

Second Quarter 2005 Office Market Report

# OFFISCOPE

## 2/4

**오피스 시장 동향 보고서 2005. 2/4분기 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** | 부동산 펀드 운용현황 분석

# Shinyoung Asset

## (주)신영 / (주)신영에셋 회사소개

### 개 요

- 회사명 : 주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋
- 대표자 : 대표이사 정춘보
- 자본금 : 자본금 100억원 / 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 (REITs)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](http://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>	25p
· 시장 동향	
· 분양사례 분석 및 전망	
.....	
5. <i>부록</i>	29p
· 업무지구 탐방(5) - 마포대로	
· 해외 오피스시장 동향(5) - 싱가포르	
· 부동산 펀드 운용현황 분석	
.....	

# Second Quarter 2005 Office Market Report

## 2005 2/4분기 오피스 시장 동향 보고서

- 발행일 : 2005년 6월 통권 18호
- 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 2/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일 자	구 분	내 용	비 고
2005. 4. 6	기사	빌딩 매매시장 토종자본 강세	MBN
4.7	기사	지방 대도시 빌딩 “비어 있음”...부산, 대구, 광주 등	매일경제
4.12	기사	서울 대형빌딩 토종-외국자본 매입 경쟁	매일경제
4.18	기사	여의도 국제금융센터 “쌍쌍”...상암 IBC 제자리	파이낸셜
4.20	기사	외국계 부동산펀드, 세대 교체중...1세대에서 2세대로...	머니투데이
4.22	기사	매매가 급등에 오피스빌딩 임대수익률 내리막...	헤럴드경제
4.23	기사	새 부동산투자회사법 23일부터 시행... 부동산 간접투자 훨씬 쉬워진다	조선일보
4.27	기사	국내 최대 국제전시장 “킨텍스” 개장... 코엑스 1.5배	한국일보
4.27	리츠	리츠시장 다시 살아난다	서울경제
4.28	착공	“전자회관” 착공...상암동 DMC 6천여평 규모	아이뉴스
5.3	기사	현대차, “트윈타워” 착공, 2007년 완공	이데일리
5.4	기사	건설사, 公社 이전 기존부지 “군침”	파이낸셜
5.10	기사	GS그룹, 역삼역 일대 강남 최대 비즈 및 상권 육성 계획	헤럴드경제
5.13	기사	국내 금융사 대형빌딩 “큰손” 부상	파이낸셜
5.19	기사	문정동에 법조, 유통단지 선다	조선일보
5.21	이전	분당, 신흥 IT밸리로 “우뚝”... NHN, SKC&C 등 이전	서울 →분당
5.31	이전	한국까르푸 분사 시흥으로 이전	서초동 →시흥동
6.2	기사	부동산개발에 외자 몰린다	중앙일보
6.7	기사	테헤란로, 벤처빌딩 사라진다	한국경제
6.7	기사	테헤란밸리, 빌딩 3곳 중 1곳 “기획부동산” 입주	경향신문
6.7	기사	보험사 “가자, 금융 메카 강남 테헤란으로”	헤럴드경제
6.8	기사	강남역 일대 상가... 상권중심 교보타워사거리로 이동	파이낸셜
6.8	기사	영등포(민노총)-여의도(한노총)에 노동타운 형성	프로메테우스
6.8	기사	분당 오피스 분양가 4년새 2배... 포화상태 강남 벗어나 대체 후보지 각광	조선일보
6.10	리츠	“코크럽 2호” 리츠, 3년만에 조기청산... 지금 사도 9% 고수익	한국경제
6.24	이전	KT SI사업단, 삼성동 글라스타워에 새 동지	분당 →삼성동

## Trend 2 오피스 시장 주요 이슈 (Office Hot Issue)

- 서울 대형빌딩 토종-외국자본 매입 경쟁
- 새 부동산투자회사법 23일부터 시행
- 건설사,公社 이전 기존부지 “군침”
- 국내 금융사 대형빌딩 “큰 손” 부상

### 서울 대형빌딩 토종 - 외국자본 매입 경쟁

시내 대형빌딩 거래시장에 거센 토종자본 바람이 불면서 시장 주도권을 둘러싼 경쟁도 치열해지고 있다. 외국계 투기자본의 독무대였던 국내 시장에 1~2년 새 연기금 등 5년 이상 장기수익을 노리는 외국계 자본과 국내 기관 참여가 늘면서 수요층이 크게 늘어난 탓이다.

서울 빌딩시장은 2002년까지만 해도 시세 차익을 합쳐 연 수익률 20~25% 이상을 노리는 외국계 투기자본이 주도했으나 2003년 하반기부터 이후에는 싱가포르투자청, 도이치뱅크, 맥쿼리 등 10% 내외의 안정적인 중장기 수익을 원하는 외국계기관 투자자가 시장을 이끌었음. 올 들어서는 KB자산운용, 맵스자산운용 등의 부동산펀드와 국민연금 등의 국내 투자 기관이 신규 매물을 독점하면서 새로운 강자로 부상하고 있다. 일부 대형빌딩 평당 가격이 1,000만원을 돌파했지만 투자자의 자세가 워낙 적극적인 데다 외국계도 목표수익률 하향 조정 등 투자전략 수정을 고민중이어서 앞으로도 서울 시내 대형빌딩 시장은 뜨겁게 달아오를 전망이다. [매일경제/ 2005. 4. 12]

### 새 부동산투자회사법 23일부터 시행... 부동산 간접투자 훨씬 쉬워진다.

일반인들이 부동산을 직접 사지 않고도 투자수익을 올릴 수 있는 “부동산 간접투자” 기회가 지금보다 크게 늘어날 전망이다. 정부가 부동산투자회사(리츠·REITs) 관련 규제를 풀어 회사 설립이 쉬워지고, 수익성도 높아졌기 때문이다.

건설교통부는 부동산투자회사(리츠) 형태를 다양화하고 설립, 영업활동에 대한 규제를 풀어주는 내용을 담은 “부동산투자회사법 개정안”을 23일부터 시행한다고 밝혔다. 이번 조치로 서류상 회사(페이퍼컴퍼니) 형태인 위탁관리형 리츠를 설립할 수 있게 된다. 이 리츠는 투자 자산에 대한 법인세 면제 혜택을 받기 때문에 수익률이 지금보다 2~3%쯤 높아질 전망이다. 회사 설립을 위한 최저 자본금도 현행 500억원에서 250억원으로 낮춰지고, 1인당 주식소유 한도도 현행 10%에서 30%까지 확대된다.

건설교통부 김희수 서기관은 “몇몇 업체가 신규 회사 설립을 추진하고 있다”면서 “현재 1조5000억원 수준인 시장 규모가 올해 안에 2조원대로 커질 것”이라고 예상했다. [조선일보 / 2005. 4. 23]

### 건설사, 公社 이전 기존부지 “군침”

대형공공기관의 이전 후보지가 구체적인 윤곽을 드러내면서 공기업 이전에 따른 기존 본사 부지 개발방안에 관심이 쏠리고 있다. 한국전력, 토지공사, 주택공사를 비롯한 서울 수도권 소재 공기업들은 현재 서울 강남 삼성동을 비롯해 경기 안양, 성남 분당구 등 수도권 핵심 요지에 자리잡고 있어 삼성동 코엑스몰과 같은 종합컨벤션센터, 주상복합 등으로 개발가능성을 염두에 둔 대형건설사, 부동산 개발업체 등이 눈독을 들이고 있다.

그러나 정작 땅주인인 다수의 공기업들은 정부의 매각원칙과는 반대로 기존 본사부지를 별도로 유지한다는 입장을 고수하고 있어 부지처리방안을 둘러싼 향후 정부와 공사간 갈등이 커질 것으로 보인다. [파이낸셜 / 2005. 5. 4]

### 국내 금융사 대형빌딩 “큰 손” 부상

외환위기 이후 외국 투자기관이 주류를 형성했던 국내 오피스빌딩 시장에 KB자산운용, 맵스자산운용 그리고 한국투자증권과 LG투자증권 등 금융사들이 서울시내 주요 도심의 빌딩들을 잇따라 매입하면서 국내 오피스 빌딩 시장에 새로운 강자로 떠오르고 있다.

국내 기관들이 오피스 시장에 잇따라 진출하는 것은 지난해 간접투자자산운용법이 통과되면서 부터다. 지난해까지 오피스빌딩을 비롯한 대부분의 부동산투자는 직접투자를 통해 이뤄졌기 때문에 오피스 빌딩처럼 매입규모와 투자액이 큰 경우 쉽게 접근하지 못했다. 이에 따라 당시 경기침체에도 치솟는 부동산 가격과 외환위기 이후 외국 투자기관들이 국내 주요 빌딩들을 헐값에 매입한다는 지적이 잇따르자 정부는 투기중심의 부동산 시장을 투명성과 전문성이 가미된 시장으로의 전환을 강조하며 소액투자자들을 간접투자 쪽으로 유도했다.

부동산 간접투자의 방식에도 은행권 부동산신탁상품 뿐만 아니라 지난 2000년 부동산투자회사법(이하 리츠법) 활성화에 의한 리츠, 그리고 지난해 3월 간접투자자산운용법의 시행에 따라 파생상품과 금·곡물 등 실물자산 뿐만 아니라 부동산펀드가 활성화돼 오피스빌딩 시장까지 확대되기 시작했다. 또한 오피스 빌딩의 안정적인 수익구조도 국내 투자기관들의 오피스빌딩 시장 진출을 가속화시키고 있다.

[파이낸셜 / 2005. 5. 13]

- 테헤란로, 벤처빌딩 사라진다
- 분당 오피스 분양가 4년새 2배
- 보험사 “가자, 금융 메카 강남 테헤란으로”
- “코크랩 2호 리츠, 3년만에 조기청산

**테헤란로, 벤처빌딩 사라진다**

벤처요람인 서울 강남 테헤란밸리 일대에서 벤처빌딩(벤처기업 집적시설)이 사라지고 있다. 6일 서울시와 벤처업계에 따르면 테헤란로 일대의 벤처빌딩수는 벤처붐이 최고조에 달했던 지난 2001년 56곳에서 현재 7곳으로 급감했다. 2001년 당시 340여개사에 달했던 벤처빌딩 입주 벤처기업수도 현재 70여개로 줄었다. 이는 벤처 거품이 꺼지면서 이 지역 빌딩주들이 상대적으로 불안정한 벤처보다는 안정성을 갖춘 대기업이나 중견기업, 외국계기업을 선호하기 때문이다.

현재 테헤란밸리 일대에 남아있는 벤처빌딩은 이비즈니스센터를 비롯해 파라다이스빌딩, 에스코빌딩, 아주빌딩, 미래빌딩, 코래드벤처타워, 두원빌딩 등 7곳 뿐이다. 그나마 대부분 벤처빌딩 최소 기준인 벤처기업 4~10개 정도만 유치하고 있는 수준이다.

테헤란밸리 빌딩의 평당 임대보증금은 400만~600만원 선으로 서울 도심 수준에 육박하고 있어 벤처들이 이 같은 수준의 임대보증금을 내고 테헤란밸리에 들어오기에는 부담이 된다. 그래서, 같은 비용으로 분양받을 수 있는 구로디지털밸리를 벤처기업들이 선호하고 있다. [한국경제 / 2005. 6. 7]

**보험사 “가자, 금융 메카 강남 테헤란으로”**

보험사들이 서울 강남의 테헤란밸리로 결집하고 있다. 현재 강남행을 추진하고 있는 곳은 동양화재와 LG화재로 교보자동차보험, 푸르덴셜생명 등 7곳이 이미 테헤란로 등에 등지를 잡고 있어 이들 2개 회사가 강남에 터를 잡으면 강남에 본사가 있는 회사는 9곳으로 늘어나게 된다.

선릉역 주변의 다음다이렉트자보 역시 현재 주변 강남권으로의 본사이전을 포함한 본사 사무실 확장 계획을 검토하고 있다. 이에따라 강남권에는 동부화재와 교보자보, 다음자보를 비롯해 푸르덴셜, 동부, 메트라이프, 뉴욕생명 등에 LG화재와 동양화재까지 가세함으로써 보험사 신(新)강남시대를 예고하고 있다.

보험사가 강남으로 속속 본사를 옮기는 것은 강남권 금융메카의 후광효과를 고려하기 때문. 관련 업종끼리 한데 결집함으로써 시너지 극대화를 기대하고 있다. 특히 방카슈랑스 확대에 따라 은행과의 제휴라는 중대 과제를 안고 있는 보험사로서는 금융 메카인 강남이 최적지로 부상했다는 분석이다. [헤럴드경제 / 2005. 6. 7]

**분당 오피스 분양가 4년새 2배... 포화상태 강남 벗어나 대체 후보지 각광**

2~3년 전만 해도 여의도 오피스 분양가의 70~80%선에 불과하던 분당의 오피스 분양가가 서(西)여의도(여의도공원 서쪽) 수준까지, 동(東)여의도 보다는 100만~200만원 정도 낮은 수준까지 급등했다. 분당의 주요 오피스 임대료도 3~4년 전 평당 180만~220만원에서 연일 급등, 현재는 350만~400만원까지 올랐다.

분당의 오피스 가격이 급등하고 있는 원인은 무엇보다 서울 강남지역의 오피스 공급이 제한적이고 비싸기 때문이다. 강남의 대체 지역으로 분당을 찾는 수요가 몰리고 있지만, 주거 중심으로 개발된 분당에 있는 사무용 빌딩 수는 45개 안팎으로 면적으로 따지면 20만평선에 불과하다.

SKC&C(2005년 7월), NHN(2008년) 등 대표적인 기업들이 분당으로 이전하고, 오는 7월 준공되는 벤처타운이 들어서고 나면 분당 지역 오피스 시장이 더욱 활기를 띠 것으로 보인다. 신영에셋 김상태전무는 “앞으로 판교 신도시가 건설되면 분당과 함께 주거·교육·문화·유통이 두루 갖춰진 새로운 생활공간이 형성될 것”이라며 “현재는 서현·야탑·수내를 중심으로 조성된 분당의 오피스 밀집지역이 정자·미금·오리까지 확대될 것”이라고 전망했다. [조선일보 / 2005. 6. 8]

**“코크랩 2호 리츠, 3년만에 조기청산... 지قس사도 9% 고수익**

구조조정 리츠인 코크랩 2호가 대규모 유상 감자를 실시하는 등 설립 3년 만에 조기 청산을 추진 중인 것으로 알려졌다. 코크랩 2호는 오는 9월 5일을 기준으로 99%의 유상감자를 실시, 소각주식 1주당 5,070원을 지급할 계획이라고 9일 밝혔다.

이와 관련, 코크랩 2호의 사무관리를 맡고 있는 우리은행 양승미 과장은 “사실상 조기 청산 수순을 밟고 있는 것”이라고 설명했다. 청산이 이뤄질 경우 투자자들이 받게 될 금액은 주당 6,100원 안팎에 달할 것으로 예상된다. 유상감자 대금으로 주당 5,070원을 받게 되는 데다 명동타워 매각 차익을 재원으로 조만간 배당도 이뤄질 예정이기 때문이다. 명동타워 매각 차익은 약 128억원이며 이를 총 발행주식수로 나누면 주당 1,100원 정도의 현금배당이 가능하다. 9일 종가인 5,610원에 코크랩 2호를 사서 청산 때까지 들고 있다면 약 9%대의 수익이 가능하다는 얘기다.

코크랩 2호는 코람코가 운용하는 구조조정 리츠로 2002년 10월 설립됐다. [한국경제/ 2005. 6. 10]

## 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 사항을 분석함.

## ● 조사 기간

- 2005년 5월 1일 ~ 2005년 5월 31일

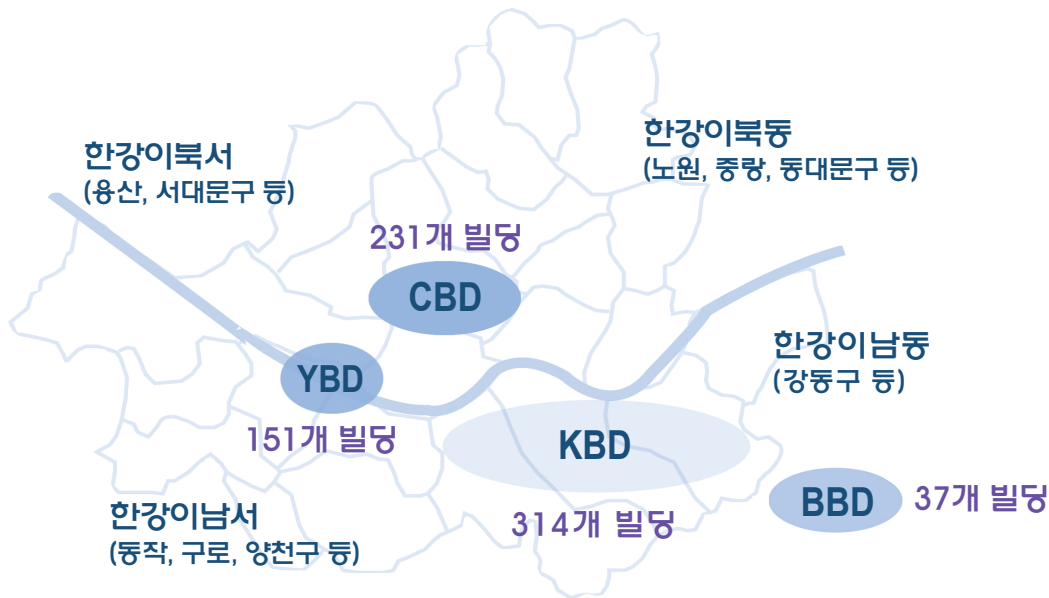
## ● 조사 권역

## ▶ 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),

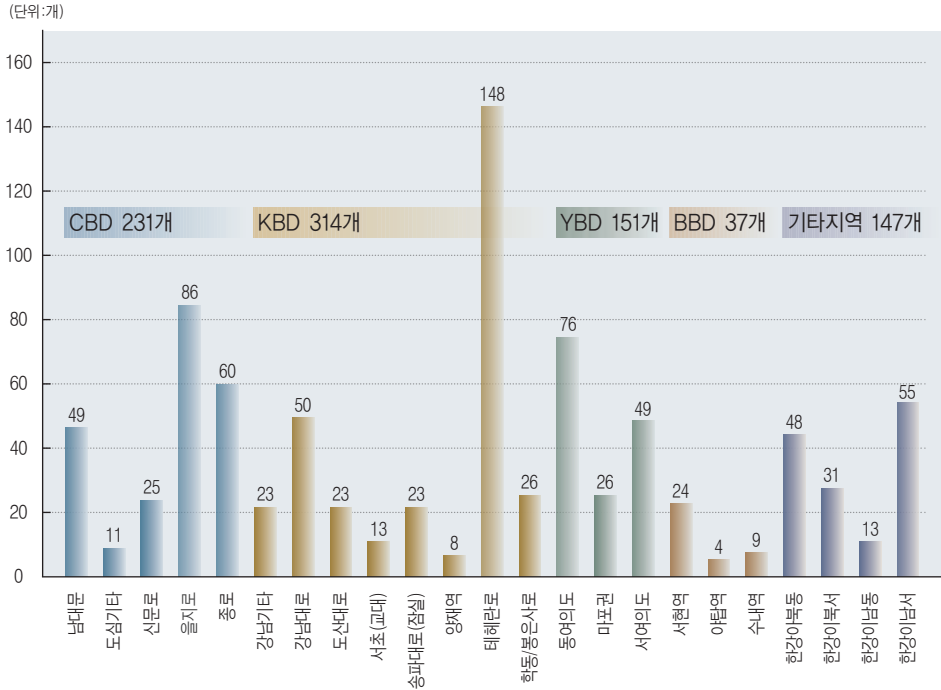
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

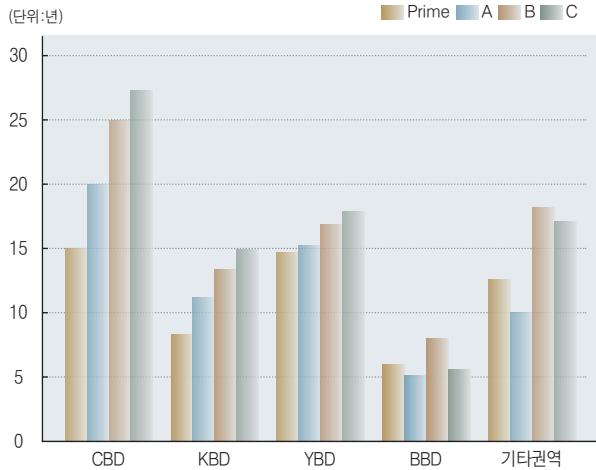


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
기타권역	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

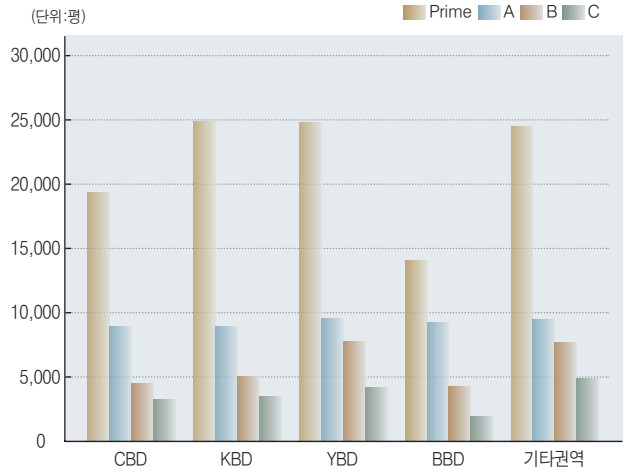
>>> 조사 빌딩 개수 <<<



>>> 평균 건축연수 <<<



>>> 평균 건축연면적 <<<



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

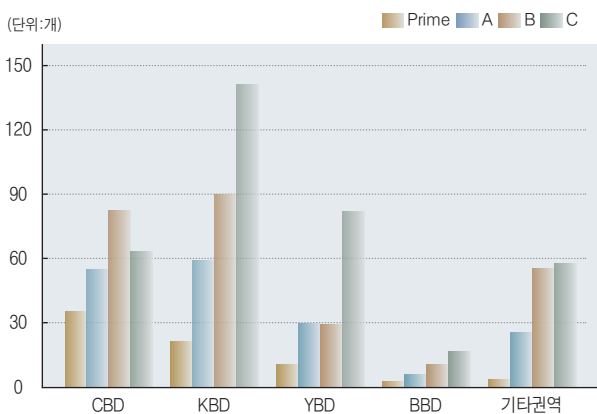
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

### ● 등급 분류 기준

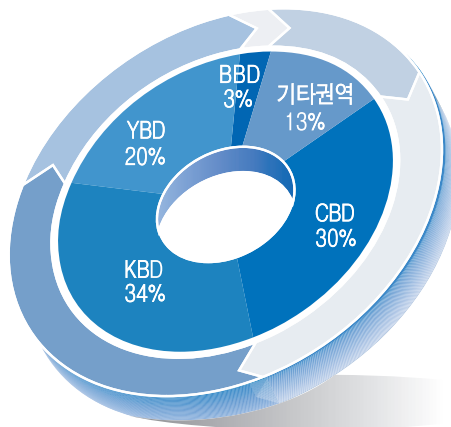
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

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)

- 1/4 분기 대비 보증금은 0.4% 하락했으며, 월세는 0.5% 소폭 상승. 이는 일부빌딩에서 전환률과 보증금비율을 조정하여 나타난 현상이며, 그러한 빌딩들을 제외하고 전체 시장의 임대료는 동결 추세임. 관리비는 비교적 많은 빌딩들이 소폭 인상함.
  - 관리비 인상 주요빌딩 : 광화문(6.25%), 교보(4%), 세안(6.5%), 영풍(4%) 등.
- 극동빌딩, 중앙일보, SFC 등 중구지역의 대형공실이 일부 해소되어 CBD 전체적으로는 전분기 대비 0.3%p 공실률이 하락함. 다만, 종로구의 경우 흥국생명빌딩, 종로타워의 공실감소에도 불구하고, 제일은행본점 등의 추가 공실로 소폭 상승함.
  - 주요 공실 : 공평동 F빌딩 1,800평, 태평로 S센터 3,000평, 종로구 J타워 2,000평 등.

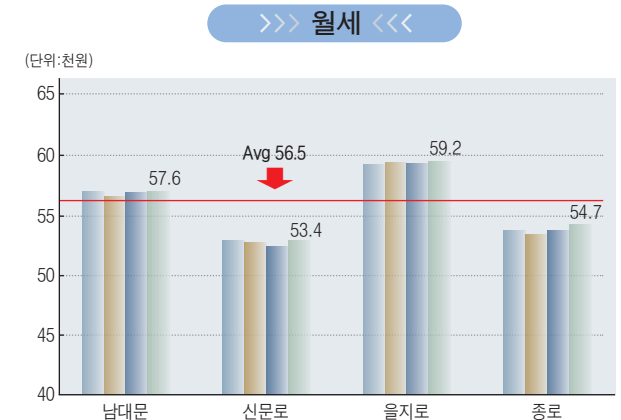
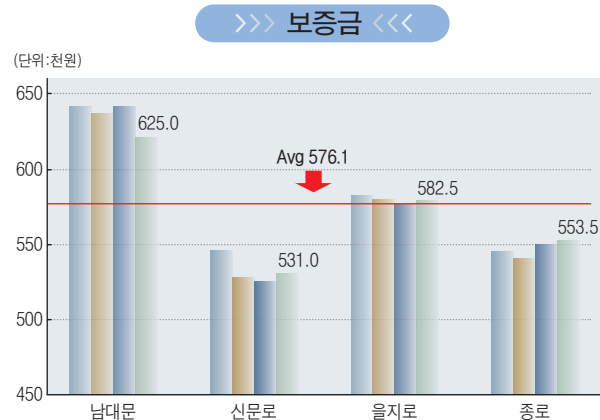
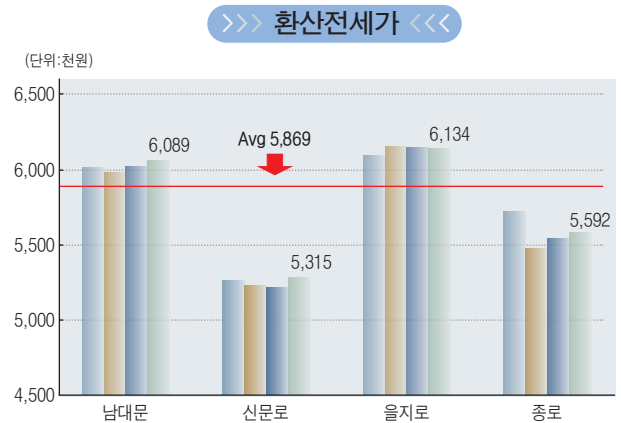
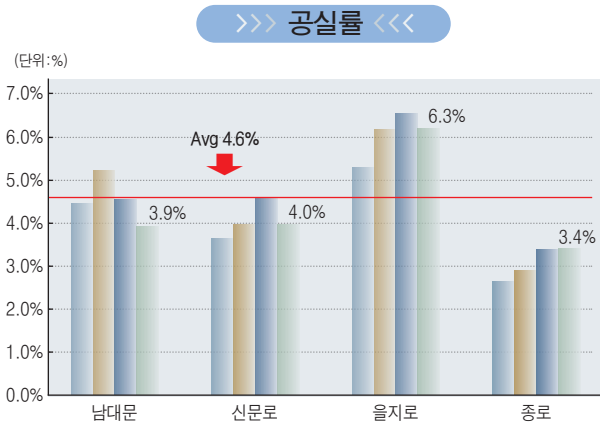
### ● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	4.6 (0.3%p▽)	5,869 (0.6%△)	576.1 (0.4%▽)	56.5 (0.5%△)	25.2 (0.5%△)	12.9 (0.2%p▽)
Prime	2.4	8,400	771.6	79.6	30.6	12.4
A	4.0	6,029	624.2	58.4	26.0	13.0
B	5.8	5,185	514.7	50.0	23.2	13.3
C	5.0	4,771	463.0	45.9	23.3	12.6

### ● 세분권역별 임대 정보

■ 3Q\_04 ■ 4Q\_04 ■ 1Q\_05 ■ 2Q\_05



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

- 장기간 2%대 안정적 공실률 유지 및 지역내 지속적인 임차수요에 따라 경기불안에 대한 부담으로 인상을 미뤄왔던 빌딩들을 중심으로 호가 인상. 이에 임대 관련 지표가 대폭 상승됨. 다만, 임대료의 인상은 투자기관 소유빌딩들을 중심으로 실제 계약분이 아닌 호가의 인상이 많아 실제적인 임대 상승은 지표보다는 다소 작은 것으로 사료됨.
  - 대치동 P타워 3.3%, 역삼동 A타워 9%, 역삼동 B타워 8% 등 인상 적용 예정
- 2/4분기 스타타워의 공실률이 상승세를 띄고 있으나, 이를 제외한 다른 빌딩의 공실이 지속적으로 해소되고 있어 1/4분기와 같은 2.4%의 공실을 유지하고 있음. 다만, 3/4분기 중 스타타워에 NHN 등의 이전에 따라 현 공실에 상응하는 면적의 추가 공실이 예정되어 있어 공실률 소폭 상승이 예상됨.
  - 주요 공실빌딩 : 역삼동 S빌딩 (9,000평), 서초동 D빌딩 (1,600평), 양재동 K빌딩 (1,500평) 등

### ● 등급별 임대 정보

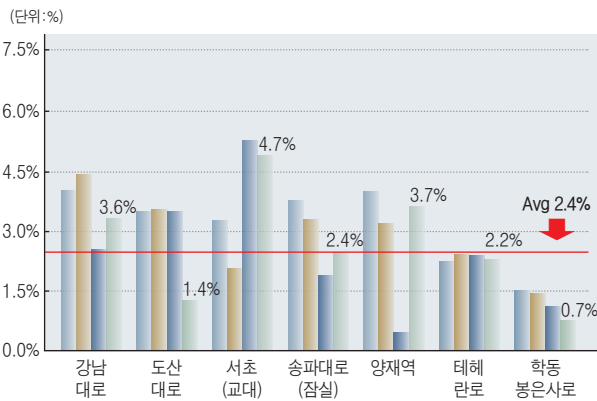
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	2.4 (-)	4,274 (1.3%△)	533.7 (3.1%△)	45.0 (2.2%△)	23.2 (1.0%△)	17.1 (-)
Prime	1.9	5,945	644.1	55.4	26.0	13.4
A	3.4	4,645	523.3	49.0	24.5	16.5
B	3.1	4,160	519.6	44.5	22.7	17.6
C	1.7	3,666	499.6	39.8	21.9	18.0

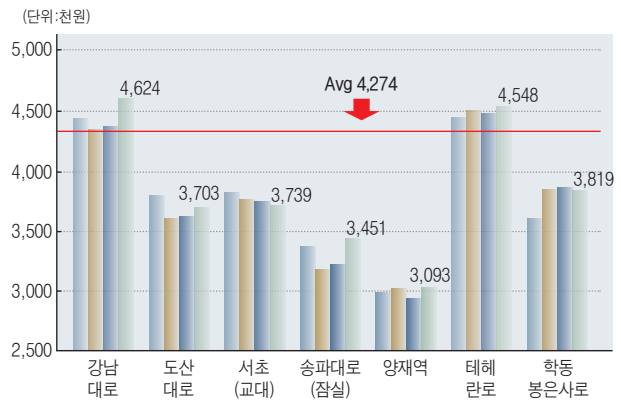
### ● 세분권역별 임대 정보

■ 3Q\_04 ■ 4Q\_04 ■ 1Q\_05 ■ 2Q\_05

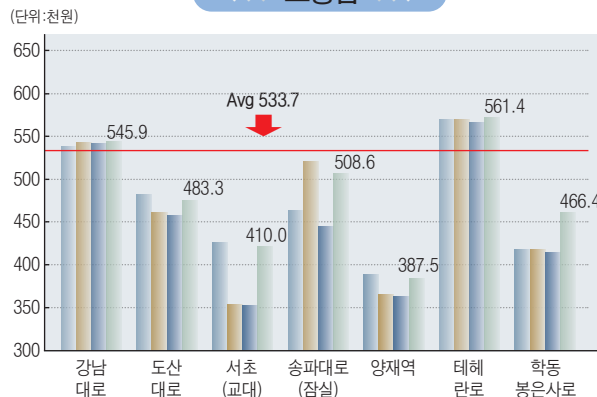
#### >>> 공실률 <<<



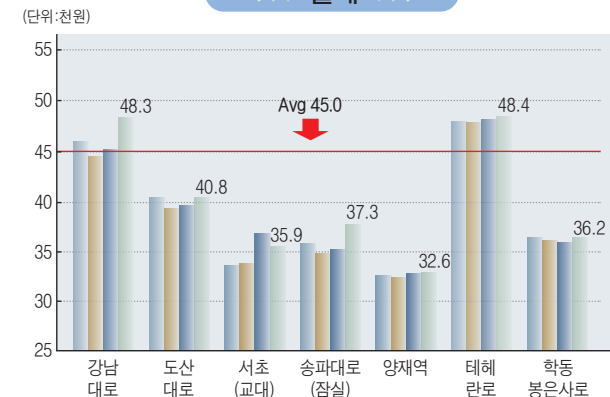
#### >>> 환산전세가 <<<



#### >>> 보증금 <<<



#### >>> 월세 <<<



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

- 1/4분기에 이어 2/4분기에도 보증금과 월세 모두 0.5%씩 하락함. 다만, 전세금은 일부 빌딩의 전환율 하향 조정에 따라 소폭 상승함. 뚜렷한 반등 요인이 없어 하반기에도 이러한 추세가 계속될 것으로 예상.
  - 동여의도 S증권, Y빌딩, 서여의도 K빌딩은 보증금 3만원, 월세 3천원씩 인하함.
- 연초 계절적 수요에 따라 조정국면을 보였던 YBD의 공실률은 금융감독원(19,900평), 중앙근로자복지센터(8,400평) 등의 신규 공급에 따라 상승세로 다시 전환되어 6.0%대로 다시 올라섬.
  - 주요 공실: 동여의도 D생명빌딩(2,200평) · S증권빌딩(3,600평) · D증권빌딩(4,600평) 등

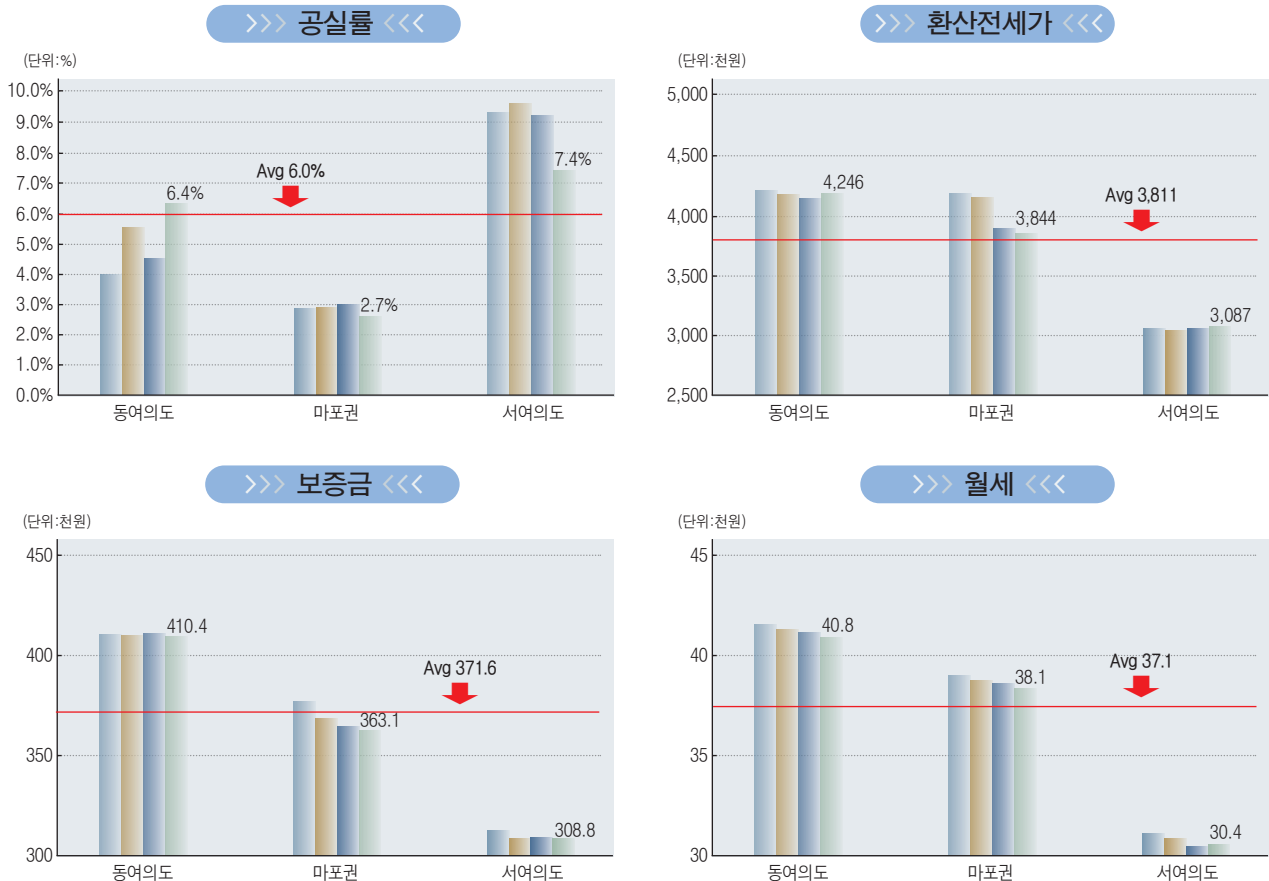
### ● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	6.0 (0.3%p△)	3,811 (0.4%△)	371.6 (0.5%▽)	37.1 (0.5%▽)	19.5 (-)	13.0 (0.2%p▽)
Prime	4.7	5,324	501.7	50.4	25.0	12.2
A	5.9	4,465	430.7	42.7	21.2	12.8
B	3.3	3,935	389.6	38.9	20.6	13.5
C	7.4	3,195	312.5	31.4	17.5	13.3

### ● 세분권역별 임대 정보

■ 3Q\_04 ■ 4Q\_04 ■ 1Q\_05 ■ 2Q\_05



## 임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역(Others)

- 1/4분기 대비 보증금이 큰 폭으로 상승(6.6%)했고, 이에 반해 월세는 큰 폭으로 하락(4.4%)함. 이는 임대가가의 변동보다는 공실에 대한 위험 부담을 해소하고자 임차수요자의 Needs에 신속하게 반응하여 임대방식을 바꾼데 따르는 것임. 또한 지역별 샘플수가 적어, 일부 빌딩의 임대방식 변경이 전체 시장에 영향을 미침.
  - 타지역에 비해 한강이북동지역의 보증금비율 상승 및 월세 하락이 두드러짐.
- 공실률은 1/4분기 대비 0.4%p 상승했으나 우려할 수준은 아님. 다만 정부의 벤처 활성화 대책 등으로 3대권역 내로의 일부 이전 수요는 일부 있었으나 미미한 편임.
  - 3대권역과 유사하게 한강이남은 3%대 공실을 유지하여 안정세를 유지함. 그러나 한강이북 특히, 동대문구, 노원구, 성북구 등의 이북동지역의 공실 증가가 계속되고 있음.

### ● 등급별 임대 정보

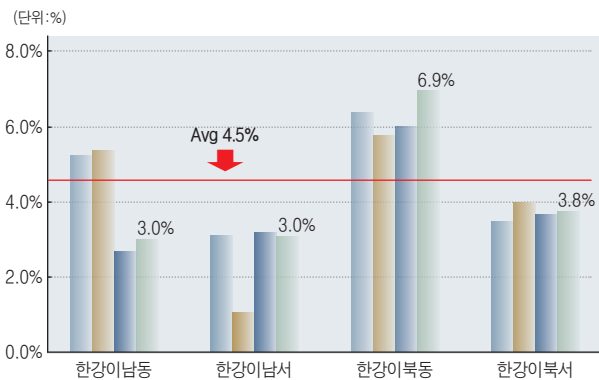
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	4.5 (0.4%p△)	3,285 (1.6%▽)	416.1 (6.6%△)	32.6 (4.4%▽)	18.8 (0.1%△)	14.9 (0.4%p▽)
Prime	2.4	5,704	565.0	65.5	26.8	13.5
A	5.1	3,911	484.8	38.6	19.8	14.3
B	3.3	3,277	407.8	31.0	18.6	15.3
C	5.5	2,450	328.9	25.6	17.6	14.9

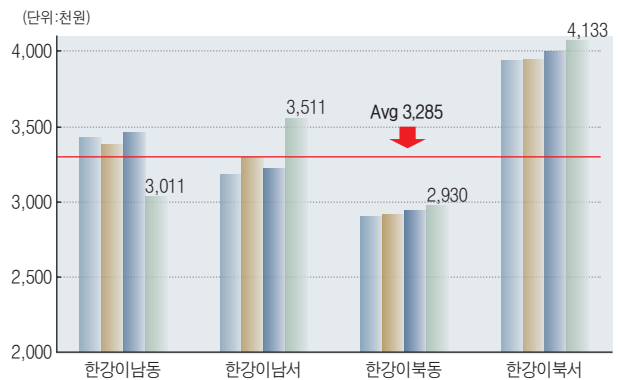
### ● 세분권역별 임대 정보

■ 3Q\_04 ■ 4Q\_04 ■ 1Q\_05 ■ 2Q\_05

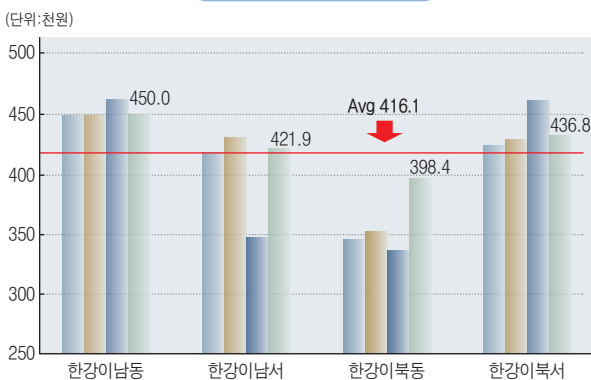
#### >>> 공실률 <<<



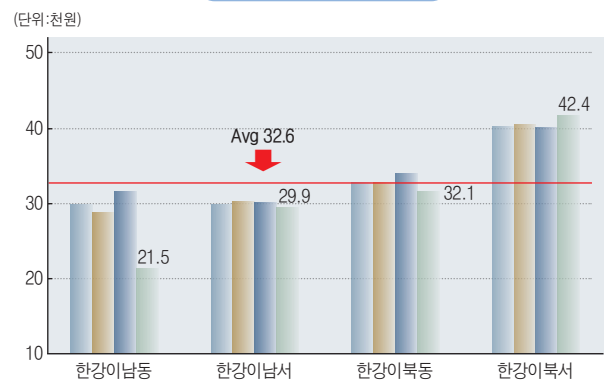
#### >>> 환산전세가 <<<



#### >>> 보증금 <<<



#### >>> 월세 <<<



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

- 보증금은 359.4천원으로 전분기 대비 7.0% 상승 및 월세는 32.0천원으로 전분기 대비 5.5% 하락함. 이는 월세의 10개월치를 보증금으로 받는 정형화된 임대방식을 고수하던 일부빌딩(경동, 파인, 현대 등)들이 보증금 비율 조정을 통해 공실을 조기에 해소하고자 하는 경향이 반영된 것으로 분석됨.
  - 경동빌딩, 오너스타워, 파인디지털빌딩 등 기존 보증금비율 약 10%전후에서 30~40% 까지 조정함.
- 중소형 업체들의 입차수요로 BBD 3대 역세권의 공실률이 모두 하락세를 나타냄. NHN, SKC&C의 분당이전에 따라 관련업체들의 파생 수요가 기대됨
  - 서현역 서현신영타워의 임대완료 및 수내역 오너스타워 공실률 하락.

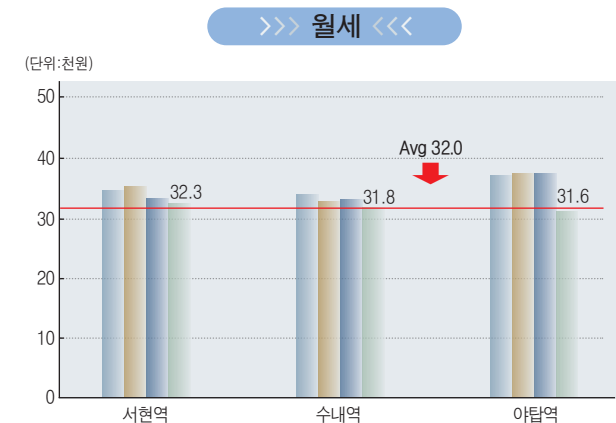
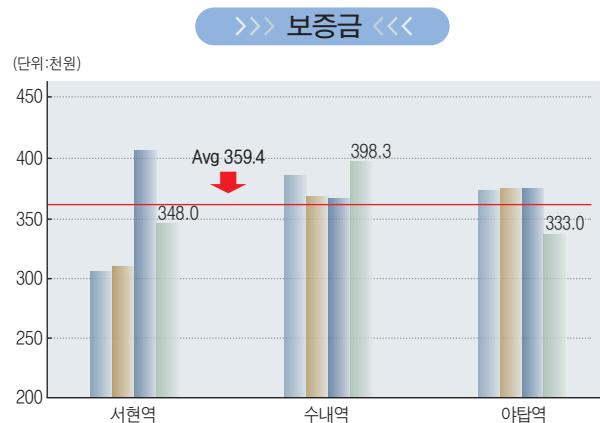
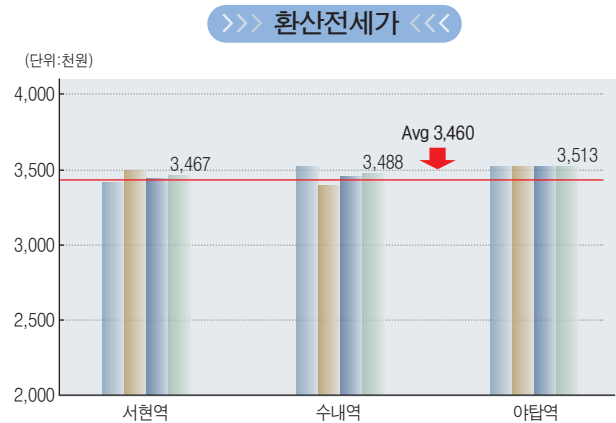
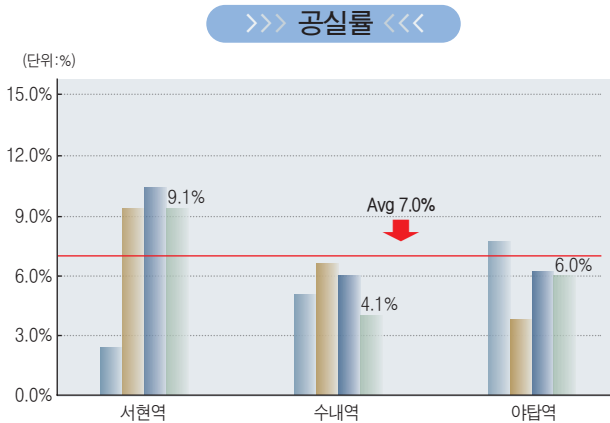
### ● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	7.0 (1.2%p▽)	3,460 (0.1%p▽)	359.4 (7.0%△)	32.0 (5.5%▽)	19.1 (0.8%p▽)	13.9 (0.1%p△)
A	1.0	3,662	406.2	37.1	16.5	15.0
B	11.5	3,488	350.0	28.9	20.6	12.4
C	5.2	3,316	350.0	31.9	19.1	14.5

### ● 세분권역별 임대 정보

■ 3Q\_04 ■ 4Q\_04 ■ 1Q\_05 ■ 2Q\_05



## 임대시장 2 권역별 정보 - 종합

### ● 세분권역별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구 분	서 울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	4,513 (0.2%△)	5,869 (0.6%△)	4,274 (1.3%△)	3,811 (0.4%△)	3,285 (1.6%▽)	3,460 (0.1%▽)
보증금	496.3 (0.2%△)	576.1 (0.4%▽)	533.7 (3.1%△)	371.6 (0.5%▽)	416.1 (6.6%△)	359.4 (7.0%△)
월임대료	45.3 (0.3%△)	56.5 (0.5%△)	45.0 (2.2%△)	37.1 (0.5%▽)	32.6 (4.4%▽)	32.0 (5.5%▽)
관리비	22.5 (0.6%△)	25.2 (0.5%△)	23.2 (1.0%△)	19.5 (-)	18.8 (0.1%△)	19.1 (0.8%▽)
공실률	3.9 (-)	4.6 (0.3%p▽)	2.4 (-)	6.0 (0.3%p△)	4.5 (0.4%p△)	7.0 (1.2%p▽)
전환율	15.2 (0.1%p▽)	12.9 (0.2%p▽)	17.1 (-)	13.0 (0.2%p▽)	14.9 (0.4%p▽)	13.9 (0.1%p△)

- 2004년 하반기부터 지속되고 있는 서울시 '3대 오피스 권역 간의 수급 균형' 상태가 2/4분기에도 계속 유지되고 있음. 공실률은 3.9%로 1/4분기와 비교하여 변화가 없었음. 전세환산가 및 월임대료는 각각 0.2, 0.3%씩 소폭 상승함. KBD는 소유주가 바뀐 스타타워의 공실(9,000평)이 부담으로 작용하고 있으나, 이를 제외한 타 빌딩들의 임차 수요가 이를 상계하여 2.4%의 공실을 여전히 유지하고 있음. 계절적 수요로 인해 1/4분기 소폭 감소를 보였던 YBD의 공실률은 다시 6%대로 접어들어 불안정을 보이고 있으나, CBD 내 중구지역의 활발한 임대차활동에 따른 공실률의 소폭 하락이 있어 3대권역 오피스시장은 전체를 놓고 볼때 수급 균형상태가 2/4분기에도 지속됨.
- 그러나, 3/4분기 이후의 하반기 오피스시장은 지금까지의 안정세와 달리 변화가 예상됨. 지난 1년여 동안 경기 불안 지속에도 불구하고 안정적인 시장을 유지할 수 있었던 큰 요인 중 하나가 대형 오피스 공급이 없었던 것이었던 바, 하반기에 각 권역별로 10,000평 이상의 대형 오피스 공급이 예정되어 있어 불안 요인으로 작용할 전망이다. 특히 CBD의 경우 상공회의소(34,000평)와 광화문오피시아(17,000평)가 공급될 예정으로 이들의 공급과 더불어 공실률의 상승이 예상됨. 그리고, KBD의 경우 10월 공급예정인 동양화재(17,000평)와 NHN의 분당이전에 따른 스타타워의 추가 공실이 변수로 작용할 전망이다. 따라서, 이들 신축빌딩의 공실의 소화 여부와 해소 시기가 하반기 오피스 시장에 큰 이슈가 될 것으로 전망됨.
- 등급별 현황을 보면 투자기관 소유빌딩이 많이 있는 A등급 빌딩의 보증금 및 월세의 상승이 눈에 띄나 실제 적용보다는 호가의 상승에 따른 것으로 실재는 이보다 작은 것으로 판단됨. 그러나, 비용인상에 대한 임차인들의 저항이 상대적으로 적은 관리비의 경우 A, B 등급을 중심으로 지속적으로 상승하고 있는 것으로 조사됨.

### ● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구 분	Prime	A class	B class	C class
전세가	7,091 (0.5%△)	4,910 (0.5%△)	4,252 (0.5%△)	3,638 (0.2%▽)
보증금	688.5 (1.2%△)	537.8 (-)	476.3 (0.8%△)	400.7 (1.1%△)
월임대료	67.3 (0.5%▽)	49.2 (0.6%△)	42.9 (0.2%▽)	37.3 (1.2%△)
관리비	28.2 (0.5%△)	23.7 (0.9%△)	21.7 (1.3%△)	20.5 (0.3%▽)
공실률	2.6 (-)	4.3 (0.6%p△)	4.0 (0.2%p▽)	4.0 (-)
전환율	12.8 (-)	14.8 (0.2%p▽)	15.8 (0.1%p▽)	16.4 (0.3%p△)

## 임대시장 3 수급 동향 분석

### ● 2/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(평)	준공일
KBD	신축	승산빌딩	서초구 서초동	B4/14F	3,180	2005년 6월
	신축	신웅빌딩	강남구 역삼동	B4/15F	1,895	2005년 5월
YBD	신축	중앙근로자복지센터	영등포구 여의도동	B6/15F	8,407	2005년 5월
	증축/개보수	금융감독원	영등포구 여의도동	B4/20F	19,910	2005년 5월
CBD	리모델링	대한빌딩	중구 충무로 1가동	B1/15F	1,647	2005년 6월
IBD	신축	까사미아 일산사옥	일산구 장항동	B1/10F	1,500	2005년 5월
	신축	교보생명 일산빌딩	일산구 장항동	B3/10F	3,807	2005년 6월
BBD	신축	분당벤처 I 타운	분당구 정자동	B6/28F	41.883	2005년 6월

#### YBD



#### 중앙근로자복지센터

- 규모 : B6/15F
- 연면적 : 8,407평
- 영등포구 여의도동 소재
- 준공 : 2005. 5
- 전용률 : 52%
- 구조 : SRC
- 용도 : 업무 및 근생
- 기준층면적 : 임대560평 (전용 291평)

- 시공/시행 : 벽산건설/한국노총
- 지하철 5호선 여의도역 도보 5분 거리
- 여의도역에서 국회의사당 방향 여의도 우체국 뒷편 위치
- 오피스로 임대중이며, 예식장 및 스포츠센터 입주

#### YBD



#### 금융감독원(증축)

- 규모 : B4/20F
- 연면적 : 19,910평
- 대지면적 : 2,000평
- 건축면적 : 914평
- 영등포구 여의도동 소재
- 준공 : 2005. 5
- 용도 : 공공업무시설
- 구조 : SRC
- 주차대수 : 536대

- 시행/시공 : 금융감독원/삼성물산&대림산업
- 지하철5호선 여의도역 도보 5분 거리
- 여의도역에서 국회의사당 방향 대로변 위치
- 기존 건물 사무공간 부족에 따라 건물 뒤에 붙여 증축 및 개보수를 실시하여 금감원이 다시 입주

#### BBD



#### 구분

#### 분당 벤처 I 타운(SKC&C빌딩)

- 빌딩소개**
- 지하6층, 지상 28층 규모, 대지면적 3,015평, 건축면적 2,065평
  - 벤처타운 A동(26,363평), 및 B동(15,560평) 등 2개동으로 구성됨.
  - 분당벤처타운합동사업단이 시행을 했으며, SKC&C가 A동 전체를 분양 받음.
  - 지하철 분당선 정자동역 도보 1분 거리 위치

#### 비 고

- (주)신영에셋에서 SKC&C 소유분인 A동을 전속 임대대행 실시
- 대표적인 인터넷기업인 NHN(주)를 유치하여 '준공 3개월전 임대대행 완료'
- 임대마케팅 성공 요인
  - 분당지역 오피스 시장상황을 면밀히 분석하여 철저한 사전 마케팅 실시
  - 적정 임대가 책정 및 소유주와 PM사 간의 유기적인 협조체제 구축
  - 빌딩 컨셉에 맞는 적합한 Anchor Tenant 조기 발굴

KBD



삼성생명 양재빌딩구 승산빌딩

- 규모 : B4/14F  
(동관:B4/14F, 서관:B3/6F)
- 연면적 : 3,180평  
(동관:2,260평, 서관:921평)
- 대지면적 : 398평
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2005. 6
- 전용률 : 57.5%
- 주차 : 93대
- 용도 : 업무 및 근생

- 시행/시공 : 승산/LG건설
- 지하철 3호선 양재역 도보 5분, 강남대로변 뱅뱅사거리 인근 위치
- 승산의 사옥으로 공사중 삼성생명에 매각됨.
- 승산과 대표적인 IT기업인 다음커뮤니케이션이 약 85% 가량 임대료 사용 예정임.

KBD



신원 빌딩

- 규모 : B4/15F
- 연면적 : 1,895평
- 강남구 역삼동 소재
- 대지면적 : 189.5평
- 착공 : 2003. 9
- 준공 : 2005. 5
- 용적률 : 787.12%
- 용도 : 업무 및 근생
- 주차 : 총32대

- 시공 : 희훈종합건설(주)
- 지하철 2호선 역삼역 도보 5분, 르네상스호텔 맞은편 위치
- 근생시설, 클리닉 및 오피스로 임대중이며, 취업사이트 운영회사인 인쿠르트(4~8층)가 입주

CBD



대한빌딩(리모델링)

- 규모 : B1/15F
- 연면적 : 1,647평
- 대지면적 : 114평
- 중구 충무로1가동 소재
- 전용률 : 65.92%
- 준공 : 2005. 6
- 용도 : 업무 및 근생
- 기준층면적 : 임대 103.6평  
전용 68.3평

- 시행/시공 : 대한제지/흥화공업(주)
- 지하철 4호선 명동역 도보 2분 거리
- 명동역 5번출구 밀리오레 바로 옆 건물
- 사무실 및 크리닉 등 근생시설로 임대

IBD



까사미아 일산 사옥

- 규모 : B1/10F
- 연면적 : 1,500평
- 일산구 장항동 소재
- 착공 : 2003. 7
- 준공 : 2005. 5
- 전용률 : 71%
- 구조 : SRC
- 용도 : 업무 및 근생

- 시행/시공 : 까사미아/마루종합건설
- 지하철 일산선 마두역 4번출구 도보 4분 거리
- 4개층(B1~4F)은 까사미아 매장으로 자사 사용분이며, 5층 이상은 클리닉 및 사무실로 임대중

• 2005년 2/4분기에 공급이 두드러진 지역은 YBD와 BBD임. CBD, KBD 및 IBD 등에서는 C등급(5,000평 이하) 규모의 소형 빌딩들만 공급됨. 우선 YBD에서는 금융감독원(19,910평)과 중앙근로자복지센터(8,407평)가 공급되었으며, 이 둘은 모두 공공기관 소유빌딩이라는 공통점을 가짐. 중앙근로자복지센터는 한국노총 소유로 자사 사용분을 제외한 70% 가량을 임대 중에 있으며, 금융감독원빌딩은 전체 자사 사용예정이지만, 기존에 입주해 있던 KT타워와 대투증권빌딩에 대규모 신규 공실이 발생될 예정임. 1/4분기에 잠시 조정국면을 보였던 YBD 임대시장의 불안을 가중시킬 것으로 예상됨.

• BBD의 경우 정자역 인근에 4만2천평 규모의 벤처타운이 6월 준공될 예정임. 이 중 26,363평 규모의 A동은 SKC&C에서 분양받아 일부 자사 사용 및 NHN에 임대를 하여 준공과 동시에 입주 예정임. B동 역시 중소기업체들의 입주가 이루어질 예정으로 임대 물량은 많지 않음. 규모가 작은 BBD 시장에 일시에 대형 면적이 공급되어 시장내 소화 여부가 큰 관심을 모았으나, 큰 무리없이 소화됨에 따라, 현재 서현·야탑·수내를 중심으로 조성된 분당의 오피스 밀집지역이 향후 정자나 미금, 오리까지도 확대될 전망이다.

● 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(평)	날짜
CBD	청계11빌딩	종로구 서린동	친일신상규명위원회	845	2005. 4
	동아일보충정로빌딩	서대문구 충정로	건설산업연구원	5,000	2005. 4
	현대계동빌딩	종로구 계동	부패방지위원회	1,600	2005. 4
	광화문 오피시아	종로구 신문로1가	STX Pan Ocean	2,523	2005. 4
	홍국생명빌딩	종로구 신문로1가	김&장법률사무소	2,700	2005. 4
	YTN타워	중구 남대문로 5가	YTN	319(증평)	2005. 4
			LG카드	629(증평)	2005. 5
	사회복지공동모금회관	중구 세종로	헤럴드미디어	1,285	2005. 6
교원공제회동원회관	종로구 인의동	애듀카	493(net)	2005. 5	
KBD	아셈타워	강남구 삼성동	오토데스크코리아	230(net)	2005. 4
	승산빌딩	서초구 서초동	다음 커뮤니케이션	2,700	2005. 4
	푸르덴셜타워	강남구 역삼동	INI스틸	1,300	2005. 4
	제이타워	강남구 신사동	이테크 E&C	1,359	2005. 3
			실미디어	205	2005. 4
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	삼성생명	665	2005. 5
	동원증권가락빌딩	송파구 가락동	LG텔레콤	388	2005. 4
	한솔엠닷컴빌딩	서초구 서초동	한국인터넷진흥원	343	2005. 4
	교보타워	서초구 서초동	텔스크	484	2005. 5
동원증권양재빌딩	서초구 양재동	줄릭파마코리아	503	2005. 4	
YBD	한화증권빌딩	영등포구 여의도동	하나안진회계법인	2,222	2005. 4
	한섬빌딩	영등포구 여의도동	한세실업	2,169	2005. 4
	신한빌딩	영등포구 여의도동	대한주택건설협회	4,200	2005. 6
	LG트윈타워	영등포구 여의도동	LG전자	1,410	2005. 4
BBD	서현신영타워	분당구 서현동	공을기객잔	625	2005. 4
	SKC&C빌딩	분당구 정자동	NHN	9,400	2005. 4

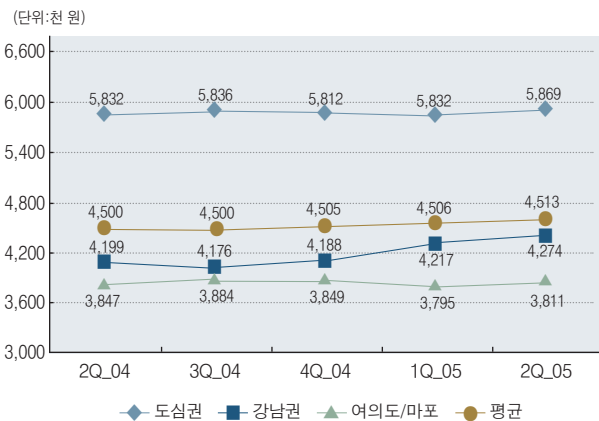
- 2005년 2/4분기 주요 임대차 활동은 3대권역 및 BBD 모두 활발히 이루어짐. 1/4분기와 다른 특징은 권역간 이동이 아닌 '권역내 이동' 많았던 점. 1/4분기에 LS산전, 동양메이저 등이 YBD에서 CBD로 이전을 했고, 대기업 본사들이 CBD에서 KBD로 이전하는 등 권역간 대형 이전이 많았으나, 2/4분기에는 김앤장법률사무소, STX, 부방위(이상 CBD), LG전자, 한세실업(이상 YBD) 및 다음커뮤니케이션(KBD) 등 주요 임대차 활동 중 상당부분이 권역내에서 이루어짐.
- 특히 CBD의 경우 대표적인 장기 공실인 홍국생명빌딩에 김앤장법률사무소 특수사업팀(2,700평)이 임차를 했고, 3/4분기 준공예정인 광화문 오피시아에 STX(2,523평)가 임차를 했으며, 신문로의 연장선인 충정로변 동아일보사옥에 건설산업연구원(5,000평)이 임차를 하는 등 신문로를 중심으로 임대차 활동이 활발히 이루어짐.
- BBD에서는 1/4분기에 서현역세권의 임대차활동이 활발했었던데 반해 2/4분기에는 정자역세권의 임대차활동이 두드러짐. 대표적인 IT기업인 NHN(9,400평)이 2008년 입주 목표하에 추진하고 있는 분당사옥 인근에 신축건물인 SKC&C분당빌딩으로 본사를 이전할 예정임. 실제 입주는 7월중 이루어질 예정이며, SKC&C빌딩의 외부 임대분을 모두 소화함. SKC&C의 이전과 함께 분당 오피스시장에 활력을 불어넣을 것으로 예상됨.

## 임대시장 4 오피스 임대시장 시장분석 및 전망

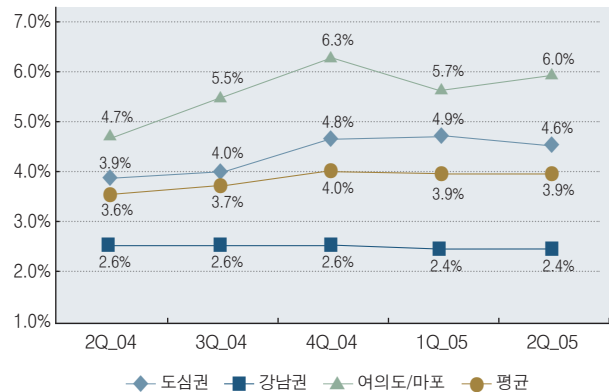
### ● 2/4분기 오피스 시장 분석

- 2005년 2/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 2004년 하반기 이후 나타나고 있는 안정세가 여전히 지속됨. 나아가 서울시 3대 오피스 권역 상호 간에 공급이 적절히 균형을 이뤄 공실률의 하향 안정세를 이끌고 있음. 1/4분기 잠시 안정을 되찾았던 YBD의 공실률이 다시 상승세로 돌아서고 있으나, CBD 특히, 중구지역의 활발한 임대차 활동으로 인한 공실 감소로 YBD의 불안울 상쇄시킴. KBD의 경우는 스타타워의 공실이 꾸준히 늘어나고 있으나, 이를 제외한 타 빌딩의 공실이 지속적으로 감소하고 있어 2%대 공실률을 유지하고 있음.
- 그러나, 3/4분기 이후에는 다소 불안한 시장으로 전환될 가능성이 많은 것으로 예상됨. 상반기 B등급(5,000평 이상) 이상 빌딩의 공급이 거의 없어 안정세 유지에 큰 기여를 했었던데 반해, 하반기에는 A등급(10,000평 이상) 이상 규모의 빌딩이 권역별로 2~3개 정도 공급될 예정으로 있어 이들 신규빌딩의 공급이 서울시 오피스 임대시장의 안정세 유지에 큰 변수로 작용할 것으로 전망됨.

>>> 전세환산가 <<<



>>> 공실률 <<<



- 2/4분기 서울시 평균 오피스 전세금은 평당 4,513천원으로 전분기 대비 0.2% 소폭 상승함. 3대권역, 특히 2%대의 낮은 공실률을 유지하고 있는 KBD의 임대료 상승이 눈에 띄나, 기타지역의 임대료 하락세가 이를 상쇄하여 서울시 전체적으로는 소폭 상승하는데 그침. 보증금 및 월세 역시 각각 0.2%, 0.3%씩 소폭 상승. 다만, 2/4분기 임대차 관련 지표 중 눈에 띄는 점은 경기회복 여부가 여전히 불투명한 가운데 임대료를 동결하는 추세가 계속되고 있음에도, 관리비를 인상하는 빌딩들이 눈에 띄게 늘고 있는 것. 이는 관리비의 경우 보증금이나 월세에 비해 인상시 임차인들의 저항이 상대적으로 작기 때문에 현 시장상황에 빌딩 소유주가 적절히 대응하고 있는 것으로 분석됨.

- 2/4분기 서울시 오피스시장의 공실률은 1/4분기와 같은 3.9%를 유지함. 계절적·단기적 임차 수요로 인해 잠시 안정세를 보였던 YBD의 공실률이 상승세로 돌아선 것이 다소 우려되나, YBD를 제외한 KBD, CBD의 안정세가 2/4분기에도 계속되고 있어, 적어도 3/4분기까지는 현재의 안정세를 유지할 것으로 판단됨.

- 1년 넘게 지속되고 있는 장기간의 안정세 유지에도 불구하고 임대료의 뚜렷한 상승이 없는 것은 경기 회복 여부가 불투명하고 내수 경기 침체가 계속되고 있어 소유주와 임차인들 모두 임대차에 대한 부담을 느끼고 있기 때문으로 분석됨. 현 시장 상황에서 국내의 투자기관들이 목표로 하고 있는 연 3~5%의 임대료 인상은 곧바로 임차인들의 이탈로 이어질 수 있음을 소유주 역시 공감하고 있기 때문. 이에 가장 안정적인 시장을 유지하고 있는 KBD의 경우에도 2/4분기의 비교적 높은 임대료의 상승이 이루어졌지만 실제로 적용된다기 보다는 예정 공실분에 대한 기대 임대료(호가)의 인상으로 실제 임대료의 상승은 그리 크지 않은 것으로 분석됨.

● 세분권역 시장 분석 및 3/4사분기 전망

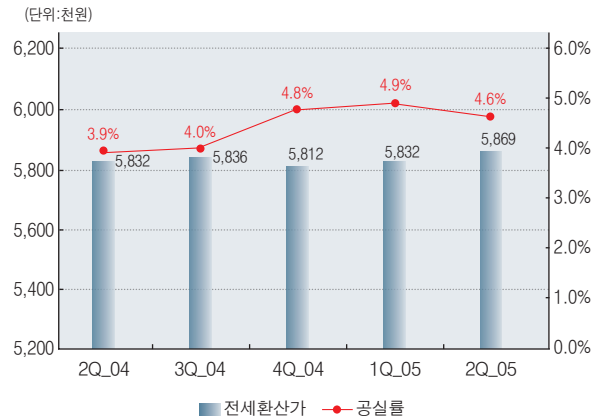
각 권역별로 오피스 시장을 살펴 보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 2/4분기에 타지역에 비해 활발한 임대차활동이 이루어져 1/4분기 대비하여 공실률이 0.3%p 하락함. 대표적으로 현대계동사옥에 부패방지위원회(1,600평)와 씨티은행이 임차를 했고, 8월 준공예정인 광화문 오피시아에 범양상선을 합병한 STX Pan Ocean(2,523평)이 임차를 했으며, 장기 공실이었던 신문로 흥국생명빌딩에 김&장법률사무소(2,700평)가 임차를 함. 큰 임대차 활동은 종로구에서 많이 이루어졌으나 CBD 공실률 하락세를 이끈 것은 중구 지역임. 서울파이낸스센터, 브릿지증권빌딩, 극동빌딩, 중앙일보빌딩 등 대형 공실 보유 빌딩들의 공실 중 일부가 해소되었고, 을지로 및 남대문 지역 소재 빌딩들의 공실이 전분기 대비 줄어들. 작년말 SK T-타워의 공급에 따른 불안을 무사히 넘기고 안정세에 접어든 CBD 임대시장은 2분기째 안정세를 보임.
- 그러나, 이러한 추세를 이어갈 만한 추가 움직임이 아직은 미흡하고, 3/4분기에 기존 입주업체들이 타지역으로의 이전이 예정되어 있는 연세재단세브란스빌딩(3,600평), 배재정동빌딩(4,600평) 등의 공실 공급과 오피스 분양상품인 광화문 오피시아(19,038평) 준공은 하반기 CBD 임대시장을 불안하게 만드는 요인으로 작용할 것으로 예상됨.

>>> 전세환산가 및 공실률(서울) <<<

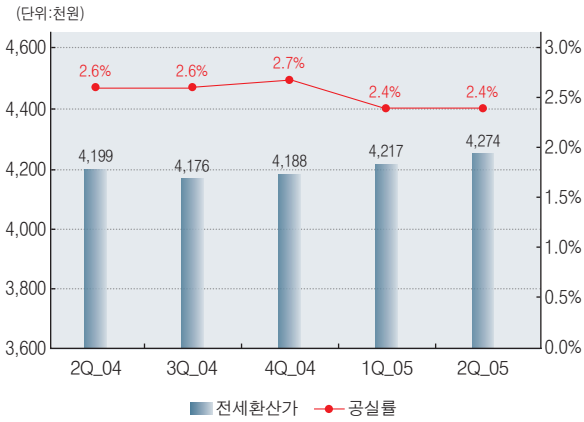


>>> 전세환산가 VS 공실률(CBD) <<<

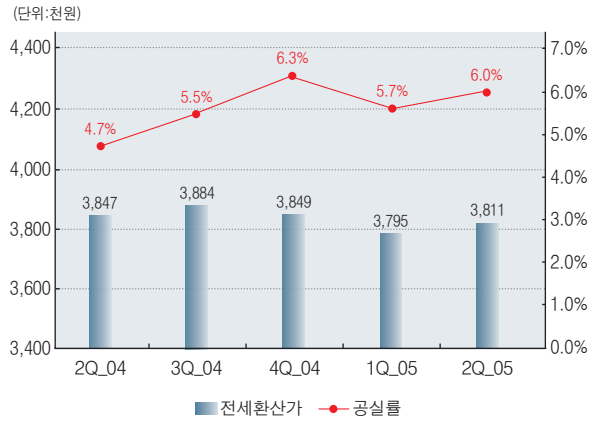


- 강남권역(KBD)의 공실률은 1/4분기와 같은 2.4%를 유지함. 역삼동 푸르덴셜타워에 IN스틸(1,300평)이 임차를 했고, 제이타워에 이테크 E&C(1,359평)가 임차를 했으며, 신축 빌딩인 승산빌딩에 다음커뮤니케이션(2,700평)이 임차를 하여 테헤란로와 강남대로변 중대형 공실이 대부분 소진됨. 그러나, 최근 소유주의 변동이 있었던 스타타워의 공실이 두자리수로 진입함 따라 타 빌딩들의 공실 해소에도 불구하고 전체적으로는 보합세를 보임. 7월 이후 NHN의 분당이전이 예정되어 있어, 스타타워의 공실이 당분간 KBD시장에 부담으로 작용할 전망.
- 지난 1년여동안 자연공실률 수준에도 못미치는 2%대의 공실률을 유지하며 안정세를 지속함에 따라, 장기간 임대료를 동결했던 빌딩들과 투자기관 소유빌딩을 중심으로 신규 임대분에 대한 호가나 재계약시 임대가를 3% 이상 인상 적용하려는 사례가 다수 조사됨. 일단 이를 통계상에 반영하여 보증금 3.1%, 월세 2.2%의 임대가 상승이라는 데이터를 산출했으나, 이는 예정 공실에 대한 호가로 실제 적용 임대가와 다소 차이가 있음을 인지해야 함.
- 3/4분기에는 앞서 언급한 스타타워에 상당한 면적의 추가 공실이 예정되어 있고, 10월에 17,000평 규모의 동양화재 강남사옥이 공급될 예정임. 단기적으로는 시장 내에 부담으로 작용할 수 있으나 현대차, GS, 삼성 등 대기업 및 보험사 본사의 이전이 계속되고 있고, 타 권역에서 KBD로의 이전 추세가 심화되고 있는 현 시장상황을 볼 때 무리없이 소화될 것으로 예상됨.

>>> 전세환산가 VS 공실률(KBD) <<<



>>> 전세환산가 VS 공실률(YBD) <<<



- 여의도권역(YBD)의 경우 지난 1/4분기 계절적 수요로 인해 소강국면을 보였던 공실률이 2/4분기 다시 상승세로 돌아서며 6.0%까지 상승함. KT여의도사옥, 대한생명63빌딩, 서울증권빌딩, SK증권빌딩 등에서 신규로 공실이 공급되었으나, 한섬 빌딩에 한세실업(2,169평)이 임차를 하고, 한화증권에 하나안진회계법인(2,222평)이 임차를 했으며, 우리투자증권과 대한주택건설협회의 사옥매입에 이은 입주 등의 수요가 있어 공급된 공실을 일부 상계함. 따라서 공실률이 상승세로 돌아섰긴 하나 0.3%p로 소폭 상승하는데 그침.
- 그러나, 한국노총 소유의 중앙근로자복지센터(8,407평)와 금융감독원(19,910평)의 신규 공급은 YBD 임대시장에 큰 타격을 줄 것으로 예상됨. 뚜렷한 수요의 증가나 업체들의 외부로부터의 유입없이 권역내 이전수요 만으로는 현 시장의 공실과 추가 공급 공실을 소화하기는 무리가 따름. 이에 보증금과 월세 역시 1/4분기에 이어 소폭이지만 각각 0.5% 하락세를 보임.
- 3/4분기가 전통적으로 오피스 임대시장의 비수기인 점과 아시아원빌딩(구 한나라당사)에서 국가보훈처가 퇴거 예정인 점 등은 3/4분기 전망을 어렵게 하고 있으나, 증권가의 합병 작업이 마무리 단계로 들어서며 이와 관련된 대형 임차 수요가 발생하고 있음. 더불어 지난 2분기 동안 임대가가 하락세를 보이고 있는 점은 타지역으로 부터의 이전 수요를 이끌어 낼 수 있는 긍정적 요인으로 작용함. 그러나 3/4분기 내에 회복세를 기대하기는 힘들. 따라서 3/4 분기 역시 YBD 임대시장은 수요자 위주의 시장이 지속될 것으로 예상됨.

- 2005년 2/4분기 BBD 오피스 시장의 공실률은 1/4분기 대비 1.2%p 하락됨. 특히 BBD 내에서 가장 높은 공실률을 유지하고 있는 서현역 인근 주요 공실빌딩인 서현신영타워의 공실이 모두 해소되었고, 당 분기에는 반영이 안되었으나 알리안츠빌딩의 공실이 상당부분 해소된 것으로 조사되어 공실률 하락을 주도함. 더불어 6월말 준공예정인 정자역 분당벤처타운에 NHN, SKC&C 등이 7월 중 이전 예정에 따라 관련 회사들의 임차수요가 이어지고 있어 안정세는 당분간 유지될 전망.
- 대형 공실은 꾸준히 해소가 되어가고 있는데도 불구하고 전세가가 0.1% 하락하고, 일부빌딩의 경우 보증금 비율을 높이는 임대방식으로의 변경이 이루어지는 이유는 BBD 내 꾸준한 임차수요가 KBD 외곽이나 송파구 등 임대료가 저렴한 곳으로 부터의 이전 수요이기 때문임. 따라서, 공실률의 하락에도 불구하고 임대가가 하락하는 왜곡된 시장을 형성함.
- 다만, 긍정적인 점은 NHN, SKC&C 등의 대형업체 이전에 따른 외부효과와 BBD에 직간접적으로 영향을 주는 KBD 임대시장의 공실률이 계속 2%대의 안정세를 유지하고 있는 점은 향후 전망을 밝게 함.

● 3사분기 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 2/4분기 동안 소유권 변동이 있었던 12개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, 매각 평단가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

### ● 조사 기간

- 2005년 6월 1일 ~ 2005년 6월 25일

### ● 2005년 2사분기 주요 매각 사례

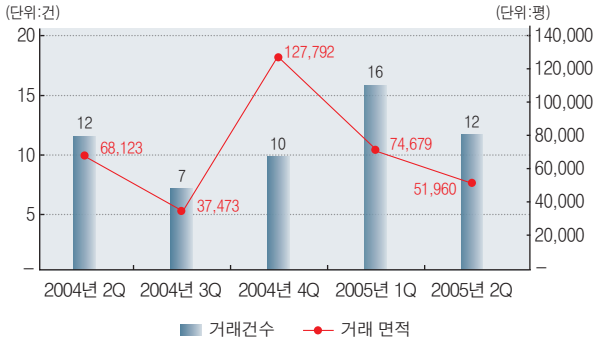
권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자
CBD	LG화재 다동사옥	중구 다동	7,518	LG화재	코람코
	신영증권 명동사옥	중구 을지로2가	3,368	신영증권	신영엠에스제삼차 유동화전문유한회사
	내외빌딩	중구 을지로2가	10,121평 중 8,868	밀레니엄코람제이차 유동화전문유한회사	GERE
	신원명동빌딩	중구 명동2가	8,416	코람코	GKI 개발
KBD	스페코사옥	강남구 도곡동	1,632	스페코(주)	일양약품
	CJ서초빌딩	서초구 서초동	5,188	CJ	호서학원
	힐라코리아사옥	서초구 서초동	1,745	힐라코리아	아센다스
	대유빌딩	강남구 삼성동	1,348	대유	한국해양오염 방제조합
	승산사옥	서초구 서초동	3,183	승산	삼성생명
	단월드빌딩	강남구 삼성동	3,579	단월드	맵스자산운용
	제일모직빌딩	강남구 역삼동	11,406평 중 5,845	제일모직	미래터전KTB사모 부동산투자신탁
	JH빌딩	서초구 우면동	1,270	정호코리아	동강메디칼시스템

- 2005년 2/4분기 매매시장은 총 12건으로 연면적 51,960평에 거래대금은 5,094억원인 것으로 조사되었으며, 매각사례의 평균 평당 매각가는 약 920만원 수준인 것으로 조사됨.

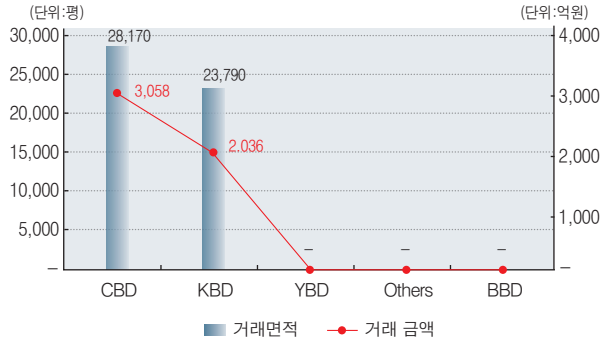
## 매각시장 2 매각사례 분석

### 2사분기 매매사례 분석

>>> 분기별 거래 분석 <<<



>>> 권역별 매매사례 분석 <<<



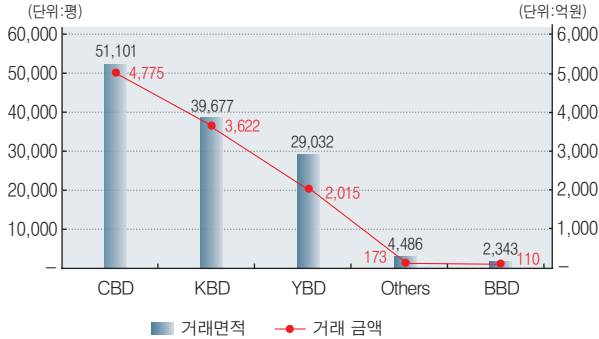
- 2005년 2/4분기 매매사례는 총 12건, 연면적 51,960평에 거래 금액은 5,094억원으로 지난해 동분기와 대비하여 거래면적은 16,163평, 거래 금액은 420억원 감소하여 각각 24%, 8%의 감소세를 기록하였음.
- 2005년 2사분기 매매사례를 권역별로 분석하면 도심권역(2만8천평) 3,058억원, 강남권역(2만3천평) 2,036억원으로 여의도권역 및 서울 기타권역, 분당권역의 매매사례는 없었음.

### 2사분기 매매사례 특징

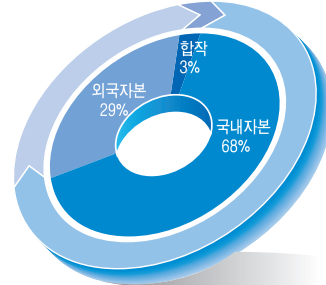
주요 특징	분석	사례
1. 교육기관의 빌딩 매입	안정적인 수익원 확보를 위해 부동산에 관심을 갖던 일부 대학재단 및 학원이 사이버대학 확대와 평생 교육원 용도로 오피스빌딩을 매입하는 사례가 점차 증가함.	CJ빌딩
2. 협회 및 재단의 중소빌딩 매입 움직임 확대	최근 2~3년간 매매가격이 가파르게 상승하고 있는 오피스시장 현황이 사육마련을 목표로 하는 각종 협회 및 재단의 투자전략에도 부합됨에 따라 중소형 오피스빌딩을 매입하려는 추세가 점차 증가하고 있음.	대유빌딩
3. 신축 빌딩에 대한 준공 전/후 매입	최근 간접부동산투자기구를 중심으로 입주사가 확보된 신축빌딩에 대해 준공 전 매입을 시도하는 사례가 증가하고 있으며, 건축주와의 합의에 따라 준공 전/후 실제 매각하는 사례가 나타남.	승산사옥
4. 부분 소유 건물 매각사례 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.	내외빌딩 제일모직빌딩 등
5. 국내 매수세력 강제 뚜렷	지난 분기에 이어 실수요 목적의 국내 법인과 부동산간접투자상품구성을 위한 자산운용사들의 빌딩 매입으로 외국 자본의 빌딩매수는 단 3건에 그침.	스펙코사옥 단월드빌딩 JH빌딩 등

● 2005년 상반기 매매사례 분석

>>> 권역별 매매사례 분석 <<<



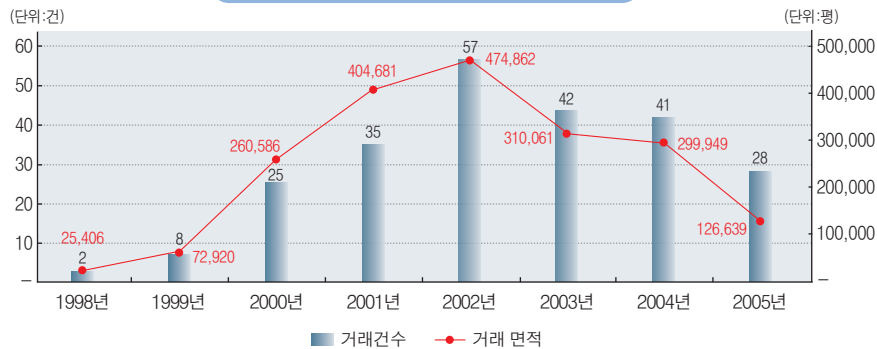
>>> 매입자 분석 <<<



- 2005년 상반기 매매사례는 총 28건으로 연면적 126,639평에 거래 금액은 1조695억원이며, 권역별로는 도심권역이 거래면적 51,101평, 거래금액 4,775억원으로 매매활동이 활발하였음.
- 국내자본의 매수세력은 작년 하반기 이후 계속 증가하여 2005년 상반기 현재 전체 거래건수 28건 중 21건을 차지하였으며, 91,194평의 매입면적과 7,243억원의 거래 비중을 차지하여 전체거래금액(1조695억원) 대비 68%의 거래실적을 달성함.

● 연도별 매매사례 대비 2005년 상반기 분석

>>> 연도별 매매사례 <<<



- 최근 2년 동안 서울 오피스시장은 연 40건 이상의 매매거래와 약 30만평의 거래면적을 보였으며, 2005년 역시 상반기 현재 28건 거래에 약 13만평의 거래실적을 보이고 있음. (2004년 상반기 거래실적 : 24건, 13만5천평)

>>> 거래 금액 분석 <<<



- 2005년 상반기 거래금액은 2004년도 상반기 거래금액(1조 93억원)을 초과하였고, 평당 매각가격 역시 30만원이 증가한 평당 8백만원을 기록하는 등 전체금액과 평당가는 꾸준히 상승하고 있음.

## 매각시장 3 3사분기 매각시장 전망

오피스 매매시장은 오피스 매물이 급격하게 감소하고 있으나, 3분기에는 아래와 같은 특징을 보일 것으로 전망됨.

전 망	내 용	비 고
1. 전반적인 오피스 매매시장 범위 확대	지역(3대권역→기타권역) 및 규모(중대형→중소형)의 광역화	기타권역 매물 증가
2. 여의도권역 매각사례 증가 예상	우리투자증권(3,100평) 및 우리선물사옥(1,632평) 공매 진행	
3. 투자용 매입물건 재매각 사례 증가	신원명동빌딩과 같이 리츠 등 간접투자기구에 편입된 일부 빌딩의 매각이 예정되어 있어, 투자용으로 매입된 빌딩의 매각사례가 증가할 것으로 예상됨.	D빌딩 등
4. 해외자본의 한국 시장 관심 지속	3분기 독일계 펀드의 빌딩 매입이 예정되는 등 해외자본의 한국 오피스시장에 대한 관심은 식지 않아 이후에도 국내자본과의 빌딩매입 경쟁이 치열할 것으로 전망됨	S빌딩 등

## 분양시장 1 시장동향

### ● 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로 수도권 일대의 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

### ● 조사 기간

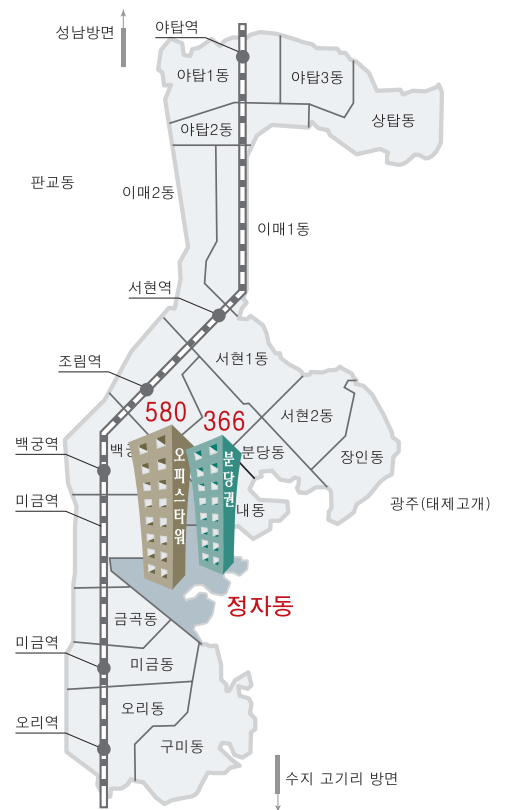
- 2005년 4월 1일 ~ 2005년 6월 21일

### ● 오피스빌딩 분양현황

권역	건물명	소재지	규모	전체연면적	오피스면적	준공시기
BBD	파크뷰 오피스타워	분당구 정자동	B3/22F	15,000	6,469	2004.8
KBD	SK ID타워	송파구 가락동	B6/15F	5,189	5,189	2007.3
CBD	순화동 포스코 the #	중구 순화동	B5/27F	21,169	4,600	2007.4
	비즈센터	중구 저동2가	B4/14F	3,490	2,133	2006.11

• 2005년 2/4분기 오피스 분양중인 물건은 CBD에 2곳, BBD에 1곳, KBD에 1곳 등 총 4개로 나타남. 총 건축연면적 44,848평, 순수 오피스면적 18,391평이 현재 공급중임. KBD에서는 미분양 물건들이 차츰 소화되고 있음.

### >>> 지역별 분양가 및 전세가 수준 <<<



※ 지역별 임대료 수준은 2005년 2/4분기 조사 자료 중 A등급 빌딩 기준

• 개별 물건 별 분양가를 살펴보면, 중구 저동의 비즈센터는 평균 평당 분양가가 880만원선, 중구 순화동의 포스코 the #은 850만원 선으로 나타남. 이를 지역별 임대료 수준과 비교했을 때, 지역별 A등급 임대료기준인 603만원과 비교할 경우 임대료 비중은 각각 69%, 71% 수준으로 나타남. 송파구 가락동의 ID타워는 평균 평당 분양가 750만원선이며, 분당의 정자동에 분양중인 파크뷰 오피스 타워는 즉시 입주가 가능한 상태로, 현재 분양가 580만원에 분양중.

## 분양시장 2 분양 사례

### 분당 파크뷰 오피스



#### 건축 개요

- 위치 : 경기도 성남시 분당구 정자동 6번지
- 규모 : 지상 22층, 지하 3층 1개동
- 연면적 : 15,128평
- 용도 : 오피스 및 학원(6~22층), 근린생활시설(1~5층)
- 준공일 : 2004년 8월
- 시공사 : 동양고속개발

#### 환경 여건

- 지하철 분당선 정자역과 수내역 도보 3분 거리 위치
- 빌딩 내 멤버십 시스템의 스포츠센터 운영 및 근린생활 시설로 one stop 업무환경 구축
- 분당의 강남으로 불리는 정자동의 탁월한 지역가치
- 맞춤형 분양방식으로 원하는 규모만큼 분양 받을 수 있는 선택형 오피스 공급
- 즉시 입주 가능한 형태로, 상층부(10층~22층) 신규 분양중.

- 신규 분양자들의 구성은 실수요자 70%, 투자자 30% 수준으로 나타남
- 실수요자 측은 강남 테헤란로 변의 IT업체들을 중심으로 분양을 많이 받은 것으로 나타났으며, 일부 여의도권의 외국계 기업도 분당으로 이동하는 것으로 알려짐.
- 예상 임대료 수준은 평당 보증금 35만원에 월세 3만5천원, 관리비 6천원 예상.

### SK ID타워



#### 건축 개요

- 위치 : 서울특별시 송파구 가락동 99-7번지
- 규모 : 지상 15층, 지하6층 1개동
- 연면적 : 5,189평
- 용도 : 업무시설-오피스(지상 3층~지상 15층), 근린생활시설(지하 1층~지상 2층), 공동시설-주차장(지하 2층~지하 6층)
- 입주예정일 : 2007년 3월
- 시공사 : SK건설

#### 환경 여건

- 지하철 8호선 가락시장역 인접
- 수도권 동남권의 물류를 담당하는 국내 최대 물류 유통단지 인접 및 IT첨단 단지와 근접하며, 2008년 법조타운 완공으로 상권의 확대에 인한 미래가치 기대
- 대규모 지하 주차장 및 입주자를 위한 편의시설 완비

- 지난 3월부터 분양을 시작한 ID타워는 동부지원 법조타운 이전과 문정·장지지구 개발 등의 호재를 바탕으로 분양이 원활히 진행되는 것으로 알려짐.
- 신규 분양자는 실수요자 50%, 투자자 50% 수준으로 나타남.
- 실수요자 측은 강남권역의 중소기업체들(설계 및 디자인, IT 등)을 중심으로 분양이 이루어지고 있음.

순화동 포스코 The#



건축 개요

- 위치 : 서울시 중구 순화동 195-1번지 외 64필지
- 규모 : 지상 27층, 지하 5층, 3개 동
- 연면적 : 21,172.31평
- 용도 : 오피스(3~7층), 공동주택(8~27층), 근린생활시설(지하1, 지상 1, 2층)
- 입주예정일 : 2007년 4월
- 용자조건 : 분양가의 30%까지(이자 무)
- 시공사 : 포스코건설

환경 여건

- 시청, 경찰청, 종합청사, 언론사, 대기업과 금융업계의 본사 등이 밀집된 서울역 부근에 위치
- 기존의 서울역, KTX 외에 신공항철도 완공예정이며, 지하철 1, 2, 4, 5호선 서울역, 시청, 회현, 서대문 역 인근에 있어 접근성 좋음
- 임대수요가 풍부하고, 임대료가 비싼 도심권에서 비교적 저렴한 분양가(평당 850만원 대)에 공급됨

- 순화동 포스코 The #은 총 3개 동으로 주상복합 2개동(아파트 137세대), 오피스텔 1개동(339실)으로 구성되어 있음. 오피스는 3개동이 연결된 상태에서 3층부터 7층까지 분양중임.
- 컨셉은 의로기기 전문 오피스를 표방하며, 메디컬 관련업체와 무역업체를 중심으로 분양이 이루어지고 있음.
- 신규 분양자는 대부분 실수요자 위주로, 의로기업체, 치과, 무역회사 등이 계약을 체결한 것으로 알려짐
- 예상 임대료 수준은 평당 보증금 70만원에 월세 7만원 예상.

비즈센터



건축 개요

- 위치 : 서울시 중구 저동2가 79번지 외 13필지
- 규모 : 지하4층, 지상14층, 1개동
- 연면적 : 3,498.46평
- 용도 : 근생시설(지하1~지상3층), 업무시설(지상4~14층), 공동시설(지하4~지하2층)
- 입주예정일 : 2006년 12월
- 용자조건 : 분양가의 30%까지(이자 무)
- 시공사 : 예성건설

환경 여건

- 도심 재개발 사업과 청계천 복원사업으로 미래가치 상승
- 24시간 근무를 위한 각종 부대시설을 완비한 원 스톱 비즈니스 시스템
- 2, 3호선 환승역인 을지로 3가역과 인접
- 주변 오피스 건물 노후화로 인한 이전수요(인쇄, 출판 등) 예상됨.

- 주변지역 건물의 노후로, 신규 오피스에 대한 수요가 많고, 주차시설의 편의성이 높은 점이 장점으로 평가됨
- 섹션형 소형오피스(14평~20평 내외)로 신규 분양자 대부분이 실수요자로서, 종로, 을지로, 충무로 등지의 중소형 업체들이 이동하고 있음.
- 예상 임대료 수준은 평당 보증금 60만원에 월세 6만2천원 예상.

## 분양시장 3 2005년 3/4분기 전망

- 2005년 상반기 전반적인 경기는 하락추세에 있지만, 내수는 그 동안의 부진에서 서서히 벗어나고 있음. 최근 경제연구소에서 제시한 경제성장률 전망치는 상반기 3.2%수준에서 하반기 4.2%의 성장을 예측. 이는 지난 분기 실물경제의 실적이 예상보다 부진하였으나, 하반기 중 심리 개선 등이 실물로 연결되면서 내수회복의 속도가 빨라질 것으로 예상. 또한 정부의 종합투자계획이 본격화되면서 건설투자도 늘어날 것으로 전망.
- 3/4분기 오피스 빌딩의 공급은 많지 않을 것으로 전망됨. 정부의 부동산정책 전면 재검토와 휴가철 등 계절적 비수기의 영향 등으로, 공급은 9월 이후에 증가할 것으로 보임. CBD는 청계천 복원과 함께, 신규공급물량이 부족해 주변 중·소업체 끌어들이 수 있는 상품이 있다면 수요는 충분할 것으로 판단. KBD는 오피스를 공급할 수 있는 토지가 부족한 상황임. 이에 오피스 공급이 남부터미널 인근 등 외곽지역으로 뺏어나가는 추세.
- 최근 분양중인 오피스를 중심으로 매수세력을 살펴보면, CBD는 실수요자 중심으로 높은 임대료에 부담을 느낀 중·소형업체들이 신규오피스를 선호하는 것으로 나타났으며, KBD는 실수요자와 임대사업자가 양분하는 것으로 알려짐. 또한, 강남권의 대형오피스 면적 부족으로 사육을 보유하지 못한 대기업을 중심으로 BBD로 눈을 돌리고 있는 것으로 나타남. 주거요건이 탁월한 분당시장은 현재 아파트가격이 고공행진을 하고 있으며, 이는 향후 오피스 분양시장에도 영향을 미칠 것으로 여겨짐.
- 향후 오피스 빌딩의 공급 유망지로는 BBD가 강세를 보일 것으로 전망. BBD의 오피스 공급면적은 약 25만평 규모로, 크지 않은 시장이지만 최근 빌딩매입이 증가하고 있으며, 이에 따른 매입가도 상승하고 있음. 쾌적한 주거여건을 바탕으로 직주근접을 선호하는 현 시장 상황을 볼때 BBD 오피스의 공급은 늘어날 것으로 예상됨.

# 부 록

- **업무지구 탐방(5) - 마포대로**

- 마포 VS 동·서여의도 오피스 시장 비교

- **해외 오피스시장 동향(5) - 싱가포르**

- 싱가포르 오피스 관련 주요 지표(A 등급 빌딩)

- 임대가 현황(연도별, 지역별)

- 매매 및 임대차 동향

- **부동산 펀드 운용현황 분석**

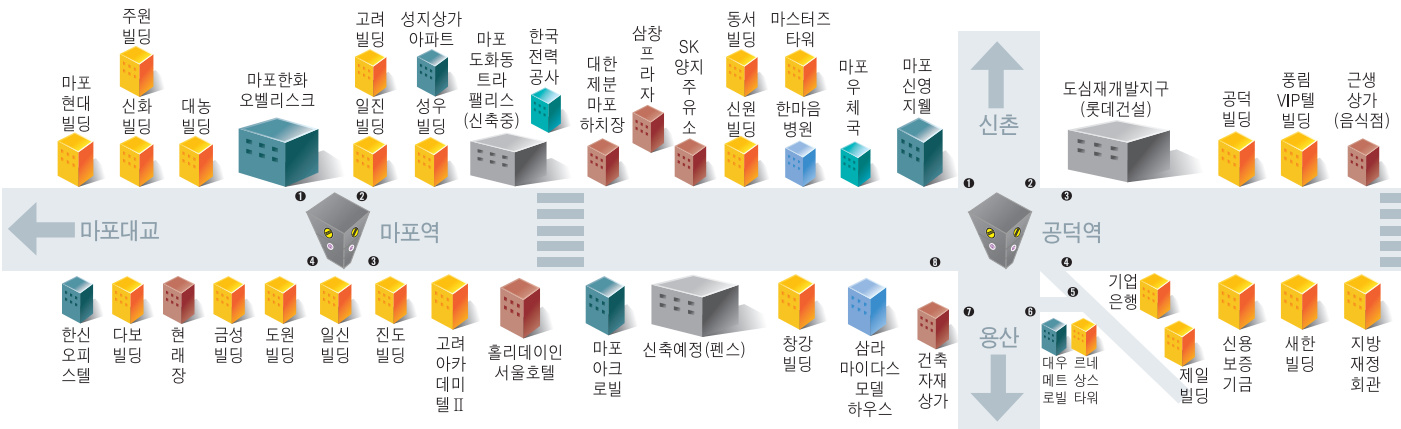
- 펀드시장 현황

- 부동산펀드 분석

- 부동산 펀드시장 전망

## 부록1 업무지구 탐방(5) - 마포대로

- 서울특별시 마포구 아현동 85번지(아현 삼거리)에서 영등포구 여의도동 20번지(마포대교 남단)에 이르는 가로를 마포대로라 함.
- 길이 4.1km, 너비 40~50m, 왕복 8차선 도로. 1966년 11월 26일 서울특별시 고시 제1093호로 마포구 아현동 10번지(아현동 로터리)에서 마포동 419번지(마포구계)에 이르는 길에 붙여진 이름. 그 뒤 1981년 10월 22일 가로명을 개정할 때 아현삼거리에서 서울대교(지금의 마포대교)에 이르는 서울특별시도 제36호선인 광로 43호가 되었다가, 1984년 11월 7일 일반국도 제46호선의 일부가 됨. 가로명은 마포구의 이름을 따서 붙임.
- 주요 통과 지역은 마포구 아현동 · 공덕동 · 용강동 · 도화동 · 마포동 · 토정동이며, 아현동 · 공덕동 · 마포동을 지나 마포대교를 건너면 영등포구 여의도동 및 영등포동과 이어지고 입체교차로를 통해서는 강변북로와 연결됨. 강북 쪽으로는 충정로 · 서소문로와 이어지고, 신촌로 · 서강로 · 백범로 · 만리재길과 연결 · 교차함. 지하철 5호선이 도로를 따라 지나고 6호선과 경의선 철도가 가로질러 지나감.
- 마포구는 예로부터 수상교통의 요지로 삼남지방에서 들어오는 곡물을 저장하는 창고가 있어 번창하였음. 조선시대에는 용산과 마포의 경계를 이루는 산허리 아래 훈련도감 별영이 있었고, 1970년 여의도가 주거지구와 업무지구로 바뀌면서 도로 너비가 넓어졌으며, 공덕동 로터리가 마포구의 새로운 중심지로 변모함.
- 도로 주변에 경기공업전문대학 · 경서중학교 · 마포중고등학교 등의 교육기관과 아현시장 · 공덕시장 등의 재래시장, 서울서부지방검찰청, 서울서부지방법원, 지방행정공제회관, 국립공원관리공단, 지방재정회관, 한국산업인력공단, 마포경찰서, 마포세무서, 마포우체국, 불교방송국 등이 있음.
- 마포대로를 통과하는 마포,공덕, 애오개역 중 마포역과 공덕역 주변에는 주로 오피스빌딩이 위치하고, 애오개역 주변에는 법원, 경찰서 등 관공서가 주로 위치함. 최근 대로변 신축 동향을 보면 오피스 보다는 한화오벨리스크, 마포신영지웰, 마포트라펠리스, 마포아크로타워 등의 주상복합 또는 오피스텔이 들어섰거나 들어설 예정임.

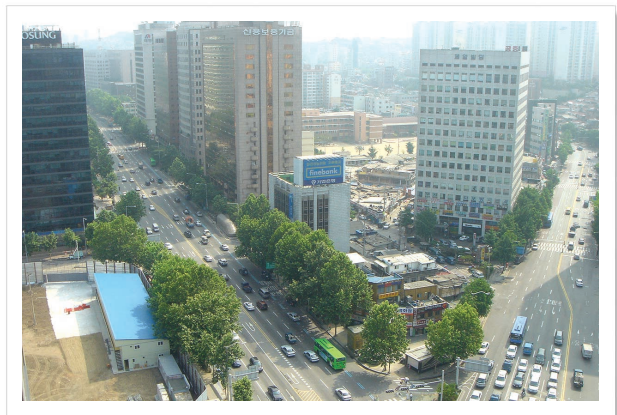


### ● 마포대로 주요 사진

[마포역 주변]



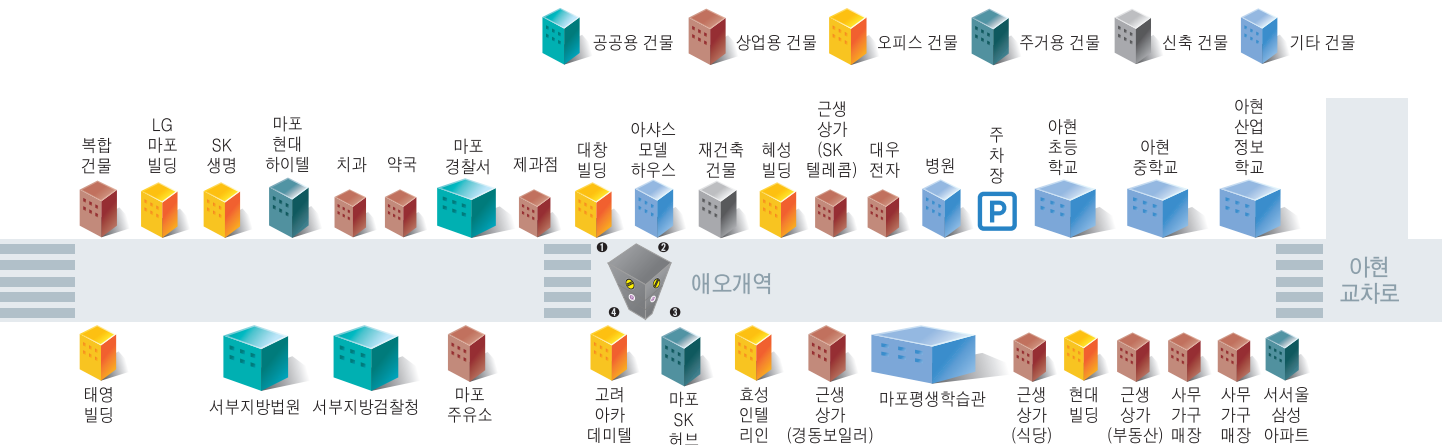
[공덕역 주변]



● 마포 VS 동·서 여의도 오피스 시장 비교

구 분		동여의도	마포	서여의도
오피스 총 공급면적		667,073평	164,766평	280,405평
총 공급동수		76동	26동	49동
연면적(평균)		8,777평	6,337평	5,723평
공실률		6.4%	2.7%	7.4%
전세가		4,246천원/평	3,844천원/평	3,087천원/평
보증부 월세	보증금	410천원/평	363천원/평	309천원/평
	월세	40.8천원/평	38.1천원/평	30.4천원/평

- 레이코리아에 등록된 마포권역 오피스빌딩 26동을 대상으로 분석했으며, 통상적으로 여의도와 더불어 YBD의 한 축을 형성하는 지역이기 때문에 동여의도와 서여의도의 데이터를 함께 비교 분석함.
- 마포대로를 중심으로 한 마포권역의 경우 총 26개동 164,766평이 공급되어 있음. 이는 동여의도의 오피스 공급면적의 1/4수준이며, 서여의도의 공급면적의 60% 수준임. 임대료는 동여의도와 서여의도의 중간을 약간 상회하는 수준에서 형성됨. 가까운 여의도 및 충정로나 신문로 보다 상대적으로 임대료가 저렴하면서도 이들 권역으로의 접근성이 뛰어나기 때문에, 불안한 시장을 형성하고 있는 여의도나 CBD에 비해 낮은 공실률을 계속 유지함.
- 나대지가 거의 없고, 현재 공사 진행중인 사이트들 대부분 오피스텔이나 주상복합으로 건축 중에 있어 당분간 순수 오피스의 공급은 미미할 것으로 예상됨. 이에 상당기간 안정적인 시장을 유지할 전망이다.



[애오개역 주변]



[공덕 오거리]



## 부록2 해외 오피스시장 동향(5) - 싱가포르

(자료제공 : 싱가포르 통산부)

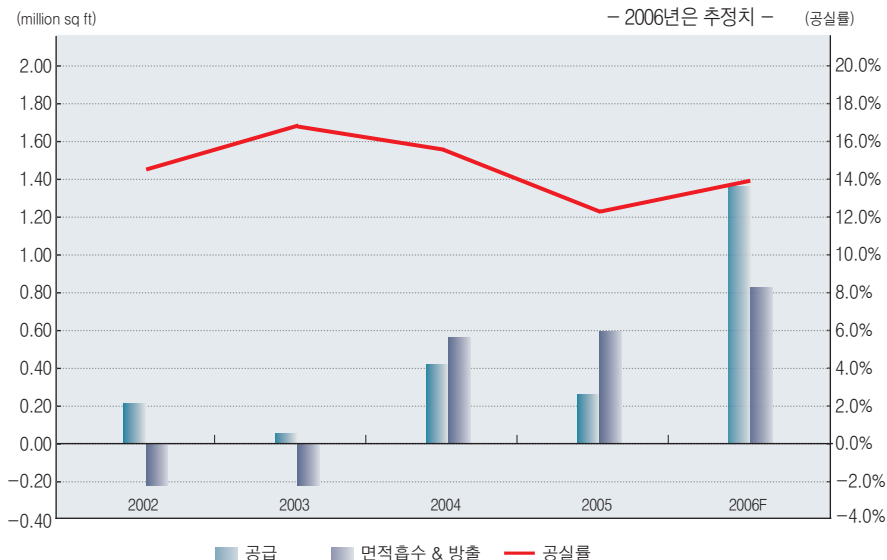
- 싱가포르의 올 1/4분기 GDP 성장률은 당초예상을 크게 밑도는 수준임. 1/4분기 GDP성장률은 2.4%로 2004년 1/4분기 7.9%와 지난 4/4분기 수치인 6.5%와 비교했을 때 성장률이 감소추세에 있음을 알 수 있음. 이는 주력산업 중 하나인 바이오 메디컬 제조업이 기대치 이하로 약세를 보인 것이 주요 원인.
- 그러나 1/4분기의 저조한 경제지표가 오피스 시장에는 미치는 영향은 그리 크지 않았음.

(단위:%)

구분	1Q - 04	2Q - 04	3Q - 04	4Q - 04	1Q - 05
국내 총생산	7.9	12.3	7.2	6.5	2.4
제조업	10.2	20.1	11.2	14.1	3.0
건설업	1.0	-6.4	-11.4	-8.4	-6.5
서비스업	7.2	11.4	6.9	4.8	3.5

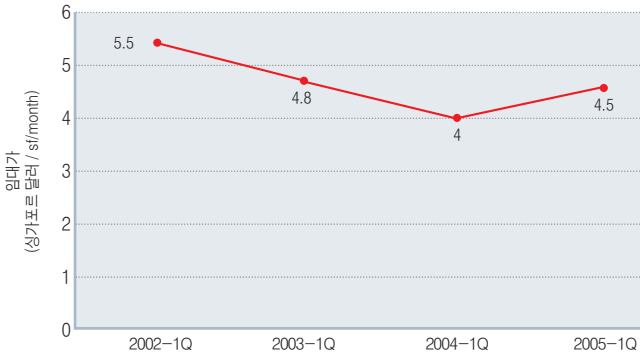
### ● 오피스 관련 주요지표(A등급 빌딩)

#### >>> 연도별 수급 및 공실률 추이 <<<



- 공실률 : 2003년을 기점으로 경기회복세의 흐름을 타고 공실률이 하락세를 보여 현재 11% 수준에서 머물고 있음. 그러나 하반기의 경제전망이 그리 밝지 않고, 2006년 공급 예정인 물량이 많아 공실률은 14%에 이를 것으로 예상됨.
- 수급현황 : 늘어나는 오피스 수요에 발맞춰 2003년까지 20만sf를 넘지 못하던 공급이 2004년 들어 급증하면서 오는 2006년에는 120만sf에 이를 것으로 추정됨.

● 임대료 현황(연도별, 지역별)



빌딩	2005-1Q	2004 4/4분기 대비
Faffles Place	\$4.67	8.2% ↑
Sheton Wa/Tanjon Paper	\$4.02	2.3% ↑
Marina/City Hall	\$4.65	2.4% ↑
Beach Road	\$3.53	5.1% ↑
Orchard Road	\$4.58	3.4% ↑
Regional	\$2.70	5.9% ↑
Suburban	\$3.86	7.1% ↑

- A등급빌딩 기준으로 1/4분기 오피스빌딩의 평균 임대료는 4.5\$/sf/month임. 2004년 4/4분기 대비 임대료는 평균 5.7% 증가세를 보임. 이는 경기회복세와 더불어 2004년 한 해 수요가 증가하면서 생긴 공급 부족현상과 일부지역의 임대료 미인상폭을 2005년 신년에 맞춰 대폭 인상한 것에 연유한 것으로 분석됨. 특히, Raffles Place의 임대료 인상폭이 8% 증가로 두드러짐. 그러나 이와 같은 임대료 인상은 2006년의 공급 과다와 맞물릴 경우 하락세로 반전될 가능성이 크며, 2/4분기 이후 경기지표가 호전되지 않을 경우 그 하락폭이 더 커질 우려가 있음.

● 매매 및 임대차 동향

구분	빌딩	임차사	면적(sf)
임대차	Keppel Tower	Singapore Business Federation	20,000
	McDonald House	Khattar Wong & Partners	33,000
	One George Street	The Northern Trust Co	18,000
	OUB Centre	Anz Banking Corp	20,000
매입매각	HSBC Building	Capita Commercial Trust	200,633
	Telepark	Ascendas REIT	261,046

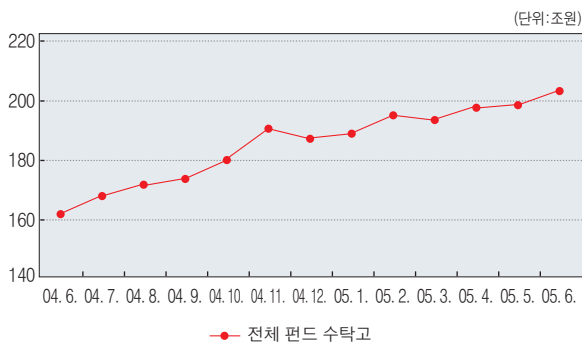
- 1/4분기 임대차 활동은 금융권과 Law Firm 위주로 이루어짐. 임대차 활동이 활발한 가운데 Khattar Wong & Partners가 UOB Plaza에서 Keppel Tower로 33,000sf 이전.
- 2006년 2사분기에 완공될 One Oaffles Quay의 경우 이미 40%의 사전 임대료 끝난 상황이며 15%의 물량은 현재 협상중에 있음.
- 리츠 편입 목적의 빌딩에 대해 각종 추가 세제혜택이 주어짐에 따라 매입매각시장이 더욱 활발해 질 것으로 보이며 2/4분기에도 매수세가 꾸준할 것으로 예상됨.
- 200,633 sf 규모의 HSBC빌딩을 Capita Commercial Trust가 매입함.

### 부록 3 부동산 펀드 운용현황 분석

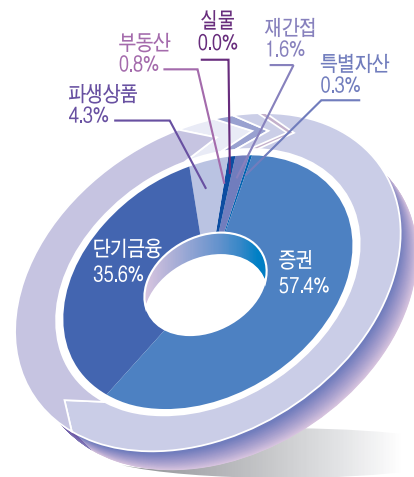
#### ● 펀드시장 현황

##### • 펀드 수탁고 현황

2005년 5월 18일, 1999년 바이코리아 열풍이후 5년 6개월만에 국내 펀드수탁고가 200조를 돌파 하였음. 이는 장기간 지속된 저금리 기조 하에서 국내 투자자들의 성향이 위험성을 회피하는 경향에서 조금 위험을 감수하더라도 수익을 높일 수 있는 쪽으로 변하고 있다고 분석됨.

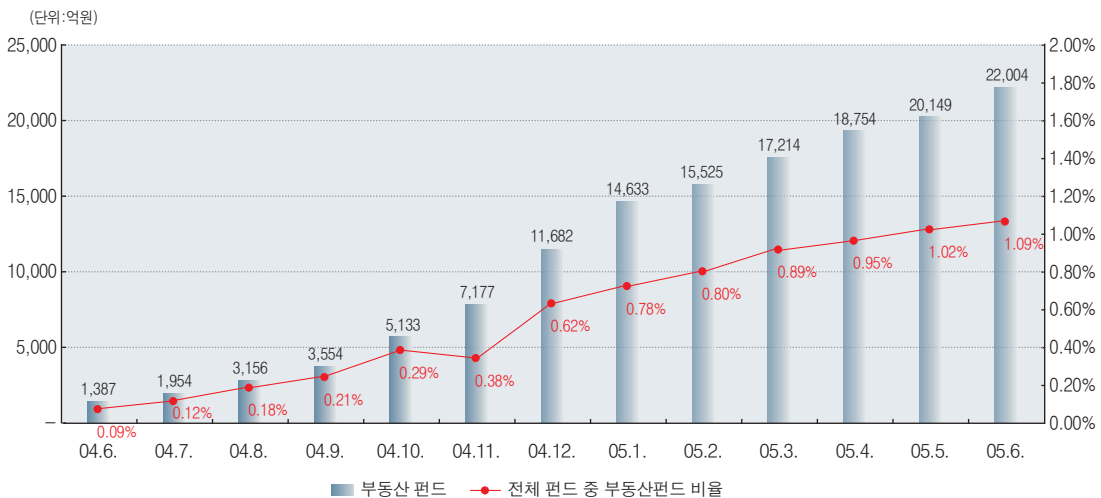


>>> 펀드 구성 비율 <<<



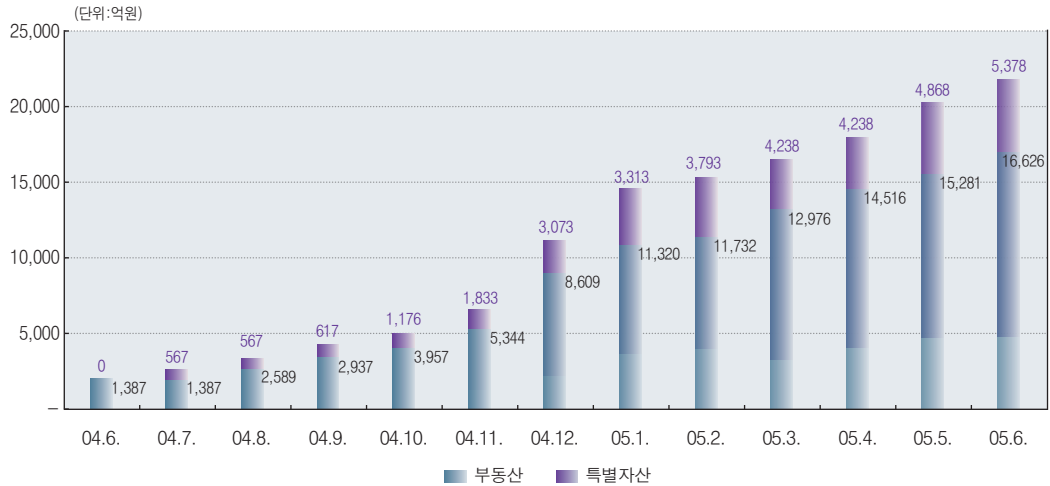
##### • 부동산 펀드 수탁고 현황

2004년 1월 간접투자자산운용업법이 시행됨에 따라 2004년 6월 4일 국내최초의 부동산 펀드가 출시되었고, 이후 지속적인 성장을 보여 2005년 6월 현재 2조 2,004억원의 수탁고를 보이고 있음. 전체펀드 중 부동산펀드(특별자산펀드 포함)가 차지하는 비율 역시 지속적으로 증가하여 6월 현재 전체펀드 중 1.09%를 차지함.



● 부동산펀드 분석

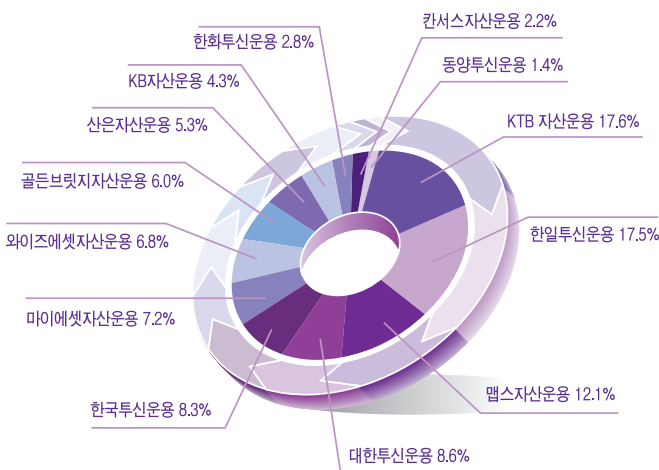
2005년 6월 현재 부동산 간접투자상품 설정액 2조 2,004억원 중 부동산펀드가 75.6%인 1조 6,626억원, 특별자산(부동산)펀드가 24.4%인 5,378억원을 차지함. 부동산펀드는 PF, 부동산 실물자산 등에 직접 투자한 펀드이고, 특별자산(부동산)펀드는 PF의 변형형태로 금융기관의 PF대출채권의 수익권에 투자한 펀드임.



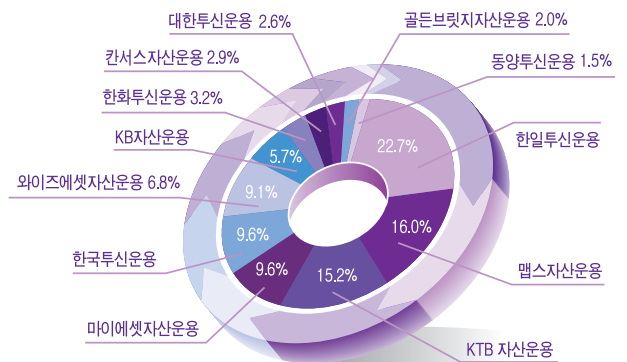
● 자산운용사별

2005년 6월 현재 설정된 부동산 간접투자상품(특별자산펀드 포함) 2조 2,004억원 중 KTB자산운용과 한일투신운용이 각각 3,800억대 펀드설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 맵스자산운용이 2,600억대의 설정액을 보이고 있음. 부동산펀드에서는 한일투신이, 특별자산펀드(부동산)에서는 대한투신운용이 최고설정액을 보이고 있으며, KTB자산운용은 부동산펀드와 특별자산펀드상품을 고르게 출시하고 있음.

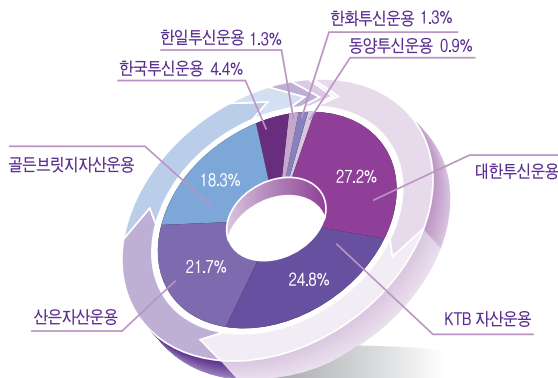
>>> 부동산 간접투자상품 <<<



>>> 부동산 <<<



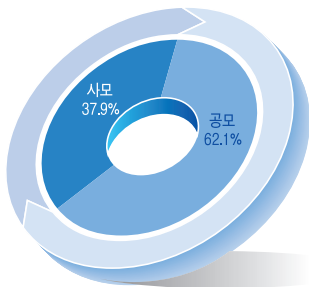
>>> 특별자산 <<<



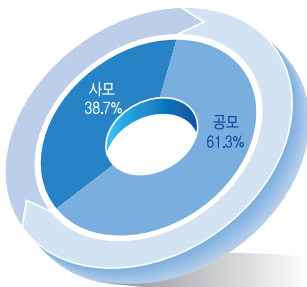
• 모집형태별

부동산 간접투자상품의 62.1%는 공모를 통하여 37.9%는 사모를 통하여 모집 되었음. 이중 특별자산펀드(부동산)가 부동산 펀드에 비해 공모를 통한 자금조달 비율이 약간 높았음.

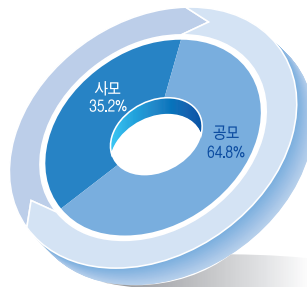
>>> 부동산 간접투자상품(전체) <<<



>>> 부동산 <<<



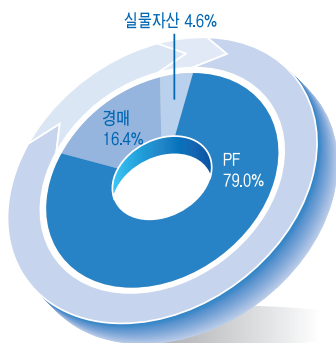
>>> 특별자산 <<<



• 대상자산별(공모펀드 중)

부동산 펀드의 경우 79.0%가 PF형태를 취하고 있으며, 16.4%가 경매, 4.6%가 오피스빌딩, 유통시설 등 실물자산을 대상으로 펀드를 설정하였음. 실물자산펀드 상품수가 경매펀드 상품수 보다 많으나 경매펀드는 단일펀드 규모가 커 설정액기준으로는 실물자산펀드를 앞지름. 특별자산(부동산)펀드는 PF의 변형으로 금융기관의 PF대출채권에 대한 수익권을 대상으로하여 펀드를 설정하였음.

>>> 부동산 <<<



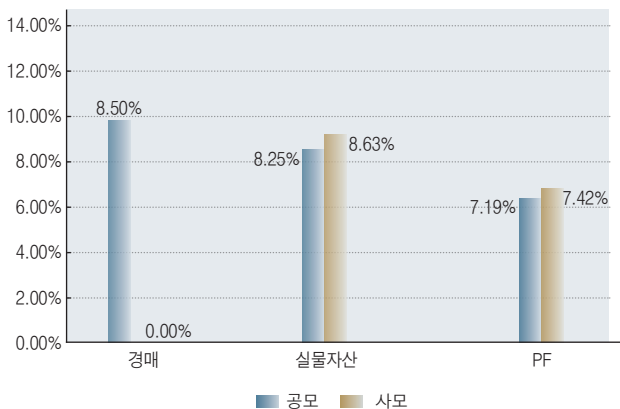
>>> 특별자산 <<<



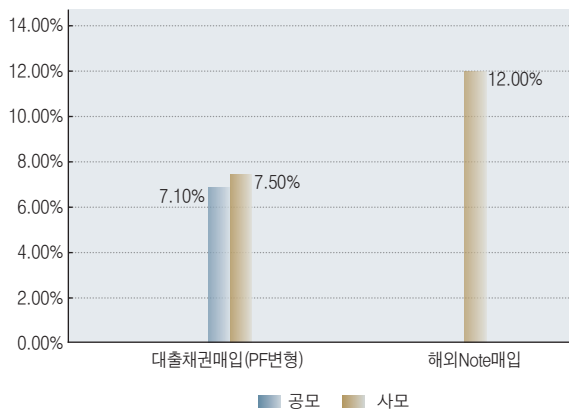
• 목표 수익률

2004년 6월 첫 출시된 펀드에서 현재까지 설정된 펀드의 목표수익률은 평균 7~9% 사이임. 부동산펀드의 경우 PF보다는 실물자산이, 실물자산보다는 경매펀드가 높은 목표수익률을 제시했으며, 공모보다는 사모가 약간 높은 수익률을 제시했음. 특별자산(부동산)펀드 중 해외 부동산 개발형 펀드가 12%대의 높은 수익률을 제시했음.

>>> 부동산 <<<



>>> 특별자산 <<<



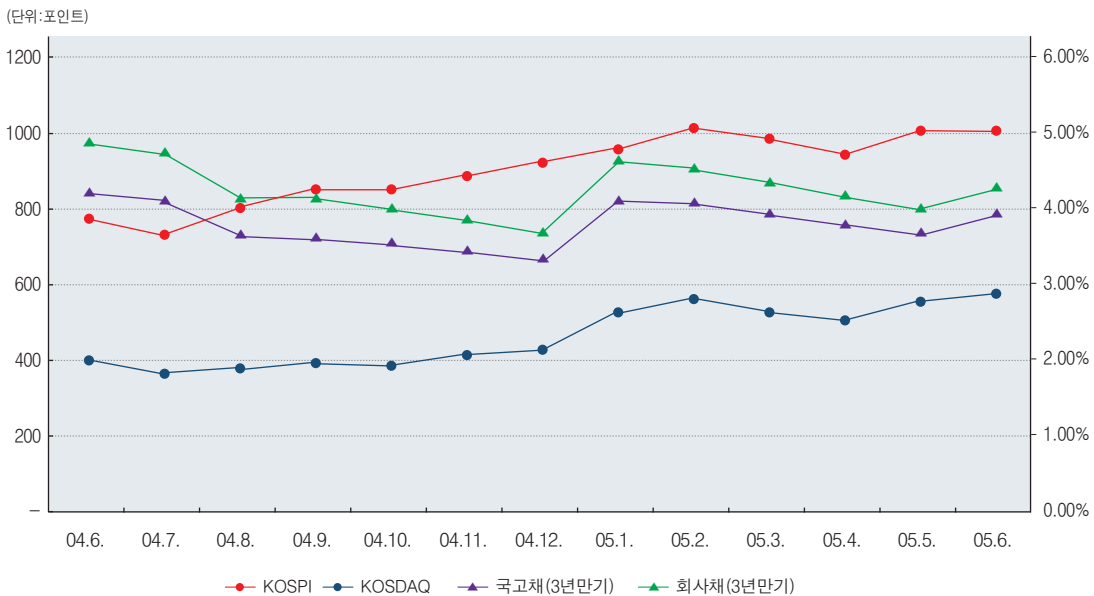
※ 위 자료는 자산운용협회자료를 기준으로, 상품설명서, 신문기사 및 각 자산운용사 질의답변을 참고로 하여 작성되었음.

● 부동산 펀드시장 전망

• 국내 투자환경

2005년 2월 5년여 만에 주가지수 1,000포인트를 돌파했으며, 2005년 5월 펀드 설정액 200조를 돌파했음. 이는 장기간 지속된 저금리구조하에서 국내 투자자들의 성향이 위험성을 회피하는 경향에서 조금 위험을 감수하더라도 수익을 높일 수 있는 쪽으로 변하고 있다고 분석됨. 한국은행의 국내 자금 흐름분석 역시 은행예금은 줄고 투신권 자금은 늘어나는 추세를 보이고 있음.

2004년 6월 첫 출시이후 현재까지 출시된 부동산 펀드는 평균 7~9%의 수익률을 제시하나, 그 기간동안 3년만기 국고채는 평균 3.75%, 3년 만기 회사채는 평균 4.23%의 금리를 보이고 있음. 이와 같은 저금리 구조의 지속과 투자자들의 투자패턴변화에 따라 대표적인 대안투자인 적립식 펀드와 부동산 펀드가 큰 인기를 누리고있음.



• 부동산 펀드 전망

위와 같은 국내 투자환경하에서 부동산 펀드는 출시 6개월만에 1조원, 1년만에 2조원을 돌파하는 등 괄목할만한 성장세를 보이며, 국내 펀드시장의 한 축을 형성해 가고있음. 당분간 저금리 구조가 지속될 것으로 전망되며, 국내 정서상 부동산에 대한 안정감과 신뢰, 그리고 간접투자자산운용법에 의한 세금감면 혜택 등이 부동산 펀드시장을 더욱 활성화 시킬 것으로 예상됨.

그러나, 최근 발생한 부동산 펀드의 조기파산의 경우에서 볼 수 있듯이, 부동산 펀드가 잠재적인 리스크를 보유하고 있으므로 부동산 전문인력의 확보, 리스크 헷지장치 강화, 상품개발 다각화를 통한 문제점 보완이 요구됨. 또한, 종합부동산세 부과, 사모펀드설립 등 부동산간접투자시장의 환경 및 정책변화에 따라 부동산펀드의 전망이 달라질 것으로 예상됨.

# Now 2005

## Leasing

### SKC&C 빌딩

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



### 하나증권빌딩

- 주소 : 영등포구 여의도동 233
- 규모 : B7/19F
- 연면적 : 14,913평
- 준공시기 : 1994년



### 대우통신빌딩

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



### 제이타워

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



### 거양빌딩

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



### 신영증권빌딩

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



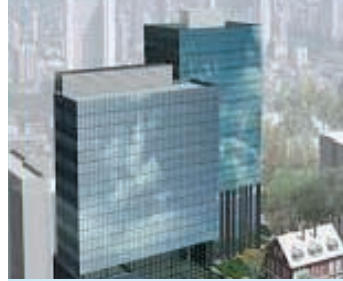
### 연세재단세브란스빌딩

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



### 배재정동빌딩

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



### 하나호텔레콤빌딩

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



### 브릿지증권빌딩

- 주소 : 중구 을지로3가 198
- 규모 : B4/20F
- 연면적 : 5,161평
- 준공시기 : 1986년



### 제일약품빌딩

- 주소 : 서초구 반포동 745-5
- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 3,710평
- 준공시기 : 2003년



### 분당미래산업빌딩

- 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
- 명동신영증권빌딩 3,368평 B5/12F
- 두림빌딩(진행중) 1,374평 B2/ 7F
- 구우리투자증권사옥(진행중) 3,100평 B4/14F
- Hostway IDC(진행중) 4,292평 B0/ 5F

## 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 충정로사옥] 서대문구 충정로3가 / 10,225평 / B6,17F  
 [개풍빌딩] 성동구 성수1가 / 3,457평 / B2,10F

[교보타워] 서초구 서초동 / 28,102평 / B8,25F  
 [포스틸타워] 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

## 2000~1997

## 1996

[아셈타워] 강남구 삼성동 / 44,485평 / B4,41F  
 [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 27,528평 / B6,20F  
 [아주빌딩] 강남구 역삼동 / 6,910평 / B6,20F  
 [나라중금빌딩] 서초구 서초동 / 9,049평 / B7,22F  
 [예총예술인회관] 양천구 목동 / 11,880평 / B5,20F

[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



[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

## 1995

## 1994~1991

[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

[경암빌딩] 강남구 삼성동 / 7,969평 / B7,19F  
 [청남빌딩] 서초구 서초동 / 4,137평 / B5,17F  
 [원방빌딩] 강남구 삼성동 / 3,271평 / B5,16F  
 [신사빌딩] 강남구 신사동 / 1,648평 / B3,7F  
 [은성빌딩] 강남구 청담동 / 3,947평 / B6,15F  
 [우진빌딩] 강남구 역삼동 / 600평 / B2,6F  
 [제일빌딩] 영등포구 영등포동7가 / 5,205평 / B4,18F  
 [에드빌딩] 강남구 대치동 / 3,151평 / B4,10F  
 [사학연금회관] 영등포구 여의도동 / 12,608평 / B3,20F  
 [평전빌딩] 송파구 신천동 / 6,012평 / B5,20F  
 [유화증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 11,843평 / B6,20F  
 [해광빌딩] 강남구 삼성동 / 1,809평 / B5,14F  
 [삼덕빌딩] 강남구 삼성동 / 2,088평 / B3,13F  
 [대현빌딩] 강남구 논현동 / 5,473평 / B5,19F  
 [일송빌딩] 강남구 삼성동 / 6,088평 / B6,19F  
 [삼유센터] 강남구 대치동 / 12,850평 / B4,19F  
 [부원빌딩] 강동구 성내동 / 1,420평 / B3,7F

[www.rei-korea.com](http://www.rei-korea.com)

Second Quarter 2005 Office Market Report **OFFISCOPE**