www.rei-korea.com

OFFISCOPE

Second Quarter 2007 Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 2007 2/4

오피스 시장 Trend 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 – 인도, 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

ShinYoung ASSET

COMPANY OVERVIEW

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

- 발행일 : 2007년 7월 통권 26호
- 발행처 : (주)신영에셋

- 임대 및 보고서 관련 문의
  - 홍순만 사업부장 : 02-6001-2576 (hongsm@syasset.com)
  - 최재견 팀　　장 : 02-6001-2712 (zaijian@syasset.com)

Second Quarter 2007
Office Market Report

2007 2/4분기 오피스 시장 동향 보고서

CONTENTS

1. 오피스 시장 Trend
02 | 오피스 시장 캘린더

2. 오피스 임대시장 동향
04 | 조사 개요 및 빌딩 등급 분류
07 | 권역별 정보
13 | 수급 동향 분석
17 | 임대시장 분석 및 전망

3. 오피스 매매시장 동향
21 | 시장 동향
22 | 매매시장 분석 및 전망

4. 오피스 분양시장 동향
25 | 시장 동향
26 | 분양 사례
26 | 준공 사례
27 | 분양시장 전망

5. 부록
28 | 부동산 펀드 운용현황 분석
33 | 해외 오피스시장 동향 – 인도
36 | 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

I 오피스 시장 Trend

Trend1 오피스 시장 캘린더

• 2007년 2/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일자	구분	내용	비고
2007. 3. 19	이전	현대홈쇼핑, CJ홈쇼핑, 롯데홈쇼핑(구,우리홈쇼핑) 등 TV홈쇼핑 3사 신사옥 이전 예정으로 현대홈쇼핑과 CJ홈쇼핑은 신사옥 신축중이며, 우리홈쇼핑을 인수한 롯데홈쇼핑 역시 사옥 마련 예정	현대(한강로→천호동) CJ(방배동→사당동)
3. 20	펀드	해외 증권 거래소에 상장돼 있는 리츠 주식에 투자하는 펀드인 해외리츠펀드가 2007년 1분기 3조가 넘는 자금이 유입되어 강세를 나타냄	해외투자펀드 신규 유입액의 절반 육박
3. 21	이전	수입자동차 업체인 볼보트럭코리아는 경기도 화성시 동탄면 화정리 인근 8,200평 부지에 사옥을 신축하여 이전함	한남동→경기도 동탄
3. 22	신축	상암동 '누리꿈스퀘어'와 더불어 동북아 u-IT 허브 구축을 위해 송도 지식정보산업 단지 내 들어설 예정인 u-IT 클러스터 추진센터의 기공식 실시	부지 24,000평
3. 23	이전	미래에셋증권 2010년 광화문 세종로 인근으로 사옥 신축후 이전할 계획으로 여의도에는 자산운용사만 남겨둘 예정	신축사옥 연면적 18,000평 규모
3. 26	신축	MBC 문화방송이 2011년 완공을 목표로 추진하고 있는 'MBC 글로벌미디어센터' 신축을 위해 서울시와 상암동 DMC 단지 내 방송시설용지 10,347평에 대한 매매계약 체결	DMC 내 C1, C2 용지
4. 1	매매	서울, 분당 오피스빌딩 평당 매매가 사상 최고가를 기록. 2007년 1/4분기 평당 1,177만원으로 분기별 매각가가 가장 높았던 2006년 2/4분기 보다 149만원이 상승됨.	2006년 2/4분기→1,028만원 2007년 1/4분기→1,177만원
4. 5	이전	삼성서초타운에 처음으로 공급되는 삼성생명서초타워에 삼성SDI를 시작으로 삼성생명, 삼성전기, 삼성중공업 등이 4월말 입주	연면적 33,486평
4. 6	매매	동여의도 소재 대우증권빌딩(11,676평)과 동양증권빌딩(13,261평), 독일계 DBREI에 매각	맥쿼리→DBREI (2,420억원)
4. 10	신축	태영건설이 서여의도 구,SBS 방송국이 이전한 자리에 지하 5층, 지상 13층 규모의 사옥을 신축 후 본사를 이전함	태영빌딩 연면적 12,486평
4. 11	신축	한국 소프트웨어 · 디지털콘텐츠 산업의 랜드마크가 될 상암동 '누리꿈스퀘어'의 상량식이 상암동 디지털미디어센터에서 열림	지상 22층, 지하4층 연면적 46,152평 2007년 11월 준공예정
4. 11	정책	도시개발사업 활성화를 위해 토지소유자의 동의 절차를 간소화하는 내용의 도시개발법 개정안 공포. → 민간 도시개발사업 토지 수용시 토지소유자의 2/3 이상 동의에서 1/ 2 이상 동의로 변경됨	2008년 4월 시행
4. 16	개발	상암동 DMC 랜드마크빌딩 주거비율 40% 이내, 60~70층 규모로 연내 우선협상대상자 선정할 예정	상암동 토지이용계획 변경
4. 16	이전	인터넷 포털 하나포스닷컴을 운영하고 있는 하나로드림이 여의도동에서 구로디지털단지 내 마리오디지털타워로 이전	여의도동→구로동
4. 25	리츠	최근 리츠 배당수익률은 최저 7.7%에서 최고 13.8%수준으로 'LG화재 다동빌딩'과 과천시 별양동 '코오롱 별관빌딩'이 편입된 코크랩 7호가 가장 높은 13.8%를 나타냄	맥쿼리 13.0% 케이원 11.4% 등
4. 27	매매	팬택계열 상암동 신사옥 매각 우선협상대상으로 ING그룹이 선정	연면적 20,161평 지상 22층, 지하 5층
5. 7	동향	골드만삭스 자산운용이 맥쿼리 IMM자산운용 지분 100%를 인수함	자산규모 약 10조

일자	구분	내용	비고
2007. 5. 8	동향	싱가포르 부동산투자회사인 아센다스는 삼성생명 · 대한생명 · LIG손해보험과 손잡고 5,000억원 규모의 '한국 오피스 펀드'를 조성하여 국내 오피스 빌딩 및 물류센터에 투자를 강화	자산규모 3조원, 관리면적 78만여평
5. 8	이전	구로 디지털단지 내 근무인원은 3월 기준 90,316명으로 경기도 안산의 반월단지(88,882명)를 앞질렀으며, 아파트형장의 지속적인 준공 및 관련 업체들의 이전에 따라 지식산업을 위시한 첨단 단지로 발전하고 있음.	아파트형공장 53개 준공 10여동 공사중
5. 8	동향	2012년 전남 나주로 본사 이전 예정인 한국전력이 삼성동 본사사옥을 매각이 아닌 재개발해 임대하는 방향으로 계획중	공시지가 7천억원 대지면적 24,000평
5. 9	개발	영등포구 문래동 일대에 에이스하이테크시티, 경성방직 부지 '어뮤즈 아일랜드(복합쇼핑몰)' 및 대선제분 부지(오피스 3만평) 등이 개발되고 있어 한강이남서 지역의 중심이 될 전망	에이스하이테크시티 연면적 59,561평
5. 10	동향	자산운용사 국내 3위 업체인 대한투신운용이 글로벌 투자은행인 UBS에 매각됨	51% 지분 1,800억원에 매각
5. 14	동향	2008년 말 입주가 시작되는 판교 신도시 내 첨단산업 · 연구단지 인 '테크노밸리'에 NHN, 안철수연구소, 엔씨소프트 등 유명 벤처기업들이 이전 예정	이전은 2010년 이후 순차적으로 진행
5. 15	이전	세계 최대 검색업체인 구글의 한국 법인인 구글코리아가 강남구 역삼동 소재 강남파이낸스센터로 사무실 이전	삼성동→역삼동
5. 16	동향	CBD 내 업무용빌딩 매매시장 호황과 분양가 상한제 시행 등에 따라 다수의 도심재개발 PJT가 업무용빌딩 개발로 전환되는 추세에 있음.	청진5지구, 을지로 2-5지구 등
5. 28	이전 신축	동국제강 중구 수하동 본사에 30층 규모 신사옥 건축에 따라 자회사 소유빌딩인 강남 유니온스틸빌딩으로 이전	수하동→역삼동
5. 29	동향	1%대 공실률을 유지하고 있는 YBD 임대시장 안정세에 증권사들이 사무실 난을 겪고 있음. NH투자증권, CJ투자증권 등 타권역으로부터 유입과 기존 업체들의 증평 수요가 이어지고 있으나 공실이 없어 여러 빌딩 분산 입주	2006년 1/4분기→5.1% 2007년 1/4 분기→1.8%
6. 2	정책	분당급 신도시 후보지 경기도 '화성 동탄' 동쪽으로 결정	강남 수요 흡수 계획
6. 5	신축	영등포구 여의도동 22번지 일대 14,000여평에 지어질 예정인 '파크원' PJT 착공	호텔, 오피스, 쇼핑몰 등 4개동으로 구성
6. 9	동향	소득수익률과 자본수익률을 합산한 투자수익률이 가장 높은 빌딩들은 삼성동 북부(7.3%) 지역에 소재해 있으며, 매장용 빌딩은 명동이 6.89%로 가장 높음.	업무용빌딩 평균 4.86% 매장용빌딩 평균 4.39%
6. 11	이전	한국화이자제약이 2006년 3/4분기 투자기관으로 부터 매입했던 중구 명동 소재 오피스빌딩인 명동타워(현,화이자타워/4,826평)에 수개월간의 리모델링 완료 후 입주함.	광진구 광장동→중구 명동
6. 13	동향	오피스 시장의 공급 부족에 따른 호황과 반대로 쇼핑몰 시장은 공급 과잉 및 고분양가에 따라 침체	5년간 6만여개 점포 공급
6. 14	동향	구로 공단이 디지털산업단지로 성공한 요인은 '규제완화와 저비용', '입지적 비교우위' 및 '네트워크 효과' 등으로 KBD 내 테헤란밸리를 대체하는 벤처단지로 부상	삼성경제연구소 '구로공단 부활의 의미'
6. 18	신축	NHN은 경기도 성남시 분당구 정자동 178-1 일대에 2010년 2월 준공을 목표로 28층 규모 사옥 건립을 위한 기공식을 개최함.	지상 28층, 지하7층 연면적 30,733평
6. 19	동향	증권사를 중심으로 한 금융업종 임차 수요에 따라 공실률 1%를 유지하고 있는 YBD 임대시장에 대선 특수까지 겹쳐 서여의도 빌딩 공실 해소 추세	용산빌딩, 대하빌딩, 엔빅스빌딩 등

Ⅱ 오피스 임대시장 동향

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

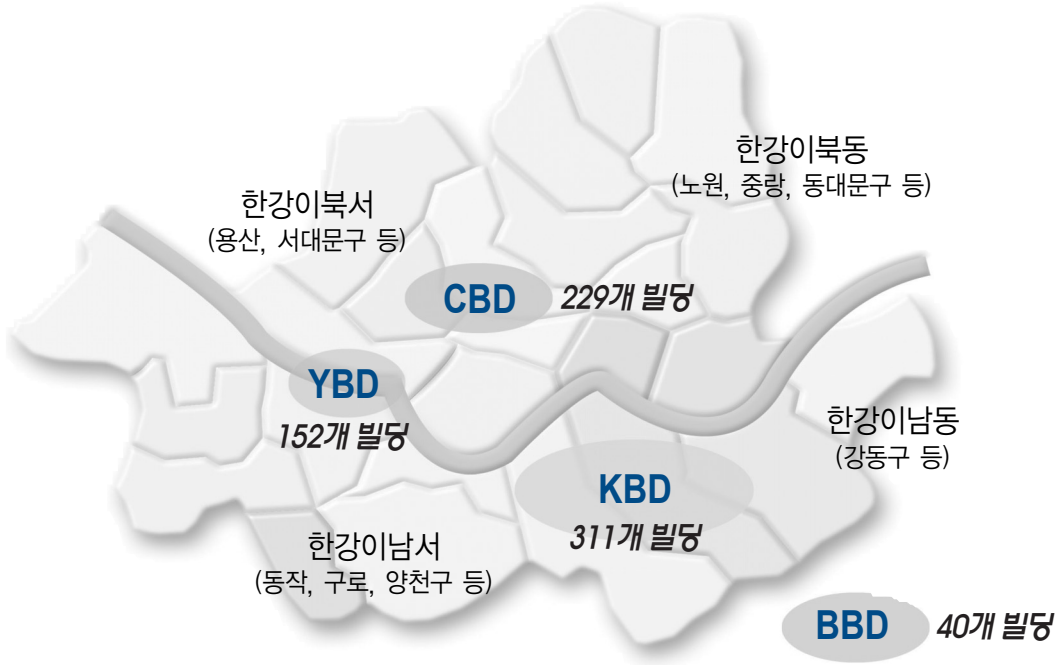
- 2007년 5월 1일 ~ 2007년 5월 31일

조사 권역

서울 3대권역 + 기타권역

- 서울시는 크게 3개 권역과 3개 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역을 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함 : CBD(Central Business District : 종로, 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)

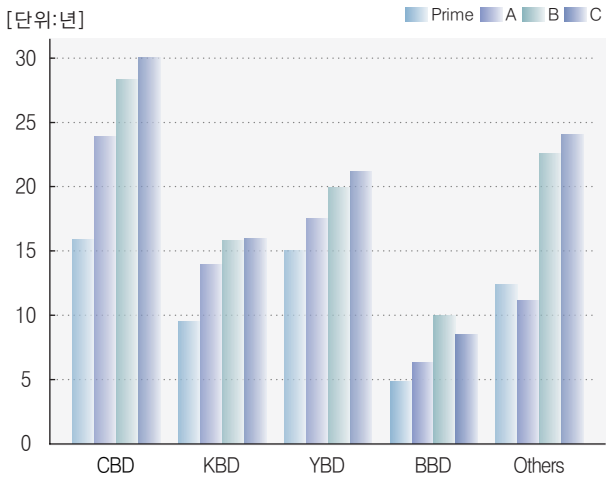
BBD(Bundang Business District) : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 야탑역을 중심으로 한 분당권역



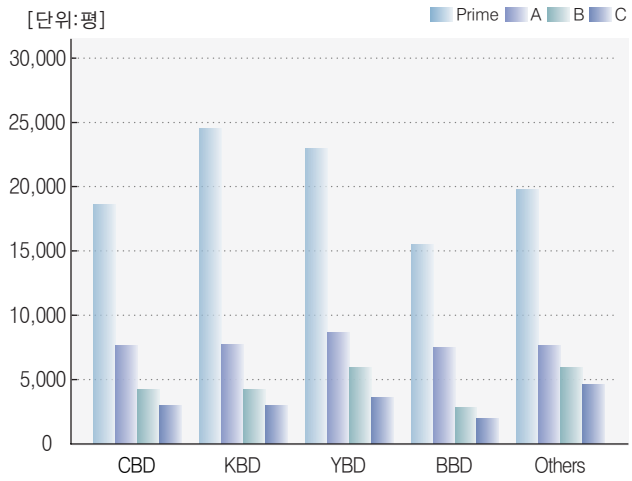
권 역	세분권역
CBD (도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD (강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD (여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others (기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD (분당권역)	수내역, 서현역, 야탑역 일대

조사 빌딩 개수

평균 건축년수



평균 건축연면적



• 빌딩 건축년수는 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

– 전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 미만으로 보증금이 월세의 10배인 경우는 보증부월세로 구분

– 전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 이상인 경우 전월세로 구분

Ⅱ 오피스 임대시장 동향

임대시장 1 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

빌딩 등급 개념

– 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 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

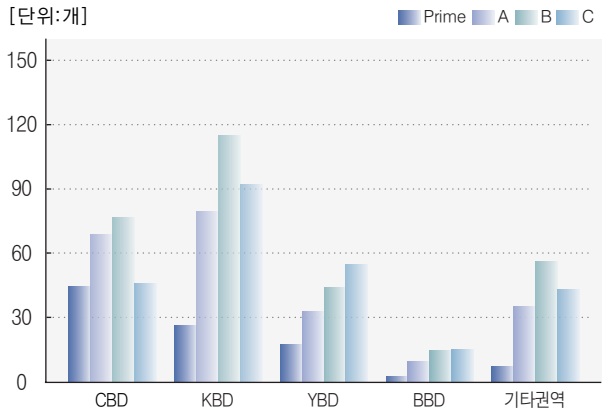
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

등급 분류 기준

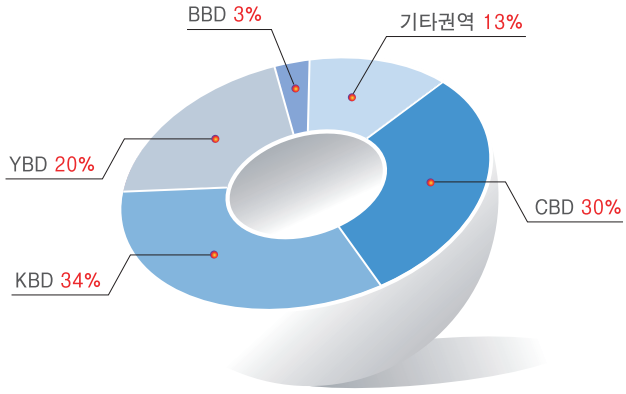
– 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

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)

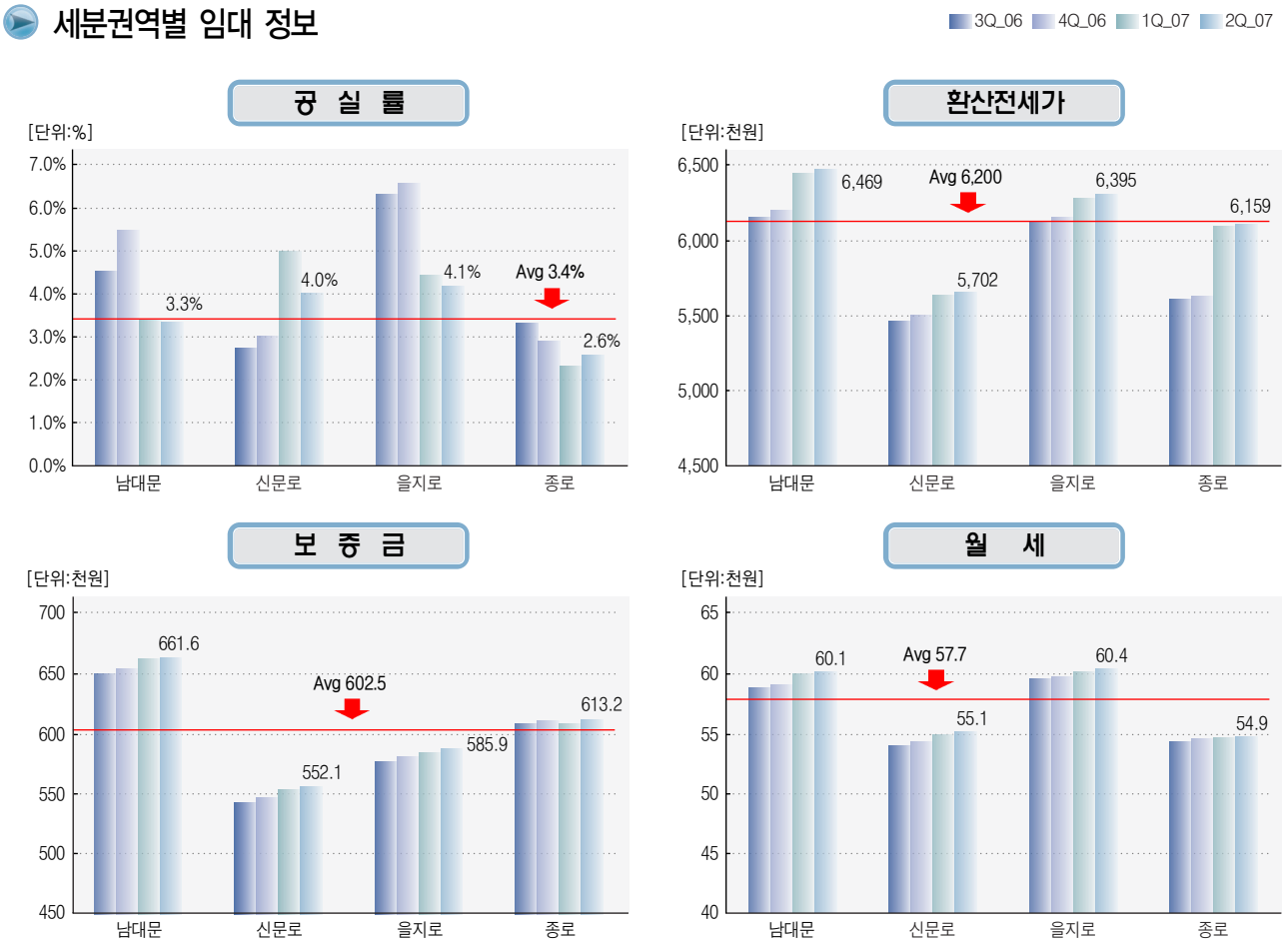
- 2007년 1/4분기 대비 전세금 및 월세 모두 0.3%씩 소폭 상승했으며, 청계11빌딩, 한화장교빌딩 등 청계천 주변 일부 빌딩과 투자기관 소유빌딩 일부의 임대가 인상이 있었으나, 권역 전체적으로는 보합세를 나타냄.
  – 장교동 한화빌딩(740/74→768/76.8) 3.8% 인상, 남대문로5가 연세재단빌딩 월세 6.2% 인상 등
- 2007년 1/4분기 이후 CBD 소재 프라임등급과 A등급 공실률의 안정세가 2분기째 유지되고 있으며, 이번 분기에는 극동빌딩, 신동아화재빌딩 등의 공실이 추가로 해소되면서, 공실률은 전분기 대비 0.2%p 하락한 3.4%를 나타냄. 3/4분기에는 우정국빌딩(21,795평)의 공급과 삼성그룹 일부 계열사들의 KBD 이전에 따른 공실로 인해 상승세로 전환될 전망임.
  – 주요 공실 : 신문로 S빌딩 1,800평, 남대문로 D센터 4,000평, 순화동 A타워 1,500평 등

등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.4 (0.2%p▽)	6,200 (0.3%△)	602.5 (0.2%△)	57.7 (0.3%△)	25.8 (0.2%△)	12.7 (–)
Prime	1.7	8,809	793.8	82.7	32.2	12.5
A	2.5	6,410	631.8	60.7	26.8	12.7
B	3.5	5,293	538.8	50.7	23.6	13.3
C	5.4	5,193	515.8	45.2	22.9	11.5

세분권역별 임대 정보



Ⅱ 오피스 임대시장 동향

임대시장 2 ▸ 권역별 정보 – KBD (Kangnam Business District)

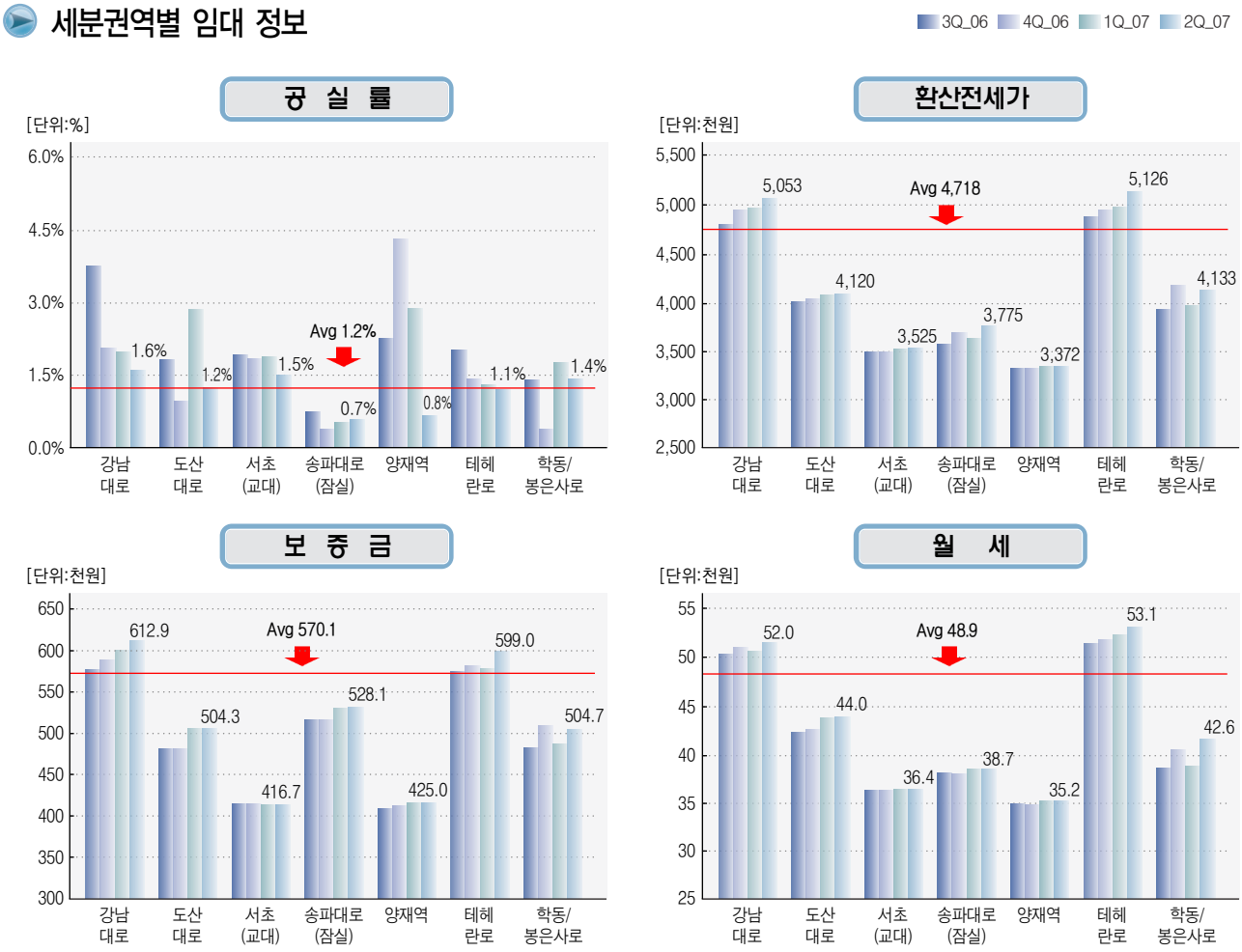
- 2007년 1/4분기 대비 월세 1.8%, 전세금 2.4%가 상승됨. 연말이나 연초 임대가 인상시기가 아님에도 인상률이 크게 나타난 것은 금분기에 프라임급 빌딩인 삼성생명서초타워(33,486평)와 한신인터밸리24(24,313평)가 공급된 것이 가장 큰 원인으로 이들 빌딩의 경우 임대가 수준이 높아(평당 70~80천원) 특히, 프라임등급 빌딩의 임대가 상승폭이 컸음.
  – 서초로 삼성생명서초타워→850/85/32천원, 테헤란로 한신인터밸리24→800/80/17천원
- 신규 프라임빌딩의 공급에 따라 프라임 등급의 공실률이 2%대까지 상승했으나, 이를 제외한 타 등급 특히, B등급 빌딩의 공실 해소가 두드러져, 전분기 대비 0.4%p 하락한 1.2%의 공실률을 나타냄. 이번 분기 7만평이 넘는 신규 공급에도 불구하고, 전반적으로 공실률이 하락하는 상승 시장이 지속되고 있음.
  – 주요 공실빌딩 : 역삼동 K타워(6,600평), 대치동 H빌딩(800평), 논현동 H빌딩(860평) 등

등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.2 (0.4%p▽)	4,718 (2.4%△)	570.1 (2.2%△)	48.9 (1.8%△)	24.1 (0.7%△)	16.5 (0.1%p▽)
Prime	2.4	7,405	696.6	62.3	27.7	12.5
A	1.1	5,053	575.8	53.0	25.9	16.2
B	0.9	4,407	550.7	46.8	23.8	17.1
C	1.1	4,027	517.9	44.5	22.3	17.4

세분권역별 임대 정보



임대시장 2 ▸ 권역별 정보 – YBD (Yeido Business District)

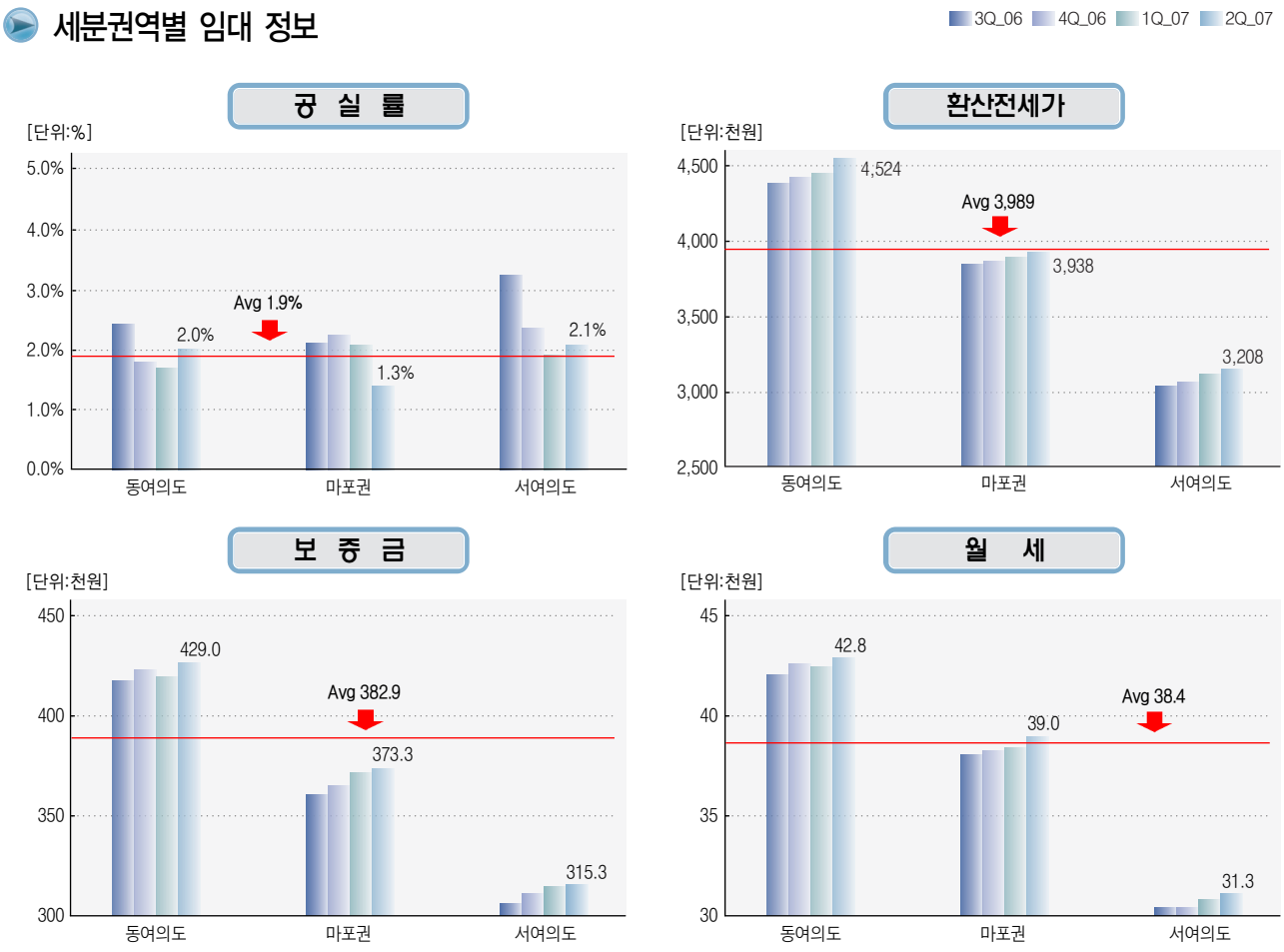
- 2007년 1/4분기 대비 전세금 1.1%, 월세 1.4%가 상승됨. 임대가 인상은 일부 빌딩에 그쳤으나, 서여의도에 임대가 수준이 높은 A등급 빌딩인 태영빌딩(12,486평)의 신규 공급과 마포권 공실 해소에 따른 임대가 인상으로 인해 비교적 높은 임대가 상승률을 기록함.
  – 신규공급 빌딩 : 서여의도 태영빌딩 임대조건 → 500/50/22천원
- 신규 공급된 태영빌딩이 건물주인 태영건설과 동여의도에서 이전한 한영회계법인(6,234평)의 입주로 안정적으로 시장 내 진입함. 또한 보험, 증권, 투신 등 금융업종의 임차수요와 연말 대선에 따른 정당 관련 임차수요까지 이어져 소폭 상승하긴 했으나, 여전히 1%대(1.9%) 공실률을 유지함.
  – 주요 공실 빌딩 : 동여의도 D생명빌딩(2,100평), 동여의도 H증권빌딩(630평) 등

등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.9 (0.1%p△)	3,989 (1.1%△)	382.9 (0.8%△)	38.4 (1.4%△)	20.2 (0.5%△)	13.0 (0.1%p△)
Prime	0.6	6,118	574.0	57.4	26.5	12.2
A	1.2	4,597	433.1	43.5	21.7	12.7
B	1.7	4,129	407.8	40.4	21.1	13.7
C	2.5	3,236	312.2	31.5	18.1	13.3

세분권역별 임대 정보



Ⅱ 오피스 임대시장 동향

임대시장 2 ▸ 권역별 정보 – 기타권역 (Others)

- 전분기 대비 전세금 0.4%, 월세 0.2%의 소폭 상승세를 나타냄. 한강이남동지역과 한강이북서지역 소재 일부 빌딩의 임대가 인상이 조사되었으나, 전체적으로는 보합 내지 소폭 안정세를 나타내고 있음. 3대권역 중 가장 안정적인 시장을 형성하고 있는 KBD와 인접한 지역(한강이남동, 한강이남서)의 1%대 공실률 진입에 따라 향후 이들 지역을 중심으로 임대가 인상이 예상됨.
  – 동작구 전문건설공제조합 임대조건 5% 인상, 용산구 청룡빌딩 관리비 4% 인상 등
- 기타권역 내 세분 권역을 막론하고 다수 빌딩의 공실이 해소되었으며, 이에 기타지역 전체 공실률은 전분기 대비 0.3%p 하락한 2.1%를 나타냄. 특히, 한강이남 지역의 경우 이남동, 이남서 모두 1%대 공실률을 기록하며, KBD 내 사무실 공급 부족에 따른 수혜를 받고 있는 것으로 분석됨.

– 주요공실 : 상암동 T빌딩(2,400평), 사당동 S빌딩(410평) 등

등급별 임대 정보

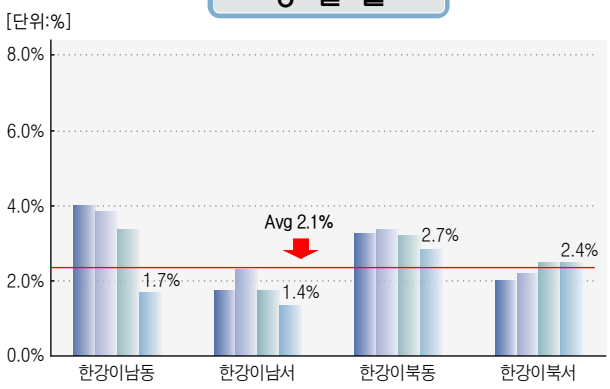
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.1 (0.3%p▽)	3,474 (0.4%△)	416.4 (1.8%△)	33.5 (0.2%△)	19.1 (2.5%△)	14.4 (–)
Prime	0.1	6,173	595.0	68.5	27.8	13.5
A	3.1	4,225	492.5	40.0	21.6	13.3
B	2.0	3,458	380.2	32.7	18.5	15.3
C	1.8	2,610	373.7	26.5	17.4	14.1

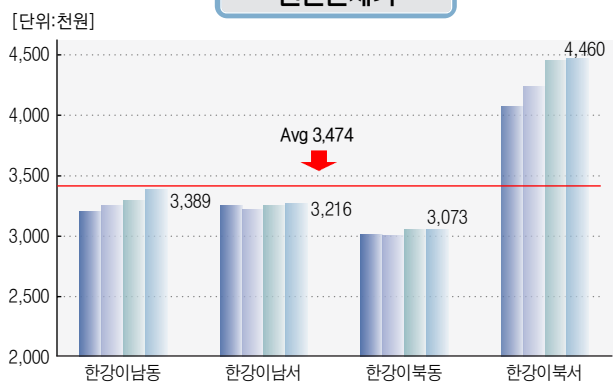
세분권역별 임대 정보

3Q_06 4Q_06 1Q_07 2Q_07

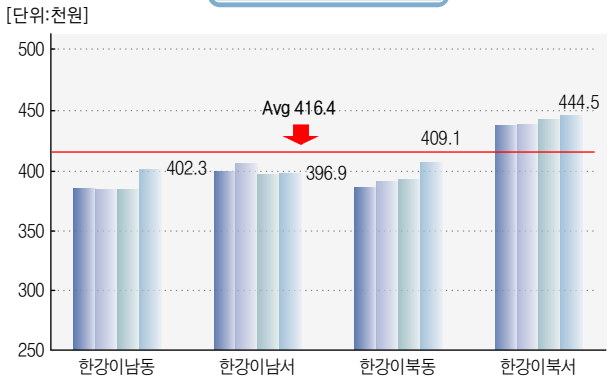
공 실 률



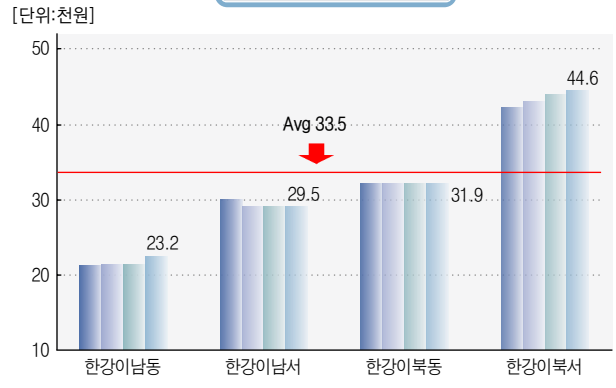
환산전세가



보 증 금



월 세



임대시장 2 ▸ 권역별 정보 – BBD (Bundang Business District)

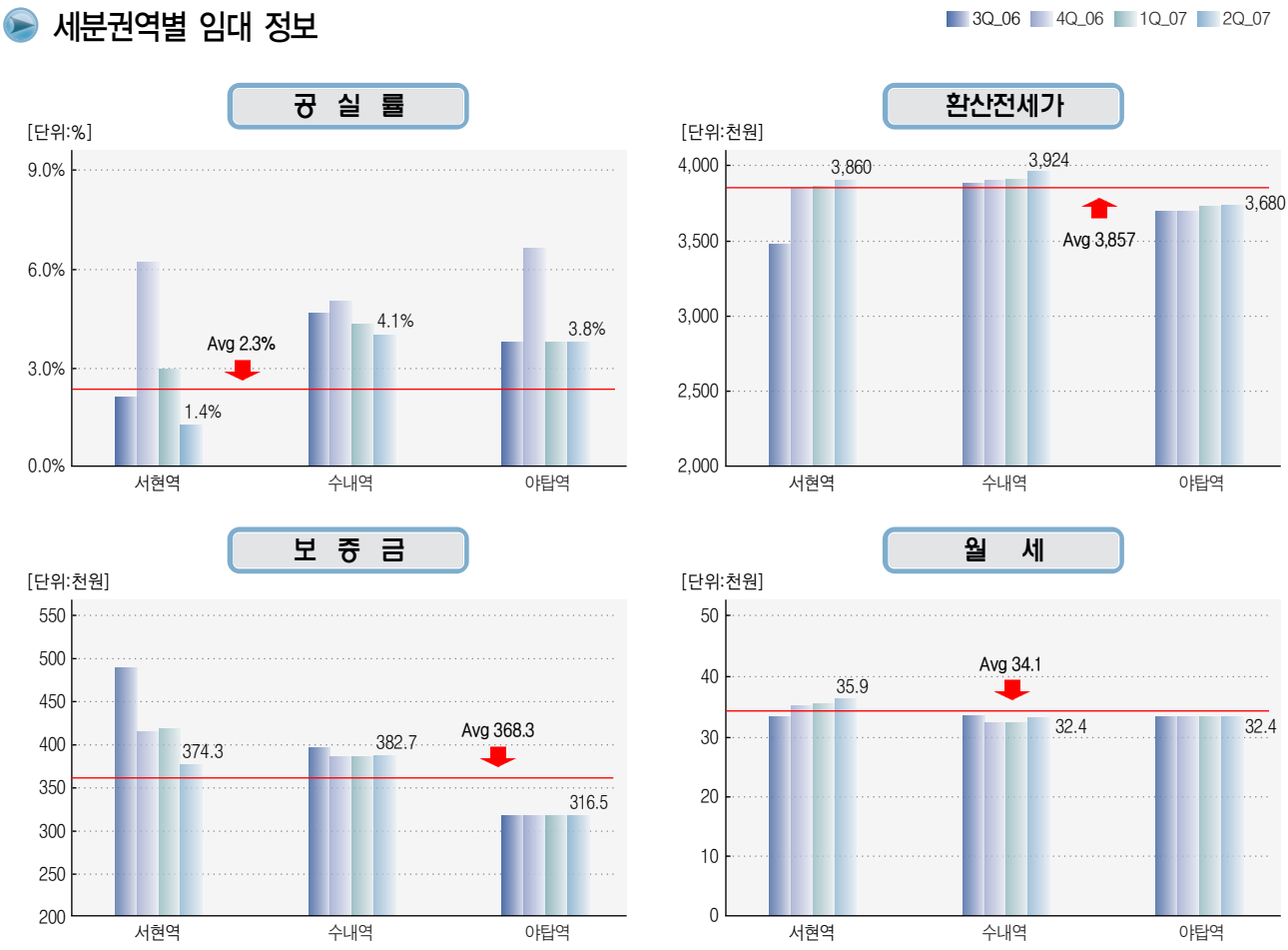
- 퍼스트타워, 휴맥스타워 등 2006년 대형 신규 공급 물량이 시장 내 모두 소진된 후 1분기가 경과된 2/4분기에는 1/4분기 대비 더욱 큰 폭의 임대가 상승이 조사됨
  – 서현역 서현신영G타워 임대조건 3.6% 인상, 수내역 로지트빌딩 임대조건 10% 인상
- 지난 2006년도 연중 신규 공실 공급 여부에 따라 널뛰기를 거듭했던 BBD 공실률은 IT업종의 외부 유입과 금융업종의 신규 및 증평 수요에 따라 2006년 1/4분기 이후 1년여 만에 2%대(2.3%)를 회복함. KBD에 금분기 7만평이 넘는 면적이 공급됐음에도 오히려 공실률이 떨어지는 등 KBD 활황에 따른 수혜가 계속될 것으로 예상됨.
  – 주요 공실 : 서현역 D빌딩(740평), 수내역 S빌딩(500평) 등

등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.3 (1.2%p▽)	3,857 (1.1%△)	368.3 (8.1%▽)	34.1 (2.3%△)	20.2 (0.3%△)	13.2 (–)
Prime	–	4,840	440.0	44.0	23.0	12.0
A	2.4	3,924	402.7	34.8	18.7	13.7
B	3.2	3,872	356.7	34.1	20.5	12.1
C	2.0	3,713	347.2	32.5	20.6	14.0

세분권역별 임대 정보



Ⅱ 오피스 임대시장 동향

임대시장 2 ▸ 권역별 정보 – 종합

세분권역별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원, %)

구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	4,847 (1.1%△)	6,200 (0.3%△)	4,718 (2.4%△)	3,989 (1.1%△)	3,474 (0.4%△)	3,857 (1.1%△)
보증금	518.7 (1.0%△)	602.5 (0.2%△)	570.1 (2.2%△)	382.9 (0.8%△)	416.4 (1.8%△)	368.3 (8.1%▽)
월임대료	47.5 (0.9%△)	57.7 (0.3%△)	48.9 (1.8%△)	38.4 (1.4%△)	33.5 (0.2%△)	34.1 (2.3%△)
관리비	23.2 (0.7%△)	25.8 (0.2%△)	24.1 (0.7%△)	20.2 (0.5%△)	19.1 (2.5%△)	20.2 (0.3%△)
공실률	2.1 (0.2%p▽)	3.4 (0.2%p▽)	1.2 (0.4%p▽)	1.9 (0.1%p△)	2.1 (0.3%p▽)	2.3 (1.2%p▽)
전환률	14.9 (0.1%p▽)	12.7 (–)	16.5 (0.1%p▽)	13.0 (0.1%p△)	14.4 (–)	13.2 (–)

- 2007년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 자연공실률(5% 내외)의 절반에도 못미치는 2%대 초반의 안정세 속에 '임대가 상승세의 연중 지속'을 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세가는 2007년 1/4분기 대비 1.1%가 상승된 평당 4,847천원으로 조사되었으며, 공실률은 0.2%p 하락된 2.1%로 2006년 1/4분기 이후 5분기 연속으로 하락함. 통상 임대가 상승률은 연말과 연초(4/4분기~1/4분기)에 크고, 연중반(2/4분기~3/4분기)에는 상대적으로 작은 것이 일반적이나, 이번 분기에는 연중반 임에도 불구하고 전분기 대비 1% 이상의 상승을 기록함. 특히, KBD의 경우 전분기 대비 2.4%가 상승되어 전체 임대시장을 주도하고 있음.
- KBD는 삼성생명서초타워, 한신인터밸리24 등 프라임급 오피스 2동을 포함하여 7만평 이상의 신규 공급에도 불구하고, 오히려 공실률이 하락하는 상승세가 계속되고 있으며, YBD는 증권, 투신 등의 임차 수요와 연말 대선에 따른 정당 관련 임차 수요로 인해 태영빌딩(12,486평)의 신규 공급에도 여전히 1%대(1.9%)의 공실률을 유지하고 있음. 더불어 3대권역 중 가장 높은 공실률을 나타내고 있는 CBD 역시 타권역 임대 매물 부족에 따른 대체수요로 인해 전분기 대비 0.2%p 하락한 3.4%를 나타냄.
- 2/4분기 103,917평의 신규 공급을 포함하여 상반기 누적 공급량이 2000년대 초반 연평균 공급량에 육박하는 20만평(199,148평)에 이름에도 불구하고 장기간 적체되어 있던 대형 임차 수요로 인해 시장 내 무리없이 소진되었음. 더불어, 해당 기간 동안 임대가 상승과 공실률 하락이 계속되는 안정세를 유지하였음. 그러나, CBD와 상암동 DMC를 중심으로 하반기 20만평이 넘는 추가 공급 예정되어 있고, 대형 임차 수요가 상당 부분 소진된 것으로 분석되고 있어, 하반기에는 공실률의 상승세 반전과 임대가 상승세 둔화가 예상됨.

등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원, %)

구 분	Prime	A class	B class	C class
전세가	7,896 (2.3%△)	5,263 (0.3%△)	4,449 (0.9%△)	3,891 (0.9%△)
보증금	726.2 (1.2%△)	554.7 (0.8%△)	492.5 (3.8%△)	428.1 (1.7%▽)
월임대료	72.2 (1.2%△)	51.8 (0.1%△)	44.6 (0.7%△)	39.0 (1.6%△)
관리비	29.8 (0.3%△)	24.7 (1.4%△)	22.3 (0.1%p△)	20.7 (0.7%△)
공실률	1.6 (0.5%p△)	1.9 (–)	2.0 (0.2%p▽)	2.3 (0.6%p▽)
전환률	12.5 (0.1%p▽)	14.4 (0.1%p▽)	15.6 (0.1%p▽)	15.8 (–)

임대시장 3 수급 동향 분석

(1) 2/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(평)	준공일
KBD	신축	삼성생명서초타워 (서초프로젝트A)	서초구 서초동	B7/34F	33,486	2007년 5월
	신축	캐럴라인타워	강남구 신사동	B4/8F	3,016	2007년 5월
	신축	SK ID타워	송파구 가락동	B6/15F	5,198	2007년 4월
	증축	KT 영동지사	강남구 역삼동	B7/14F	7,178	2007년 6월
	신축	삼성동 업무시설	강남구 삼성동	B4/11F	4,393	2007년 6월
	신축	한신인터밸리 24	강남구 역삼동	B7/23F	24,313	2007년 6월
CBD	신축	포스코더샵	중구 순화동	B5/27F	21,172 中 5,000	2007년 4월
YBD	신축	태영빌딩	영등포구 여의도동	B5/13F	12,486	2007년 4월
Others	신축	전자산업진흥회관	마포구 상암동	B5/12F	6,042	2007년 4월
BBD	신축	현진에버빌타워	분당구 구미동	B2/8F	2,815	2007년 5월
합계	-	10동	-	-	103,927	-

KBD

삼성생명서초타워

- 규 모 : B7/34F
- 연 면 적 : 33,486평
- 대지면적 : 1,985평
- 건축면적 : 794평
- 서초구 서초동 소재
- 준 공 : 2007. 5
- 전 용 률 : 55.04%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 597대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 삼성생명보험㈜/삼성물산㈜ 건설부문
- 지하철 2호선 강남역 도보 3분 거리
- 강남역에서 교대역 방향 서초로 대로변 위치
- 삼성서초타운 내 가장 먼저 공급되는 건물로 건물주인 삼성생명과 삼성경제연구소, 삼성중공업, 세중여행사 등 입주

KBD

캐럴라인타워

- 규 모 : B4/8F
- 연 면 적 : 3,016평
- 대지면적 : 504평
- 강남구 신사동 소재
- 준 공 : 2007. 5
- 용 적 률 : 294.22%
- 건 폐 율 : 59.77%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 62대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 제이플러스컴퍼니㈜/남해종합건설㈜
- 지하철 3호선 압구정역 도보 5분 거리
- 압구정역에서 성수대교 남단 교차로 방향 이면도로 위치
- 오피스 분양 상품으로 3~8층까지 업무시설이며, 저층부는 상업시설로 웨딩홀, 음식점 등 입점

KBD

SK ID 타워

- 규 모 : B6/15F
- 연 면 적 : 5,198평
- 대지면적 : 403평
- 건축면적 : 240평
- 송파구 가락동 소재
- 준 공 : 2007. 4
- 전 용 률 : 55.04%
- 구 조 : SRC조
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : ㈜에바콘스/SK건설㈜
- 지하철 8호선 가락시장역 도보 3분 거리
- 가락시장역사거리에서 오금역 방향 중대로변 위치
- 2005년 1/4분기 섹션형으로 분양했던 오피스분양 상품임.

KBD

KT 영동지사 (증축)

- 규 모 : B7/14F
- 연 면 적 : 7,178평
- 대지면적 : 2,055평
- 강남구 역삼동 소재
- 준 공 : 2007. 6
- 용 적 률 : 299.89%
- 건 폐 율 : 30.85%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 113대
- 용 도 : 업무시설

- 시행/시공 : KT 자산개발센터/한화건설
- 지하철 2호선 역삼역 도보 10분 거리
- 르네상스호텔사거리에서 성수대교 방면 언주로변 위치
- 기존 KT 영동지사 바로 옆에 업무시설 용도로 증축하여 준공

Ⅱ 오피스 임대시장 동향

KBD

| 삼성동 업무시설 |

- 규　　모 : B4/11F
- 연 면 적 : 4,393평
- 대지면적 : 820평
- 강남구 삼성동 소재
- 건 폐 율 : 30.85%
- 용 적 률 : 299.89%
- 준　　공 : 2007. 6
- 구　　조 : SRC조
- 주차대수 : 113대
- 용　　도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 산도개발㈜/㈜DH건설
- 지하철 2호선 삼성역 도보 12분 거리
- 봉은사로에서 차관아파트사거리 방향 봉은사로변 위치
- 삼성동 SKM 면세점 맞은편 리테일상가 밀집지역 내 소재해 있으며, 저층부 근생 및 고층부 업무시설로 임대

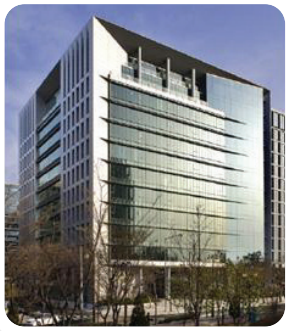
KBD

| 한신인터밸리 24 |

- 규　　모 : B7/23F
- 연 면 적 : 24,313평
- 대지면적 : 1,848평
- 강남구 역삼동 소재
- 준　　공 : 2007. 6
- 전 용 율 : 46.3%
- 구　　조 : SRC조
- 주차대수 : 306대
- 용　　도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 한호건설(주)/한신공영㈜
- 지하철 2호선 선릉역 도보 3분 거리
- 선릉역에서 역삼역 방향 테헤란로 대로변 위치
- 오피스 층별 및 섹션형으로 분양한 상품으로 서관과 동관 2개동으로 구성되어 있고, 9층 이상은 브릿지로 연결됨.

YBD



| 태영빌딩 |

- 규　　모 : B5/13F
- 연 면 적 : 12,486평
- 대지면적 : 1,151평
- 영등포구 여의도동 소재
- 준　　공 : 2007. 4
- 전 용 률 : 48.12%
- 구　　조 : SRC조
- 주차대수 : 198대
- 용　　도 : 업무/근생

- 시행/시공 : ㈜태영건설/㈜태영건설
- 지하철 5호선 여의나루역 도보 10분 거리
- 마포대교 남단 교차로에서 서여의도 방향 대로변 소재
- 건물주인 태영건설과 임차인인 한영회계법인이 대부분 사용

BBD

| 현진에버빌타워 |

- 규　　모 : B2/8F
- 연 면 적 : 2,815평
- 대지면적 : 358평
- 건축면적 : 286평
- 분당구 구미동 소재
- 준　　공 : 2007. 5
- 구　　조 : SRC조
- 주차대수 : 87대
- 용　　도 : 업무/근생

- 시행/시공 : ㈜현진에버빌/㈜현진산업개발
- 지하철 분당선 미금역 도보 5분 거리
- 분당선 미금역사거리에서 금곡 IC 방향 돌마로변 위치
- 건설업체인 현진에버빌 사옥으로 소유주인 현진에버빌과 현진캐피탈 등 계열사가 전체 사용

CBD

| 포스코더샵 |

- 규　　모 : B5/27F
- 연 면 적 : 21,172평
  (오피스 5,000평)
- 대지면적 : 1,800평
- 중구 순화동 소재
- 준　　공 : 2007. 4
- 구　　조 : RC조
- 주차대수 : 92대
- 용　　도 : 업무/근생/주거
- 일반상업/중심지미관

- 시행/시공 : 정은스카이/포스코건설㈜
- 지하철 1, 4호선 서울역 도보 10분 거리
- 남대문에서 중림동 방향 칠패길 대로변에 위치
- 오피스 분양상품으로 주상복합 2개동, 오피스텔 1개동 등 3개동으로 구성. 오피스는 3개동이 연결된 저층부 3~7층에 있음.

Others

| DMC 전자회관 |

- 규　　모 : B5/12F
- 연 면 적 : 6,042평
- 대지면적 : 629평
- 마포구 상암동 소재
- 착　　공 : 2005. 4
- 준　　공 : 2007. 4
- 구　　조 : RC조
- 주차대수 : 146대
- 용　　도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 전자산업진흥회/풍림산업주식회사
- 지하철 6호선 수색역 도보 15분 거리
- 상암동 DMC 내 B6-3블럭에 위치
- 전자부품연구원의 DMB R&D센터를 비롯한 각종 협회 및 유관단체가 입주 및 입주 예정

- 2007년 2/4분기 신규 공급 오피스는 총 10개동, 연면적 103,927평으로 조사됨. 2/4분기에 이어 2분기 연속으로 2000년대 초반 평균 오피스 공급량(분기별 5만평)의 두 배에 달하는 면적이 공급되었음.
- 특히, KBD에 6개동, 77,584평이 공급되어 2/4분기 공급면적 중 75%를 차지함. KBD와 더불어 대형 면적이 공급될 예정이었던 상암동 DMC에는 KGIT Ⅰ(25,898평), KGIT Ⅲ(17,838평)의 3/4분기 공급 이월에 따라 전자산업진흥회관(6,042평) 1동만이 공급되었음. 그밖에 CBD, YBD, BBD에 각 1동씩 공급되었으며, YBD는 서여의도 소재 태영빌딩(12,486평)의 공급을 마지막으로 당분간 신규 공급이 없는 것으로 조사되었음.
- 지역별 세부 공급 현황을 보면, 이번 분기에 공급된 빌딩 중 가장 큰 규모인 서초동 삼성생명서초타워(33,486평)는 서초삼성타운 3개동 중 가장 먼저 공급된 빌딩으로 건물주인 삼성생명과 계열사인 삼성중공업 그리고, 외부 임차사인 세중여행사, 한국리복 등이 입주 또는 입주 예정에 있어, 공급물량이 대부분 소진된 것으로 조사됨. 선릉역 인근 한신인터밸리24(24,313평)의 경우 층단위 또는 섹션형으로 분양된 상품으로 실사용 목적과 임대수익을 위한 투자 목적이 혼재되어 있는 특수한 형태로 KBD 임대시장의 활황에 따라 외부 임대물량이 조기에 해소될 전망이나, 섹션형으로 분양된 층의 경우 구분 소유자들 간의 의견 차로 인해, 해당층의 경우 공실해소가 다소 지연될 가능성이 있음. YBD에 공급된 태영빌딩(12,486평)은 건물주인 태영건설과 동여의도에서 이전한 한영회계법인이 대부분을 사용하여 큰 공실없이 임대시장에 진입함.
- 이상 3개 빌딩 외 나머지는 B등급(5,000~10,000평) 이하의 중소형빌딩으로 전체 사옥용(KT 영동지사, 현진에버빌타워)과 오피스 분양상품(캐럴라인타워, SK ID타워, 포스코더샵) 등으로 구분할 수 있음.
- 2/4분기 공급된 빌딩들의 특징을 종합해 보면, 첫째로 삼성생명 서초타워 공급을 시작으로 서초 삼성타운의 본격적인 공급에 따른 강남역 인근 오피스 시장 활성화를 들 수 있으며, 둘째로, 한신인터밸리24, SK ID타워, 포스코더샵, 캐럴라인타워 등 오피스 분양상품의 공급 집중을 들 수 있음. 마지막으로 세번째 특징은 2006년 2/4분기 디지털방송제작지원센터를 시작으로 5분기 연속으로 상암동 DMC에 오피스빌딩이 공급된 것을 들 수 있음.
- 3/4분기에도 상반기 공급된 것과 마찬가지로 CBD 소재 우정국빌딩(21,795평)과 금분기 이월된 상암동 DMC 내 KGIT Ⅰ, Ⅲ 등을 비롯하여 10만평 가량이 공급될 예정에 있음. 그동안 누적되었던 대형 임차 수요로 인해 상반기 공급 물량의 경우 공실률의 상승없이 시장 내 무리없이 공급되었으나, 하반기 이후의 공급물량은 향후 임대시장 안정세 유지에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 전망됨.

Ⅱ 오피스 임대시장 동향

(2) 2/4분기 주요 임대차 활동

권 역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(평)	날짜
CBD	동아미디어센터	종로구 세종로	레드우드코리아	119	2007.4
	코오롱빌딩	중구 무교동	흥국생명	208	2007.4
	신동아화재빌딩	중구 태평로2가	엔디코프	325	2007.4
	명지빌딩	중구 서소문동	신한금융지주	199	2007.4
KBD	현대스위스타워	강남구 삼성동	하나GMG	210	2007.6
	로즈데일빌딩	강남구 수서동	라파즈한라시멘트 外	540	2007.5
			명세I&C	350	2007.6
	한솔엠닷컴빌딩	서초구 서초동	ING생명	1,642	2007.5
	신일빌딩	강남구 삼성동	삼성생명	210	2007.5
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	AIG생명	514	2007.6
	삼성금융프라자	강남구 삼성동	파리크라상	190	2007.6
			피데스개발	390	2007.6
	신스타워	강남구 삼성동	미래에셋	880	2007.5
	트러스트타워	서초구 양재동	소리바다	561	2007.4
YBD	굿모닝신한타워	영등포구 여의도동	브리티시텔레콤	330	2007.4
	신송센터	영등포구 여의도동	미래에셋증권	4,050	2007.4
	세우빌딩	영등포구 여의도동	국민은행	8,059	2007.4
	신영증권빌딩 (구,팬택사옥)	영등포구 여의도동	세어링크	225	2007.5
			흥국투신운용	450	2007.4
			흥국증권중개	225	2007.5
	농협문화복지재단빌딩	영등포구 여의도동	현대증권	426	2007.5
			이스타투자자문	426	2007.5
BBD	휴맥스타워	분당구 수내동	노키아	155	2007.5
	SH타워(구,터보텍)	분당구 수내동	SH에너지	261	2007.5
	센트럴타워	분당구 서현동	재키토탈스포츠	699	2007.6
	알리안츠 분당사옥	분당구 서현동	엔디와이	393	2007.5
	삼성생명서현빌딩 (구,대우자판빌딩)	분당구 서현동	LG카드	232	2007.4
			삼성카드	210	2007.5
	서현신영G타워	분당구 서현동	포스브로	321	2007.5
	유니퀘스트빌딩	분당구 서현동	NH투자증권	180	2007.4
			인투바이	171	2007.5

- 2007년 2/4분기 주요 임대차 활동은 **"권역을 막론한 금융권 임차 수요의 시장 주도"**를 특징으로 볼 수 있음. 보험, 증권, 은행 등 금융 관련 업종의 증평 및 이전 수요가 올 초부터 계속되어 상당수 공실을 해소시키며 임대시장 안정화에 일조하고 있음. 특히, YBD의 경우 미래에셋증권(신송센터, 4,050평), 국민은행(세우빌딩 8,059평), 흥국투신운용(신영증권빌딩, 450평) 등 금융 관련 기업체들이 신규로 공급되는 대형 공실에 임대차계약을 체결하여 가장 큰 수요자로 부각되고 있음. 2008년 자본시장통합법 시행에 따라 이들 업종의 임차 수요가 하반기에도 꾸준히 이어질 것으로 사료됨.
- 권역별로는 앞서 언급한 YBD 내 신축빌딩인 세우빌딩에 국민은행(8,059평)이 근생시설을 제외한 전층을 임대한 것이 분기 내 가장 큰 임대차 활동으로 조사되었음. KBD의 경우 강남역 인근 소재 한솔엠닷컴빌딩에 ING생명(1,642평)이 임대차계약을 체결하였음. 강남역 주변은 교보생명, 푸르덴셜생명, 삼성화재, LIG화재 등 보험사 강남 사옥이 집결되고 있으며, 금분기에는 삼성생명서초타워의 준공과 ING생명의 이전 결정에 따라 보험타운으로서의 입지가 강화되어 가고 있음.
- BBD의 경우 퍼스트타워(구,시마빌딩)의 임대 정상화 이후 대형 공실의 부재속에 3대권역과 마찬가지로 보험, 카드, 증권 등의 중소형 규모 이전 및 증평 수요가 이어지고 있음.

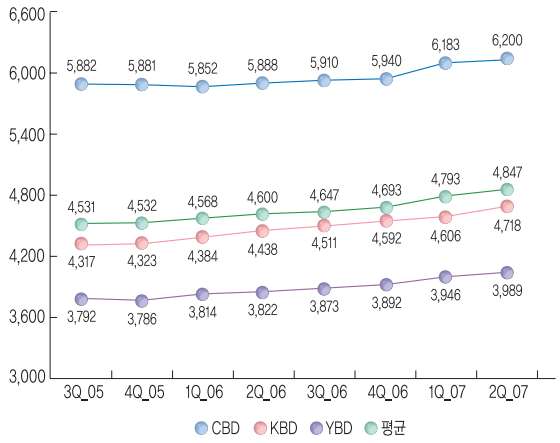
임대시장 4 2007년 2/4분기 임대시장 분석 및 전망

2007년 2/4분기 오피스 임대시장 분석

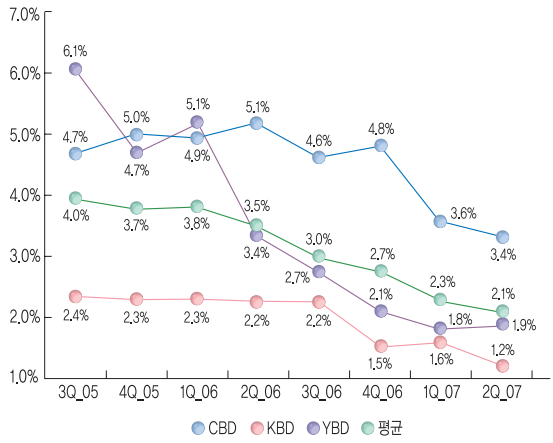
- 2007년 2/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 2007년 1/4분기와 비교하여 전세가는 4,793천원에서 1.1%가 상승된 4,847천원으로 나타났으며, 공실률은 0.2%p 하락된 2.1%로 조사됨. 공실률은 2006년 1/4분기(3.8%) 이후 5분기 연속으로 하락하였으며, 공실률의 하향 안정화에 따라 이번 2/4분기에는 연중반 임에도 불구하고 전분기 대비 1.1%의 상승률을 기록하였음. 2006년 연말(4,693천원)과 비교해 보면, 상반기에 이미 임대가 상승률이 3%가 넘는 것으로 조사됨. 특히, KBD의 경우는 2/4분기에 7만평이 넘는 신규 오피스 공급에도 불구하고, 타권역으로 부터의 이전 수요 및 권역내 누적 임차 수요로 인해 공실률은 하락하고 임대가는 전분기 대비 2.4%나 상승되는 활황 시장을 나타내며, 서울시 전체 임대시장 상승세를 주도하였음. YBD의 경우 12,000평대 A등급 규모 태영빌딩의 신규 공급이 있었으나, 1%대의 공실률을 유지하고 있으며, CBD 역시 타권역 임대 매물 부족에 따른 대체수요로 인해 전분기 대비 0.2%p 하락한 3.4%를 나타내었음.
- 다만, 하반기가 시작되는 3/4분기 이후에는 그동안 적체되어 있던 대형 임차 수요가 상당부분 소진된 것으로 보여, CBD와 상암동 DMC를 중심으로 20만평이 넘는 추가 신규 공급에 따라, 공실률의 상승세 반전이 예상됨.

전세환산가

[단위:천원]



공 실 률



세부권역 시장 분석

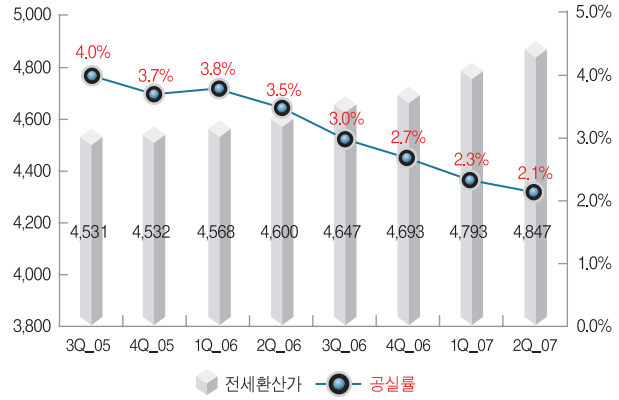
각 권역별로 오피스 임대시장을 살펴 보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 2007년 2/4분기 공실률은 3.4%로 전분기 대비 0.2%p 추가 하락됨. 주요 공실 빌딩이었던 극동빌딩과 신동아화재빌딩 등 일부 공실이 해소되었으며, 지난 1/4분기 이후 대다수 프라임등급 및 A등급 빌딩의 공실률이 안정세를 유지하고 있음. YBD, KBD 등 타권역의 1~2%대 공실률 보다는 높은 수준이나, 자연공실률 보다는 낮은 안정세를 유지하고 있음. 특히, 3대권역 중 가장 먼저 오피스 시장이 형성되었기 때문에 건물 노후 및 빌딩 인프라 부족에 따른 경쟁력 저하로 인해 타권역으로의 임차 수요의 이탈이 계속 되었으나, STX남산타워, M타워, 삼성생명순화동빌딩 등 최신 정보통신 설비를 갖춘 오피스빌딩 공급이 공실률의 상승으로 이어지는 것이 아닌 정보통신 인프라를 원하는 임차 수요의 권역 내 이전을 가져옴. 적절한 규모의 신규 공급이 오히려 CBD 안정세를 견인하고 있는 것으로 사료됨.
- 다만, 3/4분기 이후에는 프라임급 규모의 우정국빌딩(21,795평)이 8월중 공급될 예정이며, 삼성서초타운의 공급 시작에 따라, 하반기부터 2008년까지 삼성그룹계열사들의 KBD로의 이전에 본격화될 것으로 보임. 따라서, 삼성생명빌딩, 중앙일보빌딩, HSBC빌딩 등을 중심으로 대형 신규 공실이 공급될 예정임. 이들 빌딩 인근 및 CBD 외곽지역에 산재되어 있는 삼성그룹 계열사들이 상당부분 사용할 예정에 있으나, 이들이 현재 입주해 있는 빌딩들의 신규 공실 발생에 따른 공실률 상승은 불가피한 것으로 분석되어 하반기에는 공실률이 상승세로 전환될 전망임.
- 임대가는 지난 1/4분기 한화석유화학이 코람코로부터 재매입한 한화장교빌딩, 신동아화재, 연세재단빌딩 등 일부 빌딩의 임대가 인상으로 소폭 상승하였음. 특히, 연세재단빌딩의 경우 2000년 이후 7년만에 월세 및 관리비를 인상하였음. 하반기에는 시장 전체적으로는 보합세가 예상되나, 서울역 인근 프라임급 빌딩 2~3건의 매각이 예정되어 있고, 이들 빌딩의 매수자가 투자기관으로 알려져 있어, 소유주 변경후 임대가 조정이 있을 것으로 예상됨.

Ⅱ 오피스 임대시장 동향

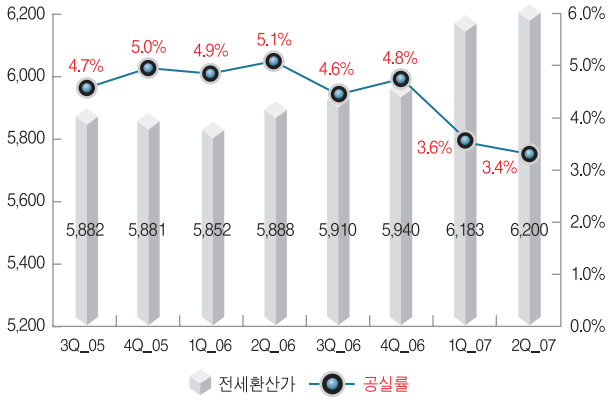
전세환산가 및 공실률(서울)

[단위:천원/평]



전세환산가 VS 공실률(CBD)

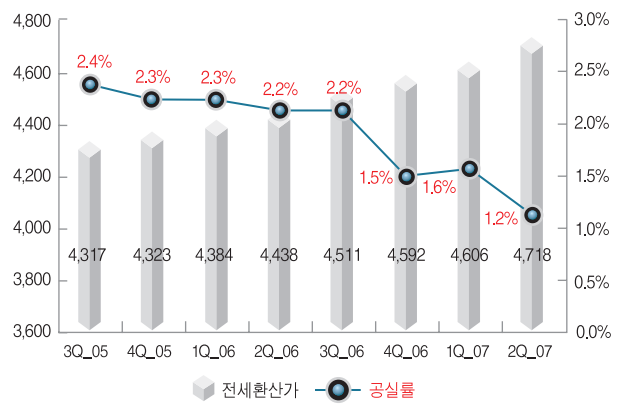
[단위:천원/평]



- 강남권역(KBD)의 공실률은 2007년 1/4분기 대비 0.4%p 하락한 1.2%를 나타냄. 삼성생명서초타워(33,486평)와 한신인터밸리24(24,313평) 등 7만평이 넘는 신규 오피스 공급에도 불구하고, 공실률은 오히려 하락되었음. 2/4분기 1.2%의 공실률은 KBD 오피스시장의 최고 활황기였던 2000년대 초반 벤처붐 시기(1.3%) 보다도 낮은 수준으로 KBD 임대시장의 활황세를 가장 잘 나타내는 지표로 볼 수 있음.
- 이번 분기에 공급된 빌딩 중 가장 큰 규모인 삼성생명서초타워의 경우 서초삼성타운 3개동 중 가장 먼저 공급된 빌딩으로 건물주인 삼성생명과 계열사인 삼성중공업, 삼성경제연구소 및 외부 임차사인 한국리복, 세중여행사 등이 입주가 결정되어, 임대물량이 상당함에도 불구하고, 준공시 대부분 소진된 것으로 조사됨. 두번째로 큰 규모인 선릉역 한신인터밸리24의 경우 층단위 또는 섹션형으로 기 분양된 빌딩으로 실사용 목적과 임대수익을 위한 투자목적 소유자가 혼재되어 있으며, 소유주가 다수인 관계로 층별로 소유주가 여럿인 섹션형 분양층의 경우 소유주들간의 견해차로 인해, 임대시장의 활황세에도 불구하고, 공실해소가 다소 지연될 가능성이 있음. 이에 2/4분기 KBD 프라임등급 오피스의 공실률은 2.4%까지 상승되었으나, 현 시장 상황을 감안할 경우 3/4분기에는 대부분 소진될 것으로 사료됨.
- 하반기에도 대기업, MNC 및 해당업체들과 관련된 협력업체들의 KBD 선호 현상이 계속될 전망이고, 연말 및 2008년 상반기 공급될 삼성물산서초타워(24,770평)와 삼성전자서초타워(59,722평)가 준공되기 이전부터 관련 업체들의 사무실 선점 수요가 강남대로, 테헤란로 및 교대 인근까지 미칠 것으로 예상되고 있어 1%대 초반의 공실률이 지속될 것으로 보임.
- KBD 전세가는 2007년 2/4분기에 4,718천원을 기록하여 전분기 대비 2.4%가 상승됨. 통상적으로 연말에서 연초 사이의 임대가 상승률이 연중반 보다 상대적으로 큰 데 반해, 2/4분기에는 연중반 임에도 불구하고 2%대의 높은 상승률을 나타내었음. 임대가 수준이 높은(평당 70~80천원대) 프라임급 오피스빌딩이 동일한 분기에 2동이나 공급된 것이 가장 큰 원인이며, 대규모 공급에도 불구하고, 계속되는 초과 수요로 인한 공실률의 하락이 임대가의 강세를 견인한 것으로 분석됨.

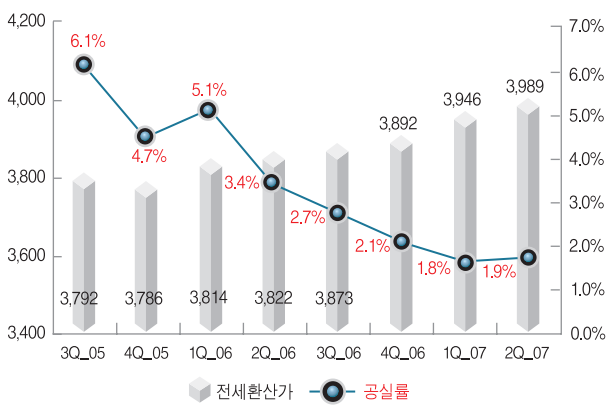
전세환산가 VS 공실률(KBD)

[단위:천원/평]



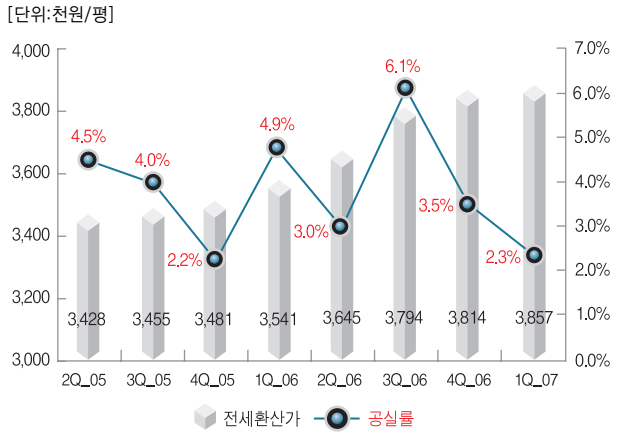
전세환산가 VS 공실률(YBD)

[단위:천원/평]



- 하반기 역시 상반기의 분위기가 그대로 이어질 것으로 예상되며, 이에 따라, 임대가 상승세가 연중 계속될 전망임. 다만, 벤처붐 시기보다도 낮은 공실률이 해당 시기에 과열 양상을 나타내었던 임대가의 가파른 상승으로 까지 이어지지는 않을 것으로 전망됨.
- 여의도권역(YBD)의 공실률은 2007년 1/4분기 대비 0.1%p가 상승된 1.9%를 나타냄. 1/4분기 세우빌딩에 이어 2/4분기 서여의도에 A등급 규모인 태영빌딩(12,486평)이 공급되는 등 3대권역 중 유일하게 공실률이 상승했으나, 여전히 1%대 공실률을 유지하고 있음. 동여의도를 중심으로 2008년 자본시장통합법 시행을 앞둔 증권, 보험, 투신 등 금융 관련 업종의 임차 수요가 꾸준히 지속되고 있고, 서여의도를 중심으로는 연말 대선에 따른 정당 관련 임차 수요가 계속되고 있어, 하반기를 포함하여 2008년에도 역시 뚜렷한 신규 공급이 없는 YBD의 공실률은 당분간 1%대를 유지할 것으로 전망됨. 더불어, 상암동 DMC와 주요 오피스 밀집지역 중 지리적으로 가장 가까운 YBD로 부터 일부 이전 수요가 예상되었으나, 사옥 신축 후 DMC로 이전한 팬택을 제외하고 아직까지 큰 움직임은 없었던 것으로 조사되고 있어 상반기 중에는 큰 영향을 못미친 것으로 분석됨. 다만, YBD 내 추가 공급 부재에 따른 대안으로서 하반기 상암동이 부각될 가능성이 있음.
- YBD의 전세가는 1/4분기 대비 1.1%가 상승된 3,989천원으로 나타남. 임대가 인상 빌딩수는 많지 않았으나, 이번 분기 서여의도에 공급된 태영빌딩의 경우 해당 세분 권역 임대가 수준(서여의도 평균 315.3/31.3천원)보다 상당히 높은 수준(500/50천원)으로 공급되었고, 마포권 공실 해소에 따른 임대가 인상 이루어져 비교적 높은 임대가 상승률을 기록하였음. 당분간 신규 공급이 없고, 금융 및 정당 관련 임차 수요가 연말까지 유지될 것으로 보여 연내에 평균 전세가가 4,000천원을 넘어설 것으로 전망됨.

전세환산가 VS 공실률(BBD)



- 2007년 2/4분기 BBD 공실률은 2007년 1/4분기 대비 1.2%p가 추가로 하락된 2.3%를 나타냄. 2006년 초림빌딩, 휴맥스타워 및 퍼스트타워의 신규 공급에 따라 최저 2%에서 최고 6%까지 등락을 거듭했던 BBD 공실률이 추가 공급 부재와 벤처붐 이후 최저 공실률을 나타내고 있는 KBD 활황의 여파로 2분기째 안정세를 지속하고 있음. 이번 분기에 공급된 구미동 현진에버빌타워(2,815평)가 KBD로 부터 이전해온 현진에버빌 및 계열사들의 전체 자사사용분으로 공급되어 임대시장에 영향을 미치지 못한 것도 안정세를 견인함.
- 타권역으로 부터 IT업종을 중심으로 이전 수요가 계속되고 있고, 권역 내 금융 및 IT 기업의 증평 수요 또한 이어지고 있으며, 연말까지 신규 공급이 없는 것으로 조사되고 있어, 하반기까지는 2%대의 안정적인 공실률을 유지할 것으로 예상됨. 더불어, KBD 서초삼성타운 내 삼성물산서초타워가 연말 준공이 되더라도, 삼성물산의 이동은 2008년 초에 이루어질 예정으로 있어, 하반기 중 공실률의 급격한 상승은 없을 것으로 사료됨.
- BBD 전세가는 2007년 1/4분기 평당 3,814천원에서 2007년 2/4분기 3,857천원으로 1.1% 상승됨. 수내역 로지트빌딩, 서현역 신영G타워 등 다수 빌딩의 임대가 인상이 조사되어, 1/4분기 보다 오히려 상승폭이 더 컸음. 서현역 퍼스트타워의 공실 해소 이후 1개층 전체 입주가능한 공실이 거의 없는 상황에서 임차 문의가 이어지고 있는데 따른 건물주들의 즉각적인 반응으로 분석됨. 그러나, 삼성물산의 이전 예정에 따른 서현역 인근 신규 공실(약 17,000평)에 대한 시장의 부담이 본격적으로 작용할 하반기에는 상승세가 한풀 꺽인 보합세를 나타낼 전망임.

Ⅱ 오피스 임대시장 동향

2007년 2/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

2007년 2/4분기 서울시 3대권역 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

전 망	내 용	비 고
1. 임대가 연중 상승세 지속	통상 연말, 연초에 임대가 인상률이 큰 반면에 연중에는 임대가 상승폭이 상대적으로 작은 것이 일반이나, 공실률의 장기 안정세 속에 연중 상승세가 지속되고 있음.	상반기 전세가 상승률 3% 초과
2. KBD 공실률 벤처붐 이후 최저	2/4분기 7만평이 넘는 신규 공급에도 불구하고, 강남역 일대에 삼성 계열사 및 보험사를 중심으로 한 신규 임차 수요가 집중되어 공실률이 오히려 떨어지면서 벤처붐 이후 최저 공실률 나타냄.	2007년 2/4분기 1.2%
3. YBD 1%대 공실률 유지	2007년 1/4분기 1%대로 진입한 공실률이 A등급 빌딩의 신규 공급에도 불구하고 2분기째 유지되고 있음.	2007년 1/4분기 1.8%, → 2007년 2/4분기 1.9%
4. BBD 공실률 안정 심화	2006년 신규 공급에 따라 등락을 거듭했던 BBD 임대시장의 공실률은 서현역 퍼스트타워 임대 안정화 이후 큰 신규 공실 공급 없는 안정된 시장을 지속되고 있음.	2006년 4/4분기 6.1%, → 2007년 1/4분기 3.5%
5. 상암동 DMC 오피스 5분기 연속 공급	금분기 상암동 DMC 내 집중 공급이 예상되었으나, KGIT Ⅰ, Ⅲ의 준공이 3/4분기로 이월되어 전자산업진흥회관 1개동만이 공급됨. 면적은 줄었으나, 2006년 2/4분기 이후로 5분기 연속으로 신규 오피스가 공급되고 있음.	전자산업진흥회관 6,042평
6. 오피스 분양상품 집중 공급	이번 분기 KBD에 신규 공급된 6개 빌딩 중 3동이 분양빌딩으로 금분기에 모두 준공됨.	신사동 캐럴라인타워, 역삼동 한신인터밸리 24, 가락동 SK ID타워
7. 금융권 임차 수요의 시장 주도	보험, 증권, 은행 등 금융권 관련 업종의 이전 및 증평 수요가 3대권역 및 BBD 임대시장에 가장 큰 임대차 활동을 보임.	국민은행 : 8,059평, 미래에셋증권 : 4,050평, ING생명 : 1,630평 등

2007년 3/4분기 오피스 임대시장 전망

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

- 임대가격 – 2007년 상반기 내 20만평에 육박하는 신규 공급에도 불구하고 오히려 공실률이 하락하였고, 2%대의 공실률에 따른 입주가능빌딩 부재는 향후 임대가 상승으로 이어질 것으로 사료됨. 특히, 2/4분기 7만평이 넘는 신규 공급에도 불구하고 공실률이 하락한 KBD와 당분간 신규 공급이 없는 YBD는 임대가 상승세가 연말까지 이어질 전망임. 다만, 하반기에도 역시 20만평이 넘는 면적이 추가 공급될 예정에 있어, 신규 공급이 주로 이루어질 CBD와 상암동 DMC가 속한 기타지역의 임대가는 보합세를 나타낼 전망임.
- 공실률 – 상반기 20만평의 신규 공급 물량이 공실률 상승없이 시장 내 안정적으로 공급되었으나, 하반기 20만평이 넘는 면적이 추가로 공급될 예정에 있어, 그동안 누적되어 있던 대기 임차 수요가 상당부분 해소된 하반기에 공실률이 상승세로 반전될 것으로 예상됨. 특히, KGIT, 누리꿈스퀘어 등 프라임급 빌딩의 공급이 예정되어 있는 상암동 DMC와 우정국빌딩(21,795평) 등이 공급될 CBD는 상승세로 전환될 가능성이 큰 것으로 판단됨. 다만, 공급 면적 이상의 이전 수요가 여전한 KBD와 연말 대선 및 2008년 자본시장통합법 시행에 따른 임차 수요가 예상되는 YBD의 경우 1%대 공실률을 유지할 것으로 예상됨. 따라서, 시장 전체적으로는 하반기 중 2%대 후반까지 소폭 상승할 전망임.

Ⅲ 오피스 매매시장 동향

매매시장 1 시장 동향

조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로한 수도권역 일대의 연면적 1,000평 이상 오피스 빌딩 중 2007년 2/4분기 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

- 2007년 3월 21일 ~ 2007년 6월 25일

2007년 2/4분기 주요 매매 사례

권 역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자
KBD	유창NCC타워	서초구 서초동	10,151	주식회사 유창인더스트리	대한생명보험주식회사
	서초동 알리안츠빌딩	서초구 서초동	2,943	알리안츠 생명보험주식회사	주식회사 싸이칸홀딩스
	천지빌딩	강남구 역삼동	3,200	천지산업㈜	월드건설주식회사
YBD	대우증권빌딩	영등포구 여의도동	11,676	맥쿼리 슈로더아시아	DBREI
	동양증권빌딩	영등포구 여의도동	13,261	맥쿼리 슈로더아시아	DBREI
Others	케이원리트빌딩	서대문구 충정로3가	7,860	케이원기업구조조정 부동산투자㈜	칸서스자산운용(주)
	대흥빌딩	영등포구 당산동3가	1,946	케이원기업구조조정 부동산투자㈜	클리드코리아

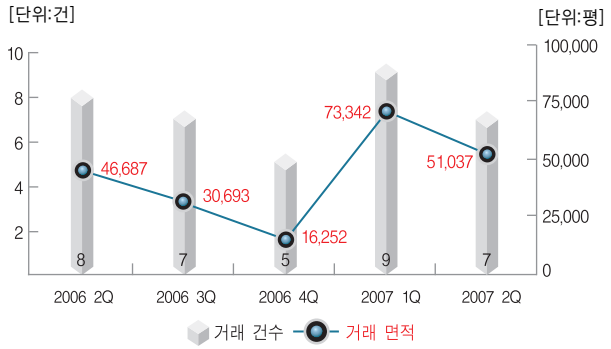
- 2007년 2/4분기 매매시장은 총 7건의 매매사례가 조사되었으며, 연면적 51,037평에 거래대금은 5,766억원으로 평년 수준의 거래가 이루어진 것으로 분석됨. 매매사례는 KBD 3건, YBD 2건 및 기타지역 2건으로 총 7건이 조사되었음. 금분기 CBD와 BBD에 A등급 규모 빌딩 2~4건의 거래가 예정되어 있었으나, 3/4분기로 이월되어 거래가 없었음.
- 매매사례의 평균 평당 매매가는 11,283천원으로, 전분기 대비 4.1%가 하락되었으나, 2006년 평균 평당 매매가인 9,314천원과 비교했을 때 20% 이상의 높은 상승세를 지속하고 있음.
- 3/4분기에는 CBD 소재 대우센터(40,170평), 서울시티타워(18,155평) 및 BBD 소재 삼성플라자(36,031평 중 11,526평) 등 주요 역세권 소재 프라임급 빌딩의 거래가 예정되어 있어, 2/4분기 대비 거래량 및 거래대금의 대폭 상승이 예상됨.

Ⅲ 오피스 매매시장 동향

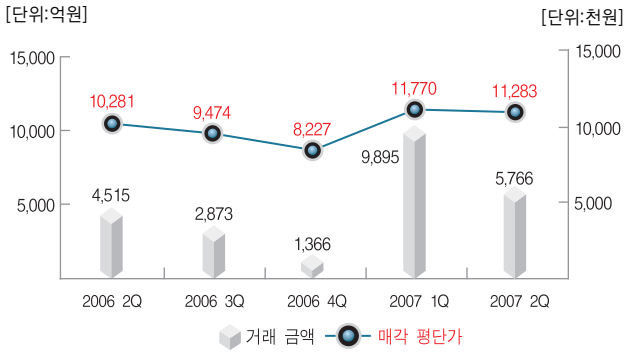
매매시장 2 ▸ 2007년 2/4분기 매매시장 분석

2007년 2/4분기 매매사례 분석

분기별 거래 분석

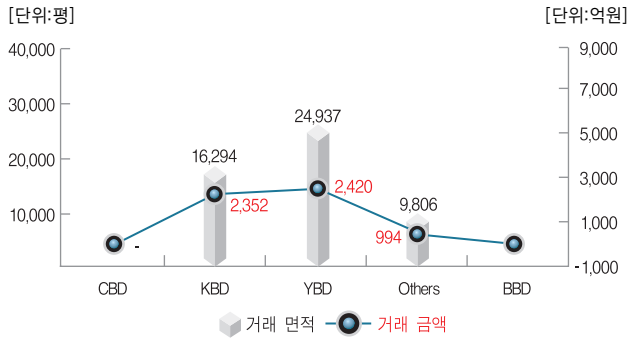


거래 금액 분석

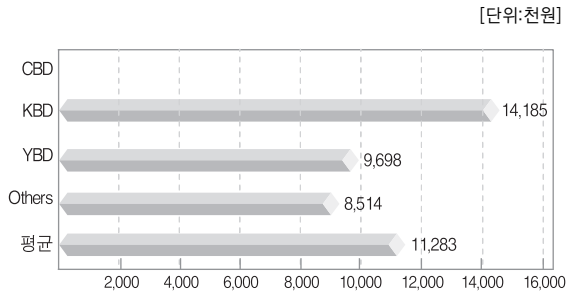


- 2007년 2/4분기 오피스 매매사례는 총 7건, 51,037평이 거래된 것으로 조사됨. 거래 건수는 평년(분기당 10건)의 70% 수준에 그쳤으나, A등급(10,000평 이상) 빌딩의 거래가 3건이 이루어져 거래면적은 평년(분기당 5만평) 수준을 나타냄.
- 2/4분기 총 거래금액은 5,766억원으로, 1/4분기를 포함한 누적 거래금액(1조 5,661억원)이 2006년 한해 총 거래금액인 1조 1,570억원을 이미 넘어섬. 금분기 매각 진행중인 빌딩이 이미 10만평에 육박하고 있어 3/4분기에는 2004년 4/4분기(127,792평 거래) 이후 2년 반만에 분기당 거래면적이 10만 평을 넘어설 것으로 전망됨.

권역별 매매사례 분석

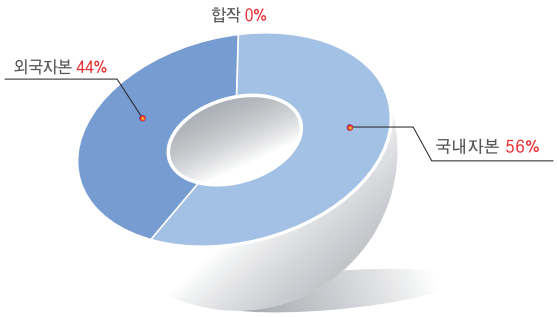


권역별 매각 평단가



- 권역별로는 YBD가 24,937평, 거래금액 2,420억원으로 전체 거래 규모와 금액 대비 각각 49%, 42%를 차지하였음. YBD에 이어 1/4분기 매매사례가 없었던 KBD가 3건, 16,294평의 거래가 이루어졌고, 기타지역(Others)에서도 2건이 조사됨. CBD와 BBD에서는 금분기 매매사례가 없었으나, 주요 역세권 소재 다수 빌딩이 매각 진행중에 있어 3/4분기에는 이들 지역이 오피스 매매시장을 주도할 것으로 사료됨.
- 권역별 매각 평단가의 경우 KBD가 14,185천원을 기록하면서, 2006년 KBD 평균(평당 9,461천원) 대비 50%나 급격히 상승됨. 금 분기에 거래된 빌딩들의 경우 빌딩 매수자들의 선호가 큰 강남대로변에 모두 소재해 있으며, 이들의 경우 서초삼성타운 입주 시작되었고, 신분당선이 개통 예정에 있는 등의 호재에 대한 기대 가치가 반영되어 상승세가 컸던 것으로 분석됨. 이어서 YBD가 9,698천원으로 평당 천만원을 넘어섰던 1/4분기에는 다소 못 미치지만 강세를 지속하고 있음.

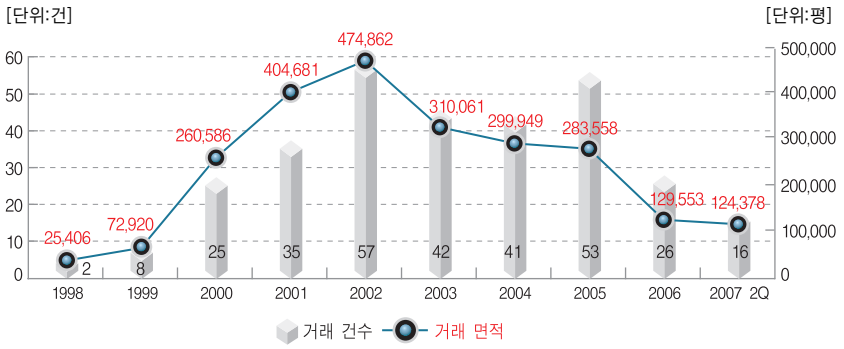
매입자 분석



- 2007년 2/4분기 매입자는 국내자본이 전체 7건 중 4건, 거래면적 24,154평, 거래금액 3,232억원으로 전체 거래금액 대비 56%의 비중을 차지하여, 여전히 외국자본 대비 우위를 유지하였으나, 거래면적에서는 47.3%로 외국자본에 대비 열세를 나타냄.
- 3/4분기에는 현재 매물로 나와 Deal이 진행되고 있는 빌딩들의 우선협상 대상으로 외국자본이 다수 선정되어 있어, 하반기 매매시장에 외국자본의 강세가 예상됨.

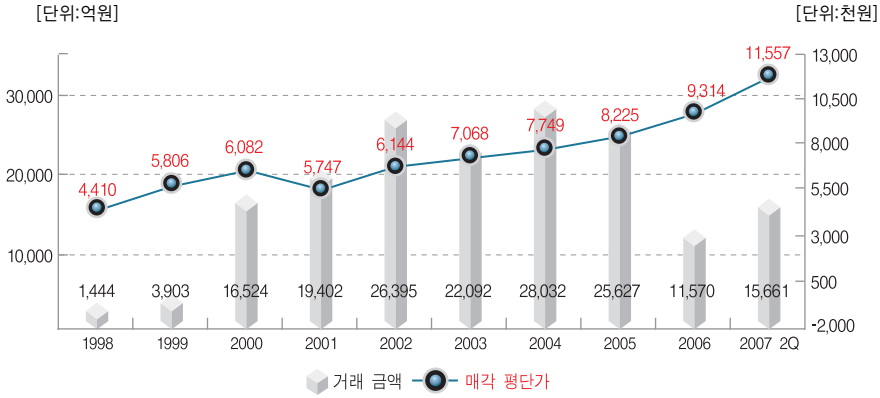
연도별 매매사례 대비 2007년 상반기 분석

연도별 매매사례



- 2006년 26건의 매매거래와 129,553평의 거래면적으로 평년의 절반에 못미치는 시장을 형성했던 오피스 매매시장은 서서히 회복세로 돌아서 2007년 상반기 말 기준 16건 거래에 124,378평의 거래실적을 보이고 있으며, 하반기까지 평년수준(30만평)에 육박하는 거래가 이루어질 것으로 전망됨.

거래 금액 분석



- 2007년 상반기 거래금액은 2006년 상반기 거래금액(7,332억원) 뿐만 아니라 한 해 거래금액(1조1,570억원)을 이미 넘어서는 뚜렷한 회복세를 보이고 있음. 매각 평단가는 거래 회복세와 더불어 2006년 평균 대비 24.1%가 상승된 11,557천원을 나타내 급상승세를 유지하고 있음.

Ⅲ 오피스 매매시장 동향

2007년 2/4분기 매매사례 주요 특징

2007년 2/4분기에 거래가 이루어진 7건의 오피스빌딩 사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 보임.

주요특징	내 용	사 례
1. KBD 평당 매각가 대폭 상승	2/4분기에 KBD에서 거래된 매매사례의 매각 평단가는 14,185천원으로 2006년 평균(9,461천원) 대비 50%가 상승됨. 이는 2006년 3/4분기에 평당 1,600만원 대에 매각된 역삼동 K타워 등 몇몇 빌딩을 제외하고, 최근 KBD 내 거래사례의 경우 주요 역세권 소재 빌딩의 거래가 거의 없었던 바, 최근 매매시세와 실제 거래사례 간의 시점 차이가 반영되어 상승폭이 더욱 컸던 것으로 분석됨.	유창 NCC타워, 천지빌딩 등
2. 외국자본의 매매시장 약진	그동안 주춤했던 외국자본들이 목표수익률 하향 조정 등을 통해 국내 오피스 시장에 대한 매입에 적극적으로 나서고 있는 바, 2/4분기에는 전체 거래면적 중 56%인 26,883평을 외국자본이 매입함.	대우증권빌딩, 동양증권빌딩, 대흥빌딩
3. 강남대로가 KBD 오피스 매매시장 주도	2/4분기 KBD에서 거래된 3건 모두 강남대로에 소재해 있음. 테헤란로와 함께 KBD 오피스 시장을 이끌고 있는 강남대로변 오피스가 서초삼성타운의 입주 시작과 분당선 개통 예정 등의 호재로 인해 가격 급등 및 거래가 활발하게 이루어지고 있음.	유창NCC타워 천지빌딩 서초동알리안츠빌딩
4. 투자기관 소유빌딩의 거래 시장 주도 지속	리츠, 부동산펀드, 금융기관 등 국내외 투자기관 소유 빌딩의 거래가 매매시장의 절반 이상을 점하고 있는 가운데, 실수요자 보다 정보 획득이 용이하고, 단기간 내 의사결정이 가능한 이들 투자기관 상호간 거래가 더욱 활발해짐.	대우증권빌딩, 동양증권빌딩, 대흥빌딩 케이원리트빌딩 등
5. 신축 중 소유권 이전 매매 시도	최근 건물 신축중에 매매된 빌딩의 경우 준공 이후 기존 소유주가 보존등기를 한 후에 소유권을 이전하는 형태가 대부분으로 이에 따라, 거래시점을 준공 이후로 봤으나, 신축 중 토지에 대한 소유권 이전 실행 및 이후 건축비를 매수자가 부담하는 사례가 조사되었고, 이에 거래시점을 당분기로 잡음.	유창 NCC타워

2007년 3/4분기 매매시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	한동안 주춤했던 외국자본들이 목표수익률 하향 조정 등을 통해 국내 오피스 매매시장에 대한 참여가 다수 이루어질 것으로 예상되며, 이에 따라 국내 투자기관 및 실수요자들과의 경합이 심화될 것으로 예상됨.	꾸준한 증가 및 경쟁 심화
공 급	자본시장 통합법의 2008년 시행에 따른 금융기관 보유빌딩의 매각 및 기업가치 제고, 구조조정 등의 사유로 인한 대기업 소유 매물이 다수 매각 진행중에 있으며, 투자기관 및 리츠사가 매입한 빌딩의 매각 시기 도래(3~5년)에 따른 매물이 꾸준히 공급되고 있음. 이에 전년 대비 공급이 다소 늘고 있기는 하나, 적어도 1~2년간은 공급 대비 수요 초과 현상이 지속될 것으로 분석됨.	공급 물량 증가
매매가격	CBD, KBD와 BBD를 중심으로 주요 역세권 내 대형빌딩 매물이 공급될 것으로 예상되는 가운데, 이들 지역의 매매가 상승률은 이전의 연간 10% 이상을 훨씬 상회하는 수준이 될 것으로 전망됨.	가파른 상승
종 합	외국자본의 적극적인 오피스 매매시장 참여에 따른 비중 증가가 하반기까지 이어질 것으로 예상되는 가운데 국내 투자기관, 디벨로퍼 및 실수요자(건설, 금융, 제조 및 개인 등)들의 매입세 역시 여전히 지속되고 있어 이에 따른, 공급 대비 수요 초과 현상은 당분간 지속될 전망임. 더불어 매매가 역시 가파른 상승세를 나타낼 것으로 사료됨. 다만, 2009년 이후 오피스빌딩의 신규 공급 집중에 따른 불안이 예상되는 YBD와 CBD을 중심으로 조기에 매각하려는 움직임이 감지되고 있어, 이들 지역이 향후 오피스 매매시장의 큰 변수가 될 전망임.	

Ⅳ 오피스 분양시장 동향

분양시장 1 ▸ 시장 동향

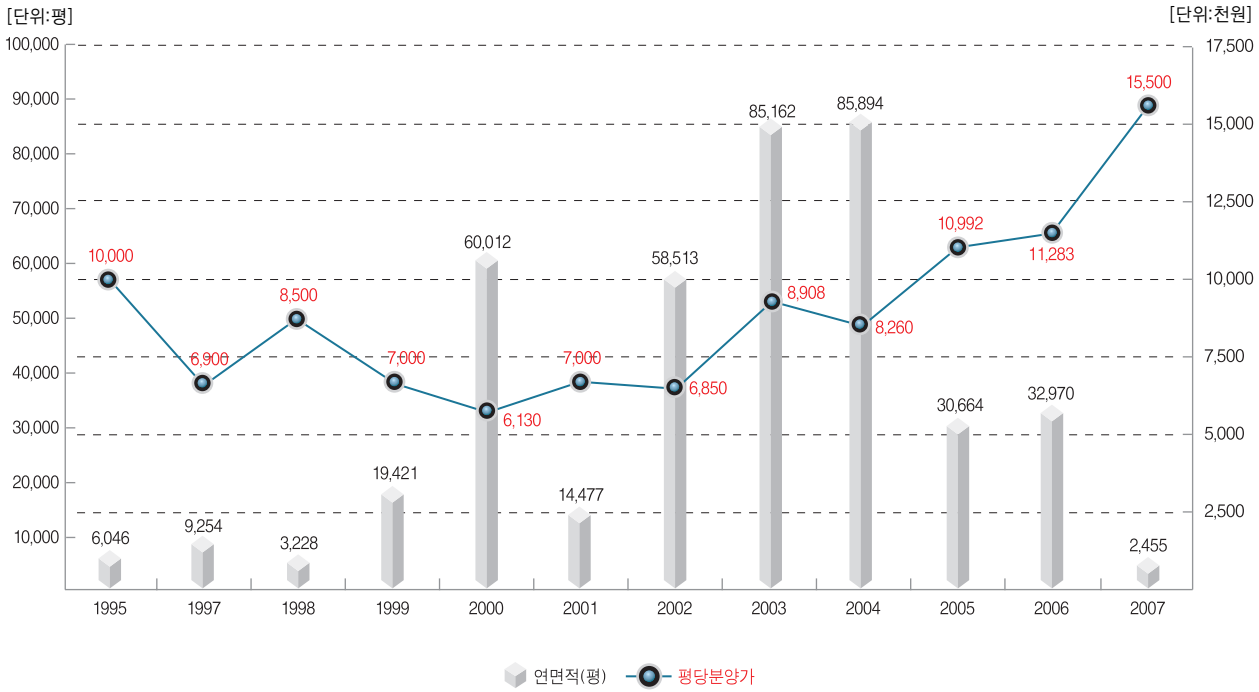
조사 대상 및 내용

- 서울시를 포함한 수도권 일대에 2/4분기에 신규로 분양중인 오피스 빌딩과 준공 예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

조사 기간

- 2007년 4월 1일 ~ 2007년 6월 20일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 2007년 2/4분기 신규 오피스 분양 사례는 총 1건, 1,360평이며, 평당 분양가는 14,500천원 수준임. 오피스 분양 시장은 1999년 이후 꾸준한 상승세를 보여왔으나, 2004년 85,894평이 공급된 것을 정점으로 이후 큰 폭의 감소세를 보이고 있음. 이는 오피스 개발이 가능한 나대지의 고갈로 인한 물리적인 공급 부족과 오피스 매매시장의 활황에 따른 분양물건의 매매시장 편입 등 복합적인 원인으로 인한 것으로 이러한 추세는 당분간 유지될 전망임.
- 최근 신규 오피스 분양 물량은 마포구 상암동 DMC와 서울시 기타권역 및 일산을 중심으로 공급되고 있음. 이는 과거 오피스 분양시장 신규공급을 주도했던 KBD와 CBD 지역의 개발 유효 부지의 급감 및 지가상승에 따른 사업성 하락 등이 주요 원인으로 분석됨. 이에 3대 권역 대비 지가 부담이 덜한 기타권역이나, 택지개발 예정지, 재개발사업 용지를 중심으로 한정적 공급이 이뤄지고 있음.
- 금분기 신규 분양한 오피스 상품으로는 지하철 4호선 총신대역 인근에 위치한 해중 에다인으로, 전체 연면적 2,700평 중 1,360평(5~8층)이 업무시설이며, 나머지는 판매시설로 분양중에 있음.
- 금분기 준공 예정 분양 오피스 빌딩은 KBD 소재 캐럴라인타워와 SK ID타워가 있고, CBD에 포스코더샵이 있음. 캐럴라인타워와 SK ID타워는 오피스빌딩에 근생시설이 일부 혼재된 상품이며, 포스코더샵은 주거 목적 빌딩 일부에 근생과 오피스가 섞여있는 것으로 조사되었음.

Ⅳ 오피스 분양시장 동향

분양시장 2 ▸ 분양 사례

서초 방배 해중 예다인

건축 개요

- 위　　치 : 서울특별시 서초구 방배동 1549번지 외 8필지
- 규　　모 : 지하 4층 ~ 지상 8층
- 연 면 적 : 8,925.21㎡(2,699.88평)
- 용 적 률 : 416.951%
- 용도지구 : 근린생활시설(1~4층), 업무시설(5~8층)
- 주차대수 : 57대
- 시 공 사 : 해중건설
- 준공예정 : 2007년 11월

환경 여건

- 지하철 4 · 7호선 이수역 도보 3분거리
- 올림픽대로, 남부순환로, 과천, 안양, 수원 등 교통접근이 원활한 지역임.
- 용도 : 지하1층부터 4층은 상가이며, 5층부터 8층은 오피스임. 전용률 53%
- 오피스의 분양가는 5층부터 7층까지는 평당 11,000천원, 8층은 18,000천원 수준임.
- 신규 분양자들의 구성은 실수요자 40%, 투자자 60% 수준으로 나타남.

분양시장 3 ▸ 준공 사례

SK ID타워

건축 개요

- 위　　치 : 서울특별시 송파구 가락동 99-7번지
- 규　　모 : 지하 6층, 지상 15층
- 연 면 적 : 5,189평
- 용　　도 : 업무시설-오피스 (지상 3층~지상 15층), 근린생활시설 (지하 1층~지상 2층), 주차장 (지하 2층~지하 6층)
- 준 공 일 : 2007년 4월
- 시 공 사 : SK건설

환경 여건

- 가락시장역 1번출구 도보로 3분거리에 위치해 있으며, 지하철 3호선 환승역 공사중
- 외곽순환도로, 송파대로, 남부순환로, 잠실대교, 올림픽대로, 판교구리간 고속도로등 교통여건 편리
- 주변 IT 관련 오피스 및 배후지역 주택가로써 사무환경 양호
- 2005년 3월부터 분양을 시작했던 ID타워는 동부지원 법조타운 이전과 문정 · 장기지구 개발 등의 호재를 바탕으로 분양이 원활히 진행되었음.
- 현재 고층부와 저층부 임대진행중이며, 입주사로는 고려감정평가법인 (12층) 및 IT업체등이 입주해 있음
- 분양가는 평당 700~ 750만원 수준이였으며, 현재 임대료 수준은 전세가 5,500천원, 월세는 보증금 1,000천원에 평당 45천원 수준임

분양시장 3 ▸ 준공 사례

캐럴라인타워

건축 개요

- 위　　치 : 서울시 강남구 신사동 613-5
- 규　　모 : 지하 4층, 지상 8층
- 연 면 적 : 3,016평
- 용　　도 : 오피스(3~8F), 근린생활시설(B2~2F)
- 입주예정일 : 2007년 4월
- 시 공 사 : 남해종합건설(주)

환경 여건

- 동호대교, 성수대교와 바로 연결, 강남대로, 분당선 개통예정 등 강남북 진입 용이
- 지하철 3호선 압구정역 인근에 위치
- 각종 은행과 증권사, 신사전화국, 호텔, 백화점 등이 인근에 다양하게 밀집
- 신규 분양자들의 구성은 투자자 70%, 실수요자 30% 수준으로 나타남
- 평당 분양가 1,300만원선, 전용율 56%, 현재 분양중에 있음.
- 분양후 1년간 연 10%의 임대수익 보장

분양시장 3 준공 사례

순화동 포스코 The #

건축 개요

- 위　　치 : 서울시 중구 순화동 195-1
- 규　　모 : 지하 5층, 지상 27층
- 연 면 적 : 21,172평(오피스 면적 5,000평)
- 대지면적 : 1,800평
- 용　　도 : 업무 / 근생 / 주거
- 지　　구 : 일반상업 / 중심지미관
- 시 공 사 : 포스코 건설㈜

환경 여건

- 지하철 1,4호선 서울역 도보 10분 거리
- 남대문에서 중림동 방향 칠패길 대로변에 위치
- 오피스 분양상품으로 주상복합 2개동, 오피스텔 1개동 등 3개동으로 구성. 오피스는 3개동이 연결된 저층부 3~7층에 있음.
- 순화동 포스코 The #은 총 3개 동으로 주상복합 2개동 (아파트 137세대), 오피스텔 1개동(339실)으로 구성되어 있음. 오피스는 3개동이 연결된 상태에서 3층부터 7층까지 오피스 분양.
- 컨셉은 의료기기 전문 오피스를 표방하며, 메디컬 관련업체와 무역업체를 중심으로 분양이 이루어지고 있음.
- 신규 분양자는 대부분 실수요자 위주로, 의료기업체, 치과, 무역회사 등이 계약을 완료한 것으로 알려짐
- 임대료 수준은 평당 보증금 70만원, 월세 7만원 수준임.

분양시장 4 2007년 3/4분기 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	정부의 부동산 안정화 대책 발표의 일환으로 판교, 동탄, 광교 등 신도시 주거 상품으로 투자 수요가 집중되고 있었으나, 최근 주거상품에 대한 DTI규제와 보유세의 부담으로 수익형 부동산(상업용)에 대한 관심도가 증가하고 있음. 실수요자와 더불어 국내외 투자기관의 신규 분양상품에 대한 관심 증가로 수요자 증가 추세에 있음.	수요자 증가
공 급	오피스 분양 상품의 공급은 1,000평 내외의 소규모로만 공급되고 있으며, 순수오피스 공급은 찾아보기 힘든 상황임. KBD, YBD, CBD 등 기존 오피스 밀집지역의 경우 지가상승과 나대지 고갈 등에 따라 공급이 급감하고 있으며, 이에 따라, 신규 오피스 분양 공급은 상암 DMC, 일산, 판교 등을 중심으로 이루어 지고 있음. 또한, 대규모 택지개발지구 검토시 업무시설도 함께 계획하고 있어, 향후 상암동 DMC, 판교, 분당, 동탄신도시 등에서 공급이 증가할 것으로 예상됨.	권역별 양극화 예상 (KBD, YBD ↓ / 상암동 DMC, 판교, 분당, 동탄신도시 ↑)
분양가격	서울 및 수도권의 지가상승과 수요(실수요, 투자 등)의 증가로 분양가격의 상승세 지속 예상	상승세 지속
종 합	분양형 오피스 상품의 수요는 과거 개인 투자가가 대부분 이었으나, 최근 실수요자나 기관투자자로 재편되고 있으며, 분양가격 또한 과거 보다 더 높은 폭으로 상승되고 있음. KBD 및 YBD는 나대지 고갈로 고급이 축소되고 있으나, CBD 및 상암동 DMC, 서울 외곽지역, 분당 등은 공급량이 늘어날 것으로 예상됨.	

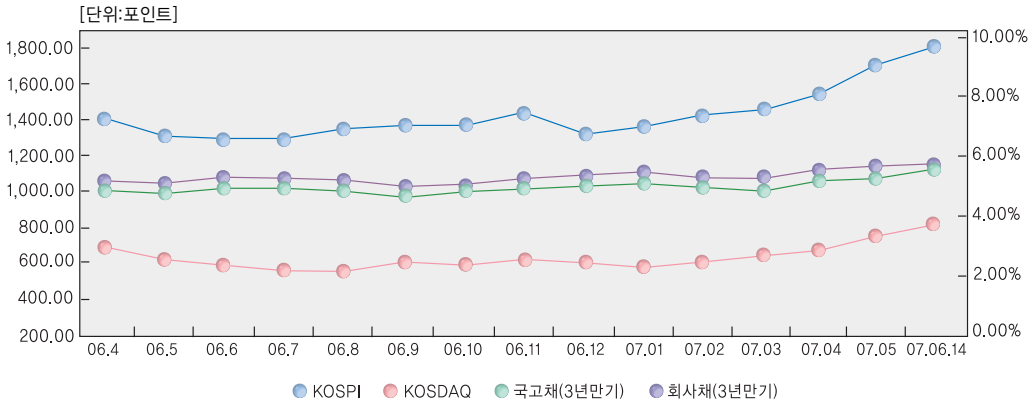
V 부 록

부록 1 : 부동산펀드 운용현황 분석

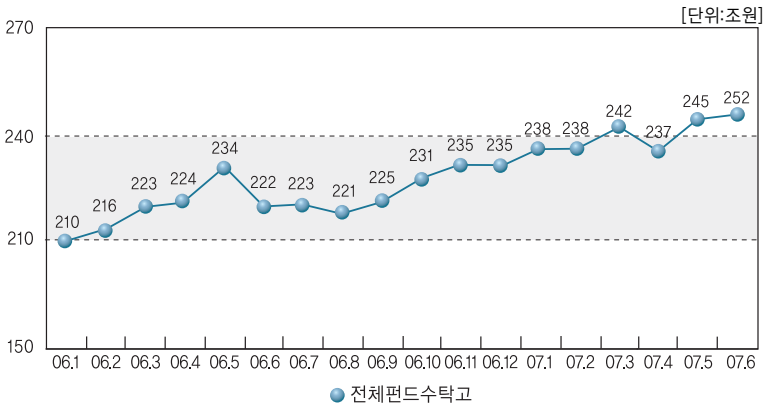
펀드시장 동향

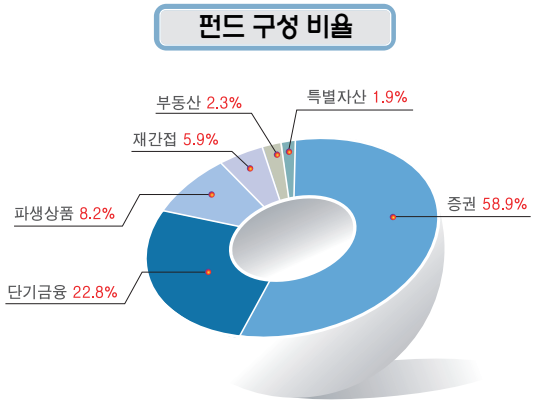
- 부동산 관련 펀드는 2007년 1/4분기에 비하여 수탁고가 증가하여 2007년 2/4분기에는 14조 7,149억원으로 2007년 1/4분기의 11조 3,439억원 보다 29.7% 상승하였음. 전체펀드 중 부동산 관련 펀드의 비중은 2007년 1/4분기 4.70%에서 2007년 2/4분기에는 5.85%로 증가하였음. 2007년 2/4분기에 신규 설정된 펀드는 82개, 설정액은 2조 1,077억원으로 나타나 2007년 1/4분기 보다 펀드수는 22.4% 증가하였고, 설정액은 -20.2%로 감소하였음.
- 전체 펀드 구성 중 부동산은 전분기 대비하여 2.0%에서 2.3%, 재간접은 5.0%에서 5.9%로 증가하였으며, 재간접의 증가원인은 해외 리츠와 관련된 펀드의 추가설정액 증가와 해외리츠에 투자하는 신규펀드가 증가했기 때문임.

증시 및 금리지표

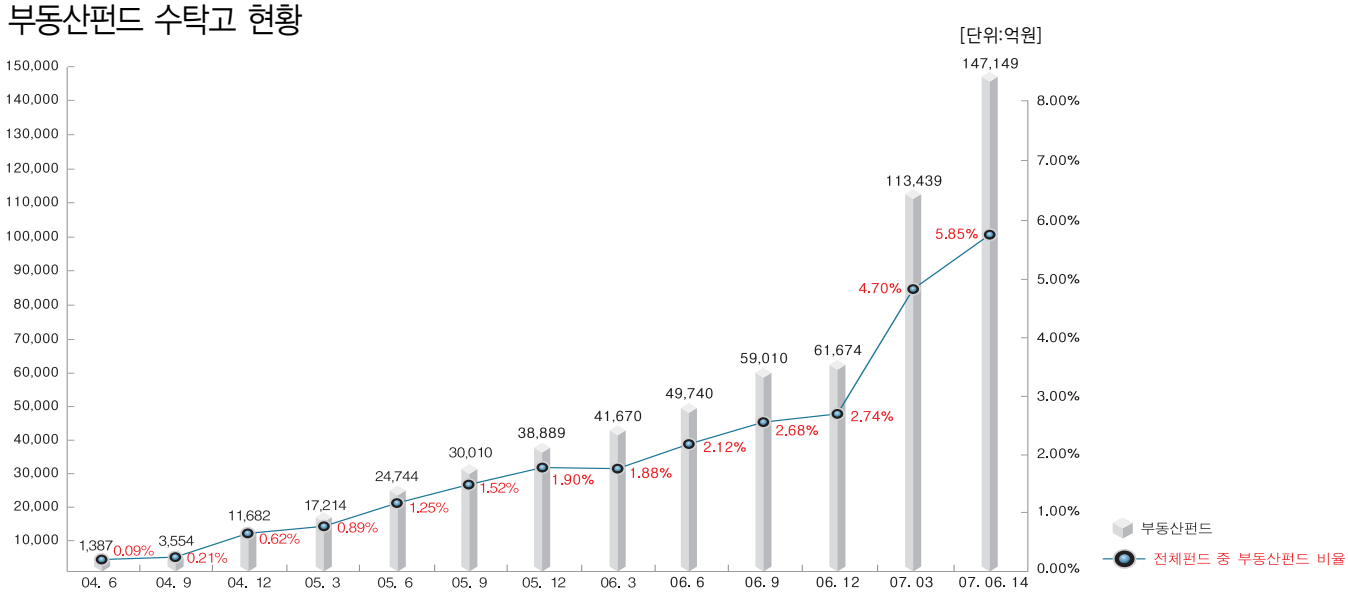


펀드 수탁고 현황





부동산펀드 수탁고 현황



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

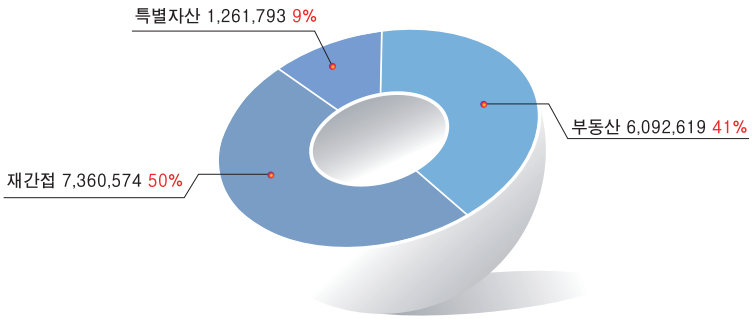
부동산 관련 펀드 분석

- 분석대상
  - 자산운용협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드
- 기준일
  - 2007년 6월 14일

[설정액(누적) 기준]

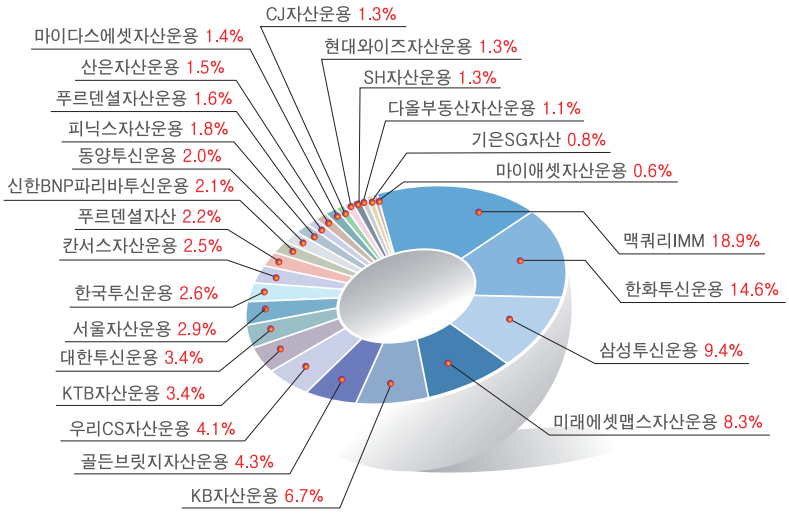
펀드 분류별

[단위:백만원]



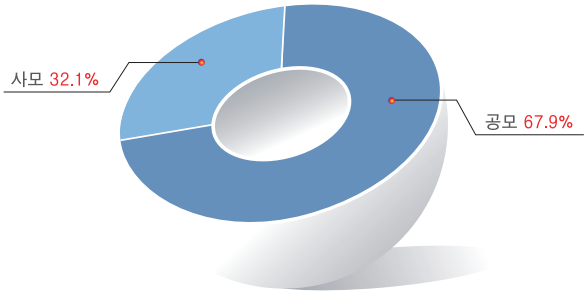
2007년 6월 14일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 부동산에 직접 투자한 부동산펀드와 부동산 대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨. 재간접펀드의 설정액이 지난 분기에 이어서 증가하였으며, 2007년 1/4분기 4조9,066억에서 2007년 2/4분기에는 7조3,606억원으로 크게 증가함.
특히 재간접펀드가 부동산펀드 규모 증가에 가장 큰 영향을 미치고 있으며, 부동산 관련 펀드에서 차지하는 비율이 이번 분기에 50%를 차지하였음.

자산운용사별



2007년 6월 14일 현재 설정된 부동산펀드 설정액 14조 7,150억원 중 맥쿼리IMM자산운용이 2조7,585억원대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 한화투신운용이 2조 1,367억원대, 삼성투신운용이 1조3,672억원, 미래에셋맵스자산운용이 1조2,174억원대 설정액을 보이고 있음. 삼성투신운용은 전분기에 자산운용사별 차지비율이 4.6%였으나 이번분기에서는 9.4%로 크게 증가하였음. 이는 일본관련 재간접펀드의 증가에 따른 것으로 보임.
2004년 6월 1,387억원으로 시작된 자산운용사의 부동산펀드시장은 매분기 증가 추세를 보이고 있으며, 이번 분기에는 14조가 넘는 부동산 관련 펀드시장을 보이고 있음.

모집 형태별



2007년 6월 14일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 14조 7,150억원 중 67.9%가 공모를 통하여 모집되었으며, 32.1%가 사모를 통하여 모집되었음.
사모펀드의 비중은 전분기(34.8%)에 비하여 이번 분기(32.1%)에 다소 감소하였음.

V 부 록

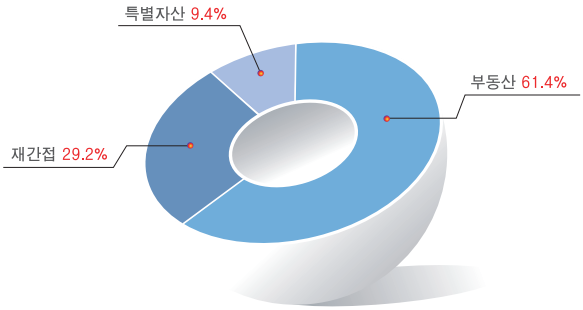
부록 1 : 부동산펀드 운용현황 분석

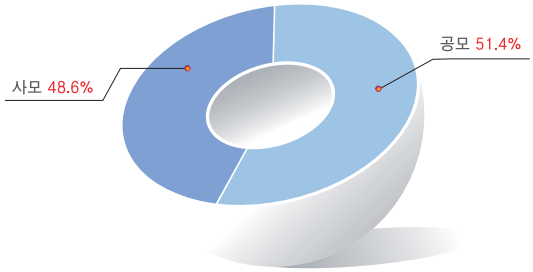
[신규 설정액(3~6월) 기준]

대상자산별 / 모집형태별

2007년 3월~2007년 6월 신규 설정된 부동산 관련 펀드(2조1,077억원) 중 부동산 비중은 61.4%, 재간접은 29.2%, 특별자산은 9.4%를 보이고 있음.

모집형태에 따른 공모와 사모의 비율을 살펴보면, 공모의 비율은 51.4%이고 사모의 비율은 48.6%를 차지하고 있으며, 사모의 비율은 전분기(44.4%) 보다 이번 분기(48.6%)가 4.2%로 다소 증가하였음.



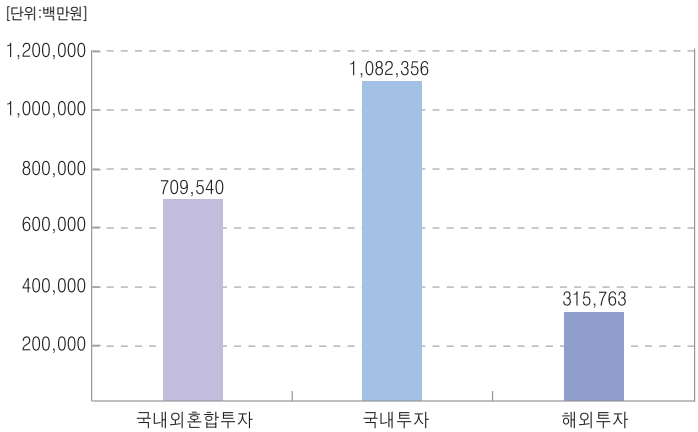


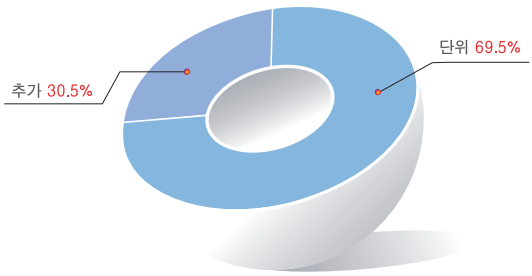
투자지역 / 추가단위 구분

2007년 3월~2007년 6월에 신규로 설정된 부동산 관련 펀드의 투자지역을 살펴보면, 국내투자가 1조822억원, 해외투자가 3,158억원, 국내외혼합이 7,095억원임. 해외투자는 전분기보다 감소하였음.

이번 분기에는 사모펀드의 증가로 인하여 단위형 펀드 비율이 전분기보다 17.3%가 증가하였음. 그러나, 추가형은 설정액이 계속 증가하기 때문에 향후에 추가형의 설정액은 늘어날 것임.

투자지역별 설정액 현황





2007/3/10 ~ 2007/6/13 신규 설정 펀드 내역

[단위:백만원]

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액	모집형태	공시분류
골든브릿지자산운용	골든브릿지사모부동산6	2007-06-05	32,010	사모	단위
	골든브릿지부동산5	2007-05-29	42,260	공모	단위
	GB캄보디아사모부동산1	2007-05-17	7,976	사모	단위
	골든브릿지사모특별자산23-6	2007-03-16	5,250	사모	단위
교보투신운용	교보Morningstar글로벌부동산사모재간접B 1	2007-04-27	30,000	사모	추가
다올부동산자산운용	다올뉴리더양산사모부동산9	2007-06-12	30,000	사모	단위
	다올뉴리더팜스프링사모부동산8-1	2007-05-09	5,000	사모	단위
	다올뉴리더팜스프링사모부동산8-2	2007-05-09	5,000	사모	단위
	다올뉴리더부산부곡동사모7-1	2007-04-04	20,000	사모	단위
	다올뉴리더부산부곡동사모7-2	2007-04-04	10,000	사모	단위
	다올뉴리더부산부곡동사모7-3	2007-04-04	6,000	사모	단위
	다올뉴리더동두천사모부동산6	2007-03-26	22,000	사모	단위
	다올뉴리더아산사모부동산5	2007-03-16	15,000	사모	단위
대한투신운용	대한FirstClass부동산4	2007-05-04	150,010	공모	단위
	대한FirstClass부동산4ClassC1	2007-05-04	100,010	공모	단위
	대한FirstClass부동산4ClassC3	2007-05-04	50,000	공모	단위
동부자산운용	동부사모세운십구특별자산	2007-03-28	20,000	사모	단위
동양투신운용	동양횡성리조트사모부동산1	2007-03-20	57,000	사모	단위
마이애셋자산운용	마이애셋사모라페스타특별자산	2007-03-30	2,645	사모	단위
	마이애셋사모부동산14	2007-04-26	7,000	사모	단위
맥쿼리IMM	맥쿼리IMM글로벌인프라재간접 2	2007-05-03	3,345	공모	추가
	맥쿼리IMM글로벌인프라재간접 2ClassCW	2007-05-03	3,345	공모	추가
삼성투신운용	삼성 글로벌리츠종류형재간접자 1_A클래	2007-05-30	10,705	공모	추가
	삼성 글로벌리츠종류형재간접자 1_C클래	2007-05-30	2,182	공모	추가
	삼성 글로벌리츠종류형재간접자 2_A클래	2007-05-30	-	공모	추가
	삼성글로벌리츠재간접모	2007-05-30	12,515	공모	추가
	삼성글로벌리츠종류형재간접자 1	2007-05-30	12,884	공모	추가
	삼성글로벌리츠종류형재간접자 2	2007-05-30	20	공모	추가
	삼성글로벌리츠종류형재간접자 2_C클래	2007-05-30	20	공모	추가
	삼성일본REITs사모재간접자 3	2007-04-17	5,000	사모	추가
	삼성일본REITs사모재간접자 2	2007-04-04	10,000	사모	추가
서울자산운용	서울골든립부동산3	2007-04-18	29,000	공모	단위
	서울드림모아사모해외부동산2	2007-04-18	66,000	사모	단위
	서울드림모아사모부동산20	2007-03-29	11,500	사모	단위
알파에셋자산	알파마이티사모부동산3	2007-03-28	7,600	사모	단위
	알파에셋GlobalProperty사모재간접 1	2007-04-24	19,000	사모	추가
우리CS자산운용	우리마일스톤부동산10	2007-05-11	18,000	사모	단위
	우리마일스톤부동산9	2007-03-15	54,400	사모	단위

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

(계속)

V 부 록

2007/3/10~2007/6/13 신규 설정 펀드 내역

[단위:백만원]

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액	모집형태	공시분류
칸서스자산운용	칸서스진주사모부동산	2007-06-04	42,000	사모	단위
	칸서스사할린부동산1	2007-04-05	40,000	공모	단위
	칸서스포항사모부동산	2007-03-30	25,700	사모	단위
	칸서스다동업무시설사모부동산	2007-03-27	50,000	사모	단위
푸르덴셜자산운용	푸르덴셜아시아퍼시픽리츠재간접모신탁	2007-05-31	5,391	공모	추가
	푸르덴셜아시아퍼시픽리츠재간접자신탁(H)	2007-05-31	5,940	공모	추가
	푸르덴셜아시아퍼시픽리츠재간접자신탁H-A	2007-05-31	5,161	공모	추가
	푸르덴셜아시아퍼시픽리츠재간접자신탁H-C	2007-05-31	780	공모	추가
	Pru글로벌리츠재간접 1(I)	2007-04-13	20,277	공모	추가
	Pru글로벌리츠재간접 1	2007-03-12	227,680	공모	추가
	Pru글로벌리츠재간접 1(A)	2007-03-12	178,254	공모	추가
	Pru글로벌리츠재간접 1(C)	2007-03-12	30,409	공모	추가
프랭클린템플턴투신	프랭클린글로벌부동산재간접모투자신탁	2007-05-08	1,302	공모	추가
	프랭클린글로벌부동산재간접-자(A)	2007-05-07	120	공모	추가
	프랭클린글로벌부동산재간접-자(E)	2007-05-07	1,299	공모	추가
피닉스자산운용	PAM사모부동산8	2007-06-11	10,600	사모	단위
	PAM사모부동산6	2007-06-08	16,000	사모	단위
	PAM사모부동산7	2007-06-08	14,800	사모	단위
	PAM사모특별자산 2	2007-05-31	50,000	사모	단위
한국투신운용	한국WW베트남부동산개발특별자산 1	2007-03-16	120,498	공모	단위
한화투신운용	한화트라이써클미국사모부동산투자1	2007-05-23	5,000	사모	추가
	한화트라이써클사모부동산11	2007-05-21	80,000	사모	단위
	한화라살유럽리츠재간접 1	2007-05-08	12,921	공모	추가
	한화라살유럽리츠재간접 1(A)	2007-05-08	2,778	공모	추가
	한화라살유럽리츠재간접 1(C1)	2007-05-08	158	공모	추가
	한화라살유럽리츠재간접 1(C1β)	2007-05-08	10,000	공모	추가
현대와이즈자산운용	현대와이즈리치플랜사모부동산1	2007-03-09	10,000	사모	단위
	현대와이즈J-REITs재간접 2(자A)	2007-05-16	256	공모	추가
	현대와이즈J-REITs재간접 2(자C)	2007-05-16	261	공모	추가
	현대와이즈J-REITs재간접 2(종모)	2007-05-16	517	공모	추가
	현대와이즈J-REITs재간접 1(모)	2007-05-15	1,319	공모	추가
	현대와이즈J-REITs재간접 1(자1)	2007-05-15	325	공모	추가
	현대와이즈J-REITs재간접 1(자A)	2007-05-15	478	공모	추가
	현대와이즈J-REITs재간접 1(종모)	2007-05-15	802	공모	추가
CJ자산운용	CJ사모부동산5	2007-05-04	20,000	사모	단위
	CJ사모부동산6	2007-05-04	10,000	사모	단위
	CJ사모부동산3	2007-03-23	20,000	사모	단위
	CJ사모부동산4	2007-03-23	5,000	사모	단위
KB자산운용	KB웰리안사모부동산11-1	2007-05-28	3,500	사모	단위
	KB웰리안맨해튼사모부동산1	2007-03-23	170,000	사모	단위
	KB웰리안IFC사모부동산1	2007-03-22	4,056	사모	단위
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산22	2007-05-25	10,400	사모	추가
	KTB칸피던스사모부동산21	2007-05-04	10,000	사모	추가
SH자산운용	KREDIT사모부동산1	2007-05-07	1,000	사모	추가

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

부록 2 해외 오피스 시장 동향 – 인도

INDIA

Overview

인도의 실질 GDP 성장률은 2003-2004년 8.5%, 2004-2005년 7.5%, 2005-2006년 9%에 이어 2006-2007년에는 9.2%의 고도성장을 이어갈 전망임. 최근 경기과열에 따른 우려가 잇따르고 있으나, 장기적으로 높은 경제 성장세를 지속될 것으로 예상됨.

이러한 높은 경제성장 속에 오피스 시장 역시 인도 주요 경제도시를 중심으로 활황세에 있음.

인도 오피스 시장은 도시별 편차는 있으나 전반적으로 수요증가, 공급부족, 임대가 인상, 공실률 하락이라는 오피스 호황기의 전형적인 특징을 나타내고 있으며, CBD지역의 공급부족으로 인해 오피스 지역이 외곽지역까지 전이, 확장되는 추세를 보이고 있음. 본 보고서는 이러한 활황세에 있는 인도 오피스 시장을 주요 도시별로 오피스 지표의 주요 factor인 수요, 공급, 임대가, 공실률을 기준으로 분석하고자 함.

(자료협조 : DTZ)

Mumbai

인도 서해안에 위치한 항구도시로 인도 경제의 대표적인 도시임. 2000년 이후 인도경제의 고속성장에 따라 오피스 시장 역시 활력을 띄고 있음. 주요 오피스 Area는 CBD(Nariman Point, Fort and Ballard Estate), Cental Mumbai(worli, Lower Parel), Bandra Kurla Complex(BKC)지역으로 구분될 수 있으며, 최근 Ghatkopar와 mulund 지역까지 오피스 시장이 확대되는 추세에 있음.

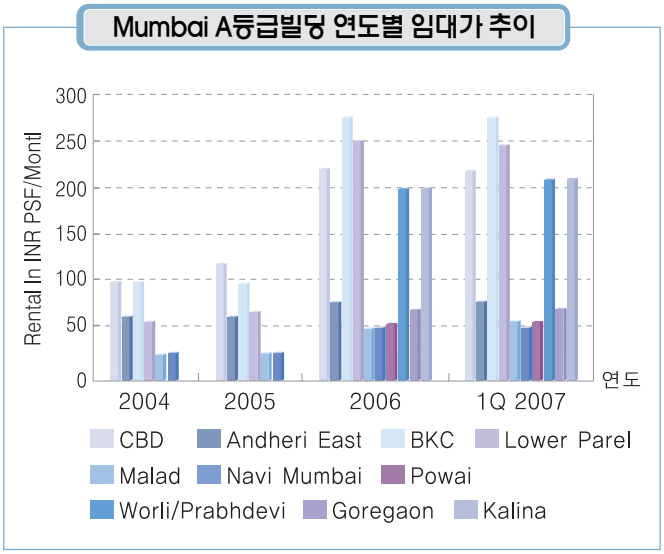
[수 요]

주요 오피스 수요는 금융과 IT 업종군이며 A등급 빌딩을 중심으로 증평수요가 이어지고 있음. 오피스 빌딩의 준공전 사전 임대가 매우 활발한 가운데, 1/4분기 흡수량은 약 0.75백만 sqft이며, 2007년 예상 총 흡수량은 약 7.5백만 sqft에 달할 것으로 예상됨.

[공 급]

1/4분기 공급량이 매우 저조한 가운데, Oberoi Commerce(550,000sqft), Titanium 1(200,000sqft), Kensington(960,000 sqft) 빌딩이 2/4분기 공급예정에 있고, Indiabulls(1.7백만 sqft)등을 비롯하여 연말까지 약 7백만 Sqft가 공급될 예정임. 그러나 전반적으로 A등급 빌딩을 중심으로 향후 2년 동안 수요 대비 공급부족 현상이 지속될 것으로 예상됨.

Mumbai A등급빌딩 연도별 임대가 추이



[임대가]

2000년 들어 소폭 임대가 상승세가 이어지다 최근 1년 사이에 급등세를 보이고 있음. 이는 최근 오피스 공급량 부족과 신규 및 증평 수요 지속에 따른 것으로 분석됨. 각 지역의 연도별 임대가 추이를 살펴보면 CBD, BKC, Lower Parel,지역이 2005~2006년에 신규 대형빌딩 공급에 따라 임대가의 급격한 상승이 있었으며, Worli와 Kalina 지역은 2006년 들어 새로운 오피스 지역으로 개발되면서 고 임대가를 책정하였음.

반면에 이외지역은 인프라 미구축과 인근 환경불량에 따른 수요 위축으로 임대가는 보합세를 보이고 있음. 현 시장상황을 감안시 2007년까지 임대가는 지속적으로 상승여지가 있으며, 몇몇 대형 오피스 프로젝트가 준공되는 2008년 하반기 부터는 다소 보합세를 보일 것으로 예상됨.

[공실률] CBD 지역의 공실률은 1~2% 수준에 그치고 있으나, Mumbai 외곽지역은 5% 내외로 형성되어 있으며, 지속적인 하락세를 보이고 있음.

V 부 록

Mumbai 지역 임대 사례

임차인	빌딩명	면적(sqft)	위치
Deutsche Bank	Beau Monde	100,000	Prabhadevi
Idea Cellular	Windsor	55,000	Kalina
Lehman Brothers	Ceejay House	30,000	Worli

Bangalore

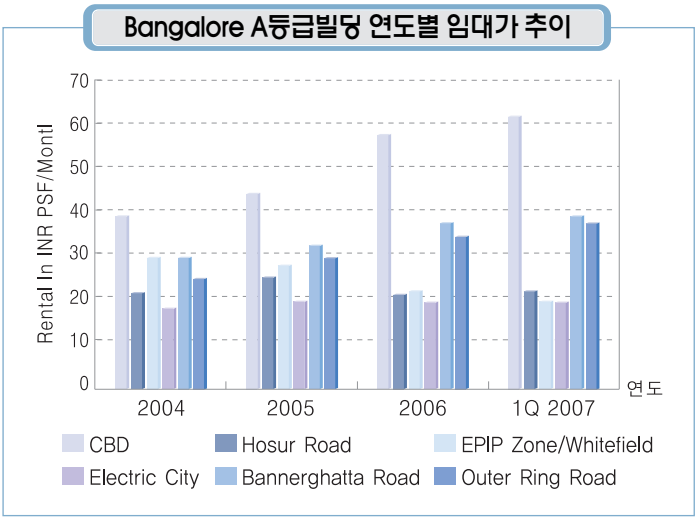
인도의 IT 메카인 Bangalore는 정부의 대대적인 IT 기업 육성에 따른 다양한 세제혜택에 따라 타 지역으로 부터의 IT 기업 유입이 계속되고 있음. 주요 핵심 오피스 지역으로는 CBD, Whitefield, Electronic City, Outer Ring Road 등이 있고 ORR 과 Bannerghatta Road 등이 신규 오피스 지역으로 확장되고 있는 추세임.

[수 요]

IT 업체의 꾸준한 수요 증가세가 두드러지는 가운데 1/4분기 총 흡수량인 약 1.80백만 sqft 중 70% 이상이 IT 업체군으로 파악됨. 이러한 IT 업체의 수요증가로 최근 공급이 부족한 CBD를 중심으로 외곽지역까지 수요가 확장되는 추세를 보이고 있음.

[공 급]

2007년 말까지 7.5백만 sqft의 A등급 빌딩 공급이 예정되어 있음. 1/4분기에 A등급 빌딩 1.2백만 sqft의 공급이 있었고, 이 중 40% 이상이 수요가 많은 Bannerghatta Road 인근에 집중된 것이 특징임. 그 외 나머지 공급은 인근 EPIP Zone 또는 Whitefield 등으로 분산 공급되고 있음.



[임대가]

Bangalore 전체의 연도별 임대가 추이를 보면 2004년부터 가파른 상승세를 보이고 있으며 최근 1년간 16%가 상승되었음. 이는 수요 급증에 따른 일부 A등급 빌딩들의 대폭적인 임대가 인상에 따른 것으로 판단됨.

세부 지역의 연도별 임대가 추이를 살펴보면 CBD, Bannergha Road, Outer Ring Road 지역이 매년 10% 이상의 인상율을 보이고 있으나, 이외지역의 경우 교통 인프라 미비와 인근 환경의 불량에 따른 수요 감소로 임대가는 정체를 보이고 있음.

특히, Whitefield지역은 공급초과로 임대가 하락추세에 있음.

[공실률]

CBD 지역은 2%선, Bannerghatta road, ORR & PBD지역의 경우 4~6%선임. 그러나 EPIP zone과 Whitefield 지역의 경우 수요 대비 공급 과다로 인한 공실률 상승으로 약 17% 수준임.

Bangalore 지역 임대 사례

임차인	빌딩명	면적(sqft)	위치
Standard Chard bank	RMZ Centenial	200,000	PBD
Business Object	Salapurina Soft Zone	100,000	PBD
Intuit	PRL Tech Park	66,400	PBD
AXA BPO	RMZ Infinity	45,000	SBD

Delhi

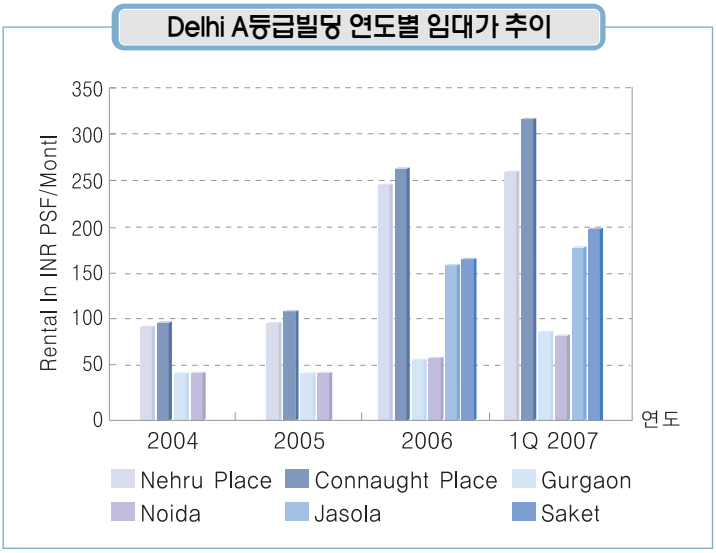
인도의 수도로 정치 행정의 중심지임. 주요 오피스 지역은 CBD(Connaught Place), SBD(Nehru Place & Bhikaji Cama Place in South Delhi), PBD(Jasola, Saket, Gurgaon & NOIDA)으로 구분됨.

[수 요]

1/4분기 총 흡수량은 1.9백만sqft 임. 제조 및 IT 회사들의 계속되는 증평수요가 이어지고 있으나, CBD 내 오피스 외곽지역인 Noida와 Manesar과 같은 외곽 지역으로 수요가 확장되어 가고 있는 추세임.

[공 급]

2007년 Delhi지역의 총 오피스공급량은 모두 16백만 sqft에 달할 것으로 예상되는 가운데 연말까지 Jasola 지역의 DLF Tower (700,000sqft), Gurgaon지역의 Unitech Info space building 3(500,000sqft), DLF Building 9 A(745,000sqft)가 공급될 예정에 있어 증가세에 있는 오피스 수요를 당분간 흡수할 수 있을 것이라 예상됨.
그러나 , 초과 공급상태에 있는 Noida 지역에도 Logix Cyber Park(1,100,000sqft), Corenthum(500,000 sqft)가 대규모로 공급될 예정에 있어 Noida 지역의 공급초과추세는 당분간 지속될 것으로 판단됨.



[임대가]

공급부족에 따른 임대가 상승추세는 지속될 것으로 판단됨.
각 지역의 연도별 임대가 추이를 보면 2005~2006년에 Gurgaon과 Noida를 제외한 전 지역의 급격한 임대가 상승이 있었음. 지역내 초과 수요에도 불구하고, 공급량 부족에 따른 임대가 상승으로 판단됨.
2007년 초를 기점으로 10% 내외 Delhi 전 지역의 10% 내외의 고른 임대가 인상이 있었음. 현 추세를 감안시 2/4분기에는 오피스 신규공급이 있는 Gurgaon을 제외한 전 지역의 임대가 인상추세는 당분간 지속 될 것으로 예상됨.

[공실률]

2007년 1/4분기 공실률은 CBD와 Nehru Place은 2% 내외수준을 보이고 있으며, Gurgaon과 Saket 지역의 경우 4%선, 반면 Noida와 Jasola 지역의 경우 신규공급에 따라 공실률이 16% 내외까지 일시적으로 상승하였음. Noida 지역의 경우 앞으로도 오피스 추가 공급이 계속 될 것으로 보임에 따라 당분간 높은 공실률은 지속 될 것 으로 보임.

Delhi 지역 임대 사례

임차인	빌딩명	면적(sqft)	위치
Sitel Inkia Pvt. Ltd	DLF Cyber City	65,000	Gurgaon
Siemens	DLF Cyber City	53,000	Gurgaon
Nokia	DLF Cyber City	52,000	Gurgaon
Smithkline	Vatika	7,000	Gurgaon

V 부 록

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 5월 1일 ~ 2007년 5월 31일

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%	58.4%	64.4%	61.7%
전세환산가	2,626	2,122	1,695	1,991	1,948	2,618
보증금	427.0	605.6	418.1	513.7	647.5	521.9
월임대료	23.1	13.9	14.8	15.4	14.1	23.7
관리비	17.4	15.9	12.4	15.7	15.8	16.4
공실률	5.9%	4.6%	10.1%	9.5%	4.7%	4.0%
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

· 주　소 : 중구 남대문로4가 45
· 규　모 : B6/20F
· 연면적 : 34,457평
· 준공시기 : 2005년

센트럴타워 (구, 서현신영타워)

· 주　소 : 분당구 서현동 265-3
· 규　모 : B6/12F
· 연면적 : 7,206평
· 준공시기 : 1997년

트러스트타워

· 주　소 : 서초구 양재동 275-7
· 규　모 : B5/26F
· 연면적 : 10,864평
· 준공시기 : 1995년

제이타워

· 주　소 : 강남구 신사동 538
· 규　모 : B5/15F
· 연면적 : 6,369평
· 준공시기 : 2005년

초림빌딩

· 주　소 : 분당구 수내동 6-3
· 규　모 : B5/12F
· 연면적 : 4,703평
· 준공시기 : 2006년

세우빌딩(구, 세우회빌딩)

· 주　소 : 영등포구 여의도동 10
· 규　모 : B4/14F
· 연면적 : 9,907평
· 준공시기 : 2007년 3월

명동신영타워

· 주　소 : 중구 을지로2가 185-10
· 규　모 : B5/12F
· 연면적 : 3,368평
· 준공시기 : 1991년

다동센터 (구,DSME빌딩)

· 주　소 : 중구 다동 140
· 규　모 : B6/12F
· 연면적 : 4,572평
· 준공시기 : 1994년

분당미래산업빌딩

· 주　소 : 분당구 서현동 271-1
· 규　모 : B6/8F
· 연면적 : 2,344평
· 준공시기 : 1997년

배재정동빌딩

· 주　소 : 중구 정동 34-5
· 규　모 : B4/12F
· 연면적 : 10,964평
· 준공시기 : 2004년

미림타워 (구, 청우빌딩)

· 주　소 : 강남구 역삼동 825-22, 28
· 규　모 : B4/15F
· 연면적 : 6,200평
· 준공시기 : 2006년

연세재단세브란스빌딩

· 주　소 : 중구 남대문로5가 84-11
· 규　모 : B6/24F
· 연면적 : 32,933평
· 준공시기 : 1993년

역삼신영타워

· 주　소 : 강남구 역삼동 705-19
· 규　모 : B6/15F
· 연면적 : 3,793평
· 준공시기 : 1993년

신영증권 여의도사옥

· 주　소 : 영등포구 여의도동 34-12
· 규　모 : B4/14F
· 연면적 : 3,100평
· 준공시기 : 1994년

신영증권 부천사옥

· 주　소 : 부천시 원미구 중동 1131-5
· 규　모 : B3/10F
· 연면적 : 2,760평
· 준공시기 : 1999년

유니퀘스트빌딩

· 주　소 : 분당구 서현동 271-2
· 규　모 : B4/8F
· 연면적 : 2,695.9평
· 준공시기 : 1999년

올리브타워 (구,명지빌딩)

· 주　소 : 중구 서소문동 135
· 규　모 : B7/23F
· 연면적 : 17,998평
· 준공시기 : 2002년

누리꿈스퀘어

· 주　소 : 마포구 상암동 DMC 내 C5
· 규　모 : B4/22F
· 연면적 : 46,152평
· 준공시기 : 2007년 11월(예정)

오피스빌딩 임대실적

[미림타워(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

2006

2002~2001

[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

2005

2000~1996

[세우회빌딩] 영등포구 여의도동 / 9,907평 / B4,14F
[대한제지빌딩] 광진구 광장동 / 5,875평 / B6,10F
[초림빌딩] 분당구 수내동 / 4,703평 / B5,12F
[서울상공회의소빌딩] 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

[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 충정로사옥] 서대문구 충정로3가 / 10,225평/ B6,17F
[개풍빌딩] 성동구 성수1가 / 3,457평/ B2,10F

2004

[교보타워] 서초구 서초동 / 28,102평 / B8,25F
[포스틸타워] 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

2003

1995

[동양타워빌딩] 영등포구 당산동 / 8,793평 / B6,20F
[보전빌딩] 강남구 논현동 / 7,977평 / B5,15F
[우일빌딩] 강남구 역삼동 / 2,457평 / B2,15F
[해태유업빌딩] 송파구 가락동 / 1,546평 / B2,10F
[금하빌딩] 강남구 청담동 / 9,846평 / B6,18F
[군자빌딩] 강남구 대치동 / 8,775평 / B6,20F
[대윤빌딩] 강남구 삼성동 / 3,575평 / B4,7F
[방배빌딩] 서초구 방배동 / 5,641평 / B5,9F
[성우아카데미빌딩] 서초구 서초동 / 5,224평 / B6,12F
[육성빌딩] 강남구 역삼동 / 1,795평 / B4,13F
[도원빌딩] 강남구 역삼동 / 1,375평 / B4,10F
[언주로빌딩] 강남구 신사동 / 1,404평 / B3,7F

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
[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

Second Quarter 2007 Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 1990년 등록 · 2007년 7월 10일 발행 통권 26호

신영에셋 서울특별시 강남구 삼성동 159-1 아셈타워 17층 | TEL.02)6001-2712 | FAX.02)6001-2727 | 대표이사 정춘보