



Third Quarter 2009 Office Market Report

OFFISCOPE

2009 **3** | **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 서현역 상권 분석, 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

COMPANY OVERVIEW

(주)신영 / (주)신영에셋 회사소개

- 회 사 명 : (주)신영 / (주)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 10월 통권 35호
- 발행처 : (주)신영에셋
- 보고서 관련 문의 - 홍순만 이사 : 02-6001-2576 (hongsm@syasset.com)
- 최재건 팀장 : 02-6001-2712 (zaijian@syasset.com)

Third 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 서현역 상권 분석
33	6대 광역시 오피스 임대시장 현황

Trend 1 | 오피스 시장 캘린더

- 2009년 3/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일자	구분	내용	비고
2009. 7. 2	동향	국민연금공단과 외국계 사모투자펀드인 칼라일이 일본 도쿄 소재 오피스빌딩 (KDX Toyosu Grandsquare)을 4,600억원에 인수 예정	투자 지분 비율 국민연금:칼라일=49:51
7. 3	개발	아쿠아리움 전문기업인 미국 ATM사가 상암동 DMC 랜드마크빌딩에 10,000㎡ 규모의 아쿠아리움을 조성하여 2015년 완공 예정	5년간 1억 달러 투자
7. 7	정책	50층 이상 또는 높이 200m 이상 초고층 건물 신축시 매 30층 마다 1개 층씩 피난안전구역 설치 의무화	국토해양부 건축법시행령 개정안
7. 8	개발	서초구 양재동 225 일대에 첨단 유통 복합단지 조성 예정. 화물터미널, 대규모 유통시설 등으로 구성되며 2012년 말 완공 예정	B6/35F 연면적 775,142㎡
7. 9	펀드	신한금융지주의 자회사 굿모닝신한증권이 신한금융투자사로 사명 변경	국내 1호 금융투자회사
7. 13	개발	통일교 재단은 한강로3가 소재 용산구민회관을 공매를 통해 낙찰받음. 2010년까지 리모델링 완료 후 통일교 본부교회로 사용 예정	낙찰금액 850억원
7. 16	동향	오피스빌딩의 가격 하락과 더불어 경기회복 기대감 여파로 개인투자자들의 국내 중형 빌딩 매수 증가	연면적 10,000㎡, 500억원 내외 대상
7. 16	매매	삼성생명보험은 서초구 반포동 소재 삼성생명 반포빌딩을 개인 자산가에게 258억원에 매각함	B3/8F 연면적 6,585㎡
7. 18	매매	'케이비와이즈스타 제1호'는 성남시 분당구 야탑동에 위치한 분당 IDC센터를 분당KPI로부터 330억에 매입하여 3년간 운영후 처분 예정	연면적 14,533㎡
7. 20	동향	인천 송도의 동북아무역센터가 경기불황, 정책변화 등에 의한 사업 수익성 하락을 이유로 업무시설 일부를 주거형 호텔로 용도 추진중	약 20개층 대상
7. 21	리츠	코람코자산신탁이 해외시장 진출과 부동산펀드 연계상품 개발 등을 위해 부동산 전문 자산운용사를 설립	2010년 1월 영업 개시
7. 21	리츠	코오롱건설은 '플러스스타제1호기업구조조정부동산투자회사'에 미분양 아파트를 매각함. 분양가에서 감정가의 70%를 뺀 금액을 현금으로 받고 나머지는 동 CR리츠 주식 수령 예정	부산, 대구 소재 미분양아파트 380가구 대상
7. 23	정책	중구 을지로2가 161-1번지 일대에 업무용빌딩을 짓는 '명동제3지구도시환경정비사업'이 조건부로 서울시 건축위원회를 통과	연면적 41,204㎡ B6/25F 규모
7. 28	동향	2009년 2/4분기 기준 전국 7대 도시 오피스빌딩 투자수익률은 1.93%로 전분기 대비 2.33% 상승	국토해양부 조사
7. 28	정책	서울시는 조망이 좋은 지역에 고층 건축물을 지을 때 꼭대기층을 개방하는 경우 용적률 등의 추가 인센티브를 부여하는 방안을 강구	'고층건물 꼭대기층 개방 제도화 방안'
8. 7	매매	ING코리아프로퍼티인베스트먼트가 소유했던 역삼동 ING타워가 KB자산운용에 4,000억원에 매각됨	연면적 66,202㎡ B8/25F
8. 11	리츠	국토해양부는 부동산간접투자 시장 활성화를 유도하기 위해 리츠의 공모의무비율을 줄이고 1인 주식의 소유제한 비율을 상향 조정하는 내용의 부동산투자회사법 개정안을 입법예고	공모비율 30→20% 하향, 1인 주식소유 제한비율 30→35%로 상향

일자	구분	내 용	비 고
2009. 8. 12	매매 리츠	싱가포르계 투자회사인 GIC는 '뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사'를 통해 뉴코아 강남점 신관과 김스클럽을 매입하여 리츠로 운영 예정	매각금액 2,300억원
8. 14	매매 이전	네오위즈는 네오위즈게임즈와 공동으로 분당구 구미동 소재 오피스빌딩을 650억원에 매입함. 강남 등지에 분산 입주해 있던 전 계열사 조직 통합 이전 예정	본관 B1/8F, 별관 B1/7F 연면적 15,940㎡
8. 14	신축 매매	코람코자산신탁은 서초구 양재동 소재 신축빌딩을 포스코건설소시업으로 부터 2,370억원에 선매입하여 준공후 리츠를 통해 운영 예정	매입면적 43,000㎡
8. 25	매매	현대인베스트먼트자산운용은 서초구 양재동에 위치한 KEC 압코 소유의 태석빌딩을 410억원에 매입함	B5/19F 연면적 17,953㎡
8. 26	개발	상암동 DMC E3-3블록에 IT콤플렉스를 건립하는 계획안이 서울시 건축위원회를 통과. 연면적 73,299㎡ 규모로 업무시설과 문화 및 집회시설, 방송통신시설 등의 용도로 신축 예정	건폐율 57% 용적률 657.98%
8. 31	매매	신한BNP파리바자산운용은 강남구 역삼동 소재 데이콤빌딩을 코크랩제5호기업구조조정으로부터 1,877억에 매입함	B7/20F 연면적 34,461㎡
9. 1	준공 이전	우리은행은 마포구 상암동 DMC에 '우리금융상암센터'를 신축하여 완공하였으며, 서소문, 잠실 등에 분산 입주해 있던 BPR센터, 전산센터를 통합 이전시킬 예정임	B5/12F 연면적 81,812㎡
9. 1	리츠	현재 국내 운영중인 리츠는 올해 1~8월 설립된 11곳을 포함 30곳 이며, 자산규모는 6조 6,309억원으로 작년 말 대비 1조 8,106억원 증가	부동산 간접투자 시장 상승세
9. 9	동향	외국계 큰손들 소유 도심 빌딩들이 다수 매각됨에 따라 국내 오피스 시장의 외국계 투자 비중 감소	2008년 말 9.1% → 2009년 9월 8.2%
9. 10	이전	서초구 양재동 남경빌딩에 위치했던 한국슈넬제약이 송파구 신천동 잠실아이스페이스로 본사 이전	양재동→신천동 (KBD→KBD)
9. 15	동향	실물경기 침체 여파로 KBD 주요 역세권 소재 기업들이 '탈(脫)강남' 추세에 있음	다음, 네오위즈, 포스코건설 등
9. 17	매매	대한전선이 2008년 말 부동산개발업체인 디앤디에스에 매각한 회현동 소재 인송빌딩이 9개월 만에 다시 매물로 공급됨	2008년 매각 금액 950억원
9. 19	리츠	기획재정부는 내년부터 리츠, PFV 법인 등에 대한 취득·등록세 감면 혜택을 폐지키로 한 '2009 세제개편안'에 대해, 부처 협의결과 2012년까지 현행대로 유지하기로 함. → 취득·등록세 감면 혜택 3년 연장, 감면률 50%에서 30%로 축소.	부동산투자회사 취득·등록세 감면 혜택 3년 연장
9. 22	이전	화장품 브랜드 더페이스샵이 역삼동 소재 데이콤 빌딩에서 인근에 소재한 포스틸타워로 본사 이전	동일 세분권역 내 이전
9. 26	신축	제너시스템즈는 성남 분당구 야탑동 소재 3개 필지(대지면적 2,015㎡)를 개인들로부터 매입하여 사옥 신축 예정	취득금액 47억 2,300만원
9. 28	매매	삼성투신운용이 사모부동산펀드를 통해 삼성생명 소유빌딩 3동(내자동빌딩, 동양증권빌딩, 논현빌딩)을 3,000억에 매입	삼성사모부동산투자신탁 1호 펀드
9. 29	매매	아비스타는 운영자금 확보와 차입금 상환 등을 위해 서울 역삼동에 위치한 사옥을 신한BNP파리바자산운용에 매각	B6/16F 연면적 8,186㎡

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 8월 1일 ~ 2009년 8월 31일
- **조사 권역**

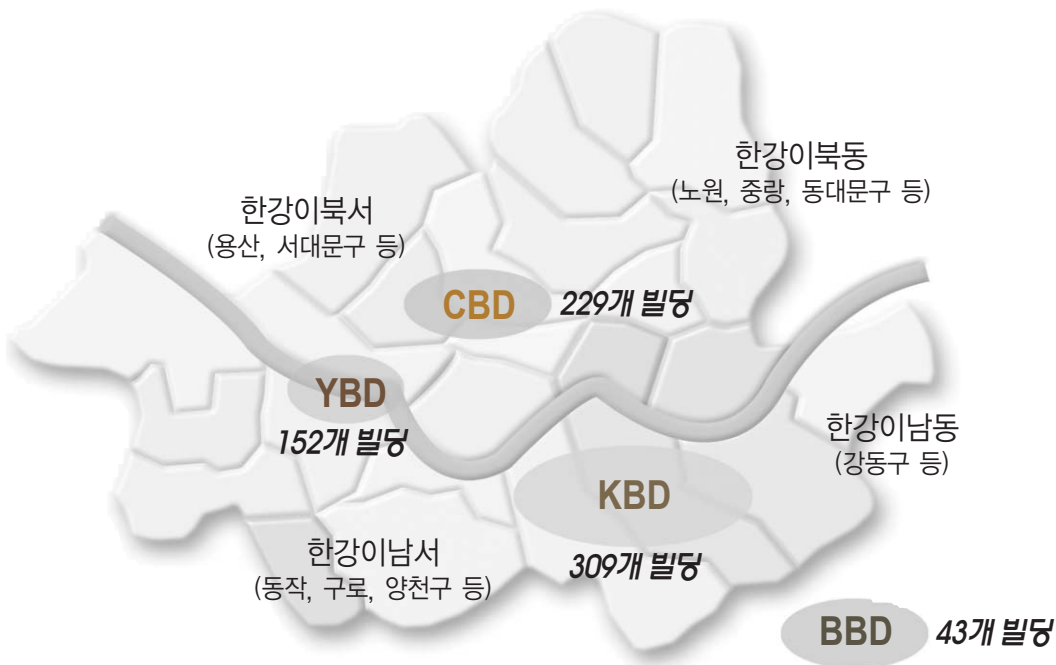
서울시 3대권역 + 기타권역

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)

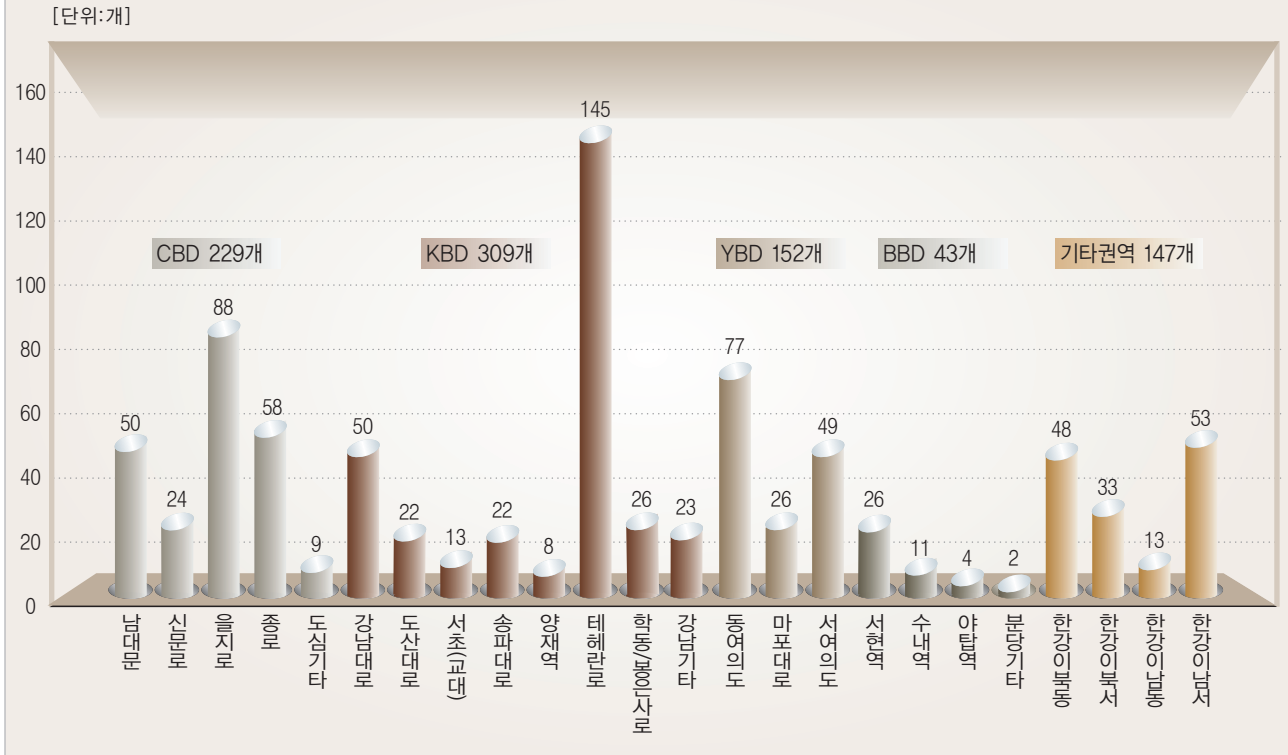
3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함
 (한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

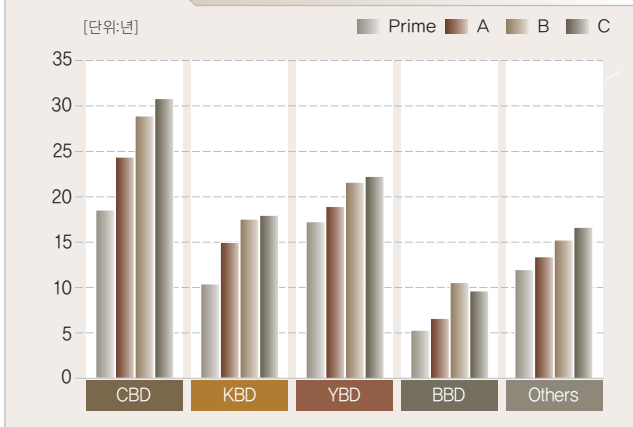


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

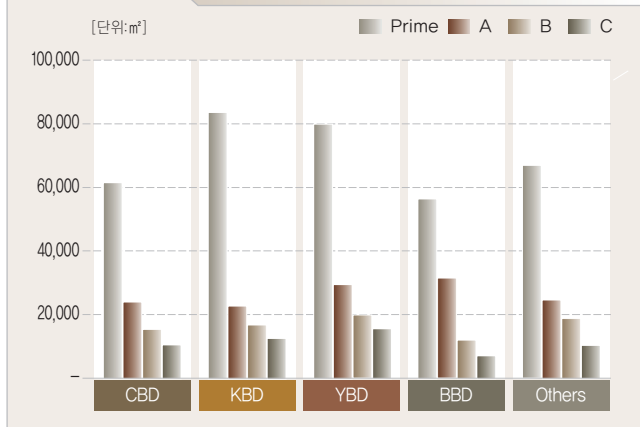
조사 빌딩 개수



평균 건축연수



평균 건축 연면적



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

■ 보고서 관련 용어 정의

전세환산가

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

보증부월세와 전월세의 구분 기준

전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 미만으로 보증금이 월세의 10배인 경우는 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, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음.

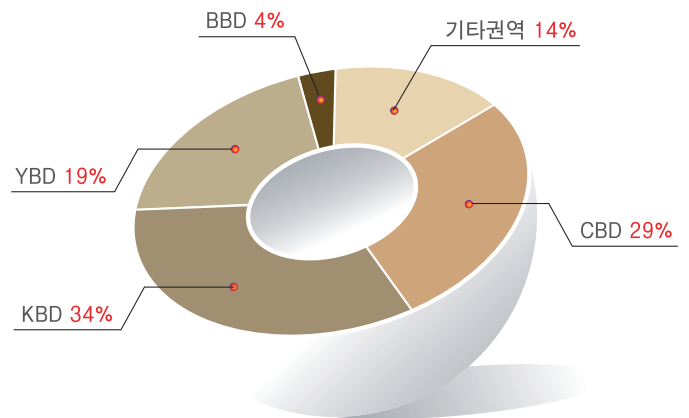
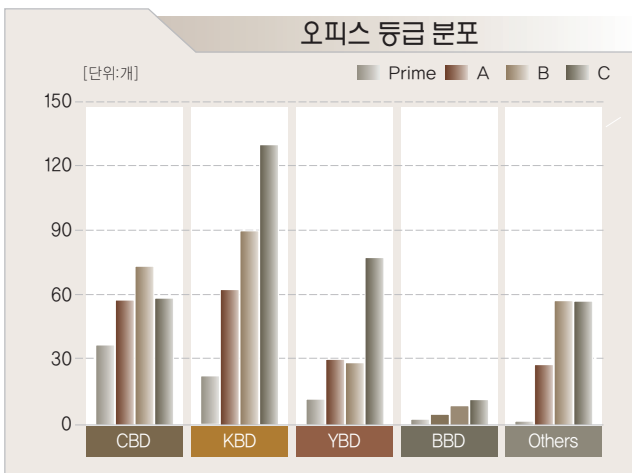
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

■ 등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월임대료(㎡당)	20,000원 이상	17,000~20,000원	14,000~17,000원	14,000원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

» 오피스 면적 분포



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

- 2009년 2/4분기 대비 전세환산가 및 월세 모두 0.1% 소폭 하락되었음. 종로구 소재 C등급 빌딩 일부에서 임대료를 소폭 인하한 사례가 조사되었으나, 주요 빌딩들 대부분은 임대가를 동결하였던 바, 전체적으로 보험세를 나타냄. 연말 이후 동세분권역에 신규 공급이 계속될 예정에 따라 당분간 초과 공급에 따른 보험세가 예상됨.

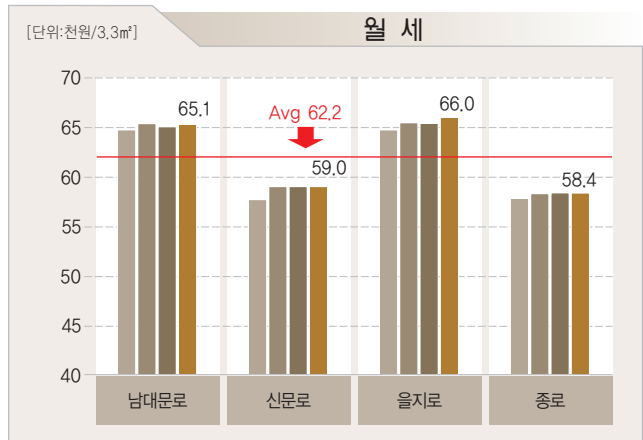
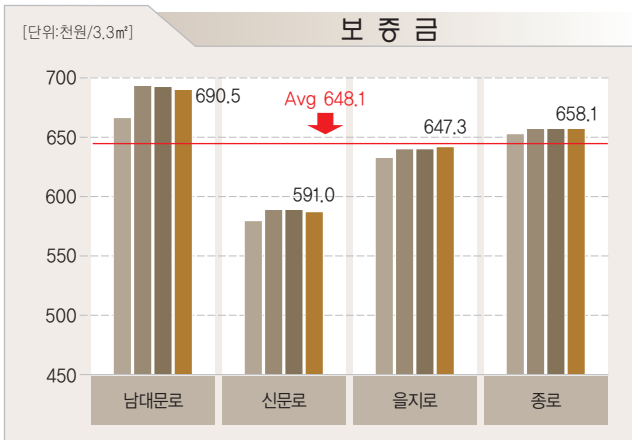
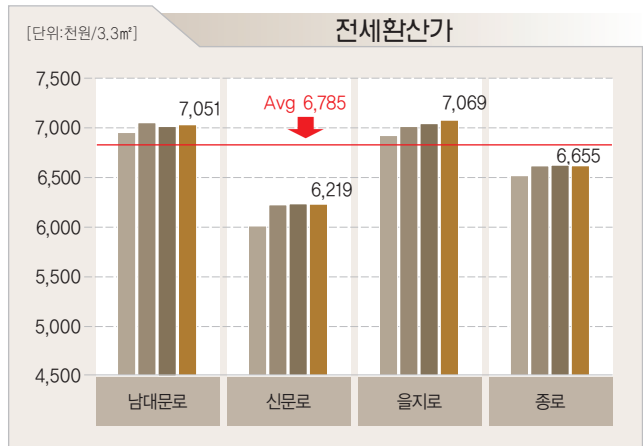
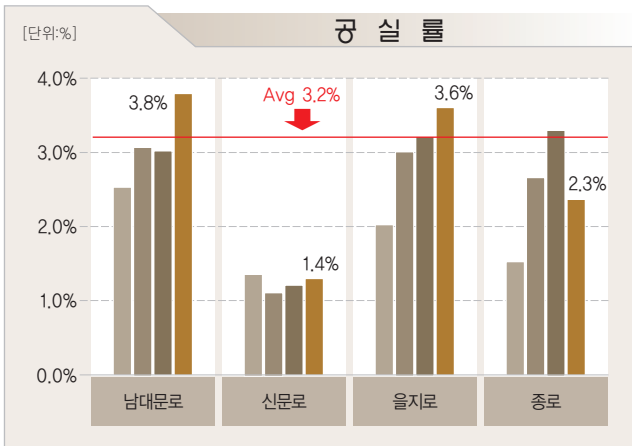
주요 임대가 변동 빌딩 : 신문로2가 P빌딩 임대료 5% 인하, 견지동 S빌딩 임대료 1% 인하

- 공실률은 전분기 대비 0.3%p가 상승된 3.2%로 2007년 2/4분기(3.4%) 이후 9분기 만에 3%대 공실률을 나타냄. 공실 상승률은 크지 않았으나, 보험사들의 이전 및 감평과 더불어 빌딩 소유주 자사 사용분을 외부 임대료 전환한 공실까지 추가된 프라임등급의 상승률(2.6→4.2%)이 상대적으로 컸음. 4/4분기 리모델링 준공 예정인 서울스퀘어를 시작으로 다수의 재개발 PJT가 공급될 예정에 따라 연말에는 공실률이 4%대를 넘어설 전망이다.

주요 공실 : 서소문로 J빌딩 14,800㎡, 종로 J타워 8,600㎡, 남대문로 S타워 8,400㎡ 등

등급별 임대 정보 (△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)						
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.2 (0.3%p△)	6,785 (0.1%▽)	648.1 (0.1%▽)	62.2 (0.1%▽)	27.6 (0.2%▽)	12.4 (-)
Prime	4.2	9,734	874.9	90.4	35.1	12.4
A	2.6	7,172	695.0	65.6	29.0	12.4
B	3.2	5,830	551.1	55.5	25.2	13.0
C	3.0	5,480	560.6	47.0	24.0	11.6

세분권역별 임대 정보 ■ 4Q_08 ■ 1Q_09 ■ 2Q_09 ■ 3Q_09



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

- 2009년 2/4분기 대비 전세환산가와 보증금이 각각 0.1%, 0.5% 상승되었음. 반면에 월세는 전분기 대비 0.4% 하락되었음. 이는 KBD가 금융위기 이후 3대권역 중 가장 높은 공실률을 유지하면서 수요자(임차인) 중심으로 시장이 전환되면서 임차인들이 선호하는 보증금 비율 상향 조정 사례가 전분기에 이어 계속된 때문임.

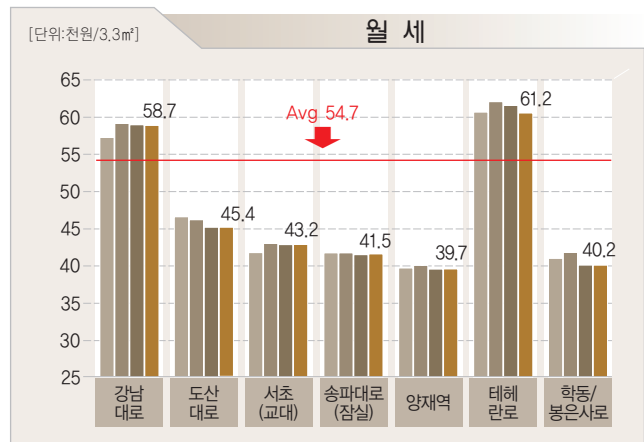
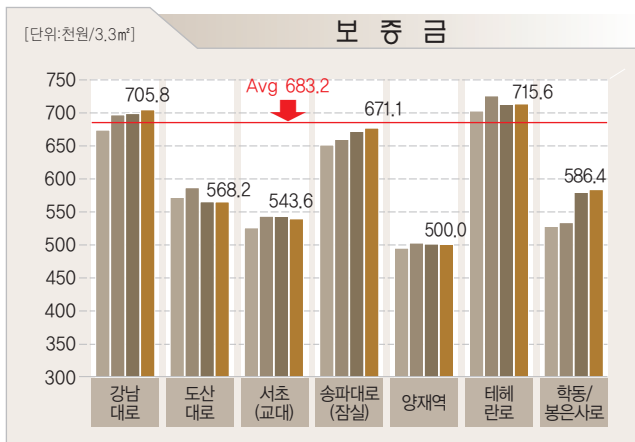
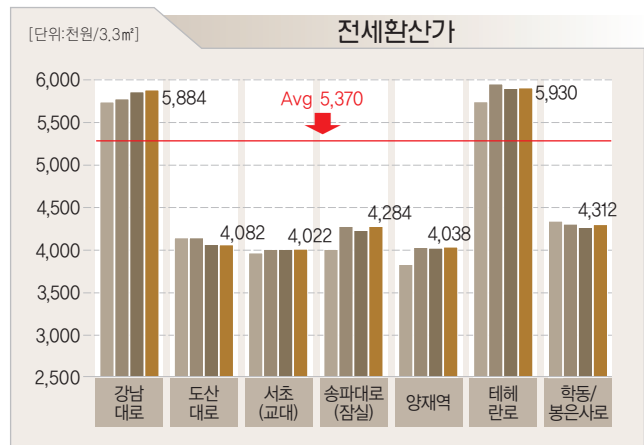
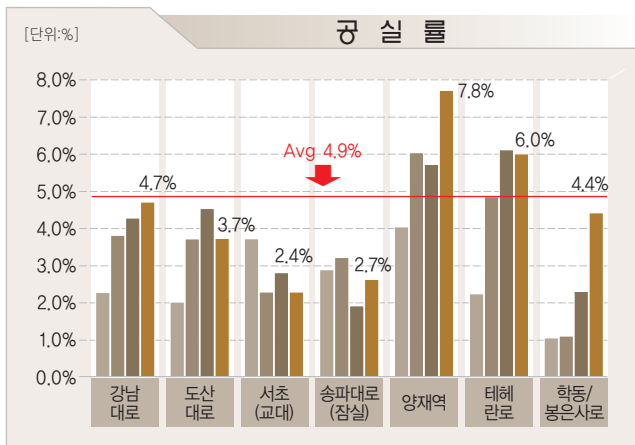
주요 임대가 변동 빌딩 : 역삼동 서림빌딩, 라비돌빌딩 보증금 비율 상향 조정, 삼성동 아셈타워 임대료 2.5% 인상

- KBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 상승된 4.9%를 나타냈으나, 급등세가 진정되면서 3대권역 중 가장 낮은 상승률을 기록함. GFC, 캐피탈타워, 포스털타워 등 상반기 공실률 상승세를 주도했던 테헤란로 소재 주요 빌딩의 공실이 일부 해소된 것이 주요 요인으로 분석됨. 특히, 프라임등급 공실률은 전분기 5.5%에서 3.7%로 크게 하락되었음.

주요 공실빌딩 : 대치동 S타워(11,450㎡), 양재동 T타워(9,800㎡), 삼성동 G타워(9,170㎡) 등

등급별 임대 정보 (△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)						
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.9 (0.2%p△)	5,370 (0.1%△)	683.2 (0.5%△)	54.7 (0.4%▽)	26.0 (0.1%▽)	15.9 (-)
Prime	3.7	8,508	748.2	71.6	30.6	12.3
A	5.5	6,220	704.9	63.3	28.7	15.2
B	5.8	4,992	679.4	53.2	25.5	16.5
C	4.2	4,426	649.3	46.9	23.7	16.9

세분권역별 임대 정보 ■ 4Q_08 ■ 1Q_09 ■ 2Q_09 ■ 3Q_09



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

- 2009년 2/4분기 대비 전세환산가 및 월세가 각각 0.8%, 0.6%가 상승되었음. 타권역이 보합세를 나타내는데 반해, YBD가 비교적 높은 상승률을 나타낸것은 하반기 정기 인상빌딩인 한국투자증권 빌딩의 인상과 9호선 개통으로 접근성이 좋아진 서여의도 중소형빌딩(C등급) 일부의 임대 인상에 따른 것으로 분석됨.

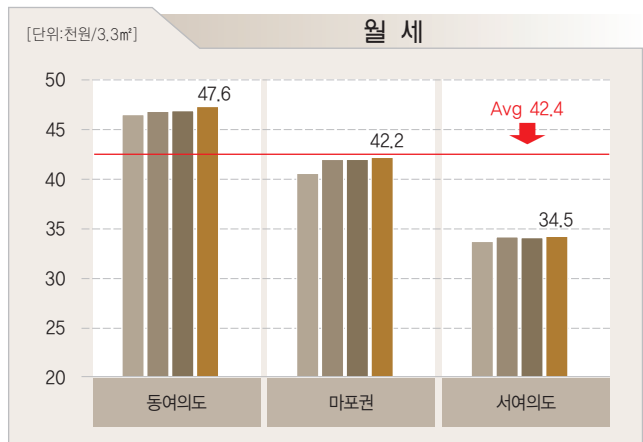
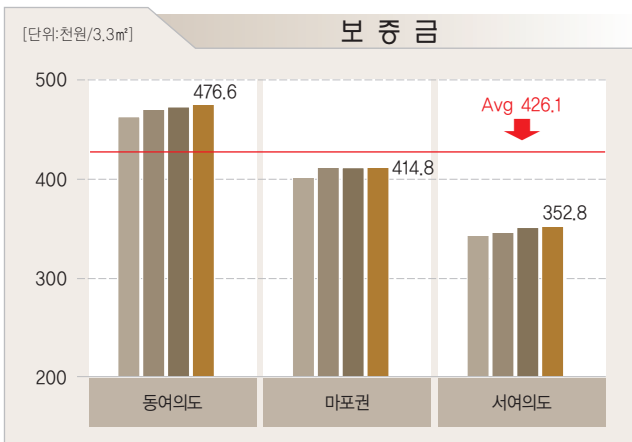
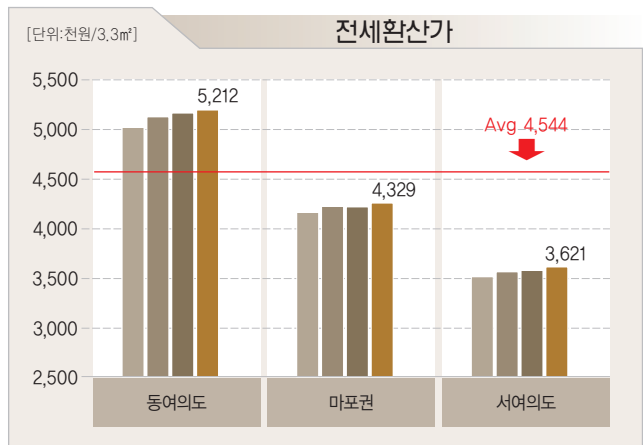
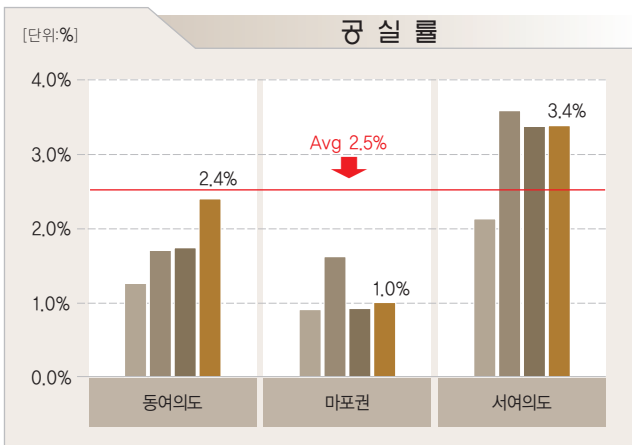
주요 임대가 변동 빌딩 : 동여의도 한국투자증권빌딩, 서여의도 대산빌딩, 중소기업회관 등 임대료 인상

- YBD 공실률은 전분기(2.1%) 대비 0.4%p가 상승된 2.5%를 나타냄. 금분기 서울시 전체 평균을 상회하는 공실률 상승폭을 기록했으나, 2009년 연중 2%대 초중반을 유지하고 있고, 3,000㎡ 이상 대형공실이 권역 전체를 통틀어 3동에 그치는 등 등락이 있으나, 여전히 3대권역 중 가장 안정적인 시장을 형성하고 있음.

주요 공실 빌딩 : 동여의도 D생명빌딩 7,600㎡, 동여의도 D증권빌딩 8,800㎡, 동여의도 M센터 4,000㎡ 등

등급별 임대 정보 (△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)						
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.5 (0.4%p△)	4,544 (0.8%△)	426.1 (0.5%△)	42.4 (0.6%△)	21.8 (1.1%△)	12.6 (0.1%p▽)
Prime	1.5	6,854	632.3	63.2	29.3	12.1
A	2.4	5,279	485.7	48.4	23.4	12.4
B	2.2	4,655	439.9	43.8	23.0	13.0
C	2.9	3,710	352.8	35.1	19.2	12.8

세분권역별 임대 정보 ■ 4Q_08 ■ 1Q_09 ■ 2Q_09 ■ 3Q_09



임대시장 2 | 권역별 정보 - 기타권역(Others)

- 서울시 기타지역 전세환산가 및 월세는 전분기 대비 각각 1.1%, 0.3%가 상승되었음. YBD와 인접해 동 권역의 서브 마켓으로 성장하고 있는 한강이남서지역 영등포에 A등급 빌딩인 타임스퀘어가 비교적 높은 임대가로 신규 공급되면서 금분기 임대 상승의 가장 큰 요인으로 작용함. 보증금 상승률이 타 지표 대비 큰 것은 한강이북동지역인 노원구, 성북구 소재 중소형빌딩 일부가 보증금 비율을 상향 조정했기 때문임.

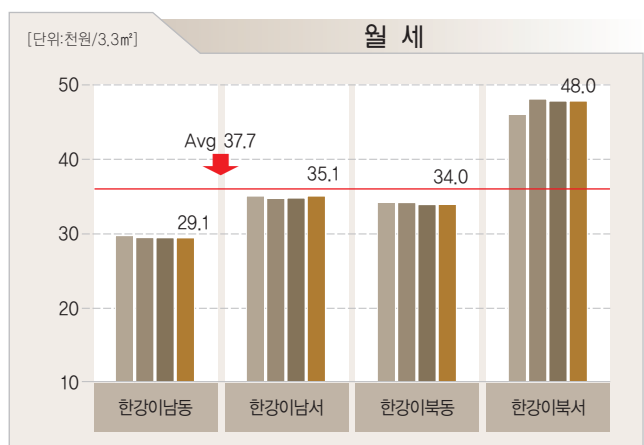
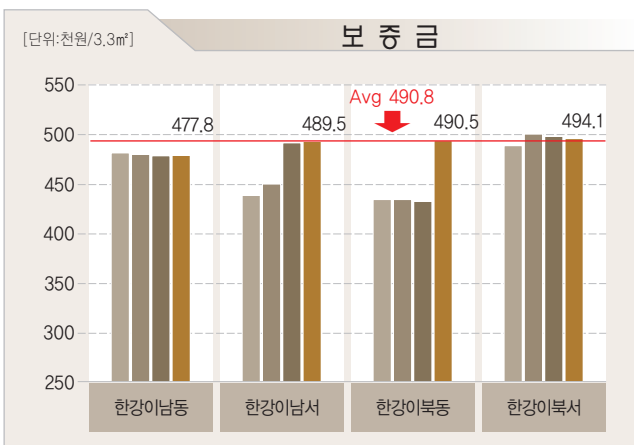
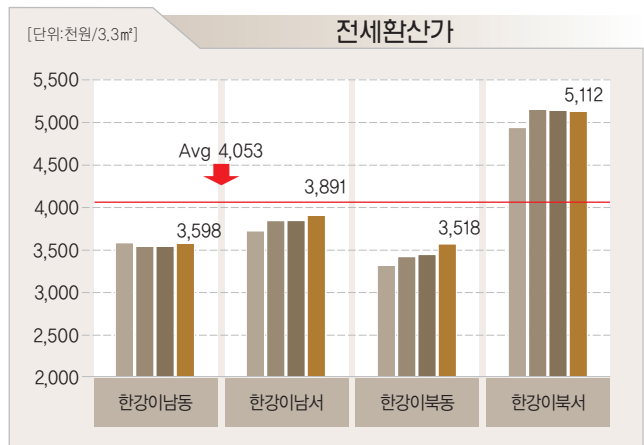
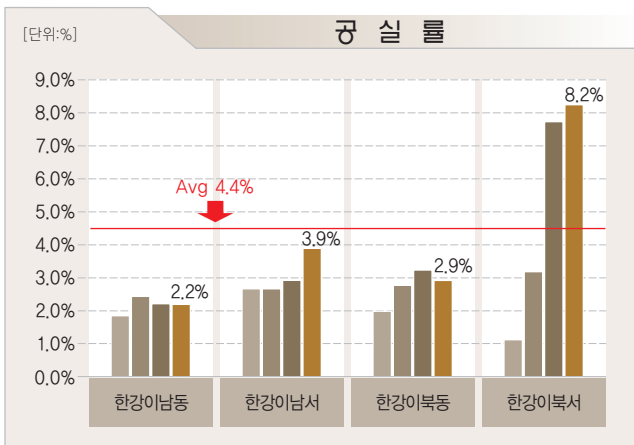
신규 공급 빌딩 임대 마케팅가 : 타임스퀘어 3.3㎡당 보증금 650천원/월세 65천원 수준

- 기타지역의 공실률은 전분기 대비 0.4%p가 상승된 4.4%를 나타냄. A등급 규모의 신규 공급이 이루어진 한강이남서지역과 기존 빌딩들에 공실 추가로 발생된 한강이북서지역의 상승세가 두드러졌음. 특히, 2/4분기 7%대 공실률을 나타냈던 한강이북서지역의 경우 용산구와 서대문구 소재 주요 빌딩의 공실이 추가로 발생되면서 8%대까지 상승됨.

주요 공실 빌딩 : 영등포동 T빌딩(25,000㎡), 구로동 W센터(18,000㎡), 동자동 G타워(12,800㎡) 등

등급별 임대 정보 (△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)						
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.4 (0.4%p△)	4,053 (1.1%△)	490.8 (4.4%△)	37.7 (0.3%△)	20.9 (1.1%△)	13.5 (0.1%p▽)
Prime	16.4	7,475	725.0	72.5	27.3	12.8
A	5.9	4,635	546.3	42.4	23.6	12.9
B	4.5	3,906	490.6	37.4	19.9	13.9
C	2.9	3,506	431.1	31.6	19.5	13.5

세분권역별 임대 정보 ■ 4Q_08 ■ 1Q_09 ■ 2Q_09 ■ 3Q_09



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

- 2009년 2/4분기 대비 전세환산가 및 월세 각각 1.5%, 1.9%로 크게 상승됨. 평균 대비 높은 임대가 수준의 분당 M타워가 공급되었고, 샘플수가 작기 때문에 임대가 상승률이 높게 나타났으며, 이를 제외한 나머지 빌딩들의 경우 대부분 동결로 조사됨.

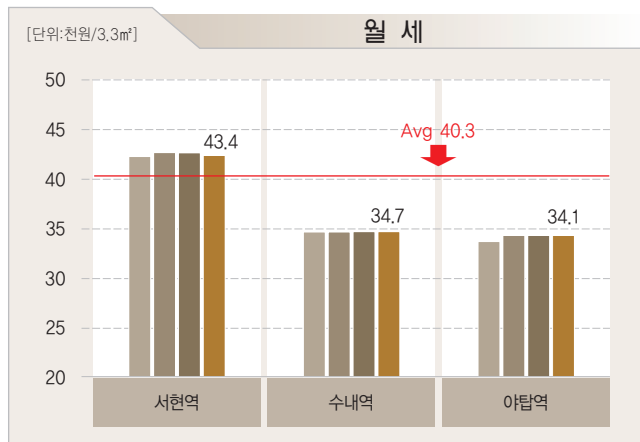
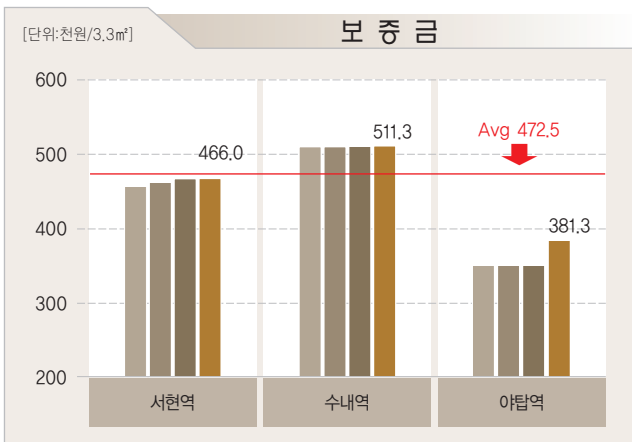
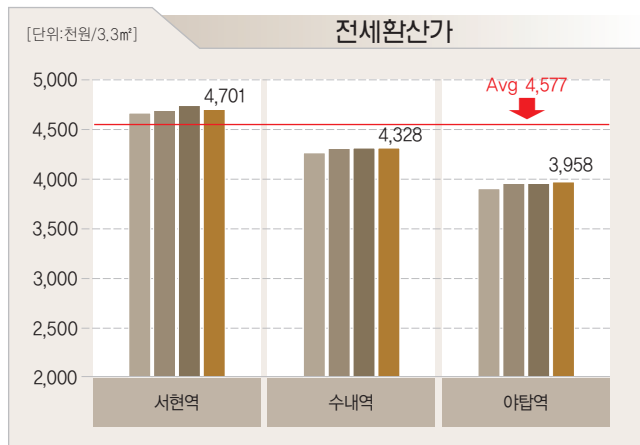
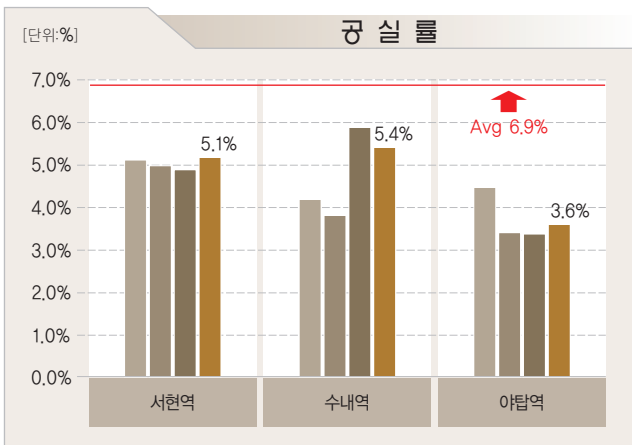
신규 공급 빌딩 임대 마케팅가 : 분당M타워 3.3㎡당 보증금 510천원/월세 51천원 수준

- BBD 공실률은 전분기 대비 2.2%p 크게 증가한 6.9%를 나타냄. 주요 3대권역 대비 시장 규모가 작기 때문에 과거 대형 면적의 신규 공급(퍼스트타워, 휴맥스타워 등)에 따라 큰 폭의 등락을 거듭했던 BBD 공실률은 동 세분권역에서 프라임 등급으로 분류되는 분당M타워(46,126㎡)가 공급되면서 크게 급등하였음. 4/4분기에도 야탑역과 수내역에 10,000㎡가 넘는 신축빌딩 2동이 공급될 예정에 따라 당분간 높은 공실률이 유지될 전망이다.

주요 공실 : 오리역 M빌딩(40,000㎡), 수내역 H타워(4,000㎡), 서현역 A빌딩(2,480㎡) 등

등급별 임대 정보 (△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)						
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	6.9 (2.2%p△)	4,577 (1.5%△)	472.5 (1.4%△)	40.3 (1.9%△)	22.0 (1.9%△)	12.5 (-)
Prime	17.5	6,243	567.5	56.8	26.4	12.0
A	3.5	4,411	428.4	36.6	20.1	12.3
B	4.6	4,425	466.3	38.8	22.0	11.9
C	7.1	4,284	447.9	38.1	21.7	13.3

세분권역별 임대 정보 ■ 4Q_08 ■ 1Q_09 ■ 2Q_09 ■ 3Q_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	5,408 (0.2%△)	6,785 (0.1%▽)	5,370 (0.1%△)	4,544 (0.8%△)	4,053 (1.1%△)	4,577 (1.5%△)
보증금	585.3 (0.7%△)	648.1 (0.1%▽)	683.2 (0.5%△)	426.1 (0.5%△)	490.8 (4.4%△)	472.5 (1.4%△)
월세	51.9 (0.1%▽)	62.2 (0.1%▽)	54.7 (0.4%▽)	42.4 (0.6%△)	37.7 (0.3%△)	40.3 (1.9%△)
관리비	24.9 (0.2%△)	27.6 (0.2%▽)	26.0 (0.1%▽)	21.8 (1.1%△)	20.9 (1.1%△)	22.0 (1.9%△)
공실률	3.9 (0.3%p△)	3.2 (0.3%p△)	4.9 (0.2%p△)	2.5 (0.4%p△)	4.4 (0.4%p△)	6.9 (2.2%p△)
전환률	14.3 (-)	12.4 (-)	15.9 (-)	12.6 (0.1%p▽)	13.5 (0.1%p▽)	12.5 (-)

- 2009년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '공실률 급등세 둔화와 임대가 약보합세 지속' 을 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세 환산가는 소폭 하락(0.1%▽)되었던 전분기 대비 소폭 상승되었으나, 0.2% 상승되는데 그치면서 전반적으로는 보합세가 유지된 3.3㎡당 5,408천원을 나타냄. 공실률은 금융위기 이후 4분기 연속으로 상승(전분기 대비 0.3%p△) 되었으나, 그 폭은 둔화되면서 3%대(3.9%)를 유지함.
- 금융위기 이후의 공실률 분포(KBD>CBD>YBD)가 금분기 역시 지속되었으나, 프라임등급을 중심으로 서서히 변화의 움직임이 시작되고 있음. 상반가 공실률 급등의 중심에 있던 테헤란로 소재 주요 빌딩의 공실이 프라임등급을 중심으로 해소되면서 KBD 공실률이 4%대(4.9%)를 유지한 반면에, 4/4분기 초대형빌딩인 서울스퀘어를 시작으로 2010년 이후 다수의 신규 공급이 예정되어 있는 CBD는 신규 공급이 없었음에도 3%대로 올라섰고, 연말 이후 가장 불안한 시장을 형성할 전망이다. 다만, 금분기 상대적으로 높은 공실률 상승세를 나타냈던 YBD는 소유주가 변경되었거나, 거래 예정인 빌딩에서 중대형 공실이 공급되면서 상승폭이 다소 컸으나, 권역 내 대형공실 부족과 증권사, 자산운용사 등의 이전 및 증평 수요가 여전한 것으로 조사되고 있어 2%대를 유지할 것으로 예상됨.
- 매매시장 거래 활성화에 따라 소유주 변동 빌딩 일부에서 임대가 인상이 조사되었으나, 대표적인 하반기(7월) 정기 임대료 인상빌딩인 아셈타워 등이 계획 대비 인상률을 낮췄고, 대형 공실 빌딩 일부는 시장 호전시까지 한시적으로 임대가를 인하하였던 바, 이들이 상계되면서 임대가는 전분기 대비 보합세(0.2%△)를 나타냄. 4/4분기 이후 CBD를 중심으로 신규 공급이 꾸준히 이루어질 예정으로 있어 당분간 약보합세를 유지할 전망이다.

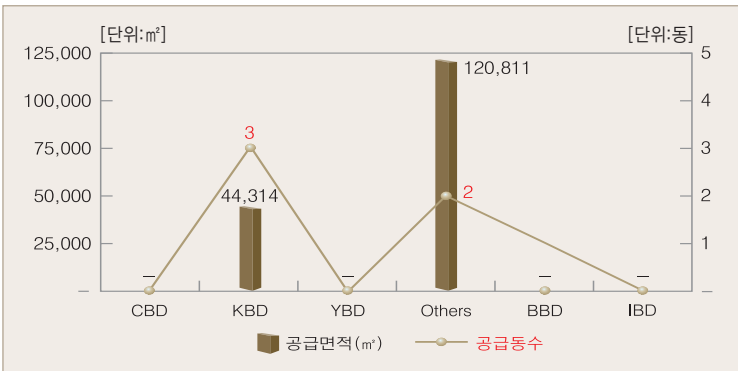
등급별 임대 정보(서울) (△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)				
구분	Prime	A class	B class	C class
전세환산가	8,789 (0.3%△)	6,105 (0.4%△)	4,954 (0.1%△)	4,318 (0.3%△)
보증금	792.1 (0.1%△)	634.4 (0.1%△)	557.8 (1.7%△)	502.1 (0.9%△)
월세	79.5 (0.3%△)	58.3 (0.1%▽)	49.4 (0.1%▽)	41.6 (-)
관리비	32.4 (0.1%△)	27.1 (0.3%△)	23.9 (0.6%p△)	22.0 (0.1%▽)
공실률	4.2 (0.7%p△)	4.1 (1.1%p△)	4.3 (0.2%p△)	3.4 (0.2%p▽)
전환률	12.3 (-)	13.7 (-)	14.9 (-)	15.1 (0.1%p▽)

임대시장 3 | 수급 동향 분석

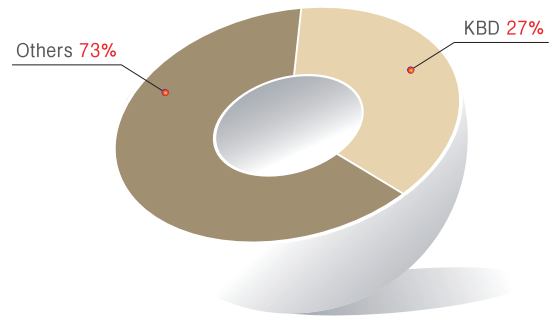
❁ (1) 3/4분기 신규 공급 오피스					
권역	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
KBD	대동빌딩	송파구 가락동	B8/17F	18,707	2009. 7
	잠실 M빌딩	송파구 잠실동	B2/14F	8,875	2009. 9
	신일건업 청담동사옥	강남구 청담동	B5/20F	16,732	2009. 9
Others	타임스퀘어	영등포구 영등포동4가	B5/20F(A동), B5/16F(B동)	20,960(A동), 18,049(B동)	2009. 9
	우리금융상암센터	마포구 상암동	B5/12F	81,802	2009. 9
합계	5동			165,125	

- 2009년 3/4분기 신규 공급 오피스는 총 5개동, 연면적 165,125㎡로 조사된 바, 평년(165,000㎡) 수준의 공급량을 나타냄.
- 공급동수는 KBD가 전분기에 이어 3동으로 가장 많았으나, 모두 20,000㎡ 이하의 B, C등급 빌딩으로 금분기 전체 공급 면적의 26.8%에 그침. 서울 서부지역인 영등포와 상암동에 A등급 빌딩 각 1건씩 두건이 공급된 서울 기타지역이 120,811㎡가 공급되면서 신규 공급을 주도함. CBD와 YBD에는 2008년 4/4분기 이후 만 1년 동안 공급이 없었던 것으로 조사됨.
- 오피스 임대시장 호황기에 기 착공된 KBD 중소형빌딩들의 준공이 금융위기에 불구하고 여전히 계속되면서 크지는 않지만, 동 지역 임대시장 불안에 일조하고 있음. 4/4분기에도 2동, 43,000㎡의 신규 공급이 예정되어 있는 바, 3대권역 중 가장 높은 공실률을 유지하고 있는 KBD 임대시장에 소폭이나마 영향을 미칠 전망이다.

» 권역별 공급량 분석



» 권역별 공급비율 분석

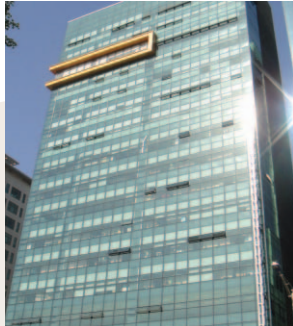


❁ 2009년 3/4분기 신규 오피스 공급시장 주요 특징

특 징	내 용	비 고
1. KBD 중소형빌딩 꾸준한 공급 지속	2007년과 2008년초 오피스 임대시장 호황기에 착공했던 KBD 소재 중소형빌딩의 준공이 금분기에도 계속되었으며, 4/4분기에도 4동, 약 68,000㎡가 공급될 예정임	3개동, 44,314㎡ 공급
2. 2009년 하반기 공급 기타지역 주도	KBD를 제외하고 3대권역 내 신규 공급이 크게 줄어든 반면에 서울 서부 지역인 상암동 DMC와 영등포에 A등급 규모(33,000㎡ 이상) 빌딩들이 공급되면서 신규 공급을 주도함	하반기 기타지역 내 CJ E&M센터 등 3개동 190,144㎡ 공급(예정)
3. 신축빌딩 준공 지연 또는 연기 사례 속출	임대시장 불안으로 일부 신축빌딩을 제외하고 준공시점의 임대율이 여전히 낮게 조사되고 있는 바, 초기 준공 예정 시기 보다 적게는 1~2개월에서 1년 여까지 공사가 지연되거나 중단되는 사례가 빈번히 나타남	금분기 준공예정 빌딩 2건, 43,540㎡ 4/4분기로 이월됨

임대시장 3 | 수급 동향 분석

KBD 대동빌딩



- 규모 : B8/17F
- 연면적 : 18,707㎡
- 대지면적 : 1,317㎡
- 송파구 가락동 소재
- 준공 : 2009. 7
- 건폐율 : 56.67%
- 용적률 : 859.5%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 124대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 세동포토(주)/두산산업개발(주)
- 지하철 8호선 가락시장역 도보 7분 거리
- 가락시장역사거리에서 경찰병원 방향 종대로 대로변 소재
- 저층부(지하 1층~지상 2층)는 근생시설이며, 3층 이상은 업무시설로 IT업체인 엔도어즈 등이 입주

Others 타임스퀘어(A, B동)



- 규모 : B5/20F
- 연면적 : 39,009㎡
- 대지면적 : 60,436㎡
- 영등포구 영등포동4가 소재
- 준공 : 2009. 9
- 건폐율 : 59.11%
- 용적률 : 374.41%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 190대
- 용도 : 업무

- 시행/시공 : (주)경방/GS건설(주)
- 지하철 1호선 영등포역 도보 7분 거리
- 영등포소방서 맞은편 신세계길 대로변 소재
- 호텔, 백화점, 오피스 등으로 구성된 복합시설인 타임스퀘어의 업무 시설분으로 코람코자산신탁이 준공전 선대입하여 임대중에 있음

Others 우리금융상암센터



- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 81,802㎡
- 대지면적 : 8,659㎡
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2009. 9
- 건폐율 : 59.61%
- 용적률 : 538.89%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 552대
- 용도 : 업무/근생/교육연구

- 시행/시공 : (주)우리은행/삼성물산(주)건설부문
- 지하철 6호선 수색역 도보 14분 거리
- 상암동 DMC 내 A2 블록에 위치
- 건축주인 우리은행이 전산센터를 겸한 사옥 사용 목적으로 신축 하였으며, 전체 사용 예정

KBD 신일건업 청담동사옥



- 규모 : B5/20F
- 연면적 : 16,732㎡
- 대지면적 : 1,998㎡
- 강남구 청담동 소재
- 준공 : 2009. 9
- 건폐율 : 54.02%
- 용적률 : 943.79%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 98대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)신일건업/(주)신일건업
- 지하철 7호선 청담역 도보 3분 거리
- 청담역과 영동대교 남단 사이 영동대로변 소재
- 건설업체인 신일건업의 사옥으로 2008년 8월 준공 예정이었으나, 금융위기 이후 1년여가 늦어진 금분기 완공됨

KBD 잠실M빌딩



- 규모 : B2/14F
- 연면적 : 8,875㎡
- 대지면적 : 952㎡
- 송파구 잠실동 소재
- 준공 : 2009. 9
- 건폐율 : 58.92%
- 용적률 : 782.9%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 37대
- 용도 : 업무/근생/교육연구

- 시행/시공 : 개인/유진기업(주)
- 지하철 2호선 종합운동장역 도보 3분 거리
- 종합운동장사거리 코너 송파대로변 소재
- 저층부 1~4층은 근생 및 클리닉, 5층 이상은 업무 및 교육연구시설(학원)을 대상으로 임대중에 있음

임대시장 3 | 수급 동향 분석

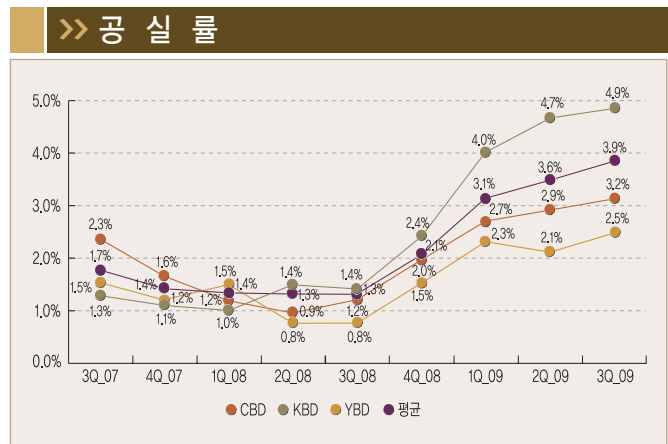
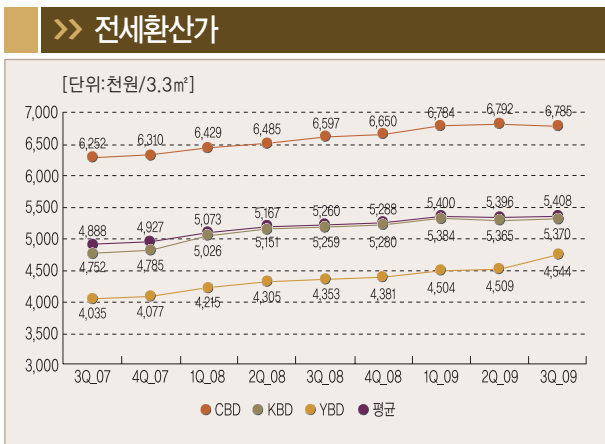
❁ (2) 2009년 3/4분기 주요 임대차 활동					
권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	날짜
CBD	삼성화재빌딩	중구 을지로1가	AIA생명	4,000	2009. 8
	상공회의소	중구 남대문로4가	국민은행	1,031	2009. 8
	알파빌딩	종로구 서린동	교보문고	651	2009. 8
	한외빌딩	중구 다동	교보생명	657	2009. 8
	한화서소문빌딩	중구 서소문동	한화손해보험	463	2009. 8
	YWCA빌딩	중구 명동1가	동양종합금융증권	661	2009. 8
	대연각빌딩	중구 충무로1가	현대해상화재	1,653	2009. 8
	백상빌딩	종로구 관훈동	항만기술단	760	2009. 8
	인송빌딩	중구 회현동1가	러쉬앤캐쉬	893	2009. 8
	보령산업빌딩	종로구 원남동	식품안전정보센터	403	2009. 8
KBD	화진빌딩	강남구 삼성동	지산모터스	834	2009. 7
	포스틸타워	강남구 역삼동	더페이스샵	5,274	2009. 7
	비전타워	강남구 역삼동	푸르덴셜생명	2,215	2009. 8
	글라스타워	강남구 대치동	도시바 일렉트로닉스	496	2009. 8
	그레이스타워	강남구 역삼동	현대카드	2,290	2009. 8
	제일약품빌딩	서초구 반포동	동양실리콘	152	2009. 7
	트리스타워	강남구 논현동	싸이더스	691	2009. 7
	대동빌딩	송파구 가락동	엔도어즈	4,300	2009. 7
YBD	유진투자증권빌딩	영등포구 여의도동	범한판토스	938	2009. 9
	사학연금회관	영등포구 여의도동	동부증권	397	2009. 8
	태영빌딩	영등포구 여의도동	한국인프라자산운용	893	2009. 8
Others	타임스퀘어	영등포구 영등포동4가	미래에셋생명	12,230	2007. 9
	서부금융센터	구로구 구로동	삼성카드	20,670	2009. 7
BBD	분당스퀘어	분당구 서현동	티맥스소프트	3,117	2009. 7
	대흥빌딩	분당구 서현동	티맥스소프트	1,944	2009. 7
	로지트빌딩	분당구 수내동	ING생명	1,124	2009. 7
	경림빌딩	분당구 서현동	스펙트리스코리아	605	2009. 8
	분당M타워	분당구 구미동	대한주택공사	5,727	2009. 8
드마리스			5,193	2009. 9	

❁ 2009년 3/4분기 임대차 활동 주요 특징		
특 징	내 용	비 고
1. 외곽지역 소재 대형 공실에 대한 임대차 활동 지속	금융위기 이후 트랜드인 외곽지역 소재 대형 공실(신축빌딩 포함)에 대한 대형면적 임대차 활동이 계속됨. 이러한 임차 수요는 신규 공급 빌딩의 조기 안정화에 큰 역할을 함.	KBD : 엔도어즈(4,300㎡) Others : 삼성카드(20,670㎡) BBD : 대한주택공사(5,727㎡)
2. 금융업종 임차 수요 소폭 증가	금융위기 직후 대폭적인 감평 및 지점 철수 등을 실시하며 공실을 급등세에 일조했던 보험사를 중심으로 한 금융업종 임대차 활동이 일부 조사됨. 다만, 아직까지는 신규 및 증평 보다는 이전이 주가되고 있으나, 경기 회복시 등 수요가 크게 늘어날 것으로 예상됨.	AIA생명 4,000㎡ 삼성카드 20,670㎡

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

2009년 3/4분기 오피스 임대시장 분석 (△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)						
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	5,408 (0.2%△)	585.3 (0.7%△)	51.9 (0.1%▽)	24.9 (0.2%△)	3.9 (0.3%p△)	14.3 (-)
(2008년 3/4분기 변동률)	(1.8%△)	(1.4%p△)	(1.5%△)	(0.5%△)	(-)	(0.1%p▽)

- 2009년 3/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장 전세환산가는 소폭 하락하며 약보합세를 나타냈던 2/4분기 대비 0.2% 소폭 상승된 3.3㎡당 5,408천원으로 조사되었으며, 공실률은 금융위기 이후 4분기 연속 상승되었으나, 상승폭이 둔화되면서 3%대(3.9%)를 유지하였음.

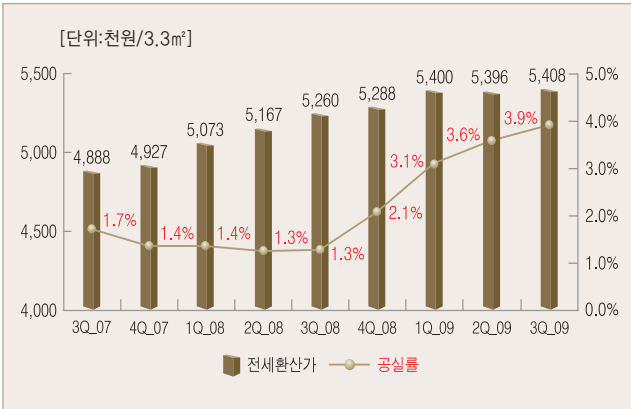


세부권역 시장 분석 (CBD) (△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)						
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	6,785 (0.1%▽)	648.1 (0.1%▽)	62.2 (0.1%▽)	27.6 (0.2%▽)	3.2 (0.3%p△)	12.4 (-)
(2008년 3/4분기 변동률)	(1.7%△)	(1.3%△)	(1.1%△)	(0.7%△)	(0.3%p△)	(0.1%p▽)

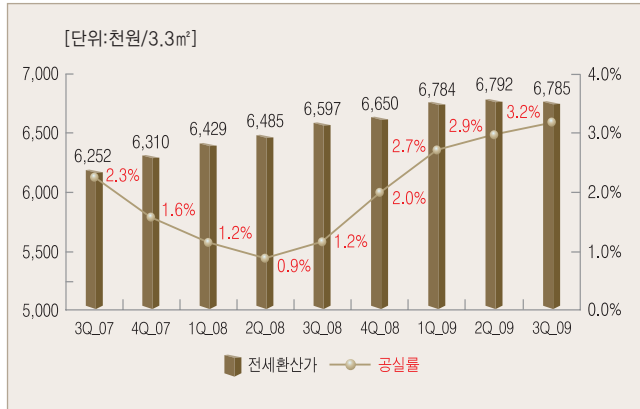
- CBD 전세환산가는 2009년 2/4분기 대비 0.1% 소폭 하락된 3.3㎡당 6,785천원을 나타냄. 신문로, 견지동 등 종로구에 소재한 C등급 빌딩 일부에서 임대료를 인하한 사례가 조사된 때문으로 이를 제외한 주요 빌딩들 대부분이 동결하였기 때문에 전체적으로는 보합세를 유지함. 4/4분기에 리모델링 완료 예정인 서울스퀘어를 비롯하여 비교적 임대료가 높은 빌딩들의 신규 공급이 꾸준히 이루어질 예정에 따라 국지적인 상승 가능성은 있으나, 전반적으로는 약보합세가 유지될 전망이다.
- 공실률은 전분기 대비 0.3%p 상승된 3.2%로 2007년 2/4분기의 3.4% 이후 9분기 만에 3%대 공실률을 기록함. 상승률은 크지 않았으나, 보험사들의 이전 및 감평과 더불어 빌딩 소유주의 자사 사용분을 외부 임대로 전환한 공실까지 추가된 프라임등급의 공실률 급등(2.6→4.2%) 때문으로 분석됨. 초대형빌딩인 서울스퀘어의 리모델링 완료에 따른 임대시장 공급이 4/4분기에 예정되어 있고, 2010년도 이후에는 다수의 도심 재개발 PJT가 공급될 예정인데 더해, CBD의 서브마켓인 충정로와 서대문에도 3~5건의 신규 공급이 예정되어 있는 바, 2009년 연말 이후 3대권역 중 가장 불안정한 시장을 형성하며, 4%대 이상의 공실률을 나타낼 것으로 사료됨.

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

>> 전세환산가 vs 공실률(서울)



>> 전세환산가 vs 공실률(CBD)



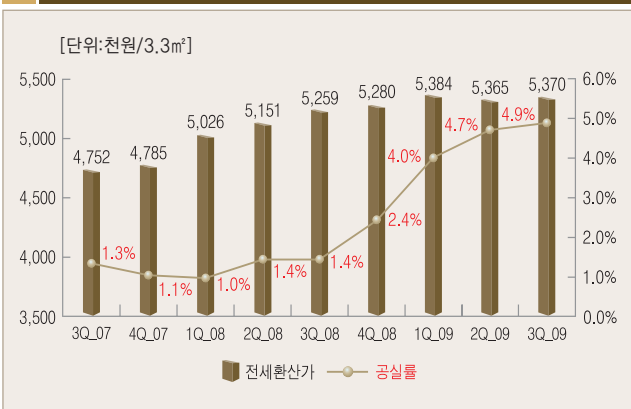
세부권역 시장 분석(KBD)

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

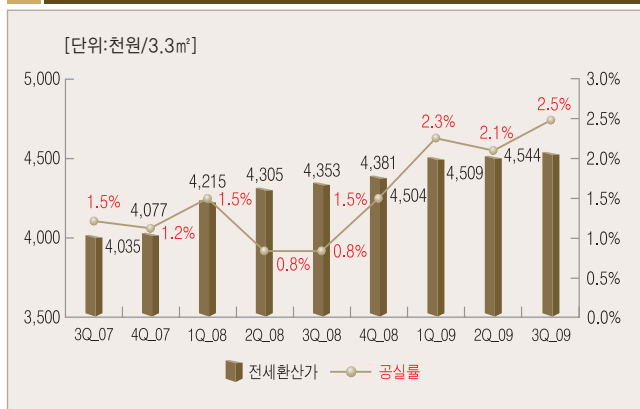
구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5,370 (0.1%△)	683.2 (0.5%△)	54.7 (0.4%▽)	26.0 (0.1%▽)	4.9 (0.2%p△)	15.9 (-)
(2008년 3/4분기 변동률)	(2.1%△)	(2.6%△)	(2.2%△)	(0.7%△)	(-)	(0.1%p▽)

- KBD 전세환산가는 2009년 2/4분기 대비 0.1% 상승된 3.3㎡당 5,370천원으로 약보합세를 나타냄. 대표적인 하반기 임대 조건 조정 빌딩인 아셈타워와 섬유센터 등이 임대료 및 관리비를 인상했으나, 상반기 계획 대비 인상률은 낮았던 것으로 조사되었으며, 대형 공실빌딩의 한시적인 임대료 인하 사례도 조사되어 전체적으로는 약보합세를 유지하였음. 금융위기 이후 3대권역 중 가장 높은 공실률을 유지하면서 수요자 우위 시장이 계속되고 있기 때문에 임차인들이 선호하는 보증금 비율 상향 조정 사례가 발생되면서 보증금이 전분기 대비 0.5% 상승된 데 반해 월세는 2분기 연속으로 하락되었음.
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p 상승된 4.9%로 폭등세를 보였던 1/4분기(1.6%p△)와 2/4분기(0.7%p△) 대비 상승폭이 크게 둔화되었음. 금융위기 이후 KBD 공실률 급등세를 이끌었던 테헤란로 소재 프라임등급 및 A등급 빌딩들의 공실이 일부 해소되고 있기 때문에 프라임등급의 경우 전분기(5.5%) 대비 1.8%p나 감소되었음. 통상 임대시장에 선행하는 매매시장이 KBD를 중심으로 크게 회복세를 나타내고 있고, 4/4분기 신규 공급 예정분 중 가장 큰 면적을 차지하는 서초동 동익빌딩이 KT의 사전 임대차 계약 체결로 안정적으로 공급될 예정에 있는 등 시장 저점 확인에 가능성이 커지고 있는 바, 4/4분기 이후 보합 내지는 감소세 전환까지도 예상됨.

>> 전세환산가 vs 공실률(KBD)



>> 전세환산가 vs 공실률(YBD)



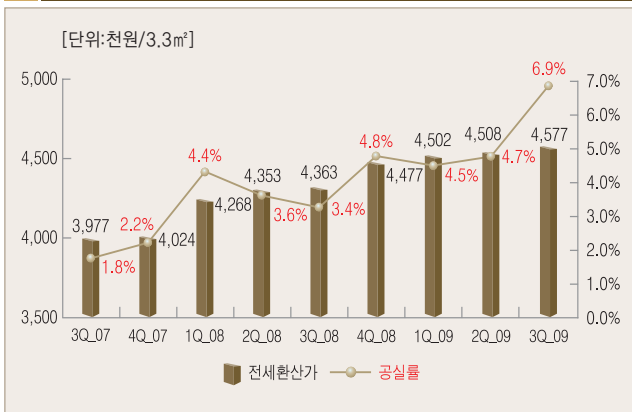
임대시장 4 | 2009년 3/4분기 임대시장 분석 및 4/4분기 전망

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)	4,544 (0.8%△)	426.1 (0.5%△)	42.4 (0.6%△)	21.8 (1.1%△)	2.5 (0.4%p△)	12.6 (0.1%p▽)
(2008년 3/4분기 변동률)	(1.1%△)	(0.5%△)	(0.8%△)	(0.2%△)	(-)	(-)

- YBD 전세환산가는 2009년 2/4분기 대비 0.8%가 상승된 4,544천원으로 나타남. 타 주요권역이 포함세를 나타낸 것에 비해 YBD가 비교적 높은 상승률을 나타낸 것은 하반기 정기 인상빌딩인 한국투자증권빌딩의 임대료 인상과 9호선 개통(7월)으로 접근성이 좋아진 서여의도 중소형빌딩 일부의 임대료 인상에 더해 동여의도에 기존 사옥으로 사용하고 있던 빌딩이 시장 평균 대비 다소 높은 임대료로 외부 임대를 신규로 실시하였기 때문임. 금융위기에도 불구하고 연중 2%대의 공실률을 유지하고 있는 바, 대중교통 접근성이 양호해진 서여의도를 중심으로 소폭이나마 상승세를 유지할 전망이다.
- 공실률은 전분기 대비 0.4%p가 상승된 2.5%를 나타냄. 서울시 전체 평균 상승률(0.3%p)을 상회하는 상승폭을 기록하였으나, 2009년 1/4분기 이후 3분기째 2% 초중반의 안정적인 공실률을 유지하고 있음. 3,000㎡ 이상의 중대형 공실이 세분권역 전체를 통틀어 3동에 불과하고, 이 역시 소유주가 최근에 변경되었거나, 거래 예정인 빌딩의 공실인 때문에 4/4분기에는 모두 안정화될 것으로 사료됨. CBD와 KBD가 연말 이후 꾸준한 신규 공급이 예정되어 있는 데 반해, YBD의 경우 2010년 상반기까지 신규 공급이 전무한 바, 당분간 2%대의 안정적인 공실률이 유지될 전망이다.

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)	4,577 (1.5%△)	472.5 (1.4%△)	40.3 (1.9%△)	22.0 (1.9%△)	6.9 (2.2%p△)	12.5 (-)
(2008년 3/4분기 변동률)	(0.2%△)	(-)	(0.2%△)	(0.7%△)	(0.2%p▽)	(-)

>> 전세환산가 vs 공실률(BBD)



- BBD 전세환산가는 전분기 대비 1.5%가 상승된 4,577천원을 나타냄. 무엇보다 세분권역에서 프라임등급으로 분류할 수 있는 오리역세권 소재 분당M타워가 시장 평균 대비 높은 임대료 수준으로 공급된 것이 가장 큰 요인으로 타 권역 대비 샘플수가 작기 때문에 임대료 상승률이 더욱 컸던 것으로 분석됨. 이를 제외한 나머지 빌딩들의 경우 대부분이 임대료를 동결한 것으로 조사됨.

- BBD 공실률은 전분기 대비 2.2%p가 상승된 6.9%를 나타냄. 타 주요권역 대비 시장 규모가 매우 작은 탓에 퍼스트타워, 휴맥스타워, 분당스퀘어 등과 같이 권역 내 대형 신규 공급이 발생될 때마다 공실률이 크게 급등했던 전례와 마찬가지로 분당 기타 지역인 구미동에 분당M타워(46,126㎡)가 공급되면서 공실률이 급등하였음. 4/4분기에도 야탑역과 수내역에 10,000㎡가 넘는 신축 빌딩 2동이 공급될 예정에 있는 바, 과거 대형 면적 공급시의 BBD 공실률 추이를 미루어 볼 때, 2010년 상반기까지 다소 높은 공실률을 유지할 전망이다.

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

❖ 2009년 3/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

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

특 징	내 용	비 고
1. 임대가 동결 추세 확산	소유주 변동 빌딩의 임대가 인상과 중대형공실 빌딩의 호가 인하가 상계되었고, 대부분의 빌딩들이 임대를 동결하면서 보험세가 유지 및 확산됨	전분기 대비 전세환산가 0.2%△
2. 공실률 3%대 유지	공실률 상승세가 둔화되면서 서울시 전체 공실률이 3분기 연속으로 3%대를 유지하였음. 다만, 4/4분기에는 CBD 대형신규공급 여파로 4%대로 올라설 전망	1/4분기 3.1% 2/4분기 3.6% 3/4분기 3.9%
3. KBD 프라임급 빌딩 공실률 급락	KBD 공실률 급등세를 주도했던 테헤란로 소재 프라임등급 공실률이 전분기 대비 크게 하락됨	2009년 2/4분기 5.5% →2009년 3/4분기 3.7%
4. YBD 상대적 안정세 지속	YBD 공실률이 금분기 다소 높게 상승되었으나, 여전히 2%대 중반(2.5%)을 나타내며 3대권역 중 가장 안정적인 시장을 유지하고 있음	3,000㎡ 이상 중대형공실 3동 불과
5. CBD 공실률 불안 가중	남대문로 소재 빌딩들의 공실이 다수 발생되면서 공실률이 3%대로 진입하였고, 리모델링이 완료되어 시장에 공급될 예정인 서울스퀘어(구,대우센터)의 공급으로 상승세 전망	서울스퀘어 11월 준공 연면적 132,806㎡ (오피스면적 약 10만㎡)

❖ 2009년 4/4분기 오피스 임대시장 전망

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

- 공실률 급등세 둔화로 인해 금년 2/4분기 소폭 하락에서 3/4분기 보험세로 다소 회복 기미를 보이고 있는 임대가는 4/4분기에도 역시 대다수 빌딩의 임대가 동결로 인해 보험세를 유지할 전망이다. 다만, 초대형빌딩인 서울스퀘어를 비롯하여 중대형 공실이 늘어날 것으로 예상되는 CBD의 경우 공실률 급등세가 예상되는 바, 대형 공실 발생 빌딩을 중심으로 소폭 하락할 가능성이 있음.
- 3/4분기에만 19건의 오피스빌딩이 거래되었고, 최근 매매시장 거래 활성화에 따라 4/4분기에도 최소 10건 내외의 평년 수준의 거래가 예상되는 바, 이들 빌딩 중 일부는 2010년 해바뀜을 전후해 임대가 인상을 시도할 가능성이 크고, 서울스퀘어와 같이 임대 호가가 높은 A등급 이상 빌딩의 신규 공급(리모델링 포함) 또한 국지적인 임대가 상승요인이 될 가능성은 있음.

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

- 글로벌 업체들과 보험사 사육이 다수 위치해 있어 글로벌 금융위기에 가장 민감하게 반응했던 KBD가 동지역 오피스 매매시장 거래 회복세와 더불어, 3/4분기 들어 공실률 상승세가 둔화된 것은 동 세분권역을 시작으로 한 시장 저점 확인과 향후 시장 회복 가능성에 대한 기대감을 높이는 요인으로 작용할 전망이다.
- 그러나, 경기 회복이 완만하게 이루어질 것이라는 전망이 크고, 4/4분기 초대형 빌딩인 서울스퀘어의 공급을 시작으로 2010년 이후에도 CBD를 중심으로 신규 공급이 꾸준히 계속될 예정에 따라 4/4분기에는 4%대로 올라서며 당분간 다소 높은 수준을 유지할 것으로 사료됨.

매매시장 1 | 시장 동향

- 조사 대상 및 내용** 서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2009년 3/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 19개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각 금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.
- 조사 기간** 2009년 6월 29일 ~ 2009년 9월 30일

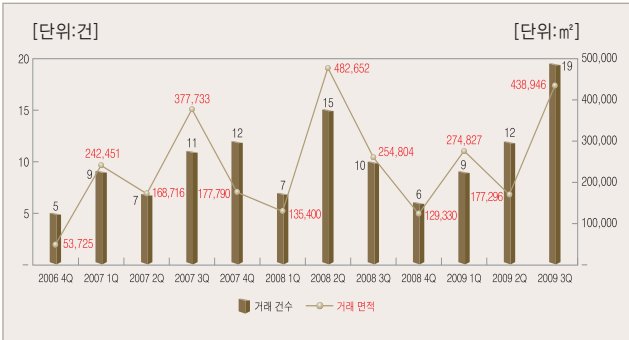
2009년 3/4분기 주요 매매 사례					
권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	극동빌딩	중구 충무로3가	75,252	맥쿼리센트럴오피스기업 구조조정부동산투자회사	지이엔피에스제1호 위탁관리부동산투자회사
	삼성생명내자동빌딩	종로구 내자동	13,008	삼성생명보험(주)	삼성투자신탁운용(주)
	삼성생명SK순화빌딩	중구 순화동	21,773	삼성생명보험(주)	리프비비케이코리아 제일호유동화전문유한회사
	정림빌딩	종로구 연건동	8,543	(주)정림건축종합 건축사사무소	(주)씨애피시스템
KBD	트라움타워(구,건우빌딩)	강남구 역삼동	13,640	일진실업(주)	개인
	청담와이즈빌딩	강남구 청담동	4,305	현대경매부동산일호 투자회사	개인
	삼성생명논현빌딩	강남구 논현동	21,773	삼성생명보험(주)	삼성투자신탁운용(주)
	ING타워	강남구 역삼동	66,202	(주)ING코리아프로퍼티 인베스트먼트	KB자산운용(주)
	태석빌딩	서초구 양재동	17,953	(주)케이이씨앰코	현대인베스트먼트 자산운용(주)
	우리은행잠실전산센터	송파구 신천동	21,309	(주)우리은행	잠실프로젝트금융투자(주)
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	34,461	코크랩제5호기업구조 조정부동산투자회사	신한 BNP파리바자산운용(주)
	아비스타R&D센터	강남구 역삼동	8,186	(주)아비스타	신한 BNP파리바자산운용(주)
YBD	동양증권빌딩	영등포구 여의도동	42,346	리프인베스트먼트 유한책임회사	삼성투자신탁운용(주)
	미래에셋생명빌딩	마포구 공덕동	29,473	미래에셋생명보험(주)	서울신용보증재단
Others	무궁화빌딩	영등포구 영등포동3가	6,060	사단법인 경찰공제회	(주)필링크
BBD	분당서현빌딩	분당구 서현동	17,439	HSB프로퍼티원인베스트 먼트유동화전문유한회사	(주)현대자산운용
	분당IDC센터(호스트웨이)	분당구 아탑동	14,533	(주)분당 KPI	케이비와이즈스타제1호기업 구조조정부동산투자회사
	로지트빌딩	분당구 수내동	9,915	(주)로지트	(주)후너스
	온세통신사옥	분당구 구미동	15,941	(주)골든브릿지자산운용	네오위즈/네오위즈게임즈

※ 상기 매매사례 중 트라움타워, 우리은행 잠실전산센터, 온세통신사옥의 경우 현 건축물의 용적률이 낮아 향후 증축 또는 개발 가능성 크며 이에 따라, ㎡당 매매가격이 시장가격 대비 높게 나타남. 따라서, 동 사례의 경우 거래면적과 총 거래금액에는 포함하였으나, ㎡당 평균 매매가 산정시에는 분석 대상에서 제외함.

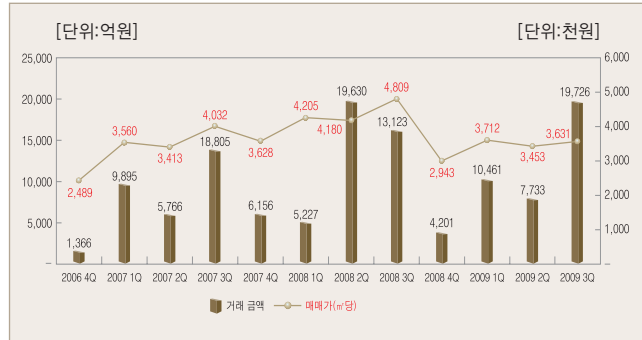
매매시장 2 | 매매시장 분석(2009년 3/4분기)

2009년 3/4분기 매매사례 분석

>> 분기별 거래 면적 분석

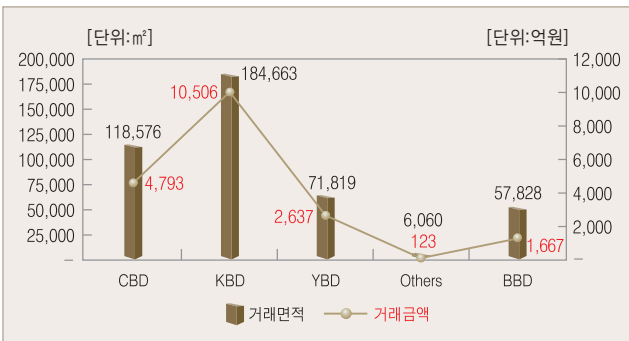


>> 분기별 거래 금액 분석

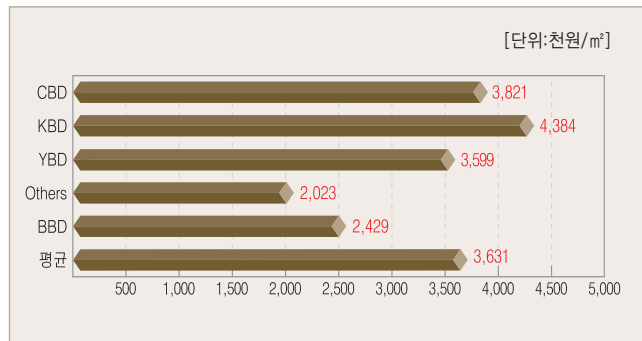


- 2009년 3/4분기 오피스 매매사례는 총 19건, 438,946㎡가 거래된 것으로 조사됨. 거래건수와 거래면적 모두 평년 수준(분기당 10건, 165,000㎡)을 크게 상회하였음. 거래면적은 평년의 2.5배를 넘는 것으로 금융위기 직전인 2008년 2/4분기 482,652㎡ 이후 최대 거래량을 나타냄.
- 3/4분기 총 거래금액은 1조 9,726억원으로 연면적 5만㎡ 이상 프라임등급 빌딩 5건이 거래되면서 1조 9,630억원의 금액을 기록했던 2008년 2/4분기를 넘어서는 분기당 사상 최고 거래금액을 기록하였음. ㎡당 매매가는 ING타워, 데이콤빌딩 등 주요 역세권 소재 매물의 거래로 인해 전분기(3,453천원) 대비 5.1% 상승된 3,631천원으로 조사되었음.

>> 권역별 매매사례 분석

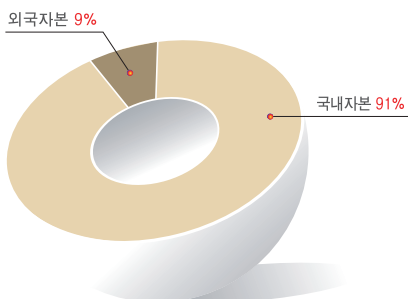


>> 권역별 평균 매매가



- 권역별로는 KBD가 가장 많은 8건이 거래되었고, CBD와 BBD가 각각 4건, YBD가 2건으로 그 뒤를 이었으며, 서울 기타지역에서 1건이 거래되었음. 주목할 점은 그동안 다수의 매물이 공급되었음에도 불구하고 금융위기 이후 거래가 부진했던 BBD에 동 세분권역 한 해 평균 거래 건수에 달하는 4건이 한 분기 동안 거래된 것임.
- ㎡당 매매가격은 ING타워와 데이콤빌딩 등 주요 역세권 소재 매물이 거래된 KBD가 4,384천원으로 가장 높은 수준을 나타냈으며, 이어, CBD, YBD, BBD 순으로 조사되었음. 최근 KBD에 대한 매입 수요자들의 선호현상과 금분기 테헤란로 소재 A등급 빌딩의 거래로 동권역의 매매가 수준이 높게 나타난 것을 제외하고, 나머지 권역들의 경우 권역별 임대료 수준과 정비례하는 평균 매매가를 나타냄. YBD와 BBD는 금분기 매매사례들의 산술평균(3,631천원) 이하로 조사됨.

>> 매수자 거래면적 분석



- 2009년 3/4분기 매입자본은 국내자본이 전체 19건 중 17건으로 초강세가 지속되었으며, 외국자본의 매입은 2건(삼성생명SK순화빌딩, 분당서현빌딩)으로 조사됨.
- 외국자본의 경우 매입은 2건에 그쳤으나, 매도는 5건으로 조사되어 전분기와 마찬가지로 매매시장에서의 역할이 수요 보다는 공급에 비중이 큰 바, 국내자본들의 매수 활성화에 비해 관망세를 타나내고 있음.

매매시장 2 | 매매시장 분석(2009년 3/4분기)

2009년 3/4분기 매매시장 주요 특징

2009년 3/4분기에 거래가 이루어진 19건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요 특징	내용	사례
1. 분기당 거래금액 사상 최대 기록	한화증권빌딩, 퍼스트타워 등 1천억 이상 매물 8건이 거래되면서 분기당 최대 거래금액을 기록했던 2008년 2/4분기를 넘어서는 사상 최대금액(1조 9,726억원)이 금분기에 거래됨	2008년 2/4분기 1조 9,630억원
2. 부동산펀드 매입 사례 급증	부동산 간접투자상품에 대한 빌딩 매수자들의 긍정적인 인식 변화와 더불어 경쟁 상품인 REITs 대비 지분 제한이 덜한 부동산펀드를 통한 빌딩 매입사례가 크게 증가함	ING타워, 데이콤빌딩, 동양증권빌딩 등 8건
3. KBD 매매시장 거래 강세	KBD 임대시장 공실률이 여전히 3대권역 중 최고 수준을 나타내고 있음에도 불구하고 수요자들의 선호가 지속되고 있으며, 동 지역의 대체지역인 BBD 매매시장까지 거래가 활성화되고 있음	KBD 8건, 184,563㎡ BBD 4건, 57,828㎡
4. 국내자본 매수 강세 유지	금분기 19건의 거래사례 중 17건이 모두 국내자본의 매입으로 외국자본 대비 절대적인 강세를 유지하고 있음. 외국자본의 경우 금분기 5건을 매도하고 2건을 매수하였던 바, 적극적인 매수 보다는 관망세를 유지하고 있음	국내자본 17건, 399,734㎡ 외국자본 2건, 39,212㎡

연도별 매매사례 대비 2009년도(1~9월) 누적 거래사례 분석

>> 연도별 거래면적



• 1998년부터 2009년 3/4분기까지 서울 및 분당권역 오피스 매매사례는 총 406건, 10,339,058㎡, 거래 금액은 27조 5,710억원으로 조사됨. 11년만에 누적 거래량이 1,000만㎡를 넘어섬.

• 2009년도 누적(1~9월) 거래사례는 40건, 891,069㎡로 조사됨. 3분기 만에 2008년 한 해 거래면적(1,002,186㎡)의 88.9%의 거래가 이루어짐. 4/4분기에는 아시아원빌딩, 삼성역M타워 등 3/4분기에 매매계약이 체결된 사례들과 분당M타워, 타임스퀘어 등 준공전에 선매입된 사례의 Closing이 예정되어 있고, 퍼시픽타워, MBC경영센타 등의 매각작업이 진행중에 있는 바, 연말까지 누적 거래면적은 100만㎡를 상회할 것으로 예상됨.

• 2009년 누적 거래사례의 ㎡당 매매가는 3,593천원으로 상반기(3,564천원) 대비 상승되었으나, 2008년 연간 평균(4,155천원) 대비 86.5% 수준으로 2007년 평균(3,688천원)과 비교해도 2.6%가 못미치고 있음.

>> 연도별 거래 금액



• 금융위기 이후 단위당 매매가격의 전반적인 하락으로 인해 총 거래대금은 거래건수와 거래면적의 회복세에는 다소 못 미치고 있음. 그러나, 거래 활성화에 따른 거래건수 등의 양적인 성장으로 인해 이미 2008년 거래금액의 90% 수준인 3조 7,920억원이 거래된바, 연말까지 무난하게 4조원의 거래금액을 달성할 전망이다.

매매시장 3 | 2009년 4/4분기 매매시장 전망

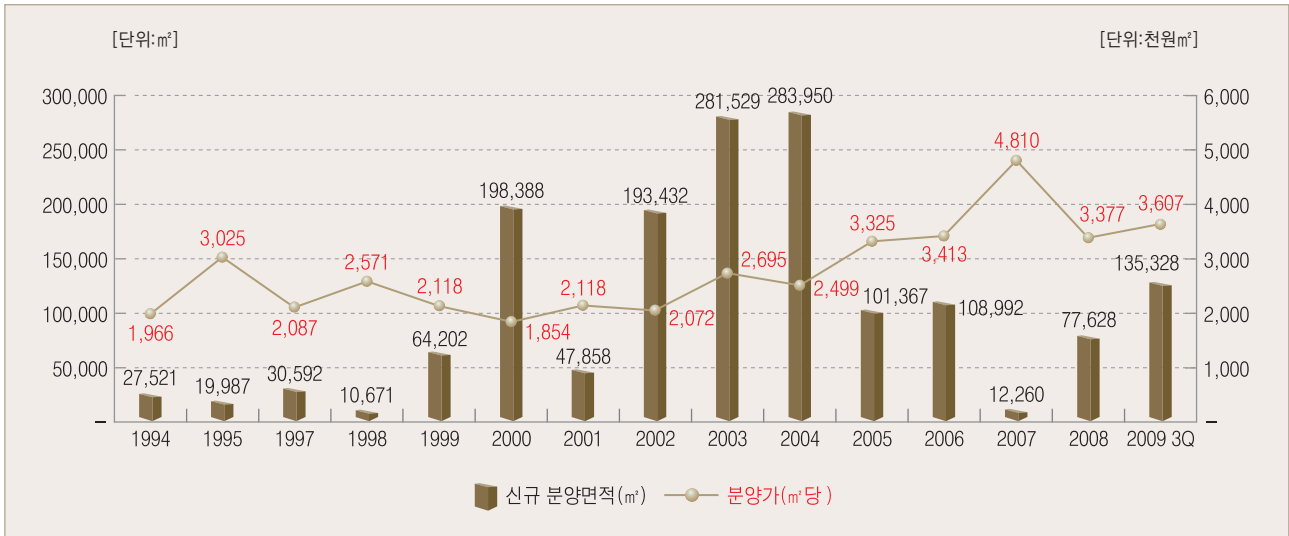
2009년 4/4분기 매매시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	<ul style="list-style-type: none"> · 3/4분기 거래사례 19건 중 10건을 차지했던 부동산펀드(8건) 및 리츠(2건)에 대한 세제혜택이 2012년까지 연장되면서 4/4분기 이후에도 다수의 수요자들이 이를 통한 매입에 참여할 것으로 예상됨. · 상반기 주 수요처였던 개인 자산가들의 시장 참여는 KBD 간선도로변의 중소형 물건(200~300억 내외)을 중심으로 계속될 것으로 예상되며, 실수요 법인의 수요는 3대권역 뿐만 아니라, 개별 수요자들의 업종에 따라 지역에 한정되지 않고 다양한 지역에서 계속될 것으로 사료됨. · 더불어, 대기업 계열사 및 금융업종의 투자목적이 가미된 사옥 매입 수요도 일부 조사되고 있으나, 기존 주요 매물 소진 및 추가 공급 감소로 인해 재개발 및 신축중인 오피스에 대한 선매입으로 이어질 가능성이 커짐. 	부동산펀드 등을 통한 수요 지속 / 실수요법인 및 개인 자산가들의 KBD 관심 지속
공 급	<ul style="list-style-type: none"> · 구조조정 및 유동성 확보를 목적으로 하는 다양한 형태(오피스빌딩, 아파트형 공장, 복합빌딩 등)의 기업체 사옥 매물은 3대권역 뿐만 아니라 영등포, 구로, 성수 등 다양한 지역에서 간헐적으로 공급. · 3/4분기 2조원 가량의 매물이 소진된 이후 중소형 물건을 제외하고 추가 공급이 늘지 않고 있는 반면에, 매매시장 호전에 따라 기존 매물의 매각 시기를 늦추는 사례까지 발생되며 공급이 감소하고 있음. 이에, 주요 역세권 우량 물건에 대한 수요 대비 공급 부족이 예상됨. 	중소형 매물 외 공급 감소 예상
매매 가격	<ul style="list-style-type: none"> · 3/4분기 거래 활성화에도 불구하고, 주요 간선도로변 거래사례 일부를 제외하고는 상승폭이 크지 않았던 바, 매매시장에 더해 임대시장까지 회복세로 전환되고 있는 KBD를 제외하고 전체 시장의 매매가격은 보합세를 나타낼 전망이다. 다만, 수요가 여전한 반면에 공급이 줄어든 까닭에 수급 불균형으로 인한 가격 상승 가능성은 있음. · 금융위기 이후 실수요 대비 열세를 나타냈던 투자기관들이 실수요자의 지분 참여를 통한 가격 경쟁력 확보를 통해 매매시장 재진입을 시도하고 있는 바, 주요 역세권 우량 물건에 대한 가격 상승 여지가 큼. 	3.3㎡당 11,000~12,000천원 수준 등락 지속 전망

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 7월 1일 ~ 2009년 9월 20일

» 오피스빌딩 연도별 분양 현황

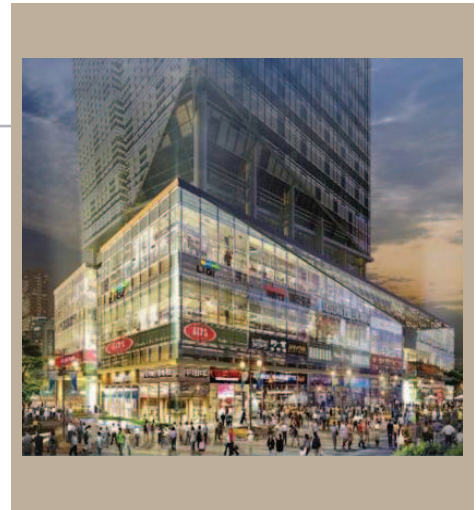


- 2009년 3/4분기에 신규 분양된 오피스는 2/4분기에 이어 1동에 그쳤으나, 연면적 42,541m²(오피스 면적 32,718m²) 규모의 A등급 빌딩이 공급되었던 바, 3/4분기까지 누적 공급량이 오피스 분양 상품의 신규 공급이 크게 줄어들었던 2005년 이후 최대치를 기록하였음.
- 금분기 공급된 CBD 소재 YG타워는 도심 재개발 PJT 중 하나로 오피스 밀집지역 내 오피스 분양 상품 중 타 상품 대비 상대적으로 적절한 가격에 분양을 실시하여, 저층부 근생을 제외한 업무시설분의 경우 투자목적 법인(자산운용사)에 통분양 완료되었음. 동 빌딩 인근으로는 글로스타(현, Center1), FERRUM타워(동국제강사옥), 장교6지구 등 다수의 재개발 PJT가 진행되고 있고, 신축중인 서울시청 신청사를 포함하여 인근 지역 개발이 완료되는 2012~2013년 경에는 경쟁력 있는 상권으로 거듭날 것으로 판단됨.
- 3/4분기 준공된 분양 오피스는 2/4분기에 이어 2분기째 없었으며, 금년 연말까지 준공 예정인 분양형 오피스는 없는 것으로 조사됨.

분양시장 2 | 분양사례

와이지(YG)타워

건축 개요	위 치	서울시 중구 다동 153 일대
	규 모	지하 5층, 지상 23층
	연 면 적	42,541㎡
	대 지 면 적	4,155㎡
	용 도	업무시설, 판매시설, 근린생활시설
	준공예정일	2011년 7월
	시 공 사	(주)대우건설
	시 행 사	와이지씨



환경 여건

- 지하철 1호선, 2호선 환승역인 시청역 도보 5분 거리 위치
- CBD 오피스 밀집지역인 을지로 이면도로 소재
- 인근 지역에 청계천 및 서울광장 조성
- 오피스 분양가 3.3㎡당 13,500천원(VAT 별도) 수준에 분양. 전용률은 54.42%.
- 지상 23층 중 업무시설은 20개층(4~23F)이며, 오피스면적은 32,718㎡로 조사됨.
- 판매시설과 업무시설이 복합된 상품으로, 업무시설분은 자산운용사에서 통분양(준공전 선매입) 받음.

분양시장 3 | 2009년 4/4분기 분양시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	<ul style="list-style-type: none"> • 금융위기 이후 낮아진 매매가와 실사용 법인 및 개인 자산가들의 오피스 매매시장에 대한 적극참여에 따라 매물이 다수 소진된 데 비해, 공급이 크게 줄어들고 있음. 그러나, 수요는 여전히 강한 것으로 조사되고 있는 바, 동 수요층 중 일부가 오피스 분양 상품에 대한 관심을 가질 것으로 예상되며, 이들의 경우 투자 규모가 커 섹션형 보다는 층별 또는 통분양에 대한 수요로 이어질 전망. 	실사용 법인 및 개인자산가들의 층별 또는 통분양 수요 발생
공 급	<ul style="list-style-type: none"> • 기본적으로 3대권역 보다는 서울 및 수도권 외곽지역에 중소규모 분양 상품의 공급이 제한적으로 이루어질 전망이다. 다만, 주요 오피스권역 내 오피스 재개발의 경우 통매각 형태가 대세이나, 이들 중 단독 지분이 아니거나, 조기 자금회수가 필요한 일부 PJT의 경우 분양형 상품으로 공급될 가능성이 있음. 	외곽지역 소재 중소형 상품 일부 및 주요권역 내 재개발 PJT 일부 공급
매매가격	<ul style="list-style-type: none"> • 더딘 경기회복 속도에도 불구하고, 원자재 가격 및 토지 매입가 등의 원가는 여전히 강해 분양률 제고를 위한 분양 호가 인하는 일부에 그치고 있음. 조기 자금 회수를 위해 통분양 및 초기 분양후 잔여분을 대상으로 호가 인하는 일부 조사되고 있으나, 전반적으로는 보합세를 나타낼 전망이다. 	보합세 전망

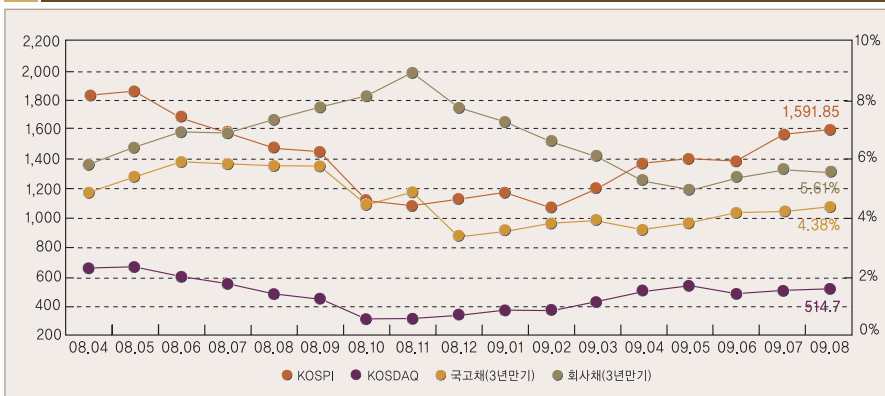
부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

❖ 펀드시장 동향

- 부동산 관련 펀드는 2009년 2/4분기에 비하여 수탁고가 증가하여 2009년 3/4분기에는 13조 3,898억원으로 2009년 2/4분기의 11조 7,255억원 보다 14.2% 증가하였음. 전체펀드 중 부동산 관련 펀드의 비중은 2009년 2/4분기 3.0%에서 2009년 3/4분기에는 3.7%로 증가하였음.
- 2009년 3/4분기에 신규 설정된 부동산 관련 펀드는 51개, 설정액은 1조 3,420억원으로 2009년 2/4분기의 펀드수(16개)와 설정액(7,346억원)과 비교해 설정액 기준으로 2배 가량으로 크게 증가함.
- 전체 펀드 구성 중 부동산은 전분기 대비하여 2.3%에서 2.6%로 증가하였음.

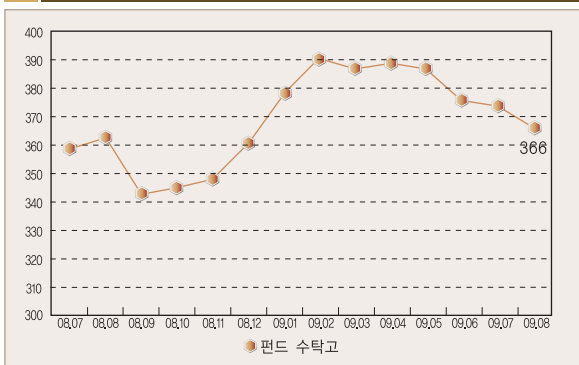
» 증시 및 금리지표

[단위:포인트]

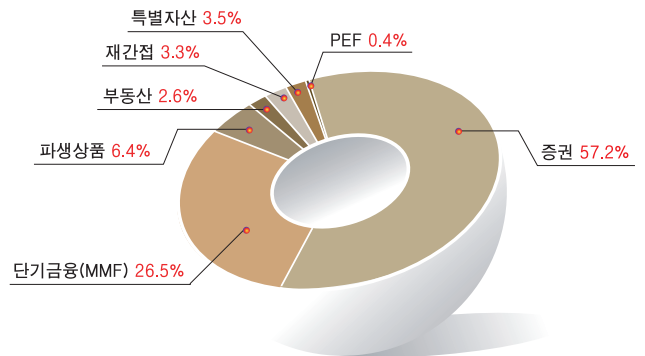


» 펀드 수탁고 현황

[단위:조원]

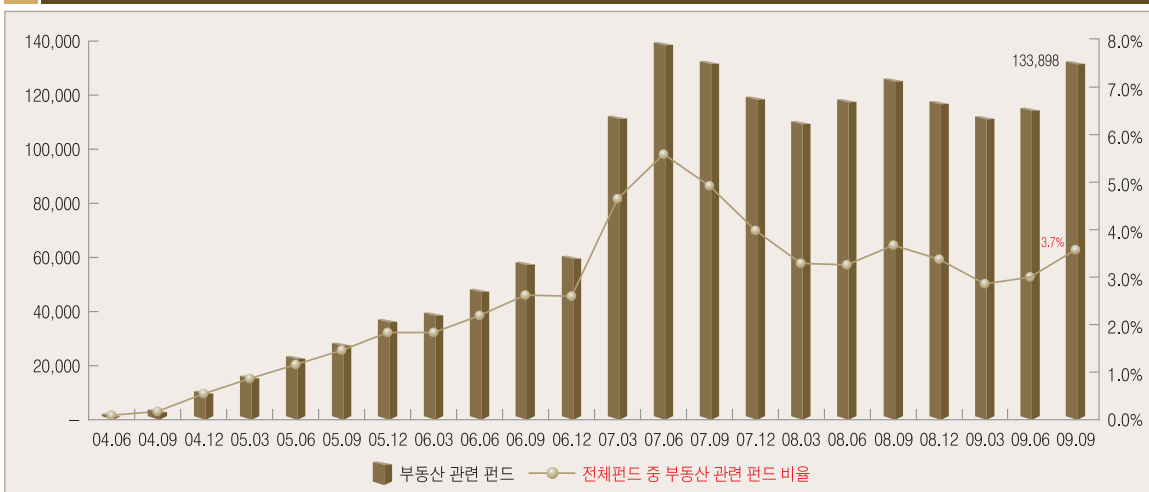


» 펀드 구성 비율



» 부동산관련 펀드 수탁고 현황

[단위:억원]



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

부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

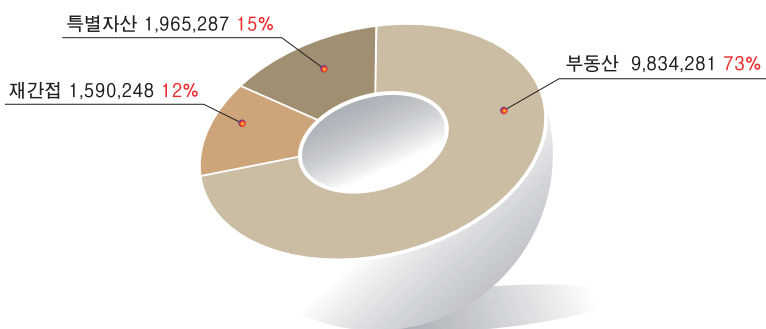
부동산 관련 펀드 분석

- 분석대상** • 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드
- 기준일** • 2009년 9월 4일

설정액(누적) 기준

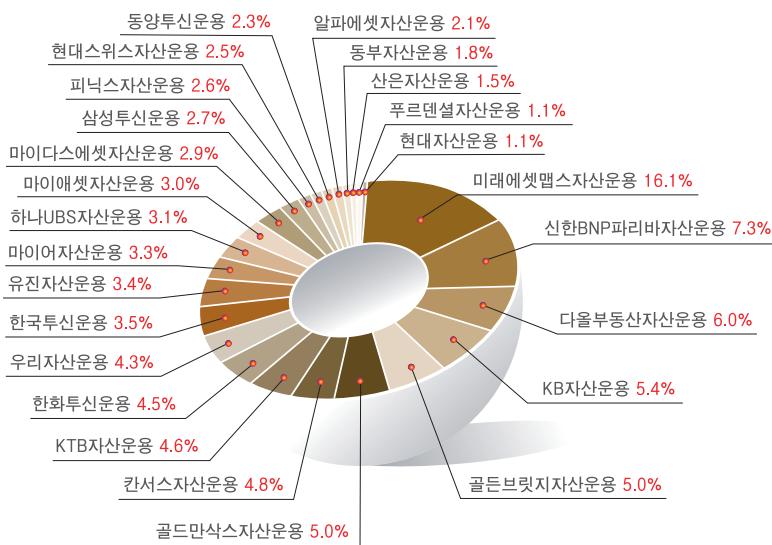
>> 펀드 분류별

[단위:백만원]



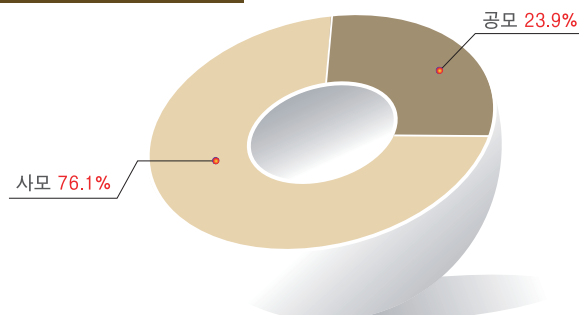
- 2009년 9월 4일 현재 금융투자협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 실물 및 PF에 투자한 부동산펀드와 부동산 대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내의 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.
- 재간접펀드 설정액은 2009년 3/4분기에는 1조 5,902억원으로 증가하였음. 부동산펀드 설정액은 2009년 2/4분기에 9조 4,225억원에서 2009년 3/4분기에는 9조 8,343억원으로 역시 증가하였음.

>> 자산운용사별



- 2009년 9월 4일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 13조 3,898억원 중 미래에셋캐프스자산운용이 2조 428억원대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 신한BNP파리바자산운용 9,255억원대, 다올부동산자산운용 7,638억원대, KB자산운용 6,800억원대, 골드브릿지자산운용 6,412억원대 설정액을 보이고 있음.
- 미래에셋캐프스자산운용이 15.3%로 전분기에 이어 가장 높은 비중을 차지하고 있음.

>> 모집형태별



- 2009년 9월 4일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 13조 3,898억원 중 23.9%가 공모를 통하여 모집되었으며, 76.1%가 사모를 통하여 모집되었음. 사모펀드의 비중은 전분기(79.3%)에 비하여 금분기(76.1%)에는 감소되었음.

부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

2009/6/10 ~ 2009/9/4 신규 설정 펀드 내역

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액(백만원)	모집형태	추가/단위
골든브릿지자산운용	골든브릿지사모부동산투자신탁12	2009-06-08	16,857	단위	사모
	골든브릿지사모부동산투자신탁11	2009-06-26	35,500	단위	사모
다올부동산자산운용	다올랜드칩말레이시아센트럴타워2사모부동산투자신탁26	2009-08-03	500	단위	사모
더커자산운용	더커금전채권사모부동산투자신탁2	2009-06-25	2,954	단위	사모
	더커금전채권사모부동산투자신탁3	2009-06-29	3,893	단위	사모
	더커금전채권사모부동산투자신탁4	2009-06-29	3,920	단위	사모
	더커금전채권사모부동산투자신탁5	2009-06-29	12,213	단위	사모
	더커금전채권사모부동산투자신탁6	2009-06-30	7,010	단위	사모
	더커금전채권사모부동산투자신탁7	2009-08-12	8,500	단위	사모
	더커금전채권사모부동산투자신탁8	2009-08-12	19,719	단위	사모
동부자산운용	동부에프엔뉴하우징사모부동산투자신탁4(REITs)-A1	2009-08-13	25,918	단위	사모
	동부에프엔뉴하우징사모부동산투자신탁4(REITs)-A2	2009-08-13	4,975	단위	사모
	동부에프엔뉴하우징사모부동산투자신탁4(REITs)-C	2009-08-13	25,000	단위	사모
	동부사모부동산투자신탁5	2009-08-28	30,000	단위	사모
마이애셋자산운용	마이애셋맨하탄사모부동산투자신탁1	2009-07-27	50,037	단위	사모
	마이애셋맨하탄사모부동산투자신탁3	2009-08-21	39,998	단위	사모
	마이애셋맨하탄사모부동산투자신탁2[대출채권]	2009-08-25	130,000	단위	사모
마이어자산운용	마이어사모GT마론부동산투자신탁2	2009-08-10	500	단위	사모
미래에셋맵스자산운용	미래에셋맵스하우징사모부동산투자신탁1	2009-08-06	32,000	단위	사모
신한BNP파리바자산운용	신한BNPP사모부동산투자신탁14	2009-08-27	105,004	단위	사모
와이즈에셋자산운용	현대와이즈퀄거리사모부동산투자신탁4	2009-06-25	3,000	단위	사모
한국투신운용	한국투자사모수원정자부동산투자신탁30	2009-06-18	28,727	단위	사모
한화투신운용	한화트라이서클미국사모부동산투자신탁5	2009-06-10	50,220	단위	사모
	한화주택시장안정사모부동산투자신탁1(리츠-재간접형)	2009-08-31	58,360	단위	사모

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

부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

2009/6/10 ~ 2009/9/4 신규 설정 펀드 내역

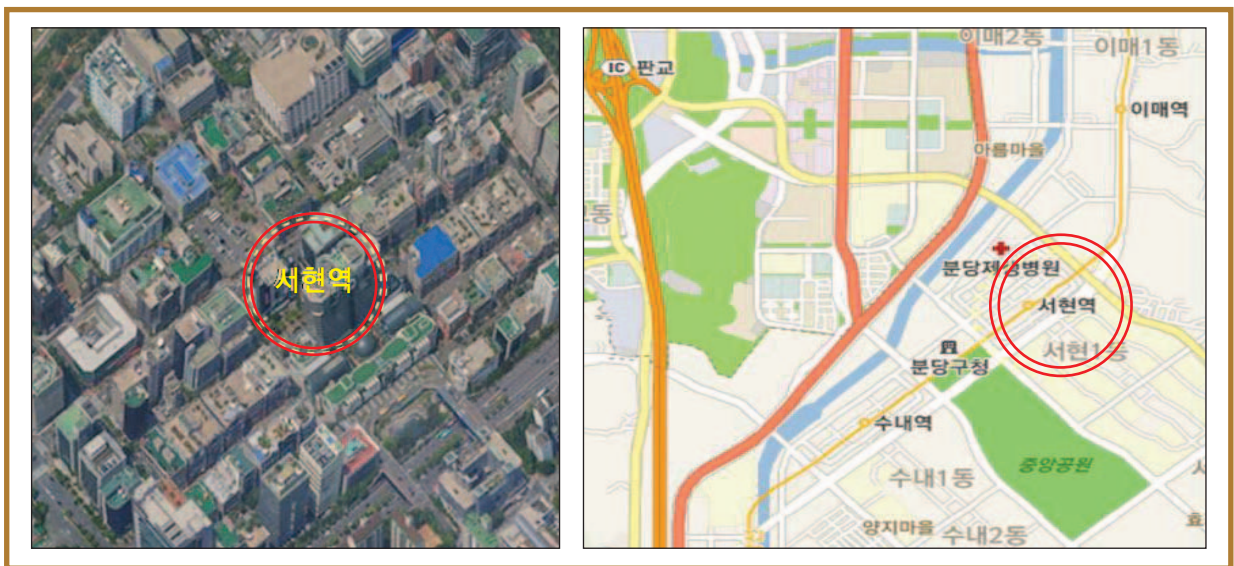
자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액(백만원)	모집형태	추가/단위	
현대스위스자산운용	현대스위스사모부동산투자신탁4	2009-06-24	9,867	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자신탁5	2009-06-25	11,954	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자신탁6	2009-06-25	9,326	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자신탁7	2009-06-29	9,642	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자신탁8	2009-06-29	40,600	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자신탁9	2009-06-29	2,783	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자신탁10	2009-06-29	2,694	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자신탁11	2009-07-30	4,366	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자신탁12	2009-07-30	2,938	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자신탁13	2009-07-30	2,743	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자신탁14	2009-07-30	2,351	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자신탁15	2009-07-30	1,959	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자회사16	2009-08-18	10,003	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자신탁17	2009-08-27	2,906	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자신탁18	2009-08-28	13,275	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자신탁19	2009-08-28	10,198	단위	사모	
	현대스위스사모부동산투자신탁20	2009-08-28	23,095	단위	사모	
	현대인베스트먼트자산운용	현대오피너티사모부동산투자신탁1	2009-08-25	20,000	단위	사모
	현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁1	2009-06-29	7,500	단위	사모
		현대유퍼스트사모부동산투자신탁2	2009-07-03	17,006	단위	사모
현대유퍼스트사모부동산투자신탁4		2009-07-10	110,000	단위	사모	
흥국투신운용	흥국하이클래스부동산사모투자신탁1	2009-06-22	4,532	단위	사모	
	흥국하이클래스부동산사모투자신탁2	2009-06-24	26,945	단위	사모	
	흥국하이클래스사모부동산투자신탁4	2009-08-27	-	단위	사모	
KB자산운용	KBTS사모부동산투자신탁	2009-06-11	35,100	단위	사모	
	KB와이즈스타사모부동산투자신탁1	2009-07-31	195,453	단위	사모	
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁33	2009-07-14	70,001	단위	사모	

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

부록2 | 분당선 서현역 상권 분석

1 상권 현황

- 서현동은 조선시대 광주군 돌마면 돈서촌의 '서'와 양현리의 '현'을 합쳐서 '서현'이라는 이름으로 불리게됨. 90년대 중반까지 분당지역에는 야탑을 제외하고 대형 상권이 없었으나, 1991년 분당지역 최초로 개발이 시작된 서현동 일대 시범 단지가 건설된 이후 1994년 분당선이 개통과 함께 '삼성플라자(현, AK 플라자)'가 들어서면서 상권이 크게 활성화되기 시작함.
- 상권 형성 초기에 삼성물산과 관련업체들이 입주하면서 오피스 타운이 형성되었으며, 20~30대 직장인 수요를 중심으로 상권이 형성됨. 일 평균 4만명 가량이 이용하는 서현역과 서울과 용인을 연결하는 다수의 버스노선이 서현역 주변을 경유하면서 상권이 크게 확대되었으며, 분당-수서간 도시고속화도로, 분당-내곡간 도시고속화도로, 구리-판교-일산 간 도시순환고속도로와 경부고속도로가 교차하는 지리적 장점으로 인해 향후 성장 잠재력도 여전한 것으로 판단됨. 또한 분당 인근 판교택지개발사업이 가시화되면서 서현역 상권은 분당 내 최대상권으로서 꾸준한 성장을 이어갈 것 전망임.



2 교통 현황

- 경부고속도로 판교 IC, 분당-수서간 도시고속화도로, 분당-내곡간 도시고속화도로가 인접하여 주변 도시들과의 접근성이 우수함.
- 북쪽으로 이매역(서울 방향), 남쪽으로 수내역(용인 방향)과 연결되는 왕복 6차선 도로인 성남대로가 위치해 있으며, 이면도로 또한 정비가 잘 되어 있음.
- 지하철 외에 50여 개의 버스노선이 서현역 주변을 경유하여 서울 도심 및 경기지역으로의 접근성이 양호함.
- 역 주변 주차시설 부족으로 인근 노상 주차장 뿐만 아니라 사설 주차장이 다수 위치해 있음.

서현역 주요 버스 노선

[자료참조 : 중소기업청]

정류장명	노선수	노 선	비 고
정류장 1 : 이매촌 한신 APT, 제생병원	24	서울, 과천, 군포, 수원	2, 55-1, 116, 33, 303, 222, 333, 1005-1, 1500-2, 5500-1, 9000, 9401, 102, 1001, 1500, 3500, 7007-1, 9001, 9407, 9409, 9403
정류장 2 : 서현역, AK플라자	5	서울, 과천, 군포, 수원	222, 116, 55-1, 3500, 520-1
정류장 3 : 서현역, AK플라자	4	서울, 과천, 군포, 수원	222, 116, 55-1, 3500
정류장 4 : 서현역, AK플라자	17	광주, 용인, 수원, 성남	15, 17, 33, 102, 116-3, 220, 300, 442, 500, 520, 530, 720-1, 720-2, 1005-5, 5500-1, 7007-1, 9414

3 유동 인구 특성

- 지하철 이용객을 중심으로 AK플라자 쇼핑 고객 및 로데오거리를 찾는 20~50대에 이르는 다양한 연령대가 평일 뿐만 아니라 주말까지 많은 유동량을 나타내고 있음. 또한 인근 업무시설 근무인구의 경우 출퇴근 시간대를 중심으로 유동인구가 집중되는 특성을 보임. AK플라자는 연간 내점객이 2,500만명에 달하는 분당지역 내 최대 규모의 백화점으로 연중 다양한 문화행사와 이벤트광장, 이벤트홀, 문화센터, 생활정보센터를 갖춘 복합문화시설 및 집객시설 역할을 하고 있음. 금융기관, 대형 프랜차이즈 음식점, 제생병원, 롯데마트 등의 시설은 서현역 인근 주민 뿐만 아니라 인근 도시 인구까지 이용하고 있어 인근 타 상권 대비 유동인구가 많은 것으로 판단됨.

4 세부 권역 현황

- 상권은 AK플라자를 기준으로 양측에 위치한 로데오거리를 포함한 A상권과 AK플라자 전, 후방 도로 건너편에 밀집되어 있는 B상권으로 나눌 수 있음. A상권은 지하철역과 버스정류장으로 부터 도보 3분 이내에 진입이 가능하며, AK플라자를 중심으로 각종 음식점, 편의시설, 의료매장이 입점해 있음. 로데오거리에는 AK플라자와는 차별화된 업종으로 유명 패스트푸드 매장, 중저가화장품매장, 이동통신, 보세의류, 주얼리 등 10~20대가 선호하는 업종으로 구성되어 주야간 모두 활성화됨.
- B상권에는 롯데마트, 금융기관, 대형프랜차이즈 음식점, 클리닉 등과 함께 업무용빌딩이 밀집되어 있어 회사원이 주로 이용할 수 있는 중저가 음식점과 유흥업종이 성업중에 있음.



5 도입시설 현황

- 서현역 일대는 총 1,169개의 상업시설로 구성되어 있으며, 주요 상업시설로는 백화점, 할인점, 영화관, 대형서점 등이 위치해 있음. 전체 업종 중 식음과 편의시설이 약 77%로 가장 큰 비중을 나타내고 있으며, Fashion, Life Style, Entertainment업종이 20% 내외의 구성비를 나타냄.

카테고리	B1	1F	2F	3F	4F	5F	합계	구성비
백화점			1				1	0.1%
할인점			1				1	0.1%
영화관			1				1	0.1%
대형서점	1	-	-	-	-	-	1	0.1%
Fashion	5	56	14	4	1	3	83	7.1%
Life Style	10	81	16	6	3	2	118	10.1%
F&B(식음)	50	150	158	36	10	9	413	35.3%
Convenience (편의시설)	28	87	89	116	69	104	493	42.1%
Entertainment (유흥시설)	20	1	7	9	18	3	58	4.9%
합계	-	-	-	-	-	-	1,169	100%

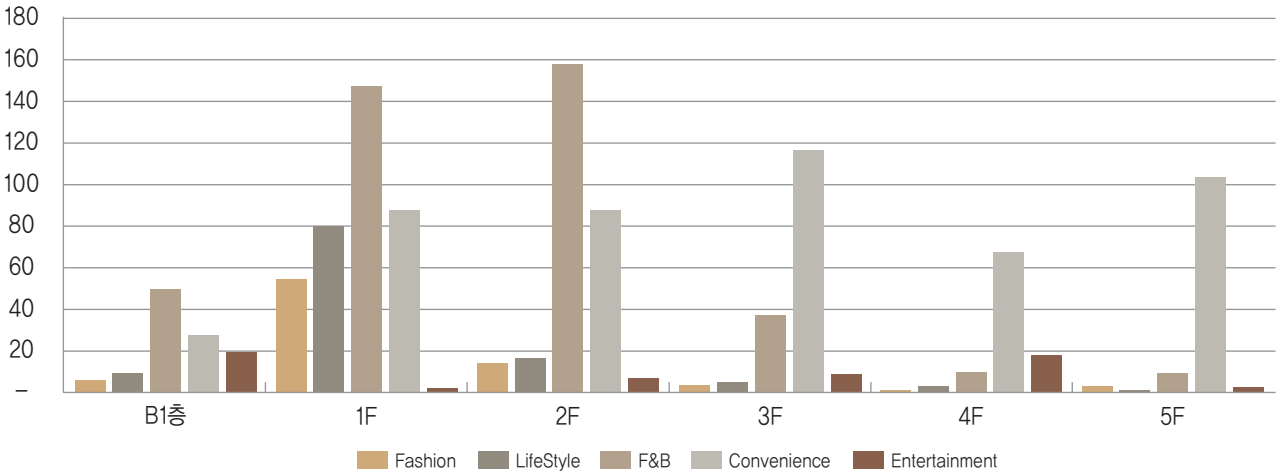
6 업종별 층별 업종 현황

- Fashion : 주로 1층에 입점해 있으며 여성 보세의류, 악세서리, 화장품 매장 등으로 구성됨.
- Life Style : 1층에 주로 입점하고 있으며, Drug Store(올리브영, GS왓슨, 일반약국 등), 플라워샵, 이동통신 매장 등으로 구성.
- F&B(식음) : 1층과 2층에 주로 입점하고 있으며 상층부로 갈수록 매장수가 적어짐. A급 상권의 경우 1층에 커피전문점, 패스트푸드, 베이커리가 주로 위치해 있고, 2층에는 퓨전레스토랑, 패밀리 레스토랑 등이 주로 위치함. B급 상권에는 1층과 2층에 한식, 일식, 중식, 호프/주점 등이 입점함.
- Convenience(편의시설) : 1층부터 상층부까지 고르게 분포되어 있으나 타 업종과 비교하여 3층 이상에 많이 분포되어 있음. 1~2층에는 금융업종이 주로 위치하며, 3층 이상은 클리닉, 학원, 뷰티&헬스업종이 위치하고 있음.

부록2 | 분당선 서현역 상권 분석

서현역 일대상권 층별 MD구성

[점포수:개]



7 주요 집객시설 현황

- ① 학 교 : 서현고등학교, 중국남개대학부속 중·고등학교, 서현초등학교, 분당초등학교 등
- ② 유통시설 : AK플라자, 롯데마트 등
- ③ 공공시설 : 분당구청, 분당우체국, 성남교육청 등
- ④ 위락시설 : 한국마사회 등

8 임대가 현황

[단위 : 천원]

위 치	면 적	보증금	월임대료	전세환산가(연 12%기준)	전세환산가(3.3㎡당)
1층 A급지	82.64㎡ 기준	120,000	5,000	620,000	24,800
1층 B급지		80,000	3,500	430,000	17,200
2층 A급지		100,000	4,000	500,000	20,000
2층 B급지		50,000	2,500	300,000	12,000

※ 전용률 50% 기준

※ 권리금은 1층 A급지의 경우 150,000~200,000천원, 1층 B급지의 경우 50,000~100,000천원 수준으로 형성됨

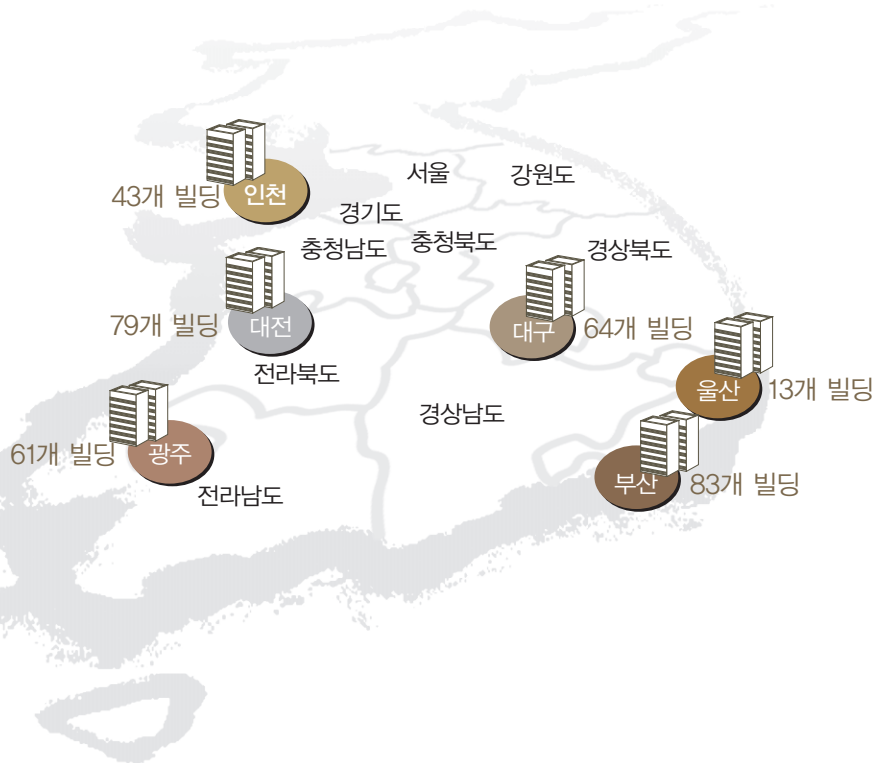
9 향후 전망

- 서현역 상권은 도시계획을 통해 신도시 분당 아파트 입주와 함께 만들어진 상권으로서 풍부한 배후 주거인구와 오피스 업무인구를 바탕으로 분당지역 내 가장 활성화된 핵심 상권으로 평가되고 있음. 특히, 주변 배후 주거인구의 생활수준이 타 역세권 대비 높아 활발한 구매력으로 상권 활성화에 크게 기여하고 있음. 또한, 교통 접근성이 매우 양호하여 분당 및 서울 강남권역, 경기 남부권 상권을 일부 흡수하고 있으며, 판교 택지개발이 진행되고 있는 바, 동 지역과의 시너지 효과로 인한 상권 확대가 기대됨.

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 8월 1일 ~ 2009년 8월 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	2,746	2,696	2,227	2,016	1,971	1,623
보증금	462.6	541.3	629.6	466.5	651.1	399.6
월임대료	24.0	24.7	14.8	16.2	14.3	14.5
관리비	18.5	16.8	16.3	16.2	16.2	12.8
공실률	6.3%	6.2%	5.2%	7.6%	6.1%	9.0%
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
· 데이콤빌딩	34,461㎡	B7/20F

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 | 113,907m²
 준공시기 | 2005년



센트럴타워

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



트러스트타워

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



제이타워

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



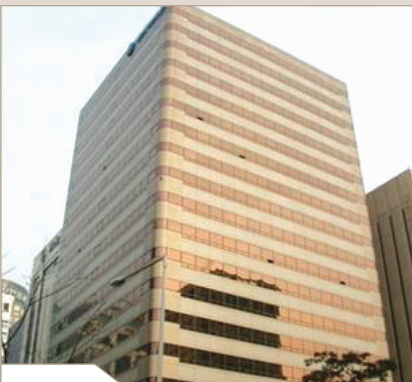
초림빌딩

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



세우빌딩

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



신송센터

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



현대인텔렉스빌딩

주 소 | 강남구 논현동 261
 규 모 | B6/11F
 연 면 적 | 18,235m²
 준공시기 | 1997년



제일약품빌딩

주 소 | 서초구 반포동 745-5
 규 모 | B4/11F
 연 면 적 | 12,264m²
 준공시기 | 2003년



POSCO E&C타워

주 소 | 인천시 연수구 송도동 36
 규 모 | B5/39F
 연 면 적 | 148,789㎡
 준공시기 | 2010년 6월 (예정)



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



데이콤빌딩

주 소 | 강남구 역삼동 706-1
 규 모 | B7/20F
 연 면 적 | 34,461㎡
 준공시기 | 1999년



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



중림동 오피스타워

주 소 | 중구 중림동 419
 규 모 | B6/17F
 연 면 적 | 34,128m²
 준공시기 | 2010년 9월 (예정)



종로 플레이스

주 소 | 종로구 인의동 28-2
 규 모 | B7/14F
 연 면 적 | 45,733m²
 준공시기 | 2010년 12월 (예정)



미근동 업무용 빌딩

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



디오센터

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



유진투자증권빌딩

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



삼성힐타워

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



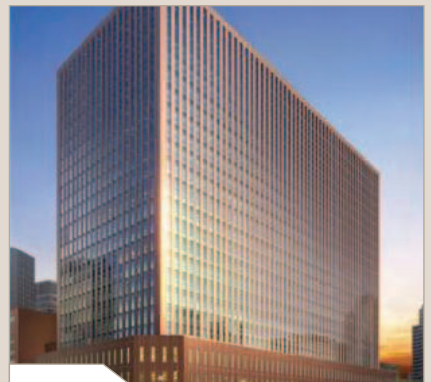
분당 M타워

주 소 | 성남시 분당구 구미동 188
 규 모 | B4/8F
 연 면 적 | 46,126m²
 준공시기 | 2009년



분당스퀘어

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



서울스퀘어 (구,대우센터)

주 소 | 중구 남대문로5가 541
 규 모 | B2/23F
 연 면 적 | 132,793m²
 준공시기 | 1970년(2009년 전면 리모델링)

2009~2008

- [분당 ME타워] 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
- [데이콤빌딩] 강남구 역삼동 / 34,461㎡ / B7,20F
- [현대인텔렉스빌딩] 강남구 논현동 / 18,235㎡ / B6,11F
- [중림동 오피스타워] 중구 중림동 / 34,128㎡ / B6,17F
- [POSCO E&C타워] 연수구 송도동 / 148,789㎡ / B5,39F
- [종로 플레이스] 종로구 인의동 / 45,733㎡ / B7,14F
- [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 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
- [나라증권빌딩] 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 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
- [대운빌딩] 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

- [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

2009

강남구 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 최우호 활용방안 수립
 부산 제2롯데월드 신축 관련 부산시 오피스시장 동향 및 오피스부분 적정 가치 평가 컨설팅
 강남구 역삼동 아비스타 R&D센터 적정가치평가 컨설팅
 강남구 역삼동 데이콤플딩 적정가치평가 및 매입타당성 검토
 GERE 정기 오피스 Market Research 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 가치평가 컨설팅
 강남구 역삼동 한솔빌딩 적정 가치평가 컨설팅
 일산 M시티 오피스 부분 매입 타당성 검토
 일산 오피스 투자 타당성 검토
 메리츠자산운용 부평구 부평동 리테일상가 적정 가치평가 컨설팅
 대림산업(주) 서초동 김스타워 개발 컨설팅
 여의도 S빌딩 및 충정로 D빌딩 매입 타당성 검토
 잠실 재개발 PJT 사업타당성 검토
 코람코자산신탁 오피스 시장동향 컨설팅

2007

마포구 공덕동 재개발 PJT 사업 타당성 검토
 영등포구 영등포동 대흥빌딩 가치평가 컨설팅
 수익형부동산 국내외 투자기회 동향 컨설팅
 군포시 산본동 성우빌딩 가치평가 컨설팅
 마포구 상암동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
 강남구 대치동 글라스타워 층별 임대차 차등방안 수립
 스카이라이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업타당성 검토
 팬엔터테인먼트 상암동 DMC 첨단업무용지 입찰 사업계획서 수립
 영등포구 양평동4가 이레빌딩 자산가치평가 및 리모델링 방안 수립
 서대문구 충정로 구세군 재개발 PJT 사업성검토 및 마케팅전략 수립
 강남구 역삼동 오피스개발 L-PJT MD구성 및 사업타당성 검토
 성남시 판교 한화건설 PJT 적정임대가 및 MD 구성 컨설팅
 KRI CR리츠(대우센터) 투자 타당성 검토
 영등포구 여의도동 세실빌딩 가치평가 컨설팅
 강남구 역삼동 역삼신영타워 가치평가 컨설팅
 부산시 남구 문현동 삼성힐타워 상가 적정 임대가 산정 및 MD 컨설팅
 용산 재개발지역 오피스 사업타당성 검토

2006

마포구 상암동 팬택 R&D센터 Retail MD 컨설팅
 성남시 판교 테크노밸리 오피스 투자 타당성 검토
 SK 네트워크 서울특별시 및 6대 광역시 사옥 가치평가 컨설팅
 포스코 사원 아파트 임대, 매입 및 신축 컨설팅
 마포구 상암동 누리꿈스퀘어 적정 임대료 산정 및 임대대책 수립
 부산 무역회관 자산가치평가 컨설팅

2005

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

2004

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

2003

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

2002

원리연구회 명륜동부지 최우호 이용방안
 회성전선 군포시 공업용지 활용방안
 서초동 교보타워 적정 임대료 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 (구)상업은행 리모델링 사업성 검토

2000

서초동 삼풍백화점 부지 개발 관련 상가, 아파트부문 개발계획 수립

1999

대구 광명회관 건립방안에 관한 연구

1998

서초구 방배동 구산타워 적정 임대료 산정
 서초구 서초동 나라종합금융사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책 수립
 강남구 도곡동 삼성물산 T-Project 최우호 개발 방안에 관한 연구

1997

구로구 신도림동 동아건설 부지 최유효 개발 방안에 대한 검토
 신길동 59-2 외 4필지 오피스텔 사업성 분석
 을지로6가 33-24외 18필지 업무부문 사업성 분석
 대전광역시 대흥동 보우프라자 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 새한중급사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
 중구 을지로6가 두산타워 오피스 부문 사업성 분석
 행당동 대림아파트 단지내 상가 최유효 마케팅 전략수립

1996

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

1995

전주시 해창주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
 송파구 잠실동 한빛웰니스 주상복합 비주거부분 사업 타당성 검토
 강남구 도곡동 군인공제회관 임대가 산정에 관한 연구
 성남시 주상복합 비주거부분에 관한 연구
 서초구 서초동 동아투자금융(주) 사옥부지 취득에 관한 연구
 성동구 군자동 주상복합 사업타당성 검토
 광주광역시 중흥동 오피스텔 건립에 대한 사업성 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 선전동 원동 오피스텔 사업성 검토
 마포구 서교동 주상복합 사업성 검토
 강남구 신사동 근린생활시설 사업성 검토
 송파구 방이동 대우 유토피아 오피스텔 사업성 검토
 송파구 선전동 한빛웰니스 비주거부분 사업성 검토
 성동구 금호동 두산아파트 단지내 상가 사업성 검토
 성동구 마장동 현대아파트 단지내 상가 사업성 검토
 도봉구 쌍문동 신원 주상복합 사업성 검토
 서초구 서초동 한미자동차학원 부지 분양가 및 임대가 산정
 용산구 한강로 용성테크노빌 사업성 검토
 양천구 목동 예촌예술인화관 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 임대전략 수립에 관한 연구
 마포구 중동 아파트 단지내 상가 분양성 검토
 중랑구 상봉2동 상가 분양성 검토
 인천시 남구 주안동 신영쇼핑센터 사업기획

1992

종로구 서린동 광주은행빌딩 재개발 수익성 검토
 안양시 신본동 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 대우빌딩 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
 경기동 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



Third Quarter 2009 Office Market Report

OFFISCOPE

오피스 시장 동향 보고서 1990년 등록 · 2009년 10월 발행 등록 권 36호



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