



First Quarter 2009 Office Market Report

# OFFISCOPE

## 2009 1 | 4 오피스 시장 동향 보고서



오피스 시장 Trend 오피스 시장 캘린더

오피스 임대시장 동향 조사개요 및 빌딩 등급 분류, 시장 분석 및 전망

오피스 매매시장 동향 시장 분석 및 전망 오피스 분양시장 동향 시장동향 및 전망

부록 부동산 펀드 운용현황분석, 분당선 미금융 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 50 억원
- **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 무역센터 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](http://www.shinyoung21.com), [www.syasset.com](http://www.syasset.com)  
[www.rei-korea.com](http://www.rei-korea.com)



- **발행일** : 2009년 4월 통권 33호
- **발행처** : (주)신영에셋
- **보고서 관련 문의** - 홍순만 이사 : 02-6001-2576 ([hongsunm@syasset.com](mailto:hongsunm@syasset.com))  
- 최재건 팀장 : 02-6001-2712 ([zaijian@syasset.com](mailto:zaijian@syasset.com))

# First Quarter 2009 Office Market Report

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	시장 분석 및 전망
3		오피스 매매시장 동향
	21	시장 동향
	22	시장 분석 및 전망
4		오피스 분양시장 동향
	26	시장 동향
	27	분양 사례
	28	준공 사례
	29	시장 전망
5		부록
	30	부동산 펀드 운용현황 분석
	35	분당선 미금역 상권 분석
	39	6대 광역시 오피스 임대시장 현황

## Trend 1 | 오피스 시장 캘린더

- 2009년 1/4분기 서울시 오피스 시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차 계약 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
2009.01.05	이전	동여의도 HP빌딩에 위치했던 산은자산운용이 동일권역 내 대우증권빌딩으로 이전	동일 세분권역 내 이전
01.07	동향	경기도 광명시 KTX광명역 인근에 복합단지 개발 예정. 초고층아파트, 호텔, 오피스빌딩 및 상업시설 등이 들어설 예정임	대지면적 72,472㎡ 연면적 539,512㎡
01.16	이전	효성캐피탈이 스타리스와 합병후 강남구역삼동에 위치한 메리츠타워로 본사를 이전함	대치동→역삼동 (KBD→KBD)
01.19	동향	실물경기 침체 및 기업 구조조정 여파로 국내 빌딩 매물 늘고, 매매가 하락 추세	고점대비 25~35% ↓
01.19	동향	글로벌 금융위기 이후 매매가 하락으로 오피스 매각수익률이 하락하고 있고, 자본환원률은 크게 상승	매각수익률 20%→10% 자본환원률 5.5%→8%
01.21	신축	인천시는 송도국제도시에 지상 33층 규모의 UN타워 건립 예정. 2012년 초 완공 예정이며, 완공 후 인천경제자유구역청 청사 및 공익목적기관 대상 임대 예정	대지면적 24,043㎡ 연면적 84,150㎡
01.24	신축 이전	포스코건설은 송도국제도시에 지상 20층 규모의 사옥을 2010년 6월 완공 목표로 건축중. 완공 후 일부는 사옥으로, 일부는 다국적기업 등에 임대 예정	역삼동→인천 송도 (KBD→수도권)
01.29	동향	국내 대형서점인 영풍문고가 여의도 서울국제금융센터 내 IFC Mall에 입점 예정. 여의도 지점은 영풍문고 21호점으로 10년간 임대 예정임	3,000㎡ 규모
01.30	매매	현대그룹(현대상선, 현대엘리베이터, 현대증권)은 종로구 연지동에 있는 삼성카드빌딩(구, 은석빌딩)을 ING 코리아프로퍼티인베스트먼트로부터 1,972억에 매입하여 소유권 이전 등기 완료함	대지면적 11,078㎡ 동관 B4/12F, 서관 B4/16F
02.03	이전	롯데주류B&G에 매각된 두산 주류가 동대문 두타빌딩에서 역삼동 3M빌딩으로 이전	을지로6가→역삼동 (CBD→KBD)
02.03	펀드	2002년 2월에 설립된 도이치투신운용이 도이치자산운용으로 사명 변경	운용자산규모 4조 9천억원
02.04	정책	자본시장의 업종간 벽을 허물고 각종 금융규제 완화, 투자자 보호장치 강화를 골자로 한 자본시장통합법이 2009년 2월 4일 발효됨	증권, 자산운용, 선물 등 통합
02.07	이전	한솔그룹 계열사인 한솔CSN이 역삼동 한솔빌딩에서 가락동 중앙일보빌딩으로 본사이전	역삼동→가락동 (KBD→KBD)
02.09	매매	SK텔링크가 현재 입주중인 SK남산빌딩 3개층을 SK해운으로부터 추가 매입해 본사 사무공간 확충	매입비용 341억원
02.10	동향	중견건설사들이 자금난 해소를 위해 서울 본사 외곽이전 및 사옥 매각 추진중	우림건설, 동일하이빌 등
02.11	펀드	부동산 침체가 지속되면서 자산유동화기업어음과 부동산펀드 발행 급감	2008년 4/4분기 부동산펀드 전분기 대비 90.8% 하락
02.13	동향	행정공제회-롯데건설컨소시엄은 판교신도시에 초대형 복합쇼핑몰인 알파돔시티를 조성 예정. 롯데백화점 판교점을 비롯, 주상복합, 쇼핑몰, 극장, 활인점, 호텔 등으로 구성되며 2013년 완공 목표	총사업비 5조 671억원 연면적 121만 6천㎡
02.16	리츠	한국부동산투자운용협회가 부동산투자운용업의 발전과 리츠시장 활성화 등의 목적으로 공식 출범	코람코, 맥쿼리 등 회원사 11개 업체로 출범
02.17	동향	서초구가 강남역사거리에서 이수사거리까지 연결되는 장재터널을 2011년 착공함에 따라 장재터널입구 및 내방역, 이수역 일대가 문화클러스터, 랜드마크타워, 첨단업무중심지구 등으로 조성될 예정	서초로 특화계획

일자	구분	내용	비고
2009.02.18	동향	서울 지하철 9호선 1단계 구간이 3월부터 시범운행 뒤 5월말 개통 예정. 차량기지 1곳, 환승역 6곳을 포함한 25개 역명 확정	김포공항~논현동, 25.5km² 구간
02.19	이전	소니코리아가 계열사간의 시너지 효과와 경비절감 등을 위해 삼성동 아셈타워에서 방배동 구산타워로 본사 이전 예정	삼성동→방배동 (KBD→KBD)
02.20	정책	서울시는 용산구 문배동·원효로1가에 대한 제1종지구단위계획안을 수정 가결하여 문배동 일대와 원효로1가 41-1번지 일대를 초고층 업무시설 등이 들어서는 업무주거 복합용도로 개발 예정	사업면적 87,800m²
02.24	이전 준공	LG전자는 서초구 양재동에 '서초R&D캠퍼스'를 신축하여 준공. 모바일커뮤니케이션본부, 디자인경영센터, 데이터앤스토리지연구소 등이 입주	B5/25F 연면적 125,000m²
02.26	동향	부동산경기 침체로 전국 표준지 공시지가 하락. 용인 수지(-5.1%), 충남 연기(-3.99%), 서울 강남(-3.23%), 용인 기흥(-3.22%), 성남 분당(-3.17%) 등 주요지역의 경우 3% 이상 하락	국토해양부 '2009년 표준지 공시지가'
03.11	이전	웅진홀딩스, 웅진식품, 웅진캐피탈 등 웅진 그룹 주요 계열사가 종로2가 종로타워에서 충무로 극동빌딩으로 이전	종로2가→충무로3가 (CBD→CBD)
03.14	이전	벽산건설이 비용절감 및 공사 수주 여건 증진 등을 위해 여의도 본사를 인천으로 이전 할 예정	여의도→인천 (YBD→수도권)
03.16	이전	넥슨의 지주회사인 넥슨홀딩스가 제주도 노형동으로 이전 결정하여 2009년 2/4분기 내 본사 이전 완료 예정	KBD→제주도
03.17	이전	신세계는 신세계푸드, 신세계 패션연구소 등 외부에 분산 입주해 있던 주요 계열사 조직을 2008년 4/4분기 매입한 남대문 소재 메사빌딩으로 이전	2008년 4/4분기 1,300억원에 매입
03.20	이전	조세심판원이 강남구 도곡동 캄코양재타워에서 종로구 공평동 소재 SC제일은행빌딩으로 청사를 이전함	도곡동→공평동 (KBD→CBD)
03.23	매매	금호생명보험은 신문로1가에 위치한 금호아시아나퍼스트타워를 제이알제1호기업구조조정 부동산투자회사에 2,400억원에 매각하고, 소유권을 이전함	B7/18F 매각면적 54,672m²
03.26	정책	서울시는 중구 을지로2가 161-1번지에 지하6층, 지상25층 규모의 업무용 빌딩을 짓는 '명동구역제3지구도시환경정비지구변경지정안'을 가결함	연면적 42,000m² 대지면적 4,131m²
03.26	매매	미래에셋캐피탈은 강남구 대치동 미래에셋타워 A동과 B동을 쉐어빌리티에 885억원에 매각함	매각면적 21,635m² A동 B5/20F, B동 B4/6F
03.27	이전	계일인태내셔널코리아가 업무효율성 강화를 위해 서울사무소를 인천 송도로 이전함	CBD→수도권
03.30	신축	서울 상암동DMC내 133층 규모의 '서울라이트'가 9월 착공 예정. 2015년 3월 완공 예정이며, 숙박, 주거, 판매 및 업무시설로 공급	B9/133F 총 연면적 724,675m²
03.31	동향	2008년 하반기 기준 전국 7대 도시 오피스빌딩과 매장용빌딩의 투자수익률은 각각 0.87%, 0.25%로 2007년 동기 대비 4.13%, 4.23%씩 하락	국토해양부 '2008년 하반기 지역별빌딩 투자수익률 조사'
03.31	매매	YTN이 현재 7개 층을 임대해 사용하고 있는 남대문 YTN타워를 코크렘제4호기업구조조정 부동산투자회사로부터 1,664억에 매입함	B6/20F, 거래면적 42,322m²

## 임대시장 1 | 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

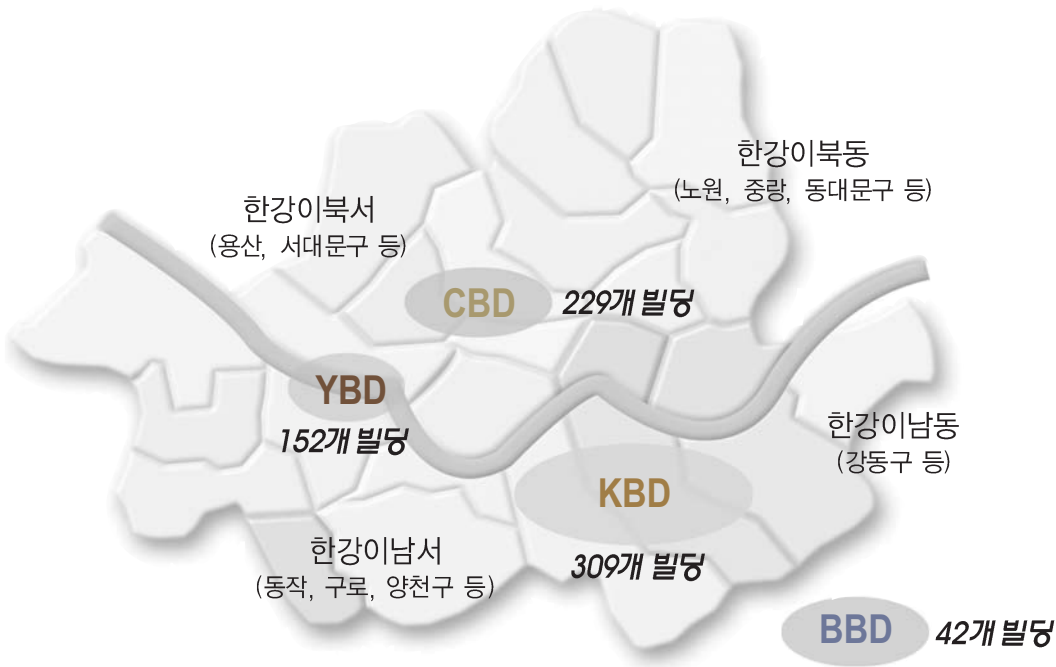
- 조사 대상 및 내용** 서울 및 분당에 소재하는 연면적 6,600㎡ 이상 또는 10층 이상의 880개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, Tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함.
- 조사 기간** 2009년 2월 1일 ~ 2009년 2월 28일
- 조사 권역**

**서울시 3대 권역 + 기타권역**  
 서울시는 크게 3대 권역과 3대 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역을 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함 :

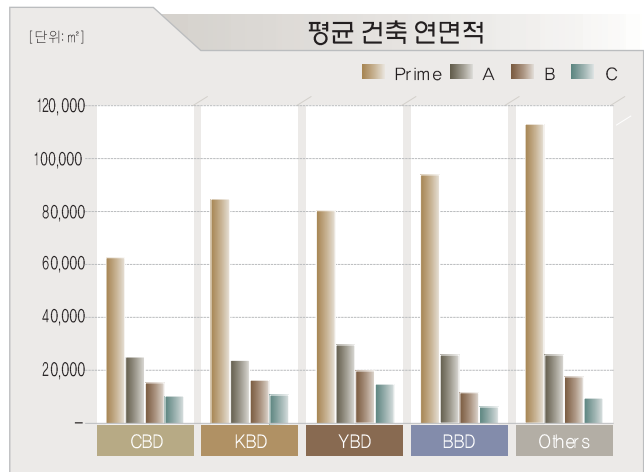
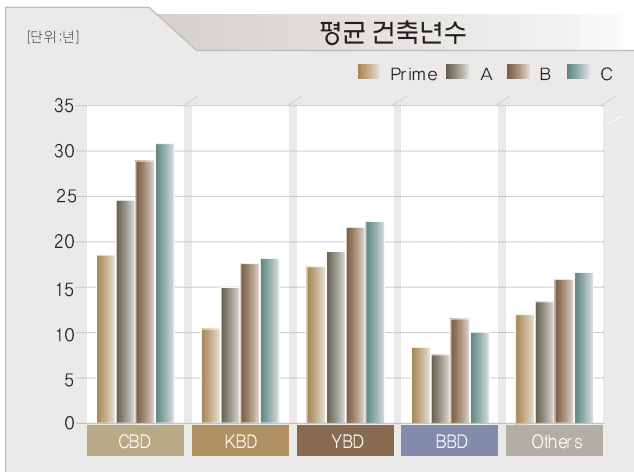
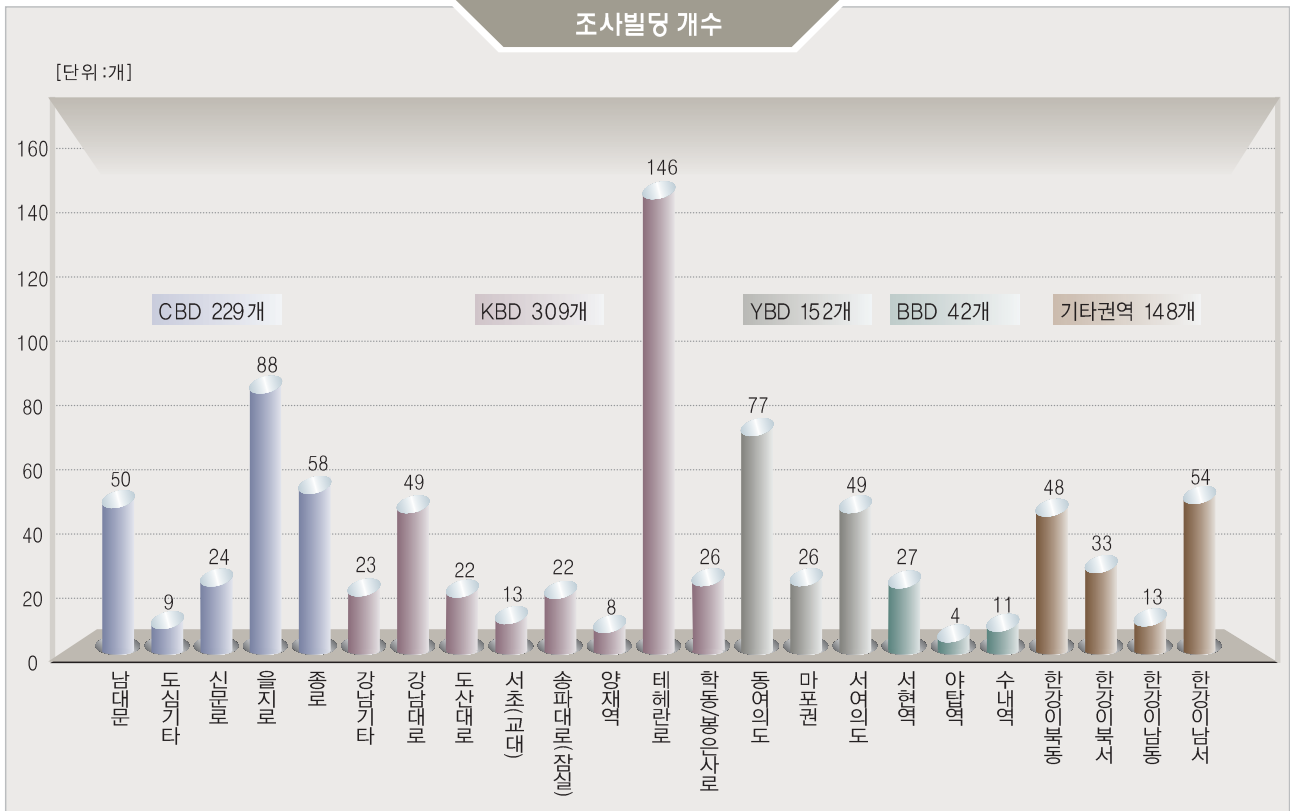
**CBD** (Central Business District : 종로, 을지로 일대 도심),  
**KBD** (Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대),  
**YBD** (Yeido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역),

3대 권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함  
 (한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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



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



• 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 보증부 월세로 구분

전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 이상인 경우 전월세로 구분

## 임대시장 1 | 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

### ■ 빌딩 등급 개념

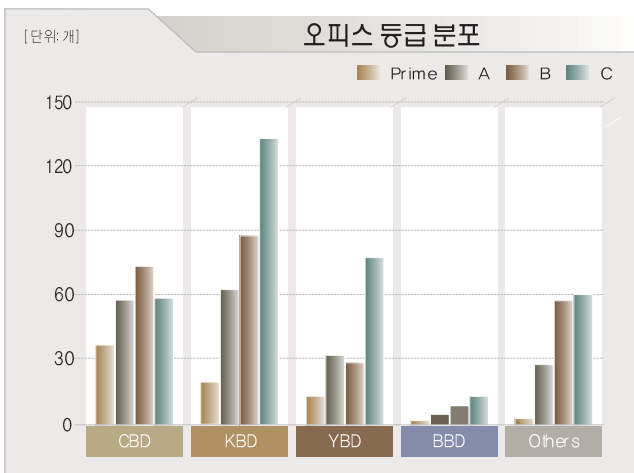
- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준, 즉 임대료, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4~5개의 등급으로 분류한 것임.
- 본 보고서에서는 조사여건을 고려하여 건축연면적, 월임대료, 지하철까지의 거리, 접도 수, 건축연수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음.

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

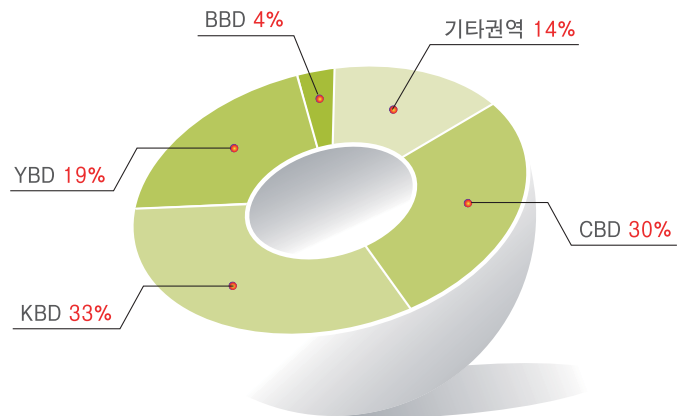
### ■ 등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

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
건물연수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상



### >> 오피스 면적 분포



## 임대시장 2 | 권역별 정보 – CBD(Central Business District)

- 연초 정기 인상시기를 맞아 2008년 4/4분기 대비 보증금 1.8%, 월세 1.1%가 상승됨. 종로타워, 삼성화재 등 삼성계열사 사옥과 SFC, 올리브타워 등의 투자기관 소유빌딩들의 임대가 인상이 있었으나, 경기 침체로 인한 임차인들의 중도해지, 감평에 따른 공실 발생에 따라 인상폭을 줄이거나 동결하는 움직임이 계속될 것으로 예상됨.

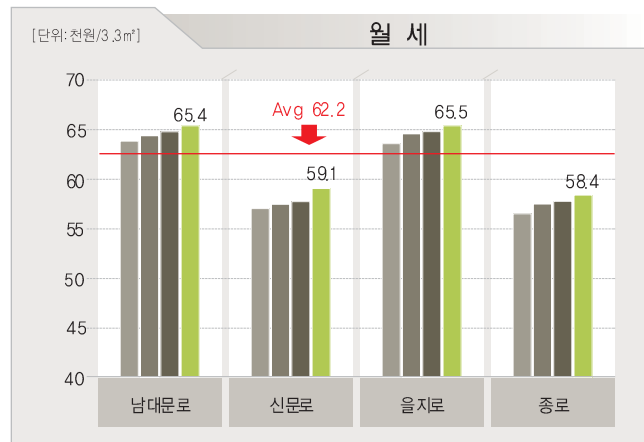
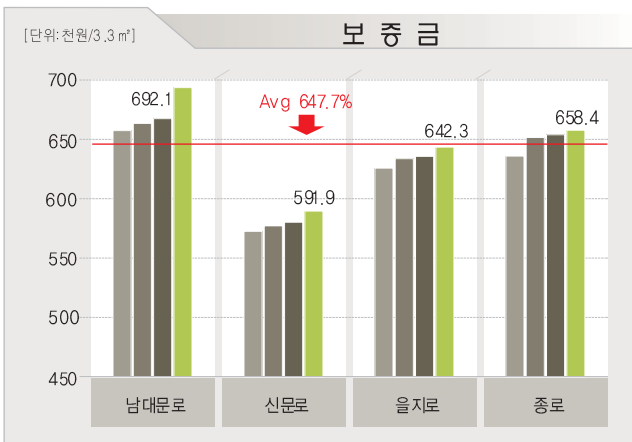
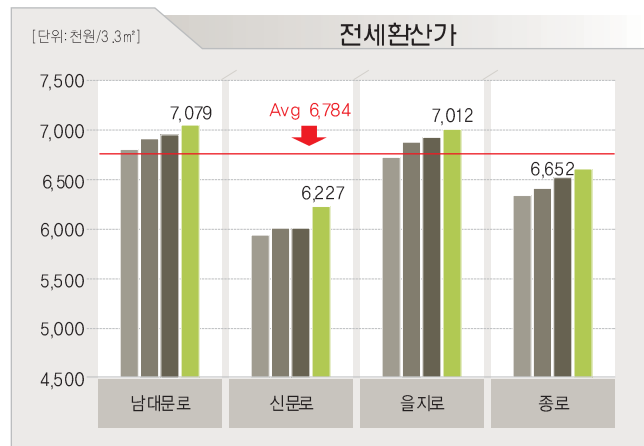
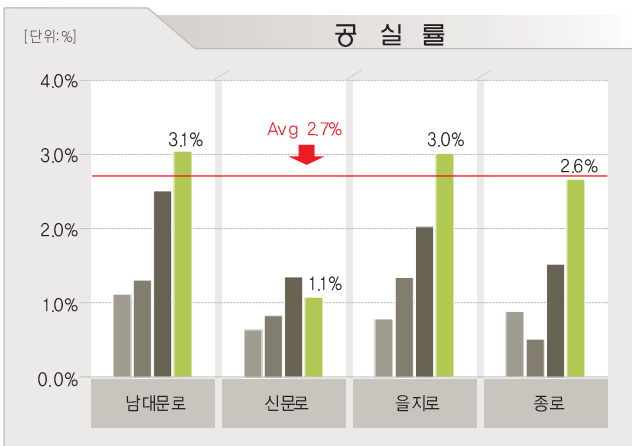
**주요 인상빌딩 : 종로2가 종로타워 4.3%, 태평로 SFC 2.5%, 서소문 올리브타워 6.2% 호가 인상**

- 공실률은 전분기 상승폭과 동일한 0.7%p가 추가로 상승되며 2.7%를 기록함. 을지로 삼성화재빌딩에 임차해 있던 ING생명이 지점을 폐쇄하면서 4,000㎡의 공실이 공급되었고, CBD에 밀집해 있는 항공, 해운, 여행사의 감평 및 지점 폐쇄가 이루어지면서 공실이 꾸준히 늘고 있음. 다만, 금융권에 대한 구조조정이 금분기 그리 크지 않았던 바, 은행 본점이 밀집해 있는 CBD의 공실 상승률은 3대권역 중 가장 낮았음.

**주요 공실 : 종로 K빌딩 10,000㎡, 을지로 S빌딩 4,000㎡, 종로 S빌딩 4,500㎡ 등**

등급별 임대 정보 <span style="float: right;">(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)</span>						
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.7 (0.7%p△)	6,784 (2.0%△)	647.7 (1.8%△)	62.2 (1.1%△)	27.6 (1.7%△)	12.5 (0.1%p▽)
Prime	1.9	9,734	874.6	90.4	35.0	12.4
A	2.8	7,125	691.3	65.2	28.8	12.4
B	2.8	5,821	550.5	55.4	25.1	13.0
C	3.0	5,519	563.0	47.3	24.3	11.6

### 세분권역별 임대 정보 ■ 2Q\_08 ■ 3Q\_08 ■ 4Q\_08 ■ 1Q\_09



## 임대시장 2 | 권역별 정보 – KBD(Kangnam Business District)

- 2008년 4/4분기 대비 전세환산가와 월세가 각각 2.0%, 1.7% 상승되었으나, 전년 동기 각각 5.0%, 4.9%에 비해서는 상승률이 절반 이하로 크게 떨어짐. 포스코센터, 트레이드타워, GFC, ING타워 등 권역을 대표하는 프라임등급 빌딩들이 전년도 물가상승률(4.7%)을 감안하여, 4~5% 수준의 기준가 인상을 실시하였으나, 작년 연말 임대가를 인상했던 일부 빌딩과 중대형 공실 발생 빌딩의 경우 작년 수준으로 임대가를 동결하거나 환원하는 사례가 다수 조사되면서 상승폭이 크지 않았던 것으로 조사됨.

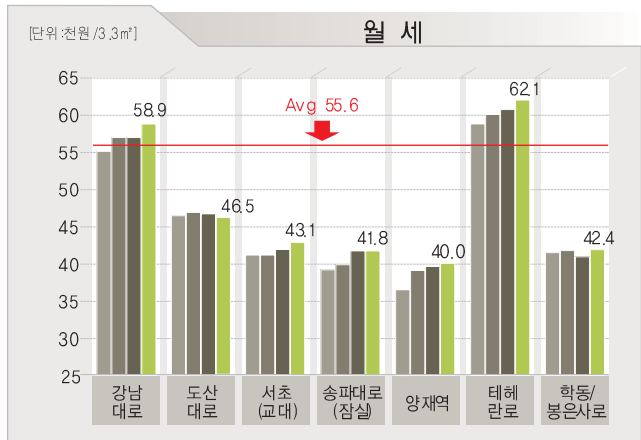
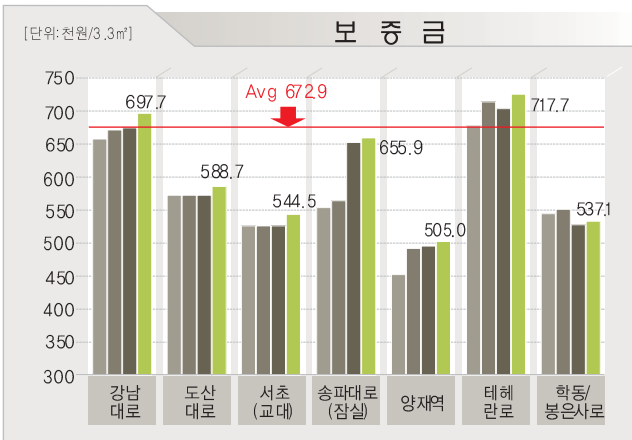
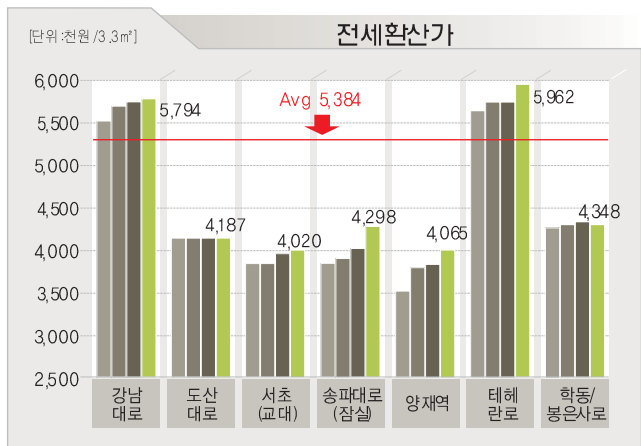
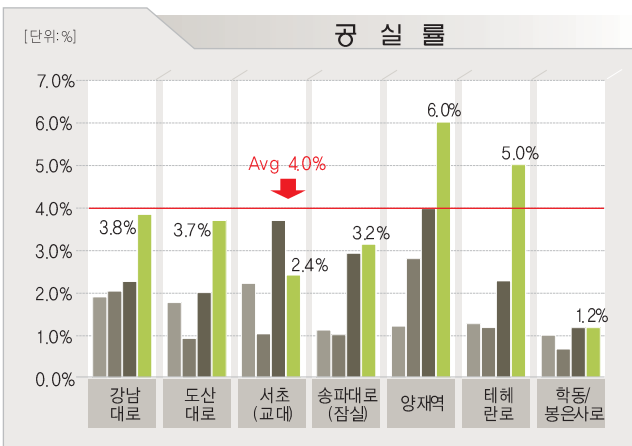
**주요 임대가 변동 빌딩 : 테헤란로 포스코센터 4.5%, 해상1,2빌딩 1.7%, 영동대로 트레이드타워 5% 인상 등**

- KBD 공실률은 전분기 대비 1.6%p가 상승된 4.0%로 IMF사태 이후 가장 높은 공실률을 기록함. YBD나 CBD의 경우 2004~2006년 사이 4%대를 넘어 6%대까지 상승했던 전례가 있으나, 동기간 최고 2.8%(2004년 1/4분기)로 3%를 넘지 않았던 KBD 공실률이 미국 발 금융위기에 가장 취약함을 드러내고 있음. 일부 신규 공급 빌딩의 경우 준공시 50% 이하 수준의 계약률을 나타내고 있고, 글로벌 우량업체들이 밀집한 테헤란로의 경우 단기간에 5%대까지 공실률이 급등하는 등 3대권역 중 가장 불안한 시장을 지속할 전망이다.

**주요 공실빌딩 : 삼성동 S빌딩(6,037㎡), 대치동 C타워(5,474㎡), 수서동 R빌딩(7,900㎡) 등**

등급별 임대 정보 <span style="float: right;">( △: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락 ) ( 단위: 천원/3.3㎡, % )</span>						
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.0 (1.6%p△)	5,384 (2.0%△)	672.9 (1.8%△)	55.6 (1.7%△)	26.0 (1.6%△)	16.0 (0.1%p▽)
Prime	3.0	8,488	748.9	71.5	30.4	12.3
A	3.2	6,190	715.5	64.0	28.6	15.2
B	4.6	4,994	657.3	53.6	25.3	16.7
C	4.2	4,499	630.3	48.4	23.9	16.9

## 세분권역별 임대 정보 ■ 2Q\_08 ■ 3Q\_08 ■ 4Q\_08 ■ 1Q\_09



## 임대시장 2 | 권역별 정보 - YBD(Yeido Business District)

- 2008년 4/4분기 대비 보증금 및 월세는 각각 1.6%, 1.5%가 상승되었음. 특히, 전환률을 낮게 책정(8~12%)하고 있는 금융(증권, 보험) 및 투자기관 소유빌딩이 다수 임대가를 인상한 바, 전세환산가 상승률이 3대권역 중 가장 높았음. 2007년 1/4분기 이후 2008년 4/4분기 까지 최저 0.8%p를 기록하며 1% 내외의 공실률을 유지하면서도 임대가 인상에 소극적이었던 YBD가 금융위기에도 불구하고 3대권역 중 가장 높은 상승률을 나타낸 것으로 조사됨. 특히, 1/4분기에도 여전히 1%대(1.7%) 공실률을 유지하고 있는 동여의도 증권가 소재 빌딩들은 대부분 4~6% 수준의 임대가를 인상하였음.

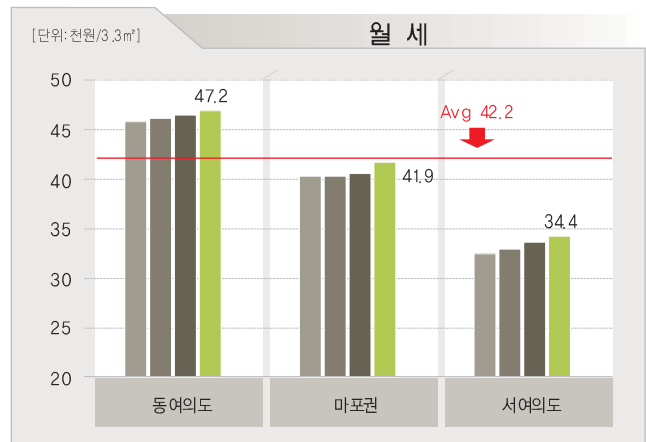
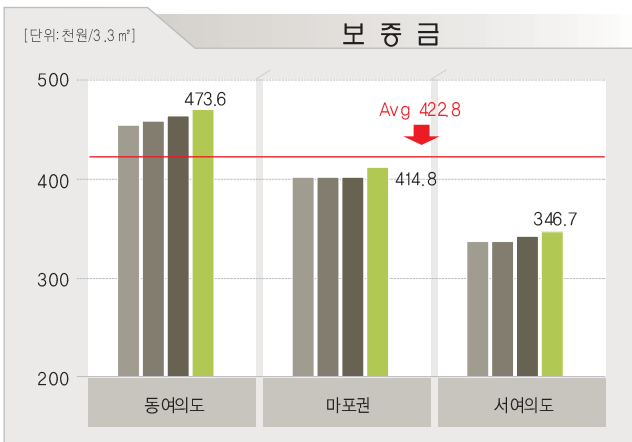
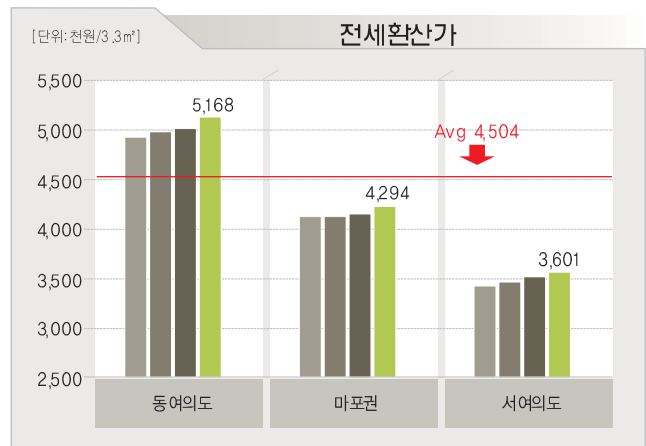
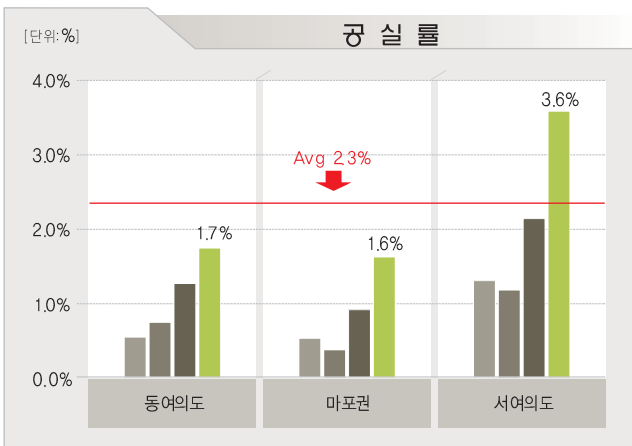
**주요 인상 빌딩 : 삼성생명여의도빌딩 9.1%, 유진증권빌딩 6.4%, 동양증권빌딩 4.8%, KT타워 3.4% 등**

- YBD 공실률은 전분기(1.5%) 대비 0.8%p가 상승된 2.3%를 나타냄. 여전히 3대권역 중 가장 낮은 수준이며, 3,000㎡ 이상의 대형 공실이 금분기 5개 빌딩으로 증가했으나, 타 권역 대비 절반 이하로 조사됨. CBD와 마찬가지로 금융기관(증권 중심)들의 구조조정 폭이 크지 않았고, 불황에도 불구하고 타권역으로 부터의 유입 수요가 일부 조사되고 있는 바, 2/4분기에도 3대권역 중 가장 낮은 수준의 공실률을 유지할 전망이다.

**주요 공실 빌딩 : 동여의도 D생명빌딩 4,230㎡, H증권빌딩 3,166㎡, 서여의도 S빌딩 3,470㎡ 등**

등급별 임대 정보 <span style="float: right;">( △ 전기대비 상승, ▽ 전기대비 하락 ) ( 단위 : 천원/3.3㎡, % )</span>						
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.3 (0.8%p△)	4,504 (2.8%△)	422.8 (1.6%△)	42.2 (1.5%△)	21.6 (1.5%△)	12.7 (0.1%p▽)
Prime	0.8	6,838	631.7	63.2	29.0	12.1
A	1.7	5,216	485.7	48.2	23.2	12.4
B	2.5	4,635	440.3	43.6	22.9	13.0
C	2.8	3,633	343.4	34.6	18.8	12.9

### 세분권역별 임대 정보 ■ 2Q\_08 ■ 3Q\_08 ■ 4Q\_08 ■ 1Q\_09



## 임대시장 2 | 권역별 정보 - 기타권역(Others)

- 서울시 기타지역 보증금 및 월세가 각각 전분기 대비 1.8%가 상승되며, 주요 3대권역 대비 다소 높은 상승률을 나타냄. 그러나, 이는 정기 인상시기와 더불어 기타지역 내 대표적인 프라임등급 빌딩인 한강로 LS용산타워(연면적 105,531㎡)가 리모델링을 순차적으로 완료하면서 기준가를 대폭적으로 인상한 것이 가장 큰 요인이며, 전문건설회관, 동양타워 및 기타지역에 산재한 보협사 사옥들도 연초 기준가를 인상하였음.

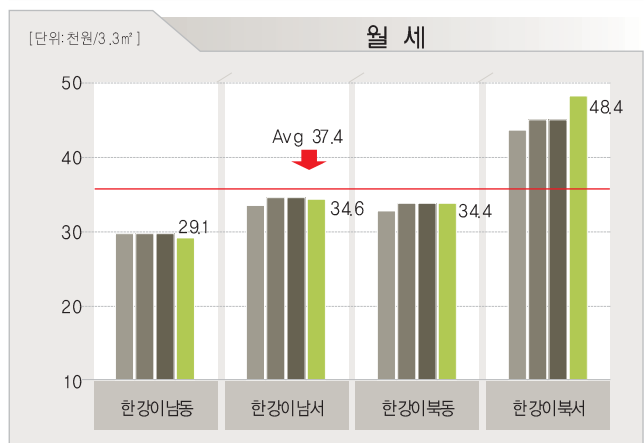
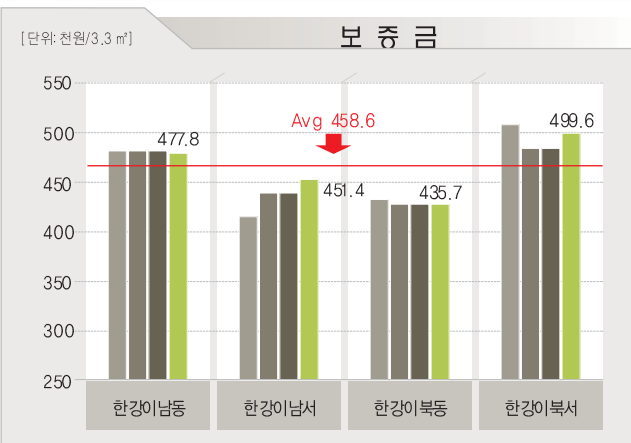
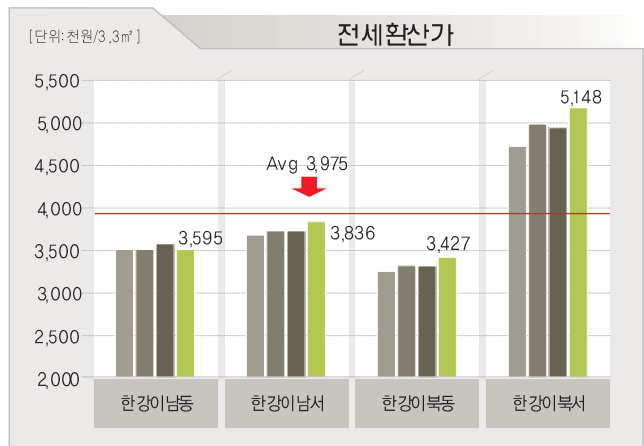
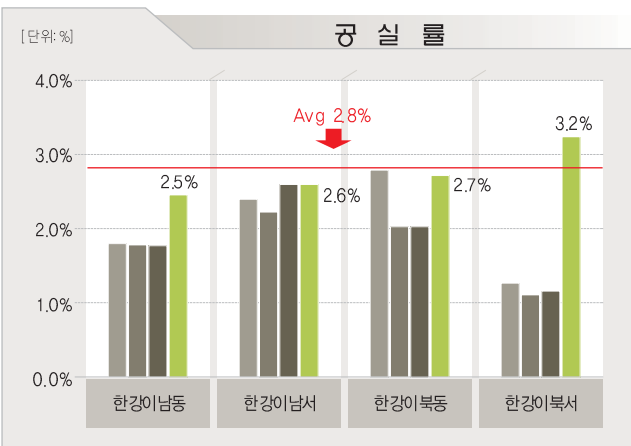
**주요 인상 빌딩 : 한강로2가(한강이북서) LS용산타워 보증금 1,000천원/월세 100천원(3.3㎡ 당)으로 인상**

- 기타지역의 공실률은 CBD, YBD와 유사한 0.7%p의 상승률을 나타내며 2.8%까지 상승됨. 현재 리모델링 중인 LS용산타워에 20,000㎡의 대규모 공실이 금분기부터 순차적으로 공급되고 있고, 용산구 소재 게이트웨이하위와 한진중공업사옥 역시 대형 공실이 조사되는 등 한강이북서지역의 공실률이 크게 증가함.

**주요 공실 빌딩 : 구로동 W센터(45,000㎡), 갈월동 H빌딩(7,000㎡), 목동 S빌딩(3,200㎡) 등**

등급별 임대 정보 <span style="float: right;">( △: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락 ) ( 단위: 천원/3.3㎡, % )</span>						
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.8 (0.7%p△)	3,975 (2.9%△)	458.6 (1.8%△)	37.4 (1.8%△)	20.2 (1.3%△)	13.6 (0.1%p▽)
Prime	8.9	7,475	725.0	72.5	27.3	12.6
A	1.7	4,552	495.8	42.4	22.9	13.0
B	2.9	3,797	441.3	36.4	19.3	14.1
C	2.6	3,432	421.8	31.4	18.8	13.5

## 세분권역별 임대 정보 ■ 2Q\_08 ■ 3Q\_08 ■ 4Q\_08 ■ 1Q\_09



## 임대시장 2 | 권역별 정보 – BBD(Bundang Business District)

- 2008년 4/4분기 대비 전세환산가 및 월세가 각각 0.6%만 상승되며, 정기 인상시기임에도 보험세를 나타냄. 서현역 소재 프라임등급 빌딩인 퍼스트타워가 전분기 이미 임대가를 인상했던 바, 금분기에는 센트럴타워, 삼성생명서현빌딩, 코리아디자인센터 등 일부 빌딩만이 제한적으로 임대가를 인상하였음.

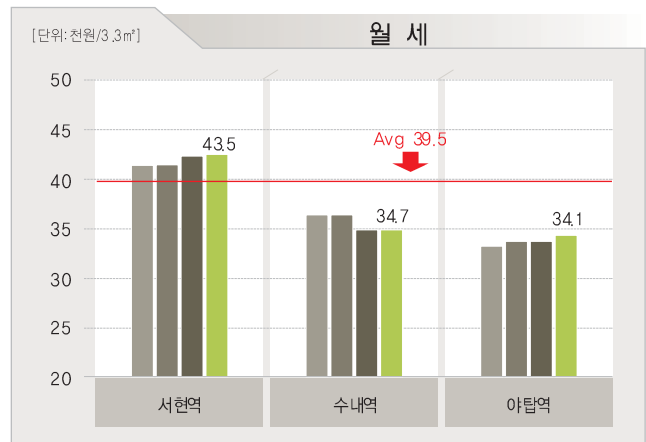
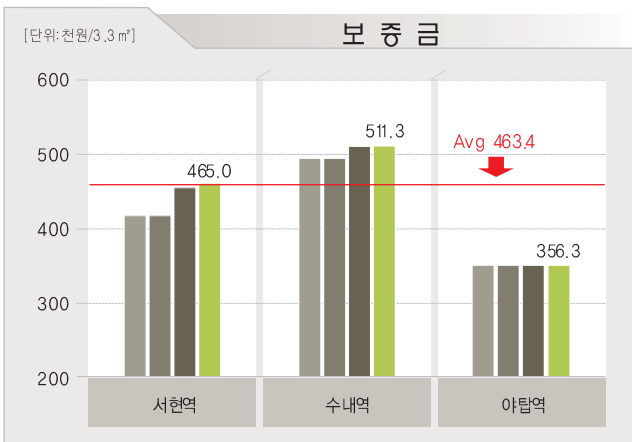
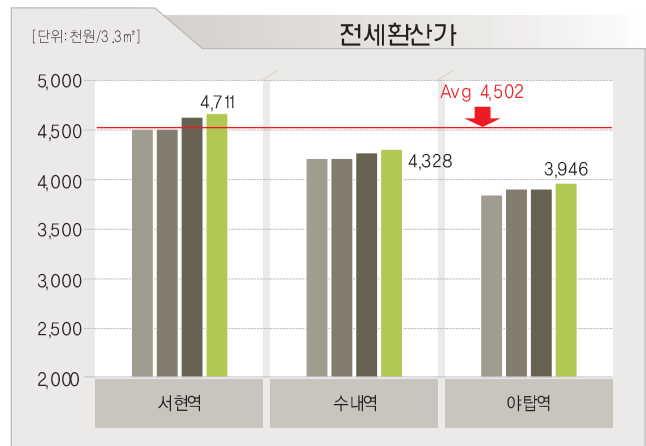
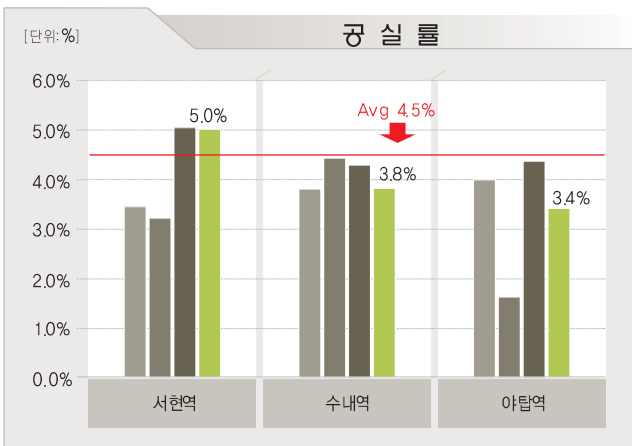
**주요 인상 빌딩 : 서현역 센트럴타워 4.3%, 삼성생명서현빌딩 5.9% 인상 등**

- BBD 공실률은 외환은행빌딩, 동양생명빌딩, 파인디지털사옥, 삼성생명빌딩 등 서현역과 아탑역 소재 빌딩 일부가 자사사용 면적 증평 및 신규 계약으로 공실이 일부 해소되면서 3대권역과 달리 전분기 대비 소폭(0.3%p) 하락된 4.5%를 나타냄. 2/4분기에는 BBD 내 가장 큰 공실인 분당스퀘어의 잔여분 약 6,234㎡가 성남산업진흥재단의 입주로 모두 해소될 예정으로 있어, 기존 공실은 감소가 예상되나, 46,126㎡ 규모의 분당 M타워가 6월말 공급될 예정에 따라 공실률 상승이 예상된다.

**주요 공실 : 수내역 H타워(5,949㎡), 서현역 D생명빌딩(2,400㎡) 등**

등급별 임대 정보 <span style="float: right;">( △ 전기대비 상승, ▽ 전기대비 하락 ) ( 단위 : 천원/3.3㎡, % )</span>						
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.5 (0.3%p▽)	4,502 (0.6%△)	463.4 (0.4%△)	39.5 (0.6%△)	21.6 (0.3%△)	12.5 (-)
Prime	1.9	6,600	600.0	60.0	25.5	12.0
A	3.9	4,408	428.4	36.6	20.3	12.3
B	4.7	4,403	453.8	38.6	21.9	11.9
C	5.1	4,312	452.1	38.4	21.6	13.3

### 세분권역별 임대 정보 ■ 2Q\_08 ■ 3Q\_08 ■ 4Q\_08 ■ 1Q\_09



## 임대시장 2 | 권역별 정보 - 종합

세분권역별 임대 정보 <span style="float: right;">( △ 전기대비 상승, ▽ 전기대비 하락 ) ( 단위 : 천원/3.3㎡, % )</span>						
구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세 환산가	5,400 (2.1%△)	6,784 (2.0%△)	5,384 (2.0%△)	4,504 (2.8%△)	3,975 (2.9%△)	4,502 (0.6%△)
보증금	576.2 (2.1%△)	647.7 (1.8%△)	672.9 (1.8%△)	422.8 (1.6%△)	458.6 (1.8%△)	463.4 (0.4%△)
월세	52.3 (1.5%△)	62.2 (1.1%△)	55.6 (1.7%△)	42.2 (1.5%△)	37.4 (1.8%△)	39.5 (0.6%△)
관리비	24.7 (1.5%△)	27.6 (1.7%△)	26.0 (1.6%△)	21.6 (1.5%△)	20.2 (1.3%△)	21.6 (0.3%△)
공실률	3.1 (1.0%p△)	2.7 (0.7%p△)	4.0 (1.6%p△)	2.3 (0.8%p△)	2.8 (0.7%p△)	4.5 (0.3%p▽)
전환률	14.3 (0.2%p▽)	12.5 (0.1%p▽)	16.0 (0.1%p▽)	12.7 (0.1%p▽)	13.6 (0.1%p▽)	12.5 (-)

- 2009년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '공실률 급등세 속 불안한 임대가 상승'을 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 연초 정기 인상시기를 맞아 전분기 대비 2.1%가 상승된 3.3㎡당 5,400천원을 나타냈으나, 2008년 1/4분기 상승률(2007년 4/4분기 대비 3.0%) 보다는 둔화됨. 공실률은 2006년 3/4분기 이후 2년 반만에 3%대(3.1%)까지 급상승되었음.
- 글로벌 금융위기의 이후 2분기가 지났으나, 임대시장은 중기 전망이 어려운 안개속을 걷고 있음. 특히, KBD의 경우 CBD와 YBD가 4%대를 넘어 6%대 까지 상승했던 2004~2006년 사이 최고 2.8%(2004년 1/4분기)로 3% 이하로 상대적으로 안정세를 지속하였으나, 금분기 4.0%(1.6%p△)로 IMF 이후 가장 높은 공실률을 기록하였음. 작년말 부터 1/4분기까지 대규모 구조조정 및 예산삭감을 실시한 다국적기업들이 다수 위치한 KBD가 글로벌 금융위기에 빠르게 반응한 때문으로 분석됨. 이에 비해 각각 은행과 증권을 중심으로 한 금융업종이 밀집되어 있는 CBD와 YBD는 1차 구조조정 폭이 예상보다 크지 않았던 바, 공실률 상승은 계속되었으나, KBD의 절반 수준(0.7~0.8%p△)의 상승률을 나타내었음.
- 2008년 4/4분기 크게 둔화되었던 임대가 상승세는 연초 정기 인상시기를 맞아 전세환산가 기준으로 전분기 대비 2.1%가 상승되었음. 2008년 물가 상승률이 4%(4.7%) 넘게 급등하면서 투자기관 소유빌딩을 중심으로 연초에 이를 임대가에 대부분 반영할 계획을 세우면서 3% 대의 상승이 예상되었으나, 동 시기에 증도해지 및 감평 등으로 공실이 지속적으로 공급되었던 바, 신규 공실 공급 빌딩과 공실 장기화 빌딩을 중심으로 동결 또는 소폭인상에 그치면서 임대가 상승률이 예상보다 둔화된 것으로 분석됨.

등급별 임대 정보 <span style="float: right;">( △ 전기대비 상승, ▽ 전기대비 하락 ) ( 단위 : 천원/3.3㎡, % )</span>				
구분	Prime	A class	B class	C class
전세 환산가	8,784 (2.4%△)	6,066 (2.2%△)	4,929 (1.7%△)	4,333 (2.7%△)
보증금	792.6 (2.7%△)	627.6 (2.0%△)	539.2 (1.1%△)	493.4 (3.3%△)
월세	79.5 (2.2%△)	58.4 (2.2%△)	49.3 (0.3%△)	42.3 (1.6%△)
관리비	32.3 (2.4%△)	26.8 (1.9%△)	23.6 (1.1%p△)	22.0 (1.0%△)
공실률	2.5 (1.0%p△)	2.6 (1.1%p△)	3.4 (1.0%p△)	2.2 (0.7%p△)
전환률	12.3 (0.1%p▽)	13.7 (0.1%p▽)	15.1 (0.1%p▽)	15.2 (0.2%p▽)

## 임대시장 3 | 수급 동향 분석

### (1) 1/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(m <sup>2</sup> )	준공일
KBD	신축	강남지웰타워 I	서초구 서초동	B5/12F	4,983	2009년 1월
	신축	MTU빌딩	강남구 역삼동	B3/9F	8,893	2009년 1월
	신축	LG전자 서초 R&D캠퍼스	서초구 양재동	B5/25F	124,037	2009년 1월
	신축	서초동 유니온빌딩	서초구 서초동	B2/13F	4,626	2009년 2월
	신축	스타갤러리 브릿지	서초구 서초동	B5/13F	9,079	2009년 1월
	신축	신웅빌딩 II	강남구 신사동	B8/15F	7,799	2009년 3월
Others	증축	이마트사옥	성동구 성수동2가	B3/20F	55,541	2009년 1월
	신축	우리기술사옥	마포구 상암동	B5/13F	19,948	2009년 3월
합계	-	8동	-	-	234,906	-

### KBD 신웅빌딩 II



- 규모 : B8/15F
- 연면적 : 7,799m<sup>2</sup>
- 대지면적 : 514m<sup>2</sup>
- 강남구 신사동 소재
- 준공 : 2009. 3
- 건폐율 : 55.27%
- 용적률 : 798.34%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 24대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/다빛산업개발(주)
- 지하철 3호선 신사역 도보 7분 거리
- 신사역에서 안세병원사거리 방향 도산대로 대로변 소재
- 임대목적 빌딩으로 저층부 리테일 및 중층부 이상 업무시설로 임대중

### KBD 강남지웰타워 I



- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 4,983m<sup>2</sup>
- 대지면적 : 469m<sup>2</sup>
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2009. 1
- 건폐율 : 59.87%
- 용적률 : 712.73%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 13대
- 용도 : 교육연구/근생

- 시행/시공 : (주)블루스페이스 씨앤디/(주)신영동성
- 지하철 2호선 강남역 도보 5분 거리
- 강남역사거리에서 양재역 방향 강남대로 이면도로에 위치
- 오피스 분양상품으로 기준층(4~12층)은 교육연구시설이 입주하였 으며, 저층부(지하층~지상3층)는 근생시설로 활용

### KBD LG전자 서초R&D캠퍼스



- 규모 : B5/25F
- 연면적 : 124,037m<sup>2</sup>
- 대지면적 : 20,760m<sup>2</sup>
- 서초구 양재동 소재
- 준공 : 2009. 1
- 건폐율 : 39.3%
- 용적률 : 289.33%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 1,253대
- 용도 : 교육연구/복지

- 시행/시공 : LG전자(주)/GS건설(주)
- 신분당선 개통 예정인 영곡사거리에서 도보 12분 거리
- 양재C에서 선암C 방향 양재대로변 소재
- LG 전자의 R&D센터로 디지털복합기, 스토리지 관련 업무 및 연구 시설로 전체 사용

### KBD 서초동 유니온빌딩



- 규모 : B2/13F
- 연면적 : 4,626m<sup>2</sup>
- 대지면적 : 609m<sup>2</sup>
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2009. 2
- 건폐율 : 59.96%
- 용적률 : 739.37%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 24대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)연합건업, (주)포스콘/(주)휴먼텍코리아
- 지하철 2호선 교대역 도보 7분 거리
- 교대역에서 강남역 방향 서초로 대로변 위치
- 건축주인 연합건업에서 임대 수익을 목적으로 신축함

## 임대시장 3 | 수급 동향 분석

### KBD MTU빌딩



- 규모 : B3/9F
- 연면적 : 8,893㎡
- 대지면적 : 1,928㎡
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2009. 1
- 건폐율 : 35.67%
- 용적률 : 245.4%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 59대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (학)감리교신학원/(주)보미종합건설
- 지하철 2호선 역삼역 도보 10분 거리
- 역삼역사거리에서 양재전화국 방향 논현로변 소재
- 학교법인 감리교신학원에서 임대 수익을 목적으로 신축함

### KBD 스타갤러리 브릿지



- 규모 : B5/13F
- 연면적 : 9,079㎡
- 대지면적 : 851㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2009. 1
- 건폐율 : 59.67%
- 용적률 : 696.02%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 36대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)에이치에스지/(주)엠지엘건설
- 지하철 2호선 서초역 도보 2분 거리
- 서초역에서 교대역 방향 서초로 대로변 소재
- 오피스 분양상품으로 '스타갤러리 브릿지'라는 이름으로 분양하여 금분기 준공

### Others 우리기술사옥



- 규모 : B5/13F
- 연면적 : 19,948㎡
- 대지면적 : 1,973㎡
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2009. 3
- 건폐율 : 59.37%
- 전용률 : 47%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 162대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)우리기술/풍림산업
- 지하철 6호선 수색역 도보 12분 거리
- 상암동 DMC 내 B5-2블록 위치
- 건축주인 우리기술 사옥으로 일부 사용 예정이나, 근생을 포함하여 대부분 외부 임대 예정

### Others 이마트 사옥



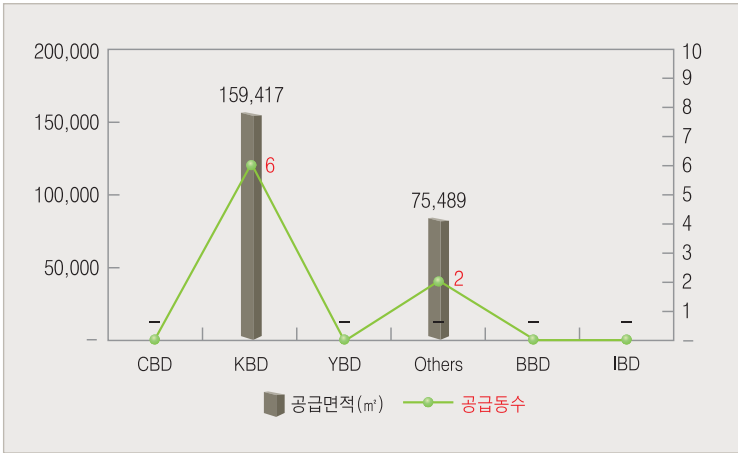
- 규모 : B3/20F
- 연면적 : 55,541㎡
- 대지면적 : 19,359㎡
- 성동구 성수동2가 소재
- 준공 : 2009. 1
- 건폐율 : 59.9%
- 용적률 : 290.12%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 1,222대
- 용도 : 업무/판매

- 시행/시공 : (주)신세계백화점/(주)신세계건설
- 지하철 2호선 성수역 도보 12분 거리
- 영동대교 북단사거리에서 서울숲 방향 독섬길 도로변 소재
- 신세계 이마트 사옥으로 기존 이마트 성수점 뒷편 부지에 연결하여 증축

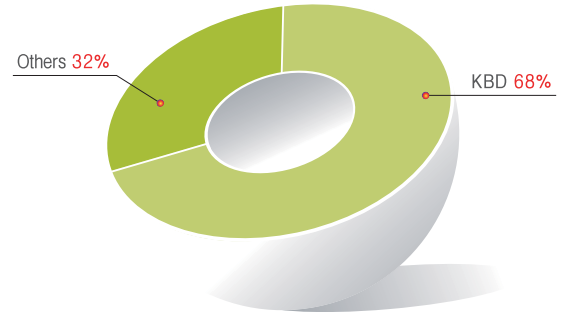
- 2009년 1/4분기 신규 공급 오피스는 총 8개동, 연면적 234,906㎡로 조사된 바, 이는 평년(165,000㎡)을 다소 상회하는 수준으로 최근 경기 불황에 따른 공실률 급등세에 더해 임대시장의 불안을 가중시킬 것으로 예상됨. 특히, 금분기 공실률이 4%대(4.0%)로 올라선 KBD에 6개동, 159,417㎡가 집중 공급된 것이 동 지역 공실률 상승세에 큰 영향을 미친 것으로 조사됨.
- 금분기 공급물량 중 76.5%를 차지한 LG 전자 서초 R&D캠퍼스와 성수동 이마트사옥이 모두 자체 사옥 용도로 사용 예정에 따라, 해당 빌딩은 시장에 안착할 전망이다. CBD와 KBD 등에 분산 입주했던 해당 업체들이 기존에 입주했던 빌딩들의 공실이 신규로 공급되면서 공실률 상승세에 일조하였음.
- 특히, 2007년 이후 오피스 임대시장 활황기에 착공되어, 최근 신규 공급 물량이 집중되고 있는 KBD 소재 중소형빌딩들의 경우 임대 시장 급변으로 준공시 임대율이 50% 내외까지 크게 떨어졌고, 안정화까지 다소간의 시간이 소요될 것으로 예상됨.
- CBD, YBD 및 BBD에서는 전분기에 이어 2분기째 신규 공급이 없었음.

## 임대시장 3 | 수급 동향 분석

### >> 권역별 공급량 분석



### >> 권역별 공급비율 분석



### 2009년 1/4분기 신규 오피스 공급시장 주요 특징

특 징	내 용	비 고
1. 사옥형 빌딩 공급 급증	금융위기 이전 임대시장 호황기에 계열사간 업무 효율 증대 및 임대료 부담을 덜고자 착공했던 사옥 목적 빌딩들이 다수 공급되고 있으며, 2/4분기 이후에도 CJ, 우리은행 등 연내 다수 공급 예정임	KBD : LG전자 R&D 캠퍼스 Others : 이마트사옥
2. 공실률 급등에 따른 신축빌딩 준공시 임대율 급락	금분기 4%대까지 공실률이 급등한 KBD의 경우 경제 상황 악화에 따른 입차 수요 감소로 인해 외부 임대분에 대한 준공시 임대율이 50% 수준까지 떨어진 것으로 조사됨	호황기 오피스시장 준공시의 임대율 →80~90% 수준
3. 불황으로 인한 준공 지연 사례 속출	경기 불안에 따른 시행사 또는 시공사 사정으로 인해 신규 공급빌딩 중 다수가 공급 예정시기 보다 1~3개월 가량 늦어지는 사례가 속출하고 있으며, 착공전 프로젝트의 경우 취소되는 경우도 빈번히 조사됨	1/4분기 공급예정분 중 2개동 33,852㎡가 2/4분기로 이월됨

## 임대시장 3 | 수급 동향 분석

❁ (2) 2009년 1/4분기 주요 임대차 활동					
권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
CBD	대일빌딩	종로구 인사동	LG CNS	701	2009. 2
	극동빌딩	중구 충무로3가	웅진홀딩스 외	9,900	2009. 1
	SC제일은행본점	종로구 공평동	조세심판원	4,544	2009. 2
	솔로몬빌딩	중구 초동	삼성생명보험	549	2009. 2
	MIES빌딩	중구 서소문동	서울특별시	1,110	2009. 2
			삼성화재	430	2009. 2
대일빌딩	중구 남대문로1가	조세일보	992	2009. 3	
		WS통상	149	2009. 2	
KBD	동훈타워	강남구 역삼동	법무법인 대륙	3,281	2009. 1
	구산타워	서초구 방배동	소니코리아	4,364	2009. 2
	쓰리엠타워	강남구 역삼동	롯데주류BG	1,537	2009. 1
	중앙일보빌딩	송파구 가락동	한솔 CNS	2,109	2009. 1
	트리스빌딩	강남구 논현동	와인바	585	2009. 2
	엠티워	강남구 삼성동	건축사사무소 이공	1,089	2009. 3
YBD	대릉서초타워	서초구 서초동	LIG손해보험	729	2009. 2
	동양증권빌딩	영등포구 여의도동	HMC투자증권	1,991	2009. 2
	유진투자증권빌딩	영등포구 여의도동	노사정위원회	1,876	2009. 2
	하나대투증권빌딩	영등포구 여의도동	금융위원회	4,415	2009. 1
BBD	교보증권빌딩	영등포구 여의도동	유니온AMC	641	2009. 1
	외환은행빌딩	분당구 야탑동	위즈도메인	1,018	2009. 2
	동양생명빌딩	분당구 서현동	모블릭	1,062	2009. 2
	파인디지털사옥	분당구 야탑동	티엘아이	579 (증평)	2009. 1
	분당스퀘어	분당구 서현동	성남산업진흥재단	6,234	2009. 3

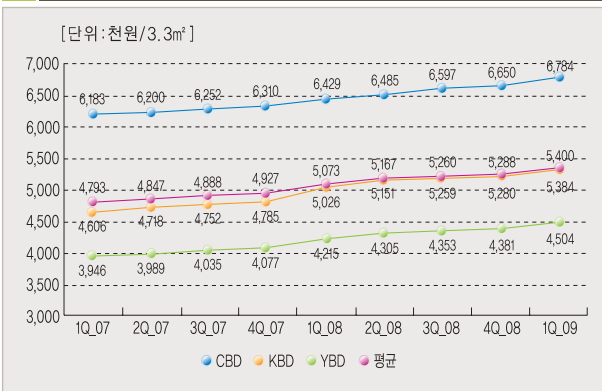
❁ 2009년 1/4분기 임대차 활동 주요 특징		
특 징	내 용	비 고
1. 외곽지역 소재 대형 공실에 대한 임대차 활동 활발	경기 불안으로 인해 상대적으로 임대가가 저렴한 외곽지역 대형 공실이나, BBD와 같은 주요 권역의 대체지역에 대형 임대차 면적 임대차 활동이 다수 이루어짐	BBD : 성남시 6,234m <sup>2</sup> CBD : 웅진 9,900m <sup>2</sup> KBD : 소니(4,364m <sup>2</sup> ), 한솔 CNS(2,109m <sup>2</sup> ) 등
2. 대형 공실 공급으로 권역 내 통합 이전 수요 발생	2008년 4/4분기 YBD 소재 대림산업의 동일 권역 내 통합 이전에 이어, 금분기에는 CBD 소재 내외빌딩 주변에 분산입주해 있던 웅진 그룹 계열 사들이 역시 동일 권역 소재 빌딩인 극동빌딩으로 이전함	웅진계열사 약 9,900m <sup>2</sup> 계약 체결
3. KBD 소재 공공기관 타지역 이전	도곡동 및 반포동에 위치해 있던 공공기관인 조세심판원과 금융위원회가 각각 CBD, YBD로 이전함에 따라 KBD 임대시장 불안 가중	조세심판원 : SC제일은행빌딩 금융위원회 : 하나대투증권빌딩

## 임대시장 4 | 2009년 1/4분기 임대시장 분석 및 2/4분기 전망

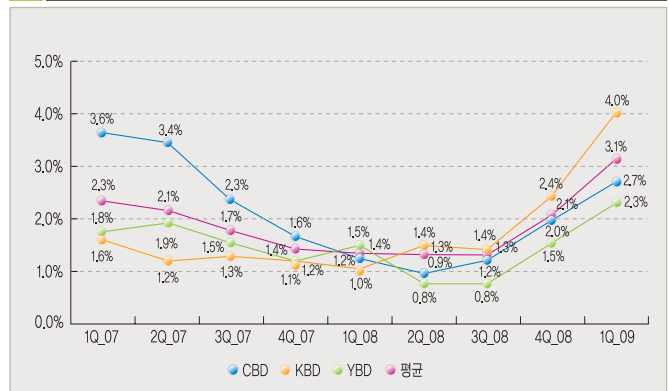
2009년 1/4분기 오피스 임대시장 분석 (△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)						
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기 대비변동률)	5,400 (2.1%△)	576.2 (2.1%△)	52.3 (1.5%△)	24.7 (1.5%△)	3.1 (1.0%p△)	14.3 (0.2%p▽)
(2008년 1/4분기 변동률)	(3.0%△)	(4.8%p△)	(2.9%△)	(1.6%△)	(-)	(0.2%p▽)

- 2009년 1/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 연초 정기 인상시기를 맞아 2008년 4/4분기와 비교하여 전세환산가는 3.3㎡당 5,288천원에서 2.1%가 상승된 5,400천원으로 조사되었으며, 공실률은 4/4분기 대비 1.0%p가 상승되며, 2006년 3/4분기 이후 2년 반만에 3%대(3.1%)로 올라섬.
- 4%(4.7%△) 넘게 급등한 2008년 물가상승률 상승분을 연초 정기 인상시기를 맞아 임대가에 반영하고자 하는 움직임이 투자기관 소유빌딩을 중심으로 다수 조사되었으나, 신규 공실 공급 빌딩과 장기 공실 보유 빌딩을 중심으로 동결 또는 인상폭을 줄이면서 임대가 상승률이 예상(3% 내외) 보다 낮아졌음.
- 공실률은 KBD가 글로벌 금융위기에 가장 민감하게 반응하고 있는 KBD가 2분기 연속 1%p를 넘는 상승세를 유지하며, 3대권역 중 가장 불안한 시장을 유지하고 있는 반면에, 은행과 증권을 중심으로 한 금융업종이 밀집되어 있는 CBD와 YBD는 1차 구조조정 폭이 예상보다 크지 않았던 바, KBD의 절반 수준(0.7~0.8%p△)의 상승에 그치면서 상대적으로 안정세를 나타내었음.

### >> 전세환산가



### >> 공 실 률

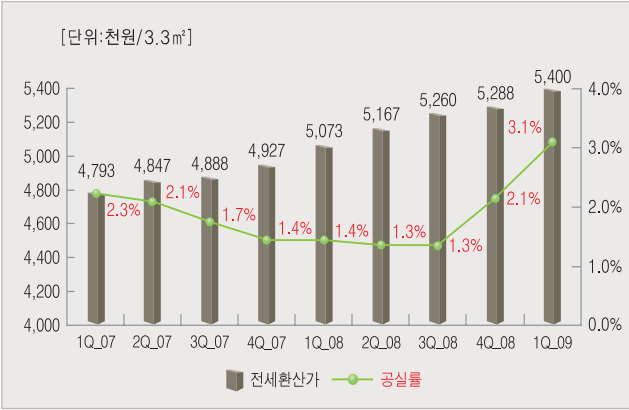


세부권역 시장 분석 (CBD) (△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)						
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	6,784 (2.0%△)	647.7 (1.8%△)	62.2 (1.1%△)	27.6 (1.7%△)	2.7 (0.7%p△)	12.5 (0.1%p▽)
(2008년 1/4분기 변동률)	(1.9%△)	(2.6%p△)	(1.7%△)	(1.6%△)	(0.4%p▽)	(0.2%p▽)

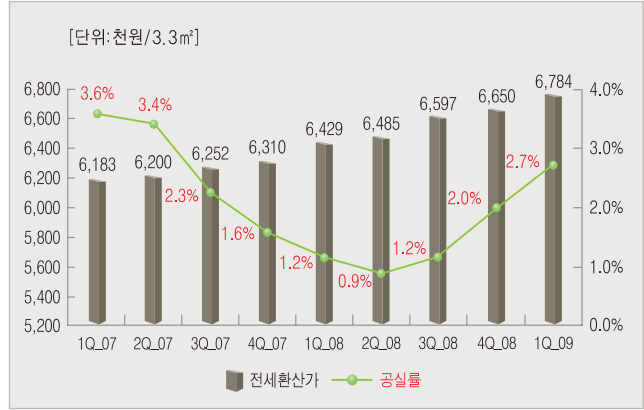
- 도심 권역(CBD)의 전세환산가는 4/4분기 대비 2.0%가 상승된 3.3㎡당 6,784천원으로 서울시 평균(2.1%) 수준의 인상이 조사되었음. 종로타워, 삼성화재빌딩, 태평로빌딩 등 삼성계열사 빌딩과 SFC, 올리브타워, 노스게이트빌딩 등 투자기관 소유빌딩들의 임대가 인상이 조사되었으나, 경기 침체로 인한 임차인들의 중도해지 또는 감평에 따른 공실이 계속 공급되고 있어 인상폭을 줄이거나 동결하는 추세가 계속되고 있음. 다만, 금분기 CBD에서 5건의 매매가 이루어졌던 바, 이 중 그동안 자사사용 및 계열사들에게만 임대해 했던 금호아시아나 퍼스트타워와 SK건설빌딩 등이 리스백 조건이기는 하나 비교적 높은 임대가격으로 임대시장에 공급될 예정에 따라 소폭이나마 상승이 예상됨.
- 공실률은 전분기 상승폭과 동일한 0.7%p가 추가로 상승된 2.7%를 기록하였음. 을지로에 소재한 삼성화재본점빌딩에 임차해있던 ING생명이 지점을 폐쇄하면서 4,000㎡의 공실이 공급되었고, CBD에 밀집해 있는 항공사, 해운사, 여행사들의 감평 및 지점 폐쇄가 다수 이루어짐에 따라 공실이 꾸준히 늘어나고 있음. 다만, 주요 공실이었던 SC제일은행본점빌딩에 KBD로부터 조세심판원이 이전해 왔고, 금융권(은행 본점)에 대한 구조조정이 크지 않았던 바, 금분기 공실 상승률은 3대권역 중 가장 낮은 수준이었음.

## 임대시장 4 | 2009년 1/4분기 임대시장 분석 및 2/4분기 전망

### >> 전세환산가 vs 공실률(서울)



### >> 전세환산가 vs 공실률(CBD)



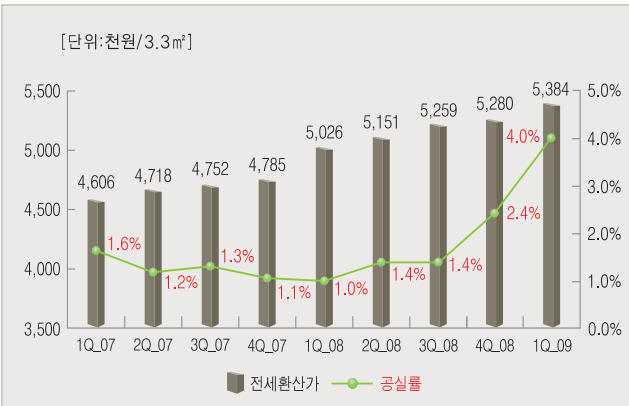
### 세부권역 시장 분석(KBD)

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

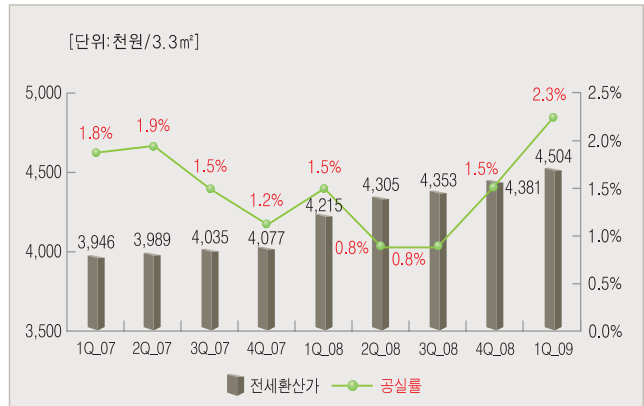
구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5,384 (2.0%△)	672.9 (1.8%△)	55.6 (1.7%△)	26.0 (1.6%△)	4.0 (1.6%p△)	16.0 (0.1%p▽)
(2008년 1/4분기 변동률)	(5.0%△)	(8.5%△)	(4.9%△)	(2.3%△)	(0.1%p▽)	(0.1%p▽)

- 강남권역(KBD)의 전세환산가는 4/4분기 대비 2.0%가 상승된 3.3㎡당 5,384천원을 나타냄. 이는 금분기 서울시 평균수준이나, 임대시장 호황기였던 전년 동기(2008년 1/4분기)의 상승률(5.0%△)에는 절반에도 못미치는 것으로 상승세가 크게 둔화된 것으로 조사됨. 포스코센터, 트레이드타워, GFC, ING타워 등 권역을 대표하는 프라임등급 빌딩들이 물가상승률을 감안하여 4~5% 내외의 기준을 인상을 실시하였으나, 2008년 연말 임대료를 인상했던 빌딩 일부는 임대료를 작년 수준으로 환원하였고, 공실이 발생된 빌딩들의 경우 대부분 임대료를 동결함에 따라 상승폭이 크지 않았던 것으로 분석됨. 금분기 플래티넘타워, 미래에셋캐피탈타워 등 3건의 매매가 이루어졌으나, 이들 빌딩의 임대료가 2008년에 하반기에 이미 크게 인상되었고, 4%가 넘는 세분권역의 공실률 때문에 소유주 변경후 임대료 추가 인상은 어려울 것으로 예상됨에 따라 당분간 포함세가 예상된다.
- KBD 공실률은 전분기 대비 1.6%p까지 크게 상승된 4.0%로 IMF 이후 가장 높은 공실률을 기록함. CBD나 YBD의 경우 2004~2006년 사이 4%대를 넘어 최고 6%대까지 상승했던 전례가 있으나, 동기간 최고 2.8%(2004년 1/4분기)로 3%를 넘지 않았던 KBD 공실률이 미국발 금융위기에 가장 민감하게 반응하고 있음. 금분기 KBD 임대시장 조사 대상 309개 빌딩 중 14.2%에 해당하는 44개 빌딩의 공실률이 두자릿수(10% 이상)를 나타내고 있고, 일부 신규 공급 빌딩의 경우 준공시 50% 이하의 계약률을 나타내고 있는 등 동 세분권역 임대시장의 불안이 타 권역 대비 매우 크고, 단기간 개선될 여지가 낮아 2/4분기를 넘어 하반기까지 당분간 3대권역 중 가장 불안한 시장을 형성할 전망이다.

### >> 전세환산가 vs 공실률(KBD)



### >> 전세환산가 vs 공실률(YBD)



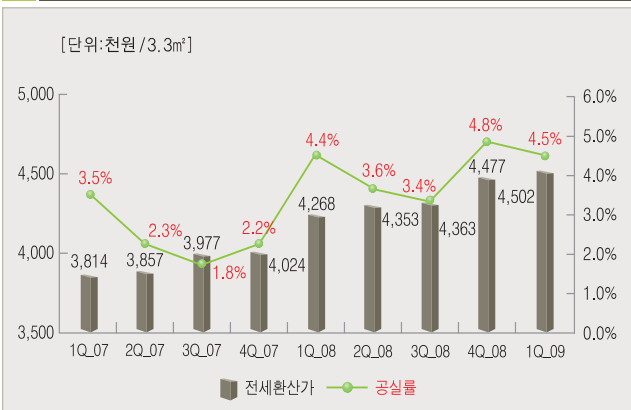
## 임대시장 4 | 2009년 1/4분기 임대시장 분석 및 2/4분기 전망

세부권역 시장 분석(YBD)		(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)				
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전 환률
YBD (전분기대비 변동률)	4,504 (2.8%△)	422.8 (1.6%△)	42.2 (1.5%△)	21.6 (1.5%△)	2.3 (0.8%p△)	12.7 (0.1%p▽)
(2008년 1/4분기 변동률)	(3.4%△)	(3.0%△)	(2.4%△)	(1.4%p△)	(0.3%p△)	(0.1%p▽)

- YBD의 전세환산가는 4/4분기 대비 2.8%가 상승된 4,504천원으로 나타남. 전환률을 낮게 책정하고 있는 금융(증권, 보험) 및 투자기관 소유빌딩들이 다수 임대가를 인상한바, 월세 상승률이 서울시 평균 수준이었음에도 전세환산가 상승률은 3대권역 중 가장 높았음. 이에 따라 2007년 1/4분기 이후 이후 2008년 4/4분기까지 최저 0.8%를 기록하며 1% 내외의 공실률을 유지하면서 KBD와 비교하여 임대가 상승률이 다소 낮았던 YBD가 금융위기에도 불구하고 3대권역 중 가장 높은 임대가 상승률을 나타낸 것으로 조사됨. 특히, 1/4분기에도 여전히 1%대(1.7%) 공실률을 유지하고 있는 동여의도 증권가 소재 빌딩들이 4~6% 내외의 임대가 인상을 실시하며 상승세를 주도함.
- 공실률은 전분기 대비 0.8%p가 상승된 2.3%를 나타냈으나, 여전히 3대권역 중 가장 낮은 수준으로 조사됨. 3,000㎡ 이상의 대형 공실의 경우 전분기 3개 빌딩에서 5개로 증가했으나, 타권역의 절반 수준이며 4,000㎡가 넘는 공실은 1개에 그쳤음. CBD와 마찬가지로 증권을 중심으로 한 금융기관의 구조조정 폭이 크지 않았고, 불황에도 불구하고 타권역으로 부터의 유입 수요가 일부 조사되고 있는 바, 2/4분기 이후에도 3대권역 중에서는 상대적으로 안정적인 공실률을 유지할 전망이다.

세부권역 시장 분석(BBD)		(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)				
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전 환률
BBD (전분기대비 변동률)	4,502 (0.6%△)	463.4 (0.4%△)	39.5 (0.6%△)	21.6 (0.3%△)	4.5 (0.3%p▽)	12.5 (-)
(2008년 1/4분기 변동률)	(6.1%△)	(7.1%△)	(5.5%△)	(3.9%△)	(2.2%p△)	(0.3%p▽)

### >> 전세환산가 vs 공실률(BBD)



- BBD 전세환산가는 연초 정기 인상시기임에도 불구하고 0.6% 상승하는데 그쳐 보험세를 나타냄. 서현역 소재 프라임 등급 빌딩인 퍼스트타워가 전분기 이미 임대가를 인상하였던 바, 금분기에는 서현역 소재 센트럴타워, 삼성생명서현빌딩 및 야탑역 소재 코리아디자인센터 등 일부 빌딩만이 제한적으로 임대가를 인상함에 따라 상승률이 높지 않았음. 2/4분기 말 A등급 규모의 분당 M타워가 모두 외부 임대 형태로 공급될 예정에 따라 동 빌딩의 임대율 여부에 따라 임대가 추이는 가변적일 가능성이 있으나 전체적으로는 보험세가 계속될 전망이다.

- BBD 공실률은 외환은행빌딩, 동양생명빌딩, 파인디지털사옥, 삼성생명빌딩 등 서현역과 야탑역 소재 빌딩 일부가 자사사용 면적 증평 및 신규 계약 등으로 공실이 일부 해소되면서 3대권역의 상승과는 달리 전분기 대비 0.3%p 소폭 하락된 4.5%를 나타냄. 2/4분기에는 세분권역 전체 규모 대비 대형 면적인 분당 M타워(구미동, 46,126㎡)가 6월에 준공되어 모두 임대물량으로 공급될 예정에 따라 그동안 가장 큰 공실이었던 분당스퀘어의 잔여분(6,234㎡) 모두가 성남산업진흥재단의 입주로 100% 임대 완료 예정에도 불구하고 공실률 상승이 예상됨.

## 임대시장 4 | 2009년 1/4분기 임대시장 분석 및 2/4분기 전망

### 2009년 1/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

2009년 1/4분기 서울시 3대권역 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

2009년 1/4분기 오피스 임대시장 주요 특징		
특 징	내 용	비 고
1. 임대가 상승세 둔화	불황에도 불구하고 연초 임대가 정기 인상시기를 맞아 전세환산가 기준으로 전분기 대비 2.1%가 상승되었으나, 2008년 물가상승률(4.7%) 대비 절반에도 못미침.	2008년 물가상승률 전국 4.7%, 서울 4.1%
2. 서울시 전체 공실률 3%대 진입	2006년 3/4분기 이후 2년 반만에 3%(3.1%)대까지 급상승 됨	2006년 3/4분기 공실률 → 3.0%
3. KBD 공실률 IMF 이후 최고 기록	다국적 기업들이 가장 많이 포진한 KBD가 글로벌 금융위기에 가장 민감하게 반응하며 2분기 연속으로 1%p가 넘는 공실률 급등세를 유지함.	2008년 4/4분기 1.0%p △ 2009년 1/4분기 1.4%p △
4. YBD 상대적 안정세 유지	타권역과 마찬가지로 공실률 상승세는 계속되었으나, 2008년 2/4분기 이후 3대권역 중 가장 낮은 공실률을 유지하고 있음. 동여의도의 경우 3,000㎡ 이상 대형 공실이 2개동에 불과함.	YBD 전체 3,000㎡ 이상 대형 공실 5개동
5. 공실률 급등에 따른 신축빌딩 준공시 임대물 급락	금분기 4%대까지 공실률이 급등한 KBD의 경우 기존 빌딩의 신규 공실 공급과 임차 수요 감소 등으로 외부 임대물량에 대한 준공시 임대율이 50% 내외까지 떨어진 것으로 조사됨.	호황기 오피스시장 준공시 임대율 → 80~90% 수준
6. 외곽지역 소재 대형 공실에 대한 임대차 활동 활발	경기 불안으로 인해 상대적으로 임대가가 저렴한 외곽지역 대형 공실이나, BBD와 같은 주요 권역의 대체지역에 대형 임대차 면적 임대차 활동이 다수 이루어짐.	CBD : 웅진 9,900㎡ KBD : 소니(4,364㎡), 한솔 CNS(2,109㎡) 등

2009년 2/4분기 오피스 임대시장 전망						
구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
임 대 가	→	→	→	↗	→	→

- 2009년 1/4분기 경기 불황에도 불구하고 임대가가 전분기 대비 2%나 상승되었으나, 이는 2008년의 높은 물가상승률에 기인한 정기적인 기준가 인상에 불과하고, 공실 급등세가 계속되고 있기 때문에 2/4분기 이후에는 대부분의 빌딩들이 임대가를 동결할 것으로 예상됨. 더불어, 일부 대형 공실 보유 빌딩들과 중소형빌딩의 경우 임대가 인하 움직임도 조사되고 있는 바, 전체적으로는 약보합세가 예상됨. 또한, 그동안 임대가 급등세에 일조하였던 소유주 변경 후 임대가 대폭 인상사례 역시 매매가 급락과 공실률 급등으로 인해 매매시장 거래 회복(2009년 1/4분기 9건)에도 불구하고 해당빌딩의 인상률은 크지 않을 것으로 조사되면서 임대시장에 미치는 영향은 미미할 전망이다.

2009년 2/4분기 오피스 임대시장 전망						
구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
공 실 률	↗	↗	↗ ↗	→	→	↗

- 2008년 4/4분기 2%(2.1%)대에 이어 금분기 3%(3.1%)대로 올라선 서울지역 공실률은 급등세가 진정되지 않는 가운데, 2/4분기 이후 2차 금융위기 발생에 대한 우려와 사상 최대 무역수지 흑자 달성, 환율 안정 등의 호재가 경합하면서 불확실한 경기 전망에 따른 불안이 계속될 전망이다. 금융권 구조조정이 1/4분기까지는 소폭에 그치면서, CBD와 YBD가 2%대 공실률을 유지하고 있으나, 보험사를 중심으로 시작된 지점 폐쇄 및 감평이 경제 회복 시기에 따라 금융권 전체로 확산될 가능성이 있고, 불황의 장기화 가능성으로 인한 대형업체의 외곽지역 이전 추진으로 주요 권역의 공실률 상승세는 당분간 지속될 것으로 예상됨.

## 매매시장 1 | 시장 동향

- 조사 대상 및 내용** 서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2009년 1/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 9개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.
- 조사 기간** 2008년 12월 26일 ~ 2009년 3월 31일

2009년 1/4분기 주요 매매 사례					
권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	삼성카드빌딩(구,은석빌딩)	종로구 연지동	52,476	ING 코리아프로퍼티 인베스트먼트	현대상선, 현대증권 등
	YTNET타워	중구 남대문로5가	42,322	코크랩제4호기업구조 조정부동산투자회사	(주)와이티엔
	금호아시아나퍼스트타워	종로구 신문로1가	54,672	금호생명보험(주)	제이알제1호기업구조 조정부동산투자회사
	SK건설빌딩	종로구 관훈동	33,409	SK건설(주)	엠플러스자산운용
	MIES빌딩	중구 서소문동	12,951	KTB자산운용	(주)연호전자
KBD	플래티넘타워	서초구 서초동	26,007	코크랩제4호기업구조 조정부동산투자회사	KTB자산운용
	디스커서&메디슨빌딩	강남구 대치동	26,526	삼동지브이텍 등	(주)메디슨
	미래에셋캐피탈타워(A,B동)	강남구 대치동	21,636	미래에셋캐피탈(주)	(주)너브
Others	대한통운빌딩	성북구 동소문동5가	4,829	대한통운(주)	롯데자산개발(주)

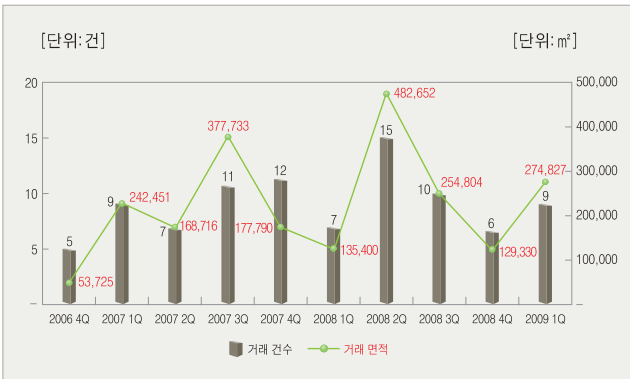
※ 디스커서&메디슨빌딩, 대한통운빌딩, 삼성카드빌딩 등은 2008년 4/4분기에 계약이 이루어졌으나, 2008년 12월 26일 이후 등기부상 소유권이 이전된 물건으로 2009년 1/4분기 매매사례에 포함.

- 2009년 1/4분기 오피스 매매시장의 거래사례는 총 9건으로, 총 연면적 274,827㎡에 거래대금은 1조 461억원으로 조사됨. 2008년 9월 글로벌 금융위기 이후 급랭했던, 매매시장이 2009년 1/4분기 들어 거래면적 및 거래건수에서 회복세를 나타내고 있음. 다만, 전분기와 마찬가지로 CBD와 KBD에서만 거래가 이루어졌으며, YBD와 BBD의 경우 매물은 있으나, 거래는 없었음.
- 2008년 4/4분기(2,818천원) 대비 ㎡당 매매가는 주요 역세권 A등급 빌딩의 거래로 인해 3,000천원(3,712천원)대를 회복하였으나, 개별 빌딩별로 보면 금융위기 이전 매도 호가 대비 20~30% 내외까지 하락된 가격에 거래됨.

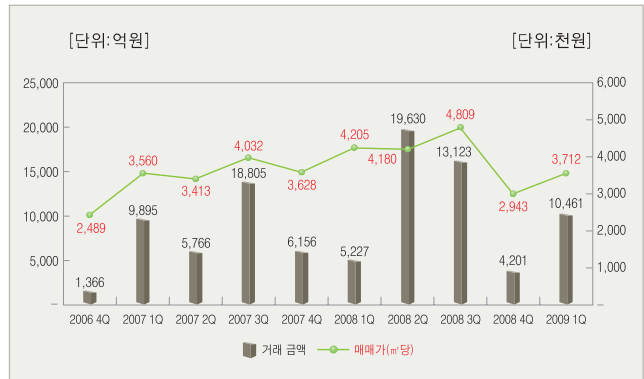
## 매매시장 2 | 2009년 1/4분기 매매시장 분석

### 2009년 1/4분기 매매시장 분석

#### >> 분기별 거래 면적 분석

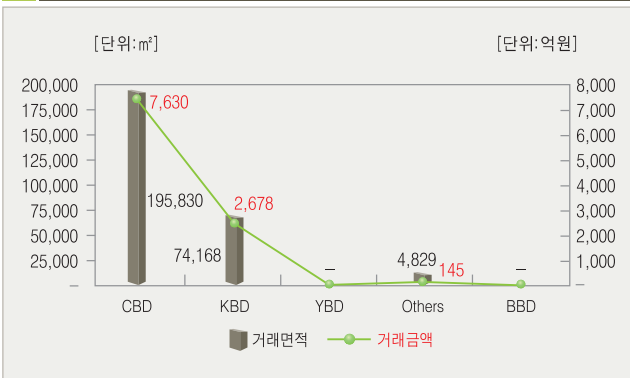


#### >> 분기별 거래 금액 분석

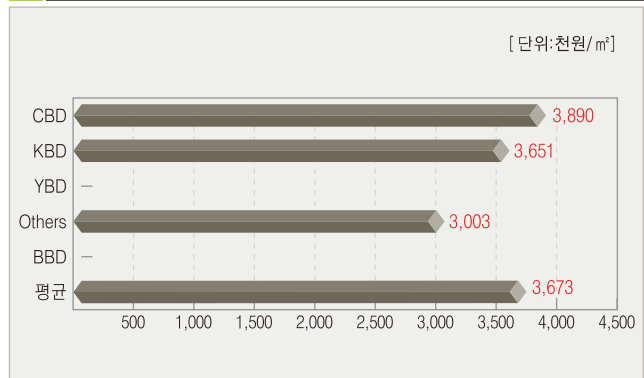


- 2009년 1/4분기 오피스 매매사례는 총 9건, 274,827㎡가 거래된 것으로 조사됨. 거래건수는 평년(분기당 10건)에 못미쳤으나, 거래 면적은 삼성카드빌딩, YTN타워, 금호아시아나퍼스트타워 등 A등급 규모 빌딩이 거래되면서 평년(165,000㎡)의 1.7배 수준까지 크게 늘어남.
- 1/4분기 총 거래금액은 거래면적 증가에 따라 금융위기로 인해 시장이 급랭했던 전분기 대비 2배 이상 증가된 1조 461억원으로 조사됨. ㎡당 매매가 역시 주요 역세권 소재 빌딩의 거래로 인해 금분기 매매사례 9건 모두가 전분기 평균 보다 높은 3,000천원 이상으로 조사되었으며, 3,712천원까지 상승되어, 2007년 수준까지 가격이 회복됨. 그러나, 개별 사례를 봤을 때, 여전히 금융위기 이전 매도 호가 대비 20~30%가 하락된 가격에 거래됨.

#### >> 권역별 매매사례 분석



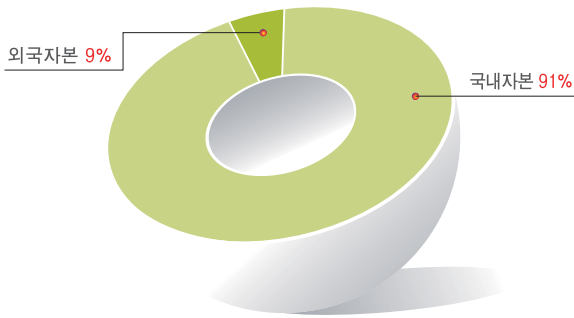
#### >> 권역별 평균 매매가



- 권역별로는 5개동, 195,830㎡가 거래된 CBD가 전체 거래면적과 금액 대비 각각 71.3%, 72.9%를 차지하며, 전분기에 이어 매매시장을 주도하였음. 이어, KBD가 3개동, 74,168㎡가 거래되며, 거래면적과 금액에서 각각 27.0%, 25.7%로 나타남. 이어 서울 기타지역인 한강 이북동지역에서 C등급 빌딩이 1건 거래되었으며, YBD와 BBD에서는 다수의 매물이 공급되었음에도 2008년 4/4분기에 이어 거래가 없었음.
- 세분권역별 ㎡당 매매가를 살펴보면, 2007년(3,874천원) 대비 2008년(4,933천원)에 27.3%나 급등했던 KBD의 경우 최근 공실률 급등세와 맞물려 26.0%까지 폭락하였음. 반면에, 2008년도 매매가 수준(3,766천원)이 KBD 대비 크게 낮았던 CBD는 금호아시아나퍼스트타워와 YTN타워와 같은 주요 역세권 매물의 거래에 힘입어 2008년 평균 대비 3.3%가 상승됨.

## 매매시장 2 | 2009년 1/4분기 매매시장 분석

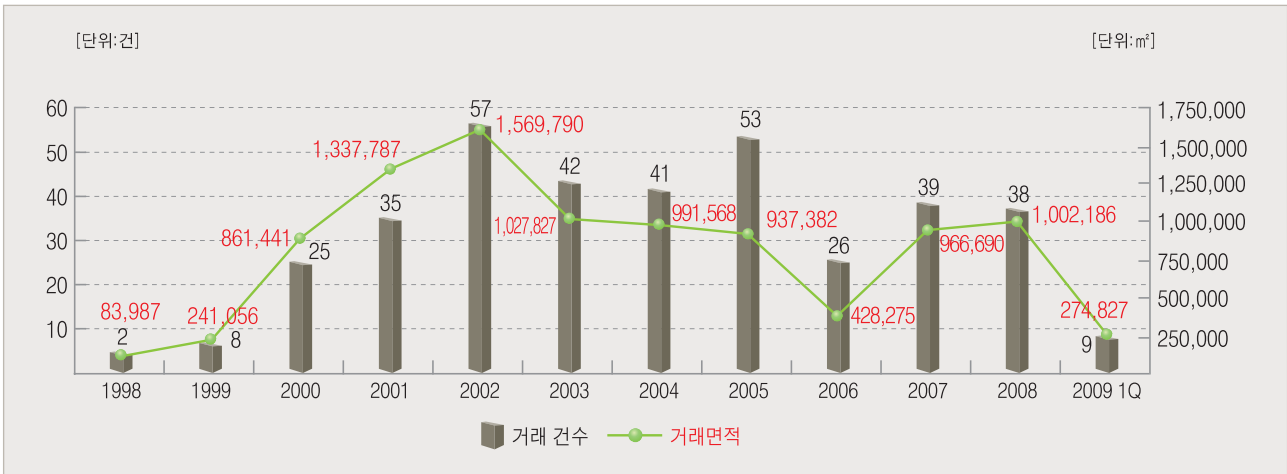
### >> 매수자 거래 면적 분석



- 2009년 1/4분기 매입자본은 국내자본이 전체 9건 중 8건으로 강세가 지속되었으며, 외국자본의 매입은 단 1건으로 조사됨. 특히, 국내자본의 매입 목적이 실사용에 더해 투자목적 수요까지 더해 당분간 국내자본의 매수 강세는 지속될 전망이다.
- 금융위기에 따른 금융 및 투자기관들의 관망세가 여전히 계속되고는 있으나, 간접투자 형태의 매입이 3건으로 전분기(1건) 대비 증가했고, 임대시장의 공실률 안정화와 매매시장 저점 확인 시점에 즈음해 크게 늘어날 가능성이 큼.

### 연도별 매매사례 대비 2009년 1/4분기 매매시장 분석

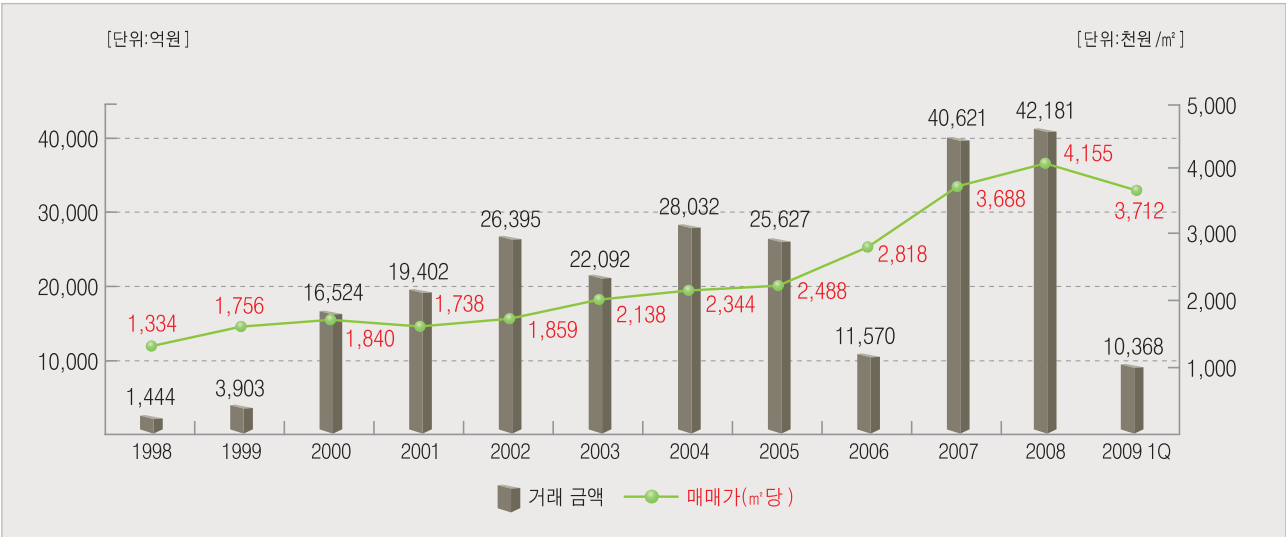
#### >> 연도별 매매사례



- 당사에서 오피스 매매사례를 조사하기 시작한 1998년부터 2009년 1/4분기까지 서울 및 분당권역(BBD)의 오피스 매매사례는 총 375건, 9,722,816㎡로 거래 금액은 24조 8,251억원으로 조사됨.
- 2002년 57건, 157만㎡가 거래된 것을 정점으로 이후 2006년까지 매물 부족으로 지속적인 거래면적 감소세를 나타냈던 오피스 매매시장은 2007년과 2008년에 회복세를 나타내며 평균 100만㎡ 내외의 거래가 이루어짐. 2008년 9월 금융위기 이후 거래가 급격하게 감소하였으나, 2008년 4/4분기 이후 2분기 동안 매매가 조정이 이루어졌던 바, 급매물을 중심으로 매매가 성사된 2009년 1/4분기에는 2000년대 평균 수준을 상회하는 거래가 이루어지며 회복세를 나타냄.

## 매매시장 2 | 2009년 1/4분기 매매시장 분석

### >> 연도별 거래 금액 분석



- 2009년 1/4분기에 거래된 매매사례들의 ㎡당 평균 매매가는 3,712천원으로 2008년 연간 평균(4,155천원) 대비 10.7%가 하락되며, 4,000천원 이하로 떨어짐. 금호아시아나퍼스트타워, YTN타워와 같은 주요 역세권 A등급(연면적 33,000㎡ 이상)빌딩의 거래로 인해, 금융위기 직후인 2008년 4/4분기(2,943천원) 보다는 상승했으나, 연도별 평균 매매가는 2001년 이후 8년만에 하락세를 나타냄.
- 금융위기로 인해 매물이 크게 증가한 가운데, 2/4분기 이후 하반기 경기 회복 여부가 관건이나, 매매가 하락세는 당분간 계속될 전망이다이며, 최근 거래사례들의 추이 및 주요 매물에 대한 매도자와 매수자간의 의견을 종합해 볼 때, ㎡당 3,000천원대 중반 수준을 중심으로 등락을 거듭할 것으로 판단됨.

### 2009년 1/4분기 매매시장 주요 특징

2009년 1/4분기에 거래가 이루어진 9건의 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 보임.

주요특징	내용	사례
1. ㎡당 매매가 2007년 수준까지 회복	글로벌 금융위기 직후인 2008년 4/4분기에 ㎡당 3,000천원 아래로 폭락했던 매매가는 금분기 주요 역세권 A등급 빌딩 거래에 힘입어 3,000천원대를 회복하였으며, 2007년 평균을 소폭 상회하는 수준까지 상승	2007년 매매사례 평균 →3,688천원/㎡
2. 분기별 거래 회복세	거래금액 및 거래면적 등에서 2006년 이후 최저 수준을 나타냈던, 2008년 4/4분기 대비 금분기에는 거래면적 및 금액이 크게 회복세를 나타냄.	2009년 1/4분기 274,827㎡ 거래
3. 간접투자 형태의 매수 증가	금분기 매매사례 중 리츠 및 펀드가 매입한 사례가 3건으로 매매시장 호황기 대비해서는 낮은 수준이지만 세제 혜택 등의 장점이 있어 간접투자 형태의 거래가 시장 상황 호전 여부에 따라 증가할 것으로 예상됨.	금호아시아나퍼스트타워, 플래티넘타워
4. 국내자본 매수 강세 지속	금융 및 투자기관들의 매수 관망세가 지속되는 가운데, 투자가 가미된 실수요 목적 국내 일반업종의 매수세가 계속됨.	YTN타워, 삼성카드빌딩, 디스커서&메디슨빌딩 등

## 매매시장 3 | 2009년 2/4분기 매매시장 전망

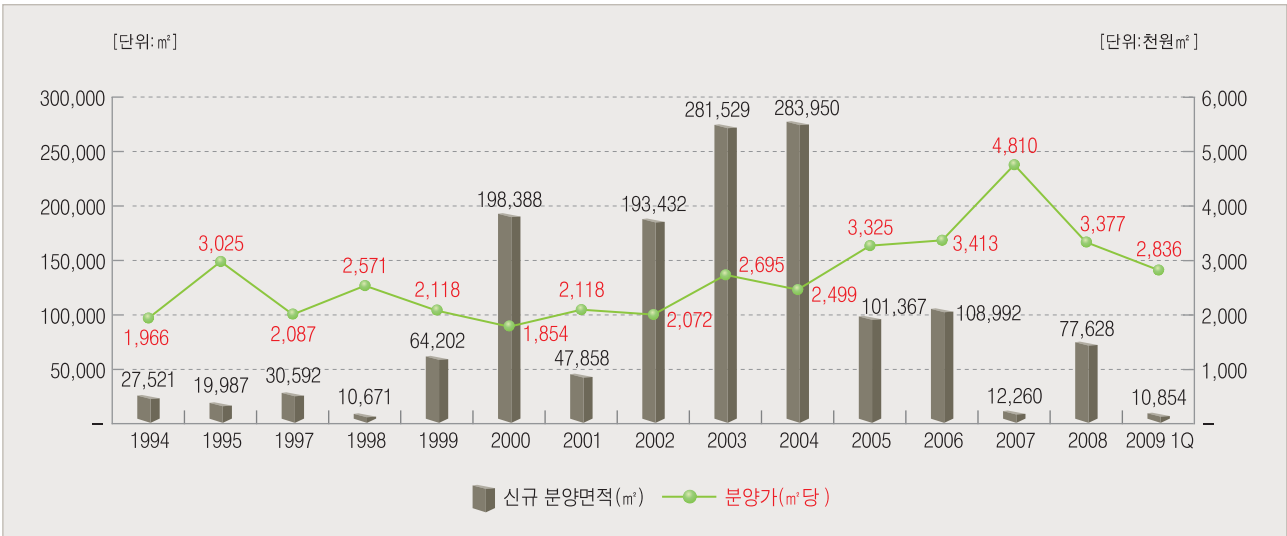
### ❖ 2009년 2/4분기 매매시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 미국발 금융위기 이후 매매시장이 냉각되면서 투자기관의 매수가 크게 줄었으나, 이를 투자목적에 일부 가미된 실수요 법인과 개인들이 대체하고 있으며, 순수 투자 목적 수요 대비 가격 경쟁력이 우위에 있어 강세를 지속할 전망이다.</li> <li>· 더불어, 자금 여력이 있는 실수요자들의 간접투자 상품에 대한 참여 사례가 다수 조사되고 있는 바, 실수요자의 직·간접 시장 참여가 상반기 매매시장의 가장 큰 이슈라고 할 수 있음.</li> <li>· 다만, 3대권역 내 주요 역세권 매물 공급이 계속되고 있고, 가격 조정이 이루어지면서 서울 기타지역과 수도권 매물에 대한 수요는 여전히 침체될 전망이다.</li> </ul>	<p>실사용이 가미된 (투자+실사용) 실수요자 매입 강세, 가격 조정에 따른 간접투자 형태 매입 증가 예상</p>
공 급	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건설, 조선, 자동차, IT 등을 중심으로 한 기업체들의 구조조정 폭이 1/4분기에 예상보다 크지 않았으나, 경기 회복시점에 대한 예측이 어렵고, 불확실성이 여전히 큼에 따라 유동성 확보를 위한 동 업종 사옥 매물이 계속해서 공급되고 있음. 이들의 경우 사옥으로 사용하고 있어 대부분 3~5년간의 Lease-back 조건이나, 기간 만료 후 바이백 옵션을 통해 공급될 것으로 예상됨.</li> <li>· 공동빌딩 거래 불발 이후 Closing Risk에 대한 우려가 시장에 커졌으나, 이를 제외하고 최근 펀드 만기가 도래한 리츠 및 부동산펀드 보유 물건들(MIES빌딩, 코크랩4호 등)이 공매나 수익계약을 통해 꾸준히 거래됨에 따라, 향후 만기 예정 물건들 역시 시장에 순차적으로 공급될 전망이다.</li> </ul>	<p>3대권역 소재 구조조정 및 유동성 확보를 위한 사옥 매물 증가 + 투자기간 만기 도래 빌딩</p>
매매 가격	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 규모(연면적), 시설, 입지(대중교통 접근성) 등 매매가에 큰 영향을 미치는 주요 변수들을 고려할 때, 최근 매매사례들의 경우 상대적으로 규모 및 입지에서 열세인 빌딩의 단위당 매매가가 높게 형성되는 경우가 빈번히 발생되고 있음. 이는 실수요자 참여가 용이한 중소형 물건이 대형물건 보다 의사 결정 및 자금 조달이 용이한 때문으로 사료됨.</li> <li>· 이에 기본적으로는 건물 현황과 입지 등에 따라 기존 매매 추이와 유사하게 가격이 형성될 것이나, 실수요자의 시장 참여 정도에 따라 지역별 매매가격이 국지적으로는 역전될 가능성도 배제할 수 없음.</li> <li>· 매매시장의 지지기반인 임대시장의 공실률이 전분기 대비 1.0%p나 상승된 3.1%를 나타내고 있고, 2/4분기 이후에도 이러한 추세가 유지될 것으로 보여, 공실률 급등세가 둔화되는 시점까지 추가 하락할 가능성이 큼. 매도자와 매수자들의 최근 추이를 감안할 때 m<sup>2</sup>당 3,000천원대 중반을 중심으로 등락을 거듭할 전망이다.</li> </ul>	<p>m<sup>2</sup>당 3,000천원대 중반 수준 등락, 一전체 평균 대비는 10~15%, 고점 대비는 30% 내외 하락</p>

## 분양시장 1 | 시장 동향

- 조사 대상 및 내용**
  - 서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.
- 조사 기간**
  - 2009년 1월 1일 ~ 2009년 3월 20일

### >> 오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 2009년 1/4분기에 신규 분양된 오피스는 3개동, 10,854㎡로 조사됨. 금분기 공급된 한라 시그마밸리, 코오롱 디지털타워(3차) 및 휴먼테크 등 3동 모두 주용도가 아파트형 공장으로서 이 중 오피스는 지원시설 형태로 일부만이 공급됨. 이에 금분기 분양된 사례의 연면적 합계는 78,594㎡로 비교적 컸으나, 3동 모두 순수 오피스가 아닌 타 용도가 추가되는 복합시설 형태로 공급된 바, 오피스 공급 면적은 연면적 대비 13.8%에 그침.
- 업무 밀집지역인 KBD에 소재한 업종을 대상으로 영업을 영위하거나, 강남지역 인프라에 대한 선호도가 큰 업종을 중심으로 접근성이 양호한 뚝섬, 성수 지역에 대한 관심이 커지고 있으며, 최근 불황에 따른 비용 절감 등을 이유로 임대료 및 분양가가 저렴한 이들 지역으로 이전하는 사례가 다수 조사되고 있음. 금분기 대기업 실사용 목적의 이마트사옥(55,541㎡)이 공급되었고, 현대차그룹사옥(110층) 개발과 같은 호재가 이어지면서 앞으로도 금분기와 같은 복합빌딩 형태의 오피스의 분양 및 신축이 이어질 전망이다.
- 1/4분기 준공된 분양 오피스는 서초스타갤러리와 강남지웰타워 I 으로 2006년을 전후해 각각 서초동 법조타운과 서초삼성타운 개발 후광을 바탕으로 초기 분양에 성공했고, 금분기에 준공됨. 다만, 준공 시점의 경제환경 변화로 오피스 용도 외에 일부는 교육 및 연구시설(학원)로 용도가 변경되어 공급되었음.

## 분양시장 2 | 분양사례

### 서울숲 한라 시그마밸리

#### 건축 개요

위 치	서울 성동구 성수동 2가 325-2외 12필지
규 모	지하5층, 지상15층
연 면 적	33,965.49㎡
대 지 면 적	3,907.00㎡
용 도	근생(B1~1F), 업무(14~15F) 및 아파트형공장(B1~B2, 2~13F)
준공예정일	2011년 1월
시 공 사	(주)한라건설
시 행 사	(주)Devero City

#### 환경 여건

- 영동대교, 성수대교와 강변북로를 통한 접근성 양호
- 지하철 2호선 성수역과 2, 7호선 환승역인 건대입구역과 인접
- 주용도는 아파트형공장 이지만 14~15층은 아파트형공장의 지원시설 형태로 오피스로 분류되어 있음.
- 오피스 분양가는 3.3㎡당 10,000천원(VAT 별도) 선으로 전용률은 51.27%에 관리비는 3.3㎡ 당 5,000원 수준임.
- 주요 계약자는 강남 접근성이 용이하기 때문에 강남지역 업체들이 다수 포함되어 있으며 실수요자 80%, 투자자 20% 수준으로 조사됨.



### 서울숲 코오롱 디지털타워 3차

#### 건축 개요

위 치	서울시 성동구 성수동 1가 14-18, 19번지
규 모	지하3층, 지상20층
연 면 적	25,845.47㎡
대 지 면 적	3,571.20㎡
용 도	지원시설(B1~2F), 아파트형공장(B1, 3~20F)
준공예정일	2010년 10월
시 공 사	(주)코오롱건설
시 행 사	(주)코오롱씨앤씨

#### 환경 여건

- 지하철 2호선 독성역 도보 1분 거리에 위치함.
- 영동·성수대교, 동부간선도로, 내부순환도로, 강변북로 진출이 용이함.
- 2009년 1월 분양한 아파트형공장으로 성동 테크노밸리 내에 위치함.
- 아파트형공장 중 지원시설(오피스)의 평균분양가는 3.3㎡ 당 9,625천원(VAT 별도)선으로 전용률 51.09%에 관리비는 3,000원~3,500원(3.3㎡) 수준
- 세제혜택 등으로 실수요자 비중이 80%로 높고, 투자자는 20%로 예상됨



## 분양시장 2 | 분양사례

### 서울숲 휴먼테크

건축 개요	위 치	서울시 성동구 성수동2가 281-16, 17번지
	규 모	지하3층, 지상12층
	연 면 적	18,782.72㎡
	대 지 면 적	2,640.30㎡
	용 도	지원시설(B1~1F), 아파트형공장(2~12F)
	준 공 일	2010년 6월
	시 공 사	(주)일신건설
	시 행 사	(주)세양21세기



- 환경 여건**
- 지하철 2호선 성수역과 7호선 어린이대공원역 인접
  - 강변북로, 올림픽대로, 동부간선도로, 내부순환로 진입이 용이
  - 층고 5m로 복층 활용 가능하며, 관리비는 4,000원~5,000원(3.3㎡당) 수준
  - 아파트형공장 중 지원시설오피스의 분양가는 3.3㎡당 8,500천원(VAT 별도)으로 조사됨
  - 세제혜택 등으로 실수요자 비중이 80%로 높고, 투자자는 20%로 예상됨

## 분양시장 3 | 준공사례

[단위:천원㎡]

권역	건물명	소재지	규모	연면적(㎡)	초기 분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
KBD	강남 지웰타워 I	서초구 서초동	B5/12F	4,983	16,700	2005. 12
	스타갤러리 브릿지	서초구 서초동	B5/13F	9,079	15,000~16,000	2006. 9

### 강남지웰타워 I

건축 개요	위 치	서울시 서초구 서초동 1327-13, 14번지
	규 모	지하5층, 지상12층
	연 면 적	4,983㎡
	용 도	교육 및 연구시설(4~12F), 근린생활시설(B1~3F)
	준 공 일	2009년 1월
	시 공 사	(주)신영동성
	시 행 사	(주)블루 스페이스 씨앤디



- 환경 여건**
- 지하철 2호선 강남역 도보 5분 거리
  - 강남역사거리에서 양재역 방향 강남대로 이면도로에 위치
  - 오피스 분양가는 3.3㎡당 16,700천원 선(VAT 별도)이며, 전용률은 61%로 층단위로 분양한 상품
  - 상가와 오피스가 복합 개발된 상품으로 2005년 분양시 실소유자 70%, 투자자 30% 수준으로 조사된 바 있음.
  - 최초에 업무시설로 계획되었으나, 대형학원이 입주하면서 교육 및 연구시설로 용도변경 되었고, 저층부는 근생 시설로 활용.

분양시장 3 | 준공사례

스타갤러리 브릿지

건축 개요

위 치	서울시 서초구 서초동 1691-3
규 모	지하5층, 지상13층
연 면 적	9,079㎡
대 지 면 적	3,907.00㎡
용 도	업무시설(2~13F), 근린생활시설(B1~1F)
준 공 일	2009년 1월
시 공 사	(주)엠지엘건설
시 행 사	(주)에이치에스지



환경 여건

- 지하철 2호선 교대역과 서초역 사이 대로변 위치
- 서초로 전면에 위치하고 있으며 법조타운과의 접근성 좋음.
- 장재터널 착공 및 정보사 이전, 서초로 확장 진행중
- 초기 오피스 분양가는 3.3㎡당 15,000~16,000천원 선(2006년 9월 분양)이었으며, 전용률 52% 수준의 섹션형 오피스임
- 법조인 전문빌딩으로 4.4m의 높은 층고, 사무실 내 전용 테라스 설치 및 복층 이용이 가능한 설계
- 초기 분양자들의 구성은 투자자 70%, 실수요자 30% 수준으로 기 조사되었음.
- 중도금 무이자 용자와 1년간 7%의 임대수익 보장제를 통해 초기 분양 성공함

분양시장 4 | 2009년 2/4분기 분양시장 전망

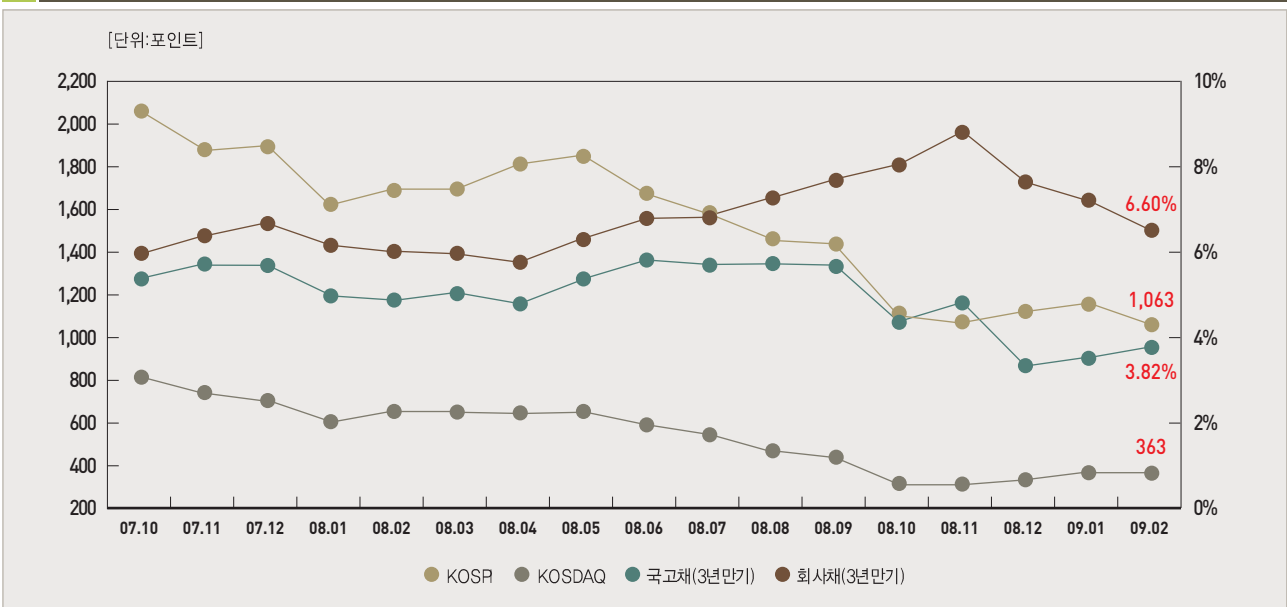
2009년 2/4분기 분양시장 전망		
구 분	내 용	비 고
수 요	글로벌 금융위기 이전 오피스 매매시장 호황시기에는 주요 분양 물건 일부가 통매매(매매시장) 형태로 거래되면서 분양시장을 일부 잠식하였고, 금융위기 이후에는 고점 대비 30% 내외로 단기 급락된 가격에 우량 구매 물이 시장에 공급되면서 최근의 주 수요층인 투자 목적이 가미된 실수요자들의 관심이 매매시장에 집중되고 있음. 이에 상대적으로 분양시장에 대한 수요는 중소규모 법인 및 개인에 한정될 전망이다.	오피스 매매시장 우량 구매물 출현에 따라 중대형 실수요의 이탈
공 급	PF와 같은 기존의 자금 조달 방식이 시행사의 자금 여력 등 외적인 요인에 따라 제한적으로 결정됨에 따라 중소형 시행사가 대부분인 분양시장은 물리적인(나대지 부족) 공급 부족과 더불어 감소세가 지속될 것으로 예상됨. 다만, 금분기 사례와 같은 복합 빌딩 중 일부가 오피스로 공급되는 사례는 주요 오피스권역 외곽지역(성동구, 구로구, 용산구)을 대상으로 간헐적으로 이루어질 전망이다.	지금 조달 어려움에 따른 전반적인 공급 감소, 외곽지역 일부 공급
분 양 가	전반적인 금리 인하 및 저금리 추세에도 불구하고, 자금 조달이 어렵거나 시장 Risk를 반영한 인상된 금리가 적용됨에 따라 이에 따른 분양가 하락 요인은 미미한 것으로 조사됨. 반면에 불황이 계속되면서 공실 급증에 따른 임대 수익률 하락이 계속되고 있어 분양가 인하 압력은 커질 것으로 사료됨. 종합해 볼 때 단기적인 급락은 제한적일 것이나, 경기 저점 확인시까지 지는 꾸준한 하락세가 예상된다.	하락세 전망

## 부록 | 부동산펀드 운용현황 분석

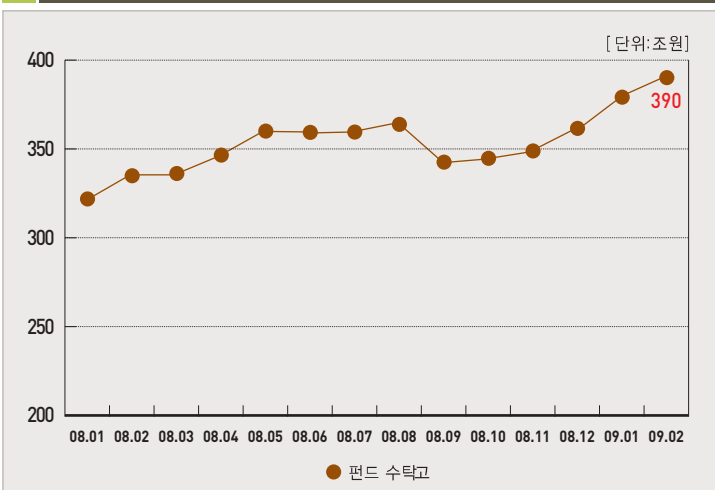
### ❖ 펀드시장 동향

- 부동산 관련 펀드는 2008년 4/4분기에 비하여 수탁고가 감소하여 2009년 1/4분기에는 11조 3,908억원으로 2008년 4/4분기의 11조 8,727억원 보다 4.1% 하락하였음. 전체펀드 중 부동산 관련 펀드의 비중은 2008년 4/4분기 3.4%에서 2009년 1/4분기에는 2.9%로 감소하였음.
- 2009년 1/4분기에 신규 설정된 부동산 관련 펀드는 29개, 설정액은 1,035억원으로, 2008년 4/4분기의 펀드수(12개)와 설정액(1,933억원)과 비교하였을 때 설정액이 감소하였음.
- 전체 펀드 구성 중 부동산은 전분기 대비하여 2.5%에서 2.1%로 감소하였으며, 단기금융(MMF)이 전분기 대비하여 23.1%에서 31.3%로 크게 증가하였음.

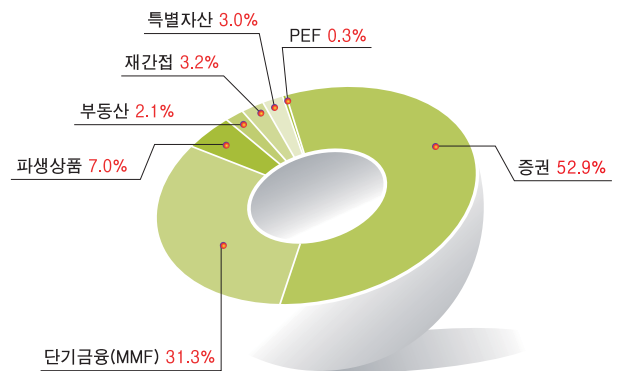
### >> 증시 및 금리지표



### >> 펀드 수탁고 현황

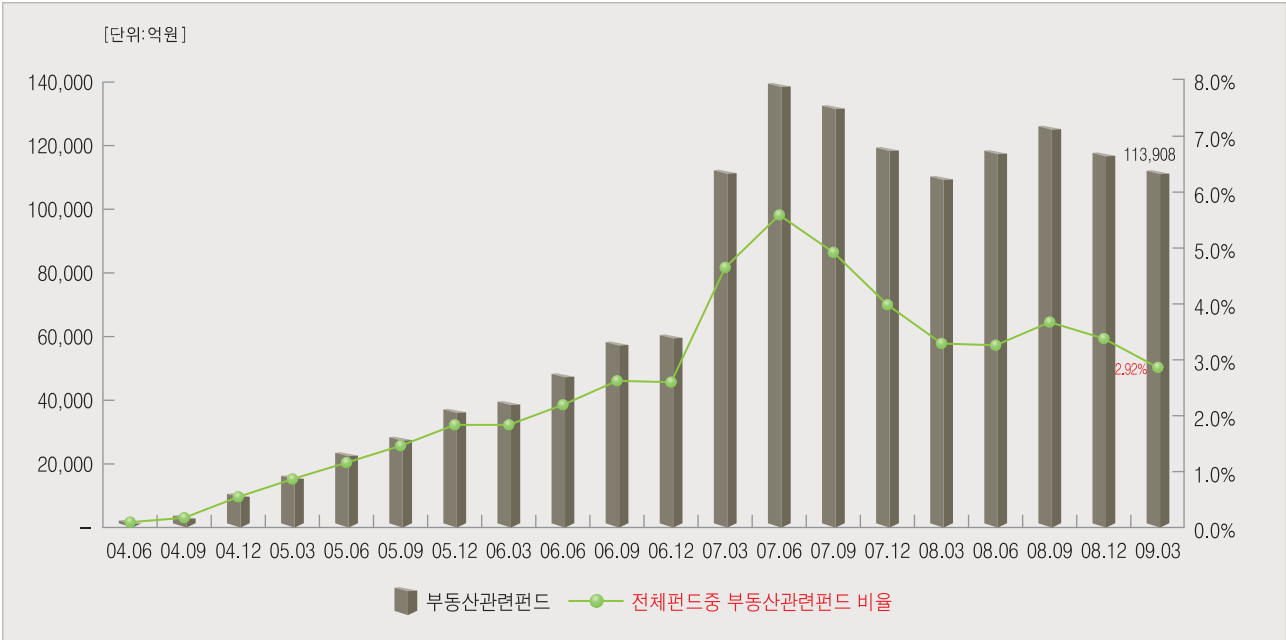


### >> 펀드 구성 비율



## 부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

### >> 부동산관련펀드 수탁고 현황



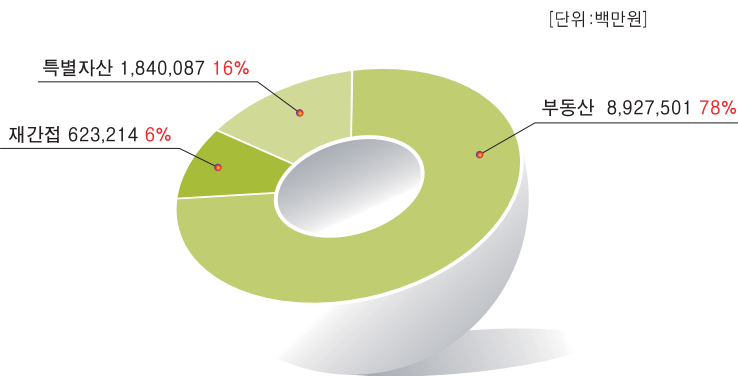
(수탁고 현황은 기준일 현재 부동산펀드의 증·감 분을 반영한 수치임)

### >> 부동산관련펀드 분석

- **분석대상** • 자산운용협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드
- **기준일** • 2009년 3월 3일

### ▶ 설정액(누적) 기준

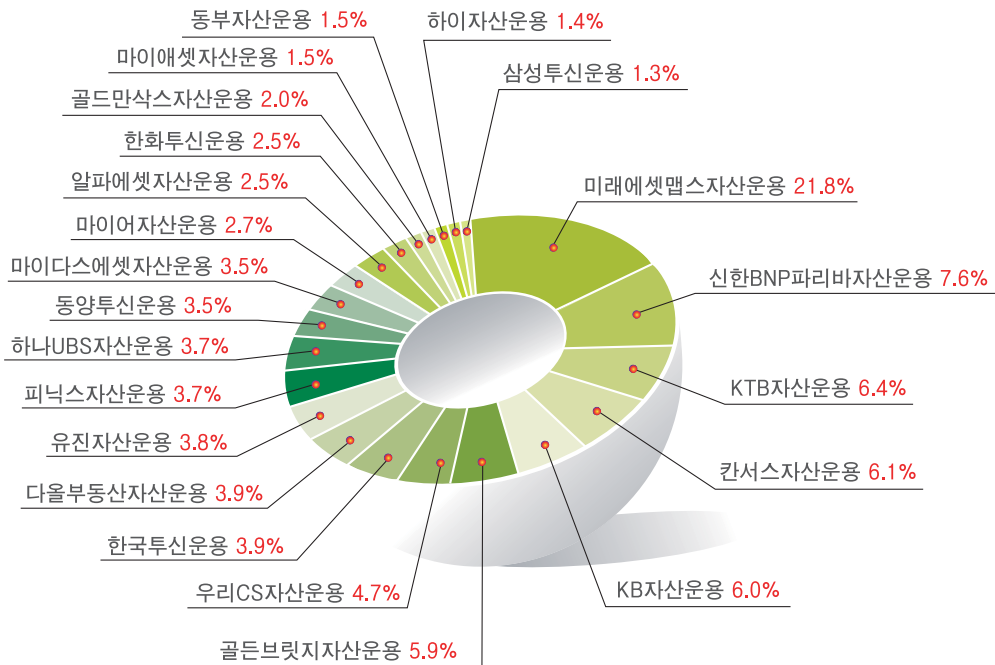
#### >> 펀드 분류별



- 2009년 3월 3일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 실물 및 PF에 투자한 부동산펀드와 부동산 대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.
- 재간접펀드의 설정액은 2008년 4/4분기에 7,856억원에서 2009년 1/4분기에는 6,232억 원으로 지속적으로 감소하고 있음.
- 부동산펀드의 설정액은 2008년 4/4분기에 9조 2,280 억원에서 2009년 1/4 분기에는 8조 9,275억 원으로 감소하였음.

부록 | 부동산펀드 운용현황 분석

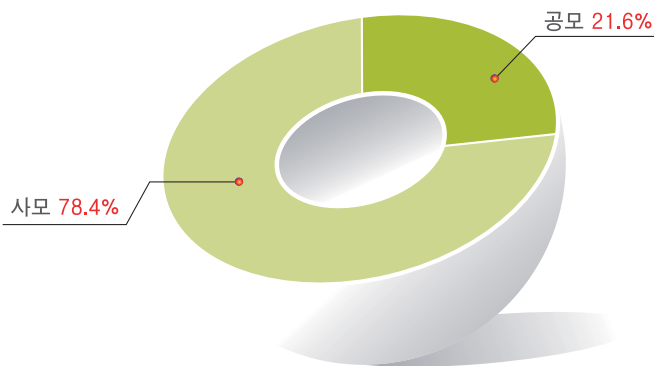
>> 자산운용사별



\* 비율이 1% 미만인 자산운용사는 표기에서 제외함.

- 2009년 3월 3일 현재 설정된 부동산관련펀드 설정액 11조 3,908억원 중 미래에셋맵스자산운용이 2조 3,417억원대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 SH자산운용 8,208억원대, KTB자산운용 6,911억원대, 칸서스자산운용이 6,527억원대, KB자산운용이 6,485억원대 설정액을 보이고 있음.
- 미래에셋맵스자산운용이 20.6%로 전분기에 이어 가장 높은 비중을 차지하고 있음.

>> 모집형태별



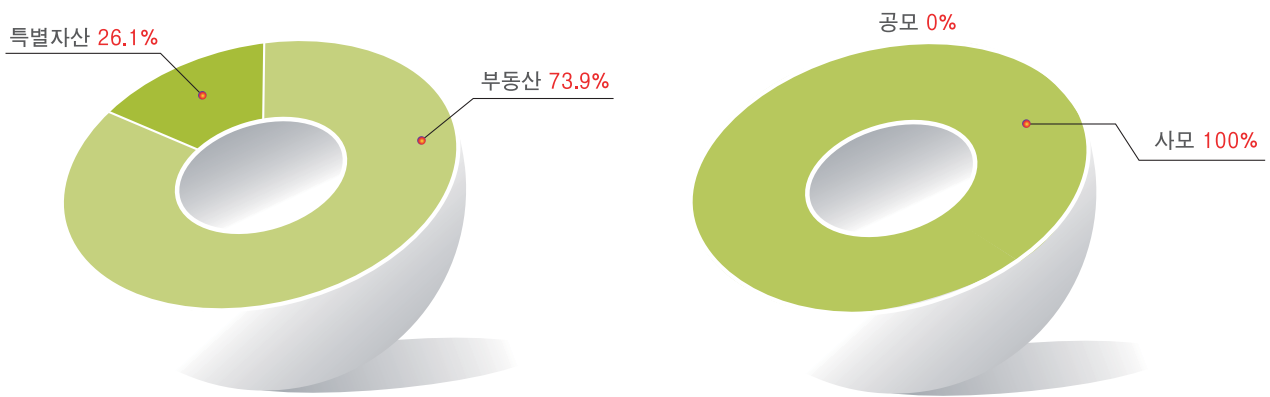
- 2009년 3월 3일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 11조 3,908억원 중 21.6%가 공모를 통하여 모집되었으며, 78.4%가 사모를 통하여 모집되었음. 사모펀드의 비중은 전분기(76.0%)에 비하여 이번분기(78.4%)에 다소 증가하였음.

## 부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

### ▶ 신규 설정액(12~3월) 기준

#### ▶ 대상자산별 / 모집형태별

- 2008년 12월~2009년 3월 신규 설정된 부동산 관련 펀드(1,035억원) 중 부동산 비중은 73.9%, 특별자산은 26.1%를 보이고 있음. 부동산 비율이 전분기(78.0%)보다 이번 분기(73.9%)에는 감소하였으며, 재간접은 이번 분기에 신규 설정된 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 12월~2009년 3월에 신규로 설정된 부동산 관련 펀드의 투자지역을 살펴보면, 국내투자가 1,035억원, 해외투자 및 국내외혼합은 없었음.
- 이번 분기는 단위형 펀드 비율이 전분기(97.1%) 보다 이번 분기(100%) 약 2.9%가 증가하였음.

부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

2008/12/2 ~ 2009/3/3 신규 설정 펀드 내역

[단위:백만원]

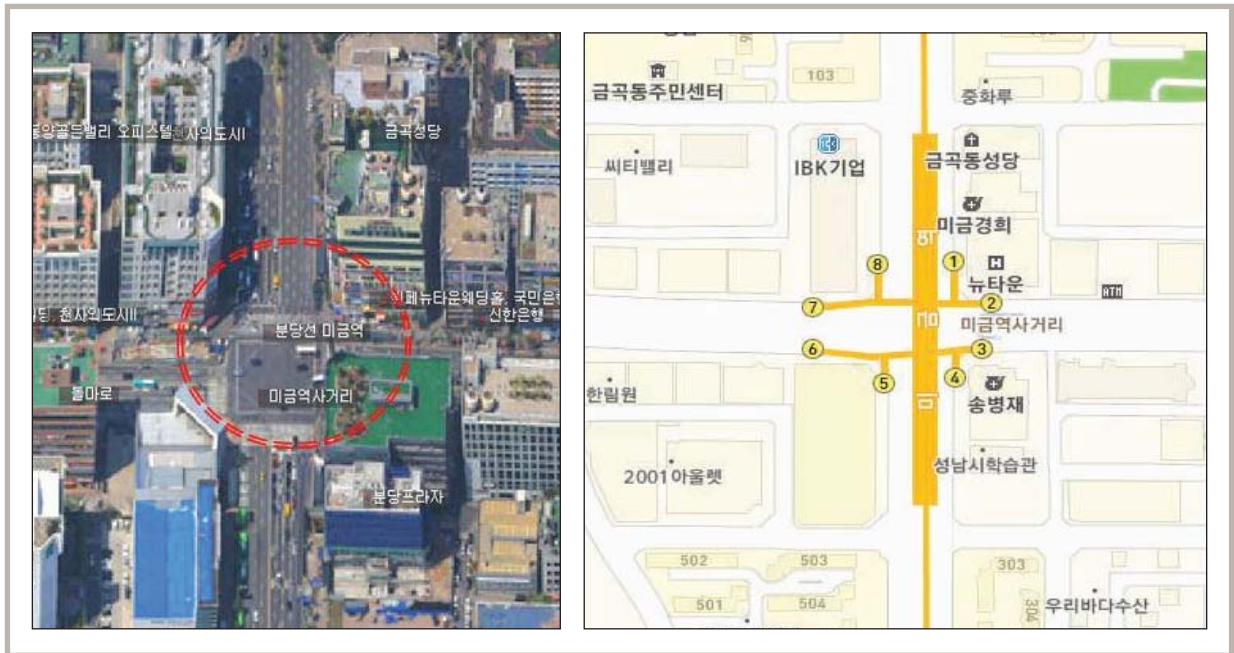
자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액(백만원)	모집형태	추가/단위
다올부동산자산운용	다올랜 드칩 제네 시스사모 부동산23	2009-02-03	10	사모	단위형
	다올삼 송브 로맥 스사모특별자산1	2009-01-29	100	사모	단위형
대신투신운용	대 신타 모라 발로 부동 산K1	2008-11-26	11,909	사모	단위형
더커자산운용	더커사 모베 가부 동산1	2009-02-02	-	사모	단위형
	더커사 모베 가부 동산2	2009-02-02	-	사모	단위형
	더커사 모테 라부 동산1	2009-02-02	-	사모	단위형
	더커사 모테 라부 동산2	2009-02-02	-	사모	단위형
마이어 자산운용	마이어 사모 GT양지부 동산1	2009-01-02	15,049	사모	단위형
메리츠 자산운용	메 리츠 전농 사모 특별 자산	2008-12-31	10,121	사모	단위형
현대스위스자산운용	현대스위스사모 부동산1	2009-02-02	-	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산2	2008-12-30	15,922	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산3	2008-12-30	16,530	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산4	2008-12-31	16,031	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산5	2008-12-31	17,779	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산6	2009-02-02	-	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산7	2009-02-02	-	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산8	2009-02-02	-	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산9	2009-02-02	-	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산10	2009-02-02	-	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산11	2009-02-02	-	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산12	2009-02-02	-	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산13	2009-02-02	-	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산14	2009-02-02	-	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산15	2009-02-02	-	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산16	2009-02-02	-	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산17	2009-02-02	-	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산18	2009-02-02	-	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산19	2009-02-02	-	사모	단위형
	현대스위스사모 특별 자산20	2009-02-02	-	사모	단위형

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

## 부록2 | 분당선 미금역 상권 분석

### 1 상권 현황

- 미금역은 경기도 성남시 분당구 구미동과 금곡동의 경계에 위치한 지하철 분당선의 역명으로 구미동의 “미”자와 금곡동의 “금”자를 합해 명명됨. 서현역, 야탑역, 수내역과 더불어 분당지역의 대표적인 교통 요충지 중의 하나로, 아파트 단지가 대량 공급된 용인 수지가 배후 주거지역으로 인접해 있어, 동 지역 주민들이 서울로 이동시 거쳐가는 관문 역할을 하고 있음.
- 2000년대 초반 이후 미금역 사거리를 중심으로 근린생활시설을 중심으로 한 복합 건물이 순차적으로 공급되면서 상권이 형성 및 확장되고 있으며, 미금역 인근에 주거시설과 집객시설이 최근에도 꾸준히 공급되고 있는 바 크진 않지만 수요(유동 인구) 증가가 이루어지고 있음. 2010년 분당선 연장선이 수원과 연계될 예정에 있는 바, 향후 동 지역 상권의 성장에 기회요인으로 작용할 전망이다.
- 다만, 2008년 9월 글로벌 금융위기에 따른 경기침체가 미금역 상권에도 큰 영향을 미치고 있는 바, 동 지역의 최근 매매가 및 임대료가 하락과 더불어, 상권이 위축되고 있어, 경제 회복 시기까지 당분간 하락세가 예상됨.



### 2 교통 현황

- 전면도로는 왕복 8차선(편도 4차선 및 버스 전용 차선 설치)이며, 북쪽으로 정자역(서울), 남쪽으로 오리역(용인)으로 연결됨.
- 미금역을 통과하는 대중교통 노선은 광역 및 간선 버스를 합쳐 30개 노선이 넘고, 서울의 주요 지역인 광화문, 강남, 잠실 뿐만 아니라 용인, 수원 등 인접도시와도 연결되어 있음.
- 지하철 접근성은 분당선을 통해 서울 특히, 강남으로의 접근성이 양호하며, 2010년 인근 정자역까지 신분당선이 개통될 예정으로 향후 교통 상황은 더욱 호전될 전망이다.

## 부록2 | 분당선 미금역 상권 분석

### 미금역 주요 버스 노선

[자료참조 : 중소기업청]

정류장명	노선수	노선	비고
미금역 1번, 8번 출구	33	서울 광화문, 잠실, 삼성역, 강남역 등을 경유하는 광역노선 및 마을버스 포함	5500-1, 222, 116-1, 116-3, 2, 500, 720, 720-1, 810, 820, 300, 1303, 520, 7007-1, 3500, 102, 1500-3, 34, 23, 26, 50, 22, 25, 30, 33, 39, 600, 1, 3, 7-1, 7, 20, 80
미금역 2번, 3번 출구	20	수원, 수지, 광화문, 강남역 연계 노선 및 마을버스 포함	116, 2, 33-1, 51, 77-1, 67, 720-2, 700-2, 7-2, 1001, 1005-1, 1, 2, 5, 7-1, 11, 15, 16, 20, 82

## 3 유동 인구 특성

- 유동인구 중 주가 되는 수지로부터의 유입인구는 환승객의 특성을 띄고 있음에, 짧은 시간에 소비가 가능한 소매점 형태의 업종이 주를 이룸.
- 이러한 유동인구 중 60% 이상이 여성이며, 오전과 저녁에는 직장인 및 학생 등 서울지역으로의 출퇴근 및 통학 인구가 많고, 오후시간 대에는 인근 배후지역에 거주하는 중년 여성들의 활동 비율이 높은 것으로 조사됨. 따라서 본 상권의 수요층은 시간대별로 차이는 있으나, 청소년부터 중장년층까지 다양한 연령대를 대상으로 형성되어 있으며, 여성들의 선호 업종이 다소 우세한 상권으로 파악됨.

## 4 세부 권역 현황

- 미금역 주 수요층은 약 20,000가구 수준의 인근 배후세대와 약 65,000명에 달하는 일일 유동인구로 조사되었으며, 이들을 대상으로 한 상권이 형성되어 있음.
- 미금역 중앙 통로 서편 '2001아울렛' 매장 방향의 A상권과 동편의 복합 빌딩(오피스텔 및 상가 혼재)들이 다수 위치한 '뉴타운관광호텔' 방향의 B상권으로 크게 구분됨.
- 미금역세권에 위치한 2001아울렛은 분당지역 주민 뿐만 아니라, 인근 용인과 수지지역 주민들이 많이 이용하고 있으며, 중저가 상품을 취급하는 아울렛 매장이 중심이 됨에 따라 인근 상권 역시 대부분이 중저가 상품을 취급하는 소매업종이 자연스럽게 형성, 분포되어 있음.



부록2 | 분당선 미금역 상권 분석

5 주요 빌딩 입주사 현황

미금역세권 주요 근생빌딩 입점 현황

1. MD프라자



B1 : 한식뷔페 등(2개)  
 1F : 식당 다수(7개)  
 2F : 식당/클리닉/학원 등(22개)  
 ※특성 : 지역밀착형상가  
 +프랜차이즈 식당

2. 광천프라자



B1 : 주차장  
 1F : 약국/편의점 등(5개)  
 2F : 식당/클리닉/학원 등(14개)  
 ※특성 : 지역밀착형상가  
 +프랜차이즈 식당

3. 천사의 도시



B1 : 공실  
 1F : 부동산/편의점 등(33개)  
 2F : 법률/회계/클리닉 등(40개)  
 ※특성 : 소규모 지역밀착형상가

4. 금산잼월드



B1 : 문고/판매시설 등(16개)  
 1F : 약국/식당 등(12개)  
 2F : 증권/은행/클리닉 등(17개)  
 ※특성 : 금융업종  
 +지역밀착형 상가

5. 미금프라자



B1 : 주차장/관리실  
 1F : 이동통신/은행 등(7개)  
 2F : 클리닉/학원 등(4개)  
 ※특성 : 소규모 지역밀착형상가  
 +프랜차이즈 전문식당

6. 셉프라자



B1 : 할인마트  
 1F : 패스트푸드 등(12개)  
 2F : 유희음식점/노래방 등(19개)  
 ※특성 : 소규모 지역밀착형상가  
 +프랜차이즈 식당

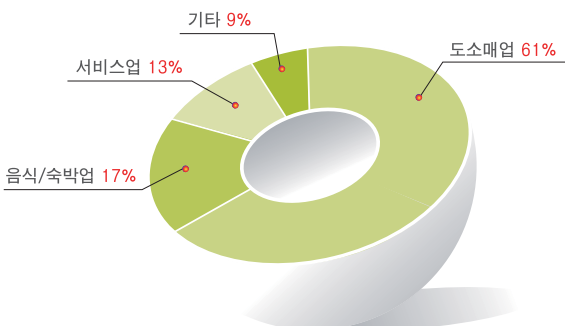
7. 분당프라자



B1 : 주차장  
 1F : 안경/약국/식당 등(12개)  
 2F : 유희·일반음식점 등(52개)  
 ※특성 : 소규모 지역밀착형상가

6 주요 빌딩 입주사 현황

>> 미금역 일대 리테일 업종 분포



- 중저가 제품을 취급하는 도·소매업 비중이 61%로 미금역 상권의 중심이 되고 있음. 이는 미금역세권이 광역 상권이 아닌 배후단지 거주자를 대상으로 하는 지역 밀착형 상권이기 때문으로 사료됨.
- 다만, 향후 도·소매업종의 과포화로 인한 출혈 경쟁이 이어지고 있는 바, 동 업종군의 점유율은 다소 감소할 것으로 예상됨. 반면에, 식음 및 서비스업 점유율은 최근 3년간 점진적인 증가 추세를 나타내고 있어, 미금역 5번 및 6번 출구 인근에 공급 예정인 우양 개발 PJT의 상업시설의 업종별 규모에 따라 인근 상권의 업종별 점유율이 변동될 가능성이 클 것으로 예상됨.

## 부록2 | 분당선 미금융 상권 분석

### 7 주요 집객시설 현황

- 교육시설 : 분당정보산업고등학교, 불곡고등학교, 불곡중학교, 청솔중학교, 청솔초등학교, 미금초등학교
- 유통 및 공공업무시설 : 2001 아울렛, 지구촌교회, 금곡동사무소 등
- 업무시설 : 현진에버빌타워, 우양개발 업무용빌딩 등

### 8 임대가 현황

[단위 : 천원]			
위 치	보증금	월 세	전세환산가(연 12% 적용/3.3㎡)
1층(전면)	100,000	2,500~3,000	14,000~16,000
1층(후면)	50,000	2,000~2,250	10,000~11,000
2층	50,000	1,750~2,000	9,000~10,000
3층 이상	50,000	1,000~1,200	5,200~6,000

※ 전용률 50%, 임대면적 82.6㎡를 기준으로 한 가격임.

※ 권리금은 대로변에 접한 1층은 50,000~80,000천원, 1층 후면은 30,000~50,000천원 수준이었으나, 불황의 여파로 하향 추세에 있음.

### 9 향후 전망

- 미금융 상권은 서현 역세권에는 다소 못미치나 분당의 핵심 상권 중 하나로 볼 수 있음. 앞서 살펴본 바와 같이 본 상권은 전형적인 지역 상권으로 판단되며 지역적 한계와 랜드마크가 될만한 리테일 시설의 부재로 광역상권으로의 성장 가능성은 낮은 것으로 판단됨. 특히, 미금융 상권의 형성 배경이 뛰어난 교통 입지임을 감안할 때, 향후 교통 접근성이 우월한 대안 상권 출현시 상권 쇠퇴 가능성도 점쳐짐.
- 다만, 미금융 인근에 주거 및 상업시설의 공급이 추가로 예정에 있고, 신분당선 개통에 따른 수혜가 예상됨에 따라 분당지역의 대표적인 지역 상권으로의 지위는 당분간 유지될 전망이다.

## 부록 3 | 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

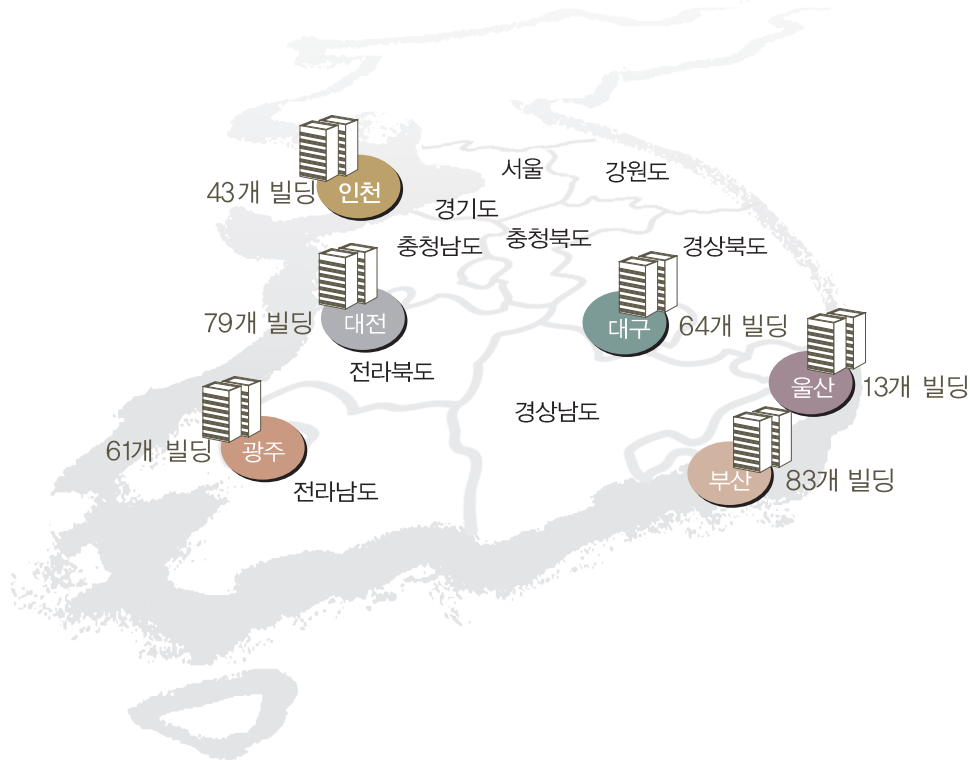
### ■ 조사 개요

#### 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 현황 등에 관한 사항

### ■ 조사 기간

2009년 2월 1일 ~ 2009년 2월 28일

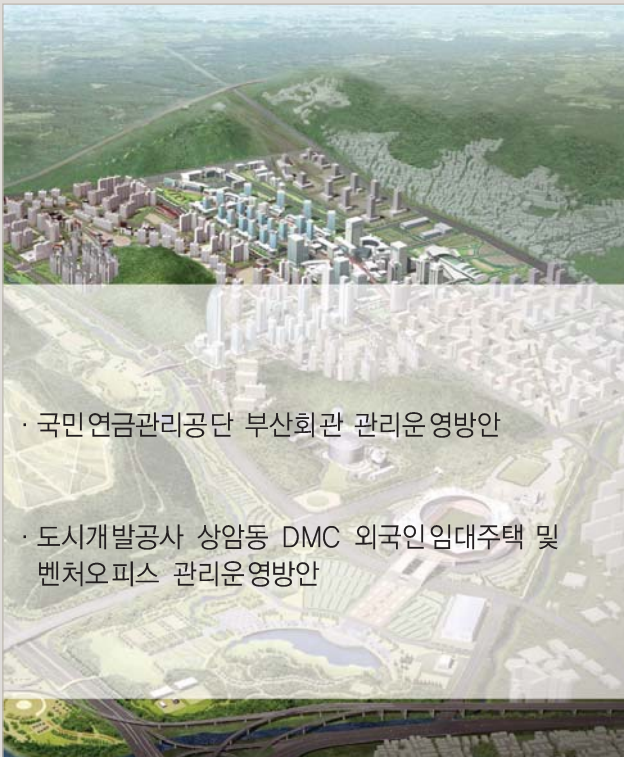


### ■ 광역시별 임대정보

(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	2,705	2,665	2,205	2,032	1,969	1,656
보증금	451.2	534.9	623.4	469.8	654.0	407.7
월임대료	23.8	24.4	14.6	16.3	14.3	14.8
관리비	18.3	16.9	16.1	16.3	16.1	12.8
공실률	4.6%	6.4%	5.8%	6.4%	4.9%	9.5%
전환률	12.4%	16.1%	11.7%	12.0%	11.6%	15.1%

## Consulting



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

## 부동산 금융



- REITs :  
GE Capital, 우리은행, 한국토지신탁과 K1 REITs 공동 출자 및 운용
- ABS :  
Morgan Stanley와 공동으로 SPC설립 및 ABS 발행(제1차, 제2차, 제3차, 제4차)

## 매입 · 매각



· 대우통신사옥	23,824㎡	B6/12F
· 동아상호신용금고빌딩	12,807㎡	B6/15F
· 로지트빌딩	9,914㎡	B2/12F
· 미래산업빌딩	7,748㎡	B6/ 8F
· 리버타워	16,889㎡	B3/ 9F
· 대농빌딩	19,653㎡	B4/15F
· 명동신영증권빌딩	11,136㎡	B5/12F
· 트러스트타워	36,208㎡	B5/26F
· 서현신영타워	23,824㎡	B6/12F
· 잠실시그마타워	27,814㎡	B7/30F
· 서현신영G타워	7,748㎡	B6/8F
· 명동신영타워	11,136㎡	B5/12F
· 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  
 연 면 적 | 113,907㎡  
 준공시기 | 2005년



센트럴타워

주 소 | 분당구 서현동 265-3  
 규 모 | B6/12F  
 연 면 적 | 23,824㎡  
 준공시기 | 1997년



트러스트타워

주 소 | 서초구 양재동 275-7  
 규 모 | B5/26F  
 연 면 적 | 36,208㎡  
 준공시기 | 1995년



제이타워

주 소 | 강남구 신사동 538  
 규 모 | B5/15F  
 연 면 적 | 20,905㎡  
 준공시기 | 2005년



초림빌딩

주 소 | 분당구 수내동 6-3  
 규 모 | B5/12F  
 연 면 적 | 15,916㎡  
 준공시기 | 2006년



세우빌딩

주 소 | 영등포구 여의도동 10  
 규 모 | B4/14F  
 연 면 적 | 32,732㎡  
 준공시기 | 2007년



신승센터

주 소 | 영등포구 여의도동 25-12  
 규 모 | B7/20F  
 연 면 적 | 33,820m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 1993년



하나은행다동센터

주 소 | 중구 다동 140  
 규 모 | B6/12F  
 연 면 적 | 15,113m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 1994년



분당 M타워

주 소 | 성남시 분당구 구미동 188  
 규 모 | B4/8F  
 연 면 적 | 46,126m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2009년 6월(예정)



신일빌딩

주 소 | 중구 총무로2가동 64-5  
 규 모 | B1/12F  
 연 면 적 | 16,244m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 1963년



연세재단세브란스빌딩

주 소 | 중구 남대문로5가 84-11  
 규 모 | B6/24F  
 연 면 적 | 108,887m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 1993년



타임스퀘어(A동)

주 소 | 영등포구 영등포동4가 441-10  
 규 모 | B5/20F  
 연 면 적 | 21,605m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2009년 8월(예정)



**배재정동빌딩**

주 소 | 중구 정동 34-5  
 규 모 | B4/12F  
 연 면 적 | 36,243㎡  
 준공시기 | 2004년



**트리스빌딩**

주 소 | 강남구 논현동 70-6  
 규 모 | B4/13F  
 연 면 적 | 13,002㎡  
 준공시기 | 2002년



**씨티은행센터**

주 소 | 종로구 신문로 89-29  
 규 모 | B3/15F  
 연 면 적 | 19,752㎡  
 준공시기 | 1987년



**유니퀘스트빌딩**

주 소 | 분당구 서현동 271-2  
 규 모 | B4/8F  
 연 면 적 | 8,251㎡  
 준공시기 | 1999년



**올리브타워**

주 소 | 중구 서소문동 135  
 규 모 | B7/23F  
 연 면 적 | 59,500㎡  
 준공시기 | 2002년



**누리콤스퀘어**

주 소 | 마포구 상암동 1605  
 규 모 | B4/22F  
 연 면 적 | 152,569㎡  
 준공시기 | 2007년



❁ 명동주차타워

주 소 | 중구 충무로2가 62-12  
 규 모 | B1/12F  
 연 면 적 | 15,276㎡  
 준공시기 | 2000년



❁ 분당스퀘어

주 소 | 분당구 서현동 263  
 규 모 | B6/20F  
 연 면 적 | 36,907㎡  
 준공시기 | 1997년



❁ 서부금융센터

주 소 | 구로구 구로동 3-25  
 규 모 | B7/40F  
 연 면 적 | 92,173㎡  
 준공시기 | 2007년



❁ 아남타워

주 소 | 강남구 역삼동 7022-10  
 규 모 | B6/20F  
 연 면 적 | 44,149㎡  
 준공시기 | 2000년



❁ 디오센터

주 소 | 중구 종림동 500  
 규 모 | B6/16F  
 연 면 적 | 33,629㎡  
 준공시기 | 2001년



❁ 서울스퀘어 (구,대우센터)

주 소 | 중구 남대문로5가 541  
 규 모 | B2/23F  
 연 면 적 | 132,793㎡  
 준공시기 | 1970년



❁ **대일빌딩**

주 소 | 종로구 인사동 43  
 규 모 | B6/15F  
 연 면 적 | 23,197㎡  
 준공시기 | 1992년



❁ **삼성힐타워**

주 소 | 부산시 남구 문현동 383-1  
 규 모 | B2/33F  
 연 면 적 | 13,639㎡  
 준공시기 | 2002년



❁ **삼화빌딩**

주 소 | 강남구 삼성동 144-17, 18  
 규 모 | B7/20F  
 연 면 적 | 40,480㎡  
 준공시기 | 1995년



❁ **유진투자증권빌딩**

주 소 | 영등포구 여의도동 23-9  
 규 모 | B6/20F  
 연 면 적 | 40,440㎡  
 준공시기 | 1994년



❁ **포스틸타워**

주 소 | 강남구 역삼동 735-3  
 규 모 | B2/33F  
 연 면 적 | 43,299㎡  
 준공시기 | 2003년



❁ **미근동 업무용 빌딩**

주 소 | 서대문구 미근동 8-1  
 규 모 | B7/19F  
 연 면 적 | 29,973㎡  
 준공시기 | 2011년(예정)

## 2009~2008

- [분당 M타워] 분당구 구미동 / 46,126㎡ / B4.8F
- [삼화빌딩] 강남구 삼성동 / 40,480㎡ / B7.20F
- [미근동 업무용빌딩] 서대문구 미근동 / 29,973㎡ / B7.19F
- [유진투자증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 40,440㎡ / B6.20F
- [서부금융센터] 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
- [아남타워] 강남구 역삼동 / 44,149㎡ / B6.20F

## 2007~2006

- [명동주차타워] 중구 충무로2가 / 15,277㎡ / B1.12F
- [정호빌딩] 강남구 역삼동 / 2,539㎡ / B2.6F
- [삼성힐타워] 부산시 남구 문현동 / 13,639㎡ / B2.33F
- [트러스트타워] 서초구 양재동 / 36,208㎡ / B5.26F
- [트리스빌딩] 강남구 논현동 / 17,228㎡ / B4.13F
- [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5.12F
- [시티은행센터] 종로구 신문로 / 19,752㎡ / B3.15F
- [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



## 2002~2001

- [역삼빌딩] 강남구 역삼동 / 34,899㎡ / B6.20F
- [서울증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 40,440㎡ / B6.20F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2.12F
- [산업증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 33,745㎡ / B7.20F
- [한누리빌딩] 종로구 내자동 / 13,008㎡ / B6.15F
- [신영타워] 강남구 역삼동 / 12,807㎡ / B6.15F
- [로지트빌딩] 분당구 수내동 / 9,915㎡ / B2.12F
- [아셈타워] 강남구 삼성동 / 9,170㎡ / B4.41F
- [포스코센터] 강남구 대치동 / 2,357㎡ / B4.31F
- [코트라빌딩] 서초구 연곡동 / 1,088㎡ / B6.12F
- [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 1,779㎡ / B6.15F
- [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4.13F



## 2000~1996

- [아셈타워] 강남구 삼성동 / 147,061㎡ / B4.41F
- [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 91,002㎡ / B6.20F
- [아주빌딩] 강남구 역삼동 / 22,857㎡ / B6.20F
- [나라중금빌딩] 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

## 2005

- [세우회빌딩] 영등포구 여의도동 / 32,732㎡ / B4.14F
- [대한제지빌딩] 광진구 광장동 / 19,421㎡ / B6.10F
- [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5.12F
- [서울상공회의소빌딩] 중구 남대문로4가 / 113,907㎡ / B6.20F
- [하나증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 49,296㎡ / B7.19F
- [연세세브란스빌딩] 중구 남대문로5가 / 108,887㎡ / B6.24F
- [신일빌딩] 중구 충무로2가 / 16,244㎡ / B1.12F
- [명동신영증권빌딩] 중구 을지로2가 / 11,136㎡ / B5.12F
- [미래산업빌딩] 분당구 서현동 / 7,748㎡ / B6.8F

## 2004~2003

- [제이타워] 강남구 신사동 / 20,905㎡ / B5.15F
- [SKC&C빌딩] 분당구 정자동 / 87,151㎡ / B6.28F
- [하나로텔레콤] 일산구 장항동 / 32,555㎡ / B3.11F
- [남영아파트형공정] 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



## 1995

- [동양타워빌딩] 영등포구 당산동 / 29,102㎡ / B6.20F
- [보전빌딩] 강남구 논현동 / 26,409㎡ / B5.15F
- [우일빌딩] 강남구 역삼동 / 7,218㎡ / B2.15F
- [해태유업빌딩] 송파구 가락동 / 5,111㎡ / B2.10F
- [금하빌딩] 강남구 청담동 / 36,393㎡ / B6.18F
- [군자빌딩] 강남구 대치동 / 29,008㎡ / B6.20F
- [대윤빌딩] 강남구 삼성동 / 11,827㎡ / B4.7F
- [방배빌딩] 서초구 방배동 / 18,651㎡ / B5.9F
- [성우아카데미빌딩] 서초구 서초동 / 17,269㎡ / B6.12F
- [육성빌딩] 강남구 역삼동 / 5,935㎡ / B4.13F
- [도원빌딩] 강남구 역삼동 / 4,546㎡ / B4.10F
- [연주로빌딩] 강남구 신사동 / 4,641㎡ / B3.7F



## 1994~1991

- [경남빌딩] 강남구 삼성동 / 26,785㎡ / B7.19F
- [창남빌딩] 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 상내동 / 4,694㎡ / B3.7F

## 2009

신사동 제이타워 리테일 MD 활성화 방안 컨설팅  
 코람코자산신탁 정기 오피스 Market Research 컨설팅  
 인천 송도 개발 PJT 사업 타당성 검토 및 분양전략 수립  
 여의도 개발 부지 최유효 활용방안 수립

## 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 가치 평가 컨설팅  
 강남구 역삼동 한솔빌딩 적정 가치 평가 컨설팅  
 일산 M시티 오피스 부분 매입 타당성 검토  
 일산 오피스 투자 타당성 검토  
 메리츠자산운용 부평구 부평동 리테일상가 적정 가치 평가 컨설팅  
 대림산업(주)서초동 킷스타워 개발 컨설팅  
 여의도 S빌딩 및 충정로 D빌딩 매입 타당성 검토  
 잠실 재개발 PJT 사업 타당성 검토

## 2007

마포구 공덕동 재개발 PJT 사업 타당성 검토  
 영등포구 영등포동 대흥빌딩 가치 평가 컨설팅  
 수의형부동산 국내외 투자기관 동향 컨설팅  
 군포시 산본동 성우빌딩 가치 평가 컨설팅  
 마포구 상암동 팬택 R&D센터 자산가치 평가 컨설팅  
 강남구 대치동 글라스타워 증별 임대 가 차등방안 수립  
 스카이라이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업 타당성 검토  
 팬엔터테인먼트 상암동 DMC 첨단업무용지 입찰 사업 계획서 수립  
 영등포구 양평동4가 이레빌딩 자산가치 평가 및 리모델링 방안 수립  
 서대문구 충정로구세군 재개발 PJT 사업성 검토 및 마케팅전략 수립  
 강남구 역삼동 오피스개발 L-PJT MD구성 및 사업 타당성 검토  
 성남시 판교 한화건설 PJT 적정 임대 가 및 MD구성 컨설팅  
 KR1 CR리츠(대우센터) 투자 타당성 검토  
 영등포구 여의도동 세실빌딩 가치 평가 컨설팅  
 강남구 역삼동 역삼신영타워 가치 평가 컨설팅  
 부산시 남구 문현동 삼성힐타워 상가 적정 임대 가 산정 및 MD컨설팅  
 용산 재개발지역 오피스 사업 타당성 검토

## 2006

마포구 상암동 팬택 R&D센터 Retail MD 컨설팅  
 성남시 판교테크노밸리 오피스 투자 타당성 검토  
 SK 네트워크 서울특별시 및 6대 광역시사옥 가치 평가 컨설팅  
 포스코 사원 아파트 임대, 매입 및 신축 컨설팅  
 마포구 상암동 누리꿈스퀘어 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립  
 부산 무역회관 자산가치 평가 컨설팅

## 2005

강남구 포이동 두림빌딩 적정 매각가 산정 및 마케팅 전략 수립  
 성동구 성수2기동 남영아파트형 공장 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  
 기술산업보증기금 부산 사옥 개발 최유효 방안 도출

## 2002

원리연구회 명륜동부지 최유효 이용방안  
 희성전선 군포시 공업용지 활용방안  
 서초동 교보타워 적정 임대 가 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  
 아산 인주산업단지 사업성 검토  
 현대건설 구상업은행 리모델링 사업성 검토

## 2000

서초동 삼풍백화점 부지 개발 관련 상가, 아파트부문 개발계획 수립

## 1999

대구 광명회관 건립방안에 관한 연구

## 1998

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

## 1997

구로구 신도림동 동아건설 부지 최유효 개발 방안에 대한 검토  
 신길동 59-2외 4필지 오피스텔 사업성 분석  
 을지로6가 33-24외 18필지 업무부문 사업성 분석  
 대전광역시 대흥동 보우프라자 최유효 활용방안 연구  
 성남시 분당구 신일빌딩 적정 임대료 산정 및 임대대책 수립에 관한 연구  
 강남구 역삼동 아주 제2사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구  
 중구 봉래동 우리빌딩 적정 임대료 산정 및 사업성에 관한 연구  
 중구 명동1가 새한종합금융사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구  
 중구 을지로6가 두산타워 오피스 부분 사업성 분석  
 행당동 대림아파트 단지내 상가 최유효 마케팅 전략수립

## 1996

여의도 코오롱 오피스텔 사업성 검토  
 수원 영통지구 두산.건영아파트 단지내 상가 사업성 검토  
 도봉구 수유동 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 한빛월니스 주상복합 비주거부분 사업 타당성 검토  
 강남구 도곡동 군인공제회관 임대 가 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 검증 연구  
 강남구 대치동 신희빌딩 임대 가 산정  
 노원구 중계동 오피스텔 사업성 검토  
 수원 영통지구 동보아파트 단지내 상가 사업성 검토  
 서대문구 충정로 충정타워 분양 가 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 한빛월니스 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 한미지동차학원 부지 분양 가 및 임대 가 산정  
 용산구 한강로 용성테크노빌 사업성 검토  
 양천구 목동 예총예술인회관 임대 가 산정

## 1994

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

## 1993

강남구 대치동 군자빌딩 임대 전략 수립에 관한 연구  
 마포구 중동 아파트 단지내 상가 분양성 검토  
 중랑구 상봉2동 상가 분양성 검토  
 인천시 남구 주안동 신영쇼핑센터 사업 기획

## 1992

종로구 서린동 광주은행빌딩 재개발 수익성 검토  
 안양시 신분동 중심상업지역 쇼핑센터 건립 계획 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 건립 기획  
 안산시 고잔동 대우빌딩 분양 전략 수립에 관한 연구  
 강남구 삼성동 보경빌라 분양 전략 수립에 관한 연구  
 성동구 구의동 복합건물 사업성 검토

## 1990

용산구 한강로3가 개축사업 타당성 검토  
 동작구 신대방동 빌라 사업 기획  
 은평구 응암동 연립주택 신축사업 기획  
 경기도 남양주군 화도면 아파트 신축사업 계획 수립  
 중랑구 상봉동 나들이비엔나 쇼핑센터 건립 계획 수립  
 강남구 삼성동 창구조합아파트 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 판매 전략 분석  
 영등포구 영등포동 우송빌딩 신축사업 계획 수립  
 중구 광희동 상명빌딩 임대 수익성 분석



OFFISCOPE **First Quarter 2009** Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 1990년 등록 · 2009년 4월 발행 등록 33호



서울특별시 강남구 삼성동 159-1 무역센터 아셈타워 17층 | 대표이사 정춘보 | TEL.02)6001-2712 | FAX.02)6001-2727 | www.rei-korea.com