

www.rei-korea.com

# OFFISCOPE

Third Quarter 2007 Office Market Report

## 오피스 시장 동향 보고서 2007 3/4

**오피스 시장Trend** 오피스 시장 캘린더 **오피스 임대시장 동향** 조사 개요 및 빌딩 등급 분류, 임대시장 분석 및 전망

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

**부록** 부동산 펀드 운용현황 분석, 해외 오피스시장 동향 - 독일, 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 10월 통권 27호
- 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)

# Third Quarter 2007 Office Market Report

2007 3/4분기 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

15 | 임대시장 분석 및 전망

19 | 시장 동향

20 | 매매시장 분석 및 전망

23 | 시장 동향

24 | 분양 사례

24 | 준공 사례

25 | 분양시장 전망

26 | 부동산 펀드 운용현황 분석

31 | 해외 오피스시장 동향 - 독일

34 | 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

## Trend1 ▶ 오피스 시장 캘린더

2007년 3/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일자	구분	내용	비고
2007. 6. 22	동향	서울 지하철 9호선 1단계 공사 구간의 개통이 2008년에서 2009년으로 1년 늦춰짐. → 김포공항~목동~당산~국회의사당~노량진~반포~고속터미널~강남~논현	9호선 1단계 구간 김포공항~논현동 차병원 (25개 정류장)
6. 25	동향	판교신도시 역세권 중심상업용지 3.3㎡당 최고 9,218만원에 낙찰됨.	판교 3.3㎡당 평균 가격 → 6,696만원
6. 26	매매	1998년 퇴출된 옛 대동은행 본점 건물인 '대동타워'가 영국계 부동산 펀드인 트라이시스 유동화 전문 유한회사에 412억 5천만원에 매각됨.	지상 20층, 지하 3층 연면적 45,282㎡
6. 26	정책	정부가 발표한 '2단계 기업환경개선 종합대책'에 따르면 수도권 공장과 학교가 지방으로 이전할 경우 기존 부지를 주택이나 상업용지 등으로 활용할 수 있도록 관련 법 개정	30,000㎡ 이상 기업, 공장, 학교 등 대상
6. 27	매매	서초구 서초동 남부터미널 인근에 위치한 국제전자센터의 상가와 오피스 370개, 52,876㎡가 960억원에 매각됨.	신원종합개발 → 국제전자센터빌딩 제일차유한회사
7. 2	동향	삼성그룹 계열사들의 서초동 삼성타운 이전과 강남지역 신규 공급 오피스의 감소세에 따라 KBD, 특히 서초동 일대 사무실 공실률이 급감하고 있음.	2007년 2/4분기 KBD 공실률 1.2%
7. 4	이전	LG · 신한카드 합병 완료 후 통합사무실로 명동 중앙우체국 신청사인 '포스트타워'가 결정됨. 건물 준공 후 10월에 이전 예정	남대문, 을지로 → 충무로
7. 5	동향	잠실 주공3단지 단지내 상가인 트리지움 상가 1층 분양가 3.3㎡당 1억 5천만원으로 사상 최고가 경신할 것으로 전망됨. 신천역 지하철역과 연결되어 있고, 먹자골목과 인접해 있음.	잠실 4단지 레이크펠리스 3.3㎡당 1억3천만원
7. 9	매매	서울역 앞 대우센터 9,600억원에 모건스탠리에 매각됨.	연면적 132,806㎡
7. 11	동향	KBD 오피스 빌딩의 2/4분기 평균 매매가격은 ㎡당 4,290천원으로, 2006년 평균 대비 49.4% 급상승됨. 국내의 투자기관 뿐만 아니라 디벨로퍼 및 실수요자들의 매입 강세 때문으로 분석됨.	2006년 평균 매매가 ㎡당 2,860천원
7. 12	신축 이전	현진그룹 성남시 분당구 미금역 인근 신축빌딩인 '에버빌타워' 이전. 지하 2층, 지상 8층에 연면적 9,236㎡로 전층을 자사 및 계열사 사용 예정	역삼동 外 → 분당
7. 12	펀드	전 세계적인 금리인상으로 리츠의 자금 조달비용 상승에 따라 해외에 리츠를 대상으로 투자하는 국내 해외 리츠 펀드의 절반 가량이 마이너스 기록중	동남아시아 보험세 미국, 일본, 유럽 마이너스
7. 17	매매	도란캐피탈파트너스가 부산 해운대 소재 대형 쇼핑몰인 '스펀지'를 1,030억원에 매입함. 서울 및 수도권 매출 부족에 따른 대안으로 지방 오피스, 리테일 및 창고 등의 매매가 보다 활성화 될것으로 예상됨.	B4/8F 57,700㎡
7. 19	매매 리츠	국민연금은 100% 지분을 갖고 있는 '코크랩 NPS제1호' 리츠를 통해 서울역 앞 서울시티타워를 3,185억원에 인수함.	B8/23F 연면적 60,016㎡
7. 19	리츠	10월 부터 부동산개발사업에 자산의 100%를 투자하는 개발 전문 리츠 설립이 가능하며, 최저자본금은 250억원에서 100억원으로 완화됨.	10월 14일부터 시행
7. 27	정책	서울시는 청계천 및 삼일로에 접해 있는 중구 수표동 장교구역의 용적률을 925%로 완화함.	기존 900%

일자	구분	내용	비고
2007. 8. 2	동향	국회의사당을 중심으로 정치권이 집결해 있는 서여의도 오피스 임대시장이 연말 대선을 앞두고 활발한 움직임을 나타냄.	정당, 대선 후보 캠프, 중앙선거관리위원회 등
8. 3	동향	9월 분양가 상한제 등으로 수익성 악화 예상되는 건설사들이 판교 상업지 복합개발, 동남유통단지, 파주 운정 상업지 등 초대형 복합개발사업에 활발히 참여	30조원대 추정
8. 6	펀드	미래에셋맵스자산운용 '맵스리얼티 1호' 를 통해 상암동 DMC B4-4 블록과 판교 신도시 내 중심상업용지 3,307㎡를 매입.	상암동 813억원 판교 710억원
8. 6	신축	중구 수하동 동국제강 본사 1,500억원을 투자해 지상 30층, 지하 6층 규모 오피스로 재개발 예정	대지면적 3,788㎡
8. 7	신축	6일 송도국제업무단지 내 동북아트레이드타워의 상량식이 개최되었으며, 2009년 부분 완공 예정에 있음.	65층 규모, 게일인터내셔널 시행
8. 8	개발	방림방적, 대선제분, 경방 등 영등포 일대 대형 공장 이전지 개발 사업 집중 추진 및 2009년 지하철 9호선 개통으로 영등포가 서남권의 중심으로 발전할 전망	양평, 당산, 국회의사당 등 9호선 5개역 통과
8. 10	개발	상암동 DMC 첨단산업용지 11필지와 외국인 학교 용지 등 총 12필지 86,076㎡ 동시 공급을 위한 사업설명회 개최	3.3㎡ 당 1,500만원선
8. 21	펀드	글로벌 리츠펀드 중 일본 리츠펀드의 최근 수익률이 가장 낮았으며, 모금액 100억원 이상의 대표적인 4개 펀드의 경우 -18% 이하로 나타남.	글로벌 리츠펀드 평균 -10% 초반 수익
8. 23	매매	중구 명동 '아바타(구, 코스모스 백화점) 코람코자산신탁이 1,700억원에 매입.	연면적 23,800㎡
8. 31	이전	미국 보잉사가 대주주인 감시 제어시스템 개발업체 '휴니드테크놀러지스' 는 인천자유경제 구역청과 토지공급계약 체결하여 본사와 R&D센터 등을 송도로 이전할 예정	군포→송도
9. 4	정책	150층 규모 빌딩이 들어설 용산국제업무지구 철도정비창 부지 356,492㎡의 토지수용가격이 최저 5조 8,000억원으로 결정	3.3㎡ 당 5,369만원
9. 6	개발	판교 신도시 역세권 PF 사업자로 대한지방행정공제회 · 롯데건설 컨소시엄 선정. 대한지방행정공제회를 주관사로 롯데건설, SK건설, 대림산업, 두산건설, 신영, 온미디어, 산업은행 등 16개사 참여	용지면적 142,000㎡ 2조 3,601억원
9. 6	이전	월드건설은 강남대로 교보타워사거리 인근에 위치한 천지빌딩을 2/4분기에 매입하여 일부 리모델링을 거쳐 10일 입주함. 빌딩명은 '월드메르디안빌딩' 으로 변경	여의도동→역삼동
9. 11	리츠	대우센터를 대상으로 설립되는 국내 최대규모의 'KR-1 CR리츠' 예비인가 신청	9,600억원 규모
9. 14	동향	13일 서울중앙지방방법원에 경매로 나온 강남구 논현동 나산백화점과 주차장 건물이 1,005억 8,800만원에 '엠케이에스캐런티유한회사' 에 낙찰	백화점 대지면적 3,101㎡ 주차장 대지면적 1,434㎡
9. 18	리츠	2002년 9월 자본금 500억원으로 설립된 '케이원 CR리츠' 가 2007년 9월 25일 존립기간 만료에 따라 청산됨.	케이원리츠, 대흥빌딩, 동진타워, 신송센터 등 편입
9. 20	신축	서울 상암동 DMC에 신축중인 '누리꿈스퀘어' 가 오는 11월 준공 예정에 있음. 40여개 업체로부터 입주신청을 받아 이중 5개 업체와 계약 체결하였고, 정보 통신국제협력진흥원, 전자통신연구원 등이 동반 입주 예정임.	연면적 152,569㎡
9. 21	동향	일본 상업용 부동산 가격이 16년 만에 처음으로 상승하여 일본경제 회복에 긍정적 작용 전망	전국 상업지 평균지가 1.0% 상승

## 임대시장 1 ▶ 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

### ▶ 조사 대상 및 내용

- 서울 및 분당에 소재하는 연면적 6,600㎡ 이상 또는 10층 이상의 880개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, Tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함.

### ▶ 조사 기간

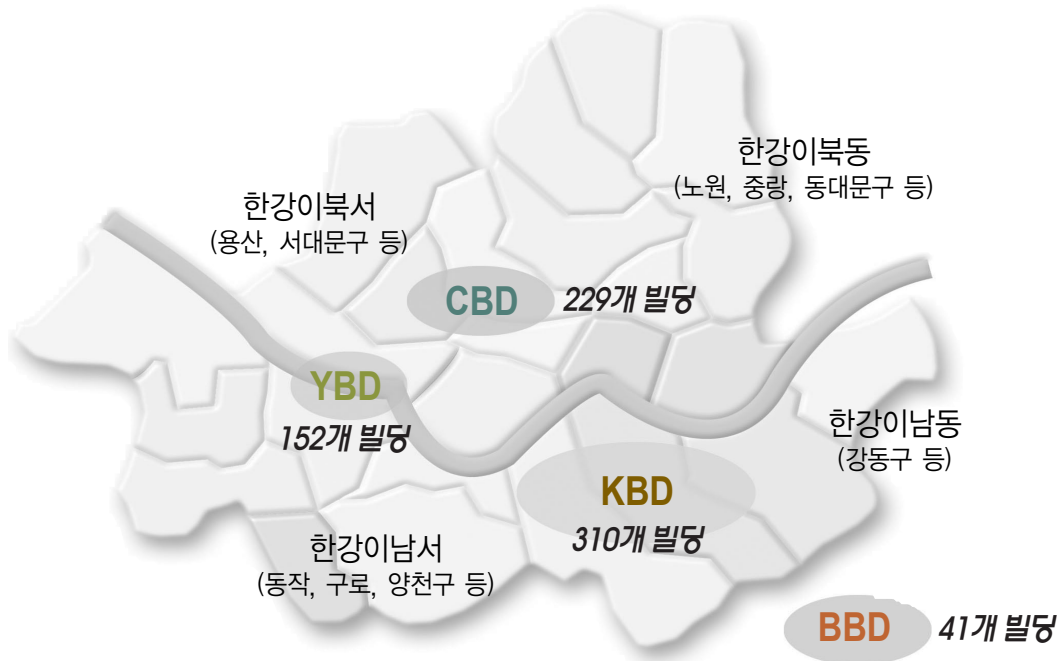
- 2007년 8월 1일 ~ 2007년 8월 31일

### ▶ 조사 권역

#### ▶ 서울 3대권역 + 기타권역

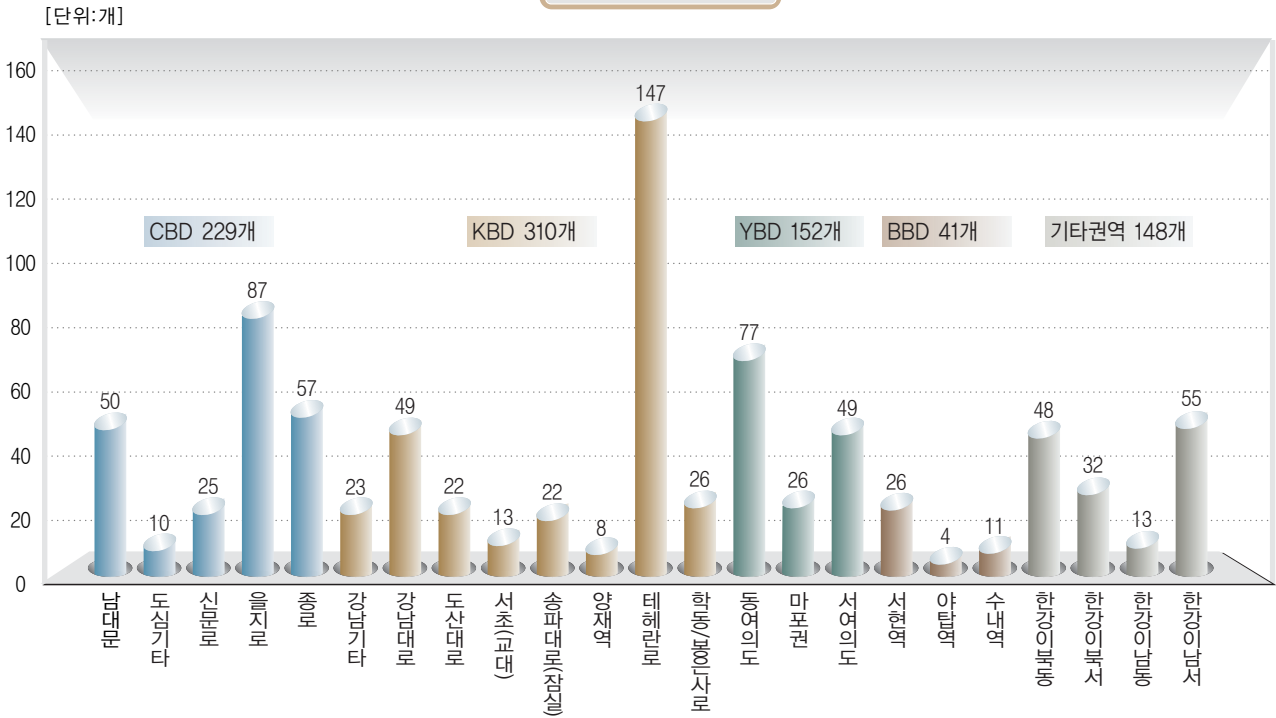
- 서울시는 크게 3개 권역과 3개 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역을 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함 : CBD(Central Business District : 종로, 을지로 일대 도심), KBD(Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대), YBD(Yeido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역),  
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

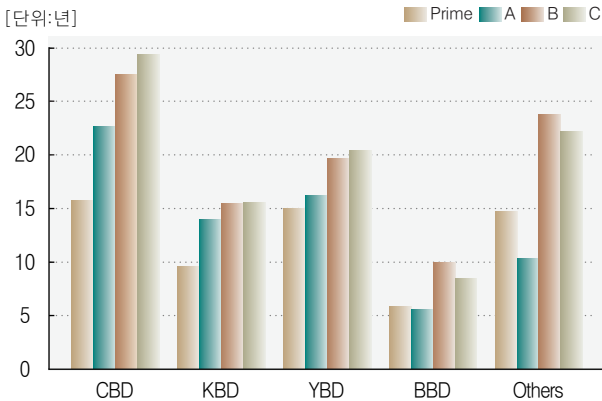


권역	세부권역
CBD (도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD (강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD (여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others (기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD (분당권역)	수내역, 서현역, 야탑역 일대

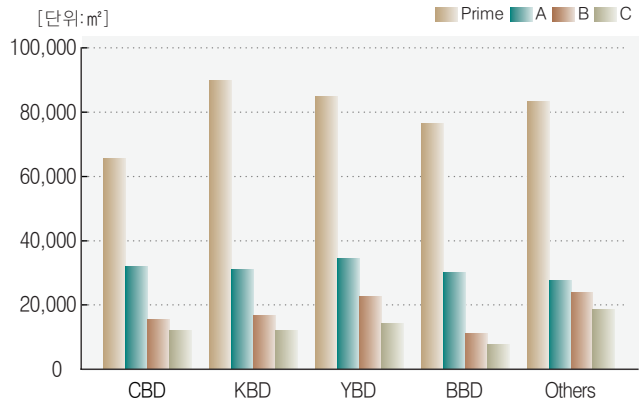
조사 빌딩 개수



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

- 전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 미만으로 보증금이 월세의 10배인 경우는 보증부월세로 구분  
 - 전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 이상인 경우 전월세로 구분

## 임대시장 1 ▶ 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

### ▶ 빌딩 등급 개념

- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준, 즉 임대가, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4~5개의 등급으로 분류한 것임
- 이 보고서에서는 조사여건을 고려하여 건축연면적, 월임대료, 지하철까지의 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음

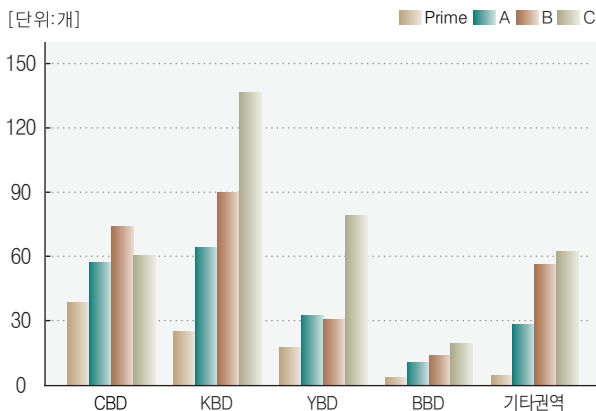
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

### ▶ 등급 분류 기준

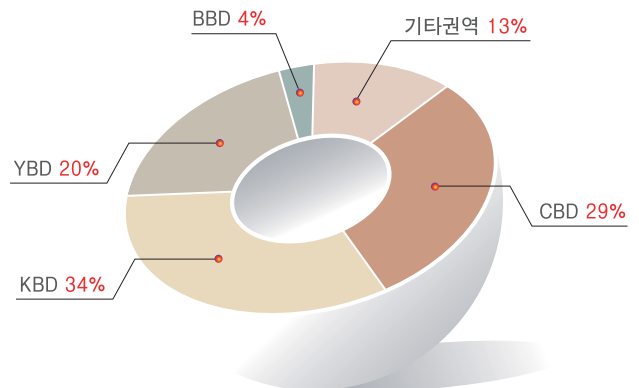
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월임대료(㎡당)	18,000원 이상	15,000~18,000원	12,000~15,000원	12,000원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

오피스 등급 분포



오피스 면적 분포



## 임대시장 2 권역별 정보 - CBD (Central Business District)

- 2007년 2/4분기 대비 전세금 및 월세 모두 0.8%씩 상승되었음. 올리브타워, 에이스타워, SFC 등 투자기관 소유 대형 빌딩의 임대 인상이 다수 조사되었으며, 특히, 프라임급 빌딩 2동의 거래가 있었던 서울역 인근 소재 빌딩들의 임대가 변동이 금분기 임대가 상승세를 주도함.
  - 서울역 인근 서울시티타워, 대우센터 소유주 변경 후 전용률 하향 조정을 통해 임대가 인상
- 2006년 4/4분기 4.8%를 정점으로 3분기째 공실률이 하락하였으며, 3/4분기에는 2%대(2.3%) 까지 떨어짐. 금분기에 공급된 프라임급 빌딩인 포스트타워가 금융권 수요(LG·신한카드 통합 사옥 마련)에 힘입어 시장내 안정적으로 공급되었고, 도심 재개발 및 노후 빌딩 리모델링에 따른 이전 수요가 계속되고 있어, 연내 안정세가 지속될 것으로 전망됨.
  - 주요 공실 : 퇴계로 K빌딩 2,100㎡, 태평로 S센터 2,300㎡, 정동 J빌딩 4,000㎡ 등

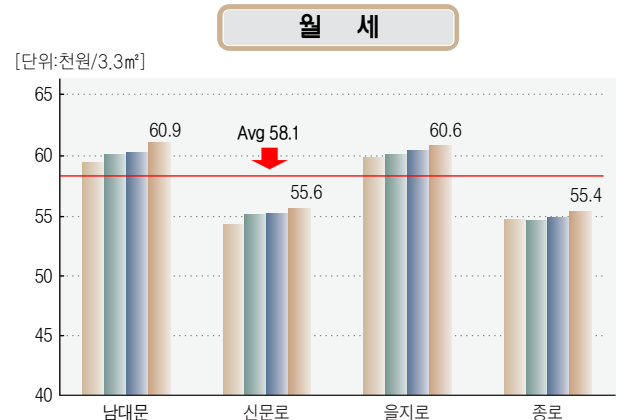
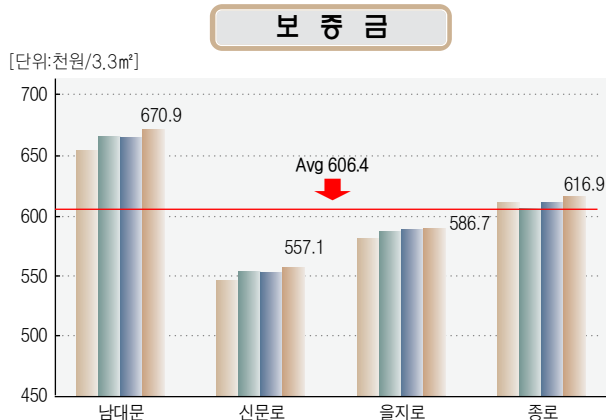
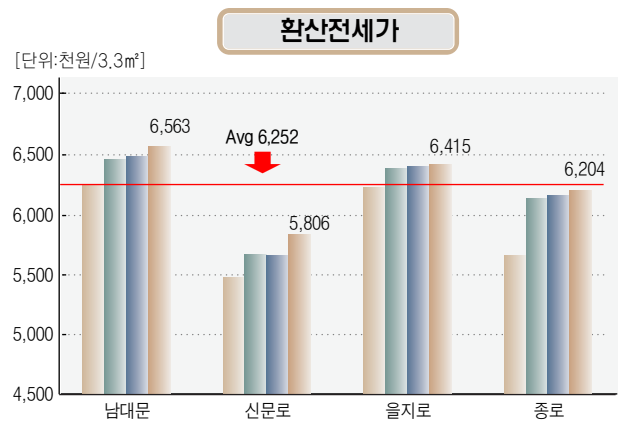
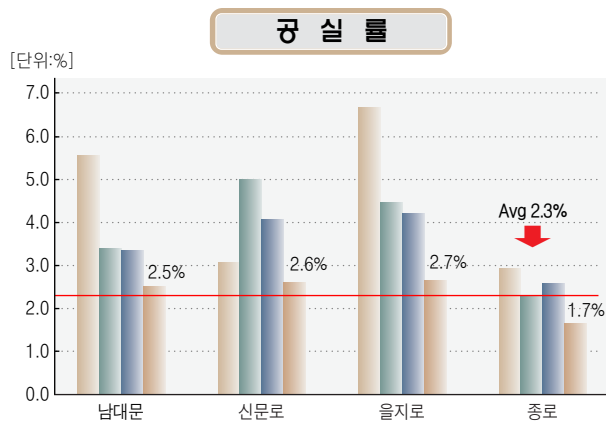
### 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.3 (1.1%p▽)	6,252 (0.8%△)	606.4 (0.6%△)	58.1 (0.8%△)	26.0 (0.8%△)	12.6 (0.1%p▽)
Prime	0.8	8,911	803.7	83.6	32.6	12.5
A	1.8	6,469	634.6	61.2	27.1	12.7
B	2.3	5,317	540.9	50.9	23.9	13.3
C	3.9	5,236	518.8	45.6	23.0	11.5

### 세분권역별 임대 정보

■ 4Q\_06 ■ 1Q\_07 ■ 2Q\_07 ■ 3Q\_07



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

- 2007년 2/4분기 대비 월세 0.9%, 전세금 0.7%가 상승됨. 전분기의 삼성생명서초타워 등 임대가 수준이 높은 프라임급 빌딩의 공급과 같은 외부 요인이 없었던 3/4분기에는 2/4분기 대비 다소 둔화되었으나, 꾸준한 상승세를 이어가고 있음.
  - 테헤란로 ING타워 임대료 5%, 관리비 3.6% 인상, 강남대로 나라빌딩 임대료 4.3% 인상
- 1%대 초반(1.3%)의 안정적인 공실률이 여전히 지속되고 있음. KBD 임대시장의 장기 안정세와 서초삼성타운 공급 이후 대형 오피스 공급 부족 현상이 두드러질 전망에 따라, 향후 KBD 오피스시장에는 금분기에 신규 공급된 4동의 오피스빌딩 (합계 약 33,000㎡)의 경우과 같이 중소규모 나대지(대지면적 300~500㎡)에 대한 오피스 용도 개발이 테헤란로, 강남대로와 서초동을 중심으로 활발히 이루어질 전망이다.
  - 주요 공실빌딩 : 역삼역 G타워(6,600㎡), 서초동 D빌딩(1,800㎡), 논현동 H빌딩(2,500㎡) 등

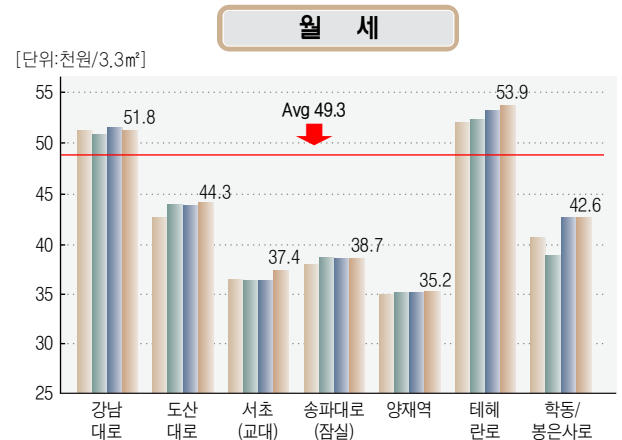
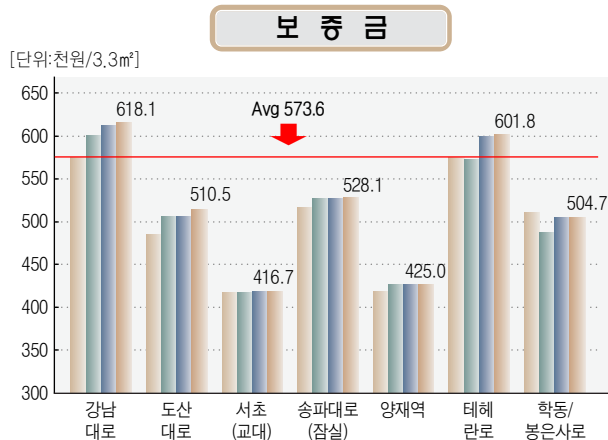
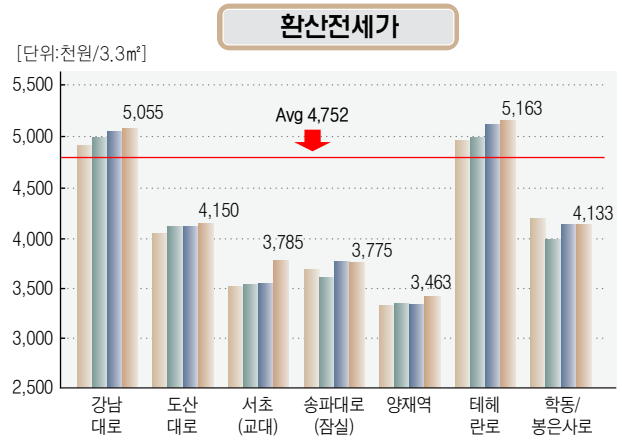
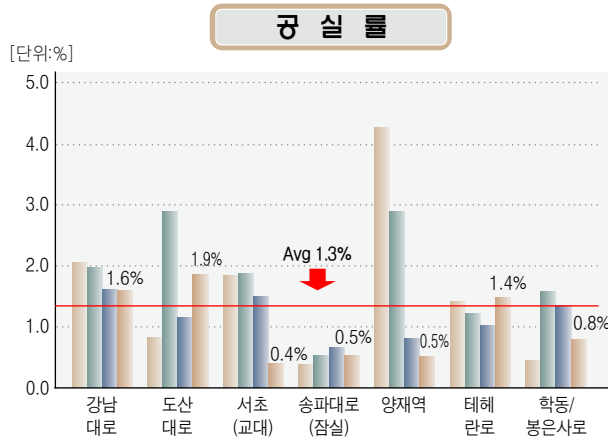
### ▶ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.3 (0.1%p△)	4,752 (0.7%△)	573.6 (0.6%△)	49.3 (0.9%△)	24.2 (0.3%△)	16.5 (-)
Prime	1.9	7,455	701.9	62.7	27.8	12.8
A	1.0	5,113	580.5	53.6	25.9	16.1
B	1.3	4,448	555.0	47.6	23.8	17.1
C	1.3	4,033	519.1	44.5	22.3	17.4

### ▶ 세분권역별 임대 정보

■ 4Q\_06 ■ 1Q\_07 ■ 2Q\_07 ■ 3Q\_07



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

- 2007년 2/4분기 대비 전세금 1.1%, 월세 1.2%가 상승됨. 최근 동여의도 공실에 대한 금융권(증권, 보험 등) 임차 수요의 선점에 따라, 여타 업종 및 경선 관련 수요가 모두 서여의도에 집중되며 기존 공실이 단기간에 소진되면서 해당 세분권역의 임대가가 크게 오른 때문으로 분석됨.
  - YBD 공실률은 2006년 1/4분기 이후 가파른 하락세를 보이다가 지난 분기 잠시 조정을 거쳤으나, 3/4분기에는 다시 하락 세로 반전되며, 1.5%까지 떨어짐. 이는 연말 대선 관련하여 주요 정당 경선 수요가 3/4분기에 집중되면서 서여의도 중소형 공실을 상당수 해소시킨 때문으로 분석됨. 이에, 3/4분기 서여의도 공실률은 1.1%까지 떨어짐.
- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 D생명빌딩(9,600㎡), 동여의도 H빌딩(5,600㎡) 등

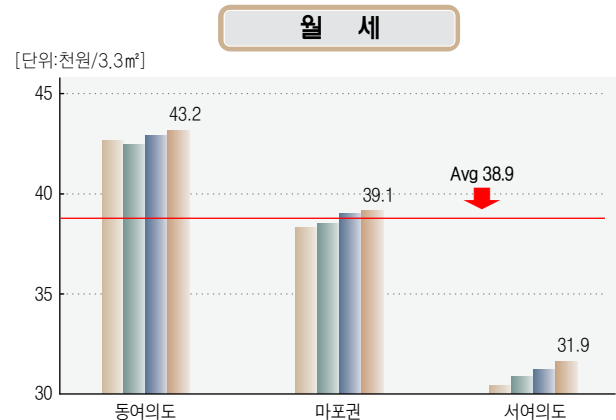
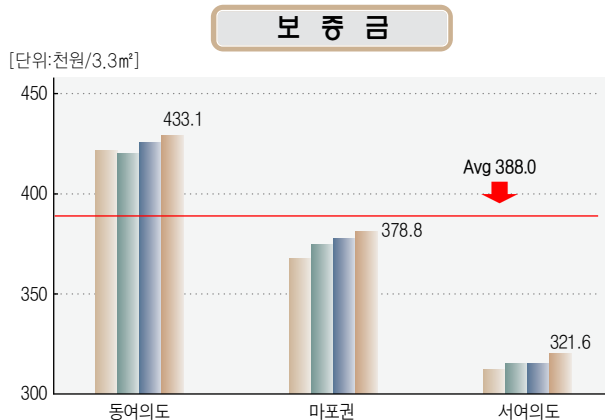
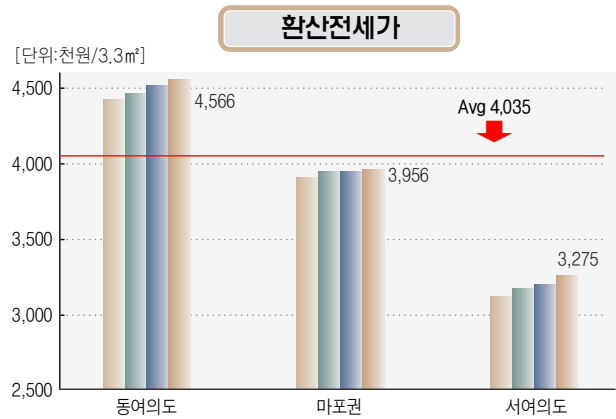
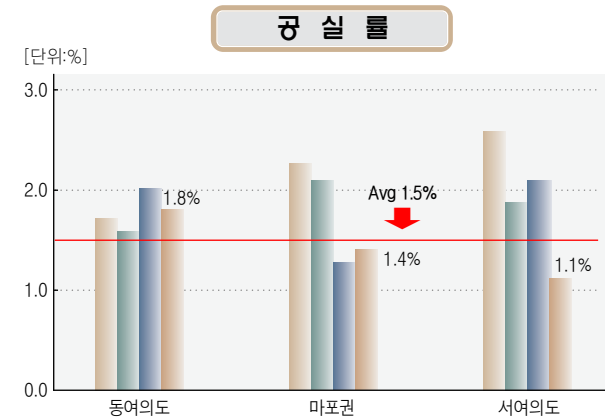
### ▶ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.5 (0.4%p ▽)	4,035 (1.1% △)	388.0 (1.3% △)	38.9 (1.2% △)	20.3 (0.5% △)	13.0 (-)
Prime	1.6	6,148	576.7	57.7	26.6	12.2
A	0.6	4,620	435.3	43.8	21.8	12.7
B	1.3	4,199	417.4	41.1	21.2	13.7
C	2.0	3,286	317.3	32.0	18.1	13.3

### ▶ 세분권역별 임대 정보

■ 4Q\_06 ■ 1Q\_07 ■ 2Q\_07 ■ 3Q\_07



## 임대시장 2 ▶ 권역별 정보 - 기타권역 (Others)

- 전분기 대비 전세금 0.9%, 월세 0.7%가 상승됨. 금분기 임대와 매매시장에서 가장 이슈가 많았던 CBD와 인접해 있는 한강이북서 지역 소재 게이트웨이하위아워 인근 서울시티타워, 대우센터의 임대가 조정과 발맞춰 임대가를 대폭 인상하였으며, 용산역 랜드마크 빌딩인 한일빌딩은 근시일내 리모델링 예정에 있으며, 재계약분에 대한 월세 7.7% 인상 적용함.
  - 동자동 게이트웨이하위아워 임대가 10%, 관리비 5.9% 인상 등
- CBD 공실률이 2%대까지 떨어지면서 인접한 대체 임대시장인 한강이북서 지역의 공실률은 1.3%까지 떨어짐. KBD와 인접한 한강이남서지역과 더불어 서울시 기타지역 임대시장을 이끌고 있음. 이들 두 세분권역의 안정세에 힘입어 기타지역 공실률은 전분기 대비 0.2%p 하락된 1.9%를 나타내었음.

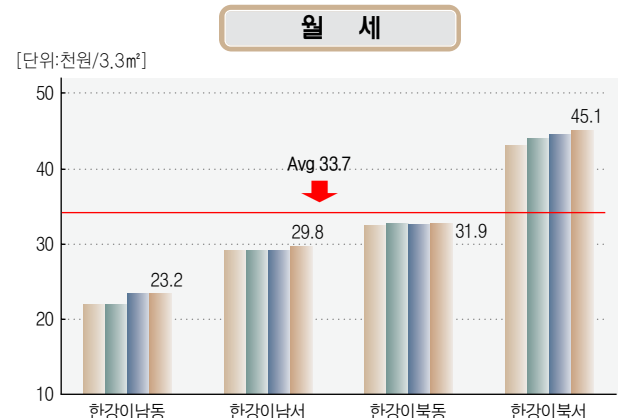
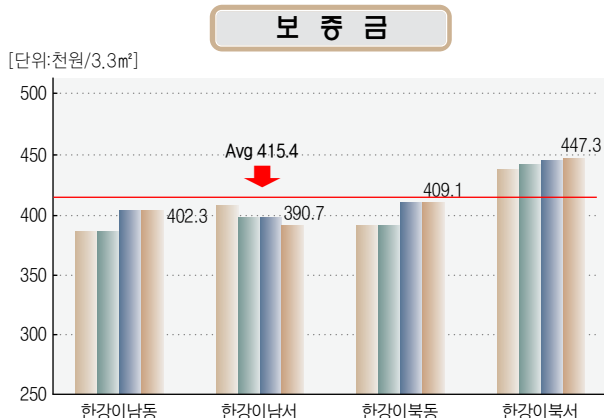
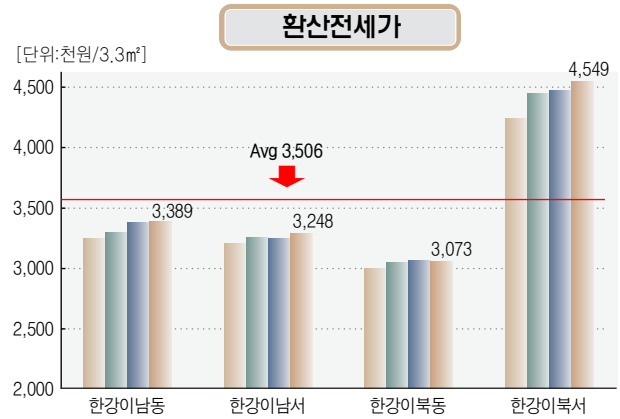
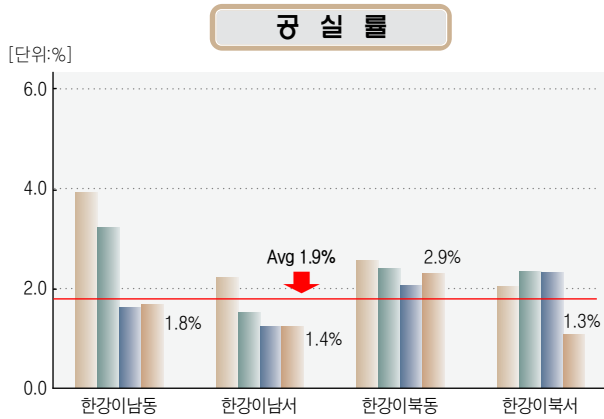
### ▶ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.9 (0.2%p ▽)	3,506 (0.9% △)	415.4 (0.2%p ▽)	33.7 (0.7% △)	19.2 (0.3% △)	14.3 (0.1%p ▽)
Prime	0.6	7,235	625.0	74.5	28.5	13.0
A	2.1	4,269	486.0	40.5	21.6	13.2
B	2.0	3,458	380.2	32.7	18.6	15.3
C	1.8	2,610	373.7	26.5	17.4	14.1

### ▶ 세분권역별 임대 정보

■ 4Q\_06 ■ 1Q\_07 ■ 2Q\_07 ■ 3Q\_07



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

• 2007년 3/4분기 BBD 오피스 임대시장은 기존 샘플빌딩들의 임대가 변동은 거의 없었음. 그러나, 권역 내 랜드마크 빌딩인 서현역 삼성플라자의 오피스 부분이 매각되면서 임대시장에 공급되어 분석대상에 포함하였으며, 월세 평당 6만원대의 권역 내 최고 수준 임대가 책정에 따라 전체시장 임대가가 크게 상승됨.

- 서현역 삼성플라자 오피스 부분 기준층 임대조건 → 680/68/25(천원/3.3㎡) 수준

• 삼성플라자가 신규로 임대시장에 공급되어 있으나, 기존 입주사인 삼성물산이 2008년 초까지 Lease Back 예정으로 3/4분기 공실률에는 전혀 영향을 미치지 않음. IT와 금융업종의 권역 내 증평 수요가 계속 이어지면서 BBD가 주요 오피스 권역으로 분류된 이후 공실률이 처음으로 1%대(1.8%) 까지 떨어짐.

- 주요 공실 : 서현역 S빌딩(990㎡), 수내역 S빌딩(1,650㎡) 등

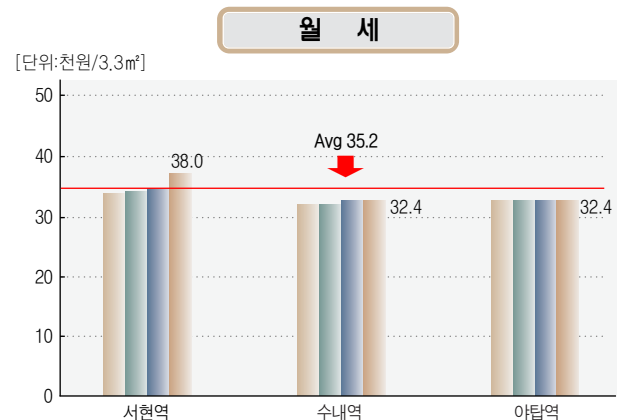
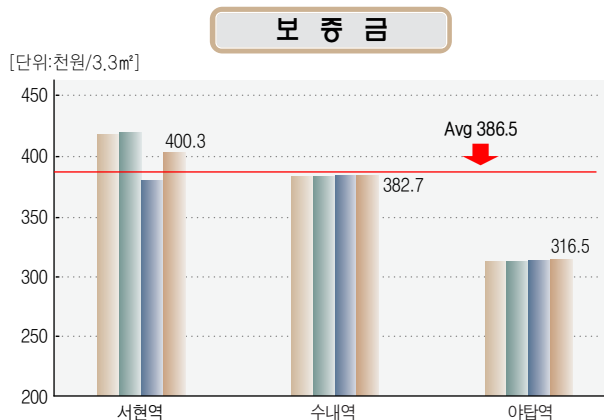
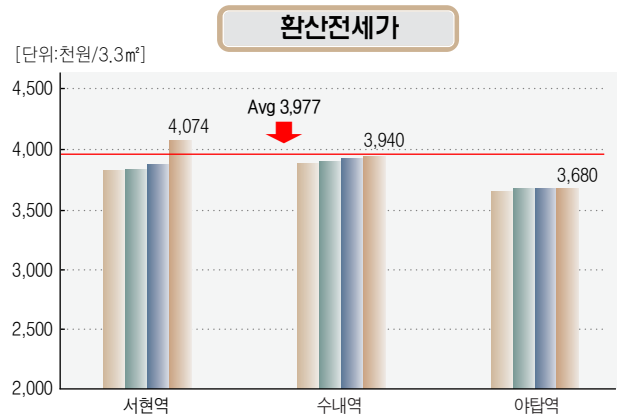
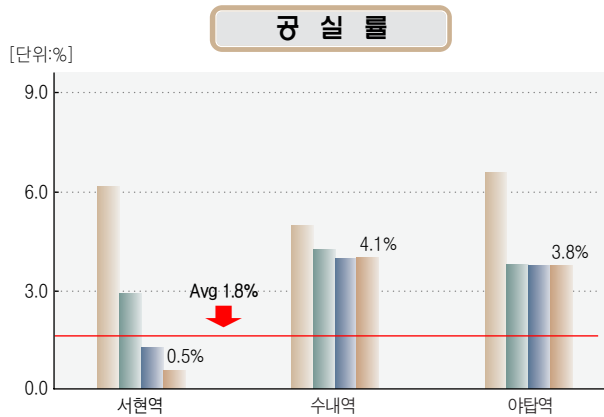
### 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.8 (0.5%p ▽)	3,977 (3.1% △)	386.5 (5.0% △)	35.2 (3.3% △)	20.4 (0.8% △)	13.0 (0.2%p ▽)
Prime	-	5,995	545.0	54.5	24.0	12.0
A	2.4	3,924	402.7	34.8	18.7	13.7
B	2.5	3,901	358.3	34.2	20.5	12.1
C	1.4	3,713	347.2	32.5	20.6	14.0

### 세분권역별 임대 정보

4Q\_06 1Q\_07 2Q\_07 3Q\_07



# II

## 오피스 임대시장 동향

### 임대시장 2 권역별 정보 - 종합

#### 세분권역별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	4,888 (0.9%△)	6,252 (0.8%△)	4,752 (0.7%△)	4,035 (1.1%△)	3,506 (0.9%△)	3,977 (3.1%△)
보증금	522.3 (0.7%△)	606.4 (0.6%△)	573.6 (0.6%△)	388.0 (1.3%△)	415.4 (0.2%▽)	386.5 (5.0%△)
월임대료	47.9 (0.9%△)	58.1 (0.8%△)	49.3 (0.9%△)	38.9 (1.2%△)	33.7 (0.7%△)	35.2 (3.3%△)
관리비	23.3 (0.5%△)	26.0 (0.8%△)	24.2 (0.3%△)	20.3 (0.5%△)	19.2 (2.5%△)	20.4 (0.8%△)
공실률	1.7 (0.4%p▽)	2.3 (1.1%p▽)	1.3 (0.1%p△)	1.5 (0.4%p▽)	1.9 (0.2%p▽)	1.8 (0.5%p▽)
전환률	14.9 (-)	12.6 (0.1%p▽)	16.5 (-)	13.0 (-)	14.3 (0.1%p▽)	13.0 (0.2%p▽)

- 2007년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '연중 임대가 상승세 지속 및 세분권역 전체 공실률 안정' 을 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세가는 2007년 2/4분기 대비 0.9%가 상승된 3.3㎡당 4,888천원으로 조사되었으며, 공실률은 2006년 1/4분기 이후 6분기 연속으로 하락되면서, 2002년 이후 5년 만에 1%대(1.7%) 공실률을 회복함. 그 동안 타권역 대비 다소 높게 형성되어 있었던 CBD 공실률이 LG·신한카드 합병 수요 등 금융권 임차수요와 도심 재개발 및 노후 빌딩 리모델링에 따른 이전 수요 등으로 인해 2.3%까지 떨어진 것이 가장 큰 원인으로 분석됨.
- KBD는 금분기 중소형빌딩 4개동이 공급되었으나, 4개동 합계 33,000㎡ 정도로, 임차 수요 대비 공급이 턱없이 부족한 상황임. 이에, 4/4분기 공급예정인 테헤란로 소재 라살타워의 사례와 같이 준공전에 대부분 임대가 완료되는 등 호황이 계속되고 있음. YBD 역시 동여의도 임차 가능빌딩 부재 속에 3/4분기에 집중된 경선 관련 수요가 서여의도에 집중되면서 공실률이 1.5%까지 떨어지는 안정세를 지속함.
- 최근 임차 수요가 금융, IT 등을 위한 3차산업이 중심이 되고 있는 바, 이들 수요는 과거 제조업 수요와 달리 단기간에 크게 증가해 왔고, 개인당 사용면적 또한 급속히 늘어나는 특징을 보이고 있어, 금년도 오피스 신규 공급이 크게 늘었음에도 이들 임차 수요로 인해 안정세가 지속되고 있음. 더불어, 향후 2008~2009년에 예상되는 신규 공급이 평년 수준에 못미치고 있어 수요와 공급 측면에서 볼 때 당분간 공실률의 급격한 상승은 없을 것으로 예상됨.
- 4/4분기 이후에도 전체적으로 안정세가 유지될 전망이다. 금년말에서 2008년 초 대규모 신규 오피스 공급이 예정되어 있는 상암동 DMC와 BBD는 타 권역 대비 다소 불안한 시장을 형성할 것으로 전망됨.

#### 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

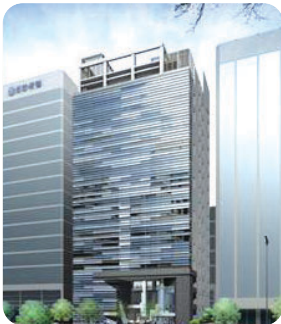
구분	Prime	A class	B class	C class
전세가	7,997 (1.3%△)	5,314 (1.0%△)	4,479 (0.7%△)	3,916 (0.6%△)
보증금	734.3 (1.1%△)	556.6 (0.3%△)	496.2 (0.8%△)	431.0 (0.7%△)
월임대료	73.0 (1.1%△)	52.3 (0.9%△)	45.0 (1.0%△)	39.3 (0.6%△)
관리비	30.1 (0.8%△)	24.9 (0.5%△)	22.4 (0.6%p△)	20.7 (0.3%△)
공실률	1.2 (0.4%p▽)	1.3 (0.6%p▽)	1.7 (0.3%p▽)	2.0 (0.3%p▽)
전환률	12.6 (0.1%p△)	14.3 (0.1%p▽)	15.6 (-)	15.8 (-)

## 임대시장 3 ▶ 수급 동향 분석

### ▶ (1) 3/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
KBD	신축	라이언타워 (구,테헤란타워)	강남구 삼성동	B5/15F	13,364	2007년 9월
	신축	에이스침대사옥	강남구 논현동	B3/14F	7,203	2007년 7월
	신축	현대드림시티	서초구 서초동	B1/15F	5,140	2007년 8월
	신축	K타워	서초구 잠원동	B3/14F	4,986	2007년 7월
CBD	신축	포스트타워 (구,서울중앙우체국청사)	중구 총무로1가	B7/20F	72,049	2007년 9월
Others	신축	KGIT I	마포구 상암동	B4/24F	85,611	2007년 8월
	신축	KGIT III	마포구 상암동	B3/29F	58,969	2007년 8월
	신축	농심 R&D센터	동작구 신대방동	B3/20F	68,383	2007년 8월
합계	-	8동	-	-	315,705	-

#### KBD



#### 라이언타워 (구,테헤란타워)

- 규모 : B5/15F
- 연 면 적 : 13,364㎡
- 대지면적 : 1,176㎡
- 강남구 삼성동 소재
- 준 공 : 2007. 9
- 전 용 률 : 55%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 55대
- 용 도 : 업무시설

- 시행/시공 : 제일개발, 제일광장특허 / 두산산업개발(주)
- 지하철 2호선 선릉역 도보 5분 거리
- 선릉역에서 포스코사거리 방향 테헤란로 대로변 소재
- 임대 수익 목적으로 지어진 빌딩으로 대부분 외부 임대

#### KBD



#### 에이스침대 사옥

- 규모 : B3/14F
- 연 면 적 : 7,203㎡
- 대지면적 : 995.3㎡
- 강남구 논현동 소재
- 준 공 : 2007. 7
- 건 폐 율 : 52.04%
- 용 적 률 : 524.77%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 43대
- 용 도 : 업무/판매/문화, 집회

- 시행/시공 : (주)에이스침대 / (주)동양건설산업
- 지하철 3호선 압구정역 도보 10분 거리
- 안세병원사거리에서 청담사거리 방향 도산대로변 위치
- 제조업체인 에이스침대 사옥으로 1,800평 규모 직영매장 및 사용용도로 사용

#### KBD



#### 현대드림시티빌딩

- 규모 : B1/15F
- 연 면 적 : 5,140㎡
- 대지면적 : 657.7㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준 공 : 2007. 8
- 전 용 률 : 71.4%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 92대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 현대알앤씨건설
- 지하철 2호선 교대역 및 서초역 도보 5분 거리
- 교대역과 서초역 중간 대로변 위치
- 지하1층~지상6층까지 저층부는 리테일 용도, 지상7~15층 상층부는 오피스 용도로 사용

#### KBD



#### K타워

- 규모 : B3/14F
- 연 면 적 : 4,986㎡
- 대지면적 : 606.9㎡
- 건축면적 : 345㎡
- 서초구 잠원동 소재
- 준 공 : 2007. 7
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 23대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 우림비엔씨(주)
- 지하철 3호선 신사역 도보 3분 거리
- 신사역사거리에서 한남대교 방향 강남대로변 위치
- 임대용 빌딩으로 아이파트너스 등 중소형업체들이 입주

### CBD



#### | 포스트타워 |

- 규 모 : B7/20F
- 연 면 적 : 72,049㎡
- 대지면적 : 6,134.8㎡
- 중구 충무로1가 소재
- 착 공 : 2003. 9
- 준 공 : 2007. 9
- 건 폐 율 : 51.2%
- 용 적 률 : 699.56%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 294대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 정보통신부 조달사무소 / GS건설 외 3개사
- 지하철 4호선 명동역 도보 5분 거리
- 을지로입구역에서 남대문 방향 한국은행교차로 코너 위치
- 구, 중앙우체국 건물로 2000년대 단일 정부기관으로 가장 큰 면적 준공, 중앙우체국 외 신한카드 통합 사무실 입주

### Others



#### | KGIT I |

- 규 모 : B4/24F
- 연 면 적 : 85,611㎡
- 대지면적 : 7,886㎡
- 마포구 상암동 소재
- 건 폐 율 : 59.35%
- 용 적 률 : 777.32%
- 준 공 : 2007. 8
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 518대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)한독산학협동단지 / 대우자판(주)건설부문
- 지하철 6호선 수색역 도보 15분 거리
- 상암동 DMC 내 C4 블럭에 위치
- 국내외 구분없이 준공 후 5년간 DMC 유치업종만 입주가능함

### Others



#### | KGIT III |

- 규 모 : B3/29F
- 연면적 : 58,969㎡
- 대지면적 : 5,653㎡
- 건축면적 : 3,093㎡
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2007. 8
- 전용률 : 54.75%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 446대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)한독산학협동단지 / 대우자판(주)건설부문
- 지하철 6호선 수색역 도보 15분 거리
- 상암동 DMC 내 E1-2 블럭에 위치
- 준공 후 5년간 DMC 유치업종만 입주가능하며, KGIT I 과 달리 해당 기간동안 외국계 기업만 입주 가능함

### Others



#### | 농심 R&D센터 |

- 규 모 : B3/20F (성무관 12층, 도연관 20층)
- 연 면 적 : 68,383㎡
- 대지면적 : 31,752㎡
- 동작구 신대방동 소재
- 준 공 : 2007. 8
- 전 용 률 : 55.04%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 633대
- 용 도 : 업무시설

- 시행/시공 : (주)농심 / GS건설(주)
- 지하철 7호선 보라매역 도보 5분 거리
- 보라매역에서 동작세무서 방향 대방로 대로변 소재
- 건물주인 농심과 계열사들이 도연관 사용 및 성무관은 외부 임대중

- 2007년 3/4분기 신규 공급 오피스는 총 8개동, 연면적 315,705㎡로 조사됨. 1, 2분기에 이어 300,000㎡를 넘었으며, 2000년대 초반 평균 오피스 공급량(분기별 165,000㎡)의 두 배에 달하는 면적이 또다시 공급됨.
- 가장 큰 면적이 공급된 지역은 기타지역 중 한강이북동 지역인 상암동으로 프라임급 규모 2개동 144,580㎡가 공급됨. 한강이남동 지역인 신대방동에도 68,383㎡ 규모의 농심 R&D센터가 공급되어 3/4분기 오피스 공급시장을 주도한 것은 3대권역이 아닌 기타지역이었던 것으로 조사됨. 3대권역에서는 CBD에 포스트타워(연면적 72,049㎡)가 공급되었고, KBD는 4개동이 공급되어 공급동수는 가장 많았으나, 모두 15,000㎡ 이하의 중소형빌딩으로 4개동 합계 약 30,000㎡에 그침. YBD와 BBD에는 금분기 공급이 없었음.
- 3/4분기 공급된 빌딩들의 특징을 종합해 보면, 첫째로 2007년 4/4분기 공급될 누리꿈스퀘어(152,569㎡)까지 하반기 상암동 DMC 내 공급 집중을 들 수 있으며, 둘째로, KBD 오피스시장의 장기 안정화와 공급부족에 따라 300~500㎡ 규모의 나대지들이 개발됨에 따라 중소형 오피스의 공급이 이어지고 있고, 이러한 추세가 당분간 지속될 전망이다. 이들 빌딩 대부분은 실사용 목적보다는 임대 수익형으로 공급될 전망이다.
- 4/4분기에도 역시 상암동 DMC에 누리꿈스퀘어(152,569㎡)와 KBS미디어센터(44,840㎡), 서초동 삼성물산서초타워(81,880㎡) 등 A등급 이상 규모 빌딩과 KBD를 중심으로 중소형빌딩이 공급될 예정으로 약 30만㎡ 내외의 공급이 예정되어 있음.

▶ (2) 3/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	일자
CBD	올리브타워	중구 서소문동	DIMC	410	2007.8
	STX남산타워	중구 남대문로5가	대우증권	307	2007.8
	거양빌딩	종로구 수송동	유진아이티디	676	2007.8
			나눔로또	903	2007.8
			삼성화재	2,246	2007.8
포스트타워	중구 충무로1가	신한카드	30,000	2007.8	
KBD	GFC	강남구 역삼동	한국투자파트너스	1,653	2007.8
			AIG생명	1,300	2007.9
			금호생명	2,300	2007.9
	라살타워	강남구 대치동	PCA생명	16,500	2007.9
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	아메리칸인터내셔널 인슈어런스 컴퍼니	1,825	2007.7
푸르덴셜타워	강남구 역삼동	클리드코리아	436	2007.8	
YBD	신영증권빌딩(구,팬택)	영등포구 여의도동	(취사진 외)	2,230	2007.7
	신송센터	영등포구 여의도동	동국무역	2,790	2007.7
	하나증권빌딩	영등포구 여의도동	IMM 투자자문	483	2007.7
	농협문화복지재단빌딩	영등포구 여의도동	현대증권	499	2007.8
	대한생명 63빌딩	영등포구 여의도동	NDS코리아	970	2007.8
BBD	삼성생명서현빌딩	분당구 서현동	농협PB센터	1,094	2007.9
	알리안츠빌딩	분당구 서현동	삼성화재(증평)	1,301	2007.9
	휴맥스타워	분당구 수내동	럼버트	228	2007.7
	흥국생명빌딩	분당구 수내동	흥국생명	148	2007.8
티보로드			340	2007.8	

- 2007년 3/4분기 주요 임대차 활동은 “금융권 대형 임차 수요의 시장 주도”를 특징으로 볼 수 있음. 2007년 상반기 내내 지속되던 보험, 증권, 은행 등 금융 관련 업종의 이전 및 증평 수요가 3/4분기에는 기존 공실 뿐만 아니라 준공 예정 빌딩까지 선점하는 등 임대시장을 주도하였음.
- 주요 임대차 활동으로는 금분기 CBD에 준공된 포스트타워(72,049m<sup>2</sup>)에 LG카드와 신한카드 통합 법인인 신한카드가 절반에 달하는 약 30,000m<sup>2</sup>을 임차하였으며, KBD에서는 4/4분기 준공 예정인 라살타워의 지상층 전부를 PCA생명에서 준공전에 임대차계약을 체결하는 등 금융권의 임차 수요가 주요 신축빌딩을 선점하였음.
- PCA생명 본·지점의 KBD 이전에 따라 강남역을 중심으로 몰려있는 국내 보험사(교보생명, 삼성화재, 삼성생명, LIG 화재 등) 뿐만 아니라 외국계 보험사들까지 KBD로의 이전 추세가 가속화되고 있음. 반면에, 금융업종 중 증권은 YBD로, 은행 및 카드사는 CBD로 재편되는 지역별, 업종별 재편 현상이 향후 더욱 두드러질 것으로 전망됨.

## 임대시장 4 ▶ 2007년 3/4분기 임대시장 분석 및 전망

▶ 2007년 3/4분기 오피스 임대시장 분석

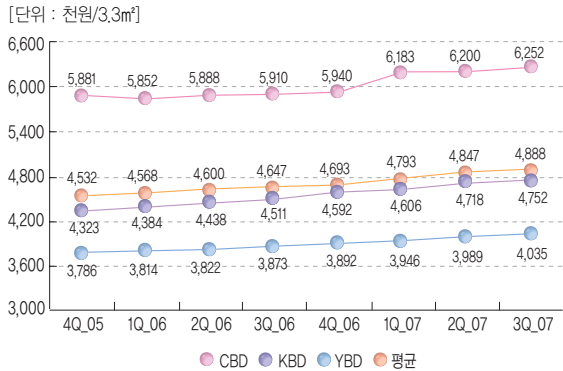
- 2007년 3/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 2007년 2/4분기와 비교하여 전세가는 4,847천원(3.3m<sup>2</sup>당)에서 0.9%가 상승된 4,888천원으로 나타났으며, 공실률은 0.4%p 하락된 1.7%로 조사됨. 공실률은 2006년 1/4분기(3.8%) 이후 6분기 연속으로 하락하면서, 2002년 이후 5년 만에 1%대 공실률을 회복하였음. 2006년 1/4분기 이후 서울시 3대권역 중 가장 높은 공실률을 유지하였던 CBD가 LG·신한카드 합병 수요 등 금융권 임차 수요와 도심 재개발 및 노후 빌딩 리모델링에 따른 이전 수요 등으로 인해 프라임급 빌딩인 포스트타워의 공급에도 불구하고, 2.3%까지 떨어진 것이 가장 큰 원인으로 분석됨. KBD의 경우는 3/4분기에 중소형빌딩 4개동이 공급되었으나, 합계 3만m<sup>2</sup> 정도로, 임차 수요 대비 공급이 턱없이 부족한 상황이 지속되고 있으며, YBD는 동여의도 임차가능빌딩의 부재속에 3/4분기에 집중된 경선 관련 수요가 서여의도에 집중되면서 공실률이 1.5%까지 떨어짐.

# II

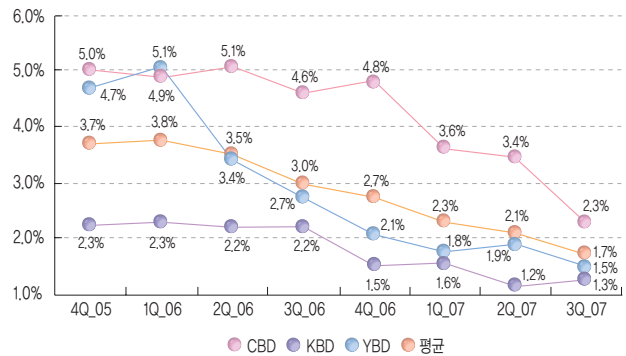
## 오피스 임대시장 동향

- 매분기 30만㎡ 내외의 오피스 신규 공급에도 불구하고, 3/4분기까지 안정세가 심화되고 있고, 대형 입차 수요가 여전히 적체되어 있어, 4/4분기 및 2008년 초에도 급격한 공실률의 상승은 없을 것으로 예상됨. 더불어, 매매시장 활황에 따른 역세권 주요 빌딩의 손바뀜 후 임대료가 인상 조정이 시장 임대료가 상승세를 주도하여 2000년대 초 대비 1~2%p 이상 다소 높은 임대료가 상승세를 나타낼 것으로 전망됨.

### 전세환산가



### 공실률

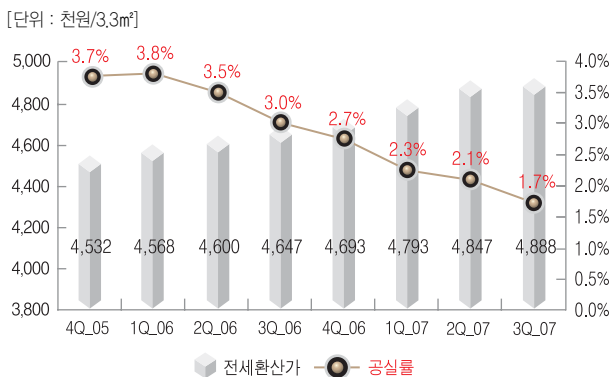


### 세부권역 시장 분석

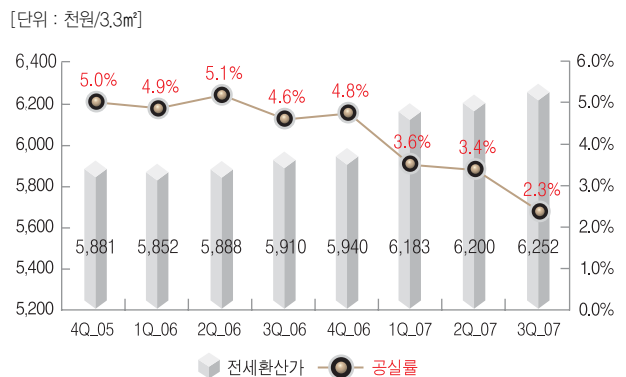
각 권역별로 오피스 임대시장을 살펴 보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 2007년 3/4분기 공실률은 2.3%로 전분기 대비 1.1%p까지 크게 하락됨. 2006년 4/4분기 4.8%를 정점으로 3분기 연속 공실률이 하락하였으며, 금분기에는 2%대까지 떨어졌음. 올리브타워, 에이스타워, SFC 등 CBD 내 주요 빌딩의 공실이 추가로 해소되면서, 1/4분기 이후 계속되고 있는 프라임등급 및 A등급 빌딩의 공실률의 안정세가 점차 심화되고 있음. 특히, 금분기에 공급된 프라임등급 빌딩인 포스트타워(구, 중앙우체국빌딩)가 LG·신한카드 합병법인과 준공전 임대차계약을 체결하여 시장 내 안정적으로 진입하는 등 우려되었던 공실률의 상승세 반전은 없을 것으로 예상됨. 더불어, 도심 재개발 및 노후빌딩 리모델링에 따른 이전 수요가 계속되고 있어, 연말 및 2008년 초까지 안정세가 지속될 전망이다.
- 임대료는 2007년 2/4분기 대비 전세환산가와 월세 모두 0.8%씩 상승되었음. 올리브타워, 에이스타워 등 투자기관 소유빌딩의 임대료가 인상이 다수 조사되었으며, 특히, 이번 분기에는 프라임급 빌딩인 대우센터와 서울시티타워가 거래된 서울역을 중심으로 한 남대문로의 임대료가 상승이 CBD 전체 임대료가 상승세를 견인하였음. 두 빌딩 모두 투자기관들이 매입하여 전용률과 임대료를 조정하였음. 4/4분기 이후에도 투자기관 소유빌딩을 중심으로 기존 빌딩들의 임대료가 인상과 더불어 현재 재물로 나와있는 몇몇 빌딩들의 손바뀜에 이은 임대료가 인상이 예상되고 있어, 임대료가 상승세가 계속 유지될 것으로 전망됨.

### 전세환산가 및 공실률(서울)



### 전세환산가 VS 공실률(CBD)

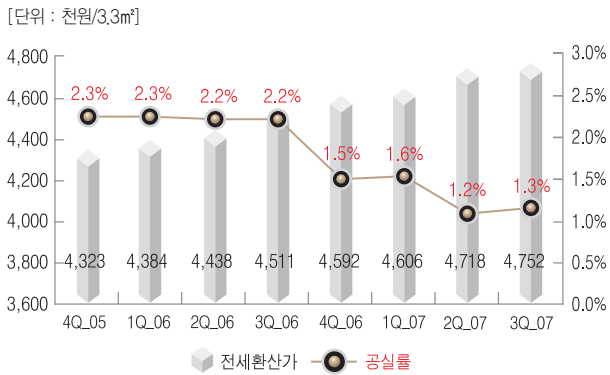


- 강남권역(KBD)의 공실률은 2007년 2/4분기 대비 0.1%p 소폭 상승된 1.3%를 나타내었으나, 여전히 안정적인 공실률을 유지하고 있음. KBD의 대체지역인 BBD의 공실률이 1%대까지 떨어지면서 안정세가 더욱 탄력을 받을 것으로 예상되며, 잠실 제2롯데월드 PJT가 보류되면서 서초삼성타운 공급 이후 대형 오피스 공급 부족 현상이 두드러질 전망이다.
- 이에 향후 KBD 오피스 시장에는 금분기 신규 공급된 4동의 오피스빌딩의 경우와 같이 중소규모 내대지(대지면적 300~500㎡)에 대한 오피스 용도 개발을 통해 15,000㎡ 미만의 C등급 규모의 빌딩 공급이 테헤란로, 강남대로와 서초동을 중심으로 이루어질 것으로 사료됨. 이들 중소형 빌딩의 경우 이번 분기에 공급된 빌딩 중 도산대로면 에이스침대사육과 같은 실사용 목적도 일부 조사되고 있

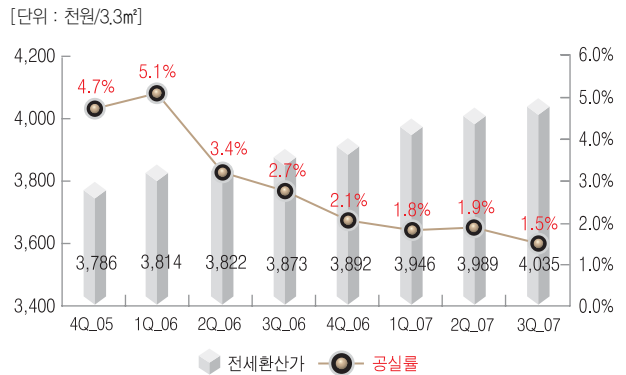
으나, 삼성동 라이온타워(구, 테헤란타워)나 잠원동 K타워와 같이 실사용 목적 보다는 임대 수익형의 비중이 커 수요 대비 공급 부족이 지속되고 있는 KBD 오피스 임대시장에 단비와 같은 역할을 할 것으로 사료됨.

- 4/4분기 준공 예정인 테헤란로변 라살타워의 경우 PCA생명이 준공전에 지상층 전부에 대한 임대차계약을 체결하는 등 4/4분기에 도 대기업, MNC 및 생명, 보험을 위시한 금융권 임차 수요의 KBD 선호 현상이 계속되고 있어, 1%대 초반의 공실률은 2007년 4/4분기를 넘어 2008년 초에도 지속될 것임.
- KBD 전세가는 2007년 3/4분기에 4,752천원(3.3m<sup>2</sup>당)을 기록하여 전분기 대비 0.7%가 상승됨. 전분기의 삼성생명서초타워, 한신 인터밸리 등 임대가 수준이 높은 프라임급 빌딩 공급과 같은 외부 요인이 없었던 3/4분기에는 2/4분기 대비 상승률이 다소 둔화되었으나, 섬유센터 등 하반기 임대가 조정 빌딩의 임대가 인상에 따라 꾸준한 상승세를 이어가고 있음.
- 4/4분기에는 월세 평당 7만원 수준의 라살타워의 신규 공급과 연말 신규 공실에 대한 임대가 인상 적용 예정 빌딩이 다수 조사되고 있어 임대가 상승세가 계속될 전망이다. 또한, 손바뀜이 거의 없었던 테헤란로와 강남대로변 오피스 매매사례 및 매물이 다수 조사되고 있어, 해당 빌딩의 소유주 변동 후 임대가 인상이 상승세를 더욱 견인할 것으로 사료됨.

전세환산가 VS 공실률(KBD)

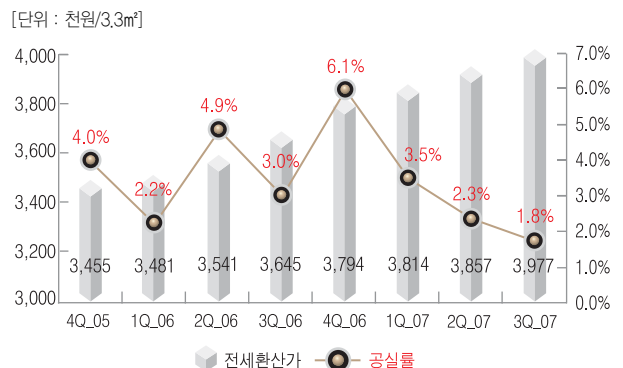


전세환산가 VS 공실률(YBD)



- 여의도권역(YBD)의 공실률은 2007년 2/4분기 대비 0.4%p가 하락된 1.5%를 나타냄. 2006년 1/4분기 이후 가파른 하락세를 보이다가 지난 분기 잠시 조정을 거쳤으나, 3/4분기에 다시 하락세로 돌아섰음. 특히, 12월 대선을 앞두고 주요 정당 경선 관련 임차 수요가 3/4분기에 집중되면서 국회의사당이 위치한 서여의도 중소형 공실이 상당수 해소되었음. 이에 YBD 세분 권역 중 2/4분기에 2%대로 가장 높았던 서여의도 공실률이 1.1%까지 떨어진 것이 상승세의 가장 큰 요인으로 분석됨. 서여의도의 경우 2009년으로 개통시기가 다소 연기되었으나, 지하철 9호선 개통 호재에 따라 서여의도에서 상권이 가장 활성화 되어있는 국민은행 여의도 사옥에서 럭셔리호텔 사이 주변 리테일 상권의 상승세 및 공실 안정화가 두드러짐. 이를 중심으로한 임대가 상승 및 공실률 하향 안정화가 지속될 것으로 전망되고 있음. 동여의도 역시 2008년 자본시장통합법 시행을 앞둔 증권, 보험, 투신 등 금융 관련 업종의 신규 및 이전 임차 수요가 여전히 지속되고 있어 4/4분기를 포함하여 2008년에도 역시 뚜렷한 신규 공급이 없는 YBD의 공실률은 큰 변동없이 1%대를 유지할 것으로 전망됨.
- YBD의 전세가는 2/4분기 대비 1.1%가 상승된 4,035천원(3.3m<sup>2</sup>당)으로 4,000천원 대를 넘어섬. 서여의도 중소형 공실이 단기간에 크게 해소되면서 해당 세분권역의 임대가가 상승세를 나타낸 것으로 분석됨. 서여의도의 경우 동여의도 뿐만 아니라, 마포에도 못미치는 현 임대가가 수준이 정당 관련 U턴 수요, 동여의도의 파생 수요 및 단기간에 반영되긴 힘들것으로 예상되나, 지하철 개통 예정에 따른 선점 수요 등에 따라 2008년 이후에도 꾸준히 상승되면서 YBD 평균 임대가가 상승세에 큰 영향을 미칠 것으로 사료됨.

전세환산가 VS 공실률(BBD)



- 2007년 3/4분기 BBD 공실률은 2007년 2/4분기 대비 0.5%p가 추가로 하락된 1.8%를 나타냄. 타권역 대비 시장 규모가 작아 신규 공급에 따라 최저 2%에서 최고 6%까지 등락을 거듭했던 BBD 공실률이 3분기 연속 하락하면서 대체지역인 KBD와 마찬가지로 1%대 공실률을 나타내며 하향 안정세로 접어들고 있음. 4/4분기에 22,000m<sup>2</sup> 규모의 범원기록보존소가 야탑역세권에 공급될 예정이나 공공기관 사옥으로 임대시장에는 별다른 영향이 없을 것으로 예상됨.
- 다만, 2008년 초 KBD로 이전이 확정된 삼성물산이 현재 임차중인 삼성플라자, 센트럴타워 등의 공실 공급과 서현역 미래에셋플레이스(구,대신증권빌딩)의 준공이 2008년 초 예정되어 있는 바,

# II

## 오피스 임대시장 동향

과거 2006년에 퍼스트타워나 휴팩스타워 등이 공급되면서 공실률이 단기간 큰 폭으로 상승된 전례를 감안할 경우 2008년 1/4분기 이후 공실률의 상승세 반전이 예상됨. 그러나, 2006년과 비교했을때 서울시 3대권역이 임대시장이 모두 안정화되었고, 2008년도에 서울시 3대권역의 신규 공급 물량이 많지 않아, 해당지역 공실 부재에 따른 권역간 이전 수요와 BBD 내 금융 및 IT 기업의 증평 수요가 맞물려, 2006년의 경우보다 공실 해소 기간이 짧아질 것으로 분석됨. 또한, 인근 판교신도시 업무 및 상업시설 개발 관련 업종의 임차수요가 대형공실이 없는 KBD보다 BBD에 이어질 것으로 보여 조기 안정화가 예상됨.

- BBD 전세가는 2007년 2/4분기 3.3㎡당 3,857천원에서 2007년 3/4분기 3,977천원으로 3.1%가 상승됨. 기존 분석대상인 40개 샘플빌딩의 임대료가 변동은 거의 없었으나, 권역 내 랜드마크 빌딩인 서현역 삼성플라자 오피스 부분이 투자기관에 매각되면서 임대시장에 공급되어 분석대상에 포함된 것이 절대적인 원인이었음. 삼성플라자의 경우 접근성, 인지도 등에서 권역내 비교 대상이 없는 랜드마크 빌딩으로 3.3㎡당 6만원대 임대료를 책정하였으며, 2008년초 공급될 B등급 빌딩인 미래에셋플레이스도 3.3㎡당 5만원 후반의 임대료가 예상되어 공실률의 상승에도 불구하고, 임대료의 상승세가 4/4분기 이후 2008년 초까지 이어질 것으로 전망됨.

### 2007년 3/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

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

전 망	내 용	비 고
1. CBD 공실 안정세 심화	3대권역 중 KBD, YBD 대비 다소 높게 형성되어 있던 CBD 공실률이 금융권 임차수요와 도심 재개발 및 노후빌딩 리모델링 예정에 따른 이전 수요 등으로 전년 동기 대비(4.6%) 절반까지 떨어짐.	3/4분기 공실률 2.3%
2. KBD 중소형빌딩 지속 공급 예정	서초삼성타운 공급 외에 대형 오피스 공급 부족 현상이 두드러지고 있고, KBD 임대시장의 안정세가 계속됨에 따라, 중소규모 나대지에 대한 오피스 용도 개발이 테헤란로, 강남대로와 서초동을 중심으로 계속될 전망.	라이언타워, 에이스침대, 현대드림시티, K타워 신규 공급
3. 서여의도가 3/4분기 YBD 임대 시장 주도	동여의도 대비 지하철 등 대중교통 접근성이 떨어져 임대료 및 임차인 선호가 낮았던 서여의도 지역이 경선 관련 수요 집중 및 동여의도 임차 물건 부족에 따른 파생 수요로 임대료 상승 및 공실률 크게 하락되는 활황을 나타냄.	3/4분기 서여의도 공실률 1.1%
4. BBD 임대료 급상승	BBD 내 랜드마크 빌딩인 서현역 삼성플라자 오피스 부분이 매각되어, 임대시장에 편입됨에 따라 전분기 대비 높은 임대료 상승률을 기록함.	2007년 2/4분기 대비 월세 3.3% 상승
5. 상암동 DMC 신규 오피스 하반기 집중 공급	2/4분기에 준공이 미뤄졌던 프라이급 규모의 KGIT I, Ⅲ가 상암동 DMC에 공급됨. 3/4분기 전체 신규 공급량 중 46%를 차지하였으며, 4/4분기도 152,569㎡ 규모의 누리꿈스퀘어가 공급될 예정에 있음.	KGIT I : 85,611㎡ KGIT Ⅲ : 58,969㎡
6. 신축빌딩에 대한 금융권 임차 수요의 선점	3/4분기 준공된 CBD 포스트타워(LG·신한카드 합병 법인)와 4/4분기 준공 예정인 KBD 라살타워(PCA생명)에 금융권 임차 수요가 건물 준공 이전에 임대차계약을 체결함	LG·신한카드 : 30,000㎡ PCA생명 : 16,000㎡

### 2007년 4/4분기 오피스 임대시장 전망

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

- 2007년 1/4분기부터 3/4분기까지 매분기 30만㎡ 내외, 합계 100만㎡에 육박하는 신규 공급에도 불구하고, 서울시 3대권역 및 BBD의 공실률은 오히려 더욱 하락하였고, 여전히 금융권을 중심으로 대형 면적 임차 수요가 계속되고 있음. 오피스 임차 수요에 대한 정확한 수요 측정은 어려우나, 평년 대비 2배 수준의 신규 공급이 계속되고 있음에도 대형 임차 수요가 여전히 적체되어 있기 때문에 금년 하반기 및 2008년 초에도 공실률의 급격한 상승이 없을 것으로 예상됨.
- 더불어, 공실률 하향 안정화 추세가 지속되고 있고, 최근 역세권 주요 빌딩의 손바뀜 이후 임대료 조정 사례가 다수 조사되고 있어 당분간 주요 3대권역 및 BBD 임대료는 다소 강세를 나타낼 전망이다.
- 다만, 한강이북서 지역인 상암동 DMC의 경우 대형면적의 신규 공급이 다수 이루어지고 있으나, 형성 초기 단계로 향후 2~3년 동안은 안정화 시기가 필요하기 때문에 임대료 및 공실률은 약세를 유지할 것으로 사료됨.

## 매매시장 1 ▶ 시장 동향

### ▶ 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로한 수도권역 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2007년 3/4분기 동안 소유권 변동(등기 부상 소유권 이전 기준)이 있었던 11개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, 매각 평단가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

### ▶ 조사 기간

- 2007년 6월 26일 ~ 2007년 9월 30일

### ▶ 2007년 3/4분기 주요 매매 사례

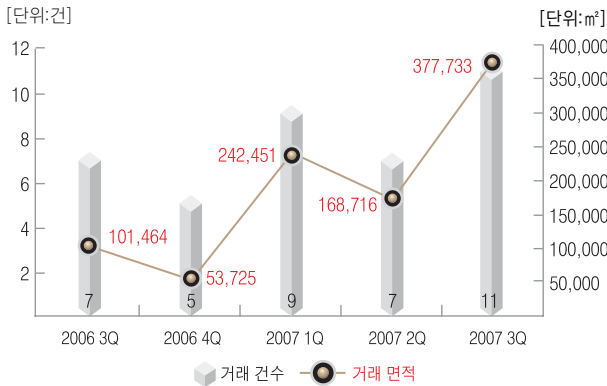
권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	대우센터	중구 남대문로5가	132,793	대우건설	모간스탠리 외
	명동신영타워	중구 을지로2가	11,134	모간스탠리 외	동양생명
	ING센터(구, M타워)	중구 순화동	34,173	맥쿼리	맥쿼리NPS위탁관리 부동산투자회사
	서울시티타워	중구 남대문로5가	60,017	TMW	코람코자산신탁
KBD	트리빌딩	강남구 논현동	13,002	이레코퍼레이션	GERE
	천우빌딩	강남구 역삼동	5,471	개인(김희천)	솔로몬상호저축은행
	국제전자센터	서초구 서초동	52,876	신원종합개발(주)	국제전자센터 제일유한회사
Others	경동유니온빌딩	동대문구 제기동	8,764	개인(이창조)	KTB자산운용
BBD	삼성플라자	분당구 서현동	35,841	애경 ARD 홀딩스	모간스탠리 외
	초림빌딩	분당구 수내동	15,917	베타프로퍼티(주)	GERE
	서현신영G타워	분당구 서현동	7,745	모간스탠리 외	동양생명

- 2007년 3/4분기 매매시장은 총 11건의 매매사례가 조사되었으며, 연면적 377,733㎡ 거래대금은 1조 8,809억원으로 조사됨. GFC(구,스타타워)가 거래되었던 2003년 4/4분기 1조 4,304억원을 넘어서는 분기별 최고 거래금액을 기록하는 초활황 시장을 형성함. 매매사례는 CBD 4건, KBD 3건, BBD 3건 및 기타지역 1건으로 총 11건이 조사되었으며, YBD는 주요 오피스 권역 중 유일하게 거래가 없었음.
- 매매사례의 평균 평당 매매가는 ㎡당 4,034천원으로, 전분기(3,413천원) 대비 18%가 상승되었으며, 2006년 평균 ㎡당 매매가인 2,818천원과 비교했을 때 43%가 상승되는 높은 상승세가 지속되고 있음.
- 4/4분기에는 서울시 3대권역 및 BBD 소재 빌딩의 거래 뿐만 아니라, 오피스 밀집지역으로 점차 성장하고 있는 상암동 DMC에 매매가 예정되어 있음.

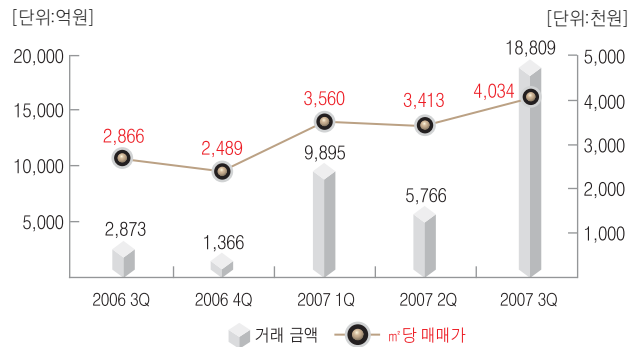
## 매매시장 2 ▣ 2007년 3/4분기 매매시장 분석

### 2007년 3/4분기 매매사례 분석

분기별 거래 분석

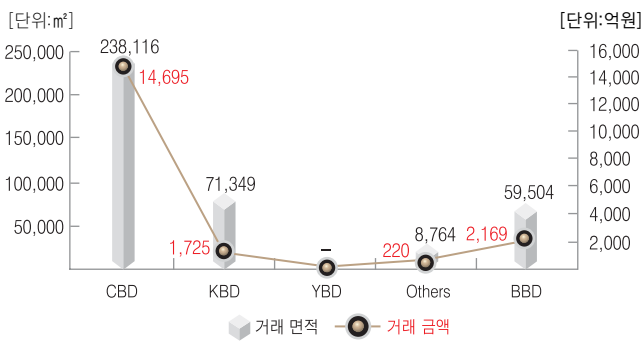


거래 금액 분석

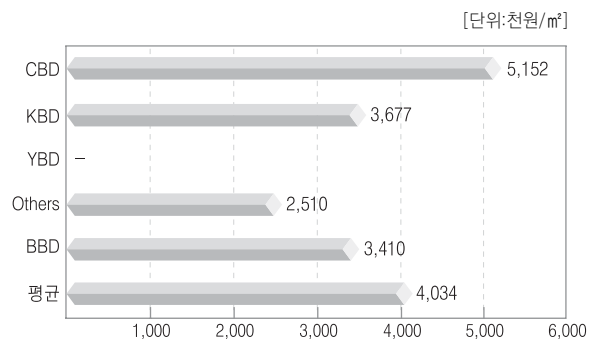


- 2007년 3/4분기 오피스 매매사례는 총 11건, 377,733㎡가 거래된 것으로 조사됨. 거래건수는 평년 수준(분기당 10건)을 나타냈으나, 대우센터, 서울시티타워 등 프라임급 빌딩의 거래에 힘입어 거래면적은 평년(분기당 165,000㎡)의 두 배를 넘어섬.
- 3/4분기 총 거래금액은 1조 8,809억원으로 분기별 역대 최고 거래금액을 넘어섰으며, 2007년 상반기를 포함한 누적 거래금액은 3조 4,470억원으로 GFC가 거래되었던 2004년 2조 8,032억원을 3분기만에 넘어섬. 4/4분기에도 상암동 DMC와 BBD, YBD 등에 매각 진행중인 빌딩이 다수 조사되고 있어, 연말까지 누적 거래금액 4조원, 거래면적은 100만㎡에 이를 것으로 예상됨.

권역별 매매사례 분석

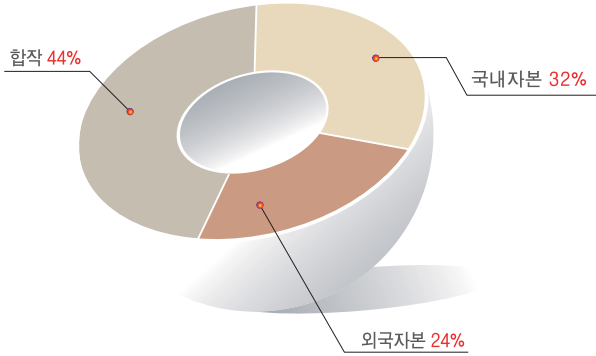


권역별 매매가



- 권역별로는 CBD가 대우센터의 거래에 힘입어 238,116㎡, 거래금액 1조4,695억원으로 전체 거래 규모와 금액 대비 각각 63%, 78%를 차지하며, 오피스 매매시장을 주도하였음. CBD에 이어 KBD에 3건, 71,349㎡의 거래가 이루어졌고, BBD가 3건, 59,504㎡이 거래됨. 주요권역 중 YBD가 유일하게 금분기 거래가 없었음.
- 권역별 m<sup>2</sup>당 매매가의 경우 CBD가 5,152천원을 기록하면서, m<sup>2</sup>당 매각가가 가장 높았던 2007년 1/4분기(4,388천원) 대비 하여 반년만에 17%까지 급상승됨. 이는 대우센터와 서울시티타워 등 권역내 주요 프라임빌딩의 거래에 따른 것으로 이들 빌딩의 거래사례가 기준이 되어 향후 매물의 호가 및 거래가의 가파른 상승을 견인할 것으로 예상됨.
- BBD의 경우 매매사례의 m<sup>2</sup>당 매매가가 3,410천원을 기록하여 YBD의 최근 평균을 넘어서는 호황세를 나타냄. KBD의 경우 사옥용도 및 개발 목적의 실수요자 중심으로 매매시장이 형성되고 있어, 투자기관들이 이에 대한 대체 지역으로 BBD 및 판교 등을 중심으로 매입을 하기 때문으로 분석됨.

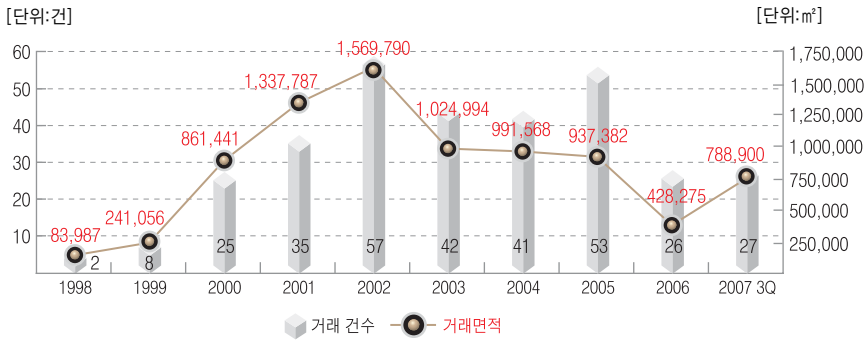
매입자 거래면적 분석



- 2007년 3/4분기 매입자는 국내자본이 전체 11건 중 6건으로 55%를 차지하였으나, 주로 중소형빌딩을 매입하여 거래면적은 120,162㎡로 32%에 그침. 외국자본은 3건, 88,936㎡를 매입하여 24%를 차지하였고, 국내외 합작 매입이 168,635㎡로 45%를 차지하여 가장 비중이 컸음.
- 합작 매매사례의 경우 외국자본의 지분 비율이 매우 커 이를 외국자본과 합산할 경우 68.1%의 비중을 차지하여 2007년 3/4분기에는 국내자본 보다 외국자본의 매입 강세가 두드러졌던 것으로 분석됨.

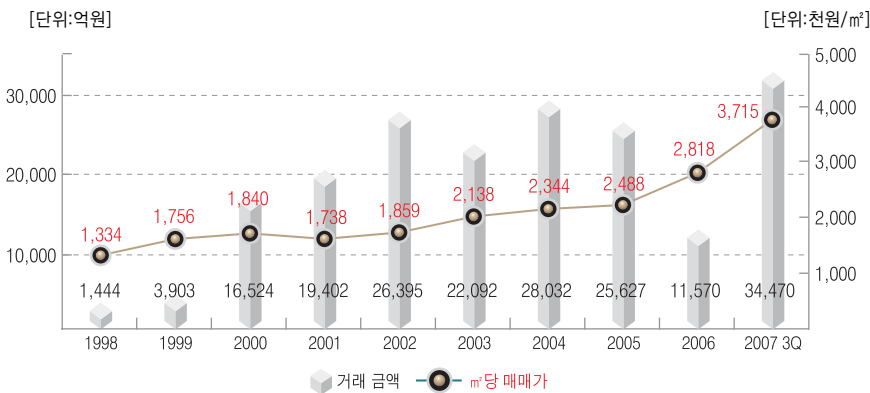
연도별 매매사례 대비 2007년(1~9월) 분석

연도별 매매사례



- 2007년 3/4분기까지 누적 거래사례 (1~9월)는 27건, 788,900㎡로 2006년 한해 거래 면적(428,275㎡)의 두 배에 이르고 있으며, 4/4분기에도 3대 권역 뿐만 아니라 상암동 DMC 소재 매물이 다수 거래될 예정에 있어 연말까지 2000년대 초반 평균 거래 면적인 100만㎡ 가량이 거래될 것으로 전망됨.

거래 금액 분석



- 2007년 3/4분기 누적 거래금액은 3조4,470억원으로 GFC가 거래되면서 연간 최고 거래금액을 나타냈었던, 2004년의 2조8,032억원을 3년 만에 크게 넘어섬. ㎡당 매매가는 거래금액의 증가와 더불어 2006년 평균 대비 31.8%가 상승된 3,715천원을 나타냄.

### 2007년 3/4분기 매매사례 주요 특징

2007년 3/4분기에 거래가 이루어진 11건의 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 보임.

주요특징	내 용	사 례
1. 부동산투자회사법 개정에 따른 리츠 시장 활성화 움직임	최저 자본금 완화(250→100억), 차입 규모 확대(자기 자금의 2배→10배) 등을 포함한 부동산투자회사법 개정에 따라 부동산 펀드 대비 열세를 보였던 리츠 시장이 활성화 될 것으로 전망됨.	대우센터, 서울시티타워, ING센터
2. 각 권역별 3.3㎡당 매각가 최고가 경신	CBD(대우센터), KBD(천우빌딩), BBD(삼성플라자) 등 YBD를 제외한 주요 오피스 권역의 ㎡당 매매가가 오피스 매매시장 경쟁 심화에 따른 호황으로 사상 최고가를 모두 기록하였음.	CBD : 2,300만원대 KBD : 1,900만원대 BBD : 1,300만원대 → 3.3㎡당 가격
3. 외국자본의 매매시장 주도	국내 펀드 및 실수요자에 밀려 추축했던 외국자본의 매입세가 두드러짐. 금분기 외국 자본 단독 거래면적은 88,936㎡(24%)에 그쳤으나, 지분 비율이 매우 큰 합작 투자까지 포함할 경우 68%에 달함.	대우센터, 삼성프라자, 트리스빌딩, 초림빌딩
4. 테헤란로변 매매가 현실화	KBD를 대표하는 테헤란로 대로변 매물 호가가 ㎡당 600만원을 상회하고 장기간 1%대의 공실률을 유지하고 있는 활황세를 보이고 있으나, 2006년 3/4분기 K타워를 제외하고 최근 상승 시장이 반영된 매매사례가 거의 없던 가운데 역삼역 인근에 3.3㎡당 1,900만원대 거래사례가 조사됨.	천우빌딩 → 3.3㎡당 1,900만원대 거래
5. 투자기관들 상호거래 지속	최근 매매사례의 주요 특징인 투자기관들 간의 상호 거래가 이번 분기에도 다수 조사되었으며, 금융기관(은행, 생명, 보험 등)까지 포함할 경우 매매사례의 절반을 차지함.	ING센터, 초림빌딩, 트리스빌딩
6. 제한적 경쟁 입찰 방식 매각 사례 증가	신문 공고 등을 통한 불특정 다수를 대상으로 한 공개 방식이 아닌 주요 투자기관 등 유호 매입자본에게만 제한적인 참여를 유도하여 단기간(2~3개월)에 매각하는 제한적 경쟁 입찰 방식이 다수 조사됨.	대우센터, 명동신영타워, 서현신영G타워

### 2007년 4/4분기 매매시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	3/4분기 외국 자본의 우세가 두드러지면서, 국내자본 및 실수요자와의 경합이 더욱 심화될 것으로 예상되고 있으며, 부동산투자회사법 개정에 따라 부동산 펀드 대비 열세를 보였던 리츠 편입 수요가 늘어날 것으로 전망됨.	REITs 수요 증가 및 경쟁 심화
공 급	구조조정 및 기업가치 제고 등을 목적으로 기업체 본사 사옥 및 대기업 소유 매물이 비정기적으로 공급되고 있으며, 투자기관 및 리츠사가 매입한 빌딩의 매각 시기 도래(3~5년)에 따른 매물은 꾸준히 공급되고 있음. 더불어 3대권역 내 매물 부족에 따라 상암동 DMC와 서울시 서남부 지역인 영등포 소재 매물이 다수 공급될 것으로 예상됨.	기타지역(상암동, 영등포) 공급 물량 증가
매매가격	2007년 3/4분기 CBD, BBD, KBD에 사상 최고가 매매사례가 조사되는 등 최근 2~3년 동안 연간 20%가 넘는 가파른 상승세가 지속되고 있으며, 최근 거래된 주요 매매사례가 향후 오피스 매물의 호가 및 거래가의 기준이 되어 상승세를 견인할 전망이다.	가파른 상승
총 합	조달 금리가 낮은 유럽 및 일본 자본 등이 시장에 진입하면서 외국자본의 오피스 매매시장 참여 비중 증가가 예상되는 가운데, 국내 부동산 펀드, 리츠사 및 실수요자 중 금융업종(은행, 보험 등)의 매입 강세가 예상됨. 매매가격은 최근 주요 거래사례의 최고가 행진에 따라 이들 매매사례가 평균 매매가를 상승 견인할 것으로 예상되어, 연간 15~20%에 이르는 가파른 상승세가 향후 1~2년간 지속될 전망이다. 3대권역 및 BBD 매물 부족에 따라 신규 오피스 권역으로 성장하고 있는 상암동 DMC 내 오피스 빌딩 매매가 다수 이루어질 것으로 예상되며 오피스, 호텔, 리테일이 Mix된 복합개발이 다수 진행되고 있는 영등포, 용산 등을 중심으로 매물 공급이 이루어질 것으로 사료됨.	

# IV

## 오피스 분양시장 동향

### 분양시장 1 : 시장 동향

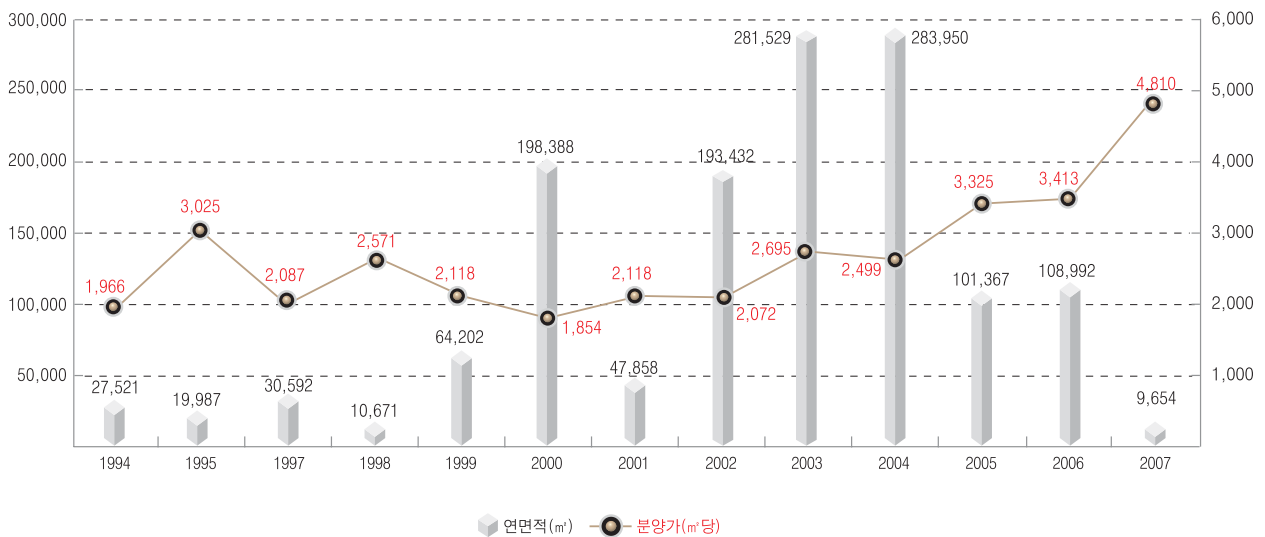
#### ▶ 조사 대상 및 내용

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

#### ▶ 조사 기간

- 2007년 7월 1일 ~ 2007년 9월 20일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 분양형 오피스 공급량은 전반적으로 감소 추세를 보이고 있음. 이는 서울시 3대 권역 오피스 시장의 공실률 및 수익률이 안정권에 접어든 2004년을 기점으로 국내·외 투자기관들이 수익형 상품으로 오피스를 매입하는 시점과 일치함. 이러한 결과 서울시 3대권역 내 분양 오피스 공급은 거의 찾아보기 힘들며, 향후 도심재개발 사업지와 새롭게 공급될 신규 택지개발지구 등에서 오피스 공급이 예상됨.
- 최근 분양 오피스 상품은 재건축을 통해 타상품과의 복합개발 형태로 공급되고 있음. 종전 오피스 상품의 경우 개인 투자자를 겨냥한 전체 오피스 건물에 섹션형태로 분양되었으나, 2006년을 기점으로 상업시설과 업무시설의 비율을 5:5 이상 높혀 분양하고 있음, 이는 서울지역의 나대지 부족과 지가 상승이 주 원인임. 그 결과 분양오피스의 면적은 점차적으로 줄어드는 추세임.
- 2007년 3/4분기에 신규 분양한 오피스 빌딩은 강남역 인근 강남지웰타워로 층단위 분양 상품임. 오피스 부분은 연면적 4,940㎡ 중 2,520㎡이며, ㎡당 분양가는 5,050천원 수준임. 기존 상가 건물을 재건축하여 오피스로 개발하여 분양한 상품으로 저층부 상업시설과 고층부 업무시설로 계획하였음. 강남 역세권과 서초삼성타운이 인접해있어 사무실 및 학원 등 수요가 많을 것으로 예상됨.

# IV

## 오피스 분양시장 동향

### 분양시장 2 ▶ 분양 사례

#### 강남 지웰타워



#### 건축 개요

- 위치 : 서울시 서초구 서초동 1327-13, 14
- 규모 : 지하 5층, 지상 12층
- 연면적 : 4,940.49㎡
- 용도 : 교육 및 연구시설(4~12F),  
근린생활시설(B1~3F)
- 준공예정일 : 2009년 1월
- 시공사 : (주)신영동성
- 시행사 : (주)블루 스페이스 씨엔디

#### 환경 여건

- 강남대로 후면도로에 위치
- 지하철 2호선 강남역에서 도보로 약 10분거리
- 강남 역세권과 서초 삼성타운 인접
- ㎡당 분양가는 5,050천원 선(VAT 별도), 전용률 61%, 총단위 분양상품
- 상가와 오피스가 복합 개발된 상품임. 실소유자 70%, 투자 30% 수준임.
- 최초 업무시설로 계획되었으나, 학원이 입주하여 교육 및 연구시설로 용도변경

### 분양시장 3 ▶ 준공 사례

#### 한신 인터벨리



#### 건축 개요

- 위치 : 서울시 강남구 역삼동 707-37외 11필지
- 규모 : 지하 7층, 지상 23층
- 연면적 : 80,374㎡
- 용도 : 업무시설(4~23F),  
근린생활시설(B1~3F)
- 입주예정일 : 2007년 10월
- 시공사 : 한신공영(주)
- 시행사 : 한호건설

#### 환경 여건

- 강남 테헤란로 전면부 위치
- 지하철 2호선과 분당선의 환승 역세권, 선릉역 도보 3분 거리
- 초기 ㎡당 오피스 분양가는 3,000천원 선(VAT 별도), 전용률 54.5%, 석션형 분양상품
- 지상층 23층 중 19개층, 총677실(6~23F) 업무시설로 분양 및 임대중에 있음.
- 상가와 오피스가 복합 개발된 상품임. 개인투자 70%, 실소유자 30% 수준임.
- 임대료 수준은 기준층의 경우 보증금 242천원/㎡, 월세 24.2천원/㎡ 수준임(전환금리 연 12%)

#### KGIT I



#### 건축 개요

- 위치 : 서울시 마포구 상암동 상암 택지개발지구 내 C4블럭
- 규모 : 지하 4층, 지상 24층
- 연면적 : 85,517.9㎡
- 용도 : 업무시설(14~23F),  
근린생활시설(B1~3, 24F)  
교육연구 및 복지시설(4~13F)
- 입주예정일 : 2007년 10월
- 시공사 : 대우자동차판매(주)

#### 환경 여건

- 지하철 6호선 수색역과 월드컵 경기장역 도보 15분 거리
- 자유로, 강변북로, 올림픽대로 등을 통한 교통의 연계성이 양호
- 2008년 월드컵대교와 강남순환고속도로 건설 예정
- 오피스 분양가는 ㎡당 2,700천원 선(VAT 별도), 전용률 54%, 통분양(지분분양) 상품
- 지상층 24층 중 10개층(14~23F) 업무시설로 분양중에 있으며, DMC 유치업종만 입주 가능
- 서울시가 정한 DMC 유치업종은 준공 후 5년간 준수사항임. (단, 국내/외국계 기업 상관없음)
- 현재 상암동 DMC 인근 임대료 수준은 월세 9~12천원/㎡ 수준임.

KGIT III



건축 개요

- 위치 : 서울시 마포구 상암동 상암택지개발지구 내 E1-2 블럭
- 규모 : 지하 3층, 지상 32층
- 연면적 : 58,909.9㎡
- 용도 : 업무시설(3~27F), 근린생활시설(1~2, 28~29F)
- 입주예정일 : 2007년 10월
- 시공사 : 대우자동차판매(주)

환경 여건

- 상암 DMC 중심부에 위치
- 첨단 산업단지과 하늘공원, 월드컵공원 등 녹지율이 높음.
- CGV, 홈에버, 농수산물시장 등 다수의 문화/편의시설이 있음.
- 오피스 분양가는 ㎡당 2,700천원 선(VAT 별도), 전용률 55%, 통분양(지분분양) 상품
- 지상층 32층 중 25개층(3~27F)이 업무시설로 현재 분양, 임대하고 있으며, 반드시 DMC유치 업종이 입주해야 함.
- 서울시가 정한 DMC유치업종은 건축물 준공 후 5년간 준수 사항이며, 본 건물은 외국계 기업을 유치하여야 함.
- 현재 상암동 DMC 인근 임대료 수준은 월세 9~12천원/㎡ 수준임. (인근 임대 시세 기준)

분양시장 4 2007년 4/4분기 전망

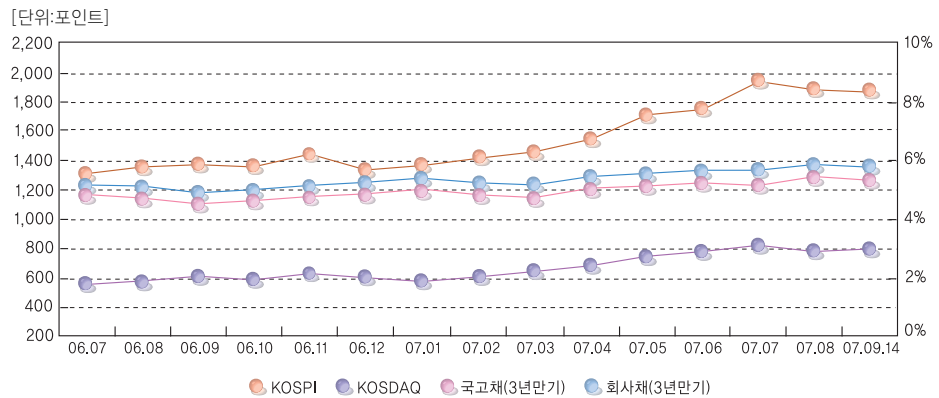
구분	내용	비고
수요	오피스 공실률의 안정화와 신규 오피스 공급의 감소로, 오피스 분양에 대한 법인수요가 꾸준히 증가하고 있음. 매물 부족으로 인한 섹션형 분양상품을 법인 등에서 통으로 매입하여 운영 및 사용하는 사례가 늘고 있음.	법인 수요자 증가
공급	최근 공급된 분양형 오피스 상품은 대부분 기존 상업시설을 재건축하는 형태로 공급되고 있음. 좁은 대지면적과 공사비 부담을 줄이기 위해 분양가가 높은 상업시설의 면적을 확대하고 있음. 그 결과 분양 오피스 공급형태는 순수 오피스보다는 복합빌딩의 형태로 공급되며, 면적은 약 3,000㎡ 내외 소규모로만 공급되고 있음. KBD, YBD, CBD 등 기존 오피스 밀집지역의 경우 국내외 기관에서 대규모 재개발사업을 진행하고 있어, 오피스의 공급은 증가될 전망이나, 분양 오피스상품으로는 공급되지 않을 것으로 예상됨. 신규 오피스 분양 공급은 동탄 신도시, 용산 등을 중심으로 이루어 지고 있으며, KBD, YBD, CBD 등에서도 산발적으로 공급될 전망이다.	권역별 양극화 예상 (KBD, YBD ↓ / 용산, 판교, 분당, 동탄신도시 ↑)
분양가격	서울 및 수도권 지역의 자가상승과 개발부지 부족, 수요(실수요 및 법인투자 등)의 증가로 분양가격 지속 상승 전망.	상승세 지속
종합	분양형 오피스 상품의 공급은 과거 CBD와 KBD를 중심으로 꾸준한 공급이 있었으나, 오피스 시장이 안정 궤도에 접어든 2004년 이후 국내·외국기관들이 오피스 통매입으로 분양형 오피스 상품의 공급은 현격한 감소 추세를 보이고 있음. 반면, 수요의 경우 정부의 부동산규제를 받지 않고, 안정된 임대수익을 올릴 수 있는 장점을 기반으로 분양형 오피스 상품은 초과수요 상태임. 향후 분양오피스 상품 공급은 CBD 및 KBD 내에서 재건축을 통한 공급과 신규 택지개발지구 및 분당, 동탄신도시 등으로 공급량이 늘어날 것으로 예상됨.	

## 부록 1 부동산펀드 운용현황 분석

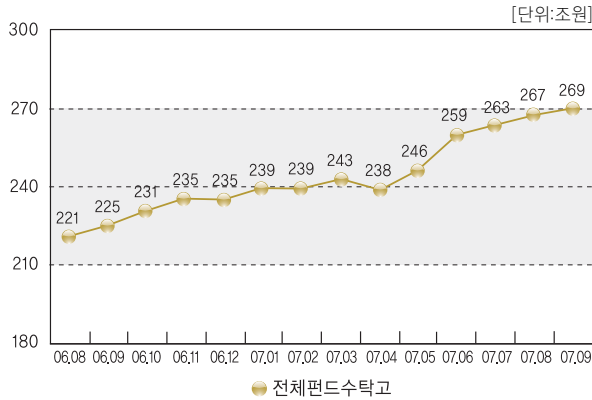
### 펀드시장 동향

- 부동산 관련 펀드는 2007년 2/4분기 대비하여 수탁고가 감소하여 2007년 3/4분기에는 13조 4,000억원으로 2007년 2/4분기의 14조 7,149억원보다 8.9% 하락하였음. 전체펀드 중 부동산 관련 펀드의 비중은 2007년 2/4분기 5.85%에서 2007년 3/4분기에는 4.98%로 하락하였음. 2007년 3/4분기에 신규 설정된 부동산관련 펀드는 60개, 설정액은 9,496억원으로 나타나 2007년 2/4분기보다 펀드수는 26.8%가 감소되었고, 설정액은 54.9%가 감소되었음.
- 전체 펀드 구성 중 부동산은 전분기 대비하여 2.3%에서 2.4%로 소폭 증가하였고, 재간접은 5.9%에서 4.5%로 감소하였음. 재간접의 감소원인은 해외리츠와 관련된 펀드의 수익률 하락에 따라 설정액이 줄어들었기 때문으로 분석됨.

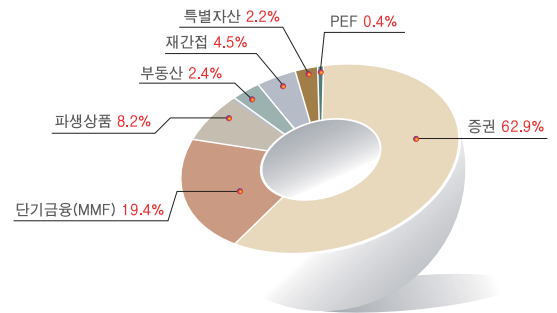
### 증시 및 금리지표



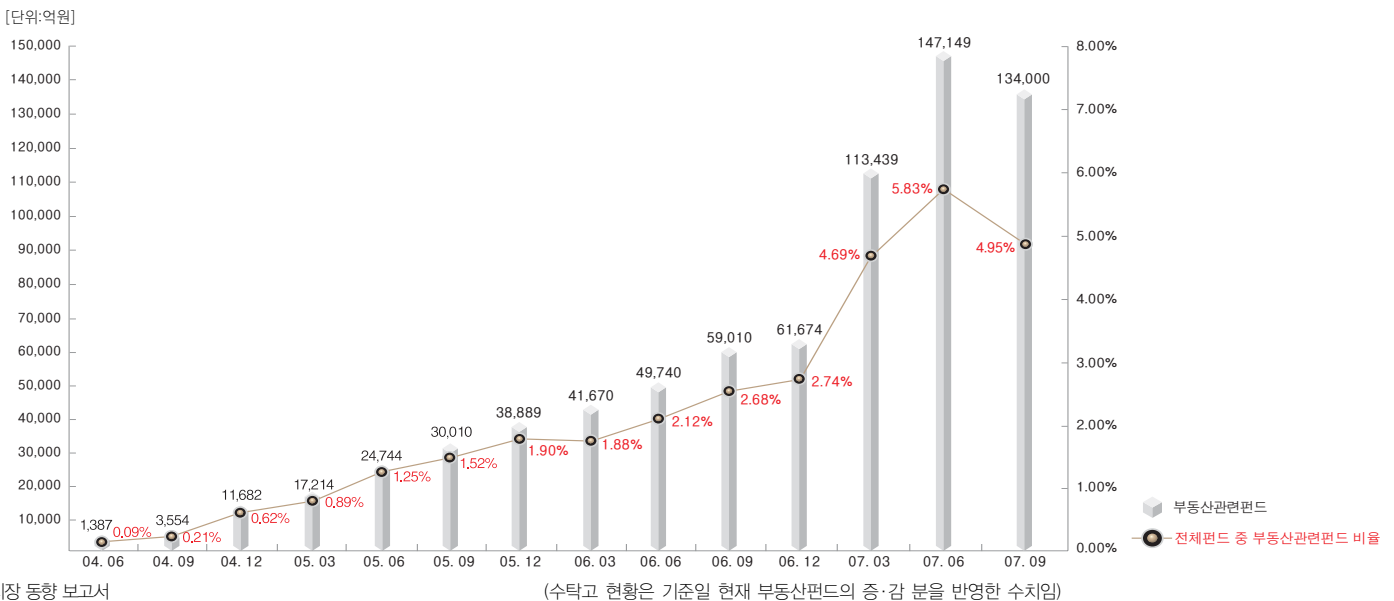
### 펀드 수탁고 현황



### 펀드 구성 비율



### 부동산 관련 펀드 수탁고 현황

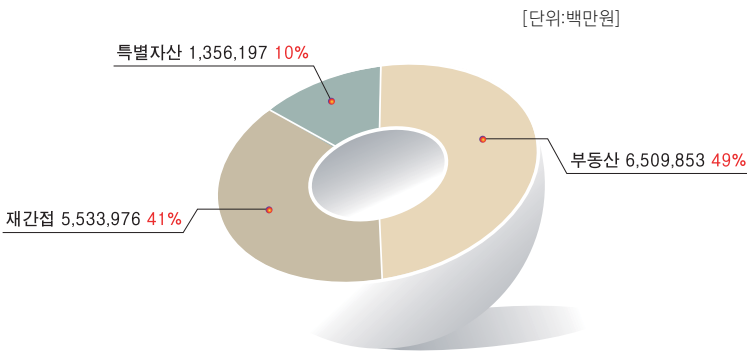


## 부동산관련펀드 분석

- 분석대상
  - 자산운용협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드
- 기준일
  - 2007년 9월 14일

### [설정액(누적) 기준]

#### 펀드분류별

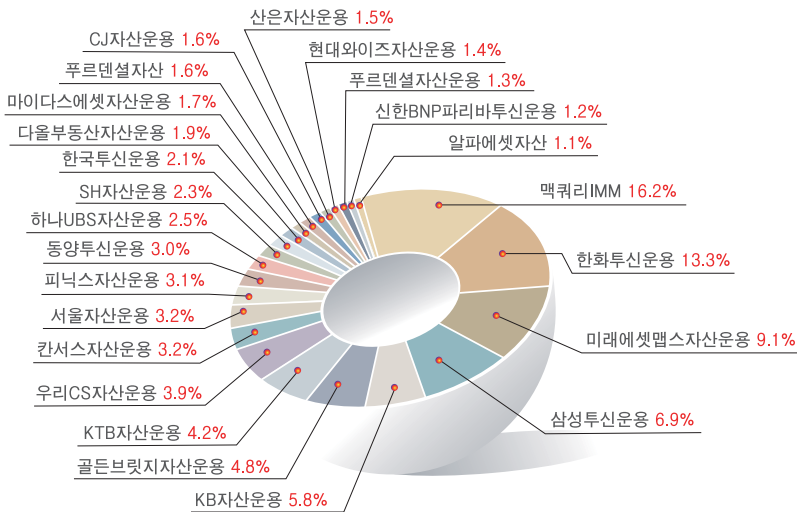


2007년 9월 14일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 부동산에 직접 투자한 부동산펀드와 부동산 대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.

재간접펀드의 설정액은 2007년 2/4분기 7조 3,606억에서 2007년 3/4분기에는 5조 5,340억원으로 크게 감소함.

재간접이 부동산 관련 펀드 규모에 큰 영향을 주고 있으며, 부동산 관련 펀드에서 차지하는 비율이 이번 분기에 41%로 전분기(50%)에 비하여 감소하였음.

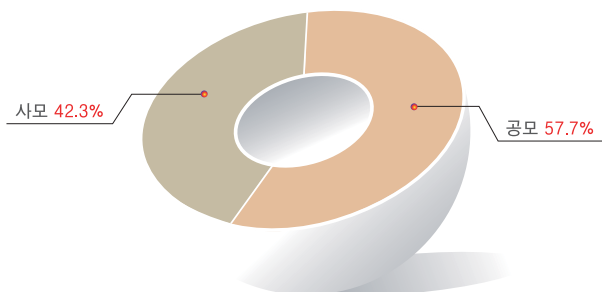
#### 자산운용사별



2007년 9월 14일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 13조 4,000억원 중 맥쿼리IMM자산운용이 2조 1,676억원대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 한화투신운용이 1조 7,819억원대, 미래에셋맵스자산운용이 1조 2,240억원, 삼성투신운용이 9,208억원대 설정액을 보이고 있음.

2004년 6월 1,387억원으로 시작된 자산운용사의 부동산 관련 펀드시장은 매분기 증가 추세를 보였으나, 이번 분기에는 13조 4,000억원으로 지난 분기보다 1조 3,000억원 정도가 감소하였음.

#### 모집형태별



2007년 9월 14일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 13조 4,000억원 중 57.7%가 공모를 통하여 모집되었으며, 42.3%가 사모를 통하여 모집되었음. 사모펀드의 비중은 전분기(32.1%)에 비하여 이번 분기(42.3%)에 크게 증가하였음.

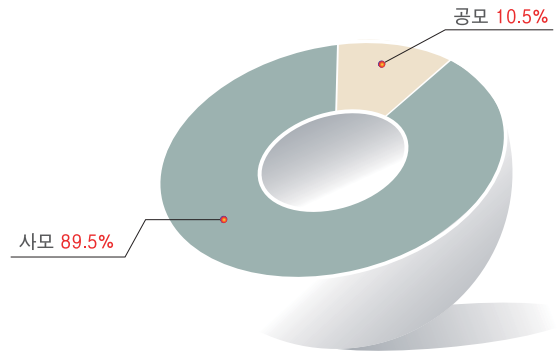
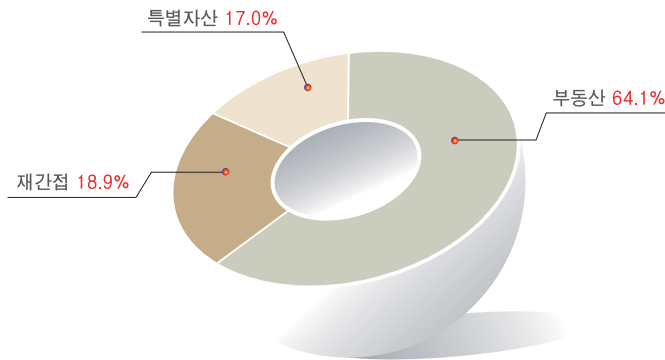
## 부록 1 : 부동산펀드 운용현황 분석

### [ 신규 설정액(6~9월) 기준 ]

#### ▣ 대상자산별 / 모집형태별

2007년 6월~2007년 9월 신규 설정된 부동산 관련 펀드(9,496억원) 중 부동산 비중은 64.1%, 재간접은 18.9%, 특별자산은 17.0%를 보이고 있음.

모집형태에 따른 공모와 사모의 비율을 살펴보면, 공모의 비율은 10.5%이고 사모의 비율은 89.5%를 차지하고 있으며, 사모의 비율은 전분기(48.6%)보다 이번 분기(89.5%)에 1.8배 이상 크게 증가하였음.



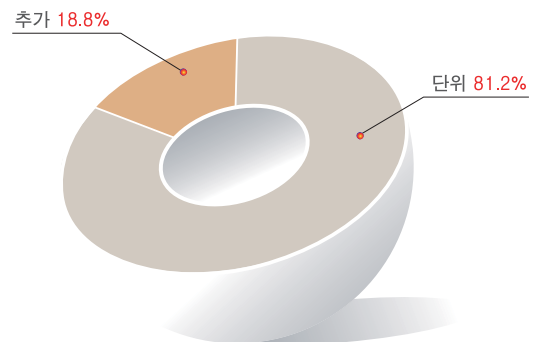
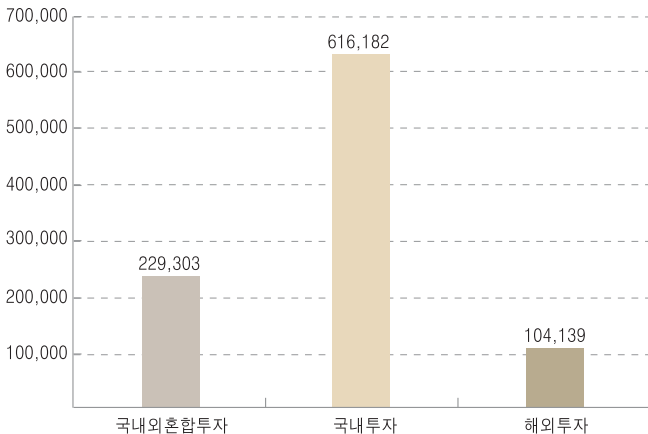
#### ▣ 투자지역 / 추가단위 구분

2007년 6월~2007년 9월에 신규로 설정된 부동산관련펀드의 투자지역을 살펴보면, 국내투자가 6,162억원, 해외투자가 1,041억원, 국내외혼합이 2,293억원임.

이번 분기에는 사모펀드의 증가로 인하여 단위형 펀드 비율이 전분기(69.5%)보다 11.7%가 증가하였음.

투자지역별 설정액 현황

[단위:백만원]



2007/6/14~2007/9/14 신규 설정 펀드 내역

[단위:백만원]

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액	모집형태	추가/단위
다올부동산자산운용	다올뉴리더키르키즈스탄사모부동산14	2007-08-22	23,000	사모	단위
	다올뉴리더명동사모부동산13	2007-07-30	15,202	사모	단위
	다올뉴리더동경사모부동산12	2007-07-16	1,459	사모	단위
	다올뉴리더둔내사모부동산11	2007-07-13	8,000	사모	단위
	다올뉴리더팜스프링사모부동산8-4	2007-06-29	35,000	사모	단위
	다올뉴리더카자흐스탄사모부동산10	2007-06-20	18,000	사모	단위
동부자산운용	동부가오닉스사모부동산1	2007-07-13	8,501	사모	단위
	동부웰리드사모특별자산	2007-07-10	30,000	사모	단위
동양투신운용	동양남부터미널사모부동산1	2007-07-27	97,000	사모	단위
	동양남부터미널사모부동산2	2007-07-27	18,300	사모	단위
마이애셋자산운용	마이애셋사모라페스타특별자산2	2007-05-31	2,157	사모	단위
	마이애셋사모부동산15	2007-07-26	8,700	사모	단위
메리츠종합금융	메리츠사모부동산1	2007-09-07	25,000	사모	단위
미래에셋자산운용	미래에셋글로벌디스커버리리츠재간접1CLASS-C	2007-07-11	13	공모	추가
	미래에셋아시아퍼시픽디스커버리리츠재간접1C-C	2007-07-04	22	공모	추가
	미래에셋글로벌디스커버리리츠재간접1	2007-06-29	9,827	공모	추가
	미래에셋글로벌디스커버리리츠재간접1C-A	2007-06-29	9,817	공모	추가
	미래에셋아시아퍼시픽디스커버리리츠재간접1	2007-06-29	30,221	공모	추가
	미래에셋아시아퍼시픽디스커버리리츠재간접1C-A	2007-06-29	30,221	공모	추가
	미래에셋유라시아디스커버리리츠재간접1	2007-06-29	9,823	공모	추가
	미래에셋유라시아디스커버리리츠재간접1C-A	2007-06-29	9,819	공모	추가
블리스자산운용	블리스아울렛사모특별자산1	2007-09-05	5,000	사모	단위
	삼성투신운용	삼성J-REITs종류형재간접1_Cw	2007-06-26	4	공모
서울자산운용	서울NP용인흥덕사모부동산1	2007-08-31	10,030	사모	단위
	서울티-Centro사모특별자산1	2007-07-12	10,199	사모	단위
알파에셋자산운용	알파마이티사모부동산8	2007-08-10	21,000	사모	단위
	알파마이티사모부동산7	2007-07-31	24,000	사모	단위
	알파마이티사모부동산6	2007-06-28	40,000	사모	단위
	알티마이티사모부동산4	2007-06-15	8,000	사모	단위
칸서스자산운용	칸서스타슈켄트JSK사모부동산1	2007-08-14	11,765	사모	단위
	칸서스코소모1사모부동산	2007-06-28	5,308	사모	단위
	칸서스케이원사모부동산	2007-06-27	40,650	사모	단위
	칸서스팜스프링사모특별자산	2007-07-10	10,000	사모	단위

※ 위 자료는 자산운용협회자료를 기준으로, 상품설명서, 신문기사 및 각 자산운용사 질의답변을 참고하여 작성되었으며, 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

(계속)

### 2007/6/14~2007/9/14 신규 설정 펀드 내역

[단위: 백만원]

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액	모집형태	추가/단위
피닉스자산운용	피닉스사모부동산11	2007-07-31	15,000	사모	단위
	PAM사모부동산9	2007-06-25	10,000	사모	단위
	PAM사모부동산10ClassC1	2007-06-20	22,000	사모	단위
	PAM사모부동산10ClassC2	2007-06-20	13,000	사모	단위
	피닉스사모특별자산3	2007-09-14	26,676	사모	단위
	PAM사모특별자산1-2	2007-07-05	6,000	사모	단위
	PAM사모특별자산1-1	2007-06-25	6,000	사모	단위
	PAM사모특별자산2	2007-05-31	50,000	사모	단위
하나UBS자산운용	하나UBS판교사모부동산1	2007-08-30	1	사모	단위
한국투신운용	한국사모에버리치판교PFV특별자산	2007-08-22	5,410	사모	추가
한화투신운용	한화카자흐스탄3사모재간접3	2007-08-13	5,000	사모	단위
	한화카자흐스탄3사모재간접2	2007-08-01	20,000	사모	단위
	한화카자흐스탄1사모재간접2	2007-07-31	5,506	사모	추가
	한화카자흐스탄1사모재간접3	2007-07-30	5,000	사모	추가
	한화아시아Property재간접1	2007-07-20	18	공모	추가
	한화아시아Property재간접1(C1)	2007-07-20	18	공모	추가
	한화카자흐스탄1사모재간접1	2007-07-12	19,994	사모	추가
	한화카자흐스탄3사모재간접1	2007-07-12	13,997	사모	단위
	한화J-REITs사모재간접5	2007-06-18	10,000	사모	추가
흥국투신운용	흥국실버텔사모부동산1	2007-07-20	36,000	사모	단위
CJ자산운용	CJ베리타스사모부동산1	2007-08-07	5,500	사모	단위
	CJ제물포사모특별자산1	2007-09-13	10,000	사모	단위
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산25	2007-08-31	41,300	사모	단위
	KTB칸피던스사모부동산26	2007-08-23	14,500	사모	추가
	KTB칸피던스사모부동산24	2007-07-03	18,000	사모	추가
SH자산운용	SH캐피탈사모부동산5	2007-08-31	14,659	사모	단위

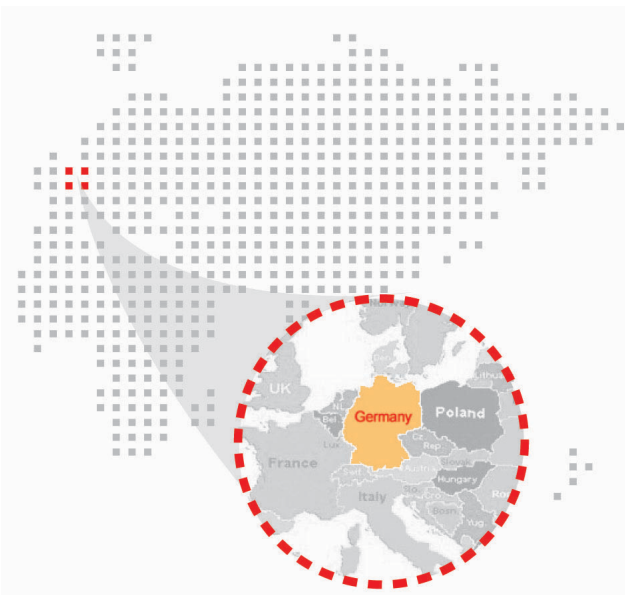
※ 위 자료는 자산운용협회자료를 기준으로, 상품설명서, 신문기사 및 각 자산운용사 질의답변을 참고하여 작성되었으며, 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

## 부록 2 해외 오피스 시장 동향 - 독일

Germany



(자료협조 : DTZ)



- 세계 경제대국 중 세번째 규모를 자랑하는 독일은 내부적으로는 막대한 통일비용 부담, 외부적으로는 다른 유럽 국가 및 아시아 국가의 경제 발전에 따른 경쟁력 약화로 최근 5년간 2% 내외의 저조한 경제성장률을 나타내고 있음.
- 이렇게 어려운 경제여건에 따라 오피스시장 역시 수년간 하락세를 보여왔으나, 올해 들어 다소간의 경기회복세를 보이고 있음. 이에, 오피스 시장 역시 점진적 상승세를 보이고 있음. 본 부록에서는 대표적인 경제도시인 Frankfurt를 중심으로 총 5개 도시의 오피스 시장을 살펴보고자 함.

## 5대 도시 임대시장 주요 지표

(단위: m<sup>2</sup> / € / month)

구분	Berlin	Dusseldorf	Frankfurt	Hamburg	Munchen	평균
Take Up(m <sup>2</sup> )	185,000	185,000	186,000	285,000	370,000	242,200
공실률	9.3%	11.9%	16.1%	7.4%	9.7%	11%
공사중인 빌딩(m <sup>2</sup> )	300,000	150,000	320,000	360,000	355,000	297,000
Prime 빌딩 임대가	13~23	18~22	25~36	15~23	22~31	-
평균 임대가 (도심지역 기준)	7~13	12~16	15~22	11~17	13~19.5	-

## Take Up

- 2007년 상반기 독일 주요 도시의 오피스 Take Up 면적은 총 120만m<sup>2</sup>로 이는 작년 상반기 984,000m<sup>2</sup>와 비교했을 때 217,000m<sup>2</sup>가 증가한 것임. 5대도시 평균 Take Up 면적은 242,000m<sup>2</sup>, 공실률은 11%, 현재 공사중인 오피스 평균량은 297,000m<sup>2</sup> 임. 상반기 총 Take Up 면적의 도시별 점유 비율을 보면 5개 도시 중 Munchen의 Take Up 면적이 총 면적의 31% 수준인 370,000m<sup>2</sup>로 가장 높았으며, Hamburg가 24%인 285,000m<sup>2</sup>, Frankfurt 186,000m<sup>2</sup>, Berlin 185,000m<sup>2</sup>, Dusseldorf 185,000m<sup>2</sup> 순으로 나타남. 타 도시들이 전년 대비 포함수준이었던 것에 반해 Munchen은 14% 증가율을 보이며 타 도시 대비 상승세가 두드러졌음.

## 임대료

- 임대료의 경우 Berlin을 제외한 4개 도시가 전년 대비 모두 인상되었음. Prime 빌딩의 최고가 임대료는 전년 하반기 대비 Frankfurt가 9%(36€/m<sup>2</sup>/month) 상승되었으며, Dusseldorf는 6%(22€/m<sup>2</sup>/month), Munchen과 Hamburg는 5% 상승되었음. 최근의 경기지표를 감안할 경우 하반기 임대료는 강보합세를 이어나갈 것으로 전망됨.

## 공실률

- 공실률은 전체 평균 11% 수준이며, 세부적으로는 Hamburg가 7.4%로 가장 낮고, Frankfurt가 16.1%로 가장 높게 나타남. Frankfurt의 경우 외곽지역의 공실률이 상대적으로 높음에 따라 평균 공실률이 올라간 것으로 분석되며, 향후 약보합세를 나타낼 것으로 전망됨.

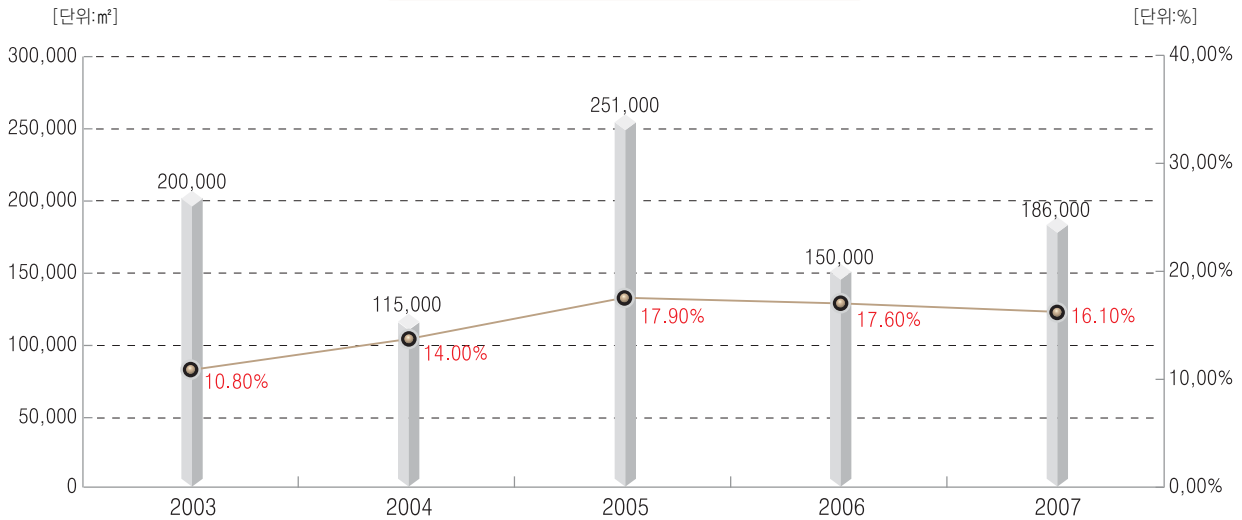
## 공급량

- 현재 공사중에 있는 오피스 공급량을 보면 지역별로 평균 297,000m<sup>2</sup> 가량 조사되었으며, 2년 정도 후에 공급될 예정이며, 현재의 Take Up 수준을 감안시 당분간 공급이 수요 대비 다소 많을 것으로 전망됨.

## 부록 2 : 해외 오피스 시장 동향 - 독일

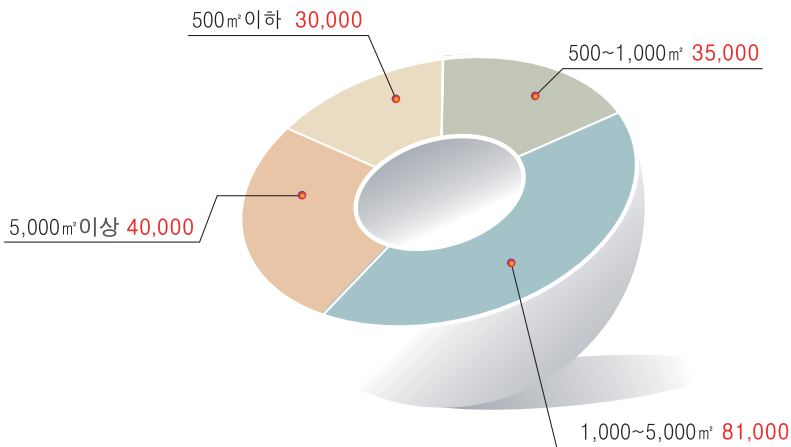
### Frankfurt 오피스 시장 현황

Frankfurt 연도별 Take Up 및 공실률 추이



연도별 Take Up 및 공실률 추이를 보면 다소간의 등락을 보이는 가운데, 2005년 Take Up이 251,000m²로 최근 5년간 가장 많았음에도 불구하고, 평년 대비 공급량 또한 증가되어 공실률은 17.9%로 가장 높은 수치를 기록함. 이후 현재까지의 Take Up은 200,000m² 이하를 유지하고 있으나, 2007년의 경우 상반기에 이미 186,000m²를 기록하고 있어 금년말까지 300,000m² 수준에 육박할 것으로 예상됨. 공실률은 2005년 17.9%를 정점으로 이후 소폭 하락 추세를 보이고 있음.

Frankfurt Take Up 면적별 비율

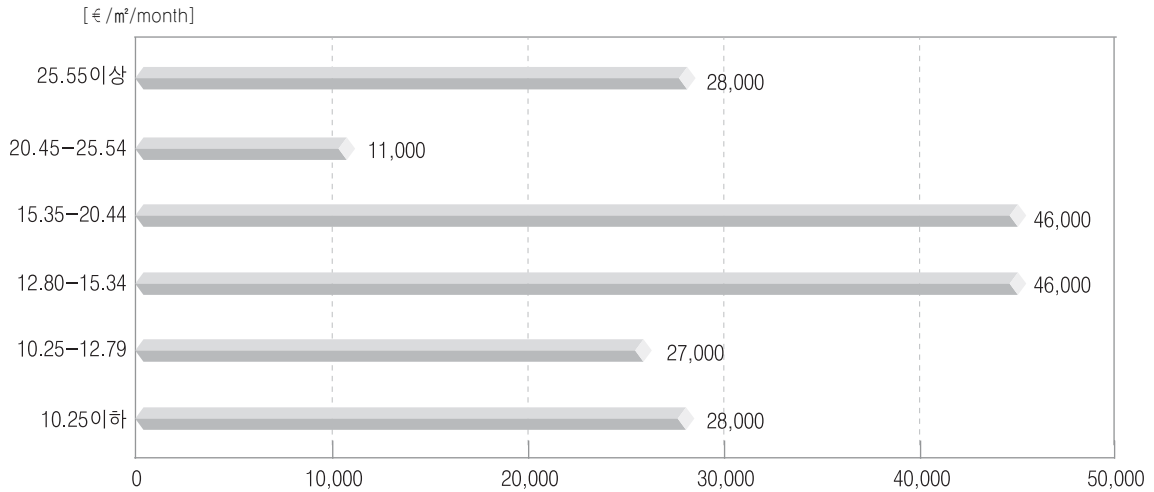


Frankfurt의 Take Up 면적을 비율별로 보면 50,000m² 이상이 전체의 65%로 과반수를 넘어서고 있음. 세부 지역별로 보면 금융핵심지역인 Bnkenviertel과 Westend District 지역이 합계 59,000m²로 전체 면적의 30% 수준임. 향후 프라임 빌딩 공급시 대형 Take Up 면적의 비율이 더 늘어날 것으로 판단됨.

Germany

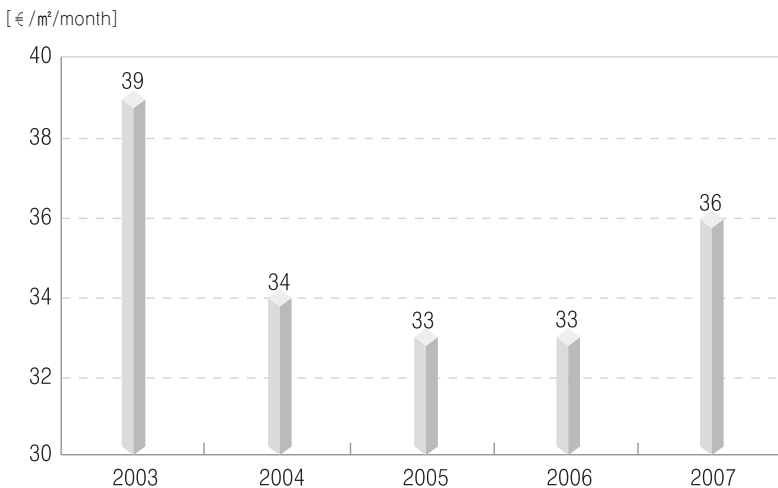


임대가 수준별 Take Up 면적



· 상반기 임대료 수준별 Take Up을 살펴보면 m²당 월 12.80 ~ 20.44€가 전체의 50% 수준으로 대다수 비중을 차지하고 있고, 반면 10.25€ 이하가 30%, 25.5€ 이상의 Take Up 면적은 28,000m²로 중급 이상 빌딩의 임대차 활동이 두드러졌던 것으로 분석됨. 25.55€ 이상의 경우 28,000m² 수준에 그치고 있으나, 이는 도심 내 프라임 빌딩의 공실 부족에 따른 것으로 사료됨.

Frankfurt 연도별 프라임 빌딩 임대료 추이



· 2003년 부터 2007년 현재까지 프라임 빌딩 임대료 추이를 살펴보면 2003년의 39€에서 경기 하락에 따라 2004년부터 2006년까지 33€ 내외 수준의 보합세를 유지하였음. 2007년 들어 다소 상승한 36€수준을 보이고 있음.

· 금년 인상요인은 도심지역에 신규 공급된 프라임 빌딩의 임대료 인상에 따른 것으로 적체된 프라임 빌딩의 공급부족현상을 반영한 것으로 판단됨. Frankfurt의 도심지 내 프라임 빌딩의 수요는 앞으로도 지속될 것으로 보임에 따라 프라임 빌딩의 임대료 상승세는 당분간 계속될 것으로 예상됨.

향후 전망

- 독일경제가 다소간의 회복세에 있어, 오피스 시장 역시 동반 상승세를 나타낼 것으로 전망되나, 상대적으로 수요층이 얇은 중소형 임차인이 주 수요자로 전체 오피스 시장 성장에는 한계가 있을 것으로 판단됨.
- 임대료는 도심지 내에 새로 준공되거나 리모델링이 완료된 프라임 빌딩을 중심으로 상승될 것으로 사료되며, 반면에 중소형 빌딩의 임대료는 약보합세를 나타낼 것으로 분석되어 시장은 양극화 현상이 나타날 것으로 전망됨. 그러나 중장기적으로는 전반적인 오피스 시장의 상승세에 따라 안정화 될 것으로 예상됨.

## 부록 3 ▶ 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

### ▶ 조사개요

- 조사 대상 및 내용
  - 부산, 대구, 대전 등 6대 광역시에 소재하는 연면적 6,600㎡ 이상의 343개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, 기타 현황 등에 관한 사항

### ▶ 조사 기간

-2007년 8월 1일 ~ 2007년 8월 31일



### ▣ 광역시별 임대정보

(단위:천 원/3.3㎡)

구 분	부산	대구	대전	울산	광주	인천
빌딩수	83개	64개	79개	13개	61개	43개
총 공급면적(㎡)	1,246,979	1,055,712	722,387	162,694	803,894	447,583
평균 면적(㎡)	15,025	16,496	9,144	12,516	13,180	10,410
평균전용률	62.0%	61.5%	65.4%	58.4%	64.4%	61.7%
전세환산가	2,631	2,125	1,694	1,991	1,948	2,622
보증금	422.6	605.9	417.4	513.7	647.5	508.4
월임대료	23.2	14.0	14.9	15.4	14.1	24.2
관리비	17.5	15.9	12.4	15.7	15.8	16.4
공실률	5.1%	4.9%	10.3%	8.6%	4.1%	4.2%
전환률	12.4%	11.7%	15.1%	12.0%	11.6%	16.1%

주요실적

Consulting



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

부동산 금융



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

매입 · 매각



· 대우통신사옥	23,824㎡	B6/12F
· 동아상호신용금고빌딩	12,807㎡	B6/15F
· 로지트빌딩	9,914㎡	B2/12F
· 미래산업빌딩	7,748㎡	B6/ 8F
· 리버타워	16,889㎡	B3/ 9F
· 대농빌딩	19,653㎡	B4/15F
· 명동신영증권빌딩	11,136㎡	B5/12F
· 트러스트타워	36,208㎡	B5/26F
· 서현신영타워	23,824㎡	B6/12F
· 잠실시그마타워	27,814㎡	B7/30F
· 서현신영G타워	7,748㎡	B6/ 8F
· 명동신영타워	11,136㎡	B5/12F

Project Management



- 제이타워 (20,905㎡, 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 : 113,907m<sup>2</sup>
- 준공시기 : 2005년



## 센트럴타워 (구, 서현신영타워)

- 주소 : 분당구 서현동 265-3
- 규모 : B6/12F
- 연면적 : 23,824m<sup>2</sup>
- 준공시기 : 1997년



## 트러스트타워

- 주소 : 서초구 양재동 275-7
- 규모 : B5/26F
- 연면적 : 36,208m<sup>2</sup>
- 준공시기 : 1995년



## 제이타워

- 주소 : 강남구 신사동 538
- 규모 : B5/15F
- 연면적 : 20,905m<sup>2</sup>
- 준공시기 : 2005년



## 초림빌딩

- 주소 : 분당구 수내동 6-3
- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 15,916m<sup>2</sup>
- 준공시기 : 2006년



## 세우빌딩

- 주소 : 영등포구 여의도동 10
- 규모 : B4/14F
- 연면적 : 32,732m<sup>2</sup>
- 준공시기 : 2007년 3월



## 명동신영타워

- 주소 : 중구 을지로2가 185-10
- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 11,136m<sup>2</sup>
- 준공시기 : 1991년



## 다동센터 (구,DSME빌딩)

- 주소 : 중구 다동 140
- 규모 : B6/12F
- 연면적 : 15,113m<sup>2</sup>
- 준공시기 : 1994년



## 서현신영G타워

- 주소 : 분당구 서현동 271-1
- 규모 : B6/8F
- 연면적 : 7,748m<sup>2</sup>
- 준공시기 : 1997년



**신일빌딩**

- 주소 : 중구 충무로 2가동 64-5
- 규모 : B1/12F
- 연면적 : 16,244㎡
- 준공시기 : 1963년



**대우센터**

- 주소 : 중구 남대문로5가 541
- 규모 : B2/23F
- 연면적 : 132,793㎡
- 준공시기 : 1970년



**연세재단세브란스빌딩**

- 주소 : 중구 남대문로5가 84-11
- 규모 : B6/24F
- 연면적 : 108,887㎡
- 준공시기 : 1993년



**역삼신영타워**

- 주소 : 강남구 역삼동 705-19
- 규모 : B6/15F
- 연면적 : 12,807㎡
- 준공시기 : 1993년



**신영증권 여의도사옥**

- 주소 : 영등포구 여의도동 34-12
- 규모 : B4/14F
- 연면적 : 10,248㎡
- 준공시기 : 1994년



**신영증권 부천시옥**

- 주소 : 부천시 원미구 중동 1131-5
- 규모 : B3/10F
- 연면적 : 9,116㎡
- 준공시기 : 1999년



**삼성플라자**

- 주소 : 분당구 서현동 263
- 규모 : B6/20F
- 연면적 : 119,109㎡
- 준공시기 : 1997년



**올리브타워 (구,명지빌딩)**

- 주소 : 중구 서소문동 135
- 규모 : B7/23F
- 연면적 : 59,500㎡
- 준공시기 : 2002년



**누리콤스퀘어**

- 주소 : 마포구 상암동 DMC 내 C5
- 규모 : B4/22F
- 연면적 : 152,569㎡
- 준공시기 : 2007년 11월(예정)

# 오피스빌딩 임대실적

[미립타워(구 청우빌딩)] 강남구 역삼동 / 20,574㎡ / B4,15F  
 [신영증권부천사옥] 부천시 원미구 중동 / 9,116㎡ / B3,10F  
 [팬택빌딩] 영등포구 여의도동 / 10,248㎡ / B4,14F  
 [DSME빌딩] 중구 다동 / 15,113㎡ / B6,12F  
 [유니퀘스트빌딩] 분당구 서현동 / 8,251㎡ / B4,8F  
 [역삼신영타워] 강남구 역삼동 / 12,807㎡ / B6,15F  
 [센트럴타워] 분당구 서현동 265-1 / 23,824㎡ / B6,12F

[세우빌딩] 영등포구 여의도동 / 32,732㎡ / B4,14F  
 [대한제지빌딩] 광진구 광장동 / 19,421㎡ / B6,10F  
 [초립빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F  
 [서울상공회의소빌딩] 중구 남대문로4가 / 113,907㎡ / B6,20F  
 [하나증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 49,296㎡ / B7,19F  
 [연세세브란스빌딩] 중구 남대문로5가 / 108,887㎡ / B6,24F  
 [신일빌딩] 중구 충무로2가 / 16,244㎡ / B1,12F  
 [명동신영증권빌딩] 중구 을지로2가 / 11,136㎡ / B5,12F  
 [미래산업빌딩] 분당구 서현동 / 7,748㎡ / B6,8F

## 2006

## 2005

## 2002~2001

## 2000~1996

[역삼빌딩] 강남구 역삼동 / 34,899㎡ / B6,20F  
 [서울증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 40,440㎡ / B6,20F  
 [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F  
 [산업증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 33,745㎡ / B7,20F  
 [한누리빌딩] 종로구 내자동 / 13,008㎡ / B6,15F  
 [신영타워] 강남구 역삼동 / 12,807㎡ / B6,15F  
 [로지트빌딩] 분당구 수내동 / 9,915㎡ / B2,12F  
 [아셈타워] 강남구 삼성동 / 9,170㎡ / B4,41F  
 [포스코센터] 강남구 대치동 / 2,357㎡ / B4,31F  
 [코트라빌딩] 서초구 염곡동 / 1,088㎡ / B6,12F  
 [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 1,779㎡ / B6,15F  
 [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F

[아셈타워] 강남구 삼성동 / 147,061㎡ / B4,41F  
 [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 91,002㎡ / B6,20F  
 [아주빌딩] 강남구 역삼동 / 22,857㎡ / B6,20F  
 [나라종금빌딩] 서초구 서초동 / 29,916㎡ / B7,22F  
 [예총예술인회관] 양천구 목동 / 39,221㎡ / B5,20F  
 [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 27,610㎡ / B6,15F  
 [한빛웰니스] 송파구 신천동 / 39,849㎡ / B6,22F  
 [조선내화사옥] 분당구 수내동 / 9,958㎡ / B4,12F  
 [소암빌딩] 강남구 삼성동 / 13,745㎡ / B7,15F



[제이타워] 강남구 신사동 / 20,905㎡ / B5,15F  
 [SKC&C빌딩] 분당구 정자동 / 87,151㎡ / B6,28F  
 [하나로텔레콤] 일산구 장항동 / 32,555㎡ / B3,11F  
 [남영아파트형공장] 성동구 성수동2가 / 8,833㎡ / B2,8F  
 [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F  
 [유원빌딩] 중구 서소문동 / 22,041㎡ / B4,17F  
 [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F  
 [동아일보 충청로사옥] 서대문구 충정로3가 / 33,802㎡ / B6,17F  
 [개풍빌딩] 성동구 성수1가 / 8,701㎡ / B2,10F

[교보타워] 서초구 서초동 / 92,718㎡ / B8,25F  
 [포스탈타워] 강남구 역삼동 / 43,298㎡ / B6,27F  
 [배재정동빌딩] 중구 정동 / 36,243㎡ / B4,12F  
 [신덕빌딩] 서초구 서초동 / 12,332㎡ / B3,12F  
 [제일약품빌딩] 서초구 반포동 / 12,255㎡ / B4,12F  
 [하이리빙빌딩] 강남구 대치동 / 15,188㎡ / B4,19F  
 [리버타워] 영등포구 여의도동 / 66,698㎡ / B7,37F  
 [한섬빌딩] 영등포구 여의도동 / 29,895㎡ / B4,11F  
 [대우통신빌딩] 분당구 서현동 / 23,824㎡ / B6,12F

## 2004

## 2003

## 1995

[동양타워빌딩] 영등포구 당산동 / 29,102㎡ / B6,20F  
 [보전빌딩] 강남구 논현동 / 26,409㎡ / B5,15F  
 [우일빌딩] 강남구 역삼동 / 7,218㎡ / B2,15F  
 [해태유업빌딩] 송파구 가락동 / 5,111㎡ / B2,10F  
 [금하빌딩] 강남구 청담동 / 36,393㎡ / B6,18F  
 [군자빌딩] 강남구 대치동 / 29,008㎡ / B6,20F  
 [대윤빌딩] 강남구 삼성동 / 11,827㎡ / B4,7F  
 [방배빌딩] 서초구 방배동 / 18,651㎡ / B5,9F  
 [성우아카데미빌딩] 서초구 서초동 / 17,269㎡ / B6,12F  
 [육성빌딩] 강남구 역삼동 / 5,935㎡ / B4,13F  
 [도원빌딩] 강남구 역삼동 / 4,546㎡ / B4,10F  
 [인주로빌딩] 강남구 신사동 / 4,641㎡ / B3, 7F

## 1994~1991

[경암빌딩] 강남구 삼성동 / 26,785㎡ / B7,19F  
 [청남빌딩] 서초구 서초동 / 13,676㎡ / B5,17F  
 [원방빌딩] 강남구 삼성동 / 10,813㎡ / B5,16F  
 [신사빌딩] 강남구 신사동 / 5,552㎡ / B3,7F  
 [은성빌딩] 강남구 청담동 / 13,315㎡ / B6,15F  
 [우진빌딩] 강남구 역삼동 / 1,983㎡ / B2,6F  
 [제일빌딩] 영등포구 영등포동7가 / 16,125㎡ / B4,18F  
 [애드빌딩] 강남구 대치동 / 10,420㎡ / B4,10F  
 [사학연금회관] 영등포구 여의도동 / 41,608㎡ / B3,20F  
 [평전빌딩] 송파구 신천동 / 19,874㎡ / B5,20F  
 [유화증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 39,147㎡ / B6,20F  
 [해광빌딩] 강남구 삼성동 / 5,980㎡ / B5,14F  
 [삼덕빌딩] 강남구 삼성동 / 6,902㎡ / B3,13F  
 [대현빌딩] 강남구 논현동 / 18,093㎡ / B5,19F  
 [일송빌딩] 강남구 삼성동 / 20,126㎡ / B6,19F  
 [섬유센터] 강남구 대치동 / 45,323㎡ / B4,19F  
 [부원빌딩] 강동구 성내동 / 4,694㎡ / B3,7F

# 오피스빌딩 컨설팅실적

## 2007

공덕동 재개발 PJT 사업 타당성 검토  
영등포구 영등포동 대흥빌딩 가치평가 컨설팅  
수익형부동산 국내외 투자기관 동향 컨설팅  
군포 S빌딩 가치평가 컨설팅  
상암동 팬택빌딩 자산가치평가 컨설팅  
대치동 글라스타워 층별 임대차 차등방안 수립  
스카이라이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업타당성 검토  
팬엔터테인먼트 상암동 DMC 첨단업무용지 입찰 사업계획서 수립  
영등포구 이레빌딩 자산가치평가 및 리모델링 방안 수립  
충정로 구세군 재개발 PJT 사업성검토 및 마케팅전략 수립  
역삼동 오피스개발 L-PJT MD구성 및 사업 타당성 검토  
판교 한화건설 PJT 적정 임대차 및 MD구성 컨설팅

## 2006

마포구 상암동 팬택 R&D센터 Retail MD 컨설팅  
판교 테크노밸리 오피스 투자 타당성 검토  
SK 네트워크 서울 및 지방 사옥 가치평가 컨설팅  
포스코 사원 아파트 임대, 매입 및 신축 컨설팅  
마포구 상암동 누리꿈스퀘어 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립  
부산 무역회관 자산가치평가 컨설팅

## 2005

강남구 포이동 두림빌딩 적정 매각가 산정 및 마케팅 전략 수립  
성동구 성수2가동 남영아파트형공장 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립  
영등포구 여의도동 세우빌딩 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립

## 2004

강남구 신사동 제이타워 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립  
영등포구 여의도동 리버타워 스포츠센터 적정 매각가 산정 및 마케팅 전략 수립

## 2003

국민연금관리공단 부산회관 관리운영방안  
도시개발공사 DMC 선로시설 컨설팅  
기술신용보증기금 부산 사옥 개발 최우효 방안 도출

## 2002

원리연구회 명륜동부지 최우효 이용방안  
희성전선 군포시 공업용지 활용방안

## 2001

벽산건설 용산부지 활용 계획 수립  
전주시 삼성물산 부지 활용계획 수립  
신대방동 대진종합건설 PJT 사업성 분석 및 시장 분석  
(주)KESSON 부천 부지 개발 방안  
아산 인주산업단지 사업성 검토  
현대건설 (구)상업은행 리모델링 사업성 검토

## 2000

서초동 삼풍백화점 부지 개발 관련 상가, 아파트부문 개발계획 수립

## 1999

대구 광명회관 건립방안에 관한 연구

## 1998

서초구 방배동 구산타워 적정 임대료 산정  
서초구 서초동 나라종합금융사옥 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립  
강남구 도곡동 삼성물산 T-Project 최우효 개발 방안에 관한 연구

## 1997

구로구 신도림동 동아건설 부지 최우효 개발 방안에 대한 검토  
신길동 59-2 외 4필지 오피스텔 사업성 분석  
을지로6가 33-24외 18필지 업무부문 사업성 분석  
대전광역시 대흥동 보우프라자 최우효 활용방안 연구  
성남시 분당구 신일빌딩 적정임대료 산정 및 임대대책 수립에 관한 연구  
강남구 역삼동 아주 제2사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구  
중구 봉래동 우리빌딩 적정 임대료 산정 및 사업성에 관한 연구  
중구 명동1가 새한종합사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구  
중구 을지로6가 두산타워 오피스 부문 사업성 분석  
행당동 대림아파트 단지내 상가 최우효 마케팅 전략수립

## 1996

여의도 코오롱 오피스텔 사업성 검토  
수원 영통지구 두산,건영아파트 단지내 상가 사업성 검토  
도봉구 수유동 금강 주상복합 사업성 검토  
강남구 대치동 섬유센터 수익성 제고 방안 연구  
서초구 서초동 1328번지 오피스빌딩 사업성 검토  
송파구 방이동 금호레이크타워 비주거부분 활성화 방안 연구  
성동구 마장동 삼성아파트 단지내 상가 사업성 검토  
서초구 서초동 거평 오피스텔 CONCEPT 설정  
강남구 압구정동 현대산업개발 ISONI 사업성 검토  
서대문구 홍제동 홍제시장 재건축 주상복합 사업성 검토  
서초구 서초동 동양 오피스텔 사업성 검토  
서초구 서초동 890번지 오피스텔 사업성 검토  
성동구 옥수동 두산빌라트 사업성 검토  
중랑구 면목동 동서울스포츠센터 재건축 주상복합 비주거부분 검토

## 1995

전주시 해창주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구  
 송파구 잠실동 한빛웰니스 주상복합 비주거부분 사업 타당성 검토  
 강남구 도곡동 군인공제회관 임대가 산정에 관한 연구  
 성남시 주상복합 비주거부분에 관한 연구  
 서초구 서초동 동아투자금융주 사옥부지 취득에 관한 연구  
 성동구 군자동 주상복합 사업타당성 검토  
 광주광역시 증흥동 오피스텔 건립에 대한 사업성 검증 연구  
 강남구 대치동 신흥빌딩 임대가 산정  
 노원구 중계동 오피스텔 사업성 검토  
 수원 영통지구 동보아파트 단지내 상가 사업성 검토  
 서대문구 충정로 충정타워 분양가 산정 및 분양  
 송파구 신천동 원룸 오피스텔 사업성 검토  
 마포구 서교동 주상복합 사업성 검토  
 강남구 신사동 근린생활시설 사업성 검토  
 송파구 방이동 대우 유토피아 오피스텔 사업성 검토  
 송파구 신천동 한빛웰니스 비주거부분 사업성 검토  
 성동구 금호동 두산아파트 단지내 상가 사업성 검토  
 성동구 마장동 현대아파트 단지내 상가 사업성 검토  
 도봉구 쌍문동 신원 주상복합 사업성 검토  
 서초구 서초동 한미자동차학원 부지 분양가 및 임대가 산정  
 용산구 한강로 융성테크노빌 사업성 검토  
 양천구 목동 예총예술인회관 임대가 산정

## 1994

강남구 역삼동 761 조합주택 사업계획  
 마포구 마포동 금호전기빌딩 임대 수익성 분석  
 강남구 삼성동 원방빌딩 임대 전략수립에 관한 연구  
 강남구 대치동 글라스타워 임대 수익성 분석  
 서초구 서초동 해동빌딩 임대 수익성 분석  
 강남구 도곡동 금화빌딩 임대 수익성 분석

## 1993

강남구 대치동 군자빌딩 임대전략 수립에 관한 연구  
 마포구 중동 아파트 단지내 상가 분양성 검토  
 중랑구 상봉2동 상가 분양성 검토  
 인천시 남구 주안동 신영쇼핑센터 사업기획

## 1992

종로구 서린동 광주은행빌딩 재개발 수익성 검토  
 안양시 산본동 중심상업지역 쇼핑센터 건립계획 수립  
 강남구 삼성동 삼성빌딩 임대 수익성 분석  
 강남구 역삼동 한국타이어빌딩 임대 수익성 분석  
 강남구 역삼동 큰길타워 임대 수익성 분석  
 강남구 대치동 연봉빌딩 임대 수익성 분석  
 송파구 석촌동 대준빌딩 임대 수익성 분석  
 강남구 삼성동 미진빌딩 임대 수익성 분석  
 서대문구 흥은동 재개발아파트 분양성 검토  
 서초구 서초동 복합건물 사업 타당성 분석

## 1991

성동구 군자동 미래보 오피스텔 분양 타당성 검토  
 광명시 철산동 복합건물 건립기획  
 안산시 고잔동 대유빌딩 분양전략 수립에 관한 연구  
 강남구 삼성동 보경빌라 분양 전략 수립에 관한 연구  
 성동구 구의동 복합건물 사업성 검토

## 1990

용산구 한강로3가 개축사업 타당성 검토  
 동작구 신대방동 빌라 사업기획  
 은평구 응암동 연립주택 신축사업기획  
 경기동 남양주군 화도면 아파트 신축사업계획 수립  
 중랑구 상봉동 나들이비엔나 쇼핑센터 건립계획 수립  
 강남구 삼성동 청구조합아파트 상가 분양성 검토  
 성북구 정릉동 다세대주택 사업 타당성 검토  
 성동구 광장동 빌라트 신축사업 타당성 검토  
 강남구 청담동 주문주택 사업 타당성 검토  
 의정부시 광흥시장 쇼핑센터 건립 타당성 검토  
 안산시 원곡동 쇼핑센터 건립 기획

## 1989

동작구 대방동 오피스텔 수익성 및 판매전략 분석  
 영등포구 영등포동 우송빌딩 신축사업계획 수립  
 중구 광희동 상명빌딩 임대 수익성 분석

# OFFISCOPE

Third Quarter 2007 Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 1990년 등록 · 2007년 10월 발행 통권 27호