

First Quarter 2006 Office Market Report

OFFISCOPE
www.rei-korea.com

1/4

오피스 시장 동향 보고서 2006. 1/4분기

오피스 시장 Trend | 오피스 시장 주요 이슈 **오피스 임대시장 동향** | 수급 동향 분석

오피스 매매시장 동향 | 매매사례 분석 및 매매시장 전망 **오피스 분양시장 동향** | 분양 · 준공 사례

부록 | 2001~2010년 오피스 공급 동향 분석, 부동산 펀드 운용현황 분석

ShinYoung

ASSET



(주)신영 / (주)신영에셋 회사소개

- 회 사 명 : 주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋
- 대 표 자 : 대표이사 정춘보
- 자 본 금 : 자본금 100억원 / 자본금 10억원
- 종업원수 : 100명 / 80명
- 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
- 설 립 : 1984년 4월 신영기업 창립
1989년 3월 23일 법인으로 전환 설립등기
- 주 소 : 서울특별시 강남구 삼성동 159-1 아셈타워 17층
- 전화번호 : 신 영 : (대)02-6001-2500, (FAX) 02-6001-2525
신영에셋 : (대)02-6001-2712, (FAX) 02-6001-2727
- Website : www.shinyoung21.com, www.syasset.com
www.rei-korea.com

CONTENTS



1. 오피스 시장 Trend	3p
· 오피스 시장 캘린더	
· 오피스 시장 주요 이슈	
.....	
2. 오피스 임대시장 동향	6p
· 조사 개요 및 빌딩 등급 분류	
· 권역별 정보	
· 수급 동향 분석	
· 임대시장 분석 및 전망	
.....	
3. 오피스 매매시장 동향	22p
· 시장 동향	
· 매매사례 분석	
· 매매시장 전망	
.....	
4. 오피스 분양시장 동향	26p
· 시장 동향	
· 분양 사례	
· 준공 사례	
· 분양시장 전망	
.....	
5. 부록	29p
· 해외 오피스시장 동향(8) - 뉴질랜드	
· 2001~2010년 오피스 공급 동향 분석	
· 부동산 펀드 운용현황 분석	
· 6대 광역시 오피스 임대시장 현황	
.....	

First Quarter 2006 Office Market Report

2006 1/4분기 오피스 시장 동향 보고서

- 발행일 : 2006년 4월 통권 21호
- 발행처 : (주)신영에셋
- 임대 및 보고서 관련 문의
 - 홍순만 사업부장 : 02-6001-2576(hongsm@syasset.com)
 - 최재건 과 장 : 02-6001-2712(zaijian@syasset.com)



Trend 1 오피스 시장 캘린더

2006년 1/4분기 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
1.2	기사	청주 대농공장부지 어떻게 개발되나	머니투데이
1.5	기사	스타타워 '임대고객 모시기' 안간힘... 임대료 동결	헤럴드경제
1.9	기사	서울 천호동 일대 신형 유통 메카로 뜬다	헤럴드경제
1.12	매매	오피스빌딩도 "입도선매"... 수요비해 공급 달려... 양동재개발빌딩 매매	대우건설 → 코람코
1.12	기사	도심빌딩 리모델링 붐... 상공회의소, 명동타워 등	문화일보
1.13	펀드	부동산펀드 1년 6개월만에 4조원 돌파	매일경제
1.13	기사	테헤란밸리 사무실 구하기 힘들다... 공실률 2.3%	한국경제
1.18	기사	오피스 공급부족에 펀드 매입경쟁... "빌딩가격 7년새 2배 뛰어"	매일경제
1.19	매매	농협문화복지재단, 舊 동원증권 사옥 산다	한국투자증권 → 농협문화복지재단
1.19	매매	교보생명 보유 부동산 잇따라 매각... 은평 · 성동 · 사당사옥 매각	교보생명 → 미래에셋
1.20	기사	여의도 초고층 빌딩 2곳 수주전... AIG, 통일교 PJT...	이데일리
1.27	기사	삼성타운 "강북 금융 VS 강남 전자" 밑그림 보인다	동아일보
2.2	기사	송도에 100층빌딩 들어선다... 2012년 완공 예정	매일경제
2.7	기사	라셀투자경영, 테헤란로에 21층(5,944평) 규모 오피스빌딩 건립	파이낸셜뉴스
2.7	기사	오피스빌딩, 여의도 뜨고 도심권 지고... 여의도 공실률 4.7%	헤럴드경제
2.11	기사	송파구 "프랜차이즈 메카"로 떠오른다... 100여곳	서울경제
2.27	펀드	부동산펀드 침체 "끝이 없다"	머니투데이
3.2	기사	경기훈풍 타고 오피스빌딩 임대료 인상 러시	헤럴드뉴스
3.4	매각	서울일렉, 서울 본사(CCMM빌딩 7층)... 25억원에 매각	서울일렉트로닉스 → 아이즈비전
3.13	이전	교보자동차보험 사옥 과천으로 이전	서초동 → 과천
3.14	리츠	부동산리츠, 도입 6년만에 2조원 육박	한국경제
3.14	이전	로펌들 강북으로 U턴... 지평, 충정 등	서울경제
3.16	기사	용산역 재개발... 철도공작창부지에 100층규모 초고층빌딩 건립	파이낸셜뉴스
3.21	펀드	맵스자산운용, 광화문에 2,700억 빌딩 세운다	매일경제

Trend 2

오피스 시장 주요 이슈 (Office Hot Issue)

- 청주대농공장부지 어떻게 개발되나
- 부동산펀드 1년 6개월만에 4조원 돌파
- 테헤란밸리 사무실 구하기 힘들다... 공실률 2.3%
- 오피스 공급부족에 펀드 매입경쟁

청주대농공장부지 어떻게 개발되나

민간업체의 부동산개발로는 사상 최대 규모인 청주 대농공장부지 건설사업이 본격화된다. 15만9,000여평의 대지와 각종 복합시설과 주택 4,300가구가 들어서는 이 사업은 투자비용만 1조7,000여억원에 달한다.

대농지구 복합용도개발단지의 주요시설로는 55층 규모의 랜드마크타워와 45~50층 규모의 주상복합 4,300여 가구, 청주시의 도시 기본계획에 의거한 2만평 규모의 행정업무타운과 행정업무시설을 지원하는 업무시설 등이 들어서게 된다.

광역수요를 창출하기 위한 복합상업시설로는 현재 현대백화점 입점이 확정됐으며, 그밖에도 대학한방병원 등의 메디컬타운과 에듀센터, 파이낸셜센터 등으로 단지가 구성될 계획이다. 아울러 오송 BT, 오창 IT 등 인근 국가산업단지의 활성화에 따라 늘어나는 외국인 장기체류자를 유치하기 위한 시설로 서비스드 레지던스 등이 계획돼 있으며, 초등학교 1개소와 각종 테마공원, 유틸리티스 공개공지 등이 단지 내에 조성될 계획이다.

지구단위계획 확정을 위해 지난해 12월에 청주시의 행정절차가 마무리 됐으며, 이달 충북도 도시건축공동위원회 심의결정을 앞두고 있다. 지구단위계획이 확정되면 올 4월부터 착공에 들어갈 계획이다. 4,300가구로 계획된 초고층 주상복합은 하반기에 공급될 전망이다. 대농지구 복합용도단지개발은 5년여의 공사기간을 거쳐 오는 2010년 말경에 완공된다.

[머니투데이 / 2006. 1. 2]

부동산펀드 1년 6개월 만에 4조원 돌파

펀드평가전문업체들에 따르면 11일 현재 부동산펀드 수탁액(공·사모 합계)은 4조654억원으로 2004년 5월 말 출시 이후 1년6개월 만에 4조원 선을 돌파했다.

신성철 우리자산운용 부동산운용팀장은 "시중 부동산금이 여전히 많기 때문에 상대적으로 안정적이면서도 높은 수익률을 기대할 수 있는 부동산펀드로 자금 유입세가 지속되고 있다"며 "최근에는 판매·유통시설 등 새로운 투자처가 부상하고 있다"고 말했다.

예전에는 PF형(프로젝트파이낸싱형·담보를 잡고 대출해 주는 방식) 부동산펀드가 주류를 이뤘지만 최근에는 임대형 상품이 빠른 증가세를 보이고 있다.

올해는 경공매와 재건축·재개발을 비롯해 도심에 건축되는 빌딩 등에 투자하는 신상품이 늘어 날 것으로 전망된다. 이은호 미래에셋자산운용 자산관리팀장 역시 "올해 도시개발사업이 많아 개발형 실물에 투자하는 상품이 많아질 것"이라며 "건축중인 오피스빌딩 등을 미리 사들여 완공 후 임대하는 방식"이라고 설명했다. 개발형은 투자 기간이 길기 때문에 만기가 5~7년 이상인 장기투자형 부동산펀드가 증가할 것으로 보인다.

[매일경제 / 2006. 1. 13]

테헤란밸리 사무실 구하기 힘들다... 공실률 2.3%

경기가 살아나면서 서울 주요 지역 대형 오피스빌딩의 빈 공간이 급격히 줄고 있다. 테헤란로를 중심으로 한 강남권과 여의도 일대가 대표적이다. 오피스빌딩 전문업체인 (주)신영에셋에 따르면 지난해 4분기 강남 테헤란로 일대와 여의도 지역 공실률은 각각 2.3%와 4.7%를 기록, 전 분기에 비해 0.1%포인트와 1.7%포인트 떨어진 상태다.

홍순만 신영에셋 차장은 "강남에서는 스타타워 정도를 제외하면 1,000평이 넘는 큰 사무실은 빈 곳을 찾기 어려울 정도 이고, 여의도 지역 공실률도 지난해 상반기만 해도 6%에 달했지만, 최근에는 4%대로 떨어지는 등 빈 사무실이 급격히 줄어드는 추세"라고 전했다.

이에 따라 대형 A급 빌딩을 중심으로 임대료도 상승세를 타고 있다. 업계 관계자는 "투자 목적으로 부동산 펀드 등이 매입한 대형 빌딩들은 한 해 3~5%씩 꾸준히 임대료를 올리고 있다"면서 "앞으로 2~3년간 신규 공급도 적어 전체적으로 임대료 상승 추세는 계속될 것"이라고 내다봤다.

[한국경제 / 2006. 1. 13]

오피스 공급부족에 펀드 매입경쟁... 빌딩가격 7년새 2배 뛰어...

서울·수도권 지역 오피스빌딩 매각단가가 최근 7년 새 두 배 가까이 급등한 것으로 나타났다.

자산관리전문업체 (주)신영에셋에 따르면 지난해 오피스빌딩 평당 매각단가는 평균 825만6,000원으로 집계됐다. 최초로 800만원 선을 넘어선 것이며 98년 441만원과 비교하면 7년새 87%나 급등한 수치다.

홍순만 신영에셋 팀장은 "오피스빌딩 매각단가가 매년 10% 이상 증가세를 지속하고 있다"며 "외국계 펀드를 비롯해 리츠(REITs), 부동산펀드 등 수요자들이 늘고 있지만 신규 공급물량이 이를 따라가지 못하기 때문"이라고 분석했다.

오피스빌딩 평당 매각단가는 2000년 600만원 돌파 이후 잠시 주춤하다가 2003년 700만원을 넘으면서 다시 속도를 내고 있다. 한편 오피스빌딩 거래액은 지난해 2조5,462억원을 기록해 4년 연속 2조원 선을 웃돈 것으로 나타났다.

[매일경제 / 2006. 1. 18]

- 오피스빌딩, 여의도 뜨고 도심권 지고... 여의도 공실률 4.7%
- 부동산펀드 침체 “끝이 없다”
- 로펌들 강북으로 U턴... 지평, 충정 등
- 맵스자산운용, 광화문에 2,700억 빌딩 세운다

오피스빌딩, 여의도 뜨고 도심권 지고... 여의도 공실률 4.7%

그동안 공실률이 높아지면서 찬바람이 불었던 여의도권이 뚜렷한 회복세를 보이는 반면 서울 도심권은 침체되는 양상으로 반전되고 있다.

(주)신영에셋에 따르면 여의도권역의 전체 평균 공실률은 지난해말 기준 4.7%로 전분기 보다 1.4%p가 하락한 것으로 나타났다. 임대 수요가 살아나면서 매매시장도 회복될 조짐을 보이고 있다. 지난달 매물로 나온 여의도 동원증권빌딩(연면적 8,000평)은 국내외 부동산펀드 및 리츠 등이 치열한 경합을 벌인 끝에 결국 농협에서 평당 800만원대에 인수했다.

이에 반해 그동안 안정세를 유지하던 도심권의 경우 최근 들어 공실이 늘어나는 등 급속히 얼어붙는 상황이다. 서울상공회의소 빌딩(3만 4,457평)의 준공과 신동아화재빌딩의 입주사였던 하나로텔레콤의 여의도 이전 등에 따른 영향이 큰 것으로 풀이된다. 이로 인해 지난해말 현재 이 지역의 공실률은 5.0%를 나타냈다. 서울 지역에서는 가장높은 수준이다.

(주)신영에셋 홍순만 차장은 “추가 공급이 없는 여의도 지역의 경우 공실률이 떨어지면서 임대료가 상승하고, 반대로 도심권은 공실이 늘어 임대료가 보험수준을 나타낼 것”으로 예상했다.

[헤럴드경제 / 2006. 2. 7]

부동산펀드 침체 “끝이 없다”

한동안 인기를 끌었던 부동산 펀드가 침체를 벗어나지 못하고 있다. 이는 지난 해 8·31 부동산 대책 이후 분양시장이 위축됐고 부동산을 기초자산으로 한 ABS(자산유동화증권) 발행에 시장을 잠식당했기 때문이다.

26일 증권 및 자산운용업계에 따르면 부동산 펀드는 지난 해 7월을 정점으로 급격한 감소 추세를 보이며 지난 달 펀드 설정 수 3개에 설정 잔액 291억7,000만원(2006년 2월 21일 기준)을 기록하는데 그쳤다. 지난 해 같은 기간과 비교해보면, 작년 1월엔 7개의 펀드가 설정되고 설정 잔액(2006년 2월 21일 현존하는 펀드 기준) 1,991억7,000만원이었던 것에 비해 잔액대비 85.4% 급감했다.

반면 부동산을 기초자산으로 한 ABS 발행 규모는 2005년 2분기 9,527억원에서 4분기 8,605억원을 기록, 부동산 펀드에 비해 정점과 하락기의 차이가 크지 않았다.

자산운용사 부동산금융 관계자는 “부동산개발 사업자에게 상대적으로 낮은 대출 금리를 제공하는 PF와 부동산 ABS가 부동산 펀드 시장으로 진입해 상당부분을 잠식당했다”고 전했다. 분양시장의 침체와 금리 경쟁력이 있는 금융상품의 진출로 PF형 부동산 펀드는 물론, 건물을 짓거나 매입해 운용수익을 나눠주는 임대형 부동산 펀드도 내놓기 힘든 상황이다. 더불어 건설사의 부도 위험에 따른 리스크를 줄이고자 감독당국에서 건설사에 대한 지급보증을 의무화하면서 펀드 수익성에 악영향을 미치고 있다.

[머니투데이 / 2006. 2. 27]

로펌들 강북으로 U턴... 지평, 충정 등

서초동 법조타운을 찾아 강남 테헤란로로 몰리던 로펌(법무법인)들이 강북으로 유턴하고 있다. 물꼬를 튼 곳은 법무법인 지평으로 지난달 20일 강남구 대치동 다봉타워에 있던 본사를 남대문 상공회의소빌딩으로 옮겼다. 뒤를 이어 법무법인 충정은 2월말 ‘형사팀’ 중심으로 꾸려왔던 서초사무소를 닫고 중구 태평로 신한은행 빌딩에 있는 본사에 합류했다. ‘빅5’ 로펌 중 하나인 광장도 오는 4월초 강남구 대치동 포스코센터빌딩에 있는 강남사무소(변호사 70여명)를 폐쇄, 강북사무소(중구 남대문로 해운센터빌딩)로 합칠 예정이다.

광장이 강북에 확실하게 자리잡음에 따라 강남·북이 균형을 이뤘던 국내 ‘빅5’ 로펌의 소재지는 이제 강북 우위로 돌아서게 됐다. 광장과 김&장, 세종 등 3곳이 ‘강북파’인 반면 태평양과 화우 등 2곳이 ‘강남파’로 구분된다.

광장의 한 변호사는 “대기업 본사가 여전히 강북에 몰려있고 은행 등 금융기관의 주활동 무대 역시 강북으로 주고객인 이들 기업과 금융기관에 대한 서비스를 신속하고 효율적으로 처리하기 위해서는 강북에 포스트를 두는 게 유리한 측면이 있다”고 밝혔다. 다만 태평양 등 송무 비중이 상대적으로 큰 것으로 알려진 로펌들은 법조타운과 지리적으로 가까운 강남을 고수할 전망이다.

[서울경제 / 2006. 3. 14]

맵스자산운용, 광화문에 2,700억 빌딩 세운다

미래에셋 계열의 맵스자산운용이 서울 광화문 세종로사거리 인근에 2,700억원짜리 빌딩을 짓는다. 위치는 신문로대로변으로 1,500여평을 도심 재개발하는 방식으로 이뤄진다. 지금까지 부동산펀드가 투자한 단일 물건 가운데 최대 규모다.

맵스자산운용 관계자는 “이 곳에 지하 6층, 지상 23층 연면적 1만8,000여 평 규모의 빌딩을 오는 2010년 완공할 예정”이라며 “일단 1,000억원 규모의 부동산펀드를 조성해 계약금 등을 지급할 것”이라고 밝혔다. 이와 같이 작년까지는 기존 빌딩을 인수해 임대하는 방식의 일반 임대형 부동산펀드가 주류를 이뤘지만 앞으로는 빌딩을 직접 개발해 개발이익까지 함께 가져가는 개발형 부동산펀드가 늘어날 전망이다.

한 펀드매니저는 “오피스빌딩을 매입해 임대하는 부동산펀드의 경우 가격 경쟁이 심해지면서 수익률이 연 6~7% 수준까지 낮아진 상태”라며 “상승 추세를 보이는 은행금리와 경쟁하기 위해 수익률을 높일 수 있는 개발형 부동산펀드 출시가 늘어나고 있다”고 설명했다.

[매일경제 / 2006. 3. 21]

임대시장 1 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

● 조사 대상 및 내용

- 서울 및 분당에 소재하는 연면적 2,000평 이상 또는 10층 이상의 880개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, Tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항.

● 조사 기간

- 2006년 2월 1일 ~ 2006년 2월 28일

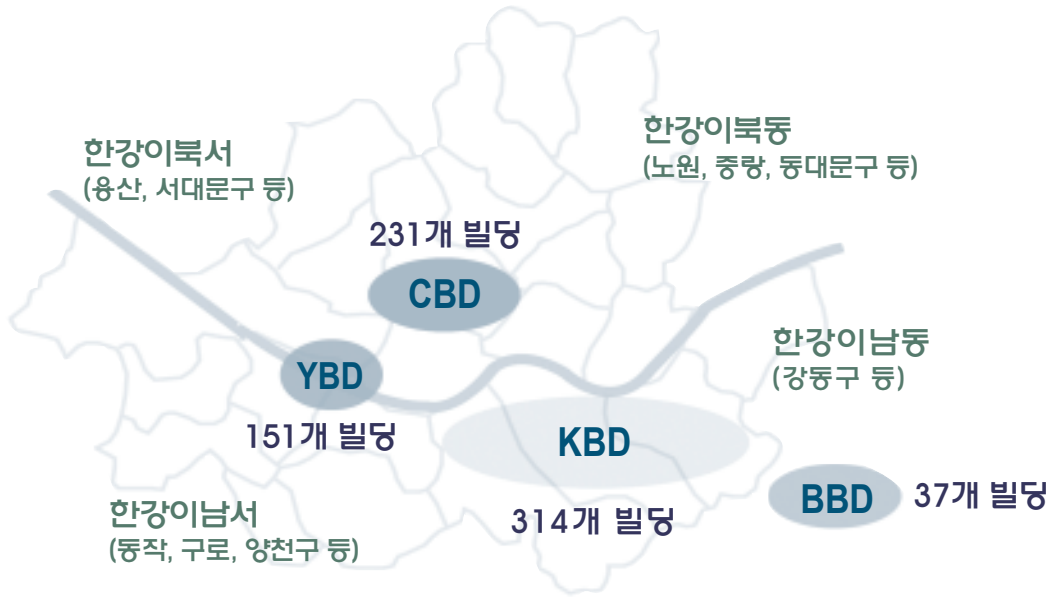
● 조사 권역

▶ 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),

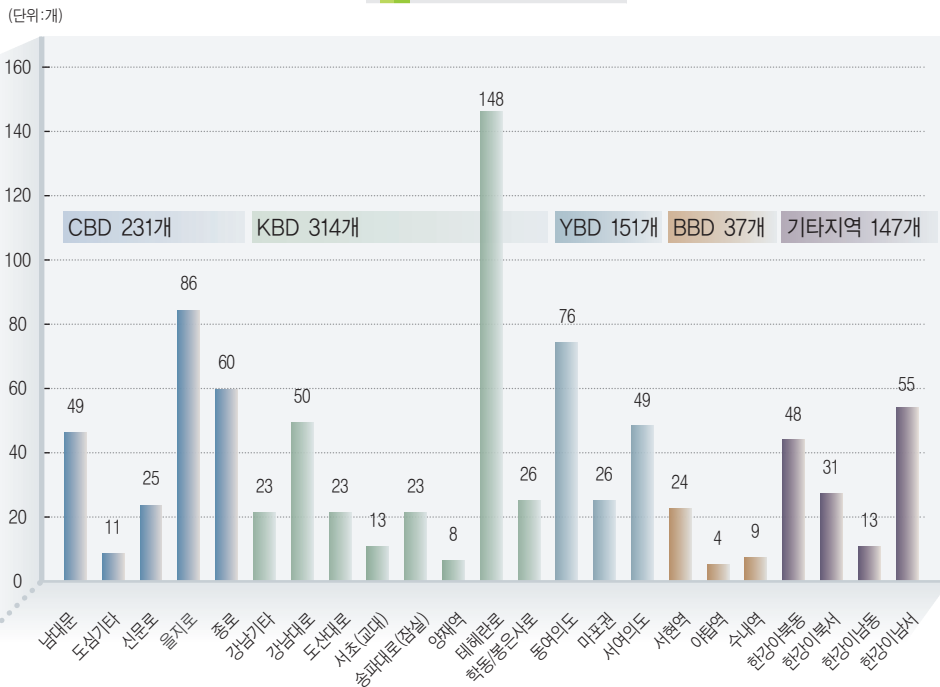
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

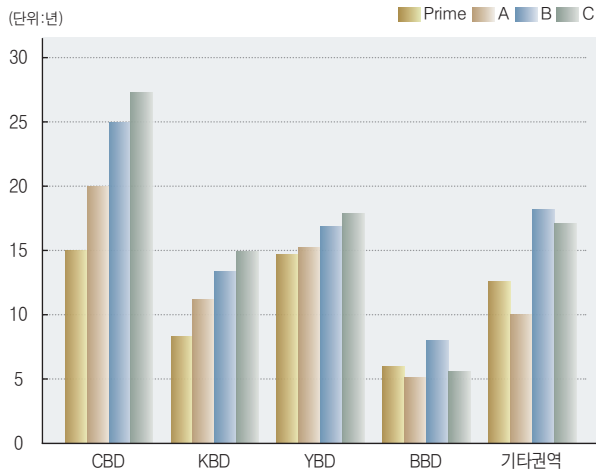


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
기타권역	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 야탑역 일대

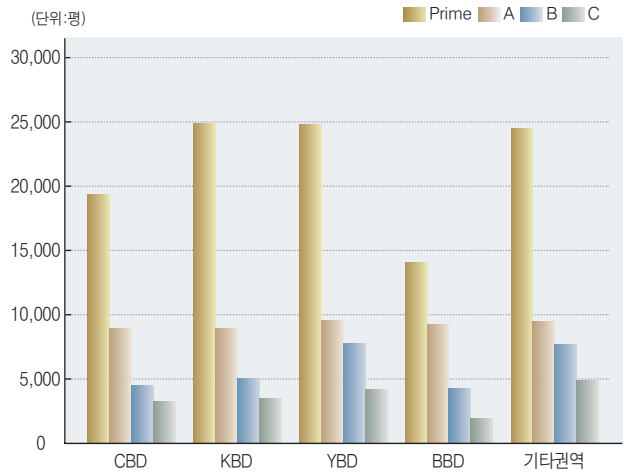
조사 빌딩 개수



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

• 전세환산가

- 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.

임대시장 1 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

● 빌딩 등급 개념

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

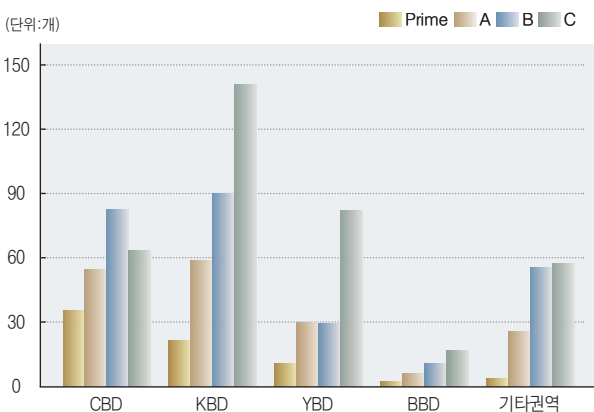
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

● 등급 분류 기준

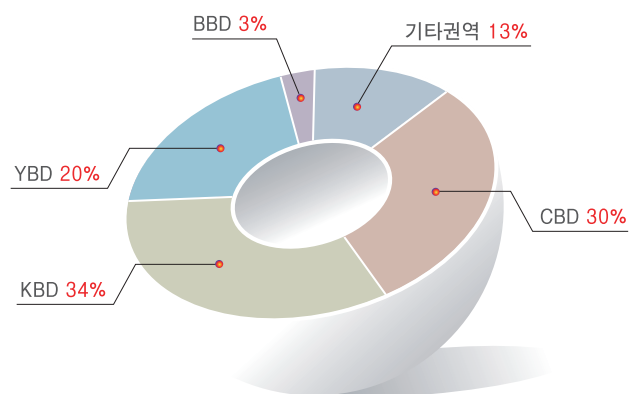
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

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)

- 2005년 4/4분기 대비 월세 0.7%, 전세금 0.5% 소폭 하락됨. 투자기관 소유의 빌딩과 프라임급 빌딩은 연초 정기 임대료 인상을 했으나, 공실률이 상대적으로 높은 B,C등급 빌딩을 중심으로 임대료 인하가 이루어져 전체적으로 소폭 하락함.
 - 동아미디어센터(800/80/33→850/85/35), 신문로 효성빌딩(550/55/25→600/60/26) 등 인상.
- 상공회의소(34,457평)가 90% 이상의 안정적인 임대율을 보이고 있는 가운데 신동아화재, 연세재단빌딩 등 프라임빌딩들의 공실의 감소에 따라 공실률은 0.1%p 소폭 하락함. 다만, 인근지역 이전수요로 공실이 해소되었기 때문에 기존 입주 건물의 공실이 추가로 공급되어 낙폭이 크지 않음.
 - 주요 공실 : 종로 J타워 1,900평, 태평로 S센터 5,700평, 태평로 S화재빌딩 3,000평 등.

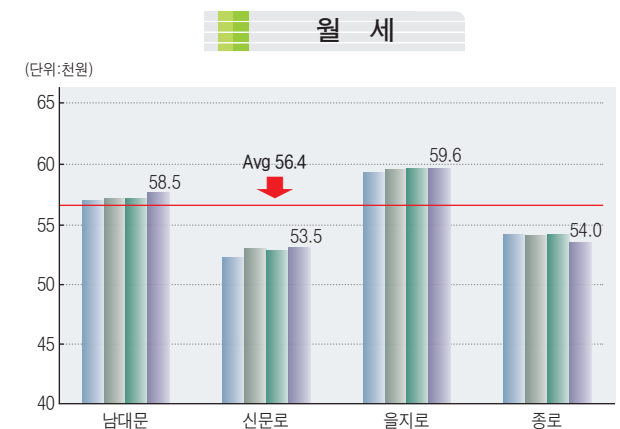
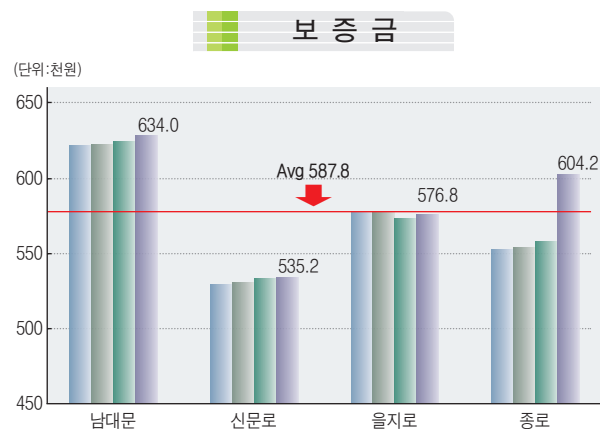
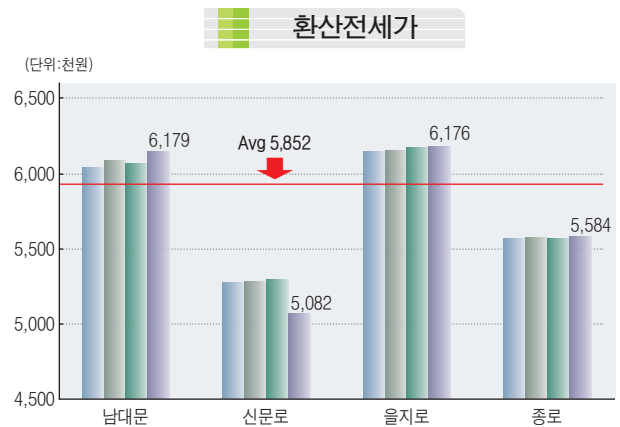
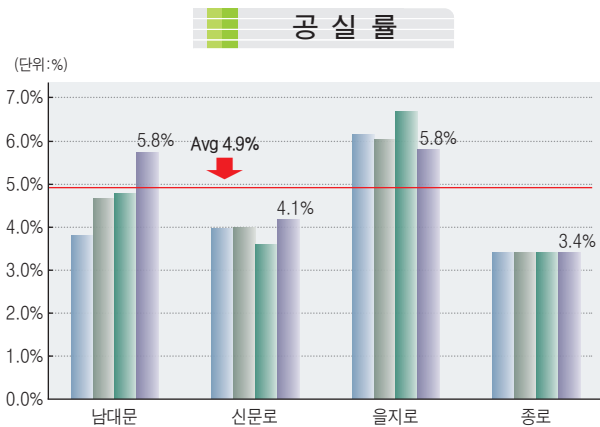
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.9 (0.1%p▽)	5,852 (0.5%▽)	587.8 (2.0%△)	56.4 (0.7%▽)	25.3 (0.2%▽)	12.8 (-)
Prime	3.0	8,416	775.5	80.3	31.3	12.6
A	3.6	6,063	617.2	59.2	26.4	12.7
B	6.1	5,161	520.3	50.0	23.3	13.3
C	6.0	4,681	510.2	44.7	22.6	12.6

세분권역별 임대 정보

■ 2Q_05 ■ 3Q_05 ■ 4Q_05 ■ 1Q_06



임대시장 2 권역별 정보 - KBD (Kangnam Business District)

- 2005년 4/4분기 대비 전세금 1.4%, 월세는 1.2% 상승함. 관리비를 포함하여 임대 관련 지표가 모두 인상됨. 2%대의 공실률이 장기간 유지되면서 투자 목적 빌딩 뿐만 아니라 KBD 임대시장 전체적으로 임대료를 인상하는 추세에 있음. 꾸준한 입차 수요가 이어지고 있어 당분간 상승세가 유지될 전망.
 - 도곡동 군인공제회관(4,380→4,700천원), 대공·대각빌딩(4,500→5,000천원) 등 인상.
- 1/4분기 공실률은 지난 분기와 같은 2.3%를 유지함. KTF 대치동사옥, 한솔엠닷컴빌딩, LG화재강남빌딩 등 신규 공실 예정빌딩의 공실이 무리없이 소화되어 안정세를 지속하고 있음.
 - 주요 공실빌딩 : 역삼동 S타워(15,000평), 역삼동 D빌딩(1,220평), 서초동 D빌딩(1,320평) 등.

등급별 임대 정보

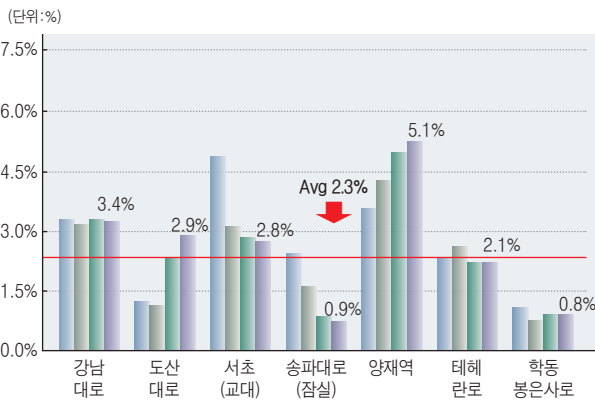
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.3 (-)	4,384 (1.4%△)	538.5 (0.6%△)	46.3 (1.2%△)	23.3 (0.8%△)	17.0 (-)
Prime	1.4	6,445	647.3	56.7	26.9	13.0
A	2.1	4,767	543.1	51.0	25.0	16.6
B	3.1	4,196	528.9	45.6	22.9	17.4
C	2.0	3,779	489.1	41.3	21.4	17.9

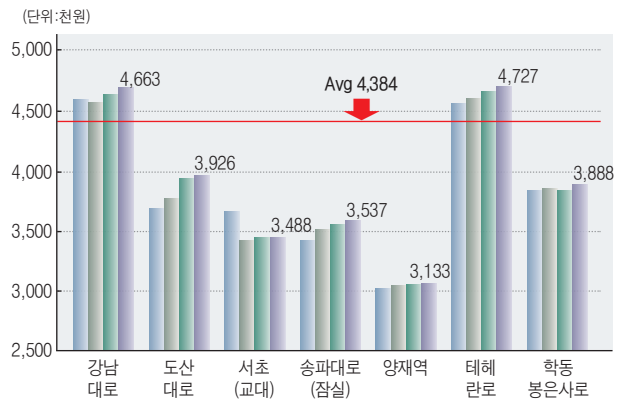
세분권역별 임대 정보

■ 2Q_05 ■ 3Q_05 ■ 4Q_05 ■ 1Q_06

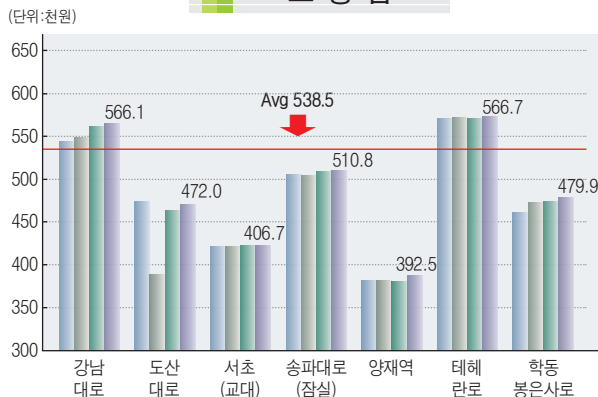
공 실 률



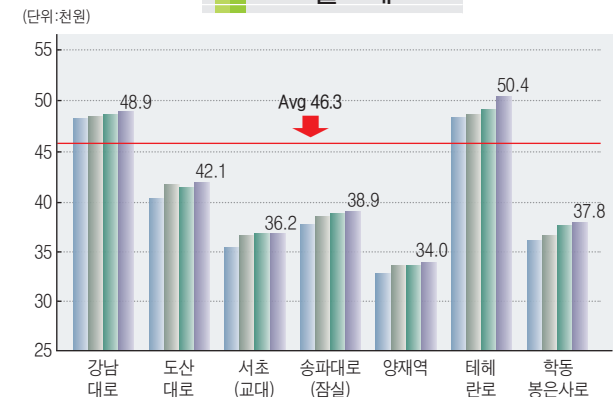
환산전세가



보 증 금



월 세



임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeido Business District)

- 전분기 대비 보증금 및 월세 모두 0.8%씩 상승됨. 2005년 내내 약세를 면치 못했던 YBD 임대가가 공실 감소에 따른 안정 국면을 맞아 상승세로 반전됨.
 - 마포 지방재정회관(360/36/20→370/37/22), 대우증권빌딩(485/48.5/24.5→500/50/25.2) 등 인상.
- 4/4분기 4.7%대까지 떨어졌던 YBD의 공실률이 5.1%로 0.4%p 증가함. 이는 일부 빌딩의 대형 공실 발생에 의한 것으로 권역 전체적으로는 감소세를 보임. 더불어 2006년내 중대형 규모의 신축빌딩 공급이 전무한 것은 임대시장에 전망에 긍정 요소로 작용함.
 - 주요 공실 빌딩 : 동여의도 D증권빌딩(2,200평) · Y증권빌딩(1,680평), 서여의도 S빌딩(2,200평) 등.

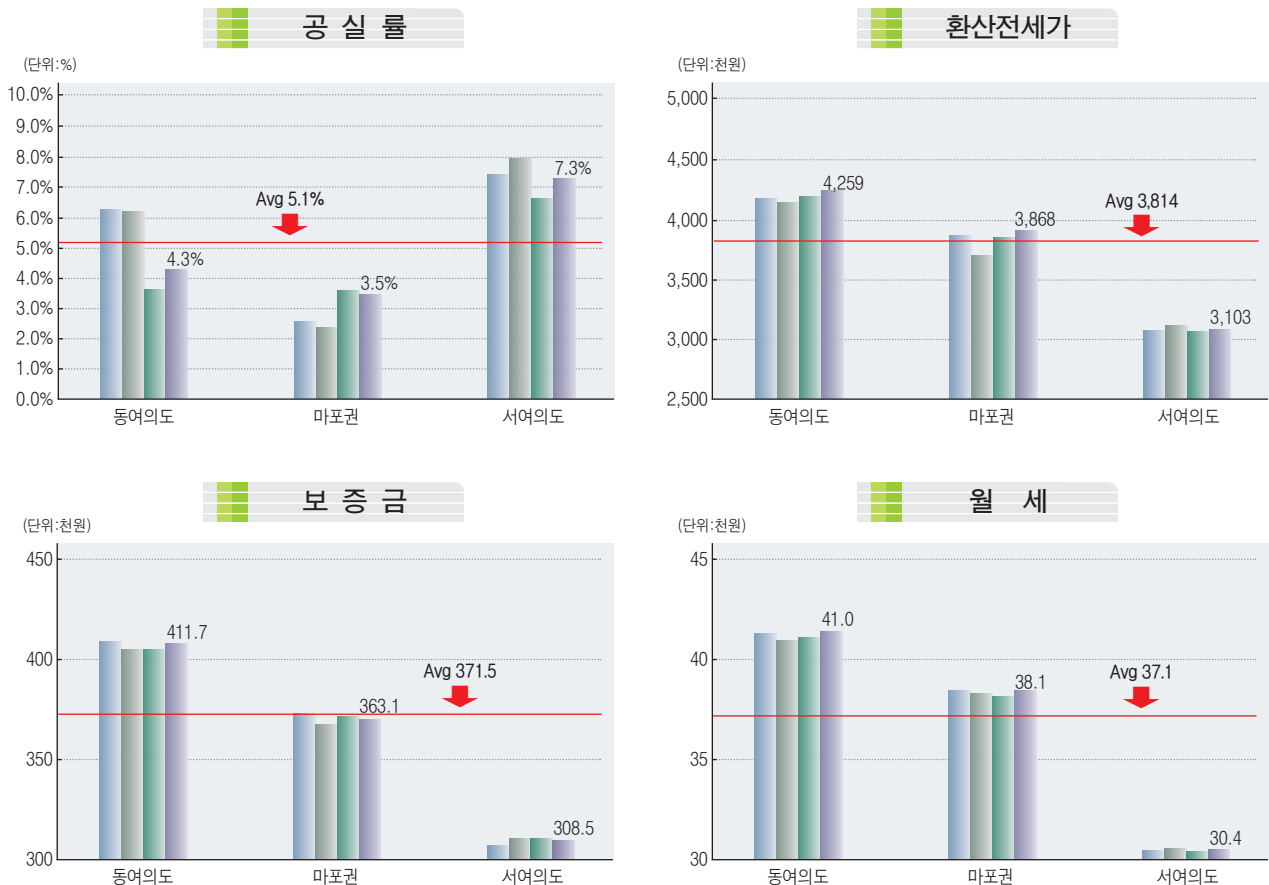
● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.1 (0.4%p△)	3,814 (0.7%△)	371.5 (0.8%△)	37.1 (0.8%△)	19.7 (0.8%△)	13.0 (-)
Prime	1.8	5,397	508.9	51.1	25.6	12.2
A	3.9	4,451	423.6	42.1	21.4	12.3
B	3.3	3,967	391.7	39.3	20.7	13.7
C	6.9	3,184	310.9	31.3	17.4	13.3

● 세분권역별 임대 정보

■ 2Q_05 ■ 3Q_05 ■ 4Q_05 ■ 1Q_06



임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역 (Others)

- CBD와 인접한 한강이북서 지역 빌딩들의 임대가 인상에 힘입어 전분기 대비 전세가 0.7% 상승됨.
 - 동자동 게이트웨이빌딩 보증금 및 월세 각 3.8% 인상, 미근동 임광토건 보증금 및 월세 각 10% 인상.
- 기타지역 전체 공실률은 4.0%로 전분기 대비 0.2%p 하락함. 한강이남지역은 안정세를 지속하고 있는 가운데 노원구, 동대문구가 속해있는 한강이북동 지역은 공실률이 6.9%까지 상승됨.
 - 주요공실 : 용산구 동자동 G빌딩(1,100평), 양천구 목동 S빌딩 700평 등.

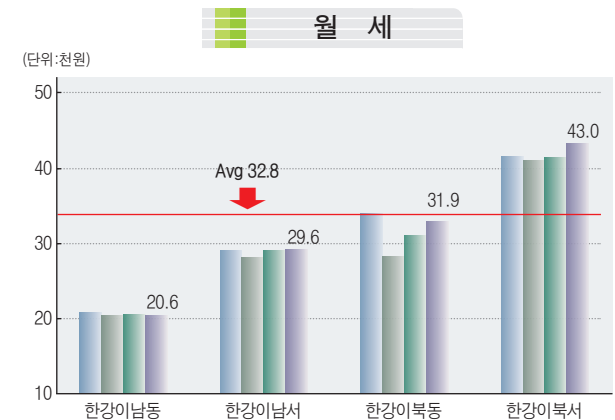
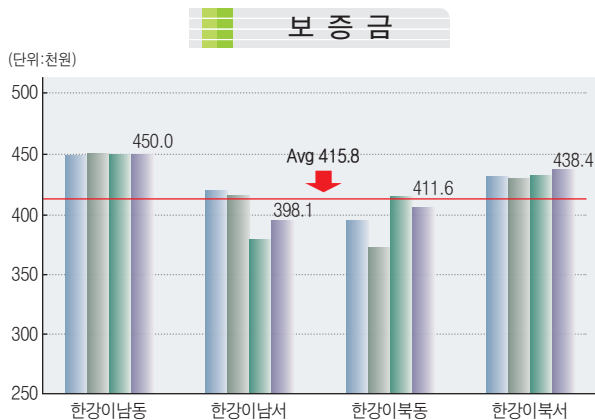
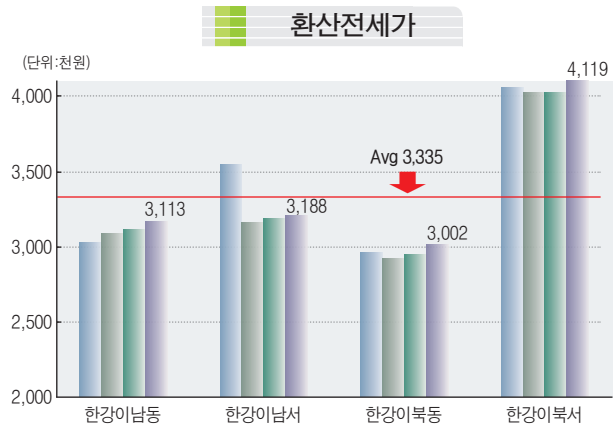
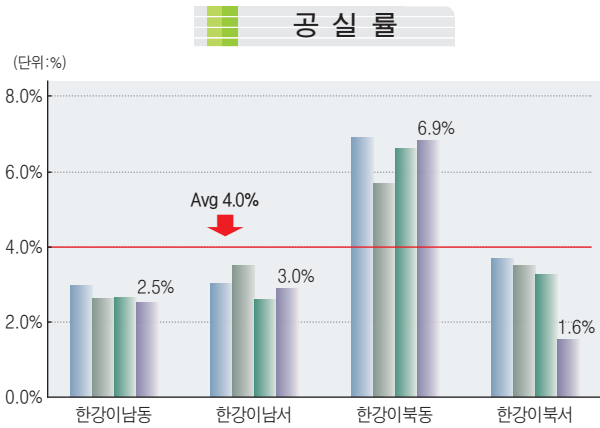
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.0 (-)	3,335 (0.7%△)	415.8 (1.4%△)	32.8 (1.7%△)	18.8 (0.5%△)	14.5 (-)
Prime	4.2	5,790	575.0	66.5	27.0	13.5
A	4.2	4,028	476.9	39.1	20.0	13.6
B	3.1	3,319	389.8	31.3	18.7	15.3
C	4.7	2,540	368.4	26.2	17.0	14.4

세분권역별 임대 정보

■ 2Q_05 ■ 3Q_05 ■ 4Q_05 ■ 1Q_06



임대시장 2 권역별 정보 - BBD (Bundang Business District)

- 전세금 3,481천원으로 전분기 대비 0.8% 상승됨. KBD 임대시장의 안정세에 큰 영향을 받아 공실률이 2%대까지 떨어졌으며, 임대료가 역시 강세를 보임.
 - 임대료 인상빌딩 : 서현동 서현S타워 보증금 및 월세 3.0% 인상, 외환은행빌딩 보증금 6.4% 인상.
- 서현역 신영G타워에 삼성물산이 2개층을 임차하는 등 BBD 지역내 이전 및 증평수요가 꾸준히 발생해 전분기 4.0%에서 2.2%까지 공실률 큰 폭 하락.
 - 서현역 신영G타워, 알리안츠타워 공실 해소, 수내역 흥국생명빌딩 공실 해소 .

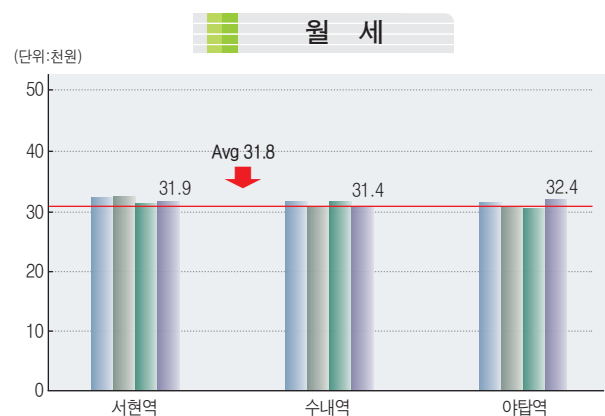
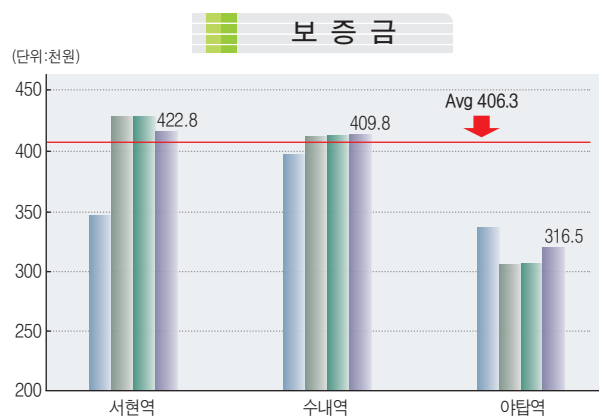
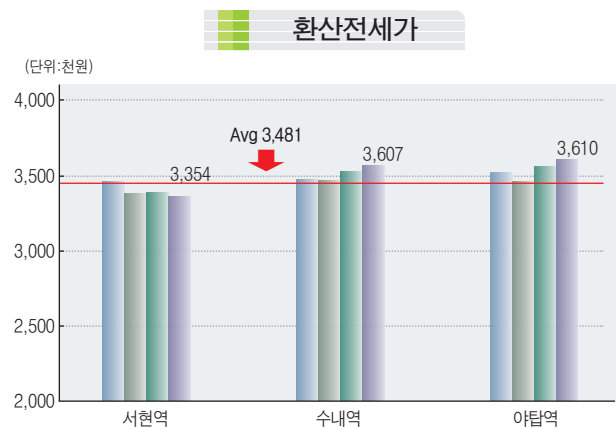
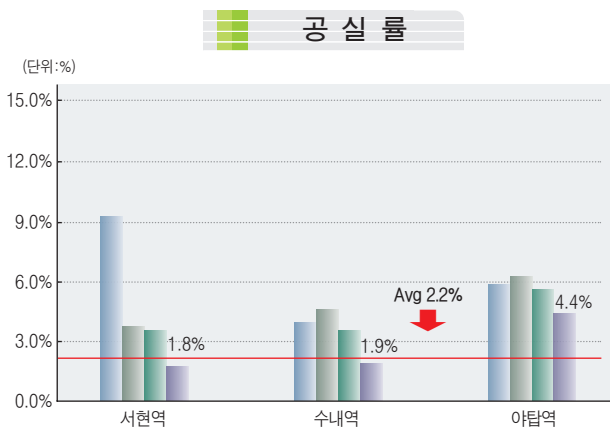
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.2 (1.8%p▽)	3,481 (0.8%△)	406.3 (0.7%▽)	31.8 (1.0%△)	19.0 (0.8%△)	13.3 (0.1%p▽)
A	3.5	3,652	418.0	34.7	16.8	13.8
B	1.6	3,595	424.0	30.7	19.8	11.8
C	2.1	3,260	386.0	31.3	19.4	14.6

세분권역별 임대 정보

■ 2Q_05 ■ 3Q_05 ■ 4Q_05 ■ 1Q_06



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	4,568 (0.8%△)	5,852 (0.5%▽)	4,384 (1.4%△)	3,814 (0.7%△)	3,335 (0.7%△)	3,481 (0.8%△)
보증금	504.6 (1.9%△)	587.8 (2.0%△)	538.5 (0.6%△)	371.5 (0.8%△)	415.8 (1.4%△)	406.3 (0.7%▽)
월임대료	46.0 (0.8%△)	56.4 (0.7%▽)	46.3 (1.2%△)	37.1 (0.8%△)	32.8 (1.7%△)	31.8 (1.0%△)
관리비	22.6 (0.5%△)	25.3 (0.2%▽)	23.3 (0.8%△)	19.7 (0.8%△)	18.8 (0.5%△)	19.0 (0.8%△)
공실률	3.8 (0.1%p△)	4.9 (0.1%p▽)	2.3 (-)	5.1 (0.4%p△)	4.0 (-)	2.2 (1.8%p▽)
전환률	15.2 (-)	12.8 (-)	17.0 (-)	13.0 (-)	14.5 (-)	13.3 (0.1%p▽)

- 2006년 1/4분기 서울시 임대시장은 '임대가 상승 및 공실률 보합세'를 보임. 서울시 전체 평균 전세가는 2005년 4/4분기 대비 0.8%가 상승된 4,568천원으로 조사되었으며, 공실률은 0.1%p 소폭 상승된 3.8%로 나타남. 통상 연초에 임대료를 인상하는 빌딩들이 많기 때문에 CBD를 제외한 나머지 권역의 임대가가 전반적으로 상승됨.
- 지속적인 안정세를 보이고 있는 KBD와 몇몇 빌딩의 대형 공실 발생으로 단기적으로 공실률의 상승을 나타낸 YBD의 경우는 상반기 중 뚜렷한 신규 공급이 없고, 꾸준한 임차수요가 있어 당분간 안정세가 지속될 것으로 예상되나, 3대권역 중 다소 불안한 시장을 형성하고 있는 CBD의 경우 2/4분기에 임광빌딩 II(9,045평), 농협중앙본부(14,758평)의 준공이 예정되어 있어, 기존 공실과 더불어 시장내 부담으로 작용할 전망이다.

● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구 분	Prime	A class	B class	C class
전세가	7,299 (1.9%△)	5,007 (1.8%△)	4,280 (0.4%△)	3,665 (0.1%▽)
보증금	694.3 (0.4%△)	537.8 (0.8%△)	480.5 (1.2%△)	419.6 (4.5%△)
월임대료	68.5 (1.4%△)	50.3 (1.7%△)	43.5 (1.0%△)	37.8 (-)
관리비	29.0 (2.0%△)	24.1 (1.0%△)	21.9 (0.4%△)	20.1 (0.1%▽)
공실률	2.4 (0.7%p▽)	3.2 (0.4%p▽)	4.0 (0.1%p△)	4.2 (0.4%p△)
전환률	12.7 (-)	14.6 (0.1%p▽)	15.8 (0.1%p△)	16.3 (-)

- 등급별 현황을 보면 prime등급과 A등급의 공실률 안정화와 임대료 상승이 두드러짐. 이에 반해 B등급, C등급의 빌딩들은 소폭인상 또는 동결함. 이는 prime등급 및 A등급 소유주가 국내외 투자기관, 금융사 등 비교적 견실한 회사들이 주로 분포해 있기 때문으로, 이들 회사는 공실 여부와 무관하게 정기적으로 임대 조건을 인상하며, 단기 공실에 대한 임대료 조정을 거의 실시하지 않기 때문으로 분석됨.

임대시장 3 수급 동향 분석

1/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(평)	준공일
KBD	신축	디스커서 앤 메디슨빌딩	강남구 대치동	B3/9F	8,024	2006년 1월
	신축	리치타워	강남구 삼성동	B4/18F	3,059	2006년 1월
BBD	리모델링	초림빌딩(구 쥬쥬시티)	분당구 수내동	B5/12F	4,703	2006년 3월
Others	신축	현대해상강서사옥	영등포구 당산동3가	B5/15F	8,891	2006년 2월
합계	-	4동	-	-	24,677	-

KBD

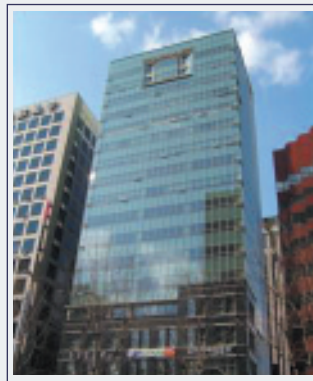


디스커서 앤 메디슨빌딩

- 규 모 : B3/9F
- 연면적 : 8,024평
- 대지면적 : 1,523평
- 강남구 대치동 소재
- 준 공 : 2006. 1
- 용적률 : 297.29%
- 건폐율 : 44.29%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 207대
- 용도 : 교육/연구/업무

- 시행/시공 : 삼동지브이텍(주) · (주)스카이다터블류 / 효정개발(주)
- 지하철 2호선 삼성역 도보 7분 거리
- 영등대로 코스모타워(KT&G) 이면도로 위치
- 연구소를 겸한 오피스빌딩으로 의로기기 업체인 메디슨 등이 입주함.

KBD



리치타워

- 규 모 : B4/18F
- 연면적 : 3,059평
- 대지면적 : 277평
- 강남구 삼성동 소재
- 준공 : 2006. 1
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 44대
- 용도 : 업무/근생/위락

- 시행/시공 : 세부산업개발 / 신일건업
- 지하철2호선 선릉역 도보 1분 거리
- 선릉역에서 포스코사거리 방향 테헤란로변 위치
- 분양 빌딩으로 저층부(3-9층) 클리닉, 고층부(10층 이상) 오피스, B1 및 지상 1, 2, 18층은 근생/위락시설

Others



현대해상 강서사옥

- 규 모 : B5/15F
- 연면적 : 8,891평
- 대지면적 : 1,100평
- 영등포구 당산동3가 소재
- 준 공 : 2006. 2
- 건폐율 : 38.5%
- 용적률 : 459.31%
- 주 차 : 230대
- 구 조 : RC조
- 용도 : 업무 및 근생시설

- 시행/시공 : 현대해상화재보험 / 현대산업개발
- 지하철 1, 2호선 영등포구청역 도보 5분
- 영등포구청사거리 코너 위치
- 현대해상화재보험의 강서지역 사옥으로 지하층 근생시설을 제외한 전층 자사사용

BBD



초림빌딩(구 쥬쥬시티)

- 규 모 : B5/12F
- 연면적 : 4,703평
- 대지면적 : 373평
- 분당구 수내동 소재
- 준 공 : 2006. 3(리모델링)
- 기준층면적 : 임대 450평 / 전용 252평
- 주차대수 : 133대
- 구 조 : RC조
- 용도 : 업무 및 근생시설

- 시행/시공 : 베타프로퍼티(주) / 극동건설
- 지하철 분당선 수내역 도보 3분 거리
- 수내역 1번출구에서 서현역 방향 빌딩밀집지역 내 위치
- 판매시설에서 오피스로 용도변경 및 리모델링하여 준공

● 1/4분기 신규 공급 오피스

- 2006년 1/4분기에 신규 공급 오피스는 평년 수준의 절반인 4개동, 24,677평 만이 공급됨. 2000년대 연평균 20여만평 가량이 공급되고 있고, 분기당 약 5만평 내외의 공급이 이루어진 것을 감안할 때, 1/4분기에는 절반 이하만이 공급됨. 2/4분기에도 역시 3만평 내외의 면적만이 공급될 예정으로, 이에 따라 2006년 상반기 서울시 임대시장에 신규 공급빌딩은 큰 영향을 미치지 못할 것으로 사료됨.
- 1/4분기 세부 공급동향을 보면, YBD와 CBD에는 신규 공급이 전무함. KBD에 2동, BBD에 1동 그리고, 기타지역인 영등포구에 1동만이 공급됨.
- 이중 눈에 띄는 빌딩은 BBD 수내동에 준공예정인 초림빌딩임. 연면적 4,703평 규모로 판매시설에서 업무시설로 용도 변경 및 리모델링을 실시하여 공급됨. 전체 시장규모가 서울시 3대권역 보다 상당히 작은 BBD 임대시장에는 불안요인으로 작용할 것으로 전망됨.
- KBD에는 1/4분기 전체공급량의 45%인 2개동, 11,083평이 공급되었음. 그러나, 두 빌딩 모두 일반적인 오피스빌딩이라기 보다는 연구시설(디스커서 앤 메디슨빌딩) 및 클리닉(리치타워)이 상당부분을 차지하여 임대시장에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상됨.
- 기타로 영등포구청사거리에 2월에 준공된 현대해상 강서사옥이 있으나, 지하층 근생시설을 제외한 전층을 현대해상에서 사용 예정임.
- 1/4분기 신규 공급시장의 특징은 순수 오피스가 아닌 “복합 용도 오피스의 공급”을 들 수 있음. 디스커서 앤 메디슨빌딩의 경우 의료기기 전문업체인 메디슨 등이 입주하여 업무 용도로 일부 사용하고 있으며, 일부는 연구시설로 사용함. 삼성동 리치타워는 주용도는 업무시설이나 저층부인 3-9층까지 클리닉으로 분양하여 영업중에 있음. 이와 같이 2006년 1/4분기에는 근생시설 등 타용도의 비중이 10% 미만인 순수 오피스 빌딩 뿐만 아니라 타용도의 비율이 30%를 넘어서는 복합 용도 오피스가 다수 공급됨.

● 1/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(평)	날짜
CBD	서울상공회의소	중구 남대문로4가	딜로이트컨설팅	553	2006. 1
	연세재단세브란스	중구 남대문로5가	GS건설	927	2006. 1
			베링거인겔하임	927	2006. 3
	서울파이낸스센타	중구 태평로1가	게일인터내셔널	450	2006. 1
	임광빌딩 II	서대문구 미근동	국민고충처리위원회	1,763	2006. 2
SK커뮤니케이션스			4,950	2006. 2	
KBD	하이리빙빌딩	강남구 대치동	동양창업투자	253	2006. 2
			서울보증보험	249	2006. 3
	삼성화재서초사옥	서초구 서초동	SK모바일에너지	301	2006. 2
	제이타워	강남구 신사동	실미디어	265(증평)	2006. 2
	KTF역삼사옥	강남구 대치동	삼성에버랜드	1,600	2006. 1
	K타워	강남구 역삼동	LG화재	792	2006. 1
	역삼신영타워	강남구 역삼동	한국성과항상센터	256	2006. 1
	한솔빌딩	강남구 역삼동	코람코	853	2006. 2
	한솔M.com빌딩	서초구 서초동	대한생명	3,188	2006. 2
	LG화재역삼빌딩	강남구 역삼동	G마켓	1,295	2006. 2
YBD	LG마포빌딩	마포구 공덕동	올리브나인	320	2006. 1
	HP빌딩	영등포구 여의도동	LG화학	580	2006. 1
	KT타워	영등포구 여의도동	LG화재	879	2006. 2
	서울증권빌딩	영등포구 여의도동	공정거래위원회	568	2006. 1
	한화증권빌딩	영등포구 여의도동	하나안진회계법인	289(증평)	2006. 1
	SKC빌딩	영등포구 여의도동	KMI	1,373	2006. 1
BBD	신영G타워	분당구 서현동	삼성물산(증평)	321	2006. 1
			삼성물산(증평)	321	2006. 2

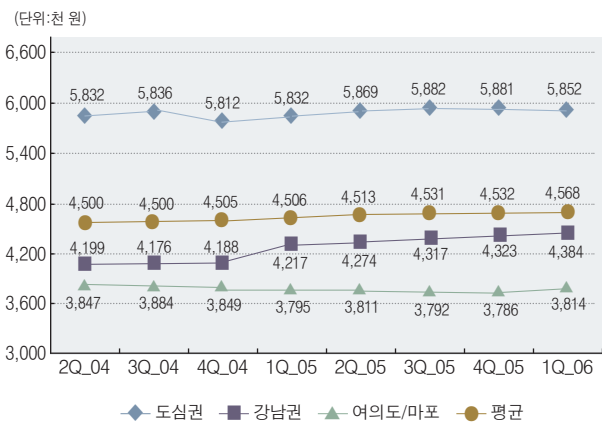
- 2006년 1/4분기 주요 임대차 활동은 지난 분기의 특징이 그대로 이어짐. 3대권역에서 주로 임대차활동이 이루어졌으며, BBD는 신규 임차 보다 기존 업체들의 증평 수요에 힘입어 공실률이 2%까지 떨어지는 등 큰 변화없는 안정세를 지속함. 권역별로는 YBD, CBD, BBD는 '권역 내 타빌딩으로의 이전 및 증평' 이 두드러졌으며, KBD는 권역간 및 권역내 이전 모두 활발하게 이루어짐.
- 가장 눈에 띄는 임대차활동은 CBD에서 이루어짐. 올해 2/4분기 준공 예정인 서대문구 미근동 소재 임광빌딩 II에 국민고충처리위원회(1,763평)와 SK커뮤니케이션스(4,950평)가 임대차계약을 체결함. 두 업체 모두 인근빌딩에서 이전할 예정임. 이 밖에 딜로이트컨설팅, GS건설(이상 CBD), LG화학(YBD), 삼성물산(BBD) 등도 권역 내에서 이전 또는 증평한 사례임.
- KBD의 경우 대한생명(3,188평)이 KTF의 잠실 이전에 따라 공실이 발생된 한솔엠닷컴빌딩에 강남지역 내 조직을 통합하여 이전한 반면에, 코람코(853평), LG화재(792평), 삼성에버랜드(1,600평) 등은 타지역에서 KBD로 이전함.
- 향후 임대차활동은 YBD지역에서 활발히 이루어질 것으로 예상됨. 지난 1년여 동안 6%대의 공실률 고공행진에 따라 임대료의 하향 조정이 이루어졌고, 하나로텔레콤, KT, 팬택계열 등 주요 IT업체 본사들이 이전함에 따라 추가로 신규 및 파생 수요가 이어질 것으로 예상됨.

임대시장 4 임대시장 분석 및 전망

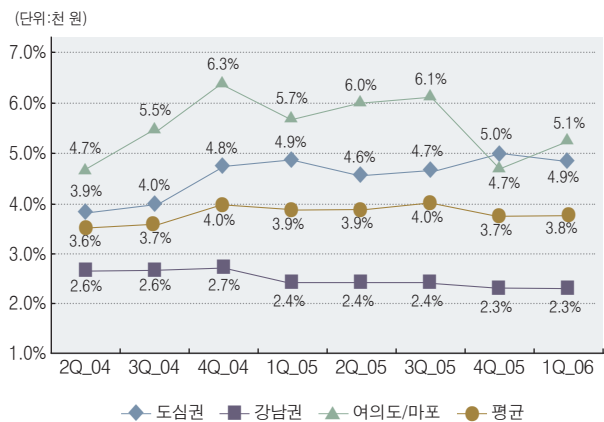
2006년 1/4분기 오피스 임대시장 분석

- 2006년 1/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 2005년 4/4분기와 비교하여 전세가는 4,532천원에서 0.8% 상승한 4,568천원으로 조사되었으며, 공실률은 3.7%에서 0.1% 상승한 3.8%를 나타냄. 연초 정기 임대료 인상 시기를 맞아 CBD를 제외한 전지역에서 임대가의 상승이 나타남. 해가 바뀌는 1월부터 임대가를 인상 적용하는 빌딩이 다수 조사되었으며, Prime등급 및 A등급 빌딩의 인상폭이 타등급 보다 크게 나타남.

전세환산가



공실률



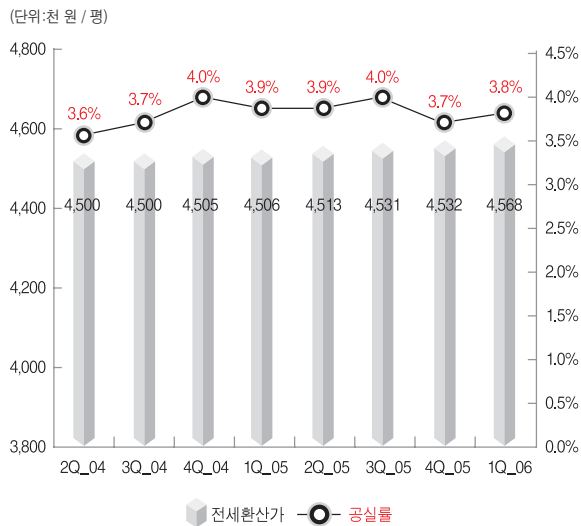
- 2006년 1/4분기 서울시 평균 오피스 전세금은 평당 4,568천원으로 2005년 4/4분기 대비 0.8% 상승됨. 연초 정기 임대료 인상시기를 맞아 전체적인 임대료가 인상이 있었으며, 타권역에 비해 장기간 안정세를 보이고 있는 KBD가 전분기 대비 1.4% 상승하여 상승세를 주도함.
- 2006년 1/4분기 서울시 오피스시장의 공실률은 3.8%로 전분기 3.7% 대비 0.1%p 증가함. 소폭 증가하기는 했으나 전체적으로는 안정세를 유지하고 있음. KBD 임대시장의 안정세에 영향을 받고 있는 BBD 시장은 공실률이 2.2%까지 대폭 하락함. 그러나, 총 공급량이 많지 않아 전체 시장에 미치는 영향은 크지 않음.
- YBD의 공실률이 4.7%에서 5.1%로 0.4%p 상승한 것이 눈에 띄나, 이는 삼환까뮤 사옥의 일부 리모델링에 따른 임차인 퇴거와 대우증권빌딩의 국민은행의 이전에 따른 것으로 이를 제외한 권역 내 타 빌딩의 공실은 감소세에 있음.
- CBD는 3대권역 중 가장 불안한 시장을 형성하고 있으며, 이에 따라 정기 인상 시기임에도 권역 전체 임대가는 소폭 하락하였음. 2/4분기에 임광빌딩Ⅱ(9,045평)와 농협중앙본부(14,758평)가 신규로 공급될 예정으로 자사사용 및 조기 임차인 발굴을 통해 공실이 해소될 것으로 예상되나, 임차사들이 도심 타 빌딩에서 이전하는 관계로 기존 입주빌딩에 대형 공실이 발생하는 것으로 조사됨. 따라서, CBD 임대시장의 약세는 당분간 지속될 전망이다.
- 1999년의 벤처붐에 비할 바는 아니지만 KBD 임대시장의 안정세는 2% 초반의 공실률을 유지하며, 서울시 임대료 상승세를 주도하고 있음. 대기업 본사, 보험사 및 투자기관들의 KBD 이전이 지속되고 있어 당분간 이러한 추세가 지속될 전망.

● 세부권역 시장 분석

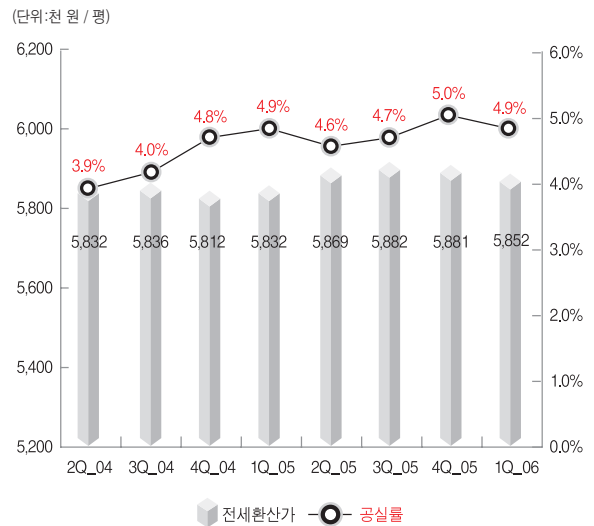
각 권역별로 오피스 임대시장을 살펴 보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 2006년 1/4분기 공실률 4.9%로 전분기 대비 0.1% 하락함. 2005년말 리모델링 공사를 완료한 서울상공회의소빌딩의 임대율이 90%를 넘어서 안정적인 임대현황을 보이고 있는 가운데, 기존 중대형 공실 보유빌딩인 신동아화재와 연세재단빌딩의 공실이 GS건설, 베링거인겔하임 등의 임대차계약으로 대폭 해소되었음. 반면 서울파이낸스센터 등 일부 빌딩의 경우, 상공회의소빌딩의 준공 여파에 따라 공실이 증가된 것으로 조사됨. 2/4분기에 이들 공실이 해소되지 않을 경우 임광빌딩Ⅱ와 농협중앙본부의 신규공급과 맞물려 공실률이 5%대까지 상승할 것으로 예상됨.
- 임대가는 일부 빌딩의 인상이 있었으나 그 폭이 크지 않았고, 중소형빌딩의 신규 공실 공급 및 공실률 증가에 따라 전체적으로는 소폭 하락함. 이러한 약세는 2/4분기 이후에도 계속될 것으로 전망됨.

전세환산가 및 공실률(서울)

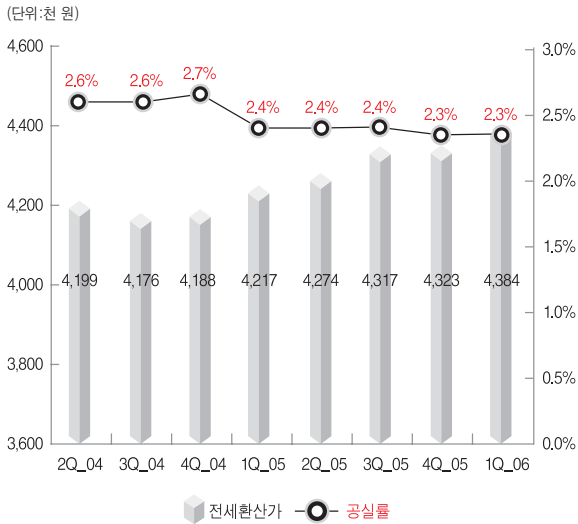


전세환산가 VS 공실률(CBD)

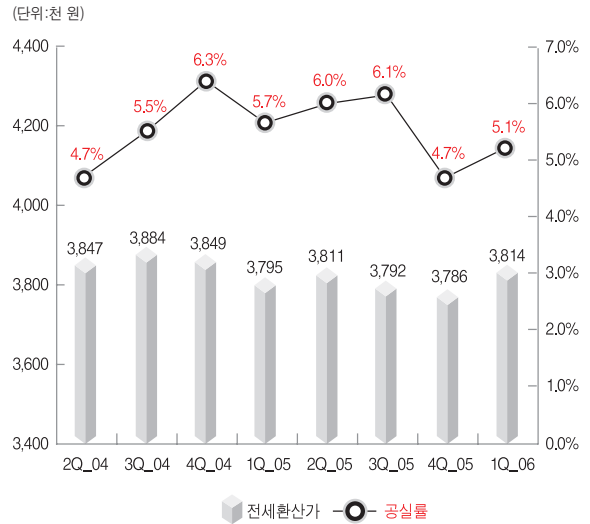


- 강남권역(KBD)의 공실률은 2006년 4/4분기와 마찬가지로 2.3%를 유지함. 스타타워의 공실(15,000평)이 전분기 대비 2,000평 가량 해소되었고, KTF의 잠실 이전에 따른 기존 입주건물인 한솔엠닷컴빌딩과 KTF대치동사옥의 신규 공실 역시 대한생명(3,188평), 삼성에버랜드(1,600평) 등이 임차를 하여 단기간에 안정화 되고 있음. 연초 임대차계약 만기 업체들의 타 빌딩으로의 이전에 따라 일부 공실이 공급되고는 있으나, 퇴거 후 후속 업체 입주까지 소요되는 마찰 공실기간이 1~2개월 정도로 매우 짧음. 해당 분기 중 조사 시점에 따라 차이는 있으나 타 권역의 공실 해소기간에 비교할 경우 공실로 보기 힘들.
- 1/4분기 KBD 전세가는 4,384천원으로 전분기 대비 1.4% 상승됨. 주목할 점은 월세로 전분기 대비 1.2% 상승한 46.3천원으로 서울시 전체 평균인 46.0천원을 넘어섬. 2005년 1/4분기 서울시 평균의 97% 수준이었던 월세가 만 1년사이 101% 수준까지 상승된 것임. KBD 임대시장의 상승세를 나타내는 지표로 꾸준한 임차수요가 뒷받침되어 향후 그 격차가 더 벌어질 것으로 예상됨.

전세환산가 VS 공실률(KBD)



전세환산가 VS 공실률(YBD)



- 여의도권역(YBD)의 공실률은 전분기 4%대까지 떨어졌으나, 2006년 1/4분기에는 5.1%까지 다시 상승함. 이는 YBD 임대시장 전체의 추세가 아닌 삼환까무빌딩, 대우증권빌딩 등 일부 몇 개빌딩의 공실 때문임. 삼환까무빌딩의 경우 사옥 일부에 대한 리모델링에 따른 불가피한 임차인의 퇴거로 인한 공실이며, 대형 공실 공급은 대우증권빌딩의 국민은행 이전에 따른 공실을 들 수 있음. 이를 제외한 YBD 임대시장의 공실은 해소되는 추세임. 1/4분기와 마찬가지로 2/4분기 역시 신규 공급이 전무하고, 신규 임차 및 기존 임차사의 증평 수요가 이어지고 있어 공실률이 다시 4%대를 회복할 것으로 예상됨.
- 또한, 공실의 안정과 더불어 3,814천원으로 전분기 대비 0.7% 상승된 임대가의 상승세는 2/4분기에도 이어질 것으로 사료됨.

- 2006년 1/4분기 BBD 오피스 임대시장 공실률은 2.2%로 전분기 대비 1.8%p 큰 폭 하락함. 신규 임차 수요보다는 삼성물산, KTFT 등 지역내 임차사들의 증평 수요에 힘입어 공실이 꾸준히 해소되고 있음.
- BBD 전세가는 2005년 4/4분기 3,455천원에서 0.8% 상승한 3,481천원으로 조사됨. 한동안 공실률의 꾸준한 하락에도 불구하고 약세를 보였으나, 서현신영타워, 삼현빌딩 등 공실 해소빌딩을 중심으로 임대가를 인상 적용함.
- 1/4분기 말에서 2/4분기 초 수내동 소재 초림빌딩(4,703평)이 리모델링 공사를 완료하여 준공예정으로 초림빌딩의 원활한 임대여부가 2006년 연중 BBD 임대시장 안정의 관건이라 볼 수 있음. 시장 규모가 크지 않은 BBD 임대시장의 경우 현재와 같이 지역내 이전 및 증평 수요만으로는 공실 해소가 쉽지 않음. 더불어 3/4분기 A등급 이상 규모의 서현동 씨마020빌딩((16,907평)과 수내동 휴맥스타워(13,496평)가 공급될 경우 서울시 3대권역 내에서 공급되는 것에 비할수 없이 큰 파급효과가 일어날 것으로 사료됨. 따라서, SKC&C나 NHN와 같은 대형업체의 권역간 이전 유치여부가 2006년 BBD 임대시장 성패의 관건이라 할 수 있음.

● 2006년 1/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

2006년 1/4분기 동안 서울시 3대권역 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

전 망	내 용	비 고
1. CBD 임대시장 불안 가중	기존 공실에 2/4분기 신규 공급 물량이 CBD에 집중됨	임광빌딩 II, 농협중앙본부
2. KBD 월세 서울시 평균 추월	2006년 1/4분기 KBD 월세가 서울시 전체평균을 넘어섬	KBD > 서울시 평균 (46.3천원) (46.0천원)
3. BBD 공실률 2%대 진입	지역내 꾸준한 이전 및 증평 수요에 따라 공실률이 2%대까지 하락됨	2005년 4/4분기 4.0% → 2006년 1/4분기 2.2%
4. 전반적인 임대료 상승세	CBD를 제외한 타 권역의 임대료가 전반적으로 상승했으며, KBD가 전분기 대비 1.4% 상승되어 상승세를 주도함	서울시 평균 전세가 0.8% 상승
5. 권역간 및 권역내 이전 모두 활발	권역내 이전(YBD, CBD, BBD), 권역 간 이전(KBD)	-
6. 상반기 오피스 신규 공급 감소	1/4분기 24,677평이 신규로 공급되었으며, 2/4분기도 3만평 내외만이 공급 예정	2000년대 연평균 20만평 공급, 분기당 5만평 수준

● 2006년 2/4분기 오피스 임대시장 전망

구 분	전 체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
임대가격	↗	→	↗	↗	→	→
공실률	→	↗	→	↘	→	↗

- 임대가격 - 2006년 1/4분기에 국내외 투자기관 소유의 Prime, A등급 빌딩을 중심으로 임대료 및 관리비 인상이 이루어졌고, 이러한 추세는 KBD와 YBD를 중심으로 계속될 것으로 전망됨. 다만, 2/4분기 말 24,800평 가량의 신규 공급이 예정되어 있는 CBD의 경우 약세를 보일 것으로 예상됨.
- 공실률 - 꾸준한 임차수요와 2/4분기 내에 신규공급이 거의 없는 KBD와 YBD의 공실률은 안정세를 지속할 것으로 예상되나, CBD의 경우 지난해말 상공회의소(34,457평)의 신규공급에 이어 2/4분기 임광빌딩 II, 농협중앙본부가 신규 공급될 예정으로 기존 공실과 더해져 CBD 임대시장의 불안을 가중시킬 것으로 사료됨.

매매시장 1 시장동향

● 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로한 수도권역 일대의 연면적 1,000평 이상 오피스 빌딩 중 2006년 1/4분기 동안 소유권 변동이 있었던 6개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, 매각 평단가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

● 조사 기간

- 2006년 1월 2일 ~ 2006년 3월 24일

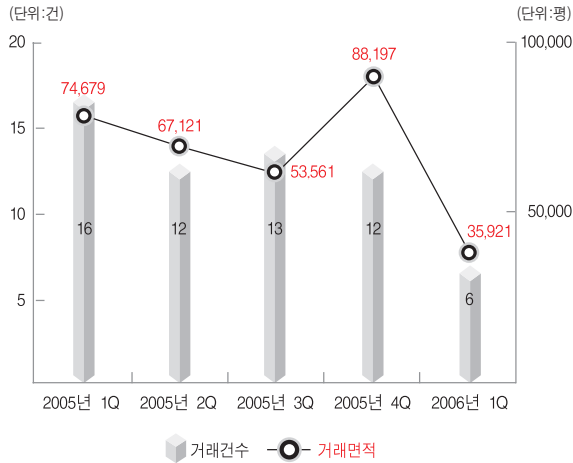
● 2006년 1/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자
KBD	동원산업빌딩	서초구 양재동	11,174	한국투자증권	동원산업
	대경빌딩	강남구 대치동	1,377	원대연	삼테크
	한산빌딩	강남구 삼성동	1,882	한산기연	더베이직하우스
	핸디소프트사옥	서초구 서초동	1,723	핸디소프트	델코웨어
YBD	SKC빌딩	영등포구 여의도동	11,993	맥쿼리	삼성생명
	(구)동원증권사옥	영등포구 여의도동	7,772	한국투자증권	농협문화복지재단

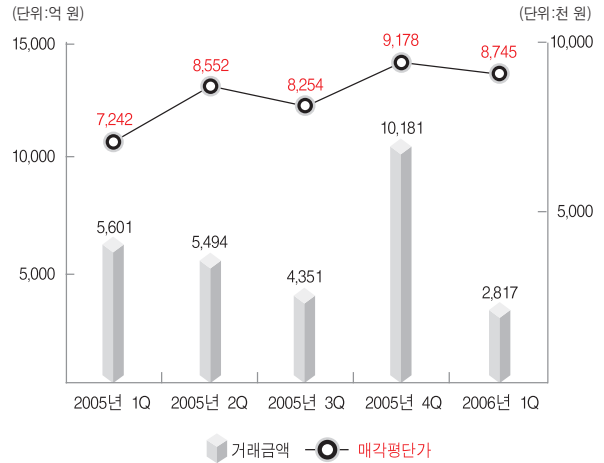
- 2006년 1/4분기 매매시장은 총 6건의 매매사례가 있었으며, 연면적 35,921평에 거래대금은 2,817억원인 것으로 조사됨. 매매사례는 강남권역과 여의도권역에 집중되었으며, 도심 및 기타권역의 매매사례는 전무함.
- 동원산업빌딩은 매수자인 동원산업이 1차로 한국투자금융지주 지분 면적(7,216평)을 매입하였고, 2차로 한국투자증권 지분 면적인 3,958평을 매입하여 건물 전체 지분(100%)을 획득하였음.
- (구)동원증권사옥은 2005년 동원증권과 한국투자증권이 합병으로 (구)동원증권 직원들이 한국투자증권 사옥으로 이전함에 따라 농협문화복지재단에 매각됨. 한국투자증권은 양재동 동원산업빌딩과 (구)동원증권사옥을 매각함으로써 자본금이 크게 증가함.

매매시장 2 매매사례 분석 (1/4분기)

분기별 거래 분석

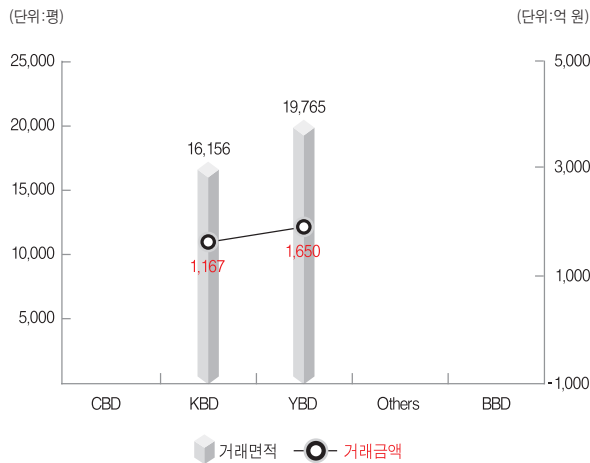


거래 금액 분석

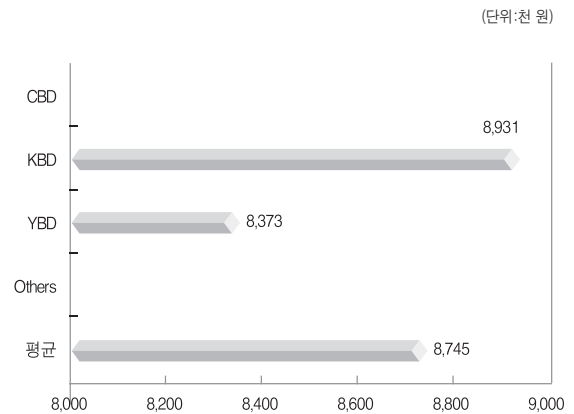


- 2006년 1/4분기 오피스 매매사례는 총 6건으로 매 분기별 일정 이상 거래 (10건 이상, 연면적 5만평 이상)되었던 전례에 비해 대폭 감소하였음. 지난 분기와 대비하여 거래 건수는 50%, 거래면적은 59% 감소하였으며 2005년 동분기(1/4분기)와 대비하여 63%, 52% 감소함.
- 매매거래의 대폭적인 감소에 따라 매 분기 5천억원 이상 거래되었던 거래금액 역시 동분기에는 2,817억원으로 지난 4/4분기와 대비하여 크게 감소(72%)한 반면, 매각 평균가는 소폭 감소(5%)함.

권역별 매매사례 분석



매각 평균가



- 2006년 1/4분기 오피스매매시장은 KBD와 YBD권역에서만 매매사례가 발생되었으며 YBD권역이 19,765평, 거래금액 1,650억원으로 전체 거래 규모와 금액 대비 각각 55%, 59%를 차지함.
- 권역별 평균 매각단가는 평당 8,745천원으로 2005년에 비해 약 6% 상승됨. (2005년 매각평균가-8,256천원)
- 1/4분기 매매사례 6건의 매입자를 분석한 결과 6건 모두 국내자본이 매입하였으며, 이중 4건은 실수요 목적의 매입으로 조사되었음. 국내 오피스시장은 투자목적의 국내외 투자기관과 실수요 목적의 국내 중소기업까지 오피스 매입 희망자가 크게 증가하고 있어 매물 부족에 따른 Seller 위주의 시장은 올 한해에도 계속될 전망이며 매각 평균가는 지속적으로 상승할 것으로 전망됨.

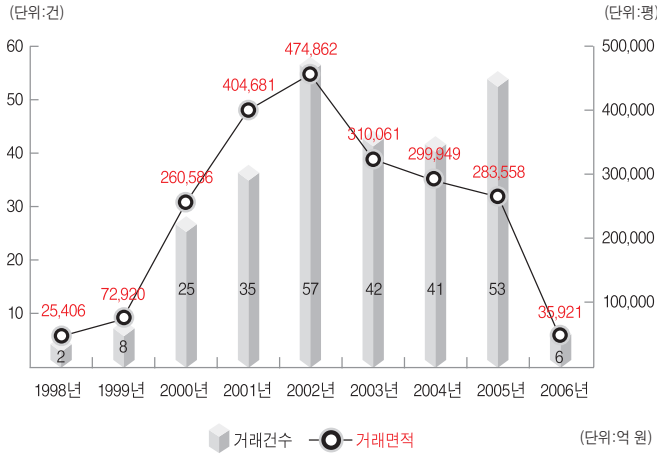
● 2006년 1/4분기 매매사례 주요 특징

- 2006년 1/4분기 매매사례 6건을 분석한 결과 “금융권 보유 사옥의 매각 움직임”, “소형 오피스 매매의 활성화”, “오피스 가격의 꾸준한 상승”, “준공 전 오피스 매입 증가” 등의 특징을 보이고 있음.

주요 특징	분 석	사 례
1. 금융권 보유 사옥의 매각 움직임	자본시장통합법제정 움직임에 따라 자기 자본을 확충하려는 시도가 제2금융권을 중심으로 가시화되고 있어, 보유 부동산을 매각하는 사례가 점차 증가할 것으로 전망됨. 소규모 선물사나 자산운용사간 흡수합병에서부터 대형 증권사간 합종연횡 등 ‘금융권 빅뱅’ 가능성이 현실화 될 경우 제2금융권이 보유한 사옥들이 시장에 매물로 나올 가능성이 있으며, 이 경우 여의도 권역의 매매사례 증가가 예상됨.	(구)동원증권 동원산업빌딩
2. 소형 오피스 매매 활성화	사옥 용도로 빌딩을 매입하려는 중소기업들의 실수요가 증가하면서 1,000~3,000평의 규모의 소형 오피스 매물이 시장에서 빠른 속도로 소진되고 있으며, 강남권역 테헤란로와 강남대로를 중심으로 도산대로, 영동대로 변의 오피스 매매가 활성화되고 있음.	대경빌딩 한산빌딩 핸디소프트사옥
3. 오피스 가격의 꾸준한 상승	강남권역 주요 대로변의 오피스 가격이 급격히 상승함에 따라 봉은사로 등 일반 도로변에 있는 중소 오피스 가격 역시 평당 900~950만원선에 근접하는 등 오피스 가격이 꾸준히 상승중임.	한산빌딩
4. 신축 빌딩에 대한 준공 이전 매입	오피스 매물이 부족함에 따라 지난해에 이어 신축빌딩의 준공 전 매입을 시도하는 사례가 조사되고 있으며, 매각 조건 역시 시공사 및 건축주에 따라 다양하게 발전되고 있음.	한산빌딩
5. 다양한 방법의 부동산 매매 시도	SKC빌딩의 경우 매도인과 매수인이 각각 보유한 빌딩을 상호 매매하는 방법으로 소유권이 이전될 것으로 알려짐에 따라 거래 당사자간 상호 거래 등 새로운 형태의 부동산 매각사례가 시장에 시도되고 있음.	SKC 빌딩

연도별 매매사례 통계 분석

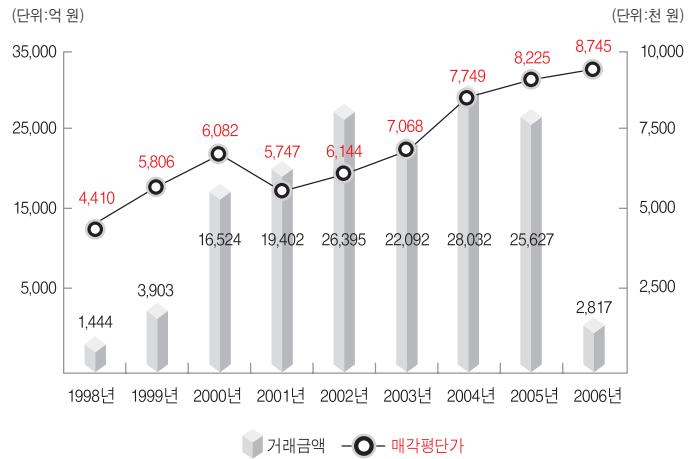
연도별 매매사례



• 2005년 12월말에 소유권이 이전된 분당 휴맥스사옥의 매매사례가 4/4분기에 추가되어 2005년의 총매매사례는 53건이며, 1998년 부터 2006년 1/4분기 현재까지 오피스 매매사례는 총 269건, 연면적 2,167,942평, 거래금액은 14조 6,234억원으로 분석됨.

• 1998년 4,410천원이었던 매각 평단가는 매년 상승하여 2006년 1/4분기 현재에는 평당 8,745천원으로 1998년 대비 198%의 증가율을 보임으로 1998년부터 2006년 1/4분기 현재까지 9년간 평균 연 9% 정도 매년 상승한 것으로 분석됨.

거래 금액 분석



매매시장 3 매매시장 전망 (2/4분기)

구분	내용	비고
매매사례	국내 REITs사의 빌딩 매입이 3건 예정되어 있으며, 오피스의 지분 매입과 각종 입찰 등에 적극 참여중인 외국계 투자기관의 오피스 매입이 예정되어 있어 2/4분기에는 국내 투자기관과 외국계투자기관이 매입의 주요 수요처가 될 전망이다.	증가
매매가격	초과 수요 시장 매매가격은 지속적으로 상승할 것으로 판단됨.	수요 > 공급 매매가격 상승
Market Trend & Issue	1. 자본시장통합법 제정에 대비한 금융권 보유 사옥 매각 가능성이 있음. 2. 증권업협회의 오피스 지분 추가 획득으로 100% 지분 보유 예정임. 3. 전국 부동산을 묶어 일괄매각하는 Package Deal 출현 예상. 4. 도심 재개발 지역에서의 오피스 신축 개발 시도 증가.	
종합	국내 REITs사와 외국계 투자기관을 중심으로 매매사례가 증가할 전망이며, 매매가격은 지속적으로 상승할 것으로 판단됨.	

분양시장 1 시장 동향

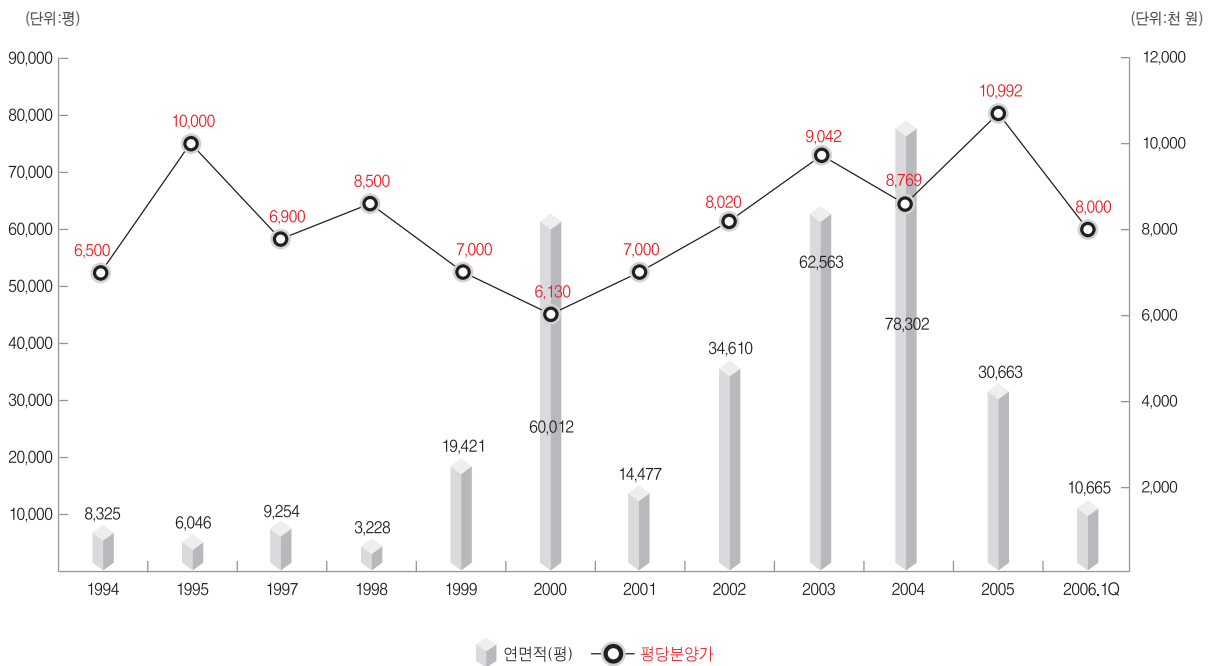
● 조사 대상 및 내용

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

● 조사 기간

- 2006년 1월 1일 ~ 2006년 3월 20일

● 오피스 빌딩의 분양 현황



- 2006년도 1/4분기에 분양된 오피스 빌딩은 총 1개동, 13,942평이며, 평당 분양가는 8,000~8,100천원임. 정부의 부동산 투기 억제 정책으로 인한 부동산 경기 침체 및 비수기 시즌으로 인해 신규 분양 공급 물량은 타분기 대비 적음.
- 2006년도 신규 분양한 오피스 상품은 마포구 상암동에 위치한 상암IT타워로서, 근린생활시설 부분을 제외한 순수 오피스 면적은 10,665평이며, 일반오피스 상품과는 달리 상암동 DMC단지내에 위치하여 입주 대상 업종도 DMC 유치업종으로 한정됨.
- 2006년도 주요 오피스 공급 예정지역으로는 마포구 상암동 DMC단지(디지털미디어스페이스, 벤처오피스빌딩, 한국트럼프), 분당 역세권(초림빌딩, 휴맥스타워, 시마1020)이며, 공급상품의 특징을 살펴보면 신규분양 상품이 아닌 사옥, 리모델링 및 임대업무단지가 주를 이룸.

● 오피스분양 상품 공급 트렌드

구 분	1994 ~ 2000년	2000 ~ 2004년	2005 ~ 현재
연 평균 공급면적	17,714평	65,475평	24,547평
주요 공급지역	서울 강남권역	서울 도심 및 강남권역 분당 및 일산	강남권역 및 기타 (송파, 상암동 등)
수요 목적	실수요	실수요, 투자	실수요
수분양자	국내 법인	국내법인, 개인투자자, 학교법인 등	국내법인
분양 Concept	층 단위 분양	분양면적 다양화(소형 ~ 대형)	층 단위 분양
평단 가격	7,505천원	7,945천원	9,925천원
주요 상품	총정타워 미진프라자 대우디오센터	두산랜드마크타워 한신인터밸리24 신영팰리스타워	상암동 IT타워 삼성비즈타워 오피런스

- 오피스 공급 면적은 감소 추세에 있으나, 분양가는 매년 평당 1,000천원 이상 상승. 향후 대규모 PJT가 많이 예정되어 있어, 공급면적은 다시 감소에서 증가로 반등될 것으로 예상.
- 주요 공급지역은 강남권역, 도심권역 중심에서 신도시 개발에 따라 분당 및 일산 권역으로 확대 되었으며, 향후에는 대규모 PJT가 진행중인 마포구 상암동, 여의도 그리고 송도 등이 주요 오피스 공급지역으로 발돋움.
- 초기 층단위 분양에서 섹션형, 그리고 다시 층단위 및 통분양으로 전환되고 있으며, 수분양자도 다시 실수요자 중심의 시장으로 재편되고 있음.

분양시장 2 분양 사례

상암IT타워



건축 개요

- 위 치 : 서울시 마포구 상암동 DMC단지 B4-4블록
- 규 모 : 지하 5층, 지상 12층
- 연면적 : 13,942평
- 용 도 : 업무시설(3~12F), 근린생활시설(B1~2F)
- 입주예정일 : 2007년 10월
- 시공사 : 명지건설(주)

환경 여건

- 지하철 6호선 수색역, 강변북로, 올림픽대로의 교통망
- 동북아 비즈니스의 허브, 첨단 산업단지가 조성되는 DMC에 위치
- 월드컵경기장, 월드컵공원, 까르푸, CGV 등 편의시설 밀집

- 입주대상업체 : 방송, 연구, IT 서비스 등 벤처 법인 업체
- 국내벤처기업 취 · 등록세, 재산세 중과 배제 혜택, 외국기업 법인세, 소득세, 취 · 등록세 등 7년간 감면
- Tbps 속도의 광케이블 백본망, 블루투스, 고속 무선 LAN 시스템 등 구축
- 오피스 분양가 평당 8,000~8,100 천원선, 업무시설 전용율 49%, 상암IT타워 상가 분양중

분양시장 3 준공 사례

리치타워



건축 개요

- 위 치 : 서울시 강남구 삼성동 141-33, 34
- 규 모 : 지하 4층, 지상 18층
- 연면적 : 3,056평
- 용 도 : 업무시설(10~17F), 클리닉(3~9F), 근린생활시설(B2~2F, 18F)
- 입주예정일 : 2006년 1월
- 시공사 : (주)신일건설

환경 여건

- 강남의 오피스 밀집지역인 테헤란로 대로변에 위치
- 지하철 2호선과 강남북을 관통하는 신분당선이 교차하는 선릉역 8번 출구 앞 위치
- 복합테마 상가로 오피스층과 테마클리닉을 분리
 - 오피스 분양가 평당 12,500천원, 작년 하반기 분양완료
 - 신규 분양자들의 구성은 투자자 50%, 실수요자 50% 수준으로 나타남
 - 2006년 1월 입주시작, 현재 업무시설 입주완료 및 근생 및 클리닉 입주중

- 임대조건(평당) 보증금700천원/월세70천원/관리비17천원 수준
- 현재 강남권역 인근 평당임대료는 전세가 환산시 4,656천원/보증금560.5천원/월세49.5천원 수준

분양시장 4 분양시장 전망 (2/4분기)

- 최근 우리 경제의 수출 증가세가 이어지고 있는 가운데 소비 주도로 내수 흐름이 강화되면서 경기 회복세를 지속하고 있음. 올해 우리 경제는 고유가 지속, 환율 불안 등 대외여건의 불확실성 증대에도 불구하고, 견고한 내수흐름을 기반으로 5% 내외의 성장을 기록할 전망이다. 다만 빠른 내수회복으로 수입증가세가 빨라지면서 경상수지는 흑자 규모가 당초 전망보다 축소될 가능성이 있음.
- 부동산 시장은 최근 안정세를 보이고 있는 물가와 달리 제2롯데월드 건설 등 강남지역 개발 호재 소식, 계절적 요인 및 판교 분양 효과 등의 가격 상승 요인으로, 아파트 매매와 전세가격 상승세가 확대되면서 국지적인 불안 양상을 띠 것이며, 이사철이 끝나고 판교 분양이 완료되는 시점에는 다소 안정세를 회복할 것으로 보임.
- 신규 오피스 공급은 강남구 대치동의 풍림아이원레몬과 마포구 상암동의 디지털미디어스페이스(DMS)가 4월경에 공급될 예정임. 신규 오피스 분양은 KBD와 CBD를 비롯하여 동대문, 길동 등지에 층단위(사옥용), 통분양(사옥용) 및 섹션형(투자용)으로 각각 분양 예정. 정부의 부동산 투기 억제 정책의 영향으로 투자자에서 실수요자 중심으로 시장의 수요가 재편되었으며, 또한 투자심리 위축 및 내대지 고갈 등으로 공급이 감소되어 오피스 분양상품은 감소할 것으로 예상됨.

부 록1 해외 오피스 시장 동향(8) - 뉴질랜드



New Zealand



● 경제 현황

(자료제공: 뉴질랜드 통계청)

- 면적 : 268,130km² (한반도의 약 2배)
- 인구 : 약 400만명(1/3이 오클랜드에 거주)
- GDP : NZ\$ 1,181억
- 경제성장률 : 4.6%
- 1인당 GDP : US\$ 20,213
- 실업률 : 3.6%
- 소비자물가상승률 : 2.7%
- 환율 : NZ\$1 = US\$0.72
- 외환보유고 : US\$ 24.7억

- 뉴질랜드의 산업구조는 3차산업이 66.6%를 차지하여 국내총생산에서 서비스업 부문의 비중이 상대적으로 높음. 투자는 오스트레일리아와 미국을 중심으로 이루어지고 있으며, 최근에는 유럽 선진국의 투자가 증가세에 있음.
- 여기서는 뉴질랜드 경제의 핵심도시인 오클랜드 오피스시장을 중심으로 분석함.

● 분기별 오피스 주요지표

구 분	총 공급량(m ²)	공실률	임대료(NZ\$/m ² /yr)
2005년 3Q	699,976	7.6%	165~380
2005년 4Q	699,976(-)	7.4%(▽)	168~380(-)

- 3/4분기 대비 전반적으로 오피스 시장은 보합세를 나타내고 있음. 총공급량에는 변화가 없으며, 임대가는 소폭 상승. 공실률은 3/4분기 7.6%에서 4/4분기 7.4%로 0.2%p 떨어짐.
- 2006년 1/4분기에 프라임급 빌딩의 준공이 예정되어 있어 2% 가량의 총공급량 증가가 예상됨.

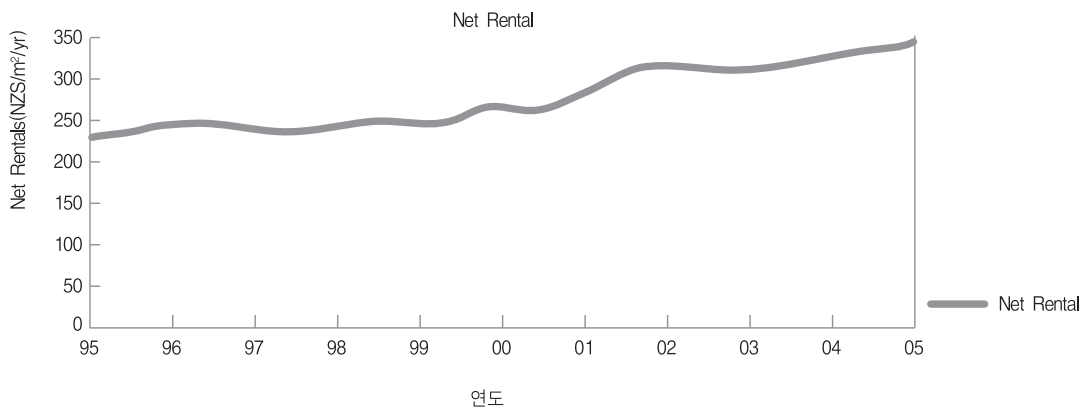
● 2005년 3/4분기 및 4/4분기 등급별 오피스 주요지표

구 분	2005년 3Q			2005년 4Q		
	총공급(m ²)	공실률	임대료 (NZ\$/m ² /yr)	총공급(m ²)	공실률	임대료 (NZ\$/m ² /yr)
Prime	152,616	3.7%	310~380	152,616(-)	3.7%(-)	320~380(△)
A등급	202,702	4.3%	238~273	202,702(-)	4.1%(▽)	245~290(△)
B등급	344,658	14.9%	165~215	344,658(-)	14.7%(▽)	168~225(△)

- 주) Prime빌딩 : 15층이상의 대형빌딩
- A등급빌딩 : 7-14층 규모의 중급이상 빌딩
- B등급빌딩 : 6층 이하의 소형빌딩

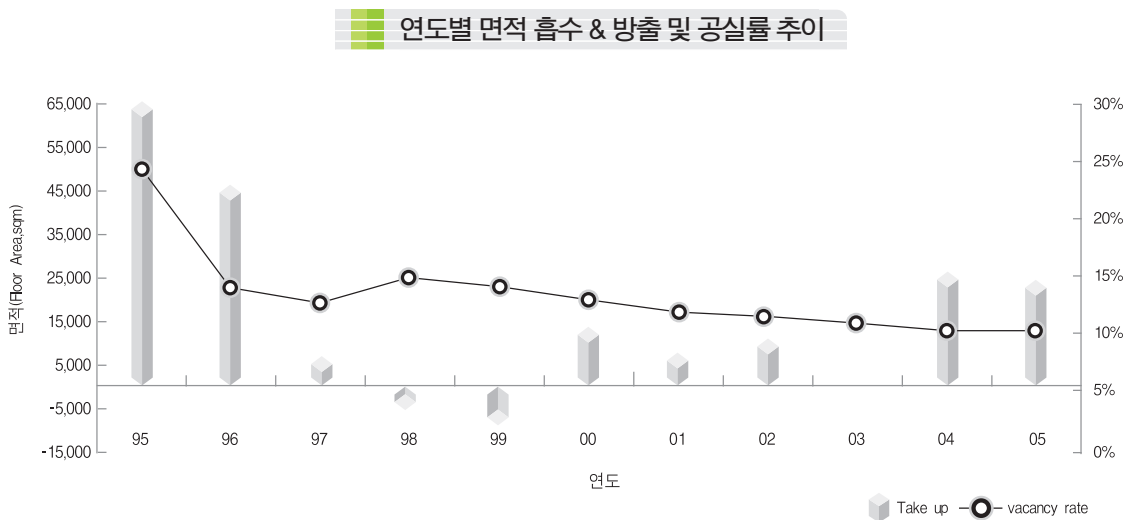
- 2005년 3/4분기부터 4/4분기까지 프라임빌딩을 비롯 A등급 및 B등급빌딩의 추가공급은 없었음. 등급별 임대가는 프라임 등급의 경우 보험세를 보이고 있으며, A등급 빌딩의 경우 꾸준한 수요에 힘입어 상승세를 나타냄. 반면, B등급빌딩의 경우 기존의 높은 공실률에도 불구하고 일부 소형빌딩의 임대가 인상이 이루어져 소폭 상승함.
- 공실률은 프라임등급 빌딩이 3.7%를 나타낸 반면, B등급빌딩이 14.7%의 높은 공실률을 나타내어 등급별 큰 차이를 보이는 가운데 전반적으로 소폭 하락세를 보임.

오피스 Rental Index(1988~2005년)



- 1995년부터 2005년까지의 임대가 추이를 보면 1999년까지 보험세를 보임. 이후 시드니 올림픽이 열린 2000년 호주 경제의 호황에 따른 수혜를 받으며, 높은 임대가 상승률을 나타냄. 2001년 이후 현재까지 소폭 상승을 이어가고 있음.

흡수 & 방출, 공실률 연도별 추이



- 1995년부터 2005년까지 1998년과 1999년의 일시적인 냉각기를 제외하고, 오피스 수요는 꾸준한 것으로 나타남. 2003년의 경우 오피스 공급이 전무한 가운데 면적의 흡수 및 방출량 역시 미미하여, 공실률에는 큰 영향을 주지 못한것으로 나타남.

● 임대차 동향

빌딩명	임차인	면적(m ²)
Down Town Center	Future Planning International	1,404
9 Pitt Street	Beca Carter	1,970
125 Queen Steet	BNZ	6,000
PWC Tower	Bank of Scotland	220

- 임대차 동향을 살펴보면, Down Town Center에 Future Planning International이 1,404m²를 임차하였고, Beca Carter가 면적 확장에 따라 9 Pitt Street에 1,970m²를 신규로 임차하였음. 또한, BNZ가 PWC Tower에 Key Tenant로써 6,000m²을 임차하였음.

● 향후 전망

- 호주의 직접 영향권에 있는 뉴질랜드는 향후 완만한 경제성장을 이어 나갈 것으로 보이며, 오피스시장 역시 안정세가 지속될 것으로 예상됨. 현재 오클랜드 내 2개의 프라임급 오피스 건물이 준공 예정에 있으며, Kitchener 그룹이 26층 규모의 빌딩 신축을 추진중에 있음. 이러한 신축빌딩 건축은 A등급 빌딩에 소재한 대형 임차인들의 프라임빌딩으로의 이전수요가 감지되고 있는 뉴질랜드 오피스시장의 수요를 충족시킬 것으로 보임.
- 그러나, 이러한 뉴질랜드 오피스 시장의 안정세는 미국 및 유럽선진국의 투자유입이 지속되지 않고, 호주경제가 둔화될 경우 90년대 초와 같은 시장 악화가 재연될 소지가 있음. 따라서 완만한 성장세를 유지하고 있는 뉴질랜드 오피스 시장의 안정세 유지의 관건은 내부보다는 외부요인이 클 것으로 사료됨.

부 록 2 2001~2010년 오피스 공급 동향 분석

● 조사개요

• 조사 대상 및 내용

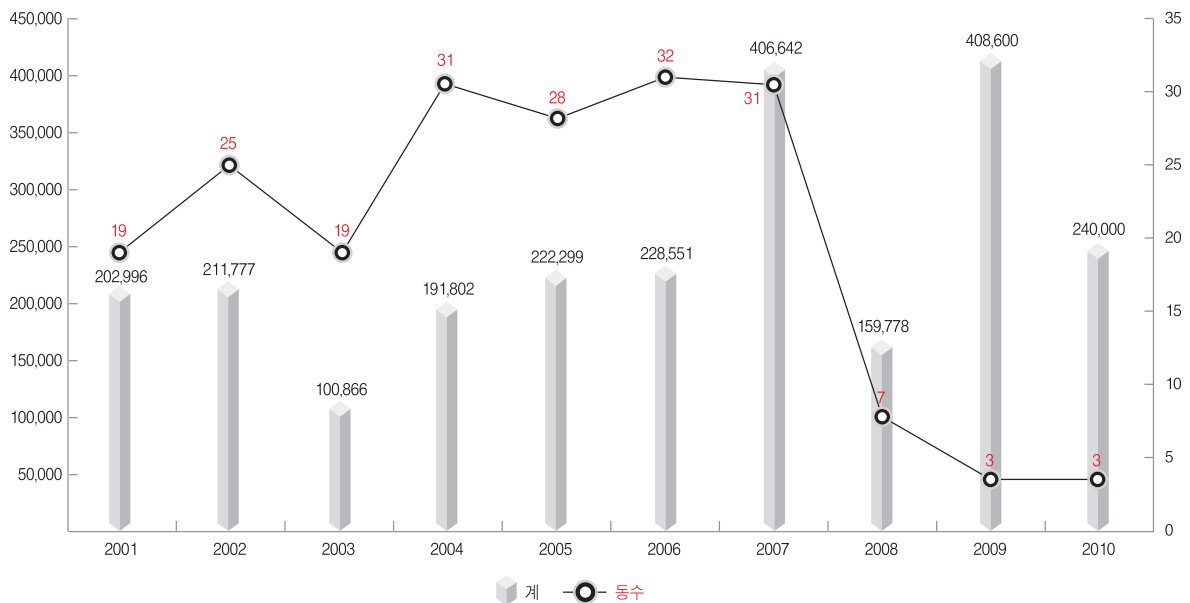
- 서울 및 분당, 일산에 소재하는 연면적 2,000평 이상 또는 10층 이상의 오피스빌딩 중 2001년 이후에 준공되었거나 준공 예정인 빌딩을 대상으로 공급시기, 연면적, 공급지역 등에 관한 사항을 조사함
- 순수 신축빌딩 뿐만 아니라 증축 및 리모델링 빌딩을 포함했으며, 주상복합 등 복합용도 빌딩은 오피스 면적만을 분석대상으로 함

• 조사 기간

- 2006년 2월 1일 ~ 2006년 2월 28일



● 오피스 공급 동향 시계열 분석



- 2001년~2006년까지 연평균 25개동, 약 20여만평 내외로 공급이 이루어짐. 2007년 이후에는 상암동 DMC, 서초삼성타운, 여의도AIG, 통일교 PJT 등 초대형 빌딩의 공급이 예정되어 있음.

● 2001~2005년 주요 공급 빌딩

2001	2002	2003	2004	2005
				
스타타워 등 19개 빌딩 202,996평	명지빌딩 등 25개 빌딩 211,777평	교보타워 등 19개 빌딩 100,866평	SKT-Tower 등 31개 빌딩 191,802평	서울상공회의소 등 28개 빌딩 222,299평

- 2001년 연면적 64,000평 규모의 스타타워 공급을 시작으로 2005년 상공회의소까지 주로 서울시 3대권역 내에서 공급됨. 2003년에 10만평으로 공급이 다소 줄었으나, 매년 평균 20만평 내외의 오피스가 공급됨.

● 2006년 이후 주요 오피스 공급 예정 빌딩

2006	2007	2008	2009	2010
				
시마1020 등 32개 빌딩 228,551평	서울중앙우체국 등 31개 빌딩 406,642평	삼성서초타운 등 7개 빌딩 159,778평	서울국제금융센터 등 3개 PJT 408,600평	잠실 제2롯데월드 등 3개 PJT 240,000평

- 향후 2008년까지는 상암동 DMC지구, 서초삼성타운 등의 공급이 예정되어 있으며, 타지역은 감소세가 예상됨. 하지만, 2009, 2010년에는 YBD 내 국제금융센터 2개 PJT, 상암동 디지털미디어센터, 잠실 제2롯데월드 PJT, 인천 송도 포트만 PJT 등의 초대형 빌딩들의 공급이 예정되어 있음.

● 최근 오피스 공급시장 주요 특징

• YBD에 대규모 컨벤션센터 건립

- 2009, 2010년 2년간 2개 PJT 340,000평 규모의 국제금융센터가 공급될 예정으로 2000년대 서울시 전체에 한해 평균 공급량을 상회하는 면적이 일시에 공급될 예정.

• KBD 장기 미개발 PJT 속속 진행

- 오피스 임대 및 매매시장에서 장기간 안정세를 보이고 있는 KBD 시장 내에 장기 미개발 PJT들인 삼성서초타운, 잠실 제2롯데월드, NCC(우성아파트사거리), 라셀타워(르네상스호텔사거리) 등이 속속 진행되고 있음.

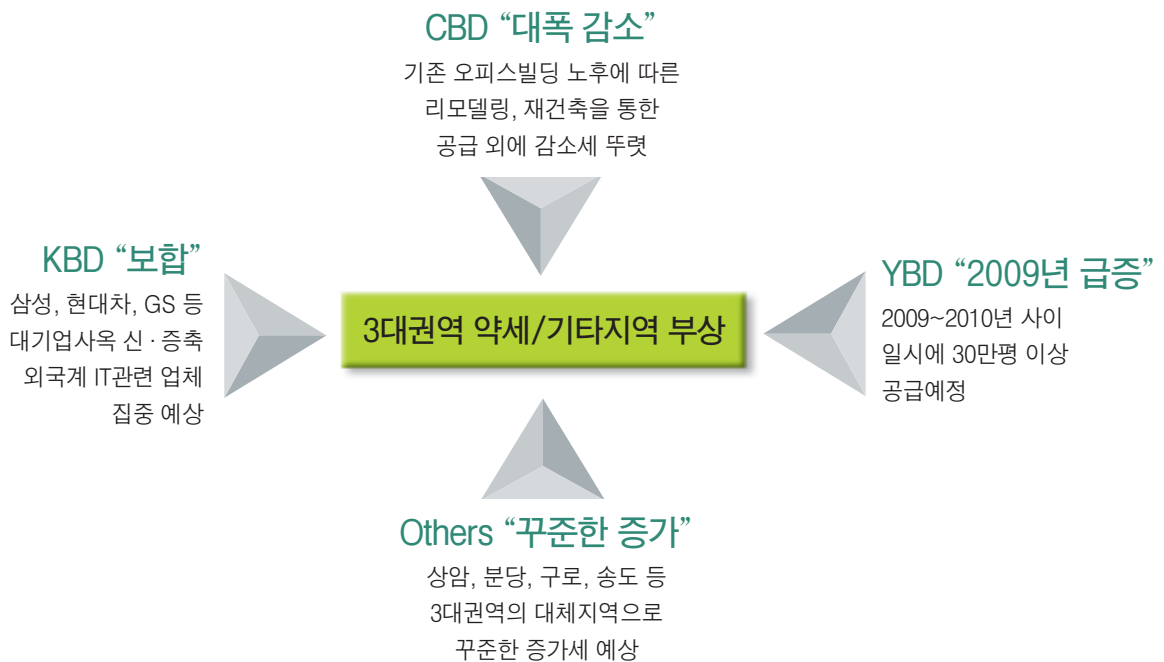
• 상암동 DMC 오피스 집중공급

- 2006~2007년 사이 상암동 DMC지구에 13개동, 총 202,551평의 오피스가 집중 공급되어, 새로운 오피스타운이 형성될 예정.

• 송도, 상암, 분당, 구로 등 3대권역의 대체 오피스시장으로 급부상

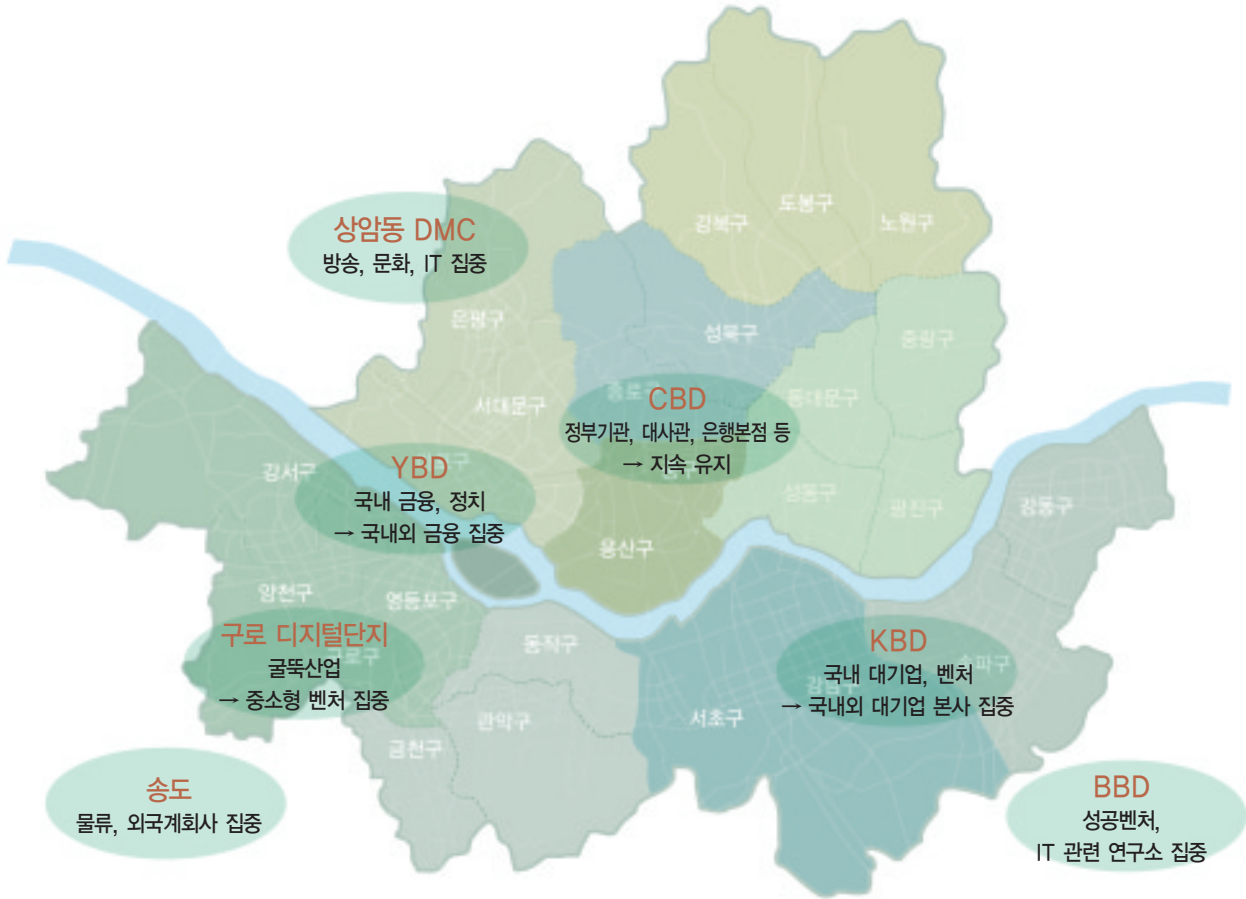
- 3대권역 내 공급가능 나대지의 고갈에 따라 점차 공급량이 줄고 있으며(연간 20만평 내외), 공급 감소에 따른 오피스 대체지역으로 3대권역 외 상암, 분당, 구로 및 송도신도시 등이 주요 공급원으로 부상하고 있음.

● 2006~2010년 오피스 공급 동향전망



- KBD 삼성서초타운, 한신인터밸리, NCC 등 장기 나대지의 개발에 따른 공급 가능 토지가 급감하고 있으며, CBD의 경우 기존 빌딩의 노후에 따른 리모델링, 재건축, 재개발을 통한 공급이 일부 예상됨.
- 서울시 오피스 시장은 신규 오피스가 집중 공급되는 2007년 하반기까지는 현재의 안정세가 지속될 것으로 전망되나, 이후 다소 불안한 시장을 형성할 것으로 예상됨.

● 오피스 공급 동향에 따른 지역별 업종군 재편 전망



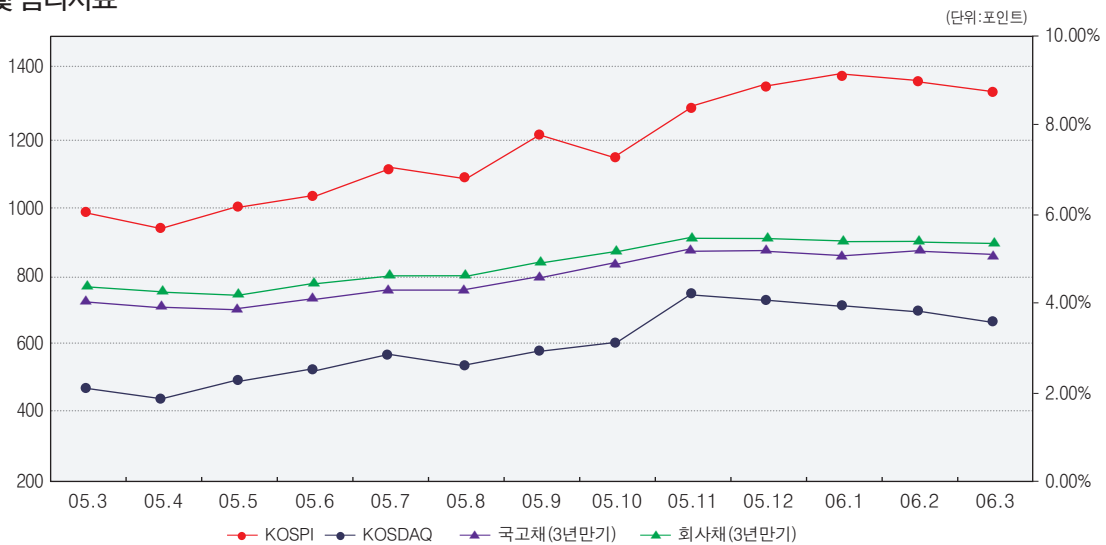
- 2007년 이후의 오피스 공급 동향에 따라 위의 그림과 같이 권역별 주요 업종이 재편될 것으로 예상됨.
- KBD는 기존 현대차, GS그룹 외 삼성계열사(생명, 물산, 전자 등)를 비롯한 대기업 계열사의 집중이 심화될 것임. CBD는 정부기관, 대사관, 은행본점 등의 기존 분포가 유지될 것이며, YBD는 AIG, 통일교 PJT 등의 공급에 따라 국내 금융(보험, 증권) 중심에서 국내외를 포함한 명실상부한 금융의 중심으로 재편될 것으로 전망됨.
- 3대권역 외 BBD는 IT 및 관련 연구소가 집중되고 있으며, 상암동 DMC에는 방송, 문화 관련 업체들과 팬택그룹을 비롯한 IT업체들이 이전하여 3대권역을 대체할 새로운 업무타운으로 부상할 것임.

부 록3 부동산펀드 운용현황 분석

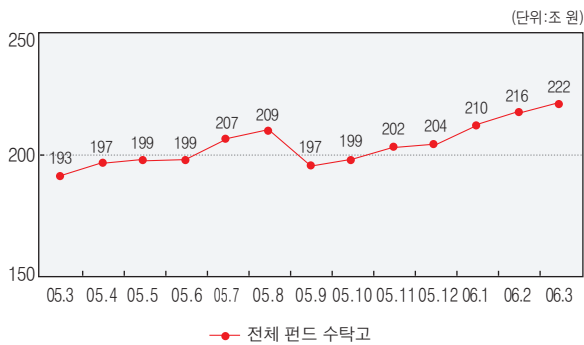
펀드시장 동향

자금유입이 꾸준히 지속되는 가운데, 적립식펀드 자금을 중심으로 한 간접투자시장으로의 자금유입이 지속되고 있음. 3월 현재 전체펀드 수탁고는 222조원이고, 이중 부동산 펀드는 3조 8,252억원으로 1.72%를 차지함. 전체펀드 중 부동산펀드의 비중은 2005년 3월 0.89%에서 2006년 3월 1.72%로 증가하고 있음. 1/4분기 신규설정 부동산관련 펀드 상품의 31개 설정액은 4,966 억원으로 나타남.

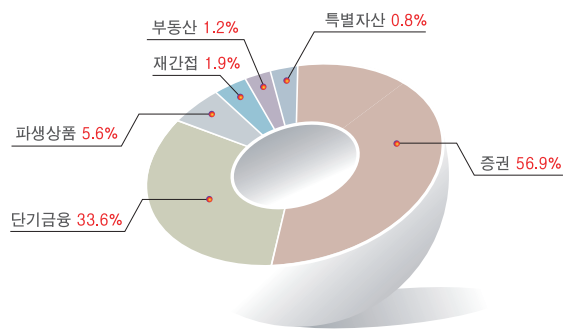
증시 및 금리지표



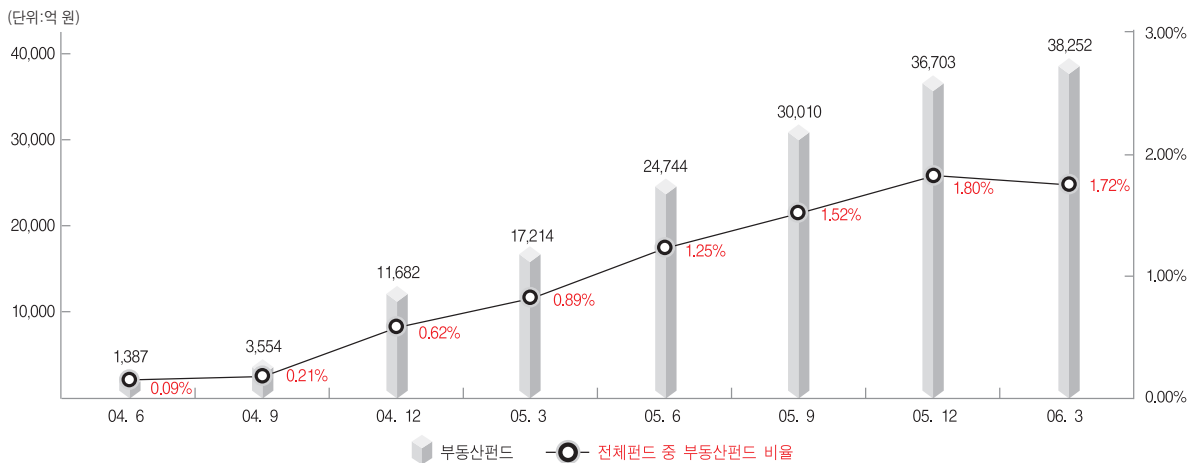
펀드 수탁고 현황



펀드 구성 비율



부동산펀드 수탁고 현황



(수탁고 현황은 기준일 현재 부동산펀드의 증·감 분을 반영한 수치임)

● 부동산펀드 분석

• 분석대상

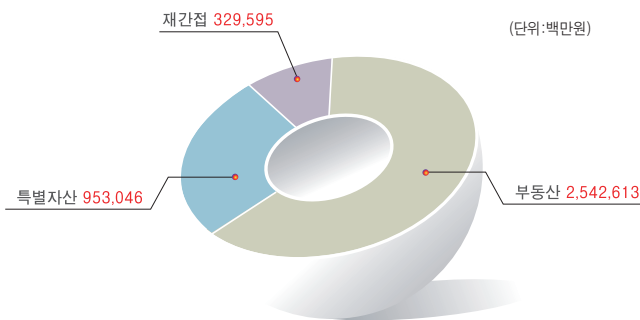
자산운용협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드

• 기준일

2006년 3월 16일

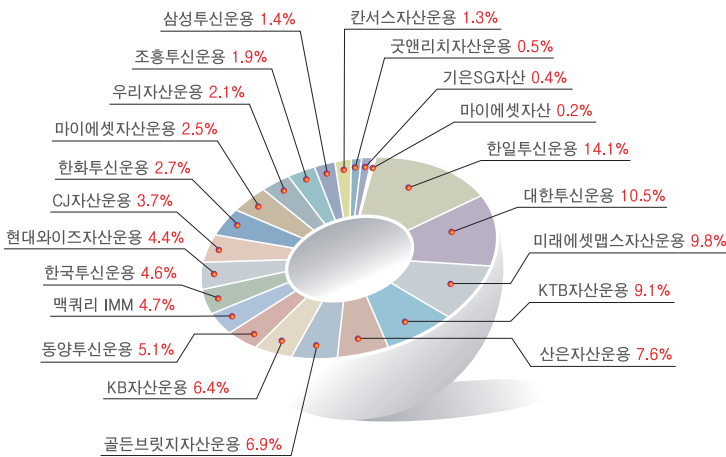
[설정액(누적) 기준]

• 펀드 분류별



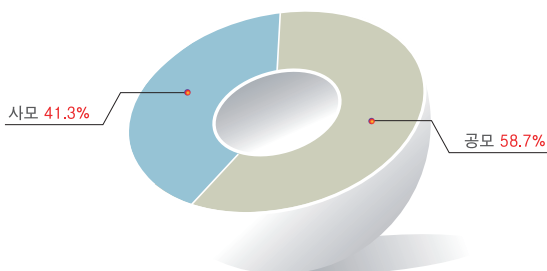
2006년 3월 16일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련펀드는 부동산에 직접 투자한 부동산 펀드와 부동산 대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.

• 자산운용사별



2006년 3월 16일 현재 설정된 부동산 펀드설정액 3조 8,252억원 중 한일투신이 5,381억대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 대한투신운용이 4,011억대, 미래에셋캐피탈자산운용이 3,765억대, KTB자산운용이 3,494억대 설정액을 보이고 있음. 한국투신운용, 기은SG자산 등이 신규상품을 출시하여 부동산 펀드를 출시한 자산운용사는 21개사로 증가하였음.

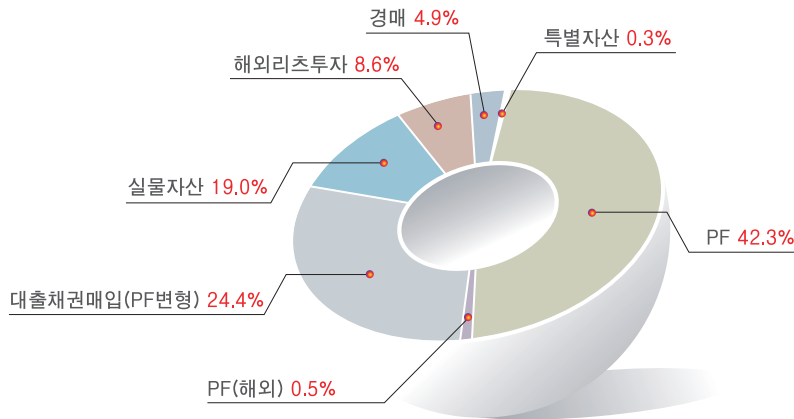
• 모집 형태별



2006년 3월 16일 현재 설정된 부동산 펀드설정액 3조 8,252억원 중 58.7%가 공모를 통하여 41.3%가 사모를 통하여 모집되었음.

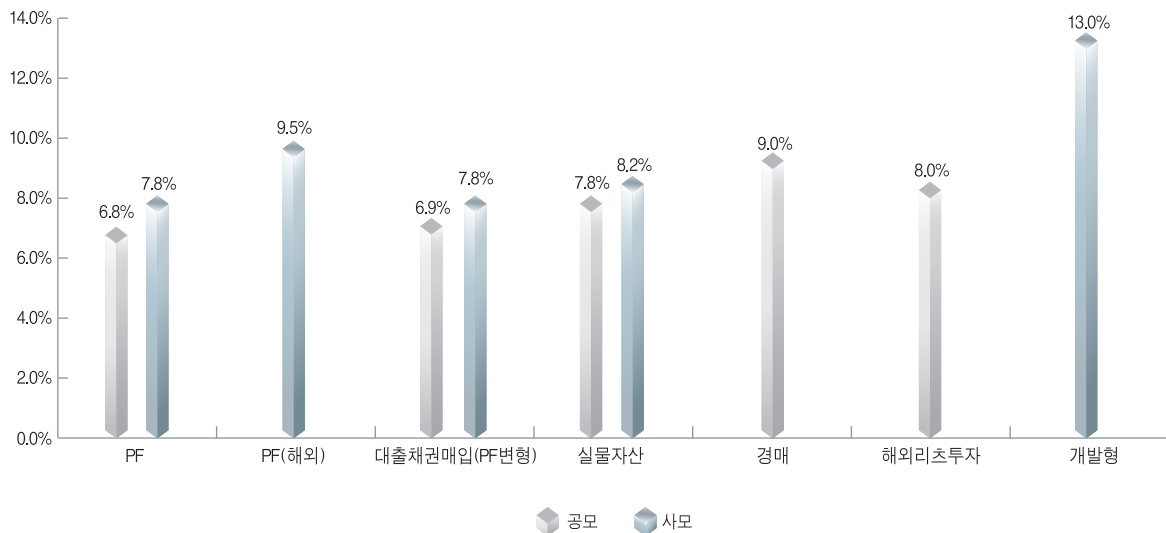
• 대상자산별

2006년 3월 16일 현재 설정된 부동산 펀드설정액 3조 8,252억원 중 PF관련 펀드가 67.2%, 오피스, 호텔, 유통시설 등 실물자산에 투자한 펀드가 19%, 해외리츠상품에 투자한 펀드(Fund of Fund)가 8.6%, 경매펀드가 4.9%를 차지함.



• 목표 수익률

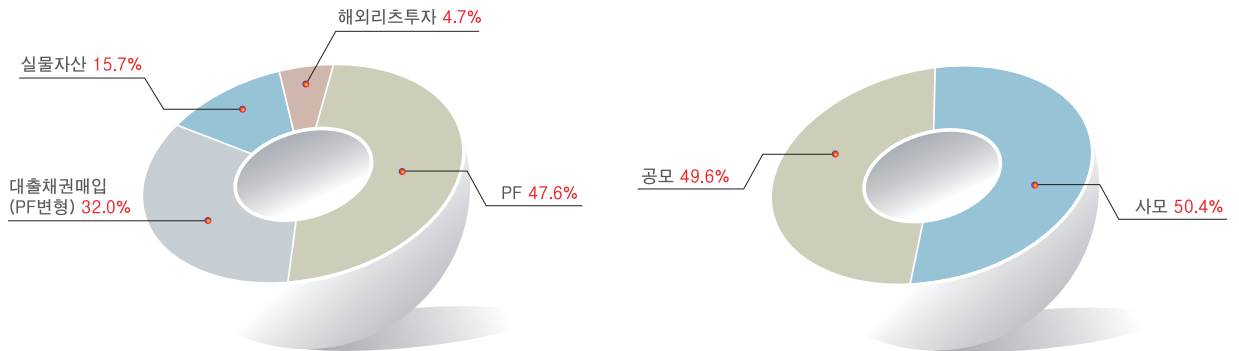
2004년 6월 첫 출시후 현재까지 설정된 펀드의 목표수익률은 평균 7.0~9.5%사이임. PF펀드보다는 실물자산펀드가, 실물펀드보다는 경매펀드 또는 해외리츠에 투자한 Fund of Fund가 높은 목표수익률을 제시하였으며, 개발형 펀드나 해외 부동산에 투자하는 펀드는 10%내외의 높은 수익률을 제시하였음. 공모보다는 사모가 약간 높은 수익률을 제시하였음.



[신규 설정액(1~3월) 기준]

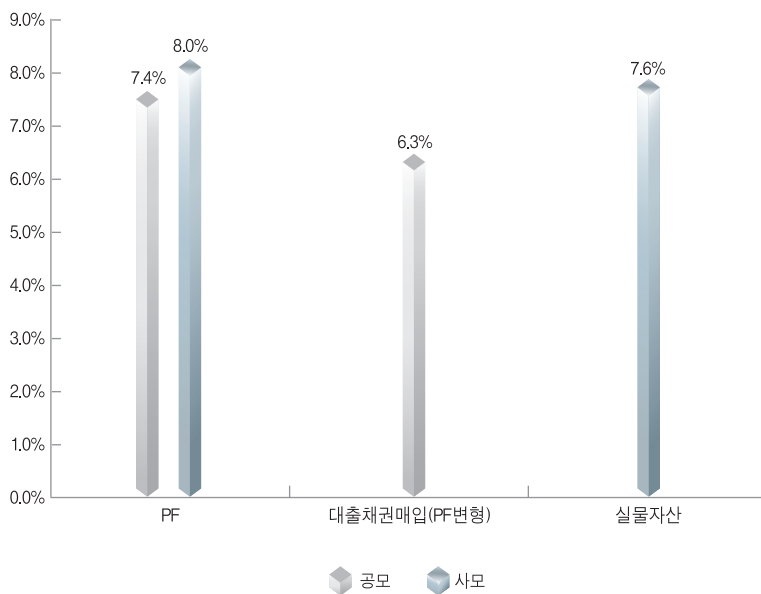
• 대상자산별 / 모집형태별

1~3월 신규 설정된 부동산 펀드 중 PF관련 펀드비중은 79.6%로 전분기(10~12월) 대비 5.7% 증가하였고, 실물자산펀드의 비중은 15.7%로 3.4% 감소하였음. 사모에 의한 자금조달이 50.4%로 이번 분기 대상자산의 모집형태는 사모비율이 공모에 비해 높게 나타났음.



• 목표 수익률

PF관련펀드는 공모기준 6.5~8.3%, 사모기준 7.1~8.5%의 목표수익률을 보이고 있음. 또한 실물자산 펀드의 수익률은 7.6%로 전분기 대비 0.2% 낮은 수준을 기록하고 있음. PF변형상품인 대출채권매입은 6.3%로 낮은 수익률을 제시하고 있는데 이는 단기상품의 영향으로 나타났으며, 이번 분기의 경매펀드 신규상품은 없었음.



• 1~3월 신규 설정펀드 내역

(단위:백만원)

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액	구분	모집형태
골든브릿지자산운용	골든브릿지사모부동산1	2006. 1. 24	9,000	PF	사모
기은SG자산	아시아태평양리츠재간접	2006. 2. 13	14,577	해외리츠투자	공모
대한투신운용	대한FirstClass 부동산1	2005. 12. 29	69,127	PF	공모
동양투신운용	동양부천투나사모부동산1	2006. 1. 20	11,170	실물자산	사모
	동양홍제동한신희플러스사모부동산	2006. 2. 28	15,100	PF	사모
마이에셋자산	마이에셋사모부동산11	2006. 3. 10	7,000	PF	사모
미래에셋맵스자산운용	미래에셋맵스AP부동산리츠하이브리	2006. 2. 13	8,979	해외리츠투자	공모
산은자산운용	산은월성프루지오특별자산1	2005. 12. 28	11,099	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은월성프루지오특별자산2	2005. 12. 28	11,100	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은월성프루지오특별자산3	2005. 12. 28	10,099	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은월성프루지오특별자산4	2005. 12. 28	25,200	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은월성프루지오특별자산5	2005. 12. 28	16,099	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은녹산사모특별자산1	2006. 2. 28	10,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	산은녹산사모특별자산2	2006. 2. 28	8,840	대출채권매입(PF변형)	사모
	산은녹산사모특별자산3	2006. 2. 28	20,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	산은녹산사모특별자산4	2006. 2. 28	11,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	산은벽산블루밍특별자산1	2006. 2. 28	8,081	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은벽산블루밍특별자산2	2006. 2. 28	6,060	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은벽산블루밍특별자산3	2006. 2. 28	6,061	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은녹산사모특별자산6	2006. 3. 3	6,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	산은녹산사모특별자산5	2006. 3. 8	3,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	산은녹산사모특별자산7	2006. 3. 8	6,160	대출채권매입(PF변형)	사모
우리자산운용	우리마일스톤사모부동산1	2005. 12. 30	20,300	실물자산	사모
	우리마일스톤부동산1	2006. 3. 15	40,801	PF	공모
조흥투신운용	TOPS필유사모부동산2	2005. 12. 28	9,100	PF	사모
한국투신운용	한국사모향남스카이뷰부동산7	2006. 3. 7	30,000	PF	사모
한일투신운용	한일드림모아사모부동산10	2006. 2. 27	10,000	PF	사모
	한일드림모아사모부동산11	2006. 3. 15	18,000	PF	사모
현대와이즈자산운용	현대와이즈부동산1	2006. 3. 15	19,199	PF	공모
KTB자산운용	미래터전KTB사모부동산3	2005. 12. 30	46,500	실물자산	사모
	KTB칸피던스사모부동산10	2006. 1. 26	9,000	PF	사모
합 계			496,652		

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

부 록 4 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

● 조사개요

• 조사대상 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.

• 조사기간

- 2006년 2월 1일 ~ 2006년 2월 28일



● 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	2,631	2,067	1,666	1,999	1,982	2,716
보증금	401.0	619.7	444.1	516.7	647.9	396.7
월임대료	23.5	13.1	14.7	15.8	14.0	23.7
관리비	17.1	15.7	12.0	15.6	15.6	16.4
공실률	6.7%	4.6%	12.3%	8.9%	4.5%	4.7%
전환률	12.5%	11.7%	15.2%	12.4%	11.6%	16.1%

Now 2006

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



서울증권빌딩

- 주소 : 영등포구 여의도동 23-9
- 규모 : B6/20F
- 연면적 : 12,233평
- 준공시기 : 1994년



대한제지빌딩

- 주소 : 광진구 광장동 445-5
- 규모 : B6/10F
- 연면적 : 5,875평
- 준공시기 : 2006년 6월(예정)



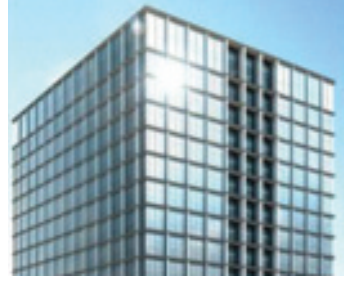
초림빌딩

- 주소 : 분당구 수내동 6-3
- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 4,703평
- 준공시기 : 2006년 3월



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 |

Project Management



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

오피스빌딩 임대실적

[세우회빌딩] 영등포구 여의도동 / 9,907평 / B4,14F
 [대한제지빌딩] 광진구 광장동 / 5,875평 / B6,10F
 [초립빌딩] 분당구 수내동 / 4,703평 / B5,12F
 [상공회의소빌딩] 중구 남대문로4가 / 34,457평 / B6,20F
 [하나증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 14,913평 / B7,19F
 [연세재단세브란스빌딩] 중구 남대문로5가 / 32,933평 / B6,24F
 [신일빌딩] 중구 충무로2가 / 4,914평 / B1,12F
 [명동신영증권빌딩] 중구 을지로2가 / 3,368평 / B5,12F
 [미래산업빌딩] 분당구 서현동 / 2,344평 / B6,8F

[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 충청로3가 / 10,225평 / B6,17F
 [개풍빌딩] 성동구 성수1가 / 3,457평 / B2,10F

2005

2004

2001

2000~1996

[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

[아셈타워] 강남구 삼성동 / 44,485평 / B4,41F
 [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 27,528평 / B6,20F
 [아주빌딩] 강남구 역삼동 / 6,910평 / B6,20F
 [나라중금빌딩] 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



[교보타워] 서초구 서초동 / 28,102평 / B8,25F
 [포스틸타워] 강남구 역삼동 / 13,098평 / B6,27F
 [배재정동빌딩] 중구 정동 / 10,967평 / B4,12F
 [신타워] 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

[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

2003

2002

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

First Quarter 2006 Office Market Report **OFFISCOPE**