

Fourth Quarter 2006 Office Market Report

OFFISCOPE
www.rei-korea.com

4/4

오피스 시장 동향 보고서 2006. 4/4분기

오피스 시장 Trend | 오피스 시장 주요 이슈 **오피스 임대시장 동향** | 2006년 임대시장 분석 및 전망

오피스 매매시장 동향 | 시장 동향 **오피스 분양시장 동향** | 향후 오피스 공급과 분양시장 전망

부록 | 부동산 펀드 운용현황 분석, 서울시 오피스 시장 분석 및 투자 유망 지역, 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

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 : 180명 / 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	
<hr/>	
2. 오피스 임대시장 동향	6p
· 조사 개요 및 빌딩 등급 분류	
· 권역별 정보	
· 수급 동향 분석	
· 2006년 임대시장 분석 및 전망	
<hr/>	
3. 오피스 매매시장 동향	25p
· 시장 동향	
· 2006년 매매시장 분석 및 전망	
<hr/>	
4. 오피스 분양시장 동향	30p
· 시장 동향	
· 분양 사례	
· 준공 사례	
· 향후 오피스 공급과 분양시장 전망	
<hr/>	
5. 부록	34p
· 부동산 펀드 운용현황 분석	
· 서울시 오피스 시장 분석 및 투자 유망 지역	
· 6대 광역시 오피스 임대시장 현황	
<hr/>	

Fourth Quarter 2006 Office Market Report

2006 4/4분기 오피스 시장 동향 보고서

- 발행일 : 2007년 1월 통권 24호
- 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 4/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일자	구분	내용	비고
9.26	신축,이전	휴맥스, 신사옥으로 이전	서현동→수내동
9.27	동향	지금 테헤란로에선 '금융전쟁'...경쟁가열 노마진도 감소	한국경제
9.27	동향	도심 업무용빌딩 몸값 급등 이유...규제 적고 전매, 양도 용이, 공급 부족 등	헤럴드경제
9.28	펀드	반도건설, 두바이 오피스빌딩 3억달러에 매각...지상 57층, 연면적 29,300평	반도건설→마이다스에셋
9.28	펀드	외국 부동산펀드 국내판매 허용	한국경제
10.2	이전	아후코리아 사무실 이전... 신축건물인 삼성동 JSE타워로...	대치동→삼성동
10.3	이전	다산네트웍스, 경기 분당으로...분당구 수내동 휴맥스빌리지로 이전	KBD→BBD
10.5	이전	금융권 콜센터 '지방이사' 붐	파이낸셜뉴스
10.9	동향	서울 오피스 시장 보기도문 '호황세'	연합뉴스
10.13	동향	혁신도시 옮겨갈 공공기관 보유 부동산 총액은 7조 1,000억	한국경제
10.17	정책	부동산투자회사 설립 자본금 100억으로 낮춰...내년 7월 시행 예정	프리임경제
10.23	정책	내년 7월부터 '평, 돈, 근' 쓰면 과태료...미터, 그램 등으로 사용해야...	매일경제
10.27	이전	대기업들 너도나도 신사옥 이전열풍...삼성, 현대차 등 2008년까지...	헤럴드경제
11.3	동향	대도시 투자수익률, 업무용 빌딩 ↑, 상가 ↓	파이낸셜뉴스
11.4	이전	현대기아차 양재동 본사 증축 완료...R&D 인력 입주	이데일리
11.8	매매	애경그룹, 삼성물산 유통산업 부문 일괄 인수키로...	조선일보
11.8	동향	'불황' 상가, 오피스 변신후 '호황'	파이낸셜뉴스
11.9	매매	팬택계열, 여의도사옥 매각...내년 3월 상암동 이전	팬택→신영증권
11.13	동향	국내외 투자기관, 오피스 물건 품귀에 따라 빌딩 직접 개발 '붐'	한국경제
11.14	정책	공공기관 지방 이전 후 기존 청사 반년 내 매각	파이낸셜뉴스
11.15	동향	보험사 영업점 건물 매각 늘어...대한, 교보, 금호 등	파이낸셜뉴스
11.21	펀드	몸집 커지는 부동산펀드	매일경제
11.22	신축	상암동 DMC 62.5% 진행...향후 전망은...	머니투데이
11.28	정책	정부, '부동산 리스' 도입 검토중...중소기업 지원 의미	머니투데이
12.7	이전	현대기아차 양재동 구사옥에 현대제철, 로템, 엠코 등 계열사 입주	연합뉴스
12.8	펀드	부동산 펀드, '국내형' 보다 '해외형' 이 인기	이데일리
12.11	동향	오피스 임대료 가장 비싼 곳은 서울 광화문 일대	전자신문
12.12	매매	역삼동 K타워 올 평당 매매가 최고	헤럴드경제

Trend 2 오피스 시장 주요 이슈 (Office Hot Issue)

- 지금 테헤란로에선 '금융전쟁'...경쟁가열 노마진도 감소
- 금융권 콜센터 '지방이사' 붐
- 서울 오피스 시장 보기드문 '호황세'
- 부동산투자회사 설립 자본금 100억으로 낮춰...

지금 테헤란로에선 '금융전쟁'...경쟁가열 노마진도 감소

지하철 2호선 강남역~삼성역에 금융사들의 입점이 밀집되면서 한 때 벤처 신화의 상징이었던 강남 테헤란로가 금융거리로 탈바꿈한 모습이다. 테헤란로에 은행 점포가 몰리는 것은 기업 및 부유층 고객을 많이 확보할 수 있기 때문이다. 이곳에서 영업 우위를 차지하는 게 금융사의 경쟁력을 좌우한다는 인식에 따라 금융사들이 최고의 매장을 꾸미는 등 공격적인 투자를 하고 있다.

현재 테헤란로 일대에는 은행별로 10여개의 지점들이 몰려있다. 특히 조흥은행을 합병한 신한은행은 테헤란로 양쪽 길가를 따라서만 12개 지점이 있다. 한두 블록 뒤까지 범위를 넓힐 경우 우리은행은 강남구 내 53개 점포 중 20개가 테헤란로 및 그 주변에 포진해 있고, 하나은행도 12개 점포를 기반으로 영업활동을 펼치고 있다. 씨티, SC제일은행, HSBC 등 외국계 은행들도 이 지역에 집중하고 있다.

타 은행 고객을 끌어들이기 위한 경쟁이 치열해지면서 노마진 영업까지 감수해야 하는 상황도 벌어지고 있다. 시중은 행의 한 지점장은 "거액의 거래고객이 '다른 은행에선 이 정도로 해준다는데...' 라고 말하면 수익을 불문하고 금리조건 등을 맞춰줄 수밖에 없다"며 "고객은 한정돼 있는데 농협, 수협까지 가세해 영업을 강화하다 보니 경쟁이 가열될 수밖에 없다"며 고충을 토로했다.

[한국경제 / 2006. 09. 27]

금융권 콜센터 '지방이사' 붐

금융권의 대고객 콜센터 지방 이전과 규모 확충이 빨라지고 있다. 이는 부동산 가격 상승에 따른 높은 임차료, 인건비 등 고정비를 평균 20~30% 정도 줄일 수 있을 뿐 아니라 노동시장 유연성과 함께 우수 인력 확보가 용이하기 때문이다. 또 지자체의 지방세 감면 등 각종 혜택을 받으면서 지역경제 활성화에도 한 몫 하는 장점에 따른 것이다. 따라서 금융권은 지방화 시대에 발맞춰 영업 및 경영기획, 전략본부 등 주요부서를 제외한 연체 및 부실자산을 관리, 지도하는 콜센터 등 후선부서는 서울에서 떨어진 지방으로 이전하고 가능한 한 서울 비중을 점차 줄여 나가고 있는 실정이다.

4일 금융권에 따르면 1~2년 전만해도 서울에 집중됐던 금융기관의 영업 지원부서가 최근 지방으로의 이동을 서두르고 있다. 특히 콜센터의 경우 서울에서 5대 광역시로 확대됐고 수신과 여신, 각종 안내 상담까지 업무 영역도 지방으로 이전하는 추세이다. 금융기관이 이처럼 지방 이전에 적극적인 데는 값싼 인건비에 우수인력을 확보할 수 있다는 장점 때문인 것으로 분석되고 있다. 또 사무실 임차료도 지방이 서울보다 평균 10배 가량 저렴해 효율성과 대고객 만족, 민원 발생 감소 등 세 가지 효과를 톡톡히 보고 있다는 평가다.

[파이낸셜뉴스 / 2006. 10. 05]

서울 오피스 시장 보기드문 '호황세'

서울 오피스 시장이 근래 보기 드문 호황을 맞고 있다. 빈 사무실이 꾸준히 줄어들면서 강남, 여의도의 경우 공실률이 2%대에 진입했고, 임대료도 상승세다. 이는 그동안 수요에 비해 신규 공급 물량이 적었기 때문으로, 올 연말까지 이런 분위기가 지속될 전망이다.

9일 신영에셋에 따르면 지난 3분기 서울 및 분당지역의 10층 이상, 연면적 2천평 이상 오피스 빌딩 880개를 대상으로 공실률을 조사한 결과, 서울, 분당 모두 3%로 전 분기에 비해 각각 0.5%포인트, 1.9%포인트 떨어졌다. 서울지역 오피스 평균 공실률은 2004년 4분기 4%까지 올랐으나 1년9개월 만에 3% 이하로 하락했다. 이처럼 빌딩 시장이 안정세를 보이고 있는 것은 경기 회복에 따라 수요가 늘었기 보다는 공급물량 자체가 적었기 때문이라는 게 전문가들의 분석이다. 서울지역에서 한 해 필요한 오피스 연면적은 25만평으로 추산된다. 하지만 신영에셋 조사 결과, 지상 10층 이상, 연면적 2천평 이상 대형 빌딩의 경우 2001년부터 2006년까지 서울지역 연평균 공급량은 20만평에 그쳤다.

신영에셋 홍순만 부장은 "국내·외 대기업, 금융기관 등 우량 회사들이 서울지역 요지에 사무실 면적을 넓혀가고 있지만 상대적으로 어려운 중소기업 등은 임대료가 싼 곳으로 이탈하는 '엑소터스' 현상도 나타나고 있다"며 "최근 빌딩 시장 안정세는 그동안 공급량이 적었던 게 근본적인 원인"이라고 말했다.

[연합뉴스 / 2006. 10. 09]

부동산투자회사 설립 자본금 100억으로 낮춰...내년 7월 시행 예정

부동산투자회사(REITs)의 최소설립자본금이 현행 250억원에서 100억원으로 낮아진다. 또 회사 설립 절차도 간소화되어 회사 설립 후 영업인가를 받으면 바로 주주모집이 가능해진다.

17일 건설교통부는 부동산투자회사의 설립과 운영에 관한 규제를 완화하는 내용의 '부동산투자회사법 개정안'이 국무회의를 통과해 이달 말 국회에 상정될 예정이라고 밝혔다. 국회를 통과하게 되면 늦어도 내년 7월경 법안이 시행될 것으로 보인다. 개정안에 따르면, 발기인이 회사를 설립(발기설립)한 후 부동산에 투자할 때 영업인가를 받으면 바로 주주모집을 할 수 있도록 설립·운영절차를 간소화했다.

건교부 관계자는 "개정안이 시행되면 REITs의 사업범위가 오피스 중심에서 호텔, 물류시설 등에 까지 다양화될 수 있고 REITs의 설립 및 운영 절차의 간소화로 부동산시장에서 외국자본과의 경쟁력을 확보할 수 있게 될 것"이라고 전망했다. 또 "자금조달, 개발비용을 포함한 영업정보 공시 등 투명한 절차를 거치는 REITs의 개발사업이 활성화 되면 현재 개발사업의 불투명성이 상당부분 해소되고 부동산에 대한 간접투자가 활성화 될 것으로 보인다"고 밝혔다.

[프라이미경제 / 2006. 10. 17]

- 대도시 투자수익률, 업무용빌딩 ↑, 상가 ↓
- '불황' 상가, 오피스 변신후 '호황'
- 국내외 투자기관, 오피스 물건 품귀에 따라 빌딩 직접 개발 '붐'
- 몸집 커지는 부동산 펀드

대도시 투자수익률, 업무용빌딩 ↑, 상가 ↓

전국 대도시에서 업무용 빌딩은 투자수익률이 쑥쑥 올라가고 있는 반면 상가는 하락세를 면치 못하고 있어 투자자들간에 희비가 엇갈리고 있다. 특히 업무용 빌딩은 서울 강남이, 상가는 서울 신촌 일대가 각각 투자수익률이 높은 것으로 조사됐다.

건설교통부는 지난 7월 1일을 기준으로 서울, 부산, 대구 등 전국 7대 도시의 업무용 빌딩 500동과 상가 1,000동을 대상으로 투자수익률 등을 조사한 결과 업무용 및 상가의 연간 투자수익률은 8~9%로 집계됐다고 2일 밝혔다. 월세 기준 평균 임대료는 업무용이 4만 6,000원, 상가는 12만 3,000원이다.

투자수익률은 임대료 등 소득수익률과 가격 상승 등 자본수익률을 합한 것이다. 투자수익률은 업무용의 경우 임대료 상승, 공실 감소 등으로 9.23% 올라 지난해 대비 0.7%포인트 상승했다. 이에 비해 상가는 8.14%로 0.52%포인트 내려 대조를 보였다.

서울지역은 업무용과 상가가 각각 연 10.92%, 9.65%로 전국에서 투자수익률이 가장 높았고 광주 전남도청이 목포로 이전한 데 따른 오피스 및 상권 수요 위축으로 투자수익률이 각각 0.48%, 3.48%로 지난해에 이어 가장 낮았다. 서울에서 업무용은 강남이 11.22%로 가장 높았고 상가는 신촌(10.95%), 명동 등 도심(9.93%), 영등포(9.36%) 순이었다. 서울의 업무용 빌딩에 대한 소득 및 자본 수익률은 각각 5.89%, 5.03%로 가장 높았고 상가의 소득수익률은 울산(5.85%), 자본수익률은 대구(2.09%)가 전국에서 가장 높아 울산은 임대료 소득이, 대구에서는 상가 가격 상승이 높은 것으로 나타났다. [파이낸셜뉴스 / 2006. 11. 03]

'불황' 상가, 오피스 변신후 '호황'

한때 높은 공실률로 불황을 겪던 상가들이 사무용건물(오피스)로 리모델링 해 활기를 찾고 있다. 공급과잉을 빚은 상가들이 상대적으로 수요가 많은 오피스 시장으로 옮겨가고 있는 것이다.

분당 서현역 인근 상가인 시아1020은 올 초 리모델링 작업을 통해 이달에 오피스 건물 퍼스트타워로 거듭났다. 인근 수내역 주주씨티도 지난 3월 리모델링에 성공한 케이스다. 주주씨티는 애완동물 테마 쇼핑몰로 심각한 불황을 겪었는데, 야탑역의 아이고타워 역시 같은 해 '파리 날리는 상가'로 낙인 찍혔다가 오피스로 둔갑해 '남의 장사'로 돌아섰다. 지금은 사람이 가득 들어차 있는 서초동 진로 빌딩도 한때 텅 빈 쇼핑몰로 진퇴양난의 위기에 빠졌던 과거를 가지고 있다.

신영에셋 홍순만 부장은 "최근 오피스 시장에서 나타나는 현상 중 하나는 국내 투자기관이나 외국계업체가 역세권의 텅 빈 상가를 사들여 오피스로 둔갑시키는 것"이라며 "오피스 시장 수요가 충분하기 때문에 상가에서 오피스로 바꾸는 리모델링 붐이 일고있다"고 말했다.

그러나 부분별한 리모델링은 자칫하면 더 손해를 볼 수도 있다. 주변 오피스 시장의 공실률이 5%를 넘어갈 경우 시장공급과잉 현상이 초래될 수 있기 때문이다. 따라서 오피스 상권 분석이 필수적이다. 또 오피스 건물은 충분한 주차공간이 있어야 활용도가 높다는 점도 중요하다.

[파이낸셜뉴스 / 2006. 11. 08]

국내외 투자기관 오피스 물건 품귀에 따라 빌딩 직접 개발 '붐'

대형 오피스 물건이 품귀를 보이자 국내외 부동산 투자기관들이 공사 중인 빌딩을 사들이거나 나대지를 매입해 직접 개발에 나서는 사례가 늘고 있다. 일부 외국계 투자기관은 경쟁이 덜한 쇼핑몰 등 유통부분 진출도 모색하는 등 활동 영역을 다양화하고 있다.

12일 관련업계에 따르면 일본계 부동산투자기관인 뉴시티코퍼레이션(NCC)은 오피스빌딩 매물난이 가중되자 최근 기존 빌딩을 매입해 운영·임대수익을 얻으려던 당초 계획을 보류하고 부동산 개발쪽으로 눈을 돌리고 있다. 이 회사는 서울 서초동 강남대로변에 짓는 지하 6층·지상 20층 규모의 '뉴시티타워'가 완공되는 2008년을 전후로 1조원가량을 개발사업에 투자할 계획이다. 다국적 부동산투자업체인 라살인베스트먼트도 서울 역삼동 르네상스 호텔 인근의 토지를 매입해 지하 6층·지상 22층 규모의 '라살타워 I'을 짓고 있다. 이 회사는 특히 작년 12월 유통부문으로 눈을 돌려 분당의 월드유통을 매입하는 등 업무 및 상업시설 개발도 적극 모색 중이다. 미래에셋그룹 계열의 뎀스자산운용도 지난 3월 서울 중구 신문로 일대 도심재개발사업부지에 건립중인 지하 6층·지상 23층에 연면적 1만 8,000평 규모의 오피스 빌딩을 사들이는 등 물건확보에 나서고 있다. 이 밖에 경기도 부천 중동에서 유통물인 로담코플라자를 운영 중인 네덜란드계ING 리얼에스테이트도 신규 상업시설 개발을 적극 고려하고 있다. [한국경제 / 2006. 11. 13]

몸집 커지는 부동산펀드

부동산펀드로 자금 유입세가 지속되는 가운데 새로운 트렌드가 눈에 띄고 있다. 높은 수익률을 뽐내는 해외 투자형으로 자금이 쏠리고, 현재 건설중인 빌딩을 미리 사들여 투자하는 사례가 유행이다. 이와 함께 일반 소액투자자를 모집하는 공모형 펀드 출시가 드물어 일반인은 사전예약 없이는 가입이 힘든 상황이다. 이 같은 현상의 원인은 국내 투자물건이 부족하기 때문이다. 최근 1~2년 새 부동산펀드 시장이 활성화하면서 유명한 빌딩 매매가 일단 완료됐기 때문이다. 부동산펀드 전문가들은 특히 공모형 펀드는 복잡한 규제가 신상품 출시를 방해하고 있다고 지적했다. [매일경제 / 2006. 11. 21]

임대시장 1 조사개요 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

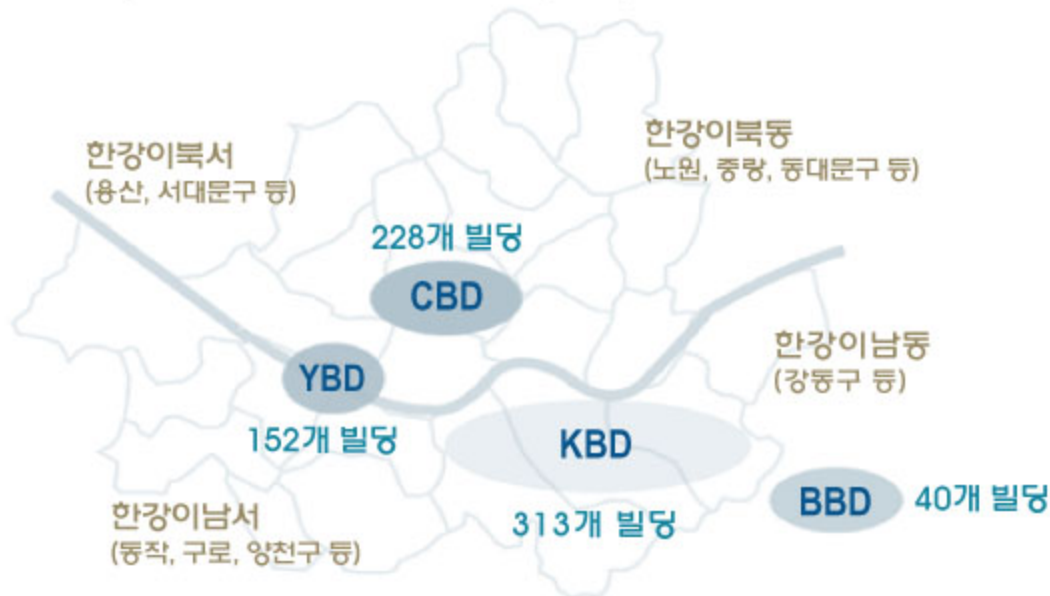
- 2006년 11월 1일 ~ 2006년 11월 30일

☑ 조사 권역

▶ 서울 3대권역 + 기타권역

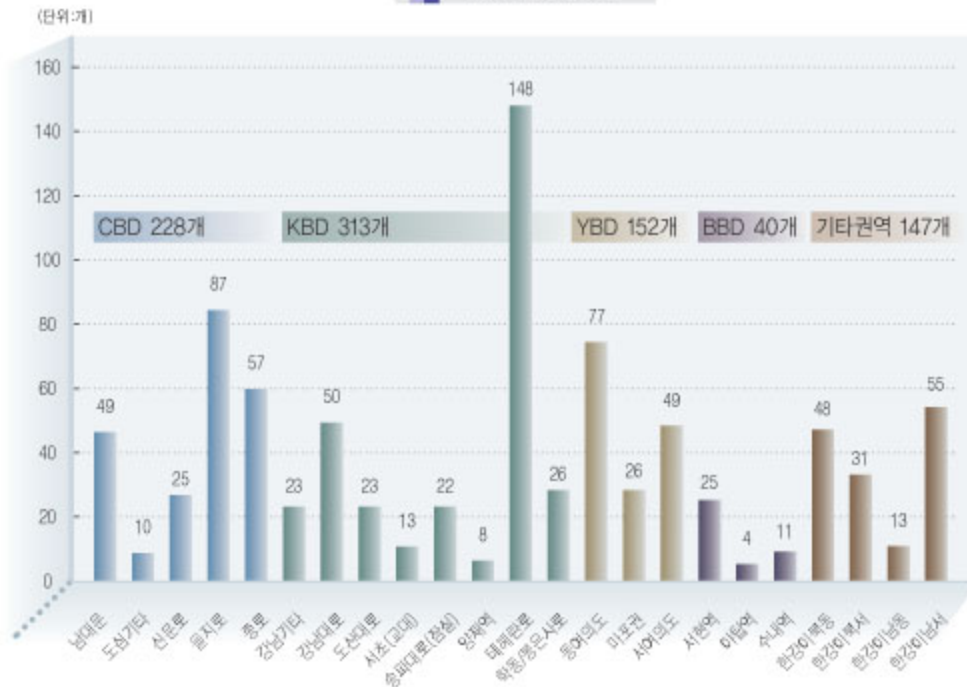
- 서울시는 크게 3개 권역과 3개 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역을 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함 : CBD(Central Business District : 종로, 을지로 일대 도심), KBD(Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대), YBD(Yeido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역)
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

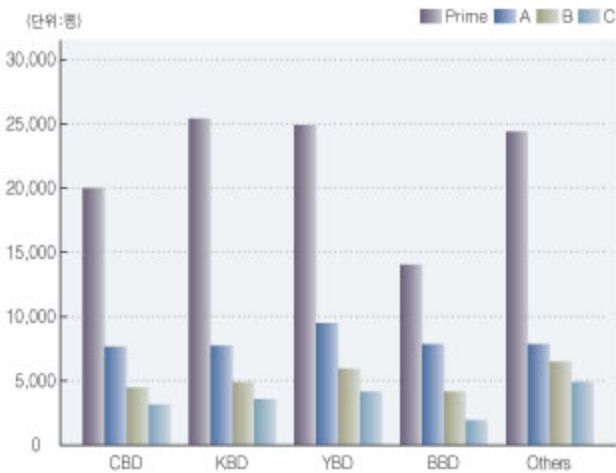


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

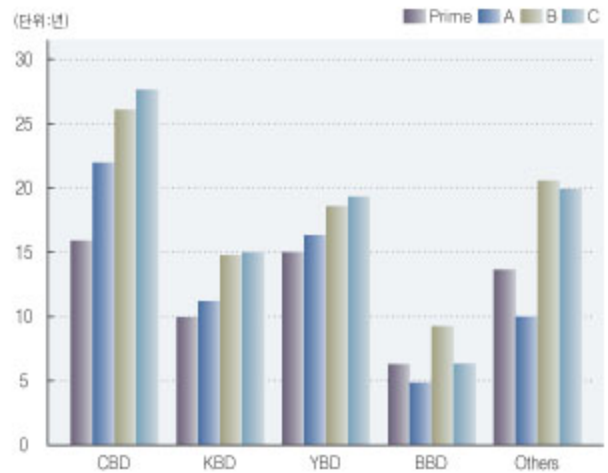
조사 빌딩 개수



평균 건축연면적



평균 건축연수



• 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 전환율을 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, 집도수, 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

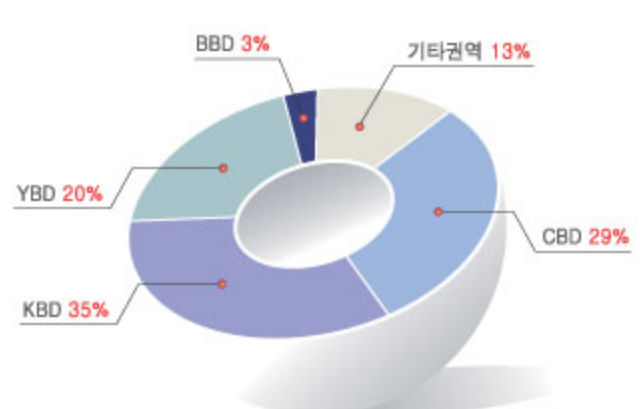
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

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
집도수	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 3/4분기 대비 월세 0.4%, 전세금 0.5% 소폭 상승. 최근 장기 공실이 해소된 신동아화재빌딩과 내외빌딩, 코오롱 빌딩 등의 임대료가 인상이 조사되었으나, 전체적으로는 보합세를 나타냄.
 - 총무로 극동빌딩(700/70→750/75), 을지로 내외빌딩(870/87/31→890/89/32) 등 임대조건 인상
- 종로타워, 신동아화재빌딩, 서울상공회의소 등 중대형 공실 보유 빌딩의 신규 임대차 계약이 활발하게 이루어져 기존 공실은 다소 줄었으나, 순화동 M타워(10,337평)의 신규 공급에 따라 일부 상계되어 전분기 대비 0.2%p 소폭 상승됨.
 - 주요 공실 : 총무로 K빌딩 2,500평, 을지로 D빌딩 3,800평, 남대문로 D센터 5,600평 등

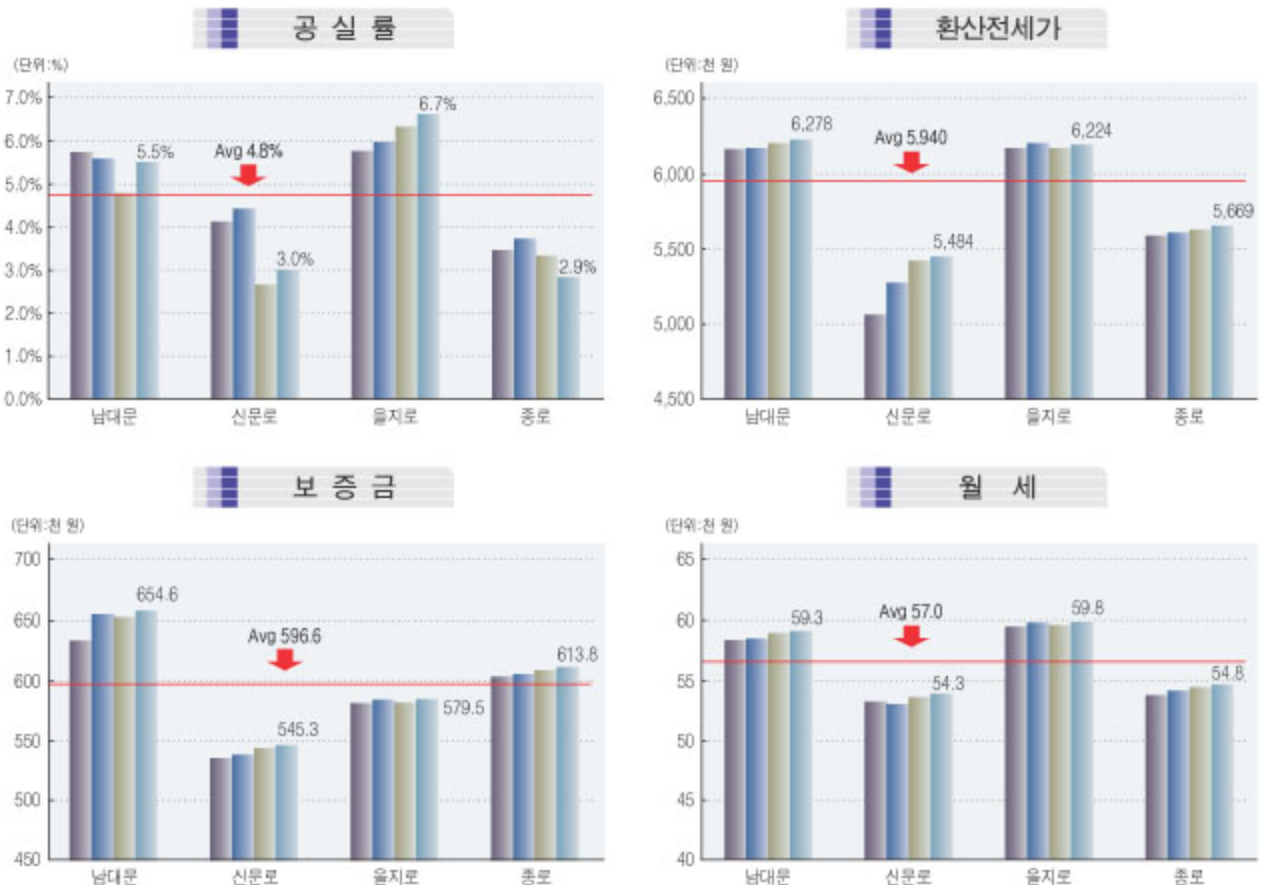
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.8 (0.2%p△)	5,940 (0.5%△)	596.6 (0.4%△)	57.0 (0.4%△)	25.6 (0.2%△)	12.8 (-)
Prime	1.5	8,591	784.7	81.9	31.7	12.6
A	6.3	6,276	621.0	59.7	26.6	12.7
B	5.1	5,138	536.4	50.2	23.5	13.3
C	5.1	4,721	515.2	45.1	22.8	12.6

세분권역별 임대 정보

■ 1Q_06 ■ 2Q_06 ■ 3Q_06 ■ 4Q_06



임대시장 2 권역별 정보 - KBD (Kangnam Business District)

- 2006년 3/4분기 대비 월세 1.6%, 전세금 1.8%가 상승되어 타권역 대비 높은 임대 상승률을 나타냄. 금년 12월 및 내년 초 공실 예정분에 대해 상승된 임대가를 조기에 반영한 것이 원인으로, 2007년 1/4분기에 임대가 인상 예정 빌딩 역시 다수 조사됨.
 - 한솔빌딩(역삼동) 3%, 퍼시픽타워(대치동) 4.6%, 메트로빌딩(서초동) 4% 인상 등
- 2004년 4/4분기 2.7%를 시작으로 지속적인 하향 안정세를 유지하였던 KBD 공실률이 2006년 4/4분기에는 1.5%까지 떨어짐. 3/4분기 대비 5,000명 가량 공실이 감소되어 한자리수 공실률을 회복한 스타타워의 영향이 큰 요인임. 더불어, 장기간의 안정세가 시장 전체에 파급되어 유지되고 있음.
 - 주요 공실빌딩 : 역삼동 K타워(4,600평), 대치동 S빌딩(760평), 양재동 T타워(1,780평) 등

등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.5 (0.7%p▽)	4,592 (1.8%△)	554.8 (1.3%△)	47.9 (1.6%△)	23.7 (0.6%△)	16.5 (0.1%p▽)
Prime	1.3	6,843	662.5	58.6	27.5	12.7
A	1.2	4,993	557.8	52.5	25.3	16.2
B	1.6	4,341	540.1	46.6	23.3	17.2
C	1.7	3,974	516.3	43.5	22.0	17.3

세분권역별 임대 정보

■ 1Q_06 ■ 2Q_06 ■ 3Q_06 ■ 4Q_06

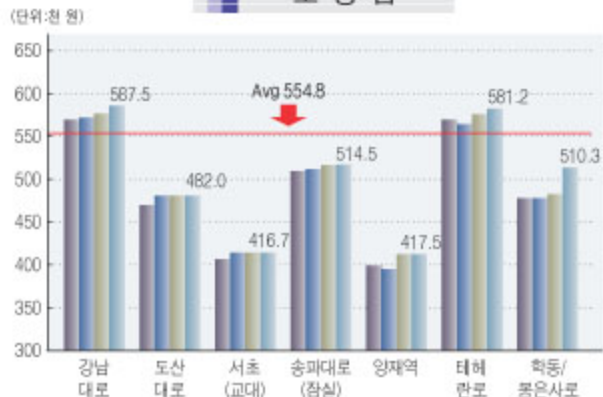
공 실 률



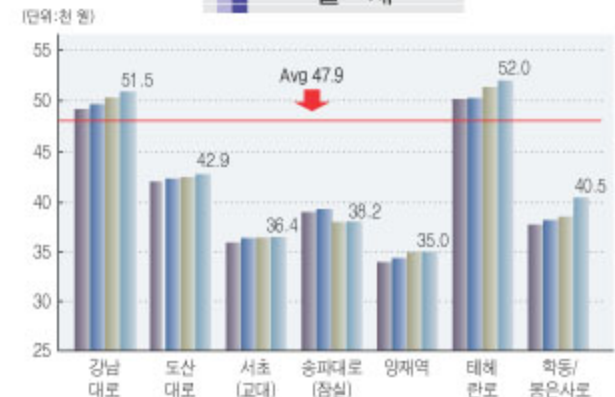
환산전세가



보 증 금



월 세



임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeido Business District)

- 전분기 대비 월세 0.8%, 전세금 0.5% 상승. 전분기 대비 소폭 상승세를 보이고 있으며, 3/4분기에 동여의도 증권사 빌딩들의 임대 상승이 있었던데 반해, 대상, 일신 등 중견기업 소유 빌딩의 임대가 인상이 일부 조사됨.
 - 동여의도 신송센터(500/50→530/53), 마포 일신빌딩(370/37→400/40) 등 인상
- 증권, 보험, 물류 등의 업종을 중심으로 기존 건물 내 증평 사례가 다수 조사되고 있으며, 이로 인한 중소형 공실의 해소가 두드러진 YBD의 공실률은 전분기 대비 0.6%p가 하락된 2.1%를 나타내어 안정세가 더욱 심화되고 있음.
 - 주요 공실 빌딩 : 동여의도 D증권빌딩(917평), 서여의도 C빌딩(945평) 등

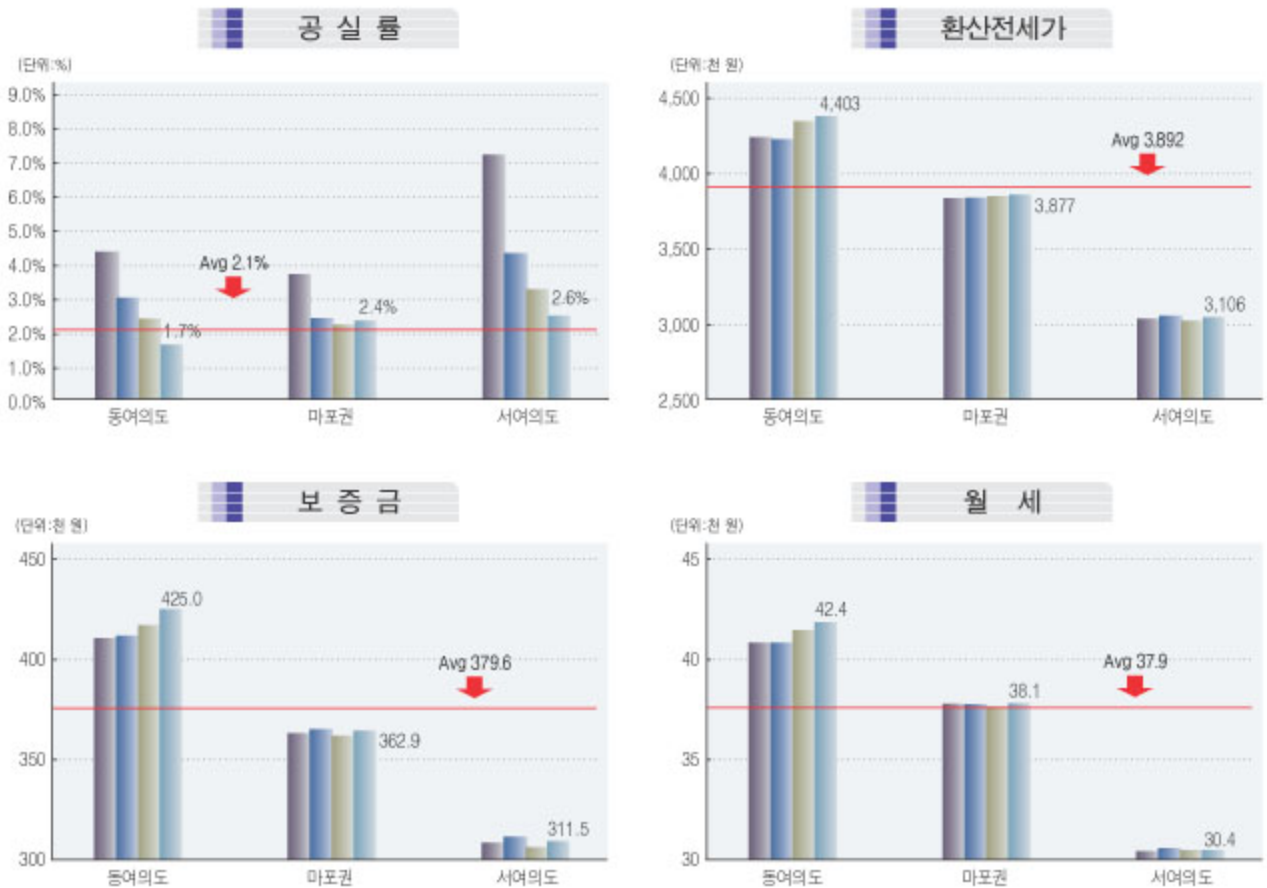
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.1 (0.6%p▽)	3,892 (0.5%△)	379.6 (1.1%△)	37.9 (0.8%△)	19.9 (-)	12.9 (-)
Prime	1.2	5,949	561.1	56.3	25.9	12.2
A	1.8	4,505	428.2	42.6	21.5	12.3
B	1.8	3,946	391.4	39.4	20.9	13.8
C	2.5	3,181	311.9	31.2	17.6	13.2

세분권역별 임대 정보

■ 1Q_06 ■ 2Q_06 ■ 3Q_06 ■ 4Q_06



임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역 (Others)

- 한강이북서 지역 소재 빌딩인 K1리트빌딩, 삼구빌딩 등의 임대가 인상이 있었음. 전반적으로는 인근지역인 CBD, YBD와 유사한 소폭 상승세를 나타냄.
 - 용산구 삼구빌딩 월세 3.8% 인상, 서대문구 K1리트빌딩 보증금 및 월세 4% 인상 등
- 서울시 기타지역 공실률은 2.6%로 전분기 대비 0.2%p 소폭 상승됨. YBD와 인접해 있는 한강이북서와 한강이남서 지역이 2%대 공실률을 나타내고 있는 반면에, CBD와 인접해있는 한강이북동, 한강이남동 지역의 공실률은 3%대를 나타내고 있음.
 - 주요공실 : 양천구 목동 S빌딩(1,226평), 동대문구 장안동 D빌딩(420평) 등

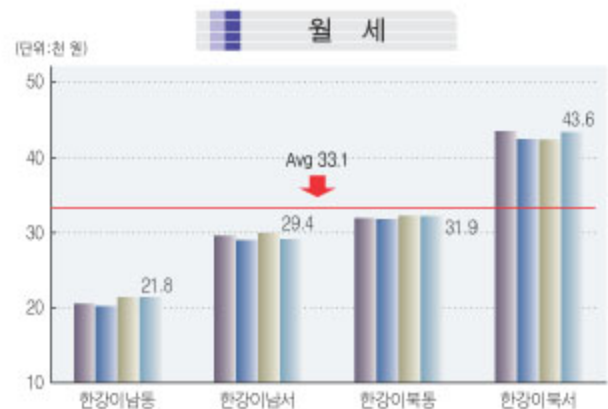
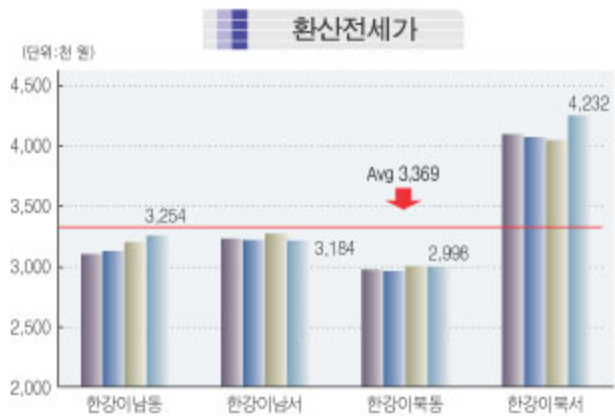
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.6 (0.2%p△)	3,369 (0.7%△)	410.1 (1.7%△)	33.1 (0.9%△)	18.5 (0.1%△)	14.5 (-)
Prime	0.4	5,876	585.0	67.5	27.0	13.5
A	2.6	4,036	486.3	39.1	20.6	13.6
B	3.0	3,411	388.0	32.7	18.2	15.2
C	2.5	2,494	354.6	26.4	16.8	14.1

세분권역별 임대 정보

■ 1Q_06 ■ 2Q_06 ■ 3Q_06 ■ 4Q_06



임대시장 2 권역별 정보 - BBD (Bundang Business District)

- 3/4분기 대비 보증금은 9.8% 크게 하락한 반면에 전세금은 4.1%까지 상승된 평당 3,794천원을 나타냄. 가장 큰 원인은 두가지로 프라임급 빌딩인 서현역 퍼스트타워(구 시마빌딩)의 공급과 서현역 대우자판빌딩의 소유주 변동에 이은 임대조건의 대폭 조정에 따른 것임.
 - 서현역 퍼스트타워(구 시마빌딩) 평당 보증금 440천원, 평당 월세 44천원 책정함. 서현역 대우자판빌딩 보증금 비율 30%에서 10% 이하로 변경 및 임대조건 인상
- 3/4분기 빠른 안정세를 되찾았던 BBD 공실률이 4/4분기에는 17,824평 규모 퍼스트타워의 신규 공급에 따라 전분기 대비 2배 수준인 6.1%까지 상승됨. NHN, 교보문고 등이 입주 예정이나 시장 규모가 협소한 BBD 임대시장에는 최소 2분기 가량 부담으로 작용할 것으로 예상됨.
 - 주요 공실 : 서현역 D빌딩(1,000평), 서현역 F타워(10,000평) 등

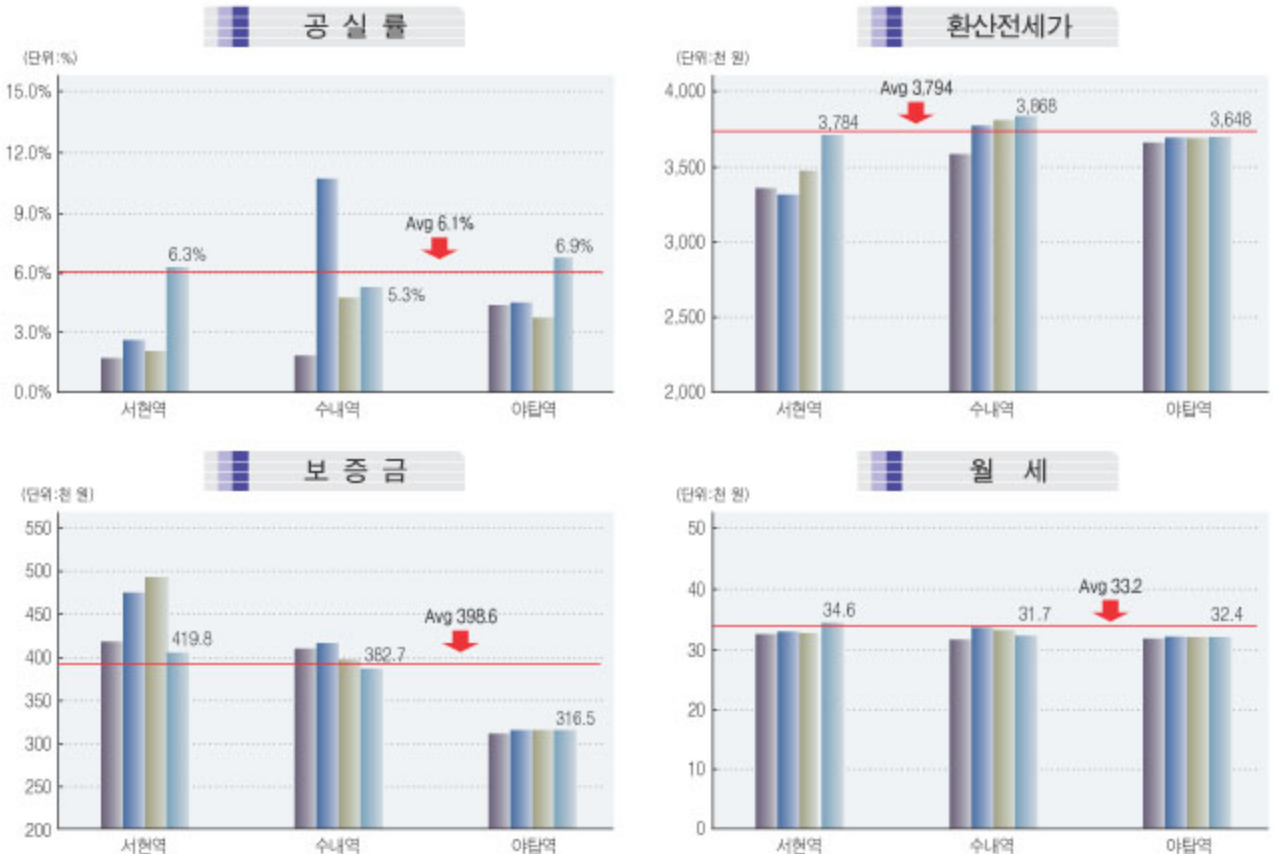
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	6.1 (3.1%p△)	3,794 (4.1%△)	398.6 (9.8%▽)	33.2 (2.2%△)	20.1 (2.0%△)	13.2 (0.3%p▽)
Prime	30.8	4,840	440.0	44.0	23.0	12.0
A	4.7	3,924	402.7	34.8	18.7	13.7
B	5.4	3,732	433.0	31.8	20.5	12.1
C	4.4	3,662	347.0	32.2	20.5	14.0

세분권역별 임대 정보

■ 1Q_06 ■ 2Q_06 ■ 3Q_06 ■ 4Q_06



임대시장 2 권역별 정보 - 종합

세분권역별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	4,693 (1.0%△)	5,940 (0.5%△)	4,592 (1.8%△)	3,892 (0.5%△)	3,369 (0.7%△)	3,794 (4.1%△)
보증금	513.0 (1.0%△)	596.6 (0.4%△)	554.8 (1.3%△)	379.6 (1.1%△)	410.1 (1.7%△)	398.6 (9.8%▽)
월임대료	46.9 (1.0%△)	57.0 (0.4%△)	47.9 (1.6%△)	37.9 (0.8%△)	33.1 (0.9%△)	33.2 (2.2%△)
관리비	22.8 (0.3%△)	25.6 (0.2%△)	23.7 (0.6%△)	19.9 (-)	18.5 (0.1%△)	20.1 (2.0%△)
공실률	2.7 (0.3%p▽)	4.8 (0.2%p△)	1.5 (0.7%p▽)	2.1 (0.6%p▽)	2.6 (0.2%p△)	6.1 (3.1%p△)
전환률	15.0 (0.1%p▽)	12.8 (-)	16.5 (0.1%p▽)	12.9 (-)	14.5 (-)	13.2 (0.3%p▽)

- 2006년 4/4분기 서울시 임대시장의 특징은 연중 지속되고 있는 '임대가 상승 및 공실률 안정 심화'를 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세가는 2006년 3/4분기 대비 1.0%가 상승된 평당 4,693천원으로 조사되었으며, 공실률은 0.3%p 하락된 2.7%로 서울시 전체 평균 공실률 까지도 2%대로 떨어짐. 4/4분기에는 2000년대 평균 공급량의 1.5배를 상회하는 78,151명의 신규 공급이 KBD를 중심으로 이루어졌으나, KBD, YBD에는 전혀 영향을 미치지 못했으며, 오히려 KBD의 경우 강남파이낸스센터(구 스타타워) 공실률의 한자리수 회복에 따라 1.5% 까지 떨어져 마찰공실을 제외할 경우 거의 "0"에 가까운 공실률을 나타내고 있음. CBD 역시 지역 내 증평 수요에 힘입어 대형공실이 일부 해소되고 있는 추세이나, M타워(10,337평)의 신규 공급에 따라 4% 후반의 공실률을 유지하고 있음. 다만, 퍼스트타워(구 시마빌딩/17,825평)가 공급된 BBD의 경우 전분기 대비 공실률이 2배까지 상승됨.
- 지역별 현황을 보면, YBD의 경우 보험, 물류 업종의 증평 수요에 힘입어 2.1%까지 공실률이 하락하였고, KBD의 경우 전분기 대비 5,000평 가량의 공실이 줄어든 강남파이낸스센터(구 스타타워)의 영향으로 1%대까지 공실률이 하락됨. CBD의 경우도 M타워의 신규 공급에 따라 공실률이 소폭 상승하기는 했으나, 종로타워, 신동아화재빌딩 등 장기 대형 공실 일부가 해소되었고, 대기업 계열사 및 보험사의 지역 내 증평수요가 차츰 증가되고 있어, KBD·YBD와 마찬가지로 2007년 초부터는 차츰 안정세를 찾아갈 것으로 예상됨.

등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	Prime	A class	B class	C class
전세가	7,569 (1.2%△)	5,178 (0.8%△)	4,343 (0.4%△)	3,747 (1.5%△)
보증금	708.8 (0.8%△)	547.3 (0.8%△)	488.9 (-)	427.3 (2.4%△)
월임대료	70.5 (1.0%△)	51.4 (0.6%△)	44.2 (0.7%△)	38.7 (1.6%△)
관리비	29.4 (0.2%△)	24.4 (0.6%△)	22.0 (-)	20.4 (0.4%△)
공실률	1.0 (0.7%p▽)	3.2 (0.6%p△)	2.9 (0.3%p▽)	2.6 (0.7%p▽)
전환률	12.6 (-)	14.4 (0.1%p▽)	15.7 (-)	15.9 (0.4%p▽)

임대시장 3 수급 동향 분석

(1) 4/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(평)	준공일
KBD	신축	로알토토사옥	강남구 논현동	B3/7F	1,463	2006년 10월
	신축	스파이크스파이더사옥	강남구 역삼동	B2/15F	1,638	2006년 10월
	증축	현대·기아차 R&D센터	서초구 양재동	B3/21F	44,265 중 18,409	2006년 11월
	재건축	대한건축사협회 회관	서초구 서초동	B5/7F	3,365	2006년 11월
	신축	미림타워(구 청우빌딩)	강남구 역삼동	B4/15F	6,200	2006년 12월
CBD	신축	바비엡 III	중구 의주로1가	B5/19F	9,447 중 4,821	2006년 10월
	신축	비즈센터	중구 저동2가	B4/14F	3,498	2006년 12월
	신축	M타워	중구 순화동	B6/19F	10,337	2006년 12월
YBD	신축	용산빌딩	영등포구 여의도동	B4/13F	3,145	2006년 12월
Others	신축	트루텍빌딩	마포구 상암동	B5/12F	5,994	2006년 12월
BBD	증축	TTA 분당사옥	분당구 서현동	B5/12F	5,293 중 1,456	2006년 10월
	리모델링	First타워(구 시마빌딩)	분당구 서현동	B6/13F	17,825	2006년 11월
합계	-	12동	-	-	78,151	-

KBD



로알토토사옥

- 규모 : B3/7F
- 연면적 : 1,463평
- 대지면적 : 303평
- 강남구 논현동 소재
- 준공 : 2006. 10
- 전용률 : 60%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 30대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 로알토토
- 지하철 7호선 학동역 도보 3분 거리
- 학동역사거리에서 안세병원 방향 논현로 대로변 소재
- 육실 부자재 생산업체인 로알토토의 사옥으로 5~7층은 자사 사용분이며, 1~2층은 근생, 3~4층은 업무시설로 외부 임대

KBD



경원빌딩

(구 스파이크스파이더사옥)

- 규모 : B2/15F
- 연면적 : 1,638평
- 대지면적 : 182평
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2006. 10
- 용적률 : 776.6%
- 건폐율 : 59.96%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 32대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 강석형/새움종합건설㈜
- 지하철 2호선 강남역 도보 7분 거리
- 우성아파트사거리 인근 강남대로변 위치
- 자동차용품 제조업체인 스파이크스파이더의 사옥

KBD



현대·기아차 R&D센터

- 규모 : B3/21F
- 연면적 : 18,409평
- 대지면적 : 6,642평
- 서초구 양재동 소재
- 준공 : 2006. 11
- 용적률 : 406.2%
- 건폐율 : 53.01%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 960대
- 용도 : 업무/연구/근생

- 시행/시공 : 현대·기아자동차/엘코
- 경부고속도로 양재IC에서 수서 방향 3분 거리
- 압곡사거리 인근 양재대로 대로변 위치
- 현대차 남양연구소 및 엘코, 로템, 위아 등 계열사들이 전체 사용

KBD



대한건축사협회 회관

- 규모 : B5/7F
- 연면적 : 3,365평
- 대지면적 : 570평
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2006. 11
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 87대
- 용도 : 업무시설

- 시행/시공 : 대한건축사협회/남흥건설㈜
- 지하철 3호선 남부터미널역 도보 5분 거리
- 남부터미널역에서 뱅뱅사거리 방향 효령로 대로변 소재
- 대한건축사협회 사옥으로 대부분 자사 사용예정임.

KBD



미림타워 (구 청우빌딩)

- 규모 : B4/15F
- 연면적 : 6,200평
- 대지면적 : 562평
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2006. 12
- 전용률 : 63.19%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 93대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 청우개발/풍림건설
- 지하철 2호선 강남역 도보 3분 거리
- 강남역에서 역삼역 방향 국세청건물 이면에 위치함
- 임대목적 빌딩으로 LIG화재 등이 입주 예정

CBD



바비엥 III

- 규모 : B5/19F
- 연면적 : 9,447평 (오피스 4,821평)
- 대지면적 : 806평
- 중구 의주로1가 소재
- 준공 : 2006. 10
- 건폐율 : 50.81%
- 용적률 : 814.3%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 176대
- 입무/근생/주거

- 시행/시공 : ㈜맥스리얼티/영남건설주
- 지하철 5호선 서대문역 도보 5분 거리
- 서대문 경찰청 인근 의주로 대로변 위치
- 섹션형 오피스 및 아파트로 기 분양하여 준공 예정

CBD



비즈센터

- 규모 : B4/14F
- 연면적 : 3,498평
- 대지면적 : 358평
- 건축면적 : 204평
- 중구 저동 소재
- 준공 : 2006. 12
- 구조 : RC조
- 용도 : 입무/근생

- 시행/시공 : ㈜리얼피플/희성건설주
- 지하철 2, 3호선 을지로3가역 도보 5분 거리
- 중부경찰서앞사거리에서 수표동 방면 수표다릿길에 접함
- 오피스 분양상품으로 지하1층~지상3층까지는 근생시설, 4층~14층은 오피스로 이루어져 있음

CBD



M타워

- 규모 : B6/19F
- 연면적 : 10,337평
- 중구 순화동 소재
- 준공 : 2006. 12
- 전용률 : 51.51%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 137대
- 용도 : 입무/근생

- 시행/시공 : 맥쿼리, MPGA/삼성중공업
- 지하철 2호선 시청역 도보 7분 거리
- 남대문 앞 상공회의소 이면도로 위치
- 외국계 투자기관인 맥쿼리 소유빌딩으로 임대전용 빌딩

YBD



용산빌딩

- 규모 : B4/13F
- 연면적 : 3,145평
- 대지면적 : 300평
- 건축면적 : 179평
- 영등포구 여의도동 소재
- 준공 : 2006. 12
- 전용률 : 52%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 48대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 하남산업주/아람건설주
- 지하철 5호선 여의도역 도보 15분 거리
- 서여의도 한국산업은행 뒤편 이면도로 소재
- 1, 2층은 외식업종 및 금융기관 입주 예정이며, 기준층은 업무시설로 외부 임대

Others



트루텍빌딩

- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 5,994평
- 대지면적 : 629평
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2006. 12
- 용적률 : 585%
- 건폐율 : 56%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 160대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 한국트럼프지엠비에이치/동부건설주
- 지하철 6호선 수색역 도보 15분 거리
- 상암동 DMC 내 B6-2 구역 위치
- 12월말 준공 예정으로 공사중, 싱가포르계 투자기관에 매각되었고, 대부분 외부 임대 추진중

BBD



TTA분당사옥(증축)

- 규모 : B5/12F
(기존건물 : B5/6F)
- 연면적 : 1,456평(증축)
(기존건물 : 5,293평)
- 대지면적 : 544평
- 분당구 서현동 소재
- 준공 : 2006. 10
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 122대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 조달청(서울지청)/아이투빌산업개발 외 1
- 지하철 분당선 서현역 도보 5분 거리
- 서현역 알리안스타워 인근 위치
- 공기업인 한국정보통신기술협회(TTA)의 사옥으로 기존 건물에 7~12층을 증축하여 전체 자사 사용

BBD



First타워 (구 시마빌딩)

- 규모 : B6/13F
- 연면적 : 17,825평
- 대지면적 : 1,331평
- 분당구 서현동 소재
- 준공 : 2006. 11
(1997년 3월 최초 준공)
- 전용률 : 52.71%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 569대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)펜타곤시티/대림산업주식회사
- 지하철 분당선 서현역 도보 7분 거리
- 분당구청 맞은편 대로변 위치
- 기존 쇼핑몰(CIMA 1020)에서 업무시설로 용도 변경 및 리모델링하여 준공됨.

- 2006년 4/4분기 신규 공급 오피스는 12개동, 78,151평으로 조사됨. 올해 1/4분기에서 3/4분기까지 매분기 평년수준(분기별 5만평)에 못미치는 공급만이 이루어졌던데 반해 4/4분기에는 평년수준의 1.5배 이상 크게 증가됨. 연면적 10,000평(A등급) 이상 빌딩이 3개동 공급된 점과 연중 공급이 전혀 없었던 YBD에 3분기 만에 공급이 이루어진 점 등이 공급량 증가의 원인으로 분석됨. 4/4분기 신규 공급 빌딩의 평균 연면적은 6,513평으로 전분기 대비 공급 동수와 규모 면에서도 크게 증가됨.
- 지역별 공급동향을 보면, KBD에 5개동, 31,075평이 공급되어 전체 공급면적 중 40%, 공급동수로는 42%를 차지하여 내대지 고갈에도 불구하고 여전히 3대권역 중 가장 활발한 공급을 보이고 있음. 다음으로 퍼스트 타워(17,825평)가 공급된 BBD가 2개동, 19,281평이 공급되었으며, 이어 CBD, 기타지역, YBD의 순으로 공급이 이루어짐. 특히, YBD에는 2005년 4/4분기 광복회 빌딩(2,280평)이 공급된 이후 4분기만에 신규 공급이 이루어짐. YBD의 경우 2007년 1/4분기 세우회빌딩(9,907평)과 2/4분기 태영빌딩(12,486평)이 공급될 예정으로 2%대의 공실률을 회복하여 안정세를 나타내고 있는 YBD 임대시장에 다소 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 4/4분기 공급된 빌딩 중 가장 큰 규모는 KBD에 공급된 현대·기아차 R&D센터(18,409평)로 기존 현대자동차 본사 건물 옆에 1개동을 증축한 것임. 기존 건물과 합하면 44,265평 규모로 스타타워, 포스코센터 등과 견줄수 있는 초대형빌딩으로 KBD에서 가장 큰 빌딩 중 하나로 분류됨. 현대차 남양연구소와 엠코, 로텐, 위아 등 현대차그룹 계열사들이 입주 또는 입주 예정으로 외부 임대는 없는 것으로 조사됨.
- 이어, BBD에 역시 프라임급 빌딩인 퍼스트타워(구 시마빌딩, 17,825평)가 12월에 준공될 예정임. 기존 판매시설(시마1020 쇼핑몰)에서 업무시설로 용도 변경 및 리모델링을 하여 준공될 예정으로 앞선 3분기 동안 공급된 3개 빌딩의 합계에 준하는 면적이 일시에 공급되어 3/4분기 다소 안정세를 되찾았던, BBD 임대시장에 가장 큰 불안 요인으로 작용할 전망이다. 2007년 상반기말 정도에나 안정을 찾을 수 있을 것으로 예상됨.
- 이 밖에 CBD에는 순화동 M타워(10,337평)와 오피스 분양 상품인 바비엠티(4,821평), 비즈센터(3,498평)가 준공 예정이며, 상암동 DMC에도 3분기 연속으로 공급(트루텍빌딩, 5,994평)이 이루어짐.

(2) 4/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(평)	날짜
CBD	상공회의소빌딩	중구 남대문로5가	CJ주식회사	1,352	2006.10
			딜로이트컨설팅	231(증평)	2006.10
	종로타워	종로구 종로2가	웅진식품 외	2,800	2006.12
	효성빌딩	중구 서소문로	호도투어	336	2006.10
			삼성생명	673	2006.10
	신동아화재빌딩	중구 태평로2가	한컴	1,100	2006.11
클레리언파트너스			239	2006.10	
연세재단빌딩	중구 남대문로5가	연세클리닉센터	341	2006.10	
KBD	강남파이낸스센터 (구 스타타워)	강남구 역삼동	삼성생명	2,000	2006.11
			나이키코리아	2,000	2006.12
			도시바	400	2006.10
	미림빌딩 (구 청우빌딩)	강남구 역삼동	티알씨코리아	1,500	2006.10
			한국엠펙슨(주)	809	2006.10
			현대글로벌비스	1,619	2006.10
	본솔빌딩	강남구 삼성동	ING생명	880	2006.10
	삼성제일빌딩	강남구 역삼동	한국토지신탁	2,400	2006.12
서초평화재단빌딩	서초구 서초동	KT동	1,440	2006.12	
나라빌딩	서초구 서초동	SPC	1,800	2006.11	
		ING그룹	1,800	2006.11	
YBD	서울증권빌딩	영등포구 여의도동	푸르덴셜생명	326(증평)	2006.10
	동양증권빌딩	영등포구 여의도동	한영회계법인	297	2006.10
	하나증권빌딩	영등포구 여의도동	미래에셋생명	271(증평)	2006.10
			범한판토스	364(증평)	2006.12
BBD	퍼스트타워(구 시마빌딩)	분당구 서현동	NHN	4,118	2006.11

· 2006년 4/4분기 주요 임대차 활동은 3/4분기와 동일하게 “권역내 타빌딩으로의 이전 및 기존 임차업체의 증평”이 주로 이루어짐. CBD와 KBD는 권역 내 인근 빌딩으로의 이전이 다수 이루어진 반면에, YBD와 BBD는 기존 빌딩 내 증평 또는 면적 증가에 따른 인근빌딩 추가 계약이 다수 조사됨.

· 가장 활발하게 임대차활동이 이어진 지역은 KBD로 강남파이낸스센터(구 스타타워)에 삼성생명(2,000평), 나이키코리아(2,000평), 도시바(400평) 등이 임대차계약을 체결하였고, 신축빌딩인 미림타워에 티알씨코리아(1,500평), 현대글로벌비스(1,600평) 등이 입주 예정임. CBD의 경우 다소 장기간 공실이 지속되었던 종로타워에 웅진식품 등 웅진 계열사(2,800평)들이 입주할 예정이며, 신동아화재빌딩에는 한컴(1,100평)이 임대차계약을 체결하였음. YBD에는 동여의도 증권사 빌딩(하나증권, 동양증권빌딩 등)의 중소형 공실을 기존 임차인(금융, 물류 등)들이 추가로 사용하는 사례가 다수 조사되었음.

· BBD의 경우 삼성물산, SK계열사(텔레콤, C&C, 텔레시스 등) 등과 함께 권역 내 Anchor 업체로 자리잡은 NHN이 신규 공급빌딩인 서현동 퍼스트타워 3개층(4,000평)을 신규로 임차함.

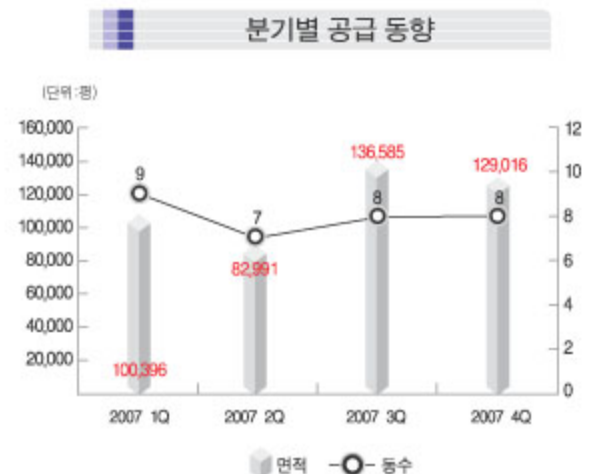
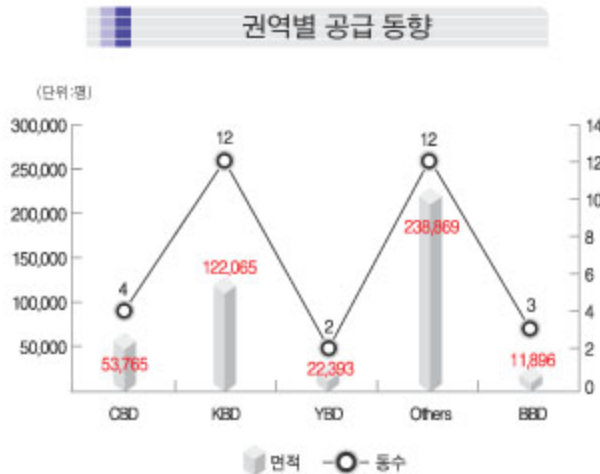
(3) 2006년 신규 공급 오피스 (종합)

권역	공급시기	빌딩명	규모	연면적(평)	소재지
CBD	2006. 4	충무로타워(구 대원빌딩)	B1 / 15F	5,030	중구 충무로2가
	2006. 6	임광빌딩 II	B5 / 21F	9,045	서대문구 미근동
	2006. 10	바비엡 III	B5 / 19F	9,499 중 4,821	중구 의주로1가
	2006. 12	비즈센터	B4 / 14F	3,498	중구 저동
	2006. 12	M타워	B6 / 19F	10,337	중구 순화동
소 계		5동	-	32,731	-
KBD	2006. 1	디스커서앤메디슨빌딩	B3 / 9F	8,024	강남구 대치동
	2006. 1	리치타워	B4 / 18F	3,059	강남구 삼성동
	2006. 4	로이어스타워	B3 / 14F	3,925	서초구 서초동
	2006. 4	한국광고문화회관	B5 / 20F	18,251	송파구 신천동
	2006. 5	성영건설사옥	B2 / 10F	1,210	강남구 역삼동
	2006. 7	제이에스타워	B5 / 15F	4,949	강남구 삼성동
	2006. 7	대동빌딩	B3 / 14F	1,873	송파구 방이동
	2006. 8	팍스타워(구 하오몽센터)	B4 / 15F	8,481	강남구 논현동
	2006. 8	우진무역개발사옥	B3 / 12F	1,774	강남구 논현동
	2006. 8	캐논케이타워	B6 / 17F	3,724	강남구 삼성동
	2006. 9	금강빌딩	B3 / 14F	1,511	강남구 역삼동
	2006. 10	로얄토토사옥	B3 / 7F	1,463	강남구 논현동
	2006. 11	현대·기아차 R&D센터	B3 / 21F	18,409	서초구 양재동
	2006. 11	스파이크스파이더사옥	B2 / 15F	1,635	강남구 역삼동
	2006. 11	대한건축사협회 회관	B4 / 8F	3,365	서초구 서초동
2006. 12	미림타워(구 청우빌딩)	B4 / 15F	6,200	강남구 역삼동	
소 계		16동	-	87,853	-
YBD	2006. 12	용산빌딩	B4 / 13F	3,145	영등포구 여의도동
소 계		1동	-	3,145	-
BBD	2006. 3	초립빌딩(구 주주시티)	B5 / 12F	4,703	분당구 수내동
	2006. 7	휴맥스타워	B6 / 12F	13,496	분당구 수내동
	2006. 11	TTA 분당사옥	B5 / 12F	5,293 중 1,456	분당구 서현동
	2006. 12	퍼스트타워(구 시마빌딩)	B6 / 13F	17,825	분당구 서현동
소 계		4동	-	37,480	-
IBD	2006. 7	삼성화재 일산사옥	B4 / 10F	4,053	일산구 장항동
소 계		1동	-	4,053	-
Others	2006. 2	현대해상강서사옥	B5 / 15F	8,891	영등포구 당산동3가
	2006. 4	DMS빌딩	B2 / 12F	4,872	마포구 상암동
	2006. 6	대한제지빌딩	B5 / 11F	5,875	광진구 광장동
	2006. 8	벤처오피스빌딩	B4 / 15F	9,002	마포구 상암동
	2006. 12	트루텍빌딩	B5 / 12F	5,994	마포구 상암동
소 계		5동	-	34,634	-
합 계		총 32 동	-	199,896	-

(4) 2007년 신규 오피스 공급 전망

☐ 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로 한 수도권 일대(분당, 일산 등)의 연면적 1,000평 이상 또는 10층 이상의 오피스 빌딩 중 2007년 한해 동안 신규 공급 예정인 빌딩을 대상으로 공급시기, 연면적, 공급지역 등에 관한 사항을 조사함.
- 순수 신축빌딩 뿐만 아니라 증축 및 리모델링 빌딩을 포함하였으며, 주상복합 등 복합용도 빌딩은 오피스 면적만을 대상으로 조사.

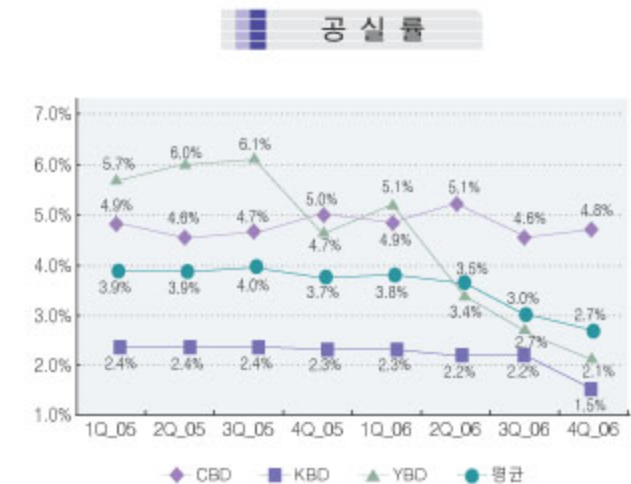


- 2007년 한해 서울시 및 분당, 일산 등 수도권 일대 공급 예정인 신규 오피스는 35동, 448,988평으로 2006년 32개동 199,896평 대비 공급동수는 비슷하나, 공급면적은 두 배 이상으로 크게 증가됨.
- 권역별로는 상암동 DMC가 속한 서울시 기타지역(Others)의 공급량이 203,369평으로 가장 많고, 다음으로 KBD가 122,065평으로 그 뒤를 이어 이들 두 권역이 2007년 신규 오피스 공급 시장을 주도할 것으로 보임. 분기별로는 2/4분기에 82,991평이 공급되는 것을 제외하고 매 분기별 평년 수준의 두배인 10만평 이상의 공급이 이루어질 예정임.
- 위와 같이 2006년 대비 두 배 이상 신규 공급이 크게 늘어난 가장 큰 원인은 한강이북서 지역인 마포구 상암동 DMC 내 오피스 공급에 따른 것으로, 2006년에 3개동 19,868평이 공급된 데 이어, 2007년에는 10개동 182,683평이 한해 동안 공급될 예정임. 이를 제외한 나머지 공급량은 25개동, 266,305평으로 상암동 DMC를 제외하고도 2000년대 들어서는 가장 많은 면적의 공급을 보이는 것으로 조사됨.
- 상암동 DMC에 위와 같이 큰 면적의 공급이 일시에 집중됨에 따라, 서울시 오피스 평균 공실률의 상승은 필연적임. 그러나, 상암동 DMC의 경우 입주가능 업종(IT 및 엔터테인먼트 등)이 한정되어 있기 때문에 3대권역으로 부티의 이전 수요는 공급면적에 비해서 그리 크지 않을 것으로 예상되어 3대권역 공실률은 소폭 상승에 그칠 것으로 예상되나, 상암동 DMC가 속한 기타지역, 특히 한강이북동 지역의 가파른 공실률 상승에 따라 서울시 전체 공실률은 4% 전후까지 상승될 전망이다.

임대시장 4 2006년 임대시장 분석 및 전망

2006년 오피스 임대시장 분석

- 2006년 4/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 2005년 4/4분기와 비교하여 전세가는 4,532천원에서 4,693천원으로 3.6%가 상승되어 예년(2% 전후)에 비해 높은 상승세를 나타냈으며, 공실률 또한 전년 동기 3.7%에서 1.0%p가 떨어진 2.7%를 기록함. 자연공실률(5% 내외)의 절반 수준 공실률과 임대료 상승세가 동반된 매우 안정된 시장이 연중 지속되고 있음. KBD와 YBD의 연중 안정 추세 심화와 더불어 3대권역 중 가장 높은 공실률을 기록하였던 CBD의 경우도 타권역의 안정세 지속에 따라 4/4분기에 대형 장기 공실이 해소되고 있는 점은 2007년 상반기 임대시장 전망에 매우 긍정적인 요인으로 작용할 전망이다.
- 또한, 2006년 1/4분기에서 3/4분기 까지 분기별 5만명에도 못미치는 신규공급만이 이루어진 것도 임대시장 안정세 지속에 큰 영향을 미침. 4/4분기에 예년의 1.5배 수준(78,151평)의 신규 공급 있었음에도 공실률은 오히려 더 하락하여 안정세가 심화되었음.



세부권역 시장 분석

각 권역별로 오피스 임대시장을 살펴 보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 2006년 4/4분기 공실률은 4.8%로 전분기 대비 0.2%p 상승되었으나, 전년 동기 5.0% 보다는 0.2%p 하락됨. 2006년 한해 동안의 CBD 내 신규 공급량은 29,000여평으로 9만여평이 공급된 KBD에 비해 1/3에 못미치는 신규 공급 밖에 이루어지지 않았으나, 4%대 후반에서 5%대 초반을 넘나들며 3대권역 중 가장 불안한 시장을 연중 지속하고 있음. 이는 삼성, GS, 현대차 등 대기업 계열사들 뿐만 아니라 MNC(다국적 기업) 및 금융 관련 업체들에 까지 KBD 선호 추세가 파급되고 있고, 이에 따른 업종 재편이 진행되어 가고 있기 때문임. 업무환경 및 주변 인프라가 KBD에 비해 열악한 CBD는 당분간 타권역 대비 상대적으로 높은 공실률 수준(4% 전후)을 유지할 것으로 사료됨.
- 다만, 2분기 이상 장기 공실 빌딩이었던 종로타워와 신동아화재빌딩의 공실이 크게 해소되었으며, 상공회의소의 임대 완료 등 주요빌딩의 공실이 해소되고 있음. 뚜렷한 회복세로의 전환으로 보는 것은 무리가 있으나, 타 권역(KBD, YBD)의 공실 부재에 따라 대안지역으로 검토되는 사례가 다수 조사되고 있어, 2007년 2/4분기 경에는 4% 초반까지 공실률이 안정화될 것으로 전망됨.
- 임대가는 올해 4/4분기 5,940천원으로 전년 동기 대비 1.0%의 상승률을 기록함. 서울시 평균 상승률이 3.6%인 점을 감안할 때 타권역 대비 2배 이상의 공실률을 나타내고 있는 CBD 임대가는 내년 상반기에도 약세로 출발할 것으로 예상됨. 다만, 2/4분기 이후 뚜렷한 공급이 없고, 입차 수요가 증가하고 있어, 2/4분기 이후에는 소폭 상승세로 전환될 것으로 전망.

전세환산가 및 공실률(서울)

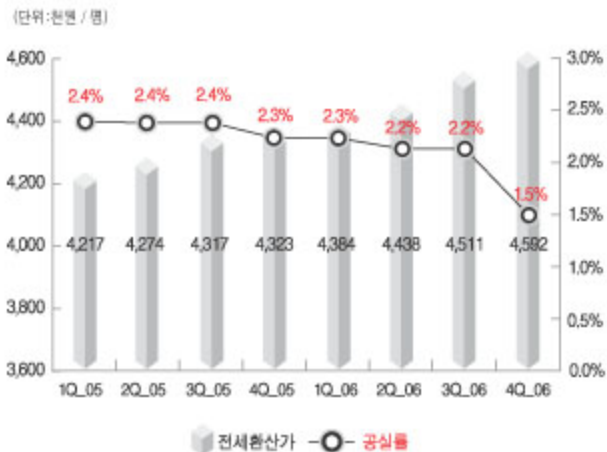


전세환산가 VS 공실률(CBD)

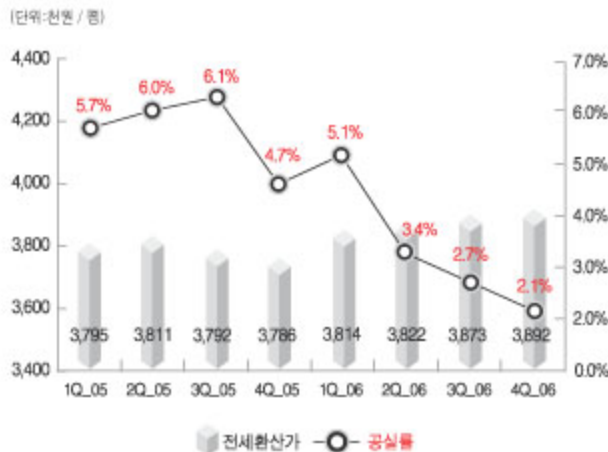


- 강남권역(KBD)의 공실률은 1/4분기에서 3/4분기까지 2%대 초반을 유지하다가 4/4분기에 강남파이낸스센터 공실률의 한자리수 진입에 따라 1%대(1.5%)까지 떨어짐. 이는 마찰공실을 제외할 경우 거의 '0'에 가까운 것으로 KBD 임대시장의 호황세를 단적으로 나타내는 지표로 볼 수 있음.
- 2006년 한해 동안 KBD에 신규로 공급된 오피스는 16개동 91,028평으로 공급이 거의 없었던 YBD를 제외한 나머지 CBD, 기타 지역 및 BBD의 한해 공급량의 3배 수준으로 이러한 공급에도 불구하고 공실률은 오히려 하락하였음. 올해 KBD에 공급된 오피스빌딩 대부분이 준공시점에 80% 이상 임대료가 완료되었고, 준공후 1~2개월 이내에 90% 이상의 임대율을 나타냄. 대형 공실 부재가 오랫동안 지속되어 권역 내외로 부터의 대형 입차 수요가 여전히 적체되어 있기 때문에, 타권역의 경우 신규 공급이 임대 시장에 부담으로 작용하는 반면에 KBD의 신규 공급은 적체된 입차수요에 활력으로 작용하고 있음.
- KBD 전세가는 올해 4/4분기에 4,592천원을 기록하여 전년 동기 4,323천원 대비 6.2%가 상승됨. 이는 서울시 평균 상승율(3.5%)의 2배, CBD 상승률(1.0%)의 6배에 이르는 높은 상승률을 기록한 것이며, 예년(2% 전후)에 비해서도 상승세가 두드러짐.
- KBD의 경우 전월세 전환시 적용하는 전환률이 16.5%로 타 권역(12~14%)에 비하여 높기 때문에 전세가가 숫자상으로 낮게 형성되어 있어 서울시 전체 평균의 97.8% 수준으로 아직 평균에 미치지 못하고 있으나, 월세의 경우는 올해 1/4분기에 서울시 평균을 넘어서, 현재는 서울시 평균 월세의 102% 수준까지 올라감. 최근의 KBD 임대시장을 감안할 경우 월세와의 격차는 더욱 벌어질 것이며, 조만간 서울시 평균 전세가를 넘어설 것으로 전망됨.

전세환산가 VS 공실률(KBD)



전세환산가 VS 공실률(YBD)



- 여의도권역(YBD)의 공실률은 1/4분기 5.1% 이후 가파른 회복세를 보이고 있음. 지난 3/4분기에는 2003년 4/4분기 이후 3년만에 2%대 공실률을 회복하였으며, 4/4분기에는 2.1%까지 떨어짐. 4/4분기에 준공된 서여의도 소재 용산빌딩(3,145평)이 올해 첫 신규공급으로 이를 제외한 신규 공급이 전무하였던 점과 연초부터 KBD와 CBD로 부터 이어지고 있는 이전

수요는 임대면적 1,000평 이상 공실을 거의 모두 소진시켜 4/4분기에는 1~2개 빌딩으로 줄어든 점 등이 YBD 공실률의 빠른 안정세에 기여함.

- 타 권역 대비 임대료가 수준이 낮고, KBD의 대형 공실 부재에 따른 대체 업무지역으로 각광받고 있으며, 보험, 증권 등 금융 관련 업체들과 물류업체들의 증평 수요 또한 지속되고 있어 당분간 2% 전후의 공실률을 유지할 것으로 예상됨. 2007년 상반기에 공급 예정인 서여의도 세우회빌딩(3월/9,907평)과 태영빌딩(6월/12,486평)을 제외하고 연내 추가 공급이 없기 때문에 당분간 YBD의 안정세는 지속될 전망이다.
- YBD의 전세가는 전년도 동기 3,786천원에서 2.8% 상승된 3,892천원으로 조사되었으며, 2007년에는 금년 4/4분기 1.7% 까지 떨어진 동여의도 소재 빌딩들 특히, 증권사 빌딩을 중심으로 2006년 보다 다소 높은 임대료가 상승이 예상됨.

• 2006년 4/4분기 BBD 공실률은 6.1%로, 2005년 4/4분기 4.0% 대비 2.1%p 상승됨. 전년과 비교하면 시장이 불안해진 것으로만 볼 수 있으나, 분기별로 살펴보면 2%대에서 6%대까지 매분기 등락을 거듭함. 1/4분기 2.2%로 안정세를 보였던 공실률은 2/4분기 초림빌딩(3월 준공/4,703평)의 공급으로 인해 4.0%까지 상승했다가 타 권역으로 부터의 유입과 권역 내 증평 수요에 힘입어 3.0%로 다시 안정화됨. 그러나 휴맥스타워(7월 준공/13,496평)와 퍼스트타워(11월 준공/17,825평)의 신규 공급에 따라 4/4분기에는 다시 6.1%까지 크게 상승됨. 초림빌딩의 경우 공급면적이 크지 않았고, 휴맥스타워의 경우 건물주 자사사용분이 많아 단기간내 시장에 안착했으나, 퍼스트타워의 경우 NHN과 교보문고가 대형면적을 임차하였으나, 규모가 워낙 커 2007년 상반기까지는 다소 높은 공실률을 유지할 것으로 전망됨.

• BBD 전세가는 2006년 4/4분기 평당 3,794천원으로 전년 동기 3,481천원 대비 9.0%가 상승되었음. 단순하게 상승률을 보면 3대권역에 비해 매우 높은 수준이나 시장 전체의 임대료가 상승세라기 보다는 샘플빌딩(40개 빌딩)이 작아 소수 빌딩의 조건 변동에 민감하게 반응하기 때문으로 사료됨. 이 중 가장 큰 원인으로서는 프라이밍 빌딩인 퍼스트타워(440/44)의 신규 공급과 서현역 대우자판빌딩의 소유주 변동에 이은 임대조건의 대폭 조정 등을 들 수 있음. 이들 특수 사례를 제외할 경우 3대권역 평균 수준인 3% 내외의 임대료가 상승이 있었던 것으로 분석됨.

2006년 오피스 임대시장 주요 특징

2006년 한해 동안 서울시 3대권역 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

전 망	내 용	비 고
1. CBD 임대시장 불안 지속	2005년 4/4분기 이후 3대권역 중 가장 높은 공실률을 유지하고 있는 CBD 공실률은 올 4/4분기에는 KBD의 3배, YBD의 2배 수준으로 유지되고 있음.	CBD > YBD > KBD (4.8%) (2.1%) (1.5%)
2. KBD 공실률 1%대 진입	장기간 자연공실률의 절반에도 못미치는 2%대의 공실률을 유지하였던 KBD가 4/4분기 강남파이낸스센터 공실률의 한자리수 진입에 힘입어 1%대 공실률을 기록함.	4/4분기 공실률 1.5%
3. YBD 3년여만에 2%대 공실률 회복	올해 2/4분기에는 2003년 4/4분기 이후 3년만에 2%대의 공실률을 회복했으며, 4/4분기에는 2.1%까지 하락함	2003년 4/4분기 2.8%
4. BBD 공실률 등락 거듭	연초 수내역 초림빌딩(3월 준공/4,703평)의 공급을 시작으로 휴맥스타워(7월 준공/13,496평), 퍼스트타워(11월 준공/17,825평)의 공급에 따라 2%대에서 6%대까지 등락을 거듭함	2.2%(1/4분기)→4.0%(2/4분기) →3.0%(3/4분기) →6.1%(4/4분기)
5. 상암동 DMC 오피스 공급 시작	2/4분기 디지털방송제작지원센터, 3/4분기 벤처오피스 빌딩(9,002평)에 이어 4/4분기에는 트루텍빌딩(5,994평)이 준공됨.	2007년 10개 PJT 18만명 내외의 공급 예정
6. 업무시설로의 용도전환	최근 오피스빌딩 매매가의 가파른 상승에 따라 상업시설 등 타 용도에서 용도 변경 및 리모델링을 통한 신규 공급이 다수 조사됨.	초림빌딩(수내동), 퍼스트타워(서현동)
7. 오피스 분양상품 공급 지속	CBD와 KBD를 중심으로 오피스 분양 상품의 공급이 꾸준히 계속 되고 있음	비즈센터, 바비영 III(이상 CBD), 리치타워, 로이어스타 워(이상 KBD)
8. 보험사의 KBD 이전 가속화	강남역을 중심으로 보험사(생명, 화재) 사옥 신축 및 강남지점 개설에 따른 사무실 이전이 이어짐.	메리츠, ING, LIG, 삼성 등 사옥 신축 및 이전

2007년 오피스 임대시장 장·단기 전망

구 분		전 체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
임대가	단기전망 (2007년 1/4분기)	↗	→	↗	↗	→	→
	장기전망 (2007년)	↗	↗	↗	↗	→	↗
공실률	단기전망 (2007년 1/4분기)	↗	↗	→	↗	→	→
	장기전망 (2007년)	↗	→	→	→	↗	↘

- 임대가 - 2006년 4/4분기 기준 각각 1%, 2%대의 낮은 공실률을 나타내고 있는 KBD와 YBD의 임대가는 장기간의 안정세 유지에 따라 추가 상승 여력이 충분하여 2007년 연중 강세를 나타낼 것으로 전망됨. CBD의 경우 2007년 1/4분기 납대문로 소재 STX타워(20,372평)와 삼성생명 순화지구 빌딩(6,598평)의 공급에 따라 연초 정기 인상시기 임에도 불구하고 약보합세로 출발할 것으로 예상되나, 최근 다수 조사되고 있는 대기업 계열사 및 일부 MNC들의 임차 수요에 따라 조기에 안정화될 것으로 예상됨. 따라서 2/4분기 이후에는 KBD·YBD와 마찬가지로 임대가가 상승세로 돌아설 것으로 사료됨.

BBD의 경우 시장 규모가 작아 서현역 퍼스트타워의 신규 공급(2006년 12월)에 따른 10,000평 가량의 공실이 해소되는 기간이 3대권역에 비해 다소 길어질 것으로 분석되며, 따라서 2007년 상반기 중에는 임대가의 약세가 예상되며, 3/4분기 이후에나 상승세를 회복할 것임.

- 공실률 - 오피스 임대시장은 현 시장 분위기가 당분간 유지될 것으로 전망되기 때문에 KBD와 YBD의 경우 신규 공급이 예정되어 있음에도 큰 변화없이 현 상태가 유지될 것으로 사료됨. CBD와 BBD의 경우는 상반기 내에는 4~5%대의 공실률을 유지하며, 타 권역 대비 다소 불안한 시장으로 출발할 전망이다. 하반기에는 CBD 소재 서울중앙우체국 청사(21,795평)를 제외하고 신규 공급이 거의 없음에 따라 안정세를 되찾을 것으로 전망됨.

다만, 2007년 서울시 전체 공실률 전망은 다소 불투명한데, 이는 3대권역 내 신규 공급은 평년 수준인 20만평 내외로 조사되었으나, 한강이북서 지역인 상암동 DMC에 2007년 한해에만 3대권역의 공급량과 맞먹는 20여만평의 신규 공급이 예정되어 있어, 서울시 전체적으로는 총 45만평 내외의 공급이 예정되어 있기 때문임. 상암동 DMC의 경우 입주가능 업종이 한정되어 있어, 3대권역으로 부터의 이전 수요가 공급면적에 비해서는 상대적으로 크지 않을 것으로 예상되나, 기타지역 공실률의 가파른 상승 가능성으로 인해 시장 전체적으로는 공실률이 다소 상승될 것으로 전망됨.

매매시장 1 시장 동향

▣ 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로한 수도권역 일대의 연면적 1,000평 이상 오피스 빌딩 중 2006년 4/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 5개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, 매각 평단가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

▣ 조사 기간

- 2006년 9월 26일 ~ 2006년 12월 20일

▣ 2006년 4/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자
KBD	아남타워	강남구 역삼동	13,335 중 3,892	아남건설	SH AMC (아센다스)
	금성빌딩	서초구 서초동	3,268	박성수 외 13명	광동제약주
	언주로빌딩	강남구 논현동	8,318 중 4,500	다수	외국계 펀드
YBD	팬택빌딩	영등포구 여의도동	3,100	주팬택	신영증권(주), 신영투자신탁운용(주)
Others	승산빌딩	성동구 용답동	1,492	주승산	주승산디앤아이

- 2006년 4/4분기 매매시장은 총 5건의 매매사례가 조사되었으며, 연면적 16,252평에 거래대금은 1,366억원인 것으로 나타남. 매매사례는 KBD 3건, YBD 1건, 기타지역 1건 등 총 5건이 조사되었으며, CBD 주요 역세권 소재 2개 빌딩의 매매가 예정되어 있었으나, 매각계획 취소 및 2007년으로 이월되어 4/4분기에는 매매사례가 없었던 것으로 조사됨.
- 매매사례의 평균 평당 매각가는 8,227천원 수준으로, 지난 3/4분기 대비 13.2% 하락됨. 이는 테헤란로 소재 아남타워를 제외하고 이번 분기 매매된 사례 빌딩들 모두 3대권역 주요 역세권 또는 주요 대로변 소재 빌딩이 아니기 때문으로 분석됨.
- 3대권역 주요 역세권의 경우 평당 1,200~1,400만원대 까지 거래되고 있으나, 이외 지역의 경우 3대권역과 마찬가지로 상승세는 지속되고 있으나, 매매가 수준은 이들에 크게 미치지 못함.

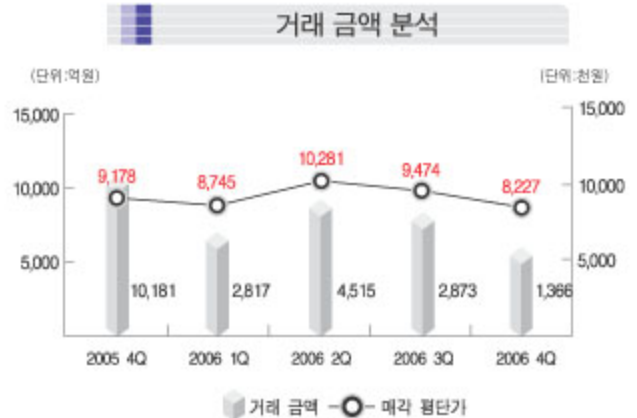
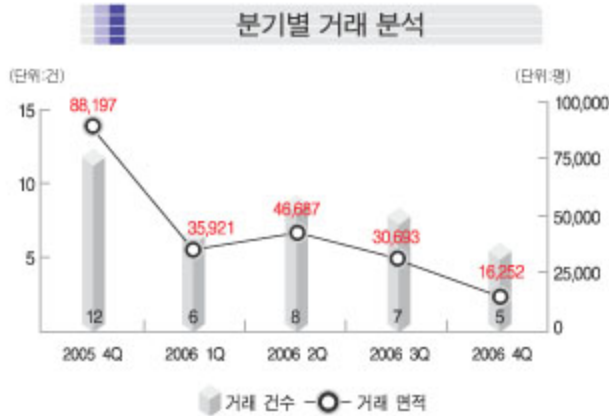
매매시장 1 2006년 매매시장 분석

2006년 오피스 매매사례는 총 26건으로 연면적 129,553평에 거래대금은 약 1조 1,570억원인 것으로 조사됨.

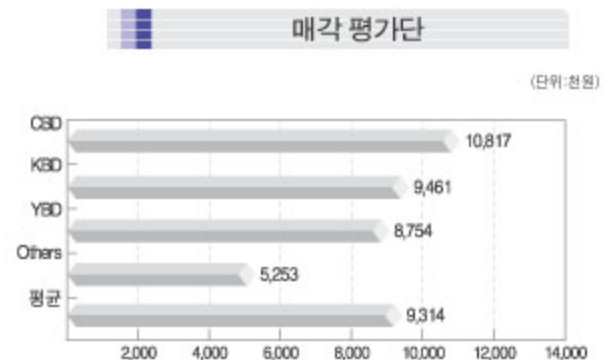
권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자	거래시점
CBD	거양빌딩	종로구 수송동	4,973	신영엠에스유동화전문유한회사	코크렘 제8호 위탁관리 부동산투자회사	2Q
	삼화빌딩	중구 소공동	3,254	효림산업	GERE	2Q
	삼성생명순화11지구빌딩	중구 순화동	10,562	삼성생명	맥쿼리, MGPA	2Q
	한외빌딩	중구 다동	6,512 중 1,948	금호산업, 금호종합금융	GERE	2Q
	충무로타워(구 대원빌딩)	중구 충무로3가	5,030	대성그룹	한국회이자제약주식회사	3Q
	명동타워 (구 헤럴드미디어사옥)	중구 회현동3가	4,826	명동타워주식회사	한국투자신탁운용	3Q
소계	6개동	-	30,593	-	-	-
KBD	동원산업빌딩	서초구 양재동	11,174	한국투자증권	동원산업	1Q
	대경빌딩	강남구 대치동	1,377	원대연	삼테크	1Q
	한산빌딩	강남구 삼성동	1,882	한신기연	더베이직하우스	1Q
	켄디소프트사옥	서초구 서초동	1,723	켄디소프트	델코웨어	1Q
	트리스트타워 (구 KEC사옥)	서초구 양재동	10,864	㈜유리하늘	신영엠에스유동화전문 유한회사	2Q
	하이브랜드	서초구 양재동	48,435 중 6,749	㈜인평	㈜C9인피니티	2Q
	영성빌딩	강남구 삼성동	1,130	개인	㈜인탑스	2Q
	K타워	강남구 역삼동	2,923	학교법인 경북대학	개인	3Q
	잠실시그마타워	송파구 신천동	20,762 중 8,413	K1 CR Reits	코람코	3Q
	두림빌딩	강남구 포이동	1,374	㈜두림티앤씨	파이디온선교회	3Q
	인아빌딩	서초구 서초동	1,183	개인	삼천당제약㈜	3Q
	아남타워	강남구 역삼동	13,335 중 4,486	아남건설	SH AMC(아센다스)	4Q
	금성빌딩	서초구 서초동	3,268	박성수 외 13명	광동제약주	4Q
	연주로빌딩	강남구 논현동	8,318 중 4,500	다수	외국계 펀드	4Q
소계	14개동	-	60,452	-	-	-
YBD	SKC빌딩	영등포구 여의도동	11,993	맥쿼리	삼성생명	1Q
	(구)동원증권 사옥	영등포구 여의도동	7,772	한국투자증권	농협문화복지재단	1Q
	팬택빌딩	영등포구 여의도동	3,100	㈜팬택	신영증권(주), 신영투자신탁운용(주)	4Q
소계	3개동	-	22,865	-	-	-
Others	한국컴퓨터빌딩	동작구 신대방동	15,941 중 6,944	한국금회개발	한국투자신탁운용	3Q
	승산빌딩	성동구 용답동	1,492	㈜승산	㈜승산디앤아이	4Q
소계	2개동	-	8,436	-	-	-
BBD	센트럴타워 (구 서현신영타워)	분당구 서현동	7,207	신영엠에스유동화전문유한회사	코크렘 제8호 위탁관리부동산투자회사	2Q
소계	1개동	-	7,207	-	-	-
-	26개동	-	129,553	-	-	-

매매시장 2 2006년 매매시장 분석

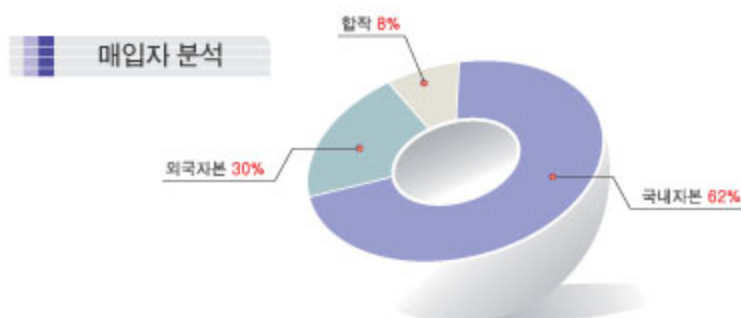
2006년 매매사례 분석



- 2006년 오피스 매매시장은 분기별 평균 거래건수 약 6.5건, 평균 거래면적 약 32,400평의 거래가 이루어져, 평년(분기당 10건, 연면적 5만평)의 60~70% 수준의 거래만이 이루어져 매출 감소에 따른 거래 감소세가 두드러진 약세를 연중 지속하고 있음.
- 2006년 연중 계속된 매매거래의 감소세에 따라 거래 금액 역시 2/4분기를 제외하고 모두 평년 수준(5,000억원)에 크게 못미침. 다만, 매각 평단가는 꾸준히 상승하고 있으며, 2/4분기에는 평당 10,281천원 수준까지 상승되었으며, KBD의 경우 평당 1,600만원대에 거래된 사례까지 조사되었음.



- 2006년 오피스 매매사례를 권역별로 분석하면 KBD가 60,452평, 거래금액 5,262억원으로 전체 거래 규모와 금액 대비 각각 47%, 45%를 차지하여 임대시장에 이어 매매시장에서도 강세를 보임. KBD에 이어 CBD, YBD 순으로 거래가 이루어짐.
- 권역별 매각 평단가의 경우 주요 역세권 내에서 거래가 다수 이루어진 CBD가 평당 10,817천원으로 가장 높았으며, 주요 대로(테헤란로, 강남대로)변 뿐만 아니라, 외곽지역의 거래가 다수 포함된 KBD가 평당 9,461천원으로 그 뒤를 이음. YBD의 경우는 2005년 평당 7,157천원에서 2006년에는 8,754천원으로 22.3%의 높은 매매가 상승률을 기록함. 시장 전체 평균 매매가는 평당 9,314천원으로 2005년에 비해 12.8%가 상승됨. (2005년 매매 평단가 : 8,256천원)



- 2006년 매입자는 국내자본이 전체 26건 중 18건, 거래면적 84,677평, 거래금액 7,208억원으로 전체 거래금액 대비 62.3%의 비중을 차지함.
- 국내외 투자기관들의 주요 매물에 대한 경합뿐만 아니라 다양한 업종의 실수요 법인들의 매수세가 이어지고 있어, 2005, 2006년에 이어 2007년에도 국내자본의 우세가 예상된다.

2005년 매매사례 주요 특징

- 2006년 한해 동안 매각되었던 매매사례 26건을 분석한 결과 “금융권 보유사옥의 매매 움직임”, “국내 자본의 매수 강세 지속”, “투자기관들 간의 매매사례 계속”, “중소형빌딩 매매시장 실수요 법인 강세” 등 몇 가지 주요 특징을 보임.

주요 특징	분 석	사 례
1. 투자기관들 간의 매매사례 계속	2002년을 전후해 국내외 투자기관 및 리츠사 등이 매입한 빌딩의 매각시기 도래에 따른 매물에 대해 다른 투자기관들의 매입이 계속되고 있음.	잠실시그마타워, 센트럴타워, 거양빌딩 등
2. 국내자본의 매수 강세 지속	2005년에 이어 2006년에도 국내자본의 강세가 계속되고 있으며, 다양한 업종(제조업, 종교, 물류 등)의 실수요 국내 법인들의 가세로 인해 외국자본 대비 양적 우위가 계속될 것으로 전망됨.	센트럴타워, 거양빌딩, K타워, 두림빌딩, 팬택빌딩 등
3. 구분소유 및 복합용 건물의 매매사례 증가	오피스 매물 부족에 따라 상대적으로 선호도가 떨어졌었던 구분소유 빌딩 및 복합용도(업무, 상업, 주거 등) 빌딩에 대한 매매사례가 꾸준히 계속되고 있음.	잠실시그마타워, 한국컴퓨터빌딩, 하이브랜드, 아남타워 등
4. 중소형빌딩 매매시장 실수요 법인 강세	상대적으로 투자기관들의 선호가 낮았던 중소형 빌딩 매매시장에 다양한 업종의 실수요 법인들의 매입이 강세를 나타냄.	금성빌딩, 승산빌딩, 두림빌딩 등
5. BBD 오피스 매매 증가	KBD 임대시장 및 매매시장의 활황에 따른 대체 지역으로 각광 받고 있는 BBD에 매매완료 1건 및 최소 2건 이상의 Deal이 진행되는 등 거래가 증가하고 있음.	센트럴타워
6. KBD, CBD 매매시장 주도	2006년도 매매사례 중 KBD(45%)와 CBD(29%)의 거래금액이 전체 거래금액 중 74%를 차지하면서 매매시장을 주도하고 있으며, 2007년에도 이들 두 권역이 강세를 나타낼 전망	KBD 5,262억, CBD 3,375억
7. 소형 오피스 매매 활성화	사옥 용도로 빌딩을 매입하려는 중소기업들의 수요가 증가하면서 1,000~3,000명 규모의 소형 오피스 매물이 시장에서 빠르게 소진되고 있음.	대경빌딩, 한산빌딩, 승산빌딩 등
8. 금융권 보유 사옥의 매각 움직임	자본시장통합법의 연내 추진이 가시화 되고 있어 이에 따른 금융기관 보유 사옥의 매각이 일부 추진되고 있음, 법의 발효 예상 시점인 2008년 이전까지 매물이 확대될 것으로 전망됨	동원산업빌딩, (구)동원증권빌딩
9. 오피스 매매가격의 가파른 상승	2006년도 매매사례의 매각 평단가는 9,314천원으로 1998년과 비교하여 8년만에 2배(211%)의 증가율을 나타낸 것으로, 이는 매년 10.2%가 상승된 것임.	1998년 매매 평단가 4,410천원
10. 당사자간 상호 거래 등 새로운 매매 방법 시도	매도인과 매수인이 각각 보유한 빌딩을 상호 매매하는 방법을 통한 거래 당사자간 상호거래 등 새로운 형태의 부동산 매매사례가 시장에서 시도되고 있음.	SKC빌딩

연도별 매매사례 시계열 분석

연도별 거래 분석



거래 금액 분석



- 1998년부터 2006년까지 서울 및 분당권역의 오피스 매매사례는 총 289건, 2,261,575평으로 거래 금액은 15조4,988억원으로 분석됨.
- 외국자본의 국내 오피스 매매시장 진출 이후 매매사례는 1998년부터 최고점이었던 2002년 (총 57건 매매, 연면적 474,862평, 거래 금액 2조6,395억원)까지 매년 급속하게 증가하였음. 그러나, 2002년 이후에는 거래 금액의 감소가 계속되고 있으며, 2006년에는 이러한 추세가 더욱 두드러져 지난해와 대비하여 거래면적은 약 15만4천평, 거래 금액은 1조 4,056억원이 감소하는 등 2005년과 대비하여 각각 54%, 55%의 감소율을 기록함.
- 1998년 4,410천원을 시작으로 매매 평단가는 2001년 한해들 제외하고 매년 꾸준히 상승해왔고, 2006년 12월말을 기준 9,314천원까지 상승되어, 1998년과 비교하여 8년만에 2배 (211%)의 증가율을 보임. 이는 매년 10.2% 씩 상승된 것으로 임대가 상승률(2~3%)에 비해 월등히 높은 것으로 나타남.

2007년 매매시장 전망

구분	내용	비고
수요	국내 부동산펀드와 싱가포르 및 유럽계(독일 등) 투자펀드, 다양한 형태의 실수요 목적의 국내 법인 등이 공급자 중심으로 형성되어 있는 현 오피스 매매시장 아래에서 경합을 벌일 것으로 예상되며, 수요층은 더욱 다양한 형태로 늘어날 전망.	꾸준한 증가
공급	금융권 사육과 중소기업 및 개인이 소유한 중소형빌딩 등은 부정기적으로 시장에 공급될 것으로 예상되며, 2002년을 전후로 국내외 투자기관 및 REITs사 등이 매입한 빌딩들의 매각 시기 도래에 따른 매물이 다수 공급될 예정이나, 수요에 비해 매물이 부족한 초과 수요시장은 2007년에도 지속될 것으로 예상됨.	2006년 대비 증가 예상
매매가격	초과수요 시장 지속에 따른 다수의 수요층 경합으로 인해 매매가격은 지속적으로 상승할 것으로 판단됨.	상승
종합	기존 국내외 투자기관들과 더불어 다양한 형태의 실수요 국내 법인 및 기관투자자들이 매매시장에 속속 진입하고 있어, 수요 대비 공급 부족에 따른 "초과 수요" 시장은 당분간 지속될 것으로 예상되며, 실수요 목적의 수요자들 참여에 따라 매매가 상승률은 이전 대비 더 높을 것으로 전망됨.	

분양시장 1 시장 동향

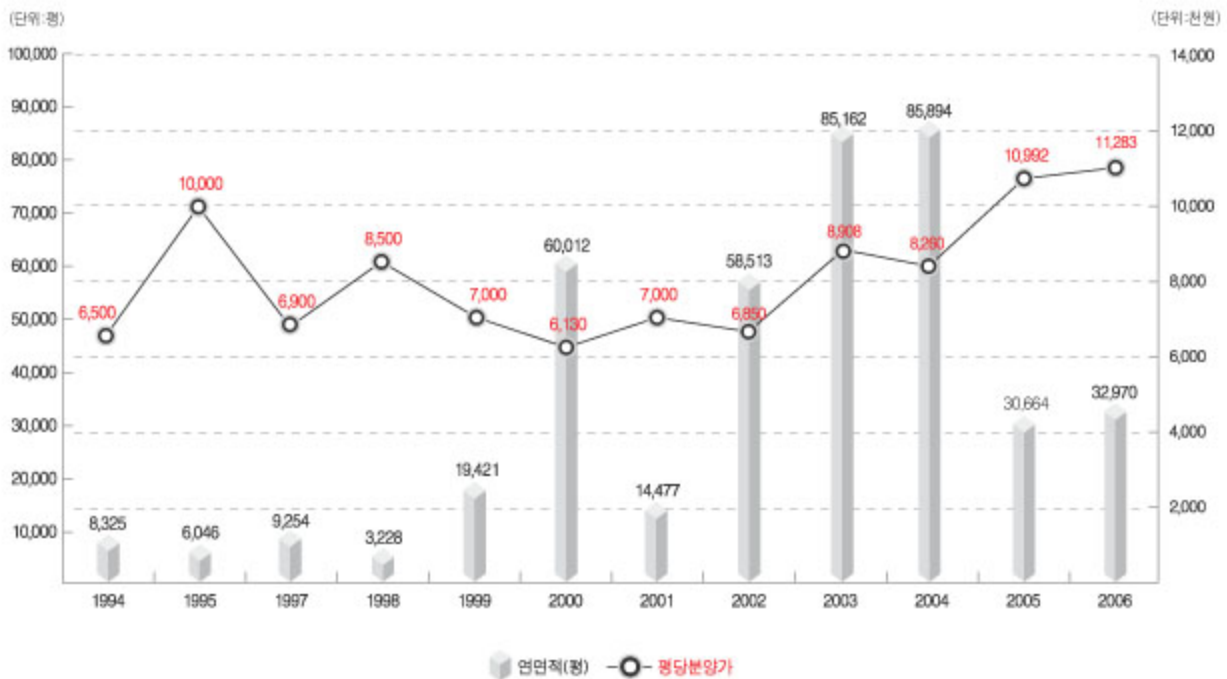
☑ 조사대상 및 내용

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

☑ 조사기간

- 2006년 10월 1일 ~ 2006년 12월 10일

☑ 오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 2006년도에 분양한 신규 오피스 빌딩은 총 6개 빌딩 총 32,970평이며, 평당 분양가는 11,283천원 수준임. 2007년도에 총 23만평이 완공될 예정인 상암동 디지털미디어시티에 3개 빌딩, 총 27,596평이 공급되었으며, 서초동 법조타운 인근에 2개동과 동작구 사당동에 골든시네마 1,095평의 공급이 이루어졌음. 2006년도에 분양한 오피스의 특징을 살펴보면, 지가 상승 및 개발토지의 부족으로 공급량은 2005년과 유사한 3만여평 수준에서 이루어 졌으며, 분양가를 보면 강남권은 평당 15,000천원대, 기타 지역은 평당 10,000천원대 내외로 양극화 현상이 나타나고 있음.
- 금분기에 신규 분양한 오피스 상품으로는 이수역 인근에 위치한 골든시네마가 최초 주거형 오피스텔 형태로 계획했던 상품을 지난 11월 건축허가 변경을 통해 오피스로 신규 공급중에 있음. 총 4개층 1,095평이며 분양가는 평당 950만원 수준임. 또한 연말 준공을 앞두고 있는 중구 의주로의 바비엥 Ⅲ와 2007년 3월 준공 예정인 중구 저동 비즈센터가 아파트 시장의 강세와 함께 종부세 면제와 임대수익을 올릴 수 있는 수익형 상품임을 강조하며 준공전 분양을 위해 영업을 강화하고 있음.
- 금분기에 준공예정 오피스 상품으로는 강남역 서초 삼성타운 인근에 위치한 삼성비즈타워와 앞서 언급한 바비엥 Ⅲ, 서초 동일 하이벨 등이 있음. 삼성비즈타워는 현재 분양이 완료되었으며, 각 층별 임대를 맞추기 위한 영업을 진행중이며, 바비엥 Ⅲ는 분양율 90% 상태로 회사 보유분 선택형 오피스 일부 분양중에 있음.

분양시장 2 분양 사례

골든 시네마



건축 개요

- 위 치 : 서울시 동작구 서당1동 147-53외 7필지
- 규 모 : 지하7층, 지상15층, 1개동
- 연면적 : 18,819.91㎡ (5,693평)
- 용 도 : B7~B2(주차시설), B1~2F(근생시설), 3~5F(클리닉), 7~11F(문화 및 집회시설=영화관), 12F(스카이라운지), 6, 13~15F(업무시설)
- 준공예정일 : 2007년 3월
- 시공사 : 고려개발

환경 여건

- 지하철 4호선 총신대역과 7호선 이수역의 환승 역세권에 위치
- 서당로와 동작대로를 모두 접하고 있는 시거리 코너에 위치하여 접근성 및 대중교통의 이용이 용이함

- 건물 상층부가 당초 주거형 오피스텔로 기획되었으나, 분양이 여의치 않자 섹션형 오피스로 건축허가 변경후 분양하였음
- 총 4개층이 오피스 부분이며, 이중 2개층을 제2급용권이 매입한 것으로 조사됨
- 오피스 분양가 평당 9,500천원 선(2006년 11월 분양)이며, 전용율 48%인 섹션형 오피스임

분양시장 3 준공 사례

서초 삼성 비즈타워



건축 개요

- 위 치 : 서울시 서초구 1337, 1337-1번지
- 규 모 : 지하5층, 지상13층
- 연면적 : 13,613.28㎡ (4,118평)
- 용 도 : 오피스(4~13F), 근린생활시설(B1~3F)
- 입주예정일 : 2006년 12월
- 시공사 : ㈜제하건설

환경 여건

- 양재대로, 남부순환로, 테헤란로, 영동대로 등 강남 교통의 중심축이 접해있고 경부고속도로, 양재C, 서초IC 근접
- 삼성타운과의 접근성이 높아 직접적인 수혜를 받을 것으로 예상
- 롯데타운 개발과 서초로 확장예정

- 오피스 분양가 평당 9,000 ~ 10,000천원선(2005년 8월 분양), 전용율 65%, 섹션형 오피스
- 예상하는 임대료 수준은 전세가 기준 평당 500 ~ 550만원 수준임
- 삼성타운 준공과 함께 주변에 신규 공급되는 오피스 빌딩으로서 성공적인 임대를 통해 향후 오피스의 자산가치가 상승 할 것으로 예상됨

바이엘 III



건축 개요

- 위 치 : 서울시 중구 의주로1가
- 규 모 : 지하5층, 지상 18층
- 연면적 : 9,446.80평
- 용 도 : 주차장(B5~B1), 근린생활시설(B1~2F),
업무시설(3~12F), 주거시설(13~18F)
- 입주예정일 : 2006년 12월
- 시공사 : 영남건설

환경 여건

- 지하철 5호선 서대문역과 도보 5분거리
- 서울역 주변과 태평로를 중심으로 오피스 밀집지역이 형성
- 의주로를 중심으로 블록단위 도시정비사업이 계획에 있음.

- 2003년 분양 당시 분양가는 평당 9,000천원대 였으나, 현재 분양중인 회사보유분 오피스는 평당 12,000천원 수준이며, 업무시설 임대는 대부분 마무리 된 것으로 조사됨
- 전용율은 58% 수준이며, 섹션형 오피스로 26py, 28py, 37py, 40py, 56py, 97py, 101py, 116py으로 구성되어 있음
- 현재 임대료 수준은 평당 보증금 650천원, 평당 월세 65천원이며, 전환률 12% 적용시 전세환산가 7,150천원임

서초 동일 하이빌



건축 개요

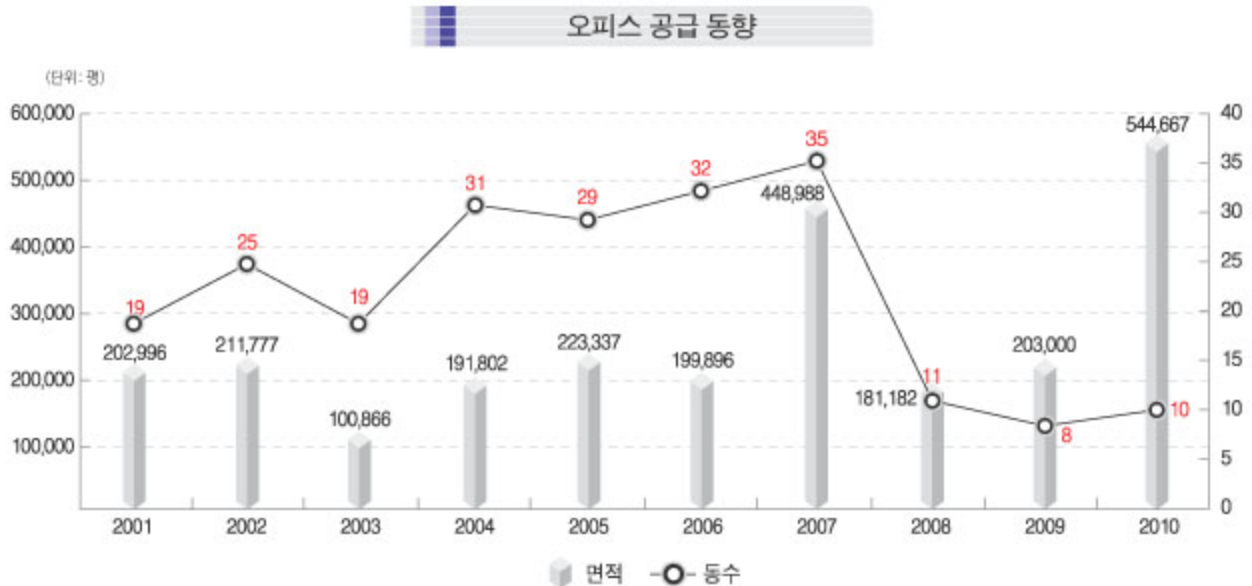
- 위 치 : 서울시 서초구 서초동 1542-19
- 규 모 : 지하6층, 지상20층
- 연면적 : 6,384.51평
- 용 도 : 업무시설(3~6F), 근린생활시설(B2~2F),
휘트니스(7F), 아파트(8~20F)
- 입주예정일 : 2006년 11월
- 시공사 : ㈜동일토건

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 천원선이며(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)

분양시장 4 향후 오피스 공급 및 분양시장 전망



- 향후 전체 오피스 빌딩 공급동향을 살펴보면, 2001년부터 2006년까지 서울시내 오피스 공급량은 매년 평균 25개동, 19만 평 내외의 공급이 이루어져 수요대비 공급이 부족한 상황임. 그러나, 2007년 서초구에 삼성타운(11만 7천평), 상암동에 누리꿈스퀘어(4만 6천평), 중구에 대우양동빌딩(2만평) 등 448,988만평의 공급이 예정되어 있음. 또한 2008년 이후 오피스 공급은 서울시내에선 상암동 DMC 내 일부와 여의도지역 내 국제금융센터(AIG, 스카이렌), 도심지역 내 일부 재개발 PJT 이외에는 대부분 수도권지역인 판교 테크노밸리(약60만평), 송도신도시(약 20만평), 광고테크노밸리(약 50만평), 기흥 삼성반도체밸리(약 40만평) 등 주로 수도권내에 공급될 예정으로 이는 기존의 서울시 3대권역 내 부족한 오피스의 대체 공급지역으로서 역할을 담당하게 될 것으로 전망됨.
- 더불어 오피스 분양시장의 전망을 살펴보면, 2006년 한해 아파트 가격의 높은 상승과 이에 따른 종부세 및 과도한 양도소득세 등의 적용으로 부동산 투자자들의 수요가 주거형 부동산에서 수익형 부동산(상업용)으로 옮겨갈 가능성이 높은 시점임. 다만, 여전히 아파트 가격의 상승 여력이 남아 있으며, 신규 오피스 분양 공급이 많아 투자는 제한적일 것으로 예상됨. 향후, 오피스 분양상품 공급이 추진중인 지역으로는 도심과 용산지역의 일부 재개발 사업지와 분당의 서현역 인근과 구미동 지역, 강남의 테헤란로와 강남대로변 인근 등으로 나타남.

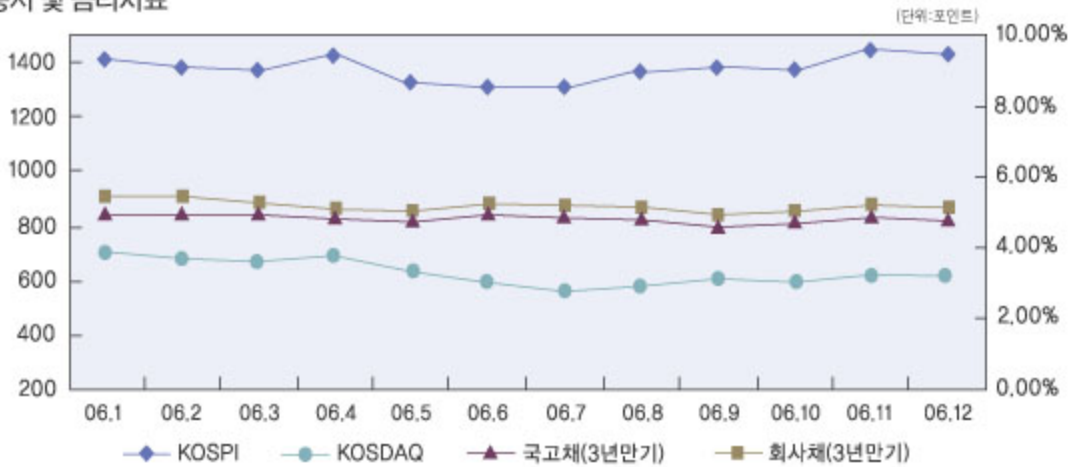
부 록 1 부동산 펀드 운용현황 분석

펀드시장 동향

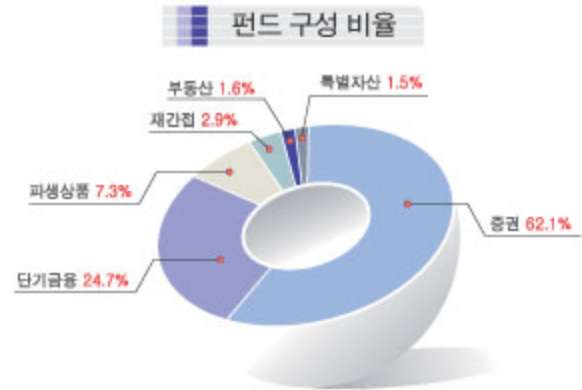
올해 부동산 펀드는 주식형펀드와 채권형펀드에 비하여 높은 수익률을 올리고 있으며, 수탁액도 꾸준히 증가하는 등 부동산펀드에 대한 투자가 증가하고 있음. 최근 펀드시장의 특징은 사모의 비중이 높아지고 있으며, 해외에 투자하는 펀드가 증가하고 있음.

2006년 3/4분기에 정제되었던 부동산펀드의 수탁고는 10월부터 상승세를 보여서 12월 현재 전체 펀드 수탁고는 3/4분기 대비 10조 원 이상 증가된 237조원을 나타내고 있음. 이중 부동산펀드는 6조 1,674억원으로 2.74%를 차지함. 전체펀드 중 부동산펀드의 비중은 3/4분기 대비 0.66% 상승된 2.74%를 나타내어 보합세를 유지함. 4/4분기에 신규 설정된 부동산관련 펀드는 26개, 설정액은 5천억원으로 조사됨.

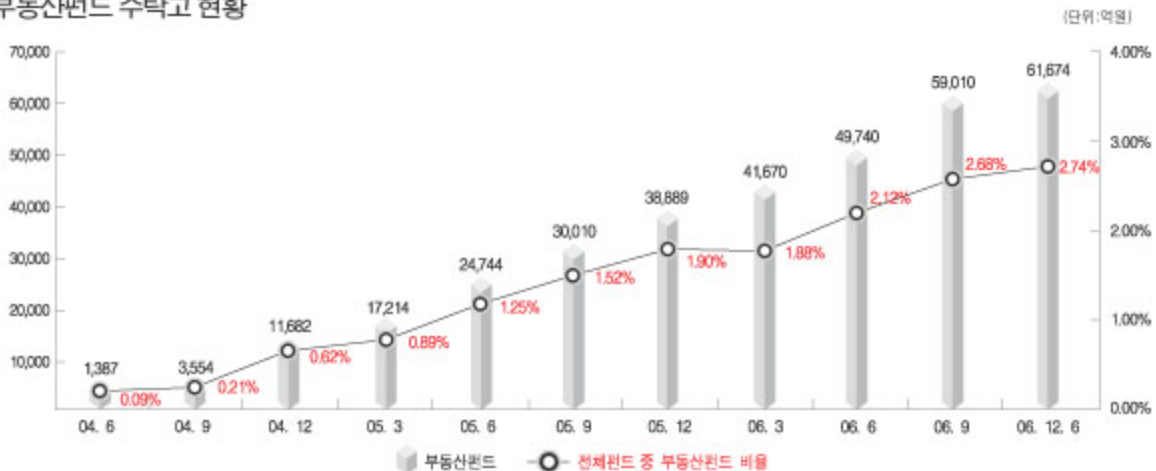
• 증시 및 금리지표



• 펀드 수탁고 현황



• 부동산펀드 수탁고 현황



부동산 펀드 분석

• 분석대상

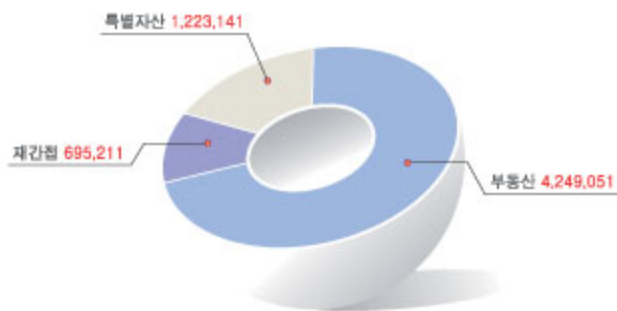
자산운용협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 분석 대상으로 함.

• 기준일

2006년 12월 6일

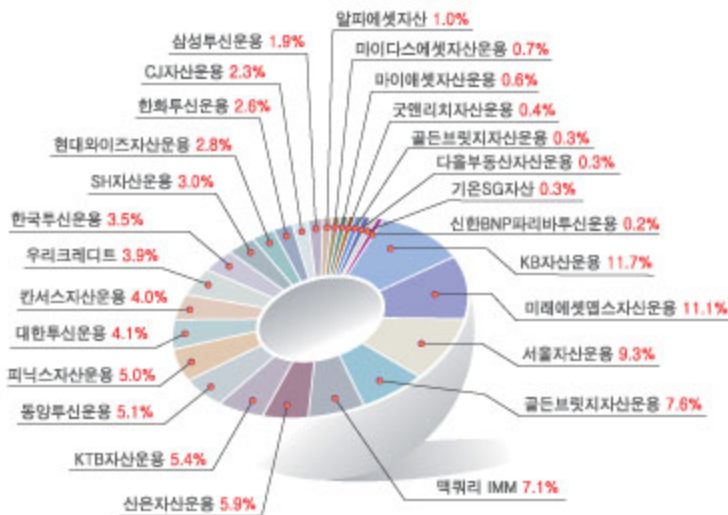
[설정액(누적) 기준]

• 펀드 분류별



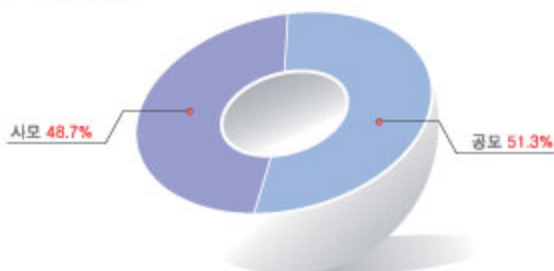
2006년 12월 6일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 부동산에 직접 투자한 부동산펀드와 부동산 대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내의 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.

• 자산운용사별



2006년 12월 6일 현재 설정된 부동산펀드 설정액 6조 1,674억원 중 KB자산운용이 7,239억대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 미래에셋이 6,855억대, 서울자산운용이 5,707억대 설정액을 보이고 있음. 2004년 6월 1,387억원으로 시작된 자산운용사의 부동산펀드시장은 매분기 증가 추세를 보이고 있으며, 2006년 12월 현재 6조 1,674억원으로 최초 시작되었던 2004년 시점 보다 약 44배 증가하였음.

• 모집 형태별

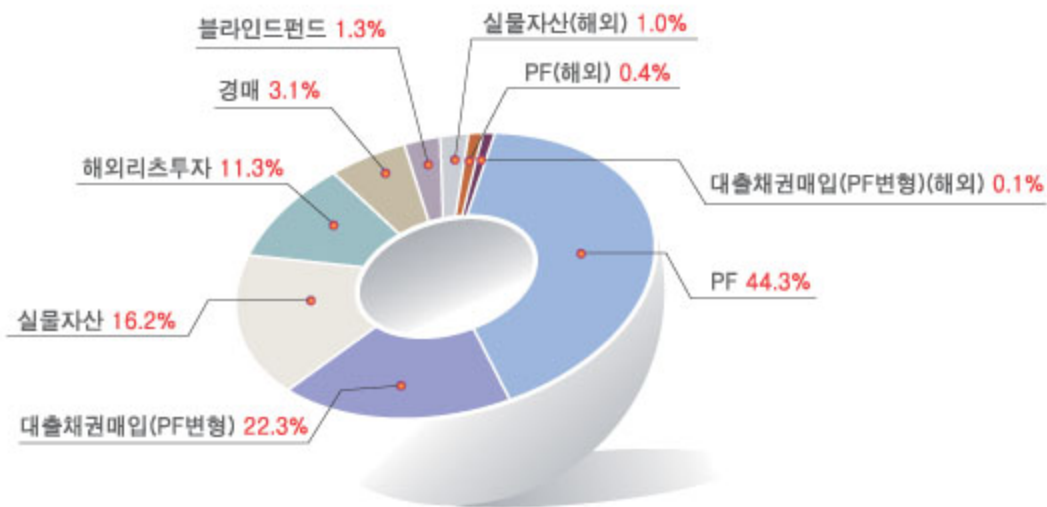


2006년 12월 6일 현재 설정된 부동산펀드 설정액 6조 1,674억원 중 51.3%가 공모를 통하여 모집되었으며, 48.7%가 사모를 통하여 모집되었음. 사모가 증가하는 추세에 있음.

• 대상자산별

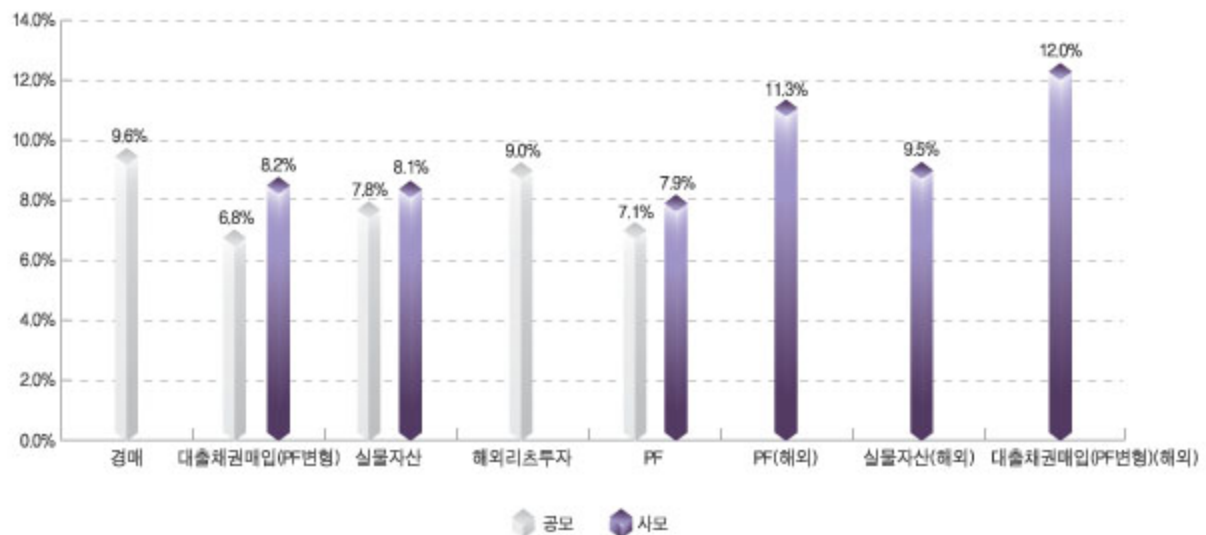
2006년 12월 6일 현재 설정된 부동산펀드 설정액 6조 1,674억원 중 PF관련 펀드(해외 포함)가 44.7%, 대출채권매입(PF형)은 22.3%, 오피스, 호텔, 유통시설 등 실물자산에 투자한 펀드가 16.2%, 해외리츠상품에 투자한 펀드가 11.3%, 경매펀드가 3.1%, 블라인드펀드가 1.3%를 차지함.

PF형 펀드의 설정액이 지속적으로 감소한 반면, 다른 상품의 설정액이 증가한 것으로 나타남. 특히 해외 부동산에 대한 투자가 커지고 있으며 투자대상의 다양화로 투자의 폭이 넓어지고 있음.



• 목표 수익률

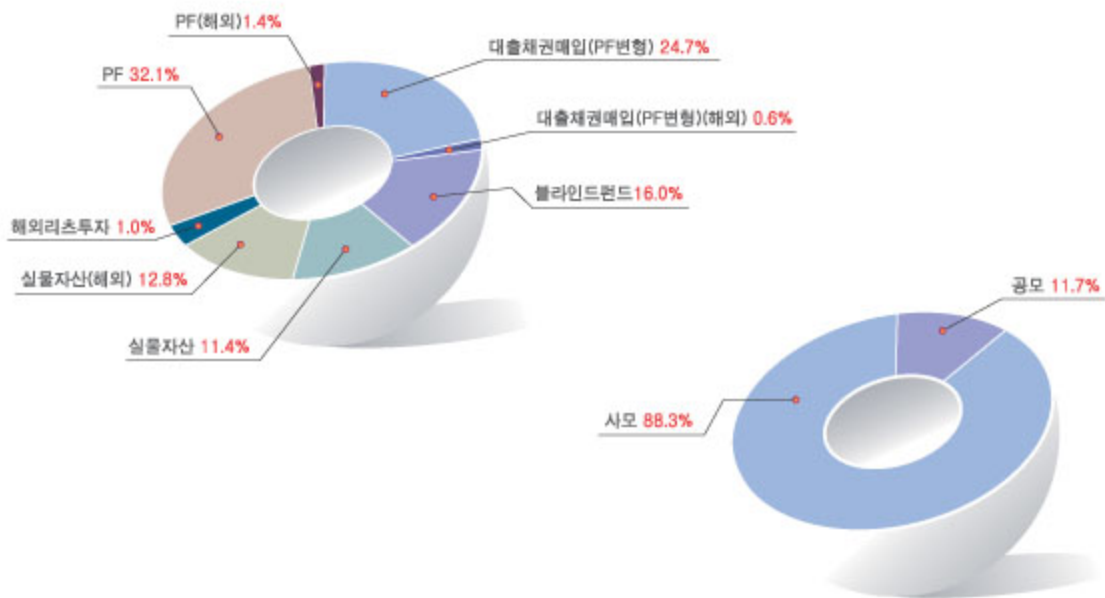
2004년 6월 첫 출시 후 현재까지 설정된 펀드의 목표수익률은 평균 6.8~12% 사이임. 국내 펀드상품보다는 해외펀드상품이 높은 목표 수익률을 제시하고 있음. 국내 부동산시장 침체 영향으로 해외 관련 펀드가 9.5% 이상의 높은 수익률을 목표로 하고 있으며, 공모보다 사모가 높은 수익률을 제시하고 있으며, 사모의 해외투자가 증가하였음.



[신규 설정액(9~12월) 기준]

• 대상자산별 / 모집형태별

9~12월 신규 설정된 부동산펀드(5천억) 중 PF관련 펀드 비중은 33.5%로 3/4분기(6~9월 중반) 대비 18% 감소하였고, 대출채권매입(PF변형)은 25.3%로 5.1% 증가하였음. 1/4분기 이후 사모에 의한 자금조달이 지속적으로 늘고 있으며 특히 해외에 투자하는 PF는 1.4%로 1%가 증가하였고, 해외에 투자하는 대출채권매입이 1%, 실물자산(해외)이 12.8%로 나타나 해외에 대한 부동산투자가 늘어나고 있음.



• 목표 수익률

4/4분기 펀드상품 목표 수익률은 공모기준 6.2%, 사모기준 7.9~13.0%의 목표수익률을 보이고 있음. 공모는 목표수익률이 하락하였고, 사모는 목표 수익률이 소폭 상승한 상태로 설정되어 있음. 4/4분기에 신규로 설정된 상품 중 해외에 투자하는 상품은 9.5~13.0%의 높은 목표수익률을 보이고 있음.



• 신규 설정 펀드 내역 (9/14~12/6)

(단위:백만원)

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액	구분	모집형태
SH자산운용	A-KOF사모부동산	2006. 9. 14	18,252	PF	사모
	TOPS캐피탈사모부동산 2	2006. 9. 20	10,248	PF	사모
한화투신운용	한화라살글로벌리츠재간접1(A-2)	2006. 9. 18	4,097	해외리츠투자	공모
	한화라살글로벌리츠재간접1(W)	2006. 9. 18	1,000	해외리츠투자	공모
	한국사모올에셋부동산 11	2006. 9. 19	80,000	블라인드펀드	사모
	한국사모차이나리얼티특별자산 1	2006. 11. 29	3,250	대출채권매입(PF변형)(해외)	사모
피닉스자산운용	PAM사모부동산 5	2006. 10. 18	7,000	PF(해외)	사모
칸서스자산운용	칸서시아산신인동APT사모부동산	2006. 12. 01	52,000	PF	사모
	칸서스투나사모부동산 1	2006. 11. 28	5,500	실물자산	사모
	칸서스투나사모부동산 2	2006. 11. 28	5,500	실물자산	사모
우리크레디트	우리마일스톤부동산 7	2006. 11. 30	65,000	PF	사모
	우리마일스톤사모특별자산 4	2006. 9. 29	10,000	대출채권매입(PF변형)	사모
알파에셋자산	알파부산퀀텀사모특별자산1	2006. 11. 6	30,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	알파평택파크힐사모특별자산 1	2006. 11. 20	10,000	대출채권매입(PF변형)	사모
서울자산운용	서울드림모아사모부동산 17	2006. 10. 24	15,000	PF	사모
산은자산운용	산은군산비발디특별자산 1	2006. 11. 3	7,574	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은군산비발디특별자산 2	2006. 11. 3	7,576	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은군산비발디특별자산 3	2006. 11. 3	7,574	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은군산비발디특별자산 4	2006. 11. 3	7,546	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은오포필유특별자산 1	2006. 12. 1	8,078	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은오포필유특별자산 2	2006. 12. 1	8,079	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은오포필유특별자산 3	2006. 12. 1	7,072	대출채권매입(PF변형)	공모
미래에셋맵스자산운용	맵스프린터사모부동산 20	2006. 9. 29	45,781	실물자산	사모
마이다스에셋자산운용	마이다스사모부동산1	2006. 9. 27	44,200	실물자산(해외)	사모
다올부동산자산운용	다올뉴리더사모상하이부동산1	2006. 11. 24	19,700	실물자산(해외)	사모
골든브릿지자산운용	골든브릿지특별자산 20	2006. 9. 15	20,000	대출채권매입(PF변형)	사모
합계			500,027		

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

부 록 2 서울시 오피스 시장 분석 및 투자 유망 지역

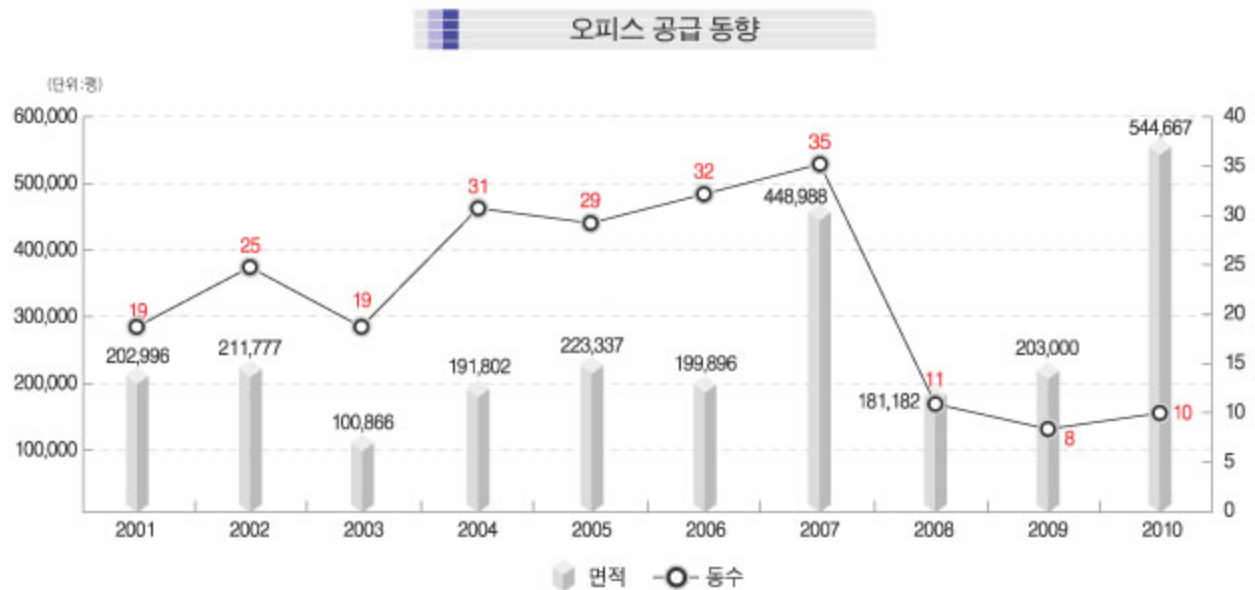
▣ 서울시 오피스 시장 개요

• 서울시 오피스시장은 주요 3대권역(도심권역, 강남권역, 여의도·마포권역)을 중심으로 분포해 있음. 공간적으로 볼 때 종로구, 중구를 포함하는 도심권역(CBD)과 강남구, 서초구, 송파구를 포함하는 강남권역(KBD), 그리고 여의도와 마포구를 포함하는 여의도·마포권역(YBD)으로 구분되고 있으며, 이들 지역의 오피스가 서울시 전체 오피스 중 약 86%를 점유하고 있음.

• 과거 약 46년간(1960~2006년)의 오피스 공급량은 경제발전과 더불어 기하급수적으로 증가해오고 있으며, 특히 CBD와 YBD가 집중 개발된 80년대 중반 이후부터 오피스 공급이 크게 증가되기 시작하였고, 90년대에는 연평균 50만평 가량이 공급됨. 최근에는 오피스 공급이 가능한 상업지역 및 준주거지역 내 나대지의 고갈에 따라 90년대 공급량의 절반에도 못미치는 20만평 내외의 공급만이 이루어지고 있으며, 이 역시 KBD가 주 공급원의 역할을 하고 있는 실정임.

• 서울시 오피스 시장의 구조적 특성을 보면 토지초과이득세가 실시되었던 1990년대 초반과 IMF사태 이후에 수요자 중심의 시장이 형성되었던 것을 제외하고는 대부분 공급자 중심의 시장을 형성했으며, 2000년도 벤처붐에 따른 사무실 수요 급증 이후 수요자와 공급자 간에 균형을 이루는 안정적인 시장을 유지하고 있음.

▣ 오피스 공급 전망



• 2001년부터 2006년까지 서울시내 오피스 공급량은 매년 평균 25개동, 19만평 내외의 공급이 이루어져 수요 대비 공급이 부족한 상황임. 하지만 2007년에는 서초구에 삼성타운(3개동, 11만 7천평), 마포구 상암동에 누리꿈스퀘어(4만 6천평), 중구에 STX타워(구 대우양동빌딩, 2만평) 등 약 45만평의 공급이 예정되어 있어, 그동안 대기 수요자의 갈증을 일부 해소시켜 줄 것으로 예상됨.

• 2008년 이후의 오피스 공급은 서울시 내에서는 상암동 DMC 일부와 YBD 소재 국제금융센터(AIG, 스카이렌) 2개 PJT, CBD 내 재개발 PJT 등 일부에 국한되어 있으나, 수도권 내에 대규모로 업무시설 공급 예정인 판교 테크노밸리(약 60만평), 송도 신도시(약 20만평), 광고 테크노밸리(약 50만평), 기흥 삼성반도체체벨리 등이 기존의 서울시 3대권역 내 부족한 오피스의 대체 공급지역으로서의 역할을 담당하게 될 것으로 예상됨.

▣ 임대 및 공실률 동향

• 서울시 오피스시장의 임대가 수준을 보면 CBD가 3대권역 중 가장 높은 수준이고, 그 다음이 KBD이며, YBD가 가장 낮은 수준으로 나타나고 있으며, KBD는 CBD 대비 77% 수준이며, YBD는 CBD의 65.5% 정도의 수준에 형성되어 있음.

• 권역별 임대가는 1991년 이후 지속적으로 상승하는 추세이나, 1997년 11월 IMF 유동성 위기로 인해 급락했으나, 1998년말 이후 서서히 회복하기 시작하여 1999년~2000년 벤처붐과 경기 회복세에 힘입어 정상가격을 회복함.

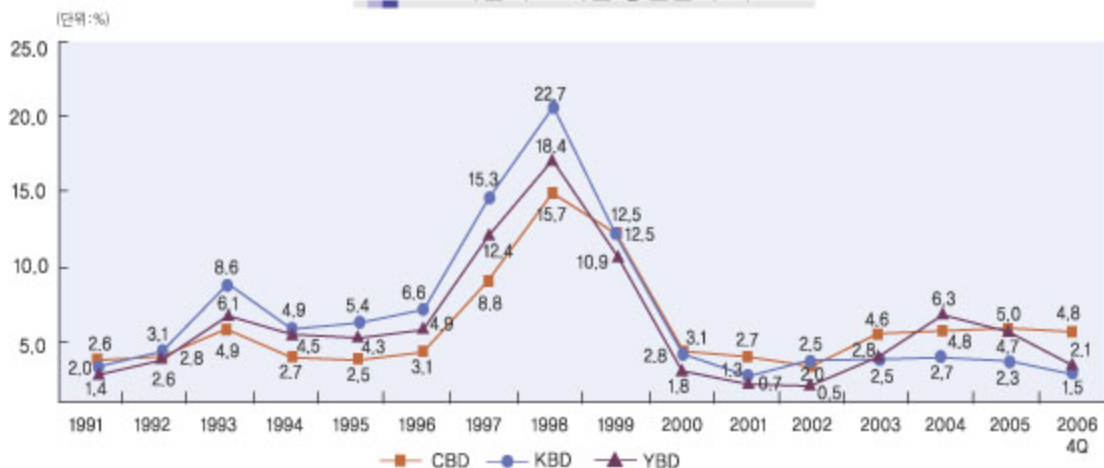
• 서울시 3대권역은 대규모로 오피스를 공급할 만한 나대지가 거의 고갈되어 향후 오피스 공급은 점차 감소될 것으로 예상되며, 이에 따라 임대가는 지속적으로 상승할 것으로 예상됨. 과거 16년간(1991~2006년) 서울시내 오피스 임대가는 매년 평균 약 2.0~2.2%씩 상승되어 왔으며, A등급(연면적 10,000평 이상) 기준으로 최근 5년간의 연간 평균 임대료 인상률은 3.0~3.5% 수준으로 높게 나타남. 임대가 상승률이 최근 과거 대비 더욱 높아지고 있는 것은 수요 대비 공급 부족에서 그 원인을 찾을 수 있고, 판교 테크노밸리 등 수도권에 대규모 오피스 공급이 예정되어 있는 2010년 이전까지는 현재의 임대가 상승 추세가 유지될 것으로 전망됨.

서울시 권역별 전세가 추이



• 서울시 3대권역 오피스 공실률 추이를 보면 1989년 12월 정부의 토지초과이득세의 실시에 따른 일시적인 공급량 급증에 따라 1993년 KBD의 공실률이 8.6%까지 올라간 것을 제외하고 1996년 이전까지는 2~6% 수준의 안정적인 공실률을 나타냈음. IMF사태 이후 KBD의 공실률이 최고 22.7%까지 크게 상승했었으나, 이후 경제 회복에 따라 꾸준한 감소세를 보여 현재는 3~4%대의 자연공실률 수준의 안정적인 임대시장을 유지하고 있음. 자연공실률 수준의 현 공실률은 오피스 시장의 안정세를 나타내는 대표적인 지표로 여타 선진국과 대비해서도 상당히 낮은 수준이며, 이러한 안정된 시장은 당분간 이어질 것으로 예상됨.

서울시 권역별 공실률 추이



오피스 매매시장 동향

• 서울시 오피스 매매시장을 보면 1998년 5월 국내 부동산시장이 외국인에게 개방되면서부터 오피스 매매시장이 활성화되는 중요한 계기가 되었으며, 이후로 매매 평균가는 현재까지 지속적으로 상승추세에 있고, 거래금액 역시 매년 증가하고 있음. 이러한 상승 추세는 국내의 투자기관과 실수요법인, 개인투자자 등의 오피스 매입 수요자의 양적 성장과 공급량 감소가 맞물려, 앞으로도 당분간 계속될 것으로 판단됨.

• 최근 오피스 매매시장은 수요 대비 공급 부족 현상이 지속되는 “공급자 우위 시장”이 형성되어 있고, 당분간 이러한 시장이 유지될 전망이다. 때문에 매매가격 역시 향후 3~4년간 지속적으로 상승할 것으로 예상됨. 그리고 권역별 매매가격의 상승률을 보면 과거 약 5년간 연평균 상승률은 KBD 10~12%, BBD 10%, CBD 8~10%, YBD 8% 및 기타권역은 7~8% 수준을 보이고 있고, 당분간은 이러한 추세가 유지될 전망이다.

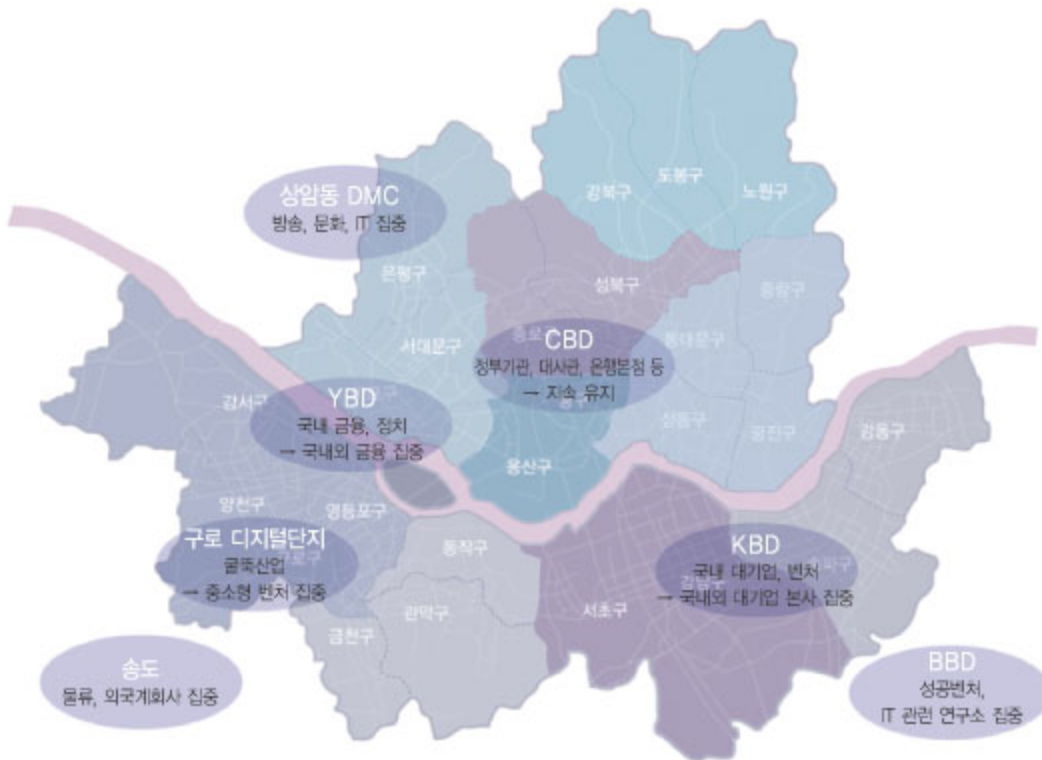
• 또한 오피스 매매 방식을 보면, 수요자들이 가장 선호하는 통매각 위주의 방식에서 매물부족으로 인한 복합용도 건물 중 오피스 부분 지분매각, 신축중인 오피스 준공전 매각, 재개발 지역 내 토지 매입 후 신축 개발 등 다양한 방식의 매매 형태가 나타나고 있고, 앞으로 이러한 형태의 매매패턴은 당분간 이어질 것으로 예상됨. 그러나, 판교 테크노벨리, 송도 신도시 등 대규모 PJT의 신규 공급에 따라 2010년부터는 일부 지역의 경우 수요 대비 공급과잉으로 다소 불안한 모습을 보일 것으로 전망됨.

• 단, KBD의 경우 현대기아차, 삼성, GS 등의 국내 대기업은 물론 IBM, 마이크로소프트, 오라클, 시스코시스템즈 등 대형 외국계 업체의 본사가 이전 및 확장 추세에 있어 타지역과 대비되는 안정세를 유지할 것으로 전망되며, 더불어 KBD의 대체지역으로 각광받고 있는 분당권역 역시 NHN, 휴맥스, KT, 포스테이타 등의 IT 관련 기업과 이들 업체의 R&D센터 등이 집중됨에 따라 KBD와 더불어 2010년 이후의 일시적 과잉공급에도 안정세를 유지할 것으로 사료됨.

거래 금액 분석



오피스 공급 동향에 따른 지역별 업종군 재편 전망



• 서울시 핵심 업무타운은 과거 CBD에서 YBD를 거쳐 KBD로 이동 추세에 있음. 또한 지역별로 볼 때 과거에는 권역별 특정 업종군의 집중화, 집재화 현상이 미미하였으나, 2000년대 초반부터 국내의 대기업 본사(삼성, 현대차, GS, IBM, MS, 오라클, 시스코 등)는 강남, 정부기관, 대사관, 은행본점 등은 도심, 금융은 여의도, 성공벤처 및 IT 관련 연구소는 분당, 도심형 제조벤처 및 신생벤처 업체는 구로 디지털단지, 방송, 문화, IT 등은 상암동 DMC 등으로 집중화 되고 있음. 또한, 2007년부터 집중 개발될 예정인 송도 신도시(Gale PJT, 운북지구, 청라지구 등)에는 물류, 교육, 일부 외국계 무역 관련 업종의 이동현상이 나타날 것으로 예상됨. 이에 따라 기존 서울시 3대권역 위주의 오피스 시장은 2010년 이후부터 7대권역(서울시 3대권역, 상암동 DMC, 구로 디지털단지, 분당·판교, 송도신도시)으로 확대·성장하고 더불어 지역별 업종 특화현상이 심화되어 업종간의 교류를 통한 시너지효과를 발휘할 것임.

■ 업종별 오피스 이전 유망지역

• 2010년 이후 서울시 및 수도권 외곽의 오피스시장은 양적인 성장과 더불어 업종별로 특화된 시장으로 성장, 발전할 것으로 예상되며, 이에 따라 사육을 마련하려는 기업은 이러한 추세를 인식하고 토지 매입 후 사육 신축 또는 이전시 시장변화 트렌드를 인식하고 추진하는 것이 유효함.

• **IT 관련 성공 기업이나 연구소들의 유망 지역**은 BBD와 판교를 들 수 있음. BBD에는 KT사육과 SK텔레콤 분당사육 그리고 IT 관련 선도업체인 NHN과 포스데이터, 휴맥스 등을 중심으로 약 170개 업체의 본사가 자리잡고 있으며, 2005년 준공된 정자역 킨스타워에는 세계적인 IT 관련 업체인 지멘스, 세미컨덕터 등의 연구소가 KBD로 부터 이전을 완료한 상태임. 이들 기업은 강남 소재 국내의 대기업과의 업무상 연계성을 갖고 있으며, 향후 판교 디지털밸리와 기흥의 삼성 반도체밸리, 판교 테크노밸리와 연계해 시너지효과를 얻을 수 있는 유망한 지역임.

• 판교 역시 테크노밸리(약60만평)가 정착되는 시기인 2010년 이후에는 강남, 구로, 기흥 삼성 반도체밸리 등과 업무 연계성에 있어서는 유망한 지역 중에 하나가 될 것으로 사료됨.

• **도심형 제조 벤처기업이나 신생 벤처**는 구로구 디지털단지가 유망함. 구로 디지털단지는 2000년대 초반부터 과거의 굴목 산업 관련 업체들이 이전한 빈자리에 강남, 도심, 여의도 등으로부터 도심형제조벤처기업과 신생벤처기업이 다수 이전하였고, 공급면적 또한 약 50만평 수준으로 이와 관련된 업종이 집적화되고 있으며, 임대가도 서울시 3대권역 대비 50% 수준에 불과해 신생벤처기업의 초기 사업의 안정화를 위한 입지로 적절함.

• **국내외 금융관련 기업**은 YBD를 생각해 볼 수 있음. 과거 YBD는 정당 당사와 방송국, 증권사 사육 등이 혼재되어 있었으나, 최근 SBS방송국이 목동으로 이전을 완료했고, MBC방송국은 3~4년 후 상암동 DMC로 이전을 준비하고 있으며, MBC 방송제작센터는 일산으로 이전 예정임. 그리고, 한나라당, 열린우리당 등의 정당 당사의 경우 영등포역 인근 또는 마포 등으로 이전을 마친 상태임. 따라서, YBD 내 주요 업종군 중 증권사를 중심으로 한 금융 관련 업종만이 남아있고, 이를 중심으로 특화된 전망임. 특히, 2007년부터 동여의도 소재 중소기업 전시장 부지와 통일교 부지에 AIG생명과 미국계 디벨로퍼인 스카이라인이 각각 개발에 착수하여 2010~2013년경에 2개 PJT 약 34만평 규모의 국제금융센터, 호텔, 쇼핑몰 등의 MXD로 개발 예정으로 있어, 2010년 이후의 YBD는 국내 최고의 "금융의 메카"로 발전될 것으로 예상되어, 향후 국내외 금융사는 물론 이와 연관된 법률, 회계, 컨설팅 관련업체들과 연계하여 발전될 것으로 사료됨.

• **물류 관련 기업**은 송도신도시 인근(송도지구, 운북지구, 청라지구 등)으로 집중될 것으로 전망됨. 동북아 물류의 중심지 역할을 담당할 인천국제공항 인근에 위치할 경우 물류 관련 업종은 집적화로 인해 시너지 효과를 얻을 것으로 예상됨.

• **공공기관, 유통, 해운 등 관련 서비스 기업**은 종로구, 중구를 포함하는 CBD가 유효한 것으로 판단됨. 정부에서 행정복합 도시를 추진을 하고 있으나, 일부 공공기관은 여전히 CBD를 선호하고 있으며, 최근 남대문로 소재 해운센터가 리모델링을 통해 첨단빌딩으로 거듭나는 등 해운, 유통, 여행 업종을 중심으로 한 서비스 관련 업종은 과거와 마찬가지로 CBD에 집적해 있어 입지상 유리할 것으로 전망됨.

• **국내외 대기업 본사**는 강남의 테헤란로와 강남대로 인근이 가장 유효함. 과거 강남권역은 일부 대기업과 벤처기업이 테헤란로를 중심으로 집중 분포되어 있었으나, 과도한 임대료 부담에 따라 벤처기업의 경우 최근 구로와 분당 및 서울외곽지역으로 이전 추세에 있음. 이러한 벤처기업이 떠난 자리에 IBM, MS, 루슨트 등 외국계 대기업과 국내 대기업인 GS그룹과 현대차 동차그룹이 여의도 및 도심으로부터 이전을 완료하였고, 2007년 부터는 삼성전자를 비롯한 삼성그룹이 기존의 도심에서 강남으로 이전계획이 확정되어 있음. 우리나라를 대표하는 이들 기업의 KBD 이전에 따라 다른 대기업의 본사 역시 KBD로의 이전 및 집중 현상이 심화될 것으로 사료됨.

• **엔터테인먼트, 미디어, 국내외 IT관련 R&D 센터**는 상암동 DMC가 유망함. 상암동 DMC는 서울시가 2000년부터 세계적인 디지털미디어산업의 집적지이자 동아시아의 비즈니스센터로 조성하고자 추진하는 대규모 PJT임. 현재 팬택계열 R&D센터가 2만평 규모로 한창 공사중에 있으며, 이외에 약 20여개 업무용빌딩이 공사중에 있고, 2010년까지 약 35만평(사업부지 17만 2천평) 규모의 오피스타운이 형성될 예정임. 건축주는 토지매입부터 각종 세제혜택을 받고 있으며, 입주후 5년간은 미디어 관련 업종과 엔터테인먼트, IT관련 업종이 입주해야 하는 곳으로서 향후 MBC 방송국의 본사, KBS 미디어센터, 우리은행 전산센터, LG CNS, 한독산학기술연구원 등이 입주 예정이며, 인천국제공항철도(2009년 12월 개통 예정), 지하철 6호선(수색역) 그리고 강변북로 등을 이용하여 인천국제공항과 CBD, YBD로의 접근성이 우수하고, 무엇보다 3대권역 대비 낮은 임대가가 장점임.

☐ 오피스 투자 유망지역

● 기관투자자 : KBD 및 BBD 소재 오피스빌딩에 투자

• 과거 기관투자자는 국내 오피스빌딩을 매입시 CBD(중구, 종로구) 및 YBD 소재 중대형빌딩과 기업구조조정용 물건을 매입하여 높은 임대 수익률과 매매차익을 누렸으나, 앞으로는 KBD(강남, 서초, 송파구) 및 BBD 소재 오피스빌딩에 대한 투자가 더욱 유망함.

• KBD는 투자에서 있어 가장 중요한 요소 중 하나인 오피스 공실률(2006년 4/4분기 1.5%)이 3대권역 중 가장 낮은 지역이며, 수요 대비 공급이 부족하고, 최근 오피스 매매가격의 상승률이 타 권역 보다 높음. 또한 국내 대표기업인 현대기아차와 삼성의 본사 및 외국계 대기업의 이전이 지속되고 있어 앞으로 발전 전망이 가장 밝은 지역이라고 볼 수 있으며, 특히, 테헤란로와 강남대로 소재 오피스 빌딩이 가장 유효함. 강남역 인근 서초 삼성타운이 들어서는 인근의 나대지 매매가격은 최근 연간 20% 이상의 상승률을 보이고 있고, 이러한 토지 매매가 상승세는 향후의 오피스빌딩 가격상승에 견인역할을 할 것으로 예상됨.

• BBD는 KBD 오피스 공급 부족을 대체할 수 있는 지역으로 NHN 본사 및 외국계 IT관련 연구소인 지멘스, 세미컨덕터 등이 최근 이전 및 증평을 계속하고 있으며, 기존 BBD 소재업체인 KT, 포스데이터, 휴팩스 등과 더불어 나날이 발전하는 지역임. 오피스 공실률의 경우 시장 규모가 작아 신규 공급 동향에 따라 부침이 있으나 평균 3%대의 안정세가 유지되고 있음. 오피스 분양가 및 매매가의 상승률 역시 KBD 다음으로 높음. 향후 판교와 광고 테크노밸리 그리고 기흥 삼성반도체밸리와와의 연계성까지 고려하면 더욱 유망하다 할 수 있음. BBD 중 미래의 발전잠재력이 가장 높은 지역은 기존 분당선과 판교로 연결되는 신분당선이 교차하는 환승역인 정자역세권을 꼽을 수 있음.

• 이들 지역 외에는 판교(벤처부지 및 일반상업용지)와 용산역 역세권 재개발 PJT가 유망함.

• 기관투자자가 빌딩을 매입시 고려할 사항으로는 임대 수요층이 두텁고, 재매각시 장점이 있는 대형빌딩(1만평 이상)을 매입하는 것이 유리하며, 대상빌딩은 낡고 저렴한 빌딩을 매입하여 리모델링을 통한 가치상승이 가능한 건물과 엘리베이터가 중앙에 있는 센터코어가 테넌트 유치에 비교적 수월함. 또한 전용률이 높고, 연면적 대비 대지면적이 큰 건물일수록 저평가되어 있어 재매각시 유리하며, 유사지역 내에 있는 물건이라도 지하철 역세권 등 교통 접근성을 검토하는 것이 중요함.

● 개인투자자 : 강남역, 송파역, 정자역 역세권에 투자

• 강남역 역세권은 서초동에 삼성타운(11만 7천평)이 2008년까지 준공되어 삼성전자, 삼성물산 등의 계열사 사옥으로 사용될 예정으로 준공 이후에는 상가 및 중소형 오피스 빌딩의 수요가 크게 증가할 것으로 예상되며, 이로 인한 토지가격, 상가, 중소형 오피스빌딩의 매매가 상승률이 타지역 대비 클 것으로 예상됨. 공실률 또한 안정화되어 임대소득 및 자산가치상승 등 수익성 측면에서 서울시내 주요 역세권 중 가장 유망한 지역임.

• 송파역세권은 현재 잠실 주공 아파트(1~4단지, 약 25,000세대)가 모두 재건축되고 있어 이들의 준공 후에는 인근 수요 만으로도 투자시 상당한 매력에 있는 지역임. 또한 인근에 제2롯데월드 프로젝트가 2007년 내 추진될 예정으로 발전 잠재력 또한 우수한 것으로 판단됨. 최근 잠실역 인근인 신천역 일대 나대지의 매매가격은 잠실 역세권의 아파트 재건축에 대한 기대심리를 반영하여 2005년 대비 약 30% 이상 상승되었고, 지속적으로 상승세에 있음.

• 분당구 정자역 역세권은 기존 분당선과 판교를 잇는 신분당선이 교차하는 환승역으로서 분당 타 역세권이 이미 개발 완료 단계에 있는데 비해, 개발이 가능한 나대지가 1만평 내외가 있고, 신분당선이 개통되는 시점에는 인근의 중소형빌딩 및 상가 건물의 임대가 및 매매가가 BBD 내에서 가장 큰 상승이 예상되는 지역임.

• 개인투자자가 매입할 수 있는 오피스는 규모면에서 중소형빌딩이 주요 투자처가 될 것이며, 기관투자자들의 매입 조건 외에 추가적으로 몇 가지 사항들을 고려해야 함. 중소형빌딩에서 가장 중요한 사항은 매매거래가 잦아 자금의 유동성을 확보할 수 있는 역세권 소재 물건이어야 하며, 대지면적이 넓어 향후 증축이 가능한 사이트나 향후 오피스를 수익성이 높은 리테일로 전환이 가능한지 여부를 체크해야할 것임. 물건이 소재한 주변사항이 추가적인 주차장 확보가 가능한 물건일수록 재매각 또는 공동개발 가능성이 큰 물건이므로 투자에 유리함.

• 기관투자자들과는 달리 개인투자자가 잇기 쉬운 사항은 건물 매입 전 자산실사(Due Diligence) 실시여부임. 전문업체에 자산실사를 의뢰하여 문제가 있는 시설에 대해서는 수선을 요구해야 하며, 설비개선을 위한 추가비용이 어느 정도인지를 계획하고 있어야 함. 또한 사전 등기부등본의 검토를 통하여 제한물권을 확인하며, 오래된 건물일수록 지적 경계 침범위 문제가 없는지 확인하는 것은 필수사항임.

부 록 3 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 11월 1일 ~ 2006년 11월 30일



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	2,606	2,095	1,687	2,016	1,957	2,644
보증금	419.3	581.6	415.4	522.7	647.5	501.4
월임대료	23.0	13.9	14.6	15.6	14.1	24.4
관리비	17.4	15.8	12.3	15.8	15.8	16.4
공실률	6.3%	3.8%	10.6%	9.7%	4.2%	5.6%
전환률	12.4%	11.8%	15.1%	12.0%	11.6%	16.1%

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



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



누리꿈스퀘어

- 주소 : 마포구 상암동 DMC 내
C5부지
- 규모 : B4/22F
- 연면적 : 46,152평
- 준공시기 : 2007년 11월(예정)



오피스빌딩 임대실적

[세우희빌딩] 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
 [하나로빌레콤] 임산구 장항동 / 9,848평 / B3,11F
 [남영아파트형공장] 성동구 성수동2가 / 2,552평 / B2,8F
 [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 5,640평 / B4,13F
 [유원빌딩] 중구 서소문동 / 6,667평 / B4,17F
 [거양빌딩] 종로구 수송동 / 4,802평 / B2,12F
 [동아일보 충청로사옥] 서대문구 충정로3가 / 10,225평 / B6,17F
 [개풍빌딩] 성동구 성수1가 / 3,457평 / B2,10F

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
 [포스빌타워] 강남구 역삼동 / 13,098평 / B6,27F
 [배재정동빌딩] 중구 정동 / 10,967평 / B4,12F
 [신덕빌딩] 서초구 서초동 / 3,730평 / B3,12F
 [제일약품빌딩] 서초구 반포동 / 3,710평 / B4,12F
 [하이리빙빌딩] 강남구 대치동 / 4,579평 / B4,19F
 [리버타워] 영등포구 여의도동 / 20,176평 / B7,37F
 [한삼빌딩] 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

[중앙타워빌딩] 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
 [급하빌딩] 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
 [섬유센터] 강남구 대치동 / 12,850평 / B4,19F
 [부원빌딩] 강동구 성내동 / 1,420평 / B3,7F