

OFFIScope

First Quarter 2008 Office Market Report

2008 1/4

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(폴란드), 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

COMPANY OVERVIEW



(주)신영 / (주)신영에셋 회사소개

- 회 사 명 : 주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋
- 대 표 자 : 대표이사 정춘보
- 자 본 금 : 자본금 100억원 / 자본금 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 4월 통권 29호
- 발행처 : (주)신영에셋
- 임대 및 보고서 관련 문의 - 홍순만 이사 : 02-6001-2576 (hongsm@syasset.com)
- 최재건 팀장 : 02-6001-2712 (zaijian@syasset.com)



First Quarter 2008 Office Market Report

2008 1/4분기 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 16 임대시장 분석 및 전망
3. 오피스 매매시장 동향	20 시장 동향 21 매매시장 분석 및 전망
4. 오피스 분양시장 동향	24 시장 동향 25 분양 사례 26 준공 사례 26 분양시장 전망
5. 부록	27 부동산 펀드 운용현황 분석 31 해외 오피스시장 동향 - 폴란드 34 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

01

오피스 시장 Trend

Trend1 | 오피스 시장 캘린더

• 2008년 1/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일자	구분	내용	비고
2008. 1. 7	매매	프라임그룹이 소유하고 있는 광진구 광장동 '강변 테크노마트'와 구로구 구로동 '신도림 테크노마트'의 사무동 부분매각예정.	강변 : B3/39F, 79,000㎡ 구로 : B2/40F, 85,960㎡
1. 7	이전	한국코카콜라㈜ 서울역 인근 연세재단세 브란스빌딩에서 지하철 5호선 여의도역 교보증권 빌딩으로 이전함.	남대문로5가→여의도동
1. 7	공급	상암동 DMC내 랜드마크 용지 2필지 37,280㎡에 대하여 사업설명회 등을 거쳐 5월 사업자 선정 예정. 2009년 착공하여 2013년 완공 목표로 추진.	F1부지 : 30,789㎡ F2부지 : 6,491㎡
1. 11	동향	군인공제회는 100% 지분을 보유하고 있는 대한토지신탁을 통해 부동산 자산운용사인 'DH부동산자산운용'을 설립하여 자산운용시장 진출 예정.	자본금 100억원
1. 12	이전	PCA생명은 역삼동 르네상스호텔사거리 코너에 신규 공급되는 PCA타워(구,라살타워)의 지상층 부분 21개 층을 전부 임차하여 이전.	남대문로5가→역삼동
1. 12	정책	수도권 기업이 지방으로 회사 이전시 보조금 지원 대상이 직원수 50명 이상에서 30명 이상으로 완화됨.	산업자원부
1. 15	이전	한나라당은 강서구 염창동 당사의 임대차계약이 끝나는 5월까지 서여의도 한양빌딩으로 이전 예정이며, 일부 조직은 이미 이전 완료.	염창동→여의도동
1. 16	동향	서울시내 상가 임대료 수준이 가장 높은 곳은 4대문안의 도심상권으로 ㎡ 당 12만 5천원 수준으로, 5만 6천원 수준인 신촌상권과 5만 3천원인 강남상권 대비 두배 이상으로 형성되어 있음.	건설교통부 자료
1. 17	이전 신축	EBS(교육방송)는 경기도 고양시 한류우드 단지 3구역에 연면적 66,050㎡, 지상 25층 규모의 사옥건립 추진 중이며, 2011년 말 준공 예정임.	강남구 도곡동→고양시
1. 17	이전	지난 2002년 분당으로 이전했던 삼성물산이 서초동 삼성물산서초타워가 준공되어 상사 부문을 시작으로 건설부문까지 1월중 이전 예정.	81,884㎡ B7/32F
1. 31	신축	구세군 대한본영은 총정로3가에 지상 17층, 지하 6층, 연면적 약 30,000㎡ 규모의 '구세군한국선교100주년 기념빌딩'의 기공식 개최함.	2010년 준공 예정
2. 1	이전	미래에셋증권, 외환은행 등 금융권 전산센터 및 IT 관련 조직들의 상암동 DMC 이전 계속됨.	미래에셋 : 상암T타워 외환은행 : LG CNS
2. 4	동향	미래에셋은 부동산정보 서비스업체인 '부동산114'의 경영권을 확보하여 부동산데이터 및 네트워크 사업까지 사세 확장.	부동산114→매출액 130억, 직원수 150명

일자	구분	내용	비고
2008. 2. 12	분양	코오롱건설은 송도 국제도시 5,7공구내 송도테크노파크 확대 조성사업 예정부지에 30층 규모의 오피스빌딩 2동을 신축 및 분양 계획중에 있음.	IT집적시설 173실 규모
2. 14	펀드	미래에셋증권은, 여의도 파크원 프로젝트 오피스타워II에 9,000억원 투자.	연면적 169,553m ²
2. 14	리츠	케이리츠&파트너스는 아파트형공장을 대상으로 한 부동산개발형 리츠 상품인 '케이알 제2호 개발리츠'에 대해 건설교통부로 부터 인가를 받음.	구로동 : 연면적 18,817m ² 가산동 : 연면적 25,819m ²
2. 18	동향	신용산역의 랜드마크빌딩인 LS용산타워(구,국제센터)가 준공후 24년만에 리모델링 착수. 고층부와 저층부의 2단계로 단계적 리모델링 실시.	B4/28F 연면적 105,540m ²
2. 20	동향	부동산투자회사인 ING KPI는 롯데쇼핑으로부터 '세일즈 앤 리스백' 방식으로 롯데마트 제주점, 인천 학동점, 대전 대덕점 등 3개 지점의 건물과 부지를 매입함. 향후 부동산 펀드 형태로 운영 예정.	총 연면적 140,350m ²
2. 28	매매	코크랩 제3호 편입 부동산인 여의도 한화증권빌딩의 입찰참여자 선정 28일 예정으로, 3월 24일 본입찰 실시.	연면적 59,640m ² 대지면적 3,707m ²
3. 6	동향	서울시 및 분당지역 오피스빌딩 매매가 급등으로 부동산투자회사의 수익률 상승.	연간 평균 배당률 6~10%
3. 6	신축	여의도 전경련회관 신축예정. 총 사업비 3,910억을 들여 2009년 중반 기존 건물 철거후 2011년말 완공을 목표로 사업 추진.	B6/54F 연면적 17만m ²
3. 10	동향	교보생명 광화문사옥 리모델링 실시. 2010년말까지 4개 층 단위로 순차적으로 공사 예정.	1980년 준공
3. 17	동향	하나은행, 교보생명 등 CBD를 대표하는 주요 업종군인 금융사들의 노후된 본점빌딩에 대한 리모델링이 이어지고 있음.	하나은행 본점 →1983년 준공, 33,650m ²
3. 26	신축	마포구 상암동 DMC 단지내 건립중인 DMC첨단산업센터는 중·소벤처기업 지원서비스 제공 시설 및 정부투자기관 등을 대상으로 입주업체 모집.	B2/8F 연면적 77,190m ²
3. 28	매매	공매 진행중인 여의도 한화증권빌딩에 대한 우선매수청구권이 있는 한화증권 컨소시엄과 4월 중순까지 매입여부타진 예정으로 4월 중순 이후 매입자결정 예정.	B7/27F 1995년 준공
3. 31	정책	부산시 남구 문현동 옛 육군 제2정비창 부지에 조성될 문현금융단지 조성사업이 계획수립 17년여만에 추진됨. 2014년 준공 목표로 3/4분기 사업자선정 추진 예정.	대지면적 113,364m ²

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

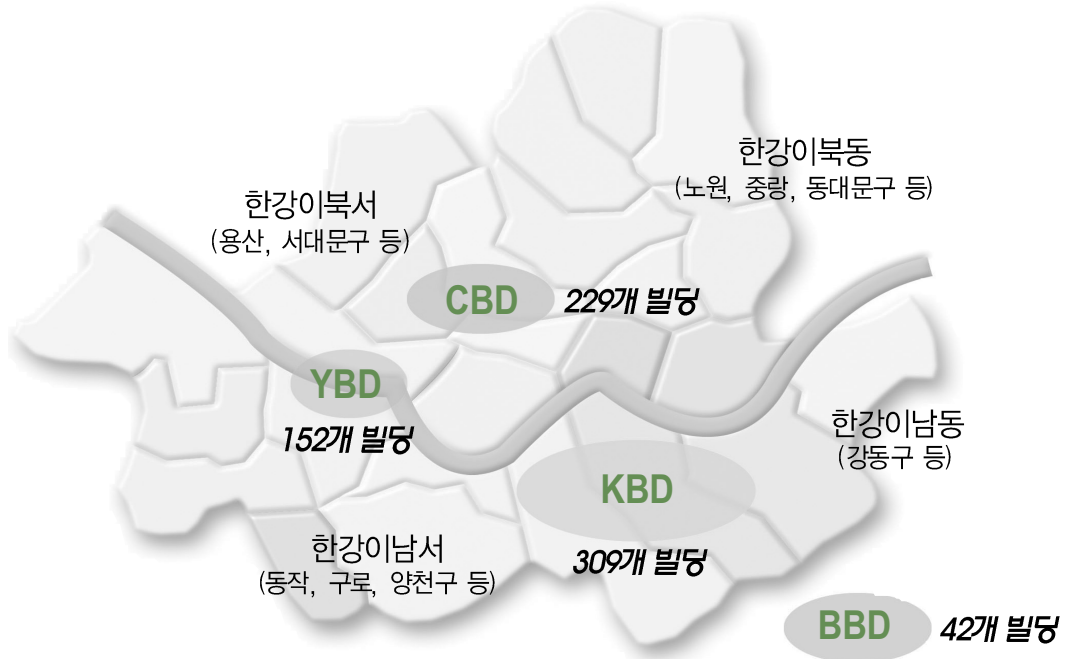
- 2008년 2월 1일 ~ 2008년 2월 29일

☑ 조사 권역

▶ 서울시 3대권역 + 기타권역

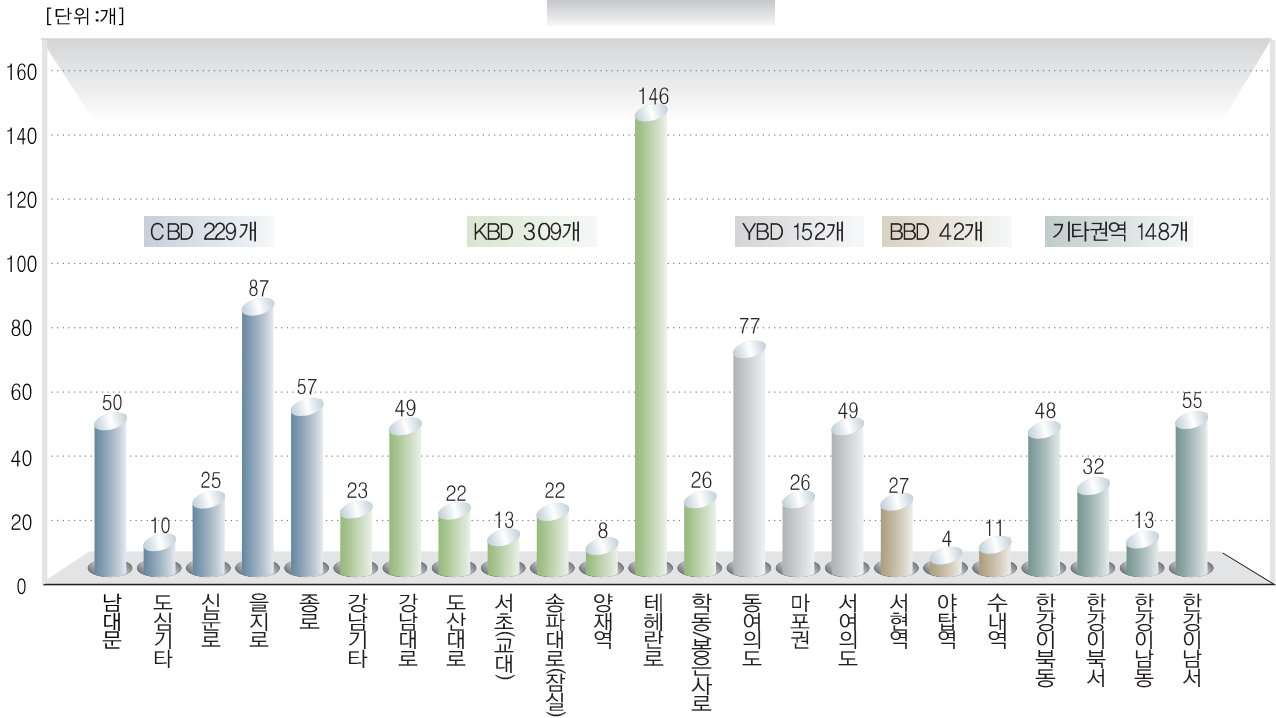
- 서울시는 크게 3개 권역과 3개 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역을 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함 : CBD(Central Business District : 종로, 을지로 일대 도심), KBD(Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대), YBD(Yeido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역),
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

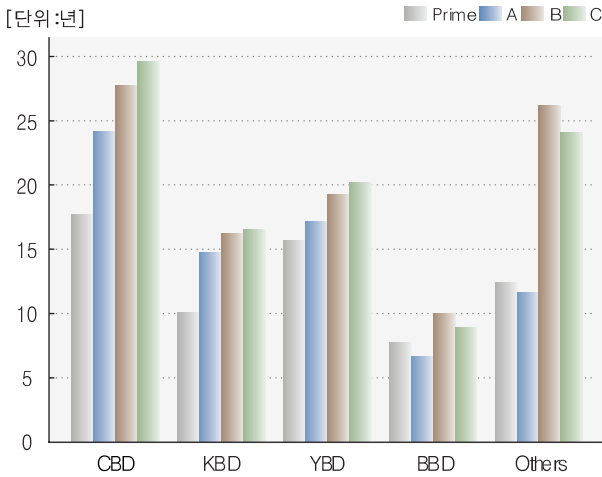


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

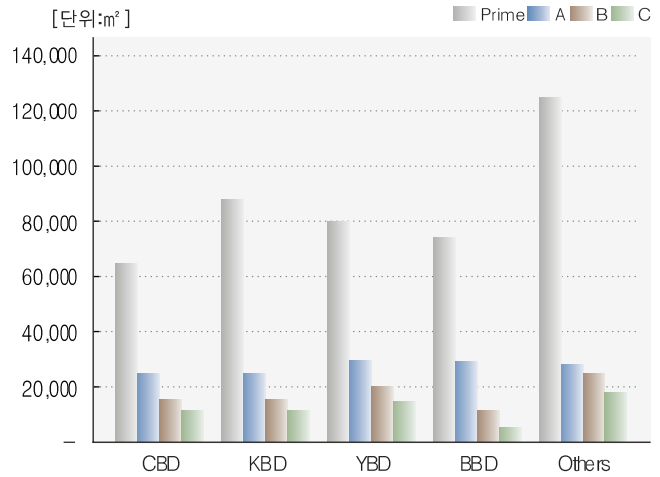
조사빌딩 개수



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, 마감상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리상태 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.

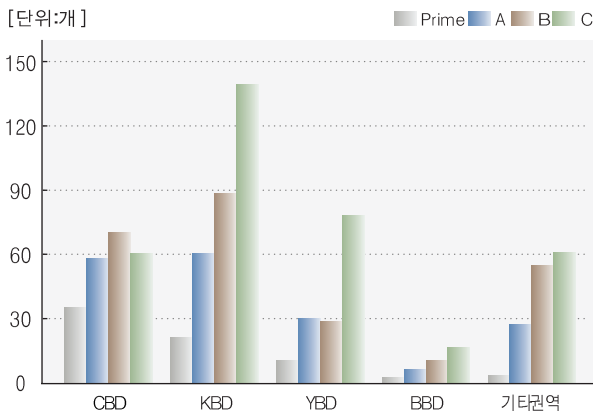
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

▣ 등급 분류 기준

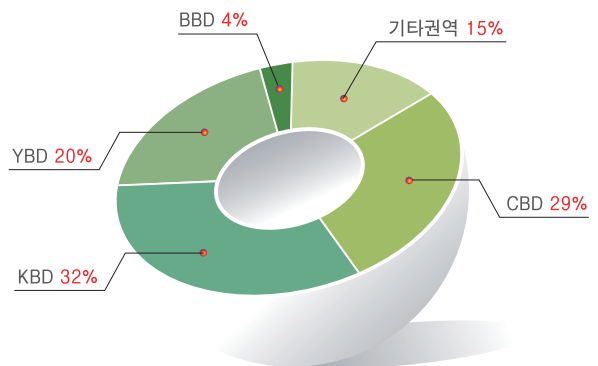
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월임대료(㎡ 당)	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



오피스 면적 분포



임대시장2 | 권역별 정보 – CBD(Central Business District)

- 2007년 4/4분기 대비 전세금 1.9%, 월세 1.7%가 상승되어 전년 동기 대비 두 배 이상의 높은 상승률을 나타냄. 공실률 하향 안정세에 따라 주요 프라임급 빌딩의 경우 금분기 3~5% 내외의 임대가 인상이 있었음. 특히 SFC, SC제일은행본점 등은 9%가 넘는 인상률을 기록함. 다만, 3대권역 중 가장 나중에 안정화되었기 때문에 먼저 안정화되면서 전체적인 분위기가 성숙된 YBD와 KBD 대비 상승률은 낮았던 것으로 분석됨.
- 공실률은 2007년 4/4분기 대비 0.4%p가 추가 하락되면서 1%대 초반까지 떨어짐. 소유주 변동 후 대폭적인 임대가 인상으로 대형 공실이 발생되었던 서울시타워와 주요 공실이었던 극동빌딩, 동아빌딩 등의 공실이 대폭 해소되면서 2006년 4/4분기 이후 5분기 연속 공실률이 하락됨. 대통령 취임후 정부조직 개편에 따른 정부기관의 입차 수요와 다수 빌딩의 리모델링 가시화에 따른 이 전 수요가 지속되고 있어, 2/4분기 이후에도 안정적인 공실률이 유지될 전망이다.
- 주요 공실 : 남대문로 D화재 1,210㎡, 쌍림동 H빌딩 2,050㎡ 등

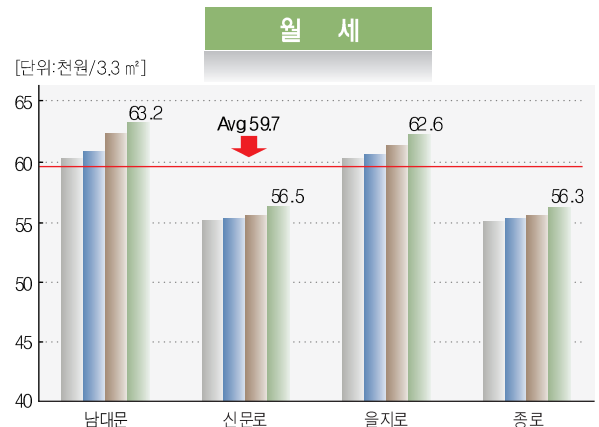
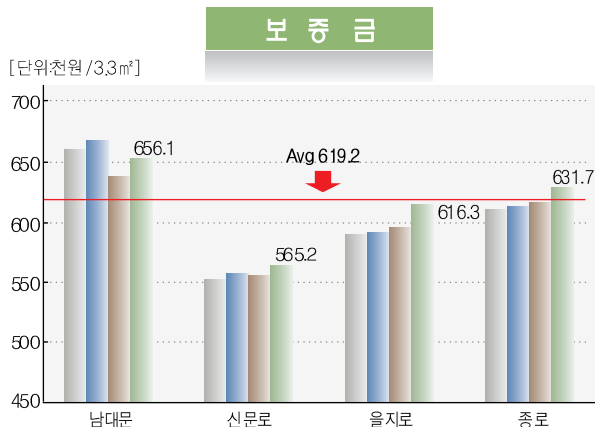
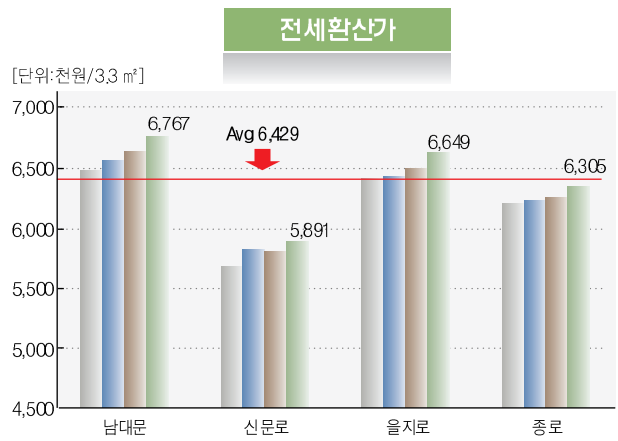
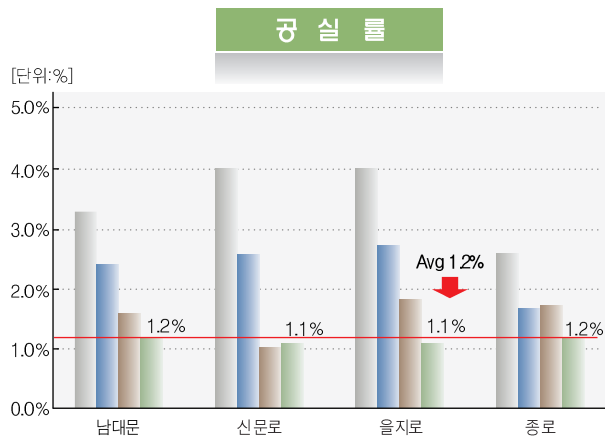
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.2 (0.4%p▽)	6,429 (1.9%△)	619.2 (2.6%△)	59.7 (1.7%△)	26.7 (1.6%△)	12.6 (-)
Prime	0.2	9,214	836.5	86.4	33.6	12.5
A	0.5	6,703	654.0	63.2	27.9	12.7
B	1.5	5,444	526.1	52.2	24.2	13.2
C	2.2	5,347	544.5	46.4	23.6	11.5

세분권역별 임대 정보

■ 2Q_07 ■ 3Q_07 ■ 4Q_07 ■ 1Q_08



02

오피스 임대시장 동향

임대시장2 | 권역별 정보 - KBD(Kangnam Business District)

- 2007년 4/4분기 대비 월세 4.9%, 전세금 5.0%로 크게 상승됨. 전체 샘플빌딩 중 일부 사옥형 빌딩을 제외하고 외부 임대를 실시중인 빌딩 중 절반에 가까운 빌딩들에서 임대료가 인상이 조사되었음. 투자기관 소유빌딩들의 경우 7~11% 수준으로 평년 연간 상승률의 두 배가 넘는 인상폭을 나타냈으며, 등급과 지역을 막론하고 임대료가 초강세가 계속되고 있음. 특히, 보증금 비율이 높은 전월세 방식을 사용하는 빌딩들이 타권역 대비 많은 KBD 임대시장의 특성으로 인해 보증금의 상승세가 다른 지표 대비 더 컸던 것으로 조사됨.
 - 주요 인상 빌딩 : 서초동 나라빌딩 11%, 삼성동 글라스타워 10.8%, 도곡동 군인공제회관 7% 등
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.1%가 하락된 1.0%를 나타내면서 역대 최저 공실률을 기록함. GFC의 공실률이 자연공실률 이하를 유지하고 있고, 마찰 공실을 제외하고 중대형 공실이 거의 전무한 호황시장을 유지하고 있음. KBD 공실률이 1% 이하로 떨어지기 위해서는 업무시설 대비 약세를 나타내고 있는 빌딩 내 지하층 리테일 부분의 대형 공실이 해소되어야 할 것으로 사료됨.
 - 주요 공실빌딩 : 역삼역 G센터(4,500㎡), 역삼동 H빌딩(2,800㎡), 대치동 S빌딩(2,360㎡) 등

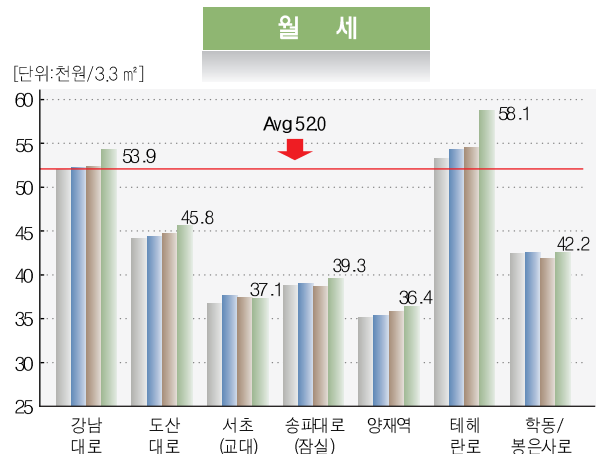
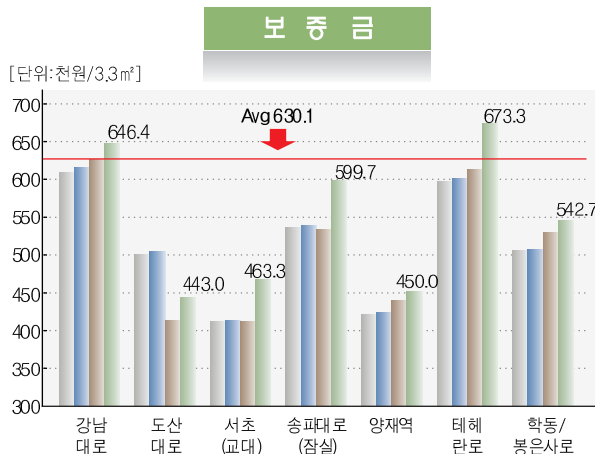
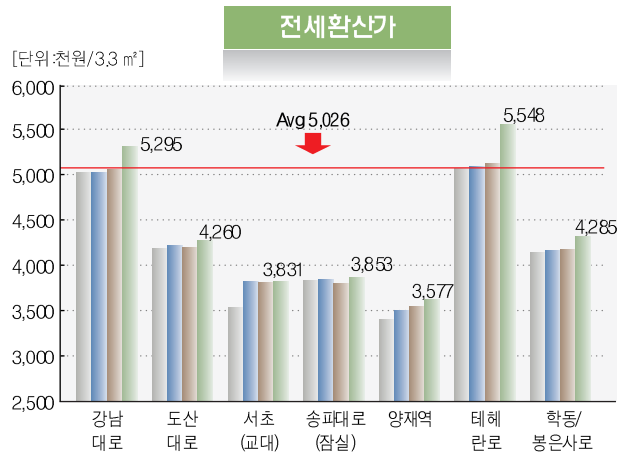
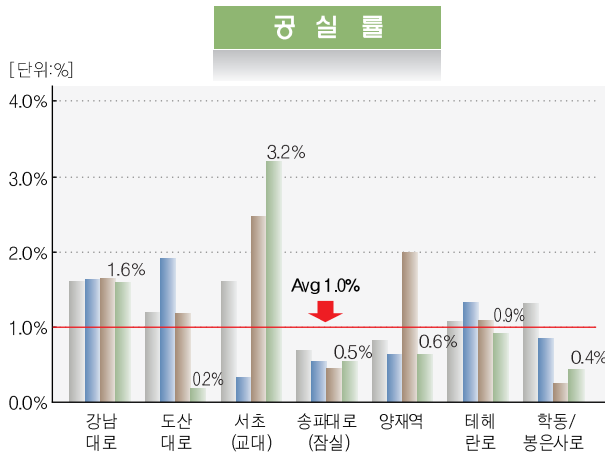
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.0 (0.1%p▽)	5,026 (5.0%△)	630.1 (8.5%△)	52.0 (4.9%△)	25.0 (2.3%△)	16.3 (0.1%p▽)
Prime	0.8	8,040	719.6	67.8	29.1	12.5
A	1.2	5,515	664.8	58.5	27.2	16.0
B	1.3	4,752	597.9	50.1	24.5	16.7
C	0.7	4,190	589.5	45.8	23.0	17.2

세분권역별 임대 정보

■ 2Q_07 ■ 3Q_07 ■ 4Q_07 ■ 1Q_08



임대시장2 | 권역별 정보 - YBD(Yeido Business District)

- 2007년 4/4분기 대비 전세금 3.4%, 월세 2.4%가 상승되면서 서울시 전체 평균 수준의 상승률을 나타내었으나, 평년과 비교할 경우 KBD와 마찬가지로 두배 이상의 높은 상승률을 나타냄. 동여의도 증권가 주요빌딩인 유화, 동양, 유진증권의 경우 7~8%대의 높은 인상률을 기록하였으며, 전반적으로는 4~6% 내외로 인상하면서 YBD 시장을 주도함. 또한 그동안 임대가 인상에 소극적이었던 서여의도 및 마포권 일부 빌딩에서도 임대가 인상이 조사되었으며, 금분기 임대가를 동결한 CCMM, 한국화재보험 등이 2/4분기 이후 임대가 인상을 계획중에 있어 상승세가 지속될 전망이다.

- 주요 인상 빌딩 : 증권거래소빌딩 8%, 유화증권빌딩 8.2%, 유진증권빌딩 7.8% 등 인상

- YBD 공실률은 전분기 대비 0.3%p가 상승된 1.5%로 나타남. 증권업종을 중심으로 이전 및 증평 수요가 이어지고 있는 동여의도는 전분기 대비 더욱 안정세가 심화되고 있는데 반해, 서여의도의 경우 임대가 인상 추세에 부담을 느끼는 소형업체들의 외부 이전과 2007년말 대선 관련 단기 수요의 퇴거 등으로 중소공실이 다수 발생하면서 전체적으로 소폭 상승되었음.

- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 H증권빌딩(2,570㎡), 동여의도 G증권빌딩(2,740㎡) 등

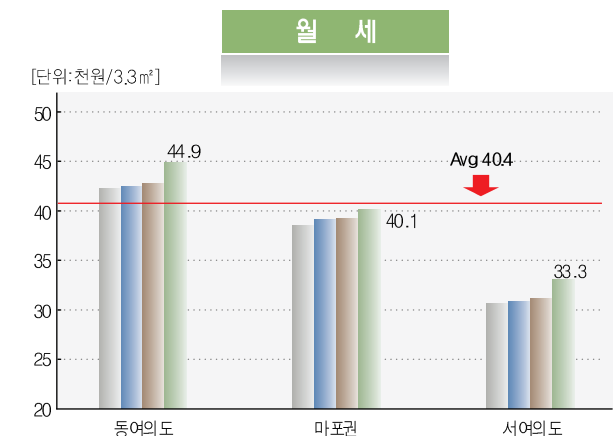
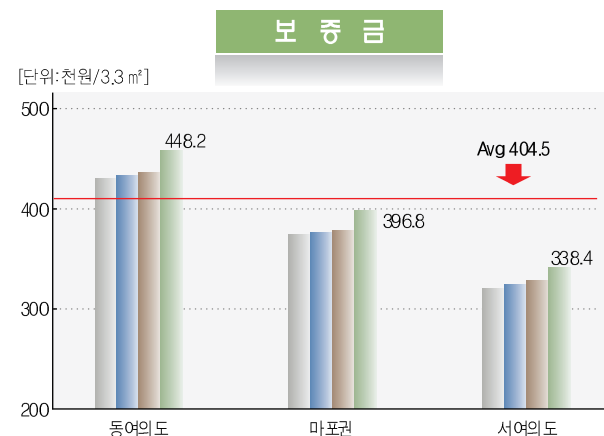
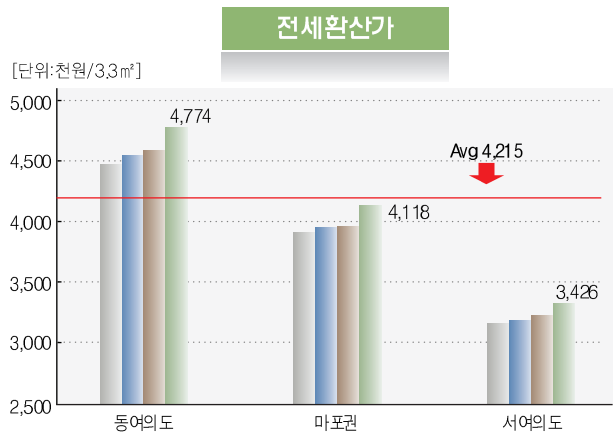
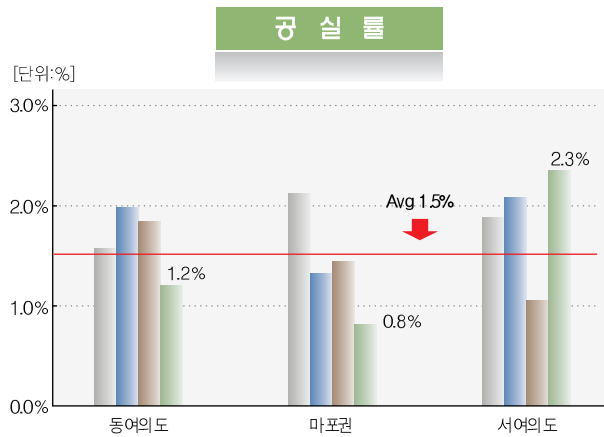
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.5 (0.3%p△)	4,215 (3.4%△)	404.5 (3.0%△)	40.4 (2.4%△)	20.7 (1.4%△)	12.9 (-)
Prime	0.3	6,356	596.2	59.6	27.2	12.2
A	0.7	4,942	455.7	45.4	22.5	12.4
B	0.8	4,280	424.8	41.9	21.5	13.7
C	2.3	3,420	331.7	33.2	18.2	13.2

세분권역별 임대 정보

■ 2Q_07 ■ 3Q_07 ■ 4Q_07 ■ 1Q_08



02

오피스 임대시장 동향

임대시장2 | 권역별 정보 - 기타권역(Others)

- 서울시 기타지역 임대가는 2007년 4/4분기 대비 전세금 2.9%, 월세 3.4%가 상승됨. 기타권역 중 임대 및 매매에서 가장 활발한 활동을 보이고 있는 한강이남서 지역에 2007년 4/4분기 신규 공급된 신도림테크노마트가 인근 최고 수준 임대가로 임대시장에 본격적으로 공급되었으며, 동일 시기 소유권변동이 있었던 이레빌딩이 기존 임대가를 대폭 인상하면서 기타지역 상승세를 주도함. 서부지역 대비 선호가 떨어지는 동부지역(한강이남동, 한강이북동)도 인상폭이나 빌딩수는 많지 않았으나, 한강이북동 지역의 동대문구를 중심으로 일부 임대가를 인상함.
- 한강이남서지역 신도림테크노마트 사무동 기준층 임대조건 → 보증금 600/월세 60(천원/3.3㎡) 수준
- 기타지역 전체적으로는 동부지역 대비 서부지역의 안정세가 지속되고 있는 가운데, 2007년말 신규로 공급된 신도림테크노마트 사무동(90,102㎡)의 매각 작업이 거의 완료되면서 본격적으로 임대시장에 공급되어 한강이남서지역 공실률이 크게 상승됨. 3대권역 내 대형 공실 부족 현상이 당분간 지속될 전망에 따라 조기에 안정화될 것으로 예상됨.

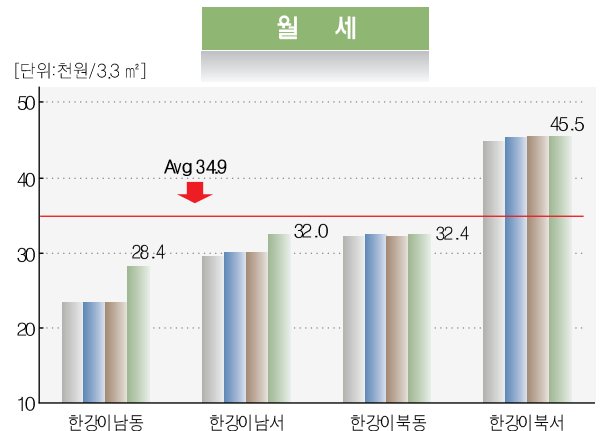
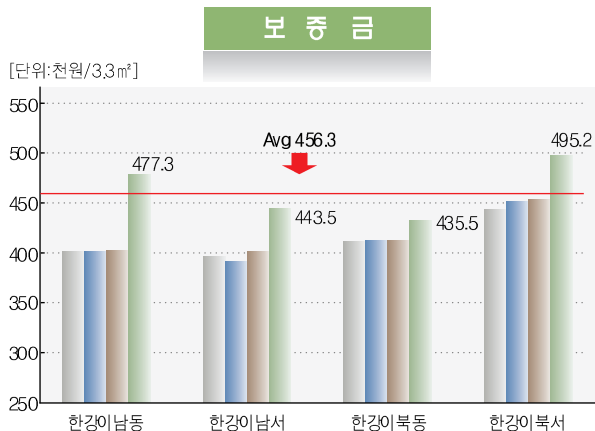
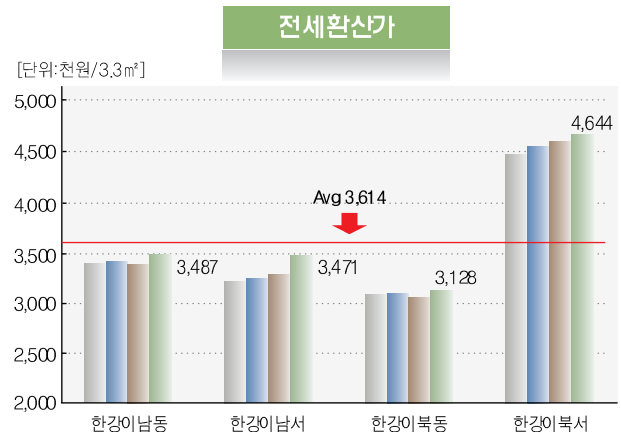
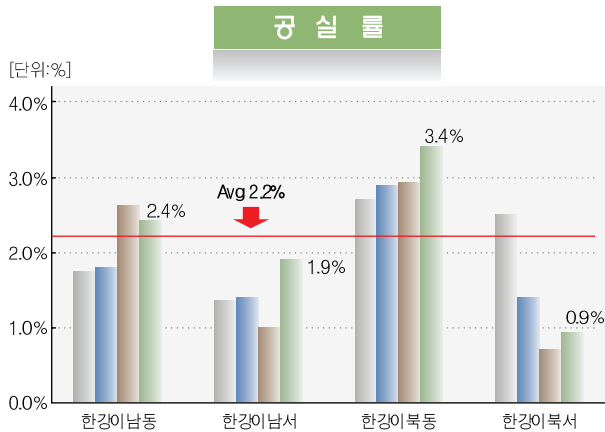
▶▶ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.2 (0.4%p△)	3,614 (2.9%△)	456.3 (8.5%△)	34.9 (3.4%△)	19.4 (0.7%△)	14.3 (-)
Prime	4.4	7,097	623.3	70.3	25.8	12.8
A	1.3	4,367	487.2	41.4	22.0	13.1
B	2.1	3,476	442.0	33.5	18.9	15.1
C	2.5	2,901	428.1	28.4	17.5	14.3

▶ 세분권역별 임대 정보

■ 2Q_07 ■ 3Q_07 ■ 4Q_07 ■ 1Q_08



임대시장2 | 권역별 정보 - BBD(Bundang Business District)

- 2007년 4/4분기 대비 월세 5.5%, 전세가 6.1%로 3대권역 중 상승률이 가장 높았던 KBD보다 높은 상승률을 기록함. 연초 전반적인 임대 상승세에 더해 샘플수가 작은 BBD 임대시장에 전분기 분당스퀘어(구, 삼성플라자)의 공급에 이어 3.3㎡당 5만원대 중반의 미래에셋플레이스가 신규 공급된 것이 큰 요인으로 작용함.
 - 서현역 미래에셋플레이스 기준층 임대조건 → 560/56/25(천원/3.3㎡) 수준
- 서현역 분당스퀘어와 인근 빌딩에 분산 입주해 있던 삼성물산의 KBD 이전에 따라 BBD 공실률은 전분기 대비 2.2%p나 크게 상승된 4.4%를 나타냄. 금분기 신규 공급된 미래에셋플레이스(19,017㎡)가 인근 대비 높은 전용률의 장점으로 조기에 안정적으로 공급되었으나, BBD 최대 Anchor 업체인 삼성물산의 타권역 이전의 파급효과는 공실률의 대폭적인 상승으로 이어짐.
 - 주요 공실 : 서현역 B빌딩(36,000㎡), 서현역 C타워(2,311㎡), 수내역 S빌딩(1,960㎡) 등

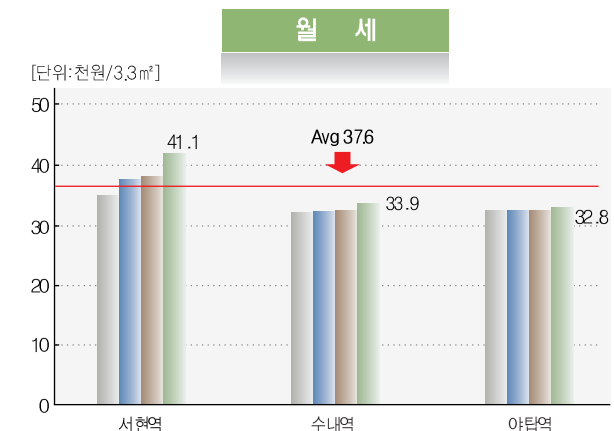
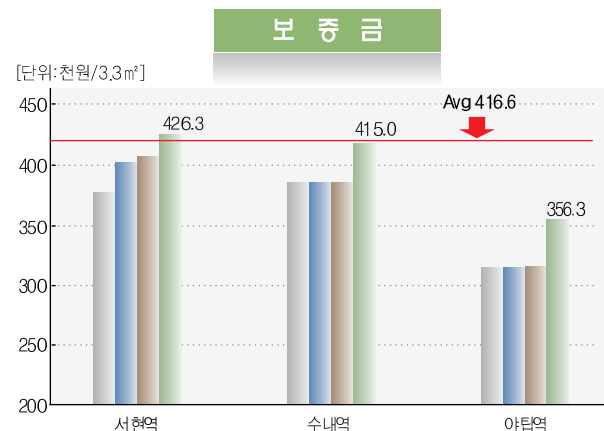
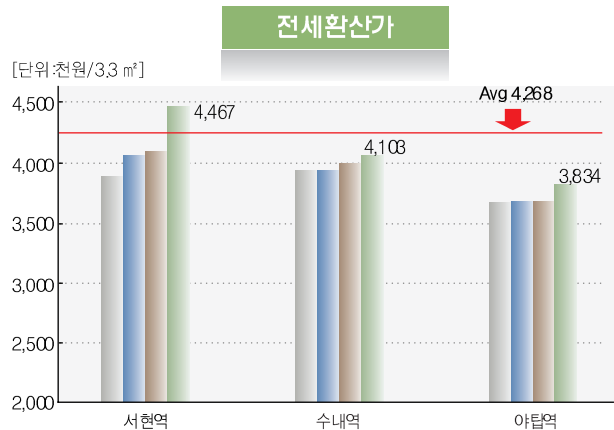
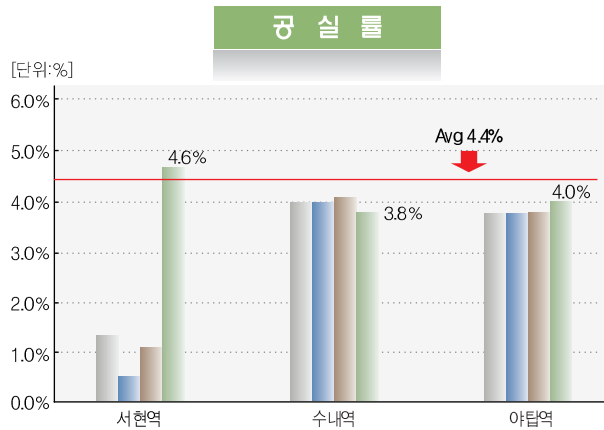
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.4 (2.2%p△)	4,268 (6.1%△)	416.6 (7.1%△)	37.6 (5.5%△)	21.3 (3.9%△)	12.8 (0.3%p▽)
Prime	10.3	5,830	530.0	53.0	24.0	12.0
A	3.7	4,139	421.7	35.6	19.6	13.3
B	5.9	4,315	401.4	37.9	21.6	11.9
C	2.5	4,019	394.0	35.8	21.5	13.4

세분권역별 임대 정보

■ 2Q_07 ■ 3Q_07 ■ 4Q_07 ■ 1Q_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	5,073 (3.0%△)	6,429 (1.9%△)	5,026 (5.0%△)	4,215 (3.4%△)	3,614 (2.9%△)	4,268 (6.1%△)
보증금	549.7 (4.8%△)	619.2 (2.6%△)	630.1 (8.5%△)	404.5 (3.0%△)	456.3 (8.5%△)	416.6 (7.1%△)
월임대료	49.7 (2.9%△)	59.7 (1.7%△)	52.0 (4.9%△)	40.4 (2.4%△)	34.9 (3.4%△)	37.6 (5.5%△)
관리비	23.8 (1.6%△)	26.7 (1.6%△)	25.0 (2.3%△)	20.7 (1.4%△)	19.4 (0.7%△)	21.3 (3.9%△)
공실률	1.4 (-)	1.2 (0.4%p▽)	1.0 (0.1%p▽)	1.5 (0.3%p△)	2.2 (0.4%p△)	4.4 (2.2%p△)
전환률	14.7 (0.2%p▽)	12.6 (-)	16.3 (0.1%p▽)	12.9 (0.1%p▽)	14.3 (-)	12.8 (0.3%p▽)

- 2008년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '임대가 대폭 상승 및 공실률 안정세 심화 지속' 을 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세가는 2007년 4/4분기 대비 3.0%가 상승된 3.3㎡당 5,073천원으로 5,000천원대를 넘어섬. 공실률은 2006년 1/4분기 이후 만 2년만에 하락세가 주춤하면서 전분기와 동일한 1.4%를 유지함.
- 금분기에는 서울시 3대권역 중에서 CBD의 안정세가 가장 눈에 띄었음. 소유주 변동후 대폭적인 임대가 인상에 따라 대형면적의 공실이 발생되었던 서울시타워와 주요 공실이었던 극동빌딩, 동아빌딩 등의 공실이 대부분 해소되었고, 노후빌딩 리모델링이 속속 추진되면서 공실률이 전분기 대비 0.4%p가 하락하여 1%대 초반(1.2%)까지 떨어짐. KBD는 PCA타워와 중소형빌딩 3동의 신규 공급에도 불구하고 추가적인 공실률 하락이 이루어졌으며, 조사 샘플 빌딩 중 절반 가까운 빌딩들의 임대가 인상이 이루어지면서 평년의 연간 임대가 상승률 보다 높은 5.0%의 전세가 인상이 한 분기동안 이루어지는 초호황 시장을 형성하였음. YBD의 경우 동여의도는 여전히 안정적인 시장이 유지된 반면에, 서여의도에는 최근 임대가 인상 추세에 부담을 느끼는 소형업체들의 외부 이전과 2007년말 대선 관련 단기 임차 수요의 퇴거 등으로 중소형 공실이 다수 발생하면서 전체적으로 공실률이 상승됨.
- 공실 미발생에 따라 호가 인상에 소극적이었던 빌딩들을 중심으로 신규 공실분에 대한 인상 계획이 다수 조사되고 있으며, 인상률이 3~5% 수준으로 최근 추세 대비 낮았던 빌딩 중 일부는 연내 추가 인상까지도 고려하는 등 임대시장 전반에 만연된 임대가의 가파른 상승 추세가 공급 부족과 맞물려 연중 지속될 것으로 사료됨.

등급별 임대 정보

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

구분	Prime	A class	B class	C class
전세환산가	8,347 (3.5%△)	5,600 (4.4%△)	4,626 (2.5%△)	4,056 (3.0%△)
보증금	756.1 (2.8%△)	591.0 (4.8%△)	511.8 (3.8%△)	468.2 (8.0%△)
월임대료	76.0 (3.5%△)	55.1 (4.2%△)	46.5 (2.4%△)	40.4 (2.6%△)
관리비	30.9 (2.1%△)	25.8 (2.4%△)	22.8 (1.3%p△)	21.1 (1.3%△)
공실률	0.6 (0.1%p▽)	0.9 (0.1%p△)	1.5 (0.2%p▽)	1.7 (0.1%p△)
전환률	12.5 (0.1%p▽)	14.2 (0.1%p▽)	15.4 (0.2%p▽)	15.7 (0.1%p▽)

임대시장3 | 수급 동향 분석

(1) 1/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(m ²)	준공일
KBD	신축	역삼동 E&P타워	강남구 역삼동	B3/12F	3,358	2008년 1월
	신축	피씨에이타워(구,라살타워)	강남구 역삼동	B6/22F	19,648	2008년 1월
	신축	스타팅빌딩	강남구 역삼동	B3/15F	3,313	2008년 1월
	신축	홍우빌딩(구,더타워)	서초구 서초동	B5/19F	12,880	2008년 1월
CBD	신축	NH-IB센터	중구 충정로1가	B3/7F	8,268	2008년 2월
BBD	신축	미래에셋플레이스	분당구 서현동	B3/8F	19,017	2008년 2월
Others	신축	대한생명 신설동사옥	동대문구 신설동	B2/9F	7,603	2008년 3월
합계	-	7 동	-	-	74,087	-

CBD >> NH-IB센터 | 농협중앙회 별관



- 규모 : B3/7F
- 연면적 : 8,268m²
- 건축면적 : 918.78m²
- 중구 충정로1가 소재
- 준공 : 2008. 2
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 34대
- 용도 : 업무시설

- 시행/시공 : 농협중앙회
- 지하철 5호선 서대문역 도보 2분 거리
- 서대문역에서 광화문 방향 새문안길 대로변 소재
- 농협중앙회의 프로젝트금융부, 자금운용부 등 IB(투자은행) 관련 부서들이 입주하여 전체 자사사용.

KBD >> 역삼동 E&P타워



- 규모 : B3/12F
- 연면적 : 3,358m²
- 대지면적 : 405m²
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2008. 1
- 건폐율 : 59.94%
- 용적률 : 690.76%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 18대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 이평종합건설(주)/이평종합건설(주)
- 지하철 2호선 선릉역 도보 12분 거리
- 르네상스호텔사거리와 경복아파트사거리 언주로변 위치
- 언주로 대로변에 위치한 중소형빌딩으로 저층부 근생 및 기존중 업무시설로 임대중에 있음.

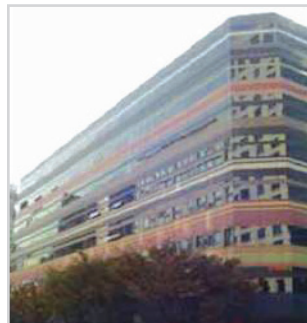
KBD >> 피씨에이타워 | 구,라살타워 I



- 규모 : B6/22F
- 연면적 : 19,648m²
- 대지면적 : 1,587m²
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2008. 1
- 전용률 : 46.35%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 81대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 자크리아유한회사/삼성중공업(주)건설사업부
- 지하철 2호선 선릉역 도보 7분 거리
- 르네상스호텔사거리 코너 테헤란로변 위치
- 건물 신축중 미래에셋멤즈자산운용에 매각되었으며, 외국계 보험사인 PCA가 지상층 전층 임차 사용.

BBD >> 미래에셋플레이스 | 구,대신증권분당빌딩



- 규모 : B3/8F
- 연면적 : 19,017m²
- 대지면적 : 2,315m²
- 분당구 서현동 소재
- 준공 : 2008. 2
- 전용률 : 60.73%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 142대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 대신증권(주)/송촌종합건설(주)
- 지하철 분당선 서현역 도보 5분 거리
- 분당 제생병원에서 서현역 방향 이면도로에 위치함.
- 건물 신축중 미래에셋멤즈자산운용에 매각되었으며, 지상층은 업무시설, 저층부는 리테일로 임대.

02

오피스 임대시장 동향

임대시장3 | 수급 동향 분석

KBD >> 스타팅빌딩



- 규모 : B3/15F
- 연면적 : 3,313㎡
- 대지면적 : 343㎡
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2008. 1
- 건폐율 : 59.88%
- 용적률 : 798.97%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 19대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : SK광동주유소 외/구산건설(주)
- 지하철 2호선 역삼역 도보 7분 거리
- 르네상스호텔 맞은편 사거리 코너 테헤란로변 위치
- 임대목적 업무시설로 저층부(B1~2F)를 제외한 나머지는 업무시설로 임대.

Others >> 대한생명신설동사옥



- 규모 : B2/9F
- 연면적 : 7,603㎡
- 대지면적 : 1,502㎡
- 동대문구 신설동 소재
- 준공 : 2008. 3
- 건폐율 : 46.27%
- 용적률 : 352.36%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 35대
- 용도 : 업무시설

- 시행/시공 : 대한생명/대우자판 건설부문
- 지하철 1호선 신설동역 도보 2분 거리
- 신설동역에서 시립동부병원 방향 하정로 대로변 위치
- 건축주인 대한생명의 사옥으로 건물주 일부 사용 및 잔여분 외부 임대중에 있음.

KBD >> 홍우빌딩(구, 더타워)



- 규모 : B5/19F
- 연면적 : 12,880㎡
- 대지면적 : 1,170㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2008. 1
- 건폐율 : 57.54%
- 용적률 : 795.69%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 68대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/동부건설(주)
- 지하철 2호선 강남역 도보 2분 거리
- 강남역에서 양재역 방향 강남대로변 소재
- 임대용 빌딩으로 해외자원개발협회, 블루오션개발 등이 입주하였으며, 잔여분 임대중에 있음.

- 2008년 1/4분기 신규 공급 오피스는 총 7개동, 연면적 74,087㎡로 조사됨. 2007년 한해 159만㎡(분기당 약 40만㎡)가 공급되면서 숨통이 트였던 신규 오피스 공급시장이 2008년에는 크게 급감하여 평년 수준(분기별 165,000㎡)의 절반에도 못미치는 공급만이 이루어졌음. 금분기 공급 예정이었던 KBD 소재 A등급 규모 엔씨소프트사옥(30,896㎡)의 공급이 4월초로 이월된 것도 한 원인임.
- 1/4분기 가장 큰 면적이 공급된 지역은 KBD로 금분기 공급 예정이었던 엔씨소프트사옥(30,896㎡)의 공급이 2/4분기로 이월되었음에도 4개동, 39,199㎡가 공급되면서 전체 공급량의 절반이 넘는 52.9%를 차지하였음. CBD, BBD 및 기타 지역에 각 1동씩 공급되었으며, YBD는 2007년 2/4분기 태영빌딩이 공급된 이후 신규 공급이 전혀 없는 상황임.

- 금분기 공급된 빌딩들의 특징을 종합해 보면, 첫째로 오피스 신규 공급 물량의 급감을 들 수 있으며, 둘째로 오피스 공급 물량의 급감에 따라 KBD에 준공된 피씨에이타워와 같이 준공전에 빌딩 전체가 임대차계약이 이루어지는 공급자 우위 시장이 지속 심화되고 있는 것임. 마지막으로 2007년과 마찬가지로 KBD 오피스시장의 장기 안정화와 공급부족에 따라 1,000㎡ 이하의 중소 규모의 나대지들이 오피스로 개발됨에 따라 중소 규모 오피스의 공급이 계속되고 있는 것을 들 수 있음.
- 2008년 2/4분기에는 삼성서초타운 중 마지막으로 공급예정인 약 20만㎡ 규모의 삼성전자서초타워가 준공 예정에 있어 평년의 2배 수준인 33만㎡의 신규 공급이 예상되고 있으나, 이후 연말까지는 평년의 절반 이하의 공급만이 예정되어 안정세가 지속될 것으로 예상됨.

(2) 2008년 1/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
CBD	하나명동허브 (구, 토투앤빌딩)	중구 명동1가	하나은행	16,500	2008.1
	서울시티타워	중구 남대문로5가	STX 중공업	7,016	2008.2
			STX 엔진	1,484	2008.2
			STX 조선	1,170	2008.2
	극동빌딩	중구 충무로3가	웅진건설 외	946	2008.2
	YTNET타워	중구 남대문로5가	대한생명	2,080	2008.1
YTN라디오			1,085	2008.2	
거양빌딩	종로구 수송동	현대 HDS	1,552	2008.1	
KBD	데이콤빌딩	강남구 역삼동	포웰 투자자문	233	2008.2
			한국닛산	1,825	2008.2
	시그마타워	송파구 신천동	삼성카드	668	2008.1
			대우증권	1,240	2008.2
YBD	신영증권여의도빌딩	영등포구 여의도동	대우증권	1,534	2008.1
	인원빌딩	영등포구 여의도동	IT 플러스	1,818	2008.1
	기계산업진흥회관	영등포구 여의도동	지오디스	2,172	2008.1
BBD	예아름빌딩	분당구 서현동	알파돔시티	1,031	2008.1
	조선내화빌딩	분당구 수내동	피케이엘	839	2008.2
	미래에셋플레이스	분당구 서현동	POSDATA	5,190	2008.1
			NHN	12,830	2008.3
	동양생명빌딩 (구, 신영G타워)	분당구 서현동	포스브로	1,061	2008.1
웅진씽크빅			1,061	2008.1	
Others	누리꿈스퀘어	마포구 상암동	로티스	1,236	2008.1
			한국정보인증	3,577	2008.1
			한국테라웨어하우스	1,474	2008.1
			솔로몬	2,410	2008.1
	전자회관	마포구 상암동	교보증권	660	2008.2

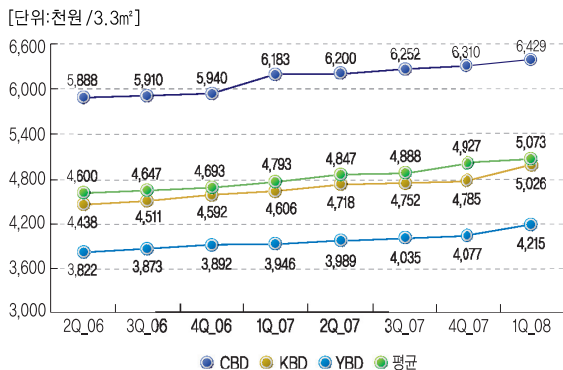
- 2008년 1/4분기 주요 임대차 활동은 “주요권역 임차 매물 부족 지속에 따른 신규 공급 빌딩 및 소유주 변동 빌딩의 임대차 활동 주도”를 특징으로 볼 수 있음. 서울시 주요 3대권역 및 BBD 임대시장의 안정세에 따른 입주가능 빌딩 부재에 따라 신축 또는 리모델링을 통해 신규 공급되는 빌딩의 준공전 초기 임대차활동이 활발하게 이루어지고 있으며, 소유권 변동이 이루어진 빌딩을 중심으로 재계약 과정에서 발생하는 이탈 수요에 따른 신규 공실에 대한 임대차활동 또한 다수 이루어짐.
- 금분기 준공된 BBD 서현역 미래에셋플레이스에는 NHN(12,830m²)과 포스데이터가 계약을 체결했고, 리모델링을 통해 상업시설로 공급예정이었던 CBD 소재 하나명동허브(구, 토투앤빌딩)의 일부 면적이 오피스로 임대되어 하나은행(16,500 m²)이 임차하였음. 또한, 2007년 말 준공된 상암동 누리꿈스퀘어에도 한국정보인증, 솔로몬 등이 추가로 임차하였으며, KBD에 준공된 PCA타워(구, 라살타워)에는 준공전인 지난 4/4분기 지상층 전층을 PCA생명이 계약을 체결하여 입주하는 등 신축빌딩에 대한 임대차활동이 매우 활발하게 진행되었음.
- 신축빌딩에 대한 임대차활동과 더불어, 지난 2007년 3/4분기 소유주가 변동된 CBD 서울시티타워와 BBD 동양생명빌딩(구, 서현신영G타워)에 STX 계열사(서울시티타워/9,670m²)들과 포스브로, 웅진(이상 동양생명빌딩) 등이 임차하면서 해당 빌딩 공실이 대부분 해소됨.
- 2008년 2/4분기 이후에도 이러한 트렌드는 계속될 것으로 예상되며, 상암동 DMC와 영등포, 분당 등 대형공실을 보유한 지역에 대한 권역 간 임대차활동이 활발히 이루어질 것으로 사료됨.

임대시장4 | 2008년 1/4분기 임대시장 분석 및 2008년 2/4분기 전망

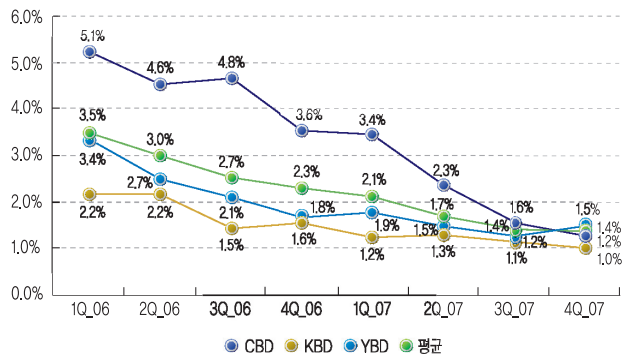
2008년 1/4분기 오피스 임대시장 분석

- 2008년 1/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 2007년 4/4분기와 비교하여 전세가는 3.3㎡당 4,927천원에서 3.0%p나 크게 상승된 5,073천원으로 5,000천원대를 넘어섬. 공실률은 2006년 1/4분기(3.8%) 이후 만 2년만에 하락세가 주춤하면서 전분기와 동일한 1.4%를 유지하였음.
- 세분 권역으로는 3대권역 중 CBD의 안정세가 두드러졌음. 소유주 변동 후 대폭적인 임대료가 인상에 따라 대형면적의 공실이 발생되었던 서울시타워와 주요 공실 빌딩이었던 극동빌딩, 동아빌딩 등의 공실이 상당부분 해소되었고, 노후빌딩의 리모델링이 속속 진행되면서 공실률이 전분기 대비 0.4%p가 추가로 하락되면서 1%p대 초반까지 떨어짐.
- KBD는 역삼동 PCA타워와 중소형빌딩 합계 4동, 39,199㎡가 공급되었음에도 공실률이 0.1%p 추가하락되었고, 절반에 달하는 빌딩들이 임대료가 인상을 실시하면서 평년의 연간 임대료 상승률 보다 높은 5.0%의 전세가 인상이 한분기 만에 이루어지는 초호황 시장을 유지하고 있음. YBD의 경우 동여의도와 마포지역의 안정세가 여전한 반면에, 서여의도에 다수 분포해 있는 중소형업체들의 외부 이전과 2007년 대선 관련 단기 임차수요의 퇴거 등으로 중소형 공실이 다수 발생되면서 3대권역 중 유일하게 공실률이 상승됨.

전세환산가



공실률



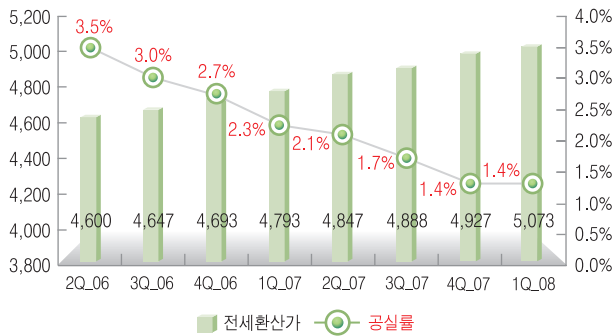
세부권역 시장 분석

각 권역별로 오피스 임대시장을 살펴 보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 2008년 1/4분기 공실률은 1.2%로 전분기 대비 0.4%p가 하락되면서 YBD 보다도 낮은 수준까지 떨어짐. 2007년 3/4분기에 소유주 변동후 임대료를 대폭 인상하여, 공실이 다수 발생되었던 서울시타워와 극동빌딩, 동아빌딩 등 주요 공실 보유빌딩이 임차인을 확보하면서 안정화된 것이 가장 큰 원인임. 또한 최근 오피스 공급 부족과 임대 시장 호황에 따라 쇼핑몰과 호텔로 리모델링을 추진했던 토투앤빌딩(구, 서울은행본점)의 저층부 약 16,500㎡가 오피스로 용도가 전환되어 본점 리모델링으로 이전을 계획중이었던 하나은행에서 해당부분을 임차하는 등 신규 대형 임대매물의 경우 빠르게 소진되고 있음. 상반기 중 신규 공급이 없는 것으로 조사되고 있으며, 하반기에도 신문로 금호제2사옥과 저동 남대문세무서 등 자사 사용분의 비중이 큰 빌딩 만이 공급될 예정으로 연내 1% 대의 공실률이 유지될 전망이다.
- 전세환산가는 2008년 1/4분기에 전분기 대비 1.9%가 상승된 3.3㎡당 6,429천원을 나타냄. 금분기 상승률은 3대권역 중에서는 가장 낮은 수준이나 평년 대비로는 매우 높은 수준임. KBD나 YBD보다 가장 최근에 안정화되었고, KBD와 같이 상승세가 시장 전체적으로 퍼지기까지는 다소 시간이 소요될 것으로 보임. 다만, CBD의 경우 신규 공급 부족에 더해 기존 건물 리모델링과 재건축이 다수 추진되면서 임대료가 상승 압박이 더 빠르게 진행될 가능성이 클 것으로 사료됨.

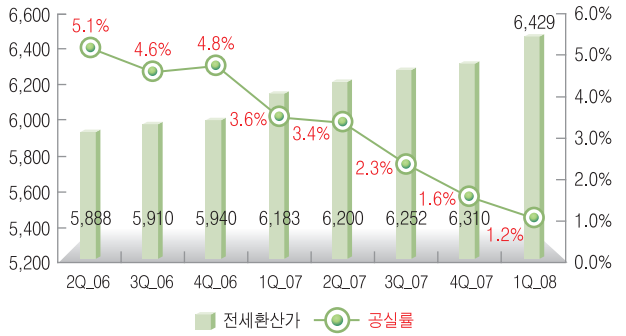
전세환산가 VS 공실률(서울)

[단위:천원/3.3㎡]



전세환산가 VS 공실률(CBD)

[단위:천원/3.3㎡]



- 강남권역(KBD)의 2008년 1/4분기 공실률은 전분기 0.1%p가 추가로 하락되면서 또다시 최저 공실률을 갱신함. GFC의 공실률이 자연공실률 이하를 유지하고 있으며, 마찰 공실을 제외하고 중대형 공실이 거의 전무한 호황세가 유지되고 있음. 금분기 신규 공급량 중 절반이 넘는 4개동, 39,199㎡가 KBD에 공급되었으나, PCA타워(19,648㎡)와 같이 준공전에 대부분 임대료가 완료되고 있음. PCA타워의 경우 미래에셋맵스자산운용 소유의 투자목적 빌딩으로 지상층 전층을 PCA생명에서 준공전에 입차하여 금분기 입주율을 마쳤음. 더불어, 2007년 4/4분기 선릉역 인근 역삼신영타워를 매입한 그린화제가 CBD에서 이전해 오는 등 보합사의 KBD 이전 추세도 가속화 되고 있음.
- 2/4분기 이후 연말까지 삼성전자 서초타워와 10,000㎡ 전후의 중소형빌딩을 위주로 18개동의 신규 공급이 예정되어 있으나, 삼성전자와 같은 대형업체가 KBD로 이전할 경우 관련 입차 수요가 이어질 것으로 예상되어 꾸준한 신규 오피스 공급에도 불구하고 수요 대비 공급부족 현상이 계속될 전망이다.
- KBD 전세환산가는 2008년 1/4분기에 3.3㎡당 5,026천원을 기록하여 전분기 대비 5.0%나 크게 상승됨. 전체 300여개의 샘플빌딩 중 사옥형 빌딩 일부를 제외하고 외부 임대를 실시하고 있는 빌딩중 절반에 가까운 빌딩들이 일제히 임대료를 인상하면서 한 분기만에 연간 평균 상승률을 크게 넘어섬. 테헤란로와 강남대로변 주요빌딩의 경우 연간 평균 인상률의 두 배 수준인 7~11%의 임대가 인상이 조사되었으며, 등급과 지역을 막론하고 권역 전체적으로 상승세가 계속되고 있음. 2/4분기 이후에도 4월 및 하반기(7월) 정기 임대료가 조정 빌딩이 다수 있고, 시장 상황에 따라 연내 추가 인상을 검토중인 빌딩이 다수 있는 것으로 조사되고 있으며, 주요 간선도로변 빌딩의 손바뀜이 다수 진행되고 있어, 2008년 연중 임대료가 가파른 상승세가 유지될 전망이다.

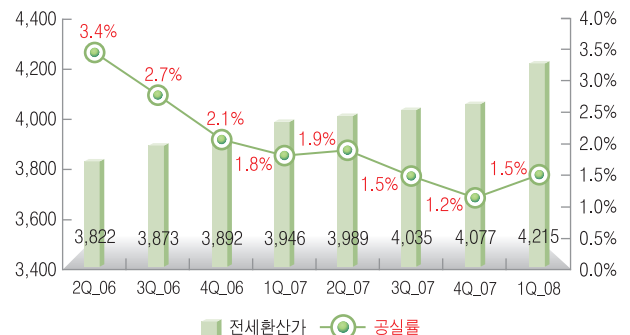
전세환산가 VS 공실률(KBD)

[단위:천원/3.3㎡]



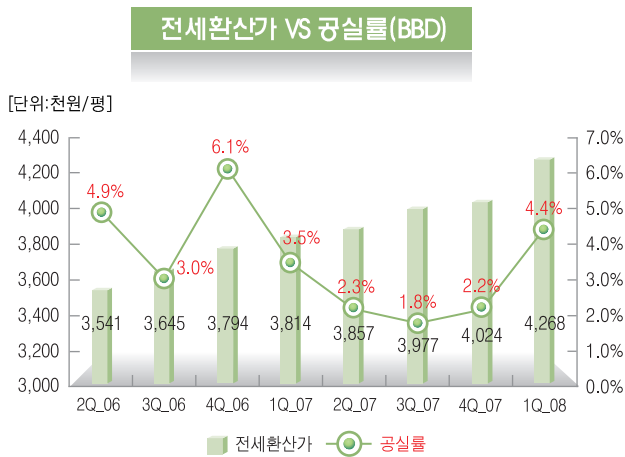
전세환산가 VS 공실률(YBD)

[단위:천원/3.3㎡]



임대시장4 | 2008년 1/4분기 임대시장 분석 및 2008년 2/4분기 전망

- 여의도권역(YBD)의 2008년 1/4분기 공실률은 전분기 대비 0.3%p가 상승된 1.5%를 나타냄. 3대권역 중 유일하게 상승됨. 동여의도와 마포권의 경우 안정세가 더욱 심화되면서 공실률이 추가로 하락되었기 때문에 공실률 상승세는 YBD 전체적인 흐름이라기 보다는 서여의도에 한정된 것으로 볼 수 있음. 서여의도의 경우 최근의 임대 인상 추세에 부담을 느끼는 소형 업체가 다수 포진해 있고, 외각지역으로 이탈하는 사례가 다수 조사되고 있음. 더불어, 2007년 말 대선 관련 단기 수요가 퇴거하면서 중소형 공실이 다수 발생하면서 권역 전체적으로 공실률이 상승된 것으로 분석됨. 증권사 및 자산운용사 등을 중심으로 임차수요가 계속되고 있고, 프라임급 빌딩인 전경련회관(50,022㎡)의 재건축 추진에 따라 해당 빌딩 입주업체들이 연말까지 이전을 계획하고 있어, 이들 임차수요로 인해 2/4분기 이후 공실률이 다시 하락세로 전환될 것으로 예상됨.
- YBD의 전세가는 전분기 3.3㎡당 4,077천원에서 3.4%가 상승된 4,215천원으로 강세를 나타냄. 동여의도 증권가빌딩들이 상승세를 주도했으며, 그 중 유화증권, 동양증권, 유진증권빌딩 등은 7~8% 내외의 높은 상승폭을 나타냈으며, 그 밖에 빌딩의 경우 4~6% 내외의 인상이 조사되었음. 또한, 그동안 임대가 인상에 소극적이었던 서여의도 및 마포권 일부 빌딩도 임대가를 인상하였음. 금분기 임대가를 동결했던 CCMM, 한국화재보험빌딩 등이 2/4분기 이후 임대가 인상을 계획중에 있어 YBD 역시 임대가 강세가 지속될 전망이다.



- 2008년 1/4분기 BBD 공실률은 서현역 분당스퀘어(구, 삼성플라자)와 인근 빌딩에 분산 입주해 있던 삼성물산의 KBD 이전에 따라 전분기 대비 2배 수준인 4.4%까지 급 상승됨. 2006년 11월 프라임급 빌딩인 서현역 퍼스트타워(58,924㎡) 준공시 6%대까지 상승되었던 전례보다는 다소 낮았으나, 3대권역 공실률 대비 2배가 넘는 수치를 기록함. 다만, 금분기 삼성물산 사용분과 미래에셋플레이스(19,017㎡)의 신규 공급분 중 미래에셋플레이스의 경우 높은 전용률의 장점에 따라 권역 내 이전(포스테이타/5,190㎡) 및 증평(NHN/12,830㎡) 수요를 흡수하면서 공실률 상승세를 4%대로 완충시킴.

- 분당스퀘어를 중심으로 서현역 주변 분당서현빌딩, 삼성전자빌딩, 센트럴타워 등 기존 삼성물산 사용분에 대한 임대차활동이 1/4분기 말부터 꾸준히 이어지고 있는 가운데, 주변 빌딩 대비 다소 높은 임대가 수준을 형성하고 있는 분당스퀘어 역시 서울시 3대권역 내 대형 공실이 전무한 임대시장의 특수에 힘입어, 2/4분기 말에는 안정화 될 것으로 예상됨. 따라서, BBD 공실률은 2/4분기에는 3% 내외의 안정세를 회복할 것으로 사료됨.
- BBD 전세가는 2007년 4/4분기 3.3㎡당 4,024천원에서 금분기에는 4,268천원으로 6.1%가 상승됨. 이는 3대권역 중 상승률이 가장 높았던 KBD 보다는 높은 것으로, 금분기 소유권 변동이 있었던 SH에너지빌딩의 대폭적인 임대 인상, 3.3㎡당 5만원대 중반의 미래에셋플레이스의 공급, 그리고, 연초 주요빌딩의 임대가 인상 등 여러 요인이 복합적으로 작용한 때문임. 2/4분기 이후에도 최소 2건의 매매가 이루어질 전망으로 3대권역 대비 다소 높은 공실률에도 불구하고, 임대가의 가파른 상승세는 계속될 전망이다.

2008년 1/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

2008년 1/4분기 서울시 3대권역 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면 다음과 같음.

특 징	내 용	비 고
1. 임대료 초강세	연간 임대료 상승률은 최근 수년간 3% 내외가 일반적이었으나, 2007년 한해 5.0%가 상승된데 이어 2008년 1/4분기에는 한 분기 동안 3.0%가 상승되는 급 상승세가 최근 계속되고 있음.	2007년 4/4분기 대비 3.0% 상승
2. CBD 공실률 최저치 기록	노후 빌딩 리모델링 및 재개발에 따른 이전 수요와 정부 조직 개편에 따른 수요 등이 이어지면서 공실률이 1%대 초반까지 떨어지면서 YBD 보다도 더 낮아짐.	공실률 1.2%
3. KBD 임대료 급상승	KBD 샘플빌딩 중 거의 절반에 달하는 빌딩들에서 임대료 인상이 조사되었고, 투자기관 소유 빌딩들의 경우 7~11%에 달하는 높은 인상폭을 기록함.	2007년 4/4분기 대비 전세 환산가 5.0% 상승
4. YBD 공실률 반등	서여의도의 경우 최근 임대료 상승세에 부담을 느끼는 중소형업체들의 외부 이전과 2007년 연말 대선 관련 단기 수요의 퇴거 등에 따라 동여의도와 마포 권역의 안정세에도 공실률 상승세 반전.	전분기 대비 0.3%p 상승
5. BBD 공실률 급상승	BBD 서현역세권 최대 Anchor 기업인 삼성물산의 KBD 이전에 따라 공실률이 전분기 대비 2배까지 급상승됨.	2007년 4/4분기 2.2% → 2008년 1/4분기 4.4%
6. 신규 오피스 공급 급감	2007년 한해 159만㎡가 공급되면서 숨통이 트였던 신규 오피스 공급시장이 2008년 연초에 크게 급감하여 평년 수준(분기당 165,000㎡)의 절반에도 못 미치는 공급만이 이루어짐.	7개동, 74,087㎡ 공급
7. 신축빌딩 준공전 임대차 활동 활발	임대시장의 장기 안정세에 따른 입주가능 빌딩 부재에 따라 신규 공급되는 빌딩들의 경우 준공전 3개월 전후로 임대차계약이 활발히 이루어지고 있음.	KBD : PCA타워, BBD : 미래에셋 플레이스

2008년 2/4분기 오피스 임대시장 전망

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

- 서울시 3대권역이 모두 1%대의 안정적인 공실률을 유지하고 있고, 2007년 신규 공급분 중 이월분까지 포함하여 2008년 한해 73만㎡(BBD 포함) 정도의 평년 수준 공급이 이루어질 것으로 최근 임대시장의 초과 수요를 감안시 수요 대비 공급 부족 현상이 지속될 것으로 사료됨. 특히, 2008년 신규 공급분 중 70% 이상이 가장 호황을 나타내고 있는 KBD에 집중되어 수급 불균형이 당분간 지속될 전망이다. 이에 다가올 2/4분기 뿐만 아니라 연중 1% 대의 안정적인 공실률이 유지될 것으로 사료됨. 다만, BBD의 경우 삼성물산의 KBD 이전 여파로 2/4분기까지는 3%대로 3대권역 대비 다소 높은 공실률을 유지할 것으로 예상되나, 3대권역 공급 부족에 힘입어 상반기 말에는 3대권역과 마찬가지로 안정화될 것으로 전망됨.
- 임대료의 경우 1/4분기에 전분기 대비 전세가가 5.0%나 급상승되었던, KBD를 중심으로 CBD, YBD 및 BBD 모두 연중 강세를 나타낼 전망이다. 그동안 투자기관 소유빌딩들이 임대료 인상을 주도했던 것에 더해, 공실 발생시에 호가를 인상하는 국내 중소형 법인 및 개인 소유빌딩들 까지 임대료 인상에 적극적으로 동참할 것으로 예상되고 있어, 2/4분기 이후에는 1/4분기의 상승률 보다는 다소 낮지만, 꾸준한 상승세가 예상된다.

매매시장1 | 시장동향

☑ 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2008년 1/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 6개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, 매각 평단가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

☑ 조사 기간

- 2007년 12월 26일 ~ 2008년 3월 25일

2008년 1/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
KBD	역삼신영타워	강남구 역삼동	12,807	㈜신영	그린화재
	메트로빌딩	서초구 서초동	13,200	GERE	삼성생명
	로즈데일빌딩	강남구 수서동	55,463	리얼티코리아제1호	인피니티 NPS 1호
	PCA타워(구,라살타워)	강남구 역삼동	19,648	자크리아 유한회사	미래에셋맵스자산운용
BBD	미래에셋플레이스	분당구 서현동	19,017	대신증권	미래에셋맵스자산운용
	SH에너지빌딩	분당구 수내동	9,729	리얼티코리아제1호	메릴린치

- 2008년 1/4분기 매매시장은 총 6건의 매매사례가 조사되었으며, 연면적 129,864㎡에 거래대금은 5,027억원으로 조사됨. BBD와 한강이남서(영등포), 한강이북서(상암동 DMC)를 중심으로 기타지역에서 대형 면적의 거래가 예상되었으나 이월되면서 거래 건수 및 면적에서 평년수준에 못미치는 거래만이 이루어짐. 매매사례는 KBD 4건, BBD 2건으로 총 6건이 조사되었으며, CBD, YBD 등에서는 거래가 없었음.
- 그러나, 금분기 매매시장을 주도한 KBD의 거래사례 4건 중 3건이 테헤란로와 강남대로에 소재해 있어 매매사례의 평균 ㎡당 매매가는 4,304천원까지 크게 상승되며, 분기당 최고가를 기록함. 대우센터, 서울시티타워 등이 거래되면서 최고 활황을 보였던 2007년 3/4분기(4,034천원) 보다 7.6%가 상승되었으며, 전분기(2007년 4/4분기) 대비해서는 18.6%까지 크게 상승됨.
- 2008년 2/4분기에는 금분기에 이월되었던 Prime급(연면적 55,000㎡ 이상) 오피스 3동의 거래가 BBD와 기타지역에서 이루어질 전망이며, 공매가 진행중인 YBD 소재 프라임급 빌딩인 한화증권빌딩의 소유권이전이 5월말에 이루어질 예정으로 있어, 다소 주춤했던 오피스 매매시장이 크게 활기를 되찾을 것으로 사료됨.

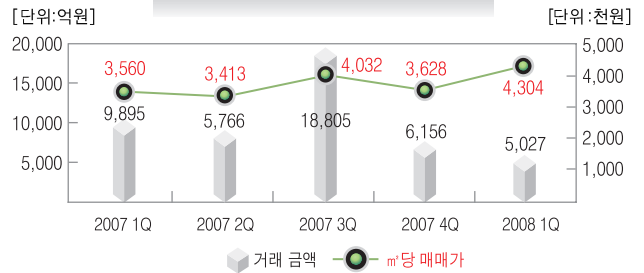
매매시장2 | 2008년 1/4분기 매매시장 분석

2008년 1/4분기 매매사례 분석

분기별 거래 면적 분석

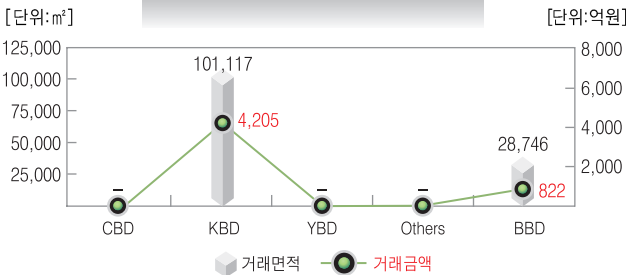


분기별 거래 금액 분석

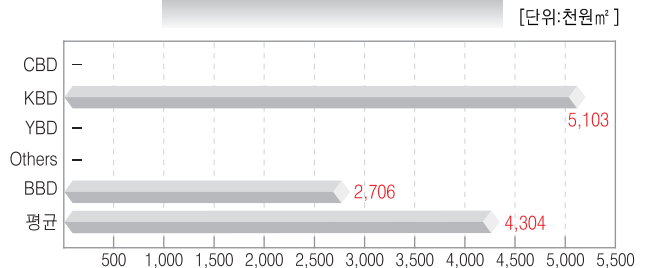


- 2008년 1/4분기 오피스 매매사례는 총 6건, 129,864㎡가 거래된 것으로 조사됨. 거래건수 기준 평년(분기당 10건)의 절반을 조금 상회하는 약세를 나타냄. 이는 오피스 매매시장 호황에 따른 매물 부족도 한가지 원인으로 작용하였으나, 이보다는 금분기에 기타지역을 중심으로 진행되었던 프라임급 빌딩 3건 내외 Deal이 모두 이월된 때문으로 분석됨.
- 1/4분기 총 거래금액은 5,027억원으로 오피스 거래가 침체되었던 2006년 4/4분기(1,366억) 이후 최저 수준을 기록함. 그러나, 금분기 거래된 사례들 대부분이 주요 역세권에 소재한 빌딩으로 ㎡당 평균 매매가가 4,304천원을 기록하는 상승세를 이어감. 이는 대우센터, 서울시타워 등이 거래되면서 최고 활황을 나타냈던 2007년 3/4분기(4,034천원) 보다 7.6% 상승되었으며, 전분기 대비 18.6%로 급상승된 것임.

권역별 매매사례 분석

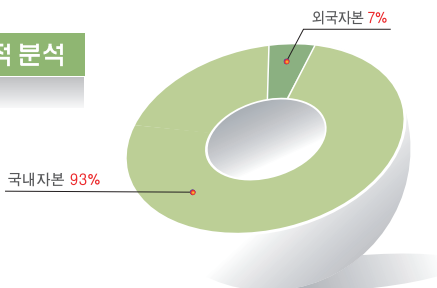


권역별 매매가



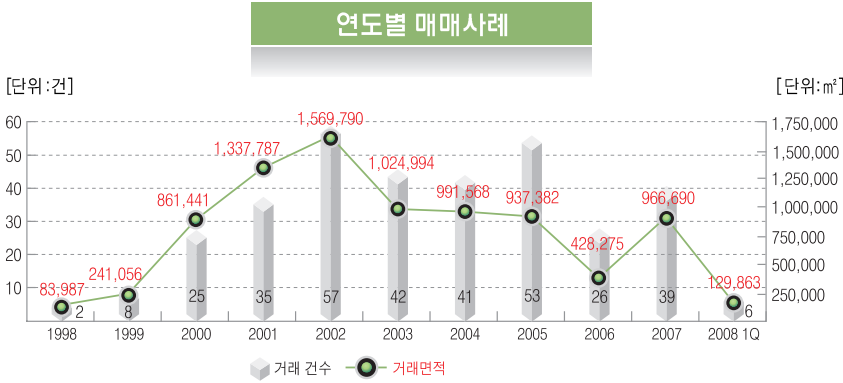
- 권역별로는 KBD가 거래면적 101,117㎡, 거래금액 4,205억원으로 1/4분기 전체 거래 규모와 금액 대비 각각 78%, 84%를 차지하며, 오피스 매매시장을 주도하였음. KBD에 이어 BBD가 거래규모와 금액 대비 22%, 16%를 차지하였음. 나머지 YBD와 기타지역 및 2007년 하반기 매매시장을 주도했던 CBD 까지 금분기에는 거래가 없었음.
- 금분기 거래가 있었던, KBD와 BBD의 ㎡당 매매가를 살펴보면 KBD의 경우 주요 역세권인 테헤란로(역삼신영타워, PCA 타워)와 강남대로(메트로빌딩) 소재 물건이 거래되면서 ㎡당 5,000천원(5,103천원)을 넘어서는 급 상승세를 나타냄. 반면에, BBD의 경우 2007년에 거래된 4건의 사례 평균 ㎡당 매매가가 3,000천원을 넘어섰던데 비해 금분기에는 2,706천원으로 다소 주춤하였음. 서현역 보다 다소 선호가 떨어지는 수내역 소재 C등급 규모 빌딩의 거래 때문으로 사료됨.

매입자 거래면적 분석



- 2008년 1/4분기 매입자는 국내자본이 전체 6건 중 5건으로 83%를 차지하였으며, 거래면적 역시 120,134㎡로 92.5%를 차지하면서 외국자본 대비 절대적인 우위를 나타냄.
- 특히, 금분기 매매사례 6건 모두 부동산펀드(2건), 리츠(1건), 보험사(2건), 증권(1건) 등 금융 관련 업종이 차지하는 강세를 나타냄. 향후에도 금분기와 마찬가지로 금융업종의 매수강세가 이어질 전망.

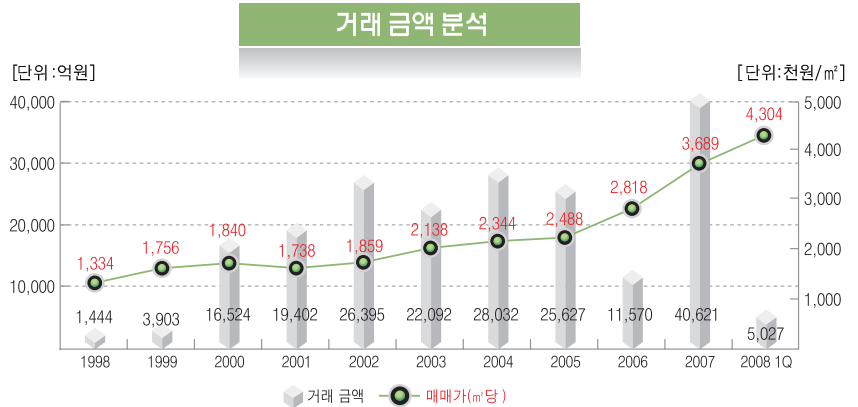
연도별 매매사례 대비 2008년 1/4분석



• 1998년부터 2007년 1/4분기까지 서울 및 분당권역(BBD)의 오피스 매매사례는 총 334건, 8,572,333㎡가 거래되었으며, 거래 금액은 20조 636억원으로 IMF 이후 약 10년만에 20조를 넘어섬.

• 대우센터, 한화장교빌딩, 삼성플라자 등의 프라임급 오피스빌딩의 거래로 인해 거래 면적과 거래금액에서 호황세를 나타내었던 2007년에 비해, 2008년 1/4분기에는 다소 주춤한 상황을 나타냄.

• 2008년 1/4분기에 거래된 매매사례의 ㎡당 매매가는 4,304천원으로 아직 2008년의 한 분기만이 경과되었고, 금분기 매매사례가 주요 역세권인 점을 감안해도, 2007년 ㎡당 평균 매매가(3,688천원) 대비 16.7%가 상승하는 급상승세를 나타내고 있음. 2/4분기에 3대권역 주요 역세권 대비 매매가 수준이 다소 낮은 기타지역 물건이 다소 거래가 예정되어 있어, 매매가 상승세가 다소 둔화될 가능성은 있으나, 전반적인 시장 상황은 상승시장으로 사료됨.



2008년 1/4분기 매매시장 주요 특징

2008년 1/4분기에 거래가 이루어진 6건의 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 보임.

주요특징	내용	사례
1. 부동산투자회사법 개정 이후 리츠 상품 활성화	2007년 하반기 부동산투자회사법 개정 이후 오피스를 대상으로 한 리츠 물건이 꾸준히 공급되고 있음.	로즈데일빌딩
2. KBD ㎡당 매매가 최고 경신	3대권역 중 가장 안정적 시장 형성하고 있는 KBD를 대표하는 주요 대로인 테헤란로, 강남대로 소재 주요 매물이 금분기에 거래되면서 최고가를 경신함.	역삼신영타워 : 5,934천원/㎡ 메트로빌딩 : 7,213천원/㎡
3. 리츠 존속기간 만료에 따른 매물 공급	금분기 거래된 리얼티코리아 제1호 2건 뿐만 아니라, 2/4분기에도 코크렘 제3호 2건의 거래가 예정돼 있는 등 부동산투자회사법 도입 초기에 설립된 리츠의 존속기간 만료에 따른 매물이 꾸준히 공급되고 있음.	로즈데일빌딩, SH에너지빌딩
4. BBD ㎡당 매매가 주춤	2007년 BBD에서 거래되었던 4건의 사례들의 평균 ㎡당 매매가가 3,000천원을 넘어서며 급상승한데 반해, 1/4분기에는 서현역 대비 오피스 선호가 다소 낮은 수내역 물건 거래로 인해 주춤하였음.	1/4분기 평균 2,706천원/㎡
5. 금융 관련 업종 매매 시장 잠식	금분기 거래사례 6건 모두 금융 관련 업종이 매수하면서 매매시장의 가장 큰 수요자로 부각됨.	부동산펀드(2건), 리츠(1건), 보험(2건)
6. 국내자본 매매 시장 주도	1/4분기 거래사례 6건 중 5건이 국내자본으로 외국자본 대비 큰 우위를 차지함.	국내자본 120,135㎡ 외국자본 9,729㎡
7. 기타지역 거래 활성화 전망	서울시 기타권역 중 신규 오피스 밀집지역으로 부상하고 있는 상암동 DMC와 YBD의 대체지역인 영등포구, 구로구 소재 프라임급 오피스빌딩의 거래가 진행되고 있어, 이들 지역을 중심으로 매매시장이 활성화될 전망.	구로동, 상암동, 영등포동 등

매매시장3 | 2008년 2/4분기 매매시장 전망

2008년 2/4분기 매매시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	<ul style="list-style-type: none"> · 간접 부동산투자시장을 대표하는 두 부동산 상품인 리츠와 부동산펀드 중 그 동안 열세를 나타내었던 리츠가 부동산투자회사법 개정 등 규제 완화로 도입 이후 가장 많은 8건(리테일 포함)이 2007년에 신규로 설립되면서, 향후 부동산 펀드와 경합이 심화될 전망 · 대형 물건에 대한 제한적 경쟁 입찰 방식 매각에 따라, 정보 취득 및 접근이 어려운 실수요자들의 경우 중소형 매물에 적극 참여할 것으로 예상되며, 중소형 매물을 타겟으로 삼는 투자사들과 경합 가능성 증대 	리츠 및 부동산 펀드 경합 & 실수요층 중소형 매매 시장 적극 참여
공 급	<ul style="list-style-type: none"> · 리츠 도입 초기(2002~2003년) 편입 물건들의 청산시기 도래에 따른 매물이 꾸준히 공급되고 있고, 2/4분기 이후에도 2008년 연내 3건 정도가 공급될 예정. · 2000년대 초기 단기 투자 펀드들이 매입한 빌딩, 특히 중소형빌딩의 경우 다수가 재차 손바뀜이 있었고, 추후 매매 시장에 공급될 가능성이 큼. · 3대권역 내 매물 부족에 따라 향후 발전 가능성이 크고, 미성숙된 시장인 상암동, 구로동, 영등포 등 서울 서부지역 매물이 다수 공급될 전망. 	서울 서부지역 (상암동, 영등포, 구로) 소재 중대형 & 3대권역 내 중소형 매물 공급
매매가격	<ul style="list-style-type: none"> · 2007년 한해 30% 넘는 높은 상승률을 기록한데 이어, 2008년 1/4분기에만 전년 대비 16.7%에 이르는 가파른 상승세가 유지되면서, 2008년 한해도 2006, 2007년에 이어 두자리수의 상승세가 연중 지속될 전망. · 향후 2~3년간 신규 공급 부족에 따른 임대가 폭등 움직임에 따라 매매가격 상승세가 더욱 심화될 것으로 예상됨. 	두자리수 상승률 연중 지속 전망
총 합	외부 환경에 따른 외국 자본의 신규 진출입 가능성은 있으나, 기본적으로 국내 부동산 펀드, 리츠사 및 실수요자 등의 매수세는 향후 2~3년간 끊이지 않고 지속될 전망이며, 2007년 한해 30%가 넘는 기록적인 매매가 상승률 추세 역시 2008년으로 해가 바뀐 이후에도 계속될 것으로 예상됨. 주요 권역 중에서는 신분당선, 연장 분당선(선릉~왕십리) 등 교통 접근성이 더욱 양호해지는 KBD와 BBD가 중장기적으로 선호도 상승 및 꾸준한 매물이 공급될 것으로 예상되며, 그 동안 거래가 부진했던 YBD에 공매가 진행 중인 한화증권빌딩의 공급을 필두로 저평가된 시장 가치 제고가 가능해질 것으로 전망됨. 더불어, 주요 권역 매물 부족에 따른 경쟁 심화 및 매매가 폭등에 따라, 주 수요자들이 신규 오피스 권역으로 성장하고 있는 상암동 DMCA와 YBD의 대체 지역인 영등포, 구로 등 서울시 서부지역까지 눈을 돌리고 있어 이들 지역이 신규 수요처로 각광 받을 것으로 사료됨. 더불어, 구로구 일대를 중심으로 오피스 공급 부족을 일부 대체하고 있는 아파트형공장까지도 오피스 시장 활황의 영향으로 다수의 매매가 이루어질 전망이다.	

04

오피스 분양시장 동향

분양시장 | 2008년 1/4분기 시장 동향

조사 대상 및 내용

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

조사 기간

- 2008년 1월 21일 ~ 2008년 3월 20일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 오피스 분양시장은 매매시장의 상승세와 반대로 양적, 질적으로 급격한 감소 추세를 나타내고 있음. 서울시 3대권역 오피스 임대시장의 안정세가 본격화된 2004년을 전후로 국내·외 투자기관들과 실수요 법인들이 오피스 매입 경쟁에 뛰어들면서, 그동안 분양 상품으로 다수 공급되었던 5,000~15,000m² 규모의 오피스들이 대부분 높은 가격에 통매입되는 사례가 늘면서, 초기 계획 단계에서부터 통매입을 선호하는 현상이 두드러진 때문임.
- 최근 공급된 분양형 오피스 상품은 대부분 기존 상업시설을 재건축하는 형태로 공급되고 있음. 좁은 대지면적과 초기 공사비 부담을 줄이기 위해 분양가가 상대적으로 높은 상업시설 면적을 늘리는 추세에 따라, 공급 형태는 순수 오피스 보다는 복합빌딩의 형태로 공급되고 있으며, 면적은 3,000m² 내외의 C등급 빌딩만이 공급되고 있음. 향후 신규 공급은 꾸준히 계속될 전망이나, 분양 오피스 상품의 공급량은 많지 않을 것으로 전망됨.
- 2008년 1/4분기에 신규로 분양된 오피스 빌딩은 장충동 폴리체 빌딩과 송도의 테크노파크 IT센터임. 중구 장충동 폴리체는 과거에 주로 공급되었던 리테일 비중이 큰 복합 오피스 상품임. 저층부 상업시설, 기준층 및 상층부 오피스 용도로 구성되어 있음. 오피스의 경우 섹션형이 아닌 층단위로 분양하고 있음. 송도 국제 도시에 신축 중인 테크노파크 IT센터는 순수 오피스 빌딩 형태로 층단위 분양상품이며, 2008년 3월 현재 분양 준비중에 있음. 송도 신도시 최초의 오피스 분양 상품으로, IT 관련 벤처기업만 입주 가능한 상품임.

분양시장2 | 분양사례



중구 폴리체

| 건축 개요 |

위 치	서울시 중구장충동2가 173-2 외6필지
규 모	지하5층, 지상 10층
연 면 적	8,310.36㎡
대지면적	1,026.18㎡
용 도	업무시설(2~5층), 근린생활시설(B1~1, 10층), 오피스텔(6~9층)
입주예정일	2008년 6월
시 공 사	우민종합건설주
시 행 사	라이프 맥스

| 환경 여건 |

- 동대입구역(3호선), 충무로역(4호선), 동대문운동장역 (5호선), 을지로4가역 도보 10분거리.
- 퇴계로, 을지로, 남산 1,3호 터널과 인접해 있어 접근성 양호함.
 - 오피스 분양가는 ㎡당 3,600천원(VAT 별도)선이며, 전용률 64%, 통분양(지분 분양) 상품임.
 - 전체 10개층 중 4개층(2~5층 약 3,000㎡)이 업무시설임.
 - 1/4분기 현재 오피스텔 및 상업시설도 함께 분양중에 있으며, 개인투자 70%, 실소유자 30% 매입.
 - 주변 임대가 수준은 ㎡당 보증금 170천원, 월세 17천원 수준임.



송도 테크노파크 IT 센터

| 건축 개요 |

위 치	인천시 연수구 송도동 송도국제도시(57공구) 내 송도테크노파크 조성사업부지C1-1 2,3블록
규 모	지하1층, 지상30층(2개동)
연 면 적	106,712㎡
용 도	교육연구시설, 벤처집적시설, 도시형 공장
입주예정일	2010년 10월
시 공 사	코오롱 건설

| 환경 여건 |

- 인천 지하철 1호선 연장선 예정역에서 도보 3분거리.
- 경인고속도로, 서해안고속도로 및 인천대교 등에 인접해 있어 서울과의 접근성 뛰어난.
 - 오피스 분양가 ㎡당 1,970천원 선(VAT 별도), 전용율 54%, 통분양(지분분양) 상품.
 - 지상 1,2층을 제외한 모든 층(기준층 면적 2,150㎡)을 업무시설로 4월 분양 예정이며, 입주업종 제한이 있어, IT 관련 업체만 입주 가능.
 - 총 주차대수는 655대 이며, 기본관리비는 3.3㎡당 4천원 수준.

04

오피스 분양시장 동향

분양시장3 | 준공사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(m ²)	분양가(천원/m ²)	분양시기
KBD	해중 예다인	서초구 방배동	B4/8F	8,925.66	3,327	2007. 5

해중 예다인



건축 개요

위 치	서울특별시 서초구방배동 1549번지 외 8필지
규 모	지하4층, 지상8층
연 면 적	8,925.21m ²
용 적 륜	416.95%
용도지구	근린생활시설(1-4층), 업무시설 (5-8층)
주차대수	57대
시 공 사	해중건설
준 공 일	2008년 2월

환경 여건

- 지하철 4·7호선 이수역과 도보 3분거리 위치
- 올림픽대로, 남부순환로를 통해 과천, 안양, 수원까지 이어지는 광역 교통 접근성 양호함.
 - 지하1층에서 지상 4층까지는 상업시설이며, 5층부터 8층까지는 업무시설임. 전용률은 53%.
 - 오피스 분양가는 m²당 3,327천원(VAT 별도) 수준임.
 - 주변 임대가 수준은 m²당 보증금 136천원, 월세 13.6천원(VAT 별도) 수준임.
 - 현재 업무시설 부분은 증권객장과 보험사 대리점으로 사용되고 있음

분양시장3 | 2008 2/4분기 전망

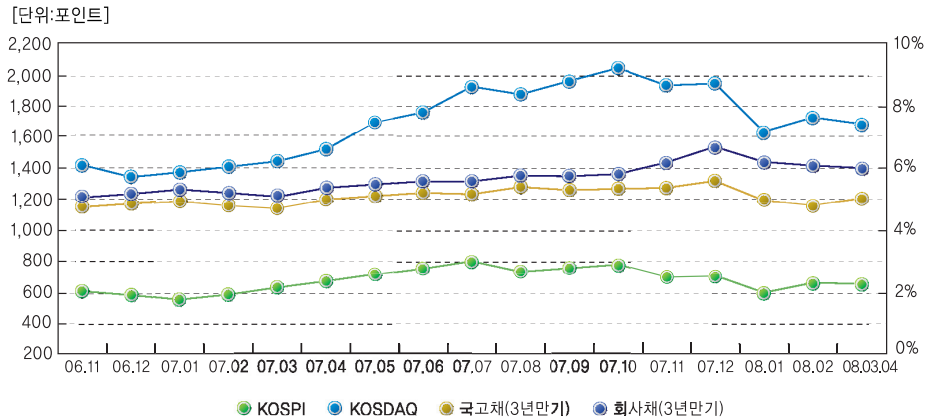
구 분	내 용	비 고
수 요	국·내외 금융 불안에 따라 시중 자금 흐름이 주식시장에서 안정적인 실물 투자처인 오피스 등으로 이동하는 추세임. 주거상품이 각종 규제로 인해 투자대상으로서의 장점이 퇴색되어 가는 상황에서 오피스 시장은 안정적인 공실률과 임대가 상승세 등으로 개인과법인 모두의 관심 및 투자대상으로 선호 증가.	투자목적 개인·법인 수요 증가
공 급	최근 CBD와 용산 등지에서 오피스를 주용도로 하는 재개발PJT가 다수 진행되고 있으나, 오피스 매매시장의 가파른 상승세로 인해 분양보다는 통매각 형태로 공급될 전망이다. 따라서, 주요 오피스 밀집지역 보다는 신규 택지개발사업지인 송도, 광고 신도시와 한강이남서 지역(영등포) 등 기타지역 및 수도권에 간헐적으로 공급될 전망이다	권역별 양극화 예상 (KBD, YBD ↓/ 영등포, 송도신도시 ↑)
분양가격	지가상승과 개발용지 부족에 따른 원가 상승 및 개인과 법인 투자자들의 오피스 선호가 증가되면서 분양가격 또한 지속 상승 예상.	상승세 지속
총 합	정부의 부동산 규제에 비교적 자유롭고, 안정적인 임대수익을 확보할 수 있는 장점에 따라 분양 오피스에 대한 수요는 개인과법인 모두 꾸준히 지속될 것으로 예상되나, 매매시장 호황에 따라 이에 상대적으로 분양 물건 부족이 심화될 전망이다. 따라서, 오피스 분양 상품의 공급은 영등포 부도심 재개발과 신규 택지개발지구 및 분당, 송도 신도시 등에서 간헐적 및 한정적으로 공급될 것으로 사료됨.	

부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

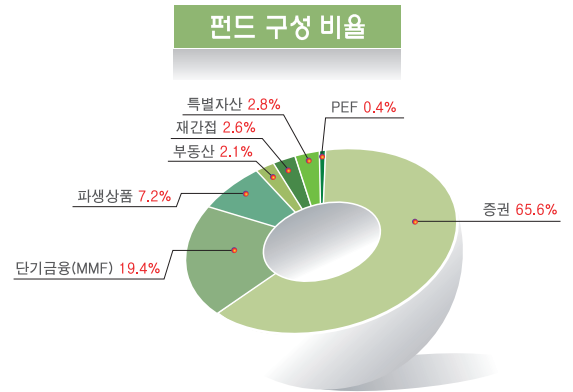
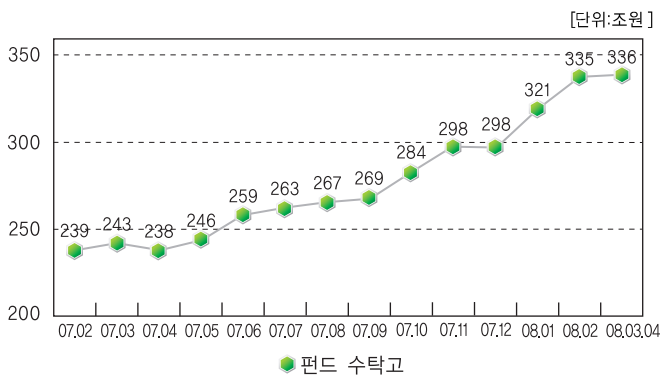
펀드시장 동향

- 부동산관련펀드는 2007년 4/4분기에 비하여 수탁고가 감소하여 2008년 1/4분기에는 11조 2,208억원으로 2007년 4/4분기의 12조 238억원보다 6.7% 하락하였음. 전체펀드 중 부동산관련펀드의 비중은 2007년 4/4분기 4.01%에서 2008년 1/4분기에는 3.34%로 하락하였음. 2008년 1/4분기에 신규 설정된 부동산관련 펀드는 32개, 설정액은 6,438억원으로 나타나 2007년 4/4분기와 펀드수는 같고, 설정액은 1.4% 감소하였음.
- 전체펀드 구성 중 부동산은 전분기 대비하여 2.2%에서 2.1%로 감소하였고, 재간접 역시 3.2%에서 2.6%로 감소하였음.

증시 및 금리지표



펀드 수탁고 현황



부동산관련 펀드 수탁고 현황



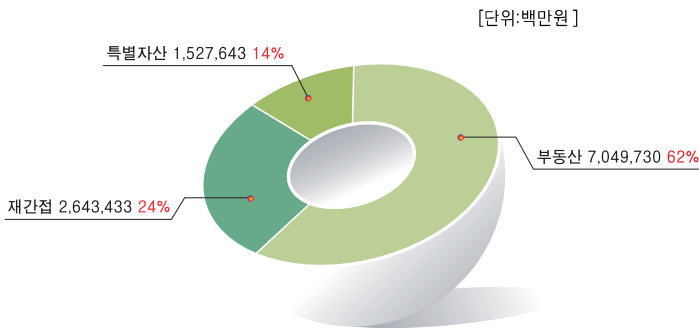
(수탁고 현황은 기준일 현재 부동산펀드의 증·감 분을 반영한 수치임)

부동산관련펀드 분석

- 분석대상
 - 자산운용협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드
- 기준일
 - 2008년 3월 4일

설정액(누적) 기준

펀드분류별

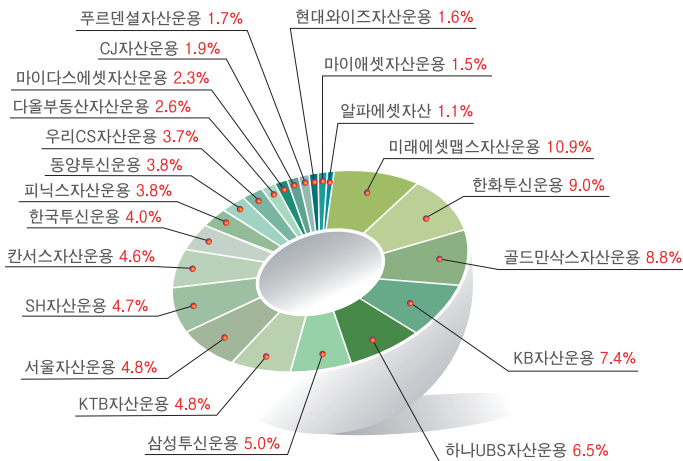


2008년 3월 4일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련펀드는 실물 및 PF에 투자한 부동산펀드와 부동산대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.

재간접펀드의 설정액은 2007년 4/4분기에 3조2,984억원에서 2008년 1/4분기에는 2조6,434억원으로 감소가 지속되고 있음.

특히 재간접이 부동산관련펀드 규모 감소에 크게 영향을 주고 있으며, 부동산관련펀드에서 차지하는 비율이 이번 분기에 25%로 전분기(27%)에 이어 감소가 계속되고 있음.

자산운용사별



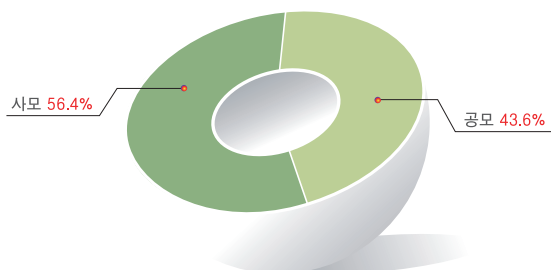
비율이 1% 미만인 자산운용사는 표기에서 제외함.

2008년 3월 4일 현재 설정된 부동산관련펀드 설정액 11조 2,208억원 중 미래에셋맵스자산운용이 1조 1,663억원대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 한화투자신용이 9,596억원대, 골드만삭스자산운용(구. 맥쿼리IMM자산운용)이 9,372억원, KB자산운용이 7,632억원대 설정액을 보이고 있음. 전체적으로 운용사별 설정액이 줄어들었음.

2004년 6월 1,387억원으로 시작된 자산운용사의 부동산관련펀드시장은 매분기 증가 추세를 보였으나, 2007년 3분기부터 매분기 약1조 1,650억원 정도씩 감소하였음.

해외리츠상품의 수익률 저조에 따라 설정액이 감소한 것으로 그 영향이 지속되고 있음.

모집형태별



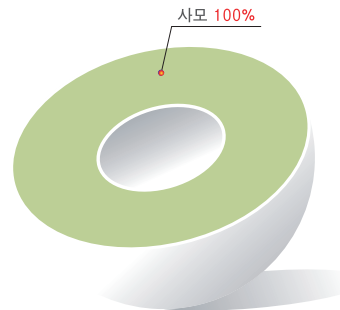
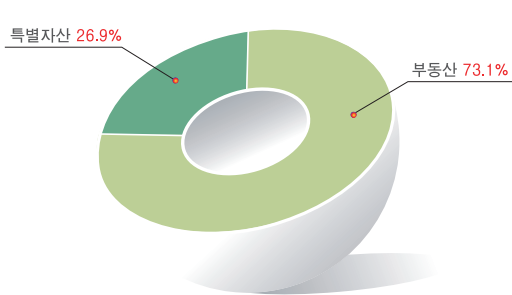
2008년 3월 4일 현재 설정된 부동산관련펀드 설정액 11조 2,208억원 중 43.6%가 공모를 통하여 모집되었으며, 56.4%가 사모를 통하여 모집되었음. 사모펀드의 비중은 전분기(48.7%)에 비하여 이번분기(56.4%)에 증가하였음.

신규 설정액(2007년 12월~2008년 3월)기준

▶ 대상자산별 / 모집형태별

2007년 12월~2008년 3월 신규 설정된 부동산관련펀드(6,438억원) 중 부동산 비중은 73.1%, 특별자산은 26.9%를 보이고 있음. 부동산 비율이 전분기(86.3%)보다 이번 분기(73.1%)에는 다소 감소하였으며, 재간접은 이번 분기에는 신규설정이 없었음.

모집형태에 따른 공모와 사모의 비율을 살펴보면, 공모의 비율은 0%이고 사모의 비율은 100%를 차지하고 있으며, 사모의 비율은 전분기(90.8%)보다 이번분기(100%)가 증가하였음.



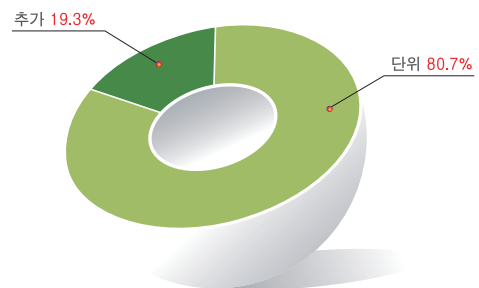
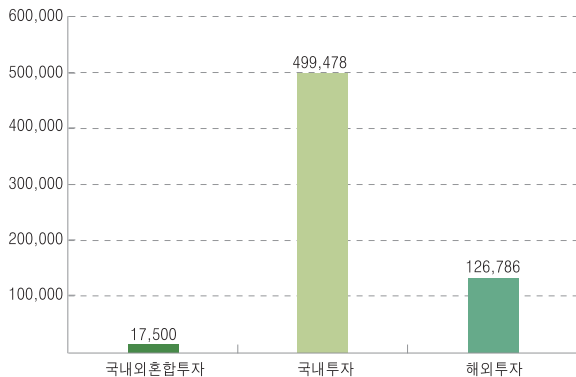
▶ 투자지역 / 추가단위 구분

2007년 12월~2008년 3월에 신규로 설정된 부동산관련펀드의 투자지역을 살펴보면, 국내투자가 4,995억원, 해외투자가 1,268억원, 국내외혼합이 175억원임.

금분기에는 단위형 펀드 비율이 전분기(73.7%)보다 약 7%가 증가(80.7%)하였음.

투자지역별 설정액 현황

[단위: 백만원]



05

부 록

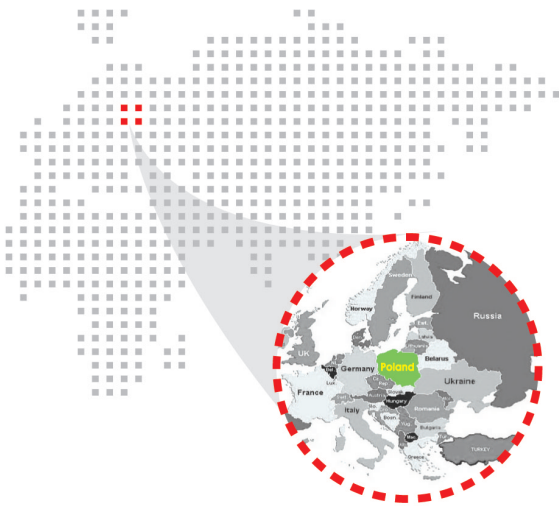
2007/12/18 ~ 2009/3/4 신규 설정 펀드 내역

[단위:백만원]

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액	모집형태	추가/단위
골든브릿지 자산운용	GB팜스프링사모부동산2	2008-02-27	3,900	사모	단위
다올부동산자산운용	다올랜 드칩 필리핀포락사모부동산16	2008-03-03	3,800	사모	단위
	다올뉴리더일산사모부동산15	2007-12-17	33,000	사모	단위
	다올뉴리더말레 이시아사모특별자산2	2007-12-13	17,500	사모	단위
동양투신운용	동양FirstValue사모부동산1	2007-12-31	30,000	사모	단위
마이애셋자산운용	마이애셋사모오션블루부동산	2008-01-16	30,000	사모	단위
	마이애셋추모공원사모특별자산1	2007-12-12	10,000	사모	단위
마이애 자산운용	마이애사모리츠피아부동산2	2007-12-21	12,000	사모	단위
메리츠종합금융	메리츠사모부동산3	2008-01-18	300	사모	단위
	메리츠코스모사모부동산	2007-12-12	10,505	사모	단위
미래에셋맵스자산운용	미래에셋맵스프런티어사모부동산24	2008-02-15	0	사모	단위
	미래에셋맵스프런티어사모차이나부동산2	2008-02-13	10,000	사모	단위
	미래에셋맵스프런티어부동산사모23	2007-12-12	500	사모	단위
칸서스자산운용	칸서스벨리즈사모부동산1	2007-12-18	9,500	사모	단위
피닉스자산운용	피닉스사모부동산13	2007-12-20	6,000	사모	단위
	피닉스사모특별자산7	2007-12-21	4,992	사모	단위
	피닉스사모특별자산8	2007-11-28	5,000	사모	단위
한국투신운용	한국사모방배동롯데캐슬부동산17	2008-01-25	81,500	사모	단위
	한국사모시정정비사업부동산16	2007-12-28	40,000	사모	단위
	한국사모시정정비사업특별자산19	2008-02-04	10,000	사모	단위
	한국사모시정정비사업특별자산18	2008-01-29	10,000	사모	단위
현대와이즈자산운용	현대와이즈크라이스처치사모부동산1	2008-02-27	4,000	사모	단위
흥국투신운용	흥국아울렛사모특별자산	2008-02-15	4,000	사모	단위
CJ자산운용	CJ베리타스JW사모부동산	2007-12-27	70,300	사모	단위
	CJ베리타스JW사모특별자산	2007-11-20	10,900	사모	단위
KB자산운용	KB웰리안송도NSC사모부동산	2008-01-02	13,950	사모	추가
	KB웰리안NP사모부동산1	2007-12-14	1,131	사모	단위
	KB웰리안Ampang108사모특별자산4	2008-01-04	7,000	사모	단위
	KB웰리안Ampang108사모특별자산1-1	2007-12-28	40,018	사모	단위
	KB웰리안Ampang108사모특별자산2	2007-12-20	38,979	사모	단위
	KB웰리안Ampang108사모특별자산3	2007-12-20	14,989	사모	단위
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산29	2008-01-31	110,000	사모	추가

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

부록2 | 해외 오피스 시장 동향 - 폴란드



자료협조 : Newmark Knight Frank

Poland

- 2004년 EU 가입후 급속한 경제성장을 거듭하고 있는 폴란드는 최근 10년 내 최고 호황을 맞고 있음. 이러한 경제환경 속에 오피스 시장 역시 가파른 상승 추세를 보이고 있음.
- 본 보고서는 폴란드 수도인 바르샤바를 중심으로 오피스 현황을 살펴보고 향후 전망을 예측해 보기로 함.

오피스 시장 주요 지표(2007년 말 기준)

CBD 및 외곽지역 오피스 주요지표

구 분	Take Up	공급량	공실률	프리임등급 임대가
현 황	492,200㎡	211,000㎡	3.1%	EUR 30-33/㎡
추 세	↗	→	↘	↗

Take Up

- 2007년 기준 총 Take up은 492,200㎡로 이중 68%가 CBD 외곽지역인 Mokotow, Okecie, Jerozolimskie에서 이루어졌음. 대표적인 임차사례를 보면 4/4분기에 Skanska가 개발하고 있는 빌딩에 딜로이트가 준공전 임대형태로 14,500㎡를 임차하였으며, CBD 외곽지역에서는 Mokotow지역에 Netia가 13,000㎡를 임차하였음. 공급부족에 따라 주로 준공전 사전 임차형태로 임대차 활동이 이루어지고 있음.

신규 공급

- 2007년 바르샤바 오피스 총 공급량은 총 21개 빌딩 211,000㎡으로 대부분의 빌딩이 CBD 외곽에 공급되었음. CBD 외곽지역의 대형 공급사례로는 10-1, Trinity Park II, Wisniowy Business Park F 등이 있고, 2008년 초에 CBD 외곽지역인 Mokotow, Ochota, Okecie 지역에 470,000㎡가 추가 공급될 전망이다.

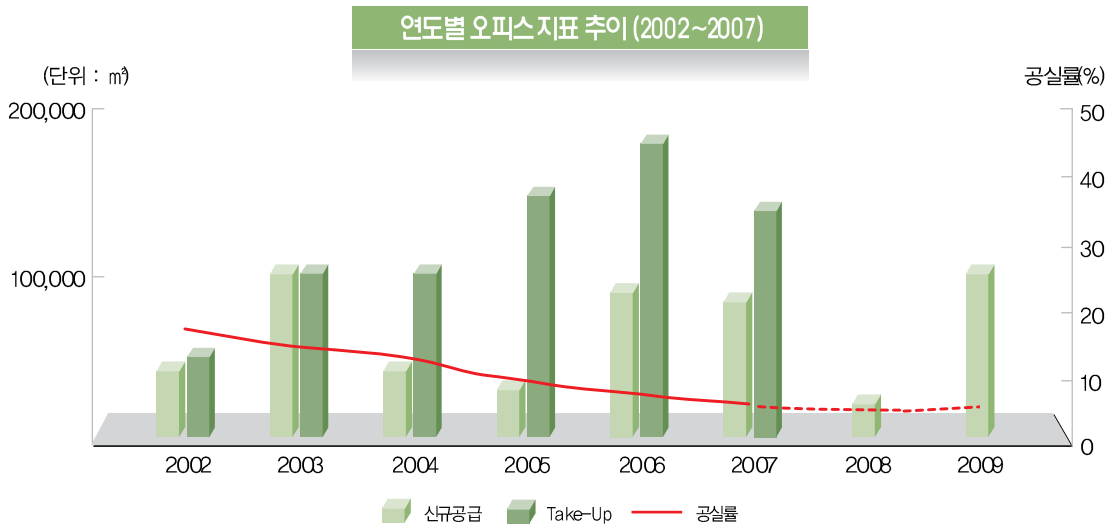
공실률

- 바르샤바 오피스 공실률은 지속적 하락세를 보이는 가운데 2007년 3/4분기 3.6%에서 4/4분기 3.1%로 하락하였음. 4/4분기 기준시 Wilanow 등 일부지역은 7% 내외의 비교적 높은 공실률을 나타내었으나, 현 추세를 감안시 2008년 초 공실률은 3% 미만으로 떨어질 것으로 예상됨. 바르샤바 전체적으로는 수요 대비 공급부족으로 인해 당분간 공실률은 하향안정세를 지속할 것으로 예상됨.

임대가

- 2007년 프리임 빌딩 임대가는 EUR 30-33/㎡, 외곽지역은 EUR 16~17/㎡ 선으로 조사됨. CBD 내 신규 오피스 공급물량이 미미한 가운데 CBD 외곽지역 신규 오피스의 임대가격이 가파르게 상승하는 추세에 있음.

▶ CBD 지역 연도별 오피스 지표 추이



- 2002년 부터 2007년 까지 바르샤바 CBD 오피스 주요 지표 추이를 살펴보면 수요 대비 공급 부족에 따라 공실률은 지속적 하락세를 보이고 있음. 특히 폴란드가 EU에 가입한 2004년 이후로 오피스 시장의 상승세가 두드러졌던 것으로 분석됨. 2008~2009년 2년간 오피스 공급량은 130,000m² 정도로 조사되고 있음.

▶ 2007년 신규 오피스 주요 공급 현황

빌딩명	지역	면적(m ²)	시행사
Lumen	Warszawa	23,500	ING RE
Skylight	Warszawa	19,500	ING RE
International Business Center II	Warszawa	17,500	Golub Europe LLC Sp.zo.o & Heitmain CEPP
Silver Forum	Wroclaw	13,000	Archicom
Newton	Krakow	10,000	Globe Trade Center
Andersia Tower	Poznan	10,500	Von der Heyden Group
Arkady Wroclawskie	Wroclaw	9,600	LC Corp

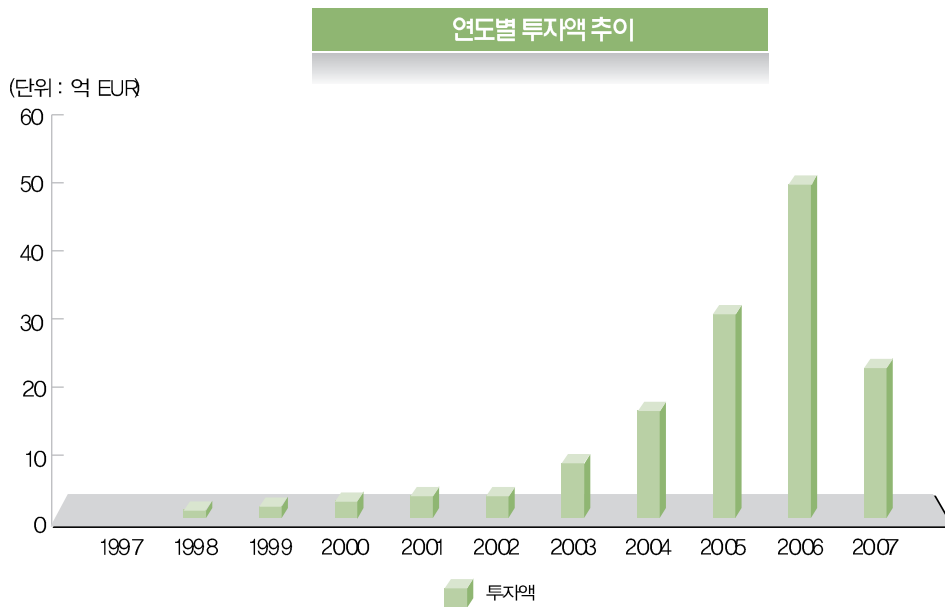
▶ 임대차 활동

빌딩명	지역	임차인	면적(m ²)	업종
Harmony Office Center	Warszawa	Millenium Bank	22,400	Finance/Banking
AVATAR Echo Investment	Krakow	Fortis Bank	12,000	Finance/Banking
Bema Plaza	Wroclaw	Google	10,300	IT/Telecommunication
Andersia Tower	Poznan	Franklin Templeton	6,750	Professional services
Marynarska Business Park	Warszawa	Tebodin SAP-projekt	5,300	IT/Telecommunication
Edison	Krakow	AHOLD	3,000	Professional services

- 바르샤바 주요 지역 임대사례를 살펴보면, 지역별로 다소 편차를 보이는 가운데 금융, IT, 통신 등을 중심으로 10,000m² 내외를 임차 하고 있음. 기존 빌딩의 공실이 매우 적음에 따라 당분간 임대사례는 향후 신규공급 빌딩의 사전임대(Pre-let)가 다수일 것으로 예상됨.

▶ 오피스 투자액

- 국내외 투자기관들의 오피스 투자액은 가파른 증가세를 보이고 있으며 총 누적투자금액은 2007년까지 총 114억 유로에 달할 것으로 보임. 다만, 2007년에는 2006년 대비 크게 하락한 24억 유로 수준에 그침. 이는 매입물건의 부족과 가격 급등에 따른 투자자들의 매입이 다소 위축된 것에 기인한 것으로 분석됨. 그러나, 높은 매매가격 만큼 임대가격이 가파르게 상승하고 있어 기관투자자들의 오피스 투자는 지속적으로 늘어날 것으로 판단됨.



▣ 향후 전망

공급	수요	공실률	임대가	매매가
→	↗	→	↗	↗

- 수요대비 공급량 부족에 의한 오피스 시장 활황세는 당분간 지속될 것으로 보이며, 특히 CBD 지역의 공급부족에 따른 임대가 상승폭은 더욱 클 것으로 예상됨. CBD 내 오피스 부족과 임대가 인상으로 인한 일부업체의 외부권역으로의 이전현상도 가속화 될 것으로 판단됨. 매매가 상승세는 오피스 임대 상승추세에 다소 후행할 것으로 예상되나, 실수요 및 국내외 기관투자자의 오피스 투자수요가 지속되고 있는 만큼 매매시장의 과열양상이 기존CBD에서 외곽지역까지 확대될 것으로 예상됨.

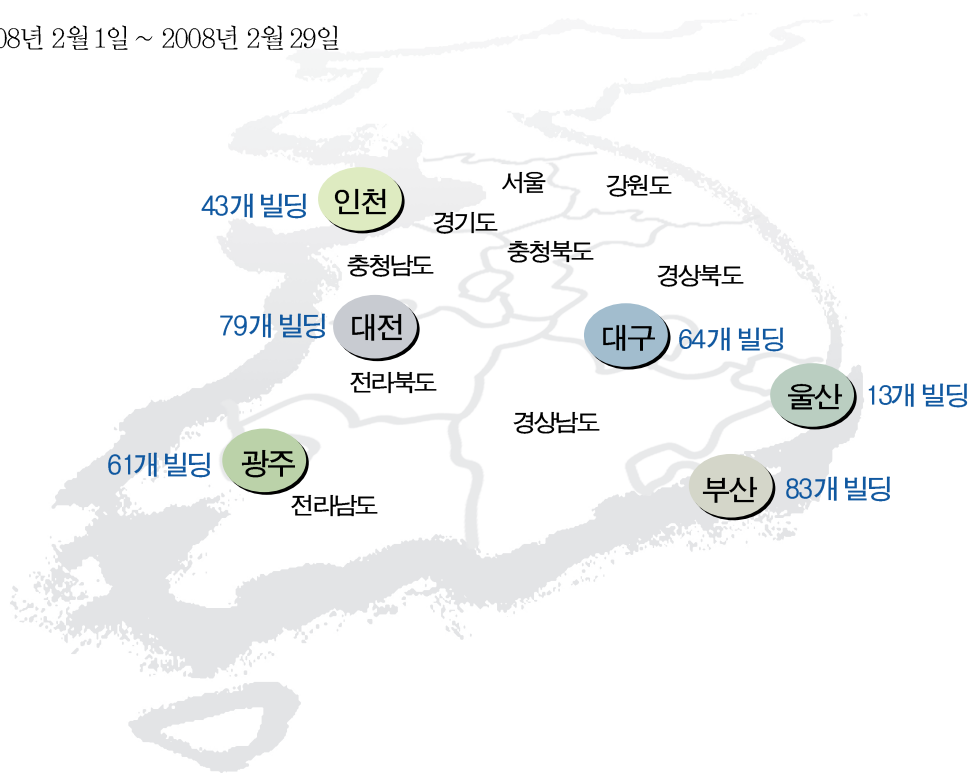
부록4 | 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

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 2월 1일 ~ 2008년 2월 29일



광역시별 임대정보

(단위:천 원/3.3㎡)

구 분	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	2,691	2,649	2,194	2,026	1,959	1,648
보증금	449.1	513.7	620.9	469.0	650.7	406.1
월임대료	23.6	24.5	14.4	16.3	14.2	14.7
관리비	18.1	16.8	16.1	16.2	16.1	12.6
공실률	4.5%	4.8%	5.5%	7.4%	4.9%	9.8%
전환률	12.4%	16.1%	11.7%	12.0%	11.6%	15.1%

주요실적

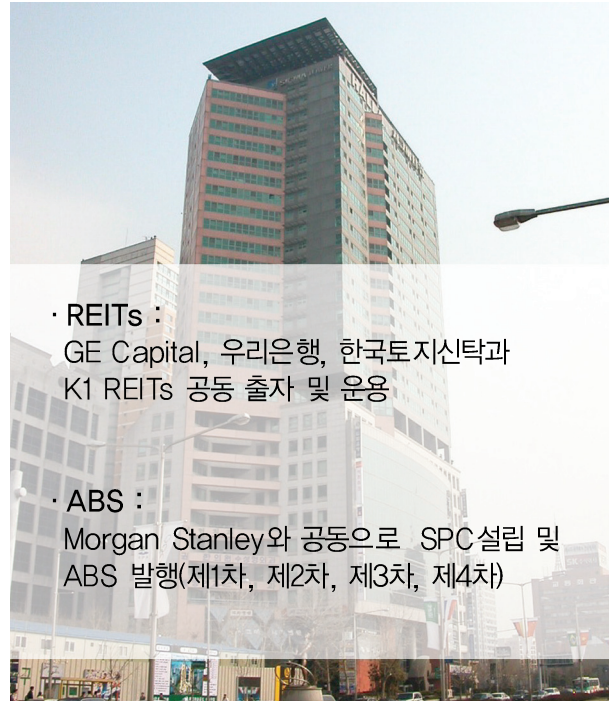
Consulting



- 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	23,824m ²	B6/12F
· 동아상호신용금고빌딩	12,807m ²	B6/15F
· 로지트빌딩	9,914m ²	B2/12F
· 미래산업빌딩	7,748m ²	B6/ 8F
· 리버타워	16,889m ²	B3/ 9F
· 대농빌딩	19,653m ²	B4/15F
· 명동신영증권빌딩	11,136m ²	B5/12F
· 트러스트타워	36,208m ²	B5/26F
· 서현신영타워	23,824m ²	B6/12F
· 잠실시그마타워	27,814m ²	B7/30F
· 서현신영G타워	7,748m ²	B6/8F
· 명동신영타워	11,136m ²	B5/12F
· 역삼신영타워	12,807m ²	B6/15F

Project Management



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

Now 2008 ShinYoung Asset



상공회의소빌딩

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



센트럴타워

주 소 : 분당구 서현동 266-3
 규 모 : B6/12F
 연면적 : 23,824m²
 준공시기 : 1997년



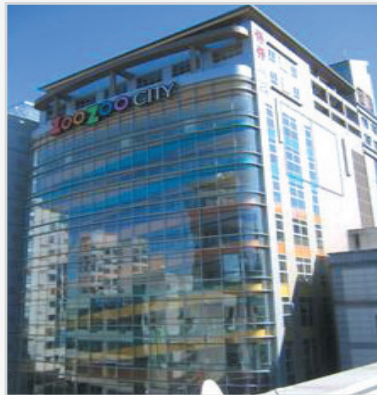
트러스트타워

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 3월



신영증권 여의도사옥

주 소 : 영등포구 여의도동 34-12
 규 모 : B4/14F
 연면적 : 10,248m²
 준공시기 : 1994년



다동센터 | 구, DSME빌딩

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



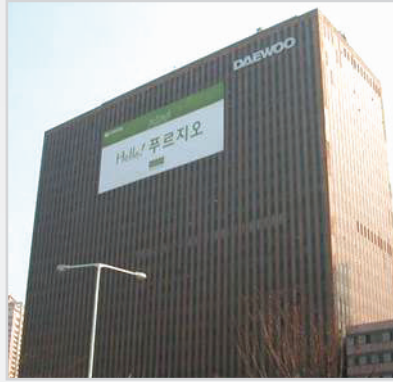
신영증권 부천사옥

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



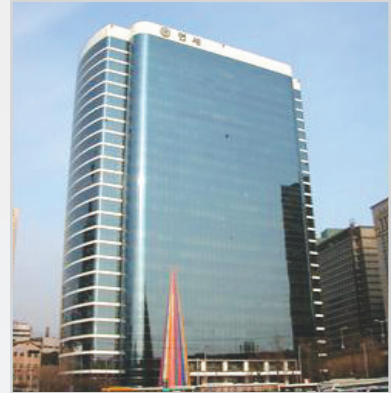
분당스퀘어 | 구, 삼성플라자

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



대우센터

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



연세재단세브란스빌딩

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



배재정동빌딩

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



트리스빌딩

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



씨티은행센터

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



유니퀘스트빌딩

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



올리브타워 | 구, 명자빌딩

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



누리폼스퀘어

주 소 : 마포구 상암동 DMC 내 C5
규 모 : B4/22F
연면적 : 152,569m²
준공시기 : 2007년

오피스빌딩 임대실적

[명동주차타워] 중구 충무로2가 / 15,277㎡ / B1,12F
 [정호빌딩] 강남구 역삼동 / 2,539㎡ / B2,6F
 [삼성힐타워] 부산시 남구 문현동 / 13,639㎡ / B2,33F
 [트리스트타워] 서초구 양재동 / 36,208㎡ / B5,26F
 [트리스빌딩] 강남구 논현동 / 17,228㎡ / B4,13F
 [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F
 [시타은행센터] 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
 [대우센테] 중구 남대문로5가 / 132,793㎡ / B2,23F

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

2004

2003

1995

1994~1991

[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

[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

2007

마포구 공덕동 재개발 PJT사업 타당성 검토
영등포구 영등포동 대흥빌딩 가치평가 컨설팅
수익형부동산 국내외 투자기동향 컨설팅
군포시 산본동 성우빌딩 가치평가 컨설팅
마포구 상암동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
강남구 대치동 글라스타워 증별 임대차 차등방안 수립
스카이라이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업 타당성 검토
팬엔터테인먼트 상암동 DMC 첨단업무용지 입찰 사업계획서 수립
영등포구 이레빌딩 자산가치평가 및 리모델링방안 수립
서대문구 충정로 구세군 재개발 PJT 사업성 검토 및 마케팅 전략 수립
강남구 역삼동 오피스개발 L-PJT MD구성 및 사업 타당성 검토
성남시 판교 한화건설 PJT적정 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 오피스사업 타당성 검토

2006

마포구 상암동 팬택R&D센터 Retail MD 컨설팅
성남시 판교 테크노밸리 오피스 투자 타당성 검토
SK 네트워크 서울특별시 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 매가가 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 매가가 산정 및 마케팅 전략 수립

2003

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

2002

원리연구회 명륜동부지 최우효 이용방안
희성전선 군포시 공업용지 활용방안

2001

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

2000

서초동 삼풍백화점 부지 개발 관련 상가, 아파트부문 개발계획 수립

1999

대구 광명회관 건립방안에 관한 연구

1998

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

1997

구로구 신도림동 동아건설 부지 최우효 개발방안에 대한 검토
신길동 59-2 외 4필지 오피스텔 사업성 분석
을지로6가 33-24외 18필지 업무부문 사업성 분석
대전광역시 대흥동 보우프라자 최우효 활용방안 연구
성남시 분당구 신일빌딩 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립에 관한 연구
강남구 역삼동 아주제2사옥 적정 임대료 산정 및 임대 대책에 관한 연구
중구 봉래동 우리빌딩 적정 임대료 산정 및 사업성에 관한 연구
중구 명동1가 새한종합사옥 적정 임대료 산정 및 임대 대책에 관한 연구
중구 을지로6가 두산타워 오피스 부문 사업성 분석
행당동 대림아파트 단지내 상가 최우효 마케팅 전략 수립

1996

여의도 코오롱 오피스텔 사업성 검토
수원 영통지구 두산, 건영아파트 단지내 상가 사업성 검토
도봉구 수유동 금강주상복합 사업성 검토
강남구 대치동 섬유센터 수익성 제고방안연구
서초구 서초동 1328번지 오피스빌딩 사업성 검토
송파구 방이동 금호레이크타워 비주거부분 활성화 방안연구
성동구 마장동 삼성아파트 단지내 상가사업성 검토
서초구 서초동 거평 오피스텔 CONCEPT 설정
강남구 압구정동 현대산업개발 ISONI 사업성 검토
서대문구 홍제동 홍제시장 재건축 주상복합 사업성 검토
서초구 서초동 동양오피스텔 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 임대가산정에 관한 연구
성남시 주상복합비주거부분에 관한 연구
서초구 서초동 동아투자금융(주)사옥부지 취득에 관한 연구
성동구 군자동 주상복합 사업타당성 검토
광주광역시 중흥동 오피스텔 건립에 대한 사업성 검증 연구
강남구 대치동 신희빌딩 임대가산정
노원구 중계동 오피스텔 사업성 검토
수원 영통지구 동보아파트 단지내 상가사업성 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 대우유토피아 오피스텔 사업성 검토
송파구 신천동 한빛웰니스 비주거부분 사업성 검토
성동구 금호동 두산아파트 단지내 상가사업성 검토
성동구 마장동 현대아파트 단지내 상가사업성 검토
도봉구 쌍문동 신원 주상복합 사업성 검토
서초구 서초동 한미자동차학원 부지 분양가 및 임대가산정
용산구 한강로 용성테크노빌 사업성 검토
양천구 목동 예총예술인회관 임대가산정

1994

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

1993

강남구 대치동 군자빌딩 임대전략수립에 관한 연구
마포구 중동아파트 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 임대수익성 분석
강남구 역삼동 한국타이어빌딩 임대수익성 분석
강남구 역삼동 큰길타워 임대수익성 분석
강남구 대치동 연봉빌딩 임대수익성 분석
송파구 석촌동 대준빌딩 임대수익성 분석
강남구 삼성동 미진빌딩 임대수익성 분석
서대문구 홍은동 재개발아파트 분양성 검토
서초구 서초동 복합건물 사업 타당성 분석

1991

성동구 군자동 미라보 오피스텔 분양타당성 검토
광명시 철산동 복합건물 건립기획
안산시 고잔동 대우빌딩 분양전략수립에 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 판매전략분석
영등포구 영등포동 우송빌딩 신축사업계획 수립
중구 광희동 상명빌딩 임대수익성 분석

OFFISCOPE

First Quarter 2008 Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 1990년 1월 - 2008년 4월 10일 발행 동권 29호