

RENTAL TREND

Grade A Office Rental

연초 임대료가 조정으로 인해 서울 A급 오피스 임대료는 전월 대비 1.08%의 상승률을 나타내며 완만한 상승세를 이어감. 도심과 강남권역 임대료는 (보증금, 관리비 제외) 각각 1.3%와 1.1%의 상승률을 보였으며 여의도권역은 가장 낮은 0.7%의 상승률을 보임. 지속적인 입차수요와 2007년 상반기까지 계속될 공급 부족 등으로 향후 6개월간 임대료는 큰 변동폭 없이 상승세를 유지할 것으로 전망됨.

VACANCY TREND

Supply, Take-up and Vacancy of Grade A Office

전체 A급 오피스 공실률은 전월 대비 0.12% 포인트 소폭 감소하며 1%대의 낮은 공실률을 유지함. 동월 도심과 여의도권역의 공실률은 꾸준히 감소하며 각각 1.46%와 2.26%를 기록한 반면, 강남권역 공실률은 전월 대비 0.16% 포인트 증가하여 1.59%를 기록함. 이것은 강남파이낸스센터와 교보강남타워 등 주요 오피스 빌딩들의 공실 증가가 강남권역 전체의 공실률을 상승시키는 요인으로 작용한 것으로 판단됨. 현재 A급 오피스 공간에 대한 지속적 수요와 향후 신규 오피스 공급의 부족을 고려했을 때, 세 권역 모두 낮은 공실률을 보이며 당분간 안정세를 유지할 것으로 예상됨.

CAPITAL VALUE

Grade A Office Capital Value

도심, 강남, 여의도권역 내 A급 오피스 매매가격은 지속적인 상승세를 이어감. 당월 A급 오피스인 도심의 SK네트웍스 빌딩은 최고가인 평당 1,600만원, 명지빌딩은 평당 1,440만원에 거래되었음. 제한적인 신규 공급과 오피스 빌딩의 매물 부족으로 국내외 투자자들의 다양한 물건 검토가 이루어지고 있는 가운데, A급 오피스 매매가격 상승세와 Seller 위주의 시장은 당분간 지속될 것으로 전망됨.

LEASING ACTIVITY

Grade A Office Leasing Market

1월 중, 활발한 입차활동이 일어난 곳은 도심과 여의도권역으로 전월 대비 가장 높은 공실률 하락을 기록함. 도심의 영풍빌딩과 신동아화재빌딩은 약 1,100평의 신규 입차를 확보하면서 공실을 해소함. 강남의 경우, 강남파이낸스센터와 교보강남타워의 공실이 소폭 증가하였으나 주변 오피스 공간에 대한 수요는 꾸준히 증가하고 있음. 향후 삼성서초타워, STX 남산타워, M타워 등의 신규공급이 예정돼 있어 세 권역 내 새로운 오피스 공간을 찾는 임차인들의 활발한 이동이 예상됨.

Key Issues of the Month

- 국내 정보기술(IT) 벤처업체들이 판교밸리에 신사옥을 마련·이전하면서 판교가 새로운 IT 메카로 부상하고 있음. NHN, 네오위즈, 넥슨, 엔씨소프트 등 테헤란밸리를 상징하는 기업들이 지리적으로 서울과 가까우면서 연구개발에 적합한 환경을 갖춘 판교 신도시 단지에 저렴한 비용으로 업무 공간을 확보하고 있음. (한국일보, 2007-01-05)
- 재정경제부는 3월 이내로 시행될 예정인 '기업의 대외진출 촉진과 해외투자 확대 방안'을 발표함. 해외펀드에서 얻은 이익에 대한 소득세가 앞으로 3년간 비과세되며 개인이 투자 목적으로 살 수 있는 해외 부동산 투자한도가 현행 100만에서 300만 달러로 늘어남. 이번 해외투자 확대 방안으로 연간 100~150억 달러의 해외투자 확대와 해외자본 유입 감소 효과가 있을 것으로 기대됨. (중앙일보, 2007-01-16)
- 1·11 부동산대책에서 발표된 대로 분양가상한제가 민간아파트까지 확대돼 송도국제도시 국제업무단지에도 적용된다면, 이 사업을 추진하고 있는 송도신도시개발유한회사(NSC)는 자금조달과 수익성에 문제가 생겨 전체 사업을 재검토할 수밖에 없을 것으로 예상됨. 정부가 동북아 허브를 목표로 인천 경제자유지역을 조성하고 있는 만큼 분양가상한제 대상에서 제외시켜야 한다는 것이 NSC의 입장임. (매일경제, 2007-01-19)
- 한국철도공사의 '용산 역세권 개발' 사업 지역에서 용적률과 층고 등이 일부 완화될 전망이다. 서울시는 기존 용산 국제업무지구 특별계획구역 지구단위계획을 크게 벗어나지 않는 범위 내에서 철도공사의 요구를 부분수용, 350m 이하로 돼 있는 건물 높이는 다소 완화시킬 것으로 예상됨. (한국일보, 2007-01-23)

QUICK STATS

	Change in 2006년 12월	Change in 2007년 1월
A급 오피스 임대가	↑	↑
A급 오피스 공실률	↓	↓
A급 오피스 매매가	2007년 1월	6개월 전망
도심	14.5	↑
강남	13.5	↑
여의도	9.5	↑

* 단위: 백만원/평
* Source: CBRE Research



PRIME OFFICE DISTRICTS IN SEOUL

CBD (CENTRAL BUSINESS DISTRICT - 도심권역)

도심권역은 서울 안에서도 가장 오랫동안 지속되어 온 최대 규모의 오피스 권역임. 1960년대에 종로, 을지로, 신문로, 남대문 일대에 설립되어 깊은 역사와 필요한 제반 시설을 갖추게 되었음. 도심권역은 오늘날 제조업과 대기업이 가장 선호하는 지역으로 대표적인 회사로서 외국계 은행, 증권시설, 대사관, 컨설팅펌 등이 있음.

GBD (GANGNAM BUSINESS DISTRICT - 강남권역)

강남권역은 1980년대 중반 이후 지속적으로 도심권역 및 여의도권역보다 많은 공급량을 기록하면서 서울 대형오피스의 주된 신규공급지 역할을 해왔음. 강남대로와 테헤란로를 중심으로 발달한 강남권역은 IMF이후 임대료가 급상승하며 CBD수준의 임대료를 달성함. 특히 IT관련 업체가 집중 분포하고 있으며, 최근 신축된 건물이 많이 존재함.

YBD (YEUIDO BUSINESS DISTRICT - 여의도권역)

여의도권역은 1970년대부터 개발이 이루어져 80년대 후반부터 본격적으로 개발이 됨. 세 권역 중 가장 뒤늦게 개발이 시작되었지만 도심권역에 비해 급격히 오피스 개발이 이루어진 것으로 파악됨. 여의도권역은 서울시 주요 권역 중 가장 낮은 임대료 수준을 형성하고 있으며 은행, 증권사 등 금융관련 회사들의 본사가 밀집하여 분포하고 있음.

ASIA OFFICES

HONG KONG

34/F, Central Plaza
18 Harbour Road, Wanchai
Hong Kong
Telephone: (852) 2820 2800
Facsimile: (852) 2810 0830

BEIJING

PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA
12/F, Beijing Fortune Plaza, Tower A
7 Dong San Huan Zhong Road
Chaoyang District, Beijing 100020
People's Republic of China
Telephone: (86) 10 5820 9288
Facsimile: (86) 10 5820 9088/9188

SHANGHAI

PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA
Suite 3201, 3203-3206
32F, K. Wah Center
1010 Huai Hai Middle Road
Shanghai, 200031
People's Republic of China
Telephone: (86) 21 2401 1200
Facsimile: (86) 21 5403 7519

GUANGZHOU

PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA
Rm 2001, Guangzhou
International Electronics Tower
403 Huanshi Road East
Guangzhou 510095
People's Republic of China
Telephone: (86) 20 8732 2332
Facsimile: (86) 20 8732 2981

CHENGDU

PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA
Suite 2906, Building A, Times Plaza
No. 2, Zong Fu Road, Chengdu 610016
People's Republic of China
Telephone: (86) 28 8665 2018
Facsimile: (86) 28 8665 0502

SINGAPORE

Six Battery Road, #32-01
Singapore 049909
Telephone: (65) 6224 8181
Facsimile: (65) 6225 1987

BANGKOK, THAILAND

46th Floor, CRC Tower
All Seasons Place
87/2 Wireless Road
Lumpini, Pathumwan
Bangkok 10330, Thailand
Telephone: (66) 2 654 1111
Facsimile: (66) 2 685 3300-1

PHUKET, THAILAND

12/9 Moo 4, Thepkrasatri Road
Koh Kaew, Amphur Muang
Phuket 83000, Thailand
Telephone: (66) 76 239 967
Facsimile: (66) 76 239 970

JAKARTA, INDONESIA

7th Floor, Permata Bank Tower I
Jalan Jenderal Sudirman Kav. 27
Jakarta 12920, Indonesia
Telephone: (62) 21 523 7837
Facsimile: (62) 21 523 7227

TAIPEI, TAIWAN

7/F Cosmos Building
134 Sec 3
Minsheng East Road
Taipei, Taiwan
Telephone: (886) 2 2713 2266
Facsimile: (886) 2 2712 3065

TOKYO, JAPAN

28/F, Izumi Garden Tower
1-6-1 Roppongi, Minato-Ku
Tokyo 106-6028, Japan
Telephone: (81) 3 6230 1188
Facsimile: (81) 3 6230 1177

NEW DELHI, INDIA

Press Trust of India Building
Ground Floor, 4 Parliament Street
New Delhi 110 001, India
Telephone: (91) 11 2335 7448/49
Facsimile: (91) 11 2331 7670

MUMBAI, INDIA

9A, 2nd Floor, Laxmi Tower
C-25, G Block
Bandra Kurla Complex, Bandra (E)
Mumbai 400 051, India
Telephone: (91) 22 2652 7628/7665
Facsimile: (91) 22 2652 7655

BANGALORE, INDIA

3rd Floor, The Hulkul
81/37, Lavelle Road
Bangalore 560 001, India
Telephone: (91) 80 5112 1240-49
Facsimile: (91) 80 5112 1239

CHENNAI (MADRAS), INDIA

2-C&D, Gee Gee Emerald
151 Village Road, Nungambakkam
Chennai 600 034, India
Telephone: (91) 44 2821 4599
Facsimile: (91) 44 2821 4607

HYDERABAD, INDIA

Eden Garden 8-2-595/3/5
Road No:10, Banjara Hills
Hyderabad 500 034, India
Telephone: (91) 40 2335 8887
Facsimile: (91) 40 2335 8886

PUNE, INDIA

CB Richard Ellis
South Asia Pvt. Limited
Banglow No. 33, Hermes Heritage
Phase I, Nagar Road
Shashtrinagar, Pune, India
Telephone: (91) 20 3094 6577

SEOUL, KOREA

12/F, Korea First Bank Building
100 Konggyung Dong
Jongro-ku
Seoul, Korea 110-702
Telephone: (822) 2170 5800
Facsimile: (822) 2170 5899

MANILA, PHILIPPINES

Suite 1003-1005
10/F Ayala Tower One &
Exchange Plaza, Ayala Avenue
1200 Makati City
Philippines
Telephone: (632) 752 2580
Facsimile: (632) 752 2571

HANOI, VIETNAM

Unit 12A, Vincom City Tower
191 Ba Trieu Street
Hanoi, Vietnam
Telephone: (844) 220 0220
Facsimile: (844) 220 0210

HO CHI MINH CITY, VIETNAM

Unit 1301, Me Linh Point Tower
2 Ngo Duc Ke Street, District 1
Ho Chi Minh City, Vietnam
Telephone: (848) 824 6125
Facsimile: (848) 823 8418

11, Thao Dien, An Phu
District 2, Ho Chi Minh City
Vietnam
Telephone: (848) 744 2621/22
Facsimile: (848) 744 2620

TERMINOLOGY

GRADE A OFFICE (Including Prime)

임대가, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소들을 종합적으로 고려하여 권역 내 최고 수준의 등급으로 분류한 오피스 빌딩 (건축연면적 10,000 평 이상; 건물규모 15 층 이상; 건축연수 20년 이하)

NEW SUPPLY

일정기간 동안 신규 공급된 오피스 빌딩의 총 연면적

TAKE-UP

서울 오피스 시장의 총 면적에서 임차 중이거나 건물주가 실사용 중인 전용 면적들의 합

VACANCY RATE

서울 오피스 시장의 총 면적에서 공실면적이 차지하는 비율.

RENT

임대가는 원 단위로 표시하며, 임대면적 당 가격을 나타냄.

CAPITAL VALUE

매매가는 원 단위로 표시하며, 임대면적 당 가격을 나타냄.

For Investment Inquiries, please contact:

김윤국 대표이사

CB Richard Ellis Korea

서울시 종로구 공평동 100
제일은행본점 빌딩 12층
110-702

T. (02) 2170-5800

F. (02) 2170-5899

steve.kim@cbrekorea.com

For Leasing Inquiries, please contact:

尹秉旭 理事

CB Richard Ellis Korea

서울시 종로구 공평동 100
제일은행본점 빌딩 12층
110-702

T. (02) 2170-5800

F. (02) 2170-5899

byung.yoon@cbrekorea.com

