

Third Quarter 2005 Office Market Report

OFFISCOPE

3/4

**오피스 시장 동향 보고서 2005. 3/4분기** 오피스시장Trend | 오피스 시장 주요 이슈  
오피스 임대시장 동향 | 조사 개요 및 빌딩 등급 분류 **오피스 매각시장 동향** | 매각사례 분석 및 전망  
오피스 분양시장 동향 | 분양사례 분석 및 전망 **부록** | 8·31 부동산 종합대책 요약

# 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



<i>I. 오피스 시장 Trend</i>	3p
1. 오피스 시장 캘린더	
2. 오피스 시장 주요 이슈	
<hr/>	
<i>II. 오피스 임대시장 동향</i>	6p
1. 조사 개요 및 빌딩 등급 분류	
2. 권역별 정보	
3. 수급 동향 분석	
4. 시장분석 및 전망	
<hr/>	
<i>III. 오피스 매각시장 동향</i>	22p
1. 시장 동향	
2. 매각사례 분석 및 전망	
<hr/>	
<i>IV. 오피스 분양시장 동향</i>	25p
1. 시장 동향	
2. 분양사례 분석 및 전망	
<hr/>	
<i>V. 부록</i>	28p
1. 업무지구 탐방(6) – 남대문로	
2. 해외 오피스시장 동향(6) – 오스트레일리아	
3. 부동산 펀드 운용현황 분석	
4. 8·31 부동산 종합대책 요약	
5. 6대 광역시 오피스 임대시장 현황	
<hr/>	

# Third Quarter 2005 Office Market Report

## 2005 3/4분기 오피스 시장 동향 보고서

- 발행일 : 2005년 9월 통권 19호
- 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 3/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일자	구분	내용	비고
2005. 7. 8	기사	중소형 빌딩, 외국계 펀드 입질로 '귀하신 몸'	헤럴드경제
7.19	기사	오피스빌딩 공급 해마다 줄어든다... 도심 빈땅없어 가격상승 불가피	파이낸셜뉴스
7.20	기사	대형상가... 병원... 수백억 건물 경매시장에 줄줄이 대기	동아일보
7.31	이전	SKC&C분당시대 개막... 정자동 신사옥으로 이전	도심 →분당
8.11	리츠	부동산리츠 "코크럽 2호" 내달 상장 폐지	조선일보
8.11	이전	KTF, 내년부터 잠실시대 연다	강남구 →송파구
8.17	기사	여의도에 초대형 오피스 "태풍"... 총 34만평	조선일보
8.18	기사	칼라일, 첫 아시아 부동산 펀드 출범(15억 달러)	이데일리
8.18	이전	남광토건 본사 청담동 이전	역삼동 →청담동
8.19	기사	불황에 종량제 임대 사무실(비즈니스센터) "호황"	연합뉴스
8.23	기사	청계천 후광 종로상권 르네상스... 임대료 치솟아	한국경제
8.23	기사	남대문 세무서 자리 복합세무타운으로 거듭난다	조세일보
8.24	매매	여의도 코스닥빌딩 부동산펀드 통해 매각 예정	한국경제
8.24	기사	부동산개발시장 외국펀드가 온다... 론스타 4조원 곧 투자	파이낸셜뉴스
8.25	기사	흔들리는 "여의도 월가"... 빌딩 공실률 2년째 급증	조선일보
8.29	준공	국내 최대 벤처타운 분당 정자동 킨스타워 준공식 가져	연합뉴스
8.30	매매	대우조선해양 중구 다동 본사 빌딩 매각(400억/4,572평)	이데일리
8.30	기사	KTB 부동산투자 펀드 수익률 年 7.5% 상환	파이낸셜뉴스
8.30	이전	국민연금 운용본부 눈에도 11월 강남으로 이사	잠실 →신사동
9.1	기사	기술신용보증기금, 서울본사 매각 추진	파이낸셜뉴스
9.5	기사	3조 몰린 부동산펀드, 취득세 50% 감면... 수익률도 짝잘	매일경제
9.6	이전	스카이텔레텍 10월 여의도 입성	강남, 도심 →여의도
9.6	동향	SK, 인천정유 인수 위해 '서린동 사옥 매각'	이데일리
9.7	이전	두루넷, 옛 한나라당 당사로 사옥 이전	서초동 →여의도
9.12	기사	무역협회, 해외빌딩, 매입추진... 통상전략기지 활용	파이낸셜뉴스
9.14	이전	스포츠신문 3개사, 사옥 이전 추진	CBD →기타지역
9.15	기사	주택·토지 투자길 막힌 부자들... 오피스·상가로 눈 돌린다.	국민일보
9.16	기사	서초동 법조타운 사무실 절반이 "텅텅"	매일경제
9.21	기사	외국계, 서울 오피스빌딩 소유면적 첫 감소	머니투데이
9.21	기사	부동산 투자 이제 편드로... 8.31 부동산대책 발표 후...	매일경제
9.22	기사	청계천 복원에 세운상가 재개발지역 지가 50% 상승	내일신문

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

- 오피스빌딩 공급 해마다 줄어든다...
- 부동산개발시장 외국펀드가 온다...
- 칼라일, 첫 아시아 부동산 펀드 출범(약 15억 달러)
- 대우조선해양 중구 다동 본사빌딩 매각(400억/4,572평)

### 오피스빌딩 공급 해마다 줄어든다... 도심 빈땅없어 가격상승 불가피

서울시 오피스 공급량 해마다 줄고 있다. 지난 1991년부터 2000년까지 서울시 오피스 빌딩 공급물량은 연평균 292개동 50만여평이던 것이 지난 2001년에는 215개동 41만여평으로 줄었다. 2002년에는 203개동 30만여평, 2003년에는 204개동 34만여평으로 소폭 증가했다가 지난해에는 30만여평으로 줄었고 올해는 이보다 더욱 줄어들어 28만여평 정도가 공급될 전망이다.

오피스 신규 공급이 줄고있어 오피스 매매가와 임대료는 상승하고 있다. 오피스 빌딩 매매가는 단위가 크고 거래가 빈번하지 않아 상승률을 추정하는데 어려움이 있다. 다만 소형빌딩(연면적 1,000 ~ 3,000평)의 경우 지난해 평당 900만 ~ 950만원 정도의 시세에서 올해 1,000만 ~ 1,050만원으로 평당 100만원 정도 상승했다.

임대료도 올해들어 계속 상승하고 있다. 특히 2·4분기 서울시내 빌딩 임대료는 도심권이 1·4분기 대비 0.22%, 마포·여의도권이 0.12%, 강남권은 0.03% 올랐다. [파이낸셜뉴스 / 2005. 7. 19]

### 칼라일, 첫 아시아 부동산 펀드 출범(약 15억 달러)

미국의 거대 사모펀드인 칼라일그룹이 첫 아시아 부동산투자펀드를 출범한다. 이를 위해 4억1000만달러의 자금을 모집했으며 추가대출을 통해 15억달러에 달하는 부동산 투자에 나설 계획이다.

18일 홍콩의 사우스차이나모닝포스트(SCMP)에 따르면 이 펀드는 특히 중국, 일본, 한국 등의 사무실, 주거용 및 산업용 부동산 투자에 집중할 계획이다. 펀드 관리는 홍콩, 베이징, 상하이, 서울, 도쿄 등에 있는 10명의 매니저가 맡을 예정. 칼라일은 현재 서울에 두 채의 사무실용 건물을 보유하고 있으며 도쿄에는 90만 평방피트의 창고단지 등을 소유하고 있다. 제이슨 리 칼라일 이사 겸 아시아부동산대표는 칼라일이 적극적인 자산운용을 통해 가치를 창출할 수 있는 부동산에 투자할 것이라고 밝힌 뒤 "또 필요할 경우 부동산투자의 토대를 함께 구축할 수 있는 전략적 파트너도 각국에서 찾을 것"이라고 말했다. 현재 칼라일은 7개의 투자펀드를 통해 전세계적으로 약 40억달러 규모의 부동산 자산을 보유하고 있다. [이데일리 / 2005. 8. 18]

### 부동산개발시장 외국펀드가 온다... 론스타 4조원 곧 투자

외국계 투자펀드들은 이미 수조원대가 넘는 막대한 자금을 준비, 재개발·재건축, 서울 뉴타운개발 등을 비롯한 모든 부동산개발 사업분야의 헤게모니를 장악할 태세여서 국내 건설업계 및 금융계의 지각변동이 불가피할 전망이다. 23일 론스타 고위 관계자는 "국내 부동산개발 사업 진출을 위해 수년간 준비해왔고 최근 본사로부터 투자 허가 결정이 내려졌기 때문에 조만간 사업에 착수할 예정"이라고 밝혔다.

그는 "사업 대상은 재건축·재개발을 망라한 모든 부동산개발이며 론스타가 지분을 투자한 특수 목적회사를 설립해 부동산개발의 처음부터 끝까지를 관장하는 게 사업구조"라고 설명했다.

이 관계자는 구체적인 투자 자금 규모에 대해서는 언급을 회피했다. 그러나 최근 론스타측과 접촉한 모 시행사 대표는 "투자 자금 규모가 4조원에 이를 것이라는 얘기가 업계에 돌고 있다"며 "론스타 뿐 아니라 리먼브러더스, 칼라일그룹 등의 외국계 투자은행들도 국내 부동산개발 사업에 이미 착수했거나 사업 영역 확장을 시도하고 있다"고 말했다. [파이낸셜뉴스 / 2005. 8. 24]

### 대우조선해양 중구 다동 본사 빌딩 매각(400억/4,572평)

대우조선해양의 중구 다동 본사 사옥이 매각됐다. 29일 산은캐피탈에 따르면 서울 중구 다동 지상 12층 대우조선해양 본사 사옥을 최근 싱가포르계 투자사와 매각 계약을 체결했다. 매각 대금은 400억원 내외이며, 이번 주 중 매각을 완료할 것으로 알려졌다. 산은캐피탈 관계자는 "지난 8월 3일 싱가포르계 투자회사와 400억원 내외에 빌딩 매각에 대한 계약을 체결했다"며 "다음달 2일 매각을 완료하고, 대우조선해양 이전 등에 관한 추후 일정을 확정할 것"이라고 말했다. 이와 관련해 업계 일각에선 지난 3월에 매각된 을지로 LG화재 빌딩을 비롯해 2~3개 빌딩을 대상으로 산은캐피탈과 대우조선해양이 협의 아래 매입, 본사로 활용하는 안이 거론되고 있다

[이데일리 / 2005. 8. 30]

- 3조 몰린 부동산 펀드, 취득세 50% 감면...
- 서초동 법조타운 사무실 절반이 “텅텅”
- 외국계, 서울 오피스 빌딩 소유면적 첫 감소
- 청계천 복원이 땅값 올렸다.

**3조 몰린 부동산 펀드, 취득세 50% 감면... 수익률도 짹짹**

“8·31 부동산대책”에도 불구하고 부동산펀드에 3조원이 몰린 것은 상대적인 세금 혜택과 높은 수익률 때문이다. 특히 국외투자형과 임대형 부동산펀드 장점이 부각되면서 자산운용사들이 관련 펀드 출시를 서두르고 있다. 부동산펀드는 각종 세금혜택을 부여받고 있다. 양도세 대신 배당소득세(15.4%)만 내면 되고, 취득·등록세(4.6%)도 50% 감면받는다. 같은 부동산이라도 직접 투자하면 양도세 등을 훨씬 많이 물어야 하지만 부동산펀드 등 간접투자상품을 통하면 세금이 대폭 줄어드는 셈이다. 다만 부동산펀드는 현재 종합부동산세 합산과세를 적용받고 있다.

“8·31 부동산대책”으로 부동산펀드 장점이 부각되고 있지만 원금을 보장하지 않는다는 속성과 투자 방식에 따른 유형별 주의점을 잊지 말아야 한다. 유상철 대우증권 부장은 “PF형은 분양시장 침체로 미분양이 늘어나면 원리금 상환이 지연될 수도 있다”며 “부동산펀드 투자시 원금 손실 방지를 위한 안전 장치를 반드시 확인하고 시공사 신용도가 높은 곳을 선택해야 한다”고 말했다.

[매일경제 / 2005. 9. 5]

**서초동 법조타운 사무실 절반이 “텅텅”**

한국의 대표적인 법조타운인 서초동에서 “임대 전쟁”이 벌어지고 있다. 입주자를 구하지 못해 텅 빈 임대물이 급격히 늘어난 것은 90년대 서초동 법조타운이 형성된 이래 처음 발생한 “기현상”이다. 사무실 수요보다 공급이 대폭 늘어난 탓에 서초동 법조타운 일대의 임대가격은 연일 곤두박질치고 있다. 그런데도 빈 사무실 비율(공실률)은 내려갈 기미조차 보이지 않고 있다. 임대료는 떨어지는데 세금과 땅값은 꾸준히 올라 서초동 법조타운 임대업자들은 사상 최악의 “한파”를 맞고 있는 형국이다. 세입자 구하기가 점점 어려워져 임대업자간 경쟁도 치열해지다보니 법조타운 곳곳에서 “이면계약”이 비밀리에 이뤄지고 있는 것으로 전해졌다.

법조타운 임대시장을 휩쓸고 있는 찬바람은 적어도 내년까지 지속될 것으로 부동산 전문가들은 내다보고 있다.

[매일경제 / 2005. 9. 16]

**외국계, 서울 오피스 빌딩 소유면적 첫 감소**

국부유출 논란까지 일으키며 지난 99년 이후 꾸준히 늘어왔던 외국계 자본의 서울지역 오피스빌딩 매입 추세가 올해 들어 크게 저조한 것으로 나타났다. 이에 따라 외국계의 소유 면적 비중도 처음으로 감소했다. 서울에 위치한 총 2,571개동의 업무용 오피스 빌딩 가운데 1,454개동을 대상으로 조사한 결과 99년부터 2004년까지 평균 약 31.3%를 기록했던 외국계 매입비중이 올해 8월 현재 22.7%에 그친 것으로 파악됐다. 이는 외환위기 이후 부동산시장 개방에 따라 외국계 자본이 국내시장으로 본격 유입됐던 지난 99년 이후 처음으로 감소한 것이다.

외환위기 이후 국내 오피스빌딩 시장에 대거 유입됐던 외국계 자본이 최근 구조조정 마무리와 경기침체로 인해 임대료 상승은 크지 않은 반면, 수익률 높은 빌딩 찾기가 어려워지자 급격히 줄고 있는 것으로 보인다.

한편 국내 비영리법인과 지자체의 서울지역 오피스빌딩 소유비중은 지난해 19.1%에서 19.7%로 0.6% 포인트 증가했다. 반면 국내 개인은 같은 기간 0.2% 포인트 감소한 16.3%로 조사됐고 국내 영리법인의 경우 55.3%로 변동이 없었다

[머니투데이 / 2005. 9. 21]

**청계천 복원이 땅값 올렸다... 청계천 복원에 세운상가 재개발지역 지가 50% 상승**

청계천 복원이 천변 땅값을 평균 50% 올리는 등 전반적인 건축물 가격을 올리고 있는 것으로 조사됐다. 서울시정개발연구원 임희지 부연구위원은 20일 ‘청계천 복원에 따른 도시구조 형태변화 모니터링 연구’에서 “청계천 복원 사업이 청계천 주변 재개발 사업을 활성화하면서 천변 건축물의 전반적인 건축가치를 상승시키고 있는 것으로 조사됐다”고 밝혔다. 연구결과에 따르면 청계천 복원 공사 착공(2003년 7월)을 전후한 2003년 4월과 이듬해 4월 세운상가 재개발 지역의 지가는 간선 가로변을 중심으로 평당 평균 4,000만원에서 6,000만원으로 평균 50% 이상 상승했다.

청계천 주변 재개발 미시행 지역의 토지거래량도 세운 대림상가 주변, 황학동재개발 구역, 왕십리 교남 뉴타운, 청진 구역 등을 중심으로 크게 늘어나 거래가 활발한 것으로 조사됐다. 임 연구위원은 “80년대 이후 정제된 도심 재개발 사업은 도심 재생을 지연시키는 원인이 됐지만 청계천 복원을 계기로 이들 재개발 사업이 가속화하면서 도심 재생의 기회를 높이고 있다”고 분석했다. 임 연구위원은 또 “업무 시설과 주거가 위치하며 카페와 식당, 상점들이 즐비한 도심으로 변하게 될 것”이라고 덧붙였다.

[내일신문 / 2005. 9. 22]

## 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 8월 1일 ~ 2005년 8월 31일

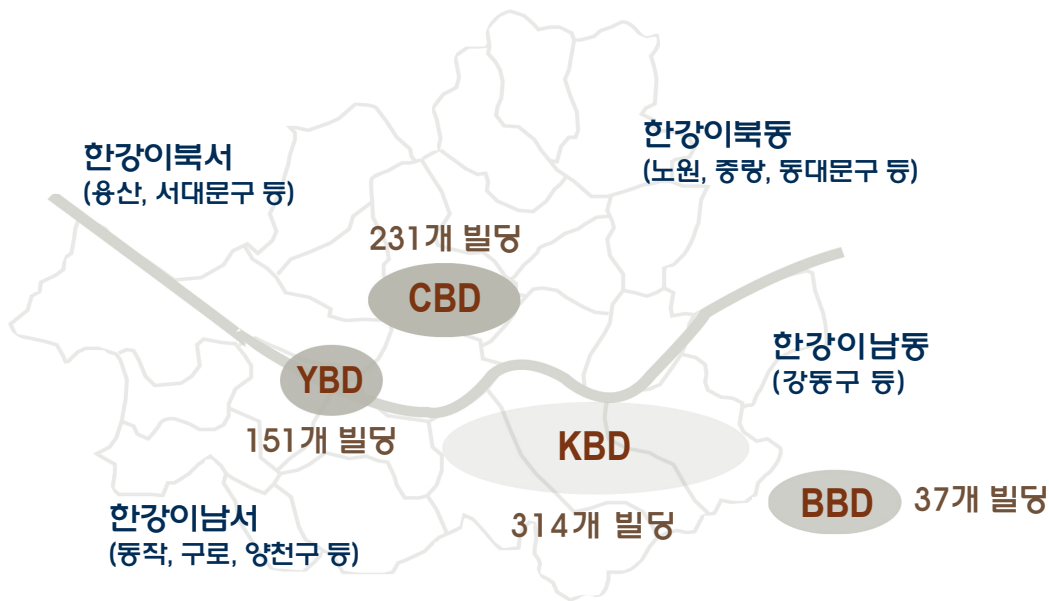
### ● 조사 권역

#### ▶ 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),

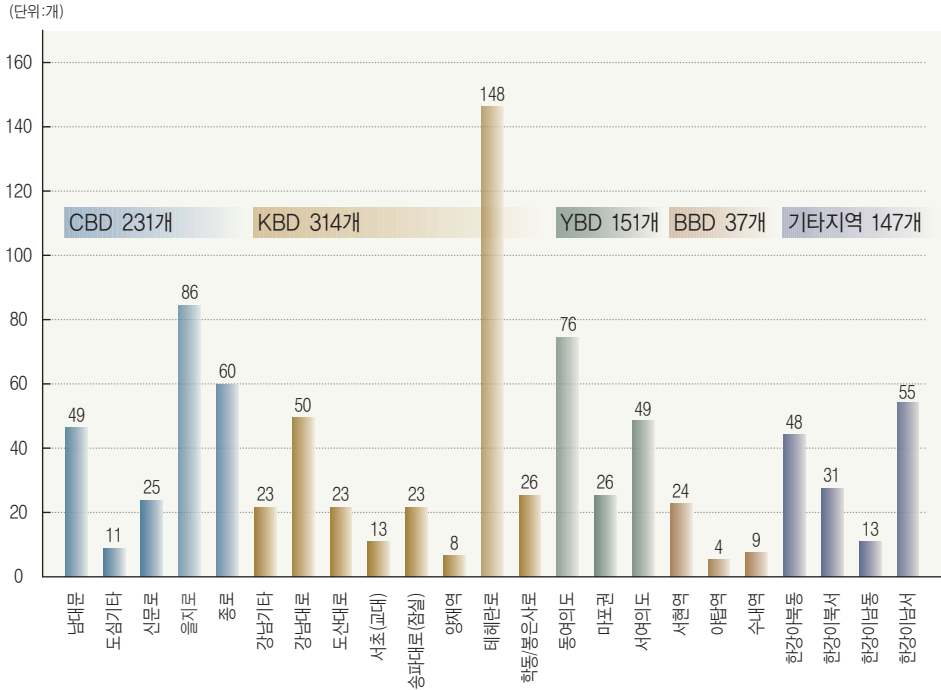
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

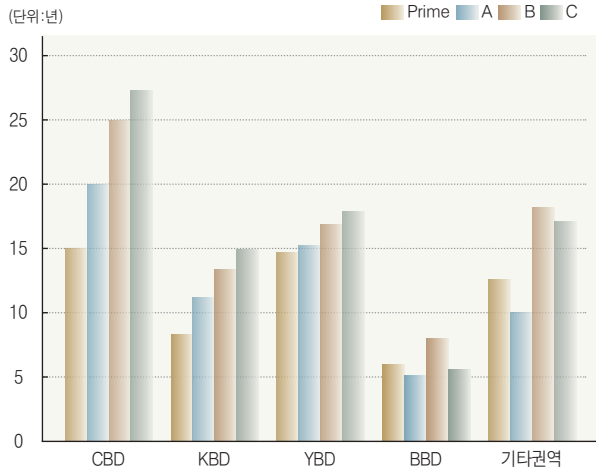


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
기타권역	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

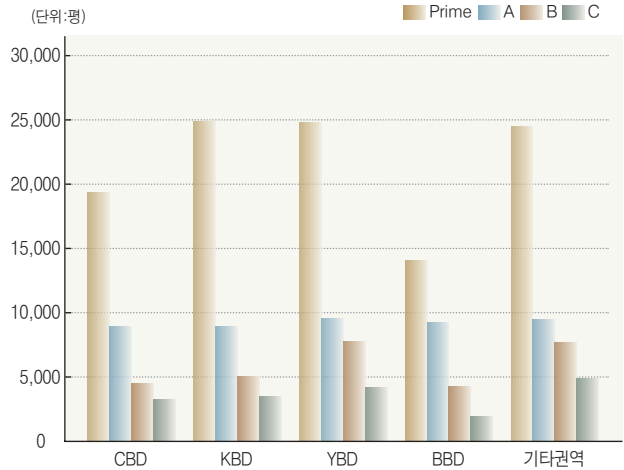
>>> 조사 빌딩 개수 <<<



>>> 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

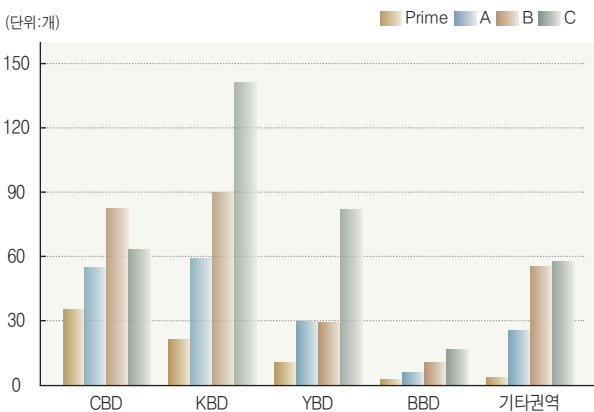
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

### ● 등급 분류 기준

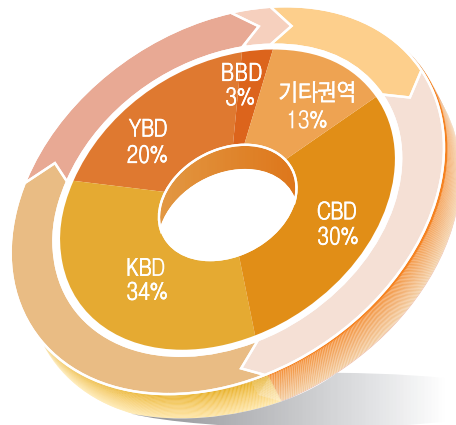
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

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)

- 2/4분기 대비 전세금 및 월세 0.2%, 보증금은 0.3% 소폭 상승. 이는 일부 중소형빌딩에서 나타난 현상이며, 전체적인 시장 임대료는 동결 추세.
  - 중구 금세기빌딩 (630/63→663/66.3천원), 우남빌딩 (500/50→530/53천원) 등 임대료 인상.
- 연세재단빌딩의 SKC&C, 대한화재빌딩의 STX PanOcean, 서울시티타워의 부패방지위원회 등이 분당 및 도심내 타 빌딩으로 이전함에 따라 2/4분기 대비 약 5,000여평 공실 증가. 신규 주요 공실이 중구에 위치해 있어 중구, 특히 남대문로의 공실률 상승이 두드러짐.
  - 주요 공실 : 남대문로 Y빌딩 4,600평, 남대문로 S타워 1,900평, 남대문로 D화재빌딩 2,250평 등.

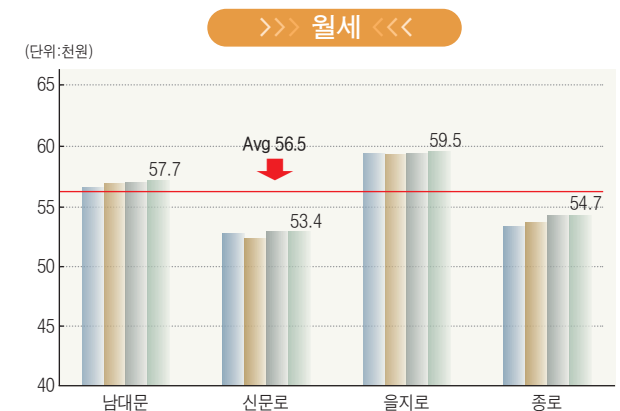
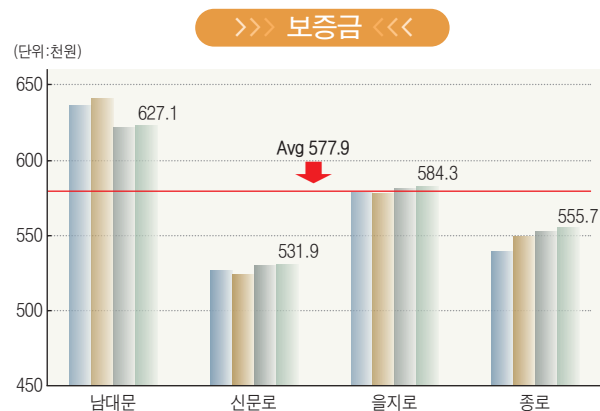
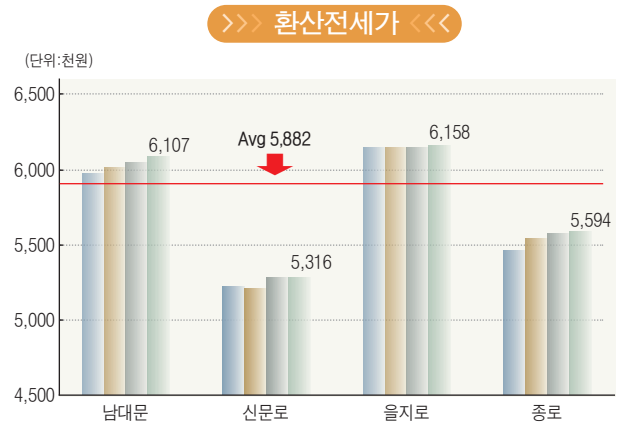
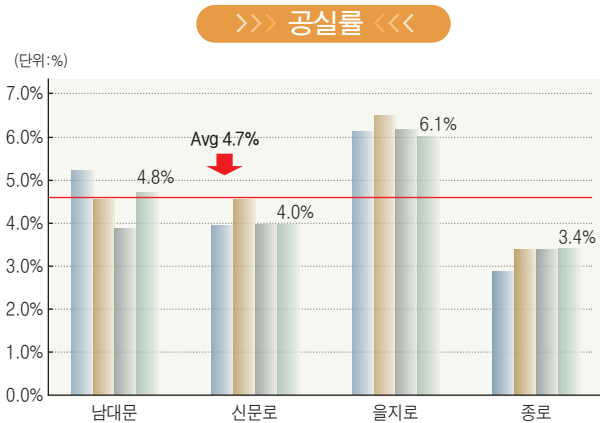
### ● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	4.7 (0.1%p△)	5,882 (0.2%△)	577.9 (0.3%△)	56.6 (0.2%△)	25.2 (0.1%▽)	12.9 (-)
Prime	2.9	8,424	774.8	79.9	30.6	12.4
A	4.0	6,035	627.6	58.4	26.0	13.0
B	5.8	5,182	515.2	49.9	23.2	13.3
C	5.3	4,807	463.7	46.3	23.1	12.6

### ● 세분권역별 임대 정보

■ 4Q\_04 ■ 1Q\_05 ■ 2Q\_05 ■ 3Q\_05



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

- 2/4분기와 거의 동일한 트렌드를 보이고 있음. 안정적인 2%대 공실률 유지 및 지역내 지속적인 임차수요에 따라 투자기관 소유 빌딩과 하반기(매년 7월) 임대차계약 갱신빌딩(아셈타워 등)들을 중심으로 임대료를 인상함.
  - 삼성동 아셈타워 4%, 대치동 섬유센터(600/60 → 630/63천원) 등 임대료 인상
- 2/4분기 스타타워의 공실(14,000평)이 NHN, SK텔레텍 등의 대형 Tenant의 이전으로 눈에 띄게 늘어났으나, 이를 제외한 다른 빌딩의 공실 해소가 서로 상계되어 2/4분기와 같은 2.4%의 공실률을 계속해서 유지하고 있음. 다만, 4/4분기 중 메리츠타워(17,374평)의 신규 공급 및 KTF(14,834평)의 잠실이전에 따른 기존 빌딩의 공실이 공급될 예정에 있어 공실률 소폭 상승이 예상된다.
  - 주요 공실빌딩 : 역삼동 S타워(14,000평), 대치동 S타워(1,565평), 서초동 D빌딩(1,320평) 등

### ● 등급별 임대 정보

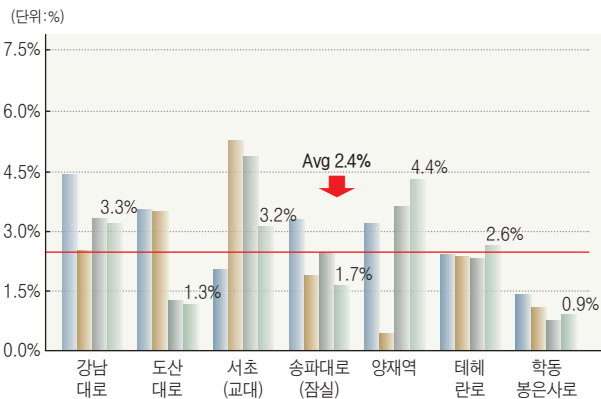
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	2.4 (-)	4,317 (1.0%△)	529.0 (0.9%▽)	45.5 (1.2%△)	23.0 (0.8%▽)	17.0 (0.1%p▽)
Prime	2.3	6,167	648.6	55.8	26.2	13.1
A	3.1	4,666	524.0	49.5	24.6	16.6
B	3.1	4,162	514.0	44.6	22.7	17.6
C	1.7	3,713	489.1	40.7	21.3	17.9

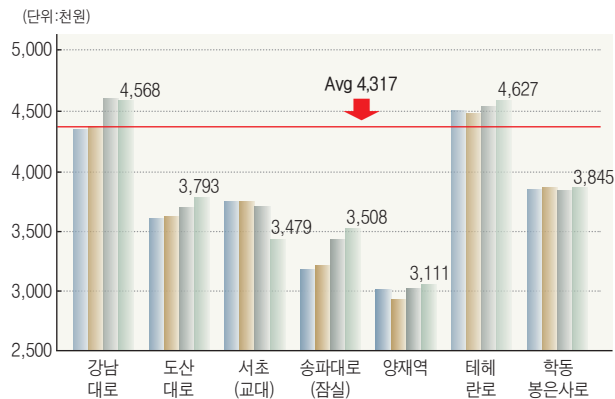
### ● 세분권역별 임대 정보

■ 4Q\_04 ■ 1Q\_05 ■ 2Q\_05 ■ 3Q\_05

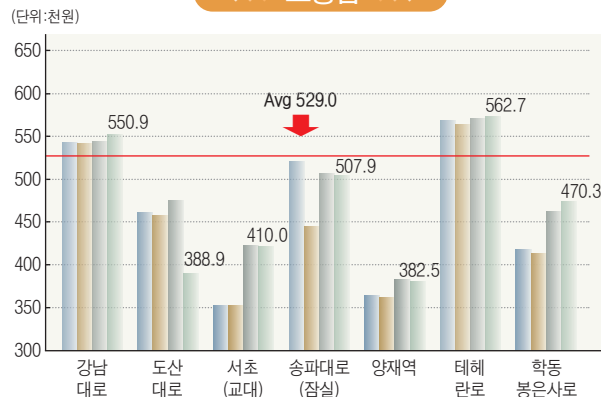
>>> 공실률 <<<



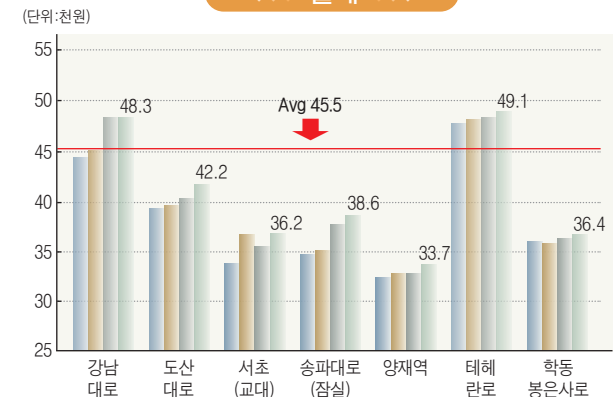
>>> 환산전세가 <<<



>>> 보증금 <<<



>>> 월세 <<<



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

- 2005년 연중 임대 하락세가 3/4분기에도 이어져 보증금 0.7%, 월세 0.3% 하락함. 대형빌딩들은 보험세를 보이고 있으나, 중소형빌딩들의 공실률 상승에 따른 임대가 하락세는 지속되고 있음.
  - 동여의도 S빌딩 9.5%, 동여의도 D빌딩 7.9%씩 보증금 및 월세 모두 인하함.
- 중소형빌딩의 공실률이 꾸준히 상승하고 있는 반면에 주요 대형빌딩에 대한 신규 임대차계약 및 기존 임차사의 증평에 따라 시장 전체적으로는 2/4분기 대비 0.1%p 상승한 6.1%의 공실률을 나타냄.
  - 주요 공실 : 동여의도 D증권빌딩(3,600평) · S증권빌딩(2,760평) · 서여의도 C빌딩(2,300평) 등

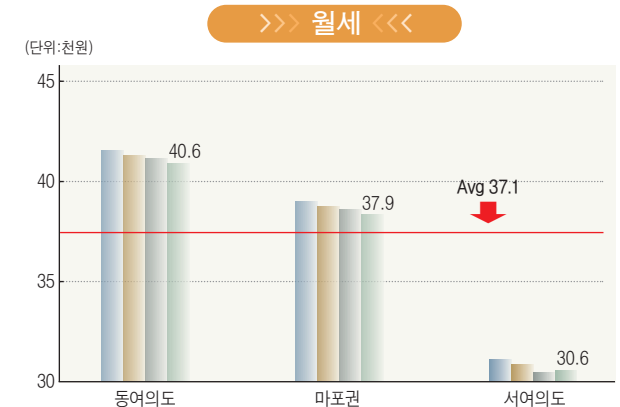
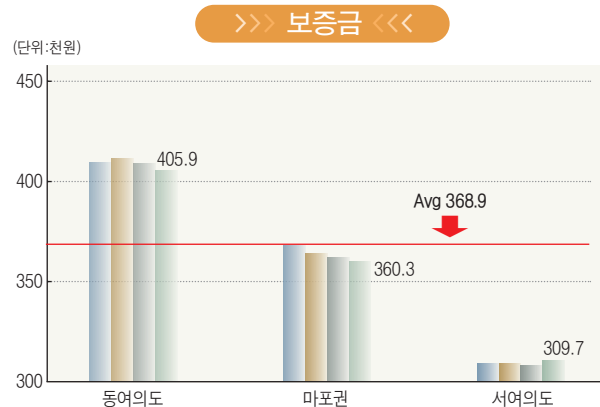
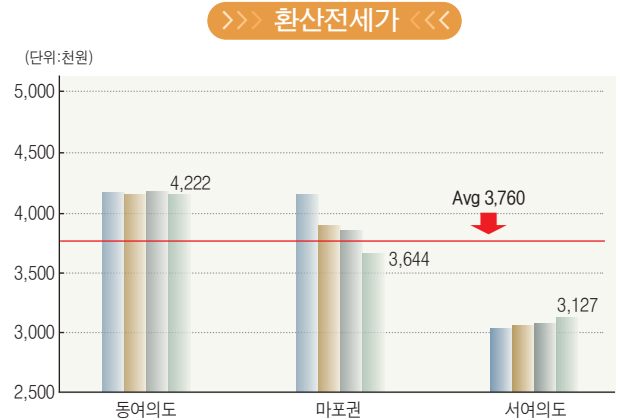
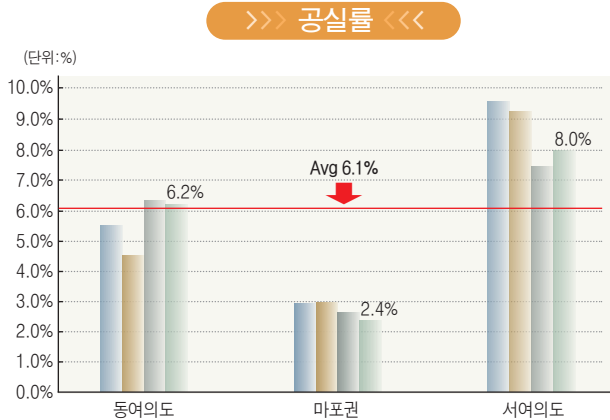
### ● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	6.1 (0.1%p△)	3,760 (1.3%▽)	368.9 (0.7%▽)	37.0 (0.3%▽)	19.5 (0.2%▽)	13.0 (-)
Prime	4.0	5,324	501.7	50.4	25.4	12.2
A	5.0	4,263	429.1	42.4	21.1	12.8
B	4.0	3,891	375.2	38.6	20.5	13.5
C	7.8	3,203	311.8	31.4	17.4	13.2

### ● 세분권역별 임대 정보

■ 4Q\_04 ■ 1Q\_05 ■ 2Q\_05 ■ 3Q\_05



## 임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역(Others)

- 2/4분기 대비 보증금 1.5%, 월세 3.5% 하락함. 그러나 전세금은 전분기와 같은 평당 3,285천원을 유지함. 보증금 및 월세의 하락은 공실 장기화에 따라 임대료가 하향 조정 및 보증금 비율 조정에 따른 것임. 다만, 보증금과 월세의 하락에도 불구하고 전세금의 변동이 없는 것은 전환율이 전분기 대비 0.4%p 떨어졌기 때문.
  - 번동 K생명빌딩 보증금 및 월세 각 22%씩 인하, 성동구 성수동1가 G빌딩 보증금 30%, 월세 10% 인하.
- 2/4분기에 불안했던 한강이북지역 빌딩 공실이 전체적으로 감소추세를 보이는 가운데, 3대권역 소재 업체들의 임대가 압박에 따른 이전 수요 발생으로 전분기 대비 0.2%p 감소
  - 주요공실 : 양천구 목동 S통신빌딩 1,500평, 동작구 대방동 H컴퓨터빌딩 2,640평 등

### ● 등급별 임대 정보

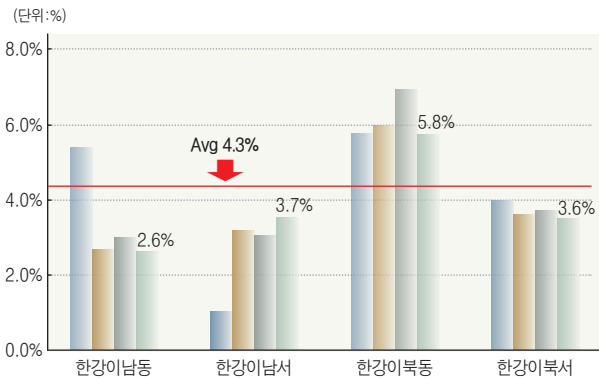
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	4.3 (0.2%p ▽)	3,285 (-)	410.0 (1.5%p ▽)	31.5 (3.5%p ▽)	18.9 (0.4%p △)	14.5 (0.4%p ▽)
Prime	1.1	5,790	575.0	66.5	26.5	13.5
A	4.7	3,823	484.5	35.6	20.1	14.1
B	3.2	3,332	406.9	30.9	18.5	14.9
C	5.5	2,426	295.9	24.5	17.6	14.5

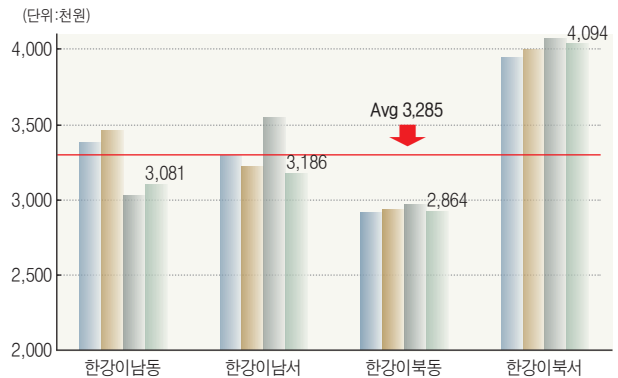
### ● 세분권역별 임대 정보

■ 4Q\_04 ■ 1Q\_05 ■ 2Q\_05 ■ 3Q\_05

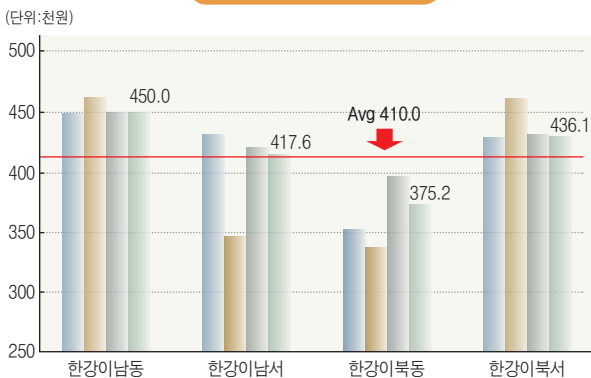
#### >>> 공실률 <<<



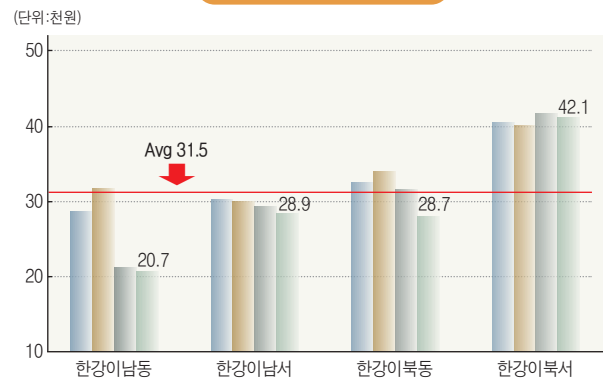
#### >>> 환산전세가 <<<



#### >>> 보증금 <<<



#### >>> 월세 <<<



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

• 보증금은 평당 408.9천원으로 전분기 대비 13.8% 상승 및 월세는 31.2천원으로 전분기 대비 2.4% 하락함. 이는 중규모 공실을 보유한 빌딩들을 중심으로 대형 임차인들에 한해 임대단가 조정 및 보증금 비율을 조정하여 계약함. 더불어 임대단가 조정보다는 전환률의 조정을 통해 임대가 인하의 효과를 얻고 있음.

- 알리안츠빌딩 전세금 10% 인하, 현대오피스빌딩 전세금 11% 인하

• 서현동 알리안츠빌딩의 HSBC 입주 및 신영G타워의 피자헛 임대차계약 체결 등으로 인해 2/4분기 대비 약 1,500여평 공실 감소하여, 공실률이 4.5%까지 떨어짐. 2005년 6월말 분당벤처타운(41,883평)이 공급되었으나, SKC&C, NHN 등의 입주로 공실은 모두 해소됨.

- 서현역 서현신영G타워, 알리안츠빌딩, 좋은상호저축은행, 터보텍 등 공실 해소.

### ● 등급별 임대 정보

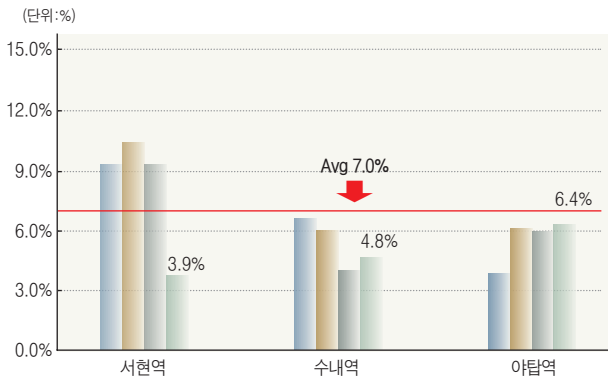
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	4.5 (2.5%p▽)	3,428 (0.9%p▽)	408.9 (13.8%△)	31.2 (2.4%▽)	18.8 (1.8%p▽)	13.5 (0.4%p▽)
A	3.9	3,586	412.1	34.8	16.5	13.8
B	5.4	3,471	421.0	29.2	19.5	12.4
C	3.9	3,293	395.0	31.3	19.2	14.6

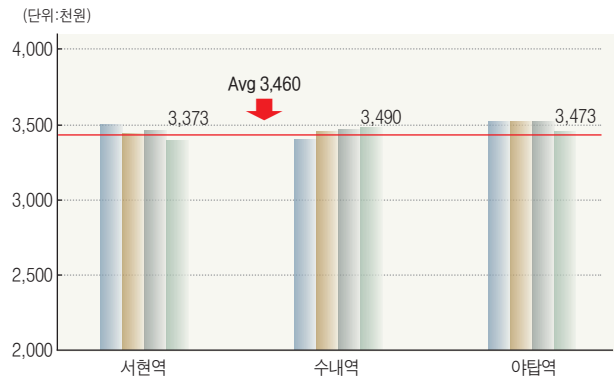
### ● 세분권역별 임대 정보

■ 4Q\_04 ■ 1Q\_05 ■ 2Q\_05 ■ 3Q\_05

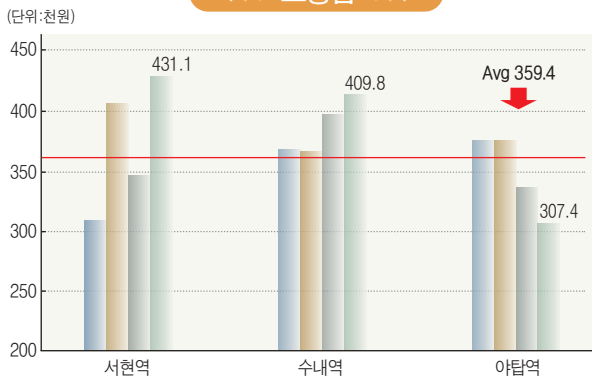
#### >>> 공실률 <<<



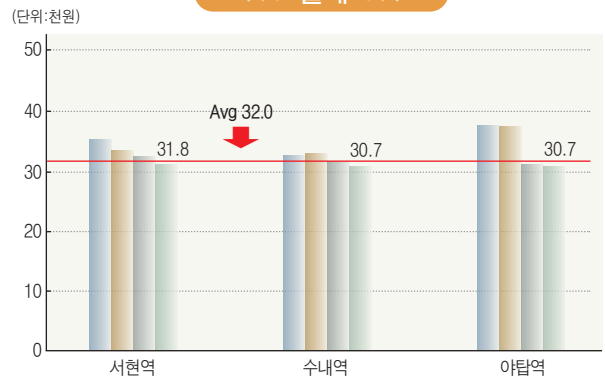
#### >>> 환산전세가 <<<



#### >>> 보증금 <<<



#### >>> 월세 <<<



## 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	4,531 (0.4%△)	5,882 (0.2%△)	4,317 (1.0%△)	3,760 (1.3%▽)	3,285 (-)	3,428 (0.9%▽)
보증금	496.7 (0.1%△)	577.9 (0.3%△)	529.0 (0.9%▽)	368.9 (0.7%▽)	410.0 (1.5%▽)	408.9 (13.8%△)
월임대료	45.5 (0.3%△)	56.6 (0.2%△)	45.5 (1.2%△)	37.0 (0.3%▽)	31.5 (3.5%▽)	31.2 (2.4%▽)
관리비	22.4 (0.3%▽)	25.2 (0.1%▽)	23.0 (0.8%▽)	19.5 (0.2%▽)	18.9 (0.4%△)	18.8 (1.8%▽)
공실률	4.0 (0.1%p△)	4.7 (0.1%p△)	2.4 (-)	6.1 (0.1%p△)	4.3 (0.2%p▽)	4.5 (2.5%p▽)
전환율	15.2 (-)	12.9 (-)	17.0 (0.1%p▽)	13.0 (-)	14.5 (0.4%p▽)	13.5 (0.4%p▽)

- 지난 1년여 동안 지속되고 있는 서울시 '3대 오피스 권역 간의 수급 균형' 상태가 3/4분기에도 역시 지속됨. 공실률은 4.0%로 0.1%p 상승하는데 그침. 전세환산가 및 월임대료는 각각 0.4, 0.3%씩 소폭 상승. 3/4분기는 계절적으로나 전통적으로 수요나 공급 활동이 크지 않은 임대시장의 비수기로 이에 따라 시장에 큰 변화가 없었던 것으로 사료됨. KBD는 지난 분기에 우려했던 스타타워의 추가 공실(총 14,000평)이 단기간에 해소되기는 어려울 전망이지만, 이를 제외한 타 빌딩들의 공실 해소가 활발히 이루어져 2/4분기와 같은 2.4%의 공실을 유지함. 중소형빌딩을 중심으로 공실이 꾸준히 늘고 있는 YBD는 대형빌딩의 신규 임차 및 기존 입주사 증평 등이 일부 이루어져 공실률이 소폭 상승함. CBD는 중구 남대문로를 중심으로 기타지역으로의 이전수요가 발생해 약 5,000평 가량의 신규 공실이 발생하여, YBD와 마찬가지로 소폭(0.1%p) 상승함. 서울시 전체 오피스 임대시장은 수급 균형상태가 3/4분기에도 여전히 지속됨.
- 3/4분기의 안정세는 어느 정도 예상되었으나, 4/4분기 이후 연말 오피스 임대시장은 지금까지의 안정세와 달리 변화가 예상됨. 지난 1년여 동안 경기 불안 지속에도 불구하고 안정적인 시장을 유지할 수 있었던 큰 요인 중 하나가 대규모 신규 공급이 없었던 점이었으나, 10월 이후 연말에 각 권역별로 10,000평 이상의 대형 오피스 공급이 예정되어 있어 불안 요인으로 작용할 전망이다. 특히 CBD의 경우 3/4분기에 기 공급되어 입주중인 광화문 오피시아(19,083평)와 11월 공급예정인 상공회의소(34,457평)의 공급에 따라 기존 공실과 더불어 공실률 상승을 이끌 것으로 예상됨. 그리고, KBD의 경우 10월말 공급예정인 메리츠타워(17,374평)와 KTF(14,834평)의 잠실 롯데캐슬플라자로의 이전에 따른 이에 상응하는 기존 사용 빌딩의 공실 공급은 스타타워의 공실과 더불어 KBD 임대시장 안정세 유지에 최대 변수로 작용할 전망이다. 따라서, 이들 신축빌딩의 공실의 소화 여부와 해소 시기가 2005년 말 오피스 임대시장에 큰 이슈가 될 것으로 전망됨.
- 등급별 현황을 보면 스타타워의 대규모 신규 공실에 따라 타등급의 보험세에 비해 Prime 등급의 공실률의 상승이 눈에 띄었으며, 하반기(매년 7월) 임대차계약 갱신빌딩(아셈타워, 트레이드타워 등)들이 주로 속해있는 Prime 등급의 임대가 상승이 역시 두드러짐.

### ● 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구 분	Prime	A class	B class	C class
전세가	7,175 (1.2%△)	4,871 (0.8%▽)	4,259 (0.2%△)	3,665 (0.7%△)
보증금	691.8 (0.5%△)	539.0 (0.2%△)	475.1 (0.3%▽)	397.9 (0.7%▽)
월임대료	67.5 (0.4%△)	48.9 (0.5%▽)	42.9 (-)	37.7 (1.1%△)
관리비	28.3 (0.4%△)	23.8 (0.4%△)	21.7 (0.1%▽)	20.2 (1.4%▽)
공실률	2.8 (0.2%p△)	3.9 (0.4%p▽)	4.0 (-)	4.0 (-)
전환율	12.7 (0.1%p▽)	14.8 (-)	15.6 (0.2%p▽)	16.3 (0.1%p▽)

## 임대시장 3 수급 동향 분석

### ● 3/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(평)	준공일
CBD	신축	농협중앙회 신관	서대문구 총정로1가	B4/11F	14,395	2005년 7월
	신축	한국불교역사문화기념관	종로구 견지동	B4/4F	5,085	2005년 7월
	신축	광화문 오피시아	종로구 신문로	B6/23F	19,083(8,169)	2005년 8월
KBD	신축	롯데캐슬프라자	송파구신천동	B7/38F	73,634(16,684)	2005년 9월
	신축	인앤인오피스	서초구 서초동	B2/15F	1,135	2005년 7월
YBD	신축	경남관광빌딩	마포구서교동	B2/10F	1,493	2005년 7월
Others	신축	삼성화재 청량리사옥	동대문구용두동	B4/15F	5,659	2005년 9월
Others	신축	KT용산사옥]	용산구 한강로2가	B4/18F	7,959	2005년 9월

#### CBD

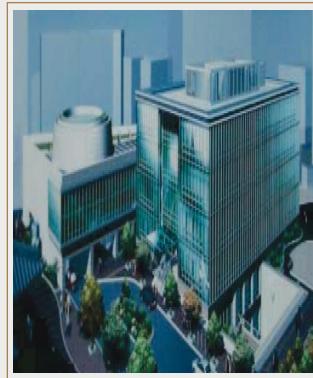


#### 농협중앙회 신관

- 규모 : B4/11F
- 연면적 : 14,395평
- 대지면적 : 3,595평
- 서대문구 총정로1가 소재
- 준공 : 2005. 7
- 구조 : SRC
- 용도 : 업무, 문화집회 및 근생시설

- 시공/시행 : GS건설/농협중앙회
- 지하철 5호선 서대문역 도보 2분 거리
- 서대문역에서 신문로 방향 대로변 위치
- 농협박물관 및 농협중앙회 사옥으로 전체 자사 사용

#### CBD



#### 한국불교역사문화기념관

- 규모 : B4/4F
- 연면적 : 5,085평
- 대지면적 : 1,375평
- 종로구 견지동 소재
- 준공 : 2005. 7
- 구조 : RC조
- 용도 : 업무/문화집회 /교육연구시설
- 주차대수 : 61대

- 시공/시행 : 동부건설주식회사/대한불교조계종
- 지하철1호선 종각역 도보 5분 거리
- 국제청청사 및 한국일보 본사 인근 위치
- 현 조계사 경내 일부 면적에 건축되었으며, 모두 자체 사용

#### CBD



#### 광화문오피시아

- 규모 : B6/23F
- 연면적 : 19,083평 (업무시설 8,169평)
- 종로구 신문로1가 소재
- 착공 : 2002. 5
- 준공 : 2005. 8
- 구조 : SRC
- 용도 : 업무, 근생 및 주거

- 시공/시행 : 현대건설/군인공제회
- 지하철 5호선 광화문역 도보 3분 거리
- 광화문사거리에서 서대문방향 대로변 위치
- 저층부(1-15F)는 오피스, 고층부(16-23F)는 오피스텔로 분양 및 임대

#### KBD



#### 인앤인오피스(교대)

- 규모 : B2/15F
- 연면적 : 1,135평
- 대지면적 : 157평
- 서초구 서초동 소재
- 용적률 : 580.1%
- 건폐율 : 39.75%
- 준공 : 2005. 7
- 용도 : 업무 및 근생시설
- 전용률 : 70%

- 시공/시행 : (주)자드건설/(주)중앙디자인
- 지하철2호선 교대역 도보 1분 거리
- 교대역사거리 교대역에서 강남역 방향 코너에 위치
- 지하층-지상5층까지 근생시설이며, 6-15층까지 업무시설로 기 분양함.

KBD



롯데캐슬프라자

- 규모 : B7/38F  
(업무시설 지상1~7F)
- 연면적 : 73,634평  
(업무시설 16,684평)
- 대지면적 : 6,704평
- 송파구 신천동 소재
- 준공 : 2005. 9
- 전용률 : 52.4%
- 주차 : 1,524대
- 용도 : 업무/근생/주거

- 시공/시행 : 롯데건설(주)/롯데쇼핑(주)
- 지하철 2,8호선 잠실역 지하 직접 연결
- 지상7층까지는 오피스, 8층이상은 주상복합으로 주거 가능
- 오피스 면적 중 대부분인 약 14,000평을 연말 KTF가 사용

Others



삼성화재 청량리사옥

- 규모 : B4/15F
- 연면적 : 5,659평
- 동대문구 용두동 소재
- 준공 : 2005. 9
- 전용률 : 57.17%
- 용도 : 업무 및 근생
- 주차 : 총 84대
- 기준층면적 : 임대407평/  
전용233평

- 시공/시행 : 삼성건설/삼성화재
- 지하철 1호선 청량리역 도보 3분
- 삼성화재 및 삼성생명미 입주할 예정이며, 금융권(1층) 및 기준층 일부는 임대중

Others



KT용산사옥

- 규모 : B4/18F
- 연면적 : 7,959평
- 대지면적 : 720평
- 용산구 한강로2가 소재
- 준공 : 2005. 9
- 용도 : 공공용 업무시설
- 구조 : SRC

- 시공/시행 : 한진중공업 / KT
- 지하철 4호선 삼각지역 도보 3분 거리
- 삼각지역과 신용산역 중간 한강로 대로변 위치
- KT수도권고객센터 용도로 전용 사용 예정임.

Others



경남관광발달

- 규모 : B2/10F
- 연면적 : 1,493평
- 대지면적 : 280평
- 마포구 서교동 소재
- 준공 : 2005. 7
- 주차 : 41대
- 용도 : 업무 및 근생
- 기준층 면적 :  
임대130평/ 전용 77.5평

- 시공/시행 : 이화공영 / 경남관광
- 지하철 2호선 홍대입구역 도보 5분 거리
- 서교동 서교호텔 맞은편 위치
- 1,2층에 450평 규모의 까사미아 매장 및 기준층에 한국국제 노동재단, LG텔레콤 등이 입주 및 입주 예정

- 2005년 3/4분기에 오피스빌딩 신규 공급이 두드러진 지역은 CBD임. 서대문구 충정로1가 소재 농협중앙회신관과 종로구 견지동 조계사 부지 내 한국불교역사문화기념관 그리고, 종로구 신문로1가 광화문 오피시아까지 3개 빌딩 27,649평이 공급되어 3/4분기 전체 공급량 중 약 46%를 차지함. 농협중앙회신관과 한국불교역사문화기념관은 전체 자사사용으로 외부 임대분은 없으며, 광화문 오피시아의 경우 분양 물건으로 외부 임대분은 STX 등의 계약으로 대부분 소진됨.
- 기타 주요 공급은 송파구 신천동 소재 주상복합인 롯데캐슬프라자의 준공이 눈에 띄임. 주상복합으로 전체 연면적 73,634평 중 업무시설 부문 저층부 3~7층 14,000여평을 KTF에서 12월 입주예정으로 계약함. 그리고 기타지역인 용산구 한강로 2가 소재 KT용산사옥이 9월 준공되어 수도권고객센터 용도로 전체 사용 예정임.
- 3/4분기 신규 공급 오피스를 분석해 보면 KT용산사옥(7,959평), 농협중앙회신관(14,395평), 한국불교역사문화기념관(5,085평) 등과 같이 '전체 사옥 형태'의 공급이 많았으며, 광화문 오피시아(19,083평), 인앤인오피스(1,235평)와 같은 '오피스 분양물건의 임대시장 진입' 등의 특징을 보이는 것으로 분석됨.

● 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(평)	날짜
CBD	현대계동사옥	종로구 계동	AIG손해보험	347	2005. 8
			현대해상화재	350	2005. 8
	배제정동빌딩	중구 서소문동	AIG생명 고객서비스센터	1,151	2005. 8
	연세재단빌딩	중구 남대문로	한국관광공사	864	2005. 8
	대연각빌딩	중구 명동	AIG생명	850	2005. 7
명동신영증권빌딩	중구 을지로2가	동양생명	65	2005. 8	
KBD	군인공제회관	강남구 도곡동	코스트투자자문	300	2005.7
	롯데캐슬프라자	송파구 신천동	KTF	14,834	2005.7
	금하빌딩	강남구 역삼동	남광토건	2,490	2005.7
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	소리바다	357	2005.7
			ING생명보험	552	2005.8
			현대모비스	552	2005.8
	성우빌딩	서초구 서초동	현대알루미늄	627	2005.9
유니온스틸	강남구 대치동	삼성전자	443(중평)	2005.8	
YBD	KT타워	영등포구 여의도동	한국유니시스	1,398	2005.9
	한화증권빌딩	영등포구 여의도동	글로벌에셋자산운용	281	2005.7
	동양증권빌딩	영등포구 여의도동	창조건축	1,513	2005.9
	아시아원빌딩	영등포구 여의도동	두루넷	1,590	2005.8
	YBD빌딩 (구 브릿지증권)	영등포구 여의도동	한영회계법인	504(중평)	2005.9
	전경련회관	영등포구 여의도동	건강보험심사평가원	1,400	2005.8
			한국투자증권	550	2005.8
63빌딩	영등포구 여의도동	대한생명	700(중평)	2005.8	
BBD	코스콤사옥	분당구 서현동	대신증권	267	2005.8
	알리안츠빌딩	분당구 서현동	HSBC	740	2005.6
	신영G타워	분당구 서현동	미래온라인	173	2005.8
			KTFT	470	2005.7
			피자헛	332	2005.7

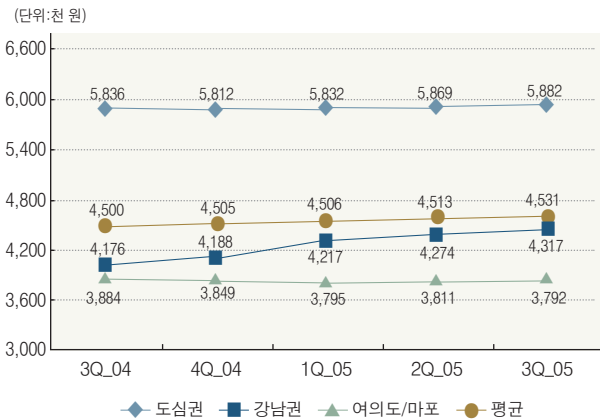
- 2005년 3/4분기 주요 임대차 활동은 2/4분기와 마찬가지로 3대권역 및 BBD에서 모두 활발히 이루어짐. 그 특징 역시 권역간 이동보다는 '권역 내 이동'이 많았음. 가장 눈에 띄는 활동은 KBD에서 이루어진 KTF의 임대차계약으로 9월 준공 예정인 잠실 롯데캐슬프라자의 오피스부분 14,800평을 계약한 것으로 현재 강남, 서초지역에 산재해 있는 조직을 통합하여 12월 이전 예정임. 남광토건, 현대알루미늄, 현대모비스(이상 KBD), AIG생명&손보, 한국관광공사(이상 CBD), 및 건강보험심사평가원, 한국유니시스(이상 YBD) 등 주요 임대차 활동 중 대부분이 권역 내에서 이루어짐.
- 특히 KBD의 경우 얼마전 소유주가 바뀐 스타타워에 NHN, SK텔레텍 등 앵커 Tenant들이 빠져나가면서 14,000평까지 공실이 늘어난 것을 제외하고는 3/4분기 공실예정이었던 청담동 금하빌딩에 남광토건이 (2,490평)이 임차를 했고, 남부순환로변 성우빌딩에 현대알루미늄(627평)이 임차를 했으며, 위에서 언급한 바와 같이 KTF가 통합이전을 하는 등 임대차 활동이 활발히 이루어짐. 공실의 해소기간이 3대권역중 가장 짧음.
- BBD에서는 2/4분기에 정자역세권을 중심으로 이루어졌던 임대차활동이 다시 서현역세권으로 넘어옴. 서현동 알리안츠빌딩의 HSBC 입주 및 신영G타워의 피자헛, KTFT 임대차계약 체결 등으로 인해 공실률이 4.5%선까지 떨어짐. 2/4분기 말 분당벤처타운의 준공 영향으로 벤처타운 입주업체와 연관 업체 및 협력업체들의 분당 이전이 진행되고 있어 분당 오피스시장이 연말까지 활발한 활동을 보일것으로 예상됨.

## 임대시장 4 오피스 임대시장 시장분석 및 전망

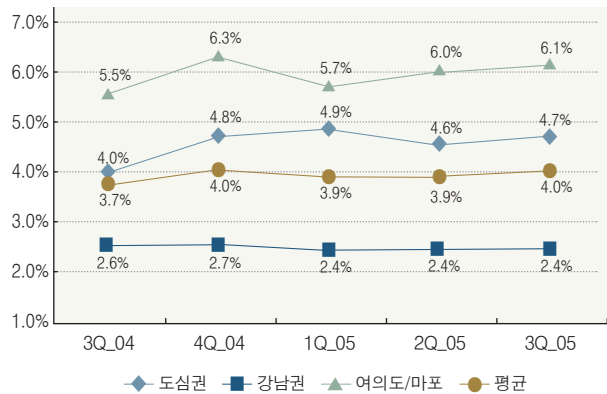
### ● 3/4분기 오피스 시장 분석

- 2005년 3/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장은 2004년 하반기 이후 나타나고 있는 안정세가 지속되고 있음. 공실률은 4.0%로 전분기 대비 0.1%p 상승하는데 그침. 무더위와 휴가철, 그리고 추석 명절이 겹친 비수기인 3/4분기에 8.31부동산 종합대책까지 임대시장 안정세를 위협할 요인이 많이 있었으나, 오피스 임대시장에는 큰 영향을 주지 못함. 지난 1년여 동안 이전 분기 대비 공실률의 낙폭이 0.3%p를 넘지 않았던 점과, 전통적 비수기인 1/4분기 이후 서울시 3대 오피스 권역 상호 간에 수급이 적절히 균형을 이룬 것이 공실률의 하향 안정세를 이끌고 있음. KBD는 스타타워의 추가 공실에도 불구하고, 타 빌딩들의 활발한 임대차 활동으로 2.4%의 공실률을 그대로 유지하고 있고, YBD는 중소형 빌딩을 중심으로 꾸준히 공실이 늘고 있지만, 대형빌딩들의 신규 임차 및 기존 입주업체의 증평 수요 등으로 소폭 상승(0.1%p)하는데 그침. CBD는 남대문로 인근에 공실이 많이 발생해 YBD와 마찬가지로 공실률이 소폭 상승함.
- 이러한 3/4분기의 안정세는 이미 예상되어 있던 바였으나, 4/4분기 이후 2006년 1/4분기까지 단기간의 오피스 임대시장 전망은 그리 좋지 않음. 지난 1년여 동안의 임대시장 안정세에 가장 큰 요인 중 하나가 대형 신규 공급의 부재였던 바, YBD를 제외한 CBD, KBD, BBD에 10,000평 이상의 대형 오피스 공급이 예정되어 있어 향후 불안 요인으로 작용할 전망이다.

>>> 전세환산가 <<<



>>> 공실률 <<<



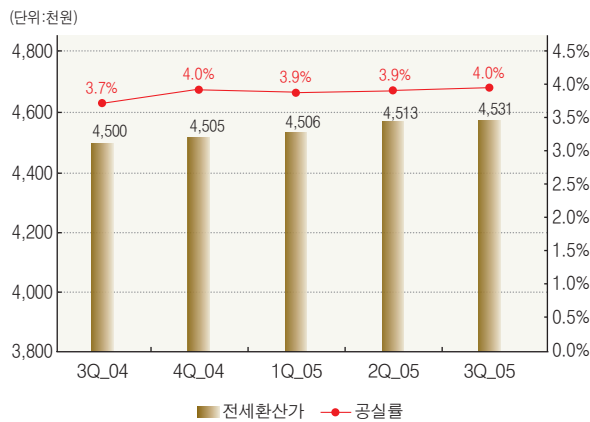
- 3/4분기 서울시 평균 오피스 전세금은 평당 4,531천원으로 전분기 대비 0.4% 소폭 상승함. 권역별로 조금 차이는 있으나 전체적으로는 보합세를 나타냄. 임대차 활동이 매우 활발하게 이루어지고 있는 KBD는 1.0%가 상승되었으나, 반대인 YBD의 경우 1.3%가 떨어짐. CBD는 평당 전세가 5,882천원으로 0.2% 소폭 상승함. 공실률 변동과 마찬가지로 권역간 균형이 잘 이루어지고 있음.
- 다만, 3/4분기 임대 관련 지표의 특징 중 하나는 스타타워 공실 증가에도 불구하고 Prime등급의 임대가 상승이 눈에 띄는 점임. 이는 KBD지역 임대시장에서 가장 선호도가 높은 빌딩군에 속해있는 아셈타워 등이 하반기(매년7월) 임대차계약 갱신분부터 임대료를 인상 적용 하기 때문임. 이를 제외한 타 등급 및 타 권역의 임대가 변동은 미미함.
- 서울시 전체 임대시장이 연중 안정세를 보이면서, 임대가의 상승 여력이 충분히 내재되어 있으나, 위에서 볼 수 있는 바와 같이 4/4분기 이후 2006년 1/4분기까지 단기간 동안 권역별로 10,000평 이상의 대형 오피스빌딩의 신규 공급이 있는 점은 2006년 상반기까지 신규공급이 거의 없는 YBD를 제외한 CBD, KBD, BBD 임대시장에 부정적인 영향을 미칠 것으로 사료됨.

● 세부권역 시장 분석 및 4/4사분기 전망

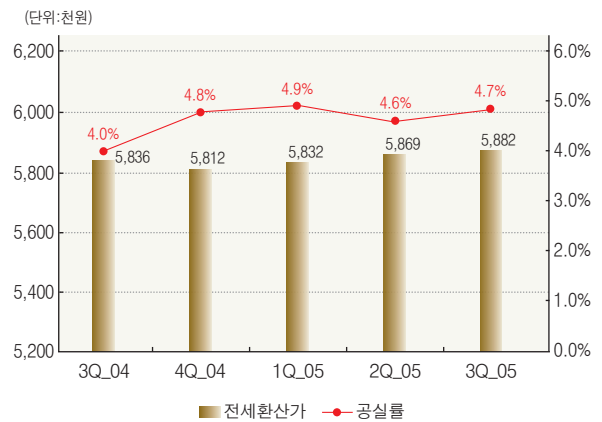
각 권역별로 오피스 시장을 살펴 보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 공실률이 2/4분기 대비 0.1%p 상승한 4.7%를 나타냄. 연세재단세브란스빌딩의 SKC&C, 대한화재빌딩의 STX PanOcean, 서울시타워의 국가청렴위원회(구 부패방지위원회) 등이 BBD 및 CBD 내 타 빌딩으로 이전함에 따라 전분기 대비 약 5,000평 가량의 공실이 증가됨. 특히 3/4분기에 추가로 공급된 공실빌딩이 주로 중구, 특히 중구 남대문로에 위치하고 있어 세분권역 중 남대문로의 공실률 상승이 크게 두드러짐. 반면에 종로구의 경우 현대계동빌딩에 AIG손해보험, 현대해상화재 등이 입주함에 따라 공실률이 소폭 하락했음.
- 임대가는 계절적인 요인 및 공실 소폭 증가에 따라 약보합세를 보여 2/4분기 대비하여 전세금 및 월세 0.2%, 보증금은 0.3% 소폭 상승하는데 그침. 소폭이나마 상승한 것은 중소형빌딩들 일부에서 나타난 현상이며, 전체적인 시장 임대료는 동결하는 추세임. 중구 금세기빌딩과 우남빌딩 등은 공실의 해소에 따라 임대 호가를 인상함.
- 기존에 대형 공실을 보유하고 있는 종로타워, 제일은행본점빌딩, 연세재단빌딩, 대한화재 등의 공실이 해소되지 않고 있는 가운데, 11월말 서울상공회의소(34,457평)의 준공(리모델링)이 예정되어 있음. 따라서, 3/4분기와 마찬가지로 4/4분기 임대료 역시 공실 동향에 영향을 받아 약보합세를 보일 것으로 전망되며, 서울상공회의소, 연세재단빌딩, 서울시타워 등 중구소재 공실빌딩들의 공실 해소 여부가 2006년 상반기 오피스임대시장에 영향을 미칠 것으로 전망됨.

>>> 전세환산가 및 공실률(서울) <<<

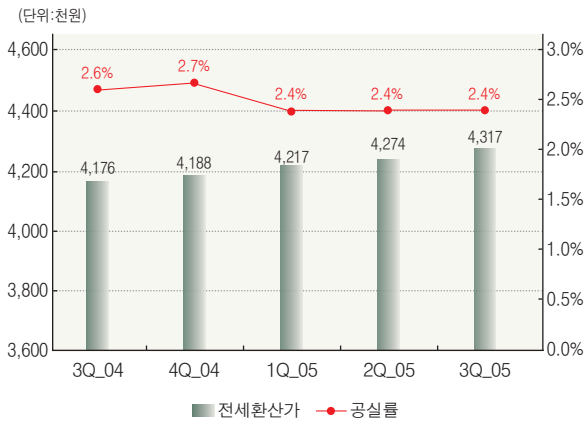


>>> 전세환산가 VS 공실률(CBD) <<<

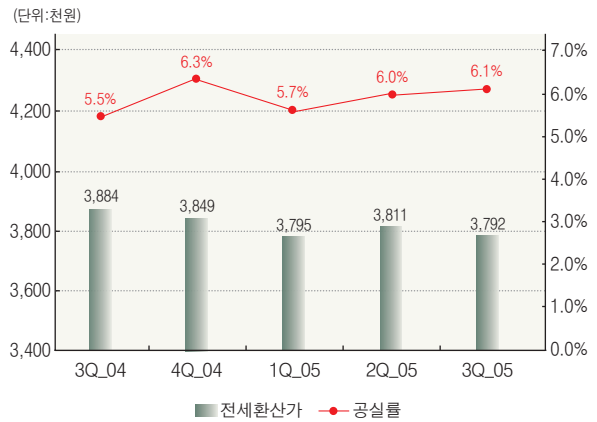


- 강남권역(KBD)의 공실률은 1/4분기, 2/4분기와 같은 2.4%를 여전히 유지함. NHN의 분당이전에 따라 역삼동 스타타워의 공실(14,000평)이 눈에 띄게 늘어났으나, 이를 제외한 권역내 타 빌딩의 공실 해소가 이루어져 2/4분기와 같은 공실률을 유지하고 있음. 가장 눈에 띄는 임대차 활동은 KTF의 임대차계약으로 9월 준공예정인 잠실 롯데캐슬프라자의 오피스부분 14,800평을 계약한 것으로 현재 강남, 서초지역에 산재해 있는 조직을 통합하여 올 12월 이전 예정임. 또한, 남광토건(2,490평)이 청담동 금하빌딩으로 이전을 했고, 서초동 성우빌딩에 두산산업개발에서 분사한 현대알루미늄(627평)이 입차를 했음. 그리고, 데이콤빌딩에 현대모비스(552평), ING생명(552평) 등이 입차를 하여 공실이 대부분 해소됨. 최근의 KBD 공실 흐름에서 시사하는 바는 공실의 해소 기간이 타 권역에 비해 상당히 짧은 것으로 당분간 KBD 오피스 임대시장의 전망이 밝음을 예상할 수 있음.
- KBD 임대가는 2/4분기와 동일한 트렌드를 보이고 있음. 안정적인 2%대의 공실률을 연중 유지하고 있고, 지역내 지속적인 임차 수요가 이어짐에 따라 투자기관 소유빌딩과 하반기(매년 7월) 임대차계약 갱신빌딩(아셈타워, 트레이드 타워 등)들을 중심으로 임대료를 인상하여, 전세금은 2/4분기 대비 1.0% 상승됨. 또한 저금리 추세를 반영하여 보증금은 0.9% 하락 하였고, 전환률도 0.1%p 떨어짐.
- 4/4분기에는 메리츠타워(17,374평)의 신규 공급이 예정되어 있고, KTF(14,834평)의 잠실이전에 따른 기존빌딩(한솔엠닷컴, KTF대치사옥)의 공실이 공급될 예정에 있어 공실률이 소폭 상승할 전망이다. 그러나 현 시장상황을 종합해 볼 때 2006년 1/4분기까지는 무리없이 소화될 것으로 예상됨.

>>> 전세환산가 VS 공실률(KBD) <<<



>>> 전세환산가 VS 공실률(YBD) <<<



- 여의도권역(YBD)의 공실률은 연초 계절적 요인으로 주춤했다 다시 상승세로 전환되었던 2/4분기에 이어 3/4분기에는 소폭(0.1%)이나마 상승함. 이는 중소형빌딩의 공실률이 여전히 상승세에 있기 때문에 동양증권빌딩, 63빌딩, 전경련회관 등에 신규 임차 및 기존 임차사 증평 수요가 있어 전체적으로는 0.1%p의 소폭 상승에 그침. 동양증권빌딩에 창조건축(1,513평)이 임차를 했고, 63빌딩에는 대한생명이 증평을 했으며, KT타워에는 한국유니시스가 입주하는 등 대형빌딩의 장단기 공실이 일부 해소가 됨. 임차 수요가 거의 전무했던 연초에 비해 신규 임차 및 기존 임차사의 증평수요가 서서히 발생하고 있어 YBD시장이 다시 활기를 띄기 시작함.
- 또한, 2/4분기 중앙근로자복지센터(8,407평)와 금융감독원(19,910평) 등의 신규 공급 이후로 2006년 상반기까지 신축 빌딩의 공급이 전무함. 증권가의 인수 합병 작업이 거의 마무리되었고, 마포권역으로 부터의 권역내 이전, YBD를 제외한 타 지역으로부터의 이전 수요가 이어지고 있음. 다만, 보증금과 월세는 2/4분기에 이어 소폭이나마 각각 0.7, 0.3% 하락을 했고, 4/4분기에도 역시 약세를 보일 것으로 전망됨. 뚜렷한 공실의 감소가 이루어지기 전까지는 임대가의 약세가 이어질 것으로 예상됨.
- 따라서, YBD 임대시장은 수요자 위주의 시장이 여전히 지속될 것으로 전망됨.

- 2005년 3/4분기 BBD 오피스 임대시장의 공실률은 2/4분기 대비 2.5%p 큰 폭으로 하락된 4.5%를 나타냄. 특히 BBD 내에서 가장 높은 공실률을 유지하고 있는 서현역의 경우 전분기 대비 절반 수준으로 공실률이 떨어짐. 주요 공실빌딩인 서현신영G타워에 피자헛이 임대차계약을 체결하였고, 알리안츠빌딩에 HSBC가 입주를 하는 등 전분기 대비 1,500여명의 공실이 해소됨, 더불어 6월말 준공된 정자역 분당벤처타운에 NHN, SKC&C 등의 입주가 이루어짐에 따라 관련 회사들의 임차수요가 이어지고 있어 안정세는 4/4분기까지 유지될 전망이다.
- 2005년 1/4분기 8.2%를 정점으로 꾸준히 공실이 해소 되어가고 있음에도 불구하고 임대가는 소폭 하락하고, 보증금 비율이 높아지는 왜곡된 시장을 형성하고 있는 이유는 BBD에 대한 임차수요가 3대권역 중심이 아닌 KBD 외곽지역이나 송파구 등 임대가가 상대적으로 저렴한 곳으로 부터의 이전 수요이기 때문인 것으로 분석됨.
- 4/4분기에도 별다른 변동 요인이 없어 현 추세가 유지될 것으로 전망되나, 2006년 초 4,700평 규모의 주주시티가 연말 리모델링을 통해 공급될 예정이고, 2006년 2/4분기에는 A등급(10,000평 이상) 규모의 씨마10200이 오피스 임대시장에 진입할 경우 BBD 임대시장에 파급효과가 클 것으로 전망됨

## ● 2005년 4/4분기 전망

앞서 언급한 오피스 임대시장의 향후 전망을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음

전 망	내 용	비 고
1. 단기간 공급 물량 집중	2005년 말에서 2006년 초까지 권역별 대형빌딩 신규 공급 및 타 상품(상가 등)의 오피스 용도 전환 후 임대시장 공급 등 단기적으로는 공급 물량 증가로 시장 불안 예상	- CIMA 1020, 주주시티 - 상공회의소, 메리츠타워 등
2. YBD 임대시장 하락세 주춤	임대가격의 지속적인 하락에 따라 외부로부터의 이전수요가 서서히 살아나 공실률 상승세가 주춤할 것으로 예상.	SK텔레텍, 두루넷 등 여의도 이전
3. KBD시장 안정세 지속	스타타워의 대형 추가 공실에도 불구하고 2%대의 안정적인 공실률을 유지하고 있는 KBD 임대시장은 4/4분기까지 안정세가 유지될 전망.	공실률 2%대 유지
4. 권역간 및 권역내 이전 모두 활발	권역간 이동(1/4분기)→ 권역내 이동(2/4분기) → 권역내 및 권역간 이동 모두 활발	

## ● 권역별 전망

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

### ● 조사 기간

- 2005년 9월 1일 ~ 2005년 9월 26일

### ● 2005년 3/4분기 주요 매각 사례

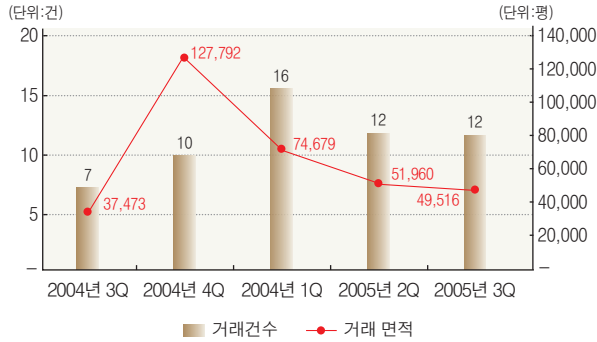
권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자
CBD	알파빌딩	종로구 서린동	4,089	프라메리카	맵스자산운용
	산은캐피탈(구)본점사옥	중구 다동	4,571	산은캐피탈	아센다스
KBD	고려신용정보빌딩	강남구 대치동	976	고려신용정보	한국소프트웨어 저작권협회
	ICM빌딩	강남구 역삼동	5,188	아이씨엠	김우식 외 1명
	신천빌딩	강남구 논현동	6,298	신천개발	김계화
	현대스위스타워	강남구 삼성동	4,600	현대스위스 상호저축은행	대기코리아현대스위스 타워유동화전문유한회사
YBD	우리선물(구)본점사옥	영등포구 여의도동	1,632	우리선물	아일렉스
	우리투자증권 (구)본점사옥	영등포구 여의도동	3,100	우리투자증권	SKY 텔레텍
Others	삼성옵니타워	동작구 신대방동	16,957평중 6,053	삼성물산	미래에셋증권
	게이트웨이타워	용산구 동자동	12,281	프라메리카	맵스자산운용
	동진빌딩	동대문구 신설동	2,560	K1 CR REITs	대산문화재단 외
BBD	정소프트사옥	분당구 서현동	1,644	정소프트	(주)노와리어리스

- 2005년 3/4분기 매매시장은 총 12건으로 연면적 49,516평에 거래대금은 3,906억원인 것으로 조사되었으며, 매각사례의 평균 평당 매각가는 약 800만원 수준인 것으로 조사됨.

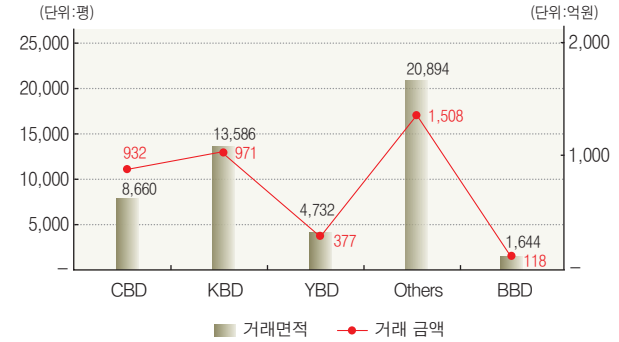
## 매각시장 2 매각사례 분석

### 3/4분기 매매사례 분석

>>> 분기별 거래 분석 <<<



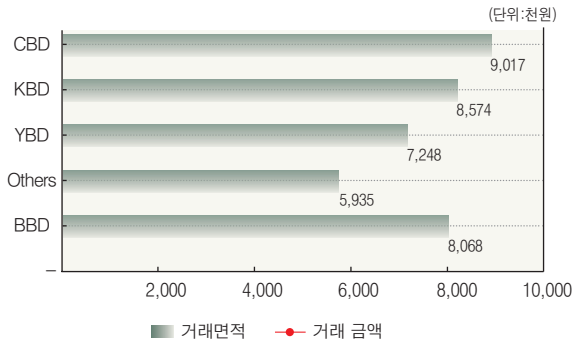
>>> 3/4분기 권역별 분석 <<<



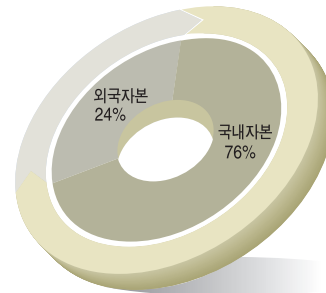
- 2005년 3/4분기 매매사례는 총 12건 연면적 49,516평에 거래 금액은 3,906억원으로 지난해 동분기와 대비하여 거래면적은 12,043평, 거래 금액은 1,113억원이 증가하여 각각 32%, 40%의 증가세를 기록하였음.
- 2005년 3/4분기 매매사례를 권역별로 분석한 결과 기타권역(2만9백평, 1,508억원), 강남권역(1만3천평, 971억원), 도심권역(8천6백평, 932억원)의 순으로 거래규모가 형성되어, 기타권역의 매매가 활발하였던 것으로 조사됨.

### 2005년 상반기 매매사례 분석

>>> 매각 평단가 <<<



>>> 매입자 분석 <<<



- 2005년 3/4분기 현재 매각 평단가는 도심권역(9,017천원), 강남권역(8,574천원), 여의도권역(7,248천원)의 순으로 평당 가격이 형성되어 있으며, 기타권역을 포함한 서울시 오피스 시장의 평균 매각 평당 가격은 8,068천원으로 조사됨.
- 실제 매각된 개별 빌딩 사례를 통한 서울시 오피스 권역 주요 세부시장의 매각 평단가는 을지로, 테헤란로의 경우 평당 1,000~1,050만원, 동여의도의 경우 평당 750만원선인 것으로 조사됨(2005년 3분기 현시점 기준).
- 2005년 3/4분기 매매사례 12건 중 순수 외국자본의 국내빌딩 매입은 2건(거래면적 9,171평, 940억원)으로 거래금액을 기준으로 한 전체 매매거래의 약 24%를 차지한 반면, 국내 자본은 76%로 오피스 매입시장에서의 거래 참여 비중이 점차 증가하고 있음.

### ● 3/4분기 매매사례 특징

주요 특징	분석	사례
1. 오피스 매물 감소 심화	수익형 오피스에 대한 수요 급증으로 중소형 오피스 매물의 감소, 매각가격의 상승, 오피스 매입권역 확대(3대권역 → 서울 기타권역, 분당) 등의 특징이 동시에 나타나고 있음.	
2. 독일계 펀드의 매입 증가	5%이내의 낮은 공실률, 지속적 경제성장, 오피스 신규 공급 부족 등의 분석을 바탕으로 DEKA, DEGI, DBRE 등 유럽계(독일 중심) 펀드의 매입사례가 증가하고 있음.	현대스위스타워
3. 국내 매수세력 강제 지속	지난 분기에 이어 실수요 목적의 국내 법인과 부동산간접투자상품구성을 위한 자산운용사들의 빌딩 매입이 지속되고 있음.	우리투자증권 (구)본점사옥 게이트웨이하위 알파빌딩
4. 협회 및 재단의 중소빌딩 매입 지속	최근 2~3년간 매매가격이 가파르게 상승하고 있는 오피스시장 현황이 사옥마련을 목표로 하는 각종 협회 및 재단의 투자전략에도 부합됨에 따라 중소형 오피스빌딩을 매입하려는 추세가 점차 증가하고 있음.	고려신용정보빌딩 동진빌딩
5. 타상품으로 기능 변경	중심 업무지구 내 중소형 오피스를 대상으로 기존 업무시설 이외의 용도(근린 생활시설 등)로 변경하여 분양하려는 목적의 오피스 매입 사례가 발생함.	우리선물 (구)본점사옥

### 매각시장 3 4/4분기 매각시장 전망

부동산시장 전반에 막대한 영향을 끼친 외부 환경요인(8·31정부정책 등)에도 불구하고 오피스 매매시장은 지난 분기의 시장 흐름이 지속될 것이며, 아래와 같은 세부 특징이 확대될 것으로 전망됨.

전 망	내 용	비 고
1. 오피스 매매시장범위 확대 지속	지역(3대권역 → 기타권역) 및 규모(중대형 → 중소형) 범위 확대	기타권역 매물 증가
2. 구조조정에 따른 기업매물 확대	SK빌딩(25,350평), 기술신용보증기금사옥(2,504평), 대우건설 양동2지구 업무시설(20,353 건설 중) 등에 대한 공개매각이 진행되는 등 최근 경영환경 개선을 위한 기업형 매물이 시장에 공급될 것임	공매 증가
3. 부동산 펀드 매입사례 지속	국내 자본의 주요 매수세력인 부동산펀드의 실물형 부동산상품매입이 지속될 것임.	도심 H빌딩
4. 해외자본의 한국시장 유입 지속	기존 외국계펀드 소유빌딩 지분에 대한 해외 펀드의 매입 등을 통한 해외자본의 한국 오피스시장 자본 유입이 지속될 것임.	빌딩 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 7월 1일 ~ 2005년 9월 23일

### ● 주요 오피스빌딩 분양현황

#### 삼성비즈타워



#### 건축 개요

- 위치 : 서울시 서초구 1337, 1337-1번지
- 규모 : 지하5층, 지상13층
- 연면적 : 4,118평
- 용도 : 오피스(6~13F), 근린생활시설(B1~5F)
- 입주예정일 : 2007년 2월
- 시공사 : 제하개발(주)

#### 환경 여건

- 양재대로, 남부순환로, 테헤란로, 영동대로 등 강남 교통의 중심축이 접해있고 경부고속도로, 양재IC, 서초IC 근접
- 서초 세무서, 대법원, 파출소, 동사무소, 우체국, 은행, 투신 등 공공시설 및 대형 금융기관 분포
- 기존 대단지 아파트와 인접하며, 향후 삼성타운(약11만평) 준공시 관련업체의 밀집화 기대

- 신규 분양자들의 구성은 실수요자 75%, 투자자 25% 수준으로 나타남
- 공급지측에서 예상하는 임대료 수준은 평당 보증금 70만원에 월세 7만원, 관리비 1.5만원 예상
- 평당 분양가 920만원선, 전용률 65%
- 현재 강남대로 인근 평당임대료는 전세가 환산시 462만원, 보증금 54.5만원, 월세 4.8만원 수준

### ● 오피스빌딩 입주현황

권역	건물명	소재지	규모	전체연면적(평)	오피스면적(평)	준공시기
KBD	인앤인	서초구 서초동	B2/15F	1,135	689	2005.7
CBD	광화문 오피시아	종로구 신문로	B6/23F	19,083	8,169	2005.8
	운현궁 SK HUB	종로구 경운동	B6/14F	12,576	1,000	2005.8
Others	하나비즈타워	영등포구 당산동	B2/12F	2,885	1,462	2005.7
IBD	동문굿모닝타워2	일산구 백석동	B3/10F	9,771	7,096	2005.8

- 2005년 3/4분기 기 분양후, 입주중인 오피스 물건은 강남 1곳, 도심 2곳, 일산 1곳, 기타 1곳 등 총 5개 빌딩으로 나타남. 총 건축연면적 45,450평, 순수 오피스면적 18,416평이 현재 입주중. 도심권역의 2만평 가까이 되는 광화문 오피시아는 현재 공실이 거의 없는 상태로 입주가 진행중이며, 운현궁 SK HUB는 8월말 준공 후 현재 오피스텔부터 입주가 진행이 되고 있으나, 상가 및 오피스는 현재 분양중.

## 분양시장 2 주요 입주예정 건물 현황

### 광화문 오피시아



#### 건축 개요

- 위치 : 서울시 종로구 신문로1가 134-2
- 규모 : 지상 23층, 지하6층, 1개동
- 연면적 : 19,083평
- 용도 : 오피스(1~15F), 오피스텔(16~23F), 근린생활시설(B1)
- 업무용 : 25평(272실), 27평(40실), 50평(45실)
- 시공사 : 현대건설

#### 환경 여건

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

- 임대 수요와 저렴한 분양가로 분양이 거의 완료시점에 있고 현재 입주 진행중
- 평당 분양가 900만원대, 임대조건(평당)은 보증금800만원/월세 75천원/관리비 28천원 수준
- 현재 신문로 인근 평당임대료는 전세가 환산시 531만원, 보증금 53만원, 월세 5.3만원 수준임

### 운현궁 SK HUB



#### 건축 개요

- 위치 : 서울시 종로구 경운동 89-4 외 7필지
- 규모 : 지하6층, 지상14층
- 연면적 : 12,576평
- 용도 : 업무시설(오피스텔:434세대, 근린생활시설:3,534평)
- 시공사 : SK건설
- 시행사 : 개천산업(주)

#### 환경 여건

- 3호선 안국역과 아케이드를 통해 바로 연결되며 종각역과 종로2가, 1, 3, 5호선의 환승역인 종로3가역에 인접
- 정부기관, 대사관, 각 분야의 대기업, 다국적 기업 등이 배후에 자리 잡은 서울의 중심지
- 강북 개발 및 청계천 복원에 따른 지역의 가치상승이 호재로 인해 인사동 관광특구 상권이 강화될 것으로 전망

- 9월 현재 주거용 오피스텔은 입주 중이며, 오피스 및 상가는 분양중
- 회사측은 임대료 수준을 평당 보증금 50~60만원에 월세 4.5~6만원 수준을 예상
- 평당분양가 950~1,000만원선
- 현재 종로권역 인근 평당임대료는 전세가 환산시 559만원, 보증금 55만원, 월세 5.4만원 수준

인앤인 오피스(교대)



건축 개요

- 위치 : 서울시 서초구 서초동 1673-1
- 규모 : 지하 2층, 지상15층
- 연면적 : 1,135평
- 용도 : 오피스(6~15F), 근린생활시설(B1~5F)
- 시공사 : 자드건설
- 시행사 : 중앙디자인

환경 여건

- 교대역 5번 출구 바로앞에 위치하고 있으며 남부순환도로, 경부고속도로, 올림픽대로 등 멀리 교통망이 구축되어 있음
- 법원 검찰단지, 메리어트호텔, 신세계백화점, 김스클럽 등 생활복합시설이 인접해 있음
- 교대역의 풍부한 유동인구를 비롯해 낮은 공실률을 보이고 있으며, 법조타운의 중심에 위치

- 지상 6층~15층까지 구성된 오피스는 교대역 인근의 법조인들을 타겟으로 한 업무공간임
- 평당 분양가 1,300~1,500만원선
- 현재 교대권역 인근 임대료는 전세가 환산시 373만원, 보증금 41만원, 월세 3.6만원 수준임

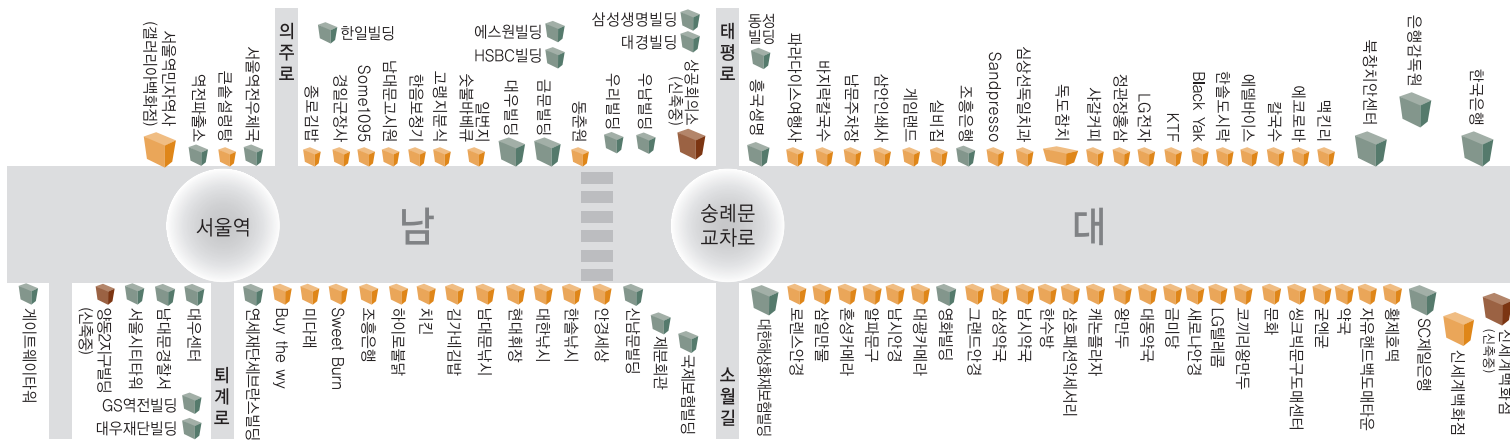
분양시장 3 2005년 4/4분기 전망

- 2005년 하반기의 일반적인 경기 전망은 상반기보다 나아질 것으로 전망됨. 지난 7,8월부터 경기 회복세가 나타나면서 소비와 생산이 개선되고 수출도 양호하며 그동안 부진했던 설비투자와 경기심리지표도 회복되고 있는 것으로 나타남. 그러나, 부동산시장은 8·31 부동산종합대책으로 투기수요가 침체될 것으로 예상되며 실수요자위주의 시장으로 재편될 것으로 전망됨. 건설투자는 신규주택건설의 위축 및 건설업체 수익성 악화 등으로 부정적 영향을 받을 전망.
- 오피스 공급시장의 전망은 밝을 것으로 예상됨. 8·31 부동산종합대책의 초점이 토지 및 주거용 부동산의 투기수요를 억제하는데 집중이 되면서, 이들 상품에 대한 매력도가 떨어지며 상가와 안정적인 수입을 얻을 수 있는 오피스 상품으로 집중될 것으로 보임. 이에 따라 오피스 공급이 증가할 것으로 예상되며, 특히, 강북의 뉴타운 지정지역을 중심으로 도심 재개발 사업이 가속도가 붙어, 청계천 지역의 장교동 일대와 제일은행 본점이 위치한 공평18지구 및 창신 뉴타운 지역으로의 오피스 공급이 늘어날 것으로 예상.
- 정책의 영향을 많이 받는 부동산의 특성상 투기적 수요는 감소할 것으로 보이나, 시중의 400조원이 넘는 유동자금은 풍선효과에 의해 새로운 상품에 집중될 것으로 보이며, 실수요자를 중심으로 안정적인 월세 수입을 얻을 수 있는 오피스상품이 각광 받을 것으로 전망됨. 또한, 부동산 펀드 및 연기금 등 각종 투자 주체들의 오피스 투자가 더욱 경쟁적으로 펼쳐지면서 수요가 증가할 것으로 보이나, 상품별 차별화가 진행될 것으로 예상.

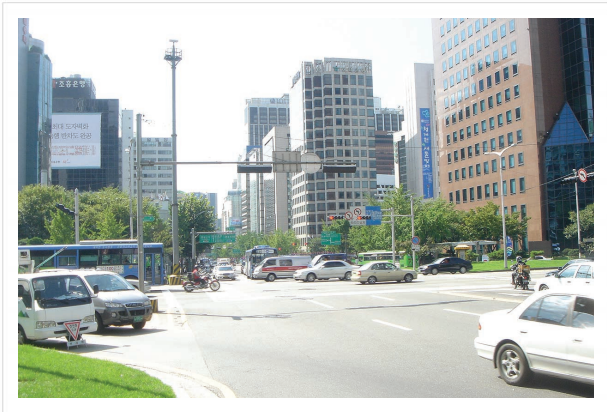
## 부록1 업무지구 탐방(6) - 남대문로

- 서울특별시 종로구 종로2가 45~6번지 보신각에서 봉래동2가 43번지 서울역에 이르는 가로를 남대문로라 함.
- 길이 2km, 너비 40~50m. 왕복 8차선으로, 종로 · 을지로 · 충무로 · 청계천로 등과 함께 서울의 대표적인 상업지구를 이루며, 특히 전문 상품을 취급하는 소매점이 많음. 종로2가 사거리에서 광교를 거쳐 지하철 을지로입구역까지의 1가, 명동 입구에서 소공로 교차지점까지의 2가, 한국은행 근처의 3가, 남대문 근처의 4가, 서울역까지의 5가로 나뉨.
- 조선초 한양 천도 이후 500여년 동안 광화문에서 종로네거리까지 와서 종각으로 구부러진 다음 남대문으로 나가는 주요 간선도로로서 태평로보다 먼저 발달. 남대문(국보 1호)이 길 옆에 있어 이 같은 도로명이 붙음. 일제강점기인 1914년 4월 1일 남대문통(南大門通)으로 지정된 뒤 1946년 10월 1일 현재의 이름으로 바뀌었고 구간은 남대문에서 화신백화점에 이르는 길이 1.5km. 그 뒤 1984년 11월 7일 도심 쪽이 기점이 되고 남대문에서 서울역까지로 연장되어 현재의 구간이 됨.
- 가로변에 롯데백화점 · 신세계백화점 등 대형 백화점이 소재해 있고, 퇴계로와의 사이에 대규모 도매시장이인 남대문시장이 있어 유동인구 및 통행량이 많음. 또한 한국은행을 비롯하여, 국민은행 · 조흥은행 · 우리은행 · 제일은행 · 하나은행 등 주요 시중은행의 본점이 거의 이 거리에 집중해 있어 한국금융의 중심지를 이루며, 대규모 빌딩이 밀집하여 인근 태평로, 소공로 및 세종로과 함께 서울의 대표적인 업무지구로 손꼽힘.
- 주요 통과지역은 종로구 서린동 · 관철동, 중구 다동 · 삼각동 · 수하동 · 소공동 · 북창동 · 남창동 · 봉래동1가 및 명동 · 종로 · 청계천로 · 을지로 · 퇴계로 · 충무로 · 의주로 · 명동길 · 태평로 · 한강로와 이어지고, 지하철 1 · 2호선이 지남.
- 남대문경찰서 · 서울중앙우체국(신축중) 한국관광공사 · 은행감독원 등의 공공기관과 영풍문고 · 반디앤루니스 · 을지서적 등의 대형서점, 보신각 · 보신각중(보물 2호) 등의 문화제가 있으며, 이 길 종점 맞은편에 서울역이 있음.

오피스 빌딩    공사중인 빌딩    상업용 빌딩    횡단보도



[종각역 주변]



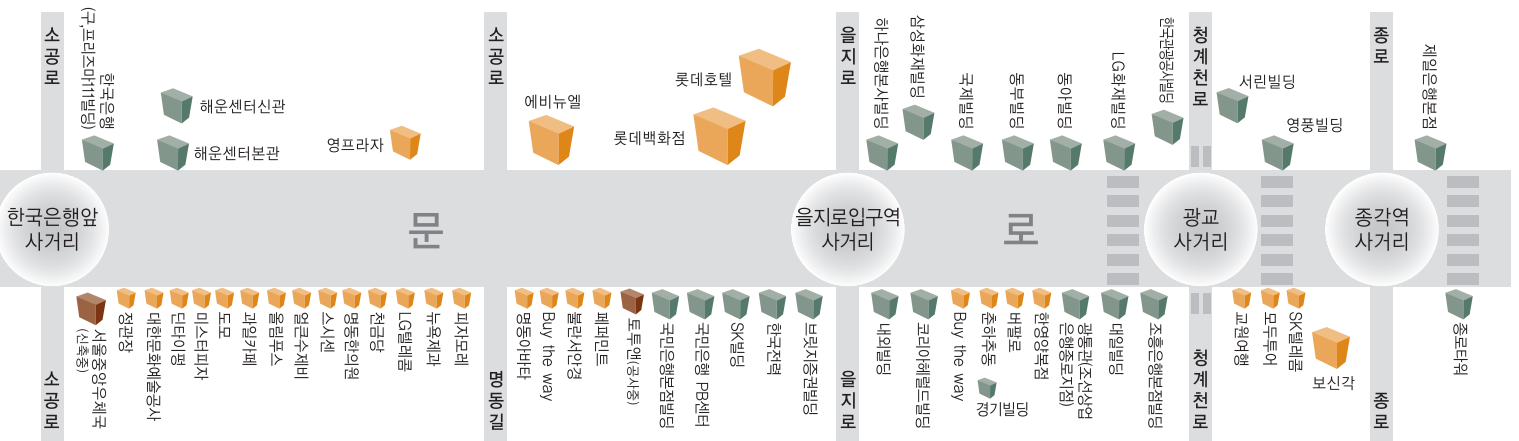
[을지로입구역 주변]



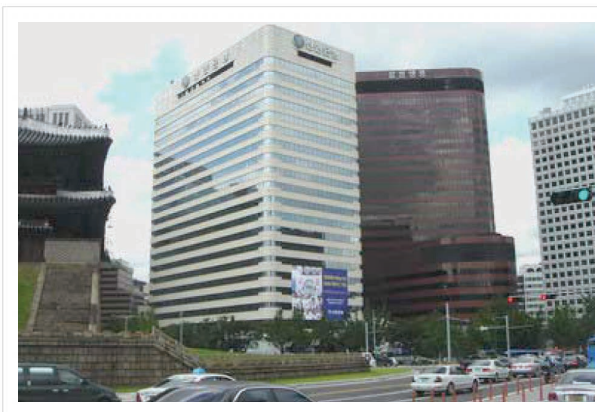
● 남대문로 VS 신문로/을지로/종로 오피스 시장 비교

구 분		남대문로	신문로	을지로	종로
오피스 총 공급면적		489,412평	161,050평	599,248평	393,300평
총 공급동수		49동	25동	86동	60동
연면적(평균)		9,988평	6,442평	6,968평	6,555평
공실률		4.79%	3.97%	6.13%	3.42%
전세가		6,107천원/평	5,228천원/평	6,158천원/평	5,594천원/평
보증부 월세	보증금	627천원/평	483천원/평	584천원/평	556천원/평
	월세	57.7천원/평	42.7천원/평	59.5천원/평	54.7천원/평

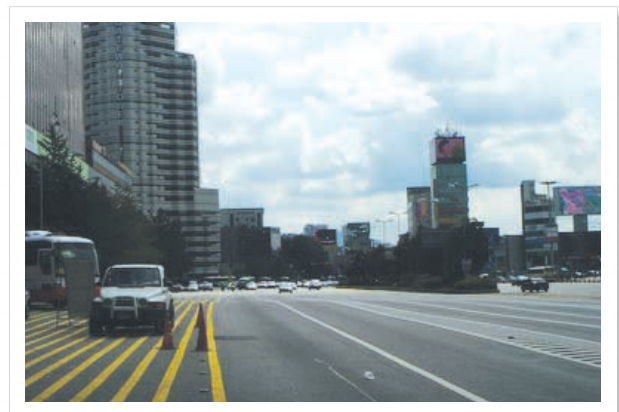
- 레이코리아에 등록된 남대문로 대로변 및 인근 오피스빌딩 49동을 대상으로 분석했으며, 보다 나은 이해를 위해 CBD 내 타 세분권역들인 신문로, 을지로 및 종로와 남대문로를 비교 분석함.
- 남대문로 대로변 및 인근지역에 분포되어 있는 빌딩은 총 49개동 489,412평이 공급되어 있음. CBD 내에서는 공급 동수로는 을지로와 종로 다음으로 세번째이나 평균 연면적이 커 총 공급면적은 을지로 다음으로 두 번째를 차지함.
- 임대료 역시 을지로 다음으로 높게 형성되어 있으며, 권역내 타 세분권역에 비해 보증금 비율이 높게 형성되어 있는 특징을 보임. 중각, 광고, 을지로입구, 한국은행, 남대문 및 서울역 등 CBD 내 중심을 가로지르면서 타 지역으로의 접근성이 뛰어나 빌딩 매매 및 임차 수요가 꾸준한 지역임.
- 남대문로변 향후 신축 오피스빌딩 공급동향을 보면, 한국은행 인근에 서울중앙우체국청사(21,794평)가 2007년 8월 준공 예정이며, 대우센터 인근에 양동구역 제2지구빌딩(20,372평)이 2007년 중 공급될 예정임. 또한 해운센터의 외장 리모델링이 2006년 4월까지 마무리될 예정임. 청계천의 복원과 남대문 주변 공원 조성 및 신세계, 롯데백화점의 리뉴얼 오픈 등이 진행되고 있어, 향후 남대문로는 비즈니스 뿐 아니라 휴식과 여가가 공존하는 공간으로 변화될 것으로 예상됨.



[송례문 교차로]



[서울역 교차로]



## 부록2 해외 오피스 시장 동향(6) -오스트레일리아



Australia



### ● 경제 현황(2004년말 기준)

(자료협조:DTZ)

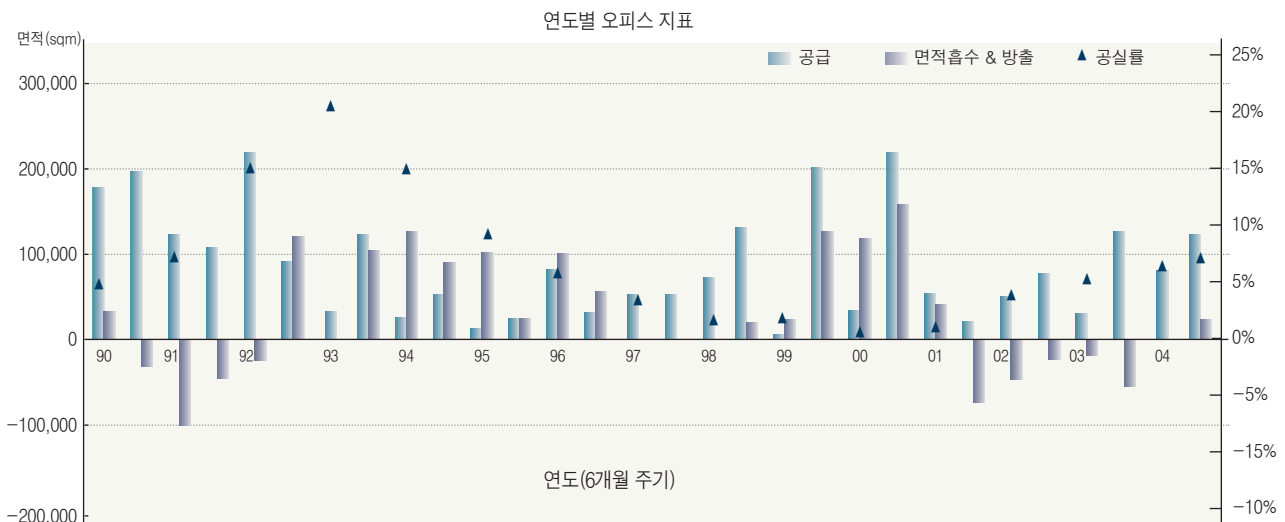
- GDP : A\$7,310억 (US\$ 4,664억)
  - GDP 성장률 : 4.1%
  - 1인당 GDP : US\$ 24,000
  - 환율 : A\$1=US\$0.77 (2005년 9월 현재)
  - 경제구조 : 풍부한 천연자원을 기반으로 1차 상품 및 광물의 수출의존도와 공산품의 수입의존도가 높음. 특히, 아태 경제권에 대한 교역의존도가 높고, 산업 및 자원개발을 외국자본에 크게 의존하는 구조임.
- 호주의 오피스시장은 호주경제의 핵심인 시드니를 중심으로 멜번, 브리즈번, 애들레이드, 퍼스, 캔버라로 형성되어 있음. 본 보고서는 중심도시 인시드니 CBD지역을 중심으로 작성하였음.

### ● Sydney 2005 2Q 오피스 시장 주요 지표

구 분	총공급	임대료	공실률
2005년 1/4분기	2,015,600sqm	608A\$/sqm/yr	11.9%
2005년 2/4분기	2,025,900sqm(증가)	610A\$/sqm/yr(강보합)	11.8%(약보합)

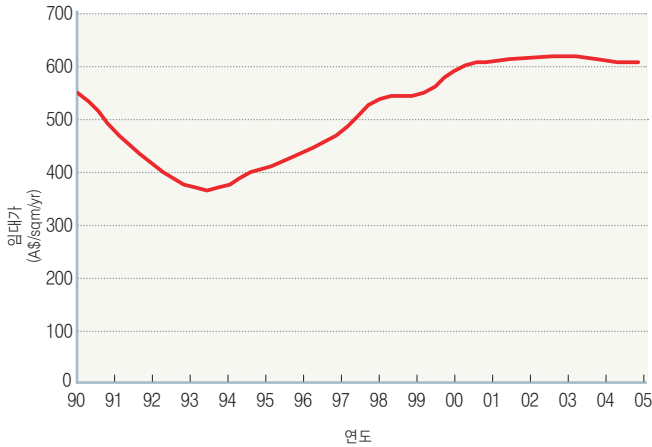
- 2사분기의 활발한 임대차 활동에도 불구하고 공실률은 전분기 대비 약보합 수준임.
- 이는 CBD 내부지역에서의 활발한 임대차 활동에도 불구하고 CBD지역 일부 임차인들의 외부지역 이동과 더불어 외부지역에서의 내부이전수요가 미미함에 기인함. 그러나 꾸준한 경제 성장세에 힘입은 일부 대형건물주들의 기대 심리의 영향으로 임대료가 소폭 상승이 있었음.

### ● Sydney CBD지역 연도별 오피스지표



- 내수 침체와 수출의 어려움이 지속되었던 80년대 후반부터 90년대 초반까지 과도한 공급에 못미치는 수요 위축에 따라 1993년 23%의 높은 공실률을 기록함. 그러나 1993년을 정점으로 경기의 회복세가 이어져 2000년에는 공실률 4%를 기록함. 이는 경기 반등세 속에서 2000년 시드니올림픽 특수의 영향에 따른 결과로 보여짐.
- 이후 현재까지 꾸준한 공실률 상승으로 현재 12% 내외에서 머물고 있는 있지만 경기불황의 원인이 아닌 공급 초과에 따른 일시적인 현상으로 분석됨. 그러나 2006년에도 금년과 같은 꾸준한 경제성장을 이어갈 것으로 보여 공실률은 점차 하락국면에 접어들 것으로 보임.

● Sydney CBD 지역 연도별 임대 가치표



임대가는 2.연도별 오피스 지표의 현상을 반영하고 있음. 공실률이 가장 높았던 1993년 최저임대가를 보이고 있으며 최저공실률을 보였던 2000년~2001년에 최고임대가를 나타내고 있음. 이는 오피스 시장의 공실률에 민감한 건물주들의 시장 지향성을 나타냄. 그러나 2002년 이후 임대가는 공실률의 영향권에서 벗어나고 있는 추세임. 특히 시드니 CBD 지역의 경우 대형공실을 보유한 중소형 빌딩과는 달리 Grade A 빌딩의 공급 부족에 따라 대형빌딩 건물주의 임대료 인하폭이 미미한 것으로 보임. 또한 건물주들의 지속적인 호주 경제성장에 대한 기대감이 임대가의 하방 경직성을 강화시키는 요인으로 보임.

● Sydney CBD지역 2Q 주요 임대차 동향

임차사	건물(위치)	계약기간(년)	면적(sqrm)
HSBC Bank	572-598 George Street	6	13,140
HBOS	KPMG Center	8	4,150
Deutsche Bank	Grosvenor Place	4	3,830
Coudert Brothers	50 Bridge Street	10	3,500

● 오스트레일리아 오피스 시장 전망

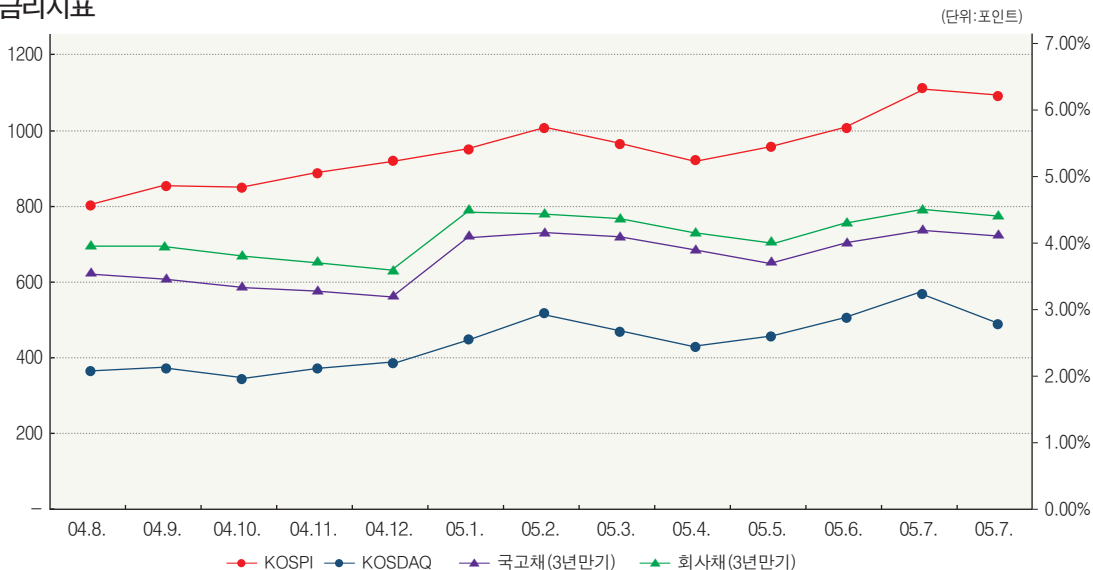
2000년 이후 9.11테러와 사스, 이라크전쟁, 유가상승 등 외부적인 어려움에 직면하면서도 과감한 경제개혁과 건설경기의 호황은 오스트레일리아 경제성장의 밑거름이 되어 왔음. 수출과 외국인 투자에 의존적인 오스트레일리아에 있어 이러한 경제상황은 오피스 시장에도 안정화를 지속시킬 것으로 보임. 따라서 기폭이 심했던 지난 10년과 달리 앞으로 오스트레일리아 오피스 시장은 꾸준한 성장을 이어갈 것으로 보임.

### 부록 3 부동산 펀드 운용현황 분석

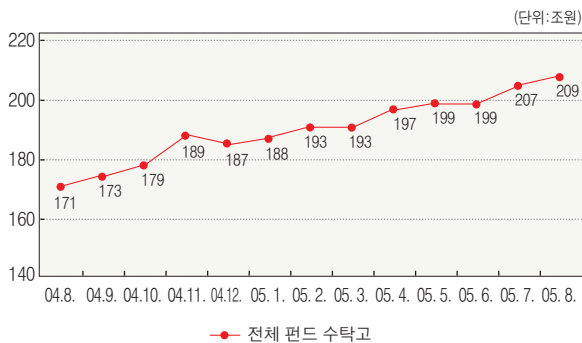
#### ● 펀드시장 동향

전체펀드 수탁고는 지속적으로 증가하여 8월말 현재 209조원이고, 이중 부동산 펀드는 3조 491억원으로 1.46%를 차지함. 2004년 6월 최초설정후 12월 1조원 돌파, 2005년 5월 2조원을 돌파하였고, 8월 3조원을 돌파했음. 최초 1조원 설정에는 7개월이 소요되었으나 이후 2조원 돌파에는 5개월, 3조원 돌파에는 3개월이 소요되어 지속적으로 빠른 증가세를 보이고 있음.

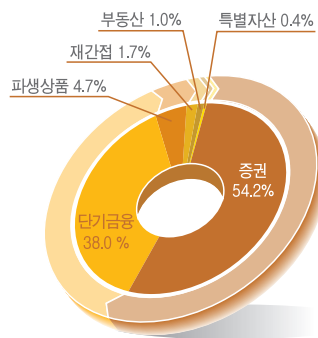
#### ● 증시 및 금리지표



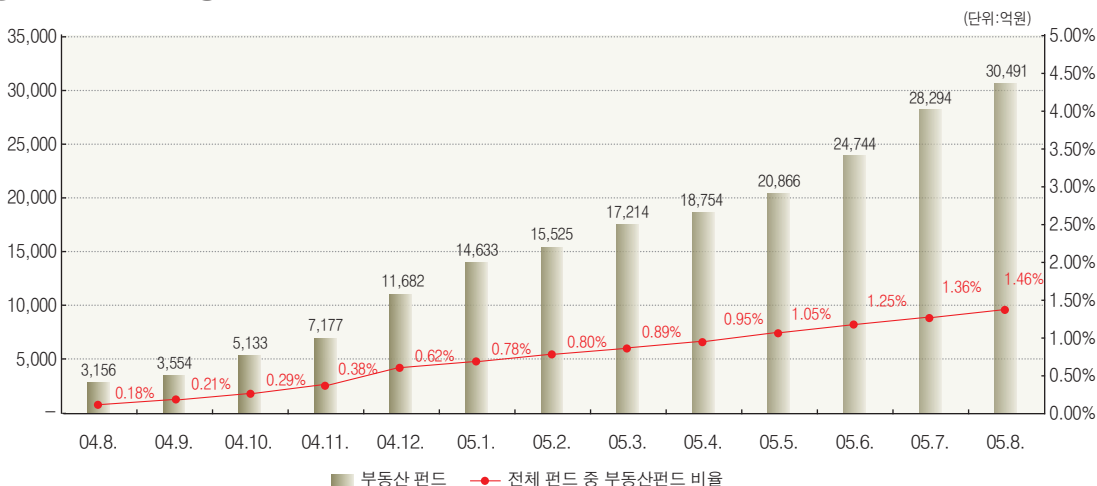
#### ● 펀드 수탁고 현황



#### >>> 펀드 구성 비율 <<<



#### ● 부동산펀드 수탁고 현황



● 부동산펀드 분석

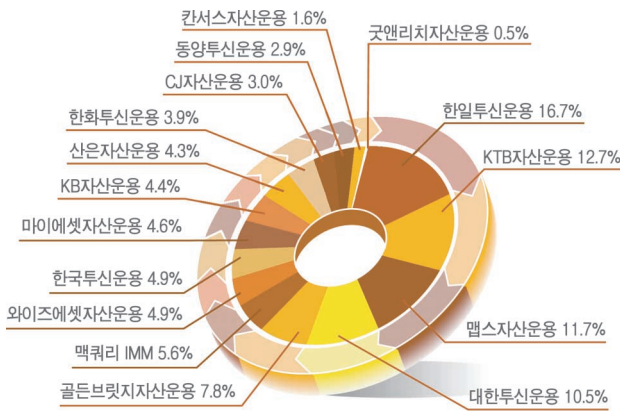
• 분석대상

자산운용협회에 등록된 펀드 가운데 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드

• 기준일

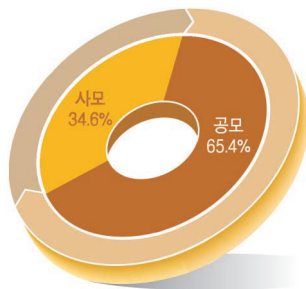
2005년 8월 31일

• 자산운용사별



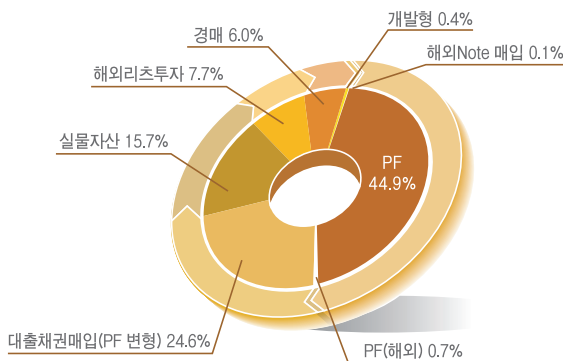
2005년 8월31일 현재 설정된 부동산 펀드설정액 3조 491억원 중 한일투신이 5,000억대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 KTB자산운용이 3,800억대, 맵스자산운용이 3,500억대, 대한투신운용이 3,200억대 설정액을 보이고 있음. 6월 굿앤리치자산운용이, 7월 CJ자산운용이 부동산 펀드를 출시하여 부동산 펀드를 출시한 자산운용사는 16개사로 증가하였음.

• 모집 형태별



2005년 8월31일 현재 설정된 부동산 펀드설정액 3조 491억원 중 65.4%가 공모를 통하여 34.6%가 사모를 통하여 모집되었음.

• 펀드구분(대상자산)별

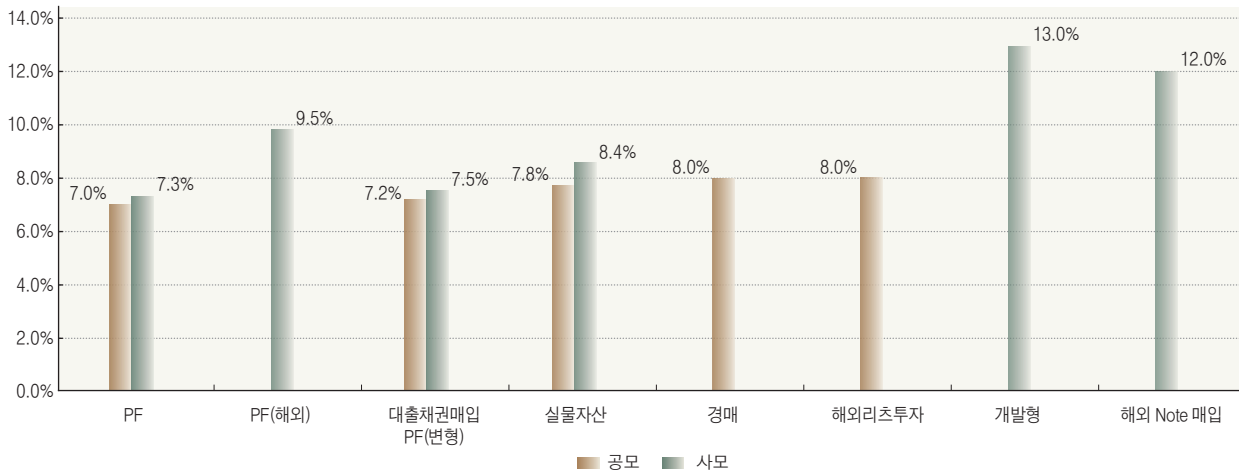


2005년 8월31일 현재 설정된 부동산 펀드설정액 3조 491억원중 PF관련 펀드가 70.2%, 오피스, 호텔, 유통시설 등 실물자산에 투자한 펀드가 15.7%, 해외 리츠상품에 투자한 펀드(Fund of Fund)가 7.7%, 경매펀드가 6.0%를 차지함.

• 목표 수익률

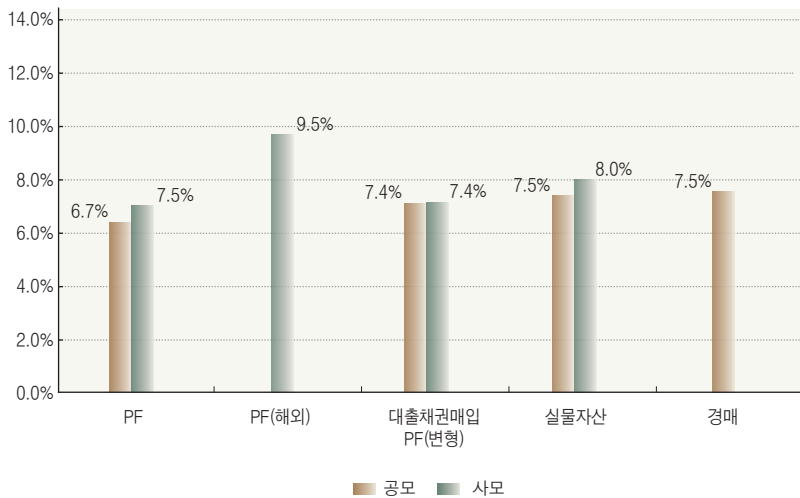
설정잔액 평균

2004년 6월 첫 출시된 펀드에서 현재까지 설정된 펀드의 목표수익률은 평균 7.0~8.5% 사이임. PF펀드보다는 실물자산펀드가, 실물펀드보다는 경매펀드 또는 해외리츠에 투자한 Fund of Fund가 높은 목표수익률을 제시하였으며, 개발형 펀드나 해외 부동산에 투자하는 펀드는 10%내외의 높은 수익률을 제시하였음. 공모보다는 사모가 약간 높은 수익률을 제시하였음.



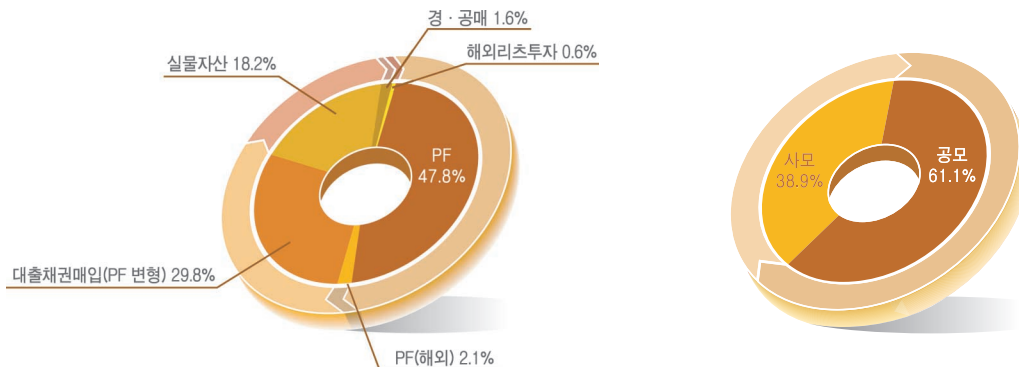
6~8월에 신규설정펀드 평균

2005년 6월~8월에 설정된 펀드의 목표수익률은 평균 6.5~8.0%사이임. 이는 설정잔액 평균에 비해 0.5% 정도 낮은 수준으로 PF펀드, 실물자산펀드, 경매펀드 등 부동산 펀드 전 분야에서 고르게 나타남.



• 6~8월 신규설정 펀드 현황

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액	구분	모집형태
골든브릿지자산운용	골든브릿지 사모 특별자산9	2005-6-13	25,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	골든브릿지 사모 특별자산10	2005-6-13	10,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	골든브릿지 특별자산8	2005-6-24	65,000	대출채권매입(PF변형)	공모
	GB브릿지 특별자산1	2005-6-28	18,000	대출채권매입(PF변형)	공모
	골든브릿지명가2 특별자산	2005-7-28	24,500	대출채권매입(PF변형)	공모
굿앤리치자산운용	굿앤리치부동산 경공매1	2005-6-17	15,125	경매	공모
대한투신운용	대한클래스 원루미아트부동산1	2005-6-10	43,050	PF	공모
	대한클래스 원부동산1	2005-7-22	40,029	PF	공모
	대한클래스 특별자산2	2005-7-29	40,010	대출채권매입(PF변형)	공모
	대한클래스 원부동산3	2005-8-29	51,332	PF	공모
동양투신운용	동양신길동꿈에그린사모특별자산1	2005-6-10	5,010	대출채권매입(PF변형)	사모
	동양토투앤부동산1	2005-8-25	57,996	실물자산	공모
맵스자산운용	맵스프론티어 부동산10	2005-6-2	15,599	실물자산	공모
	맵스프론티어 사모 부동산9	2005-6-2	26,499	PF	사모
	맵스프론티어 부동산12	2005-7-20	14,350	PF	공모
	맵스프론티어 부동산13	2005-8-12	77,140	실물자산	공모
산은자산운용	산은건대사랑특별자산2-1	2005-8-8	11,401	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은건대사랑특별자산2-2	2005-8-8	10,700	대출채권매입(PF변형)	공모
	산은건대사랑특별자산2-3	2005-8-8	11,100	대출채권매입(PF변형)	공모
한국투신운용	한국안성코아루사모부동산6	2005-6-8	30,000	PF	사모
한일투신운용	한일드림모아사모부동산6	2005-6-27	40,694	PF	사모
	한일드림모아사모특별자산1	2005-6-29	25,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	한일드림모아사모부동산7	2005-7-25	32,000	PF	사모
	한일골든립부동산2	2005-7-28	51,099	PF	공모
한화투신운용	한화글로벌 REITs사모재간접1	2005-7-27	6,000	해외리츠투자	사모
CJ자산운용	CJ부동산1	2005-7-13	60,000	PF	공모
	CJ사모부동산1	2005-7-13	30,000	PF	사모
KB자산운용	KB웰리안사모부동산4	2005-6-17	7,200	실물자산	사모
	KB웰리안사모부동산5	2005-6-27	30,577	PF	사모
KTB자산운용	KTB차이나사모부동산	2005-6-10	20,000	PF(해외)	사모
	KTB실크로드사모특별자산4	2005-6-10	11,000	대출채권매입(PF변형)	사모
	KTB칸피던스사모부동산6	2005-7-26	10,000	PF	사모
	KTB실크로드특별자산5	2005-7-26	30,000	대출채권매입(PF변형)	공모
	미래터전KTB 부동산2	2005-7-29	17,000	실물자산	공모



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

### 부록 4 8·31 부동산 종합대책 요약

구분		현행	개정	시행시기		
주택 및 택지 공급	공공 택지 활용	-	송파 거여 등 200만평 5만호(중대형 2만호)	2007년 이후 추진가능		
		-	파주신도시,양주시 옥정 등 4-5개 지역 1,000만평 14만호(중대형 6만호)	2006년 이후		
		25.7평 초과 40%	50%로 조정	2006년		
	(공공 택지 분양가)	25.7평이하	원가연동제	원가연동제	2006년	
		25.7평이상	택지채권+분양가병행심사	원가연동제+주택채권		
	분양권 전매		수도권 = 5년	10년	판교부터 적용	
			지방 = 3년	5년		
	판교	개발방식	민영	25.7평 이하 = 민영 25.7평 초과 = 공영	2006.3월 분양 2006.8월 분양	
공급량		2만 6804호	2만 9404호			
세	취득 단계	세율	취득, 등록세 등 거래세 4%	2006년		
		과세기준	기준시가		실거래가	
	보유 단계	주택종부세 과세대상	기준시가 9억원	기준시가 6억원	2006년	
		합산과세 여부	개인합산	가구별합산		
		종부세 상한	전년도 50%	전년도 30%		
제	종부세과표 적용율	기준시가 50%	2006년 20%, 2007년부터 10%씩 상향조정해 2009년에 100% 도달			
양도 단계	양도 소득세율	1가구 2주택자 9-36% 세율적용	1가구 2주택 50% 단일세율(대상:수도권,광 역시 소재 기준시가 1억원 초과 주택, 기타 지역 소재 기준시가 3억원 초과 주택) ※이사, 노부모봉양 등 불가피한 사유 1세대 2주택 중과세 대상 제외	2007년 시행 (1년유예)		
서민 주거 안정 대책	무주택 서민	전세금 대출금리 인하	영세민 = 3.0%	2.0%	10월	
			근로자 = 5.0%			4.5%
	주거 안정	생애최초 주택 구입자금 분할	2003년 폐지	전용면적 25.7평 이하 주택자금 저금리로 대출		
		저소득층 모기지 론 확대(연2,000 만원 이하)	6.25%	5.25%		9월
		모기지 보험 도입	-	비투기지역 내 25.7평 이하 주택 구입자, 보 험 가입시 부동산 담보 안정비율(LTV) 상향		2006년 중

## 부록 5 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

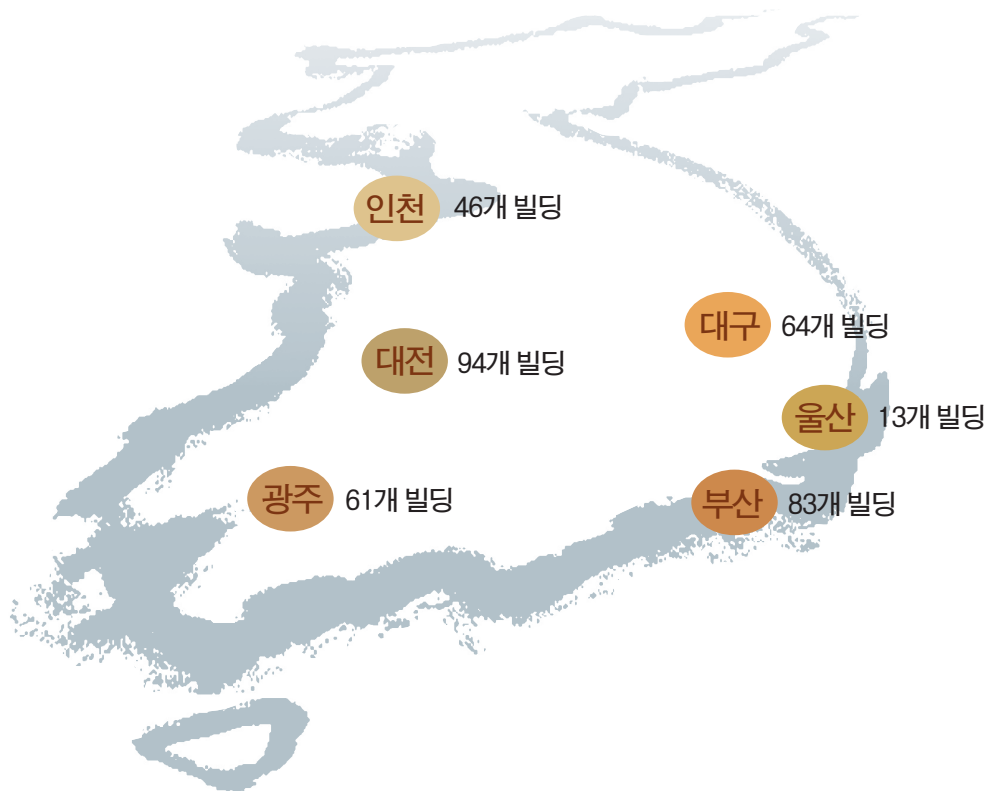
### 1. 조사 개요

#### ● 조사 대상 및 내용

- 부산, 대구, 대전 등 6대 광역시에 소재하는 연면적 2,000평 이상의 319개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, 기타 현황 등에 관한 사항

#### ● 조사 기간

- 2005년 8월 1일 ~ 2005년 8월 31일



### 2. 광역시별 임대 정보

(단위:천원)

구 분	부산	대구	대전	울산	광주	인천
빌딩수	83개	64개	94개	13개	61개	46개
평균전용률	62.0%	61.5%	65.9%	54.5%	64.4%	60.9%
전세환산가	2,600	2,046	1,638	2,158	1,982	2,717
보증금	297.1	645.7	415.3	402.5	647.9	341.1
월임대료	24.9	13.6	15.2	17.5	14.0	21.7
관리비	16.9	15.3	12.1	15.4	15.6	16.6
공실률	6.0%	5.9%	19.3%	10.5%	7.2%	6.0%
전환률	13.1%	11.8%	15.6%	12.8%	12.2%	15.2%

# 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



### 상공회의소빌딩

- 주소 : 중구 남대문로4가 45
- 규모 : B6/20F
- 연면적 : 34,457평
- 준공시기 : 2005년 11월



### 신영증권빌딩

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



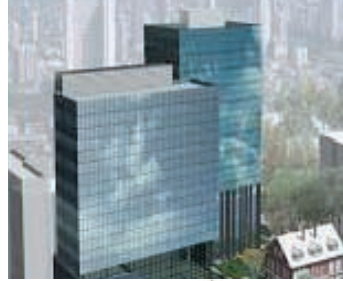
### 연세재단세브란스빌딩

- 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



### 신일빌딩

- 주소 : 중구 충무로2가동 64-5
- 규모 : B1/12F
- 연면적 : 4,913.78평
- 준공시기 : 1963년



### 대한제지 빌딩

- 주소 : 광진구 광장동 445-5
- 규모 : B6/10F
- 연면적 : 5,875평
- 준공시기 : 2006년 5월(예정)



### 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



## 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

## 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 우네동 / 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  
 [애드빌딩] 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)

Third Quarter 2005 Office Market Report **OFFISCOPE**