

RENTAL TREND

Grade A Office Rental

7월 중 서울 A급 오피스의 임대료는 0.87% 상승하였음. 도심과 강남권역의 임대료는 각각 0.27%, 0.17%의 미미한 상승을 기록하였음. 반면, 최근 높은 가격으로 거래된 여의도 지역의 빌딩들의 임대료 인상률이 높아, 이 지역의 임대료 상승률은 다른 권역에 비해 비교적 높은 2.12%를 기록하였음. 여의도 지역의 높은 인상률은 강남권역과 도심권역의 임대료 추이에도 영향을 미치며, 2009년에도 임대료 상승 추세가 계속 이어질 것으로 예상됨.

VACANCY TREND

Supply, Take-up and Vacancy of Grade A Office Properties

당월 서울 전반의 A급 오피스 공실률은 0.01% 포인트 떨어지며 가장 낮은 수치인 0.21%를 기록함. 도심과 여의도 권역은 지난달과 변동없는 0.04% 와 0.00%를 기록하였으며, 강남권역은 0.04% 포인트 떨어진 0.47%를 기록하였음. 오피스 공간에 대한 높은 수요와 심각한 공급부족 현상에 따라, 사실상 0%에 가까운 공실률 변동을 기록하며 사실상 포화상태를 유지함. 당분간 신규 오피스 공급 계획이 없어 현재와 같은 낮은 공실률은 지속될 것으로 판단됨.

CAPITAL VALUE

Grade A Office Capital Value

세 권역 내 A급 오피스의 거래는 없었으나, 투자자들의 지속적인 물건 검토로 오피스 매매시장은 지속적인 상승세를 보임. A급 오피스의 물건 부족과 높은 수요로 당분간 빌딩 매매 가격의 상승세가 유지될 것으로 예상됨.

LEASING ACTIVITY

Grade A Office Leasing Market

당월 서울 오피스 임대차활동은 오피스 공간 부족으로 임대활동이 활발하지 못했음. 도심과 여의도에 비해 강남권역에서 임대활동이 활발히 이루어졌음. 대한생명과 금호생명은 강남파이낸스센터에 각각 1,213㎡ (약 367평), 2,310 ㎡ (약 698평) 임대하였음. 그 밖에, Barclays Global Investors가 서울파이낸스센터에 347㎡ (약 105평) 임대하였음.

QUICK STATS

	Change in 2008년 7월	Change in 2008년 6월
A급 오피스 임대가	↑	↑
A급 오피스 공실률	↓	↓
* Source: CBRE Research		
A급 오피스 매매가	2008년 7월	6개월 전망
도심	6.4 (21.0)	↑
강남	6.1 (20.0)	↑
여의도	5.1 (17.0)	↑

* 단위: 백만원/제곱미터 (백만원/평)
* Source: CBRE Research

Key Issues of the Month

- 서울시는 "올림픽로 제 1 종 지구단위계획 재정비안"을 통과시키며, 유흥지역이었던 잠실역 주변이 업무용 오피스와 문화시설 위주의 고급 상업지역으로 탈바꿈할 예정임. 기존에 있던 숙박, 유흥업소에는 용적률과 층수제한을 파격적으로 완화하여 대형 오피스 빌딩으로 재건축하도록 유도할 계획임. (중앙일보, 2008-07-04)
- 국유지 위탁개발 사업 1 호인 옛 남대문세무서 빌딩이 나라키움 저동빌딩으로 재건축되며, 1630 억원짜리 빌딩으로 발돋움하며 6 배 이상의 가치상승을 보임. 용적률도 기존 57%에서 법적 허용치인 599%로 높아 공간 활용을 극대화했고 잔여부지는 도시공원으로 조성되어 시민들에게 휴식공간을 제공함. 정부는 이번 사업의 성과 분석 결과를 통해 앞으로 국유지에 대한 재개발 사업을 적극적으로 추진할 계획임. (한국경제, 2008-07-15)
- 최근 국민연금이 시내 주요 오피스 빌딩을 적극적으로 매입하며 올해 들어 7000 억원을 부동산 시장에 투자함. 국민연금은 올해 강남의 KB 역삼빌딩, 삼화빌딩 등을 매입하였으며, 삼화빌딩은 코크랩 NPS 1 호를 통해 삼화종합개발로부터 2,500 억원에 매입함. 국민연금이 부동산, 사회기반시설, M&A 등에 투자하는 대체 투자 규모는 2007년 6월말 7조원에서 2009년 말 11조원으로 크게 확대될 예정으로, 앞으로 국민연금의 오피스 빌딩 투자가 더욱 활발해질 것으로 보임. (머니투데이, 2008-07-21)
- 서울시 종로구는 청진구역 재개발 계획에 따라 이 지역에 지상 24층, 연면적 최대 15만 9,934 제곱미터의 오피스 빌딩 4개동이 들어설 계획임. 19개 지구로 나뉜 청진 재개발 구역 중, 6 지구에 르메이에르 종로타워, 7 지구에는 삼공빌딩이 들어서며 개발에 가속도를 내고 있음. 그 외에도 청진동 일대에 초대형 빌딩들이 들어서며, 도심 오피스 권역의 위상이 더욱 높아질 것으로 보임. (서울신문, 2008-07-29)

SUMMARY OF SEOUL OFFICE MARKET TREND

CBRE Index - Grade A Office 임대가

단위: 원/제곱미터 (원/평)

지역	임대료 변동률						
	월세보증금	전월대비변화율(%)	임대료	전월대비 변화율(%)	관리비	전월대비 변화율(%)	6개월 전망
도심	260,212 (860,209)	0.56 %	26,512 (87,645)	0.82 %	10,491 (34,681)	0.41 %	↗
강남	232,672 (769,169)	0.00%	23,267 (76,917)	0.00 %	9,358 (30,935)	0.00 %	↗
여의도	173,495 (573,541)	0.94 %	17,430 (57,621)	0.93 %	7,834 (25,899)	0.17 %	↗

Source : CBRE Research

CBRE Index - Grade A Office 공실률 추이

	2008년 7월	전월대비 변화율*	6개월 전망
도심	0.04%	-	→
강남	0.47%	▼ 0.04 %	→
여의도	0.00%	-	→

Source : CBRE Research

* 전분기대비 %-포인트 변화율

CBRE Index - Grade A Office 매매가**

	2008년 7월	6개월 전망
도심	6.1 (20.0)	↗
강남	6.1 (20.0)	↗
여의도	5.0 (16.5)	↗

Source : CBRE Research

** 단위: 백만원/제곱미터 (백만원/평)

경제지표 - 2008년 5월

	최근 현황	2005	2006	2007
실질GDP성장률	2008년 Q2 4.7 %	4.2 %	5.0 %	4.9 %
실업률	2008년 7월 3.1 %	3.7 %	3.5 %	3.2 %
소비자물가상승률	2008년 7월 5.9 %	2.8 %	2.2 %	2.5 %
환율(원/달러)	2008년 7월 1019.12	1,024.31	955.51	929.20

Source : Bank of Korea

KEY LEASING TRANSACTION

- 서울파이낸스센터 (도심) **Barclays Global Investors** 약 347 m² (105 평) 임대
- 강남파이낸스센터 (강남) **Pan Asian Mortgage Company** 약 309 m² (93.57 평) 임대
- 강남파이낸스센터 (강남) **대한생명 보험** 약 1,213 m² (367.06 평) 임대
- 강남파이낸스센터 (강남) **금호생명 보험** 약 2,310 m² (698.76 평) 임대
- M 타워 (강남) **KB 생명 보험** 약 1,088 m² (329 평) 임대

KEY INVESTMENT TRANSACTION

당월 중 A급 오피스의 거래는 없음



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 고루 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
Suite 2109-12, 21/F
Sun Life Tower, The Gateway
15 Canton Road, Tsimshatsui
Kowloon, Hong Kong
Telephone: (852) 2820 8100
Facsimile: (852) 2521 9517

Beijing
Suite 1203-1205, 12/F, Tower A
Beijing Fortune Plaza
7 Dong San Huan Middle Road
Chaoyang District
Beijing 100020
People's Republic of China
Telephone: (86) 10 5820 9288
Facsimile: (86) 10 5820 9088/9188

Shanghai
Suite 3201, 3203-3206
32/F, K. Wah Center
1010 Huai Hai Middle Road
Shanghai, 200002
People's Republic of China
Telephone: (86) 21 2401 1200
Facsimile: (86) 21 5403 7519
Unit 1004, 10/F
Asia Center
1233 Lu Jia Zui Ring Road
Shanghai, 200120
People's Republic of China
Telephone: (86) 21 2401 1200
Facsimile: (86) 21 5047 1171

Guangzhou
Suite 1401-1402, Guangzhou
International Electronics Tower
403 Huan Shi East Road
Guangzhou, 510095
People's Republic of China
Telephone: (86) 20 2883 9200
Facsimile: (86) 20 2883 9248

Shenzhen
Suite 2404-05
Excellence Times Square Building
Yitian Road, Futian District
Shenzhen 518048
People's Republic of China
Telephone: (86) 755 3395 3700
Facsimile: (86) 755 2399 5370

Hangzhou
Suite 1201, 12/F, North Tower
Anno Domini Plaza, 8 Qiu Shi Road
Hangzhou 310007
People's Republic of China
Telephone: (86) 571 2880 6818
Facsimile: (86) 571 2880 8018

Chengdu
Suite 704A-706, Office Tower at
Shangri-La Centre Chengdu, Block B
9 Bin Jiang East Road, Chengdu 610021
People's Republic of China
Telephone: (86) 28 8447 0022
Facsimile: (86) 28 8447 3311

Tianjin
Suite 903, Tower A, The Exchange
189 Nan Jing Road, Heping District
Tianjin 300051
People's Republic of China
Telephone: (86) 22 8319 2178
Facsimile: (86) 22 8319 2180

Dalian
Suite 2104, 21/F, Tian An International Tower
88 Zhong Shan Road
Zhongshan District, Dalian 116001
People's Republic of China
Telephone: (86) 411 3980 5855
Facsimile: (86) 411 3980 5866

Qingdao
Suite 401-404, Crownne Plaza
76 Hong Kong Middle Road
Shinan District, Qingdao 266071
People's Republic of China
Telephone: (86) 532 8077 7285
Facsimile: (86) 532 8077 7267

Wuhan
Suite 3915, 39/F, Wuhan New World
International Trade Centre, Tower 1
568 Jian She Avenue, Wuhan 430022
People's Republic of China
Telephone: (86) 27 8555 8277
Facsimile: (86) 27 6885 0506

Taipei
13F/A, Hung Tai Center
170 Tun Hua North Road
Taipei 105, Taiwan
Telephone: (886) 2 2713 2266
Facsimile: (886) 2 2712 3065

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

Tokyo, Japan
5/F Showa Daiichi Hamamatsusho Building
2-2-12 Hamamatsusho, Minato-ku
Tokyo 105-0013, Japan
Telephone: (81) 3 5470 8711
Facsimile: (81) 3 5470 8715

1/F Showa Daiichi Hamamatsusho Building
2-2-12 Hamamatsusho, Minato-ku
Tokyo 105-0013, Japan
Telephone: (81) 3 5470 8800
Facsimile: (81) 3 5470 8801

*18 offices throughout Japan

Seoul, Korea
12/F, SC First Bank Building
100 Gongsyeong-dong, Jangno-gu
Seoul, Korea 110-702
Telephone: (822) 2170 5800
Facsimile: (822) 2170 5899

New Delhi, India
G/F, RTI Building
4 Parliament Street
New Delhi 110 001, India
Telephone: (91) 11 4239 0200
Facsimile: (91) 11 2331 7670

Mumbai, India
#5, 3/F Tower C, Laxmi Towers
G-block, Bandra Kurla Complex
Bandra (E), Mumbai 400 051, India
Telephone: (91) 22 4069 0100
Facsimile: (91) 22 2652 7655

Bangalore, India
Hulkul Brigade Centre
G/F, No. 82 Lavelle Road
Bangalore 560 001, India
Telephone: (91) 80 4074 0000
Facsimile: (91) 80 4112 1239

Chennai (Madras), India
2H, 2/F Gee Gee Emerald 2C & 2D
151 Village Road, Nungambakkam
Chennai 600 034, India
Telephone: (91) 44 2821 4599/4571
Facsimile: (91) 44 2821 4607

Hyderabad, India
211, Maximus 2B, Mindspace Cyberabad
Survey No: 64 (Part),
APJC Software Layout, Madhapur
Hyderabad 500 081, India
Telephone: (91) 40 4033 5000
Facsimile: (91) 40 4033 5050

Pune, India
705-706, 7/F Nucleus
Church Road
Pune 411 001, India
Telephone: (91) 20 2605 5437/5367
Facsimile: (91) 20 2605 5405

Jakarta, Indonesia
7/F Permata Bank Tower I
Jalan Jenderal Sudirman Kav. 27
Jakarta 12920, Indonesia
Telephone: (62) 21 523 7337
Facsimile: (62) 21 523 7227

Manila, Philippines
Suite 1002-1005, 10/F
Ayala Tower One & Exchange Plaza
Ayala Avenue, Makati City
Metro Manila 1226, Philippines
Telephone: (632) 752 2580
Facsimile: (632) 752 2571

Cebu, Philippines
3/F, 12 Building
Aristown I.T. Park, Lahug
Cebu City, Philippines 6000
Telephone: (632) 238 4211

Bangkok, Thailand
46/F 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
Kohkaew, Muang, Phuket 83000,
Thailand
Telephone: (66) 76 239 967
Facsimile: (66) 76 239 970

Samui, Thailand
3/6 Moo 1, Baan Bophut - Plaitaem Road
Bophut, Koh Samui
Surat Thani 84320, Thailand
Telephone: (66) 77 430 737
Facsimile: (66) 77 430 740

Pattaya, Thailand
306/96-97 Moo12, Thappraya Road
Nongprue, Banglamung
Chonburi 20150, Thailand
Telephone: (66) 38 364 969
Facsimile: (66) 38 364 963

Ho Chi Minh City, Vietnam
Suite 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

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



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 33,000㎡ (10,000 평) 이상; 건물규모 15층 이상; 건축년수 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

SC 제일은행본점 빌딩 12층

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

SC 제일은행본점 빌딩 12층

T. (02) 2170-5800

F. (02) 2170-5899

byung.yoon@cbrekorea.com