

OFFIScope

Fourth Quarter 2008 Office Market Report

2008 4/4

오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend 오피스 시장 캘린더

오피스 임대시장 동향 조사개요 및 빌딩 등급 분류, 2008년 임대시장 분석 및 2009년 전망

오피스 매매시장 동향 2008년 매매시장 분석 및 2009년 전망 **오피스 분양시장 동향** 2009년 분양시장 전망

부록 부동산 펀드 운용현황분석, 양재역 상권 분석, 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 : 2009년 1월 통권 32호
- 발행처 : (주)신영에셋
- 보고서 관련 문의 - 홍순만 이사 : 02-6001-2576(hongsm@syasset.com)
- 최재건 팀장 : 02-6001-2712(zaijian@syasset.com)

Fourth Quarter 2008 Office Market Report

2008년 4/4분기 오피스 시장 동향 보고서

www.syasset.com

CONTENTS

1. 오피스 시장 Trend	02 오피스 시장 캘린더
2. 오피스 임대시장 동향	04 조사 개요 및 빌딩 등급 분류 07 권역별 정보 13 수급 동향 분석 17 2008년 임대시장 분석 및 2009년 전망
3. 오피스 매매시장 동향	21 시장 동향 22 2008년 4/4분기 매매시장 분석 24 2008년 매매시장 분석 26 2009년 매매시장 전망
4. 오피스 분양시장 동향	27 시장 동향 28 분양 사례 29 준공 사례 29 2008년 분양시장 분석 30 2009년 분양시장 전망
5. 부록	31 부동산 펀드 운용현황 분석 36 양재역 상권 분석 40 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

01

오피스 시장 Trend

Trend1 | 오피스 시장 캘린더

- 2008년 4/4분기 서울시 오피스 시장에서 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
2008.10. 1	이전	여의도 전경련회관에 위치했던 건강보험심사평가원 서울지원이 중구 남대문로 단암빌딩 (구, 국제화재빌딩)으로 이전.	여의도동 → 남대문로5가 (YBD → CBD)
10. 2	동향	2007년 서브프라임 모기지의 여파가 본격화되고 미국발 금융위기가 더하면서 일본 대형 부동산회사 잇따라 파산.	부채총액 2,000억원 규모 16개 업체 파산
10. 2	신축	멀티미디어 콘텐츠 소기업이 상암동 DMC 내 E2-1블록에 짓기로 한 사옥 건축계획안이 서울시 건축위원회에서 통과됨. 온세텔레콤을 비롯해 경향신문, 중앙일보, 미래에셋증권, 소프트맥스 등의 컨소시엄 구성회사들이 입주 예정.	B6/21F 대지면적 3,923㎡ 연면적 49,342.67㎡
10. 11	펀드	국민연금이 미국계 사모펀드 운용사인 오크트리, MBK파트너스와 공동으로 투자해 28조원 규모 펀드 조성 예정.	국민연금과 외국계 각각 100억 달러 투자 예정
10. 14	동향	글로벌 금융위기에 따른 환율 급등, 신규 자금 조달 어려움 및 현지 분양성 악화 등으로 국내 건설사들의 해외 개발형 사업 난항.	10월 기준 건설사 직접 투자 개발형 사업 총 32억 9천만 달러
10. 15	동향	뱅크오브아메리카에 인수된 미국 메릴린치는 아시아지역 부동산을 대상으로 직접투자 뿐만 아니라 부동산회사에도 투자할 계획.	26억 5천만 달러 규모
10. 16	매매	리먼브러더스가 보유한 엠케이에스개런티 유한회사 지분 49.51%를 101억원에 SK D&D가 인수함에 따라 나산백화점의 오피스 개발 프로젝트 정상화됨.	B6/20F 연면적 약 45,000㎡
10. 17	동향	주택시장 침체 및 도심지역 내 업무시설 공급부족 등으로 주거시설로 개발중 업무시설로 전환하는 사례 이어짐.	저동구역 제1지구 도시환경정비구역변경지정
10. 22	이전	모바일 게임업체인 지오인터랙티브가 상암동 DMC 첨단산업센터로 이전.	논현동 → 상암동 (KBD → 한강이북서)
10. 27	리츠	국토해양부는 임직원이 상근하여 영속성이 유지되고 직접 개발사업을 할 수 있는 실체형 부동산투자회사인 '골든나래 자기관리리츠'의 영업을 인가함.	자본금 10억
10. 28	개발	광교신도시 특별계획구역 중 하나인 비즈니스파크 PF 공모사업이 건설사의 수요 부족 및 금융권의 유동성 부족 등에 따라 유찰됨.	업무복합용지 규모 118,345㎡
10. 29	동향	서초구 양재동 화물터미널의 건축계획안이 서울시에서 통과됨에 따라 화물터미널을 포함, 대형할인점, 백화점 등을 갖춘 첨단유통복합단지로 변화 예정.	대지면적 87,427㎡ B6/35F
10. 30	이전	마포구청이 마포구 난지도길, 서울월드컵경기장 인근의 새청사로 이전.	B2/12F 연면적 36,523㎡
11. 3	신축	송도국제업무단지의 핵심 업무, 상업시설인 'IBS(인터내셔널비즈니스스퀘어)'가 착공 되었으며, 오는 2011년 7월 준공 예정.	B4/35F 연면적 123,203㎡
11. 5	신축	교보생명이 인천 송도에 전용 데이터센터인 교보-IBM 데이터센터(가칭) 건립 예정. 2009년 말 완공 예정이며, 완공 후 한국IBM에게 10년간 장기임대 예정.	대지면적 8,343㎡ 연면적 10,866㎡
11. 6	동향	신한지주는 신한BNP파리바투신운용과 SH자산운용의 흡수합병을 승인했으며, 신한BNP파리바자산운용 주식회사로 명명됨.	합병비율 1:0.786

일자	구분	내용	비고
2008.11. 7	매매	현대그룹이 종로구 연지동 은석빌딩을 ING로부터 1,980억원에 매입함. 2009년 1월 잔금 납부 및 등기 예정.	대지면적 11,078㎡ 동관 B4/12F, 서관 B4/16F
11. 7	동향	수도권 및 광역시 상업용 건물의 내년도기준시가 변동률이 조사 시작 후 처음으로 하락 예상. 서울(1.22%)과 인천(1.11%)을 제외한 지방 광역시 중 광주가 -2.69%로 하락률이 가장 컸고, 대전 -1.8%, 울산 -1.78%, 경기 -1.11%, 대구 -0.76%, 부산 -0.13% 순으로 조사됨.	국세청 '상업용 건물 기준시가 예상변동률 조사'
11. 10	이전 준공	대한해운은 강남구 삼성동에 신사옥을 신축하였음. 대한해운과 계열사인 대한FA가 전 층 사용 예정에 있음.	인사동→삼성동 (CBD→KBD)
11. 13	이전	우림건설이 유동성 확보를 위해 서초동 본사 사옥을 매각하거나 임대 하고 성남시 상대 원동으로 이전할 예정.	서초동→성남 상대원동 (KBD→수도권)
11. 20	매매	신세계가 충무로 신세계백화점 본점 옆에 있는 메사 건물을 메사플러스로부터 1,300억에 매입.	B9/21F 46,790㎡ 중 95% 매입
11. 21	이전	디지털 위성방송 업체인 스카이라이프가 KT목동 사옥으로 본사 이전. 2013년 상암동DMC에 자체사옥 완공 후 입주 예정.	공평동→목동 (CBD→한강이남서지역)
11. 22	리츠	오피스 매매시장 한파로 인해 맥쿼리센트럴, 코크랩 등 리츠 주가 큰 폭 하락.	고점 대비 30~50%
11. 22	신축	1971년 준공된 중구 서소문동 소재 알리안츠빌딩이 리모델링 후 2010년 상반기에 공급될 예정.	B1/13F 연면적 9,738㎡
11. 27	동향	용산구내 프라임 빌딩인 LS용산타워(구, 국제 빌딩)의 리모델링이 서울시 건축위원회 심의를 통과. 1~2층은 전시 및 판매시설로 증축 예정.	1985년 준공 연면적 105,530㎡
12. 3	펀드	주식시장의 부진에도 불구하고 자산운용사 설립은 계속됨. 현대증권과 삼천리 그룹 등 예비 허가 신청중.	삼천리맥쿼리자산운용, 제이피트러스트자산운용, 현대자산운용 등 7개
12. 5	동향	서울역사 북쪽 철도부지에 대규모 국제컨벤션센터 조성 예정. 국제회의실, 전시장, 호텔, 레지던스, 오피스 및 상업시설 등이 들어설 예정이며 2010년 착공해 2014년 준공 예정.	봉래동2가122번지 일대 대지면적 55,826㎡
12. 9	리츠	케이리츠앤파트너스에 이어 KIB리츠파트너스, JR 자산관리 등 개발 전문리츠 위탁관리 부동산투자회사 속속 시장 진입.	오피스, 아파트형공장 등에 투자
12. 15	이전	SK브로드밴드(구, 하나로텔레콤)가 SK 계열사들이 밀집해있는 중구 남대문로에 위치한 SK남산빌딩으로 본사를 이전함.	여의도동→남대문로5가 (YBD→CBD)
12. 21	매매	GE 소유의 을지로 내외빌딩을 1,341억 원에 교원구몬에서 실수요 목적으로 매입하였으며, 금년말까지 잔금 납부 및 등기 예정.	B3/15F, 33,459㎡ 중 88% 매입
12. 22	동향	경기침체여파로 임대료 비싼 강남을 떠나는 중소기업 늘어남. 하반기 들어 오피스매물 쌓이는 속도가 2배나 늘어나고 소형빌딩 위주로 오피스임대 가격 하락 가속화.	공실 ↑, 임대료 ↓
12. 23	정책	서울시는 천호·성내 재정비촉진계획을 확정하여 천호동 453번지와 성내동 일부지역을 업무와 상업, 주거와 업무 등의 기능이 복합된 첨단업무지구로 개발 예정.	대상면적 277,100㎡
12. 30	매매	대한전선은 자금 유동성 문제 등으로 인해 30년간 사옥으로 사용했던 중구 회현동 사옥을 부동산개발업체인 디앤디에스에 950억 원에 매각함.	B2/19F 매각면적 31,283㎡

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

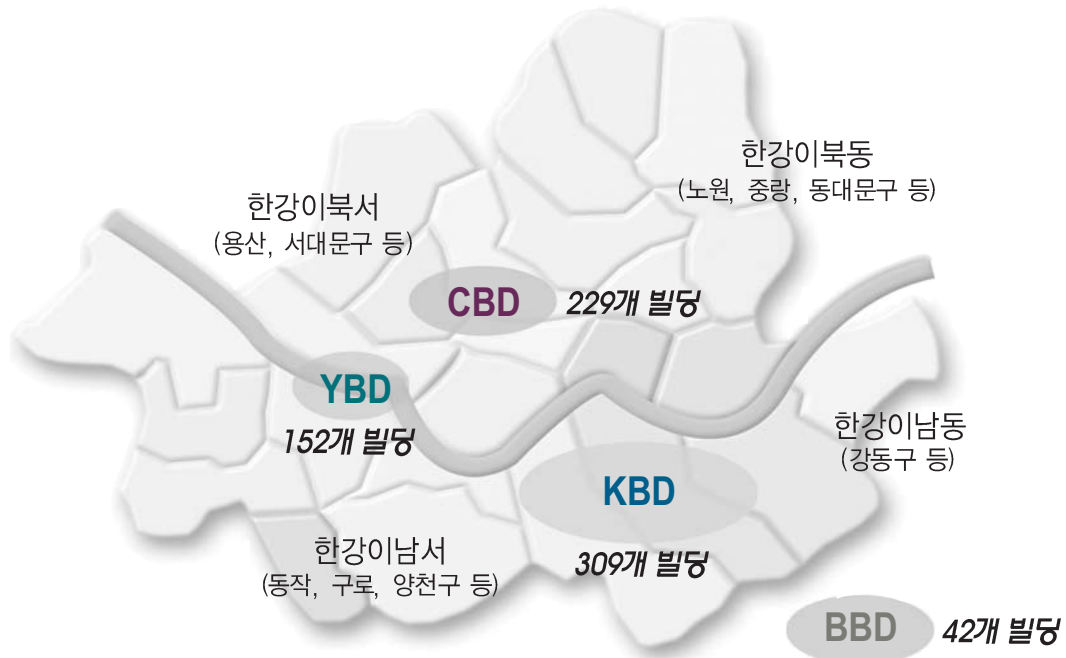
- 2008년 11월 1일 ~ 2008년 11월 30일

☑ 조사 권역

▶ 서울시 3대 권역 + 기타권역

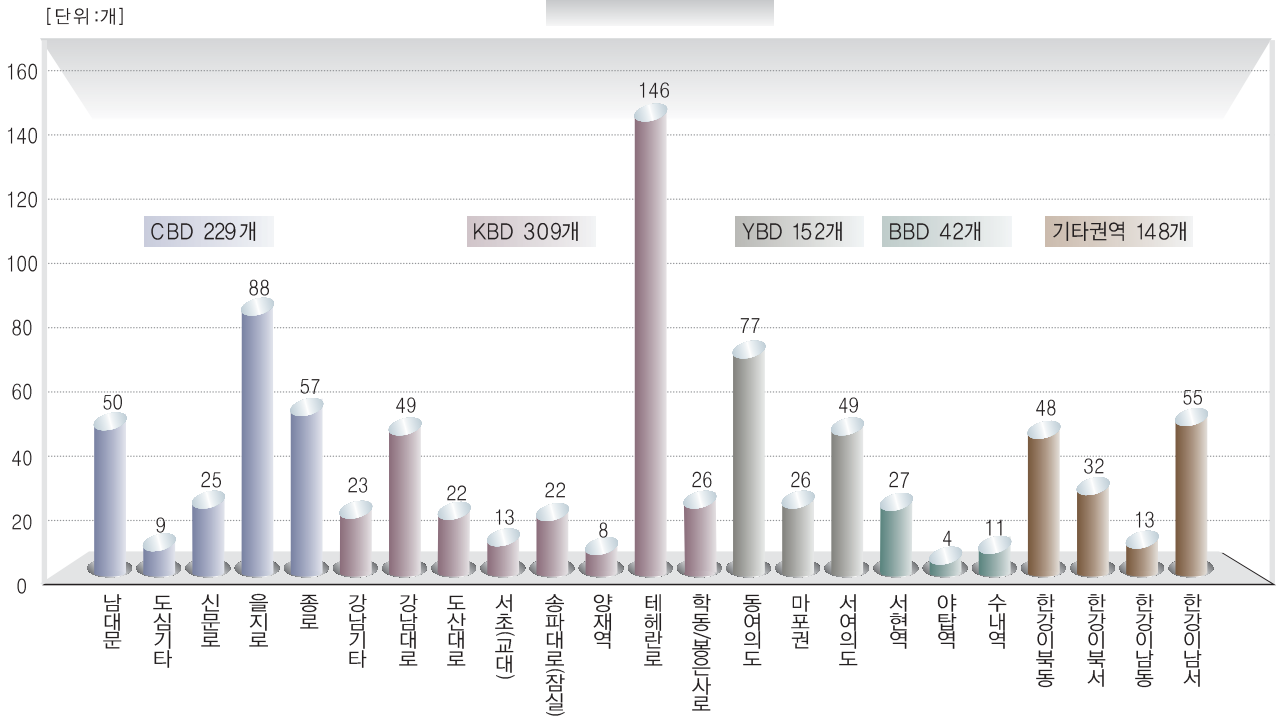
- 서울시는 크게 3대 권역과 3대 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역을 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함 : CBD(Central Business District : 종로, 을지로 일대 도심), KBD(Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대), YBD(Yeido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역),
- 3대 권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

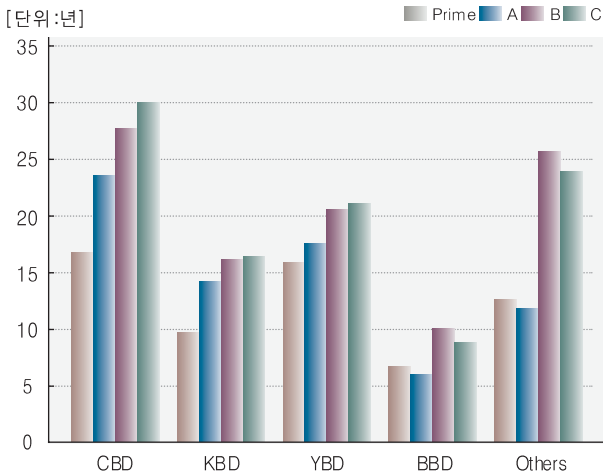


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

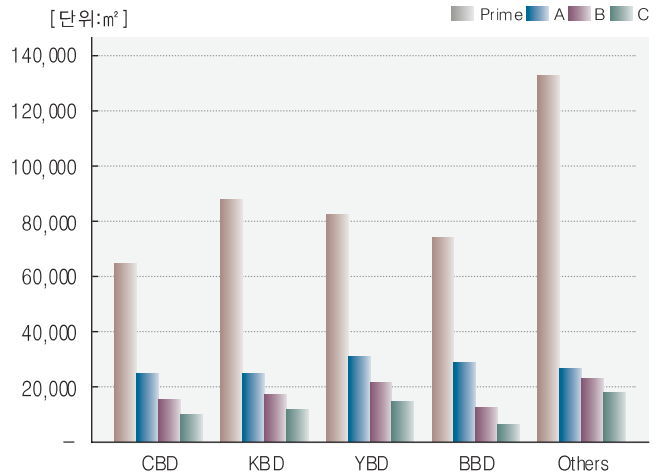
조사빌딩 개수



평균 건축연수



평균 건축 연면적



• 빌딩 건축연수는 등급별로 볼 때, 가장 오래된 빌딩이 C등급 빌딩이며, 가장 최근의 빌딩이 Prime 등급 빌딩임.
 권역별로는 CBD > YBD > KBD > BBD 순으로 오래되었음.

☐ 보고서 관련 용어 정의

▶ 전세환산가

- 전세와 월세의 서로 다른 임대 형태가 공존하는 서울 오피스시장의 특성상, 서로 다른 오피스 건물의 임대료를 상호비교하기 위해서 월세방식의 임대료를 전환률을 이용하여 전세금으로 환산한 금액

▶ 보증부월세와 전월세의 구분 기준

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

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, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음.

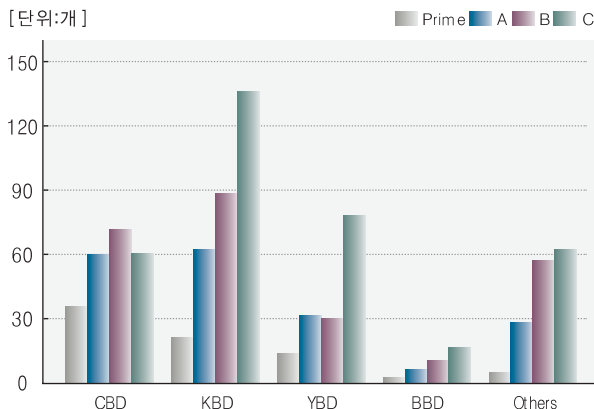
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

▣ 등급 분류 기준

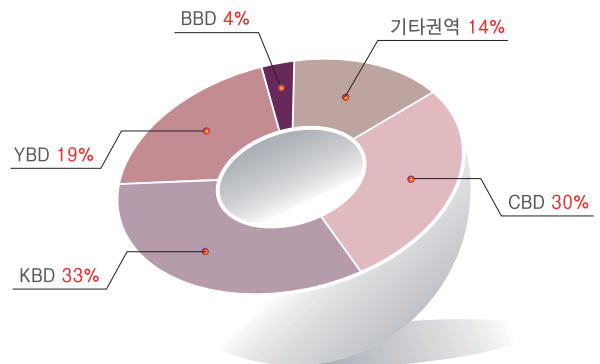
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

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 3/4분기 대비 전세환산가 0.8%, 월세 0.6%가 상승되면서 상승세는 이어갔으나, 상승폭은 연중 가장 낮은 수준을 나타냄. 권역 내 임대 가 수준이 낮은 빌딩(용마, 경기, 남강빌딩 등)에서 일부 임대가 인상이 있었으나, 권역 전체적으로는 경제 불황에 따라 투자기관 소유빌딩을 포함하여 대다수의 빌딩이 임대가를 동결하였음.
- 주요 인상빌딩 : 서린동 알파빌딩 보증금 및 월세 3.9% 인상, 삼각동 경기빌딩 보증금 및 월세 5.8% 인상
- 태평로, 남대문로 및 서소문로에 산재해 있는 삼성 계열사 중 일부가 KBD 삼성서초타운으로 이전하면서 발생된 공실과, 종각역 SC제일은행본점에 입주하고 있던 스카이라이프의 목동 이전에 따른 공실이 각각 4,000㎡가 넘는 중형면적으로 조사되면서, 이들이 속한 프라임등급의 공실률 상승세(0.2%→1.2%)가 두드러졌음. 더불어 경제 불안으로 인한 수요 감소로 기존 공실들의 해소가 지연되고 있고, 여행사, 항공사, 건설사 등의 감평이 발생되면서 2007년 3/4분기 이후 5분기 만에 다시 2%대(2.0%) 공실률을 나타냄.
- 주요 공실 : 종로구 공평동 SC제일은행본점 4,500㎡, 중구 태평로2가 S빌딩 4,560㎡ 등

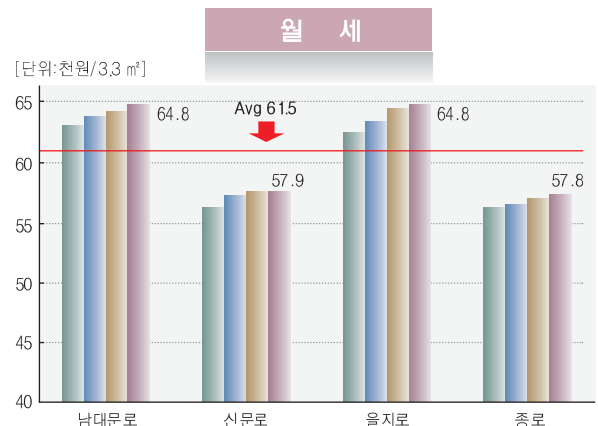
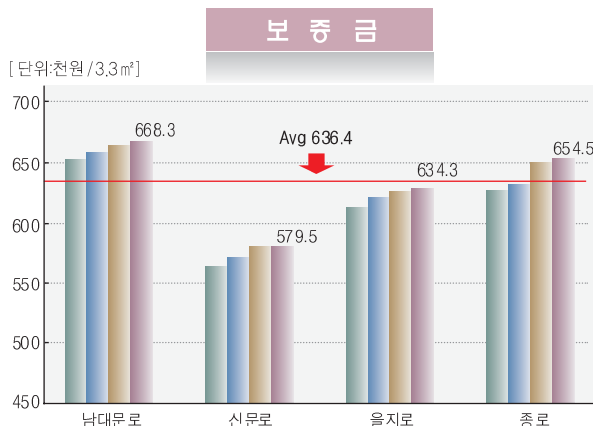
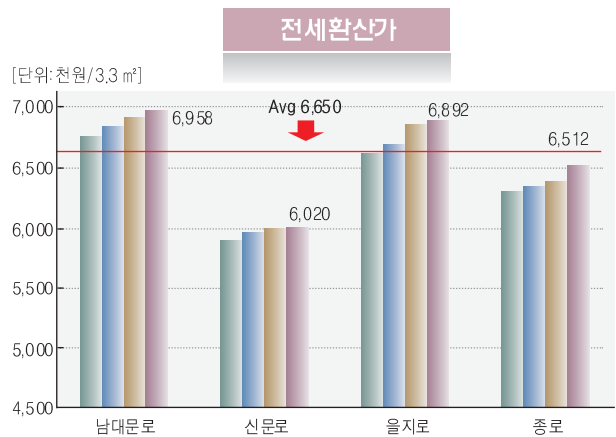
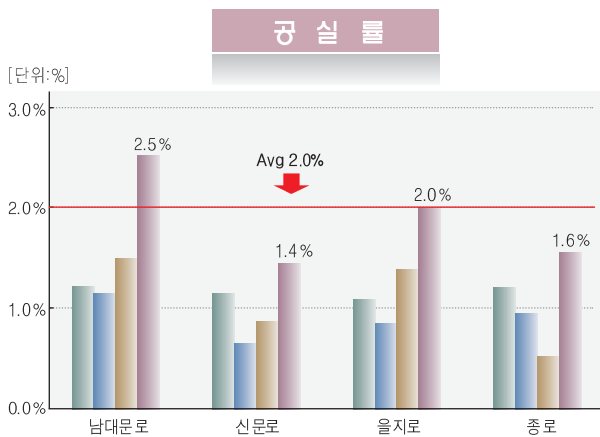
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세 환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.0 (0.8%p△)	6,650 (0.8%△)	636.4 (0.4%△)	61.5 (0.6%△)	27.2 (0.3%△)	12.5 (-)
Prime	1.2	9,452	854.8	88.3	34.1	12.5
A	1.2	7,011	671.3	65.1	28.3	12.4
B	2.6	5,687	545.3	54.6	24.8	13.0
C	2.5	5,478	559.2	47.2	24.1	11.6

세분권역별 임대 정보

■ 1Q_08 ■ 2Q_08 ■ 3Q_08 ■ 4Q_08



임대시장2 | 권역별 정보 - KBD(Kangnam Business District)

- 2008년 3/4분기 대비 전세환산가와 월세가 각각 0.4%, 0.9% 상승되었으나, 2008년 연중 매분기 1% 이상의 인상률을 기록했던 것에 비하면 상승세가 크게 둔화되었음. 경제상황의 급변에도 여전히 임대가 인상빌딩이 조사되고 있으나, 그 수는 크게 줄었음. 이에 더해 상반기 대폭적인 임대가 인상을 실시한 빌딩 중 일부가 인상전 임대가로 환원하는 사례도 조사되고 있음. 그러나, 포스코, GFC, 캄코양재타워 등 권역을 대표하는 빌딩들이 2009년 초 4% 내외의 임대가 인상을 확정 또는 검토하고 있어, 공실률 상승 및 경기 불안에도 불구하고 호가 인상에 따른 상승세가 계속될 것으로 예상됨.
 - 주요 임대가 변동 빌딩 : 삼성동 도심공항타워 보증금 및 월세 4% 인상, 역삼동 P빌딩, S빌딩 임대가 인하
- KBD 공실률은 전분기 대비 1.0%p가 크게 상승된 2.4%로 2006년 3/4분기 이후 2년여 만에 2%대로 올라섬. 그동안 대기업체열사, 보험사 본사 및 MNC들의 선호지역으로 3대권역 중 장기간 가장 안정적인 공실률을 유지하였으나, 미국발 금융위기에 따라 미국 및 유럽계 다국적 기업들을 중심으로 예산 삭감에 따른 감평 또는 중도해지 후 외곽지역 이전사례가 다수 조사되면서 이들이 소재해 있던 KBD가 타권역 대비 타격이 컸던 것으로 분석됨.
 - 주요 공실빌딩 : 방배동 G타워(5,100㎡), 대치동 M타워(4,270㎡), 양재동 T타워(3,500㎡) 등

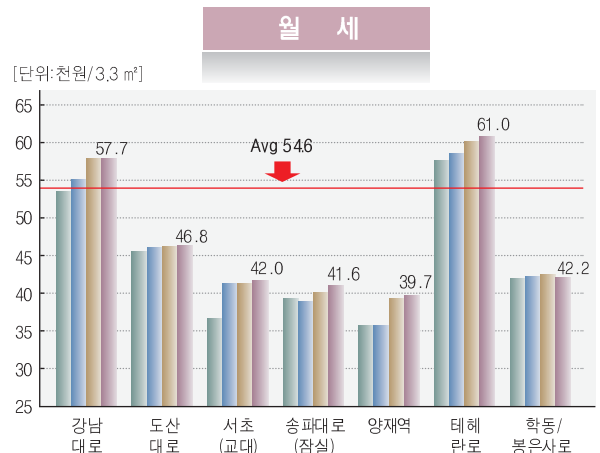
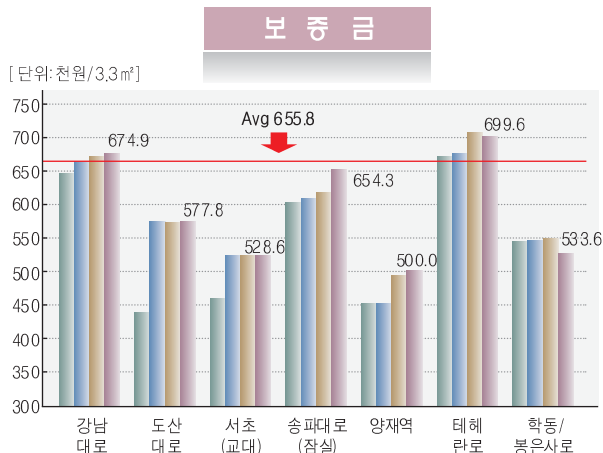
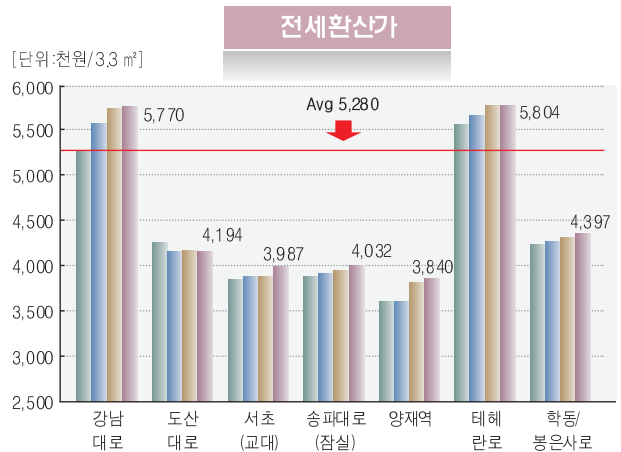
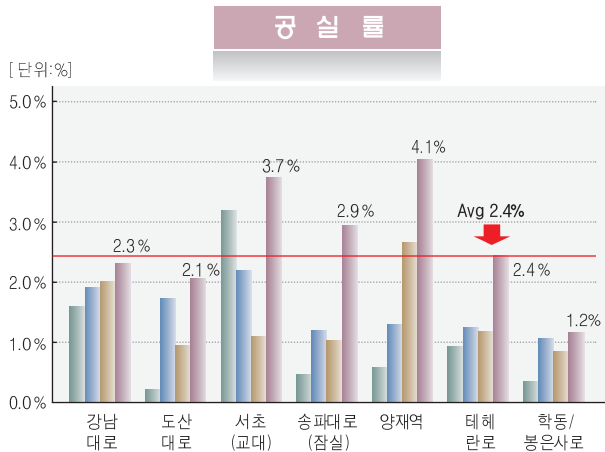
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세 환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.4 (1.0%p△)	5,280 (0.4%△)	655.8 (0.4%▽)	54.6 (0.9%△)	25.6 (0.6%△)	16.1 (-)
Prime	1.7	8,390	733.5	70.0	29.4	12.3
A	1.9	6,037	703.9	62.1	27.9	15.2
B	2.8	4,940	646.5	53.6	25.0	16.8
C	2.5	4,333	597.4	47.3	23.6	17.1

세분권역별 임대 정보

■ 1Q_08 ■ 2Q_08 ■ 3Q_08 ■ 4Q_08



임대시장2 | 권역별 정보 - YBD(Yeido Business District)

• 2008년 3/4분기 대비 전세환산가, 보증금 및 월세 모두 0.6%가 상승됨. 3/4분기 소유권 변동이 있었던 동여의도 소재 대우증권빌딩, 신송센터 등이 임대가를 인상하였으며, SK브로드밴드(구, 하나로텔레콤)의 도심이전에 따른 예정공실분에 대한 임대가를 인상한 서여의도 아시아원빌딩 등의 임대가 인상이 조사되었으나, 세분권역 전체적으로는 전분기와 마찬가지로 보험세를 나타냄.

- 주요 인상 빌딩 : 동여의도 대우증권빌딩 보증금 620천원/월세 62천원(3.3㎡당)으로 인상

• YBD 공실률은 전분기(0.8%) 대비 두 배에 육박하는 1.5%를 나타냈으나, 3대권역 중에서는 가장 낮은 수준으로 11월을 기준으로 3,000㎡ 이상의 대형공실은 아직 3개 빌딩에 불과한 것으로 조사됨. 그러나, 2004~2005년 사이 주요 은행들의 종합금융그룹화 추진에 따른 M&A와 이에 따른 구조조정 및 정당 당사들의 외곽지역 이전 등 복합적인 원인으로 인해 공실률이 6%(2004년 4/4분기 6.3%)를 넘나들며 당시 2~4%를 유지했던 타권역 대비 불안했던 전례가 있어 2009년에는 미국발 금융위기로 인한 여파가 임대시장에 본격적으로 미칠 경우 3대권역 중 가장 불안한 시장으로 급변할 가능성이 큼.

- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 H센터 3,240㎡, 동여의도 H증권빌딩 4,414㎡ 등

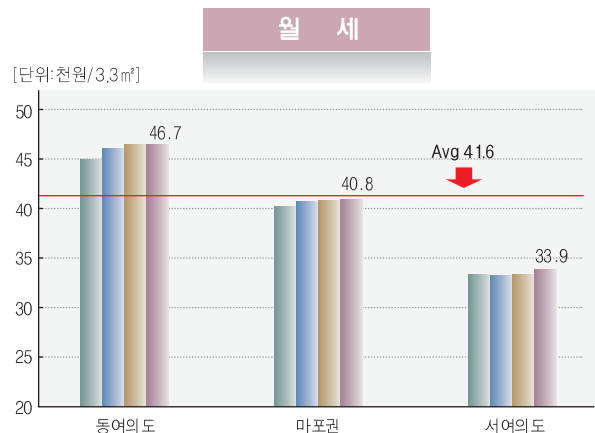
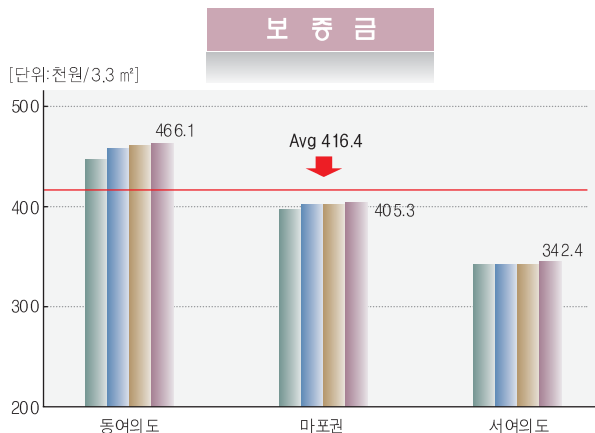
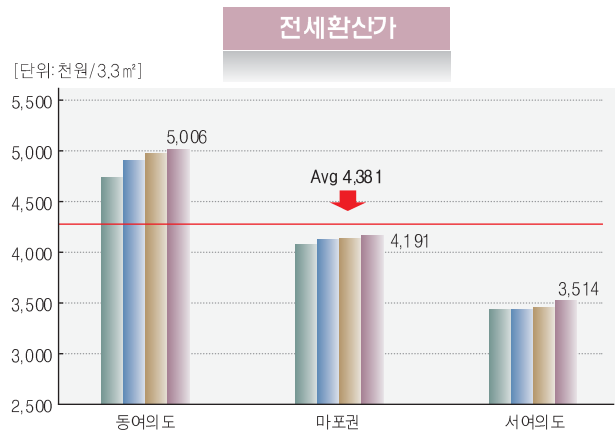
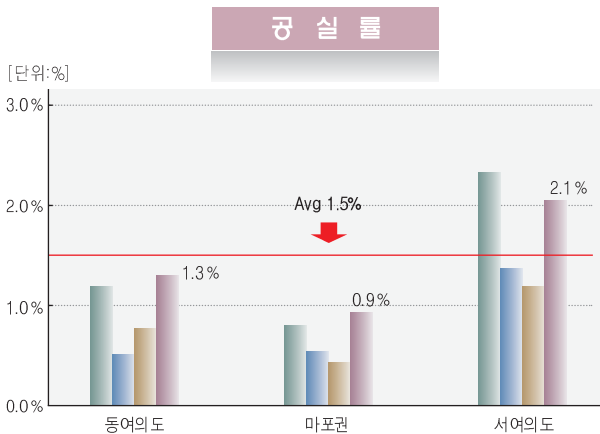
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	1.5 (0.7%p△)	4,381 (0.6%△)	416.4 (0.6%△)	41.6 (0.6%△)	21.3 (0.7%△)	12.8 (-)
Prime	1.1	6,588	612.8	61.2	28.3	12.1
A	0.8	5,093	467.9	46.6	22.8	12.4
B	1.5	4,508	444.9	43.9	22.7	13.4
C	1.9	3,532	339.1	34.1	18.6	13.1

세분권역별 임대 정보

■ 1Q_08 ■ 2Q_08 ■ 3Q_08 ■ 4Q_08



02

오피스 임대시장 동향

임대시장2 | 권역별 정보 - 기타권역(Others)

- 서울시 기타지역의 임대가는 전세환산가와 보증금 모두 2008년 3/4분기와 동일한 수준을 나타냄. 최근 임대 상승세를 견인한 주요권역과 접한 인근지역(영등포, 서대문 등) 소재 빌딩의 거래가 급분기에는 전혀 없었고, 경제 불안 전망에 따라 대부분의 빌딩이 임대가를 동결하였음. 다만, 2009년 초 LS네트웍스, 종근당, 전문건설회관 등 세분권역 내 임대, 전용률 또는 입지적인 측면에서 경쟁력이 있는 빌딩을 중심으로 정기 인상시기에 맞춰 임대가를 인상할 예정에 있어, 단기적인 상승세가 예상됨.
- 기타지역의 공실률은 주요 권역과 마찬가지로 상승세를 나타냈으나, 상승폭은 0.2%p에 그치면서 2.1%를 나타냄. 기타지역 역시 3대권역과 마찬가지로 향후 공실증가에 따른 공실률 상승이 예상되나, 최근 입차 수요의 주요 특징이 지역적인 선호 보다 예산 절감에 비중을 두는 경우가 많아 주요 권역 대비 임대 수익 측면에서 경쟁력이 있는 기타지역 소재 대형공실이 불황에도 불구하고 조기 해소되면서 안정화 될 가능성이 큼.
 - 주요 공실 빌딩 : 구로동 W센터(45,000㎡), 봉천동 G프라자(2,600㎡), 중림동 D센터(1,370㎡) 등

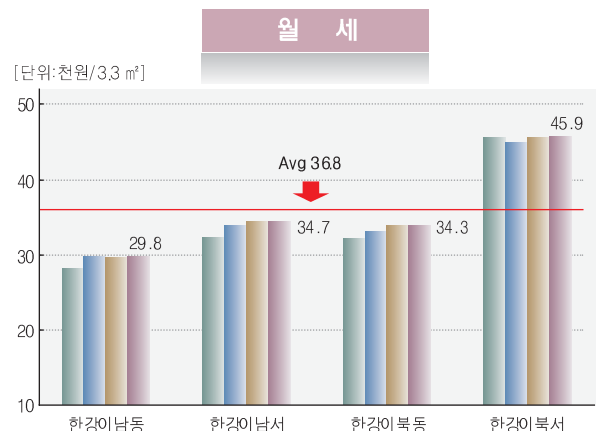
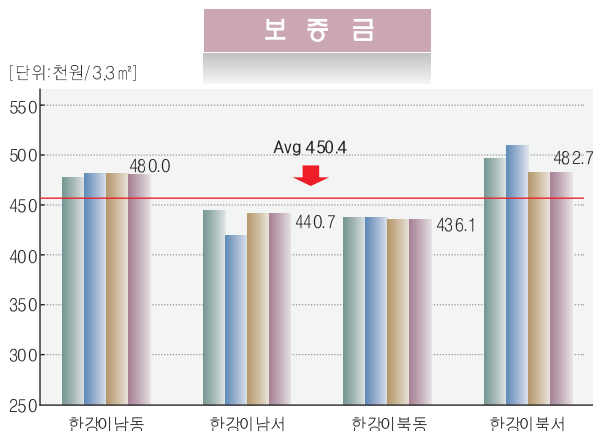
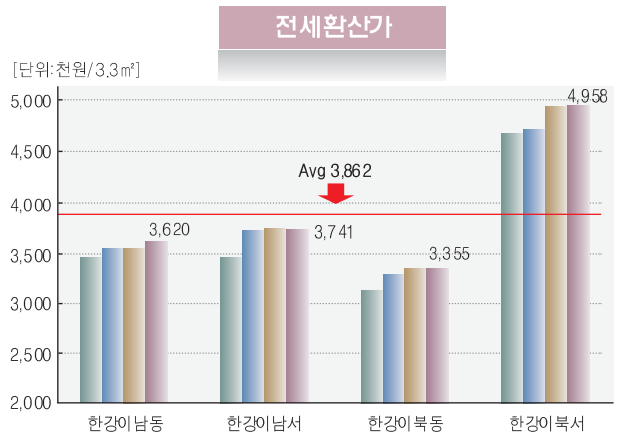
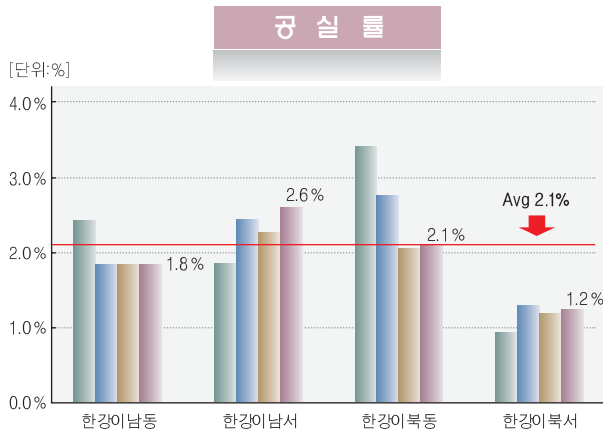
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.1 (0.2%p△)	3,862 (-)	450.4 (-)	36.8 (0.1%▽)	19.8 (0.8%△)	13.7 (-)
Prime	4.3	7,023	616.7	69.7	27.5	12.8
A	2.0	4,510	504.2	41.2	22.6	13.0
B	2.2	3,721	438.3	36.6	19.2	14.1
C	1.8	3,348	414.3	31.3	18.6	13.6

세분권역별 임대 정보

1Q_08 2Q_08 3Q_08 4Q_08



임대시장2 | 권역별 정보 - BBD(Bundang Business District)

• 2008년 3/4분기 대비 전세환산가는 2.6%가 상승되었으며, 월세는 1.0%가 상승됨. 서현역 소재 프라임등급 빌딩인 퍼스트타워가 전분기 예정되었던 대폭적인 임대 인상 실행한 것이 가장 큰 요인임. 더불어, 그동안 외부 임대가 없었던 서현역 소재 중소형빌딩인 까사미아 빌딩이 리모델링을 완료하면서 보증금 비율이 높은 전월세 방식(보증금 비율 10% 이상)으로 일부 면적을 임대시장에 공급하면서 권역의 평균 보증금을 크게 상승시킴.

- 주요 인상 빌딩 : 서현역 퍼스트타워 보증금 600천원/월세 60천원(3.3㎡ 당)

• 서현역에 분당스퀘어, 대흥빌딩, 알리안츠분당사옥의 공실이 일부 해소되었으나, 야탑역 파인디지털사옥, 서현역 까사미아사옥, 수내역 휴맥스타워 등에서 중소형 공실이 다수 공급되면서 3분기 만에 다시 4%대(4.8%) 공실률을 나타냄. 2009년 1/4분기 수내역과 서현역 소재 일부 빌딩에 경기 침체로 인한 기존 임차인 중도해지 물건이 공급될 예정으로 있으나, 대체 임차 수요가 줄고 있어, 5%대 까지 공실률이 상승될 것으로 예상됨.

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

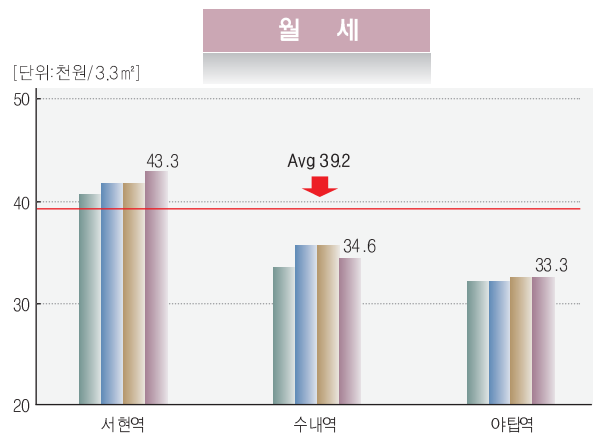
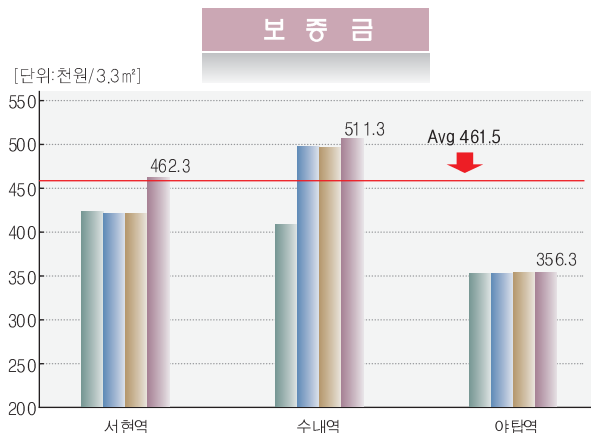
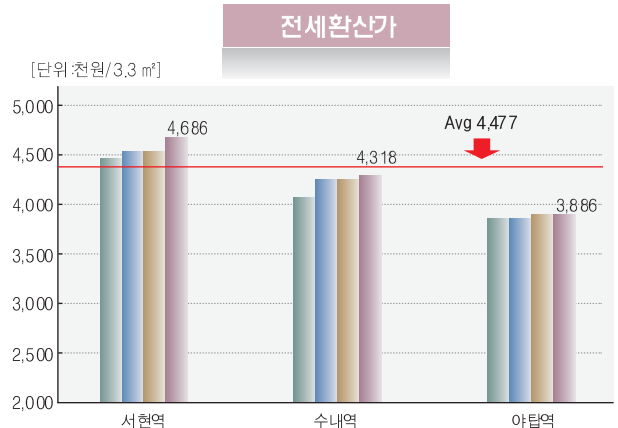
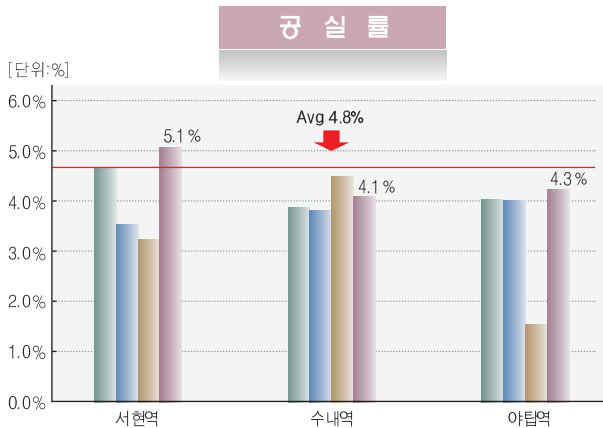
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세 환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.8 (1.4%p△)	4,477 (2.6%△)	461.5 (6.2%)	39.2 (1.0%△)	21.6 (0.1%△)	12.5 (0.2%p▽)
Prime	1.9	6,600	600.0	60.0	25.5	12.0
A	2.5	4,345	421.7	35.9	20.0	12.3
B	3.5	4,370	451.3	38.3	21.9	11.9
C	7.1	4,312	452.1	38.4	21.6	13.3

세분권역별 임대 정보

■ 1Q_08 ■ 2Q_08 ■ 3Q_08 ■ 4Q_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	5,288 (0.5%△)	6,650 (0.8%△)	5,280 (0.4%△)	4,381 (0.6%△)	3,862 (-)	4,477 (2.6%△)
보증금	564.3 (0.3%△)	636.4 (0.4%△)	655.8 (0.4%▽)	416.4 (0.6%△)	450.4 (-)	461.5 (6.2%△)
월세	51.5 (0.6%△)	61.5 (0.6%△)	54.6 (0.9%△)	41.6 (0.6%△)	36.8 (0.1%▽)	39.2 (1.0%△)
관리비	24.4 (0.6%△)	27.2 (0.3%△)	25.6 (0.6%△)	21.3 (0.7%△)	19.8 (0.8%△)	21.6 (0.1%△)
공실률	2.1 (0.8%p△)	2.0 (0.8%p△)	2.4 (1.0%p△)	1.5 (0.7%p△)	2.1 (0.2%p△)	4.8 (1.4%p△)
전환률	14.5 (-)	12.5 (-)	16.1 (-)	12.8 (-)	13.7 (-)	12.5 (0.2%p▽)

- 2008년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '글로벌 금융위기에 따른 임대가 상승세 둔화 및 공실률 급등'을 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 상승세가 이어지기는 하였으나, 상승률은 크게 떨어지면서 전분기 대비 0.5%p가 상승된 3.3㎡당 5,288천원을 나타냈으며, 공실률은 2007년 2/4분기 이후 6분기만에 2%대(2.1%)까지 크게 상승되었음.
- 지난 9월 미국으로부터 시작된 글로벌 금융위기의 여파로 금분기에는 주요 권역 모두에서 공실률이 급등세를 나타내었음. 특히, 대기업 계열사, 보험사 및 MNC의 선호지역으로 가장 오랜 기간 안정세를 거듭하였던 KBD의 경우 그동안 가장 안정적인 임차인으로 평가 받았던 미국 및 유럽계 다국적 기업들이 글로벌 본사의 예산 삭감에 따라 감평 또는 중도해지 후 외곽지역 이전을 추진하고 있어, 이들이 위치한 KBD의 공실률이 타권역 대비 크게 상승한 것으로 분석됨. CBD 역시 환율 불안으로 인해 여행사, 항공사 등의 감평이 이어지고 있고, 2009년 초 권역 내 주요 업종인 건설 및 은행의 구조조정이 구체화 될 것으로 예상되면서 공실률 상승세가 이어질 전망이다. YBD의 경우 11월을 기준으로 3,000㎡ 이상의 대형공실이 3개에 불과하고, 3대권역 중 가장 낮은 공실률을 나타내고 있으나, 경제 불황에 가장 민감하게 반응하였던 2004~2005년 사이의 전례를 감안시 타 권역 이상으로 불안한 시장을 형성할 것으로 예상된다.
- 경제 불황에도 불구하고 소폭이나마 상승된 임대가는 상승률이 크게 둔화되고 있고, 최근 2년간 임대가 상승률을 견인한 오피스 매매 시장의 폭등세가 대폭적인 하락세로 반전됨에 따라 전반적인 임대가 수준은 보합세를 나타낼 전망이다. 다만, 그 동안의 오피스 호황이 경제 상황보다는 수급 불균형에 기인하였고, 단기간 내 대형업체들이 이전 가능한 공실의 공급은 물리적으로 힘들기 때문에 자사사용 비중이 큰 빌딩과 투자기관 소유빌딩의 경우 경기 인상시기인 2009년 1/4분기까지는 공실률의 상승세에도 불구하고 임대가는 상승세를 유지할 전망이다.

※ 등급별 임대 정보

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

구분	Prime	A class	B class	C class
전세환산가	8,576 (0.2%△)	5,933 (0.6%△)	4,848 (0.6%△)	4,219 (0.6%△)
보증금	771.9 (-)	615.3 (0.4%△)	533.5 (1.1%△)	477.8 (0.1%△)
월세	77.8 (0.3%△)	57.2 (0.6%△)	49.1 (1.0%△)	41.6 (0.7%△)
관리비	31.5 (0.6%△)	26.3 (0.8%△)	23.4 (0.4%p△)	21.7 (0.7%△)
공실률	1.5 (0.9%p△)	1.5 (0.5%p△)	2.4 (0.8%p△)	2.2 (0.7%p△)
전환률	12.4 (-)	13.8 (-)	15.1 (-)	15.4 (-)

임대시장3 | 수급 동향 분석

❖ (1) 4/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
KBD	신축	대한해운사옥	강남구 삼성동	B3/9F	10,402	2008년 11월
	신축	삼성생명 송파빌딩	송파구 방이동	B7/21F	11,216	2008년 10월
	신축	역삼동 삼한빌딩	강남구 역삼동	B4/12F	3,627	2008년 11월
	신축	포스에이씨, 포스콘사옥	강남구 역삼동	B3/12F	8,021	2008년 12월
IBD	신축	대한생명 일산사옥	일산구 장항동	B4/15F	23,014	2008년 11월
합계	-	5 동	-	-	56,280	-

KBD >> 대한해운사옥



- 규모 : B3/9F
- 연면적 : 10,402㎡
- 대지면적 : 1,893㎡
- 강남구 삼성동 소재
- 준공 : 2008. 11
- 건폐율 : 36.85%
- 용적률 : 298.28%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 101대
- 용도 : 업무시설

- 시행/시공 : 대한해운(주)/㈜대우엔지니어링
- 지하철 2호선 삼성역 도보 10분 거리
- 포스코사거리에서 차관아파트사거리 방향 삼성로 소재
- 해운업체인 대한해운의 사옥으로 건물주인 대한해운과 계열사인 대한FA가 1층을 제외한 전층 사용.

KBD >> 삼성생명 송파빌딩



- 규모 : B7/21F
- 연면적 : 11,216㎡
- 대지면적 : 933㎡
- 송파구 방이동 소재
- 준공 : 2008. 10
- 건폐율 : 59.22%
- 용적률 : 799.86%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 47대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 삼성생명보험(주)/㈜마스터건설
- 지하철 2, 8호선 환승역인 잠실역 도보 5분 거리
- 잠실역에서 올림픽공원 방향 올림픽로 대로변 위치
- 건축주인 삼성생명보험이 빌딩 신축중에 임대목적으로 매입하였으며, 우리은행, 한국투자증권 등이 입주함.

KBD >> 역삼동 삼한빌딩



- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 3,627㎡
- 대지면적 : 521㎡
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2008. 11
- 건폐율 : 59.94%
- 용적률 : 696.56%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 22대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)삼한에프엔지/㈜대동건설
- 지하철 2호선 역삼역 도보 3분 거리
- 강남역에서 역삼역 방향 포스틸사옥 옆 이면도로 소재
- 합성수지 제조업체인 삼한에프엔지사옥으로 자사사용 및 일부 임대 중에 있음.

KBD >> 포스AC, 포스콘사옥



- 규모 : B3/12F
- 연면적 : 8,021㎡
- 대지면적 : 855㎡
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2008. 12
- 건폐율 : 59.97%
- 용적률 : 672.26%
- 구조 : SRC조
- 용도 : 업무시설

- 시행/시공 : (주)포스에이씨, (주)포스콘/주)포스에이씨
- 지하철 2호선 선릉역 도보 10분 거리
- 삼성공원사거리 코너 봉은사로 대로변 위치
- 포스코 계열사인 포스에이씨와 포스콘이 사옥 목적으로 신축하여 대부분 사용 예정.

임대시장3 | 수급 동향 분석

IBD >> 대한생명 일산사옥



- 규모 : B4/15F
- 연면적 : 23,014㎡
- 대지면적 : 4,222㎡
- 일산구 장항동 소재
- 준공 : 2008. 11
- 전용률 : 49.08%
- 구조 : SRC 조
- 주차대수 : 184대
- 용도 : 업무/근생

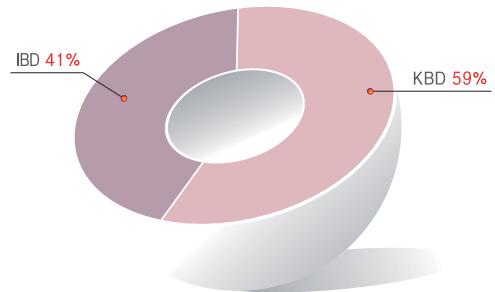
- 2008년 4/4분기 신규 공급 오피스는 총 5개동, 연면적 56,280㎡로 조사된 바, 이는 평년의 40%에도 못미치는 수준임. 서울시에 공급된 4동 모두 KBD에서 공급되었으며, 최근 간헐적으로 중대형 오피스가 공급되고 있는 IBD에서 1동이 공급되었음. 이를 제외한 CBD, YBD 및 BBD에서는 모두 공급이 없었음.
- KBD에 공급된 4동 모두 C등급(연면적 16,500㎡ 이하)빌딩으로 이중 대한해운과 포스AC/포스콘사옥의 경우 대부분 사옥이며, 나머지 2동 역시 중소형빌딩이기 때문에 임대시장에 미치는 영향은 거의 없었던 것으로 사료됨.
- 다만, 대한생명 일산사옥의 경우, IBD가 서울과 비교하여 임대시장에 대한 성숙도가 낮아 기존 대형 공실에 더해 해당 세분권역의 불안을 가중시킬 것으로 예상됨.

- 시행/시공 : 대한생명/한화건설
- 지하철 일산선 정발산역 도보 3분 거리
- 정발산역에서 마두역 방향 일산동구청 맞은편 대로변 위치
- 건물주인 대한생명의 일산지역 사옥으로 일부 사용할 예정이나, 대부분 외부 임대.

권역별 공급량 분석



권역별 공급비율 분석



2008년 4/4분기 신규 오피스 공급시장 주요 특징

특징	내용	비고
1. KBD 내 중소형 오피스 지속 공급	KBD 임대시장이 연중 1%대의 공실률을 유지하면서 안정세를 거듭했던 2007년 하반기 이후 차공된 연면적 10,000㎡ 이하의 중소형빌딩의 공급이 계속되고 있으며, 2009년에도 역시 이어질 전망이다.	4개동, 33,266㎡
2. 경기 불안에 따른 준공시 임대분 계약률 하락	장기간 임대시장이 호황세를 거듭했던 KBD 임대시장의 경우 통상 준공 시점에 80% 이상의 임대차계약이 이루어졌으나, 최근 경제 상황 악화에 따른 임차 수요 감소로 준공시 계약률이 크게 낮아진 것으로 조사됨.	준공시 50~70% 수준
3. 신규 공급량 급감	KBD와 상암동에 공급 예정이었던 2개동, 합계 36,479㎡가 2009년 상반기로 이월되면서 4/4분기 공급된 신규 오피스 물량이 평년의 40%에도 못미치는 56,280㎡로 급감하였음. 다만, 공급 물량이 이월되면서 2009년에는 평년 수준(66만㎡)의 공급이 이루어질 것으로 전망됨.	2009년 20개동, 약 62만㎡ 공급 예정

❖ (2) 2008년 신규 공급 오피스(종합)

권역	공급시기	빌딩명	규모	연면적(m ²)	소재지
CBD	2008. 2	NH-IB센터	B3/7F	8,268	중구 충정로1가
	2008. 7	나라키움 저동빌딩	B4/15F	26,938	중구 저동1가
	2008. 9	금호아시아나 메인타워	B7/27F	60,628	종로구 신문로1가
소	계	3 동	-	95,834	-
KBD	2008. 1	역삼동 E&P타워	B3/12F	3,358	강남구 역삼동
	2008. 1	피씨에이타워(구,라살타워)	B6/22F	19,648	강남구 역삼동
	2008. 1	스타팅빌딩	B3/15F	3,313	강남구 역삼동
	2008. 1	홍우빌딩(구,더타워)	B5/19F	12,880	서초구 서초동
	2008. 4	F&F역삼동사옥	B4/11F	13,250	강남구 역삼동
	2008. 4	엔씨소프트 R&D센터	B7/15F	30,896	강남구 삼성동
	2008. 5	대한생명서초사옥(구,NCC)	B6/20F	33,554	서초구 서초동
	2008. 6	신사동 H빌딩	B5/15F	23,710	강남구 신사동
	2008. 6	삼성전자서초타워	B8/43F	197,428	서초구 서초동
	2008. 7	어반하이브 사옥	B4/17F	10,167	강남구 논현동
	2008. 7	엘앤비타워(구,다성빌딩)	B4/19F	13,936	강남구 대치동
	2008. 9	제이스타워	B3/14F	5,739	강남구 역삼동
	2008. 9	서초지웰타워	B5/15F	10,279	서초구 서초동
	2008. 10	삼성생명송파빌딩	B7/21F	11,216	송파구 방이동
	2008. 11	대한해운사옥	B3/9F	10,402	강남구 삼성동
	2008. 11	역삼동 삼한빌딩	B4/12F	3,627	강남구 역삼동
	2008. 12	포스에이씨,포스콘 사옥	B3/12F	8,021	강남구 역삼동
소	계	17 동	-	411,424	-
BBD	2008. 2	미래에셋플레이스	B3/8F	19,017	분당구 서현동
	2008. 4	가온미디어빌딩	B4/8F	7,842	분당구 야탑동
	2008. 6	분당아산빌딩	B2/5F	5,786	분당구 구미동
	2008. 9	이앤티빌딩	B2/8F	4,039	분당구 서현동
소	계	4 동	-	36,684	-
IBD	2008. 11	대한생명 일산사옥	B4/15F	23,014	일산구 장항동
소	계	1 동	-	23,014	-
Others	2008. 3	대한생명 신설동사옥	B2/9F	7,603	동대문구 신설동
	2008. 4	DMC 첨단산업센터	B8/8F	77,190	마포구 상암동
	2008. 5	한진중공업 남영동 사옥	B6/20F	31,787	용산구 갈월동
	2008. 7	LG텔레콤 상암동사옥	B6/14F	58,744	마포구 상암동
소	계	4 동	-	175,324	-
합	계	총 29 동	-	742,280	

02

오피스 임대시장 동향

임대시장3 | 수급 동향 분석

❖ (3) 2008년 4/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
CBD	동양화학빌딩	중구 소공동	동양화학	694	2008.11
	인송빌딩	중구 회현동1가	동양생명	397	2008.11
	솔로몬타워	중구 초동	인플러스	928	2008.11
	서울시티타워	중구 남대문로5가	삼성네트웍스 외	2,033	2008.11
	코오롱빌딩	중구 무교동	반다이코리아	378	2008.11
KBD	태석빌딩	서초구 양재동	교세라코리아	927	2008.11
	동훈타워	강남구 역삼동	KT렌탈	3,680	2008.12
	퍼시픽타워	강남구 대치동	미쯔비시중공업	536	2008.11
	푸르덴셜타워	강남구 역삼동	브래디코리아	848	2008.11
	한솔타워	강남구 역삼동	삼성생명보험	803	2008.11
	대룡서초타워	서초구 서초동	스킨푸드	2,520	2008.11
	하이브랜드	서초구 양재동	타이코헬스케어	3,340	2008.10
	현대인텔렉스	강남구 논현동	AHO그룹	1,619	2008.11
YBD	증권거래소빌딩	영등포구 여의도동	전국경제인연합회	1,380	2008.10
	동성빌딩	영등포구 여의도동	GS윗슨스	926	2008.11
	태영빌딩	마포구 공덕동	니혼코덴코리아	440	2008.11
	아시아원빌딩	영등포구 여의도동	대림산업	20,000	2008.10
BBD	까사미아사옥	분당구 서현동	KBS	426	2008.10
	알리안츠분당사옥	분당구 서현동	디비코	1,301	2008.11
	분당스퀘어	분당구 서현동	PCA생명보험	516	2008.10
	경림빌딩	분당구 서현동	LG CNS	605	2008.11

☐ 2008년 4/4분기 임대차 활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
1. 경기 불황에 따른 공실 공급으로 대형면적 임대 계약 가능성 증가	4/4분기 공실률이 2006년 2/4분기 이후 1년 반만에 2%대로 올라서며 권역 별로 대형 공실이 발생되고 있고, 경기 불황에 따라 이들 빌딩들이 경쟁력 있는 임대가를 책정하고 있어 이에 대한 계약이 향후 다수 발생할 것으로 예상됨.	YBD : 대림산업 20,000m ² KBD : KT렌탈 3,680m ² 등
2. 대형 공실 공급으로 권역 내 통합 이전 수요 발생	지난 3/4분기까지 임대시장 호황에 따른 공실 부족으로 다수빌딩에 분할 입주 했던 회사의 통합 이전 수요가 신규 공실 발생에 따라 계약으로 이어지고 있음.	대림산업 → 동·서여의도 5개 빌딩에 분할 입주
3. KBD 임대차 활동 활발히 진행	4/4분기 공실률이 2.4%까지 상승된 KBD 임대시장에 테헤란로를 포함하여 서초동, 양재동 외곽지역에 대형면적의 공실이 공급되고 있는 바, 이에 대한 임대차활동 역시 활발히 이루어지고 있음.	테헤란로 KT렌탈 3,680m ² 양재동 타이코헬스케어 3,340m ² 양재동 태석빌딩 927m ²

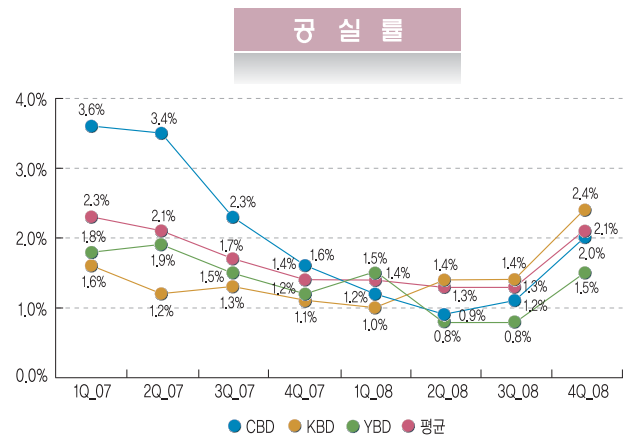
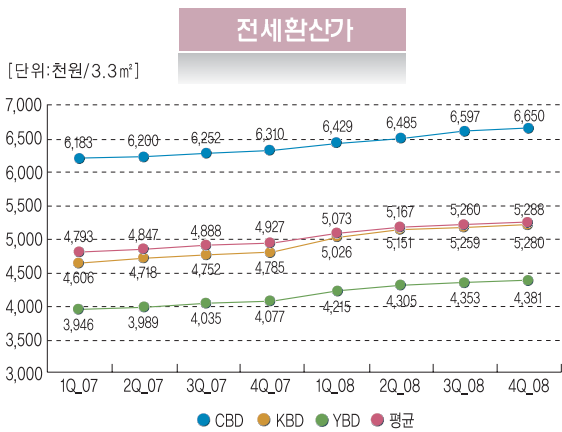
임대시장4 | 2008년 임대시장 분석 및 2009년 전망

2008년 오피스 임대시장 분석

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

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기대비 변동률)	5,288 (0.5% △)	564.3 (0.3% △)	51.5 (0.6% △)	24.4 (0.6% △)	2.1 (0.8%p △)	14.5 (-)
(전년 동기대비 변동률)	(7.3% △)	(7.6%p △)	(6.5% △)	(4.0% △)	(0.7%p △)	(0.4%p ▽)

- 2008년 4/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 2008년 3/4분기와 비교하여 전세환산가는 3.3㎡당 5,260천원에서 0.5%가 상승된 5,288천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 7.3%가 상승되며 평년(연간 3% 내외)의 두배를 넘어서는 급등세를 보였음. 공실률은 3/4분기 대비 0.8%p가 상승되었으며, 전년 동기 대비로는 0.7%p가 상승됨.
- 2008년 9월 글로벌 금융위기 이후 4/4분기에 상승폭이 크게 둔화되기는 하였으나, 주요 3대권역 모두 수급 불균형에 따른 1% 내외의 공실률을 유지하며 매분기 1% 이상의 임대 상승률을 나타냈던 바, 2000년 벤처붐 이후 가장 높은 연간 임대 상승률을 기록하였음. 공급 부족에 더해 2/4분기(14건)와 3/4분기(10건)에 역세권 주요 빌딩의 매매가 이루어지면서 해당 빌딩들이 수익 확보를 위해 임대가를 대폭 인상한 것이 상승세에 큰 원인이었음.
- 공실률은 2008년 한 해 74만㎡의 평년을 다소 상회하는 신규 공급에도 불구하고 CBD와 YBD에 노후빌딩의 재건축 또는 리모델링에 따른 이전 수요와 자통법 시행에 따른 금융권 수요가 연중 이어지면서 4/4분기를 제외하고 연중 1%대의 공실률을 유지하였음. 다만, 4/4분기에는 금융위기와 환율 불안 등에 따라 2007년 2/4분기 이후 6분기 만에 2%대로 올라섰으며, 2009년에는 3~4% 수준까지 올라설 전망이다.



세부권역 시장 분석 (CBD)

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

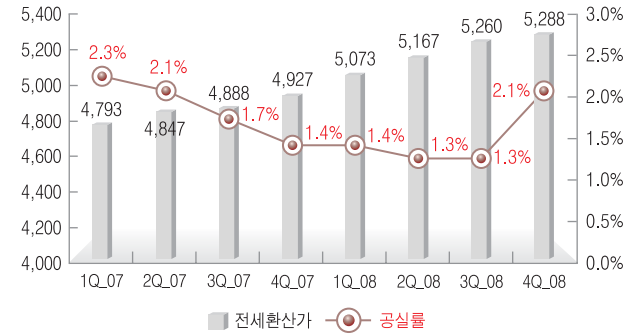
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
CBD (전분기대비 변동률)	6,650 (0.8% △)	636.4 (0.4% △)	61.5 (0.6% △)	27.2 (0.3% △)	2.0 (0.8%p △)	12.5 (-)
(전년 동기대비 변동률)	(5.4% △)	(5.5%p △)	(4.8% △)	(3.6% △)	(0.4%p △)	(0.1%p ▽)

- 도심권역(CBD)의 전세환산가는 3/4분기 대비 0.8%가 상승되었으며, 전년 동기 대비로는 5.4%가 상승된 3.3㎡당 6,650천원을 나타냄. 연간 상승률은 평년 수준을 크게 상회하였으나, 3대권역 중 가장 낮은 수준을 기록함. KBD와 YBD가 2006년 하반기 이후부터 2%대 공실률을 나타내며 조기 안정되었던 데 반해, CBD는 2007년 하반기에 2%대 공실률로 진입하면서 3대권역 중 가장 늦은 시기에 안정세로 접어들었던 바, 2008년 상반기 임대가 상승률이 타권역 대비 낮았던 것에서 원인을 찾을 수 있음.
- 공실률은 2006년 4/4분기(4.8%) 이후 2008년 2/4분기(0.9%)까지 지속적인 하락세를 보이다, 4/4분기에는 경제 불황의 여파로 2.0%로 3/4분기에 이어 2분기 연속 상승됨. 2008년 연초 MB 정부 출범 이후 정부조직 개편에 따른 정부기관 임차 수요와 다수의 노후빌딩 리모델링이 추진되면서 초과 수요가 이어져 1%대 미만까지 공실률이 하락되었으나, 하반기 경제 불안으로 여행사, 항공사 및 건설사 등의 수요 감소에 더해 사용면적 축소 등이 이어지면서 공실률이 상승세를 나타내고 있음.

임대시장4 | 2008년 임대시장 분석 및 2009년 전망

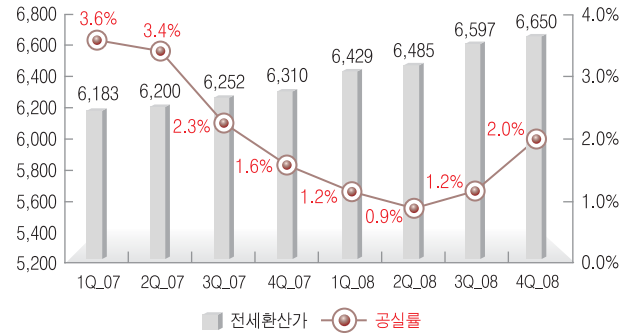
전세환산가 VS 공실률(서울)

[단위:천원/3.3㎡]



전세환산가 VS 공실률(CBD)

[단위:천원/3.3㎡]



세부권역 시장 분석 (KBD)

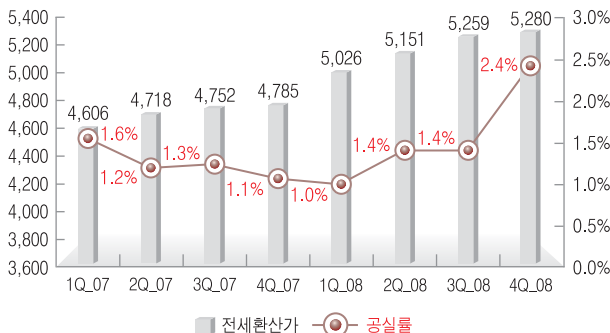
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락 (단위: 천원/3.3㎡, %))

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전 환률
KBD	5,280	655.8	54.6	25.6	2.4	16.1
(전분기대비 변동률)	(0.4%△)	(0.4%▽)	(0.9%△)	(0.6%△)	(1.0%p△)	(-)
(전년 동기 대비 변동률)	(10.3%△)	(12.9%△)	(10.1%△)	(4.7%△)	(1.3%p△)	(0.4%p▽)

- 강남권역(KBD)의 전세환산가는 3/4분기 대비로는 0.4%로 소폭 상승되었으나, 전년 동기 대비로는 두자릿수 상승률(10.3%)로 CBD 상승률(5.4%p)의 두배에 육박하는 급등세를 나타냄. 2006년 4/4분기부터 2008년 3/4분기까지 만 2년 동안 큰 변동없는 장기간 1%대의 안정적인 공실률을 바탕으로 2008년 1/4분기 5.0%에 이어, 2/4분기와 3/4분기에 연초 임대가를 인상했던 빌딩 중 일부가 3~5% 수준의 추가 인상을 실시하는 등 각각 전분기 대비 2%가 넘는 임대가 상승률을 기록하였음. 특히, 역삼동 소재 한솔타워(구, 한솔빌딩), KB역삼빌딩과 삼성동 소재 삼화빌딩 등 2008년 누적 거래사례 38건 중 16건이 KBD에서 거래되었던 바, 손바뀜 이후 수익률 확보를 위한 큰 폭의 임대가 인상이 수급 불균형과 더불어 두자릿수의 임대가 상승률을 기록하게 된 가장 큰 원인임.
- 공실률의 경우 2008년 1/4분기에 그린화재, PCA생명 등 대형면적을 사용하는 보험사들이 사옥 매입 또는 임차를 통해 타권역으로 부터 이전해 왔고, GFC 공실률이 자연공실률 수준까지 떨어지면서 역대 최저 공실률(1.0%)을 기록했으나, 2/4분기 서초 삼성타운 중 마지막으로 준공된 삼성전자서초타워(197,428㎡)와 서초동 한화금융센터(33,554㎡) 등의 신규 공급이 집중되면서 1.4%까지 상승하였음. 삼성전자 및 계열사들의 하반기 유입에 따라 공실률 상승세가 주춤하였으나, 4/4분기에는 미국 및 유럽계 다국적 기업들이 다수 포진해 있는 KBD가 미국발 금융위기에 가장 민감하게 반응하며 2006년 3/4분기 이후 9분기 만에 2%대 공실률을 기록하면서, 3대권역 중 가장 높은 공실률은 나타냄.

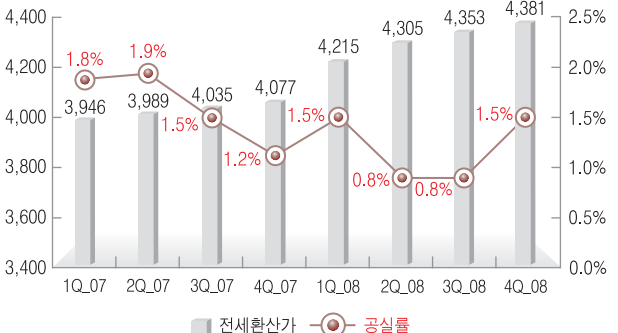
전세환산가 VS 공실률(KBD)

[단위:천원/3.3㎡]



전세환산가 VS 공실률(YBD)

[단위:천원/3.3㎡]



세부권역 시장 분석 (YBD)

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

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
YBD	4,381	416.4	41.6	21.3	1.5	12.8
(전분기대비 변동률)	(0.6%△)	(0.6%△)	(0.6%△)	(0.7%△)	(0.7%p△)	(-)
(전년 동기대비 변동률)	(7.4%△)	(6.0%△)	(5.5%△)	(4.5%△)	(0.3%p△)	(0.3%p▽)

- YBD의 전세환산가는 3/4분기 대비 0.6%가 상승되었으며, 전년 동기 대비로는 7.4%가 상승되며 2008년 한해 서울시 평균 상승률(7.3%)과 비슷한 수준의 상승률을 나타냄. 공실률 안정세에 따라 연초 동여의도 증권가 밀집지역 내 투자기관 및 증권사 소유 빌딩들을 중심으로 비교적 높은 4~7% 내외의 임대료가 인상이 조사되었고, 이에 더해, 2/4분기 이후 한화증권빌딩(현, 한화금융센터 여의도), 대우증권, 한섬빌딩 등 주요빌딩들이 2007년 평균 매매가 대비 40%가 넘는 가격에 거래된 후 임대료를 크게 인상한 것이 연간 7%대의 높은 임대료 상승률의 원인으로 작용함.
- 공실률은 2008년 한 해 여의도와 마포를 통틀어 신규 공급이 전혀 없었던 데 반해, 프라임급 빌딩인 전경련회관(50,022㎡)의 리모델링 추진에 따른 이전 수요와 주요 정당 당사의 YBD로의 회귀 및 자산운용사, 증권사, 투자자문사 등의 금융 관련 수요가 연중 이어지면서, 2/4분기와 3/4분기에는 마찰공실을 제외하고 사실상 제로에 가까운 0.8%의 공실률을 나타내는 호황 시장을 나타냈음. 그러나, 9월 미국발 금융위기 이후 그동안 계속되었던 초과 수요가 급감하였고, 아직은 3개에 불과하나, 3,000㎡ 이상의 대형 공실이 공급되고 있음. 특히, 금분기 SK브로드밴드(구,하나로텔레콤)가 타권역(CBD)으로 이전하면서 해당 공실은 대림산업의 임대차 계약으로 거의 해소되었으나, 동·서여의도 4~5개 빌딩에 산재해있던 대림산업의 기존 사용분이 공실로 공급될 예정에 있어, 3,000㎡ 이상 대형공실이 두자리수를 넘어서며 6%대를 넘나들었던 2004~2005년의 불안한 시장이 다시 반복될 가능성이 점차 커지고 있음.

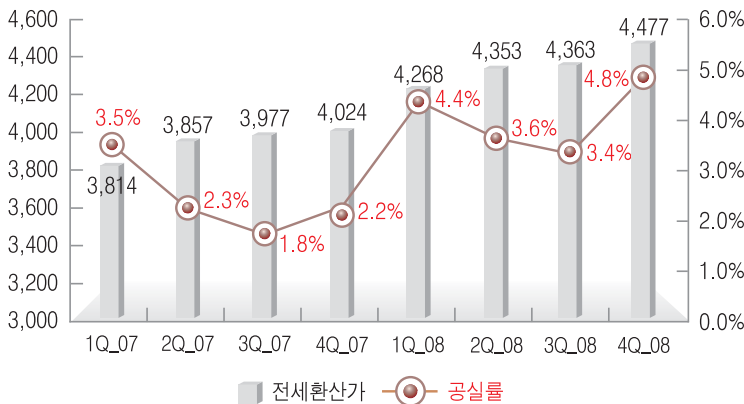
세부권역 시장 분석 (BBD)

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

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
BBD	4,477	461.5	39.2	21.6	4.8	12.5
(전분기대비 변동률)	(2.6%△)	(6.2%△)	(1.0%△)	(0.1%△)	(1.4%p△)	(0.2%p▽)
(전년 동기대비 변동률)	(11.3%△)	(18.7%△)	(10.1%△)	(5.5%△)	(2.6%p△)	(0.6%p▽)

전세환산가 VS 공실률(BBD)

[단위:천원/3.3㎡]



- BBD의 4/4분기 전세환산가는 경기 불안에도 불구하고, 3/4분기 대비 2.6%가 상승되었으며, 전년 동기 대비로는 11.3%까지 크게 급등하였음. 외부 요인이 없는 기존 빌딩의 경우 평균 4~5% 수준의 상승률이 조사되었으나, 연초 부터 3.3㎡ 당 5만원대 중반의 높은 임대료가 수준의 미래에셋 플레이스가 신규 공급되었고, 퍼스트타워, 대흥빌딩, SH에너지빌딩 등 세부권역 전체 조사 샘플 중 10%에 이르는 4개 빌딩에서 손바뀜이 이루어졌고, 이들 빌딩이 임대료를 크게 인상한 것이 타 권역 대비 높은 상승률의 원인으로 작용됨. 특히, 퍼스트타워는 손바뀜 이후 30%에 달하는 임대료 인상을 실시하며, 상승세를 주도함.

- BBD 공실률은 권역 내 Anchor 업체인 삼성물산의 KBD 이전에 따라 연초 급등하였으나, 또다른 주요 업체인 SK C&C의 외부 유입 및 증평으로 2/4분기 이후 조기에 안정세를 회복하였음. 그러나, 경기 침체에 따라 연말에 서현역과 수내역을 중심으로 중소형 면적의 공실 및 중도해지 물건이 다수 공급되었고, 이를 대체할 입차 수요가 크게 줄면서 4%대 공실률로 2008년 한해를 마감함.

임대시장4 | 2008년 임대시장 분석 및 2009년 전망

2008년 4/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

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

특징	내용	비고
1. 임대가 상승세 둔화	연중 매분기 1%p를 넘는 상승세가 4/4분기에 주춤하면서 0.5%p 상승하는데 그침.	2008년 1/4분기 : 3.0% 2008년 2/4분기 : 1.9% 2008년 3/4분기 : 1.8%
2. 공실률 상승세 반전	2007년 3/4분기 이후 1년 넘게 1%대를 유지했던 서울시 공실률이 금융위기 여파로 상승세로 반전되면서 2%대를 기록함.	4/4분기 평균 공실률 →2.1%
3. KBD 공실률 급등	미국 및 유럽계 다국적 기업들을 중심으로 예산 삭감에 따른 감평 또는 중도 해지 후 외곽지역으로 이전하는 사례가 다수 발생되며 중규모 공실이 다수 공급되어, 3대권역 중 가장 높은 공실 상승률을 나타냄.	KBD 4/4분기 공실 상승률 →1.0%p
4. YBD 프리미엄급 빌딩 공실률 대폭 상승	하나대 투증권, 하나증권, 한화금융센터 등 동여의도 증권가 소재 빌딩에 3,000㎡ 내외의 공실이 공급되면서 프리미엄급 공실률이 크게 상승됨.	2008년 3/4분기 : 0.1% 2008년 4/4분기 : 1.0%
5. 신규 공급량 급감	KBD와 상암동에 공급 예정이었던 2개동, 합계 36,479㎡가 2009년 상반기로 이월되면서 금분기 신규 오피스 공급 물량이 평년의 40%에도 못미침. 다만, 공급 물량이 이월되면서 2009년에는 평년 수준(66만㎡)의 공급이 이루어질 것으로 전망됨.	2009년 2개동, 약 62만㎡ 공급 예정
6. 대형면적 공실 공급으로 대형 임대차활동 발생	4/4분기 공실률이 2%대로 올라서며 권역별로 대형 공실이 발생되고 있고, 경기 불안에 따라 이들 빌딩들이 경쟁력 있는 임대가를 책정하고 있어 해당 빌딩에 대한 계약이 다수 발생될 전망.	YBD: 대림산업 20,000㎡ KBD: KT렌탈 3,680㎡

2009년 오피스 임대시장 전망

구분		전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
임대가	단기전망(2009년 1/4분기)	↗	↗	↗ ↗	↗	→	→
	장기전망(2009년 전체)	→	→	→	→	→	→

- 4/4분기 경제 상황 악화에 따라 임대가 상승률이 크게 둔화되고 있으나, 임대가 정기 인상시기인 1/4분기를 맞아 본 보고서의 분석대상인 Prime, A등급 빌딩의 경우 2008년의 높았던 물가상승률을 반영하여 다수의 빌딩이 3~5% 수준의 임대가 인상을 확정 또는 검토하고 있음. 이에 따라, 공실률 증가에도 불구하고 단기적으로 임대가는 상승세를 나타낼 전망이다. 다행히 2008년 연말 이후 2010년 초까지 신규 오피스 공급 물량이 평년 수준 이하로 줄어들 예정에 따라, 2/4분기 이후 임대가 전망에 대한 가장 큰 변수는 건설, 금융, IT 등 오피스 밀집지역 내 주요 업종군에 대한 구조조정 폭과 하반기 경기 회복 여부가 될 것으로 사료됨.

구분		전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
공실률	단기전망(2009년 1/4분기)	↗	↗	↗	↗ ↗	→	↗ ↗
	장기전망(2009년 전체)	↗ ↗	↗ ↗	→	↗ ↗	↗	↗

- 공실률이 2%대로 올라선 4/4분기에 이어 2009년 상반기 이후에도 초기에 경기 회복은 어려울 것으로 전망되면서 각 권역을 대표하는 주요 건설사, 금융권 및 MNC들의 구조조정이 가시화될 것으로 예상되는 가운데, 이에 따른 감평 또는 임대차계약 중도해지 후 외곽지역으로 이전하는 사례가 다수 조사되고 있음. 이에 따라, 당분간 공실률의 상승세는 계속될 것으로 예상되나, 단기간 내 대형업체들이 이전 가능한 공실의 공급이 물리적으로 어려워 급등세 보다는 분기별 1%p 미만으로 시차를 두고 진행될 것으로 예상됨.

매매시장1 | 시장동향

☐ 조사 대상 및 내용

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

☐ 조사 기간

- 2008년 9월 26일 ~ 2008년 12월 25일

❖ 2008년 4/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	남대문 메사타워	중구 회현동1가	44,200	(주)메사플러스	(주)신세계
	대일빌딩	종로구 인사동	3,995	대주중공업(주)	제이앤에스컨설팅(주)
	인송빌딩	중구 회현동1가	31,284	대한전선(주)	(주)디앤디에스
	내외빌딩	중구 을지로2가	29,316	지이알이제사유동화	(주)교원구몬
KBD	호혜빌딩	서초구 서초동	9,319	지이리얼에스테이트(주)	알파에셋자산운용
	삼성생명 송파빌딩	송파구 방이동	11,216	서현디엔씨(주)	삼성생명보험(주)

※ CBD에서 금분기 거래된 남대문 메사타워의 경우 저층부 다수층이 상업시설이나, 향후 매수자 측에서 해당빌딩을 업무시설로 활용할 계획이고, 상업시설과 업무시설에 대한 매매가격 배분이 어려운 바, 거래면적 전체를 업무시설로 가정하여 분석함.

- 2008년 4/4분기 매매시장의 거래사례는 총 6건으로, 총 연면적 129,330㎡에 거래대금은 4,201억원으로 조사됨. 최근 2~3년간 초과 수요로 호황세를 나타냈던 오피스 매매시장이 9월 글로벌 금융위기 이후 급랭하여 매매계약이 체결된 물건 일부가 취소되는 경우까지 발생되면서 매매건수와 거래면적이 모두 급감함. 특히, 분기말에 CBD(4건)와 KBD(2건)에 금융위기 이전 매도 호가 대비 25~30%가 하락된 가격에 거래되며, ㎡당 평균 매매가가 2006년도(평균 2,818천원) 수준인 2,943천원으로 크게 떨어짐.
- 4/4분기의 거래 부진에도 불구하고 금년도 누적 거래 금액은 4조 2,181억원을 나타내면서 연간 최고 거래금액을 경신했던, 2007년의 4조 621억원을 한 해 만에 넘어섬.

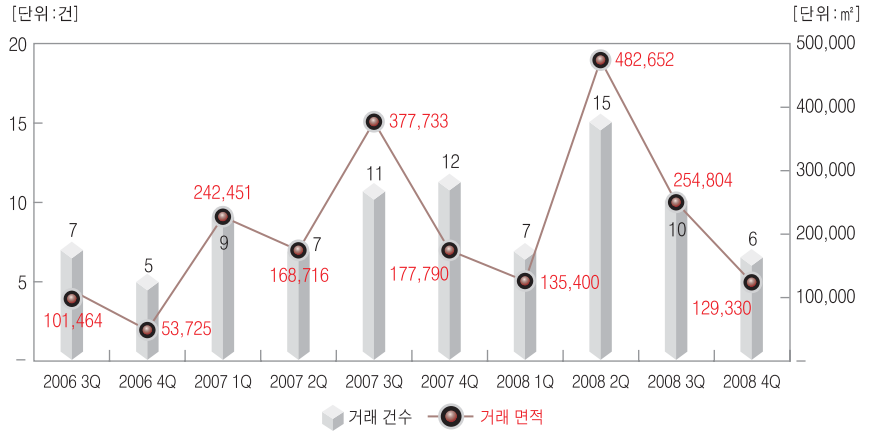
03

오피스 매매시장 동향

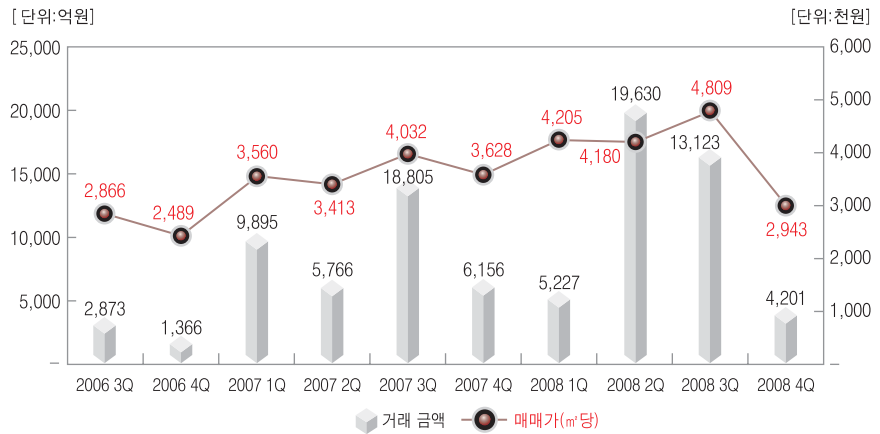
매매시장2 | 2008년 4/4분기 매매시장 분석

2008년 4/4분기 매매사례 분석

분기별 거래 면적 분석

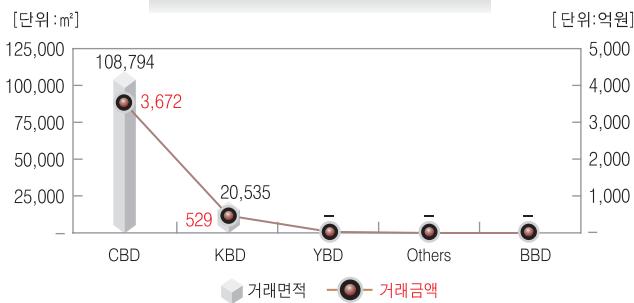


분기별 거래 금액 분석

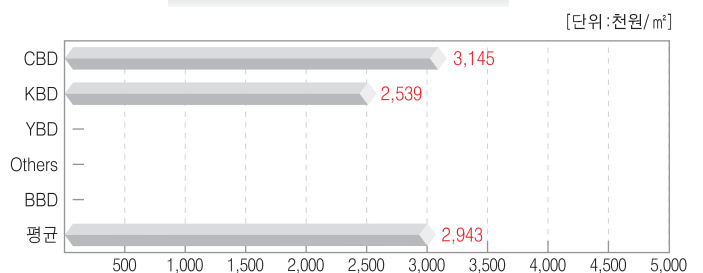


- 2008년 4/4분기 오피스 매매사례는 총 6건, 129,330m²가 거래된 것으로 조사됨. 거래건수는 평년(분기당 10건)의 절반을 간신히 넘어선 수준이며, 거래 면적은 2006년 4/4분기 이후 최소를 기록함.
- 4/4분기 총 거래금액은 4,201억원으로 전분기 대비 68%가 감소되었으며, 전년 동기 대비 31.7%가 감소됨. 2분기 연속으로 1조원 이상이 거래되며 호황을 나타내었던 매매시장이 금융위기로 인해 급랭하며 침체기를 맞은 때문으로 분석됨. 특히, m²당 매매가의 경우 금융위기 이전의 호가 대비 25~30%가 하락된 가격에 거래되며 금분기 6건의 매매사례 평균 m²당 매매가가 3,000천원 이하까지 급락함.

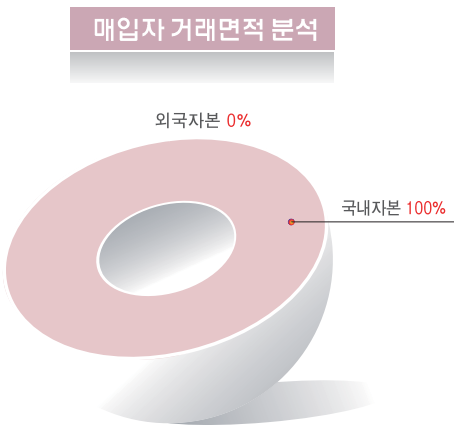
권역별 매매사례 분석



권역별 평균 매매가



- 권역별로는 4개동, 108,794㎡가 거래된 CBD가 전체 거래규모와 금액 대비 각각 84.1%, 87.4%를 차지하며, 매매시장을 주도 하였음. 주요 권역 중 CBD와 KBD에서만 거래가 이루어졌던 바, 2건, 20,535㎡가 거래된 KBD가 거래규모에서 나머지 15.9%를 차지했음. YBD와 BBD에서는 다수의 매물이 공급되었음에도 거래가 없었음.
- 세분 권역별 단위(㎡)당 매매가를 살펴보면, 2008년 한해 3/4분기까지의 누적 거래사례 평균 매매가가 각각 4,658천원, 5,765천원을 나타냈던 CBD와 KBD가 4/4분기에는 각각 32.5%, 56.0%나 폭락됨. 구분 소유 빌딩(내외빌딩, 남대문 메사타워, 대일빌딩) 및 해당 권역의 외곽지역 소재 빌딩(호혜빌딩, 삼성생명 송파빌딩)이 거래된 영향이 컸으나, 주요 역세권의 정상적인 매물 조차 고점 대비 25~30%가 하락된 가격에 거래가 진행되고 있어 하락세가 두드러짐.



- 2008년 4/4분기 매입자본은 6건 모두 국내자본으로 조사됨. 특히, 내외빌딩, 메사타워 등 금분기 주요 거래사례에 대한 국내 실수요자들의 매수 강세가 두드러졌음. 금융위기에 따른 투자기관들의 관망세가 지속되고 있는 가운데, 부동산펀드, 리츠 등 간접 투자 형태의 매입은 1건에 그쳤음.
- 2009년 1/4분기 이후에도 외국자본 보다는 국내자본의 매수 강세가 예상되며, 실수요자와 더불어 구조조정용 매물 출현에 따른 리츠사들의 시장 진입이 활발히 이루어질 전망이다.

2008년 4/4분기 매매시장 주요 특징

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

주요특징	내 용	사 례
1. ㎡당 매매가 폭락	금융위기 이전의 호가 대비 25~30%가 하락된 가격에 거래되며 금분기 6건의 매매사례 평균이 2006년 수준인 3,000천원 이하 (2,943천원/㎡)로 폭락함.	2006년 매매사례 평균 →2,818천원/㎡
2. 최근 2년 내 거래금액 최저 수준 기록	2006년 4/4분기 이후 분기당 거래금액이 최저 수준을 기록함.	2006년 4/4분기 1,366억원 거래
3. 사상 최대 매물 공급	금융위기 이후 단기간에 급매물이 다수 출현하면서 기존 매물과 더불어 사상 최대 매물이 시장에 공급되고 있으나, 수요자들의 관망세로 거래는 부진한 상황임.	매물 규모 3~4조원대
4. 실수요자 매수 강세	그동안 주 수요자였던 투자기관의 관망세로 인해 이들을 대체하여 실수요 목적의 법인이 매매시장에서 강세를 나타냄.	남대문 메사타워, 내외빌딩

03

오피스 매매시장 동향

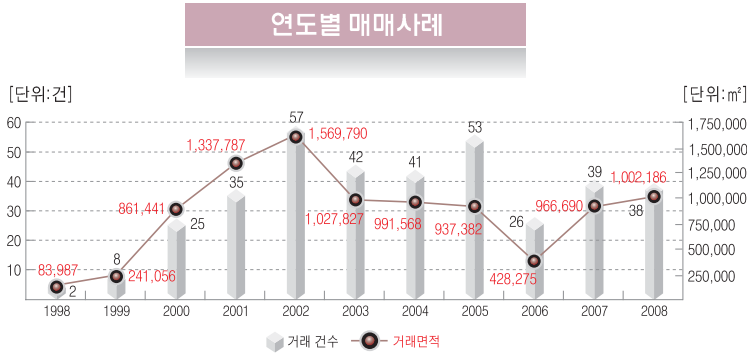
매매시장3 | 2008년 매매시장 분석

• 2008년 오피스 매매시장은 총 38건으로 연면적 1,002,186㎡에 거래대금은 약 4조 2,181억원으로 조사됨.

2008년 매매시장 분석

권역	빌딩명	주소	연면적(㎡)	매도자	매수자	거래시점
CBD	한화손해보험빌딩	중구 태평로2가	50,011	한화손해보험	대한생명보험(주)	2Q
	솔로몬타워	중구 초동	13,997	솔로몬상호저축은행	한국증권금융(주)	2Q
	알리안츠생명 서소문빌딩	중구 서소문동	9,966	알리안츠생명보험	블리츠자산운용	3Q
	SK건설빌딩	종로구 관훈동	33,409	SK건설제일차유동화전문유한회사	SK건설주식회사	3Q
	디오센터	중구 중림동	18,572	KB자산운용	SH자산운용	3Q
	남대문메사타워	중구 회현동1가	46,790	메사플러스(주)	(주)신세계	4Q
	대일빌딩	종로구 인사동	3,995	대주중공업(주)	제이앤에스컨설팅(주)	4Q
	인송빌딩	중구 회현동1가	31,284	대한전선(주)	(주)앤디에스	4Q
	내외빌딩	중구 을지로2가	29,316	지이알이제사유동화	(주)교원구몬	4Q
소계	9동	-	234,749	-	-	-
KBD	PCA라이프타워	강남구 역삼동	19,648	자크리아유한회사	미래에셋맵스자산운용	1Q
	역삼신영타워	강남구 역삼동	12,807	(주)신영	그린화재손해보험	1Q
	메트로빌딩	서초구 서초동	13,200	지이리얼에스테이트	삼성생명보험	1Q
	로즈데일빌딩(사무동)	강남구 수서동	55,463	리얼티어드바이저	인피니티NPS1호	1Q
	현대약품논현빌딩	강남구 논현동	5,537	개인	현대약품주식회사	1Q
	KB역삼빌딩	강남구 역삼동	24,530	GERE	코크랩NPS제1호	2Q
	삼성전자연구소	서초구 잠원동	5,434	피케이이원유동화전문유한회사	현대하이스코(주)	2Q
	삼성전자대치빌딩	강남구 대치동	11,398	피케이이원유동화전문유한회사	솔로몬상호저축은행	2Q
	현대인텔렉스빌딩	강남구 논현동	14,829	(주)연주개발	유니버설프라퍼티스(주)	2Q
	비트캠프빌딩	서초구 서초동	4,648	(주)나노니아	알파에셋자산운용	2Q
	한솔빌딩	강남구 역삼동	62,747	타이거유동화전문유한회사	미래에셋맵스자산운용	3Q
	삼화빌딩	강남구 삼성동	40,480	삼화종합개발	코크랩NPS제1호	3Q
	나산빌딩	강남구 대치동	20,731	(주)인디에프	대치아이비유동화전문유한회사	3Q
	홍국생명강남사옥	강남구 역삼동	10,410	홍국생명보험(주)	홍국쌍용화재해상보험(주)	3Q
	삼성생명송파빌딩	송파구 방이동	11,216	(주)서현디앤씨	삼성생명보험(주)	4Q
	호혜빌딩	서초구 서초동	9,319	지이리얼에스테이트(주)	알파에셋자산운용	4Q
소계	16동	-	322,396	-	-	-
YBD	한화증권빌딩	영등포구 여의도동	59,640	코크랩제3호	한화증권, 한화손해보험 외	2Q
	한섬빌딩	영등포구 여의도동	37,207	한섬	현대캐피탈, 현대카드	2Q
	대우증권빌딩	영등포구 여의도동	38,598	리프인베스트먼트트유한책임회사	대우증권	3Q
	신송센터	영등포구 여의도동	14,938	KB자산운용	SH자산운용	3Q
소계	4동	-	150,383	-	-	-
Others	팬택 R&D센터	마포구 상암동	66,649	팬택계열	오스타라 씨나인 CR리츠	2Q
	서부금융센터	구로구 구로동	92,173	프라임개발(주)	SH자산운용	2Q
	의림빌딩	용산구 한강로3가	9,047	배성산업(주)	아주산업(주)	2Q
	케이원리트빌딩	서대문구 충정로3가	25,983	칸서스자산운용(주)	OREIK.B.V	2Q
	네티션닷컴사옥	송파구 오금동	4,953	(주)네티션닷컴	개인	3Q
소계	5동	-	198,806	-	-	-
BBD	미래에셋플레이스	분당구 서현동	19,017	대신증권(주)	미래에셋맵스자산운용	1Q
	SH빌딩	분당구 수내동	9,729	리얼티어드바이저	메릴린치	1Q
	퍼스트타워	분당구 서현동	58,924	(주)퀵타곤시티	미래에셋맵스자산운용	2Q
	대흥빌딩	분당구 서현동	8,183	(주)정리금융공사	대흥테크뉴(주)	2Q
소계	4동	-	95,853	-	-	-
합계			858,908			

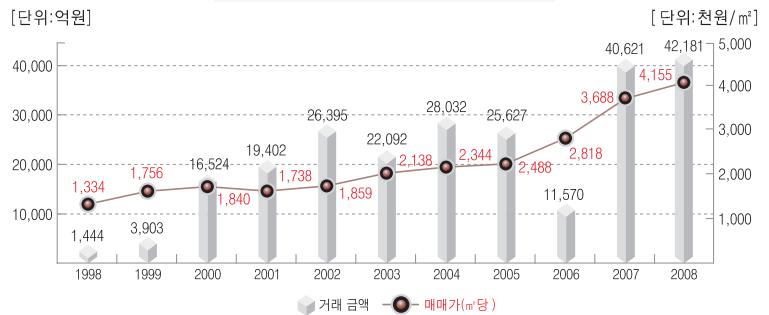
연도별 매매사례 대비 2008년 분석



- 2008년 한해동안 거래된 매매사례들의 ㎡당 평균 매매가는 4,155천원으로 전년 대비 두자릿수의 상승률을 2006년 이후 3년째 이어가며, 4,000천원대를 넘어섬. 외국자본이 국내 오피스시장에 진출한 1998년(1,334천원) 이후 10년 만에 31%가 상승되었음.
- 그러나, 2001년 이후 한해도 거르지 않고 계속되었던 상승세는 글로벌 금융위기의 영향으로 크게 꺾이며, 20~30%의 조정을 받아 ㎡당 3,000천원대 초중반을 당분간 형성할 것으로 예상됨.

- 1998년 부터 2008년까지 서울 및 분당권역(BBD)의 오피스 매매사례는 총 366건, 9,447,988㎡로 거래 금액은 23조 7,790억원으로 조사됨.
- 2002년 이후 2006년까지 매물 부족으로 지속적인 거래면적 감소세를 나타냈던 오피스 매매시장이 2007년에 이어 2008년에도 연간 4조원을 넘는 거래가 이루어지며 호황시장을 이어갔으며, 거래면적 또한 2002년 이후 최대를 기록함.

연도별 거래 금액 분석



2008년 매매시장 주요 특징

2008년 한해 동안 거래가 이루어진 38건의 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 보임.

주요특징	내 용	사 례
1. 간접투자시장 활성화에 따른 관련 업종 매수 강세	그동안 강세를 나타냈던 부동산 펀드 뿐만 아니라 2007년 하반기 부동산투자회사법 개정으로 인해 리츠 상품까지 활성화되면서 이들이 2008년 매매시장을 주도함.	부동산펀드(10건), 리츠(5건)
2. 연간거래금액 최고 경신	2008년 한 해 한화손해보험빌딩(CBD), 한솔빌딩(KBD), 한화증권빌딩(YBD), 서부금융센터(Others), 퍼스트타워(BBD) 등 권역별 프라임급 빌딩의 거래에 힘입어 연간 최고 거래금액을 경신했던 2007년의 4조 621억원을 한 해만에 넘어섬.	2008년 총 거래금액 4조 2,181억원
3. YBD매매가 급등	2007년 거래 부진으로 BBD에 추월 당했던 YBD 매매가가 2008년 한해 한화증권빌딩, 대우증권빌딩 등 주요 빌딩 거래로 인해 전년 대비 46.4%가 급등하며, 3대권역 중 상승률이 가장 높았음.	2007년 평균 : 2,928천원/㎡ 2008년 평균 : 4,288천원/㎡
4. 국내자본 매입 강세 심화	2008년 거래사례 38건 중 29건이 국내자본 매입으로 외국자본의 비중이 전년(12건) 대비 줄었으며, 4/4분기에는 한 건도 없었음.	외국자본 9건, 273,570㎡ 매입
5. 복수거래사례 절반 초과	금년도 거래사례 중 22건이 준공 이후 2회 이상 거래되었던 바, 투자기관 매입빌딩을 중심으로 기존에 거래가 이루어졌던 빌딩의 경우 향후 매물로 공급될 가능성이 큰 것으로 예상됨.	3회 이상 거래건수 : 7건
6. 실수요자 매수세 증가	금융위기 이후 그동안 주 수요자였던 투자기관의 관망세로 인해 이들을 대체하여 실수요 목적의 법인이 매매시장에서 강세를 나타내고 있으며, 2009년 상반기에도 계속될 전망이다.	남대문 메사타워, 내외빌딩, 대우증권빌딩, 한섬빌딩 등

매매시장4 | 2009년 매매시장 전망

2009년 매매시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	<ul style="list-style-type: none"> · 미국발 금융위기 이후 매매시장 급랭에 따라 수요가 크게 줄었고, 투자기관 뿐만 아니라 전반적으로 관망세를 나타내고 있음. · 다만, 실수요를 포함한 일부 국내 자본 및 엔(¥)고 현상을 틈탄 일본계를 위시 한 아시아계 투자기관의 경우 호가가 하락된 급매물을 중심으로 매입 검토. · 사옥을 보유하고 있는 건설사, 금융권을 중심으로 구조조정을 위한 매물이 다수 출현하고 있는 바, 이들 구조조정 물건에 대한 매수 경쟁력 확보가 가능한 리츠사의 매수가 이어질 것으로 예상됨. · 3대권역 내 주요 역세권 매물 공급으로 기타권역 및 외곽지역 매물에 대한 수요는 감소 예상. 	일본을 중심으로 한 아시아계 투자기관, 리츠사 및 실수요자 강세
공 급	<ul style="list-style-type: none"> · 국내 대기업(특히, 건설사) 및 금융기관 보유 물건 다수가 유동성 확보 및 구조 조정 등을 목적으로 시장에 공급될 전망이며, 지방 사옥과 Package 형태로 나올 가능성이 크나, 우량 물건에 대해서만 한정적으로 거래가 이루어질 것으로 사료됨. · 최근 2년여 간의 지가 및 매매가의 급등세에 따른 차익 실현을 위한 매물이 꾸준히 공급. · 2009년 상반기에 청산시기가 도래한 리츠 및 부동산펀드 보유 빌딩이 입찰 또는 수의 계약형태로 연초부터 순차적으로 공급될 예정. 	3대권역 소재 건설사, 금융권 및 투자기관 소유빌딩 + 투자기간 만기 도래 빌딩
매매가격	<ul style="list-style-type: none"> · 4/4분기 거래 예정에 있던 주요 매물에 대한 공매가 유찰되고 수의계약까지 수차례 실패하면서 호가가 크게 떨어졌고, 유동성확보를 위한 급매물이 다수 출현하면서 2008년 3/4분기 호황기의 매매가 대비 25~30%가 급락한 상황임. · 2009년 상반기에도 역시 경제 회복이 불투명하고, Cap Rate 등 투자기관들의 수익률 관련 지표가 8% 내외까지 크게 상승된 바, 하락세가 당분간 계속될 전망이다. · 또한, 1%대의 안정적인 공실률을 유지했던 임대시장의 상승세가 둔화되고 공실률이 상승세로 접어들에 따라 임대시장 저점(공실률 상승세 둔화) 확인시 까지 추가 하락가능성이 큼. 	고점 대비 25~30% 급락
총 합	<p>글로벌 금융위기로 인해 4/4분기 이후 매매시장이 급격히 침체되면서 주요 역세권 매물을 포함하여 3~4조 원대의 물건이 공급되었음에도, 호가를 크게 낮춘 급매물 외에는 거래가 부진한 상황임.</p> <p>2009년 상반기에는 건설사, 금융사 및 MNC 등의 구조조정이 가시화될 것으로 예상되고 있어, 매매시장의 지지 기반인 임대시장의 상승세 둔화 및 공실률 증가가 시장에 악재로 작용할 전망이다. 따라서, 매매가 하락 및 수요 감소가 예상됨.</p> <p>이에, 당분간 거래는 저가 매물 또는 매도자 측에서 리스백을 통해 매수자측에 안정적인 수익률을 확보해주고, 시장 불안에 대한 리스크를 줄여줄 수 있는 매물들 위주로 거래될 것으로 사료됨.</p> <p>임대시장의 공실률 상승세가 둔화되고, 경기가 회복세를 나타내며 시장 저점에 대한 예상이 가능한 2009년 상반기까지는 매매시장 침체가 계속될 것으로 사료됨.</p>	

분양시장 | 2008년 4/4분기 시장 동향

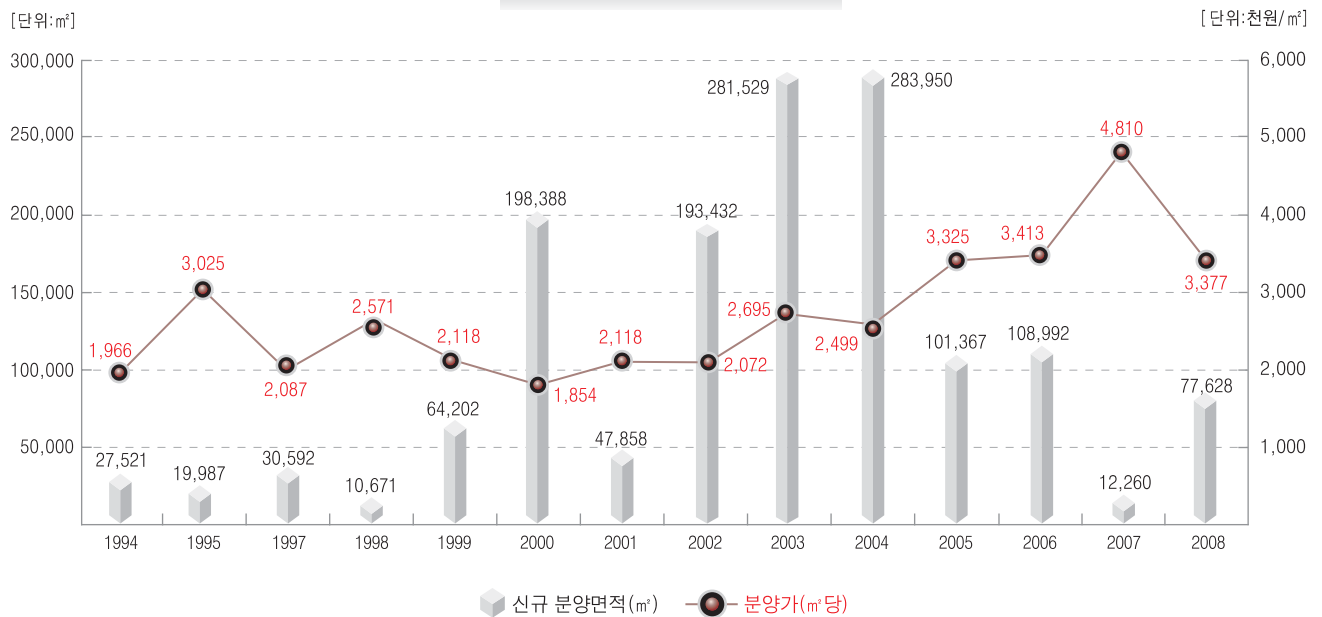
조사 대상 및 내용

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

조사 기간

- 2008년 9월 21일 ~ 2008년 12월 20일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 2008년 4/4분기에 신규 분양된 오피스는 KBD 신사동에 위치한 블루타워와 BBD 수내역세권에 소재한 MS타워까지 총 2건으로 조사되었음. 두 건 모두 금년에 신규 분양된 물건 중 비교적 주요 오피스 밀집지역 인근에 위치해 있음.
- 블루타워는 강남대로와 도산대로가 만나는 신사역사거리 코너에 위치한 장점과 인근 클리닉 밀집지역의 입지를 감안하여 대부분을 클리닉으로 기획 되었으나, 최근 경기 악화로 인해 연면적의 30% 수준인 2,800m² 가량을 오피스로 전환하여 분양중에 있음. 수내역 MS타워는 2007년말 기 준공된 빌딩으로 미분양 물건 일부를 선임대 후분양 형태로 공급함.
- 4/4분기 준공된 분양 오피스는 CBD 외곽지역인 중구 장충동 소재 폴리체로 오피스 외에 오피스텔과 근생상가가 혼재된 복합빌딩으로 실소유 보다는 투자 목적(70%) 매입 비중이 큰 것으로 조사된 바, 인근에 위치한 미디어, 인쇄·출판 및 무역업종 등을 대상으로 임대중에 있음.

분양시장2 | 분양 사례



분당 수내역 MSE타워

| 건축 개요 |

위 치	경기도 성남시 분당구 수내동
규 모	B3/10F
연 면 적	21,488㎡
대지면적	2,396㎡
용 도	상업시설(1~2F), 업무시설(3~10F)
준공일	2007년 10월
시공사	(주)한양건설
시행사	(주)상일실업

| 환경 여건 |

- 분당 수내역 중심상업지에 위치하고 있으며 롯데백화점 수내점을 중심으로 상가 및 업무시설이 밀집된 지역임.
- 지하철 분당선, 분당~내곡간 도시고속화 도로, 분당~수서간 고속화 도로, 성남대로 등 교통의 연계성 양호.
- 선 임대 후 분양을 하고 있으며, 현재 회사보유분에 대해 분양중. 12월 초 기준 분양률은 90%선임.
- 상업시설과 업무시설이 복합개발된 빌딩으로 1~2층은 근린생활시설로 분양 및 임대되어 있으며, 3~10층 업무시설은 66~900㎡의 다양한 규모의 섹션형 오피스 상품으로 구성되어 있음.
- 오피스(3~10F) 기준층 분양가는 3.3㎡ 당 6,200천원(VAT별도)이며, 전용률은 50%임.
- 인근 임대료 수준은 기준층의 경우 ㎡당 보증금 120천원, 월세 12천원 수준으로 조사됨.



신사역 휴먼타워

| 건축 개요 |

위 치	서울시 서초구 잠원동
규 모	B5/14F
연 면 적	8,686㎡
대지면적	734㎡
용 도	상업시설(1~9F), 업무시설(10~14F)
준공예정일	2010년 7월
시공사	(주)휴먼텍코리아
시행사	(주)세양21세기

| 환경 여건 |

- 강남대로와 도산대로가 만나는 신사역사거리 코너에 위치함
- 신사역은 판교와 수원으로 이어지는 신분당선 환승역세권으로 개발될 예정임.
- 압구정·청담, 강남역 등과 함께 신사역 주변에는 다수의 병의원이 밀집되어 있음.
- 오피스 분양가는 기준층 3.3㎡당 25,360천원(VAT포함) 선이며, 전용률은 53%임.
- 기존에 빌딩 전체를 메디컬센터로 기획하였으나, 경제 여건 변화로 업무시설 비중을 늘려 분양함.
- 인근 빌딩 임대료 수준은 기준층의 경우 ㎡당 보증금 170천원, 월세 17천원 수준으로 조사됨.
- 특이사항으로 지하주차장과 별도의 주차타워를 설치하여 옥외광고 등의 수익금을 계약자에게 환원함

분양시장3 | 준공사례

[단위:천원/㎡]

권역	건물명	소재지	규모	연면적(㎡)	분양가(천원/㎡)	분양시기
CBD	중구 폴리체	중구 장충동	B5/10F	8,310	3,600	2008. 3



중구 폴리체

건축 개요

위치	서울시 중구 장충동2가
규모	B5/10F
연면적	8,310㎡
대지면적	1,026㎡
용도	업무시설(2~5F), 근린생활시설(B1~1F, 10F), 오피스텔(6~10F)
입주예정일	2008년 12월
시공사	우민종합건설(주)
시행사	라이프 맥스

- 환경 여건
- 동대입구역(3호선), 충무로역(4호선), 동대문운동장역 (5호선), 을지로4가역 도보 10분거리 위치
 - 퇴계로, 을지로, 남산 1·3호 터널이 인접해 있어 접근성 양호.
 - 오피스 분양가는 ㎡ 당 3,600천원(VAT 별도)선이며, 전용율 64%, 지분분양 상품임.
 - 전체 10층 중 4개층(2~5F 약 3,000㎡)이 업무시설로 분양되었음.
 - 개인투자 70%, 실소유자 30% 수준으로 조사됨.
 - 주변 임대가 수준은 ㎡당 보증금 170천원, 월세 17천원(VAT 별도) 수준임.

분양시장4 | 2008년 오피스 분양시장 분석

2008년 오피스 분양 상품 공급(준공) 현황

[단위:천원/㎡]

공급시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적	분양가	분양시기
2008. 1Q	KBD	해중 예다인	서초구 방배동	B4/8F	8,926	3,327	2007. 5
2008. 2Q	KBD	바로세움	서초구 서초동	B3/13F	4,801	5,000	2008. 5
2008. 2Q	KBD	에미프레스티지타워	강남구 역삼동	B3/11F	4,012	4,848	2008. 6
2008. 3Q	KBD	서초지웰타워	서초구 서초동	B5/15F	10,234	4,008	2008. 9
2008. 4Q	CBD	폴리체	중구 장충동	B5/10F	8,310	3,600	2008. 3

- 기존에 분양을 실시했거나 분양중인 오피스 빌딩 중 2008년도에 공급(준공)된 빌딩은 5개동, 36,283㎡로 조사되어, 금년도 신규 오피스 공급량(742,280㎡)의 5%에도 못미치는 비중을 차지하였음.
- 금년도 준공된 오피스 분양 상품의 경우 모두 오피스 분양시장의 신규 공급이 크게 줄었던 2007년 이후에 분양 및 착공된 C등급(연면적 16,500㎡) 규모의 중소형빌딩으로 일부 물건의 경우 시행사의 어려움으로 준공이 미뤄지거나, 사업권자가 변경되는 사례까지 조사되었음.

04

오피스 분양시장 동향

분양시장4 | 2008년 오피스 분양시장 분석

2008년 오피스 신규 분양 현황

[단위:천원/㎡]

분양시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(㎡) (오피스 면적)	분양가	준공시기
2008. 1Q	CBD	폴리체	중구 장충동	B5/10F	8,310(3,000)	3,600	2008. 12
2008. 1Q	수도권	송도테크노파크IT센터	연수구 송도동	B1/30F	106,712(40,083)	1,970	2010. 10
2008. 2Q	Others	서울숲 코오롱디지털타워	성동구 성수동	B3/20F	56,645(8,420)	2,545	2010.상반기
2008. 3Q	수도권	죽전 블루빌	용인시 죽전동	B3/10F	4,656	2,420~2,722	2009. 7
2008. 4Q	BBD	MSE타워	분당구 수내동	B3/10F	21,488(18,622)	6,200	2007. 10
2008. 4Q	KBD	휴먼타워	서초구 잠원동	B5/14F	8,686(2,848)	7,671	2010. 7

• 신규 오피스 분양 물량은 2004년을 정점으로 이후 꾸준히 줄어드는 추세에 있으며, 2008년 역시 크게 다르지 않았으나, 송도, 죽전 등 신규 택지개발지역과 서울시 외곽지역(Others)의 공급으로 인해, 신규 분양이 대폭 감소했던 2007년과 비교해서는 다소 회복세를 나타냄.

분양시장5 | 2009년 분양시장 전망

구분	내용	비고
수요	글로벌 금융위기의 영향으로 2009년에는 경기침체에 더해 경기 후퇴까지 예상되고 있는 바, 다른 오피스 시장 대비 경제상황에 더욱 민감한 오피스 분양시장에 관한 관심(수요)은 법인과 개인을 막론하고 크게 줄어들어 관망세를 나타낼 전망이다. 다만, 주요권역 및 주요권역 인근지역에 최근 오피스 매매시장에서 볼 수 있는 바와 같은 가격 조정이 이루어질 경우 실수요 법인의 수요가 일부 예상됨.	투자 목적 수요 급감, 우량 매물에 대한 실수요 법인 수요 일부 예상
공급	나대지부족 등의 기존의 공급 감소 요인뿐만 아니라, 건설사 및 시행사에 대한 PF 등 자금 조달이 더욱 어려워짐에 따라, 서울시 3대권역은 물론이고 서울 기타지역과 신규 택지개발지구 모두에서 공급이 감소될 것으로 예상됨.	자금 조달 어려움에 따른 전반적인 신규 공급 부진
분양가	수급 차원에서 볼 때 수요층에서 일부 경쟁 관계에 있는 오피스 매매시장이 4/4분기에 고점 대비 30% 이상 가격 조정이 이루어졌던 바, 분양시장 역시 이에 상응하는 조정이 이루어지며 급락할 전망이다.	급락세 전망
종합	글로벌 금융 위기에 따라 2009년 9월 이후 1분기 만에 평균 매매가가 30%나 급락한 오피스 매매시장과 2%대로 공실률이 상승한 임대시장과 마찬가지로 오피스 분양시장도 역시 큰 영향을 받을 전망이다. 투자목적이나 실수요 목적의 개인이나 중소형 법인들이 주수요층이기 때문에 타 시장 대비 경기에 더욱 민감한바, 수요와 공급 모두 급감하고 분양가 역시 급락할 것으로 예상됨. 다만, 토지시장 역시 하락세를 면치 못할 것으로 전망되기 때문에, 기존에 진행되고 있는 물건 대비 토지 매입 단계부터 새로 시작하는 프로젝트의 경우 원가 절감에 따른 경쟁력 확보가 가능할 것으로 예상되어, 당분간은 이러한 물건이 공급가능한 지역에 제한적 및 간헐적으로 공급이 이루어 질 것으로 사료됨.	

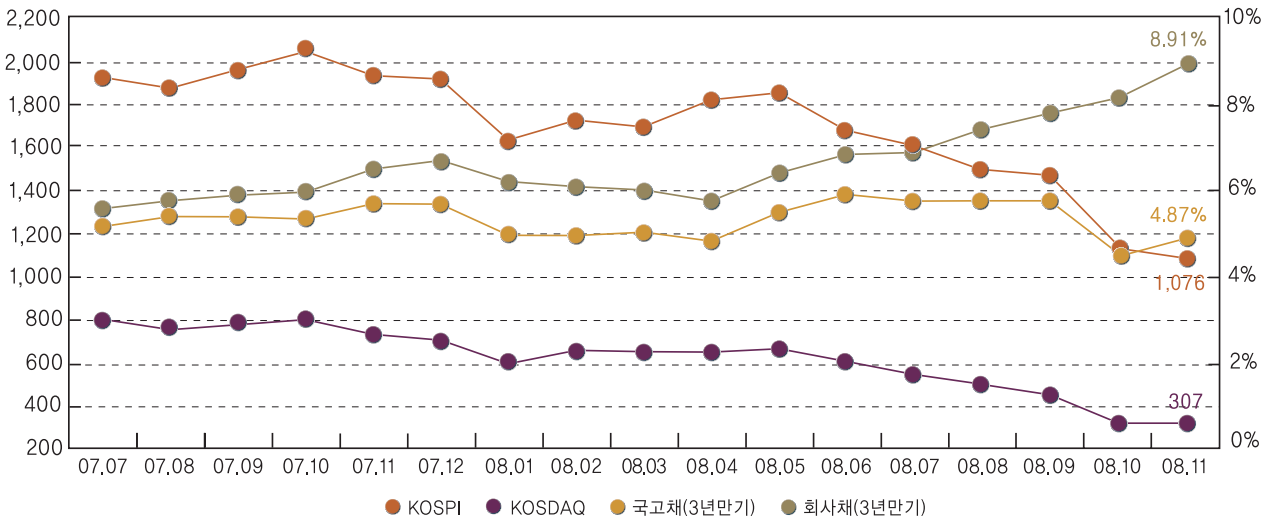
부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

☐ 펀드시장 동향

- 부동산 관련 펀드는 2008년 3/4분기에 비하여 수탁고가 감소하여 2008년 4/4분기에는 11조 8,727억원으로 2008년 3/4분기의 12조 6,598억원보다 6.2% 하락하였음. 전체펀드 중 부동산 관련 펀드의 비중은 2008년 3/4분기 3.5%에서 2008년 4/4분기에는 3.4%로 보합세를 보이고 있음.
- 2008년 4/4분기에 신규 설정된 부동산 관련 펀드는 12개, 설정액은 1,933억원으로 조사되어, 2008년 3/4분기의 펀드 수(29개)와 설정액(1조1,158억원)과 비교시 급격히 감소하였음.
- 전체 펀드 구성 중 부동산은 전분기 대비하여 2.4%에서 2.5%로 증가하였음.

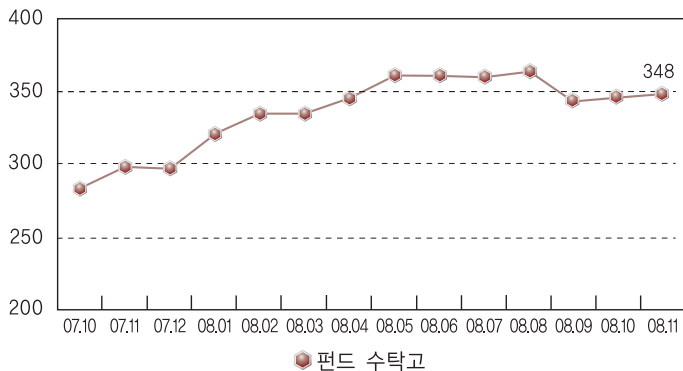
☐ 증시 및 금리지표

[단위:포인트]

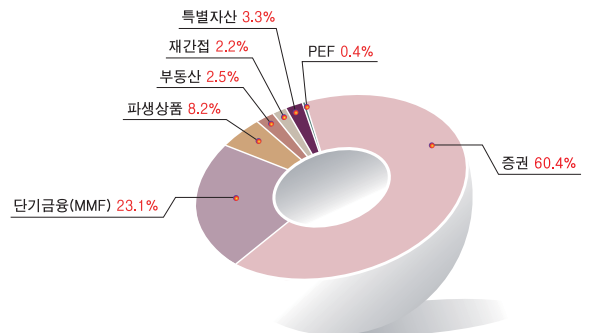


☐ 펀드 수탁고 현황

[단위:조원]

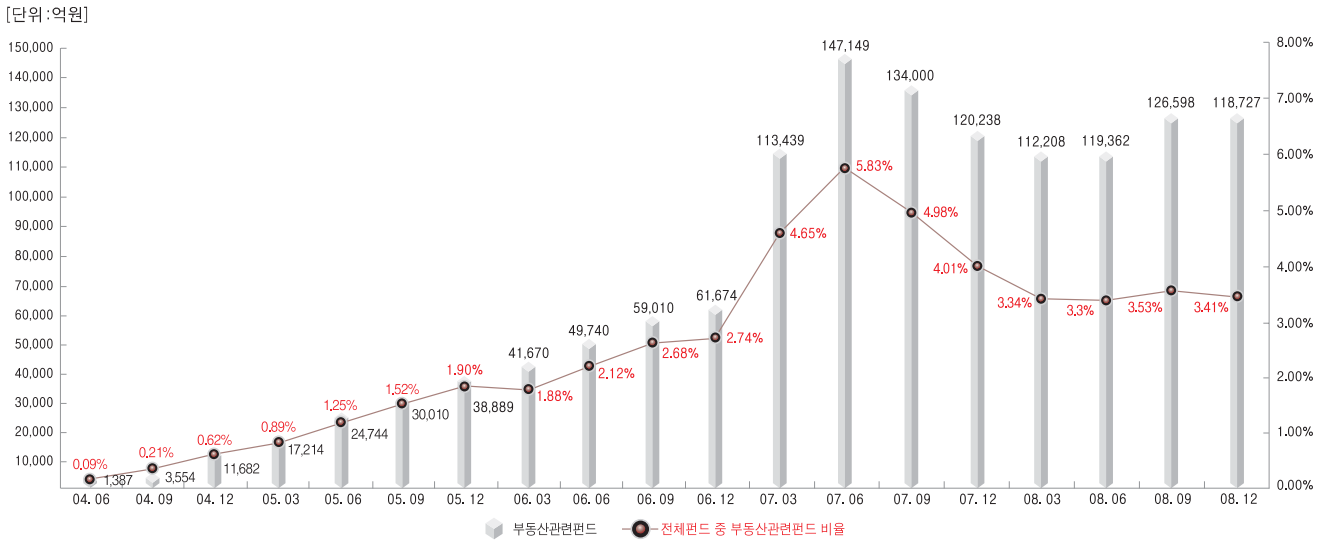


펀드 구성 비율



부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

▶ 부동산 관련 펀드 수탁고 현황



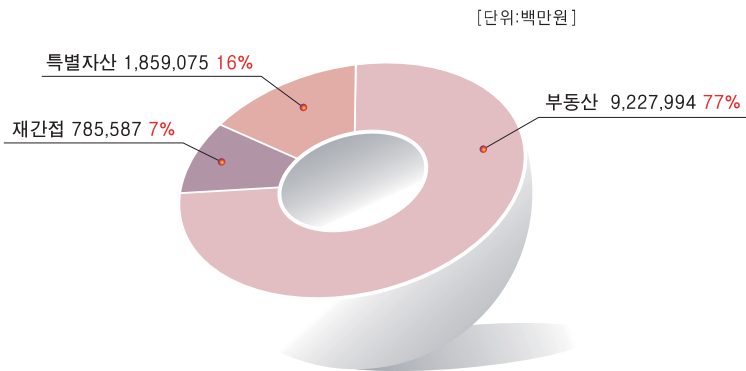
(수탁고 현황은 기준일 현재 부동산펀드의 증·감 분을 반영한 수치임)

▣ 부동산관련펀드 분석

- 분석대상
 - 자산운용협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드
- 기준일
 - 2008년 12월 1일

설정액(누적) 기준

▶ 펀드분류별

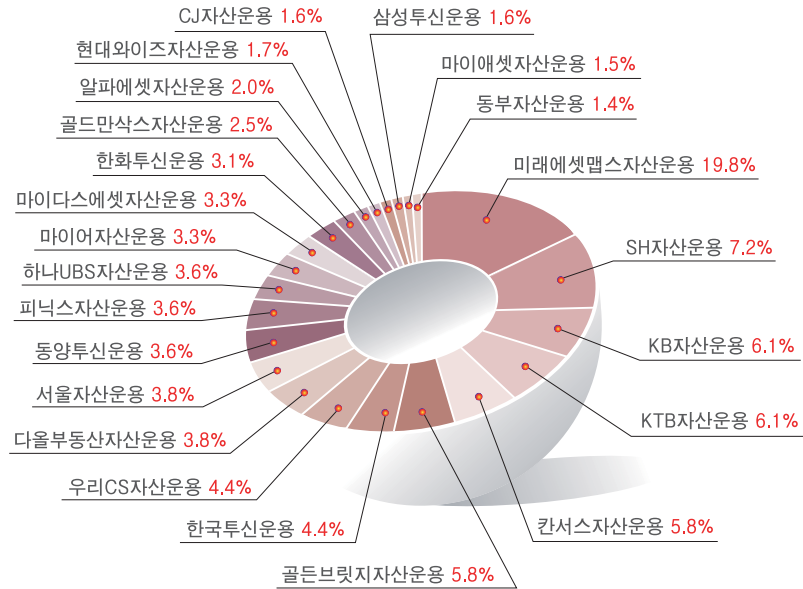


2008년 12월 1일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 실물 및 PF에 투자한 부동산 펀드와 부동산 대출채권 등에 투자한 특별자산 펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접 투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.

재간접펀드의 설정액은 2008년 3/4분기 1조 9,338억원에서 2008년 4/4분기에는 7,856억원으로 크게 감소하였음.

부동산펀드의 설정액은 2008년 3/4분기에 8조 7,754억원에서 2008년 4/4분기에는 9조 2,280억원으로 지속적으로 증가하고 있음.

▶ 자산운용사별

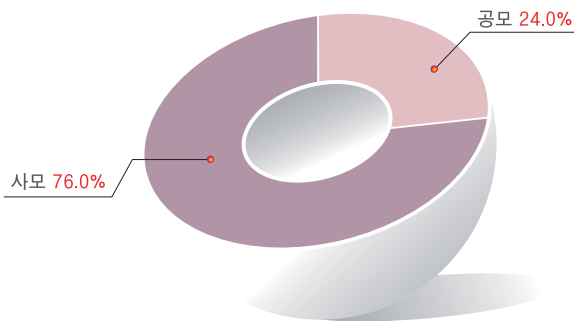


* 비율이 1% 미만인 자산운용사는 표기에서 제외함.

2008년 12월 1일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 11조 8,727억원 중 미래에셋맵스자산운용이 2조 2,301억원대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 SH자산운용 8,118억원대, KB자산운용이 6,909억원대, KTB자산운용 6,836억원대, 칸서스자산운용이 6,520억원대 설정액을 보이고 있음.

미래에셋맵스자산운용이 18.8%로 전분기에 이어 가장 높은 비중을 차지하고 있음.

▶ 모집형태별



2008년 12월 1일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 11조 8,727억원 중 24.0%가 공모를 통하여 모집되었으며, 76.0%가 사모를 통하여 모집되었음. 사모펀드의 비중은 전분기(68.6%)에 비하여 이번 분기(76.0%)에 증가하였음.

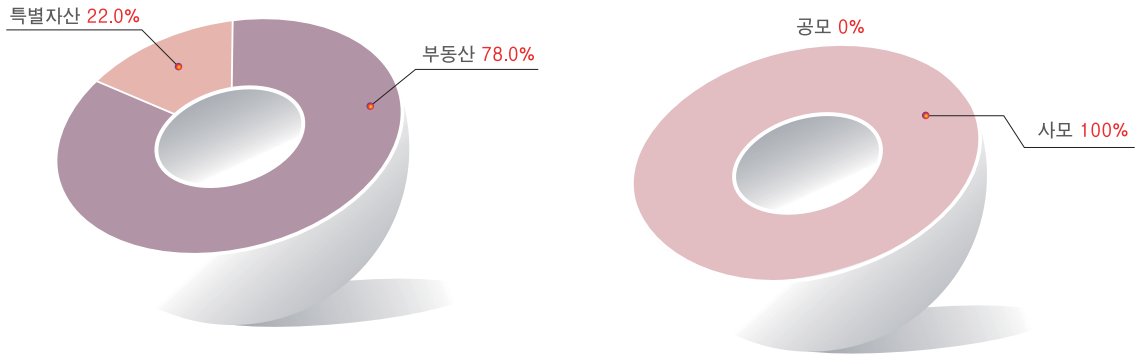
부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

신규 설정액(9~12월) 기준

▶ 대상자산별 / 모집형태별

2008년 9월~2008년 12월 신규 설정된 부동산관련펀드(1,934억원) 중 부동산 비중은 78.0%, 특별자산은 22.0%를 보이고 있음. 부동산 비율이 전분기(86.0%)보다 이번 분기(78.0%)에는 감소하였으며, 재간접은 이번 분기에 신규설정된 부동산 관련펀드가 없었음.

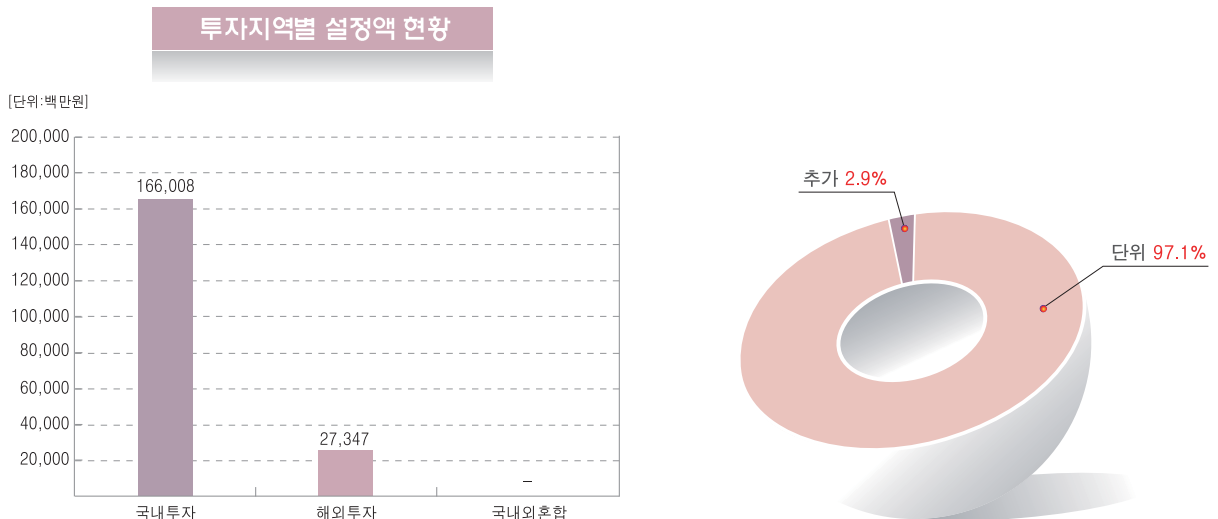
모집형태에 따른 공모와 사모의 비율을 살펴보면, 공모의 비율은 0.0%이고 사모의 비율은 100.0%를 차지하고 있음.



▶ 투자지역 / 추가단위 구분

2008년 9월~2008년 12월에 신규로 설정된 부동산관련펀드의 투자지역을 살펴보면, 국내투자가 1,660억원, 해외투자가 273억원, 국내외혼합은 없었음.

이번분기는 단위형 펀드 비율이 전분기(94.6%)보다 금분기(97.1%)에 약 2.5%가 증가하였고, 추가형은 감소하였음.



2008/9/3 ~ 2008/12/1 신규 설정 펀드 내역

[단위:백만원]

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액(백만원)	모집형태	추가/단위
다올부동산자산운용	다올랜 드칩김포 풍무사모부동산22	2008-10-28	7,006	사모	단위
	다올랜 드칩 말레 이시 아센 트랄 오피 사모부동산21- 2	2008-09-23	27,347	사모	단위
대신투신운용	대 신타모라발로부동산K 1	2008-11-26	11,478	사모	단위
마이어자산운용	마이어 사모용인상하동부동산1	2008-09-23	2,731	사모	단위
메리츠자산운용	메리츠사모부동산 6	2008-09-04	12,580	사모	단위
알파에셋자산운용	알파마יתי 사모부동산12	2008-10-30	7,573	사모	단위
칸서스자산운용	칸서스안양역근린생활시설사모특별 자산	2008-09-09	42,477	사모	단위
한국투신운용	한국사모하남아파트형공장부동산28	2008-09-10	18,233	사모	단위
KTB 자산운용	KTB칸피던스사모부동산31	2008-10-14	5,677	사모	추가
SH자산운용	SH캐 피탈사모부동산12A	2008-11-21	-	사모	단위
	SH캐 피탈사모부동산11A	2008-09-12	38,022	사모	단위
	SH캐 피탈사모부동산11C	2008-09-12	20,231	사모	단위

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

부록2 | 양재역 상권 분석

상권현황

1) 상권개요

- 양재동은 조선시대 공무로 지방나들이를 하는 관리들에게 말과 숙식을 제공하던 나들목으로 말죽거리라 불렸으며, 현대에도 서울과 지방을 연결하는 교통의 관문역할을 하고 있는 요충지임. 탁월한 입지와 교통인프라에 따른 풍부한 유동인구는 본 상권의 가장 큰 장점으로 볼 수 있으나, 대부분의 유동인구가 환승을 위한 단기수요이며 양재역사거리를 중심으로 상권이 분산되어 있어 강남의 대표상권인 강남역이나 삼성역 대비 상권의 집중도가 떨어짐. 지난 9월 글로벌 금융위기에 따른 경기침체가 양재역 상권에 있어서도 매매가 및 임대료가 하락 등 상권의 위축으로 나타나고 있으나, 향후 신분당선 개통 및 각종 개발계획 등의 호재가 있어, 양재역 상권의 성장세가 예상되고 강남역을 기점으로 강남대로의 상권이 양재역 방면으로도 지속적 확장이 이루어질 전망에 따라 장기적으로는 강남핵심상권으로의 발전가능성이 클 것으로 사료됨.



2) 양재역세권 교통 현황

- 왕복 10차선의 강남대로와 수서에서 김포공항을 연결하는 남부순환로가 교차됨.
- 경부고속도로 서초 IC와 인접하여 수도권과 도심으로의 진·출입 용이.
- 수도권을 연결하는 다수의 광역버스 및 간선버스가 양재역을 경유.
- 지하철 3호선 연결 및 2010년 말 신분당선 개통 예정.

자료참조: 중소기업청

양재역 주요 버스 노선

정류장명	노선수	노 선	비 고
양재역, 말죽거리	10	대부분이 남부순환로 경유	917, 11-3, 402, 406, 4433, 4426, 4430, 4428, 3423, 6442
양재역	39	강북은 물론 일산, 인천, 과천, 수원 등 수도권 도시를 연결하는 광역버스가 중앙 버스전용차로를 통과	500-5, 9700, 3030, 5100, 3007, 3003, 3000, 1560-1, 1500, 1550-1, 1005-1, 1005-2- 2002-1, 9100, 9500, 9501, 9000, 9404 등
서초구청	4	교대역 방면 회차 노선 위주	500-2, 500-25, 406 등

세부 상권 분석

1) 소 권역별 특성



권역	상권특징	평균 전세환산가(천원/3.3㎡)		고객층
		1F	2F	
A	양재역 상권의 핵심인 먹자골목 형성	38,000~42,000	15,000~16,800	직장인, 배후인구, 환승객
B	학교 및 배후주택가를 중심으로 한 상권	35,000~40,000	14,000~16,000	직장인, 배후인구
C	직장인을 대상으로 한 주중 상권	18,000~21,000	7,200~8,400	직장인, 환승객
D	환승객을 대상으로 한 소매점 위주의 상권	32,000~36,000	12,800~14,400	환승객, 직장인

※ 권리금 시세 : 점포당 5천만 ~2억원 수준(면적, 업종, 위치에 따라 그 폭이 크며, 최근 경기침체에 따라 영업권리금 보다 시설권리금 비중이 높은 것으로 조사됨.

부록2 | 양재역 상권 분석

A
상권

양재역 상권 중 가장 활성화된 지역으로 A지역 상권의 대로변은 환승객을 타겟으로 한 의류판매점이 포진하고 있고, 이면의 경우 인근 거주민과 직장인을 대상으로 하는 식음업종이 발달되어 있음.

B
상권

배후 거주민과 환승객 수요가 공존하는 상권으로, 최근 2~3년 사이 SK Hub 등 주상복합 건물이 지속적으로 공급되면서 상권 규모가 확대되었으며 특히, 양재역에서 매봉역 방향의 1층 상가의 경우 동 상권 내에서 가장 활성화된 지역임. 대로변은 은행 및 일반업무시설, 이면도로 변은 골목시장을 비롯한 중저가 의류 및 일반음식점들이 위치해 있음.

C
상권

인근 오피스 근무자를 대상으로 대로변 보다 이면의 요식업종이 발달되어 있음. 타 상권과 대비하여 최근 경기침체에 따른 매출이 지속적으로 늘고 있음.

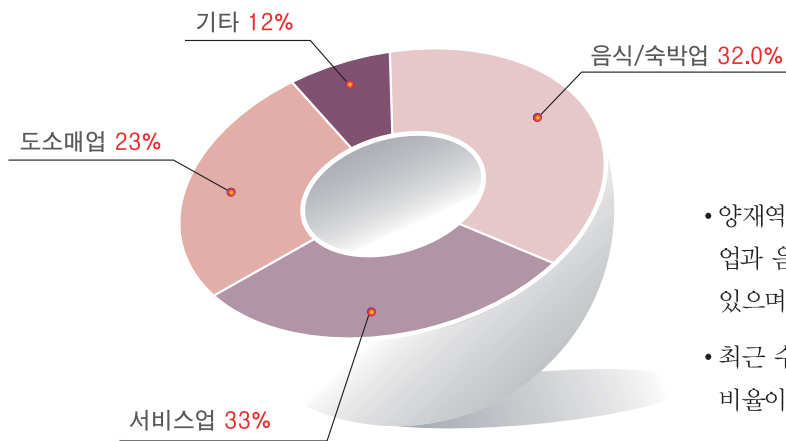
D
상권

수원, 오산 등 외곽지역으로 통하는 광역버스 정류장이 위치하여 환승 유동인구가 가장 많은 상권임. 리테일 상가가 많지 않아 매출이 적고, 예식장 건물인 EL타워는 스포타임과 함께 동상권의 핵심시설임.

2) 업종 현황

▶ 양재역 사거리 리테일 업종 분포

[자료:중소기업청]



- 양재역 사거리 리테일 업종 분포를 살펴보면, 서비스업과 음식/숙박업이 절반이 넘는 65%로 주종을 이루고 있으며, 도소매업이 23% 수준으로 조사됨.
- 최근 수년간 주상복합건물의 공급에 따라 서비스업의 비율이 상승추세에 있는것이 특징임.

▣ 향후 전망

- 양재역 상권은 환승객 상권이라는 점과 광로인 강남대로와 남부순환로가 교차하는 양재역 사거리를 중심으로 상권이 분산되어 있는 점, 상권을 이끌 수 있는 청년층을 대상으로 한 집객시설이 부족한 점 등이 동 상권 성장의 한계로 판단됨.
- 그러나, 신분당선 개통(2010년), 현대·기아 자동차 연구단지(연면적 약 6만㎡), LG전자 연구단지(연면적 약 10만㎡), 양재 화물터미널 복합건물개발, 우면동 일대 국민임대주택단지(2,918가구) 등의 개발 호재에 따라 기존 환승 상권에 머물렀던 양재역 상권은 탄탄한 지역 내 수요와 꾸준한 외부 유입 증가로 강남 최고 상권 중 하나로 성장할 가능성이 클 것으로 전망됨.

부록4 | 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

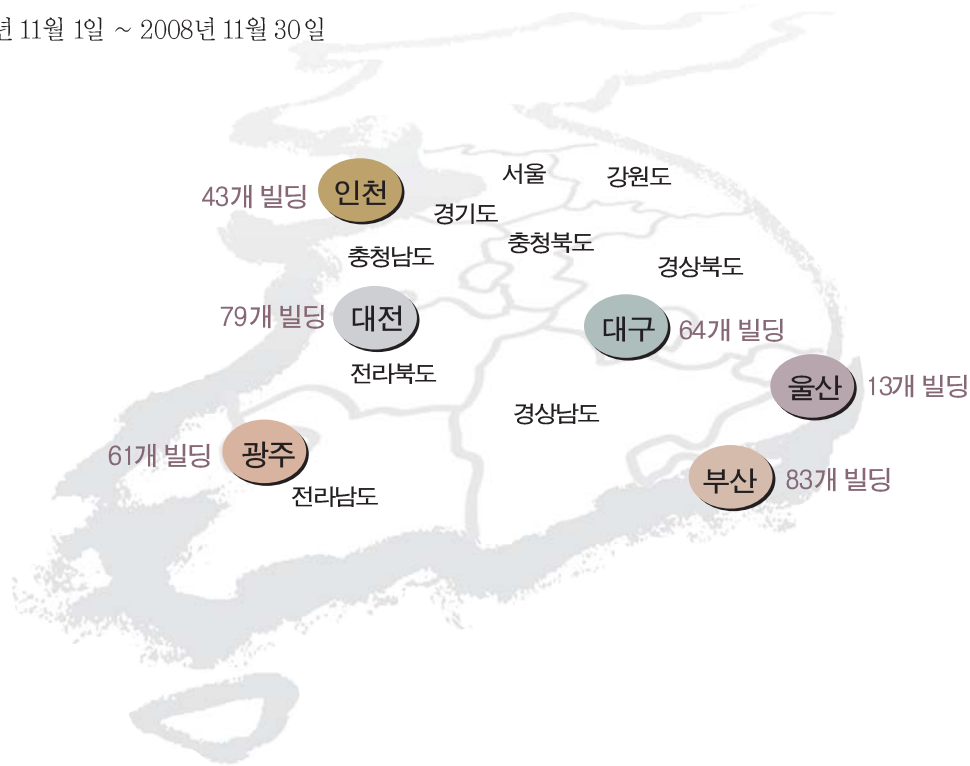
조사개요

• 조사 대상 및 내용

부산, 대구, 대전 등 6대 광역시에 소재하는 연면적 6,600㎡ 이상의 343개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, 기타 현황등에 관한 사항

조사 기간

- 2008년 11월 1일 ~ 2008년 11월 30일



광역시별 임대정보

(단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	부산	인천	대구	울산	광주	대전
빌딩수	83개	43개	64개	13개	61개	79개
총 공급면적(㎡)	1,246,979	447,583	1,055,712	162,694	803,894	722,387
평균 면적 (㎡)	15,025	10,410	16,496	12,516	13,180	9,144
평균전 용률	62.0%	61.7%	61.5%	58.4%	64.4%	65.4%
전세환산가	2,707	2,662	2,201	2,032	1,969	1,656
보증금	451.9	534.4	622.7	469.8	654.0	407.7
월임대료	23.8	24.3	14.5	16.3	14.3	14.8
관리비	18.2	16.8	16.1	16.3	16.1	12.7
공실률	4.1%	6.5%	5.1%	6.2%	4.7%	9.7%
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

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

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)

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 : 113,907㎡
준공시기 : 2005년



센트럴타워

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



트러스트타워

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



제이타워

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



초림빌딩

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



세우빌딩

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



신승센터

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



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



연세재단세브란스빌딩

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



타임스퀘어(A동)

주 소 : 영등포구 영등포동4가 441-10
 규 모 : B5/20F
 연면적 : 21,605㎡
 준공시기 : 2009년 8월(예정)



배재정동빌딩

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



트리스빌딩

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



씨티은행센터

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



유니퀘스트빌딩

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



올리브타워

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



누리꿈스퀘어

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



명동주차타워

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



분당스퀘어 구, 삼성플라자

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



서부금융센터 구,신도림테크노마트

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



아남타워

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



디오센터

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



서울스퀘어 구,대우센터

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

오피스빌딩 임대실적

[WFC] 구로구 구로동 / 92,173㎡ / B7,40F
 [서울스퀘어] 중구 남대문로5가 / 132,793㎡ / B2,23F
 [타임스퀘어(A동)] 영등포구 영등포동4가 / 21,605㎡ / B5,20F
 [신송센터] 영등포구 여의도동 / 33,820㎡ / B7,20F
 [디오센터] 중구 중림동 / 33,629㎡ / B6,16F
 [대일빌딩] 종로구 인사동 / 23,197㎡ / B6,15F
 [명동주차타워] 중구 총무로2가 / 15,277㎡ / B1,12F
 [정호빌딩] 강남구 역삼동 / 2,539㎡ / B2,6F
 [삼성힐타워] 부산시 남구 문현동 / 13,639㎡ / B2,33F
 [트러스트타워] 서초구 양재동 / 36,208㎡ / B5,26F
 [트리스빌딩] 강남구 논현동 / 17,228㎡ / B4,13F
 [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F
 [시티은행센터] 종로구 신문로 / 19,752㎡ / B3,15F
 [분당스퀘어] 분당구 서현동 / 36,907㎡ / B6/20F
 [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
 [올리브타워] 중구 서소문동 / 59,500㎡ / B7/25F

[미림타워(구, 청우빌딩)] 강남구 역삼동 / 20,574㎡ / B4,15F
 [신영증권부천사옥] 부천시 원미구 중동 / 9,116㎡ / B3,10F
 [팬택빌딩] 영등포구 여의도동 / 10,248㎡ / B4,14F
 [DSME빌딩] 중구 다동 / 15,113㎡ / B6,12F
 [유니퀘스트빌딩] 분당구 서현동 / 8,251㎡ / B4,8F
 [역삼신영타워] 강남구 역삼동 / 12,807㎡ / B6,15F
 [센트럴타워] 분당구 서현동 / 23,824㎡ / B6,12F
 [세우회빌딩] 영등포구 여의도동 / 32,732㎡ / B4,14F
 [대한제지빌딩] 광진구 광장동 / 19,421㎡ / B6,10F
 [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F
 [서울상공회의소빌딩] 중구 남대문로4가 / 113,907㎡ / B6,20F
 [하나증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 49,296㎡ / B7,19F
 [연세세브란스빌딩] 중구 남대문로5가 / 108,887㎡ / B6,24F
 [신일빌딩] 중구 총무로2가 / 16,244㎡ / B1,12F
 [명동신영증권빌딩] 중구 을지로2가 / 11,136㎡ / B5,12F
 [미래산업빌딩] 분당구 서현동 / 7,748㎡ / B6,8F

2008~2007

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 충청로사옥] 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
 [안주로빌딩] 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
 [에드빌딩] 강남구 대치동 / 10,420㎡ / B4,10F
 [사학연금회관] 영등포구 여의도동 / 41,608㎡ / B3,20F
 [평전빌딩] 송파구 신천동 / 19,874㎡ / B5,20F
 [유화증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 39,147㎡ / B6,20F
 [해광빌딩] 강남구 삼성동 / 5,980㎡ / B5,14F
 [삼덕빌딩] 강남구 삼성동 / 6,902㎡ / B3,13F
 [대현빌딩] 강남구 논현동 / 18,093㎡ / B5,19F
 [일송빌딩] 강남구 삼성동 / 20,126㎡ / B6,19F
 [섬유센터] 강남구 대치동 / 45,323㎡ / B4,19F
 [부원빌딩] 강동구 성내동 / 4,694㎡ / B3,7F



컨설팅실적

2008

GS리테일 평촌 오피스 개발 타당성 분석 컨설팅
성남 판교 복합단지 PF사업 업무시설 컨설팅
종로구 청진동 오피스 재개발 PJT 타당성 분석 컨설팅
영등포구 당산동2가 대흥빌딩 적정 가치평가 컨설팅
강남구 역삼동 한솔빌딩 적정 가치평가 컨설팅
일산 M시티 오피스 부분 매입 타당성 검토
일산 오피스 투자 타당성 검토
메리츠자산운용 부평구 부평동 리테일상가 적정 가치평가 컨설팅
대림산업(주)서초동 김스타워 개발 컨설팅
여의도 S빌딩 및 충정로 D빌딩 매입 타당성 검토
잠실 재개발 PJT 사업타당성 검토

2007

마포구 공덕동 재개발 PJT 사업 타당성 검토
영등포구 영등포동 대흥빌딩 가치평가 컨설팅
수익형부동산 국내외 투자기관 동향 컨설팅
군포시 산본동 성우빌딩 가치평가 컨설팅
마포구 상암동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
강남구 대치동 글라스타워 층별 임대차 차등방안 수립
스카이라이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업 타당성 검토
팬엔터테인먼트 상암동 DMC 첨단업무용지 입찰 사업계획서 수립
영등포구 양평동4가 이레빌딩 자산가치평가 및 리모델링 방안 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 PJT 적정 임대차 및 MD구성 컨설팅
KR1 CR리츠(대우센터) 투자 타당성 검토
영등포구 여의도동 세실빌딩 가치평가 컨설팅
강남구 역삼동 역삼신영타워 가치평가 컨설팅
부산시 남구 문현동 삼성힐타워 상가 적정 임대차 산정 및 MD 컨설팅
웅산재개발지역 오피스 사업 타당성 검토

2006

마포구 상암동 팬택R&D센터 Retail MD 컨설팅
성남시 판교 테크노밸리 오피스 투자 타당성 검토
SK 네트웍스 서울특별시 및 6대 광역시 사옥 가치평가 컨설팅
포스코 사원아파트 임대, 매입 및 신축 컨설팅
마포구 상암동 누리꿈스퀘어 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립
부산 무역회관 자산가치평가 컨설팅

2005

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

2004

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

2003

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

2002

원리연구회 명륜동부지 최유효 이용방안
희성전선 군포시 공업용지 활용방안
서초동 교보타워 적정 임대차 산정 및 마케팅 전략 수립

2001

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

2000

서초동 삼풍백화점 부지 개발 관련 상가, 아파트부문 개발계획 수립

1999

대구 광명회관 건립방안에 관한 연구

1998

서초구 방배동 구산타워 적정 임대료 산정
서초구 서초동 나라종합금융사옥 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립
강남구 도곡동 삼성물산 T-Project 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 적정임대료 산정 및 임대대책 수립에 관한 연구
강남구 역삼동 아주 제2사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
중구 봉래동 우리빌딩 적정 임대료 산정 및 사업성에 관한 연구
중구 명동1가 새한종합사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
중구 을지로6가 두산타워 오피스 부문 사업성 분석
행당동 대림아파트단지내 상가 최유효 마케팅 전략 수립

1996

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

1995

전주시 해창주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
송파구 잠실동 한빛웰니스 주상복합비주거부분 사업 타당성 검토
강남구 도곡동 군인공제회관 임대가 산정에 관한 연구
성남시 주상복합 비주거부분에 관한 연구
서초구 서초동 동아투자금융취사육부지 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 총정로 총정타워 분양가 산정 및 분양
송파구 신천동 원룸 오피스텔 사업성 검토
마포구 서교동 주상복합 사업성 검토
강남구 신사동 근린생활시설 사업성 검토
송파구 방이동 대우 유토피아 오피스텔 사업성 검토
송파구 신천동 한빛웰니스 비주거부분 사업성 검토
성동구 금호동 두산아파트 단지내 상가 사업성 검토
성동구 마장동 현대아파트 단지내 상가 사업성 검토
도봉구 쌍문동 신원 주상복합 사업성 검토
서초구 서초동 한미자동차학원 부지 분양가 및 임대가 산정
용산구 한강로 용성테크노빌 사업성 검토
양천구 목동 예총에 술인회관임대가 산정

1994

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

1993

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

1992

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

1991

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

1990

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

1989

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

OFFISCOPE

Fourth Quarter 2008 Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 1990년 등록 · 2009년 1월 발행 통권 32호