Fourth Quarter 2009 Office Market Report

OFFISCOPE

2009 4 | 4 오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend 오피스 시장 캘린더 **오피스 임대시장 동향** 2009년 임대시장 분석 및 2010년 전망
오피스 매매시장 동향 2009년 매매시장 분석 및 2010년 전망 **오피스 분양시장 동향** 2010년 분양시장 전망
부록 부동산 펀드 운용현황 분석, 2010년 부동산 관련 주요 변경 제도, 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

ShinYoung ASSET

ShinYoung ASSET

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** : 2010년 1월 통권 36호

■ **발행처** : (주)신영에셋

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

Fourth 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 2009년 4/4분기 임대시장 분석 및 2009년 임대시장 종합
20 2010년 임대시장 전망

3 **오피스 매매시장 동향**
21 시장 동향
22 4/4분기 매매시장 분석
23 2009년 매매시장 종합
27 2010년 매매시장 전망

4 **오피스 분양시장 동향**
28 시장 동향
29 4/4분기 신규 분양 사례
30 4/4분기 준공 사례
31 2009년 분양시장 종합
32 2010년 분양시장 전망

5 **부록**
33 부동산 펀드 운용현황 분석
36 2010년 부동산 관련 주요 변경 제도
38 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

01 오피스 시장 Trend

Trend 1 | 오피스 시장 캘린더

• 2009년 4/4분기 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	내 용	비고
2009.10. 6	개발	판교테크노밸리 기반조성 공사 금년 말 완공 예정	66만 2천㎡ 규모
10. 8	이전	삼성카드가 태평로 소재 삼성본관으로 이전함. 기존 삼성생명, 삼성화재 및 같은 빌딩에 입주할 삼성증권 등과 함께 금융 관련 계열사가 태평로에 대부분 집재하여 타운 형성	연지동→ 태평로 15,207㎡ 임차
10. 12	리츠	2002년 처음 설립된 이후 21개 리츠회사의 연평균 배당률은 8.34%로 조사됨. 특히, 청산된 7개 리츠의 수익률은 연평균 21.6%에 달함	국토해양부 조사
10. 15	정책	국토해양부는 주차면적 축소 및 경차전용주차구역 설치시 교통유발부담금 경감율을 조정하는 내용을 입법예고함	도시교통정비촉진법 시행령 개정안
10. 16	개발	상암동 DMC 내 랜드마크타워인 서울라이트타워의 기공식 개최. 판매시설, 주거시설, 숙박시설 및 업무시설 등으로 구성되어 있으며, 2015년 준공 예정	B9/133F 연면적 724,675㎡
10. 22	이전	최근 마포 본사 사옥을 매각한 미래에셋생명보험은 영등포 소재 신축 빌딩인 타임스퀘어로 본사를 이전했으며, 2011년 을지로 신축빌딩으로 재이전 예정임	타임스퀘어 A동 14,000㎡ 임차
10. 28	정책	금융감독원은 금융투자업자의 부동산 PF 대출에 대한 위험노출 한도 설정과 관리 강화를 골자로 하는 '부동산 PF 리스크 관리 모범규준'을 금융투자협회와 공동으로 마련	자기자본 또는 대출채권의 30% 이내
10. 29	개발	서울 용산국제업무지구의 토지대금과 관련, 토지소유자인 코레일과 민간사업시행자인 드림허브프로젝트 금융투자 간에 대금납부를 대폭 유예하는 내용의 협상이 타결됨	2011년 착공 및 2016년 완공 추진
10. 29	동향	'9월 상업 · 업무용 부동산 거래 통계'에 따르면 강남권의 실제 거래는 835건으로 이전 달 대비 15.5% 감소한 것으로 집계됨	국토해양부 조사
11. 2	신축	강동구 상일동 강일 2택지개발지구 내 삼성엔지니어링 신사옥이 2011년 하반기 완공 예정으로 착공됨	연면적 53,530㎡
11. 3	신축	메리츠화재가 부산지역 영업거점 확보를 목적으로 동구 초량동에 메리츠타워를 착공했으며, 2012년 3월 완공 예정	B6/27F 연면적 43,502㎡
11. 4	이전	데이콤, 파워콤, 텔레콤 등 LG그룹 통신 관련 3사는 금천구 시흥동에 사옥을 매입하였고, 통합고객센터로 운영 예정	B3/10F 연면적 15,000㎡
11. 6	개발	여의도에 공사중인 서울국제금융센터 내 숙박시설 운영업체로 힐튼그룹 보유 호텔 중 상위 브랜드인 콘래드가 운영 계약을 체결함	객실수 466개 2011년 2/4분기 개장
11. 15	투자	국민연금이 투자 다변화를 위해 미국과 일본에 이어 영국 런던의 상업용 부동산에 2조원을 투자함	HSBC타워 등
11. 16	준공	서울역 앞 랜드마크빌딩인 대우센터가 리모델링을 모두 끝내고 '서울스퀘어'라는 새로운 이름으로 준공됨	B2/23F 연면적 132,806㎡

일자	구분	내 용	비고
2009.11.18	개발	양재동 225 일대에 업무, 판매 및 물류시설을 짓는 '양재 파이시티'의 건축허가 및 실시계획이 인가됨. 2013년 3/4분기 준공 목표	총 연면적 758,606㎡
11. 20	동향	상암동 DMC 내 사옥을 신축하여 보유중인 LG CNS와 LG텔레콤에 이어 LG전자가 DMC랜드마크빌딩(서울라이트)의 지분을 취득함. IT 관련 LG그룹 계열사들의 시너지 창출이 예상됨	서울라이트주식회사 지분 4% 취득
11. 25	리츠	제이알자산관리는 신세계건설로부터 청담동 상업시설 일부를 매입하여 기업구조조정 부동산투자회사인 '제이알 제2호'를 통해 운영 예정	청담동 피엔폴루스 2~3층 부분 매입
11. 30	개발	치넷코리아는 금호산업 소유의 종로구 중학동 중학구역 부지를 인수하여, 7성급 호텔과 업무시설로 개발할 예정	업무시설→ 숙박시설로 주용도 변경
12. 1	개발	제이피홀딩스는 서울시 금천구 독산동 육군 도하부대 부지를 4,087억원에 매입했으며, 오피스를 포함하여 판매, 주거 등으로 복합 개발할 예정	부지면적 184,371㎡
12. 2	매매	한국토지주택공사는 대치동 사옥을 포함한 보유 사옥(총 10건, 연면적 8만 4,111㎡, 감정평가금액 1,980억여원)을 매각할 예정	대치동 사옥 B5/9F, 연면적 17,000㎡
12. 2	개발	마포구 합정 균형발전촉진지구 내 합정4구역 도시환경정비사업이 착공되었으며, 업무시설로 공급 예정	연면적 53,000㎡
12. 5	리츠	코람코자산신탁은 대한전선의 옛사옥인 인송빌딩을 1,219억원에 매입할 예정임. 공사모형 리츠인 코크렙15호 CR리츠를 통해 620억원을 모집할 계획임	공모 248억원(40%), 사모 372억원(60%)
12. 7	이전	삼성증권이 리모델링을 마친 중구 태평로 삼성본관 건물로 이전해 얼마전 입주한 기존 삼성생명, 삼성카드와 함께 '삼성 금융타운' 조성	종로→ 태평로
12. 7	동향	2009년 하반기에 상장사 보유 부동산의 처분 사례가 전년 대비 34% 급증함	금융감독원 조사
12. 8	매매	미래에셋맵스자산운용이 보유했던 강남구 대치동 소재 퍼시픽타워가 실수요법인인 도화종합기술공사에 1,520억원에 매각되어 소유권 이전이 완료됨	연면적 28,753㎡
12. 8	펀드	미래에셋맵스자산운용이 2004년과 2005년에 설정한 공모펀드인 '미래에셋맵스프런티어 부동산투자신탁' 4, 5, 10호가 100%가 넘는 누적수익률을 기록하며 상환됨	4호 211.19%→퍼시픽타워 5호 235.55%→맵스송파타워 10호 108.22%→강남M타워
12. 11	준공	CJ그룹의 엔터테인먼트와 미디어 부문 계열사가 입주할 예정인 상암동 DMC 소재 'CJ E&M센터'가 준공됨	B6/19F 연면적 69,333㎡
12. 21	매매	동여의도에 위치한 MBC 경영센터가 펀드 운용회사인 KTB자산운용에 매각되었고, 잔금 납부 및 등기가 완료됨	B4/16F 22,748㎡
12. 30	매매	성동구 용답동 천호대로변에 위치한 국동빌딩을 대원제약이 사옥용도로 매입하여 등기를 완료함	B2/9F 연면적 4,975㎡
12. 30	이전	강남구 삼성동에 위치했던 롯데카드 본사가 그룹 계열사 소유 빌딩인 중구 남창동 소재 롯데손해보험빌딩으로 이전	KBD→CBD

02 오피스 임대시장 동향

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 11월 1일 ~ 2009년 11월 30일

■ **조사 권역** 서울시 3대권역 + 기타권역

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

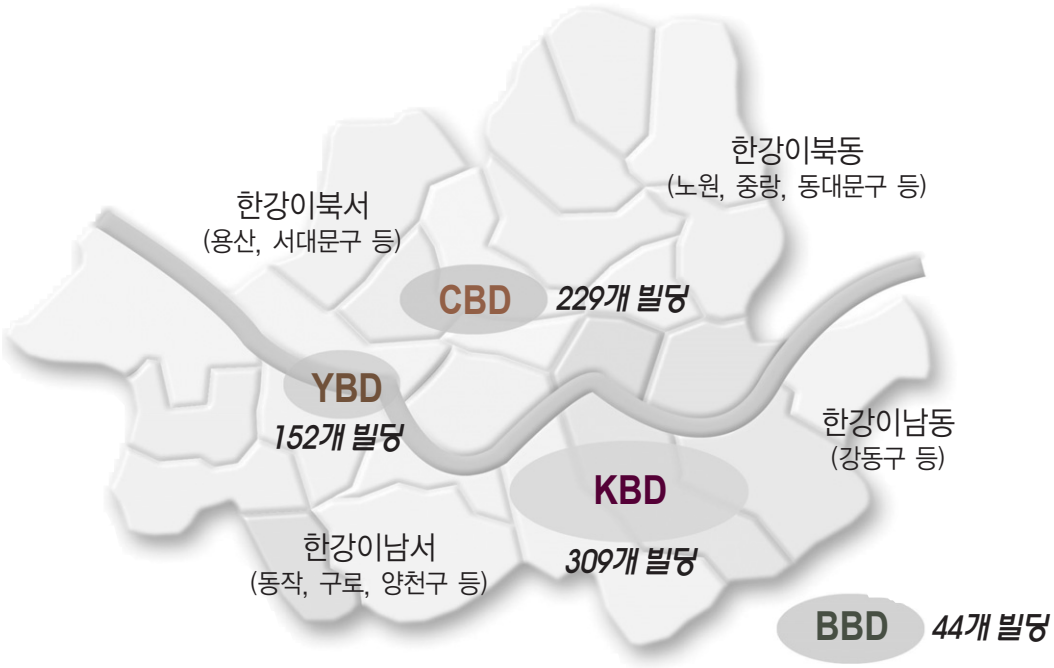
CBD (Central Business District : 종로, 을지로 일대 도심)

KBD (Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대)

YBD (Yeido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역)

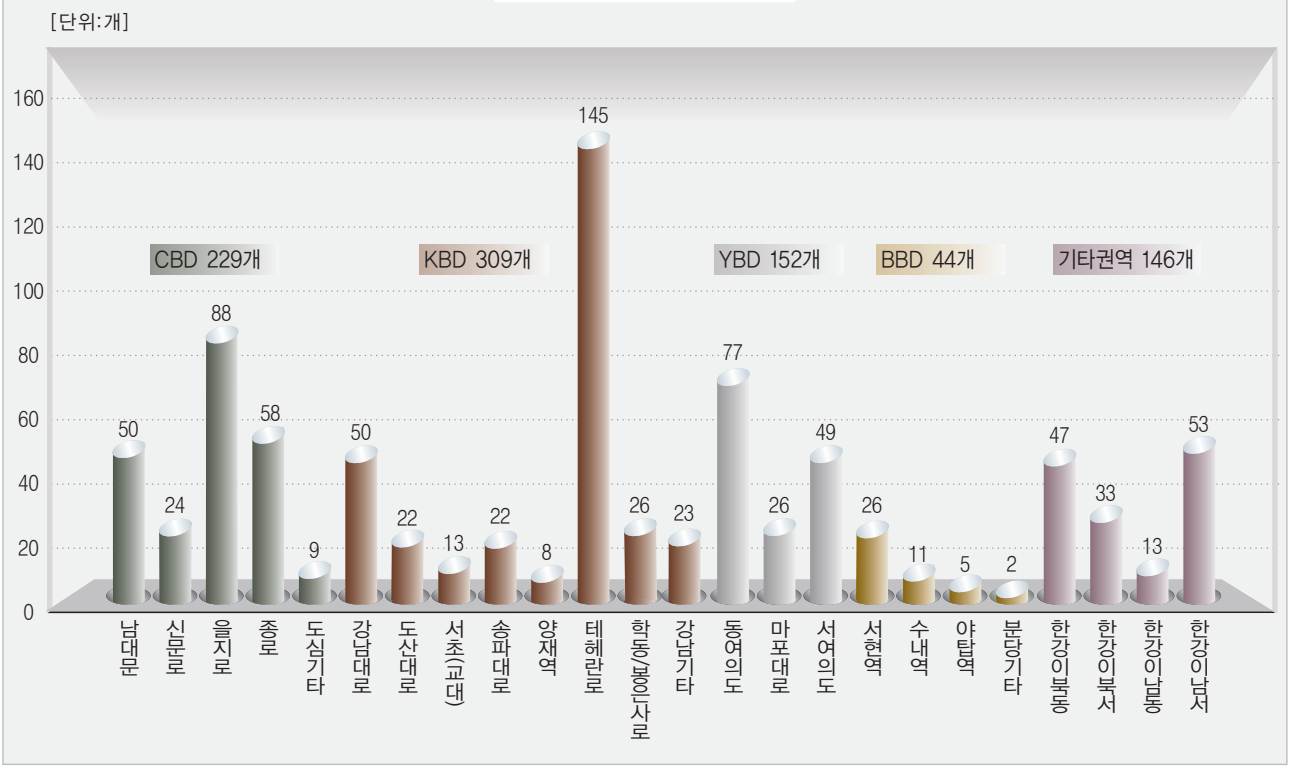
3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함
(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

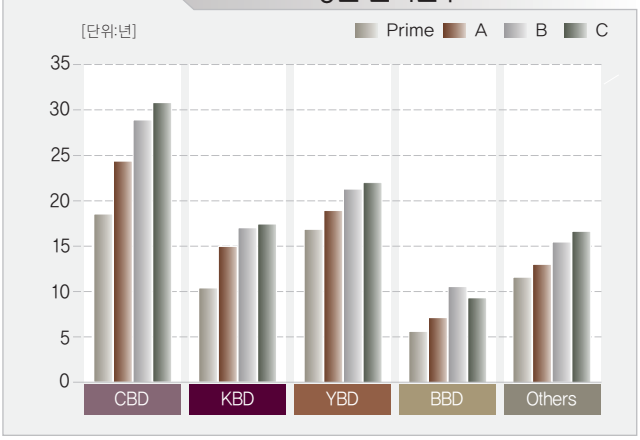


권 역	세분권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 야탑역 일대

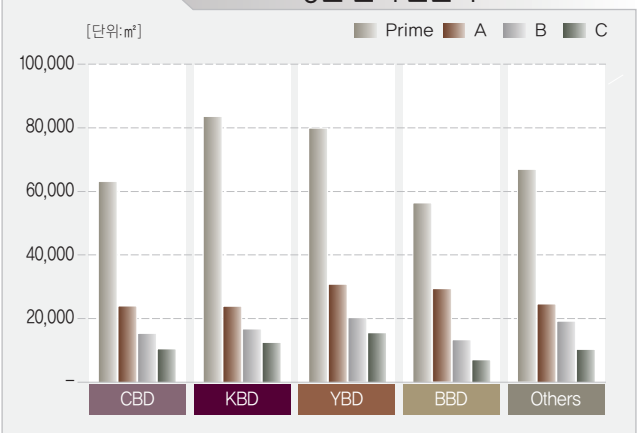
조사 빌딩 개수



평균 건축년수



평균 건축 연면적



• 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 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 임대가, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4~5개의 등급으로 분류한 것임.

– 본 보고서에서는 조사여건을 고려하여 건축연면적, 월임대료, 지하철까지의 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음.

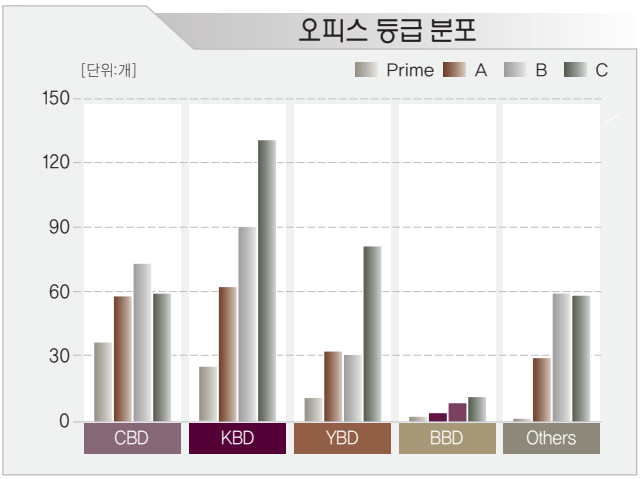
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

■ 등급 분류 기준

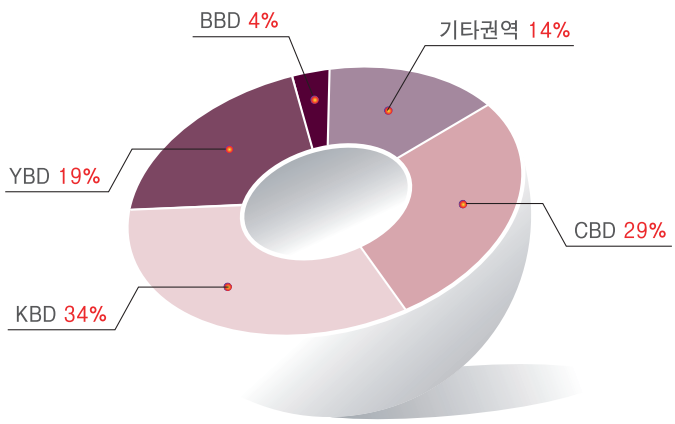
– 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

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

오피스 등급 분포



>> 오피스 면적 분포



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

• 2009년 3/4분기 대비 전세환산가는 0.6%, 월세는 0.7% 상승됨. 임대시장 불안으로 대형 공실 공급 빌딩과 장기 공실 보유빌딩을 중심으로 임대가 동결 또는 인하 추세가 확산되고 있음에도 불구하고, 금분기에 임대료 수준이 높은 프라임등급 빌딩이 리모델링을 통해 전체(서울스퀘어) 또는 일부(광화문 교보빌딩)가 시장 평균 대비 높은 임대가로 시장에 공급된 때문으로 분석됨.

신규 공급 빌딩 기준층 임대 마케팅가 : 서울스퀘어 3.3㎡당 보증금 1,200천원, 월세 120천원 수준

• 공실률은 전분기 대비 0.3%p가 상승된 3.5%로 3대권역 중 가장 높은 상승률을 나타냄. 리모델링을 끝마치고 임대시장에 재공급된 서울스퀘어(구,대우센터)의 시장 진입에 따라 동 빌딩이 위치한 남대문로의 공실률이 급등한 것이 가장 큰 원인임. 다만, 삼성그룹 계열사 소유 빌딩들(삼성본관, 종로타워, 삼성생명일보빌딩, 태평로빌딩 등)에 대한 계열사(카드, 증권, 선물 등)들의 이동 및 신규 계약에 따른 동 빌딩들의 공실 감소로 전체적인 공실 상승폭은 예상보다 크지 않았음.

주요 공실 : 서소문동 O타워 30,000㎡, 을지로 N빌딩 10,000㎡, 신문로 H빌딩 7,500㎡ 등

등급별 임대 정보

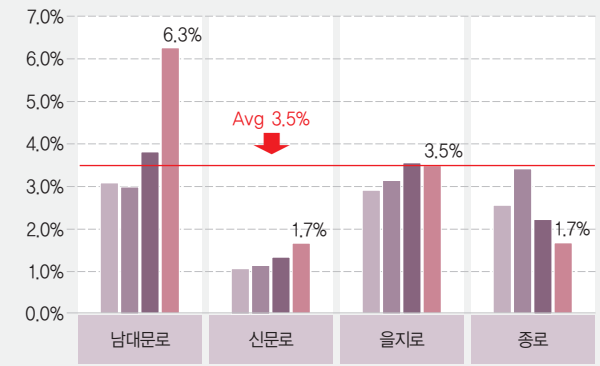
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.5 (0.3%p△)	6,823 (0.6%△)	654.0 (0.9%△)	62.7 (0.7%△)	27.9 (0.9%△)	12.4 (–)
Prime	7.0	9,923	891.8	91.7	35.9	12.3
A	2.4	7,186	704.1	66.3	29.2	12.4
B	3.0	5,841	551.6	55.5	25.3	13.0
C	2.9	5,467	561.0	47.0	24.1	11.6

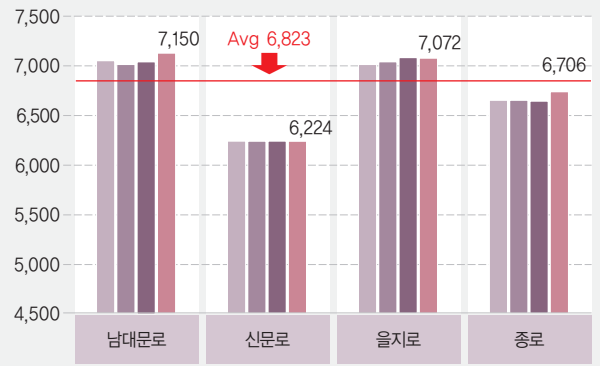
세분권역별 임대 정보

1Q_09 2Q_09 3Q_09 4Q_09

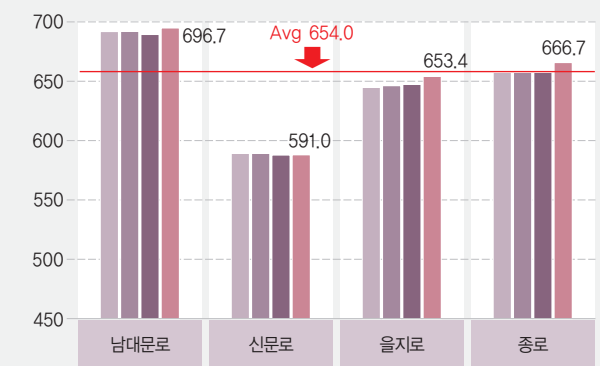
[단위:%] 공 실 률



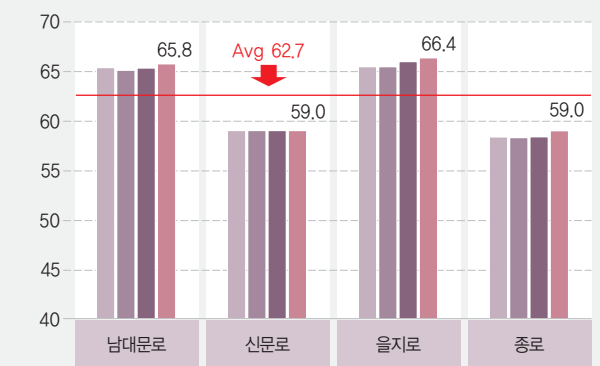
[단위:천원/3.3㎡] 전세환산가



[단위:천원/3.3㎡] 보 증 금



[단위:천원/3.3㎡] 월 세



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

- 2009년 4/4분기 전세환산가는 전분기와 마찬가지로 큰 변동없이 보합세를 유지하였음. 임차인의 수요 추이를 반영하여 보증금 비율을 상향 조정하는 빌딩이 금분기에도 역시 추가로 조사됨에 따라 전세환산가의 변동이 거의 없었음에도 보증금은 상승되었고, 반면에 월세는 하락됨.

  주요 임대가 변동 빌딩 : 대치동 유니온스틸빌딩, 역삼동 우덕빌딩, 삼성동 삼성금융프라자 등 임대가 인하

- KBD 공실률은 3/4분기와 동일한 4.9%를 유지함. 3/4분기에 급등세가 진정된 이후 금분기에는 보합세로 전환되며 2분기 연속으로 3대권역 중 가장 낮은 변동률을 기록함. 전분기에 이어 GFC, GS타워, 캐피탈타워 등 테헤란로 소재 주요 빌딩들에 신규 임대차계약이 다수 체결되는 등 프라임등급 빌딩을 중심으로 공실이 감소되었음. 이에 반해 강남대로변 주요 빌딩인 교보타워, KTB네트워스, 나라빌딩 등에는 중대형 공실이 발생되었던 바, 전체적으로 보합세를 나타냄.

  주요 공실빌딩 : 강남대로 K빌딩(11,450㎡), 양재동 T타워(9,800㎡), 삼성동 G타워(10,000㎡) 등

등급별 임대 정보

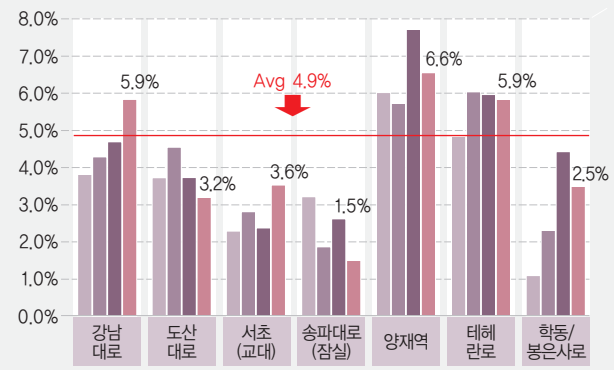
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.9 (–)	5,367 (–)	690.1 (1.0%△)	54.6 (0.3%▽)	26.0 (–)	15.9 (–)
Prime	3.4	8,530	750.7	71.8	30.8	12.3
A	6.5	6,184	696.7	63.2	28.7	15.3
B	6.4	4,976	678.8	53.2	25.5	16.5
C	3.4	4,459	675.2	46.7	23.8	16.8

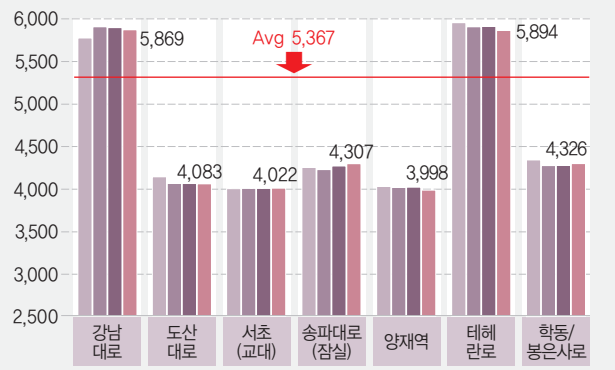
세분권역별 임대 정보

1Q_09 2Q_09 3Q_09 4Q_09

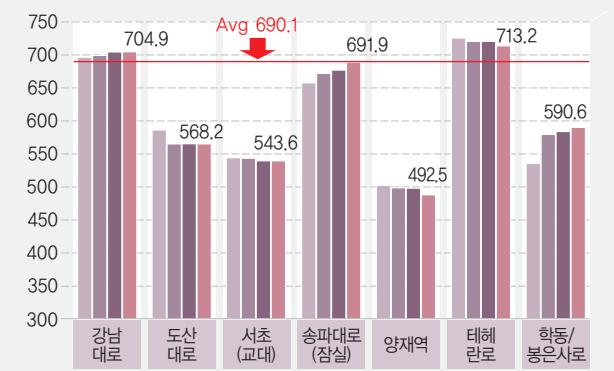
[단위:%] 공 실 률



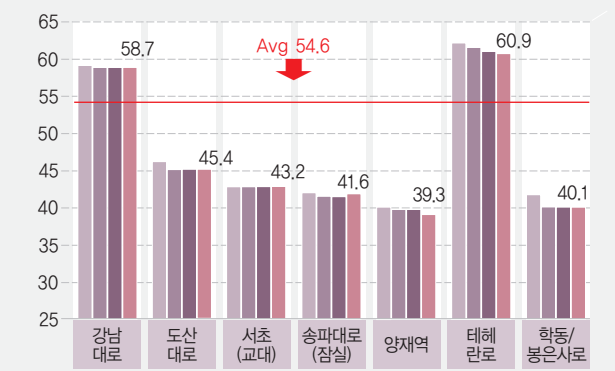
[단위:천원/3.3㎡] 전세환산가



[단위:천원/3.3㎡] 보 증 금



[단위:천원/3.3㎡] 월 세



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

• 2009년 3/4분기 대비 전세환산가 및 월세가 각각 0.4%, 0.5% 상승되었음. 금분기에도 역시 2%대(2.7%)를 유지하면서 2009년 연중 안정적인 공실률을 나타내고 있으나, KBD와 CBD 뿐만 아니라 인접한 영등포에도 대형 공실이 조사되고 있는 바, 임차인 이탈 가능성이 있어 임차 수요가 있음에도 불구하고 임대가 인상은 일부 빌딩에서만 제한적으로 이루어지고 있기 때문에 상승폭은 크지 않았음.

주요 임대가 변동 빌딩 : 마포대로 신용보증재단빌딩, 동여의도 HP빌딩 등 신규 공실분에 대한 임대가 인상

• YBD 공실률은 전분기(2.5%) 대비 0.2%p가 상승된 2.7%를 나타냄. 3,000㎡ 이상의 대형공실이 전분기 3동에서 6동으로 증가한 때문으로, 늘어난 3동 중 2동이 마포대로변에 소재해 있는 바, 동 세분권역의 공실률이 다소 상승됨. 그러나, 그동안 마포권역의 공실은 도심과 여의도를 연결해 주는 우수한 접근성과 경쟁력 있는 임대가로 인해 단기간내 대부분 해소된 바가 있어, 2010년 1/4분기에 조기 해소되어 안정세를 되찾을 전망임.

주요 공실 빌딩 : 동여의도 D생명빌딩 7,200㎡, 동여의도 M센터 8,800㎡, 마포대로 B빌딩 6,600㎡ 등

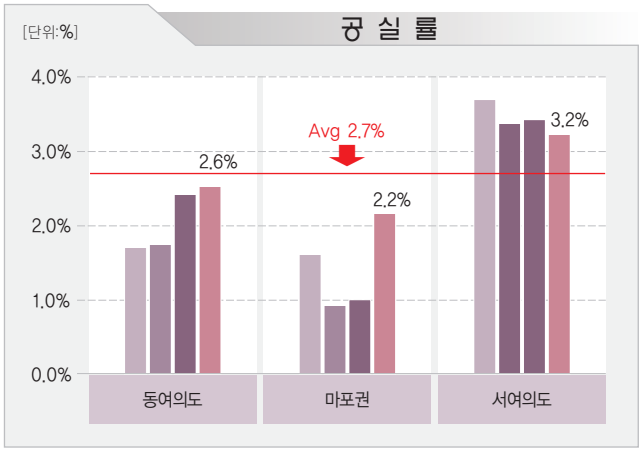
등급별 임대 정보

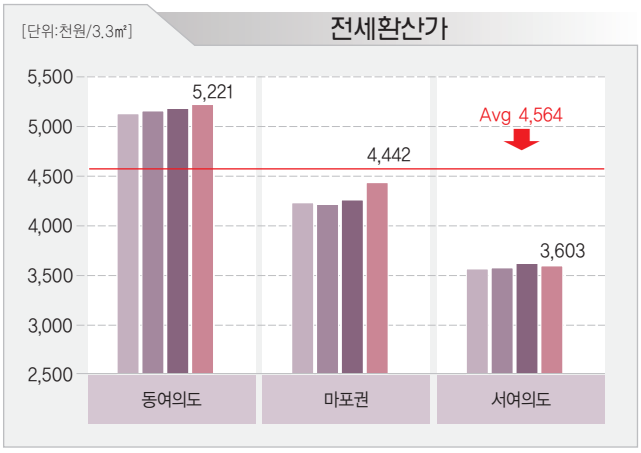
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

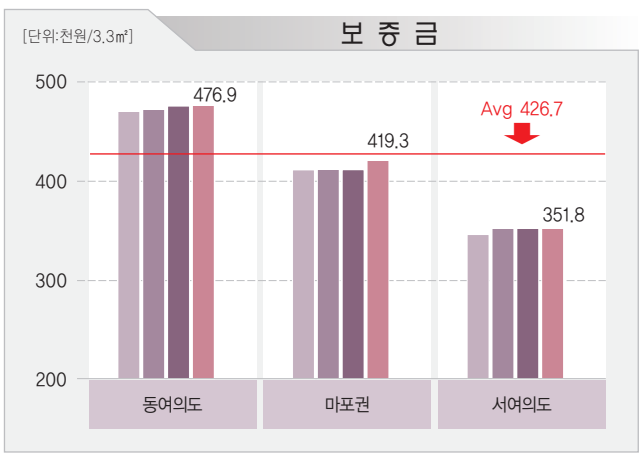
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.7 (0.2%p△)	4,564 (0.4%△)	426.7 (0.1%△)	42.7 (0.5%△)	21.8 (–)	12.6 (–)
Prime	1.6	6,881	635.2	63.5	29.4	12.1
A	3.3	5,288	487.5	48.5	23.4	12.4
B	1.9	4,743	439.1	44.7	23.1	13.0
C	3.0	3,709	352.9	35.1	19.2	12.8

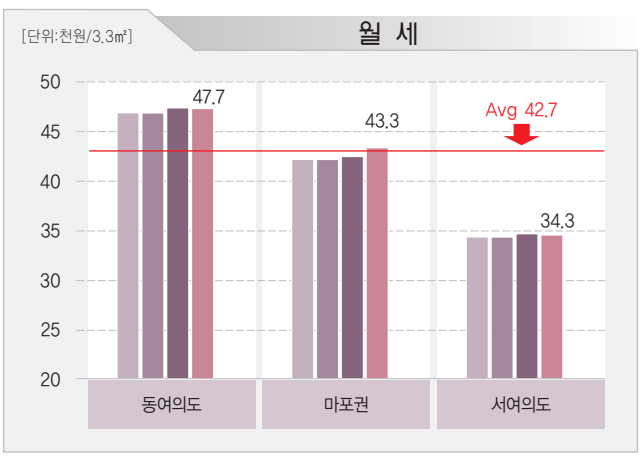
세분권역별 임대 정보

1Q_09 2Q_09 3Q_09 4Q_09









임대시장 2 | 권역별 정보 – **기타권역**(Others)

- 서울시 기타지역 전세환산가 및 월세는 전분기 대비 각각 0.1%, 0.3%가 상승되었음. 장기 공실빌딩의 임대가 인하와 평균 대비 임대가 수준이 낮은 빌딩의 신규 공실분에 대한 임대가 인상 등의 사례가 일부 조사되었으나, 대부분의 빌딩들은 2010년 초까지 관리비를 제외하고 동결하려는 움직임이 계속되고 있음.

주요 임대가 변동 빌딩 : 구로구 D빌딩 보증금 및 월세 8.6%인하, 구로구 L빌딩 전세가 6.5% 인상 등

- 기타지역의 공실률은 3/4분기 대비 0.3%p가 하락된 4.1%를 나타냄. 상반기 신규 공급으로 인해 기타지역 공실률 상승세를 이끌었던 한강이남서지역과 한강이북서지역의 대형 공실들이 일부 해소되었기 때문임. 동 빌딩들의 경우 주요 권역 대비 임대가 측면에서 경쟁력이 있어, 3대권역으로 부터의 이전수요가 예상되는 바, 2010년 1/4분기에는 안정세로 접어들 전망임.

주요 공실 빌딩 : 영등포동 T빌딩(18,000㎡), 구로동 W센터(18,000㎡), 동자동 G타워(15,000㎡) 등

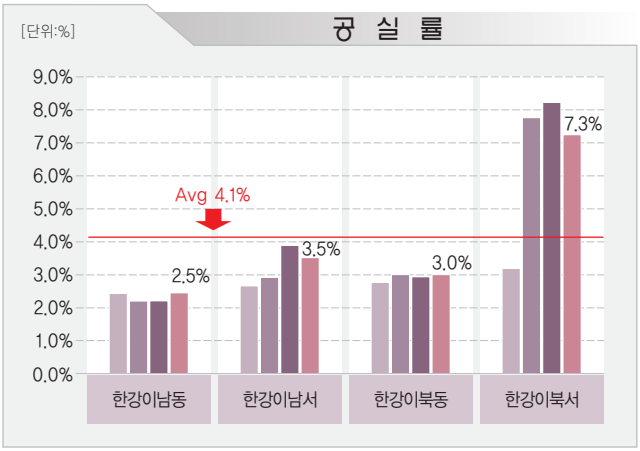
등급별 임대 정보

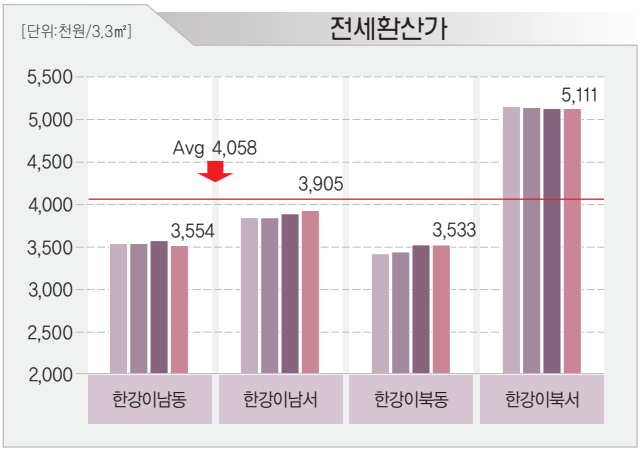
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

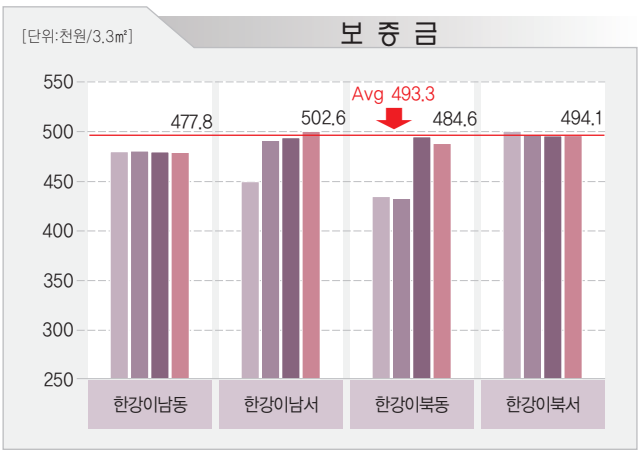
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.1 (0.3%p▽)	4,058 (0.1%△)	493.3 (0.5%△)	37.8 (0.3%△)	20.8 (0.2%▽)	13.6 (0.1%p△)
Prime	16.1	7,475	725.0	72.5	27.3	12.8
A	4.1	4,656	565.7	43.1	23.7	13.0
B	4.5	3,913	485.3	37.3	19.9	13.9
C	2.9	3,513	430.2	31.5	19.4	13.5

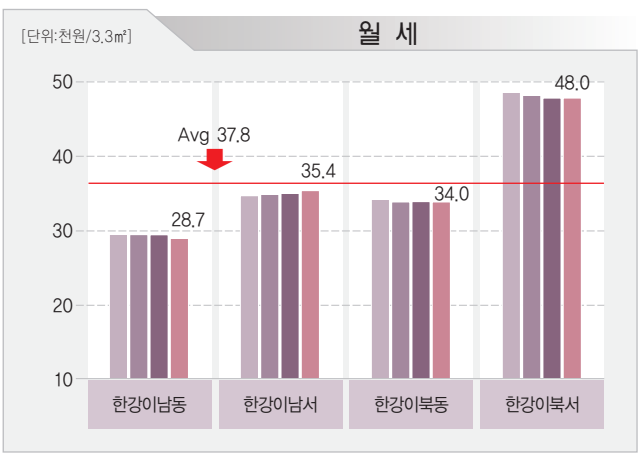
세분권역별 임대 정보

1Q_09 2Q_09 3Q_09 4Q_09









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

• 2009년 3/4분기 대비 전세환산가는 KBD와 마찬가지로 보합세를 나타냈으나, 보증부월세 방식 빌딩의 신규 공급(야탑동 탑빌딩)과 전월세 방식 빌딩의 보증부월세 방식 전환(수내역 휴맥스 타워)으로 인해 보증금은 하락하고, 월세는 상승되었음. 이를 제외한 나머지 빌딩들의 경우 공실률 상승세에 따라 대부분 임대가를 동결했던 것으로 조사됨.

신규 공급 빌딩 임대 마케팅가 : 야탑동 탑빌딩 3.3㎡당 보증금 410천원/월세 41천원 수준

• BBD 공실률은 3/4분기 급등세에 이어 금분기에도 1.5%p가 상승되며 2005년 1/4분기 이후 4년여 만에 8%대(8.4%) 공실률을 나타냄. 3/4분기에 공급된 분당M타워의 공실이 소폭 감소했으나 여전히 높은 공실률을 유지하고 있고, 이에 더해 야탑역에 순수 임대형 빌딩의 신규 공급이 이루어지면서 공실률이 상승됨. 2010년 1월 이후 입주가 가능한 수내역 예미지빌딩과 정자역 NHN사옥의 신규 공급 예정에 따라 2010년 상반기 동안은 높은 공실률이 유지될 전망임.

주요 공실 : 오리역 M빌딩(38,000㎡), 야탑역 T빌딩(11,000㎡), 서현역 D빌딩(2,400㎡) 등

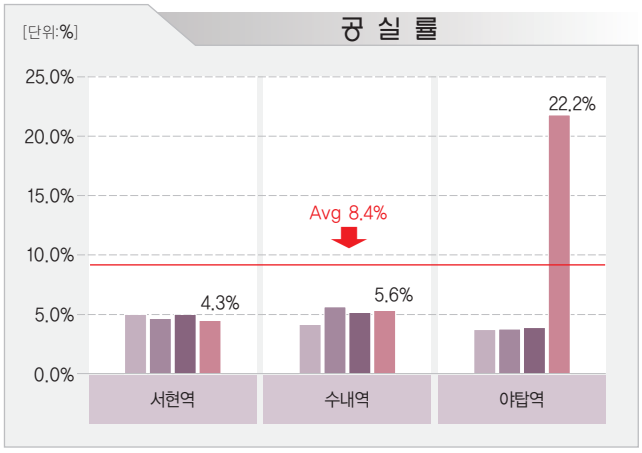
등급별 임대 정보

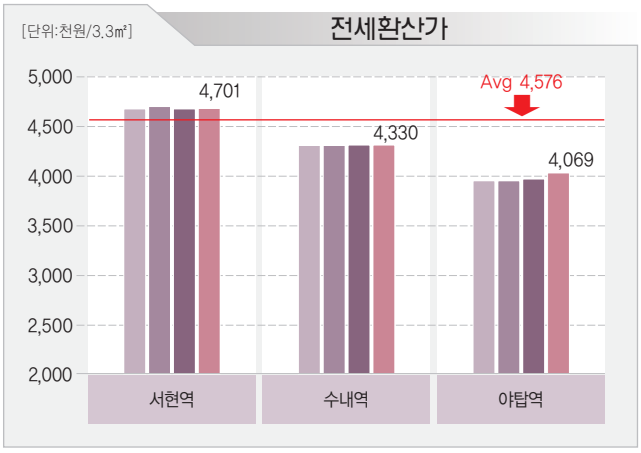
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

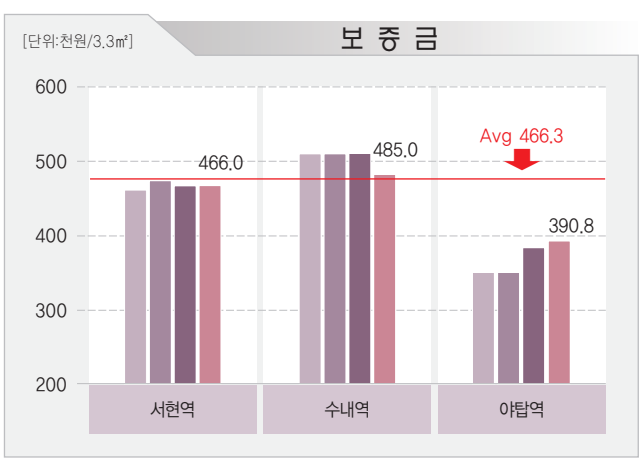
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	8.4 (1.5%p△)	4,576 (–)	466.3 (1.3%▽)	40.5 (0.7%△)	22.1 (0.1%△)	12.5 (–)
Prime	16.7	6,243	567.5	56.8	26.4	12.0
A	2.5	4,415	416.3	37.9	20.1	12.3
B	5.3	4,425	466.3	38.8	22.0	11.9
C	10.9	4,300	443.7	38.4	21.8	13.2

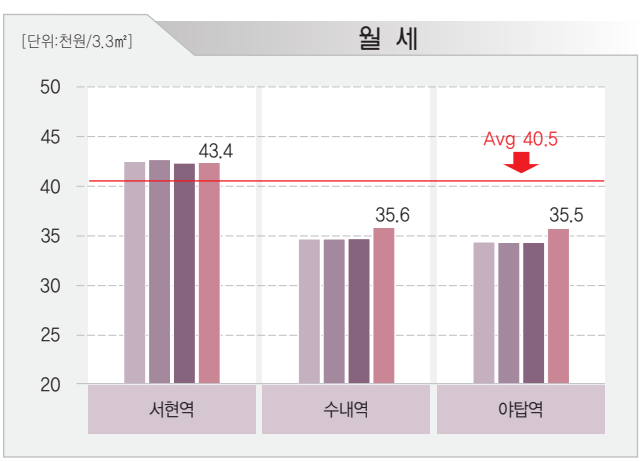
세분권역별 임대 정보

1Q_09 2Q_09 3Q_09 4Q_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	5,420 (0.2%△)	6,823 (0.6%△)	5,367 (–)	4,564 (0.4%△)	4,058 (0.1%△)	4,576 (–)
보증금	590.3 (0.8%△)	654.0 (0.9%△)	690.1 (1.0%△)	426.7 (0.1%△)	493.3 (0.5%△)	466.3 (1.3%▽)
월세	52.1 (0.3%△)	62.7 (0.7%△)	54.6 (0.3%▽)	42.7 (0.5%△)	37.8 (0.3%△)	40.5 (0.7%△)
관리비	24.9 (0.3%△)	27.9 (0.9%△)	26.0 (–)	21.8 (–)	20.8 (0.2%▽)	22.1 (0.1%△)
공실률	4.0 (0.1%p△)	3.5 (0.3%p△)	4.9 (–)	2.7 (0.2%p△)	4.1 (0.3%p▽)	8.4 (1.5%p△)
전환률	14.3 (–)	12.4 (–)	15.9 (–)	12.6 (–)	13.6 (0.1%p△)	12.5 (–)

- 2009년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 **'공실률 급등세 둔화와 임대가 약보합세 유지'**를 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 전분기에 이어 소폭(0.2%) 상승된 3.3㎡당 5,420천원으로 보합세를 유지하였음. 공실률은 금융위기 이후 5분기 연속으로 상승되며(전분기 대비 0.1%p△), 4%대로 올라섰으나, 3/4분기에 이어 상승폭이 크게 둔화되며 안정세를 유지함.
- 금분기 초대형빌딩인 서울스퀘어의 리모델링 준공을 시작으로 2010년 이후에도 꾸준한 신규 공급이 예정되어 있는 CBD의 공실률 상승세가 지속될 전망에 따라 2010년 이후에는 변동 가능성이 있으나, 금융위기 이후의 권역별 공실률 분포(KBD〉CBD〉YBD)는 2009년 1/4분기 이후 4/4분기까지 연중 지속되었음. 테헤란로 소재 주요 프라임등급 빌딩의 대형공실이 일부 해소됨에 따라 KBD 공실률이 추가 상승없이 4%대(4.9%)를 유지하였고, 마포대로에 3,000㎡ 이상 중대형 공실 2건이 발생되면서 YBD 공실률이 소폭 상승했으나, 여전히 2%대(2.7%)를 유지하며 안정세를 나타내고 있음. 서울스퀘어의 공급에 따라 4%에 근접할 것으로 예상되었던 CBD 공실률 역시 다수의 삼성그룹 계열사 소유빌딩 공실이 해소되면서 일부가 상계되어 상승폭이 크지 않았던 바, 신규 공급이나 추가적인 경기 악재를 제외할 경우 3대권역 오피스 임대시장은 저점에 근접한 것으로 사료됨.
- 공실률 상승세가 둔화되고는 있으나, 임대가 인상시 임차인의 이탈이 예상되고, 공실 발생시 재임대가 어렵거나 공실기간이 길어질 가능성이 커짐에 따라 정기 인상시기가 도래했음에도 대부분 빌딩들이 임대가를 동결하고 있음. 연초에도 이러한 추세는 계속될 것으로 예상되는 바, 임대가의 약보합세는 당분간 지속될 전망임.

등급별 임대 정보(서울)

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

구 분	Prime	A class	B class	C class
전세환산가	8,892 (1.2%△)	6,101 (0.1%▽)	4,963 (0.2%△)	4,327 (0.2%△)
보증금	801.8 (1.2%△)	638.7 (0.7%△)	556.5 (0.2%▽)	511.9 (1.9%△)
월세	80.2 (1.0%△)	58.3 (0.5%△)	49.5 (0.2%△)	41.6 (0.1%▽)
관리비	32.9 (1.4%△)	27.2 (0.3%△)	23.9 (–)	22.0 (0.1%▽)
공실률	5.5 (1.3%p△)	4.3 (0.2%p△)	4.4 (0.1%p△)	3.1 (0.3%p▽)
전환률	12.3 (–)	13.7 (–)	14.9 (–)	15.1 (–)

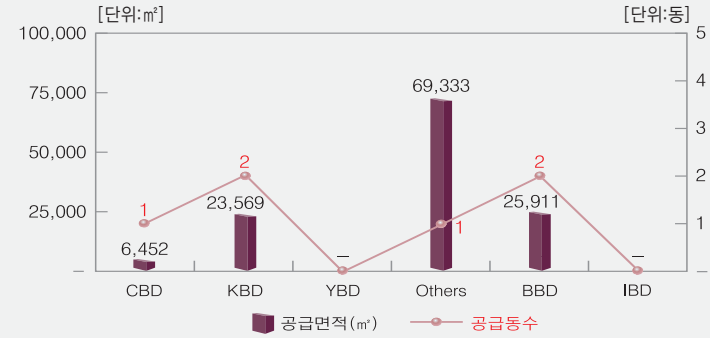
임대시장 3 | 수급 동향 분석

(1) 4/4분기 신규 공급 오피스

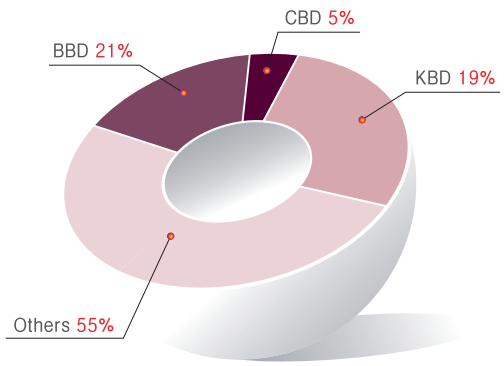
권역	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
CBD	충무로 자이	중구 충무로4가	B7/32F	6,452(오피스 면적)	2009. 11
KBD	POS 반포타워	서초구 반포동	B3/14F	8,612	2009. 10
	서초 W타워	서초구 서초동	B5/16F	14,957	2009. 10
Others	CJ E&M센터	마포구 상암동	B6/19F	69,264	2009. 12
BBD	예미지빌딩	분당구 수내동	B4/12F	13,729	2009. 12
	탑빌딩	분당구 야탑동	B4/8F	12,182	2009. 12
합계	6동	-	-	125,196	-

- 2009년 4/4분기 신규 공급 오피스는 총 6개동, 연면적 125,196㎡로 조사된 바, 평년(165,000㎡)의 80%에 못미치는 공급량을 나타냄. 금분기 공급 부진의 원인은 KBD에 준공 예정이었던 2개동, 약 44,000㎡의 공급이 2010년으로 이월된 때문으로 확인됨.
- 세부 권역별로는 일부 빌딩의 공급이 이월되었음에도 불구하고 KBD에 2동이 공급되었으며, KBD의 대체권역인 BBD에도 역시 2동이 공급되었음. CBD와 서울 기타지역인 상암동 DMC에 각 1동씩 공급되었으며, YBD는 4/4분기에도 공급이 없어 2009년 한해 신규 공급이 전혀 없었음.
- 금분기 신규 공급 빌딩 중 규모가 가장 큰 CJ E&M센터는 건축주인 CJ의 계열사들이 모두 사용 예정이고, 동 빌딩을 제외한 나머지 빌딩들은 모두 15,000㎡ 이하의 C등급 규모 중소형빌딩임에 따라 임대시장 공실률에 미치는 영향은 크지 않은 것으로 판단됨. 다만, 3/4분기 분당M타워가 공급된데 이어, 금분기 2개동 25,911㎡가 추가로 공급된 BBD의 경우 2동 모두 임대목적 빌딩으로 조사된 바, 동 세분권역 임대시장 불안을 가중시킬 것으로 사료됨.

>> 권역별 공급량 분석



>> 권역별 공급비율 분석



2009년 4/4분기 신규 오피스 공급시장 주요 특징

특 징	내 용	비 고
1. KBD 중소형빌딩 꾸준한 공급 지속	예정 공급량 중 2동이 이월되었음에도 불구하고, KBD의 중소형 빌딩 공급이 연중 지속됨	2개동, 23,569㎡ 공급
2. 신규 공급 지속에 따른 BBD 임대시장 불안 가중	3/4분기 분당M타워에 이어, 4/4분기에도 2개동 25,911㎡가 공급되었으며, 2010년 상반기 중 정자역에 NHN사옥이 공급 예정으로 있어, 당분간 BBD 임대시장 공실률이 다소 높게 유지될 전망	정자동 NHN사옥 연면적 101,599㎡ B7/28F
3. 상암동 DMC 업무 밀집권역으로 성장 및 안정화	2006년에 공급이 시작된 이후 금분기 CJ E&M센터까지 4년 동안 약 100만㎡의 오피스빌딩이 공급되었고, 일부 임대목적 빌딩을 제외하고는 안정적으로 운영되고 있는 바, 동 세분권역이 하나의 독립된 주요 권역으로 성장중에 있음.	2009년 한 해 3개동, 약 17만㎡ 공급

임대시장 3 | 수급 동향 분석

KBD POS 반포타워

- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 8,612㎡
- 대지면적 : 1,130㎡
- 서초구 반포동 소재
- 준공 : 2009. 10
- 건폐율 : 45.71%
- 용적률 : 530.95%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 47대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 포스코특수강㈜, 포항강판㈜/㈜포스에이씨
- 지하철 9호선 신논현역 도보 2분 거리
- 교보타워사거리에서 논현역 방향 강남대로변 소재
- 건물주인 포스코 특수강 사옥으로 관련 계열사들이 입주했으며, 일부는 임대중에 있음

KBD 서초 W-Tower

- 규모 : B5/16F
- 연면적 : 14,957㎡
- 대지면적 : 1,273㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2009. 10
- 건폐율 : 59.97%
- 용적률 : 799.19%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 65대
- 용도 : 업무/근생/교육연구

- 시행/시공 : 한신개발㈜/현대산업개발㈜
- 지하철 9호선 신논현역 도보 2분 거리
- 강남대로변 교보타워 인근 소재
- 지하1층과 지상1층은 근생시설, 2~10층은 교육 및 연구시설, 11~15층은 업무시설 용도로 분류되어 있음

Others CJ E&M 센터

- 규모 : B6/19F
- 연면적 : 69,264㎡
- 대지면적 : 5,588㎡
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2009. 12
- 건폐율 : 59.98%
- 용적률 : 734.99%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 484대
- 용도 : 업무/근생/문화집회

- 시행/시공 : 씨제이제일제당㈜ 외 5개사/㈜씨제이개발
- 지하철 6호선 디지털미디어시티역(구,수색역) 도보 15분
- 상암동 DMC D3 블록에 위치
- CJ그룹의 미디어 관련 계열사들이 전층 사용 예정

CBD 충무로 자이 (남산센트럴자이)

- 규모 : B7/32F
- 오피스면적 : 6,452㎡
- 대지면적 : 5,217㎡
- 중구 충무로4가 소재
- 준공 : 2009. 11
- 건폐율 : 51.96%
- 용적률 : 987.18%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 536대
- 용도 : 업무/근생/주거

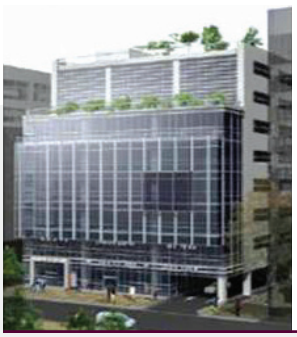
- 시행/시공 : 휴먼넥스/GS건설㈜
- 지하철 3,4호선 충무로역 도보 2분 거리
- 충무로 대로변에서 동대문운동장 방향에 위치
- 주상복합빌딩으로 지상 3~4층이 업무시설 용도로 분양되어 금분기 준공

BBD 분당 예미지 빌딩

- 규 모 : B4/12F
- 연면적 : 13,729㎡
- 대지면적 : 1,125㎡
- 분당구 수내동 소재
- 준공 : 2009. 12
- 건폐율 : 79.60%
- 용적률 : 897.89%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 103대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 금성백조주택/금성백조주택
- 지하철 분당선 수내역 도보 5분 거리
- 수내역 1번 출구 인근 위치
- 수익형 빌딩으로 자사사용분 거의 없는 임대 목적 빌딩

BBD 탑빌딩



- 규모 : B4/8F
- 연면적 : 12,182㎡
- 대지면적 : 1,349㎡
- 분당구 야탑동 소재
- 준공 : 2009. 12
- 전용률 : 54.85%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 95대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : ㈜휴트론텍, ㈜한국자산신탁/고려개발
- 분당선 야탑역 도보 3분 거리
- 야탑역에서 모란역 방향 성남대로 이면도로에 위치
- 지하 1층~지상 2층은 근린생활시설 용도이며, 3층 이상은 업무시설로 임대중

(2) 2009년 4/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	날짜
CBD	올리브타워	중구 서소문동	현대오일뱅크	767	2009. 12
	서울스퀘어	중구 남대문로5가	SK텔레시스	8,031	2009. 10
			LG이노텍	8,031	2009. 11
	상공회의소빌딩	중구 남대문로4가	대한제분	1,818	2009. 11
	알파빌딩	종로구 서린동	한국관광공사	715	2009. 11
	종로타워	종로구 종로2가	SK건설	6,763	2009. 11
			양해해운	2,254	2009. 11
	삼성본관	중구 태평로2가	삼성카드	15,207	2009. 11
			삼성증권	16,860	2009. 11
	태평로빌딩	중구 태평로2가	삼성선물	2,480	2009. 11
	연호빌딩	중구 서소문동	미래에셋증권	674	2009. 11
	삼성생명일보빌딩	중구 순화동	웅진홀딩스	10,248	2009. 11
	롯데손보빌딩	중구 남창동	롯데카드	13,223	2009. 11
KBD	트리스빌딩	강남구 논현동	리앤디디비	1,614	2009. 11
	강남파이낸스센터	강남구 역삼동	이베이	21,500	2009. 11
	POS반포타워	서초구 반포동	삼정PNA	553	2009. 11
			대우증권	553	2009. 11
			포철산기	822	2009. 11
	GS타워	강남구 역삼동	GS글로벌	3,210	2009.10
	아남타워	강남구 역삼동	바디 스페이스	1,240	2009. 12
	시그마타워	송파구 신천동	만도	3,100	2009. 11
	골든타워	강남구 삼성동	LIG타스	2,014	2009. 12
	태석빌딩	서초구 양재동	다리원	927	2009. 11
	제일약품빌딩	서초구 반포동	VIP투자자문	729	2009. 11
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	셀트리온제약	1,011	2009. 10
YBD	한화금융센터_여의도	영등포구 여의도동	한화증권	2,065	2009. 10
	유진투자증권빌딩	영등포구 여의도동	인피니티 투자자문	938	2009. 11
	유화증권빌딩	영등포구 여의도동	다이렉트코리아	1,000	2009. 11
	하나대투증권빌딩	영등포구 여의도동	한국투자신탁증권	2,942	2009. 11
	교보증권빌딩	영등포구 여의도동	쿡메디컬코리아	960	2009. 11
	대한생명63빌딩	영등포구 여의도동	IBM	7,500	2009. 12
	MBC경영센터	영등포구 여의도동	오미아코리아	1,216	2009. 12
Others	타임스퀘어	영등포구 영등포동4가	엠피씨	1,455	2009. 11
	K1리트빌딩	서대문구 충정로3가	금호생명	1,494	2009. 10
BBD	분당M타워	분당구 구미동	르노삼성자동차	947	2009. 10
			드마리스	765	2009. 11
	유니퀘스트빌딩	분당구 서현동	LIG투자증권	567	2009. 10
			홍익기술단	1,162	2009. 10
	코리아디자인센터	분당구 야탑동	웅진씽크빅	426	2009. 11
	탑빌딩	분당구 야탑동	투썸 플레이스	463	2009. 11

2009년 4/4분기 임대차 활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
1. 대기업 계열사 신규 임차 및 이전사례 증가	SK, LG, 삼성, 롯데 등 CBD 소재 대기업 그룹 계열사들의 신규 및 이전 사례가 다수 조사됨. 대형 공실(입주가능빌딩) 증가에 따라 대형업체들의 분산 조직 통합 움직임에 따른 것으로 판단됨	SK텔레시스(8,031㎡) LG이노텍(8,031㎡) 등
2. 동일권역 내 이전 비중 커짐	권역 간 이전 사례(IBM, 셀트리온제약 등)도 일부 조사되었으나, 이보다는 CBD를 중심으로 동일 권역 내 타빌딩으로의 이전 사례가 많았던 것으로 확인됨	삼성카드 15,207㎡ 삼성증권 16,860㎡ 웅진홀딩스 10,248㎡

임대시장 4 | 2009년 4/4분기 임대시장 분석

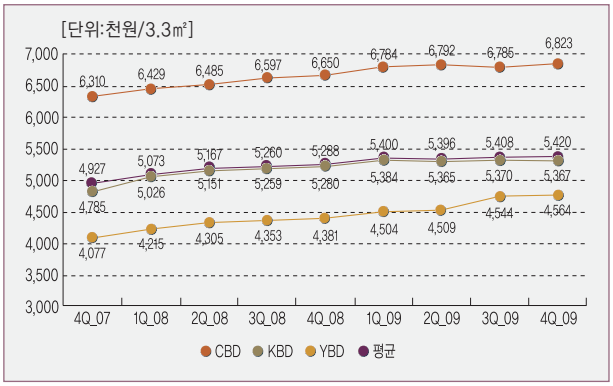
2009년 4/4분기 오피스 임대시장 분석

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

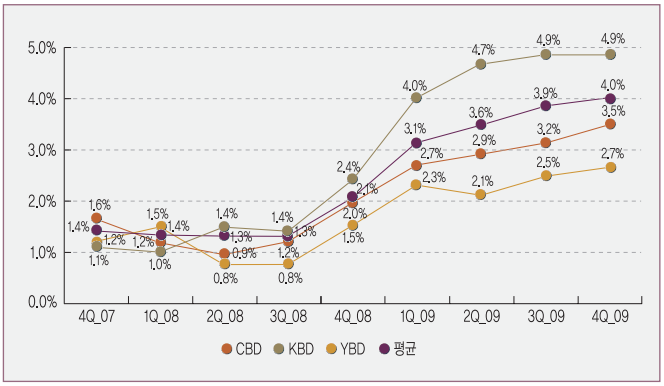
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	5,420 (0.2%△)	590.3 (0.8%△)	52.1 (0.3%△)	24.9 (0.3%△)	4.0 (0.1%p△)	14.3 (–)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.5%△)	(4.6%p△)	(1.1%△)	(2.3%△)	(1.9%p△)	(0.2%p▽)

• 2009년 4/4분기 서울시 전체 전세환산가는 전분기에 이어 0.2%가 소폭 상승된 3.3㎡당 5,420천원으로 나타났으며, 전년 동기 대비로는 2.5%가 상승되었으나, 오피스 임대시장 안정기였던 2007년(5.0%△)과 2008년(7.3%△) 대비 상승률이 절반 이하로 떨어짐. 공실률은 금융위기 이후 5분기 연속으로 상승되며, 2005년 3/4분기 이후 4년여 만에 4%대를 기록하였으나 3/4분기에 이어 상승폭은 둔화되고 있음. 전년 동기(2.1%)와 비교해서는 두 배 가까이 상승되었음.

>> 전세환산가



>> 공 실 률



세부권역 시장 분석 (CBD)

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

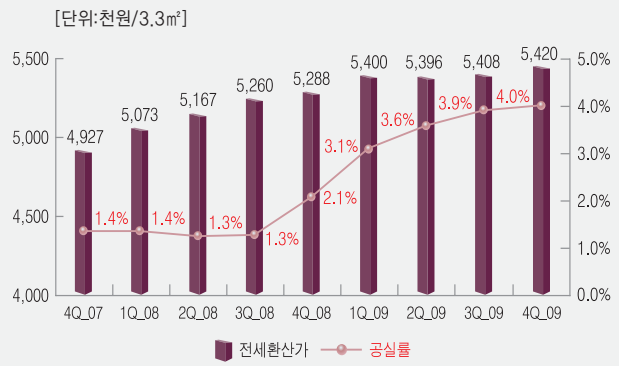
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	6,823 (0.6%△)	654.0 (0.9%▽)	62.7 (0.7%△)	27.9 (0.9%△)	3.5 (0.3%p△)	12.4 (–)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.8%△)	(1.3%△)	(1.8%△)	(2.6%△)	(1.6%p△)	(0.1%p▽)

• CBD 전세환산가는 2009년 3/4분기 대비 0.6% 상승된 3.3㎡당 6,823천원을 나타냄. 전년 동기 대비로는 2.8%가 상승되었음. 2009년 1/4분기 연초 정기 인상시기에 2008년 4/4분기 대비 2.0% 상승된 이후 연중 보합세를 유지하였음. 다만, 금분기 소폭 상승세를 나타냈으나, 이는 임대료 수준이 높은 프라임등급 빌딩이 리모델링을 통해 전체(서울스퀘어) 또는 일부(광화문 교보빌딩)가 시장 평균 대비 높은 임대가로 시장에 공급 되었기 때문으로 2010년 이후 동 세분권역에 다수의 신규 공급이 예정되어 있는 바, 공실 불안에 따라 임대가는 당분간 약보합세를 유지할 전망임.

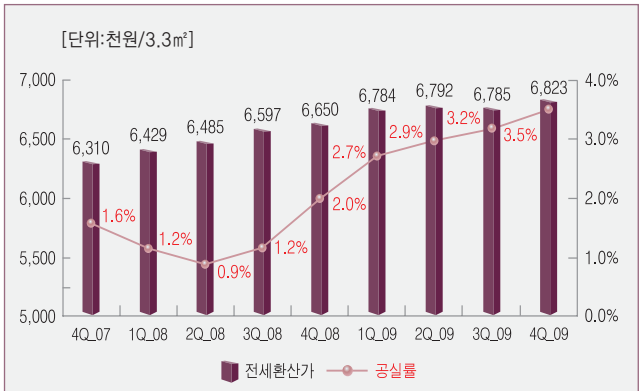
• 공실률은 전분기 대비 0.3%p가 상승된 3.5%를 나타냈으며, 전년 동기 대비로는 1.6%p가 상승된 것으로 조사됨. 금융위기에도 불구하고 금융권에 대한 구조조정 폭이 크지 않았음에, 항공, 해운, 여행업종의 감평 및 지점 폐쇄 등에도 불구하고 CBD 공실률은 상반기 동안 2%대 후반을 유지하였음. 그러나, 초대형 빌딩인 서울스퀘어의 전면 리모델링 완료에 따른 임대시장 공급을 시작으로 2010년도 이후에 다수의 도심 재개발 PJT가 공급될 예정인데 더해, CBD의 서브 마켓인 충정로와 서대문에도 3~5건의 신규 공급이 예정되어 있는바, 2009년 하반기에 2년여 만에 3%대로 올라선 동 지역의 공실률 불안은 2010년에도 계속될 것으로 판단됨.

임대시장 4 | 2009년 4/4분기 임대시장 분석

>> 전세환산가 vs 공실률(서울)



>> 전세환산가 vs 공실률(CBD)



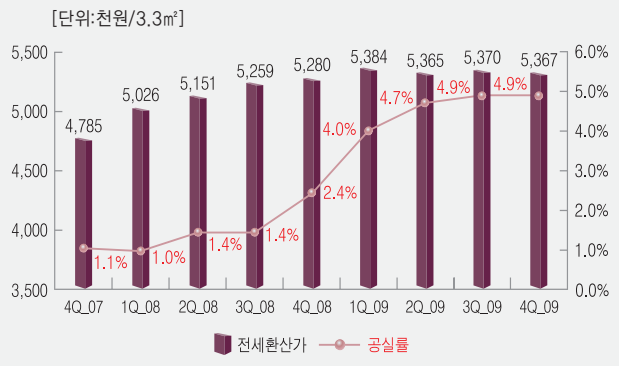
세부권역 시장 분석 (KBD)

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

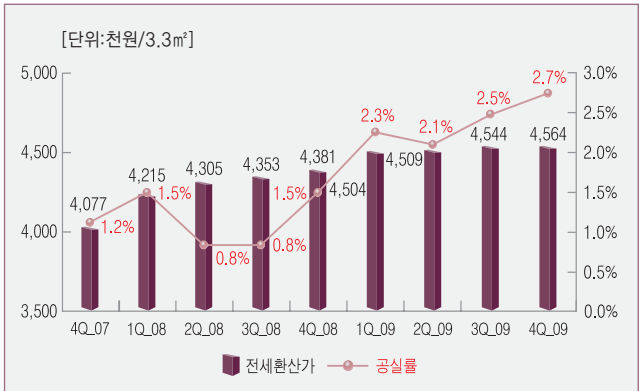
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5,367 (-)	690.1 (1.0%△)	54.6 (0.3%▽)	26.0 (-)	4.9 (-)	15.9 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(1.7%△)	(5.2%△)	(0.1%▽)	(1.8%△)	(2.5%p△)	(0.1%p▽)

- KBD 전세환산가는 2009년 3/4분기와 동일한 3.3㎡당 5,370천원을 나타냄. 전년 동기 대비로는 1.7%가 상승되었으나, 2009년 연중 4%대의 높은 공실률로 인해 상승률은 3대권역 중 가장 낮았던 것으로 조사됨. 금융위기 이전인 2008년 3/4분기(1.4%) 대비 3배까지 급등한 공실률에 따라 임대가는 연초 소폭 인상 이후 등락을 거듭했으며, 일부 대형 공실 보유 빌딩들의 경우 임대료 동결을 넘어 인하하는 사례도 다수 조사되고 있는 바, 상승률이 높지 않았음. 공실률 급등의 중심에 있던 테헤란로 소재 주요 대형 빌딩들의 공실률이 안정화 되면서 하반기에 4%대 후반 공실률이 유지되고 있는 바, 2/4분기의 경우와 같은 임대가 하락세 전환은 없을 것으로 예상되나, 상승 가능성 또한 희박하여 보합세가 유지될 전망임
- KBD 공실률은 전분기와 동일한 4.9%를 유지했으나, 전년 동기 대비로는 2.5%p가 상승되었음. 금융위기 직후인 2008년 4/4분기와 2009년 1/4분기의 급등세가 동 시기 공실률 상승세를 이끌었던 테헤란로 소재 프라임등급 및 A등급 빌딩들(GFC, GS타워, 글라스타워 등)의 공실 해소에 따라 최근에는 보합세로 전환되고 있음. 임대시장에 선행하는 매매시장이 KBD를 중심으로 하반기 회복세를 나타내고 있고, 2010년 초로 이월된 신규 공급 예정분 중 가장 큰 면적을 차지하는 서초동 동익빌딩이 KT의 사전 임대차계약 체결로 안정적으로 공급될 예정에 있는 등 시장 저점 확인 가능성이 커지고 있는 바, 2010년에는 보합 또는 소폭 하락의 안정세가 예상됨.

>> 전세환산가 vs 공실률 (KBD)



>> 전세환산가 vs 공실률 (YBD)



임대시장 4 | 2009년 4/4분기 임대시장 분석

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)	4,564 (0.4%△)	426.7 (0.1%△)	42.7 (0.5%△)	21.8 (-)	2.7 (0.2%p△)	12.6 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(4.2%△)	(2.5%△)	(2.5%△)	(2.5%△)	(1.2%p△)	(0.1%p▽)

- YBD 전세환산가는 2009년 3/4분기 대비 0.4%가 상승된 4,564천원으로 나타남. 전년 동기 대비로는 4.2%가 상승된 것으로 2009년 1/4분기(2008년 4/4분기 대비 2.8%△)에 금융(증권, 보험) 및 투자기관 소유빌딩 다수가 임대료를 인상한 데 더해, 3대 권역 중 유일하게 연중 2%대 공실률을 유지하고 있는 까닭에 소폭이지만 상승세가 지속되었기 때문임. 지난 7월 9호선 개통으로 여의도 지역에 대한 접근성이 크게 개선된 점은 향후 임대료 수준이 저평가되어 있는 서여의도를 중심으로 임대가 상승 가능성이 큰 것으로 판단됨. 다만, CBD를 비롯해 여의도와 인접한 영등포에 대형 공실이 유지되고 있는 바, 현 시장상황에서의 임대가 인상은 임차인 이탈로 이어질 가능성이 있어 단기간 내에는 제한적으로만 이루어질 전망임.

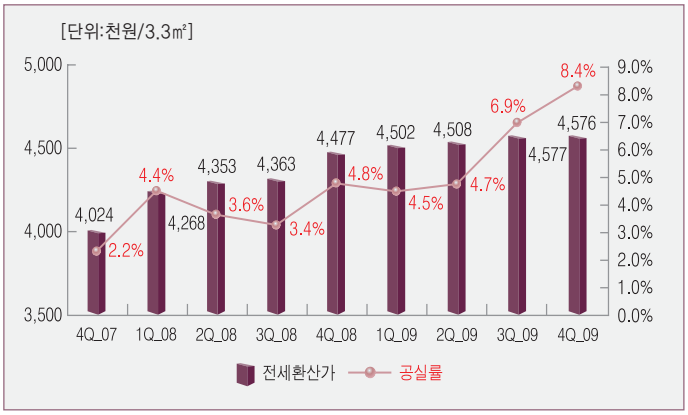
- 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 상승된 2.7%를 나타냈으며, 전년 동기 대비로는 1.2%p가 상승되었음. 금융위기 이전인 2008년 3/4분기(0.8%) 대비로는 3배가 넘게 상승된 것이나, 타 권역과 비교했을때 2%대의 안정적인 공실률을 연중 유지하였음. 최근 소유주가 변경된 빌딩 일부를 제외하고 대형 공실 거의 없고, 동 지역의 경우 2010년 상반기까지 신규 공급이 전무한 바, 2010년 상반기에도 2%대의 안정적인 공실률이 유지될 전망임.

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)	4,576 (-)	466.3 (1.3%▽)	40.5 (0.7%△)	22.1 (0.1%△)	8.4 (1.5%p△)	12.5 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.2%△)	(1.0%△)	(3.4%△)	(2.2%△)	(3.6%p△)	(-)

>> 전세환산가 vs 공실률 (BBD)



- BBD 전세환산가는 전분기와 동일한 4,577천원을 나타냄. 전년 동기 대비로는 2.2%가 상승되었으나, 이는 하반기에 시장 평균 대비 임대가 수준이 높은 임대 목적 빌딩의 신규 공급 때문으로 나머지 대부분의 빌딩들은 연중 임대가를 동결하였음.
  2009년 중반에 대체지역인 KBD에서는 임대가 인하사례가 다수 발생 되었음에도, BBD의 경우 인하 사례는 많지 않았지만, 하반기 급등한 공실률로 인해 2010년은 상반기 내내 약보합세가 예상됨.

- BBD 공실률은 전분기 대비 1.5%p가 상승된 8.4%를 나타냄. 전년 동기 대비로는 3.6%p가 급등한 것으로 2009년 연초 주요 공실빌딩이었던 분당스퀘어의 공실이 모두 해소된 이후 상반기 동안 4%대를 유지했으나, 하반기 분당M타워, 탑빌딩의 신규 공급에 따라 급등세로 전환되었음. 타 주요권역 대비 시장 규모가 매우 작은 탓에 퍼스트타워, 휴맥스타워, 분당스퀘어 등과 같이 권역 내 대형 신규 공급이 발생 될 때마다 공실률 변동폭이 매우 컸던 전례를 감안할 때 최소 2분기 이상 대형 공실 공급에 따른 시장 불안이 예상됨. 더불어, 2010년 상반기 정자역에 프라임급 빌딩인 NHN사옥(101,599㎡)이 준공될 예정에 따라 기존 공실 해소 여부에 따라 변수는 있으나, 공실률이 두자릿수까지 상승될 가능성이 큰 것으로 판단됨.

임대시장 4 | 2009년 4/4분기 임대시장 분석 및 2009년 임대시장 종합

2009년 4/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

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

특 징	내 용	비 고
1. 임대가 동결 추세 지속	경기 불황과 높은 공실률로 인해 대부분의 빌딩들이 임대가 인상을 자제하고 있으며, 정기 임대조건 변경시기인 2010년 1/4분기에도 계속될 전망임	전분기 대비 전세환산가 0.2%△
2. 공실률 4%대 진입	서울시 평균 공실률이 2005년 3/4분기 이후 4년여만에 4%대로 올라섬. 다만, 상승률은 둔화되고 있음	2005년 3/4분기 4.0% 2009년 4/4분기 4.0%
3. KBD 공실률 4%대 유지	전분기에 이어 테헤란로 소재 프라임등급 빌딩 공실이 일부 해소되면서 금융위기 이후 처음으로 공실률이 보합세를 나타냄	2009년 3/4분기 4.9% 2009년 4/4분기 4.9%
4. YBD 안정세 지속	YBD 내 세분권역인 마포권에 3,000㎡ 이상의 중대형 공실 2동이 공급되면서 공실률이 소폭 상승했으나, 여전히 2%대(2.7%)를 유지하고 있음	3,000㎡ 이상 중대형 공실 6동
5. CBD 공실률 상승세 지속	3대권역 중 유일하게 금융위기 이후 계속해서 공실률이 상승하고 있으며, 2010년 이후 CBD 및 인근지역에 꾸준한 신규 공급이 예상되고 있어, 상승세가 당분간 지속될 전망	서울스퀘어 11월 준공 연면적 132,806㎡
6. 신규 공급에 따른 BBD 임대시장 불안 가중	3/4분기 분당M타워에 이어, 4/4분기에도 2개동 25,911㎡가 공급되었으며, 2010년 상반기 중 정자역에 NHN사옥이 공급 예정으로 있어, 당분간 BBD 임대시장 공실률은 다소 높게 유지될 전망	정자동 NHN사옥 연면적 101,599㎡ B7/28F

2009년 오피스 임대시장 주요 특징

2009년 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

특 징	내 용	비 고
1. 평년 수준 이하의 임대가 상승률 기록	일부 소유주 변경 빌딩의 임대가 인상과 시장 평균을 다소 상회하는 신규 빌딩의 공급으로 2008년 대비 전세환산가는 상승되었으나, 연중 계속된 공실률 상승세에 따라 이들을 제외한 대부분의 빌딩들이 임대가를 동결하면서 상승률은 평년(3% 내외)에 다소 못미쳤음	2008년 4/4분기 대비 전세환산가 2.5%△
2. 공실률 전년 동기 대비 2배 상승	서울시 평균 공실률은 전년 동기 대비 2배 수준으로 상승되었으며, 금융위기 이전(2008년 3/4분기)과 비교해서는 3배 이상 급등하였음	2008년 3/4분기 1.3% 2008년 4/4분기 2.1% 2009년 4/4분기 4.0%
3. CBD 연중 공실률 상승세 유지	금융위기 이후 3대권역 중 유일하게 공실률이 계속해서 상승되고 있고, 2010년에도 도심 재개발 및 리모델링 빌딩들이 꾸준히 공급이 예상되고 있어, 상승세가 유지될 전망	2008년 2/4분기 이후 6분기 연속 상승
4. KBD 임대시장 경기변동에 선반응	글로벌 금융위기에 가장 민감하게 반응했던 KBD 임대시장이 2009년 연중 3대권역 중 가장 높은 공실률을 유지함. 하반기 프라임등급 빌딩을 중심으로 급등세가 진정되면서 저점 확인 및 시장 회복 또한 가장 먼저 시작될 것으로 판단됨.	프라임등급 공실률 상반기 5.5%(2/4분기) 하반기 3.7%(4/4분기)
5. YBD 상대적 안정세 지속	9호선 개통에 따른 접근성 개선, 자본시장법 시행에 따른 관련 수요 지속 등으로 YBD 임대시장은 큰 변동없이 연중 2%대 공실률을 유지하며 상대적 안정세를 지속함	3,000㎡ 이상 중대형 공실 6동 이하 연중 유지
6. KBD 영향으로 BBD 임대시장 불안 가중	KBD에 인접하여 동권역의 대체지역으로 시장 안정기에 수혜를 입었던 BBD 임대시장은 반대의 경우도 역시 영향을 받고 있음. 더불어, 하반기 신규 공급이 지속되면서 연말에는 8%대까지 공실률이 상승됨	2009년 신규 공급 3동, 71,987㎡
7. 평년 수준의 신규 공급	서울 및 BBD(판교 포함)의 2009년 한 해 신규 오피스 공급량은 총 28동, 66만㎡로 조사되었던 바, 2000년대 평년 수준의 공급이 이루어진 것으로 조사됨	서울시 신규 공급 24동, 56만 9천㎡

임대시장 5 | 2010년 임대시장 전망

2010년 임대시장 전망

임 대 가

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
단기전망(2010년 1/4분기)	→	→	→	→	→	↗
중기전망(2010년 전체)	→	→	→	→	→	→

- 2009년 하반기 공실률 급등세가 진정되어 약보합세로 전환되었으나, 임대가 인상시 임차인 이탈에 따른 공실 부담이 커 대부분의 빌딩들이 인상 계획을 유보 및 동결할 예정에 있음. 이에, 2010년 1/4분기 통상적인 인상시기가 도래함에도 불구하고 임대가는 2009년 수준과 유사한 보합세가 예상되며 적어도 상반기 동안은 유지될 전망임. 다만, 경기 회복 여부 및 속도, 공실률 동향, 신규 공급 추이 등을 감안하여 하반기에는 재차 임대가 조정을 시도할 가능성이 있어 변수로 작용할 것으로 사료됨.
- 최근에 투자목적으로 거래된 빌딩들이나 투자기관 보유 빌딩들의 경우 공실 불안에 따라 손바뀜 이후 임대가를 동결 또는 소폭 인상에 그치는 사례가 많았고, 중대형 공실 발생시 기준가 인하가 아닌 할인 형태로 한시적 인하를 실시함. 따라서, 조기 경기 회복 및 공실률 안정시 인하 또는 할인 이전 가격으로 환원하는 데 더해 추가 인상을 실시하여 시장 임대가 상승을 선도할 가능성이 큼.

공 실 률

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
단기전망(2010년 1/4분기)	→	↗	→	↘	→	↗
중기전망(2010년 전체)	→	↗↗	↘	→	→	↘

- 3대권역 중 글로벌 업체가 가장 많이 위치하여 글로벌 금융위기에 민감하게 반응했던 KBD의 공실률 상승세가 크게 둔화되고 있고, 구로, 영등포 등 비용절감이 가능한 지역으로의 이전 사례도 줄어들고 있는 바, 시장 불안의 시작이었던 동 세분권역의 회복 움직임은 임대시장 저점 확인으로 이어질 가능성이 큼.
- 다만, 여전히 경기 회복이 U자 형태로 완만하게 이루어질 것이라는 전망이 크고, KBD와 함께 시장에서 차지하는 비중이 큰 CBD에 2010년 이후 신규 공급이 꾸준히 이루어질 예정에 따라 하락세로의 반전 보다는 4% 내외의 공실률이 당분간은 유지될 것으로 판단됨.

신규 공급

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2010년 전체	↗↗	↗↗	↗	→	→	↗↗

- 매매시장의 거래 활성화에 이어, 동 시장에 후행하는 임대시장 역시 공실률 상승세가 둔화되고 있는 바, 2010년 오피스 시장 전망은 외부 효과가 없을 경우 보합세를 유지할 것으로 판단됨.
- 그러나, 경기 회복 시점과 더불어 시장 회복에 가장 큰 변수로 작용할 신규 공급은 2010년 한 해 서울시에만 평년(66만㎡)을 넘어서는 86만㎡가 CBD와 KBD를 중심으로 공급될 예정에 있고, 판교를 포함한 BBD로 범위를 확대하면 150만㎡에 이르는 것으로 조사됨.
- 최근 공급 동향을 감안시 일부 PJT는 2011년 이후로 이월되거나 타용도로 전환될 가능성이 있으나, 평년을 크게 상회하는 신규 공급은 해당지역(CBD, BBD)의 공실률 불안으로 이어질 전망임.

매매시장 1 | 시장동향

■ **조사 대상 및 내용** 서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2009년 4/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 13개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

■ **조사 기간** 2009년 10월 1일 ~ 2009년 12월 31일

2009년 4/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	인송빌딩	중구 회현동1가	31,284	㈜디엔디에스	㈜코람코자산신탁
KBD	삼성역M타워(구,단월드)	강남구 삼성동	11,827	미래에셋맵스자산운용㈜	개인
	맵스송파타워	송파구 가락동	23,289	미래에셋맵스자산운용㈜	한솔섬유㈜
	퍼시픽타워	강남구 대치동	29,045	미래에셋맵스자산운용㈜	㈜도화종합기술공사
	다윈텍빌딩	강남구 도곡동	4,120	㈜다윈텍	개인
YBD	아시아원빌딩	영등포구 여의도동	24,920	KTB자산운용㈜	㈜맥스씨아이
	MBC경영센터	영등포구 여의도동	22,748	㈜문화방송	KTB자산운용㈜
Others	상암IT타워	마포구 상암동	35,258	㈜상암IT컨소시엄	엠플러스자산운용㈜
	타임스퀘어	영등포구 영등포동4가	39,008	㈜경방	㈜코람코자산신탁
	의림빌딩	용산구 한강로3가	9,047	아주산업㈜	㈜랜드마크디엔엠
	국동빌딩	성동구 용답동	4,975	㈜국동	대원제약㈜
	자티전자벤처빌딩	관악구 봉천동	12,324	㈜자티전자	경동제약㈜
BBD	분당M타워	분당구 구미동	46,125	㈜동일에셋매니지먼트	신한BNP파리바자산운용㈜

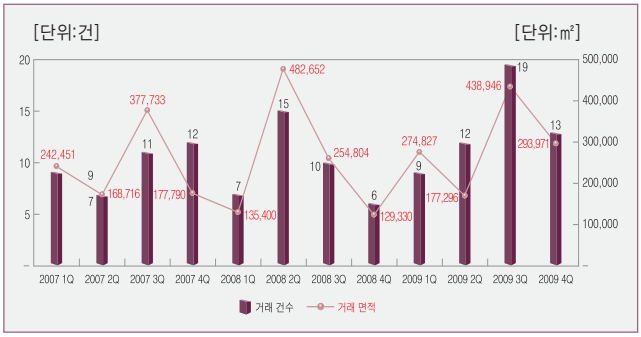
• 2009년 4/4분기 오피스 매매시장의 거래사례는 총 13건으로 총 거래면적 293,971㎡에 거래대금은 9,519억원으로 조사됨. 거래 건수는 거래가 크게 활성화 되었던 3/4분기(19건) 대비로는 감소하였으나, 평년(분기당 10건) 수준을 상회하였음. 거래면적은 B등급(연면적 16,500㎡ 이상) 이상 빌딩이 다수 거래되면서 평년(165,000㎡)의 1.8배에 달했음. ㎡당 매매가는 맵스송파타워, 자티전자빌딩, 상암IT타워, 의림빌딩 등 서울 외곽지역 소재 물건이 주로 거래되면서 전분기(3,631천원) 대비 크게(9.4%▽) 하락된 3,289천원으로 나타남.

• 2009년 한해 누적 거래사례는 총 53건, 1,185,040㎡에 거래금액은 4조 7,439억원으로 조사됨. 거래면적은 2002년 이후 최대 거래량을 기록하였고, 거래금액은 사상 최대 거래금액을 나타낸 2008년의 4조 2,181억원을 한 해만에 넘어섬. 올 한해 임대시장의 공실률 고공행진에도 불구하고, 매매시장은 상반기 실사용법인 및 개인자산가들의 적극적인 시장 참여로 거래 활성화가 이루어졌고, 하반기 투자기관들까지 시장에 재진입하고 있음에 따라 동 시장이 조기 회복세로 전환됨.

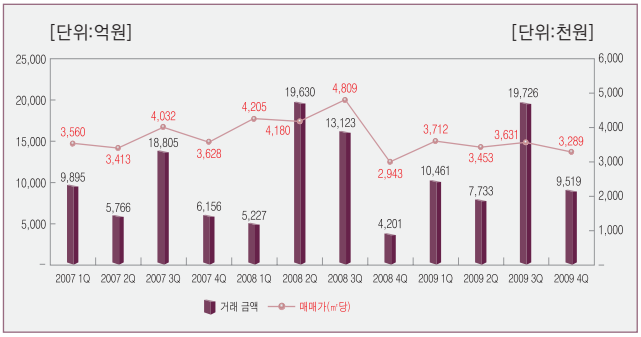
매매시장 2 | 매매시장 분석(2009년 4/4분기)

2009년 4/4분기 매매사례 분석

>> 분기별 거래 면적 분석

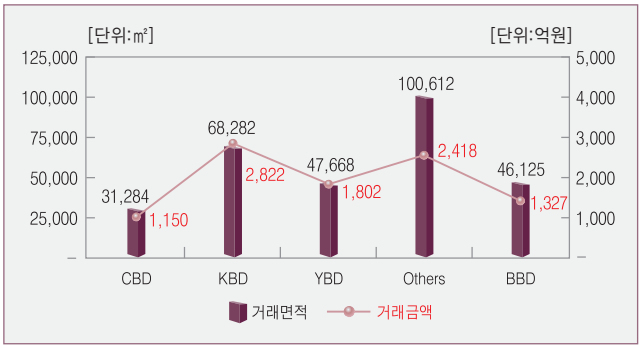


>> 분기별 거래 금액 분석

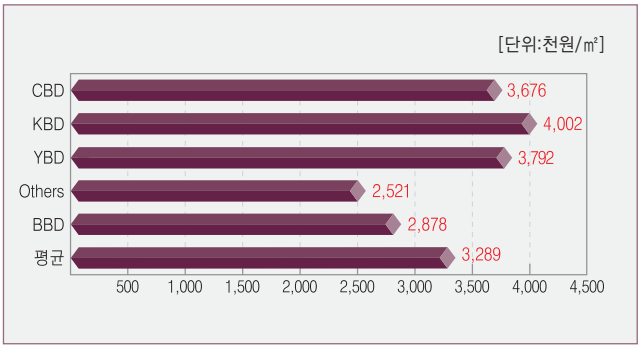


- 2009년 4/4분기 오피스 매매사례는 총 13건, 293,971㎡가 거래된 것으로 조사됨. 거래 건수는 3/4분기 대비로는 감소되었으나, 평년(분기당 10건)을 상회하였음. 금분기 거래사례 13건 중 절반을 넘는 8건이 연면적 16,500㎡를 넘는 B등급 이상으로 조사되었던 바, 총 거래면적은 평년(165,000㎡)의 1.8배에 달하였음.
- 4/4분기 총 거래금액은 9,519억원으로 ING타워, 데이콤빌딩 등 주요 역세권 대형 빌딩들이 거래되었던 3/4분기에 비해서는 절반에도 못 미쳤으나, 거래면적과 건수와 같이 평년 수준을 상회하였음. ㎡당 매매가는 맵스송파타워, 자티전자빌딩, 의림빌딩 등 매매가 수준이 낮은 서울 기타지역 소재 물건이 다수 거래되면서 전분기(3,631천원) 대비 9.4% 하락된 3,289천원으로 조사됨.

>> 권역별 매매사례

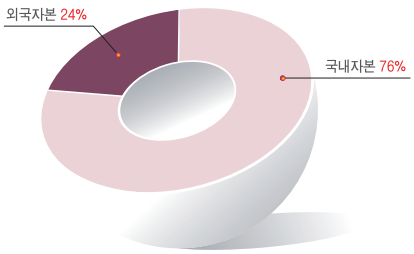


>> 권역별 평균 매매가



- 권역별로는 한강이북서(2건), 한강이남서(2건), 한강이북동(1건) 등 한강이남동지역을 제외한 전 세분권역에서 거래가 이루어진 서울 기타지역의 거래 건수가 5건으로 가장 많았으며, 거래면적과 거래금액에서 각각 34.2%, 25.4%를 차지하며 매매시장을 주도하였음. 이어 2009년 연중 매매시장 거래 활성화의 중심에 있는 KBD가 4건이 거래되었음. 동지역의 경우 서울 기타지역 대비 ㎡당 매매가 수준이 높기 때문에 거래건수와 거래면적에서 뒤짐에도 불구하고 거래비중은 29.6%로 가장 높았음. 다음으로 YBD가 2건, CBD와 BBD가 각각 1건의 거래가 이루어졌던 바, 전분기에 이어 주요 권역 전부에서 거래가 이루어짐.
- ㎡당 매매가격은 퍼시픽타워, 삼성역M타워 등 테헤란로 인근 소재 매물이 거래된 KBD가 4,002천원으로 가장 높은 수준을 나타냈으나, 전분기(4,384천원) 대비로는 다소 하락하였음. KBD에 이어, YBD, CBD, BBD 및 서울 기타지역 순으로 매매가 수준이 형성됨. 9호선 개통에 따라 접근성이 크게 개선되었고, 최근 3대권역 중 가장 안정적인 임대시장을 형성하고 있는 YBD는 전분기(3,599천원) 대비 상승세가 두드러졌던 바, 마포대로변 거래사례를 제외하고 금융위기 이후 거래사례가 모두 ㎡당 3,000천원대 후반에 거래됨.

>> 매수자 거래면적 분석



- 2009년 4/4분기 매입자본은 국내자본이 전체 13건 중 11건으로 거래면적을 기준으로 90%가 넘었던 전분기 대비 비중은 감소되었으나, 여전히 강세를 이어감. 외국자본의 매입은 3분기 연속 2건(분당M타워, 아시아원빌딩)으로 조사됨.
- 금분기 외국자본의 매입 사례 중 1건은 신축빌딩에 대한 준공전 선매입 사례로 실질적인 매입 건수는 1건에 불과하며, 매도 역시 1건으로 조사되었던 바, 매매시장에 대한 외국자본의 비중은 수요와 공급에서 모두 관망세를 나타냄.

2009년 4/4분기 매매시장 주요 특징

2009년 4/4분기에 거래가 이루어진 13건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요 특징	내 용	비 고
1. KBD 거래 활성화 지속	매매시장의 본격적인 거래 활성화가 이루어진 지난 2/4분기 이후 거래건수가 가장 많았던 KBD에 금분기에도 4건이 거래되며 상승세를 이어감	삼성역M타워, 퍼시픽타워 등 4건, 68,282㎡
2. 부동산펀드 매입 사례 꾸준히 지속	3/4분기 8건으로 크게 증가했던 부동산펀드의 매입 사례가 금분기 거래건수 감소로 다소 줄긴 했으나 여전히 계속됨	MBC경영센터, 상암IT타워, 분당M타워
3. YBD 매매가격 상승세	금융위기 이후 3대권역 중 가장 낮은 공실률을 유지하고 있는데 더해, 9호선 개통에 따른 접근성 개선으로 동여의도 뿐만 아니라 서여의도 소재 물건까지 매매가격 상승세가 계속됨	동여의도 : MBC경영센터 서여의도 : 아시아원빌딩
4. 실사용 법인 및 개인 자산가 매수 강세	최근 매매시장 회복세에 가장 큰 역할을 하고 있는 실사용법인과 개인 자산가의 매수세가 금분기에도 계속되고 있으며, 타 지역 보다 KBD에 집중됨	실사용 법인 5건, 개인자산가 2건

매매시장 3 | 2009년 매매시장 종합

2009년 권역별 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자	거래시점
KBD	플래티넘타워	서초구 서초동	26,007	코크랩제4호기업구조조정부동산투자회사	KTB자산운용㈜	1Q
	디스커서&메디슨빌딩	강남구 대치동	26,526	삼동지브이텍 등	㈜메디슨	
	미래에셋캐피탈타워	강남구 대치동	21,636	미래에셋캐피탈㈜	㈜너브	
	비트아카데미빌딩	서초구 서초동	3,896	㈜비트컴퓨터	개인	2Q
	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	데기코리아현대스위스타워유동화전문유한회사	143삼성미타유동화전문(유)	
	삼성생명반포빌딩	서초구 반포동	6,585	삼성생명보험㈜	개인	
	이화전기공업본사	송파구 문정동	4,128	이화전기공업㈜	㈜다산컨설턴트	
	트라움타워(구,건우빌딩)	강남구 역삼동	13,640	일진실업㈜	개인	3Q
	청담와이즈빌딩	강남구 청담동	4,305	현대경매부동산일호투자회사	개인	
	삼성생명논현빌딩	강남구 논현동	18,606	삼성생명보험㈜	삼성투자신탁운용㈜	
	ING타워	강남구 역삼동	66,202	㈜ING코리아프로퍼티인베스트먼트	KB자산운용㈜	
	태석빌딩	서초구 양재동	17,953	㈜케이이씨암코	현대인베스트먼트자산운용㈜	
	우리은행잠실전산센터	송파구 신천동	21,309	㈜우리은행	잠실프로젝트금융투자㈜	

매매시장 3 | 2009년 매매시장 종합

2009년 권역별 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자	거래시점
KBD	데이콤빌딩	강남구 역삼동	34,461	코크랩제5호기업구조조정 부동산투자회사	신한BNP파리바자산운용㈜	3Q
	아비스타R&D센터	강남구 역삼동	8,186	㈜아비스타	신한BNP파리바자산운용㈜	
	삼성역M타워(구,단월드)	강남구 삼성동	11,827	미래에셋맵스자산운용㈜	개인	4Q
	맵스송파타워	송파구 가락동	23,289	미래에셋맵스자산운용㈜	한솔섬유㈜	
	퍼시픽타워	강남구 대치동	29,045	미래에셋맵스자산운용㈜	㈜도화종합기술공사	
	다원텍빌딩	강남구 도곡동	4,120	㈜다원텍	개인	
소계	22동	-	384,010	-	-	-
CBD	삼성카드빌딩(구,은석빌딩)	종로구 연지동	52,476	ING코리아프로퍼티 인베스트먼트	현대상선, 현대증권 등	1Q
	YTN타워	중구 남대문로5가	42,322	코크랩제4호기업구조 조정부동산투자회사	㈜와이티엔	
	금호아시아나퍼스트타워	종로구 신문로1가	54,672	금호생명보험㈜	제이알제1호기업구조 조정부동산투자회사	
	SK건설빌딩	종로구 관훈동	33,409	SK건설㈜	엠플러스자산운용㈜	
	MIES빌딩	중구 서소문동	12,951	KTB자산운용㈜	㈜연호전자	
	흥국생명빌딩(신문로)	종로구 신문로1가	72,054	태광산업㈜	흥국생명보험㈜	2Q
	롯데미도파광화문빌딩	종로구 당주동	12,126	롯데미도파㈜	대한예수교장로회 새문안교회	
	극동빌딩	중구 충무로3가	75,252	맥쿼리센트럴오피스기업 구조조정부동산투자회사	지이엔피에스제1호 위탁관리부동산투자회사	3Q
	삼성생명내자동빌딩	종로구 내자동	13,008	삼성생명보험㈜	삼성투자신탁운용㈜	
	삼성생명SK순화빌딩	중구 순화동	21,773	삼성생명보험㈜	리프비브이케이코리아 제일호유동화전문유한회사	
	정림빌딩	종로구 연건동	8,543	㈜정림건축종합건축사사무소	㈜씨앤피시스템	
	인송빌딩	중구 회현동1가	31,284	㈜디엔디에스	㈜코람코자산신탁	4Q
소계	12동	-	429,870	-	-	-
YBD	DBRE여의도빌딩 (현,키움파이낸스스퀘어)	영등포구 여의도동	19,061	디비리얼에스테이트에이비 에스제일차유동화전문(유)	키움증권㈜	2Q
	동양증권빌딩	영등포구 여의도동	42,346	리프인베스트먼트 유한책임회사	삼성투자신탁운용㈜	3Q
	미래에셋생명빌딩	마포구 공덕동	29,473	미래에셋생명보험㈜	서울신용보증재단	
	아시아원빌딩	영등포구 여의도동	24,920	KTB자산운용㈜	㈜맥스씨아이	4Q
	MBC경영센터	영등포구 여의도동	22,748	㈜문화방송	KTB자산운용㈜	
소계	5동	-	138,548	-	-	-

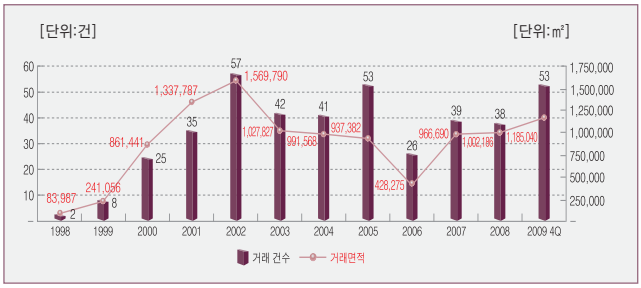
매매시장 3 | 2009년 매매시장 종합

2009년 권역별 주요 매매 사례

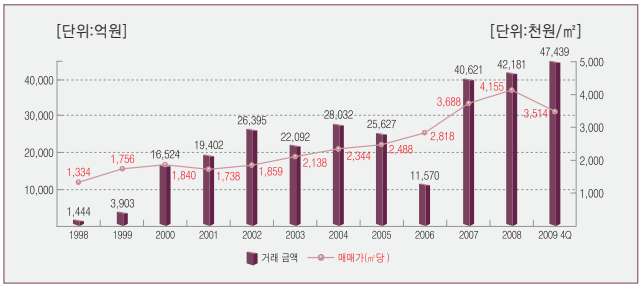
권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자	거래시점
Others	대한통운빌딩	성북구 동소문동5가	4,829	대한통운㈜	롯데자산개발㈜	1Q
	동산진흥신길동사옥	영등포구 신길동	3,527	동산진흥㈜	㈜세일종합기술공사	2Q
	볼보빌딩	용산구 한남동	13,631	볼보그룹코리아㈜	남양유업㈜	
	무궁화빌딩	영등포구 영등포동3가	6,060	사단법인 경찰공제회	㈜필링크	3Q
	상암IT타워	마포구 상암동	35,258	㈜상암IT컨소시엄	엠플러스자산운용㈜	4Q
	타임스퀘어	영등포구 영등포동4가	39,008	경방	코람코자산신탁	
	의림빌딩	용산구 한강로3가	9,047	아주산업㈜	㈜랜드마크디엔엠	
	국동빌딩	성동구 용답동	4,975	㈜국동	대원제약㈜	
	자티전자벤처빌딩	관악구 봉천동	12,324	㈜자티전자	경동제약㈜	
소계	9동	-	128,660	-	-	-
BBD	분당서현빌딩	분당구 서현동	17,439	HSB프로퍼티원인베스트먼트유동화전문유한회사	㈜현대자산운용	3Q
	분당IDC센터(호스트웨이)	분당구 야탑동	14,533	㈜분당KPI	케이비와이즈스타제1호기업구조조정부동산투자회사	
	로지트빌딩	분당구 수내동	9,915	㈜로지트	㈜후너스	
	온세통신사옥	분당구 구미동	15,941	㈜골든브릿지자산운용	네오위즈/네오위즈게임즈	
	분당M타워	분당구 구미동	46,125	㈜동일에셋매니지먼트	신한BNP파리바자산운용㈜	4Q
소계	5동	-	103,953	-	-	-
합계	53동	-	1,185,040	-	-	-

연도별 매매사례 대비 2009년 누적 거래사례 분석

>> 연도별 거래면적



>> 연도별 거래금액



- 1998년부터 2009년 4/4분기까지 서울 및 분당권역 오피스 매매사례는 총 419건, 10,633,029㎡, 거래 금액은 28조 5,229억원으로 조사됨. 12년 만에 누적 거래량이 1,000만㎡를 크게 넘어섬.
- 2009년도 누적 거래사례는 총 53건, 1,185,040㎡에 거래금액은 4조 7,439억원으로 조사됨. 거래면적은 2002년(1,569,790㎡) 이후 최대 거래량을 기록하였음. 금융위기 이후 ㎡당 평균 매매가격이 2007년에도 못미치는 수준으로 떨어졌음에도 불구하고 거래금액은 2008년의 4조 2,181억원을 한해 만에 넘어서며 사상 최대 거래금액을 나타냄.
- 2009년 누적 거래사례의 ㎡당 매매가는 3,514천원으로 2008년 연간 평균(4,155천원)과 비교해 15.4%가 하락된 수준이며, 2007년 평균(3,688천원)과 비교해도 95.3% 수준에 그침. 이는 거래가 크게 활성화 되었음에도 불구하고 동 시장의 기초가 되는 임대시장이 여전히 불안한 때문으로 판단됨.

매매시장 3 | 2009년 매매시장 종합

2009년 매매시장 주요 특징

2009년 한 해 동안 거래가 이루어진 53건의 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요 특징	내 용	비 고
1. 연간 거래 금액 사상 최고 경신	금융위기에도 불구하고 2007년과 2008년에 이어 2009년에도 역시 연간 거래 금액이 사상 최대 금액을 경신함	2007년 4조 621억원 2008년 4조 2,181억원 2009년 4조 7,439억원
2. ㎡당 매매가 2000년대 들어 처음으로 하락	거래 활성화로 사상 최대 거래금액을 경신하였으나, 금융위기 이전 대비 매매가격이 전반적으로 하락하였고, 임대시장 불안이 여전한 때문에 ㎡당 매매가 수준은 2000년대 들어 처음으로 하락됨	2007년 3,688천원/㎡ 2008년 4,155천원/㎡ 2009년 3,514천원/㎡
3. KBD 매매시장 연중 강세 지속	올 한해 거래된 53건 중 22건이 KBD에서 거래되었음. 거래건수와 거래금액 기준으로 각각 41.5%, 38.4%로 조사된 바, 동 지역이 2009년 오피스 매매시장을 주도하였음	ING타워, 데이콤빌딩 등 22건, 384,010㎡ 1조 8,215억원 거래
4. CBD 매매시장 하반기 약세 전환	CBD 매매시장은 구조조정 등을 위한 급매물을 중심으로 상반기 7건이 거래된 이후 하반기에는 거래가 다소 주춤하면서 KBD의 절반 수준의 거래건수를 기록함	극동빌딩, YTN타워 등 12건, 429,870㎡ 1조 7,971억원 거래
5. YBD 매매가격 회복세	금융위기에도 불구하고 연중 2%대의 안정적인 공실률을 유지하고 있는 YBD의 매매가격 수준은 금융위기 이전 거래사례(한화증권빌딩, 대우증권빌딩 등) 일부를 제외할 경우 이전 수준을 거의 회복하였음.	동양증권빌딩, 아시아원 등 5건, 138,548㎡ 5,225억원 거래
6. BBD 하반기 회복	상반기 동안 다수의 매물에도 불구하고 거래가 없었던 BBD 매매시장은 3/4분기 4건, 4/4분기 1건이 거래되면서 동 세분권역 최초로 한 해 거래면적이 10만㎡를 넘어섬	분당서현빌딩, 온세통신 등 5건, 103,953㎡ 2,994억원 거래
7. 부동산펀드 매입 사례 꾸준히 지속	3/4분기 8건, 4/4분기 3건 등 2009년 하반기 들어 부동산펀드의 매입 사례가 크게 증가했음. 간접투자상품에 대한 빌딩 매수자들의 긍정적인 인식변화와 경쟁 상품 대비 지분제한이 덜한 장점이 있으며, 세제혜택 일몰 시한 연장 역시 이에 일조함	ING타워, 데이콤빌딩, MBC경영센터, 상암IT타워 등 12건
8. 국내자본 초강세	글로벌 금융위기 이후 외국자본이 관망세를 유지하며 매수보다는 매도에 치중했던 반면에 실사용 법인과 개인자산가를 중심으로 적극적인 매수세를 유지했던 국내자본의 강세가 연중 지속됨	국내자본 : 46건, 1,029,807㎡ 외국자본 : 7건, 155,234㎡
9. 실사용 법인 및 개인 자산가 매수 강세 연중 지속	실사용 법인 및 개인 자산가의 매수 강세는 연중 지속되었으며, 매매시장의 조기 회복세 반전에 가장 큰 영향을 미친 것으로 분석됨. 실사용 법인들이 3대권역과 외곽지역에서 광범위하게 활동했던 반면에, 개인 자산가들의 경우 KBD에 집중되었음.	개인 명의(등기) 매입 사례 7건

매매시장 4 | 2010년 매매시장 전망

2010년 매매시장 전망

구 분		내 용	비 고
수요	실사용 법인 및 개인 자산가	· 2009년 한해 매매시장 회복세를 이끌었던 실사용 법인 및 개인 자산가들은 일회성 수요가 대부분임에도 불구하고 그 수요가 여전한 것으로 조사되고 있는 바, KBD 간선도로변의 중소형 물건에 대한 개인 자산가들의 수요와 개별 수요자들의 업종별 선호에 따른 다양한 실수요 법인의 수요는 2010년에도 계속될 전망임	매수세 지속
	투자기관 및 자산운용사	· 부동산펀드와 리츠 등에 대한 세제 혜택 일몰 시한이 2012년까지 연장됨에 따라 이들을 통한 매수사례가 2009년 하반기 부터 증가하고 있고, 2010년에도 현재 매각작업이 진행되고 있는 강변테크노마트 등에 더해 다수의 매물이 이들을 통해 매수에 참여할 것으로 예상됨 · KBD와 YBD를 중심으로 임대시장 불안이 다소 진정되고 있으나, 신규 공급 등의 불안 요인이 여전하여 시장 안정화 시점에 대한 예측이 어려운 바, 준공시점까지 숨고르기가 가능한 재개발 및 신축 PJT나 재매각시 까지 임대에 대한 부담이 덜한 Leaseback 가능 물건에 대한 수요가 일반 물건 보다 더 많을 전망임	재개발 등의 신축 PJT 및 Leaseback 가능 물건에 대한 수요 지속
	매입 자본 성격	· 금융위기 이후 크게 감소한 외국자본의 경우 중소형에서 중대형에 까지 다양한 규모의 투자 목적이 가미된 국내 실사용 법인과 개인 자산가들과 같은 다소 공격적인 투자가 어려울 것으로 예상됨에 따라 당분간 관망세를 유지할 전망임. 따라서, 국내 자본의 강세가 이어질 것으로 판단됨	국내자본 강세 지속
공급	지역	· 2009년 하반기 거래가 주춤했던 CBD에 투자기간 만기 도래 매물이 최소 3~4건 이상 시장에 공급될 예정이고, 다수의 재개발 PJT가 매물로 나와있는 바, 2010년에는 동 지역이 주 공급원이 될 전망임. · 지난 한해 매매시장을 주도했던 KBD는 20건이 넘은 거래가 이루어지면서 매물이 다수 소진되었으나 중소형을 제외한 추가 공급은 많지 않은 반면에 수요는 여전함에 따라 수급 불균형이 예상됨. · 3대권역 소재 매물 공급 감소에 따라 상암동 DMC, 영등포 등 신규 오피스 밀집지역 소재 물건에 대한 공급 및 거래가 예상됨	CBD↑, KBD↓, DMC, 영등포↑ BBD, YBD 보합
	형태	· 매물 감소에 따라 오피스 뿐만 아니라 구조조정 및 유동성 확보를 목적으로 하는 다양한 형태(오피스빌딩, 아파트형 공장, 복합빌딩 등)의 매물이 3대권역 뿐만 아니라 영등포, 구로, 성수 등 다양한 지역에서 간헐적으로 공급	다양한 매물 공급, 물량은 감소
	공급자	· 2010년에 만기가 예상되는 투자기관 및 자산운용사 보유 물건과 더불어, 매매시장 회복 움직임에 따라 2009년도 시장과의 호가 차이로 회수되었던 매물이 재차 시장에 나올 가능성이 있음. 따라서, 투자기관, 자산운용사와 더불어 건설, 제조업 관련 업종 보유 매물이 시장에 나올 가능성이 있음	투자기관 + 건설, 제조업체 사옥
가격	가격 수준	· 금년 2/4분기 이후 거래가 크게 활성화 되었음에도 불구하고, KBD와 YBD 주요 역세권 소재 거래사례 일부를 제외하고는 상승폭이 크지 않았음. 2010년에는 매물 부족에 따른 수급 불균형으로 상승 가능성이 있으나, 매매시장의 지지기반인 임대시장 회복 시기 및 여부에 따라 폭이 결정될 전망이며, 당분간은 하향 안정화(보합)가 예상됨	보합세 전망
	지역	· 지역적으로는 수요측면에서 선호가 가장 큰 KBD가 상승세를 유지할 것으로 예상되나, 나머지 지역들의 경우 보합세가 예상됨	KBD 상승세 유지

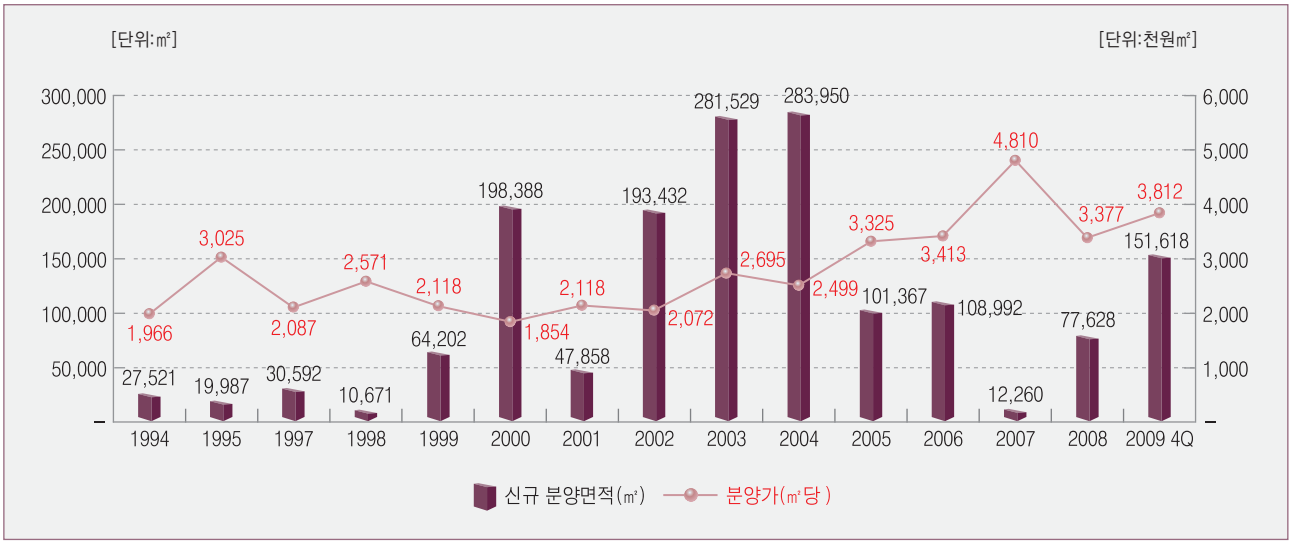
04 오피스 분양시장 동향

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 9월 21일 ~ 2009년 12월 20일

>> 오피스빌딩 연도별 분양 현황



• 2009년 4/4분기에 신규 분양된 오피스는 총 3건에 오피스면적 합계는 16,290㎡(총 연면적 81,219㎡)로 조사됨. 3건 모두 업무시설 면적이 연면적의 50%가 안되는 복합 용도 빌딩으로 공급되었던 바, 총 연면적 대비 오피스면적은 20.1%에 그침.

• 금분기 공급된 바로세움Ⅲ와 블루핀타워는 KBD 세분권역인 9호선 신논현역과 3호선 남부터미널역 역세권에 위치해 있고, 성남 메트로칸은 분당선과 8호선 환승역인 모란역 역세권에 위치해 있는 등 3건 모두 대중 교통 접근성이 우수하고, 유동인구가 많은 지역에 소재해 있어 기본적인 분양성이 있는 것으로 판단됨.

• 4/4분기 준공된 분양 오피스는 CBD에 소재한 충무로 자이로 주상복합 상품이며, 저층부 일부(3~4층)를 업무시설로 분양하여 지난 11월에 준공되었음.

분양시장 2 | 신규 분양사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(㎡)(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공
KBD	바로세움 III	서초구 서초동	B5/15F	27,205 (8,463)	20,000	2011. 2
	블루핀타워	서초구 서초동	B4/12F	11,647 (5,289)	14,000	2010. 2
수도권	메트로칸	중원구 성남동	B5/12F	42,367 (2,538)	7,200	2011. 9
–	3건	–	–	81,219 (16,290)	–	–

바로세움 III

건축 개요

위 치 서울시 서초구 서초동 1309-9 외 3필지
규 모 지하 5층, 지상 15층
연 면 적 27,205㎡
대지면적 2,169㎡
용 도 업무시설, 근린생활시설, 운동시설
준공예정일 2011년 2월
시 공 사 두산중공업㈜
시 행 사 ㈜시선RDI

환경 여건

- 지하철 9호선 신논현역 도보 5분, 2호선 강남역 도보 8분 거리
- 교보타워사거리 인근 교보타워 이면도로 소재
- 먹자골목과 주거시설(래미안서초스위트, 삼호아파트 등) 밀집지역의 경계에 위치함.
- 섹션형 오피스 상품으로 10월 오픈 시점에 오피스 분양가 기준 3.3㎡당 28,000천원(VAT 별도)을 책정하였으나, 분양시장 침체에 따라 20,000천원 수준으로 인하하여 분양중
- A, B동으로 나뉘어 있으며, A동 전체와 B동 일부는 근생시설로 계획되어 있는 바, B동 일부만이 오피스 용도임.
- B동 지상 15개층 중 업무시설은 8개층(7~14F)이며, 층별 면적은 1,058㎡로 전용률은 52%임.
- 준공 시점(2011년 2월) 기준 공급자측 예상 임대료 수준은 3.3㎡당 보증금 1,000천원, 월세 100천원으로 조사됨.

블루핀 타워

건축 개요

위 치 서울시 서초구 서초동 1603-1
규 모 지하 4층, 지상 12층
연 면 적 11,646㎡
대지면적 2,276㎡
용 도 업무시설, 근린생활시설
준공예정일 2010년 2월
시 공 사 MLG건설
시 행 사 블루핀 C&D

환경 여건

- 지하철 3호선 남부터미널역 도보 3분 거리
- 남부터미널역에서 교대역 방향 우면로 대로변 소재
- 국제전자센터, 아크리스빌딩 등의 대형 복합빌딩과 비씨카드, 건강보험심사평가원 등의 사옥이 인근에 위치함.
- 모듈형 오피스 상품으로 오피스 분양가는 3.3㎡당 14,000~14,200천원(VAT 별도)으로 책정됨.
- 지상 12개층 중 업무시설은 8개층(5~12F)이며, 오피스 면적은 2,538㎡, 전용률은 56%임.
- 업무시설에 대한 투자 목적 비율은 실수요자 70%, 개인 투자 30% 수준으로 조사됨.
- 준공 시점(2010년 2월) 기준 공급자측 예상 임대료 수준은 3.3㎡당 보증금 450천원, 월세 45천원 수준임.

분양시장 2 | 신규 분양사례

성남 메트로칸

건축 개요

위 치	경기도 성남시 중원구 성남동 4169 외 6필지
규 모	지하 5층, 지상 12층
연 면 적	42,367㎡
대지면적	3,298㎡
용 도	오피스, 오피스텔, 근린생활시설
준공예정일	2011년 9월
시 공 사	㈜신안
시 행 사	㈜신안

환경 여건

- 지하철 8호선, 분당선 환승역인 모란역 도보 1분 거리
- 모란시장사거리와 모란역사거리 사이 성남대로변 소재
- 성남 터미널 이전 부지에 대한 재개발 사업으로 환승역세권에 소재한 장점이 크게 부각됨.
- 섹션형 오피스 상품으로 오피스 분양가는 3.3㎡당 7,200천원(VAT 별도)으로 책정됨.
- 오피스 보다는 오피스텔 주력 상품으로 업무시설은 3개층(3~5F)에 불과하며, 전용률은 43%임.
- 준공 시점(2011년 9월) 기준 공급자측 예상 임대료 수준은 3.3㎡당 보증금 300천원, 월세 30천원 수준임.

분양시장 3 | 준공사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(㎡)(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
CBD	충무로 자이	중구 충무로4가	B7/32F	77,219 (6,452)	11,000	2006. 7
–	1 건	–	–	77,219 (6,452)	–	–

충무로 자이

건축 개요

위 치	서울시 중구 충무로4가 79
규 모	지하 7층, 지상 32층
연 면 적	77,219㎡
대지면적	5,217㎡
용 도	업무시설, 주거시설, 근생시설
준공예정일	2009년 11월
시 공 사	GS건설
시 행 사	휴먼넥스

환경 여건

- 지하철 3,4호선 환승역인 충무로역 도보 3분 거리
- 충무로역에서 동대문운동장 방향 퇴계로 대로변 위치
- 인근 동국대학교, 삼성제일병원, 대한극장 등이 소재해 있으며, 오피스 보다는 애견, 오토바이샵 등이 집재해 있는 지역에 위치
- 섹션형 오피스 상품으로 오피스 분양가는 3.3㎡당 11,000천원(VAT 별도) 수준에 분양되었음.
- 저층부는 근생시설(지하1층~지상2층), 고층부는 주거시설임. 업무시설은 2개층(3~4F)에 불과하나 층별 면적이 3,226㎡로 조사됨.
- 인근 오피스 평균 임대료 수준은 3.3㎡당 보증금 600천원, 월세 60천원 수준임.

분양시장 4 | 2009년 분양시장 종합

2009년 오피스 신규 분양 현황

분양시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(㎡)(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공
1Q	Others	한라 시그마밸리	성동구 성수동2가	B5/15F	33,966(2,631)	10,000	2011.1
	Others	코오롱 디지털타워 3차	성동구 성수동1가	B3/20F	25,845(3,562)	9,625	2010. 10
	Others	휴먼데코	성동구 성수동2가	B3/12F	18,783(4,661)	8,500	2010. 7
2Q	Others	용산 트라팰리스	용산구 한강로2가	B9/40F	202,434(91,756)	18,000	2013. 5
3Q	CBD	와이지타워	중구 다동	B5/23F	42,541(32,718)	13,500	2011. 7
4Q	수도권	메트로칸	중원구 성남동	B5/12F	42,367(2,538)	7,200	2011. 9
	KBD	바로세움 III	서초구 서초동	B5/15F	27,205(8,463)	20.000	2011. 2
	KBD	블루핀타워	서초구 서초동	B4/12F	11,647(5,289)	14,000	2010. 2
계	–	8 건	–	–	404,787(151,618)	–	–

• 2009년 한 해 신규로 분양된 오피스 상품은 총 8건이며, 오피스로 분양한 면적은 151,618㎡로 조사됨. 3/4분기에 공급된 CBD 소재 와이지타워를 제외한 나머지 7건이 타 용도가 절반이 넘는 복합용도 빌딩으로 순수 오피스 분양 보다 근린생활시설, 교육 및 연구시설 등 타용도와 복합으로 개발되는 상품 중 일부를 오피스로 분양하는 트랜드가 지속되고 있음.

2009년 오피스 분양 상품 준공 현황

준공시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(㎡)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
1Q	KBD	강남지웰타워	서초구 서초동	B5/12F	4,983	16,700	2005. 12
	KBD	스타갤러리 브릿지	서초구 서초동	B5/13F	9,079	15,000 ~ 16,000	2006. 9
4Q	CBD	충무로 자이	중구 충무로4가	B7/32F	77,219	11,000	2006. 7
계	–	3건	–	–	91,281	–	–

• 기존에 전체 혹은 일부를 업무시설로 분양을 했었거나, 분양중인 오피스 빌딩 중 2009년 한 해 준공된 빌딩은 총 3개 빌딩, 연면적 합계 91,281㎡로 조사됨. 2005년 이후 2008년 까지 신규 분양 물량이 크게 줄어든 시기에 분양되었던 상품들이 준공되고 있는 바, 2010년에도 금년 수준 내외의 준공이 예상됨.

매매시장 5 | 2010년 분양시장 전망

2010년 분양시장 전망

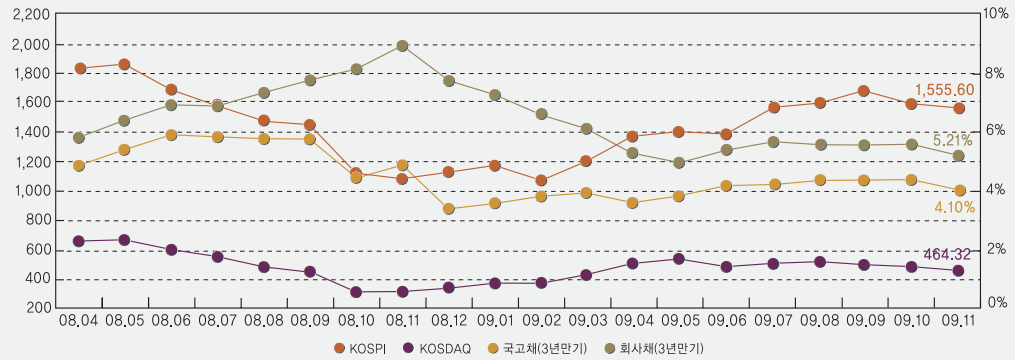
구 분		내 용	비 고
수요	실사용 법인 및 개인 자산가	· KBD를 중심으로 개인자산가들과 중소형법인들의 오피스 매입이 최근 빈번히 이루어지고 있으며, 실물을 선호하는 동 수요층은 분양형 상품에도 관심을 갖고 있는 것으로 판단됨. 이들의 경우 섹션형 보다 층별 또는 통분양에 대한 수요로 이어질 전망	층별 및 통분양
	투자기관	· 유효 매물 부족에 따라 강변테크노마트, 상암IT타워와 같은 복합빌딩이나 구분소유빌딩 뿐만 아니라 YG타워(CBD)와 같은 분양형 오피스에 대한 통분양에도 일부 펀드가 참여했던 바, 적정 분양 매물에 대한 수요 예상	통분양
공급	복합 개발 상품 중 일부	· 균형발전촉진지역 등 서울 기타지역에 소재해 있고, 주거, 판매, 업무 등 복합 개발 진행중인 PJT의 경우 업무시설 일부가 분양형으로 공급 예상	균촉지구 등
	도심재개발 PJT	· 주요 오피스권역 중 CBD 소재 재개발 PJT의 경우 통매각 형태가 대세이나, 이들 중 단독 지분이 아니거나, 조기 자금회수가 필요한 일부 PJT의 경우 지분 일부가 분양형 상품으로 공급될 가능성이 있음	복수지분 재개발 PJT
	기타	· 서울 기타지역 및 수도권 외곽지역의 경우 판매시설 비중이 큰 중소규모 상품 공급 가능성이 있으며, 지역 특색에 맞게 특화되어 공급	지역별 특화
가격		· 경기회복 지연으로 인해 외부 마케팅가격과 실제 계약되는 가격의 차이가 커지고 있음 · 프로젝트의 조기 안정화를 위해 분양가격의 호가 인하사례가 다수 조사되고 있어 당분간 약보합세 유지 전망	약보합세 전망

부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

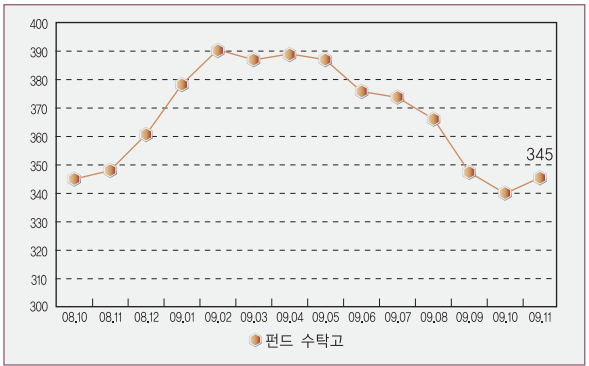
펀드시장 동향

- 부동산관련펀드는 2009년 3/4분기 대비 설정잔액이 감소됨. 2009년 4/4분기에는 13조 2,640억원으로 2009년 3/4분기의 13조 3,898억원 보다 0.9% 감소하였음. 그러나, 전체펀드 중 부동산관련펀드의 비중은 2009년 3/4분기 3.7%에서 2009년 4/4분기에는 3.8%로 증가하였음.
- 2009년 4/4분기에 신규 설정된 부동산관련 펀드는 31개, 설정액은 9,025억원이 되어 2009년 3/4분기의 펀드수(51개)와 설정액(1조 3,420억원)와 비교시 설정액이 32% 정도로 감소하였음.
- 전체 펀드 구성 중 부동산은 전분기 대비하여 2.6%에서 3.0%로 증가하였음.

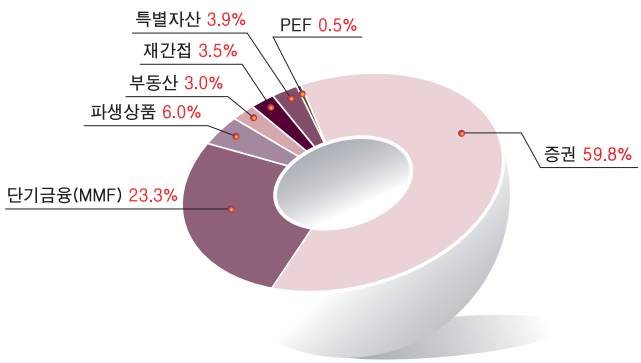
증시 및 금리지표 [단위:포인트]



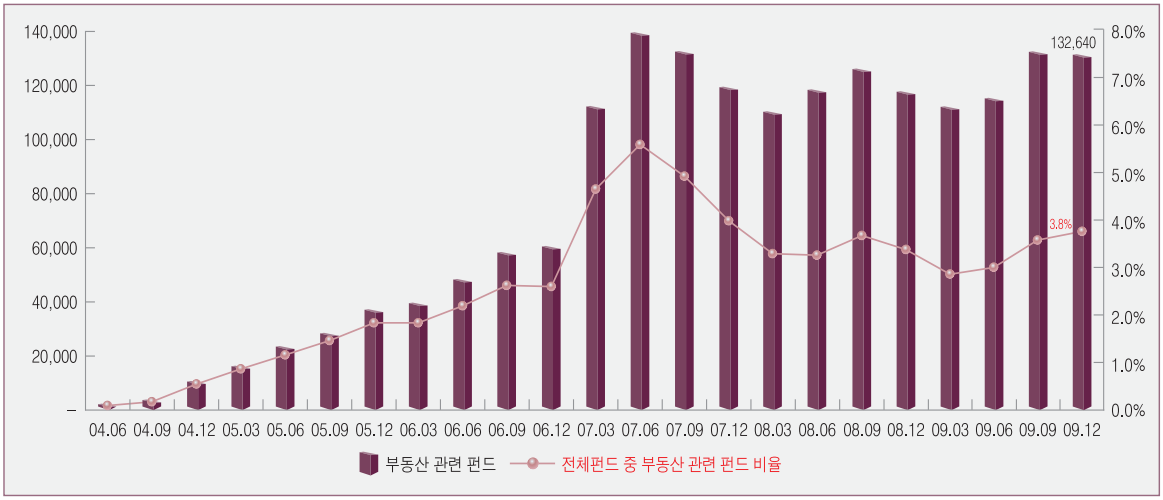
펀드 수탁고 현황 [단위:조원]



펀드 구성 비율



부동산관련 펀드 수탁고 현황 [단위:억원]



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

부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

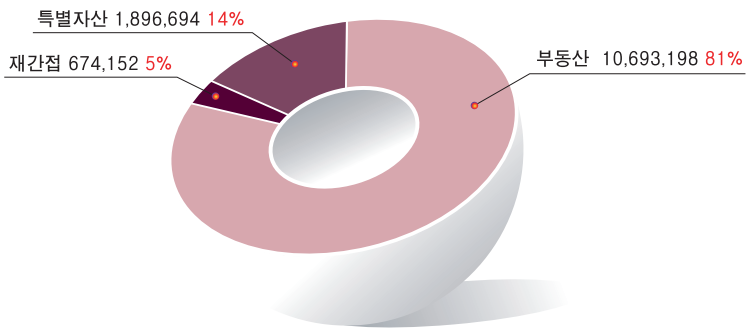
부동산 관련 펀드 분석

- **분석대상** • 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드
- **기준일** • 2009년 12월 7일

설정잔액 기준

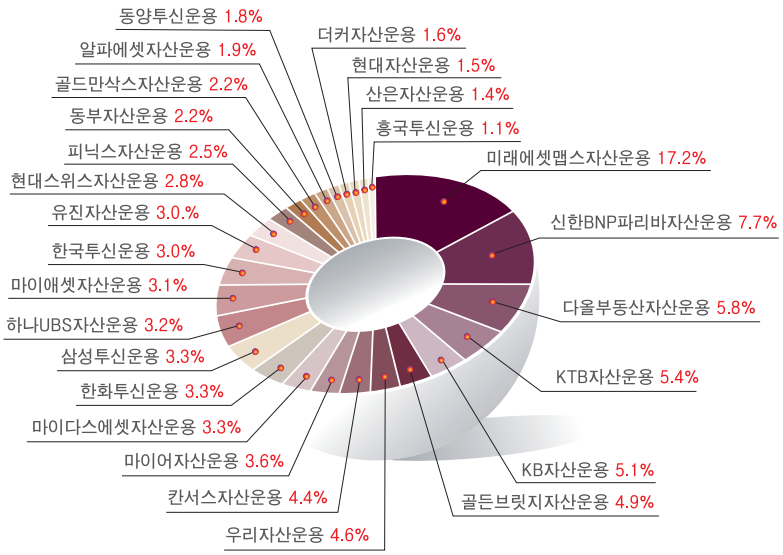
>> 펀드 분류별

[단위:백만원]



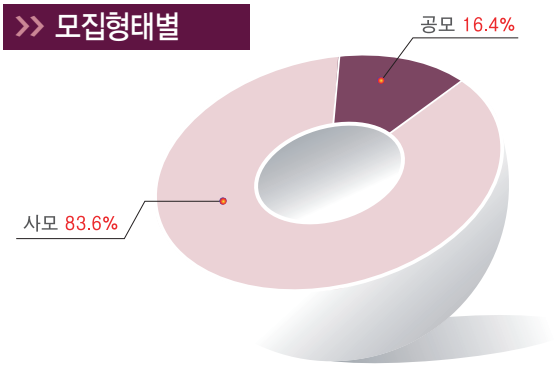
- 2009년 12월 7일 현재 금융투자협회에 등록된 부동산관련펀드는 실물 및 PF에 투자한 부동산 펀드와 부동산 대출채권 등에 투자한 특별자산 펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.
- 부동산펀드의 설정액은 2009년 3/4분기에 9조 8,343억원에서 2009년 4/4분기에는 10조 6,932억원으로 증가하였음.

>> 자산운용사별



- 2009년 12월 7일 현재 설정된 부동산관련펀드 설정잔액 13조 2,640억원 중 미래에셋맵스자산운용이 2조 1,837억원대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 신한BNP파리바자산운용 9,725억원대, 다올부동산자산운용 7,389억원대, KTB자산운용 6,900억원대, KB자산운용 6,482억원대 설정액을 보이고 있음.
- 미래에셋맵스자산운용이 17.2%로 전분기에 이어 가장 높은 비중을 차지하고 있음.

>> 모집형태별



- 2009년12월 7일 현재 설정된 부동산관련펀드 설정액 13조 2,640억원 중 16.4%가 공모를 통하여 모집되었으며, 83.6%가 사모를 통하여 모집되었음. 사모펀드의 비중은 전분기(76.1%)에 비하여 이번 분기(83.6%)에 증가하였음.

부록1 | 부동산펀드 운용현황 분석

2009/9/4 ~ 2009/12/7 신규 설정 펀드 내역

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액(백만원)	모집형태	추가/단위
다올부동산 자산운용	다올랜드칩용인사모부동산투자신탁27	2009-09-23	3,047	사모	단위
더커자산운용	더커금전채권사모부동산투자신탁11	2009-10-08	15,309	사모	단위
	더커금전채권사모부동산투자신탁10	2009-09-29	52,300	사모	단위
	더커금전채권사모부동산투자신탁9	2009-09-17	40,052	사모	단위
동부자산운용	동부사모부동산투자신탁7	2009-11-12	20,447	사모	단위
	동부에프엔뉴하우징사모부동산투자신탁6 [REITs]	2009-10-30	36,250	사모	단위
마이애셋자산운용	마이애셋발리사모부동산투자신탁	2009-10-28	12,515	사모	단위
마이어자산운용	마이어사모한강신도시부동산투자신탁1	2009-11-04	59,150	사모	단위
	마이어사모GT양지부동산투자신탁1-3	2009-10-08	20,134	사모	단위
	마이어사모GT용인부동산투자신탁3-1	2009-09-10	3,061	사모	단위
삼성투신운용	삼성사모부동산투자신탁1	2009-09-29	293,825	사모	단위
신한BNP파리바 자산운용	신한BNPP사모부동산투자신탁13	2009-09-15	31,600	사모	단위
	신한BNPP사모부동산투자신탁15	2009-09-15	-	사모	단위
엠플러스자산운용	엠플러스아시아사모부동산투자신탁1	2009-11-26	20,063	사모	단위
	엠플러스사모부동산투자신탁2	2009-10-28	36,668	사모	단위
유진자산운용	유진리스트럭처링사모부동산투자신탁1	2009-10-14	3,885	사모	단위
한국투신운용	한국투자사모종로플레이스부동산투자신탁32	2009-11-02	42,581	사모	단위
한화투신운용	한화트라이서클사모부동산투자신탁12	2009-09-28	23,828	사모	단위
	한화트라이서클미국사모부동산투자신탁6	2009-09-22	20,228	사모	단위
현대스위스 자산운용	플러스타사모부동산투자신탁1	2009-10-12	42,691	사모	단위
	현대스위스사모부동산투자신탁24	2009-09-16	2,031	사모	단위
	현대스위스사모부동산투자신탁21	2009-09-09	1,882	사모	단위
	현대스위스사모부동산투자신탁22	2009-09-09	3,651	사모	단위
	현대스위스사모부동산투자신탁23	2009-09-09	3,013	사모	단위
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁4	2009-09-30	54,684	사모	단위
흥국투신운용	흥국하이클래스사모부동산투자신탁D-2	2009-12-03	6,774	사모	단위
	흥국하이클래스사모부동산투자신탁D-1	2009-11-30	7,457	사모	단위
	흥국하이클래스사모부동산투자신탁3	2009-11-26	10,124	사모	단위
	흥국하이클래스사모부동산투자신탁6	2009-11-25	5,467	사모	단위
	흥국하이클래스사모부동산투자신탁5	2009-11-24	20,567	사모	단위
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁35	2009-11-16	9,200	사모	단위

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

부록2 | 2010년 부동산 관련 주요 변경 제도

· 2010년에 개정, 변경 및 시행 예정인 부동산 관련 제도는 다음과 같음.

(출처 : 기획재정부, 금감원 등)

제도	2009년	2010년	시행시기
해외펀드 비과세 일몰 종료	국내에 설정된 펀드가 해외상장 주식에 투자한 경우 해외상장주식매매 · 평가이익에 대해 비과세	* 과세 전환 * 비과세 기간 중 발생한 해외상장주식 매매 · 평가손실에 대해서는 '10.1.1 이후 '10.12.31까지 발생한 과세대상이익과 상계	1월
미분양주택 리츠 · 펀드에 대한 법인세 추가과세 배제기간 연장	미분양 리츠 · 펀드가 건설사로부터 '09.12.31까지 취득한 미분양주택을 양도하는 경우 법인세 추가과세(30%) 면제	* 동 제도 적용시한을 '10.2.11까지 취득(계약체결 기준)분으로 연장	1월
부동산 등 양도소득에 대한 예정신고세액공제 폐지	양도세 예정신고세액 공제	* 공제 폐지 및 부동산 양도세 예정신고 의무화 * 부동산 등 양도 후 2개월 내 신고 및 납부를 하지 않는 경우 신고불성실가산세 및 납부불성실 가산세 부과	1월
법인세 최고세율 인하 2년 유예	2010년 부터 2단계 법인세율 인하 예정	* 재정건전성 확보 등을 감안하여 대법인에 적용되는 법인세 최고세율 (높은 법인세율) 인하를 2년간 유예 * 중소기업 대상 낮은 세율은 당초대로 인하 (22%→20%)	1월
임시투자세액공제제도 적용 변경	2009년까지 기업이 사업용 자산에 투자한 금액에 대해 10%를 소득세 또는 법인세에서 공제	* 기업의 지방에 대한 투자 유도 및 지역경제 활성화를 위해 지방투자분에 한해 임시투자세액공제제도의 일몰을 1년 연장 * 공제율은 10%→7%로 축소	1월
지방이전 기업에 대한 법인세 등 감면 확대	수도권 과밀억제권역에서 지방으로 이전하는 기업에 법인세 · 소득세 각각 5년간 100%, 2년간 50% 감면	* 7년간 100%, 3년간 50%로 기간 확대	1월
도로명 주소를 법적주소로 병행사용	지번주소가 법적주소로 사용	* 2010년 상반기까지 도로명주소 시설물 설치 완료 및 하반기 전국 일제 고지 · 고시 * 지번주소와 병행 사용 및 '12년 전면 사용	하반기 (11월 예정)
부동산투자이민제도 도입	외국인 투자자가 직접 경영에 참가하는 직접투자 방식에만 기업투자체류자격 적용	* 국내 특정부동산에 일정금액 이상을 투자한 외국인에게 거주자격을 부여하고 국내체류기간이 5년 이상일 경우 영주자격 부여	1월
공익사업 수용에 따른 보상채권 만기보유시 양도세 감면 확대	양도세 감면율 : 30% 감면한도 : 연간 1억원	* 공익사업 수용 현금보상금의 부동산시장 재유입 등을 방지하기 위해 보상채권을 만기까지 보유하는 경우에 양도세 감면율 확대 * 30%→40%(만기 3년이상), 50%(만기 5년이상) * 연간 1억원→2억원(5년간 3억원)	1월
펀드판매회사 이동제도 시행	판매사 이동시 기존 펀드 환매 후, 새 판매사 판매수수료 추가 부담	* 투자자가 환매수수료 등의 추가 부담없이 판매회사를 변경 가능	1월

부록2 | 2010년 부동산 관련 주요 변경 제도

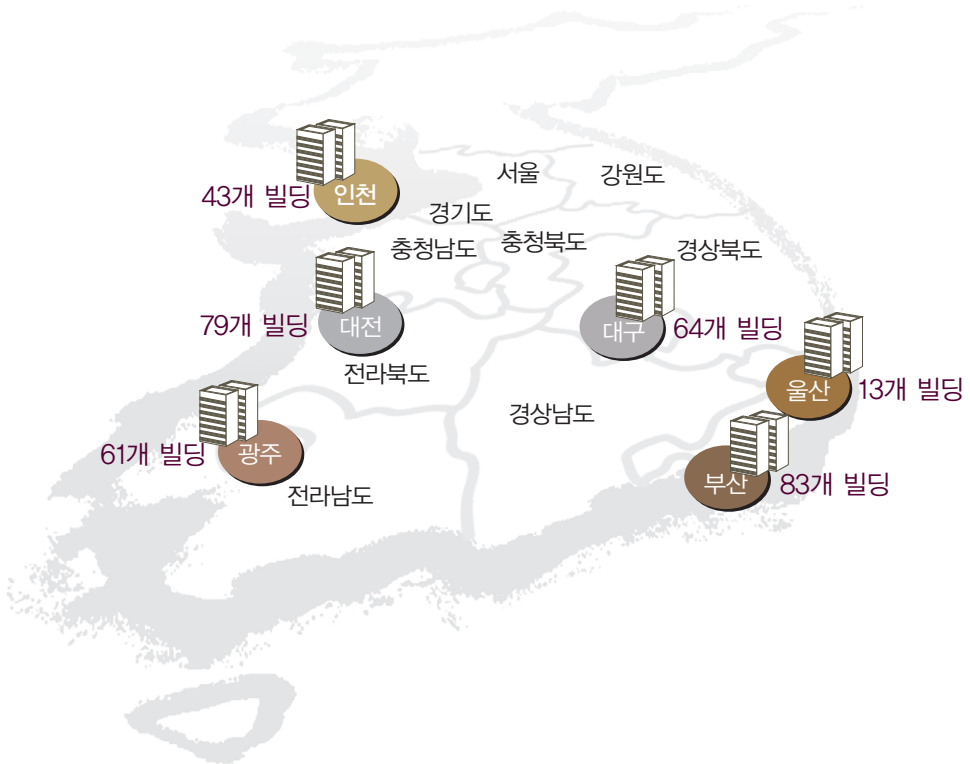
제도	2009년	2010년	시행시기
금융투자전문인력 자격 및 시험 제도 개편	금융투자 전문인력 자격시험 11 종류	* 금융투자상품별 · 기능별 자격 및 시험 통폐합 (7개 자격, 6개 시험) * 부동산펀드투자상담사 자격시험 → 펀드투자상담사로 통합 * 자격시험 유효기간(5년) 도입	2월
노후산단 재정비사업 대상지역 확대	산업단지에 국한	* 재생사업지구를 일반 공업지역까지 확대 * 산업단지와 난개발된 주변지역을 통합개발 가능	3월
자산운용보고서 제도 개선	매분기 동일한 자산운용 보고서 제공 직접 또는 우편발송 교부 원칙 고객 신청시 이메일 교부 가능	* 연차보고서와 분기보고서로 구분하여 분기보고서는 기재사항 간소화 * 우편발송은 고객이 신청하는 경우만 제공 * 고객이 신청하지 않은 경우에는 직접 또는 이메일 교부	4월
시공평가의 객관적인 평가기준 마련	정성적, 포괄적 평가항목에 평가자 개인의 주관적 판단에 따라 평가	* 시공평가시 100% 정량화된 평가기준에 따라 평가를 시행토록 개선	상반기
산업단지 개발방식에 대한 사업시행자의 선택권 인정	산업단지 개발시 2008.9.6 이후 신규로 지정되는 산업단지에 대하여 일률적으로 모두 특례법을 적용	* 사업시행자가 시행여건 등 편의에 따라 '산입법' 또는 '특례법'에 의한 절차를 선택하여 개발 * 특례법 제정 당시 산입법에 따라 이미 실시계획이 승인된 산업단지에도 적용	상반기
부동산 가격공시 및 감정평가 제도 개선	미성년자를 결격사유 중 하나로 규정	〈신설〉 * 감정평가 적정성에 대한 사전심사제 * 미등록 감정평가사의 영업행위에 대한 징계 * 감정평가 업무수주와 관련하여 금품 등 제공금지 의무 * 감정평가사 연수교육 * 감정평가법인의 자본금 규정(2억원) 〈확대〉 * 감정평가사 자격 취소요건 〈삭제〉 * 감정평가사 결격사유 '미성년자'	입법예고
부동산 개발업의 관리 및 육성제도 개선	부동산개발업을 하는 법인에서 근무한 경력만 인정 전문인력의 일시적 등록요건 미달 허용기간 50일 이내	* 공동사업주체간의 공동사업운영에 필요한 사항 (협약체결 방법, 책임 한계 등)을 규정한 표준협약서를 고시 * 부동산개발 전문인력의 인정범위 확대(개인사무소에 근무 포함) * 전문인력의 일시적 등록요건 미달 허용기간 연장(80일 이내)	입법예고

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 11월 1일 ~ 2009년 11월 30일



광역시별 임대 정보

(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	2,747	2,704	2,238	2,020	1,971	1,623
보증금	463.5	542.8	631.4	467.4	651.1	399.6
월임대료	23.9	24.7	14.9	16.2	14.3	14.5
관리비	18.5	16.8	16.3	16.2	16.3	12.8
공실률	7.5%	5.8%	6.4%	7.8%	6.1%	8.6%
전환률	12.4%	16.1%	11.7%	12.0%	11.6%	15.1%

Consulting

· 국민연금관리공단 부산회관 관리운영방안

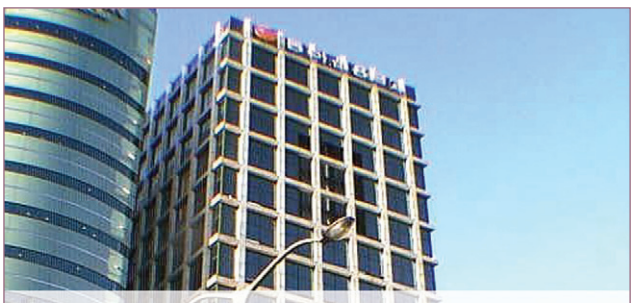
· 도시개발공사 상암동 DMC 외국인임대주택 및 벤처오피스 관리운영방안

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
• MBC경영센터	22,748㎡	B4/16F

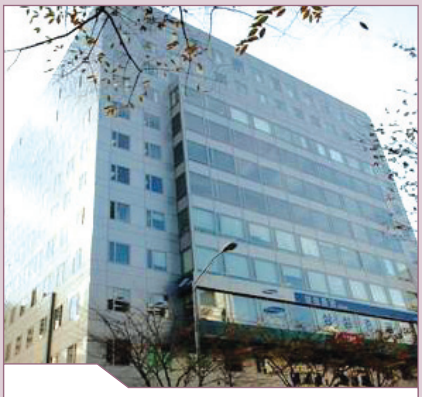
Project Management

• 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

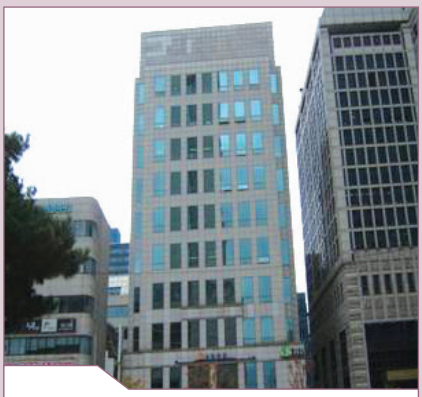


센트럴타워

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

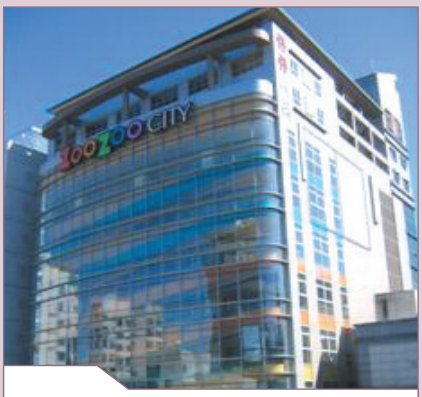
트러스트타워

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



강남M타워(구, 단월드)

주 소	강남구 삼성동 154-11
규 모	B5/10F
연 면 적	11,827㎡
준공시기	1995년



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

현대인텔렉스빌딩

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

제일약품빌딩

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

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

데이콤빌딩

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

유니퀘스트빌딩

주 소	성남시 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

대일빌딩

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

미근동 업무용 빌딩

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

디오센터

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

유진투자증권빌딩

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

삼성힐타워

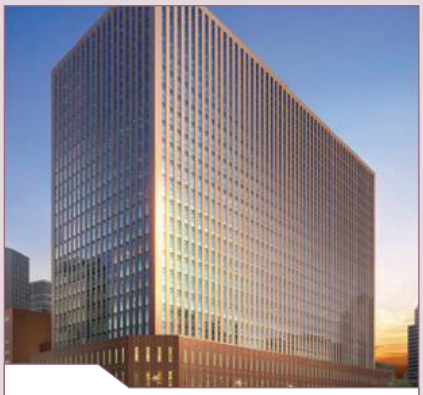
주 소	부산시 남구 문현동 383-1
규 모	B2/33F
연 면 적	13,639㎡
준공시기	2002년

분당 M타워

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

분당스퀘어

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

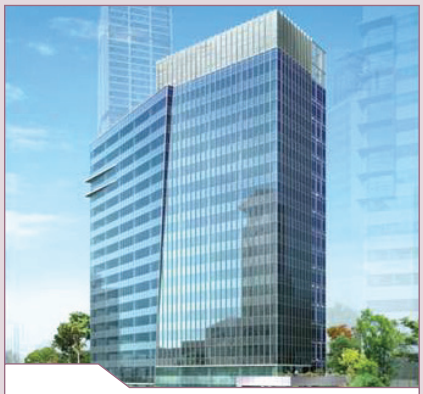


서울스퀘어 (구,대우센터)

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

POSCO E&C타워

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



중림동 오피스타워

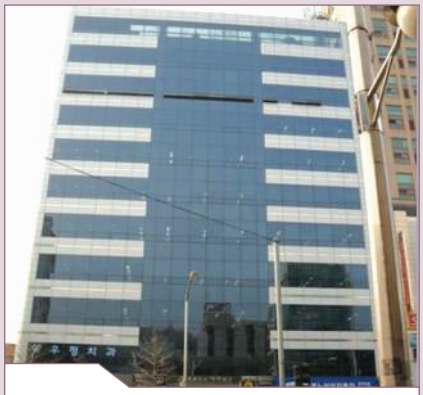
주 소	중구 중림동 419
규 모	B6/17F
연 면 적	34,128㎡
준공시기	2010년 9월(예정)

종로 플레이스

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

MBC경영센터

주 소	영등포구 여의도동 34-1
규 모	B4/16F
연 면 적	22,748㎡
준공시기	1987년



경동제약빌딩

주 소	관악구 봉천동 1659-5
규 모	B4/10F
연 면 적	12,324㎡
준공시기	2002년

오피스빌딩 **임대**실적

2009~2008

[분당 M타워] 분당구 구미동 / 46,126㎡ / B4,8F
[삼화빌딩] 강남구 삼성동 / 40,480㎡ / B7,20F
[미근동 업무용빌딩] 서대문구 미근동 / 29,973㎡ / B7,19F
[유진투자증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 40,440㎡ / B6,20F
[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
[MBC경영센터] 영등포구 여의도동 / 22,748㎡ / B4,16F
[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
[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

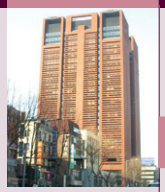
[세우회빌딩] 영등포구 여의도동 / 32,732㎡ / B4,14F
[대한제지빌딩] 광진구 광장동 / 19,421㎡ / B6,10F
[초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F
[서울상공회의소빌딩] 중구 남대문로4가 / 113,907㎡ / B6,20F
[하나증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 49,296㎡ / B7,19F
[연세세브란스빌딩] 중구 남대문로5가 / 108,887㎡ / B6,24F
[신일빌딩] 중구 충무로2가 / 16,244㎡ / B1,12F
[명동신영증권빌딩] 중구 을지로2가 / 11,136㎡ / B5,12F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

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 최유효 활용방안 수립
부산 제2롯데월드 신축 관련 부산시 오피스시장 동향 및 오피스부분 적정 가치 평가 컨설팅
강남구 역삼동 아비스타 R&D센터 적정가치평가 컨설팅
강남구 역삼동 데이콤빌딩 적정가치평가 및 매입타당성 검토
GERE 정기 오피스 Market Research 컨설팅
강변테크노마트 오피스부분 적정 임대가 산정 및 마케팅 방안 컨설팅
용산구 한남동 불보빌딩 매입 타당성 검토
종로구 인의동 종로플레이스 오피스 투자자문 컨설팅
서대문구 충정로 오피스 재개발 PJT 적정가치평가 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㈜ 서초동 킴스타워 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 투자기관 동향 컨설팅
군포시 산본동 성우빌딩 가치평가 컨설팅
마포구 상암동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
강남구 대치동 글라스타워 층별 임대가 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
KR1 CR리츠(대우센터) 투자 타당성 검토
영등포구 여의도동 세실빌딩 가치평가 컨설팅
강남구 역삼동 역삼신영타워 가치평가 컨설팅
부산시 남구 문현동 삼성힐타워 상가 적정 임대가 산정 및 MD 컨설팅
용산 재개발지역 오피스 사업타당성 검토

2006

마포구 상암동 팬택 R&D센터 Retail MD 컨설팅
성남시 판교 테크노밸리 오피스 투자 타당성 검토
SK 네트웍스 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 최유효 방안 도출

2002

원리연구회 명륜동부지 최유효 이용방안
희성전선 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 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 최유효 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 새한종금사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
중구 을지로6가 두산타워 오피스 부문 사업성 분석
행당동 대림아파트 단지내 상가 최유효 마케팅 전략수립

1996

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

1995

전주시 해창주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
송파구 잠실동 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
강남구 신사동 근린생활시설 사업성 검토
송파구 방이동 대우 유토피아 오피스텔 사업성 검토
송파구 신천동 한빛웰니스 비주거부분 사업성 검토
성동구 금호동 두산아파트 단지내 상가 사업성 검토
성동구 마장동 현대아파트 단지내 상가 사업성 검토
도봉구 쌍문동 신원 주상복합 사업성 검토
서초구 서초동 한미자동차학원 부지 분양가 및 임대가 산정
용산구 한강로 용성테크노빌 사업성 검토
양천구 목동 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 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 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 분양전략 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

청주테크노폴리스 맞춤형 첨단 복합산업단지

신영이 개발하는 첨단복합산업단지 청주테크노폴리스
2010년 대한민국 신산업의 역사가 시작됩니다!

원스톱 복합도시 청주테크노폴리스는 쾌적한 자연환경, 고급주거단지, 다양한 문화시설 및 레저시설, 그리고 교육환경까지, 어느 것 하나도 빠지지 않는 완벽한 자족도시를 자랑합니다. 산업단지를 넘어선 또 하나의 도시, 청주테크노폴리스입니다.

저탄소 녹색성장

청주테크노폴리스는 정부의 중장기적인 에너지 마스터플랜인 저탄소 녹색성장과 발맞춰 태양광 발전소 등 친환경 대체에너지 생산 설비 기업을 적극 지원합니다.

자연이 숨 쉬는 휴먼도시

단지 곳곳에 물과 숲이 있는 각종 테마공원이 조성되어 업무에 지친 피로를 말끔히 씻어줍니다. 실개천이 흐르는 공원길을 가족과 함께 산책하며 자연과 함께 호흡할 수 있습니다.

One-Stop Life 산업단지

청주테크노폴리스는 대규모 상업단지에 대형 쇼핑시설, 영화관 등의 문화 및 쇼핑시설은 물론 호텔, 관공서 등의 비즈니스시설, 고급주거단지를 구성하여 One-Stop Life가 가능합니다.

파격적 세제지원

- ◈ 소득세 10년간 면제 및 감면
- ◈ 법인세 10년간 면제 및 감면
- ◈ 취득세 면제
- ◈ 등록세 면제
- ◈ 재산세 수도권지역 면제 및 감면

※상기 세제지원 사항은 기업마다 다를수 있습니다.
세제지원 문의 청주시 기업지원과 : 043-200-2306

향후 추진일정

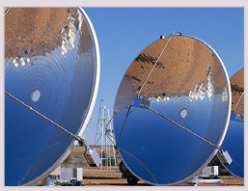
- ◈ 2010년 10월 착공 예정
- **◈ 2010년 10월 용지분양 예정**
- ◈ 2013년 09월 단지준공 [1차] 예정

대한민국 국토의 중심 청주,
대한민국 기업 인프라의 중심, 청주테크로폴리스!

청주테크노폴리스는 첨단 산업단지로서 최적의 입지조건을 보유하고 있습니다. 국토의 중심에 위치한 지리적인 조건, 전국을 잇는 입체적인 교통, 네트워크 형성이 가능한 산업 클러스터 등 성공투자를 위한 모든 조건을 갖추고 있습니다.

세계와 전국을 잇는 교통 중심지

중부고속도로, 경부고속도로를 통한 전국 어디나 2시간이내 이동이 가능하며 고속철도와 청주국제공항으로 해외 수출 및 비즈니스가 가능합니다.



아시아 솔라밸리

충청북도에서 적극 추진 중인 아시아 솔라밸리는 청주~오창~증평~음성~충주를 잇는 태양광 관련 미래 신성장 사업으로 그 중심에 청주테크노폴리스가 있습니다.

다양하고 편리한 기업환경

초고속 통신망 확보, 대청호, 충주댐의 용수관로를 통한 산업용수, 지역난방 및 도시가스공급 및 안정된 전력공급으로 완벽한 산업 기반시설을 갖추고 있습니다.

AMC Information

CHEONGJU 청주시 신영

대우건설 kdb 산업은행

문의전화

02-6001-2501

* 상기 지역도 및 내용 등은 소비자의 이해를 돕기위한 이미지컷이므로 향후 사업추진 상황에 따라 변경될 수 있습니다

Fourth Quarter 2009 Office Market Report

OFFISCOPE

오피스 시장 동향 보고서 1990년 등록 · 2010년 1월 발행 통권 36호

신영에셋

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