



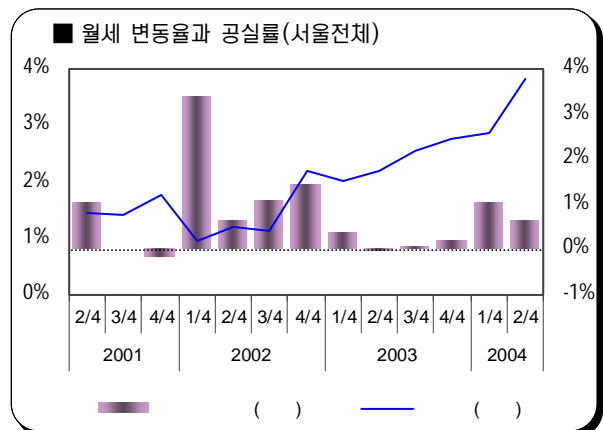
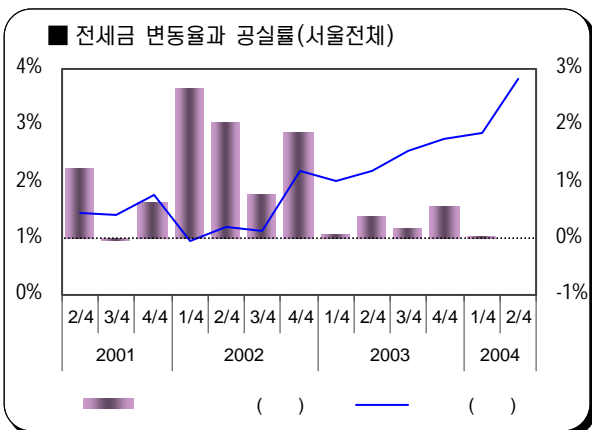
Office Market Trend



- 서울시의 2004년 2/4분기 대형오피스의 공실률은 3.4%, 중소형 오피스 공실률은 8.5%로 대형오피스는 지난 1/4분기 공실률 2.6%에서 0.8%p 상승하였고, 중소형오피스의 공실은 지난분기 6.0%에서 2.5%p 상승함.
- 서울시 전체오피스 빌딩의 전세금 367만원, 보증금 52만 3천원 , 월세 5만2천원, 관리비 2만2천원 수준.
- 중소형 오피스 빌딩의 경우 협의를 거쳐서 임대료를 조정할 수 있다는 빌딩이 전보다 증가하였다. 지속적인 공실률 상승이 임대료 조정에도 반영되기 시작해서 임대료 상승을 억제하고 있는 것으로 해석.

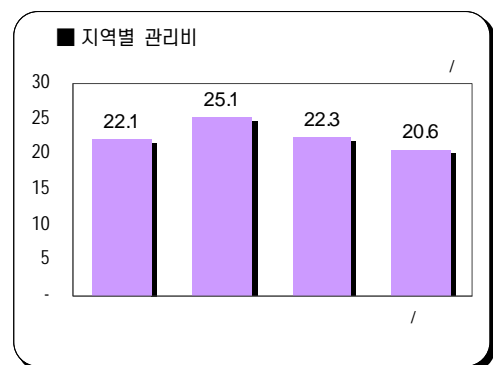
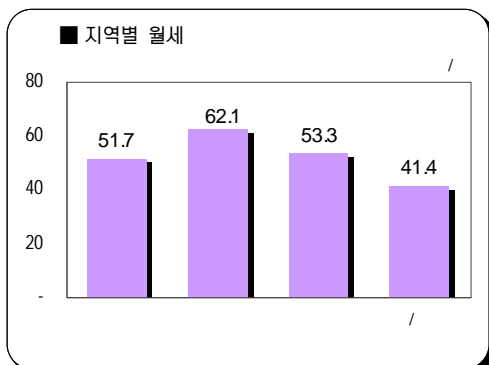
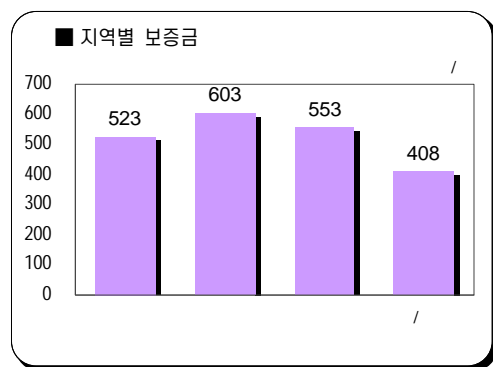
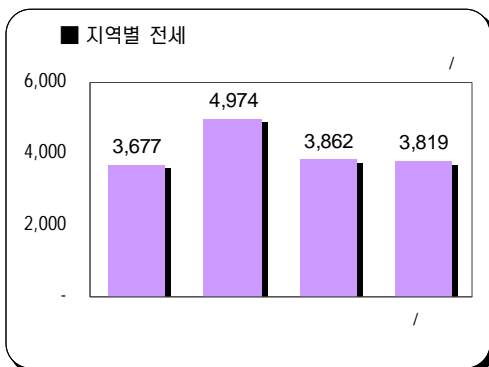
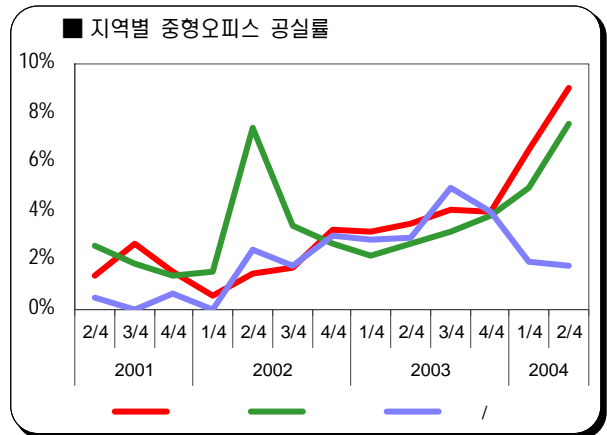
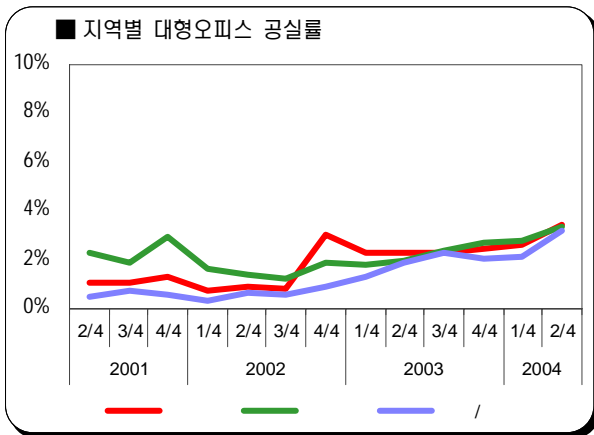
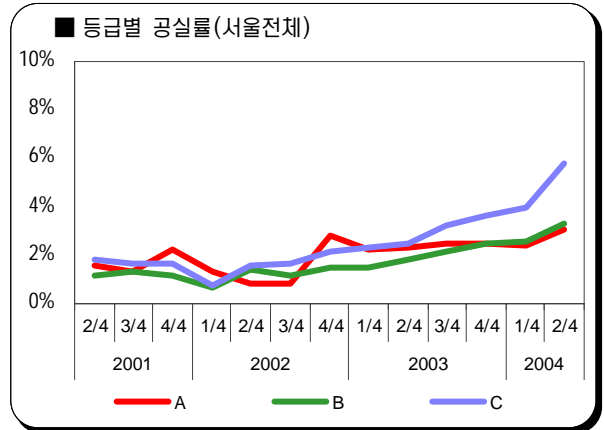
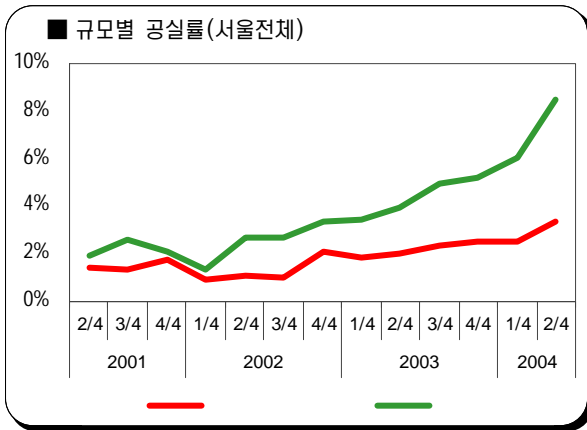
| 2004 2/4

	2004 2/4	2004 1/4	2003 4/4	2003 3/4
전세금	4,974	603	62.1	25.1
보증금	3,862	553	53.3	22.3
월세	3,819	408	41.4	20.6
관리비	2,977	413	37.1	17.6
합계	3,677	523	51.7	22.1





Office Market Trend





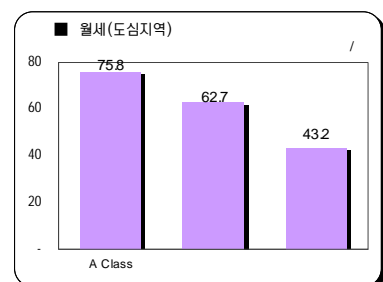
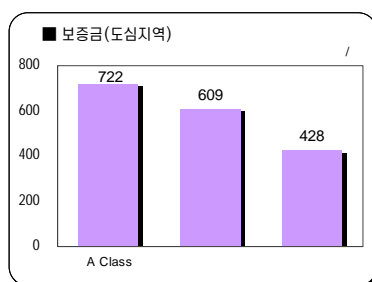
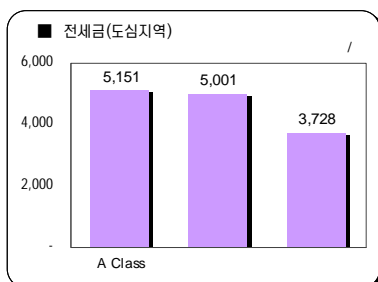
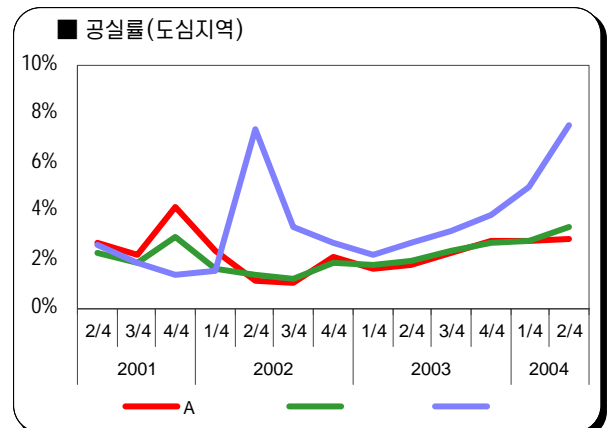
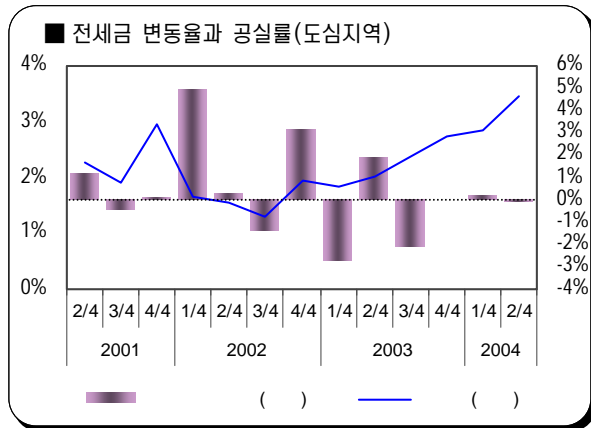
Office Market Trend



- 도심지역의 2004년 2/4분기 공실률은 3.5%로 지난분기 2.8%에서 0.7%p 상승하였다. 규모별로는 대형오피스가 지난분기 2.6%에서 3.3%로 0.7%p 상승하고 중소형오피스는 지난분기 5.0%에서 7.5%로 2.5%p 상승하여서 중소형오피스가 공실증가의 주요원인이 됨.
- 임대료는 전세금이 497만원, 보증금 60만원, 월세 6만2천원, 관리비는 2만 5천원 수준.

| 2004 2/4 |

A	5,151	722	75.8	29.4
	5,001	609	62.7	25.4
	3,728	428	43.2	15.6
	4,974	603	62.1	25.1





Office Market Trend



| 2004 2/4 |

A	4,560	642	64.1	26.1
	4,434	622	60.8	24.9
	3,660	517	44.6	19.1
	4,417	621	60.8	24.8

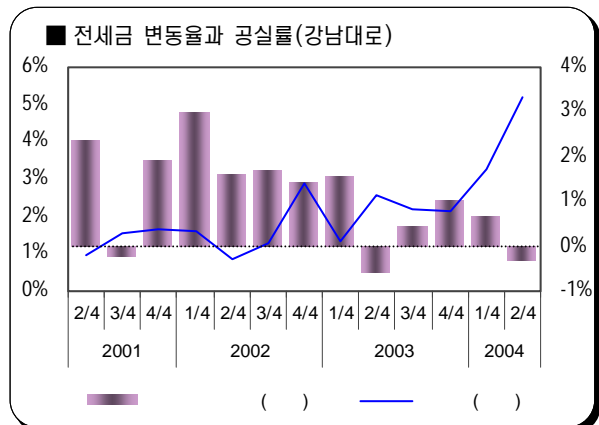
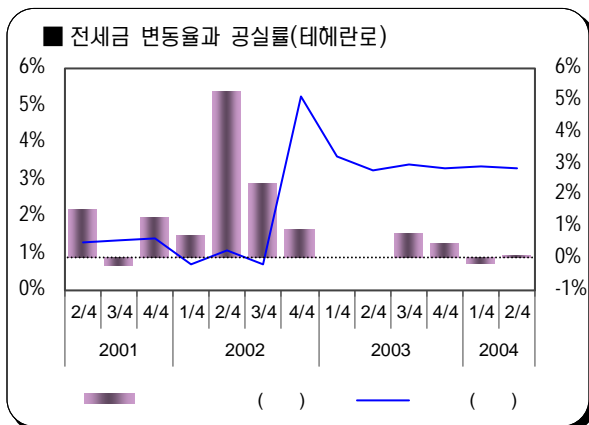
| 2004 2/4 |

A	5,027	591	59.2	25.8
	4,725	549	54.1	24.7
	3,422	467	44.6	18.8
	4,659	545	53.6	24.5

- 강남지역의 2004년 2/4분기 공실률은 3.9%로 지난분기 2.9%에서 1.0%p 상승함. 규모별로는 대형오피스가 지난분기 2.6%에서 3.5%로 0.9%p가 상승하고 중소형오피스는 지난분기 6.5%에서 9.0%로 2.5%p 상승해 중소형오피스가 공실증가의 주요원인이 됨.

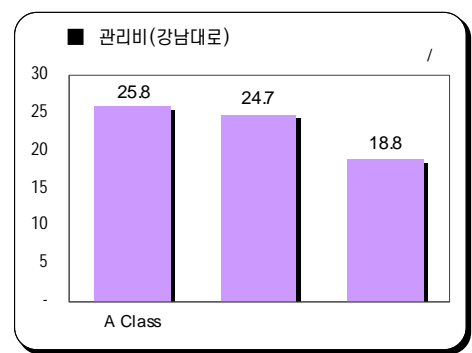
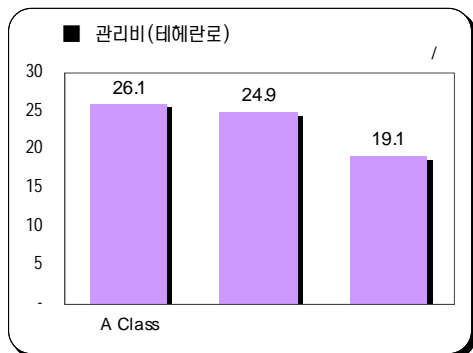
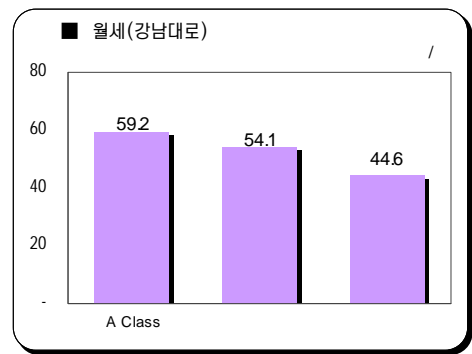
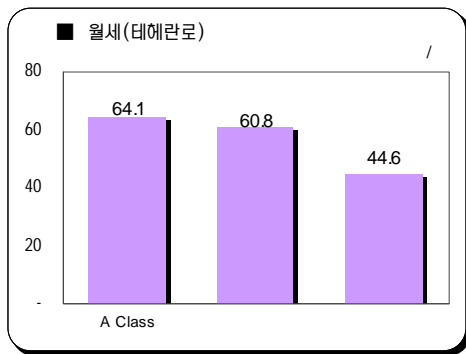
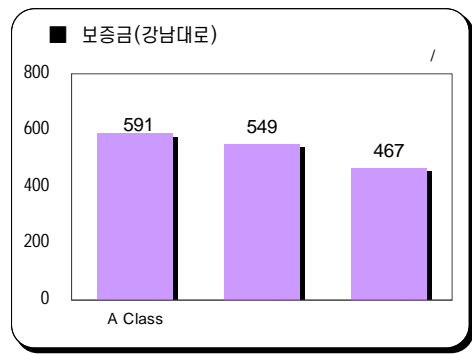
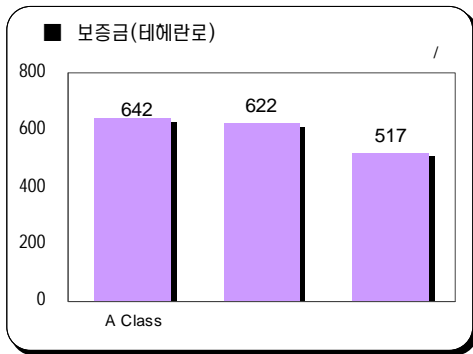
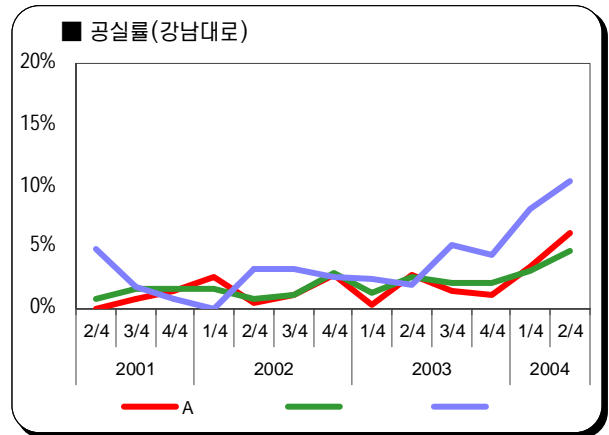
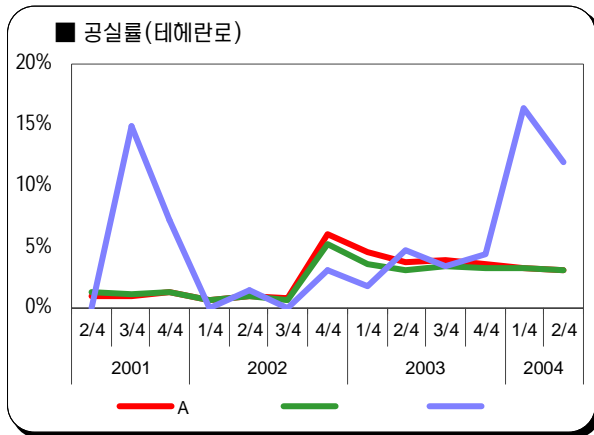
- 강남지역 중에 테헤란로와 강남대로를 비교해보면 테헤란로의 공실률은 대형오피스 3.3%, 중소형오피스 12%로 전분기와 비교하였을 때 각각 0.1%p, 4.4%p가 하락하였고 강남대로는 대형오피스 5.2%, 중소형오피스 10.4%로 공실률이 각각 1.9%p, 2.3%p 증가함. 강남에서도 테헤란로는 공실률은 약간 하락한 것에 비해 테헤란로외의 대부분 강남지역에서는 공실률이 상승함.

- 임대료는 테헤란로는 전세금 442만원, 보증금 62만원, 월세 6만1천원, 관리비는 2만 5천원 수준이고 강남대로는 전세금 466만원, 보증금 55만원, 월세 5만 4천원, 관리비 2만 5천원 수준.





Office Market Trend





Office Market Trend

/



- 마포/여의도 지역의 2004년 2/4분기 공실률은 3.2%로 지난분기 2.1%에서 1.1%p 상승하였다. 규모별로는 대형오피스가 지난분기 2.1%에서 3.2%로 1.1%p 상승하고 중소형오피스는 지난분기 2.0%에서 1.8%로 0.2%p 감소함.
- 임대료는 전세금이 382만원, 보증금 41만원, 월세 4만1천원, 관리비는 2만 1천원 수준.

| 2004 2/4 / |

A	4,830	473	48.3	23.4
	3,834	409	41.5	20.6
	3,294	345	33.6	17.8
/	3,819	408	41.4	20.6

