Second Quarter 2009 Office Market Report

OFFISCOPE

2009 2 | 4 오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend 오피스 시장 캘린더 **오피스 임대시장 동향** 조사개요 및 빌딩 등급 분류, 임대시장 분석 및 전망
오피스 매매시장 동향 매매시장 분석 및 전망 **오피스 분양시장 동향** 시장동향 및 분양시장 전망
부록 부동산 펀드 운용현황분석, 분당선 정자역 상권 분석, 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

ShinYoung ASSET

ShinYoung ASSET

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 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, www.syasset.com
  www.rei-korea.com

- 발행일 : 2009년 7월 통권 34호
- 발행처 : (주)신영에셋

- 보고서 관련 문의 – 홍순만 이사 : 02-6001-2576 (hongsm@syasset.com)
  – 최재견 팀장 : 02-6001-2712 (zaijian@syasset.com)

Second 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
16 임대시장 분석 및 전망

3 오피스 매매시장 동향
20 시장 동향
21 매매시장 분석
23 매매시장 전망

4 오피스 분양시장 동향
24 시장 동향
25 분양 사례
25 시장 전망

5 부록
26 부동산 펀드 운용현황 분석
30 분당선 정자역 상권 분석
33 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

Trend 1 | 오피스 시장 캘린더

• 2009년 2/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일 자	구분	내 용	비고
2009.4. 1	동향	2008년 한해 서울지역 오피스빌딩, 소매용빌딩 등 122개 부동산의 총수익률은 평균 4%로 2007년 대비 22.9% 하락.	IPD '한국 부동산지수'
4. 2	신축	재향군인회 소유의 송파구 신천동 7-29 일대 옛 향군회관 부지에 업무용빌딩인 '향군 잠실타워'가 서울시 건축위원회 통과로 신축 예정에 있음.	B6/30F 연면적 99,498㎡
4. 2	이전	문화체육관광부, 경기도 및 성남시가 설립, 운영 예정인 '글로벌 게임허브센터'가 오는 5월 중에 분당구 서현동 분당스퀘어에 개소할 예정.	2개층, 6,234㎡ 규모
4. 3	개발	서울시는 천호동 일대 천호대로변 약 66만㎡를 제1종 지구단위계획구역으로 지정. 동 지역을 동부권 업무밀집지역으로 개발 예정.	높이 제한 대폭 완화
4. 4	동향	향후 건설공사 발수물량이 많고, 경비절감 등이 가능한 인천 지역으로 본사를 이전하는 건설사들이 다수 조사됨.	포스코건설, LIG건영, 한양, 벽산, 삼호 등
4. 8	매매	핸디소프트는 역삼동 사옥을 개인 자산가에게 매각했으며, 6월말 잔금 및 이전 등기 예정.	B3/7F 연면적 9,292㎡
4. 9	정책	서울시는 리모델링 건축물 대상을 20년 이상에서 15년으로 완화하고, 연면적 대비 증축 가능 면적을 30%까지 확대 추진.	서울시 리모델링 활성화 방안
4. 10	이전	신신제약은 안산시 반월동에서 송파구 방이동 현대토픽스 빌딩으로 사무실 이전.	안산→방이동 (수도권→KBD)
4. 10	동향	리모델링 중인 서울역 앞 대우센터가 '서울스퀘어'로 명칭을 바꾸고 하반기말 준공 예정.	B2/23F 132,807㎡
4. 10	분양	용산구 한강로2가에 위치한 용산역 전면 제3구역 도시환경정비사업 PJT 오피스 부분 분양 실시. 업무시설은 지상 4층에서 18층까지로 3.3㎡당 18,000천원선에 분양예정.	B9/40F 총 연면적 202,634㎡
4. 14	매매	비트컴퓨터는 서초구 서초동 소재 비트아카데미빌딩을 재미교포에 170억원에 매각.	B3/9F 매각면적 3,896㎡
4. 16	동향	2008년 금융위기 이전 임대율이 만실에 가까웠던 일본 도쿄 도심 신축 오피스의 준공시 공실률이 지난 3월에는 35%에 달하는 것으로 조사됨.	서울시 신축빌딩 최근 준공시 계약률 50% 이하
4. 21	매매	비트컴퓨터가 서초구 서초동 소재 비트빌딩을 뉴원제일차유동화전문유한회사로부터 216억원에 매입.	B4/12F 매입면적 7,399㎡
4. 21	리츠	리츠 설립 요건 중 발행주식의 30% 이상을 일반 공모토록 한 요건 중 예외로 인정되는 기관에 군인공제회, 건설공제조합, 주택공사, 토지공사, 자산관리공사 등 13개 기관을 추가하여 연기금이나 공제회의 리츠 투자 확대 예상.	부동산투자회사법 시행령 개정안
4. 24	개발	종로구 평동 222번지 일대에 28층 규모의 오피스 빌딩을 건립하는 '돈의문뉴타운 3구역 도시환경정비구역 지정안'이 서울시 도시·건축위원회 통과됨.	대지면적 8,874㎡
4. 29	신축 이전	IT업체인 포스데이타는 판교테크노밸리 내 부지(6,850㎡)에 신사옥을 건립하여 2011년초 완공 후 이전 예정임.	B3/10F 연면적 41,497㎡
5. 1	펀드	우리CS자산운용과 크레디트스위스(CS)의 합작 관계 해지에 따라 우리CS자산운용의 명칭이 우리자산운용으로 변경됨.	CS 지분 30% 우리금융그룹으로 이전
5. 6	매매	남양유업은 용산구 한남동 소재 볼보빌딩을 볼보그룹코리아로부터 280억원 매입하여 사옥으로 사용 예정.	B5/8F 연면적 13,631㎡

일자	구분	내 용	비 고
2009.5. 7	개발	서울시가 발표한 개발안에 따르면 동대문구 청량리역 일대가 54층 규모의 랜드마크 오피스 타워를 포함, 7동의 빌딩을 신축해 주상복합단지로 조성될 예정.	청량리 균형발전촉진지구 개발기본계획 변경안
5. 14	동향	글로벌 금융위기 이후 경기불황이 장기화됨에 따라 서울 강남권 중소기업들이 임대료와 관리비가 저렴한 구로, 금천, 경기 성남 일대 아파트형 공장으로 다수 이전 추세.	구로구, 금천구내 8,000여개 업체 입주
5. 15	매매	키움증권이 여의도 소재 DBRE여의도빌딩(현,키움파이낸스스퀘어)을 도이치자산운용으로부터 매입하여 향후 본사로 사용 예정.	B2/14F 연면적 19,061㎡
5. 15	동향	착공 당시 2009년말 완공예정이었던 1단계 신분당선이 2차례에 걸쳐 연기되며 2011년 9월에 개통될 예정.	강남-양재-포이 -판교-정자
5. 19	이전	현대그룹 계열사인 현대택배는 현대그룹이 사옥용도로 매입한 연지동 삼성카드빌딩 인근에 위치한 여전도회관으로 본사를 이전함.	남대문로 → 연지동 (CBD) (CBD)
5. 21	동향	회계 · 경영 컨설팅업체인 딜로이트가 2011년 초 완공예정인 여의도 서울국제금융센터(IFC) 내 '원 IFC'의 9개층을 16년간 장기 임차 계약함.	임대면적 28,242㎡
5. 21	동향	글로벌 금융위기 이후 코스닥 상장 회사들의 부동산거래가 크게 늘어남. 취득금액 8,338억원, 처분금액 8,491억원으로 유동성 확보 등을 목적으로 한 처분금액이 다소 우위에 있음.	YTN, 동산진흥, 에머슨퍼시픽, 비트컴퓨터, 핸디소프트 등
5. 22	매매	삼성생명보험은 다음커뮤니케이션즈가 입주해 있는 서초구 양재동 소재 삼성생명양재빌딩을 ㈜에이치케이에스지아이에 매각함.	B4/14F 거래면적 10,522㎡
5. 28	매매	143삼성미타유동화전문유한회사는 테헤란로에 위치한 현대스위스타워를 ABS구조로 매입함.	B6/19F 거래면적 15,074㎡
5. 30	이전	서초동 뱅뱅사거리 인근에 입주했던 다음커뮤니케이션스는 기존 사옥 매각에 따라 한남동에 신축중인 일신빌딩으로 본사를 이전할 예정.	서초동 → 한남동 (KBD) (한강이북서)
6. 4	동향	KT가 잠실 롯데캐슬프라자와 분당 본사에 입주해있는 홈고객부문과 개인고객부문 등 주요 본부를 서초동 교대역사거리에 연말 완공예정인 동익빌딩으로 이전 예정.	약 35,000㎡ 임차
6. 5	개발	판교 중심상업단지 개발을 위해 설립된 프로젝트금융투자회사(PFV) 알파돔시티가 1조 3,000억원 규모의 자금 조달을 추진.	판교 역세권 137,500㎡ 규모 업무, 주거, 판매 복합시설
6. 8	펀드	금년도 시장에 신규로 승인을 받은 2개 운용사를 더해 6월초 기준으로 국내 자산운용사 수는 65개로 집계됨.	아시아자산운용, 맥쿼리삼천리자산운용
6. 12	동향	삼성그룹 금융 관련 계열사는 태평로 일대의 기존 삼성타운으로 모이고, 제조 및 산업 관련 계열사는 서초삼성타운으로 집재 예정.	태평로→증권,생명,벤처투자 서초동→토탈,정밀화학,BP
6. 15	매매	국민연금공단은 100%를 출자한 지이엔피에스 제1호위탁관리부동산투자회사를 통해 충무로 소재 극동빌딩을 매입함. 2009년 8월4일 잔금 납부 및 등기 예정에 있음.	B3/22F 연면적 75,252㎡
6. 18	동향	지하철 5, 9호선 환승역인 여의도역으로부터 서울국제금융센터(SIFC)까지 지하로 연결될 예정이며, 2011년 말 빌딩 일부 완공시기에 맞춰 준공예정.	BTO 방식으로 추진 (Build-Transfer-Operate)
6. 22	정책	강남구는 삼성동 코엑스 주변 1,064,742㎡에 '주거 지역 내 사무실 면적 제한 폐지'를 주요 내용으로 하는 '종합무역센터 주변지구 제1종 지구단위계획'을 마련하여 시행 예정.	용도 변경 통해 용적률 상향조정
6. 26	이전	대체투자전문 자산운용사인 블리스자산운용이 남대문상공회의소빌딩에서 여의도 한국화재보험협회빌딩으로 이전.	남대문로4가 → 여의도동 (CBD) (YBD)
6. 30	매매	미래에셋생명은 재무건전성 확보와 중복투자 해소 등을 위해 서울 마포에 위치한 미래에셋생명 사옥을 서울신용보증재단에 매각하는 계약체결. 3/4분기 잔금 납부 및 등기 예정.	B5/18F 거래면적 29,473㎡

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 5월 1일 ~ 2009년 5월 30일

■ **조사 권역**

서울시 3대권역 + 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),

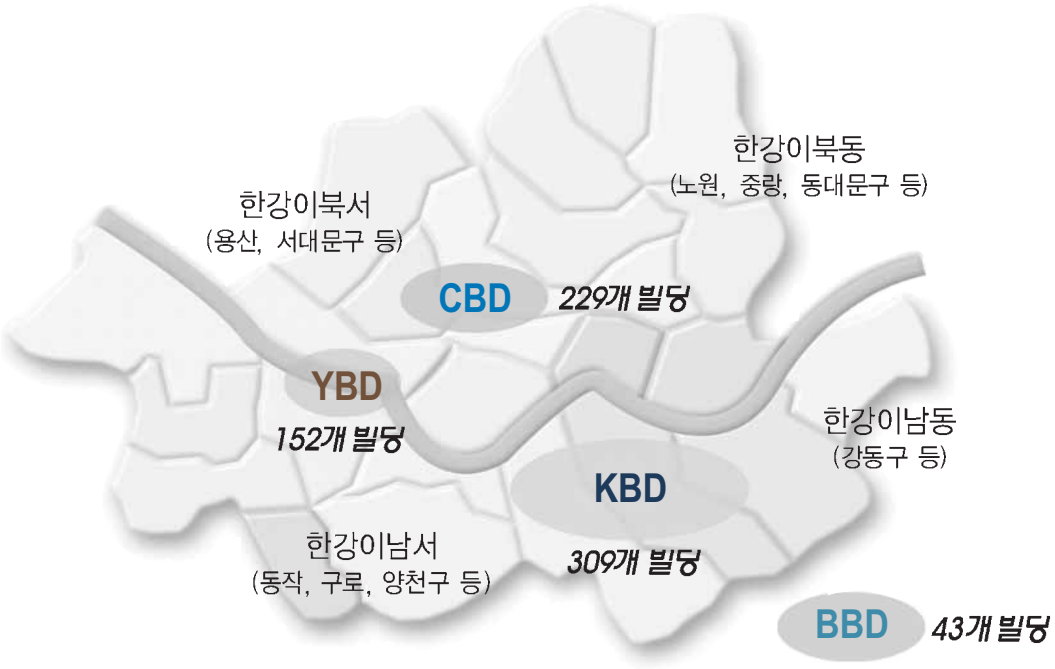
YBD (Yeido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역),

3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함

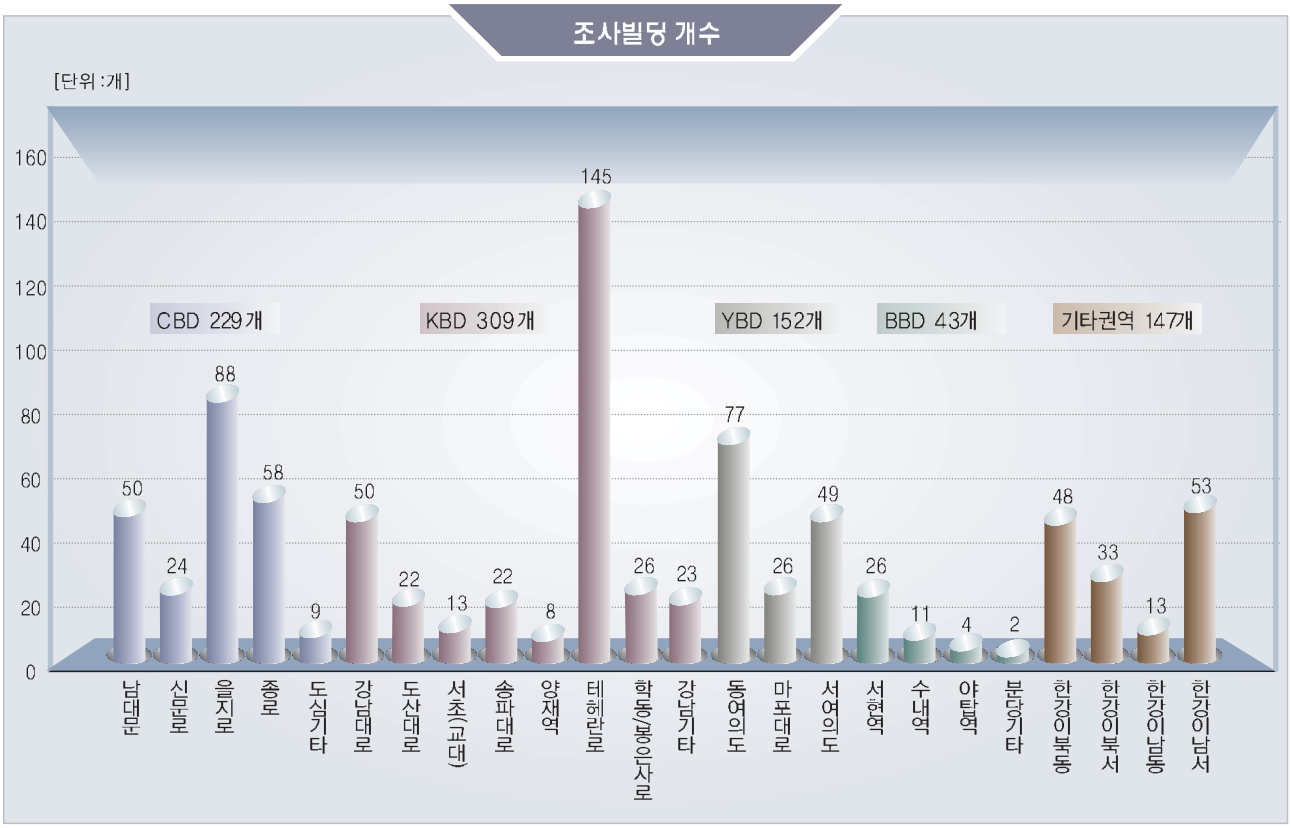
(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

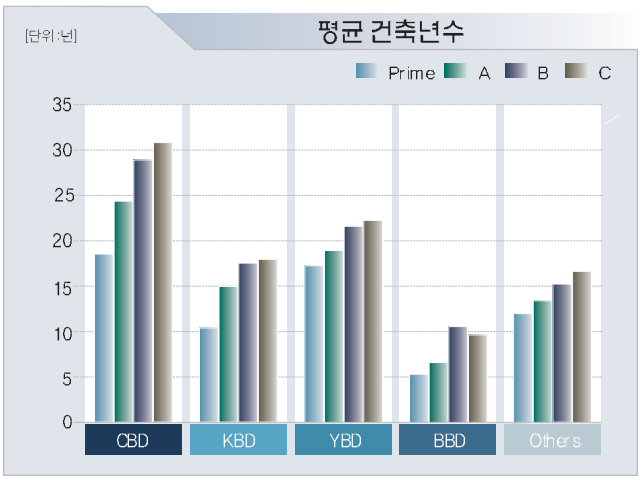
BBD(Bundang Business District)

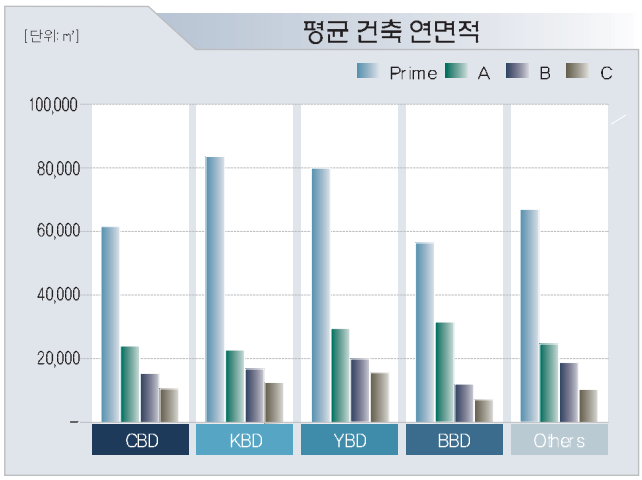
서울시 이외에 수내역, 서현역, 야탑역을 중심으로 한 분당권역



권 역	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, 야탑역 일대







• 빌딩 건축년수는 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

임대시장 1 | 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

■ 빌딩 등급 개념

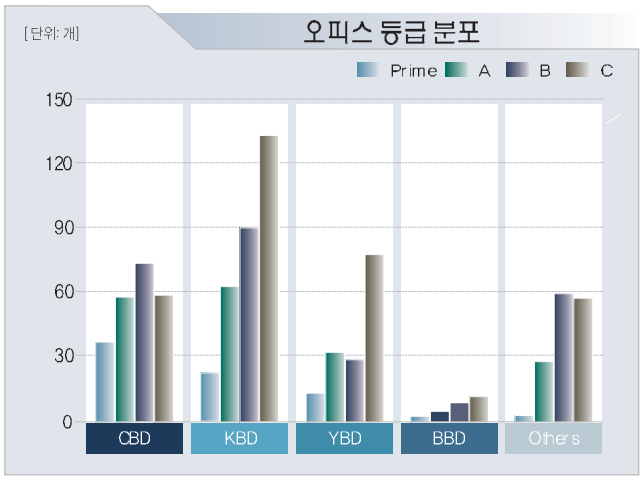
- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준, 즉 임대가, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4~5개의 등급으로 분류한 것임.
- 본 보고서에서는 조사여건을 고려하여 건축연면적, 월임대료, 지하철까지의 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음.

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

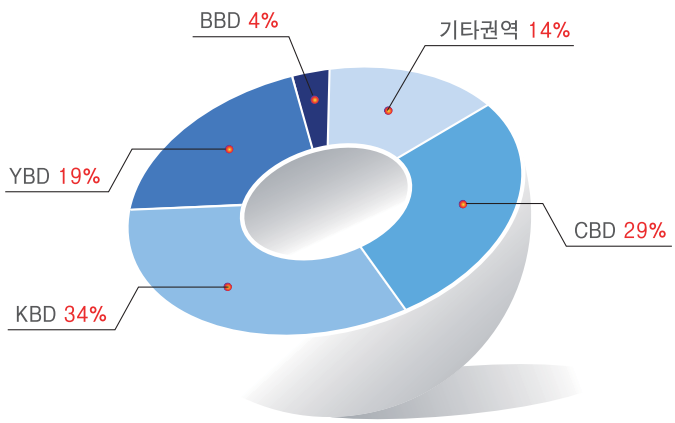
■ 등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

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 면적 분포



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

• 2009년 1/4분기 대비 월세 및 보증금 모두 0.1% 소폭 상승하였음. 임대료 수준이 낮은 일부 외곽지역 소재 중소형빌딩들의 소폭 인상에 따른 것으로 이를 제외한 대부분의 빌딩들이 임대가를 동결함. 임대가 수준이 높은 일부 대형 공실 발생 빌딩의 경우 연초 인상분을 2008년 연말 수준으로 환원한 사례도 발생됨.

주요 임대가 변동 빌딩 : 종로 SC제일은행빌딩 호가 3.1% 인하, 서소문 O타워 2008년 연말 임대가로 환원

• 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 상승된 2.9%를 기록함. 웅진 계열사들의 극동빌딩 이전으로 종로타워에 대형공실이 발생되었고, 전분기에 이어 항공, 해운 관련 업종과 보험사의 감평 등으로 중소형 공실이 공급되었으나, 은행 및 대기업 계열사들의 구조조정이 크지 않았던 바, 공실 변동폭이 크지 않았음.

주요 공실 : 종로 J타워 8,300㎡, 광화문 K빌딩 14,000㎡, 종로 S빌딩 6,800㎡ 등

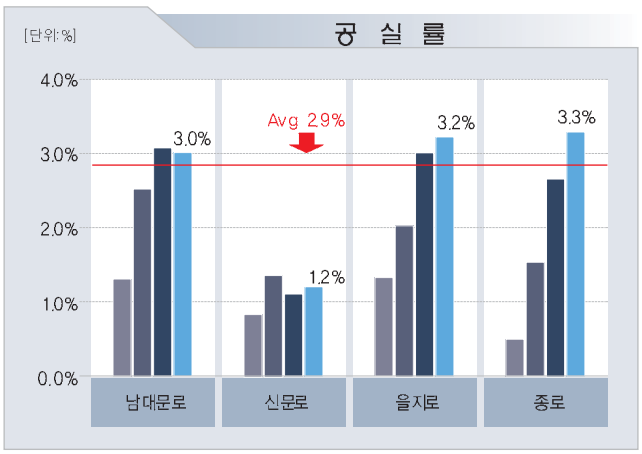
등급별 임대 정보

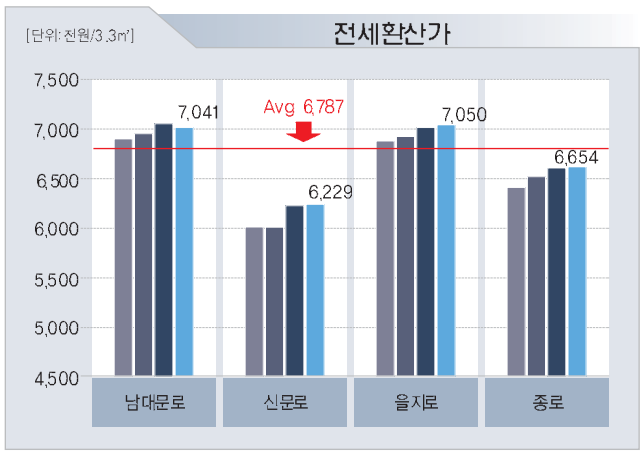
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

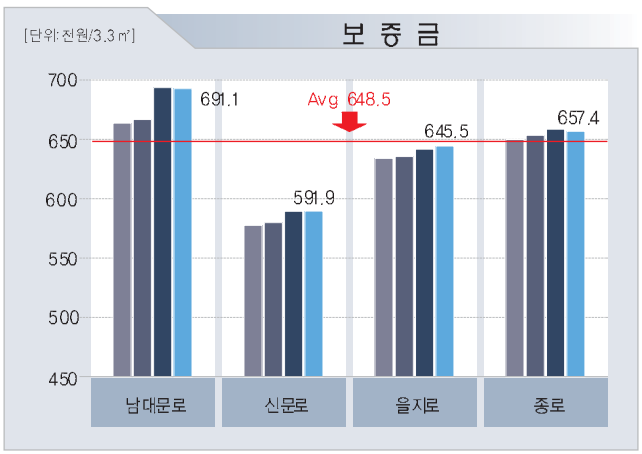
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.9 (0.2%p△)	6,787 (0.1%△)	648.5 (0.1%△)	62.3 (0.1%△)	27.7 (0.2%△)	12.4 (0.1%p▽)
Prime	2.6	9,684	872.1	89.8	35.1	12.4
A	2.7	7,170	694.1	65.6	29.0	12.4
B	3.0	5,829	551.1	55.4	25.2	13.0
C	3.3	5,523	563.2	47.3	24.3	11.6

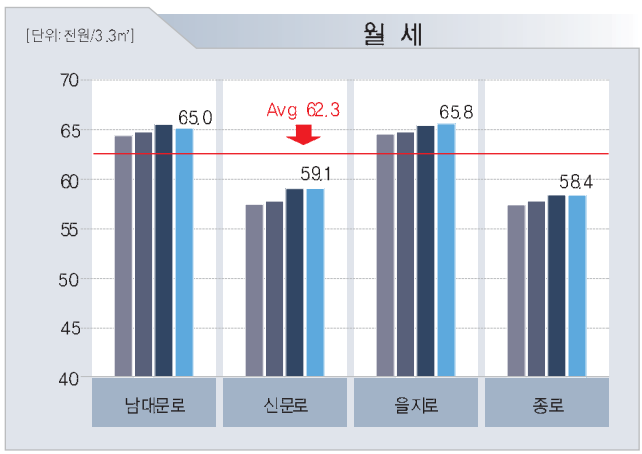
세분권역별 임대 정보

3Q_08 4Q_08 1Q_09 2Q_09









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

- 2009년 1/4분기 대비 전세환산가와 월세 각각 0.4%, 1.2% 하락되었음. 타 주요권역 임대가 수준이 보합세를 나타낸 데 반해, 공실률 급등 및 공실 장기화에 따라 작년 연말 수준으로 임대가를 환원하거나 임대가를 인하하는 사례가 다수 조사되면서 하락세로 반전됨. 전세환산가 하락폭 보다 월세 하락폭이 컸던 것은 전월세 방식 채용 빌딩 중 일부가 임차인 우위 시장에 따라 우량 임차인들이 선호하는 보증금 비율 상향 조정을 실시했기 때문임.

  주요 임대가 변동 빌딩 : 수서동 R빌딩 14.3% 인하, 신사동 S빌딩 8.3% 인하, 대치동 N빌딩 월세 13.8% 인하 등

- KBD 공실률은 전분기 대비 0.7%p가 상승된 4.7%로 급등세가 지속됨. 다음커뮤니케이션과 같은 IT업종과 글로벌 업체들의 감평 또는 외곽 이전 추세가 계속되고 있고, 수요 부진으로 기존 공실 역시 해소되지 못하는 상황에서 중소형빌딩의 신규 공급이 꾸준히 이어지고 있기 때문으로 분석됨. 세분권역 내 309개 조사빌딩 중 3,000㎡ 이상 대형 공실이 26동, 연면적 대비 두자릿수 공실률을 나타내고 있는 빌딩이 46동(14.8%)에 이를 정도로 불안한 시장이 지속되고 있음.

  주요 공실빌딩 : 역삼동 G센터(12,340㎡), 대치동 S타워(16,000㎡), 수서동 R빌딩(10,800㎡) 등

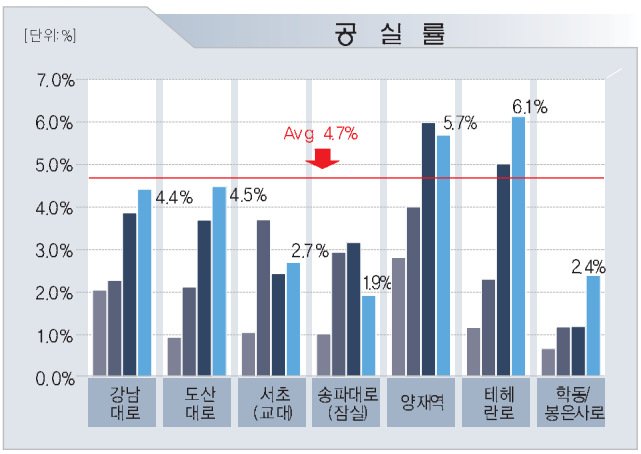
등급별 임대 정보

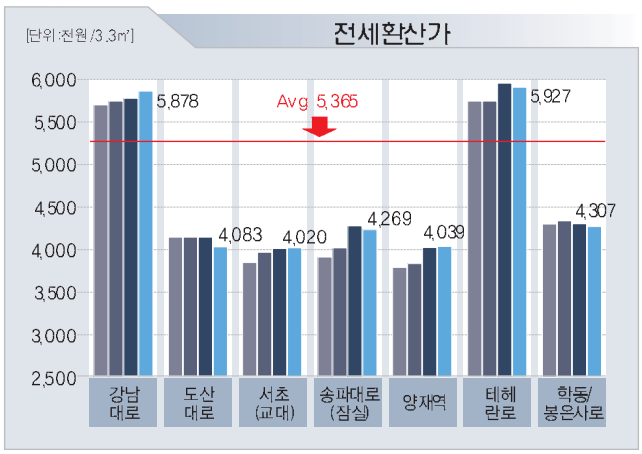
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

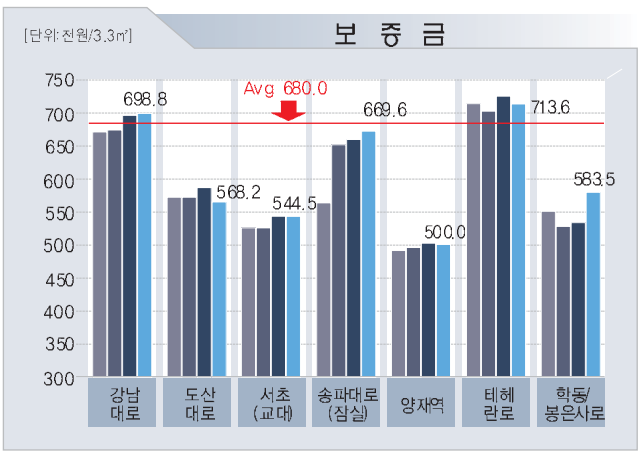
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.7 (0.7%p△)	5,365 (0.4%▽)	680.0 (1.1%△)	54.9 (1.2%▽)	26.0 (0.3%△)	15.9 (0.1%p▽)
Prime	5.5	8,494	748.4	71.6	30.6	12.3
A	4.1	6,175	704.6	63.6	28.7	15.2
B	5.3	5,012	676.1	53.4	25.4	16.5
C	4.5	4,429	643.0	47.0	23.9	16.9

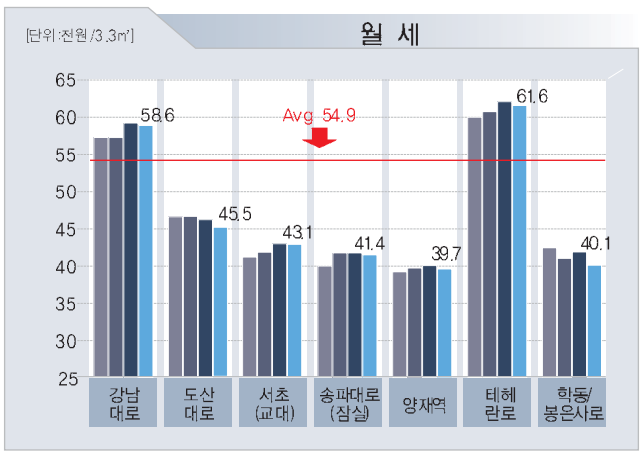
세분권역별 임대 정보

3Q_08 4Q_08 1Q_09 2Q_09









임대시장 2 | 권역별 정보 – YBD(Yeido Business District)

• 2009년 1/4분기 대비 전세환산가 및 보증금이 각각 0.1%, 0.3%가 상승되었음. 공실률이 안정세로 접어들었으나, 경제상황 호전이 아니기 때문에 임대가 상승은 제한적이었으며, 보증금과 월세 둘 중 한가지만 조정하는 사례가 일부 조사되었기 때문에 각각의 변동폭이 차이가 있었음.

주요 임대가 변동 빌딩 : 동여의도 유화증권빌딩 월세만 6.5% 인상, 마포대로 일신빌딩 보증금만 6.6% 인상, 서여의도 A빌딩 보증금 및 월세 11.7% 인하 등

• YBD 공실률은 전분기(2.3%) 대비 0.2%p가 하락된 2.1%를 나타내며, 금융위기 이후 최초로 3대권역 중 공실률이 하락됨. 자본시장법 시행 전후로 계속되고 있는 증권사들의 증평 수요와 타권역으로 부터의 이전 수요(HMC증권, KTB투자증권 등)가 계속된 때문임. 7월 이후 9호선 개통에 따른 접근성 개선, 금융중심지 지정에 따른 인센티브 부여, 자본시장법에 따른 증권 관련 수요 등에 따라 하반기에도 3대권역 중 가장 안정적인 시장을 유지할 전망임.

주요 공실 빌딩 : 동여의도 D생명빌딩 4,230㎡ · Y증권빌딩 5,560㎡ · D증권빌딩 2,800㎡ 등

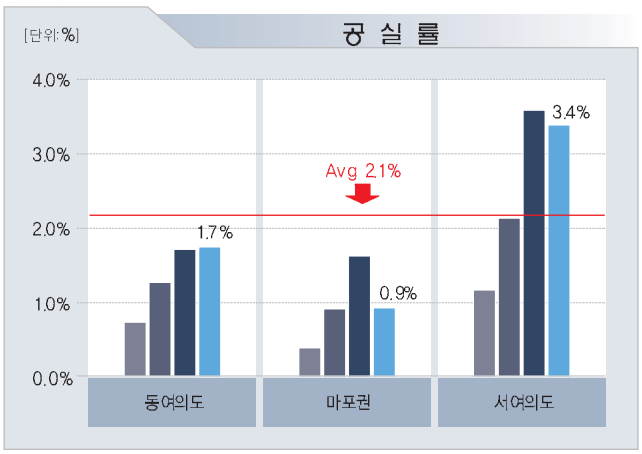
등급별 임대 정보

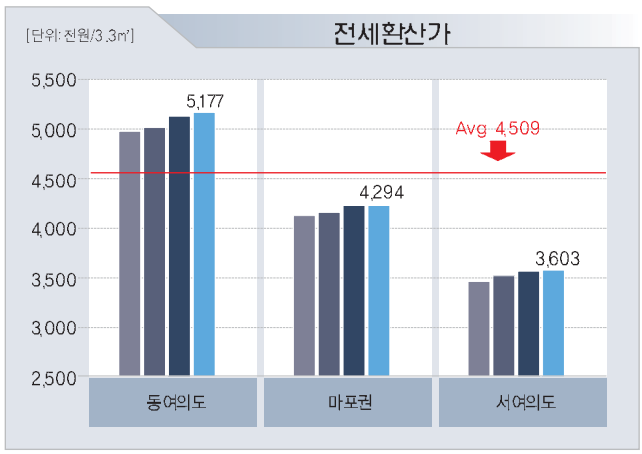
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

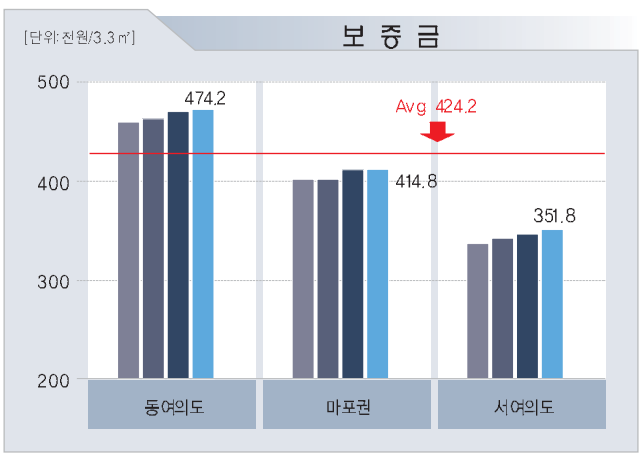
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.1 (0.2%p▽)	4,509 (0.1%△)	424.2 (0.3%△)	42.2 (–)	21.6 (0.2%△)	12.7 (–)
Prime	0.8	6,881	635.9	63.6	29.2	12.1
A	1.6	5,260	485.0	48.3	23.2	12.4
B	2.0	4,635	440.3	43.6	22.9	13.0
C	2.6	3,636	347.0	34.5	18.9	12.9

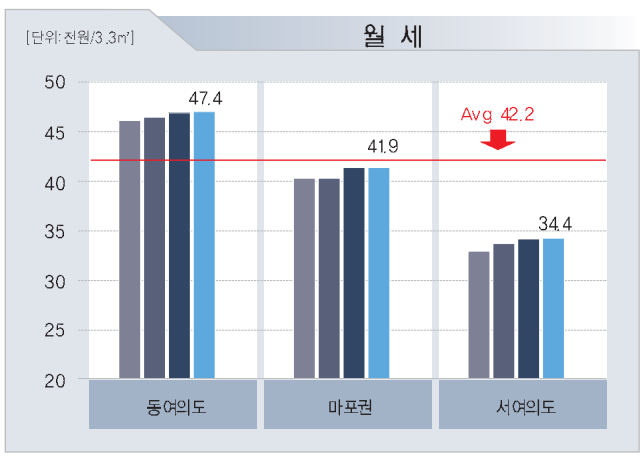
세분권역별 임대 정보

3Q_08 4Q_08 1Q_09 2Q_09









임대시장 2 | 권역별 정보 – 기타권역(Others)

• 서울시 기타지역 전세환산가 및 월세는 전분기 대비 각각 0.9%, 0.3%가 상승되었음. 기타지역에 다수 산재해 있는 교보생명 보유빌딩들이 4월 정기 인상시기를 맞아 기준가 인상을 실시하며 상승세를 나타냈으나, 이를 제외한 나머지 빌딩들은 대부분 동결에 따른 보합세를 나타냈으며, 목동과 구로동 소재 일부 빌딩의 보증금 비율 상향 조정에 따라 한강이남서지역 보증금은 상대적으로 높은 상승률을 기록함.

주요 임대가 변동 빌딩 : 목동 CBS빌딩 보증금 비율 50% 책정, 교보생명 보유 빌딩 3~4% 인상

• 기타지역의 공실률은 KBD 내 세분권역 중 비교적 안정세를 유지하고 있는 송파대로와 인접한 한강이남동지역만이 안정세를 유지하고 있으며, 이를 제외한 나머지 세분권역은 모두 공실률이 상승됨. 특히, 한강이북서 지역의 경우 게이트웨이타워, 한진중공업빌딩 등의 공실이 유지 및 추가된데 더해, 한남동 소재 일신빌딩(26,514㎡)의 신규 공급과 상암동지역의 추가 공실 공급 등으로 전분기 대비 큰 폭의 상승을 기록함.

주요 공실 빌딩 : 구로동 W센터(45,000㎡), 갈월동 H빌딩(5,470㎡), 한남동 I빌딩(8,360㎡) 등

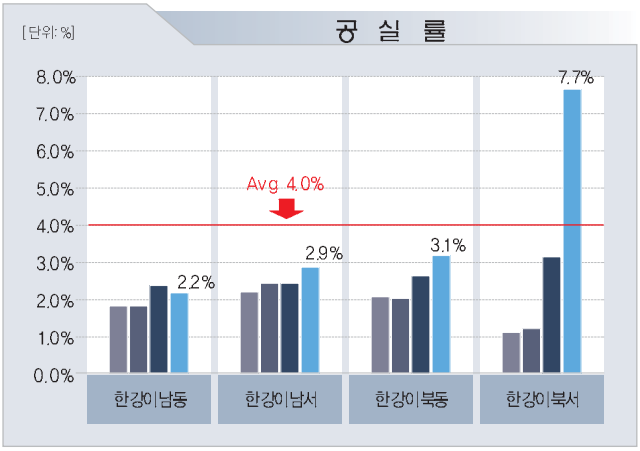
등급별 임대 정보

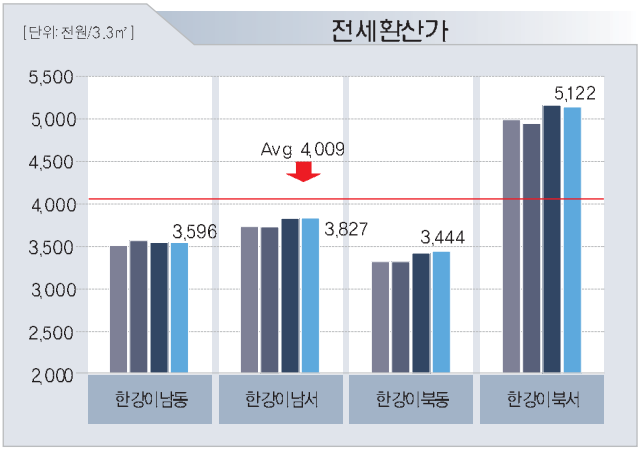
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

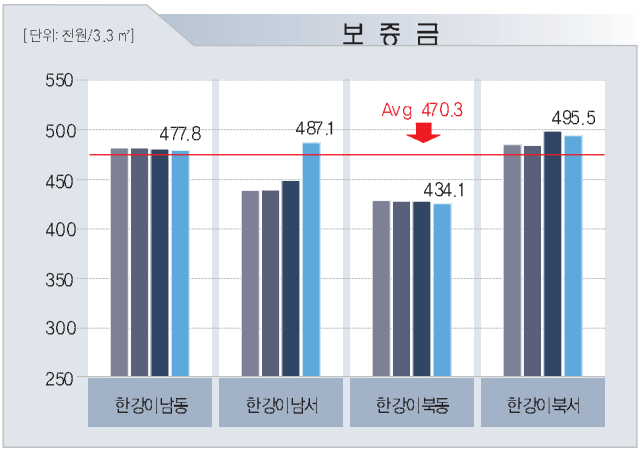
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.0 (1.2%p△)	4,009 (0.9%△)	470.3 (2.6%△)	37.6 (0.3%△)	20.6 (1.9%△)	13.6 (-)
Prime	9.6	7,475	725.0	72.5	27.3	12.6
A	2.7	4,551	543.2	41.7	23.2	12.9
B	4.9	3,860	451.6	37.4	19.6	14.2
C	3.3	3,501	420.1	31.7	19.5	13.5

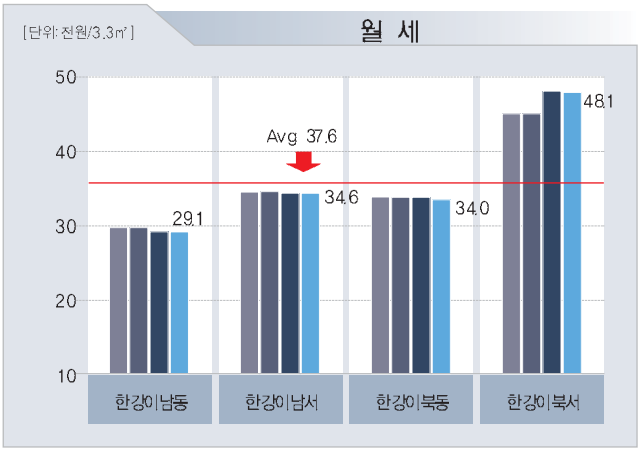
세분권역별 임대 정보

3Q_08 4Q_08 1Q_09 2Q_09









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

• 2009년 1/4분기 대비 전세환산가 및 월세가 모두 0.1%로 소폭 상승됨. 서울시 3대권역과 마찬가지로 거의 모든 빌딩들이 임대료를 동결하면서 보합세를 나타냈음. KBD의 대체지역으로 동 권역과 유사한 트렌드를 나타냈었으나, 금분기 KBD와 같은 임대가 하향 조정사례는 없었던 것으로 조사됨.

신규 공급 예정 빌딩 임대 조건 : 분당 M타워 3.3㎡당 보증금 510천원/월세 51천원 수준

• 공실률은 BBD 내 가장 큰 공실이었던 분당스퀘어의 임대가 완료되었으나, 수내역에 3,000㎡가 넘는 중대형 공실이 한개동이 추가되어 2동으로 증가되었고, 중소형 공실도 소폭 증가하면서 전분기 대비 0.2% 소폭 상승한 4.7%를 나타냄. 46,126㎡ 규모의 분당 M타워는 6월말 준공되었으나, 입주가능시점이 3/4분기 초로 조사됨에 따라 금분기 공실률에는 반영하지 않았음.

주요 공실 : 수내역 H타워(4,536㎡), 수내역 L빌딩(3,470㎡) 등

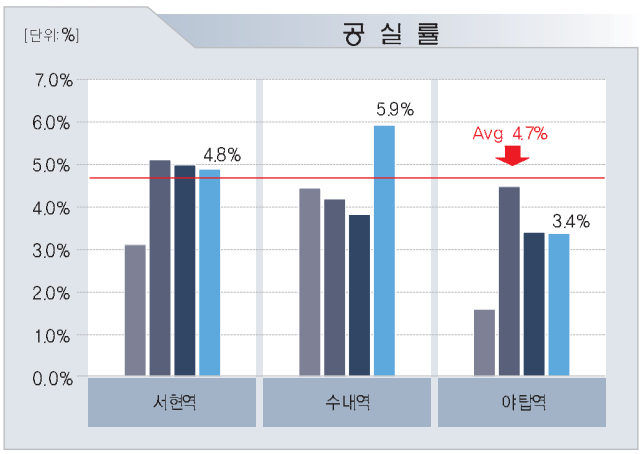
등급별 임대 정보

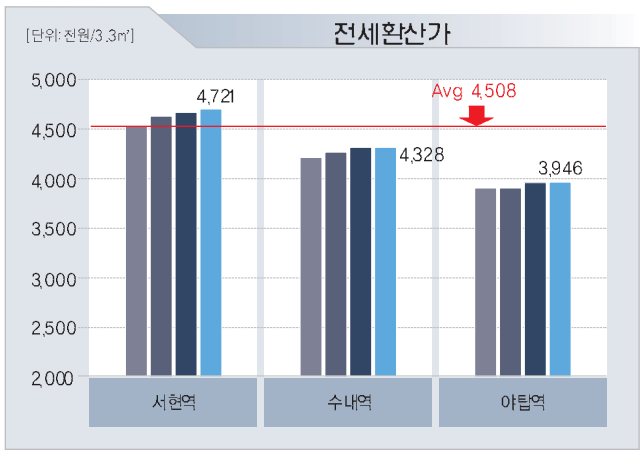
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

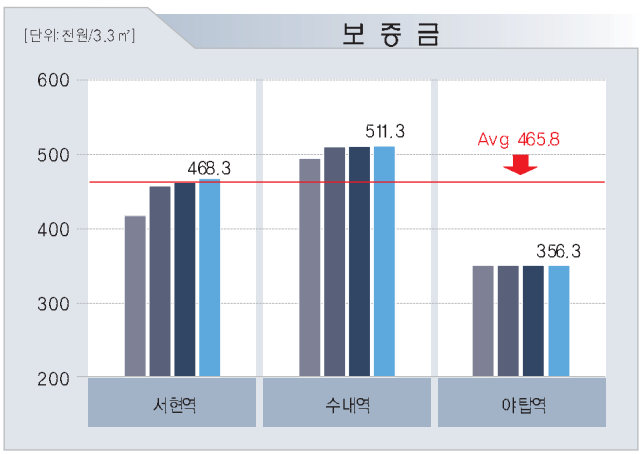
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.7 (0.2%p△)	4,508 (0.1%△)	465.8 (0.5%△)	39.5 (0.1%△)	21.6 (0.1%▽)	12.5 (-)
Prime	-	6,600	600.0	60.0	25.5	12.0
A	3.9	4,411	428.4	36.6	20.1	12.3
B	4.7	4,420	460.0	38.8	21.9	11.9
C	7.2	4,312	452.1	38.4	21.6	13.3

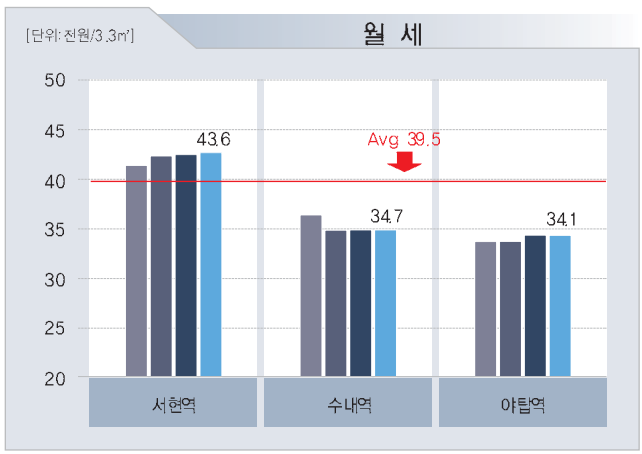
세분권역별 임대 정보

3Q_08 4Q_08 1Q_09 2Q_09









임대시장 2 | 권역별 정보 – 종합

세분권역별 임대 정보

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

구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	5,396 (0.1%▽)	6,787 (0.1%△)	5,365 (0.4%▽)	4,509 (0.1%△)	4,009 (0.9%△)	4,508 (0.1%△)
보증금	581.0 (0.8%△)	648.5 (0.1%△)	680.0 (1.1%△)	424.2 (0.3%△)	470.3 (2.6%△)	465.8 (0.5%△)
월세	52.0 (0.6%▽)	62.3 (0.1%△)	54.9 (1.2%▽)	42.2 (–)	37.6 (0.3%△)	39.5 (0.1%△)
관리비	24.8 (0.4%△)	27.7 (0.2%△)	26.0 (0.3%△)	21.6 (0.2%△)	20.6 (1.9%△)	21.6 (0.1%▽)
공실률	3.6 (0.5%p△)	2.9 (0.2%p△)	4.7 (0.7%p△)	2.1 (0.2%p▽)	4.0 (1.2%p△)	4.7 (0.2%p△)
전환률	14.3 (–)	12.4 (0.1%p▽)	15.9 (0.1%p▽)	12.7 (0.1%p▽)	13.6 (–)	12.5 (–)

- 2009년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 **'공실률 급등세 둔화 및 임대가 약보합세'**를 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 2004년 2/4분기 이후 만 5년만에 전분기 대비 0.1% 소폭 하락된 3.3㎡당 5,396천원을 나타냈으며, 공실률은 금융위기 이후 3분기 연속 상승되며 3%대 후반(3.6%)까지 올라섬.
- 금융위기 이후의 권역별 트랜드가 금분기에도 지속되고 있는 바, 글로벌 금융위기에 가장 민감하게 반응하고 있는 다국적 기업들이 주로 분포해 있는 KBD 공실률이 4%대 후반(4.7%)까지 급등하며 서울시 공실률 상승세를 주도함. KT, 한국전력, 창조건축 등 국내 우량기업들의 통합 또는 신규 임차 수요가 일부 조사되었으나, 3,000㎡ 이상의 대형 공실 보유빌딩이 30동에 육박하고 있음. 이에 비해, 각각 은행과 증권을 중심으로 한 금융업종이 밀집되어 있는 CBD와 YBD의 경우 금융업종에 대한 구조조정이 거의 없었던 바, 공실률 상승세가 주춤하였음. 특히, YBD의 경우 자본시장법 시행 전후의 증권사들의 이전 및 증평 수요로 인해 금융위기 이후 3대 권역 중 처음으로 전분기 대비 소폭 하락세를 전환되었음.
- 2/4분기의 경우 통상적인 임대료 인상시기가 아니고, 공실률 상승세가 여전한 때문에 대부분의 빌딩들이 임대가를 동결하였음. 그러나, 공실률이 급등하고 있는 KBD의 경우 대형 공실 발생빌딩과 장기 공실 빌딩을 중심으로 시세 대비 높았던 임대 호가를 낮추거나, 연초 인상분을 취소하고 2008년 연말 수준으로 환원하는 사례가 일부 조사되면서 서울시 공실률이 전분기 대비 소폭(0.1% ▽) 하락됨. 임대가 하락세는 현재까지는 대형 공실이나 장기 공실 빌딩 등에 국한된 것으로 시장 전반으로의 하락세 전환이나 확대로 보기는 무리가 있으나, 하반기에도 공실률 상승세가 이어질 가능성이 큰 바, 약세를 유지할 전망임.

등급별 임대 정보(서울)

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

구 분	Prime	A class	B class	C class
전세환산가	8,765 (0.2%▽)	6,081 (0.2%△)	4,948 (0.4%△)	4,307 (0.6%▽)
보증금	791.4 (0.2%▽)	634.0 (1.0%△)	548.2 (1.6%△)	497.7 (0.9%△)
월세	79.3 (0.3%▽)	58.3 (0.1%▽)	49.4 (0.2%△)	41.6 (1.6%▽)
관리비	32.4 (0.2%△)	27.0 (0.6%△)	23.7 (0.5%p△)	22.0 (0.3%△)
공실률	3.5 (1.0%p△)	3.0 (0.4%p△)	4.1 (0.7%p△)	3.6 (1.4%p△)
전환률	12.3 (–)	13.7 (–)	14.9 (0.2%p▽)	15.2 (–)

임대시장 3 | 수급 동향 분석

(1) 2/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
KBD	신축	LG패션빌딩(서관)	강남구 신사동	B4/5F	8,535	2009. 4
	신축	슈페리어타워	강남구 대치동	B3/16F	7,188	2009. 6
	신축	비전타워	강남구 역삼동	B7/15F	19,471	2009. 6
Others	신축	일신빌딩	용산구 한남동	B3/6F	26,514	2009. 5
BBD	신축	분당M타워	분당구 구미동	B4/8F	46,126	2009. 6
합계	–	5 동	–	–	107,834	–

Others 일신빌딩

- 규모 : B3/6F
- 연면적 : 26,514㎡
- 대지면적 : 5,810㎡
- 용산구 한남동 소재
- 준공 : 2009. 5
- 건폐율 : 57.22%
- 용적률 : 223.89%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 229대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 일신방직㈜/벽산건설
- 지하철 6호선 한강진역 도보 7분 거리
- 한남오거리에서 남산1호터널 방향 한남로 대로변 소재
- 건물주인 일신방직 외 다음커뮤니케이션이 대부분 임차해 사용 예정

KBD LG패션빌딩(서관)

- 규 모 : B4/5F
- 연면적 : 8,535㎡
- 대지면적 : 1,497㎡
- 강남구 신사동 소재
- 준공 : 2009. 4
- 건폐율 : 49.93%
- 용적률 : 234.87%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 71대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : ㈜LG패션/㈜GS건설
- 지하철 3호선 압구정역 도보 7분 거리
- 압구정로와 언주로가 교차하는 성수대교 남단 코너에 위치
- LG패션 본사사옥 인근에 신축되었으며, 저층부는 금융 및 판매 시설로 사용하고, 3층 이상이 업무시설임.

KBD 슈페리어타워

- 규 모 : B3/16F
- 연면적 : 7,188㎡
- 대지면적 : 750㎡
- 강남구 대치동 소재
- 준공 : 2009. 6
- 건폐율 : 59.33%
- 용적률 : 753.92%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 36대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : ㈜슈페리어/와이드산업개발㈜
- 지하철 2호선 삼성역 도보 2분 거리
- 삼성역에서 포스코사거리 방향 테헤란로 대로변 소재
- 저층부 6층 까지는 근생시설로 클리닉 및 소매점 대상 임대중이며, 7층 이상이 업무시설임

KBD 비전타워

- 규모 : B7/15F
- 연면적 : 19,471㎡
- 대지면적 : 1,430㎡
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2009. 6
- 건폐율 : 56.17%
- 용적률 : 797.21%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 72대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 비전타워/재진종합건설㈜, 에벤에셀건설㈜
- 지하철 2호선 강남역 도보 5분 거리
- 강남역에서 양재역 방향 메리츠타워 이면도로(고산길) 소재
- 임대수익 목적으로 신축하였으며, 창조건축이 전체 면적의 절반 가량을 임차하였으며, 저층부는 근생시설로 임대

임대시장 3 | 수급 동향 분석

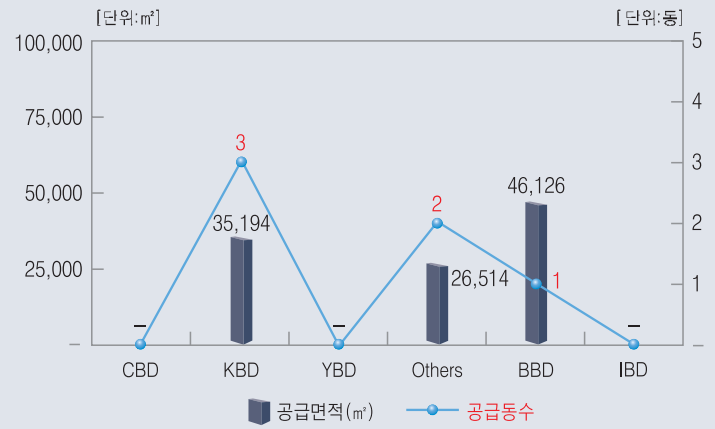
KBD 분당M 타워

- 규 모 : B4/8F
- 연면적 : 46,126㎡
- 대지면적 : 5,226㎡
- 분당구 구미동 소재
- 준공 : 2009. 6
- 전용률 : 56.92%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 347대
- 용도 : 업무/근생

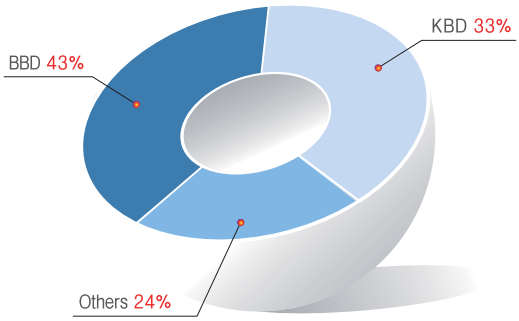
- 시행/시공 : 동일건설
- 지하철 분당선 오리역 도보 2분 거리
- 분당선 오리역에서 죽전역 방향 오리삼거리 코너 대로변 위치
- 저층부 및 지하는 근생시설이며, 2층 이상은 업무시설로 임대중에 있음.

- 2009년 2/4분기 신규 공급 오피스는 총 5개동, 연면적 107,834㎡로 조사된 바, 이는 평년(165,000㎡) 공급량의 65% 수준임. 금분기 공급량 감소 원인은 경기 불황과 개별 빌딩들의 사정이 중첩되면서 금분기 공급 예정 빌딩 중 3개동 약 56,000㎡의 준공이 3/4분기로 이월되었기 때문임. 다만, 공급량이 예상보다 줄어들었고, 공실률 상승세가 금융위기 직후 보다 다소 둔화(0.5%p△)되면서 50%를 밑돌았던 신축빌딩 준공시 계약률은 다소 회복되고 있음.
- 공급동수는 KBD가 3동으로 가장 많았으나, 46,126㎡ 규모의 대형빌딩이 공급된 BBD가 공급면적에서 43%를 차지하며 신규 공급을 주도함. CBD와 YBD는 지난 2008년 4/4분기 이후 3분기째 신규 공급이 없었음.

>> 권역별 공급량 분석



>> 권역별 공급비율 분석



2009년 2/4분기 신규 오피스 공급시장 주요 특징

특 징	내 용	비 고
1. 신축빌딩 준공시 계약률 상승세 전환	KBD를 중심으로 한 임대시장 불안으로 신축 빌딩의 준공시 임대율이 50% 미만까지 크게 떨어졌었으나, 금분기 일부 신축빌딩들의 경우 70% 대를 넘어서며 회복세를 나타냄.	동익빌딩, 비전타워 등
2. 준공 지연 사례 속출로 공급 감소	경기 불안 및 임대시장 불안 등 오피스 시장이 침체되면서 신규 공급빌딩 역시 공사 지연 및 공사 중단사례가 다수 조사되고 있어, 금분기 공급량이 평년수준에 못미침.	2/4분기 준공예정 PJT 중 4동, 약 65,000㎡ 이월됨
3. 상암동 DMC 하반기 신규 공급 주도 예상	2007년 서울시 신규 오피스 공급을 주도했으나, 이후 다소 주춤했던 상암동 DMC에 2009년 하반기 15만㎡의 공급이 예정되어 있음. 이는 하반기 공급 예정 물량 약 31㎡의 절반에 해당함.	3/4분기 : 우리은행지원센터 4/4분기 : CJ E&M센터

임대시장 3 | 수급 동향 분석

(2) 2009년 2/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	날짜
CBD	여전도회관	종로구 연지동	현대택배	1,800	2009. 5
	G타워(구,거양빌딩)	종로구 수송동	교보생명보험	423	2009. 5
	한컴빌딩	중구 소공동	롯데자산관리	814	2009. 5
			에델만	1,100	2009. 5
	소공동 한화빌딩	중구 서소문동	우리아비바	893	2009. 5
KBD	캐피탈타워(구,한솔타워)	강남구 역삼동	한국데상트	5,642	2009. 5
	시그마타워	송파구 신천동	현대카드	668	2009. 4
	KB역삼빌딩	강남구 역삼동	한국정보보호진흥원	1,150	2009. 4
			교보생명보험	1,813	2009. 6
	코스모타워	강남구 대치동	한국전력(계열사)	3,107	2009. 6
	비전타워	강남구 역삼동	창조건축	10,350	2009. 5
	동익빌딩	서초구 서초동	KT	35,000	2009. 6
YBD	한마루빌딩(구,MCI)	영등포구 여의도동	샘스메이트	1,157	2009. 4
	하나증권빌딩	영등포구 여의도동	KTB투자증권	897	2009. 4
	사학연금회관	영등포구 여의도동	이트레이드증권	496	2009. 4
	한화금융센터_여의도	영등포구 여의도동	한화손해보험	1,100	2009. 5
	상진빌딩	마포구 동교동	KB생명	595	2009. 4
Others	일신빌딩	용산구 한남동	다음커뮤니케이션즈	10,250	2009. 5
	서부금융센터	구로구 구로동	현대카드	855	2009. 4
			교보생명보험	5,479	2009. 5
			삼성화재보험	692	2009. 6
			우리은행	7,338	2009. 6
	대한생명불광동빌딩	은평구 불광동	롯데손해보험	330	2009. 5
BBD	삼성생명서현빌딩	분당구 서현동	화미화장품	322	2009. 5
	휴맥스타워	분당구 수내동	테크노세미켐	2,063	2009. 6

2009년 2/4분기 임대차 활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
1. 외곽지역 소재 대형 공실에 대한 임대차 활동 증가	금융위기 이후 트랜드인 외곽지역 소재 대형 공실에 대한 임대차 활동이 금분기에는 주요 오피스권역 외곽 및 서울 기타지역에 소재한 대형 공실 빌딩들에서 다수 이루어짐	KBD : KT(35,000㎡) Others : 다음(10,250㎡) CBD : 현대택배(1,800㎡)
2. KBD 중대형 신축빌딩 대형 임차 수요 발생	금융위기 이후 50% 이하까지 떨어졌던 KBD 소재 신축빌딩의 준공시 계약률이 금융위기 이전 대형공실 부족으로 통합 및 이전을 미뤘던, KT(서초동 동익빌딩), 창조건축(역삼동 비전타워), 한국전력 등의 임차 수요로 크게 상승됨.	동익빌딩 3/4분기 공급예정 비전타워 2/4분기 신규공급
3. YBD 내 증권사 신규 및 증평 수요 지속	HMC증권(동양증권빌딩), KTB투자증권(하나증권빌딩), 이트레이드증권(사학연금회관) 등 증권 관련 신규 및 증평 수요가 이어지면서 주요 권역 중 유일하게 YBD 공실률 하락.	2009년 1/4분기 2.3% → 2009년 2/4분기 2.1%

임대시장 4 | 2009년 2/4분기 임대시장 분석 및 3/4분기 전망

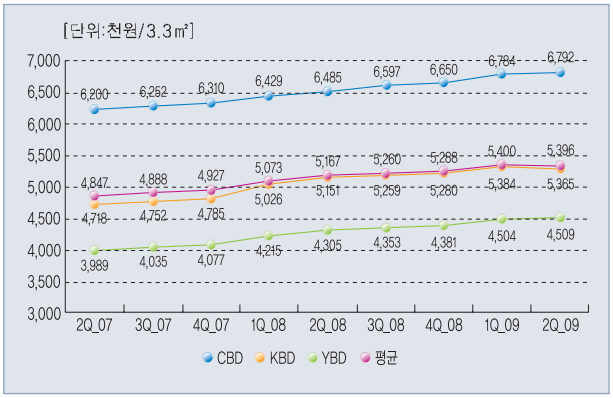
2009년 2/4분기 오피스 임대시장 분석

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

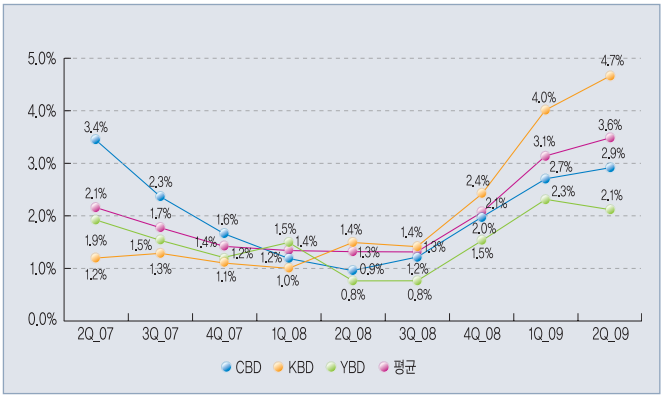
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기대비 변동률)	5,396 (0.1%▽)	581.0 (0.8%△)	52.0 (0.6%▽)	24.8 (0.4%△)	3.6 (0.5%p△)	14.3 (-)
(2008년 2/4분기 변동률)	(1.9%△)	(1.0%p△)	(1.4%△)	(1.2%△)	(0.1%p▽)	(0.1%p▽)

- 2009년 2/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장을 살펴보면, 전세환산가는 2004년 2/4분기 이후 만 5년만에 하락세로 돌아서며 전분기 대비 0.1% 소폭 하락한 3.3㎡당 5,396천원으로 조사되었으며, 공실률은 금융위기 이후 3분기 연속 상승되며 3% 후반(3.6%)을 기록함.
- 4%대 후반(4.7%)까지 급등한 KBD가 소폭이지만 임대가 하락세를 주도하였으나, CBD와 YBD가 보합세를 나타내며 이를 상계시킨 때문에 하락폭이 크지는 않았음. 금분기의 임대가 하락은 대형 공실 및 장기 공실 빌딩에 국한된 것으로 시장 전반의 하락세 반전으로 보기에는 무리가 있으나, 하반기 공실 변화에 따라 본격적인 하락 가능성도 배제할 수 없음.
- 공실률은 임대가와 마찬가지로 KBD가 급등세를 이어가고 있는 반면에 CBD와 YBD가 상대적으로 안정세로 돌아서며 상승폭을 상쇄 시켰음. 특히, YBD의 경우 자본시장법 시행에 따른 증권 관련 수요로 금융위기 이후 3대권역 중 최초로 전분기 대비 공실률이 하락했으며, 타 권역의 불안에도 불구하고 9호선 개통에 따른 접근성 개선 등의 호재로 안정세를 유지할 전망임.

>> 전세환산가



>> 공 실 률



세부권역 시장 분석 (CBD)

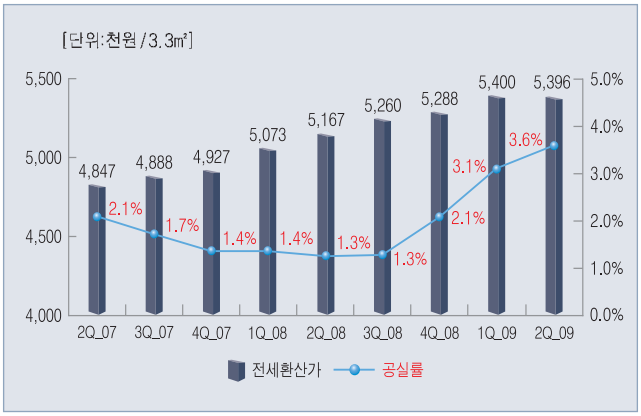
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	6,787 (0.1%△)	648.5 (0.1%△)	62.3 (0.1%△)	27.7 (0.2%△)	2.9 (0.2%p△)	12.5 (0.1%p▽)
(2008년 2/4분기 변동률)	(0.9%△)	(1.0%△)	(1.2%△)	(0.9%△)	(0.3%p▽)	(-)

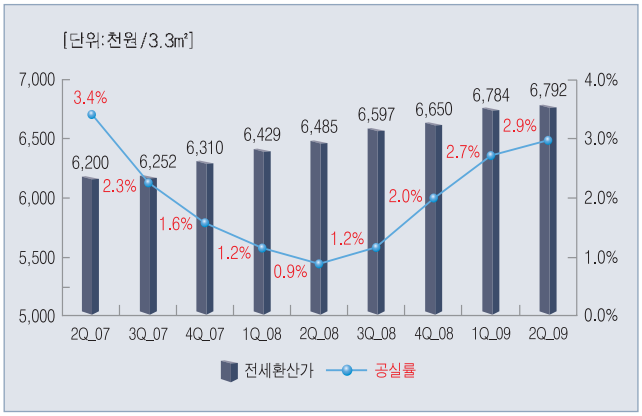
- 도심권역(CBD)의 전세환산가는 2009년 1/4분기 대비 0.1%가 상승된 3.3㎡당 6,787천원을 기록함. 프라임 등급 중 대형 공실 발생으로 연초 임대가 인상분을 연말 수준으로 환원한 사례가 2건 조사되었으나, 임대료 수준이 낮은 외곽지역 소재 중소형빌딩 일부에서 임대가 인상이 조사되며 약보합세를 나타냄.
- 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 상승된 2.9%로 금융위기 이후 지난 2분기 동안의 상승폭과 비교하여 큰 폭으로 줄어들었음. 웅진 계열사들의 극동빌딩 이전으로 종로타워에 중대형 공실이 공급되었고, 전분기에 이어 CBD 밀집 업종인 항공, 해운 관련 업종과 보험사들의 감평 등에 따라 중소형 공실이 늘어났으나, 은행 및 대기업 계열사들의 구조조정이 2/4분기에는 크지 않은 때문임. 다만, 하반기에는 초대형빌딩인 서울스퀘어(구,대우센터)가 리모델링 완료 후 임대시장에 다시 공급될 전망이고, 권역 내 대형 임차업체의 서울 기타지역 신축빌딩으로의 이전에 따른 공실이 공급될 예정에 있어, 3%대를 넘어설 가능성이 큰 것으로 사료됨.

임대시장 4 | 2009년 2/4분기 임대시장 분석 및 3/4분기 전망

>> 전세환산가 vs 공실률(서울)



>> 전세환산가 vs 공실률(CBD)



세부권역 시장 분석(KBD)

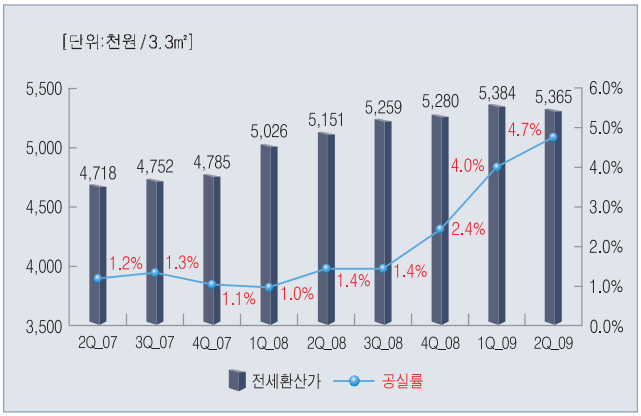
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기대비 변동률)	5,365 (0.4%▽)	680.0 (1.1%△)	54.9 (1.2%△)	26.0 (0.3%△)	4.7 (0.7%p△)	15.9 (0.1%p▽)
(2008년 2/4분기 변동률)	(2.5%△)	(1.9%△)	(1.9%△)	(1.0%△)	(0.4%p△)	(0.1%p▽)

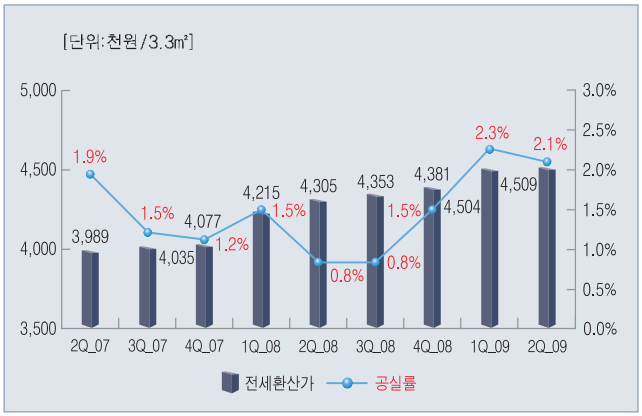
- 강남권역(KBD)의 전세환산가는 2009년 1/4분기 대비 0.4%가 하락된 3.3㎡당 5,365천원을 나타냄. 타 주요권역 임대가 수준이 보합세를 나타낸 데 반해, 유일하게 공실률 급등세가 지속되고 있음. 기존 공실들이 2분기 이상 유지되며 장기화되고 있어, 2008년 연말 수준으로 임대가를 환원하거나 임대료 자체를 인하하는 사례가 서서히 늘어나고 있음. 공실이 크게 늘면서 시장이 수요자 우위로 전환되고 있고, 이에 따라 전월세 방식 채용 빌딩 중 일부는 우량 임차인의 조기 유치를 위해 임대가 인하 뿐만 아니라 보증금 비율을 상향 조정하는 사례까지 발생되고 있음. 금분기 임대가 하향 조정 사례는 일부 공실 빌딩에 국한되어 있으나, 공실률 급등세가 하반기까지 이어질 경우 시장 전체로 파급될 가능성이 큼.

- KBD 공실률은 전분기 대비 0.7%p가 추가 상승된 4.7%로 폭등세를 보였던 1/4분기 상승폭(1.6%p△)과 비교해서는 낮아졌으나, 여전히 급등세가 지속됨. 비용절감 등을 이유로 다음커뮤니케이션즈와 같은 대표적인 IT업종과 글로벌 업체들의 감평 또는 외곽지역 이전 추세가 계속되고 있고, 수요 부진에 따라 기존 공실 역시 해소되지 못하고 있기 때문임. 이에 KBD 조사 샘플(309개) 중 두자릿수(10% 이상) 공실 빌딩이 1/4분기 42동에서 금분기에 46동으로 늘어났고, 3,000㎡ 이상 중대형 공실 빌딩수는 26동에 이르고 있음. 금분기에 준공된 역삼동 비전타워와 하반기 준공예정인 서초동 동익빌딩에 각각 창조건축과 KT가 대형면적을 임차하면서 신규 공급(예정) 물량을 일부 조기 소진시킨 점은 하반기 공실률 급등세 완화에 긍정적으로 작용할 전망임.

>> 전세환산가 vs 공실률(KBD)



>> 전세환산가 vs 공실률(YBD)



임대시장 4 | 2009년 2/4분기 임대시장 분석 및 3/4분기 전망

세부권역 시장 분석(YBD)

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

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
YBD (전분기 대비 변동률)	4,509 (0.1%△)	424.2 (0.3%△)	42.2 (-)	21.6 (0.2%△)	2.1 (0.2%p▽)	12.7 (0.1%p▽)
(2008년 2/4분기 변동률)	(2.1%△)	(1.8%△)	(1.7%△)	(2.0%△)	(0.7%p▽)	(0.1%p▽)

- YBD의 전세환산가는 2009년 1/4분기 대비 0.1% 소폭 상승된 4,504천원으로 나타남. 2%대 초반으로 타권역 대비 상대적으로 안정적인 시장을 유지하고 있으나, 경제 상황이 호전이 아니기 때문에 임대가 상승 및 하락 사례가 거의 없는 보합 상태가 유지되고 있음. 보증금과 월세 둘 중 한가지만 조정하는 빌딩이 일부 조사되어 각각의 변동폭에 차이가 발생하였음. 하반기에도 상반기 동안의 안정세가 유지될 경우, 3/4분기 초 예정되어 있는 9호선 개통에 따른 접근성 개선으로 국회의사당 앞(국회의사당역)과 KBS별관 주변(샛강역)에 위치한 빌딩들의 임대가 인상이 예상됨.

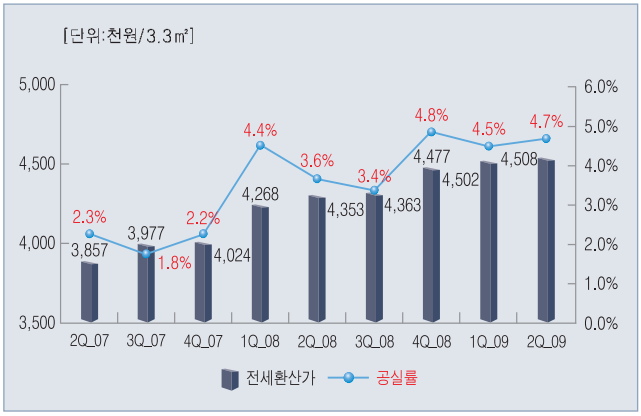
- 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 하락된 2.1%를 나타냄. 이는 글로벌 금융위기 이후 3대권역 중 처음으로 공실률이 하락한 사례로 볼 수 있음. 자본시장법 시행을 전후로 증권 관련 수요가 계속되고 있는 바, HMC증권, KTB투자증권, 이트레이드증권 등이 타권역으로 부터 이전해 왔거나, 권역 내에서 증평을 실시한 때문임. 또한, 중대형 공실을 보유하고 있는 대한생명63빌딩 역시 증권 및 제조업종의 내부 입주사 증평으로 대부분 공실이 해소될 예정에 있는 등 타권역 대비 안정세가 계속될 전망임. 특히, 9호선 개통에 따른 접근성 개선, 금융중심지 지정에 따른 인센티브 부여, 자본시장법 시행에 따른 증권 관련 수요 등의 호재에 따라 하반기에도 2%대의 공실률 안정세가 계속될 전망임.

세부권역 시장 분석(BBD)

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

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
BBD (전분기 대비 변동률)	4,508 (0.1%△)	465.8 (0.5%△)	39.5 (0.1%△)	21.6 (0.1%△)	4.7 (0.2%p△)	12.5 (-)
(2008년 2/4분기 변동률)	(2.0%△)	(4.3%△)	(3.0%△)	(0.7%△)	(0.8%p▽)	(0.1%p▽)

>> 전세환산가 vs 공실률(BBD)



- BBD 전세환산가는 전분기 대비 0.1% 소폭 상승한 4,508천원으로 보합세를 나타냄. 서울시 주요권역과 마찬가지로 대부분의 빌딩들이 임대가를 동결한 때문임. 그동안 KBD와의 접근성을 바탕으로 동 세분권역의 대체지역으로 유사한 트랜드를 나타냈었으나 금분기에는 KBD와 같은 임대가 하향 조정사례는 없었던 것으로 조사됨. 하반기에도 전체적으로 보합세가 예상되나, 6월말에 준공되는 분당M타워가 분당 평균 이상의 임대가 수준으로 임대시장에 공급(7월 입주가능)될 예정에 따라 소폭 상승이 예상됨.

- BBD 공실률은 권역 내 가장 큰 공실이었던 분당스퀘어(구,삼성프라자 오피스 부분)의 입주가 100% 완료되었으나, 수내역에 3,000㎡가 넘는 중대형 공실이 한개동이 추가되며, 2동으로 증가되었고, 중소형 공실도 소폭 증가하면서 전분기 대비 소폭 상승한 4.7%를 나타냄. 연면적과 임대료 수준이 BBD에서는 프라임급인 분당 M타워(46,126㎡)의 경우 6월말에 준공되었으나, 실제 입주가능시점이 3/4분기 이후(7월 중순)로 예정되어 있어, 금분기 공실률에는 영향을 미치지 않았음. 다만, 과거 대형 면적 공급시 BBD 공실률 추이를 감안할 경우, 안정화 까지 2분기 정도가 소요되는 바, 하반기 말까지는 5~6% 수준의 공실률을 나타낼 전망임.

임대시장 4 | 2009년 2/4분기 임대시장 분석 및 3/4분기 전망

2009년 2/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

2009년 2/4분기 서울시 3대권역 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

2009년 2/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

특 징	내 용	비 고
1. 임대가 하락세 반전	전반적인 임대가 동결 추세에 더해, 대형 공실빌딩과 중소형빌딩을 중심으로 금년도 인상분을 전년 수준으로 환원 사례가 일부 조사되면서 약세를 나타냄	전분기 대비 전세환산가 → 0.1%▽
2. 서울시 전체 공실률 3%대 후반까지 상승	금융위기 이후 3분기가 지난 2/4분기 현재 금융위기 이전 대비 2.8배까지 공실률이 급등하며 3%대 후반을 기록함	2008년 3/4분기 4.0% → 2009년 2/4분기 3.6%
3. KBD 공실률 고공행진	KBD 공실률이 1/4분기에 2008년 연말 대비 1.6%p가 급등한데 이어 2/4분기에도 0.7%p가 상승되며 4% 후반(4.7%)을 기록함	2009년 1/4분기 4.0% → 2009년 2/4분기 4.7%
4. YBD 상대적 안정세 지속	금융위기 이후 주요권역 중 처음으로 YBD 공실률이 전분기 대비 하락세를 나타냄. 자본시장법 시행 후 계속되고 있는 증권 관련 수요에 기인한 때문임	2009년 1/4분기 2.3% → 2009년 2/4분기 2.1%
5. KBD 중대형 신축빌딩 대형 임차 수요 발생	금융위기 이후 50% 이하까지 떨어졌던 KBD 신축빌딩의 준공시점 계약률이 대형공실 부재로 통합 및 이전을 미뤘던, KT(동익빌딩), 창조건축(비전타워) 등의 임차 수요로 크게 상승됨	60~70% 수준 (단, 중소형빌딩 계약률은 보합세)

2009년 3/4분기 오피스 임대시장 전망

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
임 대 가	→	→	→	↗	→	↗

- 금융위기 직후에도 소폭이지만 상승세를 유지했던 임대가는 금융위기 이후 3분기가 경과된 2/4분기 들어 소폭 하락되며 약보합세로 접어 들었음. 하반기에도 주요 빌딩들 대부분이 임대가를 동결할 예정이고, 대형 공실 발생 빌딩이나 2분기 이상 장기간 공실이 유지되고 있는 빌딩의 경우 기준가 인하가 예상되는 바, 최소한 금년 하반기까지는 임대가 약세가 유지될 전망임.

- 더불어, 매매시장이 회복세로 접어들면서 거래건수가 증가하고 있으나, 임대시장 불안 지속에 따라 해당 빌딩에 대한 손바뀜 이후 임대가격의 인상폭은 제한적이거나 임대시장 회복시기 이후로 미뤄질 것으로 예상되는 바, 이들 빌딩들이 임대가에 미칠 영향은 크지 않을 것으로 사료됨.

2009년 3/4분기 오피스 임대시장 전망

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
공 실 률	↗	↗	↗	→	↗	↗↗

- 금융위기 이후 매분기 1%p가 넘었던 공실률 상승폭이 2/4분기에는 0.5%p 상승되는데 그치면서 다소 진정되기는 하였으나, 공급면적 및 공급동수가 상대적으로 많은 KBD가 여전히 높은 상승률을 유지하고 있기 때문에 YBD의 상대적 안정세에도 불구하고 전체적인 공실률상승 기조는 유지될 전망임.

- 하반기 공실률 향보에 가장 큰 영향을 미칠 요인으로는 대기업 계열사를 대상으로 한 2차 구조조정의 본격적인 실행 여부와 비정규직에 대한 대량 해고 여부 등 정부 정책 부분이 크게 작용할 것으로 예상되며 정책 향방에 따라 5%대까지 공실률이 급등할 가능성이 있음.

매매시장 1 | 시장 동향

■ **조사 대상 및 내용** 서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2009년 2/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 12개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

■ **조사 기간** 2009년 4월 1일 ~ 2009년 6월 30일

2009년 2/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	흥국생명빌딩(신문로)	종로구 신문로1가	72,054	태광산업	흥국생명보험㈜
	롯데미도파광화문빌딩	종로구 당주동	12,126	롯데미도파㈜	대한예수교장로회 새문안교회
KBD	비트아카데미빌딩	서초구 서초동	3,896	㈜비트컴퓨터	개인
	비트빌딩	서초구 서초동	7,399	뉴원제일차유동화전문(유)	㈜비트컴퓨터
	삼성생명양재빌딩	서초구 양재동	10,522	삼성생명보험㈜	㈜에이치케이에스지아이
	핸디소프트빌딩	강남구 역삼동	9,292	㈜핸디소프트	개인
	현대스위스타워	강남구 삼성동	15,074	데기코리아현대스위스타워 유동화전문(유)	143삼성미타 유동화전문(유)
	삼성생명반포빌딩	서초구 반포동	6,585	삼성생명보험(주)	개인
	이화전기공업본사	송파구 문정동	4,128	이화전기공업㈜	㈜다산컨설턴트
YBD	DBRE여의도빌딩 (현,키움파이낸스스퀘어)	영등포구 여의도동	19,061	디비리얼에스테이트에이비에스제일차유동화전문(유)	키움증권㈜
Others	동산진흥 신길동사옥	영등포구 신길동	3,527	동산진흥㈜	㈜세일종합기술공사
	볼보빌딩	용산구 한남동	13,631	볼보그룹코리아㈜	남양유업㈜

※ 롯데미도파광화문빌딩, 흥국생명신문로빌딩은 각각 2008년 11월, 2009년 1월 매매계약이 체결되었으나, 금분기 소유권 이전 등기가 완료됨에 따라 2009년 2/4분기 매매사례로 분류함

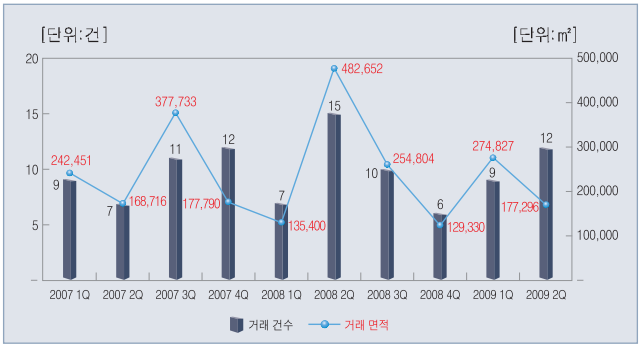
- 2009년 2/4분기 오피스 매매시장의 거래사례는 총 12건으로, 총 연면적 177,296㎡에 거래대금은 7,733억원으로 조사됨. 2009년 1/4분기에 거래면적 및 거래건수가 회복세로 돌아섰던, 오피스 매매시장은 2/4분기 들어서는 평년 수준을 회복하였음. 더불어, CBD 소재 프라임등급 빌딩인 극동빌딩(75,252㎡)을 포함하여 총 6건의 매물이 2/4분기 말에 계약이 체결되었고, 3/4분기 중에 이전 등기가 완료될 예정으로 있어, 거래 활성화 만을 놓고 볼 때, 오피스 매매시장은 완연한 회복세를 나타내고 있음.

- 다만, 거래건수 및 거래면적이 회복세를 나타내고 있으나, 이는 금융위기 이전 대비 크게 낮아진 매매가 수준 때문으로 2/4분기 매매사례의 ㎡당 매매가는 여전히 2007년 평균(3,688천원)에도 못미치는 3,453천원으로 조사되었으며, 상반기에 거래된 21건의 ㎡당 매매가는 2008년 평균(4,155천원) 대비 85.8% 수준에 그치고 있음.

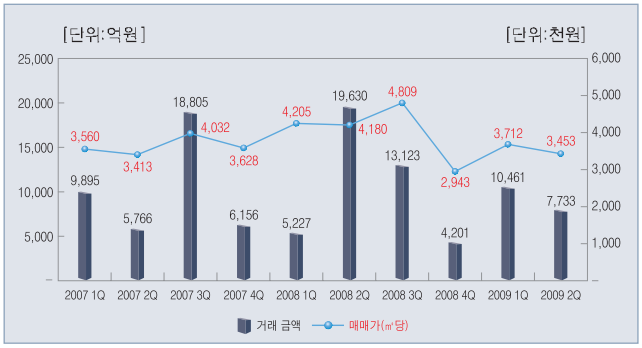
매매시장 2 | 매매시장 분석(2009년 2/4분기)

2009년 2/4분기 매매사례 분석

>> 분기별 거래 면적 분석



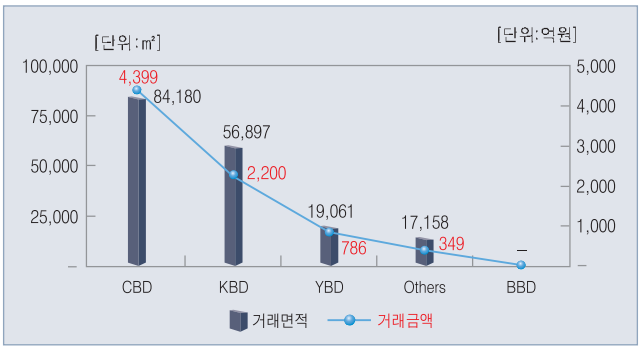
>> 분기별 거래 금액 분석



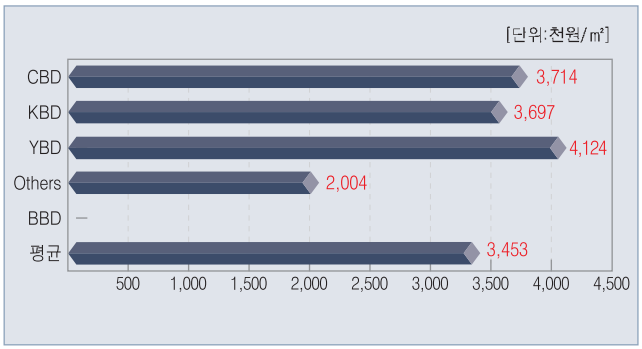
- 2009년 2/4분기 오피스 매매사례는 총 12건, 177,296㎡가 거래된 것으로 조사됨. 거래건수와 거래면적 모두 평년 수준(분기당 10건, 165,000㎡)을 소폭 상회하였음. 다만, 전분기 대비 거래면적(274,827㎡)이 크게 감소된 것은 12건 중 2건을 제외한 나머지 사례들이 모두 C등급(16,500㎡ 미만)의 중소형빌딩인 때문으로 분석됨.

- 2/4분기 총 거래금액은 금융위기 직후인 2008년 4/4분기 대비로는 증가했으나, 중소형빌딩 및 외곽지역 소재 물건이 다수 거래되면서 7,733억원에 그침. ㎡당 매매가는 1/4분기 거래사례들이 주요 역세권 소재 빌딩이었던 까닭에 다수가 3,000천원대로 편차가 작았던 데 비해, 2/4분기 거래사례는 주요 역세권(4,000천원대 이상 거래)과 외곽지역 소재 물건(3,000천원 이하 거래)이 다양하게 거래되면서 전분기 대비 7.0%가 하락된 3,453천원을 나타냄.

>> 권역별 매매사례 분석



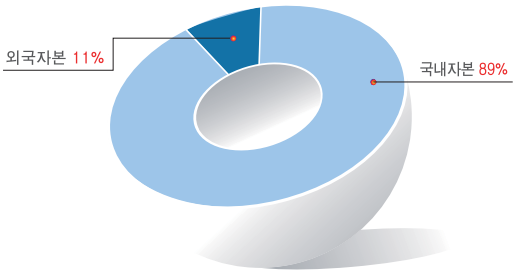
>> 권역별 평균 매매가



- 권역별로는 거래건수는 2건에 그쳤으나, 프라임등급 빌딩인 흥국생명빌딩의 거래로 CBD가 전체 거래면적과 금액 대비 각각 47.5%, 56.9%를 차지하며 금융위기 이후 3분기 연속으로 매매시장을 주도하였음. 이어, 7건 모두 C등급 규모의 중소형빌딩이 거래된 KBD가 거래면적과 금액에서 각각 32.1%, 28.4%의 비중을 나타냄. 서울 기타지역은 2건이 거래되었으나, 거래면적은 17,158㎡으로 총 거래면적의 9.7%에 그쳤으며, 금융위기 이후 2분기 동안 거래가 없었던 YBD에 1건이 거래되었음. 주요 권역 중 유일하게 BBD에 거래가 없었으나, 다수의 매물이 공급되고 있고, 호가를 낮춘 급매물 공급으로 인해 3/4분기에는 거래가 이루어질 것으로 예상됨.

- 세분권역별 ㎡당 매매가를 살펴보면, 서울시 3대권역 중 임대가 및 매매가 수준이 가장 낮았던 YBD가 실수요법인의 시장 참여로 금분기에는 4,124천원으로 가장 높게 형성되었음. CBD와 KBD는 세분권역 외곽지역 소재 매물이 거래되면서, 금분기에는 YBD 대비 평균 매매가 수준이 낮았던 것으로 조사됨.

>> 매수자 거래면적 분석



- 2009년 2/4분기 매입자본은 국내자본이 전체 12건 중 9건으로강세가 지속되었으며, 외국자본의 매입은 2건으로 조사됨. 더불어, 금분기 조사된 외국자본의 경우 2건 모두 재미교포 자금으로 조사된 바, 순수 외국자본의 경우 금융위기 이후 수요 보다는 공급(금분기 3건) 시장에만 참여하며 관망세를 유지함.

- 다만, 3/4분기 거래 예정 물건 중 삼성생명 SK순화빌딩 등 2건에 대한 매수자가 외국자본으로 알려져 있는 바, 매매시장 회복세를 예상할 수 있는 한 요인으로 작용할 전망임.

매매시장 2 | 매매시장 분석(2009년 2/4분기)

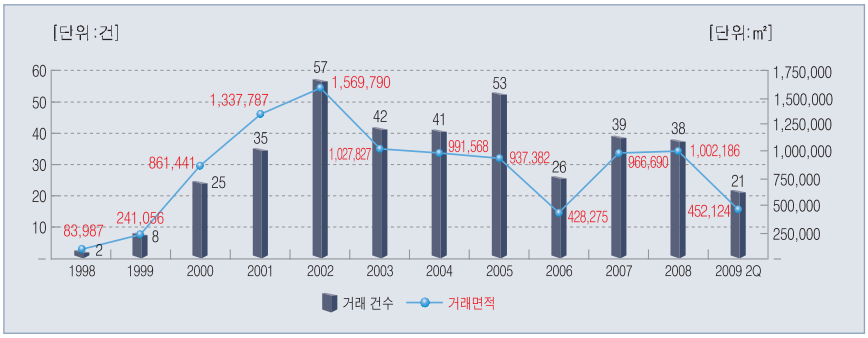
2009년 2/4분기 매매시장 주요 특징

2009년 2/4분기에 거래가 이루어진 12건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요특징	내 용	사 례
1. ㎡당 매매가 3,000천원대 중반 수준 등락 거듭	글로벌 금융위기로 인해 2008년 4/4분기에 ㎡당 3,000천원 아래로 급락했던 ㎡당 매매가는 금년 1/4분기 3,000천원대를 회복한 이후 3,000천원대 중반(3.3㎡ 기준 10,000천원)을 중심으로 등락을 거듭함	1/4분기 : 3,712천원/㎡ 2/4분기 : 3,453천원/㎡
2. 다양한 업종의 실수요 법인 매수 강세	종교재단, 보험사, 증권사, 제조업 등 다양한 업종의 실수요법인은 투자기관들을 대신해 매매시장의 주 수요자로 부상하고 있고, 시장에 공급된 주요 매물에도 관심을 보이고 있어 하반기에도 강세를 이어갈 전망임	롯데미도파광화문빌딩, DBRE여의도빌딩, 볼보빌딩 등
3. KBD 중소형 매물에 대한 개인 자산가 매수 사례 증가	최근 KBD 임대시장 불안(2/4분기 KBD 공실률 4.7%)에도 불구하고, 개인 자산가들은 동 지역에 대한 투자를 선호하고 있으며, 중소형 오피스 매물에 대한 매수를 계속하고 있음	비트아카데미빌딩, 핸디소프트빌딩, 삼성생명반포빌딩 등
4. 국내자본 매수 강세 유지	금분기 12건의 거래사례 중 9건이 모두 국내 실수요법인과 개인 자산가들의 매입이었음. 더불어, 외국자본의 매입 역시 재미교포 자산가들의 매입으로 확인된 바, 순수 외국자본의 매수세는 크게 주춤하였음	국내자본 10건, 158,326㎡ 외국자본 2건, 18,970㎡

연도별 매매사례 대비 2009년 상반기 매매시장 분석

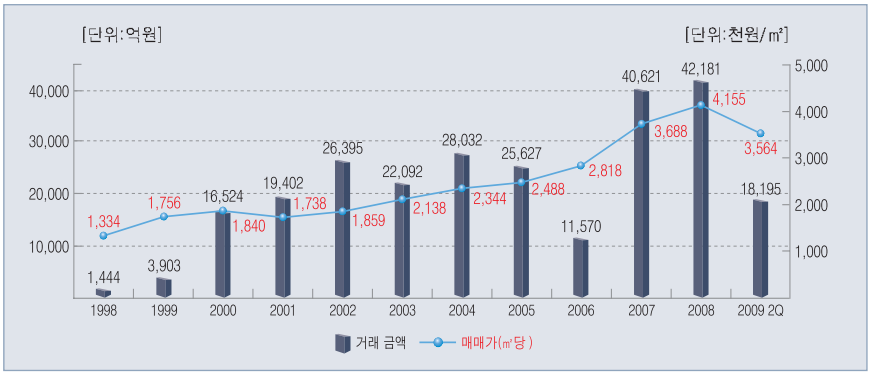
>> 연도별 매매사례



- 당사에서 오피스 매매사례를 조사하기 시작한 1998년부터 2009년 2/4분기까지 서울 및 분당권역(BBD)의 오피스 매매사례는 총 387건, 9,900,112㎡로 거래 금액은 25조 5,985억원 으로 조사됨.
- 2009년 상반기(1~6월) 거래사례는 21건, 452,124㎡으로 조사되었음. 거래건수는 2008년(38건)의 절반을 이미 넘어섰으나, 거래면적은 2008년 매매사례(1,002,186㎡)의 45.1%에 그치며 소폭 감소되었음.

그러나, 매매계약이 2/4분기말에 기 체결되어 3/4분기 중에 소유권 이전 예정인 물건이 20만㎡에 이르고 있고, 주요 역세권 소재 매물에 대한 수요자들의 관심이 고조되고 있어 연말경에는 전년 수준인 100만㎡의 거래가 무난하게 이루어질 전망임.

>> 연도별 거래 금액 분석



- 2009년 상반기 동안 거래된 매매사례들의 ㎡당 평균 매매가는 3,564천원으로 2008년 연간 평균(4,155천원) 대비 14.2%가 하락되었으며, 2007년 평균(3,688천원)과 비교해도 3.4%가 하락됨. 평균 매매가의 하락에 따라 거래금액은 2008년 대비 43.1%로 절반에 다소 못미쳤던 것으로 분석됨.

그러나, 하반기에는 극동빌딩(75,252㎡)을 포함하여 6건, 6,250억원의 매매계약이 2/4분기말에 이미 체결되어, 7~8월경에 소유권 이전이 예정되어 있고, ING타워, 데이콤빌딩 등 A등급 이상 규모의 주요 역세권 대형 매물들의 거래가 이루어질 예정에 따라 연말까지 총 거래금액 기준으로 3조원을 넘어설 것으로 예상됨.

매매시장 3 | 매매시장 전망(2009년 하반기)

2009년 하반기 매매시장 전망

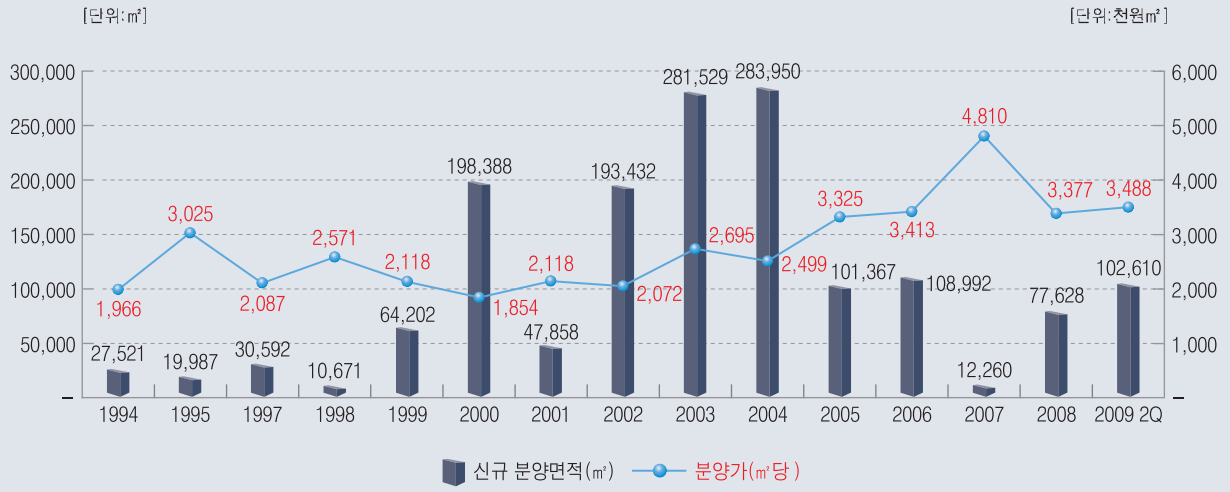
구 분	내 용	비 고
수 요	· 미국발 금융위기 이후 투자기관을 대체하고 있는 실수요 목적 법인과 개인 자산가들의 시장 참여가 하반기에도 이어질 전망임. 이러한 추세를 감안하여 일부 투자기관 소유 매물의 경우 'End User'라 지칭되는 실수요자들 만을 대상으로 매각을 진행중인 경우까지 조사됨. · 하반기 오피스 수요층 변화의 핵심은 금융위기 이후 3분기째 관망세를 유지했던 투자기관들의 시장 참여 정도와 실수요자 대비 경쟁력 확보 가능성을 볼 수 있음. · REITs를 통해 극동빌딩 매입에 성공한 국민연금을 필두로 부동산펀드 및 REITs를 통해 다수의 투자기관들이 시장 진입을 시도하고 있으나, 2/4분기 기준 서울시 공실률이 금융위기 이전 대비 3배 수준에 이를 정도로 여전히 불안한 가운데 실수요자 참여가 어려운 대형 물건을 제외하고 일반 중대형 매물에 대한 투자기관들의 적극적인 매수는 제한적일 전망임.	실수요법인 및 개인자산가 강세 지속, 대형 매물에 대한 투자기관들의 간접투자 형태 매입 참여 소폭 증가 예상
공 급	· 구조조정 및 유동성 확보를 목적으로 하는 다양한 형태(오피스빌딩, 아파트형 공장, 복합빌딩 등)의 기업체 사옥 매물이 꾸준히 공급될 예정임 · 매매시장에 대한 중기 회복전망이 불확실하고 2010년 이후 오피스 집중 공급에 따른 불안 등으로 일부 투자기관 보유 물건의 경우 만기 도래 이전 조기 매각하는 사례 또한 다수 발생할 전망임 · 금융위기 직후와는 달리 실수요법인 및 개인 자산가들이 시장에 적극 참여하면서 시장이 호전됨에 따라 일부 매물은 호가 인상 및 매각 시점을 연말로 미루는 경우가 다수 발생되고 있음.	투자기관 보유 빌딩 다수 공급 (만기 도래 + @) → 중기 전망 불투명으로 만기 미도래 매물과 선매입 상품의 조기 매각 등
매매 가격	· 2/4분기 YBD에서 거래된 DBRE여의도빌딩이 KBD 주요 대로변 B등급 빌딩의 매매시세인 ㎡당 4,000천원 대를 넘어선 것에서 볼 수 있는 바와 같이, 금융위기에 따른 매매가 폭락 이후의 실수요법인과 개인자산가들의 적극적인 시장 참여는 지역별, 규모별 가격 역전 현상과 같이 적정 매매가격 수준을 예측하기 힘든 혼조세를 예상케 하며, 당분간 이러한 장세가 유지될 전망임. · 실사용 목적 매입수요가 투자기관을 대체하여 하반기에도 매매시장의 회복세를 이끌 것으로 예상되나, 동 수요는 투자기관과 달리 일회성 수요들이 대부분이고, 경기회복에 따른 수요 증가가 아닌 때문에 동 수요의 조기 고갈시 매매가격이 약세로 반전될 가능성도 있음. · 더불어, 매매시장 지지기반인 임대시장의 공실률이 2/4분기에도 역시 3분기째 상승되며 3%대 중반(3.6%)을 넘어섬에 따라 투자기관의 시장 참여도 저가의 우량 매물에만 제한적으로 이루어질 전망임.	㎡당 3,000천원 대 중반 수준 등락 (혼조세) 계속 → 실수요자 참여 정도 및 대형 매물 거래에 따라 단기 소폭 상승 예상

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 4월 1일 ~ 2009년 6월 20일

>> 오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 2009년 2/4분기에 신규 분양된 오피스는 1동에 그쳤으나, 분양면적은 91,756㎡로 2008년 한해 동안 공급된 물량보다 많았던 것으로 조사됨. 금분기 신규 공급된 용산 트라팰리스는 연면적이 20만㎡가 넘는 대형 주상복합 상품으로 연면적 대비 절반에 조금 못미치는 15개층(4~18층), 약 9만㎡가 업무시설로 공급되었음. 금번 공급 물량은 조합원 물량으로 일반 분양은 2010년 3월에 예정되어 있음.

- 용산 트라팰리스는 2010년대 중후반 DMC와 함께 서울시 오피스 공급을 주도할 것으로 예상되는 용산역세권에 처음으로 분양되는 상품임. 동 상품은 금융위기 이후 침체된 최근의 오피스시장 상황 대비 다소 높은 수준의 분양가 책정으로 안정화까지 다소 시간이 소요될 전망임. 다만, 동 지역은 입지적인 장점과 개발이 완료될 것으로 예상되는 2016년 전후에 기존 오피스 권역을 대체 및 보완할 지역으로 평가되고 있어 성장 잠재력은 큰 것으로 사료됨.

- 2/4분기 준공된 분양 오피스는 없었으며, 지난 1/4분기 강남지웰타워 I 을 마지막으로 금년도에는 준공 예정인 분양형 오피스가 없는 것으로 조사됨.

분양시장 2 | 분양사례

용산 트라팰리스

건축 개요

위 치	서울시 용산구 한강로2가 342번지 일대
규 모	B9/40F
연 면 적	202,635㎡
대지면적	12,020㎡
용 도	업무시설, 주거시설, 판매시설
준공예정일	2013년 6월
시 공 사	㈜삼성물산
시 행 사	용산역전면 제3구역 도시환경정비사업조합

환경 여건

- 지하철 1호선 용산역 및 4호선 신용산역 도보 5분 거리
- 신용산역에서 서울역 방향 한강로 대로변에 위치
- 인근 국제업무단지를 중심으로 다수의 재개발사업 진행중
- 오피스 분양가는 3.3㎡당 18,000천원(VAT 별도) 선으로 섹션형 상품임
- 지상 40층 중 업무시설은 15개층(4~18F)으로 층당 면적은 2,972㎡로 조사됨
- 2009년 6월말 기준으로 조합원 물량을 분양하고 있으며, 일반 분양은 2010년 3월 예정으로 있음
- 현재 업무시설에 투자자 비율은 개인투자 80%, 실수요자 20% 수준임

분양시장 3 | 분양시장 전망(하반기)

구 분	내 용	비 고
수 요	매매시장의 회복세와 금융위기 이후 낮아진 매매가로 인해 실사용 법인 및 개인 자산가들의 오피스 상품에 대한 관심이 KBD를 중심으로 이어지고 있음. 동 수요 중 투자 규모 작은(100억 내외) 경우 중소형 물건 뿐 아니라, 분양형 오피스 매입에도 관심을 나타내고 있음. 그러나, 최근 신규 분양 상품이 거의 없어 기존에 준공 및 분양된 상품에 일부 수요가 조사되고 있음.	중소규모 실사용 법인 및 개인자산가 수요 일부 발생 가능
공 급	금분기 주요 역세권 인근에 대형 신규 분양이 이루어졌으나, 간헐적인 공급 사례 중 하나로 볼 수 있음. 최근에 CBD 재개발 사업과 같은 분양형 상품으로의 공급가능한 물건들이 준공 조건부로 투자기관에 선매각(통매각) 되는 사례가 다수 조사되고 있는 바, 분양 상품에 대한 PF 등 자금 조달이 여전히 원활치 때문에 서울 및 수도권 외곽지역에 중소규모의 공급만이 제한적으로 이루어질 전망임.	분양형 공급 가능 물건의 통매각으로 공급 감소, 외곽지역 소재 중소규모 물건 일부 공급 예상
분양가	불황 지속에 따른 분양률 하락에도 여전히 높은 지가 수준과 원자재 가격 인상 등으로 인해 분양 호가의 하락폭은 오피스 매매시장과 달리 크지 않은 것으로 조사되고 있음. 따라서, 단기간 내 급락 가능성은 크지 않지만 경기 회복 시점까지 꾸준한 하락세가 예상됨.	꾸준한 하락세 예상

부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

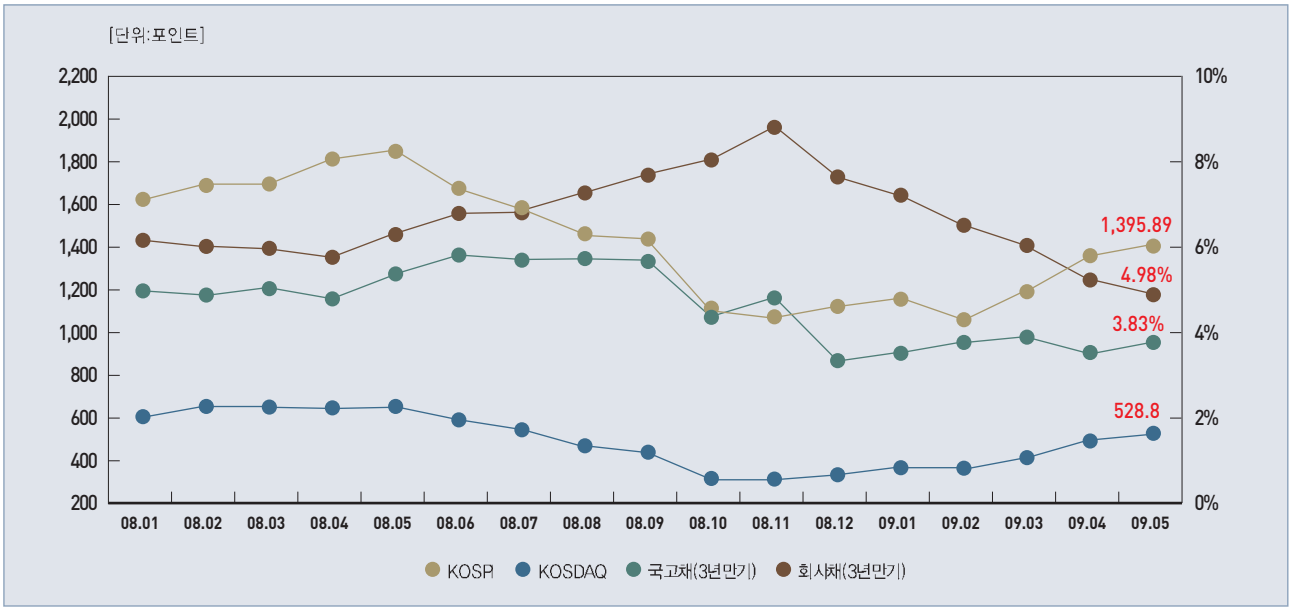
펀드시장 동향

- 부동산 관련 펀드는 2009년 1/4분기 대비 수탁고가 증가하여 2009년 2/4분기에는 11조 7,255억원으로 2009년 1/4분기의 11조 3,908억원 보다 2.9% 증가하였음. 전체펀드 중 부동산 관련 펀드의 비중은 2009년 1/4분기 2.9%에서 2009년 2/4분기 3.0%로 증가하였음.

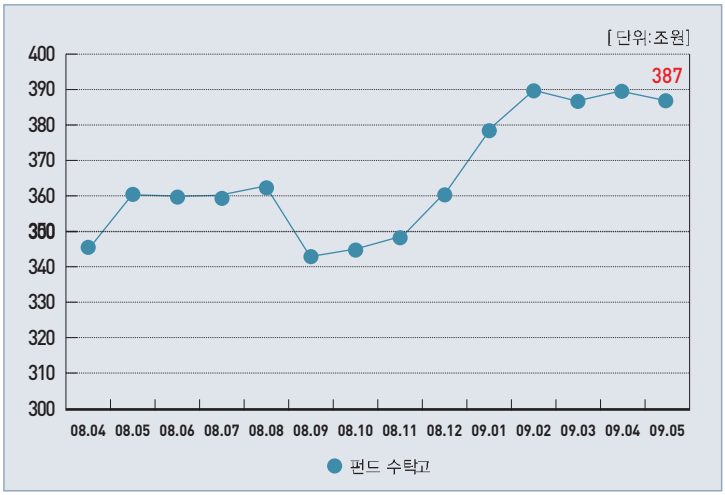
- 2009년 2/4분기에 신규 설정된 부동산 관련 펀드는 16개, 설정액은 7,346억원으로 2009년 1/4분기의 펀드수(29개)와 설정액(1,035억원)와 비교했을 때 설정액이 크게 증가하였음.

- 전체 펀드 구성 중 부동산은 전분기 대비하여 2.1%에서 2.3%로 증가하였음.

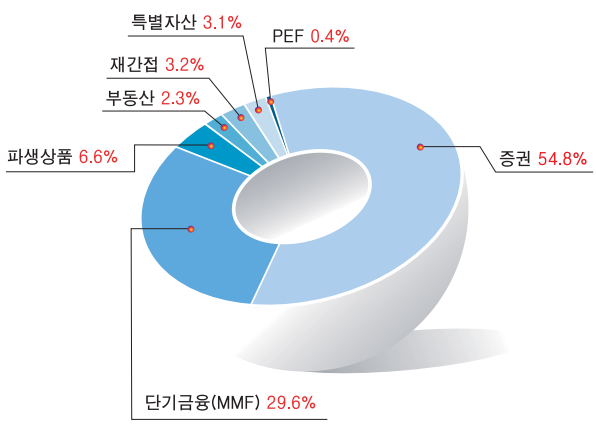
>> 증시 및 금리지표



>> 펀드 수탁고 현황

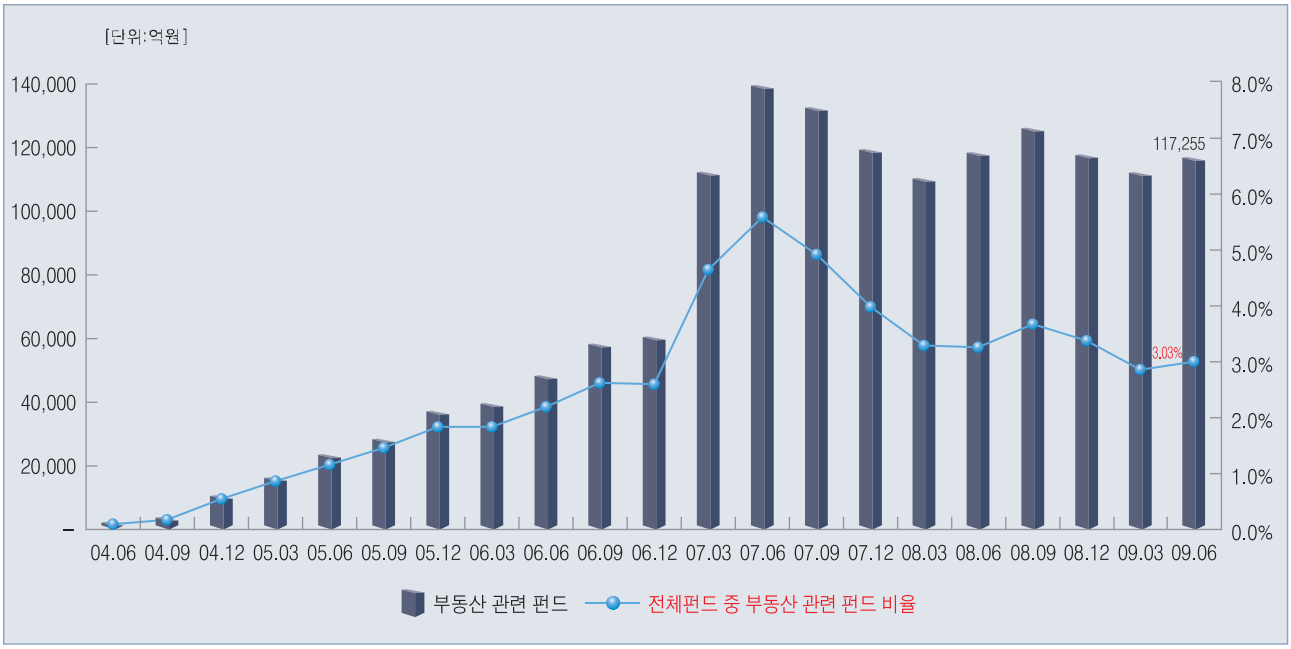


>> 펀드 구성 비율



부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

>> 부동산관련 펀드 수탁고 현황



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

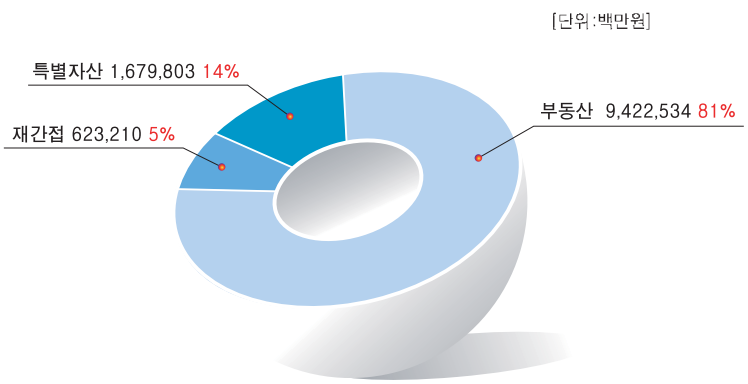
부동산 관련 펀드 분석

■ **분석대상** • 자산운용협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드

■ **기준일** • 2009년 6월 10일

설정액(누적) 기준

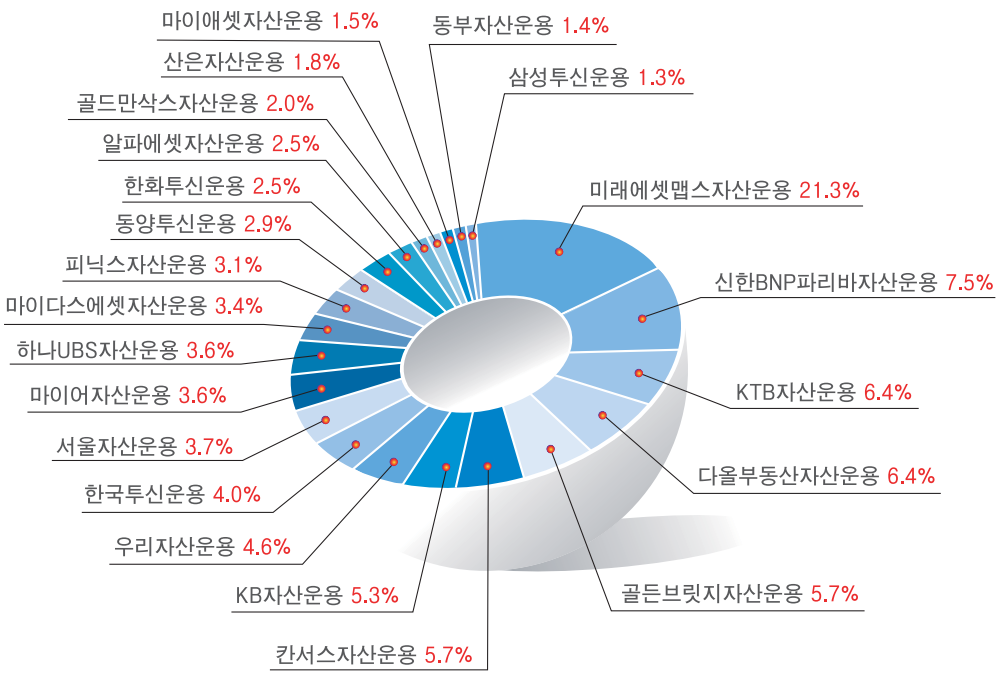
>> 펀드 분류별



- 2009년 6월 10일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 실물 및 PF에 투자한 부동산펀드와 부동산대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.
- 재간접 펀드의 설정액은 2009년 1/4분기 6,232억원에서 2009년 2/4분기에는 6,232억원으로 설정해지와 설정액 추가가 상쇄되면서 큰 변화는 없었음.
- 부동산펀드 설정액은 2009년 1/4분기에 8조 9,275억원에서 2009년 2/4분기에는 9조4,225억원으로 증가하였음.

부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

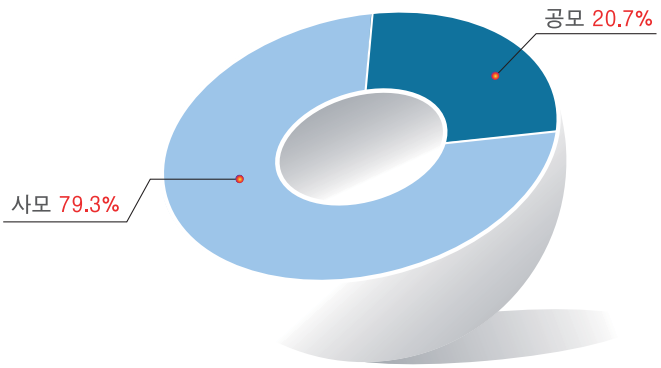
>> 자산운용사별



*비율이 1% 미만인 자산운용사는 표기에서 제외함.

- 2009년 6월 10일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 11조 7,255억원 중 미래에셋맵스자산운용이 2조 3,417억원대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 신한BNP파리바자산운용 8,207억원대, KTB자산운용 7,050억원대, 다올부동산자산운용 6,991억원대, 골든브릿지자산운용 6,274억원대, 칸서스자산운용이 6,257억원대 설정액을 보이고 있음.
- 미래에셋맵스자산운용이 21.3%로 전분기에 이어 가장 높은 비중을 차지하고 있음.

>> 모집형태별



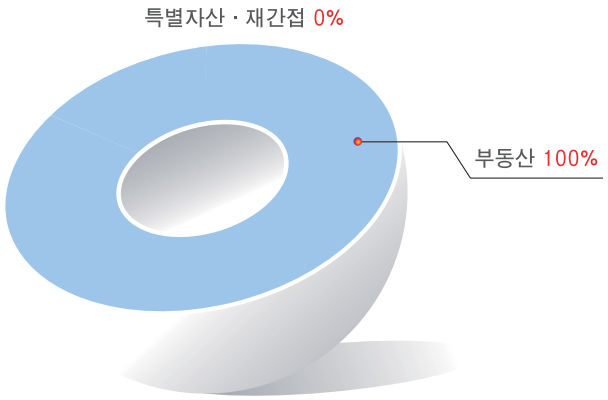
- 2009년 6월 10일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 11조 7,255억원 중 20.7%가 공모를 통하여 모집되었으며, 79.3%가 사모를 통하여 모집되었음. 사모펀드의 비중은 전분기(78.4%)에 비하여 79.3%로 증가하였음.

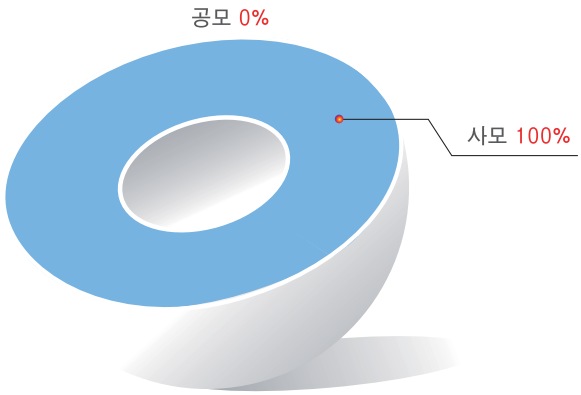
신규 설정액(3~6월) 기준

대상자산별 / 모집형태별

- 2009년 3월~2009년 6월에 신규 설정된 부동산 관련 펀드(7,346억원) 중 부동산 비중은 100%를 나타냈음. 부동산 비율이 전분기(73.9%)보다 크게(100%) 증가하였으며, 재간접 및 특별자산은 이번 분기에 신규설정 내역이 없었음.
- 모집형태에 따른 공모와 사모의 비율을 살펴보면, 공모의 비율은 0.0%이고, 사모의 비율은 100.0%를 차지하였음.

부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석





▶ 투자지역 / 추가단위 구분

- 2009년 3월~2009년 6월에 신규로 설정된 부동산 관련 펀드의 투자지역을 살펴보면, 국내투자가 7,246억원, 해외투자가 100억원 이었으며, 국내외혼합은 없었음.
- 금분기 단위형 펀드 비율은 전분기(100%)에 이어 동일하게 100% 였음.

2009/3/3 ~ 2009/6/10 신규 설정 펀드 내역

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액(백만원)	모집형태	추가/단위
골든브릿지자산운용	골든브릿지사모부동산투자신탁12	2009-06-08	2,000	사모	단위형
한화투신운용	한화트라이서클미국사모부동산투자신탁4	2009-05-29	10,000	사모	단위형
현대스위스자산운용	현대스위스사모부동산투자신탁3	2009-05-29	11,511	사모	단위형
	현대스위스사모부동산투자신탁2	2009-05-22	8,447	사모	단위형
더커자산운용	더커사모금전채권부동산투자신탁1	2009-05-28	23,315	사모	단위형
다올부동산자산운용	다올랜드칩사모부동산투자신탁24	2009-05-26	141,202	사모	단위형
	다올랜드칩사모부동산투자신탁25	2009-05-26	153,122	사모	단위형
대신투신운용	대신사모부동산투자신탁1	2009-05-20	10,000	사모	단위형
마이어자산운용	마이어사모오산TPL부동산투자신탁1-1	2009-05-15	30,000	사모	단위형
	마이어사모오산TPL부동산투자신탁1-2	2009-05-15	15,000	사모	단위형
	마이어사모양평콘도부동산투자신탁1	2009-05-14	57,000	사모	단위형
마이애셋자산운용	마이애셋웅아산풀빌라사모부동산투자신탁	2009-04-22	10,000	사모	단위형
엠플러스자산운용	엠플러스사모부동산투자신탁1	2009-03-30	50,000	사모	단위형
한국투신운용	한국투자사모인천청라부동산투자신탁29	2009-03-27	65,731	사모	단위형
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁28	2009-03-20	40,000	사모	단위형
산은자산운용	산은주택시장안정사모부동산투자신탁1	2009-03-19	107,306	사모	단위형

※ 위 자료는 금융투자협회자료를 기준으로, 상품설명서, 신문기사 및 각 자산운용사질의답변을 참고하여 작성되었으며, 실제와 차이가있을 수 있습니다.

부록2 | 분당선 정자역 상권 분석

1 상권 현황

- 정자동의 유래는 조선 중기에 '정자가 있는 마을'이라 하여 '정자리'로 명하였고, 2001년 1월 1일 성남시 조례 1733호에 의거 현재의 명칭인 정자동이 되었음. 정자역 상권은 분당 신도시 형성 초기에는 소규모 상권이었으나 2000년 중반에 주상복합 및 대형 오피스가 공급되면서 계속적으로 성장하고 있으며, 야탑역, 서현역, 수내역 등과 더불어 분당의 주요 상권 중 하나로 자리잡고 있음.

- 상권의 형성은 킨스타워를 중심으로 한 오피스 상권과 SK View, 현대아이파크 등 주상복합을 중심으로 형성된 상가 및 오피스텔 상권, 고급스런 테라스형 카페가 형성된 카페거리 상권 등으로 구성되어 있음. 직장인을 타겟으로 하는 상권의 특성상 서비스업이 가장 큰 비중인 47%를 차지하고 있으며, 음식숙박업이 38%, 도소매업이 12%로 그 뒤를 이음. 분당 정자역 상권 주변으로 동서에 탄천과 경부고속도로가 지나면서 타 지역으로 부터의 인구유입이 어려운 지리적 한계가 갖고 있으나 2011년 신분당선 개통시 환승 수요의 추가 유입이 기대되고, 인근 판교 택지 조성 이후 새로운 구매층까지 수혜를 받을 수 있어 향후 발전 잠재력은 큰 것으로 평가됨.

2 교통 현황

- 정자역 전면으로 왕복 8차선 도로가 통과하여 도로 접근성은 양호한 편이나 신분당선 개통이 2011년으로 연기되면서 공사로 인한 교통 정체 기간이 길어질 전망

- 버스노선은 서울 광화문과 직접 연결되는 광역 직행버스가 운행되고 있으나, 서현역, 야탑역 등 분당 주요 역세권 대비 적은 편임

- 지하철 분당선을 통한 대중교통 접근성이 현재도 양호한 편이나, 2011년 신분당선 개통시 강남 및 도심으로의 접근성 및 소요 시간이 크게 단축될 전망

- 궁내동 톨게이트가 분당-수서간 고속도로를 통해 정자동 상권과 직접 연결되어 있어 주변 도시와의 차량 접근성 좋음

부록2 | 분당선 정자역 상권 분석

정자역 주요 버스 노선

[자료참조 : 중소기업청]

정류장명	노선수	노 선	비 고
3번 출구 앞	5	하나로마트, 정자역, 광화문	일반 : 300, 500, 520 직행 : 1005-2, 102, 5500-1
두산위브 제니스타워 앞	4	동성1차, 정자역, 운중동	일반 : 300, 500, 55-1 직행 : 102
아데나펠리스 앞	5	동성1차, 경희대, 광화문	일반 : 300, 500 직행 : 102, 1303, 5500-1

3 유동 인구 특성

- 정자역의 유동 인구는 하루 12,000~17,000명 수준이며, 업무 목적의 직장인이 대부분으로 조사됨. 특히, 직장인들이 유동인구의 대부분인 때문에 출_퇴근 시간과 주중 유동인구가 비중이 큰 것으로 나타남. 인근 아데나팰리스와 같은 고층 대형평수 주거시설 거주민들의 경우 대중교통보다 자가용 이용 빈도가 높아 역 주변 유동인구에 미치는 비중은 크지 않음.
- 동 상권은 30~40대 직장인이 유동인구의 80% 이상을 차지하는 상권으로 이들을 타겟으로 한 식음 및 유흥업종 등 소비지향적인 업종이 주류를 이루고 있음. 향후 2011년 신분당선 개통 후에는 환승객의 유입에 따라 유동인구는 최대 50,000명까지 늘어날 가능성이 있을 것으로 예상됨.

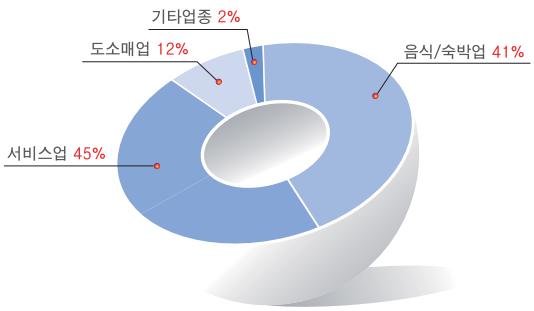
4 세부 권역 현황

- 정자동은 탄천을 중심으로 서편은 오피스, 주상복합 및 상업상권, 동편은 대규모 아파트 단지의 주거상권으로 이분화 되어 있음.
- 탄천 서쪽 방면(지하철 3, 4번 출구)은 전면 광장 앞의 킨스타워와 SK U타워를 중심으로 업무시설이 형성되어 있으며, 주변으로 커피전문점이 다수 입점하여 업무시설 근무인원 및 유동인구를 대상으로 영업중임. 주상복합 밀집 지역지역의 경우 커피전문점, 일반음식점 등이 혼합되어 있으며, 특히, 궁내다리길에서 백현다리길까지는 전면에 테라스가 설치되어 있는 카페들이 밀집하여 '카페거리'라는 명칭으로 불리움.
- 탄천 동쪽 방면(지하철 1,2번 출구)은 아파트 밀집 지역으로 우성아파트, 한솔주공 등 대규모 아파트 단지와 10여개의 초중고교가 위치한 대규모 주거 상권임.

부록2 | 분당선 정자역 상권 분석

5 업종별 분포현황

>> 정자역 일대 리테일 업종 분포



- 병원, 학원, 헬스클럽 등 직장인 및 배후단지 거주자를 위한 서비스업이 45%, 음식숙박업이 41%로 정자역 상권의 핵심 시설로 자리잡음. 평균적으로 1층에는 일반 음식점들이 주로 입점해 있고, 3~4층에는 커피전문점, PC방, 노래방 등 젊은층이 선호하는 업종이 임차해 있으며 5층 이상은 클리닉, 학원, 휘트니스 등이 임차함.
- 인근 지역 거주자들의 소득 수준이 높아 대형 마트나 백화점을 선호하고 있으나, 정자 역세권 내에는 중소규모 마트만이 입점되어 있는 바, 전체적으로 도소매업의 비중이 작은 것으로 조사됨. 대형 마트 및 백화점의 부재로 인해 서현역, 수내역 등 타 역세권으로 수요 이탈이 있기 때문에 신분당선 개통 이전 대형마트의 입점 가능성도 있음.

6 주요 집객시설 현황

- 학교 : 신기초등학교, 백현초등학교, 정자초등학교 등
- 유통시설/공공시설 : 한국토지공사, 한국가스공사, KT 본사 등
- 업무시설 : SK U타워, 킨스타워 등

7 임대가 현황

[단위 : 천원]

위 치	임대평형	보증금	월 세	전세환산가(연 12% 적용/3.3㎡)
1층(전면)	40평형 기준	100,000	5,500~6,000	16,250~17,500
1층(후면)		100,000	3,500~4,000	11,250~12,500
2층		50,000	3,000~3,500	8,750~10,000
3층 이상		30,000	2,000~2,500	5,750~7,000

※ 권리금은 1층 전면 대로변의 경우 1억원 내외이며, 1층 후면부는 50,000~70,000천원대를 형성하고 있음. 직장인을 제외하고 유동인구가 많지 않은 바, 점심시간을 제외하고 영업이 활성화 되지 않아 수익성이 크지 않음에도 향후 환승역 개발 및 판교 택지 개발 호재로 인하여 다소 높게 형성되어 있음.

8 향후 전망

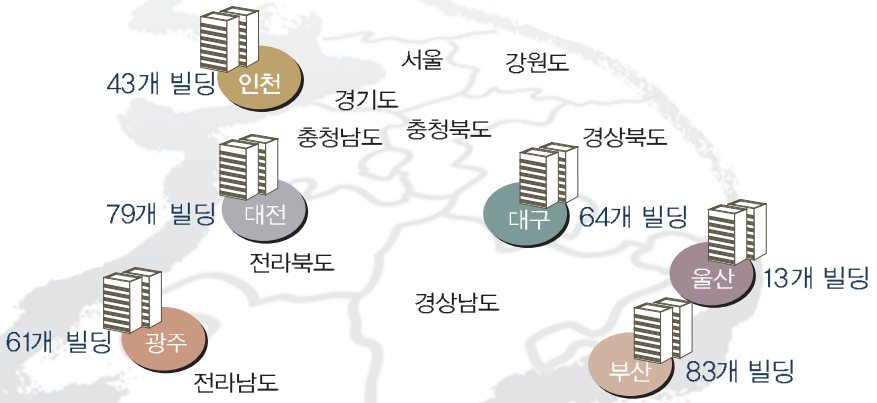
- 대형 마트 및 백화점 등 랜드마크 리테일 시설의 부재와 분당지역 내 타상권과 비교해 부족한 버스 노선 등은 상권 확장의 제약 요인으로 작용하고 있음. 그러나 정자역 상권은 업무와 주거가 혼합되어 있어 비교적 안정적이며, 무엇보다 2011년 신분당선이 개통 후 기대되는 상권 확대 및 활성화 가능성이 분당 내 타 역세권 대비 매우 큰 것으로 사료됨.

부록 3 | 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 현황 등에 관한 사항

■ **조사 기간** 2009년 5월 1일 ~ 2009년 5월 31일



광역시별 임대정보

(단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	부산	인천	대구	울산	광주	대전
빌딩수	83개	43개	64개	13개	61개	79개
총 공급면적(㎡)	1,246,979	447,583	1,055,712	162,694	803,894	722,387
평균 면적(㎡)	15,025	10,410	16,496	12,516	13,180	9,144
평균전용률	62.0%	61.7%	61.5%	58.4%	64.4%	65.4%
전세환산가	2,743	2,696	2,218	2,016	1,981	1,648
보증금	462.3	541.3	627.1	466.5	653.0	405.7
월임대료	24.0	24.7	14.7	16.2	14.4	14.7
관리비	18.4	16.8	16.2	16.2	16.2	12.9
공실률	5.4%	5.9%	5.6%	6.1%	5.3%	8.7%
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

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

신송센터

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

하나은행다동센터

주 소	중구 다동 140
규 모	B6/12F
연 면 적	15,113㎡
준공시기	1994년

분당 M타워

주 소	성남시 분당구 구미동 188
규 모	B4/8F
연 면 적	46,126㎡
준공시기	2009년 6월(예정)

신일빌딩

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

연세재단세브란스빌딩

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

포스틸타워

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

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

누리꿈스퀘어

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 중림동 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

미근동 업무용 빌딩

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

삼성힐타워

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

유진투자증권빌딩

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

오피스빌딩 **임대**실적

2009~2008

[분당 M 타워] 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(A 동)] 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 염곡동 / 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
[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

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
[남영아파트형공장] 성동구 성수동2가 / 8,833㎡ / B2,8F
[금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F
[유원빌딩] 중구 서소문동 / 22,041㎡ / B4,17F
[거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
[동아일보 충정로사옥] 서대문구 충정로3가 / 33,802㎡ / B6,17F
[개풍빌딩] 성동구 성수1가 / 8,701㎡ / B2,10F
[교보타워] 서초구 서초동 / 92,718㎡ / B8,25F
[포스틸타워] 강남구 역삼동 / 43,298㎡ / B6,27F
[배재정동빌딩] 중구 정동 / 36,243㎡ / B4,12F
[신덕빌딩] 서초구 서초동 / 12,332㎡ / B3,12F
[제일약품빌딩] 서초구 반포동 / 12,255㎡ / B4,12F
[하이리빙빌딩] 강남구 대치동 / 15,188㎡ / B4,19F
[리버타워] 영등포구 여의도동 / 66,698㎡ / B7,37F
[한섬빌딩] 영등포구 여의도동 / 29,895㎡ / B4,11F
[대우통신빌딩] 분당구 서현동 / 23,824㎡ / B6,12F

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
[언주로빌딩] 강남구 신사동 / 4,641㎡ / B3,7F

1994~1991

[경암빌딩] 강남구 삼성동 / 26,785㎡ / B7,19F
[청남빌딩] 서초구 서초동 / 13,676㎡ / B5,17F
[원방빌딩] 강남구 삼성동 / 10,813㎡ / B5,16F
[신사빌딩] 강남구 신사동 / 5,552㎡ / B3,7F
[은성빌딩] 강남구 청담동 / 13,315㎡ / B6,15F
[우진빌딩] 강남구 역삼동 / 1,983㎡ / B2,6F
[제일빌딩] 영등포구 영등포동7가 / 16,125㎡ / B4,18F
[애드빌딩] 강남구 대치동 / 10,420㎡ / B4,10F
[사학연금회관] 영등포구 여의도동 / 41,608㎡ / B3,20F
[평전빌딩] 송파구 신천동 / 19,874㎡ / B5,20F
[유화증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 39,147㎡ / B6,20F
[해광빌딩] 강남구 삼성동 / 5,980㎡ / B5,14F
[삼덕빌딩] 강남구 삼성동 / 6,902㎡ / B3,13F
[대현빌딩] 강남구 논현동 / 18,093㎡ / B5,19F
[일송빌딩] 강남구 삼성동 / 20,126㎡ / B6,19F
[섬유센터] 강남구 대치동 / 45,323㎡ / B4,19F
[부원빌딩] 강동구 성내동 / 4,694㎡ / B3,7F

컨설팅 실적

2009

부산 제2롯데월드 오피스 부분 컨설팅
신사동 제이타워 리테일 MD 활성화 방안 컨설팅
코람코자산신탁 정기 오피스 Market Research 컨설팅
인천 송도 개발 PJT사업 타당성 검토 및 분양전략 수립
여의도 개발 부지 최유효 활용방안 수립
부산 제2롯데월드 신축 관련 부산시 오피스시장 동향 및 오피스부분 적정 가치 평가 컨설팅

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 리테일상가적정 가치 평가 컨설팅
대림산업㈜서초동 킴스타워 개발 컨설팅
여의도 S빌딩 및 충정로 D빌딩 매입 타당성 검토
잠실 재개발 PJT 사업 타당성 검토
코람코자산신탁 오피스 시장동향 컨설팅

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 층별 임대가치등방안 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 사업 성검토 및 마케팅전략 수립
강남구 역삼동 오피스개발 L-PJT MD구성 및 사업 타당성 검토
성남시 판교 한화건설 PJT 적정임대가 및 MD 구성 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 임대가 산정 및 MD컨설팅
용산 재개발지역 오피스 사업 타당성 검토

2006

마포구 상암동 팬택 R&D센터 Retail MD 컨설팅
성남시 판교테크노벨리 오피스 투자 타당성 검토
SK 네트웍스 서울특별시 및 6대 광역시 사옥 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 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 관리운영 방안
도시개발공사 DMC 선로시설 컨설팅
기술신용보증기금 부산 사옥 개발 최유효 방안 도출

2002

원리연구회 명륜동부지 최유효 이용방안
회성전선 군포시 공업용지 활용방안
서초동 교보타워 적정 임대가 산정 및 마케팅 전략 수립

2001

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

2000

서초동 삼풍백화점 부지 개발 관련 상가, 아파트부분 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 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 대흥동보우프라자 최유효 활용방안 연구
성남시 분당구 신일빌딩 적정임대료 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 새한종금사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
중구 을지로6가 두산타워 오피스 부문 사업성 분석
행당동 대림아파트단지내 상가 최유효 마케팅 전략수립

1996

여의도 코오롱 오피스텔 사업성 검토
수원 영통지구 두산, 건영아파트 단지내 상가 사업성 검토
도봉구 수유동 금강 주상복합 사업성 검토
강남구 대치동 섬유센터 수익성 제고 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 CONCEPT설정
강남구압구정동 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 주상복합 비주거부분 사업 타당성 검토
강남구 도곡동 군인공제회관 임대가 산정에 관한 연구
성남시 주상복합 비주거부분에 관한 연구
서초구 서초동 동아투자금융㈜ 사옥부지 취득에 관한 연구
성동구 군자동 주상복합 사업타당성 검토
광주광역시 중흥동 오피스텔 건립에 대한 사업성 검증 연구
강남구 대치동 신협빌딩 임대가 산정
노원구 중계동 오피스텔 사업성 검토
수원 영통지구 동보아파트 단지내 상가 사업성 검토
서대문구 충정로 충정타워 분양가 산정 및 분양
송파구 신천동 원룸 오피스텔 사업성 검토
마포구 서교동 주상복합 사업성 검토
강남구신사동 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
용산구한강로 용성테크노빌 사업성 검토
양천구목동 예총예술인회관 임대가 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 군자빌딩 임대 전략 수립에 관한 연구
마포구 중동 아파트단지내 상가 분양성 검토
중랑구 상봉2동 상가 분양성 검토
인천시 남구 주안동 신영쇼핑센터 사업기획

1992

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

1991

성동구 군자동 미라보 오피스텔 분양 타당성 검토
광명시 철산동 복합건물 건립기획
안산시 고잔동 대유빌딩 분양전략 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 사업기획
은평구 응암동 연립주택 신축사업기획
경기도 남양주군 화도면 아파트 신축사업계획 수립
중랑구 상봉동 나들이비엔나 쇼핑센터 건립계획 수립
강남구 삼성동 청구조합아파트 상가 분양성 검토
성북구 정릉동 다세대주택 사업 타당성 검토
성동구 광장동 빌라트 신축사업 타당성 검토
강남구 청담동 주문주택 사업 타당성 검토
의정부시 광흥시장 쇼핑센터 건립 타당성 검토
안산시 원곡동 쇼핑센터 건립 기획

1989

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

Second Quarter 2009 Office Market Report

OFFISCOPE

오피스 시장 동향 보고서 1990년 등록 · 2009년 7월 발행 통권 34호

신영에셋

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