

Second Quarter 2006 Office Market Report

OFFISCOPE
www.rei-korea.com

2/4

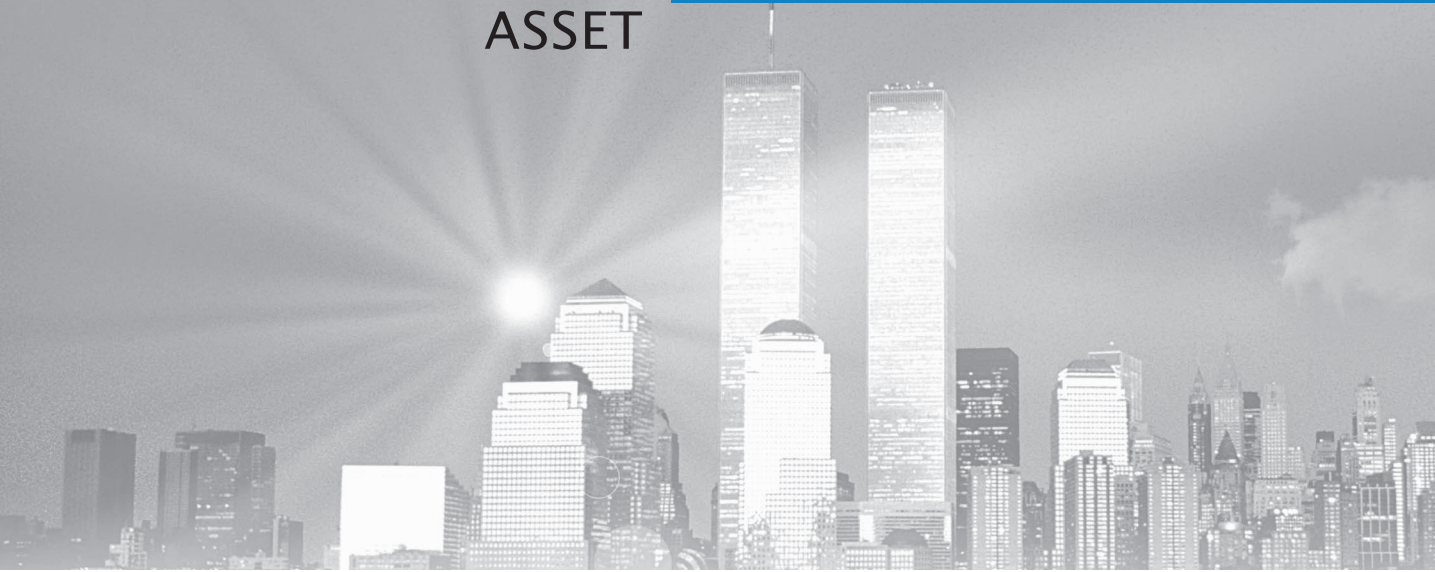
오피스 시장 동향 보고서 2006. 2/4분기

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 | 부동산 펀드 운용현황 분석, 국내 버블 논란 속의 오피스 시장 전망

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	
<hr/>	
2. 오피스 임대시장 동향	6p
· 조사 개요 및 빌딩 등급 분류	
· 권역별 정보	
· 수급 동향 분석	
· 임대시장 분석 및 전망	
<hr/>	
3. 오피스 매매시장 동향	22p
· 시장 동향	
· 매매사례 분석	
· 매매시장 전망	
<hr/>	
4. 오피스 분양시장 동향	26p
· 시장 동향	
· 분양 사례	
· 준공 사례	
· 분양시장 전망	
<hr/>	
5. 부록	30p
· 부동산 펀드 운용현황 분석	
· 국내 버블 논란 속의 오피스 시장 전망	
· 서울시 프라임빌딩 임대시장 동향	
· 6대 광역시 오피스 임대시장 현황	
<hr/>	

Second Quarter 2006 Office Market Report

2006 2/4분기 오피스 시장 동향 보고서

- 발행일 : 2006년 7월 통권 22호
- 발행처 : (주)신영에셋
- 임대 및 보고서 관련 문의
 - 홍순만 사업부장 : 02-6001-2576(hongsm@syasset.com)
 - 최재건 팀 장 : 02-6001-2712(zaijian@syasset.com)



Trend 1 오피스 시장 캘린더

2006년 2/4분기 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
4. 4	기사	분양성 · 수익률 좋은 “복합용도 오피스” 인기	이데일리
4. 4	기사	상암 · 분당 · 송도신도시에 오피스빌딩촌 들어선다	매일경제
4. 6	매매	맥쿼리-MGPA, 순화동 1,200억원짜리 빌딩 매입... 10,337평	이데일리
4. 7	기사	공공기관 지방 이전에 따라 빌딩 대거 매물로...	매일경제
4. 11	기사	오피스도 강남 선호 현상 뚜렷... 공실률 23%... 타권역 대비 절반 수준	연합뉴스
4. 13	신축	LS그룹, 안양에 본사 사옥 신설... 연면적15,700평 규모	머니투데이
4. 19	기사	벤처창업, 구로가 강남 추월... 아파트형 공장 중심으로...	한국경제
4. 22	신축	LGT, “상암동 시대” 예고... 2008년 완공 예정	아이뉴스24
4. 25	기사	자산관리업체 “상가관리” 부쩍 늘어... 상가 공실 급등에 따라...	한국경제
5. 4	이전	신협중앙회 본사 이전... 서울서 대전 둔산동으로	서울 → 대전
5. 4	이전	엔씨소프트, 본점 사무실 이전	머니투데이
5. 8	이전	한국중부발전 본사 보령시 이전... 지방이전 공기업 가운데 최초	삼성동 → 충남
5. 10	펀드	맵스자산운용, 부동산개발 사업... 광화문에 빌딩건설 사모펀드 설정	한국경제
5. 11	기사	1/4분기 서울 · 분당 오피스 공실률 줄고 임대료 강세	서울경제
5. 16	이전	모나미, 용인시 수지로 본사 사옥 이전	청담동 → 용인시
5. 18	기사	국제도시 인천이 뜬다... 청라지구	한국경제
5. 23	매매	신세계, 월마트 8,250억에 인수... 16개 점포...	머니투데이
5. 25	펀드	호주계 맥쿼리, 부동산펀드 내달 선봬... 삼성홈플러스 매장 투자	한국경제
5. 28	매매	E1, 국제상사 인수계약 체결	매일경제
6. 1	기사	서울 4대문안 도심 재개발 “급물살” ... 종로5가 등 추가개발	한국경제
6. 6	신축	여의도, 서울 국제금융센터 기공식... 총 연면적 15만평	MBN
6. 12	이전	대한전선 본사 강남 이전... 서초구 남부터미널에 본사 신축 예정	회현동 → 서초동
6. 13	동향	부동산투자사 자본금 250억원 → 100억원 완화	머니투데이
6. 15	펀드	한국투신운용, 툇섬개발 부동산펀드 추진... 툇섬4구역 대상	머니투데이

Trend 2 오피스 시장 주요 이슈 (Office Hot Issue)

- 분양성 · 수익률 좋은 “복합용도 오피스” 인기
- 상암 · 분당 · 송도신도시에 오피스빌딩촌 들어선다
- 공공기관 지방 이전에 따라 빌딩 대거 매물로...
- 벤처창업, 구로가 강남 추월... 아파트형 공장 중심으로...

분양성 · 수익률 좋은 “복합용도 오피스” 인기

신영에셋이 조사한 결과, 지난 1분기 신규 공급된 오피스 중 복합용도 오피스 빌딩 공급이 눈에 띄게 증가한 것으로 나타났다. 강남구 대치동 소재의 “디스커서 앤 메디슨빌딩”의 경우 의료기기 전문업체인 메디슨 등이 입주해 업무용으로 일부 사용하고 있으며, 일부는 연구시설로 활용되고 있다. 강남구 삼성동 리치타워도 주용도는 업무시설이나 3~9층까지는 클리닉으로 분양, 현재 영업 중에 있으며 지하 1층 및 지상 1·2·18층도 근린생활시설로 사용되고 있다. 지난해 공급된 분당 정자동 파크뷰오피스는 1~5층은 근린생활시설로 6~22층은 업무시설 및 학원 등으로 사용되고 있으며, 내년 4월 공급예정인 신사동 캐럴라인 타워의 경우도 지하층 포함 총 10층 중 지하 2층부터 지상 2층까지 4개 층이 근린생활시설로 사용될 예정이다.

신영에셋 홍순만 사업부장은 “복합용도로 사용되는 오피스는 분양성이 좋고 높은 수익률을 기대할 수 있다”며 “도시공간을 효율적으로 활용하는 장점도 있어 이 같은 트렌드는 지속될 것”으로 전망했다.

[이데일리 / 2006. 04. 04]

상암 · 분당 · 송도신도시에 오피스빌딩촌 들어선다.

신영에셋은 서울 도심과 여의도, 강남권에 제한됐던 오피스 빌딩 밀집 지역이 내년부터 마포 상암동과 성남 분당, 인천 송도신도시 등 외곽으로 확대된다고 분석했다. 서울 상암동에는 2006년부터 상암동 DMC지구에 13개동 연면적 약 20만평 오피스가 집중 공급되고, 인천 송도신도시에서도 계열, 포트먼그룹 등에 의해 2009년 약 15만평 규모 오피스가 공급 될 예정이다. 또한, 경기도 분당신도시에서는 2만5,000평 규모의 NHN 사옥을 비롯해 올해 하반기에 시마1020, 휴맥스 사옥 등이 입주하는 등 앞으로 4년 동안 6만평 규모의 사무실 공간이 새로 들어선다. 이들 물량을 포함해 내년부터 2010년까지 서울 · 수도권에 들어설 오피스빌딩 물량은 44개동 약 120만평에 달한다. 오피스 공급의 양적 · 지역적 확대는 지역의 업종 재편도 앞당길 것으로 전망된다.

인천 송도신도시는 지리적 여건에 따라 물류와 외국계 회사 중심으로 타운을 형성 할 것으로 보이며, 방송 · 미디어센터가 들어서는 마포 상암지구에는 방송 · 문화 · IT 직종 중심의 업무 공간이 형성된다.

[매일경제 / 2006. 04. 04]

공공기관 지방 이전에 따라 빌딩 대거 매물로...

공공기관 지방이전으로 빌딩 매매시장이 커질 전망이다. 서울에서만 119개 기관, 총 17만여 평 규모 사옥이 매물로 나올 예정으로 국내 간접투자기구들과 외국계 자본들은 벌써부터 치열한 각축전을 벌일 태세다.

정부는 수도권 집중 해소와 지역특성화 발전을 위해 176개의 공공기관 지방 이전을 추진하고 있고, 이들 중 119곳이 서울에 몰려 있으며 이들이 점유하고 있는 오피스빌딩 면적은 17만2,363평에 이른다. 이전 대상 기관들은 서울 전역에 고루 분포해 있지 않고, 업무 연관성 등으로 인해 일부 지역에 밀집해 있다.

강남권 점유면적은 8만8,000평으로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 도심은 1만6,000평에 그쳤고, 여의도 · 마포지역은 2만5,000평 수준인 것으로 나타났다. 분당에는 모두 7개 기관이 대상이며 이들이 점유하고 있는 면적은 3만29평에 달했다.

이중 청계천로에 위치한 관광공사빌딩은 8,000여 평 규모로 인근 청계천 개발과 입지적 우수성으로 주목받고 있다.

한국전력, 토지공사, 주택공사는 대지 개발에 대한 관심이 높다. 자산관리업체 관계자는 “한국전력 빌딩 연면적은 2만9,000평, 터는 2만4,000평에 달해 기존 빌딩과 함께 앞으로 넓은 터에 초고층 복합 개발이 가능하다는 점에 관심이 집중되고 있다”고 전했다.

이들 대상 빌딩의 매각은 미리 시작해야 제값을 받을 수 있기 때문에 이전 대상 기관 사옥 매각 논의는 올 하반기부터 시작될 것으로 보인다. 이에 따라 최근 매물 부족에 시달리고 있는 오피스빌딩 시장도 점차 활기를 되찾을 것으로 전망된다.

[매일경제 / 2006. 04. 07]

벤처창업, 구로가 강남 추월... 아파트형 공장 중심으로...

벤처창업에서 구로 · 금천구가 강남 · 서초구를 앞질렀다. 또 강남 · 서초와 구로 · 금천 등 2개 벤처 밀집 지역 소재 기업이 1,993개 (56.8%)로 서울 전체 벤처 기업수(3512개)의 절반을 넘었다.

작년 3월 말부터 올 3월 말 사이에 서울에는 436개 벤처기업이 새로 생겨났으며, 이 중 156개(35.8%)가 구로 · 금천 지역에 등지를 들었고, 강남 · 서초에는 118개(27.1%)가 들어섰다. 반면 강남을 제외한 성동 · 도봉 · 강동 · 강북구 등 기타지역에는 구별로 한자리수의 증가에 그쳤다. 은평구는 되레 1곳이 줄어들었다. 한 벤처기업 대표는 “다른 지역에 사무실을 낸 벤처들도 기회만 닿으면 강남이나 구로 지역으로 옮기려 한다”고 말했다.

벤처기업의 자금 조달 기능을 맡는 창업투자사는 모두 121개로 이 중 서울에 본사를 둔 곳은 106개이고 그 중에도 강남 · 서초지역이 85개에 달한다. 한 창투자 관계자는 “우량 벤처기업들이 많기 때문에 강남지역에 본점을 내게 된다”고 설명했다.

강남지역과 달리 구로 · 금천지역은 아파트형 공장이 강점이다. 서울에서 가동중인 아파트형 공장 91개 가운데 절반이 넘는 57개가 구로 · 금천구에 몰려 있다. 특히 현재 서울에서 건축 중인 아파트형 공장 27개 가운데 14개가 구로 · 금천 지역에 몰려 앞으로 이 지역의 벤처기업 수는 더욱 증가할 전망이다. 우림비즈빌딩(구로동)에 입주해 있는 한 벤처기업 대표는 “구로 · 금천 지역이 국내 최고의 벤처타운으로 부상해 한국의 벤처산업을 이끌어 나가게 될 것”이라고 말했다.

[한국경제 / 2006. 04. 19]

- 맵스자산운용, 부동산개발 사업... 광화문에 빌딩건설 사모펀드 설정
- 국제도시 인천이 뜬다... 청라지구
- 서울 4대문안 도심 재개발 “급물살”... 종로5가 등 추가개발
- 부동산투자사 자본금 250억원→100억원 완화

맵스자산운용, 부동산개발 사업... 광화문에 빌딩건설 사모펀드 설정

맵스자산운용은 9일 서울 광화문 근처 세종로 제2지구 도시환경정비사업에 참여하여, 연면적 2만평 규모의 오피스빌딩을 건설해 임대하는 사모부동산펀드를 지난 3월 설정했다고 밝혔다.

대상 부지는 서울시가 도심재개발 사업을 추진 중인 곳으로 1,500평 규모며 지하 6층~지상 23층짜리 빌딩이 2009년 들어설 예정이다. 펀드 총 투자 규모는 2,897억원이며 보험, 연기금 등 5~6개 기관이 1,330억원을 출자했다. 나머지 자금은 2009년께 은행차입을 통해 조달할 예정이다.

맵스자산운용 관계자는 “펀드 만기가 9년으로 장기인데도 불구하고 10% 초반의 안정적인 수익을 제시한 이번 프로젝트에 기관들의 반응이 좋았다”고 설명했다.

[한국경제 / 2006. 05. 10]

국제도시 인천이 뜬다... 청라지구

송도국제도시 영종지구와 함께 인천경제자유구역의 하나인 청라지구 개발이 본격화됐다. 외자유치 용지는 모두 119만5,000만평에 달한다. 이곳에는 관광·위락·레저 및 교육·의료·사회복지·주차시설 등이 들어서며 상업·업무시설 용지 29만평은 업무시설·상업시설·근린상업·복합용지로 쓸 계획이고, 56만6,000평은 산업시설용지로, 73만여평은 주택용지로, 237만평은 공공시설용지로 각각 활용될 예정이다.

국제업무지구는 국제업무시설용지 약 7만3,000평, 공동주택용지 약 2만평, 일반상업용지 약 9,700평, 근린생활시설용지 약 900평, 주차장 약 2,000평 등으로 조성된다. 이곳에는 레저 및 스포츠시설을 세우고 외국기업인과 입주민의 편의시설로 외국교육기관과 외국 의료기관을 유치할 예정이다. 청라지구 외곽에는 유전공학, 환경공학 및 컴퓨터공학 등 첨단기술을 동원한 화훼단지를 조성해 교육·연구센터로의 기능과 볼거리를 제공할 방침이다. 또 청라지구를 쾌적한 그린시티로 조성하기 위해 길이 6km에 달하는 공촌천과 심곡천을 친수환경적인 공간으로 적극 활용, 단지 중앙에 중앙공원 22만평과 동서 방향으로 보행공원과 대규모 근린공원 4개를 조성한다.

외자유치용지는 국제업무단지 1개 블록을 제외하곤 모두 20년 장기임대로 공급되며, 올 10월에 사업자를 결정한다. 총 4조9,000억원이 투입되는 부지조성 공사는 2008년 말 완료될 예정이다. 주민 입주는 2010년 상반기부터 1단계구역 공동주택 7,600가구를 시작으로 순차적으로 입주시킬 예정이고, 전체 수용인구 9만여명은 2012년까지 입주를 완료할 계획이다.

[한국경제 / 2006. 05. 18]

서울 4대문안 도심 재개발 “급물살”... 종로5가 등 추가개발

5. 31 지방선거가 마무리되면서 그동안 서울시장 후보들이 주요 공약으로 내걸었던 “강북 4대문지역 도심재개발”이 한층 탄력을 받을 것으로 보인다.

31일 서울시에 따르면 종로 퇴계로 일대의 4대문 지역에서 “도시환경 정비구역”으로 지정된 곳은 세운상가 을지로 구역 등을 포함해 총 41개 구역에 달한다. 이들 구역 안에는 484개 개별 지구가 있으며 이 가운데 137개 지구는 이미 사업이 완료돼 주상복합이나 오피스 빌딩으로 탈바꿈한 상태다. 또 48개 지구는 사업이 진행중이며 299개 지구가 아직 구역 지정이 안 된 미(未)인가 단계다. 청계천 복원과 맞물려 도심재개발 사업이 본격화될 경우 상당한 시너지 효과가 있을 것으로 관측되기 때문에 향후 이들 미인가 지구의 개발 압력이 커질 것으로 내다보고 있다.

개발 속도가 가장 빠른 세운상가 구역의 경우 최근 대림산업이 추진하는 세운상가 4구역에 이어 중구 산림동 일대 세운상가 5구역에서도 사업 추진이 활발하게 진행되고 있고, 종로 1, 2가 일대 공평·청진 구역에서도 부동산 개발업체들의 토지매입 작업이 한창이다. 신문로 2-5지구는 KCC건설이 업무 시설을 짓기 위해 토지 매입에 나선 것으로 알려졌다. 최근 정비구역안이 통과된 을지로2가 5지구 사업은 금호산업이 시공을 맡아 주거·업무·호텔·판매 시설을 갖춘 복합 건물로 추진되고 있다.

재개발구역의 땅값은 평당 1,000만원 미만에서부터 큰 도로나 청계천변과 같은 특급 지역의 경우 1억~1억5,000만원을 넘는 곳이 흔하다. 을지로나 종로 일대는 웬만하면 평당 5,000만원이 넘는다.

[한국경제 / 2006. 06. 01]

부동산투자사 자본금 250억원 → 100억원 완화

부동산투자회사의 최저자본금이 250억원에서 100억원으로 완화돼 부동산펀드의 운영 범위가 오피스빌딩에서 중소형 호텔 물류시설 등으로 다양화될 전망이다. 건설교통부는 부동산펀드를 활성화하기 위해 이런 내용을 포함한 “부동산투자회사법 개정안”을 마련해 13일 입법 예고한다고 12일 밝혔다. 건교부 관계자는 “부동산펀드의 설립과 운영에 규제가 많아 시중 유동자금을 흡수하는 데 한계가 있다”면서 “일반인의 부동산 간접 투자기회를 늘리고 부동산 시장의 건전화에 위해 관련 규제를 크게 완화했다”고 설명했다.

개발사업을 유가증권시장에 상장한 뒤 총자산의 100분의 30 이내에서만 투자할 수 있었던 제한도 폐지해 투자자의 의사에 따라 개발 사업을 할 수 있도록 했다. 이번 개정으로 부동산펀드의 사업 범위가 오피스빌딩 매입, 임대 중심에서 호텔, 물류시설 등으로 다양화되는 한편 펀드의 설립 및 운영 절차 간소화로 부동산시장에서 외국자본과의 경쟁력을 확보할 수 있을 것으로 기대된다. 개정안은 8월 중 국무회의를 거쳐 국회에서 확정되면 내년 중 시행된다.

[머니투데이 / 2006. 06. 13]

임대시장 1 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

조사 대상 및 내용

- 서울 및 분당에 소재하는 연면적 2,000평 이상 또는 10층 이상의 881개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, Tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함.

조사 기간

- 2006년 5월 1일 ~ 2006년 5월 31일

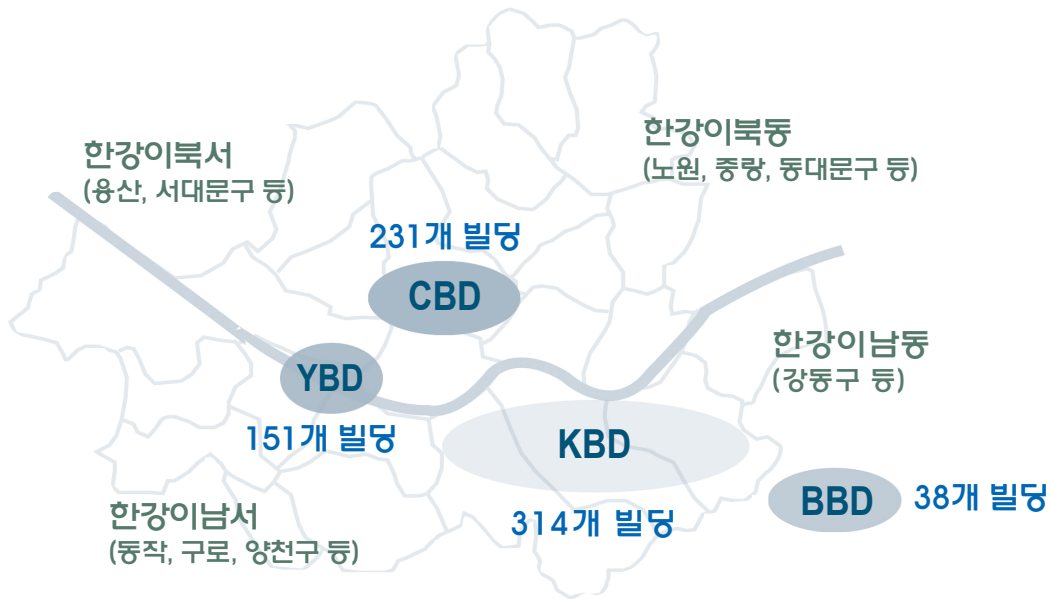
조사 권역

▶ 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)

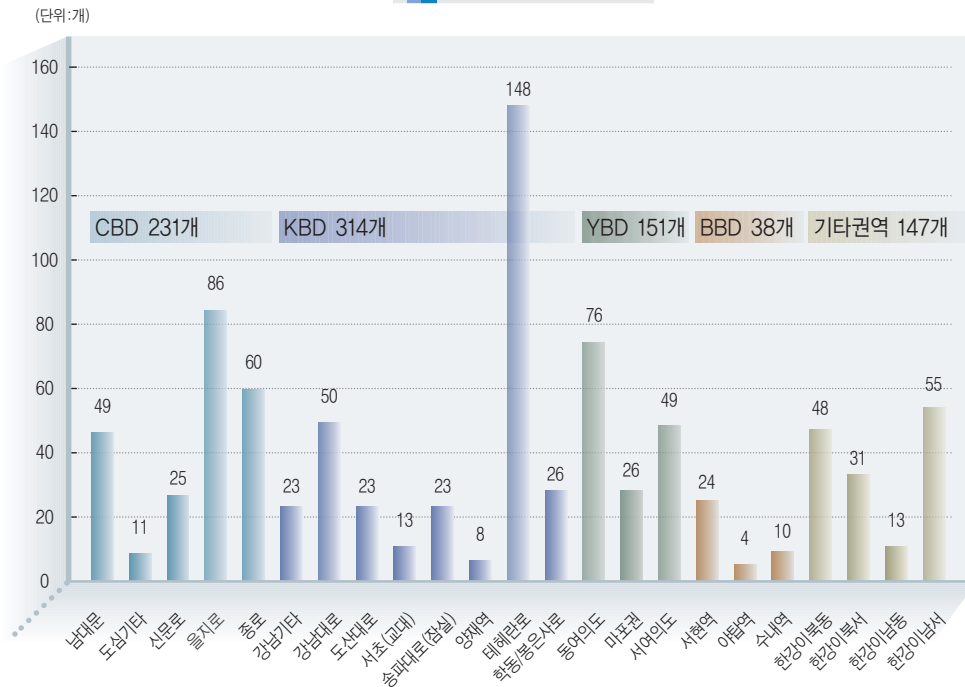
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

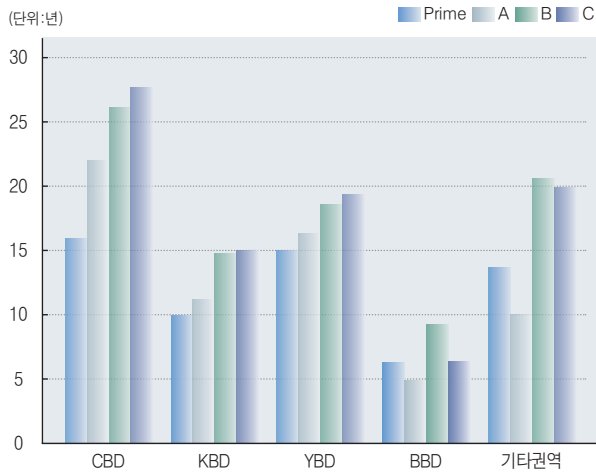


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

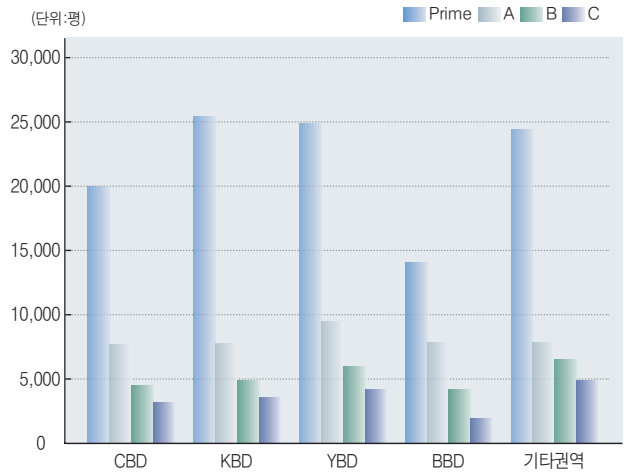
조사 빌딩 개수



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.

● 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, 접도수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음.

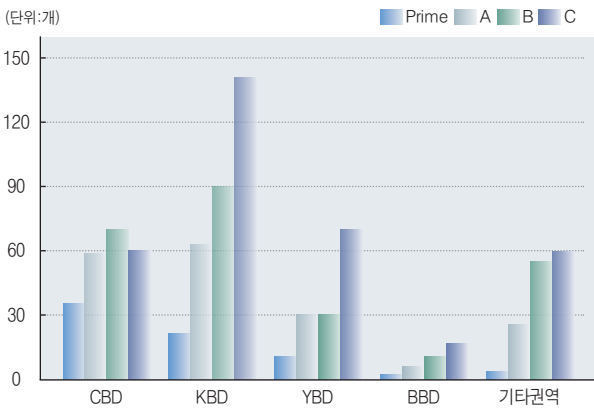
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

● 등급 분류 기준

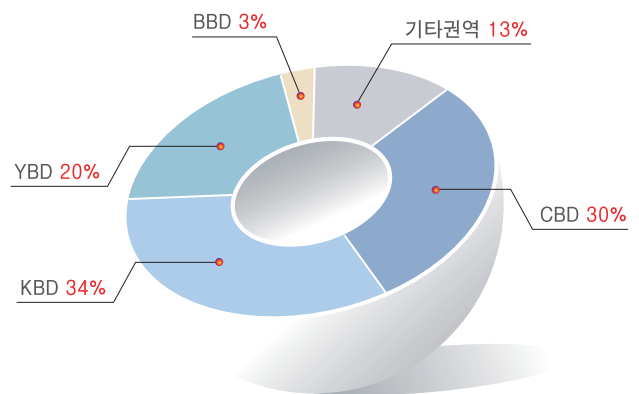
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

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)

- 2006년 1/4분기 대비 월세 0.4%, 전세금 0.6% 소폭 상승됨. 장교동 한화빌딩, 청계11빌딩 등 청계천변 소재 일부빌딩의 임대료 및 관리비의 인상이 있었으나, 권역 전체적으로는 큰 변동 없음.
 - 장교동 한화빌딩(740/74/30 → 850/85/30), 청계11빌딩(650/65/27.5 → 690/69/28) 등 인상
- SFC, 서울상공회의소 등 기존 대형 공실 보유빌딩들의 공실이 일부 해소되었으나, 중소형빌딩(B,C 등급) 공실이 소폭 늘어나 권역 전체 공실률은 0.2%p 상승하여 5%대로 다시 올라섬.
 - 주요 공실 : 종로 J타워 1,900평, 태평로 S센터 3,800평, 남대문로 S빌딩 4,300평 등

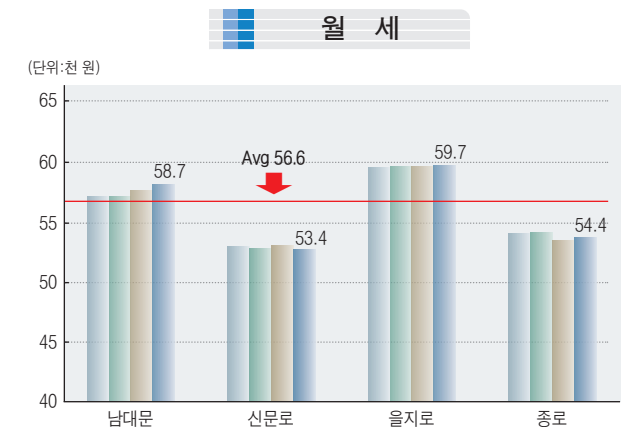
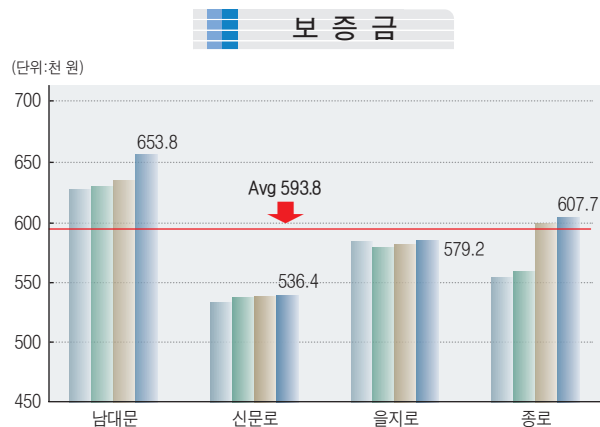
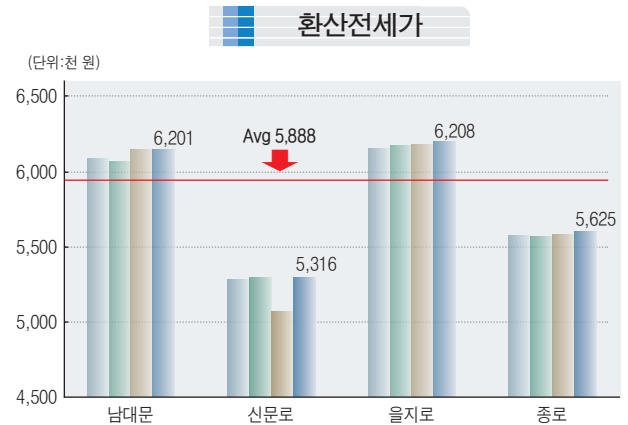
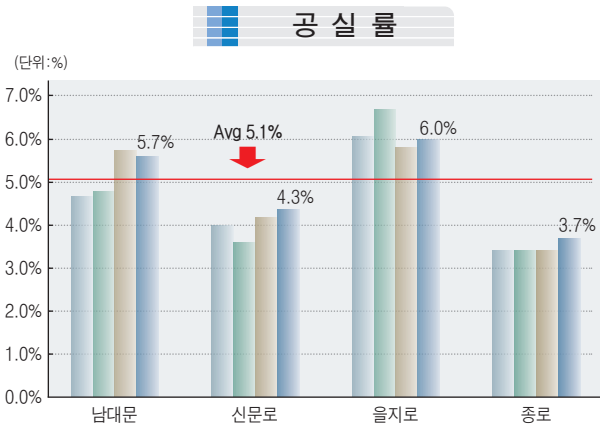
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.1 (0.2%p△)	5,888 (0.6%△)	593.8 (1.0%△)	56.6 (0.4%△)	25.4 (0.3%△)	12.8 (-)
Prime	2.9	8,509	783.5	81.2	31.5	12.6
A	3.7	6,194	618.9	59.4	26.3	12.7
B	6.4	5,121	533.7	50.0	23.4	13.3
C	6.2	4,691	511.3	44.8	22.8	12.6

세분권역별 임대 정보

■ 3Q_05 ■ 4Q_05 ■ 1Q_06 ■ 2Q_06



임대시장 2 권역별 정보 - KBD (Kangnam Business District)

- 2006년 1/4분기 대비 월세 0.5%, 전세금 1.2% 상승함. 중소형빌딩 일부를 제외하고는 임대료의 변동이 거의 없었으며, 최근 소유주가 변동된 빌딩들의 전환금리 인하 적용에 따라 보증금 및 월세의 변동이 거의 없음에도 전세금이 상승됨.
 - 트레이드타워(삼성동), 맵스송파타워(가락동) 등 보증금 및 월세 각각 3% 인상
- 2/4분기 공실률은 1/4분기 대비 0.1%p가 더 떨어진 2.2%를 나타냄. 권역내 이전 수요와 더불어 타권역 특히, CBD로 부터의 입차수요가 꾸준히 이어져 2%대 공실률이 지속 유지되고 있음.
 - 주요 공실빌딩 : 역삼동 S타워(13,000평), 역삼동 F빌딩(1,300평), 대치동 H빌딩(3,000평) 등

등급별 임대 정보

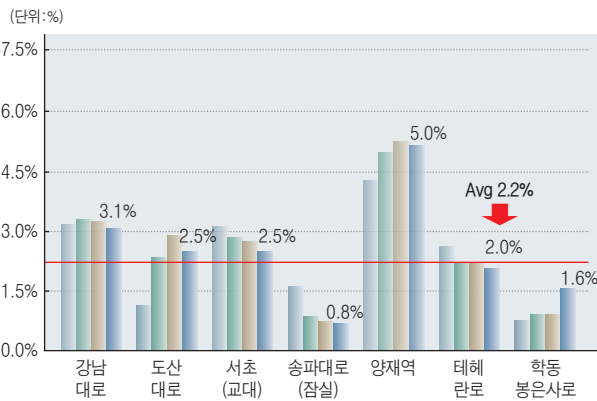
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.2 (0.1%p▽)	4,438 (1.2%△)	538.3 (-)	46.5 (0.5%△)	23.4 (0.6%△)	16.8 (0.2%p▽)
Prime	1.3	6,540	649.6	56.9	27.2	12.9
A	2.2	4,831	542.9	51.3	25.1	16.5
B	2.4	4,259	528.6	45.7	23.1	17.2
C	2.2	3,807	489.5	41.6	21.5	17.8

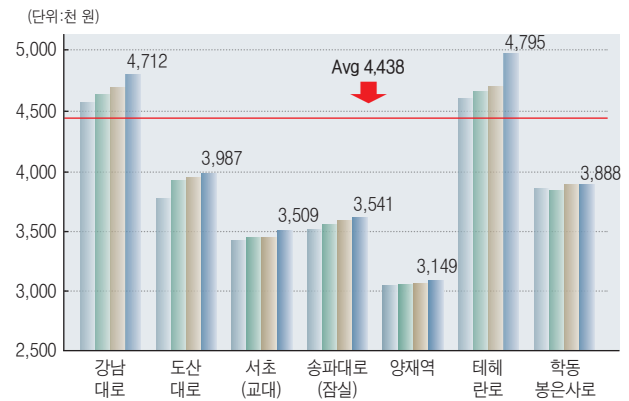
세분권역별 임대 정보

■ 3Q_05 ■ 4Q_05 ■ 1Q_06 ■ 2Q_06

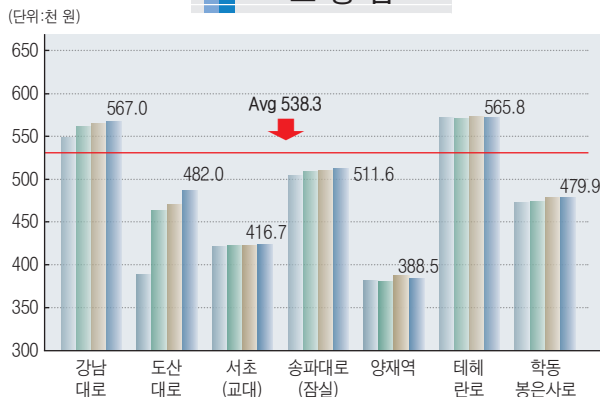
공 실 률



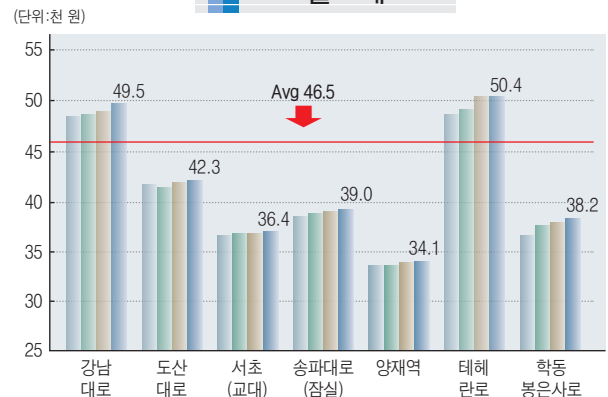
환산전세가



보 증 금



월 세



임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeido Business District)

- 전분기 대비 보증금 0.3%, 월세 0.2% 소폭 상승됨. 중소형빌딩의 임대료가 보합세를 보이고 있는 가운데, 한진해운빌딩, 교보증권빌딩 등 A등급 빌딩의 임대료 인상이 있었음.
 - 한진해운빌딩(470/47/25 → 510/51/26), 교보증권빌딩(550/55/27 → 570/57/28) 등 인상
- 2/4분기 YBD 공실률은 전분기 5.1%에서 1.7%p 떨어진 3.4%를 나타냄. 1/4분기 대형빌딩을 중심으로 공실이 줄어든 반면에 2/4분기에는 중소형빌딩의 공실이 눈에 띄게 줄어들었다.
 - 주요 공실 빌딩 : 동여의도 D생명빌딩(1,000평), 서여의도 C빌딩(1,100평) 등

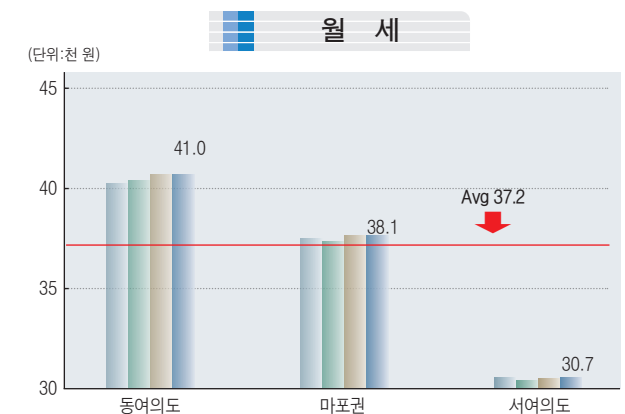
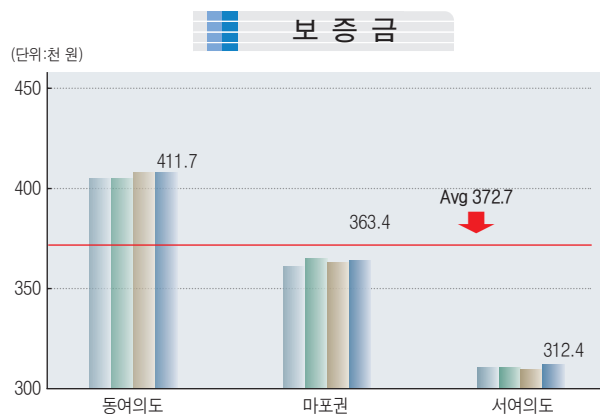
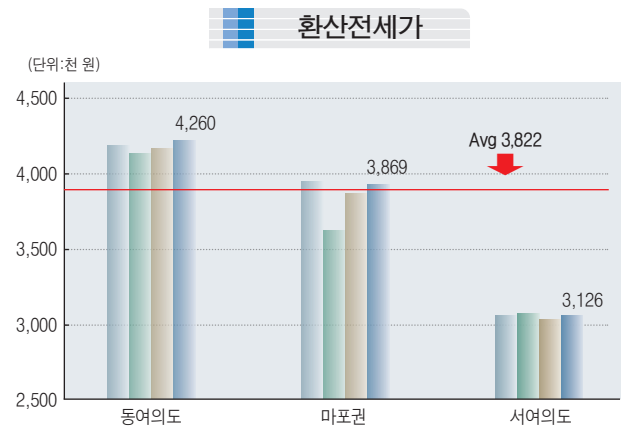
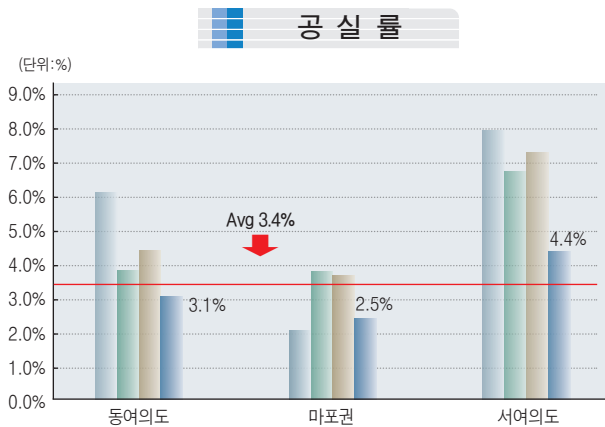
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.4 (1.7%p▽)	3,822 (0.2%△)	372.7 (0.3%△)	37.2 (0.2%△)	19.7 (0.3%△)	13.0 (-)
Prime	0.8	5,419	510.9	51.3	25.8	12.2
A	2.9	4,467	425.2	42.2	21.4	12.3
B	2.2	3,968	390.7	39.3	20.7	13.7
C	4.6	3,188	312.2	31.3	17.5	13.3

세분권역별 임대 정보

3Q_05 4Q_05 1Q_06 2Q_06



임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역 (Others)

- 전분기 대비 보험세를 보이고 있으나, 용산구(한강이북서), 동대문구(한강이북동) 소재 빌딩들의 임대가 인하에 따라 임대료 소폭 하락함.
 - 원효로 청진빌딩 보증금 및 월세 각각 5.8% 인하, 갈월동 청룡빌딩 보증금 및 월세 각 4.7% 인상
- 서울시 기타지역 공실률은 3.6%로 전분기 대비 0.4%p 하락함. 한강이북서 지역인 용산구 소재 주요빌딩의 공실이 감소함. 동대문구, 노원구가 속한 한강이북동 지역 역시 소폭 감소하였으나, 여전히 6%대의 높은 공실률을 유지함.
 - 주요공실 : 용산구 동자동 G빌딩(470평), 양천구 목동 S빌딩(810평) 등

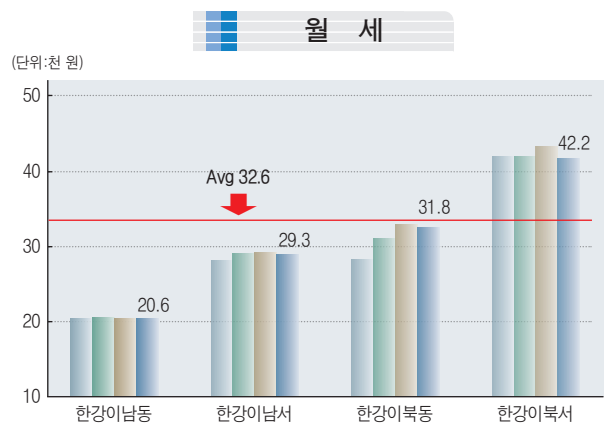
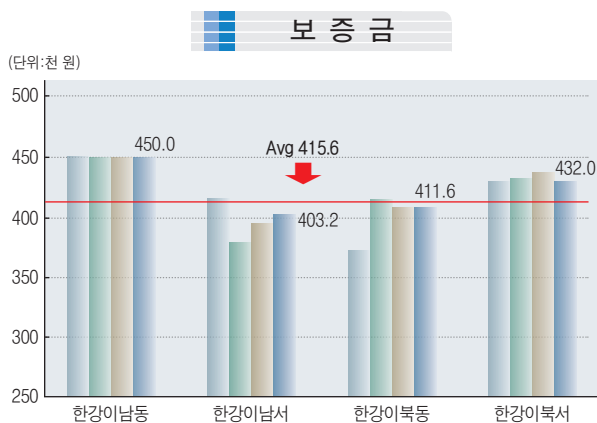
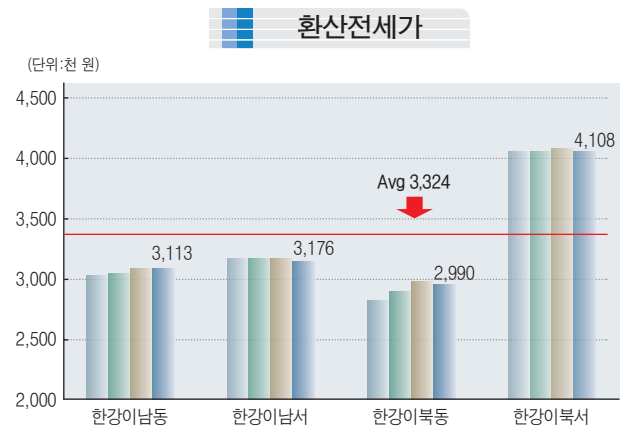
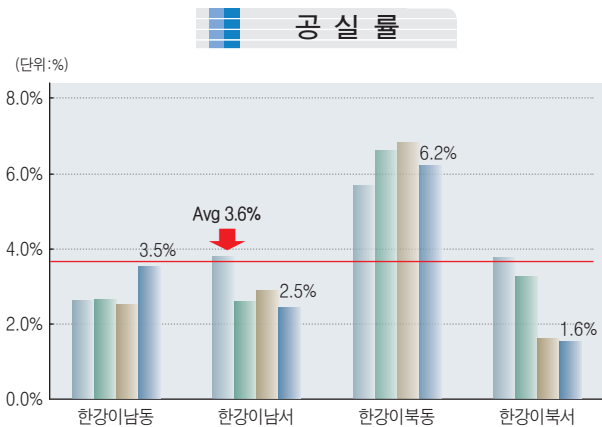
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.6 (0.4%p▽)	3,324 (0.3%▽)	415.6 (-)	32.6 (0.7%▽)	19.0 (1.5%△)	14.5 (-)
Prime	1.0	5,790	575.0	66.5	27.0	13.5
A	3.9	4,002	480.6	38.8	20.3	13.6
B	3.0	3,330	395.4	31.3	19.0	15.3
C	4.2	2,504	360.6	25.9	17.4	14.4

세분권역별 임대 정보

■ 3Q_05 ■ 4Q_05 ■ 1Q_06 ■ 2Q_06



임대시장 2 권역별 정보 - BBD (Bundang Business District)

- 1/4분기 대비 월세 3.5%, 전세금 1.7% 상승됨. 그러나, 임대가의 상승은 수내동 초림빌딩과 유니퀘스트사옥(구 휴맥스 사옥) 등의 신규 추가에 따른 것으로 전체적으로는 보합세를 보임.
 - 임대료 조정빌딩 : 수내동 경동빌딩 전세가 3,500천원에서 4,000천원으로 인상
- KBD 안정세의 수혜를 입어 2%대까지 떨어졌던 BBD 공실률이 초림빌딩의 공실(약 4,000평) 추가 및 알리안츠빌딩의 이노스트림(1,930평) 퇴거에 따라 4.9%까지 대폭 상승됨.
 - 주요 공실빌딩 : 서현역 알리안츠빌딩 1,930평, 수내역 초림빌딩 4,000평

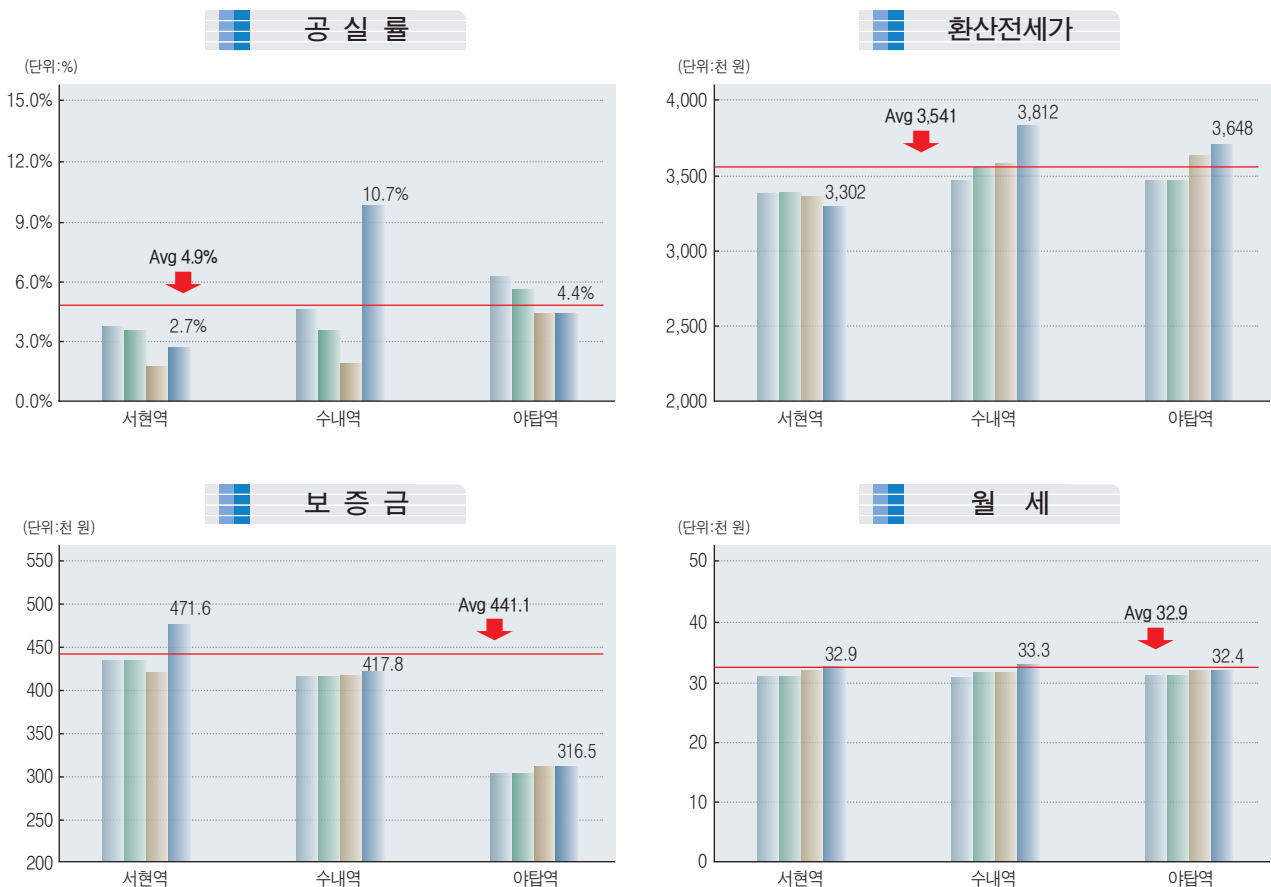
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.9 (2.7%p△)	3,541 (1.7%△)	441.1 (8.6%△)	32.9 (3.5%△)	19.4 (2.1%△)	13.4 (0.1%p△)
A	15.6	3,882	426.0	36.4	17.8	13.5
B	4.3	3,521	424.0	31.1	20.0	12.3
C	1.5	3,336	459.0	32.5	19.8	14.1

세분권역별 임대 정보

■ 3Q_05 ■ 4Q_05 ■ 1Q_06 ■ 2Q_06



임대시장 2 권역별 정보 - 종합

세분권역별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구 분	서 울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	4,600 (0.7%△)	5,888 (0.6%△)	4,438 (1.2%△)	3,822 (0.2%△)	3,324 (0.3%▽)	3,541 (1.7%△)
보증금	507.2 (0.5%△)	593.8 (1.0%△)	538.3 (-)	372.7 (0.3%△)	415.6 (-)	441.1 (8.6%△)
월임대료	46.1 (0.3%△)	56.6 (0.4%△)	46.5 (0.5%△)	37.2 (0.2%△)	32.6 (0.7%▽)	32.9 (3.5%△)
관리비	22.7 (0.6%△)	25.4 (0.3%△)	23.4 (0.6%△)	19.7 (0.3%△)	19.0 (1.5%△)	19.4 (2.1%△)
공실률	3.5 (0.3%p▽)	5.1 (0.2%p△)	2.2 (0.1%p▽)	3.4 (1.7%p▽)	3.6 (0.4%p▽)	4.9 (2.7%p△)
전환률	15.2 (-)	12.8 (-)	16.8 (0.2%p▽)	13.0 (-)	14.5 (-)	13.4 (0.1%p△)

- 2006년 2/4분기 서울시 임대시장의 특징은 '임대가 상승세 유지 및 공실률 하향 안정세'를 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세가는 2006년 1/4분기 대비 0.7%가 상승된 평균 4,600천원으로 조사되었으며, 공실률은 0.3%p 하락된 3.5%로 나타남. 장기간의 안정세가 중소형빌딩까지 파급되어 서울 외곽지역 일부를 제외한 나머지 권역의 임대가가 안정적으로 상승되고 있음.
- 2/4분기에 큰 변화를 나타낸 지역은 YBD로 2004년 1/4분기(3.7%) 이후 2년여 만에 3%대 공실률을 회복함. 하반기에 신규 공급이 전무한 가운데 KBD(2.2%)와 더불어 안정된 시장을 유지할 것으로 예상됨. 다만, CBD의 경우 신규 공실 공급은 미미한 편이나, 기존 대형 공실들이 해소되지 않고 있어, 계절적 요인과 더불어 당분간 5%대 공실을 유지할 것으로 예상됨.

등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구 분	Prime	A class	B class	C class
전세가	7,379 (1.1%△)	5,070 (1.3%△)	4,296 (0.4%△)	3,675 (0.3%△)
보증금	699.6 (0.8%△)	540.0 (0.4%△)	487.0 (1.4%△)	419.6 (-)
월임대료	69.0 (0.8%△)	50.5 (0.3%△)	43.6 (0.3%△)	37.8 (0.2%△)
관리비	29.2 (0.8%△)	24.2 (0.4%△)	22.1 (0.9%△)	20.2 (0.5%△)
공실률	2.0 (0.4%p▽)	3.0 (0.2%p▽)	3.7 (0.3%p▽)	3.8 (0.4%p▽)
전환률	12.7 (-)	14.5 (0.1%p▽)	15.7 (0.1%p▽)	16.2 (0.1%p▽)

- 등급별 현황을 보면 모든 등급에 걸쳐 임대가 상승세가 나타남. 지난 1/4분기의 Prime등급 및 A등급의 상승세가 중소형 빌딩까지 파급된 것으로 분석됨. 수익률을 중시하는 투자기관, 금융기관 소유빌딩이 상대적으로 많이 분포해 있는 Prime 등급 및 A등급빌딩의 인상폭이 중소형빌딩보다 상대적으로 크게 나타남.

임대시장 3 수급 동향 분석

2/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(평)	준공일
CBD	신축	임광빌딩 II	서대문구 미근동	B5/21F	9,045	2006년 6월
	리모델링	대원빌딩	중구 충무로3가	B4/13F	5,030	2006년 4월
KBD	신축	로이어스타워	서초구 서초동	B3/14F	3,925	2006년 4월
	신축	한국광고문화회관	송파구 신천동	B5/20F	18,251	2006년 4월
	신축	성영건설사옥	강남구 역삼동	B2/10F	1,210	2006년 5월
Others	신축	대한제지빌딩	광진구 광장동	B5/11F	5,875	2006년 6월
	신축	DMS빌딩	마포구 상암동	B2/12F	4,872	2006년 4월
합계	-	7동	-	-	48,208	-

CBD



임광빌딩 II

- 규 모 : B5/21F
- 연면적 : 9,045평
- 대지면적 : 707평
- 서대문구 미근동 소재
- 준 공 : 2006. 6
- 전용률 : 58.22%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 122대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 임광토건/임광토건
- 지하철 5호선 서대문역 도보 5분 거리
- 서대문 경찰청 인근 위치
- SK커뮤니케이션, 국민고충처리위원회 등 입주(예정)

CBD



대원빌딩

- 규 모 : B4/13F
- 연면적 : 5,030평
- 대지면적 : 640평
- 중구 충무로3가 소재
- 준 공 : 2006. 4
- 용적률 : 503.02%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 79대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 대성건설/대성건설
- 지하철 4호선 충무로역 도보 5분 거리
- 충무로역에서 명보극장 방면 돈화문로에 위치
- 기존 빌딩을 리모델링하여 준공

Others



디지털방송제작지원센터 (DMS빌딩)

- 규 모 : B2/12F
- 연면적 : 4,872평
- 대지면적 : 1,000평
- 마포구 상암동 소재
- 준 공 : 2006. 4
- 전용률 : 57.18%
- 구 조 : SRC조
- 용 도 : 업무/방송/근생 등

- 시행/시공 : 한국방송영상산업진흥원/금호건설 외 2개사
- 상암동 DMC 내 C-3 구역 위치
- 6~11층까지 외부 임대로 방송제작사, 방송물유통사업자, 기타 유관 기관을 대상으로 임대

Others



대한제지빌딩

- 규 모 : B5/11F
- 연면적 : 5,875평
- 대지면적 : 1,231평
- 광진구 광장동 소재
- 준 공 : 2006. 6
- 용적률 : 299.54%
- 건폐율 : 32.05%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 139대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 대한제지/현대건설
- 지하철 5호선 광나루역 도보 1분 거리
- 천호대교 북단 사거리 인근 위치
- 대한제지 사옥으로 한강이북동 지역의 랜드마크 빌딩

KBD

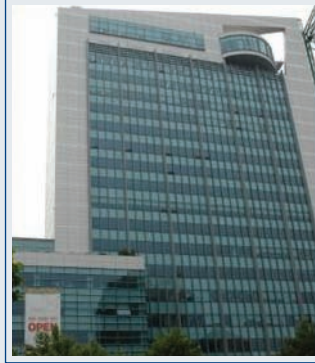


성영건설사옥

- 규 모 : B2/10F
- 연면적 : 1,210평
- 대지면적 : 200평
- 강남구 역삼동 소재
- 준 공 : 2006. 4
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 36대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 성영건설/성영건설
- 지하철2호선 역삼역 도보 7분 거리
- 역삼역 포스틸타워 이면도로에 위치
- 1, 10층을 제외한 2~9층까지 외부에 임대 실시

KBD



한국광고문화회관

- 규 모 : B5/20F
- 연면적 : 18,251평
- 대지면적 : 1,304평
- 송파구 신천동 소재
- 준 공 : 2006. 4
- 용적률 : 385.18%
- 건폐율 : 40.65%
- 구 조 : SRC조
- 용 도 : 업무/근생/문화집회

- 시행/시공 : 한국방송광고공사/제일건설,경남기업 외 1개사
- 지하철 2호선 잠실역 도보 3분 거리
- 잠실대교 남단 삼거리 인근 위치
- 한국방송광고공사 사옥으로 8-20층까지 외부 임대로 자사사용분 외 푸르덴셜생명이 Anchor Tenant임

KBD



로이어스타워

- 규 모 : B3/14F
- 연면적 : 3,925평
- 대지면적 : 480평
- 서초구 서초동 소재
- 준 공 : 2006. 5
- 구 조 : SRC조
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 에스아이비전/이수건설
- 지하철 2호선 교대역 도보 2분 거리
- 교대역에서 남부터미널 방향 사거리 코너에 위치
- 오피스(법조 등, 5-13층) 및 클리닉(2-4층)으로 분양하여 준공됨

- 2006년 2/4분기 신규 공급 오피스는 7개동, 48,208평으로 조사됨. 2000년대 평균적으로 분기당 약 5만평 내외의 공급이 이루어진 것을 감안할 경우, 2/4분기 신규 공급은 평년 수준으로 분석됨.
- 지역별 공급동향을 보면, KBD에 3개동, 23,386평이 공급되어 전체 공급량 중 48%를 차지함. 이어 CBD가 2개동, 14,072평이 공급되었고, 기타지역인 광장동과 상암동에 각 1동씩 2동이 공급됨. YBD와 BBD에는 신규공급이 없었음.
- 이중 눈에 띄는 빌딩은 KBD 신천동에 준공된 한국광고문화회관임. 연면적 18,251평 규모의 프라임 등급 빌딩으로 저층부(1~7층)는 건물주인 KOBACO(한국방송광고공사)에서 사용하고, 고층부는 방송 및 광고 관련 업체들에 임대중에 있음.
- 이밖에 KBD에는 교대역 인근에 오피스 분양상품인 로이어스타워(3,925평)가 준공되어 임대 및 분양중에 있으며, 역삼동 테헤란로 이면도로에 성영건설사옥(1,210평)이 공급됨.
- CBD에는 서대문경찰청 옆 미근동에 임광빌딩Ⅱ(9,045)와 충무로에 대원빌딩(5,030평)이 공급됨. 임광빌딩Ⅱ에는 SK커뮤니케이션스(4,950평), 국민고충처리위원회(1,763평) 등이 임대차계약을 체결하여 사용예정이며, 대원빌딩은 리모델링 준공예정임으로 메릴린치증권에 매각되어 임대 진행중에 있음.
- 2/4분기 신규 공급시장의 특징은 첫번째로 **“사옥형 빌딩의 공급”**을 들수 있음. 한국광고문화회관, DMS빌딩, 성영건설사옥, 대한제지빌딩 등 빌딩 소유주의 자사 사용 및 외부 임대가 혼합된 형태의 공급이 다수 이루어짐. 두번째로, **“상암동 디지털미디어시티의 공급 시작”**을 들수 있음. 지난 4월말 준공된 디지털방송제작지원센터(DMS빌딩)를 시작으로 향후 2년여 동안 20여만평의 업무시설이 공급될 예정이며, 올 연말에는 트루텍빌딩(5,994평), SH공사에서 시행하고 있는 벤처오피스빌딩(9,002) 등이 준공될 예정임.

2/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(평)	날짜
CBD	효성빌딩	중구 서소문동	에스콜닷컴	336	2006.6
	연세재단빌딩	중구 남대문로5가	DHL코리아	920	2006.4
	DSME빌딩	중구 다동	대우조선해양	6,948	2006.4
	내외빌딩	중구 을지로2가	SK C&C	161	2006.4
	서울상공회의소	중구 남대문로4가	LG카드	688	2006.4
		중구 남대문로4가	베인앤드컴퍼니코리아	833	2006.4
		중구 남대문로4가	코리아닷컴커뮤니케이션즈	282	2006.6
대일빌딩	중구 남대문로1가	현대캐피탈	214	2006.5	
KBD	금강타워	강남구 대치동	과학기술인공제회	357	2006.4
	스타타워	강남구 역삼동	터치스톤캐피탈	430	2006.4
	KTF타워	강남구 대치동	국민연금관리공단	600	2006.6
	J스타워	강남구 삼성동	야후	2,000	2006.6
농협			256	2006.5	
YBD	하나증권빌딩	영등포구 여의도동	하나로드림	729	2006.4
		영등포구 여의도동	MCPS	455	2006.4
	유화증권빌딩	영등포구 여의도동	삼성생명	1,607	2006.4
	한화증권빌딩	영등포구 여의도동	ZTE 코리아	118	2006.4
		영등포구 여의도동	리엔컴투자자문	114	2006.4
		영등포구 여의도동	Genworth	281	2006.4
	알리안츠타워	영등포구 여의도동	미래에셋	552	2006.5
	동양증권빌딩	영등포구 여의도동	동양생명	297	2006.4
영등포구 여의도동		동양투신	607	2006.4	
Others	피어리스빌딩	서대문구 충정로	LG CNS	620	2006.6
	K1리트	서대문구 충정로	금호생명	461	2006.6
	대한제지빌딩	광진구 광장동	외환은행	113	2006.4
		광진구 광장동	대한투자신탁증권	139	2006.4
광진구 광장동		동부생명	213	2006.4	
BBD	초림빌딩	분당구 수내동	베리지코리아	398	2006.4

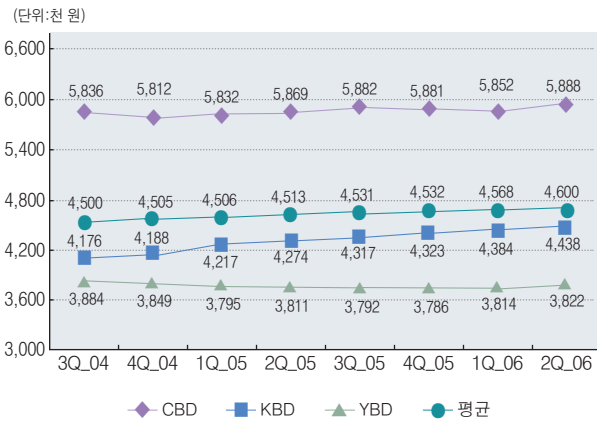
- 2006년 2/4분기 주요 임대차 활동은 “권역내 타빌딩으로의 이전”이 주로 이루어졌으며, CBD, KBD, YBD에서 모두 활발하게 이루어짐.
- 가장 눈에 띄는 임대차활동은 CBD 소재 대우조선해양(6,948평)의 (구)LG화재 다동빌딩으로의 이전을 들 수 있음. 기존 건물 매각에 따라 (구)LG화재 다동빌딩으로 이전함. KBD 소재 야후코리아(2,000평)는 신축빌딩인 삼성동 J스타워에 8월 준공 이후 이전 예정임. 이들은 모두 권역내 인근빌딩으로의 이전으로 DHL코리아, 베인앤드컴퍼니(이상 CBD), 국민연금, 과학기술인공제회(이상 KBD) 등도 역시 권역 내에서 이전 및 증평을 실시함.
- 하반기 주요 임대차활동은 KBD 및 YBD에서 이루어질 것으로 예상됨. 이는 CBD에 소재해 있는 대기업 계열사 및 광고, 유통업체들의 KBD로의 이전이 늘고 있으며, 타권역 대비 낮은 임대가 수준을 형성하고 있는 YBD로의 이전 역시 지속될 것으로 예상됨.

임대시장 4 임대시장 분석 및 전망

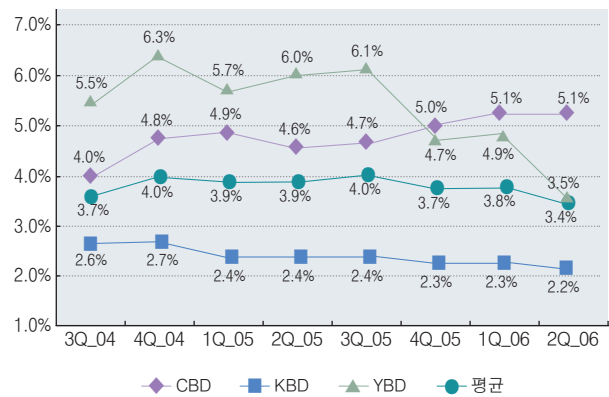
2006년 2/4분기 오피스 임대시장 분석

- 2006년 2/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 1/4분기와 비교하여 전세가는 4,568천원에서 0.7% 상승한 4,600천원으로 조사되었으며, 공실률은 3.8%에서 0.3%p 떨어진 3.5%를 나타냄. YBD 임대시장이 2년 3개월만에 3%대의 공실률을 회복한 가운데, KBD는 2.2%까지 공실률이 하락되어 서울시 임대시장 안정세를 이끔. 이들 지역의 경우 Prime등급, A등급 빌딩 뿐만 아니라, 중소형빌딩에까지 안정세가 파급되고 있음. 다만, CBD의 경우 서울상공회의소, SFC 등 기존 대형 공실 보유빌딩들의 공실이 일부 해소되기는 하였으나, 중소형빌딩의 공실이 늘어 5%대까지 상승하여 3대권역 중 가장 불안한 시장 상황을 보이고 있음.

전세환산가



공실률

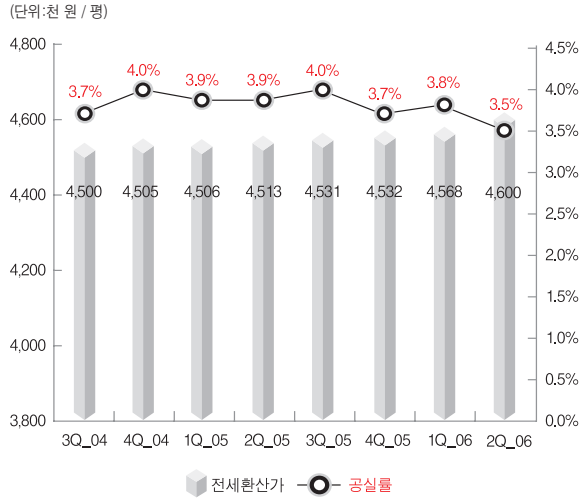


세부권역 시장 분석

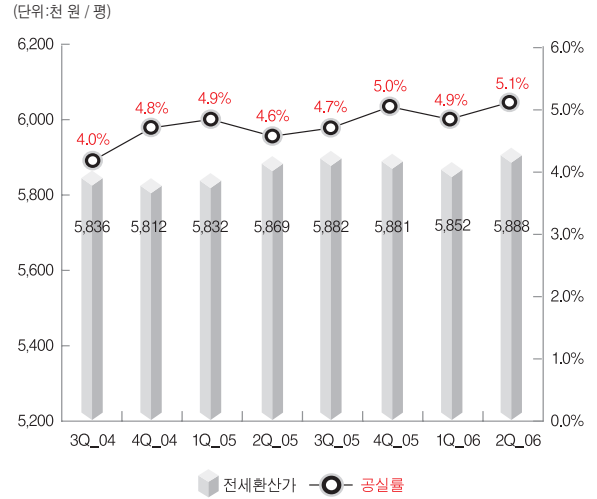
각 권역별로 오피스 임대시장을 살펴 보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 2006년 2/4분기 공실률 5.1%로 전분기 대비 0.2%p 상승됨. 서울파이낸스센터, 서울상공회의소 등 기존의 대형 공실을 보유한 빌딩들의 공실이 일부 해소된 가운데, 미근동 임광빌딩Ⅱ(9,045평)와 충무로 대원빌딩(5,030평)이 신규로 공급되어 전체적으로는 소폭 상승함. 미근동 임광빌딩Ⅱ의 경우 SK커뮤니케이션스(4,950평), 국민고충처리위원회(1,763평) 등이 지난 분기에 임대차계약을 기 체결하여 안정적 임대율을 보이고 있으며, 충무로 대원빌딩은 메릴린치증권에 매각되어 외부 임대중에 있음. YBD 임대시장의 불안이 거의 해소된 가운데 3대권역 중 가장 높은 공실률을 나타내고 있는 CBD는 3/4분기에 계절적인 요인과 더불어 타지역(특히, KBD)으로 이전 예정업체가 다수 조사된 바, 5%대 공실률을 유지할 것으로 예상됨.
- 임대가는 장교동 한화빌딩, 청계11빌딩 등 일부 빌딩의 인상이 있었으나, 전반적으로는 지난 분기와 동일한 수준을 나타냄. 시장내 임대가 상승을 견인할 요인이 거의 없어, 연말까지 약세를 면치 못할 것으로 전망됨.

전세환산가 및 공실률(서울)

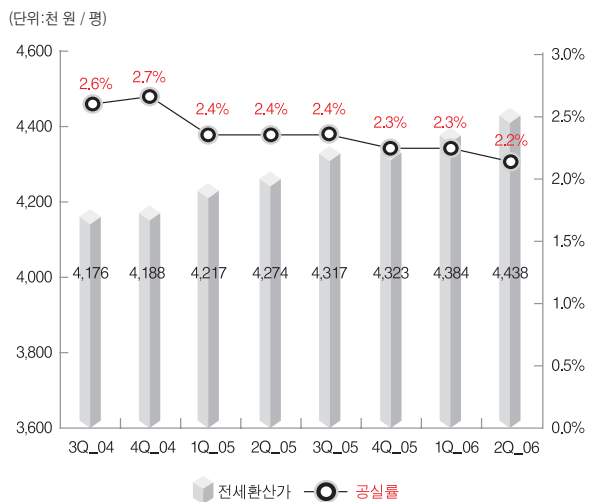


전세환산가 VS 공실률(CBD)

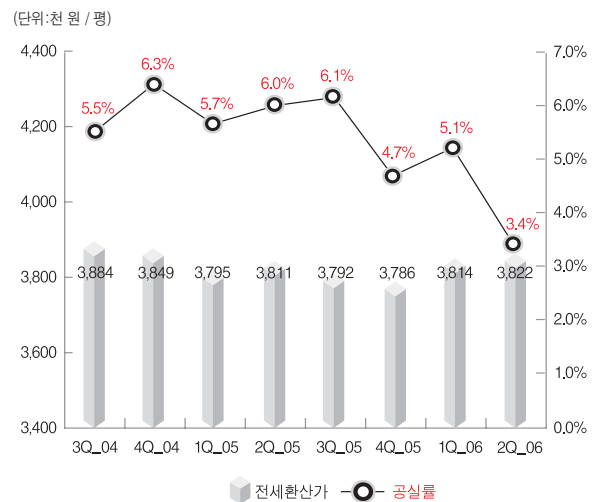


- 강남권역(KBD)의 공실률은 1/4분기 대비 0.1%p가 더 떨어진 2.2%를 나타냄. 스타타워의 공실은 전분기 대비 소폭 감소하여 20% 내외를 유지하고 있으며, 테헤란로, 도산대로, 강남대로 등 KBD 주요도로 변에 위치한 중소형빌딩의 공실이 눈에 띄게 감소된데 따름. 3/4분기에 하오릉센터(8,436평), JS타워(4,948평)의 공급이 예정되어 있으나, 현 시장 상황에서 어렵지 않게 해소될 전망이다. CBD에 소재해 있던 현대차, 삼성 등 대기업 및 보험사들로 부터 시작된 KBD로의 이전 추세가 광고, 유통 등 기타 업종에 까지 파급되고 있어 KBD 임대시장의 호황세는 당분간 지속될 것으로 전망됨. 이러한 KBD 임대시장의 안정세는 대형 신축빌딩의 연이은 공급으로 가파른 공실률 상승세가 예상되는 BBD 임대시장에 까지 미쳐 긍정적인 요인으로 작용할 전망이다.
- 2/4분기 KBD 전세가는 4,438천원으로 전분기 대비 1.2% 상승됨. 지난 1/4분기에 서울시 전체 평균 월세(46.0천원)를 넘어섰던 KBD 월세(46.3천원)는 2/4분기에 46.5천원으로 격차가 더욱 벌어지고 있음. 타권역 대비 보증금 비율이 높고, 금리 역시 높게 형성되어 있기 때문에 전세가 보다 KBD 임대시장의 상승세를 잘 반영하는 지표로 타권역에 비해 향후 상승폭이 클 것으로 예상됨.

전세환산가 VS 공실률(KBD)



전세환산가 VS 공실률(YBD)



- 여의도권역(YBD)의 공실률은 전분기 5.1%에서 1.7%p 떨어진 3.4%를 나타냄. 2004년 1/4분기(3.7%) 이후 2년 3개월만에 3% 대를 회복함. 그동안 정당 당사 이전, 금융기관 간의 M&A, 고임대가 고수 등의 복합적인 원인으로 한때 10개를 넘었던 1,000평 이상 공실 빌딩수도 2/4분기에는 단 2개 빌딩으로 줄어들음. 1/4분기에 대형빌딩을 중심으로 공실 해소된 반면, 2/4분기에는 중소형빌딩 위주로 공실이 해소되면서 큰 폭으로 공실률이 떨어짐. 1/4분기, 2/4분기에 이어 3/4분기 역시 신규 공급이 전혀 없고, CBD 및 기타지역으로 부터의 신규 임차 및 지역내 증평 수요가 감지되고 있어 당분간은 3%대 초반의 안정적 공실률을 유지할 것으로 예상됨.
- 2005년 1/4분기 3,795천원까지 떨어졌던 전세가 역시 서서히 회복되어 가고 있으며, 공실률의 안정과 맞물려 당분간 상승세가 지속될 것으로 사료됨.

- 2006년 2/4분기 BBD 오피스 임대시장 공실률은 4.9%로 전분기 대비 2.7%p 대폭 상승됨. 이는 수내동 초림빌딩(4,703평)이 리모델링을 완료하여 준공되었으나, 임대가 원활하게 이루어지지 못하여 4,000평 가량 공실이 유지되고 있는데 기인하며, 더불어 서현역 알리안츠타워에 이노스트림(1,930평)의 퇴거에 따라 대형 공실이 추가됨.
- BBD 전세가는 2006년 1/4분기 3,481천원에서 1.7% 상승한 3,541천원으로 조사됨. 다만, 금번 분기 임대가의 상승은 수내동 초림빌딩과 서현동 유니퀘스트사옥(구 휴맥스사옥) 등의 샘플 추가에 따른 것으로 권역 전체적으로는 보험세 내지 소폭 상승임.
- 3/4분기에는 초림빌딩의 공실에 더해 수내동 휴맥스사옥(13,496평)이 공급될 예정으로 자사사용분(5,600평)을 제외한 7,000여평을 임대 중에 있음. 이어 10월에는 시마1020빌딩(17,732평)이 리모델링 준공 예정으로 현재 전층 임대중에 있어 BBD 임대시장의 공실률은 당분간 가파른 상승세가 예상됨. 이들 빌딩의 공실 해소 여부가 하반기 BBD 임대시장 안정의 관건이라 볼 수 있으며, BBD 임대시장은 시장 규모가 크지 않아 지역내 이전 및 증평 수요 만으로는 하반기 내 공실 해소가 어려울 것으로 전망됨. 다만, 2.2%까지 떨어진 KBD 임대시장의 활황에 따라 KBD로 부터의 이전 및 파생수요를 예상할 수 있음.

2006년 2/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

2006년 2/4분기 서울시 3대권역 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

전 망	내 용	비 고
1. CBD 공실률 5%대 진입	기존 대형 공실의 조기 해소가 불투명한 가운데, 타지역으로의 이전수요가 늘고 있음.	종로 J타워(1,900평) 남대문 D센터(2,500평) 공실
2. KBD 월세 강세	2006년 1/4분기 KBD 월세가 서울시 평균 월세를 넘어섰고, 2/4분기에는 격차 더욱 벌어짐.	KBD > 서울시 평균 (46.5천원) (46.1천원)
3. YBD 2년여만에 3%대 공실률 회복	2005년 상반기 10여개에 달했던 1,000평 이상 대형 공실이 2006년 2/4분기에는 단 2개로 줄어 들면서 공실률 3.4%까지 하락	2005년 3/4분기 6.1%
4. BBD 공실률 2.7%p 급상승	신축빌딩 및 대형공실 공급에 따라 수내역, 서현역 공실률 큰 폭 상승	초림빌딩(4,000평), 알리안츠(1,900평) 공실
5. 상암동 DMC 공급 시작	4월말 디지털방송제작지원센터를 시작으로 올 연말 트루텍(5,994평), 벤처오피스빌딩(9,002평) 등이 연내 공급 예정	2006년 연내 2만평 공급 예정

2006년 3/4분기 오피스 임대시장 전망

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

- 임대가 - Prime등급, A등급의 임대가 상승세가 중소형빌딩에까지 미치고 있고, 하반기(7월 이후) 아셈타워, 섬유센터 등이 정기 임대료 인상계획이 있어, 3/4분기 역시 임대료의 상승세는 지속될 것으로 예상되며, KBD와 YBD가 이러한 상승세를 주도할 것으로 판단됨.
- 공실률 - 각각 2%, 3%대 안정적인 공실률을 나타내고 있는 KBD와 YBD의 공실률은 하반기에도 안정세를 유지할 것으로 예상되나, CBD의 경우 2/4분기 5%대까지 상승했으며, 기존 대형공실의 해소가 불투명하고, KBD로의 이전 수요가 눈에 띄게 늘고 있어, 당분간 5%대 공실을 유지할 것으로 예상됨.

매매시장 1 시장동향

▶ 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로한 수도권역 일대의 연면적 1,000평 이상 오피스 빌딩 중 2006년 2/4분기 동안 소유권 변동이 있었던 8개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, 매각 평단가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

▶ 조사 기간

- 2006년 3월 26일 ~ 2006년 6월 25일

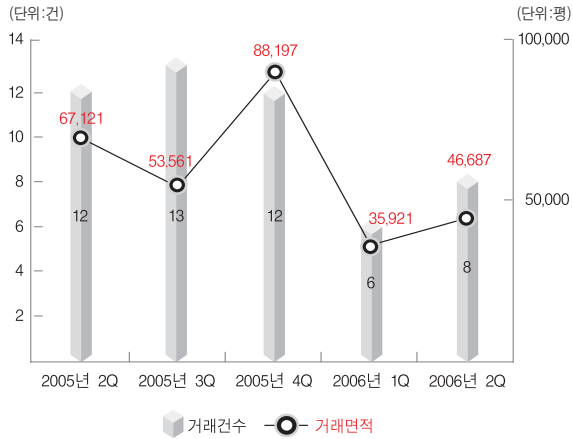
▶ 2006년 2/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자
KBD	트러스트타워 (구 KEC 사옥)	서초구 양재동	10,864	(유)우리하늘	신영엠에스유동화 전문유한회사
	하이브랜드	서초구 양재동	48,435 중 6,749	(주)인평	(주)C9인피니티
	영성빌딩	강남구 삼성동	1,130	개인	(주)인탐스
CBD	거양빌딩	종로구 수송동	4,973	신영엠에스유동화 전문유한회사	코크랩 제8호 위탁관리 부동산투자회사
	삼화빌딩	중구 소공동	3,254	효림산업	GERE
	삼성생명 순화11지구빌딩	중구 순화동	10,562	삼성생명	맥쿼리+MGPA
BBD	한외빌딩	중구 다동	6,512 중 1,948	금호산업, 금호종합금융	GERE
	서현신영타워	분당구 서현동	7,207	신영엠에스유동화 전문유한회사	코크랩 제8호 위탁관리부동산투자회사

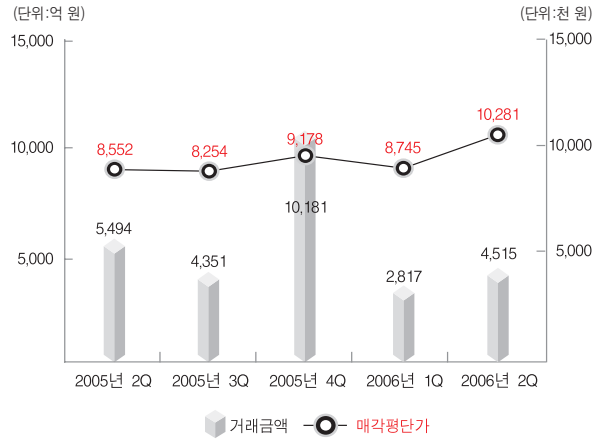
- 2006년 2/4분기 매매시장은 총 8건의 매매사례가 조사되었으며, 연면적 46,687평에 거래대금은 4,515억원인 것으로 나타남. 매매사례는 CBD와 KBD에 집중되었으며, BBD에 1건이 조사됨. YBD 및 기타권역의 매매사례는 전무함.
- 매매사례의 평균 평당 매각가는 1,028만원 수준으로, 지난 1/4분기 대비 17.6% 큰 폭으로 상승됨.

매매시장 2 매매사례 분석 (2/4분기)

분기별 거래 분석



거래 금액 분석



- 2006년 2/4분기 오피스 매매사례는 총 8건에 46,687평으로 조사되었으며, 1/4분기 대비해서는 2건, 10,766평이 늘어났으나, 매 분기별 평균 거래 건수(10건 이상, 연면적 5만평 이상)에 조금 못 미치는 수준의 거래가 이루어짐.
- 1/4분기에 이어 매매거래의 감소에 따라 매 분기 5천억원 가량 거래되었던 거래금액 역시 4,515억원으로 감소하였음. 그러나, 매매사례의 매각 평단가는 평당1,028만원으로 지난 1/4분기 대비하여 크게 증가(17.6%)하였음. 공급자 우위시장을 형성하고 있는 원인도 있으나 3대권역 중 비교적 높은 매매가를 형성하고 있는 CBD와 KBD에서 매매거래가 주로 일어났기 때문임.

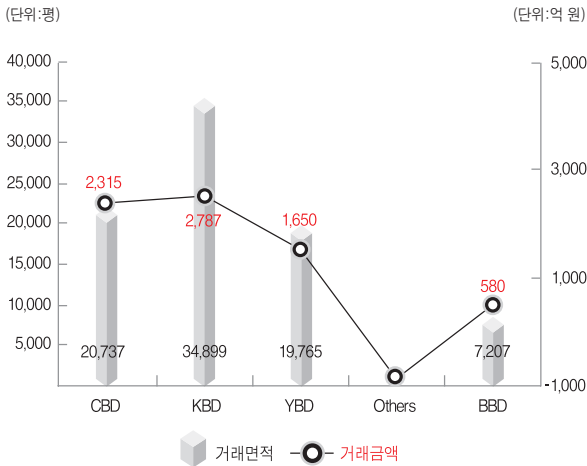
2006년 2/4분기 매매사례 주요 특징

2006년 2/4분기 매매사례 8건을 분석한 결과 “투자기관들 간의 매매사례 시장 주도”, “오피스 가격 급상승”, “구분소유 및 복합용도 건물의 매매사례 증가” 등의 특징을 보이고 있음.

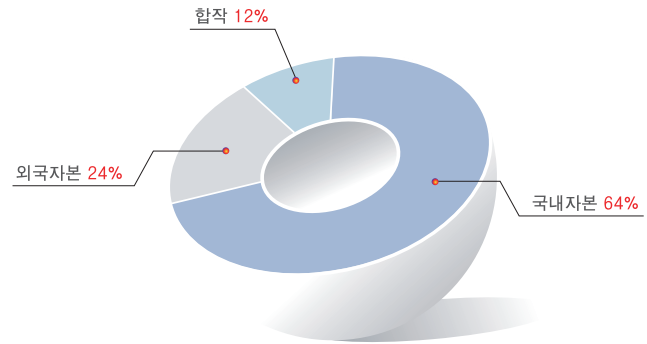
주요 특징	분 석	사 례
1. 투자기관들 간의 매매사례 시장 주도	2002년을 전후해 국내외 투자기관 및 Reits사 등이 매입한 빌딩의 매각 시기 도래에 따른 매매 사례 증가가 예상되며, 투자기관들 상호간에 매매가 다수 이루어짐.	서현신영타워 거양빌딩
2. 오피스 가격 급상승	공급자 우위 시장이 지속되면서 매각 평단가가 지속적으로 상승중에 있음. 더불어, 2/4분기에는 평당 매각가가 높은 수준인 CBD와 KBD에 사례가 집중되어 급상승함.	평당 1,000만원 초과
3. 구분소유 및 복합용도 건물의 매매사례증가	오피스 매물 부족에 따라 상대적으로 선호도가 떨어지는 구분소유 빌딩 및 복합용도(업무, 상업, 주거 등) 빌딩에 대한 매매사례가 증가하고 있음.	한외빌딩 하이브랜드
4. 다양한 방법의 부동산 매매 시도	1/4분기 매매사례인 여의도 SKC빌딩과 상호 매매가 이루어진 삼성생명순화동빌딩의 소유권이전이 2/4분기에 이루어짐. 당사자들 간의 상호 필요에 의해서 또는 새로운 형태의 부동산 매각이 지속적으로 시도될 전망.	삼성생명 순화동 11지구 빌딩

2006년 상반기 매매사례 분석

권역별 매매사례 분석



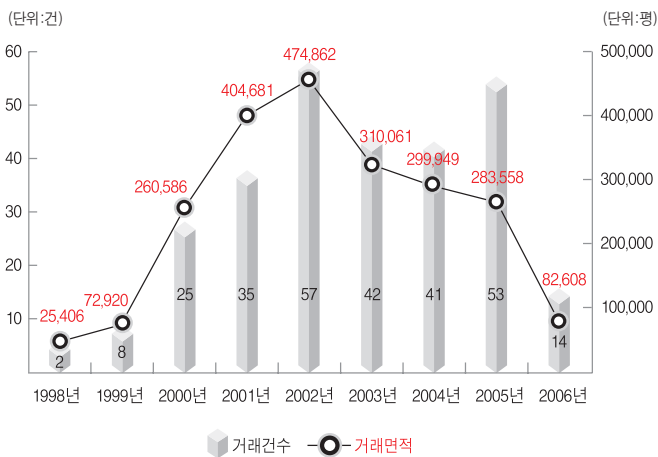
매입자 분석



- 2006년 상반기 매매사례는 총 14건, 연면적 82,608평에 거래 금액은 7,332억원으로 조사됨. 권역별로는 KBD가 거래면적 34,899평, 거래금액 2,787평으로 전체 대비 각각 42%, 38%를 차지하여 가장 활발한 매매활동을 보임.
- 매입자는 국내자본이 상반기 매매사례 14건 중 10건을 차지하여 전체 대비 64% 비중을 나타냄. 특히, 지난 1/4분기에 거래된 6건의 매매사례는 모두 국내자본의 매입이었음. 국내자본에 이어 외국자본이 3건, 합작 1건으로 조사됨.

연도별 매매사례 대비 2006년 상반기 분석

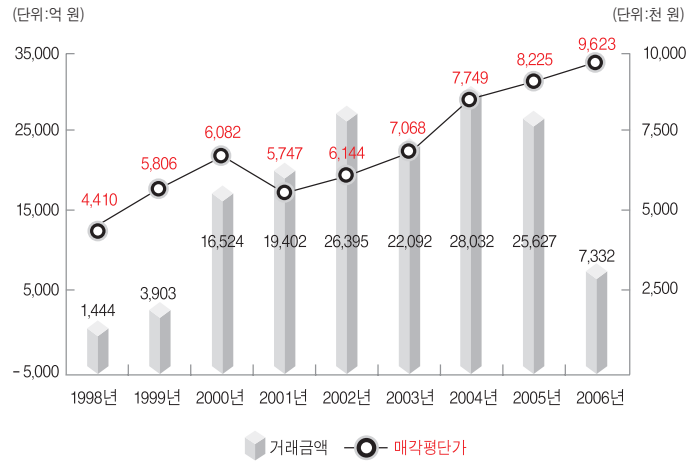
연도별 매매사례



- 최근 3년 동안 서울 오피스시장은 연 40건 이상의 매매거래와 약 30만평 내외의 거래면적을 보였으나, 2006년 상반기 현재 14건 거래에 82,608평의 거래실적을 보이고 있어 평년의 절반 수준의 거래가 이루어짐.(2005년 상반기 거래실적 : 28건, 126,639평)

거래 금액 분석

- 2005년 상반기 거래금액 역시 2005년 상반기 거래금액(1조 695억원)에 크게 못미치는 7,332 억원을 나타내 68.6% 수준에 그침. 그러나, 매각 평단가는 꾸준히 상승하여 962만원을 나타내 2005년 대비 평당 137만원이 증가되는 급상승세를 나타냄.



매매시장 3 매매시장 전망 (3/4분기)

구분	내용	비고
매매사례	외국계 투자기관의 오피스 매입이 최소 2건 이상 예정되어 있고, 매물 부족에 따라 오피스의 지분 매입, 복합 용도빌딩의 오피스 부분 매각 등이 이루어질 전망이다. 지역적으로는 CBD에 다수 예정되어 있음. 주요 수요자는 외국계 투자기관이 강세를 보일 것으로 예상됨.	CBD 강세 전망
매매가격	CBD에 평당 1,400만원대 프라임급 빌딩의 매각이 진행되고 있고, 초과 수요시장이 계속됨에 따라 상승세는 지속될 전망이다.	-
Market Trend & Issue	1. 자본시장통합법 입법 예고에 따른 금융기관 보유 사옥 매각 움직임 2. 도심 재개발 지역의 오피스 신축 개발 시도 가시화 3. CBD를 중심으로 노후빌딩(20년 이상 경과)의 매매 및 개발 진행 4. 투자기관들 간의 매매사례 증가	
종합	외국계 투자기관을 중심으로 매매사례가 증가될 것으로 전망되며, 매매가격 상승세는 이전보다 탄력을 받을 것으로 판단됨. 2007년 하반기 이후에는 오피스공급량이 대폭 증가될 예정으로 임대 및 매매가 상승세가 둔화될 것으로 예상됨.	

분양시장 1 시장 동향

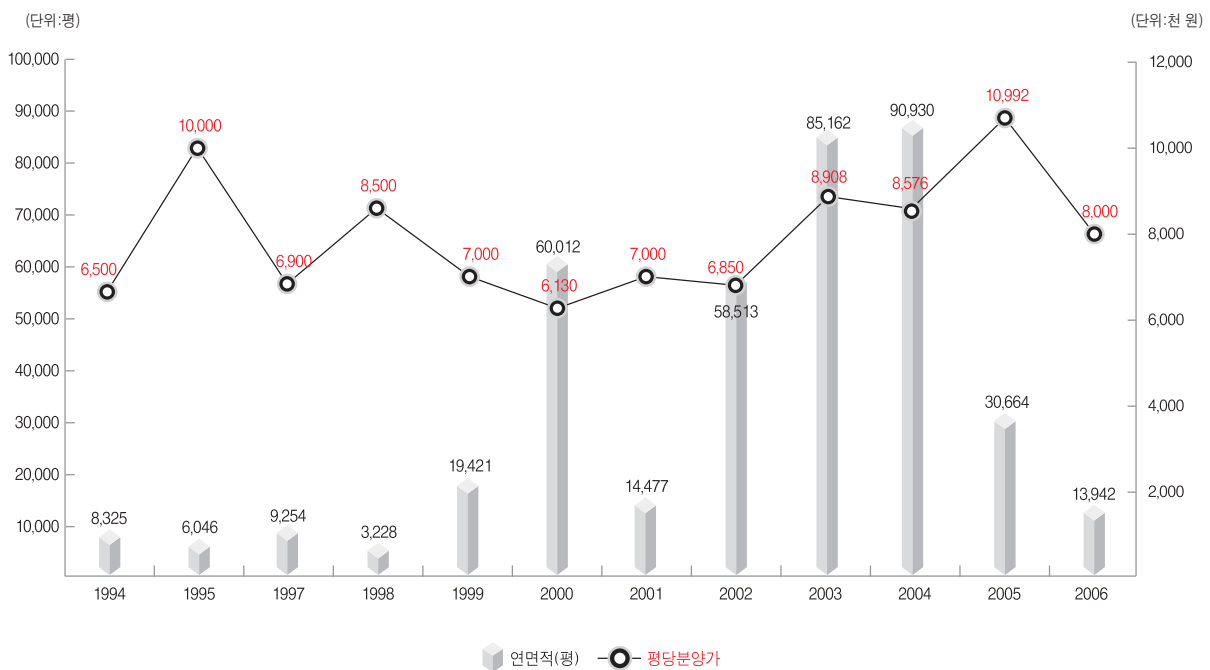
▶ 조사 대상 및 내용

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

▶ 조사 기간

- 2006년 4월 1일 ~ 2006년 6월 20일

▶ 오피스 빌딩 연도별 분양 현황



- 1994년도 서대문구 충정로의 충정타워를 시작으로 2006년도 현재까지 분양된 오피스 빌딩은 총 56개 빌딩, 총 399,974평이 공급됨. 2003~2004년도를 정점으로 분양면적은 큰 폭으로 감소 추세에 있으며, 분양가는 최근 4년간 매년 평당 약 1,000천원씩 증가.
- 권역별로는 KBD에 전체 분양물량의 43%인 172,678평, 26개 빌딩이 공급되어 가장 많았으며, 다음으로 CBD가 17%(69,544평, 10개), IBD가 15%(59,728평, 7개)를 차지함. 초기 서울 3대 권역에 집중됐던 오피스 공급이 BBD 및 IBD 등으로 공급지역이 확대되고 있음.
- 2006년도 2/4분기에 신규 분양한 오피스 상품은 없으며, 일산구 장항동에 위치한 웨스턴타워는 2004년 웨스턴돔과 같이 분양 후, 금번 6월부터 재분양중임. 기 분양된 오피스 빌딩 중 2/4분기에 준공된 오피스 빌딩으로는 서초구 서초동의 로이 어즈타워와 강남구 대치동의 풀림아이원 레몬임.

분양시장 2 분양 사례

웨스턴타워



건축 개요

- 위 치 : 경기도 고양시 일산구 장항동 867, 868번지
- 규 모 : 지하2층, 지상10층, 4개동
- 연면적 : 16,508평
- 용 도 : 근린생활시설(1F), 업무시설(2~10F)
- 입주예정일 : 2007년 3월
- 시공사 : 한라건설, (주)청원건설

환경 여건

- 지하철 3호선 정발산역, 마두역 도보 3분 거리
- 자유로, 강변북로를 통한 서울 도심으로의 접근 용이
- 호수공원 등 쾌적한 주변환경 및 대형쇼핑시설 밀집

- 오피스 분양가 평당 5,100~5,300천원선(2004년 9월 분양), 전용률 52%, 섹션형 오피스
- 오피스 4개동 중 2개동(1동, 2동)은 일반분양, 다른 2개동(3동, 4동)은 통분양 추진중
- 신규 분양자들의 구성은 투자자 60%, 실수요자 40% 수준으로 나타남
- 공급자측 예상 임대료 수준은 평당 보증금 380천원, 월세 38천원임 (전환율 12%)

분양시장 3 준공 사례

로이어스타워



건축 개요

- 위 치 : 서울시 서초구 서초동 1573-10외 2필지
- 규 모 : 지하 3층, 지상 14층
- 연면적 : 3,925평
- 용 도 : 근린생활시설(B1~1F, 14F), 클리닉(2~4F), 업무시설(5~13F)
- 준공시기 : 2006년 5월
- 시공사 : (주)이수건설

환경 여건

- 지하철 2·3호선 환승역인 교대역 8번 출구 앞 위치
- 남부순환로, 경부고속도로 등 주변도로 접근 용이
- 대법원, 대검찰청, 서울고등법원 등 법률서비스 관련 업종이 밀집
- 오피스 분양가 평당 16,000천원선(2004년 5월 분양), 분양완료, 전용율 65%, 섹션형 오피스
- 신규 분양자들의 구성은 투자자 80%, 실수요자 20% 수준으로 나타남
- 법조인 전문빌딩으로 임차인의 50%가 법조인으로 구성 예정, 오피스 및 상가 입주중(지하 푸드코트 및 신경외과 입주)
- 공급자측 예상 임대료 수준은 전세가 환산시 5,000천원/평, 관리비 13천원/평(전환율 24%)
- 현재 서초 및 교대역 인근 임대료 수준은 전세가 환산시 5,000~5,500천원/평 수준임(신축빌딩 기준)

풍림아이원 레몬



건축 개요

- 위 치 : 서울시 강남구 대치동 890-54, 55번지
- 규 모 : 지하 4층, 지상 12층
- 연면적 : 3,846평
- 용 도 : 근린생활시설(B1~1F), 업무시설 및 오피스텔(2~12F)
- 준공시기 : 2006년 6월
- 시공사 : (주)풍림산업

환경 여건

- 지하철 2호선, 분당선 환승역인 선릉역 인접
- 현대백화점 및 역삼시장, 도곡시장 등 재래시장 인접
- 영동세브란스병원, 차병원 등의 의료시설 및 강남구청, 특허청 등 공공기관 밀집
- 오피스 분양가 평당 10,000~12,000천원선(2004년 4월 분양), 전용율 50%, 섹션형 오피스
- 신규 분양자들의 구성은 투자자 90%, 실수요자 10% 수준으로 나타남

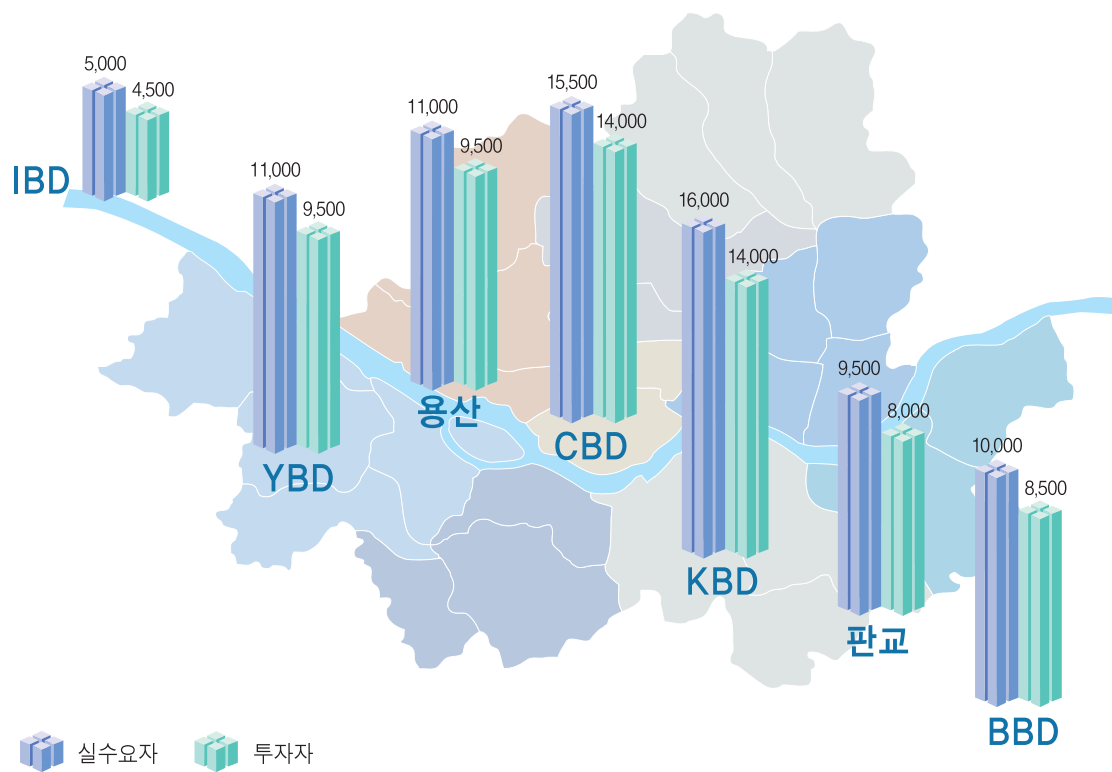
- 건물의 중심 코어를 기준으로 전면부가 오피스텔, 후면부가 오피스임
- 공급자측 예상 임대료 수준은 전세가 환산시 5,400천원/평, 관리비 6.5천원/평 (전환율 15%)
- 현재 강남권역 인근 임대료 수준은 전세가 환산시 4,727천원/평 수준임(테헤란로 기준)

분양시장 4 2006년 3/4분기 전망

- 국내경제는 2005년 1/4분기를 저점으로 2006년 상반기까지 경기회복세를 보임. 이는 수출의 호조 지속, 소비와 설비투자 등 내수의 꾸준한 회복세에 힘입어 경기상승세가 이어지고 있는 것으로 판단. 그러나 하반기로 갈수록 내수의 성장주도력이 약화되고 있으며, 2006년 2/4분기 이후 원화 강세, 고유가 등의 리스크가 확대. 환율하락에 의한 구매력 확대효과보다 국제유가의 추가상승에 따른 구매력 약화효과가 더 크게 발생하여 2006년 한국 경제의 성장률은 당초 전망치인 4.8%를 유지할 것으로 예상됨.
- 부동산 시장은 뉴타운 등 재개발 촉진 기대감에 따른, 서울, 충남도청 이전, 행정중심복합도시, 혁신도시 등 각종 개발사업 지역을 중심으로 지가가 상승중임. 아파트 전세가격은 재건축이주 수요 등 일부 수급불균형 지역을 제외하고는 계절적 비수기에 접어들면서 상승폭이 둔화되고 있으며, 아파트 매매 역시 비수기와 매수자 관망세가 맞물려 상승폭의 둔화가 지속되고 있음. 최근 금융감독원이 신규 주택담보대출 총액을 제한하면서 실수요자의 부담 가중으로 인한 투자심리의 위축이 예상된다.
- 신규 오피스 공급은 마포구 상암동의 벤처오피스빌딩과, 서초구 잠원동의 샤르망에스가 각각 8월과 9월경에 준공될 예정이다. 성남 판교신도시에 2010년까지 20만평 규모의 판교 테크노밸리가 조성되고, YBD에도 연면적 약15만평 규모의 서울금융센터(SIFC)가 하반기에 착공에 들어가 2011~2013년까지 단계적으로 완공될 예정이다. CBD와 용산지역은 대규모 재개발 프로젝트로 인하여 공급이 증가될 것으로 예상됨. 또한, 사육이 없는 대기업 계열사들의 사육 매입 및 국내·외 투자기관을 중심으로 한 통분양이 증가되고, 오피스 빌딩의 경우 종합부동산세의 과세 대상이 아닌 장점을 지니고 있어, 소액투자자들을 겨냥한 섹션형 오피스의 일부 증가가 예상된다.

● 권역별 적정 분양가 검토

- 2006년 6월 현재 서울 및 수도권 오피스 빌딩의 적정 분양가에 대하여 검토
- 권역별 적정 분양가 검토의 전제사항은 연면적 10,000평 내외, 착공 후 1년 시점 분양, 건물 통분양 기준임
- 각각의 권역에 대하여 수분양자를 투자자 및 실수요자로 구분하여 분양가 적용
- 향후 오피스 상품의 발전 잠재력이 높은 지역은 강남 → 분당 → 용산 → 판교 지역임

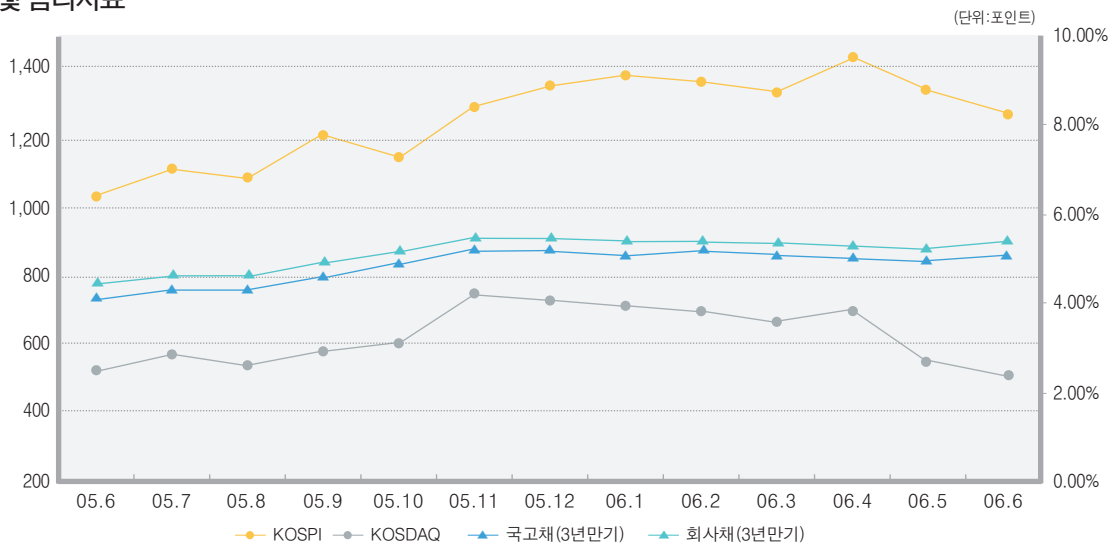


부 록 1 부동산펀드 운용현황 분석

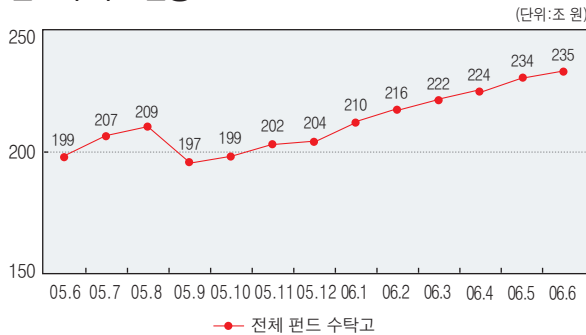
펀드시장 동향

주식시장의 변동성 확대국면 및 미국 증시 급락의 영향에도 불구하고, 국내 펀드시장은 230조원을 훌쩍 넘으면서 상승세를 나타내고 있음. 6월 현재 전체펀드 수탁고는 235조원이고, 이중 부동산펀드는 4조 7,449억원으로 2.02%를 차지함. 전체펀드 중 부동산펀드의 비중은 1/4분기에 소폭 하락하였으나, 2/4분기에 다시 0.14% 상승하여 지속적인 증가세를 보이고 있음. 2/4분기에 신규 설정된 부동산관련 펀드는 41개, 설정액은 1조 374억원으로 나타남.

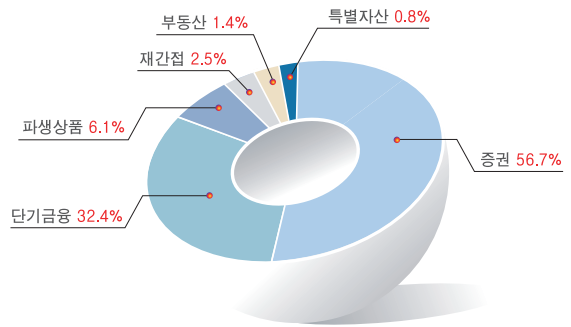
증시 및 금리지표



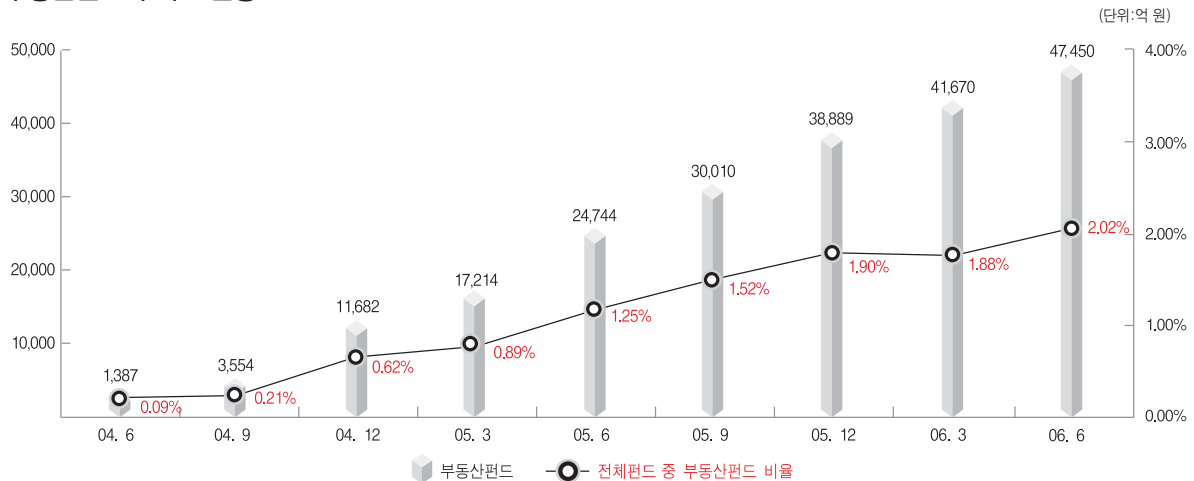
펀드 수탁고 현황



펀드 구성 비율



부동산펀드 수탁고 현황



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

● 부동산펀드 분석

• 분석대상

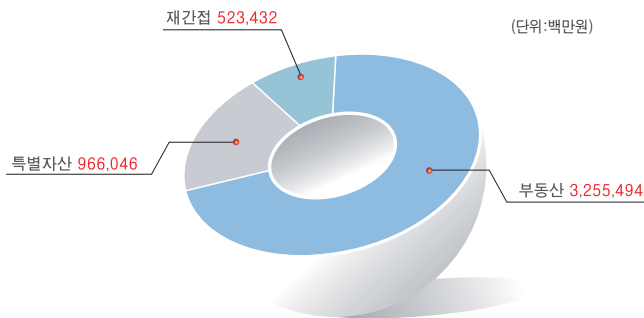
자산운용협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드

• 기준일

2006년 6월 16일

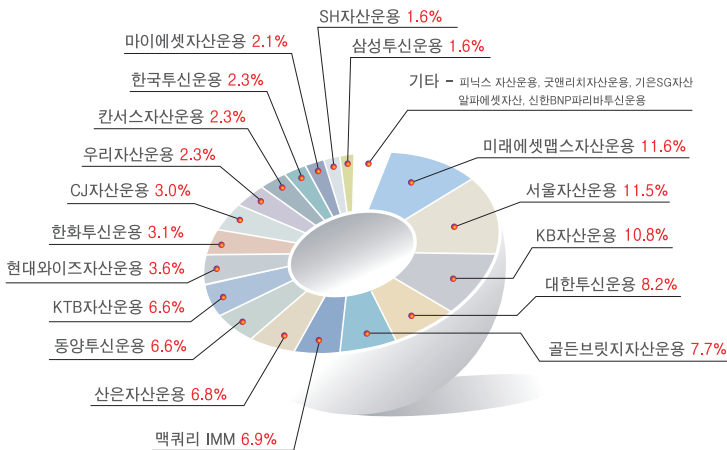
[설정액(누적) 기준]

• 펀드 분류별



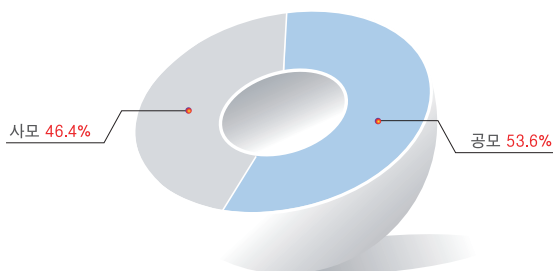
2006년 6월 16일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 부동산에 직접 투자한 부동산펀드와 부동산 대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.

• 자산운용사별



2006년 6월 16일 현재 설정된 부동산펀드 설정액 4조 7,449억원 중 미래에셋캐피탈자산운용이 5,516억대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 서울자산운용이 5,464억대, KB자산운용이 5,147억대 설정액을 보이고 있음. 피닉스자산운용, 알파에셋자산운용, 신한BNP파리바투신운용이 부동산(특별자산, 재간접)펀드를 출시하여 부동산펀드를 출시한 자산운용사는 23개사로 증가하였음. 또한, 조흥투신운용이 SH자산운용으로, 한일투신운용이 서울자산운용으로 각각 상호가 변경되었음.

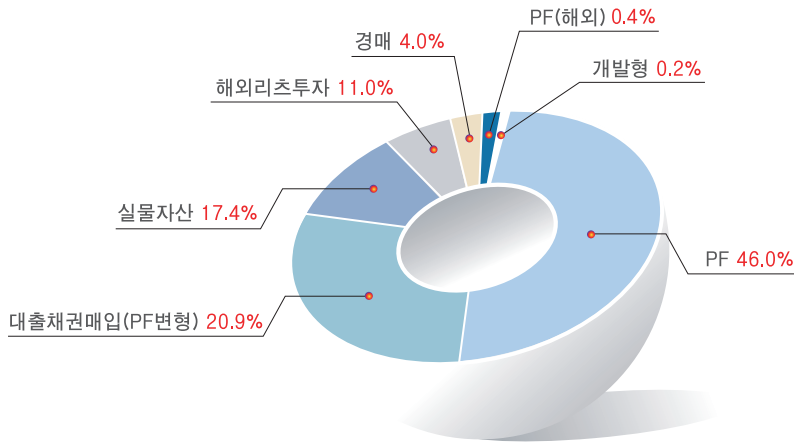
• 모집 형태별



2006년 6월 16일 현재 설정된 부동산펀드 설정액 4조 7,449억원 중 53.6%가 공모를 통하여 모집되었으며, 46.4%가 사모를 통하여 모집되었음.

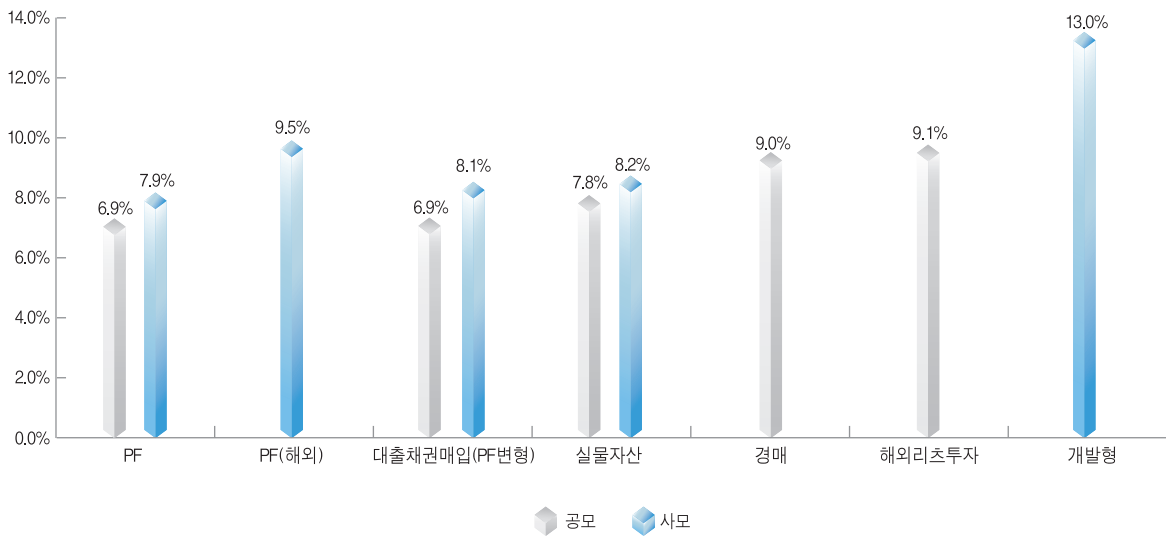
• 대상자산별

2006년 6월 16일 현재 설정된 부동산펀드 설정액 4조 7,449억원 중 PF관련 펀드가 66.9%, 오피스, 호텔, 유통시설 등 실물자산에 투자한 펀드가 17.4%, 해외리츠상품에 투자한 펀드(Fund of Fund)가 11.0%, 경매펀드가 4.0%를 차지함.



• 목표 수익률

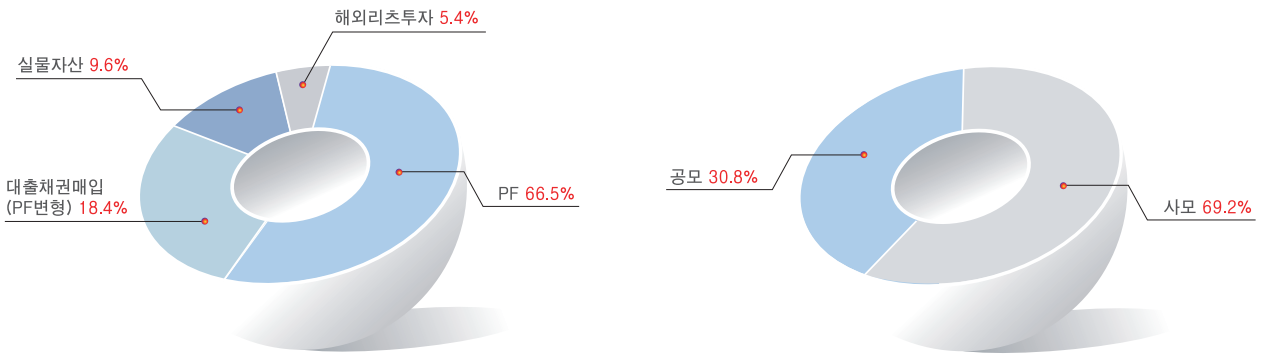
2004년 6월 첫 출시 후 현재까지 설정된 펀드의 목표수익률은 평균 6.9~9.1%사이임. PF펀드보다는 실물자산펀드가, 실물펀드보다는 경매펀드 또는 해외리츠에 투자한 Fund of Fund가 높은 목표수익률을 제시하였으며, 개발형 펀드나 해외 부동산에 투자하는 펀드는 10%내외의 높은 수익률을 제시하였음. 공모보다는 사모가 보다 높은 수익률을 제시하였음.



[신규 설정액(4~6월) 기준]

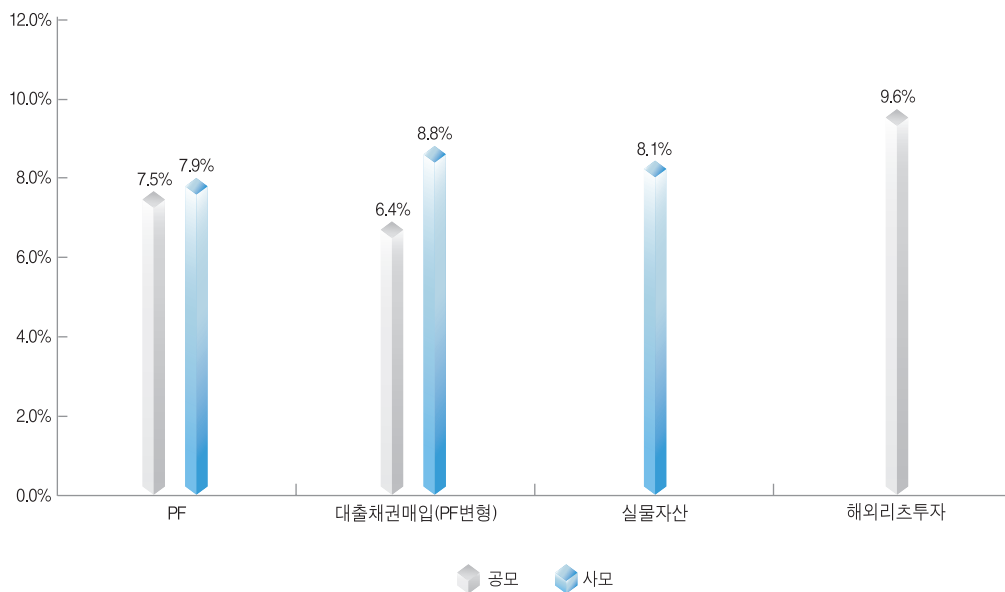
• 대상자산별 / 모집형태별

4~6월 신규 설정된 부동산펀드 중 PF관련 펀드 비중은 84.9%로 1/4분기(1~3월) 대비 5.3% 증가하였고, 실물자산펀드의 비중은 9.6%로 6.1% 감소하였음. 지난 1/4분기에 처음으로 사모에 의한 자금조달이 공모에 의한 자금조달을 넘어섰으며, 2/4분기에도 사모에 의한 자금조달이 69.2%로 1/4분기(50.4%) 대비 큰 폭으로 증가하여 지속적인 증가추세에 있음.



• 목표 수익률

PF관련 펀드는 공모기준 6.4~7.5%, 사모기준 7.9~8.8%의 목표수익률을 보이고 있으며, 공모와 사모 모두 목표수익률은 변동이 없으나, 사모의 경우 2/4분기에 신규로 설정된 PF변형상품인 대출채권매입의 경우 8.8%로 높은 수익률을 제시하였음. 실물자산(상가 및 물류센터)펀드는 8.1%의 안정된 수익률을 제시한 반면, 북미, 유럽, 호주 및 아시아 등 세계 각지의 리츠에 투자하는 해외리츠상품에 투자한 펀드는 9.6%의 높은 목표수익률을 제시함.



• 4~6 신규 설정 펀드 내역

(단위:백만원)

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액	구 분	모집형태
골든브릿지자산운용	골든브릿지사모특별자산12	2006. 6.15	22,500	대출채권매입(PF변형)	사모
	골든브릿지사모부동산2	2006. 5.17	29,860	실물자산	사모
	GB알바트로스사모부동산1	2006. 4.12	23,000	PF	사모
	GB알바트로스사모부동산2	2006. 4.12	9,000	PF	사모
	골든브릿지특별자산13	2006. 3.24	31,977	대출채권매입(PF변형)	공모
동양투신운용	동양부산서면미소지음사모부동산1	2006. 5.29	30,200	PF	사모
	동양제주요산관광단지사모부동산1	2006. 5.22	30,200	PF	사모
	동양안양주상복합사모부동산1	2006. 3.28	5,050	PF	사모
	동양중국곤산아파트사모특별자산1	2006. 3.28	13,500	대출채권매입(PF변형)	사모
	동양중국청도사모특별자산1	2006. 3.28	27,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	동양황성펜션단지사모부동산1	2006. 3.20	15,100	PF	사모
맥쿼리IMM	맥쿼리IMM아시아리츠재간접ClassA	2006. 5.15	14,857	해외리츠투자	공모
	맥쿼리IMM아시아리츠재간접ClassB	2006. 5.15	17,538	해외리츠투자	공모
미래에셋맵스자산운용	미래에셋맵스프런티어사모부동산19	2006. 5. 2	24,000	PF	사모
	미래에셋맵스프런티어사모차이나부동산1	2006. 4. 3	45,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	미래에셋맵스프런티어사모부동산18	2006. 3.16	104,800	PF	사모
산은자산운용	산은남악비발디특별자산1	2006. 5.30	13,129	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은남악비발디특별자산2	2006. 5.30	7,070	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은남악비발디특별자산3	2006. 5.30	5,050	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은남악비발디특별자산4	2006. 5.30	5,049	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은포항밸류사모특별자산1	2006. 4.21	15,000	대출채권매입(PF변형)	사모
서울자산운용	서울드림모아사모부동산14	2006. 4.27	11,000	PF	사모
	한일드림모아사모부동산13	2006. 4. 5	10,000	PF	사모
	한일드림모아사모부동산12	2006. 3.30	20,000	PF	사모
신한BNP파리바투신운용	탑스글로벌리츠재간접1A	2006. 5.11	2,739	해외리츠투자	공모
알파에셋자산	알파주문진KT아파트사모특별자산1	2006. 5.17	6,000	대출채권매입(PF변형)	사모
우리자산운용	우리미일스톤사모부동산2	2006. 4. 3	40,000	PF	사모
칸서스자산운용	칸서스시즌사모부동산1	2006. 4.13	61,985	실물자산	사모
피닉스자산운용	PAM사모부동산2	2006. 5.30	9,500	PF	사모
	PAM사모부동산1	2006. 4.26	12,500	PF	사모
한국투신운용	한국사모양산노르웨이숲부동산8	2006. 3.17	25,000	PF	사모
한국투신운용	한화마스터피스사모부동산6	2006. 5.30	30,000	PF	사모
	한화마스터피스사모부동산7	2006. 5.30	5,000	PF	사모
	한화라살글로벌리츠재간접1(C)	2006. 4. 3	2,446	해외리츠투자	공모
	한화라살글로벌리츠재간접1(B)	2006. 3.30	14,375	해외리츠투자	공모
	한화라살글로벌리츠재간접1(A)	2006. 3.28	4,000	해외리츠투자	공모
KB자산운용	KB웰리안사모부동산10	2006. 5.26	8,041	실물자산	사모
	KB웰리안사모부동산9-1	2006. 3.31	59,987	PF	사모
	KB웰리안부동산8	2006. 3.28	200,956	PF	공모
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산11	2006. 4.28	12,000	PF	사모
	KTB칸피던스사모부동산12	2006. 4.28	13,000	PF	사모
합 계			1,037,409		

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

부 록 2 국내 버블 논란속의 오피스 시장 전망 (일본 버블과의 비교를 중심으로)

▶ 일본의 버블 형성과 붕괴

• 형성

- 1983년 동경 도심부부터 시작하여 1991년까지 9년간 동경 전역, 대도시, 지방 등으로 시차를 두고 지가 급등이 지속되었음.
- 과거 일본에서는 '토지분위제' 라고 불릴 정도로 토지를 포함한 부동산은 자산 가치로 높게 평가되어 왔음.
- 당시 일본 기업들은 부동산의 자산 가치를 기업경영에 최대한 활용하여 본사 빌딩은 물론 기업 활동의 거점이 되는 지점 및 영업소 등도 구입함으로써 부동산 시장에서 큰 수요자인 동시에 소유자이기도 함.
- 시중자금의 부동산화, 은행의 부동산 관련 대출 확대, 토지관련 규제의 허점, 토지공급 제한 등으로 버블이 형성됨.

• 붕괴

- 버블 말기 전방위적 버블확대 억제 정책이 펼쳐진 가운데 시장 참여자들의 '토지신화'에 대한 기대심리가 무너지면서 버블의 붕괴가 시작되어 장기 불황으로 이어짐.
- 긴축정책, 총량규제도입(용자에 대한 총량규제), 토지세제 개혁(보유세 강화) 등의 정부정책을 시행.
- 1990년 3월 토지관련 용자에 대한 총량규제의 도입으로 인해 부동산에 대한 수요가 원천적으로 봉쇄되면서 가수요 매물이 순식간에 시장으로 쏟아져 나왔음.
- 버블기에 급증한 부동산관련 대출이 버블 붕괴와 더불어 기업과 금융기관이 동시에 부실화되면서 장기 복합불황 국면으로 진입함.

버블형성의 주체

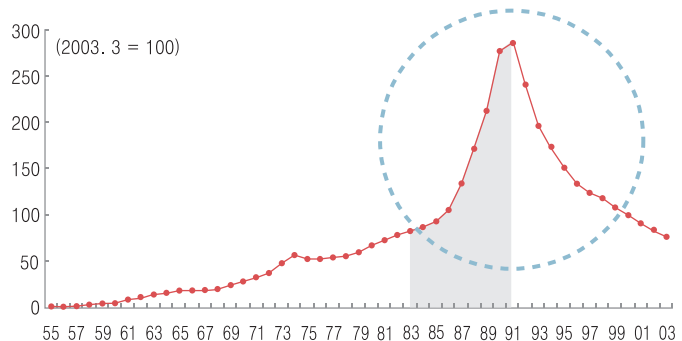
일본

- 오피스용 상업용지
- 기업 및 중소부동산업자 매입
- 9년간 6대도시 전체 평균지가 3배 이상 급등, 동경의 상업용지는 6배 이상

한국(논란중)

- 주택(아파트)
- 가계
- 전국주택지수 25%, 강남아파트 74.9% 급등(2001~2006)

일본 6대 도시 토지가격 추이

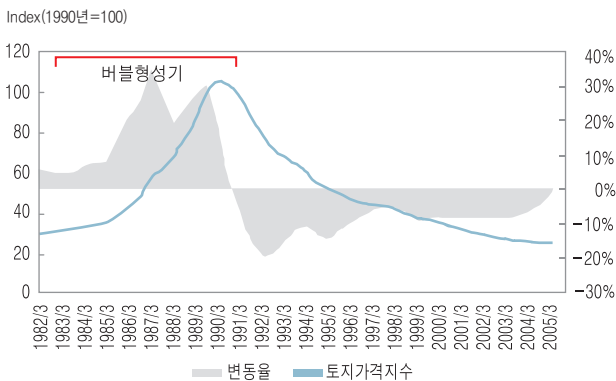


※자료 : 일본 내각부

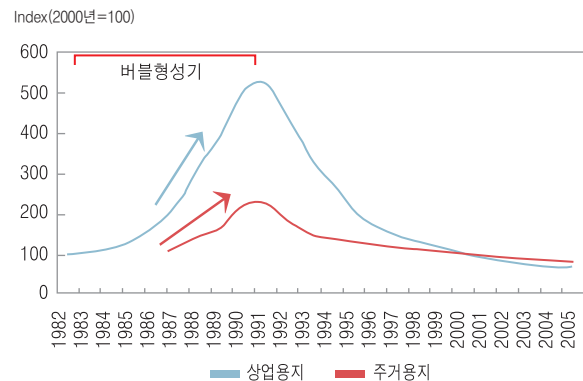
일본의 부동산 시장 추이

- 일본상업용토지와 오피스가 일본부동산 버블의 주체임.
- 일본의 부동산 버블은 상업용 토지에서 시작하여 주거용토지까지 영향을 주는 단계를 보임.
- 버블의 대상인 상업용 토지의 가격상승 추이에 비하여 주거용토지는 상승이 작았으며, 붕괴 이후에도 더욱 빨리 회복됨

6대도시의 전체 토지가격지수 추이



6대도시의 용도별 토지가격지수 추이



※자료 : 일본부동산연구소, 통계청(일본)

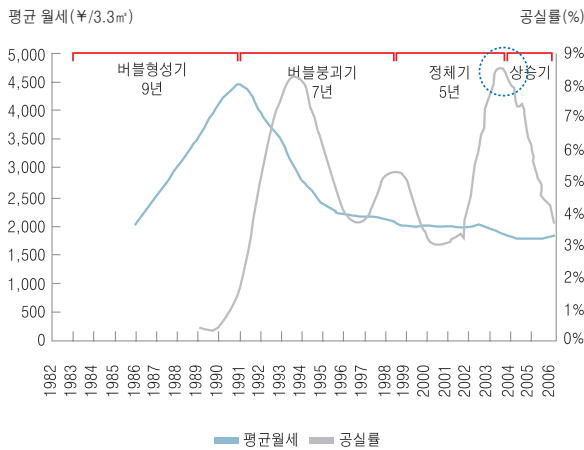
- 1983년부터 1991년까지는 버블형성시기로 9년동안 전체 토지가격이 급속히 상승하여 3배이상으로 상승하였음. 1992년에 버블이 붕괴되면서 시작된 6대도시의 토지가격하락은 계속되어 왔으며 최근에 들어서 안정세를 보임.
 - 일본 버블의 원인이 된 상업용지 가격은 1983년부터 1991년까지 5배이상 상승하였으며, 그에 영향을 받은 주거용지는 1985년부터 상승하여서 1991년까지 2배 이상 상승하였음.(전체 토지가격은 평균 3배이상 상승)
- 한국에서의 버블논란은 그 대상이 주택(아파트)이며, 그 증가율도 강남지역이 2001년부터 2006년까지 2배미만이고 전국을 보면 25% 상승에 그치고 있음.

일본의 부동산 시장 추이(오피스 임대료, 공실률, 수급동향)

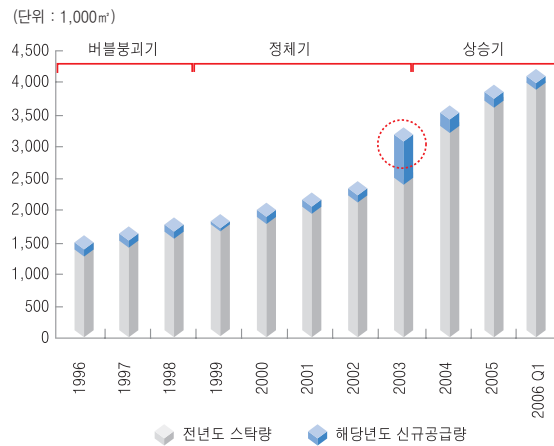
버블형성기	1983년 ~ 1991년(9년)
버블붕괴기	1992년 ~ 1998년(7년)

정체기	1999년 ~ 2003년(5년)
상승기	2004년 ~ 현재

동경의 오피스 임대료 및 공실률 추이



동경의 오피스 공급추이



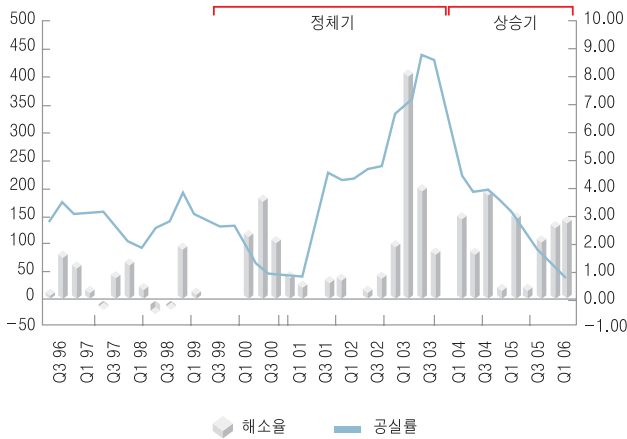
※자료 : 일본부동산연구소

- 일본 버블형성기(1983~1991)의 오피스 월세는 2.5배까지 상승하였다가 붕괴되었고, 최근 들어 상승하려는 모습을 보이기 시작함.
- 오피스 공실률은 1992년부터 1994년까지 급속도로 증가하였다가 1994년 이후부터는 전반적으로 감소추세를 보였고 2003년에는 신규공급증가로 인하여 일시적으로 공실률이 급격하게 증가하였음.
- 버블붕괴의 영향으로 2002년까지 신규공급이 적었으나, 정체기에 들어서면서 오피스시장 회복에 대한 기대로 신규공급이 증가하기 시작함.
- 특히 2003년에 신규공급이 급증하면서 2003~2005년까지 공실률이 7%대까지 높아졌으나 최근에는 감소추세(5% 미만)에 있음.

일본의 부동산 시장 추이(오피스 매매지수, 임대지수)

- 버블붕괴 이후 하락하였던 오피스 임대가격은 동경의 주요 오피스지역에서부터 회복이 시작되고 있음.
- 2003년에는 신규공급이 크게 증가하여 일시적인 공실률 증가현상이 있었으나, 이후 2004년부터 오피스시장의 활성화로 빠르게 해소되고 있음.
- 이에 따라 2004년부터는 매매지수와 임대지수의 상승추세가 보이기 시작함.

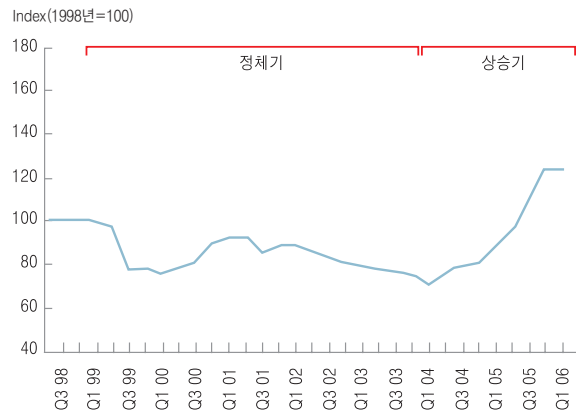
동경의 주요 오피스지역 공실률 추이



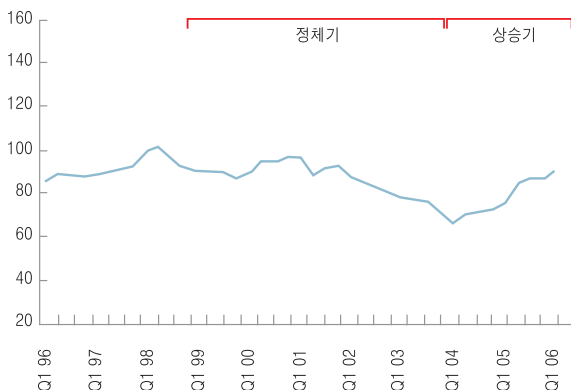
- 동경의 주요 오피스지역 공실률을 보면 2003년에 신규공급의 증가로 인하여 급속한 공실률 상승이 일어났다가 2004년 1분기부터 지속적으로 하락하여 최근 오피스시장이 안정화되고 있음.

- 동경의 주요 오피스지역 매매지수 추이를 보면 정체기에는 증가와 감소를 반복하다가 상승기인 2004년에 들어서는 상승추세를 보이기 시작함.

동경의 주요 오피스지역 매매지수 추이



동경의 주요 오피스지역 임대지수 추이



- 동경의 주요 오피스지역 임대지수 추이를 보면 정체기에는 보합/감소 추세를 보이다가 상승기인 2004년에 들어서는 상승추세를 보이기 시작함.

※자료 : A-grade/Tokyo Market View(2006 Q1), CB Richard Ellis

● 일본의 부동산 시장 추이(오피스 매매사례)

- 2004년 상반기부터 모건스탠리, GERE, AIG 등 외국계 투자기관들을 중심으로 일본 6대도시내 공격적인 빌딩 매입 추세가 이어지고 있음.
- GERE는 2006년 3월에만 5개의 업무용빌딩을 매입하였음.
 Kioimachi Kelton Building(JPY 14 billion) – CSK Aoyama Building(JPY 35 billion)
 Toranomom YHK Building(JPY 4.3 billion) – Tokyu Hands store in Ikebukuro(unknown price)
 Sapporo Crest Building, Hokkaido(JPY 1.2 billion)

• 동경의 오피스 주요 매매사례(2006년 1~3월, JPY 10 Billion 이상)

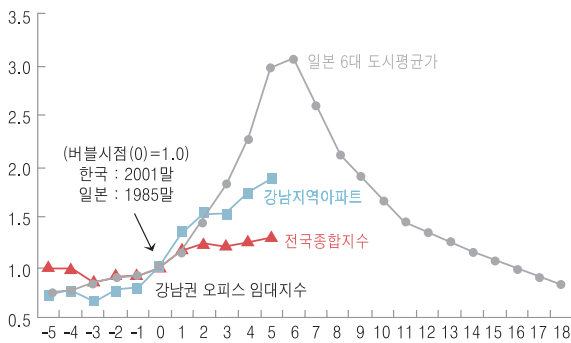
거래일자	빌딩명	매도자	매수자	거래액(JPY)
2006. 2	JFE Bldg, Tokyo	NBF (Nippon Building Fund' s)	Mitsui Fudosan	91,000,000,000
2006. 1	Olinas Towers (50%), Olinas Mall & Olinas Core, Tokyo	Tokyo Tatemono	AIG	49,000,000,000
2006. 3	CSK Aoyama Building, Tokyo	CSK Holdings	SPC of GE Real Estate	35,000,000,000
2006. 3	Setagaya Business Square, Tokyo(45% Stake)	Tokyu Real Estate	AIG	26,500,000,000
2006. 3	Orix Akasaka 2-chome Bldg, Tokyo	Orix Real Estate	Orix JREIT	21,860,000,000
2006. 2	Shin Kawasaki-Mitsui Building, Kanagawa	Mitsui Fudosan	NBF	20,300,000,00
2006. 3	Koimachi Kelton Building, Tokyo	Melon Capital	SPC of GE Real Estate	14,000,000,000
2006. 1	Arca Central, Tokyo	Pentacle Capital SPC	Azelia O1 SPC (Risa partners, Soros)	12,000,000,000

※자료 : Tokyo Market View(2006 Q1), CB Richard Ellis

● 국내 버블 논란속의 오피스 시장 전망

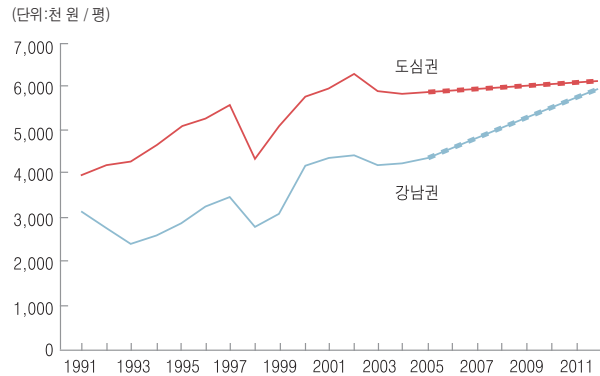
- 국내에서 논란이 되고 있는 버블은 일본에서 일어난 버블에 비하여 수준이 매우 낮으며, 버블의 대상이 개인소유에 주거생활을 하는 주택(아파트)으로 붕괴될 가능성은 낮을 것으로 예상.
- 주택(아파트)에서의 버블이 오피스시장에 영향을 미칠 가능성은 적으며, 영향을 주더라도 미미할 것임.

한·일 부동산 버블 수준 비교



※자료: 일본통계국, 국민은행 재수정

강남권과 도심권의 오피스빌딩 장기임대료 추이



※자료: Rei-Korea.com

- 버블논란의 시작이 된 강남지역 아파트의 가격상승은 2배 미만인 것에 비하여 일본 버블의 시작인 동경 상업용지의 가격상승은 6배이상(6대도시 평균은 3배 이상)임.
- 아파트의 전국종합지수는 2001년에서 2006년까지 25%의 상승을 보여서 물가상승률 수준의 상승을 보이고 있음.

- 강남권 오피스빌딩 임대료의 상승추이를 보면 물가상승률 수준으로 꾸준한 상승세를 나타내고 있음.

- 일본 : 2004년부터 6대도시 상업용지 및 상업용건물 가격 상승추세
- 국내 : 아파트 시장 → 버블 7 지역 다소 불안.
오피스 시장 → 향후 3~4년은 안정적인 상승 예상(강남, 분당 등)

• 한·일 부동산 버블 형성기의 경제상황 비교

	일 본	한 국
시 기	1983년~ 1991년(버블형성기)	2001년 하반기 ~ (논란 중)
대 상	상업용지(6개도시 등)	아파트(서울 등 버블 7 지역)
투기심리	오피스시장(상업용지 포함)의 초과수요	아파트시장의 초과수요
확산과정	동경(도심지 → 주택가) → 대도시→ 지방	서울(강남) → 수도권신도시/충남 토지
버블주체	법인(중소 부동산업자 등)	가계(개인)
상 승 율	6대도시 평균지가 3.07배 (1983~1991), 동경 상업용지(6배)	전국주택지수 25%(2001~2006), 서울 강남지역(75%)
정부정책	엔고에 따른 경기후퇴를 방지 - 경기부양책 : 내수확대정책 - 금융완화정책 : 저금리, 과잉유동성	경기회복과 금융시장 안정 - 경기부양책 : 재정지출과 내수 확대 - 금융완화정책 : 저금리, 과잉유동성
금융환경	금리자유화 및 규제완화 진전	규제완화 급속 진전
금융기관	부동산업에 대한 대출 적극 확대 부동산담보 기업대출 확대	금융기관 대형화 및 수신 급증 기업대출에 대한 금융기관 회피 주택담보 가계대출 확대

- 일본의 기업들은 부동산의 자산가치를 매우 높게 평가하였고, 손쉬운 부동산대출을 활용하여 부동산에 대한 매입을 크게 늘렸음. 1983년부터 1991년까지 토지가격은 3배이상(동경의 상업용지는 6배 이상)으로 크게 상승하면서 버블이 형성되었음.
- 부동산버블에 위협을 느낀 일본정부가 전방위적인 버블억제 정책(융자에 대한 총량규제, 보유세 강화 등)을 시행하면서 시장참여자들의 '토지신화'에 대한 기대심리가 무너지면서 버블이 붕괴되었고, 버블 형성기의 대출들이 부실화되면서 장기 복합불황에 빠져들었음.
- 일본, 동경 등 6개 도시의 상업용지 및 업무용빌딩의 가격은 2004년부터 회복하기 시작하여 최근 상승추세를 이어가고 있음.
- 우리나라는 2001년부터 2006년까지 아파트가격이 강남지역은 75%(최대 2~3배), 전국종합은 25%의 상승률을 보이고 있어 일본의 버블에 비하여 상승률은 낮은 편이며, 버블의 위험주체가 법인이 아닌 개인이므로 일본과 같은 버블위험은 크지 않을 것으로 판단됨.
- 현재 논란이 되고 있는 버블의 주체는 특정 지역의 아파트(개인)이며, 그 수준 또한 일본에서 일어났던 버블에 비하여 낮은 수준이기 때문에 아파트시장이 버블이라고 하더라도 오피스에 미치는 영향은 거의 없을 것으로 보며, 오피스투자자에 대한 버블의 위험성은 당분간(향후 4~5년)은 상당히 낮을 것으로 판단됨. 특히 강남, 분당, 판교지역의 오피스시장은 수요 대비 공급부족으로 오피스상품에 대한 발전 잠재력이 높아 오피스개발 및 빌딩매입 등 투자는 유효할 것으로 판단되며, 도심과 용산지역의 재개발 PJT 역시 A-Grade 이상의 오피스 개발은 유효할 것으로 사료됨.

부 록 3 서울시 Prime빌딩 임대시장 동향

▶ 조사개요

• 조사 대상 및 내용

- 서울시 3대권역(CBD, KBD, YBD)에 소재하는 Prime빌딩(연면적 15,000평 이상) 31개를 대상으로 업무시설과 업무시설 외 기타 용도(근생, 판매, 운동시설 등)로 사용하고 있는 면적에 대한 임대 정보, 공실 현황, 연면적 대비 구성비, 임대 형태, Tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사 분석함.

• 조사 기간

- 2006년 5월 1일 ~ 2006년 5월 31일

• 조사 권역

- CBD(Central Business District: 종로, 을지로일대 도심), KBD(Kangnam Business District: 테헤란로를 중심으로 한 강남일대), YBD(Yeido Business District: 여의도와 마포를 포함한 지역)



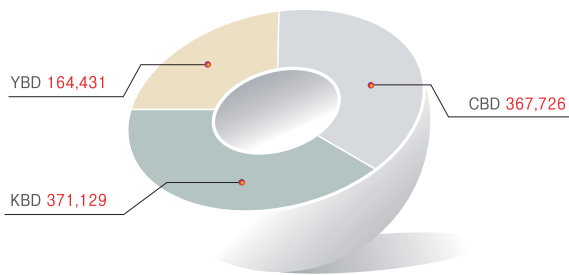
권역	세분권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대

▶ 권역별 기본 임대 정보

(단위:천 원, %)

구 분	전체	CBD	KBD	YBD
빌딩수	31	14	12	5
총 연면적	903,285	367,726	371,129	164,431
기타시설 면적	97,419	37,404	36,058	23,958
기타시설 비율	10.8%	10.2%	9.7%	14.6%

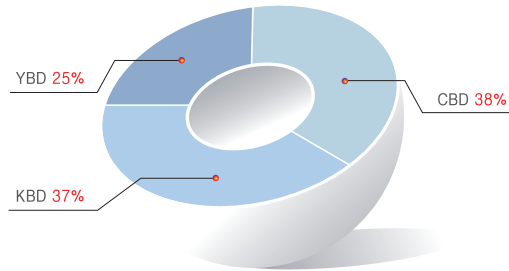
■ 권역별 오피스 면적 분포



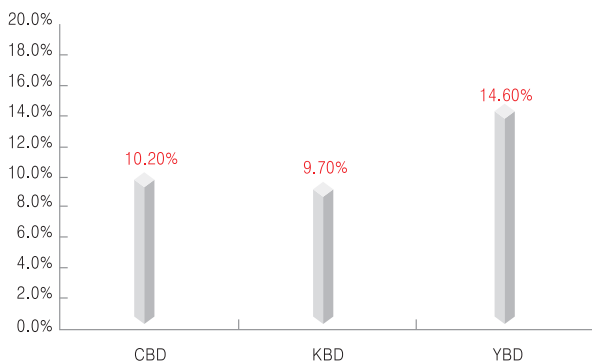
• 조사대상 빌딩 총 연면적은 전통적 오피스 밀집지역인 CBD와 90년대 이후 오피스가 집중 공급되었던 KBD가 각각 367,726평(41%), 371,129평(41%)를 차지하고 있으며, YBD가 164,431평으로 18%를 차지함.

• 기타시설 면적 분포는 CBD와 KBD 각각 38%, 37%를 차지하고 있음. 연면적 대비 기타 용도 비율이 높은 YBD가 기타 시설 면적 분포에서는 25%의 큰 비중을 차지함.

■ 권역별 기타시설 면적 분포



■ 연면적 대비 리테일 비율



• 업무시설 외 판매시설, 공연시설, 운동시설 등의 비중이 상대적으로 많은 YBD의 기타 시설 면적 비율이 14.6%로 가장 높게 나타났으며, 순수 업무시설 비중이 큰 KBD가 9.7%로 기타시설 비율이 가장 낮음.

▶ 권역별 기본 임대 정보

(단위:천 원, %)

지역	층	전세환산가	보증금	월임대료	기준층대비 전세가 비율	공실률	전환율
CBD	기준층	9,747	838.9	85.9	100	5.1%	11.7%
	1층	17,633	6,727.9	95.0	180.9		
	지하층	5,968	729.1	49.1	61.2		
KBD	기준층	7,799	723.8	68.5	100	3.4%	12.4%
	1층	16,883	4,508.3	137.3	216.5		
	지하층	4,469	862.9	37.5	57.3		
YBD	기준층	5,829	541.3	54.1	100	2.1%	12.6%
	1층	11,138	4,675.0	36.0	191.1		
	지하층	3,830	517.3	32.0	65.7		
평균	기준층	8,361	746.4	74.0	100	3.9%	12.1%
	1층	16,074	5,276	106.3	192.3		
	지하층	4,834	746.8	41.3	57.8		

* 공실률은 샘플빌딩의 전체 공실률임.

• 2006년 2/4분기 Prime 빌딩 임대시장 주요 특징

프라임빌딩 임대시장 동향을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

전망	내용	비고
1. CBD 불안 지속	권역 전체 뿐만 아니라 프라임등급 빌딩 역시 3대권역 중 가장 높은 공실률을 나타냄	공실률 5.1%
2. KBD 근생 임대가 약세	피트니스, 소형 근생시설 다수 분포에 따라 타권역 대비 낮은 수준의 임대가 형성	지하층 임대가 3대권역 평균 이하
3. YBD 안정세	타 권역에 대비 판매시설 부족으로 오피스 내 근생시설 인기 유지	공실률 2.1%
4. 전반적인 임대가 포함세	업무시설을 제외한 1층 및 지하층의 임대가는 장기간 동결추세에 있음	보합세 장기간 유지

• 2006년 3/4분기 Prime빌딩 임대시장 전망

구분	전체	CBD	KBD	YBD
임대가격	↗	→	↗	↗
공실률	→	↗	→	↘

부 록 4 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

▶ 조사개요

• 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

- 2006년 5월 1일 ~ 2006년 5월 31일



▶ 광역시별 임대 정보

(단위:천 원, %)

구 분	부산	대구	대전	울산	광주	인천
빌딩수	83개	64개	79개	13개	61개	43개
평균전용률	62.0%	61.5%	66.4%	59.8%	64.4%	61.7%
전세환산가	2,608	2,067	1,674	1,999	2,000	2,716
보증금	395.5	628.3	436.6	516.7	636.69	397.7
월임대료	23.4	13.1	14.4	15.4	14.0	24.8
관리비	17.4	15.8	12.0	15.6	15.8	16.4
공실률	7.4%	4.6%	11.5%	8.4%	4.1%	3.7%
전환률	12.5%	11.7%	15.1%	12.0%	11.6%	16.1%

Now 2006

Leasing

상공회의소빌딩

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



제이타워

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



신일빌딩

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



청우빌딩

- 주소 : 강남구 역삼동 825-22, 28
- 규모 : B4/15F
- 연면적 : 6,199.53평
- 준공시기 : 2006년 12월(예정)



연세재단세브란스빌딩

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



초림빌딩

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



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



제일약품빌딩

- 주소 : 서초구 반포동 745-5
- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 3,710평
- 준공시기 : 2003년



신영증권빌딩

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



분당미래산업빌딩

- 주소 : 분당구 서현동 271-1
- 규모 : B6/8F
- 연면적 : 2,344평
- 준공시기 : 1997년



세우회빌딩

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



Consulting



- 국민연금관리공단 부산회관 관리운영방안
- 도시개발공사 상암동 DMC 외국인임대주택 및 벤처오피스 관리운영방안

부동산 금융



- REITs :
GE Capital, 우리은행, 한국토지신탁과 K1 REITs 공동 출자 및 운용
- ABS :
Morgan Stanley와 공동으로 SPC설립 및 ABS 발행(제1차, 제2차, 제3차, 제4차)

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 |
| · 트러스트타워 | 10,864평 | B5/26F |
| · 서현신영타워 | 7,206평 | B6/12F |

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
 [초림빌딩] 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
 [신타빌딩] 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
 [에드빌딩] 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

Second Quarter 2006 Office Market Report **OFFISCOPE**