

OFFISCOPE

Third Quarter
2010 Office Market Report

3 | 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
강남역 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 2층
- 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 10월 통권 39호

■ 발행처 : (주)신영에셋

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

Third 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
	2010년 3/4분기 임대시장 분석	17
	2010년 4/4분기 임대시장 전망	21
3	오피스 매매시장 동향	
	시장 동향	22
	2010년 3/4분기 매매시장 분석	23
	2010년 4/4분기 매매시장 전망	26
4	오피스 분양시장 동향	
	시장 동향	27
	신규 분양 사례	28
	준공 사례	29
	2010년 4/4분기 분양시장 전망	31
5	부록	
	부동산 펀드 운용현황 분석	32
	강남역 상권 분석	36
	6대 광역시 오피스 임대시장 현황	38

Trend1 오피스 시장 캘린더

- 2010년 3/4분기 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. 7. 1	펀드	PCA투신운용이 PCA자산운용으로 사명 변경.	아시아 10개국 사업중
7. 5	이전	삼성언론재단은 태평로2가 대한일보빌딩에서 강남역 삼성생명 서초타워로 사무실 이전.	태평로→서초동 (CBD→KBD)
7. 5	준공	중견 엔지니어링 업체인 휴다임의 사옥인 강동구 길동 소재 휴다임타워가 준공됨.	B6/18F 26,599㎡
7. 6	매매	피제이전자는 임대사업을 통한 수익원 확대 등을 목적으로 중구 총무로 소재 토지 및 건물을 개인자산가로부터 130억원에 매입.	대지면적 152.6㎡
7. 6	리츠	국토해양부는 리츠의 국내 상업용 부동산 등에 대한 처분 제한 기간을 기존 3년에서 1년으로 단축함. 단, 투기 방지를 위해 주택은 3년 유지.	부동산투자회사법 시행령 개정안
7. 7	이전	한국와콤은 삼암동 이안상업2단계에 위치했던 본사를 인근에 위치한 KGIT 상암센터로 이전.	권역 내 이전사례
7. 9	펀드	2005년 설립되어 운용기간 만기가 도래한 맵스프론티어13호 부동산펀드는 용산구 동자동 소재 게이트웨이하워를 동부화재보험에 매각함.	매각차익 수익률 39.7% 달성
7. 13	매매	도이치뱅크는 지난해 금호종금이 매입했던 뉴욕 맨하튼 AIG빌딩 일부를 매입.	717억원 규모
7. 14	매매	코캠은 동여의도 소재 하이투자증권빌딩을 독일계투자기관인 유니온인베스트먼트로부터 548억원에 매입함.	B4/14F 연면적 13,313㎡
7. 20	리츠	2010년 국토해양부의 영업인가를 받은 리츠는 '지이프리미어제1호' 등 4개로 전년 대비 절반 수준.	신규 리츠 설립 감소세
7. 22	매매	AIG GRE 인베스트먼트는 신영엠에스제사차유동화전문유한회사로부터 분당구 서현동 분당스퀘어를 매입함.	ABS 수익증권 매입으로 등기부상 거래는 아님
7. 26	투자	미래에셋맵스자산운용은 BoA메릴린치로부터 중구 수하동 소재 초대형 신축빌딩인 센터원의 지분 50%에 대한 매매계약을 체결함.	2010년 10월 완공후 소유권 이전 예정
7. 30	준공	기독교 한국루터회의 한국 선교 50주년 기념 건물인 송파구 신천동 소재 한국루터회관이 준공됨.	B5/24F 35,898㎡
8. 2	준공	자동차 부품업체인 유라코퍼레이션은 성남시 판교 테크노밸리(분당구 삼평동)에 '유라R&D센터'를 준공하였음.	B4/9F 연면적 22,849㎡
8. 2	정책	서울시는 서울역과 한강대교 복단 사이 한강로 일대의 건축물 높이를 100m로 유지하되 우수디자인으로 인정시 120m까지 허용하기로 함.	용산 제1종지구단위계획 변경 결정안
8. 3	동향	놀부NBG(BBD), 미스터피자(KBD) 등의 프랜차이즈 외식업체들은 브랜드 이미지 제고 등을 이유로 신사옥 건립 추진중.	놀부→분당 미스터피자→방배동
8. 6	매매	싱가포르투자청은 2000년 프라이م프라퍼티즈를 통해 매입한 중구 회현동 소재 프라이م타워를 도이치자산운용에 매각함.	매각금액 1,420억원
8. 7	정책	서울시는 도심 내 대형 건물 신축 또는 재건축시 전면을 개방할 경우 용적률을 최대 73%까지 늘릴 수 있게 하는 등의 인센티브 적용 예정.	시민휴게공간 조성 활성화 유도방안

일자	구분	내용	비고
2010. 8. 9	동향	일본 부동산 개발회사인 모리빌딩은 한국에 법인 설립 추진 중. 부동산 개발사업 컨설팅 및 직접 투자 등을 수행 예정.	상하이 SWFC 등 초고층빌딩 시행
8. 11	매매	미래에셋캐프자산운용은 종로구 서린동 소재 알파빌딩을 리프인베스트먼트에게 704억원에 매각함.	B5/15F 거래면적 13,519㎡
8. 12	동향	글로벌 패션브랜드 H&M은 2011년 상반기 완공 예정인 여의도 IFC 내 리테일몰에 입점 예정.	약 2,500㎡ 규모
8. 16	이전	동국제강은 유니온스틸 등의 계열사와 함께 5월에 완공한 을지로 신사옥인 페럼타워로 이전함.	대치동→을지로 (KBD→CBD)
8. 17	투자	국민연금은행은 파리 근교 쇼핑몰인 오 파리노(O' PARINOR)의 지분 51%를 3천 500억원에 매입.	국민연금 해외부동산 투자 규모 3조5천억
8. 19	동향	대기업 및 금융사들이 재무건전성 증대 및 투자 자금 확보 등을 목적으로 활용도가 낮은 보유 부동산 매각 진행중임.	롯데, KT, SK SC제일은행 등
8. 31	매매	한산기연은 성동구 도선동 소재 코스모타워를 제이알제4호기업구조조정부동산투자회사에 600억원에 매각함.	B6/14F 연면적 20,502㎡
9. 1	동향	조선호텔은 신한BNP파리바자산운용이 운영예정인 도심 소재 '스테이트타워' 2동의 서비스 운영 계약을 체결.	호텔과 오피스의 서비스 접목 시도
9. 2	리츠	오피스빌딩과 미분양 아파트 위주로 투자했던 리츠의 투자대상이 확대되고 있음.	도시형 생활주택 교육문화단지 조성 등
9. 3	개발	서울시는 성북구 길음동 일대 17,890㎡ 부지를 업무시설이 포함된 주상복합 등으로 개발 예정.	주거 : 업무 → 7 : 3
9. 9	매매	대양금속은 서초구 반포동 소재 사옥을 씨티엔티에 매각함.	연면적 2,931㎡ 매각금액 95억원
9. 10	이전	티맥스소프트는 분당구 서현동 분당스퀘어에서 동일 권역에 위치한 티맥스빌딩으로 본사를 이전함.	동일 권역 내 이전
9. 11	동향	다수의 제약회사들이 업무 시너지 증대를 위해, 산재해 있던 조직을 사옥 신축, 임차 등을 통해 통합하고 있음.	LG생명과학, SK케미칼 CJ제일제당, 대원제약 현대약품 등
9. 13	이전	외국계 제약사인 한국릴리는 중구 남대문로5가 소재 STX 남산타워로 본사를 이전함.	대치동→남대문로5가 (KBD→CBD)
9. 14	이전	한국산도스는 계열사인 한국노바티스가 위치해 있는 남대문로5가 소재 연세재단세브란스 빌딩으로 이전함.	서초동→남대문로5가 (KBD→CBD)
9. 17	동향	보유 부동산의 효율적인 관리, 개발 및 매매 등을 목적으로 국내 대기업의 부동산개발 자회사 설립 증가 추세.	KT, SK, 애경, CJ, 롯데 등
9. 29	개발	서울의 대표적 집창촌인 '청량리 588' 일대가 주상복합, 오피스, 호텔 등으로 구성된 복합단지로 개발 예정.	2014년 완공 목표
9. 27	준공	LG가 시행한 종로구 신문로 소재 'LG광화문빌딩'이 준공되었으며, LG생활건강, LG생명과학, 서브원 등 계열사가 모두 사용.	B5/14F 연면적 51,264㎡
9. 30	매매	상지건설은 강남구 청담동 도산대로변에 소재한 사옥인 리츠타워를 기업구조조정 부동산투자회사인 '케이비와이즈스타제2호'에 매각함.	B3/14F 거래면적 6,081㎡
9. 30	매매	인켈은 서여의도 KBS 인근에 위치한 사옥을 교육시설재난공제회에 매각했으며, 빌딩명은 교육시설공제회관으로 변경됨.	연면적 12,043㎡

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 8월 1일 ~ 2010년 8월 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)

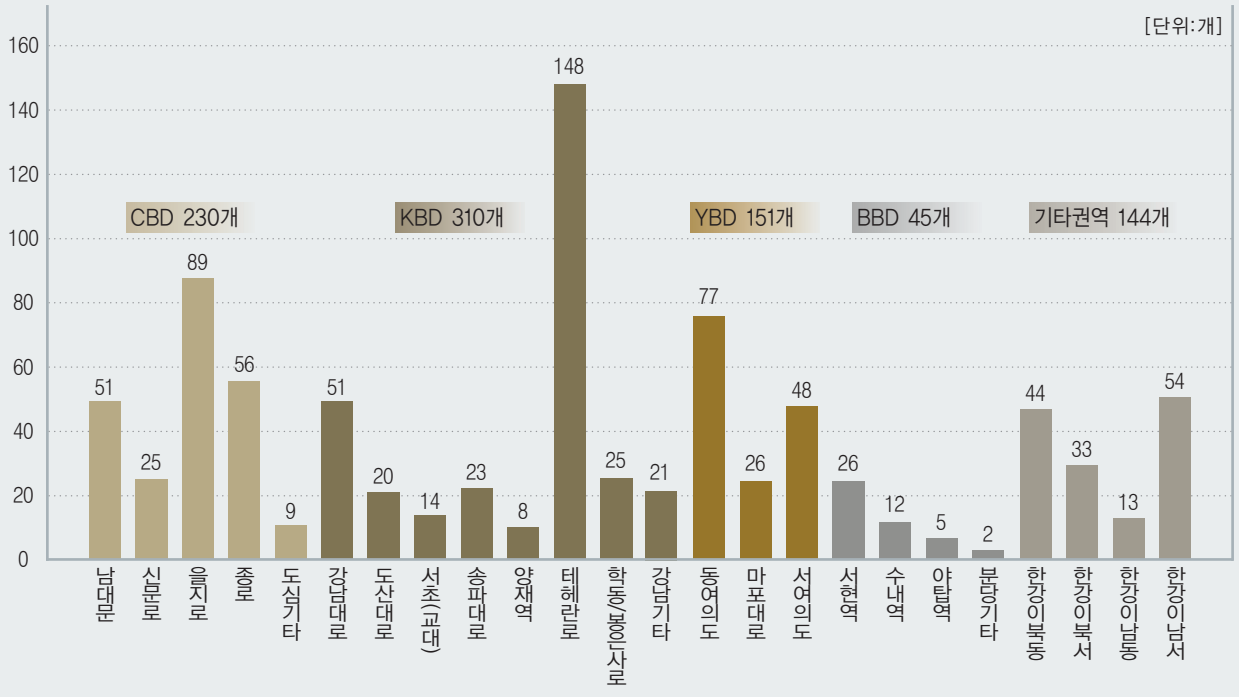
BBD (Bundang Business District)
 서울시 이외에 수내역, 서현역, 야탑역을 중심으로 한 분당권역



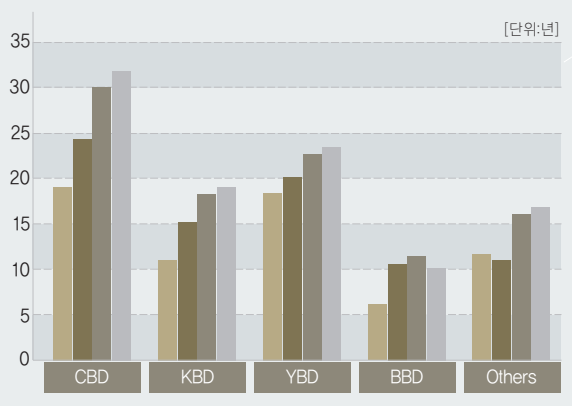
권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 야탑역 일대



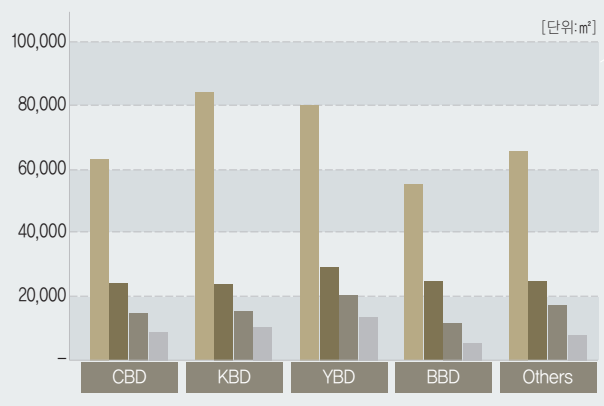
조사 빌딩 개수 ■ CBD ■ KBD ■ YBD ■ BBD ■ 기타권역



평균 건축 연수 ■ Prime ■ A ■ B ■ C



평균 건축 연면적 ■ Prime ■ A ■ B ■ C



• 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 보증부월세로 구분
전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 이상인 경우 전월세로 구분

임대시장 1 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

■ 빌딩 등급 개념

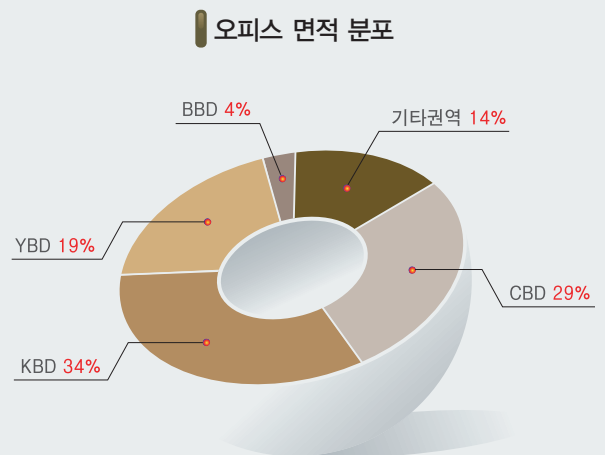
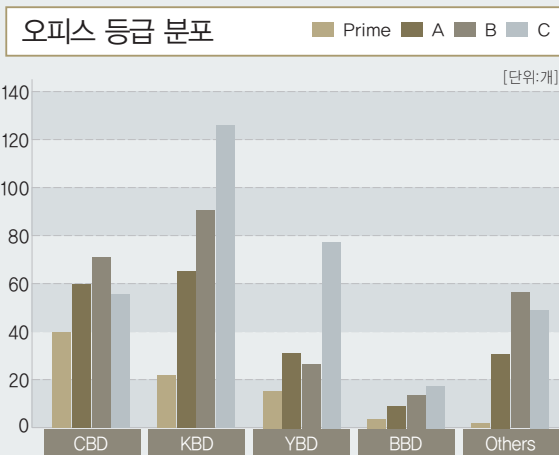
- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준, 즉 임대가, 건축 연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4~5개의 등급으로 분류한 것임.
- 본 보고서에서는 조사 여건을 고려하여 건축 연면적, 월세, 지하철까지의 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음.

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 2/4분기 대비 전세환산가와 월세 모두 0.3%씩 소폭 상승됨. 4/4분기에 센터원, Twin Tree, Smart Plex 등 복수의 프라임급 빌딩을 비롯하여 신규 공급이 집중됨으로 인해 시장 불안이 예상되는 바, 금분기 공실이 크게 줄어 들었음에도 불구하고, 대부분의 빌딩이 임대료를 동결하였음.

신규 공급 빌딩 책정 임대가 수준 : LG광화문빌딩 3.3㎡당 보증금 920천원, 월세 92천원

- 공실률은 전분기 대비 0.6%p가 하락된 3.3%로 조사됨. 권역 내에서 가장 큰 공실을 보유하고 있던 서울스퀘어와 올리브타워의 공실이 대폭 해소되었고, 프라임등급 규모의 신축 빌딩인 LG광화문빌딩이 계열사 임차로 시장에 안착되었던 바, 지난 2009년 11월 연면적 13만㎡의 초대형빌딩인 서울스퀘어의 리모델링공급으로 인한 공실률 급등세가 3분기 만에 일시적으로 안정세를 되찾았음.

주요 공실 : 을지로 F타워 20,000㎡, 남대문로 S빌딩 16,000㎡, 신문로 J빌딩 10,000㎡ 등

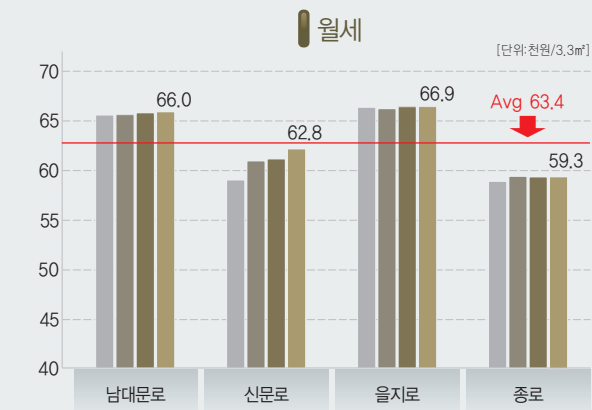
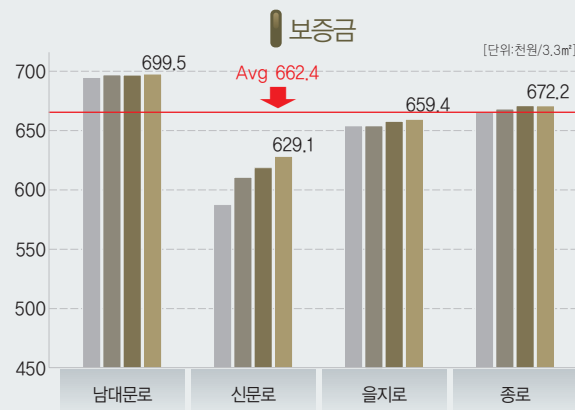
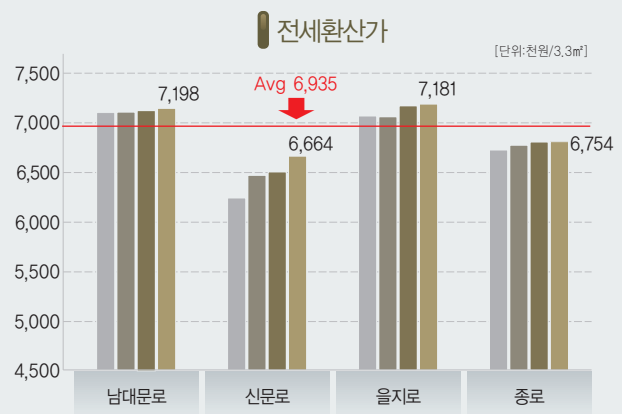
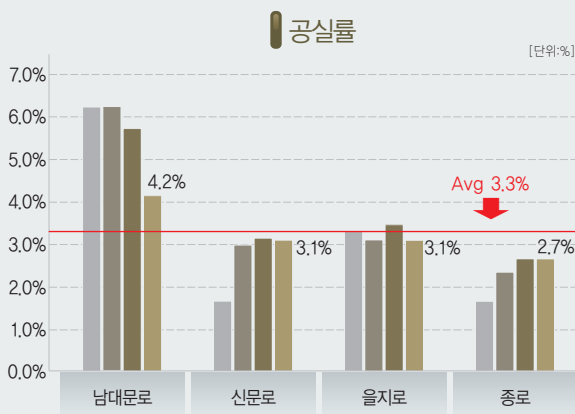
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.3 (0.6%p▽)	6,935 (0.3%△)	662.4 (0.3%△)	63.4 (0.3%△)	28.2 (0.2%△)	12.4 (-)
Prime	5.5	9,927	892.7	91.6	35.8	12.3
A	2.9	7,343	709.8	67.0	29.5	12.3
B	3.1	5,883	557.0	55.8	25.5	13.0
C	2.6	5,503	566.7	47.1	24.2	11.6

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_09 ■ 1Q_10 ■ 2Q_10 ■ 3Q_10



임대시장 2 권역별 정보 - KBD(Kangnam Business District)

- 2010년 2/4분기 대비 전세환산가는 0.1% 소폭 상승했으나, 월세는 0.3% 하락됨. 7월 정기 인상발당인 아셈타워와 섬유센터 등이 3~5% 내외의 임관리비 인상을 실시했고, 최근 공실 해소로 안정세를 회복한 글라스타워 등이 임대가를 인상했으나, 권역 전체적으로 보합세를 유지함. 다만, 소폭이지만 전분기 대비 월세가 하락한 것은 수요자 중심으로 시장이 재편되고 있음에 따라 보증금 비율을 상향 조정한 빌딩(아셈타워, 트레이드타워, 강남빌딩 등)이 다수 조사되었기 때문임.

신규 공급 빌딩 기준층 임대가 : 신천동 루터회관 3.3㎡당 임대면적 기준 보증금 1,000만원, 월세 63천원

- KBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p가 상승된 5.8%로 나타남. 금분기에도 타권역에 신규 공급된 빌딩으로 권역 내 임차사 일부가 유출(LG생활건강)되었고, 신천동에 공급된 A등급 규모 루터회관의 임대율이 50% 미만으로 조사된 바, 소폭이지만 상승세가 유지되었음. 다만, 일부 신규 공급 빌딩의 준공시 임대율이 권역 내 이전 및 중평 수요로 인해 70%를 넘어선 것으로 확인되고 있는 바, 시장에 긍정적 요인으로 작용할 전망이다.

주요 공실빌딩 : 송파대로 L빌딩(23,500㎡), 강남대로 D타워(22,500㎡), 테헤란로 U빌딩(17,200㎡) 등

등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.8 (0.1%p△)	5,480 (0.1%△)	717.7 (1.6%△)	55.2 (0.3%▽)	26.4 (0.4%△)	15.7 (-)
Prime						
A	4.3	8,870	804.2	73.4	31.4	12.3
B	8.2	6,306	741.3	63.1	28.8	15.0
C	5.5	5,023	689.3	53.3	26.0	16.3
	5.0	4,548	701.6	47.8	24.1	16.7

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_09 ■ 1Q_10 ■ 2Q_10 ■ 3Q_10



임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeido Business District)

- 2010년 2/4분기 대비 전세환산가와 월세 모두 0.2%씩 상승되었음. 동여의도 한국투자신탁증권빌딩의 정기 임대조건 인상과 더불어 연말 공실 예정분에 대한 마케팅가격 인상 사례가 일부 조사되었으나, 장기간 안정세에도 불구하고 임대가 수준은 보합세를 유지하고 있음.

주요 임대가 변동 빌딩 : 동여의도 한국투자신탁증권빌딩 2.8% 인상 등

- YBD 공실률은 전분기 대비 0.3%p가 상승된 2.5%를 나타냄. 연초 SK 계열사의 CBD 이전으로 발생되었던 공실을 자체 사용하다가 금분기 말에 임대 물량으로 시장에 내놓은 동여의도 HP빌딩의 대형 공실 공급이 가장 큰 원인으로 작용하였으나, 이를 제외한 나머지 빌딩들의 공실 변동은 미미하여 타권역 대비 상대적인 안정세가 유지되고 있음. 더불어, 11월 준공 예정인 서여의도 중소기업회관 신관의 외부 임대물량이 산은캐피탈, IBK자산운용 등의 계약으로 준공전에 거의 마무리된 것으로 확인된 바, 지난 3년여 동안의 신규 공급 부재로 인한 초과 수요가 존재하고 있는 것이 일부 검증됨.

주요 공실 빌딩 : 동여의도 H빌딩 15,700㎡, 동여의도 D생명빌딩 10,000㎡, 마포대로 B빌딩 3,500㎡ 등

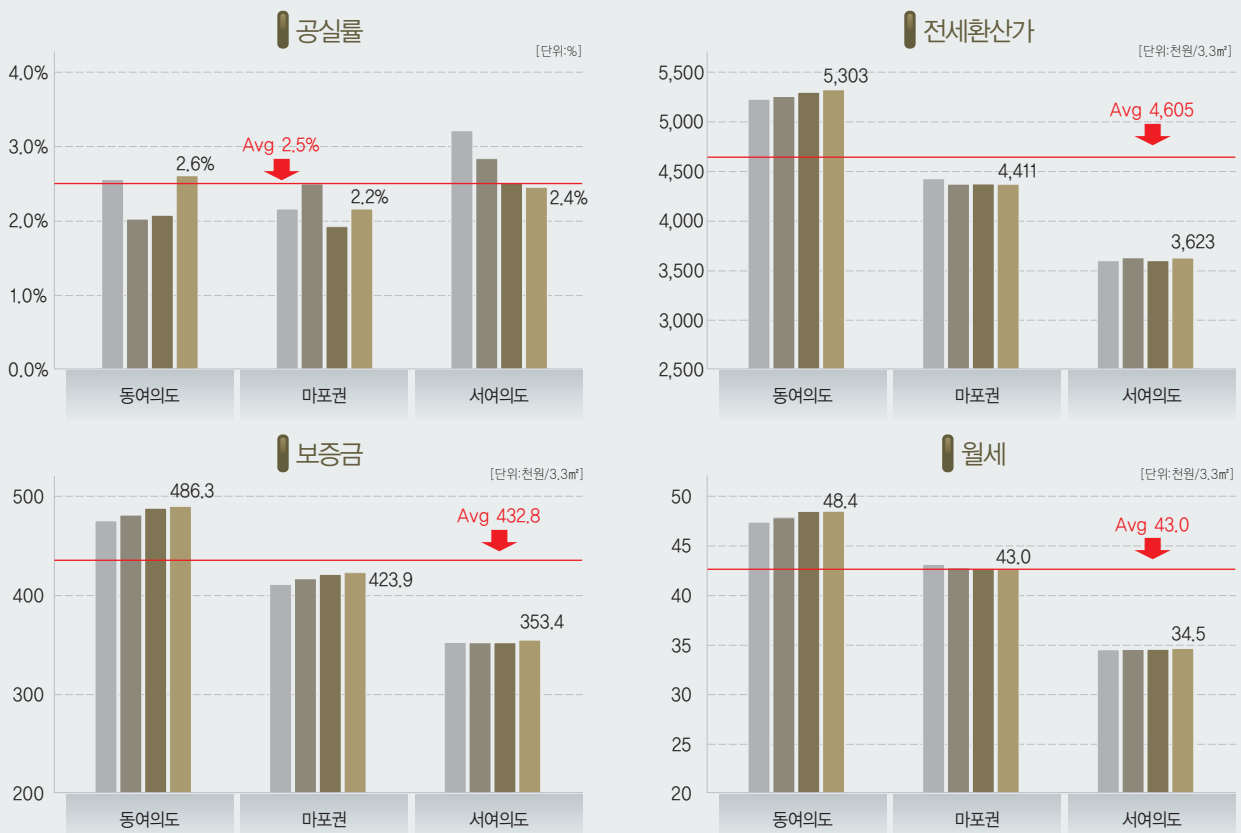
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.5 (0.3%p△)	4,605 (0.2%△)	432.8 (0.2%△)	43.0 (0.2%△)	22.1 (0.5%△)	12.6 (-)
Prime	3.5	7,032	648.9	64.9	29.9	12.1
A	2.7	5,411	498.1	49.8	23.9	12.4
B	2.0	4,718	450.5	44.3	23.1	13.0
C	2.4	3,715	353.4	35.1	19.3	12.8

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_09 ■ 1Q_10 ■ 2Q_10 ■ 3Q_10



임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역(Others)

- 서울시 기타권역의 전세환산가는 전분기 대비 0.3%가 상승되었음. 권역 평균을 상회하는 임대가 수준의 신규 공급이 있었으나, 2/4분기 신규 공급분 보다는 낮은 수준이었기 때문에 상승폭 또한 그리 높지 않았던 것으로 분석됨. 신규 공급분을 제외한 나머지 빌딩은 3대권역과 마찬가지로 포함세를 유지하였음.

신규 공급 빌딩 기준층 임대개임대면적 3.3㎡당) : 휴다임타워 보증금 450천원, 월세 45천원

- 기타지역 공실률은 2010년 2/4분기 대비 0.7%p가 하락한 4.9%를 나타냄. 금분기 기타지역 신규 공급 빌딩 중 규모가 가장 큰 휴다임타워의 공급으로 한강이남서 지역 공실률이 상승되었으나, 자사 사용분이 절반 가량이기 때문에 상승폭은 크지 않았던 반면에, 2/4분기에 신규 공급되었거나, 신규 공실이 발생된 빌딩들의 임대율이 일부 안정화되면서 기타지역 공실률이 전체적으로 하락됨.

주요 공실 빌딩 : 서대문구 G빌딩(17,600㎡), 강동구 H빌딩(14,000㎡) 성동구 H빌딩(13,400㎡) 등

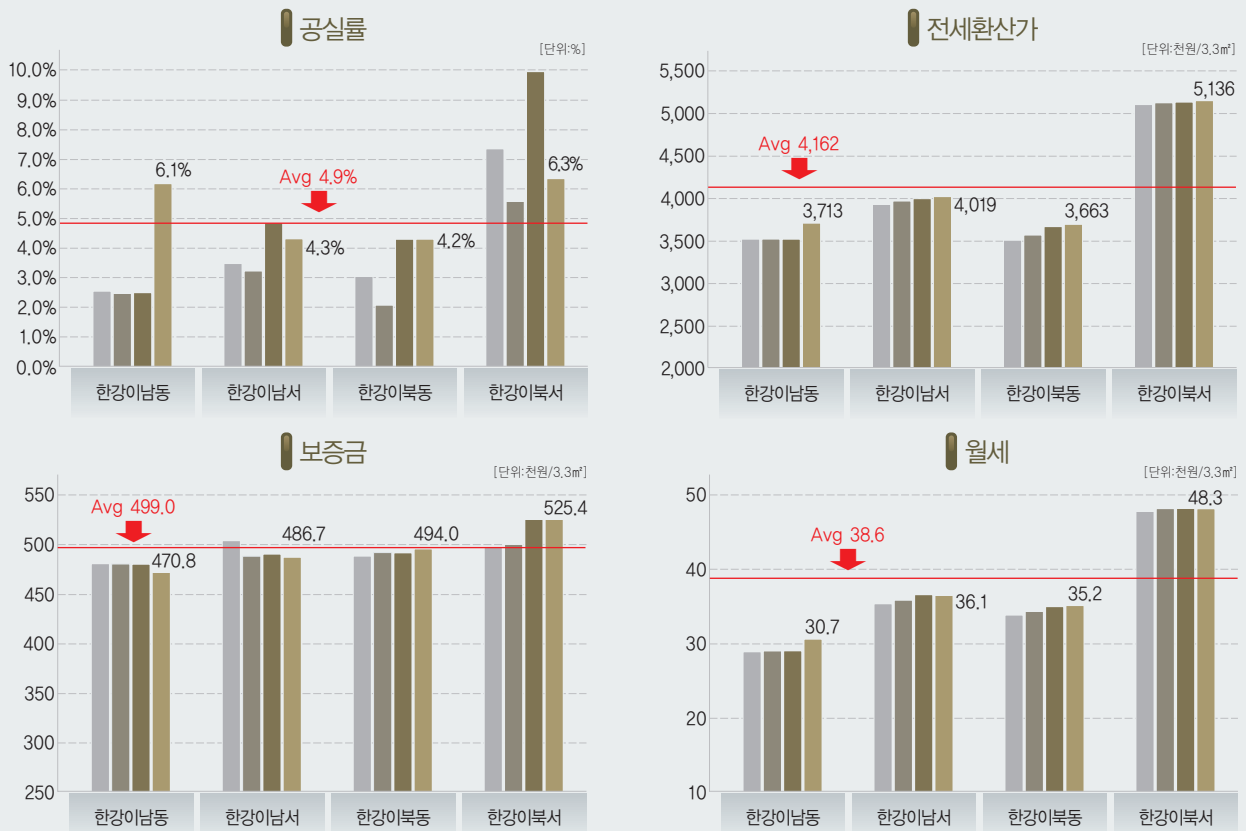
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.9 (0.7%p▽)	4,162 (0.3%△)	499.0 (0.3%△)	38.6 (0.1%△)	21.4 (0.6%△)	13.4 (0.1%p▽)
Prime	10.7	7,178	697.5	69.8	27.5	12.8
A	8.9	4,929	525.0	45.8	24.2	12.6
B	3.8	3,977	496.6	37.5	20.5	13.8
C	3.2	3,512	459.4	31.5	19.8	13.8

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_09 ■ 1Q_10 ■ 2Q_10 ■ 3Q_10



임대시장 2 권역별 정보 - BBD(Bundang Business District)

- 2010년 2/4분기 대비 전세환산가는 1.2%, 월세는 1.3%가 하락되었음. 과거 퍼스트타워, 분당스퀘어 등의 대형면적 공실이 공급된 이후 통상 6개월 이내(2분기)에 안정화를 되찾았던 BBD 임대시장이 인근 판교 테크노밸리의 신규 공급 본격화로 인해 7~8% 내외의 높은 공실률을 유지하여 공실 장기화를 우려한 일부 중형 공실 보유 빌딩들이 다소 큰 폭의 임대가 인하를 실시한 때문에 권역 전체 임대 수준이 하락세로 전환됨.

주요 임대가 변동 빌딩 : 야탑역 T빌딩 7.3% 인하, 수내역 C빌딩 13.8% 인하 등

- BBD 공실률은 전분기 대비 1.1%p가 하락되며 7%대(7.6%) 공실률을 회복하였음. 구미동 소재 분당 M타워의 공실이 권역 외부로부터 유입된 수요(만도)로 인해 크게 해소되었고, 예미지빌딩, 탐빌딩 등 최근 신규 공급빌딩의 임대율이 적극적인 마케팅으로 인해 상승하고 있기 때문임.

주요 공실 : 수내역 Y빌딩(9,200㎡), 오리역 M타워(7,700㎡), 야탑역 T빌딩(5,600㎡) 등

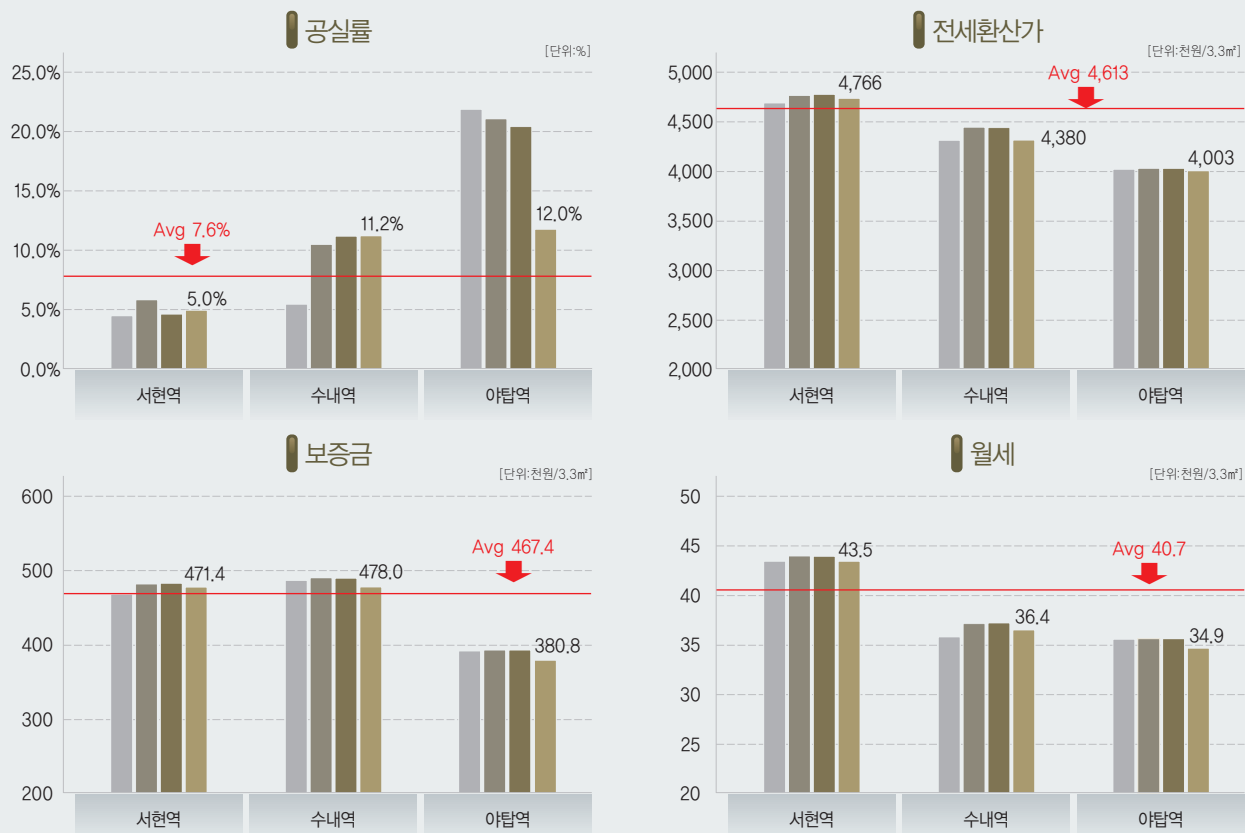
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	7.6 (1.1%p▽)	4,613 (1.2%▽)	467.4 (1.6%▽)	40.7 (1.3%▽)	22.6 (0.4%△)	12.5 (-)
Prime	3.7	6,408	582.5	58.3	27.0	12.0
A	11.4	4,499	425.6	39.0	20.6	12.3
B	6.0	4,526	478.8	39.8	22.6	11.9
C	7.9	4,258	429.2	37.3	22.2	13.1

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_09 ■ 1Q_10 ■ 2Q_10 ■ 3Q_10



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	5,519 (0.2%△)	6,935 (0.3%△)	5,480 (0.1%△)	4,605 (0.2%△)	4,162 (0.3%△)	4,613 (1.2%▽)
보증금	605.9 (0.9%△)	662.4 (0.3%△)	717.7 (1.6%△)	432.8 (0.2%△)	499.0 (0.3%△)	467.4 (1.6%▽)
월세	52.7 (0.1%△)	63.4 (0.3%△)	55.2 (0.3%▽)	43.0 (0.2%△)	38.6 (0.1%△)	40.7 (1.3%▽)
관리비	25.3 (0.4%△)	28.2 (0.2%△)	26.4 (0.4%△)	22.1 (0.5%△)	21.4 (0.6%△)	22.6 (0.4%△)
공실률	4.4 (0.2%p▽)	3.3 (0.6%p▽)	5.8 (0.1%p△)	2.5 (0.3%p△)	4.9 (0.7%p▽)	7.6 (1.1%p▽)
전환률	14.2 (-)	12.4 (-)	15.7 (-)	12.6 (-)	13.4 (0.1%p▽)	12.5 (-)

- 2010년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '공실률 상승세의 일시적 소강상태 전환 및 불안한 임대가 보험세 유지'로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 5,519천원으로 대다수의 빌딩들의 임대료를 동결했기 때문에 전분기 대비 0.2% 소폭 상승하는데 그쳤음. 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 하락된 4.4%로 글로벌 금융위기 이후 처음으로 하락세로 전환되었음.
- 글로벌 금융위기 이후 만 2년 만에 처음으로 서울시 전체 공실률이 하락세로 전환된 것은 서울스퀘어, 올리브타워 등 CBD 소재 대형 공실이 다수 해소되었기 때문으로 KBD와 YBD의 공실 증가분을 모두 상계시키고, 더불어, 전체 시장 공실률까지 하락세로 이끌었음. 다만, 이는 일시적인 것으로 금분기 공실률 하락세를 이끈 CBD에 금년 4/4분기에만 약 40만㎡의 신규 공급이 예정되어 있고, 대부분 임대목적 빌딩들 입에 따라 동 권역을 중심으로 공실률이 급등세를 나타낼 전망이다.
- 일시적인 공실률 하락세와 꾸준히 계속되고 있는 신규 공급은 대부분의 빌딩들이 임대가 동결 추세를 유지하고 있어 전체 임대가 수준에는 별다른 영향을 미치지 못하고 있음. 과거 임대시장에 시장불안에 대해 적극적인 임대가 하락으로 반응했었던 데 반해, 최근 임대시장은 임대가 조정보다는 Rent Free의 탄력적인 제공을 통해 우회적인 방법으로 임차인을 유지하고 있는 바, 이러한 추세가 시장에 확산되면서 임대가 호가 수준은 하락세가 예상됨에도 실재는 보험세를 유지하고 있음.

등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A class	B class	C class
전세환산가	5,519 (0.2%△)	9,029 (0.7%△)	6,248 (0.1%△)	5,010 (0.1%△)	4,363 (-)
보증금	605.9 (0.9%△)	819.9 (1.0%△)	648.1 (1.5%△)	569.9 (0.5%△)	533.1 (0.6%△)
월세	52.7 (0.1%△)	81.0 (0.5%△)	59.3 (0.2%▽)	49.7 (0.1%△)	42.3 (0.3%▽)
관리비	25.3 (0.4%△)	33.2 (0.2%△)	27.5 (0.1%△)	24.3 (0.7%△)	22.3 (0.3%△)
공실률	4.4 (0.2%p▽)	5.1 (0.5%p▽)	5.7 (0.1%p△)	3.6 (0.8%p▽)	3.8 (-)
전환률	14.2 (-)	12.3 (-)	13.5 (-)	14.7 (0.1%p▽)	15.1 (-)

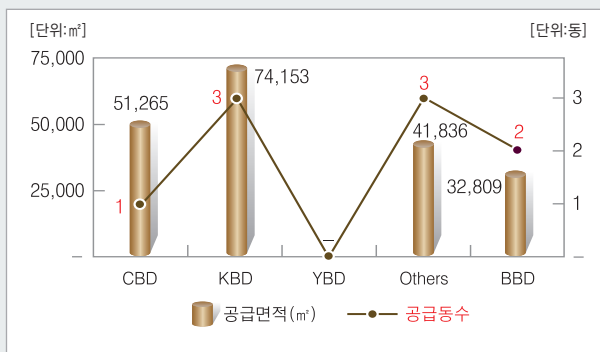
임대시장 3 수급 동향 분석

1. 3/4분기 신규 공급 오피스

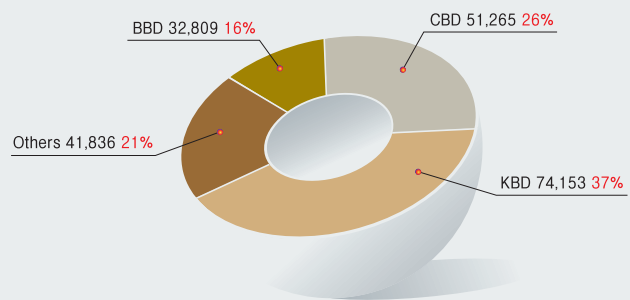
권역	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
CBD	LG광화문빌딩	종로구 신문로2가	B5/14F	51,265	2010. 9
KBD	한국루터회관	송파구 신천동	B5/24F	35,898	2010. 7
	삼성동 K-Tower	강남구 삼성동	B6/15F	19,648	2010. 9
	I' Tower	강남구 역삼동	B5/18F	18,607	2010. 9
Others	휴다임타워	강동구 길동	B6/18F	26,599	2010. 7
	미라클빌딩	강서구 가양동	B4/12F	8,665	2010. 7
	대성타워	동대문구 장안동	B3/10F	6,572	2010. 9
BBD	유라 R&D센터	분당구 삼평동	B4/9F	22,849	2010. 8
	SK텔레시스 판교 연구소	분당구 삼평동	B5/10F	9,960	2010. 9
합계	9동	-	-	200,063	-

- 2010년 3/4분기 신규 공급 오피스는 총 9개동, 합계 면적 200,063㎡로 조사된 바, 평년(165,000㎡)의 1.2배 수준의 공급량을 나타냄. 전분기 신규 공급이 해당 권역 공실률 변화에 상당한 영향을 끼쳤던 바와 같이, 금분기 신규 공급 빌딩들 역시 판교 공급분과 LG신문로빌딩을 제외한 서울시 공급분 중 대부분이 사옥 보다는 임대 비중이 큰 것으로 확인되고 있어 임대시장 불안에 일조할 것으로 예상됨.
- 세부 권역별로는 3동, 74,153㎡가 공급된 KBD가 37%의 비율로 공급면적이 가장 많았으며, 프라임등급 빌딩인 LG광화문빌딩이 공급된 CBD가 51,265㎡(26%)로 뒤를 이었음. 다음으로 서울 기타지역(3동, 41,836㎡)과 BBD(32,809㎡) 순으로 조사됨. YBD는 2007년 하반기부터 금분기까지 장기간 신규 공급이 없었으나, 4/4분기에 서여의도(중소기업회관 신관)와 마포대로(서울대 장학빌딩)에 각 한 동씩 2동이 공급될 예정에 있음.

권역별 공급량 분석



권역별 공급비율



2010년 3/4분기 신규 오피스 공급시장 주요 특징

특징	내용	비고
1. 수익형 빌딩 공급 지속	금분기 서울지역에 신규 공급된 7동 중 LG광화문빌딩을 제외한 6동이 자사 사용분 보다 외부 임대물량이 많은 수익형 빌딩으로 전분기에 이어 임대시장 공실에 영향을 미치고 있음.	수익형 빌딩 6개동, 115,989㎡ 공급
2. KBD 일부 신규 공급 빌딩 준공시 임대율 상승	최근 신규 공급빌딩의 준공시 임대율이 절반에도 못미치는 사례가 빈번하게 조사되고 있는 KBD에 금분기에 공급된 일부 빌딩(아이타워, 케이타워)의 경우 호황기 수준인 70~80%의 계약률을 달성한 사례가 조사되고 있음.	I' Tower : 넥슨 등 K-Tower : 엔씨소프트 등 임차
3. 판교 테크노밸리 공급 증가	1/4분기 삼성테크윈 R&D센터(58,582㎡)를 시작으로 금분기 2동과 4/4분기 공급예정인 SK케미칼 연구소까지 판교테크노밸리에 신규 공급이 점차 늘고 있으며, 2011년에 본격화될 전망이다.	2010년 한해 4개 PJT, 약 14만㎡ 공급

임대시장 3 수급 동향 분석

■ 주요 공급 오피스

LG광화문빌딩



CBD

- 규모 : B5/14F
- 연면적 : 51,265㎡
- 대지면적 : 4,467㎡
- 종로구 신문로2가 소재
- 준공 : 2010. 9
- 건폐율 : 59.59%
- 용적률 : 718.78%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 221대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)LG/신동아건설(주)
- 지하철 5호선 광화문역 도보 6분 거리
- 광화문역과 서대문역 사이 신문로 대로변 위치
- LG그룹 계열사인 LG생활건강, LG생명과학 및 서버원이 전체 사용.

한국루터회관



KBD

- 규모 : B5/24F
- 연면적 : 35,898㎡
- 대지면적 : 2,973㎡
- 송파구 신천동 소재
- 준공 : 2010. 7
- 건폐율 : 49.98%
- 용적률 : 798.87%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 161대
- 용도 : 업무/근생/종교

- 시행/시공 : (재)한국루터교선교부유지재단/(주)KCC건설
- 지하철 2, 8호선 잠실역 도보 3분 거리
- 잠실역에서 올림픽공원 방향 올림픽로 이면 교통공원길 소재
- 기독교 한국루터회의 선교 50주년 기념 건물로 임대 사업을 통한 수익 확보를 목적으로 신축함.

삼성동 K-Tower



KBD

- 규모 : B6/15F
- 연면적 : 19,648㎡
- 대지면적 : 1,522㎡
- 강남구 삼성동 소재
- 준공 : 2010. 9
- 건폐율 : 59.86%
- 용적률 : 796.68%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 85대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/(주)신세계건설
- 지하철 2호선 삼성역 도보 3분 거리
- 삼성역에서 포스코사거리 방향 테헤란로 대로변 소재
- 임대목적 재건축 빌딩으로 신라저축은행과 엔씨소프트 등이 입주 예정이며, 저층부 일부는 클리닉 대상 임대중.

I' Tower



KBD

- 규모 : B5/18F
- 연면적 : 18,607㎡
- 대지면적 : 1,434㎡
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2010. 9
- 건폐율 : 55.63%
- 용적률 : 799.94%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 111대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 태보리츠/현대산업개발(주)
- 지하철 2호선 선릉역 도보 2분 거리
- 선릉역에서 르네상스사거리 방향 테헤란로 대로변 소재
- 수익목적 신축빌딩으로 게임업체인 넥슨과 하나로의료재단 임차로 준공전에 업무시설분 임대가 완료됨.

휴다임타워



Others

- 규모 : B6/18F
- 연면적 : 26,599㎡
- 대지면적 : 2,172㎡
- 강동구 길동 소재
- 준공 : 2010. 7
- 건폐율 : 49.97%
- 용적률 : 796.41%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 98대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)휴다임알앤디/(주)효성
- 지하철 5호선 강동역 및 길동역 도보 5분 거리
- 길동사거리 코너 천호대로변 소재
- 중견 엔지니어링 업체인 휴다임의 사옥으로 고층부 (12~18F)는 자체 사용하고, 저층부는 외부 임대중에 있음.

미라클빌딩



Others

- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 8,665㎡
- 대지면적 : 1,160㎡
- 강서구 가양동 소재
- 준공 : 2010. 7
- 건폐율 : 52.11%
- 용적률 : 445.23%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 49대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/(주)휴먼텍코리아
- 지하철 9호선 양천향교역 도보 2분 거리
- 양천향교역에서 가양역 방향 양천길 대로변 소재
- 저층부는 클리닉 등의 근생시설, 고층부는 교육연구시설 및 업무시설 용도로 임대중에 있음.

대성타워



Others

- 규모 : B3/10F
- 연면적 : 6,572㎡
- 대지면적 : 868㎡
- 동대문구 장안동 소재
- 준공 : 2010. 9
- 건폐율 : 59.62%
- 용적률 : 528.27%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 63대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/대양건설(주)
- 지하철 5호선 장한평역 도보 3분거리
- 장한평역에서 군자교 방향 천호대로변 소재
- 기존 저층 근생 건물을 수직목적으로 재건축했으며, 지하와 저층부는 근생과 클리닉이며, 중층부 이상은 업무시설임.

유라 R&D센터



BBD

- 규모 : B4/9F
- 연면적 : 22,849㎡
- 대지면적 : 2,996㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2010. 8
- 건폐율 : 55.05%
- 용적률 : 431.87%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 105대
- 용도 : 교육연구

- 시행/시공 : (주)유라코퍼레이션 외 2/(주)대우엔지니어링
- 판교테크노밸리 내 일반연구용지인 D-1-30에 소재
- 판교로와 대왕판교로가 교차하는 사거리 인근 위치
- 자동차 부품업체인 유라코퍼레이션의 R&D센터로 계열사인 유라테크, 유라엘텍이 공동 시행하였음.

SK텔레시스 판교 연구소



BBD

- 규모 : B5/10F
- 연면적 : 9,960㎡
- 대지면적 : 1,349㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2010. 9
- 건폐율 : 48.71%
- 용적률 : 355.83%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 46대
- 용도 : 교육연구

- 시행/시공 : SK텔레시스(주)/SK건설(주)
- 판교테크노밸리 내 일반연구용지인 D-2-10에 소재
- 유스페이스 및 H스퀘어(SD2) 인근 소재
- 이동통신장비 및 전송장치 전문업체인 SK텔레시스의 R&D센터로 전체 자사 사용 예정.

2. 2010년 3/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	날짜
CBD	정동빌딩	중구 정동	노르웨이대사관	1,002	2010. 7
	한외빌딩	중구 다동	교보생명	1,049	2010. 7
	서울스퀘어	중구 남대문로5가	LG전자(증평)	51,240	2010. 8
	올리브타워	중구 서소문동	KDB생명	12,169	2010. 9
			교보생명	1,068	2010. 9
			동부생명	2,628	2010. 9
			LG도요 엔지니어링	1,600	2010. 9
	극동빌딩	중구 충무로3가	한국보건복지개발원 (증평)	3,371	2010. 8
	Smart Plex (신축중)	중구 쌍림동	CJ 계열사	50,404	2010. 9
	STX남산타워	중구 남대문로5가	STX중공업	6,648	2010. 8
	국제빌딩	중구 다동	롯데식품	598	2010. 8
			광주은행	598	2010. 8
			덕상 TS	598	2010. 8
	금세기빌딩	중구 을지로1가	하나SK카드	668	2010. 8
	서울파이낸스센터	중구 태평로1가	전북은행	945	2010. 8
	서울시타워	중구 남대문로5가	KDB생명	1,091	2010. 8
에이스타워	중구 순화동	베스타스	467	2010. 8	
인송빌딩	중구 회현동1가	삼성SDS	463	2010. 8	

임대시장 3 수급 동향 분석

2. 2010년 3/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	날짜		
CBD	코오롱빌딩	중구 무교동	교보생명	819	2010. 8		
			삼성화재	887	2010. 8		
	태화빌딩	종로구 인사동	서해종합엔지니어링	2,314	2010. 8		
KBD	삼성동 K-Tower (신축중)	강남구 삼성동	신라저축은행	4,785	2010. 9		
			엔씨소프트	2,392	2010. 9		
	I' Tower (신축중)	강남구 역삼동	하나로의료재단	4,258	2010. 9		
			넥슨	14,347	2010. 9		
	대동강남타워	강남구 역삼동	현대글로벌비스	10,359	2010. 7		
			나로체 웨딩	5,180	2010. 7		
	롯데캐슬프라자	송파구 신천동	롯데마트	18,926	2010. 7		
			인텔렉츄얼디스커버리	2,014	2010. 8		
			폴든타워	강남구 삼성동	파운틴셋리미티드	832	2010. 8
			포드세일즈서비스코리아	867	2010. 8		
오스트리아마이크로시스템			473	2010. 8			
유니온스틸빌딩			강남구 대치동	코난 테크놀로지	2,931	2010. 9	
다봉타워	강남구 대치동	ING생명	4,422	2010. 9			
YBD	중소기업회관 신관 (신축중)	영등포구 여의도동	산은캐피탈	7,482	2010. 9		
			IBK자산운용	1,871	2010. 9		
	대한생명63빌딩	영등포구 여의도동	LG필립스 디스플레이	972	2010. 8		
	KT타워	영등포구 여의도동	현대건설	545	2010. 8		
	신송센터	영등포구 여의도동	선창산업	1,012	2010. 7		
심팩빌딩	영등포구 여의도동	한국창의	476	2010. 9			
Others	이레빌딩 신관	영등포구 양평동4가	SK텔레콤 (증평)	1,996	2010. 7		
BBD	에미지빌딩	분당구 서현동	컴퍼니100	586	2010. 7		
			하나HSBC생명	515	2010. 7		
			STS반도체통신	1,222	2010. 9		
	탑빌딩	분당구 아탑동	차케어스	1,344	2010. 7		
			실리콘 웨스	1,344	2010. 8		
분당 M타워	분당구 구미동	만도	5,727	2010. 7			

2010년 3/4분기 임대차 활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
1. 일부 신축빌딩 준공시 임대율 제고	상반기 다수의 임대 목적 신축빌딩의 준공시 임대율이 50% 미만으로 약세를 나타냈으나, 하반기에 준공 및 준공 예정인 일부 신축 빌딩의 경우 권역 내 통합(CJ 계열사) 및 이전 수요(넥슨, 산은캐피탈 등)로 인해 70% 이상까지 상승한 사례가 조사되고 있음.	Smart Plex : CJ 계열사 I' Tower : 넥슨 중소기업회관 : 산은캐피탈
2. 대형면적 임대차 계약 사례 증가	대형 공실의 증가가 임대시장 불안을 가중시키고 있으나, 반면에 대형 면적 사용업체들의 통합 및 이전 수요에는 기회 요인으로 작용하고 있는 바, 임대면적 10,000㎡ 이상의 대형 임차 사례가 크게 늘고 있음.	LG전자, KDB생명, CJ 계열사, 넥슨, 롯데마트 등 10,000㎡ 이상 임차
3. 권역 내 이전 사례 증가	최근 적정 공실 발생 여부에 따라 권역간 업종 분포에 역행하는 사례가 다수 발생되고 있으나, 금분기에는 각 권역별 대표 업종들의 권역 내 이전 사례가 주로 조사되었음.	KBD : IT(엔씨소프트, 넥슨 등) YBD : 금융(산은캐피탈, IBK자산운용 등) CBD : 대기업 본사(CJ) 및 은행(전북은행, 광주은행 등)

임대시장 4 2010년 3/4분기 임대시장 분석

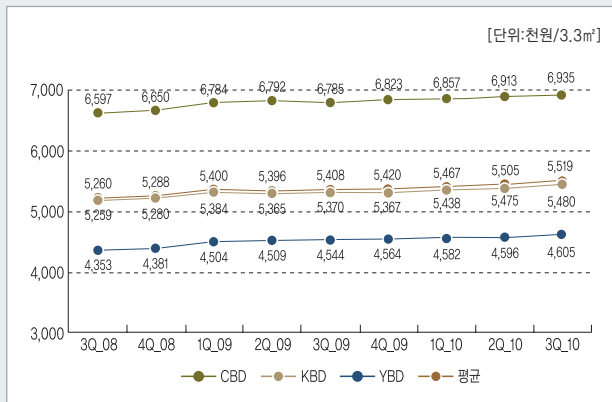
2010년 3/4분기 오피스 임대시장 분석

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

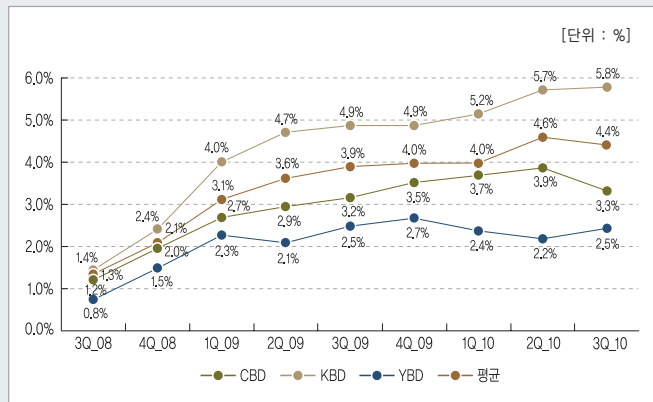
구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	5,519 (0.2%△)	605.9 (0.9%△)	52.7 (0.1%△)	25.3 (0.4%△)	4.4 (0.2%p▽)	14.2 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.0%△)	(3.5%△)	(1.5%△)	(1.6%△)	(0.5%p△)	(0.1%p▽)

- 2010년 3/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 5,519천원으로 전분기 대비 0.2%, 전년 동기 대비 2.1%가 상승되었음. 대부분의 빌딩들이 신규 공급에 따른 시장 불안 예상에 따라 임대료를 동결한 때문에 포함세를 유지하였음. 공실률은 CBD의 공실률이 일시적으로 급락하면서 글로벌 금융위기 이후 처음으로 전세시장 공실률이 하락세를 나타내며 4%대 초반으로 떨어짐.

전세환산가



공실률



세부권역 시장 분석 (CBD)

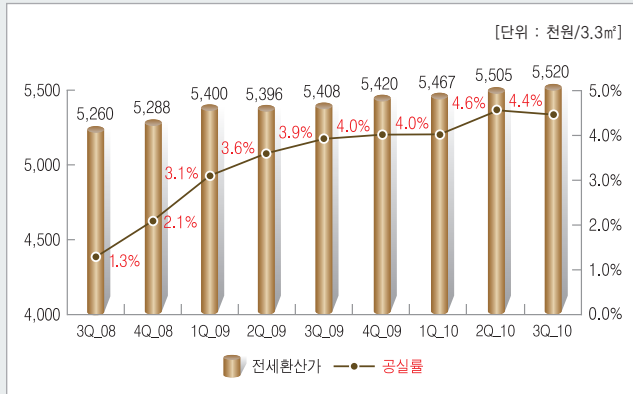
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	6,935 (0.3%△)	662.4 (0.3%△)	63.4 (0.3%△)	28.2 (0.2%△)	3.3 (0.6%p▽)	12.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.3%△)	(2.2%△)	(1.9%△)	(1.9%△)	(0.2%p△)	(-)

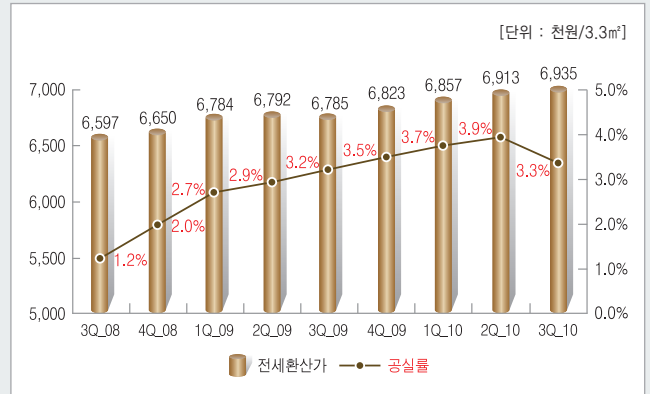
- CBD 전세환산가는 2010년 2/4분기 대비 0.3% 소폭 상승된 3.3㎡당 6,935천원으로 조사됨. 금분기에 공실률이 하락세로 전환되기는 하였으나 일시적인 것으로 판단되며, 신규 공급이 계속될 예정에 따라 임대 목적 신축 빌딩들의 공격적인 임대마케팅에 따른 입주업체 이탈 가능성으로 임대료가 안정화되어 있는 빌딩들까지도 임대가 조정에 소극적으로 대응하고 있는 바, 포함세가 유지되고 있음. 이러한 추세는 당분간 유지될 가능성이 크지만, 4/4분기에 임대가 수준이 높은 프라임급 빌딩 3동이 준공될 예정에 있어, 기존빌딩의 포함세에도 불구하고 소폭이지만 상승세가 예상됨.
- 공실률은 전분기 대비 0.6%p가 하락된 3.3%를 나타냄. 프라임등급 규모의 신축빌딩인 LG광화문빌딩이 LG생활건강, LG생명과학과 서브원 등 계열사 임차로 시장에 안착되었고, 무엇보다 기존 공실 중 최대면적이었던 서울스퀘어에 연초에 이미 입주해있던 LG전자가 프라임등급빌딩 한 동 규모인 5만㎡의 대형면적 증평을 실시하는 등의 복합적인 이유로 신규 공급이 지속되고 있음에도 불구하고 2008년 연말 글로벌 금융위기 이후 처음으로 공실률이 하락되었음. 다만, 금분기 공실 감소는 외부로부터의 유입에 따른 일시적인 효과로 4/4분기에 센텀, 트윈트리, 스마트 플렉스 등 프라임등급 빌딩 3동을 비롯해 약 40만㎡의 신규 공급이 예정되어 있고, 그동안 공실률 급등세를 완화시켰던 SK, LG 등 대기업 계열사 관련 수요도 상당부분 소진된 것으로 확인되고 있는 바, 4/4분기 이후에는 신규 공급으로 인한 본격적인 공실률 상승세가 예상됨.

임대시장 4 2010년 3/4분기 임대시장 분석

전세환산가 vs 공실률 (서울)



전세환산가 vs 공실률 (CBD)



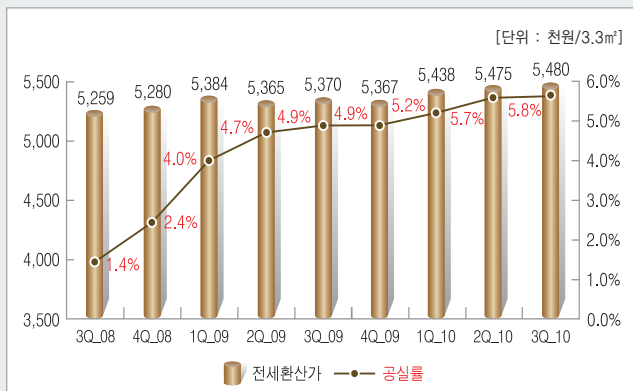
세부권역 시장 분석 (KBD)

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

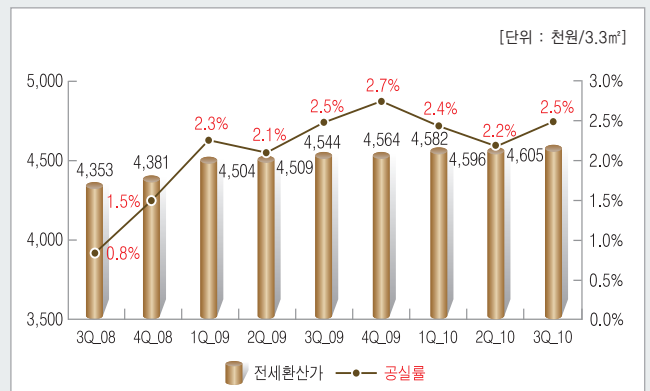
구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5,480 (0.1%△)	717.7 (1.6%△)	55.2 (0.3%▽)	26.4 (0.4%△)	5.8 (0.1%p△)	15.7 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.1%△)	(5.0%△)	(0.8%△)	(1.4%△)	(0.9%p△)	(0.2%p▽)

- KBD 전세환산가는 2010년 2/4분기 대비 0.1% 소폭 상승된 3.3㎡당 5,480천원으로 조사됨. 7월 정기 임대조건 조정발딩인 아셈타워와 섬유센터 등이 3~5% 수준의 임대료와 관리비를 인상했고, 최근 공실 해소로 안정세를 회복한 글라스타워 등이 임대료를 인상하였음. 더불어, 루터회관 등 신축빌딩의 임대료 수준 역시 권역 평균 보다 높았던 바, 다소간의 인상요인이 있었으나, 이들을 제외한 나머지 빌딩들의 경우 대부분 변동이 없었고, 일부 장기 공실 보유 빌딩의 경우 연말까지 한시적으로 10%를 넘어서는 기준가 인하하는 사례가 확인되었던 바, 인상요인이 대부분 상계되며 포함세를 유지하였음. 다만, 소폭이지만 전세환산가의 상승에도 불구하고, 전분기 대비 월세 수준이 하락된 것은 수요자 중심으로 시장이 재편되고 있음에 따라 임차인의 Needs에 맞춰 보증금 비율을 상향 조정한 빌딩이 일부 조사되었기 때문임. 특히, 삼성동 코엑스 내에 위치한 아셈타워와 트레이드타워는 보증금 기준을 월세 10개월분에서 12개월분으로 각각 20% 상향 조정하면서 보증금 상승에 일조하였음.
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p가 상승된 5.8%를 나타냄. 상반기에 메르세데스벤츠, 동국제강, 포스코건설 등 권역 내 우량 임차사들이 타 권역 신규 공급빌딩으로 이전했던 사례가 금분기에도 조사(LG생활건강 등)되었고, 신천동에 신규 공급된 A등급 규모의 루터회관의 준공시 임대율이 50%에 못미치는 등의 원인으로 소폭이지만 공실률 상승세가 계속되었음. 다만, 신규 공급빌딩인 역삼동 1 Tower와 삼성동 K-Tower는 권역 내 이전 및 증평 수요로 준공시 임대율이 호황기 수준인 70% 이상으로 확인되었고, 포스코건설의 이전으로 발생되었던 대형 공실도 일부 해소되고 있는 등의 회복 조짐이 나타나고 있는바, 연말 이후에는 6% 내외를 정점으로 공실률이 회복세로 돌아설 전망이다.

전세환산가 vs 공실률 (KBD)



전세환산가 vs 공실률 (YBD)



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)	4,605 (0.2%△)	432.8 (0.2%△)	43.0 (0.2%△)	22.1 (0.5%△)	2.5 (0.3%p△)	12.6 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(1.3%△)	(1.6%△)	(1.4%△)	(1.0%△)	(-)	(-)

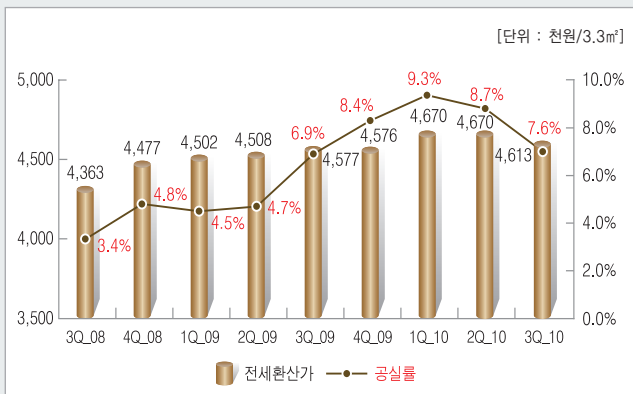
- YBD 전세환산가는 2010년 2/4분기 대비 0.2%가 상승된 3.3㎡당 4,605천원으로 조사됨. 동여의도 한국투자신탁증권빌딩의 정기 임대 조건 인상이 있었고, 연말 공실 예정분에 대한 마케팅가격 인상 사례가 일부 조사되었으나, 장기간의 안정세에도 불구하고 임대 수요는 보험세를 유지하고 있음. 특히, 9호선 개통에 따른 접근성 개선으로 상승세가 예상되었던 서여의도의 경우 금분기 인켈빌딩까지 올들어 3건의 거래가 완료되는 등 매매시장은 회복세로 돌아서고 있으나, 임대시장은 일부 신축빌딩을 제외하고 여전히 보험세를 나타내고 있음.
- 공실률은 전분기 대비 0.3%p가 상승된 2.5%를 나타냄. 동여의도 HP빌딩이 연초 SK계열사의 CBD 이전에 따른 공실 발생분을 자체 사용하다가 금분기 말에 외부 임대 물량으로 내놓으면서 대형 공실이 발생된 것이 공실률 상승의 가장 큰 원인임. 동 빌딩을 제외한 나머지 빌딩들의 경우 대부분 공실 변동폭이 크지 않았음에 2%대 중반의 공실률을 유지하고 있음. 11월과 12월에는 각각 서여의도 중소기업회관 신관과 마포대로 서울대 장학빌딩이 공급될 예정인 바, 기본적으로는 상승세가 예상되나, 중소기업회관 신관의 경우 3/4분기에 이미 산은캐피탈과 IBK자산운용 등 권역 내 수요로 임대가 거의 완료되었던 바, 연말까지 신규 공급이 미치는 영향은 제한적일 전망이다. 중소기업회관 신관의 임대율이 조기 안정화 된 것은 2007년 2/4분기를 마지막으로 약 3년여 동안 권역 내 신규 공급이 없었던 것이 최근 임대시장 불안에 따른 수요 감소에도 불구하고 적어도 YBD에 한해서는 초과 수요가 존재하고 있음을 보여주는 사례로 판단됨.

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)	4,613 (1.2%▽)	467.4 (1.6%▽)	40.7 (1.3%▽)	22.6 (0.4%△)	7.6 (1.1%p▽)	12.5 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.8%△)	(1.1%▽)	(1.0%△)	(1.9%△)	(0.7%p△)	(-)

전세환산가 vs 공실률(BBD)



- BBD 전세환산가는 2/4분기 대비 1.2%가 하락된 3.3㎡당 4,613천원으로 조사됨. 과거 서현역 퍼스트타워와 분당스퀘어 등 대형 공실이 발생된 이후 통상 2분기 내에 안정세를 회복했던 BBD 임대시장이 접근성이 유사한 판교 테크노밸리에 신규 공급이 지속되고 있기 때문에 여전히 7%대의 공실률을 유지하고 있는 바, 공실 장기화를 우려한 일부 중형 공실 보유빌딩들이 비교적 큰 폭의 임대가 인하를 실시한 때문에 권역 전체 임대 수요가 비교적 큰 폭으로 하락되었음

- BBD 공실률은 전분기 대비 1.1%p가 하락된 7.6%를 나타냄. 구미동 소재 분당 M타워에 권역 외부 임차 수요인 만도가 대형면적을 임차하였고, 수내역 예미지빌딩과 야탑역 탑빌딩 등 최근에 공급되었던 신축빌딩의 임대율이 적극적인 임대마케팅으로 인해 서서히 높아지면서 공실률이 2분기 연속 하락세를 나타냄. 그러나, 인근 판교 테크노밸리에 신규 공급이 꾸준히 계속되고 있고, 동 지역의 경우 상암동 DMC와 유사한 입주 업종 제한이 있으나, 수내역에 소재해 있다가 사옥 준공으로 이전한 SK텔레시스나 권역내 Anchor 업체인 NHN 등 BBD 소재 대형업체들 중 상당수가 입주 업종에 해당되고 있어 본격적으로 판교에 공급이 시작되는 2011년에는 상당한 영향을 미칠것으로 판단됨.

임대시장 4 2010년 3/4분기 임대시장 분석

2010년 3/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

2010년 3/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

특 징	내 용	비 고
1. 불안한 임대가 포함세 유지	기준가는 동결하고, Rent Free를 탄력적으로 제공하여 임차인을 유치하는 방식이 투자기관 보유 빌딩들 뿐만 아니라 일반 건물까지 확산되고 있기 때문에 시장 불안에도 불구하고, 임대가 수준은 포함세를 유지하고 있음.	Rent Free 증가로 실질 임대료 큰 폭 하락 추세
2. 공실률 일시적 하락세 전환	2/4분기에 CBD와 서울 기타지역에 신규 공급이 집중되면서 두 권역이 전체 시장 공실 상승세를 이끌었으나, 3/4분기에는 해당 빌딩들의 임대율이 최근 안정세를 나타내고 있고, 무엇보다 서울스퀘어에 LG전자가 대형면적을 증평한 때문에 공실률이 하락세로 전환됨.	4/4분기 신규 공급 급증으로 증가세 전환 예상
3. 일부 신규 공급빌딩 준공시점 임대율 안정화	금분기에 공급된 KBD 루터회관의 경우와 같이 최근 임대시장 불안으로 신축빌딩의 준공시 계약률이 50% 미만을 나타내는 경우가 대부분이나, K타워 및 ' Tower와 4/4분기 공급 예정인 Smart Plex 등 일부 사례는 준공전에 70% 이상의 계약률을 달성한 것으로 조사됨.	대형 및 통합 임차수요 지속여부가 신축빌딩 안정세 유지의 관건임
4. CBD 재개발, 재건축 공급 지속	2/4분기에 페럼타워와 LG유플러스타워가 공급되었고, 금분기에는 LG광화문빌딩이 공급되었으며, 4/4분기에도 센터원, Smart Plex 등의 공급이 계속될 예정임.	센터원(168,001m ²), Smart Plex(80,401m ²) 등 공급 예정

임대시장 5 2010년 4/4분기 임대시장 전망

임대가

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2010년 4/4분기	→	↗	→	→	→	→

- 주로 투자기관 보유 빌딩을 중심으로 시행되어 왔던 Rent Free 제공을 통한 임차인 유치 방법이 과거 공실 발생 여부 및 시장 상황에 따라 호가 인상·인하를 반복했던 일반 건물들에 까지 확산되면서 공실 불안이 지속되고 있음에도 불구하고, 임대가 수준은 하락세 보다는 보험세를 유지할 것으로 판단됨.
- 다만, 통상 연말과 연초 해바뀜을 전후로 발생하는 공실분에 대해서는 호가를 인상하는 경우가 다수 조사되었던 전례를 감안시 소폭이지만 상승 가능성이 있음. 특히, 4/4분기 공급 예정인 센터원은 임대 호가가 평당 12만원으로 최고 수준이기 때문에 CBD 평균 임대가를 상승시킬 것으로 예상됨.

공실률

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2010년 4/4분기	↗ ↗	↗ ↗	↗	→	→	↗ ↗

- LG와 CJ 등 대기업 계열사를 중심으로 한 대형면적 통합 임차 수요와 리모델링에 따른 이전 수요로 인해 최근 CBD 대형공실 일부가 소진되면서 전체 시장 공실률 상승세를 완화시켰으나, 4/4분기에 CBD에만 약 38만㎡의 신규 공급이 예정되어 있고, 장기간 공급이 없었던 YBD에도 공급이 늘고 있는 바, 연말을 지나 2011년에도 공실률 상승세가 지속될 전망이다.
- 공실률 예측의 주요 변수는 경기 회복 여부와 시기 그리고, 대형 임차 수요 지속 여부로 판단되는데, 단기간 내 경기의 회복세 전환이 어려울 전망이며, LG, CJ와 같은 대형 면적 통합 수요 등이 상당부분 소진된 것으로 조사되고 있어, 상승세를 넘어 급등 가능성이 큼.

신규 공급

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2010년 4/4분기	↗ ↗	↗ ↗	↗	↗	→	↗ ↗

- 4/4분기 임대시장의 가장 큰 이슈는 신규 공급이 될 전망이다. 특히, CBD에는 금분기 준공 예정이었다가, 10월로 공급이 이월된 중림동 센트럴 플레이스를 비롯해, 센터원, Smart Plex 등 약 38만㎡가 공급될 예정이고, 대부분 임대목적의 수익형 빌딩인 바, 금분기 일시적으로 회복된 동 권역 공실률을 급등시킬 것으로 판단됨.
- KBD는 연말 공급 예정이었던 강남역 인근 소재 프라임등급 규모 신축빌딩인 가락타워의 준공이 2011년 1월로 이월되면서 중소형 빌딩만이 공급될 것으로 예상됨에 따라 금년 연말 동 권역에 대한 신규 공급의 영향은 다소 줄어들 것으로 예상됨.
- YBD는 4/4분기에 서여의도 중소기업회관 신관(12,128㎡)과 마포대로 공덕역 인근 서울대 장학빌딩까지 2동의 신규 공급이 2007년 2/4분기 서여의도 태영빌딩의 공급 이후 만 3년여 만에 이루어질 예정이며, 이를 시작으로 2011년에는 마포대로 재개발 PJT 3건과 여의도 One IFC까지 공급이 늘어날 전망이다.

매매시장 1 시장 동향

- 조사 대상 및 내용** 서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2010년 3/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 10개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.
- 조사 기간** 2010년 7월 1일 ~ 2010년 9월 30일

2010년 3/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	프라임타워	중구 회현동2가	33,023	프라임프라퍼티(주)	도이치프라임타워사모 부동산투자유한회사
	알파빌딩	종로구 서린동	13,519	미래에셋맵스자산운용(주)	리프인베스트먼트 게엠바하
KBD	삼영빌딩	강남구 신사동	3,964	삼화전자공업	삼화콘덴서공업, 한국제이씨씨, 삼화전기
	상지리츠타워	강남구 청담동	6,081	상지건설(주)	(주)케이비와이즈스타제2호기업 구조조정부동산투자회사
YBD	하이투자증권빌딩	영등포구 여의도동	13,313	Union Investment Real Estate GmbH	(주)코캠
	인켈빌딩 (현, 교육시설공제회관)	영등포구 여의도동	12,043	(주)인켈	사단법인 교육시설재난공제회
Others	게이트웨이타워	용산구 동자동	40,151	미래에셋맵스자산운용(주)	동부화재해상보험(주)
	코스모타워 (구,왕십리신축빌딩)	성동구 도선동	20,502	(주)한산기연	(주)제이알제4호기업구조조정 부동산투자회사
	현대약품빌딩	강서구 화곡동	4,195	현대약품공업(주)	동도디앤씨(주)
BBD	분당스퀘어	분당구 서현동	38,126	모건스탠리, (주)신영	AIG GRE 인베스트먼트 코리아유한회사

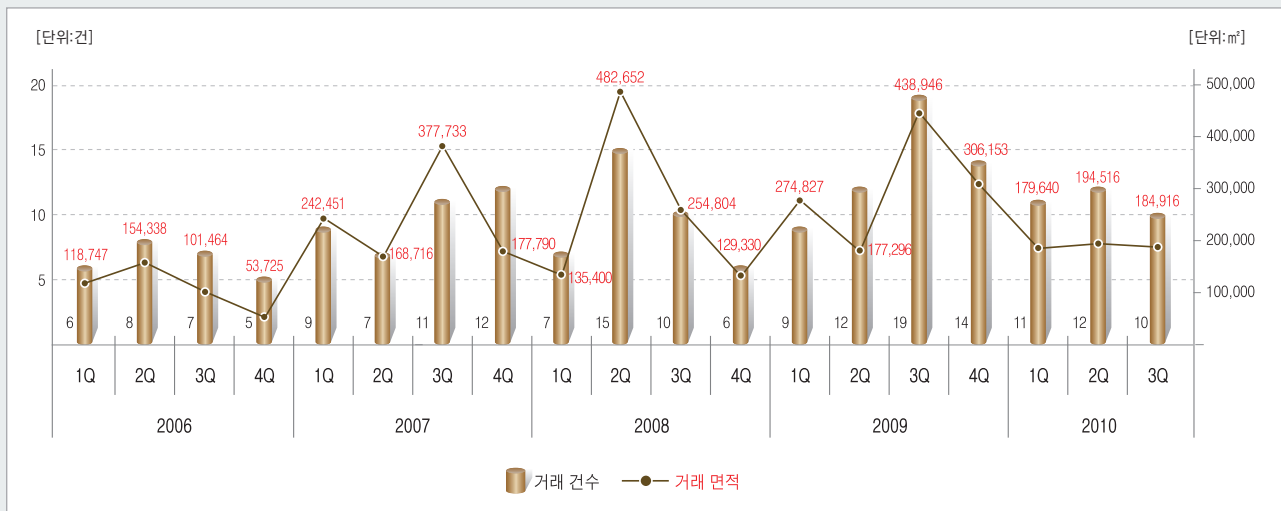
※ 개별 빌딩의 거래면적 표기시 소수점 둘째 자리에서 반올림한 때문에 총 거래면적과 단수차이 발생할 수 있음.

- 2010년 3/4분기 오피스 매매시장의 거래사례는 총 10건으로 총 거래면적 184,916㎡에 거래금액은 6,792억원으로 조사됨. 거래건 수는 평년 수준(분기당 10건, 165,000㎡)과 같았으나, A등급 규모(33,000㎡ 이상) 물건의 거래가 3건이 이루어진 때문에 거래면적은 평년을 상회하였음. 총 거래금액은 평년(분기당 5,000억원)을 상회하였으나, 글로벌 금융위기 직후 시장이 급랭하였던 2008년 4/4분기(4,201억원) 이후 최저 수준으로 나타나 매물 부족에 따른 거래 부진이 이어지고 있음.
- ㎡당 매매가는 3,824천원으로 전분기(4,033천원) 대비로는 하락되었으나 매매가 수준이 높은 알파빌딩, 프라임타워, 하이투자증권빌딩 등 역세권 우량 빌딩의 거래에 힘입어 2009년 연중 및 2010년 1/4분기 대비 상승세를 이어감. 이에, 3/4분기까지 누적(1~9월) 거래사례의 ㎡당 평균 매매가 역시 3,718천원으로 2009년 평균(3,500천원) 대비 6.2%가 상승되었음.

매매시장 2 2010년 3/4분기 매매시장 분석

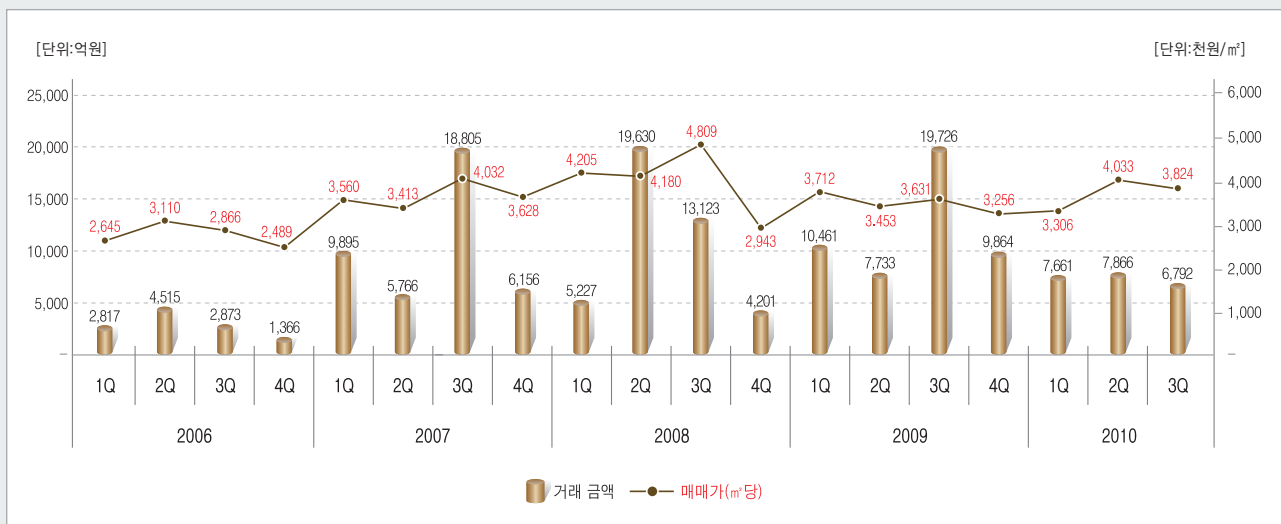
■ 2010년 3/4분기 매매사례 분석

■ 분기별 거래 면적 분석



- 2010년 3/4분기 오피스 매매사례는 총 10건, 184,916㎡가 거래된 것으로 조사됨. 거래건수는 평년(분기당 10건)과 같았으나, 분당스퀘어, 게이트웨이하위 등 A등급 빌딩 3건이 거래되면서 거래면적은 평년(분기당 165,000㎡)을 상회하였음. 평년 수준의 거래가 이루어졌으나, 가격 경쟁력이 있는 우량 매물의 공급이 주춤하고 있는 가운데, 매물 중 상당 부분을 차지하고 있는 구분 소유 물건들은 장기간 매물로 남아있어, 거래가 줄고 있음.

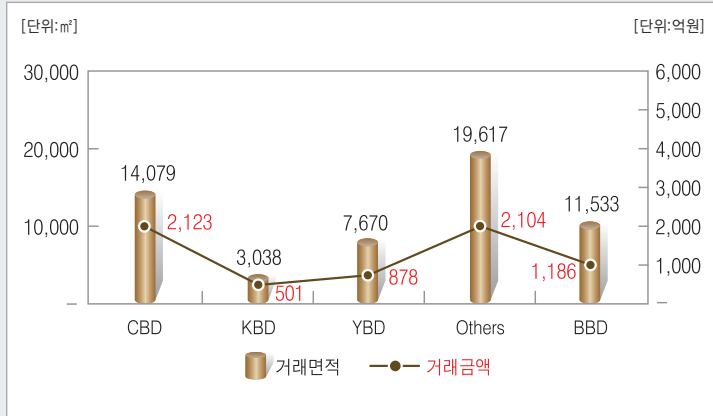
■ 분기별 거래 금액 분석



- 총 거래금액은 6,792억원으로 평년 수준(분기당 5,000억원)을 상회하였으나, 글로벌 금융위기 직후 시장이 급랭하였던 2008년 4/4분기(4,201억원) 이후 최저 수준을 나타냄. m²당 매매가는 3,824천원으로 전분기(4,033천원) 대비로는 다소 하락했으나, 알파빌딩, 프라임타워, 하이투자증권빌딩 등 3대권역 역세권 소재 빌딩의 거래로 인해 글로벌 금융위기 이후 두번째로 높은 m²당 매매가 수준을 기록하였음.

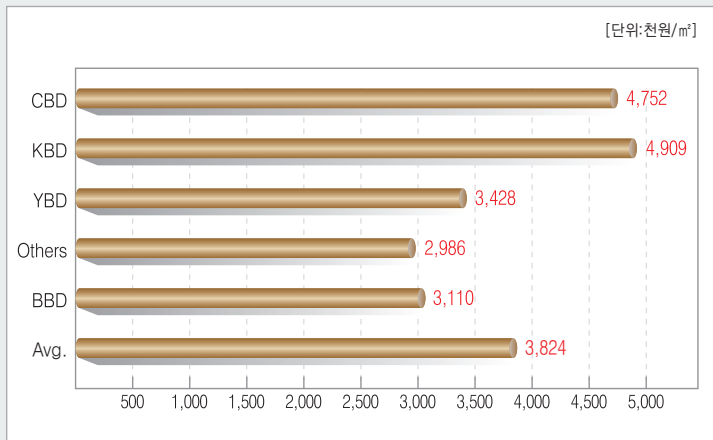
매매시장 2 2010년 3/4분기 매매시장 분석

권역별 매매사례



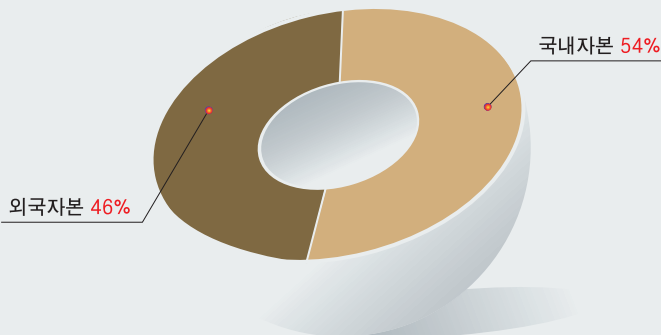
• 권역별로는 3건이 거래된 서울기타지역이 거래면적과 거래금액에서 각각 35.1%, 31.0%를 차지하며 가장 비중이 컸음. 주요 3대권역은 모두 2건씩 거래되었으며, 거래 면적과 금액은 CBD, YBD, KBD 순으로 조사됨. 이어, BBD가 1건이 거래되었으나, A등급 빌딩의 거래에 힘입어 면적 및 금액은 YBD와 KBD를 상회하였음.

권역별 평균 매매가



• ㎡당 매매가격은 임대시장 불안에도 불구하고, 거래 활성화가 지속되고 있는 KBD가 가장 높았고, 이어, 외국자본의 시장 참여가 두드러졌던 CBD가 KBD 보다 조금 낮았으나, 4,000천원대 후반을 형성하고 있음. YBD는 ㎡당 4,000천원을 상회하는 동여의도 소재 하이투자증권빌딩이 거래되었으나, 매매가 수준이 낮은 서여의도 사례 또한 조사되었던바, 권역 평균 매매가 수준은 전체 평균에 못미쳤음.

매수자 거래 면적 분석



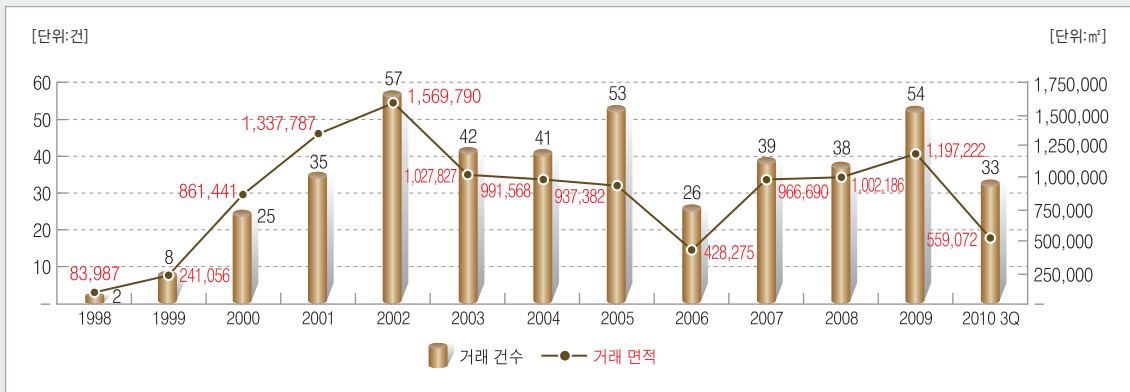
• 2010년 3/4분기 매입자본은 전체 10건 중 국내자본이 7건, 외국자본이 3건으로 조사되었음. 거래건수 기준으로는 국내자본의 강세가 여전했으나, 외국자본은 분당스퀘어, 프라임타워 등 중대형 규모의 주요 역세권 매물을 매입하면서 거래면적 기준으로 46%의 비중을 차지하면서 크게 회복세를 나타냄.

• 외국자본의 경우 일부거래 예정물건에 참여하고 있기 때문에, 동 자본의 매수세는 회복세를 유지할 전망이다.

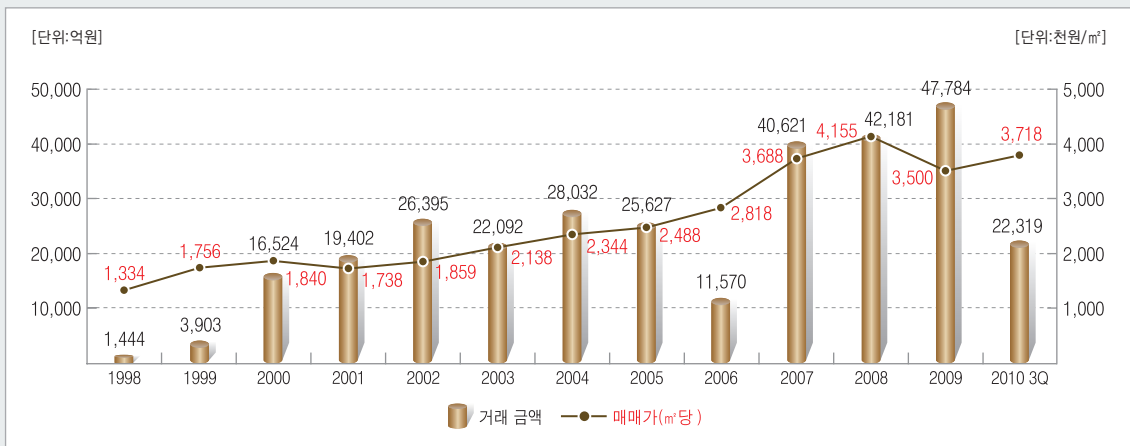
매매시장 2 2010년 3/4분기 매매시장 분석

연도별 매매사례 대비 2010년 누적(1~9월) 거래사례 분석

연도별 거래 면적



연도별 거래 금액



- 1998년부터 2010년 3/4분기 까지 서울 및 분당권역 오피스 매매사례는 총 453건, 11,204,283m², 거래 금액은 30조 7,893억원으로 조사됨. 2010년 3/4분기 까지 금년도 누적 거래사례(1~9월)는 33건, 559,072m², 2조 2,319억원으로 연간 100만m² 내외의 거래가 이루어졌던 최근 3년(2007~2009년) 대비 거래량이 절반 남짓에 그치고 있음.
- 2010년 누적 거래사례의 m²당 매매가 수준은 2010년 2/4분기에 이어 상승세가 유지되었던 바, 2009년 평균(3,500천원) 대비 6.2%가 상승된 3,718천원으로 조사되었음. 4/4분기에는 금분기에 매입 계약을 체결한 CBD 센터원의 잔금 및 등기가 예정되어 있고, 동 사례와 유사한 도심 재개발 PJT들의 Closing이 최소 2~3건이 예정되어 있는 바, 매매가 수준은 매물 감소로 인한 신규 거래 부진에도 불구하고 상승세를 유지할 전망이다.

매매시장 2 2010년 3/4분기 매매시장 분석

■ 2010년 3/4분기 매매시장 주요 특징

2010년 3/4분기에 거래가 이루어진 10건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요특징	내 용	비 고
1. 다양한 형태의 간접 투자 사례 조사	금분기 리츠, 부동산 펀드 및 ABS 등 다양한 형태의 간접 투자 Vehicle 을 통한 매입사례가 조사되었음.	리츠 : 코스모, 상지리츠 부동산펀드 : 프라임타워 ABS : 분당스퀘어
2. 매입 목적 혼조	계열사간 거래(삼영빌딩), 실사용(게이트웨이타워), 개발(현대약품빌딩) 및 투자 등 거래 건수에 비해 다양한 목적의 거래가 이루어짐.	프라임타워, 알파빌딩, 분당스퀘어 등은 투자 목적
3. 외국자본 시장 재진입	글로벌 금융위기 이후 공급(매도)에만 일부 참여하고, 장기간 수요 측면에서 관망세를 유지했던 외국자본이 금분기 3건을 매입하면서 시장에 재진입 하였음.	프라임타워, 알파빌딩, 분당스퀘어
4. 서울시 3대권역 거래 지속	서울시 주요 3대권역에 대한 거래가 2009년 2/4분기 이후부터 금분기까지 6분기 연속으로 계속되었음.	BBD 및 서울 기타지역 매수세 재개

매매시장 3 2010년 4/4분기 매매시장 전망

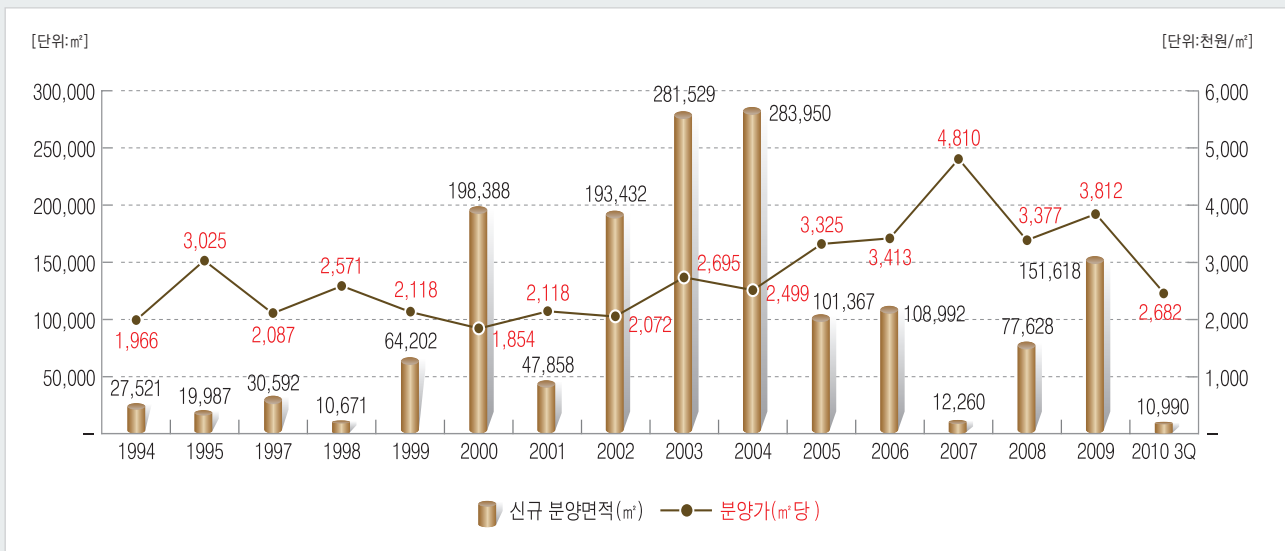
2010년 4/4분기 매매시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	<ul style="list-style-type: none"> · 실사용 법인과 개인 자산가들의 오피스빌딩 매수세는 중소형빌딩에서만 확인되고 있으나, 이는 역세권 우량 매물 공급이 부족하기 때문에 중대형 빌딩에 대한 수요는 여전히 이어지고 있음. 실질 임대료가 하락으로 투자기관들의 매수세가 다소 제한적임에 따라 실사용 법인과 개인 자산가들의 시장 주도성은 당분간 지속될 전망. · 대부분의 투자기관들이나 자산운용사들의 경우 수익 확보가 가능한 물건이 부족하기 때문에 대체로 관망세를 유지하며, 개발물건, 수익 보장형 물건 등에만 제한적인 매수세를 보이고 있음. 다만, 일부 외국 자본의 경우 투자 할당 금액의 달성을 위하여 다양한 수익형 상품에 한시적으로 적극적 투자를 감행할 것으로 예상됨. 	실사용 법인과 개인자산가들의 시장주도 장기화
공 급	<ul style="list-style-type: none"> · 건설사, 저축은행 등 구조조정 대상업체들의 매물이 일부 공급되고 있으나, 높은 호가 및 장부가로 인해 매물이 장기화 될 것으로 예상됨. 다만, KBD 강남대로변과 같이 최근 용도 규제 완화로 향후 증축이나 재건축 등으로 가치 상승이 기대되는 지역 소재 물건의 경우 연말 내 거래가 가능할 수 있을 것으로 판단됨. · 최근 매수세가 주요권역 및 접근성 개선 예정 지역 등으로 한정되고 있는 바, 매물이 장기간 적체되어 있는 구분 소유 물건과 외곽지역 소재 물건들의 경우 연말까지도 거래가 쉽지 않을 전망이다. 	우량 매물 공급 부족
매매가	<ul style="list-style-type: none"> · 글로벌 금융위기 이후 거래사례 중 가장 높은 수준에 계약된 CBD 센터원의 closing이 4/4분기에 예정되어 있어, 임대시장 불안과는 별개로 CBD를 중심으로 상승세가 예상되나, 매매가 수준의 상승세를 견인할 우량 매물의 거래가 공급 부진으로 인해 이루어지지 못하고 있어, 평균 수준은 보험세가 유지될 것으로 판단됨. 	우량 매물의 공급 및 거래 부진으로 보험세 유지

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 6월 21일 ~ 2010년 9월 20일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 2010년 3/4분기에 신규 분양된 오피스는 1건으로, 오피스 분양면적은 2,254㎡(총 연면적 23,728㎡)로 조사됨. 아파트형 공장이 주용도인 복합빌딩 내 지원시설(업무, 근생) 형태로 공급되었기 때문에 연면적 대비 업무시설 면적 비율은 9.5%에 그침.
- 금분기에 공급된 강서IT밸리는 아파트형 공장 내 지원시설로 공급되었으며, 섹션형 오피스 형태로 2개층이 공급되었음. 동 물건은 9호선 증미역과 가양대교 남단교차로가 인근에 위치해 있는 바, 인근 상암 DMC, 구로지털단지, 마곡지구 및 영등포 등과의 접근성이 양호하고 특히, 공항으로의 접근성이 탁월한 지역임. 주변은 대단지 아파트 단지를 중심으로 아파트형 공장, 자동차 공업사, 물류시설 등과 실버타운, 대형마트(이마트, 홈플러스)가 혼재해 있는 지역으로 순수 업무시설에 대한 수요 보다는 복합 빌딩에 대한 수요가 큰 것으로 판단됨.
- 2010년 3/4분기에 준공된 분양 오피스는 CBD 우리은행 본점 인근에 위치한 남산 플래티넘과 성동구 성수동2가에 위치한 휴먼테크로 두 건 모두 복합시설 내 지원시설 형태로 공급되었음.

분양시장 2 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공
Others	강서 IT밸리	강서구 등촌동	B3/14F	23,728㎡ (2,254㎡)	6,700	2012년 상반기

강서 IT밸리

건축 개요

위 치	서울시 강서구 등촌동 638-3
규 모	지하3층 / 지상14층
연 면 적	23,728㎡
대 지 면 적	3,321㎡
용 도	아파트형공장 및 지원시설(근생시설, 업무시설)
준공예정일	2012년 상반기
시 공 사	삼성중공업(주)
시 행 사	(주)코빅코리아

환경 여건

- 가양대교 남단 사거리 인근 9호선 증미역 도보 5분 거리 위치.
- 대규모 아파트 단지를 중심으로 대형마트와 자동차공업사, 아파트형공장, 물류시설 등이 주변에 위치함.
- 섹션형 오피스 상품으로 분양가는 3.3㎡ 당 6,700천원(VAT 별도) 수준임.
- 총별 6실이며, 2개층, 총 12실로 구성되었으며, 실별 면적은 143~257.8㎡임.
- 복합 상품으로 오피스 부분은 2개층(10, 14F)에 불과하며, 총 오피스 면적은 2,254㎡로 전용률은 51.2%임.
- 주변 유사 복합 건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 300천원, 월세 30천원 수준임.



분양시장 3 준공사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3m ²)	분양시기
CBD	남산 플래티넘	중구 회현동2가	B4/33F	79,979m ² (1,123m ²)	11,000~15,000	2010. 5
Others	휴먼데코	성동구 성수동2가	B3/12F	18,788m ² (4,661m ²)	8,500	2009. 1

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

- 남산3호터널 복단 사거리 인근 우리은행 본점 옆 위치.
- 우리은행 본점, 대연각빌딩, 프라임타워(LG CNS 본사) 및 포스트타워(중앙우체국) 등의 업무시설과 신세계 본점, 남대문시장 등의 판매시설이 인근에 위치함.
- 섹션형 오피스 상품으로 분양가는 3.3m² 당 11,000~15,000천원(VAT 별도) 수준임.
- 총 19실로 구성되어 있으며, 실별로 33.058~99.174m²로 구성되어 있음.
- 복합상품으로 오피스 부분은 1개층(2F)에 불과하며, 총 면적은 1,123m², 전용률은 45%임.
- 인근 오피스빌딩 임대가는 A등급 빌딩 기준 3.3m²당 보증금 700천원, 월세 70천원 수준임(전환금리 연 12%).



분양시장 3 준공사례

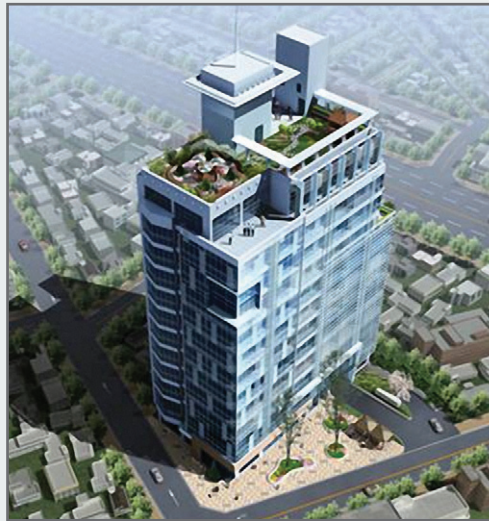
휴먼데코

건축 개요

위 치	서울시 성동구 성수동2가 281-16, 17
규 모	지하3층 / 지상12층
연 면 적	18,788㎡
대 지 면 적	2,640㎡
용 도	지원시설(B1~1F), 아파트형공장(2~12F)
준공예정일	2010년 7월
시 공 사	일신건설(주)
시 행 사	(주)엘에스엘이스테이트

환경 여건

- 지하철 7호선 어린이대공원역 도보 10분 거리.
- 화양사거리 인근 성동세무서 뒷편 이면도로 위치.
- 강변북로, 올림픽대로, 동부간선도로, 내부순환로 등으로의 진입이 용이함.
- 층고 5m로 복층 활용 가능하며, 관리비는 4,000~5,000원(3.3㎡당) 수준임.
- 지원시설인 업무시설 부분의 분양가는 3.3㎡당 8,500천원(VAT 별도)으로 조사됨.
- 초기 분양시 지상 1층과 지하 1층이 지원시설이었으나, 준공시 건축물관리대장상 지상층 일부(4,8,12층)까지 업무시설로 등재됨.
- 인근 오피스빌딩 기준층 임대가는 3.3㎡당 보증금 300천원, 월세 30천원 수준임.



분양시장 4 2010년 4/4분기 분양시장 전망

2010년 4/4분기 분양시장 전망

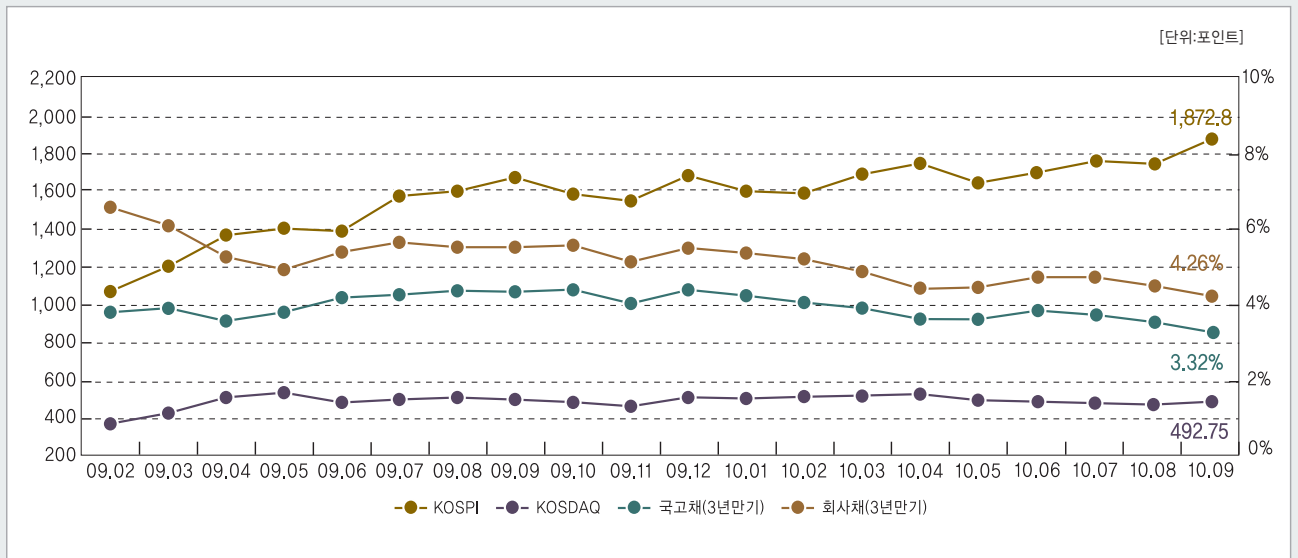
구 분	내 용	비 고
수 요	<ul style="list-style-type: none"> · 최근 오피스 매매시장이 역세권 우량 물건에 대한 초과 수요와 외곽지역 매물에 대한 수요 감소라는 양극화가 지속되고 있는 바, 분양 물건에 대한 수요 역시 유사한 추세를 나타내고 있는 것으로 확인됨. · 업무시설에 대한 수요 중 가장 큰 부분을 차지하고 있는 실사용법인과 개인자산가들의 경우 KBD나 YBD 소재 역세권 우량 물건과 접근성 개선 예상지역에 대한 선호가 여전히 크지만, 신규 공급 부진으로 인해 관망세를 유지하고 있고, 일부는 중소형 빌딩에 대한 매입으로 전환되고 있음. 	공급 부진에 따른 관망세 유지
공 급	<ul style="list-style-type: none"> · 분양시장 침체와 임대시장 불안이 계속되고 있어, 분양성과 수익성 모두 여의치 않은 바, 경기 회복시기 도래전까지는 복합빌딩 내 지원시설 형태로만 일부 공급될 전망이다. · 다만, 기 분양 물건 중 초기 분양률이 매우 낮거나, 조기 자금 회수가 필요한 PJT 일부는 가격 조정을 통해 통분양 등으로 공급될 가능성이 있음. 	공급 침체
분양가격	<ul style="list-style-type: none"> · 신규 공급이 복합 빌딩 내 지원시설 형태에 그치고 있고, 이마저도 분양가 수준이 낮은 영등포, 구로 등 외곽지역에만 공급되고 있으며, 기존 미분양 물건들의 경우 가격 인하 사례가 다수 확인되고 있는 바, 당분간 약세가 지속될 전망이다. 	약세 지속

부록 1 부동산 펀드 운용현황 분석

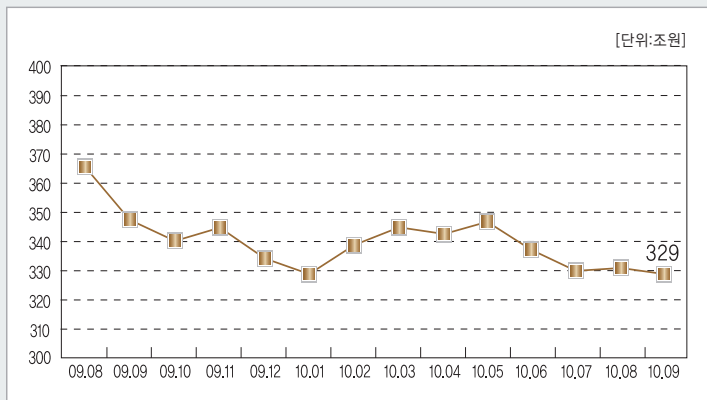
| 펀드시장 동향 |

- 2010년 3/4분기 부동산 관련 펀드 설정잔액은 14조 5,161억원으로 2/4분기 14조 5,555억원 대비 0.3% 소폭 감소되었음.
다만, 전체 펀드 설정잔액 감소로 인해 부동산 관련 펀드의 비중은 2010년 2/4분기 4.2%에서 3/4분기에는 4.4%로 0.2%p 증가되었음.
- 2010년 3/4분기에 신규 설정된 부동산 관련 펀드는 24개(조기 상환분 제외), 설정잔액은 7,744억원으로 2/4분기(20개, 6,157억원) 대비 설정잔액이 25.8% 크게 증가되었음.
- 전체 펀드 구성 중 부동산의 비중은 전분기 대비 3.4%에서 3.7%로 0.3%p 증가되었음.

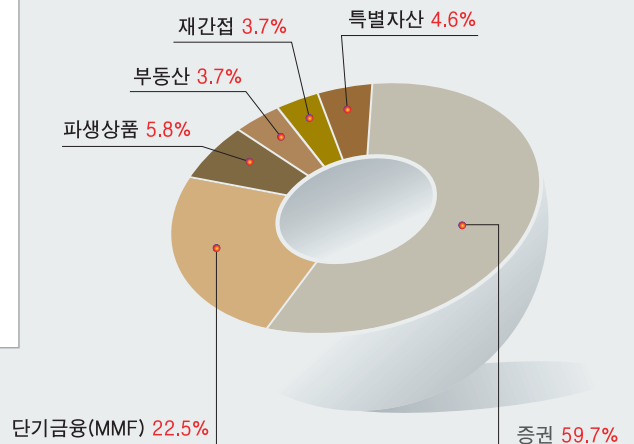
| 증시 및 금리지표



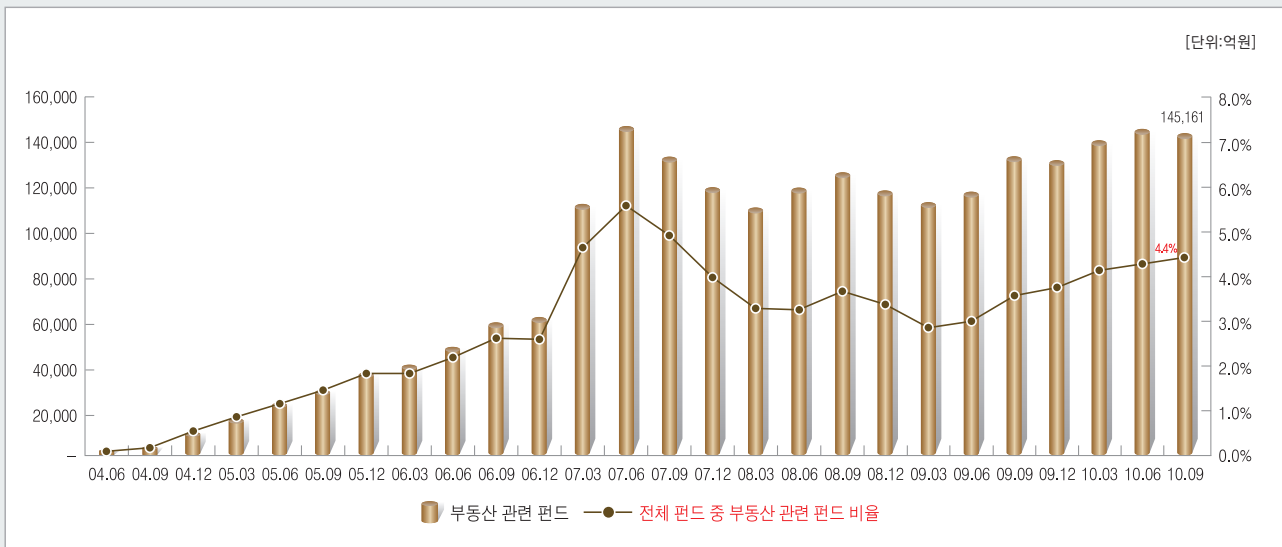
| 펀드 수탁고 현황



| 펀드 구성 비율



부동산 관련 펀드 수탁고 현황



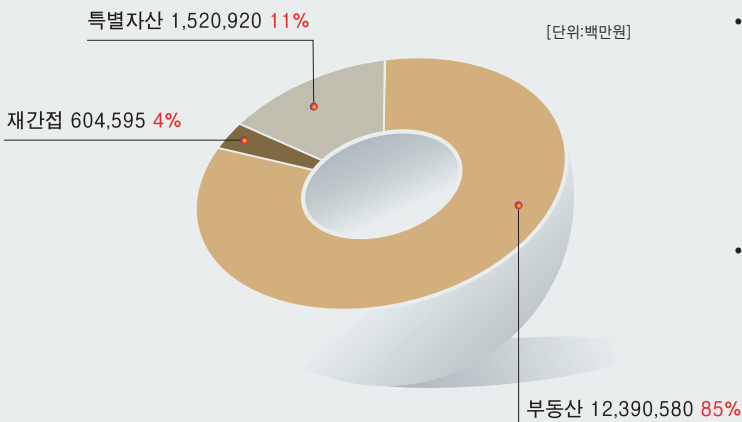
(설정잔액 현황은 기준일 현재 부동산 펀드의 증감분을 반영한 수치임)

| 부동산 관련 펀드 분석 |

- **분석대상** • 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드
- **기준일** • 2010년 9월 1일

| 설정잔액 기준 |

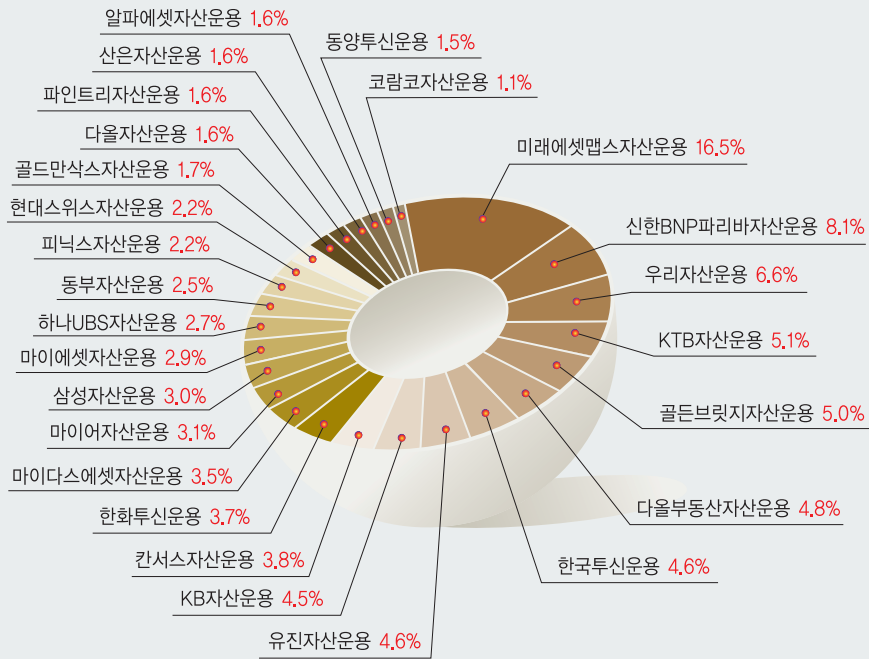
펀드 분류별



- 2010년 9월 1일 현재 금융투자협회에 등록된 부동산 관련 펀드는 실물 및 PF 등에 투자한 부동산펀드와 부동산 대출채권 등에 투자한 특별자산펀드, 그리고 국내외 REITs 등 부동산 간접투자상품에 투자한 재간접펀드로 구분됨.
- 부동산펀드의 설정잔액은 2/4분기 12조 2,181억원에서 금분기에는 12조 3,906억원으로 증가하였음.

부록 1 부동산 펀드 운용현황 분석

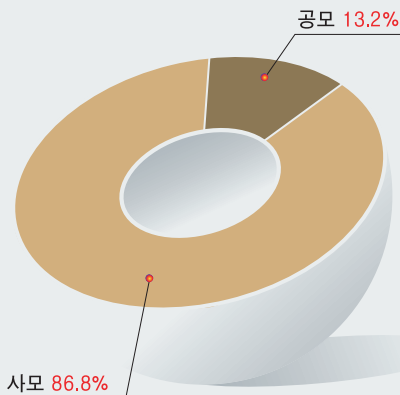
자산운용사별



※비율이 1% 미만인 자산운용사는 표기에서 제외함

- 2010년 9월 1일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정잔액 14조 5,161억원 중 미래에셋캐피탈자산운용이 2조2,156억원으로 설정액이 가장 많았으며, 뒤를 이어 신한BNP파리바자산운용 1조820억원대, 우리자산운용이 8,802억원대, KTB자산운용이 6,818억원대, 골든브릿지자산운용이 6,739억원대, 다올자산운용이 6,435억원대 설정잔액을 보이고 있음. 미래에셋캐피탈자산운용은 다소 줄었으나 15.3%로 전분기에 이어 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 설정잔액 상위 4개 업체는 변화가 없었으나, 이하 다올, 골든브릿지, KB, 한국투신 등은 다소간의 순위 변동이 있었음.

모집형태별



- 2010년 9월 1일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 14조 5,161억원 중 사모를 통해 모집된 비율이 86.8%로 전분기 (86.2%) 대비 0.6%p 소폭 증가했으며, 공모는 13.2%로 전분기 13.8% 대비 0.6%p 감소되었음.

신규 설정 펀드 내역 (2010/6/3 ~ 2010/9/1)

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액 (백만원)	모집형태	추가/단위	특성분류	투자지역
다올자산운용	다올랜드칩흥덕사모부동산투자신탁29	2010-06-04	21,695	사모	단위	일반	국내
미래에셋맵스자산운용	미래에셋맵스프런티어사모부동산투자신탁28	2010-06-04	21,995	사모	단위	일반	국내
다올자산운용	다올랜드칩동명사모부동산투자신탁30	2010-06-14	14,979	사모	단위	일반	국내
동부자산운용	동부사모부동산투자신탁 9	2010-06-18	30,571	사모	단위	일반	국내
플러스자산운용	플러스사모부동산투자신탁 6(부동산)	2010-06-21	25,075	사모	단위	일반	국내
유진자산운용	유진푸른하우징사모부동산투자신탁 1	2010-06-28	26,313	사모	단위	일반	국내
코람코자산운용	코람코영종자이사모부동산투자신탁 1	2010-06-29	53,789	사모	단위	일반	국내
코람코자산운용	코람코영종자이사모부동산투자신탁 2	2010-06-29	55,673	사모	단위	일반	국내
더커자산운용	더커사모부동산투자신탁 1	2010-06-30	상황 (2010-08-23)	사모	단위	일반	국내
아시아자산운용	아시아울산미분양사모부동산투자신탁	2010-06-30	34,173	사모	단위	일반	국내
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁 5	2010-07-07	8,057	사모	단위	일반	국내
대신자산운용	대신사모부동산투자신탁 2	2010-07-13	9,098	사모	단위	일반	해외
대신자산운용	대신사모부동산투자신탁 3	2010-07-15	10,161	사모	단위	일반	국내
미래에셋맵스자산운용	미래에셋맵스프런티어브라질 사모증권투자신탁 1(지분증권)	2010-07-20	94,536	사모	추가	일반	해외
다올자산운용	다올랜드칩대구수성사모부동산투자신탁 31	2010-07-23	21,709	사모	단위	일반	국내
한국투신운용	한국투자사모송도국제화복합단지 부동산투자신탁	2010-07-23	80,552	사모	단위	일반	국내
산은자산운용	산은베트남하노이사모부동산투자신탁	2010-07-27	23,600	사모	단위	일반	해외
한화투신운용	한화트라이서클사모부동산투자신탁13(리츠)	2010-07-29	7,706	사모	단위	일반	국내
코람코자산운용	코람코서초자이사모부동산투자신탁 3	2010-07-30	34,425	사모	단위	일반	국내
골든브릿지자산운용	골든브릿지사모부동산투자신탁 14	2010-08-04	1,980	사모	단위	일반	국내
흥국투신운용	흥국하이클래스사모부동산투자신탁12	2010-08-10	34,989	사모	단위	일반	국내
엠플러스자산운용	엠플러스사모부동산투자신탁 3	2010-08-16	10,238	사모	단위	일반	국내
신한BNP파리바자산운용	신한BNPP KDF사모부동산투자신탁 1	2010-08-18	33,753	사모	단위	일반	해외
유진자산운용	유진디큐브사모부동산투자신탁	2010-08-30	15,895	사모	단위	일반	국내
피에스자산운용	피에스KORIF사모부동산투자신탁 1	2010-08-30	103,440	사모	단위	일반	국내

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

부록 2 강남역 상권 분석

1. 상권 현황

- 강남역 상권은 1984년 2호선 강남역이 개통된 이후 대한민국의 대표상권으로 부상하였음. 1990년대 중반까지는 20대 초반 대학생 위주의 상권으로 뉴욕제과를 중심으로 카페, 나이트클럽, 의류점 등을 중심으로 활발한 상권을 형성함. 1990년대 중반 이후부터는 테헤란로와 강남대로변 대형 오피스빌딩이 꾸준히 공급되었고, 지난 2007년 삼성생명서초타워, 삼성물산서초타워에 이어, 2008년 삼성전자서초타워가 준공된 이후 업무시설과 상업시설이 어울어진 복합 상권으로 인근 유동인구 연령대가 30~40대까지 확대되어 국내 최대 상권 중 하나로 위상이 확고해지고 있음.
- 강남역 상권의 형성은 지하철 2호선 강남역을 중심으로 동쪽 방향의 테헤란로, 서쪽방향의 서초로 및 남북의 강남대로로 나뉘어 형성됨. 강남역 메인 상권은 강남역에서 신논현역까지 남북으로 이어지는 강남대로변과 그 이면도로 약 760M에 분포되어 있음. 유동인구는 일평균 평일 약 23만명, 주말 약 30만명으로 주로 젊은 직장인과 대학생들이 많은 것으로 조사되었으며, 서울시 지하철 유동인구 1위에 해당하는 지역임. 주요 시설로는 삼성타운, 교보타워, 한국자산관리공사 등의 업무시설과 교보문고, CGV, 씨티극장, 금융시설, 유명 어학원, SPA브랜드샵, 병·의원 등의 생활 편의시설 및 유흥음식점 등이 밀집된 대규모 복합 상권을 형성하고 있음. 상권 내 업종 현황은 식음 26.3%, 의료 20.2%, 생활서비스 19.5%, 교육 6.7%, 기타 27.3%의 순으로 형성되어 있음. 상권 내 브랜드 지수는 3.7로 전국평균 지수 대비 높은 수준을 형성하고 있음. 2011년 하반기 신분당선 개통과 신분당선 북부 연장선 착공 예정 계획에 따라 지속적인 유동인구 유입으로 인한 상권확대가 기대됨.



2. 교통 현황

- 지하철 : 2호선 강남역, 9호선 신논현역과 더불어 신분당선이 2011년 하반기 계통 예정에 있음
- 버스 : 반경 500m 이내 서울시 전역과 주변 신도시로 이동하는 총 89개의 노선버스 배치 (서울30개 노선, 경기·인천 59개 노선)

3. 출구별 상권 현황

- **1, 8번 출구(테헤란로) 방향**
강남을 대표하는 테헤란로를 중심으로 LIG강남타워, 국세청, 풍림빌딩 등 중대형 업무시설이 대부분으로 빌딩 내 소형 아케이드만이 분포해 있음
- **2번 출구(메리츠타워) 방향**
메리츠타워, 대룡강남타워, KTB네트워크빌딩 등의 대형 오피스빌딩과 어학원이 다수 분포해있으나, 오피스빌딩이 주로 분포해 있어 상권력은 약한 편임
- **3, 4번 출구(서초삼성타운) 방향**
강남대로변 고층빌딩 증가와 삼성타운 입주 영향으로 최근 변화 속도가 가장 큰 지역으로 상권력은 약하나 삼성타운 뒷골목으로 점차 확산되며 유동인구 증가 추세에 있음. 더불어, 향후 인근 롯데칠성 부지 개발시 상권 확대 가능성이 큰 지역임
- **5, 6번 출구(뉴욕제과) 방향**
뉴욕제과 주변 강남대로변과 후면부 골목을 위주로 대형식음시설, 브랜드 패션매장, 유흥시설 등이 발달된 지역으로 교보문고 오픈 이후 교보타워사거리까지 상권이 확장되고 있으며, 강남지웰타워Ⅱ, 바로세움Ⅲ 등 최근 오피스 분양 상품이 공급되고 있음
- **7번 출구(씨티극장) 방향**
대로변은 클리닉, 유학원, 패션 잡화점을 중심으로 형성되며, 점프밀라노의 상권형성 실패이후 이면도로를 중심으로 대형 식음 위주로 상권이 형성됨. 3번과 6번 출구 방향으로 상권이 확장되면서 7번 출구 방향 상권은 다소 정체되고 있으나, 6번 출구와 함께 기존 강남역 상권의 대표지역임

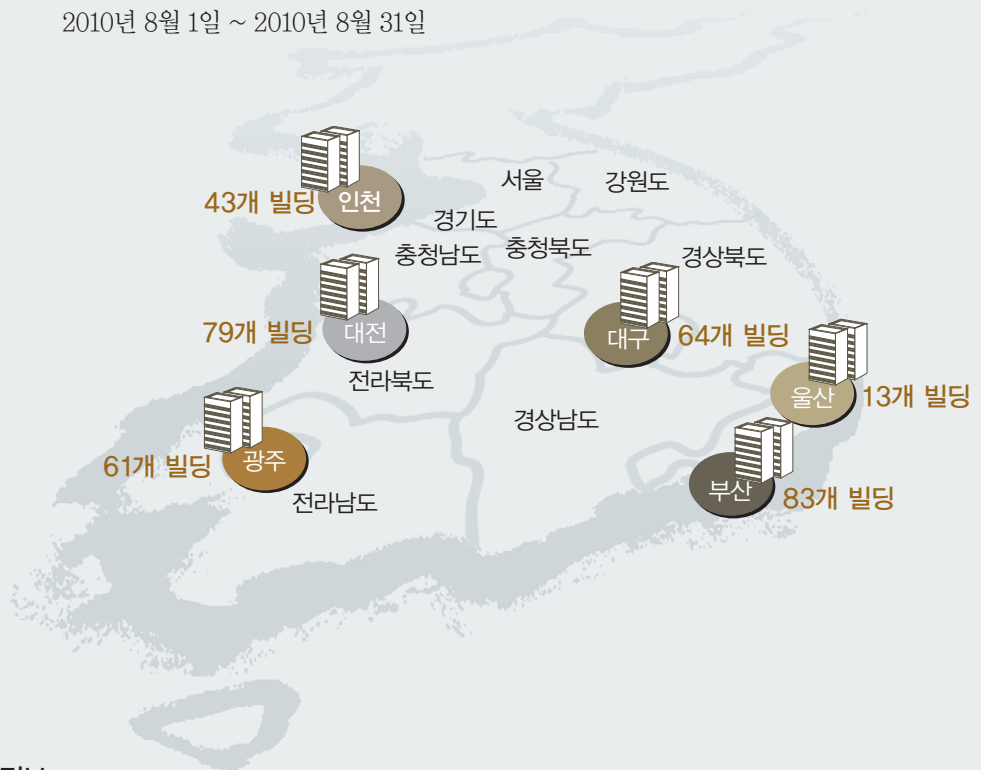
4. 향후 전망

- 2003년 교보타워 준공과 더불어 오픈한 교보문고가 그동안 정체되었던 강남대로변 상권을 교보타워사거리(구, 제일생명사거리)까지 확장하였고, 2009년 9호선 신논현역 개통 이후에는 이면까지 확대되는 추세에 있음. 교보타워사거리와 논현역사거리 사이 강남대로변은 유동인구의 연령대가 높고 유흥업소가 많이 분포되어 강남역 상권과 다소 차이가 있으나, 2011년 하반기 신분당선 개통과 신분당선 북부 연장선 착공 예정 계획에 따라 상권 확대와 유동인구 증가로 인한 긍정적인 변화가 인근 사평로, 봉은사로 등으로 확대될 것으로 예상됨.

부록 3 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

1. 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 8월 1일 ~ 2010년 8월 31일

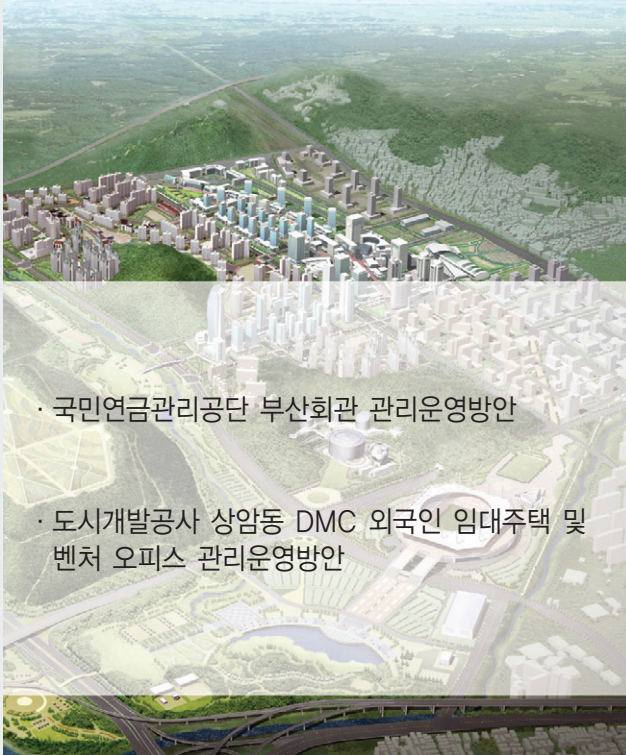


2. 광역시별 임대 정보

(단위 : 천원/3.3㎡, %)

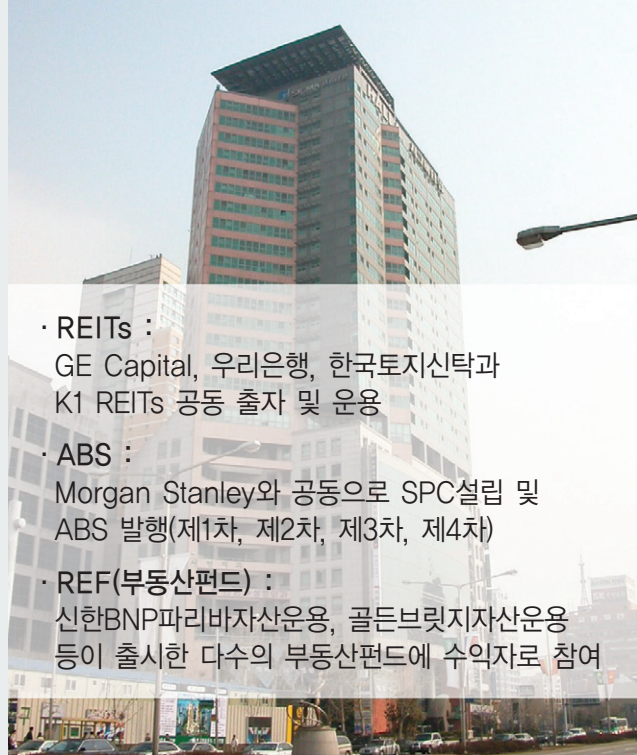
구분	부산	인천	대구	울산	광주	대전
빌딩수	83개	43개	64개	13개	61개	79개
총 공급면적(㎡)	1,246,979	447,583	1,055,712	162,694	803,894	722,387
평균 연면적(㎡)	15,025	10,410	16,496	12,516	13,180	9,144
평균 전용률	62.0%	61.7%	61.5%	58.4%	64.4%	65.4%
전세환산가	2,731	2,720	2,257	2,030	1,980	1,629
보증금	462.9	546.5	636.8	469.3	652.1	400.5
월세	23.8	24.9	14.9	16.3	14.5	14.6
관리비	18.6	17.0	16.6	16.3	16.3	12.8
공실률	7.7%	6.9%	5.2%	8.8%	5.9%	9.3%
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



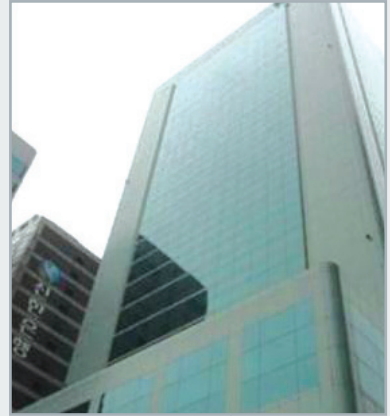
상공회의소빌딩

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



가락타워

주 소 서초구 서초동 1317-23
규 모 B8/24F
연 면 적 54,400m²
준공시기 2011년 1월(예정)



연세재단세브란스빌딩

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



포스틸타워

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



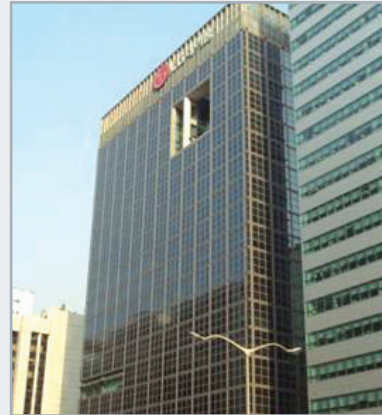
배재정동빌딩

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



트리스빌딩

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



토마토빌딩(구,데이콤빌딩)

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



유니퀘스트빌딩

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



올리브타워

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



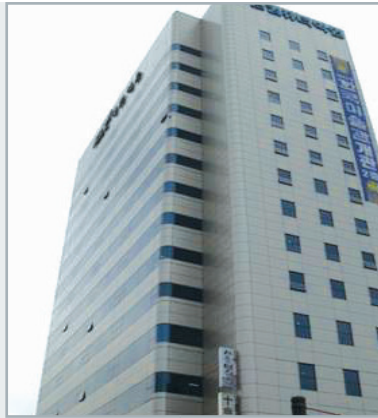
누리꿈스퀘어

주 소 마포구 상암동 1605
규 모 B4/22F
연 면 적 152,569m²
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 1월(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



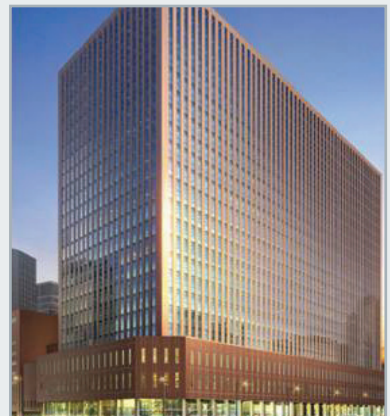
❁ 분당 M타워

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)



미림타워(구,청우빌딩)

주 소 강남구 역삼동 825-22
규 모 B4/15F
연 면 적 20,574m²
준공시기 2006년



센트럴 플레이스

주 소 중구 종림동 419
규 모 B6/17F
연 면 적 34,128m²
준공시기 2010년 10월



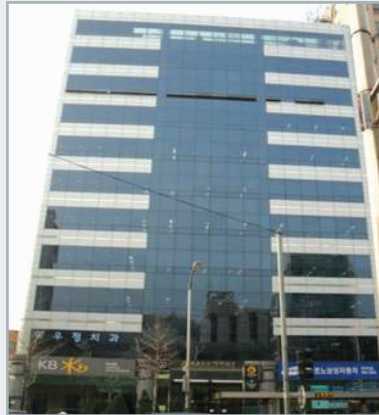
종로 플레이스

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



SIMPAC빌딩

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



경동빌딩

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



에미지빌딩

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



영동프라자

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



H' SQUARE_A동

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



KPX빌딩

주 소 마포구 공덕동 380-1
규 모 B4/18F
연 면 적 19,769m²
준공시기 2011년 8월(예정)

2010~2009

- [에미지빌딩] 분당구 수내동 / 13,729㎡ / B4,12F
- [영동프라자] 강남구 논현동 / 8,530㎡ / B1,9F
- [H' SQUARE_A동] 분당구 삼평동 / 58,139㎡ / B4,10F
- [KPX빌딩] 마포구 공덕동 / 19,769㎡ / B4,18F
- [가락타워] 서초구 서초동 / 54,400㎡ / B8,24F
- [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

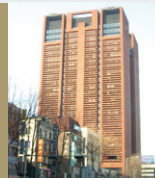
2006~2005

- [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 전면3지구 오피스 개발 컨설팅
- 여의도 파크원 타워2 사업타당분석 컨설팅
- 한남동 소재 빌딩 매입 타당성 검토 자문

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
- 판엔티테인먼트 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



- 구로구 신도림동 동아건설 부지 최우호 개발 방안에 대한 검토
- 신길동 59-2 외 4필지 오피스텔 사업성 분석
- 을지로6가 33-24외 18필지 업무부분 사업성 분석
- 대전광역시 대흥동 보우프라자 최우호 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 최우호 마케팅 전략수립
- 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 충정로 충정타워 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

1992

- 종로구 서린동 광주은행빌딩 재개발 수익성 검토
- 안양시 신본동 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 미라코 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 개척사업 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

청주테크노폴리스 맞춤형 첨단 복합산업단지



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 솔라밸리

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



다양하고 편리한 기업환경

초고속 통신망 확보, 대청호, 중주댐의 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
Third Quarter 2010 Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 1990년 등록 · 2010년 10월 발행 등록 39호