

First Quarter 2005 Office Market Report

OFFISCOPE

1/4

오피스 시장 동향 보고서 2005. 1/4분기 오피스시장 Trend | 오피스 시장 주요 이슈
오피스 임대시장 동향 | 임대시장 분석 및 전망 오피스 매각시장 동향 | 매각사례 분석 및 전망
오피스 분양시장 동향 | 분양사례 분석 및 전망 부록 | 지역별 오피스 적정 분양가 검토

Shinyoung Asset

(주)신영 / (주)신영에셋 회사소개

개 요

- 회사명 : 주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋
- 대표자 : 대표이사 정춘보
- 자본금 : 자본금 70억원 / 자본금 10억원
- 종업원수 : 100명 / 50명
- 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 (REIT)사업
- 설립 : 1984년 4월 신영기업 창립
1989년 3월 23일 법인으로 전환 설립등기
- 주소 : 서울특별시 강남구 삼성동 159-1 아셈타워 17층
- 전화번호 : 신영: (대)02-6001-2500, (FAX) 02-6001-2525
신영에셋: (대)02-6001-2712, (FAX) 02-6001-2727
- Website : www.rei-korea.com

CONTENTS



1. <i>오피스 시장 Trend</i>	3p
· 오피스 시장 캘린더	
· 오피스 시장 주요 이슈	
.....	
2. <i>오피스 임대시장 동향</i>	6p
· 조사 개요 및 빌딩 등급 분류	
· 권역별 정보	
· 수급 동향 분석	
· 시장분석 및 전망	
.....	
3. <i>오피스 매각시장 동향</i>	21p
· 시장 동향	
· 매각사례 분석 및 전망	
.....	
4. <i>오피스 분양시장 동향</i>	24p
· 시장 동향	
· 분양사례 분석 및 전망	
.....	
5. <i>부록</i>	28p
· 업무지구 탐방(4) - 분당	
· 해외 오피스시장 동향(4) - 대만	
· 2005년 변경 부동산 제도	
· 지역별 오피스 적정 분양가 검토	
.....	

First Quarter 2005 Office Market Report

2005 1/4분기 오피스 시장 동향 보고서

- 발행일 : 2005년 3월 통권 17호
- 발행처 : (주)신영에셋
- 임대 및 보고서 관련 문의
 - 홍순만 차장 : 02-6001-2576 (hongsm@syasset.com)
 - 최재건 대리 : 02-6001-2712 (zaijian@syasset.com)



Trend 1 오피스 시장 캘린더

2005년 1사분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일 자	구 분	내 용	비 고
2005. 1. 4	기사	부동산 부자들 강남권빌딩 선호 지속할 듯	서울경제
1. 5	기사	경매참여... 임대사업... 해외투자... 부동산펀드 전방위 확장	중앙일보
1. 7	기사	신도림 · 구로역 주변 2010년까지 초고층빌딩 7개 추진중	경향신문
1.10	기사	서울 스카이라인이 바뀐다	한국일보
1.11	기사	“부동산펀드” 인기 폭발... 6개월새 판매 1조 증가	한국경제
1.12	기사	빌딩시장, 외국계 · 펀드 · 리츠 “3각구도” 재편	이데일리
1.13	기사	론스타 50억弗 펀드조성... 자산의 3분의 1 韓, 日 집중 투자	한국경제
1.17	이전	LG, 우리 합병증권사 푸르덴셜證 빌딩에 새 동지	여의도 → 여의도
1.18	기사	경매 “돈 되는” 물건에만 선별적으로 몰린다...	한국경제
1.19	이전	현대모비스, 역삼동으로 사옥 이전... “업무 효율성 증대”	계동 역삼동
1.19	매매	현주컴, 구로사옥 매각... 173억원...	이데일리
1.21	기사	외국인 서울시내 땅 매입 둔화	연합뉴스
1.24	이전	시멘트업계 “종로시대”... 동양시멘트, 유진 등 속속 입주	파이낸셜뉴스
1.25	매매	미래산업, 분당사옥 115억에 (주)신영에 처분	머니투데이
1.26	기사	강남 “삼성타운” 2008년 솟는다... 전자본사 등 옮겨...	조선일보
2. 1	기사	벤처기업 빌딩신축 러시	파이낸셜뉴스
2. 3	이전	모토로라코리아 모바일사업부 양재동 이전	청담동 → 양재동
2.12	이전	SK텔레텍 등 중견 휴대폰 업체들, 속속 이전	역삼동 → 남대문
2.16	기사	실물 편입 부동산펀드 잇단 출시... “수익+안정”	이데일리
2.16	매매	바른손, 사옥 95억에 매각	머니투데이
2.21	기사	현대차 본사 “트윈타워” 내달 착공, 2007년 준공	서울경제
2.22	기사	서울 비즈니스 중심축 움직인다... 기업본사이전 강북서 강남으로	국민일보
2.28	기사	빌딩 1층 임대... “BANK”가시고 “FOOD” 오세요	동아일보
3. 2	이전	주택건설협회 새 동지... 여의도 사옥마련 이전	파이낸셜
3. 3	이전	해양수산부 청사 계동 현대사옥으로 이전	충정로 → 계동
3. 5	기사	현대차, 삼성 신사옥 추진, 주변 부동산 “들썩”	이데일리
3. 5	매매	한국은행, 옛 상업은행 본점 건물 샀다	중앙일보
3. 9	기사	여의도 서울국제금융센터(SIFC) 10월 착공	세계일보
3.14	매매	LG화재, 다동 본사사옥 800억에 코람코에 매각	이데일리

Trend 2 오피스 시장 주요 이슈 (Office Hot Issue)

- 경매참여... 임대사업... 해외투자... 부동산펀드 전방위 확장 ● 서울 스카이라인이 바뀐다.
- 빌딩시장, 외국계·펀드·리츠 “3각구도” 재편 ● 외국인 서울시내 땅 매입 둔화

경매 참여... 임대사업... 해외투자... 부동산펀드 전방위 확장

부동산 펀드가 빠르게 진화하고 있다. 아파트 건설사업에 자금을 대주고 이자를 받는 일률적인 방식에서 벗어나, 부동산 경매나 임대로 수익을 올리고, 해외의 부동산펀드에 재투자하는 등 돈 굴리는 방식과 범위가 다양해지고 있다. 올해 국내 부동산시장의 전망이 전반적으로 흐린 가운데, 부동산펀드는 이처럼 변신에 변신을 거듭하며 생존을 꾀하고 있는 것이다.

부동산펀드 업계의 이런 노력 덕분에 최근 부동산펀드들은 나오는 즉시 날개 돋친듯 팔리고 있다. 다만, 이런 부동산 펀드들은 은행 이자의 2~3배에 이르는 수익을 제시하고 있지만 부동산 등 실물에 투자하는 펀드의 수익은 경기와 밀접한 관련이 있기 때문에 업황을 잘 살펴 투자해야 한다.

[중앙일보 / 2005. 1. 5]

서울 스카이라인이 바뀐다.

공장과 창고로 둘러싸인 신도림역 주변, 고도제한에 묶여있는 잠실역 일대, 이미 63빌딩이 서있는 여의도 등 서울 곳곳에 초고층 주상복합, 업무용 빌딩 건축 붐이 일고 있다.

AIG 그룹은 영등포구 여의도동 옛 중소기업전시장 1만평 부지에 이르면 올 연말 상업, 위락시설 및 호텔과 녹지공간 등을 갖춘 140~250m 높이의 건물 4개동을 착공할 계획이다. 공장과 창고들이 즐비했던 구로구 신도림역 일대에는 신도림역 남단 기아자동차 부지(7,100여평)에 지하7층, 지상26층 규모의 테크노마트가 연내 착공 예정이며, 기아자동차 부지와 철로를 사이에 둔 대성연탄 부지(1만평)에는 호텔(43층)과 업무동(49층)으로 이뤄진 대성복합타워 건립계획이 수립돼 있다.

또한, 고도제한 문제로 중단됐던 세계 최고의 112층(555m) 높이의 서울 잠실 제2롯데월드 건설사업도 6년만에 재추진 되고 있다.

[한국일보 / 2005. 1. 10]

빌딩시장, 외국계·펀드·리츠 “3각구도” 재편

최근들어 빌딩, 백화점 등 수익형 부동산 매수세력이 외국계 자본 및 리츠회사, 그리고 부동산펀드회사 등 “3파전” 구도로 빠르게 재편되고 있다. 특히 이들은 5년 내외의 장기투자·자산운용을 목적으로 한 매수세력이란 점에서 외환위기 이후 국내빌딩 매입을 독식했던 투기성 외국자본과 대비된다는 게 업계의 분석이다.

최근 빌딩 매입을 주도하고 있는 외국계, 리츠, 부동산펀드의 특징은 5~10년 이상 장기투자자라는 점으로 외환위기 이후 시세 차익을 염두에 둔 외국 투기자본과 극명하게 대비가 된다.

업계 관계자와 전문가들은 이 같은 빌딩 바이어들이 장기투자로 바뀌는 것에 대해 국내 부동산시장의 정보 공개와 투명성 제고를 촉발한다는 점에서 일단 긍정적인 반응을 나타내고 있다. 반면 빌딩 매입 과당 경쟁에 따른 매매가 상승이나 공실에도 불구하고 높은 임대료를 책정하는 것에 대해선 곱지 않은 시선도 있다.

[이데일리 / 2005.1.12]

외국인 서울시내 땅 매입 둔화

서울시에 따르면 지난해 외국인이 취득한 토지는 1천266건, 21만3천537㎡인 반면 처분한 토지는 358건, 8만30㎡로 토지보유 증가량이 13만3천507㎡(4만평)에 그쳤다. 이는 98년 국내 외국인 부동산 취득이 허가제에서 신고제로 바뀐 이래 외국인 토지보유가 2001년 22만3천㎡, 2002년 32만3천㎡, 2003년 37만8천㎡ 씩 증가했던 것에 비하면 대폭 줄어든 수치다.

시 관계자는 “수도이전 논란과 전반적인 경기침체, 부동산 가격 상승 등의 요인으로 서울시내 외국인들의 토지 취득 증가세가 둔화된 것으로 보인다”며 “외국인 투자 활성화를 위한 각종 제도를 도입하고 있는 만큼 올해는 해외교포의 장기투자나 외국기업의 첨단업종 투자 등으로 토지취득이 늘어날 것으로 기대한다”고 말했다.

보유 주체는 외국인 투자회사 등 법인이 121만1천㎡(40%)로 가장 많으며 해외교포가 117만8천㎡(39%), 외국정부나 순수외국인이 64만㎡(21%)로 뒤를 이었다.

[연합뉴스 / 2005.1.21]

- 벤처기업 빌딩신축 러시 ● 현대차 본사 “트윈타워” 내달 착공, 2007년 준공
- 서울 비즈니스 중심축 움직임이다… 기업본사이전 강북서 강남으로 ● 한은, 옛 상업은행 본점 건물 샀다.

벤처기업 빌딩신축 러시

국내 간판급 벤처기업들이 잇따라 빌딩투자에 나서고 있다. 이들 벤처기업은 사옥 신축이나 구입 등의 방법으로 빌딩시장을 적극 공략하고 있다.

지난 5일 게임 소프트웨어 제작업체 엔씨소프트는 강남구 삼성동 테헤란로에 사옥부지 675평을 540억원에 매입했고 이 부지에 400억원 가량을 들여 오는 2007년 완공을 목표로 사옥을 건립할 계획이다.

코스닥시장 시가총액 1위 기업 NHN도 경기 성남시 분당구 정자동에 본사를 신축하기로 결정하고 지난해 말 1,996평을 성남시로부터 300억원에 사들였다. NHN은 이 곳에 지하 5층, 지상 23층, 연면적 2만5000평 규모의 사옥을 지어 2008년 말 본사로 활용한다는 계획이다.

반도체기업 EMLSI도 오는 2007년 말까지 600억원을 투자해 제주 북제주군 일대 3만평 부지에 사옥을 신축할 계획이며, 대표적 인터넷기업 다음도 오는 2014년까지 사옥을 이전한다는 방침아래 지난해 9월 1차 사옥 부지로 제주 제주시 오동동 난지연구소 서쪽 4000평을 26억원에 매입했다.

[파이낸셜뉴스 / 2004. 2. 11]

현대차 본사 “트윈타워” 내달 착공, 2007년 준공

현대·기아자동차그룹이 서울 양재동 본사에 쌍둥이 빌딩을 올린다. 지난해 말 서울시와 서초구로부터 양재동 본사의 빌딩 신축에 대한 허가를 받았으며, 오는 2007년까지 본관과 같은 높이(지상 21층)의 새 빌딩을 기존 별관(대지 1,500여평)에 신축해 “현대차 트윈타워”를 조성할 예정이다.

신관 건물에는 현대모비스·로템·엠코건설 등 현대·기아차그룹 주요 계열사들을 입주할 예정이며, 양재동 지역이 현대·기아차 타운으로 변모될 것으로 예상된다.

한편 현대차는 25일부터 별관에 입주한 사무실을 본관으로 이전시키고 3월 초부터 신축빌딩을 착공할 예정이다

[서울경제 / 2005. 2. 21]

서울 비즈니스 중심축 움직임이다… 기업본사 이전 강북서 강남으로

서울의 비즈니스 중심축이 이동하고 있다. 대기업 본사들이 몰려 있으면서 전통적인 비즈니스 타운을 형성했던 강북 도심이 그 자리를 강남과 수도권 신도시 등 다른 지역으로 넘겨주고 있는 것이다. 이 같은 실태는 서울시정개발연구원이 21일 밝힌 ‘서울 대도시권의 업무공간 분석’을 통해서 드러났다.

이 자료는 1990년~2003년 동안 수도권의 매출액순위 3,000개 기업의 본사 소재지를 서울 도심, 여의도, 강남, 신도시 등으로 나눠 분석했다. 서울 도심에서 137개 기업 본사가 타 지역으로 이전했고, 강남에는 144개 본사가 옮겨온 것으로 나타났다. 특히 이 기간 중 본사를 이전한 479개 기업을 대상으로 향후 본사이전 지역을 조사한 결과 응답한 242개 기업 중 33%는 서울 강남을 꼽았고 경기도 분당과 수원도 22.3%에 달해 기업본사 소재지가 분당과 수원으로 확대될 가능성이 높은 것으로 분석됐다.

양재섭 연구위원은 “도시 기반시설과 업무지원기능이 우월한 지역으로 기업 본사들이 옮겨가는 현상이 가속화되고 있다”며 “서울 강남북을 균형발전 시키기 위해 도심권의 업무환경을 개선하는 등 입지 경쟁력을 강화할 필요가 있다”고 지적했다.

[국민일보 / 2005. 2. 22]

한은, 옛 상업은행 본점 건물 샀다.

한국은행이 서울 남대문로 2가에 있는 옛 상업은행 본점 건물을 매입했다. 한은은 그 대가로 이 건물 소유주인 (주)해창에 한은이 보유하고 있는 서울 회현동 토지(1,912평)와 이곳의 한은 동우회 건물(557평)을 양측 부동산의 감정평가액 차액 220억원과 함께 넘기기로 했다.

한은은 그동안 사무실이 비좁아 회현동 건물의 증축을 희망해 왔으나 수도권 정비계획에 따라 재개발지구로 지정되고 서울에 공공기관의 건물 신축이 불가능하게 됨에 따라 이같이 부동산을 맞교환 했다고 밝혔다.

대지 718평(연면적 4,355평)으로 지상 13층인 이 빌딩은 한은 본점과는 지하 차도 하나를 사이에 두고 접해 있다. 한은은 이 건물을 이번엔 확대되는 금융경제연구원과 한은 직원들의 보육시설, 국민경제교육센터 등 부대시설로 활용할 계획이다.

이 빌딩은 당초 레지던스호텔로 리모델링이 추진돼 왔으나 불황의 여파로 마땅한 입주자를 찾지 못했다. 이 빌딩의 가격은 1000억 원에 약간 못 미치는 수준인 것으로 알려졌다.

[중앙일보 / 2005. 3. 5]

임대시장 1 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

● 조사 대상 및 내용

- 서울 및 분당에 소재하는 연면적 2,000평 이상 또는 10층 이상의 885개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항

● 조사 기간

- 2005년 2월 1일 ~ 2005년 2월 28일

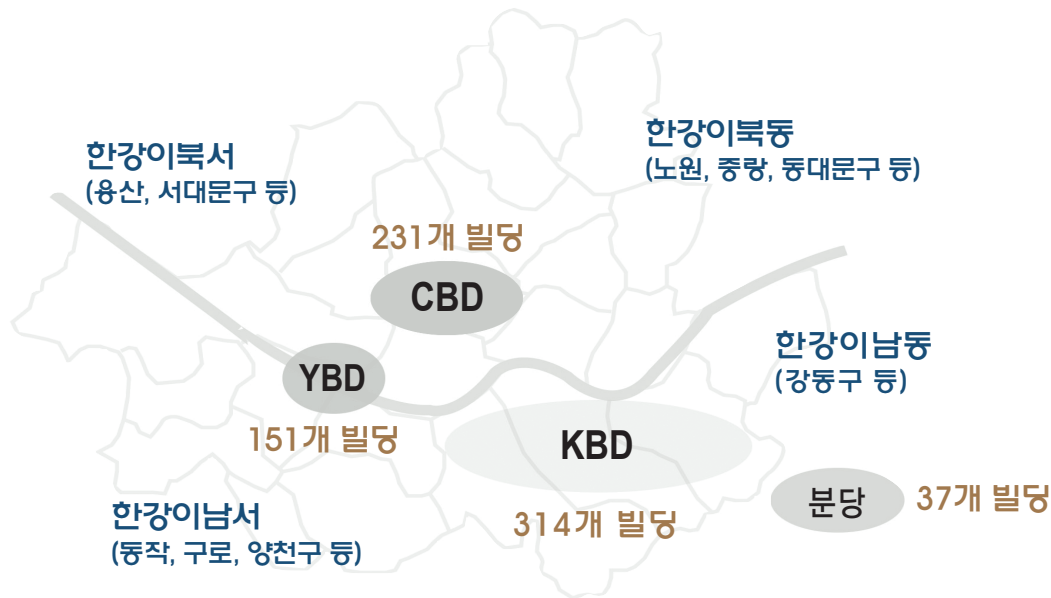
● 조사 권역

▶ 서울 3대권역 + 기타권역

- 서울시는 크게 3개 권역과 3개 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역을 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함: CBD(Central Business District: 종로, 을지로일대 도심), KBD(Kangnam Business District: 테헤란로를 중심으로 한 강남일대), YBD(Yeido Business District: 여의도와 마포를 포함한 지역)

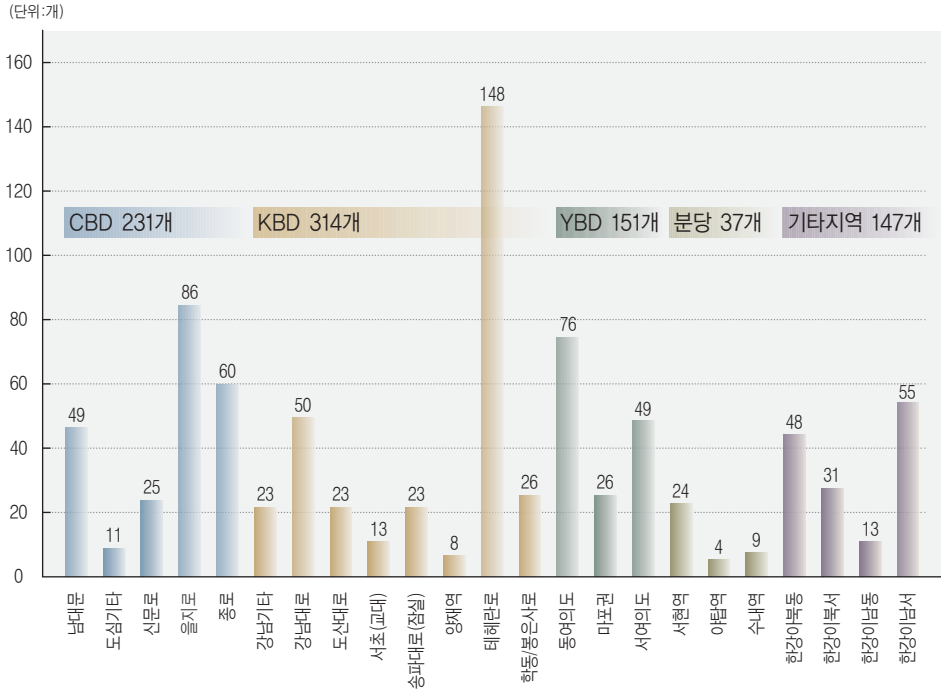
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

▶ 분당권역: 서울시 이외에 수내역, 서현역, 야탑역을 중심으로 한 분당권역

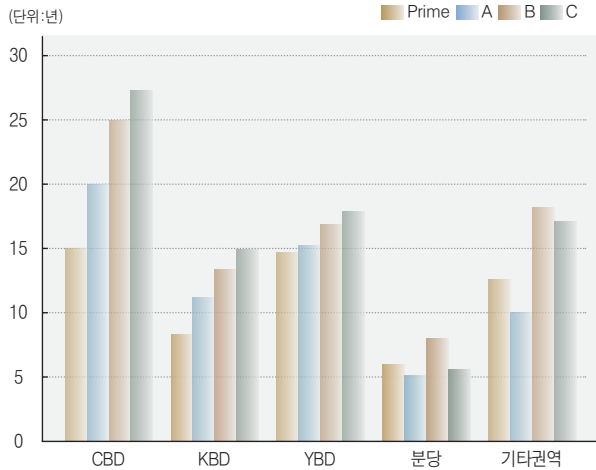


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
기타권역	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
분당권역	수내역, 서현역, 야탑역 일대

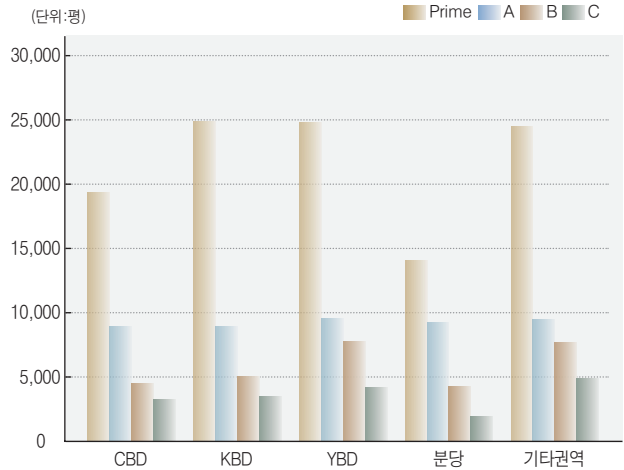
>>> 조사 빌딩 개수 <<<



>>> 평균 건축연수 <<<



>>> 평균 건축연면적 <<<



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

● 보고서 관련 용어 정의

- 전세 환산가
 - 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
 - 전세환산금 대비 보증금의 비율이 10% 미만으로 보증금이 월세의 10배인 경우는 보증부월세로 구분.
 - 전세환산금 대비 보증금의 비율이 10% 이상인 경우 전월세로 구분

● 빌딩 등급 개념

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

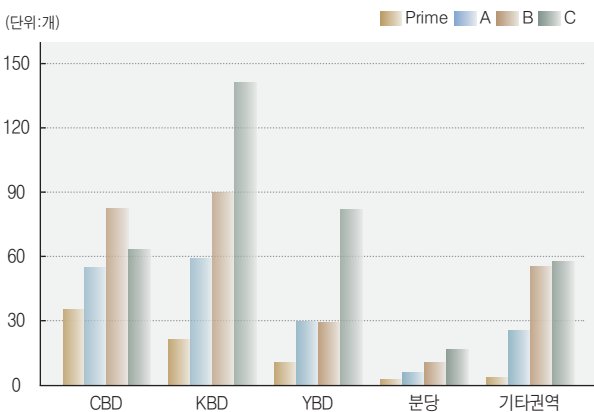
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

● 등급 분류 기준

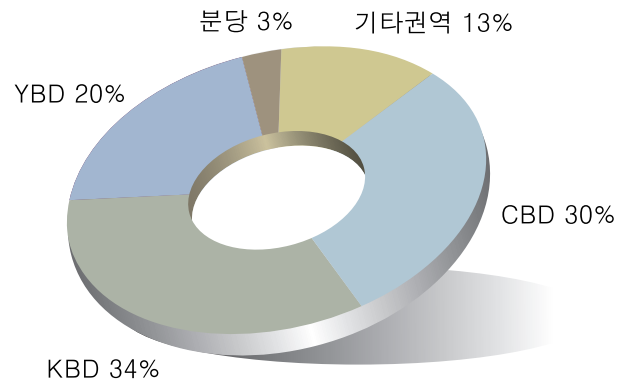
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

건축연면적	1만5천평 이상	1만평~1만5천평	5천평~1만평	5천평 이하
월임대료	60,000원 이상	50,000~60,000원	40,000~50,000원	40,000원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	5~8년	8~12년	12년 이상

>>> 오피스 등급 분포 <<<



>>> 오피스 면적 분포 <<<



임대시장 2 권역별 정보 - CBD (Central Business District)

- 보증금 및 월세는 전분기 대비 0.4%, 0.5% 소폭 상승되는데 그침. 연초 정기 인상시기 임에도 대부분의 빌딩이 임대료를 동결하고, 관리비(0.7%)만 인상함.
 - 태평로 SFC의 경우 기준임대가가 보증금 1,000천원, 월세 100천원으로 인상됨(기준층 기준).
- 1사분기에 해양수산부, 동양메이저, GS산전 등 타지역으로부터의 신규 수요가 있었으나, 이와 반대로 종로, 을지로 및 신문로 이면도로를 중심으로 신규로 공실이 공급되어 전체적으로 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 상승됨.
 - 주요 공실 : 종로구 J빌딩 3,000평, 중구 S빌딩 5,000평 등.

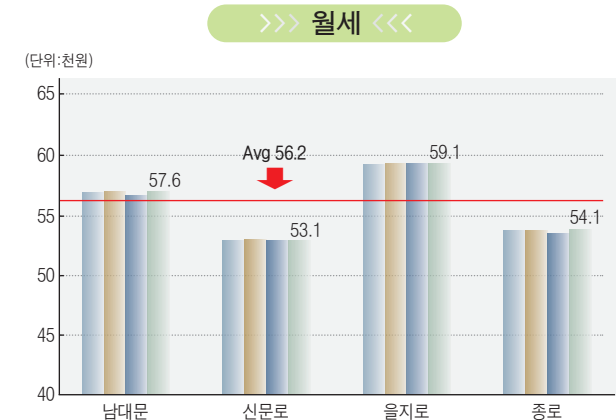
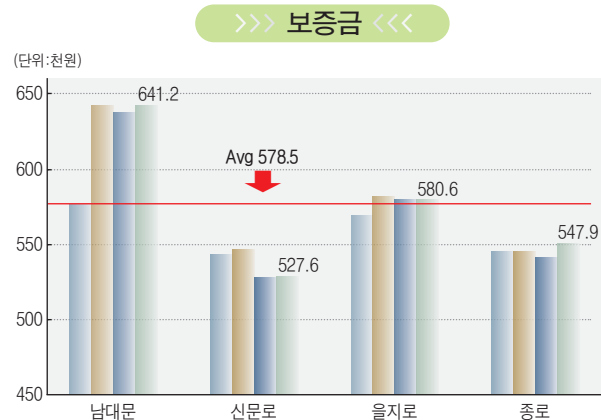
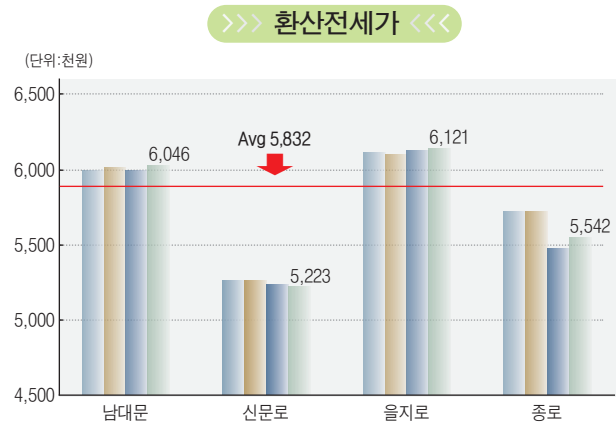
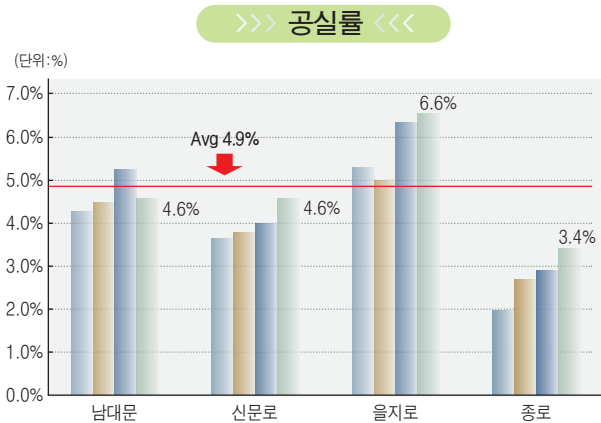
● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	4.9 (0.1%p△)	5,832 (0.3%△)	578.5 (0.4%△)	56.2 (0.5%△)	25.1 (0.7%△)	13.1 (-)
Prime	3.2	8,396	772.2	79.9	30.5	12.7
A	3.6	5,979	642.5	58.1	26.0	13.2
B	6.3	5,179	512.1	49.7	22.9	13.3
C	5.5	4,735	462.9	45.8	23.4	13.2

● 세분권역별 임대 정보

■ 2Q_04 ■ 3Q_04 ■ 4Q_04 ■ 1Q_05



임대시장 2 권역별 정보 - KBD (Kangnam Business District)

- 연초 정기적으로 임대료를 인상하는 빌딩들의 영향으로 전세금과 월세가 전분기 대비 각각 0.7%, 0.8% 상승함. 다만, 저급리 추세를 반영하여 보증금비율은 낮아지는 추세를 보임.
 - 랜드마크 빌딩인 포스코센터, 군인공제회 등이 관리비 및 임대료를 5% 내외 인상함. 여타 빌딩 보다는 국내의 투자기관 소유 빌딩을 중심으로 임대료가 인상됨.
- 지난해 말부터 꾸준히 지속되고 있는 임차 수요와 더불어 상반기 중 신축빌딩 공급이 없는 점은 2% 대의 공실을 유지하고 있는 KBD 임대시장을 더욱 안정화 시킬 것으로 예상됨.
 - 주요 공실빌딩 : 역삼동 S빌딩 (6,000평), 역삼동 K빌딩 (2,000평), 가락동 D빌딩 (1,800평) 등

등급별 임대 정보

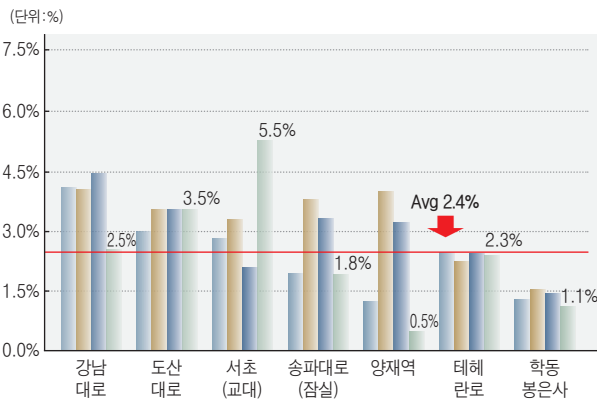
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	2.4 (0.3%p▽)	4,217 (0.7%△)	517.8 (0.8%▽)	44.0 (0.8%△)	22.9 (0.5%△)	17.1 (-)
Prime	1.3	5,916	609.8	56.2	26.0	13.1
A	2.4	4,497	492.4	47.4	24.2	17.0
B	3.6	4,157	517.3	43.7	22.2	17.6
C	1.7	3,606	487.6	38.6	21.9	17.8

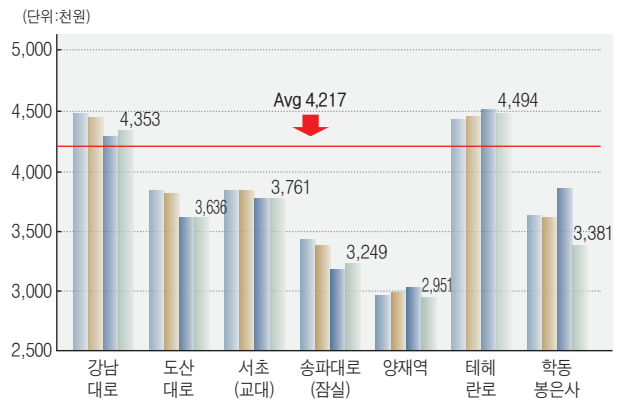
세분권역별 임대 정보

■ 2Q_04 ■ 3Q_04 ■ 4Q_04 ■ 1Q_05

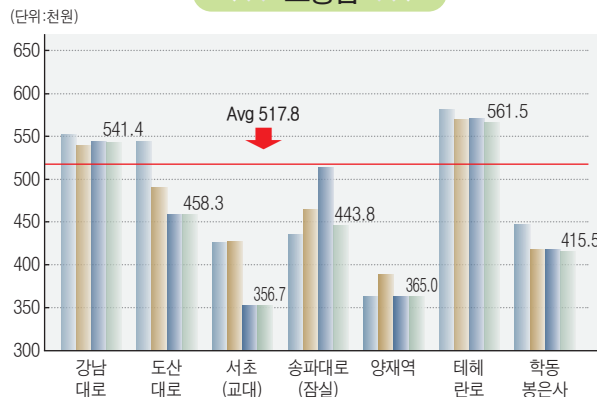
>>> 공실률 <<<



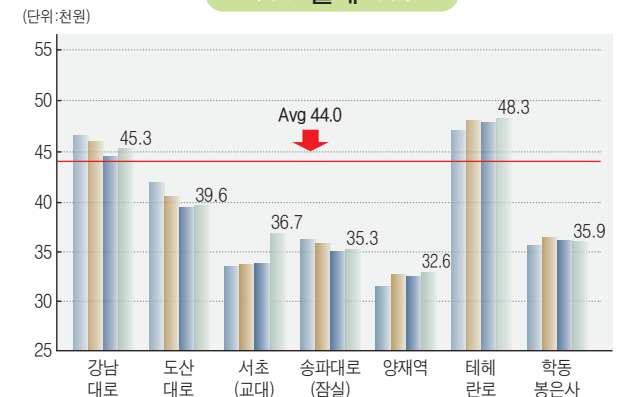
>>> 환산전세가 <<<



>>> 보증금 <<<



>>> 월세 <<<



임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeido Business District)

- 전분기 대비하여 전세금은 1.4%, 월세는 0.7% 하락함. 임대료 정기 인상시기 임에도 불구하고 1년 이상 지속되고 있는 YBD의 가파른 공실률 상승에 따른 영향으로 분석됨.
 - 마포 J빌딩과 동여의도 H빌딩은 보증금 50천원, 월세 5천원을 각각 인하함.
- 지난해 내내 계속되던 공실률의 상승세는 임대가의 인하 및 계절적 수요 발생에 따라 조정국면에 접어들. 공실률은 전분기 대비 0.6%p 하락된 5.7%를 나타냄.
 - 주요 공실 : 동여의도 D증권빌딩 (5,500평), G증권빌딩 (3,700평), Y증권빌딩 (2,200평) 등

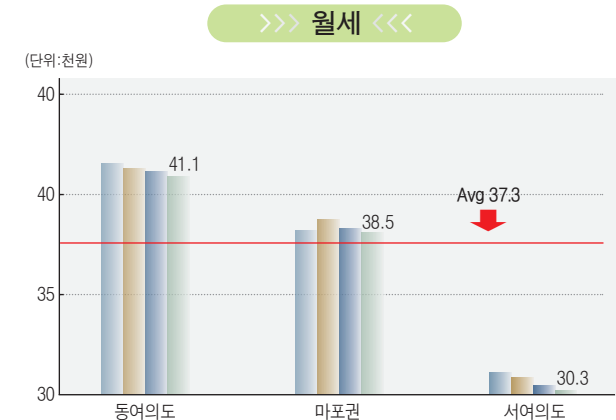
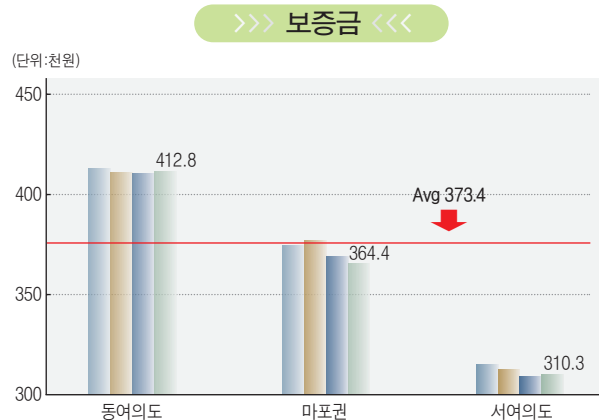
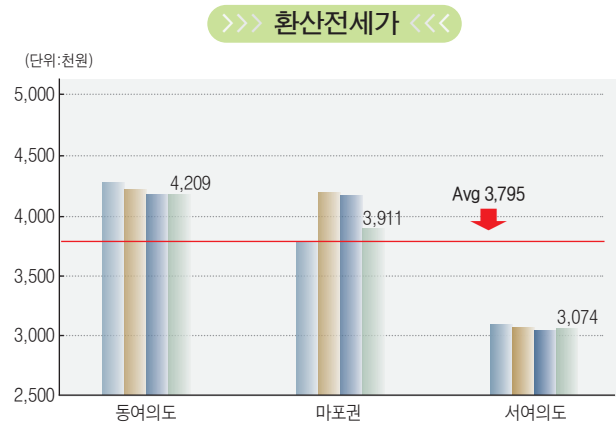
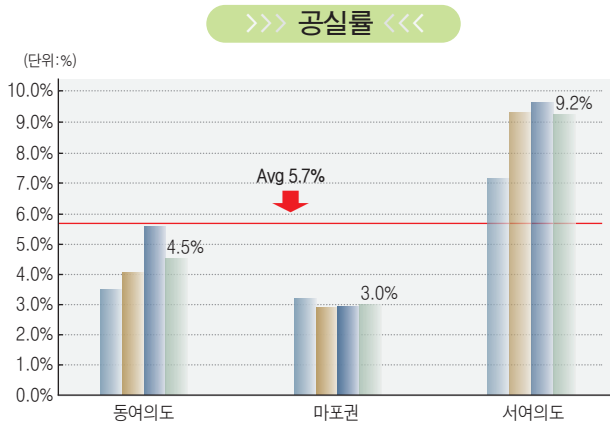
● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	5.7 (0.6%p▽)	3,795 (1.4%▽)	373.4 (0.3%▽)	37.3 (0.7%▽)	19.5 (0.3%△)	13.2 (-)
Prime	4.2	5,364	504.6	50.7	24.7	12.4
A	4.9	4,354	432.9	42.9	20.9	13.7
B	1.6	3,979	388.8	39.1	20.6	13.2
C	7.9	3,177	313.4	31.4	17.4	12.9

● 세분권역별 임대 정보

■ 2Q_04 ■ 3Q_04 ■ 4Q_04 ■ 1Q_05



임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역

- 전분기 대비 전세금, 월세는 각각 0.4%, 0.6% 상승한 3,339천원, 34.2천원으로 조사됨. 이에 반해 보증금은 390.2천원으로 3.8% 하락함. 이는 연초 임대료가 조정시 월세의 10개월치를 보증금으로 받는 임대방식을 도입하는 빌딩이 늘어나는 데 따른 현상임.
 - 은평구·용산구가 속해 있는 한강이북서지역의 A,B등급 빌딩 일부가 월세를 인상.
- 공실률은 전분기 대비 소폭(0.5%p) 상승했으나 우려할 수준은 아님. 다만 경기불황에 외곽지역으로 이전했던 기업들이 최근 정부의 벤처 활성화 대책 등으로 일부가 KBD로 U턴할 것으로 예상됨에 따라 공실은 소폭 상승 전망됨.
 - 한강이북서 지역이 소폭 하락한 반면, 한강이북동(동대문구, 노원구) 지역은 공실 증가.

● 등급별 임대 정보

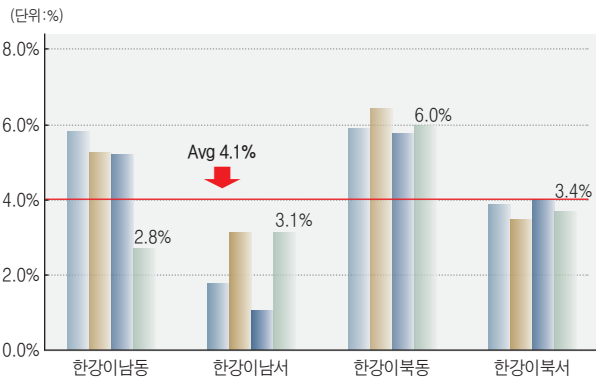
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	4.1 (0.5%p△)	3,339 (0.4%△)	390.2 (3.8%▽)	34.2 (0.6%△)	18.8 (0.6%△)	15.3 (0.4%p▽)
Prime	2.4	5,441	565.0	64.0	26.8	12.0
A	6.1	4,229	452.6	40.5	19.7	14.0
B	3.5	3,097	371.6	33.0	18.4	16.3
C	3.9	2,628	286.9	25.6	17.7	14.4

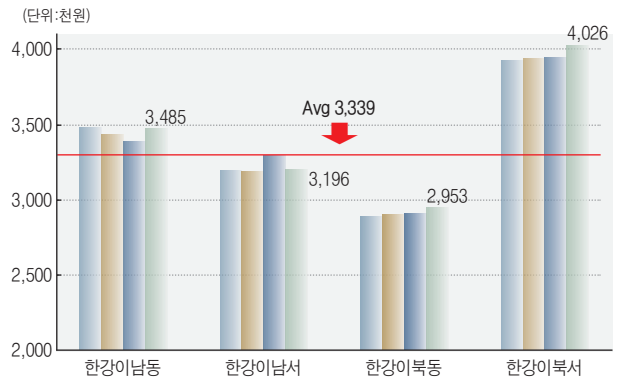
● 세분권역별 임대 정보

■ 2Q_04 ■ 3Q_04 ■ 4Q_04 ■ 1Q_05

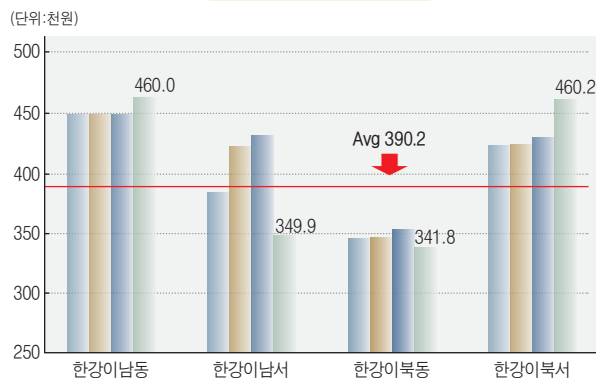
>>> 공실률 <<<



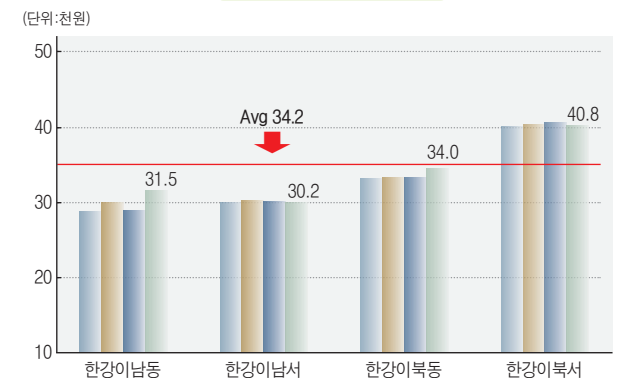
>>> 환산전세가 <<<



>>> 보증금 <<<



>>> 월세 <<<



임대시장 2 권역별 정보 - 분당권역

- 전세금 3,464천원으로 전분기 대비 0.2% 소폭 상승함. 지난 분기 대비 보증금 7.0% 상승 및 월세 3.5% 하락이라는 수치를 보면 시장에 상당한 변화가 있었던 것으로 감지되나, 일반적인 임대료 변동 보다는 빌딩 매각(미래산업빌딩) 등 일부 빌딩의 특수 상황에 따른 임대료 변동으로 볼 수 있음.
 - 미래산업빌딩의 경우 기존 임대료 대비 10% 이상 인상함.
- 업체들의 이전(이노스트림, 삼성물산 등) 및 빌딩주 손바뀜(미래산업빌딩)이 있었던 서현역의 공실률이 10%대까지 상승함.
 - 야탑역 K빌딩 약 1,600평 공실 예정임.

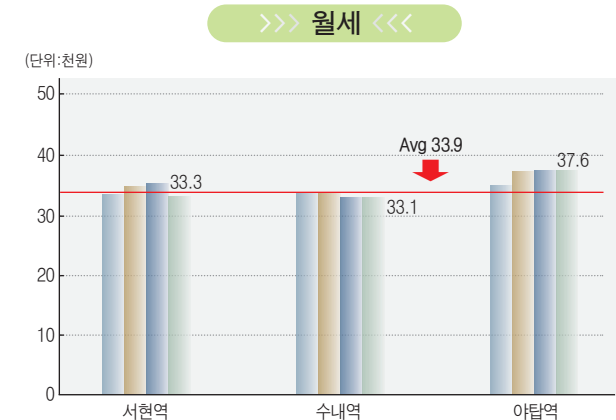
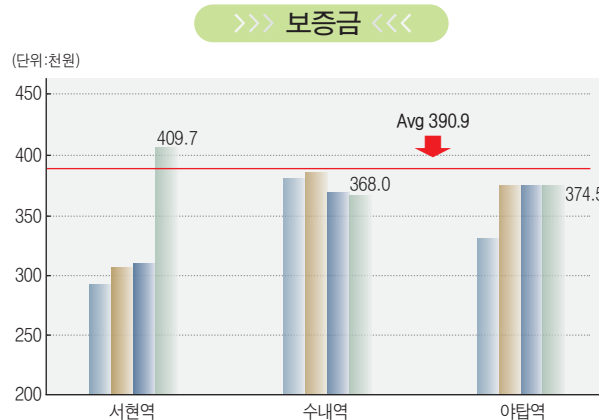
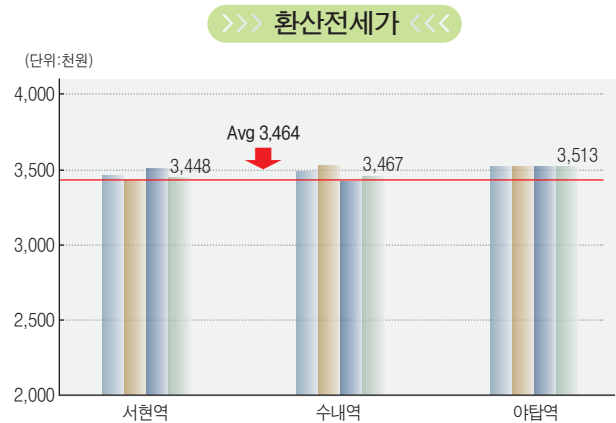
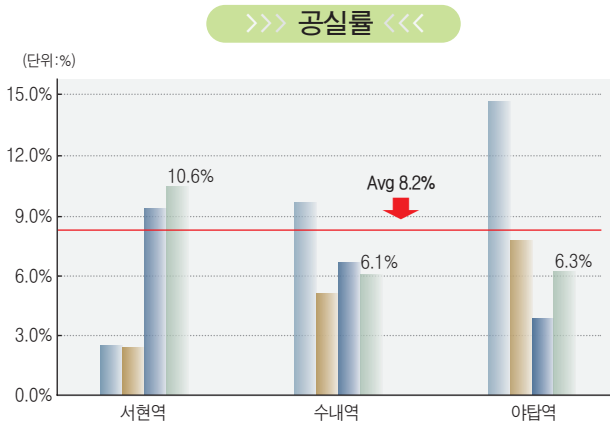
● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	8.2 (0.8%p△)	3,464 (0.2%△)	390.9 (7.0%△)	33.9 (3.5%▽)	19.3 (0.9%△)	13.8 (0.1%p▽)
A	8.5	3,712	381.3	37.9	16.7	14.0
B	11.4	3,426	415.0	29.8	20.7	12.8
C	3.4	3,322	369.0	36.6	19.3	15.1

● 세분권역별 임대 정보

■ 2Q_04 ■ 3Q_04 ■ 4Q_04 ■ 1Q_05



임대시장 2 권역별 정보 - 종합

● 세분권역별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구 분	서 울					분당권역
	평균	CBD	KBD	YBD	기타권역	
전세환산가	4,506 (-)	5,832 (0.3%△)	4,217 (0.7%△)	3,795 (1.4%▽)	3,339 (0.4%△)	3,464 (0.2%△)
보증금	495.5 (0.4%△)	578.5 (0.4%△)	517.8 (0.8%▽)	373.4 (0.3%▽)	390.2 (3.8%▽)	390.9 (7.0%△)
월임대료	45.2 (0.2%△)	56.2 (0.5%△)	44.0 (0.8%△)	37.3 (0.7%▽)	34.2 (0.6%△)	33.9 (3.5%▽)
관리비	22.4 (0.5%△)	25.1 (0.7%△)	22.9 (0.5%△)	19.5 (0.3%△)	18.8 (0.6%△)	19.3 (0.9%△)
공실률	3.9 (0.1%p▽)	4.9 (0.1%p△)	2.4 (0.3%p▽)	5.7 (0.6%p▽)	4.1 (0.5%p△)	8.2 (0.8%p△)
전환율	15.3 (0.1%p▽)	13.1 (-)	17.1 (-)	13.2 (-)	15.3 (0.4%p▽)	13.8 (0.1%p▽)

- 2004년 하반기 이후 지속되고 있는 '임대가격 및 공실률 안정' 추세는 해가 바뀐 2005년에도 계속되고 있음. 전분기 대비 공실률은 0.1%p 소폭 하락했고, 전세환산가는 0.1%에도 못미치는 소폭 상승에 그침. 특히, 3대권역 중 가장 불안한 시장을 형성하고 있던 YBD의 공실 증가가 둔화되고 있는 점은 2%대의 공실률을 유지하고 있는 KBD와 서서히 안정화되어 가고 있는 CBD 임대시장과 더불어 2005년 상반기 오피스 임대시장에 긍정적 요인으로 작용하고 있음.
- 2005년 상반기 중 준공 예정에 있는 대형 신축 건물이 거의 없고, 최근 경제 지표들이 호전되고 있는 점 그리고, YBD의 가파른 공실률 상승이 한 풀 꺾인 점 등 시장에 긍정적인 요인이 많아 2사분기도 역시 각 권역간 수요와 공급이 균형을 이루는 안정 국면이 지속될 것으로 예상됨.
- 타 등급에 비해 안정세를 보이고 있는 Prime급 빌딩을 중심으로 연초 임대료 및 관리비를 정기적으로 인상하는 Trend가 반영됨. 그리고, 타 등급에 비해 공실률이 높았던 A등급 빌딩의 경우 지난분기 대비 0.9%p 하락하여 뚜렷한 변화를 보임. 다만, YBD의 경우 경기침체 장기화에 따라 고 임대가를 고수하고 있는 국내외 투자기관 소유의 A등급 빌딩보다 국내기업 소유의 B등급 빌딩에 대한 임차인들의 선호가 반영되어 B등급 전체 공실이 늘어나는데 반해 감소를 보임.

● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구 분	Prime	A class	B class	C class
전세가	7,058 (0.8%△)	4,884 (0.2%▽)	4,231 (-)	3,646 (0.8%△)
보증금	680.1 (0.4%△)	537.8 (1.1%▽)	472.8 (1.3%△)	396.5 (0.5%△)
월임대료	67.6 (1.6%△)	48.9 (0.2%△)	43.0 (0.7%△)	36.9 (0.7%▽)
관리비	28.1 (1.0%△)	23.5 (0.7%△)	21.5 (0.3%△)	20.5 (0.3%△)
공실률	2.6 (0.2%p▽)	3.7 (0.9%p▽)	4.2 (0.3%p△)	4.0 (0.1%p▽)
전환율	12.8 (-)	15.0 (0.2%p▽)	15.9 (0.1%p▽)	16.1 (-)

임대시장 3 수급 동향 분석

● 1/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(평)	준공일
KBD	신축	청호빌딩	서초구 반포동	B3/14F	1,613	2005년 1월
	신축	상경빌딩	강남구 논현동	B3/14F	1,334	2005년 2월
YBD	증축	증권거래소 별관	영등포구 여의도동	B2/14F	7,901	2005년 2월
	신축	한산빌딩	영등포구 여의도동	B3/11F	1,670	2005년 1월
Others	신축	선학빌딩	용산구 청파동	B4/9F	2,591	2005년 1월
	신축	이랜드 제2사옥	금천구 가산동	B2/10F	12,000	2005년 1월
	신축	삼진제약	마포구 서교동	B3/10F	2,691	2005년 1월

YBD



증권거래소 별관

- 규모 : B2/14F
- 연면적 : 7,901 평
- 영등포구 여의도동 소재
- 준공 : 2005. 2
- 전용률 : 60%
- 구조 : SRC
- 용도 : 업무 및 근생

- 시행/시공 : 동부건설/증권거래소
- 지하철 5호선 여의도역 인근 위치
- 여의도역사거리에서 여의나루 방향 3분거리 위치
- 증권거래소 본관 입주업체들과 일부 신규업체로 임대 진행

YBD



한산 빌딩

- 규모 : B3/11F
- 연면적 : 1,670평
- 영등포구 여의도동 소재
- 준공 : 2005. 1
- 용도 : 업무시설
- 기준층면적 : 임대/전용 (154/93)

- 시행/시공 : 한산종합건설
- 서여의도 국회의사당에서 서강대교 방향 도보 3분 거리 위치
- 업무 및 근생 용도로 임대 중에 있음.

Others



이랜드 가산동 사옥

- 규모 : B2/10F
- 연면적 : 12,000평
- 대지면적 : 1,618평
- 금천구 가산동 소재
- 용도 : 업무 및 근생
- 준공 : 2005. 1

- 시행/시공 : 이랜드
- 지하철 1호선 가리봉역 5번 출구 인근 위치
- 주차장 및 직원식당(지하1,2층), 로비 및 미팅룸(1층), 물류센터(2~6층) 및 오피스(7~10층) 등으로 사용 예정

Others



삼진제약 사옥

- 규모 : B3/10F
- 연면적 : 2,691평
- 마포구 서교동 소재
- 착공 : 2003. 7
- 준공 : 2005. 1
- 구조 : SRC
- 용도 : 업무시설
- 주차 : 총 72대
- E/V : 승객용 2대

- 시행/시공 : 삼진제약/현대건설
- 홍익대학교 정문에서 신촌 방향 약 200M 지점 위치
- 삼진제약 자사 사용 및 저층부 일부 임대 진행중

KBD

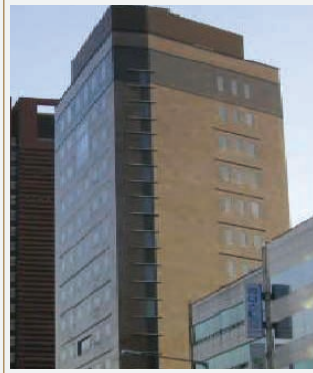


상경 빌딩

- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 1,334평
- 대지면적 : 147평
- 강남구 논현동 소재
- 건폐율 : 59.9%
- 용적률 : 714.01%
- 구조 : RC
- 용도 : 업무 및 근생
- 주차 : 총 23대
- E/V : 승객용 2대

- 시행/시공 : 개인
- 지하철 7호선 강남구청역 2번 출구 인근 위치
- 스타벅스 및 클리닉 등이 입주예정이며, 일부는 오피스로 임대

KBD



청호 빌딩

- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 1,613평
- 서초구 반포동 소재
- 대지면적 : 190.7평
- 건폐율 : 59.74%
- 용적률 : 794.93%
- 용도 : 업무 및 근생
- 주차 : 총 27대
- 준공 : 2005. 1

- 시공/시행 : (주)대성산업 건설부문/청호개발(주)
- 지하철 7호선 논현역 도보 5분 거리
- 교보타워사거리(구 제일생명사거리) 인근 위치
- 근생시설(지하층,1층), 클리닉(2~5층) 및 오피스(6~14층)로 임대

Others



선학 빌딩

- 규모 : B4/9F
- 연면적 : 2,591평
- 대지면적 : 506평
- 건축면적 : 195평
- 용산구 청파동 소재
- 준공 : 2005. 1
- 용도 : 업무 및 종교

- 시공/시행 : 일성건설/세계 기독교통일신명협회
- 지하철 4호선 숙대입구역 도보 7분 거리
- 숙명여대사거리에서 철도청 방향 약 300m지점 위치
- 빌딩 외관은 건물주 특성을 반영하여 교회형태와 유사
- 세계 기독교 통일신명협회 건물로 입주사 역시 유관 단체들로 구성됨.

- 2005년 1사분기 신규 공급 오피스를 살펴보면 3대권역 내에는 YBD의 증권거래소 별관(7,901평)을 제외하고 눈에 띄는 신규 공급이 없음. KBD에 2개동이 공급되었으나, 연면적이 2,000평 미만의 소형빌딩이며, CBD의 경우 신축빌딩이 전혀 없음.
- 3대권역 외 기타지역(Others)에서 금천구 가산동에 지난 1월 준공된 이랜드 제2사옥이 눈에 띈. 연면적 12,000평 규모로 이랜드에서 자체 물류센터 및 오피스로 사용 예정임. 인근 구로역과 신도림역 주변에 2010년까지 100m이상 초고층 빌딩이 7개 이상 들어설 예정으로 향후 상암동, 뚝섬, 용산 등과 함께 3대권역 외 새로운 업무타운으로 부각 될 가능성 큼.

- 위에서 보는 바와 같이 2005년 1사분기 신축 오피스 공급량은 시장에 영향을 미칠만한 대형 빌딩의 공급이 없어 큰 어려움 없이 시장내에서 소화될 것으로 판단됨. YBD의 증권거래소 별관(7,901평)의 경우는 기존 본관 및 신관에 입주한 업체들과 일부 신규업체들로 모두 채워질 예정이며, 기존 본관과 신관 전체를 증권거래소가 사용 예정으로 임대시장에 미치는 영향은 아주 미미할 것으로 사료됨.

● 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(평)	날짜
CBD	거양빌딩	종로구 수송동	유진기업	962	2005. 1
	현대계동빌딩	종로구 계동	해양수산부	4,838	2005. 2
	알파빌딩	종로구 서린동	동양메이저	2,500	2005. 1
	청계11빌딩	종로구 서린동	아시아문화산업교류재단	100	2005. 1
	삼성화재빌딩	중구 을지로1가	틀렛 리버티	157	2005. 1
			중국교통은행	250	2005. 1
	남산그린빌딩	중구 남대문로2가	SK텔레텍	2,216	2005. 2
연세재단빌딩	중구 남대문로5가	GS산전	1,800	2005. 2	
KBD	동명빌딩	서초구 양재동	CJ시스템즈	1,300	2005. 3
	일흥서초타운	서초구 서초동	오피스플러스	594	2005. 3
	금하빌딩	강남구 청담동	한국 야마노우찌제약	796	2005. 2
	제이타워	강남구 신사동	코디콤	300	2005. 3
			코다개발	300	2005. 2
			기업은행	200	2005. 1
	한솔빌딩	강남구 역삼동	NHN게임즈	445(증평)	2005. 1
여삼빌딩	강남구 역삼동	대한생명	150	2005. 2	
YBD	한섬빌딩	영등포구 여의도동	중소기업정보화경영원	460	2005. 2
			YES 24	723	2005. 2
	브릿지증권빌딩	영등포구 여의도동	안건회계법인	505	2005. 3
	유화증권빌딩	영등포구 여의도동	키움닷컴증권	2,244	2005. 3
아시아원빌딩 (구 한나라당사)	영등포구 여의도동	국가보훈처	2,220	2005. 2	
BBD	알리안츠빌딩	분당구 서현동	이노스트림	1,968	2005. 1
	대우통신빌딩	분당구 서현동	삼성물산	1,688	2005. 1

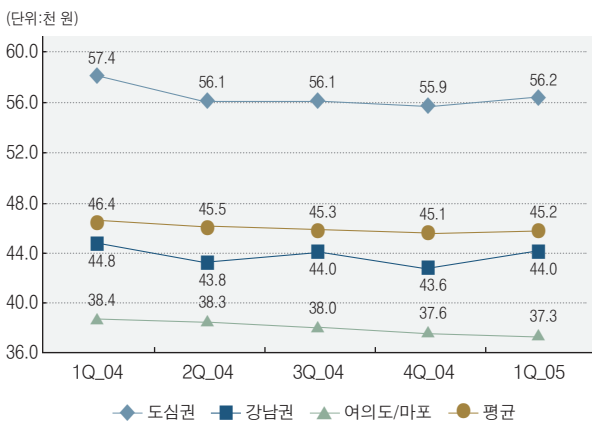
- 2005년 1사분기 주요 임대차 활동은 3대권역에서 모두 활발히 이루어짐. 2004년 하반기 이후 임대차 시장을 주도하고 있는 KBD 뿐만 아니라 CBD와 YBD도 대형 업체들의 이전이 있었음. 그 중 가장 두드러진 활동을 보인 지역은 CBD로 최근 강남으로 본사를 이전한 현대모비스가 기존에 사용했던 현대계동사옥에 해양수산부(4,800평)가 임차를 했으며, 동양메이저(2,500평)와 LG산전(1,800평)이 YBD에서 CBD로 이전함.
- YBD에서는 장기 공실이었던 유화증권, 한섬빌딩, 아시아원빌딩(구 한나라당사) 등의 공실이 일부 소진되었으나, 반면에 동양메이저, LG산전, 푸르덴셜생명 등 타지역으로 이전하는 업체들도 꾸준히 나타남.
- BBD에서는 휴대폰 제조업체인 이노스트림(1,968평)이 서현동 대우통신빌딩에서 인근 알리안츠빌딩으로 이전했으며, 이노스트림의 이전에 따른 대우통신빌딩의 공실은 삼성물산(1,688평)이 임차하였음. 전체 시장규모가 타지역에 비해 상당히 작은 BBD시장으로 볼 때 상당히 큰 변동이 이루어짐.

임대시장 4 오피스 임대시장 시장분석 및 전망

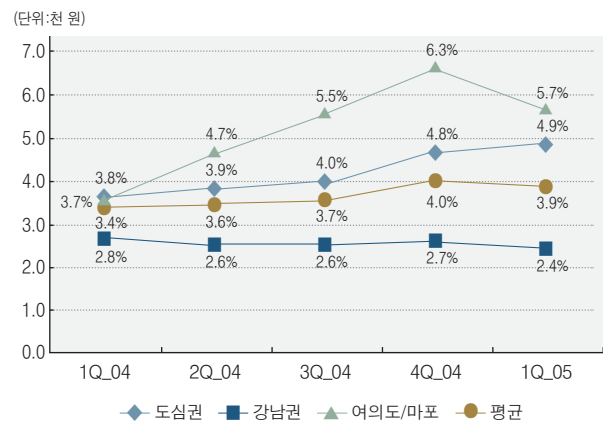
● 1/4분기 오피스 시장 분석

- 2005년 1사분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 지난 2분기 동안 이어지고 있는 ‘임대가격 및 공실률 안정세’가 3대권역 전체로 확산되어 가는 경향을 보임. 지난해 가파른 공실의 증가세를 유지하며 전체 오피스 시장의 불안을 주도했던 YBD의 공실률 상승세가 한풀 꺾였고, KBD는 1사분기에도 역시 꾸준한 임차수요로 2%대의 안정적 공실률을 유지하고 있으며 CBD 역시 서서히 안정화 국면에 접어들어 가고 있음. 1사분기에 여의도 증권거래소 별관(7,901평)을 제외하고는 3대권역 내 뚜렷한 신규 공급이 없었던 점과 YBD 일부빌딩을 중심으로 임대가격 하향 조정이 이루어진 점 등이 전체 시장의 안정세 유지에 큰 기여를 함.

>>> 월임대로 <<<



>>> 공실률 <<<



- 1사분기 서울시 평균 오피스 전세금은 평당 4,506천원으로 전분기 대비 0.1%에도 못미치는 소폭 상승에 그침. 연초 정기 인상시기 임에도 불구하고, 일부 Prime빌딩 및 투자회사 소유 빌딩을 제외하고 대부분의 빌딩이 임대료를 동결시킴. 보증금 및 월세 역시 각각 0.4%, 0.2%씩 소폭 상승하는데 그침. 위의 그래프에서 보는 바와 같이 2004년 2사분기 이후 YBD를 제외하고 전체적으로 보합 안정세를 지속함. 전체적으로 안정화 추세를 보이고 있기는 하나, 경기 침체가 계속되고 있어 특별한 임대 상승은 없을 것으로 예상되고, 연초 임대 수준이 연 중반까지는 유지될 것으로 판단됨.
- 2005년 1사분기 서울시 오피스시장의 공실률은 3.9%로 지난 분기 4.0%에서 0.1%p 소폭 하락함. 가파르게 상승하던 YBD 공실률의 하락세 반전이 눈에 띄었지만, 계절적·단기적 임차 수요로 인한 것으로 이러한 추세가 이어질 만한 추가 호재가 없어, 2사분기 이후의 전망은 불투명한 상태임. 다만, YBD를 제외한 KBD, CBD의 안정세가 이어져 전체적으로는 보합 안정세가 이어질 것으로 판단됨.
- 국내 일반법인 및 개인 소유 빌딩의 경우 경기 상황을 반영하여 임대가 및 보증금 비율의 탄력적 조정을 통해 공실을 적극적으로 해소하고 있음. 그러나, 대형 공실의 상당부분을 차지하고 있는 국내외 투자기관 소유빌딩의 경우 빌딩 매매시장의 경쟁 심화에 따른 고가 매입에 따라 투자수익률 달성을 위해 보증금 비율 및 임대가 등을 탄력적으로 적용하지 못하여 공실을 장기로 가져가고 있음. 경기 호전 여부가 여전히 불투명한 상황에서 YBD를 중심으로 임대가 및 보증금 비율의 조정을 통한 공실 해소가 필요함.

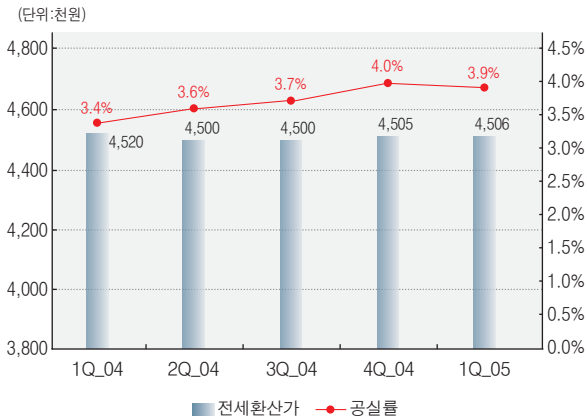
2005년 1사분기 BBD 오피스시장은 꾸준히 한자리수 공실률을 유지하고 있음. 서현역 주변 오피스빌딩의 공실(미래산업빌딩, 알리안츠빌딩 등)이 늘어나 서현권역의 공실률이 10% 선까지 상승했으나, 일시적인 현상으로 판단되며, 꾸준한 임대 수요에 따라 곧 안정화될 것으로 예상됨. 또한, 2사분기에 야탑역 코리아디자인센터의 내부 리모델링 완료에 따라 대형 공급(약 1,600평)이 예정되어 있으나, 반도체 관련 업체와 강남권 소재 업체들의 꾸준한 임차 문의가 이어지고 있어, 큰 어려움 없이 공실이 해소될 것으로 사료됨. 더불어 BBD시장에 직간접적으로 영향을 미치고 있는 KBD 임대시장의 공실률이 2%대를 유지하고 있는 점은 BBD 임대시장에 긍정적 요인으로 작용함.

● 세분권역 시장 분석 및 2사분기 전망

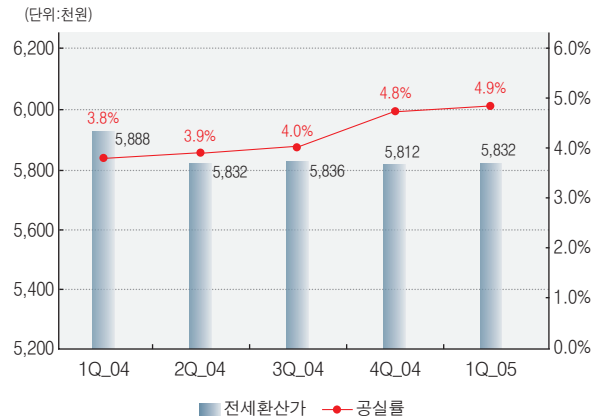
각 권역별로 오피스 시장을 살펴 보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, SK텔레콤 및 SK 계열사들의 SK T-타워 입주에 따른 인근 SFC, 서린빌딩 등의 공실이 신규로 공급되었으며, 현대모비스가 KBD로 이전하여 현대계동빌딩에 대형 공실이 공급됨. 반면에 동양메이저(2,500평)의 알파빌딩 임차, 해양수산부(4,838평)의 현대계동빌딩 임차, SK텔레텍(2,216평)의 남산그린빌딩 임차 등 타 지역으로 부터 유입이 활발히 이어져 대규모 공실 공급에도 불구하고, 공실률은 2004년 4사분기 4.8%에서 4.9%로 0.1%p 소폭 상승에 그치는 안정세를 보임. 보증금 및 월세는 연초 정기 인상시기 입에도 불안한 경기상황을 반영하여 0.4%, 0.5%씩 소폭 상승하는데 그쳐 공실 해소에 긍정적 영향을 미침.
- 장기 공실이었던 프리즈마111(구 상업은행본점)이 한국은행에 매각되어 전체 공실이 해소될 예정이며, 상반기 중 대형 신축건물의 부재 등 뚜렷한 악재가 없어 2사분기 CBD 임대시장은 임대가의 보합세 및 공실률 소폭 하락이 예상됨. 다만, 3사분기에 연세재단세브란스빌딩(3,600평), 배재정동빌딩(4,600평) 등 입지 및 시설면에서 경쟁력을 갖춘 빌딩들의 공실이 예정되어 있으며, 오피스 분양상품인 광화문 오피시아(19,038평)의 준공이 9월경에 예정되어 있어, 3사분기 CBD 임대시장에 변수로 작용할 것으로 판단됨.

>>> 전세환산가 및 공실률(서울) <<<



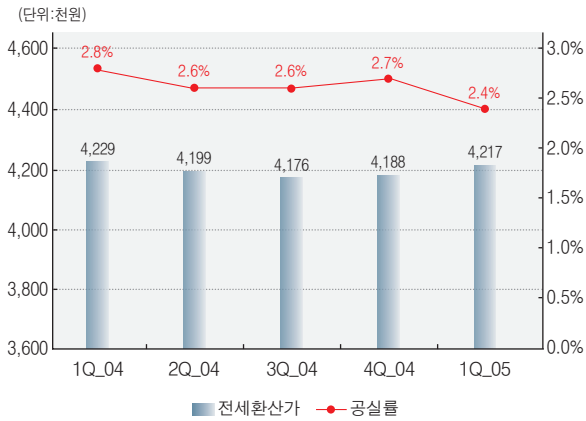
>>> 전세환산가 VS 공실률(CBD) <<<



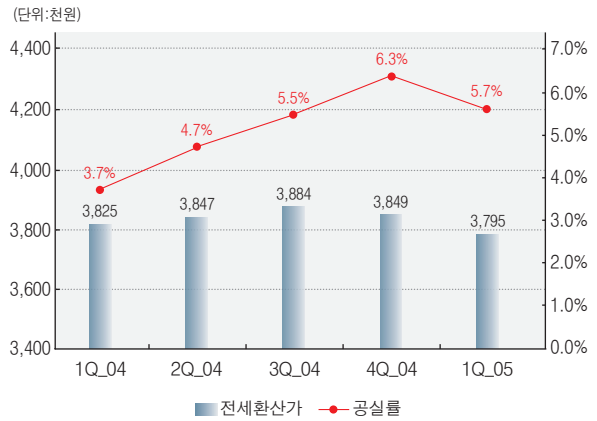
- 강남권역(KBD)의 공실률은 2005년 1사분기 현재 2.4%로 2004년 4사분기와 비교해 0.3%p의 추가 하락이 있었음. 나라빌딩, 퍼시픽타워(미래와 사람) 등 장기 공실이 대부분 해소되었고, 강남대로 특히, 양재동 일대 그리고, 송파구 일대의 공실이 눈에 띄게 해소됨. 소유주 변동으로 공실률 상승이 예상되었던 스타타워가 1사분기에 한자리수 공실률을 유지하고 있는 것도 안정세에 일조함.
- 현대모비스, 로템 등 현대자동차 계열사의 강남이전 및 양재동 현대차 R&D센터 건립, 10여만평에 이르는 서초 삼성타운 신축, 더불어 GS그룹 계열사의 강남이전 등 최근 대기업 본사들이 전통적인 비즈니스 타운이던 강북 도심을 벗어나 강남 및 분당 등으로 이전하는 추세가 심화되고 있음. 또한, 정부의 벤처기업 활성화 정책으로 벤처기업들이 서서히 U턴하는 경향을 보이는 등 단기적인 요인 뿐만 아니라 중장기적으로도 KBD 임대시장은 안정화 추세를 유지할 것으로 예상됨.
- 연말 공급 예정인 동양화재 강남사옥(17,000평), LG화재 강남사옥(7,170평)을 제외하고, 연내 대형 신축건물이 없기 때문에 적어도 3사분기까지는 현재의 안정화 추세를 유지할 것으로 예상됨.

임대시장 4 오피스 임대시장 시장분석 및 전망

>>> 전세환산가 VS 공실률(KBD) <<<



>>> 전세환산가 VS 공실률(YBD) <<<



- 여의도권역(YBD)의 경우 2004년 1사분기 3.7%를 시작으로 4사분기 6.3%까지 가파르게 상승했던 공실률이 2005년 1사분기에는 5.7%로 작년 3사분기 수준까지 떨어지면서 소강국면을 보임. 동양메이저와 GS산전 등이 CBD로 이전함에 따라 대형 공실이 공급되었으나, 장기 공실인 한섬빌딩(중소기업정보화경영원, YES24 임차), 아시아원빌딩(국가보훈처 임차) 및 유화증권빌딩(키움닷컴증권 임차)의 공실이 상당부분 해소되었고, 우리증권과 LG투자증권의 합병법인이 장기 공실이었던 푸르덴셜투자증권빌딩(13,763평)을 매입하여 입주할 예정으로 신규 공실 물량을 상회하는 임차 수요에 따라 공실률이 하락함. 더불어 2004년 연중 지속되었던 공실 증가의 여파로 전분기 대비 전세금 1.4%, 월세 0.7%가 하락된 것 또한 공실률 감소에 상당한 영향을 미침.
- 1사분기에 증권거래소 별관(7,901평)의 신규 공급이 있었으나, 증권거래소 본관 내 입주업체들과 기타 업체들로 채워질 예정이며, 기존 증권거래소 본관은 증권거래소가 사옥 용도로 모두 사용할 예정. 따라서, 신축 빌딩 공급에 따른 추가 공실은 없을 것으로 예상됨.
- 임대가의 소폭 하락 및 계절적 수요 증가에 따라 1사분기 들어 공실 증가세가 잠시 소강상태를 보이고 있으며, 증권시장이 한 때 1,000포인트까지 치솟는 등 긍정적인 요인들이 있었으나, 공실률을 지속적으로 감소시키는 것은 다소 어려울 것으로 예상됨. GS그룹 계열사 및 보험사 본사 등 대형 임차인들의 YBD 이외지역으로의 이전이 이어지고 있으며, 장기 공실에도 불구하고 국내외 투자기관 소유빌딩의 경우 목표한 수익률 확보를 위해 임대료의 조정을 실시하지 않고 있어 현재 공실이 당분간 지속될 것으로 보임. 따라서 2사분기 YBD 임대시장은 여전히 수요자 위주의 시장이 계속될 것으로 판단되며, 이에 따라 임대가는 약보합세를 보일 것으로 예상됨.

● 2사분기 오피스 임대시장 전망

구분	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
임대가격	→	↑	↓	→	→
공실률	→	↓	↑	↑	↓

매각시장 1 시장동향

● 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로 한 수도권역 일대의 연면적 1,000평 이상 오피스 빌딩 중 1사분기 동안 소유권 변동이 있었던 16개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, 매각 평단가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

● 조사 기간

- 2005년 1월 1일 ~ 2005년 3월 25일

● 2005년 1사분기 주요 매각 사례

권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자
CBD	대우디오센터	중구 중림동	10,173평 중 5,618	K1REITs	KB자산운용
	명동센트럴빌딩	중구 명동	5,879	CDL	DEKA
	대주빌딩(구 한미빌딩)	종로구 공평동	8,327평 중 3,581	천호기업	하나투어
	헤럴드미디어사옥	중구 회현동3가	4,826	(주)헤럴드미디어	명동타워(주)
	삼성생명 충무로빌딩	중구 충무로5가	3,027	디비리얼에스테이트 에이비에스 제이차 유동화전문유한회사	헤럴드에이엠
KBD	퍼시픽타워 (구 미래와사람)	강남구 대치동	8,786	씨케이엠유동화전문 유한회사	맵스자산운용
	바른손사옥	서초구 방배동	1,304	바른손	동양섬유(주)
	삼일인포마인사옥	서초구 서초동	1,130	삼일인포마인	이동현 외 3인
	화진빌딩	강남구 삼성동	4,667	삼화상호저축은행	한국투자증권
YBD	푸르덴셜투자증권빌딩	영등포구 여의도동	13,763	푸르덴셜투자증권	LG투자증권
	신승센터	영등포구 여의도동	10,231평 중 4,523	K1REITs	KB자산운용
	디지털온넷	영등포구 문래동	1,771	디지털온넷	김상욱
	신한빌딩	영등포구 여의도동	4,162	세실산업	주택건설협회
	마포대농빌딩	마포구 마포동	4,813	대농	삼정
Others	현주컴퓨터사옥	구로구 구로3동	4,486	현주컴퓨터	윤승현 외 1인
BBD	미래산업빌딩	분당구 서현동	2,343	미래산업(주)	신영엠에스 제이차 유동화전문유한회사

- 2005년 1사분기 매매시장은 총 16건으로 연면적 74,679평에 거래대금은 5,600억원인 것으로 조사되었으며, 2005년 1사분기 매각사례의 평균 평당 매각가는 약 708만원 수준인 것으로 조사됨.
- 2005년 1사분기 오피스매매시장은 작년 4분기에 있었던 스타타워 거래 이후 중대형 매물이 급격히 감소된 반면 5천평 이하의 “중소형 오피스 매매거래 급증”과 부동산펀드와 실수요세력을 중심으로 한 “국내자본의 매수세 강세”의 특징을 나타냄.
- 명동S빌딩 등 금년 1사분기에 매매계약은 체결하였으나 소유권 이전이 완료되지 않아 이번 분기 매매사례에 포함되지 않은 사례 6건(약 2만3천평)을 감안할 경우, 2005년 오피스시장은 임대보다는 매매시장이 주목을 받을 것으로 예상되며 이러한 “오피스 매매시장 활황”은 금년 하반기까지 지속될 것으로 전망됨.

매각시장 2 매각사례 분석 및 전망

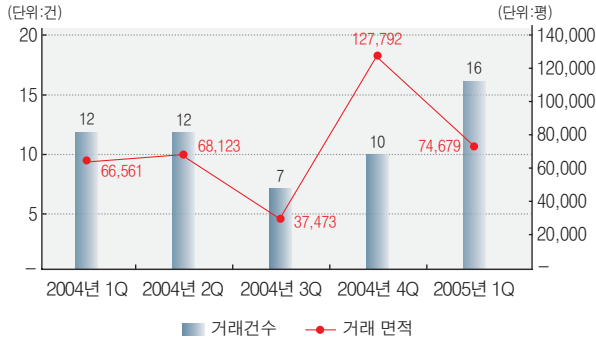
● 2004년 매매사례 주요 특징

- 1사분기 매매사례 16건을 분석한 결과 “중소형 오피스 매매 증가” 등 다음과 같은 특징을 나타냄.

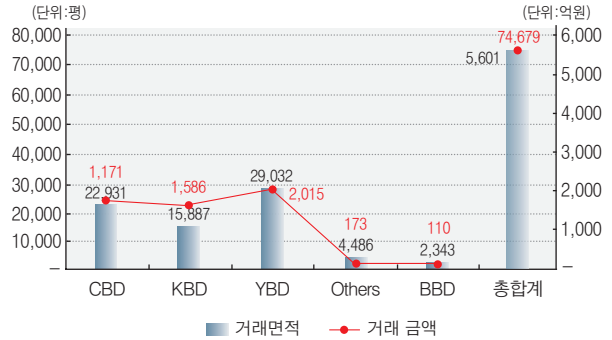
주요 특징	분석	사례
1. 5,000평 이하 중소형 오피스 매매 증가	경기회복에 대한 기대감이 높아지는 가운데 고정자산을 매입, 조정, 처분하려는 국내법인들의 다양한 수요로 인하여 5,000평 이하 중소형 오피스 매매사례가 증가함. 사육 용도로 빌딩을 매입하려는 중소기업인들의 실수요와 매출 부족으로 투자대상 빌딩 규모를 하향 조정한 투자기관들의 수요가 꾸준히 증가함에 따라 중소오피스 매물은 시장에서 빠른 속도로 매진되고 있음.	바른손사육 신한빌딩 미래산업빌딩 등
2. 국내 매수세력 강세	실수요 목적의 국내 법인과 임대형 부동산간접투자상품구성을 위한 자산운용사들의 빌딩 매입으로 국내 매수세력이 외국자본에 비해 우세를 보임	대주빌딩 화진빌딩 푸르덴셜투자증권빌딩 등
3. 간접투자상품 목적의 오피스 매입 증가	2004년 4사분기 동원증권 가락동사육에 이어 2005년 1사분기에도 임대형 부동산간접투자상품을 위한 오피스 매입사례가 발생하였으며, 경매펀드 등 다양한 형태의 간접투자상품이 시장에 연이어 출시됨에 따라 투자성 오피스의 매입은 꾸준히 증가하고 있음.	퍼시픽타워 대우디오센터 신송센터 화진빌딩 등
4. 부분 매각 사례 증가	빌딩매입 시 선호도가 낮은 구분등기 빌딩이더라도 수익성이 보장될 경우 매입하는 사례가 증가하고 있으며, 빌딩 소유주 역시 전체 매각이 아닌 일부 지분에 대한 부분매각 사례가 발생함.	대우디오센터 신송센터 대주빌딩 마포대농빌딩

● 2005년 1사분기 매매사례 통계 분석

>>> 분기별 거래 분석 <<<

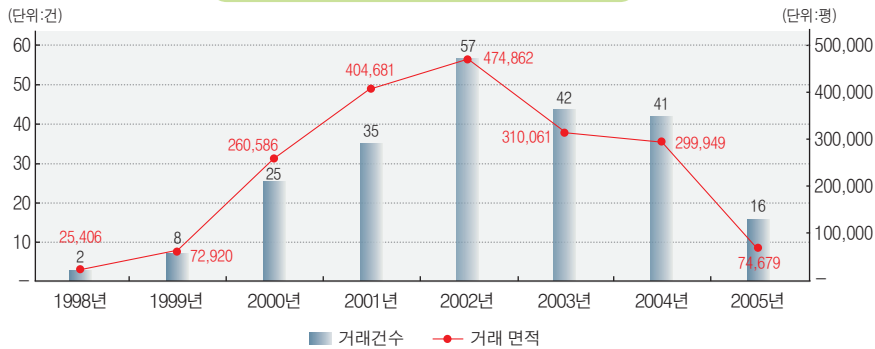


>>> 권역별 매매사례 분석 <<<



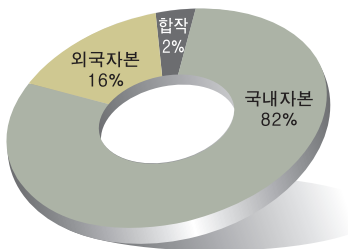
- 2005년 1사분기 매매사례는 총 16건 연면적 74,679평에 거래 금액은 약 5,600억원으로 지난해 동분기와 대비하여 거래면적은 8,118평, 거래 금액은 약 181억원 증가하였음.
- 2005년 1사분기 매매사례를 권역별로 분석하면 여의도권역(2만9천평, 2,015억원), 도심권역(2만3천평, 1,717억원), 강남권역(1만6천평, 1,586억원)의 순으로 빌딩의 매매가 활발했던 것으로 분석됨.

>>> 연도별 매매사례 <<<

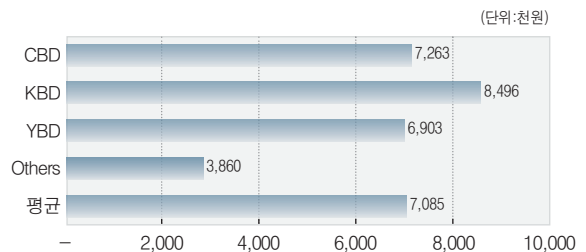


- 2000년 이후부터 5년(2000-2004년)간 오피스 매매시장은 2조원 이상의 거래 규모를 형성하였으며, 2005년 현재까지 226동, 192만3천평, 약 12조3천4백억원으로 조사됨. 급증하는 간접부동산투자상품과 경기회복전망에 힘입은 국내 법인들의 실수요 증가로 2005년 한 해도 3조원대의 시장거래 규모를 형성할 것으로 전망됨.

>>> 매입자 분석 <<<



>>> 매각 평단가 <<<



- 2005년 1사분기 매매사례를 분석한 결과 국내투자자본은 총 13건, 6만 1천평(거래금액 4,600억원)의 빌딩을 매입하여 거래금액 대비 약 82%를 차지하였음.
- 2005년 3월말 현재 3대권역 평균 매각 평단가는 약 708만원 수준으로 지난 분기(766만원)에 비해 대폭 하락하였으나, 이는 매각사례 빌딩의 규모와 위치에 따른 변동(중소형 빌딩 및 기타지역 사례가 증가할수록 전체 평균 매각가는 하락함)으로 이해할 필요가 있음, 현재 각 권역별 매각 평단가는 도심권역(약 1,000만원), 강남권역(약 900만원), 여의도/마포권역(약 750만원) 순으로 형성되어 있음.

분양시장 1 시장 동향

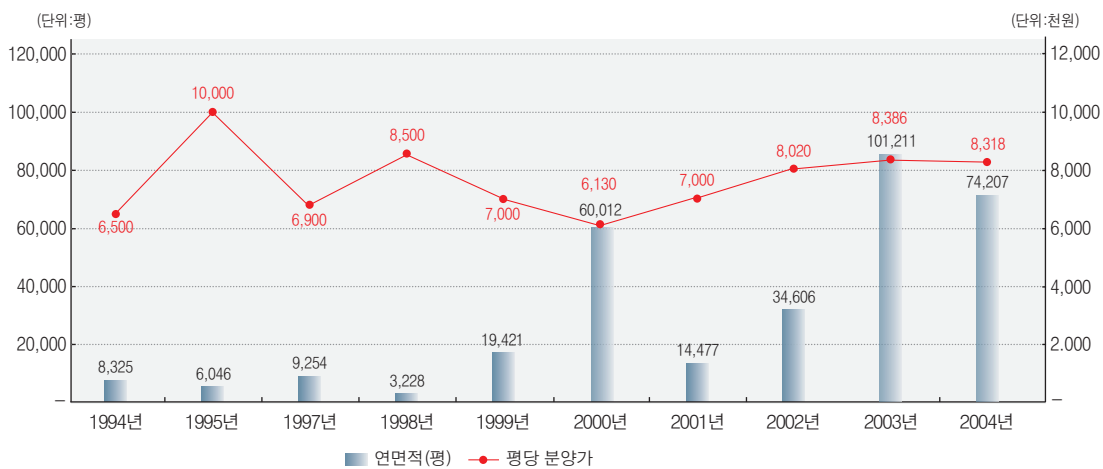
● 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로 분당(BBD), 일산(IBD)까지 수도권 일대에서 1994년 이후 분양을 실시한 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

● 조사 기간

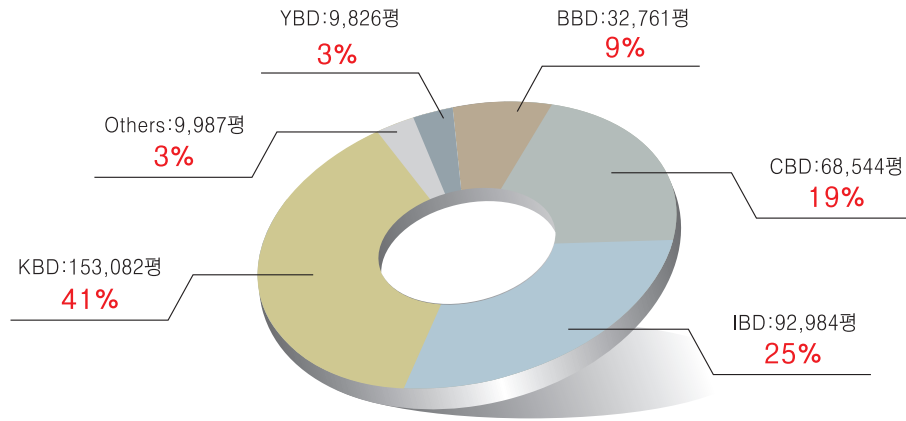
- 2005년 1월 1일 ~ 2005년 3월 25일

>>> 오피스빌딩 분양 현황 <<<



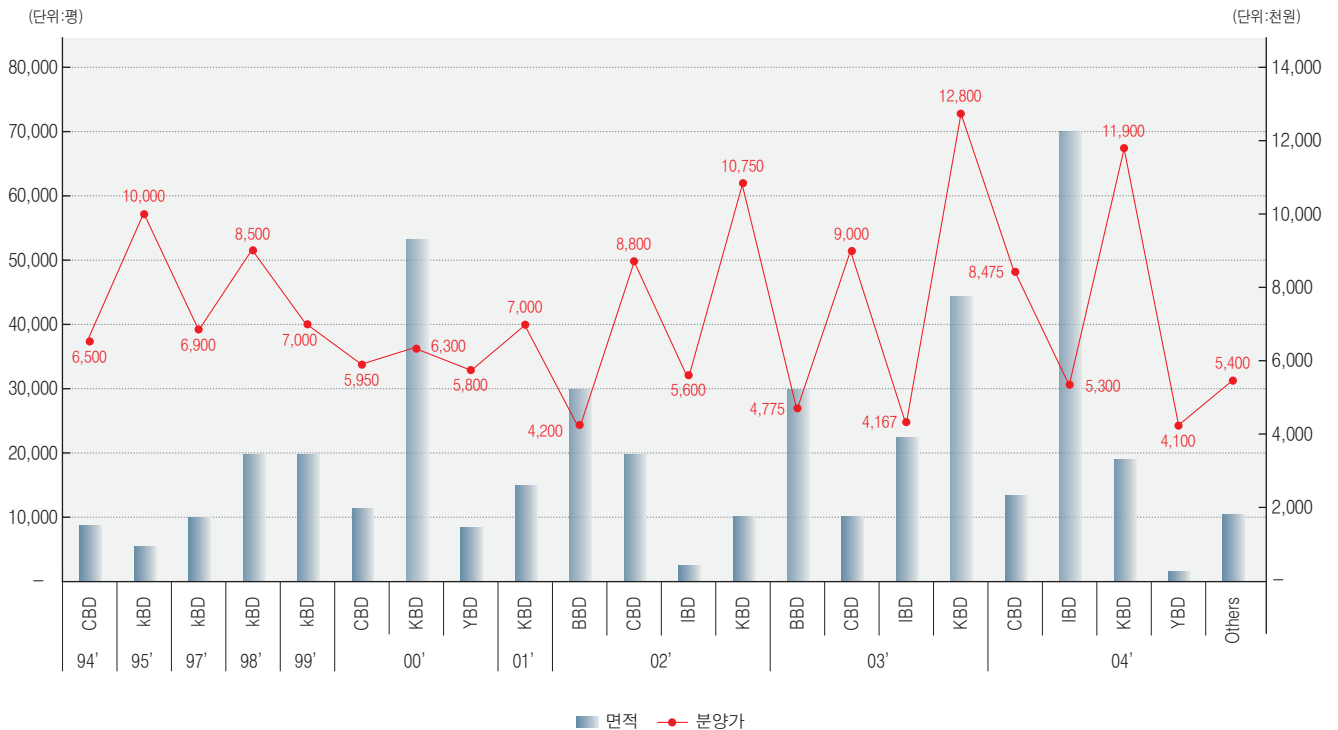
- 1994년 분양된 서대문 충정타워를 시작으로 오피스 분양상품이 틈새상품으로 인식되면서, 서서히 공급이 증가됨. IMF 직후 1999년부터 성장하기 시작한 오피스 분양시장은 2000년도에 활황세를 보였던 부동산시장의 영향으로 크게 증가함. CBD, YBD, KBD 모두 골고루 공급이 이루어 졌으며, 평균 분양가는 평균 613만원을 기록하였음. 이후, 2002년 1.8 주택시장 안정대책의 영향으로 소원하던 분양시장은 2002년 두산 랜드마크타워의 모듈형 오피스 분양성공으로 인해 다시 한번 오피스 분양의 상품 공급증가하여, 2003년 101,211평, 평균 분양가 838만원을 기록하였음.
- 특히, BBD와 IBD를 중심으로 오피스 빌딩의 분양이 크게 증가하면서 오피스 분양시장의 활황이 2004년까지 이어짐. 또한 2003년 10.29 주택시장 종합대책으로 인한 강력한 아파트 투기 방지정책의 영향으로, 오피스빌딩의 분양상품은 임대사업자를 위한 틈새상품으로 각광을 받아, 2004년에도 공급물량이 꾸준히 지속됨.
- 그러나, 경기침체와 실업률 증가, 행정도시 이전 문제 등의 악재가 지속되면서 공급이 감소하고 있으며, 2005년 1사분기는 신규분양보다는 기존에 분양을 실시하고 있거나, 입주를 눈앞에 둔 오피스의 미분양분을 위주로 분양활동이 이루어지고 있음.

>>> 권역별 오피스분양 공급면적 <<<



• 지역별 공급면적을 살펴보면, 임대수요가 상대적으로 풍부한 KBD가 153,082평(41%)으로 가장 많이 공급됐으며, 다음으로 IBD가 92,984평(25%), CBD 68,544평(19%) 순으로 공급됨.

>>> 연도별 지역별 분양가 및 면적현황 <<<



• 연도 및 지역별로 살펴보면 KBD는 공급이 꾸준히 이어지고 있으며, IBD, BBD는 2002년을 시작으로 2004년까지 공급이 대폭 증가하였음. 특히, IBD는 장항동, 백석동에 집중적으로 공급되었으며, 2005년 현재까지 평균 평당 분양가는 IBD가 491만원, BBD가 466만원을 나타냄

분양시장 2 분양사례 및 전망

● 2005년 1사분기 분양사례

- 2005년 1사분기에 준공 또는 분양 예정인 오피스 분양 상품은 3개동 4,658평으로 나타남. 서초구 서초동 한승아스트라II (B3/15F, 2,000평)와 종로구 수송동 써머셋팰리스서울(B4/18F, 15,842평(오피스 1,658평)), 종로구 경운동 운현궁 SK Hub(B6/14F, 12,576평(오피스 약 1,000평))으로 조사됨.
- 2005년도 1사분기 분양중인 오피스는 신규 분양 물건없이 기존에 분양되고 있는 물건의 미분양분을 위주로 공급되고 있음. 현재 분양중인 오피스빌딩의 수요자들의 성향은 임대투자자와 법인비율이 50:50으로 조사되었으며, 수익률 8%이상의 물건 들을 중심으로 분양이 이루어지고 있으며, KBD, CBD지역의 프라임빌딩에 임차한 법인 중 임대가에 부담을 느끼는 법인을 중심으로 직접분양(실수요자)을 받는 것으로 나타남.

● 2005년 2사분기 전망

- 최근 경제상황은 주식시장이 호조를 보이고 있으며, 소비심리 등 소비 관련 지표의 개선, 부동산 가격(재건축아파트) 상승 등 조기 경기회복에 대한 기대감이 반영되고 있으나, 주요 실물 지표들은 침체에서 벗어나지 못하고 있으며, 소비위축, 투자부진 등 내수 경기는 침체수준을 벗어나지 못하고 있음.
- 실물경기에 후행하는 부동산의 특성과 적절한 오피스 빌딩의 공급 감소로 신규분양 물량은 많지 않을 것으로 전망됨. 오피스빌딩의 신규 공급물량이 줄어들고 있으며, 1980년대에 준공된 건물들의 리모델링이 추진될 전망이나, 리모델링 후 임대수익률이 높지 않을 것이라는 판단으로 투자를 꺼리고 있는 것으로 알려짐.
- 매수세력은 임대 사업용 투자자와 실수요자인 법인으로 크게 나누어짐. 임대가 수준이 높은 지역의 경우, 분양가 역시 높아 투자 대비 적절한 임대수익을 얻지 못할 것이라는 판단에 관망세를 유지하고 있으나, 최근 임대료가 상대적으로 높게 상승한 지역을 중심으로 법인들의 매입 움직임이 감지됨.
- 경기 침체의 지속과 공급의 감소, 투자세력의 관망으로 오피스 분양시장은 당분간 보합상태를 유지할 것으로 보이나, 지역적 특성이 많이 좌우되는 상품인 만큼 향후에는 개발 여력이 다소 있는 KBD나 BBD, IBD 오피스 분양시장을 눈여겨 볼 필요가 있을 것으로 판단됨.

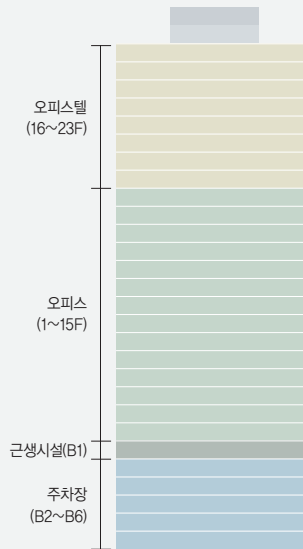
● 2005년 분양예정 PJT

(단위 : 천원/평)

지역	공급면적(평)	예정분양가(평당)	분양예정일	상품종류	
KBD	남부터미널인근	3,200	6,500 - 7,000	2005. 5	층단위(사옥형)
	강남대로변	4,900	9,000 - 9,500	2005. 4	층단위(사옥형)
	강남대로변	10,000	9,500 - 10,000	2005. 하반기	모듈형(투자용)
	테헤란로변	12,000	11,000 - 12,000	2005. 하반기	층단위(사옥형)+모듈형(투자용)
CBD	광화문 인근	10,000	10,000 - 11,000	2005. 하반기	층단위(사옥형)+모듈형(투자용)
	남대문 인근	4,000	8,500 - 9,000	2005. 상반기	모듈형(투자용)
Others	목동 역세권	5,000	5,500 - 6,000	2005. 하반기	층단위(사옥형)
BBD	서현 역세권	8,000	6,500	2005. 하반기	층단위(사옥형)+모듈형(투자용)

분양시장 3 2005년 공급(준공) 예정 분양상품 사례

광화문 오피시아



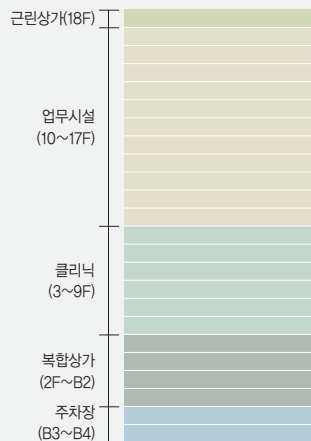
건축 개요

- 위 치 : 서울시 종로구 신문로1가 134-2
- 규 모 : 지상 23층, 지하6층, 1개동
- 연면적 : 19,038평
- 용 도 : 오피스(1~15F), 오피스텔(16~23F)
근린생활시설(B1)
- 업무용 : 25평(272실), 27평(40실),
50평(45실)
- 주거용 : 25평형(220실), 27평형(32실)
- 입주예정일 : 2005년 8월
- 용자조건 : 분양가의 60%까지(이자 有)
- 사업총괄자금관리 : 군인공제회
- 시공사 : 현대건설

환경여건

- 대한민국 1번지 종로1번가의 광화문 중심부에 위치
- 지하철 1,2호선(시청역), 3호선(경복궁역), 5호선(광화문역)이 인근에 있어 접근성 좋음
- 국내 대기업 및 외국계회사가 밀집해 있어 임대수요가 풍부한 비즈니스 지역
- 임대수요가 풍부하고, 임대료가 비싼 도심권에서 비교적 저렴한 가격의 분양가(평당 900만원대)로 공급됨.

리치타워



건축 개요

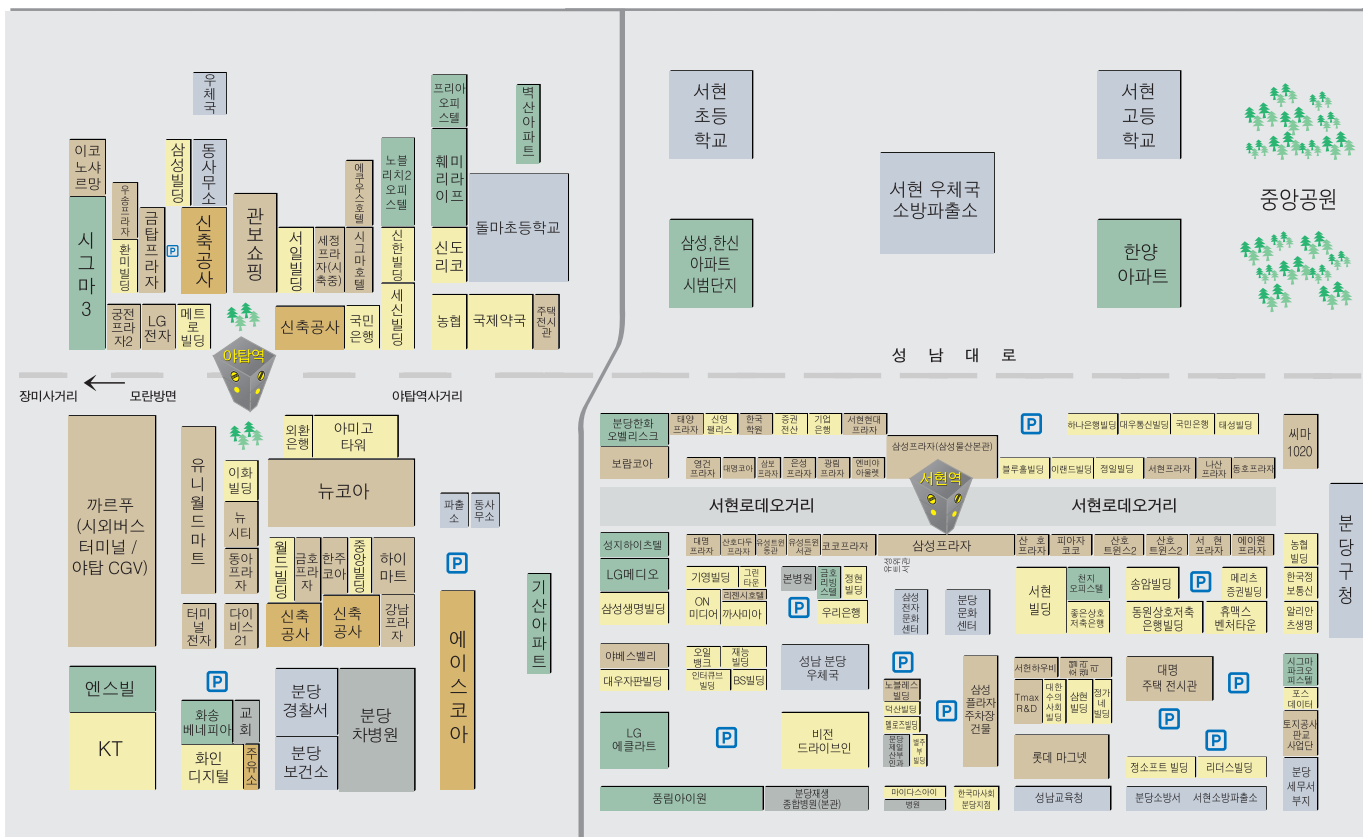
- 위 치 : 서울시 강남구 삼성동 141-33,34
- 규 모 : 지상 18층, 지하4층
- 연면적 : 3,056평
- 용 도 : 오피스(10~17F), 클리닉(3~9F)
근린생활시설(1,2,18F)
- 총 점포수 : 53개
- 입주예정일 : 2005년 12월
- 용자조건 : 분양가의 40%까지(무이자)
- 사업총괄자금관리 : SB세부산업개발
- 시공사 : 신일건설

환경여건

- 강남의 오피스 밀집지역인 테헤란로 대로변에 위치
- 지하철 2호선과 강남북을 관통하는 신분당선이 교차하는 선릉역 8번출구 앞 위치
- 복합테마 상가로 오피스층과 테마클리닉을 분리하여 분양중
- 강남권 오피스시설로서 입지적인 장점으로 임대수요가 많은 편이나 분양가(평당 1,200만원선)는 다소 높은 편.

부록 1 업무지구 탐방(4) - 분당

- 분당이라는 이름은 1914년 일제에 의하여 새로 만들어진 합성지명. 일제가 전국의 부, 군, 면, 리, 동을 일제 정리할 때 분점리(分店理)와 당우리(當隅理)를 합하고, 두 마을의 머리글자를 따서 '분당'이라 하였음. 1988년 성남시 중원구 관할로 편입되었고, 1991년 성남시 분당구로 승격됨. 면적은 69.44km²로 시면적의 49%를 차지하며, 인구는 약 40여만명에 이름.
- 1989년 초 주택가격이 폭등하여 심각한 사회문제로 대두되자 주택공급 확대방안으로서의 대규모 택지개발, 즉 신도시 건설을 검토함. 단기적으로는 당시 개발 추진중이던 안양·평촌지구와 군포·산본지구의 일부를 서울의 중·고소득층용 아파트단지로 개발하고, 중장기적으로 서울 남쪽 개발제한구역 외곽지역에 추가로 200~300만평 규모의 대단위 베드타운을 건설하는 방안이 검토되었고, 이 과정에서 경부고속도로 라인상에 위치하고 있는 성남 분당지구가 대상지로 검토됨.



● 분당 변천사

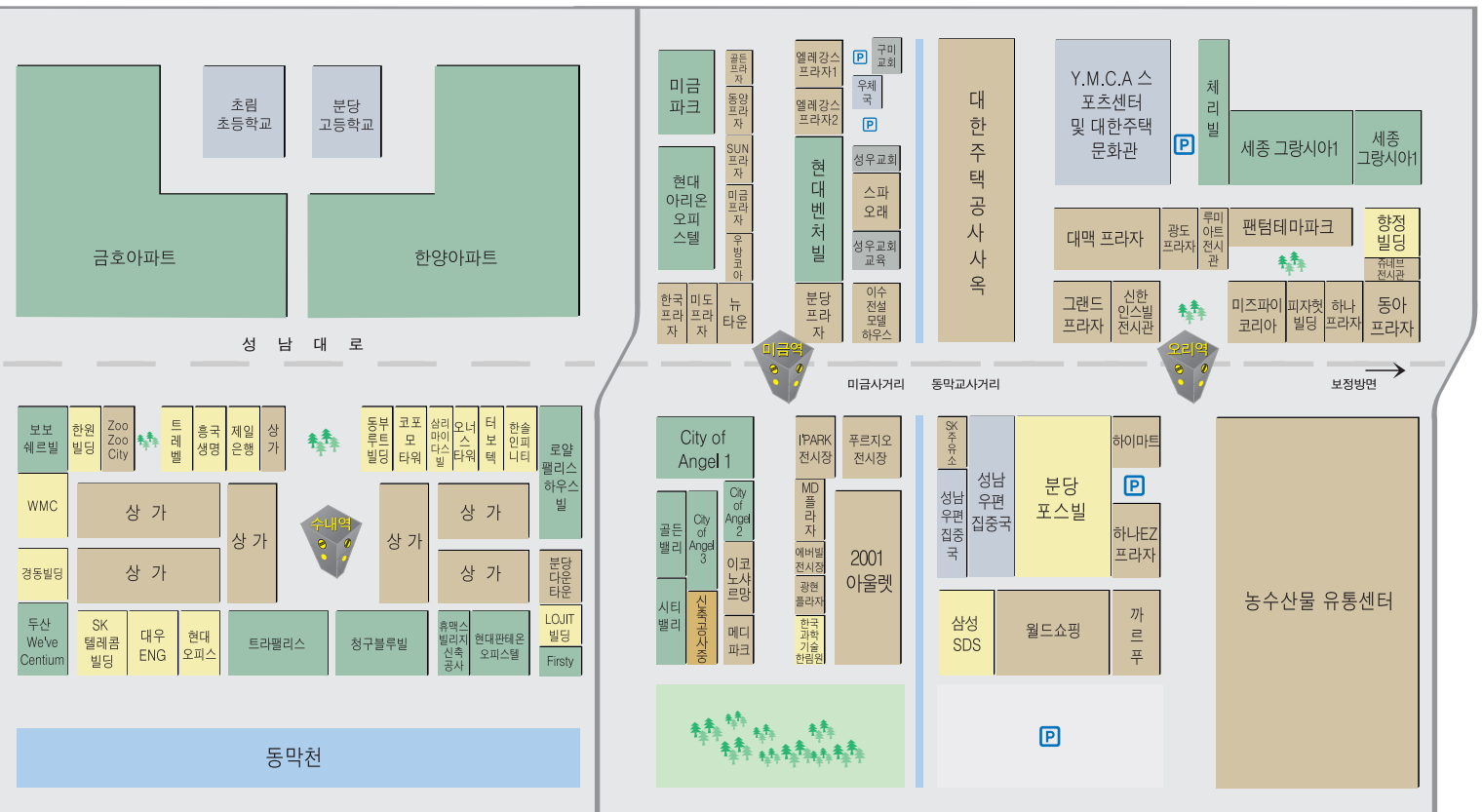


[개발전]



[개발초]

- 분당신도시는 주거중심의 도시이므로 서울 강남의 업무, 상업, 금융 등 3차산업 중 두뇌집적형 무공해 산업인 정보산업을 중심으로 도시개발이 추진되어야 했는데, 기존의 주변 산업이 전혀 없는 농지, 즉 도시기반이 갖추어지지 않은 곳의 개발이므로 첨단산업과 관련 있는 공공기관의 업무기능 이전계획을 추진함.
- 이 가운데 상업·업무용지계획을 살펴 보면, 도시의 자족성을 위해 유치하는 공공기관 등과 하수처리장 등의 도시 서비스 시설들을 고속도로변에 집중 배치함으로써 도시 내 통과교통 유발도 배제시키고, 배후주거단지의 소음차단 효과도 포함. 특히 중심상업용지는 도시의 성장(북서방향)을 고려하였으며, 도시가 남북방향으로 길게 뻗어 있어 주거지역에서 상업지역으로의 접근성이 균등하도록 도시내부의 평탄지를 중심으로 지형상 경사 흐름의 저지대에 탄천변을 따라 선형으로 배치.
- 이에 따라 분당의 대부분의 오피스 시설들은 분당구 내 간선도로인 성남대로를 따라 주요 역세권인 서현, 야탑, 수내에 밀집되어 있고, 향후에는 정자, 미금, 오리에 오피스가 추가로 들어설 것으로 전망됨.



[개발중]



[개발후]

● 분당지역 오피스 시장 비교

구 분		서현역	수내역	야탑역
오피스 총 공급면적		71,640평	20,564평	50,436평
총 공급동수		24동	4동	9동
연면적(평균)		2,985평	5,141평	5,604평
공실률		10.61%	6.10%	6.34%
전세가	전세금	3,448천원/평	3,467천원/평	3,513천원/평
보증부 월세	보증금	410천원/평	368천원/평	391천원/평
	월세	33.3천원/평	33.1천원/평	33.9천원/평

- 레이코리아에 등록된 분당지역 37개 빌딩에 대해 분석해 본 결과 서현역 주변이 24개동 71,640평이 공급되어 수내역이나 야탑역보다 월등히 오피스가 많이 공급된 것을 알 수 있음. 서현역 다음으로는 야탑역이 9개동 50,436평이 공급됨. 수내역의 경우 신영로얄팰리스, 하우스빌, 판테온 등 주상복합이 많이 공급되어 상대적으로 오피스가 적음.
- 서현역의 경우 분당지역 내 가장 발달된 오피스 지역임에도 불구하고, 조사 대상 중 C등급 빌딩이 상대적으로 많아 타 역세권에 비해 평균 연면적이 다소 작게 나왔으며, 임대료 수준도 이를 반영하여 타지역 보다 낮게 나타남.
- 앞서 언급한 바와 같이 위의 서현, 수내, 야탑역을 중심으로 형성된 분당 오피스 시장은 향후 정자, 미금, 오리까지 추가 확대될 것으로 예상됨. 특히 SKC&C빌딩(2005년 7월, 26,363평) 및 NHN분당사옥(2008년, 25,000평)이 공급될 정자역이 분당지역에서 새로운 오피스 밀집지역으로 각광 받을 것으로 예상됨.

부록 2 해외 오피스시장 동향(4) - 대만

(자료제공 : DTZ Research)

- 2004년 상반기까지 높은 수출 덕분에 기대치 이상의 성장율을 기록했던 대만경제는 최대 수출시장인 미국 및 중국에 대한 수출 둔화와 더불어 원자재 및 물품에 대한 수입증가로 인해 2005년 경상수지 흑자폭은 줄어들 것으로 예상.
- 한국과 같은 수출 주도형 국가인 대만에 있어 고유가 기조의 지속세는 상당한 부담으로 작용할 것으로 보임. 또한 중국과의 정치적인 변수도 대만경제의 불안한 요인 중 하나이나 당분간은 대만 최대의 수출국인 미국과 고도성장의 중심에 있는 중국의 수혜를 계속 받을 것으로 보임.



구 분	2003년	2004년	2005년
실질 GDP 성장률	3.3	5.8	4.3
산업생산증가율	8.4	12.2	6.1
실업률(평균)	5.0	4.5	4.3
소비자물가상승률(평균)	-0.3	1.8	1.7
재정수지(% of GDP)	-2.8	-2.7	-2.5
경상수지(억달러)	29.2	20.1	19.6
경상수지(% of GDP)	10.2	6.5	5.9
수출(억 달러 : fob)	1,435	1,711	1,808
수입(억 달러 : fob)	1,186	1,546	1,648
환율(NT\$/US\$, 평균)	34.42	33.64	33.12

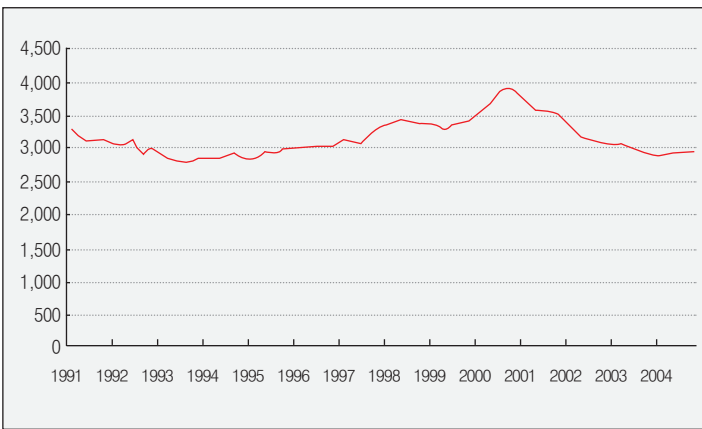
● 오피스 관련 주요지표

지 역	총 공급량(m ²)	공실률(%)	임대료 (NT\$/ping/month)	총 비용(occupancy cost) (US\$/m ² /yr)
Western	164,960	4.1	2,786	34.92
NanJing/SongJiang	284,880	11.5	2,666	32.88
DunBei/MingSheng	346,900	5.8	3,056	37.44
DunNan	358,660	6.6	3,054	37.44
XinYi	618,320	26.2	3,133	38.52
합 계	1,773,720	13.8	2,939	36.24

- 주) A등급 빌딩을 중심으로 조사되었으며, 모든 비용은 전용면적 기준임.
Occupancy Cost : 임대료 + 관리비 + 기타비용
1ping=35.38sqft=3.3 m², US\$=NT\$31 기준

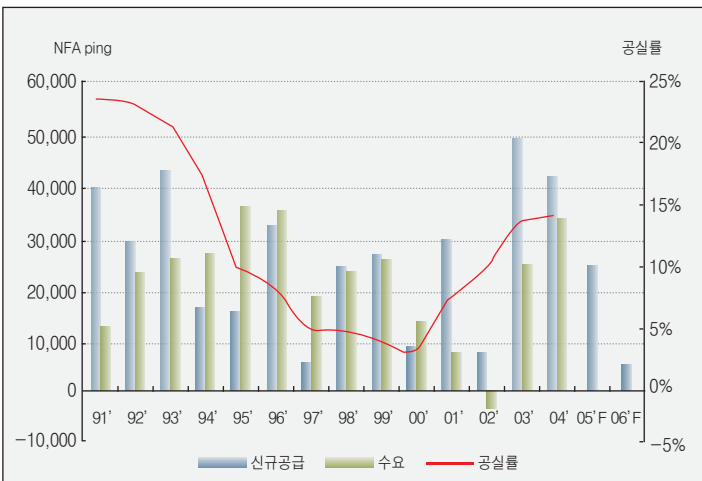
- 연면적 135,000㎡의 Taipei 101의 준공이 2004년 4사분기 대만 오피스시장의 최대 이슈였으며 이는 또한 2004년의 유일한 Grade A 빌딩의 공급이었음.
- 2004년의 오피스 이전량은 총 108,000㎡에 달했으나 이중 51,000㎡가 4사분기에 집중되었음. 이는 1997년 이후로 최고 수치임. 이러한 오피스 이전 수요에도 불구하고 4/4분기 Taipei 101의 공급은 지난 3분기 동안의 공실률 하락세를 역전시켜 총 공실률을 13.8%로 올려 놓은 결과를 초래함.
- Grade A 오피스 빌딩의 임대료는 2004년 4사분기에 NT\$2,939/ping/month로 다소 보합세를 보이고 있으나 1사분기 대비 1.5%의 임대료가 상승을 보임.

● A등급 오피스 시장



A등급 오피스 임대료

- 지난 1991년부터 2004년 까지의 임대료 추이를 보면 1998년까지 대체적으로 보합세를 보이다가 2001년에 정점에 이르고 이후 하락세를 보이고 있음.
- 2005년 상반기까지는 임대료의 보합세가 지속될 것으로 예상됨.



A등급 오피스 수요 · 공급 및 공실률

- A등급 오피스빌딩의 신규 공급은 135,000㎡에 이를 것으로 보임. 그러나 대부분의 신규 공급물량이 자사 소유의 빌딩으로 임대 물량은 많지 않을 것으로 예상됨.

● 매매 및 임대차 동향

- Prudential Life Insurance : 연면적 15,200㎡의 Yunn Financial Center를 US\$78백만달러에 매입.
- NanShan Life Insurance : HP빌딩을 US\$25백만달러에 매입
- Swatch Cathay : DunBei/Minsheng지역 Cosmos Building에 1,700㎡ 임차
- Nokia : DunBei/Minsheng지역 CEC MinSheng Building에 7,200㎡ 임차
- Kodak : Western지역 ShinKong Life Tower에 1,800㎡ 임차
- Warner Brothers : Nanjing/SongJiang지역 City Link Tower에 1,400㎡ 임차

● 주요 오피스 공급 사례

타이페이 101빌딩



공사 개요

- 빌딩명 : Taipei Financial Center
- 공사기간 : 1999-2004
- 공사비 : 한화 약 2조원
- 설계자 : C.Y.Lee & Partners.
- 시공자 : J.V
- 규 모 : 지상 101층, 지하 5층
- 구 조 : SRC조
- 높 이 : 508M(첨탑 60M포함)
- 용 도 : 쇼핑몰(4-B1), 오피스(9-84층), 피트니스, 갤러리, 전망대 등
- 내진설비 : 동조질량감쇠기
- 엘리베이터 : 분당 1,008M로 세계 최고
- 임대가(Asking Rent) : NT\$ 3,200ping/month

- 세계 최고층 빌딩의 존재는 건축기술의 발전을 제쳐 두고서라도 도시 또는 한 국가의 Symbol 이나 자부심이 되기도 함. 최고층 빌딩시대의 시작은 서양이었지만 이제는 동양과 멀리 중동에서 최고층 빌딩을 볼 수 있음.
- 지난 1974년 준공된 미국의 Sears Tower는 최고층 빌딩으로서의 Title 을 24년간이나 유지하였으나 1998년 말레이시아의 페트라너스타워에게 1위 자리를 내줬고, 불과 4년 후인 2004년 타이페이 101빌딩에게 다시 1위자리를 내줌. 그러나 홍콩과 상하이 그리고 중동의 두바이에서도 최고층 빌딩의 건설이 추진되고 있어, 타이페이 101빌딩의 1위 집권기간도 그리 길지는 못할 것으로 판단됨. 두바이의 최고층 빌딩(높이 약 700M)은 삼성물산이 수주함으로써 귀추가 주목되고 있음.
- 일부에서는 눈부신 기술의 발달이 시공간의 제약을 더욱 상쇄시켜 고층빌딩의 실효성에 대한 의구심을 낳기도 하지만 당분간 최고층 빌딩의 경쟁은 지속될 것으로 보임.

타이페이 101완공의 의미

- 세계 최고층 빌딩인 타이페이 101빌딩이 대만에 들어선 것은 내외적으로 어려움을 겪었던 대만인들에게 각별한 의미로 작용함. 지난1999년 9월 무려 2,400여명의 사망과 5만여채의 건물붕괴를 초래한 타이베이 대지진과 수차례의 크고 작은 지진은 초고층 빌딩 건설의 안전문제에 대한 회의적인 시각을 가지게 하였으며 테러에 의해 허망하게 무너진 뉴욕 트레이드센터 또한 대만에 들어설 초고층빌딩에 대한 우려감을 가지게 됨. 이러한 우려 속에서 지난 2004년 12월 세계 최고층 빌딩인 타이페이 101 빌딩이 완공된 것임.
- 대국(大國)들의 틈바구니 속에서 정치적으로 어려운 국면에 있지만 특유의 경제력으로 아시아의 용(龍)으로써 굳건한 자리를 지키고 있는 대만. 타이페이 101빌딩은 대만인들에게 대만의 위상을 한단계 더 높이는 상징으로 자리잡음.

부록 3 2005년 변경 부동산 제도

- 2005년도에는 부동산 관련 제도 중 종합부동산세가 신설되고, 분양가 상한제가 시행되며, 재건축 개발이익환수제가 실시 될 예정이다. 이 밖에 2005년 변경되었거나 변경될 예정인 부동산 제도는 아래와 같음.

제 도	내 용	시 행 일
1가구 3주택 양도세 증가	<ul style="list-style-type: none"> - 수도권 또는 광역시(군, 읍, 면 지역 제외)에 소재하거나 국세청 기준시가로 3억을 초과하는 주택에 대하여 증가함. - 3주택 이상을 보유한 가구는 2주택이 될 때까지 주택 매도시 마다 60%의 양도소득세를 부과. 	2005년 1월
종합부동산세 납부	<ul style="list-style-type: none"> - 전국의 기준시가 9억 초과 주택, 공시지가 6억 초과 나대지, 공시지가 40억 이상의 사업용 토지를 가진 사람은 재산세와 별도로 종합부동산세 부과. - 기준일은 매년 6월 1일. 	2005년 6월 주택소유자 기준으로 12월초 부과 예정
부동산 거래세 인하	<ul style="list-style-type: none"> - 종합부동산세 도입으로 인해 보유세가 강화됨에 따라 거래세를 낮추기로 함. - 부동산등록세율 1%포인트 인하, 전체 거래세(농특세 및 교육세 포함) 부담이 5.8%에서 4.6%로 낮아짐 	2005년 1월
재건축 개발이익 환수제	<ul style="list-style-type: none"> - 재건축 사업승인 이전 단지에 대해서는 재건축으로 늘어나는 용적률의 25%를 임대아파트로 짓고, 그만큼 용적률을 상향조정. 	법안 계류 중
분양가 상한제 도입	<ul style="list-style-type: none"> - 공공택지안에 건설하는 85㎡ 이하의 공동주택은 건교부령이 정하는 가격 이하로 분양. 	2005년 2월
택지채권입찰제 도입	<ul style="list-style-type: none"> - 공공택지 내에서 분양하는 85㎡ 이상의 공동주택을 건설하고자 하는 경우 택지에 대한 채권입찰제를 도입하여 개발이익환수 . 	2005년 2월 주택법
분양가 주요 항목 공개	<ul style="list-style-type: none"> - 분양가 상한제 적용주택과 공공기관이 공급하는 주택에 대하여 택지비, 건축비, 설비감리비, 감리비 및 기타 건교부령이 정하는 비용을 공개토록 함. 	2005년 2월 주택법
기업도시 개발제도 도입	<ul style="list-style-type: none"> - 민간기업에 기업도시 개발을 할 수 있는 권한 부여 - 토지수용권 부여, 자금조달 특례, 41개법률, 88개 인·허가 의제처리, 학교·병원·체육시설 설치상의 특례인정, 각종 조세상의 부담금 감면, 인허가 의제처리, 간선시설 국고지원, 국공유지 사용상 혜택 	2005년 4월 기업도시 개발 특별법
명목회사형 REITs 제도 도입	<ul style="list-style-type: none"> - 일반적인 부동산을 투자대상으로 하는 REITs에 명목회사 형태의 회사설립을 허용하여 부동산간접투자시장의 활성화 기대 - 페이퍼컴퍼니를 인정하여, 법인세등의 절감효과 기대 	2005년 4월 부동산투자회사법
상가, 오피스텔 후분양제 시행	<ul style="list-style-type: none"> - 분양면적 3천㎡(909평)를 넘는 건물에 대한 후분양제가 실시 - 상가나 오피스텔의 사기분양을 막기 위해 도입된 제도로서, 건물을 분양할 때 미리 대지 소유권을 확보하고, 골조공사를 3분의 2이상 마친 뒤 시·군·구 신고를 거쳐 분양을 하도록 의무화. 	2005년 4월 건축물의 분양에 관한 법률

부록 4 지역별 오피스 적정 분양가 검토

- 오피스 분양상품의 적정 분양가격 산정은 과거 공급된 상품의 규모와 특성, 공급시기, 분양가격, 임대가격 등을 감안하여 (주)신영에셋 REI-Korea 내 적정 분양가 산정 Tool에 의하여 산정됨.
- 실제 시장에서 분양가 적용시에는 공급시기, 규모, 공급자의 대외적 신용도, 마감자재, 토지의 형태, 주차방식, 기준층 평면 형태, IT 관련 시설, 시공회사의 지명도, 접도수, 도로폭, 상품형태(층단위, 모듈형 등), 인근지역 임대가격, 대내외 경제여건 등에 따라 많은 차이가 있음. (단위 : 천원/평)

지 역		분 양 가		
		소형 (2,000~5,000평)	중형 (5,000~10,000평)	대형 (10,000평 이상)
KBD	테헤란로	9,000~10,000	10,000~11,000	11,000~12,000
	강남대로변	7,500~9,000	9,000~10,000	10,000~11,000
	잠실역세권	6,000~7,000	7,000~8,000	8,000~9,000
	교대역세권	8,000~12,000	9,000~13,000	10,000~14,000
CBD	시청, 광화문 역세권	8,000~9,000	9,000~11,000	11,000~12,000
	서울역 인근	7,500~8,500	8,000~10,000	10,000~11,000
YBD	동여의도	6,000~7,000	6,500~8,000	7,000~9,000
	서여의도	5,000~6,000	5,500~6,000	6,000~7,000
	마포대로	6,000~7,000	7,000~8,000	7,500~8,500
BBD	서현 역세권	5,000~5,500	5,500~6,000	6,000~7,000
IBD	장항동 인근	4,000~4,500	4,500~5,500	5,000~6,000

- ※ 위 적정 분양가격 산정 table은 복합빌딩(오피스텔, 주상복합, 테마상가 등) 중 일부 오피스상품은 제외.
- ※ 위 분양가격은 투자자 및 공급자(건설사, 시행사 등)에게 단순 정보제공을 목적으로 작성된 것으로, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없음. 따라서 본 자료를 투자 및 의사결정에 이용할 경우 그 책임 역시 투자자 및 공급자에게 있음.

Now 2005

Leasing

SKC&C 빌딩

- 주소 : 분당구 정자동 25-2
- 규모 : B6/28F
- 연면적 : 26,363평
- 준공시기 : 2005년 6월말



배재정동빌딩

- 주소 : 중구 정동 34-5
- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 10,967평
- 준공시기 : 2003년 12월



하나로텔레콤빌딩

- 주소 : 일산구 장항동 726
- 규모 : B3/11F
- 연면적 : 9,848평
- 준공시기 : 2002년



거양빌딩

- 주소 : 종로구 수송동 51-8
- 규모 : B2/12F
- 연면적 : 4,972평
- 준공시기 : 1978년



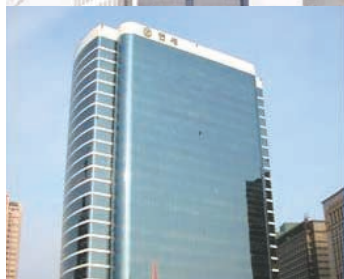
동아일보 충청로 빌딩

- 주소 : 서대문구 충청로3가 139
- 규모 : B6/17F
- 연면적 : 10,225평
- 준공시기 : 1995년



연세재단세브란스빌딩

- 주소 : 중구 남대문로5가 84-11
- 규모 : B6/24F
- 연면적 : 32,933평
- 준공시기 : 1993년



제이타워

- 주소 : 강남구 신사동 538
- 규모 : B5/15F
- 연면적 : 6,369평
- 준공시기 : 2005년 1월



한섬빌딩

- 주소 : 영등포구 여의도동 15
- 규모 : B4/11F
- 연면적 : 9,043평
- 준공시기 : 1985년



서현신영타워

- 주소 : 분당구 서현동 265-3
- 규모 : B6/12F
- 연면적 : 7,206평
- 준공시기 : 1997년



유원빌딩

- 주소 : 중구 서소문동 75-95
- 규모 : B4/17F
- 연면적 : 6,667평
- 준공시기 : 1985년



신영증권빌딩

- 주소 : 중구 을지로2가 185-10
- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 3,368평
- 준공시기 : 1991년



서현신영G타워

- 주소 : 분당구 서현동 271-1
- 규모 : B6/8F
- 연면적 : 2,344평
- 준공시기 : 1997년



Shinyoung Asset

Consulting



- 국민연금관리공단 부산회관 관리운영 방안
- 도시개발공사 상암동 DMC 외국인 임대주택 및 벤처오피스 관리운영방안

Real Estate Finance



- REITs: GE Capital, 우리은행, 한국토지신탁과 K1 REITs 공동 출자 및 운용
- ABS: Morgan Stanley와 공동으로 SPC설립 및 ABS 발행(제 1차, 제 2차, 제 3차)

Transaction



- | | | |
|---------------|--------|--------|
| · 대우통신사옥 | 7,206평 | B6/12F |
| · 동아상호신용금고빌딩 | 3,874평 | B6/15F |
| · 로지트빌딩 | 2,999평 | B2/12F |
| · 미래산업빌딩 | 2,344평 | B6/ 8F |
| · 리버타워 | 5,109평 | B3/ 9F |
| · 대농빌딩 | 5,945평 | B4/15F |
| · 신영증권빌딩(진행중) | 3,368평 | B5/12F |
| · 두림빌딩(진행중) | 1,374평 | B2/ 7F |

Project Management



- 제이타워 (6,369평 B5/15F)
 - 최유효 활용방안 컨설팅
 - Construction Management
 - Property Management
 - Asset Management
- 컨설팅에서 운영관리까지 전과정 업무대행

오피스빌딩 임대실적

[제이타워] 강남구 신사동 / 6,369평 / B5,15F
 [SKC&C빌딩] 분당구 정자동 / 26,363평 / B6,28F
 [하나로텔레콤] 일산구 장항동 / 9,848평 / B3,11F
 [남영아파트형공장] 성동구 성수동2가 / 2,552평 / B2,8F
 [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 5,640평 / B4,13F
 [유원빌딩] 중구 서소문동 / 6,667평 / B4,17F
 [거양빌딩] 종로구 수송동 / 4,802평 / B2,12F
 [동아일보 충청로사옥] 서대문구 충정로3가 / 10,225평 / B6,17F

[교보타워] 서초구 서초동 / 28,102평 / B8,25F
 [포스텔타워] 강남구 역삼동 / 13,098평 / B6,27F
 [배재정동빌딩] 중구 정동 / 10,967평 / B4,12F
 [신덕빌딩] 서초구 서초동 / 3,730평 / B3,12F
 [제일약품빌딩] 서초구 반포동 / 3,710평 / B4,12F
 [하이리빙빌딩] 강남구 대치동 / 4,579평 / B4,19F
 [리버타워] 영등포구 여의도동 / 20,176평 / B7,37F
 [한섬빌딩] 영등포구 여의도동 / 9,403평 / B4,11F
 [대우통신빌딩] 분당구 서현동 / 7,207평 / B6,12F

2004

2003

2000~1999

1998~1997

[아셈타워] 강남구 삼성동 / 44,485평 / B4,41F

[전문건설회관] 동작구 신대방동 / 27,528평 / B6,20F
 [아주빌딩] 강남구 역삼동 / 6,910평 / B6,20F
 [나라종금빌딩] 서초구 서초동 / 9,049평 / B7,22F
 [예총예술인회관] 양천구 목동 / 11,880평 / B5,20F



[역삼빌딩] 강남구 역삼동 / 10,557평 / B6,20F
 [서울증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 12,233평 / B6,20F
 [거양빌딩] 종로구 수송동 / 4,802평 / B2,12F
 [산업증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 10,208평 / B7,20F
 [한누리빌딩] 종로구 내자동 / 3,935평 / B6,15F
 [신영타워] 강남구 역삼동 / 3,874평 / B6,15F
 [로지트빌딩] 분당구 수내동 / 2,999평 / B2,12F

[아셈타워] 강남구 삼성동 / 2,774평 / B4,41F
 [포스코센터] 강남구 대치동 / 713평 / B4,31F
 [코트라빌딩] 서초구 염곡동 / 329평 / B6,12F
 [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 538평 / B6,15F
 [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 3,917평 / B4,13F

2002

2001

1996

1995

[충정타워] 서대문구 충정로3가 / 8,352평 / B6,15F
 [한빛웰니스] 송파구 신천동 / 12,054평 / B6,22F
 [조선내화사옥] 분당구 우내동 / 2,983평 / B4,12F
 [소암빌딩] 강남구 삼성동 / 4,158평 / B7,15F

[동양타워빌딩] 영등포구 당산동 / 8,793평 / B6,20F
 [보전빌딩] 강남구 논현동 / 7,977평 / B5,15F
 [우일빌딩] 강남구 역삼동 / 2,457평 / B2,15F
 [해태유업빌딩] 송파구 가락동 / 1,546평 / B2,10F
 [금하빌딩] 강남구 청담동 / 9,846평 / B6,18F
 [군자빌딩] 강남구 대치동 / 8,775평 / B6,20F
 [대윤빌딩] 강남구 삼성동 / 3,575평 / B4,7F
 [방배빌딩] 서초구 방배동 / 5,641평 / B5,9F
 [성우아카데미빌딩] 서초구 서초동 / 5,224평 / B6,12F
 [육성빌딩] 강남구 역삼동 / 1,795평 / B4,13F
 [도원빌딩] 강남구 역삼동 / 1,375평 / B4,10F
 [연주로빌딩] 강남구 신사동 / 1,404평 / B3, 7F

www.rei-korea.com

OFFISCOPE
First Quarter 2005 Office Market Report