

www.rei-korea.com

# OFFISCOPE

First Quarter 2007 Office Market Report

## 오피스 시장 동향 보고서 2007 1/4

**오피스 시장Trend** 오피스 시장 캘린더 **오피스 임대시장 동향** 권역별 정보 및 수급 동향 분석

**오피스 매매시장 동향** 매매시장 분석 및 전망 **오피스 분양시장 동향** 시장 동향 및 분양시장 전망

**부록** 부동산 펀드 운용현황 분석, 해외 오피스시장 동향 - 베이징, 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

# COMPANY OVERVIEW



## (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](http://www.shinyoung21.com), [www.syasset.com](http://www.syasset.com)  
[www.rei-korea.com](http://www.rei-korea.com)

- 발행일 : 2007년 4월 통권 25호
- 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)

# First Quarter 2007 Office Market Report

2007 1/4분기 오피스 시장 동향 보고서

## CONTENTS

1. 오피스 시장 Trend

2. 오피스 임대시장 동향

3. 오피스 매매시장 동향

4. 오피스 분양시장 동향

5. 부록

02 | 오피스 시장 캘린더

04 | 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

07 | 권역별 정보

13 | 수급 동향 분석

16 | 임대시장 분석 및 전망

20 | 시장 동향

21 | 매매시장 분석 및 전망

23 | 시장 동향

24 | 분양 사례

24 | 준공 사례

24 | 분양시장 전망

25 | 부동산 펀드 운용현황 분석

33 | 해외오피스시장 동향 - 베이징

36 | 캄보디아 투자환경 분석

44 | 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

## Trend1 ▶ 오피스 시장 캘린더

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

일자	구분	내용	비고
2006.12.21	리츠	부동산투자회사법 개정으로 리츠 자본금 100억원으로 낮아져, 소규모 빌딩, 상가 등으로 상품이 다양해지고, 사모형태의 리츠 상품까지 이어질 것으로 예상됨.	자본금 250→100억
12.28	이전	종로구 중학동 한국일보사 사옥 재개발에 따라 한국일보 및 계열사들 남대문로 해운센터, 충무로 대원빌딩 등으로 이전 예정	중학동→ 남대문로, 충무로 등
12.29	이전	현대·기아차 그룹 계열 물류회사인 글로벌비스가 서울시 강남구 역삼동 소재 신축건물인 미림타워(구 청우빌딩)로 본사 이전	임대면적 1,600평
2007. 1. 2	동향	기존 강남 테헤란밸리 인근에 밀집해 있던 IT 관련 R&D 센터가 임대료가 상대적으로 저렴한 장점을 살려 여의도지역에 설립되고 있음.	기존: HP, 인텔 + 추가: 오라클, BEA시스템 등
1. 2	이전	벤처기업들의 기업 활성화와 기술혁신 등을 지원하는 한국벤처기업협회가 구로 디지털 단지 일대로 6,000여개의 벤처기업들이 기 입주함에 따라 강남에서 구로구로 이전함.	강남구(역삼동) →구로구(구로동)
1. 3	이전	펜타마이크로, 매직아이, 넥실리온 등 반도체업체들의 BBD와 송파지역으로의 이전에 따라 2006년 4/4분기 치솟았던 BBD 공실률이 다시 회복세를 나타냄.	펜타마이크로(송파→분당), 매직아이(분당 내 이전) 등
1. 4	매각	E1, 부산 고등법원 판결에 따라 국제상사 인수가 확정되어, 향후 스포츠 레저 사업 진출 및 용산 한일빌딩(구, 국제센터) 리모델링 후 사용 계획	한일빌딩(한강로2가, 연면적 31,923평)
1. 5	펀드	해외 리츠 및 국내 부동산펀드는 글로벌 부동산 시장 조정 및 분양시장 침체 등에 따라 일부 조정을 거칠 것으로 예상	연 10% 대
1. 5	신축	송도 신도시 151층 인천타워(연면적 16만평) 2007년 연말 착공하여 2012년 완공 예정	포트먼 컨소시엄 시행
1. 5	준공	마포구 상암동 DMC 내 트루텍빌딩 준공	지상12층, 지하5층 연면적 5,994평
1. 9	매각	총 48필지 중 30필지 공급되었고, 이중 23필지 건축허가 받음 금년말 누리꿈스퀘어 등 17만여평 공급 예정	2007년도 10개동 18만평 공급 예정
1.15	부동산 펀드	부동산펀드 2007년 12월말 기준으로 3조 960억 기록하여 전년 동기 대비 1조 4,000억원 증가	자산운용협회 자료 참조
1.15	리츠	코크랩 1호 5천원에서 4년 7개월만에 1만원대 기록	대상자산 : 한화장교빌딩 등
1.18	해외 오피스	2006년 뉴욕시의 사무용빌딩 매각금액은 2년전의 두 배인 300억 달러로 신기록 경신	임대료는 연간 20% 상승
1.23	개발	서울시의 용산역세권 개발에 대한 용적률과 층고제한 등 완화 추진에 따라 초고층 빌딩 추진 가능	철도공착장 부지 내
1.23	이전	CJ투자증권, NH투자증권의 여의도 이전에 따라 국내 26개 증권사 중 22개가 여의도에 본사 소재	CJ(장교동→여의도), NH(대치동→여의도)
1.26	매매	마이다스에셋, 중구 서소문동 명지빌딩 명지학원으로 부터 2,600억에 매입	지상 25층, 지하 7층 규모 연면적 17,999평

일자	구분	내용	비고
2007. 2. 1	개발	송도신도시개발유한회사(계일인터내셔널, 포스코 E&C 합작회사), 송도신도시 동북아 트레이드타워 기공식 개최	65층 규모
2. 1	이전	삼성 SDI 본사, 오는 4월 수원사업장으로 이전 예정	도심→수원
2. 2	이전	국내 DRM(디지털저작권관리) 1위 기업인 파수닷컴 상암동 DMC로 확장이전	강남→상암동 DMC
2. 6	이전	국악방송 상암동 DMC 내 한국방송영상산업진흥원 산하의 상암동 DMS빌딩으로 이전	강남→상암동 DMC
2. 9	매매	한화석유화학은 2002년 기업구조정차원에서 매각했던 장교동 한화빌딩을 코크렘 CR리츠로부터 3,500억원에 재매입함	23,912평 중 22,499평 매입
2. 14	신축	팬택 상암동 R&D센터 신축 관련 조기 유동화 추진하여 3월말 준공에 차질없을 예정	지상 22층, 지하 5층 연면적 20,161평
2. 15	개발	상암동 랜드마크타워, 7월 중 사업자 선정 공고하여 연내 선정 및 내년 착공 추진	130층 규모
2. 20	개발	신천동 국민연금관리공단 본사 30층 이상의 오피스 빌딩으로 재개발 추진	대지 2,600평
2. 21	이전	한나라당 당사 일부 여의도 재입성 예정	염창동→여의도동
2. 26	준공	서초 삼성타운 PJT 중 하나인 '삼성생명 서초타워'가 3개동 중 가장먼저 4월초 준공 예정으로 인근 지역 상권 활성화 기대	지상34층, 지하7층 연면적 33,486평
2. 28	정책	서울시, 초고층 건물에 대한 복합용도 허용방안 적극 검토	현행 한 건물에 2개 용도만 가능
3. 2	준공	상암동 DMC 내 문화콘텐츠센터(구, 문화콘텐츠콤플렉스)가 3월 준공 예정으로 문화 콘텐츠 관련 기업 입주 예정	지상 14층, 지하 4층 연면적 13,192평
3. 5	이전	스토리지 분야 선도업체인 한국 EMC가 여의도 대한생명 63빌딩에서 역삼동 강남파이낸스센터(구, 스타타워)로 이전	여의도동→역삼동
3. 6	펀드	마이다스에셋, 싱가포르와 두바이에 현지 법인 설립하여 3,000억원 규모의 부동산 투자 사모펀드(PEF) 투자 계획	자산운용사 중 세번째 진출
3. 9	신축	우리은행 상암동 DMC 종합지원센터 건설사 삼성건설 선정	지상 12층, 지하 5층 연면적 24,745평
3. 21	펀드	분양시장 한파에 따른 미분양이나 투자자의 계약 파기 등으로 이들 물건에 투자했던 일부 부동산펀드들의 경우 목표수익률 미달성	일부 PF형 펀드 등
3. 22	신축	송도 지식정보산업 단지 내 u-IT 클러스터 추진센터 기공식	대지면적 24,000평

### 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

- 2007년 2월 1일 ~ 2007년 2월 28일

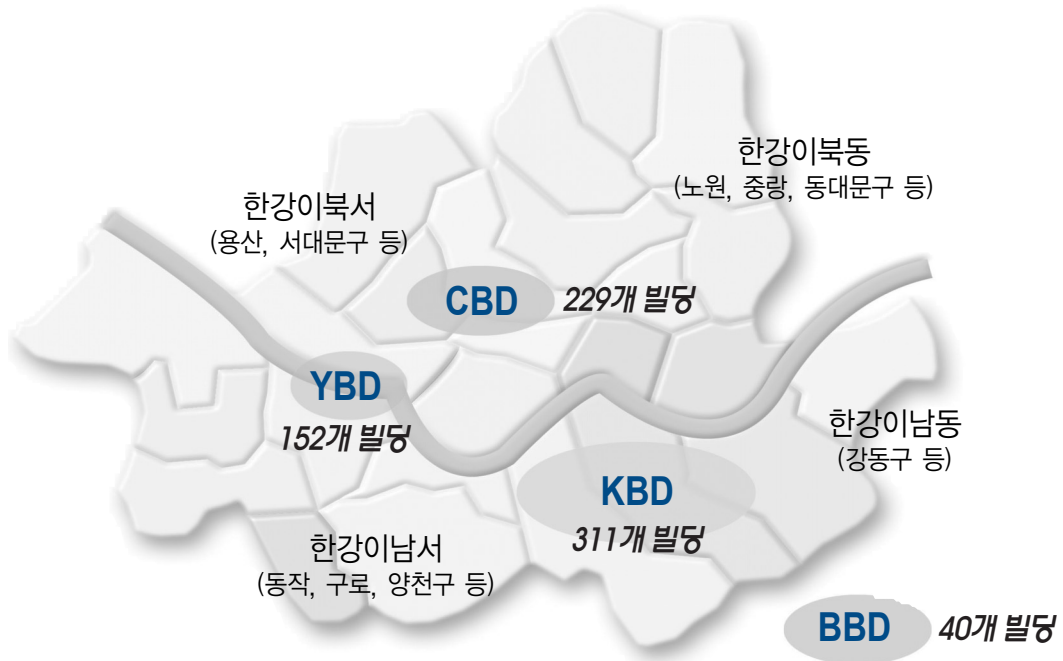
#### ▶ 조사 권역

##### ▶ 서울 3대권역 + 기타권역

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

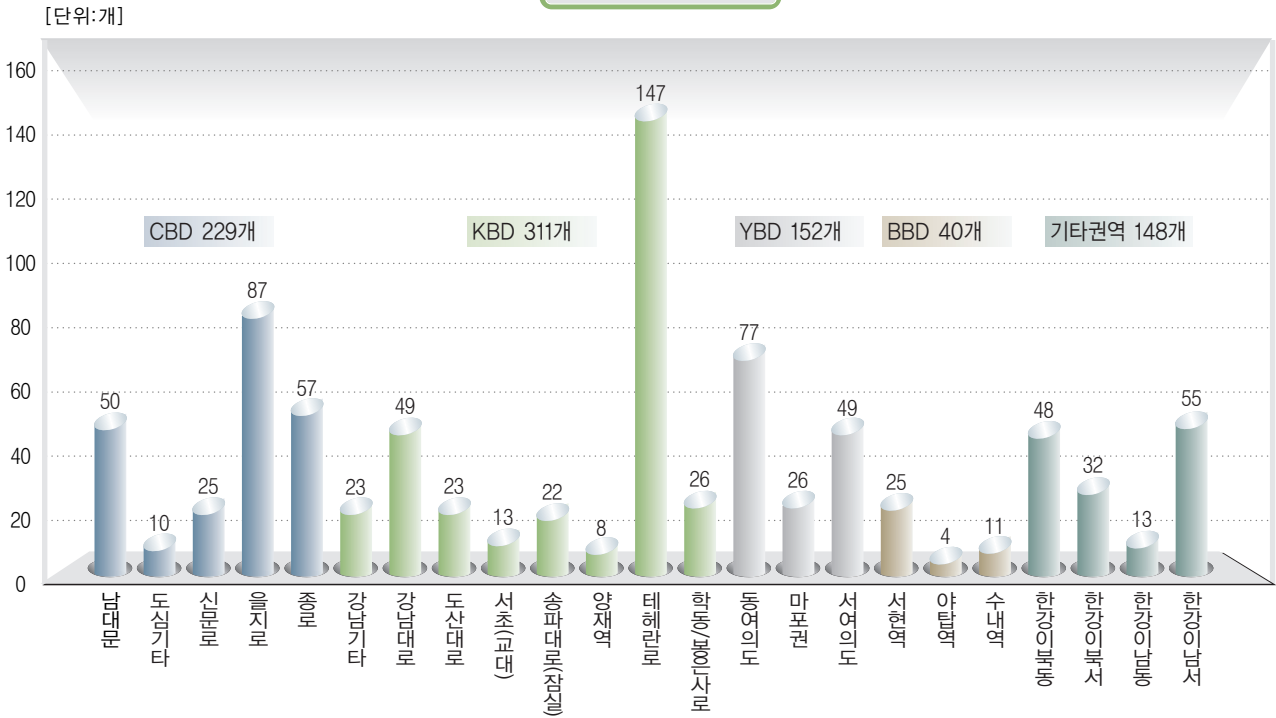
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

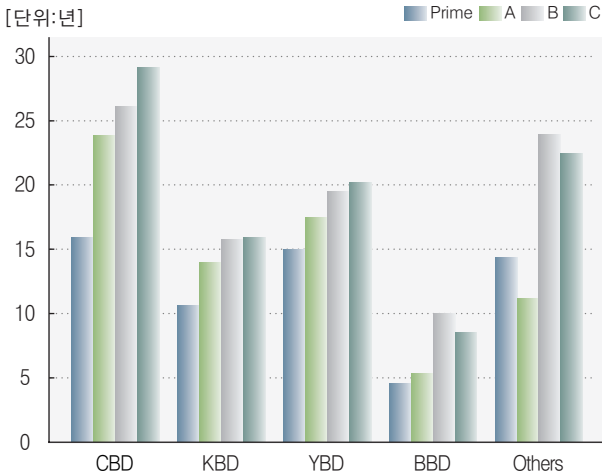


권역	세부권역
CBD (도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD (강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD (여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others (기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD (분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

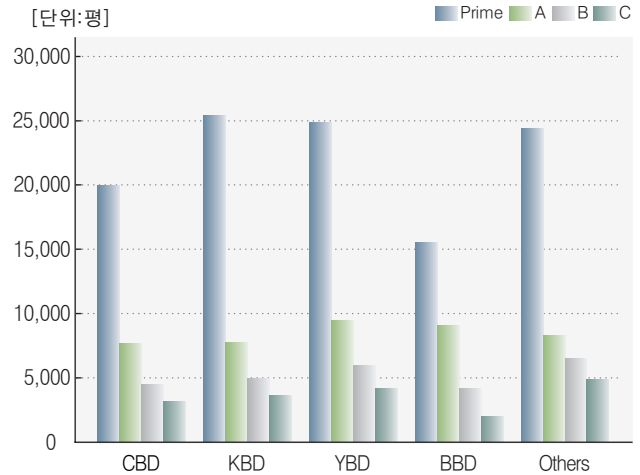
조사 빌딩 개수



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

## 임대시장 1 ▶ 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

### ▶ 빌딩 등급 개념

- 빌딩 등급은 임차인이 사무공간을 선택하는 기준, 즉 임대가, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리상태 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

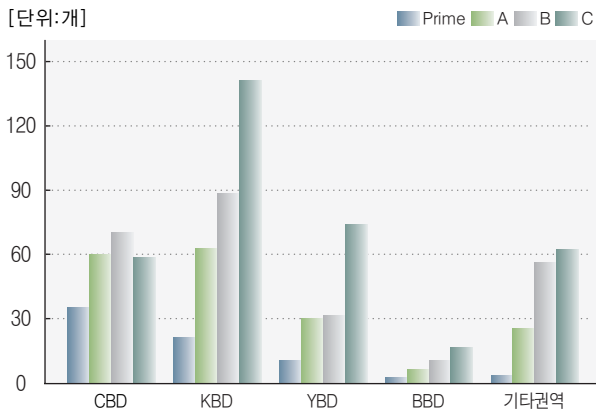
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

### ▶ 등급 분류 기준

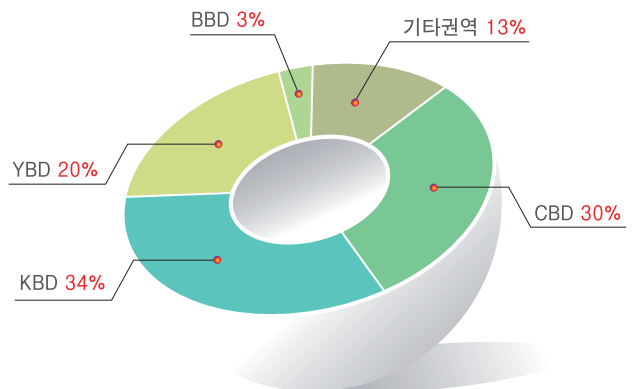
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

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 4/4분기 대비 보증금 및 월세 모두 0.8%씩 상승했으며, 전환금리가 낮은 신규빌딩 산입까지 겹쳐 전세금은 전분기 대비 4.1%까지 크게 상승됨. 중소형 빌딩 보다는 SFC, 삼성화재빌딩, 서울시티타워 등 프라임급 빌딩의 임대 인상이 두드러졌음.
  - 을지로1가 삼성화재빌딩(930/93/40→1,000/100/42), 남대문로5가 서울시티타워(800/80→820/82) 등 임대조건 인상
- 극동빌딩, 해운센터, 충무로타워 등 장기 공실 보유 빌딩의 공실 해소에 힘입어 공실률은 전분기 대비 1.2%p까지 크게 하락된 3.6%를 나타냄. 종로구 중학동 한국일보빌딩의 개발에 따라 관련 계열사들이 인근 빌딩으로 분산 입주한 것과 하나은행의 다동 DSME빌딩 임대차계약 등 권역내 확장 및 이전 수요가 두드러졌기 때문임.
  - 주요 공실 : 남대문로 D센터 5,600평, 충무로 K빌딩 1,300평, 태평로 S타워 2,100평 등

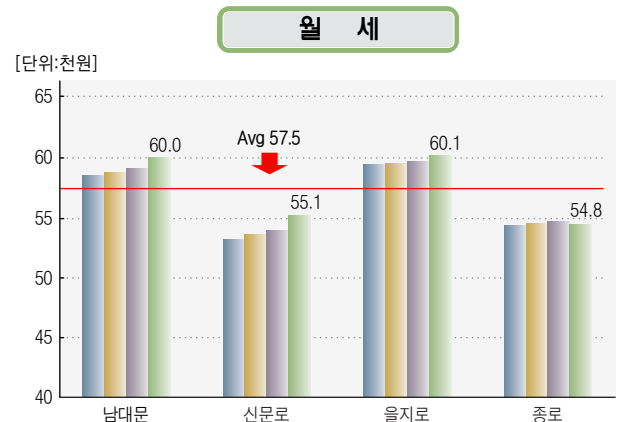
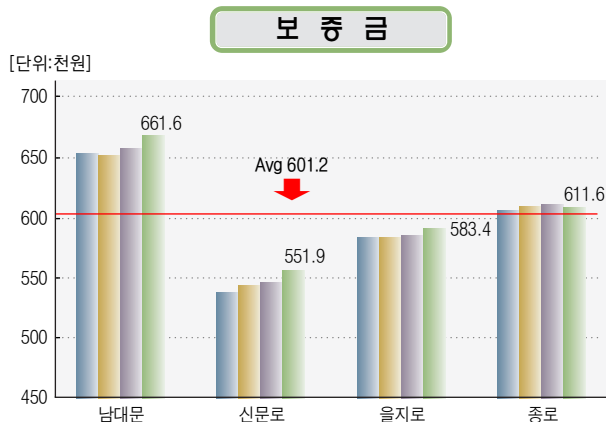
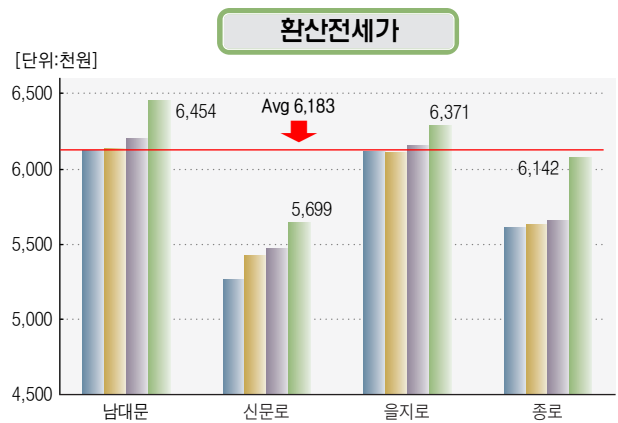
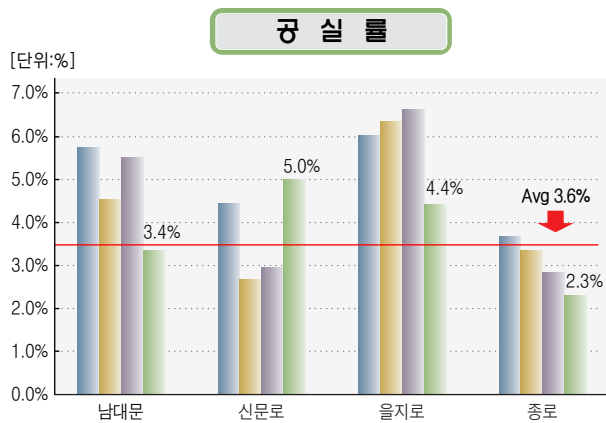
### ▶ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.6 (1.2%p▽)	6,183 (4.1%△)	601.2 (0.8%△)	57.5 (0.8%△)	25.8 (0.8%△)	12.7 (0.1%p▽)
Prime	1.3	8,737	788.4	82.0	31.9	12.5
A	3.1	6,411	631.1	60.7	26.2	12.7
B	3.1	5,241	506.6	50.5	23.9	13.4
C	6.3	5,199	553.5	44.7	23.1	11.5

### ▶ 세분권역별 임대 정보

■ 2Q\_06 ■ 3Q\_06 ■ 4Q\_06 ■ 1Q\_07



## 임대시장 2 ▶ 권역별 정보 - KBD (Kangnam Business District)

- 2006년 4/4분기 대비 월세 0.2%, 전세금 0.3%가 상승되어 보합세를 나타냄. 2006년 4/4분기 신규 공실공급분에 대해 다수 빌딩들이 임대가를 상승 반영하였기 때문에, 연초 인상시기 임에도 불구하고 임대가 상승폭은 크지 않은 것으로 분석됨.
  - 강남파이낸스센터(구,스타타워) 3.5%, 건설회관(논현동) 7.8% 인상 등
- 지난 4/4분기 1%대(1.5%) 까지 떨어진 KBD 공실률은 2분기째 1%대(1.6%)를 유지함. 강남파이낸스센터의 공실이 자연공실률(5% 전후)에 거의 근접한 6%대까지 떨어져 유지되고 있고, 주요 빌딩 신규 공실의 마찰공실 기간도 1개월 전후까지 단축되어 KBD 임대시장의 활황이 지속되고 있음.
  - 주요 공실빌딩 : 역삼동 K타워(4,600평), 서초동 D빌딩(1,000평), 양재동 T타워(1,200평) 등

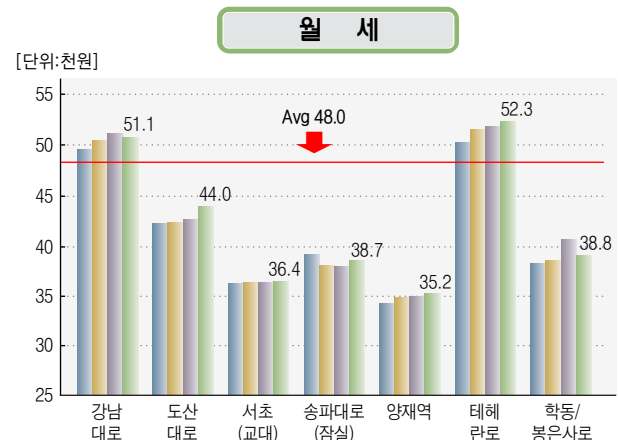
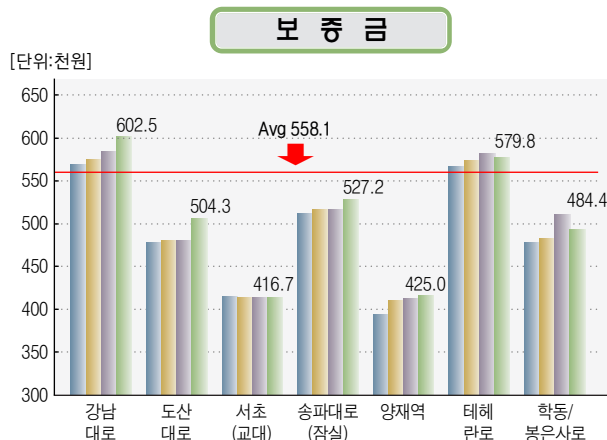
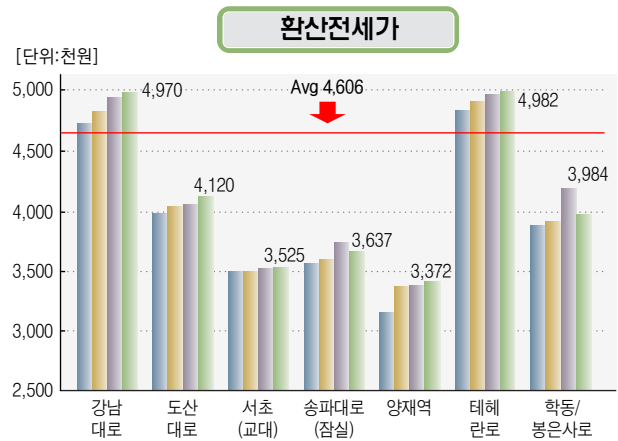
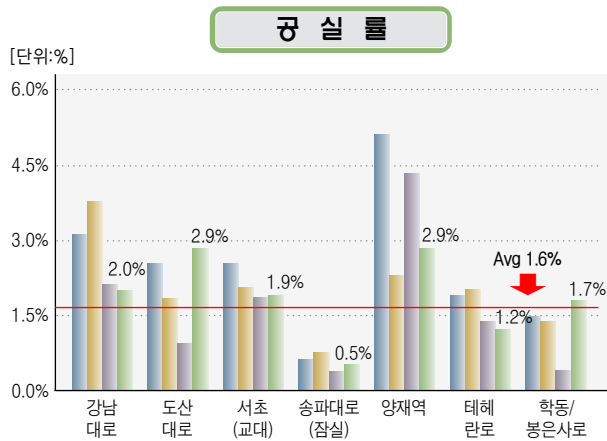
### ▶ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.6 (0.1%p△)	4,606 (0.3%△)	558.1 (0.6%△)	48.0 (0.2%△)	23.9 (1.0%△)	16.6 (0.1%p△)
Prime	1.0	6,903	677.8	59.9	27.8	12.8
A	1.2	4,999	554.1	52.8	25.6	16.3
B	1.4	4,380	546.6	46.6	23.6	17.1
C	2.0	3,952	513.7	43.1	22.1	17.4

### ▶ 세분권역별 임대 정보

■ 2Q\_06 ■ 3Q\_06 ■ 4Q\_06 ■ 1Q\_07



## 임대시장 2 : 권역별 정보 - YBD (Yeido Business District)

- 전분기 대비 보증금 및 월세는 거의 변동이 없는 보험세를 나타냄. 한화증권, HP 등 전환금리가 낮은 대형빌딩의 임대료가 인상과 이에 비해 상대적으로 금리가 높은 중소형빌딩 일부의 임대료가 조정이 서로 상계되어 전분기 대비 보증금 및 월세의 변동이 거의 없었으나, 이들 빌딩의 금리차에 따라 전세금은 1.4% 상승됨.
  - 동여의도 한화증권빌딩(566.5/56.65→583.5/58.35), 동여의도 HP빌딩(472.5/47.25→500/50) 등 인상
- 서여의도 세우회빌딩(9,907평)의 신규 공급과 팬택의 상암동 이전에 따른 신규 공급분(3,100평)이 증권 및 은행 등 금융업종을 중심으로 한 임차수요로 인해 어렵지 않게 해소됨. 이에 따라 공실률은 전분기 대비 0.3%p가 하락된 1.8%를 나타내어 2003년 이후 만 3년만에 1%대 공실률을 회복하는 등 안정세를 유지함.
  - 주요 공실 빌딩 : 동여의도 D생명빌딩(4,200평), 동여의도 D증권빌딩(900평) 등

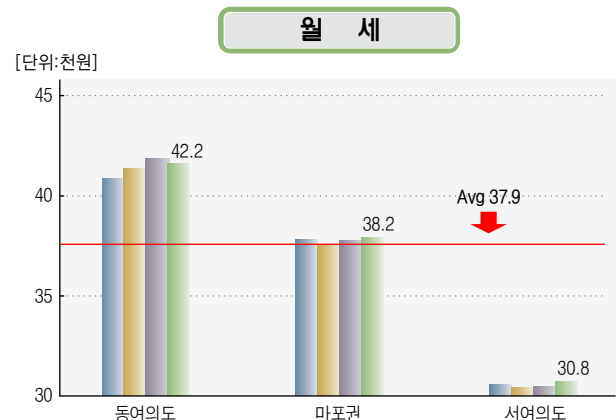
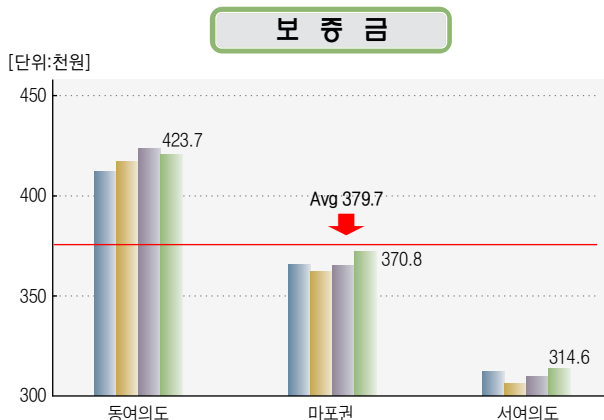
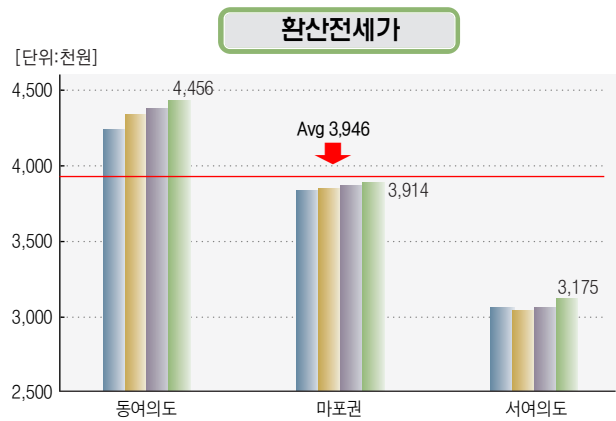
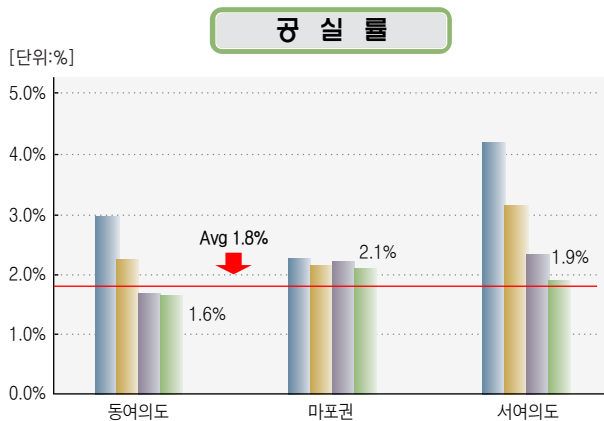
### ▶ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.8 (0.3%p ▽)	3,946 (1.4% △)	379.7 (-)	37.9 (0.1% △)	20.2 (1.0% △)	12.9 (-)
Prime	1.1	6,034	565.1	56.7	26.2	12.2
A	1.6	4,573	430.5	42.8	21.7	12.3
B	1.2	3,980	392.1	39.0	20.8	13.7
C	2.2	3,233	313.3	31.4	18.0	13.3

### ▶ 세분권역별 임대 정보

■ 2Q\_06 ■ 3Q\_06 ■ 4Q\_06 ■ 1Q\_07



## 임대시장 2 ▶ 권역별 정보 - 기타권역 (Others)

- 한강이북서 지역 빌딩인 게이트웨이하위(용산구 동자동)와 용산 역세권 개발 등으로 최근 각광받고 있는 용산구에 소재 빌딩들의 임대료가 인상이 조사되었음. 특히, 인접한 CBD의 안정세에 따른 여파가 이들 지역에 파급된 것으로 분석됨.
  - 동자동 게이트웨이하위 월세 3.5% 인상, 상암동 트루택빌딩(570/57/25) 신규 산업 등
- 공실률은 2.4%로 전분기 대비 0.2%p 하락됨. 기타지역 중 서편(한강이북서, 한강이남서)이 동편(한강이북동, 한강이남동) 대비 안정세를 지속하고 있음. 다만, 한강이북서지역의 경우, 전반적으로는 안정국면이나 상암동 DMC 내 신규 공급 및 공실해소 지연에 따라 소폭 상승세를 나타냄
  - 주요공실 : 상암동 T빌딩(2,800평), 동대문 K빌딩(530평) 등

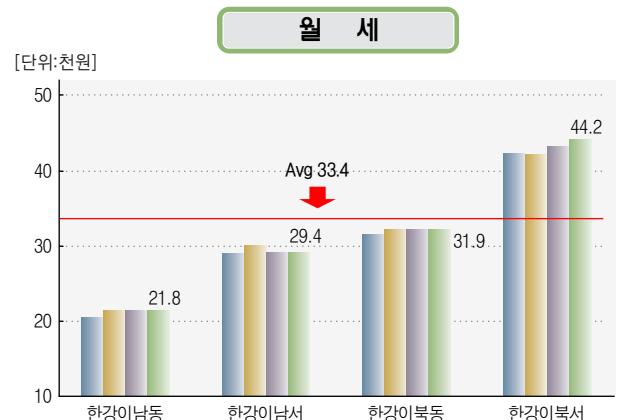
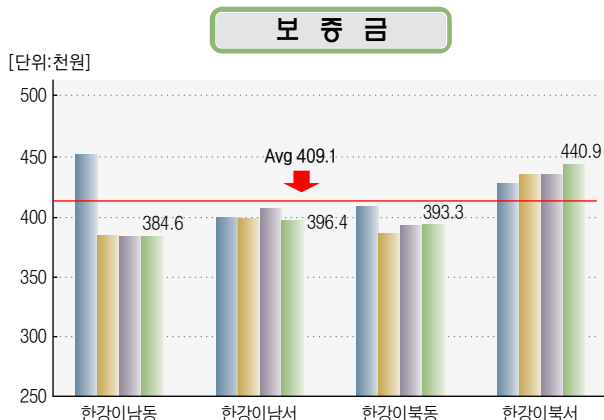
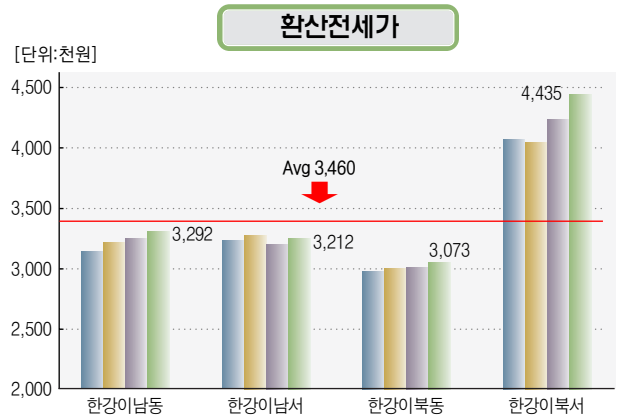
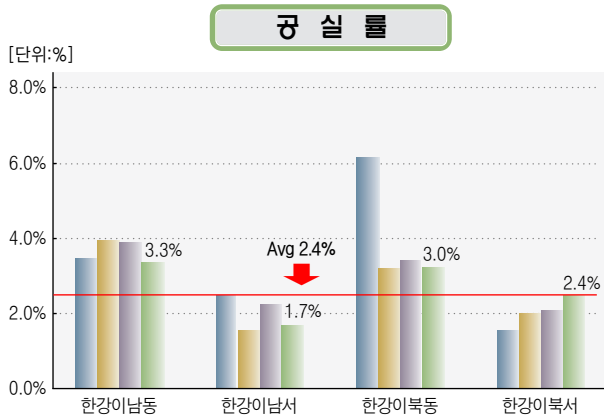
### ▶ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.4 (0.2%p▽)	3,460 (2.7%△)	409.1 (0.3%p▽)	33.4 (0.8%△)	18.6 (0.7%△)	14.4 (0.1%p▽)
Prime	-	6,173	595.0	68.5	27.8	13.5
A	1.6	4,121	485.2	39.0	20.4	13.4
B	2.9	3,515	386.1	33.3	18.6	15.2
C	2.5	2,586	354.6	26.4	16.8	14.1

### ▶ 세분권역별 임대 정보

■ 2Q\_06 ■ 3Q\_06 ■ 4Q\_06 ■ 1Q\_07



## 임대시장 2 ▶ 권역별 정보 - BBD (Bundang Business District)

- 연초 정기 인상시기 임에도 BBD 내 소재 40개 분석 대상빌딩 중 10% 내외의 빌딩만이 임대가를 조정함. 지난 연말에 이미 임대가를 조정한 빌딩이 다수 있고, 일부만을 임대하는 사옥용 빌딩들이 대부분 임대가를 동결함.
  - 서현역 삼성생명사옥 보증금(290 → 320천원/평) 및 월세(29 → 32천원/평) 약 10% 인상
- 2006년 4/4분기에 퍼스트타워(17,824평)의 신규 공급에 따라 6%대까지 치솟았던 BBD 공실률은 서울시 3대권역 특히, 인접한 KBD의 활황에 따른 파급 효과로 인해 빠르게 안정되어, 전분기 대비 2.6%p가 하락된 3.5%를 나타냄. 2/4분기에 금융결제원과 현진에버빌타워 등의 공급이 예정되어 있으나, 두 빌딩 모두 사옥 용도이기 때문에 임대시장 미치는 영향은 미미할 것으로 예상됨.
  - 주요 공실 : 서현역 S빌딩(1,190평), 서현역 A빌딩(1,000평) 등

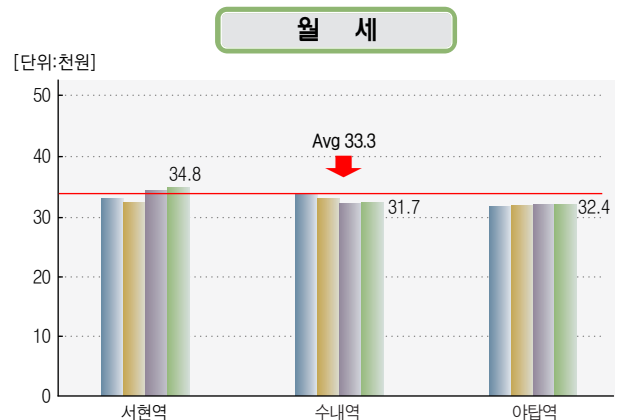
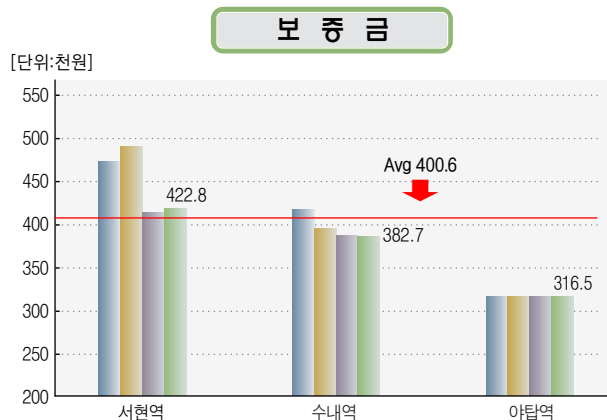
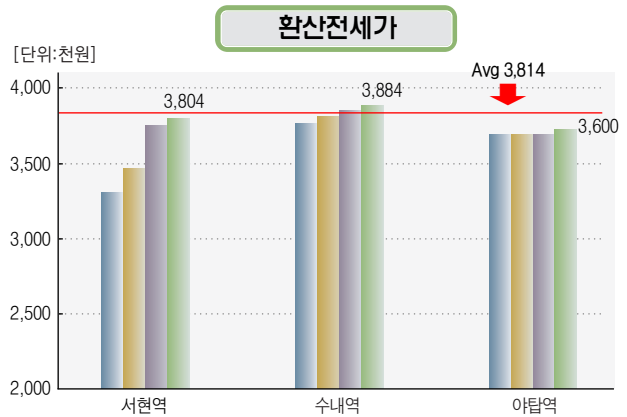
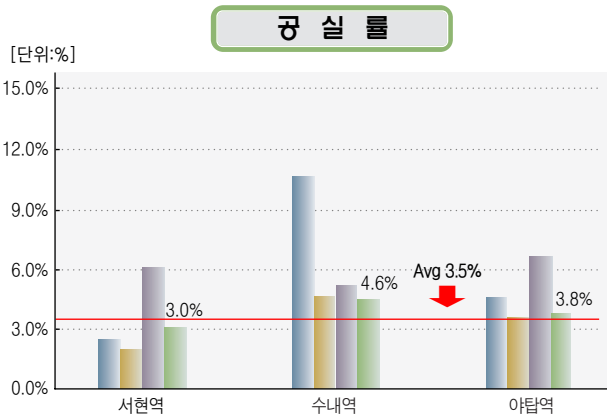
### ▶ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.5 (2.6%p ▽)	3,814 (0.5% △)	400.6 (0.5% △)	33.3 (0.3% △)	20.1 (-)	13.2 (-)
Prime	-	4,840	440.0	44.0	23.0	12.0
A	3.4	3,924	402.7	34.8	18.7	13.7
B	4.1	3,787	438.0	32.2	20.5	12.1
C	3.5	3,677	347.0	32.2	20.5	14.0

### ▶ 세분권역별 임대 정보

■ 2Q\_06 ■ 3Q\_06 ■ 4Q\_06 ■ 1Q\_07



## 임대시장 2 ▶ 권역별 정보 - 종합

### ▶ 세분권역별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	보증부월세					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	4,793 (2.1%△)	6,183 (4.1%△)	4,606 (0.3%△)	3,946 (1.4%△)	3,460 (2.7%△)	3,814 (0.5%△)
보증금	513.7 (0.1%△)	601.2 (0.8%△)	558.1 (0.6%△)	379.7 (-)	409.1 (0.3%▽)	400.6 (0.5%△)
월임대료	47.1 (0.4%△)	57.5 (0.8%△)	48.0 (0.2%△)	37.9 (0.1%△)	33.4 (0.8%△)	33.3 (0.3%△)
관리비	23.0 (0.9%△)	25.8 (0.8%△)	23.9 (1.0%△)	20.2 (1.0%△)	18.6 (0.7%△)	20.1 (-)
공실률	2.3 (0.4%p▽)	3.6 (1.2%p△)	1.6 (0.1%p△)	1.8 (0.3%p▽)	2.4 (0.2%p▽)	3.5 (2.6%p▽)
전환률	15.0 (-)	12.7 (0.1%p▽)	16.6 (0.1%p△)	12.9 (-)	14.4 (0.1%p▽)	13.2 (-)

- 2007년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '임대시장 안정세의 서울시 전역 파급' 을 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세가는 2006년 4/4분기 대비 2.1%p가 상승된 평당 4,793천원으로 조사되었으며, 공실률은 0.4%p 하락된 2.3%로 서울시 전체 평균 공실률이 자연공실률(5% 내외)의 절반수준까지 떨어짐. 2007년 연중 매분기마다 평년 수준의 2배 물량인 10만평 전후의 신규 공급이 예상되어 있고, 이번 분기에도 9만5천평 가량의 신규 공급이 이루어졌으나, 임대시장의 장기 안정세 유지에 따라 누적되어 있던 증평 및 이전수요로 인해 공실률은 오히려 더 떨어진 것으로 조사됨.
- KBD 임대시장의 수요 대비 공급 부족 장기화에 따른 대체지역으로서 2006년도 초부터 YBD가 각광을 받았고, 이로 인해 YBD의 공실률이 금년 1/4분기에는 1%대까지 하락하였음. 동 기간 중 서울시 오피스 공급 물량은 분기당 5만평에 채 미치지 못해 수요 대비 공급 부족이 장기간 심화되어 왔으며, 이에 따라, 그 동안 건물 노후화 등으로 3대권역 중 가장 선호도가 낮았던 CBD 임대시장에 까지 안정세가 파급된 것임.
- 여전히 1,000평 이상의 대형 임차 수요가 적체되어 있는 것으로 조사되고 있어, 삼성생명 서초타워와 한신인터밸리 등 10만평 이상의 공급이 예정되어 있는 2/4분기에도 공실률의 큰 폭 상승은 없을 것으로 전망됨. 다만, 이번 1/4분기 임대가 변동폭에서 보는 바와 같이 연초 정기 인상시기 도래와 공실률의 하락에 따른 안정세가 계속됨에도 불구하고 임대가 상승폭이 크지 않은 이유는 연말에 이미 다수 빌딩이 임대가를 인상한 것과 전년 대비 2배 이상의 공급에 따른 시장의 불안감이 일부 반영된 것으로 사료됨.

### ▶ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	Prime	A class	B class	C class
전세가	7,715 (1.9%△)	5,247 (1.3%△)	4,408 (1.5%△)	3,856 (2.9%△)
보증금	717.9 (1.3%△)	550.1 (0.5%△)	474.2 (3.0%▽)	435.6 (1.9%△)
월임대료	71.3 (1.2%△)	51.8 (0.8%△)	44.3 (0.1%△)	38.4 (0.6%▽)
관리비	29.7 (1.2%△)	24.4 (-)	22.3 (1.2%p△)	20.5 (0.8%△)
공실률	1.1 (0.1%p△)	1.9 (1.3%p▽)	2.2 (0.7%p▽)	2.9 (0.3%p△)
전환률	12.6 (-)	14.5 (0.1%p△)	15.7 (-)	15.8 (0.1%p▽)

## 임대시장 3 ▶ 수급 동향 분석

### ▶ (1) 1/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(평)	준공일
KBD	신축	세인트하이얀빌딩 (구 삼성비즈타워)	서초구 서초동	B5/13F	4,153	2007년 1월
	신축	서초동 광일빌딩	서초구 서초동	B5/20F	4,376	2007년 3월
CBD	신축	STX남산타워	중구 남대문로5가	B6/23F	20,335	2007년 1월
	신축	삼성생명순화10지구빌딩	중구 순화동	B5/20F	6,598	2007년 3월
YBD	신축	세우회빌딩	영등포구 여의도동	B4/14F	9,908	2007년 3월
Others	신축	문화콘텐츠센터	마포구 상암동	B4/14F	13,192	2007년 3월
	신축	팬택 R&D센터	마포구 상암동	B5/22F	20,161	2007년 3월
IBD	신축	웨스턴타워	일산구 장항동	B3/10F	16,508	2007년 3월
합계	-	8동	-	-	95,231	-

#### CBD



#### STX남산타워 |

- 규모 : B6/23F
- 연면적 : 20,335평
- 대지면적 : 1,644평
- 중구 남대문로5가 소재
- 준공 : 2007. 1
- 전용률 : 54%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 490대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)대우건설 / (주)대우건설
- 지하철 1,4호선 서울역 도보 2분 거리
- 서울역 맞은편 남대문경찰서 인근 소재
- 양동구역 제2지구 재개발 사업으로 건설중에 자산운용사인 코람코에 매각되었으며, STX 등이 입주 예정임



#### 삼성생명순화동빌딩 |

- 규모 : B5/20F
- 연면적 : 6,586평
- 대지면적 : 554평
- 중구 순화동 소재
- 준공 : 2007. 3
- 구조 : SRC조
- 전용률 : 49.7%
- 주차대수 : 96대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 삼성생명/삼성중공업
- 지하철 2호선 시청역 도보 7분 거리
- 남대문 앞 대한상공회의소 이면에 위치
- 순화동10,11지구 재개발빌딩 중 11지구 빌딩으로 삼성생명 소유임. 10지구빌딩은 맥쿼리에 매각되어 M타워로 준공됨

#### KBD



#### 세인트하이얀빌딩 | (구 삼성비즈타워)

- 규모 : B5/13F
- 연면적 : 4,153평
- 대지면적 : 354평
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2007. 1
- 건폐율 : 59.52%
- 용적률 : 773.71%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 92대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 제하건설(주)/제하건설(주)
- 지하철 2호선 강남역 도보 7분 거리
- 강남대로 우성아파트 사거리 인근 이면도로변에 위치
- 지하1층~지상5층까지는 근생시설, 6층 이상은 오피스로 분양된 빌딩으로 현재는 용도별로 임대 진행중



#### 서초동 광일빌딩 |

- 규모 : B5/20F
- 연면적 : 4,376평
- 대지면적 : 370평
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2007. 3
- 건폐율 : 56%
- 용적률 : 585%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 160대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)광일광고기업/대양건설(주)
- 지하철 2호선 강남역 도보 7분 거리
- 우성아파트사거리 코너에 위치해 있으며, 강남대로에 접함
- 지하1층~지상3층까지는 근생시설, 4~8층은 클리닉, 9~19층까지는 업무시설로 임대중에 있음

# II

## 오피스 임대시장 동향

### Others



#### ㅣ 팬택 R&D센터 ㅣ

- 규모 : B5/22F
- 연면적 : 20,161평
- 대지면적 : 1,959평
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2007. 3
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 445대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 팬택/삼한기업
- 지하철 6호선 수색역 도보 2분 거리
- 상암동 DMC 내 2블록에 위치
- 휴대폰 제조업체인 팬택의 사옥으로 R&D센터 및 업무 용도로 대부분 사용



#### ㅣ 문화콘텐츠센터 ㅣ (구 문화콘텐츠콤플렉스)

- 규모 : B4/14F
- 연면적 : 13,192평
- 대지면적 : 2,000평
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2007. 3
- 용적률 : 393.83%
- 건폐율 : 59.95%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 336대
- 용도 : 업무/근생/연구시설

- 시행/시공 : 한국문화콘텐츠진흥원 외 / 경남기업(주)
- 지하철 6호선 수색역 도보 15분 거리
- 상암동 DMC 내 C3블록에 위치
- 건축주인 문화콘텐츠진흥원과 게임산업개발원, CT 산학 협력연구센터 등이 입주 예정이며, 일부 임대 진행중

### YBD



#### ㅣ 세우회빌딩 ㅣ

- 규모 : B4/14F
- 연면적 : 9,908평
- 대지면적 : 862평
- 영등포구 여의도동 소재
- 준공 : 2007. 3
- 전용률 : 61.75%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 140대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 사단법인 세우회 / KCC건설
- 지하철 5호선 여의나루역 도보 7분 거리
- 마포대교 남단 교차로에서 서여의도 방향 대로변 소재
- 국제공무원들의 상조단체인 세우회의 사옥으로 기존 건물 (1975년 준공)의 노후에 따라 철거 후 신축 준공

### IBD



#### ㅣ 웨스턴타워 ㅣ

- 규모 : B3/10F
- 연면적 : 16,508평  
(전체 35,755평)
- 대지면적 : 9,293평
- 일산구 장항동 소재
- 준공 : 2007. 3
- 전용률 : 51.8%
- 구조 : RC조
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : C&M개발(주) / 한라건설, 청원건설
- 지하철 일산선 정발산역 도보 7분 거리
- 일산 MBC제작센터 인근에 위치
- 지상 10층 4개동으로 구성되어 있으며, 섹션형 오피스로 분양 및 임대중에 있음

- 2007년 1/4분기 신규 공급 오피스는 8개동, 95,231평으로 조사됨. 2000년대 평균 오피스 공급량(분기별 5만평)의 두 배 수준으로 크게 증가된 것으로, 이러한 추세가 2007년 연중 지속될 것으로 조사되고 있어, 금년 오피스시장 전망에 가장 큰 영향을 미칠 요인으로 사료됨.
- 금번 분기에 신규 공급된 빌딩 중 연면적 10,000평 이상(A등급) 빌딩이 4동이고, 이 중 15,000평 이상(프라임 등급) 빌딩이 3동이 공급됨. 특히 2006년 2/4분기 이후 매분기 마다 꾸준히 공급이 이루어지고 있는 상암동 DMC의 경우 2개동 33,353평이 공급되는 등 당분간 오피스 신규 공급시장의 한축을 담당할 것으로 전망됨. 평균 연면적은 11,904평으로 평균 5~6천평대의 B등급 빌딩이 주로 공급되었던 이전과 달리 A등급 이상 규모의 빌딩이 다수 공급된 것이 1/4분기 공급시장의 큰 특징임.
- 지역별 공급동향을 보면, 기타지역(Others)인 마포구 상암동 DMC에 2개동, 33,353평이 공급되어 전체 공급면적 중 35%를 차지함. 다음으로 2개동 26,933평이 공급된 CBD가 28%를 차지했으며, IBD, YBD, KBD 순으로 공급이 이루어짐. 그 동안 오피스 공급시장을 주도했던 KBD가 1/4분기에는 다소 주춤하였으나, 2/4분기에는 서초삼성타운 내 첫 준공 건물인 삼성생명 서초타워(33,486평)와 역삼동 한신인터밸리24(24,313평)가 공급될 예정으로 3대권역의 오피스 공급을 다시 주도할 것으로 예상됨.
- 1/4분기 공급된 빌딩들의 특징을 종합해 보면, 첫째로 앞서 언급했던 바와 같이 A등급 이상의 대형 오피스 공급이 다수 이루어진 것을 들 수 있으며, 둘째로, 일산구 장항동의 웨스턴타워와 서초구 서초동의 세인트하이얀빌딩과 같은 오피스 분양 빌딩의 공급이 꾸준히 이루어지고 있는 것을 들 수 있음. 마지막으로 세번째 특징은 상암동 DMC의 서울시 오피스 공급시장 주도를 들 수 있으며, 이는 2007년 연중 계속될 것으로 전망됨.

▶ (2) 1/4분기 주요 임대차 활동

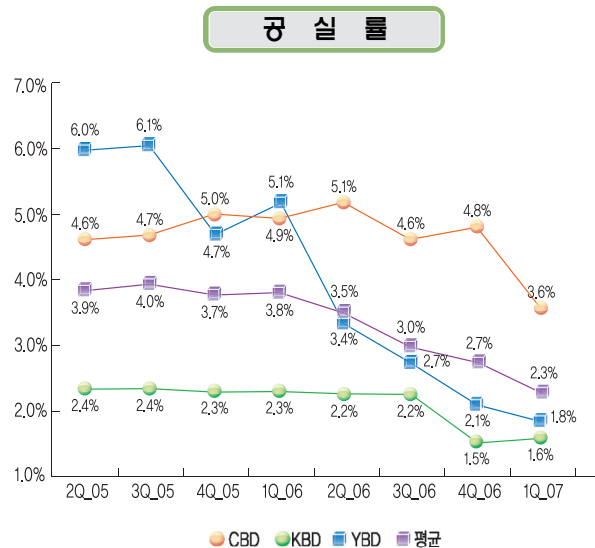
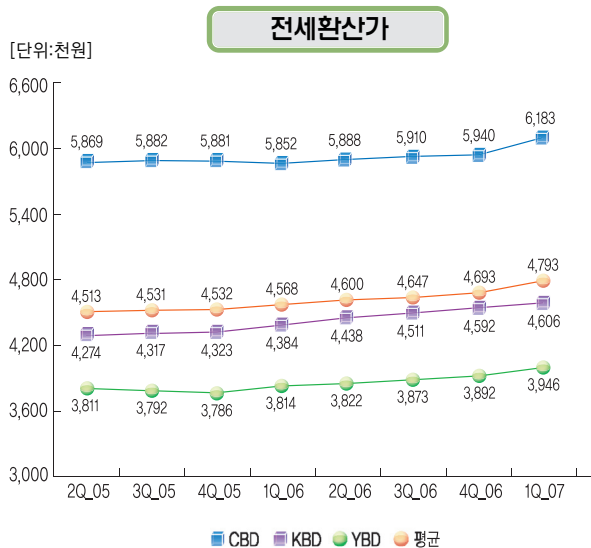
권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(평)	날짜
CBD	충무로타워 (구, 대원빌딩)	중구 충무로3가	서울경제	1,352	2007.1
			코리아타임스	346	2007.1
			한국일보	346	2007.1
			대한생명	346	2007.2
	상공회의소빌딩	중구 남대문로5가	딜로이트컨설팅	80(증평)	2007.3
	해운센터	중구 소공동	한국일보	1,550	2007.1
	에이스타워	중구 순화동	AIG	968	2007.3
			현대카드	484	2007.3
	거양빌딩	종로구 수송동	소년한국일보	390	2007.1
			외교통상부	100	2007.3
극동빌딩	중구 충무로3가	신세계이마트	850	2007.1	
조양빌딩	중구 충무로2가	한국아이닷컴	430	2007.1	
KBD	강남파이낸스센터 (구, 스타타워)	강남구 역삼동	구글	1,600	2007.1
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	포스코파워	480	2007.1
			삼성생명	306	2007.3
	M타워	강남구 삼성동	타임스 국제교류원	130	2007.1
ING타워	강남구 역삼동	현대 모비스	830	2007.2	
YBD	태영빌딩	영등포구 여의도동	한영회계법인	6,234	2007.2
	브릿지증권 여의도빌딩	영등포구 여의도동	CJ투자증권/CJ자산운용	3,636	2007.1
	하나증권빌딩	영등포구 여의도동	대한투자신탁증권	1,458	2007.3
BBD	삼성생명사옥	분당구 서현동	삼성카드	366	2007.2
	파인디지털사옥	분당구 야탑동	티엘아이	350	2007.2
	삼성생명서현빌딩 (구, 대우자판빌딩)	분당구 서현동	삼성생명	154	2007.1
	서현신영G타워	분당구 서현동	삼성물산	321	2007.1
	퍼스트타워 (구, 시마빌딩)	분당구 서현동	온미디어	4,118	2007.1
대한은박지			4,118	2007.1	
지역난방공사			1,372	2007.1	

- 2007년 1/4분기 주요 임대차 활동은 “권역내 증평 수요와 지역별 업종 재편 움직임”을 특징으로 볼 수 있음. 3대권역 및 BBD까지 지역 내에서의 이전 및 증평 수요가 계속되어 공실을 빠르게 해소시키고 있음. 더불어, 향후 지역별 업종 재편이 가속화 될 것으로 전망되고 있는 가운데, 이번 분기에는 국내 26개 증권사 중 20개의 본사가 소재해 있는 YBD에 CJ투자증권이 도심 장교동으로 부터 이전할 예정이며, NH투자증권도 강남으로 부터 이전해올 예정임. 이로써 삼성증권, 동양증권 등 4개사를 제외한 22개 증권사의 본사가 모두 YBD에 소재하여 증권을 중심으로한 금융타운으로의 재편이 가속화 될 것으로 사료됨.
- 권역별로 살펴보면, CBD의 경우 중학동 사옥 매각 및 개발에 따라 외부 임차를 구했던 한국일보와 그 계열사들이 인근 빌딩(해운센터, 충무로타워 등)에 임대차계약을 체결했으며, KBD에는 공격적으로 업무영역 확장을 추진중인 구글이 강남파이낸스센터(구, 스타타워) 1개층을 임차했음. YBD는 위에서 언급한 CJ투자증권의 도심으로부터의 이전과 1/4분기 기존 임차 빌딩(브릿지증권 여의도사옥)의 매각에 따라 6월 준공예정인 서여의도 태영빌딩에 6천여평을 임차한 한영회계법인 등이 주요한 임대차 활동으로 조사됨.
- BBD의 경우 고전이 예상되었던 퍼스트타워(구,시마빌딩)의 임대물량이 서울시 3대권역 오피스 임대시장 호황의 여파에 따라 조기에 해소되어 안정세를 되찾음.

## 임대시장 4 ▶ 2007년 1/4분기 임대시장 분석 및 전망

### ▶ 2007년 1/4분기 오피스 임대시장 분석

- 2007년 1/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 2006년 4/4분기와 비교하여 전세가는 4,693천원에서 2.1%가 상승된 4,793천원으로 조사되었으며, 공실률은 0.4%p 하락된 2.3%로 통상적인 자연 공실률의 절반 수준 이하까지 떨어짐. 이처럼 공실률이 하락한 가장 큰 원인은 2006년 2/4분기 이후로 3대권역 중 가장 불안한 시장을 유지해오고 있던 CBD 임대시장이 KBD와 YBD의 안정세 지속 및 신규 공급 부족에 따른 파급 효과로 인해 그 동안의 부족한 공급을 단기간에 보완할 유일한 대안지역으로 부각되었기 때문으로 분석됨. KBD나 YBD에 비해 건물 노후 및 IT 인프라의 열세로 상대적으로 선호도가 떨어져 대기업 본사 및 관련 기업들의 이전이 지속되었으나, 이러한 수요·공급의 흐름에 따라 안정세로 돌아섬.
- 다만, 3대권역의 전반적인 공실률 안정 추세에도 불구하고, 평년의 2배 수준 신규 공급이 연중 계속 예정됨에 따라, 대기 수요가 상당 부분 해소될 하반기 부터는 3%대의 공실률을 상회할 것으로 전망됨.

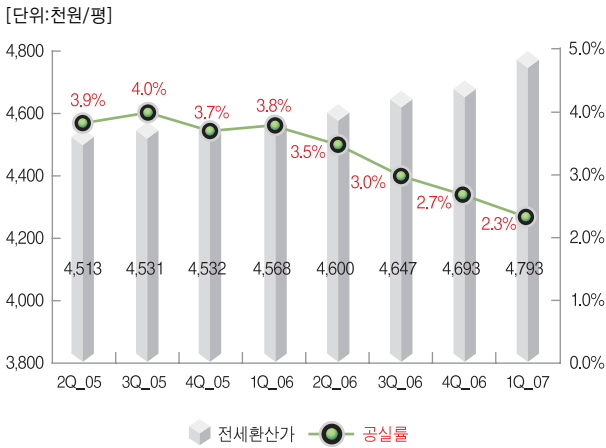


### ▶ 세부권역 시장 분석

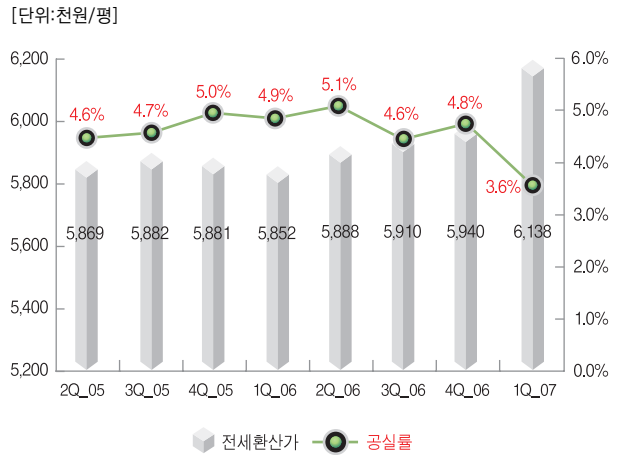
각 권역별로 오피스 임대시장을 살펴 보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 2007년 1/4분기 공실률은 3.6%로 전분기 대비 1.2%p 큰 폭으로 하락됨. 극동빌딩, 해운센터, 조양빌딩, 충무로타워 등 대형 공실 보유빌딩 중 다수가 해소되었음. 특히 해운센터와 충무로타워(구, 대원빌딩), 조양빌딩의 경우 한 국일보와 그 계열사들이 종로구 중학동 소재 기존 사옥 개발에 따른 이전으로 이들 빌딩에 분산 입주하여 공실 중 상당부분을 해소하였으며, 중구 다동 DSME빌딩의 경우 대우조선해양의 이전에 따른 대형 공실 중 오피스부분 전체를 하나은행이 임차(3,860평)하여 공실이 일거에 모두 소진됨. 더불어 1/4분기 서울역 맞은편 남대문로5가에 신축된 STX남산타워(20,335평)의 경우 STX와 삼일회계법인 등 권역 내외로 부터의 대형 임차수요로 인해 조기에 임대가 완료되어 시장에 안착함.
- 이러한 안정세의 반전 원인은 2006년에 5% 내외의 공실률을 넘나들며 3대권역 중 가장 불안한 시장을 형성하였던 CBD에 대한 업체들의 선호 및 타지역으로의 이전 추세가 바뀐 것이 아닌, KBD와 YBD의 대형 공실 부재에 따른 대안지역으로서 검토되고 있기 때문으로 분석됨. 따라서, 1/4분기의 안정세가 단기간(2/4분기)에는 급격한 변동없이 이어질 것으로 예상되나, 삼성전자 및 그 계열사들의 KBD로의 이전이 구체화되고, 서울시 내 신규 공급이 연중 계속되어 대기수요를 모두 충족시킬 것으로 예상되는 연말에는 다소 불안한 시장으로 바뀔 가능성이 큼.
- 임대가는 SFC, 삼성화재빌딩, 서울시타워 등 프라임급(15,000평 이상) 빌딩의 임대가 인상과 공실률 대폭 하락 및 전환금리가 낮은 신규 빌딩의 편입 등 복합적인 원인으로 지난 4/4분기 대비 4.1%의 높은 상승률을 기록함. 다만, 공실률 전망과 연동하여 상승세가 연중 지속되지는 못하고 하반기 이후에는 주춤할 것으로 예상됨.

전세환산가 및 공실률(서울)

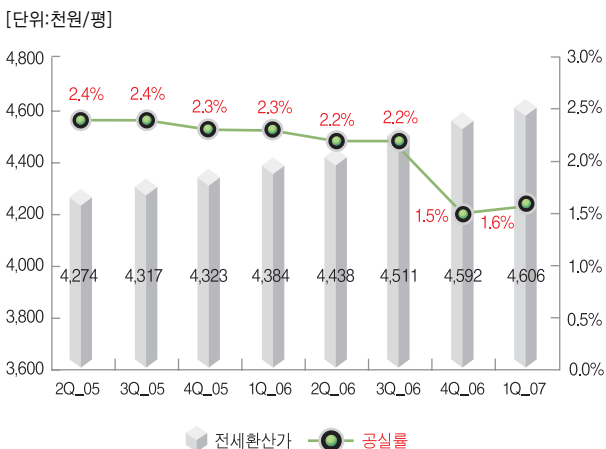


전세환산가 VS 공실률(CBD)

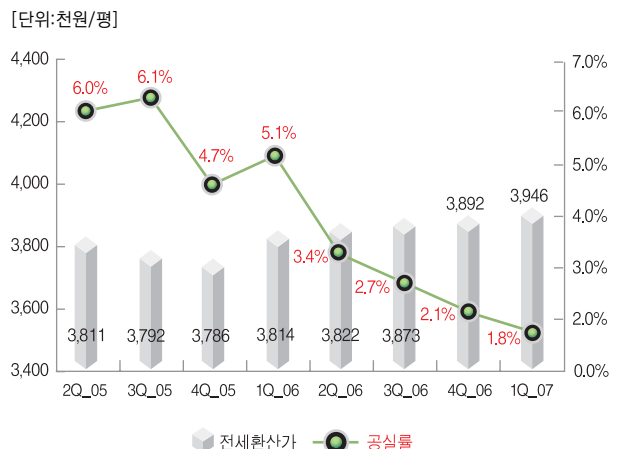


- 강남권역(KBD)의 공실률은 2006년 4/4분기 대비 0.1%p 상승한 1.6%를 나타냈으나, 여전히 1%대의 낮은 공실률을 유지하고 있음. 강남파이낸스센터(구,스타타워)의 공실이 자연공실률에 거의 근접한 6%대까지 떨어져 2분기째 유지되고 있고, 추가 공급 및 대형공실이 거의 없는 가운데 수시로 발생하는 500평 내외의 중형 공실의 경우 임대차계약 해지 통보 후 명도시까지 대부분의 경우 후속임차인이 구해져, 마찰 공실 기간이 1개월 이내로 현저하게 줄어든 활황세가 지속되고 있음.
- 이러한 추세는 2/4분기 삼성생명서초타워(4월/33,486평)와 한신인터밸리(6월/24,313평) 등 프라임급 대형빌딩의 공급에도 불구하고 지속될 것으로 전망됨. 서초삼성타운 3개동 중 가장 먼저 준공되는 삼성생명서초타워와 선릉역 인근 테헤란로 대로변에 신축중인 한신인터밸리는 두 빌딩 모두 자사 사용분 보다 외부 임대분이 많은 것으로 조사되었으나, 권역 내외로 부터의 이전 및 증평 수요로 인해 이미 상당한 면적이 사전에 임대차계약을 마친 것으로 조사되고 있음. 또한, 대기업 및 MNC들을 위시한 기업체들의 KBD 선호 현상은 당분간 계속될 전망이고, 연말 및 2008년 공급 예정인 서초삼성타운 내 삼성물산서초타워(24,770평)와 삼성전자서초타워의 경우 전체 자사사용 예정으로 있어, 이들이 기존에 소개했던 지역(CBD 및 BBD)의 임대시장 불안정 가능성에도 불구하고, KBD는 나홀로 호황을 지속할 것으로 사료됨.
- KBD 전세가는 2007년 1/4분기에 4,606천원을 기록하여 전분기 대비 0.3%가 상승됨. 1%대의 낮은 공실률 지속과 연초 임대가 인상시기 임에도 상승폭이 크지 않았던 것은 2006년 한해 동안 평년(3% 내외) 수준의 2배인 6.2%의 급격한 임대가 상승에 따른 조정 국면 진입과 연말 공실분에 이미 2007년 임대가 상승분을 기 반영했기 때문에 추가 상승이 미미했던 것으로 분석됨.
- 2/4분기에는 임대가 수준이 상당히 높은 대형 빌딩의 시장 내 진입이 예정되어 있고, 공실률 상승폭 또한 크지 않을 것으로 전망되기 때문에 기존 빌딩의 임대가가 조정, 관망세의 가능성에도 불구하고 상승세가 예상됨.

전세환산가 VS 공실률(KBD)



전세환산가 VS 공실률(YBD)



## 임대시장 4 ▶ 2007년 1/4분기 임대시장 분석 및 전망

## ▶ 세부권역 시장 분석

- 여의도권역(YBD)의 공실률은 2006년 1/4분기 5.1%를 기록한 이후 가파른 회복세를 지속하고 있으며, 올 1/4분기에는 만 3년만에 1%대의 공실률을 회복함. 3대권역 중 임대가 측면에서 가장 경쟁력이 있고, KBD의 대형 공실 부재에 따른 대체 업무지역으로 지난 한 해동안 각광받았던 점과 증권, 은행 등의 금융 관련 업체들과 회계, 경영컨설팅 등의 대형 임차 수요가 계속되고 있는 점 등이 YBD 안정세에 큰 원인으로 작용함. 더불어, 대선 실시에 따른 한나라당을 비롯한 정당당사의 YBD로의 복귀 움직임, 증권사들의 YBD 선호(국내 26개 증권사 중 22개 본사 소재)에 따른 금융타운으로의 업종 재편 강화 등에 따라 세우회빌딩(9,907평)과 태영빌딩(12,486평)의 신규 공급에도 불구하고, 안정세가 지속될 것으로 전망됨.
- YBD의 전세가는 동여의도 증권가 밀집지역 내에 소재한 한화증권빌딩, HP빌딩 등을 중심으로 임대가 인상이 있어 전분기 3,892천원에서 1.4% 상승된 3,946천원으로 조사됨. 1%대로 공실률이 안정화에 됨에 따라 다소 높은 임대가 상승이 예상되었으나, 상승폭은 그리 크지 않았음. 이는 YBD와 일부 경합이 예상되는 상암동 DMC에 2007년 한해동안 18만평의 신규 공급이 예정되어 있고, 이미 기존 YBD 소재업체인 팬택이 이전 예정에 있는 등 상암동 DMC 입주가능 업종군에 대한 두 시장의 경쟁 예상에 따른 관망세가 YBD 임대시장에 미친 것으로 사료됨. 향후 3만원대의 월세로 가격 경쟁력을 확보한 DMC가 서울시 임대시장 공실률 및 임대가 동향에 큰 변수로 작용할 전망이다.

- 2007년 1/4분기 BBD 공실률은 2006년 4/4분기 대비 2.6%p 크게 하락된 3.5%를 기록함. 4/4분기 말에 서현역 소재 퍼스트타워(17,824평)의 신규 공급에 따라 6.1%까지 치솟았던 공실률이 1분기만에 빠르게 회복되었음. BBD 전체 임대시장의 규모가 작아 권역 내 증평 및 이전 수요만으로 단기간 내 소진이 어려울 것으로 예상되었으나, 온미디어(4,118평), 대한은박지(4,118평) 등과 임대차계약을 체결하여 오피스 부분 임대가 조기에 정상화됨. 이는 3대권역 중 BBD와 가장 인접해 있는 KBD 활황에 따른 파급효과에 따른 이전 수요와 인근지역 증평 수요에 따른 것으로 사료됨.
- 2/4분기에 금융결제원과 현진에버빌타워 등의 신규 공급이 예정되어 있으나, 두 빌딩 모두 사옥 용도로 임대시장에 미치는 영향은 거의 없을 것으로 예상되어 상반기에는 큰 변동없는 안정된 시장을 형성할 것으로 전망됨. 다만, KBD 서초삼성타운 내 삼성물산서초타워가 올 연말 준공 예정으로, BBD를 대표하는 기업 중 하나인 삼성물산과 연관업체들의 이전이 계획되어 있어, 연말 BBD 임대시장에 가장 큰 악재로 작용할 것으로 사료됨.
- BBD 전세가는 2006년 4/4분기 평당 3,794천원에서 2007년 1/4분기 3,814천원으로 0.5% 상승됨. 연초 정기 인상 시기 임에도 BBD 임대시장 분석 샘플 40개 빌딩 중 10% 내외의 빌딩만이 임대가를 조정하였고, 지난 연말에 이미 임대가를 조정, 반영한 빌딩들이 많아 추가 인상 요인은 없었던 것으로 분석됨. 더불어, 전체면적 중 일부만을 임대하는 사옥용 빌딩의 경우 대부분 금 분기에 임대가를 동결하였음. 연말 삼성물산 이전에 따른 불안감으로 임대가는 연중 보합세를 유지할 것으로 전망됨.

## 2007년 1/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

2007년 1/4분기 서울시 3대권역 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

전 망	내 용	비 고
1. 자연공실률의 절반 이하로 하락하여 안정세 심화	2007년 서울시 전체 오피스시장의 공실률은 KBD와 YBD에 이은 CBD의 안정세 파급에 따라 2.3%를 기록하여, 자연공실률의 절반 수준까지 떨어짐	자연공실률 = 5% 내외
2. KBD 공실률 1%대 유지	1%대의 공실률을 2분기째 유지하고 있으며, 여전히 임차 대기 수요가 조사되고 있어 삼성서초타운의 공급에도 큰 영향은 없을 전망	2006년 4/4분기 1.5% →2007년 1/4분기 1.6%
3. YBD 만 4년만에 1%대 공실률 회복	2003년 1/4분기 이후 만 4년만에 1%대의 공실률을 회복했으며, 상반기 중 유지될 전망	2003년 1/4분기 0.9%
4. BBD 공실률 조기 안정화	2006년 4/4분기 서현역 퍼스트타워(구,시마빌딩/17,825평)의 공급에 따라 6%까지 상승되었던, BBD 공실률이 서울시 임대시장의 활황 여파 속에 1분기 만에 3%대를 회복함	2006년 4/4분기 6.1% →2007년 1/4분기 3.5%
5. 상암동 DMC 오피스 공급 본격화	2006년도 매분기 한동씩만 공급되던 상암동 DMC내 신규공급이 이번 1/4분기에는 2개동 33,353평으로 크게 늘어났으며, 2007년 연중 18만여평 공급 예정임	팬택R&D센터 : 20,161평 문화콘텐츠센터 : 13,192평
6. 오피스 분양상품 공급 지속	서초삼성타운 건설의 여파로 KBD를 중심으로 오피스 분양 상품의 분양 및 준공이 꾸준히 계속되고 있음.	준공 : 세인트하이안빌딩 분양 : 서초동 바로세움
7. 지역별 업종재편 사례 증가	지역별 업종 재편 추세를 반영하여 타지역에서 YBD로 2개 증권사의 본사가 추가로 이전함. 전체 증권사 중 85%가 YBD에 본사를 두고 있음.	CJ투자증권(장교동→YBD) NH투자증권(대치동→YBD)

## 2007년 2/4분기 오피스 임대시장 전망

구 분	전 체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
임 대 가	→	→	↗	↗	→	→
공 실 률	→	↗	→	→	↗	→

- 임대가격 - 자연공실률의 절반 수준에도 못미치는 공실률 안정화 속에서도 2007년 1/4분기에는 일부 국내의 투자기관 소유의 중대형 빌딩만이 임대료를 소폭 인상하였고, 권역 전체적으로는 보험세를 나타냄. 올해 매 분기별로 평년 수준의 2배인 10만평 내외의 공급 예정되어 있는 것에 대한 불안감과 각 권역을 대표하는 업체들의 타지역으로의 이전 움직임(삼성물산, 삼성전자 등) 등의 요인이 임대가 상승을 가로막는 요인으로 작용하여 큰 상승은 없을 것으로 예상됨.
- 공실률 - 서초삼성타운 중 가장 먼저 완공될 예정인 삼성생명서초타워(33,486평)가 4월에 KBD에 준공 예정이며, YBD에 태영빌딩(12,486평)이 공급되는 등 2/4분기에도 역시 1/4분기와 마찬가지로 평년 수준의 2배 가량의 면적이 신규 공급될 전망이다. 이에 따라 공실률의 상승이 예상되기는 하나, 기존에 누적되어 있는 대기 수요가 여전히 남아있어, 적어도 상반기 중에는 공실률의 큰 폭 상승은 없을 것으로 전망됨. 따라서, 서울시 전체 공실률은 2%대 후반에서 3% 초반의 비교적 안정적인 시장을 유지할 것으로 사료됨.

## 매매시장 1 ▶ 시장 동향

### ▶ 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로한 수도권역 일대의 연면적 1,000평 이상 오피스 빌딩 중 2007년 1/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 9개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, 매각 평단가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

### ▶ 조사 기간

- 2006년 12월 21일 ~ 2007년 3월 20일

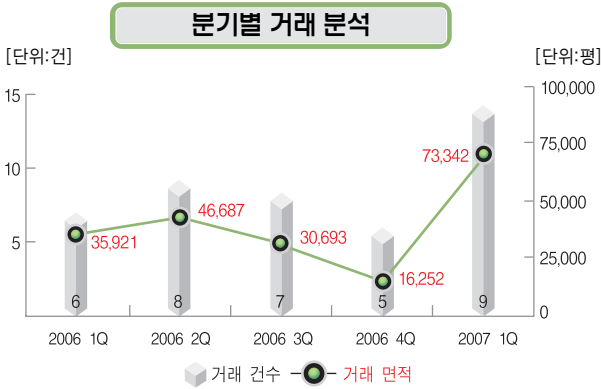
### ▶ 2007년 1/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자
CBD	한화장교빌딩	중구 장교동	23,912 중 22,499	코크랩 제1호 위탁관리부동산투자회사	한화석유화학
	브릿지증권 을지로사옥	중구 을지로2가	5,161	GERE	한국컴퓨터지주(주)
	명지빌딩	중구 서소문동	17,999	학교법인 명지학원	마이더스에셋 자산운용
	노스게이트빌딩	종로구 적선동	10,380	엘에이알에프노스게이트 유동화전문유한회사	노스게이트제일차 유동화전문유한회사
YBD	브릿지증권 여의도사옥	영등포구 여의도동	4,027	GERE	ING
	대한빌딩	영등포구 여의도동	4,424	코크랩 제1호 위탁관리부동산투자회사	삼성생명보험(주)
BBD	대우자판분당빌딩 (현, 삼성생명서현빌딩)	분당구 서현동	3,464	대우자동차판매	삼성생명보험(주)
Others	태창사옥	동작구 대방동	1,149	(주)태창	미주레일주식회사
	대아빌딩	마포구 동교동	4,239	코크랩 제1호 위탁관리부동산투자회사	삼성생명보험(주)

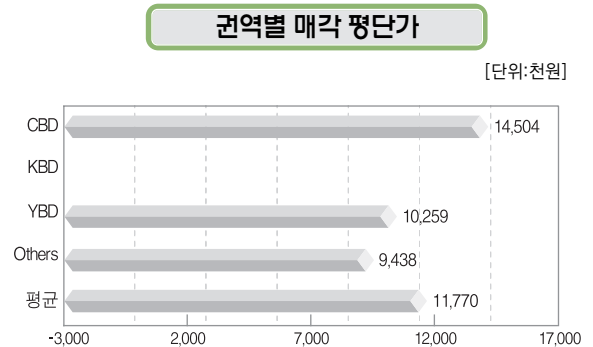
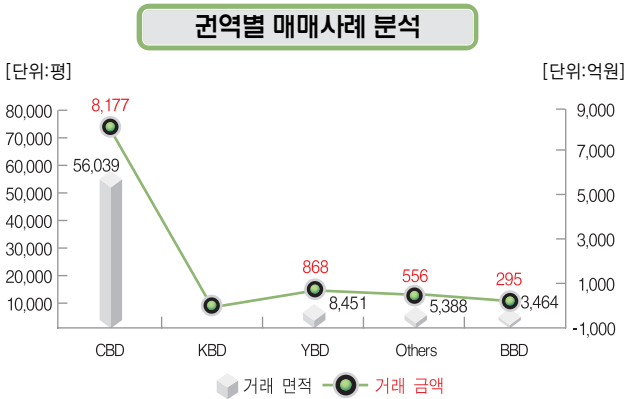
- 2007년 1/4분기 매매시장은 총 9건의 매매사례가 조사되었으며, 연면적 73,342평에 거래대금은 9,895억원인 것으로 나타남. 매매사례는 CBD 4건, YBD 2건, 기타지역 2건 및 BBD 1건으로 총 9건이 조사되었으며, 2006년 말에 매각계획 보류 또는 2007년으로 이월된 매매가 상당수 이루어져 평년수준 이상 거래됨.
- 매매사례의 평균 평당 매매가는 11,770천원으로, 중소형빌딩 및 구분 소유 빌딩 등 상대적으로 선호가 낮은 빌딩의 매매사례가 많아 평당 매매가가 낮게 형성되었던 2006년 4/4분기 대비 43%의 큰 폭 상승이 이루어짐. 또한, 분기별 평당 매매가가 가장 높았던 2006년 2/4분기(10,281천원) 보다도 14%가 상승되었음. 이는 금분기 매매사례 대부분(특히, CBD)이 매수자들이 선호하는 주요 역세권에서 이루어졌기 때문으로, 서울시 3대권역 내 거래사례의 경우 1개를 제외하고 모두 평당 매매가가 1,000만원을 넘어섬.

## 매매시장 2 : 2007년 1/4분기 매매시장 분석

### ▶ 2007년 1/4분기 매매사례 분석

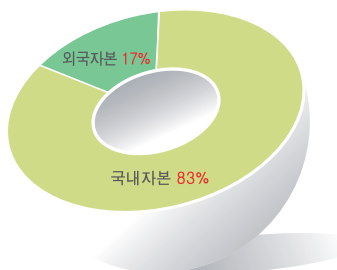


- 2007년 1/4분기 오피스 매매사례는 총 9건, 73,342평이 거래된 것으로 조사됨. 거래 건수는 평년(분기당 10건) 수준인 데 반해, 거래면적은 평년(분기당 5만평)의 1.5배 수준으로 거래 감소세가 연중 지속되었던 2006년과 비교해 뚜렷한 회복세를 나타냄.
- 1/4분기 총 거래금액은 9,895억원으로, 지난해 한해 총 거래금액인 1조 1,570억원의 85.5%에 해당하는 금액이 금분기에 이루어지는 상승세를 나타냄. 거래금액의 상승과 더불어, 평균 평당 매매가 역시 11,770천원으로 전분기 대비 43%, 분기별 평당 매매가가 가장 높았던 2006년 2/4분기 대비 14%가 상승된 것으로 조사됨. 3대권역 내 거래사례의 경우 대부분 평당 1,000만원을 넘어섬.



- 권역별로는 CBD가 56,039평, 거래금액 8,177억원으로 전체 거래 규모와 금액 대비 각각 76%, 83%를 차지하여 매매시장을 주도하였음. CBD에 이어 YBD, 기타지역(Others), BBD 순으로 거래가 이루어졌으며, 그동안 강세를 보였던, KBD는 매매사례가 없었음.
- 권역별 매각 평단가의 경우 주요 역세권 소재 대형빌딩의 거래가 다수 이루어진 CBD가 평당 14,504천원으로 가장 높았으며, 이어서 YBD, 기타지역 순으로 형성됨. 모두 2건이 거래된 YBD의 평균 평당 매매가가 10,259천원으로 평당 천만원대를 넘어섬에 따라 서울시 주요 3대권역의 오피스 평당 매매가가 모두 천만원대를 상회하고 있음.

#### 매입자 분석



- 2007년 1/4분기 매입자는 국내자본이 전체 9건 중 7건, 거래면적 58,935평, 거래금액 8,243억원으로 전체 거래금액 대비 83.3%의 비중을 차지함.
- 외국계 투자기관들과의 경합 속에서도 국내 금융사 및 실수요 법인들의 오피스 매입 강세가 지속되고 있고, 2/4분기에도 국내 자본의 빌딩 매입이 예정되어 있어 당분간 이러한 추세가 지속될 전망.

## 매매시장 2 ▶ 2007년 1/4분기 매매시장 분석

### ▶ 2007년 1/4분기 매매사례 주요 특징

주요특징	내 용	사 례
1. 서울시 3대권역 모두 평당 매각가 1,000만원대 진입	2006년초 평당 800만원으로 시작하여 연말 900만원대를 기록했던 YBD 매매사례의 평균 평당 매각가가 2007년 1/4분기에는 천만원을 넘어섬에 따라 서울시 3대권역 오피스 매매가가 모두 평당 천만원을 넘는 가파른 상승세를 이어감.	대한빌딩, 브릿지증권 여의도사옥 등
2. 국내자본 매수세 초강세	1/4분기 거래금액 중 83.3%를 국내 자본이 차지하여, 국내자본의 매수 강세가 2007년에도 지속되고 있으며, 경쟁이 치열한 공매에서 까지 외국계 투자기관 대비 우위를 점하고 있음.	한화장교빌딩, 명지빌딩, 대한빌딩, 대우자판빌딩 등
3. BBD 오피스 시장 매매 사례 지속	2006년말 프라임급 빌딩인 퍼스트타워(구,시마)의 대형 임대물량 공급에도 불구하고 빠른 안정세를 되찾은 BBD 오피스시장의 성장세에 국내외 투자자들의 관심이 지속되고 있으며, 더불어 2건 이상의 추가 Deal이 진행되고 있음.	대우자판분당빌딩
4. 투자기관 소유빌딩의 거래 시장 주도	리츠 등 국내외 투자기관 소유 빌딩의 매각 시기 도래(3~5년)에 따른 매물이 시장에서 다수 거래되고 있으며, 향후에도 해당 빌딩들의 거래가 다수 예상됨.	한화장교빌딩, 대한빌딩, 대아빌딩
5. 다양한 옵션을 통한 거래의 실행	구조조정 등의 목적에 따라 'Buy Back', 'Sale & Lease Back' 등의 옵션을 통해 매각되었던 빌딩의 재매입 옵션이 실행된 사례가 발생되었으며, 오피스시장의 상승세에 따라 향후 증가 예상	한화장교빌딩

### ▶ 2007년 2/4분기 매매시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	국내 부동산 펀드, 리츠사 등의 매입 강세가 당분간 지속될 것으로 전망되는 가운데, 그동안 주춤했던 외국인자들의 목표수익률 하향 조정을 통한 국내 오피스 시장에 대한 적극 매입 움직임이 감지되고 있음. 이에, 국내외 매수세력간의 경합 심화가 예상됨.	꾸준한 증가
공 급	2002년을 전후로 국내외 투자기관 및 리츠사가 매입한 빌딩의 매각 시기 도래(3~5년)에 따른 매물이 부정기적으로 공급되고 있으며, 자금조달방법(공모, 사모) 및 매각 목적 등에 따라 예상가능한 물건도 있으나, 대부분 예상이 힘들어 여전히 수요 대비 공급 부족 현상이 지속될 것으로 예상됨.	공급 부족
매매가격	연간 10% 이상 매매가의 가파른 상승세가 유지되고, 오랜 초과수요 시장 지속에 따른 매수자들 간의 경합 심화에 따라 매매가 상승세 지속 예상	상승
총 합	부동산 펀드, 리츠사 등을 중심으로 한 국내자본의 매입 강세속에 그동안 다소 주춤했던 외국인자들의 적극적인 매매시장 참여가 이루어질 것으로 사료됨. 더불어 기존 실수요 국내 법인에 더해 종교재단 등 특수 법인들까지 매입세력으로 동참하고 있어, 중소형 빌딩에 까지 "초과수요"에 따른 단기간 내 매물 소진 및 매매가의 가파른 상승이 예상됨.	

# IV

## 오피스 분양시장 동향

### 분양시장 1 : 시장 동향

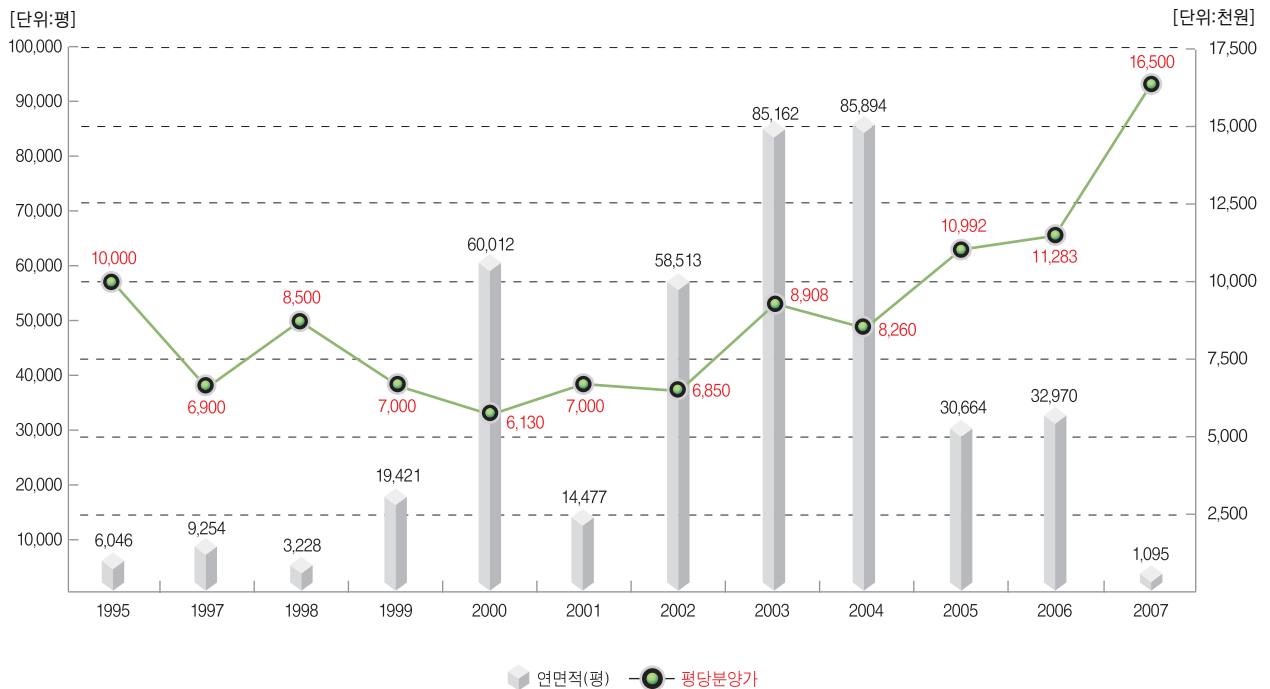
#### ▶ 조사 대상 및 내용

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

#### ▶ 조사 기간

- 2007년 1월 1일 ~ 2007년 3월 10일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 2007년 1/4분기에 신규로 분양한 오피스 빌딩은 서초구에 1개동 1,095평이 공급되었으며, 평당 분양가는 16,500천원 수준임. 오피스 분양 공급시장은 1999년 이후 꾸준한 상승세를 보였으나, 2004년을 기점으로 감소추세를 보이고 있음. 이는 서울을 중심으로 각 권역별로 신규 오피스공급 동향 분석 결과 대부분 국내외 투자기관이 소유하고 있으며, 오피스 임대 위주로 시장이 형성되어 있음.
- 금분기에 신규 분양한 오피스 상품은 강남역 인근에 위치한 바로세움으로 업무시설과 판매시설로 계획됨. 서초 삼성타운이 모두 완공된 이후인 2008년 7월 준공으로 삼성타운의 공급에 따른 후광과 주거시설 DTI 제외 상품임을 강조하며 준공전 분양을 위해 영업을 강화하고 있음.
- 금분기 준공예정 오피스 상품으로는 총신대역 인근에 위치한 골든시네마가 있음. 전형적인 오피스가 아닌 오피스를 포함한 복합 콤플렉스 형태이며 현재 분양이 완료되었고, 실수요자들이 입주를 시작하고 있음.

# IV

## 오피스 분양시장 동향

### 분양시장 2 ▶ 분양 사례

#### 서초구 서초동 복합빌딩(바로세움)



#### 건축 개요

- 서울시 서초구 서초동 1330-10
- 규모 : 지하3층, 지상13층
- 연면적 : 5,859.24㎡ (1,772.42평)
- 대지면적 : 621.3㎡(187.94평)
- 건축면적 : 373.72㎡(112.75평)
- 용도 : B2~5F(근린생활시설), 6~13F(업무시설), B3F(주차장, 기계실)
- 주차대수 : 30대
- 구조 : RC조

#### 환경 여건

- 지하철 2호선 강남역에서 양재역방향 우성아파트 사거리 인근 위치
- 우성아파트사거리에서 강남대로와 교차해 있는 사임당길 방향 대로변에 접해 있으며, 대상지 남서방향 인근에 경부고속도로 양재C가 위치하는 등 접근성 양호
- 6~13층까지 총 8개층 1,093평이 업무시설로 분양가 평당 16,500천원선에 분양중에 있음
- 전용률 68.38%로 인근 오피스빌딩(50~55%) 대비 높은 장점이 있으나, 오피스부분 주차 배정 21대(층별 2.6대)로 다소 부족한 것이 단점.

### 분양시장 3 ▶ 준공 사례

#### 골든 시네마



#### 건축 개요

- 위 치 : 서울시 동작구 사당1동 147-53  
의 7필지
- 규 모 : 지하7층, 지상15층
- 연면적 : 18,820㎡ (5,693평)
- 용 도 : 오피스(4~13F), 근린생활시설 (B1~3F)
- 입주예정일 : 2006년 12월
- 시공사 : 고려개발
- 전용률 : 48%

#### 환경 여건

- 지하철 4호선 충신대역과 7호선 이수역의 환승역세권 위치
- 사당로와 동작대로를 접하는 사거리 코너에 위치하여 대중교통 접근성 양호
- 사당동 일대 재개발 계획으로 인해 주변 부동산가격이 대폭 상승
- 복합콤플렉스 형태로 오피스, 상가, 극장, 오피스텔로 구성되었음.
- 최초 건물 상층부는 오피스텔로 계획되었으나, MD 계획 변경 후 섹션형 오피스로 변경하여 분양함
- 총 4개층이 오피스 부분이며, 상업시설과의 동선이 분리되어 각 용도간의 상충을 차단함.
- 오피스 분양가는 평당 9,500천원 수준이며, 대부분 실수요자임

### 분양시장 4 ▶ 2007년 2/4분기 분양시장 전망

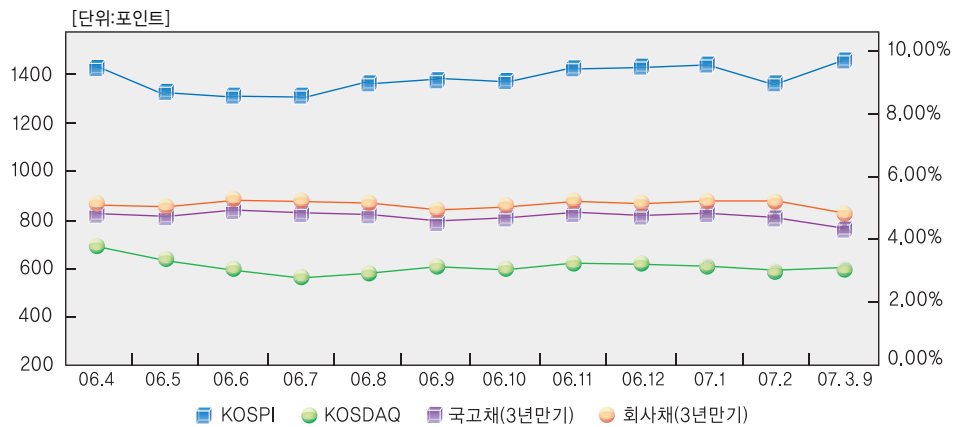
구분	내용	비고
수요	주거상품의 과도한 세금 부담에 따라 수익형 부동산(사업용)으로의 이전 수요가 늘면서, 오피스 분양 물건에 대한 관심도 증가에 따라 수요가 늘고 있음. 또한, 과거에 개인 투자자를 중심으로 섹션형 오피스가 인기를 끌었던 것에 반해, 최근에는 법인 투자자를 중심으로 한 통분양 트렌드로 전환되고 있음.	수요자 증가
공급	KBD와 YBD의 경우 나대지 고갈에 따라 오피스 분양 물건 공급이 제한적으로 이루어질 전망이다. 반면에, 대규모 재개발 프로젝트가 개발 진행되고 있거나 개발이 예정되어 있는 CBD와 용산 및 상암동 DMC 지역의 경우 공급이 당분간 지속될 것으로 사료됨.	권역별 양극화 예상 (KBD, YBD ↓ / CBD, 용산, 상암동 DMC ↑)
분양가격	오피스 매매시장의 상승세(매년 10% 이상 상승)와 마찬가지로 오피스 분양가 역시 지속적인 상승세가 전망됨. 다만, KBD, YBD, 용산 등의 상승세와 달리 일산 등의 경우 서울과 달리 보합세가 예상됨.	상승세 지속
종합	오피스 수요자는 크게 법인 투자자(국내외), 개인투자자 및 실수요자 등으로 분류할 수 있음. 이러한 수요자 중 과거에는 개인투자자 및 실수요자를 중심으로 섹션형 오피스가 인기를 끌었던 반면에 최근에는 오피스 매매시장의 매물 부족에 따른 대안을 찾고 있는 법인 투자자(국내외)의 통분양 수요가 늘고 있음. 또한 주거형 부동산의 과도한 세금 부담 등으로 인한 대안 수요도 이어지고 있음. 이러한 수요에 비해 KBD 등 기존 주공급원이었던 지역의 나대지 고갈 등으로 공급이 줄고 있어 신규 분양이 크게 줄어들었으나, 대규모 재개발 프로젝트가 진행되고 있는 CBD, 용산 및 상암동 DMC 등이 새로운 공급원이 될 것으로 전망됨.	

## 부록 1 부동산펀드 운용현황 분석

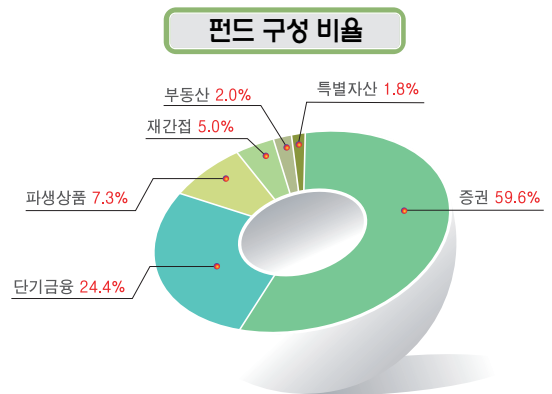
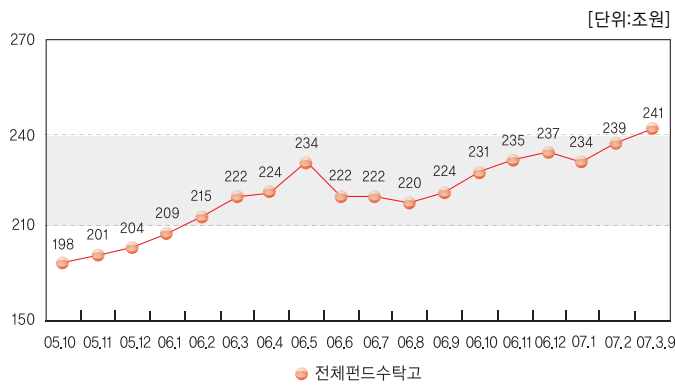
### 펀드시장 동향

- 부동산펀드는 2006년 4/4분기에 비하여 수탁고가 크게 증가하여 2007년 1/4분기에는 11조 3,439억원으로 2006년 4/4분기의 6조 1,674억원보다 83.9% 상승하였음. 전체 펀드 중 부동산펀드의 비중은 2006년 4/4분기 2.74%에서 2007년 1/4분기에는 4.70%로 크게 증가하였음. 2007년 1/4분기에 신규 설정된 펀드는 67개, 설정액은 2조 6,402억원으로 나타나 2006년 4/4분기보다 펀드수는 2.48배, 설정액은 5.28배가 증가하였음.
- 전체 펀드 구성 중 부동산은 전분기 대비하여 1.6%에서 2.0%, 재간접은 2.9%에서 5.0%로 증가하였음. 재간접이 증가한 원인은 해외리츠와 관련된 펀드의 추가설정액이 크게 증가한 때문으로 나타남.

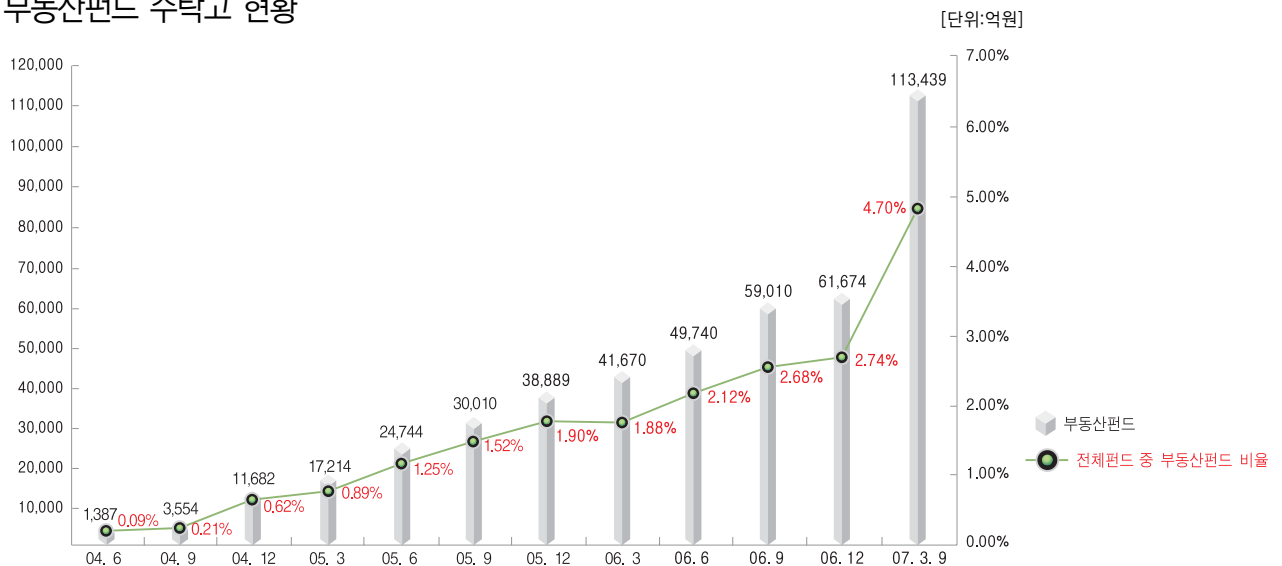
### 증시 및 금리지표



### 펀드 수탁고 현황



### 부동산펀드 수탁고 현황



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

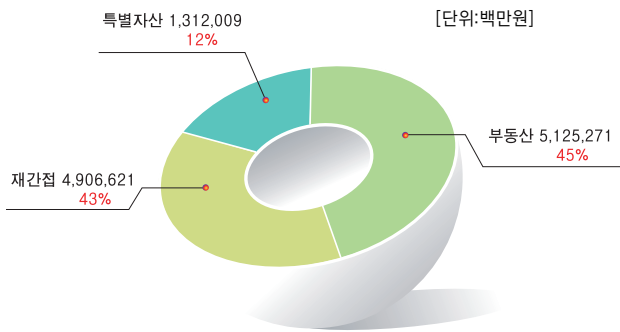
## 부록 1 부동산펀드 운용현황 분석

### 부동산펀드 분석

- 분석대상
  - 자산운용협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드
- 기준일
  - 2007년 3월 9일

### [설정액(누적) 기준]

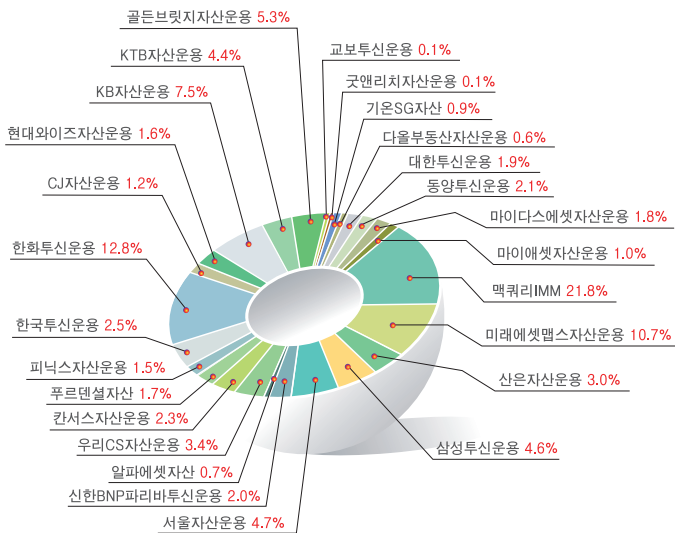
#### 펀드 분류별



2007년 3월 9일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 부동산에 직접 투자한 부동산펀드와 부동산대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.

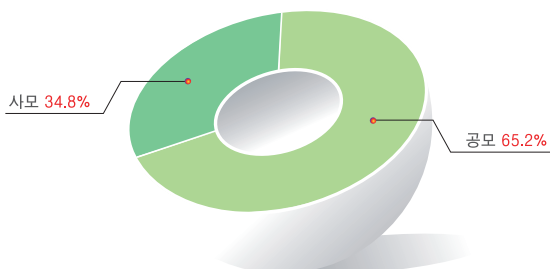
이중, 재간접펀드의 설정액이 크게 증가하였는데 2006년 4/4분기에 6,952억에서 2007년 1/4분기에 4조9,066억원으로 크게 증가하였으며, 부동산펀드 규모 증가에 크게 영향을 주었음.

#### 자산운용사별



2007년 3월 9일 현재 설정된 부동산펀드 설정액 11조 3,439억원 중 맥쿼리IMM자산운용이 2조4,502억원대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 한화투자신용이 1조4,325억원대, 미래에셋캐프스자산운용이 1조 1,997억원대 설정액을 보이고 있음. 2004년 6월 1,387억원으로 시작된 부동산펀드시장은 매분기 증가 추세를 보이고 있으며, 현재는 11조가 넘는 부동산 관련펀드시장을 형성하고 있음.

#### 모집 형태별



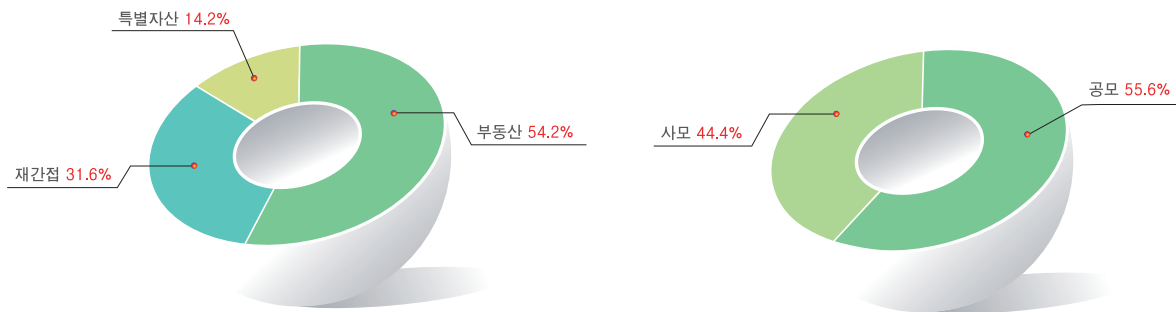
2007년 3월 9일 현재 설정된 부동산관련 펀드 설정액 11조 3,439억원 중 65.2%가 공모를 통하여 모집되었으며, 34.8%가 사모를 통하여 모집되었음. 공모의 규모가 2006년 4/4분기(51.3%)보다 증가한 주요 원인은 재간접펀드의 추가설정액 증가에 따른 것으로 나타남.

## [신규 설정액(12~3월) 기준]

### ▣ 대상자산별 / 모집형태별

2006년 12월~2007년 3월 신규 설정된 부동산관련펀드(2조6,402억원) 중 부동산 비중은 54.2%, 재간접은 31.6%, 특별자산은 14.2%를 보이고 있음.

일반인들의 부동산펀드에 대한 관심이 높아지면서 2006년에 지속적으로 증가하여 사모의 비율이 2006년 4/4분기에 88.3% 였던 것이 2007년에는 44.4%으로 크게 감소하였음.

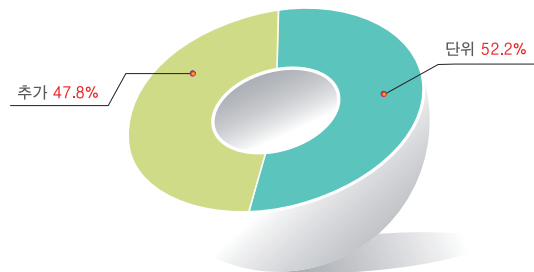
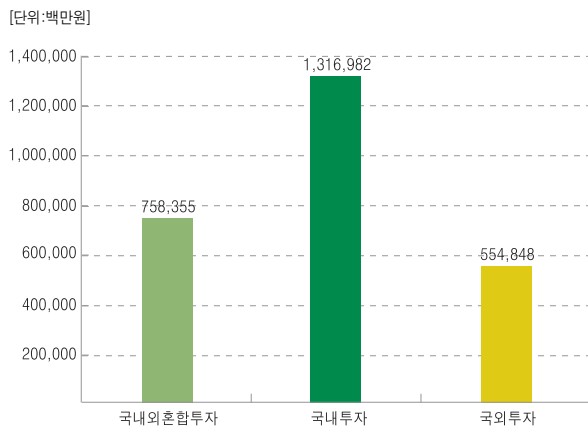


### ▣ 투자지역 / 추가단위 구분

2006년 12월~2007년 3월에 신규로 설정된 부동산관련펀드의 투자지역을 살펴보면, 국내투자가 1조3,170억원, 해외투자가 5,548억원, 국내외혼합이 7,584억원임. 국내투자가 해외투자보다 높은 비율을 보여주고 있음.

적립식펀드에 대한 인기가 높아지면서 상품도 많아져서 신규 설정된 펀드에서 추가형이 많아지는 추세에 있음. 추가형의 경우는 추가로 설정액이 늘어나기 때문에 신규 설정될 시에는 액수가 적었다가 점차 커지기 때문에 향후 전체펀드에서 추가형이 차지하는 비율이 더욱 높아질 것으로 예상됨.

투자지역별 설정액 현황

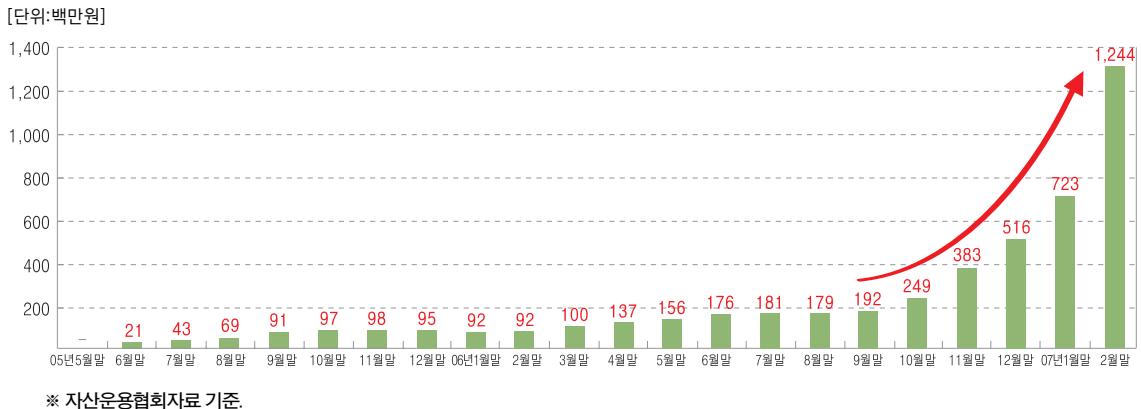


## 부록 1 ▶ 부동산펀드 운용현황 분석

### ▶ 펀드 소개 - 맥쿼리IMM글로벌리츠재간접클래스A

- 최근에 국내부동산에 대한 규제가 많아지면서, 전통적으로 부동산투자에 관심이 높은 투자자들이 외국부동산으로 눈을 돌리고 있음.
- 부동산펀드 중에서 국내부동산펀드는 PF사업 및 대출채권매입의 형태가 주를 이루었으며, 해외부동산펀드는 해외리츠에 재투자하는 재간접펀드가 주로 판매되어 왔음. 해외리츠에 투자하는 재간접펀드 중 공모형 및 추가형은 일반인들도 쉽게 투자가 가능하기 때문에 인기가 높았음.
- 부동산펀드 중 최근에 설정액이 1조원이 넘는 펀드가 등장하기 시작하였고, 1조원 돌파 펀드 1호는 맥쿼리IMM자산운용에서 출시한 맥쿼리IMM글로벌리츠재간접클래스A로 2007년 2월 15일에 1조원이 넘었음. 전체펀드의 설정액이 241조인것을 감안하면 단일펀드 규모로는 상당히 큰 것임.

맥쿼리IMM글로벌리츠재간접클래스 A 설정액 추이



- 맥쿼리IMM글로벌리츠재간접클래스A 는 2005년 5월 30일에 설정되었으며, 공모형 및 추가형 펀드로 누구나 추가로 매입이 가능하고 최근 해외부동산투자에 대한 관심이 반영되어 설정액이 크게 증가하였음. 2006년 10월부터 크게 증가하기 시작하여 최근 5개월간 설정액이 6.48배 증가한 1조 2,440억원으로 급증하였음
- 2005년 5월 30일에서 2006년 5월 29일까지의 수익률 결산을 보면 기준가격 1,107.41원으로 연수익률은 10.741%를 나타냄. 최근 수익률은 더욱 높아져서 2006년 5월 30일에서 2007년 2월 28일까지의 기간수익률은 33.291%, 연환산수익률은 44.348%로 매우 높은 수익률 성과를 보여줌.

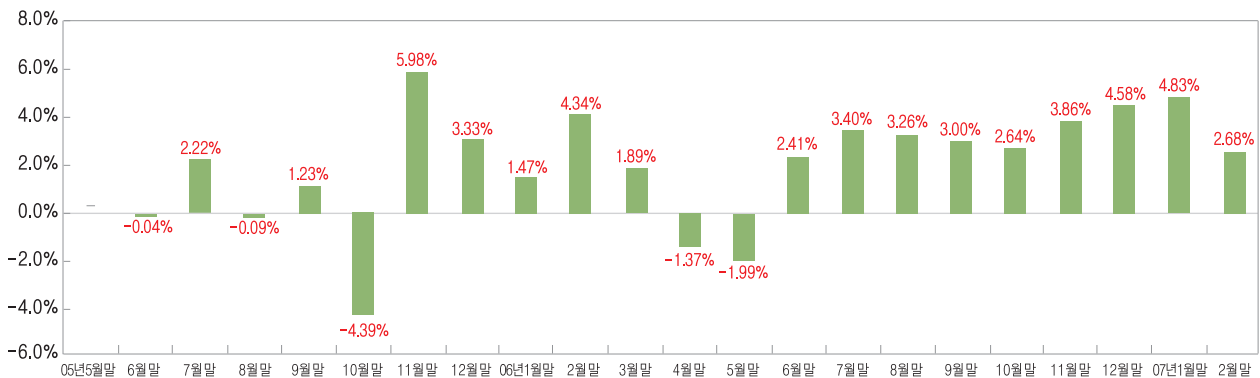
최근 수익률 현황

항 목	영업일자	기준가격(원)	과표기준가격(원)	설정잔액(원)
조회시작일	2006.5.30	1,000.00	1,000.00	155,817,087,130
조회종료일	2007.2.28	1,332.91	1,332.91	1,243,547,613,824

내용	결과값	산술식
경과일수(일)	274	(기말일자 - 기초일자)
단순등락폭(원)	332.91	(기말기준가격 - 기초기준가격)
결산분배(원)	0	(분배율 × 설정기준가격)
기간등락폭(원)	332.91	(기말기준가 × (1 + 결산분배율/100) - 기초기준가격)
기간등락률(%)	33.291	(기간등락폭) / 기초기준가격 × 100
연환산수익률(%)	44.348	(기간등락률 / 계산일수) × 365

- 기간별로 수익률을 살펴보면, 설정일로부터 21개월 동안에 수익률이 마이너스였던 기간은 5개월밖에 없었고, 2005년 5월에서 2006년 5월까지 1년 동안의 결산분배이후부터는 월간 2.41%~4.83%의 안정적인 수익률을 보여주고 있음.
- 또한, 설정후 1년동안에는 수익률에 대한 편차가 있고, 마이너스를 기록하였지만 설정된지 1년후부터는 안정적인 수익률을 보여주고 있음.
- 따라서, 검증된 수익률과 많은 투자자들로 인하여서 맥쿼리IMM글로벌리츠재간접클래스 A 의 인기는 계속되어서 설정액 증가는 지속될 것으로 예상됨.

맥쿼리IMM글로벌리츠재간접클래스 A 기간수익률 추이



## 부록 1 : 부동산펀드 운용현황 분석

### 상품 개요

- 상품명** 맥쿼리 IMM글로벌리츠재간접클래스A
- 상품유형** 재간접투자신탁(개방형, 종류형)
- 펀드매니저** 외국통화표시자산: 맥쿼리인베스트먼트 매니지먼트 리미티드 위탁운용
- 운용개시일** 2005년 05월 30일
- 배당기산일** 2007년 05월 29일
- 환매수수료** 없음
- 투자목적** 외국법령에 의해 상장된 부동산관련 외국간접투자증권 등에 투자신탁재산의 50%이상을 투자함 - 호주의 상장부동산신탁, 미국의 REITs, 기타지역의 REITs 및 부동산투자회사에 투자하여 안정적인 배당수익 및 자본수익 추구
- 주요투자대상**
  - 외국간접투자증권: 투자신탁 자산총액의 50%이상
  - 채권: 투자신탁 자산총액의 40%이하
  - 어음: 투자신탁 자산총액의 40%이하
  - 자산유동화증권: 투자신탁 자산총액의 40%이하
- 수수료체계**

	Class A	Class C	Class I	Class W
<b>가입대상</b>	제한없음	제한없음	납입금액 10억 이상의 투자자에 한함	증권회사의 Wrap Account, 보험 특별계정, 판매보수는해당 판매회사의규정에따름
<b>선취수수료</b>	납입금액의 1%	-	-	-
<b>후취수수료</b>	-	-	환매금액의 1%	-
<b>환매수수료</b>	-	90일미만 이익금의 70% 환입	-	순자산총액의 연0.00%
<b>운용보수</b>	순자산총액의 연0.90%	순자산총액의 연0.90%	순자산총액의 연0.90%	순자산총액의 연0.90%
<b>판매보수</b>	순자산총액의 연0.90%	순자산총액의 연1.90%	순자산총액의 연0.70%	-
<b>수탁보수</b>	순자산총액의 연0.06%	순자산총액의 연0.06%	순자산총액의 연0.06%	순자산총액의 연0.06%
<b>일반사무보수</b>	순자산총액의 연0.04%	순자산총액의 연0.04%	순자산총액의 연0.04%	순자산총액의 연0.04%

2006/12/7 ~ 2007/3/9 신규 설정 펀드 내역

[단위:백만원]

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액	모집형태	공시분류
골든브릿지자산운용	골든브릿지사모부동산3	2006-12-13	33,039	사모	추가
	골든브릿지사모특별자산23-1	2007-02-14	17,550	사모	단위
	골든브릿지사모특별자산23-2	2007-02-14	16,400	사모	단위
	골든브릿지사모특별자산23-3	2007-02-14	10,950	사모	단위
	골든브릿지사모특별자산23-4	2007-02-14	12,700	사모	단위
	골든브릿지사모특별자산23-5	2007-02-14	8,148	사모	단위
	골든브릿지특별자산22	2007-01-26	17,997	공모	단위
교보투신운용	교보Morningstar글로벌부동산재간접자B1	2007-03-06	1	공모	추가
	교보Morningstar글로벌부동산재자B1C-A	2007-03-06	1	공모	추가
	교보Morningstar글로벌부동산재간접모B-1	2007-03-05	54	공모	추가
다올부동산자산운용	다올뉴리더웨일즈사모부동산4-1	2007-01-25	5,769	사모	단위
	다올뉴리더웨일즈사모부동산4-2	2007-01-25	5,769	사모	단위
	다올뉴리더웨일즈사모부동산4-3	2007-01-25	2,000	사모	단위
	다올뉴리더김해사모부동산3	2006-12-29	24,000	사모	단위
	다올뉴리더구리사모부동산2	2006-12-13	2,000	사모	단위
대한투신운용	대한 FirstClass부동산3	2006-12-28	107,000	공모	단위
	대한클래스원사모특별자산1	2007-02-01	35,000	사모	단위
마이다스에셋자산운용	마이다스사모부동산3	2007-01-24	136,600	사모	추가
	마이다스사모부동산2	2006-12-06	18,700	사모	추가
마이애셋자산	마이애셋사모부동산13	2007-02-13	9,000	사모	단위
	마이애셋사모부동산12	2007-02-02	45,980	사모	단위
	마이애셋사모오션블루발리특별자산	2007-02-07	25,000	사모	단위
맥쿼리IMM	맥쿼리IMM글로벌리츠재간접ClassC	2006-12-04	112,312	공모	추가
미래에셋맵스	미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1	2007-02-02	431,738	공모	단위
	미래에셋맵스프런티어사모부동산21	2006-12-15	46,783	사모	단위
산은자산운용	산은상동하이빌특별자산1차1	2006-12-29	40,398	공모	단위
	산은상동하이빌특별자산1차2	2006-12-29	30,299	공모	단위
	산은상동하이빌특별자산1차3	2006-12-29	30,287	공모	단위
	산은K-Power특별자산1	2006-12-19	10,000	공모	단위
삼성투신운용	삼성일본REITs사모재간접모	2007-03-08	9,500	사모	추가
	삼성일본REITs사모재간접자1	2007-03-08	10,000	사모	추가
	삼성J-REITs30재간접1	2007-01-22	7,261	공모	추가
서울자산운용	서울드림모아사모부동산19	2007-01-29	15,000	사모	단위
	서울드림모아사모부동산18	2006-12-14	30,000	사모	단위

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

(계속)

## 2006/12/7 ~ 2007/3/9 신규 설정 펀드 내역

[단위:백만원]

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액	모집형태	공시분류
아이엔지자산	ING글로벌베스트셀렉트부동산재간접(모)	2007-01-02	66	공모	추가
알파에셋자산	알파마이티사모부동산5	2007-02-27	10,000	사모	단위
	알파마이티사모부동산2	2007-01-15	8,000	사모	단위
우리CS자산	우리마일스톤차이나사모부동산1	2007-02-22	30,000	사모	단위
	우리마일스톤사모부동산8	2006-12-27	95,000	사모	단위
	우리CS글로벌부동산인덱스ETF재간접1	2007-02-22	3,359	공모	추가
	우리CS글로벌부동산인덱스ETF재간접1Ce	2007-02-22	3,359	공모	추가
칸서스자산운용	칸서스안성사모부동산	2006-12-07	9,809	사모	단위
푸르덴셜자산	푸르덴셜일본주식&리츠재간접1	2006-12-22	195,570	공모	추가
	푸르덴셜일본주식&리츠재간접1-A	2006-12-22	153,722	공모	추가
	푸르덴셜일본주식&리츠재간접1-C	2006-12-22	42,222	공모	추가
한국투신운용	한국사모향남유셀부동산13	2007-02-08	17,000	사모	단위
	한국사모향남유셀부동산14	2007-02-08	20,000	사모	단위
	한국사모신도림부동산12	2006-12-27	9,551	사모	단위
한화투신운용	한화마스터피스사모부동산10	2006-12-27	32,151	사모	단위
	한화마스터피스사모부동산9	2006-12-19	17,000	사모	단위
	한화라살글로벌리츠재간접1(F)	2007-02-28	3,436	공모	추가
	한화J-REITS사모재간접4	2007-02-28	30,000	공모	추가
	한화J-REITS사모재간접3	2007-02-22	15,184	사모	추가
	한화아시아리츠재간접1	2007-02-06	122,221	공모	추가
	한화아시아리츠재간접1(A)	2007-02-06	103,711	공모	추가
한화아시아리츠재간접1(C1)	2007-02-06	18,586	공모	추가	
현대와이즈자산운용	현대와이즈프리미어사모부동산1	2006-12-29	7,500	사모	단위
KB자산운용	KB웰리안사모부동산11-2(중순위)	2007-02-08	20,000	사모	단위
	KB웰리안사모부동산11-3(후순위)	2007-02-08	2,956	사모	단위
	KB웰리안베트남아리랑사모부동산1	2006-12-21	50,900	사모	단위
	KB웰리안사모부동산12	2006-12-07	6,649	사모	단위
	KB웰리안사모부동산13	2006-12-07	31,997	사모	단위
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산20	2007-01-25	13,500	사모	추가
	KTB칸피던스부동산19	2007-01-19	10,000	공모	단위
	KTB칸피던스사모부동산16	2007-01-18	40,000	사모	추가
	KTB칸피던스사모부동산17	2007-01-16	55,000	사모	추가
	KTB웰빙사모특별자산3	2006-12-04	130,000	사모	추가
SH자산운용	TOPS캐피탈사모부동산3	2006-12-27	14,500	사모	단위
	합계		2,640,185		

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

## 부록 2 해외 오피스시장 동향 - 베이징

China



>>> Beijing

### 1. 중국 경제 Outlook

- 중국경제는 개혁개방 이후 꾸준한 성장세 속에 2002년 부터 최근 4년간 연평균 10%대의 고성장을 이루면서 2006년에는 10.5%의 성장률을 기록함. 향후 2008년 베이징 올림픽을 기점으로 다소 과열된 경제 성장세가 단기적으로 조정기를 겪을 것으로 예상되나 장기적으로 꾸준한 경제 성장세는 지속될 것으로 보임.
- 이러한 건실한 경제 현황을 바탕으로 베이징, 상하이, 광저우 등 주요 도시의 오피스 시장 역시 꾸준한 수요와 공급으로 활발한 성장세를 보이고 있음.
- 본 보고서에서는 중국의 수도인 베이징의 오피스 시장 현황을 살펴보고자 함.



(자료협조 : DTZ)

### 2. Office 주요 지표(2006년 4Q 기준)

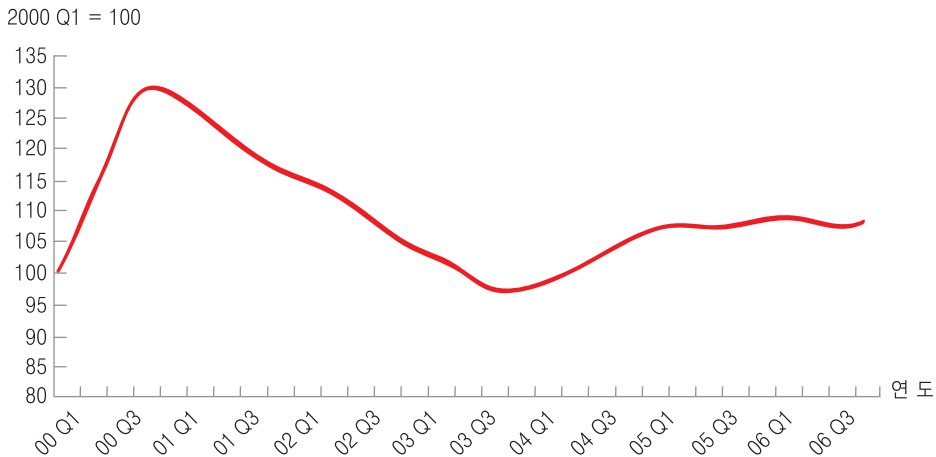
지역	Total Stock (m <sup>2</sup> )	공실률(%)	Base Rent (US\$/m <sup>2</sup> /월)	Occupancy Cost (US\$/sqft/년)	변동률 (2006년 1월이후)	단기 전망
Chaoyang	1,532,089	10.9	29.07	39.29	1.4	하락
Dongcheng	482,854	8.0	25.75	35.57	-0.4	하락
Xicheng	594,201	15.4	27.35	37.36	-0.5	보합
Haiden	539,047	21.9	24.31	33.97	5.3	보합
평균	3,148,192	14.05	26.62	36.55	1.45	하락

※ A등급 빌딩 기준, Occupancy Cost는 월세와 관리비 등을 합한 총 비용임. 모든 비용은 전용면적 기준임

- 베이징 A등급 빌딩의 Rent는 꾸준한 임차수요에도 불구하고 대형 빌딩들의 잇따른 신규공급에 따라 2006년 1월 대비 1.45% 소폭 상승한 US\$ 26.62(m<sup>2</sup>/월)를 나타냄.
- 주요지역을 살펴보면 Chanyang 지역이 1.4% 상승, Dongcheng지역이 0.4% 하락, Xicheng지역이 0.5% 하락하는 등 보합세를 나타낸 반면에 Haidian지역은 공실률이 4/4분기 기준 21.9%에 이룸에도 불구하고 임대료는 5.3% 상승세를 보임. 이는 Haidian의 경우 4/4분기 대규모 신규 공급에 따른 일시적 공실 상승에 따른 것으로, 전반적인 시장 분위기는 높은 임차수요와 이에 따른 임대료가 상승으로 이어지고 있는 것으로 추정됨. 공실률은 3/4분기 대비 소폭 하락한 가운데 Dongcheng 지역이 8%로 가장 낮은 반면, 이를 제외한 다른지역은 여전히 10%를 상회하고 있음.
- 오피스 분포는 Chaoyang지역이 1,532,089m<sup>2</sup>로 베이징 오피스 시장의 50%선으로 시장을 주도하고 있으며, 이외 지역이 고른 면적분포를 보임.
- 2006년 4/4분기 기준, 지역별로 보면 CBD 지역에 International Mansion, The Place Tower C 빌딩이 Financial Street에 China Securities Building, Xinsheng Plaza가 신규로 공급되었으며, 총 공급량은 241,000m<sup>2</sup>에 이룸.
- 그러나, 2006년에 공급될 예정에 있던 일부 빌딩이 2007년으로 연기됨에 따라 2007년 1/4분기 오피스 공급량은 150,000m<sup>2</sup>에 이를 것으로 예상되며, 신규 공급량의 42% 정도가 CBD 지역에 집중될 것으로 예상됨에 따라 CBD지역의 공실률 불안과 임대료가 보합세는 당분간 지속될 것으로 보임.

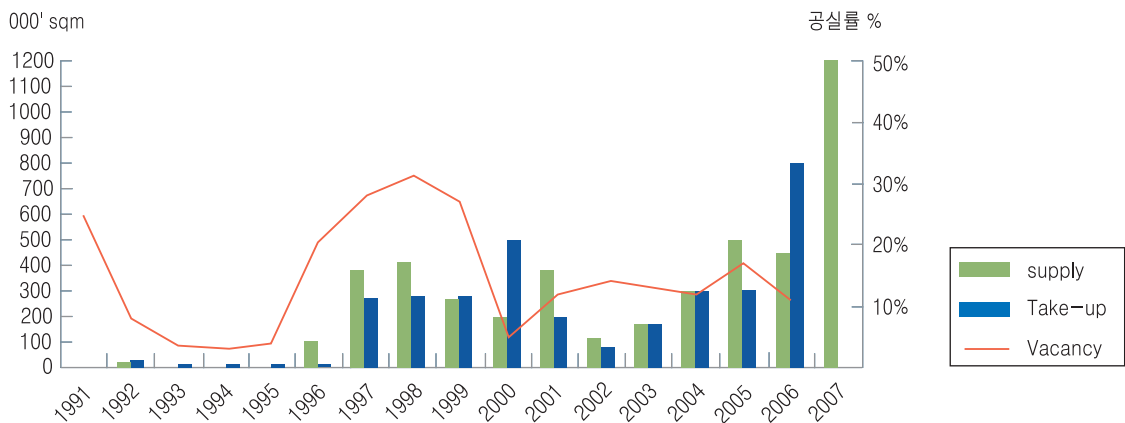
## 부록 2 : 해외 오피스시장 동향 - 베이징

Office Rental Index (2000~2006)



- 2000년의 임대가를 100으로 기준시 수급불안에 따른 임대 상승으로 2001년 1/4분기 인덱스 수치는 130에 달함. 이후 꾸준한 공급으로 임대가는 하락세를 보이다 2004년 상반기부터 현재까지 강보합세를 보이고 있음.

Supply, Take-up, Vacancy (1991~2006)



- 1991년 부터 현재까지 오피스 공급과 Take-Up, 공실률 추이를 보면 1991년부터 1996년까지 오피스 시장의 형성이 미미한 상황이었으나, 중국 경제의 높은 성장세를 바탕으로 1997년부터 오피스 수급이 공급 과잉과 부족을 거듭하여 현재에 이르고 있음.
- 2001년 이후에는 대체적으로 수요 대비 공급이 무난히 이루어져 왔으나, 2006년의 경우 Take-up이 공급을 초과함으로 인해 중국 오피스 시장이 활력을 보인 한 해로 보임.
- 이는 장기간 20% 선에 머물던 공실률을 10%대까지 끌어내리는 주요 원인이 되었던 것으로 추정됨. 다만, 2007년에 대규모 오피스 공급이 예정되어 있음에 따라 안정화 추세에 접어들어 있는 공실률이 다시 상승할 가능성이 상당히 높은 것으로 사료됨.

### ▶ 3. 오피스 매입매각시장

- 오피스 매입매각은 4/4분기에 총 4건의 거래가 이루어 졌으며, 대부분 자사 사옥 용도의 실수요가 주를 이룸. Minsheng 생명보험이 Beijing International Center Tower 2를 매입하였고, Taikang 생명보험이 Financial Street의 F2 Project Tower B를 매입하였음.
- 당분간 실수요자가 주도하는 가운데 기관투자자와의 양분된 매매시장의 흐름을 이어갈 것으로 보임.

### ▶ 4. 오피스 임대시장

임차인	빌딩명	면적	위치
Computer Associates International, Inc	Capital Tower	6,318m <sup>2</sup>	Chaoyang
General Motors	Capital Tower	2,500m <sup>2</sup>	Chaoyang
SPX corporation	Gateway Plaza	3,000m <sup>2</sup>	Chaoyang
Zurich Insurance company	Gateway Plaza	2,000m <sup>2</sup>	Chaoyang

- 4/4분기 임대시장은 IT, 금융, 제조업 등 다양한 업종군에서 2,000~3,000m<sup>2</sup> 내외의 이전이 이루어 졌으며 지역은 Chaoyang에 집중되었음.

### ▶ 5. 향후 전망

- 현재의 경제현황과 전망을 감안할 때 베이징 오피스시장은 단기적으로 약보합세, 중장기적으로 상승세가 예상됨. 공실률이 10% 이하로 떨어지는 급격한 안정세는 어려울 전망이다. 이에 따라 단기간 내 임대가의 급등은 없을 것으로 예상되지만 장기적으로 볼 때 높은 경제성장과 꾸준한 임차수요로 대형빌딩들을 중심으로 임대가 인상이 이루어질 것으로 예상된다. 이러한 시장여건 속에 매입매각시장 역시 실수요자와 국내외 기관투자자들의 수요가 지속될 것으로 예상된다.

## 부록 3 ▶ 캄보디아 투자환경 분석

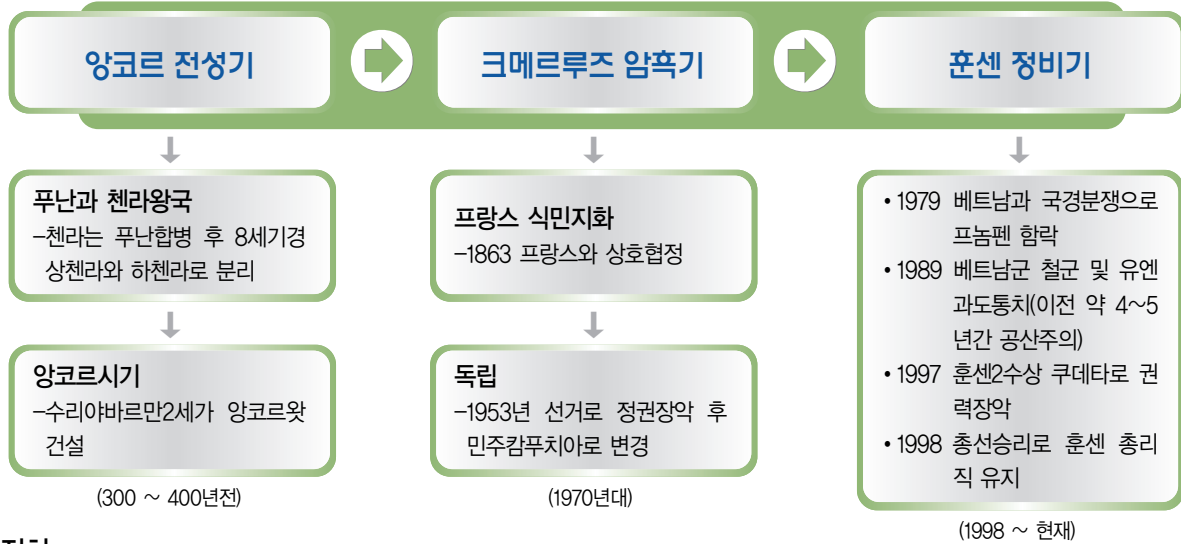
### ▶ 1. 국가개요

#### ▣ 일반개요

- 국명 : 캄보디아 왕국 (Kingdom of Cambodia)
- 위치 : 인도차이나반도 동남부(베트남, 라오스, 태국과 접경)
- 면적 : 181,035 km<sup>2</sup> (남한의 약 1.8배, 국토의 3/4산지)
- 기후 : 열대몬순, 고온다습(계절 및 지역에 따라 상이)
- 인구 : 총 1,480만명 (2005 기준)
- 수도 : 프놈펜(인구 120만명, 유동인구 포함 시 300만명)
- 주요 도시 : 프놈펜(140만명), 시하누빌(40만명), 바탐방(30만명)
- 민족(인종) : 크메르족 80%, 소수민족(베트남, 중국 등) 10%
- 민족성 : 타민족에 대한 적개심에 바탕을 둔 배타심이 강함
- 언어 : 크메르어 중심으로 불어, 영어, 중국어(문맹률 50%)
- 종교 : 소승불교(95%), 기타(5%/ 이슬람교, 기독교, 토속종교)
- 화폐 : 리엘(Riel) - (US\$ 1 = 4,200 Riel<05,9월)
- 건국(독립)일 : 1953년 11월 9일(프랑스로부터 독립)



#### ▣ 역사



#### ▣ 정치

- 정부형태 : 입헌군주제하의 복수정당 자유민주주의
- 국가원수 : 노로돔 시하모니 국왕(2004.10.29)
- 정부수반 : 훈센총리(CPP소속)
- 내각 : 총리, 부총리(7), 선임장관(15, 무임소장관 7명 포함), 장관(13), 각료급차관(2)
- 주요 정당 : 캄보디아국민당(CPP), 민족연합전선(Funcinpec), 크메르족당(KNP)
- 의회 : 의원내각제(국회의원 상원 61석, 하원 123석)
- 행정 : 22개주 및 4개 직할시
- 정부성향 : 친서방 비동맹중립
- 사법제도 : 3심제(프랑스시민법 모델로 시행 중이나 법령정비가 미비)
- 군사 : 3군으로 구성, 96년 이래 지속적 감군으로 현재 8만 여명 유지
- 정세 : 2006년 3월 초 헌법 개정으로 양당공조가 와해되고 CPP 단독정부 구성이 가능하므로 보다 강력한 정부를 바탕으로 부패퇴치 및 개혁조치에 주력할 것과 전략적 국가개발계획의 이행에 최대역점을 둘 것으로 예상됨

## 경제

- 1999-2005년까지 전반적인 정국안정에 힘입어 연평균 7.3%의 고도경제 성장을 달성. 특히 2005년에 관광, 봉제건설 부문이 경제성장을 주도
- 2004년 9월 WTO가입을 계기로 총 46개에 달하는 국내법을 개정하는 작업을 추진중으로 향후 투자환경 개선예정
- 정부의 비효율성 및 공무원의 낮은 보수에 따른 부패 만연으로 장애요소 잔존
- 금융환경
  - 모든 거래는 US 달러이고, 자국통화 리엘은 5\$가 최고임(20,000리엘)
  - 타국 송금 수수료는 송금액의 0.15%이고, 인출금액은 0.25%이며, 송금한도가 없음
  - 외환보유고 35억불(2005년 기준, 표면화 금액)
- 경제지표

구분	단위	2004년	2005년	증감
GDP	백만불	4,884	5,299	+415
실질 GDP성장률	%	7.70%	6.30%	-1.4
1인당 GDP	\$	357	380	+23
물가상승율	%	3.9	4.5	-0.6
환율	달러:리엘	4,038	4,128	+90
경상수지	백만불	-487	-593	+106

\* 프놈펜시 : GDP 1,500~2,000\$ 수준

## 2. 개발환경

- 개요
  - 자본과 선진기술 도입 및 고용창출 등 사회경제 발전 위해 투자유치에 주력 (94년 외국인투자법 시행)
- 캄보디아 개발위원회(CDC)
  - 기능 : 1994년 캄보디아 정부가 설립한 일괄투자서비스로 투자 관련 각종 정보 및 승인 업무를 총괄
  - 조직 : 위원장 - 총리, 제1부위원장-재경부장관, 제2위원장 - 상무부장관
    - \* 캄보디아 복구 및 개발위원회(CRBD) - 공공부문 투자담당
    - \* 캄보디아 투자위원회(CIB) - 민간부문 투자담당
- 캄보디아투자법
  - 1994년 8월 44개의 개략적인 조항을 수정한 동남아에서 가장 경쟁력 있는 투자법
  - 투자승인기업체 법인세 면제기간 부여, 원자재 및 생산설비 수입관세 면세, 이윤송금 자유화 등 인센티브 강화
  - 투자신청일로부터 45일 내 처리 및 토지소유를 제외하고는 차별 없음
  - 사전승인만은 투자자의 용역이나 생산품의 가격통제 없음
  - 부여된 승인과 장려책은 제3자에게 양도금지
  - 토지소유는 시민권 있는 자연인 또는 법인만이 가능, 70년 임대(국유지에 한정) 및 요구시 갱신가능(총 99년까지)
  - 분쟁해결은 2개월 내 당사자조정 후 개발위원회 조정, 법원 또는 국제법

## 부록 3 ▶ 캄보디아 투자환경 분석

### ▶ 투자장려정책

- 세금부문
  - 최고 8년간 이익에 대한 9%의 법인세 우대 및 최대 8년간 법인세 면제
  - 원료 및 기자재 면세와 사업 준비기간 및 운영 1년 간 수입관세 면제
  - 이익송금 및 이익배당에 대한 면세
- 기타부문
  - 투자자의 평등대우 및 투자자산의 국유화 금지
  - 관리직 및 전문직의 외국인 고용 가능
- 전제조건
  - 수년간의 사업계획 상세명시 및 투자금액의 일정금액을 국립은행에 예치
    - ▷ 100만불 이하 - 2%, 100~400만불 - 1.5~2%, 400만불 초과 - 1.5% (일시적 예치)
  - 투자기업은 CDC에 진척상황 보고 및 대상사업(건설, 호텔 포함) 한정
  - 자본금을 제외하고 3배를 넘는 차입은 불인정

### ▶ 부동산

세 목	토지 등기세	건설 허가세	VAT		
			거주자		비거주자
대상	시가기준	3개지역 건설계획총액	임대료	매매/ 임대료	임대료
세 율	4~6% (행정비용 50% 수준)	1~3% (건물규모에 따라 차등적용)	10%	0%	10%

\* 양도소득세 : 2~10%

### ▶ 토지소유권형태

- 임시소유권 : 등기권리증 미발급
- 권리소유권 : 실소유자 등기
- 프놈펜은 임시점유허가(POT), 임시소유권확인증(DOP)발급 (등기권리증발급토지보다 가격이 저렴)
- 임시소유 및 점유자들에게 발급여부 불문하고 소유권 소지 간주
- “토지관리, 도시계획 및 건설부”가 국유지를 등록 및 관리함
- 토지사용권은 1만ha이내에 99년으로 한정(임대시만 한정)하며, 경제적 목적의 토지사용권은 사용권 발부 후 12개월 내에 개발해야 함

### ▶ 토지소유권형태

- 사전확인 : 시청 토지등기 발급 - 시의 토지등기국 담당공무원과 서류의 진위여부 및 저당 등 확인
- 증빙발급 : 토지매매거래서 또는 확인서만 발급함 (반 < 통 < 구 < 시)
  - 시청 발행서류만 신뢰, 구청발급 확인서도 신뢰도는 50%선이며, 반은 5%로 매우 위험함
- 취득방법
  - 외국인과 현지인 49:51로 투자하여 현지법인 설립 후 법인명의로 구입 후 현지인 정리
    - ▷ 권리포기각서 변호사 공증, 장기임대, 채무각서, 백지서명, 지분양도 등으로 현지인 정리
  - 캄보디아 국적을 취득하여 토지구입
    - ▷ 2~3개월이 소요되며, 3만불 내외의 비용 발생
    - ▷ 불법위조신분증 적발 시 토지몰수(현지 사망인의 신분을 도용했을 경우 등) 및 최고 5년의 징역형

- 매매확인 : 도시지역 - 통, 구, 시청 도장날인 / 지방지역 - 품, 쿼, 스투, 까엣  
▷모두 도장을 받아야 하며, 도장날인 시 비용발생
- 현실적으로 차명거래가 빈번하다고 하나 법률상 보장은 없음
- 토지증개수수료는 매매가의 3~5%가 일반적인 관행임
- 투자법에는 지상건축물의 소유권을 인정하나 토지법 등 타 법률에서는 건물에 대한 소유권 허용 여부가 불투명하여 분쟁소지 있음(지주공동사업시)
- 법률이나 서류보다 거래관행이 중시되는 경향이 있음에 각별히 주의

### ▣ 전력 및 교통

- 전력 전국에 걸쳐 심각한 전력부족 현상으로 프놈펜에 3만대 이상 개인소유 이동식발전기 보유 (현재 추가 발전설비 증가로 전력난 해소되었음)
- 도로 주 교통수단은 오토바이와 승용차이며, 도로의 파손이 극심하여 통행차량의 하중제한 (10t 이상 차는 프놈펜 진입시 시간통제)
- 해상 시아누크빌항(43%), 프놈펜항(46%), 코콩항(11%)이 주요 항구이며, 내수면과 수로는 우기철에 수심이 좋아 이용에 원활함
- 철도 2개 노선이 있으나 파손 내지 노후로 일부구간에서만 운행되며, 평균시속 20km로 이동수단으로 열악함
- 항공 포첸통공항 및 캄강공항이 대표적이며 시엠리엵, 바탐방 등에 소형 비행장이 있음

## ▶ 3. 부동산업 현황

### ▣ 현황

- 흐름
  - 장기간의 내전이 종식되고 ABD(아시아 개발은행), WORLD BANK, IMF 등 국제금융기구와 미국, 일본, EU 등의 지원으로 사회간접자본이 재건복구 중에 있어 건설시장 호황 및 관련 건축자재의 수입이 확대되고 있음
- 캄보디아는 국가적으로 크게 4개의 개발축이 유망함
  - ▷ 프놈펜-중심개발지역, 앙코르와트-관광산업, 캄퐁섬-해변관광산업, 라타낙 키리-보석광산개발
- 프놈펜시의 대로변에는 3층 내외의 Flat house가 주류를 이루며 1층은 상가로, 2~3층은 주거로 이용됨
- 전체인구의 10%인 140만명이 밀집해 거주하고, 유동인구까지 총 300만명 규모로 성장하여 주거 및 사무실의 공급이 부족한 형편임
- 최근 타운하우스 및 고급 단독빌라가 개발되어 분양이 순조로운 것으로 평가되며, 시내번화가에 캐나다은행이 개발하는 28층 규모의 오피스 준공시 프놈펜 최고의 랜드마크가 될 것으로 예상

### ▣ 지역별 검토

- 캄보디아는 동남아 4개국과 국경을 접하고 있어 육로로 모든 이동이 가능하며 우기에는 수상교통수단으로도 유용하게 사용되는 등 지리적 장점이 있으며, 또한 관세 혜택으로 우회수출기지로서 가치가 배가됨
- 주요도시로는 수도인 프놈펜시와 해변휴양도시인 시하눅빌, 제2도시 바탐방과 캄퐁참, 앙코르와트로 부상한 시엠리엵 등이 있으나, 운송수단이 열악하여 유통구조가 취약하고 인근지역으로의 확산에 한계가 있어 많은 인구가 밀집한 프놈펜시를 중심으로 사업을 도모하는 것이 안정적인 접근으로 판단됨

## 부록 3 ▶ 캄보디아 투자환경 분석

### ▣ 용도별 검토

- 주택 - 시내도로변의 기존 플랫하우스는 5천만원에서 1억이하의 수준을 형성하고 있으며, 최근에 중급의 타운하우스는 2억 전후, 고급단독빌라는 3~5억원으로 분양하는 추세이고, 대표적인 고급 신흥주거지로는 뜰곡지역을 들 수 있음(주택을 선분양하고 있으나 국내의 분양보증 같은 안전장치가 없음)
- 오피스 - 노로돔거리와 모니몽거리의 금융중심지를 대상으로 작은 면적의 수요는 많으나 홍콩센타 등 몇 개 이외에는 전무한 상태라서 주택을 사무실로 사용하는 경우가 일반적임.  
- 캐나다안뱅크에서 건립 중인 28층 건물이 완공될 경우 상당히 인기가 있을 것으로 예상됨
- 상가 - 기존 상가는 대로변의 1층에 자리하고 있으나 대부분 영세규모이고 신규 주택단지의 1층에 정비된 상가가 있으나 단독상가 위주이며, 재래시장이 상권의 주요한 역할을 담당하고 럭키마켓 등 2~3개의 중규모 이상 판매점 외에는 노점이 산재한 상황임  
- 큰 규모로는 소리아 백화점(6층), B.C 백화점(6층)이 있음 : 영업성 양호
- 호텔 - 프놈펜 시내에 고급호텔과 중급규모의 호텔이 톤레삽 강변을 끼고 산재해 있으며, 내부시설은 깨끗하나 숙박료는 저렴한 수준임(1일 50\$ 내외)  
- 호텔사업은 앙코르왓 유적의 관광객 증가를 감안할 때 프놈펜시내 보다 유망할 것으로 판단됨

### ▣ 시장분석

- 장기 내전으로 기반시설이 파괴된 프놈펜시의 중장기 개발계획(2020년)을 발표하는 등 수도 및 상하수도 건설과 도로, 다리건설 등에 적극적인 입장임
- 1998년 훈센총리의 총선 승리로 정국안정과 지속적인 경제성장 및 물가안정 그리고 앙코르왓 관광지의 관광객 증가 등으로 2000년도 초반부터 토지가격이 점진적으로 상승(프놈펜시 상업중심지역 기준 연간 50~100% 상승)
- 현재 토지는 거래가 빈번하다기 보다 거래사례를 감안한 소유자의 호가로 상당부분 Nego가 가능한 것으로 판단됨
- 부동산시세 : Khmer Property News 참조(Bonna Realty Group)

위 치	시내중심도로변	뜰곡주거지	시 외곽프놈	펜시 밖
\$ / m <sup>2</sup>	1,000~1,500	300~400	30~50	10이하
천원 / 평	3,300~5,000	1,000~1,300	100~160	33이하

※ 주요 상업지는 거래가 단기간에 이루어지고 있음(소유주의 변동이 빈번함)

### ▣ 프놈펜시 인근 개발계획

- 봉삐이호수 개발계획(뜰곡지역 위쪽, 토지 매입후 개발)
  - 뜰곡지역 북쪽에 연접한 봉삐이호수를 개발하기 위해 약 20억달러의 개발계획을 결정, 총 119ha(약 36만평)로 캄보디아 51% / 한국자본 49%로 투자되며 6단계로 13년간 개발예정
- 뿌레익리엠 개발계획(다이아몬드섬 위쪽, 70년 토지 임대 후 개발)
  - 프놈펜시에서 일본다리 건너 6번국도변(톤레삽강 북쪽 건너편)으로 387ha(117만평)를 쉐웨이회사(말레이시아 회사)의 투자요청을 받아들여 장기임대료 신도시 개발승인함
  - 시는 이 지역 인근의 건축행위를 제한하고 있으며, 이 계획은 매립 및 도로건설 등 여러 단계로 나뉘어짐. 또한 이부지가 끝나는 지점부터 한국투자자를 포함한 몇 개의 회사들이 개발을 진행 중이거나 개발계획을 갖고 추진 중임
- 콕팍 개발계획(다이아몬드섬, 90년 토지 임대 후 개발)
  - 국회의사당 인근 강진너편에 위치한 섬으로 90년동안 캐나다안 은행과 파이맥스(캄보디아 법인)가 임대하여 매립을 통해 고층빌딩, 호텔, 리조트시설 등을 포함한 복합개발예정지로 향후 2개의 교량을 건설하여 도심부와 연결될 예정으로 도심 인근의 가장 주목할만한 개발사업지 중 하나임

4. 시장진입방안

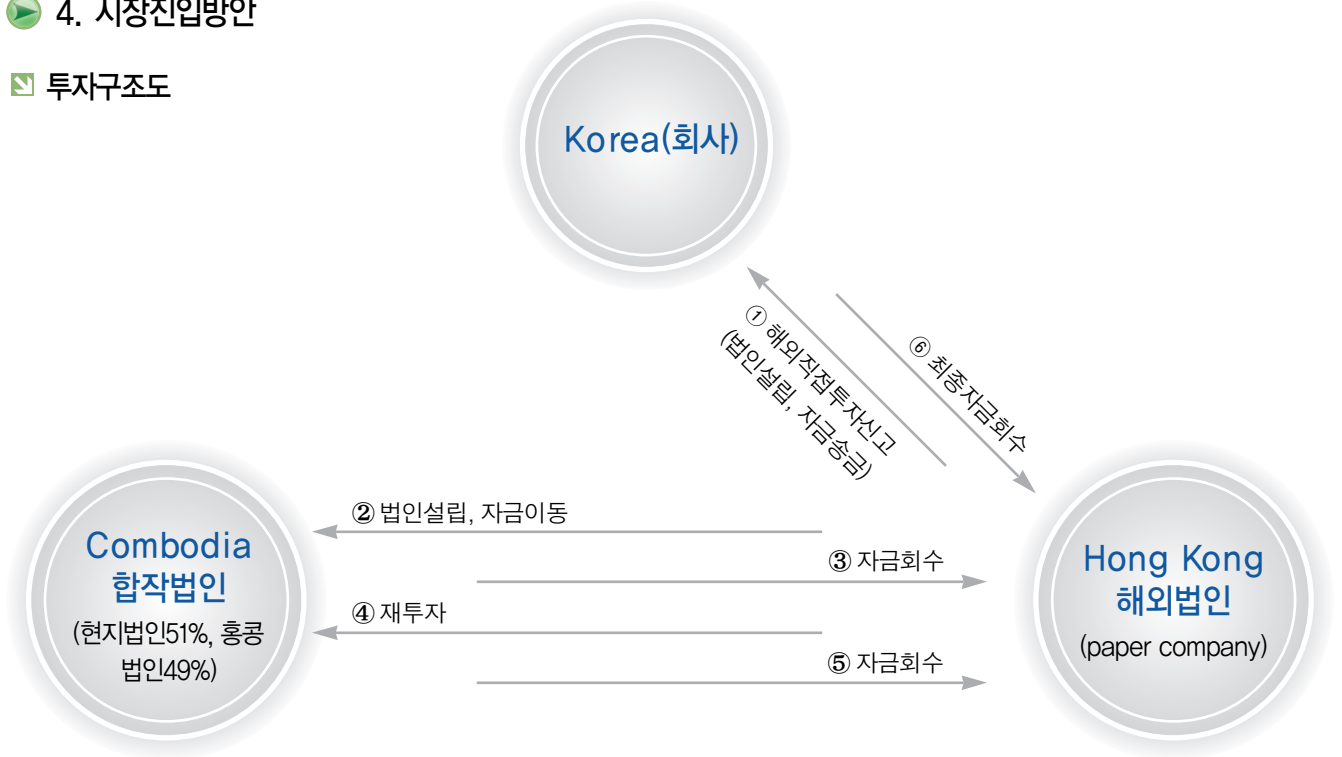
직접투자 절차(사례)

진행절차	준비서류	기간	비 용
무역업등록(회사) : 한국무역협회	한국무역협회등록(무역업고유번호부여), 사업자등록증, 회원가입신청서	즉시	가입비 20만원 연회비 15만원
해외건설협회가입	생략가능(사업진행 후 가입가능) 사업자등록증, 법인등기부등본, 대표자이력서, 가입신청서 * 캄보디아는 신시장개척자금 지원가능 (약 2,000만원)	즉시	가입비 1,000만원 연회비 200만원
해외건설업신고(회사) : 건교부(해외건설협회)	사업자등록증사본, 무역업고유번호등록증	3~4일	
해외직접투자신고(회사) (국민은행에 준비서류 구비)	해외직접투자신고서, 사업계획서, 사업자등록증, 납세완납증명서, 금전대차계약서, 합작계약서, 최근 결산대차대조표 또는 신용조사서, 해외건설업신고서류, 자회사투자계약서, 현지부동산감정평가서 및 등기부등본	7일	
해외법인설립(SPC) 홍콩법인 (비용 저렴)	1인(개) 이상의 이사, 주주(겸임가능-당사), 1인의 Secretary, 회사명, 여권사본(주주,임원) 현거주지주소	20일	설립 190만원 관리 300만원/년
캄보디아법인 설립 (joint venture)	현지법인(51%)+홍콩법인(49%) -캄보디아현지법 준수(관련서류) 토지소유권이동(현지법인→ 홍콩법인)		
CDC허가서류접수: 허가 득	투자사업지원서, 싸이트지도, 소유권증서 또는 임대 계약서(가능한 경우), 모기업의 최근 차보고서 (가능 한 경우), 생산설비, 건설재료 및 생산 첫해년도의 중간재, 원재료리스트, 사업성 분석자료, 지원수수료, 범죄기록, 회사등록서, 여권사본, 회사협력협약서	45일 (6개월 이내 투자실행)	120만원
현지법인설립신고(SPC) : 건교부(해외건설협회)	현지법인설립보고서	60일 이내	
사후보고:국민은행	외화증권취득보고서, 외화채권취득보고서, 송금보고서, 연간사업실적 및 부속명세서 등	180일 이내	
해외공사상황보고 : 해외건설협회	수주활동보고(기본사업계획안, 계약체결보고, 계약서사본, 사업승인서), 시공상황보고		

## 부록 3 ▶ 캄보디아 투자환경 분석

## ▶ 4. 시장진입방안

## ▶ 투자구조도



## ▶ 투자 유의사항

- 전기사정 열악과 수도인입, 사업부지 지반상태에 유의하여야 하며, 건기를 지나 우기에는 평상시보다 4~5m이상 물속에 잠기는 경우가 많으므로 특별한 확인이 필요하고, 매립시 토사확보가 용이하지 않고 최근 강모래의 사용이 많아지고 있음
- 2000년 초반보다 최근에는 종합적인 도시정비계획의 수립과 대단위 개발계획의 타진으로 건축개발규제가 확대되는 상황이므로 충분한 확인이 필요하며, 토지매입 전 개발계획을 수립하여 시청 및 관련 상위기관의 확인 필요함.
- 사업추진 초기단계에서 취득하게 되는 법인설립등록증이나 양해각서를 정식 사업면허인 것처럼 과장하며 신공항건설, 신도시개발 등 대형사업을 면허받았다고 투자자를 모집하는 사기사건이 증가(최근 한국인 2건 있음)
- 합작투자시 파트너간 분쟁은 기업활동에 관한 법규가 미비하여 당사자간 합의나 제3자의 중재에 의한 해결이 일반적이고, 실제 분쟁시 해결관행이 국제기준에 못미치며 자의적으로 변경되므로 상당한 주의를 요하며, 사전에 국제변호사의 법률 자문을 받아 진행시 해소가능
- 토지취득과정에서 캄보디아 파트너의 선정은 필수적이므로 적절한 파트너의 물색은 규정이나 투자법 등 명문화된 법에서는 도움을 받을 수 없으므로 투자자의 경험과 통찰력, 직감으로 의사결정을 하여야 함  
ex) 권리포기각서, 변호사 공증, 지분양도, 채무 각서 등 사전에 정리 필요함
- 토지시장은 수익환원법에 기반한 토지가격의 형성이 아니라, 사례비교에 의한 호가로 최근 급등하고 있는 상태라 볼 수 있어 면밀한 검토가 없을 경우 실패할 가능성이 매우 크며, 자국민들의 토지에 대한 관심증가의 사례로 최근 혼센 총리가 고위공직자의 토지소유를 50ha 이내로 제한하였음. 따라서 인근 토지가격의 면밀한 사전 조사가 요구됨

## ▶ 시장접근의견

- 캄보디아는 한국의 70년대 초반 수준으로 국가주도로 외자유치 및 기반시설을 정비 중에 있으며, 태국, 베트남 등 주변국에 비해 상대적으로 낙후되어 있어 시장의 발전 가능성이 예견되므로 관심과 분석의 필요성은 충분함
- 투자대상국에 대한 파악부족 및 개발관련 여건열악 등으로 부동산시장의 분석과 상품을 연구할 시간이 필요하며, 캄보디아 국가의 거시적 환경변화와 전략적인 교두보로 판단될 경우 프놈펜으로 한정하여 적정규모의 주상복합, Town House 를 염두로 검토하는 것이 바람직함

## 5. 결론

### SWOT

- 1999~2005년까지 연평균 7.3%의 고도성장
- 2004년 9월 WTO 가입으로 투자환경 개선
- 해외자본의 유입을 위해 투자유치에 주력 (투자인센티브 정책)
- 자국민들이 저축보다 부동산투자에 관심이 높음



- 정부의 비효율성과 공무원의 낮은 보수에 따른 부정부패 만연
- 한국의 70년대 초반 수준으로 낙후
- 고급주택에 대한 수요 한정

- 태국, 베트남 등 주변국에 비해 상대적으로 낙후되어 시장의 발전 가능성 높음
- 한국기업의 봉제, 제조분야를 중심으로한 투자진출이 활발하고, 증가 추세
- 중심상업지구 내 토지가격 상승률 높음



- 경제사회구조가 급격히 변화하기 때문에 의사결정권한이 유동적임
- 수요가 한정되어 비주거 상품은 환금성이 다소 떨어짐
- 법률보다 거래관행이 중시되는 경향

- 법규가 미비되어 분쟁발생시 위험이 높기 때문에 합작투자보다는 단독투자가 좋을 것임
- 캄보디아는 저개발국 중에서는 노조설립이 일반적이기 때문에 이에 대한 사전검토가 필요함
- 중요사안은 정부기관과의 협상에 의해서 이루어지는 관행이 있고, 경제사회구조가 급속히 바뀌기 때문에 의사결정권한이 있는 지에 대한 확인이 필요함
- 캄보디아인들의 토지에 대한 관심이 증가하여 지가상승률이 높으나, 환금성(비주거상품)에 대한 고려가 필요함
- 부동산개발상품은 현지 부유층과 외국계투자자를 대상으로 한 Town house와 단독 villa 상품을 검토하는 것이 바람직함

### 결론

- 캄보디아는 한국의 70년대 초반 수준으로 정부의 비효율성, 공무원의 부정부패, 법률보다 관행에 따른 분쟁의 해결 등 후진국에서 발생하는 문제를 가지고 있음.
- 그러나, 태국, 베트남 등 주변국에 비하여 상대적으로 낙후하기 때문에 성장 가능성이 매우 높음. 또한 캄보디아는 최근 연평균 7.3%의 고도경제성장을 하고 해외자본의 유입을 위해 CDC를 신설(1994년)하는 등의 다양한 투자인센티브 정책을 펼치고 있으며, 자국민의 토지에 대한 관심이 높고 한국을 포함한 해외투자자들의 관심이 증대되고 있어, 최근 5년간 부동산 가격이 급상승하였음. 이에 따라 부동산 상품의 분양, 임대 등 환경이 지속적으로 좋아지고 있음
- 하지만 캄보디아와 같은 후진국에서 발생하는 문제에 대해서는 공공기관 및 투자유치단(CDC) 등과의 사전협약 체결과 철저한 분석(관련법규검토, 토지매매사례, 성공&실패사례, 인프라현황, 제세금 등)을 통해 사전에 문제를 파악하고 해결책을 모색하여야 함
- 향후 개발가능 지역은 프놈펜시내에 한정하여 주상복합, Town House, 고급단독 villa 위주로 검토하되 단계적(step by step)으로 사업의 규모를 확정해 나아가야 할 것으로 판단됨

## 부록 4 : 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

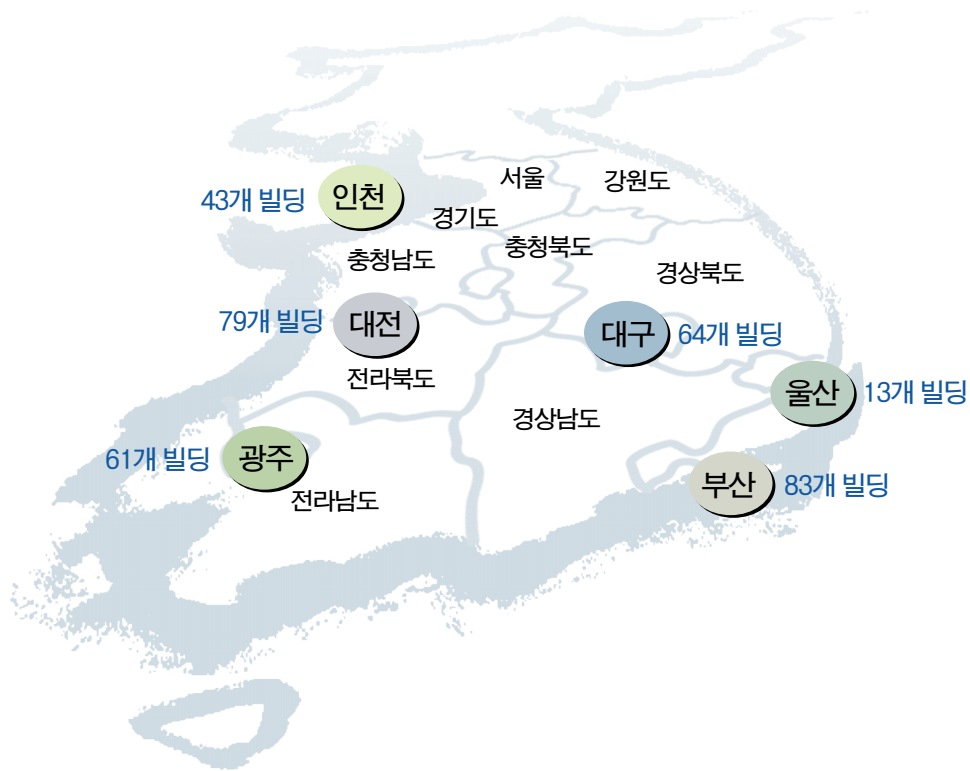
### ▶ 조사개요

• 조사 대상 및 내용

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

### ▶ 조사 기간

- 2007년 2월 1일 ~ 2007년 2월 28일



### ▣ 광역시별 임대정보

(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	2,619	2,112	1,693	2,041	1,952	2,621
보증금	427.0	602.7	417.5	531.7	640.3	499.9
월임대료	23.1	13.8	14.7	15.8	14.2	24.8
관리비	17.4	15.9	12.4	16.1	16.0	16.5
공실률	6.0%	4.5%	10.4%	9.5%	4.7%	3.9%
전환률	12.4%	11.7%	15.1%	12.0%	11.7%	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 2007



## 상공회의소빌딩

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



## 센트럴타워 (구 서현신영타워)

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



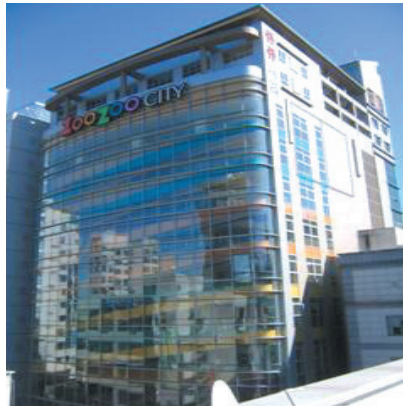
## 하나증권빌딩

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



## 제이타워

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



## 초림빌딩

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



## 세우회빌딩

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



## 명동신영증권빌딩

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



## DSME빌딩

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



## 분당미래산업빌딩

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



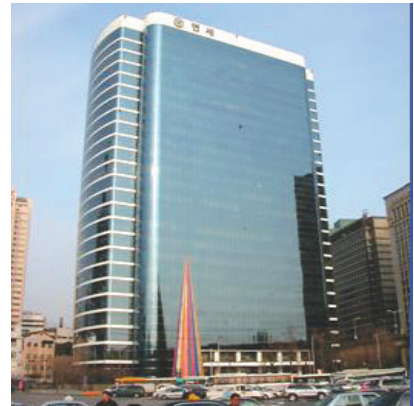
**신일빌딩**

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



**미림타워 (구 청우빌딩)**

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



**연세재단세브란스빌딩**

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



**역삼신영타워**

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



**신영증권 여의도사옥**

- 주소 : 영등포구 여의도동 34-12
- 규모 : B4/14F
- 연면적 : 3,100평
- 준공시기 : 1994년



**신영증권 부천사옥**

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



**유니퀘스트빌딩**

- 주소 : 분당구 서현동 271-2
- 규모 : B4/8F
- 연면적 : 2,695.9평
- 준공시기 : 1996년



**명지빌딩**

- 주소 : 중구 서소문동 135
- 규모 : B7/23F
- 연면적 : 17,998평
- 준공시기 : 2002년



**누리폼스퀘어**

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

# 오피스빌딩 임대실적

[미립타워(구 청우빌딩)] 강남구 역삼동 / 6,200평 / B4,15F  
 [신영증권부천사옥] 부천시 원미구 중동 / 2,760평 / B3,10F  
 [팬택빌딩] 영등포구 여의도동 / 3,100평 / B4,14F  
 [DSME빌딩] 중구 다동 / 4,572평 / B6,12F  
 [유니퀘스트빌딩] 분당구 서현동 / 2,695평 / B4,8F  
 [역삼신영타워] 강남구 역삼동 / 3,874평 / B6,15F  
 [센트럴타워] 분당구 서현동 265-1 / 7,207 / B6,12F

[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

## 2006

## 2005

## 2002~2001

## 2000~1996

[역삼빌딩] 강남구 역삼동 / 10,557평 / B6,20F  
 [서울증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 12,233평 / B6,20F  
 [거양빌딩] 종로구 수송동 / 4,802평 / B2,12F  
 [산업증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 10,208평 / B7,20F  
 [한누리빌딩] 종로구 내자동 / 3,935평 / B6,15F  
 [신영타워] 강남구 역삼동 / 3,874평 / B6,15F  
 [로지트빌딩] 분당구 수내동 / 2,999평 / B2,12F  
 [아셈타워] 강남구 삼성동 / 2,774평 / B4,41F  
 [포스코센터] 강남구 대치동 / 713평 / B4,31F  
 [코트라빌딩] 서초구 염곡동 / 329평 / B6,12F  
 [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 538평 / B6,15F  
 [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 3,917평 / B4,13F

[아셈타워] 강남구 삼성동 / 44,485평 / B4,41F  
 [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 27,528평 / B6,20F  
 [아주빌딩] 강남구 역삼동 / 6,910평 / B6,20F  
 [나라종금빌딩] 서초구 서초동 / 9,049평 / B7,22F  
 [예총예술인회관] 양천구 목동 / 11,880평 / B5,20F  
 [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 8,352평 / B6,15F  
 [한빛웰니스] 송파구 신천동 / 12,054평 / B6,22F  
 [조선내화사옥] 분당구 수내동 / 2,983평 / B4,12F  
 [소암빌딩] 강남구 삼성동 / 4,158평 / B7,15F



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

[교보타워] 서초구 서초동 / 28,102평 / B8,25F  
 [포스탈타워] 강남구 역삼동 / 13,098평 / B6,27F  
 [배재정동빌딩] 중구 정동 / 10,967평 / B4,12F  
 [신덕빌딩] 서초구 서초동 / 3,730평 / B3,12F  
 [제일약품빌딩] 서초구 반포동 / 3,710평 / B4,12F  
 [하이리빙빌딩] 강남구 대치동 / 4,579평 / B4,19F  
 [리버타워] 영등포구 여의도동 / 20,176평 / B7,37F  
 [한섬빌딩] 영등포구 여의도동 / 9,403평 / B4,11F  
 [대우통신빌딩] 분당구 서현동 / 7,207평 / B6,12F

## 2004

## 2003

## 1995

## 1994~1991

[동양타워빌딩] 영등포구 당산동 / 8,793평 / B6,20F  
 [보전빌딩] 강남구 논현동 / 7,977평 / B5,15F  
 [우일빌딩] 강남구 역삼동 / 2,457평 / B2,15F  
 [해태유업빌딩] 송파구 가락동 / 1,546평 / B2,10F  
 [금하빌딩] 강남구 청담동 / 9,846평 / B6,18F  
 [군자빌딩] 강남구 대치동 / 8,775평 / B6,20F  
 [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  
 [언주로빌딩] 강남구 신사동 / 1,404평 / B3,7F

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

# OFFISCOPE

First Quarter 2007 Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 1990년 등록 · 2007년 4월 10일 발행 동권 25호