

Offi scope

Fourth Quarter 2004 Office Market Report | www.rei-korea.com

4/4

오피스 시장 동향 보고서 : vol.16

오피스 시장 Trend

오피스 시장 캘린더 | 오피스 시장 주요 이슈

오피스 임대 시장 동향

조사 개요 및 빌딩 등급 분류
권역별 정보 | 수급 동향 분석
2004년 임대시장 분석 및 2005년 전망

오피스 매각 시장 동향

시장 동향 | 2004년 매각시장 분석 및 2005년 전망

오피스 분양 시장 동향

2004년 오피스 분양시장 동향
2005년 오피스 분양시장 전망

부 록

업무지구 탐방(3) - 여의도
해외 오피스시장 동향(3) - 캐나다
부동산투자회사법 개정안



SHIN YOUNG ASSET

(주)신영 / (주)신영에셋 회사소개

개요

- 회사명 : 주식회사신영 / 주식회사 신영에셋
- 대표자 : 대표이사정준보
- 자본금 : 자본금 70억원 / 자본금 10억원
- 종업원수 : 100명 / 50명
- 사업분야 : 1) 부동산 개발
2) 부동산 컨설팅
3) 분양 및 임대 · 용역업
4) 주택건설 및 분양 · 판매업
5) 신영부동산정보시스템 (REI-KOREA) 구축 및 운영
6) 빌딩 메니지먼트사업
7) 부동산 금융 (REITs)사업
- 설립 : 1984년 4월 신영기업 창립
1989년 3월 23일 법인으로 전환설립등기
- 주소 : 서울특별시 강남구 삼성동 159-1 아센타워 3층
- 전화번호 : 신영: (대)02-6001-2500, (FAX) 02-6001-2525
신영에셋: (대)02-6001-2700, (FAX) 02-6001-2727
- Website : www.rei-korea.com

- 3** **오피스 시장 Trend**
오피스 시장 캘린더 | 오피스 시장 주요 이슈
- 6** **오피스 임대 시장 동향**
조사 개요 및 빌딩 등급 분류
권역별 정보 | 수급 동향 분석
2004년 임대시장 분석 및 2005년 전망
- 24** **오피스 매각 시장 동향**
시장 동향 | 2004년 매각시장 분석 및 2005년 전망
- 29** **오피스 분양 시장 동향**
2004년 오피스 분양시장 동향
2005년 오피스 분양시장 전망
- 부 록**
- 32** 업무지구 탐방(3) - 여의도
해외 오피스시장 동향(3) - 캐나다
부동산투자회사법 개정안

● Fourth Quarter 2004 Office Market Report

2004 4/4분기 오피스 시장 동향 보고서

- 발행일 : 2004년 12월 통권 16호
- 발행처 : (주)신영에셋
- 임대 및 보고서 관련 문의
 - 홍순만 차장 : 02-6001-2576 (hongsm@syasset.com)
 - 최재건 대리 : 02-6001-2712 (zaijian@syasset.com)



오피스 시장 Trend



Trend 1 오피스 시장 캘린더

2004년 4사분기 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
2004. 10. 1	기사	아파트형 공장도 텅텅 빈다... 공급대기 물량도 많아	한국경제
10. 1	기사	분당 오피스 틈새시장 각광	헤럴드경제
10. 5	이전	KCC 정보통신, 용산 신사옥 이전	도심 → 용산
10. 11	이전	포스코건설, 역삼동으로 사옥 이전	대치동 → 역삼동
10. 12	기사	외국인 서울빌딩 17% 소유, 투자금액 70% 국내 조달	파이낸셜뉴스
10. 13	매각	론스타 "스타타워" 매각 본격화	연합뉴스
10. 14	기사	연금 기금 빌딩매입 본격화	연합뉴스
10. 15	기사	아파트형 공장도 '삼중고'... 공급증가, 임대료 하락, 수요 감소	파이낸셜 뉴스
10. 15	기사	서버, 스토리지 업체 "여의도행" 잇따라	디지털타임즈
10. 18	기사	현대차그룹, 강남시대 본격 개막	연합뉴스
10. 20	기사	국민연금, 리츠시장 진출 초읽기	이데일리
10. 22	기사	오피스, 상가빌딩도 리모델링 바람 솔솔	헤럴드경제
10. 25	기사	칼라일, 한중일 부동산에 2천억엔 투자	이데일리
10. 25	기사	현대차, 양재동에 쌍둥이빌딩 건립 추진	연합뉴스
10. 26	기사	증권사들 잇따라 사옥 이전	연합뉴스
10. 28	기사	독일계자금 국내 부동산 입질	헤럴드경제
10. 30	매각	동원금융지주, 5462억에 韓投증권 인수 승인	조선일보
10. 30	이전	NHN본사 2008년 분당이전 확정	서울신문
11. 1	이전	레인콤, 텔스벤처타워에 새 동지	이데일리
11. 3	기사	서울 1만평이상 대형빌딩 10곳 중 1곳 외국인 소유	헤럴드경제
11. 3	기사	여의도 지역 오피스빌딩 공실률 "환란후 최고"	서울경제
11. 7	기사	현대산업개발, 강남에 대형건물 속속 건립	동아일보
11. 9	기사	경기침체로 빌딩, 상가 투자수익률 큰폭 하락	이데일리
11. 12	기사	강남에 100억원 안팎 빌딩 어디 없나	중앙일보
11. 22	기사	기업들 사옥, 사무소 이전 러시	헤럴드경제
11. 23	매각	동원증, 가락동사옥 부동산펀드로 매각 추진	머니투데이
11. 26	기사	오피스, 상가빌딩 10개 중 4개골 금융권 저당	연합뉴스
11. 30	기사	포스트 다음(Daum) 탄력 받나... 제주이전 잇따라	제주일보
12. 2	기사	삼성 서초단지 전자메카 된다	헤럴드경제
12. 2	기사	오피스 경매물건 늘어...	매일경제
12. 2	리츠	리츠, 중심상권 건물에 총자산 100% 투자가능	이데일리
12. 3	기사	대형빌딩 외국인 끼리끼리 매매	파이낸셜뉴스



Trend 2 오피스 시장 주요 이슈 (Office Hot Issue)



- 아파트형공장도 '삼중고'...공급증가, 임대료 하락, 수요감소 ● 국민연금, 리츠시장 진출 초읽기
- 증권사들 잇따라 사옥 이전 ● 독일계 자금 국내 부동산 입질

❖ 아파트형공장도 '삼중고'...공급증가, 임대료 하락, 수요감소

14일 관련업계에 따르면 최근 들어 아파트형공장도 공급증가와 임대료 하락, 수요감소 등의 3중고를 겪고 있는 것으로 나타났다. 그동안 아파트형공장은 세금감면 혜택과 저렴한 분양가 등으로 분양자들이나 입주자들에게 인기가 높았던 종목 중 하나였다.

한국산업단지공단에 따르면 구로구 구로동과 금천구 가산동 일대의 서울디지털산업단지내에 들어섰거나 예정인 아파트형공장은 1단지(31개), 2단지(12개), 3단지(23개)를 포함, 총 66개에 이르는 것으로 나타났다. 이들 가운데 준공된 곳은 26개로 아직까지 40곳이 건설중이거나 미착공 상태로 남아 있다.

공단의 한 관계자는 "이미 공급된 것 만으로도 입주수요를 채우기에 충분한 물량"이라고 말했다. 분양이나 입주자격이 까다로워 수요가 많지 않은 점도 침체에 한 몫하고 있다.

【파이낸셜뉴스 / 2004.10.15】

❖ 국민연금, 리츠시장 진출 초읽기

국민연금이 전방위 부동산 투자에 나설 움직임이다. 최근 강남 국민카드 사옥 매입을 통한 ABS 발행을 모색하고 있는 국민연금은 부동산 간접투자 상품인 리츠 투자에도 관심을 표명한 것으로 파악됐다.

19일 부동산금융업계에 따르면 국민연금이 현재 설립준비 중인 코크렙 CR리츠 5호 발기인으로 참여한다.

이에 대해 국민연금 대체투자팀 관계자는 "투자 금액은 정해지지 않고 있지만, 현재 설립준비 중인 코크렙 CR리츠 5호 발기인으로 참여를 검토 중에 있다"며 "그러나 투자 리스크를 감안해 단독 참여는 하지 않을 방침"이라고 밝혔다.

국민연금이 투자를 모색하고 있는 코크렙 CR리츠 5호는 코크렙 CR리츠 1~4호의 자산관리를 담당하는 코람코가 설립을 추진 중인 사업으로, 자산으로는 강남 역삼동에 위치한 테이콤사옥이 편입될 예정이다. 한편 국민연금은 올해 부동산 간접투자를 위해 2000억원의 자금을 편성해 놓은 상태며, 연내에 새롭게 설립되는 리츠 상품에 지속적으로 투자할 방침이다.

【이데일리 / 2004.10.20】

❖ 증권사들 잇따라 사옥 이전

굿모닝신한증권과 한양증권의 감원 등으로 여의도 증권가에 찬바람이 불고 있는 가운데 증권사들이 잇따라 사옥을 옮길 예정인 것으로 알려졌다. 26일 증권업계에 따르면 현재 본사를 옮길 예정인 증권사는 우리증권과 합병을 추진중인 LG투자증권과 푸르덴셜투자증권 등이다.

LG증권은 지난 2001년말 그룹차원의 구조조정 일환으로 여의도 본사 사옥을 증권예약원에 매각하고 LG트윈타워에 셋방을 차린지 3년만에 다시 이삿짐을 싸야할 형편이다. 우리증권도 현재 여의도에 13층짜리 본사를 사용하고 있지만 사무실이 부족해 리서치부서 등은 근처 빌딩에 입주해 있는 상태로 새로운 건물로 본사를 옮겨야 하는 실정이다.

또 지난 2월 현투증권과 현투운용을 인수한 푸르덴셜그룹은 인력구조조정에 이어 본사를 강남구 역삼동의 푸르덴셜생명 건물로 옮길 것으로 알려졌다. 이밖에 지난 4월에는 동양증권이 여의도에서 을지로의 구 동양증권본사빌딩으로 자리를 옮긴 바 있다.

【연합뉴스 / 2004.10.26】

❖ 독일계 자금 국내 부동산 입질

국제 금융시장의 큰손인 독일계 글로벌 투자자금이 국내 부동산 시장에 대거 몰려오고 있다. 최근 국내 시장에 높은 관심을 보이는 곳은 독일계 금융기관연합 부동산 펀드로 운용자산만 20조원에 달하는 데카(Deca)와 12조원 규모의 디파(Difa), 데기(Degi) 등이다. 이들 펀드는 국내에 진출해 성업 중인 부동산건설링회사인 CB리차드엘리스(CBRE)와 쿠시먼앤웨이크필드코리아, 존스랑라살르 등을 통해 투자대상을 물색 중이다.

독일계 펀드의 경우 보통 세후 수익 6.5% 이상인 부동산을 매입하기 때문에 국내 오피스 빌딩에 대한 이들의 투자는 갈수록 확대될 것으로 보인다. 데카의 경우 지난 9월 독일계 연기금 펀드로서는 최초로 서울증권 여의도 사옥을 인수했으며 광화문 일대 비슷한 규모의 빌딩에 추가 투자할 예정이다. 국내 첫 진출하는 디파는 강남 테헤란로 빌딩을 매수 타깃으로 잡고 있다.

지난 5월 독일계 투자은행인 도이체방크는 삼성생명 보유 빌딩 4곳을 일괄 매입하기도 했다.

【헤럴드경제/ 2004.10.28】

- 서울 1만평이상 대형빌딩 10곳 중 1곳 외국인 소유 ● 경기침체로 빌딩, 상가 투자수익률 큰 폭 하락
- 삼성 서초단지 전자메카 된다 ● 리츠, 중심상권 건물에 총자산 100% 투자가능

❖ 서울 1만평이상 대형빌딩 10곳 중 1곳 외국인 소유

서울의 1만평 이상 대형 빌딩 10개 중 1개 이상을 외국인이 소유한 것으로 나타났다. 특히 외국인들은 2만평 이상 초대형 빌딩 35개 가운데서는 6곳을 차지, 빌딩이 커질수록 보유 비중이 더 높아지고 있다.

서울 시내 1만평 이상 대형 건물 140여개 중 10월 말 현재 외국인들이 소유한 것은 강남 스타타워빌딩, 광화문 파이낸스빌딩 등 16개에 달하는 것으로 나타났다. 이처럼 외국인들이 큰 건물 위주의 거래 및 보유패턴을 보이는 것은 높은 운영수익률 때문이다.

실제로 이들 대형 빌딩에서 외국인들은 연평균 8.7%의 높은 운영수익률을 올리고 있다. 도심권(4대문 안) 오피스빌딩의 경우 9.06%대로 가장 높고 강남권 8.16%, 여의도 8.31% 순으로 분석됐다. 연말연시에 접어들면 임대료가 1~2%가량 상향 조정되는 게 일반적이어서 운영수익률은 더욱 높아질 전망이다.

【헤럴드경제 / 2004. 11. 3】

❖ 경기침체로 빌딩, 상가 투자수익률 큰 폭 하락

건설교통부는 올 7월 1일을 기준으로 서울, 부산, 대구 등 전국 7대도시에 소재한 업무용 빌딩 500동과 상가 1000동을 조사한 결과, 연간 투자수익률은 오피스 9.42%, 상가 9.54%로 전년대비 2~5% 낮아진 것으로 조사했다고 9일 밝혔다.

건교부는 또 “소득수익률은 연간 5~6%로 전년대비 1%가량 하락하고, 자본수익률은 연간 3~4%로 전년대비 1~4% 낮아졌다”며 “전세기준 임대료(업무용 3층이상, 상가 1층기준)는 업무용이 평당 408만원, 상가는 평당 909만원으로 조사됐다”고 말했다.

【이데일리 / 2004.11.9】

❖ 삼성 서초단지 전자메카 된다

삼성은 서초동에 들어설 서초단지를 삼성전자, 삼성SDI 등 전자계열사들의 본산으로 만들 계획이다. 이를 위해 당초 22층, 24층의 2개 동(棟)으로 짓기로 한 삼성전자 신사옥을 지상 45층의 한 건물로 만들기로 했다.

삼성의 서초단지에 들어설 총 3개 건물 가운데 삼성전자 신사옥은 지상 45층, 지하 8층(연면적 6만5400평)으로 현재 사옥으로 사용하고 있는 태평로건물(연면적 2만5800평) 크기의 2.3배에 달한다. 여기에 삼성생명과 삼성물산이 각각 짓는 2개동 또한 34층짜리(지하 7층, 연면적 3만3485평), 32층짜리(지하 7층, 연면적 2만4601평)여서 서초단지에만 총 4만명의 삼성맨들을 수용하게 된다.

3개 블록으로 구성되는 서초단지 A블록(삼성생명) 건물은 지난달 25일 서울시 건축계획심의를 통과, 연내 건축허가가 날 예정이며 B블록(삼성물산) 건물은 건축계획심의를 진행 중이다. 2개 동을 1개 동으로 변경한 C블록의 삼성전자 신사옥은 이달 중 교통영향평가와 건축계획심의를 신청할 예정이다. 삼성은 A, B블록은 2007년 말, C블록의 건물은 2008년께 완공할 계획이다.

【헤럴드경제 / 2004.12.2】

❖ 리츠, 중심상권 건물에 총자산 100% 투자 가능

앞으로 부동산투자회사(리츠)는 대도시와 신도시 중심상권 건축물에 대해서는 총자산의 100%까지 투자할 수 있다. 건설교통부는 부동산투자회사 규제를 대폭 완화하는 것을 골자로 한 새로운 부동산투자회사법의 내년 4월 시행을 앞두고 이같은 내용의 시행령 개정안을 마련, 입법예고 했다고 3일 밝혔다.

개정안은 우선 리츠 총자산의 30% 범위 내에서만 부동산 개발사업에 투자할 수 있도록 한 현행 규정을 완화해 일정한 투자수익이 보장되는 개발사업에 대해서는 총자산의 100%까지 투자할 수 있도록 했다.

건교부는 “리츠에 대한 규제가 대폭 완화되면 리츠가 시중의 부동자금을 상당부분 흡수해 부동산시장을 안정시키는데 크게 기여할 것”이라며 “부동산투자회사 활성화 대책과 함께 준법감시인 제도 등 투자자 보호장치도 충분히 마련했다”고 말했다.

한편, 내년 4월부터 시행될 예정인 새 부동산투자회사법은 ▲자산의 투자 및 운용을 자산관리회사 등 제3자에게 위탁관리하는 명목회사형 리츠(페이퍼 컴퍼니) 설립 허용 ▲최저자본금 500억원에서 250억원으로 인하 ▲1인당 주식소유한도 10%에서 30%로 확대 ▲총자본금의 50% 이내 현물출자 허용 등을 주요 내용으로 하고 있다.

【파이낸셜뉴스 / 2004.12.3】



오피스 임대 시장동향



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

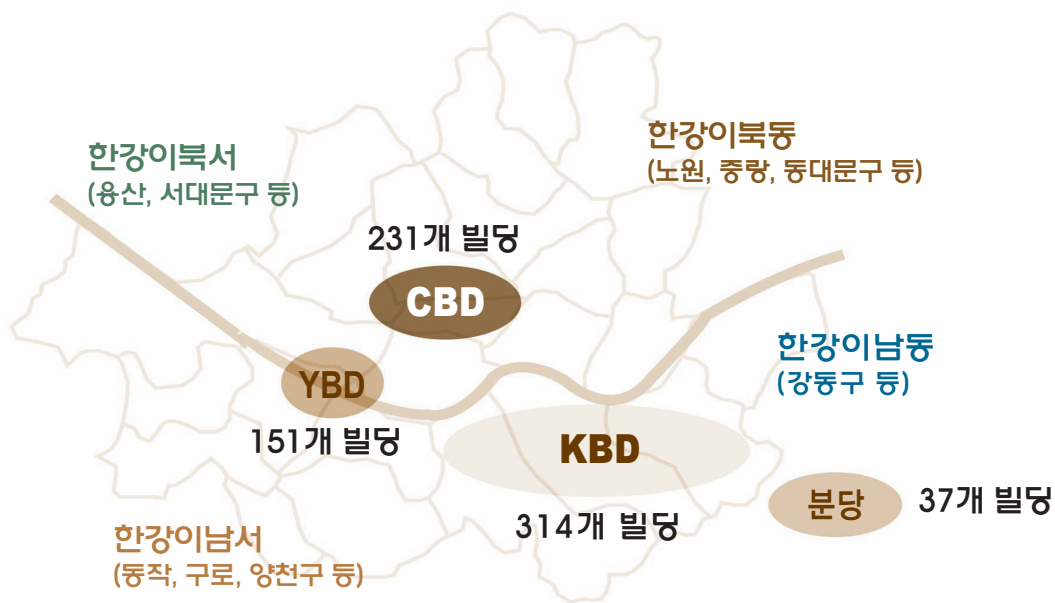
- 2004년 11월 1일 ~ 2004년 11월 30일

● 조사 권역

▶ 서울 3대권역 + 기타권역

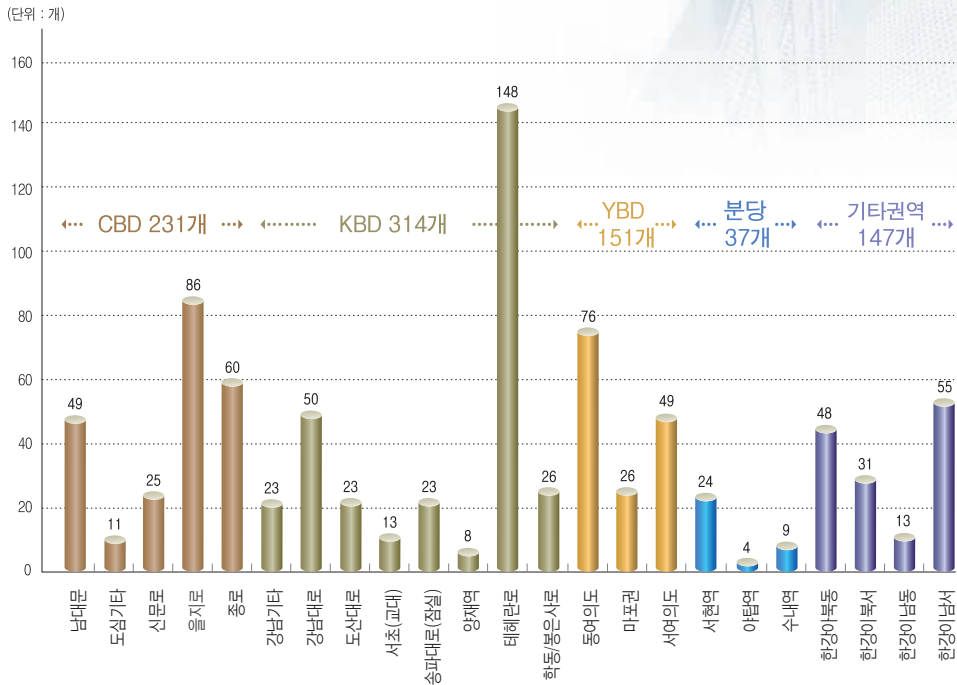
- 서울시는 크게 3개 권역과 3개 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역을 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함
: CBD(Central Business District: 종로, 을지로일대 도심), KBD(Kangnam Business District: 테헤란로를 중심으로 한 강남일대), YBD(Yeido Business District: 여의도와 마포를 포함한 지역),
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

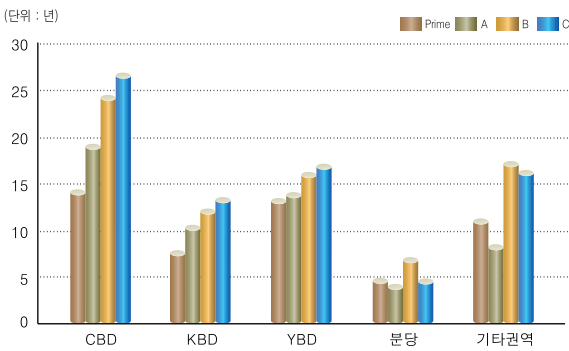


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
기타권역	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
분당권역	수내역, 서현역, 아탑역 일대

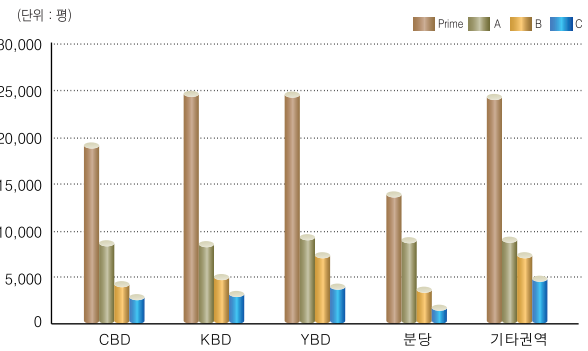
>>> 조사 빌딩 개수 <<<



>>> 평균 건축연수 <<<



>>> 평균 건축연면적 <<<



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

● 보고서 관련 용어 정의

- 전세 환산가
 - 전세와 월세의 서로 다른 임대 형태가 공존하는 서울오피스시장의 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

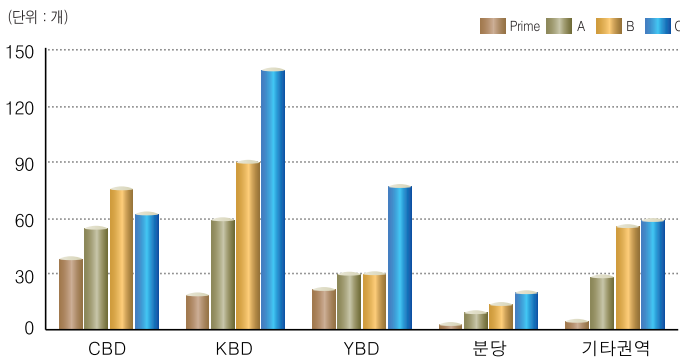
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준 권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	20% 권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	30% 권역 시장 내에서 인지도를 보유한 빌딩	40% 평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

● 등급 분류 기준

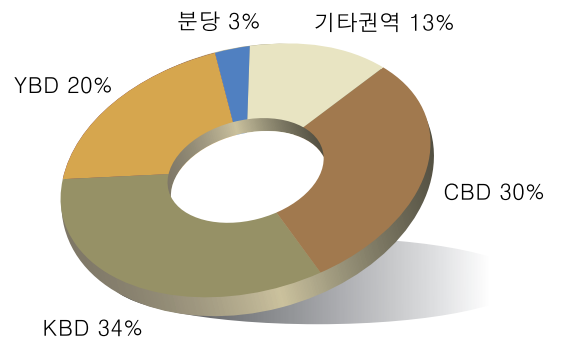
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
건축연면적	1만5천평 이상	1만~1만5천평	5천~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)

- 전세금은 5,812천원, 월세는 55.9천원으로 전분기 대비 각각 0.1%, 0.3%씩 소폭 하락하였으나 하락폭은 크지 않음.
 - 중로구 K빌딩은 보증금, 월세 각 30% 인하, 남대문 D빌딩은 보증금 13%, 월세 9% 인하
- 공실률은 지난 분기와 대비하여 0.8%p가 상승한 4.8%로 조사되었음. 프라임빌딩의 공실률은 소폭 하락한 반면에, A·B·C 등급 빌딩의 공실 상승이 두드러짐.
 - 중구 H빌딩 1,200평, 중구 K빌딩 1,200평 등의 공실발생으로 공실률이 소폭 상승함.

등급별 임대 정보

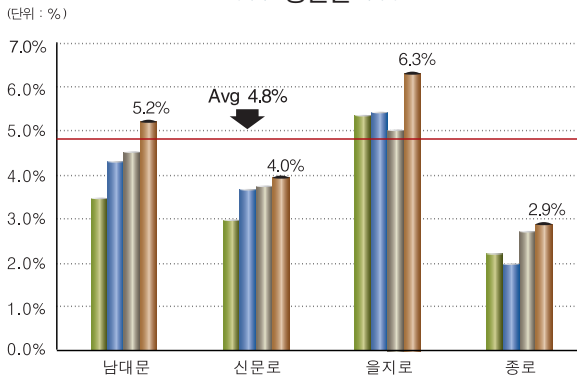
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	4.8 (0.8%p△)	5,812 (0.1%▽)	576.3 (0.4%▽)	55.9 (0.3%▽)	25.0 (0.1%△)	13.1 (-)
Prime	3.2	8,319	767.4	79.1	30.3	12.7
A	4.7	5,984	644.5	57.8	25.7	13.2
B	5.3	5,168	510.1	49.6	22.8	13.3
C	5.0	4,696	457.9	45.5	23.3	13.2

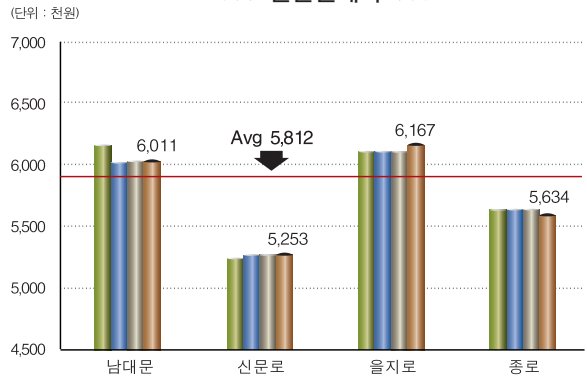
세분권역별 임대 정보

■ 1Q_04 ■ 2Q_04 ■ 3Q_04 ■ 4Q_04

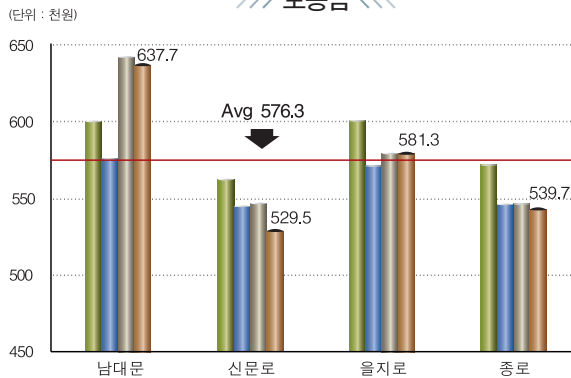
>>> 공실률 <<<



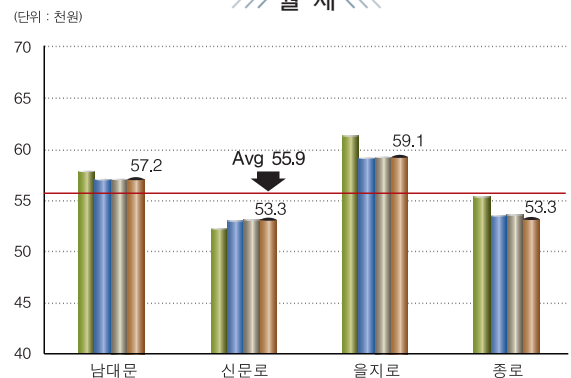
>>> 환산전세가 <<<



>>> 보증금 <<<



>>> 월세 <<<





임대시장 2 권역별 정보 - KBD (Kangnam Business District)

- 보증금과 월세는 전분기 대비 각각 1.1%, 0.8% 하락. 전세금은 소폭(0.3%) 상승하였음.
보증금과 월세의 하락폭은 타 등급에 비해 경기 상황에 민감한 C등급 빌딩에서 크게 나타남.
- 도산대로 S빌딩 보증금, 월세 각 10% 인하, 강남대로 N빌딩 보증금, 월세 각 5%씩 인하.
- 신규 공급 및 추가 공실 발생에도 불구하고, 활발한 신규 입차수요로 인해 공실률은 전분기 대비 변동이 거의 없는 것으로 조사됨.
수요와 공급의 균형 상태가 지난 분기에 이어 지속되고 있음.
- 역삼동 S빌딩(6,500평), 역삼동 N빌딩(3,000평), 대치동 M빌딩(1,700평) 등

등급별 임대 정보

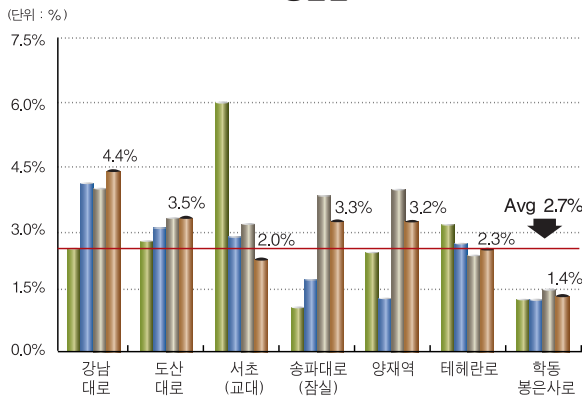
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	2.7 (0.1%p△)	4,188 (0.3%△)	522.2 (1.1%▽)	43.6 (0.8%▽)	22.8 (0.4%△)	17.1 (-)
Prime	1.4	5,883	606.2	54.1	25.8	13.1
A	3.9	4,513	519.9	47.7	23.9	17.0
B	3.1	4,117	516.6	42.8	22.1	17.5
C	2.2	3,563	482.4	38.6	21.8	17.8

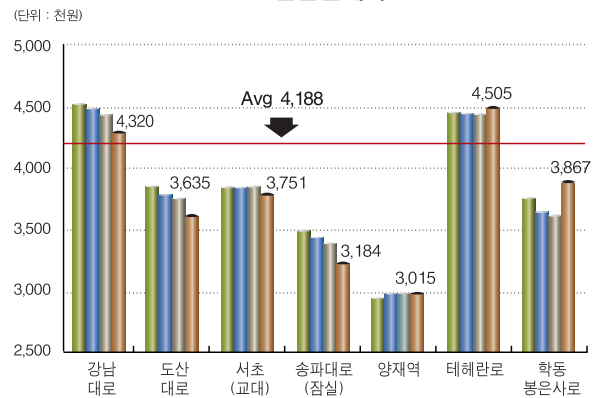
세분권역별 임대 정보

■ 1Q_04 ■ 2Q_04 ■ 3Q_04 ■ 4Q_04

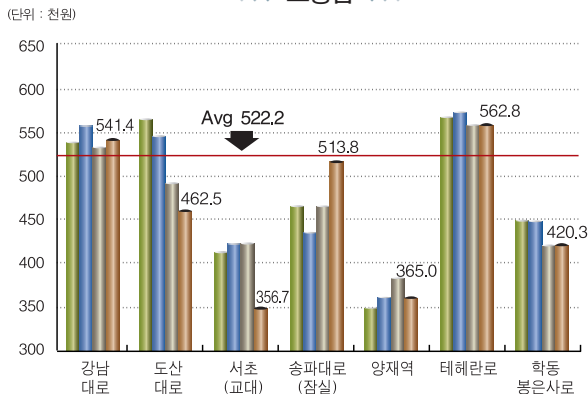
>>> 공실률 <<<



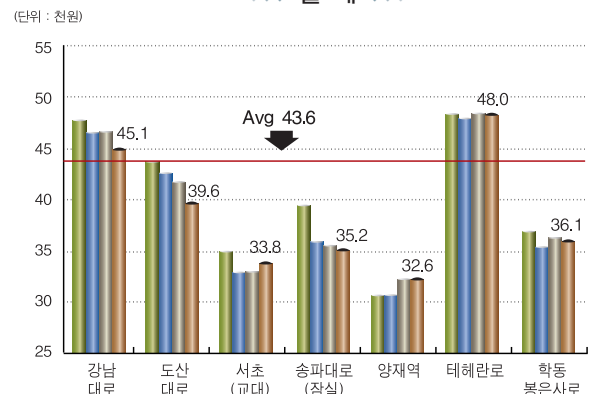
>>> 환산전세가 <<<



>>> 보증금 <<<



>>> 월세 <<<





임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeido Business District)

- 전세금과 보증금은 전분기와 대비하여 모두 0.9%씩 하락했으며, 월세는 1.1% 하락함. 임대료가 전체적으로 하향조정되는 추세임.
 - 동여의도 H증권빌딩과 서여의도 K빌딩은 모두 보증금 5만원, 월세 5천원씩 인하함.
- 전체 공실은 전분기 대비 0.8%p 증가하여 공실 증가가 2004년 연중 계속되고 있으며, 프라임급을 제외한 전 등급에서 동여의도, 서여의도 모두 공실이 증가됨.
 - 서여의도 H빌딩 (7,500평), 동여의도 Y증권빌딩 (7,800평), D증권빌딩 (2,400평), G증권빌딩 (2,650평) 등

등급별 임대 정보

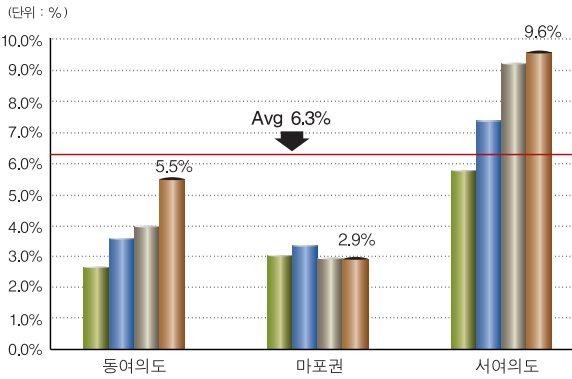
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	6.3 (0.8%p△)	3,849 (0.9%▽)	374.5 (0.9%▽)	37.6 (1.1%▽)	19.4 (0.2%▽)	13.2 (0.2%p△)
Prime	3.7	5,332	501.6	50.4	24.0	12.4
A	6.3	4,471	432.8	43.0	21.1	13.8
B	3.3	4,016	386.1	38.9	20.5	12.9
C	8.0	3,143	315.1	31.8	17.4	12.4

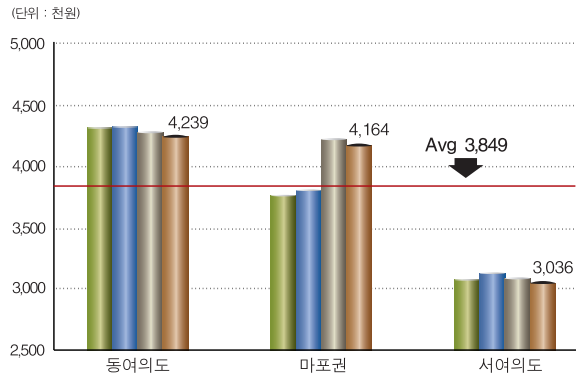
세분권역별 임대 정보

■ 1Q_04 ■ 2Q_04 ■ 3Q_04 ■ 4Q_04

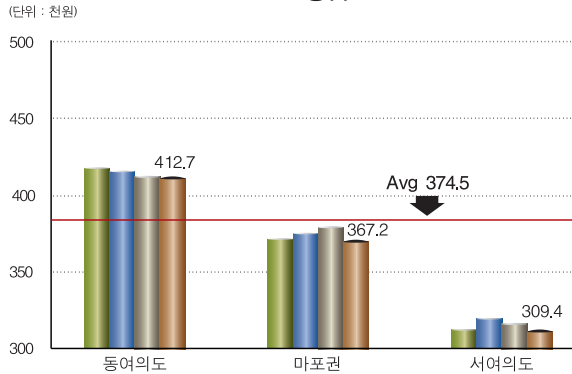
>>> 공실률 <<<



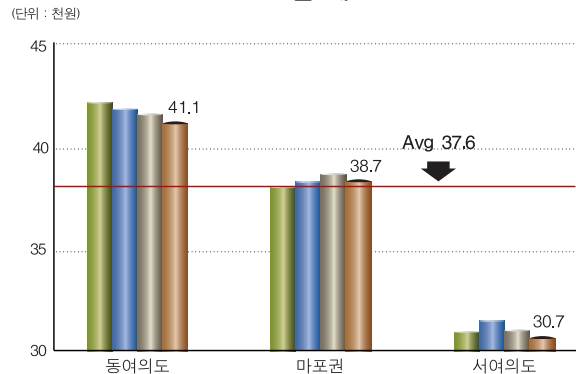
>>> 환산전세가 <<<



>>> 보증금 <<<



>>> 월 세 <<<





임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역

- 지난 분기와 대비하여 전세금과 보증금은 각각 1.5%, 2.5% 상승한 3,326천원, 405.5천원으로 조사되었고 월세는 0.1% 소폭 상승한 33.9천원으로 조사됨.
 - 동작·구로·양천구 등이 속해 있는 한강이남서 지역 일부 빌딩의 임대료가 상승이 두드러짐.
- 공실률은 소폭(0.4%p) 상승하였으나, 3대권역 소재 업체들의 꾸준한 이전 수요로 중규모(A, B등급) 빌딩의 공실이 지난분기에 이어 계속 감소세를 나타냄.
 - 한강이남서 지역 및 한강이북동 지역 내 A, B등급빌딩의 공실 감소 추세.

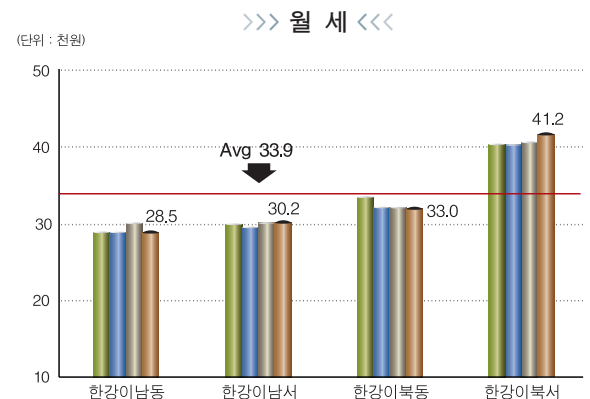
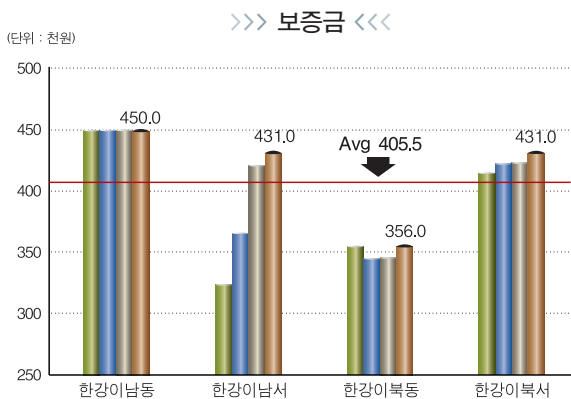
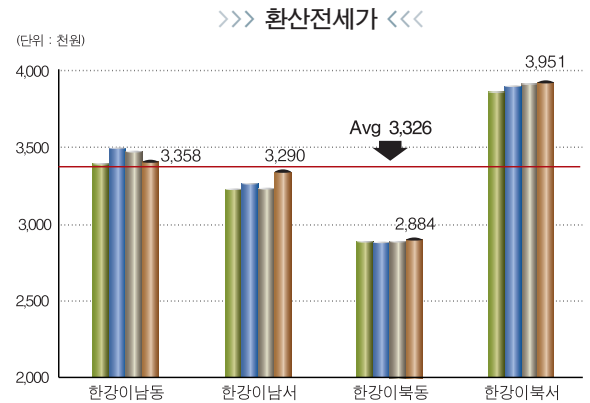
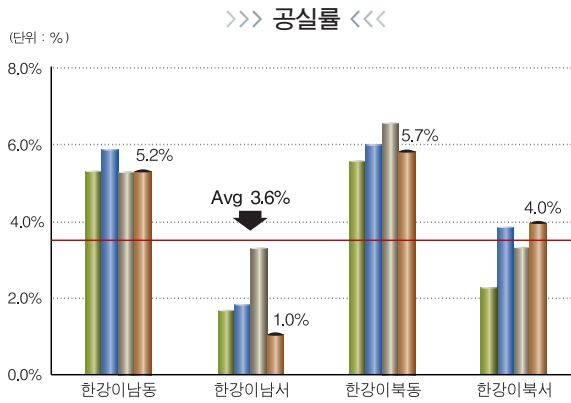
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	3.6 (0.4%p△)	3,326 (1.5%△)	405.5 (2.5%△)	33.9 (0.1%△)	18.7 (0.1%▽)	15.7 (0.3%p▽)
Prime	2.7	5,441	565.0	64.0	26.8	12.0
A	4.2	4,123	482.7	39.6	19.6	14.6
B	3.3	3,158	375.0	32.5	18.3	16.8
C	3.7	2,527	324.3	25.8	17.4	17.4

세분권역별 임대 정보

■ 1Q_04 ■ 2Q_04 ■ 3Q_04 ■ 4Q_04





임대시장 2 권역별 정보 - 분당권역

- 임대료 관련 통계자료(전세금, 보증금, 월세)가 모두 전분기 대비 약 1%씩 하락함.
 - 수내역 O타워의 경우 보증금 및 월세 각 25%씩 인하한 것이 두드러짐.
- 수내역 및 서현역 일부 빌딩의 대형공실 발생으로 지난 분기 대비 두 배까지 공실률 상승. 그러나, 이는 분당시장 전체의 추세가 아닌 일부 빌딩의 공실로 인해 나타난 일시적 현상으로 꾸준한 임차문의에 따라 조기 안정화 예상됨.
 - 대표적 대형공실 보유 빌딩 : 수내역 O타워(1,300평), 서현역 S타워(700평), 서현역 M빌딩(1,000평) 등

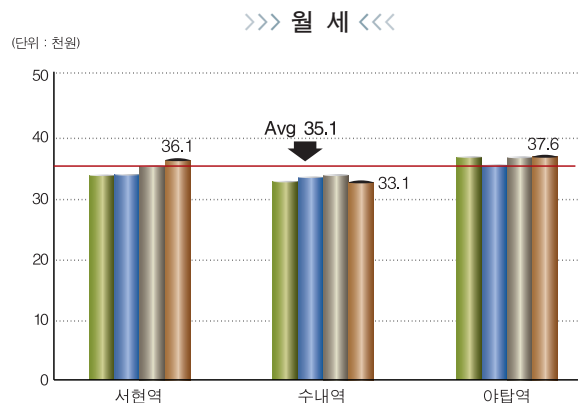
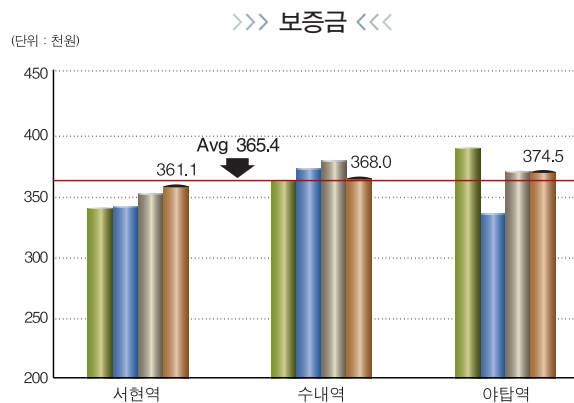
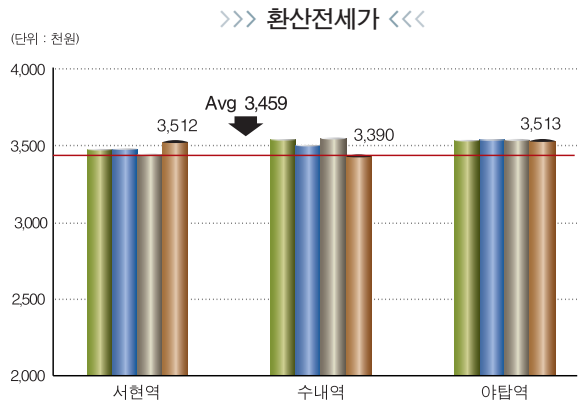
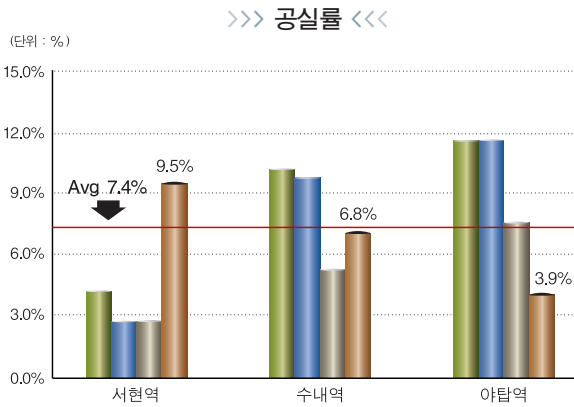
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	7.4 (3.7%p△)	3,459 (0.9%▽)	365.4 (1.1%▽)	35.1 (1.0%▽)	19.1 (0.3%△)	13.9 (0.1%p▽)
A	8.5	3,690	378.3	37.7	16.6	14.0
B	9.9	3,432	353.0	32.3	20.5	12.9
C	3.4	3,146	369.0	36.6	19.3	15.1

세분권역별 임대 정보

■ 1Q_04 ■ 2Q_04 ■ 3Q_04 ■ 4Q_04





임대시장 2 권역별 정보 - 종합

세분권역별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	서울					분당권역
	평균	CBD	KBD	YBD	기타권역	
전세환산가	4,505 (0.1%△)	5,812 (0.1%▽)	4,188 (0.3%△)	3,849 (0.9%▽)	3,326 (1.5%△)	3,459 (0.9%▽)
보증금	493.4 (0.1%△)	576.3 (0.4%▽)	522.2 (1.1%▽)	374.5 (0.9%▽)	405.5 (2.5%△)	365.4 (1.1%▽)
월임대료	45.1 (0.5%▽)	55.9 (0.3%▽)	43.6 (0.8%▽)	37.6 (1.1%▽)	33.9 (0.1%△)	35.1 (1.0%▽)
관리비	22.3 (0.2%△)	25.0 (0.1%△)	22.8 (0.4%△)	19.4 (0.2%▽)	18.7 (0.1%▽)	19.1 (0.3%△)
공실률	4.0 (0.3%p△)	4.8 (0.8%p△)	2.7 (0.1%p△)	6.3 (0.8%p△)	3.6 (0.4%p△)	7.4 (3.7%p△)
전환율	15.4 (-)	13.1 (-)	17.1 (-)	13.2 (0.2%p△)	15.7 (0.3%p▽)	13.9 (0.1%p▽)

- 2004년 상반기 조정기간을 거쳐 3사분기부터 '임대가격 및 공실률 안정' 을 보였던 오피스 시장은 4사분기에도 역시 이러한 추세를 계속 유지하고 있음. 위의 표에서 보는 바와 같이 임대가의 변동은 있으나 그 변화폭이 상당히 미미함. 다만, YBD의 경우 지난 3사분기에 타지역에 비해 높은 0.8%p의 공실 상승이 있었음에도 불구하고, 4사분기에도 추가로 0.8%p의 공실률 상승이 이루어진 점은 시장 전체의 안정세에 불안 요인으로 작용하고 있음. 그러나, 전체적으로는 각 권역간 수요와 공급이 균형을 이뤄 현재의 경기상황이 유지된다면 해가 바뀌어도 안정국면은 지속될 것으로 예상됨.
- 등급별로는 경기불황에 민감한 반응을 보이는 C등급 빌딩의 공실률 상승이 타 등급에 비해 눈에 띈. 경기침체 장기화에 따라 KBD에서 주로 나타나고 있는 빌딩 등급 및 규모에 따른 양극화 추세가 전지역으로 확산될 가능성을 보임.

등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원, %)

구분	Prime	A class	B class	C class
전세가	7,004 (1.0%▽)	4,896 (0.2%▽)	4,229 (1.2%△)	3,616 (0.7%△)
보증금	677.2 (0.6%△)	543.9 (0.6%△)	466.6 (0.2%▽)	394.7 (-)
월임대료	66.6 (-)	48.8 (0.5%▽)	42.7 (0.1%▽)	37.2 (0.5%▽)
관리비	27.8 (0.2%△)	23.3 (0.4%▽)	21.4 (0.2%△)	20.5 (0.9%△)
공실률	2.7 (0.2%p▽)	4.6 (0.2%p△)	3.9 (0.2%p△)	4.1 (0.5%p△)
전환율	12.8 (0.1%p▽)	15.2 (-)	16.0 (0.2%p▽)	16.1 (0.2%p▽)

임대시장 3 수급 동향 분석

4/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(평)	준공일
KBD	신축	제이타워(구 진로발효타워)	강남구 신사동	B5/15F	6,369	2004년 12월
	신축	아이파크타워 (현대산업개발삼성동사옥)	강남구 삼성동	B4/15F	7,987	2004년 12월
	신축	양재동 하이브랜드	서초구 양재동	B4/15F	48,435 (오피스 10,000)	2004년 11월
CBD	신축	SK T-타워	중구 을지로2가	B6/33F	27,451	2004년 11월
BBD	신축	동부루트	분당구 수내동	B5/12F	4,569	2004년 12월

▾ KBD



[제이타워] (구 진로발효타워)

- 규모 : B5/15F • 연면적 : 6,369.28평 • 건폐율 : 58.71 % • 용적률 : 779.26%
- 주차 : 총107대 • 대지면적 : 726.82평 • 기준층면적 : 임대 326.05평(전용 173.26평)
- 승강기 : 4대(승객용 3대, 비상용 1대)
- 도산대로변 영동호텔 맞은편 위치
- 시공/시행/PM : 삼성건설/진로발효/쥬신영
- TBWA코리아, 삼양옵틱스, 에어리퀴드코리아 등 입주예정
- 도산대로변의 랜드마크 빌딩



[아이파크타워] (현대산업개발삼성동사옥)

- 규모 : B4/15F • 연면적 : 7,987평 • 강남구 삼성동 소재
- 대지면적 : 829평 • 전용률 : 59% • 설계 : 대니얼 리베스킨드
- 시공/시행 : 현대산업개발
- 봉은사사거리 아셈타워 맞은편에 위치
- 세계적인 해체주의 작가 대니얼 리베스킨드 설계
- '하늘과 땅을 연결' 하는 의미의 국내 최초 해체주의 작품
- 현대산업개발, 한국수자원공사 등 입주(예정)



[양재동 하이브랜드]

- 규모 : B4/15F • 연면적 : 48,435평(오피스 약 10,000평) • 서초구 양재동 소재
- 기준층면적 : 1,083평(전용 488평) • 전용률 : 45% • 대지면적 : 8,592평
- 구조 : SRC
- 소유주 : 개별 분양
- 경부고속도로 양재IC 코너에 위치
- 경부고속도로, 양재대로, 강남대로와의 교차 지점 위치
- 리빙관과 패션관으로 나뉘며, 리빙관 12~18층이 오피스
- 모토로라코리아 입주예정

▾ CBD



[SK T-타워] (구 SK 을지로 빌딩)

- 규모 : B6/33F • 연면적 : 27,451평 • 중구 을지로2가 소재
- 대지면적 : 1,789평 • 건폐율 : 36.18% • 용적률 : 1,031.22%
- 구조 : SRC • 설계 : 홍콩 RAD社 • 주차 : 410대
- 시행/시공 : SK텔레콤/SK건설
- 을지로입구역 도보 3분거리
- 상하부가 엇갈린 독특한 외벽창 마감 처리
- SK텔레콤, SK텔레텍 외 SK계열사 입주 예정

▾ BBD



[동부루트] (분당)

- 규모 : B5/12F • 연면적 : 4,569평 • 분당구 수내동 소재
- 대지면적 : 347.36평 • 건폐율 : 78.98% • 용적률 : 881.22%
- 전용률 : 50.03% • 용도 : 업무 및 근생 • 주차 : 총97대
- 시행/시공 : 동부건설 / 더피앤디
- 섹션형 오피스 분양 상품으로 업무시설 160실(18~25평형), 근생시설 16실 개별분양
- 분당선 수내역 2번 출구 도보2분 거리
- 클리닉, 사무실 복합테마형빌딩으로 분양 성공

- 4사분기에 신규 공급된 오피스는 위에서 보는 바와 같이 YBD를 제외하고는 고르게 분포되어 있는 것으로 조사됨. 그 중 지난 3사분기에 이어 KBD의 신규 공급이 3개동 총 24,356평으로 두드러짐.
- 현대산업개발의 사옥인 '아이파크타워'는 9·11테러로 인해 무너진 미국 뉴욕의 쌍둥이빌딩 자리에 서게 될 '프리덤타워'를 설계한 해체주의 작가인 대니얼 리베스킨드의 설계로 건축되었으며, 네모반듯한 국내 빌딩들의 정형과 다른 독특한 외관으로 보는 이들의 눈을 사로잡고 있으며, 현대산업개발 외 한국수자원공사, 아이서비스 등이 입주 또는 입주할 예정임. 그리고, 제이타워 및 양재동 하이브랜드는 각각 TBWA코리아와 모토로라코리아를 Anchor Tenant로 순조롭게 임대를 진행하고 있어 우려되었던 공실률의 상승은 크지 않을 것으로 예상됨.
- CBD의 경우 SK을지로빌딩(27,451평)이 4사분기에 신규 공급되었으며, SK텔레콤과 SK텔레텍 등 SK계열사가 입주 또는 입주 예정으로 외부 임대는 하지 않을 예정임. 다만, 기존에 SK계열사들이 입주해 있던 SK서린빌딩, 서울파이낸스센터 등의 신규 임대물량이 공급되면 기존의 공실과 더불어 공실률의 상승이 예상됨.

주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(평)	날짜
CBD	코오롱빌딩	중구 무교동	한미은행	413	2004. 10
			피어싱	115	2004. 10
			무영건축	220	2004. 10
	태평로빌딩	중구 태평로2가	BNP	950	2004. 10
	삼성화재빌딩	중구 을지로1가	ING 생명보험	1,100	2004. 9
	연세재단빌딩	중구 남대문로5가	CJ개발	500	2004. 11
KBD	한솔빌딩	강남구 역삼동	NHN 게임즈	853	2004. 11
	텔스벤처타워	강남구 도곡동	레인콤	3,100	2004. 10
			만도기계	2,500	2004. 11
	로담코타워	강남구 역삼동	현대 모비스	4,900	2004. 11
	제이타워	강남구 신사동	삼양 옵틱스	295	2004. 11
			에어리퀴드 코리아	295	2004. 12
	하이브랜드	서초구 양재동	모토로라 코리아	5,400	2004. 11
하이리빙빌딩	강남구 대치동	기업은행	345	2004. 11	
YBD	한섬빌딩	영등포구 여의도동	대림I&S	2,166	2004. 10
			한국신용평가	1,444 (증평)	2004. 10
			굿센테크놀로지	722	2004. 10
	한진해운빌딩	영등포구 여의도동	LG생활건강	280	2004. 10
	휴렛팩커드빌딩	영등포구 여의도동	LG화학	578	2004. 10
	동양증권빌딩	영등포구 여의도동	히타치	257	2004. 10
	미래에셋증권빌딩	영등포구 여의도동	맵스자산운용	600	2004. 10
하나증권빌딩	영등포구 여의도동	BCF	211	2004. 10	
BBD	흥국생명빌딩	분당구 수내동	쏘넷	298	2004. 10

- 4사분기 주요 임대차 활동은 지난 분기에 이어 KBD에서 주로 이루어졌음. 대표적으로 현대모비스의 로담코타워 임차, 레인콤과 만도기계의 텔스벤처타워 임차 및 모토로라의 하이브랜드 임차 등을 들 수 있음. KBD 이외 지역에서는 YBD에서 중소규모 임대차계약이 다수 이루어졌으며, 그 중 장기 공실이었던 서여의도 한섬빌딩의 임대차활동이 두드러짐.
- KBD는 대형 공급이 예정되었던 로담코타워, 텔스벤처타워, 양재 하이브랜드 등의 신규 임대 및 후속 임차인 유치가 조기에 이루어져 우려됐던 대규모 공실의 발생은 없을 것으로 사료됨. 그러나 전체적으로 대형 공실은 줄었으나 대로변 및 이면블럭의 중소규모 공실은 내수경기 침체의 지속에 따라 계속 유지되는 등 2004년 하반기 공실의 트렌드인 빌딩규모 및 지역에 따른 양극화 현상이 지속되고 있음.

2005년 신규 오피스 공급 전망

권역	공급시기	빌딩명	규모	연면적(평)	소재지
CBD	2005. 5	광화문 오피시아	B6/23F	19,084(7,800)	신문로
	2005. 5	농협중앙본부	B4/11F	14,000	충정로1가
	2005. 12	상공회의소	B8/20F	34,000	남대문로4가
소 계		3동	-	55,800	-
KBD	2005. 1	청호빌딩	B3/14F	1,613	반포동
	2005. 2	산경빌딩	B3/14F	1,333	논현동
	2005. 4	LG화재 강남사옥	B5/18F	7,170	역삼동
	2005. 4	역삼동 ○○빌딩	B1/6F	3,864	역삼동
	2005. 5	인앤인오피스	B5/15F	1,135	서초동
	2005. 5	승산사옥	B4/14F	3,178	서초동
	2005. 9	서초동 1694 빌딩	B2/10F	1,476	서초동
	2005. 9	대치동 ○○빌딩	B3/9F	7,980	대치동
	2005. 9	청담동 71 빌딩	B2/15F	998	청담동
	2005. 10	동양화재 강남사옥	B6/30F	17,362	역삼동
	2005. 12	청담동 ○○빌딩	B5/14F	3,798	청담동
소 계		11동	-	49,907	-
YBD	2005. 6	근로복지회관	B6/15F	8,407	여의도동
	2005. 12	증권거래소	B6/14F	19,662	여의도동
소 계		2동	-	28,069	-
Others	2005. 1	선학빌딩	B4/9F	2,591	청파동
	2005. 5	한림빌딩	B2/8F	1,048	서교동
	2005. 5	경남관광빌딩	B2/10F	1,493	서교동
	2005. 7	KT 용산사옥	B4/18F	7,959	한강로2가
소 계		4동	-	13,091	-
합 계		총 20동	-	146,867	-

- 2005년도 서울시 신규 공급 예정 오피스는 위에 보는 바와 같이 총 20개동 146,867평이 공급될 것으로 조사됨. 이 중 KBD가 49,907평, CBD가 55,800평으로 전체 공급량 중 70% 이상을 차지. 따라서, 2005년도 신규 오피스 공급은 KBD와 CBD를 중심으로 이루어질 예정임.
- KBD 공급 물량 중 절반 가량인 24,532평이 보험사(동양화재, LG화재)가 건축주임. 2003년 공급된 서초동 교보타워(28,101평), 삼성화재서초사옥(5,192평)과 기존 건물 중 소유주가 바뀐 푸르덴셜타워(15,577평) 등 강남역을 중심으로 보험사(생보+화재) 사옥의 공급이 두드러짐.
- 더불어, 2004년 하반기에 나타난 특징 중 하나인 '오피스 분양 상품의 공급'은 2005년에도 이어져 광화문 오피시아(CBD), 인앤인오피스(KBD)가 2005년에 공급될 예정임.

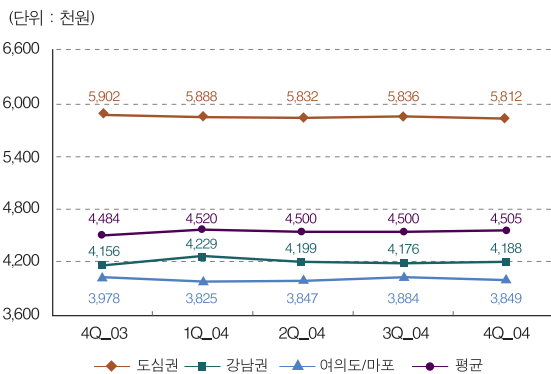


임대시장 4 2004년 오피스 임대시장 종합 및 주요 특색

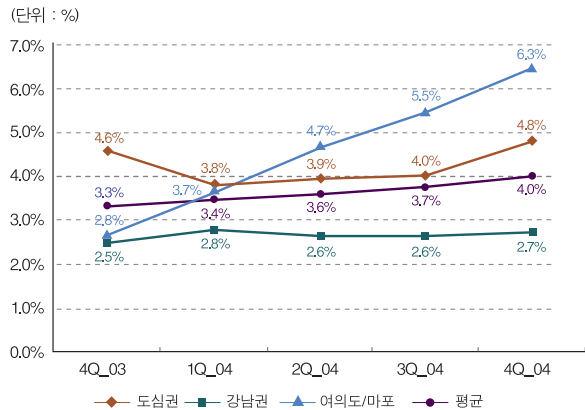
2004년 오피스 시장 분석

- 2004년 12월 기준 서울시 오피스 임대시장은 2003년 동기와 비교하여 임대료는 4,484천원에서 4,505천원으로 0.47% 상승했으며, 공실률은 0.7%p(3.3%→4.0%) 상승하였음. 하반기에 지속되고 있는 '임대료 및 공실률의 하향 안정세'가 2004년 전체 오피스 임대시장에도 적용됨을 알 수 있음. 1%에도 못미치는 0.47%의 임대료 상승률은 예년 평균인 약 3%의 절반에도 못미치는 수치로 경기침체 장기화에 따른 영향이 임대시장에도 크게 작용한 것으로 분석됨.

>>> 전세환산가 <<<



>>> 공실률 <<<



- 2004년 12월 서울시 평균 오피스 전세금은 4,505천원으로 전년 동기 대비 0.47% 상승했으며, 보증금은 493천원으로 1.44% 상승, 월세는 45.1천원으로 1.53% 하락함. 전체적으로는 1사분기에 소폭 상승했다가 2사분기와 3사분기를 통해 조정시기를 거쳐 하향 안정화 추세를 나타내고 있음. 경기 호전 여부가 여전히 불투명한 2005년 1사분기에는 평년과 같은 임대료가 소폭 상승이 예상되나, 이는 임대 호가와 실제 계약 가능 임대가와 Gap이 커지는 효과만을 가져올 것으로 예상되며, 2사분기 이후 조정과정을 거쳐 이전 수준으로 안정화 될 것임. 2005년 전체로 볼 때는 2004년말 수준을 크게 벗어나지 않을 것으로 예상됨.
- 2004년 4사분기 서울 오피스시장의 공실률은 4.0%로 전년 동기 대비 0.7%p 상승한 것으로 조사됨. 여타 지역에 비해 YBD의 공실률 상승이 두드러지는데 2003년 4사분기 대비 2배이상(2.8%→6.3%) 급증하였음. 위의 공실률 그래프에서 보는 바와 같이 연중 꾸준한 상승세를 보이며 3대 권역 중 가장 불안한 시장상황을 보여주고 있음. 금융권 불안, 외국투자자본 매입빌딩의 고임대가 고수 및 서여의도에 위치해 있었던 정당과 그 유관업체들의 탈 여의도(강서구, 영등포구 외곽) 현상 등의 악재들이 연중 지속되고 있고, 기존의 공실 상승 원인들이 전혀 해결되지 않은 현 상황에서 YBD 공실률의 상승세는 당분간 지속될 전망이다. 그러나 YBD를 제외한 다른 지역의 경우 현재 유지되고 있는 안정된 시장이 지속될 전망이다.

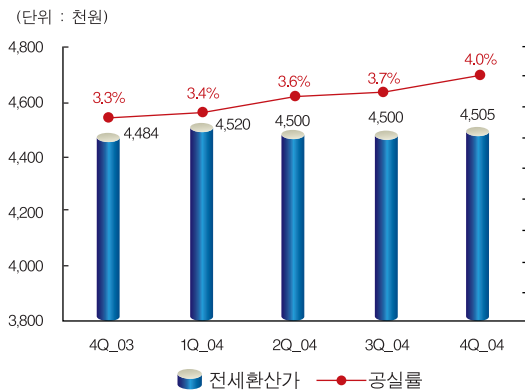
2004년 4사분기 분당 오피스시장은 작년말 10%가 넘는 공실률이 현재 7.4%까지 떨어졌으며, 지난 3사분기에는 3.7%까지 떨어지는 등 급격한 안정세를 보였음. 전세금은 3,459천원으로 전년 동기 대비 0.67% 상승했으며, 이는 서울시 평균 0.47%를 상회하는 수치임. 전반적인 경기 침체에도 불구하고 임차 수요가 꾸준히 이어지고 있고, 신영팰리스타워, 야탑리더스 등 오피스 분양상품의 공실이 꾸준히 해소되는 추세에 있음. 더불어 KBD로부터 반도체 등의 첨단산업 관련 업체의 임대문제가 꾸준히 이루어지고 있어, 2005년 역시 안정된 시장을 형성할 것으로 예상됨.

세부권역 시장 분석

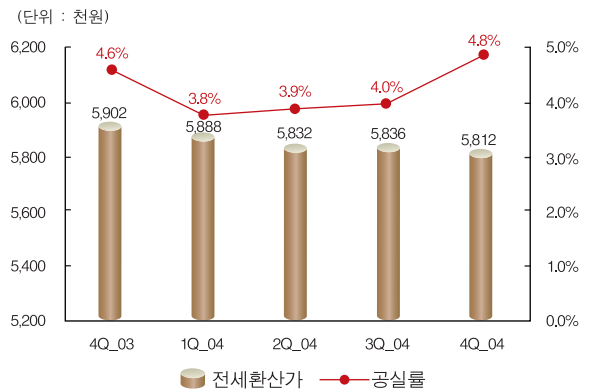
각 권역별로 오피스 시장을 종합해 보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 2004년 1사분기에는 배재정동빌딩(10,097평)이 준공과 함께 임대를 완료하고, 신동아화재, YTN타워, 흥국생명빌딩 등의 공실 해소가 두드러지는 등 3% 대까지 공실의 감소세를 보임. 그러나, 2사분기 이후 삼성계열빌딩과 해운센터, 프리즈마111 등의 공실이 장기화 되면서 현재까지 4%대의 공실을 유지하고 있음. 4사분기에 을지로 삼성화재빌딩에 ING생명(1,100평)이 입주할 결정하고, 태평로빌딩에 BNP(950평)가 임대차계약을 체결하는 등 삼성계열사 빌딩의 장기 공실 중 일부가 해소되고는 있으나, SK을지로빌딩(27,451평)이 입주를 시작함에 따라 현재 SFC, SK서린빌딩 등 인근빌딩에 분산 입주해 있는 SK텔레콤 및 SK계열사들의 입주가 모두 이루어지면, 이들 빌딩을 중심으로 공실을 상승이 예상됨.

>>> 전세환산가 및 공실률(서울)<<<

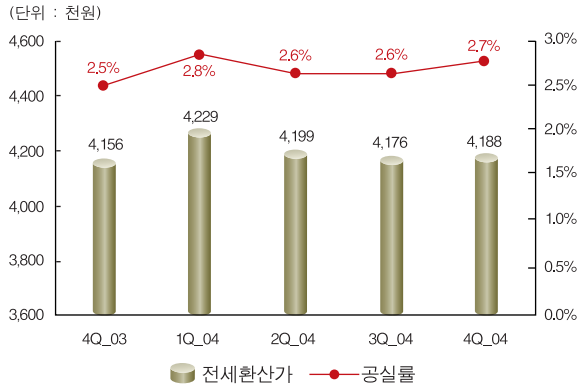


>>> 전세환산가 VS 공실률(CBD)<<<

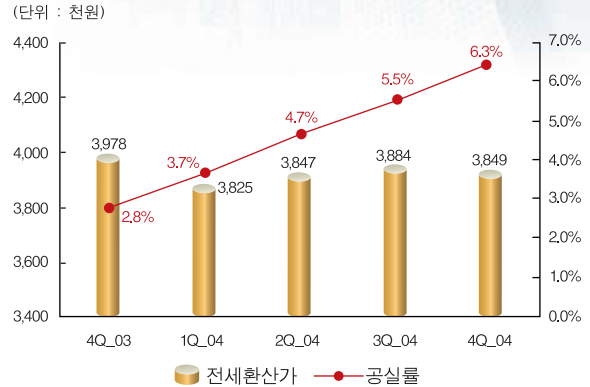


- 강남권역(KBD)의 공실률은 4사분기 현재 2.7%로 전년 동기 2.5%와 비교해 0.2%p의 경미한 변화를 보임. 연중 최고 2.8%에서 최저 2.6%까지 변동폭이 크지 않은 상당히 안정적인 시장을 형성함. 이는 대표적 프라이빗빌딩인 스타타워의 공실이 꾸준히 감소하여 5,000~6,000평 정도의 한자리수 공실률을 지속하고 있고, 장기 공실이 지속되었던 퍼시픽타워(구 미래와사람) 등의 공실이 상당부분 해소된 것이 크게 작용함. 또한 연말 또는 2005년초 공실 예정이었던 교보타워에 두산중공업(4,300평)이 입주할 예정이며, 현대산업개발의 이전에 따른 로담코타워의 예정공실은 현대 모비스가 모두 소화할 예정임. 그리고, 포스코건설의 이전에 따른 포스코센터의 공실도 조기에 계약이 이루어지는 등 YBD나 CBD에 비해 활발한 임대차 활동 및 안정된 시장 상황을 지속하고 있음. 다만, 안정화 되고있는 중대형빌딩에 비해 대로변 및 이면블럭의 중소형빌딩의 경우 경기 불황의 여파를 직접 맞는 중소기업들의 이전으로 인해 공실수가 증가하고 있음. 이러한 빌딩 및 공실 규모에 따른 양극화 현상은 2004년 KBD 임대시장의 큰 특징으로 볼 수 있음.
- 진로발효 소유의 제이타워(6,369평)와 현대산업개발삼성동사옥(7,311평) 그리고 양재동 하이브랜드(오피스 약 10,000평)의 신규공급에 따라 공실률의 상승이 우려되었으나, 제이타워에 TBWA코리아(2,000평), 하이브랜드에 모토로라코리아(약 5,000평)가 준공전에 계약을 체결하는 등 조기에 공실 흡수가 이루어짐. 그리고, 이전에 예정된 업체들의 기존 공실(로담코타워, 풀림빌딩, 금하빌딩) 역시 무리없이 임대가 진행되고 있음. 따라서, 연말 및 2005년초 우려했던 강남권역 오피스 시장의 공실 증가는 없을것으로 예상됨.

>>> 전세환산가 VS 공실률(KBD) <<<



>>> 전세환산가 VS 공실률(YBD) <<<



- 여의도권역(YBD)의 경우 2003년 4사분기 2.8%의 공실률로 시작하여 2004년 4사분기 현재 6.3%에 이르기까지 연중 꾸준히 공실률이 상승하고 있음. 연초 KT여의도빌딩(19,704평), 센터빌딩(3,500평)의 신규 공급을 시작으로 늘기 시작한 공실은 해외 투자기관 매입빌딩(서울증권, 동양증권 등)의 고임대가 정책에 따른 공실이 계속해서 더해지고 있음. 더불어 대형 시중은행의 종합금융그룹화에 따른 M&A 추진에 따라 구조조정이 추진되어 오피스 사용면적의 감소로 이어지고 있으며, 민주당, 한나라당과 정당 관련업체들이 여의도 이외지역(강서구, 영등포구)으로 이전함에 따라 당사로 사용했던 빌딩들이 2분기 넘게 장기 공실로 남아있는 점 역시 여의도 임대시장의 불안 요인으로 볼 수 있음.
- 굿모닝신한증권의 지속적인 구조조정과 우리증권, LG증권간의 M&A추진, 푸르덴셜투자증권 사옥의 매각 등의 악재가 지속될 것으로 예상되는 YBD시장은 당분간 침체를 지속할 것으로 예상됨.

👤 2004년 임대시장 주요 특징

- 2004년 한해 동안 임대시장에는 '빌딩 규모에 따른 양극화 현상 심화', '오피스 분양상품의 임대시장 편입', 'YBD 임대시장 공실률 연중 상승' 등의 특징을 보임.

주요 특징	분석	사례
1. 빌딩 규모에 따른 양극화 현상 심화	KBD시장을 중심으로 나타난 현상으로 경기상황에 민감하게 반응하는 C등급 빌딩의 경우 임대가 하락 또는 공실의 증가가 있는 반면, 중대형빌딩의 공실률은 상대적으로 안정세를 보임.	-
2. YBD 임대시장 공실률 연중 상승	2004년 초부터 발생하기 시작한 여의도 지역의 공실은 금융권과 정치권의 불안으로 4사분기까지 가파르게 상승 중이며, 여전히 상승세를 보이고 있음.	2003년 4Q 대비 2배이상 공실 급증 (2.8→6.3%)
3. KBD 임대시장 호조	장기 공실이 지속되었던 스타타워가 한자리수의 안정적인 공실률을 보이고 있고, 로담코타워, 교보타워, 텔스벤처 등 신규 예정 공실의 임대가 원활히 이루어지는 등 3대 권역 중 가장 안정적인 시장을 형성함.	연중 2%대 공실률 유지
4. Rent Free 등의 일반화	경기 침체에 따른 임대 활성화를 위해 Rent Free 등의 Nego 방식이 일반화됨.	-
5. 오피스 분양상품 임대시장 편입	두산랜드마크타워, 금강타워, 하이브랜드 등 기 분양되었던 오피스 상품들이 준공에 맞춰 임대시장에 편입되어, 활발히 임대진행 중임.	랜드마크타워, 금강타워, 동부루트 등
6. 호가와 실제약가와의 Gap 증가	외부에 오픈하는 호가와 Nego를 통해 실제로 계약이 체결되는 임대가 사이에 Gap이 커지고 있으며, 정기적인 임대료 인상이 있는 연초에 이러한 현상이 더욱 심화될 것으로 예상.	대형빌딩 위주
7. 수요자 위주 시장 개편	경기불안 및 향후 공실률 상승 가능성에 따라 연초 공급자 위주 시장에서 수요자 위주 시장으로 재편되어 감.	-
8. 신규 공급 빌딩 감소 추세	나대지의 고갈로 신규 공급면적이 감소 추세에 있으며, 2005년 역시 약 14만평 정도 공급될 예정으로 장기적 측면에서 수급 불균형 예상.	20개동 146천여평 공급 예정

2005년 오피스 임대시장 전망

구분		전체	CBD	KBD	YBD	기타지역	BBD
임대가격	단기전망 (2005. 1Q)	↗	→	→	↘	↗	↗
	장기전망 (2005)	→	→	↗	→	↗	↗
공실률	단기전망 (2005. 1Q)	→	↗	→	↗	↘	↘
	장기전망 (2005)	→	↗	→	↗	↘	↘

• 임대가격 - 오피스빌딩의 경우 전통적으로 해가 바뀔때 마다 정기적인 임대 인상률 하는 경우가 많고, 이러한 경향이 반영되는 연초(1사분기)에는 단기적으로 호가의 상승에 따른 임대가 상승이 있게 마련임. 따라서 2005년도 1사분기에는 이러한 현상을 반영하여 소폭의 임대 상승이 있을 것으로 예상됨. 그러나 이는 시장의 '보이지 않는 손'에 의한 임대가 조정이 아닌 일시적인 현상으로 사료됨. 경기전망이 불투명한 현 시점에서 이러한 일시적인 현상은 호가와 실제 계약 체결가와의 Gap을 늘려놓는 결과만을 초래함. 따라서 2005년도 임대가 전망은 현 경기상황을 고려할 경우 보험 또는 소폭 하락이 예상됨. 특히 악재들이 겹쳐있는 YBD의 경우 타지역의 보험 안정세와는 달리 하락세가 예상됨.

• 공실률 - 내년도 신규 공급 예정된 오피스는 약 14만여평으로 예년에 비해 상당히 줄어들음. 공급 예정 대형빌딩(동양화재강남사옥, LG강남사옥, 농협중앙본부, 증권거래소 등)의 경우 사옥 등 그 용도 및 입주업체가 미리 정해진 경우가 많아, 임대시장의 공실 공급에는 그리 큰 영향을 미치지 않을 것으로 예상됨. 다만, CBD의 경우 연초 SK을지로빌딩(약27,000평)과 연말 상공회의소빌딩(34,000평)의 공급에 따라 상당한 공실의 변동이 있을 것으로 사료됨. 2004년초 대비 2배 가까이 상승한 YBD지역의 공실률은 2005년에도 추가 악재 예상되어 있어 당분간 상승세가 유지될 전망이다.



오피스 매각 시장동향



매각시장 1 시장 동향

● 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로한 수도권역 일대의 연면적 1,000평 이상 오피스 빌딩 중 2004년 한 해 동안 소유권 변동이 있었던 38개 빌딩(4사분기 - 7개 빌딩)을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, 매각 평단가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석

● 조사 기간

- 2004년 11월 1일 ~ 2004년 11월 30일

● 2004년 4사분기 주요 매각 사례

권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자
CBD	노스게이트타워	종로구 적선동	10,380	LIM	PCA
KBD	데이콤빌딩	강남구 역삼동	10,424	데이콤	코람코
	센추리타워	서초구 서초동	6,455	칼라일그룹	대룡건설
	대호빌딩	서초구 서초동	2,081	서울중앙지법	(주)서초종합유선방송
	한국전자사옥	서초구 양재동	10,863	한국전자	우리하늘
	세라빌딩	강남구 논현동	5,628	세라실업	삼성생명
	국민카드역삼사옥	강남구 역삼동	7,420	국민은행	GE

- 2004년 4사분기 매매시장은 총 7건으로 연면적 53,251평에 거래대금은 약 4,685억원인 것으로 조사됨.
- 2004년 1월 나라중금빌딩을 매입하였던 영국계 생명보험사인 푸르덴셜(PCA)은 노스게이트타워(구 현대상선)를 매입하기 위해 설립하였던 SPC(LARF노스게이트유동화전문회사)를 라살인베스트먼트(LIM)로 부터 인수 받음으로 빌딩의 소유권을 이전 받음.
- 2004년 4월 데이콤빌딩의 매각우선대상협상자로 선정된 페트라건설이 자금문제로 자격을 상실함에 따라, 코람코가 우선협상자로 선정되어 MOU를 체결하였음. 코람코는 데이콤빌딩을 코크랩 제5호 상품으로 편입하였으며, 국민연금, 교보생명, 대한생명, 삼성생명 등이 약 500억원을 출자함. (이익배당률 7.4~9.55%)
- 연초 우리중금빌딩을 매입한 대룡건설은 강남대로 맞은편에 위치한 센추리타워(구 두루넷빌딩)의 칼라일 지분(6,455평)을 추가로 매입한 반면, 매도자인 칼라일은 퍼시픽타워(구 미래와사람빌딩) 역시 매물로 시장에 내놓아 국내외 매수/매도 세력의 선명한 대조현상을 나타냄.
- 국민연금은 부동산 공동투자자로 선정된 GE와 함께 국민카드역삼사옥을 매입하였고, 2005년에도 약 3,500억원 규모의 부동산 투자를 계획하고 있어 국내 오피스매입시장의 주요 매수자로 입지를 강화하고 있음.



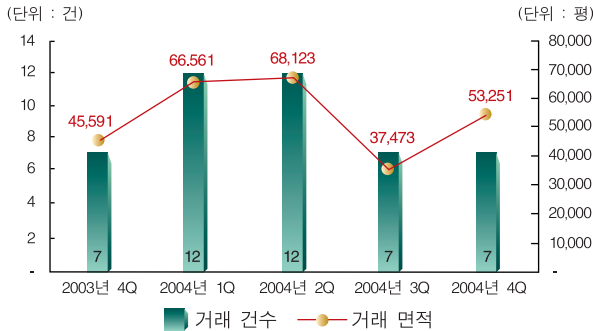
매각시장 2 매매사례 분석 및 전망 (2004년 종합)

2004년 오피스 매각시장은 총 38건으로 연면적 225,408평에 거래대금은 약 1조 8,412억원인 것으로 조사됨.

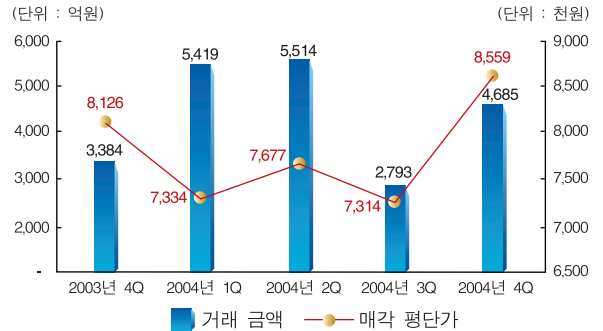
권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자	거래시점
CBD (10개동)	코오롱빌딩	중구 무교동	8,918	모건스탠리	싱가포르 투자청(GIC)	2004. 1
	무교빌딩	중구 무교동	4,974	모건스탠리	싱가포르 투자청(GIC)	2004. 1
	브릿지증권 을지로사옥	중구 을지로2가	5,161	브릿지증권	지이리얼에스테이트주식회사	2004. 4
	서울은행본점	중구 남대문로2가	11,075	하나은행	하나랜드	2004. 4
	HSBC빌딩	중구 봉래동1가	7,506	뉴밀리니엄코람제2차유동화전문유한회사	도이치방크	2004. 5
	삼성생명 충무로빌딩	중구 충무로5가	3,027	뉴밀리니엄코람제2차유동화전문유한회사	도이치방크	2004. 5
	한누리	종로구 내자동	3,935	모건스탠리	삼성생명	2004. 6
	골드타워	중구 초동	4,234	모건스탠리	솔로몬상호저축은행	2004. 6
	갑을빌딩	종로구 서린동	4,276	모건스탠리	한국컴퓨터지주	2004. 8
	노스케이트타워	종로구 적선동	10,380	LIM	PCA	2004.10
KBD (19개동)	나라종합빌딩	서초구 서초동	9,049	예금보험공사	영국프루덴셜사회사PPIM	2004. 1
	한국전지(사옥+토지)	서초구 양재동	1,262	한국전지	풍국주정공업	2004. 1
	유니와이드(본사사옥)	강남구 삼성동	1,115	유니와이드	(주)서우수력	2004. 1
	시그마타워(1-11)	송파구 신천동	8,413	GIC	K1리츠	2004. 1
	우리종합금융빌딩	강남구 역삼동	9,869	우리종합금융	대룡건설	2004. 2
	코아벤처빌딩	송파구 송파동	1,367	코아정보시스템	엠앤에스피	2004. 2
	하나로	강남구 논현동	3,933	코람코	이레코퍼레이션	2004. 3
	세프라인 사옥	서초구 서초동	1,220	세프라인	와이비엠에듀케이션, 영미산업	2004. 3
	세종증권빌딩	강남구 대치동	13,584	세종증권	삼성생명	2004. 3
	삼성생명 삼성동빌딩	강남구 삼성동	7,314	뉴밀리니엄코람제2차유동화전문유한회사	도이치방크	2004. 5
	보나벤처타운빌딩	서초구 서초동	5,517	(주)보나벤처타운	건강보험심사평가원	2004. 5
	씨앤에스벤처빌딩	강남구 논현동	3,230	씨앤에스테크놀로지	랜드마크하우징	2004. 7
	메트로빌딩(논노)	서초구 서초동	3,993	골드만삭스	GE	2004. 8
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	10,424	데이콤	코람코	2004.10
	센추리타워	서초구 서초동	6,455	칼라일그룹	대룡건설	2004.10
	대호빌딩	서초구 서초동	2,081	서울중앙지법	(주)서초종합유선방송	2004.11
	한국전자사옥	서초구 양재동	10,863	한국전자	(유)우리하늘	2004.11
	세라빌딩	강남구 논현동	5,628	세라실업	삼성생명	2004.12
	국민카드역삼사옥	강남구 역삼동	7,420	국민은행	GE+국민연금	2004.12
YBD (5개동)	브릿지증권 여의도사옥	영등포구 여의도동	4,027	브릿지증권	지이리얼에스테이트주식회사	2004. 4
	한나라당 당사	영등포구 여의도동	7,538	한나라당	MPI	2004. 5
	삼성생명 여의도빌딩	영등포구 여의도동	5,766	뉴밀리니엄코람제2차유동화전문유한회사	도이치방크	2004. 5
	파이낸셜뉴스빌딩	영등포구 여의도동	4,497	랜드리스	이화학원	2004. 7
	서울증권빌딩	영등포구 여의도동	11,712	서울증권	DEKA	2004. 8
Others (2개동)	현대멀티캡	경기도 성남시 상대원1동	2,857	현대멀티캡	동방렌탈(주)	2004. 1
	오리엔트빌딩	금천구 가산동	1,986	오리엔트	이더블류안테나	2004. 7
BBD (2개동)	한국학원빌딩	분당구 서현동	3,023	한국학원	한서산업	2004. 6
	일양타워	용인시 동천동	7,779	일양약품	중소기업은행	2004. 9

2004년 매매사례 분석

>>> 분기별 거래 분석 <<<

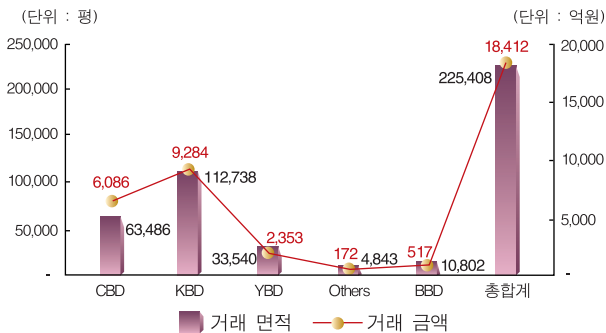


>>> 거래 금액 분석 <<<

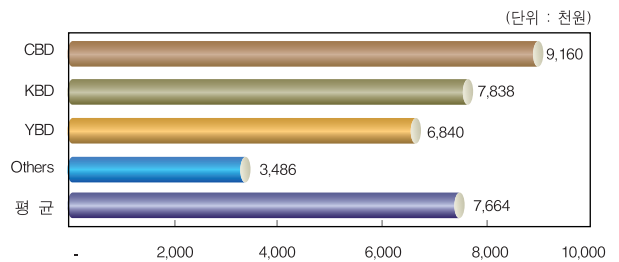


- 2004년 상반기 오피스 매각시장은 총 24건 (연면적 13만5천평, 1조933억원)이 거래된 반면, 하반기에는 총 14건 (연면적 9만7백평, 7,479억원)이 거래되어 상반기에 매매거래가 집중되었던 것으로 분석됨.
- 매 분기 5천억원 이상 거래되었던 거래금액은 3분기(2,793억원)에 급격히 감소하였으나, 4분기에는 거래 규모와 금액 모두 증가세로 전환되었으며, 매각 평단가는 꾸준히 상승하고 있음.

>>> 2004년 권역별 매매사례 분석 <<<

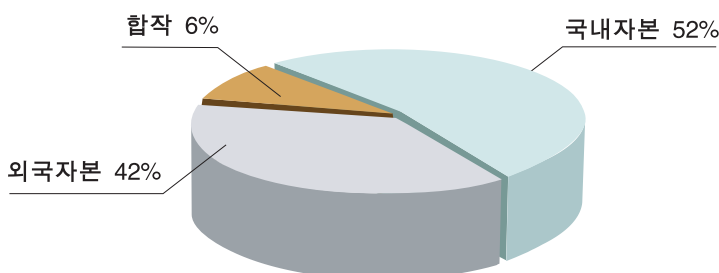


>>> 매각 평단가 <<<



- 2004년 오피스 매매사례를 권역별로 분석하면 KBD권역이 112,738평, 거래금액 9,284억원으로 전체 거래 규모와 금액 대비 50%를 차지함.
- 권역별 매각 평단가의 경우 평당 1,000만원을 상회하는 매매사례가 CBD와 KBD에서 각각 1건씩 조사되었으며, 권역별 평균 매각단가는 평당 7,664천원으로 분석됨.

>>> 매입자 분석 <<<



- 2004년 매입자 중 국내자본은 전체 38건 중 23건, 연면적 120,210평, 거래금액 9,439천원으로 거래금액 대비 52%의 비중을 차지하였음.
- 외국자본과 국내자본이 합작하여 빌딩을 매입하는 사례(Ex. 국민카드역삼사옥)는 점차 증가하는 추세에 있으며, 이러한 경향은 리즈 규제 완화와 간접투자시장활성화로 인해 더욱 활발해질 것으로 전망됨.

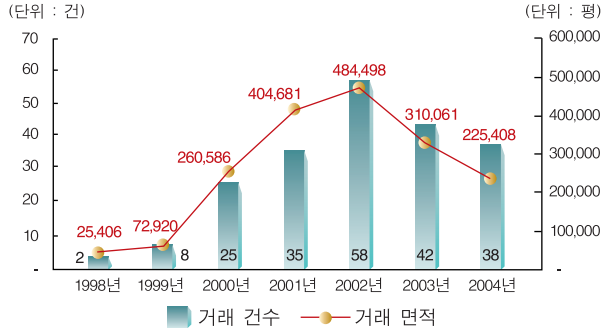
● 2004년 매매사례 주요 특징

- 2004년 한해 동안 매각되었던 매매사례 37건을 분석한 결과 “매각 평단가 1,000만원 근접”, “매수세력 다양화”, “국내 매수세력의 시장 진입 증가”, “번들 형태의 매각 사례 등장” 등 몇 가지 주요 특징을 보임.

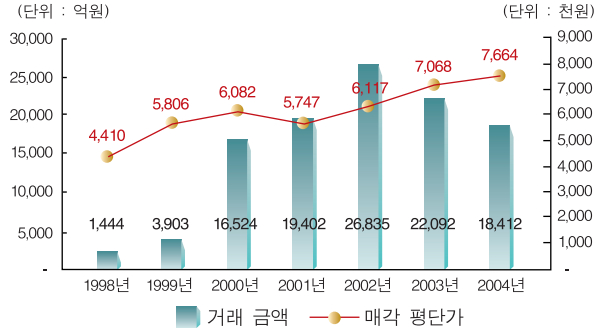
주요 특징	분석	사례
1. 매각 평단가 1,000만원 근접	금년 초 평당 900만원 선을 돌파한 평당 매각가격은 2분기 서울은행본점빌딩이 평당 1,000만원 선에 거래되었으나, 타용도로 기능이 전환한 것을 감안할 경우 순수 업무용빌딩으로 평당 1,000만원선에 근접한 것은 금년 3분기가 첫 시발점인 것으로 판단됨.	갑을빌딩 메트로빌딩 등
2. 유럽 투자 자본 두각	도이체방크를 중심으로 영국계 푸르덴셜(PCA), DEKA 등 유럽계 자본의 부동산 시장 진입 증가	HSBC빌딩 나라증권빌딩 서울증권빌딩 등
3. 국내 매수세력 참여 증가	건강보험심사원, 솔로몬상호저축은행, 중소기업은행 등 실사용을 목적으로 한 빌딩 매수와는 별도로 코람코, 대릉건설, 이화학원, 삼성생명, 국민연금 등이 투자를 목적으로 빌딩을 매입함에 따라 향후에도 다양한 형태의 국내 투자세력이 시장에 참여함.	보나벤처타운 골드타워 데이콤사옥 국민카드역삼사옥 우리증권빌딩 등
4. 번들 형태의 매각 성공	상반기 삼성생명, 하반기 국민은행이 다수의 유휴 부동산 물건을 묶어 일괄로 공매를 시도한 사례가 성공함으로 번들 형태의 매각 시도가 증가함.	삼성생명 공매물건 (4개 빌딩) 매각 국민은행 전국물건 (39개 자산) 매각
5. 타상품으로 기능 변경	기존 오피스 빌딩을 서비스 레지던스 시설로 변경하는 등 매입 후 상가와 오피스텔 등으로 전환하는 사례가 점점 증가할 것으로 판단	하나은행 명동빌딩 (구 서울은행본점) 씨앤에스벤처빌딩
6. 국내외자본의 결합 증가	국내외 자본이 결합된 K1REITs와 부동산 매입과 관련하여 공동투자 약정을 체결한 GE와 국민연금 등 국내외 자본이 결합하여 빌딩을 매입하는 사례가 점차 증가함.	국민카드역삼사옥 시그마타워 등
7. 외국자본간 빌딩 거래 현상 지속	2000년 이후 빌딩을 매입 후 차익을 실현하고자 하는 외국자본과 국내투자비중을 늘리려는 다른 외국자본간 빌딩 거래 사례가 2003년에 이어 2004년에도 지속됨.	코오롱빌딩 무교빌딩 노스게이트타워 등
8. 매수세력으로 “부동산펀드” 등장	간접투자자산운용법에 근거하여 자산운용사들이 부동산 등 실물자산 상품을 취급함에 따라 업무용빌딩 시장의 매수세력으로 “부동산펀드”가 새롭게 등장함	한나라당당사 등
9. 중소형 오피스 매물 증가	2004년 하반기 이후 경·공매를 중심으로 중소형 빌딩 매물이 급격하게 증가하고 있으며, 중소기업이 소유하고 있는 자사 사옥에 대한 매각 의뢰도 크게 증가함.	대호빌딩 등
10. 분당권역 오피스 매입 증가	‘분당~판교 벤처밸리’ 등 서울의 부족한 업무시설을 보충할 수 있는 분당권역에 대한 오피스 매입사례 및 의뢰가 증가함.	한국학원 일양타워 등

연도별 매매사례 통계 분석

>>> 연도별 매매 사례 <<<



>>> 거래 금액 분석 <<<



- 1998년부터 2004년까지 서울 및 분당권역의 오피스 매매사례는 총 208건, 연면적 1,783,558평으로 거래 금액은 10조 8,611억원으로 분석됨.
- 외국자본의 국내 오피스 매입시장 진출로 인해 매매사례는 1998년부터 최고점이었던 2002년 (총 58건 매매, 연면적 484,498평, 거래 금액 2조6,835억원)까지 매년 급속하게 증가하였음. 오피스 매매는 2003년 이후 점차 감소하기 시작하였으며, 2004년은 지난해와 대비하여 거래면적은 약 8만4천평, 거래 금액은 3,680억원이 감소하는 등 2003년과 대비하여 각각 27%, 17%의 감소율을 기록함.
- 1998년 4,410천원이었던 매각 평단가는 매년 상승하여 2004년에는 평당 7,664천원으로 1998년 대비 174%의 증가율을 보임으로 1998년부터 2004년까지 7년간 평균 연 10% 정도 매년 상승한 것으로 분석됨.

2005년 오피스 매매시장 전망

구분	내용	비고
수요	부동산펀드상품을 준비하는 간접투자기구들과 국내에 신규 진출한 해외 투자펀드, 부동산 투자규모를 확대한 국민연금, 실수요를 희망하는 건설한 국내 법인 등이 중대형 오피스를 대상으로 두터운 수요층을 형성할 것으로 전망됨.	미래에셋증권 PCA 국내법인 등
공급	은행 및 제2금융권(상호저축은행 등)이 소유하고 있는 유휴 부동산, 구조조정용 물건, 중소기업 및 개인이 소유한 중소형빌딩 등 다양한 매물이 수요에 비해 초과공급될 것으로 예상됨.	한국 및 대한투자신탁증권사육 등
매매가격	매물의 초과 공급에도 불구하고 오피스 매매거래가격은 전반적으로 강보합 내지 소폭 상승할 것으로 예상되나, 중소형 빌딩은 큰 폭의 가격 하락이 예상된다.	중대형 - 강보합 중소형 - 하락세
종합	오피스 시장에 대한 투자수익이 검증됨에 따라 중대형 빌딩시장은 법인 투자자를 중심으로 "초과 수요" 현상이 예상되는 반면, 중소형 오피스시장은 2004년 하반기부터 급증하고 있는 경·공매 매물과 개인 보유 매물 등으로 "초과 공급" 되어 "규모에 따른 시장 양극화" 현상이 이루어질 것으로 전망됨. 부동산 투자회사법의 규제 완화와 부동산펀드의 양적 성장으로 중대형 빌딩의 매매가격은 상승할 것이며, 상반기 보다는 하반기에 매매거래가 증가할 것으로 전망됨. 또한 우량한 다수의 중소빌딩을 묶어 임대수익을 창출하는 간접투자상품 등이 시장에 출시될 것으로 판단됨.	



오피스 분양 시장동향



분양시장 1 2004년 분양시장 동향

● 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로 분당, 일산 등 수도권역 일대에서 2004년도에 분양을 실시한 오피스 빌딩과 기 분양되어 2004년도에 공급(준공)된 오피스빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

● 2004년 오피스 분양 상품 공급(준공) 현황

(단위 : 천원 / 평)

공급시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	평당분양가	분양시기
2004. 2	BBD	코모도타워	분당구 수내동	B4/12F	4,400	4,500	2003. 1
2004. 3	BBD	오너스타워	분당구 수내동	B4/12F	4,295	4,200	2002. 4
2004. 3	IBD	굿모닝법조타운 II	일산구 장항동	B1/10F	1,705	5,800	2003. 5
2004. 6	BBD	신영팰리스타워	분당구 서현동	B3/12F	3,100	5,300	2003. 1
2004. 8	KBD	두산랜드마크타워	강남구 역삼동	B8/23F	14,477	7,000	2001. 9
2004. 8	KBD	금강타워	강남구 대치동	B6/21F	7,506	12,000	2003. 9
2004.10	KBD	한승아스트라 I	서초구 서초동	B3/15F	2,008	13,500	2002. 1
2004.11	KBD	하이브랜드	서초구 양재동	B3/19F	48,435(10,000)	6,900	2004. 8
2004.12	BBD	동부루트	분당구 수내동	B5/12F	4,569	4,500	2003. 3
2004.12 (2000. 1준공)	YBD	리버타워	영등포구 여의도동	B7/37F	20,176(1,861)	4,100	2004. 11

* 일산을 IBD, 기타지역은 Others로 권역을 분류함.

* 아파트, 오피스텔 등과 용도가 혼합된 형태로 공급된 상품의 경우 실제 공급되는 오피스면적 만을 ()안에 기재함.

- 기존에 분양을 실시했거나 실시중인 오피스 빌딩 중 2004년도에 공급(준공)된 빌딩은 10개동 53,921평으로 조사됨.
- 부동산 분양 활황기에 분양을 실시하여 분양에는 성공했으나 다수의 소유주로 인한 대형 임차사 확보 및 채권보전 등에 약점이 있어 임대시장 진입에 다소 어려움이 있을 것으로 예상되었던 두산랜드마크타워(KBD)의 경우 현대자동차 그룹 계열사의 입주로 성공적으로 임대시장에 진입하였음. 이 밖에 금강타워(KBD), 신영팰리스타워(BBD), 양재동 하이브랜드 등은 적극적인 임대 마케팅 활동으로 준공 및 입주시기에 맞춰 원활한 임차사 유치를 진행중임.
- 그러나, 일부 건물의 경우 경기 침체에 따른 영향으로 계약 해지분이 상당분 발생하고 있고, 신규 임차인 유치에도 어려움을 겪고 있음.

2004년 오피스빌딩 분양 현황

(단위 : 천원 / 평)

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	평당분양가	준공시기
KBD	풍림아이원레몬	강남구 대치동	B4/12F	3,846	12,000	2006. 1
CBD	아이라이프 (비즈센터)	중구 을지로3가	B4/14F	3,498 (2,133)	7,900	2006. 1
KBD	서초 동일하이빌	서초구 서초동	B6/20F	6,348 (1,538)	14,000	2006. 5
Others	하나비즈타워	영등포구 당산동	B3/11F	2,885 (1,462)	5,800	2005. 4
CBD	로얄팰리스타워	종로구 수송동	B4/18F	1,658	9,000	2005. 4
KBD	인앤인오피스	서초구 서초동	B1/15F	1,135	15,500	2005. 5
IBD	웨스턴타워	일산구 장항동	B2/10F	35,755(18,864)	5,200	2007. 3
IBD	SK 엠씨티	일산구 장항동	B4/15F	94,870(19,857)	6,000	2007. 8
CBD	포스코 The #	중구 순화동	B5/27F	21,172(5,000)	8,500	2007. 4
KBD	샤르망에스	서초구 잠원동	B2/12F	3,017(1,500)	7,000	2006. 4
Others	평촌 아크로타워	안양시 관양동	B5/42F	56,539(8,525)	4,450	2007. 6
KBD	양재 하이브랜드	서초구 양재동	B3/19F	48,435(10,000)	6,900	2004. 11
YBD	리버타워	영등포구 여의도동	B7/37F	20,176(1,861)	4,100	2000. 1 (2004. 11 분양)

* 아파트 및 오피스텔과 혼합된 형태로 공급된 상품의 경우 실제 공급되는 오피스 면적만을 ()안에 기재함.

- 2004년도에 분양된 오피스 빌딩은 13개동으로, 실제 공급되는 오피스 면적만 기준으로 했을 때 77,379평이 분양된 것으로 조사.
- 하반기에 꾸준히 공급되었던 오피스 분양상품이 4사분기에는 아파트형 공장 상품으로 대체되는 경향을 보이고 있어 순수 오피스 분양 상품의 공급은 줄어들. 그러나, 아파트형 공장의 분양 역시 일부지역을 제외하고는 최근 경기 침체 장기화에 따른 공장의 해외 이전 가속화와 정부 지원책의 축소 등으로 인해 분양성이 현저히 저하되고 있음.
- 저금리 기조가 지속되고 있고, 판교 및 동탄 신도시 토지보상이 시작된 후 개인들의 뭉칫돈이 오피스 분양시장에 유입되면서 임대수익을 노리는 투자층이 광범위하고 다양해지고 있음. 그러나 경기 침체에 따른 오피스 공실률 증가에 따라 실수요자 및 투자자들의 관망세가 지속되고 있음.
- 이에 오피스 분양률의 제고를 위한 분양가격 조정과 30~40% 무이자 용자 대출, 새로운 상품 컨셉의 도입이 활발히 이루어지고 있음.



분양시장 2 2005년 오피스 분양시장 전망

2005년 공급(준공) 예정 오피스 분양 상품

(단위 : 천원 / 평)

공급시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	평당분양가	분양시기
2005. 3	KBD	한승아스트라II	서초구 서초동	B3/15F	2,000	14,000	2003. 12
2005. 4	CBD	광화문 오피시아	종로구 신문로	B4/12F	19,038	8,800	2002. 5
2005. 4	CBD	로얄팰리스타워	종로구 수송동	B1/10F	1,658	9,000	2004. 6
2005. 4	Others	하나비즈타워	영등포구 당산동	B3/12F	2,885	5,950	2004. 7
2005. 5	IBD	동문굿모닝타워 I	일산구 백석동	B8/23F	10,182	3,200	2003. 1
2005. 5	KBD	인앤인오피스	서초구 서초동	B6/21F	1,135	15,500	2004. 6
2005. 7	KBD	시티스케이프	서초구 서초동	B3/15F	2,743	14,200	2003. 9
2005. 8	IBD	동문굿모닝타워 II	일산구 백석동	B3/19F	9,771	3,500	2003. 5
2005. 12	KBD	리치타워	강남구 삼성동	B5/12F	3,056	13,700	2003. 9

- 2005년 공급 예정 오피스 상품 중 가장 눈에 띄는 것은 광화문 오피시아와 동문 굿모닝타워이며, 실수요자를 겨냥한 소형화, 고급화 오피스가 꾸준히 증가하고 있음.
- 광화문 오피시아의 경우 공급면적 중 절반 가량이 층별 임대 가능한 상품으로 순수 오피스 상품의 공실과 더불어 CBD 공실률 변동에 영향을 미칠 것으로 예상됨.

2005년 오피스 분양시장 전망

- 세계 경제성장의 둔화 예상 및 국내경제 더블딥 가능성 존재, 건설투자 규모 중 비주거용 건설투자 규모 감소 예상 등의 외적 요인과 오피스 임대차 시장에 공실의 증가로 인한 오피스 투자자들의 관망세 등의 내적 요인이 결합하여 2005년 도 오피스 분양시장은 공급적인 측면과 수요적인 측면 모두 다소 침체될 것으로 예상됨.
- 2005년에는 충청권으로의 행정도시 건설 논의가 본격적으로 이루어질 경우 서울시 특히 CBD 오피스 분양시장에 적지 않은 타격을 입힐 것으로 판단됨.
- 따라서 2005년 오피스분양시장은 수요자 위주의 시장으로 개편될 것으로 판단할 수 있으며, 분양가 상승세는 둔화되고 분양성 역시 다소 낮아질 것으로 예상됨.
- 다만 400조원에 이르는 단기 유동자금이 마땅한 투자처를 찾지 못하고 있고, 아파트, 오피스텔 등 타 상품에 비해 상대적으로 규제가 적은 오피스 분양 상품의 장점을 살려서 새로운 상품 컨셉의 도입 및 적절한 분양가 책정을 통해 오피스 상품에 대한 잠재 수요를 끌어내는 것이 2005년 오피스 분양시장 활성화에 열쇠가 될 것임.

V 부 록

부 록 1 업무지구 탐방 (3) _ 여의도

- 여의도의 행정구역상 전체면적은 850만㎡(257만평)이며, 여의도 공원을 중심으로 동여의도와 서여의도로 나뉜다. 동여의도에는 현재 중 축중인 증권거래소와 MBC 등 금융가와 방송국, 63빌딩, LG트윈타워가 있으며, 한화증권, 휴렛팩커드빌딩 등 고층 빌딩이 즐비하며, 우리나라 최초의 '고급' 아파트인 여의도 시범아파트가 자리잡고 있다. 이 아파트는 대한민국 역사상 처음으로 고층아파트에 엘리베이터 설치, 최초의 중앙난방방식으로 큰 화제를 불러일으켰었다. 금융기관과 증권사 본점이 몰려있어 부를 쫓는 한국의 '월 스트리트'라 불린다.
- 서여의도는 국회의사당을 비롯하여 현재는 여의도 외각지역으로 이전했으나, 한나라당 당사, 민주당 당사, 민주노동당 당사와 같은 정당 당사가 몰려있었던 정치의 중심지로 불렸다. 텔레비전 뉴스와 신문 기사에 나오는 '여의도 정가(政街)'는 바로 국회 앞에서 여의도공원까지의 서여의도를 의미한다.
- 이에 반해 동여의도는 한국 재계의 본산인 전국경제인연합회와 재벌·금융개혁을 진두 지휘한 금융감독위원회가 나란히 서 있다. 그러나 한눈에 들어오는 동여의도는 증권사 건물로 덮인 숲이다. 대다수 증권사가 동여의도에 본점을 두고 있는 것이다. 증권거래소, 한국증권금융, 증권예탁원, 증권전산 등 증권 관계기관과 투자신탁운용, 자산운용, 투자자문, 연·기금이 등지를 틀고 있는 곳도 바로 동여의도다.
- 여의도 지역의 특이한 점 중 하나는 서여의도의 경우 업무인구를 제외한 주거 인구는 거의 없다고 해도 과언이 아니다. 주거 인구는 주로 동 여의도에 집중이 되어 있다. 또한, 동여의도는 높은 빌딩들이 즐비하면서 고층화를 이룬 반면, 서여의도는 단층화를 이루고 있어 건축물의 '동고서저'가 눈에 띈다. 그 이유는 국회의가 있는 서여의도 지역의 고도제한 때문이다. '국회의사당의 존엄성'을 내세우며 근방에 국회의사당보다 높은 건물을 짓지 못하게 해버린 것이다. 결국 여의도는 단면만 볼 때는 매우 아름다운 외모를 자랑하지만 동과 서의 심한 차이로 인하여 불균형한 '섬'으로 발전해 있는 것이다.

여의도 주요 빌딩

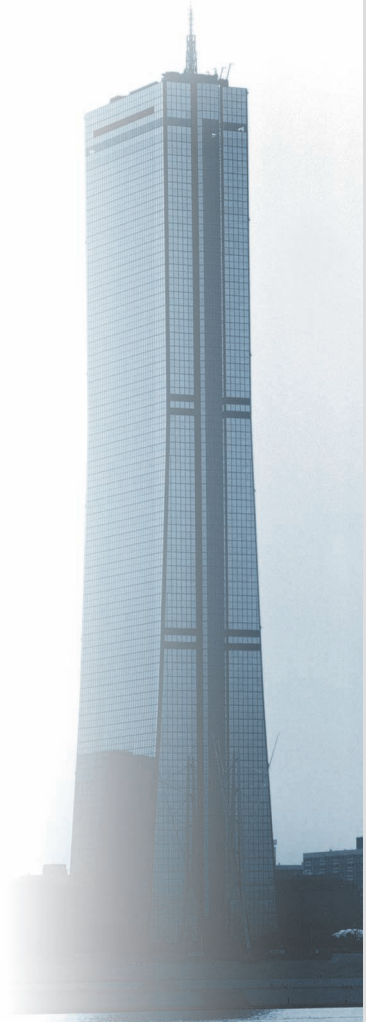


● 동여의도와 서여의도 오피스 시장 비교

구 분		동여의도	서여의도
주요 업종		증권, 투신, 연기금 등	국회의사당, 신문사 등
오피스 총 공급면적		667,073평	280,405평
총 공급동수		76동	49동
연면적(평균)		8,777평	6,337평
공실률		5.54%	9.58%
전세가	전세금	4,239천원/평	3,036천원/평
보증부 월세	보증금(평당)	413천원/평	309천원/평
	월세(평당)	41.1천원/평	30.7천원/평

• 레이코리아에 등록된 여의도지역 125개 빌딩에 대해 분석해 본 결과 동여의도에 총 76동 667,073평의 오피스가 기 공급되어 있고, 서여의도에는 49개동 280,405평이 공급되어 있어 동여의도가 서여의도에 비해 약 2.4배 가량 그 규모가 큰 것을 알 수 있음. 또한 대중교통 접근성 및 주변 인프라가 상대적으로 우수한 동여의도(평당 4,239천원)의 임대료 수준이 서여의도(평당 3,036천원) 보다 상당히 높은 것을 알 수 있음.

오피스 빌딩
공사중인 빌딩
상업용 빌딩
아파트
학교

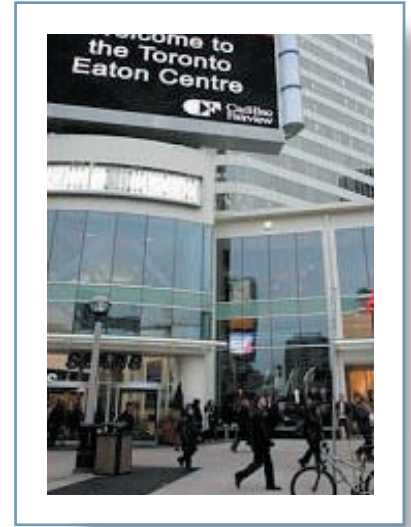




부록 2 해외 오피스시장 동향(3) - 캐나다

(자료제공: Royal LEPAGE)

- 지난 3사분기를 기준으로 미국 경제의 직접 영향권에 있는 캐나다의 경제는 캐나다 달러의 강세와 더불어 고유가와 고금리 등의 여건 속에서도 대체적으로 무난한 경제성장을 보이고 있으며, 이는 곧 오피스 시장의 안정화 추세에 반영되고 있음.



1 오피스 관련 주요 지표

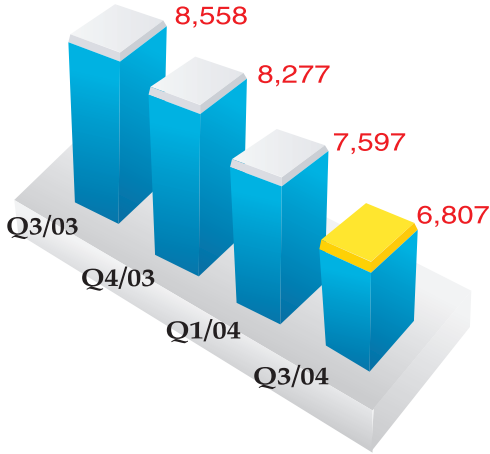
(단위: 천 SF)

지역	공급면적	공실면적	Direct 공실공급량	Sublet 공실공급량	공실률(%)			Absorption		임대가
					2004.3Q	2004.2Q	2003.3Q	2004.3Q	YTD	
Vancouver	29,555	3,174	2,831	343	10.7%	11.9%	NA	330,329	470,824	\$16.13
Calgary	35,843	3,778	3,097	680	10.5%	10.5%	12.1%	(9,518)	154,966	\$13.96
Toronto	80,887	8,357	6,984	1,372	10.3%	10.7%	11.5%	107,044	357,546	\$19.14
Ottawa	14,728	837	703	134	5.7%	4.2%	3.6%	(215,081)	(58,248)	\$16.76
Montreal	47,998	5,759	5,122	636	12.0%	11.9%	12.1%	(62,323)	496,161	\$13.33
Halifax	4,587	434	376	58	9.5%	9.6%	10.8%	5,019	(84,791)	\$13.37
St,John's	1,361	193	NA	NA	14.2%	15.4%	17.7%	20,375	26,149	\$12.61
Central	214,961	22,536	19,115	3,227	10.5%	10.3%	11.2%	175,845	1,634,735	\$16.11
Vancouver	14,776	2,615	2,245	369	17.7%	18.6%	NA	143,571	294,608	\$14.64
Calgary	10,308	1,153	927	226	11.2%	10.3%	11.9%	(87,339)	235,355	\$11.85
Toronto	79,182	8,434	6,752	1,681	10.7%	10.8%	11.9%	217,381	1,362,741	\$13.12
Ottawa	15,764	2,240	1,316	923	14.2%	14.5%	12.2%	249,949	402,902	\$12.41
Montreal	33,628	4,017	3,737	279	11.9%	12.2%	12.3%	94,697	326,034	\$10.50
Halifax	4,141	559	459	99	13.5%	11.8%	12.7%	(38,261)	(45,258)	\$12.59
St,John's	1,049	102	NA	NA	9.8%	10.0%	6.5%	2,506	(10,849)	\$10.66
Suburban	158,851	19,020	15,440	3,580	12.0%	12.1%	12.5%	582,504	2,278,446	\$12.59
Total	373,812	41,363	34,555	6,807	11.1%	11.0%	11.7%	758,349	3,913,181	\$14.55

- 캐나다 오피스시장을 Central Area에 위치한 오피스와 그 외 Suburban Area에 위치한 오피스로 양분하여 표기하였으며, 2004년도 3사분기 공실은 2003년 동기 대비 감소 추세에 있으며, 임대가는 SF당 14.55\$(US 10.62\$) 수준임.

4 Sublease 시장

(000's SF)

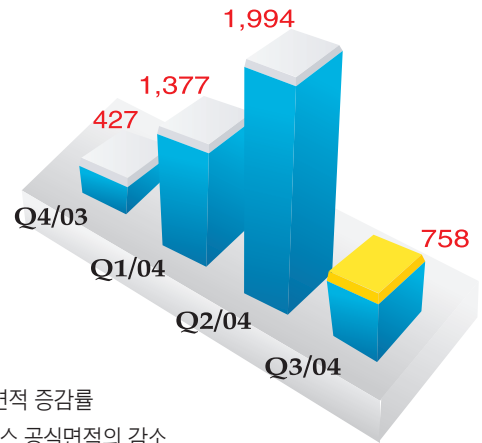


- Sublease 시장은 2003년 3사분기 이래로 지속적으로 감소하고 있음. Sublease 시장의 점차적 감소는 전반적인 캐나다 오피스 시장의 회복세와 맞물려 그 보조를 맞추고 있음.
- 시장의 감소세에도 불구하고 앞으로 Sublease 시장은 저렴한 임대료와 Tenant의 요구에 부합되는 다양한 형태의 장점을 내세워 더욱더 과열되리라 예상됨.

5 Absorption

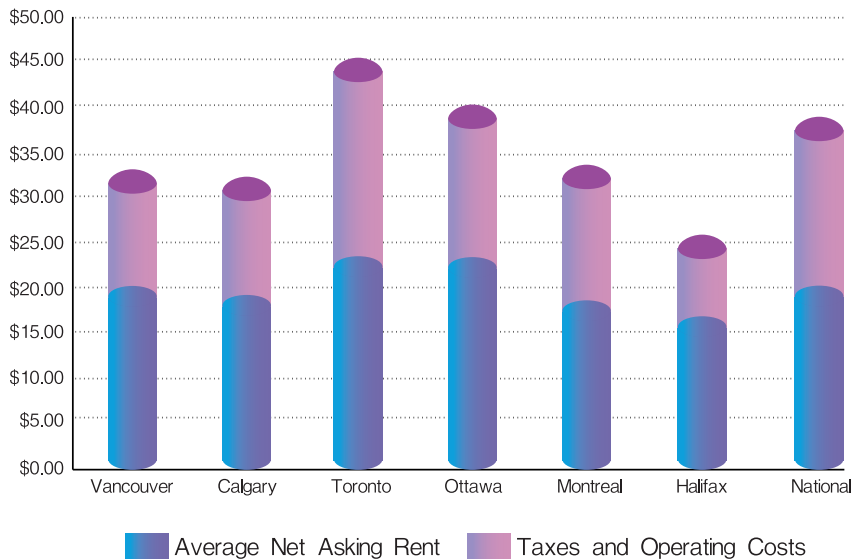
Absorption(오피스 공실 흡수율)은 지난 2003년 4사분기(427,000SF) 이후로 2004년 2사분기(1,994,000SF)까지 경제 호조에 힘입어 급격한 신장세를 이루어 오다 2004년 3사분기(758,000SF)에 급락. 그러나 당분간 Absorption의 플러스 행진은 지속될 것으로 보이며, 이는 공실률의 하향안정화에 기여할 것으로 예상됨.

(000's SF)



- * 주1. Absorption: 기간별 임대차 계약기준(계약갱신 또는 해지포함) 오피스 면적 증감률
- * 주2. Positive Absorption: 기간별 신규계약, 갱신 또는 증평 계약에 의한 오피스 공실면적의 감소
- * 주3. Negative Absorption: 기간별 계약의 해지 또는 종료에 의한 오피스 공실면적의 증가

6 도시별 A급 빌딩 기준 임대료 및 관리비 현황



- 주요지역 A등급 빌딩의 SF당 오피스 임대료는 토론토와 오타와가 22달러선으로 가장 높은 반면 할리팩스가 16달러 선으로 가장 낮게 나타남. 그러나 세금 및 관리비의 비율에 있어서는 토론토가 상위, 할리팩스가 하위 수준의 대조를 보이며 임대료와 비교하여 도시별로 낙차를 보이고 있음. 이는 각 주별로 과세기준이 상이함에 기인함.



부 록 3 부동산투자회사법 개정안

(자료제공:건설교통부)

1 부동산투자회사법 개정배경

- 2001년 7월 법 시행 이후, 예외적으로 도입한 CR 리츠만 설립이 활성화되고, 리츠의 원형인 실체회사형 자기관리 리츠는 설립이 전무한 실정임. CR 리츠는 명목회사로 법인세가 면제되지만, 실체회사형 리츠는 법인세 부담으로 수익률이 저하(2~3%)되는 것이 가장 큰 원인으로 작용함.
- 또한, 부동산투자회사법상 리츠를 실체회사형으로 한정하여 세제상의 인센티브가 없고, 부동산투자회사법이 리츠의 영업활동에 대해 지나친 규제를 가하고 있는 것도 설립 부진의 원인.
- 시장환경의 변화로 시중 기업의 구조조정 작업이 상당부분 완료되어 CR 리츠도 설립요건에 맞는 매물의 확보가 어려워지고, 부동산펀드 등 유사 투자상품의 등장으로 현행 제도로는 리츠는 타 상품에 비해 시장 경쟁력이 낮은 실정.

2 개정법률 주요내용

(1) 리츠의 회사형태를 다양화

조 항	현 행	개 정 안
위탁관리부동산투자회사 신설(안 제6조)	<ul style="list-style-type: none"> · 실체회사형 리츠 - 투자자산을 자체 전문인력으로 운영, 관리 · CR리츠 - 명목회사로 자산운용을 자산관리회사에 위탁 	<ul style="list-style-type: none"> · 자산운용을 자산관리회사에 위탁하는 '명목회사형 리츠' 추가도입 · 현행 실체회사형 리츠, CR리츠 제도 유지

(2) 리츠의 설립·영업규제 완화

조 항	현 행	개 정 안
최저 자본금 인하 (안 제6조)	· "500억원 이상"	· "250억원 이상"으로 인하
설립시 현물출자 허용 (안 제13조)	<ul style="list-style-type: none"> · 실체회사형 리츠 - 설립시 현물출자 불가, 부동산개발사업의 인가를 받은 후, 총자본금의 30% 이내에서 가능 · CR리츠 - 설립시부터 총자본금의 30% 이내에서 가능 	· 모든 리츠에 대하여 설립시 총자본금의 50%이내에서 현물출자 허용하며 설립 후 현물출자에 대해서는 특별결의를 요하도록 함.
개발사업에 대한 투자 확대 (안 제21조, 제26조)	· 건교부의 인가를 받은 후, 자기자본의 30% 이내에서 부동산개발사업 가능	<ul style="list-style-type: none"> · 건교부의 인가를 폐지하고, 주총의 특별결의로 대체 · 총자산의 30%이내에서 부동산개발사업 수행할수 있으며, 임대주택, 도시개발사업 등 공공성이 강한 개발사업의 경우 100%까지 투자 가능
차입허용(안 제29조)	· 원칙적으로 차입 및 회사채 발행 금지	· 자기자본의 2배 이내에서 차입 및 사채발행 허용

Now 2004 Shinyoung Asset



SKC&C 빌딩

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



제이타워

- 주소 : 강남구 신사동 538
- 규모 : B5/15F
- 연면적 : 6,369평
- 준공시기 : 2005년 12월



배재정동빌딩

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



한섬빌딩

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



하나호텔레콤빌딩

- 주소 : 일산구 장항2동 726
- 규모 : B3/11F
- 연면적 : 9,848평
- 준공시기 : 2002년



대우통신빌딩

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



거양빌딩

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



유원빌딩

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



금세기빌딩

- 주소 : 중구 을지로1가 16
- 규모 : B4/13F
- 연면적 : 5,640평
- 준공시기 : 1987년



신영증권빌딩

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



남영아파트형공장

- 주소 : 성동구 성수2가 284-49
- 규모 : B2/8F
- 연면적 : 2,552평
- 준공시기 : 2004년 9월

2003

- [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

2002

- [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

2001

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

2000~1999

- [아센타워] 강남구 삼성동 / 44,485평 / B4,41F

1998

- [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 27,528평 / B6,20F
- [아주빌딩] 강남구 역삼동 / 6,910평 / B6,20F
- [나라종금빌딩] 서초구 서초동 / 9,049평 / B7,22F

1997

- [예총예술인회관] 양천구 목동 / 11,880평 / B5,20F

1996

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

1995

- [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

Offi scope 4/4

Fourth Quarter 2004 Office Market Report



신영에셋

서울특별시 강남구 삼성동 159-1 아셈타워 3층 TEL:02)6001-2700 FAX:02)6001-2727 대표이사 정춘보