



just R
Knowledge for Real Estate

Third Quarter 2004
Real Estate Market Report

부동산 시장 동향 보고서



Third Quarter 2004

경제 동향

서울시 대형오피스 시장조사

1. 서울 오피스 시장 현황
2. 조사 개요 및 용어 정의
3. 빌딩 등급 분류
4. 권역별 정보 - CBD, KBD, YBD, 기타권역
5. 종합 분석 (권역별, 등급별) 및 단기 전망
6. 수급 동향 및 매매 동향
7. 소유주 정보

부동산 간접투자 REITs 시장 동향

1. REITs 시장 현황
2. REITs 회사 자산 운용 현황
3. 배당 실적
4. 추가 추이 분석
5. 부동산 투자 회사(REITs)법 개정안
6. 향후 전망

소형 오피스 업종 조사

1. 조사 개요
2. 강남구 입주사 업종 동향
3. 서초구 입주사 업종 동향
4. 종합 분석

아파트 시장 조사

1. 아파트 시장 동향
2. 아파트 특성별 동향
3. 매도 매수 시점 분석
4. 거래 현황 분석
5. 종합 및 하반기 전망

토지 시장 조사

1. 전국 토지 시장 동향
2. 권역별 정보 - 서울, 경기도, 충남, 충북, 인천, 경남
3. 거래 현황 분석
4. 종합 분석

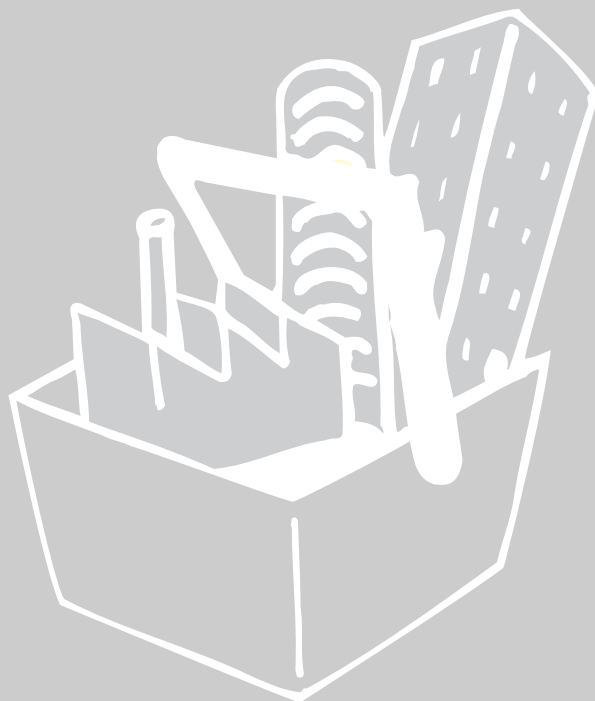
just R
Knowledge for Real Estate

서울특별시 강남구 역삼동 동우빌딩 2층
Tel, 564-7576 Fax, 508-5600 URL : www.justr.com

just R
Knowledge for Real Estate

Third Quarter 2004
Real Estate Market Report

부동산 시장 동향 보고서



Third Quarter 2004

just R
Knowledge for Real Estate

서울특별시 강남구 역삼동 동우빌딩 2층
Tel. 564-7576 Fax. 508-5600 URL : www.justr.com



Contents >>>



경제 동향 · 7



서울시 대형 오피스 시장 조사 · 10

1. 서울 오피스 시장 현황
2. 조사 개요 및 용어 정의
3. 빌딩 등급 분류
4. 권역별 정보 - CBD, KBD, YBD, 기타권역
5. 종합 분석 (권역별, 등급별) 및 단기 전망
6. 수급 동향 및 매매 동향
7. 소유주 정보



부동산 간접투자 REITs시장 동향 · 22

1. REITs시장 현황
2. REITs회사 자산 운용 현황
3. 배당 실적
4. 주가 추이 분석
5. 부동산 투자 회사(REITs)법 개정안
6. 향후 전망



소형 오피스 업종 조사 · 29

1. 조사 개요
2. 강남구 입주사 업종 현황
3. 서초구 입주사 업종 현황
4. 종합 분석



아파트 시장 조사 · 37

1. 아파트 시장 동향
2. 아파트 특성별 동향
3. 매도 매수 시점 분석
4. 거래 현황 분석
5. 종합 및 하반기 전망



토지 시장 조사 · 41

1. 전국 토지 시장 동향
2. 권역별 정보 - 서울, 경기도, 충남, 충북, 인천, 경남
3. 거래 현황 분석
4. 종합 분석

7



I. 경제 동향



Ⅲ 서비스업 활동 동향

- 2004년 7월 서비스업 생산은 통신업, 운수업, 오락관련서비스업, 사업서비스업이 증가세를 유지했으나, 도·소매업, 숙박·음식점업은 소폭 감소로 전환되었고, 부동산 및 임대업, 교육서비스업 등은 감소세가 지속되어 전년동월대비 1.2% 소폭 감소하였음
- 2004년 7월 부동산 및 임대업은 영업수입이 감소하여 전년동월대비 11.5% 감소함. 이 중에 부동산업은 부동산 중개 및 감정업(▽4.9%) 부동산 임대업(▽6.6%) 등에서의 영업수입이 감소하여 5.4% 하락함

< 부동산 및 임대업 영업 수입 변동률 >

(불변, 전년동월(기)비 상승 : △, 하락 : ▽, 단위 : %)

분 류	2003년			2004년					
	3/4	4/4	연간	1/4	2/4p	4월	5월	6월p	7월p
부동산 및 임대업	△ 2.4	▽ 0.8	△0.1	▽ 5.0	▽ 11.2	▽ 10.2	▽ 11.3	▽ 12.3	▽ 11.5
- 부동산업	▽ 0.4	▽ 2.1	▽ 0.1	▽ 2.9	▽ 4.6	▽ 3.7	▽ 4.5	▽ 5.6	▽ 5.4
- 기계장비소비용품임대업	△ 7.7	△ 2.0	△ 2.3	▽ 10.4	▽ 24.1	▽ 23	▽ 24	▽ 25.1	▽ 22.9

※ 자료: 통계청

Ⅲ 건설투자 및 분양동향

- 2004년 7월 중 건설투자 관련지표들은 전월에 비해 소폭 개선된 것으로 나타나, 최근의 하락세가 비교적 완만하게 진행되고 있음을 시사함. 건설기성액은 민간부문의 증가세로 전월(8.1%)에 비해 증가세가 확대된 전년동월대비 10.6%를 기록함. 한편 건설투자의 선행지표인 국내건설수주와 건축허가면적은 각각 전년동월대비 ▽1.7%와 ▽24.9%를 기록하여 전월의 ▽39.1%와 ▽55.7% 비해 감소세가 둔화됨

< 건설관련 지표 변동률 >

(전년동월(기)비 상승 : △, 하락 : ▽, 단위 : %)

분 류	2003년			2004년						
	연간	3/4	4/4	1/4	2월	3월	4월	5월	6월	7월
건설투자	△7.6	△ 7.9	△ 7.4	△ 4.1	-	-	-	-	-	-
건설기성액	△ 18.8	△ 17.9	△ 18.6	△ 9.8	△ 5.5	△ 17.0	△ 14.8	△ 9.7	△ 8.1	△10.6
국내건설수주	△ 22.5	△ 47.6	△ 2.1	▽ 14.2	▽ 23.9	▽ 3.2	▽ 14.6	▽ 24	▽ 39.1	▽ 1.7
건축허가면적	△ 2.4	▽ 2.0	▽ 13.6	▽ 27.7	△ 2.7	▽ 32.8	▽ 19.2	△ 6.6	▽ 55.7	▽ 24.9

※ 자료: 건설교통부

- 주택건설과 미분양 동향을 보면 확실한 하락세로 전환되었음. 주택건설의 경우 무려 전년동월대비 22.9% 감소하여 건설경기가 계속 침체되고 있음을 반영함. 또한 정부의 부동산 규제 정책으로 인한 수요감소로 미분양 주택이 증가 추세에 있음

(전년동월(기)비 상승 : △, 하락 : ▽, 단위 : 천호, %)

구 분		'00	'01	'02	'03	'04.1	2	3	4	5	6	7
주택 건설	호수	433.0	530.0	667.0	585.0	14.4	24.8	24.4	18.5	30.4	41.1	35.3
	증감율	△ 7.1	△ 22.2	△ 25.8	▽ 122.0	▽ 57.4	▽ 15.4	▽ 47.0	▽ 32.9	▽ 15.1	▽ 72.4	▽22.9
미분양 주택	호수	58.6	31.5	24.9	38.3	41.1	40.2	40.1	39.6	45.2	50.1	49.6
	증감율	▽ 17.4	▽ 46.2	▽ 20.9	△ 53.5	△ 54.5	△ 65.4	△ 69.9	△ 58.4	△ 100.0	△ 102.8	△ 93.8

※ 자료: 건설교통부

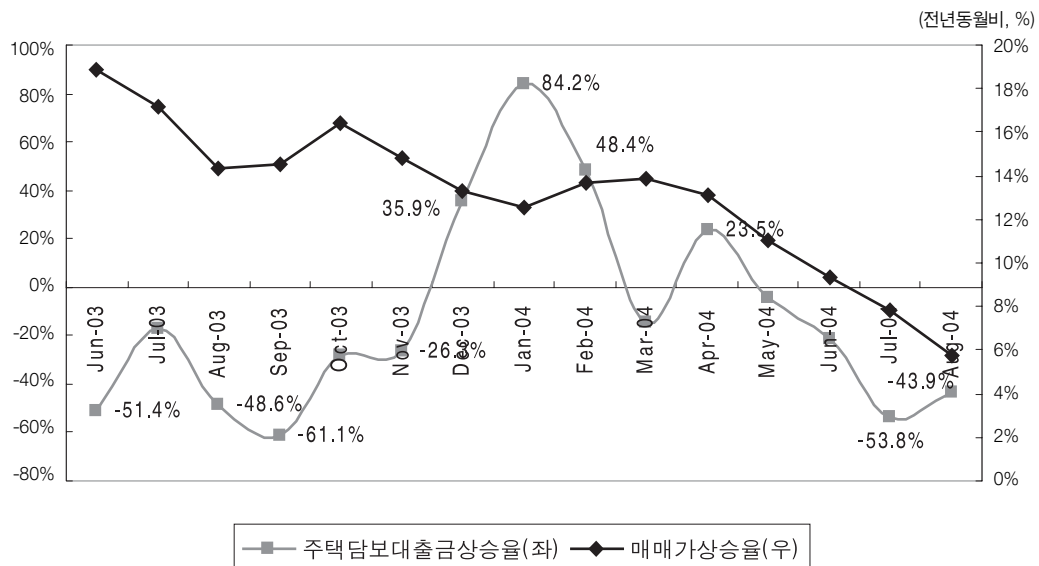


I. 경제 동향



Ⅲ 주택담보대출과 아파트 매매가 변동

- 2004년 주택담보대출은 지속적으로 감소하는 추세를 보이고 있음. 이와 더불어 아파트 가격도 하향추세로 동일한 패턴을 나타내고 있음. 특히 하반기 이후 금융권들이 대손율을 낮추고자 대출 자체를 줄이고 있어 당분간 주택담보대출액수는 계속 줄어들 가능성이 큼
- 이에 따라 저금리 대출을 통한 부동산 구매 수요는 거의 찾아보기 힘든 상황이 되었고, 금리인상에 따른 대출 수요자의 상환부담 증가로 부동산 가격 하락 현상이 현실로 나타날 경향이 짙어지고 있음





II. 서울 대형 오피스 시장 조사



1 서울 오피스 시장 현황

ⅢⅢⅢ 공실률의 상승이 환산전세가의 하락을 유도함

- 서울시 대형 오피스 시장의 공실률은 2사분기보다 1.0%p 상승한 5.1%로 조사됨
- 내수 침체와 국제 테러로 인한 유가 불안 등이 기업활동을 위축시켜, 큰 폭의 공실이 발생한 것으로 분석됨
- 2사분기까지는 공실의 증가에도 불구하고 환산 전세가는 보험세를 유지하였으나, 이번 분기에는 공실률 상승이 환산전세가의 하락으로 이어져, 4,518천원에서 4,496천원으로 0.5% 하락함

ⅢⅢⅢ 공실이 보증금에 영향을 미치기 시작함

- 월세는 약보합세를 나타냈으나, 보증금은 소폭 하락하였음. 공실의 증가로 인한 임대료 하락 압력을 보증금 인하로 해소한 것으로 분석됨
- 이는 저금리 기조로 인해 보증금 손실에 대한 기회비용이 임대료 손실에 대한 비용보다 상대적으로 낮기 때문으로 판단됨

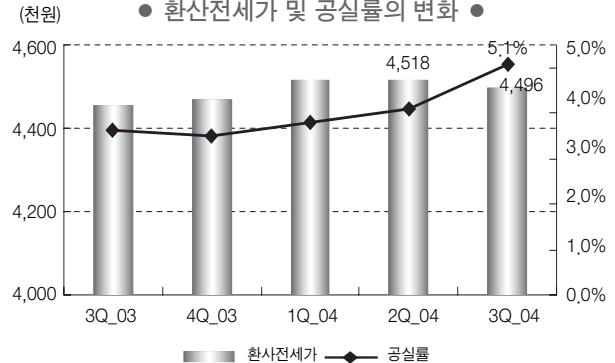
ⅢⅢⅢ 경제 침체는 기타권역과, C등급 오피스에 영향을 크게 미침

- 지역적 입지 조건이 상대적으로 열악한 기타권역과 수요자의 경제적 기반이 열악한 C등급 빌딩들이 경기침체의 영향을 크게 받아 공실의 증가가 두드러짐

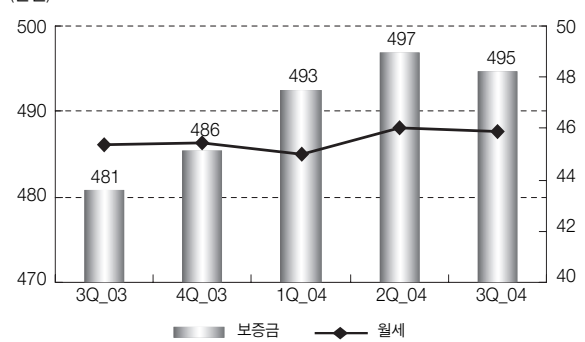
ⅢⅢⅢ 전환율은 하락세를 보임

- 시장 금리의 하락기조로 전반적으로 전환율은 하락세를 나타냄
- 개인 소유 빌딩이 많은 KBD 및 기타권역은 미래의 임대 수익보다 현재의 임대 수익에 높은 가치를 부여하여 전환율이 다른 권역에 비해 높게 나타났고, 법인 소유가 많은 CBD, YBD는 전환율이 각각 13.2%와 12.8%로 비교적 낮은 수치를 보임

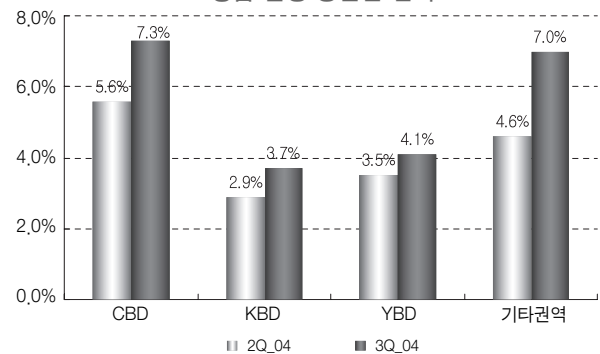
● 환산전세가 및 공실률의 변화 ●



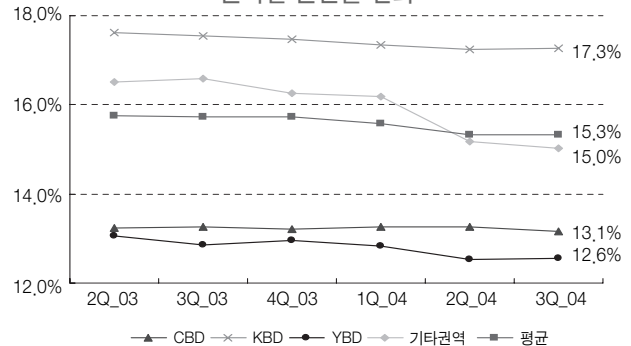
● 보증금 및 월 임대료의 변화 ●



● C 등급 빌딩 공실률 변화 ●



● 권역별 전환율 변화 ●





II. 서울 대형 오피스 시장 조사



2 조사 개요 및 용어 정의

IIII 조사 대상 및 내용

- 서울에 소재하는 연면적 2,000평 이상 또는 10층 이상의 632개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, 기타 현황 등에 관한 사항

IIII 조사 기간

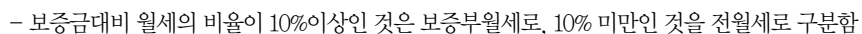
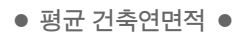
- 2004년 8월 1일 ~ 2004년 8월 31일

IIII 조사 권역

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



권역	세부권역
CBD (도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문 일대
KBD (강남권역)	강남대로, 테헤란로, 논현/청담, 대치/도곡, 서초권 일대
YBD (여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
기타권역	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역, 송파대로(잠실역)일대





Ⅱ. 서울 대형 오피스 시장 조사



3 빌딩 등급 분류

Ⅲ 빌딩 등급

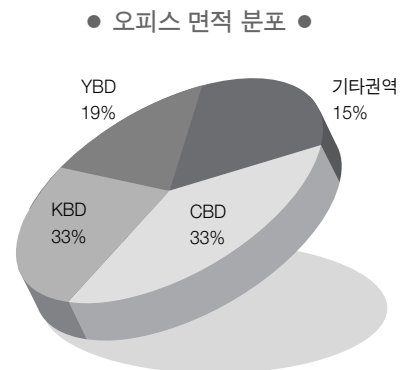
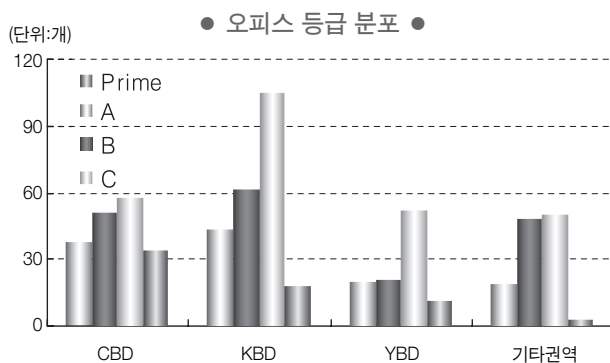
- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준을 반영하여 산정하였으며, 이를 위해 임대가, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4~5개의 등급으로 분류한 것임
- 건축연면적, 월임대료, 지하철까지의 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음

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 내에서만 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

Ⅲ 등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

건축연면적	건축연면적이 클수록 높은 점수를 부여
전세환산가	전세환산가가 높을수록 높은 점수를 부여
지하철까지의 거리	지하철과의 거리가 가까울수록 높은 점수를 부여
접도수	접도 수가 많을수록 높은 점수를 부여
건축 년수	건축년수가 짧을수록 높은 점수를 부여



- 총 조사빌딩 중 Prime등급이 10%, A, B, C등급이 각각 19%, 29%, 41%임
- 조사 면적은 CBD와 KBD가 각각 33%로 가장 높았음



II. 서울 대형 오피스 시장 조사



4 권역별 정보 - CBD [Central Business District]

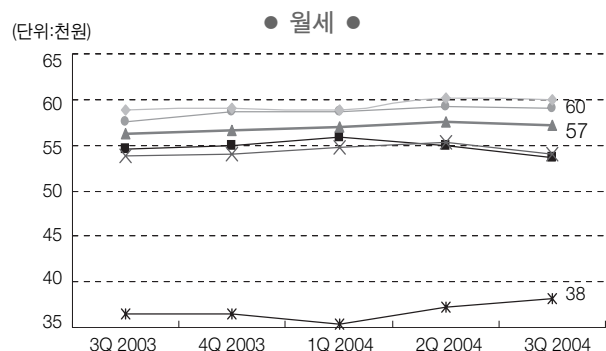
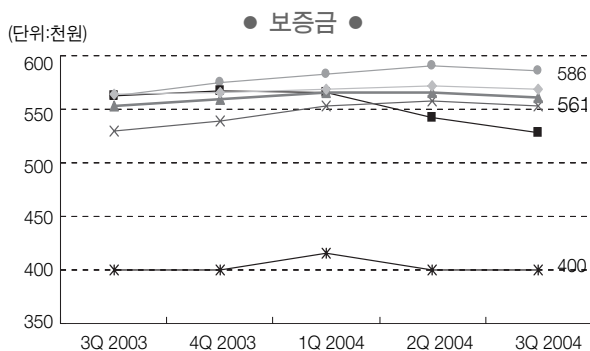
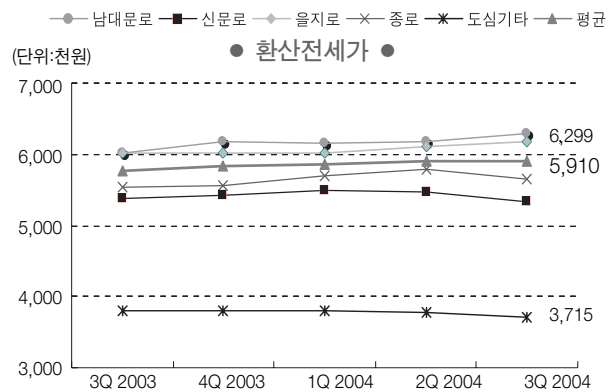
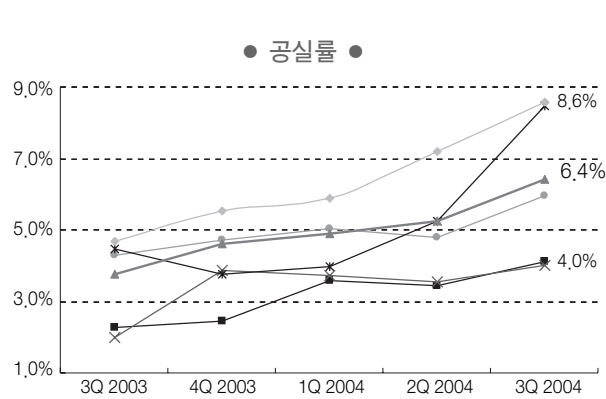
III CBD의 공실률은 2사분기 대비 1.1%p 큰 폭 상승한 6.4%로 나타남

- 상대적으로 기반이 안정된 기업들이 많이 입주해 있는 Prime등급의 공실률은 3.1%로 다른 등급의 빌딩보다 공실률이 낮음
- B, C등급 빌딩의 공실률은 2사분기 비해 1.8%p, 1.7%p 상승한 7.7%, 7.3%로 상대적으로 서비스 수준이 낮은 빌딩들의 공실률 증가가 두드러짐
- 하부시장에서는 쌍림동, 홍인동 지역 빌딩들의 공실률이 2사분기 보다 3.3%p 상승한 8.5%를 기록하여, 조사지역 중 최대로 상승함

III 시장평균 공실률을 상회하는 CBD권역은 다른 권역과는 달리 월세와 보증금이 동시에 하락하여, 공실의 증가가 보증금과 월세에 영향을 미친 것으로 분석됨

(△:전기대비상승, ▽:전기대비하락) (단위: 천 원, %, 평)

구분	공실률	환산전세가	보증부월세		관리비	전환율	주차비	무료주차1대당 임대면적
			보증금	월세				
평균	6.4% (1.1%p△)	5,910 (0.1%p△)	561 (0.9%p▽)	57 (1.7%p▽)	25 (-)	13.2% (-)	164 (-)	76 (-)
Prime	3.1%	8,574	756	79	30	12.5%	192	76
A	6.6%	5,982	571	58	26	13.2%	159	88
B	7.7%	5,263	520	52	23	13.3%	153	71
C	7.3%	4,702	458	47	23	13.5%	159	63





Ⅱ. 서울 대형 오피스 시장 조사



4 권역별 정보 - KBD [Kangnam Business District]

Ⅲ 2사분기까지 안정적 시장이었던 KBD의 공실도 상승함

- KBD의 공실률은 2사분기 보다 0.8%p증가한 3.7%를 나타냈으나, 조사권역 중 공실률이 가장 낮음

논현/청담 지역의 빌딩들은 공실률이 크게 증가한 6.0%를 기록했으며, 서초권은 유승빌딩과 대림빌딩이 공실 해소와 더불어 보증금과 월세가 소폭 상승함

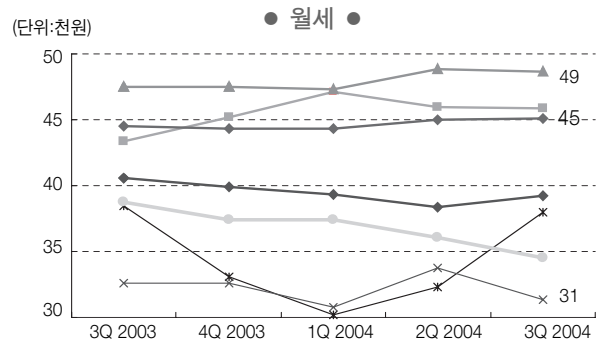
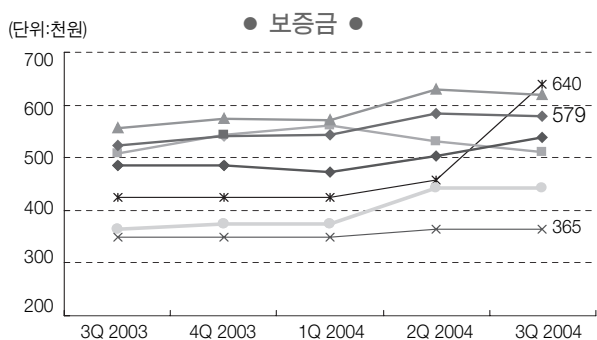
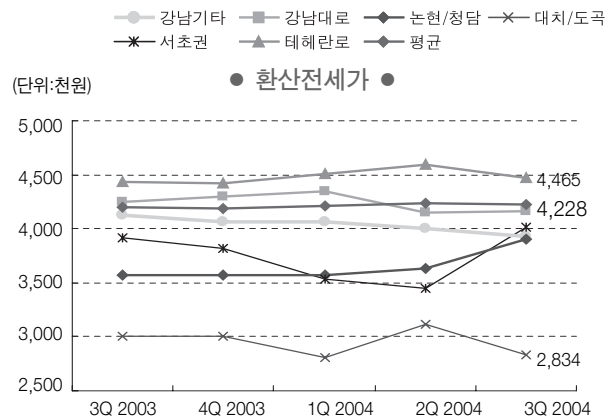
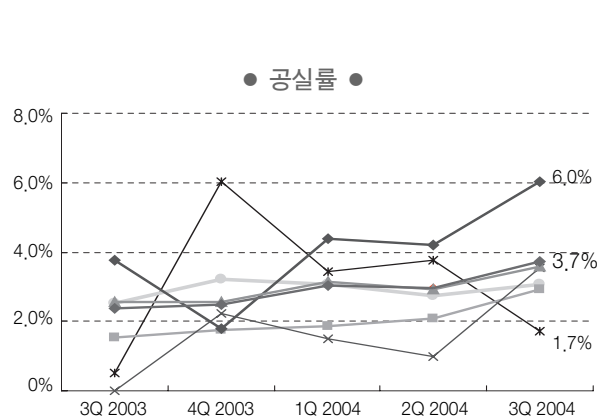
Ⅲ C등급 빌딩의 보증금은 1.5% 감소하여, 다른 등급의 빌딩에 비해 하락세가 두드러짐

Ⅲ 방배동, 대치동, 반포동 등 강남기타 지역의 월세는 지속적인 하락세를 보임

Ⅲ KBD의 Prime등급 빌딩은 공실률이 2%로 전체 조사 권역 중 가장 낮아 여전히 안정적 시장으로 평가됨

(△:전기대비상승, ▽:전기대비하락) (단위: 천 원, %, 평)

구분	공실률	환산전세가	보증부월세		관리비	전환율	주차비	무료주차 1대당 임대면적
			보증금	월세				
평균	3.7% (0.8%p△)	4,228 (0.2%▽)	579 (1.0%▽)	45 (-)	23 (-)	17.3% (-)	116 (0.9%△)	52 (1.9%▽)
Prime	2.0%	6,169	651	61	25	14.8%	135	51
A	4.8%	4,790	576	49	25	16.9%	120	51
B	3.4%	4,288	609	47	23	17.5%	120	54
C	3.7%	3,662	539	40	21	17.8%	108	52





II. 서울 대형 오피스 시장 조사



4 권역별 정보 - YBD [Yeouido Business District]

YBD는 공실률 상승 폭이 다른 권역보다 적음

- YBD의 공실률은 2사분기 보다 0.6%p 상승한 4.2%를 나타냄
- 대규모 공실이 있는 Prime등급 빌딩들과, 2사분기에 매각된 브릿지 증권빌딩이 공실을 해소하지 못함
- 마포권은 공실의 증가 추세 속에 공실률이 4.9%를 기록, 2사분기 대비 1.3%p 상승함
- 타 권역과는 달리 YBD는 등급별 공실률의 차이가 적어, 전반적으로 공실률이 높게 나타남

보증금은 하락, 월세는 약보합을 나타냄

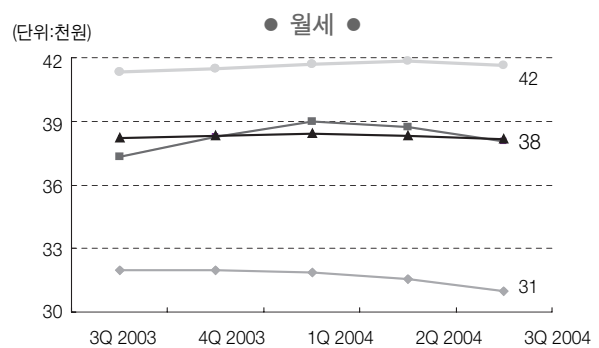
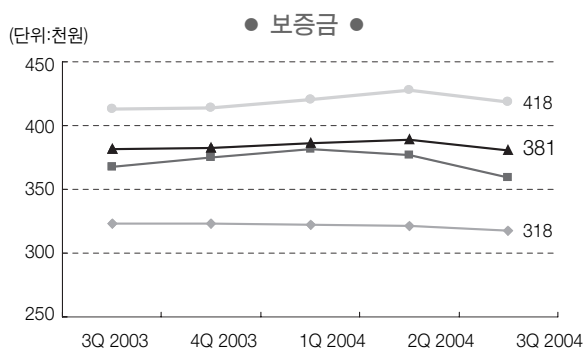
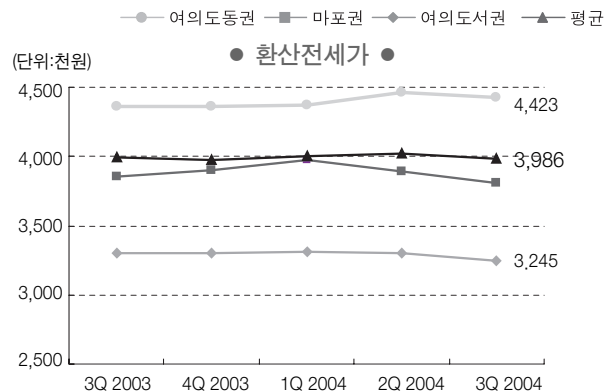
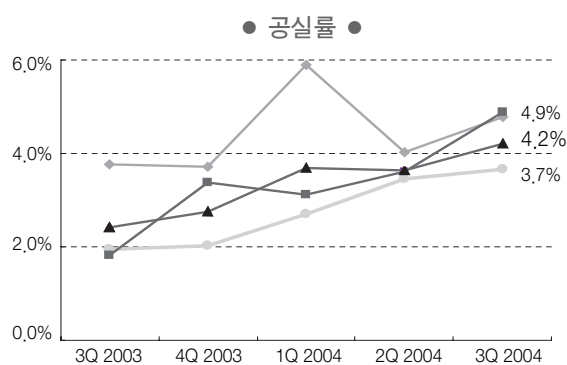
- B,C등급의 빌딩은 공실 증가가 두드러졌으며, 보증금이 각각 6.2%, 3.5% 하락함

무료주차는 51평당 1대로 지난 분기보다 5.6% 하락함

- 임대자들은 공실 해소를 위해 보증금 인하와 더불어 주차 서비스까지 개선한 것으로 조사됨

(△:전기대비상승, ▽:전기대비하락) (단위: 천 원, %, 평)

구분	공실률	환산전세가	보증부월세		관리비	전환율	주차비	무료주차 1대당 임대면적
			보증금	월세				
평균	4.2% (0.6%p△)	3,986 (1.0%▽)	381 (2.1%▽)	38 (-)	20 (-)	12.8% (-)	106 (-)	51 (5.6%▽)
Prime	4.9%	5,625	508	51	24	12.0%	147	53
A	4.1%	4,401	440	43	21	13.3%	117	64
B	4.2%	4,114	381	40	20	12.9%	110	41
C	4.1%	3,393	329	33	17	12.7%	86	48





Ⅱ. 서울 대형 오피스 시장 조사



4 권역별 정보 - 기타권역

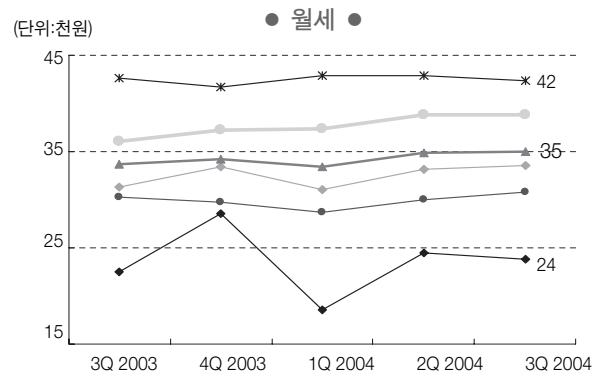
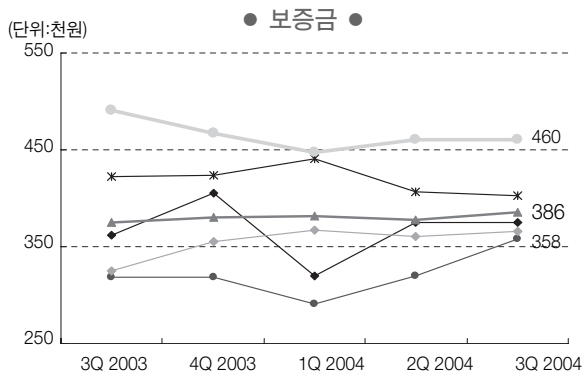
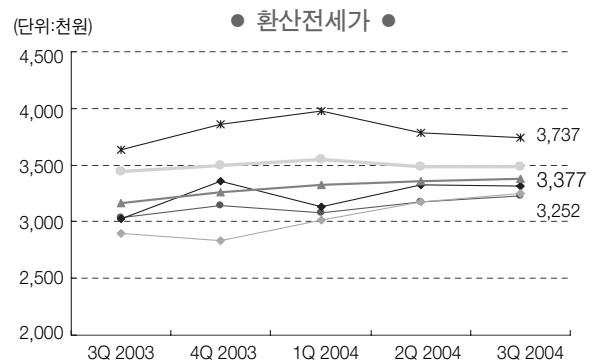
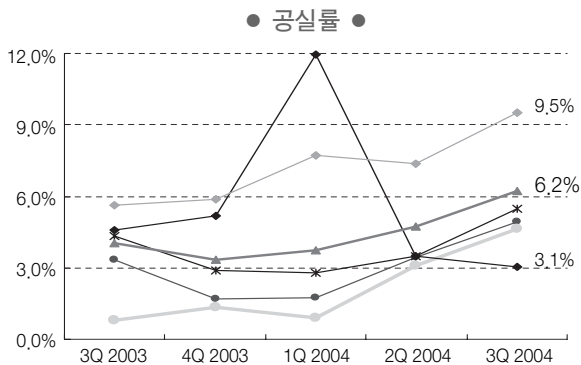
Ⅲ 다른 권역에 비해 공실이 가장 크게 증가함

- 기타권역의 공실률은 2사분기보다 1.5%p 증가한 6.2%로 다른 권역에 비해 공실률 상승이 두드러짐.
다른 권역들의 공실률 증가폭이 0.6%p~1.1%p임을 감안할 때 경기에 민감한 시장임이 증명됨
- 특히, Prime 등급 공실률이 3.1%p 큰 폭 상승한 것은, 월드타워와 벽산 125빌딩의 공실이 크게 증가했기 때문임
- 동원증권빌딩의 대량 공실이 해소되지 않았고, 월드타워의 공실이 새로 발생했기 때문에 송파 잠실 지역의 공실이 9.5%로 권역 내 가장 높은 지역으로 조사됨

Ⅲ 공실이 큰 폭으로 증가한 Prime, C등급 빌딩의 보증금은 각각 2.7%, 3.4% 하락한 558천원과 328천원으로 조사됨

(△:전기대비상승, ▽:전기대비하락) (단위: 천 원, %, 평)

구분	공실률	환산전세가	보증부월세		관리비	전환율	주차비	무료주차 1대당 임대면적
			보증금	월세				
평균	6.2% (1.5%p△)	3,377 (0.7%△)	386 (2.1%△)	35 (-)	19 (-)	15.4% (0.1%p▽)	93 (2.2%△)	46 (-)
Prime	4.3%	4,550	543	47	23	15.2%	123	48
A	5.5%	3,815	420	41	21	15.4%	109	45
B	6.1%	3,324	381	32	18	15.2%	84	45
C	7.0%	3,094	339	32	18	15.7%	88	46





II. 서울 대형 오피스 시장 조사



5 종합 분석 및 단기 전망

표 권역별 종합 정보

(△:전기대비상승, ▽:전기대비하락) (단위: 천 원)

구분	평균	CBD	KBD	YBD	기타권역
공실률	5.1% (1.0%p△)	6.4% (1.1%p△)	3.7% (0.8%p△)	4.2% (0.6%p△)	6.2% (1.5%p△)
환산전세가	4,496 (0.5%▽)	5,910 (0.1%△)	4,228 (0.2%▽)	3,986 (1.0%▽)	3,377 (0.7%△)
보증금	495 (0.4%▽)	561 (0.9%▽)	579 (1.0%▽)	381 (2.1%▽)	386 (2.1%△)
임대료	46 (-)	57 (1.7%▽)	45 (-)	38 (-)	35 (-)
관리비	22 (-)	25 (-)	23 (-)	20 (-)	19 (-)
전환율	15.0% (-)	13.2% (-)	17.3% (-)	12.8% (-)	15.4% (0.1%p▽)

- 3사분기 대형 오피스 시장은 공실률이 5.1%로 큰 폭 상승했고, 공실의 증가로 보증금이 하락하기 시작한 시장으로 요약됨. 특히 기타권역의 공실률 상승 폭이 1.5%p로 두드러짐
- 시장 평균 임대료는 CBD만이 소폭 하락했을 뿐 다른 권역은 보합을 유지했고, 관리비와 전환율은 보합을 나타냄
- 등급별로는 C등급 빌딩의 공실률 상승 폭이 상대적으로 높았고, 지난 분기에 하락 폭이 컸던 A등급 빌딩의 임대료만 소폭 상승했을 뿐 Prime, B, C 등급 빌딩 모두 약 보합세의 임대료를 나타냈음

표 등급별 종합 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	Prime	A	B	C
공실률	3.3% (0.9%p△)	5.4% (0.7%p△)	5.4% (0.6%p△)	5.2% (1.2%p△)
환산전세가	7,205 (3.4%△)	4,927 (0.2%△)	4,263 (0.1%▽)	3,720 (0.3%▽)
보증금	678 (0.3%▽)	514 (1.8%△)	489 (1.4%▽)	421 (-)
임대료	67 (1.5%▽)	50 (2.0%△)	44 (-)	39 (-)
관리비	27 (3.6%▽)	24 (-)	21 (-)	20 (-)
전환율	13.1% (0.6%p▽)	14.8% (-)	15.1% (0.1%p▽)	15.4% (-)

단기 오피스 시장 전망

- 2004년 3사분기 오피스 시장은 공실률의 상승과 더불어 임대료가 소폭 하락함.
- 내수 경기 침체 속에 기업경기실사지수 BSI가 79로 경기회복이 지연 될 수 있어, 부동산 시장의 침체로 오피스 시장은 당분간 약보합세를 유지 할 것으로 판단됨

구분	환산전세가(3Q_04)	단기전망	공실률(3Q_04)	단기전망
서울	4,496	↘	5.1	↘
CBD	5,910	↘	6.4	→
KBD	4,228	→	3.7	→
YBD	3,986	→	4.2	→
기타권역	3,377	↘	6.2	↘



Ⅱ. 서울 대형 오피스 시장 조사



6 수급 및 매매 동향

Ⅲ 신급 공급 (2004년 하반기)

권역	빌딩명	소재지	연면적 (평)	준공일
CBD	SK을지로빌딩	중구 을지로2가	27,000	2004년 10월
KBD	두산랜드마크타워	강남구 역삼동	14,477	2004년 8월
	금강타워	강남구 대치동	7,506	2004년 8월
	현대산업개발사옥	강남구 삼성동	7,900	2004년 11월
	진로발효신사동사옥	강남구 신사동	5,795	2004년 12월

- 2004년 하반기에 신규 공급되는 오피스의 전체 연면적은 62,678평이며 전체의 57%가 KBD에, 나머지 43%는 CBD에 공급됨
- 두산랜드마크타워와 금강타워는 분양상품으로 판매된 빌딩임

Ⅲ 주요 임대차 현황

권역	빌딩명	임차자	소재지	임차면적(평)
CBD	YTN타워	LG카드	중구 남대문로	3,043
KBD	랜드마크타워	현대하이스코	강남구 역삼동	1,201
	스타타워	브리티쉬아메리칸토바코코리아	강남구 역삼동	1,117
	나라종합금융	KT네트웍스	서초구 서초동	963
	고려화학빌딩	리바트	서초구 서초동	780
	LG강남타워	GS그룹	강남구 역삼동	670
	대공빌딩	창원특수강	강남구 역삼동	590
	서울빌딩	인젠	서초구 서초동	472
	세종프라자	세종나모 인터랙티브	서초구 서초동	380
	글라스타워	AMD코리아	강남구 대치동	380
	송암빌딩	신한은행	강남구 논현동	371
	메트로빌딩	넥스트리밍	서초구 서초동	354
	큰길타워	한양특허법인	강남구 역삼동	342
기타권역	전문건설공제조합	글로벌신용정보	동작구 신대방동	1,736

- CBD의 YTN타워는 올 2월에 준공한 연면적 12,803평, 지하6층~지상20층 규모의 빌딩으로 LG카드가 4, 6~11층 7개 층에 입주함에 따라 3,043평의 공실을 해소함



II. 서울 대형 오피스 시장 조사



6 수급 및 매매 동향

Ⅲ 주요 매매 동향

권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자	매수금액(억원)	거래시기
KBD	데이콤 강남사옥	강남구 역삼동	10,424	데이콤	코람코	1,007	9월
	갑을빌딩	종로구 서린동	4,276	모건스탠리	한국컴퓨터지주	425	8월
	메트로빌딩	서초구 서초동	3,998	골드만삭스	GE리얼에스테이트	393	8월
	씨앤에스 벤처빌딩	강남구 논현동	3,230	씨앤에스 테크놀로지	랜드마크하우징	250	7월
YBD	서울증권빌딩	영등포구 여의도동	12,233	서울증권	데카임 모빌리언투자	948	9월
3분기 연면적 합계			34,161	3분기 매수금액 합계		3,023	
CBD	헤럴드 미디어빌딩	중구 회현동	4,826	헤럴드미디어	트럼프코리아, 폴룩스	290	진행중
KBD	국민카드빌딩	강남구 역삼동	7,428	국민카드	GE리얼에스테이트	미정	진행중

- 2004년 3사분기에 매각된 빌딩은 총 5건 3,023억 원임
- 이는, 2사분기 총 10건 5,901억 원에 비해서 68.4% 감소(거래금액 기준), 1사분기 총 5건 3,569억 원에 비해서는 18.1%가 감소(거래금액 기준)한 금액임
- K1 CR리츠가 소유하고 있던 디오센터빌딩(KBD, 10,173평)과 신송빌딩(YBD, 6,454평)은 각각 691억과 439억에 한화투자신탁 운용과 매도 협의 중이었으나, 매매가 결렬 되었음
- 외국계 자본이 주도했던 2사분기 빌딩 매매시장에 비해 3사분기에는 국내 자본과 외국 자본이 각각 55%, 45%로 나타나서, 국내와 외국 자본의 비율이 거의 비슷하게 거래됨
- 데이콤 강남사옥은 지난 5월 페트라 건설과 1,016억 원에 매각계약을 체결하였으나 중도금 납입의 문제로 계약이 무산되어 매각 우선 협상 대상자를 코람코로 교체함. 코람코는 데이콤 역삼동 빌딩을 통해 리츠를 추진할 것으로 알려짐
- 금융회사들의 사옥 매각이 2003년 하반기에 한화증권과 하나증권, 올 상반기에 삼성생명, 하나은행, 세종증권, 우리금융, 브릿지증권 등에 이어 3사분기에는 서울증권으로 이어짐. 대한투자신탁증권과 한국투자신탁증권의 여의도 사옥도 매물로 나와있는 상태임



Ⅱ. 서울 대형 오피스 시장 조사



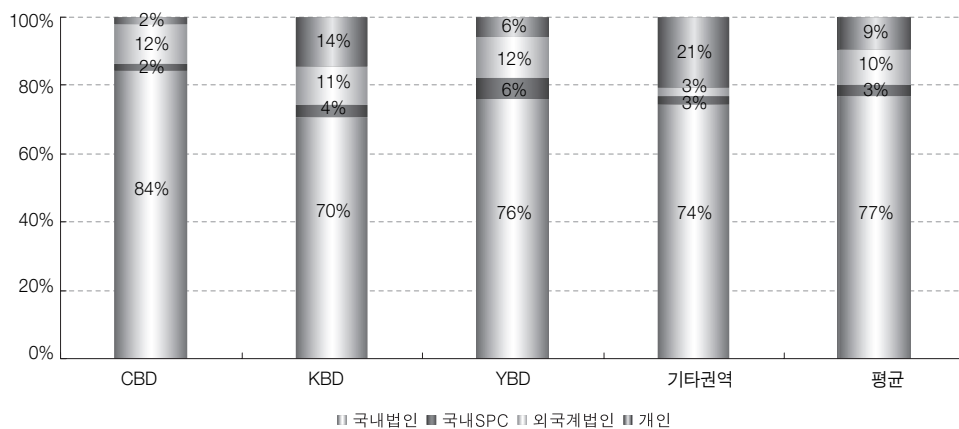
1 소유주 정보

Ⅲ 분석의 전제

- 조사 빌딩 632 sample중에서 단독 및 2인이 소유하고 있는 빌딩 498개를 대상으로 분석함

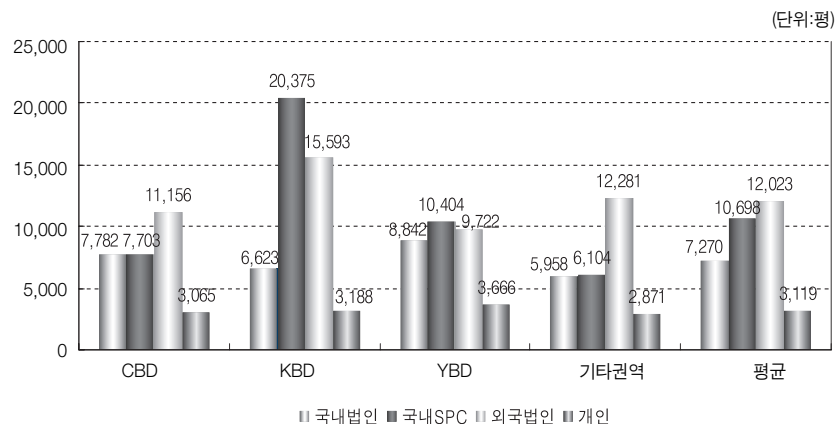
Ⅲ 지역별 소유주

- 조사 빌딩 중 국내법인이 77%를 보유하고 있어서, 가장 높은 소유비율을 나타냈으며, 그 다음으로 외국법인(10%), 개인(9%), 국내 SPC(3%)로 나타남
- 작년 2사분기 기준으로 본사에서 조사한 소유주 중 외국법인의 소유비율이 7.5%였으나, 올 초에 대량의 거래로 인하여 외국법인의 소유 비율이 10%로 상승함
- 각 권역별로 외국인 소유비율은 비슷했으나, 기타권역은 3%정도를 보유하고 있어서, 입지가 우수한 곳에 선별적으로 투자하는 성향을 보임
- KBD와 기타권역의 개인소유 비율이 타 권역에 비해 높게 나타났고, CBD는 국내법인의 소유비율이 가장 높게 조사됨



Ⅲ 소유주별 빌딩 면적

- 평균적으로 볼 때, 외국법인 소유빌딩의 면적이 12,000여 평으로 가장 크고, 국내 SPC가 10,000평 대로 그 다음으로 큰 면적을 보유하고 있음. 전반적으로 개인 투자자는 3,000평 정도의 빌딩을 소유하고 있음
- 조사빌딩 중 가장 큰 면적을 보유하고 있는 곳은 KBD의 국내 SPC가 소유한 빌딩이며, 국내 법인은 7,000~8,000평대의 빌딩 소유가 두드러짐





Ⅲ. 부동산 간접투자 REITs시장 동향



1 REITs 시장 현황

1) REITs 회사 개요

부동산투자회사법(2001.7.1.) 시행 이후 2004.8.31. 현재까지 부동산투자회사(일반-REITs)로 설립 인가 받은 건수는 아직 없고, 기업 구조조정부동산투자회사(CR-REITs)만 총 9개 회사가 인가 받아 운영되고 있으며, 그 중 7개가 한국증권거래소에 상장되어 주식시장에서 거래되고 있음

< 현재 운영중인 CR-REITs 회사 개요 >

(단위 : 억원)

2004년 6월 30일 기준

	회사명	설립일 [인가일]	자본모집 [상장여부]	총자산 ¹⁾	자본금	주요 주주	존속기간 [배당주기]	자산 관리회사
1	교보메리츠 퍼스트	'01.12.21 ['02.1.9]	일반공모 [상장]	915	840	교보생명 50.95% 신한생명 11.90%	5년 [6개월]	코리츠
2	코크랩 1호	'02.5.4 ['02.5.23]	일반공모 [상장]	2,318	1,330	한화석유화학 22.56% 산업은행, 한빛은행 각 13.91% 동양화재, LG화재 각 7.52% 조흥은행, 금호생명, 하나은행, 현대해상 등	5년 [6개월]	코람코
3	케이원	'02.9.26 ['02.10.7]	사모 [비상장]	1,850	1,475	GE Capital 95.28% 한국토지신탁 2.69% 신영 1.36%, 우리은행 0.68%	5년 [6개월]	한국 토지신탁
4	코크랩 2호	'02.10.17 ['02.10.30]	일반공모 [상장]	912	560	우리은행, 한국산업은행 각 12.5% LG화재, 삼성화재 각 11.61% 현대해상 7.9%, 조흥은행 7.14% 수협 5.53%, 하나은행 3.57%	5년 [6개월]	코람코
5	리얼티코리아	'03.4.17 ['03.4.29]	일반공모 [상장]	1,436	660	교보생명 22.73%, 금호생명 11.52%, LG화재 9.09% Transcontinental Realty 9.24% 동양화재, 신한은행 각 7.58%	5년 [6개월]	리얼티 어드바이저스 코리아
6	유레스메리츠	'03.7.29 ['03.8.20]	일반공모 [상장]	1,173	500	대한생명 15% 동양화재, 금호생명 각 10%	5년 [6개월]	코리츠
7	코크랩 3호	'03.8.5 ['03.8.20]	일반공모 [상장]	1,580	680	우리은행 14.7%, 산업은행 10.3% 조흥은행, 금호생명 각 7.4% 대한지방행정공제회 7.4% 삼성생명 5.7%, 삼성화재 4.7%	5년 [6개월]	코람코
8	맥쿼리센트럴	'03.12.12 ['03.12.23]	일반공모 [상장]	1,679	763	맥쿼리은행 17.97% 슈로더아시아부동산펀드 11.11% 삼성생명 9.96% 신한생명, AIAC	5년 [6개월]	맥쿼리 인터내셔널 자산관리
9	코크랩 4호	'04.4.8 ['04.4.8]	사모 [2년 뒤 상장예정]	1,810	760	YTN 40%, 교직원공제회 13.2% 삼성생명 9.9% 서울대공익법인 6.6% 대한/교보/금호생명 각 6.6%	5년 [6개월]	코람코
총계				13,673	7,568			

※ 최근 (2004년 2/4분기) 감사보고서 참조

- 상기 9개 REITs 중 외국계 자본이 투자한 REITs는 '케이원', '리얼티코리아', '맥쿼리 센트럴' 3개이며, 나머지 6개 회사는 대부분 국내 은행과 보험회사가 주요 주주로 구성됨(단, 코크랩1호와 4호는 책임임차인이 대주주로 참여하고 있음)
- 일반 REITs는 세계주택 및 각종 법적규제가 CR-REITs에 비해 많이 불리하여 현재까지 2개 기관만이 설립을 시도했으나, 예비인가 후 공모에 실패하여 설립이 무산된 상태

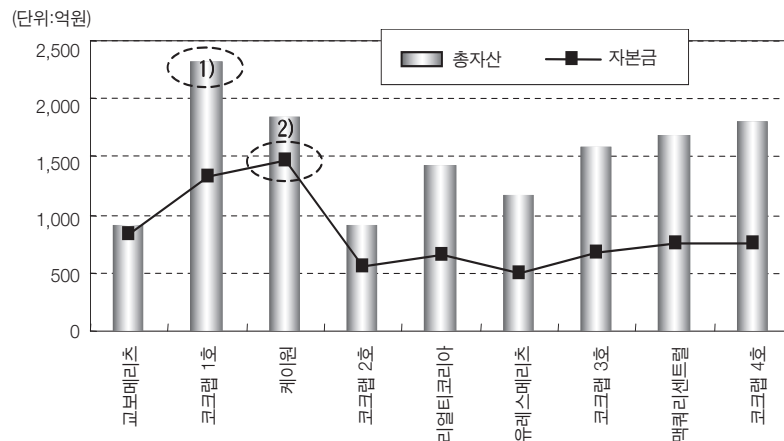


Ⅲ. 부동산 간접투자 REITs시장 동향



Ⅲ-Ⅱ 2) CR-REITs 자산 및 자본금 규모

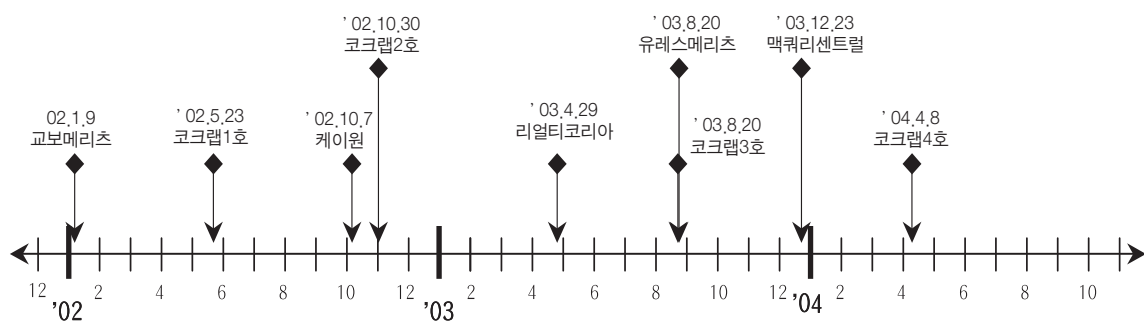
2004년 8월 31일 현재 비상장회사 2개를 포함한 총 9개 CR-REITs로 이루어진 국내 REITs시장의 총 자산규모는 1조 3,673억원, 총 자본금 규모는 7,568억원임



- 1) 자산 규모가 가장 큰 리츠사는 코크랩1호로 약 2,318억 원에 이릅니다. 코크랩1호는 현재 가장 높은 배당수익률과 주가가 형성되어 있음
- 2) 케이원은 자본금 500억 원으로 설립, 3개 빌딩을 취득. 수차례 유상증자를 통해 현재 자본금 1,475억 원으로 서울 도심권에 총 6개 업무용 빌딩을 소유한 자본금 규모면에서 가장 큰 리츠사로 성장. 향후 2000억원 규모로 늘려 서울 도심 업무용빌딩을 계속 인수해 나갈 계획임

Ⅲ-Ⅲ 3) CR-REITs 설립 추세

CR-REITs회사들의 설립은 2002년에 4개, 2003년에 4개, 2004년에는 현재 3/4분기까지 겨우 1개 회사만이 인가받아 운영 중에 있으며 설립 예정중인 REITs사는 현재 시점에서 구체적으로 조사된 바 없음. REITs사의 설립 추세가 확연히 둔화되고 있음



※REITs설립이 둔화되는 이유

- 최근 부동산가격 상승으로 회사 설립의 기본 전제가 되는 수익성 있는 투자적격 부동산을 확보하기가 더욱 어려워짐
- 자산운용대상에 부동산 등 실물자산을 포함시키는 간접투자자산운용업법 시행('04. 4월)에 따라 REITs에 비해 설립, 운영이 자유로운 부동산간접투자기구(신탁형 부동산펀드) 등장, REITs가 간투법 부동산펀드와의 경쟁관계에서 우위를 갖지 못한 결과



Ⅲ. 부동산 간접투자 REITs시장 동향



2 REITs 회사 자산 운용 현황

CR-REITs회사들은 안정적인 임대구조와 향후 자산가치 상승 가능성이 높은 수익형부동산에 주로 투자하고 있으며 특히, 서울시내 대형 업무용 빌딩을 선호하고 있음

(단위 : 백만원)

〈 현재 운용중인 CR-REITs 자산 운용현황 〉

2004년 6월 30일 기준

	회사명	소유 부동산명	부동산 유형	등급	취득가액	장부가치	연간 총임대료	자산관리 및 처분 전략 1)
1	교보메리츠 ²⁾	대한항공, 등촌동 연수원	업무용		31,440	30,890	3,209	100% 책임임대계약 시장에서 매각 못할 경우, 763억원에 Put Back
		부산 사직동 삼익아파트	주거용		6,699	6,581	684	
		부산 덕천동 사원아파트	주거용		3,935	3,866	40	
		김해 내동 사원아파트	주거용		40,425	39,717	4,126	
		합계			82,500	81,056	8,421	
2	코크랩 1호	한화빌딩	업무용		183,775	180,362	18,724	· 70% 책임임대 & Put Back · 100% 2년간 책임임대 & 시장매각 · 1년간 책임임대(1층 제외) & Put Back
		대한빌딩	업무용		24,338	23,847	1,566	
		대아빌딩	업무용		23,123	22,715	2,157	
		합계			231,236	226,924	22,447	
3	케이원	디오센터빌딩	업무용		27,036	26,393	3,162	책임임대계약 없음 (적극적인 자산관리) & 시장매각
		신송센터빌딩	업무용		23,334	22,742	2,713	
		동진타워빌딩	업무용		13,979	13,758	926	
		케이원리트(리젠트)빌딩	업무용		44,184	43,940	3,992	
		대흥빌딩	업무용		9,787	9,724	950	
		시그마타워	업무용		50,116	49,684	3,078	
		합계			168,436	166,241	14,821	
4	코크랩 2호	신원 명동빌딩	업무용		81,344	82,493	5,563	· 삼성물산 45% 책임임 대 & 시장매각 · 하나로빌딩 '04. 3월 314억원에 매각
		두산 하나로빌딩(매각)	업무용		27,338	26,787		
		합계			81,344	82,493	5,563	
5	리얼티코리아	수서 로즈데일빌딩	업무용		79,097	78,473	10,161	세이백화점100% 책임임대 & Put Back 나머지 적극 적 자산관리 & 시장매각
		분당 터보테크빌딩	업무용		14,701	14,598	1,494	
		대전 세이백화점	상업용		46,392	45,885	4,199	
		합계			140,190	138,956	15,855	
6	유레스메리츠	세이브존 성남점	상업용		48,181	47,760	5,251	100% 책임임대
		세이브존 노원점	상업용		14,302	14,040	1,630	
		세이브존 대전점	상업용		30,169	29,616	3,273	
		한신스포츠헤터	상업용		5,035	4,982	610	
		장유아쿠아웨이브	상업용		16,591	16,397	1,449	
		합계			114,278	112,795	12,215	
7	코크랩 3호	한화증권빌딩	업무용		139,641	139,450	10,831	한화증권빌딩 29% 책임임 대. 아이빌힐타운은 1, 2층 을 LG화학이 관리비없이 책임임대 시장매각
		아이빌힐타운	업무용		13,142	13,379	1,358	
		합계			152,783	152,869	12,189	
8	맥쿼리센트럴 오피스	충무로 극동빌딩	업무용		160,039	160,595	12,579	일부 책임임대 & 시장매각
		합계			160,039	160,595	12,579	
9	코크랩 4호	한솔 엠닷컴	업무용		61,200			책임임대
		남대문대우빌딩	업무용		107,000			
		합계			168,200			

1) 대부분 REITs사의 보유 부동산은 원매도자의 매각선택권(Put Back Option)에 의해 최저처분가격을 확보하고 있지만 청산시점에 시장 매각을 통해 상당한 매각차익을 기대할 수 있을 것으로 보여짐

2) 그러나 교보메리츠의 경우 1000건이 넘는 아파트를 일괄매각 한다는 것은 쉽지 않아, 행사가격 796억원에 재매각할 가능성이 커 청산 가치가 크지 않을 것으로 보임



Ⅲ. 부동산 간접투자 REITs시장 동향



3 배당 실적

- 투자상품으로 REITs는 주가 상승으로 인한 주가차익 보다는 안정적인 배당수익을 추구함. 국내 REITs사는 대부분 소폭이긴 하나 액면가 이상의 주가를 지속적으로 형성하면서 동시에 평균 약 8%의 안정적인 배당을 지급하고 있음. 이는 1년 만기 일반 정기예금(약 3%대)의 두 배 이상 높은 수익률임

이러한 기본 배당수익(임대 및 관리수입) 이외에 청산 시 자산가치 상승을 통한 매각차익도 추가적으로 기대할 수 있는데 특히, 업무용 빌딩가격 급등 이전인 2002년부터 2003년 사이에 설립된 REITs회사들에게서 이러한 추가수익이 기대됨

연환산 배당률 기준

< 배당률 계획 대비 실적 >

2004년 8월 31일 기준

	회사명 [설립일]		1기	2기	3기	4기	5기	6기	7기	8기	9기	10기 ³⁾	평균
1	교보메리츠	예상	8.0	7.4	8.0	7.6	8.2	7.8	8.2	7.8	8.4	8.4	8.04
		실제	9.62	7.52	5.28 ¹⁾	7.88	8.38	-	-	-	-	-	7.74
2	코크랩 1호	예상	8.38	9.21	9.03	9.59	9.23	9.60	9.58	10.01	9.78	11.28	9.57
		실제	10.03	8.79 ¹⁾	10.34	11.18	-	-	-	-	-	-	10.09
3	케이원	예상	6.73	8.56	8.75	8.84	9.17	9.20	9.73	9.79	10.11	17.17	9.81
		실제	6.2	8.28	3.36 ¹⁾	7.76	-	-	-	-	-	-	6.4
4	코크랩 2호	예상	8.77	4.89	10.20	8.99	10.76	9.56	11.53	10.09	12.23	27.86	11.49
		실제	4.29	- ²⁾	14.8	-	-	-	-	-	-	-	6.36
5	리얼티코리아	예상	6.75	8.5	8.5	8.5	8.5	9.21	9.12	10	9.88	37.78	11.67
		실제	7.8	8.5	-	-	-	-	-	-	-	-	8.15
6	유레스메리츠	예상	8.24	8.51	9.85	8.72	10.34	9.16	11.56	10.32	12.04	27.76	11.0
		실제	9.2										9.2
7	코크랩 3호	예상	6.52	7.49	7.39	7.31	7.19	7.72	7.79	8.48	8.35	37.93	10.62
		실제	7.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.58
8	맥쿼리센트럴 오피스	예상	6.75	7.15	8.36	7.62	9.07	8.30	10.42	9.62	11.52	34.95	11.38
		실제	9.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.18
9	코크랩 4호	목표	5.01	9.49	7.36	7.95	7.69	8.79	8.34	8.72	7.86	36.42	10.69
		실제	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

※ 배당률 = 배당금 총액 / 액면가액 총액

※ 배당률 평균은 단순 평균이며 배당률 연환산은 시간적 가치를 고려하지 않음

- 1) 기업회계기준 변경으로 연도에 걸쳐 정액법으로 인식하던 창업비에 대한 미상각잔액을 '03년 상반기 일시에 인식된 까닭에 '03년 상반기 반기 배당은 다소 축소되었음. 따라서 이후 배당률은 계획보다 다소 높아지는 경향 있음
- 2) 코크랩2호는 '02.10.17 설립 이후, 책임임대 계약자의 임대료 미지급, 공실 증가 등으로 현금흐름에 어려움을 겪어 예외적으로 2기('03년 하반기)에 무배당이었으나, 3기에는 일부 보유 부동산(하나로빌딩) 매각을 통해 재무구조를 개선, 7.4%(연환산 14.8%)의 배당을 지급한 바 있음
- 3) 상법에 따라 매기별 이익배당액의 10%를 이익준비금으로 적립하고 있음. 이익준비금 및 감가상각 적립금(부동산처분이익에 포함) 전액을 청산시점인 10기에 투자자에게 배당함으로써 10기 배당률이 커짐
10기 배당 = 10기 영업이익배당 + 청산시점의 이익준비금 배당 + 부동산처분 이익배당



Ⅲ. 부동산 간접투자 REITs시장 동향

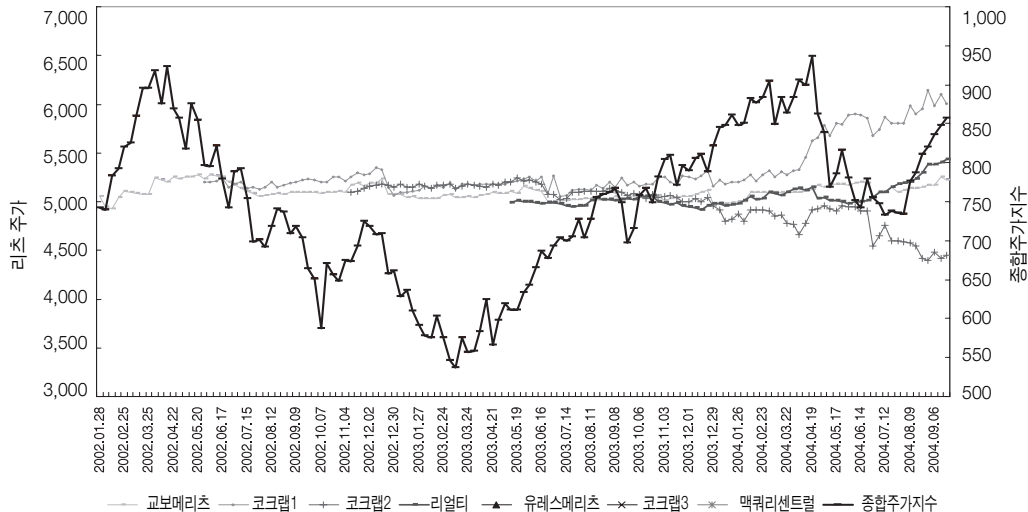


4 주가 추이 분석

Ⅲ 1) 주가의 안정성

현재 주식시장에 상장된 CR-REITs는 총 7개. 코크랩2호를 제외한 모든 REITs가 액면가 이상의 주가를 형성하며 소폭으로 증가하고 있음. 이들의 주가 변동 추이를 보면 종합주가지수에 비하여 안정적인 가격 변동폭을 보이고 있음

〈상장된 7개 CR-REITs 사 주가 변동 추이〉



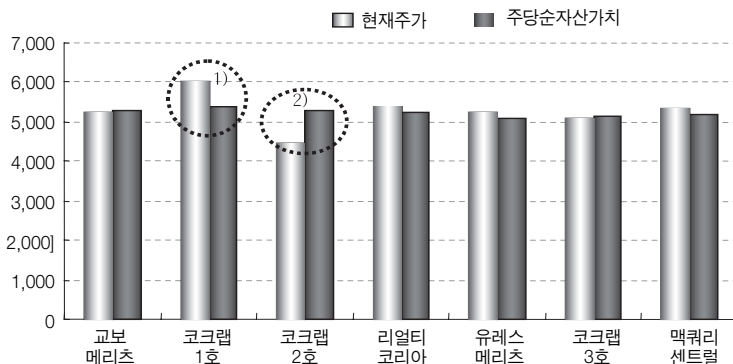
Ⅲ 2) 주당 순자산가치

주당 순자산가치란 기업의 자산에서 부채를 뺀 뒤 주주에게 나눠줄 수 있는 금액으로, 만약 기업이 당장 영업을 중지한다고 할 때 주주에게 돌아가는 몫(청산가치)을 말함. 주가가 주당순자산가치보다 낮다는 것은 현재 주가가 청산가치에도 못 미치는 “절대 저평가”된 상태를 의미함

	교보메리츠	코크랩 1호	코크랩 2호	리얼티코리아	유레스메리츠	코크랩 3호	맥쿼리센트럴
현재주가	5,220	6,010	4,440	5,400	5,220	5,110	5,340
주당순자산가치	5,302	5,384	5,294	5,222	5,093	5,121	5,202

※ 현재 주가 기준일 : 2004년 9월 20일

※ 주당순자산가치는 2004년 6월30일 장부상가치 기준 (주당순자산가치 = 자본 ÷ 발행주식수)



1) 코크랩1호는 보유부동산(한화빌딩)이 청계천 재개발 수혜주로 평가받으면서 향후 매각차익에 대한 기대심리가 반영. 지난 4월부터 주가 급격히 상승, 현재 순자산가치에 비해 높은 가격으로 거래되고 있음

2) 코크랩2호의 현재 주가는 장부상 순자산가치에 비해 많이 저평가되어 있음



Ⅲ. 부동산 간접투자 REITs시장 동향



5 부동산투자회사(REITs)법 개정안

최근 건교부에서는 부동산 금융시장환경의 변화를 고려하여, REITs가 부동산 간접투자상품으로서 경쟁력을 갖출 수 있도록 부동산투자회사법을 개정할 바 있음. 개정안의 주요 골자는 회사 설립 규제를 대폭 완화하고 사업범위를 대폭 확대하여 REITs 활성화를 꾀하는 것이며, 9월 15일자로 국회를 통과, 2005년 4월부터 시행될 예정임

< 부동산투자회사법 개정 법안 분석 >

개정 항목	현행	개정안	기대효과
설립 자본금 인하	• 500억	• 250억	• 투자대상 부동산 선택의 폭 확대 • 부동산투자회사 설립 진입 장벽을 낮춤
1인당 주식소유 한도 확대	• 10%	• 30%	• 우량한 기관투자가 참여 유도
현물출자 허용	• 금지	• 자기자본 50%내 허용	• 부동산투자회사 설립 시 초기 자금부담 감소 • 투자대상 부동산 적기 확보 용이
차입 및 사채발행 허용	• 원칙적으로 금지, 일정경우에만 허용	• 자기자본 2배내 허용	• 수익률 제고
개발사업 규제 완화	• 건교부 인가 후 자기자본 30%내 허용	• 주주총회 특별결의 이후 총자산 30%내 허용 • 임대주택사업과 도시개발사업에 대해선 총자산의 100%까지 허용	• 소득창출 기회 다양
명목회사형 ¹⁾ 일반REITs 도입	• 실체있는 회사로 법인세 정상적으로 납부	• 페이퍼컴퍼니로 법인세 면제	• 법인세 면제혜택 부여로 수익성 개선
기타 제도 도입 ²⁾		• 내부통제 기능 강화 • 준법감시인 제도 도입 • 주식매수청구권 인정	• 투자자 보호 조치 강화

1) 이번 개정안의 가장 주목할 만한 제도상의 변화는 “명목회사형 일반REITs”를 도입한 것임. 현행제도에서 일반 REITs는 실체있는 회사 형으로만 설립 가능. 수익의 90%이상을 투자자에게 강제 배당하는 단순 투자도관체임에도 불구하고 국내에 실체있는 회사에 대한 세제 혜택 근거가 없어 법인세를 정상적으로 납부토록 하였음. 이번에 도입된 “명목회사형 일반 REITs”는 부동산투자회사를 명목회사(Paper Company)로 설립하고 자산 투자 및 운용을 자산관리회사에 위탁 관리토록 허용하여 CR-REITs와 같은 면세혜택을 받을 수 있는 근거를 마련함

2) 전반적으로 REITs 회사의 설립 및 운영요건을 완화하는 대신 리스크로부터 투자자를 보호하기 위해 부동산투자회사법과 회사 내부 통제기준의 준수여부를 점검하고 이를 위반한 경우, 위법사항에 대해서는 회사의 감사에게 보고할 수 있도록 “준법감시제도”를 도입하는 등 투자자보호 조치를 강화하였음



Ⅲ. 부동산 간접투자 REITs시장 동향



6 향후 전망

부동산시장과 자본시장의 결합을 통해 부동산 유동화 및 간접투자 활성화를 목적으로 도입된 REITs 제도는 수익성을 갖춘 부동산 확보의 어려움과 간투법 하의 부동산 펀드에 대한 시장의 관심이 상대적으로 커지면서 기대만큼 활성화되지 못하고 있는 실정임

'04년 4월 간투법 시행으로 신탁형 부동산펀드가 제한적으로 허용되던데 이어 이번 9월 개정안에서는 회사형 부동산펀드까지 허용됨에 따라 향후 부동산간접투자시장에서 REITs의 입지를 더욱 축소시킬 것으로 우려됨

그러나 기본적으로 부동산투자회사법에 따른 REITs는 완성된 건물을 매입해서 얻는 임대수익이 주 수익원이므로 장기운용 투자상품으로 성장할 것으로 기대됨. 반면에, 간투법 하의 부동산펀드는 부동산 개발 프로젝트에 대한 자금 대출을 통한 이자 수익과 개발이익의 공유를 기대하는 단기운용 투자상품으로 자리매김할 것으로 전망됨. 게다가 내년 4월부터 개정 리츠법이 시행되면 리츠 투자상품(특히, 명목회사형 일반REITs)이 크게 늘어나 간투법의 부동산 펀드 사업영역과 더욱 분명하게 차별화 될 가능성이 높아 보임

따라서, 국내 부동산간접투자시장은 REITs와 부동산펀드(간투법)가 상호 경쟁하면서 유기적인 복합시장을 형성해가며 발전할 것으로 보여짐. 다만 우량 투자상품 개발의 한계 및 투자수요의 증가로 투자수익률은 전반적으로 하락할 것으로 전망됨



IV. 소형 오피스 업종 조사



1 조사 개요

Ⅲ 조사 대상

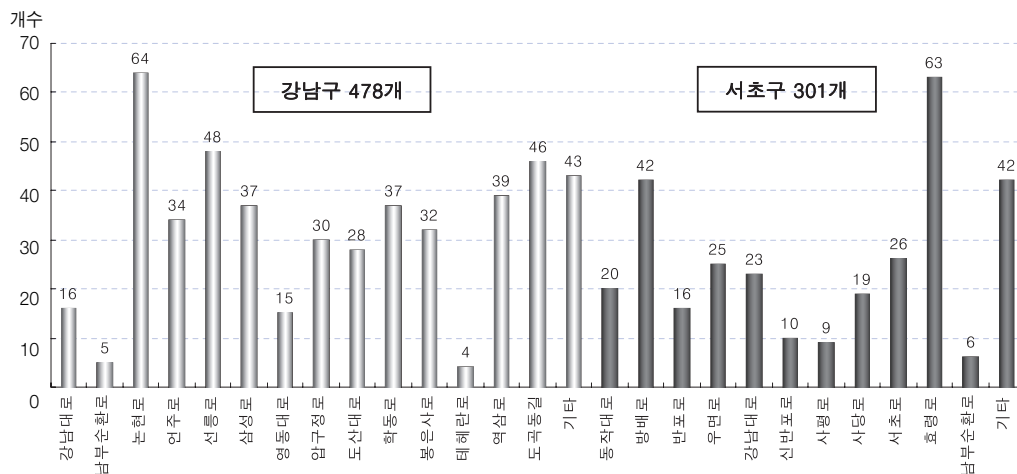
- 서울시 강남·서초구 일대 4차선 이상 가로변에 접해있는 연면적 1,000평 미만, 6층 이하 규모의 소형 빌딩

Ⅲ 조사 기간

- 2004년 8월 2일 ~ 2004년 8월 31일

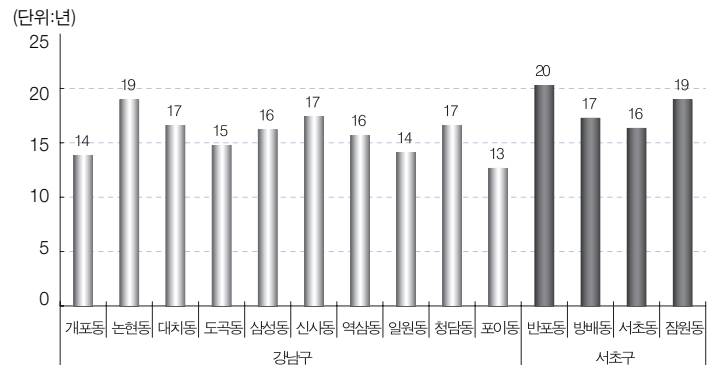
Ⅲ 조사 빌딩 개수

- 779개 (강남구 478개, 서초구 301개)



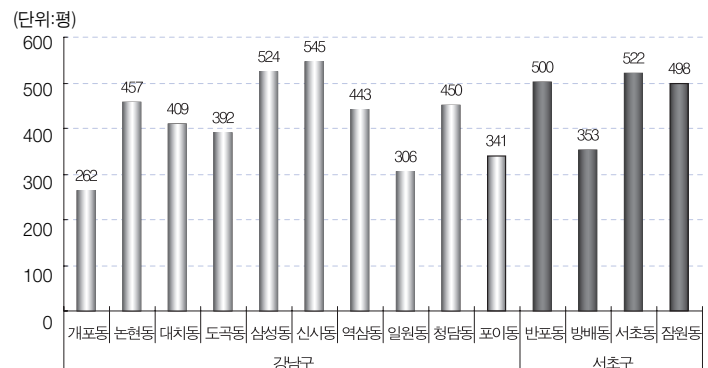
Ⅲ 평균 건축년수

- 조사 빌딩 전체의 평균 건축년수는 17년으로 강남구 16년, 서초구 17년으로 나타났음



Ⅲ 평균 건축연면적

- 조사 빌딩의 빌딩 당 평균 건축연면적은 447평으로 강남구 449평, 서초구 446평으로 나타났음





IV. 소형 오피스 업종 조사



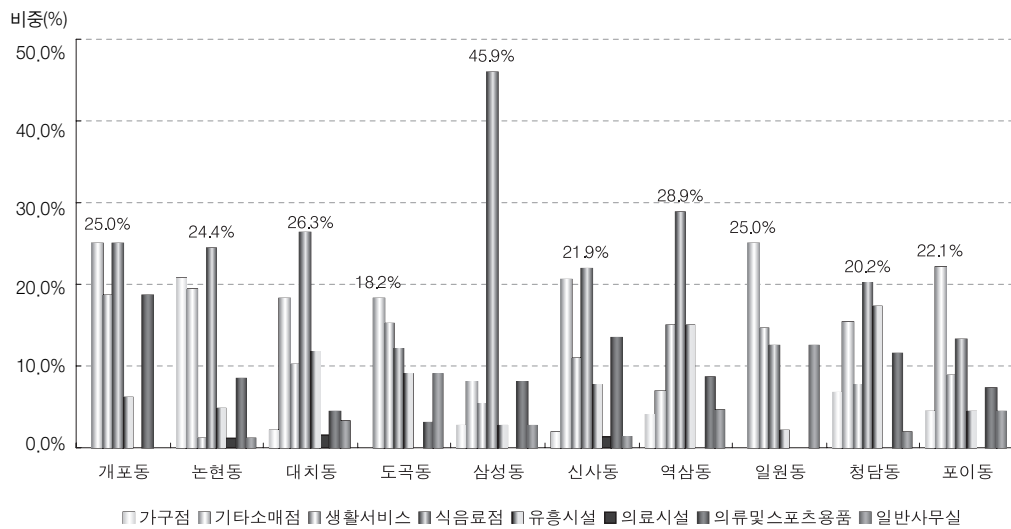
2 강남구 입주사 업종 현황

(1) 동별 현황

① 1층 이하

ⅢⅢⅢ 논현동은 가구점, 청담동은 유흥시설이 밀집해 있는 것으로 나타남

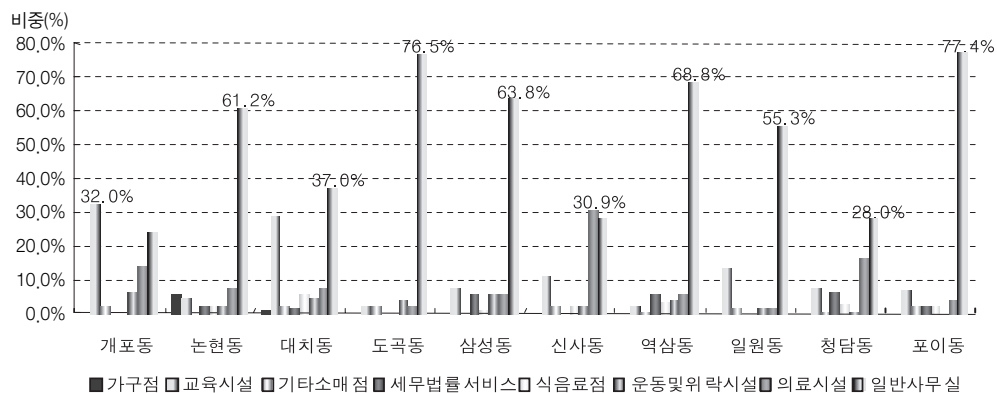
- 논현동 일대에서 가구점이 차지하는 비중은 20.7%로 높은 수치를 보임
- 개포동과 신사동에는 의류 및 스포츠용품 매장이 차지하는 비중이 각각 18.8%와 13.5%로 높게 조사됨
- 청담동은 유흥시설의 비중이 17.3%로 강남구내 최고의 수치임



② 2층 이상

ⅢⅢⅢ 개포동과 대치동에 교육시설 집중되어 있는 것으로 조사됨

- 교육시설은 개포동(32.0%)과 대치동(28.9%)에서 높은 비중을 차지하고 있는 것으로 나타남
- 포이동과 역삼동에서 일반사무실은 각각 77.4%와 68.8%의 높은 비중을 차지함
- 신사동에는 의료시설이 30.9%의 수치로 가장 높은 비중을 차지하고 있는 것으로 조사됨





IV. 소형 오피스 업종 조사

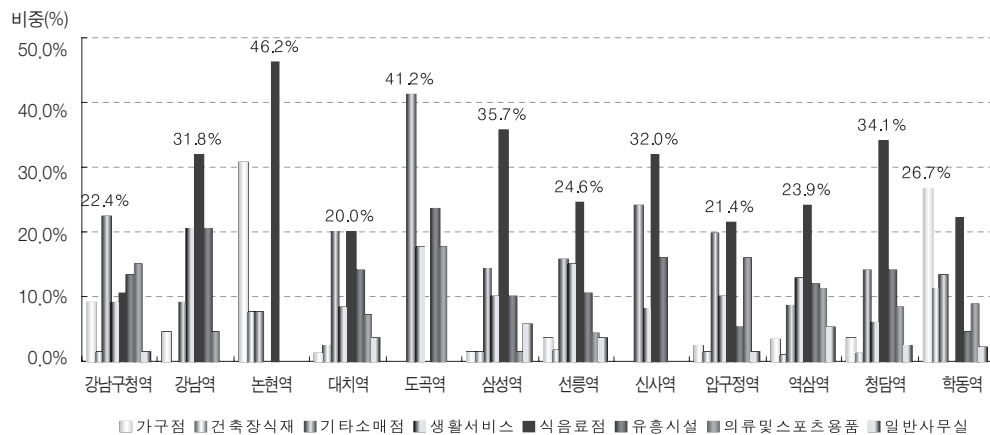


(2) 역세권별 현황

① 1층 이하

Ⅲ 강남역은 유흥시설, 논현역은 가구점의 비중이 높게 나타남

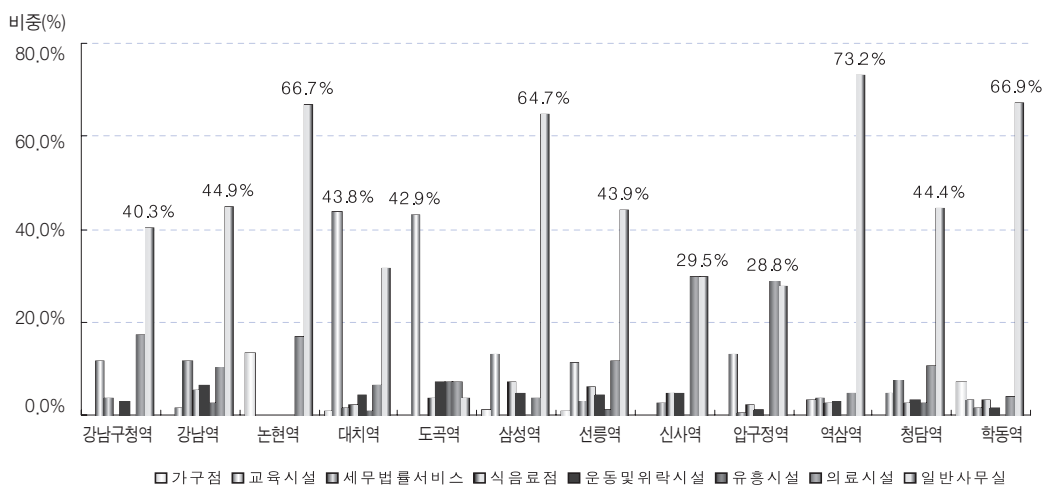
- 식음료점과 기타소매점은 대부분의 역세권에서 고르게 높은 비중을 차지하고 있는것으로 조사됨
- 강남역 주변은 유흥시설의 비중이 20.5%를 차지해 다른 역세권에 비해 높은 수치를 보임
- 가구거리로 알려져 있는 논현역과 학동역 주변은 가구점의 비중이 각각 30.8%와 26.7%로 높게 나타남



② 2층 이상

Ⅲ 대부분의 지역에서 일반사무실이 가장 높은 비중을 차지하는 것으로 조사됨

- 대부분의 역세권에서 가장 높은 비중을 차지하고 있는 업종은 일반사무실로 나타났으며, 역삼역 주변에서는 73.2%로 가장 높은 수치를 나타냄
- 학원들이 밀집해 있는 대치역과 도곡역 주변은 교육시설이 차지하는 비중이 각각 43.8%와 42.9%로 가장 높게 나타남
- 신사역 주변은 의료시설과 일반사무실이 29.5%로 같은 비중을 차지했고, 압구정역은 각각 28.8%와 27.7%로 비슷한 비중을 보여서, 신사역과 압구정역 인근은 의료시설의 밀집이 두드러짐





IV. 소형 오피스 업종 조사

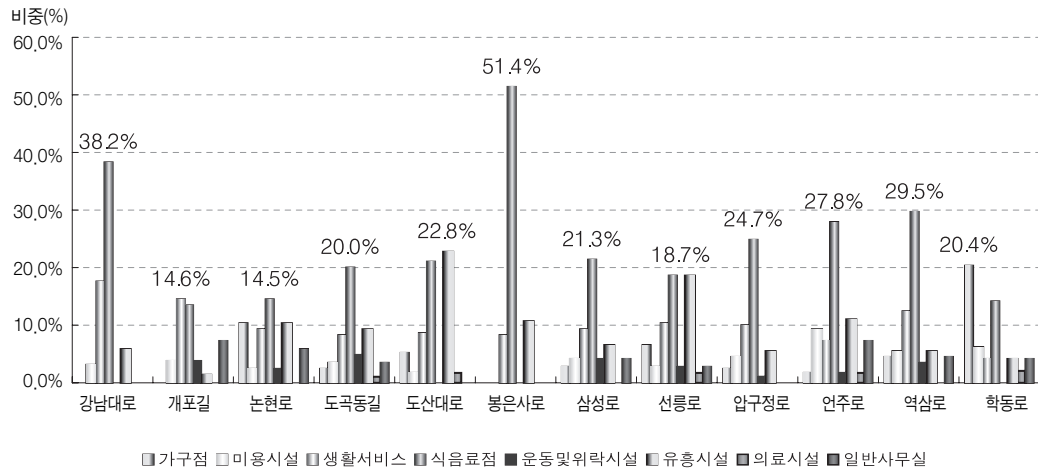


(3) 가로별 현황

① 1층 이하

전지역에서 식음료점과 유흥시설이 높은 비중을 차지하는 것으로 조사됨

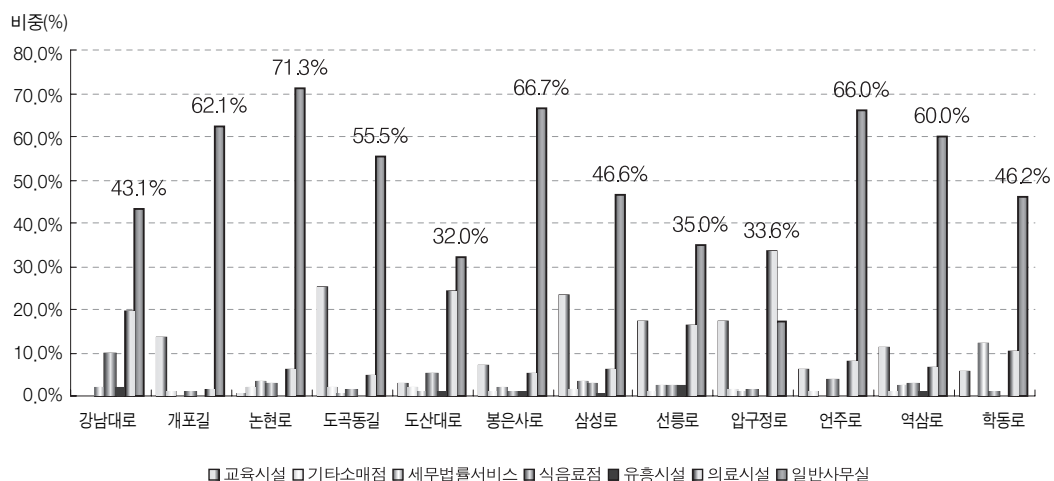
- 유흥시설의 비중은 도산대로(22.8%)와 선릉로(18.7%)에서 높게 나타남
- 학동로에서는 가구점이 20.4%로 가장 많은 비중을 차지한 업종으로 조사됨



② 2층 이상

압구정로와 도산대로는 의료시설, 도곡동길과 삼성로는 교육시설의 비중이 높게 나타남

- 일반사무실의 비중이 높은 가운데 언주로와 역삼로에서는 60%를 넘어서 업무시설의 집중도가 높게 나타남
- 도곡동길과 삼성로는 교육시설의 비중이 각각 25.3%, 23.3%로 높게 나타남
- 압구정로에는 의료시설이 33.6%로 가장 많은 비중을 차지함
- 도산대로는 일반사무실(32.0%)에 이어 의료시설(24.0%)이 밀집되어 있는 것으로 조사됨





IV. 소형 오피스 업종 조사



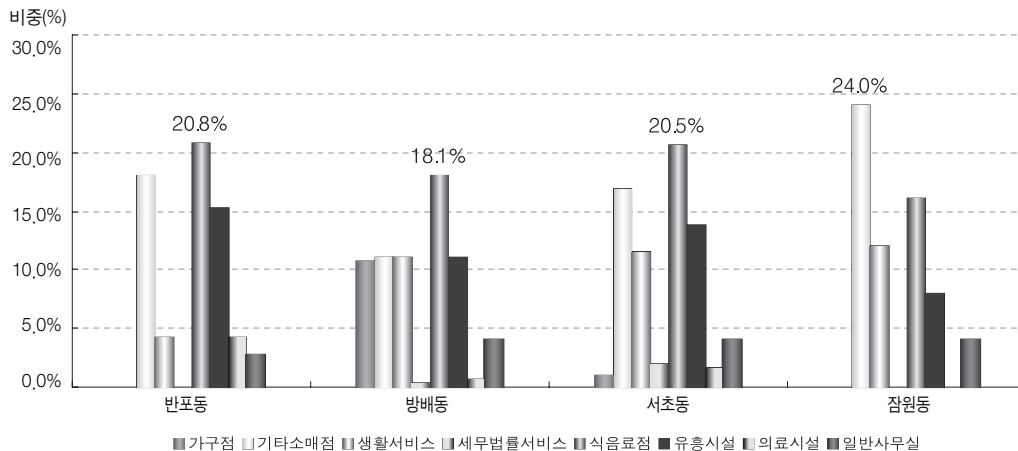
3 서초구 입주사 업종 현황

(1) 동별 현황

① 1층 이하

Ⅲ 방배동에서 가구점의 비중이 높게 나타남

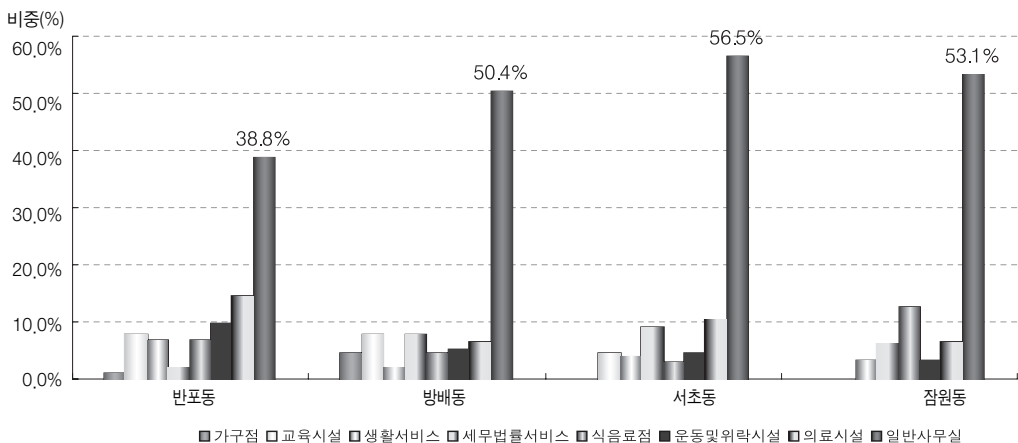
- 방배동에서 가구점이 차지하는 비중은 10.7%로 높은 수치를 보였으나 강남구의 논현동(20.7%)에 비해서는 집중도가 낮았음
- 식음료점이나 기타소매점의 비중이 높게 나타났고 방배동의 가구점을 제외하고는 특정 지역에 밀집된 업종은 조사되지 않음



② 2층 이상

Ⅲ 반포동은 의료시설, 서초동은 세무법률서비스의 비중이 높은 것으로 조사됨

- 반포동을 제외한 3개 지역에서 일반사무실의 비중이 50%를 상회함
- 서초동, 방배동, 잠원동에서 세무법률서비스의 비중은 각각 9.2%, 7.8%, 6.3%로 높은 비중을 차지하는 것으로 나타남
- 반포동에서는 의료시설이 14.6%로 일반사무실에 이어 두번째로 높은 비중을 차지함
- 반포동과 방배동에서 교육시설의 비중은 7.8%로 서초동, 잠원동보다 높은 수치를 보임





IV. 소형 오피스 업종 조사

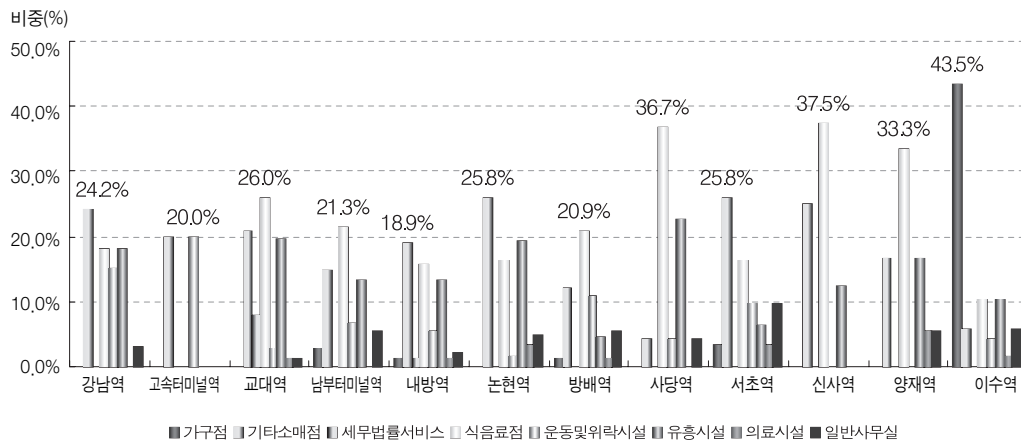


(2) 역세권별

① 1층 이하

Ⅲ 식음료점과 소매점, 유흥시설이 모든 역세권에서 고른 비중을 차지하고 있는 것으로 조사됨

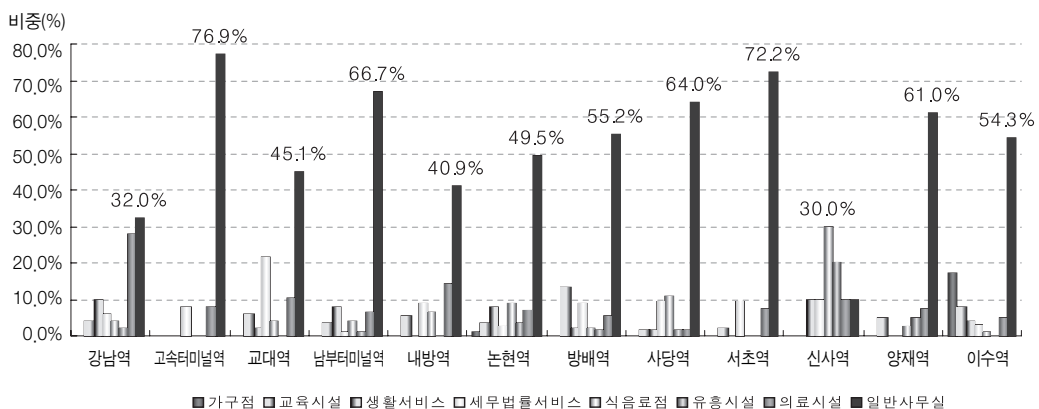
- 대부분의 역세권에서 식음료점과 기타소매점, 유흥시설의 업종들이 차지하는 비중이 큰 것으로 조사됨
- 이수역 주변에서는 가구점이 43.5%로 가장 높은 비중을 차지한 업종으로 나타남



② 2층 이상

Ⅲ 신사역 주변은 식음료점, 강남역 주변은 의료시설이 밀집되어 있는 것으로 나타남

- 식음료점(30.0%)의 비중이 가장 높은 신사역을 제외한 모든 역세권에서 일반사무실로 이용되는 비중이 가장 높게 조사됨
- 강남역 주변은 의료시설이 28.0%의 비중으로 다른 역세권에 비해 높은 수치를 나타냄
- 이수역 주변은 1층 이하(43.5%)에 이어 2층 이상에서도 가구점으로 이용되고 있는 비중(17.1%)이 높게 조사됨





IV. 소형 오피스 업종 조사

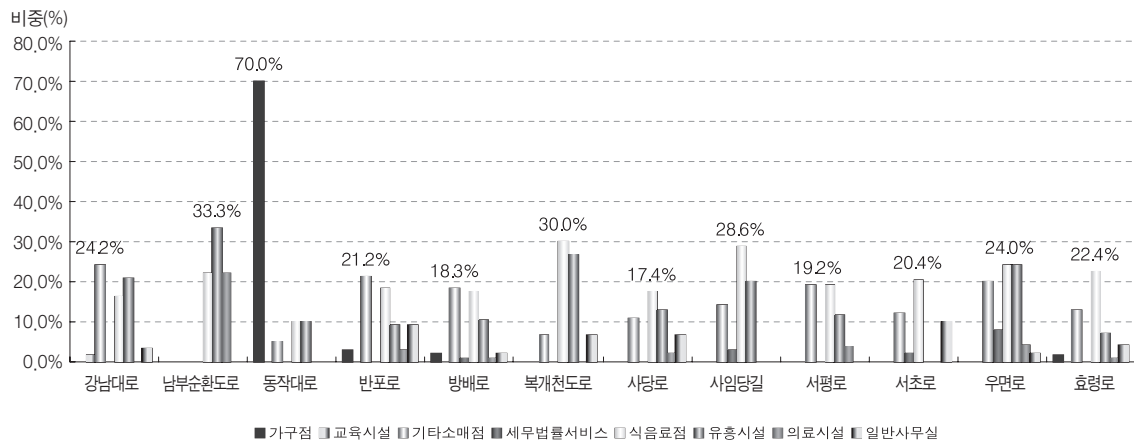


(3) 가로별

① 1층 이하

Ⅲ 식음료점과 유흥시설이 전체 가로에서 높은 비중 차지하고 있는 것으로 나타남

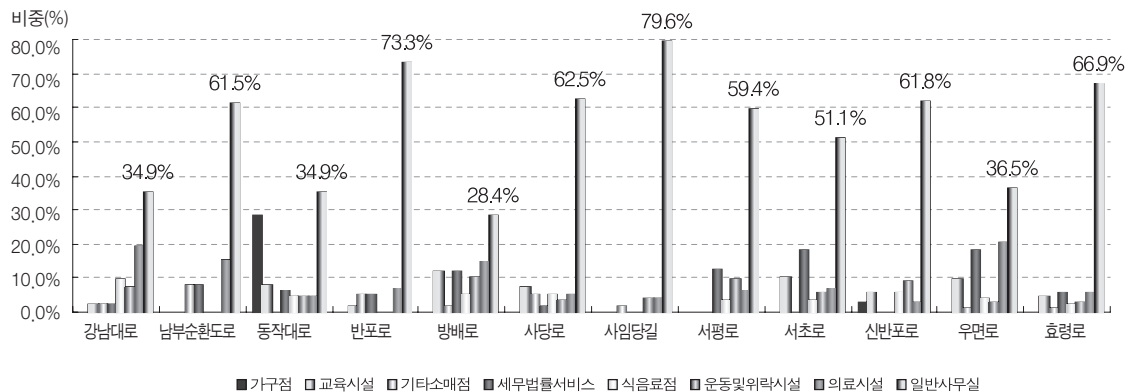
- 동작대로에서는 가구점이 70.0%의 비중으로 가장 높은 수치를 보임
- 서초로와 반포로는 일반사무실로 이용되는 경우가 각각 10.2%와 9.1%로 다른 가로에 비해 높게 나타남
- 법원 주변 우면로에서 세무법률서비스관련 업종으로 이용되는 비중은 8.0%로 나타남



② 2층 이상

Ⅲ 우면로와 서초로에 세무법률관련 업종이 밀집해 있는 것으로 조사됨

- 법원 주변 우면로(18.3%)와 서초로(18.2%)에는 세무법률서비스관련 업종이 일반사무실에 이어 두번째로 높은 비중을 차지하고 있음
- 동작대로는 가구점으로 이용되고 있는 비중이 28.6%로 높게 나타남
- 의료시설의 비중은 우면로와 강남대로에서 각각 20.2%, 19.3%로 조사됨





IV. 소형 오피스 업종 조사

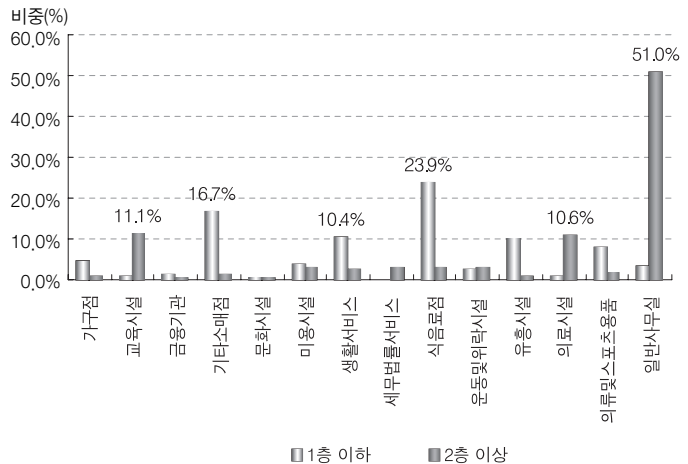


4 종합분석

(1) 강남구

Ⅲ 교육시설의 비중이 높게 나타남

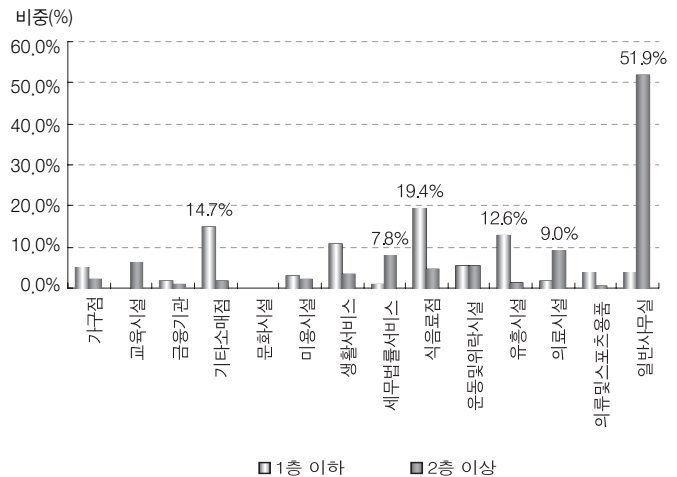
- 지하층과 1층은 상업용으로 이용되는 비중이 압도적으로 높게 나타남
- 식음료점의 비중이 23.9%로 가장 높게 조사되었으며, 기타소매점(16.7%)과 생활서비스(10.4%)도 높은 비중으로 나타남
- 이는 소형 빌딩에 입주해 있는 상업시설이 근린형 서비스가 주류를 이루고 있기 때문으로 판단됨
- 2층 이상에서는 일반 사무실로 이용되는 비중이 51.0%로 가장 높게 나타났고 그 뒤를 이어 교육시설과 의료시설이 각각 11.1%와 10.8%의 높은 비중을 차지한 것으로 조사됨
- 개포동(32.0%)과 대치동(28.9%) 일대는 교육시설의 비중이 높게 나타남
- 봉은사리와 언주로는 2층 이상에서 일반사무실로 사용되고 있는 비중이 각각 66.7%와 66.0%로 가장 높게 나타났으며, 이는 유동인구가 적어 상업시설보다 업무시설이 집중되었기 때문으로 판단됨
- 청담동과 압구정동, 신사동을 잇는 압구정로(33.6%), 도산대로(24.0%)주변과 강남역(19.6%) 주변에는 의료시설이 밀집해 있는 것으로 조사됨



(2) 서초구

Ⅲ 세무법률서비스의 비중이 높게 나타남

- 1층 이하는 식음료점(19.4%)이 가장 큰 비중을 차지하고 있고 기타소매점(14.7%), 유흥시설(12.6%)의 순으로 높은 비중을 차지하고 있는 것으로 나타남
- 2층 이상의 경우, 일반사무실로 이용되는 경우가 51.9%로 가장 높게 나타났으며, 의료시설과 운동 및 위락시설의 비중이 각각 9.0%와 7.8%로 그 뒤를 잇고 있음
- 2층 이상에서 세무법률서비스로 사용되는 경우는 6.3%로 전체에서 차지하는 비중이 크지는 않지만, 강남구(2.5%)에 비해 약 2.5배 높게 나타났으며, 이는 법원 주변에 관련 업종들이 밀집해 있기 때문임
- 가구점의 경우 서초구 전체에서 차지하는 비중은 1층 이하에서 5.1%, 2층 이상에서 1.9%로 높은 수치는 아니지만 가구거리로 알려진 동작대로에서는 1층 이하에서 70.0%, 2층 이상에서 28.6%의 높은 수치를 나타냄







V. 아파트 시장조사



2 아파트 특성별 동향

Ⅲ 5개 신도시 가운데 분당의 아파트 가격이 부동산 경기 하락에도 불구하고 21.55% 오른 반면 산본이 -2.39% 하락해 대조를 보임

－ 전세가 또한 산본이 -3.01%로 내림세를 보여 신도시 내에서 산본의 아파트 시장이 침체돼 있음

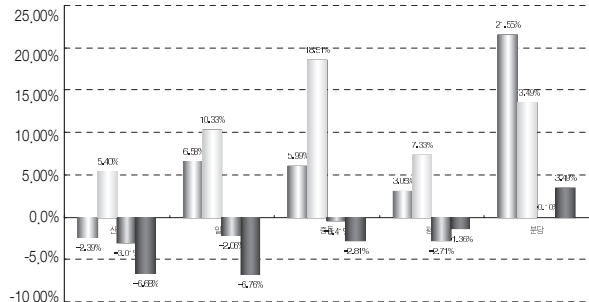
Ⅲ 평형별로 살펴보면 서울, 경기, 신도시 지역 모두 50평형 대 이상 대형 평형의 상승세가 가장 컸음

－ 신도시의 50평 대 이상 평형의 시세 상승률이 서울에 비해 4.91%포인트 높은 20.38% 상승률을 기록함. 신도시 중에서도 분당의 50평형 대 이상 시세가 25.46%로 상승 폭이 컸음

Ⅲ 서울 재건축 대상 아파트의 평균 평당 가격은 2,336만 원으로 일반 아파트에 비해 평당 1,350만 원 높음

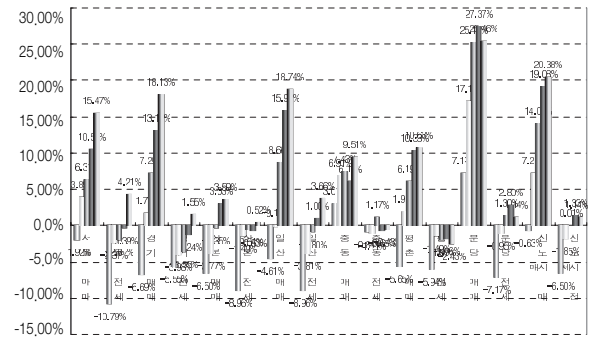
－ 서울 전체 일반 아파트의 시세 상승률은 재건축 아파트에 비해 4.31%포인트 높은 7.69%를 보임. 이는 정부의 강력한 재건축 관련 규제로 재건축 아파트의 시세가 급락했기 때문인 것으로 풀이됨

● 5개 신도시 전년 동기 가격 비교 ●



■ 2004년 매매가 ■ 2003년 매매가 ■ 2004년 전세가 ■ 2003년 전세가

● 지역별 평형별 아파트 상승세 ●



■ 20평형대 ■ 30평형대 ■ 40평형대 ■ 50평형이상

< 재건축 아파트와 일반 아파트 가격 비교 >

구분	재건축		일반		비고 재건축 대비 일반아파트 가격 비율
	매매가격	상승률	매매가격	상승률	
서울	2,336	3.38%	986	7.69%	136.92%
강남구	2,844	2.28%	1,900	10.83%	49.68%
강동구	2,187	0.72%	1,062	11.81%	105.93%
강서구	1,545	-2.49%	800	8.49%	93.13%
동작구	1,097	-3.19%	956	5.67%	14.75%
마포구	783	12.34%	999	8.96%	-21.62%
서초구	2,141	0.10%	1,556	7.41%	37.60%
성동구	1,467	7.90%	1,017	8.61%	44.25%
송파구	2,847	8.65%	1,415	6.51%	101.20%
영등포구	1,233	19.08%	990	9.89%	24.55%
동대문구	1,181	5.78%	807	8.22%	46.34%
성동구	1,467	7.90%	1,017	8.61%	44.25%
중구	1,485	2.80%	1,147	4.75%	29.47%
용산구	1,709	7.71%	1,398	14.15%	22.25%



V. 아파트 시장조사

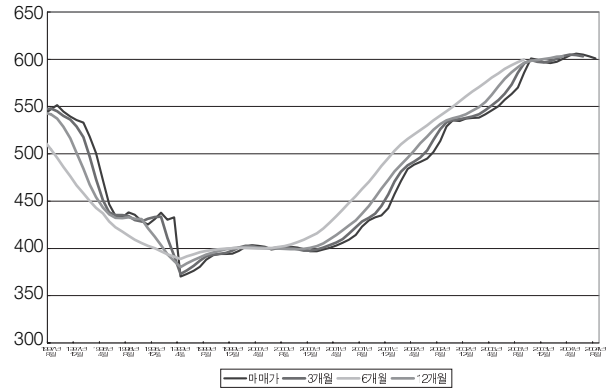


3 매도 매수 시점 분석

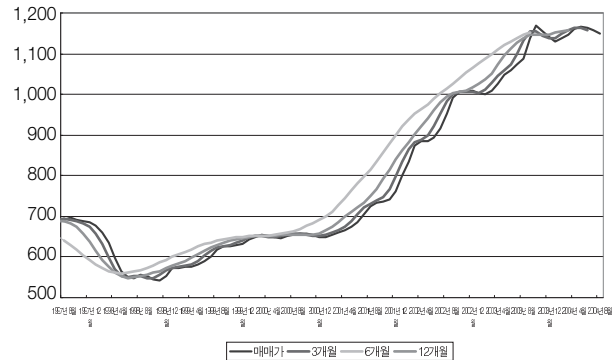
Ⅲ 매수, 매도 타이밍을 잡기 위한 이동평균선을 살펴보면, 서울, 경기, 신도시 등 전국의 이동평균선이 약보합세로 이들 지역 모두 비슷한 시세 추이를 보임

- 서울은 작년 10.29 대책 발표 이후 매매가 곡선이 3, 6, 12개월 이동평균선 밑으로 내려가 매도 시점에 해당하는 데드크로스(Dead Cross)가 발생함. 지난 4월 매매가 곡선이 이동평균선 위로 올라가 매수시점을 나타내는 골든크로스(Golden Cross)가 나타남
- 강남은 서울의 이동평균선과 비슷한 형태로 지난 4월 매매가 곡선이 3개월 이동평균선 위로 올라가 매수 시점을 나타냈으며 이후 매매가는 내림세를 보이고 있음
- 경기와 신도시 모두 작년 10월부터 가격 변동이 거의 없는 보합세로 아직 매도, 매수 시점이 나타나고 있지 않음
- 분당도 서울, 강남과 마찬가지로 주택거래신고 지역으로 지정된 지난 4월 골든크로스 현상이 나타나 매수 신호를 나타냈으며 현재 약보합세를 유지함

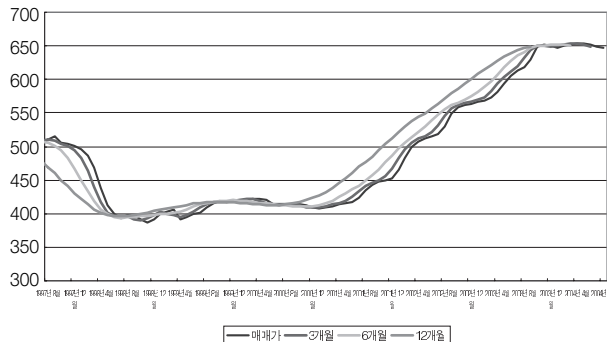
● 전국 이동평균선 분석 ●



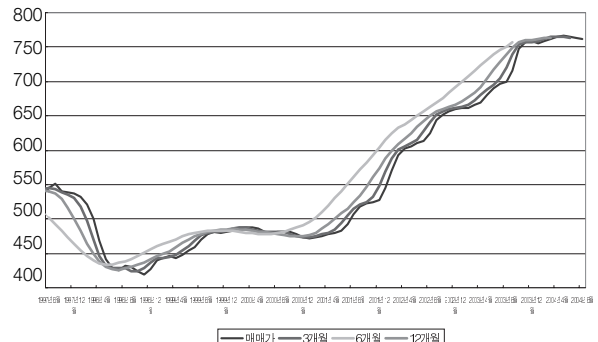
● 서울 이동평균선 분석 ●



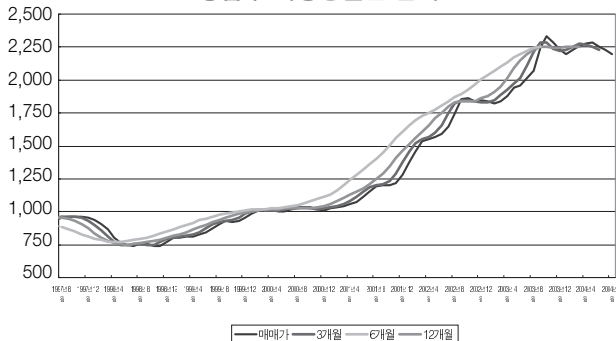
● 경기 이동평균선 분석 ●



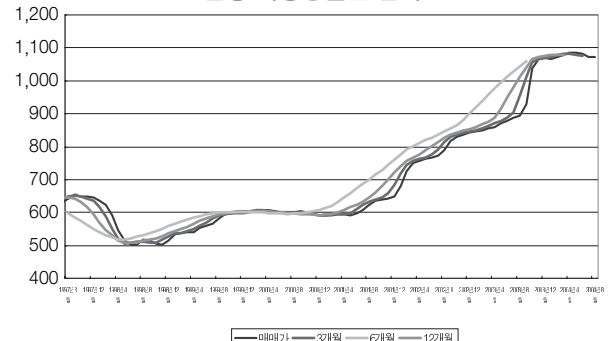
● 5개 신도시 이동평균선 분석 ●



● 강남구 이동평균선 분석 ●



● 분당 이동평균선 분석 ●





V. 아파트 시장조사



4 거래 현황 분석

전국의 아파트 거래시장에서 매도 우위 비율은 75.4%로 매매 거래시 매도자가 매수자보다 73.2%포인트 높은 우위에 있음

- 전국의 매매 거래 시장에서 지난 6월 이후 매도 우위 비율이 74~75%대로 매도자들이 주도하는 경우가 늘어남. 이는 작년 같은 기간보다 20% 정도 높은 수치로 부동산 경기가 하락할 수록 매도자 우위 비율이 높아지고 있음
- 전국에서 인천이 88.6%로 매도 우위 비율이 가장 높고 매수 우위 비중은 0.7%에 그침
- 서울은 전체 매매 거래 가운데 79.6%가 매도 우위를 보이고 매수 우위율은 0.5%에 불과했음. 강북, 강남 모두 매도 우위가 79% 대로 비슷한 양상을 보임
- 수도권은 84%가 매도 우위이고 경기 지역도 86%로 매매 시장에서 매도자가 거래를 주도함
- 기타 지방과 광주는 매도 우위 비율이 다른 지역에 비해 20~30%포인트 정도 낮은 편. 기타 지방과 광주는 매도자가 매매 거래를 주도하는 비율이 각각 57.7%, 55.2%에 그쳐 다른 지역보다 낮은 추세임

최근 전국에서 아파트 거래가 가장 활발했던 작년 9월 (3.0%) 이후 거의 1%에도 미치지 못하는 비율로 거래가 한산함

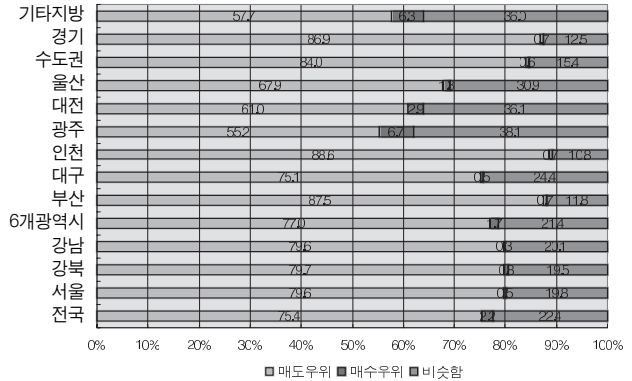
- 지난 2월(1.4%) 전국적으로 매매 거래가 활기를 보였다가 다시 1% 미만의 수치로 거래가 한산해졌음

5 종합 및 하반기 전망

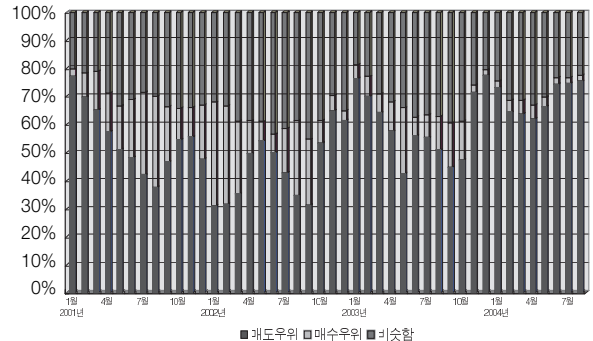
전국적으로 올 4월 이후 매매 거래가 뜸해지면서 집값이 약보합 또는 하락세를 보이고 있음. 특히 30평형대 이상 중대형 평형의 시세 상승은 뚜렷하고 20평형대 미만의 가격이 하락하는 등 대형 평형에 대한 선호도가 높아짐

- 아파트 시장 침체가 심화될 수록 매매 거래가 활발한 비율이 1% 대에도 미치지 못함. 따라서 거래 계약을 할 때 매도자가 주도하는 추세

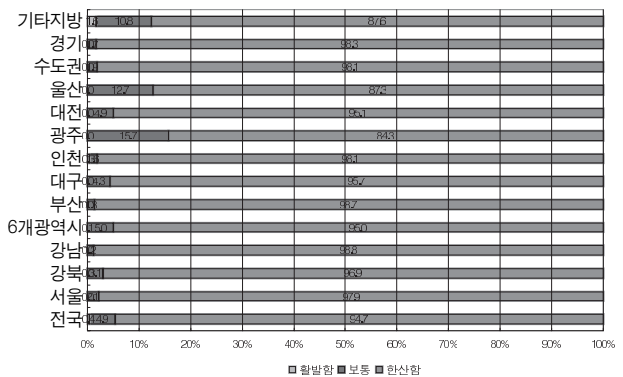
● 매수 매도 동향 (8월) ●



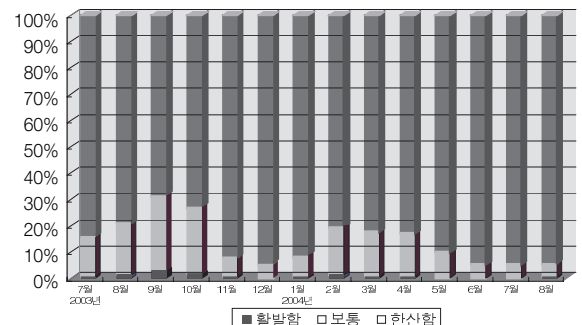
● 매수 매도 추이 (2001년 이후) ●



● 지역별 매매 동향 ●



● 거래 활성화 추이 ●





VI. 토지 시장조사

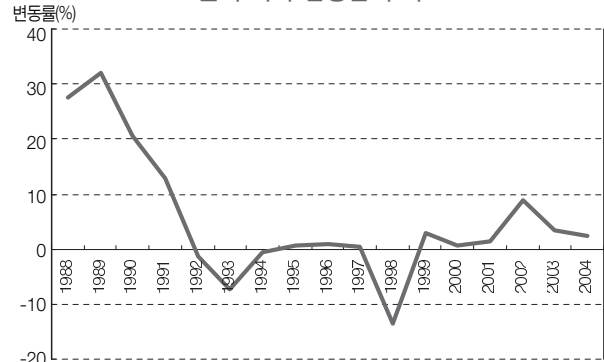


1 전국 토지 시장 동향

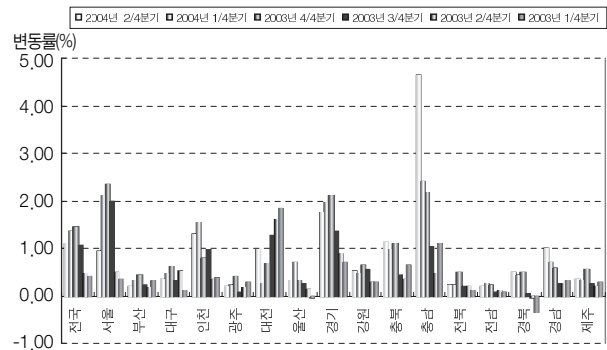
ⅢⅢⅢ 지난 2/4분기 전국 평균 토지 가격 상승률은 1.09%로
지난 분기에 이어 하향 안정 추이를 지속하고 있음

- 정부의 지속적인 부동산시장 안정대책 추진이 계속되면서
충청권을 위시한 일부 국지적인 지가 강세는 있었으나 전
반적으로 안정세를 유지함
- 토지 시장은 전반적으로 약세를 나타내고 있는 주택 시장
에 비해서는 여전히 선호도가 높은 편임
- 국지적인 지가 상승세는 주로 지역균형발전사업으로 인한
활성화 기대감과 풍부한 시중 유동 자금이 상대적으로 규
제가 덜한 지역으로 몰리면서 생긴 현상으로 풀이됨
- 특히 행정수도 이전과 개발제한구역 해제에 대한 기대 심
리가 컸던 충남 연기군(9.59%)과 충남 공주시(4.89%)의
지가 상승률이 괄목할 만함
- 이 밖에도 신도시 건설 및 지방산업단지 조성 등의 호재
를 등에 업은 경기 파주시(7.10%), 충남 아산시(5.82%)
및 천안시(5.72%) 등의 지가가 높은 상승세를 나타냄

● 전국 지가 변동률 추이 ●



● 시도별 분기별 지가 변동률 ●



< 시도별 분기별 지가 동향 >

(단위 : %)

구분	2004년		2004년 누계	2003년				2003년 누계
	2/4분기	1/4분기		4/4분기	3/4분기	2/4분기	1/4분기	
전국	1.09	1.36	2.47	1.45	1.06	0.47	0.41	3.43
서울	0.95	2.10	3.07	2.34	1.98	0.48	0.34	5.23
부산	0.18	0.30	0.47	0.42	0.21	0.16	0.30	1.09
대구	0.34	0.46	0.81	0.60	0.31	0.53	0.09	1.54
인천	1.30	1.54	2.86	0.80	0.97	0.35	0.36	2.50
광주	0.20	0.21	0.41	0.41	0.06	0.17	0.27	0.91
대전	0.97	0.24	1.21	0.66	1.26	1.60	1.85	5.47
울산	0.32	0.70	1.01	0.30	0.26	0.13	-0.03	0.66
경기	1.74	1.96	3.73	2.09	1.36	0.88	0.70	0.12
강원	0.52	0.45	0.97	0.65	0.56	0.28	0.29	1.79
충북	1.13	0.98	2.12	1.09	0.43	0.35	0.65	2.54
충남	4.65	2.40	7.17	2.16	1.03	0.46	1.08	4.81
전북	0.22	0.23	0.45	0.49	0.19	0.19	0.09	0.96
전남	0.18	0.25	0.43	0.23	0.08	0.11	0.08	0.50
경북	0.50	0.42	0.92	0.50	0.04	-0.05	-0.34	0.15
경남	1.01	0.71	1.73	0.57	0.26	0.24	0.31	1.38
제주	0.34	0.31	0.65	0.55	0.24	0.19	0.27	1.25

※ 자료 : 한국토지공사



VI. 토지 시장조사



2 권역별 정보

(1) 서울

서울은 0.95%의 상승률을 기록해 전국 평균 상승률에도 채 미치지 못함. 이는 부동산 안정대책의 일환으로 강력하게 추진되고 있는 재개발 지역 등 주거용 부동산에 대한 세제 강화가 원인인 것으로 풀이됨

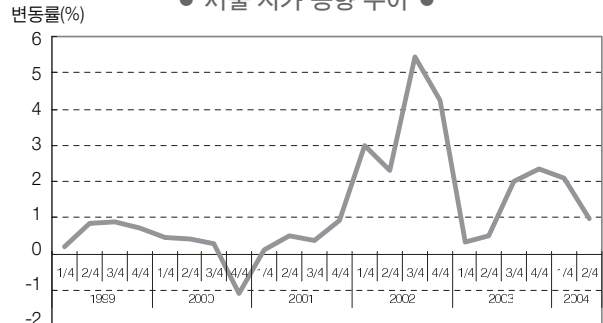
- 세부 지역별로 살펴보면 고속철도 개통으로 인한 역사 개발 열기가 지속되고 있는 용산구(1.83%)가 가장 높은 상승세를 나타냈음
- 이밖에도 '재개발 및 뉴타운' 호재를 끼고 있는 성동구, 은평구가 각기 1.52%, 1.31%로 높은 상승세를 나타냄
- 전반적인 추이를 살펴보면 서울시 평균 지가 변동률은 2002년 3/4분기 5.44%로 최고를 기록한 이후 전반적인 하향 안정세를 유지하고 있음. 지난해에는 소폭이나마 상승세를 보였으나 지난해 4/4분기를 정점으로 상승세가 꺾이고 있음을 알 수 있음
- 이용 상황별 지가 변동률에서는 전, 답이 각기 2% 전후의 상승세를 보이고 있으나 1/4분기에 비해 현저히 낮고 나머지 용도에서 1%에 미치지 못하는 상승률을 기록함

(2) 경기도

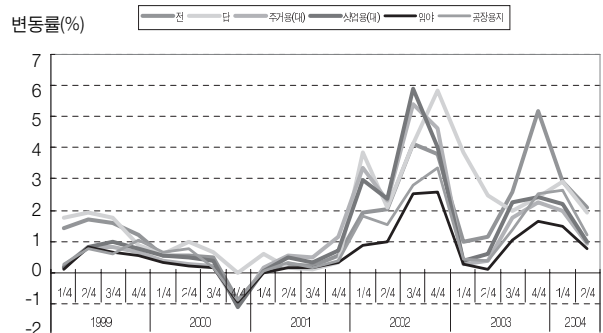
경기도는 평균 1.74%의 상승률을 기록했으나 지역별 지가 변동률이 0.11~7.10%에 이를 만큼 지역별 편차가 심함. 지가 상승세는 크게 신도시 및 지방산업단지 개발, 고속도로 개통, 수도권 전철화 등을 원인으로 함

- 경기도 내에서 가장 두드러진 상승세를 나타낸 지역은 파주시(7.10%)로 신도시 건설, LG필립스 반도체 공장을 위시한 지방산업단지 조성 등이 원인으로 분석됨
- 여주군은 지난 분기(5.06%)에 이어 3.35%에 달하는 상승률을 기록하며 고속도로와 수도권 전철 개통 호재를 이어가고 있음
- 이밖에도 고양시 일산구는 국제전시장 건립과 택지개발사업 시행에 힘입어 3.18% 상승했고, 고양시 덕양구 역시 삼송신도시 건설 추진과 개발제한구역 해제 가시화에 힘입어 2.63%의 상승세를 보였음
- 경기도는 전반적으로 하향 안정세를 취하고 있지만 신도시 개발과 골프장 건설 등에 힘입어 국지적인 상승세가 지속될 전망이다

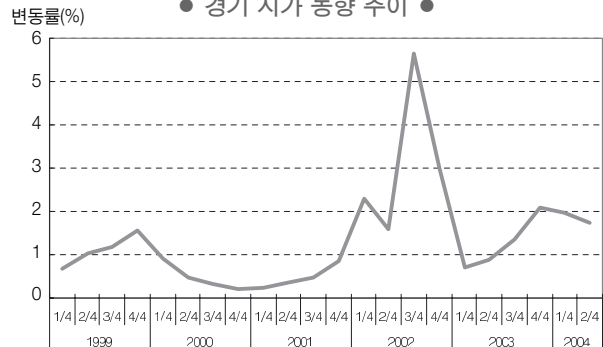
● 서울 지가 동향 추이 ●



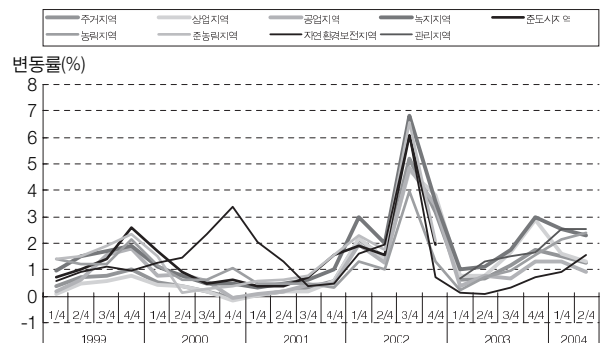
● 서울 이용상황별 지가 동향 추이 ●



● 경기 지가 동향 추이 ●



● 경기 용도지역별 지가 동향 추이 ●





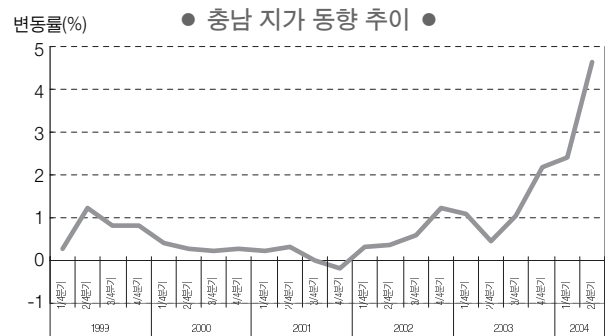
VI. 토지 시장조사



(3) 충남

충청남도의 지가 상승률은 4.65%로 전국 최고 수치를 기록했다. 지난 분기에 이어 행정수도 이전 효과가 여전히 강력히 작용하고 있음. 또 신도시 건설에 따른 대체 수요가 증가하면서 신도시 인근 지역까지 지가 상승세가 파급되는 추세임

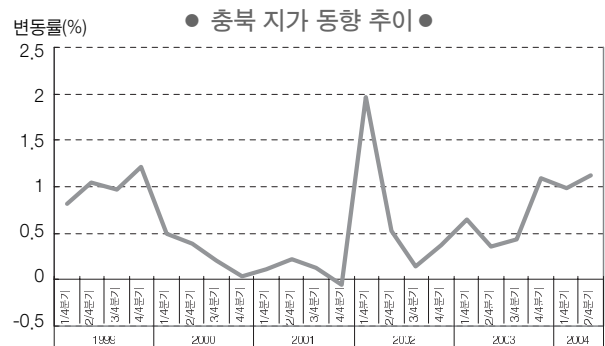
- 행정수도 이전, 개발제한구역 해제 및 규제 완화 등의 호재가 겹친 연기군(9.59%)이 지난 분기(5.84%)에 이어 가장 높은 상승세를 기록했다. 이밖에도 신도시 건설 지역인 천안·아산(5.82%, 5.72%)과 대체 수요지로 떠오른 당진군(6.08%)의 지가가 고공 행진 중임



(4) 충북

충청북도의 지가는 평균 1.13% 상승해 전국 평균 상승률과 비슷하지만 대부분 지역이 낮은 지가 상승세를 기록했으며, 택지개발사업이 활발한 청주시 인근이 지가 상승세를 주도했음

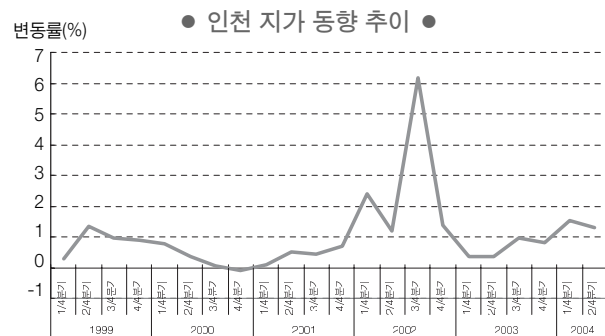
- 보건 의료 과학 단지가 조성되고, 행정 수도 이전지로 거론됐던 청원군이 3.09% 상승해 지난 분기에 이어 가장 높은 상승세를 기록했다. 이는 행정수도 이전 대안에서 탈락했기 때문에 규제 완화를 기대할 수 있어 되려 더 좋아질 수 있다는 기대감 때문인 것으로 풀이됨



(5) 인천

인천은 평균 1.30%의 상승세를 기록해 전국 평균과 유사한 수치를 기록했다. 특히 녹지지역(2.48%)과 관리지역(2.27%)의 상승세가 두드러짐. 특히 각종 개발 계획이 물려있는 서구의 녹지가 3.76% 올라 가장 높은 상승세를 기록함

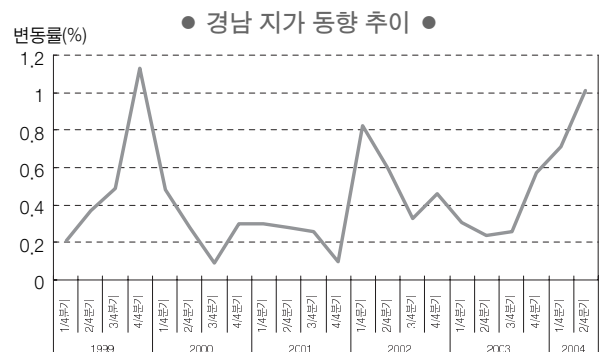
- 특히 강화군의 관리지역이 3.04%나 상승했는데, 이는 김포 신도시 개발에 따른 대체 수요의 증가와 각종 요양 시설의 수요 증가에 따른 것으로 풀이됨



(6) 경남

경상남도는 전국 평균보다 낮은 1.09% 오르는데 그쳤지만 타 지역과 달리 지난해 3/4분기 이후 꾸준한 상승세를 기록 중임

- 진해시는 경제특구 지정 및 신항만 개발 사업 등에 따라 2.03% 상승했고, 울하지구 택지개발사업에 힘입은 김해시도 1.88% 상승함. 이밖에도 우회도로 및 연결도로가 신설되는 거제시의 농림지역이 3.85% 상승해 눈길을 끌었음





VI. 토지 시장조사



3 거래 현황 분석

ⅢⅢⅢ 지난 2/4분기 토지 거래는 1/4분기 대비 필지 수와 면적이 각기 12%, 7.5% 증가함

- 도시지역의 토지 중 공업지역은 지난 분기에 비해 필지수 기준 28.3%의 거래량 증가를 보여 가장 높은 상승세를 기록함. 한편 녹지지역의 거래량은 16.4% 증가했지만 개발제한구역은 -7.5%로 거래량이 현저히 감소함
- 비주거용 토지 중 농지는 거래 규제 완화에도 불구하고 토지투기지역 지정의 여파로 인해 필지수 기준 1.2%(면적 기준 -5%) 증가하는데 그쳤음. 반면 관리지역은 개발 기대 심리로 인해 필지수 기준 14.6%, 면적 기준 19.8% 증가함

ⅢⅢⅢ 대도시 지역은 거래 필지수가 늘고 거래 면적은 줄어든 반면, 도 지역은 거래 필지수가 줄고 거래 면적이 늘어난 곳이 대부분임. 다만 충남은 거래 필지수(13.3%)는 증가하고 면적(-33.7%)은 크게 줄어드는 기현상을 보임

- 토지거래허가구역과 토지투기지역 지정에 따라 크게 위축됐던 지난해 말에 비해 거래량은 다소 늘어났으나, 지난해에 비해서는 여전히 위축돼 있는 상황임

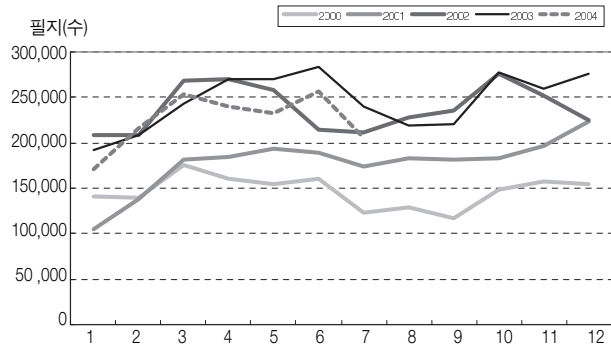
ⅢⅢⅢ 규제의 대상에서 비켜있는 200평 이하 소규모 토지는 여전히 거래가 활발한 추세로 지난 분기에 비해 100평 이하가 13.4%, 101~200평이 12.7% 상승함

- 대형 토지도 서서히 거래량이 늘어 지난 분기에 비해 3,000평 이상의 토지의 거래 필지수도 19.2% 상승함

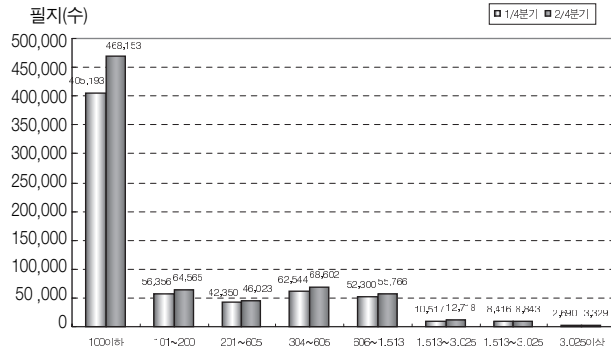
ⅢⅢⅢ 거래가 일어난 원인 중 판결에 의한 경우가 지난 분기에 비해 19.2% 높아졌고, 매매도 59만 필지(14.4% 상승)가 이뤄졌음

- 교환과 증여가 각기 5.7%, 2.0% 상승한 것은 늘어날 세 부담을 고려한 거래가 소폭 상승했기 때문인 것으로 풀이됨

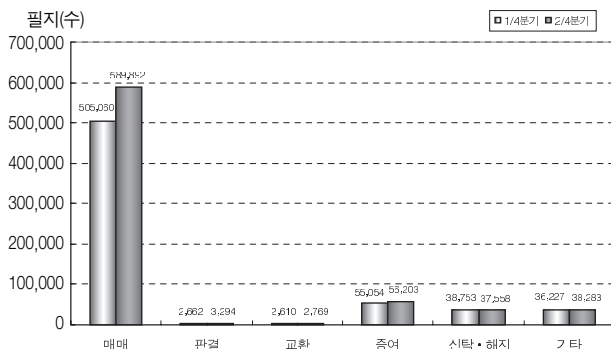
● 연도별 토지 거래 동향 ●



● 규모별 토지 거래 동향 ●



● 거래 원인별 동향 ●



4 종합 분석

ⅢⅢⅢ 토지 가격은 전반적으로 약보합을 이루고 있으나, 투자 대안의 부재로 인해 국지적인 상승세는 꾸준함을 알 수 있음. 특히 행정수도 이전 예정지, 신도시 개발 예정지, 택지개발 예정지 주변의 지가가 꾸준히 상승하고 있고, 호재를 지닌 지역의 인접 시군도 덩달아 오르는 현상을 보이고 있음

ⅢⅢⅢ 조사 시점 이후로 '종합부동산세 신설'이라는 이슈가 떠오르면서 거래 시장이 다소 냉각되고 있는 분위기임. 하지만 고속도로 개통 지역 및 관광 단지 개발 후보지 등 단기적으로 상승 호재를 지닌 지역은 각종 규제에도 불구하고 꾸준한 거래가 이뤄지고 있음

회사 개요

- 회사명 : 저스트알㈜
- 이 사 : 김관영, 김경환, 손재영, 최막중, 김우희
- 자본금 : 10 억원
- 사업분야 : 1. 부동산 투자자문 및 중개 서비스
2. 부동산 컨설팅 및 리서치 서비스
3. 부동산 중개 서비스
4. 부동산 전문잡지 '노블에셋' 발간
5. 부동산 관련 솔루션 구축 및 서비스
6. 부동산 해외 연수 프로그램 운영
- 설 립 : 2000년 9월
- 주 소 : 서울시 강남구 역삼동 784-13 동우빌딩 2, 3층
- 대표전화 : 02-564-7576 Fax : 02-508-5600
- 홈페이지 : www.justr.com

- 부동산 개발 및 금융 관련 컨설팅 의뢰 : 부동산금융팀
- 해외연수관련 문의 : 기획실
- 부동산 투자 자문 및 분석 의뢰 : 투자자문팀
- 노블에셋 구독 및 문의 : 매체사업팀



수행실적

부동산 사업타당성 검토 및 가치 평가

대덕테크노밸리내 관광휴양용지 및 복합체육시설용지의 최적 개발안 수립
대덕테크노밸리 골프장주변 고급 및 일반주택용지의 분양가 산정 및 마케팅 전략 수립
남약신도시 사업추진 전략 수립
춘천시 재건축아파트 시장 환경 분석 및 분양가 산정
염창동 대성상업 사옥부지 사업타당성 분석
역삼동 주유소 부지 사업타당성 분석
화곡동 근린상가 최유효 활용 방안
분당 현대 노블리스 빌라 분양성 검토
부산 용당동 현대 아파트 분양성 검토
대전 삼성아파트 분양률 제고를 위한 사업타당성 검토
청담동 단독주택 최유효 활용방안 (분양, 임대)
대치동 000부지의 최적 활용 방안 컨설팅
과천 우정병원 리모델링 사업시 오피스텔(주거용) 분양가 산정
부산시 화명동 재건축 대상 주공 아파트 분양가 산정
담배인삼공사 사옥 신축 적정 규모 연구 용역
국내 금융기관의 개인(VIP) 자산관리 컨설팅
보성물류센타 자산평가
삼일빌딩, 형찬빌딩, 예건빌딩 등 자산평가

부동산 가치 평가 및 부동산관련 연구 및 정책 용역

경기도 지식기반산업 육성전략 및 수도권정책 전환방안 연구 용역
8.9 대책과 후속 대책의 영향 검토
8.9 부동산 안정대책의 영향 검토
대도시권 성장관리방안 예비 연구(정책개발부문)
부동산 개발사업에 있어서 프로젝트 파이낸싱 기법에 관한 연구
한국도로공사 휴게소 운영을 위한 AMC 도입 방안
한국자산관리공사 부동산부문 기능 강화 전략 수립
KB부동산신탁 중장기 전략사업분야 발굴 및 세부 추진방안 수립

해외 연수 및 부동산 교육

제7차 저스트알 - 와튼 스쿨 부동산 교육 연수
제6차 저스트알 - 캠브리지 부동산 개발 사례 교육 연수
제5차 저스트알 - 버클리 교육 연수
제4차 저스트알 - 와튼 스쿨 부동산 교육 연수
제3차 Project Financing 해외 연수 프로그램
제2차 REITs 해외 연수 프로그램
제1차 REITs 해외 연수 프로그램
현대산업개발 부동산 사내대학 개설

솔루션 구축 서비스

우리은행 PAMS 판매 및 업그레이드 버전 설치

리서치 서비스

분기별 오피스 시장 동향 보고서 발행(2003년 1/4~2004년 1/4 진행 중)
강남, 서초, 송파구의 중소형 빌딩 조사 및 분석
실버타운의 수요 측정을 위한 설문 조사 및 분석
용인지역 삼성중공업 전원주택 소비자수용도 설문조사

노블에셋 발간

부동산 전문 잡지 노블 에셋 발간 (2003년 10월, 월간)



Third Quarter 2004
Real Estate Market Report

부동산 시장 동향 보고서

Third Quarter 2004

just R
Knowledge for Real Estate

서울특별시 강남구 역삼동 동우빌딩 2층
Tel. 564-7576 Fax. 508-5600 URL : www.justr.com