

# OFFISCOPE

Second Quarter 2008 Office Market Report

## 2008 2/4

### 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 운용현황분석, 해외 오피스시장 동향(미국), 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 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 7월 통권 30호
- 발행처 : (주)신영에셋
- 보고서 관련 문의 - 홍순만 이사 : 02-6001-2576(hongsm@syasset.com)  
- 최재건 팀장 : 02-6001-2712(zaijian@syasset.com)

# Second Quarter 2008 Office Market Report

2008년 2/4분기 오피스 시장 동향 보고서

[www.syasset.com](http://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	21   시장 동향 22   매매시장 분석 및 전망
4. 오피스 분양시장 동향	26   시장 동향 27   분양 사례 28   준공 사례 29   분양시장 전망
5. 부록	30   부동산 펀드 운용현황 분석 36   해외 오피스시장 동향 - 미국 40   6대 광역시 오피스 임대시장 현황

# 01

# 오피스 시장 Trend

## Trend1 | 오피스 시장 캘린더

• 2008년 2/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일자	구분	내용	비고
2008. 4. 2	준공	서울시가 시행하고, 산업통상진흥원이 운영하는 마포구 상암동 DMC 내 첨단산업센터가 준공됨. 동 빌딩은 중소기업지원시설로 디지털콘텐츠 산업 관련 기업들을 대상으로 임대	B2/8F, 77,190㎡
4. 3	개발	부산 문현금융단지계획수립 17년여년 만에 민간사업자 공모 실시 예정. 2009년 상반기 착공하여 2012년말 준공 목표	부지면적 113,364㎡
4. 4	준공	게임업체인 엔씨소프트의 R&D센터가 강남구 삼성동 테헤란로변에 준공됨.	지상 15층, 지하 7층 연면적 30,789㎡
4. 7	개발	공모형 PF사업 중 최대 규모인 사업비 6~7조원 규모의 광고 신도시 복합단지 개발사업에 대한 사업자선정 예정	파워센터 : 부지 12만㎡, 비즈니스파크 : 부지 16만㎡
4. 9	개발	명동2가 83-7번지 일대에 중국대사관 신축예정. 24층 규모의 숙소동과 10층 규모의 업무동으로 구성	대지면적 : 9,832㎡
4. 11	동향	2009년 초 시행될 '자본시장통합법' 을 앞두고 증권사, 투자자문사, 선물회사 등의 업무가 금융투자업무로 통합될 것을 대비해 자산운용사 설립이 크게 늘고 있음.	더커, LS, ABN암로, 메리츠, MPLUS 등
4. 15	매매	한화증권이 5년전 부동산투자신탁회사에 매각했던 여의도 한화증권빌딩을 3,201억원에 재매입함	지상 27층, 지하 7층 연면적 59,640㎡
4. 16	펀드	최근 부동산펀드 수익률은 오피스와 같은 수익형 부동산을 대상으로 한 임대형펀드가 PF나 경매 물건을 대상으로 한 펀드 보다 높게 나타남	임대(21.06%) > PF(7.33%) > 경매(6.32%) 순
4. 18	매매	현대캐피탈은 의류업체인 한섬으로부터 한섬빌딩을 1,350억에 매입함. 한섬빌딩은 서울시 오피스 매매시장의 초활황세에 힘입어 국회의사당이 있는 서여의도에 소재한 빌딩으로는 최초로 3.3㎡ 당 1,000만원을 넘어섬	지상 11층, 지하 5층 연면적 37,207㎡
4. 23	매매	한화손해보험은 태평로 소재 본사사옥(구, 신동아화재빌딩)을 최대주주인 대한생명에게 2,850억에 매각	지상 23층, 지하 8층 연면적 50,011㎡
4. 23	이전	CJ미디어는 강남구 청담동사옥에서 마포구 상암동 DMC 소재 상암T타워로 이전	KBD(청담동) → 상암동DMC
4. 28	리츠	2003년 설립된 '코크랩 제3호' 는 편입된 2개 빌딩을 매각하면서 5년만에 1,843억원의 차익을 실현	한화증권빌딩 : 3,201억원 아이빌힐타운 : 155억원
5. 6	동향	오피스 가격 급등 및 경쟁 심화에 따라 국내외 투자기관들이 아파트형공장, 리테일시설, 물류센터, 호텔 등으로 사업 다각화 추진	CDL: 성남소재 아파트형공장 ING KPI: 롯데마트 3개 점포 프로로지스 : 물류센터
5. 7	이전	존슨앤존슨의 제약부분 한국법인인 한국안센은 강남 테헤란밸리에서 존슨앤존슨 등 계열사들이 입주해있는 신용산역 소재 프라이빗빌딩인 LS용산타워(구, 국제빌딩)로 이전함	KBD(삼성동) → 용산(한강로2가)
5. 13	정책	국토해양부는 도로폭에 따른 건축물의 높이 제한을 시장, 군수, 구청장의 판단에 따라 완화하도록 하는 등의 건축규제를 개선하는 건축법 시행령 시행 예정	일조건 및 용적률에 따른 제한은 유지

일자	구분	내용	비고
2008. 5. 14	동향	대형 할인점 업계 2위 업체인 삼성테스코는 이랜드그룹 계열의 할인마트 홈에버(구, 까르푸)를 일괄매입	35개 매장, 2조 3,000억원
5. 15	개발	1926년 일제시대 때 건립된 동대문운동장이 야구장에 이어 축구장까지 철거중으로, 2010년 까지 전시 컨벤션, 디자인정보센터 등의 다목적 문화공간으로 재탄생 예정	PJT명 : '동대문디자인 프라자 & 파크'
5. 18	동향	애경 그룹은 모건 스탠리의 부동산투자부문의 'Morgan Stanley Real Estate' 및 군인 공제회와 공동으로 국내 최대 규모의 디벨로퍼인 'AMM자산개발' 설립	자본금 1,000억원
5. 18	정책	국토해양부는 2009년 부터 상가와오피스빌딩 등 비주거용에 대한 과세를 위한 가격 산정 시에 주거용과 같이 토지와 건물을 합산하여 단일 가격으로 산정하는 개정안 추진	'부동산 가격 공시 및 감정평가에 관한 법률'
5. 19	정책	재개발, 재건축절차를 간소화하고 활성화하기 위해 해당 사업에 프로젝트파이낸싱 방식이나 특수목적법인(SFC)의 참여를 허용하는 법률 개정안 상정 예정	'도시 및 주거환경정비법'
5. 22	개발	경기도 고양시 장항동 '한류우드 2구역'의 복합시설 사업자로 프라임 컨소시엄 선정. 2013년까지 오피스타워 및 오피스텔 등 5개동 건축 예정	오피스타워 → B8/50F 연면적 83,000㎡
5. 22	동향	부동산개발업 등록 유예기간이 만료된 결과 전국적으로 총 1,005개 업체가 등록됨	서울(407개), 경기(299개), 인천(45개), 부산(43개) 순
5. 29	동향	상암동 DMC 랜드마크빌딩 사업의 우선협상대상자로 '서울 랜드마크 컨소시엄' 선정. 대우건설을 주강사로 10개 건설사 및 금융투자자, 전략투자자 등으로 구성	오피스, 호텔, 쇼핑몰, 아파트, 전망대 등으로 구성
5. 31	동향	서울시가 발표한 '2008년도 개별공시지가 결정 · 고시'에 따르면 서울지역 개별공시지가 평균 상승률은 12.3%이며, 25개 자치구 중 용산구 지가 상승률이 21.8%로 가장 높았음	2008년 1월 1일 기준
6. 3	동향	전국경제인연합회관의 11월 재건축 착공에 따른 기존 임차인 이전 수요로 인해 여의도지역 뿐만 아니라, 인근 영등포, 마포지역까지 오피스 부족현상 심화 예상	2008년 1/4분기 YBD 공실률 : 1.5%
6. 9	이전	서울시는 기존 시청 청사 증축 및 리모델링에 따라 덕수궁길에 위치한 서소문 임시청사로 사무실을 이전함	2011년 리모델링 완료 예정 → 시빅센터(Civic Center)
6. 10	신축 이전	한진중공업 건설부서는 용산구 남영동 한강로 대로변에 자체 사옥을 준공하여 구의동 동서울터미널로 부터 이전함	지상 20층, 지하 6층 연면적 31,787㎡
6. 23	정책	강남구청은 삼성역 일대 주거지역에 대한 업무시설 연면적 제한 규정 폐지를 주요 내용으로 하는 재정비안을 수립중에 있으며, 연말 시행 계획	'종합무역센터 주변지구 제1종 지구단위계획구역'
6. 27	준공	서초삼성타운 3개동 중 마지막동 삼성전자서 초타워가 준공되었으며, 특검 여파로 실제 입주는 하반기로 예정	지상 43층, 지하 8층 연면적 197,428㎡

### 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

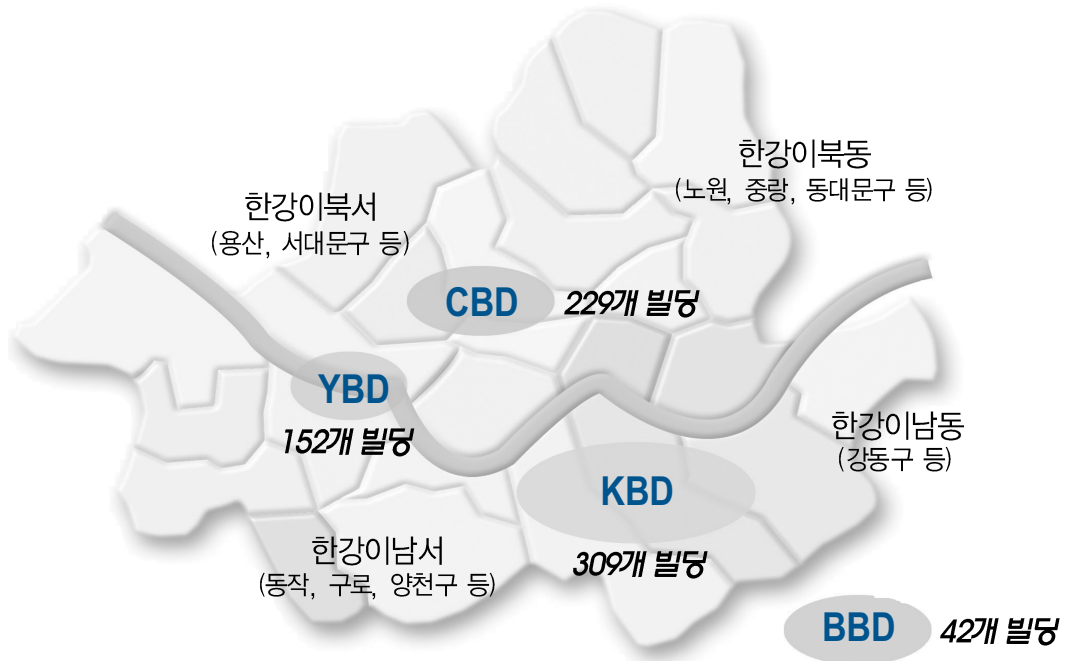
- 2008년 5월 1일 ~ 2008년 5월 31일

#### ☑ 조사 권역

##### ▶ 서울시 3대권역 + 기타권역

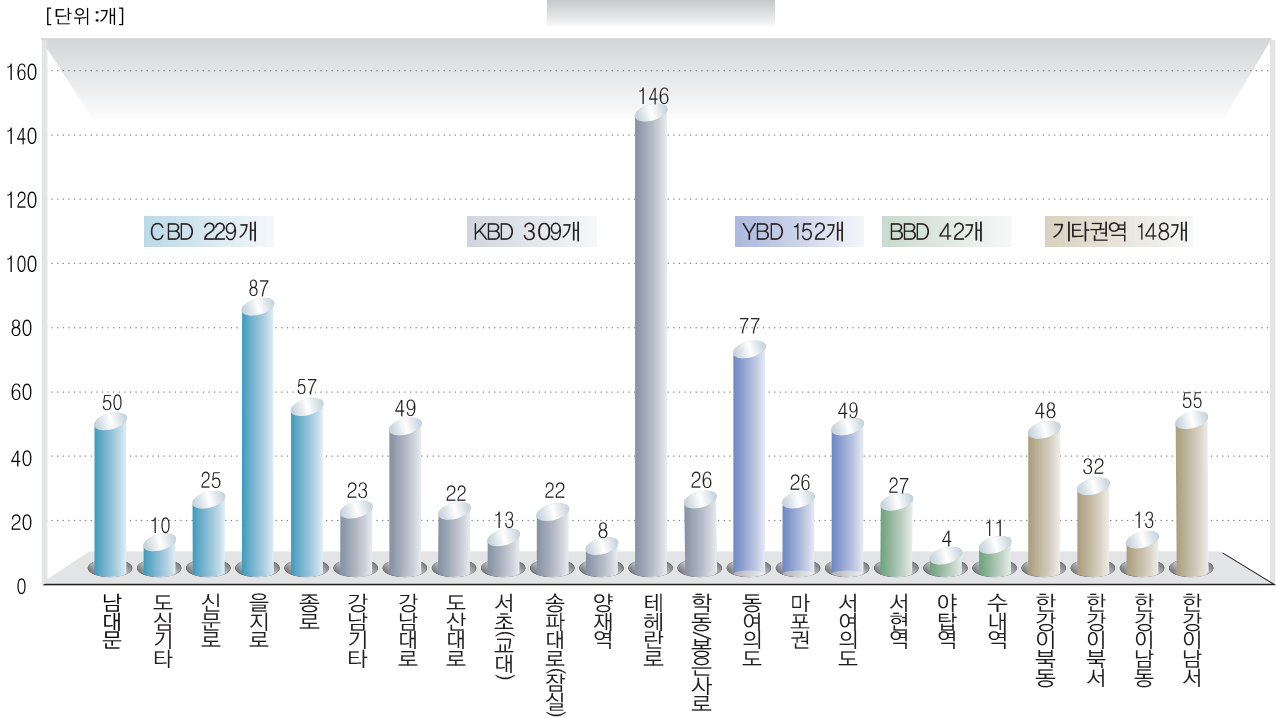
- 서울시는 크게 3개 권역과 3개 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역을 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함 : CBD(Central Business District : 종로, 을지로 일대 도심), KBD(Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대), YBD(Yeido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역),
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

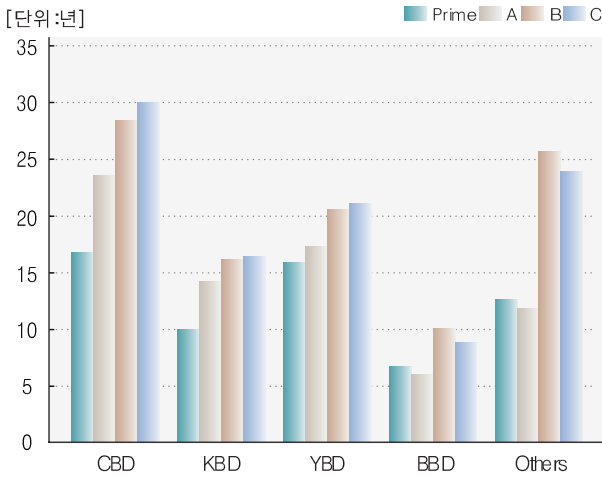


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

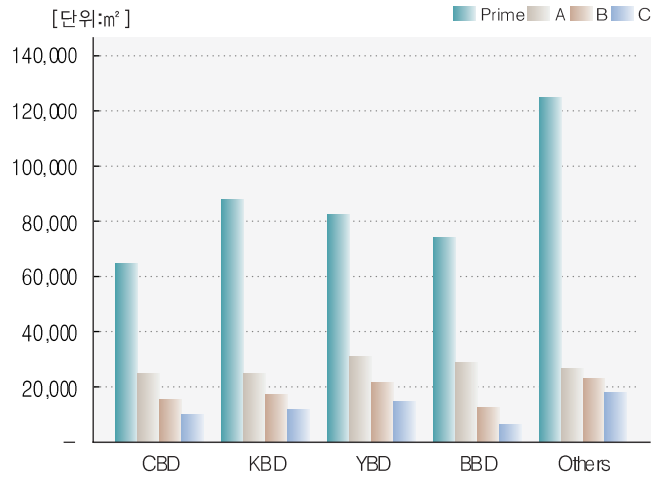
조사빌딩 개수



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.

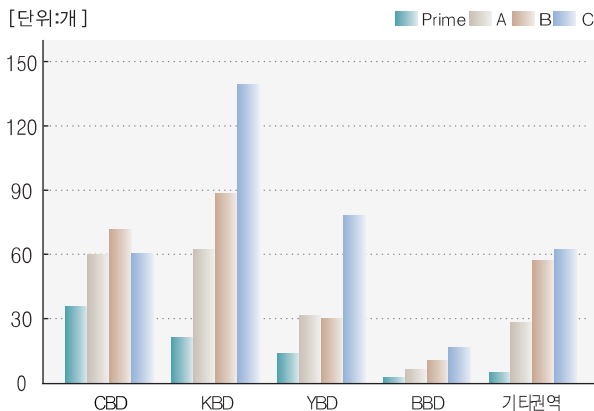
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

#### ▣ 등급 분류 기준

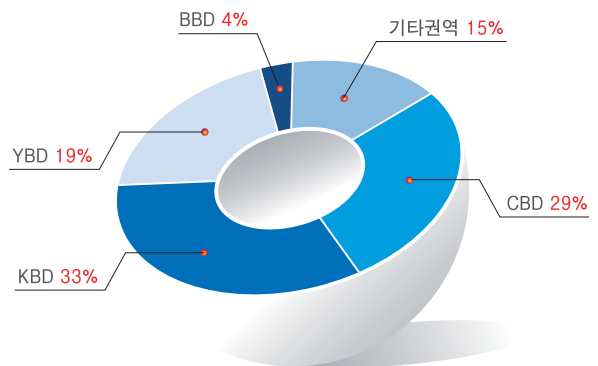
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

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



오피스 면적 분포



## 임대시장2 | 권역별 정보 - CBD(Central Business District)

• 2008년 1/4분기 대비 전세금 0.9%, 월세 1.2%가 상승되면서 1/4분기의 상승세가 이어짐. 소유주 변동이 있었던, 프라이م등급 빌딩인 한화손보빌딩의 기준가 인상과 더불어, A등급 빌딩인 노스케이프, 에이스타워 등이 5%를 넘는 임대가 인상을 실시하였음. 1/4분기와 마찬가지로 YBD와 KBD 대비 상승률은 여전히 낮은 수준이나, 2/4분기에 0.9% 까지 떨어진 공실률의 영향으로 하반기에 임대가 인상이 더욱 탄력을 받을 것으로 예상됨.

- 한화손보빌딩 소유주 변동후 기준가 인상 → 보증금 900천원/월세 90천원(3.3㎡당) 수준

• 공실률은 2006년 4/4분기 이후 6분기 연속으로 공실률이 하락되면서 전년 동기(3.4%) 대비 1/3 이하까지 떨어지며 0.9%를 기록함. 500~600㎡의 중소형 공실을 보유하고 있던 남대문로 및 신문로 소재 B, C등급 빌딩의 공실들이 크게 줄어들고 있고, 3/4분기 공급 예정인 나라ikum저동빌딩(26,938㎡)의 임대물량이 대우일렉트로닉스, SK C&C 등 대기업 중평 수요로 준공전에 소진되는 등 하반기에도 1% 내외의 공실률이 유지될 전망이다.

- 주요 공실 : 남대문로 L빌딩 1,890㎡, 서소문동 O타워 1,700㎡ 등

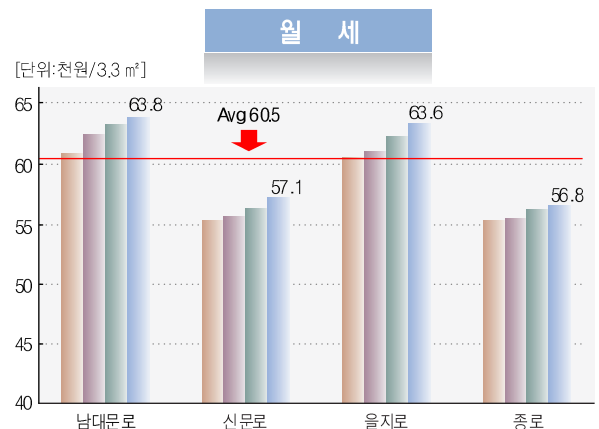
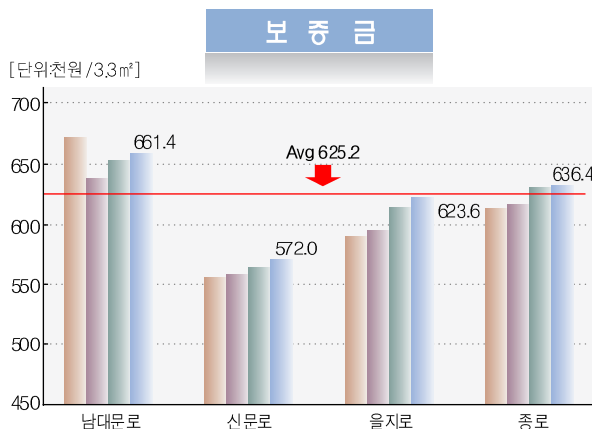
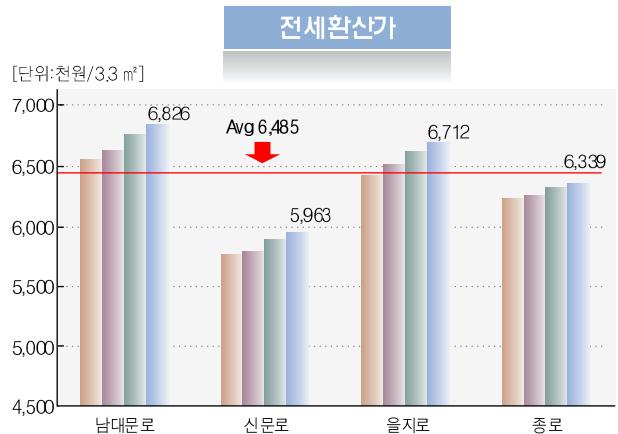
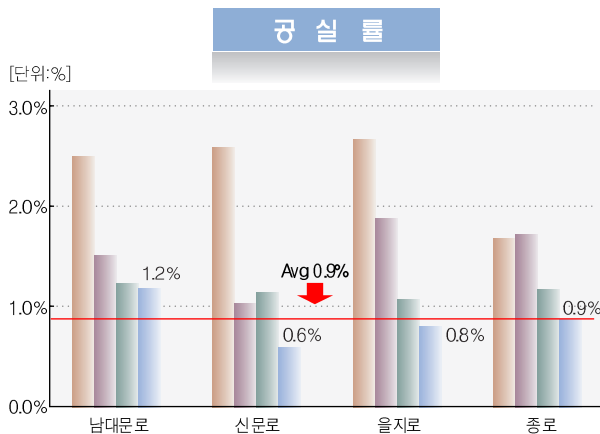
### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	0.9 (0.3%p▽)	6,485 (0.9%△)	625.2 (1.0%△)	60.5 (1.2%△)	26.9 (0.9%△)	12.6 (-)
Prime	0.3	9,283	841.7	86.9	33.7	12.5
A	0.5	6,836	665.7	64.4	28.1	12.6
B	1.0	5,479	532.1	52.8	24.4	13.2
C	1.6	5,355	544.9	46.8	23.8	11.6

### 세분권역별 임대 정보

3Q\_07 4Q\_07 1Q\_08 2Q\_08



# 02

## 오피스 임대시장 동향

### 임대시장2 | 권역별 정보 - KBD(Kangnam Business District)

- 2008년 1/4분기 대비 보증금과 월세 모두 1.9%가 상승됨. 정기 인상시기인 1/4분기 5.0%가 상승된데 이어 금분기에도 KB역삼빌딩, 현대인텔렉스 등 소유주 변동빌딩에 대한 기준이 인상과 2/4분기 신규 공실분에 대한 임대 인상작용 빌딩이 다수 조사되면서 전세가 기준 2.5%의 높은 상승세를 이어가고 있음. 하반기에도 테헤란로를 중심으로 투자기관들의 빌딩 매입이 예정되어 있고, 아셈타워 등의 정기 임대가 인상 또한 예정되어 있어, 임대가의 급격한 상승세가 연중 지속될 전망
  - 주요 인상 빌딩 : 대치동 섬유훈터 5.6%, 역삼동 KB빌딩 하반기 7% 추가 인상 예정
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.4%가 상승된 1.4%를 나타내면서 2007년 1/4분기 이후 최고 수준을 기록하였음. 그러나, 여전히 1% 초반의 낮은 수준이며, 신규 공급된 공실의 경우 마찰공실 또는 소유주의 사정으로 인한 임대 보류 등에 따른 특수한 공실이 대부분으로 조사되고 있어, 금분기 준공된 삼성전자서초타워의 입주 예정된 하반기에는 다시 하락세로 돌아설 것으로 사료됨.
  - 주요 공실빌딩 : 서초동 S타워(10,000㎡), 역삼동 H빌딩(4,430㎡), 서초동 D생명빌딩(6,870㎡) 등

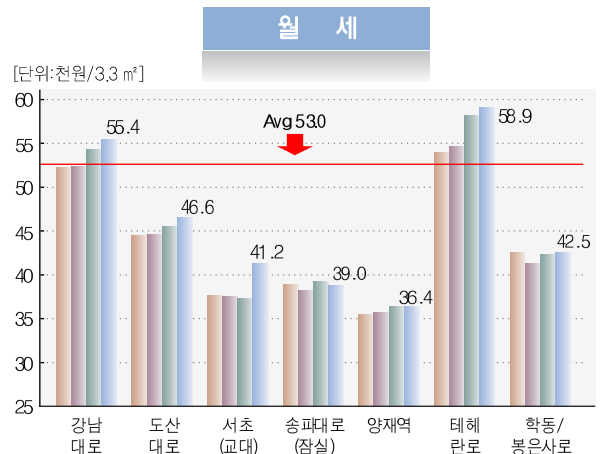
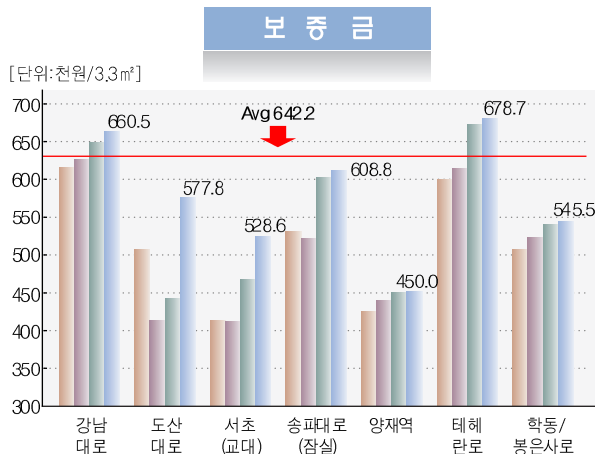
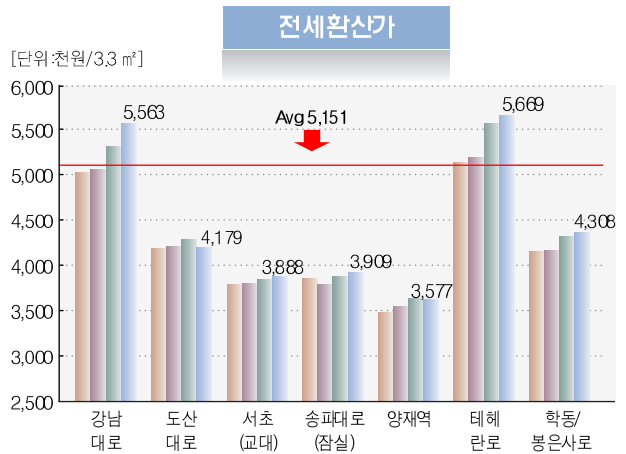
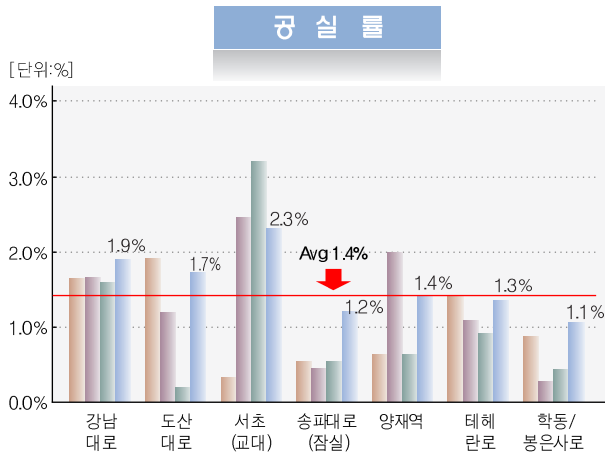
#### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세 환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.4 (0.4%p△)	5,151 (2.5%△)	642.2 (1.9%△)	53.0 (1.9%△)	25.2 (1.0%△)	16.2 (0.1%p▽)
Prime	1.7	8,268	722.3	68.2	29.3	12.3
A	1.1	5,758	677.5	59.7	27.5	15.4
B	1.5	4,820	604.7	51.2	24.6	16.7
C	1.5	4,296	612.1	46.5	23.3	17.3

#### 세분권역별 임대 정보

■ 3Q\_07 ■ 4Q\_07 ■ 1Q\_08 ■ 2Q\_08



## 임대시장2 | 권역별 정보 - YBD(Yeido Business District)

• 2008년 1/4분기 대비 보증금 1.8%, 월세 1.7%가 상승되면서 평균을 다소 상회하는 상승률을 기록함. 전경련회관 재건축에 따라 공급 대비 초과 수요가 발생되면서, 하나대투증권빌딩, LG트윈타워 등의 임대가 인상이 조사되었으며 A등급 빌딩 이상 규모의 빌딩 중 연초 임대료가 인상률이 낮았던 일부 빌딩의 경우 추가 인상까지 있었음. 대표적인 임대가 인상빌딩은 금분기 매각된 한화증권빌딩으로 연초 3.3㎡당 61천원으로 월세를 인상했으나, 손바뀜 이후 YBD 소재 빌딩 중 최초로 70천원 대로 기준가를 인상함.

- 주요 인상 빌딩 : 동여의도 하나대투증권빌딩 9.1%, LG트윈타워, 동양증권 등 5%대 인상 등

• YBD의 공실률은 금분기 0.7%p나 크게 떨어지면서 전분기의 절반 수준인 0.8%를 나타냄. 프리미엄급 빌딩인 전경련회관(51,022㎡)의 재건축 추진에 따른 이전수요가 여의도지역 뿐만 아니라, 인근 영등포, 구로 마포 등에 까지 이어지면서, 해당지역의 공실이 단기간에 빠르게 소진됨. 더불어, 대선과 총선 관련 단기 수요의 퇴거로 인해 발생되었던 서여의도 중소형공실 역시, 금융투자권설청과 개발업체 등의 신규 임차로 눈에 띄게 줄어드는 등 세분권역 모두 공실이 크게 줄어들음.

- 주요 공실 빌딩 : 공덕동 B빌딩(878㎡), 동여의도 D빌딩(1,280㎡) 등

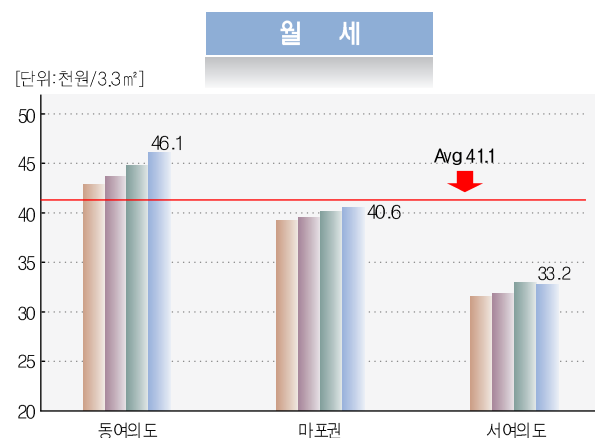
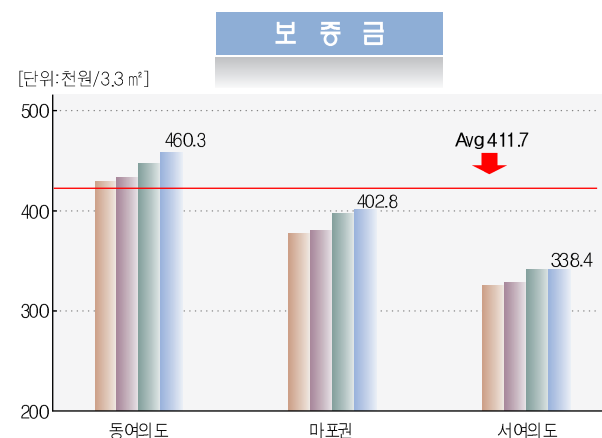
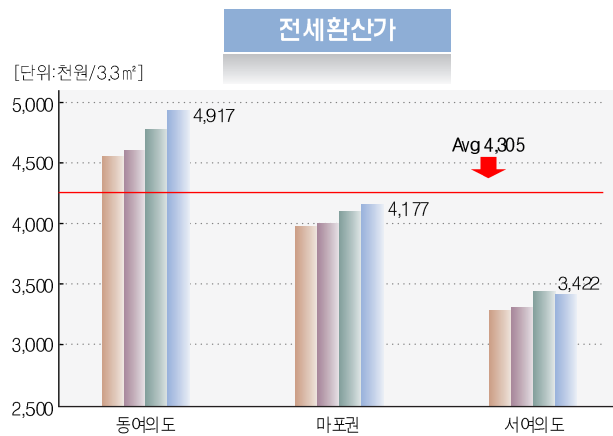
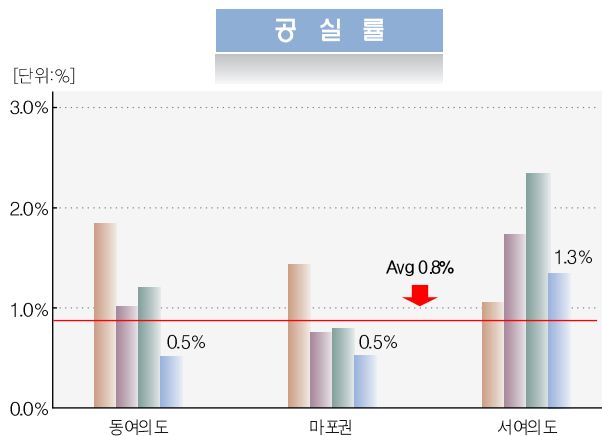
### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	0.8 (0.7%p▽)	4,305 (2.1%△)	411.7 (1.8%△)	41.1 (1.7%△)	21.1 (2.0%△)	12.8 (0.1%p▽)
Prime	-	6,583	616.1	61.6	28.1	12.1
A	0.3	4,980	458.9	45.8	22.6	12.4
B	0.6	4,434	439.2	43.4	22.4	13.7
C	1.1	3,460	335.2	33.5	18.4	13.1

### 세분권역별 임대 정보

3Q\_07 4Q\_07 1Q\_08 2Q\_08



# 02

## 오피스 임대시장 동향

### 임대시장2 | 권역별 정보 - 기타권역(Others)

- 서울시 기타지역 임대가는 2008년 1/4분기 대비 보증금은 1.3% 하락되었으나, 월세는 2.8% 상승됨. 3대권역 임대 및 매매시장 호황에 따라 기타권역 특히, 서울 서부지역에 관심이 고조되는 가운데, 금분기 한강이남서지역과 한강이남동지역에 각각 2건의 매매가 이뤄졌고, 해당 빌딩들이 기존 전월세 보다 보증부월세 방식으로 시장에 재공급 되면서 월세는 상승되었으나, 보증금은 하락됨.
  - 동자동 게이트웨이타워 임대가 4.5% 인상, 충정로 케이원리트 매매 후 기준가 7.8% 인상 등
- YBD가 금분기 3대권역 중 최저 공실률(0.8%)을 나타내며 수요 초과 상태로 접어든 가운데, 이에 대한 대체지역으로 부상하고 있는 한강이남서 지역이 기타지역의 임대가 상승 및 신규 공급을 주도하고 있음. 다만, 아직은 3대권역 대비 업무지역으로서의 성숙도가 낮아 대형 공실 발생 후 안정화까지 다소간의 시간이 소요될것으로 분석됨.
  - 주요 공실 빌딩 : 구로동 S빌딩(60,000㎡), 오류동 D빌딩(1,570㎡), 동자동 C타워(1,900㎡) 등

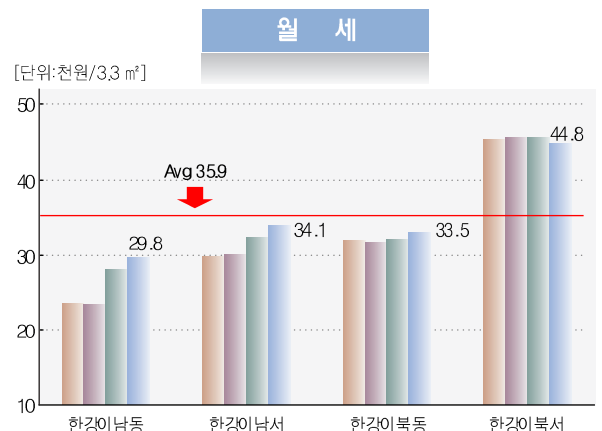
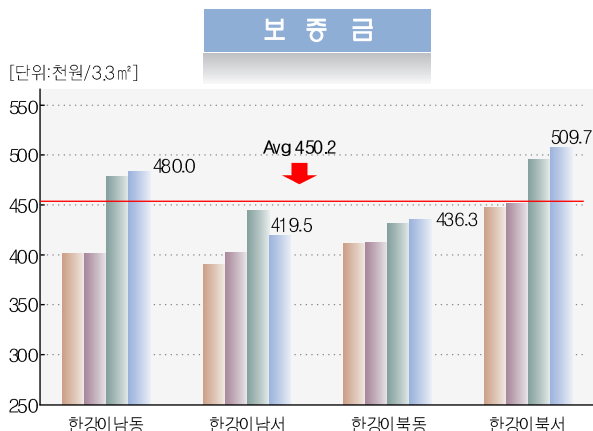
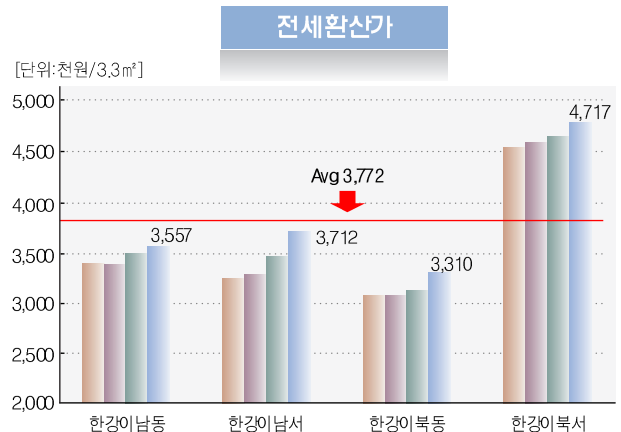
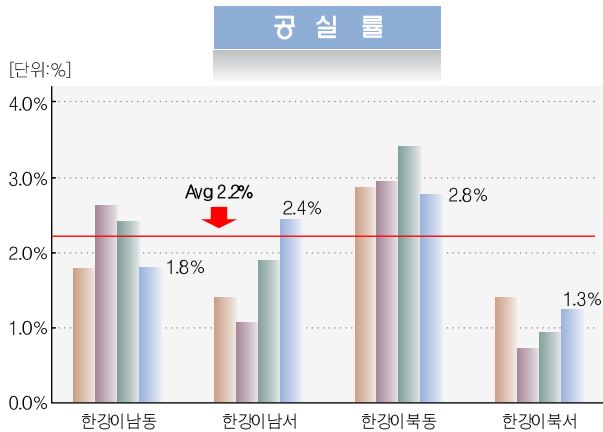
#### ※ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.2 (-)	3,772 (4.4%△)	450.2 (1.3%▽)	35.9 (2.8%△)	19.8 (2.1%△)	13.9 (0.4%p▽)
Prime	5.1	7,207	633.3	71.3	26.8	12.8
A	2.0	4,405	498.9	40.5	22.1	13.1
B	2.0	3,556	444.4	34.7	19.1	14.6
C	2.3	3,335	407.2	31.2	18.4	13.7

#### 세분권역별 임대 정보

■ 3Q\_07 ■ 4Q\_07 ■ 1Q\_08 ■ 2Q\_08



## 임대시장2 | 권역별 정보 - BBD(Bundang Business District)

• 2008년 1/4분기 대비 월세 3.0%, 전세가 2.0%가 상승됨. 금분기 BBD 임대 상승률이 타 권역 대비 컸던 것은 수내동 경동빌딩, 로지트 빌딩 등 전월세 방식을 채용하는 빌딩 중 일부에서 임대가 인상이 조사된 것과 더불어, 서현역 대흥빌딩(구, 예이름상호저축은행)이 경매를 통해 매각되면서 기존 전월세 방식에서 보증부월세 방식으로 전환과 더불어 임대가를 대폭 인상한 것이 큰 원인이었음.

- 수내역 경동빌딩 전세가 12.5% 인상, 수내역 휴맥스타워 전월세에서 보증부월세로 임대방식 전환

• 삼성물산의 KBD 이전에 따라 연초 발생되었던 서현역 분당스퀘어(구, 삼성플라자 오피스 부분)의 대형 공실이 SK C&C(27,610㎡)의 임대차계약으로 1분기 만에 상당부분 해소되면서 BBD 공실률이 다시 3%(3.6%)대를 회복함. BBD 내 가장 큰 Anchor 업체 중 하나인 삼성물산의 외부 이전에 따른 충격이 오피스시장 호황에 따라 조기에 해소되어가고 있으며, 그 자리를 SK 계열사(텔레콤, C&C, 텔레시스 등)들이 대체하고 있음

- 주요 공실 : 서현역 B빌딩(9,350㎡), 서현역 C타워(2,070㎡), 수내역 S빌딩(1,800㎡) 등

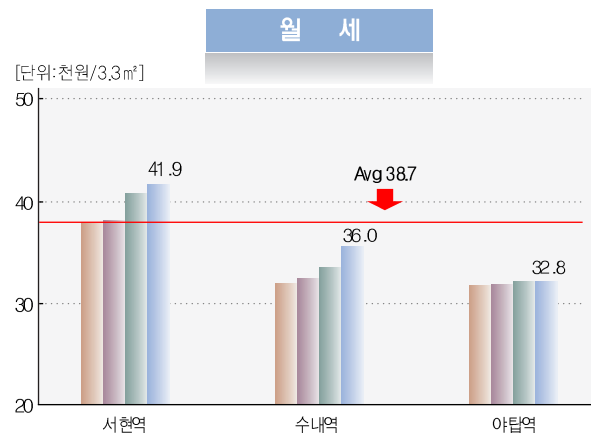
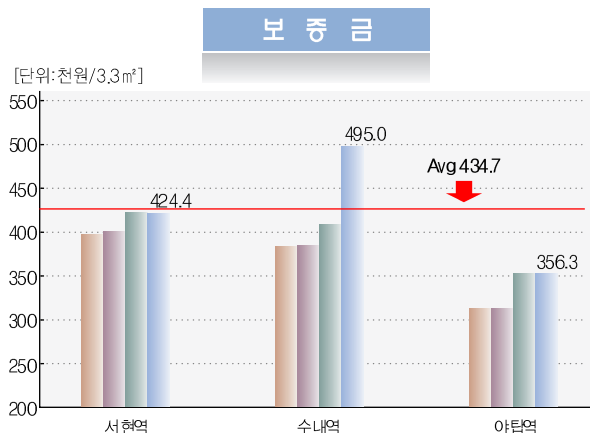
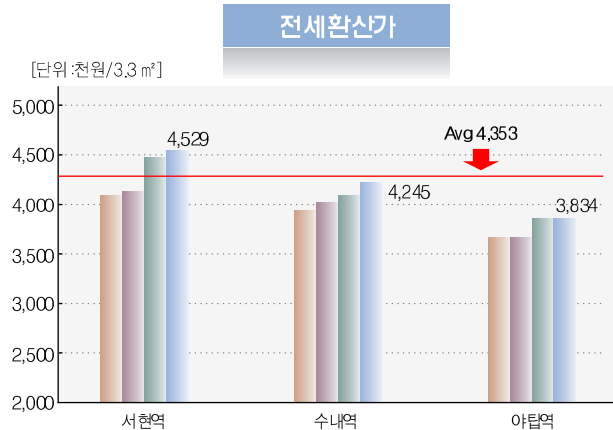
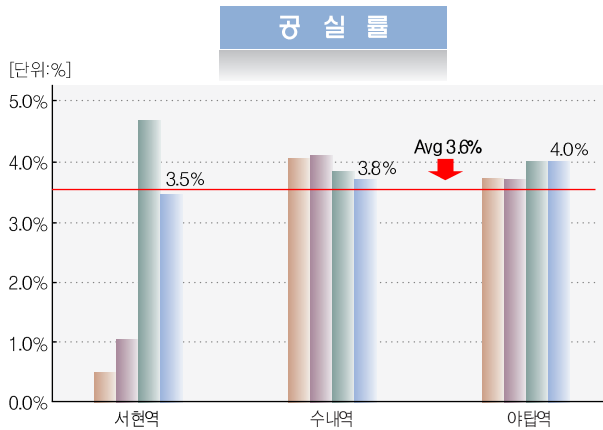
### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세 환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.6 (0.8%p▽)	4,353 (2.0%△)	434.7 (4.3%△)	38.7 (3.0%△)	21.4 (0.7%△)	12.7 (0.1%p▽)
Prime	2.6	5,830	530.0	53.0	25.5	12.0
A	3.5	4,255	423.8	37.9	19.6	12.9
B	3.7	4,361	451.3	38.3	21.6	11.9
C	3.8	4,157	394.9	37.1	21.6	13.4

### 세분권역별 임대 정보

■ 3Q\_07 ■ 4Q\_07 ■ 1Q\_08 ■ 2Q\_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	5,167 (1.9%△)	6,485 (0.9%△)	5,151 (2.5%△)	4,305 (2.1%△)	3,772 (4.4%△)	4,353 (2.0%△)
보증금	555.0 (1.0%△)	625.2 (1.0%△)	642.2 (1.9%△)	411.7 (1.8%△)	450.2 (1.3%▽)	434.7 (4.3%△)
월세	50.4 (1.4%△)	60.5 (1.2%△)	53.0 (1.9%△)	41.1 (1.7%△)	35.9 (2.8%△)	38.7 (3.0%△)
관리비	24.1 (1.2%△)	26.9 (0.9%△)	25.2 (1.0%△)	21.1 (2.0%△)	19.8 (2.1%△)	21.4 (0.7%△)
공실률	1.3 (0.1%p▽)	0.9 (0.3%p▽)	1.4 (0.4%p△)	0.8 (0.7%p▽)	2.2 (-)	3.6 (0.8%p▽)
전환률	14.6 (0.1%p▽)	12.6 (-)	16.2 (0.1%p▽)	12.8 (0.1%p▽)	13.9 (0.4%p▽)	12.7 (0.1%p▽)

- 2008년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '임대가 상승세 연중 지속 및 공실률 안정세 심화 지속' 을 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세가는 연중반 임에도 2008년 1/4분기 대비 1.9%나 상승된 3.3㎡당 5,167천원을 나타내며, 상승세를 이어갔으며, 공실률은 CBD와 YBD가 1% 미만으로 떨어지면서 전분기 대비 0.1%가 하락된 1.3%를 기록함.
- 금분기에는 평년 수준을 크게 상회하는 421,443㎡의 신규 공급이 이루어졌고, 이 중 71%인 298,838㎡가 집중 공급된 KBD를 제외하고 YBD와 CBD 공실률이 모두 1% 미만까지 떨어지는 호황세가 이어졌음. 특히, YBD의 경우 권역 내 프라임급 빌딩인 전경련회관(51,022㎡)의 재건축 추진에 따른 이전 수요로 인해 빠르게 공실이 소진되면서 전분기(1.5%) 대비 절반 수준인 0.8%까지 공실률이 하락했으며, CBD도 기존 노후빌딩의 리모델링이 속속 추진되면서 3/4분기 공급예정빌딩까지 이번 분기에 대부분 선임대가 이루어지는 수요 초과 현상이 지속되고 있음.
- 3/4분기 이후에는 특검 조사 등으로 사옥 준공에도 불구하고 하반기로 연기되었던, 삼성전자 및 계열사들의 KBD 이전이 모두 이루어질 예정으로 이에 따라, 공실률이 다시 하락세로 반전될 가능성이 매우 큼. 더불어, 신규 공급 물량이 크게 줄어, 3대 권역 모두 1% 전후의 공실률을 기록하는 초호황세를 이어갈 것으로 예상됨. 더불어, 주요 권역 내 오피스 매물의 거래가 다수 진행되고 있어, 임대가의 연중 상승세가 더욱 탄력을 받을 것으로 사료됨.

#### 등급별 임대 정보

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

구분	Prime	A class	B class	C class
전세환산가	8,462 (1.4%△)	5,748 (2.6%△)	4,696 (1.5%△)	4,159 (2.5%△)
보증금	763.4 (1.0%△)	602.6 (2.0%△)	518.4 (1.3%△)	471.6 (0.7%△)
월세	76.7 (1.0%△)	55.8 (1.3%△)	47.4 (2.0%△)	41.0 (1.5%△)
관리비	31.3 (1.2%△)	26.0 (0.9%△)	23.1 (1.2%p△)	21.4 (1.7%△)
공실률	0.9 (0.3%p△)	0.9 (-)	1.3 (0.2%p▽)	1.6 (0.1%p▽)
전환률	12.4 (0.1%p▽)	13.9 (0.3%p▽)	15.3 (0.1%p▽)	15.5 (0.2%p▽)

## 임대시장3 | 수급 동향 분석

### ❖ (1) 2/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
KBD	신축	F&F 역삼동사옥	강남구 역삼동	B4/11F	13,250	2008년 4월
	신축	신사동 H빌딩	강남구 신사동	B5/15F	23,710	2008년 6월
	신축	대한생명서초사옥(구, NCC)	서초구 서초동	B6/20F	33,554	2008년 5월
	신축	엔씨소프트 R&D센터	강남구 삼성동	B7/15F	30,896	2008년 4월
	신축	삼성전자서초타워	서초구 서초동	B8/43F	197,428	2008년 6월
BBD	신축	가온미디어빌딩	분당구 야탑동	B4/8F	7,842	2008년 4월
	신축	분당 아산빌딩	분당구 구미동	B2/5F	5,786	2008년 6월
Others	신축	한진중공업 남영동 사옥	용산구 갈월동	B6/20F	31,787	2008년 5월
	신축	DMC첨단산업센터	마포구 상암동	B2/8F	77,190	2008년 4월
합계	-	9 동	-	-	421,443	-

### BBD » 가온미디어빌딩



- 규모 : B4/8F
- 연면적 : 7,842㎡
- 대지면적 : 873.8㎡
- 분당구 야탑동 소재
- 준공 : 2008. 4
- 건폐율 : 79.37%
- 용적률 : 586.62%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 112대
- 용도 : 업무시설

- 시행/시공 : 가온미디어(주)/태이건설산업(주)
- 지하철 분당선 야탑역 도보 4분 거리
- 야탑역에서 서현역 방향 성남대로변 소재
- IT업체인 가온미디어의 사옥으로 성남시 상대원동에서 사옥 신축하여 이전함. 전체 자사사용

### BBD » 분당아산빌딩



- 규모 : B2/5F
- 연면적 : 5,786㎡
- 대지면적 : 1,277㎡
- 분당구 구미동 소재
- 준공 : 2008. 6
- 전용률 : 50.4%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 65대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)아산
- 지하철 분당선 오리역 마을버스 10분 거리
- 오리역에서 구미중학교 방향 구미사거리 인근 위치
- 주거밀집지역 내 소재한 중소규모빌딩으로 저층부 근생 및 기준층 업무시설로 임대

### Others » 한진중공업 남영동 사옥



- 규모 : B6/20F
- 연면적 : 31,787㎡
- 대지면적 : 2,634㎡
- 용산구 갈월동 소재
- 준공 : 2008. 5
- 건폐율 : 58.22%
- 용적률 : 778.6%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 242대
- 용도 : 업무시설

- 시행/시공 : (주)한진중공업/(주)한진중공업 건설부문
- 지하철 4호선 숙대입구역 도보 5분 거리
- 숙대입구역에서 삼각지 방향 한강로 대로변 소재
- 한진중공업의 건설부문 사옥으로 구의동 동서터미널을 사무실로 사용하다 사옥 신축후 이전

### Others » DMC 첨단산업센터



- 규모 : B2/8F
- 연면적 : 77,190㎡
- 대지면적 : 17,070㎡
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2008. 4
- 전용률 : 58%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 469대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 서울시, 서울산업통상진흥원/신세계 · 쌍용건설
- 지하철 6호선 수색역 도보 12분 거리
- 상암동 DMC 내 G블럭에 위치함
- 서울시와 서울산업통상진흥원이 중소기업지원시설로 디지털콘텐츠 산업을 육성하기 위한 중소기업 지원 시설로 개발하여 임대중

# 02

## 오피스 임대시장 동향

### KBD >> F&F 역삼동사옥



- 규모 : B4/11F
- 연면적 : 13,250㎡
- 대지면적 : 1,419㎡
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2008. 4
- 건폐율 : 58.41%
- 용적률 : 625.87%
- 구조 : SRC 조
- 주차대수 : 54대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)에프앤에프/현대산업개발(주)
- 지하철 2호선 역삼역 도보 10분 거리
- 르네상스사거리에서 경복아파트 방향 언주로변 위치
- 의류업체인 F&F의 사옥으로 본사 및 계열사들이 입주하였으며, 일부는 임대중에 있음.

### KBD >> 신사동 H빌딩



- 규모 : B5/15F
- 연면적 : 23,710㎡
- 대지면적 : 3,173㎡
- 건축면적 : 1,790㎡
- 강남구 신사동 소재
- 준공 : 2008. 6
- 구조 : RC 조
- 주차대수 : 115대
- 용도 : 업무/문화집회 등

- 시행/시공 : 재단법인 성보문화재단/삼성중공업 건설부문
- 지하철 7호선 강남구청역 도보 12분 거리
- 학동사거리에서 안세병원사거리 방향 도산대로변 위치
- 호림박물관을 운영하고 있는 성보문화재단이 건축주로 문화집회 시설인 박물관과 업무시설 용도로 신축함.

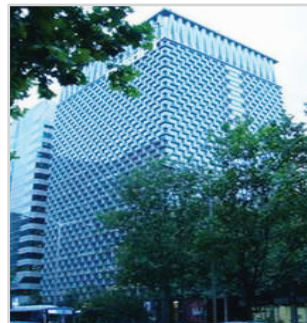
### KBD >> 대한생명서초사옥



- 규모 : B6/20F
- 연면적 : 33,554㎡
- 대지면적 : 2,355㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2008. 5
- 전용률 : 51.34%
- 구조 : SRC 조
- 주차대수 : 132대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 대한생명보험/두산중공업
- 지하철 2호선 강남역 도보 7분 거리
- 강남역에서 양재역 방향 강남대로변 소재
- 대한생명의 사옥으로 신축중에 투자기관으로 부터 임대목적으로 매입하였으며, 대한생명, 삼성전자 등이 입주

### KBD >> 엔씨소프트 R&D센터



- 규모 : B7/15F
- 연면적 : 30,896㎡
- 대지면적 : 2,233㎡
- 강남구 삼성동 소재
- 준공 : 2008. 4
- 건폐율 : 57.37%
- 용적률 : 799.7%
- 구조 : SRC 조
- 주차대수 : 72대
- 용도 : 업무/교육연구/근생

- 시행/시공 : (주)엔씨소프트/삼성물산 건설부문
- 지하철 2호선 삼성역 도보 4분 거리
- 삼성역에서 포스코사거리 방향 테헤란로변 소재
- 대표적인 게임업체인 엔씨소프트 사옥으로 R&D 관련 개발 및 연구 조직이 전층을 모두 사용

### KBD >> 삼성전자서초타워 (서초프로젝트 C)



- 규모 : B8/43F
- 연면적 : 197,428㎡
- 대지면적 : 13,100㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2008. 6
- 용적률 : 867%
- 구조 : SRC 조
- 주차대수 : 893대
- 용도 : 업무시설

- 시행/시공 : 삼성전자/삼성물산(주) 건설부문
- 지하철 2호선 강남역 도보 2분 거리
- 강남역에서 교대 방향 서초로변 위치
- 서초삼성타운 3개동 중 마지막으로 준공되는 건물로 건축주인 삼성전자가 도심으로부터 하반기에 순차적으로 이전 예정

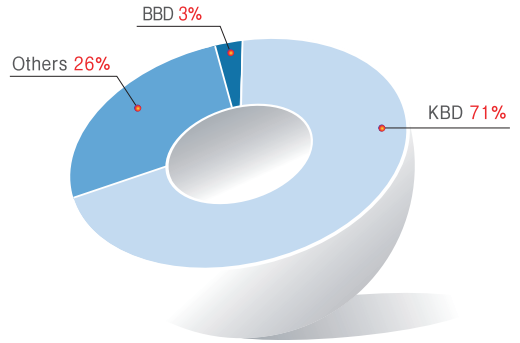
- 2008년 2/4분기 신규 공급 오피스는 총 9개동, 연면적 421,443㎡로 조사됨. 프라이임급빌딩(연면적 50,000㎡) 2개동이 공급되면서 평년 수준을 크게 상회하였음. 때문에 특히, 단일 오피스빌딩으로 가장 규모가 큰 KBD 역삼동 소재 GFC(212,615㎡)에 육박하는 삼성전자서초 타워(197,428㎡)가 공급된 것이 가장 큰 원인이었음. KBD에는 이를 포함하여 5개동, 298,838㎡가 공급되면서 2/4분기 공급 물량의 71%를 차지하며, 오피스 공급 시장을 주도하였음.

- KBD에 이어 기타지역(Others)에 2동, 108,977㎡가 공급되어 면적 기준으로 26%를 차지하였으며, BBD에는 10,000㎡ 이하의 중소형빌딩 2동이 공급되었음. CBD와 YBD에는 재건축이 다수 진행되고는 있으나 금분기에는 신규공급이 없었음.

권역별 공급량 분석



권역별 공급비율 분석



2008년 2/4분기 신규 오피스 공급시장 주요 특징

특징	내용	비고
1. 오피스 공급시장 KBD 주도	3대 권역 중 임대, 매매 등을 포함하여 가장 활발한 시장을 형성하고 있는 KBD에 삼성전자서초타워 등 20만m²를 넘어서는 신규 공급이 금분기에 집중되어 시장을 주도함.	5개동, 298,838m²
2. 2/4분기를 정점으로 공급량 급감	2008년 하반기에는 25만m² 내외가 공급될 예정이며, 2009년에는 한해 동안 30만m² 정도만이 공급될 예정으로, 공급 급감에 따른 수급 불균형이 심화될 전망이다.	2008년 하반기 14개동, 25만m² 공급 예정
3. 보험사 KBD 집재 트렌드 지속	푸르덴셜생명, 현대해상화재(이상 2001년), 동부화재(2002년), 교보생명, 삼성화재(이상 2003년), 메리츠화재(2005년), LIG손해보험(2006년), 삼성생명(2007년), PCA생명, 그린화재(이상 2008년 1/4분기에 이어 대한생명도 KBD에 사옥을 신축하면서 보험사들의 신축 또는 매입을 통한 KBD 집중 현상이 지속되고 있음.	대한생명서초사옥 33,554m², B6/20F

# 02

## 오피스 임대시장 동향

### (2) 2008년 2/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
CBD	나라키움저동빌딩	중구 저동1가	SK C&C	5,706	2008.6
			대우 일렉트로닉스	5,706	2008.6
	명동주차타워	중구 충무로2가	인플러스	1,228	2008.4
	배재정동빌딩	중구 정동	ING생명	1,355	2008.5
	서울시타워	중구 남대문로5가	한국스마트카드	1,263	2008.5
KBD	아바타빌딩	중구 명동2가	우진패션비즈	1,150	2008.6
	포스코센터	강남구 대치동	알카텔루슨트	2,400	2008.6
	메리츠타워	강남구 역삼동	캡인터내셔널	5,454	2008.4
	한국지식재산센터	강남구 역삼동	삼성탈레스	3,000	2008.4
	ING타워	강남구 역삼동	한국 P&G	7,200	2008.6
	아남타워	강남구 역삼동	유엔아이센트럴홀딩스	496	2008.6
			대한생명보험	727	2008.5
	트러스트타워	서초구 양재동	지보단코리아	2,300	2008.4
			로템/성홍SW/SM온라인	각 1,190	2008.2Q
			어플라이드바이오시스템	1,590	2008.6
삼양화학공업			1,190	2008.6	
트리스빌딩	강남구 논현동	대우전자부품	727	2008.6	
YBD	하나증권빌딩	영등포구 여의도동	KB자산운용	613	2008.4
	세실빌딩	영등포구 여의도동	이티앤제우스	462	2008.4
			수가성푸드	700	2008.5
	창강빌딩	마포구 도화동	노동부 중앙노동위원회	1,370	2008.4
	유화증권빌딩	마포구 공덕동	일성건설	1,850	2008.4
	KT여의도빌딩	영등포구 여의도동	우리CS자산운용	3,441	2008.4
대한생명63빌딩	영등포구 여의도동	IBK증권	5,000	2008.4	
BBD	서현빌딩	분당구 서현동	티맥스소프트	6,450	2008.4
	분당스퀘어	분당구 서현동	SKC&C	27,610	2008.5
	오라이언빌딩	분당구 서현동	까사미아	2,120	2008.5
대한생명			2,120	2008.5	
Others	신도림테크노타워	구로구 구로동	LIG손해보험	2,542	2008.5
			대림산업	5,080	2008.6
			근로복지공단	2,542	2008.6
	대흥빌딩	영등포구 당산동2가	제이스앤테크	474	2008.4

### 2008년 2/4분기 임대차 활동 주요 특징

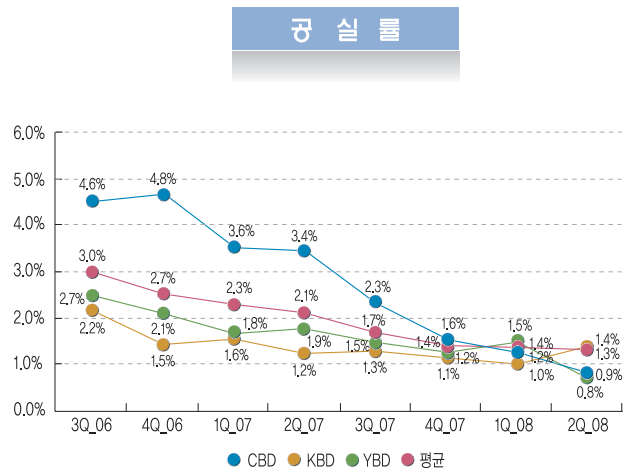
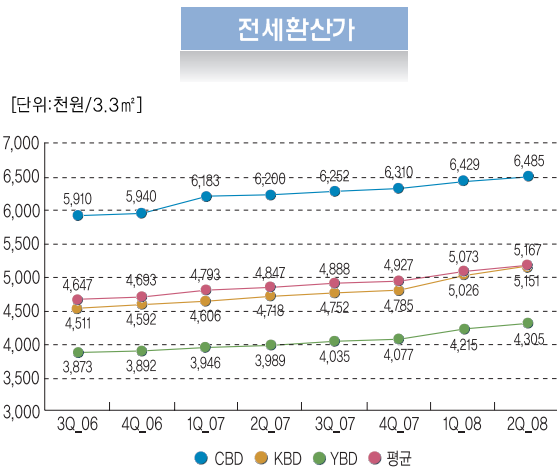
특징	내용	비고
1. 3대권역 공급 부족에 따른 기타지역 임대차 활동 활발	3대권역 내 신규임차 및 확장가능한 대형면적 부족에 따라 대기업 계열사들을 중심으로 서울서남부 및 분당 등 기타지역에 대한 관심과 임대차계약이 다수 이루어짐.	SK C&C(BBD/27,610m <sup>2</sup> ) 대림산업(Others/5,080m <sup>2</sup> )
2. 권역별로 특화된 업종들의 권역내 이전 사례 다수 발생	대기업 및 MNC들이 집중된 KBD에 P&G, 알카텔루슨트, 로템 등이 권역내에서 이전 및 증평하였으며, YBD는 증권, 자산운용 등 금융 관련 업종의 임대차 활동이 활발히 이루어지는 등 권역별 업종 특화 및 재편 사례가 다수 조사됨.	KBD: 대기업/MNC YBD: 증권 중심의 금융 BBD: IT(티맥스소프트 등)
3. 3대권역 주요 예정 공실분에 대한 명도 및 준공 이전 조기 계약 체결	3대권역 공실률이 1% 전후까지 떨어지면서 하반기에 준공 또는 명도 예정분에 대한 임대차계약이 입주가능시점 3~4개월 이전에 체결되고 있음.	P&G(KBD/ING타워), SK C&C, 대우일렉트로닉스 (이상 CBD/나라키움빌딩)

## 임대시장4 | 2008년 2/4분기 임대시장 분석 및 2008년 3/4분기 전망

### 2008년 2/4분기 오피스 임대시장 분석

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 평균	5,167 (1.9%△)	555.0 (1.0%△)	50.4 (1.4%△)	24.1 (1.2%△)	1.3 (0.1%p▽)	14.6 (0.1%p▽)

- 2008년 2/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 2008년 1/4분기와 비교하여 전세가는 3.3㎡당 5,073천원에서 1.9%가 상승된 5,167천원으로 조사되었으며, 공실률은 전분기 대비 0.1%p 하락한 1.3%를 나타냄.
- 평균 수준을 크게 상회하는 42만㎡ 신규 공급이 금분기에 집중되었고, 이 중 71%인 30만㎡가 KBD에 집중 공급되면서, KBD의 공실률이 일시적으로 상승되었으나, 이를 제외한 YBD와 CBD의 공실률은 모두 1%미만까지 떨어지는 호황세가 이어졌음.
- 3/4분기 이후에는 특검 조사 등으로 사옥 준공에도 불구하고 다소 연기되었던, 삼성전자 및 계열사들의 KBD 이전이 모두 이루어질 예정으로 이에 따라, 해당 권역의 공실률이 다시 하락세로 반전될 가능성이 매우 크고, 더불어, 신규 공급 물량이 크게 줄어들어 3대권역 모두 1% 전후의 공실률을 기록하는 초호황세를 이어갈 것으로 예상됨.



### 세부권역 시장 분석(CBD)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
CBD	6,485 (0.9%△)	625.2 (1.0%△)	60.5 (1.2%△)	26.9 (0.9%△)	0.9 (0.3%▽)	12.6 (-)

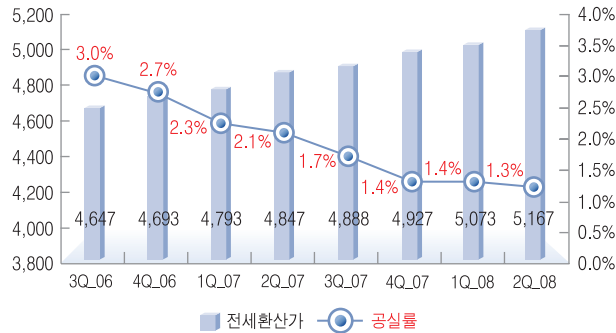
- 도심권역(CBD)의 임대가는 1/4분기 대비 전세금 0.9%, 월세 1.2%가 상승되면서 1/4분기의 상승세가 계속해서 이어졌으며, 공실률은 2006년 4/4분기 이후 6분기 연속으로 하락되면서 전년 동기(3.4%) 대비 1/3 이하인 0.9%를 기록하였음.
- 계열사간의 거래였으나, 소유주 변동이 있었던 프라이م 등급 빌딩인 한화손보빌딩(현,한화금융센터 태평로)의 대폭적인 기준가 인상과 더불어, A등급 빌딩인 노스케이프, 에이스타워 등이 5%가 넘는 임대가 인상을 실시하였음. 1/4분기와 마찬가지로 KBD, YBD와 비교시 상승률은 다소 낮았지만, 금분기 0.9%까지 떨어진 공실률 하향 안정세의 영향과 리츠 상품 편입물건인 충무로 극동빌딩(75,253㎡)의 존속기간 만료에 따른 매매 이후 대폭적인 임대가 인상 가능성 등에 따라, 하반기에는 임대가 상승세가 더욱 탄력을 받을 것으로 예상됨.
- 3/4분기 공급 예정인 나라키움저동빌딩(26,938㎡/대우일렉트로닉스, SK C&C 등)과 금호 제2사옥(60,628㎡/대우건설, 금호 등)에 대한 입주사가 준공전에 대부분 결정되면서 안정적으로 공급될 예정에 따라 큰 변동없이 1%미만의 공실률이 2008년 하반기 내내 유지될 것으로 전망됨.

# 02

## 오피스 임대시장 동향

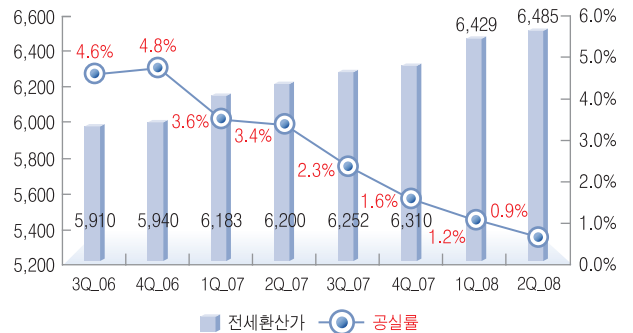
전세환산가 VS 공실률(서울)

[단위:천원/3.3㎡]



전세환산가 VS 공실률(CBD)

[단위:천원/3.3㎡]



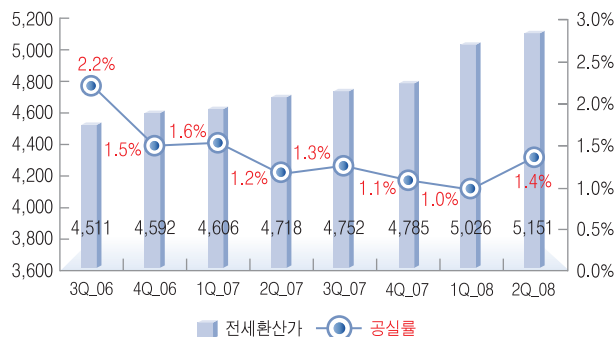
### 세부권역 시장 분석(KBD)

구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
KBD	5,151 (2.5%△)	642.2 (1.9%△)	53.0 (1.9%△)	25.2 (1.0%△)	1.4 (0.4%p△)	16.2 (0.1%p▽)

- 강남권역(KBD)의 임대가는 1/4분기 대비 보증금과 월세 모두 1.9%가 상승됨. 공실률은 전분기 대비 0.4%p가 상승된 1.4%를 나타내면서 2007년 1/4분기 이후 최고 수준을 기록하였음.
- 1/4분기에 전세가 기준 5.0%가 상승된데 이어, KB역삼빌딩, 현대인텔렉스 등 소유주 변동빌딩에 대한 기준가 인상과 2/4분기 신규 공실 발생분에 대한 임대가 인상적용빌딩이 다수 조사되면서 2/4분기에도 2.5%나 상승되었음. 하반기 역시 테헤란로를 중심으로 투자기관들의 주요 빌딩 매입이 최소 2건 이상 예정되어 있고, 아셈타워 등의 정기 임대가 인상과 더불어 임대가의 급격한 상승세가 연중 지속될 것으로 예상됨.
- 공실률의 경우 평년 대비 크게 증가한 2/4분기 신규 공급 물량 중 71%인 298,838㎡가 KBD에 집중되면서, 1.4%까지 상승되었으나, 여전히 1%대 중반의 낮은 수준을 유지하고 있음. 또한, 금분기 신규 공급된 공실 대부분이 마찰공실 또는 소유주의 사정으로 인한 임대 보류 등 특수한 경우가 대부분으로 조사되고 있어, 3/4분기에는 다시 1% 초반으로 떨어질 전망이다. 특히, 특검 조사 등으로 사옥 준공에도 불구하고 다소 지연되고 있는, 삼성전자서초타워에 대한 건물주와 계열사들의 입주가 10월경 모두 이루어질 예정이며, 하반기 신규 공급물량이 눈에 띄게 줄어들 예정에 따라 KBD 임대시장은 빠르게 안정화 될 것으로 전망됨.

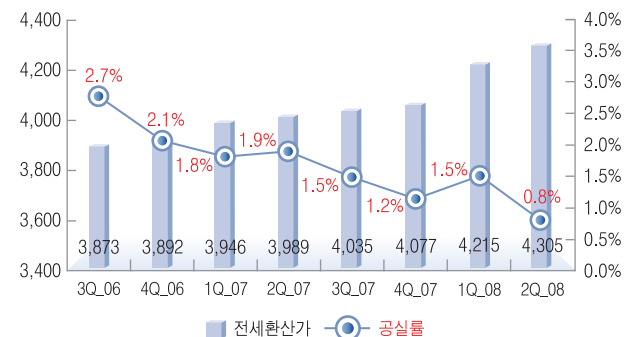
전세환산가 VS 공실률(KBD)

[단위:천원/3.3㎡]



전세환산가 VS 공실률(YBD)

[단위:천원/3.3㎡]



### 세부권역 시장 분석(YBD)

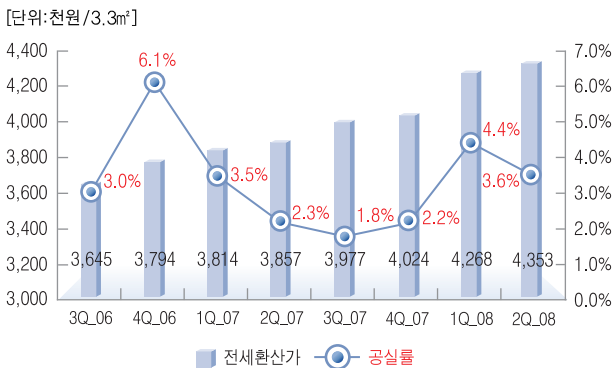
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전 환률
YBD	4,305 (2.1%△)	411.7 (1.8%△)	41.1 (1.7%△)	21.1 (2.0%△)	0.8 (0.7%p▽)	12.8 (0.1%p▽)

- YBD의 임대가는 1/4분기 대비 보증금 1.8%, 월세 1.7%가 상승됨. 공실률은 0.7%p나 크게 떨어지면서 전분기 대비 절반 수준인 0.8%를 나타냄.
- 금분기에 하나대투증권빌딩, LG트윈타워 등의 임대가 인상이 조사되었으며, 프라임급 빌딩인 전경련회관의 연말 재건축 추진에 따른 초과 수요가 발생되면서 A등급 빌딩 이상 규모의 빌딩 중 연초 인상률이 낮았던 일부 빌딩의 경우 추가 인상까지 있었음. 금분기 대표적인 인상 사례는 소유권 변동이 이루어진 한화증권빌딩으로 연초 3.3㎡당 60천원대로 임대가를 인상했으나, 손바뀜 이후 YBD 소재 빌딩 중 최초로 70천원대(77천원) 까지 임대가를 인상하였음. KBD와 마찬가지로 YBD에도 3/4 분기에 동여의도 주요빌딩에 대한 매각이 높은 가격으로 이루어질 전망에 따라 동여의도를 중심으로 평년 대비 높은 임대가 상승세가 하반기에도 지속될 전망이다.
- 전경련회관의 재건축 추진에 따른 대형 이전 수요가 인근지역인 동여의도 뿐만 아니라, 서여의도, 마포, 영등포, 및 구로까지 이어짐에 따라 해당지역의 공실률이 빠르게 해소되면서, YBD 공실률은 전 권역을 통틀어 가장 큰 하락폭을 기록하였음. 타권역의 경우 중소형빌딩이 꾸준히 공급되고 있으나, YBD에는 공급 물량이 단기간 내 전혀없고, 최근 신규 설립되는 자산운용사, 증권사 등의 YBD 선호가 계속되고 있으며, 외곽지역으로 이전했던 주요 정당 당사까지 YBD로 다시 돌아오는 등의 복합적인 호재에 따라 당분간 전 권역을 통틀어 가장 안정된 시장을 유지할 것으로 사료됨.

### 세부권역 시장 분석(BBD)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전 환률
BBD	4,353 (2.0%△)	434.7 (4.3%△)	38.7 (3.0%△)	21.4 (0.7%△)	3.6 (0.8%p▽)	12.7 (0.1%p▽)

전세환산가 VS 공실률(BBD)



- BBD의 임대가는 1/4분기 대비 전세가 2.0%, 월세 3.0%가 상승됨. 공실률은 0.8%p가 떨어지면서 다시 3%대를 회복함.
- 금분기 BBD 임대가 상승률이 컸던 것은 수내동 경동빌딩, 로지트빌딩 등 일부 빌딩들에서 임대가 인상이 조사된 것과 더불어, 서현역 대흥빌딩이 경매를 통해 매각되면서 기존 전월세 방식에서 보증부월세 방식으로 전환과 더불어 임대가를 대폭 인상한 것이 큰 원인이었음.

- 삼성물산의 KBD 이전에 따라 급격한 상승세를 나타냈던 BBD 공실률은 해당 공실 중 가장 큰 면적이었던, 분당스퀘어(구,삼성플라자 오피스 부분)의 물량 중 상당부분이 SK C&C(27,610m)의 임대차계약으로 1분기 만에 크게 해소되면서 다시 3%대로 떨어졌음. 인근 판교에 대한 본격적인 오피스 공급 이전까지 BBD 오피스 시장의 가장 큰 변수였던 삼성물산의 외부 이전에 따른 충격이 오피스시장 호황세의 여파로 인해 단기간에 해결됨에 따라 BBD 역시 서울시 3대권역에 이어 하반기 이후에는 호황시장으로 진입할 가능성이 큰 것으로 사료됨.

### 2008년 2/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

2008년 2/4분기 서울시 3대권역 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

특징	내용	비고
1. 임대가 상승세 연중 지속	서울시 전세가 평균 상승률이 2008년 1/4분기 3.0%에 이어, 2/4분기에도 1.9%가 상승되며 상반기 내내 강세가 지속됨.	2007년 4/4분기 대비 상반기에 만 4.9% 상승
2. CBD, YBD 공실률 1% 미만으로 하락	CBD 뿐만 아니라, YBD까지 노후빌딩의 재건축 또는 리모델링 실시에 따라 두 세분권역의 공실률이 1% 미만으로 떨어짐.	YBD : 0.8%, CBD : 0.9%
3. KBD 신규 공급 집중에 따른 공실률 상승세 반전	금분기 신규 공급량의 71%인 298,838㎡가 공급되면서 KBD 공실률이 크게 상승됨. 그러나, 삼성전자 및 계열사들의 유입이 하반기에 이루어질 예정에 따라 다시 하락세 반전 예상됨.	2008년 1/4분기 : 1.0% → 2008년 2/4분기 : 1.4%
4. BBD 조기 안정세 회복	삼성물산의 이전으로 발생되었던 분당스퀘어의 공실이 SK C&C의 임대차 계약 체결로 상당부분 해소되며, 공실률이 다시 3%대로 떨어짐.	SK C&C 임차면적 27,610㎡
5. 한강이남서지역이 기타 권역 오피스시장 주도	한강이남서지역이 3대권역 공급 부족의 대안지역으로 부상하며, 기타지역 임대 상승세 및 신규 공급을 주도	영등포, 구로 일대
6. 2008년도 오피스 공급 물량 2/4분기 집중	2008년 1/4분기 평년(분기당 165,000㎡)의 절반 수준으로 급감했던 신규 공급 물량이 2/4분기에 집중되었음. 다만, 하반기에는 25만㎡로 크게 감소 예상	9개동, 421,443㎡ 공급
7. 공실 공급 전 조기 임대차 계약 체결	중대형 공실 및 신규 공급 부족에 따라 신규 공급 예정분에 대한 준공전(또는 명도전) 조기 임대차계약이 다수 이루어짐.	중구 저동나라리움빌딩 → SKC&C, 대우일렉 등 계약

### 2008년 3/4분기 오피스 임대시장 전망

구분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
임대가	↗	↗↗	↗↗	↗↗	↗	↗

- 2007년 말과 비교해서 상반기 동안 5%(4.9%)에 육박하는 임대 상승이 이미 이루어졌고, 그 추세가 이어지고 있는 가운데, 하반기에도 신규 공급 급감과 YBD와 KBD를 중심으로 최소 3~4건의 거래가 이루어질 예정에 따라, 연말까지 전년 대비 7~8%의 임대 상승률이 실현될 것으로 예상됨. 특히, 공실률이 최저 수준으로 안정화되어 있는 주요 3대 권역의 경우 더욱 가파른 상승세가 전망됨.

구분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
공실률	↘	→	↘	→	↘	↘

- 2/4분기에 3대권역 중 YBD와 CBD가 이미 1% 미만으로 공실률이 떨어졌고, KBD 역시 하반기 삼성전자 이전을 마지막으로 서초삼성타운의 입주자 모두 완료되면, 마찬가지로 1% 초반의 공실률을 회복할 것으로 예상됨. 각 권역별로 재건축, 리모델링에 따른 이전수요(CBD), 증권사, 자산운용사 등의 신규 수요 및 이전수요(YBD), 외국계 MNC 및 대기업 계열사 이전 수요(KBD) 등이 계속되고 있어, 전체 공실률 수준이 추가로 하락될 가능성이 크나, 현 공실률 수준이 매우 낮아 그 폭은 이전에 비해 크지 않을 것으로 사료됨.

### 매매시장1 | 시장동향

#### ☑ 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2008년 2/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 14개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

#### ☑ 조사 기간

- 2008년 3월 26일 ~ 2008년 6월 30일

#### 2008년 2/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	한화금융센터 태평로 (구, 한화손보빌딩)	중구 태평로2가	50,011	한화손해보험	대한생명보험
	솔로몬타워	중구 초동	13,977	솔로몬상호저축은행	한국증권금융
KBD	KB역삼빌딩	강남구 역삼동	24,530	GERE	코크랩 NPS
	삼성전 자연연구소	서초구 잠원동	5,434	피케이원 유동화전문유한회사	현대하이스코(주)
	현대인텔렉스빌딩	강남구 논현동	14,829	(주)연주개발	유니버설프라퍼티(주)
	삼성전 자대치빌딩	강남구 대치동	4,524	피케이원 유동화전문유한회사	솔로몬상호저축은행
YBD	한화금융센터 여의도 (구, 한화증권빌딩)	영등포구 여의도동	59,640	코크랩 제3호	한화증권, 한화손해보험
	한섬빌딩	영등포구 여의도동	37,207	한섬	현대캐피탈, 현대카드
Others	팬택R&D센터	마포구 상암동	66,649	팬택계열	OREIK B.V.
	신도림테크노마트(사무동)	구로구 구로동	92,173	프라임개발(주)	SH자산운용
	의림빌딩	용산구 한강로3가	9,047	배성산업(주)	아주산업(주)
	케이원 리트빌딩	서대문구 충정로3가	25,983	GERE	OREIK B.V.
BBD	퍼스트타워	분당구 서현동	58,924	(주)펜타곤시티	미래에셋캐스자산운용
	대흥빌딩(구, 좋은상호저축)	분당구 서현동	8,183	(주)정리금융공사	대흥테크(주)

- 2008년 2/4분기 매매시장은 총 14건의 매매사례가 조사되었으며, 총 연면적 478,004㎡에 거래대금은 1조 9,470억원으로 조사됨. 서울시 3대 권역 뿐만 아니라 기타지역과 BBD까지 모든 세분 오피스권역들에서 각각 2건 이상의 거래가 이루어졌음. 퍼스트타워, 팬택R&D센터 등 매매계약 체결 이후 소유권 이전이 다소 지연되었던 빌딩들을 포함하여 금분기에 5건의 프라임등급(50,000㎡ 이상) 오피스의 소유권 이전이 모두 마무리되면서, 2003년 1/4분기 이후 최대 면적의 거래가 이루어진 것 뿐만 아니라, 대우센터 등 초대형빌딩이 거래되면서 분기별 최고 거래금액을 나타냈던, 2007년 3/4분기 1조 8,805억원을 3분기만에 넘어서는 활황세를 나타냄.
- 금분기에는 과거 매물 공급 및 거래가 다소 주춤하였던, YBD와 서울 기타지역 소재 대형 오피스의 거래가 이루어짐에 따라 매매가 수준이 가장 높은 CBD와 KBD 소재 매물의 거래시보다 전체 평균 매매가 상승세는 주춤하였으나, 해당권역의 경우 크게 급등한 것으로 분석됨.

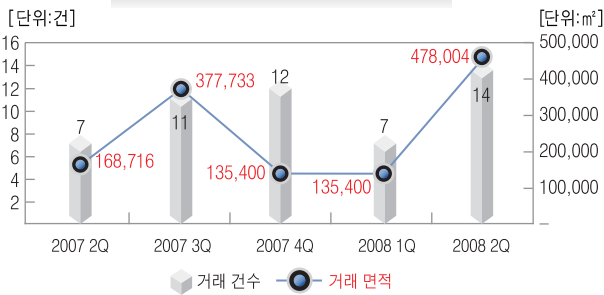
# 03

## 오피스 매매시장 동향

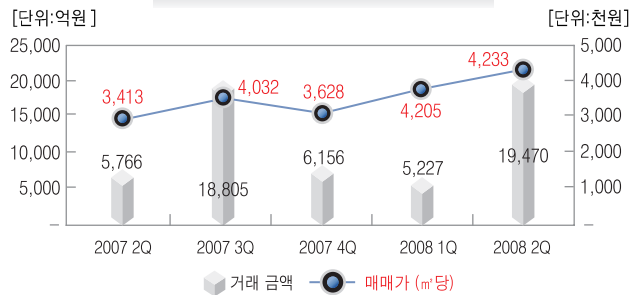
### 매매시장2 | 2008년 2/4분기 매매시장 분석

#### 2008년 2/4분기 매매사례 분석

분기별 거래 면적 분석

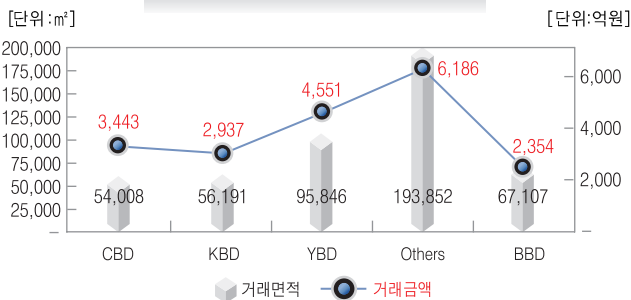


분기별 거래 금액 분석

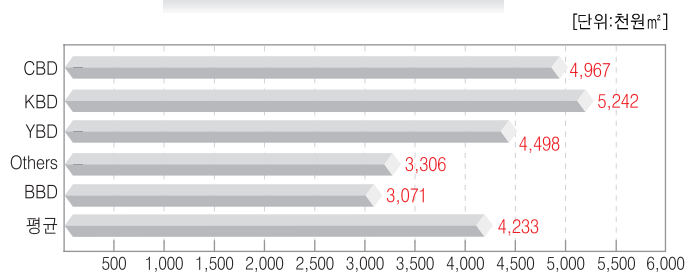


- 2008년 2/4분기 오피스 매매사례는 총 14건, 478,004㎡가 거래된 것으로 조사됨. 거래건수를 기준으로 평년(분기당 10건) 대비 1.4배 수준이며, 거래면적은 약 56만㎡가 거래되었던 2003년 1/4분기 이후 최대치를 기록하였음. 주목할 점은 서울시 3대권역 뿐만 아니라 기타지역(Others)과 BBD까지 모든 세분 오피스권역에서 각각 2건 이상의 거래가 이루어지는 양적 증가 뿐만 아니라, 프라임등급 오피스 5건의 소유권 이전이 일어나면서, 평균 연면적이 A등급(33,000㎡ 이상) 수준까지 높아져 질적인 증가까지 이루어진 것을 들 수 있음. 이는 매매시장의 활황세가 시장 전체로 파급되어 가고 있는 것으로 분석됨.
- 2/4분기 총 거래금액은 1조 9,470억원으로 초대형빌딩인 CBD 대우센터가 거래되면서 분기별 최고 거래금액을 나타냈던, 2007년 3/4분기 1조 8,805억원을 3분기 만에 넘어섬. 다만, 매매가 수준이 가장 높은 CBD와 KBD 소재 물건의 거래보다, 서울 기타지역(Others)과 3대권역 중 상대적으로 매매가 수준이 낮은 YBD에서 거래가 다수 이루어진것 때문에 전체 평균 매매가의 상승세는 다소 주춤하였음.

권역별 매매사례 분석

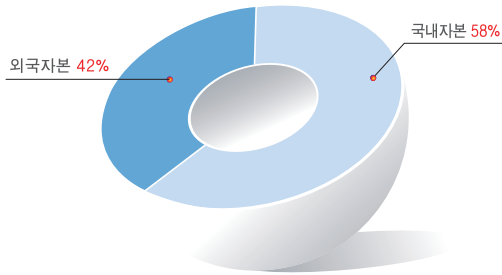


권역별 평균 매매가



- 권역별로는 신도림테크노마트(사무동/92,173㎡)를 비롯하여 4개동 193,852㎡가 거래된 기타지역(Others)이 전체 거래 규모와 금액 대비 각각 40.6%, 31.8%를 차지하며, 오피스 매매시장을 주도하였음. 이어 YBD가 거래규모와 금액 대비 20.3%, 23.4%를 차지하였으며, 거래면적 순으로 BBD, KBD, CBD가 뒤를 이었음.
- 세분 권역별 평균 단위(㎡)당 매매가를 살펴보면, 2007년 2/4분기 이후 1년 만에 매매사례가 조사된 동여의도의 경우 ㎡당 3,000천원에도 못 미쳤던 것이 만 1년만에 5,000천원을 넘어서며 전년 대비 80%까지 급격하게 상승되었음. YBD 전체적으로도 ㎡당 4,498천원 수준까지 크게 급등하였음. C등급(16,500㎡ 이하) 규모의 중소형빌딩이 다수 거래되었음에도, 주요 역세권인 테헤란로 소재 빌딩이 2건 거래된 KBD의 단위당 매매가 수준이 가장 높게 나타났으며, 이어 CBD와 YBD 순으로 형성되어 있으며, 기타지역과 BBD는 전체 평균이하의 매매가 수준을 기록함.

매입자 거래면적 분석



- 2008년 2/4분기 매입자는 국내자본이 전체 14건 중 10건으로 71.4%를 차지하였으나, 거래면적은 278,370㎡로 58.2%를 차지하면서 면적 기준으로 경합을 나타냄.
- 금분기에도 역시 리츠 및 부동산펀드 등 간접투자 형태의 매매가 다수 이루어졌으며, 증권, 캐피탈 등 금융업종 사옥 매입 또한 시장 트렌드로 자리잡고 있음

연도별 매매사례 대비 2008년 상반기 분석

연도별 매매사례



※전분기(2008년 1/4분기)에 KBD 사례 1건 추가

- 1998년부터 2008년 2/4분기까지 서울 및 분당권역(BBD)의 오피스 매매사례는 총 349건, 9,059,207㎡가 거래되었으며, 거래 금액은 22조 306억원으로 조사됨.
- 연초 주춤했던 오피스 매매시장은 2007년말 이후 2분기 동안 이월되었던 프라임등급 빌딩 2~3건의 거래가 순조롭게 이루어지면서 2007년의 회복세를 계속해서 이어가고 있음.

연도별 거래 금액 분석

- 2008년 상반기(1월~6월)에 거래된 매매 사례의 ㎡당 매매가는 4,224천원으로 2007년 평균 매매가(3,688천원) 대비 14.5%나 상승되었음.
- 3대권역 외 기타지역 소재 오피스의 거래가 점차 활성화됨에 따라, 전체 평균 매매가의 상승률은 전년 대비 다소 둔화되고 있으나, 세분 권역별 매매가는 오피스 공급 부족과 수요층 확대에 따라 여전히 급등하고 있음.



## 매매시장2 | 2008년 상반기 매매시장 분석

## 2008년 2/4분기 매매시장 주요 특징

2008년 2/4분기에 거래가 이루어진 14건의 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 보인다.

주요특징	내 용	사 례
1. 부동산투자회사법 개정 이후 리츠 상품 활성화	2007년 하반기 부동산투자회사법 개정 이후 오피스를 대상으로 한 리츠 물건이 꾸준히 공급되고 있음.	KB역삼빌딩, 팬택 R&D센터
2. YBD m <sup>2</sup> 당 매매가 급등	1년여간 매매사례가 없어, BBD 보다 낮게 나타났던 YBD 평균 매매가가 금분기 2건의 매매사례를 통해 크게 급등함. 동여의도 매매사례의 경우 전년 동기 대비 80%가 넘는 상승세를 나타내며 역대 최고가를 경신함.	한화증권빌딩 : 5,367천원/m <sup>2</sup>
3. 리츠 존속기간 만료에 따른 매물 공급	2003년에 설립되어 금년 하반기 청산을 앞둔 코크랩 제3호 거래가 이루어지는 등 부동산투자회사법 도입 초기에 설립된 리츠의 존속기간 만료에 따른 매물이 꾸준히 공급되고 있음.	한화증권빌딩 (2/4분기) 로즈데일빌딩 (1/4분기)
4. BBD 매매시장 활성화	2008년 1/4분기 2건에 이어, 2/4분기에도 2건의 거래가 이루어지면서, 시장 규모 대비 매매시장이 가장 활성화된 것으로 평가됨.	1/4분기 2동, 28,746m <sup>2</sup> 거래 2/4분기 2동, 67,107m <sup>2</sup> 거래
5. 금융업종의 전방위 매수세 지속	금융관련업종의 매수세가 투자용 매수뿐만 아니라 실수요 목적 매입까지 계속되며, 매매시장의 과반을 넘게 주도함.	한화증권빌딩, 한섬빌딩, 삼성전자대치빌딩 등
6. 외국계 자본 비중 급상승	거래 건수기준으로 국내자본이 전체 14건 중 10건을 차지하며 여전히 강세를 나타냈으나, 면적 기준으로는 외국에서 매입한 빌딩의 연면적이 커 전체 중 42%를 차지함.	국내자본 84,207m <sup>2</sup> 외국자본 60,389m <sup>2</sup>
7. 기타지역 거래 급증	서울시 3대권역의 오피스 공급 부족을 보완할 대체지역으로 부상하고 있는 영등포, 구로, 용산, 상암 DMC 등의 매매사례가 급증하고 있음.	팬택R&D센터, 의림빌딩, 신도림테크노마트, 케이원리트빌딩

## 매매시장3 | 2008년 3/4분기 매매시장 전망

### 2008년 3/4분기 매매시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 자본시장통합법 시행을 앞두고 자금여력이 풍부한 공제회사나 대기업 계열 자산운용사 설립이 이어지고 있고, 올 하반기까지 기존업체에 더해 60개를 넘어설 것으로 예상됨에 따라 기존 국내외 투자사들과의 경합이 더욱 치열해질 전망이다.</li> <li>· 2000년대 초 금융기관 통폐합 및 구조조정 등으로 사옥을 매각했던, 증권, 은행 등 금융 업종을 중심으로 실수요 목적의 중대형 오피스 매입 시도.</li> <li>· 타 부동산 상품 대비 오피스 선호 추세에 따라 중소형빌딩에 대한 실수요자 증가</li> </ul>	부동산 펀드 경쟁 심화 & 중소형 빌딩 실수요자 증가
공 급	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 달러 대비 원화 약세에 따른 환율 불안이 계속되면서 매매가 급등에도 자본이득 실현 여부가 다소 유동적일 수밖에 없는 일부 외국자본이 보유 매물을 조기에 시장에 공급할 가능성이 있음.</li> <li>· 상반기 코크랩 3호(한화증권, 아이빌힐타운)에 이어 하반기에도 청산시기가 도래한 리츠 편입 물건이 공급 예정</li> <li>· KBD와 YBD에서는 지가 및 오피스 매매가의 단기 급등에 따라 차익 실현을 위한 중대형 매물이 다수 공급 예상되고, CBD의 경우 허가 등 사전작업이 진행된 재개발PJT가 매물로 나올 가능성이 큼</li> <li>· 기타지역 중에서는 서울 마포구와 영등포구 등 서부지역을 중심으로 매물이 공급될 전망이다.</li> </ul>	3대권역 중 KBD, YBD내 중대형 매물 공급 증가 & 서울 서부지역 거래 증가
매매가격	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2/4분기에 매물로 나온 KBD 소재 한솔빌딩(62,747㎡)과 YBD 소재 대우증권빌딩(38,598㎡)의 매매가 3/4분기 중에 완료될 예정임. 해당빌딩들이 권역 내 핵심지역인 테헤란로와 동여의도에 소재한 주요 오피스빌딩으로 이들의 거래에 따라 해당 권역 매매가격 현실화에 따른 큰 폭의 상승세가 연중 이어질 것으로 예상되며, 매매시장 전체 매매가 수준을 견인할 것으로 분석됨.</li> </ul>	투자리수 상승률 연중 지속
총 합	<p>예비인가업체를 포함하여 자산운용사가 연말까지 60개를 넘어설 것으로 예상됨에 따라 시장 내 조기 안착을 위한 신규 운용사들의 공격적 투자와 더불어 기존 메이저 운용사들과 증권, 은행 및 일부 대기업을 중심으로 한 실수요자들과 경합하며, 향후 1~2년간 오피스 매매시장의 상승세를 이끌 것으로 예상됨.</p> <p>지가 및 오피스 매매가의 단기 급등에 따라 차익 실현을 위한 중대형 매물이 3대권역을 중심으로 다수 진행되고있고, 향후 추가 매물로 나올 가능성이 커, 거래 면적 및 거래 금액 모두 2007년을 넘어설 것으로 전망되며, 단위당 매매가도 2007년 평균 대비 20%를 넘어설 것으로 사료됨.</p> <p>다만, 최근 2년여 동안의 매매가 상승세가 목표수익률 하향 조정, 매입시 자본이득(Capital Gain) 상승 예상분배에 대한 긍정적 반영, 공격적인 임대가 책정 등을 통해 가능했으나, 실제 임대가 상승률은 매매가 상승률 대비 다소 못미치면서 수익률이 계속 하락하는 상황이기 때문에, 상승기조는 유지하되, 상승률은 다소 둔화될 것으로 전망됨.</p>	

# 04

## 오피스 분양시장 동향

### 분양시장 | 2008년 2/4분기 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 4월 21일 ~ 2008년 6월 23일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 분양형 오피스의 공급은 오피스 매매시장의 활성화와 부동산 간접투자시장 활성화 등으로 뚜렷한 감소세를 나타냈던 2007년 대비 소폭 증가세를 나타내고 있으나, 크게 늘지는 않을 전망이다.
- 3대권역 등 기존 오피스 밀집지역에 대한 분양형 오피스 공급은 최근 시장 트렌드가 분양형 보다는 임대형 또는 사업승인을 득한 이후 통매각하는 형태로 공급됨에 따라 많지 않을 것으로 예상됨. 이에 최근의 분양형 오피스 상품의 공급은 CBD의 재개발사업 중 일부와 성수동 준공업지역에 대한 정비사업, 송도신도시 등을 중심으로 국지적으로 이루어지고 있음.
- 최근 가파른 지가 상승, 원자재 가격인상 등에 따라 분양형 오피스에 대한 사업 수지 확보를 위하여 저층부 상업시설 면적이 더욱 확대 검토되고 있으나, 오피스 부분 대비 분양성은 떨어지는 것으로 분석됨.
- 2008년 2/4분기에 신규 공급(분양)된 오피스는 성동구 성수동 소재 '서울숲 코오롱 디지털타워'로 영동대교 및 성수대교를 통해 3대권역 중 최고활황세를 유지하고 있는 KBD와 바로 인접한 장점에 따라 분양성은 양호한 것으로 조사됨. 동 상품은 저층부 아파트형 공장과 상층부 오피스가 복합된 상품으로 오피스 부분은 섹션형 또는 층단위 분양하고 있으며, 실수요자 보다는 투자자 비중이 높은 것으로 조사됨.

분양시장2 | 신규분양사례

## 서울숲 코오롱 디지털 타워



### 건축 개요

위 치	서울시 성동구 성수동2가 3084, 308-7, 333-62
규 모	지하3층, 지상20층
연 면 적	56,645㎡
대 지 면 적	7,912㎡
용 도	상업시설 (B1~2F), 아파트형 공장 (3~16F), 오피스 (17~20F)
준공예정일	2010년 상반기예정
시 공 사	코오롱건설
시 행 사	네트룩스

### 환경 여건

- 동부간선도로, 강변북로, 내부순환로 인접으로 교통 접근성 양호
- 한강 조망권, 강남권을 연결하는 교통망과 물류의 원활함을 보유하고 있는 강북의 대표적인 준공업 지역 내 소재
  - 기준층 오피스 분양가는 ㎡당 2,545천원(VAT 별도)이며, 전용률은 53% 수준임.
  - 254.68㎡~271.59㎡ 규모의 섹션형 오피스 총 32개(8,419.56㎡) 분양
  - 6월말 기준 시행사 보유분(20F) 제외한 오피스 및 아파트형 공장 부분은 분양 완료되었으며, 상가는 현재 분양 중에 있음. 투자 목적 매입이 80%, 실소유자가 20% 수준인 것으로 조사됨.
  - 인근지역 오피스빌딩 평균 임대료 수준은 ㎡당 보증금 150~180천원, 월세 9~11천원 수준임.

## 분양시장3 | 준공사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(m <sup>2</sup> )	분양가(천원/m <sup>2</sup> )	분양시기
KBD	바로세움	서초구 서초동	B3 / 13F	4,801	5,000	2008. 5
KBD	에미프레스티지 타워	강남구 역삼동	B3 / 11F	4,012	4,848	2008. 6

## 강남 바로세움



## | 건축 개요 |

위 치	서울시서초구 서초동 1330-10
규 모	지하3층, 지상 13층
연 면 적	4,801m <sup>2</sup>
대 지 면 적	621m <sup>2</sup>
용 도	상업시설(1~6F), 오피스(3,160m <sup>2</sup> , 7~13F)
준공예정일	2008년 5월
시 행 사	(주)사선
시 공 사	대한제당그룹 (주)TS 우인

## | 환경 여건 |

- 지하철 2호선 강남역과 도보 10분 거리에 위치함
- 우성아파트 사거리에서 교대방향 대로변에 소재
  - 오피스 분양가는 m<sup>2</sup>당 5,000천원(VAT 별도) 수준임. 전용률은 63%로 층단위로 분양하였음
  - 6월 현재 오피스와 상가 잔여분 분양중에 있으며, 개인투자가 80%, 실수요자 20% 가량으로 조사됨
  - 인근지역 오피스빌딩 평균 임대료 수준은 m<sup>2</sup>당 190천원, 월세 19천원 수준임

## 강남 에미프레스티지 타워



## | 건축 개요 |

위 치	서울시강남구 역삼동 831
규 모	지하3층, 지상 11층
연 면 적	4,012m <sup>2</sup> (1,213평)
대 지 면 적	473m <sup>2</sup> (143평)
용 도	상업시설(1~4F), 오피스(2,221m <sup>2</sup> , 5~11F)
준공예정일	2008년 6월 20일
시 행/시공	에미종합건설

## | 환경 여건 |

- 지하철 2호선 강남역 도보로 3분거리 위치
- 강남역에서 양재역 방향 대로변 소재
  - 오피스 분양가는 m<sup>2</sup>당 4,848천원(VAT 별도) 수준임, 전용률은 70%로 층별 또는 통분양 상품임
  - 6월 현재 오피스, 상가 분양 중에 있으며, 개인투자가 70%, 실수요자 30% 가량으로 조사됨
  - 인근지역 오피스빌딩 평균 임대료 수준은 m<sup>2</sup>당 210천원, 월세 21천원 수준임.

# 분양시장4 | 2008년 3/4분기 전망

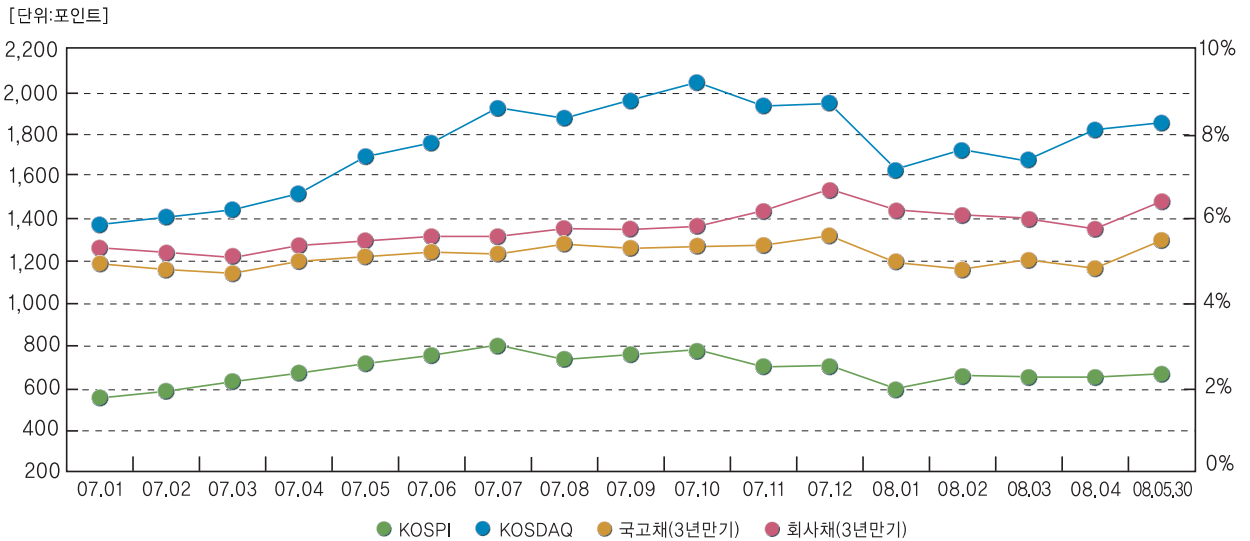
구 분	내 용	비 고
수 요	오피스 임대시장의 낮은 공실률과 신규 분양형 오피스 공급이 2007년 이후 크게 줄면서 해당 상품에 대한 기본적인 수요가 해소되지 못하고 있음. 부동산펀드, 리츠 등 간접투자시장의 성장으로 대체 투자처가 각광받고 있으나, 등기부상의 실제 소유를 원하는 중소형법인 및 개인들의 수요가 KBD를 중심으로 적체되고 있음.	분양형 오피스 공급 감소로 수요 적체
공 급	주요 오피스권역 중 KBD의 경우 서초삼성타운 공급에 따라 강남대로, 서초로 인근지역에 연면적 3,000~5,000㎡ 규모의 분양형 오피스 공급이 간헐적으로 이루어지고 있으며, CBD 또한 도심재개발사업 중 일부가 분양형으로 공급될 예정임. 기타지역의 경우 성수동 정비사업지구, 영등포, 구로 등의 서남부지역 그리고 인천 송도 등을 중심으로 신규 공급이 이루어질 것으로 예상됨.	3대권역(CBD, KBD) → 중소형빌딩 공급, 기타지역 (서울시 서남부·북동부, 송도 등) → 공급 증가
분양가격	가파른 지가 상승세와 원자재 가격 인상 및 개발가능한 내대지 부족 등 복합적인 원인으로 분양가 상승세 지속예상	상승세 지속
총 합	<p>유가를 비롯한 물가 불안에 따른 스테그플레이션 위험이 가중되면서 시중 자금의 흐름이 주식시장 보다는 안정적이고, 정부의 규제가 다소 적은 오피스와 같은 실물형 자산에 관심이 커지고 있는 가운데, 분양형 상품 공급은 2007년 이후 크게 줄어들어 해당 상품에 대한 수요가 최근 누적되어 있는 것으로 분석되고 있음.</p> <p>가파른 지가 상승과 원자재 가격 인상에 따른 기 공급 사례 대비 고분양가 책정으로 분양성 확보에 다소간의 어려움은 있을 것으로 예상되나, 최근 및 당분간 계속될 것으로 예상되는 오피스 공급 부족을 감안할 때, 앞서 언급된 서울 서남부 및 KBD 등과 대규모 택지개발사업지인 송도 등을 중심으로 다소 공급이 늘어날 것으로 전망됨.</p>	

## 부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

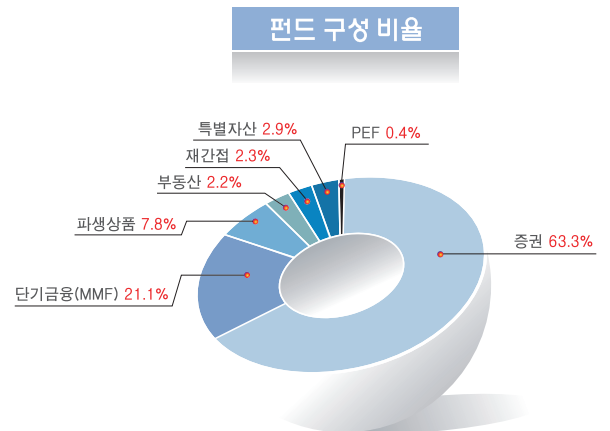
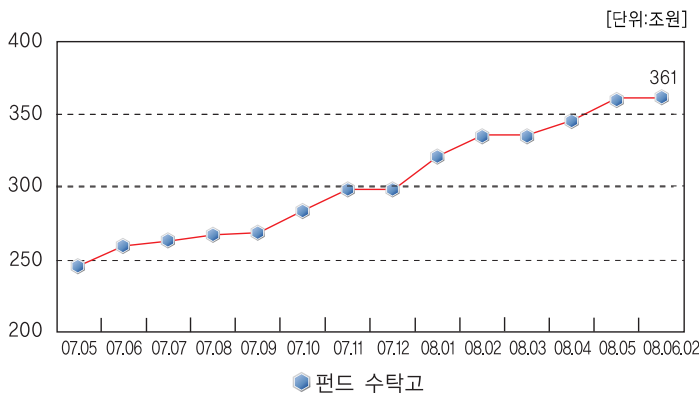
### ▣ 펀드시장 동향

- 부동산 관련 펀드는 2008년 1/4분기에 비하여 수탁고가 증가하여 2008년 2/4분기에는 11조 9,362억원으로 2008년 1/4분기의 11조 2,208억원보다 6.3% 상승하였음. 전체펀드 중 부동산 관련 펀드의 비중은 2008년 1/4분기 3.34%에서 2008년 2/4분기에는 3.3%로 보합세를 보이고 있어, 2007년 3/4분기부터 지속되던 감소추세가 멈췄음.
- 2008년 2/4분기에 신규 설정된 부동산관련 펀드는 61개, 설정액은 1조 2,168억원이 되어 2008년 1/4분기보다 펀드수와 설정액이 두배정도 많아졌음.
- 전체 펀드 구성 중 부동산은 전분기 대비하여 2.1%에서 2.2%로 상승되었음. 재간접은 2.6%에서 2.3%로 감소하였음.

### ▣ 증시 및 금리지표

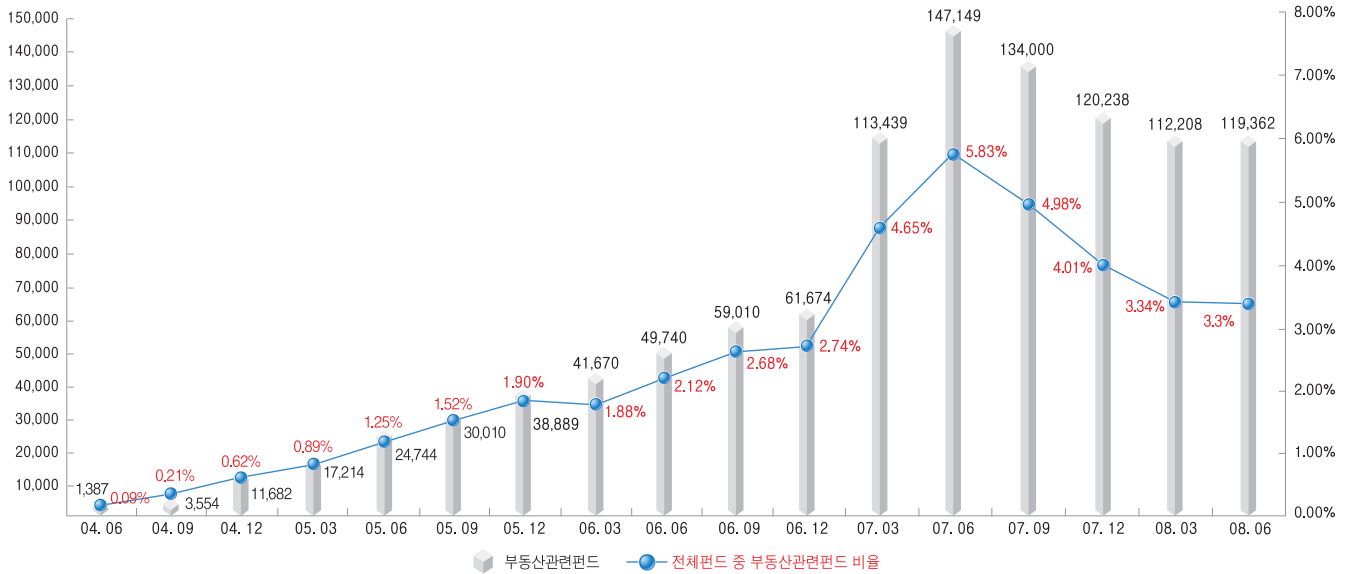


### ▣ 펀드 수탁고 현황



▶ 부동산관련 펀드 수탁고 현황

[단위:억원]



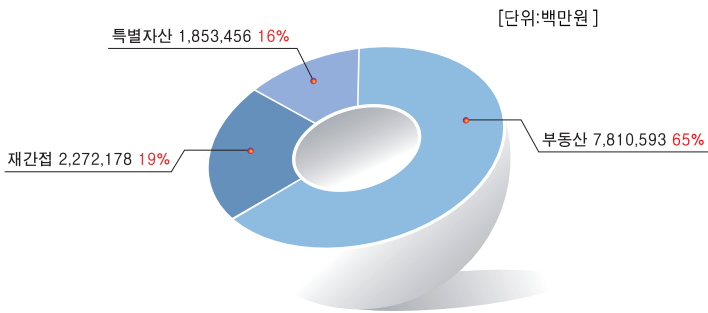
(수탁고 현황은 기준일 현재 부동산펀드의 증·감 분을 반영한 수치임)

## 부동산 관련 펀드 분석

- 분석대상
  - 자산운용협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드
- 기준일
  - 2008년 6월 2일

### 설정액(누적) 기준

#### 펀드분류별

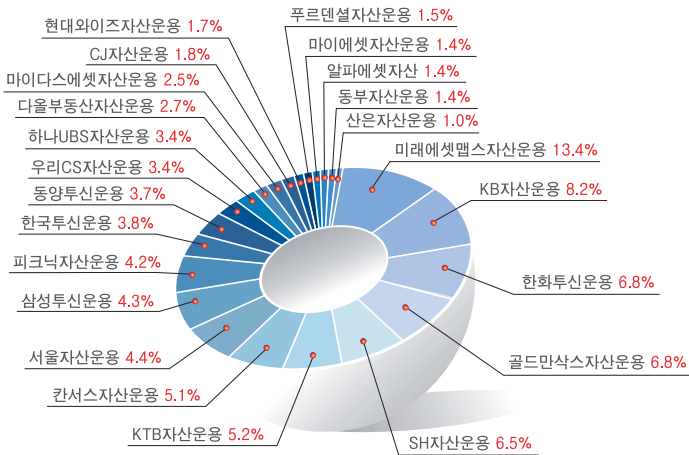


2008년 6월 2일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 실물 및 PF에 투자한 부동산펀드와 부동산대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.

재간접펀드의 설정액은 2008년 1/4분기에 2조 6,434억원에서 2008년 2/4분기에는 2조 2,722억원으로 감소가 지속되고 있음.

부동산펀드의 설정액은 2008년 1/4분기에 7조 497억원에서 2008년 2/4분기에는 7조 8,106억원으로 증가하였음.

#### 자산운용사별

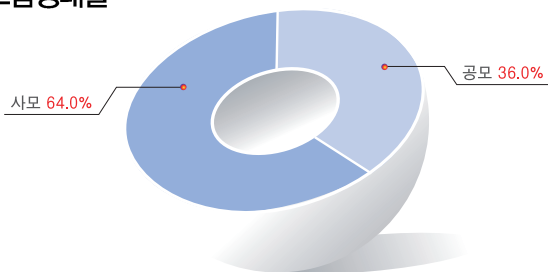


2008년 6월 2일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 11조 9,362억원 중 미래에셋캐피탈자산운용이 1조 5,581억원대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 KB자산운용이 9,539억원대, 한화투자신용이 7,901억원대, 골드만삭스자산운용(구. 맥쿼리IMM자산운용)이 7,860억원대 설정액을 보이고 있음.

미래에셋캐피탈자산운용이 13.4%로 전분기에 이어 가장 높은 비중을 차지하고 있음.

비율이 1% 미만인 자산운용사는 표기에서 제외함.

#### 모집형태별



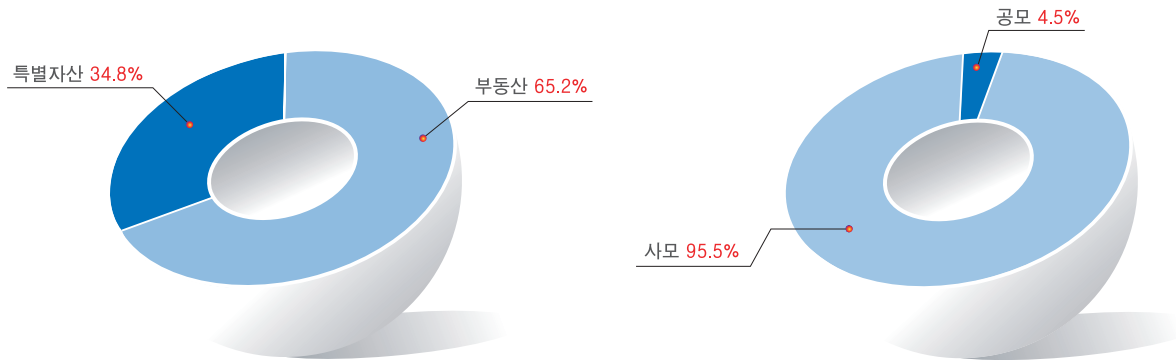
2008년 6월 2일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 11조 9,362억원 중 36.0%가 공모를 통하여 모집되었으며, 64.0%가 사모를 통하여 모집되었음. 사모펀드의 비중은 전분기(56.4%)에 비하여 이번분기(64.0%)에 증가하였음.

신규 설정액(3~6월) 기준

▶ 대상자산별 / 모집형태별

2008년 3월~2008년 6월 신규 설정된 부동산관련펀드(1조 2,208억원) 중 부동산 비중은 65.2%, 특별자산은 34.8%를 보이고 있음. 부동산 비율이 전분기(73.1%)보다 이번분기(65.2%)에는 다소 감소하였으며, 재간접은 이번 분기에 신규 설정된 부동산 관련펀드가 없었음.

모집형태에 따른 공모와 사모의 비율을 살펴보면, 공모의 비율은 4.5%이고, 사모의 비율은 95.5%를 차지하고 있음.

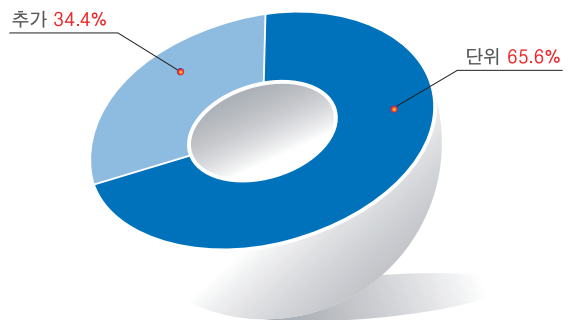
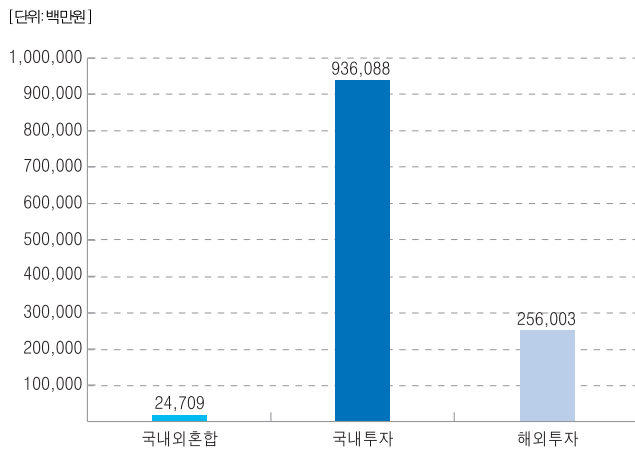


▶ 투자지역 / 추가단위 구분

2008년 3월~2008년 6월에 신규로 설정된 부동산 관련 펀드의 투자지역을 살펴보면, 국내투자가 9,361억원, 해외투자가 2,560억원, 국내외혼합이 247억원임.

이번 분기는 단위형 펀드 비율이 전분기(80.7%)보다 이번 분기(65.6%)에 약 15%가 감소하였고, 추가형은 증가하였음.

투자지역별 설정액 현황



☐ 2008/3/5 ~ 2008/6/2 신규 설정 펀드 내역

[단위:백만원]

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액(백만원)	모집형태	추가/단위
골든브릿지 자산운용	골든브릿지 사모 부동산9	2008-05-30	10,500	사모	단위
	GB토론토 사모 부동산3	2008-05-13	4,010	사모	단위
	골든브릿지 사모 부동산8	2008-03-25	10,000	사모	단위
	골든브릿지 사모 특별 자산25	2008-04-30	5,000	사모	단위
다올부동산자산운용	다올랜 드칩 발리 사모 부동산19	2008-04-28	30,000	사모	단위
	다올랜 드칩 필리핀 케 존사모 부동산18	2008-04-02	12,000	사모	단위
	다올랜 드칩 양평 사모 부동산17	2008-03-18	12,000	사모	단위
	다올랜 드칩 오사카사모특별자산3	2008-03-14	978	사모	단위
동부자산운용	동부사모 부동산3	2008-04-11	60,000	사모	단위
동양투신운용	동양프리미어사모특별자산1	2008-03-06	40,000	사모	단위
	동양프리미어사모특별자산2	2008-03-06	10,000	사모	단위
마이다스에셋자산운용	마이다스사모 부동산5	2008-04-28	36,000	사모	추가
마이애셋자산운용	마이애셋사모수빅부동산1	2008-05-07	3,000	사모	단위
	마이애셋사모수빅부동산2	2008-05-07	1,500	사모	단위
	마이애셋카자흐스탄사모특별자산	2008-05-13	5,100	사모	단위
마이애자산운용	마이애사모리츠피아부동산3	2008-03-07	3,000	사모	단위
	마이애사모리츠피아부동산4	2008-03-07	2,000	사모	단위
메리츠종합금융	메리츠사모 부동산4	2008-05-27	7,000	사모	단위
미래에셋맵스자산운용	미래에셋맵스인디아프런티어사모 부동산1	2008-05-29	0	사모	단위
	미래에셋맵스프런티어사모 부동산25	2008-05-29	4,700	사모	단위
	미래에셋맵스프런티어사모 부동산26	2008-05-29	9,400	사모	단위
	미래에셋맵스NPS사모 부동산1	2008-05-20	215,300	사모	추가
산은자산운용	산은양평동우림라이온스밸리특별자산1	2008-05-07	4,028	공모	단위
	산은양평동우림라이온스밸리특별자산2	2008-05-07	21,207	공모	단위
	산은화성남양동우림필유특별자산1	2008-05-07	5,050	공모	단위
	산은화성남양동우림필유특별자산2	2008-05-07	9,090	공모	단위
	산은화성남양동우림필유특별자산3	2008-05-07	15,150	공모	단위
알파에셋자산	알파마יתי 사모 부동산10	2008-04-10	7,000	사모	단위
	알파마יתי 사모 부동산9	2008-04-08	9,700	사모	단위
	알파에셋프런티어부동산사모1	2008-03-25	10,000	사모	추가
우리CS자산운용	우리마일스톤사모 부동산14	2008-04-22	40,000	사모	단위

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

2008/3/5 ~ 2008/6/2 신규 설정 펀드 내역

[단위:백만원]

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액(백만원)	모집형태	추가/단위
칸서스자산운용	칸서스호주골드코스트주택개발사모부동산2	2008-05-09	40,000	사모	단위
	칸서스호주골드코스트주택개발사모부동산1	2008-03-25	40,000	사모	단위
	프레토리아사모특별자산	2008-03-13	25,001	사모	단위
플러스자산운용	플러스사모부동산3	2008-05-15	4,455	사모	단위
	플러스사모부동산2	2008-04-23	10,594	사모	단위
피닉스자산운용	피닉스사모부동산16	2008-04-28	11,800	사모	단위
	피닉스사모부동산14	2008-03-17	14,000	사모	단위
	피닉스사모특별자산8	2008-05-16	15,000	사모	단위
	피닉스사모특별자산12	2008-04-30	10,000	사모	단위
	피닉스사모특별자산13	2008-04-11	11,737	사모	단위
	피닉스사모특별자산11	2008-03-17	45,000	사모	추가
	피닉스사모특별자산10	2008-03-07	8,000	사모	단위
한국투신운용	한화트라이씨클미국사모부동산2	2008-05-19	10,699	사모	추가
	한국사모리테일부동산15	2008-05-02	1	사모	추가
	한국사모리테일부동산20	2008-05-02	10,600	사모	추가
	한국사모남양주금호어울림특별자산21	2008-05-28	10,001	사모	단위
	한국사모한남동PFV특별자산22	2008-05-26	3,001	사모	단위
	한국사모한남동PFV특별자산23	2008-05-26	20,000	사모	단위
현대와이즈자산운용	현대와이즈캐거리사모부동산1	2008-05-22	7,500	사모	단위
	현대와이즈캐거리사모부동산2	2008-05-22	7,500	사모	단위
	현대와이즈캐거리사모부동산3	2008-05-22	11,000	사모	단위
CJ자산운용	CJ대전가오사모특별자산1	2008-04-24	30,000	사모	단위
KB자산운용	KB웰리안인디아사모특별자산1-1	2008-04-14	24,895	사모	단위
	KB웰리안인디아사모특별자산1-2	2008-04-14	14,930	사모	단위
	KB웰리안인디아사모특별자산1-3	2008-04-14	10,000	사모	단위
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산27	2008-05-02	1	사모	추가
	KTB칸피던스사모부동산30	2008-05-02	10,600	사모	추가
	KTB감보디아사모특별자산1	2008-05-30	26,000	사모	추가
	KTB감보디아사모특별자산2	2008-05-30	53,900	사모	추가
SH자산운용	A-KOF사모부동산2	2008-05-16	127,872	사모	단위

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

## 부록2 | 해외 오피스 시장 동향 - 미국

## Overview

- 세계 오피스 시장은 미국을 비롯한 유럽 국가들을 중심으로 성장해왔고, 90년대 후반 이후 급격한 경제성장에 힘입은 동아시아 국가들이 또다른 한 축으로 성장하고 있음. 더불어, 아랍에미레이트의 두바이와 같은 중동국가들에 까지 대규모 오피스 개발이 진행되는 등 세계 빌딩시장은 다중 구도로 재편되고 있음. 우리나라도 메갈로폴리스 규모인 수도권을 중심으로 다수의 초고층빌딩 PJI가 추진중에 있어 향후세계 오피스 시장에서의 위치가 격상될 것으로 예상됨.
- 세계 오피스시장의 변화에도 불구하고 미국은 여전히 세계경제의 중심에 있고, 오피스 Stock에서도 압도적인 우위를 보이며, 우리나라는 물론 세계 주요 국가들은 미국경제의 직간접영향을 미치고 있는바, 미국 오피스시장에 대한 이해는 향후 우리나라의 오피스 시장의 미래예측에 많은 도움이 될것으로 사료됨.
- 이에 금분기 시장보고서 부록편에서는 세계 주요도시 오피스 임대가 수준을 비교를 포함한 미국 주요 도시 오피스 시장에 대해 알아보하고자 함.

## 국가별 오피스 임대가 현황

(단위 : \$/SF/년)

순위	국가명	도시명	임대료	순위	국가명	도시명	임대료
1	England	London	299.54	15	Scotland	Edinburgh	92.43
2	Russia	Moscow	232.37	16	Sweden	Stockholm	86.69
3	Japan	Tokyo(Central)	220.25	17	Vietnam	Ho chi minh	85.84
4	India	Mumbai	210.97	18	Italy	Milano	85.41
5	France	Paris	141.98	19	UAE	Abu Dhabi	84.14
6	Singapore	Singapore	139.31	20	Germany	Frankfurt	82.63
7	Arab emirates	Dubai	128.49	21	Poland	Warsaw	76.55
8	Hong Kong	Hong Kong	126.79	22	Brazil	Rio de janeiro	74.60
9	Ireland	Dublin	126.60	23	Greece	Athens	73.79
10	USA	New York(Midtown)	98.34	24	Korea	Seoul	71.40
11	Norway	Oslo	97.30	25	Italy	Rome	71.18
12	Spain	Madrid	96.64	26	Australia	Sydney	68.52
13	Switzerland	Zurich	92.99	27	China	Shanghai	68.45
14	Luxemburg	Luxemburg City	92.78	28	Germany	Munich	67.55

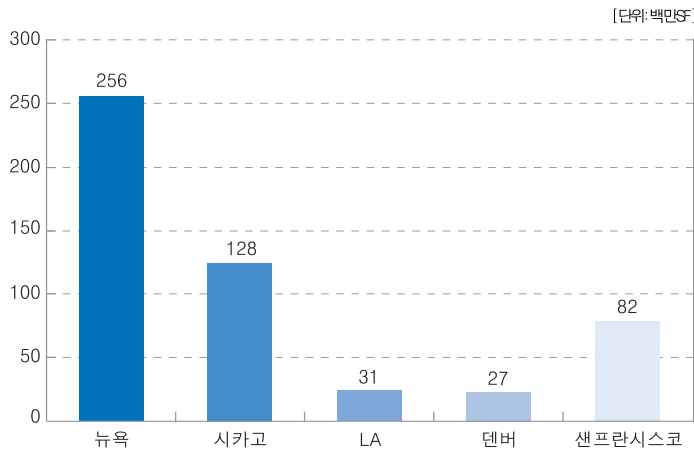
- 오피스 임대가 수준을 국가별로 살펴보면 1위가 런던(영국)이고, 2위가 모스크바(러시아)임. 뉴욕(미국)은 10위, 우리나라 서울은 24위 수준임. 10위권 안에 포진된 국가들 중 러시아, 인도, 아랍에미레이트, 아일랜드 등은 최근 10년 사이 급격한 경제성장을 이룬 국가들이며, 10위권 밖의 국가 중 베트남이 17위에 랭크되어 있는 점이 주목할 만함.
- 세계 경제의 중심에 있는 뉴욕의 오피스 임대가가 불과 10위에 그친것은 뉴욕의 임대가 수준이 낮은 것이 아니라 다른 신흥 국가들의 오피스 공급 규모가 작고, A등급 빌딩 이상의 규모 오피스가 희소함에 따라 일부 빌딩의 고임대가가 평균 임대가를 크게 끌어 올린 것으로 추정되며, 최근 지속되고 있는 달러화 약세 영향도 일부 작용하였음.
- 세계 24위 수준의 서울시 오피스 임대가는 경제 규모에 비해서는 낮은 수준으로, 향후 상승 여지는 충분히 있다는 것이 중론이나, 여타 국가 주요 도시들과 같이 임대가에 대한 민감도가 그리 크지 않아, 인도, 베트남 등과 같은 단기간의 급등(20%~30% 이상)으로 순위의 급격한 상승은 없을 전망이다.

### 미국 오피스시장 요약

• 2000년 이후 급격한 하락세를 보였던 미국 오피스 시장은 2005년부터 점차 회복세로 돌아서 임대가 기준시 2006년을 기점으로 2000년도 임대 수준을 회복하였음. 오피스시장의 회복세는 미국경제의 핵심인 뉴욕을 시작으로 시카고, LA 등 주요도시로 전이되는 양상을 보이고 있어 여전히 뉴욕이 미국 경제의 바로미터라는 점을 반증하고 있음. 다른 나라들과 마찬가지로 경제현황이 오피스 시장에 직접적인 영향을 주는 것은 틀림이 없으나, 미국의 경우 시장 규모가 크고, 지역의 범위가 넓어 시차가 느리고 A등급 이상 빌딩의 경우 급격한 경제상황 악화가 아닌 이상 상대적으로 경제 변동에 따른 임대가 민감도가 낮은 것으로 분석됨. 다만, 2007년 불어 닥친 서브프라임 모기지 사태와 고유가, 무역수지 불안 등의 여파로 인해 2007년 하반기부터 발생되고 있는 오피스 시장의 임대가 상승세 둔화 및 공실률 상승세는 2008년 들어 미국 주요 도시로 파급되고 있음. 이에 오피스 시장이 다시 침체기로 돌아설 가능성이 커지고 있어, 미국 경제의 영향권에 있는 우리나라 오피스시장에도 다소 불안 요인으로 작용할 가능성이 있음.

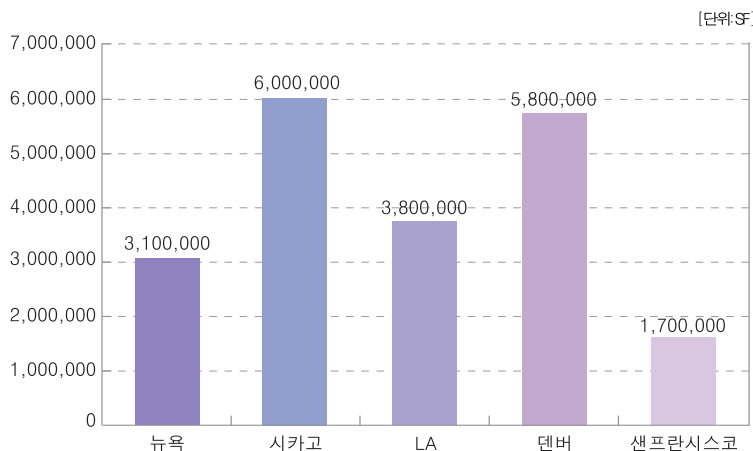
### 미국 주요 도시 오피스 시장 현황(2008년 1/4분기)

주요도시 오피스 공급량 현황



- 다운타운 소재 A등급 이상 오피스 공급량은 뉴욕 > 시카고 > 샌프란시스코 > LA > 덴버 순으로 조사됨. 뉴욕이 타 도시 대비 압도적인 공급량을 나타내고 있음.
- LA의 경우 다운타운 보다 외곽지역 오피스 공급량이 커 이를 포함할 경우 시카고 수준에 이르는 것으로 나타남.

주요 도시 오피스 공급 전망(향후 2년 내외)



- 2008년 하반기 이후 약 2년간 신규 오피스 공급량은 시카고 > 덴버 > LA > 뉴욕 > 샌프란시스코 순으로 조사됨.
- 각 주별로 오피스 빌딩에 대한 건축 허용기준이 달라 향후 5~10년 동안의 예상 공급량은 도시별로 변동 가능성이 클 것으로 전망됨.

# 05

# 부 록

## 주요도시 연도별 시장현황 (A등급 CBD 기준)

### 시카고



연도	총 공급량(SF)	공실률	A등급 임대가(\$/SF)	Cap Rate
2000	120,230,000	10.6%	36.0	9.6%
2001	122,000,000	14.1%	35.0	8.3%
2002	122,764,000	15.0%	33.0	8.2%
2003	124,200,000	16.3%	33.0	8.3%
2004	126,090,000	17.6%	34.0	7.6%
2005	127,970,000	17.5%	35.0	7.7%
2006	128,500,000	15.3%	37.0	5.4%
2007	128,519,000	13.1%	40.0	5.5%
2008	128,800,000	12.6%	41.0	5.5%

### 덴버



연도	총 공급량(SF)	공실률	A등급 임대가(\$/SF)	Cap Rate
2000	25,600,000	5.6%	27.7	8.8%
2001	25,800,000	10.9%	25.5	9.3%
2002	25,800,000	15.0%	22.5	9.1%
2003	25,800,000	15.5%	20.6	9.2%
2004	25,800,000	14.9%	18.5	8.2%
2005	25,800,000	13.8%	18.7	7.2%
2006	26,180,000	12.0%	24.0	7.2%
2007	26,870,000	12.4%	30.0	6.3%
2008	27,600,000	12.9%	31.0	6.2%

### LA



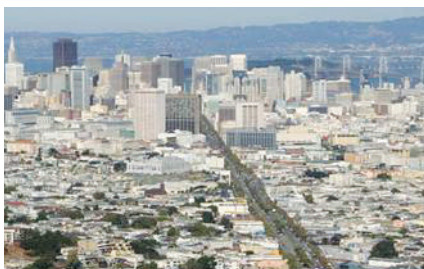
연도	총 공급량(SF)	공실률	A등급 임대가(\$/SF)	Cap Rate
2000	31,153,000	20.0%	24.6	9.1%
2001	31,230,000	18.6%	24.7	9.1%
2002	31,230,000	19.5%	24.0	9.2%
2003	31,230,000	19.4%	24.3	8.3%
2004	31,230,000	20.1%	25.4	7.5%
2005	31,285,000	16.5%	27.9	6.6%
2006	31,285,000	15.9%	34.6	6.0%
2007	31,285,000	14.6%	37.0	5.1%
2008	31,285,000	13.5%	37.0	5.1%

### 뉴욕 - Midtown



연도	총 공급량(SF)	공실률	A등급 임대가(\$/SF)	Cap Rate
2000	239,000,000	5.4%	64.8	9.2%
2001	239,865,000	10.5%	61.0	8.2%
2002	242,370,000	11.5%	54.5	7.5%
2003	244,280,000	11.9%	51.9	6.8%
2004	248,000,000	10.6%	58.0	6.5%
2005	250,391,000	8.2%	59.3	5.2%
2006	251,516,000	6.8%	78.9	5.2%
2007	253,887,000	6.8%	94.8	4.2%
2008	255,987,000	6.9%	98.3	4.5%

### 샌프란시스코



연도	총 공급량(SF)	공실률	A등급 임대가(\$/SF)	Cap Rate
2000	74,840,000	3.8%	78.6	8.3%
2001	77,000,000	13.5%	51.0	8.1%
2002	79,360,000	16.9%	32.0	8.8%
2003	79,580,000	17.0%	31.0	8.6%
2004	79,580,000	15.6%	30.0	8.2%
2005	79,330,000	13.0%	36.0	8.2%
2006	79,150,000	11.9%	46.0	7.2%
2007	81,088,000	10.3%	57.0	6.5%
2008	82,930,000	11.5%	58.0	5.9%

### ▶ 공급량 추이

- 주요 도시들 대부분이 2000년 이후 대규모로 오피스 공급이 없었던 가운데, 시장회복기에 이르렀던 2006년 이후 오피스 공급이 추진되고 있어, 향후 5년 동안은 오피스 공급량이 다소 증가할 것으로 예상됨.

### ▶ 공실률 추이

- 2001년 15~20%에 달했던 공실률은 연간 1~1.5%씩 하락하고 있으며, 2008년 현재 10% 대를 형성하고 있음.

### ▶ Cap Rate 추이

- 2000년 10%에 육박했던 Cap Rate은 지속적 하락세를 보이며, 2008년 현재 절반 수준인 5.5% 내외를 나타내고 있음.

### ▣ 향후 시장 전망

- 서브프라임 모기지 사태, 고유가 등의 민감한 경제현안에 대한 미국 정부의 대응이 어느 정도 효과를 발휘할 것인가가 미국 경제 회복의 관건이나, 오피스시장에 대한 영향력은 크지 않을 것으로 예상됨. 그러나, 뉴욕을 중심으로 시작되는 미국 오피스 시장의 판도는 현재의 불투명한 경제전망에 따라 당분간 보합 내지는 하락세를 나타낼 것으로 예상됨.
- 우리나라의 경우 최근 서울시 3대권역의 공실률이 1% 초반까지 떨어지는 등 신규 오피스 공급 부족 심화에 따라 주요 오피스 빌딩의 임대료가 연간 7~8%까지 급등하고 있고, 오피스 매매가는 임대가 상승률의 2배가 넘는 연간 20%까지 상승하는 호황시장으로 접어들. 향후 2년여 동안의 예상 공급량이 평년 수준 이하로 조사되고 있어, 임대가 강세가 계속될 것으로 전망되나, 앞서 알아본 미국 경제의 향방이 다소간 우리나라 오피스 시장에 대해 영향을 미칠 가능성은 있음.

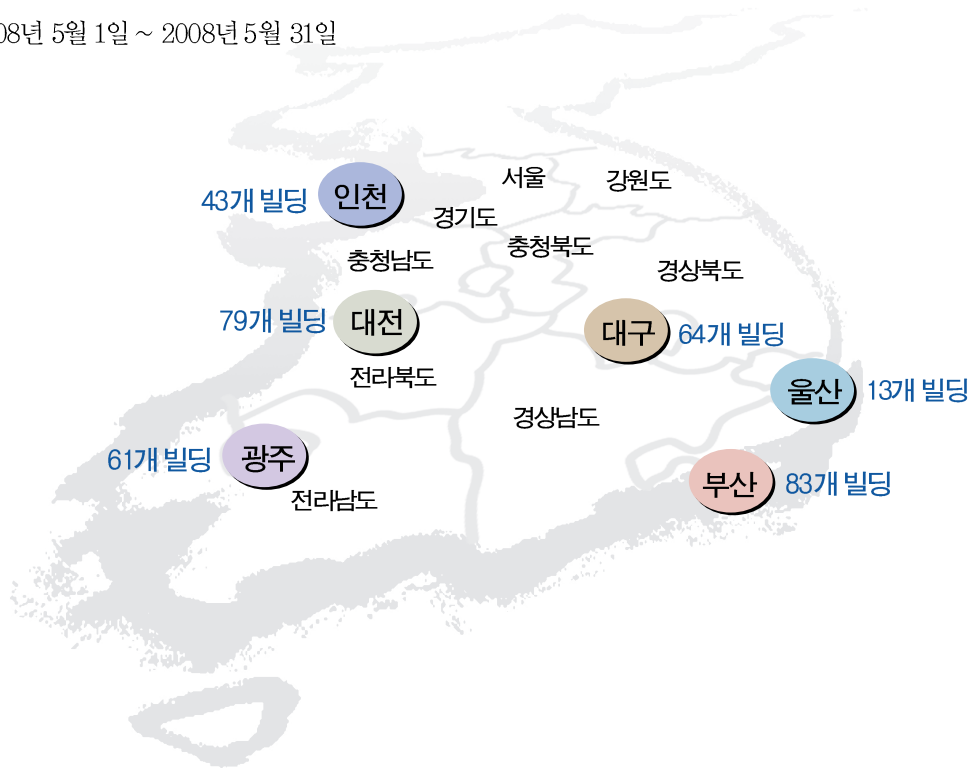
## 부록4 | 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

### 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 5월 1일 ~ 2008년 5월 31일



### 광역시별 임대정보

(단위 : 천원/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	2,699	2,636	2,201	2,026	1,969	1,652
보증금	450.5	529.1	622.7	469.0	654.0	406.9
월임대료	23.7	24.1	14.5	16.3	14.3	14.7
관리비	18.2	16.8	16.1	16.2	16.1	12.7
공실률	4.7%	5.1%	5.2%	7.2%	4.8%	10.4%
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 : 113,907m<sup>2</sup>  
 준공시기 : 2005년



## 센트럴타워

주 소 : 분당구 서현동 265-3  
 규 모 : B6/12F  
 연면적 : 23,824m<sup>2</sup>  
 준공시기 : 1997년



## 트러스트타워

주 소 : 서초구 양재동 275-7  
 규 모 : B5/26F  
 연면적 : 36,208m<sup>2</sup>  
 준공시기 : 1995년



## 제이타워

주 소 : 강남구 신사동 538  
 규 모 : B5/15F  
 연면적 : 20,905m<sup>2</sup>  
 준공시기 : 2005년



## 초림빌딩

주 소 : 분당구 수내동 6-3  
 규 모 : B5/12F  
 연면적 : 15,916m<sup>2</sup>  
 준공시기 : 2006년



## 세우빌딩

주 소 : 영등포구 여의도동 10  
 규 모 : B4/14F  
 연면적 : 32,732m<sup>2</sup>  
 준공시기 : 2007년 3월



### 신영증권 여의도사옥

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



### 하나은행다동센터

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



### 신영증권 부천사옥

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



### 신일빌딩

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



### 미림타워 | 구, 청우빌딩

주 소 : 강남구 역삼동 825-22, 28  
 규 모 : B4/15F  
 연면적 : 20,574㎡  
 준공시기 : 2006년



### 연세재단세브란스빌딩

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



### 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 DMC 내 C5  
 규 모 : B4/22F  
 연면적 : 152,569㎡  
 준공시기 : 2007년



### 명동주차타워

주 소 : 중구 충무로2가 62-12  
 규 모 : B1/12F  
 연면적 : 15,276m<sup>2</sup>  
 준공시기 : 2000년



### 분당스퀘어 구, 삼성플라자

주 소 : 분당구 서현동 263  
 규 모 : B6/20F  
 연면적 : 36,907m<sup>2</sup>  
 준공시기 : 1997년



### 아남타워

주 소 : 강남구 역삼동 7022-10  
 규 모 : B6/20F  
 연면적 : 44,149m<sup>2</sup>  
 준공시기 : 2000년



### 신도림테크노마트(사무동)

주 소 : 구로구 구로동 3-25  
 규 모 : B7/40F  
 연면적 : 92,173m<sup>2</sup>  
 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  
 [트러스트타워] 서초구 양재동 / 36,208㎡ / B5,26F  
 [트리스빌딩] 강남구 논현동 / 17,228㎡ / B4,13F  
 [초립빌딩] 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  
 [초립빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F  
 [서울상공회의소빌딩] 중구 남대문로4가 / 113,907㎡ / B6,20F  
 [하나증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 49,296㎡ / B7,19F  
 [연세세브란스빌딩] 중구 남대문로5가 / 108,887㎡ / B6,24F  
 [신일빌딩] 중구 충무로2가 / 16,244㎡ / B1,12F  
 [명동신영증권빌딩] 중구 을지로2가 / 11,136㎡ / B5,12F  
 [미래산업빌딩] 분당구 서현동 / 7,748㎡ / B6,8F

## 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  
 [SK&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



## 2008

GS리테일 평촌 오피스 개발 타당성 분석 컨설팅  
성남 판교 복합단지 PF사업 업무시설 컨설팅  
종로구 청진동 오피스 재개발 PJT 타당성 분석 컨설팅  
영등포구 당산동2가 대흥빌딩 적정 가치평가 컨설팅  
역삼동 한솔빌딩 매입 타당성 검토  
일산 M시티 오피스부분 매입 타당성 검토  
일산 오피스 투자 타당성 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 이레빌딩 자산가치평가 및 리모델링 방안 수립  
서대문구 충정로 구세군 재개발 PJT 사업성검토 및 마케팅전략수립  
강남구 역삼동 오피스개발 L-PJT MD구성 및 사업 타당성 검토  
성남시 판교 한화건설 PJT 적정임대가 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 임대가 산정 및 MD 컨설팅  
용산 재개발지역 오피스 사업 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 두립빌딩 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 최유효 방안 도출

## 2002

원리연구회 명륜동부지 최유효 이용방안  
희성전선 군포시 공업용지 활용방안  
서초동 교보타워 적정 임대가 산정 및 마케팅 전략수립

## 2001

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

## 2000

서초동 삼봉백화점 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 새한종합사옥 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 비주거부분활성화 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 비주거부분사업성 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 관한연구  
강남구 대치동 글라스타워 임대 수익성 분석  
서초구 서초동 해동빌딩 임대 수익성 분석  
강남구 도곡동 금회빌딩 임대 수익성 분석

## 1993

강남구 대치동 근자빌딩 임대전략 수립에 관한 연구  
마포구 중동 아파트 단지내 상가 분양성 검토  
중랑구 상봉2동 상가분양성 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 미래보 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 개척사업 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

Second Quarter 2008 Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 1990년 5월 · 2008년 7월 발행 통권 30호