

RENTAL TREND

Grade A Office Rental

전반적인 국제 경제 및 국내 경기 악화에 대한 우려가 커지는 가운데, 최근 임대료 급락세를 보인 타 아시아 국가들과 다르게 10월 중 서울 A급 오피스의 임대료는 전월 대비 0.36% 상승하였음. 2008년 남은 하반기 동안 빌딩들의 임대료 조정 계획이 많지 않아 큰 변동이 없을 것으로 예상되며, 2009년 임대료는 신규 A급 오피스 공급이 전무함에 따라 경기침체에도 불구하고 다소 상승할 것으로 예상됨.

VACANCY TREND

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

당월 중 서울 A급 오피스의 공실률은 2007년 4분기 대비 0.10% 포인트 상승하며 0.31%를 기록하였음. 세계금융위기 여파로 한국 금융산업 매카인 여의도 권역의 공실률은 전월 0.06%에서 0.75%로 상승 하였음. 2007년 2분기 이후 여의도 권역의 공실률이 0.1% 미만을 유지한 과거 추이를 감안할 때 10월 공실률은 높은 증가율을 보임. 반면, 도심과 강남권역의 공실률은 각각 0.22%와 0.17%로 조금 감소 하였음. 한국 경기 둔화 가능성에 따라 내년 신규공급이 없음에도 불구하고 2009년 서울 A급 오피스의 공실률은 다소 상승할 것으로 예상됨.

CAPITAL VALUE

Grade A Office Capital Value

경기 침체에 대한 두려움에 따라 투자 심리 또한 악화되어 당월 중 A급 오피스의 거래는 일어 나지 않았음. A 급 오피스 가격은 2008년 2분기에 가장 높은 가격으로 거래가 이루어진 대우센터 이후, 오피스 가격이 점차 낮아지며 조정이 이루어지는 추세임. 안정적인 A 급 오피스 시장 특성상, 갑작스러운 오피스 가격 하락은 없을 것으로 전망되지만 현재의 하락 추세는 당분간 지속될 것으로 예상됨.



LEASING ACTIVITY



Grade A Office Leasing Market

경기둔화 예상에 회사들이 확장 계획을 보유하고, 관망 하는 자세로 돌아선 것으로 알려짐. 그 결과 10월 A급 오피스의 임대차 활동은 다소 주춤하였음. 만다이 코리아와 크리에이티브 B 워크스는 코오롱 빌딩에 각각 1,058 m² (약 320 평)과 338 m² (약 102평) 임대하였고, 한국 소지쓰는 Premier Place 빌딩에 1,038 m² (약 314 평) 재계약함. 강남권역의 하이브랜드 빌딩에는 타이코헬스케어 코리아가 3,338 m² (약 1010 평) 임대하였음.

QUICK STATS


	Change in 2008년 10월	Change in 2008년 9월
--	---------------------------	--------------------------


A급 오피스
임대가  


A급 오피스
공실률  

* Source: CBRE Research

	2008년 10월	6개월 전망
--	--------------	-----------

A급 오피스
매매가 

도심 5.7 (18.0) 

강남 5.7 (18.0) 

여의도 4.5 (15.0) 

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

Key Issues of the Month

- 한국은행에 따르면, 국내 은행의 부동산 프로젝트 파이낸싱 대출규모가 1년 6개월새 22조원이나 늘어난 것으로 나타남. 또한 국내 은행의 부동산 대출금도 2000년 말에 비해 71조 5000억원 증가한 76조 3000억원을 기록하여 주택관련 대출편중이 높은 것으로 밝혀짐 (경향신문, 2008-10-21)
- 서울 서초구 양재동 225 일대 8만 7426 sqm에 지하 6층, 지상 35층 높이의 화물터미널과 대규모 쇼핑몰 및 업무시설을 짓는 "양재 파이시티 신축공사안"이 서울시 건축위원회에서 조건부로 가결되었음. 파이시티 복합단지 2009년 상반기까지 각종 인허가를 모두 마친 후 3월 초 착공에 들어가 2012년 3월에 완공될 예정임. (매일경제, 2008-10-30)
- 미국발 금융위기 여파로 9월 해외부동산 취득규모가 큰 폭으로 감소함. 해외부동산 취득 실적은 56건, 25000만 달러로 전년 동월의 288건, 9200만 달러보다 73% 급감했고, 전달인 8월의 89건 4500만 달러보다 44% 줄었음. 3분기 전체로는 취득규모가 1억 4100만 달러로 전년 동기 3억 1200만 달러의 절반에도 못 미쳤음. (국민일보, 2008-10-23)



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

Seoul, Korea
12/F, SC First Bank Building
100 Gongsyong-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
12/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 Nga 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



*18 offices throughout Japan