www.rei-korea.com

OFFISCOPE

Fourth Quarter 2007 Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 2007 4/4

오피스 시장 Trend 오피스 시장 캘린더 **오피스 임대시장 동향** 조사 개요 및 빌딩 등급 분류, 2007년 임대시장 분석 및 2008년 전망

오피스 매매시장 동향 2007년 매매시장 분석, 2008년 매매시장 전망 **오피스 분양시장 동향** 2008년 분양시장 전망

부록 부동산 펀드 운용현황 분석, 해외 오피스시장 동향 – 모스크바, 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 12억원
- **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 : 2008년 1월 통권 28호
- 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)

Fourth Quarter 2007
Office Market Report

2007 4/4분기 오피스 시장동향보고서

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
18 | 2007년 임대시장 분석 및 2008년 전망

3. 오피스 매매시장 동향
23 | 시장 동향
24 | 2007년 4/4분기 매매시장 분석
25 | 2007년 매매시장 분석
28 | 2008년 매매시장 전망

4. 오피스 분양시장 동향
29 | 시장 동향
30 | 분양 사례
31 | 준공 사례
32 | 2007년 오피스 분양시장 분석
33 | 2008년 분양시장 전망

5. 부록
34 | 부동산 펀드 운용현황 분석
38 | 해외 오피스시장 동향 – 모스크바
42 | 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

I 오피스 시장 Trend

Trend1 오피스 시장 캘린더

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

일 자	구분	내 용	비 고
2007.10. 1	매매·이전	국내 자동차업체들의 모임인 한국자동차공업협회(KAMA)는 서초동 예술의 전당 맞은편에 위치한 오피스빌딩을 매입하여 11월 중순 이전 예정임.	B3/7F, 연면적 7,407㎡ 등촌동→서초동 이전
10. 4	매매·이전	물류IT전문기업인 케이엘넷은 우성아파트사거리와 개나리아파트사거리 사이 역삼로변에 위치한 케이디씨빌딩을 매입하여 본사 사무실을 이전함.	B3/7F 연면적 4,363㎡
10. 15	정책	부동산투자회사법 개정 시행. 설립 자본금 250억원 이상에서 100억원 이상으로 변경.	2007년 10월 15일 시행
10. 17	이전	한국소프트웨어진흥원은 원격지에서 소프트웨어 공동개발업무가 가능한 원격통합개발센터를 11월 완공예정인 상암동 DMC내 누리꿈스퀘어에 설립 예정.	누리꿈스퀘어공동개발센터
10. 17	이전	중국계 종합가전회사인 하이얼코리아는 을지로에서 강남으로 사옥 이전 및 수개월 내 R&D 센터 구축 예정임.	중구 장교동 → 강남구 논현동
10. 23	매매	트라이브랜즈(구,주식회사 쌍방울)는 논현역 사거리 인근에 위치한 본사 사옥을 의류업체인 신영와코루에 505억원에 매각	B3/9F 연면적 9,581㎡
10. 26	이전	한국전자통신연구원 SoC산업진흥센터는 상암동DMC 누리꿈스퀘어 비지니스센터로 2008년 2월까지 순차적 이전 예정	가락동 → 상암동DMC
10. 29	정책	중앙건축위원회 심의를 거쳐 '특별건축구역'이 지정되면 건축법에서 정하는 규제를 적용받지 않거나 완화된 기준을 적용 받을 수 있어 획일된 건물 모양 탈피 가능	건축법시행령 및 규칙 개정 2008년 1월 18일 시행
11. 5	개발	한강로3가에 위치한 코레일 소유 중앙대학병원 부지가 아파트 및 오피스로 개발될 예정	대지면적 약10,000㎡
11. 8	개발	파주운정복합단지개발PF사업에 NH-SK컨소시엄이 선정됨. 다올유니온아크사모부동산1호 투자회사, SK건설, 롯데건설, 한화건설, 쌍용건설 등 20개 회사 참여	총사업비 2조 6천억원
11. 8	동향	2007년 3/4분기 도쿄의 공실률은 2004년 12월말 이후 지속 하락하여 서울시 오피스시장 공실률과 같은 1.7%를 기록함. 지난 1년 동안의 임대료는 20% 이상으로 서울의 임대가 상승률(연간 3~5%) 보다 4~6배 이상 상승됨.	도쿄 1.7% VS 서울 1.7% → 2007년 3/4분기 기준
11. 12	동향	최근 강남지역 토지 매매가는 거래사례 기준 3.3㎡당 1억2천~1억5천 만원선 오피스 매매시장과 마찬가지로 공급 대비 수요 초과로 인해 향후 2~3년간 가파른 상승 예상	호가는 2억원 이상
11. 14	동향	서울역 앞 대우센터 2008년 1월부터 1,2차로 나눠 리모델링 예정	B2/23F 연면적 13만㎡
11. 15	동향	삼성물산과 국민연금컨소시엄이 진행중인 용산역세권 국제 업무지구 조성사업은 152층 규모 드림타워를 포함하여 연면적 317만㎡(업무시설 172만㎡) 규모로 추진 예정	2010~2016년 순차적 공급

일 자	구분	내 용	비 고
11. 18	동향	상가 임대료 상승률은 명동, 종로 등이 23.1%로 가장 높았고, 서북부 지역에 소재한, 신촌, 이대 등이 15.6%를 나타냄. 압구정, 강남역 등 강남 일대는 12.2%가 상승됨.	건설교통부 자료 참조
11. 18	정책	연면적 2,000㎡ 이상의 건축물을 지어 분양하거나 3,000㎡ 이상 토지를 개발할 경우 부동산 개발업에 등록해야 하는 부동산개발업법이 금일부터 시행됨	자본금 5억원 이상 부동산개발전문인력 3명 ↑ 33㎡ 이상 사무실 확보
11. 20	개발	성내동을 포함한 강동구 구시가지가 개발될 예정으로 천호4거리 현대백화점 뒷편은 유통, 물류 및 상업 중심 개발, 성내동은 디지털 콘텐츠 산업을 중심으로 개발 및 정비 예정	대상면적 약 27만㎡ 2010~2015년 예정
11. 20	동향	미래에셋증권은 미래에셋맵스자산운용이 설정 예정인 '미래에셋 맵스 프런티어 사모 부동산투자신탁 24호' 를 통해 여의도 파크원 PJT에 2,000억원 투자 예정	설정 규모 4,827억원
11. 23	이전	보잉사가 2대 주주로 있는 휴니드테크놀러지스는 송도경제자유구역으로 R&D센터 및 본사 이전 위해 기존 본사 부동산 매각 및 송도 토지 매입	군포 → 송도
11. 27	이전	국민은행 원격통합개발센터 상암동 누리꿈스퀘어에 설립 예정	임대면적 12,740㎡
12. 1	신축	구로구 신도림동에 오피스를 포함한 전자테마쇼핑몰인 '신도림 테크노마트' 개장. 업무, 판매, 문화 및 집회시설이 복합된 쇼핑몰로 전체 연면적 305,935㎡ 중 약 30% 가량인 90,102㎡가 업무시설임.	B7/40F 연면적 305,935㎡
12. 10	동향	유진기업은 가전제품 도소매업체인 하이마트 지분 100%를 1조 9,500억원에 인수함	250개 점포, 매출액 2조 1,600억원
12. 11	개발	봉천역 일대 75,000㎡가 호텔, 컨벤션센터 및 로스쿨 전문학원 등으로 개발하는 '특별계획구역' 으로 지정 예정	봉천지구중심 지구단위계획
12. 12	정책	대한주택공사, 한국토지공사 및 한국도로공사 등 본사 지방이전이 2011년으로 늦춰짐. 한전 등 나머지 이전 대상은 2012년으로 결정	28개 기관 본사 이전 예정
12. 14	동향	CBD 세종로 중앙에 연면적 25,160㎡ 규모의 '광화문 광장' 조성 예정. 도심 재창조 PJT의 핵심사업으로 왕복 16차선 도로를 10차선으로 축소	2009년 6월 완공 예정
12. 18	개발	온세텔레콤은 상암동 DMC 내 첨단업무용 부지인 E2-1의 우선협상대상자로 선정되어 2011년까지 '멀티 콘텐츠 센터' 설립 예정	B5/21F 연면적 47,982㎡
12. 27	준공	상암동 DMC '누리꿈스퀘어' 착공 2년 4개월만인 27일 준공됨. R&D타워와 비즈니스타워, 공동제작센터, 디지털파빌리온 및 디지털문화공간 등으로 구성됨.	B4/22F 연면적 152,569㎡

Ⅱ 오피스 임대시장 동향

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 등에관한 사항을 조사함.

조사 기간

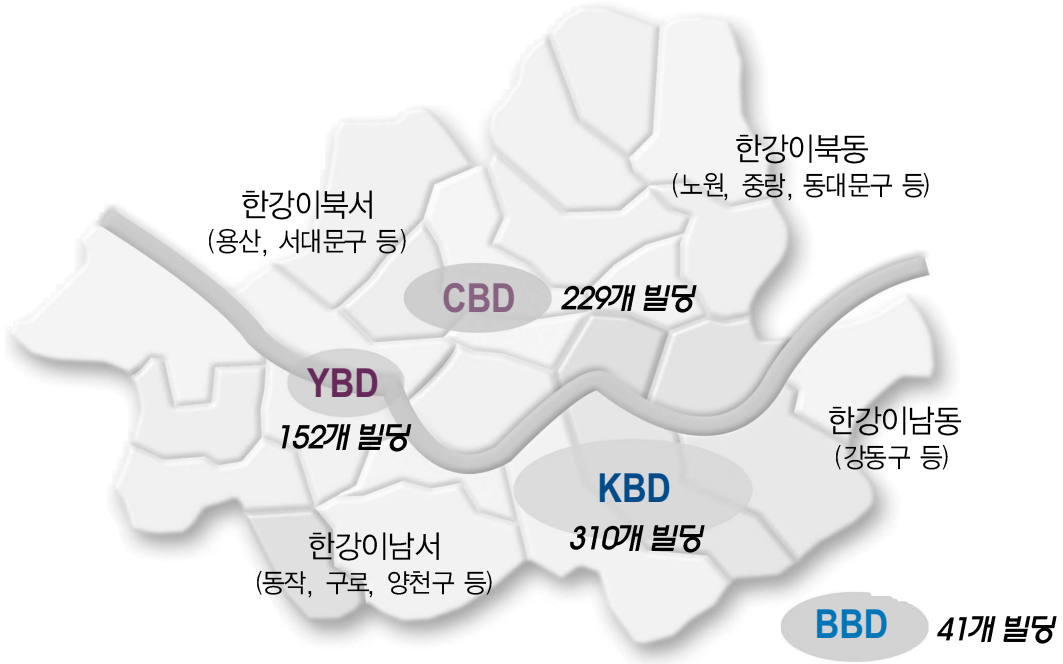
- 2007년 11월 1일 ~ 2007년 11월 30일

조사 권역

서울시 3대권역 + 기타권역

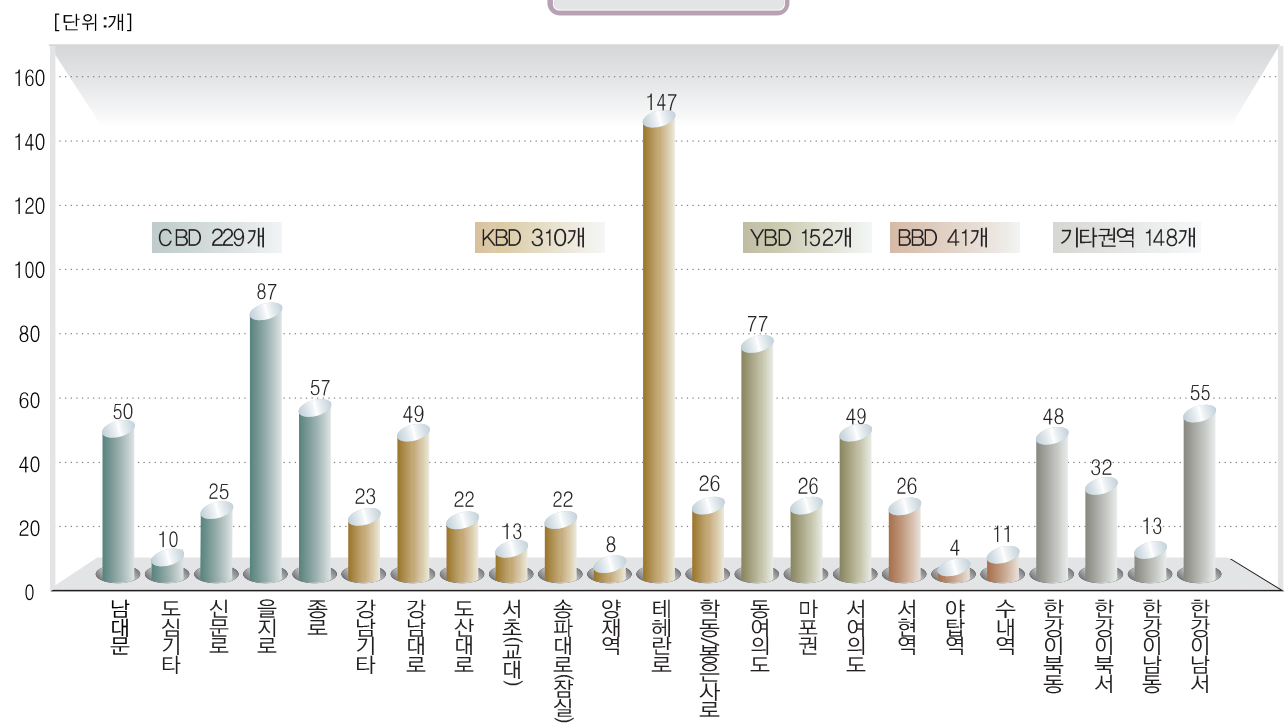
- 서울시는 크게 3개 권역과 3개 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역을 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함 : CBD(Central Business District : 종로, 을지로 일대 도심), KBD(Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대), YBD(Yeido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역),
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

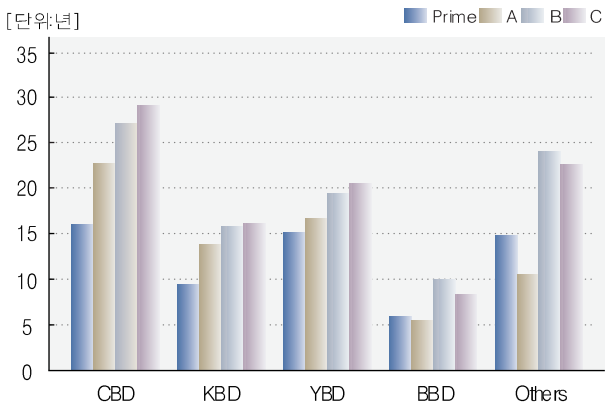


권 역	세분권역
CBD (도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD (강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD (여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others (기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD (분당권역)	수내역, 서현역, 야탑역 일대

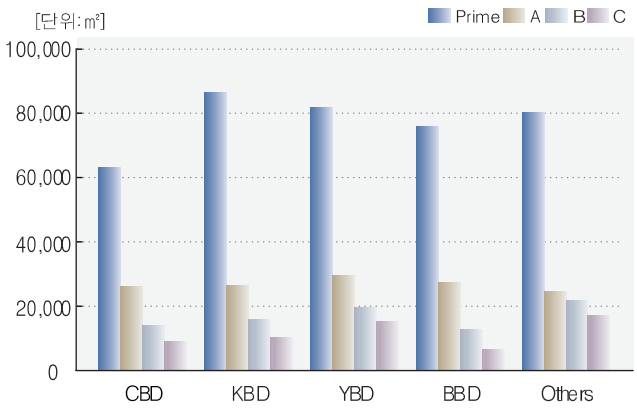
조사빌딩 개수



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, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4~5개의 등급으로 분류한 것임.

– 본 보고서에서는 조사여건을 고려하여 건축연면적, 월임대료, 지하철까지의 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음.

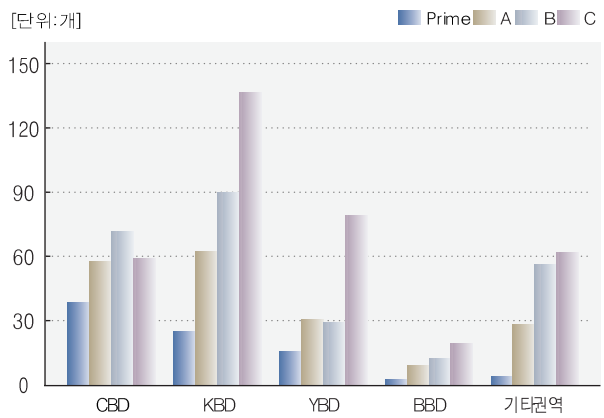
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

등급 분류 기준

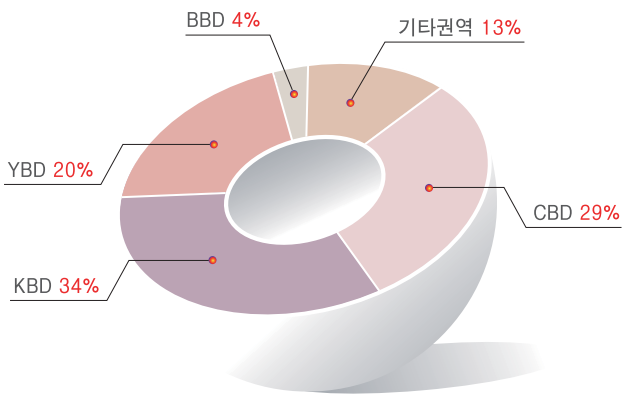
– 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

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)

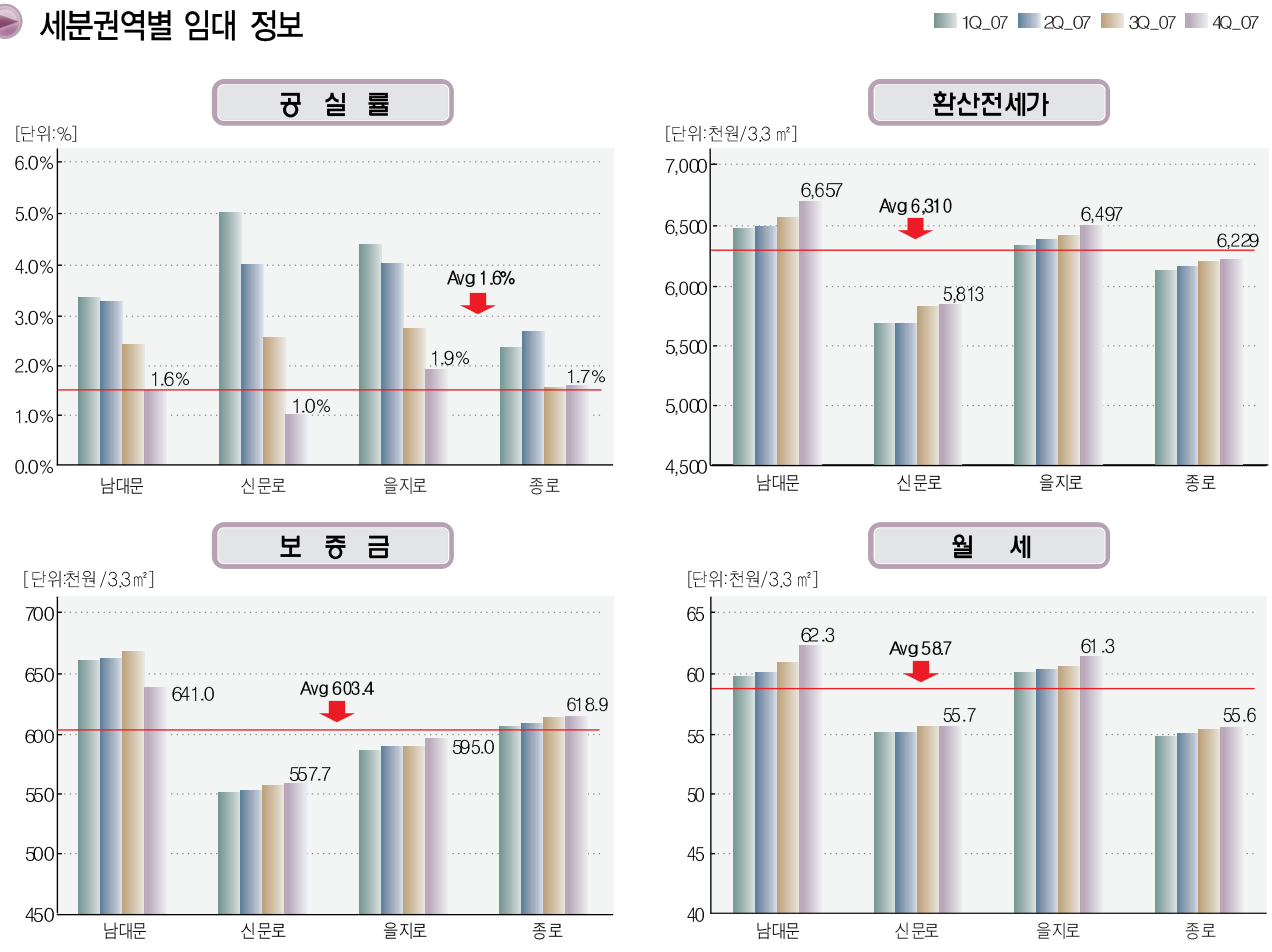
- 2007년 3/4분기 대비 전세금 0.9%, 월세 1.1%의 다소 높은 상승률을 나타냄. 은행, 보험 등 금융권 보유 사옥을 중심으로 임대가 인상이 다수 조사되었으며, 이들 빌딩이 주로 위치한 남대문로와 을지로 세분권역의 임대가 상승세가 두드러짐. 임대가 인상 빌딩 중 일부는 전분기 대비 10~15%까지 임대가를 인상한 것으로 조사됨.
- 공실률은 2007년 3/4분기 대비 0.7%p가 추가 하락되면서 KBD, YBD에 이어 서울시 3대권역이 모두 1%대를 나타냄. 2006년 4/4분기 이후 4분기 연속으로 공실률이 떨어지면서 안정세가 심화되고 있으며, 대우센터, 명동타워(구, 신원명동빌딩), 정동빌딩 등의 리모델링이 진행되면서, 해당 빌딩 입주업체들의 이전 수요가 기존 금융권 임차 수요와 함께 2008년 CBD 임대시장의 주요 수요처가 될 것으로 전망됨.
  – 주요 공실 : 퇴계로 K빌딩 2,150㎡, 종로 B빌딩 2,350㎡ 등

등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.6 (0.7%p▽)	6,310 (0.9%△)	603.4 (0.5%▽)	58.7 (1.1%△)	26.2 (0.8%△)	12.6 (–)
Prime	0.5	9,020	812.2	84.6	32.8	12.5
A	0.8	6,551	643.3	61.9	27.4	12.7
B	2.0	5,365	520.1	51.6	24.0	13.3
C	2.7	5,246	518.8	45.7	23.1	11.5

세분권역별 임대 정보



Ⅱ 오피스 임대시장 동향

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

- 2007년 3/4분기 대비 월세 0.6%, 전세금 0.7%가 상승됨. 연중 꾸준한 상승세를 나타내고 있으며, 다수의 투자기관 소유빌딩들이 2008년 1/4분기에 대폭적인 임대가 인상을 계획하고 있는 가운데, 봉은사로, 언주로, 학동로 등 간선도로변 일부 빌딩의 연말 신규 공실분에 대한 임대가 인상이 조사됨.
  – 봉은사로 조양빌딩 전세가 7% 인상, 테헤란로 신도빌딩 보증금 및 월세 4.8% 인상

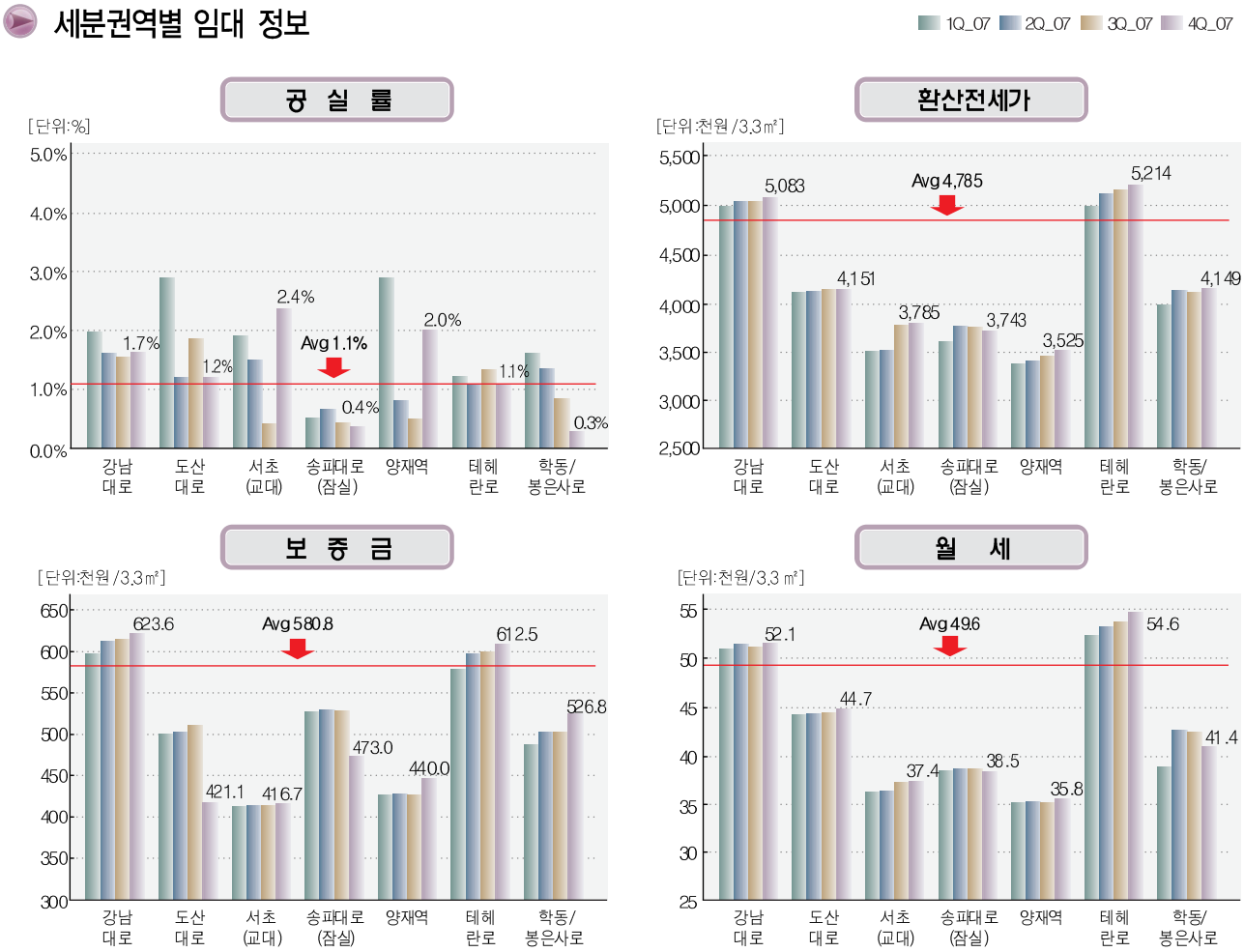
- 전분기 소폭 상승세를 나타냈던 KBD 공실률은 권역 내 최고 수준의 임대료를 형성하고 있는 GFC(구, 스타타워)와 GS타워의 공실 해소에 힘입어 1분기만에 다시 하락세로 돌아서며 1.1%까지 떨어짐. GFC의 공실률이 2001년 준공 이후 처음으로 자연공실률 수준까지 떨어졌고, 계열사 이전에 따라 대형 공실이 발생되었던 GS타워도 금융권 임차 수요로 조기에 안정화되었음.
  – 주요 공실빌딩 : 역삼역 G센터(8,300㎡), 역삼동 D빌딩(3,250㎡), 서초동 H빌딩(2,450㎡) 등

등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.1 (0.2%p▽)	4,785 (0.7%△)	580.8 (1.3%△)	49.6 (0.6%△)	24.4 (1.1%△)	16.4 (0.1%p▽)
Prime	1.2	7,471	698.7	62.9	28.0	12.8
A	1.0	5,155	590.2	54.4	26.4	16.1
B	1.5	4,499	570.0	48.0	24.0	17.0
C	0.9	4,047	523.1	44.4	22.5	17.4

세분권역별 임대 정보



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

- 2007년 3/4분기 대비 전세금 1.1%, 월세 1.4%가 상승되어 3대권역 중 가장 높은 상승률을 나타냄. 주요빌딩 보다는 한섬, 금영, 맨하탄 등 중소형빌딩들이 금분기 임대가 인상을 주도함. 증권거래소가 2008년 1/4분기에 임대가 인상계획을확정하는 등 주요빌딩의 임대가 인상 움직임이 다수 조사되고 있는 바, 2005~2006년 초까지 임대가 조정기를 거치면서 임대가 인상에 소극적이었던 YBD 임대시장이 2008년에 큰 변화가 예상됨.

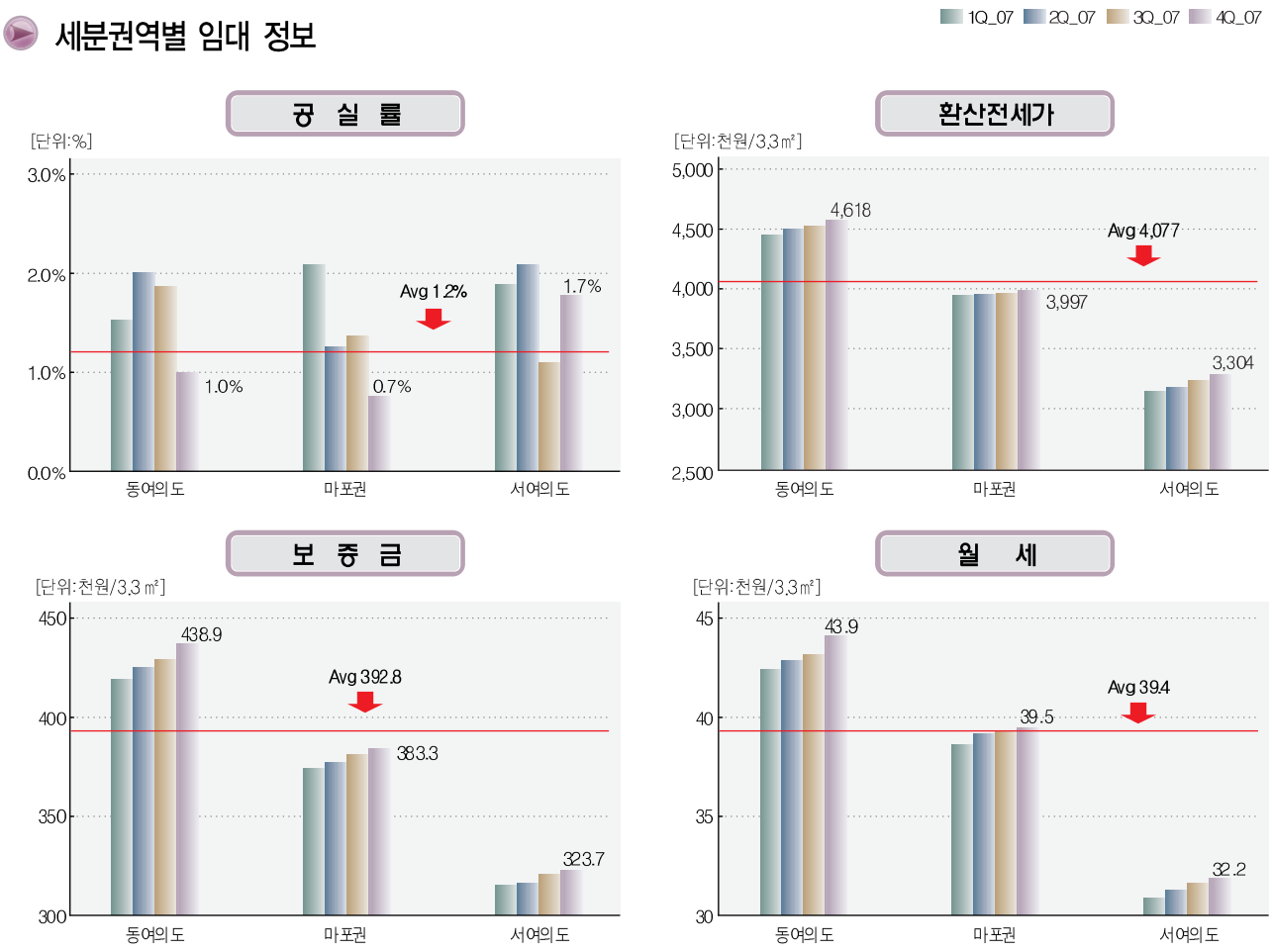
- YBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 하락한 1.2%로 2003년 1/4분기 0.9% 이후 가장 낮은 수준까지 떨어짐. 가장 큰 공실을 보유했던 대한생명63빌딩에 기업은행이 16,000㎡를 임차하면서 동빌딩이 위치한 동여의도 공실률을 크게 떨어뜨린 것이 가장 큰 원인임.
  – 주요 공실 빌딩 : 동여의도 G타워(2,750㎡), 동여의도 H증권빌딩(3,000㎡) 등

등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.2 (0.3%p▽)	4,077 (1.1%△)	392.8 (1.2%△)	39.4 (1.4%△)	20.4 (0.3%△)	13.0 (–)
Prime	0.5	6,168	576.0	57.6	26.7	12.1
A	0.5	4,672	440.4	44.2	21.9	12.7
B	0.7	4,231	418.3	41.5	21.2	13.7
C	1.8	3,333	321.3	32.5	18.1	13.3

세분권역별 임대 정보



Ⅱ 오피스 임대시장 동향

임대시장 2 ▸ 권역별 정보 – 기타권역(Others)

- 전분기 대비 전세금 0.2%, 월세 0.2%가 상승됨. 서울시 서부지역(한강이남서, 한강이북서)의 구로디지털단지, 영등포, 상암동 DMC 등이 3대권역의 오피스 부족을 보완할 대체지역으로 부상하면서 안정화되고 있는 반면에 선호가 떨어지고 있는 동부지역(한강이남동, 한강이북동)의 경우 상대적으로 공실률 상승 및 임대가 약보합세가 유지되고 있음.

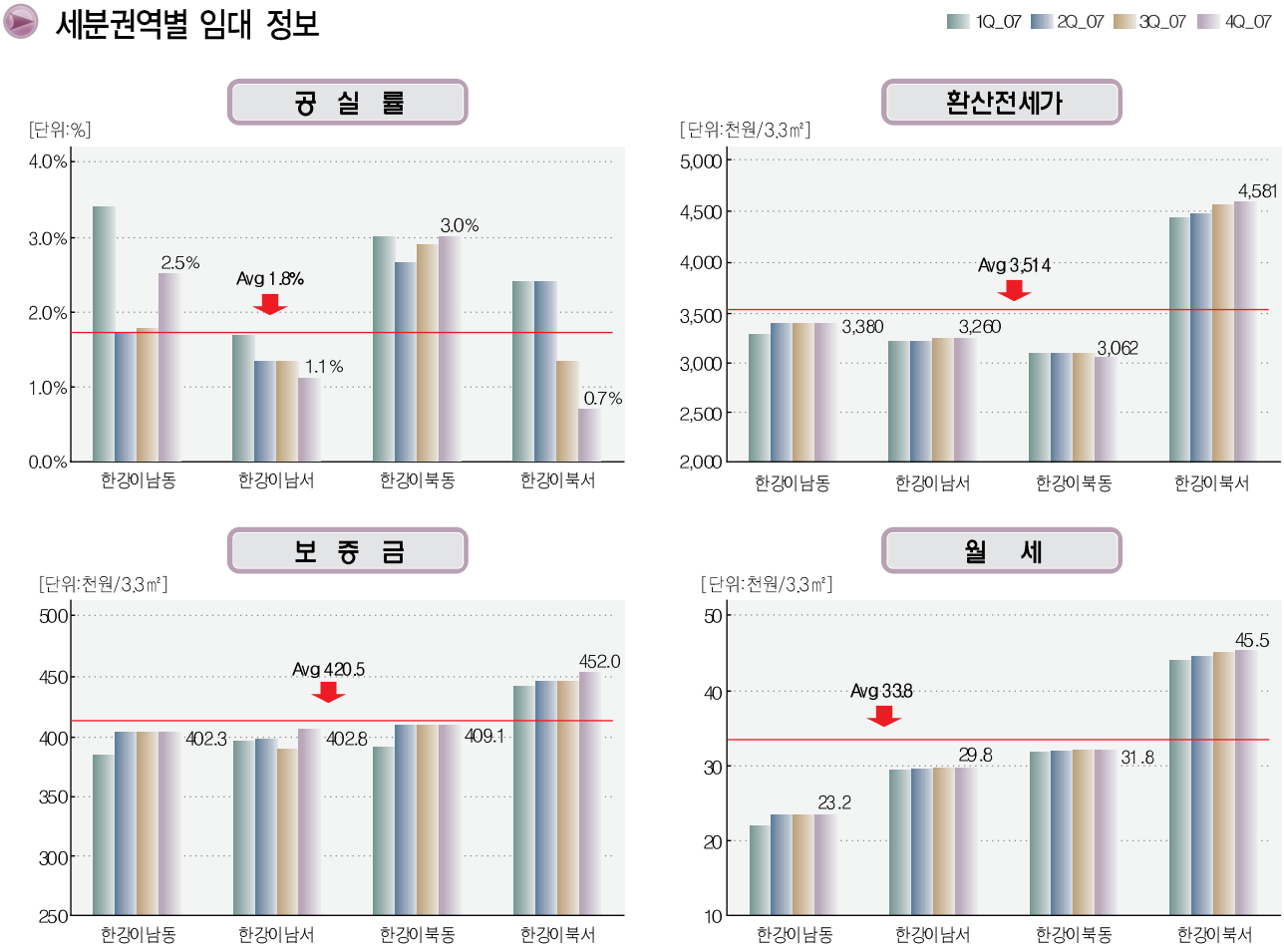
- 2008년초 3대권역 오피스빌딩들의 임대가 대폭 인상이 예상되고 있어, 2005~2006년초 임대가 조정시기에 YBD로 이전했던 업체들과 CBD 내 리모델링 및 재개발에 따른 이전 수요가 외곽지역으로 선회할 것으로 예상되고 있어 전체적으로 안정세가 예상됨.

등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.8 (0.1%p▽)	3,514 (0.2%△)	420.5 (1.2%△)	33.8 (0.2%△)	19.3 (0.5%△)	14.3 (–)
Prime	0.8	7,345	635.0	75.5	28.8	13.2
A	2.2	4,272	486.5	40.5	21.6	13.2
B	1.8	3,457	389.9	32.7	18.6	15.2
C	0.6	2,626	377.1	26.7	17.5	14.1

세분권역별 임대 정보



임대시장 2 권역별 정보 – BBD(Bundang Business District)

- 2007년 3/4분기 대비 월세 1.1%, 전세가 1.2%가 상승됨. 샘플수가 적은 BBD 임대시장의 특성상 유니퀘스트, 좋은상호저축은행, 성옥빌딩 등 일부 중소형빌딩의 임대가 인상에도 불구하고 1%가 넘는 인상률을 기록함.
  – 서현역 유니퀘스트빌딩 보증금 및 월세 5% 인상 등
- 프라임급 빌딩인 서현역 퍼스트타워에 중도해지로 인한 13,000㎡의 대형 공실이 공급되었으나, 동빌딩 내 증평(NHN) 수요로 인해 무리없이 해소되었음. 다만, 300~500㎡ 규모의 중소형 공실이 공급되면서 공실률이 1분기 만에 다시 2% 대로 올라섬.
  – 주요공실 : 서현역 S빌딩(990㎡), 야탑역 O타워(2,000㎡) 등

등급별 임대 정보

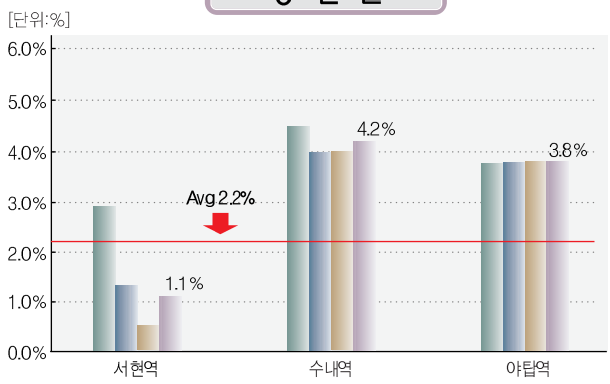
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.2 (0.4%p△)	4,024 (1.2%△)	388.9 (0.6%△)	35.6 (1.1%△)	20.5 (0.4%△)	13.1 (0.1p%△)
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	2.8	3,951	358.3	34.7	20.5	12.1
C	2.0	3,797	354.8	33.3	20.9	14.0

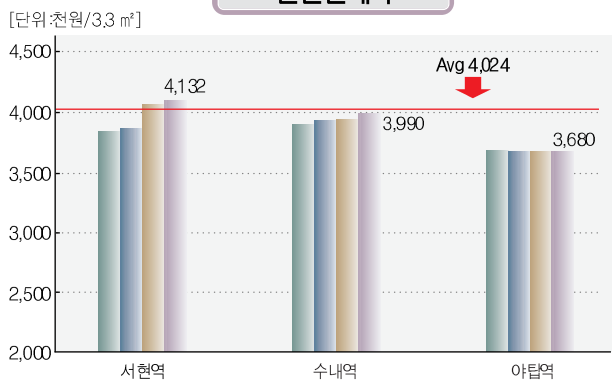
세분권역별 임대 정보

1Q_07 2Q_07 3Q_07 4Q_07

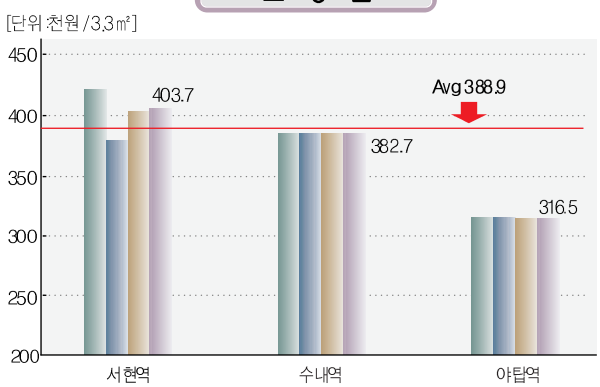
공 실 률



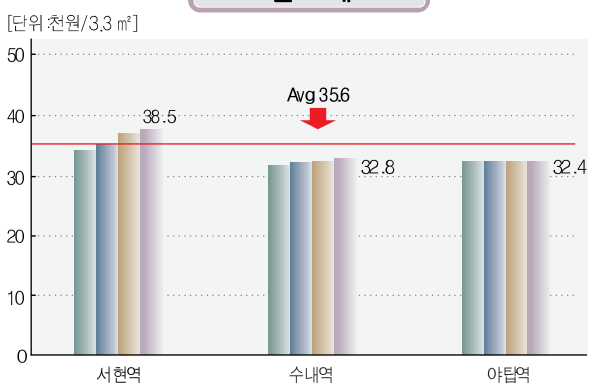
환산전세가



보 증 금



월 세



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	4,927 (0.8%△)	6,310 (0.9%△)	4,785 (0.7%△)	4,077 (1.1%△)	3,514 (0.2%△)	4,024 (0.1%△)
보증금	524.7 (0.5%△)	603.4 (0.5%▽)	580.8 (1.3%△)	392.8 (1.2%△)	420.5 (1.2%△)	388.9 (0.6%△)
월임대료	48.3 (0.8%△)	58.7 (1.1%△)	49.6 (0.6%△)	39.4 (1.4%△)	33.8 (0.2%△)	35.6 (1.1%△)
관리비	23.5 (0.8%△)	26.2 (0.8%△)	24.4 (1.1%△)	20.4 (0.3%△)	19.3 (0.5%△)	20.5 (0.4%△)
공실률	1.4 (0.3%p▽)	1.6 (0.7%p▽)	1.1 (0.2%p▽)	1.2 (0.3%p▽)	1.8 (0.1%p▽)	2.2 (0.4%p△)
전환률	14.9 (–)	12.6 (–)	16.4 (0.1%p▽)	13.0 (–)	14.3 (–)	13.1 (0.1%p△)

- 2007년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 **'임대가 대폭 상승 움직임과 공실률 안정세 심화'**를 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세가는 2007년 3/4분기 대비 0.8%가 상승된 3.3㎡당 4,927천원으로 조사되었으며, 공실률은 2006년 1/4분기 이후 7분기 연속으로 하락되면서 1%대 초반(1.4%)까지 떨어짐. 특히, CBD의 경우 전분기 대비 0.7%p가 하락되면서 KBD와 YBD에 이어 1%대 공실률을 나타냄. 이는 기존에 대우센터, 명동타워, 정동빌딩 등 노후빌딩들의 리모델링 추진 가시화에 따라 국민은행, 대우인터내셔날 등 대형 임차인들이 인근 빌딩으로 분산 입주하면서 공실을 다수 해소하였기 때문으로 분석됨.
- KBD는 삼성물산서초타워(81,884㎡)가 신규로 공급되었으나, 대부분 삼성물산 자사 사용분으로 외부 임대물량이 거의 없는 것으로 조사되었으며, 권역 내 최고 수준의 임대료를 형성하고 있는 GFC와 GS타워의 공실이 대한생명, 삼성생명 등 금융권 임차 수요에 의해 대폭 해소되면서 전분기 소폭 상승되었던 공실률이 다시 하락되었음. YBD 역시 가장 큰 공실을 보유하고 있었던, 대한생명 63빌딩에 기업은행이 16,000㎡에 달하는 면적을 임차하면서 공실률을 1.2%까지 떨어뜨림.
- 2008년에 초에는 각 권역별 투자기관 소유빌딩을 중심으로 주요 빌딩들이 5% 이상의 임대가 인상을 계획하고 있고, 일부 빌딩의 경우 10~15%까지 임대가를 인상할 예정에 있는 등 공실률 장기 안정화 및 여전히 계속되고 있는 대형 임차 수요에 따라 임대가의 가파른 상승세 및 공실률의 하향 안정세가 예상됨. 더불어, 2007년 160만㎡로 평년에 두배가 넘는 신규 공급이 있었던데 반해, 2008년에는 약 60만㎡로 공급이 크게 줄어듦에 따라, 서울시 임대시장은 2000년대 들어 최고 호황을 맞을 것으로 사료됨.

등급별 임대 정보

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

구 분	Prime	A class	B class	C class
전세가	8,065 (0.8%△)	5,364 (0.9%△)	4,515 (0.8%p△)	3,939 (0.6%△)
보증금	735.9 (0.2%△)	563.7 (1.3%△)	493.0 (0.6%▽)	433.7 (0.6%△)
월임대료	73.4 (0.5%△)	52.9 (1.2%△)	45.5 (1.0%△)	39.4 (0.3%△)
관리비	30.3 (0.6%△)	25.2 (1.3%△)	22.5 (0.6%p△)	20.8 (0.5%△)
공실률	0.7 (0.5%p▽)	0.8 (0.5%p▽)	1.7 (–)	1.6 (0.4%p▽)
전환률	12.6 (–)	14.3 (–)	15.6 (–)	15.8 (–)

임대시장 3 수급 동향 분석

(1) 4/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
KBD	신축	궁도빌딩	강남구 논현동	B4/13F	7,801	2007년 10월
	신축	아비스타 R&D센터	강남구 역삼동	B6/16F	8,242	2007년 12월
	신축	서초 신동아 오퓨런스	서초구 서초동	B8/18F	31,101	2007년 12월
	신축	삼성물산 서초타워	서초구 서초동	B7/32F	81,884	2007년 12월
CBD	리모델링	현대해상명동사옥	중구 명동2가	B2/16F	6,978	2007년 10월
BBD	신축	법원기록보존소	분당구 야탑동	B2/5F	22,169	2007년 12월
Others	신축	상암IT타워	마포구 상암동	B5/12F	46,153	2007년 10월
	신축	KBS 미디어센터	마포구 상암동	B5/21F	44,838	2007년 11월
	신축	누리꿈스퀘어	마포구 상암동	B4/22F	152,569	2007년 11월
	신축	신도림 테크노마트 (사무동)	구로구 신도림동	B7/40F	90,102	2007년 11월
합계	-	10동	-	-	491,837	-

Others

KBS 미디어센터

- 규 모 : B5/21F
- 연 면 적 : 44,838㎡
- 대지면적 : 4,514㎡
- 마포구 상암동 소재
- 준 공 : 2007. 11
- 전 용 률 : 51%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 375대
- 용 도 : 업무시설

- 시행/시공 : KBS미디어/대림산업
- 지하철 6호선 수색역 도보 15분 거리
- 상암동 DMC 내 E3-1 블록에 소재
- KBSN, KBSi 등 건물주인 KBS와 그 계열사가 대부분 사용 예정이며, 해양수산개발원 등에 일부 임대

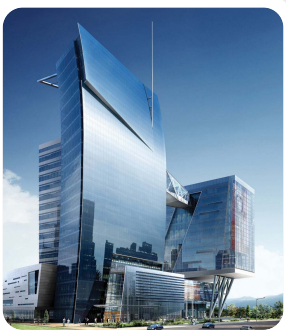
Others

상암IT타워

- 규 모 : B5/12F
- 연 면 적 : 46,153㎡
- 대지면적 : 4,929㎡
- 마포구 상암동 소재
- 준 공 : 2007. 10
- 전 용 률 : 55%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 363대
- 용 도 : 업무/근생시설

- 시행/시공 : ㈜상암아이티컨소시엄/명지건설
- 지하철 6호선 수색역 도보 15분 거리
- 상암동 DMC 내 B4-4 블록에 위치
- 준공전 미래에셋맵스자산운용에 업무시설(3~12층) 부분 매각 되었으며, 해당면적 외부에 임대중에 있음.

Others



누리꿈스퀘어

- 규 모 : B4/22F
- 연 면 적 : 152,569㎡
- 대지면적 : 19,137㎡
- 마포구 삼암동 소재
- 준 공 : 2007. 11
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 1,080대
- 용 도 : 업무/교육연구 /복지/근생 등

- 시행/시공 : 한국소프트웨어진흥원/삼성물산㈜ 외 3개사
- 지하철 3호선 수색역 도보 12분 거리
- 상암동 DMC 내 C5 블록 위치
- 건물주인 한국소프트웨어 진흥원 외 그라비티, 싸이버로지텍 등이 입주 예정

CBD

현대해상 명동사옥

- 규 모 : B2/16F
- 연 면 적 : 6,978㎡
- 대지면적 : 1,120㎡
- 중구 명동2가 소재
- 준 공 : 2007. 10
- 건 폐 율 : 41.75%
- 용 적 률 : 559.66%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 45대
- 용 도 : 업무시설

- 시행/시공 : 현대해상화재보험㈜/현대건설
- 지하철 4호선 명동역 도보 7분 거리
- 중앙우체국사옥과 중국대사관 사이 이면도로 소재
- 현대해상의 사옥으로 1968년 준공된 기존 건물을 전면 리모델링후 강북지역본부 등 강북지역 주요 조직이 입주

Ⅱ 오피스 임대시장 동향

임대시장 3 수급 동향 분석

BBD

법원기록보존소 및 전산정보센터

- 규 모 : B2/5F
- 연 면 적 : 22,169㎡
- 대지면적 : 9,077㎡
- 분당구 야탑동 소재
- 착 공 : 2005. 1
- 준 공 : 2007. 12
- 구 조 : RC 조
- 주차대수 : 187대
- 용 도 : 공공업무시설

- 시행/시공 : 대법원/㈜대우건설 외 1개사
- 지하철 분당선 야탑역 도보 5분 거리
- 분당종합터미널과 코리아디자인센터 중간 이면도로 소재
- 공공업무시설로 법원의 영구기록물 디지털화를 통한 보존을 위하여 신축

KBD

삼성물산 서초타워 (서초프로젝트 B)

- 규 모 : B7/32F
- 연 면 적 : 81,884㎡
- 대지면적 : 5,349㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준 공 : 2007. 12
- 용 적 률 : 993%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 335대
- 용 도 : 업무시설

- 시행/시공 : 삼성물산㈜/삼성물산㈜ 건설부문
- 지하철 2호선 강남역 도보 2분 거리
- 강남역에서 교대역 방향 서초로 대로변 위치
- 삼성서초타운 3개동 중 2번째로 공급되는 빌딩으로 삼성물산 및 관련 업체가 모두 사용 예정

KBD

궁도빌딩

- 규 모 : B4/13F
- 연 면 적 : 7,801㎡
- 대지면적 : 750㎡
- 강남구 논현동 소재
- 준 공 : 2007. 10
- 건 폐 율 : 58.87%
- 용 적 률 : 754.43%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 30대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 궁도산업개발㈜/㈜와이비종합건설
- 지하철 2호선 선릉역 도보 12분 거리
- 경복아파트사거리와 삼릉공원사거리 사이 봉은사로변 소재
- 저층부는 리테일, 3~5층은 클리닉에 임대. 기준층은 업무시설로 레뷰, 아이웨이지피 등 중소형 업체 입주

KBD

서초 신동아 오퓨런스

- 규 모 : B8/18F
- 연 면 적 : 31,101㎡
- 대지면적 : 1,967㎡
- 건축면적 : 1,107㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준 공 : 2007. 12
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 220대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 광명산업개발㈜/신동아건설
- 지하철 2호선 서초역 도보 2분 거리
- 서초역에서 교대역 방향 서초로 대로변 위치
- 오피스 분양상품으로 서초동 법원 및 검찰청이 인근에 위치하여 로펌, 변호사 사무실 등을 대상으로 임대 및 분양 실시

- 2007년 4/4분기 신규 공급 오피스는 총 10개동, 연면적 491,837㎡로 조사됨. 2000년대 평균 오피스 공급량(분기별 165,000㎡)의 두 배에 달하는 면적이 1/4분기부터 지난 3/4분기까지 연속적으로 공급된 것에 그치지 않고, 4/4분기에는 평년의 세 배에 육박하는 공급이 이루어짐. 2008년 및 2009년에는 평년 수준으로 감소할 것으로 예상되어, 금분기 공급량이 2000년대 분기별 오피스 공급의 정점이 될 것으로 분석됨.

- 가장 큰 면적이 공급된 지역은 3/4분기에 이어 기타지역 중 한강이북서 지역인 상암동 DMC임. 152,569㎡ 규모로 통상적인 프라임급 빌딩의 3배가 넘는 초대형 규모의 누리꿈스퀘어가 준공된 것을 비롯해, 상암IT타워, KBS 미디어센터까지 3개동, 243, 560㎡가 공급되면서 서울시 신규 공급시장을 주도함. 또한, 기타지역에는 한강이남서 지역인 구로동에 신도림 테크노마트 사무동(90,102㎡)까지 공급되면서 전체 공급량 중 약 65%를 차지함. 3대권역 중에서는 삼성물산서초타워 외 3개동이 공급된 KBD의 공급이 눈에 띄었으며, CBD와 BBD에 각 1동씩 공급되었음.

Others

| 신도림 테크노마트 (사무동) |

- 규　　모 : B7/40F
- 연 면 적 : 90,102㎡
- 대지면적 : 22,710㎡
- 건축면적 : 11,901㎡
- 구로구 구로5동 소재
- 준　　공 : 2007. 11
- 구　　조 : SRC조
- 주차대수 : 2,345대
- 용　　도 : 업무/판매/운동 등

- 시행/시공 : 프라임개발㈜/㈜대우건설
- 지하철 1, 2호선 환승역인 신도림역과 지하 연결
- 도림천을 가로지르는 교량인 신도림교 서단 교차로변 소재
- 업무, 판매, 문화 및 집회시설이 복합된 쇼핑몰로 전체 연면적 305,935㎡ 중 약 30% 가량인 90,102㎡가 업무시설임.

KBD

| 아비스타 R&D센터 |

- 규　　모 : B6/16F
- 연 면 적 : 8,242㎡
- 대지면적 : 649㎡
- 건축면적 : 384㎡
- 강남구 역삼동 소재
- 준　　공 : 2007. 12
- 구　　조 : RC조
- 주차대수 : 35대
- 용　　도 : 업무시설

- 시행/시공 : 아비스타/현대산업개발㈜
- 지하철 2호선 선릉역 도보 10분 거리 위치
- 르네상스호텔에서 대각선 방향 맞은편 언주로 대로변 위치
- 패션 의류업체인 아비스타의 사옥으로 업무 및 R&D 용도로 신축함.

- 4/4분기 공급된 빌딩들의 특징을 종합해 보면,

첫째로, 서울시 서남부와 서남북을 중심으로 기타지역에 오피스가 집중 공급되면서, 3대권역의 공급 부족을 상호 보완하는 신규 오피스 밀집지역이 형성되고 있는 것을 들 수 있으며,

둘째로, 지난 분기와 마찬가지로 KBD 오피스시장의 장기 안정화와 공급부족에 따라 1,000㎡ 이하의 중소 규모의 나대지들이 개발됨에 따라 중소형 오피스의 공급이 계속되고 있는 것임.

셋째로, 3대권역 중 가장 먼저 오피스권역이 형성되어 건물의 내용년수 또한 가장 오래된 CBD 오피스의 리모델링 준공(현대해상명동사옥) 및 착공(대우센터, 광화문 교보빌딩, 신원명동빌딩 등) 사례가 계속되고 있는 것임.

- 2008년 1/4분기에는 16만㎡ 내외의 평년 수준의 공급이 예상됨. 1/4분기 준공 예정이었던 삼성전자서초타워(197,428㎡)의 준공이 2/4분기로 늦춰졌으나, 그럼에도 불구하고 라살타워, 엔씨소프트사옥 등이 공급될 예정인 KBD가 2008년 상반기 신규 오피스 공급의 주요 공급원이 될 전망임.

임대시장 3▸ 수급 동향 분석

(2) 2007년 신규 공급 오피스(종합)

권 역	공급시기	빌딩명	규 모	연면적(㎡)	소재지
CBD	2007. 1	STX남산타워	B6/23F	67,345	중구 남대문로5가
	2007. 3	삼성생명 순화10지구빌딩	B5/20F	21,812	중구 순화동
	2007. 4	포스코더샵	B5/27F	16,529	중구 순화동
	2007. 9	포스트타워(구,서울중앙우체국청사)	B7/20F	72,049	중구 충무로1가
	2007. 10	현대해상명동사옥	B2/16F	6,978	중구 명동2가
소 계		5동	-	184,713	-
KBD	2007. 1	세인트하이얀빌딩	B5/13F	13,729	서초구 서초동
	2007. 4	SK ID타워	B6/15F	17,183	송파구 가락동
	2007. 5	삼성생명서초타워	B7/34F	110,698	서초구 서초동
	2007. 5	캐럴라인타워	B4/8F	9,970	강남구 신사동
	2007. 6	KT영동지사	B7/14F	23,728	강남구 역삼동
	2007. 6	레베쌍트빌딩(구,삼성동 업무시설)	B4/11F	14,521	강남구 삼성동
	2007. 6	한신인터밸리 24	B7/23F	80,374	강남구 역삼동
	2007. 7	에이스침대사옥	B3/14F	7,203	강남구 논현동
	2007. 7	K타워	B3/14F	4,986	서초구 잠원동
	2007. 8	현대드림시티	B1/15F	5,140	서초구 서초동
	2007. 9	라이언타워(구,테헤란타워)	B5/15F	13,331	강남구 삼성동
	2007. 10	궁도빌딩	B4/13F	7,803	강남구 논현동
	2007. 12	아비스타 R&D센터	B6/16F	8,242	강남구 역삼동
	2007. 12	서초 신동아 오퓨런스	B8/18F	31,101	서초구 서초동
	2007. 12	삼성물산 서초타워	B7/32F	81,884	서초구 서초동
소 계		15동	-	429,893	-
YBD	2007. 3	세우빌딩	B4/14F	32,750	영등포구 여의도동
	2007. 4	태영빌딩	B5/13F	41,276	영등포구 여의도동
소 계		2동	-	74,026	-
BBD	2007. 5	현진에버빌타워	B2/8F	9,304	분당구 구미동
	2007. 12	법원기록보존소 및 전산정보센터	B2/5F	22,169	분당구 야탑동
소 계		2동	-	31,473	-
IBD	2007. 3	웨스턴타워	B3/10F	59,504	일산구 장항동
	2007. 8	M시티 오피스	B4/15F	65,556	일산구 장항동
소 계		2동	-	125,060	-
Others	2007. 3	문화콘텐츠센터	B4/14F	43,610	마포구 상암동
	2007. 3	팬택R&D센터	B5/22F	66,649	마포구 상암동
	2007. 3	LG CNS 상암IT센터	B4/12F	44,219	마포구 상암동
	2007. 4	전자산업진흥회관	B5/12F	19,973	마포구 상암동
	2007. 8	KGIT Ⅰ	B4/24F	85,613	마포구 상암동
	2007. 8	KGIT Ⅲ	B3/29F	58,969	마포구 상암동
	2007. 8	농심 R&D센터	B3/20F	68,383	동작구 신대방동
	2007. 8	대우미래사랑씨티	B5/26F	25,553	구로구 신도림동
	2007. 10	상암IT타워	B5/12F	46,093	마포구 상암동
	2007. 11	KBS미디어센터	B5/21F	44,839	마포구 상암동
	2007. 11	신도림 테크노마트(사무동)	B7/40F	90,102	구로구 구로동
	2007. 11	누리꿈스퀘어	B4/22F	152,569	마포구 상암동
소 계		12동	-	746,572	-
합 계		총 38 동	-	1,591,737	-

(3) 4/4분기 주요 임대차 활동

권 역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	일자
CBD	연세재단빌딩	중구 남대문로5가	대우인터내셔날	11,900	2007.12
	YTN타워	중구 남대문로5가	GS건설	10,401	2007.12
			주택금융공사 (증평)	2,080	2007.12
	서울시티타워	중구 남대문로5가	대한생명	2,655	2007.12
			대우증권	1,350	2007.12
	내외빌딩	중구 을지로2가	기업은행	990	2007.11
	영풍빌딩	종로구 서린동	벤슨인베스트먼트 매니지먼트	580	2007.10
	한국복지재단빌딩	중구 무교동	투어익스프레스	1,180	2007.11
	코오롱빌딩	중구 무교동	국민은행	3,547	2007.12
KBD	GS타워	강남구 역삼동	삼성생명	3,233	2007.11
			대한생명	3,210	2007.11
	수서우체국빌딩	강남구 수서동	서영엔지니어링	5,134	2007.12
	미래에셋타워	강남구 대치동	한국중부발전	475	2007.11
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	대한생명 (증평)	807	2007.10
YBD	대한생명 63빌딩	영등포구 여의도동	기업은행	16,110	2007.12
	대한빌딩	영등포구 여의도동	동국무역	1,223	2007.11
	교보증권빌딩	영등포구 여의도동	LG생활건강	1,390	2007.11
BBD	센트럴타워	분당구 서현동	티맥스소프트	5,577	2007.11
	퍼스트타워	분당구 서현동	NHN (증평)	13,613	2007.11
Others	누리꿈스퀘어	마포구 상암동	그라비티	10,271	2007.11
			국민은행 (개발센터)	12,740	2007.12
			싸이버로지텍	6,545	2007.11
			한국전자통신연구원	9,527	2007.12
	전자회관	마포구 상암동	전자부품연구원	4,648	2007.10
	팬택R&D센터	마포구 상암동	국민은행	15,917	2007.12
	KBS미디어센터	마포구 상암동	대림 I&S	4,962	2007.11
			한국해양수산개발원	6,529	2007.12

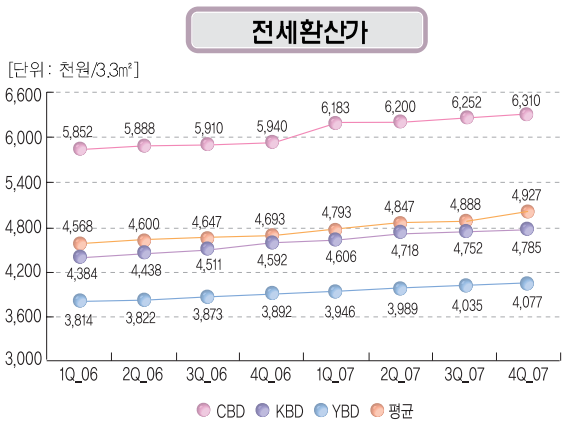
- 2007년 4/4분기 주요 임대차 활동은 **"주요권역 임차 매물 부족에 따른 기타지역 임대차 활동 급증"**을 특징으로 볼 수 있음. 서울시 주요 3대권역 및 BBD 임대시장의 장기 안정세와 입주가능 빌딩 부재에 따른 임차 수요의 적체 현상이 향후 1~2년간 지속될 것으로 전망되면서 주요 권역 소재업체들의 이전 및 증평 수요가 기타지역(Others) 특히, 상암동 DMC에 집중되었음.
- 상암동 DMC의 경우 금년에만 9개동, 56만㎡가 일시에 공급되었고, 방송, IT 등으로 입주업종에 제한까지 있어, 가시적인 안정화까지 상당한 시간이 소요될 것으로 예상되었으나, DMC 유치업종에 해당하는 업체들의 해당지역에 대한 선호가 주요권역의 임대매물 부족과 맞물리면서 2007년 하반기 들어 눈에 띄게 상승됨. 이에 따라 4/4분기에 임대면적 3,300㎡ 이상의 신규 임대차 활동 건수가 두자릿수를 넘어서면서 빠르게 안정화 되어가고 있음.
- 주요 임대차 활동으로는 금분기 준공된 상암동 DMC를 대표하는 누리꿈스퀘어에 그라비티(10,271㎡), 국민은행 개발센터(12,740㎡) 및 한국전자통신연구원(9,527㎡) 등이 임차하면서 4/4분기 가장 활발한 임대차활동을 보였음. 주요 권역에는 임대시장의 초호황 속에 각 권역별로 거의 유일한 대형 임차가능 빌딩이었던 퍼스트타워(BBD, NHN 13,613㎡), 대한생명63빌딩(YBD, 기업은행 16,110㎡), GS타워(KBD, 삼성생명 · 대한생명) 등이 최근 가장 큰 수요자로 부상하고 있는 금융 및 IT 관련 업종의 임차 수요가 이어지면서 공실이 대부분 해소됨.
- 2008년에는 주요권역 내 신규 공급 부족에 따라 상암동 DMC에 대한 이전 수요가 더욱 늘고, 주요 오피스권역으로 성장할 것으로 예상되는 바, 임대차활동 또한 가장 활발히 이루어질 것으로 사료됨. 주요 권역 중에서는 1/4분기 삼성물산의 이전과 신축빌딩의 신규 공급이 예정되어 있는 BBD에서 다수의 임차활동이 이루어질 전망.

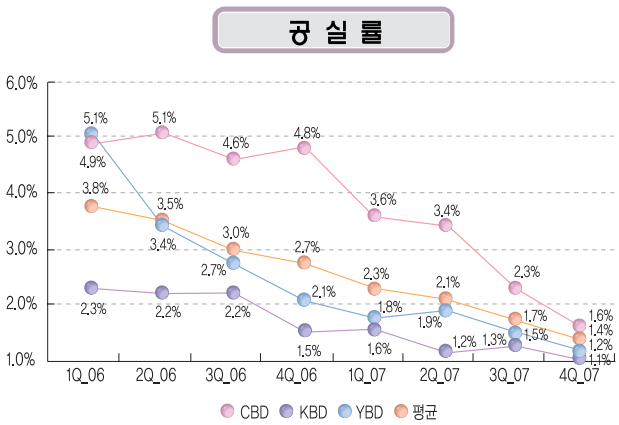
Ⅱ 오피스 임대시장 동향

임대시장 4 2007년 임대시장 분석 및 2008년 전망

2007년 오피스 임대시장 분석

- 2007년 4/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 2007년 3/4분기와 비교하여 전세가는 3.3㎡당 4,888천원에서 0.8%가 상승된 4,927천원으로 나타났으며, 전년 동기(4,693천원) 대비로는 5.0%가 상승되어 평년(2~3%)의 두 배에 이르는 높은 임대가 상승률을 기록함. 공실률은 3/4분기 대비 0.3%p 하락된 1.4%로 조사되었으며, 전년 동기(2.7%)와 비교하면, 절반 수준까지 떨어짐.
- 2007년 한해 평년의 두배가 넘는 160만㎡의 신규 오피스 공급이 있었음에도, 공실률은 연중 꾸준히 하락되었고, 연초 3%대(3.6%)로 3대권역 중 가장 불안한 시장이었던 CBD 마저 4/4분기에는 1%대까지 떨어지면서 서울시 3대권역 뿐만 아니라 기타 지역까지 모두 1%대 공실률을 나타내는 호황시장으로 접어들고 있음.
- KBD와 YBD의 경우 2006년 하반기 이후 지속적인 안정세를 유지하면서 별다른 변화가 없는 가운데, CBD는 명동타워, 정동빌딩, 한국일보, 대우센터 등 노후빌딩의 리모델링 및 재개발이 추진되어 해당 빌딩 임차인들이 인근 빌딩으로 분산 입주하면서 중대형 공실을 모두 해소시킨 것이 가장 큰 원인으로 분석되며, LG · 신한카드 합병 수요, 보험사 증평 수요 등 금융권 임차 수요까지 더해져 2008년에도 1%대의 공실률이 유지될 것으로 사료됨.
- 2008년에는 신규 오피스 공급량이 60만㎡로 평년 수준으로 줄어들 것으로 예상됨에 따라, 2007년 한해 5.0%의 높은 임대가 상승률이 2008년에는 더욱 더 큰 폭을 나타낼 전망임.



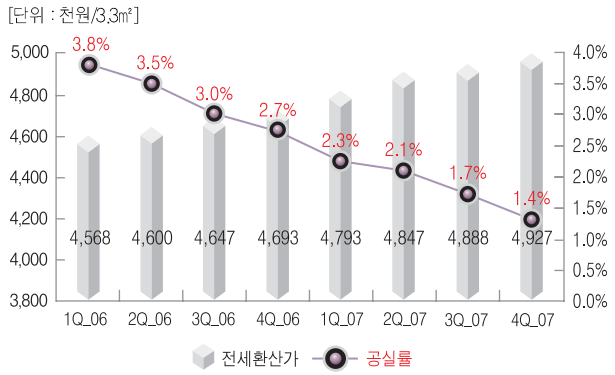


세부권역 시장 분석

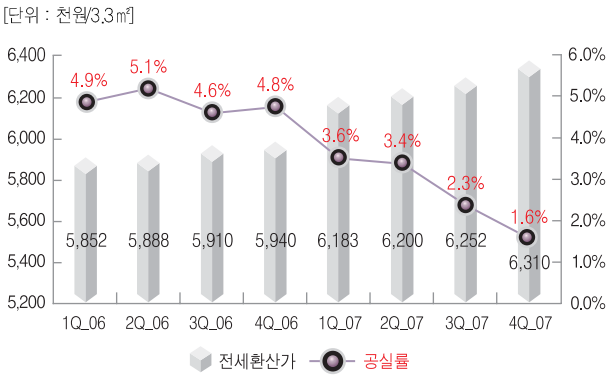
각 권역별로 오피스 임대시장을 살펴 보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 2007년 4/4분기 공실률은 1.6%로 전분기 대비 0.7%p로 크게 하락됨. 전년 동기(4.8%)와 비교하면 1/3 수준까지 떨어지는 급격한 안정시장으로 접어듦. 2007년 한해 신규 공급은 STX남산타워, 포스트 타워 등 18만㎡가 공급되면서 평년 수준에 머물렀으나, 대우센터, 명동타워(구, 신원명동빌딩), 한국일보, 정동빌딩 등이 리모델링 또는 재개발을 추진하면서 대우인터내셔날, 국민은행 등 이들 빌딩의 기존 대형 임차인들이 인근 빌딩으로 분산 이전하는 등 공실을 다수 해소한 것이 공실률 대폭 하락의 가장 큰 원인으로 분석됨. 향후 교보빌딩, 하나은행본점 등 70~80년대 준공된 노후빌딩들의 리모델링과 재개발이 속속 계획중에 있어, 1%대의 안정적인 공실률이 당분간 지속될 것으로 사료됨.
- 전세환산가는 2007년 4/4분기에 전년 동기 대비 6.2%가 상승된 6,310천원을 나타냄. 이는 3대권역 중 가장 높은 인상률로, 공실률 안정세에 따라 그동안 임대료 상승에 미온적이었던 빌딩들의 임대가 인상에 더해, 대우센터, 서울시티타워, 올리브타워 등 50만㎡가 넘는 면적이 2007년 한해 거래되면서 소유주 변동이 있었던 빌딩 중 투자기관들이 매입한 빌딩을 중심으로 대폭적인 임대가 인상이 있었기 때문으로 분석됨. 2008년에는 남대문세무서와 금호 제2사옥 등 8만㎡ 밖에 신규 공급이 없는 것으로 조사되고 있어, 공급 부족에 따른 임대가 상승 압박이 클 것으로 예상됨.

전세환산가 및 공실률(서울)

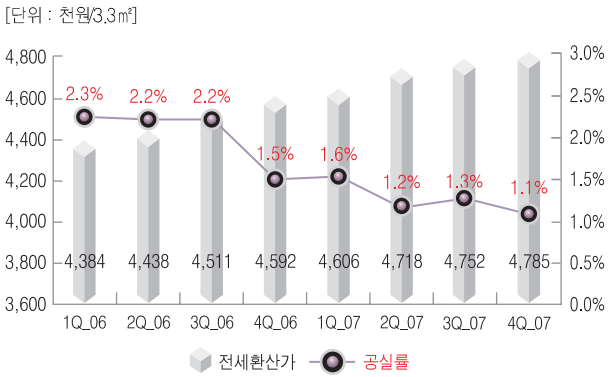


전세환산가 VS 공실률(CBD)

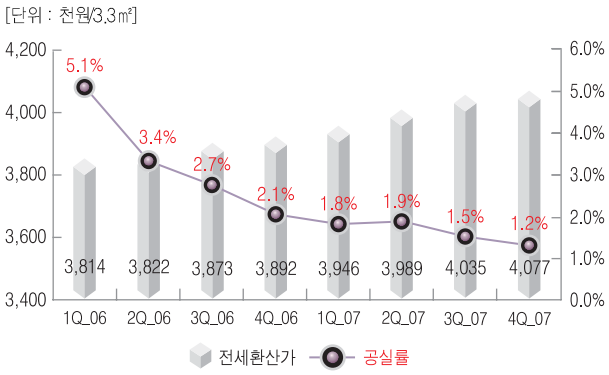


- 강남권역(KBD)의 2007년 4/4분기 공실률은 전년 동기 대비 0.4%p가 하락되면서 1.1%의 사상 최저 공실률을 기록하였음. 2007년 한해 동안 15동, 43만㎡이 공급되면서 서울시 3대권역 중 가장 많은 신규 공급이 있었음에도 2006년 4/4분기 이후 5분기째 1%대 공실률을 유지하고 있음. 특히, 권역 내 최고 수준의 임대료와 최대 규모로 2001년 준공 이후 두자릿수 공실률이 당연시 되었던 GFC의 공실이 4/4분기 들어 처음으로 자연공실률 수준까지 떨어졌으며, 계열사들의 이전으로 대형 공실이 발생되었던 GS타워의 공실 역시 모두 해소되면서 마찰 공실 및 중소형 공실을 제외할 경우 거의 제로에 가까운 공실률을 나타내고 있음.
- 1/4분기에서 3/4분기 사이에 공급된 빌딩 중 가장 큰 면적인 삼성생명서초타워와 한신인터밸리의 경우 외부 임대 물량이 많았음에도 준공을 전후해 대부분의 공실이 해소되었고, 4/4분기에 신규 공급된 삼성물산서초타워(81,884㎡) 역시 건축주인 삼성물산이 2008년 1/4분기에 BBD로 부터 이전 예정으로 외부 임대물량이 거의 없는 것으로 조사됨. 서울시 3대권역 중 임대차 활동이 가장 활발하고 마찰 공실기간이 가장 짧은 KBD 임대시장은 2008년 이후에도 경기변동에 비교적 영향이 적은 가장 안정적인 시장을 유지할 것으로 예상됨. 2008년에는 10,000㎡ 전후의 중소형빌딩을 위주로 21개동 약 14만㎡의 신규 공급이 예상되는 바, 적정 수준의 신규 오피스 공급은 오히려 KBD 임대시장 활성화 및 안정세를 공고히 하는데 도움이 될 것으로 사료됨.
- KBD 전세가는 2007년 4/4분기에 4,785천원을 기록하여 전년 동기 대비 4.2%가 상승됨. 주요빌딩의 소유주 변동 이후 임대가의 대폭적인 상승사례가 다수 있었던 CBD의 상승률 보다는 다소 낮은 것으로 나타났으나, 평년 대비해서는 높은 상승률을 유지하고 있음. 3대권역 중 가장 안정적인 시장을 장기간 지속하고 있고, 강남대로, 테헤란로 등 주요 대로변에 위치한 빌딩들이 2008년 연초부터 대폭적인 임대가가 인상을 계획하고 있으며, 더불어 주요 간선도로변 빌딩의 손바뀜이 다수 진행되고 있어, 2008년에는 연간 5%가 넘는 임대가의 가파른 상승세가 유지될 전망임.

전세환산가 VS 공실률(KBD)



전세환산가 VS 공실률(YBD)

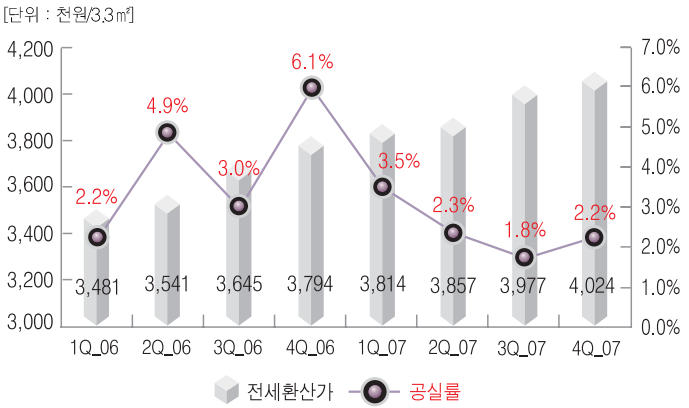


Ⅱ 오피스 임대시장 동향

임대시장 4 2007년 임대시장 분석 및 2008년 전망

- 여의도권역(YBD)의 2007년 4/4분기 공실률은 전년 동기 대비 0.9%p가 하락된 1.2%를 나타냄. 2006년 1/4분기(5.1%)부터 2007년 1/4분기(1.8%)까지 가파른 안정세를 나타내다가 2/4분기(1.9%)에 잠시 조정을 거쳐 4/4분기에는 3대권역 중 가장 안정된 시장인 KBD 수준에 육박하는 1.2%까지 하락됨. 하반기 안정세 심화의 주요 원인으로는 3/4분기에 연말 대선을 앞두고 주요 정당의 경선 관련 임차 수요가 서여의도 중소형 공실 상당수 해소시킨 것과 4/4분기에 YBD에서 가장 큰 공실을 보유했었던 대한생명63빌딩에 기업은행(16,000㎡)이 임대차계약을 체결하는 등 금융 관련 수요가 이어진 때문임. 더불어 해당 시기 동안 신규 오피스 공급이 전혀 없었던 점도 안정세를 뒷받침 함. 2008년 자본시장통합법 시행을 앞두고 증권, 보험, 투신 등 금융 관련 업종의 신규 및 이전 임차 수요가 여전히 지속되고 있고, 4월 총선을 앞두고 정당의 관련 수요가 늘것으로 예상되며, 2008년 연중 뚜렷한 신규 공급이 없는 YBD의 공실률은 큰 변동없이 1%대를 유지할 것으로 전망됨.
- YBD의 전세가는 전년도 3,892천원에서 4.8%가 상승된 4,077천원으로 3/4분기에 이미 4,000천원 대를 넘어섬. 서여의도 중소형 공실과 동여의도 증권가 주요빌딩의 공실이 대부분 해소된 가운데, 2008년 연초에는 동여의도 증권가에 빌딩 중 다수가 5~10%에 이르는 임대가 인상을 계획하고 있고, 동여의도 대비 임대가 인상에 미온적이었던 서여의도와 마포지역 소재 빌딩들 역시 인상을 검토하고 있어, 전반적인 임대가 강세가 예상됨.

전세환산가 VS 공실률(BBD)



- 2007년 4/4분기 BBD 공실률은 2006년 4/4분기 6.1% 대비 1/3수준인 2.2%를 나타냄. 타권역 대비 시장 규모가 작아 2006년 11월 프라임급 빌딩인 퍼스트타워의 공급만으로 6%대 까지 치솟았던 공실률이 2007년 초 해당공실이 조기에 해소되면서 대체지역인 KBD에 근접한 2%대 공실률을 나타내며 안정세를 되찾음. 성옥빌딩, SH타워 등 중소형빌딩 일부에 신규 공실이 발생되면서 4/4분기에 소폭 상승했으나, 2007년 연중 2% 내외의 안정세가 유지되고 있음.

- 그러나, NHN, KT와 더불어 BBD 내 Anchor 중 하나인 삼성물산의 KBD 이전이 예정되어 있는 2008년 1/4분기에는 삼성물산이 기존에 사용했던 삼성플라자, 센트럴타워 등의 공실 공급과 더불어, 서현역 미래에셋플레이스가 준공될 예정으로 상반기 내 공실률의 상승이 예상됨. 티맥스소프트(5,577㎡), NHN(13,613㎡) 등 IT기업의 증평 수요가 이어지면서 공실 예정분이 일부 해소되고 있으나, 2006년에 퍼스트타워나 휴맥스타워 등이 공급되면서 공실률이 단기간 큰 폭(4~6%)으로 상승되었고, 공급 이후 해소시까지 3~4개월이 소요된 전례와 시장 수요를 감안할 때 2008년 1/4분기에는 4%대까지 단기 급등할 가능성이 큼. 다만, 입주업종의 제한이 있는 상암동 DMC를 제외하고 주요 권역 내 대형공실이 전무한 상황이기 때문에 3대권역 특히, KBD에서 사무 공간 추가 확보에 어려움을 겪고 있는 IT기업 및 대기업 계열사를 중심으로 권역간 이전 수요가 예상되고, 인근 판교신도시 개발과 관련한 수요 또한 이어질 것으로 보여 2/4분기에는 다시 안정화 될 것으로 사료됨.
- BBD 전세가는 2006년 4/4분기 평당 3,977천원에서 2007년 4/4분기 4,024천원으로 6.1%가 상승됨. 기존 빌딩의 임대가 상승이 크지 않았던데 반해, 삼성플라자, 초림빌딩, 서현신영G타워 등 41개 샘플빌딩 중 10%에 이르는 4동이 2007년 한해에 거래되었고, 단기간에 YBD를 넘어서는 매매가 급등세에 따라 해당 빌딩들의 수익률 달성을 위한 고임대가 책정이 가장 큰 원인으로 분석됨. 2008년 초에도 프라임급 빌딩의 거래가 있을 예정이고, 3.3㎡당 5만원대 월세로 마케팅하고 있는 미래에셋플레이스의 신규 공급 등이 이루어질 전망에 따라, 삼성물산 이전에 따른 공실률 상승에도 불구하고, 임대가는 크게 상승될 것으로 전망됨.

2007년 오피스 임대시장 주요 특징

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

특 징	내 용	비 고
1. 서울시 3대권역 공실률 모두 1%대 진입	KBD와 YBD에 이어 2007년 4/4분기에 CBD까지 공실률이 1%대로 진입하면서 서울시 3대권역의 공실률이 모두 1%대로 떨어지는 안정세가 심화됨.	CBD : 1.6% KBD : 1.1% YBD : 1.2%
2. 2007년 임대가 인상폭 5%대 육박	두자릿수를 넘는 매매가 상승률에 크게 못미쳤던 임대가 상승률이 투자기관들의 임대가 인상 주도 등에 힘입어 2007년 4/4분기에는 전년 동기 대비 5.0%까지 상승됨.	3.3㎡당 4,693천원 → 4,927천원
3. KBD 간선도로변 까지 중소형빌딩 공급 확대	2006년 4/4분기 이후 1%대의 공실률이 계속 유지되면서, 중소규모 나대지의 오피스 용도 개발이 추진되고 있으며, 테헤란로, 강남대로 뿐만 아니라 봉은사로, 언주로 등 간선도로변 까지 중소형 오피스 빌딩 공급	궁도빌딩(봉은사로), 신동아오퓨런스(서초로)
4. BBD 임대가 급상승	2007년 한해 BBD 오피스시장에서는 시장규모가 상당히 작음에도 대체지역인 KBD 호황에 힘입어 4건의 오피스 매매가 이루어졌고, 이들 빌딩에 소유주 변동후 높은 임대가 상승률을 적용하면서 시장을 주도하였음.	2006년 4/4분기 대비 전세가 6.1% 상승
5. 오피스 분양 상품 공급 (준공) 활발	2005~2006년도 오피스 분양시장 활황기에 공급된 오피스 분양상품의 준공이 2007년도에 다수 이루어짐. KBD와 서울 서북부 상암동 DMC, 일산 등에서 공급되었으며, 2008년 이후 크게 줄어들 전망임.	10개동 419,192㎡
6. 상암동 DMC 신규 오피스 공급시장 주도	3/4분기 KGIT Ⅰ, Ⅲ에 이어 4/4분기에는 152,569㎡ 규모의 누리꿈스퀘어와 KBS미디어센터, 상암 IT타워 까지 243,560㎡가 공급되어 하반기 신규 오피스 공급시장을 상암동 DMC가 주도함.	누리꿈스퀘어 : 152,569㎡ KBS미디어 : 44,838㎡ 상암IT타워 : 46,153㎡
7. 2000년대 최대 물량의 신규 오피스 공급	상암동 DMC와 KBD를 중심으로 2000년대 최대 물량인 160만㎡의 신규 공급이 2007년 한해 서울 및 분당, 일산지역에 공급됨.	39개동 160만㎡ 공급
8. 금융권 임차 수요의 오피스 임대시장 주도	은행, 보험, 카드 및 증권사 등 금융 관련 업종이 서울시 3대권역 및 BBD 신규 공급 오피스 및 대형 공실에 가장 큰 수요자로 각광받고 있음.	국민은행 → 상암동 DMC, CBD 등에 3만㎡ 이상 신규 임차

임대시장 4 2007년 임대시장 분석 및 2008년 전망

2008년 오피스 임대시장 전망

구 분		전 체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
임대가	단기전망 (2008년 1/4분기)	↗↗	↗↗	↗↗	↗↗	↗	↗↗
	장기전망 (2008년 전체)	↗	↗	↗↗	↗	↗	↗
공실률	단기전망 (2008년 1/4분기)	→	↘	→	↘	→	↗
	장기전망 (2008년 전체)	→	→	→	→	→	→

- 2007년 한해 160만㎡에 이르는 신규 공급에도 오히려 1%대의 공실률을 기록하면서 안정세가 심화된 서울 및 BBD 오피스 임대시장은 2008년에 66만㎡ 정도의 평년 수준의 신규 공급만이 예정되어 있어, 여전히 계속되고 있는 금융권을 중심으로한 대형 면적의 임차 수요를 모두 수용하기에는 공급이 다소 부족할 것으로 예상됨. 특히, CBD의 경우 대우센터, 정동빌딩, 명동타워, 한국일보 및 하나은행본점 등 노후빌딩의 리모델링에 따른 이전 수요가 계속되는데 반해, 공급은 저동 남대문세무서와 금호 제2사옥 등 자사사용 비율이 큰 오피스의 공급 만이 예정되어 있어 연중 공급 부족 현상이 지속될 것으로 사료됨.

- KBD의 경우도 서초삼성타운 중 마지막으로 공급될 삼성전자서초타워가 2/4분기 말에 공급되면 관련 수요로 인해 인근 오피스 시장 뿐만 아니라 리테일 및 주택 시장까지 호황을 누릴것으로 예상됨. YBD도 마찬가지로 신규 공급이 거의 없어 2008년 에는 3대권역 모두가 공급 부족 속에 2% 이내의 안정적인 공실률을 유지할 전망임. 다만, BBD의 경우 최근 투자기관에서 매입한 빌딩들의 시장 평균가 대비 높은 임대가 책정에 따라 신규로 공급되는 면적의 공실 해소가 지연될 수 있으나, 3대권역 공급 부족에 힘입어 상반기 중 안정화될 것으로 예상됨.

- 임대가의 경우 오피스 임대시장의 장기 안정화와 여전히 계속되고 있는 임차 수요와 이에 못미치는 공급에 따라 투자기관 소유빌딩을 중심으로 임대가의 대폭 인상 움직임이 다수 조사되고 있음. 통상 5% 내외로 인상폭을 저울질 하고 있으나, 최근 소유주 변동 빌딩 및 일부 투자기관 소유빌딩의 경우 10~15%에 이르는 높은 임대가 인상을 계획하고 있는 등 2008년은 2000년대 들어 가장 높은 임대가 상승률을 기록하는 한 해가 될 전망임.

Ⅲ 오피스 매매시장 동향

매매시장 1 ▸ 시장 동향

조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2007년 4/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 12개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, 매각 평단가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

조사 기간

- 2007년 10월 1일 ~ 2007년 12월 25일

2007년 4/4분기 주요 매매 사례

권 역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	쌍용양회사옥	중구 저동2가	32,175	쌍용양회공업㈜	골든브릿지자산운용
	충무로타워	중구 충무로3가	16,629	무비유동화전문유한회사	씨지충무로빌딩 유동화전문유한회사
	정동빌딩	중구 정동	18,862	개인	정동피에프브이
	삼화빌딩	중구 소공동	10,758	지이리얼에스테이트 주식회사	주식회사한컴에셋 매니지먼트
KBD	케이엘넷빌딩	강남구 역삼동	4,363	개인	케이엘넷
	트라이브랜즈사옥	강남구 논현동	9,581	주식회사 쌍방울	주식회사 신영와코루
	자동차회관	서초구 서초동	7,407	동산진흥주식회사	한국자동차공업협회
	진로빌딩(부속 16동)	서초구 서초동	5,964	주식회사 진로	비씨카드주식회사
	진로빌딩(부속 17동)	서초구 서초동	6,396	주식회사 진로	비씨카드주식회사
YBD	세실빌딩	영등포구 여의도동	4,750	세실정밀주식회사	메리츠종합금융
Others	상암IT타워	마포구 상암동	46,153 중 35,258	상암IT컨소시엄	미래에셋맵스자산운용
	이레빌딩	영등포구 양평동4가	25,646	대한상공회의소	RREEF

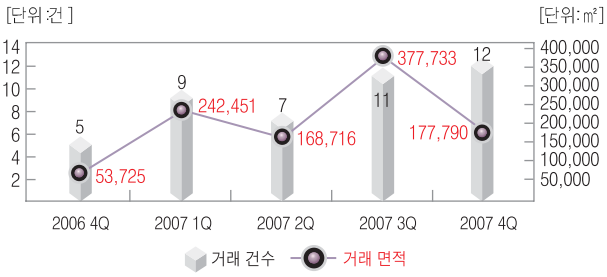
- 2007년 4/4분기 매매시장은 총 12건의 매매사례가 조사되었으며, 연면적 177,790㎡에 거래대금은 6,156억원으로 조사됨. 분기별 최고 거래금액을 기록하였던 3/4분기에 비해서는 다소 감소하였지만, 평년 수준의 거래가 이루어짐. 매매사례는 CBD 4건, KBD 5건, YBD 1건 및 기타지역 2건으로 총 12건이 조사되었으며, 전분기 3건이 거래되었던 BBD는 금분기에는 거래가 없었음.
- 매매사례의 평균 ㎡당 매매가는 3,628천원으로, 최고의 활황을 보였던 3/4분기(4,034천원) 대비 10%가 하락되었으나, KBD, CBD 외곽지역 및 기타지역에서 주로 거래가 이루어졌음에도 불구하고 사례들의 ㎡당 매매가가 3,600천원 이상을 유지하는 상승세가 유지되었음.
- 2008년 1/4분기에는 서울시 주요 3대권역 보다는 Prime급(연면적 55,000㎡ 이상) 오피스의 거래가 예정되어 있는 BBD와 상암동 DMC가 오피스 매매시장을 주도할 것으로 예상됨. 또한, 금분기 상암IT타워의 사례와 같은 부동산펀드의 준공전 매입 오피스의 완공 후 소유권 이전에 따른 매매사례가 2건 예정되어 있음.

Ⅲ 오피스 매매시장 동향

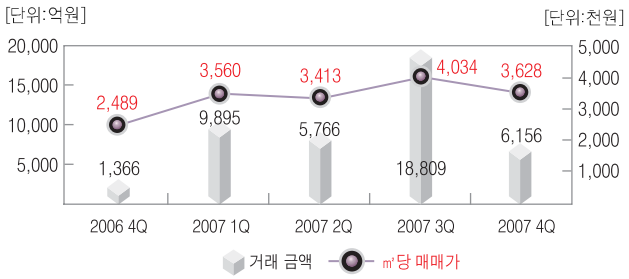
매매시장 2 2007년 4/4분기 매매시장 분석

2007년 4/4분기 매매사례 분석

분기별 거래 분석

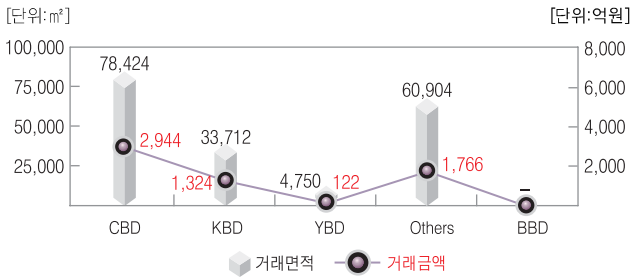


거래 금액 분석

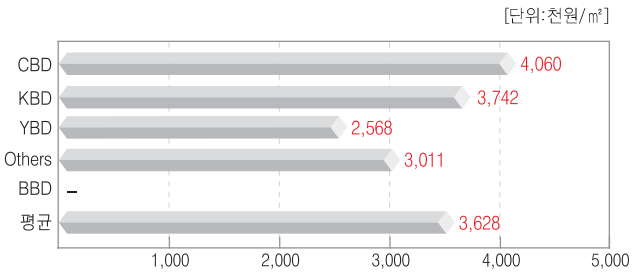


- 2007년 4/4분기 오피스 매매사례는 총 12건, 177,790㎡가 거래된 것으로 조사됨. 거래건수는 평년 수준(분기당 10건)을 다소 상회하였으나, 프라임급 빌딩의 거래가 다수 이루어졌던 전분기와 달리 15,000㎡ 내외의 중소형빌딩이 주로 거래되어 거래면적은 평년(분기당 16만㎡) 수준이었던 것으로 조사됨.
- 4/4분기 총 거래금액은 6,156억원으로 역대 최고 거래금액을 기록한 3/4분기 대비 1/3 수준에 그쳤으나, 2007년 누적 거래금액이 4조원(4조 626억원)을 넘어서면서 활황세가 이어짐. ㎡당 평균 매매가는 2007년 1/4분기에 3,000천원을 넘어선 이후 3,400~4,000천원을 오르내리며, 2007년 평균 3,689천원으로 마감됨.
- 2008년 1/4분기에도 상암동 DMC와 BBD 및 KBD 소재 프라임급 오피스의 소유권 이전이 예정되어 있어, 2007년의 상승세가 이어질 것으로 예상됨.

권역별 매매사례 분석

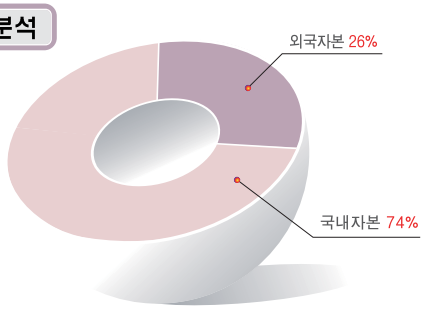


권역별 매매가



- 권역별로는 CBD가 거래면적 78,424㎡, 거래금액 2,944억원으로 4/4분기 전체 거래 규모와 금액 대비 각각 44%, 48%를 차지하며, 전분기에 이어 오피스 매매시장을 주도하였음. CBD에 이어 한강이남서지역(영등포)과 한강이북서지역(상암동 DMC)에서 60,904㎡의 거래가 이루어진 서울 기타지역(Others)이 규모와 금액 대비 34%, 29%를 차지하였음. KBD의 경우 5건의 거래가 있었으나, 모두 10,000㎡ 이하의 C등급 빌딩으로 조사됨. 지난 2분기 동안 거래가 없었던 YBD에 1건의 거래가 있었으며, BBD에는 거래가 없었음.
- 권역별 ㎡당 매매가의 경우 4/4분기 시장을 주도한 CBD가 4,060천원을 기록하면서 가장 높았으나, 충무로, 저동 등 외각지역 물건 거래로 인해 전분기 대비 큰 폭으로 떨어짐. 그러나, 최근 프라임급 오피스빌딩의 거래가 가져온 매물의 호가 및 거래가의 상승세에 따라 금분기에도 ㎡당 5,000천원(5,445천원)을 상회하는 거래사례가 조사되었음.
- KBD와 YBD도 CBD와 마찬가지로 각 권역 내 중심지역 보다 외곽지역 소재 물건의 거래가 다수 이루어지면서 매매가 상승세는 다소 주춤하였음. 주요 역세권 및 대로변 매물 부족이 그 원인이나, 국지적으로 살펴보면, KBD의 경우 남부순환로변까지 모두 ㎡당 3,000천원을 넘어섰으며, 서여의도는 ㎡당 2,400천원을 넘어선 것으로 조사됨.

매입자 거래면적 분석



- 2007년 4/4분기 매입자는 국내자본이 전체 12건 중 9건으로 75%를 차지하였으며, 거래면적 역시 130,765㎡로 73.6%를 차지하면서 외국자본 대비 월등한 우세를 나타냄.
- 비씨카드, 자동차공업협회, 케이엘넷 등의 실사용 목적 국내 법인의 매수세가 강세를 나타낸 것이 가장 큰 원인이며, 금분기에도 국내 리츠 및 부동산펀드의 매입이 이어지면서 외국자본의 매입은 3건으로 주춤하였음.

매매시장 3 2007년 매매시장 분석

2007년 오피스 매매시장은 총 39건으로 연면적 966,690㎡에 거래대금은 약 4조 626억원으로 조사됨.

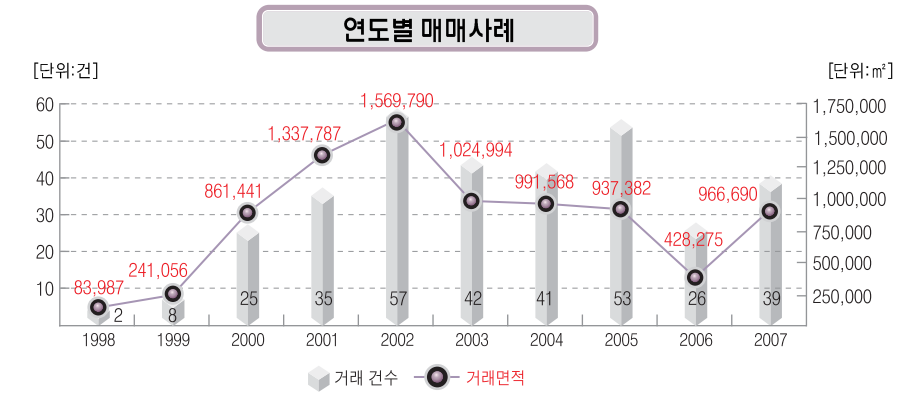
권 역	빌딩명	주 소	연면적(㎡)	매도자	매수자	거래시점
CBD	명지빌딩	중구 서소문동	59,501	학교법인 명지학원	마이더스에셋자산운용	1Q
	한화장교빌딩	중구 장교동	74,375	코크랩제1호위탁관리부동산투자회사	한화석유화학	1Q
	브릿지증권 을지로사옥	중구 을지로2가	17,061	지이리얼에스테이트주식회사	한국컴퓨터지주주식회사	1Q
	노스게이트빌딩	종로구 적선동	34,314	엘에이알에프노스게이트 유동화전문유한회사	노스게이트제일차 유동화전문유한회사	1Q
	대우센터	중구 남대문로5가	132,793	대우건설	KR1 CR리츠	3Q
	서울시티타워	중구 남대문로5가	60,017	TMW	코람코	3Q
	명동신영타워	중구 을지로2가	11,134	신영엠에스제이차유동화전문유한회사	동양생명보험	3Q
	ING센터(구,M타워)	중구 순화동	34,173	맥쿼리+MGPA	맥쿼리NPS위탁관리부동산투자회사	3Q
	삼화빌딩	중구 소공동	10,758	지이리얼에스테이트주식회사	주식회사한컴에셋매니지먼트	4Q
	충무로타워	중구 충무로3가	16,629	무비유동화전문유한회사	씨지충무로유동화전문유한회사	4Q
	정동빌딩	중구 정동	18,862	개인	정동피에프브이	4Q
	쌍용빌딩	중구 저동2가	32,175	쌍용양회공업㈜	골든브릿지자산운용	4Q
소계	12동	-	501,791	-	-	-
KBD	서초동알리안츠빌딩	서초구 서초동	9,730	알리안츠생명보험	싸이칸홀딩스	2Q
	천지빌딩	강남구 역삼동	10,579	천지산업㈜	월드건설주식회사	2Q
	유창 NCC타워	서초구 서초동	33,554	㈜유창인더스트리	대한생명보험	2Q
	트리스빌딩	강남구 논현동	13,002	이레코퍼레이션	지이리얼에스테이트주식회사	3Q
	천우빌딩	강남구 역삼동	5,471	개인	솔로몬상호저축은행	3Q
	국제전자센터	서초구 서초동	107,529 중 52,876	신원종합개발(주)	국제전자센터제일차유한회사	3Q
	케이엘넷빌딩	강남구 역삼동	4,363	개인	케이엘넷	4Q
	트라이브랜즈사옥	강남구 논현동	9,581	주식회사 쌍방울	주식회사 신영와코루	4Q
	자동차회관	서초구 서초동	7,407	동산진흥주식회사	한국자동차공업협회	4Q
	진로빌딩(부속16동)	서초구 서초동	5,964	주식회사 진로	비씨카드주식회사	4Q
	진로빌딩(부속17동)	서초구 서초동	6,396	주식회사 진로	비씨카드주식회사	4Q
소계	11동	-	158,923	-	-	-
YBD	브릿지증권여의도사옥	영등포구 여의도동	13,312	지이리얼에스테이트주식회사	ING	1Q
	대한빌딩	영등포구 여의도동	14,623	코크랩제1호위탁관리 부동산투자회사	삼성생명보험	1Q
	대우증권빌딩	영등포구 여의도동	38,598	맥쿼리	RREEF	2Q
	동양증권빌딩	영등포구 여의도동	43,838	맥쿼리	RREEF	2Q
	세실빌딩	영등포구 여의도동	4,750	세실정밀주식회사	메리츠종합금융	4Q
소계	5동	-	115,124	-	-	-

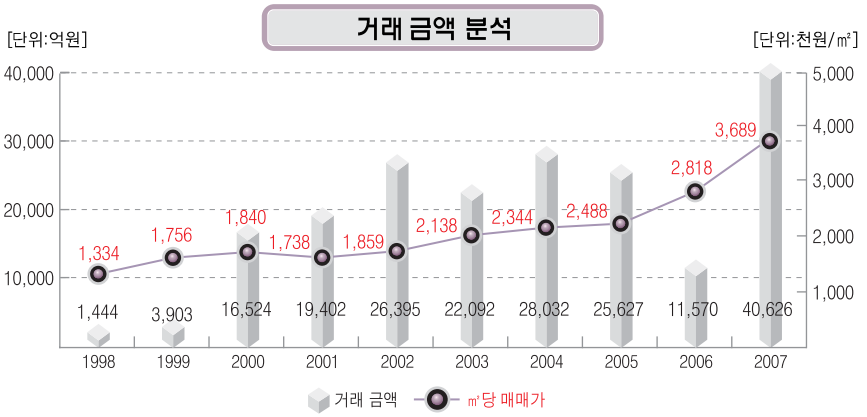
〈계속〉

Ⅲ 오피스 매매시장 동향

권 역	빌딩명	주 소	연면적(㎡)	매도자	매수자	거래시점
Others	대아빌딩	마포구 동교동	14,014	코크랩제1호위탁관리 부동산투자회사	삼성생명보험	1Q
	태창사옥	동작구 대방동	3,798	㈜태창	미주레일주식회사	1Q
	대흥빌딩	영등포구 당산동3가	6,433	케이원기업구조조정 부동산투자회사	칸서스자산운용	2Q
	케이원리트빌딩	서대문구 충정로3가	25,983	케이원기업구조조정 부동산투자회사	칸서스자산운용	2Q
	경동유니온빌딩	동대문구 제기동	8,764	개인	KTB자산운용	3Q
	상암IT타워	마포구 상암동	35,258	상암IT컨소시엄	미래에셋맵스자산운용	4Q
	이레빌딩	영등포구 양평동4가	25,646	대한상공회의소	RREEF	4Q
소계	7동	-	119,898	-	-	-
BBD	대우자판분당빌딩	분당구 서현동	11,451	대우자동차판매	삼성생명보험	1Q
	초림빌딩	분당구 수내동	15,917	베타프로퍼티㈜	지이리얼에스테이트주식회사	3Q
	삼성플라자	분당구 서현동	119,109 중 35,841	애경 ARD 홀딩스	신영엠에스제사차 유동화전문유한회사	3Q
	서현신영G타워	분당구 서현동	7,745	신영엠에스제이차유동화전문유한회사	동양생명보험	3Q
소계	4동	-	70,955	-	-	-
합계	39동	-	966,690	-	-	-

연도별 매매사례 대비 2007년 분석





- 1998년 부터 2007년까지 서울 및 분당권역(BBD)의 오피스 매매사례는 총 328건, 8,442,969㎡로 거래 금액은 19조 5,614억원으로 조사됨.
- 2002년 이후 2006년까지 매물 부족으로 지속적인 거래면적 감소세를 나타냈던 오피스 매매시장이 2007년에는 대우센터, 한화장교빌딩, 삼성플라자 등의 프라임급 오피스빌딩의 거래에 힘입어 4조원이 넘는 거래가 이루어지는 초호황 시장을 형성하였음.
- 2007년 한해동안 거래된 매매사례의 ㎡당 매매가는 3,689천원으로 외국자본이 국내 오피스시장에 진출한 1998년(1,334천원) 이후 9년 만에 176%가 상승되었음. 이는 연평균 약 20%가 상승된 것으로 임대가 상승률(3~5%) 대비 4~6배 수준으로 임대수익률 하락에 따른 향후 임대가 상승의 주요 원인으로 작용할 전망임.

2007년 매매사례 주요 특징

2007년 한해 거래가 이루어진 39건의 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 보임.

주요특징	내 용	사 례
1. 부동산투자회사법 개정에 따른 리츠 상품 활성화	최저 자본금 완화(250→100억), 차입 규모 확대(자기 자금의 2배→10배) 등을 포함한 부동산투자회사법 개정에 따라 부동산 펀드 대비 열세를 보였던 리츠 시장이 활성화될 것으로 전망됨.	대우센터, 서울시티타워, ING센터 등
2. 각 권역별 ㎡당 매매가 최고가 경신	CBD(대우센터), KBD(천우빌딩), BBD(삼성프라자) 등 YBD를 제외한 주요 오피스 권역의 평당 매각가가 오피스 매매시장 경쟁 심화에 따른 호황으로 사상 최고가를 모두 기록하였음.	CBD : 2,300만원대 KBD : 1,900만원대 BBD : 1,300만원대 → 3.3㎡당
3. 리츠 존속기간 만료에 따른 매물 다수 공급	K1, 코크랩 등 부동산투자회사법 도입 초기에 설립된 리츠의 존속기간 만료에 따른 청산에 따라 해당 물건의 거래가 다수 이루어짐.	한화장교빌딩 대한빌딩, 대아빌딩 케이원리트빌딩, 대흥빌딩 등
4. 강남대로, 테헤란로변 평당 매매가 현실화	KBD 임대시장이 장기간 1%대의 공실률을 유지하는 활황세에 힘입어 강남을 대표하는 테헤란로와 강남대로변 매물의 호가가 ㎡당 6,000천원을 상회하고 있으나, 최근 상승 시장이 반영된 매매사례가 거의 없던 가운데, 시세를 일부 반영한 매매사례가 조사되고 있음.	테헤란로 천우빌딩 → 5,700천원/㎡ 강남대로 트라이브랜즈 → 5,100천원/㎡
5. 투자기관들 상호 거래 지속	최근 매매사례의 주요 특징인 투자기관들 간의 상호 거래가 연중 지속되고 있으며, 금융기관(은행, 생명, 보험, 카드 등)까지 포함할 경우 매매사례의 절반에 육박하고 있음.	ING센터, 초림빌딩, 트리스빌딩, 대흥빌딩, 서울시티타워 등
6. BBD 매각 평단가 YBD 추월	2006년 2,400천원 대였던 BBD 매매시장의 ㎡당 매매가가 2007년 들어 YBD 수준인 3,000천원을 초과하였으며, 3,700천원대 거래사례까지 조사됨. KBD 매매시장이 사옥용도 및 개발 목적의 실수요자 중심으로 형성되고 있어, 투자기관들이 이에 대한 대체 지역으로 BBD를 선호하기 때문으로 분석됨.	삼성플라자, 초림빌딩, 신영G타워 등
7. 2007년 누적 거래금액 최초로 4조원 경신	GFC(구,스타타워)가 거래되면서 연간 최고 거래금액을 나타냈었던 2004년의 2조 8,032억원을 크게 넘어 4조원대(4조 626억원)를 기록함.	2004년 거래금액 대비 46% 증가
8. 상암동 DMC, 영등포 등을 중심으로 한 기타지역 거래 활성화	3대권역 오피스 매물 부족에 따라 새로운 오피스 밀집지역으로 부상하고 있는 상암동 DMC와 YBD의 대체지역인 영등포 일대(당산동, 영등포동, 양평동 등) 오피스빌딩의 거래가 다수 이루어짐	상암IT타워, 대흥빌딩, 이레빌딩 등
9. 외국자본과 국내자본의 매수 경합 심화	2007년 거래사례 39건 중 27건이 국내자본 매입으로, 2006년에 이어 국내자본의 우세가 계속되고 있음. 그러나, 2006년에 8건에 그쳤던 외국자본의 단독 매입 및 합작 매수사례가 12건으로 조사되어, 신장세가 두드러지면서 상호간 경합이 심화되고 있음	외국자본 10건, 212,44㎡ 합작 2건, 168,635㎡
10. 제한적 경쟁 입찰 방식 매각 사례 증가	신문 공고 등을 통한 불특정 다수를 대상으로 한 공매 방식이 아닌 주요 투자기관 등 유효 매입자본에게만 제한적인 참여를 유도하여 단기간(2~3개월)에 소유권이전까지 이루어지는 제한적 경쟁 입찰 방식이 다수 조사됨.	대우센터, 명동신영타워, 서현신영G타워, 이레빌딩 등

매매시장 4 2008년 매매시장 전망

2008년 매매시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	2006년 8건에 그쳤던 외국 자본의 단독 매입 및 합작 매입사례가 2007년에는 12건으로 크게 증가하였고, 향후 국내 투자기관 및 실수요자와의 경합이 더욱 심화될 것으로 예상되는 가운데, 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 매물 등이 비정기적이지만 꾸준히 공급되고 있고, 투자기관 및 리츠사가 매입한 빌딩의 청산 등 매각 시기 도래(3~5년)에 따른 물건들의 공급이 계속될 예정임. 더불어 3대권역 내 매물 부족에 따라 상암동 DMC와 서울시 서남부 지역인 영등포 소재 매물을 중심으로 서울 기타지역 소재 물건이 다수 공급될 것으로 예상됨.	기타지역 (상암동, 영등포) 및 3대권역 외곽지역 소재 물건 공급
매매가격	거래가 부진했던 YBD를 제외하고, CBD, KBD 및 BBD에 ㎡당 매매가가 사상 최고가 경신하는 등 최근 1~2년 동안 연간 30%를 넘어서는 가파른 상승세가 지속되고 있으며, 권역별 주요 역세권 및 대로변의 주요 매매사례가 향후 오피스 매물의 호가 및 거래가의 기준이 되어 상승세가 외곽지역 매매가까지도 상승 견인할 것으로 예상됨.	가파른 상승
종 합	조달 금리가 낮은 유럽 자본 등이 시장에 진입하면서 외국자본 또는 합작 법인의 오피스 매매시장 참여 비율이 크게 늘어나고 있는 가운데, 기존 국내 부동산 펀드, 리츠사 및 실수요자 등과의 매수 경합이 계속되고 있음. 더불어, 대형빌딩 뿐만 아니라, 중소형을 매물을 타겟으로 하는 외국자본까지 속속 국내로 진입하고 있어 등급, 지역 및 소유관계를 막론한 경쟁 심화가 예상됨. 2007년에 전년 대비 30.9%라는 기록적인 매매가 상승률을 나타낸 오피스 매매시장의 상승세는 2008년에도 그대로 이어질 것으로 예상되며, 주요 역세권 및 대로변 대형 오피스의 거래가 부진했던 YBD와 KBD에 연초 대형면적의 거래가 다수 진행되고 있어, 해당 두 권역을 중심으로 2007년의 가파른 매매가 상승세가 계속될 전망임. 또한, 주요권역 매물 부족에 따라 신규 오피스 권역으로 성장하고 있는 상암동 DMC와 YBD의 대체지역인 영등포, 구로 등 서울시 서남부지역 그리고, CBD의 대체지역으로 개발이 추진중이 용산 등을 중심으로 매물 공급이 다수 공급될 것으로 사료됨.	

Ⅳ 오피스 분양시장 동향

분양시장 1 ▸ 시장 동향

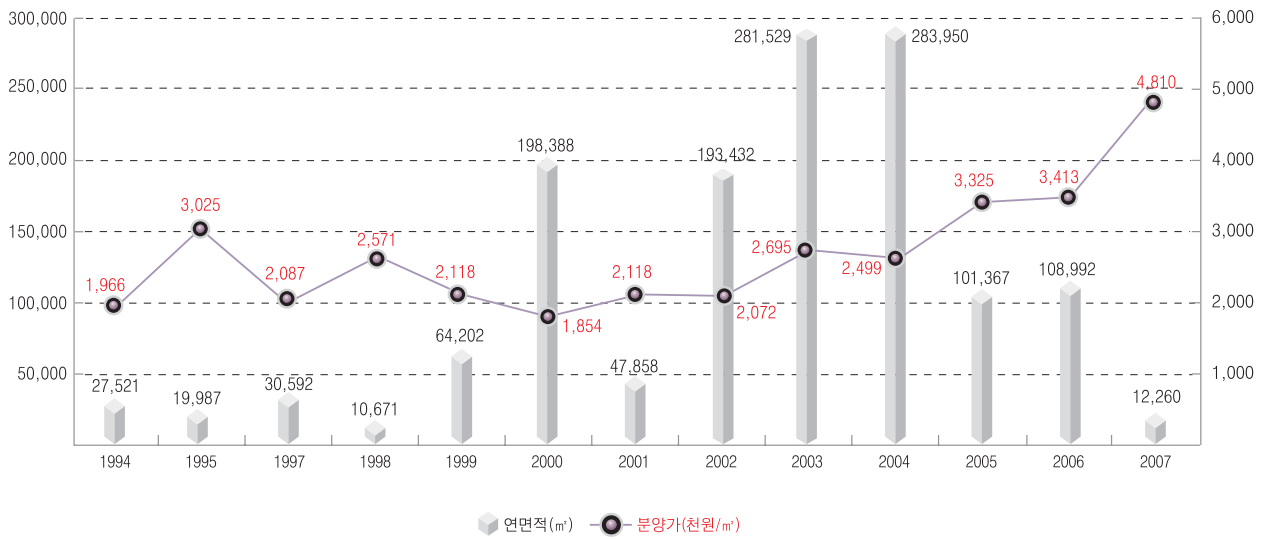
조사 대상 및 내용

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

조사 기간

- 2007년 9월 21일 ~ 2007년 12월 20일
  - 일산을 IBD, 기타지역은 Others로 권역을 분류함.
  - 아파트, 오피스텔 등과 용도가 혼합된 형태로 공급된 상품의 경우 타 용도 비중이 20%가 넘는 복합빌딩의 경우 실제 공급되는 오피스면적 만을 괄호안에 기재함.

오피스빌딩 연도별 분양현황



- 오피스 분양 물량은 2004년 이후 꾸준히 줄어들고 있으며, 2007년도에 신규 분양된 오피스는 1990년대 말 수준까지 감소되어 4개동, 9,654㎡ 공급되었음. 이러한 결과의 주요인으로 나대지 고갈과 지가 상승 그리고 정부의 부동산 억제정책 등이 있음. 이러한 여러 악재가 겹친 결과 분양 오피스 사업여건이 매우 어려워졌으며, 오피스 분양 시장의 활황기였던 2003년을 기점으로 국내 · 외 투자기관들이 수익형 상품으로 오피스 통매입이 증가하여 분양 오피스 공급물량은 더욱더 줄어들고 있는 추세임.
- 2007년 분양 오피스 상품은 복합개발(오피스+상가) 상품이 주를 이루었으며, 개인 투자자 대상의 모듈형 오피스가 주로 공급되었음. 복합상품은 근생시설과 업무시설이 5:5비율로 계획되거나, 저층부 근생시설, 중층부 업무시설, 고층부 주거시설로 더욱 세분화 계획되어 공급된 파생상품도 공급되었음. 이는 대부분 분양 오피스의 경우 이면도로나 업무밀집지역에서 다소 벗어난 곳에 입지해 있기 때문에, 복합개발을 통해 미분양에 대한 리스크를 줄이기 위한 때문임.
- 2007년 4/4분기에 신규 분양한 오피스 빌딩은 영등포 노무빌딩과 강남역과 교대역 사이 서초로 대로변에 위치한 서초지웰타워로 대부분 섹션형 분양 상품임. 영등포 소재 노무빌딩은 섹션형상품으로 인근에 관공서가 밀집해 있어 노무사, 회계사, 건축사 사무소 등이 분양을 받은 상태임. 서초지웰타워는 2005년 12월에 '스타갤러리' 라는 명칭으로 기존에 분양이 완료되었으나, 시행사측 사정으로 약 5개월간 공사가 중단 되었다가 최근 신영그룹 계열사로 편입된 ㈜신영동성에서 시공 및 시행권을 인수하였음. 기존에 서초법조타운과 인접한 입지적 장점과 분양후 1년간 연 7%의 임대수익 보장으로 초기에 성공적으로 분양이 완료되었으며, 최근에는 삼성타운의 후광까지 기대되어 준공 이후에도 사무실 및 근생시설에 대한 임대수익이 기대되는 상품임.

Ⅳ 오피스 분양시장 동향

분양시장 2. 분양 사례

영등포 노무빌딩

| 건축 개요 |

위 치	서울시 영등포구 양평동 89-16외 3필지
규 모	지하 1층, 지상 6층
연 면 적	2,605.17㎡
대지면적	709.21㎡
용 도	업무/근생시설
준공예정일	2008년 10월
시 공 사	파란건설

| 환경 여건 |

- 지하철 5호선 양평역과 영등포구청역 도보 10분거리
- 올림픽대로, 경인고속도로 등 교통여건 편리
- 노동부 남부지청과 영등포세무서, 영등포구청 주변에 위치
- 오피스 분양가 3.3㎡당 6,500천원 선(VAT 별도)에 섹션형 분양중
- 지상 6개층 중 4개층(1~4층)은 근생시설이며, 5~6층 업무시설이나, 최대 2층~6층까지 업무시설로 사용 가능함.
- 관공서 밀집지역 인근으로 이들과 협력관계에 있는 노무사, 회계사, 건축사 사무실 등으로 분양됨.
- 임대료 수준은 기준층을 기준으로 ㎡당 보증금 85천원, 월세 8.5천원 수준임(전환금리 연 12%)

서초지웰타워

| 건축 개요 |

위 치	서울시 서초구 서초동 1678-4,5
규 모	지하 5층, 지상 15층
연 면 적	10,234.45㎡ (3,099평)
대지면적	848.75㎡ (257평)
용 도	업무/근생시설
준공예정일	2009년 1월
시 공 사	㈜신영동성
시 행 사	㈜신영동성

| 환경 여건 |

- 지하철 2호선 교대역 도보 5분거리
- 교대역에서 강남역 방향 서초로 대로변에 위치
- 중앙지방법원, 검찰청을 중심으로한 법조타운이 인근에 형성
- 오피스 분양가 3.3㎡당 13,250천원 선(VAT 별도)에 2005년 12월 섹션형 오피스로 최초 분양함.
- 지상 15개층 중 14개층(2~15층)은 업무시설이며, 1층 및 지하층은 근생시설로 분양됨.
- 최초 '스타갤러리'라는 명칭으로 기 분양한 상품으로 신영그룹 계열사인 ㈜신영동성에서 시행 및 시공권 인수
- 임대료 수준은 기준층의 경우 ㎡당 보증금 150천원, 월세 15천원 수준임(전환금리 연 12%)

분양시장 3 준공 사례

[단위:천원/㎡]

권역	건물명	소재지	규모	연면적(㎡)	분양가	분양시기
KBD	신동아 오퓨런스	서초구 서초동	B8 / 18F	31,101	5,080 ~ 5,200	2005년 10월
Others	상암IT타워	마포구 상암동	B5 / 12F	46,152	2,420	2006년 2월

서초동 신동아 오퓨런스

건축 개요

위 치	서울시 서초구 서초동 1553-5 외 7필지
규 모	지하 8층, 지상 18층
연 면 적	31,100.96㎡
대지면적	1,966.96㎡
용 도	업무/근생시설
준 공 일	2007년 12월
시 공 사	신동아건설
시 행 사	광명산업개발

환경 여건

- 지하철 2호선 서초역 도보 2분 거리 위치 • 서초역에서 교대역 방향 서초로 대로변 위치
- 중앙지방법원, 검찰청을 중심으로 인근 지역 법조타운 형성
- 초기 오피스 분양가 3.3㎡당 17,200천원(VAT 별도)선에 2005년 10월 분양되어 금분기에 준공
- 지상층 18개층 중 17개층이 업무시설로 분양 및 임대중에 있음.
- 상가와 오피스가 복합 개발된 상품으로 법원 관련 수요로 개인투자 60%, 실소유자 40% 수준임.
- 임대료 수준은 기준층의 경우 ㎡당 보증금 150천원, 월세 15천원 수준임(전환금리 연 12%)

상암IT타워

건축 개요

위 치	서울시 마포구 상암동 DMC 내 B4-4블록
규 모	지하 5층, 지상 12층
연 면 적	46,152.28㎡
대지면적	995.05㎡
용 도	업무/근생시설
준 공 일	2007년 12월
시 공 사	명지건설
시 행 사	㈜상암아이티컨소시엄

환경 여건

- 지하철 6호선 수색역 도보 15분 거리 위치
- 누리꿈스퀘어, KGIT, KBS 미디어센터 등 A등급 이상 오피스가 최근 집중공급되면서 새로운 오피스 타운으로 부상하고 있는 상암동 DMC 내 위치함
- 초기 오피스 분양가 3.3㎡당 8,000천원(VAT 별도)선에 2006년 2월 분양 실시
- 지상층 12층 중 3~12층까지 총 10개층을 미래에셋맵스자산운용에서 분양받아 외부 임대중에 있음.
- 오피스의 경우 투자기관에 일부 지분 분양되었기 때문에 분양분 100% 모두 법인 투자목적임.
- 임대료 수준은 기준층의 경우 ㎡당 보증금 136천원, 월세 13.6천원 수준임(전환금리 연 12%)

Ⅳ 오피스 분양시장 동향

분양시장 4 2007년 오피스 분양시장 분석

2007년 오피스 분양 상품 공급(준공) 현황

[단위:천원/㎡]

공급시기	권 역	건물명	소재지	규 모	연면적(오피스 면적)	분양가	분양시기
2007. 1Q	Others	골든 시네마	동작구 사당동	B7/15F	18,820	2,873	2006. 11
2007. 2Q	KBD	SK ID타워	송파구 가락동	B6/15F	17,154	2,117~2,268	2005. 4
2007. 2Q	KBD	캐럴라인타워	강남구 신사동	B4/8F	9,970	3,932	2005. 11
2007. 2Q	CBD	순화동 포스코 더샵	중구 순화동	B5/27F	69,990(16,529)	2,571	2004. 5
2007. 3Q	KBD	한신인터밸리	강남구 대치동	B7/23F	80,377	3,025	2003. 10
2007. 3Q	Others	KGIT Ⅰ	마포구 상암동	B4/24F	85,518	2,692	2006. 7
2007. 3Q	Others	KGIT Ⅲ	마포구 상암동	B3/32F	58,909	2,692	2006. 7
2007. 3Q	IBD	M시티 오피스	일산구 장항동	B4/15F	65,557	1,210	2004. 8
2007. 4Q	Others	상암IT타워	마포구 상암동	B5/12F	46,152(35,256)	2,420	2006. 2
2007. 4Q	KBD	신동아 오퓨런스	서초구 서초동	B8/18F	31,101	5,080~5,200	2005. 10

· 기존에 분양을 실시했거나 분양중인 오피스 빌딩 중 2007년도에 공급(준공)된 빌딩은 10개동, 419,192㎡로 조사됨.

· 오피스 분양시장이 활황이었던 2003~2004년에 공급되었던 대형 오피스 및 2005~2006년에 분양된 중·소형 분양상품의 준공이 2007년에 다수 이루어짐. 다수의 소유주로 인한 대형 임차사 확보 및 채권보전 등에 상당한 제약이 있어 단일 소유주의 오피스 상품 대비 임대시장 진입에 다소 어려움이 있을 것으로 예상되었으나, 오피스 매매시장 활성화에 따른 통매각과 임대시장 호황에 따른 임차 수요로 인해 어렵지 않게 임대가 이루어지고 있음.

2007년 오피스 신규 분양 현황

[단위:천원/㎡]

분양시기	권 역	건물명	소재지	규 모	연면적(오피스 면적)(㎡)	분양가	준공시기
2007. 1Q	KBD	서초동 바로세움	서초구 서초동	B3/13F	5,858(3,613)	4,991	2008. 6
2007. 2Q	KBD	해중 예다인	서초구 방배동	B4/8F	8,926(3,521)	3,327	2007. 11
2007. 3Q	KBD	강남지웰타워	서초구 서초동	B5/12F	4,942(2,520)	5,057	2009. 1
2007. 4Q	Others	영등포 노무빌딩	영등포구 양평동	B1/6F	2,606	2,119	2008. 8

· 오피스 분양 물량은 2004년 이후 꾸준히 줄어들고 있으며, 2007년도에 신규 분양된 오피스는 1990년대 말 수준까지 감소되어 공급됨. 이는 오피스 매매시장 호황에 따라 기존에 분양중 또는 분양예정 상품들이 분양에 따르는 리스크(기간, 비용) 보다는 손쉬운 통매매 시장으로의 이동을 꾀한 때문으로 분석됨.

분양시장 5 2008년 분양시장 전망

2008년 분양시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	오피스 공실률의 안정화와 신규 오피스 공급의 감소로, 오피스 분양에 관한 법인수요가 꾸준히 증가하고 있음. 매물 부족으로 인한 섹션형 분양상품을 법인 등에서 통째 매입하여 운영 및 사용하는 사례가 늘고 있음.	투자 목적 법인 수요 증가
공 급	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 분양오피스 공급형태는 순수 오피스보다는 복합빌딩의 형태로 공급되며 면적은 약 3,000㎡ 내외의 소규모로만 공급되고 있음. KBD, YBD, CBD 등 기존 오피스 밀집지역의 경우 국내외 기관에서 대규모 재개발 사업을 진행하고 있어, 오피스의 공급은 증가될 계획이나, 분양 오피스 상품으로는 공급되지 않을 것으로 예상됨. 신규 오피스 분양 공급은 동탄 신도시, 용산 등을 중심으로 이루어지고 있으며, KBD, YBD, CBD 등에서도 산발적으로 공급될 전망임.	권역별 양극화 예상 (KBD, YBD↓ / 용산, 판교, BBD, 동탄신도시↑)
분양가격	서울 및 수도권의 지가상승과 개발부지 부족, 수요(실수요 및 법인투자 등)의 증가로 분양가격 지속 상승 전망.	상승세 지속
종 합	분양형 오피스 상품의 공급은 과거 CBD와 KBD를 중심으로 꾸준한 공급이 있었으나, 오피스 시장이 안정세로 접어든 2004년 이후 국내외 투자기관들이 오피스 통매입을 늘리면서 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 분양 오피스 상품 공급은 CBD 및 KBD 내에서 재건축을 통한 공급과 신규 택지개발지구 및 분당, 동탄신도시 등을 중심으로 공급될 것으로 예상됨.	

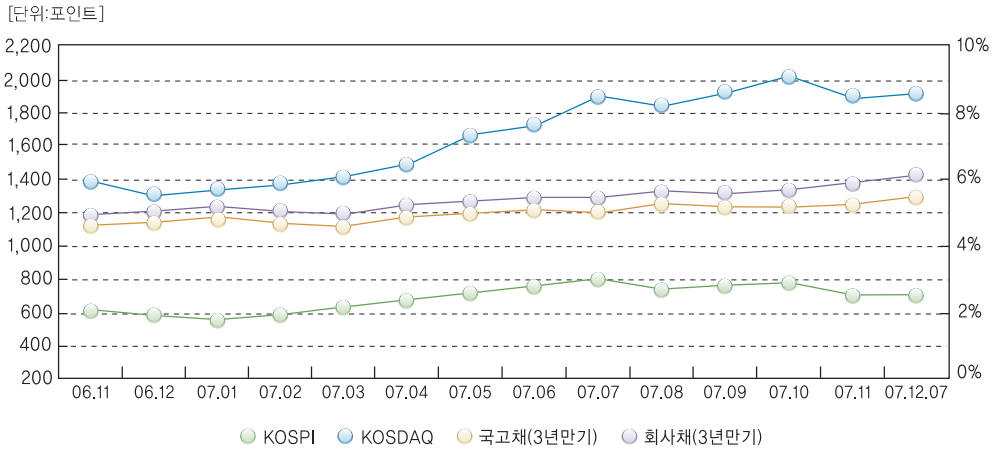
V 부 록

부록 1: 부동산펀드 운용현황 분석

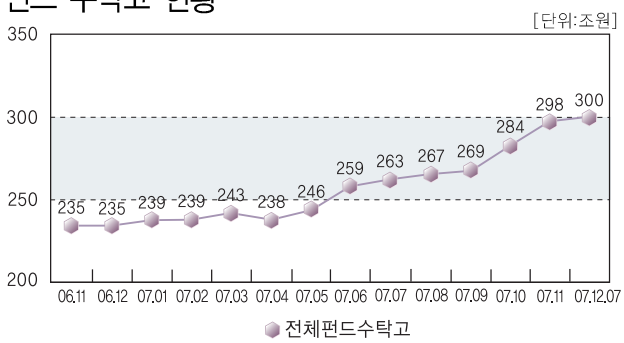
펀드시장 동향

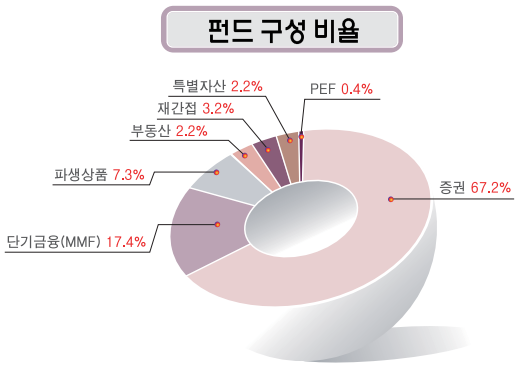
- 부동산관련펀드는 2007년 3/4분기에 비하여 수탁고가 감소하여 2007년 4/4분기에는 12조 238억원으로 2007년 3/4분기의 13조 4,000억원 보다 10.3% 하락하였음. 전체펀드 중 부동산관련펀드의 비중은 2007년 3/4분기 4.98%에서 2007년 4/4분기에는 4.01%로 하락하였음. 2007년 4/4분기에 신규 설정된 부동산관련 펀드는 32개, 설정액은 6,527억원으로 나타나 2007년 3/4분기보다 펀드수는 -46.7%로 감소하였고, 설정액은 -31.3%로 감소하였음.
- 전체 펀드 구성 중 부동산은 전분기 대비하여 2.4%에서 2.2%로 감소하였고, 재간접은 4.5%에서 3.2%로 감소하였음. 재간접의 감소원인은 해외리츠에 관련된 펀드의 수익률 하락에 따른 설정액이 전분기에 이어서 줄어든 때문임.

증시 및 금리지표

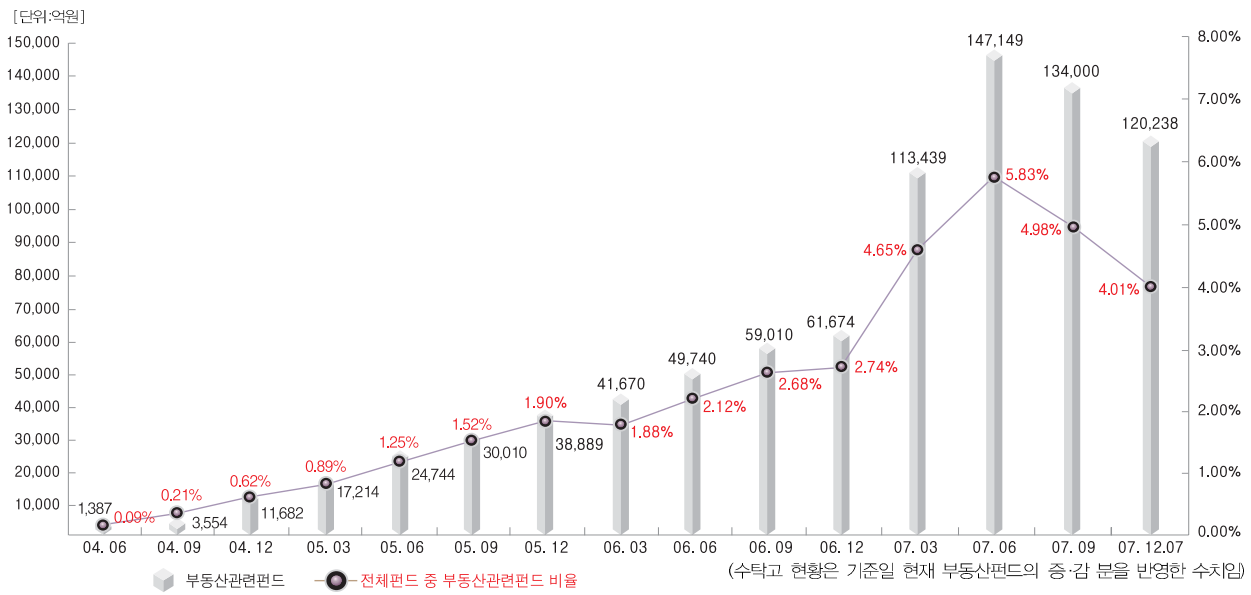


펀드 수탁고 현황





부동산 관련 펀드 수탁고 현황



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

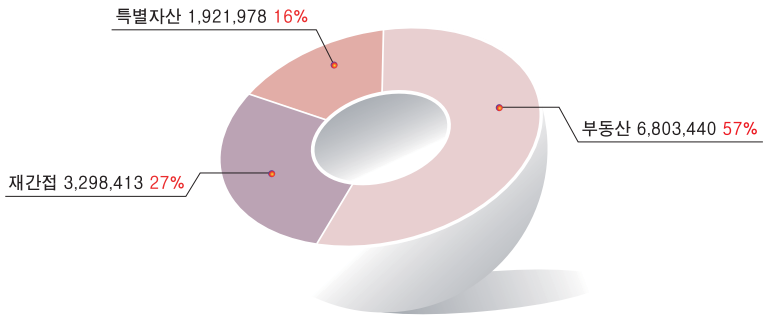
부동산관련펀드 분석

- 분석대상
  - 자산운용협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드
- 기준일
  - 2007년 12월 7일

[설정액(누적) 기준]

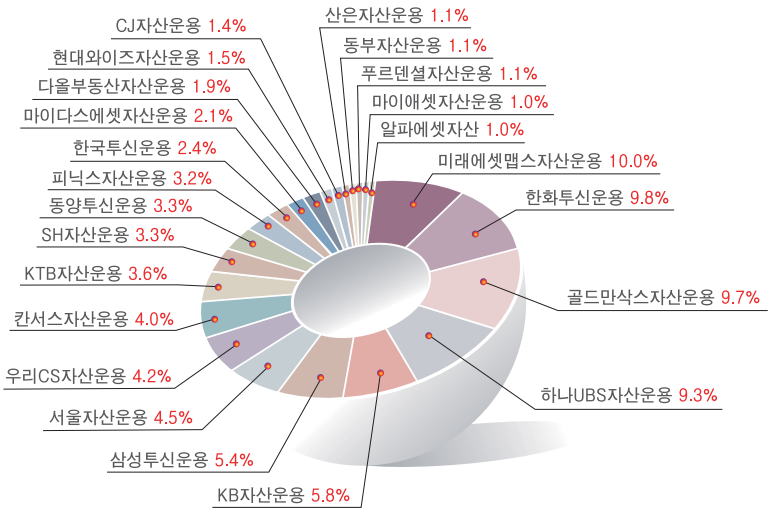
펀드분류별

[단위:백만원]



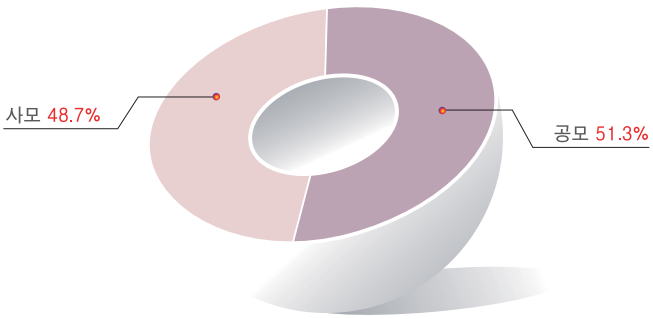
2007년 12월 7일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련펀드는 부동산에 직접 투자한 부동산펀드와 부동산 대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.
재간접펀드의 설정액은 2007년 3/4분기에 5조3,340억원에서 2007년 4/4분기에는 3조2,984억원으로 크게 감소함.
특히 재간접이 부동산관련펀드규모 감소에 크게 영향을 주고 있으며, 부동산관련펀드에서 차지하는 비율이 이번분기에 27%로 전분기(41%)에 비하여 급격히 감소하였음.

자산운용사별



2007년 12월 7일 현재 설정된 부동산관련펀드 설정액 12조 238억원 중 미래에셋맵스자산운용이 1조2,033억원대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 한화투신운용이 1조1,762억원대, 골드만삭스자산운용(구,맥쿼리IMM자산운용)이 1조1,700억원, 하나UBS자산운용이 1조1,114억원대 설정액을 보이고 있음.
2004년 6월 1,387억원으로 시작된 자산운용사의 부동산관련펀드시장은 매분기 증가 추세를 보였으나, 2007년 3분기와 4분기에는 1조3,000억원 정도씩 감소하였음.
해외리츠상품의 수익률 저조에 따라 설정액이 감소한 것에 큰 영향을 받았음.

모집형태별



2007년 12월7일 현재 부동산관련펀드 설정액 12조 238억원 중 51.3%가 공모를 통하여 모집되었으며, 48.7%가 사모를 통하여 모집되었음. 사모펀드의 비중은 전분기(42.3%)에 비하여 이번 분기(48.7%)에 증가하였음.

V 부 록

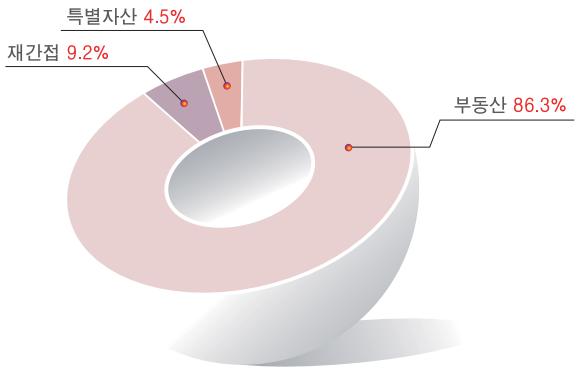
부록 1 : 부동산펀드 운용현황 분석

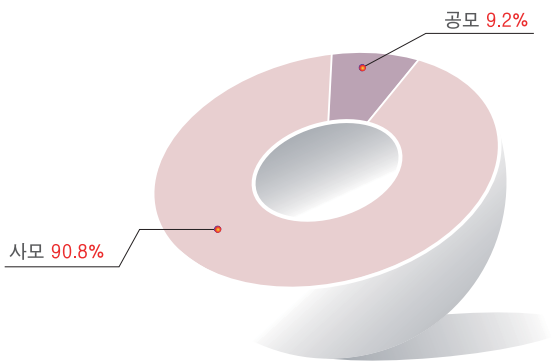
[신규 설정액(9~12월) 기준]

대상자산별 / 모집형태별

2007년 9월~12월 신규 설정된 부동산관련펀드(6,527억원) 중 부동산 비중은 86.3%, 재간접은 9.2%, 특별자산은 4.5%를 보이고 있음. 부동산 비율이 전분기(64.1%)보다 이번 분기(86.3%)에 크게 증가하였음.

모집형태에 따른 공모와 사모의 비율을 살펴보면, 공모의 비율은 9.2%이고 사모의 비율은 90.8%를 차지하고 있으며, 사모의 비율은 전분기(89.5%)보다 이번분기(90.8%)가 다소 증가하였음.



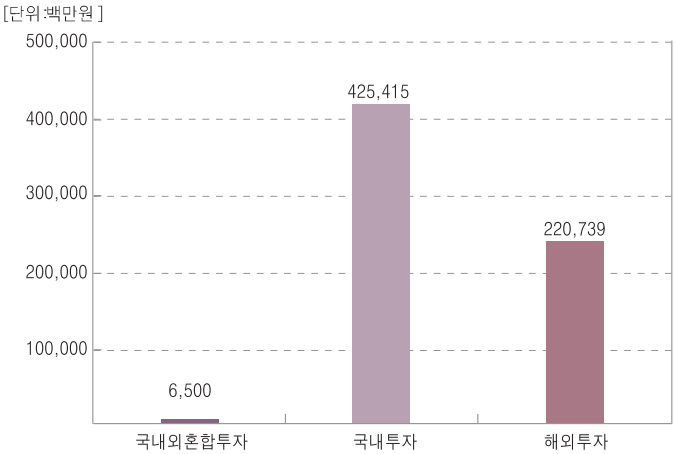


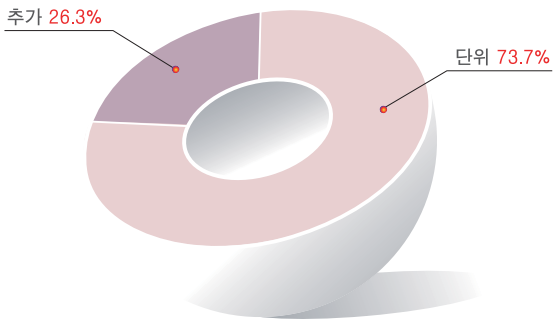
투자지역 / 추가단위 구분

2007년 9월~12월에 신규로 설정된 부동산관련펀드의 투자지역을 살펴보면, 국내투자가 4,254억원, 해외투자가 2,207억원, 국내외혼합이 65억원임.

이번분기는 단위형 펀드 비율이 전분기(81.2%)보다 이번분기(73.7%)로 약 7.5%가 감소하였음.

투자지역별 설정액 현황





신규 설정 펀드 내역 (2007/9/15 ~ 2007/12/17)

[단위:백만원]

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액	모집형태	추가/단위
골든브릿지자산운용	골든브릿지사모부동산7	2007-09-28	38,200	사모	단위
기은SG자산운용	아시아태평양리츠재간접A	2007-11-28	59,739	공모	추가
	아시아태평양리츠재간접Ce	2007-11-28	0	공모	추가
도이치투신운용	KWR사모부동산1	2007-11-21	51,000	사모	추가
동부자산운용	동부사모부동산2	2007-11-19	69,994	사모	단위
마이애셋자산운용	마이애셋사모샤또더발리부동산	2007-11-30	30,000	사모	단위
마이어자산운용	마이어사모리츠피아부동산1	2007-10-15	6,500	사모	단위
서울자산운용	서울NP비축임대주택사모부동산1	2007-10-31	5,710	사모	추가
	서울NP비축임대주택사모부동산2	2007-10-31	4,060	사모	추가
	서울NP비축임대주택사모부동산3	2007-10-31	12,480	사모	추가
	서울NP비축임대주택사모부동산4	2007-10-31	13,497	사모	추가
	서울NP비축임대주택사모부동산5	2007-10-31	10,422	사모	추가
	서울NP비축임대주택사모부동산6	2007-10-31	15,034	사모	추가
우리CS자산운용	우리마일스톤사모부동산12	2007-12-04	5	사모	단위
	우리마일스톤사모부동산13	2007-12-04	5	사모	단위
	우리마일스톤사모부동산11	2007-10-31	44,000	사모	단위
칸서스자산운용	칸서스청담파라곤2사모부동산	2007-10-10	39,000	사모	단위
	칸서스청담파라곤2사모부동산Class-C1	2007-10-10	9,000	사모	단위
	칸서스청담파라곤2사모부동산Class-C2	2007-10-10	30,000	사모	단위
	칸서스쯔보사모특별자산1	2007-11-22	4,190	사모	단위
피닉스자산운용	피닉스사모부동산12	2007-10-26	5,000	사모	단위
	피닉스사모특별자산6	2007-11-13	10,018	사모	단위
	피닉스사모특별자산5	2007-10-19	4,500	사모	단위
CJ자산운용	CJ사모부동산7	2007-10-09	40,000	사모	단위
	CJ베리타스JW사모특별자산	2007-11-20	10,900	사모	단위
KB자산운용	KB웰리안SK쑤조우사모부동산1	2007-10-02	68,000	사모	단위
	KB웰리안SK쑤조우사모부동산2	2007-10-02	12,000	사모	단위
SH자산운용	SH캐피탈사모부동산4	2007-12-04	0	사모	단위
	SH캐피탈사모부동산7	2007-12-03	10,000	사모	단위
	SH캐피탈사모부동산8	2007-11-23	10,000	사모	단위
	A-KIF사모부동산	2007-11-20	39,400	사모	단위
	SH캐피탈사모부동산6	2007-09-27	0	사모	단위

※ 위 자료는 자산운용협회자료를 기준으로, 상품설명서, 신문기사및 각 자산운용사질의답변을 참고하여 작성되었으며, 실제와 차이가있을 수 있습니다.

V 부 록

부록 2 해외 오피스 시장 동향 – 모스크바

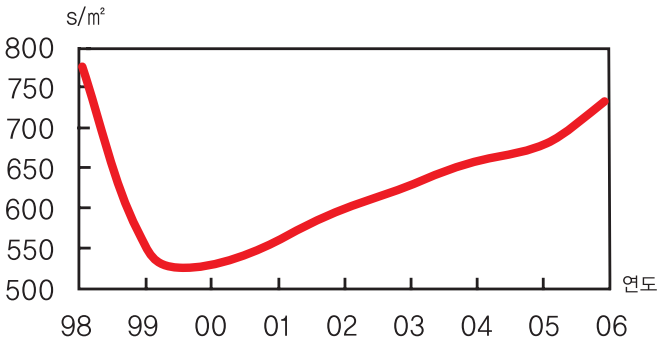
Moskva

(자료협조: Newmark Knight Frank)

· 신흥경제대국으로 주목받고 있는 Bricks 국가 중 하나인 러시아는 1998년 경제위기 후 푸틴의 강력한 경제개혁 하에 현재까지 연평균 7%의 높은 성장세를 이어오고 있음. 높은 성장 속에 오피스시장 역시 1998년 경제 위기를 기점으로 이후 지속적인 회복세를 보이고 있음.

· 특히, 수도인 모스크바를 중심으로 오피스 시장이 급성장하고 있음. 본 보고서는 모스크바의 오피스시장을 세부 권역별로 살펴보고 향후 러시아 오피스시장을 예측하고자 함.

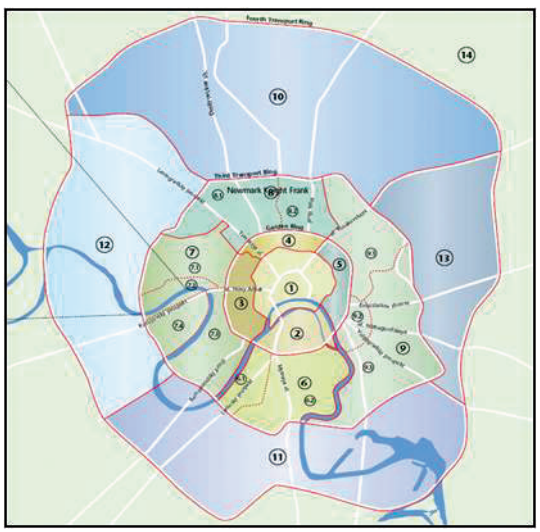
모스크바 A등급 빌딩 연도별 임대가 추이



· 모스크바 A등급 빌딩 임대가의 연도별 추이를 살펴보면, 외환위기 이전인 1998년에 ㎡당 연간 $780에서 1999년 $520 수준으로 급락하였음. 그러나 푸틴 집권 이후인 1999년 이후 부터 현재까지는 가파른 회복세를 보이고 있음.

· 특히, A등급 빌딩의 임대가격이 수급 불균형으로 큰 폭으로 상승하고 있음(최고 임대가는 ㎡당 연간 $1,500). 전반적으로 향후 수년간은 임대가 상승세가 지속될 것으로 것으로 예상됨.

모스크바 오피스 지역 분포 현황



1.Central Business Districts
2. GR south
3. GR west
4. GR north
5. GR east
6. TR south
   6.1 Leninsky
   6.2 Tulsky
7. TTR north
   7.1 Presnensky
   7.2 City
   7.3 Kievsky
   7.4 Khamovniki
8. TTR North
   8.1 Tverskoy-Novoslobsodsky
   8.2 Prospekt Mira
9. TTR East
   9.1 Basmanny
   9.2 Tagansky
   9.3 Volgogradsky
10. FTR North
11. FTR South
12. FTR West
13. FTR East
14. MKAD

※GR = Garden ring
TTR = Third Transport Ring
FTR = Fourth Transport Ring

모스크바 세부 권역별 오피스 지표

(단위 : $/㎡)

Transport Ring	Direction	Sub district	A등급 빌딩 임대가	평균 임대가	Transprot Ring 평균 임대가	공급량(㎡)	공실률	Transport Ring 공실률
Boulevard Ring	Center	CBD	720~1,500	864	864	133,299	1.9%	1.9%
Garden Ring	South	GRS	575~1,300	732	745	286,886	0.5%	0.8%
	West	GRW	580~1,100	753		110,092	0.4%	
	North	GRN	625~900	719		121,771	0.0%	
	East	GRE	600~1,250	796		70,195	3.8%	
Third Transport Ring	South	Len	700~725	710	707	41,814	0.8%	0.9%
	South	Tul	600~650	625		15,882	0.0%	
	West	Pres	600~860	737		59,861	0.6%	
	West	City	675~860	770		75,599	1.1%	
	West	Kiev	660~775	745		32,469	1.8%	
	West	Kham	550~800	633		12,946	0.0%	
	North	Tv-Nov	665~775	702		86,059	0.0%	
	North	PrM	700	700		7,016	0.0%	
	East	Basm	700	700		3,670	0.0%	
	East	Tag	650~785	718		16,488	2.8%	
	East	Volg	-	-	-	-	-	
Fourth Transport Ring	North	FTRN	580~735	705	685	33,527	0.0%	7.6%
	South	FTRS	635	635		6,600	0.0%	
	West	FTRW	600~815	688		24,982	19.7%	
	East	FTRE	-	-		-	-	
MKAD	MKAD	MKADN	520~650	560	560	60,937	1.0%	1%
Total	-	-	**520~1,500**	**735**	-	**1,200,093**	**2.4%**	-

- 모스크바 오피스 권역은 CBD(Boulevard Ring)를 중심으로 Garden Ring, Third Transport Ring, Fourth Transport Ring으로 뻗어나가는 방사형 구조로 형성되어 있음. 권역별 임대가를 살펴보면, 핵심 오피스 밀집지역인 Boulevard Ring의 경우 ㎡당 $864수준이며, Gardeng Ring은 ㎡당$745, Third Transport Ring은 $707, Fourth Transport Ring은 $685 수준임. 권역 외 지역인 MKAD의 경우 $560으로 가장 낮음.
- Garden Ring 지역 중 East지역이 상대적으로 높은 임대가($796/㎡)를 보이고 있으며, Third Transport Ring 지역은 City가 $770 수준임. Fourth Transport Ring의 경우 North 지역이 가장 높은 임대가를 형성하고 있음.
- 지역별 공급량을 살펴보면 Garden Ring의 South 지역이 286,886㎡로 집중적으로 공급되었으며, Third Transport Ring의 North 지역과 Fourth Transport의 North 지역이 오피스가 밀집되어 있음.
- 지역별 공실률은 Fourth Transport Ring의 West 지역을 제외한 전역에서 2% 미만의 매우 낮은 수준의 공실률을 유지하고 있음.
- 일반적으로 오피스가 활황세에 있어도 CBD 지역에 비해 외곽지역의 경우 공실률이 상대적으로 높은 수준을 보이나 모스크바의 경우 중심지역과 외곽지역을 막론하고 2% 내외의 낮은 공실률을 보이고 있어, 경제활황에 따른 오피스 공급부족 현상이 심각한 것으로 분석됨.

V 부 록

부록 2 해외 오피스 시장 동향 – 모스크바

주요 임대차 활동

빌딩명	Transport ring	Sub district	임차인	면적(㎡)	임대가($/㎡)	관리비용
Pushkinsky Dom	BR	CBD	Gazexport	12,835	650	100
Hermitage Plaza	GR	GRN	VympelCom	31,600	700	105
Sheremetievsky Business Center	TTR	TV-Nov	Eldorado	11,000	450	N/A
Paveletskaya Tower	GR	GRS	Nestle	7,140	750	70
Golutvinsky Dvor	GR	GRS	Equant	6,225	900	N/A
Kvartal Business Center	TTR	Tul	Eurochem	5,995	680	N/A

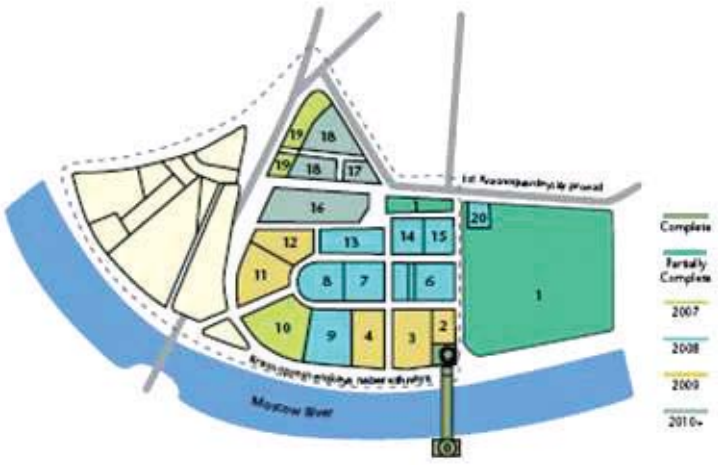
· 모스크바 오피스시장의 최근 주요 임대차 현황을 살펴보면 TTR과 GR을 중심으로 모스크바 오피스 지역 전역에 걸쳐 임대차 활동이 활발히 진행되는 가운데 Pushkinsky Dom에 Gazexport가 12,835㎡, Hermitage Plaza에 Vympelcom이 약 31,600㎡ 등을 임차하였음.

주요 매매사례

빌딩명	Transport Ring	Sub District	임차인	면적(㎡)	매매가(백만$)
Ducat Place II	GR	GRN	London & Regional Properties	19,500	80
Capital Tower	TTR	Tv-Nov	Yug-Nefteprodukt	15,000	70~75
Mc Donald's building	BR	CBD	Eastern Value Partners Ltd	7,800	65~70
DaimlerChrysler House Moscow	GR	GRS	Bank "Saint-Petersburg"	6,344	–

· 주요 매입매각 동향을 살펴보면, Ducat Place II 빌딩을 London & Regional Properties가 매입했으며, Capital Tower를 Yug-Nefteprodukt이 매입하였음. 이외에도 10,000㎡ 미만의 중소형 빌딩이 2건 거래되었음. 빌딩 매입수요는 지속적으로 늘어나고 있으나, 공급 부족으로 인해 임대수익률은 떨어지고 있는 추세임. 다만, 러시아 경제의 활황과 두터운 임차수요를 감안할 경우 실수요자 및 기관투자자의 매입수요가 앞으로도 지속될 것으로 전망됨.

모스크바 국제 비즈니스 지구



· 모스크바 국제 비즈니스 지구에는 2007년 이후 2011년까지 양질의 대규모 오피스가 업무 핵심지역 내에 공급될 예정으로, 기존의 부족한 오피스 공급량을 보완하고, 향후 국내외 우량 기업 유치를 통해 최근의 경제 상장세를 가속화 하려는데 목적이 있음.

· 국제 비즈니스 지구에는 2008~2009년 까지 집중적으로 오피스가 공급될 전망이며, 이는 공급이 부족한 모스크바의 오피스 시장에 활력소가 될 것으로 판단됨.

Moskva

모스크바 국제비즈니스센터 주요 빌딩 개발 현황

PJT 명	연면적(㎡)	오피스면적(㎡)	현 상황	준공(예정)
Tower 2000	61,057	50,000	준공	2001
Expocenter	60,000	-	일부 준공	-
City Palace Tower	169,000	80,000	공사중	2009
Imperia Tower	300,000	150,000	공사중	2009
Central Core	450,000	1,019	공사중	2008
Capital City Complex	288,680	72,315	공사중	2008
Naberezhnaya Tower	254,000	150,000	공사중	2007
Transport Terminal	201,430	122,000	공사중	2009
Eurasia Tower	207,542	82,817	공사중	2009
Federation Tower Complex	423,000	181,800	공사중	2008
Mercury Office Tower	158,000	86,000	공사중	2008
Moscow Government Administrative Complex	397,831	-	공사중	2008
Multifunctional Office Administrative Complex	249,500	157,342	계획중	2010~2011
Russia Tower	420,000	200,000	계획중	2010~2011
Northern Tower	135,000	78,000	공사중	2007
Multifunctional Business Expo Complex	152,000	70,936	계획중	2008

향후 전망

구 분	공 급	수 요	공실률	임대가	매매가
전망	↗	↗	→	↗	↗

· A등급과 B등급 빌딩을 기준으로 볼 때, 오피스 공급량은 지난 2003년 290만㎡에서 2007년 560만㎡로 2배 가까이 늘어남. 오피스 신규 공급과 기존 빌딩의 리모델링 또는 증축 공급 역시 지속적으로 늘어나고 있어, 2011년 까지 약 150만㎡가 추가로 공급될 예정임.

· 임대시장의 경우 지난 5년간의 A등급 빌딩 임대가 상승률은 연간 6% 수준으로 나타났으나, 최근 수요 및 향후 공급 동향을 감안하면, 향후 7% 이상 수준으로 상승 가능성이 큰 것으로 전망됨.

· 매매시장의 경우 오피스 시장의 활황에 따라 국내외 실수요 및 기관투자자의 오피스 매입수요가 지속적으로 늘어날 것으로 예상되며, 더불어 점진적으로 러시아 정부의 외국인에 대한 투자제한을 완화할 것으로 보여, 외국계 기관투자자의 시장 진입이 늘어날 경우, 매매시장이 양적으로 더욱 팽창할 전망임.

부록 3 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

조사개요

- 조사 대상 및 내용
  - 부산, 대구, 대전등 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 11월 1일 ~ 2007년 11월 30일

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	2,634	2,132	1,699	2,016	1,957	2,625
보증금	427.8	607.9	418.5	466.7	650.0	509.2
월임대료	23.3	14.1	15.0	16.1	14.2	24.3
관리비	17.6	15.8	12.5	16.1	15.8	16.4
공실률	4.3%	5.1%	10.1%	7.1%	4.3%	4.5%
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 : 113,907㎡
· 준공시기 : 2005년

센트럴타워 (구, 서현신영타워)

· 주소 : 분당구 서현동 265-3
· 규모 : B6/12F
· 연면적 : 23,824㎡
· 준공시기 : 1997년

트러스트타워

· 주소 : 서초구 양재동 275-7
· 규모 : B5/26F
· 연면적 : 36,208㎡
· 준공시기 : 1995년

제이타워

· 주소 : 강남구 신사동 538
· 규모 : B5/15F
· 연면적 : 20,905㎡
· 준공시기 : 2005년

초림빌딩

· 주소 : 분당구 수내동 6-3
· 규모 : B5/12F
· 연면적 : 15,916㎡
· 준공시기 : 2006년

세우빌딩

· 주소 : 영등포구 여의도동 10
· 규모 : B4/14F
· 연면적 : 32,732㎡
· 준공시기 : 2007년 3월

신영증권 여의도사옥

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

다동센터 (구,DSME빌딩)

· 주소 : 중구 다동 140
· 규모 : B6/12F
· 연면적 : 15,113㎡
· 준공시기 : 1994년

신영증권 부천사옥

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

씨티은행센터(구,씨티코프)

· 주소 : 종로구 신문로 89-29
· 규모 : B3/15F
· 연면적 : 19,752㎡
· 준공시기 : 1987년

미림타워(구, 청우빌딩)

· 주소 : 강남구 역삼동 825-22, 28
· 규모 : B4/15F
· 연면적 : 20,574㎡
· 준공시기 : 2006년

연세재단세브란스빌딩

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

배재정동빌딩

· 주소 : 중구 정동 34-5
· 규모 : B4/12F
· 연면적 : 36,243㎡
· 준공시기 : 2004년

트리스빌딩

· 주소 : 강남구 논현동 70-6
· 규모 : B4/13F
· 연면적 : 13,002㎡
· 준공시기 : 2002년

대우센터

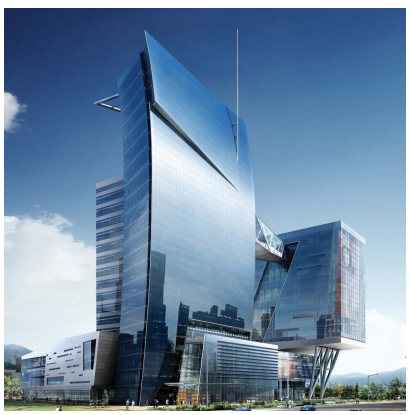
· 주소 : 중구 남대문로5가 541
· 규모 : B2/23F
· 연면적 : 132,793㎡
· 준공시기 : 1970년

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



누리꿈스퀘어

· 주소 : 마포구 상암동 1605
· 규모 : B4/22F
· 연면적 : 152,569㎡
· 준공시기 : 2007년 11월(예정)

오피스빌딩 임대실적

[미림타워(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

2006

2002~2001

[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

[세우빌딩] 영등포구 여의도동 / 32,732㎡ / B4, 14F
[대한제지빌딩] 광진구 광장동 / 19,421㎡ / B6, 10F
[초림빌딩] 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

2005

2000~1996

[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 충정로사옥] 서대문구 충정로3가 / 33,802㎡ / B6, 17F
[개풍빌딩] 성동구 성수1가 / 8,701㎡ / B2, 10F

2004

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
[언주로빌딩] 강남구 신사동 / 4,641㎡ / B3, 7F

[교보타워] 서초구 서초동 / 92,718㎡ / B8, 25F
[포스틸타워] 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

2003

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 임대가 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 임대가 및 MD구성 컨설팅

2006

마포구 상암동 팬택 R&D센터 Retail MD 컨설팅
판교 테크노밸리 오피스 투자 타당성 검토
SK 네트웍스 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 최유효 방안 도출

2002

원리연구회 명륜동부지 최유효 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 광명희관 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 최유효 개발 방안에 관한 연구

1997

구로구 신도림동 동아건설 부지 최유효 개발 방안에 대한 검토
신길동 59-2 외 4필지 오피스텔 사업성 분석
을지로6가 33-24외 18필지 업무부문 사업성 분석
대전광역시 대흥동 보우프라자 최유효 활용방안 연구
성남시 분당구 신일빌딩 적정임대료 산정 및 임대대책 수립에 관한 연구
강남구 역삼동 아주제2사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
중구 봉래동 우리빌딩 적정 임대료 산정 및 사업성에 관한 연구
중구 명동1가 새한종금사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
중구 을지로6가 두산타워 오피스 부문 사업성 분석
행당동 대림아파트 단지내 상가 최유효 마케팅 전략수립

1996

여의도 코오롱 오피스텔 사업성 검토
수원 영통지구 두산, 건영아파트 단지내 상가 사업성 검토
도봉구 수유동 금강주상복합 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 동아투자금융㈜사옥부지 취득에 관한 연구
성동구 군자동 주상복합 사업타당성 검토
광주광역시 중흥동 오피스텔 건립에 대한 사업성 검증 연구
강남구 대치동 신협빌딩 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 용성테크노빌 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 홍은동 재개발아파트 분양성 검토
서초구 서초동 복합건물 사업 타당성 분석

1991

성동구 군자동 미라보 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

Fourth Quarter 2007 Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 1990년 등록 · 2008년 1월 발행 통권 28호

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