

Third Quarter 2006 Office Market Report

OFFISCOPE
www.rei-korea.com

3/4

오피스 시장 동향 보고서 2006. 3/4분기

오피스 시장 Trend | 오피스 시장 주요 이슈 **오피스 임대시장 동향** | 임대시장 분석 및 전망

오피스 매매시장 동향 | 매매사례 분석 및 매매시장 전망 **오피스 분양시장 동향** | 분양시장 전망

부록 | 부동산 펀드 운용현황 분석, 오피스빌딩 층별 임대차 차등 사례

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 : 150명 / 100명
- 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	23p
· 시장 동향	
· 매매사례 분석	
· 매매시장 전망	
.....	
4. 오피스 분양시장 동향	27p
· 시장 동향	
· 분양 사례	
· 분양시장 전망	
.....	
5. 부록	31p
· 부동산 펀드 운용현황 분석	
· 해외 오피스 시장 동향(9) – 잉글랜드	
· 오피스빌딩 층별 임대차 차등 사례	
· 6대 광역시 오피스 임대시장 현황	
.....	

Third Quarter 2006 Office Market Report

2006 3/4분기 오피스 시장 동향 보고서

- 발행일 : 2006년 10월 통권 23호
- 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 3/4분기 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
6. 29	신축	MBC 사옥 옮긴다... 2011년 상암 DMC로	한겨레
6. 29	개발	전국은 지금 "복합단지" 개발 붐	서울경제
7. 5	동향	서울 빈 사무실 크게 줄었다... 신규 공급 줄고, 경기회복 기대감 반영	한국경제
7. 5	매매	이랜드 반대로 국제상사, E1으로의 매각계획 무산	파이낸셜 뉴스
7. 12	개발	송도 초고층 복합단지 개발 인천시, 포트만컨소시엄 협약 체결	파이낸셜 뉴스
7. 12	매매	삼성전자 업무용빌딩 등 매각... 1,392억 규모	삼성전자→피케이원
7. 20	동향	도이치자산운용, 부동산사업부 통합... '리프(RREEF)' 출범	머니투데이
7. 20	동향	서초동 삼성타운 주변 상가가격 평당 최고 1억원... 내년 4월 입주 후광...	한국경제
7. 24	동향	건설공제조합 '큰손' 되나... 리츠, 부동산개발, M&A 등 수익사업 추진	매일경제
7. 27	매매	맵스자산운용, 상하이 오피스빌딩 매입... 2,800억 규모	이데일리
7. 31	펀드	새내기 부동산펀드 줄 잇는다... 부동산 관련 유가증권에 투자	머니투데이
8. 1	매매	대한화재, 남대문 본사사옥 매각 추진... 1,500억원선...	이데일리
8. 2	펀드	오피스용 부동산펀드, 최근 시장수익률 7% 수준	연합인포맥스
8. 3	동향	오피스빌딩 나홀로 강세... 외국계 이어 개인 큰손까지 가세 매매가 꺾춤	헤럴드경제
8. 3	동향	서초路, 확 변한다... 장재터널 하반기 착공, 도로확장, 삼성타운 개발 등	문화일보
8. 3	개발	인천 청라지구 국제업무타운 개발사업자 대우건설 컨소시엄 선정	뉴시스
8. 8	동향	여의도 정가시대 사라지나... 민노당, 국민중심당 까지 이전 추진	대전일보
8. 17	동향	외국계 자산운용 진출 붐 JP모건도 설립 허가 신청	헤럴드경제
8. 18	동향	부동산 실거래가 내년부터 일방 신고 가능	서울경제
8. 22	개발	덩치 큰 공기업 땅 매각 늦춰... '공영개발' 방식으로 개발될 전망	매일경제
8. 31	신축/이전	캐논BS 삼성동 신사옥으로 이전	머니투데이
9. 11	이전	조선업체들, 새집서 새살림... 대우조선해양, STX조선 등 이전	도심 → 도심
9. 14	매매/이전	한국일보 중학동 사옥 9백억원 +α에 매각 결정	기자협회보
9. 14	이전	현대차그룹 계열사 양재동 본사에 모인다	강남→강남

Trend 2

오피스 시장 주요 이슈 (Office Hot Issue)

- 전국은 지금 “복합단지” 개발 붐
- 서울 빈 사무실 크게 줄었다
- 서초동 삼성타운 주변 상가가격 평당 최고 1억원
- 오피스용 부동산펀드, 최근 시장수익률 7% 수준

전국은 지금 “복합단지” 개발 붐

서울 여의도·영등포 등 도심지를 비롯, 광명·아산·청주·창원 등 전국 각지에 주거·상업·문화·레저 등의 다양한 기능을 갖춘 복합시설이 들어선다.

GS건설은 영등포역 앞에 위치한 (주)경방의 방직공장 부지 1만 8,300여평에 호텔, 오피스, 백화점, 쇼핑몰 등이 들어서는 ‘경방 K-프로젝트’ 시공사로 선정됐다. 삼성물산도 여의도 통일주차장 부지에 들어서는 초고층 복합빌딩인 ‘파크원’ 공사를 수주해 최근 다국적 부동산개발업체 스카이랜드와 양해각서(MOU)를 체결했다. 태영건설은 광명역세권에 시행하는 복합단지개발 프로젝트파이낸싱(PF) 사업의 민간사업자로 선정되어 오는 2011년까지 연면적 20만여평에 이르는 역세권 복합단지를 개발할 계획이다. SK건설 컨소시엄이 담당하는 ‘아산 배방 복합단지 개발사업’은 아산 신도시의 랜드마크로 조성될 계획이다. 45~63층 규모의 최첨단 업무시설과 55층 250m 높이의 주거용빌딩 ‘사이클론 타워’가 세워진다.

이밖에 ‘한국의 롯데호텔’을 표방하는 **청주 대농지구** 복합단지에서 올해 하반기 주거시설의 분양이 예정돼 있고, 지난해 창원 컨벤션센터와 연계해 분양한 ‘더 시티세븐(The City 7)’도 쇼핑·문화·오락 등 생활 전반의 기능을 도시 한곳에서 해결할 수 있는 미래형 복합단지로 개발 중이다.

[매일경제 / 2006. 06. 29]

서울 빈 사무실 크게 줄었다… 신규 공급 줄고, 경기회복 기대감 반영

지난해 대형 빌딩의 신규 공급이 감소세를 보이면서 서울지역 업무용 빌딩의 공실률이 크게 떨어진 것으로 나타났다. 4일 한국감정원과 빌딩정보 제공업체인 신영에셋에 따르면 지난 2분기 공실률은 3.13%로 집계됐다. 이는 1분기(3.87%)에 비해 0.74%포인트 하락한 것이며 2004년 3분기(3.09%) 이후 최저치이다.

권역별로는 강남권이 1분기 대비 0.76%포인트 하락한 2.20%였으며 도심권은 0.87%포인트 떨어진 3.08%였다. 마포·여의도권도 0.55%포인트 하락한 4.38%로 집계됐다. 공실률 하락으로 업무용 빌딩의 평당 전세금도 상승 추세다. 서울지역 전체 업무용 빌딩의 평당 전세금은 632만 6,000원으로 1분기 대비 1.04% 올랐다. 권역별로는 마포·여의도권이 1분기보다 1.99% 상승한 평당 539만원으로 상승률이 가장 높았다. 강남권과 도심권은 각각 0.82%와 0.63% 오른 평당 578만원과 평당 773만 9,000원을 나타냈다. 신영에셋 **홍순만 사업부장**은 “1분기 오피스 물량 감소로 공실률이 큰 폭으로 떨어지고 임대료도 상승했다”면서 “이 같은 추세는 대규모 물량이 쏟아지는 오는 2007년 하반기까지 이어질 것으로 분석된다”고 말했다.

[한국경제 / 2006. 07. 05]

서초동 삼성타운 주변 상가가격 평당 최고 1억원… 내년 4월 입주 후광…

삼성그룹 주요 계열사들의 입주가 내년 4월로 바짝 다가왔기 때문에 서초동 ‘강남 삼성타운’ 일대 부동산 시장이 또다시 들썩일 조짐이다. 삼성타운에서 가까운 상가는 매매 가격이 평당 최고 1억원까지 치솟았고 오피스텔에도 2,000만원 안팎의 웃돈이 붙었다. 삼성타운 외에 바로 옆에 롯데타운이 지어질 예정인 데다 지하철 9호선 개통 호재까지 겹쳐 있어 이 일대 부동산 시장이 상당 기간 활기를 띠 것으로 보고 있다.

강남역 일대 부동산 가격은 시장 침체기에도 불구하고 삼성타운 효과를 톡톡히 보고 있다. 2년 여 전 고가로 분양됐던 인근 오피스텔에도 웃돈이 붙어 있을 정도다. 삼성타운에서 100m가량 떨어진 D오피스텔의 경우 23평형 웃돈이 2,000만원 안팎이다. 삼성타운에서 가까운 대로변 상가 역시 1층 기준으로 평당 9,000만~1억원까지 치솟았다. 후면 상가도 평당 7,000만원 선이다. 삼성타운 뒤편 우성·신동아·무지개아파트 역시 초기 재건축 추진 단지들이 일제히 하락세임에도 불구하고 가격이 강세를 보이고 있다.

[한국경제 / 2006. 07. 20]

오피스용 부동산펀드, 최근 시장수익률 7% 수준

부동산 펀드를 운용하는 자산운용사들은 최근 사무용 빌딩을 대상으로 한 부동산 펀드의 최근 시장수익률이 7% 수준이라고 밝혔다. 7%면 여전히 5% 수준의 예금금리에 비해 높은 데다 국내 업무용 빌딩의 공실률이 상당히 낮아 임대수익이 안정적이라는 점에서 타 시장에 비해 전망은 밝은 편이지만, 최근 참가자들이 늘어나면서 빌딩 값이 치솟는 등 시장은 과열 양상을 보이고 있는 점은 앞으로의 리스크 요인으로 지적됐다.

KB 담당자는 “사무빌딩 시장은 외국계와 국내참가자들의 경쟁이 치열해지면서 예전에 비해 기대수익률이 6~7% 수준으로 낮아졌다”며 “외국계들은 5%대의 기대수익에도 만족하고 뛰어드는 경향을 보이고 있어 과열양상”이라고 말했다. 미래에셋 맵스 담당자도 “매각차익을 제외하고 임대수익을 7% 수준으로 본다”며 “최근 경쟁이 과도해지면서 과열양상이 있지만 여전히 기대수익은 안정적”이라고 말했다.

[연합인포맥스 / 2006. 08. 02]

- 오피스빌딩 나홀로 강세... 외국계 이어 개인 큰손까지 가세
- 서초路, 확 변한다
- 덩치큰 공기업 땅 매각 늦춰...
- 현대차 계열사 양재동 본사에 모인다

오피스빌딩 나홀로 강세... 외국계 이어 개인 큰손까지 가세 매매가 쟁충

오피스 시장이 극심한 부동산 침체 속에서도 여전히 맹위를 발휘하며 투자 유망 상품으로 부상하고 있다. 2분기 오피스 매매 사례는 7건에 달한다. 종로구 수송동의 거양빌딩이 600억원에 코람코에 팔렸으며, 충무로3가의 대원빌딩은 480억원에 메릴린치의 품으로 돌아갔다. 소공동의 삼화빌딩은 420억원에 GE계열의 부동산투자회사에 팔렸으며, 다동의 한외빌딩과 순화동의 삼성생명 빌딩, 양재동의 트러스트타워, 신사동의 그라비티 빌딩이 각각 새주인을 맞았다. 서소문동의 명지빌딩은 도이치방크 계열의 부동산투자회사와 2,600억원대 선에서 3분기 중 매각될 예정이다.

이처럼 오피스 빌딩의 매입 붐이 이어지고 있는 것은 한국이 안전한 투자처로 인식되면서 외국계 자금들이 대거 국내 빌딩을 매입하고 나섰기 때문이다. 게다가 최근 주택과 토지 시장에 대한 세계 등 규제가 가해지자 평균 7% 수준의 고정적인 임대 수익을 얻을 수 있는 오피스 빌딩이 상대적으로 안전한 투자대상으로 인식되고 있는데 따른 것이다. 이에 따라 외환위기 이후 임차로 있던 중견기업과 최근 부동산 시장의 침체 속에서 마땅한 투자처를 찾지 못한 수백억원대의 개인자산가까지 매수세에 가담하는 양상이다. 또 국내 오피스 시장의 공실률이 꾸준히 감소하고, 임대료 또한 상승 추세에 있어 투자 메리트가 높다는 점도 오피스 시장을 달아오르게 만드는 요인으로 꼽히고 있다.

[헤럴드경제 / 2006. 08. 03]

서초로, 확 변한다... 장재터널 하반기 착공 도로확장, 삼성타운 개발 등...

서울시와 서초구 등에 따르면 방배동 국군 정보사령부 일대와 서리풀공원을 연결하는 장재터널이 하반기 착공에 들어갈 예정이다. 장재터널이 완공되면 현재 테헤란로가 터널을 통해 방배동과 동작구 사당까지 연장되는 효과를 누리게 될 것으로 예상된다. 여기에도 상습 교통정체지역인 서초로의 폭이 확장될 예정이며, 주변에는 대단위 오피스타운이 잇따라 조성되고 있다. 2008년 완공 예정으로 공사가 한창인 '삼성타운'에 이어 인접 한 롯데칠성 부지에 '롯데타운' 개발이 추진되고 있다. 롯데칠성 물류센터부지 1만여 평에 들어설 롯데타운 개발계획도 최근 탄력을 받고 있다. 여기에도 호텔형 오피스텔인 '부띠끄모나코'와 고급 오피스빌딩인 '스타갤러리브릿지' 등이 속속 들어선다. 업계 관계자는 "서초로 일대는 도로 인프라 개선 및 오피스 중심의 복합 타운 개발이 활성화되면서 향후 '제2의 테헤란로'로 새롭게 업그레이드될 것"이라고 말했다.

[문화일보 / 2006. 08. 03]

덩치 큰 공기업 땅 매각 늦춰 '공영개발' 방식으로 개발될 전망...

국토연구원에 따르면 이전 대상 175개 공공기관 중 98개 공공기관이 갖고 있는 땅은 296만평에 이르고, 이 중 택지 개발이 가능한 3만평 이상 토지는 30곳, 도시개발사업이 가능한 3,000평 이상 토지는 49곳에 달한다. 연구원은 그러나 미래용도를 위한 토지비축과 공영개발을 유도하겠다는 원칙을 세웠다. 연구원은 "법정 용적률, 건폐율에 비해 저밀도로 이용되고 있는 토지가 많다"며 "민간에 매각할 경우 고밀개발, 개발이익 발생 등 특혜시비 염려가 있는 토지는 공영개발을 유도할 필요가 있다"고 밝혔다.

이에 따라 서울 강남구의 한국전력 및 한국감정원, 성남 분당의 주공·토공·가스공사·한전기공 등은 별도 계획을 수립해 민간에 매각하는 게 바람직하다는 의견을 냈다. 연구원이 '일반 매각'을 거론한 용지는 국민연금관리공단(송파), 근로복지공단(영등포), 전파연구소(용산) 등 주로 상업지역 등에 위치한 30여 곳이다. 대부분 시장수요가 충분하고 매각 규모가 적당한 곳들이다. 다만 서초구와 영등포구에 위치한 대형 공공기관들은 해당 지역 부동산 가격 급락을 막기 위해 순차적으로 매각하는 것이 바람직하다는 의견이었다.

[매일경제 / 2006. 08. 22]

현대차 계열사 양재동 본사에 모인다

뿔뿔이 흩어져 있던 현대차그룹 계열사들이 대거 양재동 본사로 집결한다. 13일 현대차그룹에 따르면 로템, 현대제철, 엠코, 현대오트모 등 현대차그룹 계열사들이 양재동의 본사 건물로 입주할 계획인 것으로 전해졌다. 본사로 이전하는 계열사의 경우 CEO 집무실도 함께 양재동 본사로 옮기는 것으로 알려졌다. 계열사들이 양재동 본사 입주를 검토하고 있는 것은 양재동 본사의 증축 공사로 여유 공간이 크게 늘어나기 때문이다. 현재 현대차그룹 양재동 본사에는 지상 21층 규모의 쌍둥이 건물을 증축하고 있고, 11월경 완공될 예정이다.

계열사들이 양재동으로 집결할 경우 그룹과 계열사들간의 신속한 의사결정과 전략기획 기능이 강화된다는 점에서 현대차그룹 본사의 위상과 역할이 더욱 커질 것으로 보인다. 현대제철, 현대하이스코, 로템, 이노션, 위아, 엠코 등 현대차그룹 계열사들은 서울 역삼동 뱅뱅사거리 주변 랜드마크 타워와 인근 푸르덴셜 빌딩에 흩어져 있다.

[이데일리 / 2006. 09. 14]

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 사항을 조사함

● 조사 기간

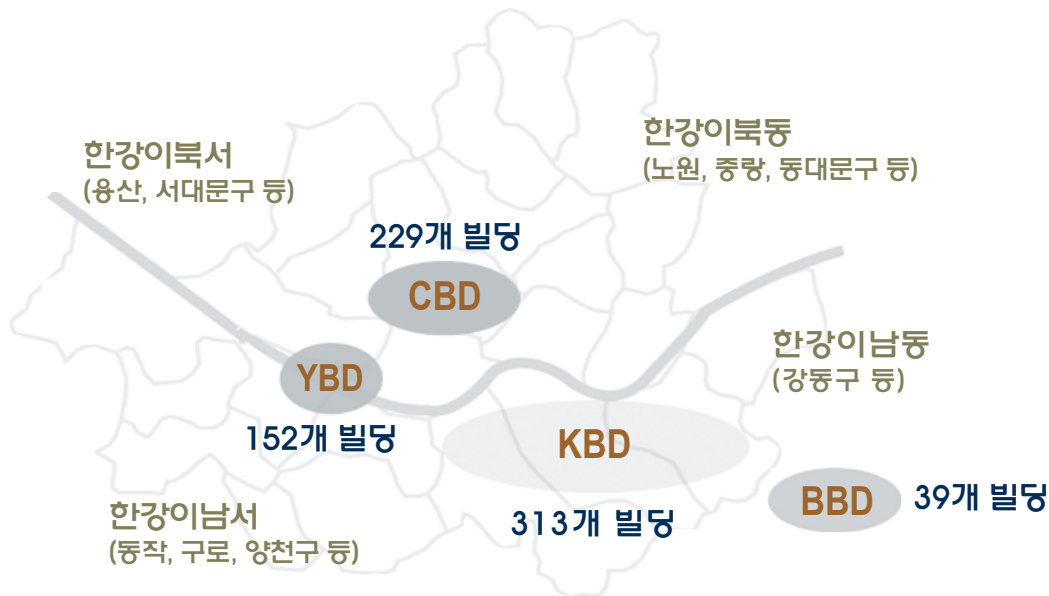
- 2006년 8월 1일 ~ 2006년 8월 31일

● 조사 권역

▶ 서울 3대권역 + 기타권역

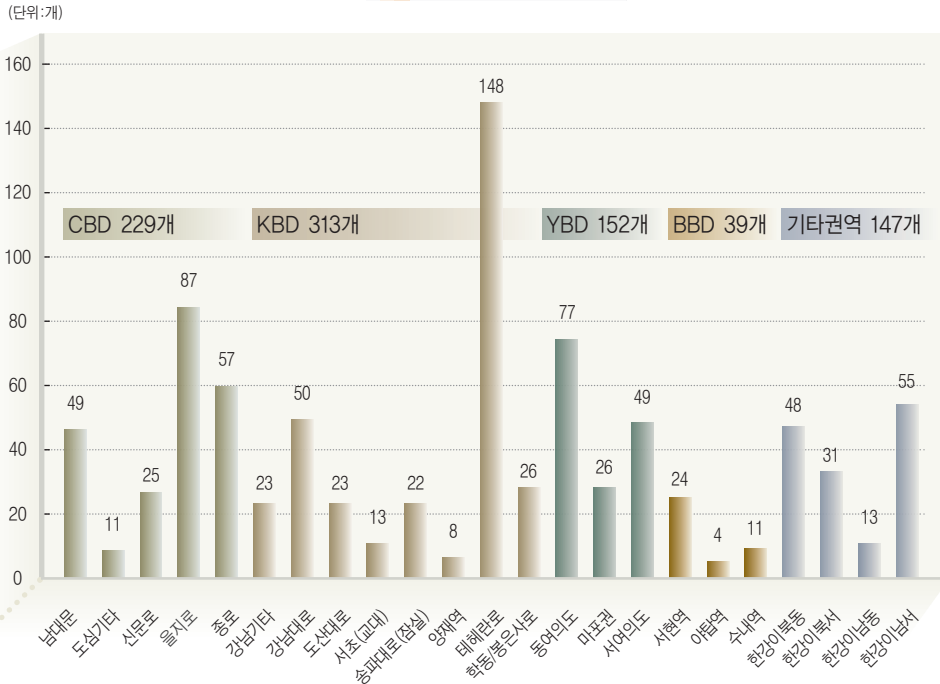
- 서울시는 크게 3개 권역과 3개 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역을 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함 : CBD(Central Business District : 종로, 을지로 일대 도심), KBD(Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대), YBD(Yeido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역)
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

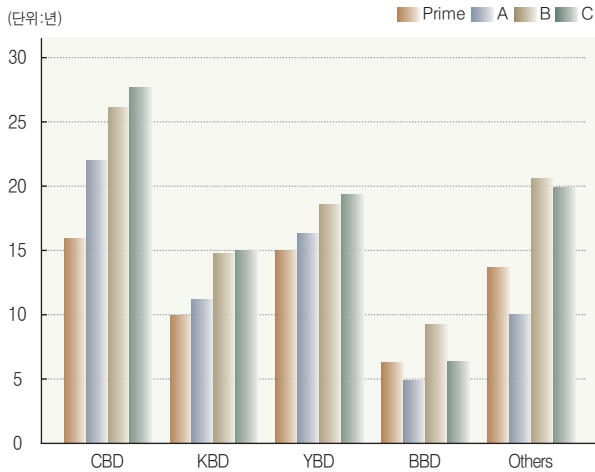


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

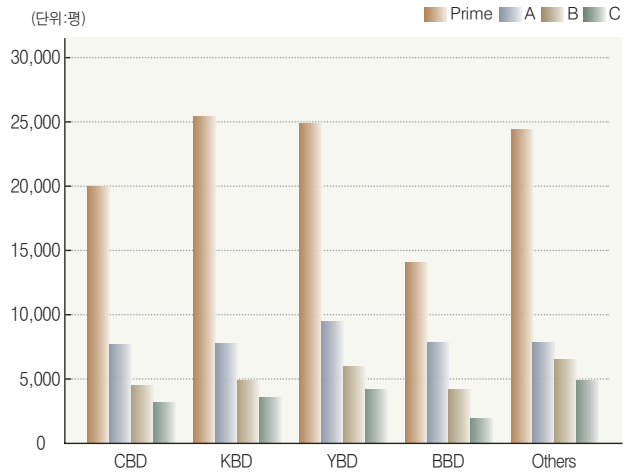
조사 빌딩 개수



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

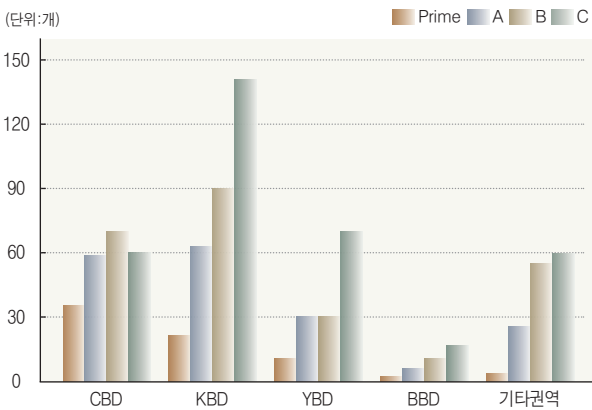
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

● 등급 분류 기준

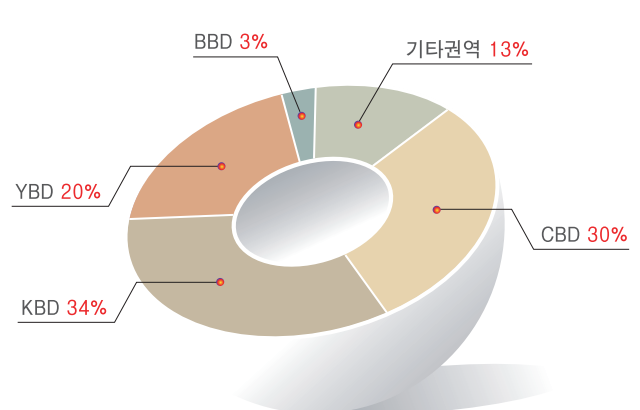
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

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 2/4분기 대비 월세 0.3%, 전세금 0.4% 소폭 상승됨. 충무로 극동빌딩, 신문로 세안빌딩 등 일부빌딩의 임대가 인상이 조사되었으나, 전체적으로 전반기 대비 큰 변동 없음.
 - 충무로 극동빌딩(698/69.8→719/71.9), 신문로 세안빌딩(780/81.9→815/85.5) 임대조건 인상.
- 서울상공회의소빌딩과 삼성 계열 빌딩 등 기존 대형 공실 보유빌딩의 공실이 신규계약 및 기존 입주사 증평 수요에 힘입어 일부 해소됨. 이에 전반기 대비 공실률은 0.5%p가 하락된 4.6%를 나타내 1분기 만에 4%대를 회복함.
 - 주요 공실 : 종로 J타워 1,900평, 태평로 S센터 3,500평, 남대문로 D센터 5,600평 등.

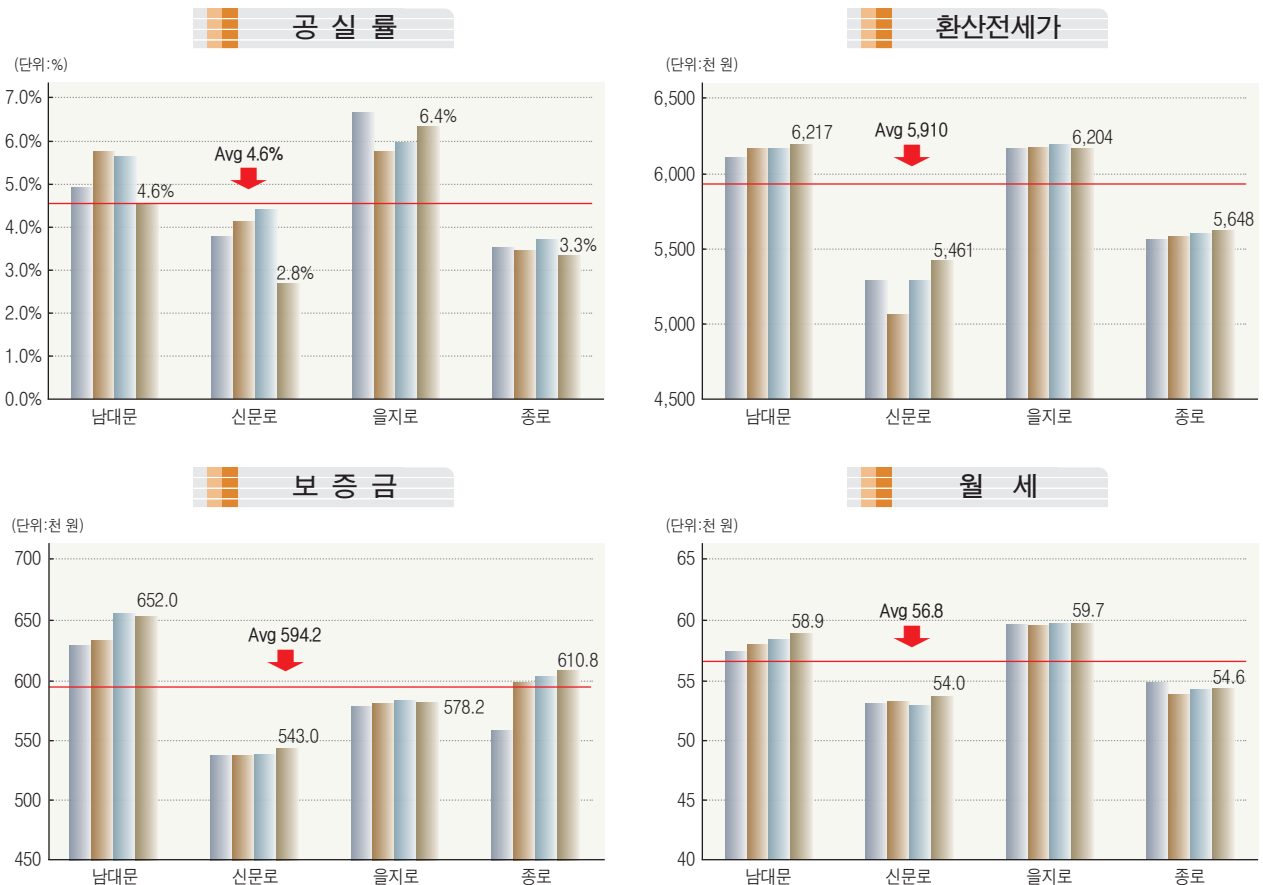
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.6 (0.5%p▽)	5,910 (0.4%△)	594.2 (0.1%△)	56.8 (0.3%△)	25.5 (0.3%△)	12.8 (-)
Prime	2.4	8,525	780.0	81.5	31.6	12.6
A	4.7	6,234	618.3	59.3	26.5	12.7
B	5.1	5,138	536.5	50.2	23.5	13.3
C	5.3	4,700	512.1	44.9	22.8	12.6

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_05 ■ 1Q_06 ■ 2Q_06 ■ 3Q_06



임대시장 2 권역별 정보 - KBD (Kangnam Business District)

- 2006년 2/4분기 대비 월세 1.4%, 전세금 1.7% 상승함. 하반기(7월) 임대료 정기 인상 빌딩인 섬유센터, 아셈타워 등이 임대료를 인상했으며, 임대가 인상 없이 전환금리 하향 조정 빌딩도 일부 조사되어, 계절적 요인에도 불구하고 임대가 상승폭이 큰 것으로 나타남.
 - 아셈타워(삼성동), 대한제당빌딩(신천동) 각각 4% 인상, 섬유센터(대치동) 임대가 8% 인상 등.
- 3/4분기 공실률은 2/4분기와 마찬가지로 2.2%를 유지함. 강남파이낸스센터(구 스타타워)를 제외할 경우 KBD 공실률은 1%대로 자연공실률의 절반에도 못 미치는 호황을 유지하고 있음.
 - 주요 공실빌딩 : 역삼동 K타워(10,000평), 역삼동 F빌딩(1,300평), 양재동 T타워(1,000평) 등.

등급별 임대 정보

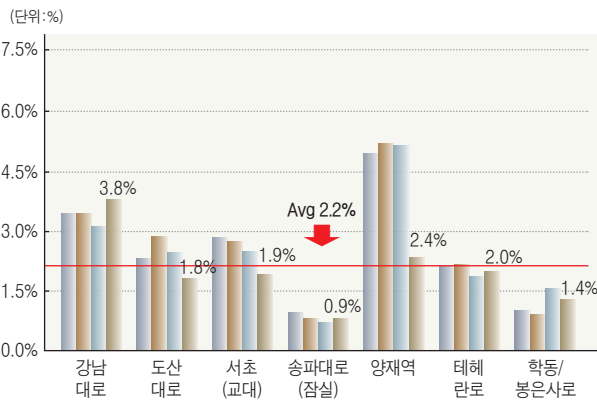
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.2 (-)	4,511 (1.7%△)	547.7 (1.8%△)	47.2 (1.4%△)	23.5 (0.6%△)	16.6 (0.2%p▽)
Prime	1.2	6,717	658.4	57.8	27.5	12.8
A	1.3	4,922	550.6	51.9	25.2	16.3
B	2.4	4,311	536.3	46.2	23.2	17.1
C	2.6	3,863	503.1	42.4	21.8	17.5

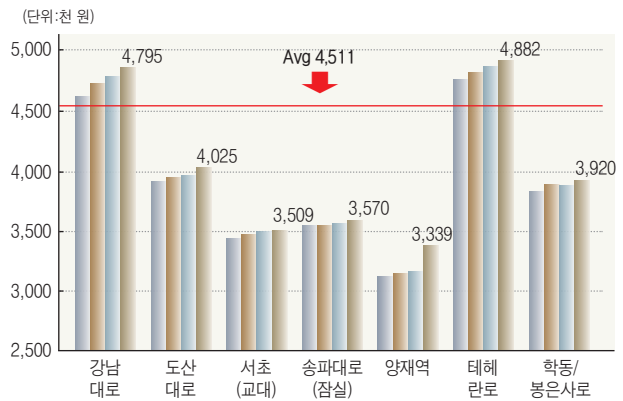
세분권역별 임대 정보

■ 4Q_05 ■ 1Q_06 ■ 2Q_06 ■ 3Q_06

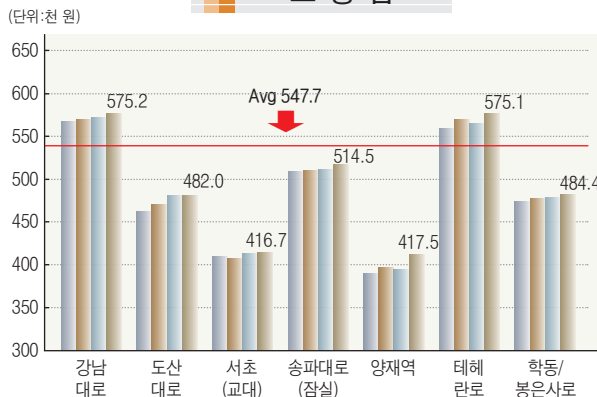
공 실 률



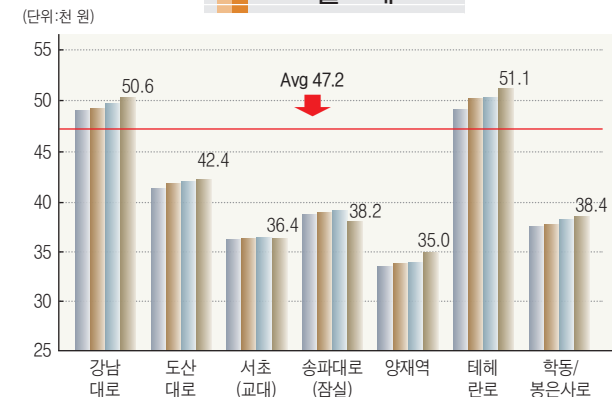
환산전세가



보 증 금



월 세



임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeido Business District)

- 전분기 대비 월세 0.9%, 전세금 1.3% 상승. 전분기 대비 대체로 보합세를 보이고 있으나, 동양증권빌딩, 하나증권빌딩 등 동여의도 소재 증권사 빌딩들을 중심으로 임대가 인상이 이루어짐.
 - 동양증권빌딩(520/52→550/55), 하나증권빌딩(530/53→550/55), 대우증권빌딩(500/50 →530/53) 등 인상.
- 가파른 공실률 안정세를 보이고 있는 YBD의 공실률이 2003년 4/4분기 이후 3년만에 2%대(2.7%)까지 떨어짐. 권역 내 증평 수요가 이어지고 있어 연말까지 추가 하락이 예상됨.
 - 주요 공실 빌딩 : 동여의도 D증권빌딩(1,260평), D생명빌딩(700평) 등.

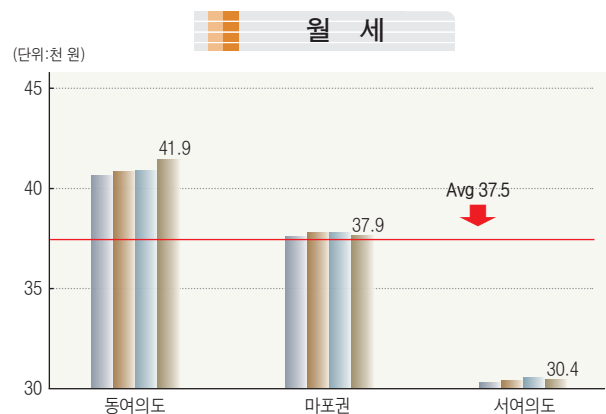
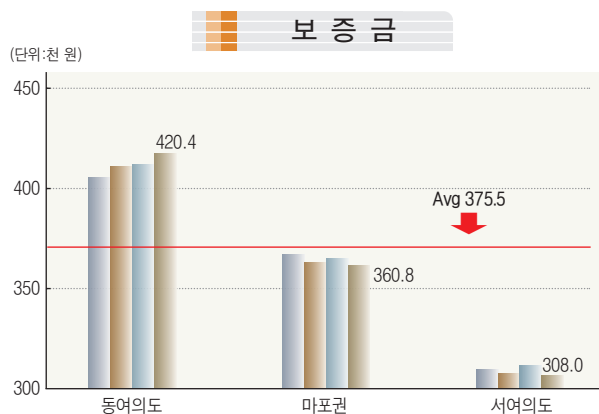
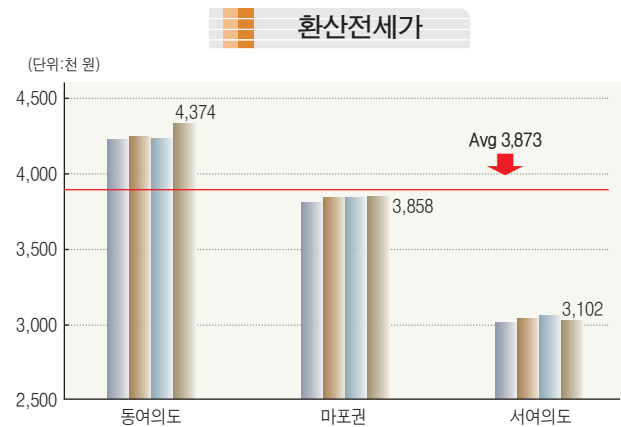
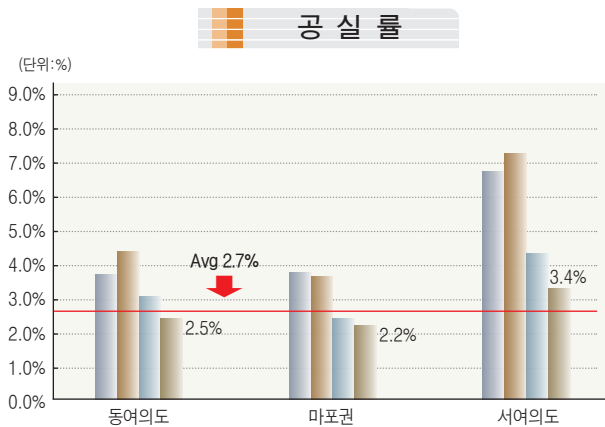
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.7 (0.7%p▽)	3,873 (1.3%△)	375.5 (0.8%△)	37.5 (0.9%△)	19.9 (1.2%△)	12.9 (0.1%p▽)
Prime	0.8	5,820	548.4	55.0	25.6	12.2
A	2.0	4,495	427.8	42.5	21.5	12.3
B	2.2	3,976	390.2	39.3	21.0	13.7
C	3.6	3,172	309.2	31.1	17.8	13.3

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_05 ■ 1Q_06 ■ 2Q_06 ■ 3Q_06



임대시장 2 권역별 정보 -기타권역 (Others)

- 한강이북서 지역 소재 빌딩인 삼구빌딩, 청진빌딩 등의 임대가 인하가 조사됨. 전체적으로는 3대권역과 유사하게 보험세를 나타냄.
 - 용산구 청진빌딩 보증금 및 월세 5.9% 인하, 강동구 강동빌딩 전세가 6% 인상 등.
 - 서울시 기타지역 공실률은 2.4%로 전분기 대비 1.2%p 크게 하락함. 특히 YBD 안정세의 영향을 받은 한강이남서 지역 소재 빌딩의 공실률 하락이 두드러짐. 또한, 지난 분기 감소세를 나타냈던 한강이북동 지역 역시 동대문구, 중랑구 소재 빌딩의 공실이 다수 해소됨.
 - 주요공실 : 성동구 성수동 G빌딩(400평), 양천구 목동 S빌딩(810평) 등.
- ※ 이번 3/4분기에는 그동안 구분소유 건물과 주거시설이 혼재된 빌딩 일부를 오피스 전용빌딩으로 샘플을 변경함. 이에 보증금의 하락에도 불구하고 전세금이 소폭 상승되었으며, 전체 평균 관리비가 하락됨.

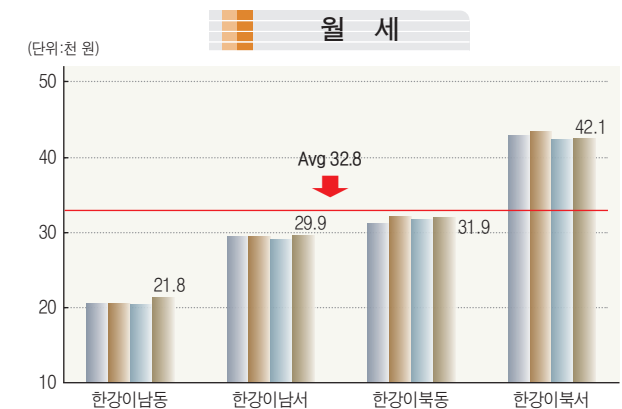
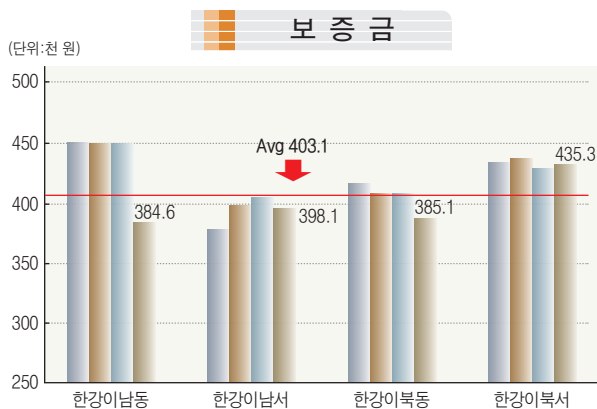
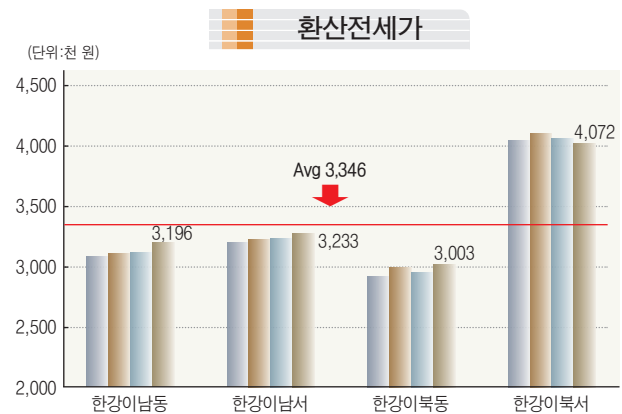
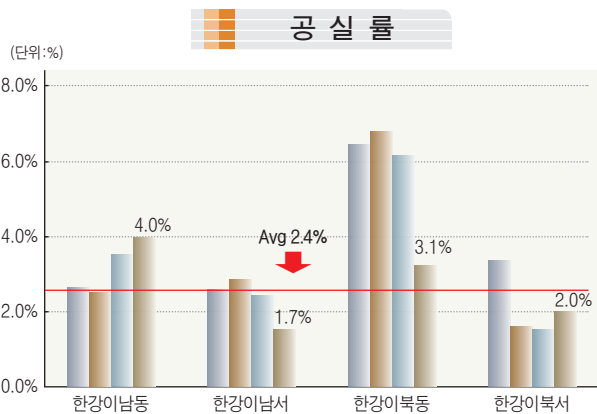
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.4 (1.2%p▽)	3,346 (0.3%△)	403.1 (3.1%p▽)	32.8 (-)	18.5 (1.4%▽)	14.5 (-)
Prime	0.9	5,876	585.0	67.5	27.0	13.5
A	2.2	4,069	479.6	39.8	20.1	13.4
B	2.6	3,349	389.1	31.8	18.4	15.3
C	2.4	2,486	336.5	25.8	16.8	14.3

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_05 ■ 1Q_06 ■ 2Q_06 ■ 3Q_06



임대시장 2 권역별 정보 - BBD (Bundang Business District)

• 2/4분기 대비 월세는 1.4% 하락한 반면, 전세가는 2.9% 상승된 3,645천원을 나타냄. 보증금 비율을 높게 책정한 휴맥스타 위(수내동, 13,496평)의 신규 산입 및 일부 빌딩의 보증금 비율 상향 조정 등 복합적인 요인으로 다소 비정상적인 임대 변동상을 보였으나, 전체적으로는 보합세를 나타냄.

- 보증금 비율 조정빌딩 : 수내역 현대오피스빌딩, 서현역 좋은상호저축은행, 태양프라자 등.

• 2/4분기 초립빌딩, 알리안츠빌딩의 대형 공실 공급에 따라 5%까지 근접했던 BBD의 공실률은 3/4분기에 빠르게 안정세를 되찾아 1.9%p 하락된 3.0%를 나타냄. 특히, 초립빌딩이 소재한 수내역의 공실률은 두자리수에서 4.9%로 절반 이하까지 하락함.

- 주요 신규 계약업체 : NHN, SK텔레시스, ING생명(이상 초립빌딩), 아이마켓코리아(알리안츠빌딩) 등.

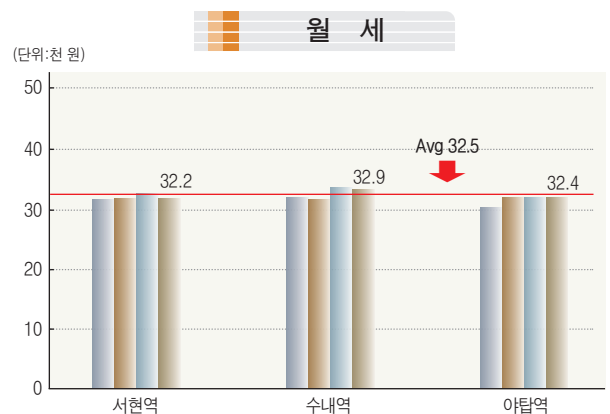
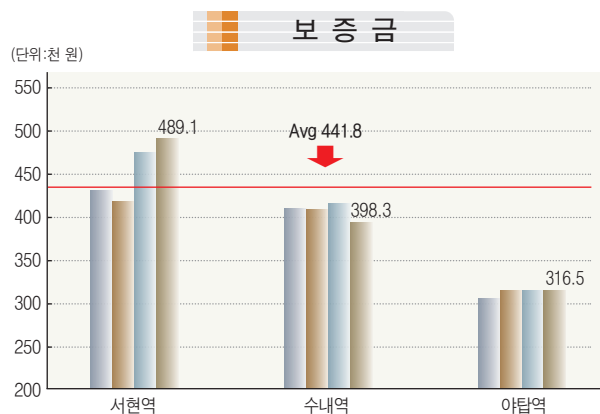
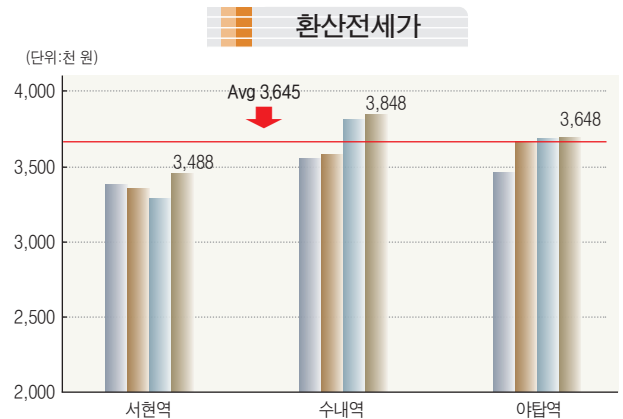
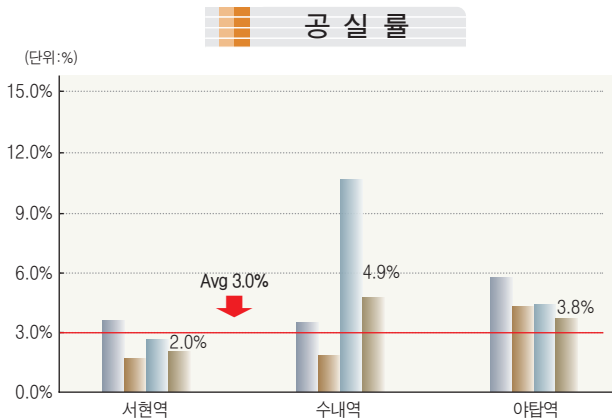
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.0 (1.9%p▽)	3,645 (2.9%△)	441.8 (0.2%△)	32.5 (1.4%▽)	19.8 (1.6%△)	13.5 (0.1%p△)
A	4.1	3,924	402.7	34.8	18.6	13.7
B	5.0	3,657	424.0	31.5	20.4	12.1
C	1.4	3,438	479.0	31.7	19.9	14.5

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_05 ■ 1Q_06 ■ 2Q_06 ■ 3Q_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	4,647 (1.0%△)	5,910 (0.4%△)	4,511 (1.7%△)	3,873 (1.3%△)	3,346 (0.3%△)	3,645 (2.9%△)
보증금	507.8 (0.1%△)	594.2 (0.1%△)	547.7 (1.8%△)	375.5 (0.8%△)	403.1 (3.1%p▽)	441.8 (0.2%△)
월임대료	46.4 (0.7%△)	56.8 (0.3%△)	47.2 (1.4%△)	37.5 (0.9%△)	32.8 (-)	32.5 (1.4%▽)
관리비	22.7 (-)	25.5 (0.3%△)	23.5 (0.6%△)	19.9 (1.2%△)	18.5 (1.4%▽)	19.8 (1.6%△)
공실률	3.0 (0.5%p▽)	4.6 (0.5%p▽)	2.2 (-)	2.7 (0.7%p▽)	2.4 (1.2%p▽)	3.0 (1.9%p▽)
전환률	15.1 (0.1%p▽)	12.8 (-)	16.6 (0.2%p▽)	12.9 (0.1%p▽)	14.5 (-)	13.5 (0.1%p△)

- 2006년 3/4분기 서울시 임대시장의 특징은 연중 지속되고 있는 '임대가 상승 및 공실률 안정 유지'를 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세가는 2006년 2/4분기 대비 1.0%가 상승된 평당 4,647천원으로 조사되었으며, 공실률은 0.5%p 하락된 3.0%로 나타남. KBD를 제외한 YBD, CBD에 신규 공급이 거의 없는 반면에 대형 임차 수요가 꾸준히 지속되고 있어 연말까지는 큰 변동없는 안정세를 유지할 것으로 전망됨. 다만, 4/4분기에는 현자자동차 별관(KBD/18,409평), M타워(CBD/10,337평), 시마 1020(BBD/17,825평) 등 대형빌딩의 공급이 예정되어 있는 지역 중 시장 규모가 상대적으로 작은 BBD의 경우 상대적으로 높은 공실률 상승이 예상됨.
- 지역별 현황을 보면, YBD의 공실률은 2003년 4/4분기 이후 3년만에 2%대(2.7%)를 회복하였으며, KBD의 경우 강남파이낸스센터(구 스타타워)를 제외할 경우 1%대의 공실률을 나타내고 있음. 다만, 3대권역 중 상대적으로 가장 불안한 시장을 형성하고 있는 CBD의 경우, 3/4분기에 0.5%p의 공실률 하락이 조사되었으나, 신규 유입 보다는 지역 내 소재업체(대기업 계열사 등)들의 증평 수요에 힘입은 것으로 추가적인 공실률 하락 여지는 미약한 것으로 조사됨.

등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구 분	Prime	A class	B class	C class
전세가	7,478 (1.3%△)	5,136 (1.3%△)	4,325 (0.7%△)	3,693 (0.5%△)
보증금	703.0 (0.5%△)	542.7 (0.5%△)	488.9 (0.4%△)	417.4 (0.5%▽)
월임대료	69.8 (1.1%△)	51.1 (1.1%△)	43.9 (0.7%△)	38.1 (0.6%△)
관리비	29.3 (0.2%△)	24.2 (0.3%△)	22.0 (0.4%▽)	20.3 (0.4%△)
공실률	1.7 (0.3%p▽)	2.6 (0.4%p▽)	3.2 (0.5%p▽)	3.3 (0.5%p▽)
전환률	12.6 (0.1%p▽)	14.5 (-)	15.7 (-)	16.0 (0.2%p▽)

- 등급별 현황을 보면 낙폭의 차이는 있으나 모든 등급의 공실률이 하락하였으며, 임대가는 상승추세에 있는 것으로 나타남. 등급별 임대가와 공실률의 상관관계를 살펴보면, 임대시장의 안정세에 따라 임대가(Prime>A>B>C)와 공실률(C>B>A>Prime)의 반비례 현상이 지속되고 있는 것을 알 수 있음. 2006년 연중 3대권역 내 대형빌딩 공급 부재와 임차 수요업체들의 대형빌딩 선호에 따른 것으로 분석됨.

임대시장 3 수급 동향 분석

3/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(평)	준공일
KBD	신축	팍스타워(구 하오롱센터)	강남구 논현동	B4/15F	8,481	2006년 8월
	신축	제이에스타워	강남구 삼성동	B5/15F	4,949	2006년 7월
	신축	우진무역개발사옥	강남구 논현동	B3/12F	1,775	2006년 8월
	신축	대동빌딩	송파구 방이동	B3/14F	1,873	2006년 7월
	신축	캐논케이타워	강남구 삼성동	B6/17F	3,724	2006년 8월
	신축	금강빌딩	강남구 역삼동	B3/14F	1,511	2006년 9월
BBD	신축	휴맥스타워	분당구 수내동	B6/12F	13,496	2006년 8월
IBD	신축	삼성화재일산사옥	일산구 장항동	B4/10F	4,053	2006년 7월
Others	신축	벤처오피스빌딩	마포구 상암동	B4/15F	9,002	2006년 8월
합계	-	9동	-	-	48,864	-

KBD

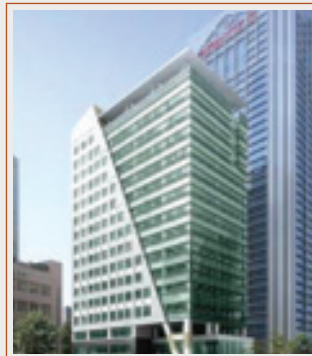


팍스타워 (구 하오롱센터)

- 규모 : B4/15F
- 연면적 : 8,481평
- 대지면적 : 1,212평
- 강남구 논현동 소재
- 준공 : 2006. 8
- 전용률 : 53.29%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 132대
- 용도 : 업무/근생

- 시행 / 시공 : 벤앤피(주) / 노스웨스트건설
- 지하철 7호선 학동역 도보 10분 거리
- 경복아파트 사거리 인근 언주로 대로변 위치
- 임대 목적빌딩으로 언주로변 랜드마크 빌딩

KBD



제이에스타워

- 규모 : B5/15F
- 연면적 : 4,949평
- 대지면적 : 421평
- 강남구 삼성동 소재
- 준공 : 2006. 7
- 용적률 : 799.08%
- 건폐율 : 59.46%
- 전용률 : 54.56%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 61대
- 용도 : 업무/근생

- 시행 / 시공 : 정춘화 외 3인 / 동부건설
- 지하철 2호선 선릉역, 삼성역 도보 7분 거리
- 포스코사거리에서 차관아파트 방향 대로변 위치
- 임대 전용빌딩으로 야후, 농협 등 입주 예정

KBD



우진빌딩

- 규모 : B3/12F
- 연면적 : 1,775평
- 대지면적 : 272평
- 강남구 논현동 소재
- 준공 : 2006. 8
- 용적률 : 440.62%
- 건폐율 : 51.42%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 22대
- 용도 : 업무/근생

- 시행 / 시공 : 우진무역개발(주) / 연강이엔씨(주)
- 지하철 7호선 강남구청역 도보 12분 거리
- 경복아파트 사거리에서 차관아파트 방향 봉은사로변 위치
- 우진무역개발 사옥으로 일부는 임대

KBD



역삼동 금강빌딩

- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 1,511평
- 대지면적 : 158평
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2006. 8
- 용적률 : 799.7%
- 건폐율 : 59.94%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 26대
- 용도 : 업무/근생

- 시행 / 시공 : (주)금강주택 / (주)금강주택
- 지하철 7호선 선릉역 도보 12분 거리
- 경복아파트 사거리에서 삼성동 방향 봉은사로변 위치
- 금강주택 소유빌딩으로 임대목적 빌딩

KBD

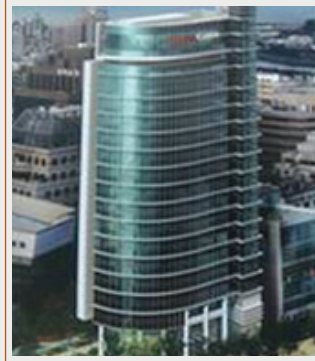


대동빌딩

- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 1,873평
- 대지면적 : 183평
- 송파구 방이동 소재
- 준공 : 2006. 7
- 용적률 : 797.35%
- 건폐율 : 59.96%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 26대
- 용도 : 업무/근생

- 시행 / 시공 : 권용운 외 1인
- 지하철 2, 8호선 잠실역 도보 5분 거리
- 송파구청사거리에서 올림픽공원 방향 잠실대로변 위치
- 저층부는 근생(자동차영업소, 병원), 고층부 일부는 업무시설로 임대 진행중

KBD



케논 케이 타워

- 규모 : B6/17F
- 연면적 : 3,724평
- 대지면적 : 315평
- 건축면적 : 170평
- 강남구 삼성동 소재
- 준공 : 2006. 8
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 97대
- 용도 : 업무/근생/전시

- 시행 / 시공 : 캐논코리아비즈니스솔루션 / 롯데건설
- 지하철 2호선 삼성역 도보 1분 거리
- 삼성역사거리에서 종합운동장 방향 테헤란로 대로변 소재
- 캐논코리아비즈니스솔루션(구 롯데캐논)의 사옥으로 롯데캐피탈 등 관계사 입주

IBD



삼성화재일산사옥

- 규모 : B4/10F
- 연면적 : 4,053평
- 대지면적 : 517평
- 건축면적 : 288평
- 일산구 장항동 소재
- 준공 : 2006. 7
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 102대
- 용도 : 업무/근생

- 시행 / 시공 : 삼성화재 / 삼성중공업 건설사업부
- 지하철 일산선 마두역 도보 3분 거리
- 마두역에서 백석역 사이 일산대로 대로변 위치
- 삼성화재 일산 사옥으로 삼성화재, 삼성카드 등 삼성계열사 일부 사용 및 일부 임대

Others



벤처오피스빌딩

- 규모 : B4/15F
- 연면적 : 9,002평
- 대지면적 : 1,019평
- 건축면적 : 418평
- 용적률 : 580.99%
- 건폐율 : 41.06%
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2006. 8
- 구조 : SRC조
- 용도 : 업무시설

- 시행 / 시공 : SH공사 / 울트라건설(주), (주)KCC건설
- 지하철 6호선 수색역 도보 7분 거리
- 상암동 DMC 내 E3-2 구역 위치
- 벤처 관련 중소기업 대상으로 임대

BBD



휴맥스타워

- 규모 : B6/12F
- 연면적 : 13,496평
- 대지면적 : 1,141평
- 건축면적 : 905평
- 준공 : 2006. 8
- 분당구 수내동 소재
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 334대
- 용도 : 업무/근생
- 시행 / 시공 : (주)휴맥스 / 삼성물산(주) 건설부문
- 분당선 수내역 도보 3분 거리
- 롯데백화점 수내점에서 탄천방향 위치
- (주)휴맥스 사옥으로 저층부(B1-7층)는 임대, 8층 이상은 자사사용

- 2006년 3/4분기 신규 공급 오피스는 9개동, 48,864평으로 조사됨. 지난 2/4분기 7개동, 48,208평과 비슷한 평년 수준의 공급이 이루어짐. 다만, 평균 연면적은 5,429평으로 B, C등급 규모의 중소형빌딩이 주로 공급됨.
- 지역별 공급동향을 보면, KBD에 6개동, 22,313평이 공급되어 전체 공급면적 중 46%, 공급동수로는 67%를 차지함. 이외에 BBD, IBD, 기타지역에 각 1동씩 3개동이 공급되었음. YBD와 CBD에는 신규공급이 없었음. 특히, YBD의 경우 2005년 4/4분기 광복회빌딩(2,280평)이 공급된 이후 3분기째 신규 공급이 없었으며, 내년 1/4분기 서여의도 소재 세우회빌딩(9,907평)의 준공 때까지 B등급(5,000~10,000평) 이상 빌딩의 공급이 전혀 없는 것으로 조사됨.
- 3/4분기에 신규공급된 빌딩 중 가장 큰 규모인 BBD 휴맥스타워(13,496평)는 분당선 수내역 롯데백화점 인근에 위치해 있으며, 8월말 준공됨. (주)휴맥스의 사옥으로 8층이상 고층부는 자사사용분이며, 저층부는 통신장비 전문업체인 다산네트웍스와 근생시 설이 입주 예정임.
- KBD에는 6개동이 공급되었으며, 이 중 논현동 팍스타워(8,481평), 삼성동 제이에스타워(4,949평), 삼성동 캐논 케이타워(3,724평)를 제외한 3개동은 2,000평 이하의 소형빌딩임. 캐논코리아비즈니스솔루션(구 롯데캐논) 소유의 삼성동 캐논 케이타워는 건물주인 캐논코리아와 관계사(롯데캐피탈 등)가 사용할 예정으로 KBD에 공급된 6개 빌딩 중 유일하게 자사사용분이 대부분을 차지함. 캐논 케이타워를 제외한 나머지 5개 빌딩은 건물주 사용분이 일부 있으나, 대부분 임대 목적으로 지어진 빌딩으로 타지역 대비 대형 입주가능빌딩의 공급이 부족한 KBD 임대시장에 긍정적으로 작용할 전망이다.
- 이 밖에 IBD(일산권역)에 삼성화재일산사옥(4,053평)이 공급되었으며, 2/4분기에 이어 상암동 DMC에도 1개동(벤처오피스빌딩, 9,002평)이 공급됨.

2/4분기 주요 임대차 활동

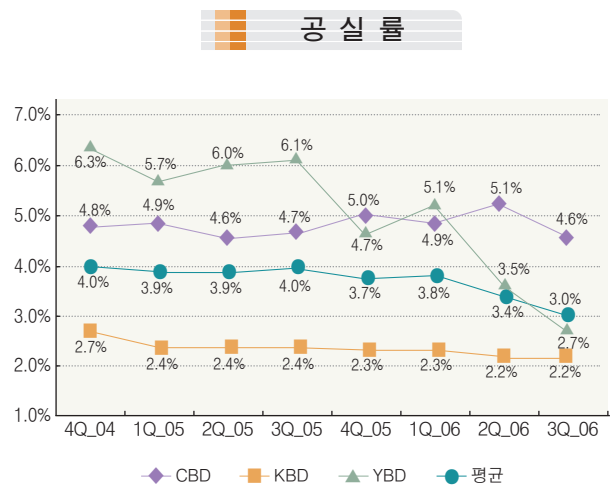
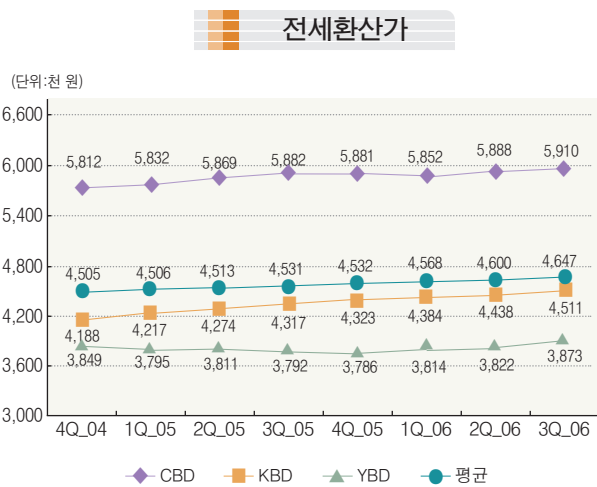
권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(평)	날짜
CBD	한화빌딩	중구 장교동	한화	843(증평)	2006.8
		중구 장교동	버슨-마스텔러	212	2006.8
	대우양동빌딩	중구 남대문로5가	STX	6,544	2006.9
	서울상공회의소	중구 남대문로5가	현대택배	977	2006.8
	명동신영타워	중구 을지로2가	롯데카드	216(증평)	2006.7
	알파빌딩	중구 서린동	빈부격차차별시정위원회	260	2006.9
	서울파이낸스센터	중구 태평로1가	게일 인터내셔널	500(증평)	2006.8
KBD	강남파이낸스센터	강남구 역삼동	이컴퍼니	2,300	2006.8
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	ING생명보험	550	2006.9
			데이콤	550	2006.9
	단월드빌딩	강남구 삼성동	레드덕	980	2006.8
	한솔엠닷컴빌딩	서초구 서초동	한솔텔레콤	104	2006.7
	팍스타워	강남구 논현동	태원엔터테인먼트	825	2006.7
			아쉐뜨아인스미디어	1,500	2006.7
포스틸 타워	강남구 역삼동	강원도개발공사	540	2006.8	
YBD	하나증권빌딩	영등포구 여의도동	미래에셋생명	271	2006.9
	전경련회관	영등포구 여의도동	심팩	150	2006.7
	굿모닝신한증권빌딩	영등포구 여의도동	굿모닝신한증권	600(증평)	2006.8
	삼성생명빌딩(구SK)	영등포구 여의도동	구로다일렉트릭코리아	156	2006.9
Others	게이트웨이타워	용산구 동자동	PCA생명	400	2006.9
			삼성이건희장학재단	270	2006.9
			미래에셋생명	240	2006.9
	대아빌딩	마포구 동교동	피자헛	302	2006.7
BBD	센트럴타워(구 서현신영타워)	분당구 서현동	KTFT	597(증평)	2006.8
	초림빌딩	분당구 수내동	ING생명보험	430	2006.8
			NHN	857	2006.8
			MSC	323	2006.8
			SK텔레시스	2,147	2006.8
			베리지코리아	398	2006.8

- 2006년 3/4분기 주요 임대차 활동은 “권역내 타빌딩으로의 이전 및 기존 임차업체의 증평”이 주로 이루어짐. CBD, KBD, YBD 모두 권역 내 인근빌딩으로의 이전 또는 기존 입주빌딩 내에서의 증평이 다수 조사됨.
- 가장 눈에 띄는 임대차활동은 2007년 1월 서울역 맞은편에 준공 예정인 대우양동빌딩(CBD, 20,353평)에 STX(6,544평)가 이전 하는 것을 들 수 있음. 현재 신문로 광화문 오피시아에 입주해 있으며, 기존 입주 건물 면적 부족에 따라 건물이 준공되는 2007년 초 이전 예정임. 기타 KBD, YBD에는 인근빌딩으로의 이전이 다수 조사됨.
- 3대권역과 달리 BBD의 경우 조금 다른 트렌드를 보였는데, CBD 소재 SK텔레시스(초림빌딩, 2,147평)와 KBD 소재 다산네트웍스(휴맥스타워)가 BBD로 이전 예정에 있음. 권역 내 증평 및 이전수요(KTFT, NHN, 아이마켓코리아 등)와 권역 간 이전 수요가 모두 활발하게 발생되어 지난 2/4분기 공실률의 상승세가 1분기만에 하락세로 반전됨.

임대시장 4 임대시장 분석 및 전망

2006년 3/4분기 오피스 임대시장 분석

- 2006년 3/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 2/4분기와 비교하여 전세가는 4,600천원에서 1.0% 상승된 4,647천원으로 조사되었으며, 공실률은 3.5%에서 0.5%p 떨어진 3.0%를 나타냄. YBD 임대시장의 강세가 계속되어, 2003년 4/4분기 이후 3년만에 2%대의 공실률을 회복하였으며, KBD는 2만여평의 신규 공급에도 불구하고 여전히 2.2% 공실률을 유지하여 서울시 임대시장 안정세를 견인함. CBD는 서울상공회의소, 삼성 계열 빌딩의 공실이 일부 해소되어 공실률이 소폭 하락하였으나, 이러한 추세를 유지할 추가 수요 부재 및 신규 대형 공실의 공급이 예정되어 있음에 따라 4/4분기에도 역시 3대권역 중 가장 불안한 시장을 유지할 것으로 예상됨.

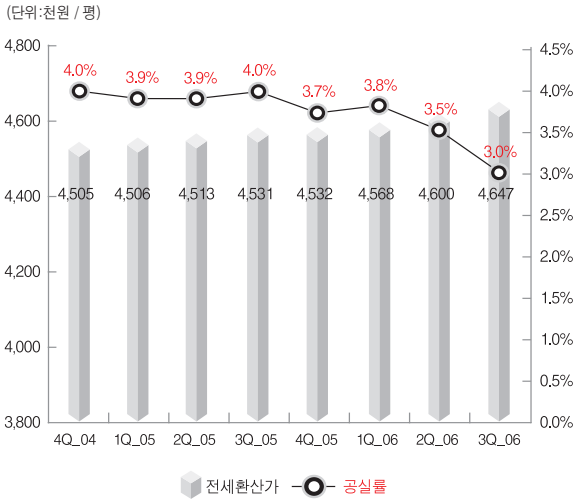


세부권역 시장 분석

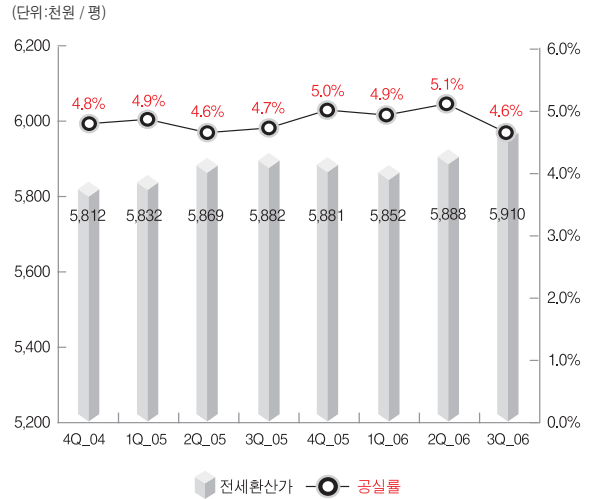
각 권역별로 오피스 임대시장을 살펴 보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 서울상공회의소빌딩과 삼성 계열 빌딩 등 기존 대형 공실 보유빌딩의 공실이 신규계약 및 기존 입주자 증평으로 인해 일부 해소되어 2/4분기 대비 0.5%p 하락한 4.6%로 조사됨. 1분기 만에 하락세로 접어들었으나, 지역 내 소재업체(대기업 계열사 등)들의 증평 수요에 한정된 것으로 추가적인 공실률 하락 여지는 미약한 것으로 나타남.
- 서울파이낸스센터, 서울상공회의소, 충무로타워(구 대원빌딩), 대우센터 등의 대형 공실이 지속되고 있는 가운데, 4/4분기에는 순화동에 M타워(10,337평, 구 삼성생명 순화11지구빌딩)가 준공될 예정이며, 다동 소재 DSME빌딩에 기존 입주사(대우조선해양)의 이전에 따른 신규 공실이 발생될 예정에 있어, 4/4분기에도 CBD 임대시장의 약세는 지속될 것으로 예상됨.
- 임대가는 충무로 극동빌딩, 신문로 세안빌딩 등 일부 빌딩의 임대가 인상이 있었으나, 일부 빌딩에 한정된 것으로 권역 전체적으로는 전분기 대비 포함세를 나타냄. 타권역과 대비했을 때, KBD(1.7%p)와 YBD(1.3%p) 절반에도 못미치는 소폭의 상승(0.4%p)만이 이루어짐. 이러한 추세는 신규 공실 공급이 예상되는 연말까지 이어져 약세를 면치 못할 전망이다.

전세환산가 및 공실률(서울)

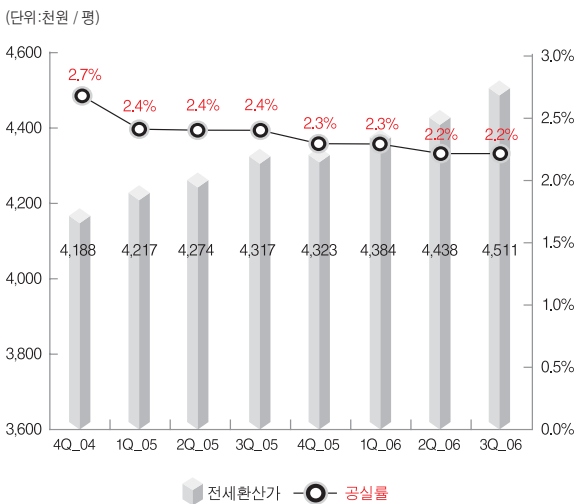


전세환산가 VS 공실률(CBD)

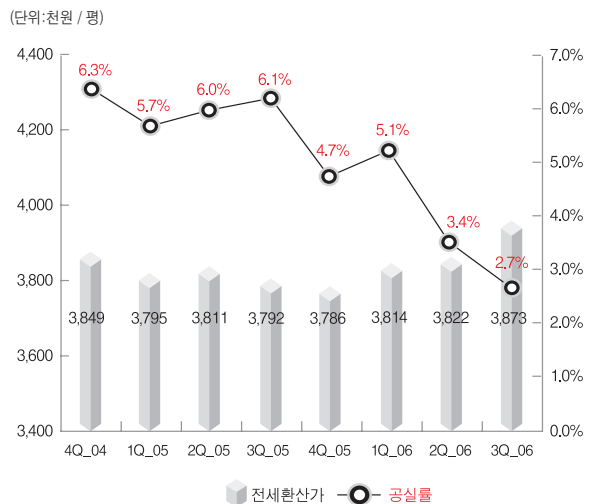


- 강남권역(KBD)의 공실률은 2/4분기와 동일한 2.2%를 나타냄. 강남파이낸스센터(구 스타타워)를 제외할 경우의 공실률은 1%대로 자연공실률의 절반에도 못미치는 강세를 유지하고 있음. 대형 공실 부재가 지속되어 권역 내외로 부터의 대형 입차 수요가 한동안 적체되어 있었으나, 3/4분기에 6개동 22,324명의 신규 공급이 이루어져 시장에 활력소로 작용함. CBD나 BBD 등 타권역의 경우 이러한 신규 공급이 적어도 1분기 이상 시장에 부담으로 작용할 것이나, 이에 반해 KBD의 경우는 대형 업체들의 이전 및 증평 수요가 꾸준히 지속되고 있어, 적정 규모 빌딩의 신규 공급시 무리없이 공실이 해소되고 있음.
- 3/4분기에 공급된 6개동 중 캐논코리아비즈니스솔루션(구 롯데캐논)의 사옥인 삼성동 캐논 케이타워를 제외한 5개동이 임대전용 빌딩임에도 준공시 안정적인 임대율을 보이고 있음. 논현동 팍스타워에는 태원엔터테인먼트와 아쉐프아인스미디어 등이 임대차계약을 체결하였고, 삼성동 제이에스타워에는 지난 2/4분기에 야후, 농협 등이 임대차계약을 체결하여 이번 분기에 입주예정인 등 무리없이 공실이 해소됨.

전세환산가 VS 공실률(KBD)



전세환산가 VS 공실률(YBD)



- 4/4분기에는 양재동 현대·기아자동차 별관(18,409평)이 준공될 예정으로 로템, 위아, 엠코 등 현대차그룹 계열사들과 남양연구소 등이 입주할 예정으로 이들이 기존 입주해 있는 강남대로 주변 빌딩의 신규 공실이 예상되나, 이들 역시 현 시장 상황을 감안할 때 어렵지 않게 해소될 것으로 전망됨.
- 3/4분기 KBD 전세가는 4,511천원으로 전분기 대비 1.7% 상승됨. 하반기(7월) 임대료 정기 인상 빌딩인 섬유센터와 아셈타워 등이 임대료를 인상했으며, 임대가 인상없이 전환금리를 하향 조정한 빌딩도 일부 조사되어 계절적 요인에도 불구하고 임대가 상승폭이 컸던 것으로 조사됨.
- 여의도권역(YBD)의 공실률은 2/4분기 3.4%에서 0.7%p 떨어진 2.7%를 나타내 2003년 4/4분기 이후 3년만에 2%대를 회복함. 개별 빌딩의 특수한 사정으로 인한 공실 외에 1,000평 이상 공실 보유빌딩은 1~2개 빌딩에 불과하며, 500평 이상 공실 역시 10개 미만으로 눈에 띄게 줄어들음. CBD 대비 임대가 측면의 장점이 있고, KBD의 대형공실 부재에 따라 이들 권역으로 부터의 이전 수요가 꾸준히 이어지고 있으며, 금융권을 중심으로 한 증평수요(굿모닝신한, 서울증권 등)가 지속되고 있어 당분간 2% 전후의 공실률을 유지할 것으로 예상됨. 또한, 2005년 4/4분기 서여의도 지역에 광복회빌딩(2,280평)이 공급된 이후 3분기째 신규 공급이 없고, 2007년 1/4분기 서여의도 세우회빌딩(9,907평)의 준공 이전까지 B등급(5,000~10,000평) 이상 빌딩의 공급이 전혀 없는 점은 YBD 임대시장의 안정세가 적어도 2007년 초까지 이어질 것이라는 전망을 가능하게 하는 요인임.
- YBD의 전세가는 전분기 대비 1.3% 상승한 3,873천원을 나타내고 있으며, 2%대까지 하락된 공실률의 안정에 따라 동여의도 증권가 빌딩을 중심으로 한 임대가 상승이 예상됨.

- 2006년 3/4분기 BBD 오피스 임대시장의 공실률은 1분기 만에 다시 하락세로 접어들어 2/4분기 대비 1.9%p 하락된 3.0%를 나타냄. 2/4분기 수내역 초림빌딩의 신규공급 및 서현역의 신규 공실 발생에 따라 5%에 육박했던 공실률이 CBD 소재 SK텔레시스(초림빌딩 이전), KBD 소재 다산네트웍스(휴맥스타워 이전) 등 타 권역으로 부터의 대형업체의 이전과 권역 내 증평 및 이전수요(KTFT, NHN, 아이마켓코리아 등)가 맞물려 단기간에 크게 떨어져 다시 안정화됨. 특히, 초림빌딩이 소재한 수내역세권 공실률은 두자리수에서 절반 이하(4.9%)로 떨어짐.
- BBD 전세가는 2006년 2/4분기 3,541천원에서 2.9% 상승한 3,645천원으로 조사됨. A등급 규모의 신규빌딩 추가 및 일부 빌딩의 보증금 비율 상향 조정 등 복합 요인에 따라 임대가의 상승이 있었으나, 권역 전체적으로는 보험세를 나타냄.
- 준공후 1분기 만에 초림빌딩의 임대가 타권역으로 부터의 이전 수요 유치에 따라 조기 정상화 되었고, 휴맥스타워(13,496평) 역시 자사사용 및 임차인 유치 성공에 따라 안정적으로 준공되어 운영되고 있음. 분기별로 대형면적이 꾸준히 공급되어 공실률의 상승이 예상되었으나 조기에 안정화를 찾음. 그러나, 10월에 서현역에 시마1020빌딩(17,732평)이 리모델링 준공 예정에 있는 바, 2006년에 기 공급된 신규 오피스 전체에 육박하는 면적이 일시에 공급될 예정으로 시장 규모가 크지 않은 BBD의 권역 내 증평 및 이전 수요 만으로는 단기간내 정상화가 힘들 것으로 예상됨. 다만, 시마1020의 준공 이후 당분간 신규 공급이 없어 KBD 임대시장의 활황에 따른 파생수요가 예상되는 바 2007년 상반기에는 정상화될 것으로 전망됨.

● 2006년 3/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

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

전 망	내 용	비 고
1. CBD 공실률 3대권역 중 최고	2/4분기 대비 소폭 하락하였으나, 추가 하락을 위한 수요 부족에 따라 3대권역 중 가장 높은 공실률 유지	남대문 D센터(5,600평), 충무로 C타워(4,000평) 공실
2. KBD 신규 공급에 따른 활력	장기간 자연공실률의 절반에도 못미치는 공실률 유지에 따라 임차가능빌딩 부족에 시달렸던 KBD 임대시장에 다수의 신규 공급이 이루어져 시장에 긍정적 요인으로 작용함	6개동, 22,342평 공급
3. YBD 3년여만에 2%대 공실률 회복	2003년 4/4분기 이후 3년만에 2%대의 공실률을 회복함.	2003년 4/4분기 2.8%
4. BBD 공실률 다시 안정세	2/4분기 수내역 초림빌딩(4,000평), 서현역 알리안츠빌딩(1,900평)의 공실이 3/4분기 절반 이하로 줄어듦.	초림빌딩(500평), 휴맥스타워(500평) 공실
5. 등급별 임대가와 공실률의 반비례 지속	등급별 임대가와 공실률의 상관관계가 정확하게 반비례함. 대형빌딩의 공급 부재 지속과 임차인들의 선호도 반영에 따른 현상으로 2006년 연중 계속되고 있음.	임대가(Prime>A>B>C), 공실률(C>B>A>Prime)
6. 상암동 DMC 공급 지속	2/4분기 디지털방송제작지원센터에 이어 3/4분기에 벤처오피스 빌딩(9,002평)이 공급됨	2006년 4/4분기 트루텍빌딩(5,994평) 공급 예정

● 2006년 4/4분기 오피스 임대시장 전망

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

• **임대가** - 2%대의 공실률을 나타내고 있는 KBD와 YBD의 상승세는 지속될 것으로 예상되며, BBD 역시 신규 계약분에 대한 임대가 인상계획빌딩이 다수 조사되고 있는 바 상승세가 예상됨. 다만, 연말 기존 대형 공실과 더불어 신규 공급이 예정되어 있는 CBD의 경우 2006년 연말까지는 보험세를 유지할 것으로 전망됨.

• **공실률** - YBD를 제외한 CBD, KBD, BBD에 대형 빌딩의 신규공급이 예정되어 있는 바, 이들 지역의 공실률 불안이 예상됨. 특히, 기존 공실의 해소 여부가 불투명한 CBD와 타 권역 대비 시장이 협소한 BBD의 경우 다시 상승세로 전환될 전망이다.

KBD의 경우는 현대자동차 별관(18,409평) 준공과 중소형빌딩의 추가 공급에 따른 여파가 강남대로를 중심으로 예상되나, 신규 공실 발생시 이전 예정 수요가 적체되어 있어 연말까지는 모두 해소되어 보험세를 계속해서 유지할 것으로 사료됨.

매매시장 1 시장 동향

● 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로한 수도권역 일대의 연면적 1,000평 이상 오피스 빌딩 중 2006년 3/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 7개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, 매각 평단가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

● 조사 기간

- 2006년 6월 26일 ~ 2006년 9월 25일

● 2006년 3/4분기 주요 매매 사례

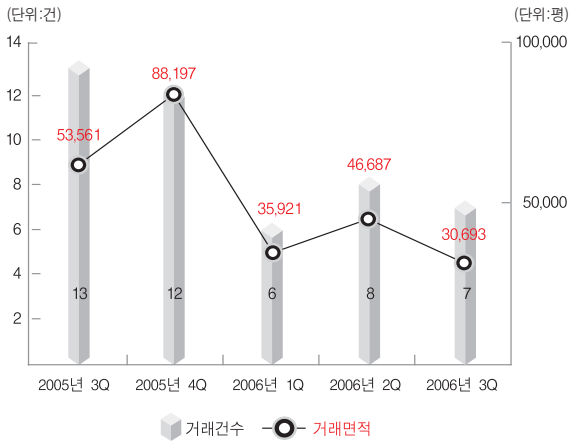
권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자
KBD	K타워	강남구 역삼동	2,923	학교법인 경북대학	개인
	잠실시그마타워	송파구 신천동	20,762 중 8,413	K1 CR Reits	코람코
	두림빌딩	강남구 포이동	1,374	(주)두림티앤씨	파이디온선교회
	인아빌딩	서초구 서초동	1,183	개인	삼천당제약(주)
CBD	총무로타워 (구 대원빌딩)	중구 총무로3가	5,030	대성그룹	무비유동화전문 유한회사
	명동타워 (구 헤럴드미디어사옥)	중구 회현동3가	4,826	명동타워주식회사	한국화이자제약 주식회사
Others	한국컴퓨터빌딩	동작구 신대방동	15,941 중 6,944	한국금화개발	한국투자신탁운용

• 2006년 3/4분기 매매시장은 총 7건의 매매사례가 조사되었으며, 연면적 30,693평에 거래대금은 2,873억원인 것으로 나타남. 매매사례는 지난 2/4분기와 마찬가지로 KBD와 CBD에 집중되었으며, 기타지역(Others)에 1건이 조사됨. YBD 및 BBD의 매매사례는 없었음.

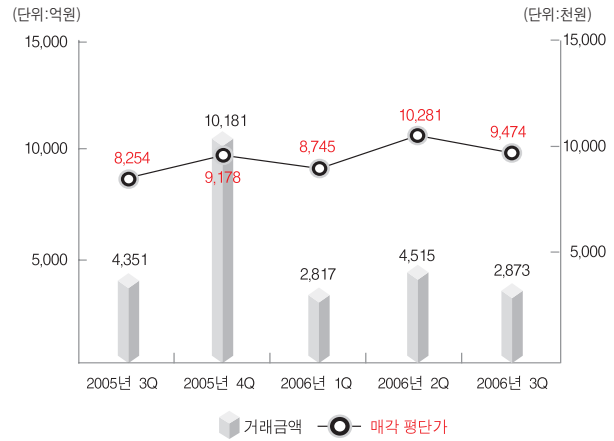
• 매매사례의 평균 평당 매각가는 9,474천원 수준으로, 지난 2/4분기 대비 7.8% 하락됨.

매매시장 2 매매사례 분석 (3/4분기)

분기별 거래 분석



거래 금액 분석



- 2006년 3/4분기 오피스 매매사례는 총 7건에 30,693평으로 조사되었으며, 2/4분기 대비해서는 1건, 15,995평이 줄어들었으며, 매 분기별 평균 거래 건수(10건 이상, 연면적 5만평 이상)의 61% 수준만이 거래되어 약세를 나타냄.
- 2006년 연중 이어지고 있는 매매거래의 감소세에 따라 3/4분기 거래금액은 평년 수준(매 분기 5천억원)의 60%에도 못 미치는 2,873억원 만이 거래됨. 매매사례의 매각 평단가는 947만원으로 지난 2/4분기 대비 7.8% 하락됨. 전분기 대비 매각 평단가의 하락은 기타지역 및 KBD 외곽지역의 매매사례 추가에 따른 것으로 이를 제외할 경우 매매가의 상승세는 꾸준히 유지되고 있음. 특히, KBD의 경우 평당 1,600만원대에 거래된 사례까지 조사됨.

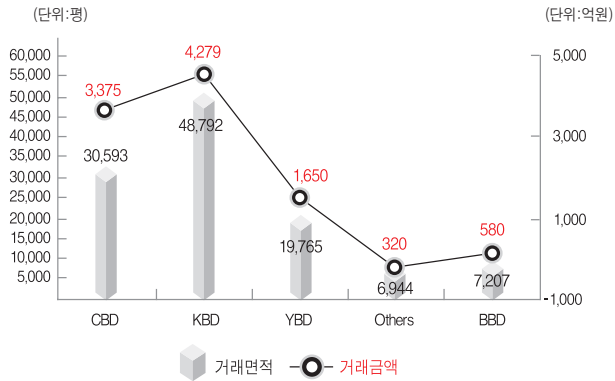
2006년 3/4분기 매매사례 주요 특징

2006년 3/4분기 매매사례 7건을 분석한 결과 “중소형빌딩 시장에 실수요 법인 강세”, “국내 자본의 매입 강세”, “구분소유 및 복합용도 건물의 매매사례 지속” 등 최근 오피스 매매 시장은 2006년 상반기의 특징이 큰 변화없이 유지되고 있음.

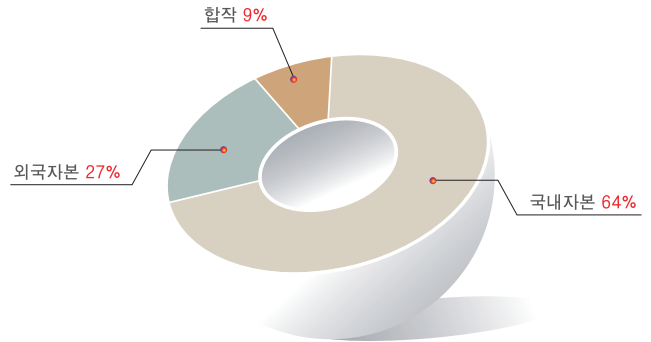
주요 특징	분 석	사 례
1. 중소형빌딩 시장에 실수요 법인 강세	상대적으로 투자기관들의 선호가 낮은 중소형빌딩 매매시장에 다양한 업종의 실수요 법인들의 매입이 강세를 나타냄.	명동타워, 두림빌딩, 인아빌딩
2. 투자기관들 간의 매매사례 계속	매각 평단가의 지속적인 상승 기대와 투자기관들 간의 경쟁에 따라 투자기관 소유빌딩에 대한 다른 투자기관들의 매입이 지속됨.	잠실시그마타워
3. 국내자본의 매입 강세 지속	지난 2/4분기에 이어 국내 자산운용사와 실사용 목적의 국내 법인들의 매입이 강세를 보임	총 7건 중 5건
4. 구분소유 및 복합용도 건물의 매매사례 지속	3/4분기 매매사례 총 7건 중 2건이 구분소유 및 복합용도(주거, 업무, 상업 등) 빌딩으로 오피스 매물 부족이 심화되고 있는 현상을 반영함.	잠실시그마타워, 한국컴퓨터빌딩

2006년 매매사례(1 ~ 9월) 분석

권역별 매매사례 분석



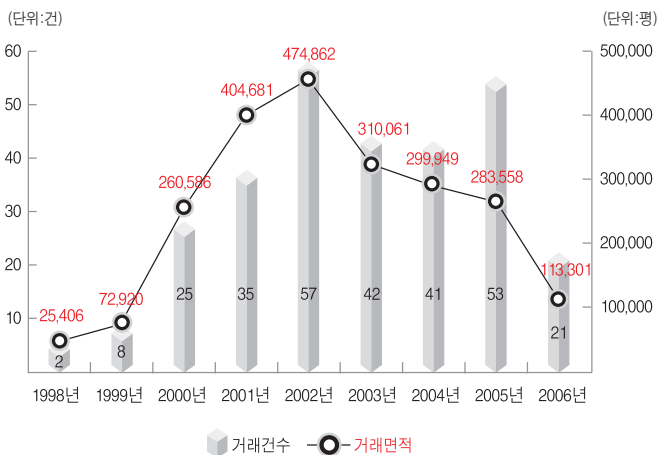
매입자 분석



- 2006년 3/4분기 현재 누적 매매사례는 총 21건, 연면적 113,302평에 거래 금액은 1조 204억원으로 조사됨. 권역별로는 KBD가 거래면적 48,793평, 거래금액 4,279억원으로 전체 대비 각각 43%, 42%를 차지하여 가장 활발한 매매활동을 보임. 다음으로 CBD, YBD 순으로 매매가 이루어짐.
- 매입자는 국내자본이 매매사례 21건 중 15건을 차지하여 전체 대비 67.8%의 비중을 나타냄. 2006년 연중(3/4분기 까지) 국내자본의 강세가 지속되고 있으며, 국내자본에 이어 외국자본이 5건, 합작 1건으로 조사됨.

연도별 매매사례 대비 2006년(1 ~ 9월) 분석

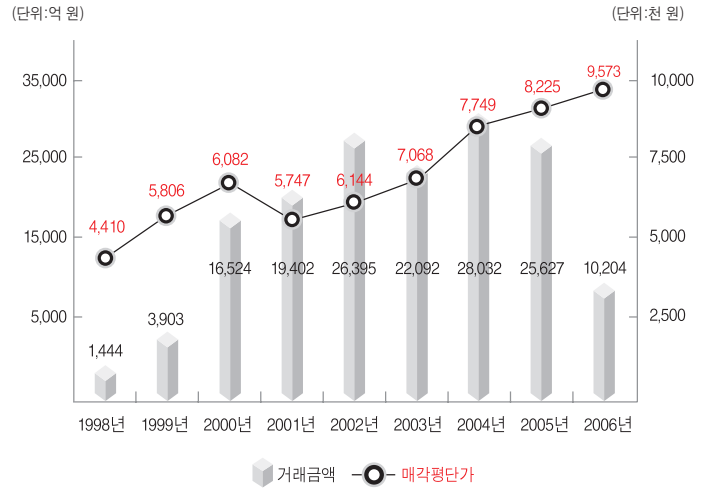
연도별 매매사례



- 2006년 3/4분기말 기준 21건, 113,301평의 누적 거래를 보이고 있는 바, 3분기가 지났음에도 불구하고, 최근 3~4년간 평균 거래량의 절반에도 못 미치는 거래만이 이루어짐. 4/4분기 CBD와 KBD를 중심으로 매매가 다수 이루어질 예정이나 연말까지 평년의 60~70% 수준의 거래량 보일 것으로 예상됨.

거래 금액 분석

• 2006년 3/4분기까지의 거래금액 역시 1조204억 원으로 작년 상반기 거래금액(1조695억 원)에도 못미치는 금액의 거래만 이루어짐. 다만, 거래는 활발하지 못하나 매각 평단가는 2005년 평균(8,225천원) 대비 1,348천원이 상승된 9,573천원으로 가파른 상승세를 보이고 있음.



매매시장 3 매매시장 전망 (4/4분기)

구 분	내 용	비 고
매매사례	독일 및 싱가포르계 외국자본의 오피스 매입이 3건 이상 예정되어 있어 외국자본의 강세가 예상되며, 오피스 지분 매입 사례도 계속될 것으로 사료됨. CBD와 KBD에 편중되었던 매매사례 역시 YBD를 포함한 서울시 전역으로 확대될 전망이다.	외국자본 강세 전망
매매가격	최근 매매시장을 주도하고 있는 CBD, KBD 주요 매물의 경우 모두 평당 1,200-1,400만원 수준으로 Deal이 진행되는 등 꾸준한 상승세가 예상됨.	주요빌딩 1,200-1,400만원선 예상
Market Trend & Issue	1. 자본시장통합법 연내 추진에 따른 금융기관 보유 사옥 매각 추진(대한화재 등) 2. 외국자본(독일, 싱가포르 등)의 주요빌딩 매입에 따른 매매시장 주도 3. KBD와 CBD가 서울시 오피스 매매시장 주도	
총 합	3/4분기에 예정되어 있던 3~4건의 매매계약 및 소유권 이전이 4/4분기로 미뤄지면서, 4/4분기에 매매 사례가 전분기 대비 증가할 것으로 전망되며, 3대권역 내 주요 역세권에 위치한 빌딩의 매매가 예정되어 있음에 따라 매매가격의 큰 폭 상승이 예상됨.	

분양시장 1 시장 동향

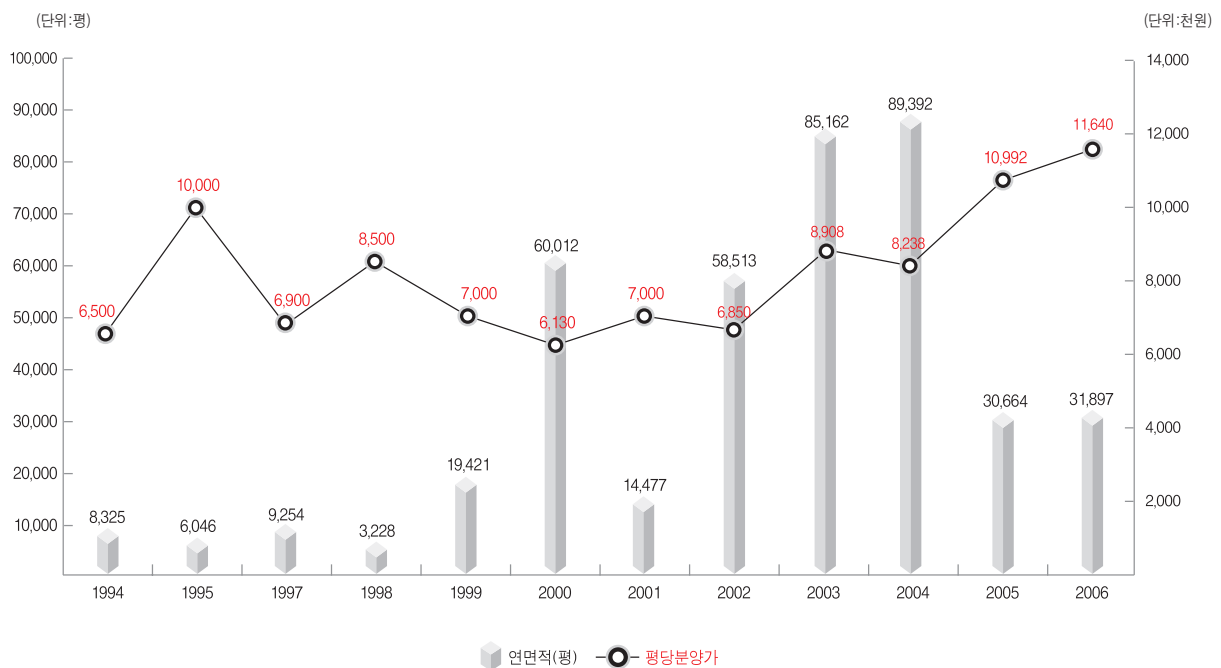
● 조사 대상 및 내용

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

● 조사 기간

- 2006년 7월 1일 ~ 2006년 9월 20일

● 오피스 빌딩 연도별 분양 현황



- 2006년도 3/4분기에 분양된 신규 오피스 빌딩은 4개동 총 17,954평이며, 평당 분양가는 11,640천원 수준임. 최근 2년 동안 신규 오피스 분양 공급 동향을 살펴보면 2005년부터 2006년 현재까지 공급된 총 11개 빌딩 중 KBD에 6개 빌딩이 공급되었음. 오피스 임대수요가 증가하는 테헤란로와 서초동 법조타운 중심으로 높은 가격에 분양이 이루어졌음.
- 금분기에 신규 분양한 오피스 상품은 스타갤러리 브릿지, 서초 동일 하이빌, 상암동 DMC 내의 KGIT I, KGITⅢ 지원센터가 분양 되었음. 서초지역에 공급된 오피스의 경우 삼성타운, 롯데타운 등 개발호재의 영향을 받은 서초로변을 중심으로 오피스 공급이 이루어지고 있으며, 상암동 DMC지역은 2005년 착공된 오피스의 신규공급이 금분기부터 분양이 시작되고 있음. 서초동 오피스의 경우 법조업무 오피스 상품이, 상암동 DMC는 서울시가 지정한 DMC 유치업종을 중심으로 분양중에 있음.
- 신규 오피스 공급은 기존의 테헤란로에서 강남대로-서초로로 이어지고 있음. 서초로의 경우 기 분양된 상품 외에도, 현재 개발계획 중인 대규모 PJT, 삼성타운 및 롯데타운의 개발호재 영향을 받아 서초로변을 중심으로 신규 오피스 공급 이어지고 있음. 상암동 DMC는 2007년 말까지 13개 부지의 업무시설 약22만평(서울시청 DMC 단지내 건축허가 현황 기준 2006.4.30) 신규 오피스 공급이 진행중에 있어, 향후 KBD와 상암동 DMC 두 지역이 오피스분양 공급 시장을 주도할 것으로 예상됨.

분양시장 2 분양 사례

스타갤러리 브릿지



건축 개요

- 위치 : 서울시 서초구 서초동 1691-3
- 규모 : 지하 5층, 지상 13층, 1개동
- 연면적 : 2,741평
- 용도 : 업무시설(2~13F), 근린생활시설(B1~1F)
- 입주예정일 : 2008년 10월
- 시공사 : (주)한승종합건설

환경 여건

- 지하철 2호선 교대역과 서초역 사이에 위치
- 서초로 전면에 위치하고 있으며, 법조타운과의 접근성 높음
- 장재터널 착공 및 정보사 이전, 서초로 확장 예정

- 오피스 분양가 평당 15,000~16,000천원 선(2006년 9월 분양), 전용율 52%, 섹션형 오피스
- 법조인 전문빌딩으로 4.4m의 높은 층고, 사무실 내 전용 테라스 설치 및 복층 이용이 가능한 설계
- 신규 분양자들의 구성은 투자자 70%, 실수요자 30% 수준으로 나타남
- 중도금 무이자 용자와 1년간 7%의 임대수익 보장제

서초 동일 하이빌



건축 개요

- 위치 : 서울시 서초구 서초동 1542-19
- 규모 : 지하 6층, 지상 20층
- 연면적 : 6,384.51평
- 용도 : 업무시설(3~6F), 근린생활시설(B2~2F), 휘트니스(7F), 아파트(8~20F)
- 입주예정일 : 2006년 11월
- 시공사 : (주)동일토건

환경 여건

- 서초로와 반포로가 교차하는 서초역 2번 출구 앞 위치
- 남부순환로, 경부고속도로 등 주변도로 접근 용이
- 대법원, 대검찰청, 서울고등법원 등 법률서비스 관련 업종이 밀집

- 오피스 분양가 평당 16,000~19,000천원 선(2006년 8월 분양), 전용율 46%, 섹션형 오피스
- 신규 분양자들의 구성은 투자자 50%, 실수요자 50% 수준으로 나타남
- 전용율은 46% 이지만, 조경면적이 전체 면적대비 20%로 자연친화적 단지설계
- 현재 서초 및 교대역 인근 임대료 수준은 전세가 환산시 평당 5,000~5,500천원 수준임(신축빌딩 기준).

KGIT I



건축 개요

- 위치 : 서울시 마포구 상암동 상암 택지개발지구내 C4블럭
- 규모 : 지하 4층, 지상 24층
- 연면적 : 25,894.9평
- 용도 : 업무시설(14~23F), 근린생활시설(B1~3F, 24F), 교육연구 및 복지시설(4~13F)
- 입주예정일 : 2007년 7월
- 시공사 : 대우자동차판매(주)

환경 여건

- 지하철 6호선 수색역과 월드컵경기장역 도보 10분 거리
- 자유로, 강변북로, 올림픽대로 등을 통한 교통의 연계성이 좋음
- 2008년 월드컵대교와 강남순환고속도로 건설예정

- 오피스 분양가 평당 9,000천원 선(VAT 별도), 전용율 54%, 통분양(지분분양) 상품
- 전체 24층 중 10개층(14~23F)이 업무시설로 현재 분양중에 있으며, 반드시 DMC 유치업종이 들어와야 함
- 서울시가 정한 DMC 유치업종은 건축물 준공 후 5년간 준수사항임(단, 국내 / 외국계 기업 상관없음).
- 현재 상암동 DMC 인근 임대료 수준은 월세 평당 30천원~40천원 수준임(인근 임대 시세 기준).

KGIT III



건축 개요

- 위치 : 서울시 마포구 상암동 상암 택지개발지구내 E1-2블럭
- 규모 : 지하 3층, 지상 32층
- 연면적 : 17,837.99평
- 용도 : 업무시설(3~27F), 근린생활시설(1~2F, 28~29F)
- 입주예정일 : 2007년 7월
- 시공사 : 대우자동차판매(주)

환경 여건

- 상암 DMC 중심부에 위치
- 첨단 산업단지화 난지, 하늘공원, 월드컵공원 등 녹지율이 높음
- CGV, 까르푸, 농수산물시장 등 다수의 문화/편의시설이 있음

- 오피스 분양가 평당 9,000천원 선(VAT 별도), 전용율 55%, 통분양(지분분양) 상품
- 전체 32층 중 25개층(3~27F)이 업무시설로 현재 분양중에 있으며, 반드시 DMC 유치업종이 들어와야 함
- 서울시가 정한 DMC유치업종은 건축물 준공후 5년간 준수사항이며, 본 건물은 외국계 기업을 유치하여야 함
- 현재 상암동 DMC 인근 임대료 수준은 월세 평당 30천원~40천원 수준임(인근 임대 시세 기준).

분양시장 3 2006년 4/4분기 전망

- 한국은행이 최근 발표한 국내·외 경기동향을 살펴보면, 내수경기가 조금씩 회복세로 돌아서고 있으며 제조업 등 생산활동이 회복세를 보이고 있고 수출이 두자릿 수의 증가세를 이어가는 가운데 설비투자도 개선추세가 지속됨. 다만, 국제유가 및 미국경제의 향방과 관련한 불확실성이 잠재되어 있어 국내 경제주체들의 심리악화 등 하방위험 요인이 있어 예의 주시할 필요가 있음. 물가는 고유가의 파급영향, 공공요금 인상 등으로 소비자 물가 상승률이 연말경에는 3% 수준에 이를 것으로 전망.
- 부동산 시장은 정부의 부동산 규제 강화와 이에 따른 시장관망세가 이어지면서 3/4분기에 이어 4/4분기에도 전반적인 위축세에서 벗어나기 힘들 것으로 전망 됨. 경기회복과 지역경제 활성화를 위한 정부의 재정확대와 거래세 인하로 부동산경기의 활성화가 기대되지만, 지방경기의 장기침체와 미분양주택의 증가 등 자금의 선순환이 막혀있는 상황이 지속됨에 따라 건설업계의 신규사업 확대를 기대하기는 어려울 것으로 전망됨. 그러나, 전문투자자들은 현 부동산시장이 바닥이라는 인식을 바탕으로 대규모 개발사업 부지 및 신규 오피스 빌딩들을 적극적으로 매입 검토중인 것으로 나타남.
- 오피스 분양시장 공급은 종전 테헤란로와 강남대로변을 중심으로 집중 공급되었으나, 나대지 고갈과 지가상승 등의 개발환경 악화로 현재 신규 오피스 공급동향은 구로디지털단지, 분당, 상암동DMC 등 비강남권역으로 분산되어 공급되고 있음. 특히 상암동 DMC의 경우 동북아시아의 비즈니스센터로 만들고자 하는 목적에 의한 대규모 오피스 공급이 이어질 전망이다. 이러한 영향으로 향후 오피스시장은 KBD의 강세가 지속되는 가운데, 상암동DMC지역과 분당, 판교, 여의도 등 비강남권의 오피스 공급면적이 점차 늘어날 것으로 예상됨.

부 록

1. 부동산 펀드 운용현황 분석

- 펀드시장 동향
- 부동산 펀드 분석

2. 해외 오피스시장 동향(9) - 잉글랜드

- 잉글랜드 오피스 시장 개황
- 2006년 2/4분기 오피스 현황
- 연도별 임대차 추이
- Take-Up 추이
- 업종별 임차 비율
- Availability 추이
- 주요 임대차 현황(2006년 2/4분기 기준)
- 향후 전망

3. 오피스빌딩 층별 임대차 차등 사례

- 조사 개요
- 권역별 주요 적용 사례
- 사례 분석(대치동 포스코센터)

4. 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

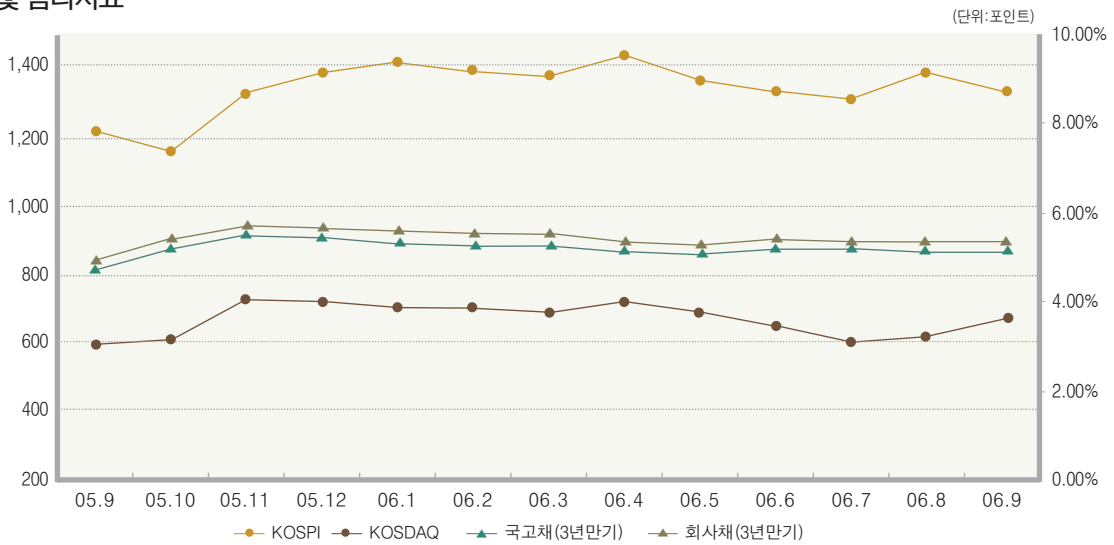
- 조사 개요
- 광역시별 임대 정보

부 록1 부동산 펀드 운용현황 분석

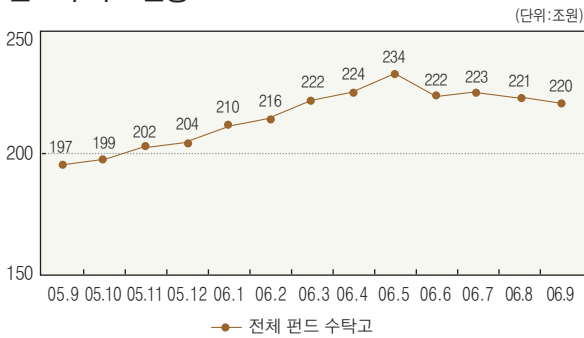
펀드시장 동향

주식펀드로의 자금 유입세와는 달리 채권펀드 수탁고는 자금 유출이 이어짐. 9월 현재 전체펀드 수탁고는 220조원으로 2/4분기 까지 이어지던 상승세가 꺾였으며, 이중 부동산펀드는 4조 8,809억원으로 2.21%를 차지함. 전체펀드 중 부동산펀드의 비중은 2/4분기 대비 0.19% 소폭 상승하여 강보합세를 유지함. 3/4분기에 신규 설정된 부동산관련 펀드는 33개, 설정액은 8천523억원으로 나타남.

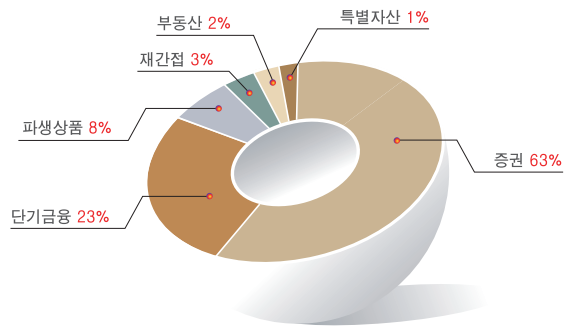
증시 및 금리지표



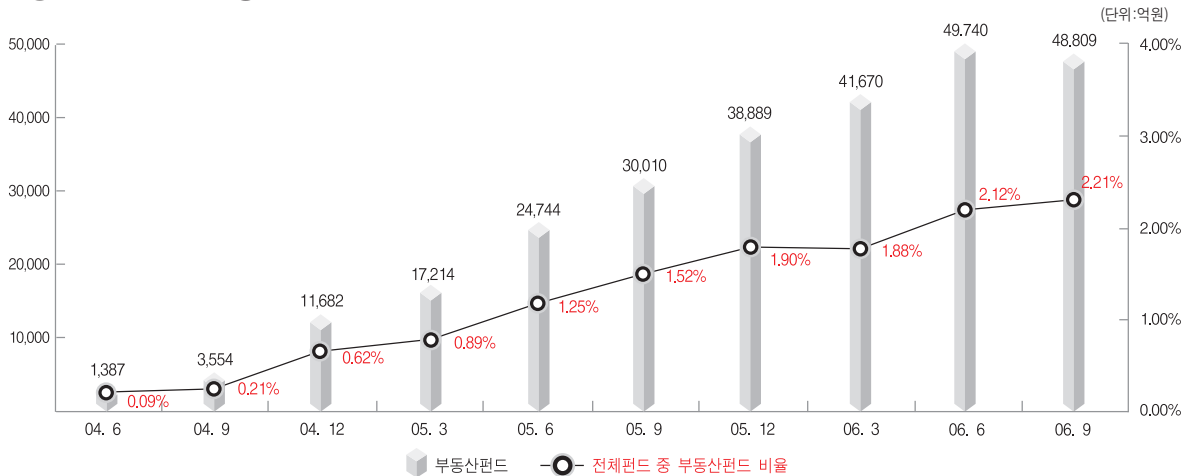
펀드 수탁고 현황



펀드 구성 비율



부동산펀드 수탁고 현황



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

● 부동산 펀드 분석

• 분석대상

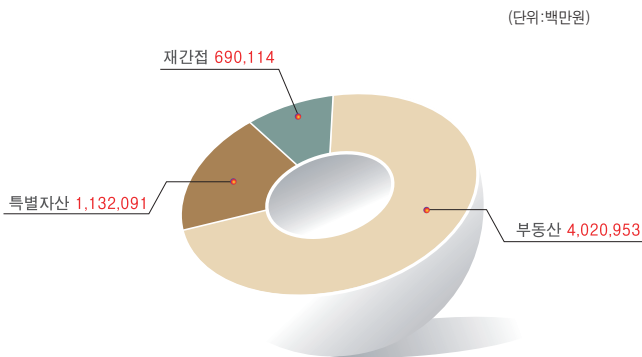
자산운용협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드

• 기준일

2006년 9월 13일

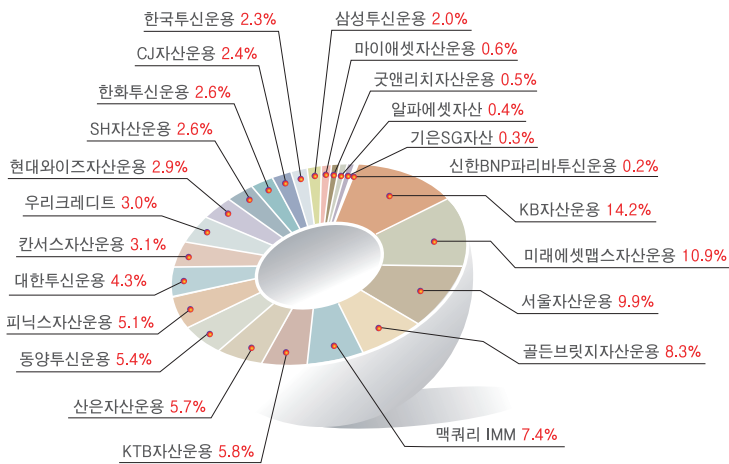
[설정액(누적) 기준]

• 펀드 분류별



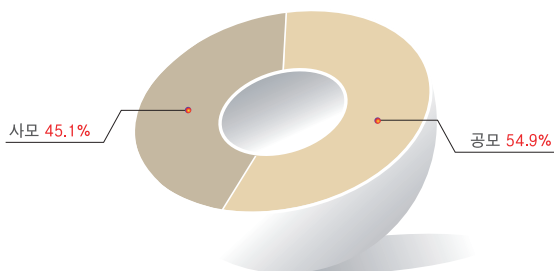
2006년 9월 13일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 부동산에 직접 투자한 부동산펀드와 부동산 대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.

• 자산운용사별



2006년 9월 13일 현재 설정된 부동산펀드 설정액 48,809억원 중 KB자산운용이 8,275억대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 미래에셋이 6,397억대, 서울자산운용이 5,757억대 설정액을 보이고 있음. 2004년 6월 1,387억원으로 시작된 자산운용사의 부동산펀드시장은 매분기 증가 추세를 보이고 있으며, 2006년 9월 현재 48,809억원으로 최초 시작되었던 2004년 대비 약 22배 증가하였음.

• 모집 형태별

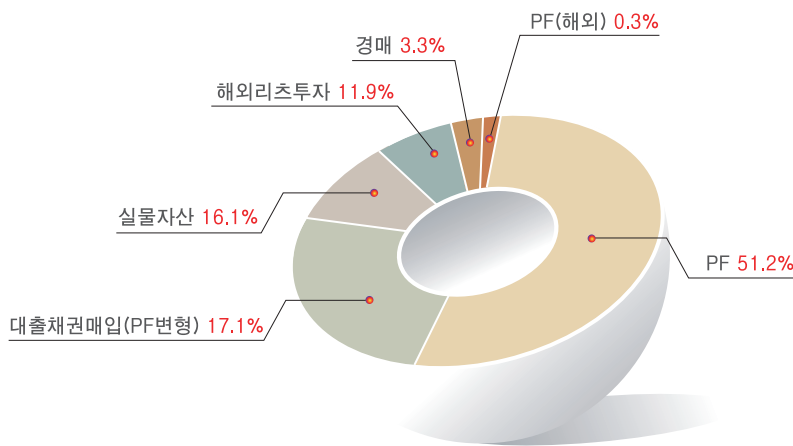


2006년 9월 13일 현재 설정된 부동산펀드 설정액 4조 8,809억원 중 54.9%가 공모를 통하여 모집되었으며, 45.1%가 사모를 통하여 모집되었음.

• 대상자산별

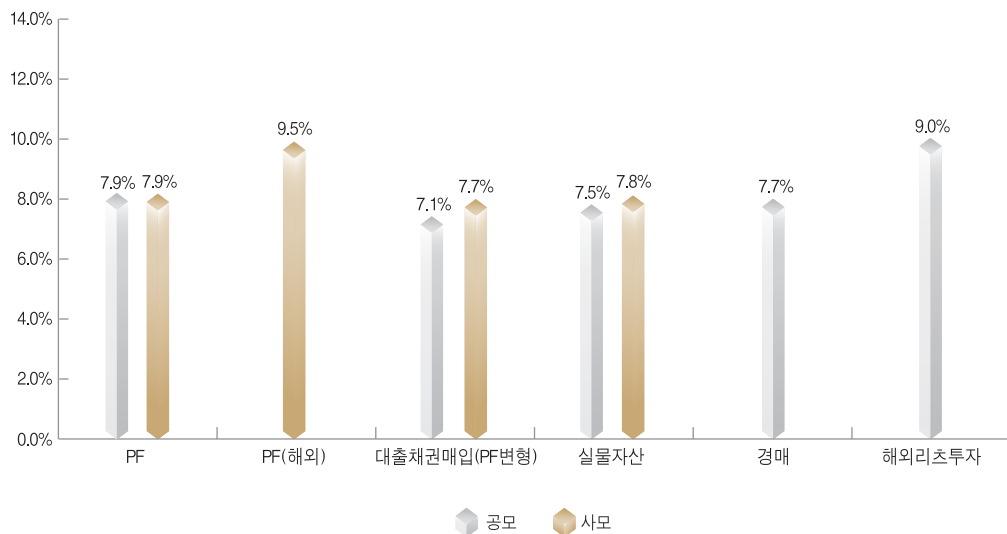
2006년 9월 13일 현재 설정된 부동산펀드 설정액 4조 8,809억원 중 PF 관련 펀드가 51.2%, 대출채권매입(PF형)은17.1%, 오피스, 호텔, 유통시설 등 실물자산에 투자한 펀드가 16.1%, 해외리츠상품에 투자한 펀드가 11.9%, 경매펀드가 3.3%를 차지함.

PF형 펀드의 설정액이 소폭 감소한 반면, 다른 상품의 설정액이 증가한 것으로 나타남. 이는 투자패턴과 투자대상의 다양화로 투자의 폭이 넓어졌음을 보여줌



• 목표 수익률

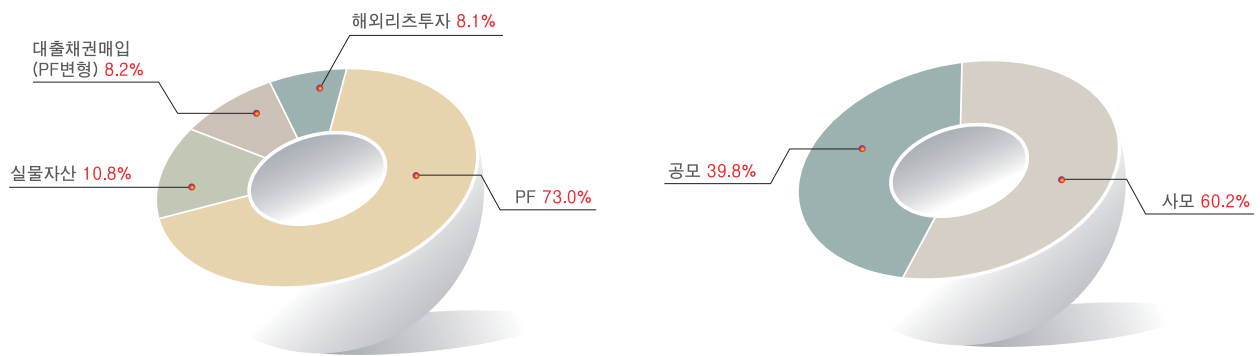
2004년 6월 첫 출시 후 현재까지 설정된 펀드의 목표수익률은 평균 7.1~9.5% 사이임. 국내 펀드상품보다는 해외펀드상품이 높은 목표 수익률을 제시하고 있음. 국내 부동산시장 침체 영향으로 해외 관련 펀드가 9% 이상의 높은 수익률을 목표로 하고 있으며, 금리의 상승으로 경쟁력이 떨어진 대출채권매입(PF변형) 상품은 7% 초반 내외의 목표수익률을 제시하고 있음.



[신규 설정액(6~9월) 기준]

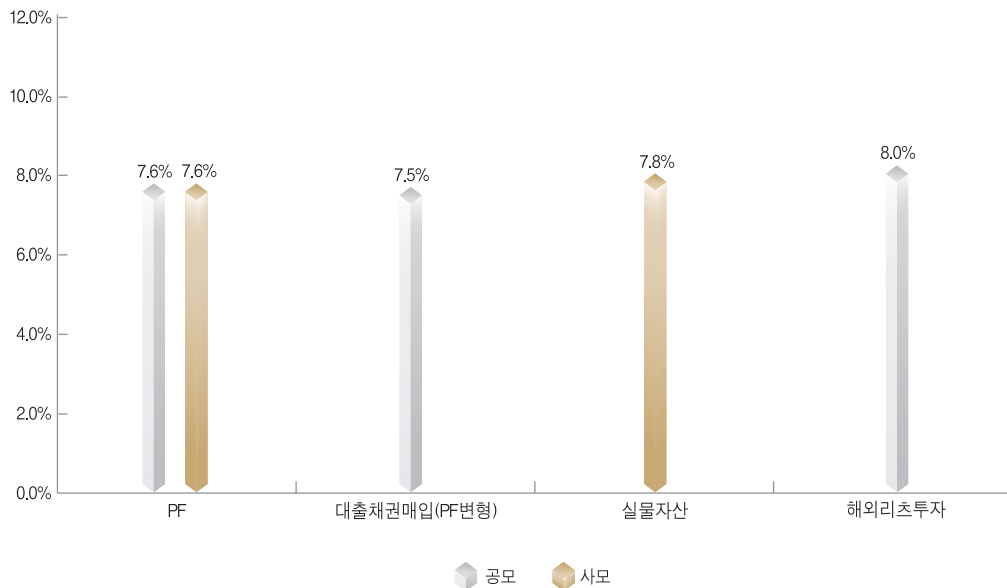
• 대상자산별 / 모집형태별

6~9월 신규 설정된 부동산펀드 중 PF 관련 펀드 비중은 73.0%로 2/4분기(4~6월 중반) 대비 5.3% 증가하였고, 대출채권매입(PF변형)은 8.2%로 10.2% 감소하였음. 지난 2/4분기에 처음으로 사모에 의한 자금조달이 공모에 의한 자금조달을 넘어섰음. 1/4분기 이후 사모에 의한 자금조달이 지속적으로 늘고 있으나, 3/4분기의 경우 전분기인 2/4분기보다 공모에 의한 자금조달이 9% 증가한 39.8%가 설정 되었음.



• 목표 수익률

3/4분기 펀드상품 목표수익률은 공모기준 7.5~8.0%, 사모기준 7.6~7.8%를 보이고 있음. 공모와 사모 모두 소폭 하락한 상태로 설정되어 있음. 3/4분기에 신규로 설정된 상품 중 해외리츠투자상품의 경우만 8%대를 유지하고 있음. 이는 전분기 9.6%와는 1.6%의 큰 차이를 보이고 있음. 전체적으로 금분기 목표수익률이 전분기보다 낮게 설정된 상품들이 출시됨.



• 신규 설정 펀드 내역 (6/15 ~ 9/13)

(단위:백만원)

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액	구 분	모집형태
골든브릿지자산운용	골든브릿지 사모특별자산19	2006. 9. 8	28,000	PF	사모
	골든브릿지 사모특별자산18	2006. 9. 5	52,000	PF	사모
	골든브릿지 사모특별자산17	2006. 8. 10	69,507	PF	사모
	골든브릿지 사모특별자산16	2006. 7. 25	13,500	PF	사모
	골든브릿지 사모특별자산15	2006. 7. 25	13,500	PF	사모
	골든브릿지 사모특별자산14	2006. 7. 12	3,500	PF	사모
	골든브릿지 사모특별자산12	2006. 6. 15	26,486	PF	사모
동양투신운용	동양 남부터미널 특별자산 1	2006. 8. 10	69,507	대출채권매입(PF변형)	공모
맥쿼리IMM	맥쿼리IMM아시아리츠재간접ClassC	2006. 8. 31	10,000	해외리츠투자	공모
산은자산운용	산은각산푸르지오특별자산1	2006. 7. 6	15,139	PF	공모
	산은각산푸르지오특별자산2	2006. 7. 6	7,069	PF	공모
	산은각산푸르지오특별자산3	2006. 7. 6	7,701	PF	공모
	산은각산푸르지오특별자산4	2006. 7. 6	7,070	PF	공모
	산은각산푸르지오특별자산5	2006. 7. 6	7,070	PF	공모
삼성투신운용	삼성J-REITs종류형재간접 1_A	2006. 8. 30	520	해외리츠투자	공모
	삼성J-REITs종류형재간접 1_B	2006. 8. 23	58,127	해외리츠투자	공모
서울자산운용	서울드림모아사모부동산16	2006. 8. 10	40,000	PF	사모
	서울드림모아사모부동산15	2006. 6. 30	84,500	PF	사모
알파에셋자산	알파서초벽산블루밍사모특별자산1	2006. 8. 25	12,000	PF	사모
	알파네이처포엠사모부동산1	2006. 8. 11	4,774	실물자산	사모
우리크레딧	우리마일스톤사모부동산 5	2006. 7. 14	1,800	PF	사모
	우리마일스톤사모부동산3	2006. 6. 16	6,900	PF	사모
	우리마일스톤사모부동산4	2006. 6. 16	10,100	PF	사모
	우리마일스톤사모특별자산	2006. 6. 16	30,000	PF	사모
칸서스자산운용	칸서스용인죽전APT부동산	2006. 9. 11	26,000	PF	공모
	칸서스시즌사모부동산2	2006. 6. 16	48,000	실물자산	사모
피닉스자산운용	PAM부동산3	2006. 7. 20	139,428	PF	공모
한국투신운용	한국사모오피스부동산10	2006. 8. 11	15,200	실물자산	사모
	한국사모진주웰가부동산9	2006. 6. 27	10,050	PF	사모
KB자산운용	KB웰리안사모부동산9	2006. 7. 14	900	PF	사모
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산18	2006. 7. 26	10,977	실물자산	사모
	KTB칸피던스사모부동산14	2006. 7. 14	10,000	PF	사모
	KTB칸피던스사모부동산13	2006. 6. 22	13,000	실물자산	사모
합 계			852,325		

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

부 록2 해외 오피스 시장 동향(9) -잉글랜드



England

(자료제공 : Focusnet)



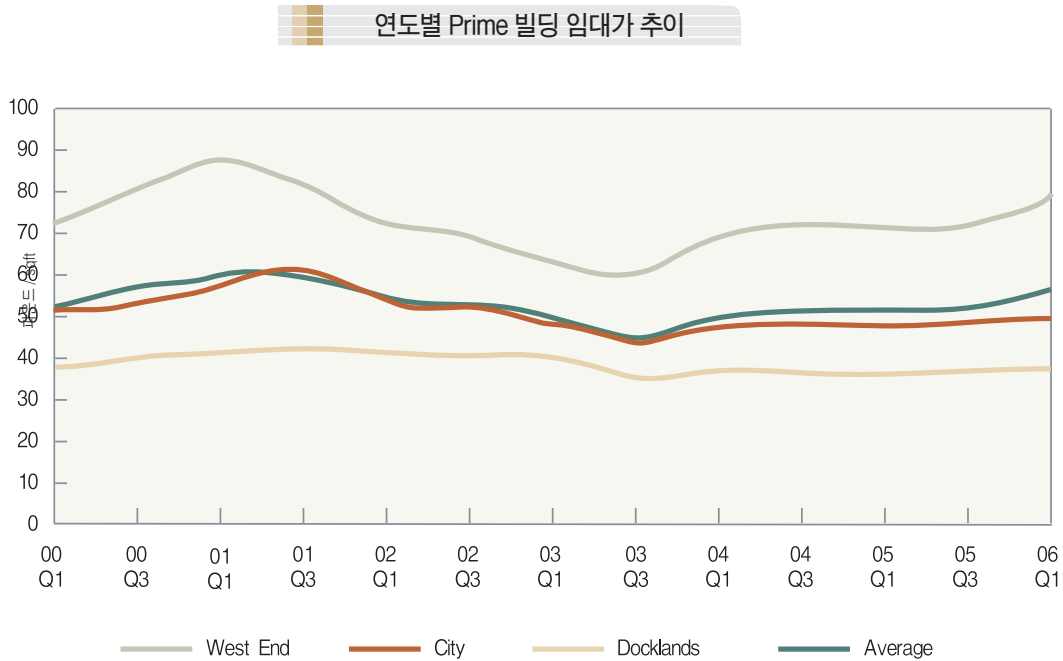
● 잉글랜드 오피스 시장 개황

- 잉글랜드는 유럽의 대표적인 오피스 시장으로써 오피스 규모와 공급량 등에서 유럽시장을 선도하고 있음. 특히, 수도인 런던은 전통적인 유럽 금융의 중심지로 오피스 시장이 형성되어 왔고, EU 연합탄생 후 그 역할은 더욱 증대되고 있음.
- 최근 10여년 동안 잉글랜드의 경제는 타 유럽국가들이 저조한 성장을 이어가고 있는데 반해 상대적으로 견실한 성장을 이어가고 있음. 최근 2~3년간 임대료 상승, 공실률 하락 및 공급량 증가 등 주요 오피스 지표가 활황세를 보이고 있음.
- 본 보고서에서는 잉글랜드의 수도인 런던을 중심으로 살펴보고자 함.

● 2006년 2/4분기 오피스 현황

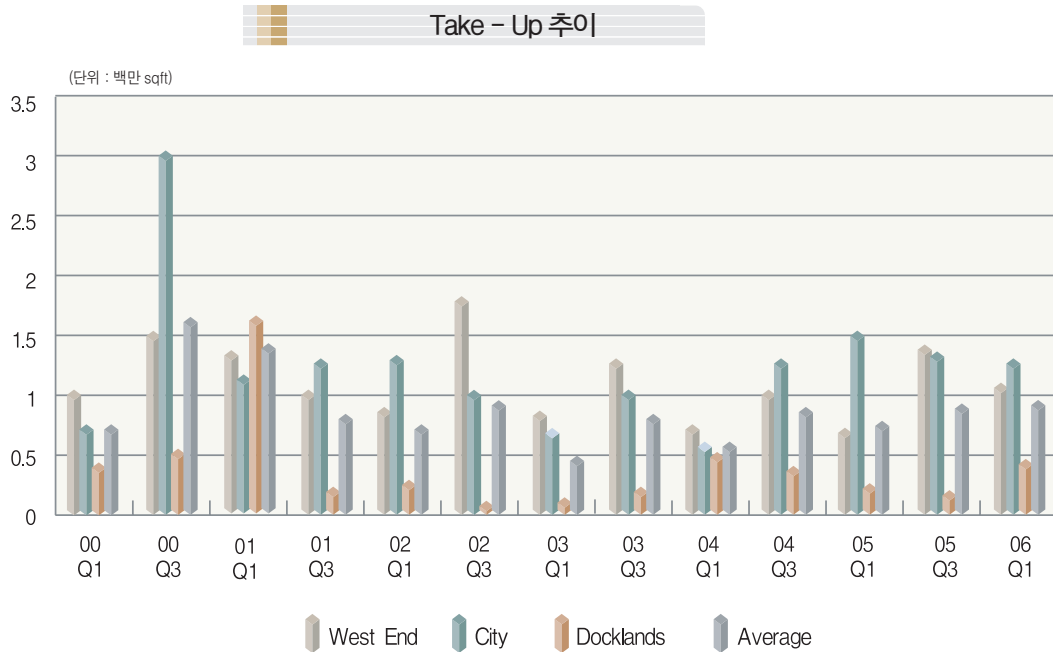
- 2006년 2/4분기 총 임차면적은 1/4분기 대비 16% 증가된 350만 sqft로 지난 10년 동안의 분기별 평균 임차면적 증가율인 12%를 상회하는 활발한 임차활동을 보임. 특히, 준공 전 임대료가 2/4분기에만 415,000sqft에 달하여 향후 공실률 하락의 가속화가 예상됨.
- 이러한 활발한 임대차 활동으로 3년 만에 공실률이 10%미만으로 떨어지면서 A등급 빌딩의 임대가능면적(Availability)이 현저한 감소를 나타냄.
- 한편, 런던시장 전체 분기별 오피스 공급량은 8% 증가세를 보였으나, City는 7%, West End는 5%, South Bank는 4% 등 지역별로 다소 편차를 보이고 있음.
- 임대가는 낮은 공실률과 높은 임차수요에 힘입어, 2006년 상반기에 큰 오름세를 보이고 있음. 특히, City 및 West End 지역의 경우 10%의 임대 상승으로 시장을 주도함. 그 외 Mid Town, Eastern, Northern Fringe지역의 경우 4% 미만의 임대 상승률을 보이며 지역별 편차를 보임. 이는 지역별 임대 상승률이 해당지역 임차수요에 민감하게 반응하고 있음을 나타냄.
- 1/4분기 오피스 매매는 총 8건으로 거래금액이 1억파운드를 상회하였으나, 주요 투자기관들의 매수세가 1/4분기 대비 약세를 보임.

연도별 임대가 추이



- 2001년을 기점으로 Prime빌딩 임대가는 2003년까지 하강곡선을 그리고 있으며, 2004, 2005년에는 보합, 2006년에는 다시 상승 상승곡선을 나타내고 있음. 그러나, Prime빌딩 임대가의 하락이 경기침체나 오피스 수요의 감소 보다는 공급량 증감에 따라 변동하는 양상을 보이고 있는 것이 런던 오피스 시장의 특징임.
- 특히, 잉글랜드 경제는 지난 10년 동안의 장기호황과 더불어 2004년 EU연합에 따른 견고한 경제성장을 바탕으로 오피스 수요의 급감이나, 임대가 하락을 좀처럼 보이고 있지 않음.
- 한편, Prime 등급 또는 A등급 빌딩과 B, C등급 간의 임차수요가 양극화를 보이고 있어, 임대가 또한 등급별로 큰 차이를 보이고 있음. 향후, Prime빌딩 및 A등급 빌딩의 수요는 지속적으로 늘어날 것으로 보여 향후 오피스 등급별 임대가가 격차는 더 커질 것으로 예상됨.
- 또한, 2004, 2005년의 임대가 보험세에 이은 상승세가 2006년 초부터 West End를 중심으로 이어지고 있으며, 연내에 지난 2001년의 최고 임대가를 경신할 것으로 예상됨.
- 이는 향후 런던 외곽지역 및 주요 대도시 오피스 임대가에 직접적 영향을 줄 것으로 보이나, 일부 대도시를 제외하고는 그 파급효과는 미미할 것으로 보임.

Take - Up 추이

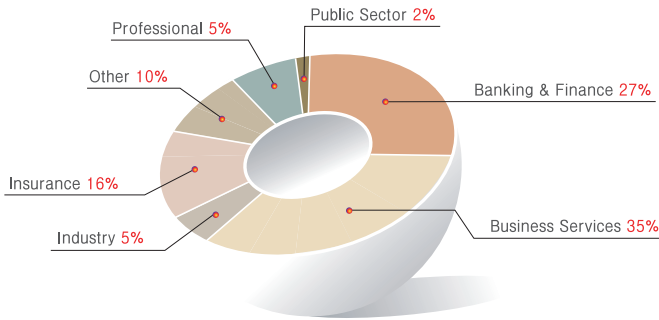


※ Take-up : 분기 기준 임대된(occupied) 총면적

- 평균적으로 Take-Up 추이는 2000년 1/4분기 70만 sqft에서 2000년 3/4분기 167만 sqft를 정점으로 지속적으로 하락하고 있으며, 이후 80만 sqft 내외에 머물고 있음.
- Take-Up 면적이 최고조에 올랐던 2000년에 Prime빌딩 임대료가 역시 최고점을 보이고 있고, Availability 역시 최저치를 기록하고 있어 Take-Up이 Prime빌딩 임대료와 Availability에 직접적 영향을 준 것으로 분석됨.
- 2000년의 이러한 높은 임차수요는 EU연합의 가속화에 따른 유럽 금융중심지로써의 런던 오피스 수요증가가 주요 원인으로 보임.
- 지역적 특징을 살펴보면, West End와 City가 신규공급 또는 리모델링 Take-Up이라면 Docklands의 경우 Take-Up의 대부분이 Pre-let(준공전 임대계약)으로 이루어진 점이 특징임.
- Take-Up의 향후 추이는 당분간 Prime빌딩 임대료에 직접적인 영향을 줄 것으로 예상됨. 단지, Docklands지역 Take-Up에 있어 Pre-let의 높은 점유율은 향후 Docklands 지역의 공실률 하락에 큰 영향을 미칠 것으로 보임.

업종별 임차 비율

권역별 오피스 면적 분포

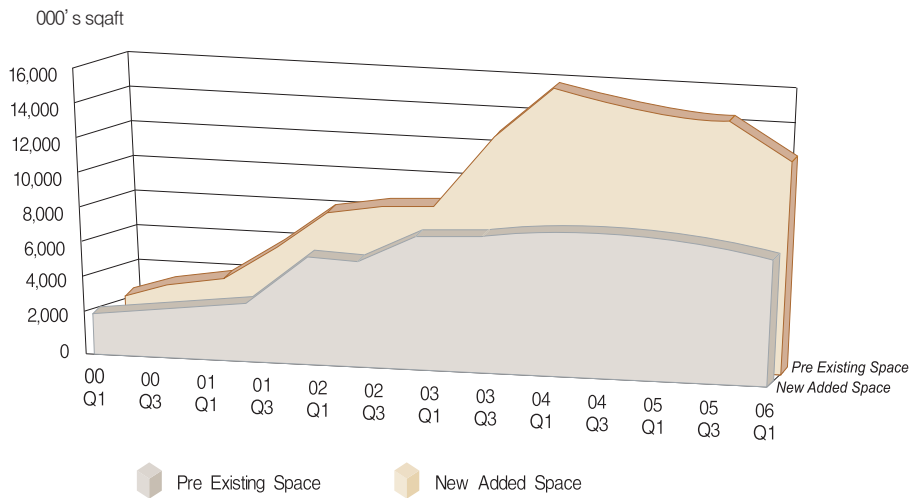


• 2006년 2/4분기 기준 런던 오피스의 업종별 임차비율을 보면 Banking & Finance 업종이 27%, Business Service 가 35%로 전체의 62%를 차지하면서 주요 임차 수요층으로 분석됨.

• 그러나, Insurance 업종의 비율이 16%인 점을 감안하면 총 임차수요층에서 금융업종인 Banking 과 Insurance 점유율이 40% 이상으로 가장 높은 수요층인 것으로 파악됨. 이러한 금융 관련업종의 높은 수요는 현 추세를 감안할 때 앞으로도 지속될 것으로 예상됨.

Availability 추이

Availability 추이



※Availability : 분기 기준 공급면적 중 임대 가능 총 면적

Pre Existing Space : 기 공급된 오피스 중 임대 가능 면적

New Added Space : 건물 신축 또는 리모델링 등으로 인한 신규 오피스 공급 면적

- 2000년 부터 상승되어온 Availability는 2004년까지 가파르게 상승하다 이후 최근까지 약보합세를 보이고 있음. 특히, 2003년과 2004년 사이 오피스 공급량 증가에 따라 Availability의 급격한 상승을 보임.
- 또한, 기존 오피스 임대가능면적과 신규 오피스 공급으로 인한 임대가능면적이 2003년 이후 뚜렷한 격차를 보이고 있음. 이는 최근 3, 4년 동안의 신규공급물량에 따른 것으로 보이며, 현재 공급예정인 신규오피스 공급량과 일부 대형빌딩의 리모델링 빌딩 공급량을 고려할 때 당분간 이러한 격차는 계속될 것으로 보임.

주요 임대차 현황 (2006년 2/4분기 기준)

위 치	임 차 인	면 적(m ²)
1 Wood Street, EC2	Eversheds LLP	166,000
Telstar, W2	Rio Tinto	105,000
3 Minster Court, EC3	Zurich Insurance	67,000
3 Bunhill Row, EC1	English Heritage	49,000
80/100 Victoria Street, SW1	Microsoft	93,000

향후 전망

- EU연합의 강화와 견고한 잉글랜드 경제의 바탕 아래 잉글랜드 금융시장의 활황세는 지속될 것으로 예상되며, 이에 따라 오피스시장 역시 높은 임차수요에 따른 공실율 하락, 공급량 증가의 선순환이 당분간 계속될 것으로 보임. 다만 타 오피스 시장과 비교시 상대적으로 높은 금융관련 업종의 점유율로 인해서 금융 관련업종의 불황시 런던 오피스 시장에 큰 영향을 미칠 수 있음.

부 록 3 오피스빌딩 층별 임대차 차등 사례

● 조사개요

• 적용시기

- 국내 오피스 빌딩의 층별 임대차 차등 적용의 효시는 63빌딩으로 건물준공(1986.9.1)시에 맞춰 최초로 적용하였으나 국내에 정착화되지는 못하였고, IMF 외환위기 이후 외국계 투자기관들이 국내 빌딩들을 매입하면서 본격화되기 시작함. 각 권역별로 CBD의 서울파이낸스센터와 KBD의 아셈타워, 포스코센터가 층별 임대차가격을 차등적용한 대표적 사례임.

• 적용기준

- 가. 조망권 : 주거시설과 마찬가지로 View의 증시 추세에 따라, 강, 산, 공원 등에 대한 조망 여부가 기준이 됨
- 나. 일조권 : 업무시설 밀집지역의 경우, 고층빌딩의 인접 분포에 따라 자연채광 여부가 중시됨
- 다. 프라이버시권 : 주변 빌딩에 의한 Privacy 침해 여부
- 라. 기타 : 쾌적성, 엘리베이터 Zone 구분, 저층부와와의 격리여부 등

• 적용방식

- 가. 상향식 : 저층부 대비 고층부 임대차 상승(Ex. 아셈타워, 포스코센터 등 대부분의 빌딩 적용)
- 나. 절충식 : 중간층 대비 고층부와 저층부의 임대차가격이 높음(Ex. 삼일빌딩)
- 다. 복합식 : 층과 향까지 고려하여 임대차가격 적용(Ex. 아셈타워, 조망권의 편차가 큰 경우 적용)
- 라. 하향식 : 엘리베이터가 없는 소형빌딩의 경우 고층부로의 접근성이 떨어져 임대차 하락(대부분의 소형빌딩)

● 권역별 주요 적용 사례

권역	빌딩명	규모	연면적(평)	준공시기	적용시기	현소유주
CBD	SFC	B8/30F	36,193	2000	2000	싱가포르투자청
	서울시티타워	B8/23F	18,155	2002	2002	프라메리카
	프라임타워	B2/22F	9,989	1973	2001	싱가포르투자청
	서울센트럴빌딩	B5/17F	8,366	1986	2002	수출보험공사
	명지빌딩	B7/23F	18,040	2002	2002	명지학원
	삼일빌딩	B2/31F	12,115	1970	2001	재미교포
KBD	아셈타워	B4/41F	42,707	2000	2000	무역협회
	강남파이낸스센터 (구 스타타워)	B8/45F	64,305	2001	2001	싱가포르투자청
	GS강남타워	B6/38F	42,819	1997	2004	GS홀딩스
	코스모타워	B2/20F	21,558	1998	2003	KT&G
	동부금융센터	B7/35F	17,204	2002	2002	동부그룹
YBD	63빌딩	B3/60F	50,305	1986	1986	대한생명보험
계	12개	-	-	-	-	국내8개, 외국계 4개

● 사례 분석(대치동 포스코센터)

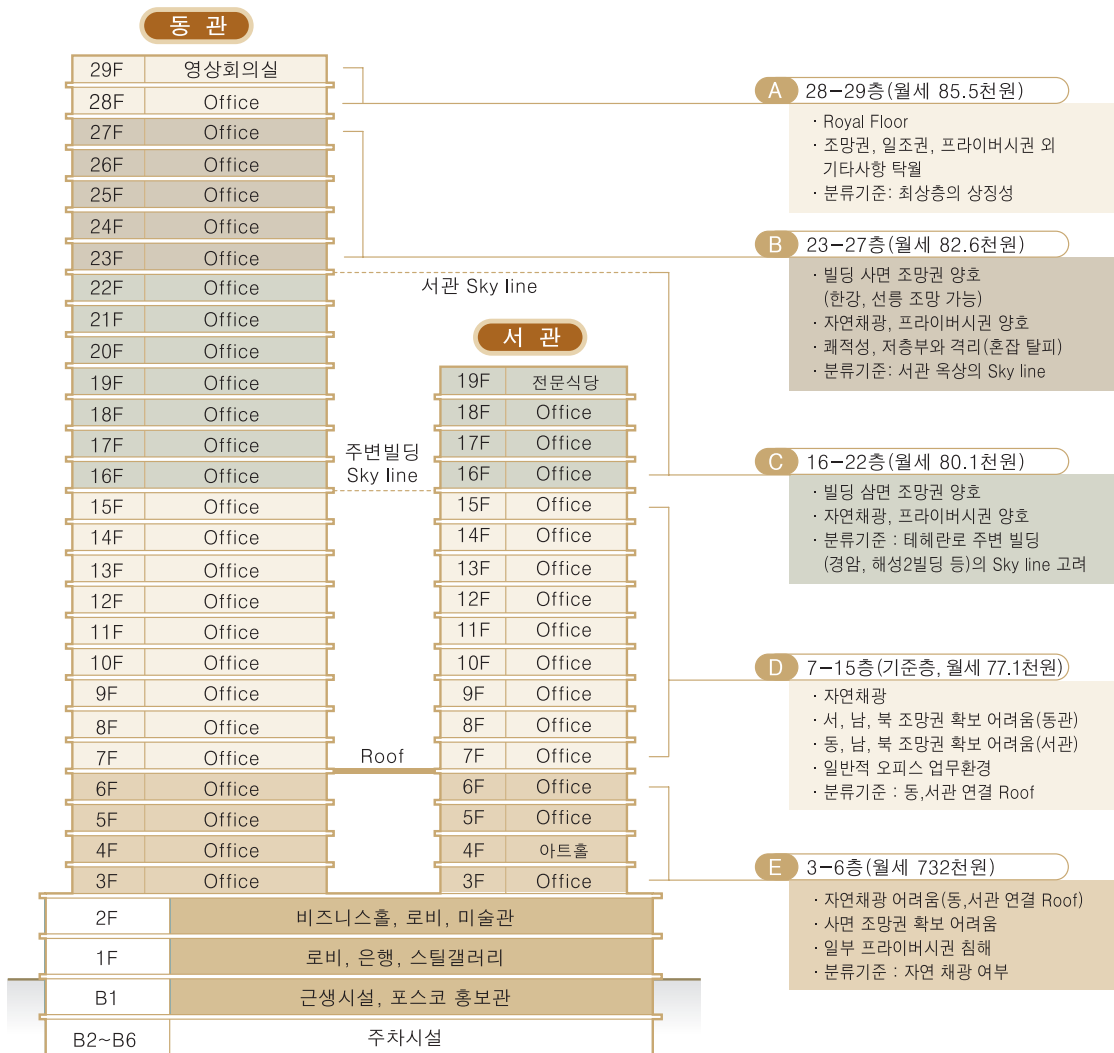
• 전제사항

1. 기준층 임대가격은 인근지역 Prime급 빌딩 사례를 감안하여 월세 77.1천원(보증금은 10개월분 월세) 적용
2. 층별 구분은 조망권을 기준으로 일조권, 접근도 등을 고려하여 구분
3. 동관과 서관 동일층의 가격은 같으며, 향에 따른 가격 차등은 없음
4. 층별 차등적용은 3층 이상부터 적용(지하층 상가와 1,2층은 제외)

• 빌딩 현황 및 임대차 차등 기준

- 포스코센터에 대한 층별 임대가격 차등은 주요 오피스 빌딩들의 층별 임대가격 분류(3-5개), 주변 빌딩들의 Sky line, 조망권, 빌딩 특성(동, 서관 연결 지붕) 등을 고려하여 5개 준으로 구분하여 준별 임대가를 적용함.
- 특히, 강북과 강남의 대표적인 빌딩인 SFC, 스타타워, 63빌딩 등을 사례로 기준층 대비 지수를 결정하였으며, 일반적으로 기준층 대비 준별로 +5% 전후의 차등을 적용함.

● 층별 배치도



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 8월 1일 ~ 2006년 8월 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%	65.4%	59.8%	64.4%	61.7%
전세환산가	2,631	2,095	1,685	2,016	1,950	2,628
보증금	425.6	599.0	415.0	522.7	640.0	501.4
월임대료	23.2	13.7	14.4	15.6	14.1	24.85
관리비	17.4	15.8	12.0	15.8	15.8	16.4
공실률	6.5%	4.4%	10.8%	9.5%	4.6%	3.4%
전환률	12.6%	11.7%	15.1%	12.0%	11.7%	16.1%

* 대전광역시 샘플 중 전월세(전세 가능) 방식을 채용하던 일부 빌딩들의 보증부월세 방식 도입에 따른 샘플 추가로 전세환산가 소폭 상승에도 불구하고 보증금 하락이 있었음.

주요실적

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
· 잠실 시그마 타워	8,413평	B7/30F

Project Management



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

Now 2006

Leasing

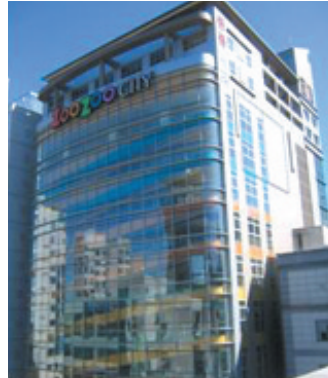
상공회의소빌딩

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



초림빌딩

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



센트럴타워 (구 서현신영타워)

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



세우회빌딩

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



하나증권빌딩

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



명동신영타워

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



제이타워

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



팬택빌딩

- 주소 : 영등포구 여의도동 34-12
- 규모 : B4/14F
- 연면적 : 3,100평
- 준공시기 : 1990년



DSME 빌딩

- 주소 : 중구 다동 140
- 규모 : B6/12F
- 연면적 : 4,571.7평
- 준공시기 : 1994년



청우빌딩

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



분당미래산업빌딩

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



연세재단세브란스빌딩

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



신일빌딩

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



역삼신영타워

- 주소 : 강남구 역삼동 705-19
- 규모 : B6/15F
- 연면적 : 3,793평
- 준공시기 : 1993년



신영증권부천사옥

- 주소 : 부천시 원미구
중동 1131-5
- 규모 : B3/10F
- 연면적 : 2,760평
- 준공시기 : 1999년



제일약품빌딩

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



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
 [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

1995

[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
 [대운빌딩] 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

2002

1994~1991

[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

Third Quarter 2006 Office Market Report **OFFISCOPE**