

OFFISCOPE

First Quarter
2010 Office Market Report

1 | 4

오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend
오피스 시장 캘린더

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

오피스 매매시장 동향
시장 분석 및 전망

오피스 분양시장 동향
시장 동향 및 전망

부록
부동산 펀드 운용현황분석
부산광역시 오피스시장 현황 분석
6대 광역시 오피스 임대시장 현황

OVERVIEW COMPANY

(주)신영 / (주)신영에셋 회사소개

- 회사명** · 주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋
- 대표자** · 대표이사 정춘보
- 자본금** · 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
- 설립** · 1984년 4월 신영기업 창립
1989년 3월 23일 법인으로 전환 설립등기
- 주소** · 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 4월 통권 37호

■ 발행처 : (주)신영에셋

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

First Quarter 2010 Office Market Report

CONTENTS

www.syasset.com

1	오피스 시장 Trend	
	오피스 시장 캘린더	02
2	오피스 임대시장 동향	
	조사 개요 및 빌딩 등급 분류	04
	권역별 정보	07
	수급 동향 분석	13
	시장 분석 및 전망	17
3	오피스 매매시장 동향	
	시장 동향	22
	시장 분석 및 전망	23
4	오피스 분양시장 동향	
	시장 동향	26
	신규 분양 사례	27
	준공 사례	28
	2010년 2/4분기 분양시장 전망	29
5	부록	
	부동산 펀드 운용현황 분석	30
	부산광역시 오피스시장 현황 분석	34
	6대 광역시 오피스 임대시장 현황	38

Trend1 오피스 시장 캘린더

- 2010년 1/4분기 서울시 오피스 시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차 계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일자	구분	내용	비고
2010. 1. 4	리츠	현재 국내 운영중인 리츠는 지난해 17곳이 신규 설립되어 36곳이며, 자산규모는 7조 952억원으로 2008년 말 대비 2조 1,749억원(44.2%) 증가	국내 리츠(REITs) 시장 상승세
1. 4	개발	'용산 참사' 보상협상 타결로 용산구 한강로3가 63-70 일대가 주상복합, 오피스빌딩 등으로 구성된 복합단지로 개발 예정. 2010년 6월 착공, 2014년 완공 목표	용산4 구역 재개발 사업 본격화
1. 5	매매	오뚜기는 강남구 대치동 영동대로변에 소재한 한국토지주택공사빌딩을 537억원에 매입하여 사옥으로 사용 예정	B5/9F 17,017㎡
1. 5	펀드	최근 신규 부동산 펀드로 기관 투자자들의 자금이 대량 유입, 대부분 대출형 펀드로 투자 리스크가 적어 안정적 수익 낼 것을 기대	생명보험사·연기금 등 기관 부동산펀드 투자 증가
1. 6	투자	국민연금이 일본, 런던에 이어 호주 오피스 빌딩 Aurora Place를 매입함 시드니 소재 프라임급 빌딩으로 7,500억원 규모	국민연금 투자 다각화
1. 6	신축 이전	송도 갯벌타워에 있던 인천경제통상진흥원이 2011년 6월 완공되는 인천 남동공단 내 남동비즈니스센터로 이전 예정	동일 권역 내 이전 (인천→인천)
1. 12	이전	웅진 케미칼이 총무로 소재 극동빌딩으로 이전함. 기존 웅진홀딩스, 극동건설, 웅진식품 등과 함께 계열사간 시너지 효과 기대	공덕동→총무로 (YBD→CBD)
1. 13	매매	프로야구선수 이승엽은 신분당선 연장선 개통 예정(신성구역)인 성수동 에스콰이어 사옥을 293억원에 매입	B3/10F 연면적 9,881㎡
1. 14	이전	통신장비 업체인 시스코는 인도에서 운영중인 u시티 연구센터를 송도 동북아트레이드타워로 이전 예정	시스코글로벌센터 송도 유치
1. 16	동향	대형 공실 증가에 따라 산재해 있던 조직을 통합하여 임대 및 매입을 통한 통합 사옥 이전 수요 증가	올림푸스, 웅진그룹, 교원그룹, 현대그룹 등
1. 17	매매 신축	KT는 GS건설로부터 CBD 소재 청진1지구를 2,000억에 매입하여 오피스빌딩 건립 예정. 2012년 말 완공 예정으로 준공 후 사옥으로 사용 예정	B7/23F 연면적 51,413㎡
1. 19	이전	LG전자와 LG이노텍이 서울역 인근 서울스퀘어로 이전. 기존 빌딩에 선입주한 LG상사, LG화학, LG디스플레이 및 인근 신축빌딩에 임차 예정인 LG텔레콤과 함께 주요 계열사가 서울역 인근에 집재	LG그룹 주요 계열사 서울역 인근 대거 이전
1. 20	이전	흥국증권이 신문로에 위치한 흥국생명빌딩으로 사옥 이전. 동 업체의 법무부, 채권부 및 리서치센터 여의도 사무소는 유지	여의도→신문로 (YBD→CBD)
1. 21	동향	NHN, 그라비티, 네오위즈 등 테헤란벨리에 밀집한 온라인게임 업체들이 기업 성장에 따라 규모가 커지면서 비용 절감 및 공간 확보 등의 이유로 구로·분당·상암 등으로 이전 또는 이전 예정	BBD 및 구로 집재
1. 21	동향	건설업체들이 지역 개발 사업 수주를 위해 4대강 사업지 등 대규모 개발이 예정된 지역으로 본사 주소지 이전	포스코건설, 극동건설, 신동아건설 등 다수 기업

일자	구분	내용	비고
2010. 1. 22	매매	티맥스소프트는 분당사옥(제1,3연구소)을 세광에너지에 매각과 더불어, 향후 3년간 Leaseback 예정	제1연구소 : 107억원 제3연구소 : 120억원
1. 25	이전	현대차 그룹 계열사인 엠앤소프트는 논현동에 위치했던 본사를 용산구 원효로 소재 현대자동차 사옥으로 이전	논현동→ 원효로 (KBD→ Others)
2. 4	개발	인천경제청은 인천공항 인근 용유도, 무의도 일대에 문화관광레저복합도시 조성 예정. 해양레저시설, 테마파크, 호텔·리조트, 교육 및 문화시설, 정주시설 등으로 구성되며 2020년 완공 목표.	총 사업비 10조 2,000억원 개발면적 24.4km ²
2. 8	정책	정부는 부동산 임대업의 세원 투명화를 위해 부동산 임대업자에 대한 세원 추적을 강화, 임대차 계약서 갱신시 계약서 사본제출 의무화 예정임	부가가치세법 시행령 7월부터 시행
2. 9	이전	KT의 개인고객 부문, 홈고객부문 및 코퍼레이트센터 등이 분당 본사에서 서초동 신축빌딩(동익성빌딩)으로 이전함	분당→ 서초동 (BBD→ KBD)
2. 13	동향	한화증권이 미국 푸르덴셜 금융 자회사인 푸르덴셜투자증권과 푸르덴셜자산운용을 인수	증권 지분 100%, 자산운용 지분 99.84% 취득
2. 18	이전	지어소프트는 디지털오션과 합병에 따른 사무공간 확보를 위해 서초동 대릉서초타워로 본사 이전함	도곡동→ 서초동 (KBD→ KBD)
2. 19	이전	교원, 교원L&C 등 교원그룹 주요 계열사는 2008년 연말에 매입했던 을지로입구역 소재 내외빌딩으로 이전함	관철동→ 을지로 (CBD→ CBD)
2. 20	매매	핸디소프트는 은행 차입금을 상환하고 재무구조를 개선하기 위해 용인시 기흥구에 위치한 토지 및 건물을 종근당에 매각	매각금액 308억원
3. 2	펀드	2009년 2월 자본시장법 시행 이후 펀드로 유입되는 신규 자금 감소. 펀드 신고서에 대한 감독 강화 등에 따라 신규 펀드 출시 급감	2008년 1,316건 →2009년 526건(60% ↓)
3. 5	준공	롯데그룹은 양평동 신사옥을 신축·완공함. 롯데제과, 롯데홈쇼핑, 롯데삼강 등 롯데그룹 주요 계열사 입주 예정으로 계열사 간의 시너지 효과로 사업효율성 증대 기대	B3/19F 연면적 45,289m ²
3. 8	동향	국내 주요 기업 오피스 사용 면적 순위는 삼성, LG, SK, KB금융, 우리금융 등의 순으로 조사됨	2008년 기준
3. 10	이전	현대상사가 현대자동차, 현대모비스, 현대건설 등이 입주해 있는 계동사옥으로 이전	2개층 사용
3. 11	펀드	하나금융지주는 다올신탁과 다올자산운용을 인수하여 각각 하나다올신탁과 하나다올 자산운용으로 사명을 변경	하나금융 부동산신탁업무 출범
3. 16	준공	NHN의 분당구 정자동 신사옥이 준공됨에 따라, 본사 및 성남에 흩어져 있던 계열사 통합 이전 예정	B8/28F 연면적 101,661m ²
3. 18	리츠	국토해양부는 리츠(REITs)의 국내 부동산 처분 제한기간 단축 등을 내용으로 하는 '부동산투자회사법' 시행령 및 시행규칙 개정안을 입법예고	국내부동산 처분 제한기간 단축(3년→1년)
3. 18	개발	풍산은 엠아이알산업개발(주)로부터 총정로3가 84외 44필지를 950억에 매입하였으며, 사옥 신축 예정임	B7/15F 대지면적 4,362m ²
3. 22	매매	삼성투신운용이 정동PFV로부터 신축중인 중구 정동 소재 정동빌딩을 매입함. 5월중 잔금 납부 및 등기 예정임	매입금액 1,780억원
3. 23	이전	서초동에 위치했던 오비맥주는 강남역 인근 화인타워로 본사를 이전	서초동→ 역삼동 (KBD→ KBD)

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** 2010년 2월 1일 ~ 2010년 2월 28일
- 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)

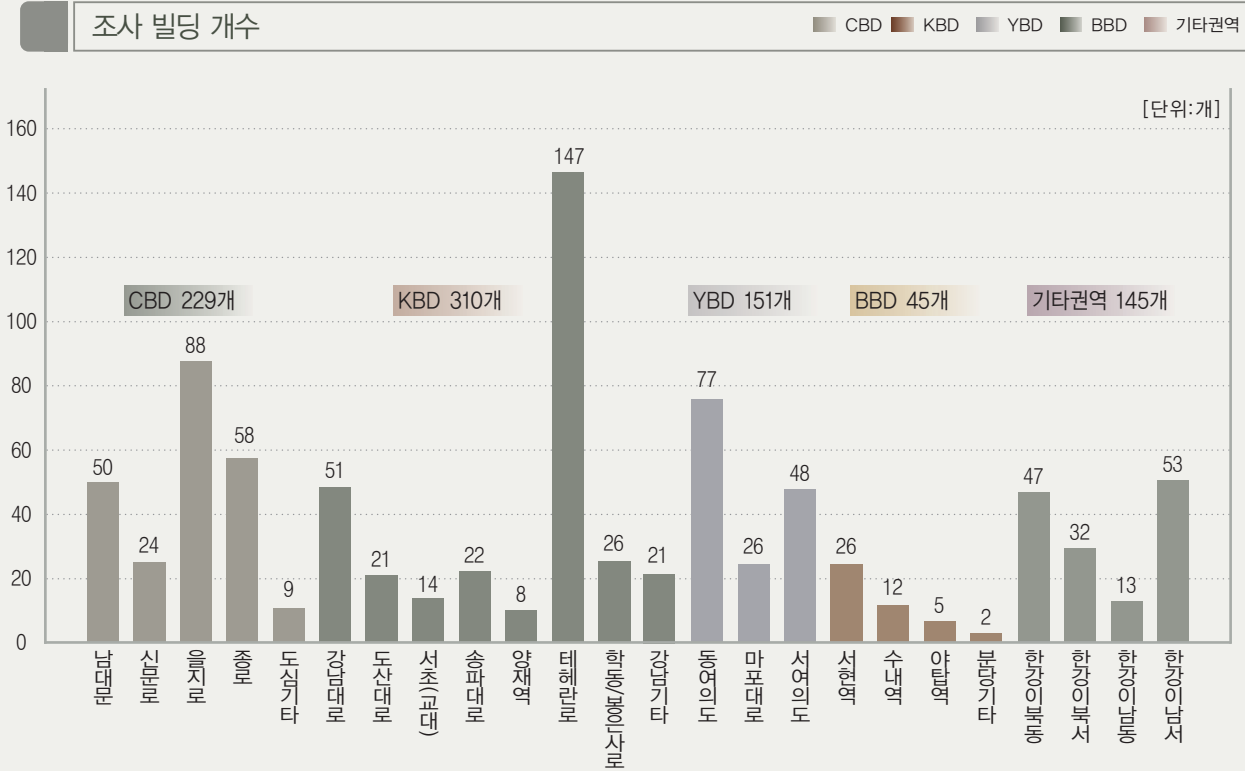
3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함
 (한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

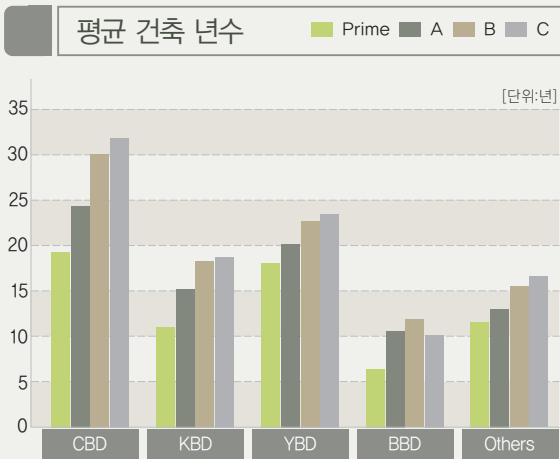


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

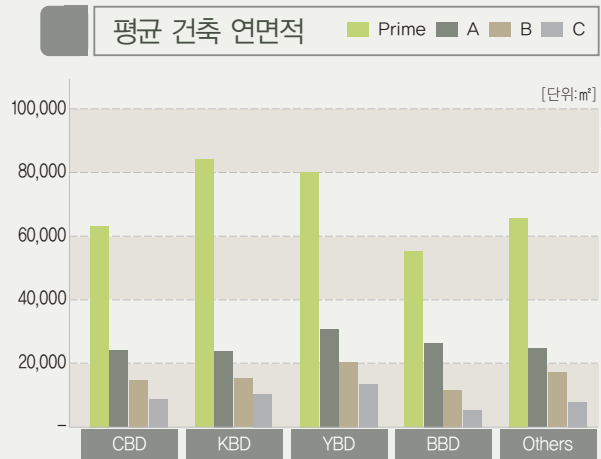
조사 빌딩 개수



평균 건축 연수



평균 건축 연면적



- 빌딩 건축 연수는 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 오피스 시장의 특성상, 서로 다른 오피스 건물의 임대료를 상호 비교하기 위해서 월세 방식의 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

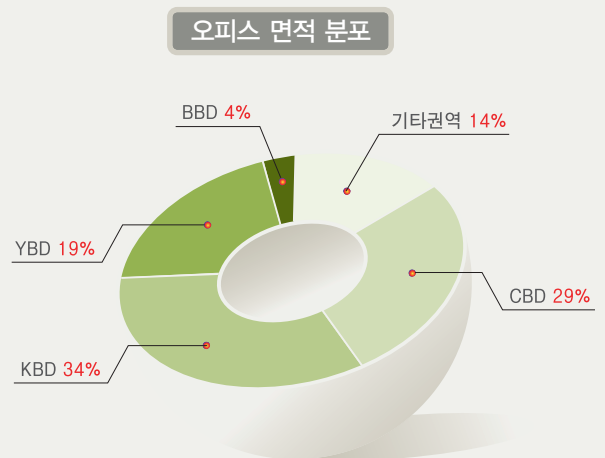
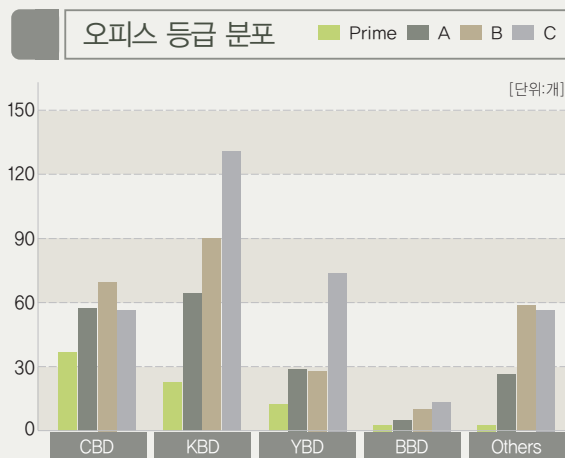
- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준, 즉 임대가, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4~5개의 등급으로 분류한 것임.
- 본 보고서에서는 조사 여건을 고려하여 건축연면적, 월세, 지하철까지의 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음.

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
월세(㎡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



임대시장 2 권역별 정보 - CBD(Central Business District)

- 2009년 4/4분기 대비 전세환산가는 0.5%, 월세는 0.4% 상승됨. 연초 임대료 인상시기가 도래했으나 최근 신규 공급에 따른 불안으로 영풍빌딩, 연세재단빌딩, 이마빌딩 등 일부 빌딩만이 기준가를 인상했고, 전반적으로 동결 추세를 나타냄. 다만, 권역 평균 임대가 수준은 전분기 대비 1% 가량 상승되었으나, 광화문 교보빌딩, HSBC빌딩, 서울스퀘어 등에 이어 충무로 소재 프라임 등급 빌딩인 극동빌딩도 임대면적에 주차장 면적 등을 포함하여 전용률을 하향 조정(76%→63.21%)하여 임대면적당 기준가격을 하향 조정하였기 때문에 상승폭이 낮아짐.

신규 공급 빌딩 기준층 임대 마케팅가 : 정동빌딩 3.3㎡당 보증금 830천원, 월세 83천원 수준

- 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 상승된 3.7%로 조사됨. 전분기 전면 리모델링을 마치고 시장에 공급된 초대형 빌딩인 서울스퀘어(132,806㎡)의 공실이 벤츠코리아, LG전자 등의 신규 계약으로 급격하게 감소되었기 때문에 A등급 규모의 정동빌딩(39,144㎡)의 신규 공급에도 불구하고 공실률 상승폭은 크지 않았음.

주요 공실 : 서소문동 O타워 27,800㎡, 남대문로 S타워 27,000㎡, 신문로 J빌딩 12,700㎡ 등

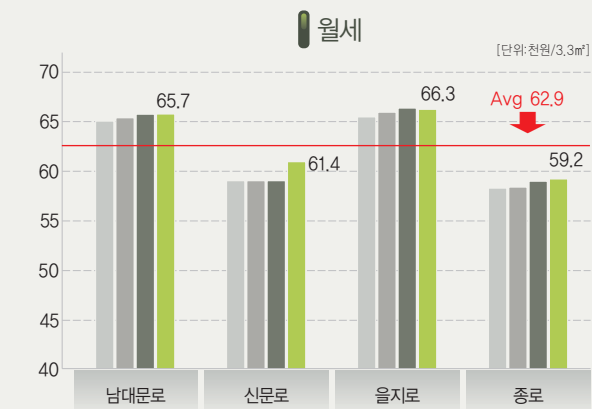
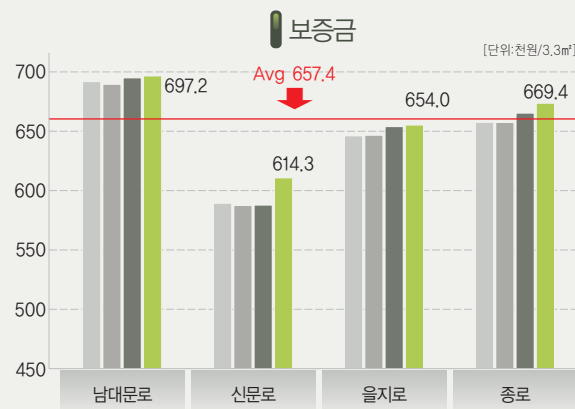
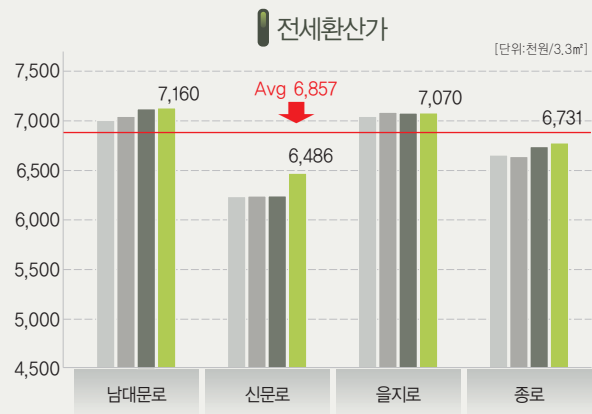
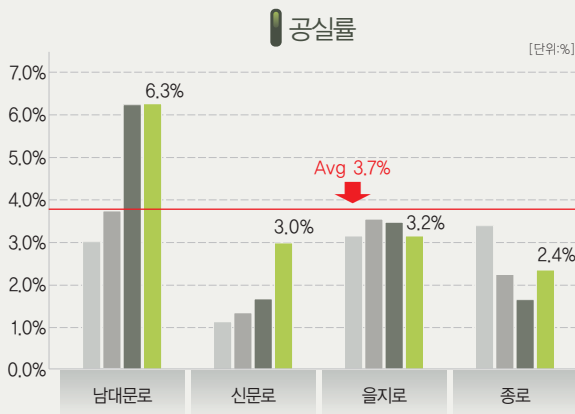
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.7 (0.2%p△)	6,857 (0.5%△)	657.4 (0.5%△)	62.9 (0.4%△)	28.0 (0.3%△)	12.4 (-)
Prime	6.6	9,903	890.2	91.5	35.7	12.3
A	3.0	7,240	707.4	66.7	29.3	12.3
B	3.7	5,869	555.9	55.7	25.4	13.0
C	2.6	5,494	564.2	47.1	24.2	11.6

세분권역별 임대 정보

■ 2Q_09 ■ 3Q_09 ■ 4Q_09 ■ 1Q_10



임대시장 2 권역별 정보 - KBD(Kangnam Business District)

- 2009년 4/4분기 대비 전세환산가는 1.3%, 월세는 0.8% 상승됨. GS타워, 해성 1·2빌딩 등 테헤란로 소재 일부 빌딩의 기준가 인상과 더불어, 권역 평균 임대가를 상회하는 A등급 규모 임대 목적 빌딩의 신규 공급(동익성봉빌딩, 삼성동3빌딩)으로 인해 서울시 평균을 상회하는 상승률을 기록함. 다만, 3대권역 중 가장 높은 공실률을 유지하고 있어 각각 5.0%, 2.0%가 상승되었던 2008년 1/4분기와 2009년 1/4분기 상승률 대비 상승폭은 둔화됨.

신규 공실 공급 빌딩 기준중 임대 마케팅가 : 삼성동3빌딩 3.3㎡당 보증금 720천원, 월세 72천원 수준

- KBD 공실률은 전분기 대비 0.3%p가 상승되며 5%대(5.2%)로 올라섬. 5%대를 기록했으나, 금분기 공실률 상승의 주된 원인이 신규 공급의 영향 때문으로 나라빌딩, 트리스트타워 등의 중대형공실이 일부 해소되었던 바, 글로벌 금융위기 직후와 같은 급등세는 진정되고 있는 것으로 판단됨. 다만, 2/4분기 말 강남대로변 대룡강남타워에 약 30,000㎡를 임차하고 있는 포스코건설이 인천 송도 신사옥으로 이전할 예정에 있어, 동 세분권역의 국지적인 불안이 예상됨.

주요 공실빌딩 : 송파대로 L프라자(35,000㎡), 삼성동 S빌딩(22,500㎡), 역삼동 K빌딩(12,300㎡) 등

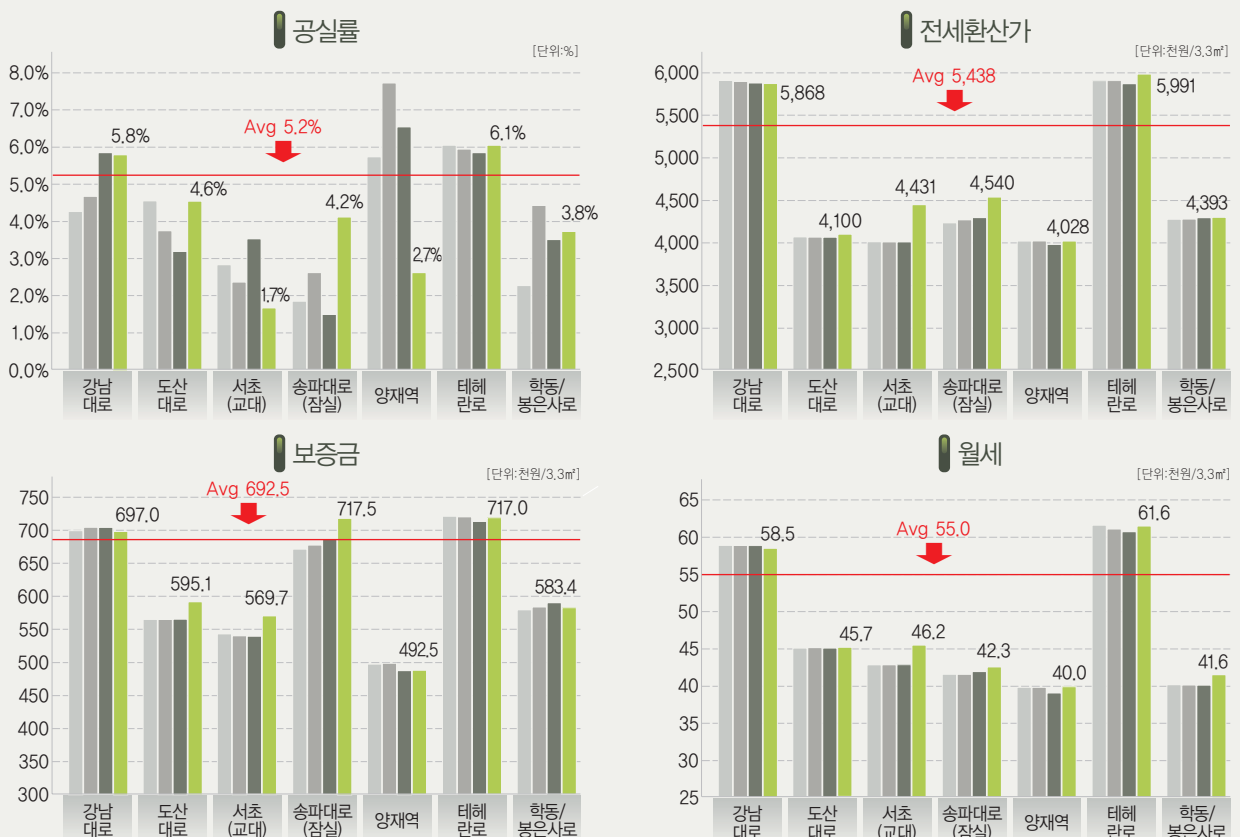
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.2 (0.3%p△)	5,438 (1.3%△)	692.5 (0.4%△)	55.0 (0.8%△)	26.2 (0.6%△)	15.9 (0.1%p▽)
Prime	3.3	8,546	750.0	71.8	31.1	12.3
A	7.3	6,327	701.7	63.4	28.8	15.0
B	5.4	5,021	680.5	53.3	25.7	16.4
C	4.2	4,495	678.1	47.4	23.8	16.8

세분권역별 임대 정보

■ 2Q_09 ■ 3Q_09 ■ 4Q_09 ■ 1Q_10



임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeido Business District)

- 2009년 4/4분기 대비 전세환산가 및 월세 모두 0.4%씩 상승되었음. 최근 매물로 나온 유진투자증권빌딩을 비롯하여 동여의도 주요 빌딩인 KT타워, 유화증권빌딩, 신송센터, 하나대투증권빌딩 등 A등급 이상 빌딩들이 연초 임대가를 인상하였음. 그러나, 지하철 9호선 개통으로 접근성이 개선되었음에도 서여의도 소재 빌딩들의 임대가 수준은 제자리에 머무르고 있고, 마포대로변 빌딩 역시 보수적인 건물주 성향에 따라 일부를 제외하고 인상에 소극적인 바, 연초임에도 상승률은 높지 않았음.

주요 임대가 변동 빌딩 : 동여의도 유진투자증권빌딩 4.3% 인상, 동여의도 신송센터 4.7% 인상

- YBD 공실률은 전분기 대비 0.3%p가 하락된 2.4%를 나타냄. 동양증권빌딩, 키움파이낸스센터, 별정우체국연합회관 등의 공실이 권역 내 임차 수요로 전부 또는 일부가 해소됨에 따라 전체적으로 소폭 감소하였음. 마포권역의 3,000㎡ 이상 중대형 공실 2동의 공실 해소가 다소 지연되고 있으나, 경쟁력 있는 임대가 수준 및 입지에 따라 2/4분기 중에는 해소될 것으로 예상되어 동 권역의 공실률은 2%대를 유지할 전망이다.

주요 공실 빌딩 : 동여의도 D생명빌딩 11,300㎡, 동여의도 S빌딩 9,700㎡, 마포대로 B빌딩 4,700㎡ 등

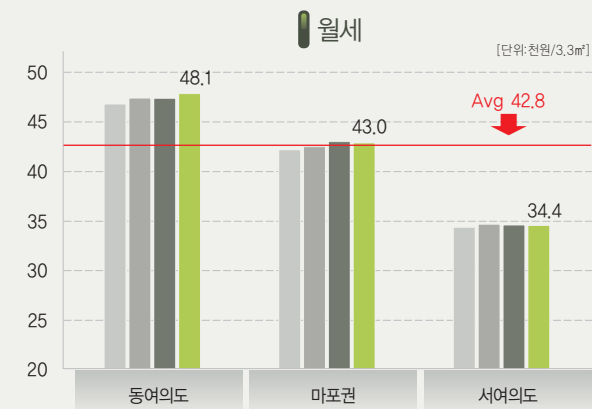
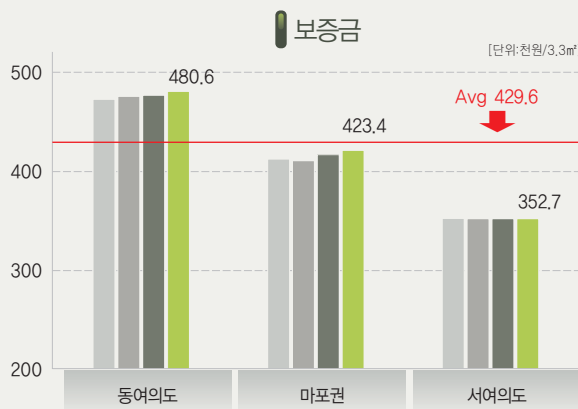
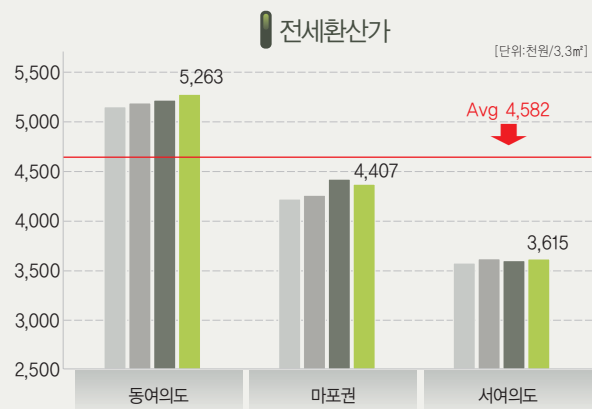
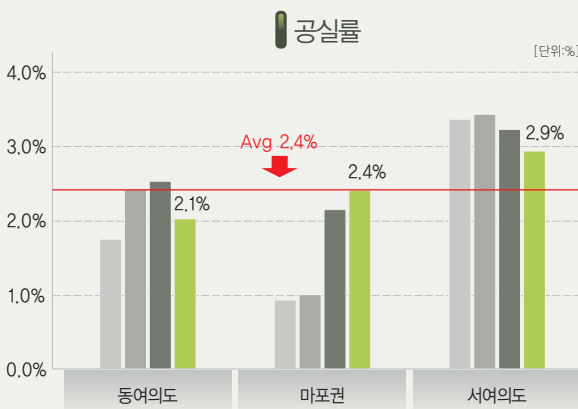
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.4 (0.3%p▽)	4,582 (0.4%△)	429.6 (0.7%△)	42.8 (0.4%△)	22.0 (0.5%△)	12.6 (-)
Prime	1.8	6,978	643.9	64.4	29.6	12.1
A	2.3	5,367	494.2	49.4	23.9	12.4
B	1.9	4,671	440.3	43.9	23.1	13.0
C	2.7	3,717	353.5	35.2	19.1	12.8

세분권역별 임대 정보

■ 2Q_09 ■ 3Q_09 ■ 4Q_09 ■ 1Q_10



임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역(Others)

- 서울시 기타지역 전세환산가는 전분기 대비 0.8%가 상승되었음. 매년 기준가 인상을 통해 기타지역 임대시장을 선도해왔던 금융사(은행, 보험 등) 보유 사옥들의 임대가 조정이 금년 연초에는 지역별 임대시장 상황 및 공실 동향에 맞춰 차등 조정(소폭 인상 또는 동결)되면서 3대권역과 마찬가지로 상승률은 높지 않았음.

주요 임대가 변동 빌딩 : 삼성그룹 계열사(화재, 생명 등) 보유빌딩 2~3% 기준가 인상

- 기타지역의 공실률은 2009년 4/4분기 대비 0.6%p가 하락된 3.5%를 나타냄. 게이트웨이타워, 한통ENG 등 용산구(한강이북서)와 타임스퀘어 등 영등포구(한강이남서) 소재 주요 빌딩의 공실 해소로 인해 2분기 연속으로 공실률이 하락됨. 이에 전반적으로는 안정세를 나타내고 있으나, CBD와 인접한 한강이남서지역인 서대문구에 2/4분기와 연말에 A등급 규모의 신규 공급이 예정되어 있는 바, CBD와 더불어 신규 공급에 따른 공실률 상승이 예상됨.

주요 공실 빌딩 : 구로동 W센터(19,500㎡), 동자동 G타워(6,000㎡) 갈월동 H빌딩(5,500㎡) 등

등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.5 (0.6%p▽)	4,091 (0.8%△)	489.4 (0.8%▽)	38.0 (0.6%△)	21.1 (1.3%△)	13.5 (0.1%p▽)
Prime	10.8	7,453	722.5	72.3	27.5	12.8
A	3.4	4,758	524.2	44.3	23.9	12.7
B	3.5	3,951	490.1	37.5	20.2	13.9
C	2.9	3,482	438.2	31.0	19.7	13.6

세분권역별 임대 정보

■ 2Q_09 ■ 3Q_09 ■ 4Q_09 ■ 1Q_10



임대시장 2 권역별 정보 - BBD (Bundang Business District)

- 2009년 4/4분기 대비 전세환산가 2.0%, 월세 1.6%가 상승됨. 수내역에 공급된 예미지빌딩의 입주 가능시점 도래에 따른 신규 산업과 투자기관 소유의 분당서현빌딩, 미래에셋플레이스, 퍼스트타워, 센트럴타워 등의 기준가 인상에 따라 공실률 고공행진에도 불구하고 3대권역 대비 상승률이 높았던 것으로 조사됨.

신규 공급 빌딩 임대 마케팅가 : 수내동 예미지빌딩 3.3㎡당 보증금 510천원, 월세 51천원 수준

- BBD 공실률은 금분기에도 신규 공급에 따른 급등세를 이어가며 전분기 대비 0.9%p가 상승된 9.3%를 나타냄. 이는 2003년 4/4분기 (9.1%) 이후 6년여 만에 9%대로 올라선 것으로 BBD가 꾸준한 오피스 공급과 NHN, SK 계열사(C&C, 텔레시스, 텔레콤) 등의 대형 업체의 외부 유입으로 안정화된 이후 가장 높은 공실률을 기록하였음. 더불어, 금분기 준공된 정자역 NHN사옥(101,662㎡)에 대한 건물주 계열사들의 입주가 본격화되는 2/4분기에는 두자릿수까지 공실률이 상승될 전망이다.

주요 공실 : 오리역 M타워(13,800㎡), 야탑역 T빌딩(10,900㎡), 수내역 Y빌딩(12,500㎡) 등

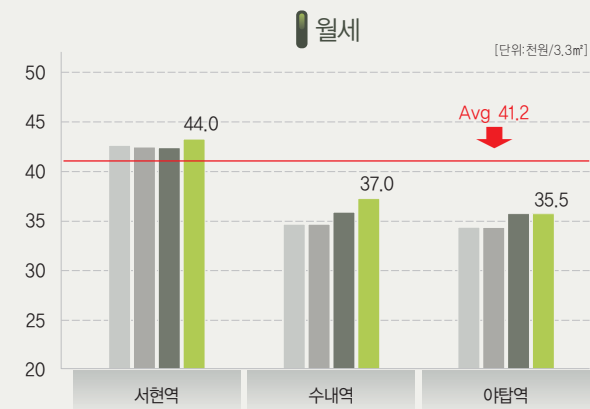
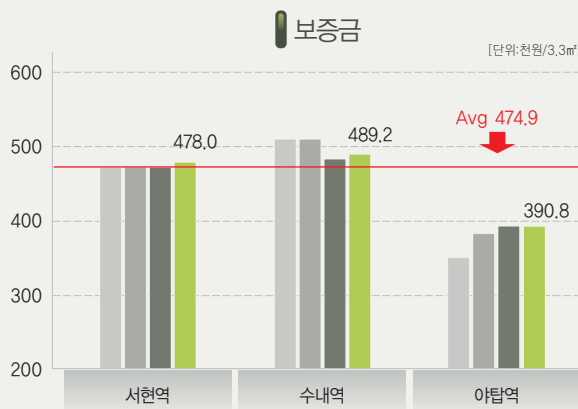
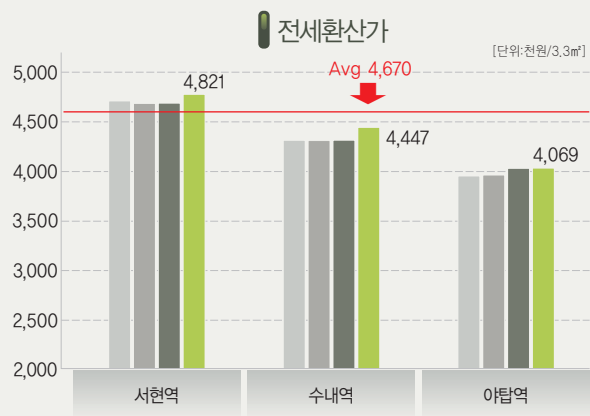
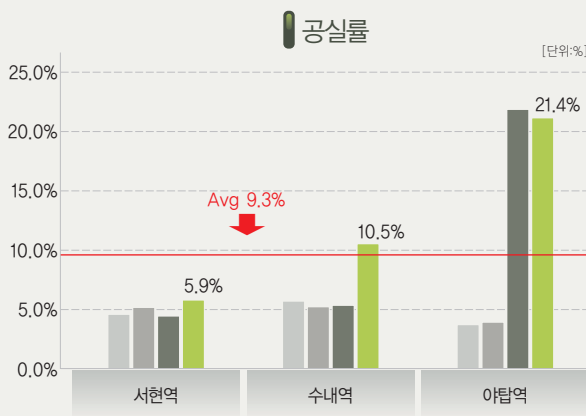
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	9.3 (0.9%p△)	4,670 (2.0%△)	474.9 (1.8%△)	41.2 (1.6%△)	22.5 (2.0%△)	12.5 (-)
Prime	6.0	6,408	582.5	58.3	27.0	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

■ 2Q_09 ■ 3Q_09 ■ 4Q_09 ■ 1Q_10



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	5,467 (0.9%△)	6,857 (0.5%△)	5,438 (1.3%△)	4,582 (0.4%△)	4,091 (0.8%△)	4,670 (2.0%△)
보증금	593.2 (0.5%△)	657.4 (0.5%△)	692.5 (0.4%△)	429.6 (0.7%△)	489.4 (0.8%▽)	474.9 (1.8%△)
월세	52.4 (0.7%△)	62.9 (0.4%△)	55.0 (0.8%△)	42.8 (0.4%△)	38.0 (0.6%△)	41.2 (1.6%△)
관리비	25.1 (0.6%△)	28.0 (0.3%△)	26.2 (0.6%△)	22.0 (0.5%△)	21.1 (1.3%△)	22.5 (2.0%△)
공실률	4.0 (-)	3.7 (0.2%p△)	5.2 (0.2%p△)	2.4 (0.3%p▽)	3.5 (0.6%p▽)	9.3 (0.9%p△)
전환률	14.2 (0.1%p▽)	12.4 (-)	15.9 (0.1%p▽)	12.6 (-)	13.5 (0.1%p▽)	12.5 (-)

- 2010년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '신규 공급에 따른 불안한 안정세 유지 및 임대가 약보합세'를 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 5,467천원으로 2009년 4/4분기 대비 0.9%가 상승되었으나, 연초 정기인상 시기임을 감안하면 상승폭은 크지 않았음. 공실률은 신규 공급에 따른 CBD와 KBD의 공실률 상승이 YBD와 서울 기타지역 공실률 하락과 상계되면서 전분기와 동일한 4.0%를 유지함.
- 2009년 4/4분기에 리모델링 공급된 초대형 빌딩인 서울스퀘어의 임대률이 타권역 으로부터의 이전 수요 등으로 빠르게 안정화되고 있으나, 신규 공급(정동빌딩)이 이어지면서 CBD 공실률은 소폭이지만 상승세를 이어감. 또한 KBD 역시 2009년 하반기 이후 급등세는 진정되었으나, 금분기 A등급 규모 2동을 비롯한 8만㎡를 넘는 신규 공급으로 인해 공실률이 5%대로 상승됨. 이에 반해, 금분기 신규 공급이 없었던 YBD와 서울 기타지역은 중대형 공실이 일부 해소되면서 서울시 전체적으로는 공실률이 보합세를 나타내고 있음. 이는 글로벌 금융위기 이후 햇수로 2년이 경과한 1/4분기 현재, 불안 요인은 상존해 있으나, 기존 빌딩들에 대한 수요와 공급이 어느정도 균형을 이루고 있는 것으로 판단됨. 따라서, 2/4분기 이후 임대시장의 전망의 가장 중요한 요인은 CBD를 중심으로한 신규 공급이며, 이에 따라 동 세분권역을 중심으로 공실률 상승세가 예상됨.
- 2009년 연말에 이어, 2010년 연초에도 역시 정기 인상시기가 도래했음에도 일부 투자기관 빌딩과 최근 공실이 해소된 일부 빌딩을 제외하고 임대가 동결 추세가 계속되어 소폭 상승되기는 하였으나, 약보합세가 계속됨. 최근 임대인들의 임대성향이 적극적인 임대 호가 인하보다는 무상임차(Free Rent) 기간을 탄력적으로 적용한 임차인 유치를 선호하기 때문에 신규 공급에 따른 공실 불안에도 임대가 수준은 하락세로 전환 되기 보다는 보합세를 유지할 전망이다.

등급별 임대 정보(서울) (△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)					
구분	평균	Prime	A class	B class	C class
전세환산가	5,467 (0.9%△)	8,901 (0.1%△)	6,207 (1.7%△)	4,989 (0.5%△)	4,343 (0.4%△)
보증금	593.2 (0.5%△)	802.1 (-)	636.7 (0.3%▽)	562.4 (1.1%△)	515.9 (0.8%△)
월세	52.4 (0.7%△)	80.2 (-)	59.2 (1.1%△)	49.5 (0.2%△)	41.9 (0.8%△)
관리비	25.1 (0.6%△)	32.9 (0.2%△)	27.4 (0.8%△)	24.1 (0.8%△)	22.1 (0.3%△)
공실률	4.0 (-)	5.0 (0.5%p▽)	4.5 (0.2%p△)	4.0 (0.4%p▽)	3.3 (0.2%p△)
전환률	14.2 (0.1%p▽)	12.3 (-)	13.6 (0.1%p▽)	14.8 (0.1%p▽)	15.1 (-)

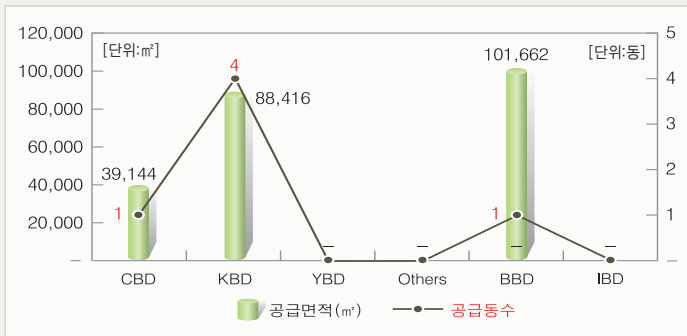
임대시장 3 수급 동향 분석

1. 1/4분기 신규 공급 오피스

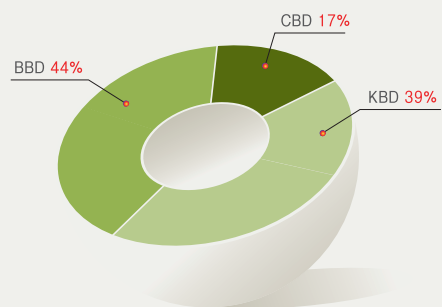
권역	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
CBD	정동빌딩	중구 정동	B5/20F	39,144	2010. 3
KBD	블루핀타워	서초구 서초동	B4/12F	11,646	2010. 2
	참존대치사옥	강남구 대치동	B5/6F	11,385	2010. 3
	삼성동3빌딩	강남구 삼성동	B8/17F	30,648	2010. 3
	동익성봉빌딩	서초구 서초동	B7/19F	34,737	2010. 1
BBD	분당NHN벤처타워	분당구 정자동	B7/28F	101,662	2010. 2
합계	6동	-	-	229,222	-

- 2010년 1/4분기 신규 공급 오피스는 총 6개동, 연면적 229,222㎡로 조사된 바, 평년(165,000㎡)의 1.4배 수준의 공급량을 나타냄. 글로벌 금융 위기 직후에 준공이 이월되거나 공사가 연기되는 사례가 빈번하게 발생되며 공급에 차질을 빚었으나, 최근에는 공급이 크게 늘어날 것으로 예상되는 금년 하반기를 피해 조기 공급하려는 움직임이 늘고 있어 공급이 정상화되고 있음. 더불어, 일부 도심 재개발 PJT들의 경우 KT, 기업은행, 풍산 등 실사용법인들의 매입 또는 투자기관들의 선매입 검토가 다수 이루어지고 있는 바, 2009년 연초 예상 대비 공급이 늘어나는 추세임.
- 세부 권역별로는 임대시장 불안에도 불구하고, 매매시장을 주도하고 있는 KBD에 4동, 88,416㎡가 공급되었으며, 이어, BBD, CBD가 각 1동씩 공급되었음. YBD는 2009년에 이어 금분기에도 공급이 없었음.
- BBD에 공급된 NHN벤처타워는 연면적이 10만㎡가 넘는 프라임등급 빌딩으로 서현역, 수내역, 정자역 등 분당 내 다수의 빌딩에 산재되어 있는 조직들이 대부분 입주하여 외부 임대는 없는 것으로 확인됨. 이에 동 빌딩은 시장에 안착될 예정이나, 기존에 입주해 있던 빌딩들의 공실 발생으로 상반기 중 BBD 임대시장 불안이 지속될 전망이다.

권역별 공급량 분석



권역별 공급비율 분석



2010년 1/4분기 신규 오피스 공급시장 주요 특징

특 징	내 용	비 고
1. 임대시장 불안에도 KBD 신규 공급 지속	금분기에도 계속된 KBD 신규 공급은 금년 상반기 중에는 중소 규모 빌딩 위주로 공급될 예정이며, 하반기에는 신천동 루터회관을 비롯해 A등급 규모 빌딩 위주로 공급될 전망	1/4분기 4개동, 88,416㎡ 공급
2. NHN사옥 준공에 따른 BBD 임대시장 불안 가중	2009년도에 분당M타워를 비롯해 3개동 72,036㎡가 공급되면서 2009년말 8%대까지 공실률이 급등한 BBD에 금분기에는 프라임등급 오피스인 NHN타워가 준공되었음. 동 빌딩은 임대물량이 없는 사옥이나, 인근에 산재해 임차중인 NHN 조직들의 사옥 이전으로 인해 세분권역 공실률이 크게 상승되고 있음.	분당 NHN벤처타워 연면적 101,662㎡
3. CBD 재개발, 재건축 공급 지속	2009년 연말 서울스퀘어의 리모델링 공급 이후 금분기 정동빌딩(증축 및 리모델링)에 이어, 2/4분기 이후에는 L타워(양동3지구), 페럼타워(동국제강사옥), LG신문로빌딩, Center1(구,글로스타) 등 2010년에만 약 40만㎡의 오피스빌딩이 재개발, 재건축 형태로 공급될 예정임.	2010년 연중 6개동, 약 40만㎡ 공급

임대시장 3 수급 동향 분석

참존대치사옥



KBD

- 규모 : B5/6F
- 연면적 : 11,385㎡
- 대지면적 : 1,901㎡
- 강남구 대치동 소재
- 준공 : 2010. 3
- 건폐율 : 49.11%
- 용적률 : 249.79%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 67대
- 용도 : 업무/근생

- 시행 / 시공 : ㈜참존 / ㈜참존건설
- 지하철 2호선 삼성역 도보 10분 거리
- 휘문고사거리에서 학여울역 방향 영동대로변 소재
- 건물주인 참존 사옥으로 참존화장품, 참존모터스 등 계열사 입주 및 일부층(3,4F)은 클리닉 용도 사용 예정

삼성동3빌딩



KBD

- 규모 : B8/17F
- 연면적 : 30,648㎡
- 대지면적 : 2,194㎡
- 강남구 삼성동 소재
- 준공 : 2010. 3
- 건폐율 : 49.92%
- 용적률 : 799.82%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 124대
- 용도 : 업무/근생

- 시행 / 시공 : 삼성생명보험(주) / ㈜대우건설
- 지하철 2호선 삼성역 도보 9분 거리
- 포스코사거리에서 오천주유소 방향 삼성로 대로변 소재
- 건축주인 삼성생명이 일부 사용 예정이나, 임대목적 빌딩으로, 미쉐린코리아, IMK 등 입주 예정임

동익성봉빌딩



KBD

- 규모 : B7/19F
- 연면적 : 34,737㎡
- 대지면적 : 2,195㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2010. 1
- 건폐율 : 59.95%
- 용적률 : 1,084.50%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 139대
- 용도 : 업무/근생/문화집회

- 시행 / 시공 : 동익엔지니어링(주) / 동익건설(주)
- 지하철 2,3호선 환승역인 교대역 도보 1분 거리
- 교대역에서 강남역 방향 서초로 대로변 소재
- 임대 목적 신축 빌딩으로 KT가 분당, 잠실 등에 산재해 있던 코퍼레이트센터, 미디어본부 등의 입주를 위해 모두 임차

분당 NHN벤처타워



BBD

- 규모 : B7/28F
- 연면적 : 101,662㎡
- 대지면적 : 6,600㎡
- 분당구 정자동 소재
- 준공 : 2010. 2
- 건폐율 : 59.43%
- 용적률 : 981.35%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 799대
- 용도 : 업무/근생/문화집회

- 시행 / 시공 : NHN(주) / 현대건설(주)
- 지하철 분당선 정자역 도보 12분 거리
- 분당선 미금역과 정자역 사이 불정교사거리에서 분당수서 간도로 방향 불정로변 소재
- NHN의 사옥으로 근생 일부를 제외하고 모두 사옥으로 사용

정동빌딩



CBD

- 규모 : B5/20F
- 연면적 : 39,144㎡
- 대지면적 : 4,200㎡
- 중구 정동 소재
- 준공 : 2010. 3
- 건폐율 : 59.43%
- 용적률 : 653.84%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 170대
- 용도 : 업무/근생

- 시행 / 시공 : ㈜정동PFV / 한라건설(주)
- 지하철 5호선 서대문역 도보 7분 거리
- 정동 덕수궁길 이화여자고등학교 인근 이면도로 소재
- 수직형 빌딩으로 순수 임대 목적으로 신축하여 임대중이며, 2010년 3월 자산운용사에 준공전 매각됨

블루핀타워



KBD

- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 11,646㎡
- 대지면적 : 2,276㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2010. 2
- 건폐율 : 49.92%
- 용적률 : 799.82%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 124대
- 용도 : 업무/근생/교육연구

- 시행 / 시공 : 블루핀C&D / MGL건설
- 지하철 3호선 남부터미널역 도보 3분 거리
- 남부터미널역에서 교대역 방향 우면로 대로변 소재
- 분양상품으로 저층부는 근생 및 클리닉 용도, 중층부 이상은 업무시설 및 교육연구시설로 분양 및 임대중

2. 2010년 1/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
CBD	서울스퀘어	중구 남대문로5가	LG전자	16,063	2010. 1
			우리은행	587	2010. 1
			독일문화원	3,754	2010. 2
			한국방송통신대학	5,354	2010. 2
			메르세데스벤츠코리아	5,354	2010. 2
	올리브타워	중구 서소문동	에이치씨 페트로캠	757	2010. 1
			현대HDS	4,744	2010. 2
			삼성화재	1,316	2010. 2
	삼성생명일보빌딩	중구 순화동	교원소청위원회	1,415	2010. 1
	페럼타워(신축중)	중구 수하동	대양상선	3,874	2010. 1
	세안빌딩	종로구 신문로1가	대우건설	3,177	2010. 2
	태평로빌딩	중구 태평로2가	삼성카드	621(증평)	2010. 2
	서울시타워	중구 남대문로5가	라이나생명	715	2010. 3
	쌍림빌딩	중구 쌍림동	한살림	311	2010. 2
	부림빌딩	중구 을지로1가	희성그룹 자회사	661	2010. 2
연호빌딩	중구 서소문동	서울시 디자인재단	354	2010. 2	
L타워(신축중)	중구 남대문로5가	LG(텔레콤,파워콤,데이콤)	41,597	2010. 3	
흥국생명빌딩	종로구 신문로1가	SC제일은행	473	2010. 2	
		농협	522	2010. 2	
		흥국투자신탁/흥국증권	1,693	2010. 2	
KBD	시그마타워	송파구 신천동	대한산업	110	2010. 1
	그레이스타워	강남구 역삼동	에이씨앤코리아	1,033	2010. 3
	골든타워	강남구 삼성동	창유닷컴	763	2010. 3
	트레이드타워	강남구 삼성동	마이크로세미컨덕트	671	2010. 1
	트러스트타워	서초구 양재동	IXIA	350	2010. 1
			팅크웨어	8,722	2010. 2
	롯데캐슬프라자	송파구 신천동	하나은행	14,093	2010. 3
	삼성동3빌딩(신축중)	강남구 삼성동	미쉐린코리아	907	2010. 3
			IMK	2,720	2010. 3
	동원산업빌딩	서초구 양재동	한국부동산연구원	2,397	2010. 1
GS타워	강남구 역삼동	GS건설	3,234	2010. 3	
YBD	키움파이낸스센터	영등포구 여의도동	현대증권	3,648	2010. 1
	동양증권빌딩	영등포구 여의도동	우리자산운용	4,975	2010. 1
			LG다우	995	2010. 1
별정우체국연합회관	영등포구 여의도동	효성에바라	2,357	2010. 1	

임대시장 3 수급 동향 분석

2. 2010년 1/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
Others	디오센터	중구 종림동	MPC	1,226	2010. 1
			GS Teleservice	1,144	2010. 2
	인성빌딩	광진구 광장동	셀런에스앤	1,270	2010. 3
	타임스퀘어	영등포구 영등포동4가	MPC	2,910	2010. 2
			롯데카드	821	2010. 2
			효성 ITX	4,924	2010. 3
			삼성카드	362	2010. 3
게이트웨이타워	용산구 동자동	삼성생명	991	2010. 3	
BBD	분당M타워	분당구 구미동	에어프러덕트	1,633	2010. 1
			비코코리아	698	2010. 1
			네오위즈 INS	5,727	2010. 1
			한국전력기술	11,455	2010. 2
			레드로버	1,099	2010. 1
	삼성탈레스	5,727	2010. 1		
	탑빌딩	분당구 아탑동	한겨레교육	831	2010. 1
	동양생명빌딩	분당구 서현동	트라이던트	5,727	2010. 2
경동빌딩	분당구 수내동	대우엔지니어링	1,062	2010. 2	

2010년 1/4분기 임대차 활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
1. 리모델링에 따른 이전 수요 활발	LG트윈타워, 전경련회관(이상 YBD), 광화문 교보빌딩(CBD) 등 노후빌딩에 대한 전면 또는 일부 리모델링이 최근 다수 이루어짐에 따라 해당 빌딩 입주 업체들의 이전 수요가 계속되고 있음.	LG그룹 계열사 등
2. 대형 공실에 대한 통합 입차 수요 증가	글로벌 금융위기 이전 임대시장 호황기에 대형공실 부재로 인해 복수의 빌딩에 분산 입주했던 대형 면적 사용업체들이 최근 대형공실이 늘어남에 따라 이를 기회 요인으로 인식하여 통합 입차 하는 사례가 증가함.	LG 통신 관련 3사 41,597m ² 팅크웨어 8,722m ²
3. 권역간 이전 수요 증가	권역 내 이전 및 증평 수요가 임대차 활동에 주를 이루고 있으나, 타 권역으로 이전하는 사례 또한 최근에 늘어남. 다만, 권역별 업종 재편에 역행하는 동 사례들은 공실 흐름에 따른 한시적인 것으로 향후에는 감소될 것으로 판단됨.	LG전자(YBD→ CBD) 하나은행(CBD→ KBD) 메르세데스벤츠(KBD→ CBD)
4. 신축빌딩에 대한 사전 임대차계약 활발	기존 빌딩 대비 하드웨어 측면에서 장점을 보유하고 있는 신축빌딩의 특성상 통상 인근 빌딩 대비 다소 높은 수준의 임대조건을 책정하고 있으나, 최근 임대시장 불안에 따른 준공시 계약을 하락에 따라 임대조건 하향 조정을 통한 입차인 유치를 시도함. 이에, 동 빌딩들에 대한 준공전 임대차 계약이 점차 증가하고 있음.	L타워 : LG 그룹 통신 3사 삼성동제3빌딩 : 미쉐린코리아 페럼타워 : 대양상선

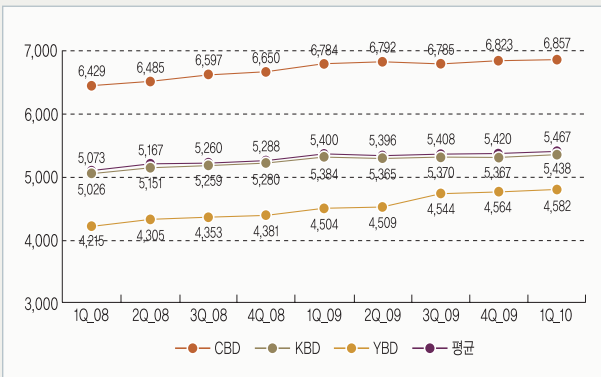
임대시장 4 2010년 1/4분기 임대시장 분석

2010년 1/4분기 오피스 임대시장 분석						
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)						
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	5,467 (0.9%△)	593.2 (0.5%△)	52.4 (0.7%△)	25.1 (0.6%△)	4.0 (-)	14.2 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(1.2%△)	(3.0%△)	(0.3%△)	(1.5%△)	(0.9%p△)	(0.1%p▽)

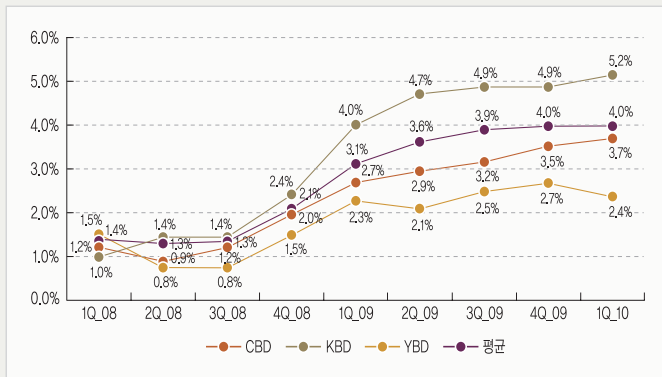
- 2010년 1/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 5,467천원으로 전분기 대비 0.9%, 전년 동기 대비 1.2%가 상승되었음. 이는 2008년 1/4분기의 분기 상승률(3.0%)과 2009년 1/4분기의 분기 상승률(2.1%)에도 못미친 것으로 최근 공실 불안에 따른 임대시장 보험세를 단적으로 나타낸 수치임. 공실률은 전분기와 동일한 4.0%를 유지하였으나, CBD와 KBD를 중심으로 신규 공급이 늘면서 불안한 안정세를 나타내고 있음.

전세환산가

[단위:천원/3.3㎡]



공 실 률



세부권역 시장 분석 (CBD)

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

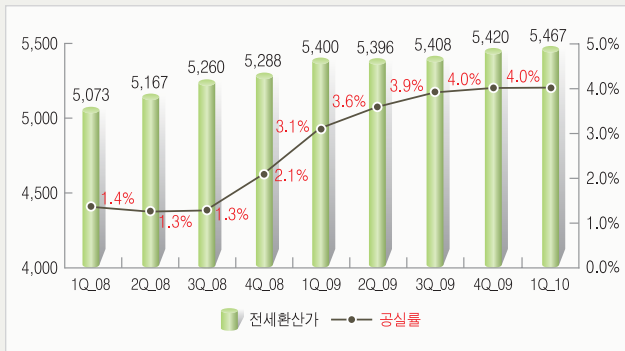
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	6,857 (0.5%△)	657.4 (0.5%△)	62.9 (0.4%△)	28.0 (0.3%△)	3.7 (0.2%p△)	12.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(1.1%△)	(1.5%△)	(1.1%△)	(1.2%△)	(1.0%p△)	(0.1%p▽)

- CBD 전세환산가는 2009년 4/4분기 대비 0.5% 상승된 3.3㎡당 6,857천원으로 나타남. 권역 내 주요 오피스 빌딩인 연세재단빌딩, 영풍빌딩, 이마빌딩 등에서 임대조건 인상이 조사되었고, 권역 평균 대비 임대료 수준이 높은 정동빌딩이 신규 공급되었으나, 이를 제외한 나머지 빌딩들은 동결하면서 연초 정기 인상시기임에도 상승률은 높지 않았음. 다만, 실제 권역 전체 평균 임대료가 수준은 전분기 대비 1% 가량 상승된 것으로 조사되었으나, 리모델링(서울스퀘어, 광화문 교보빌딩)이나 소유주 변경(서울시타워, 극동빌딩) 이후에 주차장 면적 산입을 통해 전용률을 하향 조정한 사례(극동빌딩 : 76%→63.21%)가 금분기에도 조사됨에 따라 상승폭이 낮아짐. 동 사례들의 경우 임대면적당 임대료 수준은 하락했지만, 임대면적 증가에 따른 것으로 실제 전용면적당 임대료는 변동이 없는 경우가 대부분임.
- 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 상승된 3.7%를 나타냄. A등급 규모 빌딩의 신규 공급(정동빌딩)이 있었으나, 2009년 연말에 공급된 서울스퀘어의 계약률이 LG전자, 벤츠코리아 등 타권역 으로부터의 이전 수요로 크게 상승되면서 공실률은 소폭 상승하는데 그침. 2/4분기에 L타워(양동3지구)와 페럼타워가 신규 공급될 예정에 있고, CBD 인근 충청로에도 4월초 신규 공급(구세군 빌딩, 31,969㎡)이 예정되어 있어 CBD 임대시장 공실률은 상승세가 지속될 것으로 예상됨. 다만 최근 CBD 수요가 권역 내 신규 및 중평 수요 보다는 리모델링에 따른 이전 수요나 타 권역 으로부터의 유입 수요가 주를 이루고 있는 바, 2/4분기 공급 예정에 있는 L타워에 LG그룹 통신계열 3사(텔레콤, 파워콤, 데이콤)가 임대차 계약을 체결하여 입주 예정이고, 페럼타워 역시 건물주인 동국제강이 KBD로 부터 이전해와 일부 사용할 예정에 있어 급등 보다는 소폭 상승이 예상됨.

임대시장 4 2010년 1/4분기 임대시장 분석

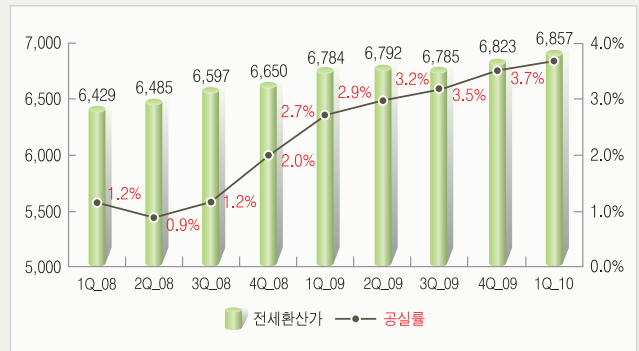
전세환산가 vs 공실률 (서울) [단위 : 천원/3.3㎡]

[단위 : 천원/3.3㎡]



전세환산가 vs 공실률 (CBD) [단위 : 천원/3.3㎡]

[단위 : 천원/3.3㎡]



세부권역 시장 분석 (KBD)

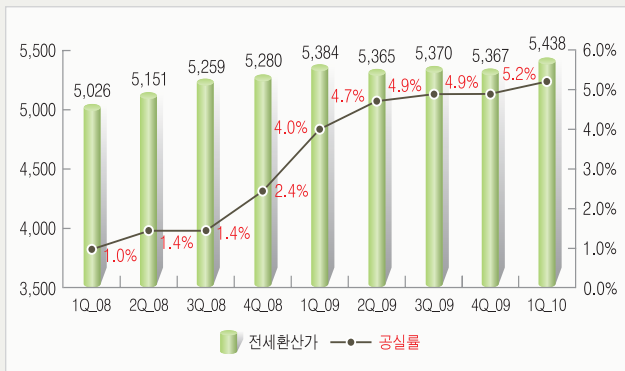
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5,438 (1.3%△)	692.5 (0.4%△)	55.0 (0.8%△)	26.2 (0.6%△)	5.2 (0.3%p△)	15.9 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(1.0%△)	(2.9%△)	(1.0%▽)	(0.8%△)	(1.2%p△)	(0.1%p▽)

- KBD 전세환산가는 2009년 4/4분기 대비 1.3%가 상승된 3.3㎡당 5,438천원으로 조사됨. GS타워, 해성 1·2빌딩 등 테헤란로 소재 일부 빌딩의 기준가 인상과 더불어, 권역 평균 임대가를 크게 상회하는 A등급 빌딩 2동의 신규 공급에 힘입어 5%대 공실률에도 불구하고 비교적 높은 상승률을 기록하였음. 다만, 임대시장 호황기였던, 2008년 1/4분기 상승률(2007년 4/4분기 대비 5.0%↑)과 글로벌 금융위기 직후인 2009년 1/4분기 상승률(2008년 4/4분기 대비 2.0%↑) 대비 상승폭은 둔화되고 있음.
- KBD 공실률은 신규 공급의 여파로 인해 전분기 대비 0.3%p가 상승되며, 5%대(5.2%)로 올라섬. 금분기 공실률 상승의 가장 큰 원인은 동익성봉빌딩과 삼성동3빌딩 등을 비롯한 4동 8만㎡ 규모의 신규 공급 때문으로 기존 중대형 공실 빌딩이었던 나라빌딩, 트리스트타워 등의 공실이 해소되면서 급등으로까지 이어지지는 않았음. 그러나, 최근 KBD 임대시장의 불안요인은 서울스퀘어로 이전한 벤츠코리아, 2/4분기 준공 예정인 CBD 소재 엘(L)타워에 임대차계약을 체결한 LG그룹 통신 계열 3사 및 송도로 이전 예정인 포스코건설 등의 경우와 같은 타 권역으로 이전하는 사례가 늘고 있는 것임. 최근 거래 활성화가 지속되고 있는 KBD 매매시장에 대한 실사용법인들의 수요를 감안할 시 전반적인 현상이라기 보다는 일시적인 것으로 판단되지만, 단기적으로는 악재로 작용할 것이 분명함. 따라서, 2010년 하반기까지는 신규 공급과 더불어 일부 대형업체들의 타권역으로의 이탈로 인해 5%대 공실률을 유지할 전망이다.

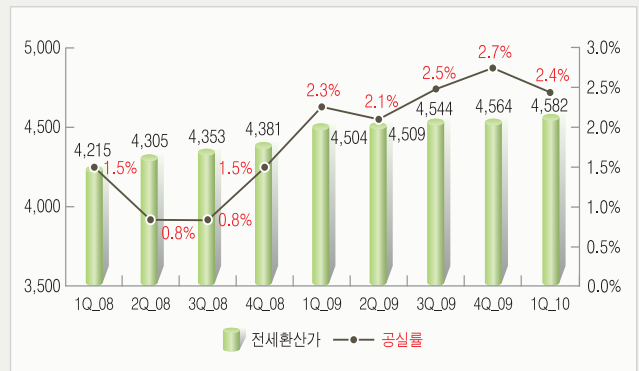
전세환산가 vs 공실률 (KBD) [단위 : 천원/3.3㎡]

[단위 : 천원/3.3㎡]



전세환산가 vs 공실률 (YBD) [단위 : 천원/3.3㎡]

[단위 : 천원/3.3㎡]

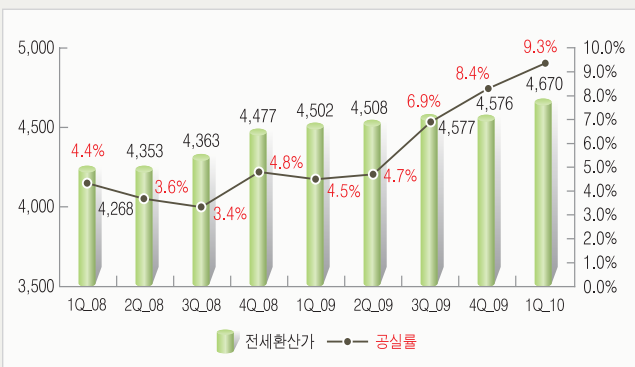


세부권역 시장 분석 (YBD)		(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)				
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
YBD (전분기 대비 변동률)	4,582 (0.4%△)	429.6 (0.7%△)	42.8 (0.4%△)	22.0 (0.5%△)	2.4 (0.3%p▽)	12.6 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(1.7%△)	(1.6%△)	(1.4%△)	(1.8%△)	(0.1%p△)	(0.1%p▽)

- YBD 전세환산가는 2009년 4/4분기 대비 0.4%가 상승된 3,3㎡당 4,582천원으로 조사됨. 최근 매물로 공급된 동여의도 유진투자증권빌딩을 비롯해 KT타워, 유화증권빌딩, 신송센터, 하나대투증권빌딩 등 A등급 오피스 빌딩들이 연초 임대가를 인상하였음. 다만, 2009년 6월 개통된 지하철 9호선의 영향으로 상승세가 예상되었던 서여의도 소재 빌딩들의 임대가가 여전히 제자리에 머무르고 있고, 마포대로 소재 빌딩들 역시 임대가 인상 뿐만 아니라 빌딩 매매에 소극적인 건물주 성향으로 대부분 동결함에 따라 2%대의 안정적인 공실률에도 불구하고 상승폭이 여전히 높지 않았던 것으로 분석됨.
- 공실률은 전분기 대비 0.3%p가 하락된 2.4%를 나타냈으며, 전년 동기와 비교해도 0.1%p의 소폭 변동에 그치는 등 타 권역 대비 상대적 안정세를 유지함. 동양증권빌딩, 키움파이낸스센터, 별정우체국연합회관 등의 공실이 권역 내 입차 수요로 전부 또는 일부가 해소되었던 바, 동양증권빌딩의 공실 해소에 3,000㎡ 이상의 중대형 공실이 5동으로 전분기 대비 1동 감소되었음. 마포권역 중대형 공실 2동이 2분기째 유지되고 있으나, 임대가 수준 및 입지적인 장점이 있어 2/4분기에는 해소될 가능성이 크고, 여전히 신규 공급이 없어 2%대 공실률이 당분간 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)	4,670 (2.0%△)	474.9 (1.8%△)	41.2 (1.6%△)	22.5 (2.0%△)	9.3 (0.9%p△)	12.5 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(3.7%△)	(2.5%△)	(4.4%△)	(4.0%△)	(4.8%p△)	(-)

전세환산가 vs 공실률 (BBD) [단위:천원/3.3㎡]



- BBD 전세환산가는 전분기 대비 2.0%가 상승된 4,670천원으로 조사됨. 수내역에 공급된 예미지빌딩이 입주 가능시점 도래에 따라 권역 평균 대비 높은 임대료 수준으로 신규 산입되었고, 투자기관 소유의 분당서현빌딩, 미래셋플래이스, 퍼스트타워, 센트럴타워 등의 기준가 인상에 따라 두자릿수에 육박하는 공실률 고공행진에도 불구하고 3대권역 대비 상대적으로 높은 상률률을 기록하였음.
- BBD 공실률은 전분기 대비 0.9%p가 추가로 상승된 9.3%로 2003년 4/4분기 9.1% 이후 6년여 만에 9%대로 올라섰음. 2003

년과 그 이전의 높은 공실률 수준은 당시 삼성물산, KT 및 일부 정부기관을 제외하고 오피스 권역으로의 특색이 없었던 시기의 숫자이며, 이후 BBD가 꾸준한 오피스 공급과 NHN, 휴맥스, SK그룹 계열사(C&C, 텔레시스 등) 등 Anchor 업체들의 유입으로 안정화된 이후에는 가장 높은 공실률을 기록한 것임. 2월에 준공된 정자역 NHN사옥에 대한 건물주 계열사들의 입주가 예정되어 있는 2/4분기에는 9%대를 넘어서 두자릿수 공실률 진입이 예상됨. 동 세부권역의 공실 흐름은 통상 대형면적의 신규 공급이 이루어진 이후 2분기 가량이 경과한 시점에 안정세를 되찾았으나, 인근 판교 테크노밸리에 SK 계열사사옥(케이칼, 텔레시스)과 삼성 테크윈 연구소 등의 공급될 예정에 따라 안정화를 되찾기 까지는 시간이 더 소요될 것으로 예상됨.

임대시장 4 2010년 1/4분기 임대시장 분석

2010년 1/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

2010년 1/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

특 징	내 용	비 고
1. 연초 임대가 약보합 지속	임대시장 불안으로 인해 연초 정기 임대료 인상시기 임에도 전세환산가 상승률이 전분기 대비 0.9% 상승하는데 그치며 글로벌 금융위기 직후인 2009년 1/4분기 상승률에도 못미침.	전분기 대비 상승률 2008년 1Q 3.0% ↑ 2009년 1Q 2.1% ↑
2. 공실률 4%로 보합세 유지	평년의 1.4배 수준인 23만㎡의 신규 공급에도 불구하고, CBD(서울스퀘어)와 BBD(분당M타워)에 최근 공급된 대형 공실 중 일부가 타권역으로 부터의 이전 수요에 힘입어 일부 해소되면서 공실률이 보합세를 유지함.	벤처(KBD → CBD) LG전자(YBD → CBD) 네오위즈(KBD → BBD)
3. 신규 공급에 따른 KBD 공실률 상승세	글로벌 금융위기 이후 급등했던 KBD 공실률이 2009년 하반기 4%대 후반을 유지하며 안정화를 나타냈으나, 금분기 신규 공급으로 인해 5%대로 올라섬.	KBD 신규공급 4동, 88,416㎡ 공급
4. YBD 안정세 지속	금융위기 이후 2009년 연중 2%대의 상대적 안정세를 유지한 YBD 공실률이 2010년 1/4분기에도 2%대(2.4%)를 유지함.	3,000㎡ 이상 중대형 공실 5동으로 전분기(6동) 대비 감소
5. CBD 주요 빌딩 전용률 조정 추세	주차면적을 임대면적에 산입하지 않아 타 권역 대비 전용률이 수준이 높은 CBD 주요 빌딩들이 소유주 변동이나 리모델링 후에 이를 변경하여 임대면적을 조정하는 사례가 다수 조사됨.	서울스퀘어, 교보빌딩, HSBC빌딩, 극동빌딩 등
6. CBD 재개발, 재건축 공급 지속	2009년 연말 서울스퀘어의 리모델링 공급 이후 금분기 정동빌딩(증축 및 리모델링)에 이어, 2/4분기 이후에는 L타워(양동3지구), 페럼타워(동국제강사옥), LG신문로빌딩, Center1(구,글로스타) 등 2010년에만 약 40만㎡의 오피스빌딩이 CBD와 인근 서대문에 공급될 예정.	2010년 연중 6개동, 약 40만㎡ 공급

임대시장 5 2010년 2/4분기 이후 임대시장 전망

임대가						
구분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
단기전망(2010년 2/4분기)	→	→	→	→	→	→
중기전망(2010년 하반기)	→	→	→	→	→	↘

- 연초 정기 인상시기임에도 평년 대비 다소 낮은 상승률을 기록한 2010년 1/4분기 임대가는 다수의 빌딩 소유주들이 당분간 임대가를 동결하고 시장 추이를 관망할 계획에 따라 단기적으로 큰 변동없이 현 상태가 유지될 전망이다. 더불어, 중대형 공실 보유 빌딩들 역시 적극적인 임대 호가 인하보다는 무상임차(Free Rent) 기간의 단력적인 적용을 통한 임대 유지 방법을 선호하고 있어, 신규 공급에 따른 시장 불안이 예상됨에도 하락세 전환 보다는 보합세가 예상됨.
- 다만, 연초 임대가를 동결하였거나, 소폭 인상 또는 인하한 빌딩들의 경우 하반기 임대시장 회복 여부와 신규 공급 추이를 감안하여 임대가 조정을 시도할 가능성이 있고, 임대시장에 선행하는 매매시장에 초과 수요가 조사되고 있는 바, 공실 안정화 빌딩을 중심으로 하반기 호가 인상 가능성이 있음.

공실률						
구분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
단기전망(2010년 2/4분기)	↗	↗	↗	→	→	↗
중기전망(2010년 하반기)	→	↗ ↗	→	→	→	↗

- 임대시장의 수요가 초과 수요가 아닌 현 상태를 유지할 수 있을 정도의 수요에 불과한 것으로 판단되기 때문에 금분기 KBD의 경우와 같이 신규 공급에 따라 공실률이 영향을 받음. 따라서, 타권역으로부터의 이전 수요로 보합세를 유지하고 있으나 꾸준한 신규 공급이 예정되어 있는 CBD와 포스코건설의 송도 이전에 따른 기존 입주 빌딩에 대형 공실 발생이 예상되는 KBD 등은 공실률 상승세가 예상됨. YBD는 여전히 안정세를 유지할 가능성이 크지만, 시장에서 차지하는 비중이 작은 바, 시장 전체적으로는 공실률 상승할 전망이다.
- 다만, LG전자, 하나은행, 벤츠코리아 등의 사례와 같이 권역별 업종 재편 흐름에 역행하는 대형 이전 사례가 대형 공실 흐름에 따라 발생되고 있는 바, 한시적이지만 이러한 타 권역으로의 이전 사례가 권역별 공실률의 변화에 다소간의 영향을 미칠 것으로 판단됨.

신규 공급						
구분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD (판교 포함)
2010년 전체 (2/4분기 이후)	↗ ↗	↗ ↗	↗	-	→	↗

- 최근 기존 빌딩들의 수요와 공급이 어느 정도 균형을 유지하고 있는 상황에서 A등급 이상 규모의 신규 오피스 공급은 해당 권역 공실률에 직접적인 영향을 미치고 있음. 이에 2/4분기 이후 임대시장에 가장 중요한 변수는 무엇보다 신규 공급을 들 수 있음.
- 2/4분기에는 L타워(41,600㎡), 페럼타워(55,718㎡) 등의 공급이 예정되어 있는 CBD와 구세군빌딩(31,969㎡), 이레빌딩(중측동, 31,193㎡)의 공급이 예정되어 있는 서울 기타지역에 공급이 늘어날 전망이다. 이어 하반기에는 서초구와 송파구에 A등급 규모의 신규 공급이 예정되어 있는 KBD와 상반기에 이어 하반기에도 Center 1(168,000㎡), 종로플레이스 등 재개발 오피스 공급이 이어질 CBD가 신규 공급을 주도할 전망이다.
- 이러한 향후 신규 공급 흐름에 따라 공실률은 정비례로 반응할 것으로 예상되는 바, 따라서, CBD와 KBD는 1/4분기와 같은 공실 상승세가 당분간 이어질 것으로 판단됨.

매매시장 1 시장 동향

- 조사 대상 및 내용** 서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2010년 1/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 10개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.
- 조사 기간** 2010년 1월 1일 ~ 2010년 3월 31일

2010년 1/4분기 주요 매매 사례

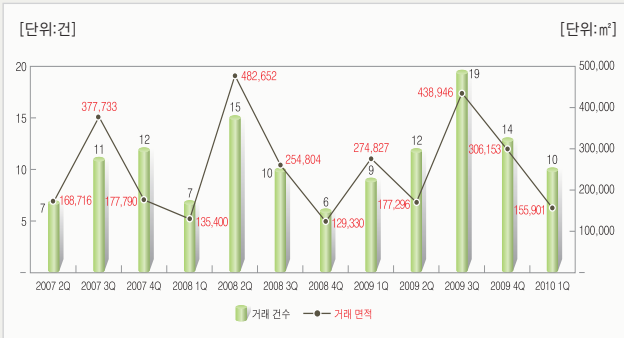
권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	삼성본관	중구 태평로2가	83,640	삼성전자(주)	삼성생명보험(주)
KBD	범양방배빌딩	서초구 방배동	6,549	범양건영(주)	아정산업(주)
	시공빌딩	강남구 삼성동	4,305	(주)시공테크	성우오토모티브(주)
	한국토지주택공사 서울지사사옥	강남구 대치동	17,017	한국토지주택공사	(주)오뚜기
	인정빌딩	강남구 역삼동	4,953	인정건설(주)	한양이엔지(주)
YBD	장덕빌딩	영등포구 여의도동	6,048	(주)장덕산업	여의도순복음교회
Others	에스카이라빌딩	성동구 성수동1가	9,881	(주)에스카이라	개인
BBD	티맥스소프트 제1연구소	분당구 서현동	4,188	(주)티맥스소프트	(주)에스피컴텍
	티맥스소프트 제3연구소	분당구 서현동	4,889	(주)티맥스소프트	(주)에스피컴텍
	알리안츠생명 분당사옥	분당구 서현동	14,430	알리안츠생명보험(주)	(주)뱅가드

- 2010년 1/4분기 오피스 매매시장의 거래사례는 총 10건으로 총 거래면적 155,901㎡에 거래대금은 7,198억원으로 조사됨. 거래 건수는 평년 수준(분기당 10건)이었으나, 주요 역세권 소재 프라임등급 빌딩인 삼성본관의 거래에 힘입어 거래금액이 평년을 상회하였음. 다만, 그룹 계열사간의 거래인 삼성본관을 제외할 경우 72,261㎡, 2,150억원에 불과하여 2009년 하반기부터 예상되었던 매물 소진에 따른 거래 부진이 현실화되고 있음.
- ㎡당 매매가는 CBD 삼성본관과 KBD 시공빌딩 등 4건을 제외한 나머지 6건이 대부분 외곽지역 소재 물건으로 ㎡당 3,000천원 미만으로 거래되었던 바, 평균 3,441천원으로 2009년 전체 평균(㎡당 3,500천원) 대비 1.7%가 하락되었음.

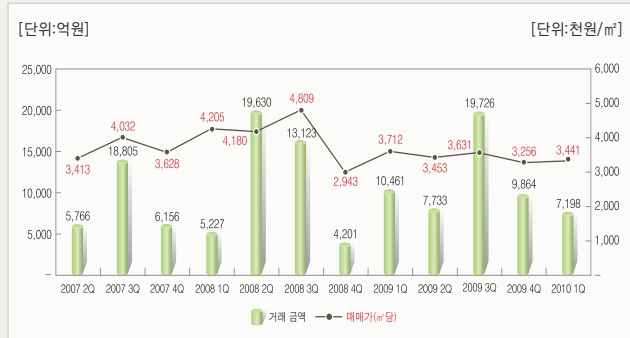
매매시장 2 2010년 1/4분기 매매시장 분석

2010년 1/4분기 매매사례 분석

분기별 거래 면적 분석

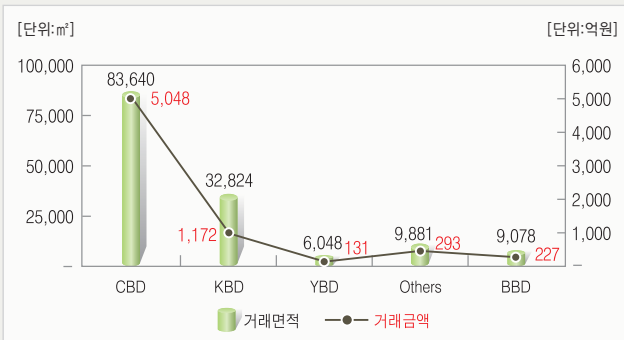


분기별 거래 금액 분석

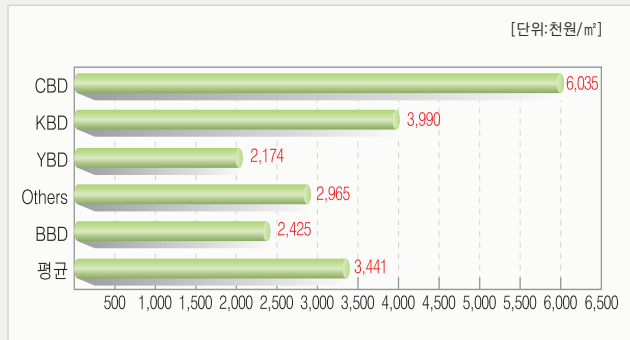


- 2010년 1/4분기 오피스 매매사례는 총 10건, 155,901㎡가 거래된 것으로 조사됨. 평년 수준의 거래가 이루어졌으나, 최근 매물 부족 지속에 따라 거래가 크게 활성화 되었던 2009년 하반기와 비교하여 감소세가 두드러지고 있음. 특히, 그룹 계열사간의 거래인 삼성본관을 제외할 경우 거래면적이 72,261만㎡에 불과하여 평년에 크게 못미치고 있음.
- 총 거래금액은 7,198억원으로 평년 수준(분기당 5,000억원)을 크게 상회하였으나, 프라임등급 빌딩인 삼성본관(5,048억)의 거래에 힘입은 것으로 동 사례를 제외할 경우 합계 금액이 2,150억원에 그치며, 금융위기 직후 거래가 급감했던 2008년 4/4분기 이까지 떨어졌음. ㎡당 매매가는 주요 역세권 소재 빌딩 보다 매매가 수준이 낮음(㎡당 3,000천원 미만 사례 6건) 외곽지역 소재 빌딩이 다수 거래되면서 2009년 한해 평균 대비 1.7% 하락된 3,441천원으로 조사되었음.

권역별 매매사례



권역별 평균 매매가

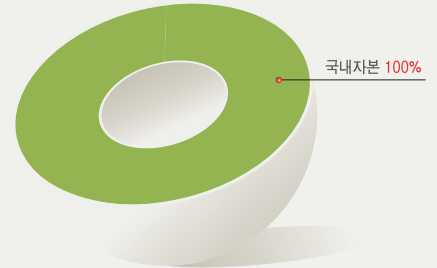


- 권역별로는 2009년 연중 매매시장을 주도했던 KBD에 금분기에도 4건이 거래되며 가장 많은 거래건수를 나타냈으며, BBD가 3건 및 CBD, YBD, 서울 기타지역이 각각 1건씩 거래되며 3분기 연속으로 BBD를 포함한 전 권역에서 거래가 이루어짐. 거래 건수는 KBD가 가장 많았으나, 거래 면적과 거래 금액은 프라임등급 빌딩인 삼성본관이 거래된 CBD가 53.6%, 70.1%로 가장 비중이 컸으며, 이어 KBD, BBD 순으로 분석됨. YBD와 서울 기타지역은 C등급 규모의 중소형빌딩의 거래로 인해 금액과 면적 모두 10% 미만을 차지하며 시장에 미치는 영향은 미미하였음.
- ㎡당 매매가격은 금분기 거래사례 평균가격의 두 배 가까운 ㎡당 6,000천원이 넘는 금액에 거래가 이루어진 삼성본관이 위치한 CBD가 가장 높게 나타났으며, 이어, KBD가 3,990천원으로 평균을 상회하였음. 나머지 지역의 경우 서울 기타지역, BBD 및 YBD 순으로 형성되었으며, 평균 매매가 뿐만 아니라 ㎡당 2,000천원 대로 매우 낮게 조사됨. YBD의 경우 권역 내에서 임대 및 매매가 수준이 가장 낮은 서여의도 이면도로 소재 빌딩의 거래에 따라 전체 권역 중 가장 낮은 매매가 수준을 나타냈음.

매매시장 2 2010년 1/4분기 매매시장 분석

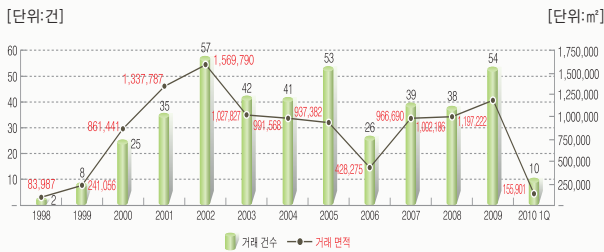
- 2010년 1/4분기 매입자본은 전체 10건 모두 국내자본이 매입하며 강세를 지속함. 외국 자본의 경우 글로벌 금융위기 직전인 2008년 3/4분기 4건을 매수한 이후 약세로 접어들었고, 2009년에는 분기별로 1~2건의 매수세를 이어갔으나, 금분기에는 매도와 매수 모두 전혀 없었음.
- 동 자본은 5건 내외의 매물을 시장에 내놓았으나, 가격 차이로 거래가 부진한 상황이며, 여전히 매수에는 관망세를 나타내고 있는 바, 국내자본의 강세가 당분간 이어질 전망이다.

매수자 거래 면적 분석

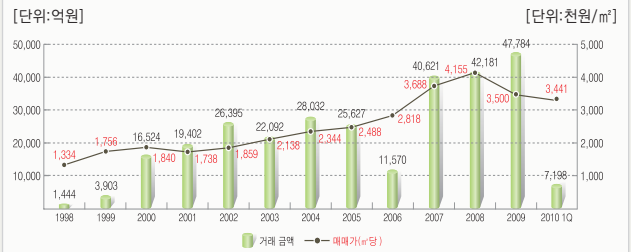


연도별 매매사례 대비 2010년 1/4분기 거래사례 분석

연도별 거래 면적



연도별 거래 금액



- 1998년부터 2010년 1/4분기까지 서울 및 분당권역 오피스 매매사례는 총 430건, 10,801,112m², 거래 금액은 29조 2,773억원으로 조사됨. 금년 3/4분기 즈음에는 누적 거래금액이 30조를 넘어설 것으로 예상됨.
- 2008년 글로벌 금융위기 이전을 정점으로 2009년에 전년 평균 대비 15.8%가 하락되었던 m²당 매매가 수준은 2010년 1/4분기에도 약세를 거듭하고 있음. 특히, 주요 역세권 매물 부족에 따라 일부를 제외하고 모두 외곽지역 소재 매물들이 거래되면서 3,000천원 중반에서 소폭 하락됨.
- 동역의도(YBD), 강남대로(KBD) 등 주요 역세권 매물이 일부 공급되었으나, 최근 공매 등 적극적인 방법으로 매각을 시도하고 있는 빌딩 다수가 수요층이 제한적인 지분 건물이 많아 최소한 상반기 동안에는 매매가 수준이 약보합세를 유지할 전망이다.

2010년 1/4분기 매매시장 주요 특징

2010년 1/4분기에 거래가 이루어진 10건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요 특징	내용	비고
1. KBD 및 인근지역 거래활성화 지속	KBD의 거래 활성화(4건)가 이어지고 있는 가운데 대체 지역인 BBD(2건)와 더불어 KBD를 관통하는 분당선 연장선(신성수역) 인근 매물까지 거래가 이루어짐.	분당선 연장선 : 에스콰이어, 분당선 : 티맥스소프트
2. 실사용 법인 및 개인 자산가 매수 초강세	금분기 거래 사례 10건 모두 국내 실사용법인과 개인 자산가들로 조사된 바, 동 수요층이 2009년에 이어 2010년에도 매매시장의 가장 큰 수요층이 될 전망이다.	에스콰이어 → 개인자산가 시공빌딩, 장덕빌딩 등 → 실사용 법인
3. 매물 부족으로 인한 거래 부진	거래 건수를 제외하고 거래면적과 거래금액 모두 평년을 상회하는 수치를 나타냈으나, 시장에 매물로 공급되지 않고 계열사간 거래가 이루어진 삼성본관을 제외할 경우 매물 부족에 따라 평년에 다소 못미쳤던 것으로 분석됨.	삼성본관 제외시 72,261m², 2,150억원 거래
4. 주요권역 거래사례 꾸준히 지속	주요 역세권 매물 부족으로 중형 이상 규모 빌딩의 거래는 줄었으나, 실사용법인들의 중소형 빌딩에 대한 매입이 지속되면서 3대 권역 및 BBD까지 2009년 3/4분기 이후 3분기 연속으로 거래가 조사됨.	3대 권역 4분기 연속 거래 BBD 3분기 연속 거래

매매시장 3 2010년 2/4분기 매매시장 전망

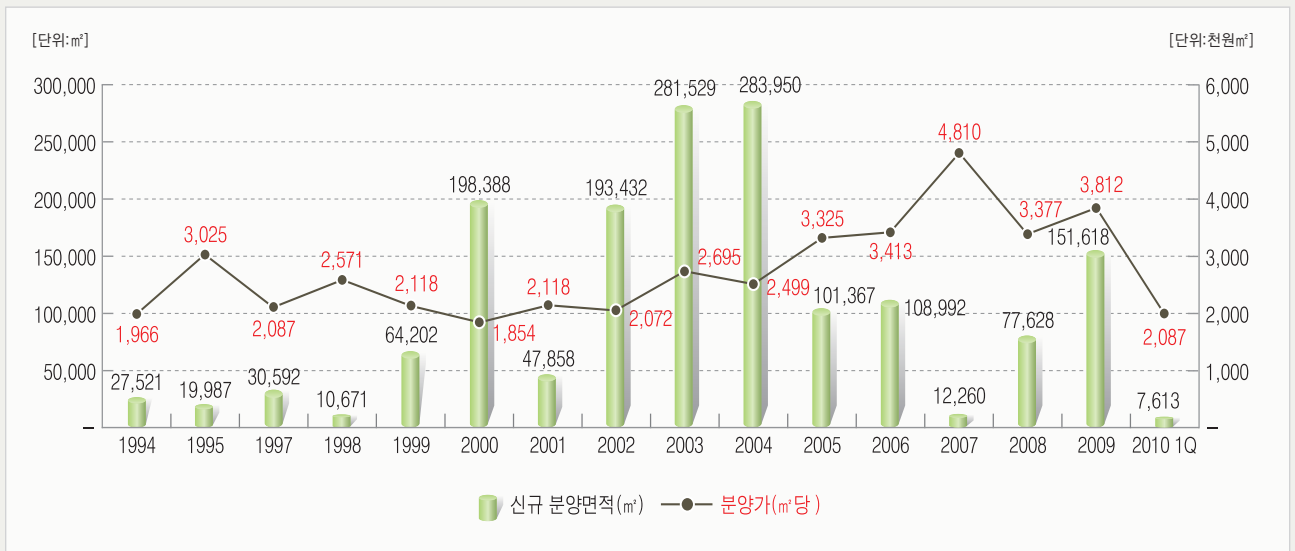
2010년 2/4분기 매매시장 전망

구 분		내 용	비 고
수요	실사용 법인 및 개인 자산가	· 2009년 한해 오피스 매매시장의 거래 활성화에 이끌렸던 실사용 법인 및 개인 자산가들의 수요가 2010년에도 계속되고 있는 가운데, 특히, 동 수요층의 선호가 가장 큰 KBD 중소형 매물에 대한 매수세는 투자기관 대비 비교 우위의 가격 경쟁력을 바탕으로 당분간 지속될 전망이다.	매매시장 주도
	투자기관 및 자산운용사	· 주요 역세권 소재 우량 매물 부족이 계속되고 있고, 업체들 간의 경쟁이 심화되고 있는 바, 최근 투자기관 및 자산운용사들의 경우 도심 재개발 PJT(동자, 청진, 명동, 중학 등)에 대한 선매입을 다수 검토하고 있음. 이들 물건의 경우 준공시까지 1~2년간 임대에 대한 부담이 덜하기 때문에 글로벌 금융위기 이후 지속되고 있는 임대시장 불안에 대한 타개책으로 수요가 늘고 있음. 다만, 실수요법인들의 시장 참여(KT, 기업은행, 풍산 등 재개발 PJT 매입 성공)가 재개발 물건들에 까지 이어짐에 따라 이들 간의 경쟁 또는 연합(펀드 상품에 대한 실수요자 지분 참여) 형태 수요가 예상됨.	도심 재개발 PJT 검토 활발
공급	지역	· 글로벌 금융위기 이후 다수의 도심 재개발 PJT가 사업진행 또는 매각에 어려움을 겪었으나, 최근 우량 매물 부족으로 인해 KT, 기업은행, 풍산 등의 실수요 법인들의 사육 수요와 투자기관들의 선매입 검토가 이어지면서 추가 공급 가능성이 클 것으로 판단됨. · KBD 임대시장 불안이 여전함에도 불구하고 향후 지하철 개통 등 접근성 개선이 예상되는 봉은사로, 도산대로, 언주로 등에 소재한 중소형 매물들이 시장가 대비 높은 가격에 꾸준히 거래됨에 따라 동 세분권역 소재 중소형 물건들이 다소 높은 가격에 공급될 전망이다. · 3대권역 외 영등포, 구로, 상암동 등 신규 오피스 밀집지역 내 소재 물건의 공급이 이루어지고 있으나, 동 매물들의 경우 구분 소유 물건이 많고, 오피스 시장이 미성숙된 경우가 많아 매각에는 다소 시간이 걸릴 것으로 사료됨.	CBD ↑, KBD ↑, 상암동, 영등포 ↑ BBD, YBD 보합
	공급자	· 투자기관 및 자산운용사 보유 펀드 만기 매물과 더불어 분양시장 침체가 계속되면서 다수의 건설사 보유 부동산이 구조 조정 매물 형태로 공급되었거나 공급될 계획임. 다만, 건설사 보유 매물의 경우 호가 수준이 시장가 대비 다소 높고, 펀드 만기 매물 중 일부는 수요층이 제한적인 구분 소유 물건임에 동 매물들의 거래는 공급 부족에도 불구하고 다소 시간이 걸릴 것으로 판단됨.	투자기관 + 건설, 제조업체 사육
가격	가격 수준	· 매물 부족에도 중소형빌딩을 중심으로 꾸준한 거래가 이루어지고 있으나, 매매가 회복세를 견인할 만한 주요 역세권 소재 우량 매물의 공급이 부족한 상황임. 이에, 수요자들의 선호가 큰 KBD와 YBD 소재 일부 물건을 제외하고는 하향 안정화(보합)가 당분간 지속될 것으로 판단됨.	하향 안정화
	지역	· 가격 협상시 Nego폭을 감안하여도 매물의 호가 수준이 높음에도 수요가 꾸준한 KBD가 평균 이상의 상승세가 유지될 전망이나, 나머지 지역들의 경우 약보합세를 나타낼 전망이다.	KBD 상승세 지속

분양시장 1 시장 동향

- 조사 대상 및 내용 • 서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주 현황, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.
- 조사 기간 • 2010년 1월 1일 ~ 2010년 3월 20일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 2010년 1/4분기에 신규 분양된 오피스는 1건으로 오피스분양면적 합계는 7,613m²(총 연면적 63,067m²)로 조사됨. 2009년 신규 분양 사례들과 마찬가지로 타용도 대비 업무시설 면적 비율이 작은 복합 용도 빌딩임에 동 분양사례의 연면적 대비 오피스 면적은 12.1%에 그침.
- 금분기 공급된 동탄 지웰 에스테이트는 경기도 화성시 동탄신도시 중심상업지역에 공급된 복합빌딩으로 오피스텔, 오피스 및 판매시설로 구성되어 있음. 주용도는 오피스텔이며, 업무시설은 저층부(3~5F) 일부에 섹션형 오피스 형태로 공급됨. 동 빌딩은 동탄에 공급되는 오피스텔로는 최대 규모이며, 타 신도시 대비 상업용지 비중이 작은 기회요인과 수익보장형 상품인 때문에 최근 오피스텔 분양률이 안정세를 나타내고 있음.
- 1/4분기 준공된 분양 오피스는 2009년 4/4분기 신규 분양했던 KBD 남부터미널 인근에 소재한 블루핀타워로 근생시설 비중이 큰 복합빌딩으로 2010년 2월에 준공되었음.

분양시장 2 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공시기
수도권	동탄 지웰 에스테이트	화성시 동탄 신도시	B6/35F	63,067㎡ (7,613㎡)	6,900	2011. 4

동탄 지웰 에스테이트

건축 개요

위 치	경기도 화성시 동탄신도시 18-1BL
규 모	지하6층/지상35층
연 면 적	63,066.45㎡
대 지 면 적	3,298.40㎡
용 도	업무시설, 근린생활시설
준공예정일	2011년 4월
시 공 사	한라건설(주)
시 행 사	(주)신영

환경 여건

- 동탄 중심상업용지에 위치
- 인근에 대형 복합시설인 메타폴리스 위치
- 섹션형 오피스 상품으로 가격은 3.3㎡ 당 6,900천원(VAT 포함) 수준
- 복합 개발(오피스텔+오피스+상가) 상품으로 오피스 부분은 3개층(3~5F)이며, 총별 면적은 2,537.62㎡, 전용률은 46%임.
- 세무사, 법무사 등의 수요가 기대되는 지역으로 수분양자는 개인투자자 70%, 실수요 30%로 조사됨.
- 주변 임대가는 3.3㎡당 보증금 250천원, 월세 20천원 수준임(전환금리 연 12%)



분양시장 3 준공사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
KBD	블루핀 타워	서초구 서초동	B4/12F	11,647㎡ (5,289㎡)	14,000	2009. 4Q

블루핀 타워

건축 개요

위 치	서울시 서초구 서초동 1603-1
규 모	지하4층/지상12층
연 면 적	11,646㎡
대 지 면 적	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 5,289㎡, 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 4 2010년 2/4분기 분양시장 전망

2010년 2/4분기 분양시장 전망

구 분		내 용	비 고
수요	실사용 법인 및 개인 자산가	· 설문 등을 통한 수요조사에서 매매시장의 최근 트렌드와 마찬가지로 분양시장 역시 KBD와 KBD 인근지역(분당선 연장선, 9호선 역세권 등) 선호 현상이 두드러지고 있으나, 동 지역에 대한 적정 분양 물건 공급이 없는 바, 관망세를 유지할 것으로 판단됨.	KBD와 KBD 인근 선호
	투자기관	· 분양상품의 특성상 구분 소유 물건이 대부분인 바, 최근 매매시장에 공급되어 있는 구분 소유 매물이 매각에 어려움을 겪고 있어 분양시장에 대한 투자기관 및 자산운용사들의 수요는 크지 않을 전망.	수요 감소
공급		· 서울 기타지역에는 복합상품 중 일부가 중소규모로 공급될 전망이며, 송도, 동탄 등 수도권 신도시에는 중규모 이상의 오피스 상품 공급이 추진되고 있으나, 오피스 시장 미성숙에 따른 수요 부족으로 인해 당분간 공급은 제한적인 것임.	수도권 신도시 공급 예상
분양 가격		· 경기회복 지연에 따라 분양 호가를 인하사례가 여전히 발생되고 있고, 평균 분양가 수준을 견인할 주요 권역 소재 물건 보다는 외곽지역이나 신도시(송도, 동탄 등)에서만 신규 공급이 이루어지고 있는 바, 약보합세가 당분간 지속될 전망.	약보합세 지속

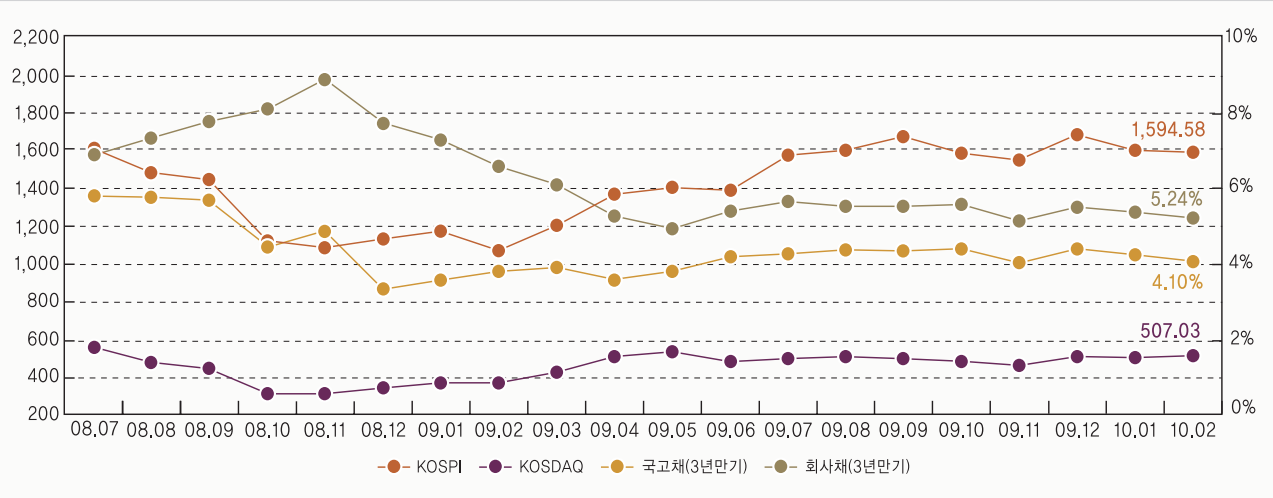
부록 1 부동산펀드 운용현황 분석

펀드시장 동향

- 부동산 관련 펀드는 2009년 4/4분기에 비하여 설정잔액이 증가하여 2010년 1/4분기에는 14조 456억원으로 2009년 4/4분기의 13조 2,640억원 보다 5.9%가 증가하였음. 또한, 전체펀드 중 부동산 관련 펀드의 비중은 2009년 4/4분기 3.8%에서 2010년 1/4분기에는 4.4%로 증가하였음.
- 2010년 1/4분기에 신규 설정된 부동산 관련 펀드는 30개, 설정잔액은 9,847억원이 되어 2009년 4/4분기의 펀드수(31개)와 설정잔액(9,025억원)와 비교하였을 때 설정잔액 기준으로 9.1% 증가하였음.
- 전체 펀드 구성 중 부동산은 전분기 3.0%에서 3.6%로 증가하였음.

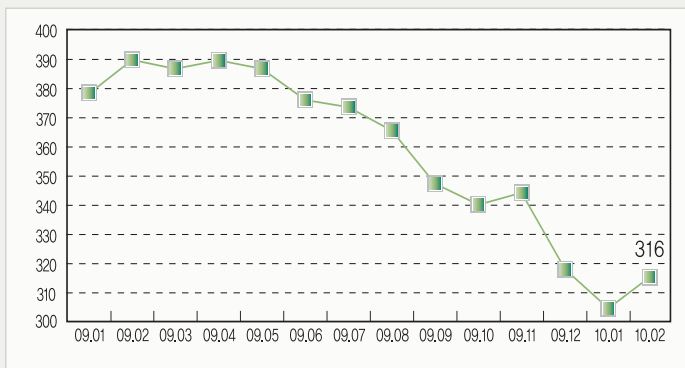
증시 및 금리지표

[단위:포인트]

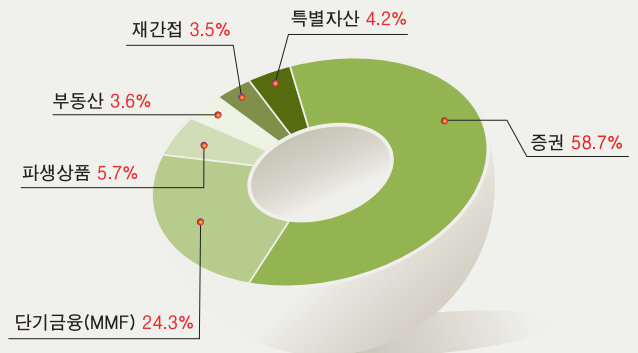


펀드 수탁고 현황

[단위:조원]

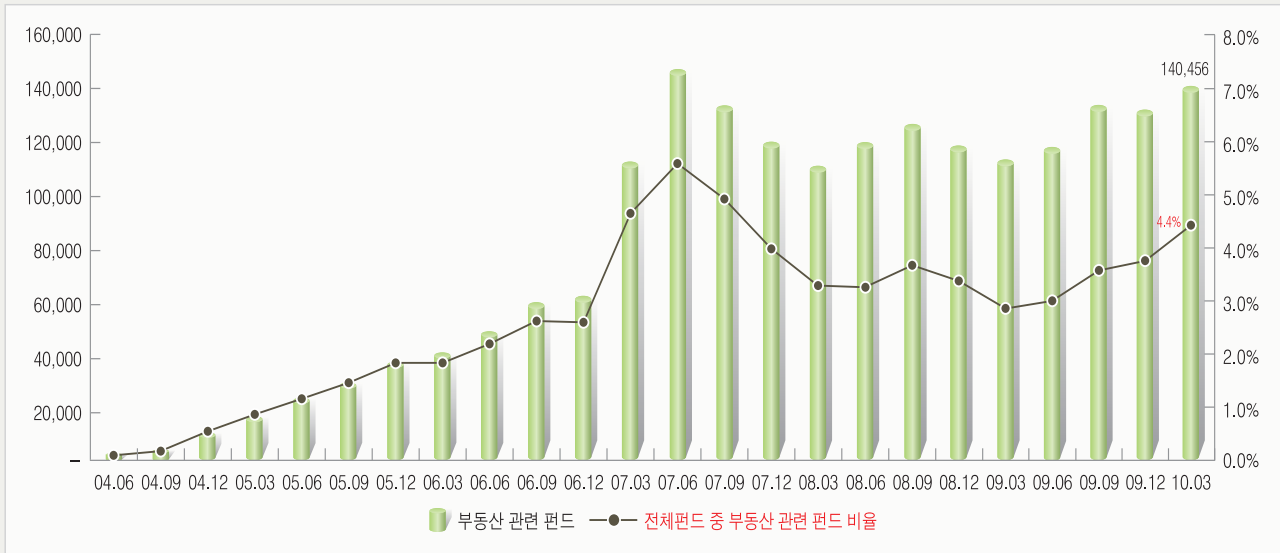


펀드 구성 비율



부동산관련 펀드 수탁고 현황

[단위:억원]



(설정잔액 현황은 기준일 현재 부동산펀드의 중·감 분을 반영한 수치임)

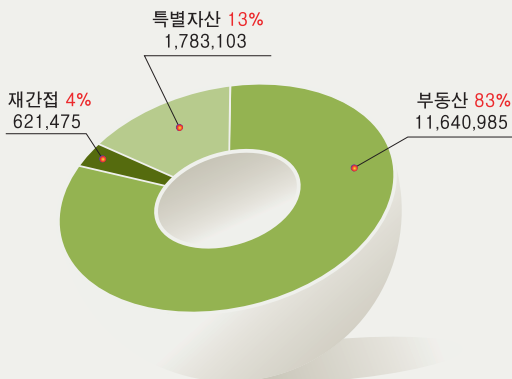
부동산 관련 펀드 분석

- 분석대상 • 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드
- 기준일 • 2010년 3월 3일

설정잔액 기준

펀드 분류별

[단위:백만원]



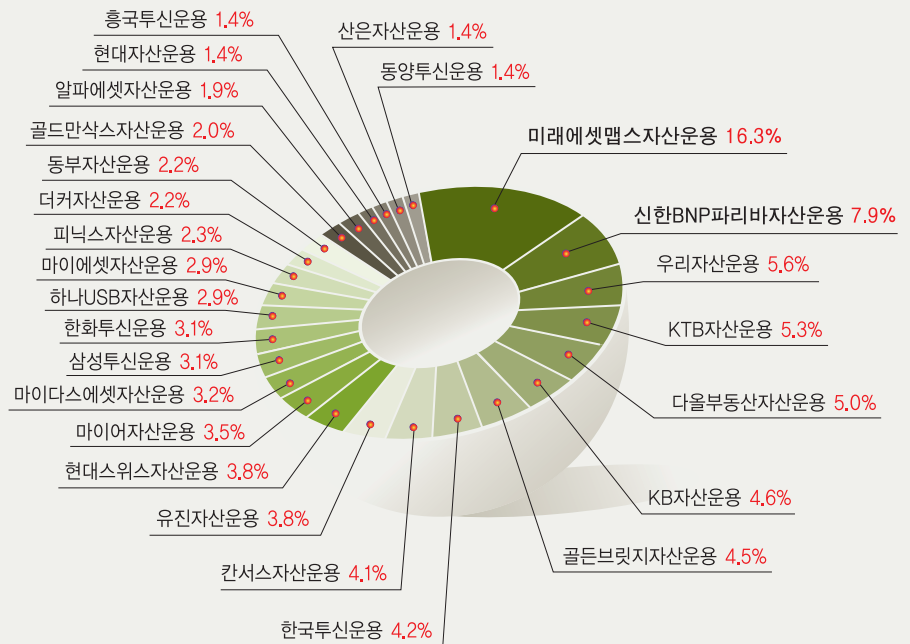
- 2010년 3월 3일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 실물 및 PF 등에 투자한 부동산펀드와 부동산 대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접 펀드로 구분됨.
- 부동산펀드의 설정액은 2009년 4/4분기 10조 6,932억원에서 2010년 1/4분기에는 11조 6,410억원으로 증가하였음.

부록 1 부동산펀드 운용현황 분석

설정잔액 기준

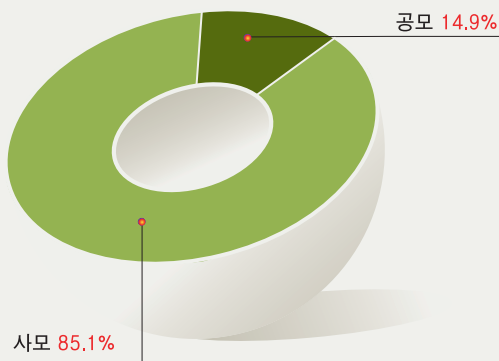
- 2010년 3월 3일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정잔액 14조 456억원 중 미래에셋맵스자산운용이 2조 1,881억원대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 신한BNP파리바자산운용 1조 647억원대, 우리자산운용이 7,578억원대, KTB자산운용이 7,082억원대, 다올부동산자산운용 6,705억원대, KB자산운용 6,180억원대 설정잔액을 보이고 있음.
- 미래에셋맵스자산운용이 16.3%로 전분기에 이어 가장 높은 비중을 차지하고 있으나 2009년 4/4분기 17.2%보다는 감소되었음.

자산운용사별



※비율이 1% 미만인 자산운용사는 표기에서 제외함

모집형태별



- 2010년 3월 3일 현재 설정된 부동산관련펀드 설정액 14조 456억원 중 14.9%가 공모를 통하여 모집되었으며, 85.1%가 사모를 통하여 모집되었음. 사모펀드의 비중은 전분기(83.6%)에 비하여 이번 분기(85.1%)에 증가하였음.

신규 설정 펀드 내역(2009/12/8 ~ 2010/3/3)

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액 (백만원)	모집형태	추가/단위	특성분류	투자지역
골든브릿지자산운용	골든브릿지사모부동산투자신탁13	2009-12-29	29,567	사모	단위	일반형	국내
다올부동산자산운용	다올TYNPL사모부동산투자신탁1	2010-01-11	4,841	사모	단위	일반형	국내
더커자산운용	더커금전채권사모부동산투자신탁12	2009-12-29	33,794	사모	단위	일반형	국내
	더커금전채권사모부동산투자신탁13	2009-12-29	14,992	사모	단위	일반형	국내
	더커금전채권사모부동산투자신탁14	2009-12-29	24,660	사모	단위	일반형	국내
	더커금전채권사모부동산투자신탁15	2010-02-24	7,559	사모	단위	일반형	국내
	더커금전채권사모부동산투자신탁16	2010-02-24	9,875	사모	단위	일반형	국내
	더커금전채권사모부동산투자신탁17	2010-02-24	5,047	사모	단위	일반형	국내
산은자산운용	산은골드네스트사모부동산투자신탁1	2010-01-05	30,361	사모	단위	일반형	국내
신한BNP파리바자산운용	신한BNPEVERFINE사모부동산투자신탁1	2009-12-17	143,165	사모	단위	일반형	국내
아시아자산운용	아시아청진PFV사모부동산투자신탁	2010-02-25	59,953	사모	단위	일반형	국내
우리자산운용	우리주택시장안정사모부동산투자신탁1	2009-12-22	140,205	사모	단위	일반형	국내
유진자산운용	유진자랑사모부동산투자신탁C-9(어음)	2009-12-15	14,197	사모	단위	일반형	국내
	유진자랑사모부동산투자신탁C-10(어음)	2009-12-16	3,954	사모	단위	일반형	국내
칸서스자산운용	칸서스파주사모부동산투자신탁	2009-12-16	75,493	사모	단위	일반형	국내
플러스자산운용	플러스사모부동산투자신탁5(리츠-재간접형)	2009-12-07	10,309	사모	단위	일반형	국내
한국투신운용	한국투자사모판교SD-3부동산투자신탁	2009-12-14	37,056	사모	단위	일반형	국내
	한국투자사모평촌복합시설부동산투자신탁	2010-01-15	29,496	사모	단위	일반형	국내
	한국투자사모호주골드코스트부동산투자신탁	2009-12-14	101,579	사모	단위	일반형	해외
현대스위스자산운용	현대스위스사모동해항부두부동산투자신탁	2009-12-07	12,018	사모	단위	일반형	국내
	현대스위스사모파주스타클래스부동산투자신탁	2009-12-16	52,026	사모	단위	일반형	국내
	현대스위스플러스스타사모부동산투자신탁2	2009-12-28	33,159	사모	단위	일반형	국내
	현대스위스플러스스타사모부동산투자신탁3	2009-12-28	17,933	사모	단위	일반형	국내
	현대스위스플러스스타사모부동산투자신탁4	2009-12-28	33,469	사모	단위	일반형	국내
	현대스위스플러스스타사모부동산투자신탁5	2009-12-28	11,823	사모	단위	일반형	국내
흥국투신운용	흥국하이클래스사모부동산투자신탁7	2009-12-31	4,661	사모	단위	일반형	국내
	흥국하이클래스사모부동산투자신탁8	2010-01-29	20,939	사모	단위	일반형	국내
	흥국하이클래스사모부동산투자신탁9	2010-02-25	5,244	사모	단위	일반형	국내
	흥국하이클래스사모부동산투자신탁10	2010-02-25	13,366	사모	단위	일반형	국내
	흥국하이클래스사모부동산투자신탁11	2010-02-25	3,954	사모	단위	일반형	국내

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

부록 2 부산광역시 오피스 시장 현황

1. 오피스 공급 현황



- 부산지역 오피스빌딩은 중앙동, 초량동을 시작으로 범천, 연산, 수안에 이르는 축을 중심으로 분포되어 있음. 연면적 5,000㎡ 이상 오피스빌딩은 150개동, 153만㎡가 공급되어 있는 것으로 조사되었음. 구도심인 중앙동과 초량동이 전체 오피스 공급량의 27%를 차지하고 있으며, 서면·범천지역이 23%, 연산동 일대가 10%(일부 공공기관빌딩 제외)의 비율을 나타내고 있음.

지역	동 수		연면적(㎡)	
	공급동수	비율	공급면적	비율
서면·범천	34	22.7%	405,174	26.5%
수안	5	3.3%	40,912	2.7%
연산	15	10.0%	146,278	9.6%
중앙	21	14.0%	278,555	18.2%
초량	20	13.3%	235,468	15.4%
해운대	12	8.0%	107,226	7.0%
기타	43	28.7%	316,506	20.7%
총합계	150	100.0%	1,530,119	100.0%

2. 세분 권역별 주요 특징

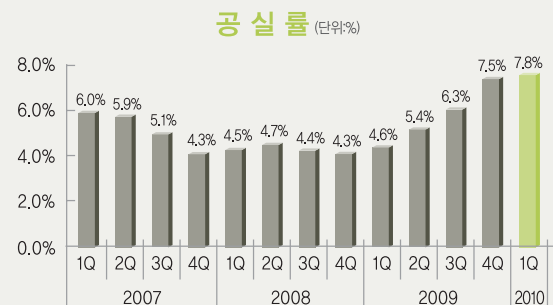
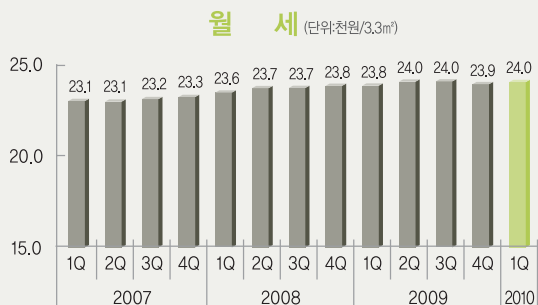
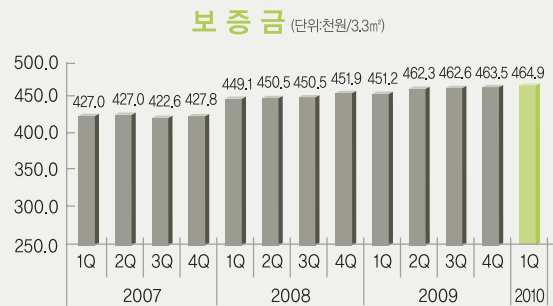
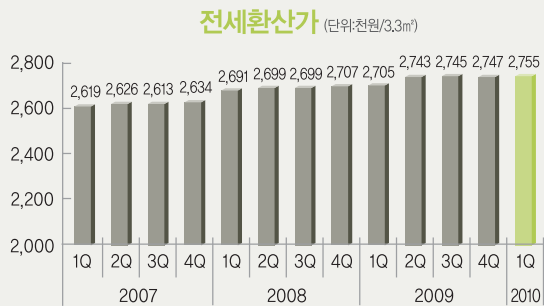


<p>서면권역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 부산진구 범천동과 부전동 일대를 지칭하며, 연산권역과 중앙권역의 중간에 위치하여 부심으로 평가됨. 오피스 뿐만 아니라 롯데백화점과 같은 상업시설이 다수 밀집되어 있음. ▶ 알리안츠영남사옥과 동아생명빌딩 등 규모가 큰 보험사 사옥이 밀집해 있음. ▶ 주요 오피스빌딩 : 삼성생명범천빌딩, 알리안츠영남사옥, 유원골드타워, 사학연금부산회관, 대한생명부전동빌딩, 동아생명빌딩 등
<p>중앙권역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 중구 중앙로 및 동구 초량동 일대를 지칭하며 관청, 공기업 대기업 지역본부, 행정, 금융업종이 위치한 전통적인 오피스 밀집지역이었으나, 1998년 부산시청 및 검찰청 등이 연산권역으로 이전하면서 현재는 구도심 역할을 담당하고 있음. ▶ 부산역과 부산항이 인접한 입지적 장점으로 삼성생명, 삼성화재 등 보험사 사옥과 대한통운, STX팬오션 등 물류회사 사옥이 다수 위치함. ▶ 주요 오피스빌딩 : 한진해운빌딩, STX팬오션빌딩, 삼성화재 초량사옥, 교보생명중앙동사옥 등
<p>연산권역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 부산시청, 국민연금부산회관 등이 위치해 있어 신중업무지역으로 각광받는 지역 ▶ 공공기관 밀집지역으로 이들 업종과 더불어, 법률 관련 시설과 지역본부 등이 밀집함 ▶ 주요 오피스빌딩 : 국제빌딩, 국민연금부산회관, 부산시청, 검찰청 등
<p>센텀시티(2011)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 1997년 부산시 3대 Millennium PJ T 중 핵심지역으로 해운대구 수영만 일대 약 120만㎡ 규모의 IT, 영상미디어, 전시·컨벤션, 업무 및 주거 등이 복합된 MXD 사업 ▶ 주요 오피스빌딩 : 센텀사이언스파크, 부산디자인센터, 셀텀벤처타운 등

부록 2 부산광역시 오피스 시장 현황

3. 임대시장 현황

2010년 1/4분기 임대시장 현황 (단위 : 천원/3.3㎡, %)						
전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률	전용률
2,755	464.9	24.0	18.6	7.8%	12.4%	62.0%



- 2010년 1/4분기 부산시 주요 오피스빌딩의 평균 전세환산가는 3.3㎡당 2,755천원으로 동 시기 서울시 전체 평균 임대가 수준(3.3㎡ 당 5,476천원)의 50% 남짓에 불과하며, 보증금 비율이 높은 지방 오피스시장의 특성상 평균 월세는 전세환산가 비율보다 낮은 45.8% 수준(2010년 1/4분기 서울시 전체 평균 월세 3.3㎡당 52.4천원)으로 조사됨.
- 서울시 오피스시장 안정기의 정점이었던 2007년 말에서 글로벌 금융위기 발생 이전인 2008년 3/4분기까지 부산 오피스 시장 역시 안정적인 수급을 바탕으로 공실률이 4%대까지 하락되어 비교적 장기간 유지되었음. 그러나, 금융위기 이후 2분기가 경과된 2009년 2/4분기부터 최근까지 비교적 높은 공실 상승폭을 기록하며 2010년 1/4분기에는 7%대 후반인 7.8%를 기록함.
- 부산시가 대한민국 제2의 도시이고, 광역시 중에서 가장 높은 임대가 수준을 형성하고는 있으나, 서울과 비교했을 때는 공급 규모는 1/20, 임대료는 절반 수준에 그치고 있음. 기존에 오피스에 대한 수요 및 공급이 보험사, 해운사를 비롯한 대기업들의 부산 또는 영남 지사 형태였던 바, 이들의 수요 감소가 최근 공실률 불안으로 이어지고 있음. 오피스 수요가 크지 않은 부산 오피스시장은 경기 불황 지속과 더불어, 센텀시티, 문현금융단지 등 수년 내 현 시장 규모 대비 다소 많은 신규 공급이 예정되어 있어 당분간 높은 공실률 수준과 더불어, 임대가 포함세가 유지될 전망이다

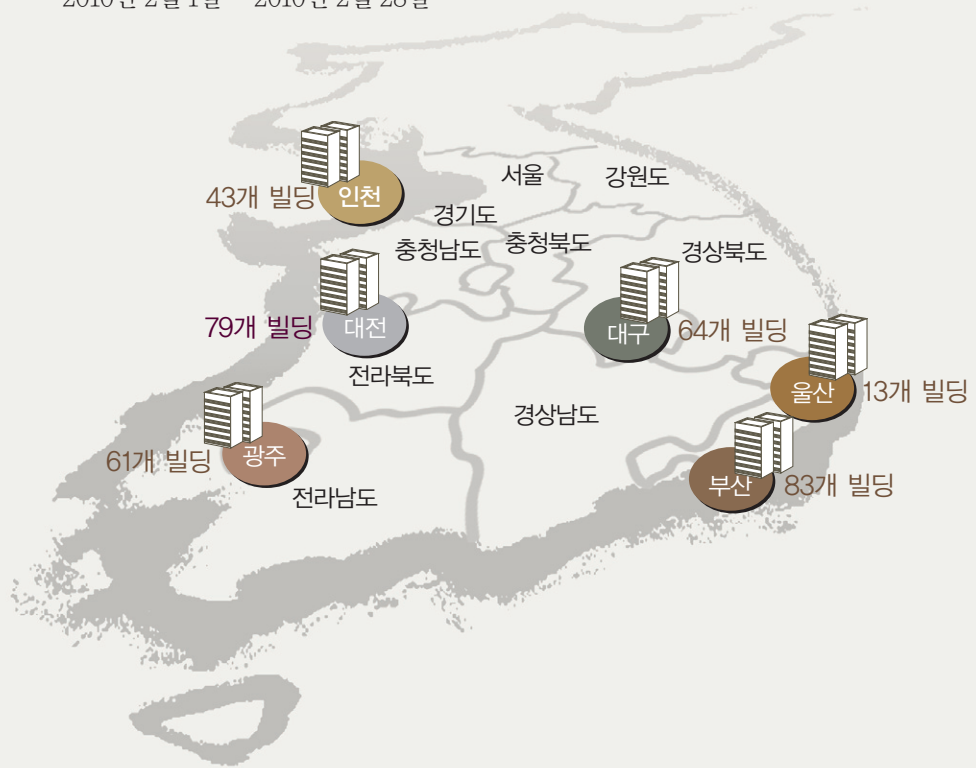
4. 부산시 오피스 시장 전망

구 분	내 용	비 고
Supply & Demand Market (수급)	<ul style="list-style-type: none"> • 최근 오피스 공급이 복합빌딩 공급으로 주춤했던 가운데, 향후 단기 (2010~2011년) 내에는 센텀시티, 중기에는 문현금융단지 오피스 공급을 주로 담당할 예정임. 그러나, 경기 침체와 인구 정체 등으로 수요는 크게 늘지 않을 전망에 따라 이들 대형 오피스가 공급되는 2011년 이후 초과 공급에 따른 공실률 상승이 예상됨. 	단기 정체, 중장기 초과 공급
Transation Market (매매)	<ul style="list-style-type: none"> • 유동성 확보를 위한 대기업과 중소기업인 소유 사옥 매물이 최근 다수 조사되고 있고, 부산지역 내 부동산 펀드 소유 물건들이 매물로 공급되고 있으나, 거래는 부진한 상황임. • 최근에 거래 활성화로 서울시 매매시장의 경우 다소 회복되고 있으나, 서울시 오피스 매매시장이 글로벌 금융위기 이후 단기간 내 30% 내외의 폭락을 경험했던 바, 부산지역 역시 최근 매매사례가 거의 없어 사례를 근거로 한 하락폭을 추정하기는 어려우나, 매매가 하락세가 예상되며, 일부 실수요자를 제외하고 매입 수요 역시 부진할 것으로 사료됨. 	금융위기로 인한 매물 공급 확대, 수요 부진
Leasing Market (임대)	<ul style="list-style-type: none"> • 글로벌 금융위기 이후 2009년 상반기까지 보험세를 나타냈던 공실률이 하반기 이후 꾸준히 증가하고 있음. 부산지역 특성상 신규 수요가 많지 않고, 경제 상황은 여전한 때문에 당분간 공실률 상승은 불가피할 전망이다. • 임대가는 호황기에도 서울 대비 상승폭이 크지 않은 부산 오피스 시장의 특성상 당분간 보험세를 유지할 것으로 예상되나, 공실 증가세가 진정되지 않을 경우 2010년 하반기에는 소폭 하락 가능성이 상존함. 	단기 보험, 공실 증가에 따른 임대가 하락 가능성 상존

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 2010년 2월 1일 ~ 2010년 2월 28일



■ 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	2,755	2,709	2,244	2,020	1,976	1,623
보증금	464.9	543.9	633.3	467.4	651.3	399.6
월임대료	24.0	24.8	14.9	16.2	14.4	14.5
관리비	18.6	16.9	16.4	16.2	16.3	12.8
공실률	7.8%	6.3%	6.2%	8.9%	6.6%	8.4%
전환률	12.4%	16.1%	11.7%	12.0%	11.6%	15.1%

Consulting



- 국민연금관리공단 부산회관 관리운영방안
- 도시개발공사 상암동 DMC 외국인 임대주택 및 벤처 오피스 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
· 온세통신빌딩	15,941㎡	B1/8F
· MBC경영센터	22,748㎡	B4/16F

Project Management



- 제이타워 (20,905㎡ , B5/15F)
 - 최유호 활용방안 컨설팅
 - Construction Management
 - Property Management
 - Asset Management
- 컨설팅에서 운영관리까지 전과정 업무대행



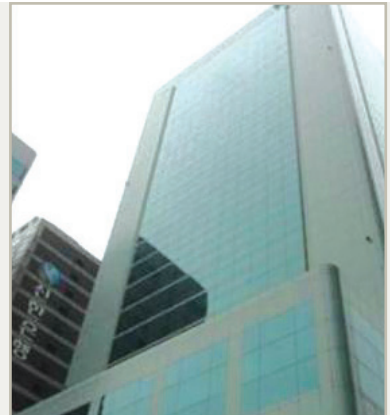
상공회의소빌딩

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



삼성동M타워(구,단월드)

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



초림빌딩

주 소 성남시 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



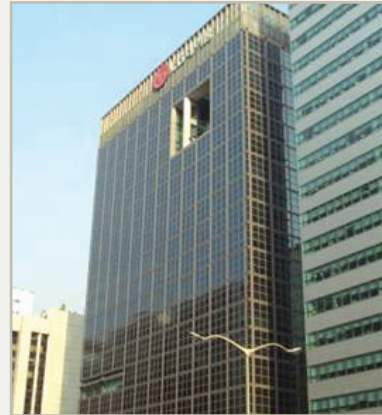
백재정동빌딩

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



토마토빌딩(구,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 총무로2가 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 종림동 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

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 148,789m²
준공시기 2010년 6월(예정)



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)



SIMPAC빌딩(구,MBC경영센터)

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



경동빌딩

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



에미지빌딩

주 소 성남시 분당구 수내동 6-5
규 모 B4/12F
연 면 적 13,729m²
준공시기 2010년



영동프라자

주 소 강남구 논현동 140
규 모 B1/9F
연 면 적 8,530m²
준공시기 2006년

2010~2009

- [영동프라자] 강남구 논현동 / 8,530㎡ / B1,9F
- [에미지빌딩] 분당구 수내동 / 13,729㎡ / B4,12F
- [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

2008~2007

- [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
- [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



2002~2001

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

2000~1996

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

2006~2005

- [미림타워(구, 청우빌딩)] 강남구 역삼동 / 20,574㎡ / B4,15F
- [신영증권부천사옥] 부천시 원미구 중동 / 9,116㎡ / B3,10F
- [팬택빌딩] 영등포구 여의도동 / 10,248㎡ / B4,14F
- [DSME빌딩] 중구 다동 / 15,113㎡ / B6,12F
- [유니퀘스트빌딩] 분당구 서현동 / 8,251㎡ / B4,8F
- [역삼신영타워] 강남구 역삼동 / 12,807㎡ / B6,15F
- [센트럴타워] 분당구 서현동 / 23,824㎡ / B6,12F
- [세우회빌딩] 영등포구 여의도동 / 32,732㎡ / B4,14F
- [대한제지빌딩] 광진구 광장동 / 19,421㎡ / B6,10F
- [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F
- [서울상공회의소빌딩] 중구 남대문로4가 / 113,907㎡ / B6,20F
- [하나증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 49,296㎡ / B7,19F
- [연세세브란스빌딩] 중구 남대문로5가 / 108,887㎡ / B6,24F
- [신일빌딩] 중구 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
- [개공빌딩] 성동구 성수1가 / 8,701㎡ / B2,10F
- [교보타워] 서초구 서초동 / 92,718㎡ / B8,25F
- [포스틸타워] 강남구 역삼동 / 43,298㎡ / B6,27F
- [배재정몽빌딩] 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
- [에드빌딩] 강남구 대치동 / 10,420㎡ / B4,10F
- [사학연금회관] 영등포구 여의도동 / 41,608㎡ / B3,20F
- [평전빌딩] 송파구 신천동 / 19,874㎡ / B5,20F
- [유화증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 39,147㎡ / B6,20F
- [해광빌딩] 강남구 삼성동 / 5,980㎡ / B5,14F
- [삼덕빌딩] 강남구 삼성동 / 6,902㎡ / B3,13F
- [대현빌딩] 강남구 논현동 / 18,093㎡ / B5,19F
- [일송빌딩] 강남구 삼성동 / 20,126㎡ / B6,19F
- [섬유센터] 강남구 대치동 / 45,323㎡ / B4,19F
- [부원빌딩] 강동구 성내동 / 4,694㎡ / B3,7F

- 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 최우효 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

- 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 총별 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
- 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

2003

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

2002

- 원리연구회 명륜동부지 최우효 이용방안
- 화성전선 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

2009



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 총정로 D빌딩 매입 타당성 검토
- 잠실 재개발 PJT 사업타당성 검토
- 코람코자산신탁 오피스 시장동향 컨설팅

2007



2006~2004

- 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

- 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

- 2004 강남구 신사동 제이타워 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립
- 영등포구 여의도동 리버타워 스포츠센터 적정 매각가 산정 및 마케팅 전략 수립

2003~2001



2000~1998

- 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 최우효 개발 방안에 관한 연구



- 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 신희빌딩 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 예총예술인화관 임대가 산정
- 구로구 신도림동 동아건설 부지 최우효 개발 방안에 대한 검토
- 신길동 59-2 외 4필지 오피스텔 사업성 분석
- 을지로6가 33-24외 18필지 업무부분 사업성 분석
- 대전광역시 대흥동 보우프라자 최우효 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 부분 사업성 분석
- 행당동 대림아파트 단지내 상가 최우효 마케팅 전략수립

1992

- 종로구 서린동 광주은행빌딩 재개발 수익성 검토
- 안양시 신분동 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 분양전략 수립에 관한 연구
- 성동구 구의동 복합건물 사업성 검토

1997

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 ISON 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

1994~1993

- 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

1992~1991

1990~1989

- 1990
 - 용산구 한강로3가 개척사업 타당성 검토
 - 동작구 신대방동 빌라 사업기획
 - 은평구 응암동 연립주택 신축사업기획
 - 경기동 남양주군 화도면 아파트 신축사업계획 수립
 - 중랑구 상봉동 나들이비엔나 쇼핑센터 건립계획 수립
 - 강남구 삼성동 황구조합아파트 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



조성개요

- 위치 : 청주시 흥덕구 강서2동, 송절동, 화계동 일원
- 규모 : 3,263,087㎡
- 조성기간 : 2007년 ~ 2015년
- 입주업종 : IT, BT, NT, ST, 신재생에너지 등 첨단제조업

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!

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



세계와 전국을 잇는 교통 중심지

중부고속도로, 경부고속도로를 통한 전국 어디나 2시간 이내 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 청주테크로폴리스가 있습니다.



다양하고 편리한 기업환경

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

AMC Information



문의전화

02-6001-2501

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



OFFISCOPE
First Quarter 2010 Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 1990년 등록 · 2010년 4월 발행 통권 37호