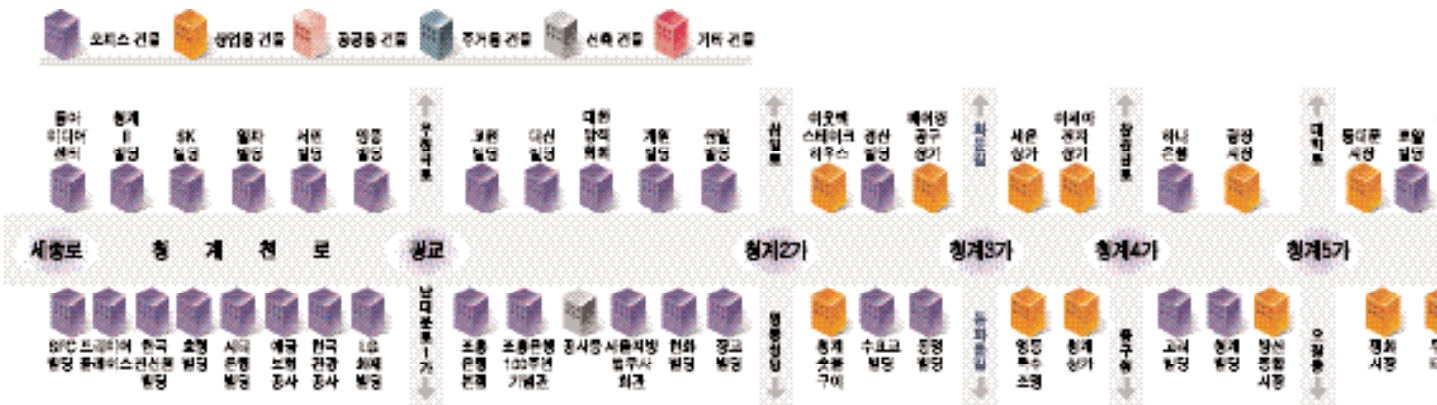
(단위:천원, %)

구 분	부산	대구	대전	울산	광주	인천
빌딩수	83개	64개	79개	13개	61개	43개
평균전용률	62.0%	61.5%	66.4%	59.9%	64.4%	61.7%
전세환산가	2,642	2,074	1,654	2,026	1,982	2,716
보증금	335.4	622.5	432.2	507.3	627.0	360.8
월임대료	24.7	13.1	14.8	15.3	13.6	23.3
관리비	17.2	15.7	11.8	15.4	15.6	16.4
공실률	6.3%	5.8%	11.9%	10.5%	5.3%	4.5%
전환률	12.8%	11.7%	15.3%	9.6%	11.6%	16.1%

※ 2005년 3/4분기와 비교하여 대전 및 인천광역시의 샘플수 조정에 따라 전분기 대비하여 이들 지역의 임대정보에 변동이 있었음. 그러나, 실제 시장 임대지표는 전분기와 큰 변동 없음.

부록2 업무지구 탐방(7) - 청계천로

- 서울특별시 종로구 세종로 139번지 동아미디어센터 앞에서 동대문구 답십리동 463-14번지 신답초등학교까지 이어지는 가로를 지칭함.
- 길이 6km, 너비 50~80m, 왕복 8~10차선 간선도로로서 중구와 종로구의 경계를 이루는 중심상업지구에 해당함. 종로·을지로·퇴계로와 함께 서울 도심을 동서로 가로질렀으며, 도로명은 청계천을 복개하여 만든 데서 유래함.
- 1966년 11월 26일 청계로로 지정될 당시에는 동아일보사 앞에서 청계천6가에 이르는 5.6km 구간이었으나, 1984년 11월 7일 현재의 도로명으로 개정되면서 구간이 확장됨. 서울특별시 하수도사업의 하나로 시작된 청계천 복개공사는 1958년 5~12월 광교에서 장교까지, 1958년 12월~1960년 4월 주교까지, 1959년 9월~1960년 9월 방산교까지, 1960년 5월~1961년 12월 오간수교까지 단계적으로 완공됨. 그 뒤 1967년 1월 제2청계교까지, 1970년 11월 마장교까지 연장 건설됨.
- 주요 통과지역은 중구 서린동·무교동·다동·삼각동·관철동·관수동·수표동·장교동·장사동·산림동·예지동·주교동·입정동·방산동·황학동, 종로구 종로1·2가동, 종로3·4가동, 종로5·6가동, 숭인동, 동대문구 신설동, 성동구 상왕십리동과 이어지고, 지하철 1~6호선이 지남.
- 태평로·종로·을지로·남대문로·훈원로와 연결 교차되어 교통이 편리하며, 세운상가·동대문시장·방산종합시장을 비롯하여 평화·신평화·동평화·청평화시장 등 대규모 전문도매시장이 가까이 있어 유동인구 및 통행량이 많음.
- 서울특별시의 청계천 복원사업에 따라 2003년 7월 1일 시작된 청계고가로의 철거가 마무리되자 같은 해 11월부터 복개도로인 청계천로의 철거에 들어감. 이어 2004년 1월 40여 년 간 서울 도심을 동서로 가로지르며 교통로 역할을 하던 청계천로도 역사의 뒤안길로 사라지고, 그 자리에는 광고 동아일보사 앞에서 성동구 신답철교에 이르는 5.8km 구간에 너비 49.1~76.4m의 청계천이 자연형 하천으로 복원되어 흐르게 되었음.
- 2003년 7월부터 시작된 서울시의 청계천복원사업 구간은 광화문 동아일보사 앞에서 성동구 신답철교로 구간으로 5.8Km에 이름. 2005년 10월 1일 2년여의 공사를 마치고 청계천 위에 놓여진 총 22개의 다리를 중심으로 정조반차도를 비롯한 역사적 자료를 복원한 도심 속 하천으로 개통함. 주요 다리로는 모전교·광통교·장통교·버들다리·두물다리 등이 있음.



• 청계천로 주요 사진

[광통교 : 조선 최초의 석교 / 1950년대]



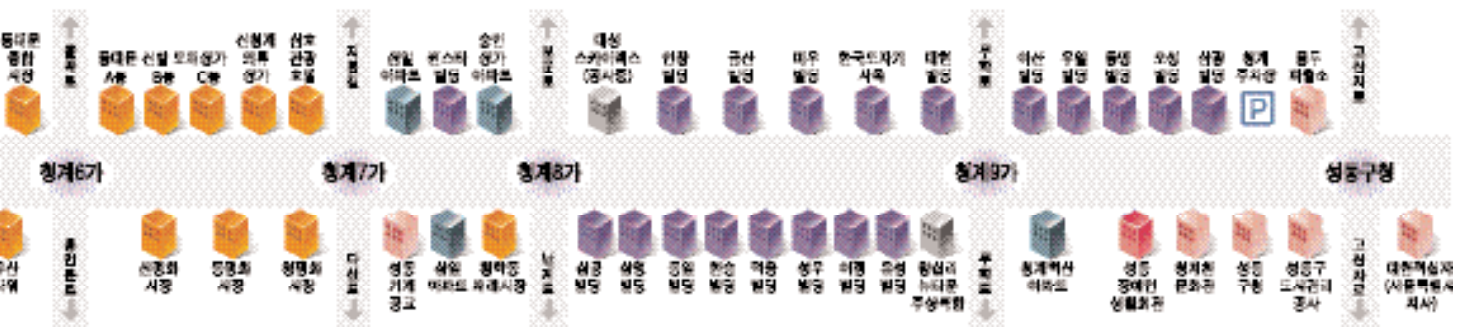
[청계고가 : 복원공사전]



● 청계천로 VS 남대문로 / 을지로 / 종로 오피스 시장 비교

구 분		청계천로	남대문로	을지로	종로
오피스 총 공급면적		280,615평	489,412평	599,248평	393,300평
총 공급동수		30동	49동	86동	60동
연면적(평균)		9,676평	9,988평	6,968평	6,555평
공실률		2.7%	4.9%	6.7%	3.4%
전세가		6,759천원/평	6,103천원/평	6,168천원/평	5,573천원/평
보증부 월세	보증금	627천원/평	630천원/평	574천원/평	559천원/평
	월세	63.9천원/평	57.9천원/평	59.7천원/평	55.0천원/평

- 청계천로에 접한 빌딩수가 많지 않아, 청계천로와 접한 블록 내에 위치한 빌딩 일부를 포함했으며, 이해를 돕기 위해 CBD 내 타 세분권역인 남대문로, 을지로 및 종로와 비교하여 분석함.
- 청계천로 대로변 및 인근지역에 분포되어 있는 빌딩은 총 30개동 280,615평으로 조사됨. 동아미디어센터부터 장교동 한화빌딩 까지 대부분의 오피스가 청계1,2가에 밀집되어 있음. 중구와 종로구의 경계를 이루는 CBD 가운데서도 핵심업무지역임.
- 입지적인 장점과 청계천 복원에 따른 쾌적성 확보로 남대문로, 을지로 등 권역 내 타 세분권역에 비해 임대료 수준이 높게 형성되어 있으며, 공실률 또한 2005년 4/4분기 CBD 평균 공실률인 5.0%의 절반 수준인 2.7%로 최근 불안정한 CBD 임대시장 상황에도 불구하고 안정세를 이어가고 있음.
- 지역 내 주목할 점은 프리미어 플레이스(구 무교빌딩), 한국전산원빌딩, SK빌딩, 알파빌딩, 한화(장교)빌딩, 한미은행 빌딩, 청계11빌딩 등 청계천로에 접해 있는 빌딩들 중 다수가 최근 몇 년사이 손바뀜이 있었던 것임. 서울시 오피스 매매시장 활황세의 영향이 크지만, 입지적인 장점과 청계천 복원에 따른 호재, 안정적인 공실률 유지 등 타 지역 대비 특장점이 매우 많은데 기인함. 향후 오피스 임대 및 매매시장 전망 역시 안정세를 이어갈 것으로 전망됨.



[청계천 : 청계4가 / 공사중]



[청계천 : 광고 / 복원후]



부록3 해외 오피스 시장 동향(7) -홍콩(Hong Kong)



Hong Kong



● 경제 현황

(출처 : 홍콩통계청 / 2004년 기준)

- 국명 : 중화인민공화국 홍콩특별행정구
- 면적 : 1,101km²(서울의 약 1.8배)
- 인구 : 689.5만 (2004년말 기준)
- GDP : US\$1,887억
- GDP성장률 : 8.1%
- 물가상승률 : -0.4%
- 실업률 : 6.8%
- 1인당 GDP : US\$27,419
- 외환보유고 : US\$1,236억
- 환율(1US\$)=HK\$7.7526(2005년 12월)

- 경제구조 : 부존자원이 빈약하고 시장규모가 협소하여 대외의존도가 높음. 무역의 중계지로서 미국, EU, 일본 등 주요 선진국의 직접영향권에 있음. 1997년 중국반환 후 홍콩과 중국간의 경제 일체화 정책에 따라 홍콩과 중국의 교역 비율 증가추세에 있음.
- 홍콩은 국가가 아닌 중국의 특별행정구에 속하는 도시로 경제규모와 구조에 있어 하나의 자치구 형태의 독립성을 띄고 있음. 특히 홍콩의 오피스시장은 한국, 대만, 싱가포르, 일본 등과 함께 아시아 지역 오피스시장을 대표하는 시장 중 하나임.

● 분기별 오피스 주요 지표

구 분	총공급(m ²)	임대료(HK\$ / sqft / month)	공실률(%)
2005년 2Q	4,432,000	32.81	7.9
2005년 3Q	4,432,000(-)	37.45(△)	6.8(▽)

※ 홍콩 내 Grade A 빌딩의 전용면적을 기준으로 산정.

- 전체적으로 오피스 시장이 회복세를 유지하고 있는 가운데, 수요 증가에 따른 공급 부족이 맞물려서, 임대료가 상승과 공실률 하락의 시장 활황세를 보임.
- 공실률은 2005년 2/4분기 7.9%에서 3/4분기 6.8%로 하락하였으며, 임대료는 2/4분기 32.81달러에서 3/4분기 37.45달러로 상승함.

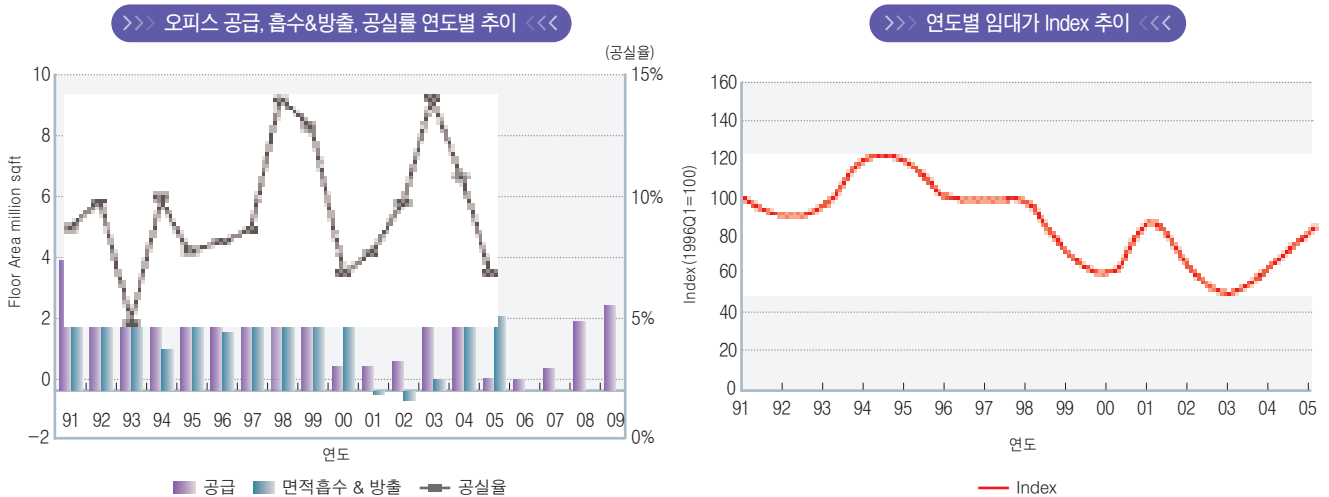
● 2005년 3/4분기 오피스 주요지표 - 권역별

구 분	총공급(m ²)	임대료(HK\$ / sqft / month)	공실률(%)
Central / Admiralty	1,984,000	61.55	7.0
Wanchai / CWB	1,140,000	36.00	6.4
Island East	625,000	24.39	8.2
Tsimshatsui	663,000	27.87	5.3
전체	4,432,000	37.45	6.8
2/4분기 대비	(-)	(△)	(▽)

※ 홍콩내 Grade A 빌딩의 전용면적을 기준으로 산정함.
 ※ 총비용은 월세를 포함한 관리비 등의 총 비용을 포함한 금액임.

- 권역별로 보면 2/4분기 대비하여 핵심권역인 Central 지역이 0.9%p 하락, Island East가 1.6%p 하락하는 등 전체적으로 공실률 1.25%p 하락함.
- 임대가는 2/4분기 대비 Central이 13%, Island가 무려 19% 상승을 보이며 평균임대가 상승율을 이끌었음.

● 오피스 주요 지표 추이



- 지난 1991년부터 현재까지 오피스시장 추이를 보면 90년대 초반부터 아시아 금융 위기가 오기전인 96년까지는 꾸준한 수요 공급에 따른 오피스 시장의 안정화를 보였으나, 97년부터 아시아 금융위기와 홍콩의 중국 반환에 따른 경제혼란으로 오피스 시장이 급격한 위축을 보임. 이는 공실률 상승과 임대가 하락으로 이어지는 주요 원인이 됨. 이후 98년과 99년을 기점으로 회복세를 보였으나 2000년까지 임대가는 하락세를 벗어나지 못함.
- 2002~ 2003년 전후로 유가급등, 사스 발병 등에 따라 경기가 위축되어 오피스 시장이 다시 냉각됨. 2004년 이후 경기회복에 따른 오피스 시장의 회복세가 공실률 하락과 임대가 상승으로 이어져 현재까지 이어지고 있음.

● 임대차 및 매매 동향

빌딩명	임대차 / 매매	임차인 / 매수자	면적(sqft)
Entertainment Building	매매	A local investor	211,148
Fairmont House	매매	A local family	37,648
The Centre	매매	Yu Tai Hing	13,213
410 Kwun Tong Road	매매	An institution	146,620
PCCW Tower, Island East	임대차	Nestle	14,441
One Exchange Square	임대차	General Electric Inc	10,032
Manulife Plaza, Causeway Bay	임대차	Regus Business Centre	16,695

- 임대차 동향을 살펴보면 Core Central지역의 Citadel, Oaktree Capital 등의 금융업체 증평 및 신규수요가 지속적으로 이어지고 있음. 대표적으로 PCCW Tower에 Nestle가 14,441sqft를 임차, One Exchange Square에 General Electric이 10,032sqft를 임차하는 등 전지역에 걸쳐 다양한 업종의 임대차 활동이 있었음.
- 매매는 Entertainment Building이 국내투자자에게 HK\$ 2.7 billion에 매각된 것을 비롯하여, Fairmont House, The Centre 등이 매매되었음. 외국계 보다는 국내투자자를 중심으로 활발히 이루어진 것으로 나타남.

● 향후 전망

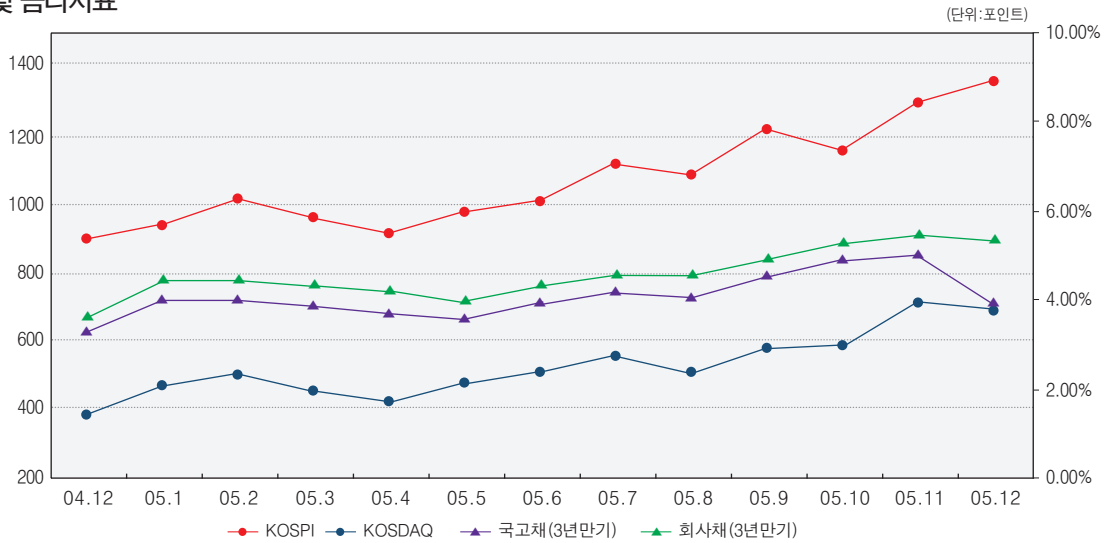
- 유가급등, 금리인상 등의 악재들이 여전히 상존하고 있으나, SARS 이후 홍콩경제의 회복세가 지속되고 있음. 지난 2년동안 대내외적인 요인으로 인해 냉각기에 있던 홍콩 오피스시장이 2004년 1/4분기를 기점으로 안정세를 유지하고 있음. 특히, 금년 1/4분기에서 3/4분기까지의 급격한 임대가 상승세와 공실률 하락세를 보면 지난 몇 년 동안에 비해 매우 두드러진 상승세를 보이고 있음. 그러나 이러한 급격한 상승세는 1995년 홍콩 오피스 시장의 정점에는 못 미치는 수준임. 오피스시장의 상승세는 당분간 지속될 것으로 예상되나, 내부적인 요인보다 외부 요인에 민감하게 반응하는 홍콩 경제에 있어 현재의 상승세 역시 경기변화에 따라 유동적일 것으로 예상됨. 2006년이 홍콩 오피스 시장의 최고점이었던 1994, 1995년 수준으로의 회귀를 가늠할 수 있는 분기점이 될 것으로 예상됨.

부록 4 부동산 펀드 운용현황 분석

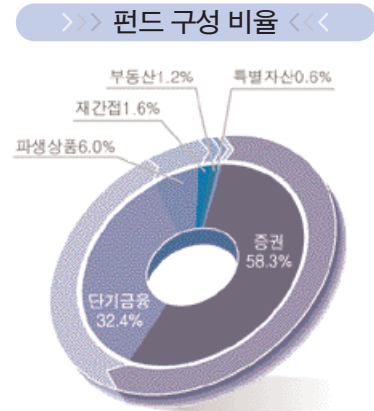
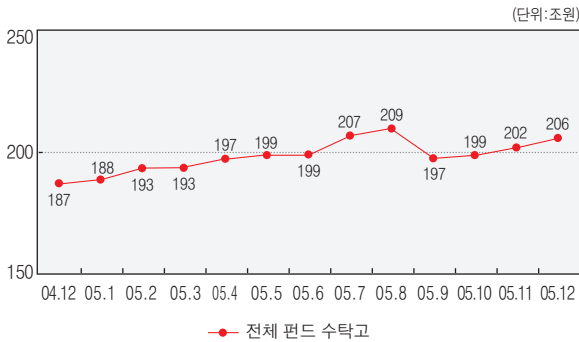
● 펀드시장 동향

2005년 10월 콜금리 인상에 따른 채권형 펀드, MMF 수탁고의 급감으로 인하여 전체펀드 수탁고는 209조에서 197조로 대폭 줄었으나 이후 지속적으로 증가하여 12월말 현재 전체펀드 수탁고는 206조원이고, 이중 부동산 펀드는 3조 6,703억원으로 1.78%를 차지함. 전체펀드 중 부동산펀드의 비중은 2004년 12월 0.62%에서 2005년 12월 1.78%로 지속적으로 증가하고 있음. 2005년 펀드시장의 특징을 요약하면 '주식형 펀드의 약진', '채권형 펀드 위축' 그리고 '부동산 펀드를 포함한 대안형 펀드(AI펀드)의 활성화'임

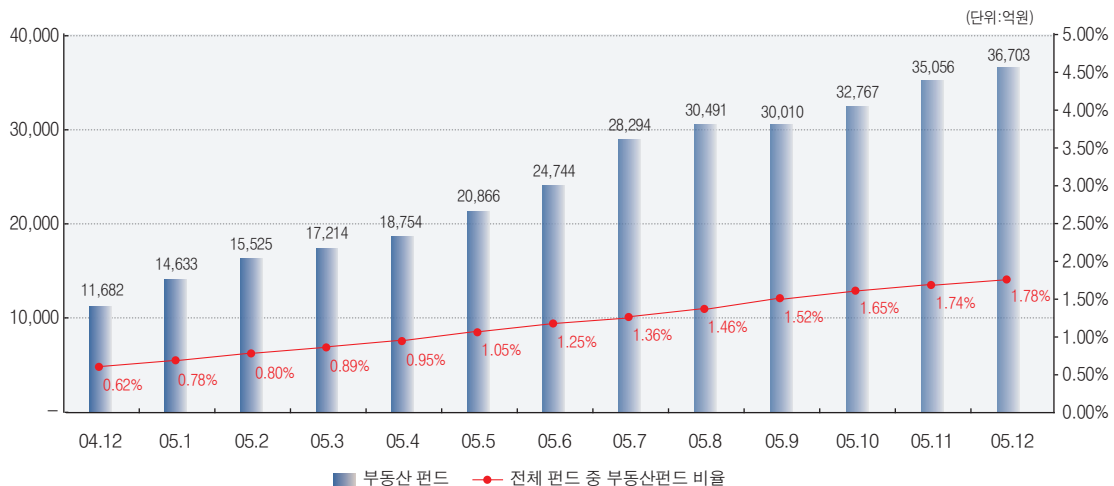
● 증시 및 금리지표



● 펀드 수탁고 현황



● 부동산펀드 수탁고 현황



● 부동산펀드 분석

• 분석대상

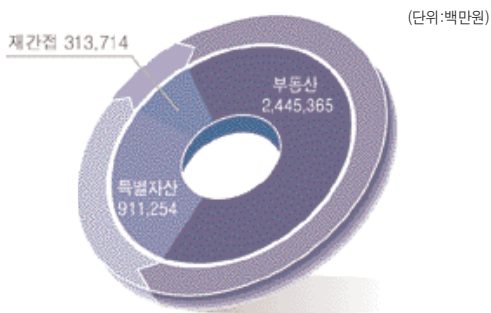
자산운용협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자 상품에 투자한 펀드.

• 기준일

2005년 12월 23일

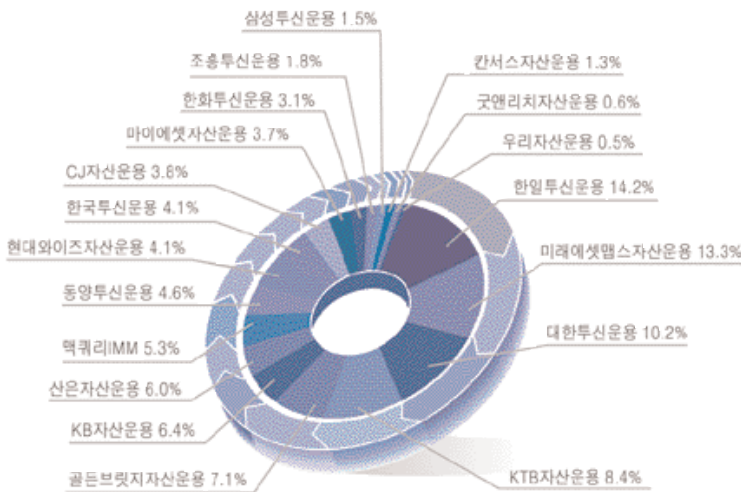
[설정액(누적) 기준]

• 펀드 분류별



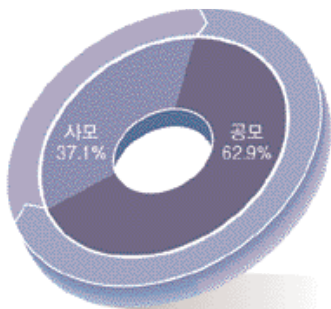
2005년 12월23일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 부동산에 직접 투자한 부동산 펀드와 부동산 대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.

• 자산운용사별



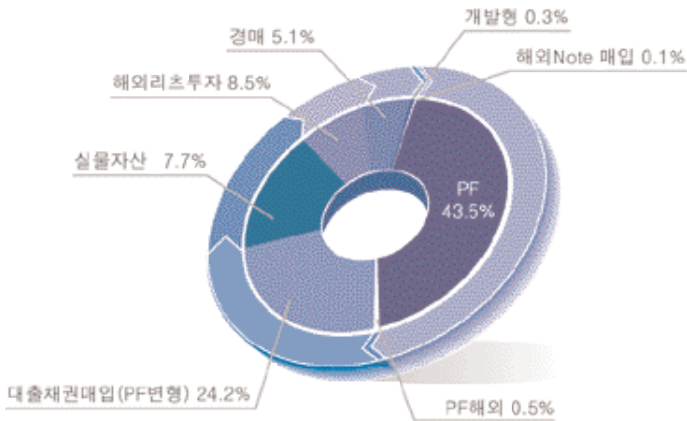
2005년 12월23일 현재 설정된 부동산 펀드설정액 3조 6,703억원 중 한일투신이 5,200억대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 미래에셋맵스자산운용이 4,800억대, 대한투신운용이 3,700억대, KTB자산운용이 3,000억대 설정액을 보이고 있음. 9월 우리자산운용과 삼성투신운용이, 12월 조흥투신운용이 부동산(특별자산,재간접)펀드를 출시하여 부동산 펀드를 출시한 자산운용사는 19개사로 증가하였음.

• 모집 형태별



2005년 12월23일 현재 설정된 부동산 펀드 설정액 3조 6,703억원 중 62.9%가 공모를 통하여 모집되었으며, 37.1%가 사모를 통하여 모집되었음.

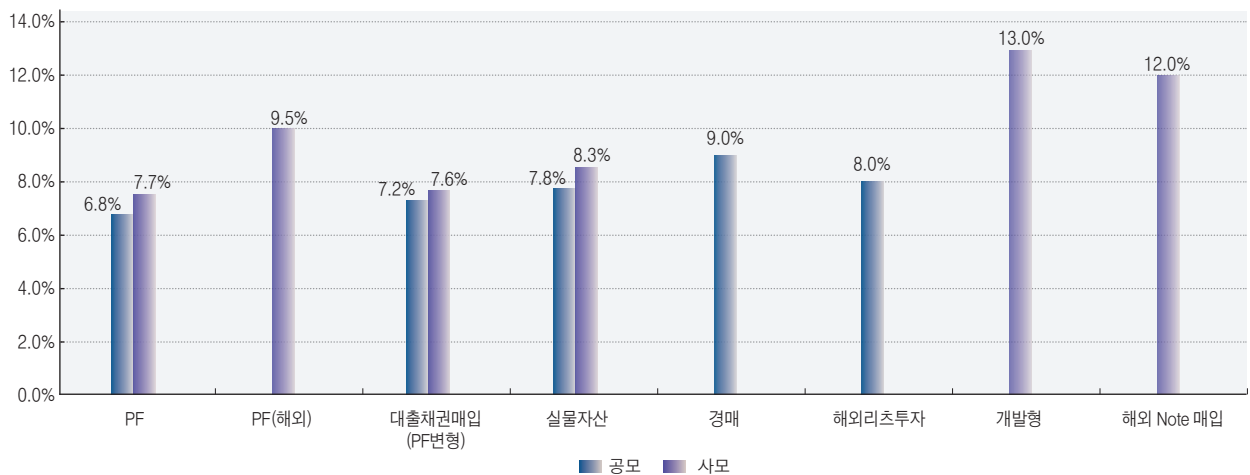
• 대상자산별



2005년 12월23일 현재 설정된 부동산 펀드설정액 3조 6,703억원 중 PF관련 펀드가 68.2%, 오피스, 호텔, 유통시설 등 실물자산에 투자한 펀드가 17.7%, 해외리츠상품에 투자한 펀드(Fund of Fund)가 8.5%, 경매펀드가 5.1%를 차지함.

• 목표 수익률

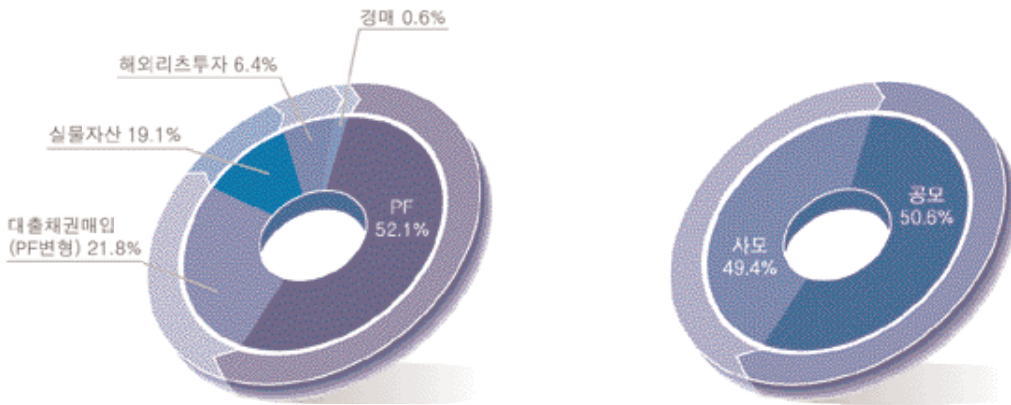
2004년 6월 첫 출시후 현재까지 설정된 펀드의 목표수익률은 평균 7.0~9.5% 사이임. PF펀드보다는 실물자산펀드가, 실물펀드보다는 경매펀드 또는 해외리츠에 투자한 Fund of Fund가 높은 목표수익률을 제시하였으며, 개발형 펀드나 해외 부동산에 투자하는 펀드는 10% 내외의 높은 수익률을 제시하였음. 공모보다는 사모가 약간 높은 수익률을 제시하였음.



[신규 설정액(9~12월) 기준]

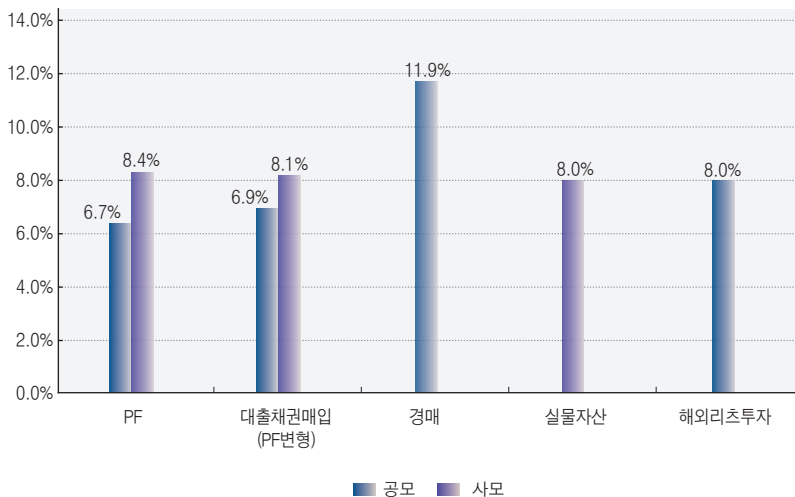
• 대상자산별 / 모집형태별

9~12월 신규 설정된 부동산 펀드 중 PF관련 펀드비중은 73.9%로 전분기(6~8월) 대비 4.7% 감소하였고, 실물자산펀드의 비중은 19.1%로 0.9% 증가하였음. 공모에 의한 자금조달이 50.6%, 사모에 의한 자금조달이 49.4%로 사모방식이 전분기(6~8월) 대비 10.5% 증가하였음.



• 목표 수익률

PF관련펀드는 공모기준 6.5~7.0%, 사모기준 8.0~8.5%의 목표수익률을 보이고 있음. 사모에 의한 자금조달이 전분기 대비 크게 증가했으며 공모시 목표수익률은 변동이 없으나, 사모시 전분기 대비 0.7~0.9% 높은 목표 수익률을 제시하였음. 실물 자산 펀드 및 해외리츠 투자펀드는 8.0%내외, 경매펀드는 10% 이상의 수익률을 제시하고 있음. PF, 실물자산(오피스빌딩) 투자 등 검증된 수익모델을 지닌 펀드는 목표수익률이 안정화되고 있으나, 경매, 지분(Equity)형 펀드는 10% 이상의 높은 목표수익률을 제시함.



• 9~12월 신규 설정펀드 내역

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액	구분	모집형태
골든브릿지자산운용	골든브릿지 특별자산8	2005.11.4	20,000	PF	공모
	GB메리트 특별자산2	2005.11.29	7,000	대출채권매입(PF변형)	사모
굿앤리치자산운용	굿앤리치부동산 경공매2	2005.11.4	5,583	경매	공모
대한투신운용	대한클래스 원오창우림부동산1	2005.11.8	60,001	PF	공모
	대한클래스 원오창우림부동산2	2005.11.8	20,000	PF	공모
동양투신운용	동양강남대기숙사특별자산1	2005.9.14	23,008	대출채권매입(PF변형)	공모
	동양강남대기숙사사모2	2005.9.14	5,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	동양양성컨트리클럽사모특별자산1	2005.10.13	35,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	동양연산동오피스텔사모부동산1	2005.12.15	10,060	PF	사모
	동양수원복합상가사모부동산1	2005.12.23	7,100	PF	사모
마이에셋자산운용	마이에셋부동산10	2005.10.28	64,000	PF	공모
맥쿼리IMM	맥쿼리IMM글로벌리츠재간접클래스1	2005.9.22	3,001	해외리츠투자	공모
미래에셋맵스자산운용	맵스프론티어부동산14	2005.9.14	44,500	실물자산	사모
	맵스프론티어사모부동산15	2005.10.20	15,500	실물자산	사모
	맵스프론티어사모부동산17	2005.10.27	71,000	실물자산	사모
산은자산운용	산은미래터전사모특별자산	2005.9.29	29,991	대출채권매입(PF변형)	사모
	산은플러스특별자산3-2	2005.10.28	15,200	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은플러스특별자산3-3	2005.10.28	15,298	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은플러스특별자산3-4	2005.10.28	15,200	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은플러스특별자산3-5	2005.10.28	15,201	대출채권매입(PF변형)	공모
삼성투신운용	삼성J-REITs 재간접1	2005.9.21	53,455	해외리츠투자	공모
우리자산운용	우리마일스톤사모특별자산1	2005.9.30	10,500	대출채권매입(PF변형)	사모
	우리마일스톤사모특별자산2	2005.9.30	9,500	대출채권매입(PF변형)	사모
조흥투신운용	TOPS상림원부동산1	2005.12.12	65,100	PF	공모
한일투신운용	한일드림모아사모부동산E-1	2005.9.26	30,000	PF	사모
	한일드림모아사모부동산8	2005.10.27	11,500	PF	사모
	한일드림모아사모부동산9	2005.11.17	15,000	PF	사모
CJ자산운용	CJ사모부동산2	2005.12.16	50,000	PF	사모
KB자산운용	KB웰리안사모부동산6	2005.11.11	28,517	PF	사모
	KB웰리안부동산7	2005.11.11	72,770	PF	공모
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산7	2005.9.7	7,100	PF	사모
	KTB칸피던스사모부동산8	2005.10.27	17,700	실물자산	사모
	KTB칸피던스사모부동산9	2005.12.9	20,000	실물자산	사모
	KTB실크로드특별자산6	2005.12.9	12,500	대출채권매입(PF변형)	사모
합 계			885,285		

※ 위 자료는 자산운용협회자료를 기준으로, 상품설명서, 신문기사 및 각 자산운용사 질의답변을 참고로 작성되었음.

Now 2005

Leasing

SKC&C 빌딩

- 주소 : 분당구 정자동 25-2
- 규모 : B6/28F
- 연면적 : 26,363평
- 준공시기 : 2005년 6월



하나증권빌딩

- 주소 : 영등포구 여의도동 233
- 규모 : B7/19F
- 연면적 : 14,913평
- 준공시기 : 1994년



대우통신빌딩

- 주소 : 분당구 서현동 265-3
- 규모 : B6/12F
- 연면적 : 7,206평
- 준공시기 : 1997년



제이타워

- 주소 : 강남구 신사동 538
- 규모 : B5/15F
- 연면적 : 6,369평
- 준공시기 : 2005년 1월



상공회의소빌딩

- 주소 : 중구 남대문로4가 45
- 규모 : B6/20F
- 연면적 : 34,457평
- 준공시기 : 2005년 11월



신영증권빌딩

- 주소 : 중구 을지로2가 185-10
- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 3,368평
- 준공시기 : 1991년



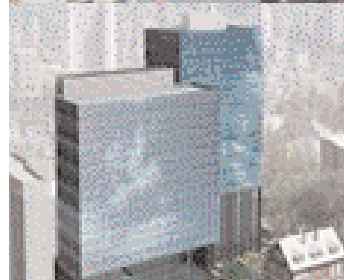
연세재단세브란스빌딩

- 주소 : 중구 남대문로5가 84-11
- 규모 : B6/24F
- 연면적 : 32,933평
- 준공시기 : 1993년



배재정동빌딩

- 주소 : 중구 정동 34-5
- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 10,967평
- 준공시기 : 2003년 12월



신일빌딩

- 주소 : 중구 충무로2가동 64-5
- 규모 : B1/12F
- 연면적 : 4,913.78평
- 준공시기 : 1963년



대한제지빌딩

- 주소 : 광진구 광장동 445-5
- 규모 : B6/10F
- 연면적 : 5,875평
- 준공시기 : 2006년 5월(예정)



초림빌딩

- 주소 : 분당구 수내동 6-3
- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 4,703.13평
- 준공시기 : 2006년 3월(예정)



세우회빌딩

- 주소 : 영등포구 여의도동 10
- 규모 : B4/14F
- 연면적 : 9,907평
- 준공시기 : 2007년 3월(예정)



Consulting



- 국민연금관리공단 부산회관 관리운영 방안
- 도시개발공사 상암동 DMC 외국인 임대주택 및 벤처오피스 관리운영방안

부동산 금융



- REITs: GE Capital, 우리은행, 한국토지신탁과 K1 REITs 공동 출자 및 운용
- ABS: Morgan Stanley와 공동으로 SPC설립 및 ABS 발행(제 1차, 제 2차, 제 3차)

매입 · 매각



- | | | |
|--------------|--------|--------|
| · 대우통신사옥 | 7,206평 | B6/12F |
| · 동아상호신용금고빌딩 | 3,874평 | B6/15F |
| · 로지트빌딩 | 2,999평 | B2/12F |
| · 미래산업빌딩 | 2,344평 | B6/ 8F |
| · 리버타워 | 5,109평 | B3/ 9F |
| · 대농빌딩 | 5,945평 | B4/15F |
| · 명동신영증권빌딩 | 3,368평 | B5/12F |
| · 두림빌딩(진행중) | 1,374평 | B2/ 7F |

Project Management



- 제이타워 (6,369평 B5/15F)
 - 최유효 활용방안 컨설팅
 - Construction Management
 - Property Management
 - Asset Management
- 컨설팅에서 운영관리까지 전과정 업무대행

오피스빌딩 임대실적

[제이타워] 강남구 신사동 / 6,369평 / B5,15F
 [SKC&C빌딩] 분당구 정자동 / 26,363평 / B6,28F
 [하나로텔레콤] 일산구 장항동 / 9,848평 / B3,11F
 [남영아파트형공장] 성동구 성수동2가 / 2,552평 / B2,8F
 [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 5,640평 / B4,13F
 [유원빌딩] 중구 서소문동 / 6,667평 / B4,17F
 [거양빌딩] 종로구 수송동 / 4,802평 / B2,12F
 [동아일보 충청로사옥] 서대문구 충정로3가 / 10,225평 / B6,17F
 [개풍빌딩] 성동구 성수1가 / 3,457평 / B2,10F

[교보타워] 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] 분당구 서현동 / 7,207평 / B6,12F

2004

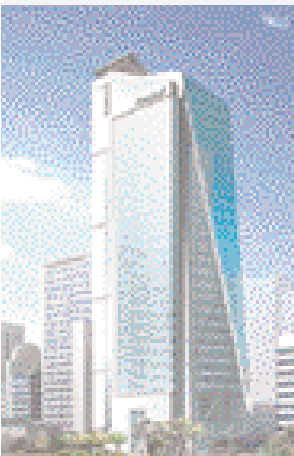
2003

2000~1997

1996

[아셈타워] 강남구 삼성동 / 44,485평 / B4,41F
 [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 27,528평 / B6,20F
 [아주빌딩] 강남구 역삼동 / 6,910평 / B6,20F
 [나라종금빌딩] 서초구 서초동 / 9,049평 / B7,22F
 [예총예술인회관] 양천구 목동 / 11,880평 / B5,20F

[충정타워] 서대문구 충정로3가 / 8,352평 / B6,15F
 [한빛웰니스] 송파구 신천동 / 12,054평 / B6,22F
 [조선내화사옥] 분당구 우내동 / 2,983평 / B4,12F
 [소암빌딩] 강남구 삼성동 / 4,158평 / B7,15F



[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 / 3,935평 / B6,15F
 [신영타워] 강남구 역삼동 / 3,874평 / B6,15F
 [로지트빌딩] 분당구 수내동 / 2,999평 / B2,12F

[아셈타워] 강남구 삼성동 / 2,774평 / B4,41F
 [포스코센터] 강남구 대치동 / 713평 / B4,31F
 [코트라빌딩] 서초구 염곡동 / 329평 / B6,12F
 [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 538평 / B6,15F
 [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 3,917평 / B4,13F

2002

2001

1995

1994~1991

[동양타워빌딩] 영등포구 당산동 / 8,793평 / B6,20F
 [보전빌딩] 강남구 논현동 / 7,977평 / B5,15F
 [우일빌딩] 강남구 역삼동 / 2,457평 / B2,15F
 [해태유업빌딩] 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] 강남구 역삼동 / 1,795평 / B4,13F
 [도원빌딩] 강남구 역삼동 / 1,375평 / B4,10F
 [연주로빌딩] 강남구 신사동 / 1,404평 / B3,7F

[경암빌딩] 강남구 삼성동 / 7,969평 / B7,19F
 [청남빌딩] 서초구 서초동 / 4,137평 / B5,17F
 [원방빌딩] 강남구 삼성동 / 3,271평 / B5,16F
 [신사빌딩] 강남구 신사동 / 1,648평 / B3,7F
 [은성빌딩] 강남구 청담동 / 3,947평 / B6,15F
 [우진빌딩] 강남구 역삼동 / 600평 / B2,6F
 [제일빌딩] 영등포구 영등포동7가 / 5,205평 / B4,18F
 [애드빌딩] 강남구 대치동 / 3,151평 / B4,10F
 [사학연금회관] 영등포구 여의도동 / 12,608평 / B3,20F
 [평전빌딩] 송파구 신천동 / 6,012평 / B5,20F
 [유화증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 11,843평 / B6,20F
 [해광빌딩] 강남구 삼성동 / 1,809평 / B5,14F
 [삼덕빌딩] 강남구 삼성동 / 2,088평 / B3,13F
 [대현빌딩] 강남구 논현동 / 5,473평 / B5,19F
 [일송빌딩] 강남구 삼성동 / 6,088평 / B6,19F
 [삼유센터] 강남구 대치동 / 12,850평 / B4,19F
 [부원빌딩] 강동구 성내동 / 1,420평 / B3,7F

www.rei-korea.com

Fourth Quarter 2005 Office Market Report **OFFISCOPE**