

# Global Real Estate

2008 6  
vol. 10



부동산 114

  
[www.R2korea.co.kr](http://www.R2korea.co.kr)

Map Realty 

# Contents

## Global Market

- 3 GRE Acquisition Status** 해외부동산 취득 현황
- 4 China** 베이징, 상하이
- 5 Hong Kong**
- 6 Japan** 도쿄, 오사카
- 9 Vietnam**
- 11 Uzbekistan**
- 12 U.S.A.** 로스앤젤레스, 시애틀, 샌프란시스코, 뉴욕
- 16 Canada** 토론토, 밴쿠버
- 18 World News** 해외부동산 뉴스

## Korea Market

- 22 아파트** 강남 재건축, 버블세븐 하락
- 24 오피스텔** 급매물 빠지고 숨 고르기 중
- 26 주상복합** 분당 주상복합 최근 3년 이내 가장 많이 떨어져
- 29 오피스** 서울시 오피스 신규 공급동향 및 전망

## 통계

## 회사소개



# GRE Acquisition Status

## 해외부동산 취득 전년대비 50.4% 감소

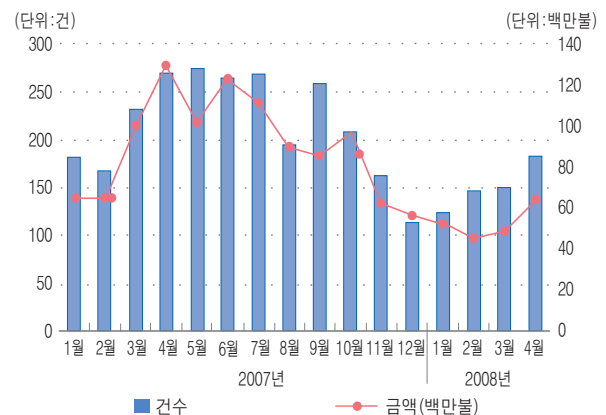
해외부동산 취득이 예년만 못한 수준을 보이고 있다. 6월 해외부동산 취득 전면자유화 시행 기대감에도 불구하고 세계경제 불안과 세계 부동산시장 위축이 맞물리면서 해외부동산 취득 활기가 더딘 모습이다. 그나마 말레이시아의 적극적인 은퇴이민자 유치와 하락한 미국 부동산을 취득하려는 투자자의 움직임으로 인해 지난 달에 비해 해외부동산 취득이 소폭 증가했다.

4월 중 해외부동산 취득건수는 183건으로 전월에 비해 21.2% 증가하였으나 전년동기대비 31.7% 감소하여 2007년 11월 이후 계속 낮은 수준을 지속하고 있다. 해외부동산 취득금액 역시 전년동월 대비 50.4%(136백만불→64백만불)로 크게 감소하였다. 그러나 전월대비 30.6% 증가하여 3월 이후 취득 활기를 조금씩 보이고 있다.

지역별로는 동남아 지역이 전월보다 25.6% 증가한 113건(32백만불)의 거래가 이뤄졌으며 북미 지역도 서브프라임 위기로 가격이 저렴해진 주택을 구매하려는 매수자로 인해 거래건수(42건→56건)가 소폭 증가했다. 미국이 36건으로 전달에 비해 5건이 늘어났으며 캐나다는 9건이 늘어난 20건을 기록했다. 은퇴프로그램 홍보에 적극적인 말레이시아가 99건으로 최다 거래건수를 유지하고 있다.

취득 주체별로는 개인이 177건(62백만불), 법인이 6건(2백만불)을 취득했다. 법인취득이 줄어드는데 반해 개인취득은 지난달에 비해 36건, 금액은 37.8% 증가하여 개인 해외부동산 취득이 꾸준히 증가하고 있다. 한편, 목적별로는 주거목적 29건(10백만불), 투자목적 154건(54백만불)으로 모두 전월대비 소폭 증가하였다.

| 해외부동산 취득 건수 및 금액 추이 |



출처: 기획재정부

정영실대리(jeong01@r114.co.kr)

# China

## 부동산 시장동향

중국 국가발전개혁위원회(NDRC)와 국가통계국(NBS)이 발표한 보고자료에 따르면 4월 전국 70개 대·중도시의 주택가격은 전년 동월 대비 10.1% 상승한 반면 가격 상승률은 전월 대비 0.6%p 감소한 것으로 나타났다. 주택가격은 여전히 높은 수준을 유지하고 있지만 가격 상승폭은 지난 1월 이후 3개월 연속 하락세를 보이고 있다.

지난 3월부터 상승세를 보이기 시작한 광저우의 주택가격은 전월 대비 0.1% 소폭 상승했으며 지난 2월과 3월 두 달 연속 보합세를 보인 상하이 주택가격도 전월 대비 0.2% 상승했다. 4월 주택가격이 전월 대비 1% 이상 오른 도시는 창춘, 하이커우, 란저우, 인촨, 진화 5곳이다.

계속되는 거래량 감소 및 주택가격 상승률 위축으로 중국 부동산 시장은 조정기에 국면할 것으로 전문가들은 분석하고 있다.

### 1. 베이징

#### - 주택가격 상승한 반면 거래량 감소

4월 베이징 주택판매가격이 전월 대비 0.2% 상승한 반면 상승폭은 3월보다 다소 하락했다. 베이징 부동산거래량 조사자료에 따르면 2008년 1~4월 베이징의 주택 거래량은 1만8,663채이며 4월 한달 동안 일평균 거래량은 총 222건으로 전월 대비 11% 감소했다. 거래에 나서기보다는 좀 더 지켜보려는 관망세가 여전히 우세하다.

### 2. 상하이

#### - 고급주택거래량 증가

구매자들의 매수 관망세가 심화되면서 전체적으로 주택 거래량은 감소한 반면 고급주택의 거래는 전월 대비 급격한 증가율을 보였다. CBRE가 발표한 4월 보고자료에 따르면 지난 4월 상하이에서 거래된 주택 면적은 총 1,473,000㎡로 전월 대비 18.3% 감소했다. 그러나 고급주택의 거래면적은 전월 대비 64.2% 증가한 104,595㎡에 달하며 가격 또한 전월 대비 7.9% 상승하여 ㎡당 30,421위안을 기록했다.

신원갑대리(bd0526@r114.co.kr)

# Hong Kong

## ■ 주거시장 - 가격상승세 일시적 주춤

2008년 1분기 고급주거용 부동산의 평균가격은 전분기에 비해 7%p 하락한 8.5% 상승에 그쳤다. 홍콩 부동산등기소에 따르면, 거래량과 가격이 모두 감소한 것으로 조사됐다. 주요 부동산 투자자였던 무역업자와 제조업자의 주거용 부동산투자가 주춤해진 결과이다. 중국의 노동법 개정으로 인건비가 급상승하고 미국의 경기침체까지 겹쳐, 홍콩 제조업의 사업전망이 어두워지면서 부동산 투자의 관망세가 짙어졌다.

그러나 홍콩은 대출비용이 낮고 주택공급이 적어 주거자의 구매력이 여전히 높은 수준을 보이고 있다. 홍콩의 전통적인 고급주택의 주요 구역의 1분기 공실률은 5% 미만을 보였으며, 이 중 The Peak는 높은 가격대에도 불구하고 매매거래가 잘 이뤄지면서 지난 분기에 비해 공실률이 5.8%p나 떨어졌다. 그러므로 현재 제조업 침체로 인한 부동산 상승세 둔화는 일시적인 현상일 뿐 장기적인 관점에서는 주거용 부동산시장이 다시 활기를 띠 것으로 예상된다.

## ■ 오피스시장 - 금융권의 높은 오피스 수요가 가격 상승 불리

주요 은행의 홍콩지역 내 수익이 증가하면서 금융 허브로써 홍콩의 중요성이 아시아-태평양 경제시장에서 매우 강조되고 있다. 실제로, HSBC는 홍콩과 아시아-태평양 지역의 수익이 전체수익의 55% 이상을 차지했으며 스탠다드차타드은행(Standard Chartered Bank)은 홍콩에서의 수익이 22% 증가했다. 국제금융기관의 홍콩 시장에서의 성장세는 홍콩 오피스 시장의 수요를 높이는 계기가 되면서 오피스 임대상승세에 큰 몫을 차지했다.

2008년 1분기 홍콩 오피스 시장은 국제 금융기관의 높은 수요에 반해 한정된 오피스 공급으로 인해 임대료 인상률이 전년 동기 최고 40%까지 나타났다. 특히 금융기관이 밀집한 중심 상업지구의 공실률은 1% 미만을 기록하여 중심상업지구로의 수요가 여전히 매우 높은 현실을 반영했다. Prime 지역의 평균 공실률은 2.2%로 향후 Prime 지역의 오피스 공간확보의 문제가 크게 대두될 것으로 예상되지만 공급계획이 없어 오피스 임대료 상승이 계속 이어질 것으로 전망된다. 이에 대한 대안으로 운영비용 등을 절감하기 위해 낮은 임대료와 새로운 오피스 공급이 제공되는 구룡반도 등 홍콩 분산지역으로 임차인들이 옮겨갈 가능성이 높다.

| 2008년 1분기 홍콩 고급주택 임대료 현황 |

| 구 분                 | 월임대료<br>(sqft당/HK\$) | 변동률(%) |      |
|---------------------|----------------------|--------|------|
|                     |                      | 1년간    | 2년간  |
| Overall Luxury      | 38.42                | 14.0   | 32.0 |
| High End Mid-levels | 41.16                | 15.2   | 34.6 |
| Mid-levels          | 31.06                | 11.8   | 27.6 |
| The Peak            | 48.11                | 16.1   | 31.2 |
| Southside           | 35.84                | 12.1   | 29.9 |

출처: Cushman & Wakefield

| 2008년 1분기 홍콩 Prime지역 오피스 공실률 |

| 구 분                  | 공실률(%) |
|----------------------|--------|
| Core Central(중심상업지구) | 0.91   |
| Admiralty            | 1.13   |
| Sheung Wan(슈완)       | 2.59   |
| Wanchai(완차이)         | 1.92   |
| Causeway Bay(코즈웨이베이) | 2.99   |
| Tsim Sha Tsui(침사추이)  | 4.23   |
| 전 체                  | 2.21   |

출처: CB Richard Ellis

| 2008년 1분기 홍콩 오피스 임대료 현황 |

| 구 분                              | 월임대료<br>(sqft당/HK\$) | 변동률(%) |      |
|----------------------------------|----------------------|--------|------|
|                                  |                      | 전분기    | 전년동기 |
| Prime(프리미엄 전체)                   | 151.19               | 3.5    | 34.9 |
| Central(중심상업지구)                  | 120.63               | 5.3    | 39.6 |
| Wanchai/Causeway Bay(완차이/코즈웨이베이) | 58.71                | 12.8   | 35.6 |
| Hong Kong East(홍콩섬 동부)           | 32.11                | 1.6    | 6.3  |
| Tsim Sha Tsui(침사추이)              | 44.56                | 5.5    | 20.0 |
| Kowloon East(구룡반도)               | 29.60                | 1.1    | 29.2 |
| Decentralized(분산지역)              | 30.32                | 7.0    | 13.8 |

출처: Cushman & Wakefield

정영실대리(jeong01@r114.co.kr)

# Japan

## 부동산 시장동향

도쿄 및 오사카의 중고맨션 거래량은 이사철이 끝나면서 전월대비 큰 폭으로 감소했으며, 도쿄의 ㎡당 거래가격은 올해 1월을 고점으로 3개월 연속 약세를 보이고 있고, 오사카의 ㎡당 거래가격도 전월대비 하락했다.

도쿄 오피스빌딩 임대시장은 공실률이 상승하며 1년 7개월 만에 공실률이 3%대로 올라섰으나, 전체적인 임대시장은 여전히 두터운 수요층 덕분에 공실률 상승의 영향을 그다지 받지 않고 임대료 상승 등 임대인 위주의 시장이 지속될 것으로 예측된다.

오사카 오피스빌딩 임대시장 역시 공실률은 전월대비 다소 상승했으나 7월 준공 예정인 대형신축빌딩이 100% 테넌트 유치를 완료하는 등 시장 환경은 여전히 양호한 상태이며, 임대료도 전월대비 소폭 상승했다.

### 1. 도쿄

#### ■ 주거시장 - 중고맨션 올해 1월을 고점 이후 시장 안정 분위기

일본의 동일본부동산유통기구에서 5월 27일 발표한 ※동경권 맨션유통가격지수(1995년 평균 유통가격 = 지수 100)는 89.45로 전월비 0.6% 하락, 전년동월비 3.6% 상승했다.

세부 권역별로는 사이타마현과 치바현의 4월 지수가 전월대비 상승했으며, 도쿄도와 가나가와현이 전월대비 하락했다. 동경권(수도권)의 맨션가격은 2003년 8월 지수 71.90을 최저점으로 지속적으로 상승해, 올해 1월 지수 91.83까지 상승했으나, 2월 90.15, 3월 90.03, 4월 89.45로 3개월 연속 지수가 하락하며 시장이 안정되는 분위기를 나타내고 있다.

특히 도쿄도는 올해 1월 지수 99.10까지 상승해 버블전인 1995년도의 평균 지수(100)에 근접했었으나, 역시 2월~4월 3달간 가격이 3.6% 떨어지며 시장 약세의 경향을 보이고 있다.

※ 동경권맨션유통가격지수는 중고맨션의 입지, 건축연도 등 물건에 따라 다양한 개별속성을 평준화하고, 품질조정을 실시해 지수를 산출하는 '만족가격접근법(Hedonic Approach)'을 사용한 지수로 실제 레인즈(REINS, Real Estate Information Network System)에 집계된 자료와는 상이할 수 있다.

동일본레인즈(REINS)에 집계된 4월 한달간의 수도권 중고맨션 거래량은 총 2,404건으로 이사철(2~3월)이 끝나며 전월대비 무려 22.2% 감소했으며, 전년대비해서도 0.6% 거래량이 감소했다. ㎡당 평균 가격은 40만9,700엔으로 전년비 7.67%, 전월비 2.42% 상승했다.

도쿄도의 4월 한달간 거래량은 1,140건으로 전년대비 2.9% 증가, 전월대비 17.0% 감소했으며, ㎡당 거래 가격은 평균 53만3,200엔으로 전년대비 6.0% 상승, 전월대비 0.2% 하락하며 3개월 연속 가격하락세가 이어졌다.

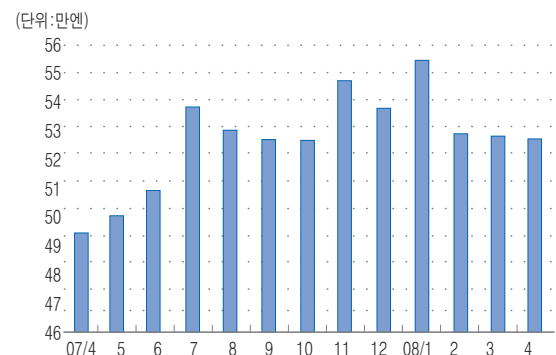
4월 한달간 레인즈에 추가 매물로 신규 등록된 도쿄의 중고맨션 건수는 8,748건으로 전년대비 무려 56.8% 많게 등록되며, 재고맨션이 21,694건에 달해 전년대비 68.8%까지 증가했다. 시장 매물 과다와 이사 비수기 등의 영향으로 재고 물량이 당분간 증가하면서 중고맨션시장의 안정세도 지속될 것으로 보인다.

| 동경권맨션유통가격지수 | (단위:%, 지수100=1995년 평균가격)

| 지 역      | 동경권(수도권) | 사이타마현 | 치바현   | 도쿄도   | 가나가와현 |
|----------|----------|-------|-------|-------|-------|
| 2008년 3월 | 90.03    | 81.34 | 80.95 | 97.17 | 87.03 |
| 2008년 4월 | 89.45    | 81.74 | 82.55 | 95.54 | 85.01 |
| 지수변동율    | -0.58    | +0.40 | +1.60 | -1.63 | -2.02 |

출처:동일본레인즈

| 도쿄 전역의 중고맨션 ㎡당 월평균 매매단가 |



단위:만엔, 출처:동일본레인즈

# Japan

## ■ 오피스시장 - 공실률 1년 7개월 만에 3%대로 상승, 임대료 상승추이는 지속되고 있음

미키상사가 도쿄도 중심 5개 구에 있는 오피스빌딩 2,621동 (신축빌딩 45동, 기존빌딩 2,576동)을 조사한 결과, 4월말 현재의 공실률은 치요다구 1.46%, 추오구 2.47%, 미나토구 4.47%, 신주쿠구 3.34%, 시부야구 3.91%로, 시부야구만 전월 대비 공실률이 0.04%p 떨어졌고, 나머지 구들은 0.03%p~0.19%p 공실률이 높아졌다.

중심 5개 구의 평균 공실률은 3개월 연속 증가하며 전월 대비 0.14%p 높아진 3.03%로 1년 7개월 만에 공실률이 3%대로 높아졌다. 4월 한달 간 다소의 공실을 보인 채 준공된 대형 신축빌딩과 해약예고 움직임에 따른 대형기존빌딩에서의 공실면적이 증가하며 중심 5개 구내 공실면적은 약 32,000㎡ 증가했다.

특히 대형신축빌딩의 4월 공실률이 10.07%까지 상승해 전년 동월 대비 6.35%p 상승했다. 이와 같이 대형신축빌딩의 공실률이 높아진 이유는 올해 1~4월에 연면적 33,000㎡ 미만의 대형신축빌딩에서 공실을 남긴 채 준공된 물량이 있었던 것이 가장 큰 원인이다.

대형기존빌딩의 공실률은 2.82%로 전년 동월 대비 0.13%p 상승하며, 2%대를 여전히 유지하고 있다.

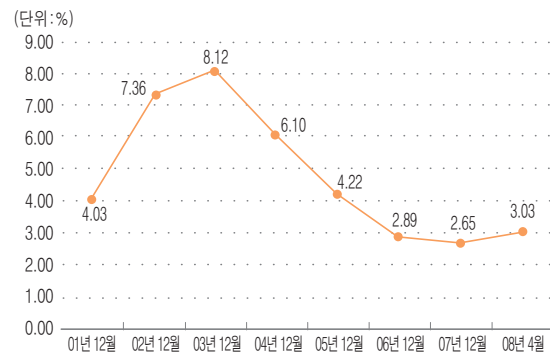
단, 중심 5개 구내 신규 공급량이 감소하고 있고, 빌딩 규모나 위치에 관계없이 오피스 임대 물건이 부족한 경향이 지속되고 있어, 공실률이 3%로 재진입했으나 도쿄 오피스시장은 큰 변화 없이 임대인 위주의 시장이 당분간 지속될 것이라는 전문가들의 견해가 여전히 강하다.

도쿄 중심 5개구의 3.3㎡당 월평균임대료는 22,687엔으로, 전년대비 11.8%(2,395엔), 전월 대비해서도 0.5%(113엔) 상승했다. 중심 5개 구의 평균공실률이 3%대로 올라섰으나 지역에 관계없이 여전히 수요층이 두텁게 자리잡고 있어 임대료시장에서는 상승추이가 계속 이어지고 있다.

대형신축빌딩의 월평균임대료는 32,916엔으로 전년대비 1.8%(581엔) 상승한 반면 전월 대비로는 8.3%(2,990엔) 떨어졌다. 기존대형빌딩의 월평균임대료는 22,165엔으로 전년대비 10.7%(2,140엔), 전월 대비해서도 0.4%(95엔) 상승했다.

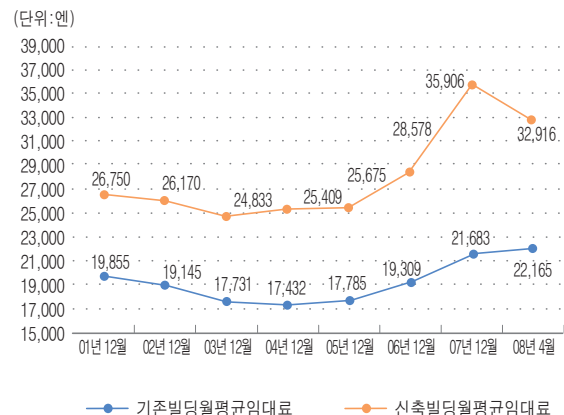
전년대비 높은 임대료 상승률을 보인 곳은 시부야구 14.6%(3,222엔), 치요다구 13.0%(2,755엔), 추오구 11.6%(2,205엔), 신주쿠구 9.9%(1,757엔), 미나토구 9.7%(2,117엔) 순이었으며, 미나토구(0.6% 하락)를 제외한 4개 구는 모두 전월 대비 임대료가 상승했다.

| 도쿄 중심 5개구 오피스빌딩의 공실률 추이 |



출처:미키상사

| 도쿄 중심 5개구 오피스빌딩의 3.3㎡당 월평균 임대료 추이 |



출처:미키상사

# Japan

## 2. 오사카

### ■ 주거시장 - 4월, 거래량 감소 및 m<sup>2</sup>당 가격 하락

4월 한달간 긴키레인즈에 집계된 오사카 지역 중고맨션 거래량은 458건으로 전월대비 28.0% 감소했으며, m<sup>2</sup>당 평균 거래가격은 25만 7,000엔으로 전월대비 2.7% 떨어졌다.

4월 한 달간 신규 등록이 1,884건 진행되었으며, 재고물량은 지난달 4,926건에서 4,909건으로 다소 감소하였다.

신규등록 물건의 m<sup>2</sup>당 평균가격이 전월 28만엔에서 29만 1,000엔으로 상승하면서, 재고물건의 m<sup>2</sup>당 평균가격도 28만 4,000엔에서 28만 6,000엔으로 상승했다. 오사카지역 중고맨션가격은 4월에 2.7% 가격 하락세를 보였으나, 신규등록 물건 및 재고물건의 시장 가격 상승 영향으로 향후 오사카지역의 중고맨션가격이 지속적인 하락세로 이어지지는 않을 것으로 예상된다.

### ■ 오피스시장 - 공실률 소폭 높아졌으나 임대수요층은 두터움

미키상사가 오사카 중심 상업지구 6개 지구에 있는 오피스빌딩 815동(신축빌딩 12동, 기존빌딩 803동)을 조사한 결과, 평균공실률은 5.33%로 전월비 0.2%P 상승했다.

4월에는 우메다지구에서 해약 등의 영향으로 기존빌딩의 공실면적이 증가했으며, 센바지구에서는 대형빌딩 1개동이 테넌트모집을 개시하면서 공실률이 상승하는 주요 원인으로 작용했다. 오사카 중심 6개 지구 전체적으로 약 13,200m<sup>2</sup>의 공실면적이 증가했다.

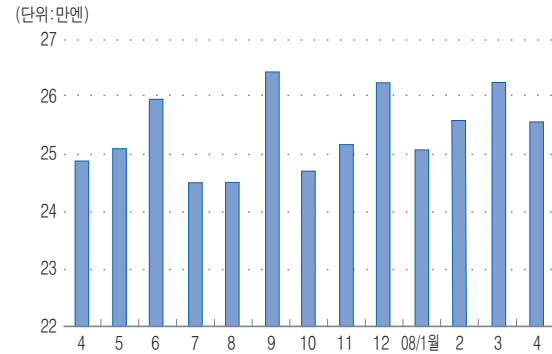
신축빌딩의 테넌트 모집은 비교적 소조롭게 진행되고 있지만 공실을 남긴 채 준공되는 경우도 종종 보이고 있다. 단, 3월에 준공한 대규모빌딩 1개 동과 7월에 준공예정인 대규모빌딩 1개 동 등이 100% 테넌트 유치율을 보이고 있어, 신규공급에 따른 임대시장의 공실률 증가 영향은 크지 않을 것으로 보는 견해가 많다.

지구별 4월 공실률은 우메다지구 3.3%, 요도아바시·혼마치지구 4.6%, 미나미모리마치지구 6.6%, 신오사카지구 7.8%, 센바지구 8.0%, 신사이바시·난바지구 8.5%로 나타났다.

오사카 중심 6개 지구의 평균 임대료는 3.3m<sup>2</sup>당 12,889엔으로 전월(12,887엔) 대비 소폭 상승했으며, 우메다지구(15,965엔) 및 신사이바시·난바지구(15,185)가 평균 임대료보다 높은 임대료를 보이고 있다.

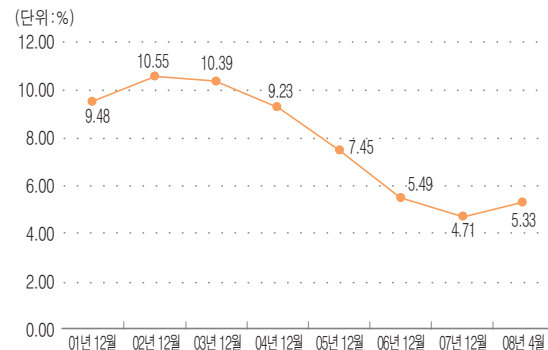
허혁재차장(hjhur@r114.co.kr)

| 오사카 전역의 중고맨션 m<sup>2</sup>당 월평균 매매단가 |



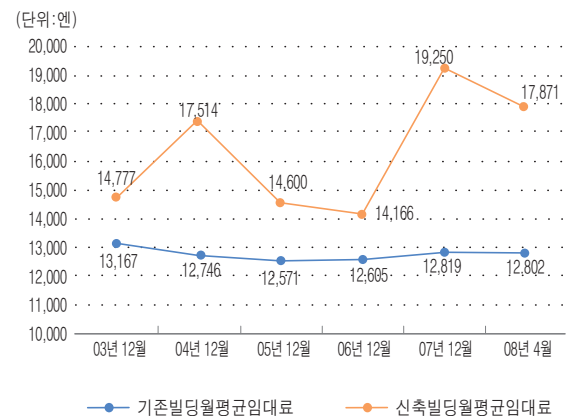
출처: 긴키레인즈

| 오사카 주요 상업지구 오피스빌딩의 공실률 추이 |



출처: 미키상사

| 오사카 주요 상업지구 오피스빌딩의 3.3m<sup>2</sup>당 월 평균 임대료 추이 |



출처: 미키상사

# Vietnam

## 부동산 시장동향

연 8%대의 거침없는 고속성장을 유지해 오던 베트남 경제가 경기 과열에 따른 심각한 인플레이션으로 위기를 맞고 있다. 이러한 현상은 여러 지표를 통해서 나타나고 있는데, 무역수지는 올 1~4월까지 전년 동기대비 390% 증가한 111억불 적자를 기록해 2007년 연간 무역적자 124억불에 근접하면서 올해 정부 예상치인 200억불을 쉽게 초과할 것으로 전망된다. 소비자물가상승률 또한 지난 해의 8.48%를 훨씬 초과하는 12.6%를 기록한 바 있으며, 올 4월 말까지만 해도 전년 동기대비 21.4%가 상승한 바 있다. 이러한 상황에 베트남 정부는 시중 유동성을 줄이기 위해 예금지급준비율을 11%로 인상하고, 기준 금리 또한 12%로 인상하였고, 달러 대출 금지, 각 은행별 정관 자본금(자기자본)의 10%에 해당하는 금액의 재무부 발행 채권 강제매입조치 등의 강력한 통화긴축정책을 펼치고 있는 실정이다(KOTRA, 5/23).

이처럼 경기선행 지표들이 하락 조짐을 보임과 동시에 부동산 등 다른 자산들도 하락 조짐을 보이고 있다. 지난 2개월 동안 호치민시 부동산 가격이 평균 20~30%까지 하락하고 있지만, 거품으로 너무 많이 올랐던 부동산 가격이 6월에 접어들어서도 15% 하락할 것으로 현지 전문가들은 전망하고 있다(노동인, 5/19).

세부 시장별로 살펴 보면, 콘도의 경우 호치민에서는 하락 추세를 보이고 있으나 하노이에서는 안정적인 구조를 유지하고 있다. 토지시장은 두 지역이 모두 높은 가격대를 보이고 있으며, 오피스 임대 시장의 경우는 공급 부족에 의해 지속적인 상승세를 유지하고 있다. 특히, 최근에는 이러한 각종 주거시설, 상업시설, 오피스 및 호텔을 혼합 구성한 복합 개발이 주요 개발 트렌드로 자리잡고 있다. 뿐만 아니라 외국인 투자자의 경우도 대내외적인 경제적 불안 상황이 지속됨에도 불구하고 개발에 대한 장기간의 기대심리로 인한 꾸준한 투자가 이어지고 있다.

### 1. 호치민

#### ■ 오피스시장

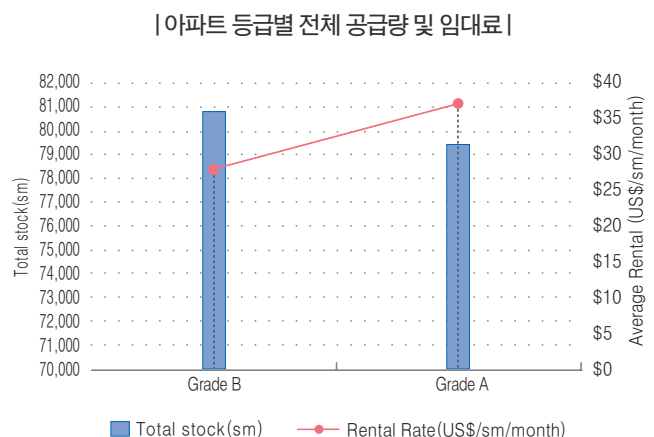
지난 1년동안 호치민시 오피스 임대료는 2배 가까이 상승하였다. CBRE자료에 의하면, 호치민시의 A급 오피스 전체 임대면적은 1999년부터 지금까지 10만㎡를 유지해 오고 있으며, 공급 부족 현상에 비해 수요는 급증하고 있어서 임대료 상승 현상을 야기하고 있다.

오피스 임대료의 수준은 홍콩, 싱가포르, 도쿄에 이어 4위를 차지하고 있으며, A급 사무실의 67%는 다국적 기업, 33%는 자국 기업이 임대하여 이용하는 것으로 나타났다. 2009년 예상되는 신규 공급분은 Centec Tower와 Asiana Plaza로 매우 제한적이어서, 당분간 오피스 수급에는 공급 부족에 의한 현상이 이어질 것으로 보인다.

### 2. 하노이

#### ■ 주거시장

2008년의 신규 주택 공급은 Skyline(86), Somerset Hoa Binh(206), Fraser Suites(170)이 있으며, 하노이 지역의 1사분기 임대료 수준은 A등급이 US\$30~50수준, B등급이 US\$22~35 수준을 보였다. 2008년 1사분기 주거 시장 점유율은 95%에 달하였으며, My Dinh 지역에는 2010년을 목표로 최고급형 주거 시설 프로젝트가 진행중이다.



출처: CB Richard Ellis

# Vietnam

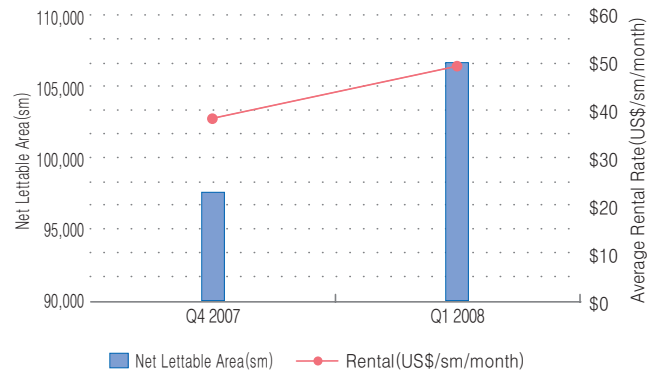
## ■ 오피스시장

2008년 1사분기, 오피스 임대 시장은 활발한 분위기를 이어가고 있으며, A등급 오피스는 US\$50/sm/month(25% q-o-q), B등급 오피스는 US\$34/sm/month(20% q-o-q)의 수준을 보이고 있다.

2008년 상반기에는 A등급 오피스인 Asia Tower(총 임대가능 면적 3,100sm), SunCity(총 임대가능 면적 5,000sm), B등급 Viet Towers(총 임대가능면적 10,500sm)가 신축 공급되었다. 하지만 베트남 전체가 2%의 낮은 공실률을 유지하고 있는데다가, 도심 지역에는 선임대(pre-leasing) 현상이 지속되고 있어 추후 오피스 공급부족에 의한 현상이 지속될 것으로 보인다.

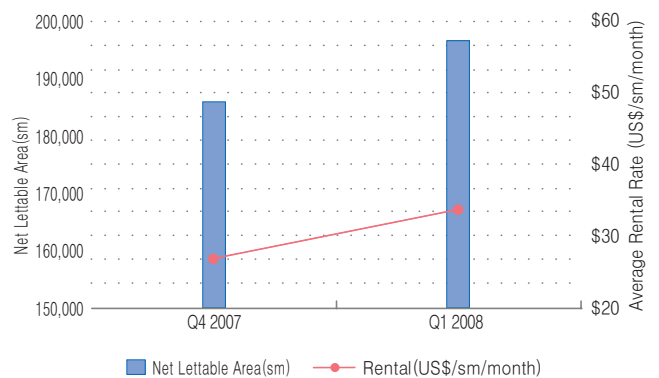
김은경팀장(ekkim@r2korea.co.kr)

| A등급 오피스빌딩의 공급 면적 및 임대료 |



출처: CB Richard Ellis

| B등급 오피스빌딩의 공급 면적 및 임대료 |



출처: CB Richard Ellis

# Uzbekistan

## 경제 시장동향

우즈베키스탄은 최근 수년간 높은 경제성장률과 경상수지 흑자, 외환보유고 증가 등의 경제성장을 거두었으며 이러한 성과는 양호한 대외경제 환경과 정부의 재정, 금융정책 조정에 기인하고 있다.

2008년도 우즈베키스탄 정부 예산안은 실질 GDP 8% 성장을 설정하고 있으며, 총 명목 GDP는 250억 달러로 예상하고 있는데, 이러한 목표가 실현될 경우 1인당 GDP는 약 1,000 달러 대에 이르게 될 것이며, EIU 및 EBRD 등도 2008년도 우즈베키스탄 경제가 양호한 수출과 국내 투자증가로 7% 이상 성장할 것으로 전망하고 있다.

## 외국인투자 동향

우즈베키스탄 정부는 2008년도 외국인 투자 유치 목표를 14억3,500만 달러로 확정했으며. 이는 2007년도 목표 10억1,800달러 보다 41%가 증가한 금액이다.

2008년 외국인 투자유치 목표를 세분해 보면, 42개 프로젝트에 외국인 직접투자(FDI) 10억2,200만 달러를 유치하고, 37개 프로젝트에 우즈베키스탄 정부 보증 하에 장기차관 형태로 4억1,300만 달러를 유치할 계획이다.

## 부동산 시장동향

### -타슈켄트에 신도시 건설 계획

한국 기업이 우즈베키스탄 수도인 타슈켄트에 신도시를 건설할 예정이다. 프로젝트 매니지먼트사인 '원양SMA'의 우즈(Uz)-시티 프로젝트 제안을 우즈베키스탄 정부가 공식 수용(08.05), '타슈켄트시'와 '원양SMA' 간에 계약을 체결했다.

우즈-시티 프로젝트는 타슈켄트시 외곽의 세르겔리 지역 510ha 면적에 향후 7년 동안 주거, 교육, 관광, 업무지구를 조성하는 자족형 신도시 건설 사업이다. 한국의 성공적인 신도시 개발 경험과 질 높은 시공 능력을 갖고 있는 건설업체가 참여할 예정이며, 총 80억 달러로 추정되는 사업자금은 두바이에 있는 파이낸싱 전문그룹과 한국의 SK증권이 주관할 것으로 보인다.

### -우즈베크에 한국기업 전용단지 협약

한국산업단지공단과 우즈베키스탄 정부는 한국기업 전용단지 개발 및 운영에 관한 협약(MOU)을 체결(2008.05)했다. 이에 따라 우즈베키스탄에 한국 기업의 진출이 한층 용이해질 것으로 보인다.

한국산업단지공단은 이번 상호협력 협약에 따라 산업단지 개발, 운영에 대한 전문 노하우를 전수하고 산업정책 및 제도적인 컨설팅을 지원하며 우즈베키스탄 정부는 시범단지 개발을 맡게 된다. 또한 한국산업단지공단은 양국간 기술교류 및 투자협력을 추진해 한국 기업의 우즈베키스탄 진출 등을 돕고 정부의 자원외교 활성화에도 기여하게 된다.

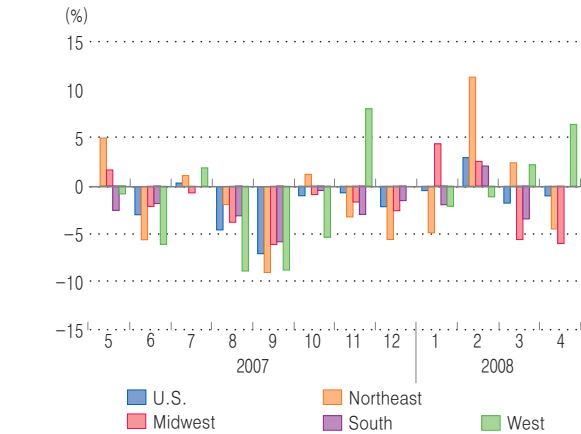
박미애대리(pma@r2korea.co.kr)

# U.S.A.

## 부동산 시장동향

4월 미 전체 기존주택 판매량(계절조정치)은 489만 건으로 전월 대비 1% 하락하였고, 전년 593만 건 대비 17.5% 하락한 것으로 나타났다. 3월 전미 주택 중간가격은 20만2,300달러로 전년 21만 9,900달러 대비 8.0% 하락하여, 중저가 주택의 판매량 대비 고가주택의 판매가 전년 대비 크게 하락한 것으로 나타났다. 프레디 맥에 따르면, 4월 30년 고정 모기지 이자율은 5.92%이며, 전년 동기 이자율은 6.18%이었다. 4월 단독주택 중간가격은 20만700달러로 전년대비 8.5% 하락했으며, 판매량은 434만 건(계절조정치)으로 전월 대비 0.5% 하락하였으며, 전년 대비 8.5% 하락한 것으로 나타났다. 콘도 및 코옹 중간가격은 21만4,900달러로 전년 대비 3.7% 하락했으며, 판매량(계절조정치)은 55만 건으로 전월 대비 5.2% 하락했으며, 전년 대비 27.9% 하락한 것으로 나타났다. 지역별로는 서부지역의 판매량이 100만 건으로 전월 대비 6.4% 상승하였으며, 중간가격은 28만5,700달러로 전년 대비 16.7% 감소하였다. 남부지역의 판매량은 192만 건으로 전월 대비 변화가 없으며, 전년 대비 18.6% 하락했으며, 중간가격은 17만800달러로 전년 대비 5.1% 하락하였다. 북동부지역의 판매량은 87만 건으로 전월 대비 4.4% 감소했으며, 전년 대비 14.7% 하락했고, 중간가격은 26만2,000달러로 전년 대비 7.7% 하락하였다. 중서부지역 판매량은 110만 건으로 전월 대비 6.0% 하락했으며, 전년 대비 19.7% 하락하였고, 중간가격은 15만9,100달러로 전년 대비 2.9% 하락하였다.

지역별 전월비 기존 주택판매량 변동률



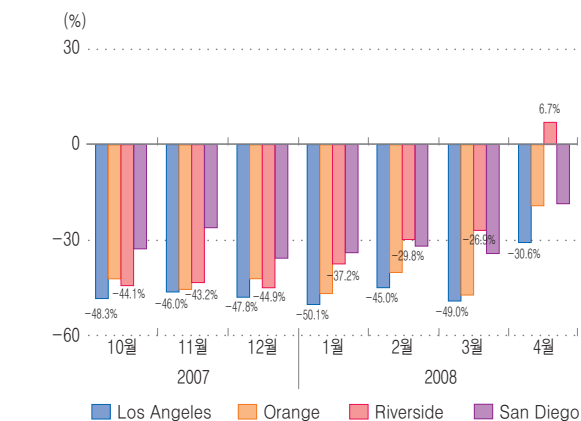
출처: NAR

### 1. 로스앤젤레스

#### ■ 주거시장

로스앤젤레스 4월 기존 주택 판매량은 5,016건으로 전년 동기 대비 30.6% 하락하였으며, 중간가격은 43만5,000 달러로 전년 동기 대비 19.4% 감소한 것으로 나타났다. 남가주 지역의 신규 및 기존주택 판매량은 15,615건으로 전월 대비 21.9% 상승했으나, 전년 대비 19% 하락하였다. 이 수치는 2007년 8월 이후 가장 높은 판매량을 기록한 것이나, 평균 25,311건을 기록하는 4월 판매량에 비교해 볼 때 38% 하락한 수준인 것으로 나타났다. 4월 판매량의 37.5%에 달하는 물량이 압류매물을 재판매하는 물건인 것으로 나타났으며, Orange 카운티 판매물량의 26.9%, Riverside 카운티는 52.7%가 압류매물의 재판매 물건인 것으로 나타났다. 전체 남가주 지역 판매량의 2/3 가량이 50만불 미만 주택인 것으로 나타났으며, 남가주 지역 압류매물의 진원지이자 가격하락의 중심지인 Riverside지역의 판매량이 2년만에 처음으로 전년 대비 6.7% 상승한 것으로 나타났다. 중간가격은 38만5,000달러로 전월 대비 변함이 없으나, 전년 대비 23.8% 하락하여, 지난 8개월만에 처음으로 전월 대비 가격이 하락하지 않은 것으로 나타났다.

남가주 주요 카운티 전년비 월별 중간가격 변동률



출처: DataQuick

# U.S.A.

## ■ 오피스시장

로스앤젤레스의 2008년 1분기 A급 오피스 임대 시장은 좀 더 하락세를 보이는 가운데, A급 오피스의 임대율이 마이너스 110만 sf에 달하면서 공실률이 10.2%로 증가하였다. 이러한 마이너스 임대율은 2003년 4분기 이후 처음이며, A급 오피스의 10%대 공실률도 2005년 4분기 이후 처음인 것으로 나타났다. 평균 임대율도 전년 대비 13% 증가하였으나, 2007년 4분기 대비 1.6% 증가하는데 그친 것으로 나타났다. 1분기 임대량도 220만 sf로 지난 10분기 평균 300만 sf에 비해 크게 못 미치는 것으로 나타났다. Downtown 지역의 평균 연간 임대료는 \$33.60으로 전분기 대비 5% 상승하여 가장 높은 분기 상승률을 보였으며, Westside는 \$45.50으로 전분기 대비 3.3% 증가하였고, East Valley는 \$35.20으로 전분기 대비 2.8% 감소하였고, South Bay 및 West Valley는 변화가 없는 것으로 나타났다.

[로스앤젤레스 분기별 평균 연간 임대료 현황] (SF/Year)

| 구 분              |         | Q3 2007 | Q4 2007 | Q1 2008 |
|------------------|---------|---------|---------|---------|
| Downtown         | Class A | \$31.92 | \$32.04 | \$33.60 |
|                  | Class B | \$26.52 | \$25.92 | \$26.50 |
| Greater Westside | Class A | \$44.04 | \$42.60 | \$45.50 |
|                  | Class B | \$37.44 | \$36.72 | \$37.80 |
| South Bay        | Class A | \$24.60 | \$24.00 | \$24.60 |
|                  | Class B | \$22.20 | \$21.48 | \$22.40 |
| All Submarket    | Class A | \$34.08 | \$34.08 | \$35.30 |
|                  | Class B | \$27.72 | \$27.48 | \$28.10 |

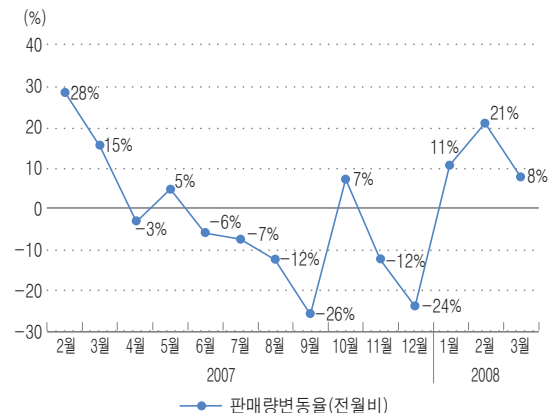
출처: CresaPartners

## 2. 시애틀

### ■ 주거시장

시애틀 19개 카운티의 3월 판매량(Pending Sales)은 6,040건을 기록하면서, 지난해 10월 이후 처음으로 6천 건을 넘어서 전월 대비 7.3% 증가하였으나, 전년 대비 35% 하락한 것으로 나타났다. 재고량은 3월 말 34,463건으로 전년 동기 대비 34% 증가하였고, 신규 매물 등록수도 13,274건으로 풍부한 물량 대비 판매속도는 느려 수요자에게 유리한 시장이 형성되고 있다. King 카운티의 단독주택 중간가격이 지난 6개월 간 \$40,050만이 오르내렸으며, 2월 들어 2.3% 상승했던 중간가격이 지난 달 단독주택 중간가격 \$439,900으로 전년 대비 3.3% 감소하는 등 적은 폭의 등락을 지속하고 있다. 3월 콘도 물량은 7,708건으로 전년 대비 64% 증가하여 지속적으로 재고량이 증가함에도 불구하고, 중간가격은 \$263,000으로 전년 대비 4.4% 증가하였다.

[Puget Sound 지역 전월비 Pending Sales 변동률]

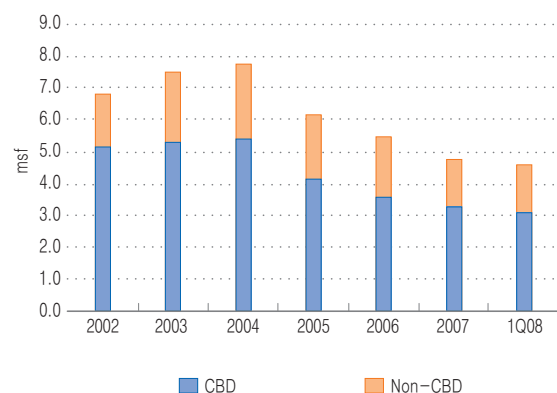


출처: Seattle-King County Association of Realtors

### ■ 오피스시장

2008년 1분기 전체 CBD 공실률은 8.4%로 전분기 대비 40 포인트나 하락했으며, Southend 외곽시장의 공실률은 16.3%로 전년 대비 160 포인트 하락한 수치이나, 이 지역에 집중되어 있는 모기지 회사들로 인해 2007년 말 기록한 16%에 비해 약간 상승한 상황이다. CBD 지역 평균 임대료는 전년 \$34.18에서 올해 1분기 \$34.26을 기록했으며, Southend 외곽시장은 \$21.27에서 \$21.53으로 1.2% 증가하였다.

[시애틀 CBD 지역 및 그 외 지역의 오피스 물량]



출처: Cushman & Wakefield

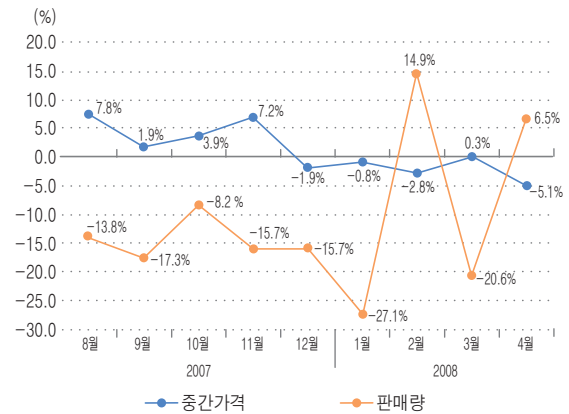
# U.S.A.

## 3. 샌프란시스코

### ■주거시장

샌프란시스코의 4월 주택 중간가격은 75만 달러로 전년 대비 5.1% 하락하였고, 판매량은 605건으로 전년 동기 대비 6.5% 증가한 것으로 나타났다. 이 지역을 포함한 Bay Area의 4월 주택 판매량은 6,310건으로 전월 대비 28.8% 증가하였으나, 전년 대비 15.3% 하락하였다. 중간 가격은 51만8,000 달러로 전월 대비 3.4% 하락하였고, 전년 대비 21.4% 하락하여, 66만5,000달러였던 최고가 기록에서 22.1% 하락한 것으로 나타났다. 41만 7,000불 이상의 모기지인 Jumbo 모기지의 비율이 전년도에는 Bay 지역 물량의 63.4%를 차지했으나, 올 4월에는 28.8%에 그쳐, Jumbo 모기지론이 예전 수준을 유지했다면 중간가격이 57만 8,000불에 상당했을 것으로 분석하였다. 4월 Bay 지역 판매 물량의 25.7%가 압류매물로 San Francisco는 5.9%, Marine은 8.9%, Contra Costa는 44.7%, Solano는 54.2%가 압류매물이었던 것으로 나타났다.

| San Francisco 월별 전년대비 중간가격 및 판매량 변동률 |



출처: Data Quick

### ■오피스시장

샌프란시스코 1분기 오피스 시장은 CBD 지역 A급 오피스를 중심으로 서브프라임 모기지 사태에 촉발된 영향으로 임대거래량이 크게 타격을 받아 임차자들이 거래 시기, 기간, 임대료 등에 대한 재조정에 나서고 있는 것으로 나타났다. IT업체가 주축이 되고 있는 SOMA 지역은 임대수요가 지속적으로 증가하고 있으며, 실리콘밸리로부터의 유입 회사도 늘고 있는 것으로 나타났다. Mission Bay 지역은 신축물량도 늘고 있어, 임대거래량이 생명공학 및 의학업계 중심으로 증가하고 있다. 고가 오피스 지역에 대한 대체지역으로 몇 개 주거용 콘도가 신축된 Jackson Square 및 North Waterfront 지역이 급부상하고 있다.

| 샌프란시스코 분기별 연간 임대료 현황 |

(SF/Year)

| 구 분 |         | Q3 2007 | Q4 2007 | Q1 2008 |
|-----|---------|---------|---------|---------|
| CBD | Class A | \$44.73 | \$47.52 | \$48.11 |
|     | Class B | \$34.64 | \$35.78 | \$34.17 |

출처: CresaPartners

## 4. 뉴욕

### ■주거시장

Manhattan Co-up 시장의 1분기 중간가격은 75만 달러로 전분기 대비 11.1% 상승하여, 처음으로 70만 불을 넘어서는 기록을 세웠다. 평균 판매가격 또한 139만3,548불로 전분기 대비 23.1% 증가하여 기록을 세웠다. 1분기 판매량은 1,004건으로 전분기 대비 43.3% 하락하였으며, 전년도 1분기 판매량은 지난 5년간 1분기 평균 판매량인 1,185건 대비 49.3% 증가하는 등 비정상적인 증가세를 보였으나, 올해 1분기 판매량은 지난 5년 1분기 평균 대비 15.3% 감소한 것으로 나타났다. 이러한 판매량 감소세에도 불구하고, 재고량은 2,869건으로 전분기 대비 2% 감소한 것으로 나타났다.

| Manhattan 지역의 Co-up 08년 1분기 시장 현황 |

| Manhattan Co-Up Market Matrix | 08년1분기      | 전분기 대비 변동률(%) | 07년4분기      | 전년 대비 변동률(%) | 07년1분기      |
|-------------------------------|-------------|---------------|-------------|--------------|-------------|
| 평균판매가격                        | \$1,393,548 | 22%           | \$1,142,232 | 23.1%        | \$1,132,325 |
| SF당 평균 가격                     | \$1,128     | 6.9%          | \$1,055     | 15.7%        | \$975       |
| 중간판매가격                        | \$750,000   | 11.1%         | \$675,000   | 11.1%        | \$675,000   |
| 판매량                           | 1,004       | -21.9%        | 1,286       | -43.3%       | 1,771       |
| 재고량                           | 2,869       | 27.3%         | 2,254       | -2%          | 2,929       |

출처: Prudential Douglas Elliman Real Estate

### ■오피스 시장

# U.S.A.

뉴욕의 1분기 오피스 시장은 Bear Stearns의 부도 및 Wall Street 금융가의 구조조정 등에 따른 영향으로 수요량이 감소할 것으로 예상되고 있으나, 아직 수치상으로 확실히 드러나고 있지는 않은 상황이다. Midtown A급 오피스의 공실률은 지난 분기 4.5%에서 4.7%로 증가하였으며, 평균 연간 임대료는 \$84.46으로 증가하였다. B급 오피스의 공실률은 3.9%에서 4.3%로 증가하였고, 임대료는 \$53.81에서 \$53.97로 적은 폭의 증가세를 보였다. Midtown South의 공실률은 전분기 4%에서 3.6%로 감소하였고 임대료는 \$54.26으로 전분기 대비 0.8% 증가하였다. Downtown의 A급 오피스의 공실률은 전분기 5.3%에서 4.7%로 11.3% 감소했으며, 임대료는 \$52.94로 \$.48 증가하였으며, B급 공실률은 전분기 9%에서 10.1%로 증가하였다.

|뉴욕 분기별 평균 연간 임대료 현황| (SF/Year)

| 구 분           |           | Q3 2007 | Q4 2007 | Q1 2008 |
|---------------|-----------|---------|---------|---------|
| Midtown       | Class A   | \$78.21 | \$83.32 | \$84.46 |
|               | Class B   | \$54.21 | \$53.81 | \$53.97 |
| Midtown South | Class A+B | \$48.86 | \$53.85 | \$52.94 |
| Downtown      | Class A   | \$51.48 | \$52.46 | \$47.41 |
|               | Class B   | \$43.88 | \$46.71 | \$54.26 |

출처: CresaPartners

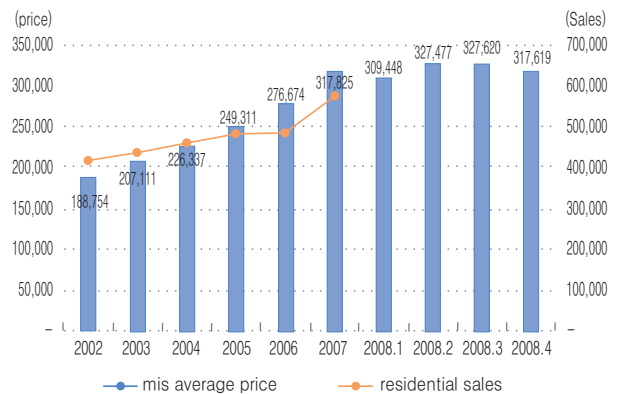
최정원대리(sunshine@maprealty.co.kr)

# Canada

## 부동산 시장동향

4월 캐나다 주택 매출량은 77,248건(계절조정치)으로 전월 대비 2.8% 상승했으며, 전년 계절 비조정치 대비 20.3% 상승한 것으로 나타났다. 주택 판매량은 Quebec, Toronto, Winnipeg, Halifax를 중심으로 완만한 증가세를 보여, 36,614건(계절조정치)으로 전월 대비 1.2% 증가하였으나, 비조정 판매량은 전년 대비 6.2% 감소하였다. Saskatchewan, Manitoba, Newfoundland & Labrador 지역은 올해 들어 벌써 4번째 판매량 기록을 갱신하고 있는 것으로 나타났다. Regina와 Saskatoon의 신규 매출량이 증가하면서 Saskatchewan 지역 재고시장은 더욱 조정을 받고 있으며, Newfoundland & Labrador와 Manitoba 지역의 재고 시장도 조정세를 보이고 있다. 이러한 시장 분위기가 가격 상승에도 영향을 주어, 4월 평균가격은 31만7,619달러로 전년 대비 4%증가했으나, 지난 6년간 가장 적은 폭의 상승율을 보였다.

|캐나다 전체 연도별 평균가격 및 누적판매량 동향|



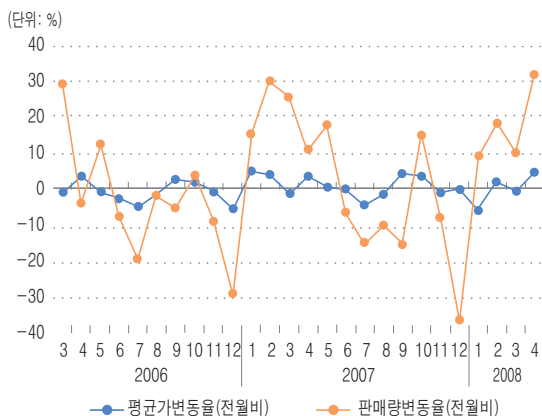
출처: The Canadian Real Estate Association

### 1. 토론토

#### ■주거시장

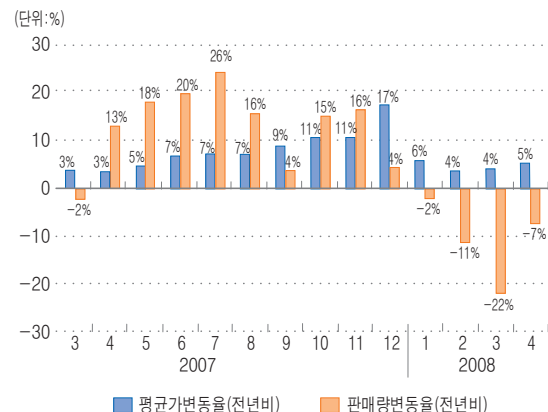
토론토 지역의 4월 주택 판매량은 8,762건으로 전년 대비 7% 하락했으나, 2008년 1분기 감소했던 판매량이 회복되고 있는 것으로 분석했다. 토론토 시티 지역의 판매량은 3,467건으로 전년 대비 10% 감소하였고, 외곽지역의 판매량은 5,295건으로 전년 대비 5% 감소하였다. 광역 토론토 지역 주택 평균가격은 39만8,687달러로 전년 대비 5% 상승하였다. 토론토 시티 지역의 주택 평균 가격은 44만6,781달러로 전년 대비 6% 상승하였다. 광역 토론토 지역의 28개 서부 지역 평균가격이 37만2,575달러로 판매량은 3,398건을 기록하였고, 14개 중심지역의 평균가격은 53만9,133달러로 판매량은 1,531건을 기록하였다. 23개 북부지역은 평균가격 42만9,262달러로 판매량은 2,065건을 21개 동부지역의 평균가격은 311,350달러, 판매량은 2,065건을 기록하였다.

|전월비 평균가 및 판매량 변동률 추이|



출처: Toronto Real Estate Board

|전년비 평균가 및 판매량 변동률|



출처: Toronto Real Estate Board

# Canada

## ■오피스시장

광역 토론토 지역의 1분기 공실률이 전분기 7.2%에서 6.5%로 떨어졌으며, CBD지역의 A급 오피스의 공실률도 4%대를 회복하는 등 전분기 하락세에서 반전되고 있는 것으로 분석되었다. 이에 따라 평균 임대료 또한 전분기 \$34.85에서 \$34.87로 적은 폭의 증가세를 보였으며, CBD 지역의 임대료는 전체적으로 \$53.44, A급은 \$57.39로 현저한 상승세를 보였다. 외곽지역의 공실률은 전분기 9.1%에서 올해 1분기는 8.9%로 낮아졌으며, 임대료는 \$26.87에서 \$27.04로 증가하였다. 모든 지역에서 공실률 감소와 임대료 상승을 보였으며, North saw 지역은 전분기 7.1% 공실률에서 5.9%로 가장 높은 감소율을 보였으며, East지역의 임대료는 전분기 \$25.58에서 올해 1분기 \$25.83으로 가장 높은 임대료 상승세를 보였다.

| 토론토 분기별 평균 임대료 현황 | (SF/Year)

| 구 분      |         | Q3 2007 | Q4 2007 | Q1 2008 |
|----------|---------|---------|---------|---------|
| CBD      | Class A | \$56.59 | \$56.66 | \$57.39 |
|          | Class B | \$41.29 | \$42.19 | \$43.14 |
| Suburban | Class A | \$29.16 | \$29.27 | \$29.51 |
|          | Class B | \$24.41 | \$24.71 | \$24.89 |

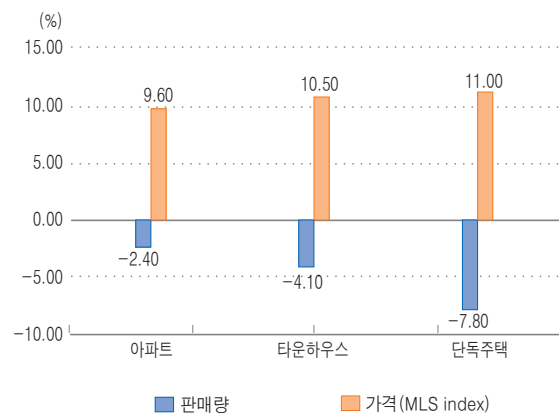
출처: CresaPartners

## 2. 밴쿠버

### ■주거시장

광역 밴쿠버의 4월 주택 판매량 3,218건으로 전년 대비 5% 감소하였고, 2006년 동기 대비 3.8% 감소한 것으로 나타났다. 신규 매물량은 7,010건으로 전년 동기 대비 25.6% 증가하였다. 밴쿠버 시장이 조정세로 접어드는 것으로 보이나, 매물이 거래되기까지 걸리는 평균 33일 기간이 6일 더 짧아지는 등 판매량은 여전히 기록에 가까운 것으로 분석되었다. 아파트 판매량은 1,317건으로 전년 대비 2.4% 감소하였으며, MLS Index 가격은 38만9,070달러로 전년 대비 9.6% 증가하였다. 타운하우스 판매량은 608건으로 전년 대비 4.1% 감소하였고, MLS index 가격이 47만7,900달러로 전년 대비 10.5% 증가하였다. 단독주택 판매량은 1,293건으로 전년 대비 7.8% 하락하였고, 가격은 77만1,321달러로 11% 상승한 것으로 나타났다.

| 광역 밴쿠버 전년대비 4월 판매량 및 가격 변동률 |



출처: The Real Estate Board of Greater Vancouver

### ■오피스 시장

메트로 밴쿠버 2008년 1분기 시장은 여전히 강한 시장세를 보이고 있으며, Downtown 중심가 A급 오피스는 1%대의 낮은 공실률을 유지하고 있으며, 외곽지역의 A급 오피스는 2006년 이후 처음으로 7% 이하의 공실률을 기록한 것으로 나타났다. 경제 불황에 대한 우려가 북미지역에 영향을 주고 있으나, 밴쿠버 지역 실업률은 여전히 4%대에 머물러 있어 1분기 이후에나 본격적인 영향을 받을 것으로 보인다. Downtown의 공실률은 여전히 2% 미만에 머물러 있으며, 메트로 밴쿠버의 공실률은 전분기 4.66%에서 4.24%로 감소했다. 임대료가 Downtown A급이 \$50대로 들어서고 있으며, 외곽지역 A급은 \$40대를 넘어서면서 Downtown A급 오피스의 서브리스 계약이 단기계약으로 많이 성사되고 있다.

| 밴쿠버 분기별 평균 연간 임대료 현황 | (SF/Year)

| 구 분      |         | Q3 2007  | Q4 2007 | Q1 2008 |
|----------|---------|----------|---------|---------|
| CBD      | Class A | \$50.00+ | \$50.00 | \$50.00 |
|          | Class B | \$40.00  | \$40.00 | \$40.00 |
| Suburban | Class A | \$32.00  | \$40.00 | \$40.00 |
|          | Class B | \$28.00  | \$30.00 | \$30.00 |

출처: CresaPartners

최정원대리(sunshine@maprealty.co.kr)

# World News

## ▶ 중국 단신

### - 국가 거시조절정책에 따라 부동산시장 조정기 진입

국가 통계국의 보고자료에 따르면 지난 4월 CPI가 8.5%에 달하여 통화팽창의 우려가 가중되어 중국정부는 화폐정책 등 더욱 긴축된 거시조절정책을 실시할 것이라고 예측했다. 따라서 금년 주택가격상승률은 전년 대비 대폭 하락하고 국민들의 관망분위기가 짙어지는 등 중국 부동산시장은 조정기에 들어설 것으로 전망된다.

### - 북경, 新 건물임대계약 6월 1일부터 시행

최근 북경시 건설위원회는 공상국과 연합하여 '북경시 건물임대계약'을 수정하여 '자체거래', '중개기구중개거래', '중개기구대리거래' 등 3가지 계약 양식으로 구분하였다.

6월 1일부터 중개기구가 중개하거나 대리하는 건물의 임대정보는 인터넷에 등록을 의무화하고 부동산중개기구는 건물임대계약 체결일부터 3일 이내에 시건설위원회 건물임대계약 온라인등록시스템([www.breaa.cn](http://www.breaa.cn))에 임대계약 정보를 등록해야 한다. 중개기구가 인터넷 등록을 하지 않거나 변경, 취소, 허위정보 등록 등 불법행위가 발생하는 경우 수정을 명하며 처분하고 사회에 불법행위를 공개한다.

건물임대 당사자끼리 진행되는 임대거래는 인터넷에 등록할 의무가 없으며 건물임대등기수속절차만 밟으면 된다.

## ▶ 홍콩 단신

### - 홍콩은 아시아에서 가장 우수한 금융 허브

쌍춘와(Tsang chun-wah) 홍콩 재정부총리는 5월 18일 홍콩에서 개최된 ING 이사회의에 참석해 홍콩은 중국과 외국의 투자무역을 연결하는 중국의 특별행정구이자, 국제적 감각을 가진 아시아 경제중심으로 여타 아시아 도시보다 강한 장점을 지니고 있다고 언급하면서, 홍콩은 향후 지역적 국제적 업무발전에 크게 기여하게 될 것임을 강조했다. 현재 홍콩은 국제 금융기관과 NGO 등의 지속적인 오피스 수요로 인해 홍콩 오피스 임대료가 크게 상승했다..

## ▶ 일본 단신

### - 2007년, 1만 3천명이 인터넷을 통해 계약 / 미쓰이부동산판매

미쓰이부동산판매는 6월 2일, 2007년도 인터넷을 통한 부동산계약자수와 총 페이지뷰수, 홈페이지 방문자수를 발표했다.

미쓰이부동산판매네트워크에서 인터넷을 통한 부동산계약자수는 1만 3,214명(전년대비 10% 증가)이었으며, 총 페이지뷰수는 약 2억 PV(28% 증가)였다.

연간 홈페이지 방문자수는 1,070만 4,923명(43% 증가)이었다. 특히 주차장사업인 '미쓰이 리파크'는 93만 9,178명(117% 증가)이 방문해 전년대비 2배 이상 방문자 수가 증가했다. 주차장의 실시간 이용현황 서비스 및 검색기능 보완 등 리뉴얼의 효과로 방문자 수가 급증한 것으로 판단된다.

인터넷을 통한 부동산계약자수는 미쓰이부동산판매가 조사를 시작한 1999년도 1,076건 보다 13배나 성장한 것이다. 미쓰이부동산판매는 '앞으로도 홈페이지를 서비스의 종합정보제공처로서 적극 활용해 가겠다.'고 한다.

### - 도쿄 23개 구 오피스공실률 2012년에 약 5%, IDSS 중기예측 발표

이코마데이터서비스시스템(IDSS)은 5월 하순에 개최한 '부동산세미나 2008'에서, 도쿄 23개 구의 오피스 시장의 중기 예측을 발표했다. 과거 4년 간 최저 공실률을 지속해 왔던 오피스 공실률은 2007년의 1.8%를 최저점으로 반전될 것으로 예측. 2008년 이후부터 공실률이 차츰 상승하기 시작해, 2012년에는 5% 까지 공실률이 높아질 것이라고 예상했다.

### - 도이체뱅크, 190억엔에 니시신주쿠의 니코(日黄)빌딩 취득

도이체뱅크는 니시신주쿠의 니코빌딩을 약 190억 엔에 취득했다. 지상 11층, 지하 2층 규모인 이 빌딩은 연면적 1만 평방미터의 오피스빌딩으로 양도자는 뉴니파이드 캐피탈 재팬이 조성한 특별목적회사(SPC)였다.

# World News

## ▶ 미국 단신

### - 풀죽은 美부동산 “외국인이 살린다”

외국인투자자들이 미국 부동산 시장 열기를 되살리고 있다고 월스트리트저널(WSJ)이 27일(현지시간) 보도했다. 지난해 전미부동산 중개인협회(NAR) 조사에 따르면 2006년 4월~지난해 4월 1년 동안 매매된 부동산 중 18%가 외국인에게 팔렸다. 미국 부동산 매입자 5명 중 1명이 외국인인 셈이다. WSJ는 이와 관련, 미국인들의 부동산 사랑은 이미 식었지만 최근의 주택 가격 하락과 약달러를 앞세운 외국인투자자들의 부동산 구입은 증가했다고 설명했다. WSJ는 또 맨해튼과 플로리다 남부 해안의 고급 주택에 집중됐던 외국인 투자자들의 부동산 기호도, 플로리다주 내륙의 6만달러 단독 주택에 이르기까지 다양화됐다고 덧붙였다.(머니투데이)

### - 美주택시장 저가 매수세 꿈틀 ·· 1분기 주택가격 14% 하락

신용평가사인 스탠더드 앤드 푸어스(S&P)가 27일 발표한 ‘케이스-실러 주택가격지수’에 따르면 미국 집값은 지난 1분기 중 평균 14.1% 하락했다. 1988년 이 지수가 발표되기 시작한 이래 최대 하락폭이다. 지난 3월 미 20개 주요 도시의 주택 가격은 작년 동기에 비해 14.4% 하락했다. 10대 도시의 집값 하락률은 15.3%에 달했다. 특히 네바다주 라스베이거스의 주택 가격이 1년 새 무려 25.9%나 폭락한 것을 비롯 △플로리다주 마이애미 24.6% △텍사스주 피닉스 23% △캘리포니아주 로스앤젤레스와 샌디에이고가 각각 21.7%와 20.5%에 달하는 등 하락률 상위 5개 도시 가운데 4곳이 서부지역에 몰려 있었다. 집값 하락세가 지속되고 있는 것은 압류주택이 시가보다 훨씬 싸게 시장에 쏟아져 나오고 있는 데 비해 경기침체로 인해 집을 사려는 사람들은 여전히 많지 않기 때문으로 풀이된다. 이 같은 현상은 당분간 이어져 내년 상반기까지는 하락세가 지속될 것으로 전망되고 있다. 이런 상황에서 주택시장 밑바닥에서는 매수세가 살아날 조짐이 보이고 있다.(한국경제)

### - 美상업용 부동산 가격, 15년래 최대 폭락

미국의 주택시장 침체가 상업용 부동산 시장으로 확산되는 게 아니냐는 우려가 불거지고 있다. 미국의 2월 상업용 부동산 가격이 15년래 최대 낙폭을 기록했다 파인설 타임스가 20일(현지시간) 보도했다. 신용평가업체 스탠더드 앤 푸어스(S&P)는 1~2월 상업용 부동산 가격이 1.03% 떨어져 조사를 처음 시작한 1993년 이래 가장 큰 폭으로 하락했다고 이날 발표했다. 지난해 같은 기간에 비해 5.5% 하락한 셈이다. 상업용 부동산 가격이 하락하는 것은 지난해부터 본격화한 신용경색 탓이다. 지난해 주요 은행들이 3800억달러(약 398조8,860억원)를 상각처리한 후 대출을 꺼리고 있기 때문이다.(아시아경제)

### - 집값 떨어지는데...美 농지값 사상최고

미국에서 주택과 농지의 명암이 엇갈리고 있다. 서브프라임 모기지(비우량 주택담보대출) 부실 사태로 주택 가격 하락세가 이어지고 있는 반면 곡물값 급등으로 농지 가격은 치솟고 있다. 니혼게이자이신문은 30일 미 농무부 자료를 인용, 올해 미국 전체 농지의 평균 가격이 지난해보다 15%가량 뛰어 1에이커당 3,100달러를 돌파, 사상 최고치를 경신할 것이라고 보도했다. 농지값은 바이오 연료용 곡물 수요가 늘어난 2005년부터 오름세를 타 작년 하반기 이후 급등 추세다. 지난해 4분기의 경우 농지 가격은 전년 동기 대비 20% 올랐다. 옥수수 등의 주요 생산지인 일리노이 캔자스를 비롯한 중서부와 텍사스 등 남부 지역의 농지가 큰 폭으로 뛰고 있다. 전문가들은 중국 등 신흥국을 중심으로 곡물 수요가 급증하고 있는 데다 바이오 연료용 곡물 수요도 많아 농지 값이 오르고 있는 것으로 보고 있다. 주택 가격 하락과 달러 가치 약세에 따라 연기금 등 기관투자자들이 농지 투자를 늘리고 있는 것도 가격 급등의 한 요인이 되고 있다. (한국경제)

# World News

## ▶ 캐나다 단신

### - 캐나다 주택보유율, 낮은 모기지 금리덕에 사상 최고

캐나다 주택보유율이 2006년 현재 전체 가구의 70%에 육박, 지난 1971년 이후 최고를 기록했다고 CTV 방송이 4일 캐나다통계청 발표를 인용, 보도했다. 통계청 발표에 따르면, 2007년 캐나다 전체 1천2백40만 가구 중 68.4%에 해당하는 8백50만 가구가 자기 집을 소유, 2001년의 자가 보유율 65.8%보다 2.6% 증가했다. 자가 보유율 증가는 기록적인 저금리와 저실업률 그리고 다양한 장기 모기지론 도입에 따른 것으로, 자가 보유 10 가구 중 6 가구가 주택담보 장기저리대출을 의미하는 모기지를 받아 집을 산 것으로 나타났다. 이에 따라 캐나다 자가 보유자들이 주택 구입을 위해 은행으로부터 빌린 전체 대출금도 급격히 늘어 10년 전의 2배인 8천500억달러에 달하는 것으로 집계됐다. 짐 플레허티 재무장관을 비롯한 경제 정책 결정자들은 작년 새로 도입된 40년 상환 모기지론으로 집값이 큰 폭 상승하고 관련 대출금도 크게 늘어나 모기지 관련 대출금이 내년 연말경 1조달러 선을 넘길 것으로 예상하고 있다. 한편, 캐나다 일반 가구는 2006년 세후 수입의 32%를 모기지 상환과 관련된 주택비용으로 지출했으나, 2007년에는 이 비용이 세후 수입의 37%로 급격히 늘어, 주택 가득성이 급격히 떨어지고 있는 것으로 나타났다. (한국경제)

### - 광역토론토 주택시장 5개월 연속 하락

토론토부동산위원회(TREB)는 4일 보고서를 통해 “5월 주택매매가 전년동월 대비 16% 감소한 9,411채에 그쳤다”고 밝혔다. 올 겨울의 폭설과 살인추위로 경직됐던 부동산 시장이 날씨가 풀리는 4월과 5월에는 반등할 것이라는 예측이 보기 좋게 빗나간 것. TD은행 파이낸셜 그룹의 파스칼 고티어 경제전문가는 “경제가 불확실해지면서 사람들이 더 신중해졌다. 이번 주 초 GM이 오사와 트럭 공장을 내년 폐쇄하겠다고 발표한 것은 사회적 불안감에 기름을 부은 격”이라고 말했다. 그는 “토론토 시장에서 가장 큰 이슈인 주택유지비용(affordability)도 매매 하락의 주요인이다. 가계소득을 초과하는 비싼 집값으로 잠재 구매자들이 시장에서 떨어져나가고 있다”고 분석했다. 연방통계청에 따르면 2006년 토론토 주택소유자 3명 중 1명이 소득의 30% 이상을 집에 쏟아 붓고 있다. 이는 국내 도시들 중 가장 높은 수치다. 온주는 전체적으로 집주인과 세입자의 주거비용 지출이 전국에서 가장 많은 것으로 조사됐다. 통계청은 “온주의 주택 소유 비율이 역대 최고를 기록하면서 동시에 가계부채도 증가하고 있다. 소득의 30% 이상을 집에 지출하는 사람은 주택유지와 관련해 많은 금전적 어려움을 겪고 있다”고 풀이했다. 온주 주택소유 비율은 2006년 71%로 5년 전(67.8%)보다 월등히 높아지면서 주택모기지 비율도 5년 전 57.9%에서 59.1%로 증가했다. (중앙일보)

### - 전국적으로 렌트 아파트 공실률 하락

BC주 렌트아파트 공실률이 수요 대비 공급부족으로 1년 전보다 낮아졌지만 밴쿠버의 2-베드룸은 예외적으로 높아졌다. 캐나다모기지주택공사(CMHC)는 2008년도 ‘렌트시장보고서’를 통해 BC주 1만 명 이상 도시의 공실률이 올 4월 기준 1.1%라고 발표했다. 작년 4월 공실률은 1.2%이었다. 밴쿠버는 작년과 같은 0.9%를 기록했고 빅토리아와 켈로나는 0.3%로 가장 낮은 공실률을 기록했다. 방수에 따른 밴쿠버 렌트 공실률 변화에서 2-베드룸 공실률은 1.2%에서 1.5%로 작년보다 높아졌다. 독신자 아파트는 0.8%에서 0.3%로 낮아졌고, 1-베드룸은 작년과 같은 0.7%가 됐으며 3-베드룸은 3.2%에서 0.5%로 가장 많이 낮아졌다. CMHC는 BC주가 기록적으로 낮은 실업률을 기록하면서 노동자 이동이 일어나면서 렌트 수요가 증가했다고 분석했다. 또 주택가격이 크게 증가하고 모기지 부담도 증가하면서 주택 소유의 어려움으로 렌트 수요를 촉발한 것도 한 이유로 꼽혔다. 이외에도 사전분양을 받은 주택구입자가 입주 전까지 렌트 아파트에서 거주하고 있는 것도 렌트공실률을 낮춘 원인으로 분석됐다. 이렇게 렌트 수요가 증가한 반면 렌트 아파트 공급은 1년 전보다 오히려 감소했다. 주택구입에 대한 수요가 높아지고 아파트 가격이 오르면서 기존 렌트 아파트가 주인이 거주하는 아파트가 됐기 때문이다. 전국에서 가장 낮은 공실률을 기록한 도시로 BC주의 빅토리아와 켈로나가 공동 1위를 그리고 밴쿠버가 4위를 차지했다. 2-베드룸 렌트비 순위에서는 켈거리가 1,096달러로 1위를 이어 토론토가 1,075달러로 2위를 차지했으며 밴쿠버가 3위를 그리고 에드몬튼이 1,000달러로 4위를 차지했다. (중앙일보)

# World News

## ▶ 자카르타 단신

### - 자카르타 북부 아파트공급 가장 활발

인도네시아의 수도 자카르타에서 작년 4분기 스트라타-타이틀 아파트는 총 57,353호 공급되었으며, 지역별로는 북부 자카르타에서 가장 많은 공급이 이루어진 것으로 나타났다. 공급량이 늘어나면서 스트라타-타이틀 아파트의 분양률은 전년보다 감소하여 74.68%까지 떨어졌다. 평균 분양가격은 평방미터당 약 1천5십만루피(한화 약 116만원), 중심업무지역(CBD)의 스트라타-타이틀 아파트 최고 분양가격은 약 1천5백만루피(한화 약 166만원)였다.

한편 임대용 아파트(서비스드 레지던스)는 2007년 4분기까지 총 공급이 6,802호인 것으로 집계되었다. 업계에 따르면 2008~2009년도 사이 자카르타 내에 임대용 아파트 8동이 공급될 예정이며 이들 아파트의 경우 입주율은 72.9%에 달한다. 평균 임대가격은 월 기준 US\$ 1,870(한화 약 192만원)으로 m<sup>2</sup>당 US\$ 13.5(약 1만 3천원)인 것으로 나타났다.

### - 자카르타 오피스시장 꾸준히 성장세

작년 한 해 동안 지속적인 시장 호황기를 누렸던 인도네시아 자카르타의 오피스시장은 2008년에도 꾸준히 그 기세를 이어갈 것으로 전망된다. 임대료 상승과 점유율의 현 상태 지속이 이를 뒷받침하는 두 가지 요인으로 임대료에 있어서는 A급 오피스 빌딩의 임대료가 크게 증가하였다. 2008년 1분기 오피스 점유율은 신규 빌딩들이 늘면서 다소 주춤하고 있지만 건설중인 빌딩 중 대부분이 이미 임대계약 체결이 완료된 상태여서 오피스시장의 분위기는 낙관적이다.

2008년도 자카르타 CBD 내의 오피스 신규공급은 작년 242,962m<sup>2</sup>보다 35% 증가한 329,426m<sup>2</sup>일 것으로 예상된다. CBD 지역을 제외한 자카르타 외곽지역의 예상 신규공급면적은 85,391m<sup>2</sup>로 집계되고 있다. CBD 및 외곽지역을 모두 포함한 2008년도 자카르타 내 신규공급면적은 작년 신규공급면적보다 17% 증가한 415,000 m<sup>2</sup>일 것으로 예상된다.

# 아파트

## 강남 재건축, 버블세븐 하락

서울 강남권 재건축아파트의 가격 하락세가 가팔랐다. 급매물 출시에도 매수세가 형성되지 않고 중부세 과세 기준일도 임박하면서 매물 가격이 하향 조정됐다. 이에 따라 강남권 4개 구 재건축시장이 2개월 연속 하락하면서 구 전체 변동률도 일제히 마이너스를 기록했다. 양천 구 목동도 수요 없이 약세가 이어져 2006년까지 서울 아파트시장의 상승세를 주도했던 대표적인 지역들이 고전을 면치 못했다.

강남 약세에도 불구하고 서울 강북권의 오름세가 지속됐지만 이들 지역도 지난 달부터 상승세가 둔화되고 있어 서울 아파트시장 전체적으로 상승폭이 지난 달에 이어 다시 둔화됐다. 올 들어 가장 크게 떨어진 분당신도시 영향으로 신도시도 다시 내림세다.

수도권도 과천, 성남 재건축시장이 하락한 가운데 과천, 용인, 안양, 성남 등 대표적인 주거시장의 약세가 이어졌다.

이처럼 서울 수도권 전반적으로 재건축, 버블세븐 지역으로 대표되는 고가 중대형 시장이 하락세를 주도했다.

하지만 수도권은 뒤늦게 오르기 시작한 동두천, 포천, 가평 등 북부권이 오르면서 상승폭이 커졌다. 의정부, 양주, 남양주도 오름세를 이어갔다.

## 수도권 매매시장 동향

서울은 5월 한 달간 0.35% 올라 상승세가 다시 둔화됐다. 지난 3월에 올 들어 최대 상승률을 기록한 후 오름세가 계속 찾아들고 있다. 지난 달(0.49%) 보다 0.14%p 떨어졌다.

강남권을 중심으로 서울 재건축아파트 가격이 한 달간 -1.07% 떨어졌다. 지난 달 하락폭의 3배가 넘는다. 강남구(-1.39%), 강동구(-1.45%), 서초구(-0.07%), 송파구(-2.58%) 등 4개 구 재건축이 일제히 2개월 연속 하락했다. 하락폭도 커졌다. 강남 개포주공, 강동 둔촌주공, 송파 주공5단지, 가락시영 등 시장 침체에 단지별 약재까지 겹치면서 주요 단지의 가격 조정이 이어졌다.

재건축이 하락하고 주변의 일반 아파트도 거래가 부진하면서 강동구(-0.84%), 송파구(-0.65%), 강남구(-0.37%), 양천구(-0.05%), 서초구(-0.03%) 전체시장도 일제히 하락했다. 강남권 4개 구 전체평균은 -0.41% 내려 지난 달 하락폭의 4배 가까이 커졌다.

반면 중랑구(2.19%), 노원구(2.17%), 금천구(2.07%), 도봉구(1.98%), 구로구(1.42%), 서대문구(1.40%), 동대문구(1.37%), 성북구(1.31%) 등은 올랐다. 한창 급등세를 보이던 때에 비하면 오름세가 주춤했지만 상대적인 강세는 여전하다. 소형 아파트 수요가 꾸준하고 오른 가격은 조정되지 않고 있다. 당분간 거래 없이 강보합세가 이어질 전망이다.

회복세를 보이는 듯 했던 신도시는 -0.18% 하락했다. 1년 이상 약세가 지속되고 있는 분당이 5월 한 달간 -0.63%나 하락했다. 판교신도시의 12월 입주를 앞두고 갈아타기 수요자들이 잔금 마련과 1가구 2주택을 피하기 위해 매물을 내놓고 있으나 매수세가 없어 하락세가 이어졌다. 주요 중대형을 비롯해 고가의 주상복합아파트도 약세를 주도했다.

산본(1.03%), 중동(0.25%), 일산(0.04%), 평촌(0.02%) 등은 소형 중심으로 소폭 오름세를 보였으나 중대형은 마찬가지로 약세를 보였다.

수도권은 0.51% 올랐다. 지난 달(0.34%)보다 상승폭이 커졌다. 서울 강북발 상승세가 뒤늦게 확산되고 있는 동두천, 포천, 양평, 가평 등의 상승세가 두드러졌다. 지역별로 동두천시(4.49%), 양주시(3.77%), 의정부시(3.72%), 포천시(3.14%), 남양주시(1.62%), 양평군(1.57%), 가평군(1.47%) 등이 상승했다. 동두천의 경우 수요 확산과 함께 개발 호재도 시너지 효과를 내고 있다.

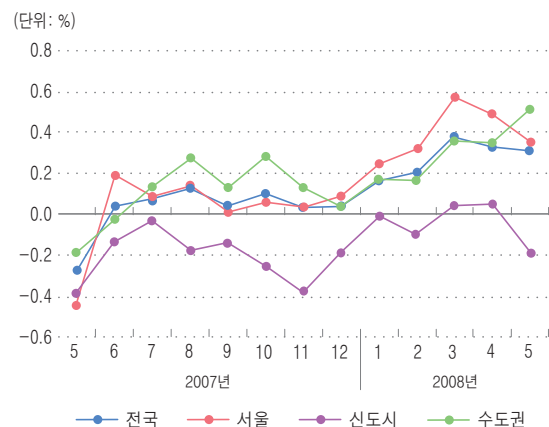
그러나 주요 고가 지역은 서울과 마찬가지로 약세가 이어졌다. 과천시(-2.03%), 용인시(-0.67%), 안양시(-0.29%), 성남시(-0.22%) 등이 한 달간 내림세를 보였다. 과천과 용인은 하락세가 장기화되는 분위기다. 과천은 주공3단지 입주 여파로 주변 노후단지 가격이 하락했고 용인 중대형은 수요 부족으로 가격이 떨어졌다.

과천, 성남 재건축시장이 하락하며 수도권 재건축도 -0.43% 하락했다. 작년 6월 이후 첫 하락세다.

## 수도권 전세시장 동향

서울은 5월 한 달간 0.24% 올랐다. 지난 달(0.22%)과 비슷하다. 마포구(0.84%), 중랑구(0.54%), 서대문구(0.46%), 강북구(0.43%), 도

|매매가격 변동률 추이|



# 아파트

봉구(0.43%), 성동구(0.43%), 은평구(0.41%), 강동구(0.40%) 등이 오름세를 보였다. 소형 전세가 상승세를 주도하고 있으며 재개발 등 개발 이주수요가 발생한 지역들이 대표적으로 전세가격 오름세가 두드러졌다.

종로구(-0.63%), 송파구(-0.18%), 용산구(-0.07%) 등은 하락했다. 종로구는 도심 중대형 전세가격이 약세를 보였고 송파구는 잠실 입주를 앞두고 주변 노후단지 전세가격이 조정을 받고 있다.

신도시는 0.20% 올랐다. 일산이 0.78%로 가장 많이 올랐다. 개발 이주수요는 물론 MBC센터 입주 등에 따라 전세수요가 꾸준히 유입되고 있다. 소형 아파트 전세는 물론 오피스텔, 일반 주택도 오름세를 보였다.

뒤를 이어 분당(0.10%), 평촌(0.10%), 중동(0.07%) 등이 소폭 올랐다.

산본(-0.12%)은 수요 감소로 소폭 하향 조정됐다.

수도권 전세시장은 0.25% 올라 3월 이후 둔화되는 분위기다. 지역별로는 양평군(2.34%), 여주군(1.68%), 파주시(1.39%), 동두천시(1.33%), 오산시(1.31%), 가평군(1.11%), 남양주시(1.02%), 포천시(0.96%) 등이 상승했다. 고양시(0.95%), 의정부시(0.83%)도 올랐다. 매매가격이 오른 북부 지역이 전세가격도 동반 상승한 경우가 많았다.

입주 물량이 넉넉한 지역은 중대형 중심으로 하락세가 지속됐다. 수원시(-0.40%)의 약세가 지속됐고 용인시(-0.36%)도 떨어졌다. 안산시(-0.13%), 과천시(-0.09%), 의왕시(-0.05%) 등이 뒤를 이었다.

## 가격 떨어진 강남권 재건축 급매물 거래 싼 매물만 거래 후 다시 소강상태 보일 듯

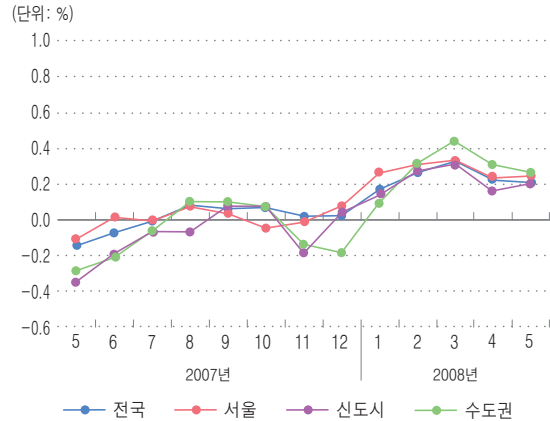
강남권과 버블세븐 등 대표적인 주도시장의 가격 하락이 지속되면서 5월 중순부터 급매물 거래가 조금씩 되고 있다. 저점 매수 시기로 본 투자자들이 급매물을 거둬들이고 있는 것. 매도자들도 더 이상 추가 조정을 하지 않고 있다. 오히려 매물을 회수하는 등 버티기에 들어갈 조짐이다. 급매물 출시량도 거의 늘지 않고 있다.

하지만 매수자들의 추가 하락 기대감 또한 여전히 추격 매수세가 형성되기는 어려울 전망이다. 값 싼 매물만 거래된 후 다시 소강상태로 접어들 것으로 보인다.

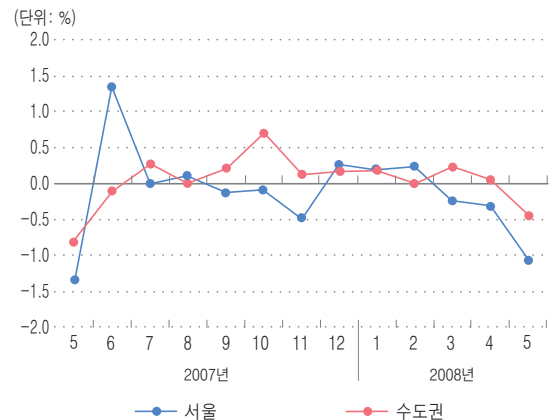
6월이 되면 종부세 과세 기준일도 어차피 넘기게 돼 강남권 재건축 아파트의 하락세도 숨고르기에 들어갈 전망이다. 추가적인 급락으로 이어지기보다는 매도-매수자간의 장기전이 시작될 것으로 보인다.

재건축시장이 약보합세를 보이고 서울 강북권 오름세도 점차 진정돼 서울 수도권 아파트 시장은 비수기와 함께 보합장세를 이어갈 전망이다.

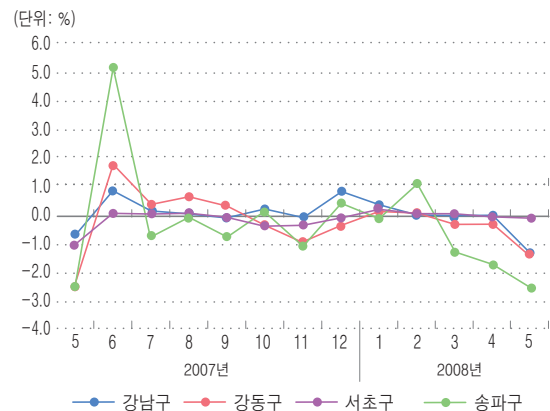
[전세가격 변동률 추이]



[재건축 매매가격 변동률 추이]



[강남 재건축 매매가격 변동률 추이]



# 오피스텔

## 급매물 빠지고 숨 고르기 중

오피스텔은 급매물이 소화되고 일부 매도의사를 보인 매물이 회수되면서 숨 고르기에 들어갔다.

작년 말부터 이어진 아파트 소형 강세 현상으로 오피스텔은 적은 금액으로 쉽게 투자할만한 수익형 부동산 상품으로 각광받기 시작했다. 이에 최근까지 꾸준하게 상승세를 보였다.

하지만 5월 들어 매물 호가가 형성되고 가격이 오르면서 매수세가 한풀 꺾였다.

부동산114에 따르면 5월 오피스텔 시장은 매매, 임대 모두 거래소강상태를 보였다. 가격 움직임이 지난 달보다 약간 둔화됐다.

임대 수익을 노리는 매수자들은 최근 오피스텔 가격 상승으로 매수 시점을 늦추고 있다. 오피스텔 매매가격 상승으로 임대수익성이 상대적으로 낮아질 가능성이 있기 때문이다.

## 매매

5월 오피스텔 매매시장은 지난 달(0.17%) 대비 0.02%p하락한 0.15%의 변동률을 보였다.

서울은 0.17% 변동률로 지난 달(0.21%)보다 0.04%p 하락했다. 급매물이 소화되고 호가위주로 가격이 형성되면서 시장은 소강상태다. 소형은 여전히 강세를 보이고 있으며 지역적으로 매매가 대비 임대수익이 좋은 지역이 오름세를 보였다.

지역별로는 ▲강동(0.5%) ▲광진(0.44%) ▲성동(0.31%) ▲종로(0.31%) ▲중구(0.31%) ▲용산(0.3%)이 올랐다. 이어 ▲구로(0.25%) ▲마포(0.22%) ▲서대문(0.21%) ▲노원(0.19%) ▲관악(0.18%) ▲강남(0.17%) ▲송파(0.09%) ▲서초(0.08%) 등이 뒤를 이었다. 성동구와 용산구는 지역적인 메리트로 수요가 꾸준하다.

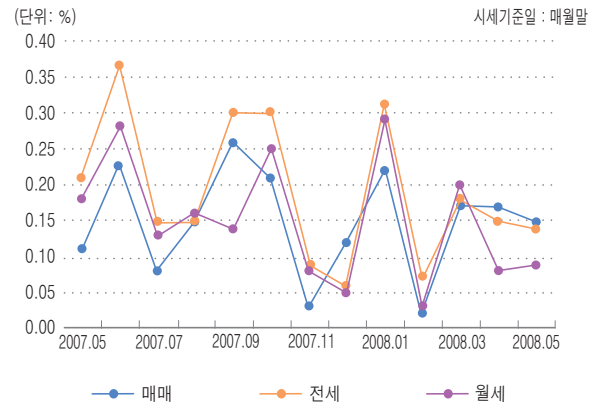
강동구 성내동 신한오피스텔은 62㎡가 1억2,000만원 선에서 매물이 출시되고 있다. 인근 재개발구역과 인접해 있어 기대심리로 가격이 올랐다.

광진구 구의동 센트럴빌오피스텔은 인근의 오피스텔보다 전용률도 높고 저렴해 매수가 꾸준하다. 62㎡가 1억 선이다. 이 단지는 구의역과 어린이대공원역이 가깝다.

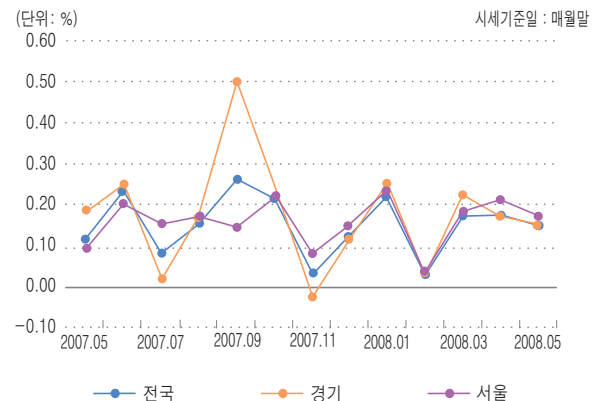
성동구 성수동2가 아카데미타워 56㎡는 1억1,000만원 선에 매물이 출시된다. 2호선 라인을 찾는 수요자들에게 인기가 많다. 종로구는 거래가 많지 않지만 호가로 나오는 일부 매물이 거래되면서 시세가 상승했다. 내수동 경희궁의 아침 69㎡이 1억9,500만원 선에서 거래가 이뤄졌다.

중구 황학동 올리브, II는 회사 보유분 매물이 거래되면서 시세가 올랐다. 36㎡는 9,500만원~1억 원 사이에 거래가 된다. 중앙시티빌 36㎡도 1억 원 선에서 매물이 출시되고 있다. 신당역에서 걸어서 2분 거리이며 역세권 단지로는 가격이 저렴해 수요가 꾸준하게 형성되면서 가격이 올랐다.

| 5월 오피스텔 전체 변동률 |



| 5월 오피스텔 매매 변동률 |



# 오피스텔

경기는 ▲성남(0.35%) ▲시흥(0.33%) ▲안양(0.26%) ▲군포(0.24%) ▲고양(0.23%) 순으로 상승했다. 서울과 가깝고 호재가 있는 지역이 오름세를 보였다.

성남시 야탑동 베네피아 62㎡는 1억4,000만원 선에서 매물이 출시된다. 서울과 인접해 있고 야탑역 주변이라 공실률도 거의 없어 가격이 상승했다.

안양시 관양동 한양월드빌 65㎡는 1억1,500만원 선에서 거래가 이뤄진다. 평촌역 주변으로 법원, 검찰청, 등기소 등이 몰려 말쑥 들 어설 예정으로 거래가 되면서 시세가 상승했다.

## 임대

5월 오피스텔 임대시장은 0.14% 변동률을 보였다.

전세는 물건이 나오는 대로 바로 거래가 이뤄지고 있다. 임대수익 을 목적으로 하는 상품특성상 전세물량이 한정되어 있기 때문.

서울은 ▲강동(0.7%) ▲종로(0.64%) ▲성동(0.54%) ▲광진(0.48%) ▲용산(0.31%) ▲마포(0.25%) ▲영등포(0.17%) 등이 올랐다. 주변에 사무실이나 직장인 많은 곳이 오름세를 보였다.

성동구 성수동1가 성수뉴타운 49㎡가 8,500만원 선에서 거래됐 다. 전세물건이 귀하다 보니 물건이 나오면 바로 거래된다.

용산구 원효로1가 대덕디아프센트럴 50㎡는 7,000만원~8,000만원 선에 매물이 출시된다. 투자목적이 강한 용산구는 매매가격이 상승하면서 임대가격도 동반 상승했다.

경기는 ▲수원(0.56%) ▲안양(0.37%) ▲군포(0.21%) ▲성남(0.16%) ▲고양(0.08%) 순으로 오름세를 보였다.

수원시 인계동 신동아오피스텔은 8월 전세 만기이지만 물건이 나오면서 미리 거래가 이뤄지고 있다. 53㎡가 7,000만원 선에서 거래가 됐 고 4월보다 500만원 올랐다.

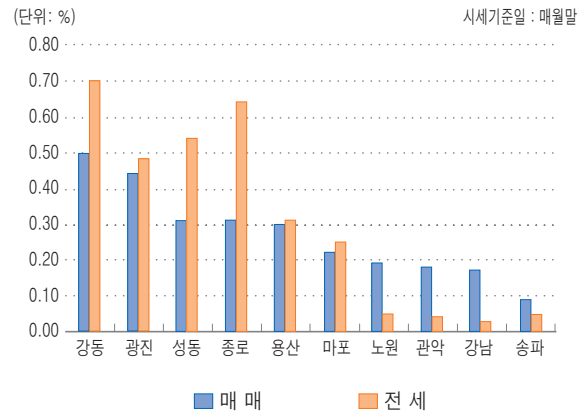
안양시 관양동 인근의 오피스텔 전세가격도 올랐다. 평촌역 인근 단지들이 매매가격과 함께 임대가격도 상승했다. 세방글로벌시티 76㎡는 7,500만원 선으로 지난달보다 250만원 올랐다.

## 임대수익 상승으로 매물호가

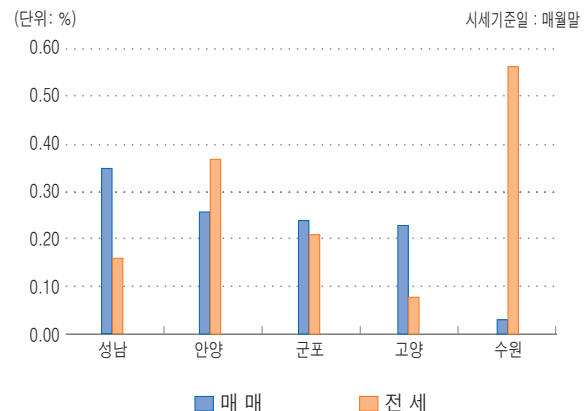
아파트를 비롯해 소형 물건을 찾는 수요자들이 늘면서 오피스텔시장도 올해 상반기 오름세를 보였다. 투자 금액 대비 수익성이 좋은 소형 오피스텔은 여전히 강세를 보이고 있다. 수급불균형 속에서 매도 - 매수자간 가격 차이는 점점 벌어지고 기존 매물 보유자들은 매물 팔기를 보류하면서 매매가격이 강세다.

상대적으로 저평가된 오피스텔은 당분간 수요가 꾸준할 것으로 보이나 소액 투자를 고려했던 매수자들은 오른 가격에 부담으로 매수 타 임을 조절하고 있어 일부지역은 거래 소강 상태가 지속될 것으로 전망된다.

[서울 구별 매매 & 전세 변동률]



[경기 구별 매매 & 전세 변동률]



# 주상복합

## 분당 주상복합 최근 3년 이내 가장 많이 떨어져

분당지역 월간 주상복합 아파트 값이 최근 3년 내 가장 큰 폭으로 떨어졌다. 중대형이 모두 내림세를 보였다. 내년부터 시작될 판교 입주를 앞두고 분당의 약세가 지속되면서 고가 주상복합이 하락을 주도했다.

부동산114에 따르면 분당을 포함한 성남시가 2005년 이후 가장 큰 폭으로 떨어졌다. 월간 -1.60% 변동률로 수도권 내에서 하락폭이 가장 컸다.

강남권역의 주상복합 시장도 중대형 중심으로 하락조정이 되고 있다. 반면 서울 강북권역 및 구리시는 중소형을 주로 하여 강세를 이어가면서 북고, 남저 현상이 더욱 심화된 모습이다.

5월 서울 매매시장은 4월보다 움직임이 둔화돼 제자리 걸음을 보였다. 경기는 분당을 중심으로 하락해 -1.25% 변동률을 나타냈다. 부산은 0.14%로 4월(0.08%)보다 상승폭이 커졌다. 해운대구 중심으로 소폭 올랐기 때문. 대전은 기존 물량 영향으로 -0.25%의 변동률을 보였다.

전세시장은 거래 비수기로 수요가 줄어 일제히 약세를 보였다. 서울 -0.05%로 지난 달보다 0.26%p 하락했다. 경기 -0.04%, 부산 -0.07%, 대구 -0.01%로 모두 하락세를 보였다. 대전은 0.02%로 미미하게 움직였다.

## 매매

서울 주상복합 매매시장은 여전히 강남권역은 내림세를, 강북권역은 오름세를 유지했다. ▽송파(-0.59%) ▽서초(-0.10%) ▽강남(-0.05%) ▽강동(-0.03%)은 하락했다.

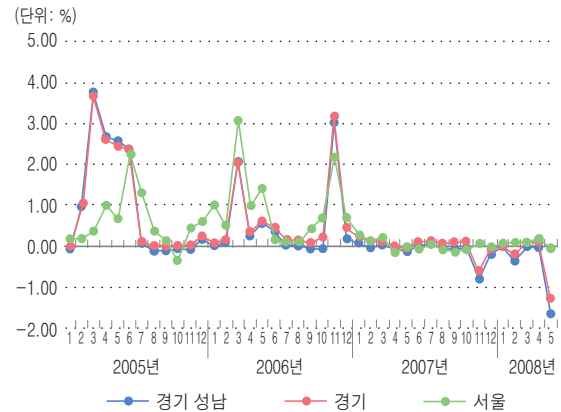
반면 강북은 ▲은평(2.46%) ▲중랑(1.92%) ▲강북(1.90%) ▲마포(1.85%) ▲성북(0.91%) 순으로 상승했다. ▲구로(0.26%) ▲동대문(0.15%) ▲광진(0.13%) ▲관악(0.10%) ▲중(0.10%) ▲종로(0.04%)가 뒤를 이었다.

송파구는 신천동 롯데캐슬골드 224㎡가 1억500만원 하락했다. 고가로 매수세가 없자 하한가가 조정됐다. 급매물이 많진 않다. 강남구는 논현동 동양파라곤 192㎡가 1억 정도 하락했다.

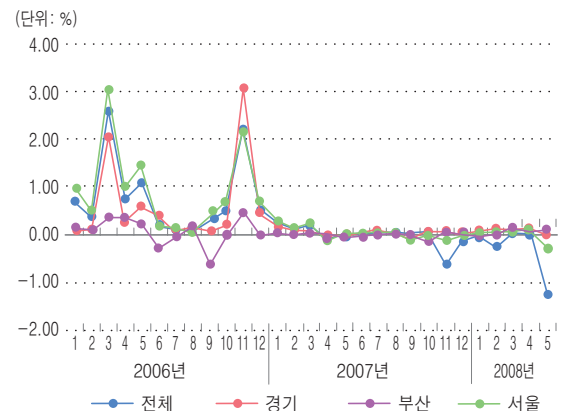
반면 은평구 갈현동 갈현베르빌 125㎡는 1,500만원 정도 올랐다. 중랑구(1.92%) 목동 공감대도 79㎡~112㎡대가 1,500만원~5,000만원 가량 올라 소형 면적 가격 상승이 두드러졌다. 마포구 도화동 한화오벨리스크도 지난달에 이어 1,000만원~4,500만원 올랐고 서교동 대우미래사랑도 면적별로 500만원~1,250만원 정도 올랐다.

강북권역은 중소형 중심으로 거래가 이뤄지면서 가격이 상승했

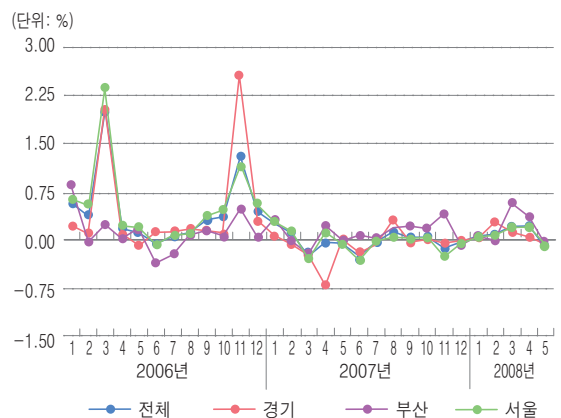
|성남지역 주상복합 매매 변동률|



|5월 주상복합 매매 변동률|



|5월 주상복합 전세 변동률|



# 주상복합

다. 하락세인 강남권역 역시 대형은 떨어졌지만 소형은 소폭 가격이 올라 소형 강세 시장이 이어졌다.

경기도는 5월 주상복합 매매시장의 하락을 주도했다. 분당을 포함한 성남시의 중대형 가격이 크게 하락하면서 약세를 보였다. 중대형이 1%이상 내렸다.

지역별로는 ▽성남(-1.60%) ▽수원(-0.45%) ▽부천(-0.38%) 순으로 내렸다. 반면 ▲구리(3.15%) ▲용인(2.31%) ▲하남(0.41%) ▲고양(0.34%) ▲시흥(0.31%) 등 주변 지역에 비해 가격이 다소 저렴한 곳은 소형 중심으로 가격이 올랐다.

성남시 정자동 파크뷰는 급매물 영향으로 일부 면적은 1억 정도 하락했다. 내년부터 시작될 판교 입주를 앞두고 중도금 납부와 기존 아파트 처분을 위해 매물을 싸게 내놓는 사례가 늘고 있기 때문. 일부 분당 주상복합단지지는 판교 분양으로 가격이 급격하게 오르기 시작했던 2006년 상반기 수준까지 조정되기도 했다.

## 전세

서울 전세시장은 ▽성북(-1.56%) ▽종로(-1.23%) ▽구로(-0.29%) ▽서초(-0.22%) ▽송파(-0.19%) ▽용산(-0.04%)이 하락했다. ▲서대문(5.50%) ▲마포(0.64%) ▲중랑(0.31%) ▲강동(0.26%) ▲중(0.18%) ▲강남(0.17%) 순으로 올랐다.

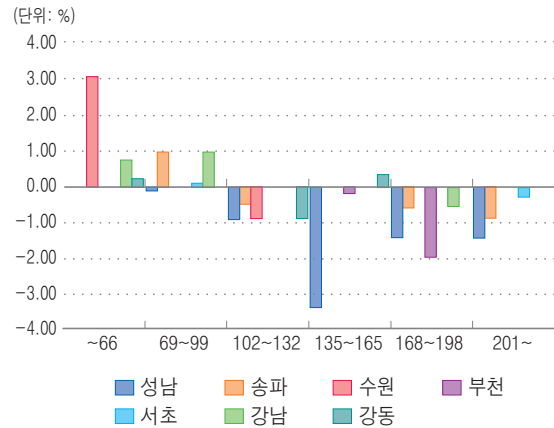
성북구 동소문동 동일하이빌 106㎡는 전세 수요가 없어 1,000만원~2,000만원 하락했다. 종로구는 작년 말에 입주한 사직동 광화문 Space본1단지 소형은 매물이 소진되면서 2,000만원~3,000만원 올랐다. 하지만 대형은 임대 수요가 없어 1,000만원~5,500만원 정도 가격이 떨어졌다.

반면 마포구 서교동에 중소형 위주로 구성된 대우미래사랑은 750만원~1,000만원 상승했다. 중구 순화동 the#순화(2007년5월 입주)는 지난해 입주해 물량부족으로 500만원~1,000만원 올랐다.

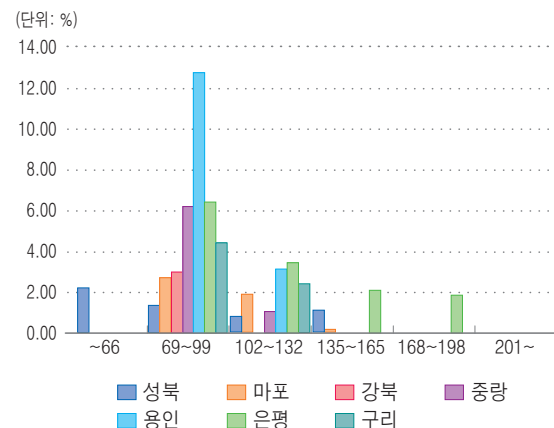
경기도는 ▽부천(-0.96%) ▽성남(-0.04%)이 하락했다. 반면 ▲남양주(1.65%) ▲용인(0.82%)은 올랐다. 부천시 상동 이데아폴리스 154㎡는 1,250만원, 성남시 금곡동 코오롱더프라우 188㎡ 1,000만원 하락했다. 반면 남양주시 와부읍 벽산메가트리움 109㎡는 1,000만원 상승했다

6월 신규 분양물량은 총 3,614가구로 5월보다 2배 가량 물량이 늘었다. 서울은 마포 합정동 서교자이(617가구)를 포함해서 1,201가구가 분양한다. 인천지역은 연수 연수동 연수푸르지오1,2,3,4단지(436세대)도 분양 예정이다. 충남 아산 배방면 Y-city(1,479가구)등이 있다.

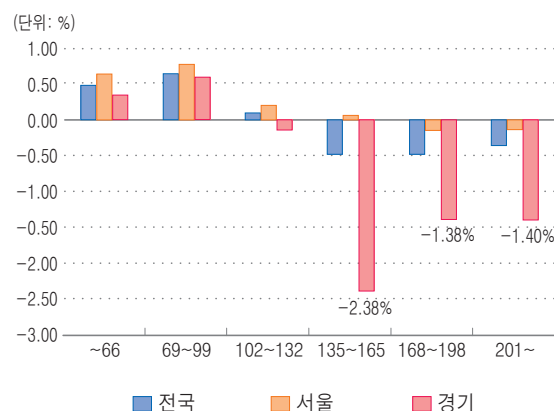
|주요 하락 지역 - 면적별 변동률|



|주요 상승 지역 - 면적별 변동률|



|서울 경기 면적대별 매매 변동률|



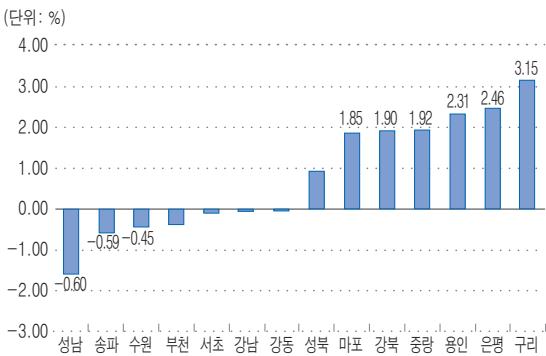
# 주상복합

고급 주상복합을 대표하는 분당, 강남권역은 중대형 급매물이 출시되면서 큰 폭으로 하락했다. 특히 판교 입주, 강남권역 재건축 약세 등이 영향을 미치면서 최근 분당 주상복합 시장은 한층 침체 움직임이 심화됐다.

대출 등의 규제가 완화될 가능성이 적어 주상복합 중대형 약세는 계속될 전망이다. 반면 강북권과 소형 중심의 거래는 미미하지만 이어질 것으로 보인다. 하지만 거래 비수기에 접어들면서 시장 움직임은 더욱 위축될 것으로 보인다.

여영주(ad4720@r114.co.kr)

5월 수도권 구시별 주상복합 매매 변동률



6월 분양예정 주상복합 단지리스트

| 소재지 |     | 읍면동   | 아파트명       | 총세대수 | 면적분포                                         |
|-----|-----|-------|------------|------|----------------------------------------------|
| 서울  | 마포  | 합정동   | 서교자이       | 617  | 163,190,198,294,322                          |
|     | 성북  | 하월곡동  | 서희스타힐스     | 198  | 88,112A,114B,112C                            |
|     | 중   | 회현동1가 | 롯데캐슬       | 386  | 46,56,59,142,155,181,238,241,257,290,294,314 |
| 부산  | 부산진 | 개금동   | 마제스타워      | 498  | 117A,117B,152A,152B,182,206,212,324A,324B    |
| 인천  | 연수  | 연수동   | 연수푸르지오 1단지 | 117  | 155,161,261                                  |
|     |     | 연수동   | 연수푸르지오 2단지 | 110  | 162,169,239                                  |
|     |     | 연수동   | 연수푸르지오 3단지 | 102  | 113,130,146,175,219,237                      |
|     |     | 연수동   | 연수푸르지오 4단지 | 107  | 113,142,155,163,177,186,249,260              |
| 충남  | 아산  | 배방면   | Y-city     | 1479 | 78A,78B,111A,111B,150A,150B,150C,218         |

\* 분양은 건설사 일정에 따라 달라질 수 있음

# 오피스

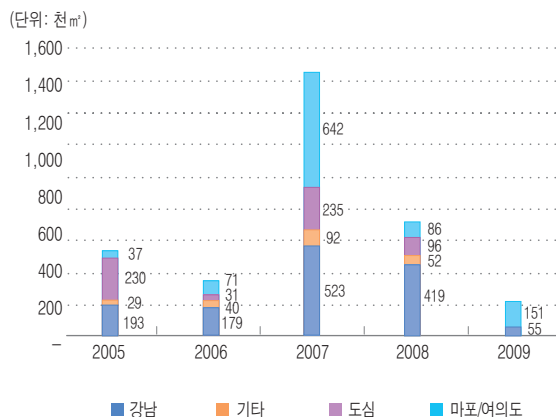
## 서울시 오피스 신규 공급동향 및 전망

### “2008년 서울시 오피스 신규공급 65만㎡, 2009년은 약 20만㎡ 예정 ”

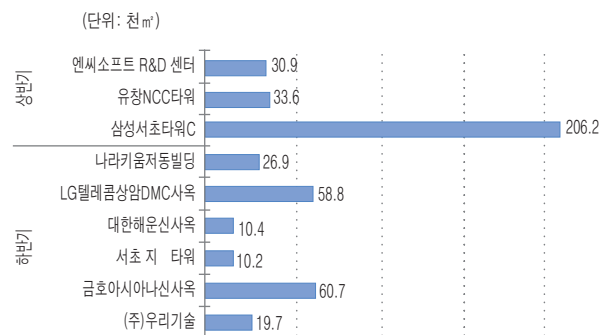
2008년 서울시 오피스 공급은 상반기에 14개 동 37만㎡, 하반기에 19개 동 약 28만㎡가 공급 예정으로 있어 올해 33개 동 약 65만㎡가 공급될 예정이다.

이는 상암DMC와 서초동 등의 대량 공급으로 공급량이 급증했던 지난해 공급물량 약 150만㎡에 비해 절반에도 못미치는 수준이나 2005년, 2006년의 공급량보다는 늘어난 수치이다.

[서울시 오피스 연도별 신규 공급 추이]



[2008 주요 공급(예정) 현황]



2008년 오피스 주요 공급(예정)은 상반기에 강남구 삼성동의 엔씨소프트R&D센터, 서초구 서초동의 유창 NCC타워와 삼성서초타워 C 등이며 하반기에는 옛 남대문사무서 부지에 나라키움저동빌딩, 상암DMC에 LG텔레콤 사옥과 (주)우리기술, 종로구 신문로 금호아시아나신사옥 등이 신축 중이다.

2009년도의 공급예정 물량은 상반기 강남지역에 2개 동, 하반기 강남과 상암DMC에 각2개 동씩 4개 동이 준공될 예정으로 약 20만의 오피스가 공급 예정인 것으로 조사되었다.

또한 2010년 공급예정 물량은 현재 신축중인 오피스 기준으로 20만㎡ ~ 30만㎡ 수준에 머무를 것으로 추정되어 2011년 대규모 공급이 이루어지기 전까지는 올해부터 2010년까지는 공급부족현상이 당분간 지속될 전망이다.

[권역별 공급면적 및 공급건수 추이] 단위: 천㎡, 동

| 공급시기 | 도심    | 강남    | 마포/여의도 | 기타   | 계       |
|------|-------|-------|--------|------|---------|
| 2005 | 230.5 | 192.6 | 37.5   | 29.0 | 489.5   |
|      | 5     | 23    | 3      | 2    | 33      |
| 2006 | 31.3  | 179.0 | 71.1   | 39.6 | 321.0   |
|      | 1     | 23    | 5      | 3    | 32      |
| 2007 | 235.1 | 522.7 | 641.5  | 91.8 | 1,491.1 |
|      | 9     | 30    | 12     | 6    | 57      |
| 2008 | 8.1   | 339.9 | 7.2    | 16.9 | 372.0   |
|      | 1     | 11    | 1      | 1    | 14      |
|      | 88.2  | 79.3  | 78.5   | 34.8 | 280.8   |
|      | 3     | 11    | 2      | 3    | 19      |
| 2009 | -     | 12.0  | -      | -    | 2       |
|      | -     | 2     | -      | -    | 2       |
|      | -     | 43.5  | 151.1  | -    | 194.6   |
|      | -     | 2     | 2      | -    | 4       |

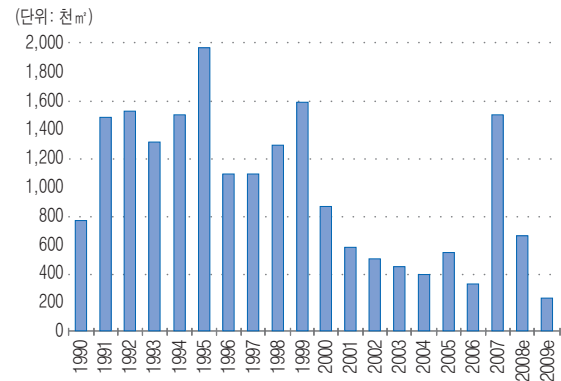
# 오피스

## “ 2011년 168만㎡, 향후 초고층빌딩이 공급 주도 전망 ”

2011년의 주요 공급계획을 살펴보면 을지로2가구역 제5지구, 장교구역 제6지구, 회현구역 제2-1지구 등의 도시환경정비사업에 의한 공급계획이 있으며, 양재파자시티 내의 업무시설, 여의도의 파크원(일부)과 SIFC 등 약 168만㎡에 달하여 1995년 공급량(198만㎡)에는 못미치나 2007년 공급량(149만㎡)을 초과 할 것으로 예측된다. 또한 서울 오피스 수요를 흡수할 수 있는 지역인 판교테크노밸리의 준공시점도 2011년으로 예정되어 있어 이 시기에 일시적 공실증가가 불가피할 것으로 전망된다.

2012년 이후에도 도시환경정비사업으로 세운상가 4구역과 동자동구역 제4지구(2012년), 공평구역 제15, 16지구, 중학구역 제1지구(2013년)등이 계획되어 도심지역의 공급이 지속적으로 이루어질 전망이다. 상암DMC 랜드마크빌딩, 용산국제업무지구(2014년~2016년) 등 초고층 빌딩 계획되어 있어 향후에는 초고층 오피스빌딩이 서울시 오피스 공급을 주도하게 될 전망이다.

|서울오피스 공급추이|



김태호 팀장(thkim@r2korea.co.kr)

# 통계

## | 수도권 아파트 가격 및 투자지수 |

(1) 매매가격지수

|         | 서울     | 경기     | 인천     | 수도권    | 신도시    |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2006.05 | 236.24 | 202.15 | 170.77 | 218.07 | 242.83 |
| 2006.06 | 237.69 | 205.20 | 172.01 | 220.23 | 246.95 |
| 2006.07 | 238.49 | 206.65 | 173.02 | 221.33 | 248.41 |
| 2006.08 | 239.45 | 208.41 | 174.02 | 222.66 | 249.23 |
| 2006.09 | 243.90 | 215.16 | 177.39 | 228.08 | 253.47 |
| 2006.10 | 252.85 | 225.26 | 183.38 | 237.39 | 262.15 |
| 2006.11 | 267.00 | 239.32 | 193.16 | 251.29 | 275.12 |
| 2006.12 | 274.01 | 245.35 | 200.22 | 257.91 | 278.85 |
| 2007.01 | 276.68 | 247.84 | 204.40 | 260.63 | 280.05 |
| 2007.02 | 277.68 | 249.09 | 206.81 | 261.84 | 280.85 |
| 2007.03 | 278.16 | 249.95 | 209.29 | 262.63 | 281.06 |
| 2007.04 | 277.38 | 249.70 | 211.08 | 262.26 | 280.09 |
| 2007.05 | 276.20 | 249.19 | 212.89 | 261.57 | 278.94 |
| 2007.06 | 277.04 | 249.32 | 214.42 | 262.16 | 277.91 |
| 2007.07 | 277.50 | 249.85 | 216.48 | 262.77 | 277.76 |
| 2007.08 | 278.18 | 250.52 | 219.20 | 263.60 | 277.31 |
| 2007.09 | 278.48 | 250.84 | 221.18 | 264.03 | 276.92 |
| 2007.10 | 278.83 | 251.05 | 224.04 | 264.51 | 276.23 |
| 2007.11 | 279.15 | 250.95 | 226.94 | 264.83 | 275.14 |
| 2007.12 | 279.78 | 250.92 | 228.54 | 265.25 | 274.45 |
| 2008.01 | 280.87 | 251.27 | 230.66 | 266.10 | 274.33 |
| 2008.02 | 282.70 | 251.71 | 232.82 | 267.35 | 273.84 |
| 2008.03 | 284.87 | 252.62 | 235.99 | 269.07 | 273.52 |
| 2008.04 | 287.03 | 253.68 | 239.15 | 270.83 | 273.69 |
| 2008.05 | 288.10 | 254.38 | 242.03 | 271.88 | 273.19 |

(주) 2000.1=100.0

(2) 전세가격지수

|         | 서울     | 경기     | 인천     | 수도권    | 신도시    |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2006.05 | 162.94 | 164.77 | 166.28 | 164.29 | 174.42 |
| 2006.06 | 163.47 | 165.14 | 166.94 | 164.77 | 174.40 |
| 2006.07 | 163.93 | 165.59 | 167.25 | 165.21 | 174.47 |
| 2006.08 | 164.53 | 166.53 | 167.81 | 165.95 | 174.74 |
| 2006.09 | 166.98 | 170.06 | 169.95 | 168.84 | 176.59 |
| 2006.10 | 168.94 | 172.56 | 171.76 | 171.03 | 177.89 |
| 2006.11 | 171.09 | 175.58 | 174.51 | 173.59 | 179.95 |
| 2006.12 | 172.96 | 177.45 | 177.60 | 175.55 | 181.15 |
| 2007.01 | 174.46 | 178.96 | 180.48 | 177.15 | 181.95 |
| 2007.02 | 175.47 | 180.55 | 182.71 | 178.49 | 182.98 |
| 2007.03 | 176.85 | 182.17 | 185.47 | 180.08 | 183.86 |
| 2007.04 | 177.26 | 182.24 | 186.84 | 180.41 | 183.64 |
| 2007.05 | 177.11 | 181.61 | 187.23 | 180.09 | 183.05 |
| 2007.06 | 177.33 | 181.39 | 186.68 | 180.08 | 182.69 |
| 2007.07 | 177.43 | 181.45 | 186.41 | 180.13 | 182.60 |
| 2007.08 | 177.66 | 181.94 | 185.54 | 180.39 | 182.63 |
| 2007.09 | 177.76 | 182.35 | 185.49 | 180.62 | 182.74 |
| 2007.10 | 177.72 | 182.62 | 185.70 | 180.72 | 182.90 |
| 2007.11 | 177.78 | 182.63 | 184.53 | 180.68 | 182.59 |
| 2007.12 | 178.05 | 182.66 | 183.71 | 180.75 | 182.76 |
| 2008.01 | 178.77 | 183.29 | 183.73 | 181.39 | 183.24 |
| 2008.02 | 179.57 | 184.29 | 183.92 | 182.23 | 183.94 |
| 2008.03 | 180.21 | 185.37 | 185.01 | 183.09 | 184.63 |
| 2008.04 | 180.63 | 186.06 | 185.98 | 183.66 | 184.99 |
| 2008.05 | 181.11 | 186.48 | 186.70 | 184.14 | 185.38 |

(주) 2000.1=100.0

주) 부동산114의 지수 산정방식이 2006년 7월부터 아파트 물량 변화가 있을 때마다 반영, 보정하여 산출하는 방식으로 변경되었습니다.  
(전국 아파트 대상으로 2000년 1월 = 100, 가격 총액을 기준으로 산정)

## | 오피스 공실률 |

(1) 서울시 오피스 공실률

|             | 도심  | 마포/여의도 | 강남  | 전체  |
|-------------|-----|--------|-----|-----|
| 2004년 4/4분기 | 3.7 | 3.9    | 3.9 | 3.9 |
| 2005년 1/4분기 | 3.1 | 4.3    | 3.9 | 3.8 |
| 2/4분기       | 3.7 | 3.7    | 3.2 | 3.8 |
| 3/4분기       | 2.9 | 4.2    | 3.8 | 3.8 |
| 4/4분기       | 3.0 | 3.5    | 3.2 | 3.5 |
| 2006년 1/4분기 | 3.6 | 3.0    | 3.6 | 3.7 |
| 2/4분기       | 3.7 | 2.3    | 3.3 | 3.4 |
| 3/4분기       | 3.2 | 2.3    | 2.7 | 3.1 |
| 4/4분기       | 2.9 | 2.6    | 2.3 | 2.8 |
| 2007년 1/4분기 | 2.0 | 1.0    | 1.8 | 2.1 |
| 2/4분기       | 1.3 | 1.1    | 1.4 | 1.7 |
| 3/4분기       | 1.1 | 0.9    | 1.5 | 1.6 |
| 4/4분기       | 1.0 | 0.7    | 1.3 | 1.4 |
| 2008년 1/4분기 | 1.0 | 0.5    | 1.5 | 1.3 |

단위 : %

(2) 서울시 프라임빌딩 오피스 공실률

|             | 테헤란로 | 도심  | 여의도  | 마포  | 전체  |
|-------------|------|-----|------|-----|-----|
| 2004년 4/4분기 | 0.5  | 2.0 | 9.9  | 1.2 | 3.0 |
| 2005년 1/4분기 | 2.5  | 2.4 | 10.6 | 2.6 | 4.1 |
| 2/4분기       | 2.5  | 2.3 | 8.5  | 1.2 | 3.5 |
| 3/4분기       | 4.9  | 2.2 | 6.0  | 1.1 | 4.1 |
| 4/4분기       | 2.8  | 2.3 | 4.6  | 1.6 | 2.9 |
| 2006년 1/4분기 | 6.3  | 3.9 | 4.3  | 1.1 | 4.8 |
| 2/4분기       | 5.6  | 3.2 | 2.9  | 0.4 | 3.8 |
| 3/4분기       | 4.6  | 2.6 | 2.3  | 0.1 | 3.3 |
| 4/4분기       | 3.8  | 1.1 | 2.1  | 0.2 | 2.3 |
| 2007년 1/4분기 | 2.7  | 1.3 | 1.6  | 0.7 | 1.9 |
| 2/4분기       | 2.5  | 1.0 | 0.3  | 1.3 | 1.4 |
| 3/4분기       | 0.3  | 1.0 | 0.0  | 1.7 | 0.5 |
| 4/4분기       | 0.2  | 0.0 | 0.6  | 0.6 | 0.2 |
| 2008년 1/4분기 | 1.8  | 0.0 | 0.0  | 0.7 | 0.7 |

단위 : %

# 통계

(3) 전세매매비율

|         | 서울    | 경기    | 인천    | 수도권   | 신도시   |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2006.05 | 38.06 | 41.59 | 53.36 | 40.34 | 38.20 |
| 2006.06 | 38.00 | 41.12 | 52.87 | 40.10 | 37.56 |
| 2006.07 | 38.02 | 40.95 | 52.69 | 40.03 | 37.35 |
| 2006.08 | 37.92 | 40.78 | 52.53 | 39.90 | 37.29 |
| 2006.09 | 37.90 | 40.30 | 51.85 | 39.66 | 37.07 |
| 2006.10 | 36.96 | 39.07 | 50.69 | 38.59 | 36.11 |
| 2006.11 | 35.51 | 37.43 | 48.88 | 37.04 | 34.80 |
| 2006.12 | 34.95 | 37.03 | 47.99 | 36.53 | 34.56 |
| 2007.01 | 34.96 | 37.07 | 47.72 | 36.55 | 34.56 |
| 2007.02 | 35.04 | 37.24 | 47.60 | 36.66 | 34.78 |
| 2007.03 | 35.19 | 37.36 | 47.82 | 36.81 | 34.79 |
| 2007.04 | 35.44 | 37.47 | 47.76 | 36.99 | 34.87 |
| 2007.05 | 35.60 | 37.43 | 47.33 | 37.04 | 34.90 |
| 2007.06 | 35.54 | 37.39 | 46.80 | 36.97 | 34.96 |
| 2007.07 | 35.48 | 37.53 | 44.84 | 36.90 | 34.97 |
| 2007.08 | 35.35 | 37.53 | 45.40 | 36.87 | 35.03 |
| 2007.09 | 35.39 | 37.50 | 44.80 | 36.85 | 35.10 |
| 2007.10 | 35.36 | 37.55 | 44.18 | 36.83 | 35.22 |
| 2007.11 | 35.34 | 37.56 | 43.29 | 36.77 | 35.30 |
| 2007.12 | 35.26 | 37.56 | 42.71 | 36.71 | 35.42 |
| 2008.01 | 35.31 | 37.64 | 42.31 | 36.74 | 35.53 |
| 2008.02 | 35.25 | 37.78 | 41.86 | 36.74 | 35.73 |
| 2008.03 | 35.10 | 37.85 | 41.53 | 36.67 | 35.90 |
| 2008.04 | 35.00 | 37.86 | 41.17 | 36.60 | 35.95 |
| 2008.05 | 34.96 | 37.79 | 40.25 | 36.50 | 36.09 |

(주) (m<sup>2</sup>당 전세가/m<sup>2</sup>당 매매가)×100

(4) 총투자수익지수

|         | 서울     | 경기     | 인천     | 수도권    | 신도시    |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2006.05 | 285.79 | 248.84 | 215.08 | 266.33 | 299.54 |
| 2006.06 | 287.99 | 253.02 | 217.12 | 269.41 | 305.11 |
| 2006.07 | 289.43 | 255.26 | 218.88 | 271.22 | 307.40 |
| 2006.08 | 291.06 | 257.88 | 220.64 | 273.32 | 308.91 |
| 2006.09 | 296.94 | 266.66 | 225.38 | 280.42 | 314.65 |
| 2006.10 | 308.27 | 279.59 | 233.46 | 292.30 | 325.88 |
| 2006.11 | 325.97 | 297.47 | 246.37 | 309.85 | 342.46 |
| 2006.12 | 334.99 | 305.42 | 255.87 | 318.49 | 347.60 |
| 2007.01 | 338.78 | 309.02 | 261.73 | 322.36 | 349.63 |
| 2007.02 | 340.53 | 311.08 | 265.38 | 324.38 | 351.17 |
| 2007.03 | 341.64 | 312.65 | 269.11 | 325.87 | 351.96 |
| 2007.04 | 341.20 | 312.85 | 271.96 | 325.93 | 351.28 |
| 2007.05 | 340.29 | 312.74 | 274.86 | 325.62 | 350.39 |
| 2007.06 | 341.89 | 313.44 | 277.43 | 326.91 | 349.67 |
| 2007.07 | 343.02 | 314.65 | 280.68 | 328.23 | 350.05 |
| 2007.08 | 344.43 | 316.06 | 284.79 | 329.84 | 350.06 |
| 2007.09 | 345.39 | 317.04 | 287.98 | 330.96 | 350.17 |
| 2007.10 | 346.43 | 317.88 | 292.33 | 332.16 | 349.91 |
| 2007.11 | 347.44 | 318.35 | 296.74 | 333.18 | 349.14 |
| 2007.12 | 348.88 | 318.95 | 299.51 | 334.36 | 348.93 |
| 2008.01 | 350.93 | 320.07 | 302.99 | 336.11 | 349.47 |
| 2008.02 | 353.87 | 321.28 | 306.52 | 338.35 | 349.52 |
| 2008.03 | 357.22 | 323.06 | 311.33 | 341.16 | 349.75 |
| 2008.04 | 360.56 | 325.03 | 316.14 | 344.02 | 350.60 |
| 2008.05 | 362.52 | 326.51 | 320.56 | 345.97 | 350.58 |

(주) 2000.1=100.0

## | 서울시 프라임빌딩 임대가 추이 |

(1) 보증금

|             | 테헤란로 | 도심   | 여의도  | 마포   | 전체   |
|-------------|------|------|------|------|------|
| 2004년 4/4분기 | 20.7 | 26.2 | 14.6 | 11.7 | 21.2 |
| 2005년 1/4분기 | 21.4 | 25.6 | 15.5 | 11.7 | 21.2 |
| 2/4분기       | 21.8 | 26.7 | 15.4 | 11.7 | 21.8 |
| 3/4분기       | 21.4 | 26.9 | 15.4 | 11.7 | 21.7 |
| 4/4분기       | 21.4 | 26.9 | 15.5 | 11.7 | 21.7 |
| 2006년 1/4분기 | 21.4 | 27.0 | 15.8 | 11.7 | 21.8 |
| 2/4분기       | 21.6 | 27.0 | 15.5 | 11.7 | 21.8 |
| 3/4분기       | 21.7 | 27.3 | 15.6 | 11.7 | 21.9 |
| 4/4분기       | 21.8 | 27.3 | 15.6 | 11.8 | 22.0 |
| 2007년 1/4분기 | 22.4 | 27.6 | 16.0 | 11.8 | 22.4 |
| 2/4분기       | 22.6 | 27.8 | 16.0 | 12.0 | 22.5 |
| 3/4분기       | 22.9 | 27.7 | 16.2 | 11.9 | 22.7 |
| 4/4분기       | 23.2 | 27.5 | 16.2 | 12.0 | 22.6 |
| 2008년 1/4분기 | 23.5 | 28.6 | 17.2 | 12.0 | 23.3 |

단위 : 만원/m<sup>2</sup>

(2) 월세

|             | 테헤란로 | 도심  | 여의도 | 마포  | 전체  |
|-------------|------|-----|-----|-----|-----|
| 2004년 4/4분기 | 2.1  | 2.7 | 1.5 | 1.2 | 2.1 |
| 2005년 1/4분기 | 2.1  | 2.7 | 1.5 | 1.2 | 2.1 |
| 2/4분기       | 2.1  | 2.7 | 1.6 | 1.2 | 2.2 |
| 3/4분기       | 2.2  | 2.7 | 1.6 | 1.2 | 2.2 |
| 4/4분기       | 2.1  | 2.7 | 1.6 | 1.2 | 2.2 |
| 2006년 1/4분기 | 2.1  | 2.7 | 1.6 | 1.2 | 2.2 |
| 2/4분기       | 2.1  | 2.8 | 1.6 | 1.2 | 2.2 |
| 3/4분기       | 2.1  | 2.8 | 1.6 | 1.2 | 2.2 |
| 4/4분기       | 2.2  | 2.8 | 1.6 | 1.2 | 2.2 |
| 2007년 1/4분기 | 2.2  | 2.8 | 1.6 | 1.2 | 2.2 |
| 2/4분기       | 2.3  | 2.8 | 1.6 | 1.2 | 2.3 |
| 3/4분기       | 2.3  | 2.8 | 1.6 | 1.5 | 2.3 |
| 4/4분기       | 2.3  | 2.8 | 1.6 | 1.2 | 2.3 |
| 2008년 1/4분기 | 2.4  | 3.0 | 1.8 | 1.2 | 2.3 |

단위 : 만원/m<sup>2</sup>

## 부동산114 주식회사 회사소개

- 인터넷 부동산 전문 포털 서비스
  - 부동산 종합정보 서비스
  - 부동산 중개 네트워크 서비스
  - 부동산이사, 인테리어, 리모델링 서비스
  - 사이버 모기지 브로커 서비스
- 부동산 중개 프랜차이즈 사업 서비스
  - 베스트로 가맹점 마케팅 지원 서비스
  - 가맹점 운영 및 관리 프로그램 지원 서비스
  - 고객 자산관리, 금융보험서비스, 생활서비스 등 토털 서비스
  - 전문 가맹점 교육 서비스
- 해외부동산 정보제공 서비스
  - 월드사이트운영 (www.r114world.com)
  - 해외제휴사현황(LA, 시애틀, 뉴욕, 애틀란타, 토론토, 도쿄, 홍콩, 상하이, 시드니, 오클랜드)

## 알투코리아부동산투자자문(주) 회사소개

### | Research Division |

- 주거용부동산 사업성 및 시장동향 분석
  - 아파트, 주상복합, 오피스텔 등 주거용부동산의 적정분양가, 예상분양율 등 사업성 분석
  - 서울, 수도권, 광역시 및 지방 거점도시의 주거용 부동산 상품별 시장동향 분석
- 부동산 개발사업의 종합 컨설팅 서비스
  - 환경분석, 시장분석, 개발여건분석 등을 통한 최적개발안 및 사업추진방안 제시
- 개인보유 자산의 매각가치 산정, 적정임대료 설정, 개발타당성 검토

### | Data Division |

- 오피스DB 구축
  - 서울지역과 지방광역시의 재고량 및 공급현황 조사
  - 오피스 공실 및 임대가 조사
- 오피스DB 제공
  - 서울시내 약 2,000여개 빌딩의 상세정보 및 공실률, 임대가 정보(1999년 1분기 이후)

## 맵리얼티 부동산중개(주) 회사소개

### | 중개네트워크 본부 |

- 중개 상담 컨설팅
  - 과학적이고 체계화된 1대1 맞춤지원서비스
  - 보유 부동산에 대해 최적화된 중개 상담 지원 서비스
  - 사무실, 토지, 상가 등 상업용 부동산 중개 및 컨설팅
  - 강남권 아파트 매매, 임차 등 주거용 부동산 중개 및 컨설팅

### | 해외사업 본부 |

- 해외부동산(주거용, 투자용) 매물 검색 및 추천
  - 미국: New York, LA, San Francisco, Seattle
  - 캐나다: 토론토, 밴쿠버
  - 일본, 호주(시드니), 뉴질랜드, 싱가포르 등
- 해외부동산 중개 및 컨설팅 서비스
- 해외 신규 콘도 등 분양
- 해외부동산 투어 및 교육



153-786 서울시 금천구 가산동 371-28 우림라이온스밸리 A동 8층  
T 02-2105-7114 F 02-2105-7115 www.R114.co.kr



www.R2Korea.co.kr  
알투코리아부동산투자자문(주)

135-973 서울시 강남구 삼성동 159-9 도심공향타워 10층  
T 02-2016-5252 F 02-2016-5253 www.R2Korea.co.kr



맵리얼티 부동산중개(주)

135-502 서울시 강남구 대치동 906-1 미래에셋타워 A동 16층  
T 02-560-8899 F 02-560-8800 www.maprealty.co.kr