

Global Real Estate

2008 3
vol. 7



부동산 114


www.R2korea.co.kr

Map Realty 

Contents

Global Market

- 3 GRE Ecquisition Status** 해외부동산 취득 현황
- 4 China** 베이징, 상하이
- 5 Japan** 도쿄, 오사카
- 8 Cambodia**
- 9 Uzbekistan**
- 10 Kazakhstan**
- 11 U.S.A.** 로스앤젤레스, 시애틀, 샌프란시스코, 뉴욕
- 14 Canada** 토론토, 밴쿠버
- 16 World News** 해외부동산 뉴스

Korea Market

- 19 아파트** 본격 이사철 앞두고 소형 아파트값 상승
- 22 오피스텔** 소형 매매 - 임대 물건 부족, 수요자 대기상태
- 24 주상복합** 주상복합 판도 강복으로 이동 중 - 3월 분양 물량 많아
- 26 오피스** 지방오피스시장은 전반적으로 공실률이 낮아져 안정화되는 추세, 인천지역은 5.5%로 지방오피스시장 중 가장 높은 공실률 보여

통계

회사소개



GRE Ecquisition Status

서브프라임 모기지 부실로 인한 불안감으로 해외부동산 취득 둔화 지속

세계적으로 서브프라임 모기지 부실 및 이로 인한 신용경색 등의 영향으로 경제불안감이 가시지 않고 있어 국내의 해외부동산취득 금액이 3개월 연속 감소하였다.

2008년 1월 해외부동산 취득 건수는 전월대비 소폭 증가하였으나, 전년동월대비 취득 건수 및 금액은 모두 감소했다.

하지만, 저렴하면서도 영어교육과 은퇴이민 등 투자요건을 충족시켜주는 말레이시아, 필리핀 등 영어사용권의 동남아에 대한 투자는 꾸준히 증가하고 있다.

▶ 해외부동산 취득 목적은 투자성이 여전히 높아

기획재정부(전 재정경제부)의 보도자료에 따르면, 2008년 1월 해외부동산 취득은 123건, 투자금액은 52백만불로 집계됐다. 투자목적용 취득이 95건(35백만불)으로 전체 해외부동산 취득의 77%를 차지하여 주거목적(28건, 17백만불)보다 높은 비중을 차지했다.

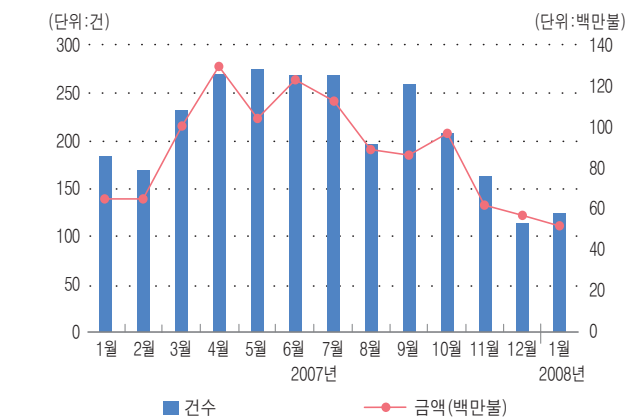
▶ 영어사용권의 은퇴이미지인 동남아로 관심 집중

지역별로는 동남아 지역의 취득건수는 70건으로 전월대비 52.2% 증가한 반면 북미 지역은 전월보다 31.8% 감소한 30건만이 거래되었다.

동남아 지역 중에서는 말레이시아 34건, 필리핀 12건 순으로 나타났다. 서브프라임 모기지 사태로 주택시장이 침체 분위기에 있는 미국의 해외부동산 취득은 전월대비 35.9% 감소한 25건에 그쳤다.

취득 주체별로는 개인이 101건(48백만불), 법인이 22건(4백만불)으로 개인의 해외부동산 취득이 여전히 높지만 점점 감소하는 추세인 반면, 법인 취득현황은 점차 늘어나고 있다.

| 해외부동산 취득 건수 및 금액 추이 |



출처: 기획재정부(전 재정경제부)

정영실대리(jeong01@r114.co.kr)

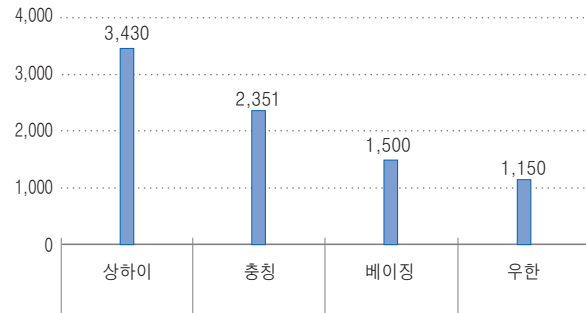
China

부동산 시장동향

1월 주요도시 부동산 거래량 대폭 줄어

중국지수연구원에서 제공한 수치에 의하면 2008년 1월 중국의 주요도시 주택시장의 전체적인 거래량은 대폭 줄어드는 현상을 보였다. 상하이 주택거래량이 3,430채로 가장 높았으며 충칭, 베이징, 우한의 거래량은 각기 2,351채, 1,500채, 1,150채로 그 뒤를 따랐다. 이 수치는 전주대비 26.69%, 27.41%, 24.27% 하락한 수치이다. 거래량이 가장 적은 도시는 항주로 전주보다 63% 하락한 수치인 191채를 나타냈으며 난징, 톈진, 심천 등도 거래량이 하락한 도시에 속한다.

| 주요도시별 주택거래량 |



출처: 중국지수연구원

1. 베이징

- 1월 중고주택 거래량 30% 급락

베이징시 건설위원회의 자료에 따르면 지난 1월 베이징시 중고주택 거래량은 2,658채로 지난해 12월의 3,887채보다 31.6% 줄어들었으며 거래주택의 면적도 30.8% 감소했다.

1월 베이징시 중고주택 거래가격은 12월에 비해 0.93% 인상되어 m²당 평균 9,464위안이라고 밝혔다.

지난해 베이징시 중고주택 거래량은 매달 증가했지만 12월부터 주택가격이 떨어질 것이라는 예상이 나돌면서 거래량이 감소, 11월에 비해 8.2% 하락한 바 있다. 일부 전문가들은 '주택가격이 이미 최고 상한선에 도달하였다는 인식이 많은데다 토지, 주택에 대한 신용대출이 제한되면서 시중에 자금이 돌지 않게 되어 나타난 현상이며 주택거래량 감소는 수개월 이상 지속될 것'이라고 전망하고 있다.

2. 상하이

- 신규주택 평균면적 감소

중국부동산 상하이지사공실이 발표한 최신 월별보고에 따르면 '08.1월 상하이 신규주택의 세대당 평균면적은 100.39m²로 '07.1월의 113.59m² 대비 11.6% 감소한 것으로 조사되었다. 최근 연간 최대치인 '07.2월의 128.28m² 대비 21.7% 감소하였으며, 90m²이하 주택이 시장에 대량 공급되면서 상하이 신규주택의 세대당 평균면적은 더욱 감소할 것으로 예상된다.

신원갑대리(bd0526@r114.co.kr)

Japan

부동산 시장동향

2008년 1월 도쿄 중심 5개구의 오피스 시장은 올해 1월 31일 미나토구에 준공 완료된 연면적 약 18만 7천㎡의 '아카사카 Biz Tower'가 준공전에 만실이 되는 등 여전히 강세를 보이면서 공실률 하락, 임대료 상승의 기조를 강하게 이어가고 있는 반면, 오사카 중심 6개구의 오피스 시장은 3개월 연속 공실률이 증가하며, 임대료 상승의 폭이 조금 주춤하는 양상을 보이고 있다

중고맨션시장에서는 도쿄의 경우 계절적인 요인으로 거래 물량은 감소했으나 ㎡당 가격은 3개월 연속 상승세를 이어가고 있는 반면, 오사카의 중고맨션시장은 매매가 및 매매건수가 모두 전월대비 감소했다.

1. 도쿄

(1) 주거시장 - 중고맨션 3개월 연속 성약건수 감소, ㎡당 가격은 상승

2008년 1월 한달간 거래된 중고 맨션 중 일본 국토교통성 지정 부동산유통기구인 레인즈(REINS, Real Estate Information Network)에 등록된 거래 현황을 보면, 수도권(도쿄東京, 사이타마현埼玉県, 치바현千葉県, 가나가와현神奈川県)에서 거래 성사된 건수는 총 2,100건으로 6개월 연속 성약 건수가 감소(전년비 1.13%↓)했다. ㎡당 평균 가격은 41만1,800엔으로 3개월 연속 상승(전년비 11.37%↑, 전월비1.38%↑)했으며, 거래 평균가격은 2,670만엔으로 상승세로 반전(전년비 11.12%↑, 전월비 2.36%↑)했다.

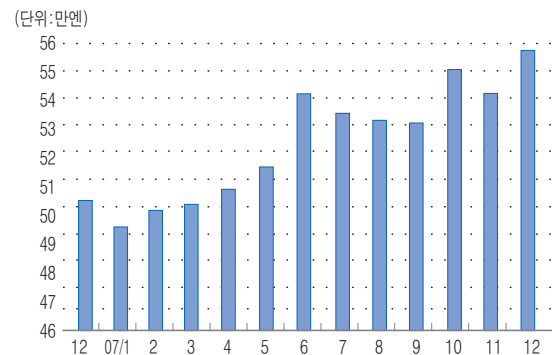
수도권지역의 2008년 1월의 ㎡당 거래 가격은 전년 동월 대비 고르게 올라, 지난 1년간 도쿄 10.84%, 가나가와현 10.23%, 치바현 8.77%, 사이타마현 5.73%가 상승하였다.

수도 도쿄의 1월 한달간의 거래 건수는 계절적요인 등의 영향

으로 전월비 6% 거래 감소한 940건으로 60건이 줄며 거래 건수가 3개월 연속 감소했으나, 전년 동월에 비하면 거래 건수가 3.3% 증가했다. ㎡당 거래 가격은 55만9,000엔으로 전월비 2.9% 상승했으며, 전년대비로는 10.84%가 상승했다. 거래평균가격은 전월대비 3.78% 상승, 전년대비 10.47% 상승한 3,396만엔이었다.

한편 1월 한달간 레인즈에 추가 매물로 신규 등록된 도쿄의 중고 맨션 건수는 8,258건(전월대비14.66%↑)이었으며, ㎡당 평균가격은 68만3,100엔(전월대비 0.83%↑)이었다. 1월말 현재 재고물건은 19,854건으로 1년전에 비해 무려 57.76%나 상승하였으나, 재고물건의 ㎡ 평균 가격이 68만7,500엔으로 성약가격에 비해 약 20% 이상 높은 가격대를 형성하고 있고, 신규 분양 맨션의 가격이 토지가격 및 건축비 인상 등의 영향으로 크게 오르고 있어, 도쿄 내의 중고 맨션 가격은 2008년 한 해도 작년과 같은 상승세를 이어갈 것으로 예상된다.

|도쿄 전역의 중고맨션 ㎡당 월평균 매매단가|



출처:레인즈

(2) 오피스 시장 - 신축 빌딩 중심의 임대료 상승효과로, 임대료 강세 지속

일본의 미키상사가 도쿄 중심 5개구(치요다구千代田区, 추오구中央区, 미나토구港区, 신주쿠구新宿区, 시부야구渋谷区)에 있는 조사대상 오피스빌딩 2,619동(신축건물 33동, 기존건물 2,586동)을 조사한 결과, 1월말 현재의 공실률은 2.55%로 전월대비 0.1%p가 떨어졌다.

1월에 공실률이 떨어진 이유는 기존 대형 빌딩의 임대성약 및 입주진행의 영향으로 한 달간 중심 5개구 전체 공실 면적이 약 1만 8천㎡ 감소했으며, 또한 올해 중심 5개구 내에 공급되는 오피스 빌딩 중 최대 규모인 미나토구에 위치한 미쓰이부동산의 '아카사카 Biz Tower'가 100% 만실로 준공되어 커다란 화제를 모으는 등 신규 공급 빌딩의 대부분이 공실 없이 준공되고 있기 때문이다.

도쿄 중심 5개구의 3.3㎡당 평균 월임대료는 22,452엔으로, 전년 동월 대비 13.57%(2,682엔) 상승했다. 중심 5개구의 오피스빌딩은 수급 불균형 시장환경의 영향으로 임대료 상승 경향이 계속되고 있다. 또한 테넌트 기업들의 회사 사무실 통합 등을 동반한 오피스 이전 수요 욕구도 왕성해, 임대 물건이 부족한 와중에서도 임대 문의가 계속적으로 이어지고 있어, 앞으로도 임대료 상승 추이는 계속될 것으로 예상된다.

Japan

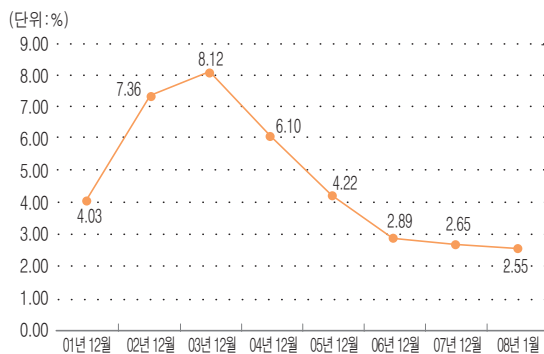
대형 신축빌딩의 평균임대료는 1월말 현재 35,604엔으로 전년 동월대비 18.52%(5,563엔) 상승했으며, 대형 기존빌딩의 평균임대료는 21,988엔으로 전년 동월대비 12.40%(2,425엔) 상승했다. 만실 또는 공실이 거의 없는 대형 빌딩이 많아 앞으로 임대기간 만료에 따른 임대료의 자연스러운 상승은 불가피해 보인다.



| 아카사카 Biz Tower 개요 |

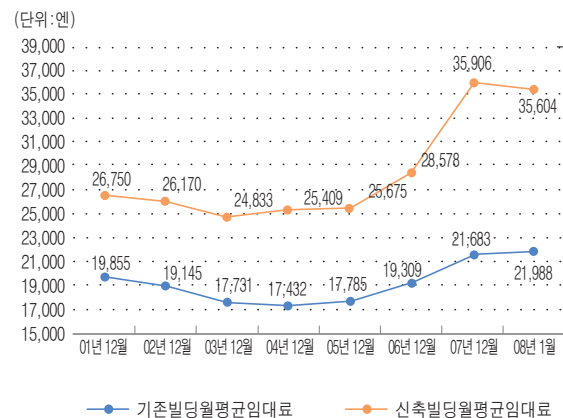
건물명	아카사카 Biz Tower
소재지	도쿄도 미나토구 아카사카 5초메
대지면적	33,096㎡
연면적	186,866㎡
층 수	지상39층, 지하1층
준공일	2008년 1월 31일
높 이	179.25m
개발사	미쯔이부동산
시공사	시즈마건설 외

| 도쿄 중심 5개구 오피스빌딩의 공실률 추이 |



출처:미키상사

| 도쿄 중심 5개구 오피스빌딩의 3.3㎡당 월평균 임대료 추이 |



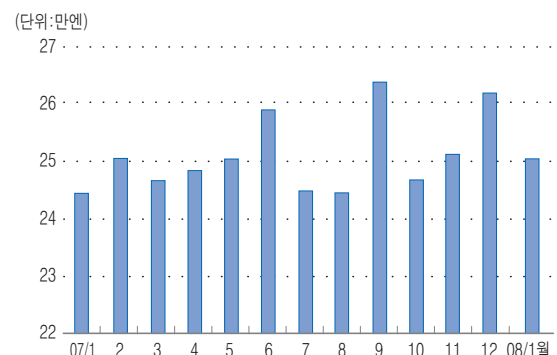
출처: 미키상사

2. 오사카

(1) 주거시장 - 1월 한달간 중고맨션 매매가 및 매매건수 모두 감소

1월 한달간 매매된 오사카 지역의 중고맨션 거래 물건중 레인즈에 집계된 거래 건수는 계절적 요인 등의 영향으로 총 351건에 그쳐 전월대비 무려 15.83% 감소하였으나, 전년동월대 비해서는 소폭(2.93%) 증가했다. ㎡당 평균거래가격 역시 25만 2,000엔으로 전월대비 4.55%(전년대비 7.3%) 하락하며, 매매건수 및 매매가가 모두 감소했다.

| 오사카 전역의 중고맨션 ㎡당 월평균 매매단가 |



출처:레인즈

Japan

1월의 신규 등록건수는 1,941건으로, 전년 동월대비 386건, 무려 25% 가까이 신규등록건수가 증가했다. 재고물건의 m^2 당 평균가격인 29만 5,000엔인 것에 비해, 신규 등록물건의 m^2 당 평균가격이 4.75% 낮은 28만 1,000엔에 형성되어 있어, 신규 등록물건의 평균가격이 더 낮은 점 등을 감안할 경우, 오사카 지역의 2008년 중고 맨션시장은 올해 한해동안 보합세를 유지할 것으로 보인다.

(2) 오피스 시장 - 공실률 0.22%p 상승, 4.93%로 4%대 공실률은 유지

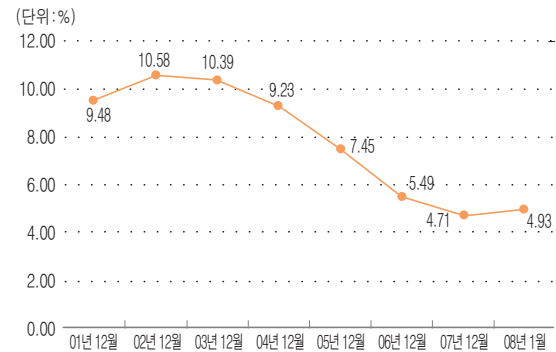
일본의 미키상사가 오사카의 주요 상업지역인 6개 지구(우메다 지구, 미나미모리마치 지구, 요도야바시/혼마치 지구, 센바 지구, 신사이바시/난바 지구, 신오사카 지구)에 있는 연면적 3,300 m^2 이상의 오피스빌딩 809동(신축건물 9동, 기존건물 800동)을 조사한 결과 1월말 현재 평균 공실률은 4.93%로 전월대비 0.22%p 상승했다.

1월에 신오사카 지구를 제외한 모든 지구에서 모집 면적이 증가했기에 공실률은 3개월 연속 상승했다. 합병과 통합에 따른 대형 해약의 움직임이 보였으며, 신규공급을 동반한 모집면적의 증가 및 해약예고, 영어회화 학원의 대형해약이 발생한 것이 공실률 상승의 주요 원인이었다.

곧 다가오는 봄을 맞이하여 테넌트 기업의 활발한 이전 움직임에 오사카 오피스빌딩 시장은 기대를 걸어보고 있다.

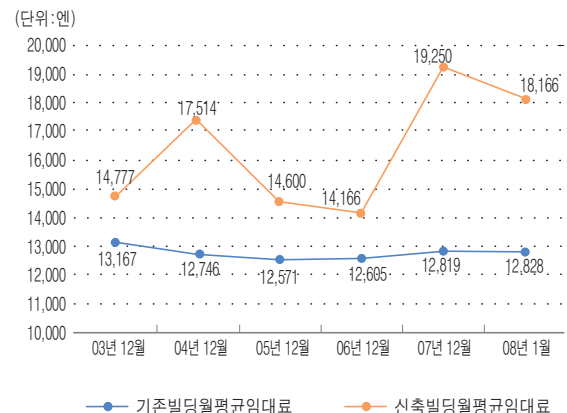
평균 임대료는 3.3 m^2 당 12,926엔으로 전월대비 0.34% 상승했다. 주요 상업지역의 6개 지구 중 센바 지구의 임대료가 전월대비 하락했고, 신사이바시/난바 지구는 임대료는 전월대비 변동이 없었으며, 나머지 4개 지구의 임대료는 전월대비 소폭 상승했다.

| 오사카 주요 상업 지구 오피스빌딩의 공실률 추이 |



출처: 미키상사

| 오사카 주요 상업 지구 오피스빌딩의 3.3 m^2 당 월 평균 임대료 추이 |



출처: 미키상사

허혁재차장(hjhur@r114.co.kr)

Cambodia

부동산 시장동향

캄보디아 직접투자금액 전년대비 약 369.2% 증가, 국내 건설업계 진출 활발

기획재정부(전 재정경제부)자료에 따르면 2007년 캄보디아에 직접 투자된 금액은 총 8억 1천 달러로 전년대비 약 369.2% 증가하였으며, 특히 부동산업 및 건설업 분야에 대한 진출이 가장 활발히 이루어지고 있는 것으로 나타났다. 현재 캄보디아에는 GS 건설(1.8억불), 부영건설(1.1억불), 월드시티(0.5억불) 등의 주택 개발사업이 진행되고 있는데 월드시티는 한일건설을 시공사로 하여 프놈펜 부근에 대규모 복합주거단지인 캄코시티(Camko City)를 건설 중에 있으며, GS 건설은 프놈펜 도심에 52층 랜드마크빌딩(IFC) 건설과 고급 주거 복합타운 조성 사업 및 대규모 신도시 개발을 추진 중에 있다. GS 건설의 경우, 캄보디아 정부와 협력하여 도로 등 인프라 건설에도 참여할 예정이어서 앞으로 투자규모가 더욱 커질 것으로 전망되고 있다.

1. 프놈펜

- 부동산 개발 붐으로 인해 부동산 가격 상승세

전통적인 부촌으로 UN 산하기관 및 대사관 등이 밀집하고 있어 외국인들이 많이 거주하고 있는 Beoung Keng Kang 지역의 경우, villa의 월 임대료는 \$1,200~\$5,000 수준이며, Apartment 월 임대료는 \$500~\$1,000 수준인 것으로 조사되었다. 고급 신흥 주거지역인 Toul Kork 지역 역시 Beoung Keng Kang 지역과 비슷한 수준의 임대료가 형성되어 있다. 현재 프놈펜시는 부동산 개발 붐으로 인해 높은 지가 상승세를 보이고 있는데 도심 지역의 경우, m²당 \$1,500 수준이었던 곳이 \$3,000/m²까지 치솟은 것으로 조사되었다.

강희원과장(hwkang@r2Korea.co.kr)

| 투자대상국가별 해외직접투자 |

(억불, %)

	2005	2006	2007	증가율	비중
합 계	91.7	185.3	276.4	49.2	100.0
중 국	35.5	45.1	64.9	43.8	23.5
미 국	14.1	21.7	43.5	100.4	15.7
베트남	3.8	17.7	25.5	43.7	9.2
홍 콩	4.7	11.0	15.7	42.8	5.7
말레이시아	0.3	6.2	9.0	46.2	3.3
아일랜드	0.004	0.004	8.3	203,112.3	3.0
캄보디아	1.1	1.7	8.1	369.2	2.9
노르웨이	0	0	7.9	-	2.9
네덜란드	0.04	2.5	7.3	189.9	2.6
일 본	2.1	2.9	6.2	115.4	2.2
인도네시아	1.3	2.4	5.4	127.1	2.0

자료: 기획재정부(전 재정경제부) 해외직접투자 인포넷 (www.mofe.go.kr/odi/)

| 프놈펜시 주택 월임대료 현황 |

지 역	주거 형태	월임대료
Beoung Keng Kang	Villa	\$1,200~5,000
	Apartment	\$ 500~1,000
Toul Kork	Villa	\$1,000~4,000
	Apartment	\$350~1,000

자료: www.BonnaRealty.com.kh

| 프놈펜 도심 지역 |



Uzbekistan

경제현황

우즈베키스탄은 인구 약 26.3백만 명(2005년 말 기준)의 중앙아시아 최대국가로서 금, 아연, 우라늄 등 풍부한 부존자원을 기반으로 높은 성장잠재력을 보유한 국가이다. 서구 사회와의 교류는 활발하지 않으나 러시아 및 중국과 밀접한 경제 협력을 맺고 있으며, 우즈베크 정부는 국내 자원 개발에 있어서 외국 자본의 도입을 유도하고 있다. 석유 관련 산업이나 통신산업 등에 있어서 많은 투자가 이루어질 것으로 예상되며, 주요 수출품인 면화와 금 가격의 상승으로 수출에 있어서도 견고한 모습을 나타내고 있다. 이처럼 증가하는 국내 투자와 견고한 수출을 원동력으로 우즈베키스탄은 향후 2년 간 6.8 ~ 7.0%의 높은 경제성장률을 나타낼 것으로 예상된다.

| 투자대상국가별 해외직접투자 |

(억불, %)

구분	단위	2000	2001	2002	2003	2004	2005
GDP	10억\$	13.4	11.6	9.7	10.0	10.3	10.7
1인당 GDP	\$	390	470	385	390	448	455
경제성장률	%	3.8	4.2	4.0	4.4	7.7	7.1
경상수지	백만\$	494	115.8	97.8	862.8	936.7	991.8
물가상승률	%	28.2	27.2	24.2	13.1	1.7	6.9
대미달러환율	Sum/1\$	232	423.8	771	971.3	1,020	1,115

자료: CIS Statistical Committee & EIU 2005 Country Profile: Uzbekistan

부동산 시장동향

1. 주거시장

최근 우즈베키스탄에서는 도시로의 유입인구 증가 및 외국인 상주인구 증가로 인하여 주택에 대한 수요가 증가하고 있다. 또한 관리소홀 및 방치된 주택의 증가로 거주자가 개별적으로 주택을 리모델링한 후 거주하는 새로운 거주문화가 창출되고 있으며, 재산으로서 주택의 중요성에 대한 인식이 높아짐에 따라 주택의 자산 가치 상승을 기대하는 심리가 확대되고 있다.

한편 2006년 6월 정부의 토지사용법령 발표를 계기로 토지 및 주택가격 모두 급격히 상승하여 2006년 현재 우즈베키스탄 핵심지역의 토지가격은 30평에 25,000~30,000\$를 기록하고 있으며 30~40평 아파트의 경우 110,000\$ 수준에서 거래되고 있다.

우즈베키스탄에는 러시아와 터키, 그리고 카자흐스탄의 자본이 부동산 시장에 꾸준히 유입되고 있는 상황이며, 아직 본격적으로 진출한 곳은 없지만 2~3개의 대형 건설업체가 진출 방안을 타진 중에 있다. 또한 인근 카자흐스탄에서 지난 2002년 토지사용법을 단행한 이후 부동산 가격이 10배 이상 급상승한 점을 감안

하면 우즈베키스탄의 부동산 시장은 앞으로도 상당한 추가 상승 여력이 있는 것으로 기대된다.

| 우즈베키스탄 토지가격 변화 추이 |

(단위: \$)

구분	01~02년	04~05년	06년
핵심지역	5,000 ~ 7,000	10,000 ~ 12,000	25,000 ~ 30,000
제2중심지	2,000 ~ 5,000	6,000 ~ 9,000	15,000 ~ 25,000
외곽지역	500 ~ 1,500	2,000 ~ 4,000	5,000 ~ 15,000

| 우즈베키스탄 주택가격 변화 추이 |

(단위: \$)

구분	03년	04년	05년	06년 초	06년 말
핵심지역	20,000	30,000	5,000	60,000	110,000
제2중심지	15,000	20,000	30,000	40,000	70,000
외곽지역	7,000	10,000	16,000	22,000	30,000

2. 건설업 동향

우즈베키스탄은 풍부한 부존자원을 보유하고 있음에도 불구하고 카자흐스탄을 비롯한 여타 중앙아시아 국가들에 비하여 대규모 개발 프로젝트가 적은 편이다. 그러나 2005년 일본 국제협력은행 지원(\$1,900만)의 타쉬켄트 국영화력발전소 재건 프로젝트 발주를 시작으로 기간시설 현대화에 대한 건설수요가 급증하고 있으며, 향후 제조업의 중소형 플랜트 건설과 원유가스 개발에 따른 플랜트 건설이 활성화될 것으로 예상된다.

3. 상업용 부동산 시장

우즈베키스탄에서는 증가하는 국내 투자와 함께 상업용 부동산에 대한 수요 역시 증가하고 있으며, 특히 오피스에 대한 수요가 급증하고 있는 추세이다. 오피스의 임대가는 150 ~ 350달러/㎡ 수준을 나타내는 것으로 조사되었다.

복합용도의 상업용 부동산에 대한 수요가 증가하고 있는 점 역시 최근 우즈베키스탄 상업용 부동산 시장에서 나타나고 있는 두드러진 특징이다. 여기서 복합용도란 호텔, 연회장, 쇼핑몰 등이 하나의 공간에 모여 있는 경우를 의미한다.

박미애대리(pma@r2korea.co.kr)

Kazakhstan

경제현황

카자흐스탄의 인구는 약 15,400만 명(2006년 기준)으로 추산되며, 중앙아시아에 위치한 세계 9위의 영토대국으로 풍부한 부존자원을 기반으로 성장 잠재력이 큰 국가이다. 정치적 안정을 바탕으로 한 시장경제체제 안에서 카스피해 원유개발로 인한 원유가스산업의 발전으로 2000년 이후 9% 수준을 상회하는 높은 경제성장률을 보이고 있다.

| 주요 국내경제지표 |

구 분	단위	2002	2003	2004	2005	2006	2007
GDP	억달러	246	308	432	570	772	-
1인당GDP	달러	1,659	2,062	2,863	3,690	5,019	-
경제성장률	%	9.8	9.3	9.4	9.7	10.6	9.0
재정수지/GDP	%	0.2	-0.9	-0.3	0.6	0.8	0.2
물가상승률	%	6.0	6.5	6.9	7.6	8.6	8.8
대미달러환율	Tenge	154.60	144.22	130.00	133.98	127.00	-

자료: 한국수출입은행

부동산 시장동향

1. 주거시장

- 지속적인 상승세를 보였던 주거시장이 2007년 하반기 주춤세를 보임

산유국인 카자흐스탄은 고유가로 부가 축적되면서 도로 등 각종 도시기반시설 공사와 도심 재정비 사업 등을 활발히 벌이고 있으며, 이것이 일자리 창출 등으로 이어져 중소도시 거주자의 알마티, 아스타나 등 주요 도시로의 유입이 늘어나고 있는 추세이다.

이로 인해 알마티, 아스타나 등 주요 도시는 주택 수요에 비해 공급이 부족해 부동산값이 연일 오르고 있는 상황이다. 2007년 하반기에는 카자흐스탄 부동산시장은 미국의 서브프라임모기지 사태 등으로 부동산 거래와 상승세가 주춤하고 있는 실정이나, 집값 붕괴 등 부동산시장의 동요까지 이어지진 않을 것이라 예상된다.

Astana의 주택 매매가는 평균 2,134\$/m², Almaty는 2,803\$/m² 수준으로 거래되고 있는 것으로 조사되었다.(2007년 12월 기준)

2. 주택건설 프로그램

- 2008년~2010년까지 총 2,700만m² 주택 공급 계획

아스타나의 경우 현재 크고 작은 공사현장이 800여 곳이나 진행 중으로 조사되었으며 카자흐스탄 정부는 '2005~2007년 주택건설 프로그램'을 통해 총연면적 1,200만m²의 주택을 건설, 공급할 계획이었고, 이를 달성한 것으로 나타났다.

향후 카자흐스탄 정부는 '2008~2010'년 주택건설 프로그램을 마련하여, 총 연면적 2,700만m²의 주택건설(아파트 약 23만 가구 규모)을 계획하고 있다.

그럼에도 불구하고 카자흐스탄의 주택시장은 여전히 수요초과상태이며, 투자목적의 주택수요 증가와 그에 따른 가격 상승 등 과잉수요로 인해 부동산 버블 형성 및 금융기관의 리스크 관리에 대해 신중함이 요구된다.

3. 상업용 부동산 시장

- Almaty 에 이어 Shymkent 에도 'Mega'대형쇼핑몰 개장

Astana Group에 의해 건설된 'Mega' 대형쇼핑몰은 카자흐스탄의 대표적인 상업용 부동산이다.

Almaty와 같은 대형복합쇼핑몰이 Shymkent에서도 개장하여 시민들과 관광객들이 영화관, 레스토랑, 카페 등을 하나의 공간에서 이용할 수 있게 되었다.

카자흐스탄 상업용 부동산의 가격은 알마티의 경우 450~700만원/m², 아스타나의 경우 350~400만원/m² 수준을 보이는 것으로 조사되었다.

박미애대리(pma@r2Korea.co.kr)

| 카자흐스탄 상업용 부동산 가격 현황 |

		알마티	아스타나
상업부동산시장의 규모(m ²)		1,700,000	185,000
공실률	쇼핑몰	5~7%	5~7%
	기타 상업공간	10%	10%
임대가 (\$/m ²)	상업공간	520~1,000	600~1,300
	쇼핑몰	260~800	260~800
	기타 상업공간	200~550	360~500
판매가(\$/m ²)	상업공간	4,500~7,000	3,500~4,000
	쇼핑몰	2,300~5,000	2,600~3,500
	기타 상업공간	1,500~3,500	2,300~3,000

자료: 카자흐스탄 통계청(2007년 후반기)

U.S.A.

부동산 시장동향

2008년 1월 미 전체 기존 주택 판매량(계절조정치)은 489만 건으로 전월대비 0.4% 하락하였으며, 전년 644만 건 대비 23.4% 하락한 것으로 나타났다. 프레디 맥에 따르면, 30년 고정 모기지 이자율이 1월에 5.76%로 떨어졌다가 다시 2월 둘째주에 들어서 6.04%로 상승하였다. 1월 전미 주택 중간가격은 20만1,100달러를 기록하여 고가 주택 시장의 판매량이 저조함에 따라 전년 동기대비 4.6% 하락한 것으로 나타났다. 전체 재고량은 1월 말 419만 건으로 5.5% 증가했다. NAR 관계자는 서브프라임과 같은 위험한 모기지 상품이 시장에서 사라지면서, 상대적으로 자격 제한이 엄격하고, 안전한 모기지 조건을 충족시킬 수 있는 소비자가 점차 늘 것으로 예상되어 고가 지역을 중심으로 여름에는 판매량이 회복될 것으로 기대하였다. 1월 단독주택 중간가격은 19만8,700달러로 전년 대비 5.1% 하락했으며, 콘도 및 코오퍼는 22만400달러로 전년 대비 1% 하락했다.

1. 로스앤젤레스

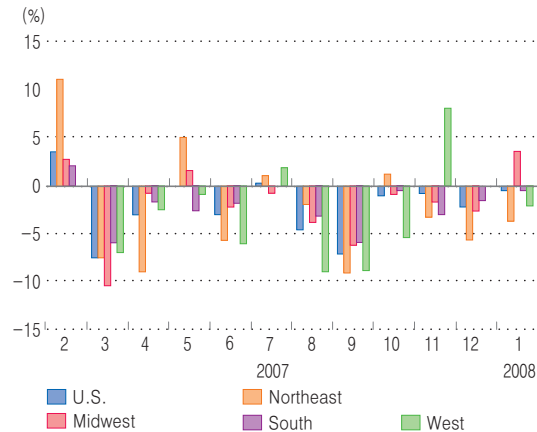
(1) 주거시장

로스앤젤레스 1월 기존 주택 판매량은 3,398건으로 전년 동기 대비 50.1% 하락하였으며, 중간가격은 45만8,000달러로 전년 동기대비 11.9% 감소한 것으로 나타났다. 12월 남가주 지역의 기존주택 판매량은 9,983건으로 전월대비 24.6% 하락했으며, 전년대비 44.9% 하락하였으며, 지난 20년간 처음으로 일만 건 이하의 저조한 판매량을 보인 것으로 나타났다. 중간가격은 41만5,000달러로 전월대비 2.4% 하락하였으며, 전년 대비 14.4% 하락하는 등, 2007년 봄에 가격 정점을 기록한 50만5,000달러에서 17.8%나 하락한 것으로 나타났다. 이런 급격한 가격 하락 양상은 Jumbo 모기지를 이용하는 고가 주택 시장에서 주로 나타나고 있는 것으로 분석되고 있다. 41만7,000달러 이상의 주택에 사용하는 Jumbo 모기지를 이용한 판매 또한 전년 대비 38.2% 하락하였다.

(2) 오피스시장

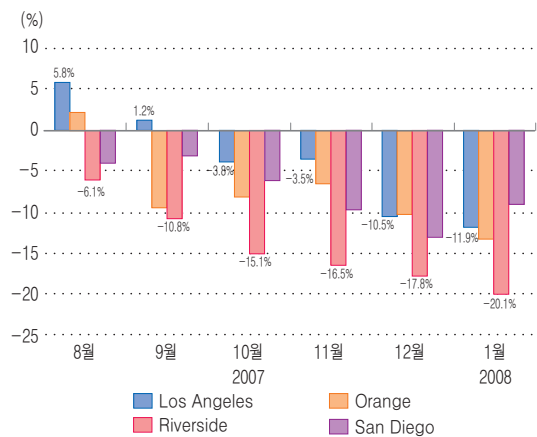
로스앤젤레스의 A급 오피스 4분기 평균 임대료는 전년 대비 16% 증가하였으나, 3분기 대비 1.8% 증가에 그쳤으며, 공실률을 또한 전분기 대비 약간 상승한 9.4%로 시장 하락 양상을 보이고 있다. 지난 10분기 동안 평균 320만sf가 분기별 임대되었으나, 2007년 4분기에는 2백만sf만 임대되어 전분기 20% 감소하였고, 지난 10분기 평균보다 40% 감소한 것으로 나타났다. South Bay지역은 Westside지역 강세에 힘입어 공실률이 전분기 14%에서 12.2%로 낮아졌으며, 평균 임대료도 \$24.60으로 2.5% 증가하였다. Westside의 평균임대료는 \$44로 3.4\$ 증가했으며, 공실률은 전분기 6.2%에서 6.9%로 증가하였다. 현재 높은 가격을 형성하고 있는 외곽지역 평균임대료는 현재 정점에 와 있는 것으로 분석되며, 2008년 미 전역지

|지역별 전월비 기존 주택판매량 변동률|



출처: NAR

|남가주 주요 카운티 전월비 월별 중간가격 변동률|



출처: DataQuick

|로스앤젤레스 2007년 평균 연간 임대료 현황| (SF/Year)

구 분		Q2 2007	Q3 2007	Q4 2007
Downtown	Class A	\$31.80	\$32.04	\$31.92
	Class B	\$24.36	\$25.92	\$26.52
Greater Westside	Class A	\$39.00	\$42.60	\$44.04
	Class B	\$35.04	\$36.72	\$37.44
South Bay	Class A	\$23.52	\$24.00	\$24.60
	Class B	\$21.00	\$21.48	\$22.20
All Submarket	Class A	\$32.52	\$34.08	\$34.08
	Class B	\$26.40	\$27.48	\$27.72

*출처: CresaPartners

U.S.A.

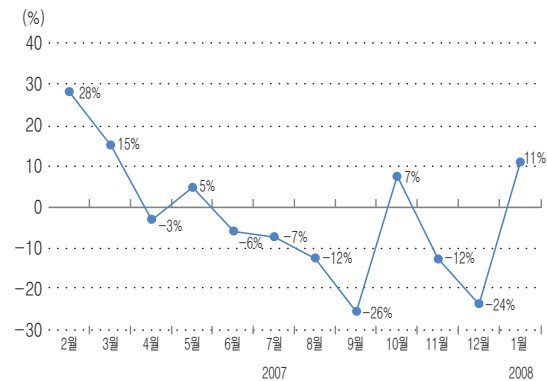
역에 예상되는 경기침체로 인한 변화가 예상된다. 또한 2009-2010년에 완공될 예정인 신축물량들 또한 경기침체에 따른 영향으로 임차자에게 유리한 시장 구조가 형성될 것으로 예상되고 있다.

2. 시애틀

(1) 주거시장

시애틀 19개 카운티 전역의 단독주택 가격은 33만4,288달러로 전년대비 1.3% 상승하였고, Puget Sound 지역 중에는 King 카운티만이 43만5,000달러로 전년 대비 1.3% 상승하였다. 콘도 가격은 24만9,950달러로 전년 대비 0.71% 하락하였고, 1월 콘도 계약의 60%를 차지한 King 카운티 지역의 콘도 가격이 27만500달러로 1.6% 하락하는 등 2007년 지속된 상승세가 한층 주춤해진 양상을 보이고 있다. 매물 재고량은 41,498건으로 전년 대비 35% 증가하는 등 문의와 매물량이 점차 늘고 있으며, 계약이 진행 중이나 완료되지 않은 물건(pending Sales)은 4,499건으로 전월 3,950건보다는 증가했으나, 전년 대비 31% 감소한 것으로 나타났다.

| Puget Sound 지역 전월비 Pending Sales 변동률 |



출처: Seattle-King County Association of Realtors

(2) 오피스시장

현재 Beacon Capital Partners가 Puget Sound 지역의 7백만 sf 이상에 이르는 가장 많은 상업용 부동산을 소유하고 있다. 이 새로운 임대주가 임대료를 지난 6개월에서 1년 전 임대료보다 sf당 \$3-\$5 올리기 시작하고 있고, 현재 몇개 계약이 성사되고 있는 상황이다. 상대적으로 기존 임대주들보다 늘어나는 공실 기간을 더 오래 버틸 수 있는 여력을 가진 새로운 임대주로 인해 이러한 임대료 상승이 예상되며, 상승하는 임대료를 감당할 수 없는 임차자들이 시애틀 외곽 지역으로 대거 이동할 것으로 예상된다. 이로 인하여, 2007년 4분기 공실률이 전분기 7.58%에서 8.12%로 증가하였다.

| 시애틀 2007년 평균 연간 임대료 현황 | (SF/Year)

구 분		Q2 2007	Q3 2007	Q4 2007
CBD	Class A	\$35.00	\$36.00	\$37.00
	Class B	\$30.00	\$30.00	\$31.00
Suburban	Class A	\$30.00	\$30.00	\$30.00
	Class B	\$26.00	\$26.00	\$26.00

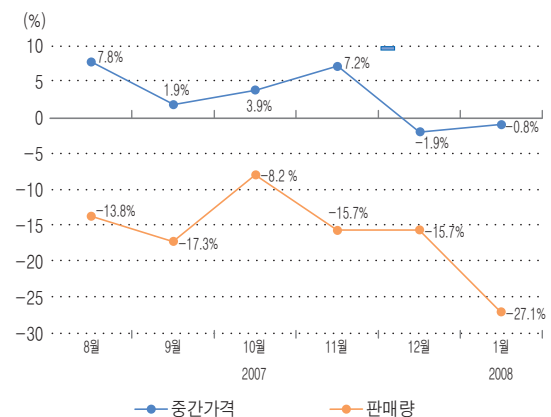
출처: CresaPartners

3. 샌프란시스코

(1) 주거시장

샌프란시스코의 2008년 1월 주택 중간가격은 74만4,000달러로 전년 동기대비 0.8% 하락하였고, 판매량은 293건으로 전년 동기대비 27.1% 감소한 것으로 나타났다. 이 지역을 포함한 Bay Area의 1월 주택 판매량은 3,586건으로 전월대비 29.2% 감소하였고, 전년대비 41.9% 하락하였다. 중간 가격은 55만 달러로 전월대비 6.4% 하락하였고, 전년대비 8.5% 하락하였다. Jumbo-loan(41만7,000달러 이상의 대출 모기지) 대출 구입량이 서브 프라임 모기지 사태 6개월 전에 비하여 63% 하락하는 등 신용 경색의 여파로 판매량과 가격이 모두 급감하고 있는 것으로 나타났다. Conforming-loan(41만7,000달러까지의 대출 모기지)의 가격 한계선을 50만 달러로 정부가 조정하면서, 시장 변화를 기대하고 있는 실정이다.

| San Francisco 월별 전년대비 중간가격 및 판매량 변동률 |



출처: Data Quick

U.S.A.

(2) 오피스 시장

샌프란시스코 2007년 4분기 최고급 오피스 시장의 평균 임대료가 \$80-100대를 구가하고 있으나, 이러한 오피스를 임대하는 금융서비스 회사들이 최근 경기 침체 흐름에 영향을 받고 있어 당분간 임대료 변화에 영향을 줄 것으로 보인다. 이와 달리 보통 오피스 임대료는 \$40대를 유지하고 있다. 샌프란시스코 남부 지역의 전통 오피스 다운타운 지역에 초고층 주거용 타워들이 건축되고 있어 샌프란시스코의 Skyline에 변화를 줄 것으로 보인다. Mission Bay 지역은 1백만 sf 이상의 생명공학 오피스 공간이 건축 중이며, China Basin Channel 양쪽으로 주거 및 오피스 혼합 공간이 건축 진행 중이다.

| 샌프란시스코 2007년 평균 연간 임대료 현황 | (SF/Year)

구 분		Q2 2007	Q3 2007	Q4 2007
CBD	Class A	\$43.37	\$44.73	\$47.52
	Class B	\$32.94	\$34.64	\$35.78

출처: CresaPartners

4. 뉴욕

(1) 주거시장

Long Island/Queens의 2007년 4분기 중간가격은 42만5,000달러로 전년 대비 3.2% 하락하였고, 전분기 대비 4.5% 하락한 것으로 나타났다. Queens 지역의 중간가격은 46만 달러로 전년 대비 5.2% 하락했으며, Nassau 지역 중간가격도 46만 달러로 전년대비 3% 하락하였다. 이와는 반대로 North shore 지역의 중간가격은 72만5,000달러로 전년대비 거의 변화가 없는 것으로 나타났다. 또한 매물량이 30,854건으로 전년대비 12.4% 증가하였고, 판매량은 6,359건으로 전년대비 24.6%로 감소했으며, 전분기대비 27.6% 감소하였다. 재고량은 지난 5년간 가장 높은 수준이며, 판매량은 2003년 2분기 이후 최저수준인 것으로 나타났다. 이러한 양상은 서브프라임 모기지 사태 이후 미 전역에 걸친 외곽지역 시장에서 보여지고 있는 것으로 나타났다.

| Long Island/Queens 지역의 07년 4분기 시장 현황 |

Long Island/Queens Market Matrix	07년4분기	전분기 대비 변동율(%)	07년3분기	전년 대비 변동율(%)	06년4분기
평균판매가격	\$496,343	-6.5%	\$530,916	-1.2%	502,163
중간판매가격	\$425,000	-4.5%	\$445,000	-3.2%	429,000
판매량	6,359	-27.6%	8,782	-24.6%	8,433
재고량	30,854	-14.7%	36,183	12.4%	27,446

출처: Prudential Douglas Elliman Real Estate

(2) 오피스 시장

뉴욕시티의 2007년 4분기 오피스 시장은 통계적으로는 강한 시장세를 유지하고 있으나, 계속되는 실업률과 서브프라임 모기지 사태로 촉발된 경제불황 조짐 등의 여파로 변화를 보일 것으로 예상되고 있다. Midtown A급 오피스 공실률은 전분기 5%에서 4.5%대로 감소하였고, 평균 임대료는 \$83.32로 증가하였다. B급 오피스의 공실률은 2006년 4분기 3.9%에서 4%로 감소했으며, 평균 임대료는 25.81%(\$11.04)나 증가하였다. Midtown South의 공실률은 전분기 3.8%에서 4%로 증가하였으며, 평균 임대료는 10.21%(\$4.99)나 증가하여, \$53.85를 기록하였다. Downtown의 Class A의 공실률은 5.3%로 전분기 대비 10.21%나 감소하였으며, 평균 임대료는 \$52.46으로 전분기 대비 \$0.98 증가하였다. B급 오피스의 공실률은 전분기 8.3%에서 9%로 증가했으나, 평균 임대료는 \$46.71로 전분기 대비 6.45%나 증가하였다.

| 뉴욕 2007년 평균 연간 임대료 현황 | (SF/Year)

구 분		Q2 2007	Q3 2007	Q4 2007
Midtown	Class A	\$75.38	\$78.21	\$83.32
	Class B	\$46.83	\$54.21	\$53.81
Midtown South	Class A+B	\$45.68	\$48.86	\$53.85
Downtown	Class A	\$48.13	\$51.48	\$52.46
	Class B	\$42.49	\$43.88	\$46.71

출처: CresaPartners

Canada

부동산 시장동향

2008년 1월 신규 매물량은 74,943건으로 전월 대비 10.7%(계절 조정치)로 서부 캐나다 지역을 중심으로 상승하면서, 지난 7년간 가장 많은 매물량이 등록된 달을 기록했다. 이 결과로 재고 주택 시장은 한층 균형을 찾아가고 있어, 1월 캐나다 주택 판매량은 41,215건으로 전월 대비 0.6%(계절 조정치) 상승에 그쳤다. 주로 Saskatchewan, Manitoba, Newfoundland, Labrador 지역에서 신규 매물량이 두 자리수로 늘면서 전년도에 시장 과열양상이 누그러지는 추세이다. 1월 캐나다 주택평균가격 또한 30만9,448달러로 전년대비 9.6% 증가하여, 작년 4월 이후 가장 적은 증가세를 보였다. Saskatchewan의 경우 1월 주택 평균 가격이 전년대비 거의 50% 상승하면서, 지역 역사상 가장 큰 상승폭을 보였다. 미국의 1월 주택 가격 Index가 전년대비 8.9% 하락한 것에 반하여, 캐나다의 평균 MLS 가격은 9% 상승하여, 두 시장 간 다른 양상을 다시 한번 보여주었다.

|캐나다 전체 연도별 평균가격 및 누적판매량 동향|



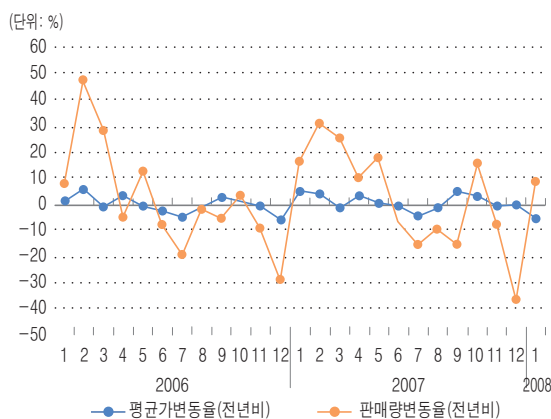
출처: The Canadian Real Estate Association

1. 토론토

(1) 주거시장

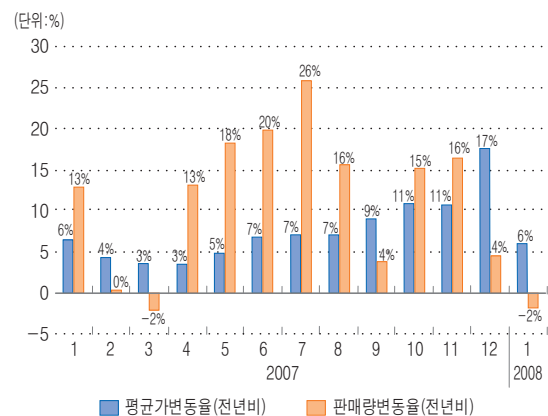
2008년 토론토 1월 주택 판매량은 5,073건으로, 전년 대비 2% 하락하였고, 신규 매물량은 11,764건으로 전년대비 6% 하락하였다. 주택 평균가격은 37만4,449달러로 전년 대비 6% 상승하였다. 광역 토론토 지역의 28개 서부 지역 평균가격이 35만1,594달러, 14개 중심지역의 경우 48만5,259달러, 23개 북부지역은 41만289달러, 21개 동부지역이 29만6,838달러인 것으로 나타났다.

|전월비 평균가 및 판매량 변동률 추이|



출처: Toronto Real Estate Board

|전년비 평균가 및 판매량 변동률|



(2) 오피스 시장

광역 토론토의 2007년 4분기 오피스 공실률은 7.2%로 전분기 대비 변화가 없으나, 중심 상업지역의 A급 빌딩 공실률이 전분기 4.4%에서 4.6%로 약간 상승하였다. 이러한 낮은 공실률이 유지됨에 따라 CBD 지역 평균 임대료가 \$52.95(sf당)로 상승했으며, A급이 \$56.66(sf당), B급이 \$42.19(sf당)로 상승하였다. 광역 토론토 외곽 지역의 공실률은 9%로 전분기 대비 약간 상승하였고, 동부지역의 공실률은 감소한 반면, 북부지역은 증가하였고, 서부 지역은 변화가 없는 것으로 나타났다. 외곽지역 평균 임대료는 \$26.87(sf당)으로

Canada

거의 모든 지역에서 증가세를 보인 것으로 나타났다. 2007년 4 분기에만 외곽지역은 거의 39만 sf에 달하는 신규 물량이 공급 된 것으로 나타났다.

2. 밴쿠버

(1) 주거시장

광역 밴쿠버의 2008년 1월 주택 판매량 1,819건으로 전년 대비 0.7% 증가하였고, 2006년 동기 대비 5.5% 하락한 것으로 나타났다. 신규 매물량은 전년 동기 대비 14.9%, 2006년 동기 대비 34.7% 증가하는 등 판매량 대비 매물량이 늘면서 과열 양상을 보였던 시장이 균형을 찾아가고 있는 것으로 분석된다. 아파트 판매량은 860건으로 전년 대비 11.7% 증가하였으며, 아파트 MLS Index 가격은 37만8,336달러로 전년 대비 13.8% 증가하였다. 타운하우스 판매량은 318건으로 전년 대비 6.7% 하락하였고, MLS index 가격이 46만2,627달러로 전년 대비 12.4% 증가하였다. 단독주택 판매량은 641건으로 전년 대비 7.8% 하락하였고, 가격은 74만2,490달러로 15.7% 상승한 것으로 나타났다. .

(2) 오피스 시장

메트로 밴쿠버 지역의 2007년 4분기 공실률은 4.58%로 전분기 대비 감소했으며, 캐나다 지역 내 가장 낮은 공실률을 기록하는 다운타운 공실률은 1.89%로 전분기 대비 거의 변화가 없었다. 다운타운지역 공실률은 AAA급(1.96%), A급(0.91%), B급(1.90%)로 나타났다. 다운타운 AAA급 평균 임대료는 \$60(sf당)대를 넘어서고 있으며, A급 또한 \$50(sf당) 중반대에 이르고 있는 것으로 나타났다. 2008년에 메트로 밴쿠버 지역에 신규로 공급될 프로젝트가 완성될 예정이나, 버나비, 리치먼드 지역의 적은 신규 공급량을 제외하고는 당분간 늘어나는 수요를 감당할 만큼의 공급을 기대하기는 어려워 지속적인 임대료 상승이 예상된다.

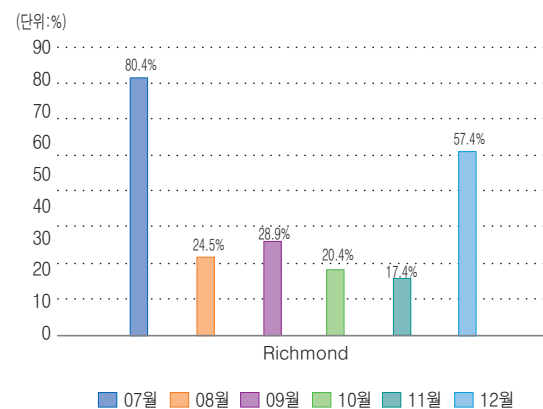
최정원대리(sunshine@maprealty.co.kr)

| 토론토 2007년 평균 연간 임대료 현황 | (SF/Year)

구 분		Q2 2007	Q3 2007	Q4 2007
CBD	Class A	\$55.63	\$56.59	\$56.66
	Class B	\$40.07	\$41.29	\$42.19
Suburban	Class A	\$29.02	\$29.16	\$29.27
	Class B	\$24.08	\$24.41	\$24.71

출처: CresaPartners

| 광역 밴쿠버 전년대비 1월 판매량 및 가격 변동률 |



출처: The Real Estate Board of Greater Vancouver

| 밴쿠버 2007년 평균 연간 임대료 현황 | (SF/Year)

구 분		Q2 2007	Q3 2007	Q4 2007
CBD	Class A	\$50.00+	\$50.00+	\$50.00
	Class B	\$38.00	\$40.00	\$40.00
Suburban	Class A	\$32.00	\$32.00	\$40.00
	Class B	\$28.00	\$28.00	\$30.00

출처: CresaPartners

World News

▶ 중국 단신

1. 상하이, '08년 4백만㎡ 서민주택 건설

상하이방목토지관리국에 따르면 향후 5년간 상하이시는 2천만㎡(30만세대)의 서민주택을 공급·계획중이며 그 중 '08년에는 4백만㎡의 서민주택을 착공할 것이라고 밝혔다.

최초 백만㎡ 서민주택은 양포강만, 송강사경, 가정강교, 보산고촌, 남취주포 등 교통이 편리하고 부대시설이 완벽한 지역에 건설예정이며 '08년 2분기에 착공할 예정이다.

상하이방목토지관리국은 일반주택에 서민주택을 부대적으로 건설하는 방식을 검토하고 있으며 연내에 시행할 계획이다. 또한 염가임대주택 입주대상을 2만세대 추가 선정하고 염가임대주택 공급량도 확대할 것이라 밝혔다.

2. 향후 2년, 부동산세 변경 계획 無 (국가세무총국)

지난 2월 중국 국가세무총국은 2008년 新부동산세 정책 출시설을 일축하고, 향후 2년내 변경 계획이 없다고 발표했다.

한편 북경세무국 및 다른 지방 조세 당국들은 부동산세 부과 신청서를 제출하였으며, 통과될 경우 금년 6월부터 시행될 예정이다.

3. 대출긴축정책 시행으로 장강삼각주 지역 토지가격 하락

'07년 4분기 이래 실시한 대출긴축정책과 반토지매점정책의 영향으로 최근 1개월간 장강 삼각주 지역의 토지시장 가격이 현저한 하락을 보였다. 일부 전문가들은 정부의 긴축정책 실시로 과열된 부동산개발 열기가 가라앉고 있는 것으로 분석하고 있다.

▶ 일본 단신

1. 아카사카 재개발지구 '아카사카 사카스' 3/20 그랜드 오픈

미쓰이부동산주식회사는 사업주인 주식회사도쿄방송으로부터 프로젝트메니지먼트업무를 수탁해, '아카사카 사카스' 내에 '아카사카 5초메 TBS 개발계획'을 추진하고 있다. '아카사카 Biz Tower'에 출점한 46개 점포를 결정하고 명칭을 '아카사카 Biz Tower, SHOPS&DINING'으로 해서, 올해 3월 6일(목)에 오픈하기로 했다. '아카사카 사카스'는 3월 20일 그랜드 오픈한다.

'아카사카 사카스'는 TBS방송센터와 '아카사카 5초메 TBS 개발계획'을 맺은 재개발지구의 총칭으로 재개발 추진중인 '아카사카 5초메 TBS개발계획'은 오피스, 상업동인 '아카사카 Biz Tower(지상 39층, 지하 3층, 총고 약 180m)'를 랜드마크로 해서 2개의 극장인 '아카사카 BLITZ', '아카사카 ACT시어터' 및 '아카사카갤러리' 등의 문화시설, 도심생활을 만끽할 수 있는 임대주택, '사카스광장' 등, '일, 주거, 놀이'의 기능이 유기적으로 연계 가능한 복합개발단지이다. 완성 후에는 문화시설이나 '사카이광장'을 중심으로 한 다채로운 이벤트를 개최하고 엔터테인먼트적이고 창조적인 아카사카의 신명소가 되는 것을 목표로 삼고 있다.

[아카사카 사카스 조감도]



World News

▶ 홍콩 단신

1. Mercer Human Resource Consulting, 홍콩의 고급주택 임대료 세계 1위

머서 휴먼 리소스 컨설팅사(Mercer Human Resource Consulting)가 최근 발표한 2007년 세계 주요도시 고급주택(방 2개 기준) 비교 조사에 따르면, 세계 주요도시 중 홍콩의 고급주택이 가장 비싼 것으로 조사됐다. 홍콩에서 최근에 지은 전용면적 85㎡ 기준의 아파트는 11억 9,380만원 수준으로, 뉴욕 미드타운 54~57번가의 8억 4,600만원, 일본 도쿄 치요다구의 9억 583만원 등 주요 도시보다 가격이 높았으며, 2007년 말 현재 전용 85㎡ 기준 아파트의 월 임대료 역시 홍콩 422만원, 도쿄 412만원, 런던 376만원, 뉴욕 306만원, 파리 301만원으로 홍콩이 세계 주요 도시 중 임대료 가격이 가장 높은 것으로 조사되었다.

홍콩의 이와 같이 높은 임대료는 홍콩의 아시아 금융허브로서의 역할 강화 및 중국 경제권의 시너지 효과 등이 겹치면서 고급아파트에 대한 임대수요가 지속적으로 증가해 2007년 한해 동안 임대료가 30% 급등했기 때문으로 분석된다.

2. 홍콩, 10 개 인프라 건설에 수백억 홍콩달러 투입 예정

홍콩정부는 빠르면 2009/2010년 재정예산에서 10개 인프라 건설비로 300억 홍콩달러를 투입할 예정이다.

* 홍콩정부가 추진하는 10가지 대형 인프라 건설

▲ 홍콩지하철 남항도선(南港道線)(2011년 기공) ▲ 홍콩지하철과 사전(沙田)–중환선(中環線)연결(조만간 행정회의에서 결정) ▲ 둔문(屯門)–공항 연결, 둔문(屯門)과 서부도로 연결(2008년 5월 기공) ▲ 광심항(廣深港)고속철도(2009년 기공 예상) ▲ 항주오 대교(港珠澳 大橋)(융자문제 논의 중) ▲ 홍콩·심천간 공항철도(2008년 초안, 2010년 기공, 2012년 개통 목표) ▲ 국경 하투구(河套區)(홍콩·심천 전문위원회 검토 중) ▲ 계덕(啓德) 전 국제공항 부지에 페리부두 건설(금년 부지 매각) ▲ 서구룡 문화지역 건설(초안 검토) ▲ 고동(古洞), 분령(粉嶺) 등 고적 개발(초안 검토)

▶ 미국 단신

1. 美 부동산 시장에 중국 부자 몰린다.

침체를 겪고 있는 미국 부동산 시장에 중국 부호들이 몰려들고 있다.

홍콩 문화보는 지난달 31일 작년 말부터 중국인 투자자들이 대거 뉴욕 캘리포니아 등지 부동산 중개업소에 나타나 활발하게 아파트 단독주택 등 부동산을 사들이고 있다고 보도했다. 이에 따라 미국 부동산 중개업체들은 베이징 상하이로 방문해 이곳 억만장자들에게 부동산 판매 리스트를 뿌리고 있는 것으로 전해졌다. 진옌스 중국 상하이증권 이코노미스트는 "미국 달러화 약세와 미국 부동산 가격 하락이 외국 투자자들로 하여금 미국 부동산을 구매하도록 부추기고 있다"며 "달러화 대비 유로화 강세가 이뤄지면 유럽인들의 뉴욕 부동산 구매가 늘어날 것"이라고 말했다.(매일경제)

2. CNN MONEY “지금미 미국 주택 구입 시기”

지금미 미국인들이 주택을 구입하기 적합한 시기로 보인다고 CNN머니가 4일(현지시간) 보도했다. 이는 미국의 부동산 경기 침체로 집값이 4년만의 가장 현실적인 가격까지 떨어졌고 미국 연방준비제도이사회(FRB)가 기준금리를 낮추면서 금리부담이 적어졌기 때문이라는 것이 CNN머니의 설명이다. 4일 CNN머니가 내셔널 씨티뱅크와 시장조사업체인 글로벌 인사이트와 공동으로 미국 330개의 주택시장을 조사한 결과에 따르면 88%가 주택가격이 가장 적절한 수준까지 떨어진 것으로 나타났다. 리타드 데케이저 내셔널 씨티뱅크 수석 연구원은 “이것이 더 이상 주택가격이 떨어지지 않는다는 것을 뜻하지는 않는다”고 강조하면서 “올해 말까지 정상수준 이하로까지 내려갈 수도 있다”고 밝혔다.(파이낸셜뉴스)

3. 美 서브프라임 약재 절반이상 마무리

블룸버그통신은 5일(현지시간) 블랭크 페인 골드만 삭스 최고경영자(CEO)가 서브프라임 모기지발 신용 경색이 적어도 반 이상은 끝났다고 주장했다고 보도했다. 블룸버그에 따르면 그는 “우리는 지금 9이닝에 와 있지는 않지만 2분의 1에서 3분의 2쯤은 겪었다”면서 “올해 남은 기간동안 서브프라임 신용경색에서 자유로울 수 있을 것”이라고 말했다. (파이낸셜뉴스)

World News

4. 美 서부지역 주택 반값 바겐세일

미국 부동산 시장의 침체가 생각보다 심각해지자 미국 전국주택경매조합은 로스앤젤레스와 샌디에이고, 덴버, 라스베이거스 등에서 대규모 주택 경매 이벤트를 벌이기로 했다. 다음달에는 콜로라도주 덴버와 네바다주 라스베이거스에서 주택 경매 이벤트를 가질 계획이다. 이번 주택 경매 이벤트에는 경매 리스트로 나온 주택 물량만 600채가 넘는다. 주최 측인 전국주택경매조합은 "최고 50%까지 싸게 주겠다"면서 "경매로 나온 주택은 모두 팔 계획"이라고 강조했다. 모두 캘리포니아와 네바다, 콜로라도 지역 은행과 모기지 업체에 압류된 주택을 대상으로 한 것이다. 이에 따라 경매 가격은 현재 시세보다 크게 낮게 책정될 전망이다. 이는 주택 판매 부진과 가격 하락이 그만큼 심하다는 방증이다. (매일경제)

▶ 캐나다 단신

1. 캐나다 집값 10년 새 두배 ↑

캐나다 부동산 시장이 지속적인 활황세를 구가한 지난 10년 동안 평균 주택 가격이 두 배로 올랐다고 로이터통신이 21일 보도했다. 부동산업체 리맥스사에 따르면 캐나다의 주택 평균 판매가는 1997년 12만4606 달러였으나, 2007년에는 30만7,265 달러로 올라 매년 평균 7.1%씩 상승했다. 판매 주택수도 97년 33만1,092채에서 작년 50만채 이상으로 늘어 전국적으로 57%가 증가했다. 리맥스사의 마이클 폴즐러 부사장은 "캐나다 부동산 역사상 이처럼 장기간의 지속적 상승세는 유례가 없는 일"이라면서 "낮은 금리와 실업률, 건전한 소비자 신뢰도와 이민 정책, 서부로 몰리는 국내 이주 붐 등이 새로운 주택 수요를 창출했다"고 말했다. 침체일로에 있는 부동산 경기가 미국 경제의 발목을 잡고 있는 것과는 대조적으로, 캐나다의 건설경기와 부동산 시장은 극심한 자연재난과 인력난이 우려될 만큼 활황을 이어가고 있어 올해도 캐나다 경제 성장의 견인차 역할을 수행할 전망이다. (연합뉴스)

2. BC주 내륙, 상업용지 감정가격 급등

BC주 부동산의 감정평가액이 평균 16% 상승한 것으로 나타났다. BC감정평가원(BC Assessment)가 매년 초 발표하는 감정평가 자료에 따르면, BC주 부동산의 감정가격은 전년보다 지역별로 10~20% 정도 상승했다. BC감정평가원이 지난 2007년 7월 1일을 기준으로 총 181만 8,329개의 부동산을 조사해 2일 발표한 감정가격의 총액은 9,400억 달러로 전년도의 8,080억 달러보다 약 16%가 오른 것으로 조사됐다. 또한 평가금액 중 새로운 건설이나 개발로 인한 상승분은 약 216억달러로 집계되어 전년에 비해 16%가 늘어난 것으로 나타났다. BC감정평가원은 "최근 수년간 주거용 부동산의 가격상승세가 컸던 반면, 상업용이나 산업용지의 감정가는 큰 변화가 없었는데, 지난 해에는 상업용과 산업용 부동산이 큰 폭으로 상승했다"고 전했다. (조선일보)

3. 캘거리 주택시장 반등

캘거리의 1월 주택시장이 12월 대비 단독주택 평균가격 \$455,000으로 \$11,000 상승하였다. 부동산 중개회사인 First Place Realty의 Bob Truman은 지난 1월의 부동산 지표들은 급강세였다고 밝혔다. 그는 또 마켓에 매도 매물이 있고, 그 수가 늘어나는 와중에도, 가격이 올라가는 기현상을 보이고 있으며, 지난 2주간의 집계로 살펴보면 시장에 매물로 나와 팔리는 기간이 44일로 줄어들기 시작했다고 말했다. 참고로 12월에는 단독주택 평균 매매기간이 51일이었고 부동산 시장이 가장 활발했던 2007년 3월에는 24일이었다. 2월 1일 캘거리 부동산협회에서 발표한 통계수치에 따르면 2008년 1월 현재 단독주택 평균매매가격은 \$455,297로 2007년 1월에 비해 5.18% 증가한 상황이며, 매매는 작년 동기대비 27.66% 감소한 1,083채, 반면 매물은 30.02% 증가한 3,023채이다. (고뉴스)

아파트

본격 이사철 앞두고 소형 아파트값 상승

본격 이사시즌을 앞두고 서울수도권 아파트 시장은 중 소형 전세수요가 늘어나면서 매물이 부족한 곳들이 늘어났다. 서울 강북권, 수도권 외곽지역 등 상대적으로 가격이 저렴하면서도 입지가 양호한 지역을 중심으로 수요에 비해 전세물량이 달리면서 일부 전세수요는 소형 매수로 전환되기도 했다.

이에 따라 전세시장은 서울수도권 권역별로 한 달간 0.3% 안팎의 상승률을 보이며 연초부터 나타난 오름세가 꾸준히 이어졌고 매매도 중소형을 중심으로 상승세를 나타냈다.

하지만, 매매시장의 경우 세부적으로는 서울 강남권이나 양천 목동, 분당 등 1기신도시 지역의 약세가 상대적으로 두드러졌다. 고가 중대형 아파트 시장은 매도-매수 관망세가 심화되고 있는 것. 실제 거래 성사를 또한 극히 저조한 상황이다.

과천, 용인, 의왕, 화성, 군포 등 수도권에서도 가격이 많이 올랐던 주요 지역과 최근 물량 공급이 증가했던 지역은 약세를 보였다. 서울수도권 전체적으로 오름세를 보이긴 했지만 지역간, 규모별로는 양극화가 나타나고 있다.

새 정부 출범 이후에도 세금 및 재건축 규제 완화까지는 시간이 걸릴 전망이어서 강남을 중심으로 한 버블세븐 등 고가 아파트 시장의 약보합세가 이어질 전망이다. 다만 실수요가 꾸준한 중 소형 전세, 매매시장은 매물이 넉넉하지 않은 편이어서 이들 중심의 시장 움직임이 이어지는 가운데 강남-강북간, 대형-중소형 간의 양극화가 지속될 전망이다.

수도권 매매시장 동향

서울은 2월 한 달간 0.32% 상승했다. 지난 1월(0.25%)에 비해 다시 소폭 상승폭이 커졌다.

구별로는 노원구(2.28%), 도봉구(1.42%), 금천구(1.27%), 서대문구(0.81%), 성북구(0.73%), 동대문구(0.59%), 은평구(0.55%) 등 주요 강북권이 여전히 높은 상승률을 보였다. 특히 실수요가 몰리는 중 소형 아파트가 밀집한 노원, 도봉 지역은 지난 달에 이어 1, 2위를 고수했다. 3월로 접어드는 현재는 봄 이사철 수요가 조금씩 찾아오고 있지만 매물 소진 후 신규 출시물량이 많지 않아 오름세가 이어지고 있다. 도봉 지역은 노원구의 가격 상승 영향으로 인해 인접 창동 등으로 수요 및 가격상승세가 확산되는 양상을 띠기도 했다.

반면 상대적으로 강남, 양천 등 고가 시장의 중대형 아파트들은 약세를 보이거나 보합세를 띠는 데 그쳤다. 양천구가 -0.23% 하락했고 동작구가 -0.08% 하락했다. 서초구(0.01%), 강남구(0.04%), 송파구(0.14%) 등도 상승률이 미미한 편이다.

이에 따라 서울에서도 강남권 3개구는 한 달간 0.06% 오르는 데 그친 반면 비강남권은 0.48% 상승하며 격차가 더욱 벌어졌다.

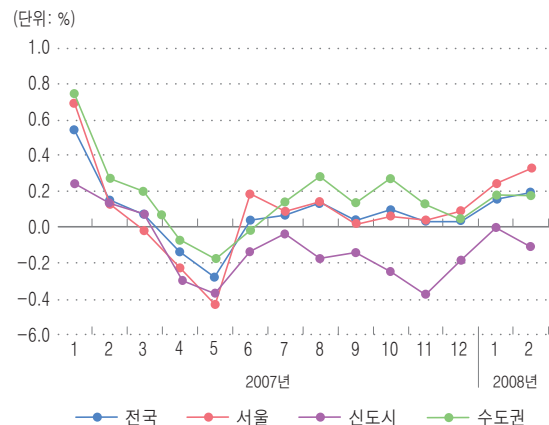
한편 서울 재건축은 한 달간 0.24%를 기록했다. 지난 1월(0.17%)보다는 상승폭이 다소 증가했지만 마찬가지로 비강남권 지역이 상대적으로 강세를 보인 결과다. 금천, 중랑, 노원, 용산 등지의 재건축 아파트 가격이 소폭 오름세를 보였고 강남, 강서 지역은 약세를 보였다.

1기 신도시는 다시 하락했다. 지난 1월 장장 10개월 만에 하락세에서 벗어났던 신도시는 일산(-0.27%), 분당(-0.12%), 평촌(-0.07%) 등이 하락하면서 다시 약세로 돌아섰다. 신도시 전체가 -0.10% 하락했다.

산본(0.09%), 중동(0.09%) 등지의 중소형을 중심으로 봄 이사철 수요 영향으로 조금씩 거래가 되면서 가격이 소폭 올랐으나 기타 지역은 중대형 중심으로 약세가 이어졌다.

수도권은 0.18% 상승률로 지난 1월과 같은 수준을 유지했다.

[매매가격 변동률 추이]



아파트

양주시(1.48%), 의정부시(1.26%), 광명시(1.15%)가 큰 폭 오르면서 지난 달에 이어 상승률 상위권 1,2,3위를 고수했다. 뒤를 이어 여주군(0.61%), 동두천시(0.60%), 평택시(0.48%), 안산시(0.45%), 구리시(0.43%) 등이 상승세를 보였다. 양주, 평택 등 주요 지역은 개발 호재 영향을 받았고 그 밖에도 중소형 실수요가 늘어나면서 오름세를 보였다. 양주, 광명 등은 중소형 전세, 매매가격이 오른 지역에서 수요가 옮겨오면서 상승세가 확산되기도 했다.

반면 군포시(-0.87%), 화성시(-0.41%), 용인시(-0.35%), 의왕시(-0.31%), 과천시(-0.23%) 등은 수도권에서도 약세를 보였다. 과천은 재건축이 약세를 보였고 화성, 용인 등은 물량 여유가 있다.

수도권 전세시장 동향

서울은 2월 한 달간 0.30% 오르면서 지난 1월(0.26%)에 이어 상승폭이 더 커졌다.

상대적으로 연초 강남권 회복세가 두드러졌던 지난 달과는 달리 비강남권의 상승폭이 훨씬 커졌다. 강남권 3개 구는 1월보다 상승폭이 절반 이상 줄어들며 0.23% 오르는 데 그쳤고 비강남권은 0.32% 상승하며 지난 1월에 비해 상승폭이 2배 이상 증가했다.

구별로는 노원구(0.93%)가 가장 많이 올랐고 송파구(0.61%), 은평구(0.61%), 도봉구(0.60%), 구로구(0.52%), 동대문구(0.49%), 양천구(0.46%) 등이 뒤를 이었다. 강북권은 중소형 전세 부족으로 매수 전환이 나타나는가 하면 저가 소형에 대해서는 투자 문의도 늘어났다. 송파, 양천 등은 매매는 보험세가 이어졌지만 저렴한 전세를 찾는 수요는 일부 형성됐다.

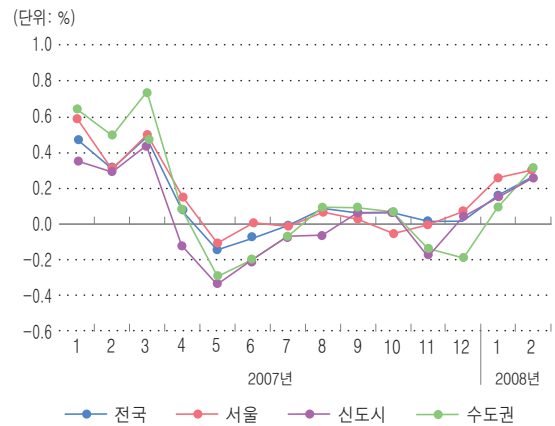
반면 종로구(-0.28%), 강서구(-0.25%), 용산구(-0.04%), 서초구(-0.01%) 등은 약세를 보였다. 상대적으로 물량 여유도 좀 있고 중대형 가격이 하락했다.

신도시도 전세는 상승세를 이어갔다. 한 달간 0.27% 상승하며 지난 1월(0.15%)보다 상승폭이 2배 가까이 커졌다. 중동(0.33%), 분당(0.31%), 산본(0.31%), 일산(0.18%), 평촌(0.15%) 등이 일제히 상승했다.

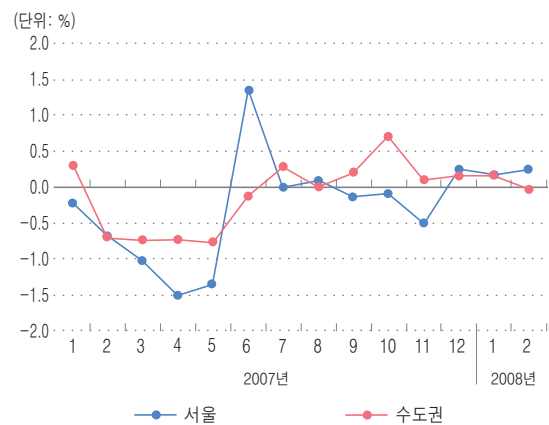
중소형 거래가 되면서 중동, 산본의 하락세가 멈췄고 중대형 매매가 하락한 분당에서도 소형 전세는 물론 올수리한 중대형 전세매물도 일부 거래가 됐다.

0.31% 상승한 수도권은 지난 1월(0.09%)에 비해 0.22%p나 상승률이 커졌다. 봄 이사철 수요가 증가하면서 매물을 찾지 못한 수요자들이 수도권 외곽으로 이동했기 때문이다. 상대적으로 저렴한 매물, 같은 가격에 비해 규모가 큰 매물을 찾으려는 전세 수요자들이 움직이면서 상승세를 보였다.

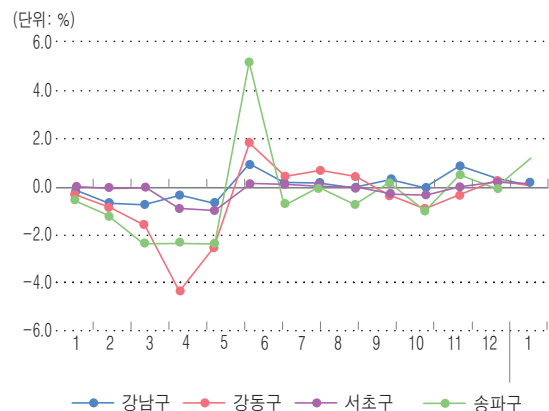
[전세가격 변동률 추이]



[재건축 매매가격 변동률 추이]



[강남 재건축 매매가격 변동률 추이]



아파트

지역별로는 성남시(1.55%), 양주시(1.14%), 남양주시(1.05%), 파주시(0.97%), 하남시(0.91%), 군포시(0.83%), 구리시(0.63%), 의왕시(0.62%), 광명시(0.50%) 등이 상승률이 높았다. 봄 이사 수요, 개발 이주수요는 물론 인접 지역에 비해 전세가격이 저렴해 옮겨오는 수요가 많았다. 지리적 인접 여부뿐 아니라 접근성도 크게 차이나지 않는 지역들이 선호도가 높았다.

반면 광주시(-0.15%), 화성시(-0.10%) 등은 약세를 보였다. 중대형 중심으로 매물이 여유를 보였다.

새 정부 출범 이후에도 시장 차분한 편

지역-규모별 양극화는 심화 전망

새 정부 출범 이후에도, 당장은 부동산 시장에 이렇다 할 새 정부 기대효과가 나타나지 않고 있다. 세금 및 재건축 규제 완화가 천천히 진행되면서 강남권 고가 아파트시장은 관망세와 눈치보기가 이어질 전망이다. 4월 총선 이후에 대한 기대감이 남아 있지만 정책이 당장 크게 달라지기 어려운 만큼 가격보합과 거래관망이 지속될 것으로 보인다.

그러나 강북권을 중심으로 한 서울 외곽은 소형 실수요와 투자수요 영향으로 오름세가 이어질 전망이다. 특히 새 정부 출범 이후 재개발을 중심으로 도심권 개발투자에 관심수요가 늘고 있어 이들 지역의 소형 아파트, 주택 매수세가 서울 아파트시장을 주도해 나갈 전망이다.

김규정차장(kyujung@r114.co.kr)

오피스텔

소형 매매-임대 물건 부족, 수요자 대기상태

2월 오피스텔 시장은 지난달보다 상승폭이 다소 둔화됐지만 흐름이 이어졌다. 오피스텔 투자에 대한 관심이 늘고 최근 용인 동백지구, 화성 동탄 신도시 오피스텔 분양이 성공을 거두면서 관심이 더욱 집중되고 있다. 66㎡~132㎡대 중심으로 수요-공급 부족 현상이 나타나면서 소형 오피스텔이 강세를 보였다. 임대시장 역시 젊은 층 수요자들이 단독, 다가구 보다 깨끗한 오피스텔로 수요를 이动着하면서 임대 매물이 나오면 바로 거래가 될 정도로 꾸준하다.

매매

매매시장은 1월(0.22%)에 비해 0.2%p 둔화돼 0.02%의 변동률을 기록했다지만 시장 움직임은 강세다. 소형은 매물이 나오면 바로 거래가 이뤄질 정도로 인기가 있고 현재 물량이 딸리며 대기 수요가 많다. 소형은 1월에 거래가 한차례 이뤄지고 매물이 부족해 거래 소강 상태를 보이고 있는 반면, 중대형은 매물 수요가 적어 약세상태로 소형과 대조적인 모습을 보였다.

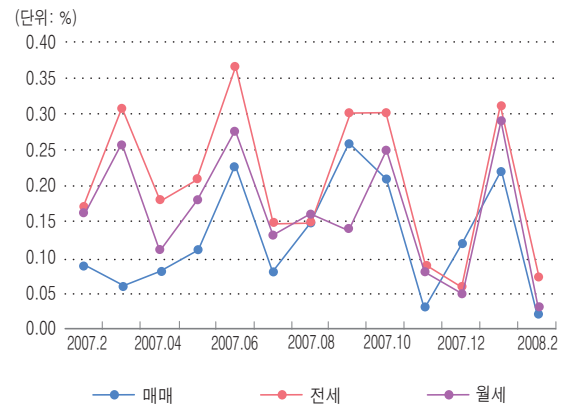
서울은 0.02% 변동률로 전월(0.23%)보다 0.21%p 둔화됐다. 지역별로는 중랑(0.19%), 송파(0.18%), 성동(0.16%), 마포(0.04%), 강남(0.02%), 영등포구(0.01%) 등 오름세를 보였다.

중랑구 신내동 금강리빌스텔 359㎡는 8,500~8,800만원에서 매물이 나온다. 신내2지구가 인접해 있으며, 지구 내 서울의료원 착공 호재로 매수자들 사이에서 인기가 높다. 송파구 잠실동 갤러리아펠리스는 물건이 부족해 가격이 올라 66㎡가 21,500~22,000만원에 매물이 출시되고 있다. 송파동 강남레이크파크는 저렴하게 나온 매물위주로 거래가 성사되면서 가격이 상승했다. 성동구 성수동2가 성수아카데미타워는 소형 중심으로 거래가 꾸준히 이뤄지면서 소폭 상승했다. 마포, 강남이나 영등포 등지 사무실이 많고 유동인구가 많은 곳 주변으로 편의시설, 교통시설 여건이 좋은 지역의 중소형이 인기를 보이고 있다.

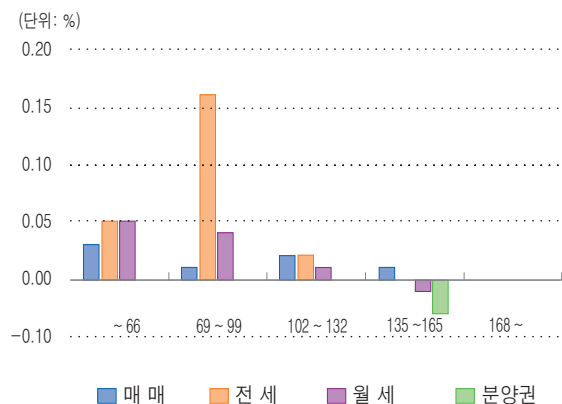
반면, 강서구와 용산구는 각각 -0.01%의 하락세를 보였다. 용산구는 매물 찾는 문의는 많으나 실제 거래 성사까지 연결이 잘 안돼 가격이 빠졌다. 용산구 한강로2가 대우디오빌한강 39㎡는 11,500~12,500만원에서 매물이 나오고 있다. 문배동 CJ나인파크는 2007년 7월 입주한 단지로 1년이 안돼 시세형성이 어렵다고 인근 중개업소에서 전한다.

경기도 역시 소형 오피스텔 거래가 활발하며 저렴하게 나온 매물 중심으로 거래되면서 시세상승으로 연결됐다. 시흥(0.15%), 안양(0.03%), 성남(0.02%), 고양(0.01%)이 변동률을 보였다. 시흥시 도창동 대선오피스텔 109㎡가 11,000~11,500만원 선에 매물이 출시되며 정왕동 드림오피스텔은 36㎡는 4,200만원에서 거래가 이뤄졌다. 성남시 서현동 풍림아이원 127㎡는 22,500~23,000만원 선에 매물이 나오고 있다.

2월 오피스텔 전체 변동률



면적대별 변동률



오피스텔

임대

임대시장은 전세 0.07%, 월세 0.03%로 전월대비 0.24%p, 0.26%p 하락했다. 매매시장과 마찬가지로 소형 물건이 부족해 거래빈도는 떨어졌지만 시장 분위기는 강세다.

서울은 전세 0.07%, 월세 0.05% 변동률을 보였다. 지역별로는 성동(0.74%), 송파(0.53%), 양천(0.24%), 강서(0.13%), 영등포(0.06%) 순으로 변동률을 보였고, 종로구(-0.31%)는 하락했다.

성동구는 강남에 직장을 둔 수요층들이 꾸준히 임대 물건을 찾고 있다. 성수동 성수동2가 성수아카데미타워 56㎡는 7,000~7,500만원, 성수동1가 똑섬ESA리버하우스 52㎡는 12,000만원이다. 양천구 목동 현대파리자이 59㎡는 9,000~9,500만원 선이며, 여의도에 직장을 둔 수요자가 늘고 있다고 인근 업소에서 전한다.

종로구 신문로1가 광화문오피시아는 중앙냉난방 시스템으로 주거용보다 사무용 사용이 많아 거래 빈도수는 낮다. 85㎡가 11,000~12,000만원 선에서 거래가 이뤄진다.

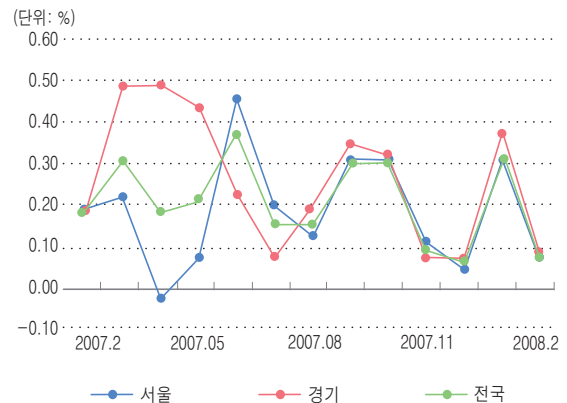
경기도는 전세만 0.08%의 변동률을 보였고, 월세는 보합세이다. 지역별로는 안양(0.34%), 성남(0.09%), 고양(0.03%), 안산(0.03%), 시흥(0.02%) 순으로 오름세를 보였다.

안양시 관양동 아크로타워 92㎡는 지난달보다 1,000만원 오른 15,000만원 선에서 거래가 이뤄지고 있다. 입주한지 1년이 안된 새 건물로 선호하는 수요가 많다. 고양시 장항동 삼성메르헨하우스 89㎡가 102㎡보다 구조가 좋아 전세시세가 높다. 물건이 팔려 거래가 안 되는 상황. 89㎡는 8,000만원에서 거래가 성사되고 있다. 성남시 금곡동 시티밸리 62㎡는 7,500~8,000만원에 거래된다.

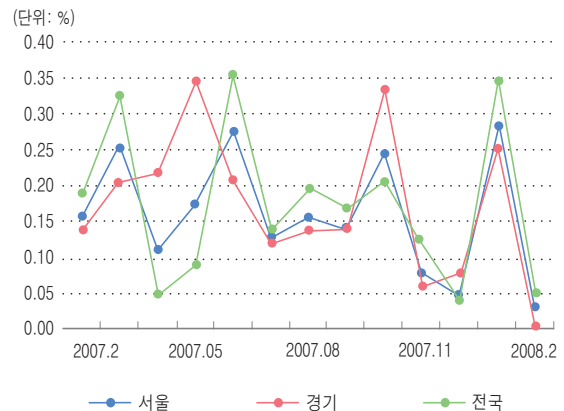
소형 임대수요 활발, 물건부족으로 임대-매매 강세 이어질 듯

9월부터 진행되는 오피스텔 분양전매제도에 대한 실효성이 논란이 되고 있는 가운데, 다소 규제가 덜한 오피스텔이 재테크 상품으로 새롭게 각광을 받으면서 소형 매매시세가 전반적으로 오름세다. 임대시장도 최근 주거용 상품으로 아파트, 연립, 빌라 등 소형을 찾는 수요가 늘면서 오피스텔도 소형임대 물건이 부족한 상황이다. 대기 수요자가 이어지는 만큼 당분간 매매와 임대 소형 수급불균형 현상이 심화되면서 가격 상승세가 이어질 전망이다.

| 2월 오피스텔 전세 변동률 |



| 2월 오피스텔 월세 변동률 |



한정은(han2341@r114.co.kr)

주상복합

주상복합 판도 강북으로 이동 중 - 3월 분양 물량 많아

과거 부의 상징이었던 강남, 분당권역 중대형 주상복합은 중부세 등 과도한 세금으로 부담의 대상이 되고 있다. 반면, 명품아파트 등 차별화 전략과 각종 호재영향으로 강북권역이 새로운 관심 대상으로 떠오르고 있고, 3월 주상복합 분양 물량도 강북권역에 많이 분포되어 있어 이를 증명하고 있다.

2월 주상복합 매매시장은 서울 0.12%, 경기 -0.25%로 서울은 상승세를 이어간 반면, 경기는 한달만에 다시 하락했다. 부산 0.05%, 대구 0.04%로 미미하게 오름세를 유지했고, 대전은 -0.15%로 하락했다.

전세시장은 소형 물건 품귀, 학군 수요, 봄 이사철 등의 요인으로 지난달보다 오름세를 보였다. 서울 0.07%, 경기 0.27%를 나타냈고, 부산과 대구는 각각 -0.01%, -0.17%로 하락했다. 대전은 매매시장과 달리 0.03%로 상승했다.

매매 - 강북 소형 강세, 분당 중대형 약세

독섬 갤러리아포레, 한숲e-편한세상 등 명품 컨셉의 고(高)분양가 주상복합이 3월 초 분양을 하면서 한강 이북 지역의 지도가 달라지고 있다. U-turn프로젝트, 한강르네상스 사업으로 새로운 핵심주거지역으로 변모할 예정이며, 서울숲과 어우러져 주거환경도 쾌적할 것으로 기대되고 있다.

또한 강북권역의 소형 물량이 부족해 일반 아파트, 연립뿐만 아니라 수요가 소형 주상복합 단지로 이동하면서 주상복합 시장 역시 소형 강세현상이 이어지고 있다.

1월에 이어 주변 광진(0.17%), 용산(0.16%)이 꾸준하게 오름세를 보이고 있고, 강북(3.19%), 동대문(2.08%), 마포(1.55%) 등도 상승했다. 독섬 분양, 경전철, 뉴타운 개발 등으로 주변지역에 기대 효과가 이어지고 있고, 수요 움직임이 덜한 강남권역은 다소 한산한 상태다.

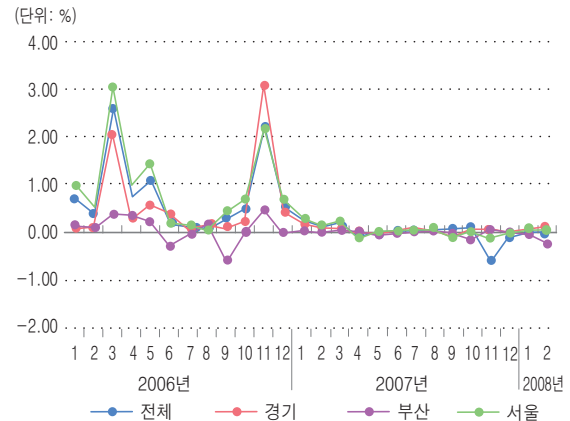
반면 경기도는 성남(-0.31%), 안양(-0.14%)이 하락을 이끌었다. 성남시 정자동 미켈란체르빌 중대형이 수요부재로 가격이 하락했고 거래되지 않은 매물도 쌓여있는 상황이다.

전세 - 서울 소형 강세

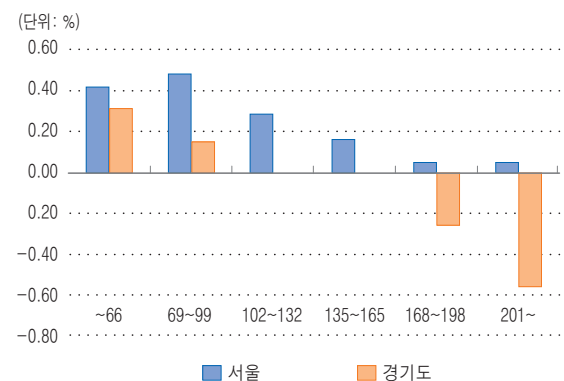
전세시장도 소형이 강세다. 소형은 물량이 부족한 상태이며 강북권역과 구로, 영등포 등 직장 밀집 지역이 오름세를 보였다. 또한 강남, 양천 등 학군이 좋은 곳 주변도 방학이사철을 맞아 상승움직임을 나타냈다.

반면, 강서(-1.02%), 종로(-0.92%), 강동(-0.12%)은 하락했다. 강서구는 화곡2주구 입주물량이 늘어 주변 아파트 전세가 약세를 보였

|주상복합 매매 변동률 추이|



|면적별 전세 변동률 추이|



주상복합

고, 종로구는 사직동 광화문Space本1,2단지 잔금 만기일이 도래하면서 자금 확보로 전세 물량이 출시되고 있다.

경기도는 매매 약세를 보였던 것과 달리, 안양(2.88%), 성남(0.27%) 등지가 오름세를 보였고, 의정부(0.15%), 고양(0.05%)도 상승했다.

3월 분양 물량 풍부

특심 분양을 시작으로 3월에는 주상복합 신규분양 물량이 풍부하다. 총 5,160가구 정도가 준비 중이며, 수도권에만 72% 정도가 몰려있다. 서울 6개 단지가 모두 강북권역에 분포되어 있고, 면적은 중대형으로 구성되어 있다. 강북권역에 편리한 시설과 주거환경을 고려하는 수요자라면 관심을 가져볼 만한 시점이다.

소 재 지			아파트명	총세대수	면적분포
서울	마포	신공덕동	휴먼시아	476	105, 128A, 128B, 145, 191
	성동	성수동1가	갤러리아포레	230	233A, 233B, 267, 299A, 299B, 331, 371, 374, 377
			한숲 e-편한세상	196	330A, 330B
	성북	하월곡동	동일하이빌	402	152, 161, 214, 228A, 228B, 294
	중	회현동1가	롯데캐슬	386	
을지로2가		두산위브더제니스	228	181, 295	
경기	고양	관산동	관산우방유셀	212	109, 138
	수원	인계동	한양수자인	173	112, 125, 148A, 148B
	용인	풍덕천동	수지푸르지오	158	
	의왕	오전동	서해그랑블	421	102, 109, 112A, 112B, 145, 181, 201, 204
부산	부산진구	개금동	마제스타워	498	109, 323
인천	남구	송의동	그랑프리텔	199	102, 105, 158
	남구	용현동	엑슬루타워	630	83A, 84B, 112, 122, 136, 143, 161, 173
광주	서구	마륵동	갤러리 303	364	132, 165, 198, 231, 264, 297, 330
울산	남구	신정동	엑슬루타워	403	161A, 161B, 165, 251, 267, 277A, 277B, 290
경남	진주	평거동	마제스타워	184	221, 284

매물 선택에는 신중할 필요

일반 아파트뿐만 아니라 주상복합시장도 소형 매물 품귀 현상이 빚어지면서 강세 움직임이 나타나고 있다. 주상복합단지는 소형보다 대부분 중대형으로 구성되어 있기 때문에 일부 소형만 거래가 될 뿐 중대형은 여전히 약세를 면치 못하고 있다. 오피스텔과 복합으로 구성된 주상복합 단지의 경우, 소형 오피스텔 물건을 찾는 수요가 많아 주상복합 아파트와 대조적인 현상을 보이기도 했다. 주상복합 시장이 고가, 명품 단지 분양으로 많은 관심이 모아지고 있지만, 소형 수요가 강세이므로 분위기에 휩쓸리기보다는 자금현황과 주변 환경 등을 고려해 매물을 찾아보는 것이 중요하겠다.

이호연과장(lhy@r114.co.kr)

오피스

2007년 4/4분기 지방 오피스 임대시장 동향

알투코리아부동산투자자문(주)는 2007년 4/4분기 수도권 및 지방 6대 광역시 소재 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사하였다. 주요 조사 항목은 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약 형태, 월세 전환율 등 임대시장 관련 사항이었다. 분석대상은 분당 및 6대 광역시에 위치한 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 313개 동이다.

‘지방오피스시장은 전반적으로 공실률이 낮아져 안정화되는 추세..’

‘인천지역은 5.5%로 지방오피스시장중 가장 높은 공실률 보여..’

공실률

지방시장의 대형 오피스 공실률 변화는 2007년 초반과 비교시 전반적으로 공실률이 낮아져 안정화되는 추세를 나타내고 있다. 2007년 4/4분기 지방 대형오피스빌딩 공실률 조사결과 분당지역 공실률은 0.7%로 서울지역의 공실률인 1.1%보다 낮은 수치를 나타냈으며, 반면 인천광역시 5.5%로 지방오피스 시장 중 가장 높은 공실률을 보였다.

분당지역은 3분기에 이어 4분기에도 신규 발생한 대형 공실이 없는 것으로 조사되어 분당지역의 오피스 시장은 낮은 공실률이 유지되면서 큰 변동이 없는 것으로 조사되었다.

부산지역의 공실률은 2.2%로 전분기대비 소폭 감소했으며, 부산진구의 중소형 빌딩 일부에서 공실이 발생하였으나, 같은 지역의 대형오피스 빌딩에서 공실 면적 2,618㎡가 해소되어 부산지역 공실변화를 주도하였다. 현재 부산의 대형오피스 공실은 부산진구 범천1동에 1,500㎡, 범천동에 1,240㎡, 부전동에 1,400㎡의 공실이 존재하는 것으로 조사되었다.

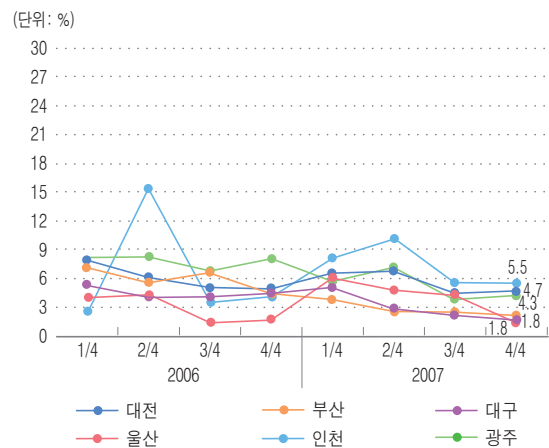
울산지역은 전분기 공실률 4.7% 대비 2.5% P 감소한 1.8%로 지방 오피스 시장 중 공실률 변화가 가장 큰 것으로 조사되었으며, 중구 성남동의 대형빌딩에 1,685㎡의 공실이 있는 것으로 조사되었다.

대구지역의 공실률은 전분기 2.2%대비 소폭 감소한 1.8%로 다른 지역과 달리 개별빌딩에서 큰 공실 증감은 없으며, 대구시 중구의 4개 대형빌딩에 4,691㎡, 달서구 두류2동 대형빌딩에 1,239㎡의 공실이 있는 것으로 나타났다.

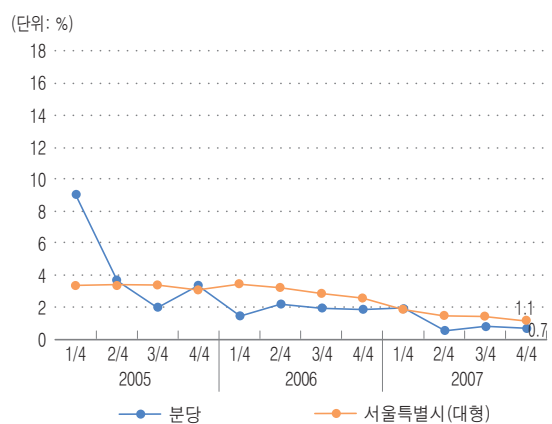
대전지역은 광주지역과 더불어 공실률이 소폭 증가한 곳으로, 4.7%의 공실률을 보였다. 대전시 중구 용두동의 대형빌딩에서 3,140㎡의 공실이 해소되었지만, 여전히 5,784㎡의 공실을 보이고 있으며, 지역 내 신규공실 발생과 더불어 공실률 증가의 주요 원인으로 조사되었다.

광주지역의 공실률은 전분기 3.9% 대비 소폭 상승한 4.3%의 공실률을 보였다. 광주시 동구 금남로5가에 위치한 대형오피스의 신규공실 4,264㎡와 북구 신안동의 대형오피스 빌딩의 전분기 공실면

| 지방 대형 오피스빌딩 공실률 추이 |



| 분당 대형 오피스 빌딩 공실률 추이 |



| 지역별 대형오피스 빌딩 공실률 |

지 역	'07년 3/4분기	'07년 4/4분기
분 당	0.8%	0.7%
인 천	5.7%	5.5%
부 산	2.5%	2.2%
대 구	2.2%	1.8%
대 전	4.4%	4.7%
광 주	3.9%	4.3%
울 산	4.4%	1.8%

오피스

적의 미해소분 3,487㎡가 광주시 오피스 시장의 공실률 증가를 주도한 것으로 조사되었다.

인천지역은 인천시 남구에 위치한 대형오피스 빌딩에서 3,530㎡의 공실이 해소되어 인천지역의 공실률 하락을 주도한 것으로 조사되었다. 인천지역의 공실률은 전분기 공실률(5.7%)보다 소폭 감소하여 5.5%의 공실률을 보이며 2007년 1분기 이후 지속적으로 공실률이 감소하는 추세를 나타내고 있다.

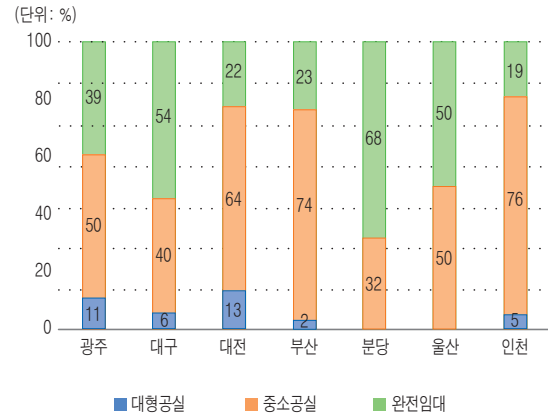
6대 광역시 및 분당의 오피스임대비중은 분당, 대구, 울산지역에서 50%를 넘는 높은 완전임대비율(공실이 없는 빌딩비율)을 보였으며, 공실률이 높은 인천, 대전, 부산지역의 완전임대비율이 각각 19%, 22%, 23%로 낮게 나타났다. 분당과 울산은 대형공실 오피스 빌딩이 없는 것으로 조사되었다.

임대료

지역별 임대료 수준을 살펴보면, 전세가 기준으로 3.3㎡당 임대료는 부산지역 255만원, 울산지역 248만원, 인천지역 259만원, 대구지역 188만원, 광주지역 218만원 수준인 것으로 나타났으며, 대전은 183만원으로 가장 낮았다. 관리비는 분당지역 2만원, 6대 광역시는 1만3천원~1만8천원 수준으로 조사되었다.

한편, 분당지역의 오피스 임대시장은 대부분이 서울과 같은 보증부 월세로, 특성이 비슷한 서울주요 오피스 시장과 임대가를 비교한 결과, 관리비는 서울시 전 지역보다 낮게 조사되었으며, 월세의 경우도 서울시 평균치(58,294원/3.3㎡) 보다 낮은 38,325원/㎡로 조사되었다. 서울오피스 시장의 공급부족현상이 지속되고 있는 가운데, 분당지역의 오피스 임대가격은 서울 오피스 임대가격의 70% 수준으로 가격경쟁력에서 우위를 보이며 서울보다 낮은 0.7%의 공실률을 보이며 높은 수요를 반영하고 있다.

[지역별 대형 오피스빌딩 임대 비중]

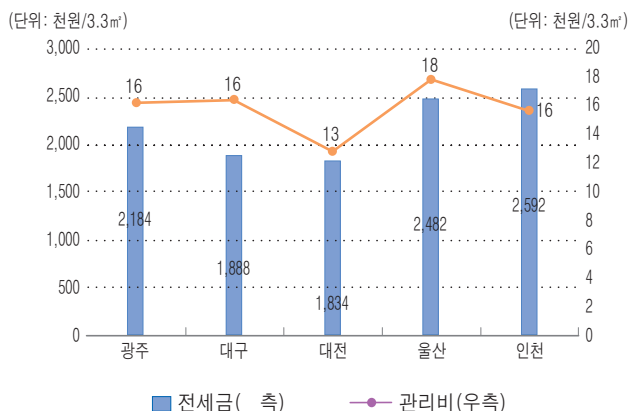


[2007년 4/4분기 분당 및 6대광역시 대형오피스빌딩 평균임대료]

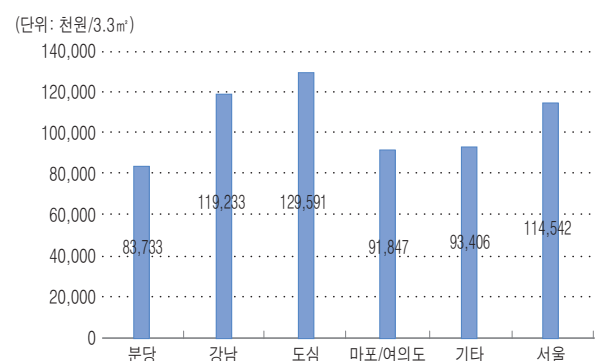
(단위: 천원/3.3㎡)

지 역	전 세	관 리 비
인천	2,592	16
부산	2,552	14
대구	1,888	16
대전	1,765	13
광주	2,184	16
울산	2,482	18

[지역별 대형 오피스빌딩 전세금 및 관리비]



[환산임대료 비교]



※ 환산임대료 = 월세 + 보증금운용이익 + 관리비
(보증금운용이익 = 보증금 × 5%)

김태호팀장(thkim@r2Korea.co.kr)

통계

|수도권 아파트 가격 및 투자지수|

(1) 매매가격지수					
	서울	경기	인천	수도권	신도시
2006.02	40.09	44.34	53.41	42.60	42.29
2006.03	39.08	43.66	53.68	41.76	40.97
2006.04	38.53	42.56	53.53	41.01	39.35
2006.05	38.01	41.57	53.36	40.31	38.14
2006.06	37.95	41.10	52.87	40.06	37.50
2006.07	37.97	40.93	52.69	39.99	37.29
2006.08	37.87	40.76	52.53	39.86	37.23
2006.09	37.85	40.28	51.85	39.63	37.01
2006.10	36.91	39.05	50.66	38.55	36.05
2006.11	35.45	37.41	48.86	37.00	34.74
2006.12	34.90	37.00	47.97	36.49	34.50
2007.01	34.90	37.04	47.70	36.51	34.49
2007.02	34.99	37.20	47.58	36.62	34.70
2007.03	35.14	37.32	47.80	36.77	34.71
2007.04	35.40	37.43	47.74	36.96	34.79
2007.05	35.56	37.39	47.31	37.01	34.82
2007.06	35.50	37.35	46.77	36.93	34.88
2007.07	35.43	37.46	44.82	36.85	34.89
2007.08	35.30	37.45	45.39	36.82	34.95
2007.09	35.34	37.43	44.78	36.80	35.02
2007.10	35.32	37.47	44.17	36.78	35.14
2007.11	35.30	37.47	43.28	36.72	35.21
2007.12	35.22	37.45	42.78	36.64	35.30
2008.01	35.26	37.51	42.41	36.67	35.39
2008.02	35.27	37.62	42.11	36.70	35.53

(주) 2000.1=100.0

(2) 전세가격지수					
	서울	경기	인천	수도권	신도시
2006.02	158.20	160.58	162.90	159.87	170.11
2006.03	160.96	162.81	164.98	162.37	172.57
2006.04	162.16	164.06	165.89	163.56	173.77
2006.05	163.12	164.81	166.32	164.40	174.56
2006.06	163.66	165.17	166.98	164.87	174.53
2006.07	164.09	165.62	167.28	165.30	174.60
2006.08	164.71	166.57	167.85	166.06	174.87
2006.09	167.17	170.10	169.99	168.96	176.74
2006.10	169.13	172.61	171.75	171.14	178.04
2006.11	171.26	175.63	174.57	173.71	180.11
2006.12	173.12	177.51	177.67	175.67	181.31
2007.01	174.58	179.03	180.55	177.25	182.13
2007.02	175.60	180.62	182.77	178.59	183.17
2007.03	176.99	182.24	185.53	180.18	184.02
2007.04	177.40	182.31	186.92	180.52	183.80
2007.05	177.23	181.65	187.31	180.19	183.18
2007.06	177.41	181.43	186.75	180.14	182.82
2007.07	177.51	181.49	186.48	180.20	182.73
2007.08	177.70	181.99	185.61	180.44	182.75
2007.09	177.82	182.38	185.55	180.67	182.86
2007.10	177.79	182.62	185.76	180.76	182.99
2007.11	177.85	182.57	184.56	180.68	182.66
2007.12	178.08	182.52	183.63	180.70	182.75
2008.01	178.67	183.08	183.61	181.24	183.24
2008.02	179.22	183.70	183.84	181.80	183.72

(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 3/4분기	3.4	4.2	3.8	4.0	
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	

단위 : %

(2) 서울시 프라임빌딩 오피스 공실률					
	테헤란로	도심	여의도	마포	전체
2004년 3/4분기	3.0	3.3	9.4	1.0	3.9
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

단위 : %

통계

(3) 전세매매비율

	서울	경기	인천	수도권	신도시
2006.02	40.09	44.34	53.41	42.60	42.29
2006.03	39.08	43.66	53.68	41.76	40.97
2006.04	38.53	42.56	53.53	41.01	39.35
2006.05	38.01	41.57	53.36	40.31	38.14
2006.06	37.95	41.10	52.87	40.06	37.50
2006.07	37.97	40.93	52.69	39.99	37.29
2006.08	37.87	40.76	52.53	39.86	37.23
2006.09	37.85	40.28	51.85	39.63	37.01
2006.10	36.91	39.05	50.66	38.55	36.05
2006.11	35.45	37.41	48.86	37.00	34.74
2006.12	34.90	37.00	47.97	36.49	34.50
2007.01	34.90	37.04	47.70	36.51	34.49
2007.02	34.99	37.20	47.58	36.62	34.70
2007.03	35.14	37.32	47.80	36.77	34.71
2007.04	35.40	37.43	47.74	36.96	34.79
2007.05	35.56	37.39	47.31	37.01	34.82
2007.06	35.50	37.35	46.77	36.93	34.88
2007.07	35.43	37.46	44.82	36.85	34.89
2007.08	35.30	37.45	45.39	36.82	34.95
2007.09	35.34	37.43	44.78	36.80	35.02
2007.10	35.32	37.47	44.17	36.78	35.14
2007.11	35.30	37.47	43.28	36.72	35.21
2007.12	35.22	37.45	42.78	36.64	35.30
2008.01	35.26	37.51	42.41	36.67	35.39
2008.02	35.27	37.62	42.11	36.70	35.53

(주) (m²당 전세가/m²당 매매가)×100

(4) 총투자수익지수

	서울	경기	인천	수도권	신도시
2006.02	216.28	185.82	167.29	200.71	213.69
2006.03	226.47	191.34	168.60	208.27	223.78
2006.04	232.31	196.92	169.74	213.71	234.58
2006.05	236.98	202.28	170.80	218.46	243.10
2006.06	238.43	205.33	172.04	220.61	247.23
2006.07	239.24	206.78	173.05	221.73	248.70
2006.08	240.21	208.54	174.06	223.06	249.52
2006.09	244.67	215.30	177.43	228.50	253.78
2006.10	253.66	225.43	183.45	237.84	262.43
2006.11	267.83	239.52	193.33	251.77	275.45
2006.12	274.87	245.58	200.38	258.43	279.21
2007.01	277.52	248.13	204.57	261.15	280.57
2007.02	278.51	249.40	206.98	262.37	281.38
2007.03	278.98	250.27	209.46	263.16	281.61
2007.04	278.17	250.00	211.25	262.78	280.63
2007.05	276.89	249.51	213.06	262.05	279.46
2007.06	277.72	249.65	214.60	262.63	278.43
2007.07	278.17	250.19	216.65	263.24	278.27
2007.08	278.86	250.87	219.36	264.07	277.78
2007.09	279.14	251.19	221.33	264.50	277.36
2007.10	279.46	251.39	224.19	264.97	276.61
2007.11	279.77	251.29	227.00	265.28	275.56
2007.12	280.34	251.31	228.34	265.66	275.03
2008.01	281.27	251.67	230.25	266.42	275.02
2008.02	282.18	251.80	231.63	267.02	274.73

(주) 2000.1=100.0

|서울시 프라이빗빌딩 임대가 추이|

(1) 보증금

	테헤란로	도심	여의도	마포	전체
2004년 3/4분기	20.6	25.5	15.1	11.7	20.9
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

단위 : 만원/m²

(2) 월세

	테헤란로	도심	여의도	마포	전체
2004년 3/4분기	2.1	2.7	1.5	1.2	2.1
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

단위 : 만원/m²

부동산114 주식회사 회사소개

● 인터넷 부동산 전문 포털 서비스

- 부동산 종합정보 서비스
- 부동산이사, 인테리어, 리모델링 서비스

- 부동산 중개 네트워크 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

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 맞춤형지원서비스
- 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
- 일본, 호주(시드니), 뉴질랜드, 싱가포르 등
- 캐나다: 토론토, 밴쿠버

● 해외부동산 중개 및 컨설팅 서비스

● 해외 신규 콘도 등 분양

● 해외부동산 투어 및 교육



부동산114 주식회사

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 996-1 미래에셋타워 A동 16층
T 02-560-8899 F 02-560-8800 www.maprealty.co.kr