

OFFISCOPE

Second Quarter
2010 Office Market Report

2 | 4

오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend
오피스 시장 캘린더

오피스 임대시장 동향
조사개요 및 빌딩 등급 분류, 시장 분석 및 전망

오피스 매매시장 동향
시장 분석 및 전망

오피스 분양시장 동향
시장 동향 및 전망

부록
부동산 펀드 운용현황 분석
과천 중심상가 상권 분석
6대 광역시 오피스 임대시장 현황

OVERVIEW COMPANY

(주)신영 / (주)신영에셋 회사소개

- 회사명** • 주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋
- 대표자** • 대표이사 정춘보
- 자본금** • 자본금 100억원 / 자본금 50억원
- 종업원수** • 180명 / 100명
- 사업분야** • 1) 부동산 개발
2) 부동산 컨설팅
3) 분양 및 임대·용역업
4) 주택건설 및 분양·판매업
5) 신영부동산정보시스템 (REI-KOREA) 구축 및 운영
6) 빌딩 매니지먼트사업
7) 부동산 금융 (REITs)사업
- 설립** • 1984년 4월 신영기업 창립
1989년 3월 23일 법인으로 전환 설립등기
- 주소** • 서울특별시 강남구 삼성동 159-1 무역센터 아셈타워 17층
- 전화번호** • 신 영 : (대)02-6001-2500, (FAX) 02-6001-2525
신영에셋 : (대)02-6001-2712, (FAX) 02-6001-2727
- Website** • www.shinyoung21.com, www.syasset.com / www.rei-korea.com

■ 발행일 : 2010년 7월 통권 38호

■ 발행처 : (주)신영에셋

■ 보고서 관련 문의 홍순만 이사 : 02-6001-2576(hongsm@syasset.com) / 최재건 팀장 : 02-6001-2712(zaijian@syasset.com)

Second Quarter 2010 Office Market Report

CONTENTS

www.syasset.com

1	오피스 시장 Trend	
	오피스 시장 캘린더	02
2	오피스 임대시장 동향	
	조사 개요 및 빌딩 등급 분류	04
	권역별 정보	07
	수급 동향 분석	13
	시장 분석 및 전망	17
3	오피스 매매시장 동향	
	시장 동향	22
	시장 분석 및 전망	23
4	오피스 분양시장 동향	
	시장 동향	26
	신규 분양 사례	27
	준공 사례	28
	2010년 하반기 분양시장 전망	29
5	부록	
	부동산 펀드 운용현황 분석	30
	과천 중심상가 상권 분석	34
	6대 광역시 오피스 임대시장 현황	38

Trend1 오피스 시장 캘린더

- 2010년 2/4분기 서울시 오피스 시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차 계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일자	구분	내용	비고
2010. 4. 1	펀드	동양투자신탁운용이 동양자산운용으로 사명을 변경.	운용규모 12조원
4. 2	이전	우리자산운용은 여의도 KT빌딩에서 동일 권역 내 위치한 여의도파이낸스센터빌딩 (구,동양증권빌딩)으로 이전함.	동일 권역 내 이전사례
4. 3	준공	광학기기 제조업체인 올림푸스 한국은 강남구 삼성동 봉은사로변에 사옥을 신축하여 이전함.	B4/12F 연면적 9,444㎡
4. 6	매매	유니텍 전자는 강남구 청담동 도산대로변에 위치한 유니텍 전자빌딩 건물분을 차입금 상환 등의 목적으로 개인자산가에게 60억원에 매각.	B4/14F 연면적 3,961㎡
4. 8	개발	강남구 일원동에 위치한 삼성물산 건설부문 주택문화관(래미안 갤러리)터에 업무시설 2개동을 신축하는 계획안이 통과됨.	대지면적 11,169㎡
4. 11	이전	여의도에서 인천 구월동으로 본사를 이전했던 벽산건설이 1년 만에 송도국제도시에 위치한 미추홀타워로 재이전.	동일 권역 내 이전사례
4. 12	이전	메르세데스벤츠코리아는 역삼동 강남파이낸스센터에서 남대문5가에 위치한 서울스퀘어로 본사 이전을 완료함.	역삼동 → 남대문로5가 (KBD → CBD)
4. 13	리츠	국내 최초 자기관리형 개발리츠인 '골든나래개발리츠'가 거래소에 상장됨. 기존 SPC 형태가 아닌 회사 실체가 있는 개발전문 리츠로 거제시 고현동 소재 토지를 매입하여 주상복합으로 개발 예정.	B1/16F 연면적 24,975㎡
4. 14	개발	삼성동 코엑스몰 2011년 부터 2013년 까지 순차적으로 리뉴얼 추진	약 1,000억원 투입
4. 22	준공	2007년 11월 외국계 투자기관인 리프가 매입한 영등포구 양평동 소재 이레빌딩의 신관이 준공됨.	구관 : 연면적 25,646㎡ 신관 : 연면적 31,193㎡
4. 23	리츠	2005년 설립된 코크렙7호가 운용기간 만료를 앞두고 매각을 추진중.	2010년 10월 청산 예정
4. 27	매매	의약품제조업체인 우리들생명과학은 강남구 역삼동 소재(봉은사로변) 한솔섬유사옥을 한솔섬유로부터 335억원에 매입하여 사옥으로 사용 예정.	B4/9F 연면적 6,925㎡
5. 10	이전	한국 알카텔-루슨트가 대치동 포스코센터에서 삼성동 아셈타워로 사무실 이전함.	대치동 → 삼성동 (KBD → KBD)
5. 11	동향	서대문구 홍제동 유진상가가 철거 후 홍제천 복원과 함께 업무시설이 일부 포함된 주상복합 등으로 개발 예정.	36층 업무시설 1동, 46~48층 아파트 3동
5. 12	동향	수도권에 소재 기업체들의 제주도 이전 사례가 인센티브 확대 및 친환경적인 기업 브랜드 제고 등의 이유로 증가 추세.	NXC, 라이브캠, 성도그린, 키멘슨 전자 등
5. 13	동향	부동산 자산운용사인 ING리얼에스테이트는 2011년 상반기 완공 예정인 여의도 서울국제 금융센터(IFC) 내 'One IFC' 1개층을 장기 임차 계약.	종로 → 여의도 (CBD → YBD)



일자	구분	내용	비고
2010. 5. 14	펀드	미래에셋자산운용은 2,700억원 규모로 국내외 부동산에 대한 신규 투자를 실시함.	브리질 상파울로빌딩(1,817억) 강원도 흥천골프장(836억)
5. 15	개발	KT는 부동산개발 자회사 설립을 통해 광화문지사 재건축, 영등포지사 아파트형 공장 개발 등 자사 보유 부동산에 대한 개발을 추진함.	KT 보유 부동산 가치 6조 4,000억원
5. 18	준공	서울역 인근 양동3지구를 재개발 PJT 중 업무시설 분인 LG유플러스타워가 준공되었으며, 통합LG텔레콤이 전층을 장기 임차하여 입주함.	B6/28F 연면적 41,598㎡
5. 19	매매 개발	벽산건설은 중구 명동에 위치한 중앙시네마를 송담건설에 매각했으며, 업무시설로 개발 예정임.	850억원 규모
5. 20	펀드	2010년 4월 한달 신규 부동산 펀드 설정액은 총 237억원으로, 2006년 2월 이후 가장 낮은 수준임.	한국자산운용협회 집계
5. 21	개발	서울 중구 순화동 11번지 일대가 오피스빌딩으로 개발될 예정.	B8/27F 연면적 50,767㎡
5. 25	리츠	2007년 이후 최근 3년간의 리츠의 연평균 수익률은 31.51%로 국내외 증시나 부동산 펀드 보다 높았던 것으로 조사됨.	부동산투자운용협회
5. 26	동향	서초구 서초동 꽃마을 일대 준주거지역으로 용도 상향 조정 예정임. 향후 21층 규모의 오피스 빌딩 4동이 건립되는 등 오피스타운 조성 전망.	용적률 상한 400% 이하
5. 27	투자	외국계 투자기관인 프라메리카는 종로구 중학동 한국일보 자리에 신축중인 오피스빌딩 '트윈트리'에 지분 참여 예정.	B8/17F, 연면적 55,517㎡
5. 31	매매	행정경제회가 여의도 소재 유진투자증권빌딩을 1,814억원에 매입했으며, 본사사옥 용도 실사용 및 잔여분 외부 임대 예정.	B6/20F 거래면적 40,440㎡
6. 1	매매	사할연금은 일본 부동산자산운용사인 '케네딕스'가 보유한 도쿄 키디아마빌딩과 타아브루관빌딩을 각각 994억원, 406억원에 매입함.	Cap Rate 7% 수준
6. 3	펀드	한화증권은 푸르덴셜투자증권과 푸르덴셜자산운용을 인수함.	약 3,400억원 수준
6. 7	동향	부동산 경기 침체에도 불구하고 부동산전문자산운용사 설립 증가. 설립자본금 규모가 작고, 기관투자가를 대상으로 한 사모펀드는 꾸준히 설정되고 있기 때문임.	본인가 취득 : 6개 예비인가 취득 : 57개 예비인가 대기 : 4개
6. 8	매매	동부화재보험은 미래에셋맵스자산운용과 용산구 동자동 소재 게이트웨이타워 매매계약을 체결함. 7월 23일 잔금 및 등기 예정에 있음.	B6/24F 거래면적 40,151㎡
6. 14	매매	다올자산운용은 미국 샌프란시스코에 위치한 '333마켓스트리트' 빌딩을 매입했으며, 교직원공제회와 새마을금고연합회가 투자에 참여함.	연면적 68,413㎡ 매입금액 4,039억원
6. 20	리츠	리츠 AMC인 씨나인자산관리는 인트러스투자운용으로 사명 변경 예정.	7월 5일부로 변경
6. 25	준공	포스코건설은 송도 신사옥(POSCO E&C타워) 준공에 따라 KBD 강남대로에서 송도로 이전함. 트윈타워로 한동은 포스코건설사옥, 나머지 한동은 외부 임대중에 있음.	B5/39F 연면적 148,789㎡
6. 30	준공	오피스 분양 사례인 서초동 소재 강남지웰타워II가 준공됨. 저층부(6층 이하)는 근생시설, 고층부(7층 이상)는 교육연구시설로 사용.	B5/12F 연면적 5,996㎡
6. 30	매매	프라임상호저축은행은 삼릉공원사거리 인근 논현동 사옥을 개인 자산가에게 매각함.	연면적 8,149㎡ 매각금액 430억원

임대시장 1 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

- 조사 대상 및 내용** 서울 및 분당에 소재하는 연면적 6,600㎡ 이상 또는 10층 이상의 880개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, Tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함.
- 조사 기간** 2010년 5월 1일 ~ 2010년 5월 31일
- 조사 권역**

서울시 3대권역 + 기타권역

서울시는 크게 3대 권역과 3대 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역을 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함 :

CBD (Central Business District : 종로, 을지로 일대 도심)
KBD (Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대)
YBD (Yeido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역)

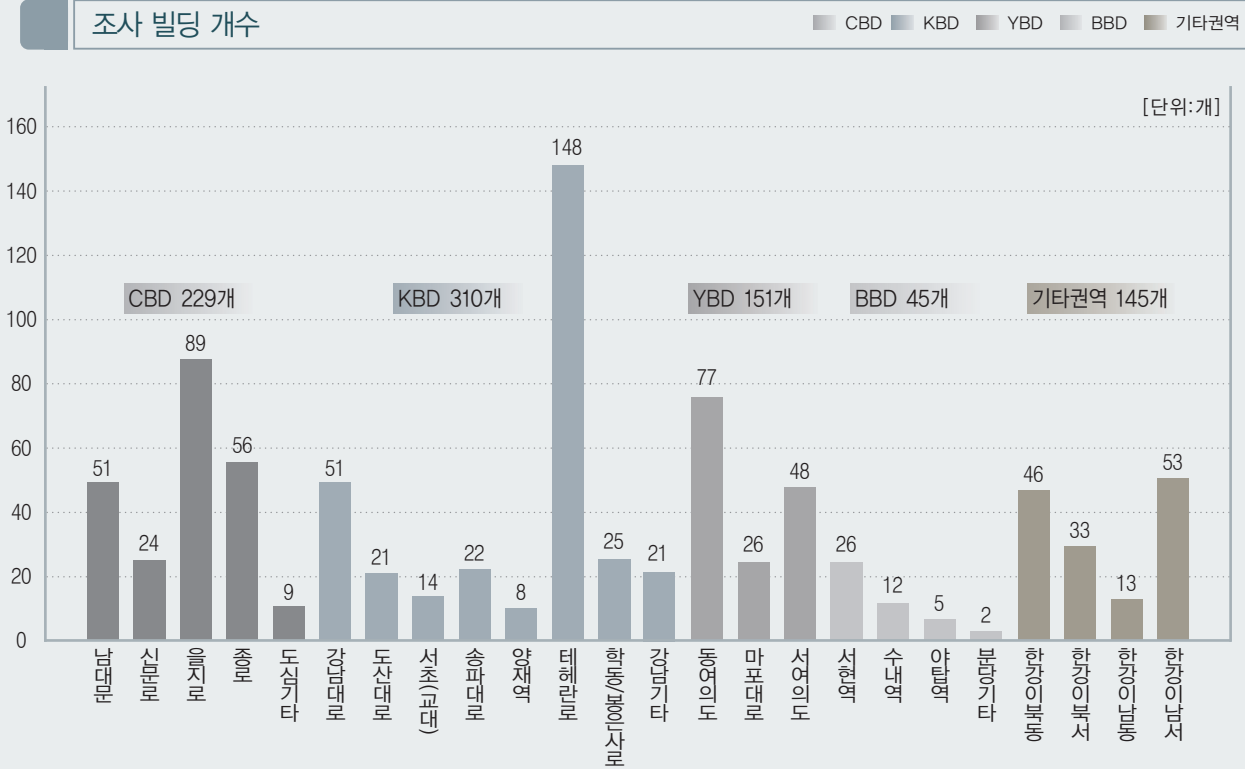
3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함
 (한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

BBD (Bundang Business District)
 서울시 이외에 수내역, 서현역, 야탑역을 중심으로 한 분당권역

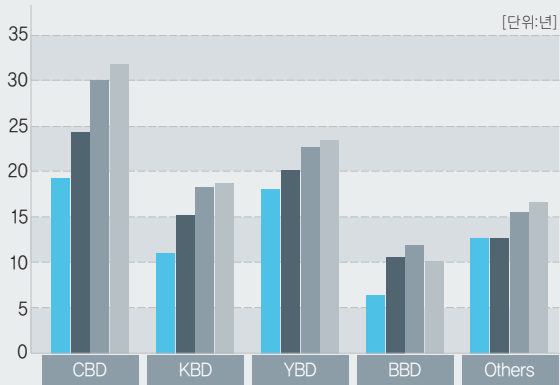


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 야탑역 일대

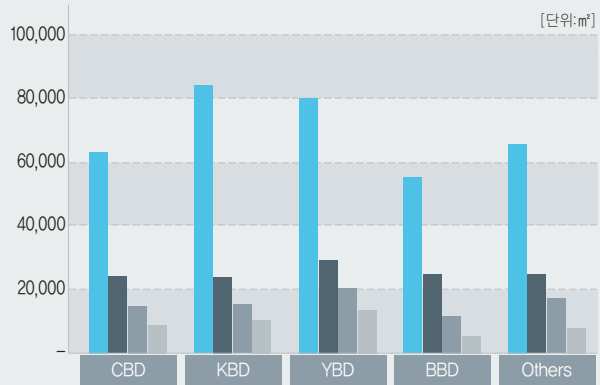
조사 빌딩 개수



평균 건축 연수



평균 건축 연면적



- 빌딩 건축 연수는 등급별로 볼 때, 가장 오래된 빌딩이 C등급 빌딩이며, 가장 최근의 빌딩이 Prime 등급 빌딩임. 권역별로는 CBD > YBD > KBD > BBD 순으로 오래 되었음.

■ 보고서 관련 용어 정의

전세환산가

전세와 월세의 서로 다른 임대 형태가 공존하는 서울 오피스 시장의 특성상, 서로 다른 오피스 건물의 임대료를 상호 비교하기 위해서 월세 방식의 임대료를 전환률을 이용하여 전세금으로 환산한 금액

보증부월세와 전월세의 구분 기준

전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 미만으로 보증금이 월세의 10배인 경우는 보증부 월세로 구분

전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 이상인 경우 전월세로 구분

임대시장 1 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

■ 빌딩 등급 개념

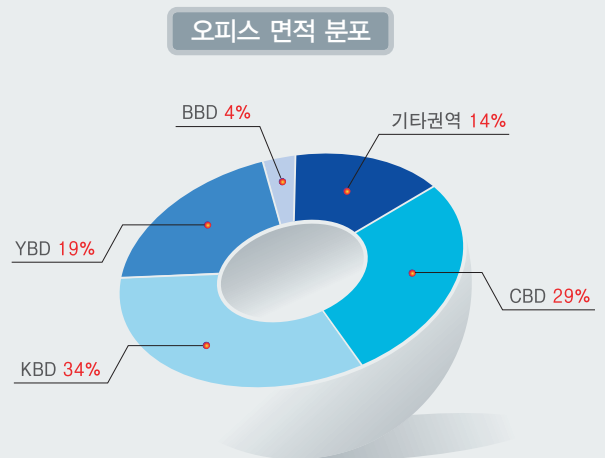
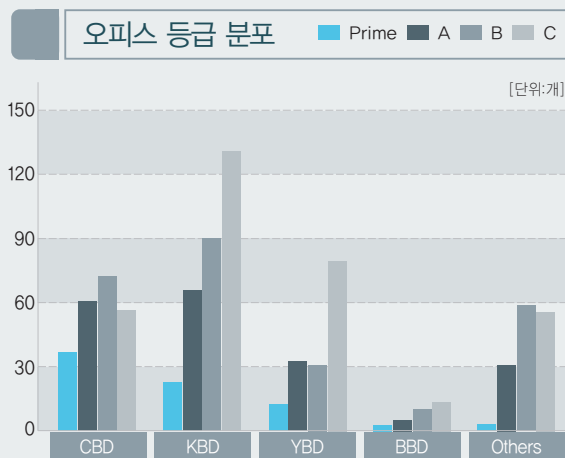
- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준, 즉 임대가, 건축 연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4~5개의 등급으로 분류한 것임.
- 본 보고서에서는 조사 여건을 고려하여 건축 연면적, 월세, 지하철까지의 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음.

구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

■ 등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월세(㎡당)	20,000원 이상	17,000~20,000원	14,000~17,000원	14,000원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상



임대시장 2 권역별 정보 - CBD(Central Business District)

- 2010년 1/4분기 대비 전세환산가는 0.8%, 월세는 0.5% 상승됨. 신규 공급 증가에 따른 시장 불안 속에 전반적인 동결 추세가 이어졌으나, 권역 평균 대비 임대가 수준이 높은 신축 빌딩(페럼타워, LG유플러스타워)의 공급과 더불어 주변빌딩 대비 임대가 수준이 낮았던 중소형빌딩 일부가 공실해소와 함께 임대가를 소폭 인상했기 때문에 소폭 상승세를 나타냄.

신규 공급 빌딩 기준층 임대 마케팅가 : 페럼타워 3.3㎡당 임대면적 기준 보증금 930천원, 월세 93천원

- 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 상승된 3.9%로 조사됨. 금분기 각각 프라임등급과 A등급인 페럼타워와 LG유플러스타워가 공급되었으나, 통합LG텔레콤의 전층 입차로 LG유플러스타워가 시장에 안착했고, 페럼타워는 건축주인 동국제강과 계열사가 일부 사옥 예정으로 있어 공급 물량 대비 공실면적 비중은 크지 않은 것으로 확인됨. 더불어, B등급을 중심으로 다수의 중형, 중소형 공실이 권역 내 이전 및 증평수요(기업은행, JTI 등)로 해소되었기 때문에 공실률 상승폭은 예상보다 높지 않았음.

주요 공실 : 서소문동 O타워 27,000㎡, 남대문로 S타워 25,000㎡, 신문로 J빌딩 13,000㎡ 등

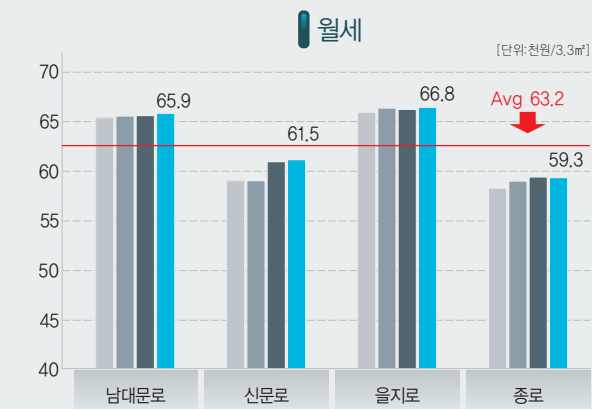
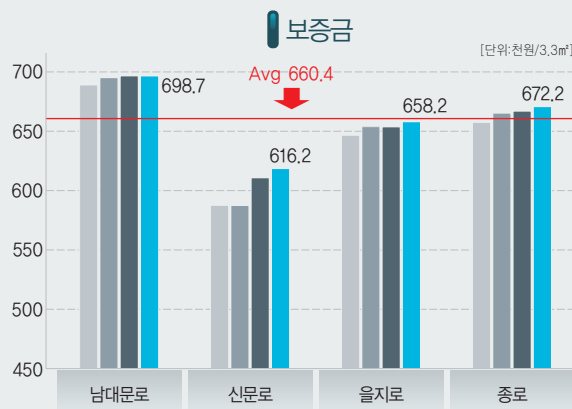
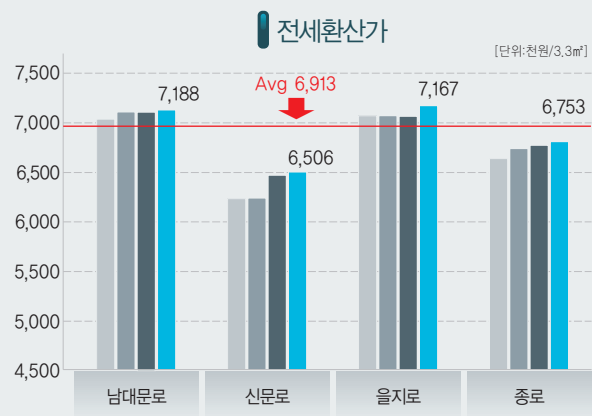
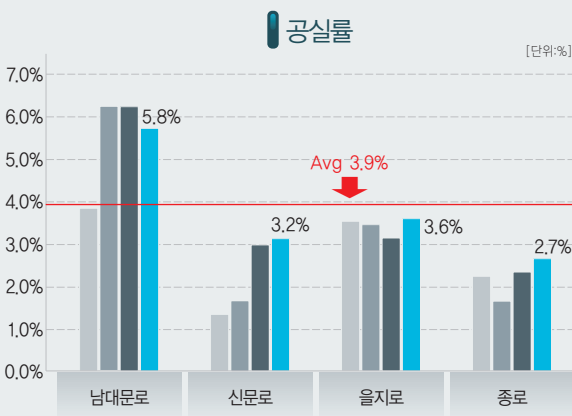
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.9 (0.2%p△)	6,913 (0.8%△)	660.4 (0.4%△)	63.2 (0.5%△)	28.1 (0.5%△)	12.4 (-)
Prime	8.1	9,923	892.3	91.6	35.8	12.3
A	3.0	7,333	708.9	66.9	29.4	12.3
B	3.3	5,871	555.9	55.7	25.5	13.0
C	2.7	5,501	565.7	47.1	24.2	11.6

세분권역별 임대 정보

■ 3Q_09 ■ 4Q_09 ■ 1Q_10 ■ 2Q_10



임대시장 2 권역별 정보 - KBD(Kangnam Business District)

- 2010년 1/4분기 대비 전세환산가는 0.7%, 월세는 0.6% 상승됨. 매년 4월 정기 임대조건 변경 발당인 트레이드타워와 교보타워가 전년도 물가 상승률 수준인 3% 내외의 기준가 인상을 실시했고, 최근 임대차계약 체결로 공실이 해소된 빌딩 일부가 역시 기준가를 인상한 때문에 소폭이나마 상승하였음. 다만, 권역을 대표하는 테헤란로와 강남대로 소재 빌딩을 중심으로 반기(2분기) 이상 장기 공실이 늘면서 공실 해소를 위해 마케팅 가격을 인하한 빌딩 사례가 금분기에만 두자릿수 넘게 조사됨. 이러한 움직임은 하반기 신규 공급 증가와 더불어 동 세분권역 임대가를 보험에서 하락세로 이끌 가능성이 큼.

주요 임대가 변동 빌딩 : 트레이드타워 임관리비 각 3% 인상, 테헤란로 A빌딩 임대료 6.3% 인하 등

- KBD 공실률은 전분기 대비 0.5%p가 상승된 5.7%로 나타남. 2009년 하반기 이후 변동폭이 줄어들었던 KBD 공실률은 금분기에 신규 공급이 증소형빌딩 2동으로 줄었음에도 불구하고, 타 권역에 공급된 신축빌딩(송도 POSCO E&C타워, CBD 페럼타워)과 공실빌딩으로 권역 외부로 이전하는 수요(포스코건설, 동국제강, 유니온스틸, 한국릴리 등)가 늘면서 5%대 후반까지 상승됨.

주요 공실빌딩 : 송파대로 L프라자(35,000㎡), 역삼동 G센터(16,000㎡), 삼성동 S빌딩(16,200㎡) 등

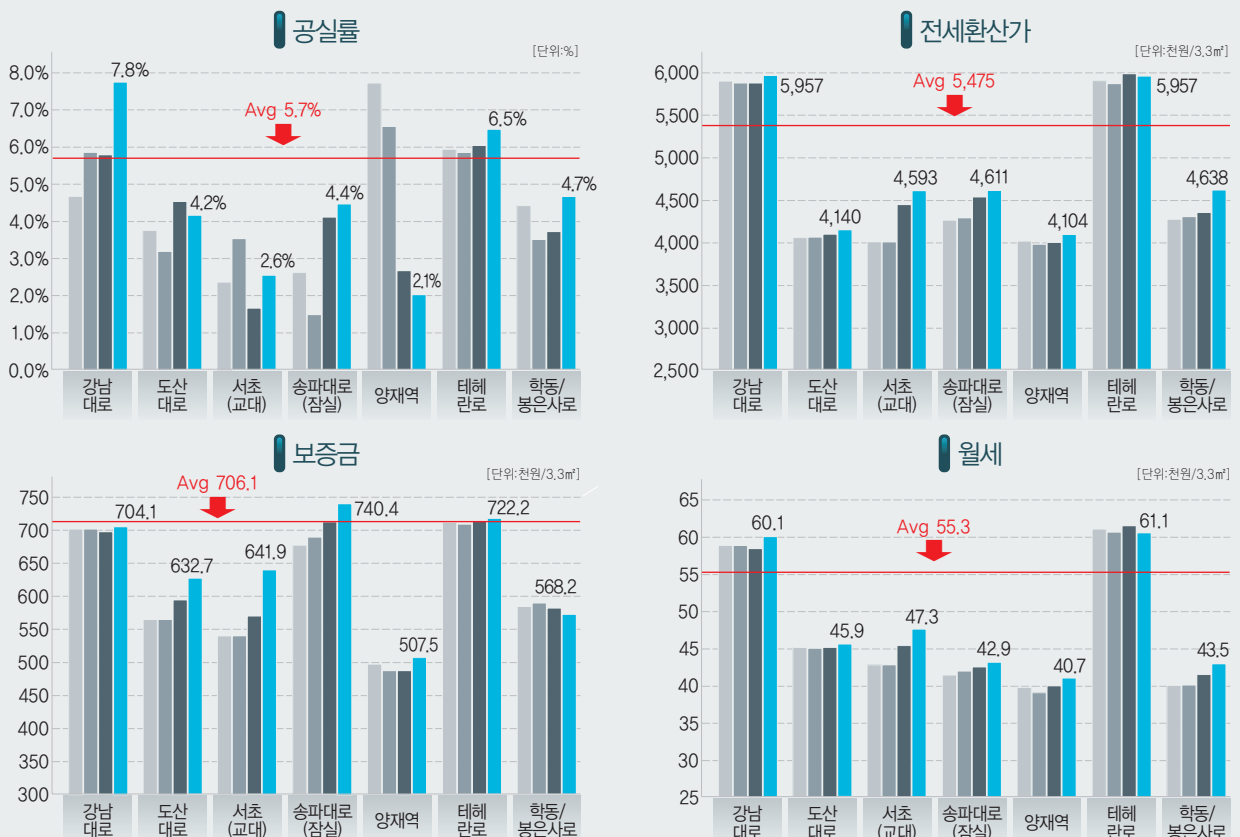
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.7 (0.5%p△)	5,475 (0.7%△)	706.1 (2.0%△)	55.3 (0.6%△)	26.3 (0.4%△)	15.7 (0.2%p▽)
Prime	3.0	8,808	784.0	73.0	31.3	12.3
A	7.4	6,289	707.6	63.5	28.8	15.0
B	6.2	5,052	690.9	53.4	25.8	16.3
C	5.0	4,558	697.8	48.2	24.0	16.7

세분권역별 임대 정보

■ 3Q_09 ■ 4Q_09 ■ 1Q_10 ■ 2Q_10



임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeido Business District)

- 2010년 1/4분기 대비 전세환산가 및 월세는 모두 0.3%씩 상승되었음. YBD에서 임차인 선호가 가장 높고 임대료 수준 또한 가장 높은 동여의도 증권가 소재 빌딩과 인근 중소형 빌딩 중 일부가 기준가를 소폭 인상했으나, 전반적으로는 동결 추세가 지속됨. 최근 유진투자증권빌딩, 동양증권빌딩 등 증권가 밀집지역 소재 빌딩들이 비교적 높은 가격에 거래가 이루어지고 있는데 더해, 2%대의 안정적인 공실률이 장기간 유지하고 있는 바, 동 빌딩들을 중심으로 연중 추가 인상 가능성이 있어 하반기 소폭 상승세 유지 전망.

주요 임대가 변동 빌딩 : 동여의도 교보증권빌딩 2.9% 인상, 동여의도 알리안츠타워 3.8% 인상

- YBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 하락된 2.2%를 나타냄. 기타지역을 포함한 서울시 오피스 밀집지역들이 최근 신규공급으로 인해 공실률이 상승세를 유지하고 있는데 반해, YBD는 11월 서여의도 중소기업회관 신관(12,128㎡)의 공급시까지 공급이 전무한 때문에 안정세가 더욱 심화되고 있음. 더불어, 최근 권역 내 대형면적 증평 수요가 조사되고 있으나, 동 권역 또는 인근 영등포를 선호하고 있어, 임차 수요의 타 권역 이탈없이 안정세를 유지할 전망이다.

주요 공실 빌딩 : 동여의도 D생명빌딩 11,300㎡, 동여의도 S빌딩 6,600㎡, 마포대로 B빌딩 3,500㎡ 등

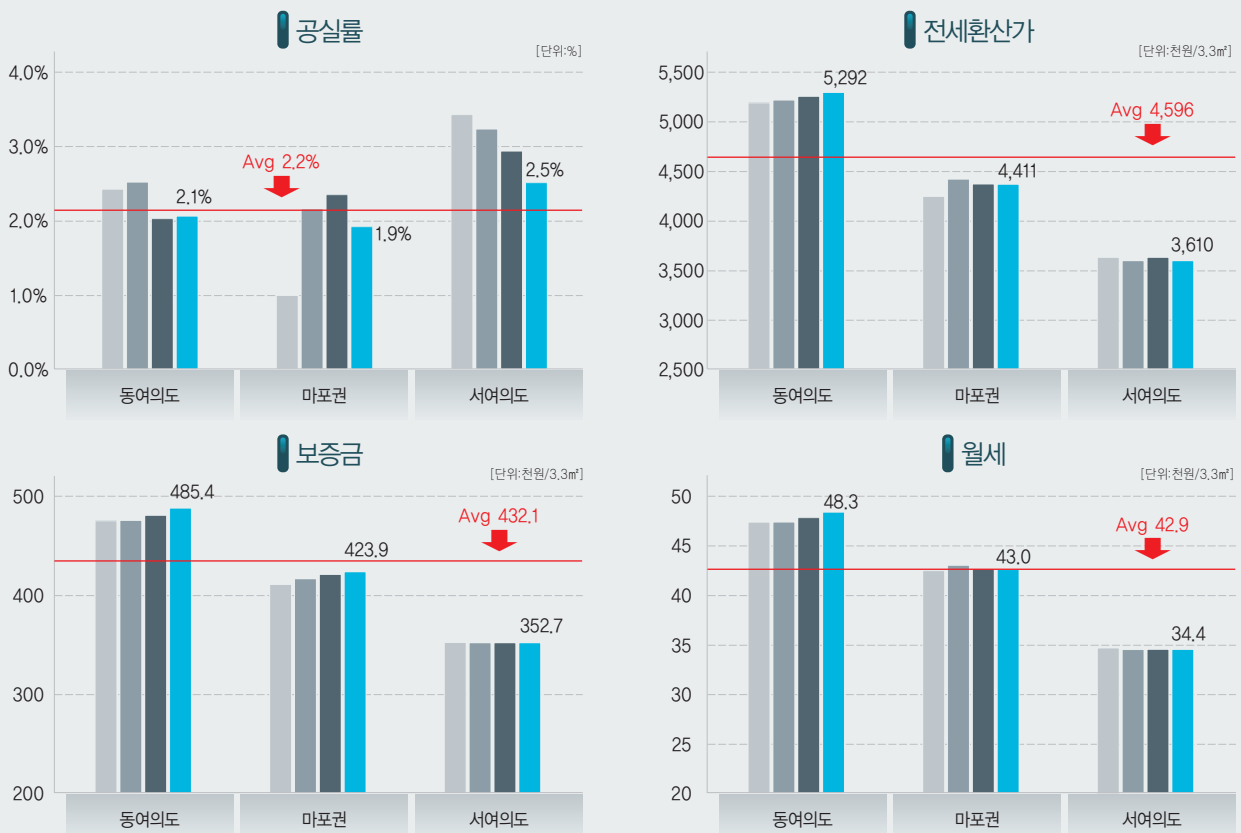
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.2 (0.2%p▽)	4,596 (0.3%△)	432.1 (0.6%△)	42.9 (0.3%△)	21.9 (0.1%▽)	12.6 (-)
Prime	1.2	6,996	645.6	64.5	29.7	12.1
A	2.4	5,393	496.6	49.6	23.8	12.4
B	1.9	4,711	449.7	44.2	23.1	13.0
C	2.4	3,714	353.5	35.1	19.1	12.8

세분권역별 임대 정보

■ 3Q_09 ■ 4Q_09 ■ 1Q_10 ■ 2Q_10



임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역(Others)

- 서울시 기타권역의 전세환산가는 전분기 대비 1.4%가 상승되었음. 기타권역 전체 평균 임대가(2/4분기 기준 3.3㎡당 월세 38.6천 원) 수준을 상회하는 빌딩이 다수 신규 공급된 때문에 연 중반임에도 임대가 상승폭이 컸던 것으로 분석됨. 동 빌딩을 제외한 나머지 빌딩은 3대권역과 마찬가지로 보합세를 유지하였음.

신규 공급 빌딩 기준층 임대가(임대면적 3.3㎡당) : 이레빌딩 월세 52천원, 구세군빌딩 월세 60천원 등

- 기타지역 공실률은 2010년 1/4분기 대비 2.1%p가 급등한 5.6%를 나타냄. 2/4분기에 신규 공급된 4동 오피스 빌딩 중 농협중앙회 신촌빌딩을 제외한 나머지 3동이 임대용 빌딩으로 조사되었고, 임대시장 불안으로 동 빌딩들의 준공 시점 임대차 계약률이 연면적의 50%에도 미치지 못하고 있는 바, 이들이 세분권역 공실률 급등세를 이끌었음.

주요 공실 빌딩 : 서대문 G빌딩(23,500㎡), 영등포 E빌딩(23,000㎡) 성동구 H빌딩(13,400㎡) 등

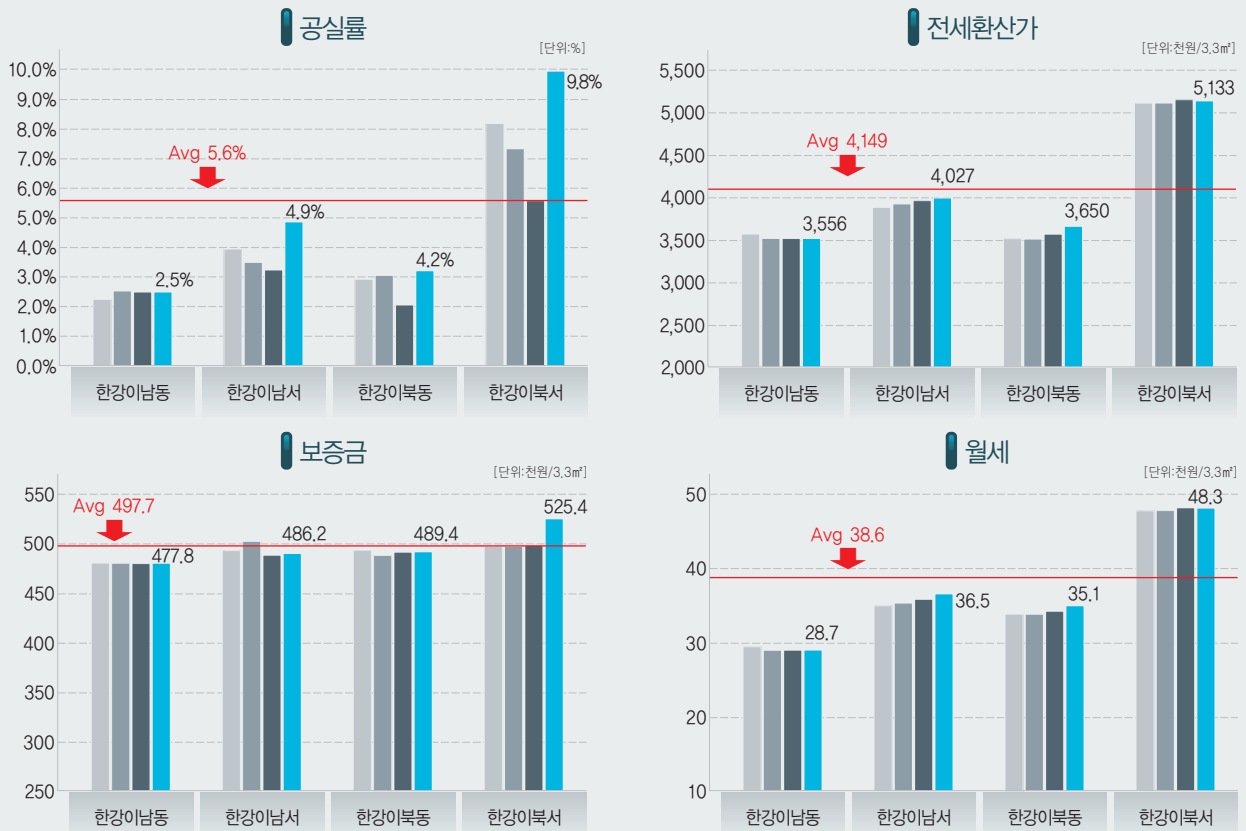
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.6 (2.1%p△)	4,149 (1.4%△)	497.7 (1.7%△)	38.6 (1.6%△)	21.3 (0.9%△)	13.5 (-)
Prime	10.9	7,453	722.5	72.3	27.5	12.8
A	10.2	4,926	527.8	45.8	24.2	12.7
B	4.1	3,948	489.4	37.5	20.2	13.9
C	4.1	3,509	459.4	31.5	19.8	13.8

세분권역별 임대 정보

■ 3Q_09 ■ 4Q_09 ■ 1Q_10 ■ 2Q_10



임대시장 2 권역별 정보 - BBD(Bundang Business District)

- 2010년 2/4분기 BBD 임대 관련 지표들은 관리비가 소폭 상승된 것으로 제외하고 전분기 대비 변동이 없었음. 지난 1/4분기에는 신규 공급과 더불어 투자기관 소유빌딩 다수가 기준가를 인상하면서 비교적 높은 인상률을 기록했으나, 투자릿수에 육박하는 공실률에 따라 대부분의 빌딩들이 관망세로 돌아선 때문으로 분석됨.
- BBD 공실률은 전분기 대비 0.6%p가 하락되며 8%대(8.7%) 공실률을 회복하였음. 1/4분기 NHN사옥 공급 이후 신규 공급이 주춤하고 있는데 반해, 분당M타워(분당 기타), 예미지빌딩(수내역), 알리안츠분당사옥 및 태양프라자(이상 서현역) 등의 공실이 일부 해소된 때문임. 다만, BBD 내 서현역과 수내역 일대에 분산 입차해 있는 NHN 조직들이 3/4분기 중에 정자역 NHN사옥으로 이전할 예정에 따라, 기존 입주빌딩들에 공실이 다수 발생될 예정이며, 더불어, 하반기에는 인근 판교에도 신규 공급이 늘고 있는 바, 공실률은 다시 상승세로 돌아설 전망이다.

주요 공실 : 오리역 M타워(13,000㎡), 아탑역 T빌딩(10,900㎡), 수내역 Y빌딩(11,500㎡) 등

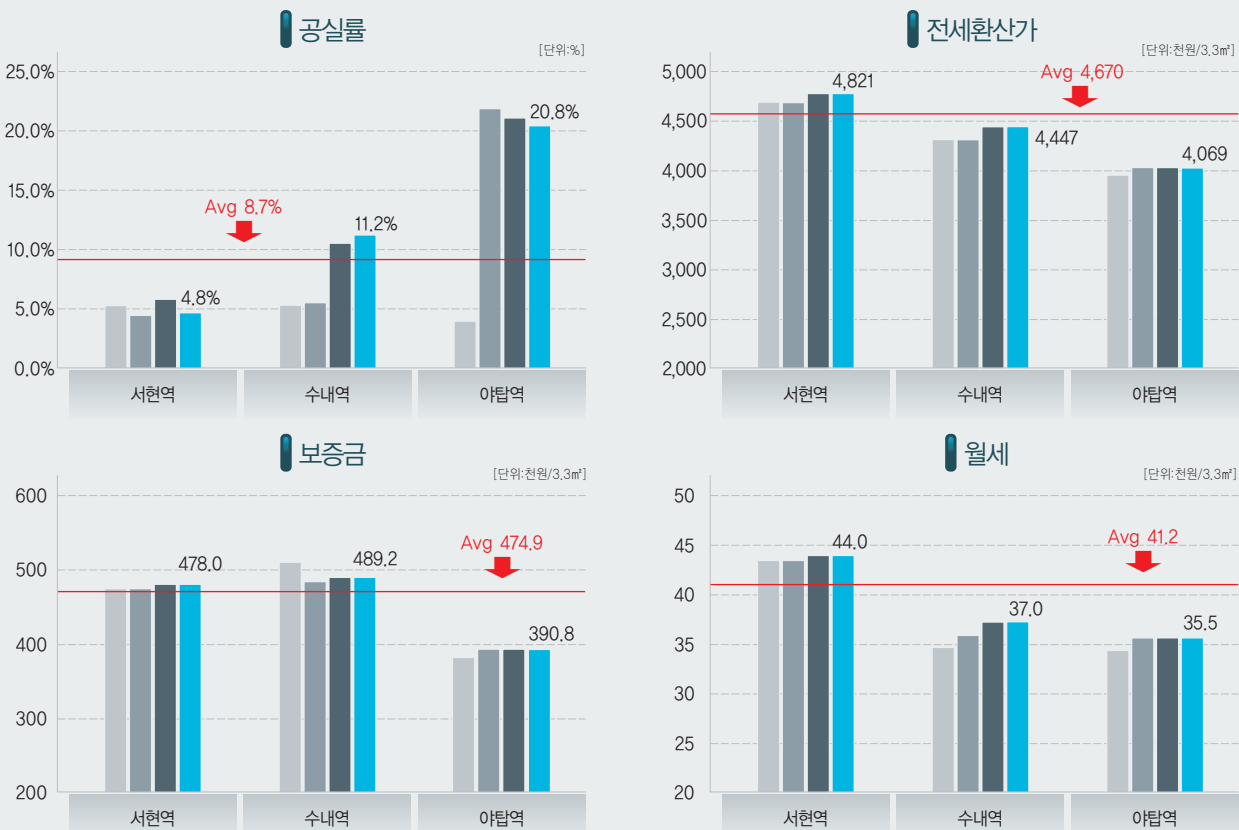
등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	8.7 (0.6%p▽)	4,670 (-)	474.9 (-)	41.2 (-)	22.6 (0.4%△)	12.5 (-)
Prime	5.8	6,408	582.5	58.3	27.0	12.0
A	11.7	4,592	439.0	39.8	20.6	12.3
B	3.8	4,526	478.8	39.8	22.6	11.9
C	11.5	4,353	443.7	38.2	22.4	13.1

세분권역별 임대 정보

■ 3Q_09 ■ 4Q_09 ■ 1Q_10 ■ 2Q_10



* 2010년 1/4분기 등급별 임대정보 자료 중 평균과 Prime등급 정보를 제외한 A, B, C등급 정보가 2009년 4/4분기 자료로 오기되었음에 이를 정정함.
공실률(2010년 1/4분기 기준 A등급 12.7%, B등급 4.0%, C등급 12.2%) 부분 제외한 나머지 데이터는 금분기 자료와 동일.

임대시장 2 권역별 정보 - 종합

세분권역별 임대 정보 (△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)						
구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	5,505 (0.7%△)	6,913 (0.8%△)	5,475 (0.7%△)	4,596 (0.3%△)	4,149 (1.4%△)	4,670 (-)
보증금	600.7 (1.3%△)	660.4 (0.4%△)	706.1 (2.0%△)	432.1 (0.6%△)	497.7 (1.7%△)	474.9 (-)
월세	52.7 (0.5%△)	63.2 (0.5%△)	55.3 (0.6%△)	42.9 (0.3%△)	38.6 (1.6%△)	41.2 (-)
관리비	25.2 (0.4%△)	28.1 (0.5%△)	26.3 (0.4%△)	21.9 (0.1%▽)	21.3 (0.9%△)	22.6 (0.4%△)
공실률	4.6 (0.6%p△)	3.9 (0.2%p△)	5.7 (0.5%p△)	2.2 (0.2%p▽)	5.6 (2.1%p△)	8.7 (0.6%p▽)
전환률	14.2 (-)	12.4 (-)	15.7 (0.2%p▽)	12.6 (-)	13.5 (-)	12.5 (-)

- 2010년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '신규 공급 증가에 따른 공실률 상승 속 불안한 임대가 약보합세 유지'를 들 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 5,505천원으로 임대가 수준이 높은 신축 빌딩이 다수 공급된 때문에 기존 빌딩 대부분이 임대료를 동결했음에도 2010년 1/4분기 대비 0.7%가 상승되었음. 공실률은 임대목적 신규 공급이 증가하면서 전분기 대비 0.6%p 급증하며 4%대 중반(4.6%)까지 상승됨.
- 금분기 공실률 변동은 모두 신규 공급과 가장 큰 연관성이 있었던 것으로 분석됨. 각각 10만㎡의 공급이 이루어진 CBD와 서울 기타지역은 공실률이 상승세를 나타냈으며, 신규 공급이 이루어진 타 권역(송도, CBD)으로 기존 대형업체(포스코건설, 연합철강, 유니온스틸 등)들의 유출이 계속되고 있는 KBD 역시 공실률이 급증하였음. 상대적으로 금년 11월 서여의도 중소기업회관 신관의 준공시까지 신규 공급이 전무한 YBD의 경우 2%대 초반(2.2%)까지 하락하면서 안정세가 계속되고 있음. 하반기 역시 CBD와 KBD를 중심으로 신규 공급이 증가할 것으로 예상되는 바, 동 권역을 중심으로 공실률이 상승세를 지속되며 5%대로 올라설 전망이다.
- 임대가 역시 임대시장 불안 지속으로 기존 빌딩들이 동결 추세를 유지하고 있는 가운데, 시장 평균 임대가 수준을 상회하는 신축 빌딩이 다수 공급되었고, 이들이 소폭이나마 임대가의 상승세를 견인하였음. 하반기에도 기본적으로는 이러한 트렌드가 유지될 전망이다. 5%대 후반(5.7%)까지 공실률이 급증한 KBD의 경우 2/4분기에 이미 10동을 상회하는 빌딩에서 공실 장기화에 대한 부담으로 임대가를 인하한 사례가 조사되었던 바, 루터회관(7월/35,898㎡), GT타워(54,258㎡) 등의 신규 공급이 더해져 타 권역 보다 먼저 소폭이나마 하락세로 전환될 가능성이 있음.

등급별 임대 정보(서울) (△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)					
구분	평균	Prime	A class	B class	C class
전세환산가	5,505 (0.7%△)	8,966 (1.2%△)	6,242 (0.6%△)	5,004 (0.6%△)	4,364 (0.4%△)
보증금	600.7 (1.3%△)	812.0 (1.7%△)	638.7 (0.3%△)	567.2 (0.8%△)	530.1 (2.8%△)
월세	52.7 (0.5%△)	80.6 (0.9%△)	59.4 (0.3%△)	49.6 (0.4%△)	42.3 (0.9%△)
관리비	25.2 (0.4%△)	33.1 (0.7%△)	27.4 (0.1%△)	24.1 (0.2%△)	22.2 (0.6%△)
공실률	4.6 (0.6%p△)	5.6 (0.6%p△)	5.6 (1.1%p△)	4.4 (0.4%p▽)	3.8 (0.5%p△)
전환률	14.2 (-)	12.3 (-)	13.5 (0.1%p▽)	14.8 (-)	15.1 (-)

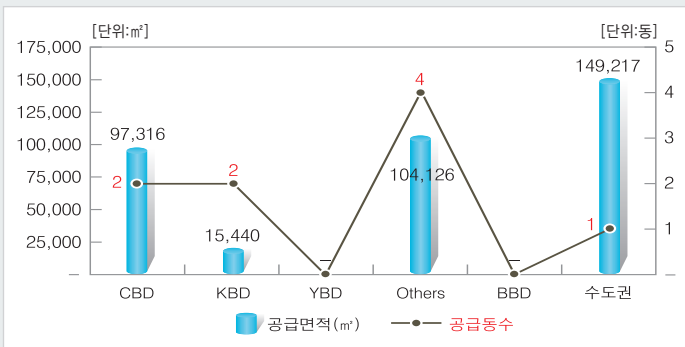
임대시장 3 수급 동향 분석

1. 2/4분기 신규 공급 오피스

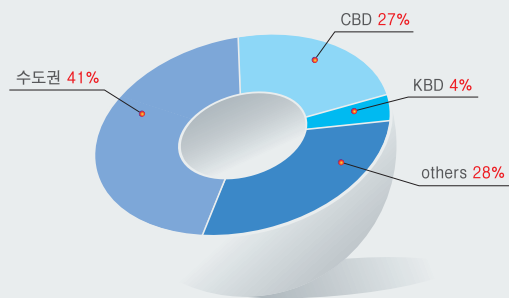
권역	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
CBD	LG 유플러스타워	중구 남대문로5가	B6/28F	41,598	2010. 5
	페럼타워	중구 수하동	B6/28F	55,718	2010. 6
KBD	올림푸스타워	강남구 삼성동	B5/12F	9,444	2010. 4
	강남지웰타워 II	서초구 서초동	B5/12F	5,996	2010. 6
Others	이레빌딩(신관)	영등포구 양평동4가	B6/16F	31,193	2010. 4
	농협중앙회 신촌 복합건물	마포구 노고산동	B5/12F	20,462	2010. 5
	한산기연 왕십리 신축빌딩	성동구 도선동	B6/14F	20,502	2010. 5
	구세군빌딩	서대문구 총정로3가	B6/17F	31,969	2010. 6
수도권	POSCO E&C Tower	인천시 연수구 송도동	B5/39F	148,789	2010. 6
합계	9동	-	-	365,671	-

- 2010년 2/4분기 신규 공급 오피스는 총 9개동, 합계 면적 365,671㎡로 조사된 바, 평년(165,000㎡)의 2.2배 수준까지 공급이 크게 늘어남. 수도권 신도시인 송도에 프라임급 빌딩인 포스코건설 사옥이 공급된 것이 공급량 증가의 가장 큰 원인이나, 이를 제외하더라도 서울시에만 약 22만㎡가 공급되어 평년을 크게 상회하였음.
- 세부 권역별로는 수도권을 제외한 서울시만을 놓고 볼 때 서울 기타지역이 4동, 104,126㎡로 공급동수와 공급면적 모두 가장 많았으며, 다음으로 CBD(97,316㎡), KBD(15,440㎡) 순으로 공급됨. YBD는 2009년에 이어 2010년 상반기 내내 공급이 없었음.

권역별 공급량 분석



권역별 공급비율 분석

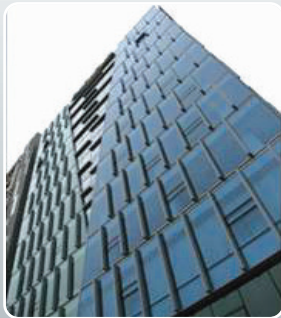


2010년 2/4분기 신규 오피스 공급시장 주요 특징

특징	내용	비고
1. 서울 기타지역 수익형 빌딩 공급 증가	한강이남동을 제외한 서울 기타지역 3곳에 2~3만㎡ 규모의 B등급 빌딩이 다수 공급되었고, 대부분이 임대 목적 수익형 빌딩으로 공급되면서 서울 기타 지역 공실을 상승세를 견인함.	4개동, 104,126㎡ 공급
2. 수도권 신도시 대형 오피스빌딩 공급	인천 송도에 포스코건설이 실사용 및 임대 목적으로 사옥을 신축하였으며, KBD 강남대로변에 임차해 있던 본사를 모두 이전하였음. 포스코건설의 이전 여파로 KBD에는 대형면적의 공실이 공급됨.	POSCO E&C 타워 연면적 148,789㎡
3. CBD 재개발 PJT 속속 준공	금분기 CBD에 공급된 2동 모두 재개발 또는 재건축을 통해 공급되었으며, 하반기에도 LG신문로빌딩, 센텀원(구,글로스타) 등 약 38만㎡의 오피스빌딩이 유사한 형태로 공급될 예정임	하반기 5개 PJT, 약 38만㎡ 공급 예정

임대시장 3 수급 동향 분석

올림푸스타워



KBD

- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 9,444㎡
- 대지면적 : 1,206㎡
- 강남구 삼성동 소재
- 준공 : 2010. 4
- 건폐율 : 59.81%
- 용적률 : 684.63%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 35대
- 용도 : 업무/근생/문화집회

- 시행/시공 : 올림푸스한국(주)/리안종합건설(주)
- 지하철 7호선 강남구청역 도보 15분 거리
- 차관아파트사거리와 삼릉공원사거리 중간 도산대로변 소재
- 광학기기 전문업체인 올림푸스 한국의 사옥으로 올림푸스와 계열사인 비첸이 입주함.

이레빌딩(신관)



Others

- 규모 : B6/16F
- 연면적 : 31,193㎡
- 대지면적 : 7,485㎡
- 영등포구 양평동4가 소재
- 준공 : 2010. 4
- 전용률 : 50%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 273대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 도이치자산운용(주)/삼성중공업(주)
- 지하철 2, 9호선 당산역 도보 5분 거리
- 양평동사거리에서 경인고속도로 방향 선유로 대로변 소재
- 기존 구관 옆 동일 필지 내에 임대목적으로 신관을 신축하여 금분기 준공함.

농협중앙회 신촌 복합건물



Others

- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 20,462㎡
- 대지면적 : 2,130㎡
- 마포구 노고산동 소재
- 준공 : 2010. 5
- 건폐율 : 56.10%
- 용적률 : 592.34%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 84대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 농협중앙회/롯데건설(주)
- 지하철 2호선 신촌역 도보 3분 거리
- 신촌역에서 홍대입구역 방향 양화로 대로변 소재
- 농협중앙회 신촌 사옥으로 저층부 판매시설(하나로마트 등) 용도이며, 4층 이상은 업무시설임.

한산기연 왕십리 신축빌딩



Others

- 규모 : B6/14F
- 연면적 : 20,502㎡
- 대지면적 : 1,667㎡
- 성동구 도선동 소재
- 준공 : 2010. 5
- 건폐율 : 59.93%
- 용적률 : 798.59%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 68대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)한산기연/카이노스건설(주)
- 지하철 1, 2, 5호선 환승역인 왕십리역 도보 3분 거리
- 왕십리역에서 상왕십리역 방향 왕십리길 대로변 소재
- 기존 관광호텔을 오피스빌딩으로 재건축하였으며, 업무 및 근생용도로 임대중에 있음.

구세군빌딩



Others

- 규모 : B6/17F
- 연면적 : 31,969㎡
- 대지면적 : 3,484㎡
- 서대문구 충정로3가 소재
- 준공 : 2010. 6
- 건폐율 : 58.55%
- 용적률 : 476.52%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 215대
- 용도 : 업무/종교/문화집회

- 시행/시공 : (재)구세군유지재단/두산건설(주)
- 지하철 2, 5호선 환승역인 충정로역 도보 1분 거리
- 충정로3거리 충정로역 7번출구 충정로 대로변 위치
- 건축주인 구세군이 수익 사업을 위해 신축한 빌딩으로 고층부는 업무시설, 저층부는 근생시설로 임대중에 있음.

POSCO E&C타워



수도권

- 규모 : B5/39F
- 연면적 : 148,789㎡
- 대지면적 : 11,410㎡
- 인천시 연수구 송도동 소재
- 준공 : 2010. 6
- 전용률 : 48%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 1,126대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 포스코건설(주)/포스코건설(주)
- 인천 지하철 1호선 센트럴파크역 도보 1분 거리
- 송도지구 국제업무단지 F1 블록 소재
- 시행 및 시공사인 포스코건설의 사옥으로 포스코건설 사옥동과 외부 업체를 대상으로 한 임대용으로 구분됨.

LG 유플러스타워



CBD

- 규모 : B6/28F
- 연면적 : 41,598㎡
- 대지면적 : 5,347㎡
- 중구 남대문로5가 소재
- 준공 : 2010. 5
- 건폐율 : 47.70%
- 용적률 : 998.93%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 292대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 케이씨에이치테크(주)/삼성물산(주)
- 지하철 1, 4호선 서울역 도보 3분 거리
- 서울역 교차로에서 후암삼거리 방향 후암동길 소재
- 남산트라펠리스(1, 2동) 중 업무시설부(1동)으로 통합 LG텔레콤이 전층을 장기로 임차함.

페럼타워



CBD

- 규모 : B6/28F
- 연면적 : 55,718㎡
- 대지면적 : 3,762㎡
- 중구 수하동 소재
- 준공 : 2010. 6
- 건폐율 : 54.92%
- 용적률 : 999.09%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 226대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 동국제강/GS건설(주)
- 지하철 2호선 을지로입구역 도보 2분 거리
- 을지로입구역에서 청계천 장동교 방향 삼각동길 소재
- 건축주인 동국제강과 계열사인 유니온스틸이 사옥으로 사용할 예정이며, 잔여분은 외부업체 대상 임대중에 있음.

강남지웰타워 II



KBD

- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 5,996㎡
- 대지면적 : 517㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2010. 6
- 건폐율 : 59.76%
- 용적률 : 756.31%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 17대
- 용도 : 교육연구/근생

- 시행/시공 : (주)한림R&D/(주)신영동성
- 지하철 2호선 강남역 도보 3분 거리
- 강남역에서 교보타워 방향 강남대로 이면도로 소재
- 강남역 이면 먹자골목에 소재하여 저층부(6층 이하)는 근생시설, 고층부(7층 이상) 교육연구시설로 분양함.

2. 2010년 2/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	날짜
CBD	G타워	종로구 수송동	교보생명	215	2010. 5
			윌슨파킹	264	2010. 5
	HSBC빌딩	중구 봉래동1가	기업은행	4,275	2010. 5
	대한체육회관	중구 무교동	성우마린넷	69	2010. 5
	라이온스회관	종로구 경운동	종로세무서	2,645	2010. 5
	백상빌딩	종로구 관훈동	신성엔지니어링	760	2010. 5
	알파빌딩	종로구 서린동	LG전자	430	2010. 5
	올리브타워	중구 서소문동	한국항공우주산업	244	2010. 5
			베스타리얼에스테이트	414	2010. 5
	코오롱빌딩	중구 무교동	삼성화재	236	2010. 5
	한외빌딩	중구 다동	웅진코웨이	496	2010. 5
	한화(서소문)	중구 서소문동	NH캐피탈	893	2010. 5
			한화	288	2010. 5
	해운센타본관	중구 소공동	신한카드	1,243	2010. 5
	STX남산타워	중구 남대문로5가	한국릴리	3,123	2010. 6
흥국생명빌딩	종로구 신문로1가	JTI	2,086	2010. 5	
센터원(신축중)	중구 수하동	맥킨지코리아	4,700	2010. 6	

임대시장 3 수급 동향 분석

2. 2010년 2/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
KBD	아셈타워	강남구 삼성동	오라클	6,400	2010. 6
		강남구 삼성동	알카텔루슨트	2,700	2010. 5
	ING타워	강남구 역삼동	교보생명	820	2010. 6
	골든타워	강남구 삼성동	오케이하우	587	2010. 6
	한신인터밸리	강남구 역삼동	조이크레디트	1,455	2010. 6
	트러스트타워	서초구 양재동	팅크웨어	1,189(증평)	2010. 6
	월드타워	송파구 신천동	한양주택	2,440	2010. 5
YBD	별정우체국연합회관	마포구 공덕동	노사발전재단	1,178	2010. 4
	SIMPAC빌딩	영등포구 여의도동	푸르덴셜생명	680	2010. 5
	KT타워	영등포구 여의도동	이트레이드증권	2,912	2010. 4
	삼정빌딩	마포구 서교동	SK네트웍스	1,186	2010. 5
Others	이레빌딩(신관)	영등포구 양평동4가	SK텔레콤	5,858	2010. 5
	타임스퀘어	영등포구 영등포동4가	월앤비전	1,093	2010. 4
			피어슨에듀케이션코리아	1,455	2010. 4
			효성 ITX	9,899	2010. 4
			삼성생명	441	2010. 6
BBD	조선내화빌딩	분당구 수내동	한트론	198	2010. 4
	서현빌딩	분당구 서현동	금호생명	2,205	2010. 4
			키엔스	2,172	2010. 4
			미래2상호저축은행	982	2010. 5
			현대카드	559	2010. 5
	분당 M Tower	분당구 구미동	레드로버	301	2010. 5
	경림빌딩	분당구 서현동	미래에셋생명	605	2010. 5
분당 에미지빌딩	분당구 수내동	퓨처일렉트로닉스	707	2010. 4	

2010년 2/4분기 임대차 활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
1. 신축빌딩 임대차 계약 꾸준히 지속	임대시장 불안과 신규 공급 증가에 따라 다수의 신축 빌딩들이 대형업체 및 조기 입주업체들을 대상으로 임대가 조정과 무상 임대기간 확대 적용 등을 통해 임대차 계약에 성공하고 있음.	센터원 : 맥킨지코리아 이레빌딩(신관) : SK텔레콤
2. 한강이남서 영등포지역 임대차 활동 활발	구로, 성수 등과 함께 공장 밀집지역 이미지가 강했던 영등포에 최근 타임스퀘어, 이레빌딩(신관) 등 A등급 빌딩이 공급되고 있고, 동 빌딩들을 중심으로 영등포지역에 대한 임대차 활동이 늘고 있음.	이레빌딩(신관) : SK텔레콤 타임스퀘어 : 효성 ITX
3. 권역별 업종 재편 역행 사례 증가	외국계 업체 중 KBD를 선호하는 자동차 판매, 제약 업종 중 일부가 CBD로 이전하는 사례가 늘고 있음. 적정 입주 가능빌딩 존재 여부에 따라 한시적인 것으로 판단되나, 임대시장 불안이 계속되고 있는 KBD에는 단기적으로 부정적인 영향을 미칠 전망이다.	한국릴리 : 2010년 2/4분기 벤츠코리아 : 2010년 1/4분기

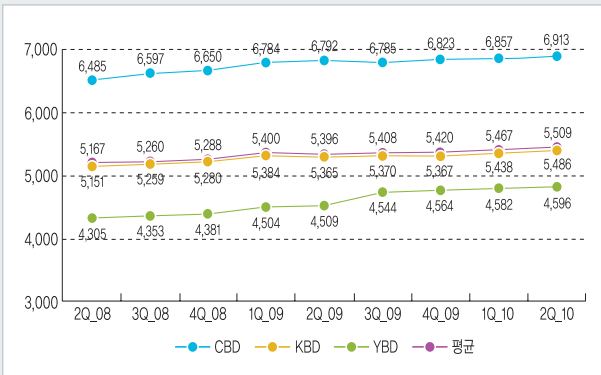
임대시장 4 2010년 2/4분기 임대시장 분석

2010년 2/4분기 오피스 임대시장 분석 (△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)						
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	5,505 (0.7%△)	600.7 (1.3%△)	52.7 (0.5%△)	25.2 (0.4%△)	4.6 (0.6%p△)	14.2 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.0%△)	(3.4%△)	(1.4%△)	(1.4%△)	(1.0%p△)	(0.1%p▽)

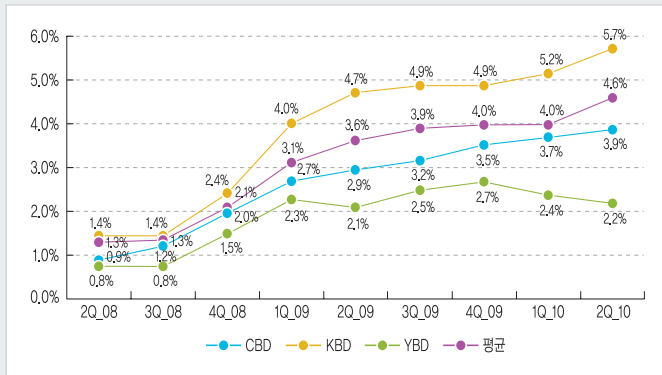
- 2010년 2/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 5,505천원으로 전분기 대비 0.7%, 전년 동기 대비 2.0%가 상승되었음. 전반적인 동결 추세에도 불구하고, 임대 수준이 높은 빌딩이 다수 공급되면서 소폭이나마 상승되었음. 공실률은 자사 사용분보다 외부 임대 물량이 많은 신규 공급이 CBD와 기타지역을 중심으로 다수 이루어지면서 전분기 대비 0.6%p가 상승된 4.6%까지 급등하였음.

전세환산가

[단위:천원/3.3㎡]



공실률



세부권역 시장 분석 (CBD)

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

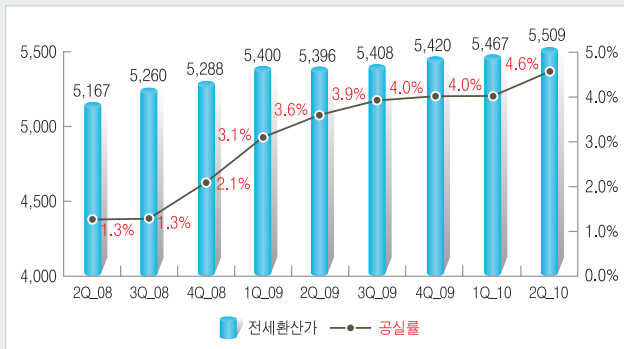
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	6,913 (0.8%△)	660.4 (0.4%△)	63.2 (0.5%△)	28.1 (0.5%△)	3.9 (0.2%p△)	12.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(1.8%△)	(1.8%△)	(1.6%△)	(1.5%△)	(1.0%p△)	(-)

- CBD 전세환산가는 2010년 1/4분기 대비 0.8% 상승된 3.3㎡당 6,913천원으로 조사됨. 권역 평균 대비 임대 수준이 높은 신축빌딩(페렘타워, LG유플러스타워)의 신규 공급과 더불어 주변 빌딩 대비 임대 수준이 낮았던 중소형빌딩 일부가 공실해소와 함께 임대료를 인상한 때문에 전체적으로 소폭 상승되었음. 금분기에 신규 공급된 빌딩을 비롯해 재개발, 재건축을 통해 꾸준한 신규 공급으로 공실 불안이 예상되고 있으나, 신규 공급에도 불구하고 상반기 공실 상승폭이 크지 않았던 바, KBD와 같이 임대료를 인하하는 사례는 일부를 제외하고 거의 없었던 것으로 조사됨.
- 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 상승된 3.9%를 나타냄. 프라임등급 규모의 페렘타워와 A등급 규모의 LG유플러스타워가 신규 공급되었음에도 불구하고, 상승폭은 크지 않았음. 페렘타워의 신규 공급으로 대형빌딩(프라임등급) 공실률이 8%대 까지 상승되었으나, LG유플러스타워가 통합LG텔레콤(텔레콤, 파워콤, 데이콤)의 준공전 전층 임대차계약으로 시장에 안착되었고, B등급을 중심으로 다수의 중형 및 중소형 공실이 권역 내 수요(기업은행, JTI 등) 뿐만 아니라 외부로부터의 유입(한국리리, 동국제강, 유니온스틸, 통합LG텔레콤 등)으로 다수 해소되었기 때문임. 단기적(3/4분기)으로는 대기업 계열사의 대형면적(약 50,000㎡) 임차가 예정되어 있는 바, 일시적인 안정세 전환이 예상되나, 하반기 전체적으로는 신규 공급 증가(약 38만㎡)에 따른 공실률 상승세가 지속될 전망이다.

임대시장 4 2010년 2/4분기 임대시장 분석

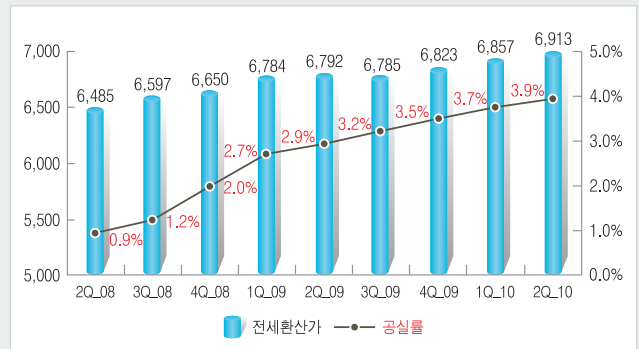
전세환산가 vs 공실률 (서울) [단위 : 천원/3.3㎡]

[단위 : 천원/3.3㎡]



전세환산가 vs 공실률 (CBD) [단위 : 천원/3.3㎡]

[단위 : 천원/3.3㎡]



세부권역 시장 분석 (KBD)

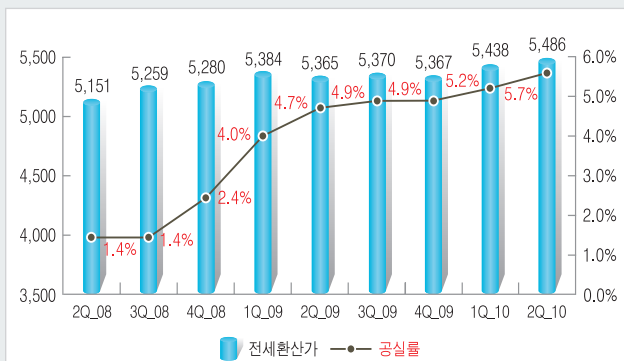
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5,475 (0.7%△)	706.1 (2.0%△)	55.3 (0.6%△)	26.3 (0.4%△)	5.7 (0.5%p△)	15.7 (0.2%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.1%△)	(3.8%△)	(0.8%△)	(0.9%△)	(1.0%p△)	(0.2%p▽)

- KBD 전세환산가는 2010년 1/4분기 대비 0.7% 소폭 상승된 3.3㎡당 5,475천원으로 조사됨. 매년 4월에 임대조건을 정기적으로 변경하는 트레이드타워, 교보타워 등은 금년에도 역시 전년도 물가상승률 수준인 3% 내외의 기준가 인상을 실시하였고, 최근 공실이 해소되며 안정화된 빌딩 중 일부가 기준가를 인상한 사례가 조사되면서 소폭이지만 상승되었음. 그러나, KBD 공실률이 2010년 1/4분기 5%대로 진입(5.2%)한 이후 금분기 5%대 후반(5.7%)까지 상승세를 지속하고 있는데 더해, 하반기 루터회관, GT타워 등 A등급 빌딩의 신규 공급에 따른 불안이 지속될 예정에 따라 공실이 반기(2분기) 이상 유지되고 있는 빌딩과 대형 공실 발생 빌딩을 중심으로 임대가 인하 사례가 늘고 있음. 2/4분기에만 임대 마케팅가를 인하한 사례가 이미 두자릿수를 넘어서고 있는 바, 하반기 공실 증가로 6%대 까지 공실률이 상승할 경우 3대권역 중 가장 먼저 임대료 수준이 하락세로 접어들 전망임.
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.5%p가 상승되면서 5%대 후반(5.7%)을 기록함. 금분기 신규 공급이 중소형빌딩 2동에 그치며 주춤하였으나, POSCO E&C타워(송도)와 페럼타워(CBD) 등 타 권역에 신규 공급된 빌딩으로 권역 내 대형 업체인 포스코건설, 동국제강, 유니온스틸 등이 기 이전 및 이전 예정에 있고, 테헤란로(2/4분기 공실률 6.5%)와 강남대로(2/4분기 공실률 7.8%)를 중심으로 공실이 꾸준히 늘어났기 때문에 상승폭이 컸던 것으로 분석됨. 글로벌 업체 비중이 커 2008년 연말 글로벌 금융위기 직후 공실률이 급등했던 동 권역은 최근 유럽발 금융위기에 대한 우려가 상존해 있어, 단순 이전을 제외한 신규 및 중평 수요가 거의 없는 바, 공실이 반기(2분기) 이상 유지되고 있는 장기 공실이 늘고 있음. 하반기 루터회관과 GT타워 등 A등급 규모의 임대목적 빌딩의 신규 공급이 예정되어 있어 6%대 까지 공실률이 상승될 전망이다.

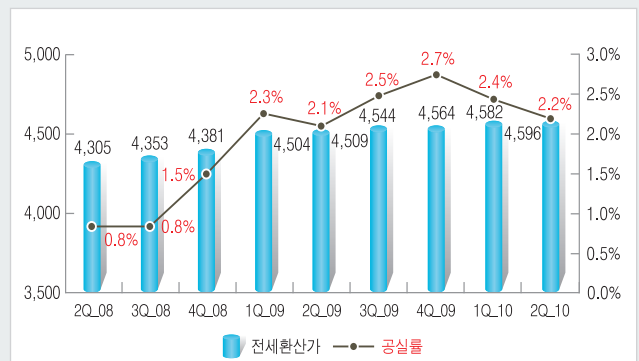
전세환산가 vs 공실률 (KBD) [단위 : 천원/3.3㎡]

[단위 : 천원/3.3㎡]



전세환산가 vs 공실률 (YBD) [단위 : 천원/3.3㎡]

[단위 : 천원/3.3㎡]

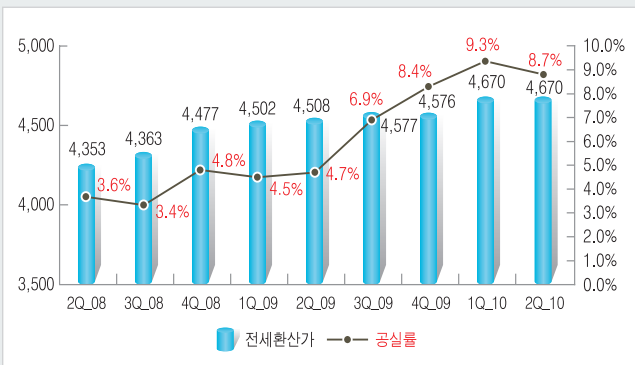


세부권역 시장 분석 (YBD)		(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)				
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
YBD (전분기 대비 변동률)	4,596 (0.3%△)	432.1 (0.6%△)	42.9 (0.3%△)	21.9 (0.1%▽)	2.2 (0.2%p▽)	12.6 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(1.9%△)	(1.9%△)	(1.8%△)	(1.5%△)	(0.1%p△)	(0.1%p▽)

- YBD 전세환산가는 2010년 1/4분기 대비 0.3%가 상승된 3.3㎡당 4,596천원으로 조사됨. 권역 내에서 임차인들의 선호가 가장 크고, 임대료 수준 또한 가장 높은 동여의도 증권가 소재 빌딩과 증권가 인근에 소재한 중소형빌딩 중 일부가 기준가를 소폭 인상했으나, 나머지 빌딩은 대부분 동결하며 보험세를 유지하였음. 글로벌 금융위기 이후에도 장기간 2%대 공실률을 유지하고 있고, 최근 유진투자증권빌딩, 동양증권빌딩, 키움파이낸스센터의 거래와 더불어, 하이투자증권빌딩이 매물로 나와있는 등 증권사 본사가 입주해 있는 빌딩들이 비교적 높은 가격에 거래가 이루어지고 있는 바, 동 빌딩들을 중심으로 임대료 인상 가능성이 있어 하반기에 소폭이나마 상승세를 유지할 전망이다.
- 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 하락된 2.2%를 나타냄. YBD를 제외한 나머지 주요권역들과 기타지역까지 최근 신규 공급으로 인해 공실률이 상승세를 유지하고 있으나, 유일하게 동 권역만 오히려 하락세를 나타내고 있음. 11월에 증축이 완료될 예정인 서여의도 소재 중소기업회관 신관(12,128㎡)이 준공되기 이전까지 공급이 전무한 때문에 신규 공급 여파는 제한적일 것으로 판단되며, 권역 내 대형면적의 증평 수요까지 조사되고 있는 바, 하반기에도 역시 2%대 공실률이 유지될 전망이다.

세부권역 시장 분석 (BBD)		(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)				
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
BBD (전분기 대비 변동률)	4,670 (-)	474.9 (-)	41.2 (-)	22.6 (0.4%△)	8.7 (0.6%p▽)	12.5 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(3.6%△)	(2.0%△)	(4.3%△)	(4.5%△)	(4.0%p△)	(-)

전세환산가 vs 공실률 (BBD) [단위:천원/3.3㎡]



- BBD 전세환산가는 전분기와 동일한 3.3㎡당 4,670천원을 유지 하였음. 전분기 투자기관 소유빌딩 다수가 기준가를 인상하면서 3대권역 대비 비교적 높은 임대가 상승률을 기록하였으나, 두자릿수에 육박하는 8~9% 내외의 공실률이 지속되는데 더해, 인접한 판교(분당구 삼평동)에 대형 오피스빌딩이 속속 공급됨에 따라 대부분의 빌딩이 관망세로 돌아섰기 때문으로 판단됨.
- BBD 공실률은 전분기 대비 0.6%p가 하락된 8.7%를 나타냄. 1/4분기 NHN사옥의 준공 이후 신규 공급이 주춤하고 있는데 반해, 오리역 분당M타워와 수내역 예미지빌딩 및 서현역 알리안츠빌딩, 태양프라자 등의 공실이 일부 해소된 때문에 대체지역인 KBD 공실률의 급등세와 반대로 공실률이 하락하였음. 그러나, 이러한 추세는 단기적인 것으로 3/4분기에 서현역과 수내역 일대에 분산 임차해 있는 NHN 조직들이 1/4분기에 준공된 정자동 사옥으로 이전할 예정에 따라 기존에 입주해 있던 다수의 빌딩에서 공실이 발생될 예정이며, 인근 판교(분당구 삼평동)에도 신규 공급이 꾸준히 지속될 예정에 따라 공실률이 다시 상승세로 돌아설 전망이다.

임대시장 4 2010년 2/4분기 임대시장 분석

2010년 2/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

2010년 2/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

특 징	내 용	비 고
1. 불안한 임대가 보합세 유지	전세환산가는 2010년 1/4분기 대비 0.7% 상승하며, 소폭 상승하는 보합세를 나타내고 있으나, 최근 대형 공실 보유빌딩을 중심으로 연간 1개월 이상의 무상임대(Rent Free)기간 제공을 통해 임대유치에 나서고 있는 바, 이는 실질 임대료의 하락으로 이어지고 있음.	Rent Free 연 1개월분 제공시 월세 연 8.3% 인하 효과
2. 마케팅 효과와 실계약 임대조건과의 차이 심화	글로벌 금융위기 이후 3배가 넘는 공실을 상승에도 불구하고 시장 전체 임대가 수준의 하락세 전환이 본격화되지 않는 이유는 실제 계약 임대조건이 하락하였음에도 마케팅 효과를 유지하고 있기 때문임.	효과와 실계약과의 차이가 줄어들시 임대가 상승 전환
3. 공실률 4%대 중반까지 급등	각각 10만㎡ 내외의 신규 공급이 이루어진 CBD와 서울 기타지역의 공실 공급으로 인해 전체 시장 공실률이 4.0%에서 4.6%로 0.6%p 급등하였음.	전분기 대비 Others 2.1%p ↑
4. YBD 안정세 장기화	YBD 임대시장의 안정세가 금분기에도 지속되었으며, 대형면적 이전 및 임차수요가 조사되고 있고, 동 수요 대부분이 권역 내 이전을 선호하고 있어 안정세가 지속될 전망	3,000㎡ 이상 공실 보유빌딩 5동 불과
5. 신규 공급과 공실률 정비례 관계 심화	임대시장 안정기에는 신축빌딩의 준공시 계약률이 70~80% 수준을 넘어 서며, 시장에 미치는 영향이 미미했으나, 최근 임대시장 불안과 더불어 신규 공급이 늘면서 신규 공급이 동 세분권역 공실 상승으로 이어지고 있음.	CBD, Others (↑) YBD (-)
6. CBD 재개발, 재건축 공급 증가	금분기 페럼타워와 LG유플러스타워가 공급된데 이어 하반기에도 CBD(종로, 중구)에만 5개 PJT 약 38만㎡가 공급될 예정임.	센터원(168,001㎡), 스마트플렉스(80,401㎡) 등 공급 예정

임대시장 5 2010년 하반기 임대시장 전망

임대시장						
구분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
단기전망(2010년 3/4분기)	→	→	→	→	→	→
중기전망(2010년 하반기)	→	→	↘	→	→	↘

- 최근 신규 공급이 늘면서 공실 불안이 가중되고 있음에도 무상임차(Free Rent) 기간의 탄력적인 적용을 통한 임대 유치를 선호하고, 호가 인하에 소극적이었던 빌딩 소유주들이 반기 또는 그 이상 공실이 장기화됨에 따라 임대료 인하를 실행하거나 적극 검토하고 있음.
- 특히, 2008년 연말 글로벌 금융위기로 인해 이미 한차례 직격탄을 맞았던 KBD 중소형빌딩 중 일부는 이미 임대가 인하를 통해 임대차 유체에 나서고 있음. 이러한 하락 추세는 하반기 신규 공급 증가와 더불어 A등급 빌딩에 까지 전이될 가능성이 있음. KBD와 더불어 하반기에 신규 공급이 늘 것으로 예상되는 CBD와 BBD(판교 포함) 까지 YBD를 제외하고 전반적인 약세가 지속될 전망이다.

공실률						
구분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
단기전망(2010년 3/4분기)	→	↘	↗	→	↘	↗
중기전망(2010년 하반기)	↗	↗	↗	→	→	↗

- KBD에 본사가 위치해 있던 포스코건설과 동국제강이 금분기 준공된 송도 POSCO E&C타워와 CBD 페럼타워에 이전을 모두 완료할 3/4분기에는 기존 입주빌딩(대룡강남타워, 유니온스틸빌딩)에 대형 공실이 공급될 예정이며, GT타워, 루터회관 등 A등급 이상 규모의 신규 공급이 더해져 KBD 임대시장은 하반기 내내 공실률 상승세가 지속될 전망이다.
- CBD 역시 하반기에 KBD와 유사한 추세를 보일 것으로 판단되나, 대기업 계열사의 대형면적(약50,000m²) 임차가 예정되어 있기 때문에, 단기적(3/4분기)으로는 보합 또는 소폭 하락할 것으로 예상됨.
- 2/4분기 신규 공급으로 공실률이 급등한 서울 기타지역(특히, 영등포)의 경우 대형 공실 일부가 콜센터 및 유통업 관련 수요가 계약 단계에 있고, 신규 공급이 줄어들면서 안정화를 되찾을 것으로 판단됨.

매매시장 1 시장 동향

■ **조사 대상 및 내용** 서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2010년 2/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 12개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

■ **조사 기간** 2010년 4월 1일 ~ 2010년 6월 30일

2010년 2/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	정동빌딩	중구 정동	39,144	(주)정동PFV	삼성자산운용(주)
	LG 유플러스타워 (양동3구역)	중구 남대문로5가	41,598	케이씨에이치테크(주)	마이다스에셋자산운용(주)
	정우빌딩(구,용마)	종로구 신문로1가	5,496	(주)정우자산관리	두레시닝(주)
KBD	유니텍전자빌딩	강남구 청담동	3,961	(주)유니텍전자	개인
	한솔섬유사옥	강남구 역삼동	6,925	한솔섬유(주)	우리들생명과학(주)
	삼성제일빌딩	강남구 역삼동	19,304	KTB자산운용(주)	신한BNP파리바자산운용(주)
	대영저축은행빌딩	강남구 삼성동	4,222	(주)대영상호저축은행	동신섬유공업(주)
	코래드빌딩	강남구 대치동	13,956	(주)코래드	아인스트랜드(주)
	플래티넘타워(4~6층)	서초구 서초동	5,831	(주)케이티	현대스위스자산운용(주)
	프라임저축은행빌딩	강남구 논현동	8,149	(주)프라임상호저축은행	개인
YBD	엔빅스빌딩 (현,해피빌딩)	영등포구 여의도동	5,491	엔빅스(주)	(주)아이비피아
	유진투자증권빌딩	영등포구 여의도동	40,440	데카리얼에스테이트코리아 유동화전문유한회사	대한지방행정공제회

※ 유니텍전자빌딩은 토지를 제외한 건물분만 거래되었기 때문에 평균 매매가 산정시에는 제외

※ 플래티넘타워 지분 일부(7층) 역시 금분기에 거래되었으나, 매수자가 다르고 동 지분에 해당하는 거래면적이 3,300㎡ 미만이기 때문에 대상에서 제외함

※ 개별 빌딩의 거래면적 표기시 소숫점 둘째 자리에서 반올림한 때문에 총 거래면적과 단수차이 발생

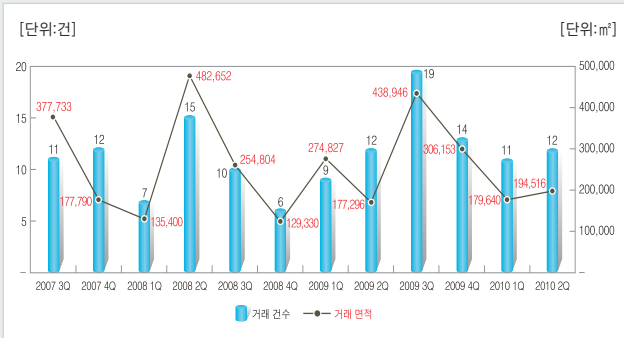
• 2010년 2/4분기 오피스 매매시장의 거래사례는 총 12건으로 총 거래면적 194,516㎡에 거래대금은 7,866억원으로 조사됨. 동여의도(유진투자증권빌딩), 테헤란로(삼성제일빌딩), 신문로, 남대문로 등 주요 역세권 소재 물건의 거래로 인해 거래건수와 거래면적이 평년(분기당 10건, 165,000㎡)의 1.2배 수준이었으나, 거래 금액은 평년의 1.5배를 상회하였음. 분기말인 6월이후 거래건수가 증가하고 있고, 구조조정 및 경영정상화를 위한 중소형물건이 다수 공급되고 있는 최근 시장 분위기를 감안할 때, 3/4분기 이후 하반기에는 상반기 대비 거래가 증가될 것으로 판단됨.

• ㎡당 매매가는 서여의도 엔빅스빌딩과 삼성역 인근 이면도로에 위치한 코래드빌딩 등 3건을 제외한 나머지 9건이 모두 2009년 한해 평균 ㎡당 매매가인 3,500천원을 넘어섰고, 이 중 6건은 ㎡당 4,000천원 넘는 것으로 조사된 바, 1/4분기 평균 매매가 대비 22%까지 급등하였음. 이에, 상반기 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가 역시 2009년 한해 평균 대비 1/4분기 마이너스(1.7% ↓)에서 플러스(4.8% ↑)로 전환되었음.

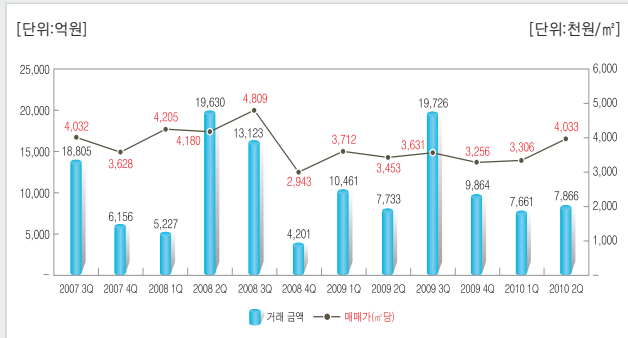
매매시장 2 2010년 2/4분기 매매시장 분석

2010년 2/4분기 매매사례 분석

분기별 거래 면적 분석

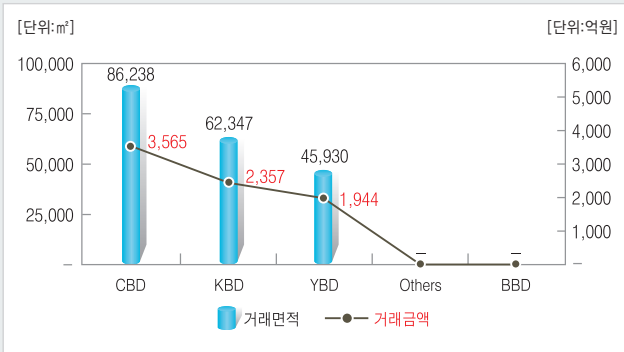


분기별 거래 금액 분석

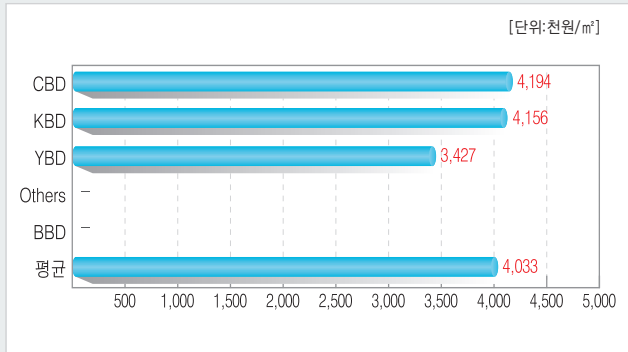


- 2010년 2/4분기 오피스 매매사례는 총 12건, 194,516㎡가 거래된 것으로 조사됨. 거래건수와 거래면적 모두 평년(분기당 10건, 165,000㎡)의 1.2배 수준으로 나타남. 준공전 선매입 사례 중 금분기에 소유권 이전 등기가 완료된 2건(정동빌딩, LG유플러스타워)을 제외할 경우 113,774㎡가 거래되는데 그쳤던 바, 1/4분기에 이어 2/4분기 역시 거래는 다소 부진하였음.
- 총 거래금액은 7,866억원으로 거래건수와 거래면적이 평년의 1.2배 수준이었으나, 평단가가 높은 주요 역세권 대로변 소재 빌딩이 다수 거래된 때문에 거래금액은 평년(분기당 5,000억원)의 1.5배를 상회하였음. 이에 ㎡당 매매가는 외곽지역 소재 빌딩의 거래가 다수 이루어지면서 약세를 나타냈던 1/4분기(3,306천원) 대비 22%나 이상 급등한 4,033천원으로 글로벌 금융위기 이후 가장 높은 수준을 기록하였음.

권역별 매매사례



권역별 평균 매매가

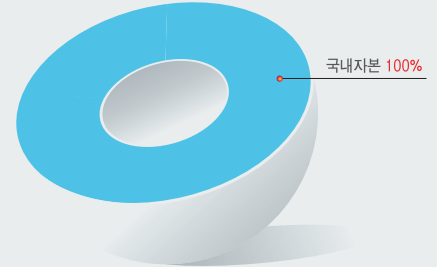


- 권역별로는 2009년에 이어 2010년 상반기에도 매매시장을 주도하고 있는 KBD가 7건으로 총 거래건수의 절반을 넘었으며, 이어, 준공전 매매사례 2건의 등기가 금분기에 이루어진 CBD가 3건, YBD가 2건의 거래가 이루어지면서, 5분기 연속으로 서울시 3대권역 모두에서 거래가 이루어짐. 다만, 2009년 하반기 이후 거래가 꾸준히 지속되었던 BBD와 서울 기타지역에서는 거래가 없었음. 거래 면적과 거래 금액은 A등급 빌딩 2동의 거래가 완료된 CBD가 각각 44.3%, 45.3%로 절반에 육박하는 비중을 차지했으며, 이어, 거래건수는 7건으로 가장 많았으나, 대부분 중소형빌딩과 구분소유 빌딩이 다수 거래된 KBD가 각각 32.1%, 30.0%로 뒤를 이었음. 마지막으로 2건이 거래된 YBD가 각각 23.6%, 23.7%로 비중 역시 가장 낮았음.
- ㎡당 매매가격은 A등급 빌딩 2동과 주요대로변(신문로) 소재 매물이 거래된 CBD가 가장 높았으며, 이어, 9호선 2구간 개통 예정인 봉은사로에 접해있는 사례 2건을 비롯해 테헤란로, 도산대로 등의 거래 사례가 다수 조사된 KBD가 CBD 보다 조금 낮았으나, 역시 4,000원대를 나타냄. 마지막으로 YBD가 금분기 평균에 크게 못미치는 낮은 매매가 수준을 기록함. YBD의 경우 동 세분권역 매매사례 중 역대 세번째로 ㎡당 매매가가 높은 유진투자증권빌딩(㎡당 4,486천원)이 거래되었으나, 임대료 및 매매가 수준이 낮은 서역의도 소재 중소형 빌딩 또한 금분기에 거래된 때문에 평균 매매가격이 크게 낮아졌음.

매매시장 2 2010년 2/4분기 매매시장 분석

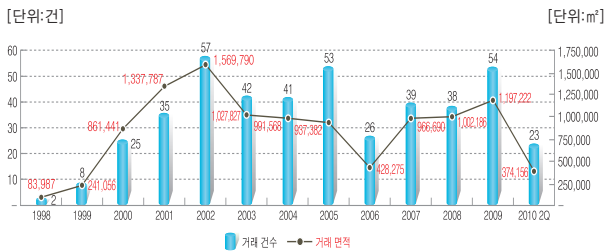
- 2010년 2/4분기 매입자본은 전체 12건 모두 국내자본이 매입하며 강세를 지속하고 있음. 전분기에 이어 외국자본은 공급(1건 매도)에만 참여하고 있는 바, 2010년 상반기 내내 관망세를 유지함.
- 외국자본은 최근 2~3건의 매물에 대한 매입을 검토중인 것으로 조사되고 있으나, 전체 매매시장에서 차지하는 비중은 크지 않을 것으로 판단되는 바, 하반기 역시 국내자본의 초강세가 지속될 전망이다.

매수자 거래 면적 분석

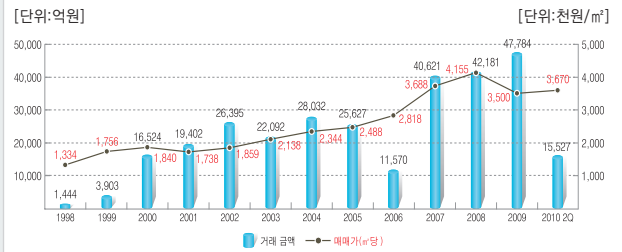


연도별 매매사례 대비 2010년 상반기 거래사례 분석

연도별 거래 면적



연도별 거래 금액



- 1998년부터 2010년 상반기(2/4분기)까지 서울 및 분당권역 오피스 매매사례는 총 443건, 11,019,367㎡, 거래 금액은 30조 1,101억원으로 누적 거래금액이 30조를 넘어섬. 2009년 하반기 이후 우량 매물 부족과 임대시장 불안 장기화 등으로 거래가 주춤하면서 100만㎡ 내외의 거래가 이루어졌던 최근 3년(2007~2009년)간과 비교하여 2010년 상반기에는 37만㎡가 거래되는데 그치면서 거래 감소세를 나타내고 있음.
- 2009년에 이어 약세를 거듭하면서 소폭 하락했던 ㎡당 매매가 수준은 2010년 2/4분기 주요 역세권 우량 매물의 거래에 힘입어 상승세(2009년 평균 대비 4.8% ↑)로 전환됨. 3/4분기 이후에도 매매계약이 기 체결되어 대기 예정인 동자동 게이트웨이하위와 동 빌딩과 같은 펀드에 편입되어 있는 서린동 알파빌딩 등 역세권 우량 매물의 거래가 최소 3~4건 이상 이루어질 것으로 예상됨에 따라 소폭이지만 상승세를 이어갈 전망이다.

2010년 2/4분기 매매시장 주요 특징

2010년 2/4분기에 거래가 이루어진 12건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요 특징	내용	비고
1. 준공전 선매입 사례 시장 안착	임대시장 안정기에 부동산 펀드 등을 통해 준공전 선매각된 PJT들의 준공과 소유권 이전이 임대시장 불안에도 불구하고 무사히 이루어짐.	정동빌딩, LG유플러스타워
2. 부동산펀드 매수세 회복 움직임	2009년 4/4분기 동여의도 MBC경영센터 매입 이후 부진했던 부동산펀드를 통한 매수가 금분기 4건이 이루어지면서 회복 움직임을 나타냄.	삼성제일빌딩, 정동빌딩, LG유플러스타워 등
3. 실사용 법인 및 개인 자산가 매수 지속	최근 매매시장의 가장 큰 수요층인 실사용법인과 개인 자산가의 매수세가 금분기에도 이어졌으며, 여전히 KBD와 YBD에 대한 선호가 큰 것으로 조사됨.	유니텍전자빌딩 → 개인자산가 한솔섬유빌딩, 엔빅스빌딩 등 → 실사용 법인
4. 구분소유 매물 거래 성공	단일 소유주 보유 물건 대비 여러 제약 요인으로 인해 다수의 매물 공급에도 거래가 부진했던 구분소유 물건의 거래가 성사되기 시작함	삼성제일빌딩, 플레티넘타워 등
5. 서울시 3대권역 거래 지속	서울시 주요 3대권역에 대한 매매사례가 2009년 2/4분기 이후부터 금분기까지 5분기 연속으로 계속되었음.	BBD 및 서울 기타지역은 거래 주춤

매매시장 3 2010년 3/4분기 매매시장 전망

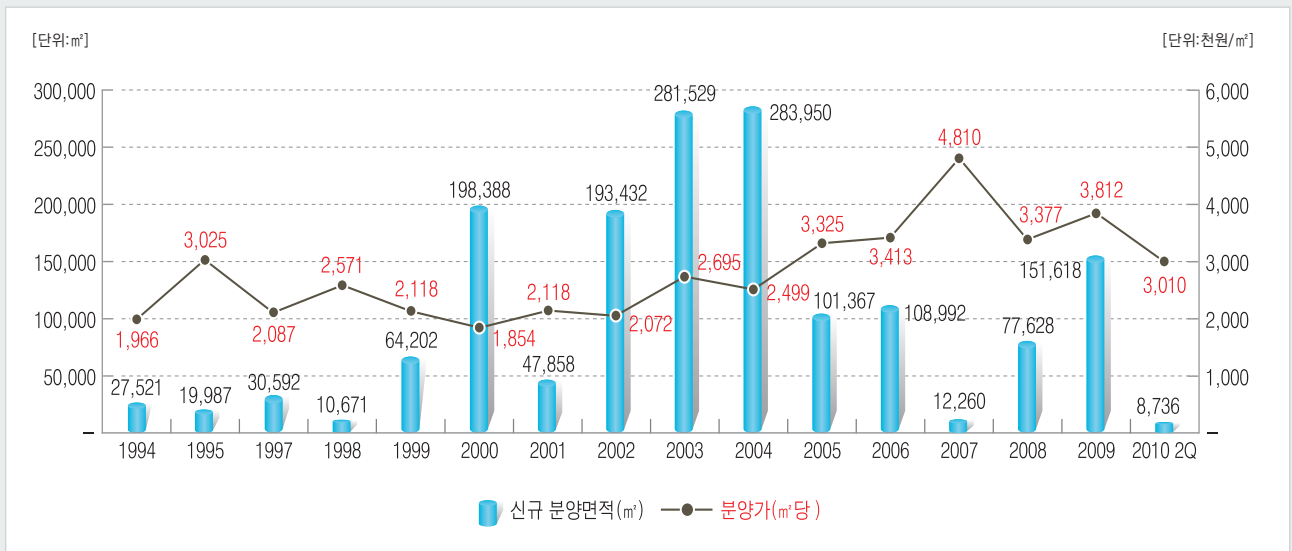
2010년 3/4분기 매매시장 전망

구 분	내 용	비 고
수요	<ul style="list-style-type: none"> · 글로벌 금융위기 이후 오피스 매매시장을 주도하고 있는 실사용 법인과 개인 자산가들의 오피스빌딩 매수세는 2009년을 지나 2010년 상반기까지 이어지고 있음. 임대시장 불안에 따른 공실 부담과 실질 임대료 하락에 따른 매매가 약보합세로 인해 매매가 상승세가 주춤하고 있는 바, 현 시점을 사육 매입의 적기로 보는 수요 또한 추가되면서 하반기 역시 동 수요층이 매매시장 수요를 이끌 것으로 사료됨. · 임대시장 불안 장기화에 따라 실질 임대료 하락세가 이어지고 있어 오피스에 대한 투자기관들의 직접 투자는 당분간 관망세를 유지할 전망이다. 다만, 직접 투자가 아닌 투자 Vehicle 역할을 하고 있는 자산운용사들의 매수세는 2/4분기 4건으로 회복세를 나타내고 있고, 하반기까지 이어질 것으로 예상됨. 	<p>실사용 법인과 개인자산가들의 매매시장 주도 지속</p>
공급	<ul style="list-style-type: none"> · 6월말 대기업 구조조정 명단 발표에 따라 건설, 조선 및 해운업종이 다수 포진한 해당 업체들에 대한 구조조정 매물이 시장에 공급될 것으로 예상됨. 더불어, 하반기에는 구조조정 대상이 중소기업까지 확대될 예정에 따라 하반기 오피스 공급의 가장 큰 변수가 될 전망이다. · 부실 PF 대출로 인한 저축은행의 수익성 악화가 이어지고 있는 바, 경영정상화를 위한 사육 매각이 동업종 본사가 다수 위치한 KBD와 CBD를 중심으로 이루어질 것으로 예상됨. 규모는 대부분 중소형이지만, 주요 간선도로변에 소재한 우량 물건임에 거액 자산가들의 수요가 예상됨. · 오피스 공급 부족시기에 준공전 선매각 되었던 도심 재개발 PJT들이 임대시장 불안과 신규 공급 과잉 예상에 따라 이 중 일부는 조기에 매물로 공급될 전망. 	<p>건설, 조선, 해운 및 저축은행 등의 사육 매물, 재개발 PJT 등 공급 증가 예상</p>
매매가	<ul style="list-style-type: none"> · 상반기에 매물로 공급되어 거래 협상이 진행중인 주요 매물(알파빌딩, 프라임타워 등)의 거래가 3/4분기 중 이루어질 예정이며, 더불어 센터원(지분), SK서린빌딩 등 프라임급빌딩의 거래 역시 연말에 이루어질 것으로 예상됨에 따라 이들이 위치한 CBD가 신규 공급 불안에도 불구하고 타권역 대비 가격 상승폭이 상대적으로 클 것으로 판단됨. · 다만, 시장 전체적으로는 임대시장 불안이 장기화 되고 있고, 이에 따라 실질 임대료 하락세에 따른 수익률 하락이 현실화 되고 있기 때문에 매매가 역시 일부를 제외하고 약보합세를 이어갈 전망이다. 	<p>약보합세 유지 CBD는 상승</p>

분양시장 1 시장 동향

- 조사 대상 및 내용
 - 서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공 예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주 현황, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.
- 조사 기간
 - 2010년 3월 21일 ~ 2010년 6월 20일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 2010년 2/4분기에 신규 분양된 오피스는 1건, 오피스 분양면적 합계는 1,123m²(총 연면적 79,978,666m²)로 조사됨. 주거와 상업 용도가 혼재한 복합빌딩 내 일부면적이 오피스로 공급되었기 때문에 연면적 대비 업무시설 면적은 1.4%에 그침. 경기 불황 및 분양시장 침체로 상반기가 경과되었음에도 누적 분양면적은 1만m²에도 못미치고 있음.
- 금분기에 공급된 남산 플래티넘은 최근 다수의 재개발, 재건축이 진행되고 있는 CBD에 소재해 있으며, 동 PJT 역시 재개발 형태로 공급되었음. 업무시설과 더불어 주거 및 판매시설이 혼재한 복합빌딩으로 주거시설 비중이 대부분을 차지하고 있는바, 업무시설은 저층부 한 개층만 공급됨. 인근에 우리은행 본점, 대연각빌딩, 프라임타워(LG CNS 본사) 및 포스트타워(중앙 우체국) 등의 업무시설과 신세계 본점, 남대문시장 등 판매시설이 밀집해 있고 남산 3호터널 북단에 위치하여 접근성이 우수한 바, 분양성은 양호한 것으로 판단됨.
- 2010년 2/4분기에 준공된 분양 오피스는 KBD 강남역 뉴욕제과 이면도로 먹자골목에 위치한 강남지웰타워Ⅱ로 교육연구시설(학원)과 근린생활시설로 분양되었으며, 6월말에 준공되었음.

분양시장 2 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3m ²)	준공시기
CBD	남산 플래티넘	중구 회현동2가	B4/33F	79,979m ² (1,123m ²)	11,000~15,000	2010. 7

남산 플래티넘

건축 개요

위 치	서울시 중구 회현동2가 18-1
규 모	지하4층 / 지상33층
연 면 적	79,978.66m ²
대 지 면 적	5,298.80m ²
용 도	주거시설, 업무시설, 근린생활시설, 문화집회시설
준공예정일	2010년 7월
시 공 사	쌍용건설(주)
시 행 사	(주)해창

환경 여건

- 남산 3호터널 북단 사거리 인근 우리은행 본점 옆 위치.
- 우리은행 본점, 대연각빌딩, 프라임타워(LG CNS 본사) 및 포스트타워(중앙 우체국) 등의 업무시설과 신세계 본점, 남대문시장 등 판매시설이 인근에 위치함.
- 섹션형 오피스 상품으로 분양가는 3.3m²당 11,000~15,000천원(VAT 별도) 수준임.
- 총 19실로 구성되어 있으며, 실별로 33,058~99,174m²로 구성되어 있음.
- 복합빌딩(아파트+오피스+상가) 상품으로 오피스 부분은 1개층(2F)에 불과하며, 총면적은 1,123m²로 전용률은 45%임.
- 인근 오피스빌딩 임대가는 A등급 빌딩기준 3.3m²당 보증금 700천원, 월세 70천원 수준임(전환 금리 연 12%).



분양시장 3 준공사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
KBD	강남지웰타워 II	서초구 서초동	B5/12F	5,996㎡ (2,132㎡)	26,000 (기준층)	2009. 1Q

강남지웰타워 II

건축 개요

위 치	서울시 서초구 서초동 1603-1
규 모	지하5층, 지상12층
연 면 적	5,996㎡
대 지 면 적	1,517.4㎡
용 도	교육연구시설, 근린생활시설
준공예정일	2010년 6월
시 공 사	(주)신영동성
시 행 사	(주)한림R&D

환경 여건

- 지하철 2호선 강남역 도보 3분 거리.
- 강남역 뉴욕제과 이면도로 먹자골목에 소재해 있으며, 동 지역 인근은 오피스 보다는 일반 음식점 및 유흥 음식점과 학원, 판매 시설이 밀집되어 상권을 형성하고 있음.
- 층별 분양 상품으로 기준층 오피스 분양가는 3.3㎡당 26,000천원(VAT 별도)으로 책정됨.
- 지상 12개층 중 업무시설은 5개층(7~11F)이며, 오피스 면적은 2,132㎡, 전용률은 약 49.7%임.
- 인근 오피스 임대료 수준은 3.3㎡당 보증금 700~800천원, 월세 70~80천원 수준이나, 교육연구시설(학원 등)이나 클리닉 등 임차시에는 일반 사무실 사용시 보다 다소 높은 임대료 수준 형성.



분양시장 4 2010년 하반기 분양시장 전망

2010년 하반기 분양시장 전망

구 분	내 용	비 고
수요	<ul style="list-style-type: none"> · 금분기 KBD 오피스 매매시장의 거래사례 중 삼성제일빌딩과 플래티넘타워는 집합 건축 물로 일부 지분이 거래되었던 바, 이는 오피스 분양시장의 총별 분양과 유사한 사례임. 수요 대비 공급이 부족하고, 매매가격이 상승세를 나타내고 있는 최근 KBD 시장 상황을 감안할 때, 실사용법인 및 개인 자산가들의 경우 적정 분양 물건에 대한 수요 역시 상당 할 것으로 추정됨. · 매매사례와 마찬가지로 봉은사로 및 선릉로 등 향후 대중교통 접근성 개선이 예상되는 지역에 대한 수요가 클 것으로 판단되나, 실제 이들 지역에 대한 공급이 없기 때문에 관 망세가 이어질 전망이다. 	KBD 및 인근지역 수요 지속
공급	<ul style="list-style-type: none"> · 최근 대형 PF사업들이 좌초될 위기에 있는 등 시장 불안이 지속됨에 따라 서울 기타지 역이나 수도권 신도시에 일부 공급 가능성이 있었던 물건들 역시 공급(분양)시기가 상당 기간 늦어질 가능성이 커, 당분간 공급 부진이 계속될 전망이다. 	공급 지연
분양가격	<ul style="list-style-type: none"> · 신규 공급이 거의 없는 것으로 조사되고 있는데 반해, 기존 물건들의 경우 분양률 제고 를 위한 가격 인하가 예상되는 바, 최소 보험 내지는 소폭 하락하는 약세가 하반기 내내 이어질 전망이다. 	약세 지속

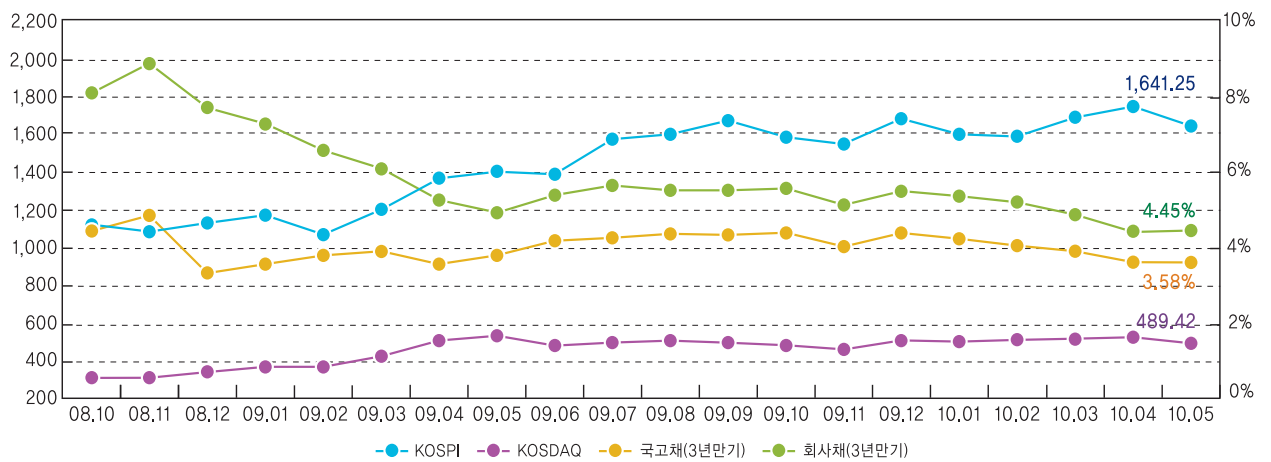
부록 1 부동산 펀드 운용현황 분석

펀드시장 동향

- 부동산 관련 펀드는 2010년 1/4분기에 비하여 설정잔액이 증가하여 2010년 2/4분기에는 14조 5,555억원으로 2010년 1/4분기 14조 456억원보다 3.6% 증가하였음. 또한, 전체펀드 중 부동산 관련 펀드의 비중은 2010년 1/4분기 4.2%에서 2010년 2/4분기에는 4.2%로 포함세를 보였음.
- 2010년 2/4분기에 신규 설정된 부동산 관련 펀드는 20개, 설정잔액은 6,157억원이 되어 2010년 1/4분기의 펀드수(30개)와 설정잔액(9,847억원)과 비교하였을 때 설정잔액이 37.5% 크게 감소하였음.
- 전체 펀드 구성 중 부동산의 비중은 전분기 대비 3.6%에서 3.4%로 감소되었음.

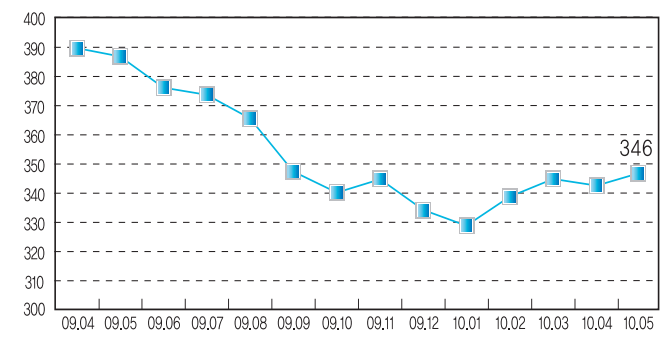
증시 및 금리지표

[단위:포인트]

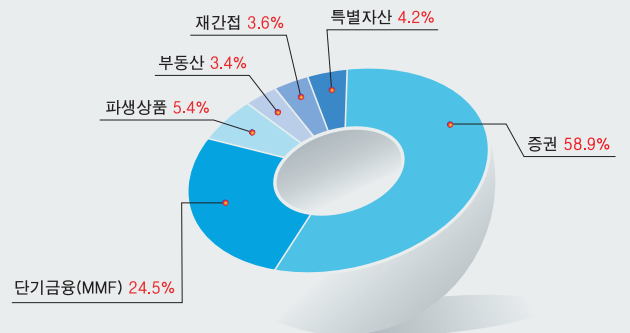


펀드 수탁고 현황

[단위:조원]

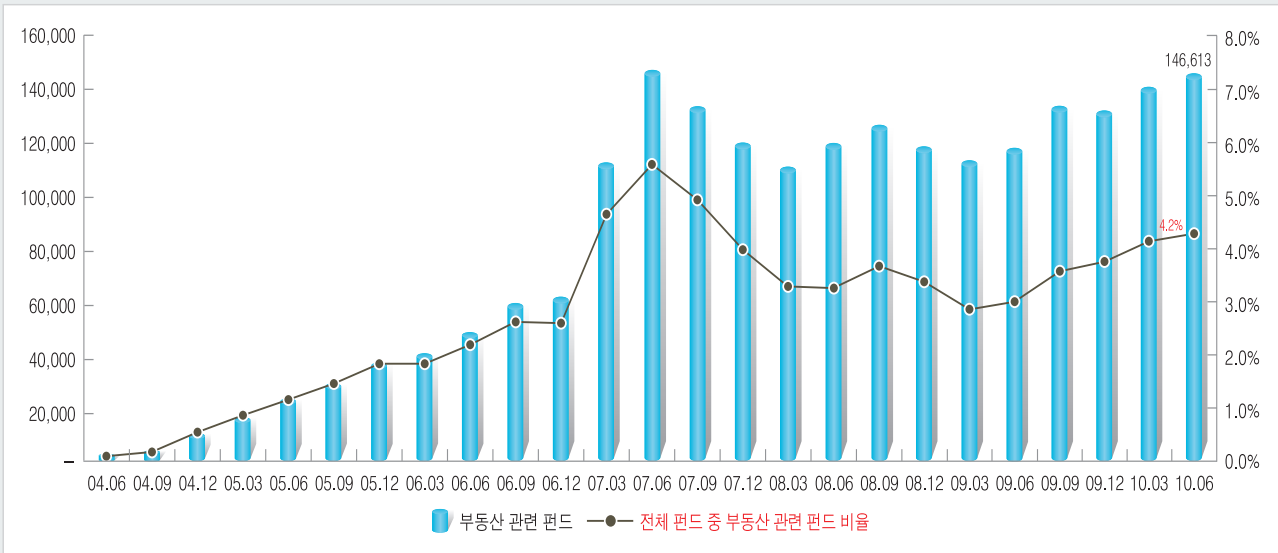


펀드 구성 비율



부동산 관련 펀드 수탁고 현황

[단위:억원]



(설정잔액 현황은 기준일 현재 부동산 펀드의 증감분을 반영한 수치임)

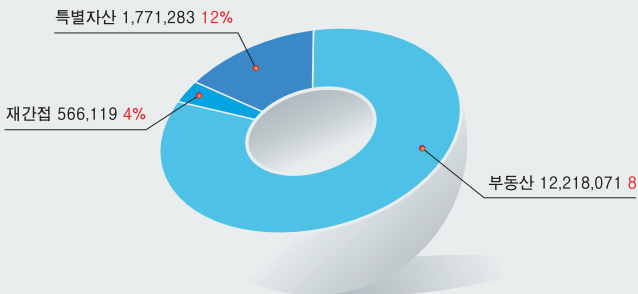
부동산 관련 펀드 분석

- 분석대상 • 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드
- 기준일 • 2010년 6월 3일

설정잔액 기준

펀드 분류별

[단위:백만원]



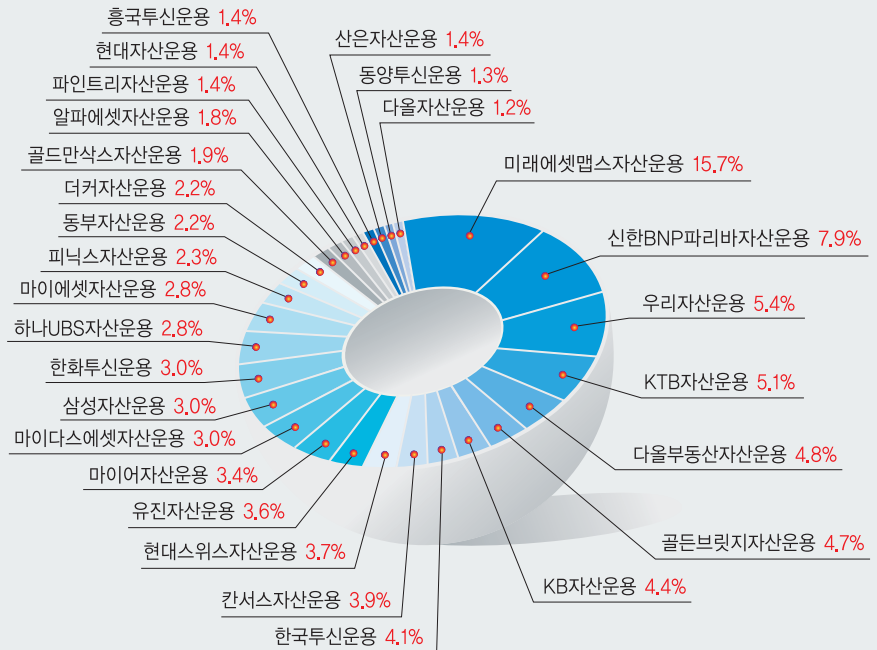
- 2010년 6월 3일 현재 자산운용협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 실물 및 PF 등에 투자한 부동산 펀드와 부동산 대출 채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접 펀드로 구분됨.
- 부동산 펀드의 설정액은 2010년 1/4분기 11조 6,410억원에서 2010년 2/4분기에는 12조 2,181억원으로 증가하였음.

부록 1 부동산 펀드 운용현황 분석

설정잔액 기준

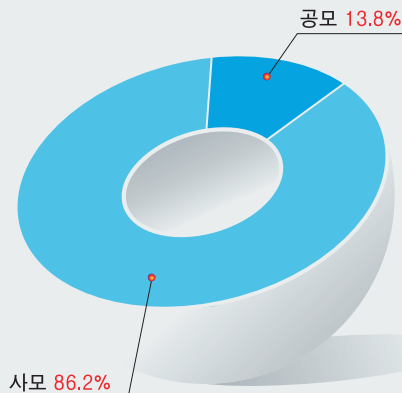
- 2010년 6월 3일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정잔액 14조 6,612억원 중 미래에셋맵스자산운용이 2조 1,547억원대 설정액을 보이고 있으며, 뒤를 이어 신한BNP파리바자산운용 1조 781억원대, 우리자산운용이 7,837억원대, KTB자산운용이 7,146억원대, 골드브릿지자산운용 6,541억원대, 다올부동산자산운용 6,320억원대 설정잔액을 보이고 있음.
- 미래에셋맵스자산운용이 15.7%로 전분기에 이어 가장 높은 비중을 차지하고 있으나 2010년 1/4분기 16.3%보다는 감소하였음.

자산운용사별



※비율이 1% 미만인 자산운용사는 표기에서 제외함

모집형태별



- 2010년 6월 3일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 14조 6,612억원 중 13.8%가 공모를 통하여 모집되었으며, 86.2%가 사모를 통하여 모집되었음. 사모펀드의 비중은 전분기(85.1%)에 비하여 이번분기(86.2%)에 증가하였음.

신규 설정 펀드 내역 (2010/3/4 ~ 2010/6/3)

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액 (백만원)	모집형태	추가/단위	특성분류	투자지역
골든브릿지자산운용	GB일본사모부동산투자신탁5	2010-05-24	30,998	사모	단위	일반	해외
	GB일본사모부동산투자신탁6	2010-05-24	9,218	사모	단위	일반	해외
	GB일본사모부동산투자신탁7	2010-05-24	9,919	사모	단위	일반	해외
	GB일본사모부동산투자신탁8	2010-05-24	7,143	사모	단위	일반	해외
다올자산운용	다올랜드칩샌프란시스코사모부동산투자신탁28	2010-04-30	4,841	사모	단위	일반	해외
	다올TYNPL사모부동산투자신탁2	2010-04-27	162,207	사모	단위	일반	국내
동부자산운용	동부사모부동산투자신탁8	2010-03-29	5,040	사모	단위	일반	국내
마이어자산운용	마이어사모너싱홈부동산투자신탁1	2010-04-14	9,228	사모	단위	일반	국내
삼성자산운용	삼성사모부동산투자신탁2	2010-03-17	90,053	사모	단위	일반	국내
신한BNP파리바자산운용	신한BNP사모부동산투자신탁16	2010-05-19	35,638	사모	단위	일반	국내
아시아자산운용	아시아서초업무시설사모부동산투자신탁	2010-04-22	2,833	사모	단위	일반	국내
아이투신운용	아이트리오사모부동산투자신탁213	2010-05-13	9,525	사모	단위	일반	국내
	아이트리오사모부동산투자신탁215	2010-05-13	672	사모	단위	일반	국내
에스크베리타스자산운용	에스크베리타스사모부동산투자신탁1	2010-03-31	7,139	사모	단위	일반	국내
파인트리자산운용	파인트리솔트리사모부동산투자신탁1	2010-03-30	197,938	사모	단위	일반	국내
하이자산운용	하이경기대사모부동산투자신탁1	2010-05-19	1,001	사모	단위	일반	국내
한국투신운용	한국투자사모캠보디아프놈펜부동산투자신탁	2010-04-30	11,182	사모	단위	일반	해외
현대스위스자산운용	현대스위스로즈마리사모부동산투자신탁1	2010-04-22	8,850	사모	단위	일반	국내
	현대스위스로즈마리사모부동산투자신탁2	2010-04-22	2,208	사모	단위	일반	국내
	현대스위스로즈마리사모부동산투자신탁3	2010-04-22	5,820	사모	단위	일반	국내

* 위 자료는 금융투자협회 자료를 기준으로 상품설명서, 신문기사 및 자산운용사 질의답변을 참고하여 작성되었으며, 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

2. 교통 현황

- 주변 교통량은 중앙로를 중심으로 주중에는 출·퇴근시간 대에 집중되며, 주말에는 과천 경마장과 서울랜드 등 대형 집객시설이 위치하여 낮시간대에 많아짐.
- 상권 내에는 3개의 버스 정류장이 위치해 있으며, 최소 4개~최대 17개 노선이 운행중에 있으며, 버스 노선은 용산, 서울역 등 강북도심과 강남 및 안양까지 직접 연결되는 광역 직행버스와 시영버스 및 마을버스가 운행중에 있으며, 지하철 4호선 정부과천청사역이 위치하여 서울 및 안산 등으로 이동이 비교적 용이함.
- 지하철 4호선과 광역버스를 통한 대중교통 접근성이 양호한 편이나, 현재 계획중인 경기도 GTX(대도심 급행전철)가 정부청사사거리에 계획중에 있어, GTX 개통시 강남 및 도심으로와의 접근성 및 소요 시간이 크게 단축될 전망이다.

과천 주요 버스 노선

[자료참조 : 경기도청]

정류장명	노선수	노 선	비 고
전화국(상) 과천전화국(하)	17	의왕, 군포 → 강남, 사당, 고속터미널, 용산, 서울역	간선버스 : 441, 502, 540 지선버스 : 4425 광역버스 : 9503 일반버스 : 1-1, 11-1, 11-2, 11-3, 11-5, 777, 9-3, 917 좌석버스 : 3030, 7007-1, 1550-3, 9006
과천정부청사(상)	17		간선버스 : 441, 502, 540 지선버스 : 4425 광역버스 : 9503 공항버스 : 죽전~인천공항 일반버스 : 1-1, 11-1, 11-2, 11-3, 11-5, 777, 9, 917 좌석버스 : 3030, 7007-1, 1550-3, 9006
종합청사역(하)	4	군포, 안양 → 방배, 사당, 봉천, 분당	일반버스 : 11-1, 11-2, 9-3 직행버스 : 9006

부록 2 과천 중심상가 상권 분석

3. 유동 인구 특성

- 지하철역 주변 유동 인구는 평일 3만 5천명~4만명 내외, 주말 2만명 수준으로 정부 제2청사와 과천시청, KT전화국 등의 업무시설 종사자가 가장 많은 비중을 차지하고 있는 것으로 조사됨. 유동 인구 대부분이 직장인이기 때문에 주중 출·퇴근 시간대에 집중되는 특성을 나타냄. 상권 내 유동 인구는 평일 점심시간 전후에는 직장인 비중이 높게 나타나며, 주말의 경우 가족단위 유동인구가 많은 것으로 파악됨. 주변 배후 인구는 약 2만 7천명 가량으로, 현재 9개 지구에 대한 재건축이 순차적으로 진행되고 있고, 모두 완료되는 2020년 경에는 거주 인구수가 약 5만 명까지 늘어나 주말 유동인구 역시 2배 이상 증가될 것으로 예상됨.
- 동 상권은 평일 점심시간 전후 유동인구가 가장 많고, 남성 비중이 큼. 연령대 별로는 행정기관을 이용하는 민원인과 주변 업무시설 종사자들이 많기 때문에 30~40대 유동인구가 가장 많고, 50대 이상 고연령대 비율도 타 상권들과 비교하면 다소 높은 수준임. 10대의 경우 동 상권에서 소비하기 보다는 인근 안양, 서울 등으로 이동하는 형태의 비율이 대부분임.

4. 세부 권역 현황

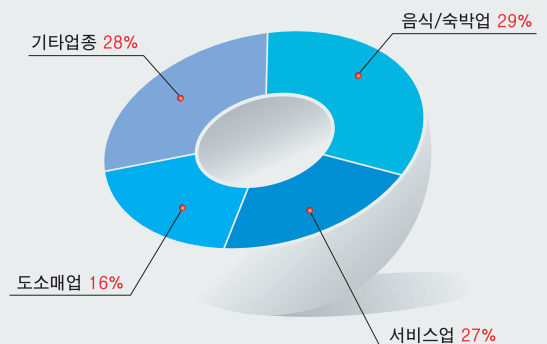
- 중앙로를 중심으로 관공서가 밀집한 북쪽지역은 주로 소형 오피스, 근생상가 및 학원 등이 주로 배치되어 있으며, 남쪽지역은 대형 오피스와 쇼핑센터, 숙박시설, 식음(F&B)업종을 중심으로 한 근린상가와 학원이 다수 위치해 있음.
- 중앙로 남쪽의 중앙광장 인근이 A급 상권이나, 전체적으로 건물이 노후되어 있기 때문에 최근에는 신축 상가들로 산발적인 상권 이동 발생하고 있음. 주말의 경우 뉴코아 아울렛 주변 상권이 비교적 활성화 되고 있음.



5. 업종별 분포 현황

- 과천 중심상권에는 다수의 업무시설이 위치해 있으며, 주거지역이 동 상권을 둘러싸고 있는 형태로 배치되어 있음. 업종 구성은 특정업종에 편중되지 않은 고른 분포를 나타내고 있음. 음식/숙박업이 29%로 가장 비중이 크며, 서비스 업종이 27%, 도소매업이 16%를 차지함.
- 1층에는 주로 일반 음식점, 부동산, 금융시설 등이 입점해 있고, 2~3층에는 음식점, 병원, 이/미용 등 주로 입주함. 그리고, 4층 이상은 학원과 소형 사무실 등이 다수 입점해 있음.
- 인근 거주자들의 소득 및 생활 수준이 높아 백화점을 선호하나, 동 상권 내에는 뉴코아 아울렛만이 입점해 있어, 인접한 강남과 안양으로 수요가 일부 이탈하고 있는 것으로 확인됨.

과천 중심상가 업종 현황



6. 주요 집객시설 현황

- 교육시설 : 문원초등학교, 문원중학교, 중앙고등학교 등
- 공공시설 : 정부과천청사, 과천시청, 과천시민회관, 시민회관체육관, 빙상장, 과천경찰서, KT과천지사, 대한지적공사, 한국수자원공사 등
- 업무시설 : 코오롱사옥, 코오롱별관, 삼성SDS, 교보빌딩, 등
- 유통시설 : 뉴코아 아울렛

7. 임대가 현황

[단위 : 천원]

위 치		기준면적	보증금	월 세	전세환산가 (연 12% 적용/3.3㎡당)	평당매매가
1F	신규 공급	66㎡ 기준 (20평형)	50,000 ~ 210,000	2,860 ~ 3,500	20,000 ~ 25,000	33,000 ~ 45,000
	기존 공급		16,700 ~ 150,000	830 ~ 3,850	5,000 ~ 21,800	17,000 ~ 36,000
2F	신규 공급		60,000 ~ 70,000	1,500 ~ 1,600	10,000 ~ 11,500	14,000 ~ 22,500
	기존 공급		10,000 ~ 20,000	560 ~ 600	3,500 ~ 3,900	-

※ 신규 상가를 중심으로 기존 상가 대비 다소 높은 시세를 형성하고 있으며, 기존에 공급된 상가들의 경우 위치별로 시세 차이가 매우 큰 것으로 조사됨. 노후된 상권의 특성상 전체 공실률은 10% 내외로 높게 조사되었음.

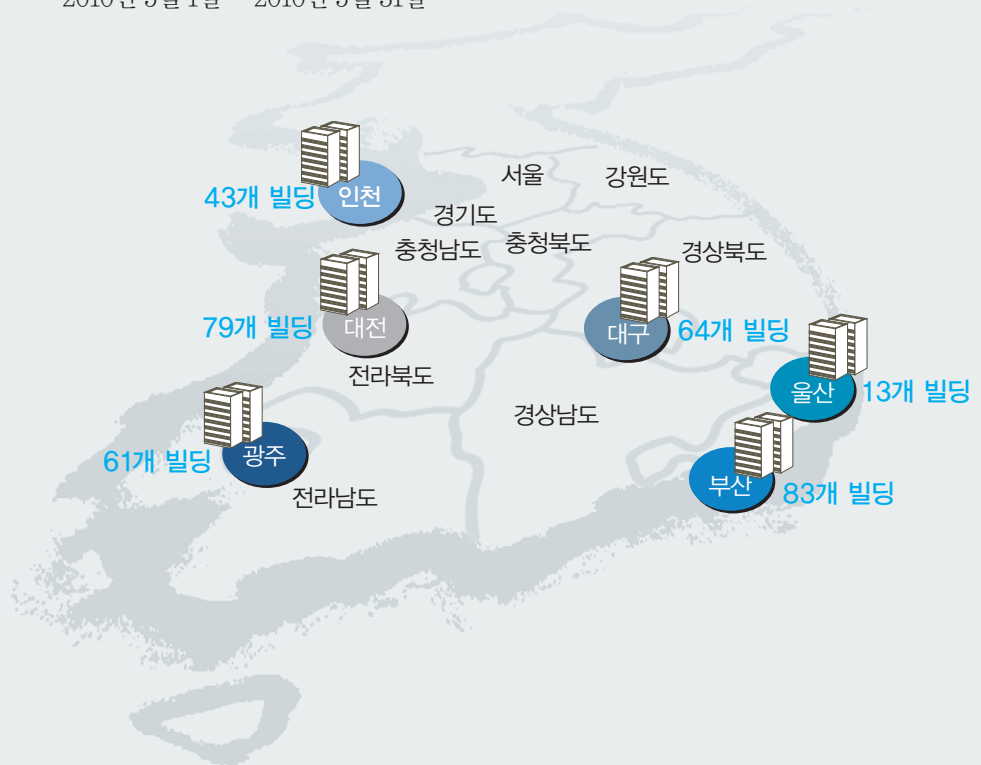
8. 향후 전망

- 행정도시 이전과 주변 주거시설 재건축에 따라 단기적으로는 상권이 위축될 것으로 예상되나, 주거시설 재건축이 완료되고, 정부 청사에 대한 대체시설(과학기술연구단지 계획중)이 입주되는 시점에는 다시 활성화 될 것으로 판단됨. 상업시설 면적이 제한되어 있어 향후 상권 확대 가능성은 크지 않지만, 인근 배후 수요만으로 충분히 활성화가 가능한 정도의 상권이기 때문에 노후 상가에 대한 재정비와 대형 집객시설의 추가 입점 등이 연계될 경우 조기에 상권 회복이 가능한 것으로 전망됨.

부록 3 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

■ 조사개요

- 조사 대상 및 내용 부산, 대구, 대전 등 6대 광역시에 소재하는 연면적 6,600㎡ 이상의 343개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, 기타 현황 등에 관한 사항
- 조사 기간 2010년 5월 1일 ~ 2010년 5월 31일

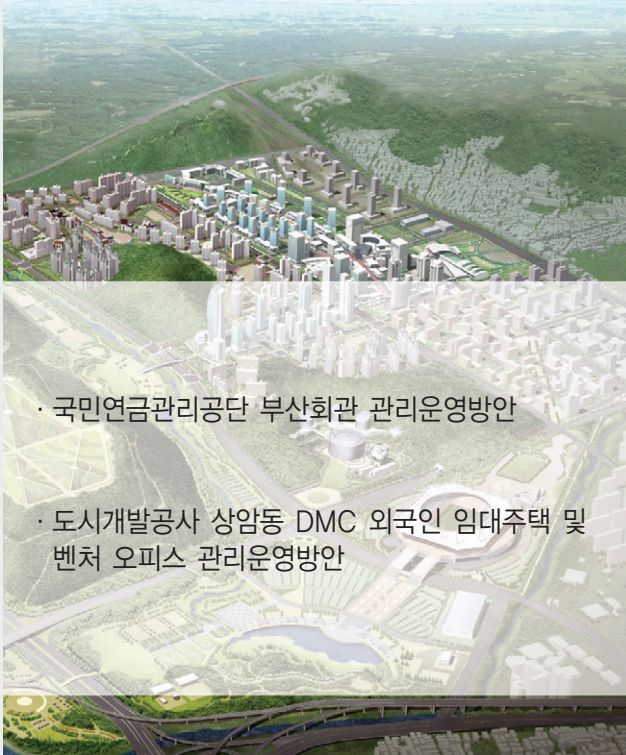


■ 광역시별 임대 정보

(단위 : 천원/3.3㎡, %)

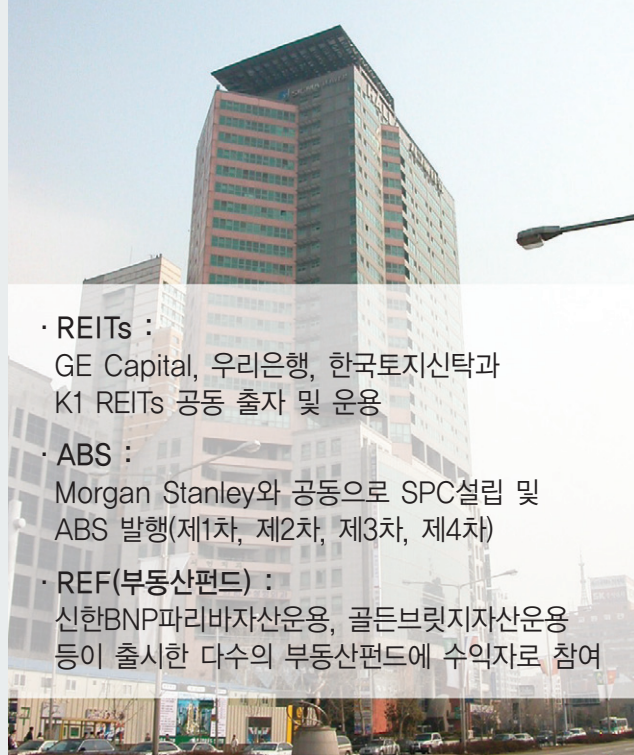
구분	부산	인천	대구	울산	광주	대전
빌딩수	83개	43개	64개	13개	61개	79개
총 공급면적(㎡)	1,246,979	447,583	1,055,712	162,694	803,894	722,387
평균 연면적(㎡)	15,025	10,410	16,496	12,516	13,180	9,144
평균 전용률	62.0%	61.7%	61.5%	58.4%	64.4%	65.4%
전세환산가	2,757	2,709	2,266	2,020	1,978	1,623
보증금	467.2	543.9	639.6	467.4	651.6	399.6
월세	24.0	24.8	15.0	16.2	14.4	14.5
관리비	18.6	16.9	16.5	16.2	16.3	12.8
공실률	7.4%	7.1%	5.8%	8.6%	6.2%	9.1%
전환률	12.4%	16.1%	11.7%	12.0%	11.6%	15.1%

Consulting



- 국민연금관리공단 부산회관 관리운영방안
- 도시개발공사 상암동 DMC 외국인 임대주택 및 벤처 오피스 관리운영방안

부동산 금융



- REITs :
GE Capital, 우리은행, 한국토지신탁과 K1 REITs 공동 출자 및 운용
- ABS :
Morgan Stanley와 공동으로 SPC설립 및 ABS 발행(제1차, 제2차, 제3차, 제4차)
- REF(부동산펀드) :
신한BNP파리바자산운용, 골든브릿지자산운용 등이 출시한 다수의 부동산펀드에 수익자로 참여

매입 · 매각



· 대우통신사옥	23,824㎡	B6/12F
· 동아상호신용금고빌딩	12,807㎡	B6/15F
· 로지트빌딩	9,914㎡	B2/12F
· 미래산업빌딩	7,748㎡	B6/8F
· 리버타워	16,889㎡	B3/9F
· 대농빌딩	19,653㎡	B4/15F
· 명동신영증권빌딩	11,136㎡	B5/12F
· 트러스트타워	36,208㎡	B5/26F
· 서현신영타워	23,824㎡	B6/12F
· 잠실시그마타워	27,814㎡	B7/30F
· 서현신영G타워	7,748㎡	B6/8F
· 명동신영타워	11,136㎡	B5/12F
· 역삼신영타워	12,807㎡	B6/15F
· 데이콤빌딩	34,461㎡	B7/20F
· 온세통신빌딩	15,941㎡	B1/8F
· MBC경영센터	22,748㎡	B4/16F

Project Management



- 제이타워 (20,905㎡ , B5/15F)
 - 최유효 활용 방안 컨설팅
 - Construction Management
 - Property Management
 - Asset Management
- 컨설팅에서 운영관리까지 전과정 업무대행



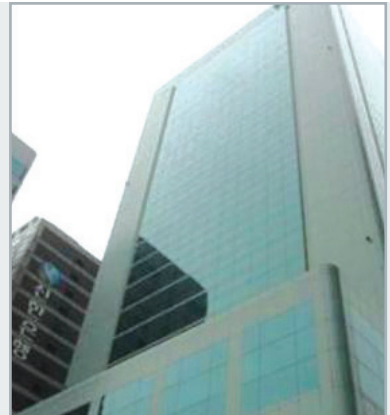
상공회의소빌딩

주 소 중구 남대문로4가 45
 규 모 B6/20F
 연 면 적 113,907㎡
 준공시기 2005년



센트럴타워

주 소 성남시 분당구 서현동 265-3
 규 모 B6/12F
 연 면 적 23,824㎡
 준공시기 1997년



트러스트타워

주 소 서초구 양재동 275-7
 규 모 B5/26F
 연 면 적 36,208㎡
 준공시기 1995년



삼성동M타워(구,단월드)

주 소 강남구 삼성동 154-11
 규 모 B5/10F
 연 면 적 11,827㎡
 준공시기 1995년



초림빌딩

주 소 성남시 분당구 수내동 6-3
 규 모 B5/12F
 연 면 적 15,916㎡
 준공시기 2006년



세우빌딩

주 소 영등포구 여의도동 10
 규 모 B4/14F
 연 면 적 32,732㎡
 준공시기 2007년



신송센터

주 소 영등포구 여의도동 25-12
 규 모 B7/20F
 연 면 적 33,820㎡
 준공시기 1993년



현대인텔렉스빌딩

주 소 강남구 논현동 261
 규 모 B6/11F
 연 면 적 18,235㎡
 준공시기 1997년



제일약품빌딩

주 소 서초구 반포동 745-5
 규 모 B4/11F
 연 면 적 12,264㎡
 준공시기 2003년



신일빌딩

주 소 중구 충무로2가동 64-5
규 모 B1/12F
연 면 적 16,244㎡
준공시기 1963년



연세재단세브란스빌딩

주 소 중구 남대문로5가 84-11
규 모 B6/24F
연 면 적 108,887㎡
준공시기 1993년



포스틸타워

주 소 강남구 역삼동 735-3
규 모 B2/33F
연 면 적 43,299㎡
준공시기 2003년



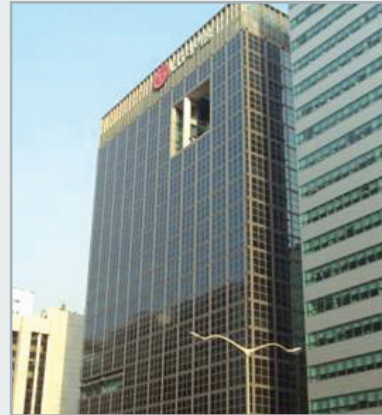
배재정동빌딩

주 소 중구 정동 34-5
규 모 B4/12F
연 면 적 36,243㎡
준공시기 2004년



트리스빌딩

주 소 강남구 논현동 70-6
규 모 B4/13F
연 면 적 13,002㎡
준공시기 2002년



토마토빌딩(구,데이콤빌딩)

주 소 강남구 역삼동 706-1
규 모 B7/20F
연 면 적 34,461㎡
준공시기 1999년



유니퀘스트빌딩

주 소 성남시 분당구 서현동 271-2
규 모 B4/8F
연 면 적 8,251㎡
준공시기 1999년



올리브타워

주 소 중구 서소문동 135
규 모 B7/23F
연 면 적 59,500㎡
준공시기 2002년



누리콤포스퀘어

주 소 마포구 상암동 1605
규 모 B4/22F
연 면 적 152,569㎡
준공시기 2007년



❁ 명동주차타워

주 소 중구 총무로2가 62-12
 규 모 B1/12F
 연 면 적 15,276㎡
 준공시기 2000년



❁ 대일빌딩

주 소 종로구 인사동 43
 규 모 B6/15F
 연 면 적 23,197㎡
 준공시기 1992년



❁ 미근동 업무용 빌딩

주 소 서대문구 미근동 8-1
 규 모 B7/19F
 연 면 적 29,973㎡
 준공시기 2011년(예정)



❁ 디오센터

주 소 중구 종림동 500
 규 모 B6/16F
 연 면 적 33,629㎡
 준공시기 2001년



❁ 유진투자증권빌딩

주 소 영등포구 여의도동 23-9
 규 모 B6/20F
 연 면 적 40,440㎡
 준공시기 1994년



❁ 삼성힐타워

주 소 부산시 남구 문현동 383-1
 규 모 B2/33F
 연 면 적 13,639㎡
 준공시기 2002년



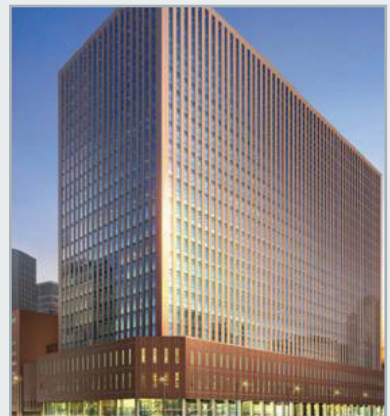
❁ 분당 M타워

주 소 성남시 분당구 구미동 188
 규 모 B4/8F
 연 면 적 46,126㎡
 준공시기 2009년



❁ 분당스퀘어

주 소 성남시 분당구 서현동 263
 규 모 B6/20F
 연 면 적 36,907㎡
 준공시기 1997년



❁ 서울스퀘어

주 소 중구 남대문로5가 541
 규 모 B2/23F
 연 면 적 132,793㎡
 준공시기 1970년(2009년 전면 리모델링)



POSCO E&C타워

주 소 인천시 연수구 송도동 36
규 모 B5/39F
연 면 적 148,789㎡
준공시기 2010년



센트럴 플레이스

주 소 중구 종림동 419
규 모 B6/17F
연 면 적 34,128㎡
준공시기 2010년 9월(예정)



종로 플레이스

주 소 종로구 인의동 28-2
규 모 B7/14F
연 면 적 45,733㎡
준공시기 2010년 12월(예정)



SIMPAC빌딩(구,MBC경영센터)

주 소 영등포구 여의도동 34-1
규 모 B4/16F
연 면 적 22,748㎡
준공시기 1987년



경동빌딩

주 소 관악구 봉천동 1659-5
규 모 B4/10F
연 면 적 12,324㎡
준공시기 2002년



에이미지빌딩

주 소 성남시 분당구 수내동 6-5
규 모 B4/12F
연 면 적 13,729㎡
준공시기 2010년



영동프라자

주 소 강남구 논현동 140
규 모 B1/9F
연 면 적 8,530㎡
준공시기 2006년



판교SD2 A동

주 소 성남시 판교테크노밸리 SD2
규 모 B4/10F
연 면 적 58,139㎡
준공시기 2011년 3월(예정)

2010~2009

- [여미지빌딩] 분당구 수내동 / 13,729㎡ / B4,12F
- [영동프라자] 강남구 논현동 / 8,530㎡ / B1,9F
- [판교 SD2 A동] 분당구 삼평동 / 58,139㎡ / B4,10F
- [분당 M타워] 분당구 구미동 / 46,126㎡ / B4,8F
- [삼화빌딩] 강남구 삼성동 / 40,480㎡ / B7,20F
- [미근동 업무용빌딩] 서대문구 미근동 / 29,973㎡ / B7,19F
- [유진투자증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 40,440㎡ / B6,20F
- [데이콤빌딩] 강남구 역삼동 / 34,461㎡ / B7,20F
- [현대인텔렉스빌딩] 강남구 논현동 / 18,235㎡ / B6,11F
- [센트럴 플레이스] 중구 중림동 / 34,128㎡ / B6,17F
- [POSCO E&C타워] 연수구 송도동 / 148,789㎡ / B5,39F
- [종로 플레이스] 종로구 인의동 / 45,733㎡ / B7/14F
- [MBC경영센터] 영등포구 여의도동 / 22,748㎡ / B4,16F

2008~2007

- [서부금융센터] 구로구 구로동 / 92,173㎡ / B7,40F
- [서울스퀘어] 중구 남대문로5가 / 132,793㎡ / B2,23F
- [타임스퀘어(A동)] 영등포구 영등포동4가 / 21,605㎡ / B5,20F
- [신승센터] 영등포구 여의도동 / 33,820㎡ / B7,20F
- [디오센터] 중구 중림동 / 33,629㎡ / B6,16F
- [대일빌딩] 종로구 인사동 / 23,197㎡ / B6,15F
- [아남타워] 강남구 역삼동 / 44,149㎡ / B6,20F
- [명동주차타워] 중구 충무로2가 / 15,277㎡ / B1,12F
- [정호빌딩] 강남구 역삼동 / 2,539㎡ / B2,6F
- [삼성힐타워] 부산시 남구 문현동 / 13,639㎡ / B2,33F
- [트러스트타워] 서초구 양재동 / 36,208㎡ / B5,26F
- [트리스빌딩] 강남구 논현동 / 17,228㎡ / B4,13F
- [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F
- [시티은행센터] 종로구 신문로 / 19,752㎡ / B3,15F
- [분당스퀘어] 분당구 서현동 / 36,907㎡ / B6/20F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
- [올리브타워] 중구 서소문동 / 59,500㎡ / B7/25F



2002~2001

- [역삼빌딩] 강남구 역삼동 / 34,899㎡ / B6,20F
- [서울증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 40,440㎡ / B6,20F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
- [산업증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 33,745㎡ / B7,20F
- [한누리빌딩] 종로구 내자동 / 13,008㎡ / B6,15F
- [신영타워] 강남구 역삼동 / 12,807㎡ / B6,15F
- [로지트빌딩] 분당구 수내동 / 9,915㎡ / B2,12F
- [아셈타워] 강남구 삼성동 / 9,170㎡ / B4,41F
- [포스코센터] 강남구 대치동 / 2,357㎡ / B4,31F
- [코트라빌딩] 서초구 연곡동 / 1,088㎡ / B6,12F
- [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 1,779㎡ / B6,15F
- [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F

2000~1996

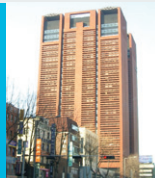
- [아셈타워] 강남구 삼성동 / 147,061㎡ / B4,41F
- [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 91,002㎡ / B6,20F
- [아주빌딩] 강남구 역삼동 / 22,857㎡ / B6,20F
- [나라증권빌딩] 서초구 서초동 / 29,916㎡ / B7,22F
- [예총예술인회관] 양천구 목동 / 39,221㎡ / B5,20F
- [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 27,610㎡ / B6,15F
- [한빛웰니스] 송파구 신천동 / 39,849㎡ / B6,22F
- [조선내화사옥] 분당구 수내동 / 9,958㎡ / B4,12F
- [소암빌딩] 강남구 삼성동 / 13,745㎡ / B7,15F

2006~2005

- [미림타워(구, 청우빌딩)] 강남구 역삼동 / 20,574㎡ / B4,15F
- [신영증권부천사옥] 부천시 원미구 중동 / 9,116㎡ / B3,10F
- [팬택빌딩] 영등포구 여의도동 / 10,248㎡ / B4,14F
- [DSME빌딩] 중구 다동 / 15,113㎡ / B6,12F
- [유니퀘스트빌딩] 분당구 서현동 / 8,251㎡ / B4,8F
- [역삼신영타워] 강남구 역삼동 / 12,807㎡ / B6,15F
- [센트럴타워] 분당구 서현동 / 23,824㎡ / B6,12F
- [세우회빌딩] 영등포구 여의도동 / 32,732㎡ / B4,14F
- [대한제지빌딩] 광진구 광장동 / 19,421㎡ / B6,10F
- [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F
- [서울상공회의소빌딩] 중구 남대문로4가 / 113,907㎡ / B6,20F
- [하나증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 49,296㎡ / B7,19F
- [연세세브란스빌딩] 중구 남대문로5가 / 108,887㎡ / B6,24F
- [신일빌딩] 중구 충무로2가 / 16,244㎡ / B1,12F
- [명동신영증권빌딩] 중구 을지로2가 / 11,136㎡ / B5,12F
- [미래산업빌딩] 분당구 서현동 / 7,748㎡ / B6,8F

2004~2003

- [제이타워] 강남구 신사동 / 20,905㎡ / B5,15F
- [SKC&C빌딩] 분당구 정자동 / 87,151㎡ / B6,28F
- [하나로텔레콤] 일산구 장항동 / 32,555㎡ / B3,11F
- [남영아파트형공장] 성동구 성수동2가 / 8,833㎡ / B2,8F
- [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F
- [유원빌딩] 중구 서소문동 / 22,041㎡ / B4,17F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
- [동아일보 충청로사옥] 서대문구 충정로3가 / 33,802㎡ / B6,17F
- [개공빌딩] 성동구 성수동1가 / 8,701㎡ / B2,10F
- [교보타워] 서초구 서초동 / 92,718㎡ / B8,25F
- [포스틸타워] 강남구 역삼동 / 43,298㎡ / B6,27F
- [배재정동빌딩] 중구 정동 / 36,243㎡ / B4,12F
- [신덕빌딩] 서초구 서초동 / 12,332㎡ / B3,12F
- [제일약품빌딩] 서초구 반포동 / 12,255㎡ / B4,12F
- [하이리빙빌딩] 강남구 대치동 / 15,188㎡ / B4,19F
- [리버타워] 영등포구 여의도동 / 66,698㎡ / B7,37F
- [한섬빌딩] 영등포구 여의도동 / 29,895㎡ / B4,11F
- [대우통신빌딩] 분당구 서현동 / 23,824㎡ / B6,12F



1995

- [동양타워빌딩] 영등포구 당산동 / 29,102㎡ / B6,20F
- [보전빌딩] 강남구 논현동 / 26,409㎡ / B5,15F
- [우일빌딩] 강남구 역삼동 / 7,218㎡ / B2,15F
- [해태유업빌딩] 송파구 가락동 / 5,111㎡ / B2,10F
- [금하빌딩] 강남구 청담동 / 36,393㎡ / B6,18F
- [군자빌딩] 강남구 대치동 / 29,008㎡ / B6,20F
- [대운빌딩] 강남구 삼성동 / 11,827㎡ / B4,7F
- [방배빌딩] 서초구 방배동 / 18,651㎡ / B5,9F
- [성우아카데미빌딩] 서초구 서초동 / 17,269㎡ / B6,12F
- [육성빌딩] 강남구 역삼동 / 5,935㎡ / B4,13F
- [도원빌딩] 강남구 역삼동 / 4,546㎡ / B4,10F
- [연주로빌딩] 강남구 신사동 / 4,641㎡ / B3,7F

1994~1991

- [경암빌딩] 강남구 삼성동 / 26,785㎡ / B7,19F
- [청남빌딩] 서초구 서초동 / 13,676㎡ / B5,17F
- [원방빌딩] 강남구 삼성동 / 10,813㎡ / B5,16F
- [신사빌딩] 강남구 신사동 / 5,552㎡ / B3,7F
- [은성빌딩] 강남구 청담동 / 13,315㎡ / B6,15F
- [우진빌딩] 강남구 역삼동 / 1,983㎡ / B2,6F
- [제일빌딩] 영등포구 영등포동7가 / 16,125㎡ / B4,18F
- [에드빌딩] 강남구 대치동 / 10,420㎡ / B4,10F
- [사학연금회관] 영등포구 여의도동 / 41,608㎡ / B3,20F
- [평전빌딩] 송파구 신천동 / 19,874㎡ / B5,20F
- [유화증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 39,147㎡ / B6,20F
- [해광빌딩] 강남구 삼성동 / 5,980㎡ / B5,14F
- [삼덕빌딩] 강남구 삼성동 / 6,902㎡ / B3,13F
- [대현빌딩] 강남구 논현동 / 18,093㎡ / B5,19F
- [일송빌딩] 강남구 삼성동 / 20,126㎡ / B6,19F
- [섬유센터] 강남구 대치동 / 45,323㎡ / B4,19F
- [부원빌딩] 강동구 성내동 / 4,694㎡ / B3,7F

2010

- 부산국제금융센터(PIFC) 건물 관리 방안 등 검토 자문
- 강남구 역삼동 삼성제일빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 과천시 별양동 오피스텔 개발 컨설팅
- 용산 전연3지구 오피스 개발 컨설팅

2009

- 강남구 신사동 제이타워 리테일 MD 활성화 방안 컨설팅
- 코람코자산신탁 정기 오피스 Market Research 컨설팅
- 인천 송도 개발 PJT 사업 타당성 검토 및 분양전략 수립
- 여의도 개발 부지 최우호 활용방안 수립
- 부산 제2롯데월드 신축 관련 부산시 오피스시장 동향 및 오피스부분 적정 가치 평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 아비스타 R&D센터 적정가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 데이콤빌딩 적정가치평가 및 매입타당성 검토
- GERE 정기 오피스 Market Research 컨설팅
- 강변테크노마트 오피스부분 적정 임대가 산정 및 마케팅 방안 컨설팅
- 용산구 한남동 불보빌딩 매입 타당성 검토
- 종로구 인의동 종로플레이스 오피스 투자자문 컨설팅
- 서대문구 충정로 오피스 재개발 PJT 적정가치평가 컨설팅

- 마포구 공덕동 재개발 PJT 사업 타당성 검토
- 영등포구 영등포동 대흥빌딩 가치평가 컨설팅
- 수익형부동산 국내외 투자기관 동향 컨설팅
- 군포시 산본동 성우빌딩 가치평가 컨설팅
- 마포구 상암동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
- 강남구 대치동 글라스타워 총별 임대차 차등방안 수립
- 스카이라이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업타당성 검토
- 판연터테이먼트 상암동 DMC 첨단업무용지 입찰 사업계획서 수립
- 영등포구 양평동4가 이레빌딩 자산가치평가 및 리모델링 방안 수립
- 서대문구 충정로 구세군 재개발 PJT 사업성검토 및 마케팅전략 수립
- 강남구 역삼동 오피스개발 L-PJT MD구성 및 사업타당성 검토
- 성남시 판교 한화건설 PJT 적정임대가 및 MD 구성 컨설팅
- KR1 CR리츠(대우센터) 투자 타당성 검토
- 영등포구 여의도동 세실빌딩 가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 역삼신영타워 가치평가 컨설팅
- 부산시 남구 문현동 삼성힐타워 상가 적정 임대가 산정 및 MD 컨설팅
- 용산 재개발지역 오피스 사업타당성 검토

2003

- 국민연금관리공단 부산회관 관리운영방안
- 도시개발공사 DMC 선로시설 컨설팅
- 기술신용보증기금 부산사옥 개발 최우호 방안 도출

2002

- 원리연구회 명륜동부지 최우호 이용방안
- 화성전선 군포시 공업용지 활용방안
- 서초동 교보타워 적정 임대가 산정 및 마케팅 전략 수립

2001

- 벽산건설 용산부지 활용 계획 수립
- 전주시 삼성물산 부지 활용계획 수립
- 신대방동 대진종합건설 PJT 사업성 분석 및 시장 분석
- (주)KESSON 부천 부지 개발 방안
- 아산 인주산업단지 사업성 검토
- 현대건설 (구)상업은행 리모델링 사업성 검토

2010~2009

2008

- GS리테일 평촌 오피스 개발 타당성 분석 컨설팅
- 성남 판교 복합단지 PF사업 업무시설 컨설팅
- 종로구 청진동 오피스 재개발 PJT 타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 당산동2가 대흥빌딩 적정 가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 한솔빌딩 적정 가치평가 컨설팅
- 일산 M시티 오피스 부분 매입 타당성 검토
- 일산 오피스 투자 타당성 검토
- 메리츠자산운용 부평구 부평동 리테일상가 적정 가치평가 컨설팅
- 대림산업 서초동 김스타워 개발 컨설팅
- 여의도 S빌딩 및 총정로 D빌딩 매입 타당성 검토
- 잠실 재개발 PJT 사업타당성 검토
- 코람코자산신탁 오피스 시장동향 컨설팅

2007

2006~2004

2006

- 마포구 상암동 팬택 R&D센터 Retail MD 컨설팅
- 성남시 판교 테크노밸리 오피스 투자 타당성 검토
- SK 네트웍스 서울 및 6대 광역시 사옥 가치평가 컨설팅
- 포스코 사원 아파트 임대, 매입 및 신축 컨설팅
- 마포구 상암동 누리꿈스퀘어 적정 임대료 산정 및 임대대책 수립
- 부산 무역회관 자산가치평가 컨설팅

2005

- 강남구 포이동 두림빌딩 적정 매각가 산정 및 마케팅 전략 수립
- 성동구 성수2가동 남영아파트형공장 적정 임대료 산정 및 임대대책 수립
- 영등포구 여의도동 세우회빌딩 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립

2004

- 강남구 신사동 제이타워 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립
- 영등포구 여의도동 리버타워 스포츠센터 적정 매각가 산정 및 마케팅 전략 수립

2003~2001

2000~1998

2000

- 서초동 삼풍백화점 부지 개발 관련 상가, 아파트부문 개발계획 수립

1999

- 대구 광명회관 건립방안에 관한 연구

1998

- 서초구 방배동 구산타워 적정 임대료 산정
- 서초구 서초동 나라종합금융사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책 수립
- 강남구 도곡동 삼성물산 T-Project 최우호 개발 방안에 관한 연구



- 전주시 해창주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
- 송파구 잠실동 한빛웰니스 주상복합 비주거부분 사업 타당성 검토
- 강남구 도곡동 군인공제회관 임대가 산정에 관한 연구
- 성남시 주상복합 비주거부분에 관한 연구
- 서초구 서초동 동아투자금융(주) 사옥부지 취득에 관한 연구
- 성동구 군자동 주상복합 사업타당성 검토
- 광주광역시 중흥동 오피스텔 건립에 대한 사업성 검증 연구
- 강남구 대치동 신희빌딩 임대가 산정
- 노원구 중계동 오피스텔 사업성 검토
- 수원 영통지구 동보아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서대문구 총정로 총정타워 분양가 산정 및 분양
- 송파구 신천동 원룸 오피스텔 사업성 검토
- 마포구 서교동 주상복합 사업성 검토
- 강남구 신사동 근린생활시설 사업성 검토
- 송파구 방이동 대우 유토피아 오피스텔 사업성 검토
- 송파구 신천동 한빛웰니스 비주거부분 사업성 검토
- 성동구 금호동 두산아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 성동구 마장동 현대아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 쌍문동 신원 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 한미자동차학원 부지 분양가 및 임대가 산정
- 용산구 한강로 용성테크노빌 사업성 검토
- 양천구 목동 예총회관 임대가 산정
- 구로구 신도림동 동아건설 부지 최유효 개발 방안에 대한 검토
- 신길동 59-2 외 4필지 오피스텔 사업성 분석
- 을지로6가 33-24외 18필지 업무부분 사업성 분석
- 대전광역시 대흥동 보우프라자 최유효 활용방안 연구
- 성남시 분당구 신일빌딩 적정임대료 산정 및 임대대책 수립에 관한 연구
- 강남구 역삼동 아주 제2사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 봉래동 우리빌딩 적정 임대료 산정 및 사업성에 관한 연구
- 중구 명동1가 새한중급사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 을지로6가 두산타워 오피스 부문 사업성 분석
- 행당동 대림아파트 단지내 상가 최유효 마케팅 전략수립

1992

- 종로구 서린동 광주은행빌딩 재개발 수익성 검토
- 안양시 신분동 중심상업지역 쇼핑센터 건립계획 수립
- 강남구 삼성동 삼성빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 한국타이어빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 큰길타워 임대 수익성 분석
- 강남구 대치동 연봉빌딩 임대 수익성 분석
- 송파구 석촌동 대준빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 삼성동 미진빌딩 임대 수익성 분석
- 서대문구 홍은동 재개발아파트 분양성 검토
- 서초구 서초동 복합건물 사업 타당성 분석

1991

- 성동구 군자동 미라보 오피스텔 분양 타당성 검토
- 광명시 철산동 복합건물 건립기획
- 안산시 고잔동 대우빌딩 분양전략 수립에 관한 연구
- 강남구 삼성동 보경빌라 분양전략 수립에 관한 연구
- 성동구 구의동 복합건물 사업성 검토

1997

1996

- 여의도 코오롱 오피스텔 사업성 검토
- 수원 영통지구 두산, 건영아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 수유동 금강 주상복합 사업성 검토
- 강남구 대치동 섬유센터 수익성 제고 방안 연구
- 서초구 서초동 1328번지 오피스빌딩 사업성 검토
- 송파구 방이동 금호레이크타워 비주거부분 활성화 방안 연구
- 성동구 마장동 삼성아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서초구 서초동 거평 오피스텔 CONCEPT 설정
- 강남구 압구정동 현대산업개발 ISONI 사업성 검토
- 서대문구 홍제동 홍제시장 재건축 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 동양 오피스텔 사업성 검토
- 서초구 서초동 890번지 오피스텔 사업성 검토
- 성동구 옥수동 두산빌라트 사업성 검토
- 중랑구 면목동 동서울스포츠센터 재건축 주상복합 비주거부분 검토

1995

1994~1993

- 1994
 - 강남구 역삼동 761 조합주택 사업계획
 - 마포구 마포동 금호전기빌딩 임대 수익성 분석
 - 강남구 삼성동 원방빌딩 임대 전략수립에 관한 연구
 - 강남구 대치동 글라스타워 임대 수익성 분석
 - 서초구 서초동 해동빌딩 임대 수익성 분석
 - 강남구 도곡동 금화빌딩 임대 수익성 분석
- 1993
 - 강남구 대치동 군자빌딩 임대전략 수립에 관한 연구
 - 마포구 중동 아파트 단지내 상가 분양성 검토
 - 중랑구 상봉2동 상가 분양성 검토
 - 인천시 남구 주안동 신영쇼핑센터 사업기획

1992~1991

1990~1989

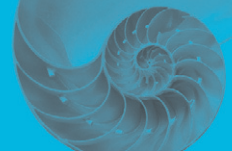
- 1990
 - 용산구 한강로3가 개축사업 타당성 검토
 - 동작구 신대방동 빌라 사업기획
 - 은평구 응암동 연립주택 신축사업기획
 - 경기동 남양주군 화도면 아파트 신축사업계획 수립
 - 중랑구 상봉동 나들이비엔나 쇼핑센터 건립계획 수립
 - 강남구 삼성동 황구조합아파트 상가 분양성 검토
 - 성북구 정릉동 다세대주택 사업 타당성 검토
 - 성동구 광장동 빌라트 신축사업 타당성 검토
 - 강남구 청담동 주문주택 사업 타당성 검토
 - 의정부시 광흥시장 쇼핑센터 건립 타당성 검토
 - 안산시 원곡동 쇼핑센터 건립 기획
- 1989
 - 동작구 대방동 오피스텔 수익성 및 판매전략 분석
 - 영등포구 영등포동 우송빌딩 신축사업계획 수립
 - 중구 광희동 상명빌딩 임대 수익성 분석



조성개요

- 위치 : 청주시 흥덕구 강서2동, 송절동, 화계동 일원
- 규모 : 3,263,087㎡
- 조성기간 : 2007년 ~ 2015년
- 입주업종 : IT, BT, NT, ST, 신재생에너지 등 첨단제조업

신영이 개발하는 첨단복합산업단지 청주테크노폴리스 2010년 대한민국 신산업의 역사가 시작됩니다!



원스톱 복합도시 청주테크노폴리스는 쾌적한 자연환경, 고급주거단지, 다양한 문화시설 및 레저시설, 그리고 교육환경까지, 어느 것 하나도 빠지지 않는 완벽한 자족도시를 자랑합니다. 산업단지를 넘어선 또 하나의 도시, 청주테크노폴리스입니다.



저탄소 녹색성장

청주테크노폴리스는 정부의 중장기적인 에너지 마스터플랜인 저탄소 녹색성장과 발맞춰 태양광 발전소 등 친환경 대체에너지 생산 설비 기업을 적극 지원합니다.



자연이 숨 쉬는 휴먼도시

단지 곳곳에 물과 숲이 있는 각종 테마공원이 조성되어 업무에 지친 피로를 말끔히 씻어줍니다. 실개천이 흐르는 공원길을 가족과 함께 산책하며 자연과 함께 호흡할 수 있습니다.



One-Stop Life 산업단지

청주테크노폴리스는 대규모 상업단지에 대형 쇼핑 시설, 영화관 등의 문화 및 쇼핑시설은 물론 호텔, 관공서 등의 비즈니스시설, 고급주거단지를 구성하여 One-Stop Life가 가능합니다.

파격적 세제지원

- ◆ 소득세 10년간 면제 및 감면
- ◆ 법인세 10년간 면제 및 감면
- ◆ 취득세 면제
- ◆ 등록세 면제
- ◆ 재산세 수도권지역 면제 및 감면

※ 상기 세제지원 사항은 기업마다 다를수 있습니다.
세제지원 문의 청주시 기업지원과 : 043-200-2306

향후 추진일정

- ◆ 2010년 10월 착공 예정
- ◆ **2010년 10월 용지분양 예정**
- ◆ 2013년 09월 단지준공 [1차] 예정



대한민국 국토의 중심 청주, 대한민국 기업 인프라의 중심, 청주테크로폴리스!

청주테크로폴리스는 첨단 산업단지로서 최적의 입지조건을 보유하고 있습니다. 국토의 중심에 위치한 지리적인 조건, 전국을 잇는 입체적인 교통, 네트워크 형성이 가능한 산업 클러스터 등 성공투지를 위한 모든 조건을 갖추고 있습니다.



세계와 전국을 잇는 교통 중심지

중부고속도로, 경부고속도로를 통한 전국 어디나 2시간 이내 이동이 가능하며 고속철도와 청주국제공항으로 해외 수출 및 비즈니스가 가능합니다.



아시아 솔라벨리

충청북도에서 적극 추진 중인 아시아 솔라벨리는 청주~오창~증평~음성~충주를 잇는 태양광 관련 미래 신성장 사업으로 그 중심에 청주테크로폴리스가 있습니다.



다양하고 편리한 기업환경

초고속 통신망 확보, 대청호, 충주댐의 용수관리를 통한 산업용수, 지역난방 및 도시가스공급 및 안정된 전력공급으로 완벽한 산업 기반시설을 갖추고 있습니다.

AMC Information



문의전화

02-6001-2501

* 상기 지역도 및 내용 등은 소비자의 이해를 돕기위한 이미지컷이므로 향후 사업추진 상황에 따라 변경될 수 있습니다



OFFISCOPE
Second Quarter 2010 Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 1990년 4월 · 2010년 7월 발행 통권 38호