

OFFISCOPE

Third Quarter 2008 Office Market Report

2008 3/4

오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend 오피스 시장 캘린더

오피스 임대시장 동향 조사개요 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(아시아 오피스 매매시장 동향)

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 50억원
- 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 10월 통권 31호
- 발행처 : (주)신영에셋
- 보고서 관련 문의 - 홍순만 이사 : 02-6001-2576(hongsm@syasset.com)
- 최재건 팀장 : 02-6001-2712(zaijian@syasset.com)

Third Quarter 2008 Office Market Report

2008년 3/4분기 오피스 시장 동향 보고서

www.syasset.com

CONTENTS

1. 오피스 시장 Trend	02 오피스 시장 캘린더
2. 오피스 임대시장 동향	04 조사 개요 및 빌딩 등급 분류 07 권역별 정보 13 수급 동향 분석 17 임대시장 분석 및 전망
3. 오피스 매매시장 동향	23 시장 동향 24 매매시장 분석 및 전망
4. 오피스 분양시장 동향	28 시장 동향 29 분양 사례 29 준공 사례 30 분양시장 전망
5. 부록	31 부동산 펀드 운용현황 분석 36 해외 오피스시장 동향 - 아시아 오피스 매매시장 동향 40 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

01

오피스 시장 Trend

Trend1 | 오피스 시장 캘린더

- 2008년 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
2008. 7. 1	이전	고객관리 및 모바일 솔루션 업체인 한솔인티큐브가 상암동 누리꿈스퀘어로 이전	을지로→상암동
7. 2	매매	미래에셋맵스자산운용은 테헤란로 역삼역 인근에 위치한 한솔빌딩을 외국계 투자기관인 프라메리카로부터 4,290억 원에 매입	B6/24F 62,747㎡
7. 3	정책	서울시는 송파구 잠실역과 신천역 일대의 상업지역에 숙박시설 건립을 전면 금지하고, 기존 숙박시설은 오피스 빌딩 등 다른 용도로 신축시 용적률 및 층수 완화를 골자로한 재정비안 통과시킴	올림픽로 지구단위계획 재정비
7. 3	펀드	부동산펀드 운용사들이 최근 변동장세가 심화되면서 기존 주식, 채권에서 PF나 실물 등 대안투자 운용을 강화하고 있음. 그 동안 금융당국의 진입 규제가 컸던 부동산 특화 운용 부문이 다소 완화되면서, 해당 운용사들이 늘고 있음	엠플러스자산운용, 더커자산운용, 다올부동산운용 등
7. 9	동향	송파구 문정동 280번지 일대에 조성되는 동남권 유통단지가 ‘가든5 하이 이스트’라는 이름으로 오는 10월 준공되어 2009년 4월 입주 예정. 코엑스의 2배 수준으로 순수 상가 건물로는 아시아 최대 규모	연면적 820,228㎡
7. 10	정책	준공업지역 내 공장부지에 대한 용적률 등 건축 규제 완화에 따라 영등포, 구로, 금천구 등에 랜드마크가 될 초고층 빌딩이나 아파트 건축 추진 예상됨	서울시 도시계획조례 개정안
7. 10	신축	YBD 소재 대한생명63빌딩을 임차해 사용하고 있는 에스오일은 마포구 공덕동에 사옥을 신축하여 2011년 이전 예정	B7/23F 연면적 39,938㎡
7. 14	준공	남대문세무서는 중구 저동 신축 청사(나라기움저동빌딩)로 이전하여 준공식 개최함	지상 15층, 지하 4층 연면적 26,938㎡
7. 18	신축	동국제강의 을지로 본사 신사옥인 ‘페럼(라틴어로 철)타워’가 착공되었으며, 오는 2010년 10월 준공 예정	B6/30F 약 60,000㎡
7. 21	매매	국민연금은 전액 출자한 리츠(REITs, 부동산투자회사)인 ‘코크랩 NPS 1호’를 통해 삼성동 포스코사거리 인근에 위치한 삼화빌딩을 삼화종합개발로부터 2,500억 원에 매입	B6/24F 40,480㎡
7. 25	매매	블리스자산운용이 ‘블리스밸류사모부동산투자신탁1호’ 펀드를 조성해 서울 서소문동에 위치한 알리안츠생명 서소문사옥을 500억 원에 매입하여 3년 동안 운영 예정	B1/13F 9,966㎡
7. 26	매매	흥국생명은 재무구조 개선을 위해 강남구 역삼동에 위치한 강남사옥을 그룹계열사인 흥국쌍용화재에 790억 원에 매각함	B1/8F 연면적 10,410㎡
8. 1	동향	머니투데이의 SDPC(상암디지털 프레젠테이션)컨소시엄이 상암동 DMC 내 첨단산업용지 E2-2블록의 우선협상대상자로 선정됨. SDPC컨소시엄에는 머니투데이를 비롯해 서울신문, 스포츠서울, 선도소프트, 보라존 등이 참여. E2-2블록 외에 D1-1블록에는 SBS가, D2-2블록에는 동아일보사가 우선협상대상자로 선정	E2-2블록 대지면적 2,923㎡ B5/20F (예정)
8. 5	매매	대우증권이 여의도 본사건물을 7년여만에 도이치은행 계열 부동산회사인 RREEF로부터 1,800억 원에 재매입함	B3/17F 38,600㎡

일자	구분	내용	비고
2008. 8. 8	이전	소프트웨어 업체인 한빛소프트는 최대 주주인 티쓰리엔터테인먼트와의 통합근무에 따른 업무 효율성 증대를 목적으로 서울시 마포구 도화동의 본사를 서초구 서초동 오피런스 빌딩으로 이전	마포구 도화동 → 서초구 서초동
8. 11	이전	대우일렉트로닉스는 17년간 머물던 서울 마포사옥에서 금분기 준공된 명동 나라키움저동 빌딩으로 이전함.	마포구 아현동 → 중구 저동
8. 13	이전	솔로몬저축은행은 서울 강남구 선릉역 인근에 위치한 삼성전자대치빌딩으로 본사를 이전함.	중구 초동 → 강남구 대치동
8. 14	이전 준공	LG텔레콤은 마포구상암DMC에 신사옥을 신축하여 준공. 역삼동 GSE타워, INGE타워 및 금천구 등에 분산입주해 있던 조직을 통합이전 예정임.	B6/14F 58,744㎡
8. 18	동향	명동·종로·인사동 등의 상가 투자수익률은 6.21%로 강남역·신사·압구정지역의 상가 투자수익률(5.87%) 보다 높게 나타남. 사무용빌딩에서는 여의도·마포 지역의 투자 수익률이 6.74%로 가장 높게 나타났고, 강남(6.13%)과 강북 도심(5.83%) 순으로 조사됨.	국토해양부 '오피스·매장용빌딩 투자수익률 추계'
8. 18	이전	대표적인 IT업체인 알카텔-루슨트는 삼성동 아셈타워와 청담동 SYC밀레니엄타워 및 구로동에 분리되어 있던 사무실을 대치동 포스코센터로 통합이전함.	2006년 11월 알카텔과 루슨트테크놀로지 합병
9. 4	매매	충무로 극동빌딩 매각을 추진 중인 '맥쿼리 리얼에스테이트코리아'가 인수 우선협상대상자로 GE의 부동산투자회사인 GE 리얼에스테이트와 국민연금 컨소시엄을 선정함.	B3/22F 75,252㎡
9. 5	이전	삼성증권은 여의도 KT빌딩에 삼성증권 IT서비스를 총괄하는 'Fn데이터센터'를 추가 설치함. 여의도 외에 수서 콜센터와 서초동 백업센터 및 대덕 콜 백업센터 등을 운영중에 있음.	1,722㎡ 규모
9. 10	동향	고금리, 고물가에 따른 경기둔화로 업무시설과 근린생활시설에 대한 경매 입찰자수와 낙찰건수가 크게 떨어짐.	서울지역 업무시설 경매 낙찰률 22.57%
9. 19	매매	미래에셋생명 마포사옥 매각 추진 예정으로 6월말 기준 장부가는 650억원임.	B5/18F 29,473㎡
9. 22	정책	기획재정부는 내년부터 PFV법인의 법인세 소득공제 혜택을 폐지기로 한 법인세법 개정안에 대해, 부처 협의결과 현행대로 유지하기로 함. → 자본금 50억원 이상, 금융기관 5% 이상 지분 참여 등의 요건을 갖춘 PFV의 경우 소득의 90%를 배당할 경우, 동 금액에 대해 법인세 소득공제 혜택 및 취득·등록세 50% 감면	PFV 감세혜택 유지
9. 22	펀드	자본시장에 대한 경쟁력 확보를 목적으로 SH자산운용과 신한BNP파리바투신의 통합을 위한 계약체결	신한금융투자주 65% 지분, BNP파리바그룹 35% 지분
9. 23	준공	금호아시아나그룹의 신문로 본관(Main Tower)이 기존 제1사옥 맞은편 신문로 대로변에 준공됨.	B8/29F 60,628㎡
9. 24	정책	광진구는 구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획안에 대한 주민공람공고를 마쳐 구의동 246번지와 자양동 680번지 일대를 업무와 상업, 주거와 업무, 문화기능이 복합된 동북권 거점으로 개발예정	대지면적 385,340㎡
9. 26	이전	여의도 하나대투증권빌딩에 위치했던 하나금융지주가 을지로 하나은행 본점으로 이전 예정	여의도동 → 을지로

임대시장1 | 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

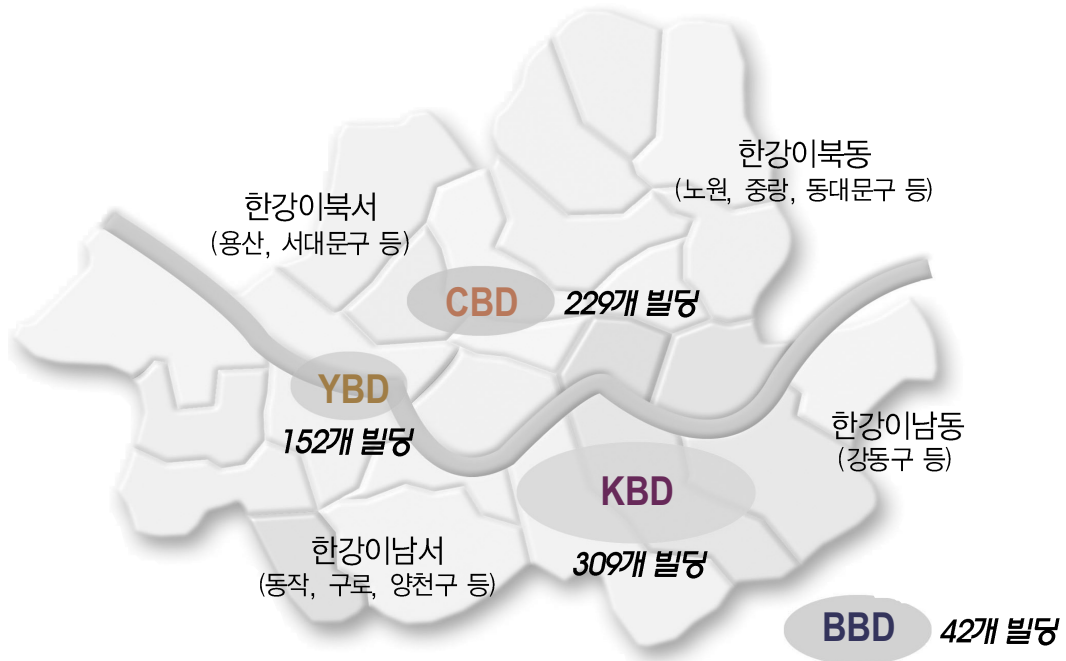
- 2008년 8월 1일 ~ 2008년 8월 31일

☑ 조사 권역

▶ 서울시 3대권역 + 기타권역

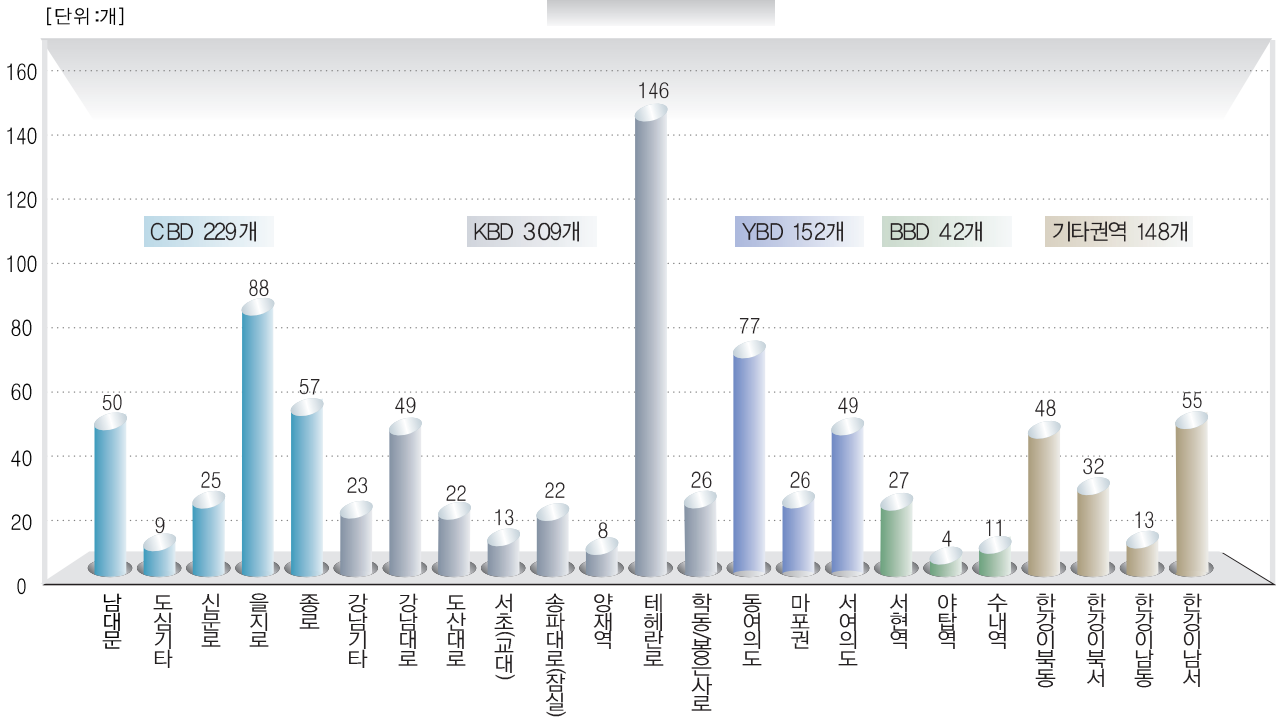
- 서울시는 크게 3개 권역과 3개 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역을 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함 : CBD(Central Business District : 종로, 을지로 일대 도심), KBD(Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대), YBD(Yeido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역),
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

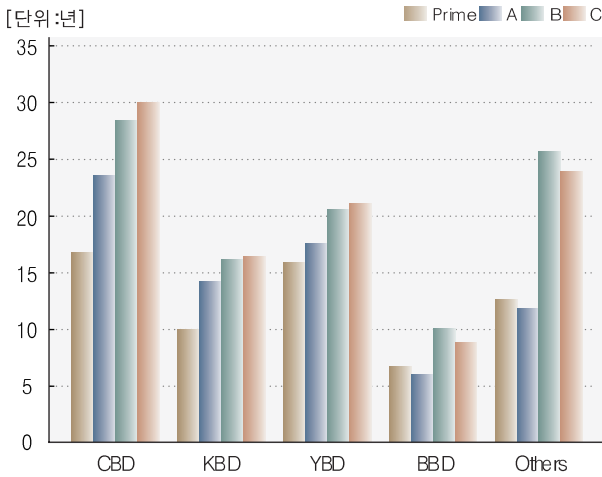


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

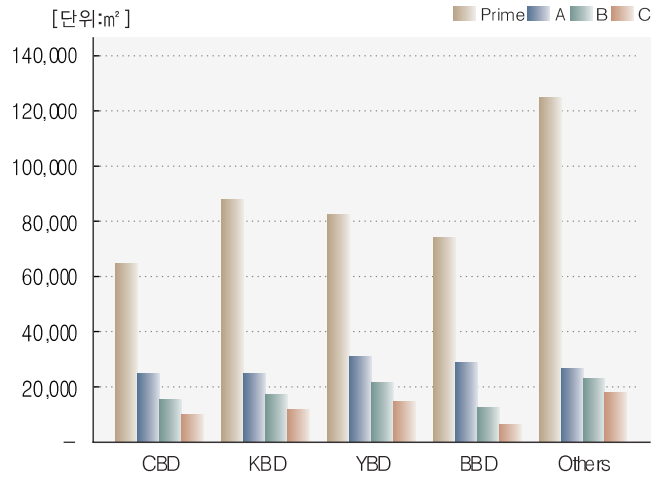
조사빌딩 개수



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 상호 비교하기 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

02

오피스 임대시장 동향

임대시장1 | 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, 접도수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음.

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

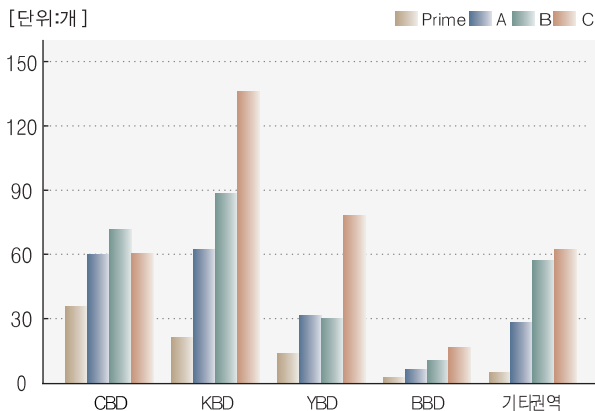
▣ 등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

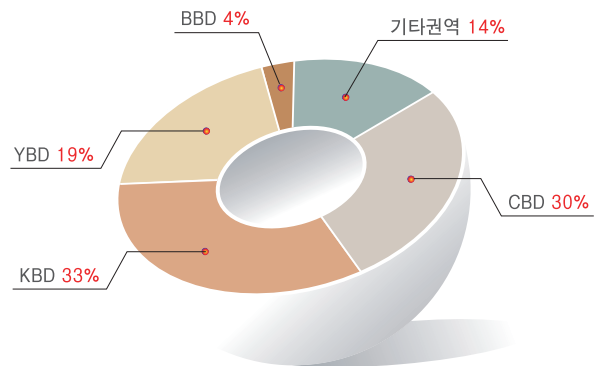
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월임대료(㎡ 당)	20,000원 이상	17,000~20,000원	14,000~17,000원	14,000원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

오피스 등급 분포

Prime A B C



오피스 면적 분포



임대시장2 | 권역별 정보 - CBD(Central Business District)

- 2008년 2/4분기 대비 보증금 1.3%, 월세 1.1%가 상승되면서 1,2분기에 이어 연중 상승세가 지속됨. 한국컴퓨터저주 소유 빌딩(청계11빌딩, OPUS21빌딩, 한컴빌딩)과 싱가포르계 투자기관인 GIC 소유 빌딩(SFC, 코오롱빌딩, 프라이어플레이스)의 기준이 인상이 조사되었으며, 금분기 신규 공급된 중구 저동 소재 나라키움저동빌딩이 비교적 높은 임대가로 시장에 공급되는 등 B등급 빌딩을 중심으로 상승세가 나타남.
 - 신규 공급빌딩 : 나라키움저동빌딩 → 보증금 800천원/ 월세 80천원(3.3m²당) 수준
- 공실률은 2006년 4/4분기 이후 7분기만에 하락세가 멈추며, 전분기 대비 0.3%p가 상승된 1.2%를 나타냄. 금분기 신규 공급된 나라키움저동빌딩(26,938m²)이 남대문세무서, SK C&C, 대우일렉 등의 입주로 90%의 임대율을 나타내고 있으나, 3/4분기말 기준 2개층의 공실이 조사되었으며, 2/4분기 손바뀜이 있었던 솔로몬타워에 중형면적의 신규 공실이 공급되는 등 연면적 30,000m² 전후(A,B등급) 빌딩의 공실이 발생되었음.
 - 주요 공실 : 중구 초동 솔로몬타워 3,700m², 중구 저동 나라키움저동빌딩 2,660m² 등

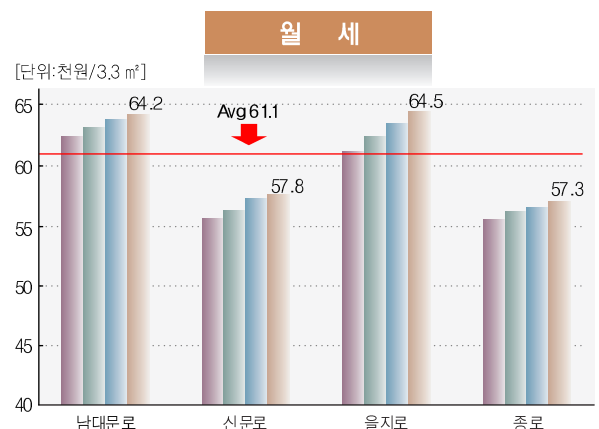
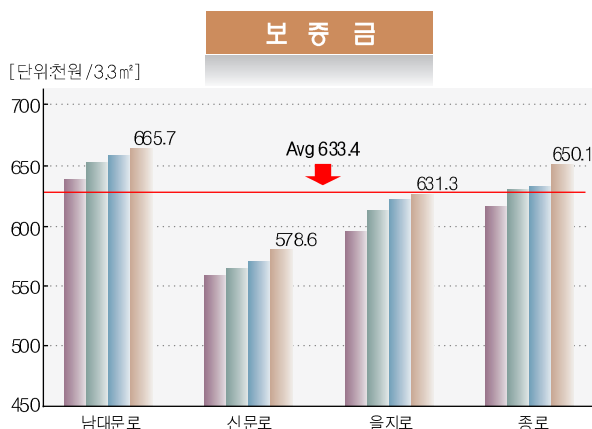
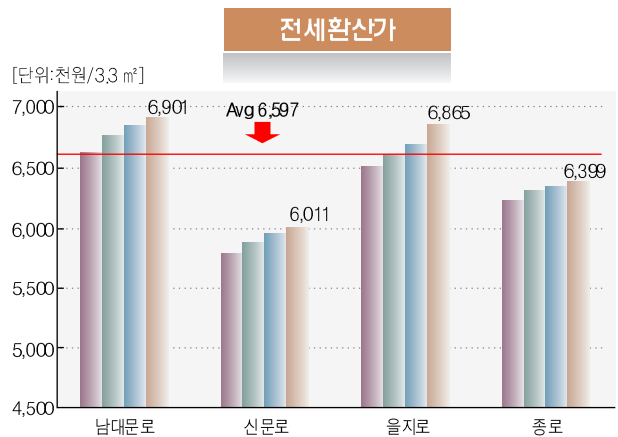
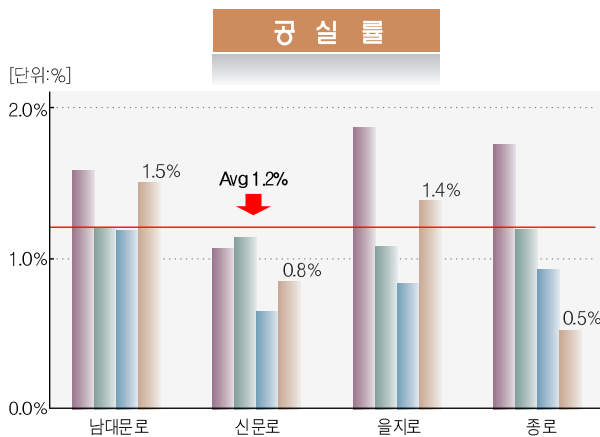
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세 환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.2 (0.3%p△)	6,597 (1.7%△)	633.4 (1.3%△)	61.1 (1.1%△)	27.1 (0.7%△)	12.5 (0.1%p▽)
Prime	0.2	9,400	852.2	87.8	33.9	12.5
A	0.8	6,978	667.9	64.6	28.1	12.4
B	1.8	5,663	543.8	54.4	24.7	13.0
C	1.6	5,366	554.7	46.8	24.1	11.6

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_07 ■ 1Q_08 ■ 2Q_08 ■ 3Q_08



임대시장2 | 권역별 정보 - KBD(Kangnam Business District)

- 2008년 2/4분기 대비 전세환산가와 월세가 각각 2.1%, 2.2% 상승됨. 하반기 정기 인상발령인 아셈타워의 임대가 인상과 더불어 KBD 임대시장 장기 호황에 따라 연초 임대를 인상했던 빌딩 중 일부가 3~5%의 추가 인상을 단행함. 특히, 금분기에 소유주 변동이 있었던 테헤란로 소재 한솔타워와 삼성동 삼화빌딩의 경우 연초 인상분까지 더할 경우 2008년 인상률이 30%에 달한 것으로 조사됨.
 - 주요 인상빌딩 : 삼성동 삼화빌딩 35% 인상, 삼성동 아셈타워 5.0%, 역삼동 한솔타워 9.4% 인상 등
- KBD 공실률은 2/4분기에 집중된 신규 공급의 여파로 인한 상승세가 3/4분기에 안정화되면서 전분기와 동일한 1.4%를 나타냄. 2/4분기 신규 공급된 서초동 대한생명사옥의 잔여면적과 역삼동 ING타워에 예정되었던 대형 공실이 조기에 소진되었으나, 테헤란로, 강남대로 및 양재역 인근 빌딩의 중형 공실이 공급되며 상계된 결과로 분석됨.
 - 주요 공실빌딩 : 서초동 D타워(3,500㎡), 역삼동 P타워(2,170㎡), 양재동 T타워(2,340㎡) 등

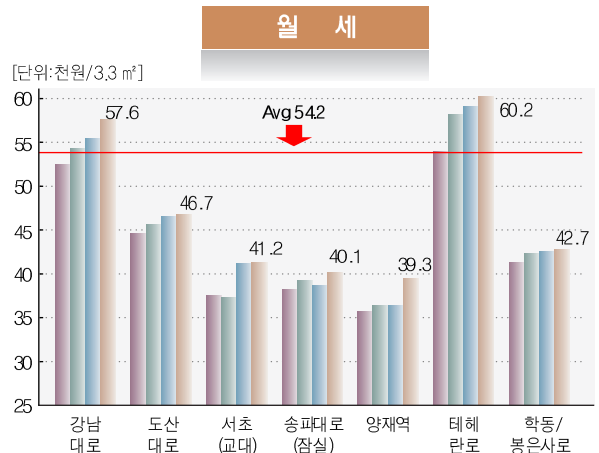
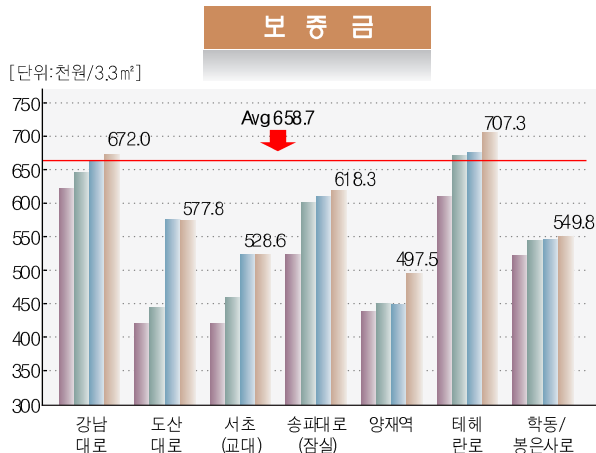
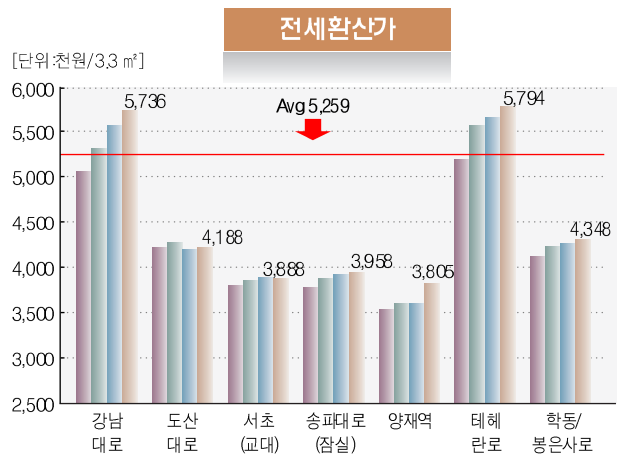
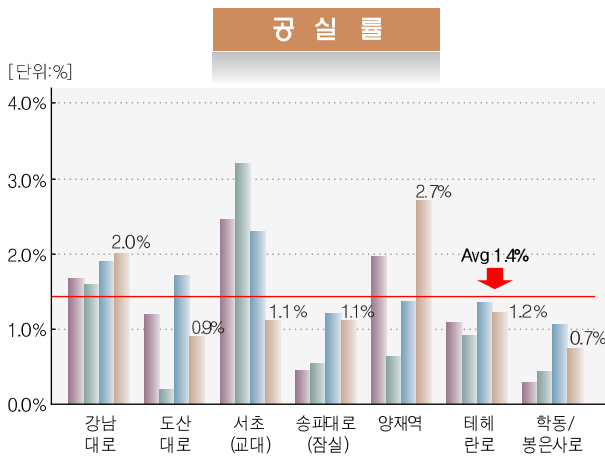
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세 환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.4 (-)	5,259 (2.1%△)	658.7 (2.6%△)	54.2 (2.2%△)	25.4 (0.7%△)	16.1 (0.1%p▽)
Prime	1.1	8,391	733.5	70.0	29.4	12.3
A	1.2	5,974	701.5	61.6	27.8	15.3
B	1.5	4,903	632.6	52.6	25.0	16.7
C	1.4	4,346	615.9	47.0	23.3	17.2

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_07 ■ 1Q_08 ■ 2Q_08 ■ 3Q_08



임대시장2 | 권역별 정보 - YBD(Yeido Business District)

• 2008년 2/4분기 대비 전세환산가 1.1%, 월세 0.8%가 상승되면서 주요 3대권역 중에서는 가장 낮은 상승률을 나타냄. 동여의도 증권가 밀집지역에 소재한 한국투자증권 동양증권빌딩, 한진해운빌딩과 서여의도 삼한까무빌딩 등 일부 빌딩에서 임대가 인상 사례가 조사되었으나, 세분권역 전체적으로는 보합세를 나타냄. 금분기 소유권변동이 있었던 대우증권빌딩과 신송센터 등이 4/4분기에 임대가를 인상할 것으로 예상되나 금분기에는 미반영됨.

- 주요 인상 빌딩: 동여의도 동양증권빌딩 12.9%, 서여의도 삼한까무빌딩 6.7% 인상 등

• YBD 공실률은 전분기와 동일한 0.8%를 기록하며, 주요 3대권역 중 가장 낮은 수준을 나타함. 소형 공실은 일부 조사되고 있으나, 자산운용사, 증권사, 투자자문사를 중심으로 한 신규 및 증평 수요가 입주가능한 중형 공실의 부재로 인해 소진되지 못하고 있어 4/4분기에도 1% 미만의 공실률 수준을 유지할 전망이다.

- 예정 공실 빌딩: 한화증권빌딩 입주업체인 BEA시스템 퇴거로 2개층 공실 예정

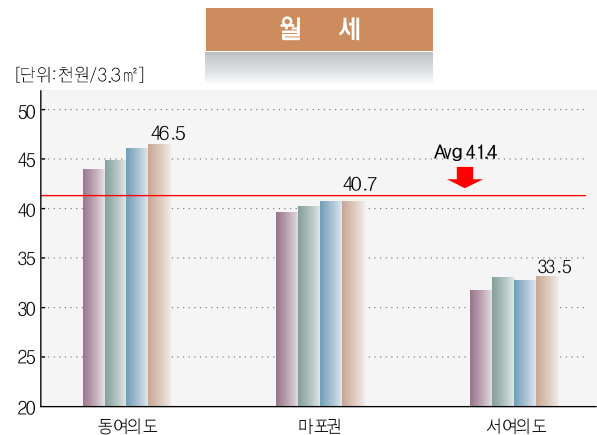
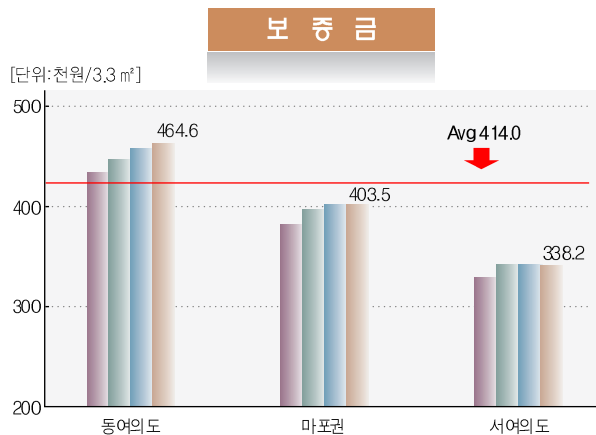
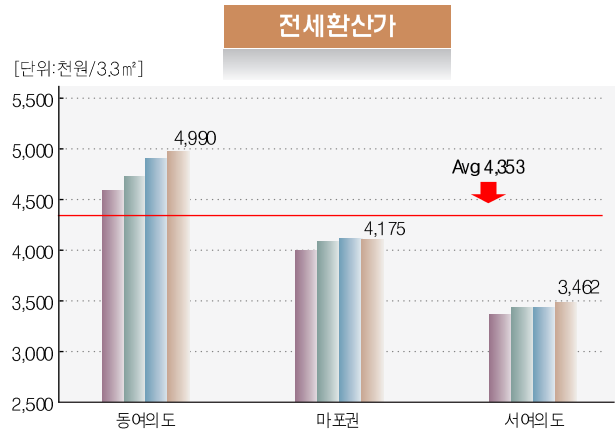
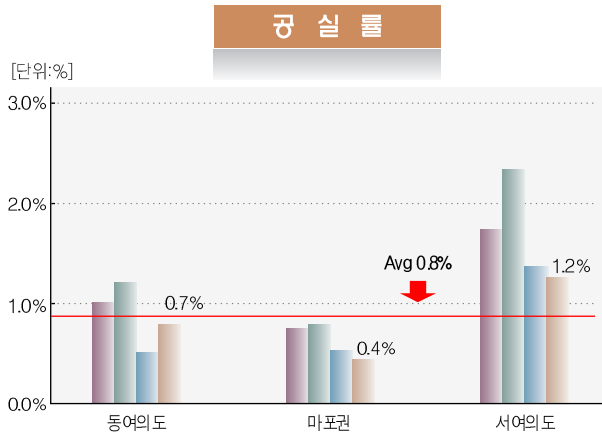
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	0.8 (-)	4,353 (1.1%△)	414.0 (0.5%△)	41.4 (0.8%△)	21.2 (0.2%△)	12.8 (-)
Prime	-	6,588	612.8	61.2	27.8	12.1
A	0.3	5,077	466.4	46.5	22.7	12.4
B	0.5	4,469	441.2	43.6	22.4	13.4
C	1.2	3,498	336.3	33.8	18.5	13.1

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_07 ■ 1Q_08 ■ 2Q_08 ■ 3Q_08



02

오피스 임대시장 동향

임대시장2 | 권역별 정보 - 기타권역(Others)

- 서울시 기타지역 임대가는 2008년 2/4분기 대비 전세환산가는 2.4%, 월세는 2.5% 상승됨. 월세도 동일한 수준의 상승폭이 있었으나, 한강이북서지역 소재빌딩 중 전월세에서 보증부월세로 전환한 사례가 조사되면서 변동률이 낮게 나타남. 금분기 기타지역의 임대가 상승폭이 주요 권역 대비 높았던 것은 정기적인 인상보다는 한강이남서 소재 빌딩의 손바뀜(디오센타) 이후 임대가 인상과 YBD 공실 부족 여파에 따른 인근 영등포(한강이남서) 중소형빌딩 임대가 인상에 따른 것으로 분석됨.
- 기타지역 중 한강이북서지역과 한강이남서지역이 각각 CBD와 YBD의 공급 부족을 보완하며 기타지역 상승세를 주도하면서 금분기 동세분권역의 공실률을 1%대(1.9%)까지 떨어뜨림. 특히, 한강이북서지역 중 CBD와 YBD의 중간에 위치한 충청로역 일대가 입지적 장점을 바탕으로 수요가 늘고 있어 향후 용산과 더불어 임대가 상승세 및 신규 공급을 주도할 전망이다.
 - 주요 공실빌딩 : 구로동 S빌딩(45,000㎡), 봉천동 D센터(2,280㎡), 중림동 D센터(1,370㎡) 등

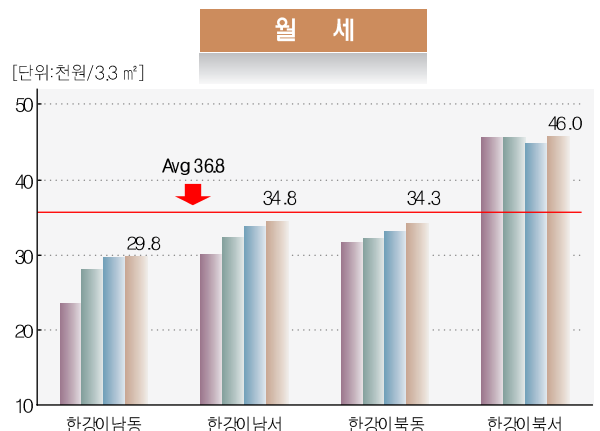
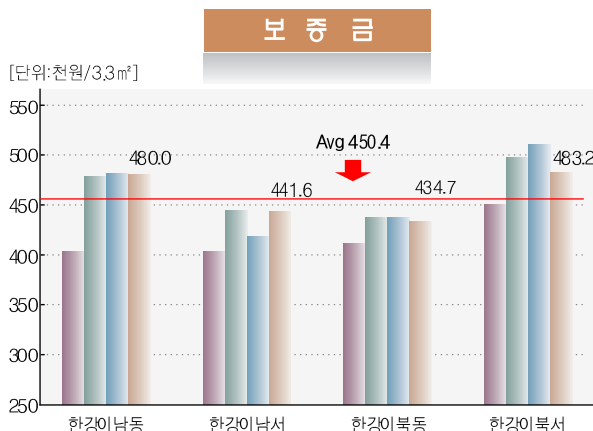
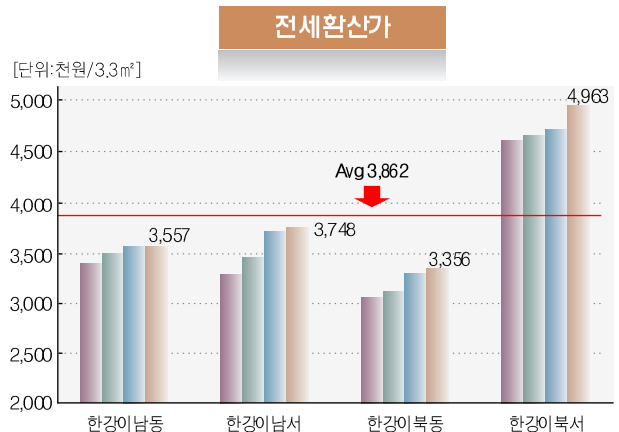
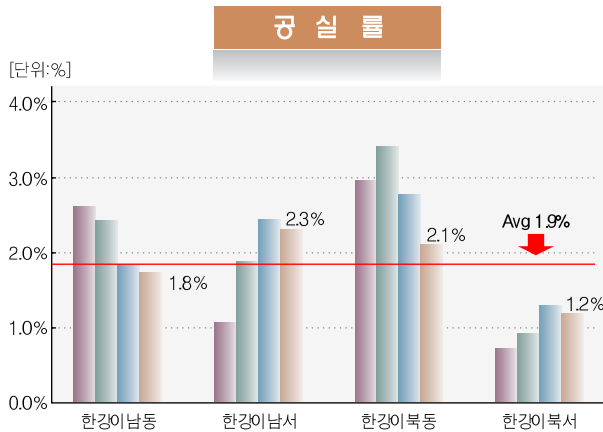
※ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세 환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.9 (0.3%p▽)	3,862 (2.4%△)	450.4 (0.1%△)	36.8 (2.5%△)	19.8 (0.2%△)	13.7 (0.2%p▽)
Prime	4.6	7,207	633.3	71.3	26.8	12.8
A	1.9	4,511	504.2	41.2	22.0	13.0
B	2.0	3,708	438.1	36.6	19.2	14.2
C	1.7	3,350	412.8	31.4	18.5	13.6

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_07 ■ 1Q_08 ■ 2Q_08 ■ 3Q_08



임대시장2 | 권역별 정보 - BBD(Bundang Business District)

• 2008년 2/4분기 대비 전세환산가 및 월세 모두 0.2%씩 상승되면서 거의 변동이 없었음. 전월세 방식을 차용하고 있는 수내역 흥국생명 과 현대오피스빌딩의 임대 인상률이 있었으나, 대부분의 빌딩들이 임대를 동결하였음. 금년도 임대가 인상을 주도했던 소유주 변동후 임대가 인상사례가 금분기에는 없었던 것도 임대가 보험제에 일조함. 다만 지난 1/4분기에 손비빔이 있었던 퍼스트타워가 4/4분기 임대 가를 대폭 조정할 것으로 예상됨에 따라 4/4분기에는 상승세로 돌아설 것으로 예상됨.

- 서현역 퍼스트타워 4/4분기 임대 인상 예정: 보증금 600천원/월세 60천원(3.3㎡ 당)

• 서현역(알라안츠빌딩, 유니퀘스트)과 수내역(로지트빌딩)에 공실이 발생되었으나, 기존 주요 공실빌딩인 센트럴타워의 공실이 모두 해소 되었고, 분당스퀘어 잔여 공실 역시 일부 해소되면서 세분권역 전체적으로는 전분기 대비 0.2%p가 하락된 3.4%의 공실률을 나타냄. 삼성물산 이전에 따른 불만이 거의 해소되었고, 권역내 대규모 신규 공급이 당분간 없어 3대권역과 같은 안정세로 접어들 전망임.

- 주요 공실: 서현역 B빌딩(7,250㎡), 서현역 A빌딩(3,900㎡), 수내역 L빌딩(1,120㎡) 등

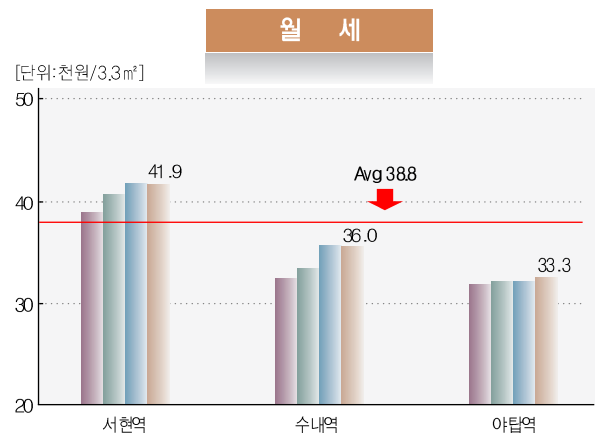
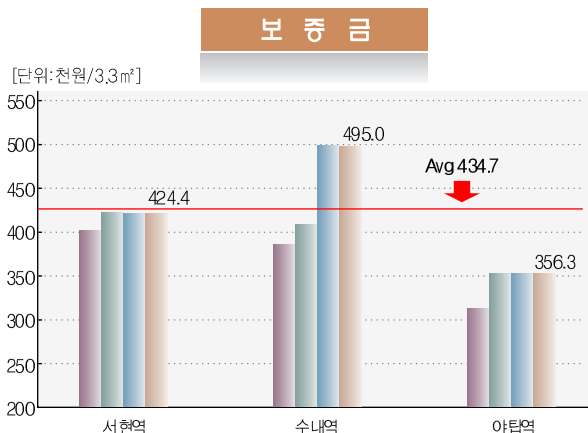
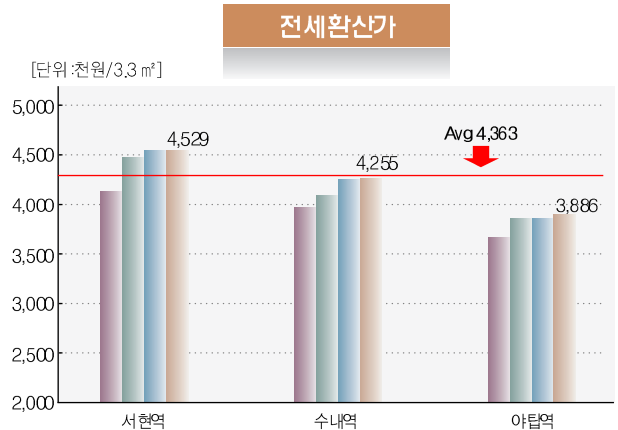
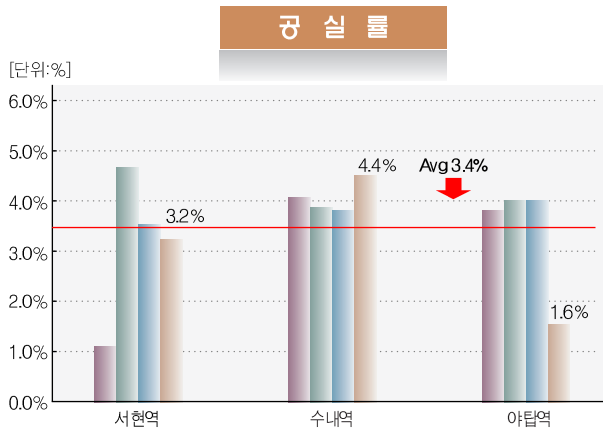
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세 환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.4 (0.2%p▽)	4,363 (0.2%△)	434.7 (-)	38.8 (0.2%△)	21.6 (0.7%△)	12.7 (-)
Prime	2.0	5,830	530.0	53.0	25.5	12.0
A	2.3	4,255	423.8	37.9	19.9	12.9
B	3.8	4,370	451.3	38.3	21.9	11.9
C	3.8	4,174	394.9	37.3	21.6	13.4

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_07 ■ 1Q_08 ■ 2Q_08 ■ 3Q_08



02

오피스 임대시장 동향

임대시장2 | 권역별 정보 - 종합

세분권역별 임대 정보

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

구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	5,260 (1.8%△)	6,597 (1.7%△)	5,259 (2.1%△)	4,353 (1.1%△)	3,862 (2.4%△)	4,363 (0.2%△)
보증금	562.5 (1.4%△)	633.4 (1.3%△)	658.7 (2.6%△)	414.0 (0.5%△)	450.4 (0.1%△)	434.7 (-)
월세	51.2 (1.5%△)	61.1 (1.1%△)	54.2 (2.2%△)	41.4 (0.8%△)	36.8 (2.5%△)	38.8 (0.2%△)
관리비	24.2 (0.5%△)	27.1 (0.7%△)	25.4 (0.7%△)	21.2 (0.2%△)	19.8 (0.2%△)	21.6 (0.7%△)
공실률	1.3 (-)	1.2 (0.3%p△)	1.4 (-)	0.8 (-)	1.9 (0.3%p▽)	3.4 (0.2%p▽)
전환률	14.5 (0.1%p▽)	12.5 (0.1%p▽)	16.1 (0.1%p▽)	12.8 (-)	13.7 (0.2%p▽)	12.7 (-)

- 2008년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '매매시장과 연계된 임대가 상승세 지속 및 공실률 안정세 심화 지속' 을 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세가는 지난 2/4분기에 이어 연중반 임에도 전분기 대비 1.8%가 상승된 3.3㎡당 5,260천원 을 나타냈으며, 공실률은 전분기와 동일한 1.3%를 유지함.
- 금분기 임대 상승세가 지속된 가장 큰 원인은 평년 수준의 공급(190,470㎡)과 경제 불안에도 불구하고, 2/4분기 14건에 이어 3/4분기에 10건의 오피스 매매가 이루어지면서 해당 빌딩들이 높은 폭의 임대가 인상을 실시한 때문인 것으로 분석됨. 특히, 전분기에 이어 한솔빌딩, 삼화빌딩 등 주요 역세권 소재 매물이 거래된 KBD가 3대권역 중 가장 높은 상승률을 나타냈음. CBD 는 임대가 수준이 높은 나라키움저동빌딩의 신규 공급과 GIC, 한국컴퓨터지주 등 다수 빌딩을 보유하고 있는 건물주들의 임대 가 인상이 조사되었으나, 일부에 그치면서 평균 수준의 상승률을 나타냄. YBD는 가장 낮은 공실률을 유지하고 있고, 증권 및 자산운용사 등의 수요 지속에도 불구하고 상승폭이 크지 않았음.
- 공실률은 금분기 신규 공급의 46%가 집중된 CBD가 1% 초반까지 상승된 것을 제외하고, KBD와 YBD는 1% 내외의 안정세를 유지하였음. 미국 금융위기에 따른 경제 불안에 따라 다소간의 변동가능성은 있으나, 4/4분기와 2009년 연중 신규 공급이 크게 줄어들 전망이고, 최근의 오피스시장 호황이 경기 측면이 아닌 수급 불균형에 기인한 것이기 때문에 연말 이후에도 안정 세는 유지될 것으로 사료됨.

등급별 임대 정보

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

구분	Prime	A class	B class	C class
전세환산가	8,559 (1.1%△)	5,898 (2.6%△)	4,820 (2.6%△)	4,192 (0.8%△)
보증금	771.6 (1.1%△)	613.0 (1.7%△)	527.6 (1.8%△)	477.3 (1.2%△)
월세	77.6 (1.2%△)	56.8 (1.7%△)	48.6 (2.4%△)	41.3 (0.7%△)
관리비	31.3 (0.2%△)	26.1 (0.4%△)	23.3 (0.8%p△)	21.6 (0.6%△)
공실률	0.6 (0.3%p▽)	1.0 (0.1%p△)	1.6 (0.3%p△)	1.5 (0.1%p▽)
전환률	12.4 (-)	13.8 (0.1%p▽)	15.1 (0.2%p▽)	15.4 (0.1%p▽)

임대시장3 | 수급 동향 분석

❖ (1) 3/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(m ²)	준공일
CBD	신축	금호아시아나메인타워	종로구 신문로1가	B7/27F	60,628	2008년 9월
	신축	나라키움 저동빌딩	중구 저동1가	B4/15F	26,938	2008년 7월
KBD	신축	어반하이브 사옥	강남구 논현동	B4/17F	10,167	2008년 7월
	신축	엘앤비타워 (구,다성빌딩)	강남구 대치동	B4/19F	13,936	2008년 7월
	신축	제이스타워	강남구 역삼동	B3/14F	5,739	2008년 9월
	신축	서초지웰타워	서초구 서초동	B5/15F	10,279	2008년 9월
BBD	신축	이앤텍빌딩	분당구 서현동	B2/8F	4,039	2008년 9월
Others	신축	LG텔레콤 상암동사옥	마포구 상암동	B6/14F	58,744	2008년 7월
합계	-	8 동	-	-	190,470	-

CBD ≫ 금호아시아나 메인타워



- 규모 : B7/27F
- 연면적 : 60,628m²
- 대지면적 : 3,871m²
- 종로구 신문로1가 소재
- 준공 : 2008. 9
- 건폐율 : 39.97%
- 용적률 : 947.96%
- 구조 : SRC조
- 용도 : 업무시설

- 시행/시공 : 금호아시아나그룹/금호건설
- 지하철 5호선 광화문역 도보 3분 거리
- 광화문사거리에서 서대문 방향 신문로 대로변 소재
- 금호아시아나그룹의 제2사옥으로 그룹 전략경영본부, 금호건설, 금호타이어, 금호석유화학 등 계열사 입주

CBD ≫ 나라키움저동빌딩



- 규모 : B4/15F
- 연면적 : 26,938m²
- 대지면적 : 3,244m²
- 중구 저동1가 소재
- 준공 : 2008. 7
- 건폐율 : 50.35%
- 용적률 : 598.84%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 113대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 기획재정부/대우건설(주)
- 지하철 2호선 을지로3가역 도보 7분 거리
- 을지로2가 사거리에서 퇴계로 방향 서울백병원 옆 위치
- 국가기관인 남대문세무서와 SK C&C, 대우일렉트로닉스 등이 입주

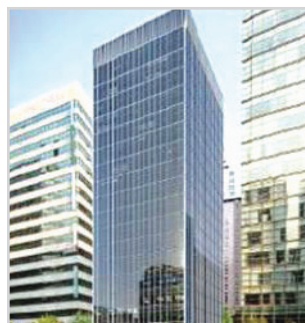
KBD ≫ 어반하이브 사옥



- 규모 : B4/17F
- 연면적 : 10,167m²
- 대지면적 : 1,001m²
- 강남구 논현동 소재
- 준공 : 2008. 7
- 전용률 : 59.75%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 52대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)어반하이브/신성건설(주)
- 지하철 7호선 논현역 도보 7분 거리
- 봉은사리와 강남대리가 교차하는 교보타워사거리 위치
- 건물주인 어반하이브가 임대 목적으로 신축하였으며, IBK투자증권, 아이앤컴, 테이크어반(건물주 직영) 등이 입주

KBD ≫ 엘앤비타워(구, 다성빌딩)



- 규모 : B4/19F
- 연면적 : 13,936m²
- 대지면적 : 1,222m²
- 강남구 대치동 소재
- 준공 : 2008. 7
- 전용률 : 55%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 71대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)다성양행/삼성물산(주)
- 지하철 2호선 선릉역 도보 2분 거리
- 선릉역사거리에서 포스코사거리 방향 테헤란로변 소재
- 건축주인 다성양행의 사옥으로 자체 사용보다는 임대목적으로 신축함

02

오피스 임대시장 동향

임대시장3 | 수급 동향 분석

KBD >> 제이스타워



- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 5,739㎡
- 대지면적 : 591㎡
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2008. 9
- 건폐율 : 59.96%
- 용적률 : 799.81%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 26대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (유)제이스나라/재진건설(주)
- 지하철 2호선 강남역 도보 3분 거리
- 강남역 메리츠타워 뒷편 이면도로 위치
- 임대목적 빌딩으로 지하층 및 저층부는 근생시설과 의원으로 사용 예정이며, 기준층은 업무시설로 임대

KBD >> 서초지웰타워



- 규모 : B5/15F
- 연면적 : 10,279㎡
- 대지면적 : 850㎡
- 건축면적 : 510㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2008. 9
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 39대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)신영동성
- 지하철 2호선 교대역 도보 5분 거리
- 교대역에서 강남역방향 서초로 대로변 위치
- 오피스 분양상품으로 서초동 법조타운 및 삼성타운 등이 인근에 위치한 장점으로 100% 분양 완료되어 금분기 준공

BBD >> 이안텍빌딩



- 규모 : B2/8F
- 연면적 : 4,039㎡
- 대지면적 : 676㎡
- 분당구 서현동 소재
- 준공 : 2008. 9
- 전용률 : 67%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 38대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)이안텍/다우와키움건설
- 지하철 분당선 서현역 도보 5분 거리
- 서현역에서 탄천 방향 분당소방서 인근 위치
- 업무단지에 위치한 중소형 빌딩으로 근생 및 업무시설로 임대중에 있음

Others >> LG텔레콤 상암동사옥

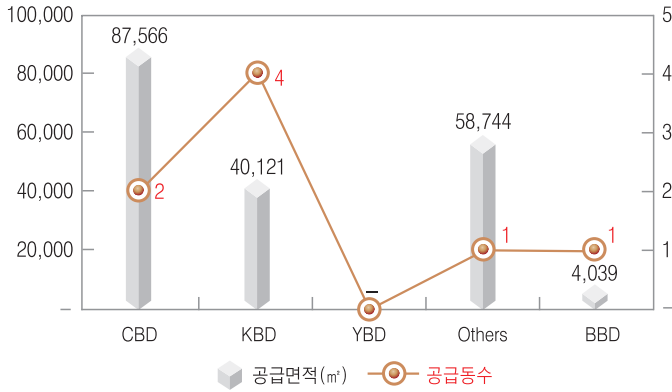


- 규모 : B6/14F
- 연면적 : 58,744㎡
- 대지면적 : 4,986㎡
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2008. 7
- 용적률 : 691.86%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 426대
- 용도 : 업무시설

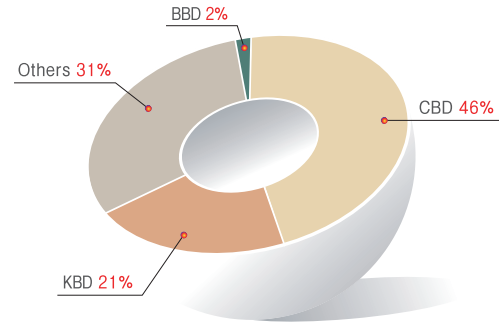
- 시행/시공 : (주)엘지텔레콤/지에스건설(주)
- 지하철 6호선 수색역 도보 15분 거리
- 상암동 DMC 내 B6-4블록 위치
- LG텔레콤 사옥으로 강남구와 금천구 등에 분산되어 있던 조직을 통합하여 이전

- 2008년 3/4분기 신규 공급 오피스는 총 8개동, 연면적 190,470㎡로 조사됨. CBD와 기타지역에 각각 프라임급 빌딩이 1동씩 공급되었으나, 이를 제외한 신축빌딩들의 규모가 작아 평년 수준(165,000㎡)을 조금 상회하는 면적만이 공급됨.
- CBD가 프라임급빌딩인 금호아시아나 메인타워(60,628㎡)와 B등급 빌딩인 나라키움저동빌딩이 공급되면서 공급면적 기준으로 46%를 차지하며, 신규 공급시장을 주도함. 이어 상암동 DMC에 LG텔레콤 상암동사옥(58,744㎡)이 공급되면서 면적 기준31%를 차지하였음. KBD는 공급동수에서는 4동으로 가장 많았으나, 모두 중소형빌딩으로 비율은 21%에 그쳤음.
- BBD에는 5,000㎡ 미만의 소형빌딩 1동이 공급되었으며, YBD는 이번분기도 역시 공급이 없었음.

권역별 공급량 분석



권역별 공급비율 분석



2008년 3/4분기 신규 오피스 공급시장 주요 특징

특징	내용	비고
1. KBD 내 중소형 오피스 꾸준히 공급	삼성전자, GS건설 등 대기업 계열사의 KBD 이전 추세가 계속되는 가운데 최근의 공급 부족을 일부 보완할 수 있는 중소형빌딩의 공급이 금분기에도 계속됨.	4개동, 40,121㎡
2. 상암동 DMC 공급 연중 지속	1/4분기 주춤했던 상암동 DMC 내 신규 공급이 2/4분기(DMC 첨단산업센터/77,190㎡)에 이어 3/4분기(LG텔레콤 상암동사옥/58,744㎡)에도 계속되었으며, 4/4분기에도 예정되어 있음.	4/4분기 우리기술사옥(19,957㎡) 공급 예정
3. 연말 이후 공급량 급감	4/4분기 공급 예정물량이 합계 60,000㎡가 채 안되고, 2009년 한해 동안에는 약 40만㎡에 불과하여 연말 이후 내년까지 전반적인 공급 부족 추세가 계속될 전망이다.	4/4분기 7개동, 약 56,000㎡ 공급 예정

02

오피스 임대시장 동향

임대시장3 | 수급 동향 분석

❖ (2) 2008년 3/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적 (㎡)	날짜
CBD	서울시티타워	중구남대문로5가	ACE 아메리칸화재보험	2,655	2008.8
			STX중공업	4,678	2008.8
			STX조선	1,581	2008.8
			금호생명	2,722	2008.8
	YTNET타워	중구남대문로5가	포베이메카	305	2008.8
	신원명동빌딩	중구 명동2가	신한생명	836	2008.9
	서울상공회의소빌딩	중구남대문로4가	서울시 여성가족정책관/복지국	576	2008.7
	아버타빌딩	중구 명동2가	우진패션비즈	430 (증평)	2008.7
	올리브타워	중구 서소문동	ING생명보험	1,316 (증평)	2008.8
			파이낸셜리스크매니지먼트	532	2008.7
JLT보험중개			536	2008.7	
KBD	플래티넘타워	서초구 서초동	삼성전자	1,809	2008.8
	GFC	강남구 역삼동	금호생명보험	529	2008.7
	ING타워	강남구 역삼동	GS건설	790	2008.9
	한화금융센터_서초	서초구 서초동	두산중공업	5,157	2008.8
			세브스프링스	1,369	2008.7
YBD	교보증권빌딩	영등포구 여의도동	현대인베스트먼트자산운용	830	2008.7
	대하빌딩	영등포구 여의도동	GS자산운용	182	2008.7
	세실빌딩	영등포구 여의도동	민주당	960	2008.8
	KT타워	영등포구 여의도동	삼성증권	1,722	2008.7
BBD	센트럴타워	분당구 서현동	MX휘트니스	2,067	2008.9
	삼성생명분당빌딩	분당구 서현동	삼성화재보험	473	2008.9
	분당스퀘어	분당구 서현동	영일케미컬	2,099	2008.7
	동양생명빌딩	분당구 서현동	신한카드	1,062	2008.7
동양생명			1,062	2008.8	
Others	신도림테크노타워	구로구 구로동	LIG손해보험	1,027	2008.8
			삼성화재	5,194	2008.8
	KT 목동지점	양천구 목동	스카이라이프	5,585	2008.9

2008년 3/4분기 임대차 활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
1. 공실 부족에 따른 대형 임대차 활동 부진	3대권역 공실률이 1%대를 나타내고 있어, 주요 권역내이전가능한 면적이 부족함에 따라임차수요 지속에도 불구하고 대형임대차활동이 부진함.	1,000~3,000m ² 내외 중소규모 활동이 다수
2. YBD 업종 재편 심화	타지역 대비 YBD에 증권, 자산운용, 투자자문사를 중심으로한 업종의 재편이 계속되는 가운데, 금분기 민주당을 마지막으로 원내 3당이 모두 여의도로 유턴함.	한나라당(한양빌딩) 민주당(세실빌딩) 자유선진당(용산빌딩)
3. 대기업 그룹 계열사 KBD 이전 지속	특검으로 늦춰졌던 삼성전자의 KBD 이전이 4/4분기 중 이루어질 예정이며, GS건설은 역삼동GS타워와ING타워에 대한 임대차계약 체결.	삼성전자 → 서초사옥외 대한생명서초사옥과 플래티넘타워에 분산 입주

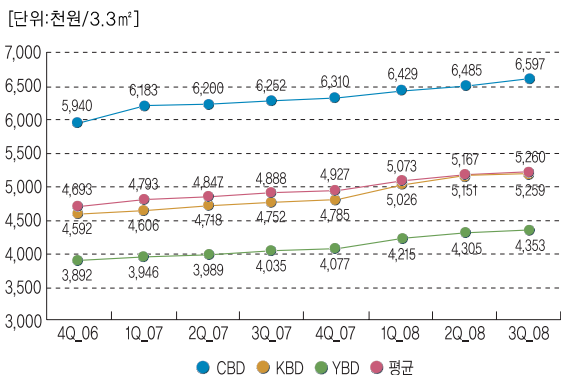
임대시장4 | 2008년 3/4분기 임대시장 분석 및 4/4분기 전망

2008년 3/4분기 오피스 임대시장 분석

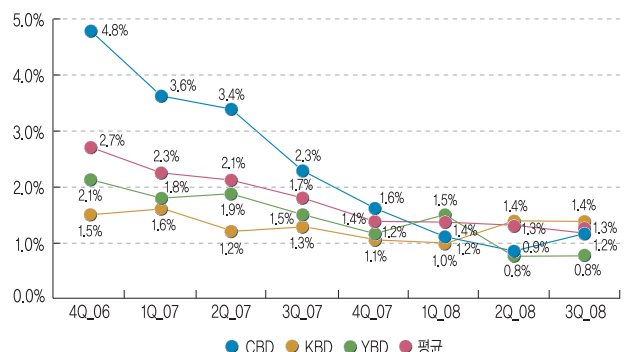
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 평균	5,260 (1.8%△)	562.5 (1.4%△)	51.2 (1.5%△)	24.2 (0.5%△)	1.3 (-)	14.5 (0.1%p▽)

- 2008년 3/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 2008년 2/4분기와 비교하여 전세가는 3.3m²당 5,167천원에서 1.8%가 상승된 5,260천원으로 조사되었으며, 공실률은 전분기와 동일한 1.3%를 나타냄.
- 평년 수준의 공급과 경제 불안에 일부 빌딩을 제외한 다수의 빌딩이 임대가를 동결하면서 전반적으로는 보합세를 나타냈으나, 2/4분기 14건에 이어 3/4분기 10건의 오피스 매매가 이루어지면서 해당 빌딩들이 수익 확보를 위해 임대가 인상을 실시하면서 전분기와 유사한 상승률을 기록함.
- 공실률은 나라키움저동빌딩과 금호아시아나 메인타워 등 금분기 신규 공급량의 46%가 집중된 CBD가 1% 초반까지 상승된 것을 제외하고, KBD와 YBD가 1% 내외로 안정세를 유지하며 전분기 수준을 유지함.

전세환산가



공 실 률



02

오피스 임대시장 동향

임대시장4 | 2008년 3/4분기 임대시장 분석 및 4/4분기 전망

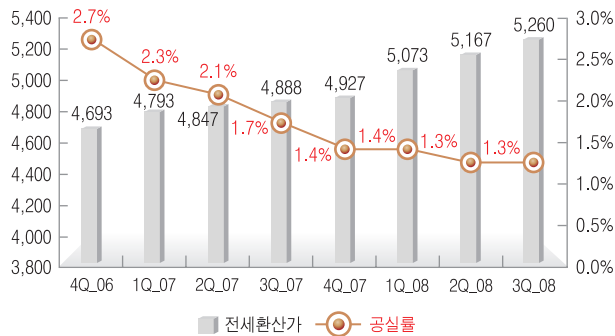
▣ 세부권역 시장 분석(CBD)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
CBD	6,597 (1.7%△)	633.4 (1.3%△)	61.1 (1.1%△)	27.1 (0.7%△)	1.2 (1.3%△)	12.5 (0.1%p▽)

- 도심권역(CBD)의 임대가는 2/4분기 대비 1.7%가 상승된 3.3㎡당 6,597천원으로 서울시 전체 임대가 상승률(1.8%) 과 유사한 수준이었음. 공실률은 2006년 4/4분기 이후 7분기만에 하락세가 멈추며 전분기 대비 0.3%p가 상승된 1.2%를 나타냈음.
- 청계11빌딩, OPUS21빌딩(구,브릿지증권 을지로빌딩), 한컴빌딩(구,삼화빌딩) 등을 소유하고 있는 한국컴퓨터지주와 싱가포르계 투자기관인 GIC가 CBD 내 보유 중인 빌딩들에 대한 기준가를 인상하였고, 금분기 신규 공급된 중구 저동 소재 나라키움저동빌딩이 비교적 높은 임대가로 시장에 공급되면서 금분기 상승세를 이끔. 그러나, 이들 빌딩 외에는 장기간 임대료를 동결했던 빌딩일부를 제외하고 대부분 임대가 수준을 동결하였음.
- 3/4분기에 공급된 나라키움저동빌딩(26,938㎡)과 금호아시아나 메인타워(60,628㎡)가 각각 준공시 90%가 넘는 계약을 달성 및 사사(계열사 포함) 사용으로 안정적으로 시장에 공급되었으나, 나라키움저동빌딩의 경우 연면적의 10%에 해당되는 공실이 3/4분기말 기준으로 남아있고, 2/4분기 손바뀜이 있었던 초동 소재 솔로몬타워에 대형 공실이 발생함에 따라 전체적으로는 전분기 대비 공실률이 상승되었음. 여전히 1% 초반으로 낮은 수준으로 하반기 이후 신규 공급이 급감할 예정에 따라 다시 하락세로 접어들 가능성이 더 크나, 경제 불안감으로 CBD로 이전 예정이었던 업체들 중 일부가 계획을 보류하는 등 그동안 이어졌던 초과 수요는 감소될 것으로 예상됨.

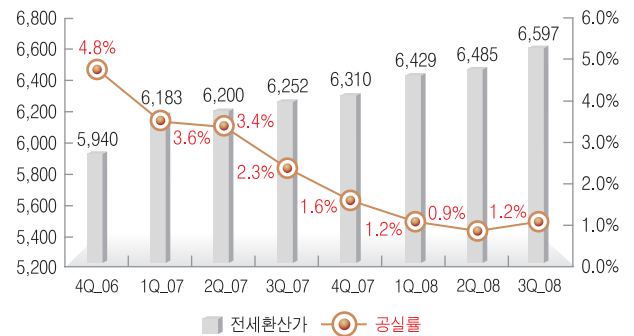
전세환산가 VS 공실률(서울)

[단위:천원/3.3㎡]



전세환산가 VS 공실률(CBD)

[단위:천원/3.3㎡]

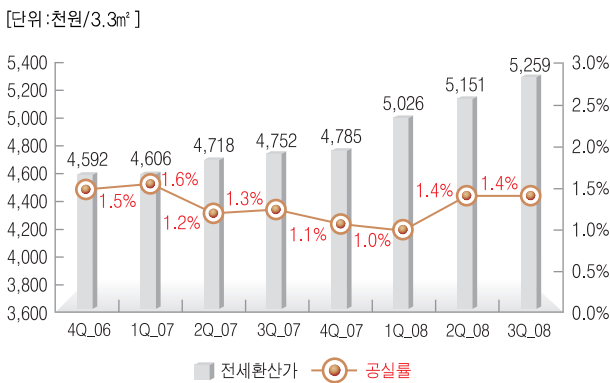


▣ 세부권역 시장 분석(KBD)

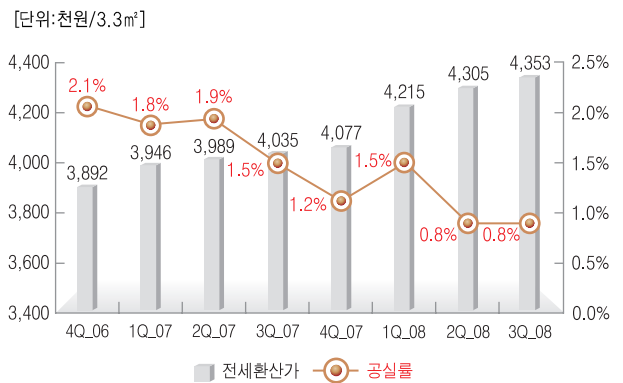
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
KBD	5,259 (2.1%△)	658.7 (2.6%△)	54.2 (2.2%△)	25.4 (0.7%△)	1.4 (-)	16.1 (0.1%p▽)

- 강남권역(KBD)의 전세환산가는 2/4분기 대비 2.1%가 상승된 5,259천원을 나타냈으며, 공실률은 전분기와 동일한 1.4%를 유지하였음.
- KBD 임대시장은 2006년 4/4분기 이후 만 2년 동안 1%대의 가장 안정적인 공실률 흐름을 유지하고 있는 바, 이러한 안정세를 바탕으로 2008년 연초 한차례 임대가를 인상했던 빌딩 중 일부가 3~5% 수준의 추가 인상을 실시하였으며, 하반기 정기 인상 빌딩인 삼성동 아셈타워가 7월 1일부로 임대가를 인상하였음. 특히, 금분기 소유주 변동이 있었던 테헤란로 소재 한솔타워(구, 한솔빌딩)와 삼성동 삼화빌딩의 경우 연초 인상분과 소유주 변경후 기준가 인상분을 더할 경우 2008년도 한해 인상률이 30%에 달하는 등의 요인으로 3대권역 중 가장 큰 폭의 인상률을 나타냄.
- 공실률의 경우 2/4분기에 집중된 신규 공급의 여파로 인한 상승세가 한분기 만에 안정화 되면서 전분기와 동일한 1.4%를 나타냈음. 2/4분기에 신규 공급된 서초동 대한생명사옥의 잔여면적이 두산중공업의 계약으로 모두 소진되었으며, 역삼동 ING타워에 예정되었던 대형공실이 공실 발생 이전에 대부분 소진되었으나, 테헤란로, 강남대로 및 양재역 소재 일부 빌딩들에서 1,000~1,500㎡ 규모의 중형 공실이 공급되면서 상계된 결과로 분석됨. 4/4분기 이후 간선도로변을 중심으로 신규 공급이 꾸준히 이루어질 전망이나, 대부분 10,000㎡ 이하의 C등급 빌딩으로 전체 임대시장에 대한 영향은 크지 않을 것으로 예상되며, 하반기 삼성전자, GS건설 등의 유입에 따라 타 권역 대비 경제불안에 대한 영향이 가장 적을 것으로 판단됨.

전세환산가 VS 공실률(KBD)



전세환산가 VS 공실률(YBD)



02

오피스 임대시장 동향

임대시장4 | 2008년 3/4분기 임대시장 분석 및 4/4분기 전망

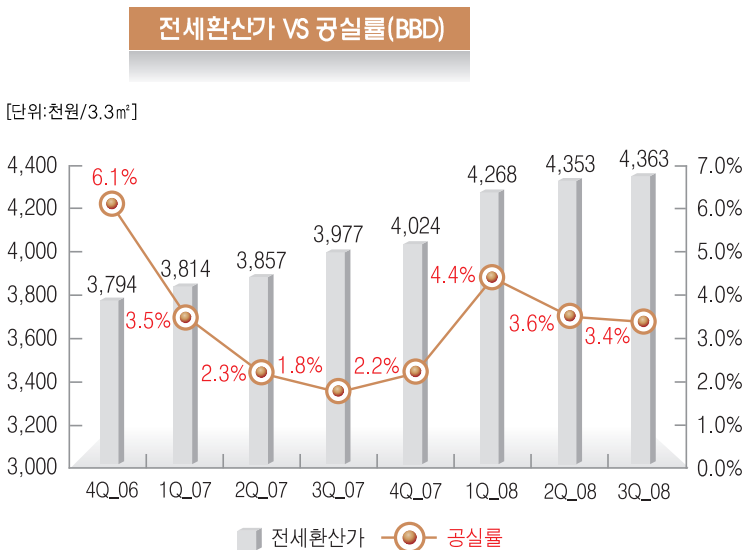
▣ 세부권역 시장 분석(YBD)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
YBD	4,353 (1.1%△)	414.0 (0.5%△)	41.4 (0.8%△)	21.2 (0.2%△)	0.8 (-)	12.8 (-)

- YBD의 임대가는 2/4분기 대비 전세환산가 1.1%, 월세 0.8%가 상승되며 3대권역 중에서는 가장 낮은 상승률을 나타냈으며, 공실률은 전분기와 동일한 0.8%를 유지함.
- 동여의도 증권가 밀집지역에 소재한 한국투자증권빌딩, 동양증권빌딩, 한진해운빌딩과 서여의도 삼환까무빌딩 등 일부 빌딩에서 임대가 인상 사례가 조사되었으나, 세분권역 전체적으로는 보합 내지는 소폭 상승세를 나타냄. 금분기 소유권 변동이 있었던 대우증권빌딩과 신송센터의 경우 임대가를 상향 조정할 가능성이 크나, 4/4분기에 반영할 예정으로 금분기에는 변동이 없었음.
- 1%에도 못미치는 0.8%의 공실률이 2분기째 유지됨에 따라 자산운용사, 증권사 및 투자자문사를 중심으로 이어지고 있는 신규 및 증평 수요가 입주할 만한 중형 공실이 세분 권역 내에는 전무한 상황임. 소형 공실은 일부 조사되고 있으나, 인근 영등포 외곽지역 외에는 신규 공급 또한 거의 없고, 주요 정당 당사가 모두 YBD로 회귀하는 등 하반기 이후에도 전 권역을 통틀어 가장 안정된 시장을 유지할 것으로 사료됨. 다만, 증권 관련 업종이 몰려있는 YBD 임대시장에는 최근의 글로벌 금융위기가 타 권역 대비 가장 큰 불안요인으로 작용할 것으로 사료됨.

▣ 세부권역 시장 분석(BBD)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
BBD	4,363 (0.2%△)	434.7 (-)	38.8 (0.2%△)	21.6 (0.7%△)	3.4 (0.2%p▽)	12.7 (-)



- BBD의 임대가는 2/4분기 대비 전세환산가 및 월세 모두 0.2%가 상승되면서 거의 변동이 없었음. 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 하락된 3.4%를 나타냄.
- 전월세 방식을 차용하고 있는 수내역 흥국생명빌딩과 현대오피스빌딩의 임대가 인상이 있었으나, 대부분의 빌딩이 임대가를 동결함. 더불어, 금년도 임대가 인상을 주도했던 빌딩 매매 이후 임대가 인상사례가 전혀 없었던 것도 금분기 보합세의 한 원인이었음. 다만, 지난 1/4분기에 거래되었던 서현역 퍼스트타워가 4/4분기에 임대가를 대폭 인상 예정에 있어 다시 상승세로 돌아설 전망이다.

- BBD 내 주요 공실빌딩인 센트럴타워의 공실이 모두 해소되었으며, 분당스퀘어의 공실 중 일부도 추가로 해소되면서 세분권역 전체적으로 전분기 대비 0.2%p가 하락된 3.4%의 공실률을 나타냄. 삼성물산의 KBD 이전에 따른 불안이 거의 해소되었고, 4/4분기 이후 당분간 대형 면적 신규 공급이 없는 바, 3대권역 대비 다소 높은 수준으로 형성되어 있는 공실률은 유사한 수준으로 떨어질 전망이다. 다만, 경제 상황에 따른 불안요인이 상존해 있어 급격한 하락세 보다는 2~3분기에 걸쳐 서서히 낮아질 것으로 사료됨.

2008년 3/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

2008년 3/4분기 서울시 3대권역 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면 다음과 같음.

특 징	내 용	비 고
1. 소유주 변동빌딩의 임대가 상승세 주도	2/4분기와 3/4분기에 주요권역을 중심으로 두자리수의 거래사례가 조사되었고, 이들 빌딩이 임대가를 대폭 인상하면서 시장 상승세를 주도함.	2/4분기 거래 : 14건 3/4분기 거래 : 10건
2. KBD 임대시장 상승세 연중 지속	역세권 주요빌딩의 매매 후 대폭적인 임대가 인상과 동일 빌딩의 연중 복수 인상사례가 다수 조사되면서 KBD 임대가 상승세가 연중 계속됨.	2008년 1/4분기 : 5.0% 2008년 2/4분기 : 2.5% 2008년 3/4분기 : 2.1%
3. YBD 공실률 2분기 연속 1% 미만 유지	2/4분기 0.8%까지 떨어진 YBD 공실률이 증권사, 자산운용사, 투자자문사 및 정당 관련 수요로 1% 미만을 지속함.	2008년 2/4분기 : 0.8% 2008년 3/4분기 : 0.8%
4. 한강이북서지역 오피스 관심 증가	한강이북서지역 중 CBD와 YBD의 중간에 위치한 총정로 일대가가 입지적 장점을 바탕으로 임대, 매매시장에 대한 관심 증가와 신규 공급 늘고 있음.	총정로역 일대 3개 PJT 신축중
5. 연말 이후 공급량 급감	4/4분기 신규 공급 물량이 합계 60,000㎡가 안되고, 2009년 한해 동안 40만㎡ 내외에 불과하여 당분간 공급 부족이 계속될 전망	4/4분기 7개동, 약 56,000㎡ 신규 공급
6. 권역별 업종 재편 심화	YBD에 대한 증권사, 자산운용사들의 신규 임차가 이어지고 있고, KBD에는 삼성전자, GS건설 등 대기업 계열사 이전이 계속됨.	YBD : 증권, 정당 등 KBD : 대기업계열사 등

02

오피스 임대시장 동향

임대시장4 | 2008년 3/4분기 임대시장 분석 및 4/4분기 전망

2008년 4/4분기 오피스 임대시장 전망

구 분	전 체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
임 대 가	↗	↗	↗↗	↗	↗	↗

- 최근 임대가의 연중 상승세 지속 현상이 수급 불균형과 더불어 매매시장 활성화에 따른 손바뀜 후 대폭적인 임대가 인상 적용이 가장 큰 원인으로 작용하고 있고, 이들 빌딩이 시장을 선도하면서 임대가 상승세를 견인하고 있음. 이에 4/4분기 이후 매매가 급등 지역을 중심으로 차익실현을 위한 매물이 꾸준히 공급될 예정이며, 금융위기의 중심에 있는 미국계 업체 보유 매물 또한 시장에 다수 공급될 것으로 예상되는바, 이들 빌딩의 거래 여부 및 성사시기가 최근 임대가 상승세 지속 여부 뿐만 아니라 상승폭을 결정할 것으로 전망됨.

구 분	전 체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
공 실 률	→	→	↘	→	→	↘

- 미국발 금융위기 등의 여파로 신규 입차 또는 증평 계획을 보류하는 업체가 늘고 있으나, 최근 오피스 임대시장이 수급 불균형에 따른 초과 수요 상황이었음에 단기간 내 시장에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 분석됨. 더불어, 현 임대시장 안정세의 가장 큰 원인인 수급 불균형이 2009년에는 더욱 심화될 것으로 보여, 4/4분기 이후에도 1%대의 공실률이 유지될 것으로 사료됨.

매매시장1 | 시장동향

☐ 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2008년 3/4분기 동안 소유권 변동(등기부상소유권 이전 기준)이 있었던 10개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

☐ 조사 기간

- 2008년 7월 1일 ~ 2008년 9월 25일

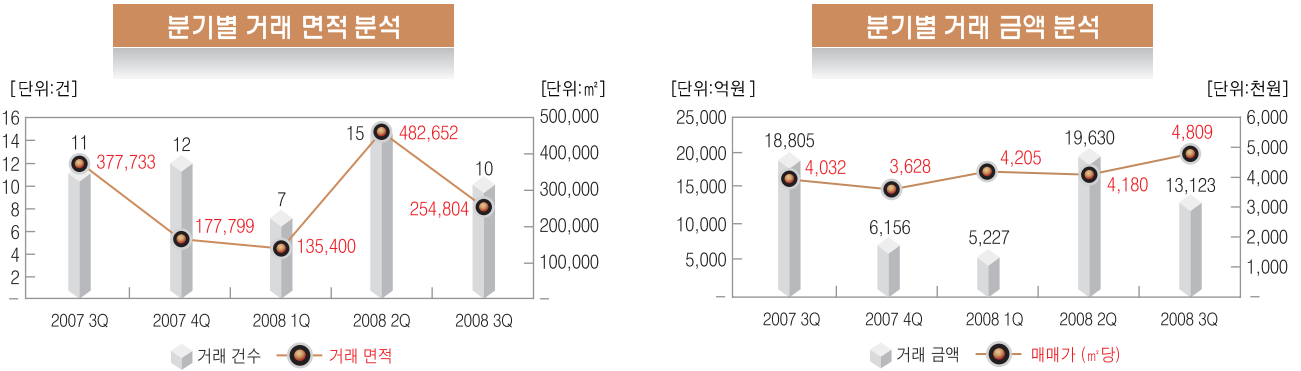
※ 2008년 3/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	알리안츠생명서소문빌딩	중구 서소문동	9,966	알리안츠생명보험	블리스자산운용
	SK건설빌딩	종로구 관훈동	33,409	SK건설제일차유동화	SK건설(주)
	디오센터	중구 중림동	18,572	KB자산운용	SH자산운용
KBD	한솔빌딩	강남구 역삼동	62,747	타이거유동화	미래에셋캐피탈자산운용
	삼화빌딩	강남구 삼성동	40,480	삼화종합개발	코르랩 NPS 제1호
	나산빌딩	강남구 대치동	20,731	(주)인디에프	대치아이비유동화
	흥국생명강남사옥	강남구 역삼동	10,410	흥국생명보험(주)	흥국쌍용화재해상보험
YBD	대우증권빌딩	영등포구 여의도동	38,598	RREEF인베스트먼트	대우증권
	신송센터	영등포구 여의도동	14,938	KB자산운용	SH자산운용
Others	네이션닷컴사옥	송파구 오금동	4,953	(주)네이션닷컴	개인

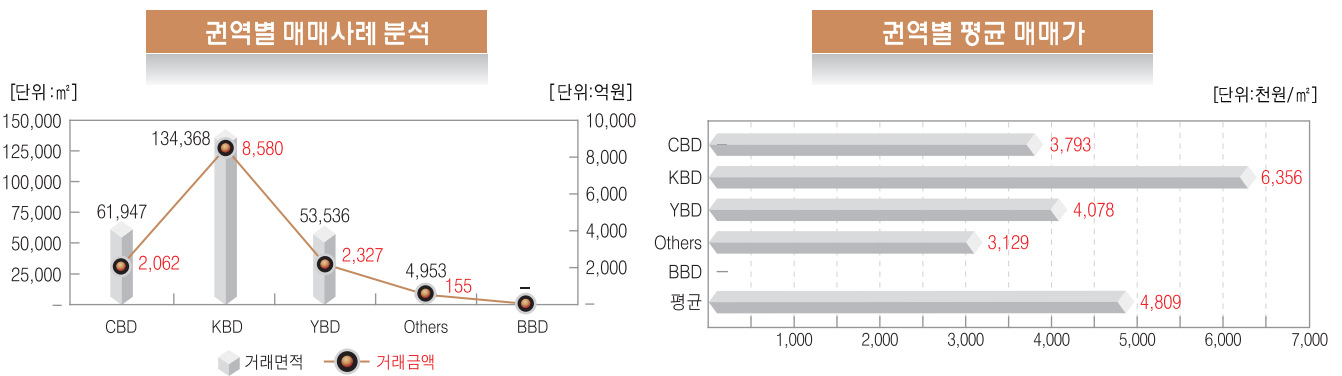
- 2008년 3/4분기 매매시장의 거래사례는 총 10건으로, 총 연면적 254,804㎡에 거래대금은 1조 3,123억원으로 조사됨. 2/4분기에 이어 서울시 3대권역에서 모두 2건 이상의 거래가 이루어졌으며, 이 중 KBD가 거래면적 기준 52.7%, 거래금액 기준 65.4%를 차지하며 금분기 매매시장을 주도하였음. 이어, CBD(3건, 61,947㎡), YBD(2건, 53,536㎡) 및 기타지역(1건, 4,953㎡) 순으로 거래가 이루어졌으며, 1/4분기와 2/4분기 거래사례가 조사되었던 BBD에서는 거래가 없었음.
- 3/4분기까지 누적 거래 금액은 3조 7,980억원을 나타내고 있으며, CBD 극동빌딩(75,252㎡)을 비롯하여 다수의 매물이 거래될 것으로 보이는 4/4분기에는 연간 최고 거래금액을 경신했던, 2007년의 4조 621억원을 한 해 만에 넘어설 것으로 전망됨. 다만, 미국발 금융위기와 단기간의 급격한 금리인상 등의 여파에 따라 다수의 매물이 시장에 공급될 것으로 보여, 수요 대비 공급부족으로 계속되었던 평균 매매가의 상승세는 다소 주춤할 것으로 사료됨.

매매시장2 | 2008년 3/4분기 매매시장 분석

2008년 3/4분기 매매사례 분석

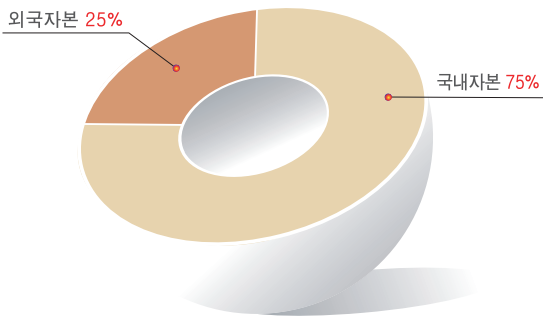


- 2008년 3/4분기 오피스 매매사례는 총 10건, 254,804㎡가 거래된 것으로 조사됨. 거래건수는 평년(분기당 10건) 수준이었으나, 거래면적은 한솔빌딩, 삼화빌딩, 대우증권빌딩 등 A등급(33,000㎡) 이상 규모 빌딩의 거래가 4건이 이루어지면서 평년의 1.6배에 달했던 것으로 분석됨. 특히, 2/4분기에 이어 3대권역 내 주요 역세권 소재 빌딩의 거래가 각각 2건 이상씩 성사되어, 양적인 측면보다는 질적인 성장세가 이루어짐.
- 3/4분기 총 거래금액은 1조 3,123억원으로 2/4분기에 이어 2분기 연속으로 1조원을 넘어섬. 특히, KBD의 경우 금분기 거래사례 중 3건이 테헤란로와 강남대로에 소재한 주요 매물로 모두 ㎡당 6,000천원을 넘어서면서 매매가 급격한 상승세를 견인하였음.



- 권역별로는 프리미엄 빌딩인 한솔빌딩(62,747㎡)과 A등급 빌딩인 삼화빌딩(40,480㎡) 등 4개동, 134,368㎡가 거래된 KBD가 전체 거래규모와 금액 대비 각각 52.7%, 65.4%를 차지하며, 오피스 매매시장을 주도하였음. 3건, 61,947㎡가 거래된 CBD가 거래규모에서 24.3% 차지하며 21.0%의 YBD 보다 비중이 높았으나, 거래금액에서는 YBD가 17.7%로 CBD 대비 우위를 차지함. 이어 기타지역인 한강이남동지역(오금동)에서 1건의 사례가 조사되었으며, 1/4분기와 2/4분기 연속으로 거래가 이루어졌던 BBD에는 거래가 없었음.
- 세분 권역별 평균 단위(㎡)당 매매가를 살펴보면, 그동안 평균 매매가 수준이 가장 높았던 CBD가 외곽지역 물건 거래로 인해 YBD에도 못미치는 매매가 수준을 보인 데 반해, KBD는 금분기 매매사례 4건의 ㎡당 매매가가 6,000천원(6,356천원)을 넘어서는 급등세를 나타냄. 테헤란로에 소재한 한솔빌딩의 경우 ㎡당 6,800천원을 넘는 가격에 거래되면서 일반적인 거래사례 중 ㎡당 최고 매매가를 기록하였음.

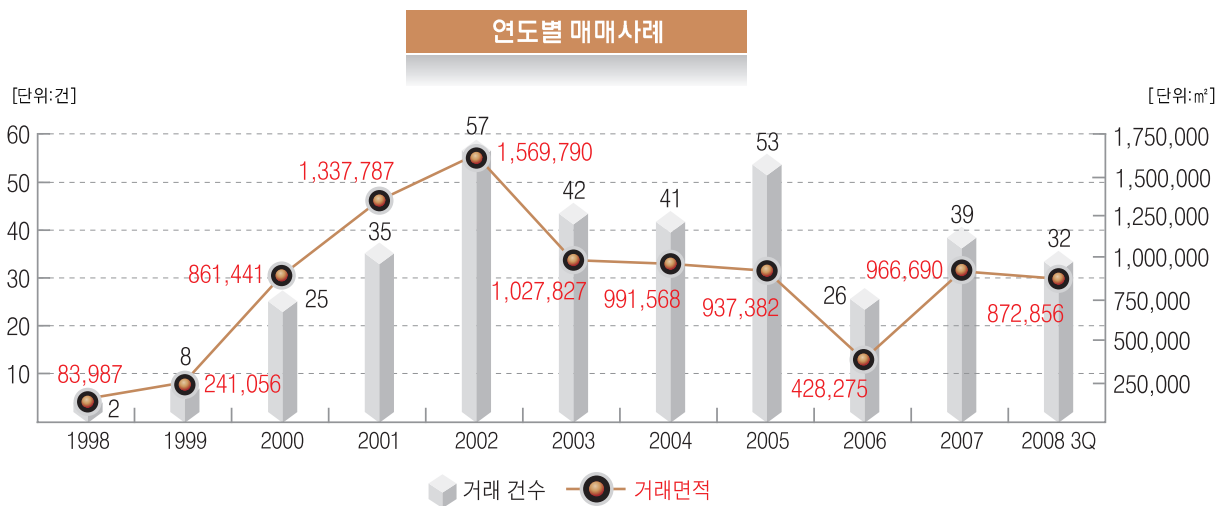
매입자 거래면적 분석



- 2008년 3/4분기 매입자는 국내자본이 전체 10건 중 6건으로 71.4%를 차지하였으나, 거래면적은 190,597㎡로 74.8%를 차지하면서 전분기(58.2%) 대비 강세를 나타냄.
- 금분기 역시 리츠(1건) 및 부동산펀드(4건), ABS(1건) 등 간접투자 형태의 매입사례가 절반을 넘었으며, 금융권 사옥 매입 수요(2건)도 계속되었음.

매매시장2 | 2008년 매매시장 분석(1/4~3/4분기)

연도별 매매사례 대비 2008년 누적 매매사례 분석



※2008년 2/4분기 KBD 매매사례 1건 추가

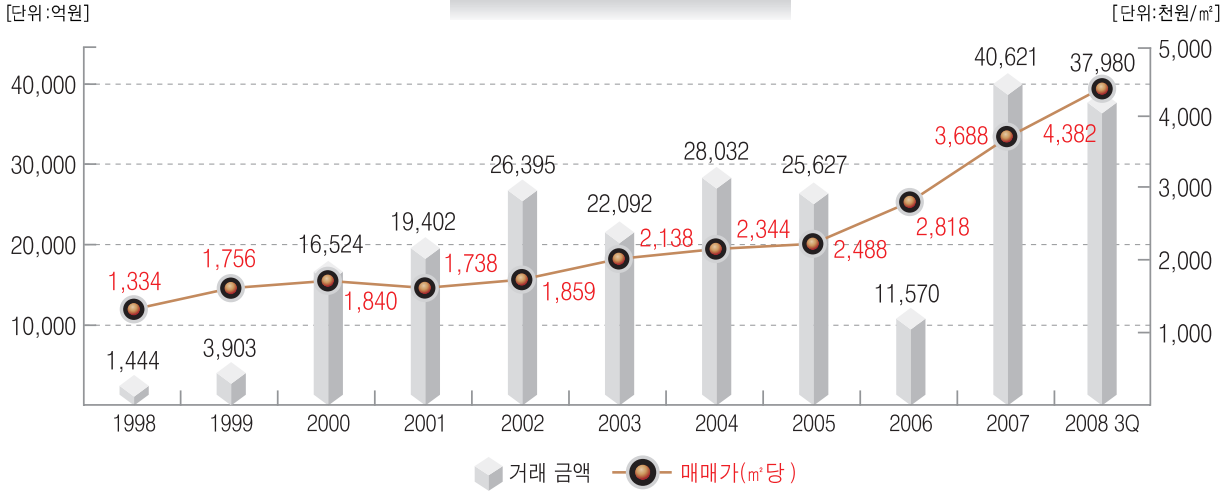
- 1998년부터 2008년 3/4분기까지 서울 및 분당권역(BBD)의 오피스 매매사례는 총 360건, 9,318,659㎡가 거래되었으며, 거래 금액은 23조 3,589억원으로 조사됨.
- 2/4분기에 이은 거래 활성화로 3분기 만에 거래면적 기준으로 2007년 대비 90%를 넘는 거래가 이루어졌고, 극동빌딩(CBD), 미래에셋생명빌딩(YBD) 등 다수의 매물이 거래될 것으로 예상되는 4/4분기에는 누적 거래량이 2003년 이후 5년 만에 100만㎡를 넘어설 전망이다.

03

오피스 매매시장 동향

매매시장2 | 2008년 상반기 매매시장 분석

연도별 거래 금액 분석



※2008년 2/4분기 KBD 매매사례 1건 추가

- 2008년 1/4분기에서 3/4분기까지 거래된 매매사례의 ㎡당 매매가는 4,382원으로 2007년 평균 매매가(3,688천원) 대비 18.8%가 상승되었음.
- 2007년도 거래가 부진했던, KBD와 YBD 주요 역세권 매물의 거래에 따른 매매가 현실화로 ㎡당 매매가 상승세가 이어졌으나, 미국발 금융위기와 금리 인상 등의 여파로 오피스매매시장의 주 수요자인 국내외 투자기관 및 금융 관련 업종의 수요가 주춤할 전망에 따라 4/4분기 이후 상승세는 주춤할 것으로 사료됨.

2008년 3/4분기 매매시장 주요 특징

2008년 3/4분기에 거래가 이루어진 10건의 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 보임.

주요특징	내 용	사 례
1. 간접투자시장 활성화에 따른 매수 강세	리츠, 부동산펀드, ABS 등 간접투자 형태의 거래사례가 시장을 주도하며, 금분기 매매사례 중 절반을 넘어서.	리츠(1건), ABS(1건), 부동산펀드(4건)
2. KBD ㎡당 매매가 급등	거래는 꾸준히 이루어져 왔으나, 주요 역세권 A등급 이상 빌딩의 거래가 거의 없었던 KBD에 프라임급 빌딩인 한솔빌딩과 A등급빌딩인 삼화빌딩이 거래되면서 평균 매매가가 급상승됨.	한솔빌딩 : 6,837천원/㎡
3. 존속기간 만료에 따른 매물 공급	리츠, 부동산펀드 및 ABS 등 존속기간 만료 또는 만기가 도래한 매물이 시장에 꾸준히 공급되고 있고, 거래가 꾸준히 이루어짐.	디오센터, 신승센터 등
4. BBD 매매시장 주춤	2008년 1/4분기와 2/4분기에 각각 2건의 거래가 이루어지며 시장 규모 대비 활발한 매매가 이루어졌던 BBD 매매시장이 단기 급등에 대한 조정으로매물 공급에도 불구하고 거래가 없었음.	1/4분기 2동, 28,746㎡ 2/4분기 2동, 67,107㎡
5. 금융업종 사옥 매수세 지속	2/4분기 3건에 이어 3/4분기에도 금융업종(증권,보험 등)의 사옥 용도 매입이 2건 이루어짐.	대우증권, 흥국생명강남사옥

매매시장3 | 2008년 4/4분기 매매시장 전망

2008년 4/4분기 매매시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	<ul style="list-style-type: none"> · 규제 완화로 인해 부동산을 중심으로 실물 매입 및 개발에 까지 참여하는 특화된 운용사들이 시장에 진입. · 미국 금융위기 여파에 따른 각종 악재로 인해 신규 수요 보다는 매각 또는 관망세를 나타낼 것으로 분석됨. · 다만, 실수요를 포함한 일부 국내 자본 및 아시아계 투자기관의 경우 금년말에서 2009년 상반기까지가 적절한 수준으로 국내 부동산을 매입할 수 있는 적기로 보는 시각이 있어, 이들이 향후 1~2년간의 주 수요자가 될 것으로 전망. 	아시아지역 투자기관, 부동산 특화 펀드 및 실수요자 강세
공 급	<ul style="list-style-type: none"> · 최근 2년여 간의 지가 및 매매가의 급등세에 따른 차익 실현을 위한 매물이 공급되고 있으며, 금융위기의 중심에 있는 미국계 투자기관의 매물이 다수 공급될 전망이다. · 2009년 상반기에 청산시기가 도래한 리츠 및 부동산펀드 보유 빌딩이 입찰 또는 수의 계약형태로 4/4분기 이후 순차적으로 공급될 예정 · 국내 대기업 및 금융기관 보유 물건 일부가 유동성 확보 등을 목적으로 시장 내 공급 예상됨. 다만, 이들 매물의 경우 서울 및 수도권 소재 물건 뿐만 아니라 지방 물건과 함께 Package 형태로 공급되었거나, 추가 공급될 가능성이 있음. 	3대권역 소재 투자기관 소유빌딩 위주 공급 증가
매매가격	4/4분기 거래 예정에 있는 CBD 소재 프라임급 빌딩인 극동빌딩이 예상보다 낮은 가격에 거래가 될 예정에 있고, 경제 불확실성 특히, 조달 금리의 급등이 매매시장의 주 수요자인 투자기관 및 자산운용사에 부담으로 작용해 매매가 상승세에 걸림돌이 될 전망이다. 따라서, 연중 지속되었던 매매가 상승세가 한풀 꺾이면서 보합세를 나타낼 전망이다.	상승세 주춤
총 합	미국 금융위기의 여파로 인해 금리가 치솟고 있고, 이에 따라 그동안 계속되었던 실수요를 포함한 국내외 투자기관들의 오피스 매입에 대한 경합 추세가 다소 주춤할 것으로 예상되면서, 매매가 상승세는 한풀 꺾일 전망이다. 그러나, 서울시 오피스 임대시장의 경우 여전히 1%대의 공실률을 유지하고 있고, 이러한 안정세가 경기 측면 보다는 수급 불균형이 가장 큰 원인으로 작용하고 있기 때문에, 하반기 이후 2009년 상반기가 적정가격에 국내 부동산을 매입할 수 있는 적기로 보는 수요자가 적지 않아 이들을 중심으로 매수세가 이어질 것으로 예상됨. 다만, 중장기 전망에 대한 불확실성이 크기 때문에 당분간은 3대 권역 내 적절한 수익 확보가 가능한 매물을 중심으로 거래가 이루어질 것으로 사료됨.	

분양시장 | 2008년 3/4분기 시장 동향

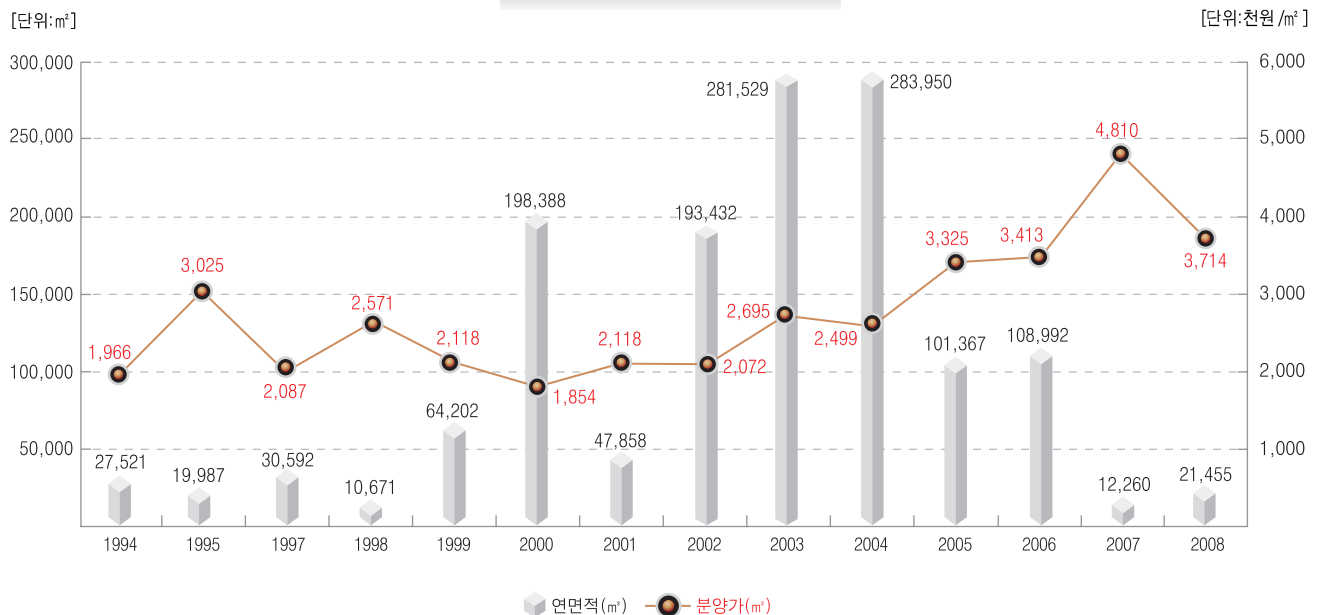
조사 대상 및 내용

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

조사 기간

- 2008년 7월 1일 ~ 2008년 9월 23일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 2008년 3/4분기 오피스 매매시장은 서울 주요 권역의 나대지 고갈, 지가 상승 및 국내외 투자기관들의 통매입을 통한 매매시장 편입 등으로 인해 오피스 밀집지역 내 공급이 전무한 가운데, 서울시 외곽지역과 수도권 신규택지개발지구에서 주로 공급되고 있거나 향후 공급 준비 중에 있음.
- 최근 공급되는 분양형 오피스는 순수 오피스 상품에서 상가의 비중이 큰 혼합 형태나 오피스텔과 유사한 변형된 상품들이 주로 공급되고 있음. 종전 오피스 분양 상품의 경우 개인 투자자나 중소형 법인을 타겟으로 한 섹션형 상품 주를 이루었으나, 순수 오피스 상품에 대한 개발 여건 및 수익성 악화에 따라 2006년 이후 전체적인 공급이 크게 줄었고, 최근의 공급물량은 대부분 연면적 3,000~4,500 m² 내외의 C등급 규모의 상업시설과 업무시설의 복합 상품 또는 변형된 오피스 상품들이 주를 이루고 있음.
- 3/4분기 신규 분양된 오피스 상품은 죽전 블루시티로 죽전 택지개발지구 내에 위치해 있음. 분당 단국대와 죽전 디지털 벨리가 인접해 있어 관련 임대수요가 기대되는 지역으로 m²당 2,420~2,722천원(VAT 별도) 선에 분양중에 있음. 3/4분기 준공된 분양 오피스는 서초구 서초동 소재 서초지웰타워로 인근 법조타운과 최근 3개동이 모두 준공된 서초삼성타운 사이에 위치한 입지적 장점을 바탕으로 2005년 말 분양시 초기에 100% 분양완료된 건물로, 금분기에 준공되어 임차인 유치중에 있음.

분양시장2 | 분양 사례

죽전 블루빌



건축 개요

위 치	경기도 용인시 죽전동
규 모	지하3층, 지상 10층
연 면 적	4,655.62㎡
대 지 면 적	715.00㎡
용 도	상업시설(1F), 업무시설(2~10F)
준공예정일	2009년 7월 14일
시 공 사	영도건설
시 행 사	블루시티

- 환경 여건
- 단국대 죽전캠퍼스, 디지털밸리와 도보생활권에 위치하여 임대수요가 기대됨.
 - 용도상 오피스이나 사실상 가전제품이 빌트인 되고, 바닥 난방이 되는 주거용 오피스텔임.
 - 오피스 분양가는 ㎡ 당 2,420~2,722천원(VAT 별도) 수준이며, 전용률은 47%임.
 - 37.32~52.89㎡ 규모의 총 125개의 소형 오피스 분양.
 - 9월말 기준 분양률 70% 수준이며, 대부분 투자 목적 매입으로 조사됨.
 - 총 주차대수는 44대이며, 관리비는 3.3㎡당 6,000원(예정) 수준

분양시장3 | 준공사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(㎡)	분양가(천원/㎡)	준공시기
KBD	서초지웰타워	서초구 서초동	B5/15F	10,234.45	4,008	2008. 9

서초 지웰타워



건축 개요

위 치	서울시 서초구 서초동
규 모	지하5층, 지상 15층
연 면 적	10,234.45㎡
대 지 면 적	848.75㎡
용 도	업무/근생시설
준공예정일	2008년 9월
시 행 사	㈜신영동성
시 공 사	㈜신영동성

04

오피스 분양시장 동향

분양시장3 | 준공사례

- 「 환경 여건 」
- 지하철 2호선 교대역과 도보 5분 거리 위치
 - 교대역에서 강남역 방향 서초로 대로변 소재
 - 오피스 분양가는 m²당 4,008천원(VAT 별도) 수준으로 2005년 12월 석션형 오피스로 분양함.
 - 지상 15개층 중 14개층(2~15층)은 업무시설이며, 1층 및 지하층은 근생시설로 분양
 - 최초 '스타갤러리'라는 브랜드로 분양하였고, 신축중 신영그룹 계열사인 (주)신영동성에서 시행 및 시공권 인수
 - 임대료 수준은 m²당 보증금 170천원 월세 17천원 수준으로 분양 당시보다 크게 상승됨

분양시장4 | 2008년 4/4분기 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	미국발 금융위기와 금리 인상 등의 악재로 그동안 지속되었던 오피스 분양에 관한 투자 수요가 주춤하고 있음. 다만, 오피스 매매 및 임대시장이 안정세를 유지함에 따라 통분양 수요는 지역에 따라 편차는 있으나, 일부 기대됨.	투자 목적 개인·법인 수요 관망세
공 급	기존에 주로 공급되었던 서울시 3대 권역은 공급이 크게 축소되고, 경기도 죽전 등 신규 택지개발지구에서 간헐적으로 공급될 전망이다.	서울 3대 권역 ↓ / 기타지역 ↑
분양가격	전반적인 지가 상승과 원자재 가격 상승에 따라 매매 호가는 꾸준히 상승될 것으로 예상되나, 경기 불안에 따른 수요 관망세로 조정 가능성이 큼	보합세 유지
총 합	글로벌 금융 위기에 따라 소비가 위축되고 있고, 주식시장과 실물형 자산에 투입되었던 시중 자금이 금리 인상으로 인해 금융권으로 몰리고 있어, 임대 및 오피스 통매매시장 대비 분양시장은 당분간 침체될 것으로 예상됨. 향후 분양 오피스 상품은 대규모 택지개발사업지가 조성될 경우 15,000m ² 이상의 상품이 일부 공급될 가능성이 있으며, 수도권 내 재건축을 통한 3,000m ² 이하의 소규모 상품이 주로 공급될 것으로 전망됨.	

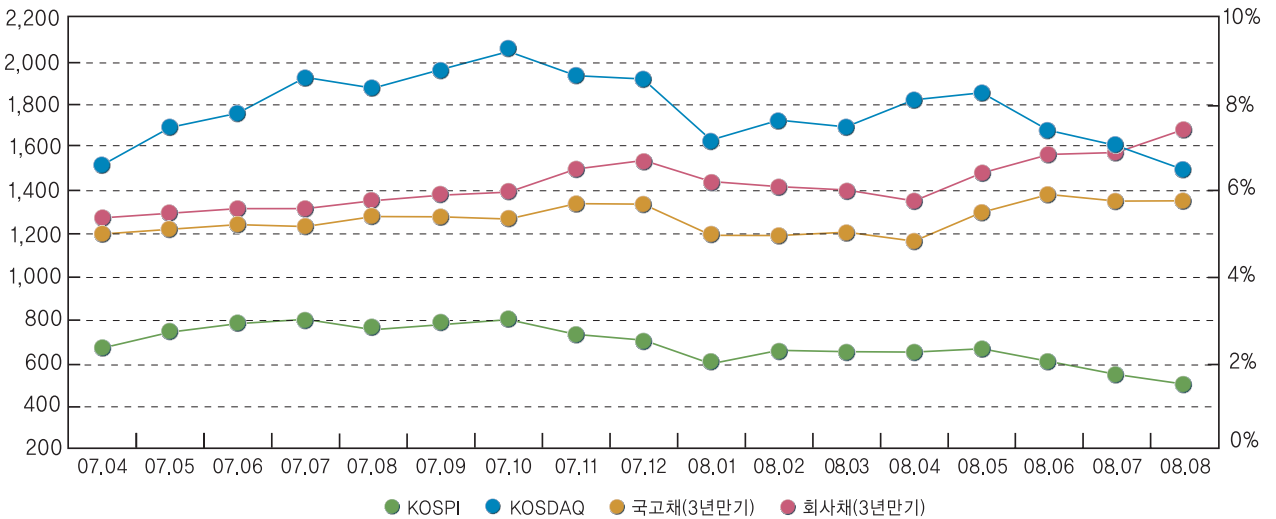
부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

펀드시장 동향

- 부동산 관련 펀드는 2008년 2/4분기에 비하여 수탁고가 증가하여 2008년 3/4분기에는 12조 6,598억원으로 2008년 2/4분기의 11조 9,362억원보다 6.1% 상승하였음. 전체펀드 중 부동산 관련 펀드의 비중은 2008년 2/4분기 3.3%에서 2008년 3/4분기에는 3.5%로 보합세를 보이고 있음.
- 2008년 3/4분기에 신규 설정된 부동산관련 펀드는 29개, 설정액은 1조 1,158억원이 되어 2008년 2/4분기보다 펀드수와 설정액이 감소하였음.
- 전체 펀드 구성 중 부동산은 전분기 대비하여 2.2%에서 2.4%로 증가하였음. 재간접은 2.3%에서 2.2%로 감소하였음.

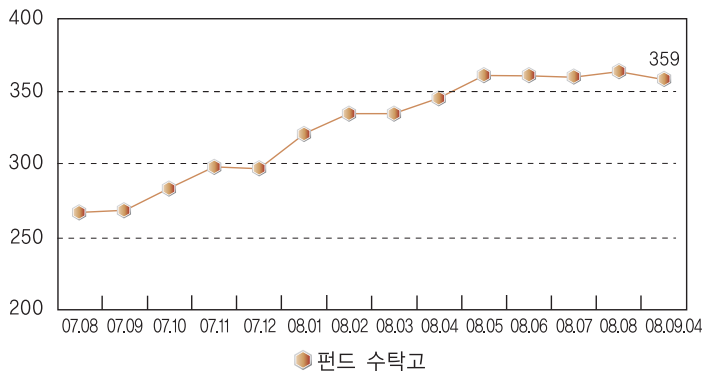
증시 및 금리지표

[단위:포인트]

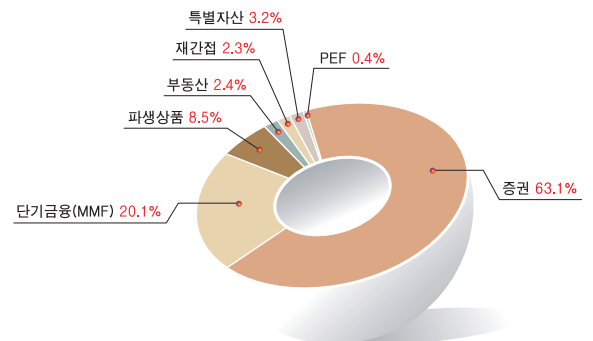


펀드 수탁고 현황

[단위:조원]

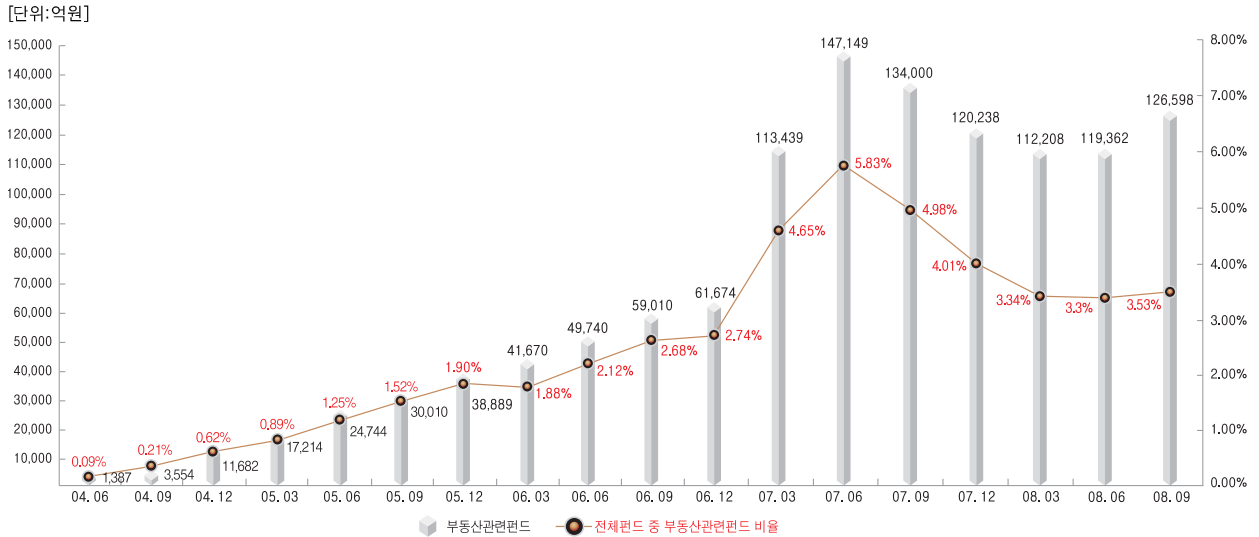


펀드 구성 비율



부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

▶ 부동산 관련 펀드 수탁고 현황



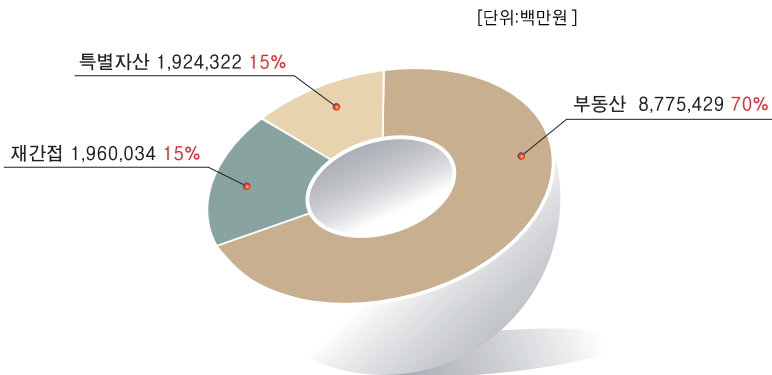
(수탁고 현황은 기준일 현재 부동산펀드의 증·감 분을 반영한 수치임)

▣ 부동산관련펀드 분석

- 분석대상
 - 자산운용협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드
- 기준일
 - 2008년 9월 4일

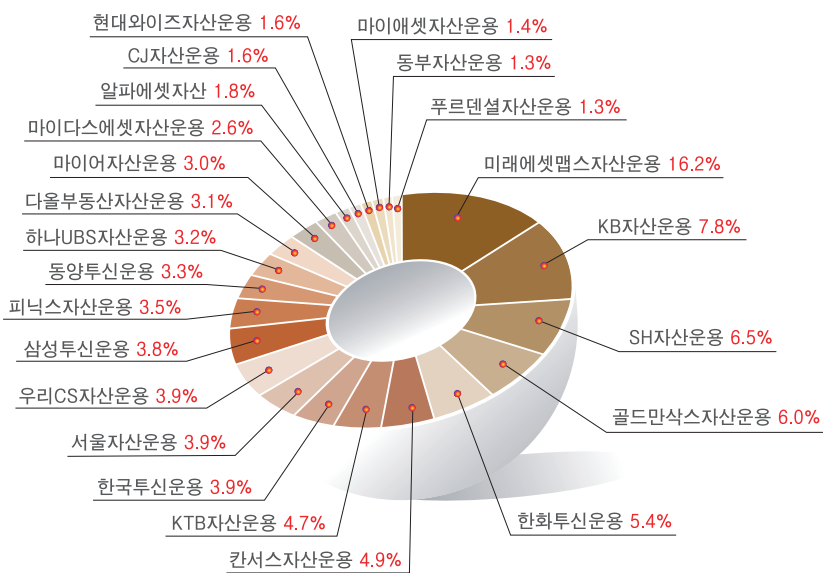
설정액(누적) 기준

▶ 펀드분류별



2008년 9월 4일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 실물 및 PF에 투자한 부동산펀드와 부동산 대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨. 재간접펀드의 설정액은 2008년 2/4분기 2조 2,722억원에서 2008년 3/4분기에는 1조 9,338억원으로 감소가 지속되고 있음. 부동산펀드의 설정액은 2008년 2/4분기에 7조 8,106억원에서 2008년 3/4분기에는 8조 7,754억원으로 증가하였음.

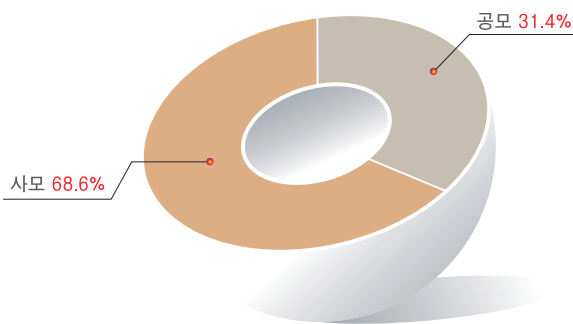
▶ 자산운용사별



*비율이 1% 미만인 자산운용사는 표기에서 제외함.

2008년 9월 4일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 12조 6,598억원 중 미래에셋맵스자산운용이 1조 9,501억원대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 KB자산운용이 9,431억원대, SH자산운용 7,795억원대, 골드만자산운용(구, 맥쿼리IMM 자산운용)이 7,278억원대, 한화투신운용이 6,520억원대 설정액을 보이고 있음. 미래에셋맵스자산운용이 16.2%로 전분기에 이어 가장 높은 비중을 차지하고 있음.

▶ 모집형태별



2008년 9월 4일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 12조 6,598억원 중 31.4%가 공모를 통하여 모집되었으며, 68.6%가 사모를 통하여 모집되었음. 사모펀드의 비중은 전분기(64.0%)에 비하여 이번 분기(68.6%)에 증가하였음.

부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

신규 설정액(6~9월) 기준

▶ 대상자산별 / 모집형태별

2008년 6월~9월 신규 설정된 부동산 관련 펀드(1조 1,158억원) 중 부동산 비중은 86.0%, 특별자산은 14.0%를 보이고 있음. 부동산 비율이 전분기(65.2%)보다 이번 분기(86.0%)에는 증가하였으며, 재간접은 이번 분기에 신규설정된 부동산 관련펀드가 없었음.

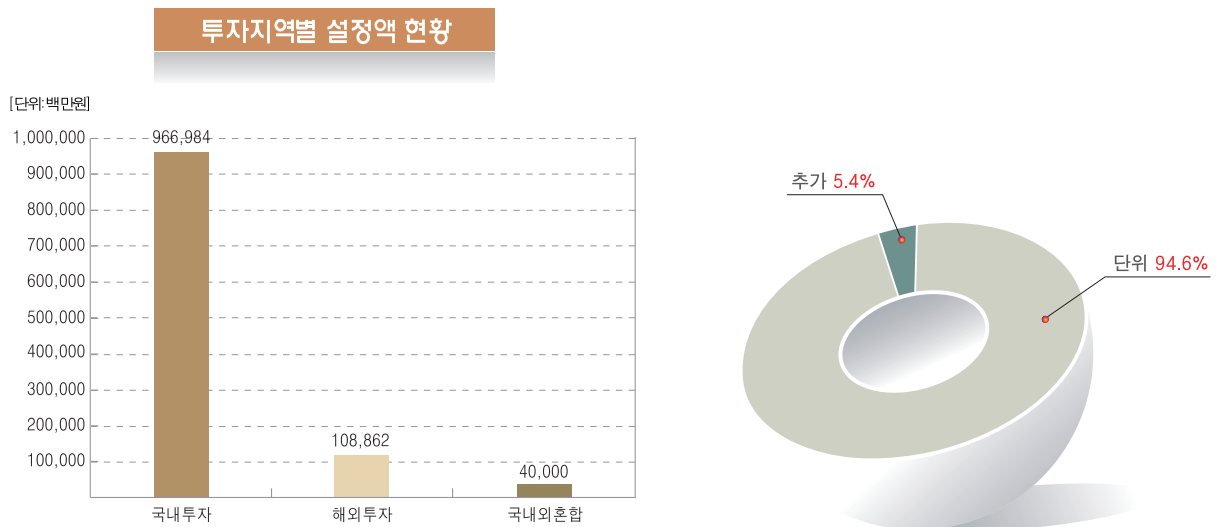
모집형태에 따른 공모와 사모의 비율을 살펴보면, 공모의 비율은 0.0%이고 사모의 비율이 100.0%를 차지하고 있음.



▶ 투자지역 / 추가단위 구분

2008년 6월~9월에 신규로 설정된 부동산 관련 펀드의 투자지역을 살펴보면, 국내투자가 9,670억원, 해외투자가 1,088억원, 국내외혼합이 400억원임.

단위형 펀드 비율은 전분기(65.6%) 대비 금분기(94.6%)로 약 29%가 증가하였고, 추가형은 감소하였음.



2008/6/2 ~ 2008/9/3 신규 설정 펀드 내역

[단위:백만원]

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액(백만원)	모집형태	추가/단위
골든브릿지자산운용	GB캠보디아사모부동산 4	2008-07-23	8,700	사모	단위
	골든브릿지사모특별 자산 27	2008-07-01	1,800	사모	단위
	골든브릿지사모특별 자산 26	2008-06-05	7,486	사모	단위
다올부동산자산운용	다올랜 드칩 사천 사모 부동산 20	2008-07-04	28,000	사모	단위
	다올유니온아크사모 부동산 1	2008-06-03	33,163	사모	단위
대신투신운용	대신사 모REO특별자산 G2	2008-07-29	2,000	사모	단위
	대신사모특별자산 K20	2008-06-30	49,807	사모	단위
더커자산운용	더커사모유토피아부동산 1	2008-08-28	22,500	사모	단위
동양투신운용	동양First Value사모부동산 2	2008-08-11	75,000	사모	단위
마이애셋자산운용	마이애셋사모라발로 부동산	2008-06-16	9,000	사모	단위
	마이애셋사모말레이시아부동산	2008-06-09	10,000	사모	단위
마이어자산운용	마이어 사모양재 파이 씨티 부동산 1	2008-06-27	250,000	사모	단위
	마이어 사모 광투 몬베 이부동산 1	2008-06-20	34,188	사모	단위
	마이어 사모리시아부동산 1-1	2008-06-13	11,000	사모	단위
	마이어 사모리시아부동산 1-2	2008-06-13	6,000	사모	단위
	마이어 사모리시아부동산 2	2008-06-13	3,000	사모	단위
	마이어 사모천안두정 동특별자산 1	2008-06-20	40,000	사모	단위
메리츠자산운용	메리츠사모부동산 5	2008-07-30	6,000	사모	단위
미래에셋맵스자산운용	미래에셋맵스NH사모부동산 1	2008-06-30	335,152	사모	단위
블리스자산운용	블리스밸류사모부동산 1	2008-07-10	22,025	사모	단위
삼성투신운용	삼성파트너사모특별 자산 1	2008-06-25	10,000	사모	단위
알파에셋자산운용	알파마יתי 사모 부동산 11	2008-07-25	50,000	사모	단위
한국투신운용	한국사모두바이반도 유보라타워특별 자산 24	2008-06-23	15,010	사모	단위
	한국사모두바이반도 유보라타워특별 자산 25	2008-06-23	9,964	사모	단위
한화투신운용	한화트라이서울 미국사모 부동산 3	2008-06-13	40,000	사모	추가
흥국투신운용	흥국하이클래스사모특별 자산 4	2008-07-15	20,000	사모	추가
	흥국하이클래스사모특별 자산 3	2008-06-25	151	사모	추가
SH자산운용	SH캐피탈사모부동산 9	2008-07-02	15,900	사모	단위
	SH캐피탈사모부동산 10	2008-07-02	0	사모	단위

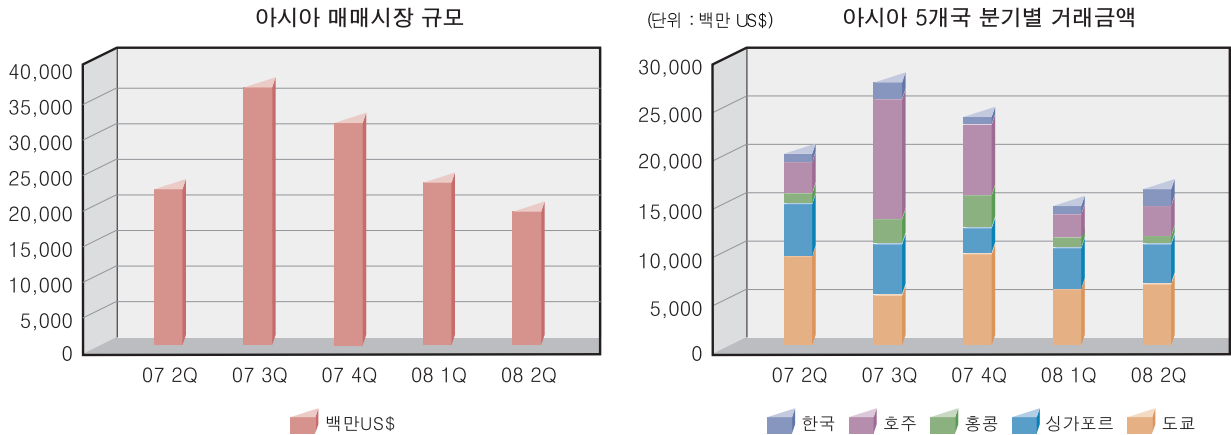
※ 위 자료는 자산운용협회자료를 기준으로, 상품설명서, 신문기사 및 각 자산운용사질의답변을 참고하여 작성되었으며, 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

부록2 | 아시아 오피스 매매시장 동향

(자료원조 : DTZ)

- 저성장세를 보여 왔던 북미와 유럽지역 오피스 매매시장과 달리 아시아 주요국 오피스 매매시장은 일부 국가의 급격한 경제성장에 힘입어 시장규모의 확장을 보여왔으며, 특히 최근 5년동안 중국 및 인도 등 오피스 시장의 급격한 성장은 아시아 오피스 시장의 전인차 역할을 해오고 있음. 이들 국가의 경우 기존 실수요자에 의해 좌우되었던 매매시장이 글로벌 기관투자자들의 투자가 가세하면서 오피스 가격의 급등양상을 가져왔음.
- 아시아 주요국 매매시장은 기본적으로 임대수익률을 기초로 임대시장 추이와 연동되거나 후행하는 경향이 있으나, 국가별 시장상황에 따라 다소간의 차이와 특징을 보이고 있음.
- 전반적으로 아시아 주요국의 매매시장은 2007년 하반기에 촉발된 미국발 서브프라임 모기지 사태에 의해 2008년 상반기에 다소 위축된 것으로 보임. 특히, 금년 3/4분기에 있었던 미국 주요 투자은행 및 금융사들의 파산은 잠정적으로 아시아 지역 매매시장을 위축시킬 가능성이 클 것으로 보임. 따라서 본 보고서는 서브프라임 사태의 영향을 받았던 금년 상반기의 아시아 주요국들의 매매시장을 분석해보고 하반기 매매시장을 예측하고자 함.

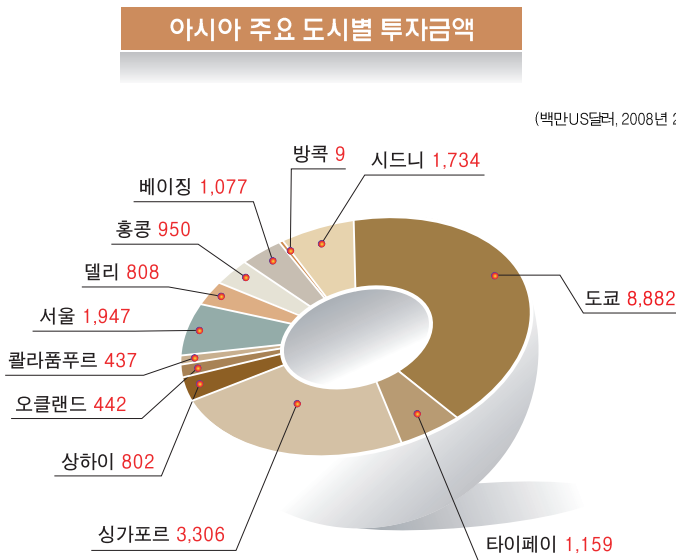
분기별 투자규모 현황



· 대상국가 : 일본, 싱가포르, 홍콩, 호주, 대만, 중국, 말레이시아, 인도, 필리핀, 뉴질랜드, 한국 등

- 최근 1년간 아시아 주요국 오피스 매매시장 규모를 살펴보면 2007년 3/4분기 350억 달러(US)를 정점으로 미국발 서브프라임 모기지 사태 이후 점차 하강추세를 보이다 2008년 2/4분기에는 2007년 4/4분기 대비 약 40% 하락한 175억 달러 규모로 위축되었음.
- 매매시장 Deal 규모를 나라별로 살펴볼 때 시장 규모가 큰 도쿄가 거래규모와 건수에서 압도적 우위를 점하고 있음. 이외에는 싱가포르, 홍콩이 25억 달러에서 50억 달러 사이를 나타내고 있음. 반면호주의 경우 2007년 3/4분기 12억 5천만 달러를 정점으로 지속적인 하락세를 보이다 2008년 2/4분기에는 2억 3천만 달러 수준에 그치고 있음.
- 호주의 경우 북미와 유럽시장에 대한 경제적 의존도나 연동성이 기타 아시아 국가보다 크고 2007년 하반기에 촉발되었던 서브프라임 모기지에 의한 영향이 가시화된 금년초 부터 오피스 매매시장이 크게 위축된 것으로 추정됨. 한편 한국의 경우 아시아 주요국들에 비해 아직 매매시장 규모는 작은 편이나 이는 거래건수의 문제보다 자산가격이 타 주요국들에 비해 낮은 것에 기인하는 것으로 판단됨.

2008 2/4분기 현재 투자규모 현황



- 2008년 2/4분기 기준 아시아 주요국들의 투자 규모를 살펴보면 여전히 일본이 압도적인 우위를 보이고 있음을 알 수 있음. 이는 2/4분기 아시아 총 투자금액의 45% 수준에 달하는 수치임.
- 투자규모 순위는 도쿄에 이어 싱가포르, 시드니, 타이페이 순으로 조사됨. 우리나라의 경우 전체 규모대비 9%로 시드니(8%)와 비슷한 수준임.

도시별 오피스 Yield 현황

도시별 오피스 Yield 현황					
국가	도시	Yield(%)	국가	도시	Yield(%)
일본	도쿄	2.7~3.3	말레이시아	쿠알라룸푸르	6.1~6.8
중국	베이징	7.2~8.1		태국	방콕
	상하이	5.9~8.1	필리핀	마닐라	11.2~12.0
	광저우	6.2~8.9	인도네시아	자카르타	9.4~11.0
	홍콩	4.4	호주	시드니	5.9
대만	타이페이	4.1~4.5		멜버른	6.2
인도	델리	7.6~10.3	뉴질랜드	오클랜드	7.6
	뭄바이	12.2~13.4		한국	서울
싱가포르	싱가포르	5.1			

- 2008년 2/4분기 기준 아시아 주요국들의 현황을 살펴보면, 일본이 3% 내외 수준이며, 이외 국가들의 경우 5~8% 수준이 가장 많고 인도 뭄바이나 필리핀 마닐라의 경우 12% 내외 수준을 보이고 있음. 한국의 경우 현황은 5% 내외로 홍콩이나 싱가포르와 비슷한 수준으로 나타남.

부록2 | 아시아 오피스 매매시장 동향

Top 5 Transaction in Asia Pacific, 2008년 2/4분기

도시	빌딩명	매입가(백만 US달러)	투자자 국적
도쿄	Resonal Maruha Bldg.	1,526	일본
도쿄	Shinsei Bank Bldg.	1,111	미국
상하이	The Centre	639	홍콩
싱가포르	Former Crosy House	547	독일
싱가포르	The Atrium@orchard	617	싱가포르

주요국 오피스 매매시장 현황

▶ 일 본

2008년 초부터 이어져온 금융기관의 보수적 대출기준에 의해 주요 기관 투자자의 매입수요가 지난 1~2년 대비 낮은 추세를 이어가고 있음. 이에 따라, 주거시장, 외곽지역에 위치한 리테일, 중소형 오피스들의 경우 가격 재조정 국면을 보이고 있음. 그러나 오피스 핵심지역의 Prime 빌딩 등은 상대적으로 강보합세를 이어가고 있음. 2/4분기 오피스 매입 현황을 보면 미쯔비시 부동산이 Resona Maruha 빌딩을 1,620억엔에 매입하였으며, RREEF가 Nikko빌딩을 Unified Capital로 부터 190억엔에 매입하였음. 동 빌딩의 NOI Yield는 3.7% 수준임.

▶ 싱가포르

전반적으로는 2007년 대비 다소 하강세에 접어들고 있으나 재정상태가 양호한 일부 기관투자자의 경우 올 상반기에만 130억 달러를 투자하는 등 도심지역 소재 프라임물건에 대해서는 지속적 투자를 이어가고 있음. 그러나 현재와 같은 글로벌 금융위기가 지속된다면 시장이 위축될 전망이다.

▶ 홍콩

지난 1~2년 대비 올 상반기 매매시장은 주요 기관투자자들의 활동이 다소 저조한 가운데 이러한 추세는 금년 하반기 까지 지속될 것으로 예상됨. 그러나, 글로벌 금융시장의 불안과 달리 상대적으로 홍콩 오피스 시장에서의 영향은 크지 않은 것으로 분석되고 있어, 핵심 우량 물건에 대한 기관투자자들의 오피스 매입수요는 지속될 전망이다.

▶ 호 주

아시아 주요 국가 대비하여 글로벌 금융 위기에 가장 큰 위축세를 보이고 있음. 주요 기관투자자들의 투자가 크게 위축되면서 투자액이 최고점이었던 2007년 3/4분기 대비 약 86%가 하락되었음. 당분간은 주요 기관투자자에 의한 관망세가 지속될 것으로 예상되어 오피스 가격의 하락세는 불가피할 전망이다.

▶ 인 도

시장이 다소 하강국면을 보이는 가운데 향후 오피스 공급량이 많은 지역의 경우 오피스 매입수요가 현저히 떨어지고 있음. 이자율 상승, 원자재 가격상승에 따른 디벨로퍼들의 오피스 공급은 다소 위축될 것으로 보이며 이러한 추세가 장기간 지속될 경우 향후 시장에 잠재적인 위험요인이 될 것으로 예상됨.

▶ 중 국

시장과열에 따른 중앙정부의 규제책에 따라 시장이 전반적으로 하락세를 나타냄. 다만, 타 아시아 국가들이 글로벌 금융위기에 대한 민감도가 높은 반면, 중국의 경우 상대적으로 낮은 것으로 분석됨. 그러나, 중앙정부의 규제책에 따른 일부 디벨로퍼들의 프로젝트 조기 매각이나 중단 등에 따라 향후 공급시장의 어려움이 예상됨.

☐ 향후 전망

아시아 주요국들이 미국 서브프라임 모기지 문제로 인한 금융위기의 영향에 따라 작년 말부터 2008년 2/4분기까지 국가별로 경중은 있으나 전반적으로 위축된 상황을 보이고 있음. 한국의 경우 공급부족에 따른 실사용자 및 국내투자자에 의한 매입 적체수요에 따라 타 국가 대비 금융위기에 따른 매매시장에의 영향은 거의 없었던 것으로 분석됨.

그러나, 글로벌 금융별 금융위기로 인한 여파는 아시아 주요국가는 물론 한국에도 적지 않은 충격을 가져올 것으로 판단됨. 이번 금융위기는 나라별 시간과 정도의 차이는 있겠으나 매매시장과 임대시장의 위축을 가져올 것으로 예상되며 이는 디벨로퍼의 오피스 공급시장에도 어려움을 초래할 것으로 예상됨.

향후 아시아 국가 중 북미시장의 경제의존도가 높은 나라일수록 오피스시장의 침체국면에서 벗어나기까지 다소 간의 시간이 필요할 것으로 판단됨.

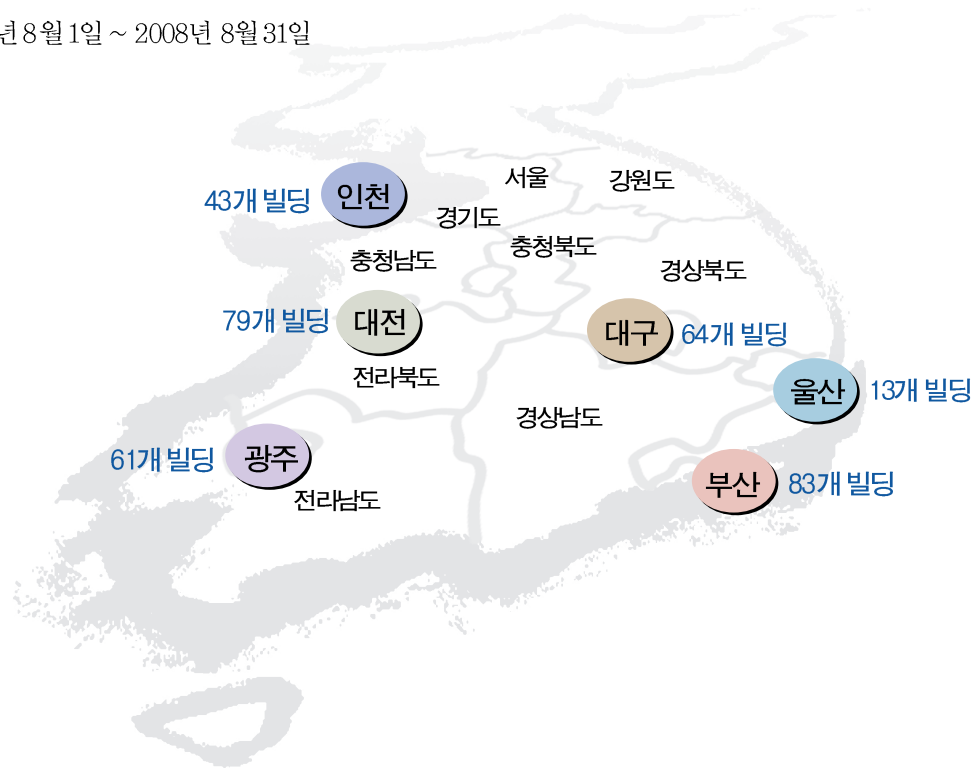
부록4 | 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

조사개요

- 조사대상 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

- 2008년 8월 1일 ~ 2008년 8월 31일



광역시별 임대정보

(단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	부산	인천	대구	울산	광주	대전
빌딩수	83개	43개	64개	13개	61개	79개
총 공급면적(㎡)	1,246,979	447,583	1,055,712	162,694	803,894	722,387
평균 면적(㎡)	15,025	10,410	16,496	12,516	13,180	9,144
평균전 용률	62.0%	61.7%	61.5%	58.4%	64.4%	65.4%
전세환산가	2,699	2,657	2,199	2,032	1,969	1,654
보증금	450.5	533.3	622.1	469.8	654.0	407.3
월임대료	23.7	24.3	14.5	16.3	14.3	14.7
관리비	18.2	16.8	16.1	16.2	16.1	12.7
공실률	4.4%	5.2%	4.8%	6.9%	4.6%	9.8%
전환률	12.4%	16.1%	11.7%	12.0%	11.6%	15.1%

○ 주요실적

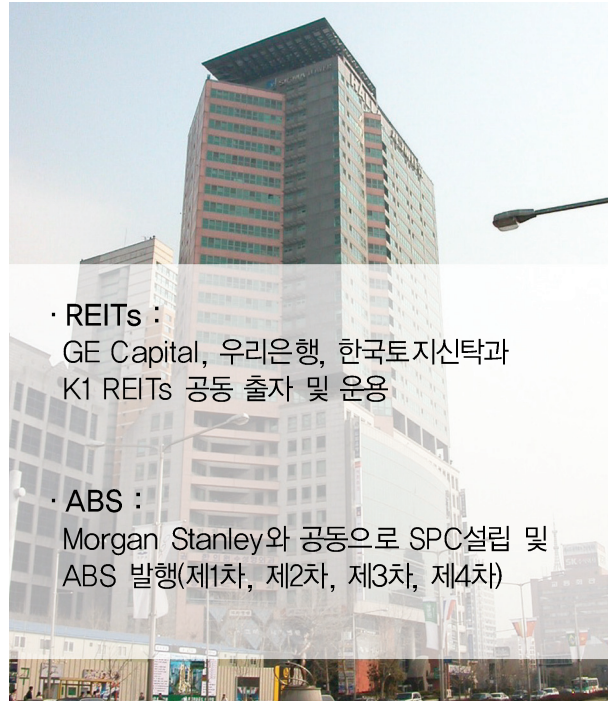
Consulting



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

ShinYoung Asset

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
· 역삼신영타워	12,807㎡	B6/15F

Project Management



- 제이타워 (20,905㎡ , B5/15F)
 - 최유효 활용방안 컨설팅
 - Construction Management
 - Property Management
 - Asset Management
- 컨설팅에서 운영관리까지 전과정 업무대행



상공회의소빌딩

주 소 : 중구 남대문로4가 45
규 모 : B6/20F
연면적 : 113,907m²
준공시기 : 2005년



센트럴타워

주 소 : 분당구 서현동 265-3
규 모 : B6/12F
연면적 : 23,824m²
준공시기 : 1997년



트러스트타워

주 소 : 서초구 양재동 275-7
규 모 : B5/26F
연면적 : 36,208m²
준공시기 : 1995년



제이타워

주 소 : 강남구 신사동 538
규 모 : B5/15F
연면적 : 20,905m²
준공시기 : 2005년



초림빌딩

주 소 : 분당구 수내동 6-3
규 모 : B5/12F
연면적 : 15,916m²
준공시기 : 2006년



세우빌딩

주 소 : 영등포구 여의도동 10
규 모 : B4/14F
연면적 : 32,732m²
준공시기 : 2007년



신승센터

주 소 : 영등포구 여의도동 25-12
 규 모 : B7/20F
 연면적 : 33,820m²
 준공시기 : 1993년



하나은행다동센터

주 소 : 중구 다동 140
 규 모 : B6/12F
 연면적 : 15,113m²
 준공시기 : 1994년



신영증권 부천사옥

주 소 : 부천시 원미구 중동 1131-5
 규 모 : B3/10F
 연면적 : 9,116m²
 준공시기 : 1999년



신일빌딩

주 소 : 중구 충무로2가동 64-5
 규 모 : B1/12F
 연면적 : 16,244m²
 준공시기 : 1963년



연세재단세브란스빌딩

주 소 : 중구 남대문로5가 84-11
 규 모 : B6/24F
 연면적 : 108,887m²
 준공시기 : 1993년



타임스퀘어(A동)

주 소 : 영등포구 영등포동4가441-10
 규 모 : B5/20F
 연면적 : 21,605m²
 준공시기 : 2009년 8월(예정)



배재정동빌딩

주 소 : 중구 정동 34-5
 규 모 : B4/12F
 연면적 : 36,243㎡
 준공시기 : 2004년



트리스빌딩

주 소 : 강남구 논현동 70-6
 규 모 : B4/13F
 연면적 : 13,002㎡
 준공시기 : 2002년



시티은행센터

주 소 : 종로구 신문로 89-29
 규 모 : B3/15F
 연면적 : 19,752㎡
 준공시기 : 1987년



유니퀘스트빌딩

주 소 : 분당구 서현동 271-2
 규 모 : B4/8F
 연면적 : 8,251㎡
 준공시기 : 1999년



올리브타워

주 소 : 중구 서소문동 135
 규 모 : B7/23F
 연면적 : 59,500㎡
 준공시기 : 2002년



누리꿈스퀘어

주 소 : 마포구 상암동 1605
 규 모 : B4/22F
 연면적 : 152,569㎡
 준공시기 : 2007년



명동주차타워

주 소 : 중구 충무로2가 62-12
 규 모 : B1/12F
 연면적 : 15,276㎡
 준공시기 : 2000년



분당스퀘어 구, 삼성플라자

주 소 : 분당구 서현동 263
 규 모 : B6/20F
 연면적 : 36,907㎡
 준공시기 : 1997년



신도림테크노마트(사무동)

주 소 : 구로구 구로동 3-25
 규 모 : B7/40F
 연면적 : 92,173㎡
 준공시기 : 2007년



아남타워

주 소 : 강남구 역삼동 702-10
 규 모 : B6/20F
 연면적 : 44,149㎡
 준공시기 : 2000년



디오센터

주 소 : 중구 종림동 500
 규 모 : B6/16F
 연면적 : 33,629㎡
 준공시기 : 2001년



대우센터

주 소 : 중구 남대문로5가 541
 규 모 : B2/23F
 연면적 : 132,793㎡
 준공시기 : 1970년

오피스빌딩 임대실적

[명동주차타워] 중구 충무로2가 / 15,277㎡ / B1,12F
 [정호빌딩] 강남구 역삼동 / 2,539㎡ / B2,6F
 [삼성힐타워] 부산시 남구 문현동 / 13,639㎡ / B2,33F
 [트러스트타워] 서초구 양재동 / 36,208㎡ / B5,26F
 [트리스빌딩] 강남구 논현동 / 17,228㎡ / B4,13F
 [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F
 [시티은행센터] 종로구 신문로 / 19,752㎡ / B3,15F
 [삼성플라자] 분당구 서현동 / 36,907㎡ / B6/20F
 [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
 [올리브타워] 중구 서소문동 / 59,500㎡ / B7/25F

[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 / 23,824㎡ / B6,12F
 [세우회빌딩] 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

2007

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

[교보타워] 서초구 서초동 / 92,718㎡ / B8,25F
 [포스틸타워] 강남구 역삼동 / 43,298㎡ / B6,27F
 [배재정풍빌딩] 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

1994~1991

[동양타워빌딩] 영등포구 당산동 / 29,102㎡ / B6,20F
 [보전빌딩] 강남구 논현동 / 26,409㎡ / B5,15F
 [우일빌딩] 강남구 역삼동 / 7,218㎡ / B2,15F
 [해대유업빌딩] 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

[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



컨설팅실적

2008

GS리테일 평촌 오피스 개발 타당성 분석 컨설팅
성남 판교 복합단지 PF사업 업무시설 컨설팅
종로구 청진동 오피스 재개발 PJT 타당성 분석 컨설팅
영등포구 당산동2가대흥빌딩 적정 가치평가 컨설팅
강남구 역삼동 한솔빌딩 적정 가치평가 컨설팅
일산 M시티 오피스 부분 매입 타당성 검토
일산 오피스 투자 타당성 검토
메리츠자산운용 부평구 부평동 리테일상가 적정 가치평가 컨설팅
대림산업(주)서초동 김스타워 개발 컨설팅
여의도 S빌딩 및 충청로 D빌딩 매입 타당성 검토
잡실 재개발 PJT 사업타당성 검토

2007

마포구 공덕동 재개발 PJT 사업 타당성 검토
영등포구 영등포동 대흥빌딩 가치평가 컨설팅
수익형부동산 국내외 투자기관 동향 컨설팅
군포시 산본동 성우빌딩 가치평가 컨설팅
마포구 상암동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
강남구 대치동 글라스타워 층별 임대차 차등방안 수립
스카이라이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업 타당성 검토
팬엔터테인먼트 상암동 DMC 첨단업무용지 입찰 사업계획서 수립
영등포구 양평동4가이레빌딩 자산가치평가 및 리모델링 방안 수립
서대문구 충청로 구세군 재개발 PJT 사업성검토 및 마케팅전략수립
강남구 역삼동 오피스개발 L-PJT MD구성 및 사업 타당성 검토
성남시 판교 한화건설 PJT 적정 임대차 및 MD구성 컨설팅
KR1 CR리츠(대우센터) 투자 타당성 검토
영등포구 여의도동 세실빌딩 가치평가 컨설팅
강남구 역삼동 역삼신영타워 가치평가 컨설팅
부산시 남구 문현동 삼성힐타워 상가 적정 임대차 산정 및 MD 컨설팅
용산재개발지역 오피스 사업 타당성 검토

2006

마포구 상암동 팬택R&D센터 Retail MD 컨설팅
성남시 판교테크노밸리 오피스 투자 타당성 검토
SK네트웍스 서울특별시 및 6대 광역시 사옥 가치평가 컨설팅
포스코 사원아파트 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 세우회빌딩 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
서초동 교보타워 적정 임대차 산정 및 마케팅 전략 수립

2001

벽산건설 용산부지 활용 계획 수립
진주시 삼성물산 부지 활용계획 수립
신대방동 대진종합건설 PJT 사업성 분석 및 시장 분석
(주)KESSON 부천 부지 개발 방안
아산인주산업단지 사업성 검토
현대건설 (주)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 나리종합금융사옥 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립
강남구 도곡동 삼성물산 T-Project 최유효 개발방안에 관한 연구

1997

구로구 신도림동 동아건설 부지 최유효 개발방안에 대한 검토
신길동 59-2외 4필지 오피스텔 사업성 분석
을지로6가 33-24외 18필지 업무부분 사업성 분석
대전광역시 대흥동 보우프라자 최유효 활용방안 연구
성남시 분당구 신일빌딩 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립에 관한 연구
강남구 역삼동 아주 제2사옥 적정 임대료 산정 및 임대 대책에 관한 연구
중구 봉래동 우리빌딩 적정 임대료 산정 및 사업성에 관한 연구
중구 명동1가 새한중금사옥 적정 임대료 산정 및 임대 대책에 관한 연구
중구 을지로6가 두산타워 오피스 부분 사업성 분석
행당동 대림아파트단지내 상가 최유효 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 방안연구
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 주상복합비주거부분 검토

1995

전주시 해창주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
송파구 잠실동 한빛웰니스 주상복합비주거부분 사업 타당성 검토
강남구 도곡동 군인공제회관 임대가 산정에 관한 연구
성남시 주상복합 비주거부분에 관한 연구
서초구 서초동 동아투자금융(주) 사옥부지 취득에 관한 연구
성동구 군자동 주상복합 사업타당성 검토
광주광역시 중흥동 오피스텔 건립에 대한 사업성 검증연구
강남구 대치동 신희빌딩 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 웅성테크노빌 사업성 검토
양천구 목동 예총예술회관임대가 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 근자빌딩 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 미리보 오피스텔 분양 타당성 검토
광명시 철산동 복합건물 건립기획
안산시 고잔동 대유빌딩 분양전략 수립에 관한 연구
강남구 삼성동 보경빌라 분양 전략수립에 관한 연구
성동구 구의동 복합건물 사업성 검토

1990

용산구 한강로3가 개축사업 타당성 검토
동작구 신대방동 빌라 사업기획
은평구 응암동 연립주택 신축사업기획
경기도 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 2008 Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 1990년 9월 · 2008년 10월 발행 통권 3호