

# OFFISCOPE

Fourth Quarter  
2010 Office Market Report

## 4 | 4

### 오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend  
오피스 시장 캘린더

오피스 임대시장 동향  
조사개요 및 빌딩 등급 분류,  
2010년 임대시장 분석 및 2011년 전망

오피스 매매시장 동향  
2010년 매매시장 분석 및 2011년 전망

오피스 분양시장 동향  
2010년 분양시장 분석 및 2011년 전망

부록  
부동산 펀드 운용현황 분석  
공덕역 인근 상권 분석  
6대 광역시 오피스 임대시장 현황

# COMPANY

## OVERVIEW

### (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](http://www.shinyoung21.com), [www.syasset.com](http://www.syasset.com) / [www.rei-korea.com](http://www.rei-korea.com)

■ 발행일 : 2011년 1월 통권 40호

■ 발행처 : (주)신영에셋

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

2010년 4/4분기 오피스 시장 동향 보고서

# Fourth Quarter 2010 Office Market Report

## CONTENTS

www.syasset.com

<b>1</b>	<b>오피스 시장 Trend</b>	
	오피스 시장 캘린더	02
<b>2</b>	<b>오피스 임대시장 동향</b>	
	조사 개요 및 빌딩 등급 분류	04
	권역별 정보	07
	수급 동향 분석	13
	2010년 4/4분기 임대시장 분석	18
	2010년 4/4분기 및 2010년 임대시장 종합	21
	2011년 임대시장 전망	22
<b>3</b>	<b>오피스 매매시장 동향</b>	
	시장 동향	23
	2010년 4/4분기 매매시장 분석	24
	2010년 매매시장 종합	27
	2011년 매매시장 전망	30
<b>4</b>	<b>오피스 분양시장 동향</b>	
	시장 동향	31
	2010년 4/4분기 신규 분양	32
	2010년 4/4분기 준공 사례	33
	2010년 분양시장 종합	34
	2011년 분양시장 전망	35
<b>5</b>	<b>부록</b>	
	부동산 펀드 운용현황 분석	36
	공덕역 인근 상권 분석	40
	6대 광역시 오피스 임대시장 현황	42

## Trend1 오피스 시장 캘린더

- 2010년 4/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 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
2010.10. 2	신축	엔씨소프트는 판교테크노밸리에 1,190억을 투자하여 2013년 5월 완공 예정으로 오피스빌딩 건립 추진중	B5/12F 연면적 88,486㎡
10. 5	신축	국내 패션 기업 대현은 강남구 논현동 부지를 매입하였으며, 2012년까지 완공하여 계열사 통합 이전 추진중	기존 사옥 → 서초동 블루타워
10. 15	준공	중구 중림동 소재 마포로제5구역 제12-2지구를 재개발한 오피스빌딩인 센트럴플레이스가 준공되었으며, LG하우시스 등이 입주 예정임	B6/17F 34,127㎡
10. 15	매매	동부건설은 강남구 대치동 소재 동부금융센터 일부층을 계열사인 동부화재해상보험에 359억원에 매각함	14~16, 32층 등
10. 18	이전	KDB생명은 종로구 신문로에 위치했던 본사를 중구 서소문로 소재 올리브타워로 이전	신문로 → 서소문로 (동일권역 내 이전)
10. 21	신축	다수의 언론사들이 사업 다각화를 위한 방송설비 확충 및 스튜디오 증설 등을 이유로 신사옥 건립을 추진중에 있음	MBC, 연합뉴스 등
10. 22	투자	게임업체인 드래곤플라이는 삼암동 DMC 내 사옥 신축을 위해 자기자본의 34.5%에 해당하는 220억원을 투자 예정임	2012년 9월 까지
10. 25	준공	CBD 소재 단일 오피스빌딩 중 연면적이 가장 큰 미래에셋타워(구,센터원)가 준공되었음.	B8/32F 연면적 168,001㎡
10. 26	이전	문화체육관광부는 광화문에 위치했던 청사를 종로구 와룡동 옛 국립서울과학관 건물로 이전함	권역 내 이전 (CBD → CBD)
10. 26	매매	대우조선해양은 5년간 임차로 사용중이던 중구 다동 소재 DSME빌딩(구,LG화재다동 빌딩)을 코크랩제7호위탁관리부동산투자회사로 부터 매입 완료함	B5/17F 24,854㎡
10. 28	리츠	골든나래리츠가 국내 리츠 중 처음으로 해외 부동산개발사업에 참여함. 호주 골든 코스트 인근 아파트 및 레지던스 개발 투자 예정	투자 규모 330억원
10. 29	동향	2010년 3/4분기 기준 전국 6대 도시 오피스빌딩 투자수익률은 1.16%로 전분기 대비 0.67% 하락됨	국토해양부 조사
10. 29	준공	SK케미칼은 판교 신사옥인 SK케미칼을 준공하여 본사 사옥 및 연구소로 사용 예정임	B5/9F 47,513㎡
11. 2	동향	KT&G는 보유 부동산의 효율적 관리, 개발 및 매매 등의 목적으로 시행사인 퍼플랜드디벨롭먼트를 설립함	KT&G 부동산개발업 진출
11. 4	동향	건설시장 불황 지속에 따라 유동성 확보를 목적으로 활용도가 낮은 보유 부동산 또는 사옥 매각 진행중임	한진중공업, 월드건설, 미주제강, 대한전선 등
11. 10	이전	군인공제회 산하 한국캐피탈은 중구에서 강남으로 본사를 이전함	장교동 → 대치동 (CBD → KBD)
11. 11	동향	중견 건설사인 한양은 부동산 자산관리 부문 사업 확장을 위해 부동산 개발·임대 관리 회사 설립 예정에 있음	자본금 27억원

일자	구분	내용	비고
2010.11.16	펀드	2010년 3/4분기 기준 부동산펀드 설정액은 1조1,526억원으로 전분기 대비 1.5배 증가	건당 설정액 397억으로 전분기 대비 2배 증가
11. 22	정책	국토해양부는 부동산개발업의 설립자본금을 대폭 낮추고 보유 전문인력의 인정범위를 넓히는 내용의 '부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률' 시행령 개정안 입법예고	법인 자본금 5억 → 3억 개인 자본금 10억 → 6억
11. 24	개발	롯데그룹은 잠실 롯데월드 부지에 건설하는 '롯데수퍼타워' 에 3조원을 투입해 오피스, 호텔, 백화점 등으로 구성된 대규모 복합단지 개발 예정	B6/123F 연면적 782,497㎡
11. 25	매매	노무라이화자산운용은 미근개발이 소유한 강남구 청담동 도산대로변 M.net빌딩의 지분 약 66%를 250억원에 매입함	B3/8F 연면적 9,750㎡
11. 30	매매	신한BNP파리바자산운용은 중구 중림동 소재 센트럴 플레이스를 마포로5구역제12의 2지구도시환경정비사업조합으로부터 매입하였음	B6/17F 연면적 34,125㎡
12. 1	동향	2010년 상반기 기업체들의 탈 강남화로 다소 침체되었던 KBD 임대시장이 경기회복, 시세 조정 및 대기업 계열사와 중견기업들의 이전 및 증평 수요로 인해 서서히 회복세로 돌아섬	현대글로벌비스, 삼성물산, 아이마켓코리아 등
12. 1	정책	국토해양부는 상업지역 내 다중이용업 건축물 외벽에 방화능력이 있는 마감재를 사용하고, 건물 앞 소방자동차 통로를 확보해야 한다는 내용을 입법예고함	상업지역 다중이용건물 외벽 안전기준 강화
12. 2	신축	마포구 상암동 1647번지 일대에 지하 7층, 지상 23층 규모의 오피스빌딩 신축 계획안이 통과됨	대지면적 5,639㎡
12. 2	정책	국토해양부는 50층 이상, 높이 200m 이상 초고층 건물을 건축심의회는 특별 · 광역시장이 구청장 · 군수의 건축허가권까지 갖는 내용 등을 담은 '건축법 시행령 개정안' 을 통과시켜 연말부터 시행 예정	용산 랜드마크타워, DMC 랜드마크빌딩 등에 적용
12. 8	이전	삼성에버랜드는 용인 본사 조직과 을지로 삼성화재빌딩 소재 E&G사업부 등을 통합하여 태평로 삼성본관으로 이전 예정	리조트사업부 용인 잔류
12. 16	준공	2007년 2/4분기 이후 신규 공급이 없었던 YBD에 3년여 만에 중소기업회관 신관이 공급되었음	신관(증축분) 면적 12,471㎡
12. 16	매매	하나대투증권 소유의 동여의도 하나대투증권빌딩을 자산운용사인 다올자산운용이 공모를 통해 매입하였음	다올랜드칩 부동산투자신탁1호
12. 17	이전	IBK자산운용은 영등포구 여의도동 소재 중소기업중앙회 신관으로 본사 이전	권역 내 이전 사례
12. 18	동향	경영건설링 업체 액센추어는 부산 센텀시티 내 센텀사이언스파크에 '코리아 딜리버리 센터(KDC)' 를 설립 예정	부산시 글로벌 기업 유치
12. 22	이전	CJ제일제당 제약사업부문은 중구 쌍림동 소재 스마트플렉스로 이전함. 기존 빌딩에 입주해 있는 CJ GLS, CJ푸드빌 등 주요 계열사의 집재를 통해 업무 효율성 증가가 기대됨	동일 권역 내 이전 사례 (CBD → CBD)
12. 24	매매	2005년 연말에 Package로 거래되었던 교보생명의 사옥 3동(사당, 은평, 성동)이 자산운용사인 RAK자산운용에 매각되었음	3동 합계 1,370억
12. 27	준공	중구 쌍림동 도시환경정비사업을 통해 신축된 스마트플렉스를 맥쿼리엔피에스제2호 위탁관리부동산투자회사가 매입하였음	NPS(국민연금) 100% 투자
12. 28	매매	강동구 길동에 소재한 신축빌딩인 휴다임타워를 케이알제5호위탁관리부동산투자회사가 휴다임알앤디로부터 매입하여 등기를 마침	B6/18F 26,599㎡
12. 28	매매	케이브이제1호위탁관리부동산투자회사는 과천시 별양동 소재 코오롱별관을 코크랩제7호위탁관리부동산투자회사로부터 490억원에 매입함	B5/10F 거래면적 26,861㎡

## 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 11월 1일 ~ 2010년 11월 30일
- 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)

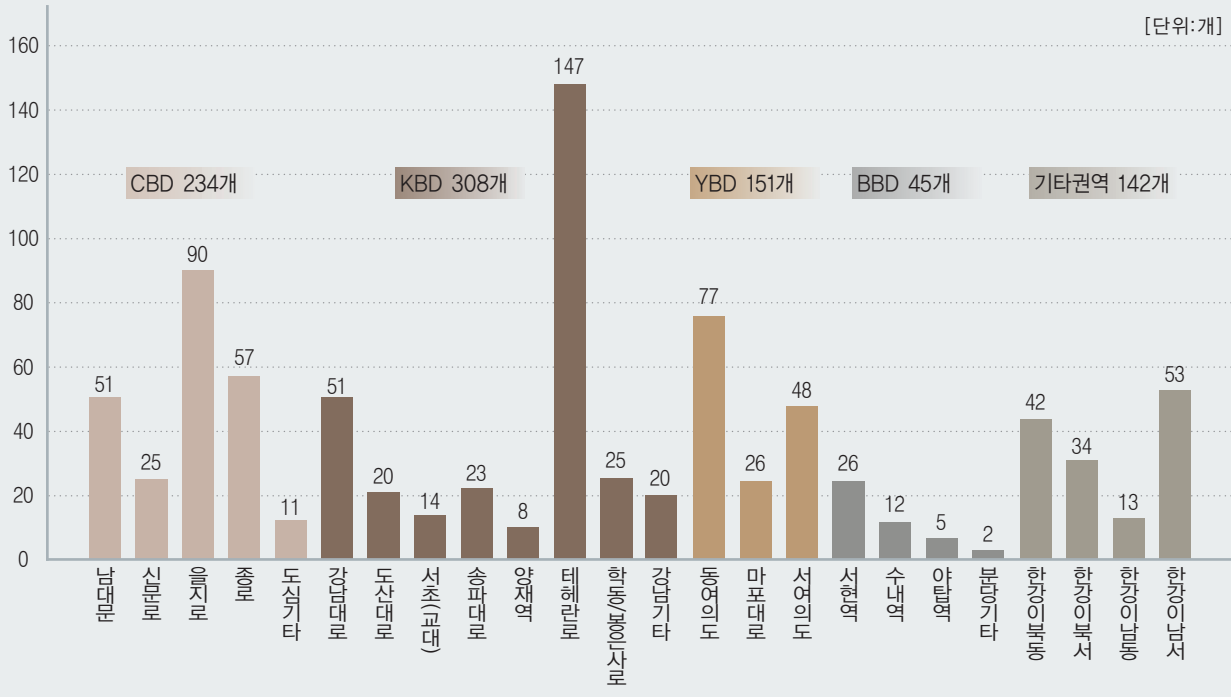
**BBD** (Bundang Business District)  
 서울시 이외에 수내역, 서현역, 야탑역을 중심으로 한 분당권역



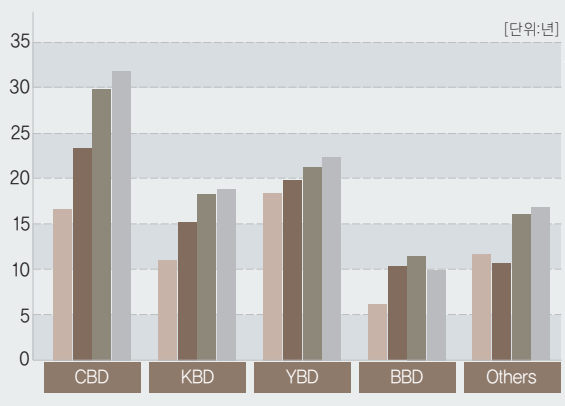
권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 야탑역 일대



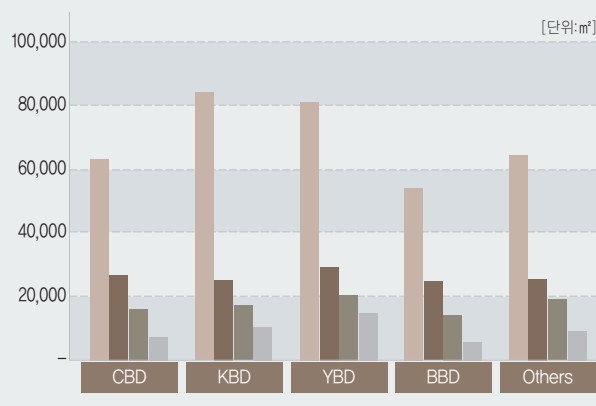
조사 빌딩 개수 ■ CBD ■ KBD ■ YBD ■ BBD ■ 기타권역



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

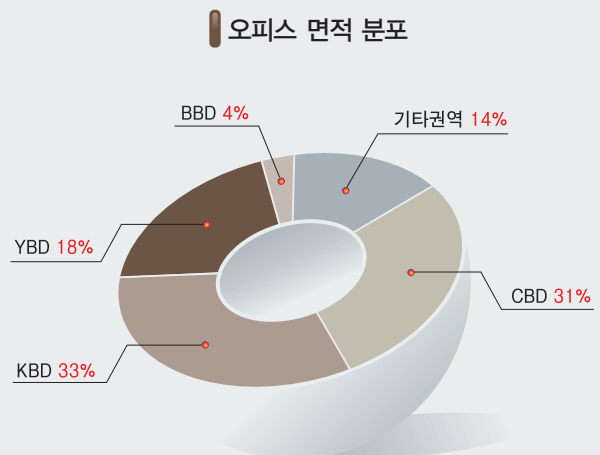
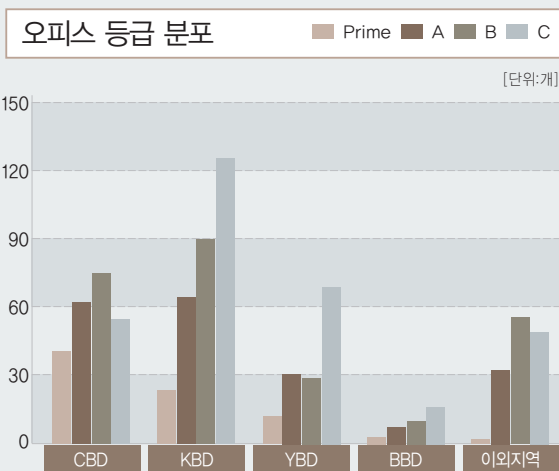
- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준, 즉 임대가, 건축 연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4개의 등급으로 분류한 것임.
- 본 보고서에서는 조사 여건을 고려하여 건축 연면적, 월세, 지하철까지의 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음.

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 3/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 1.0%, 0.8% 상승되었음. 시장 평균 보다 임대료 수준이 높은 프라임등급(미래에셋타워, 트윈트리 등)과 A등급(종로플레이스, 센트럴플레이스 등) 규모 신규 공급이 다수 이루어졌던 바, 공실률의 급등과 기존 빌딩들의 임대료 동결 추세에도 불구하고, 상승폭이 비교적 컸음.

- 신규 공급 빌딩 마케팅 임대료 수준 : 미래에셋타워 3.3㎡당 보증금 1,200천원, 월세 120천원

- 공실률은 전분기 대비 1.6%p가 급등한 4.9%로 조사됨. CBD 내 순수 오피스빌딩 중 최대 규모로 준공된 미래에셋타워를 비롯해 5개동, 38만㎡가 공급되었고, 이들이 모두 수익형 빌딩이었기 때문에 글로벌 금융위기 직후 보다도 동 권역의 공실률 상승폭이 컸음. 다만, 서울스퀘어, 올리브타워의 임대율이 90%를 넘어섰고, 흥국생명빌딩, HSBC빌딩, 극동빌딩, 에이스타워 등의 공실이 증평 수요를 중심으로 일부 해소되었던 바, 예상(5%대) 보다는 상승률이 낮았음.

- 주요 공실 : 광화문 K빌딩 30,000㎡, 서소문로 S빌딩 21,000㎡, 남대문로 S빌딩 14,000㎡ 등

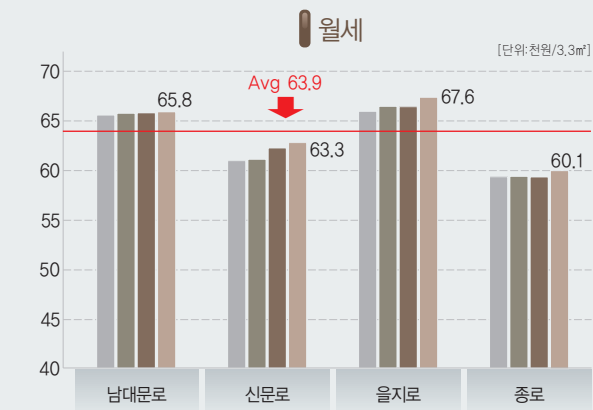
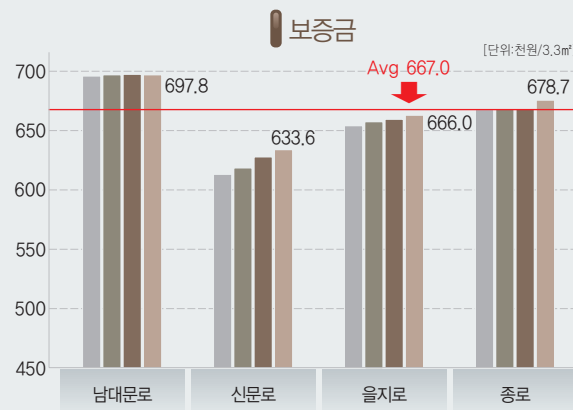
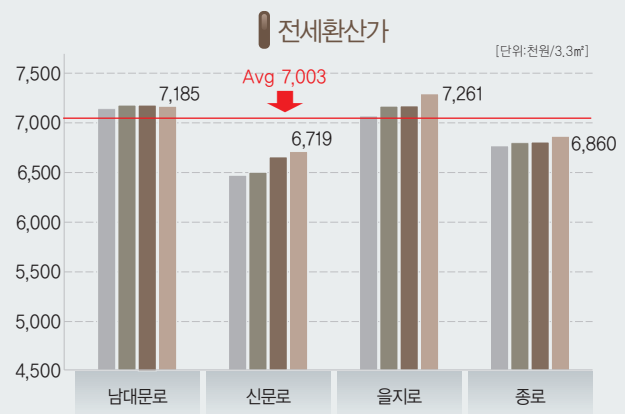
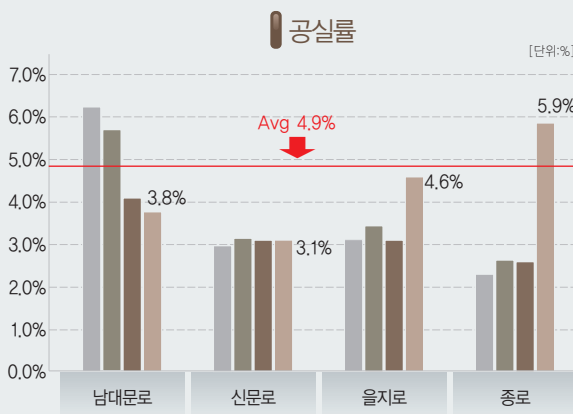
### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.9 (1.6%p△)	7,003 (1.0%△)	667.0 (0.7%△)	63.9 (0.8%△)	28.3 (0.6%△)	12.3 (0.1%p▽)
Prime	9.2	9,929	893.3	91.5	35.8	12.2
A	6.2	7,372	711.5	67.4	29.5	12.4
B	2.9	5,879	554.8	55.6	25.5	13.0
C	2.7	5,510	566.4	46.9	24.2	11.4

### 세분권역별 임대 정보

■ 1Q\_10 ■ 2Q\_10 ■ 3Q\_10 ■ 4Q\_10



## 임대시장 2 권역별 정보 - KBD(Kangnam Business District)

- 2010년 3/4분기 대비 전세환산가는 0.1% 하락되며 약보합세를 나타냄. 2010년 연중 5%대 공실률이 유지되면 공실 장기화에 대한 부담을 느낀 양재역과 학동/봉은사로 일부 공실 빌딩들이 연말까지 또는 공실 해소시까지 임대료를 인하하는 사례가 발생되었기 때문임. 다만, 금분기 KBD 전체 공실률이 하락세로 전환되면서 이에 일조한 일부 공실 해소빌딩의 경우 임대료 수준을 공실 발생 전 수준으로 환원(인상)하였던 바, 전체적으로는 보합세를 유지하였음.

- 주요 임대료가 변동 빌딩 : 양재역 K타워 및 테헤란로 G타워 임대료 9% 인하

- KBD 공실률은 전분기 대비 0.8%p가 하락된 5.0%로 연중 최저 수준을 나타냈음. 상반기에 권역 내 대형업체들이 타 권역 소재 신축 빌딩으로 이전하면서 발생되었던 대형 공실 중 일부가 권역 내 증평 및 이전 수요로 해소되었던 반면에 C등급 빌딩 한 동만이 공급되면서 신규 공급의 영향이 거의 없었기 때문에 하락폭이 컸음. 글로벌 금융위기 이후 만 2년 동안 지속되었던 공실률 상승세가 금분기 큰 폭의 하락세로 전환된 것은 동 권역 임대시장이 저점에 도달하였음을 나타내는 지표로 판단됨.

- 주요 공실빌딩 : 테헤란로 G센터(23,000㎡), 강남대로 K타워(9,200㎡), 테헤란로 U빌딩(11,700㎡) 등

### ■ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.0 (0.8%p▽)	5,476 (0.1%▽)	712.1 (0.8%▽)	55.1 (-)	26.4 (0.1%△)	15.7 (-)
Prime	2.8	8,870	804.2	73.4	31.4	12.3
A	5.9	6,324	739.8	63.1	28.9	14.9
B	5.5	4,996	671.3	53.1	26.0	16.3
C	5.0	4,560	700.8	48.0	24.1	16.7

### 세분권역별 임대 정보

■ 1Q\_10 ■ 2Q\_10 ■ 3Q\_10 ■ 4Q\_10



## 임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeido Business District)

- 2010년 3/4분기 대비 전세환산가 및 월세는 각각 0.7%, 0.6% 상승되었음. 공실률이 상대적으로 높은 CBD와 KBD가 중대형 공실 발생 분에 대한 임대가 수준을 인하고 있는데 비해, 연중 2%대를 유지하며 안정세가 지속되고 있는 YBD의 경우 동여의도 증권가 소재 공실 예정 빌딩 중 일부의 경우 3% 내외의 임대료 인상을 실시하였음. 더불어 금분기 신규 공급된 중소기업회관 신관의 경우 비록 전세 방식이지만, 세분권역(서여의도) 평균의 두 배에 육박하는 임대가로 시장에 공급되었던 바, 상승세에 일조하였음.

- 신규 공실 빌딩 마케팅 임대가 수준 : 중소기업회관 신관 3.3㎡당 전세가 7,000천원

- YBD 공실률은 전분기 대비 0.4%p가 하락된 2.1%를 나타냄. 신규 공급된 중소기업회관 신관의 임대물량이 권역 내 이전 수요로 준 공전에 대부분 소진되었고, 중대형 공실을 보유했던 동여의도 심팩빌딩, 마포대로 서울신용보증재단빌딩과 별정우체국연합회관의 공실이 대폭 줄어들었던 바, 최근 2년내 가장 낮은 공실률을 기록하였음. 금분기 공급 예정이었던 마포권 서울대 장학빌딩(21,285㎡)의 준공은 2011년 2월로 이월되었으나, 동 빌딩 역시 벽산그룹 계열사와 SK텔레콤 등이 입주예정에 따라 2011년 초에도 신규 공급의 영향은 제한적일 전망이다.

- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 D생명빌딩 10,000㎡, 동여의도 H빌딩 15,700㎡, 동여의도 K타워 2,140㎡ 등

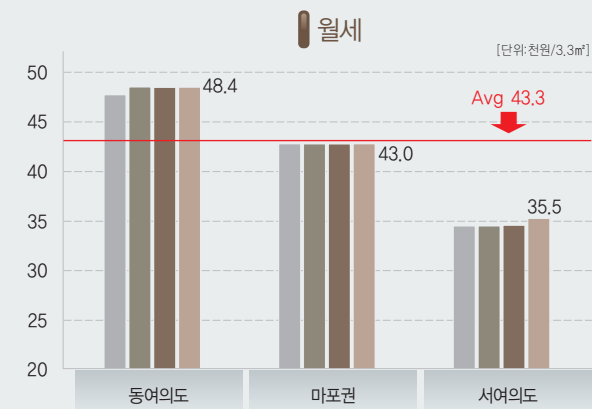
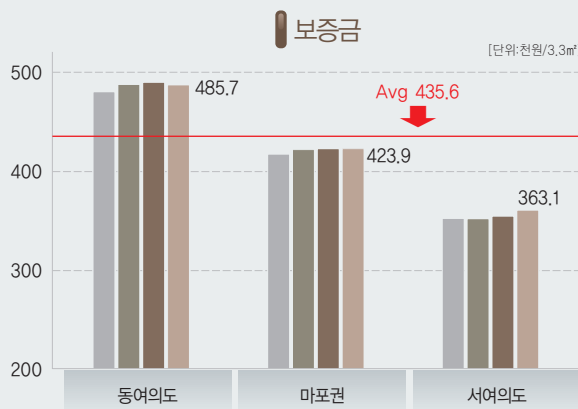
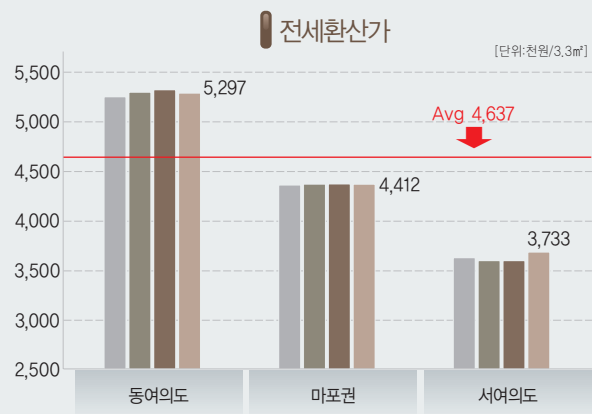
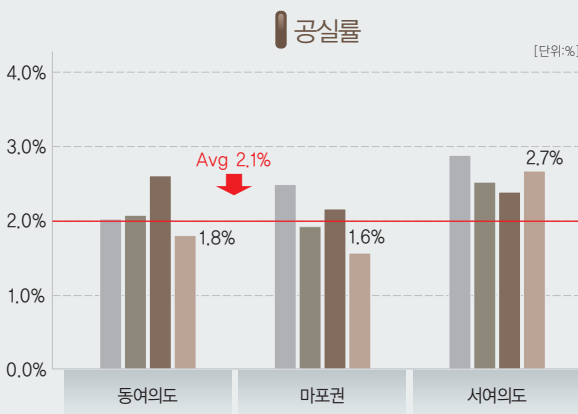
### ■ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.1 (0.4%p▽)	4,637 (0.7%△)	435.6 (0.6%△)	43.3 (0.6%△)	22.2 (0.5%△)	12.6 (-)
Prime	3.4	6,988	644.8	64.5	29.9	12.1
A	1.7	5,416	498.4	49.8	23.9	12.4
B	1.7	4,810	458.0	45.1	23.3	12.9
C	2.0	3,734	355.1	35.3	19.3	12.8

### 세분권역별 임대 정보

■ 1Q\_10 ■ 2Q\_10 ■ 3Q\_10 ■ 4Q\_10



## 임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역(Others)

- 서울시 기타권역의 전세환산가는 전분기 대비 1.4%가 상승되었음. 기타지역 프라임등급 평균 보다 높은 임대료 수준의 A등급 규모 수익형 빌딩의 신규 공급이 가장 큰 원인이었으며, 11월 정기 인상빌딩, 빌딩 매각 추진에 따른 Leaseback 조건 인상빌딩 등 일부 개별 빌딩의 다양한 이슈들로 인해 높은 상승률을 나타냈으나, 이를 제외한 나머지 빌딩들은 공실 불안으로 동결 추세를 유지하였음.

- 신규 공급 빌딩 기준중 임대가(임대면적 3.3㎡당) : 웨스트게이트타워 보증금 780천원, 월세 78천원

- 기타지역 공실률은 2010년 3/4분기 대비 0.6%p가 상승된 5.5%로 한 분기 만에 다시 5%대로 올라섬. 한강이북서지역인 서대문구에 웨스트게이트타워(29,973㎡)의 신규 공급과 더불어 기존 대형 공실 보유 빌딩인 구세군빌딩의 공실이 장기화 되면서 기타지역 공실률 상승세를 견인함. 동 지역의 경우 2011년에도 신규 공급이 계속될 예정이고, 접근성은 유사하나 임대료 수준이 낮은 마포대로변 역시 신규 공급이 이어질 전망에 따라 당분간 높은 공실률을 유지할 것으로 판단됨.

- 주요 공실 빌딩 : 강동구 H타워(14,000㎡) 성동구 H빌딩(13,400㎡), 양천구 K센터 8,900㎡ 등

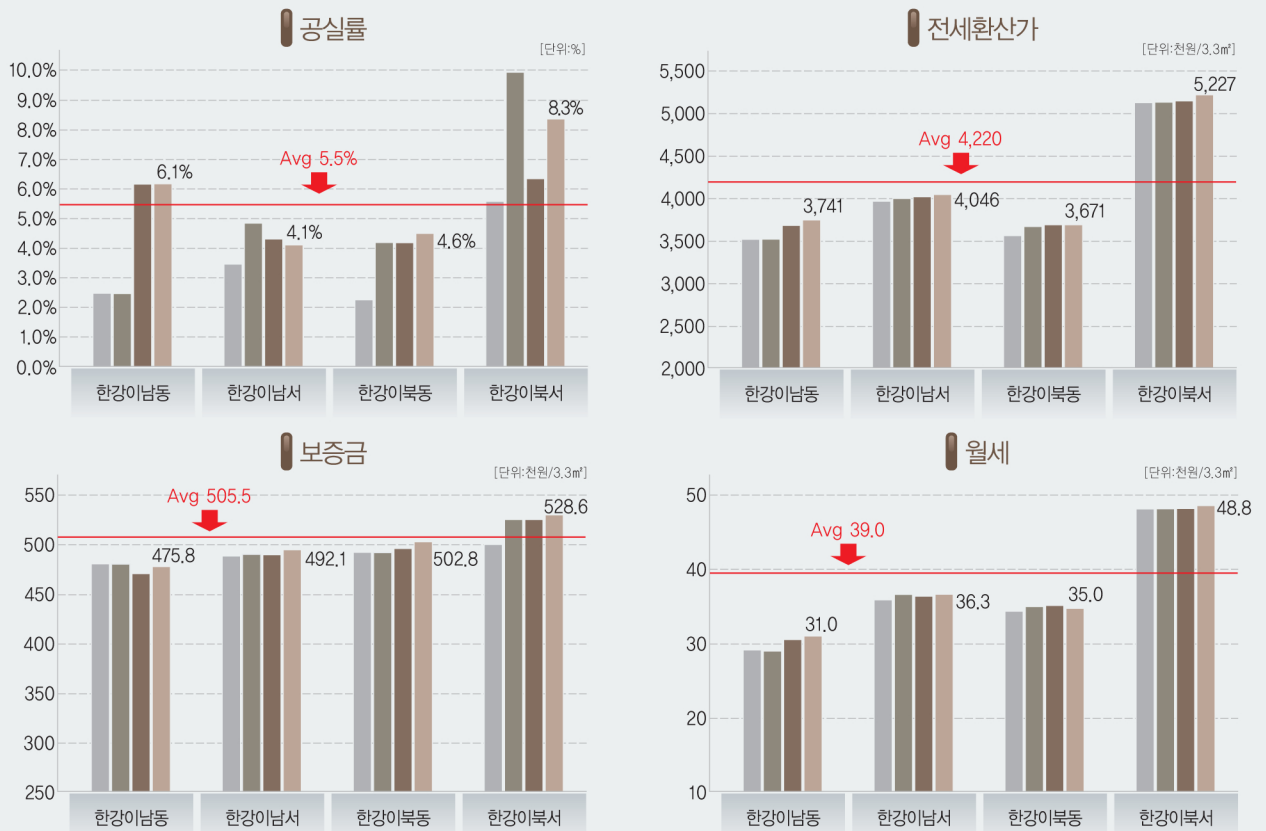
### ■ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.5 (0.6%p△)	4,220 (1.4%△)	505.5 (1.3%△)	39.0 (0.8%△)	21.6 (1.0%△)	13.3 (0.1%p▽)
Prime	5.2	7,178	697.5	69.8	27.5	12.8
A	10.7	5,020	539.8	46.2	24.7	12.6
B	4.3	4,024	502.0	37.7	20.6	13.6
C	3.2	3,518	459.4	31.5	19.8	13.8

### 세분권역별 임대 정보

■ 1Q\_10 ■ 2Q\_10 ■ 3Q\_10 ■ 4Q\_10



## 임대시장 2 권역별 정보 - BBD(Bundang Business District)

- 2010년 3/4분기 대비 전세환산가는 0.4%, 월세는 0.5%가 하락되었음. 2/4분기에 이어 2분기 연속으로 소폭이지만 하락되면서 약 보험세를 유지하였음. 2/4분기에 장기 공실 보유 빌딩 중 일부가 임대가를 인하했던 반면에, 3/4분기에는 Anchor 업체였던 SK C&C가 정자동 사옥(SK U타워)으로 이전한 때문에 대형 공실이 발생된 서현역 분당스퀘어가 기준가격을 다소 큰 폭으로 인하한 때문에 전체 임대가 수준이 하락되었음.

- 신규 공실 빌딩 마케팅 임대가 수준 : 분당스퀘어 3.3㎡당 보증금 550천원, 월세 55천원

- BBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p가 상승된 7.7%를 나타냄. 동일권역 내 타 빌딩 이전으로 대형면적의 신규 공실(분당스퀘어)이 발생되었으나, 3/4분기(만도)에 이어 4/4분기(서영엔지니어링)에도 권역 외부로 부터의 유입이 이어지면서 공실률 상승폭을 상당부분 상계하였음. 권역 내 증평 수요가 일부 조사되고 있으나, 인근 판교 테크노밸리에 신규 공급이 계속될 예정에 따라 BBD 임대시장의 안정화를 위해서는 임대가 조정을 통한 권역 외부 임차 수요 유입이 필요한 것으로 판단됨.

- 주요 공실 : 서현역 B빌딩(27,000㎡), 야탑역 T빌딩(5,600㎡), 오리역 M빌딩(3,900㎡) 등

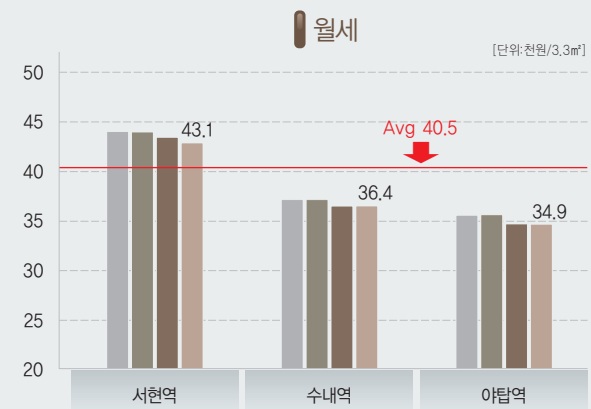
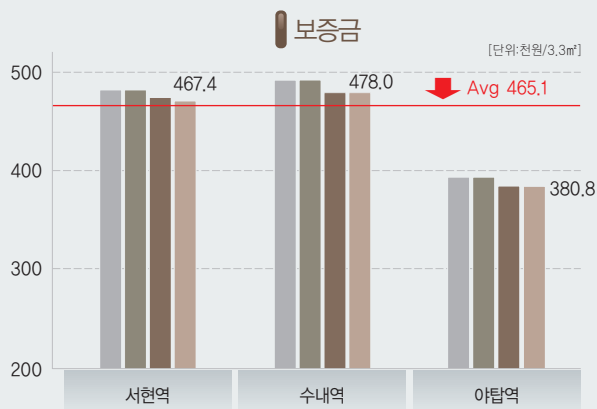
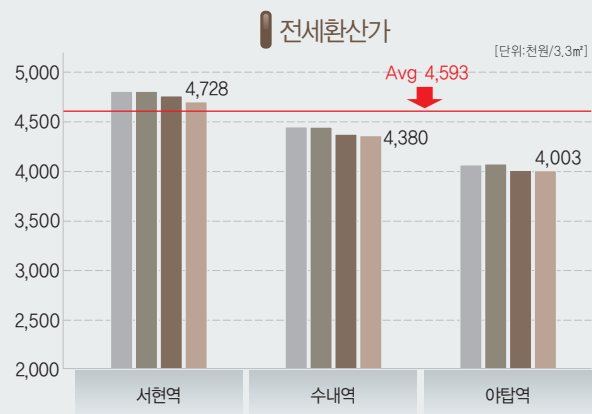
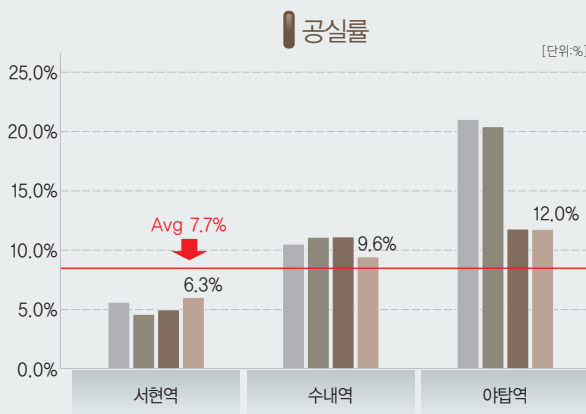
### ■ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	7.7 (0.1%p△)	4,593 (0.4%▽)	465.1 (0.5%▽)	40.5 (0.5%▽)	22.4 (0.3%▽)	12.5 (-)
Prime	16.9	6,188	562.5	56.3	26.9	12.0
A	9.4	4,499	425.6	39.0	20.9	12.3
B	6.0	4,526	478.8	39.8	22.5	11.9
C	5.5	4,266	431.5	37.3	21.9	13.1

### 세분권역별 임대 정보

■ 1Q\_10 ■ 2Q\_10 ■ 3Q\_10 ■ 4Q\_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	5,560 (0.7%△)	7,003 (1.0%△)	5,476 (0.1%▽)	4,637 (0.7%△)	4,220 (1.4%△)	4,593 (0.4%▽)
보증금	607.9 (0.3%△)	667.0 (0.7%△)	712.1 (0.8%▽)	435.6 (0.6%△)	505.5 (1.3%△)	465.1 (0.5%▽)
월세	53.0 (0.5%△)	63.9 (0.8%△)	55.1 (-)	43.3 (0.6%△)	39.0 (0.8%△)	40.5 (0.5%▽)
관리비	25.4 (0.5%△)	28.3 (0.6%△)	26.4 (0.1%△)	22.2 (0.5%△)	21.6 (1.0%△)	22.4 (0.3%▽)
공실률	4.5 (0.1%p△)	4.9 (1.6%p△)	5.0 (0.8%p▽)	2.1 (0.4%p▽)	5.5 (0.6%p△)	7.7 (0.1%p△)
전환률	14.1 (0.1%p▽)	12.3 (0.1%p▽)	15.7 (-)	12.6 (-)	13.3 (0.1%p▽)	12.5 (-)

- 2010년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '신규 공급 급증에 따른 공실률 상승세 전환 및 불안한 임대가 보험세 지속'으로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 5,560천원으로 전반적인 동결 추세가 유지되고 있음에도 불구하고, 임대가 수준이 높은 A등급 이상 대형빌딩이 다수 공급되었기 때문에 전분기 대비 0.7%가 상승되었음. 공실률은 전분기 대비 0.1%p가 상승된 4.5%로 한 분기 만에 다시 상승세로 돌아섰음.
- 신규 공급 여부 및 그 규모에 따라 공실률 흐름이 좌우되는 최근 트렌드에 따라 금분기 역시 신규 공급이 집중된 CBD가 전분기 대비 1.6%p나 공실률이 급등하며 시장 불안을 주도했던 반면에, 중소형빌딩 각 한 동씩만 공급된 KBD와 YBD는 공실률이 오히려 하락하였음. 특히, KBD의 경우 2010년 초반 이후 중반까지 권역 내 대형업체들의 타 권역 유출로 발생되었던 대형 공실들이 최근 권역 내 증평 및 이전 수요로 점차 해소되고 있는 바, 글로벌 금융위기 이후 처음으로 공실률이 하락세로 전환되었음. 전분기 대비 큰 폭(0.8%p)으로 하락된 KBD와 최근 2년 내 최저 수준으로 하락된 YBD의 회복세에 따라 CBD 신규 공급분이 대부분 상계되어 서울시 전체 공실률 상승 폭은 예상보다 높지 않았음.
- 임대시장 불안에 따른 전반적인 동결 추세 지속과 일부 장기 공실 및 대형 공실 보유빌딩의 임대가 하락에도 불구하고, 임대가 수준이 높은 A등급 이상 대형 빌딩들이 다수 공급되면서 전분기 대비 전세환산가는 비교적 높은 상승률(0.7%△)을 기록하였음. 그러나, 최근에 공급된 신축 빌딩들의 준공시 임대율이 일부를 제외하고 매우 낮은 것으로 조사되고 있고, 대형 임차 수요가 상당 부분 소진된 때문에 단기 간 내 임대율 제고가 어려울 것으로 예상되는 바, 2011년 연초에도 전반적으로 동결 추세가 유지되는 가운데, Rent Free 기간 등을 감안한 실질 임대가는 당분간 약세를 나타낼 전망이다.

### ■ 등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	5,560 (0.7%△)	9,057 (0.3%△)	6,284 (0.6%△)	5,024 (0.3%△)	4,375 (0.3%△)
보증금	607.9 (0.3%△)	822.4 (0.3%△)	651.3 (0.5%△)	565.0 (0.8%▽)	534.7 (0.3%△)
월세	53.0 (0.5%△)	81.3 (0.3%△)	59.5 (0.3%△)	49.6 (-)	42.2 (0.2%△)
관리비	25.4 (0.5%△)	33.3 (0.4%△)	27.6 (0.4%△)	24.4 (0.2%△)	22.3 (0.1%△)
공실률	4.5 (0.1%p△)	6.3 (1.2%p△)	6.2 (0.5%p△)	3.9 (0.3%p△)	3.8 (0.4%p△)
전환률	14.1 (0.1%p▽)	12.3 (-)	13.4 (0.1%p▽)	14.7 (0.1%p▽)	15.1 (-)

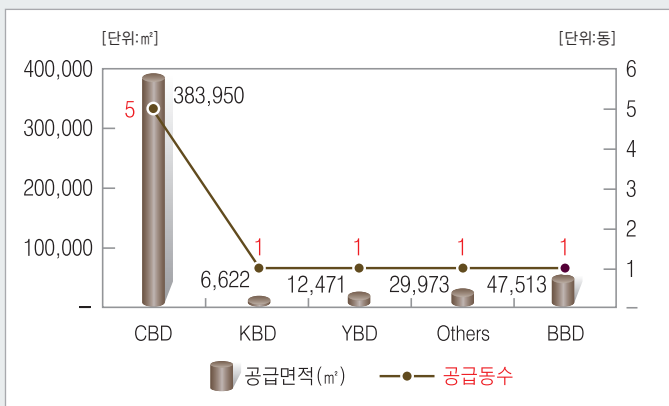
## 임대시장 3 수급 동향 분석

### 1. 4/4분기 신규 공급 오피스

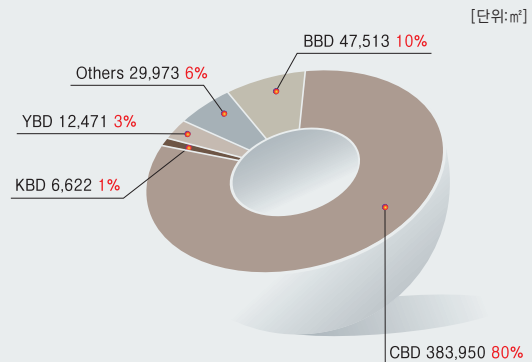
권역	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
CBD	센트럴 플레이스	중구 중림동	B6/17F	34,127	2010. 10
	미래에셋타워(구,센터원)	중구 수하동	B8/32F	168,001	2010. 10
	스마트 플렉스	중구 쌍림동	B5/20F	80,401	2010. 11
	트윈트리	종로구 중학동	B8/17F	55,685	2010. 12
	종로 플레이스	종로구 인의동	B7/14F	45,735	2010. 11
KBD	한맥빌딩	강남구 논현동	B5/16F	6,622	2010. 11
YBD	중소기업회관 (신관)	영등포구 여의도동	B3/10F	12,471	2010. 12
Others	웨스트게이트타워	서대문구 미근동	B7/19F	29,973	2010. 12
BBD	SK케미칼 에코 랩	분당구 삼평동	B5/9F	47,513	2010. 10
합계	9동	-	-	480,530	-

- 2010년 4/4분기 신규 공급 오피스는 총 9개동, 합계 면적 480,530㎡로 조사된 바, 평년(165,000㎡)의 2.9배 까지 공급이 급증하였음. 이는 2000년대 서울시 연간 평균 공급량인 70만㎡의 69% 수준으로 한 해 공급량의 약 70%가 한 분기에 집중된 때문에 금분기 공급 면적의 80%를 차지하고 있는 CBD 임대시장 공실률이 급등하였음.
- 세부 권역별로는 5동, 383,950㎡가 공급된 CBD가 공급면적 기준으로 80%를 차지하며 금분기 신규 공급시장을 주도하였음. 나머지 지역은 고르게 각 1동씩 공급되었으며, 면적 순으로 BBD, 서울 기타지역, YBD 및 KBD 순으로 조사되었음. YBD는 2007년 하반기 이후 3년여 만에 중소기업회관 신관의 공급이 이루어졌으며, 금분기 공급 예정이었던 마포대로 서울대 장학빌딩은 2011년 1/4분기로 준공이 이월되었음.

권역별 공급량 분석



권역별 공급비율



## 임대시장 3 수급 동향 분석

### ■ 2010년 4/4분기 신규 오피스 주요 특징

특징	내용	비고
1. 수익형 빌딩 공급 지속	금분기 서울지역에 신규 공급된 빌딩 대부분이 수익형빌딩이며, 특히, CBD와 CBD에 인접한 서대문지역에 공급된 빌딩 모두가 리츠 및 부동산펀드에 편입된 물건임. 동빌딩들은 전체 빌딩 모두를 임대할 예정에 따라 동 지역 임대시장 불안이 가중될 전망이다.	CBD+서대문 → 6동, 413,923㎡
2. YBD 공급 재개	2007년 2/4분기 이후 3년반 만에 YBD에 신규 공급이 재개되었으며, 2011년에는 1/4분기 마포대로 장학빌딩을 비롯해 5동까지 늘어날 예정임.	서여의도 중소기업회관 신관 증축분 12,471㎡
3. 판교 테크노밸리 공급 지속	금분기에 준공된 SK케미칼 연구소를 비롯해 2010년 한해 삼성, SK 등 주로 대기업 계열사 연구소 형태로 공급 시작된 판교 테크노밸리 신규 공급은 2011년에는 더욱 증가할 것으로 예상됨.	2010년 한해 4동, 138,904㎡ 공급

### ■ 주요 공급 오피스

#### 센트럴 플레이스



#### CBD

- 규모 : B6/17F
- 연면적 : 34,127㎡
- 대지면적 : 2,793㎡
- 중구 중림동 소재
- 준공 : 2010. 10
- 건폐율 : 51.71%
- 용적률 : 760.09%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 245대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 마포로5구역제12의2지구재개발조합/동아건설산업(주)
- 지하철 2, 5호선 충정로역 도보 2분 거리
- 서소문사거리와 충정로역 사이 서소문로 대로변 위치
- 2007년말 부동산 펀드에 선매각된 수익형 부동산 상품으로 LG하우시스 등이 임차하였음

#### 미래에셋타워(구, 센터원)



#### CBD

- 규모 : B8/32F
- 연면적 : 168,001㎡
- 대지면적 : 9,115㎡
- 중구 수하동 소재
- 준공 : 2010. 10
- 건폐율 : 55.93%
- 용적률 : 1,179.23%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 769대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)글로스타/금호산업(주)건설부문
- 지하철 2호선 을지로입구역 도보 4분 거리
- 광교사거리와 청계2가 사거리 사이 청계천변 소재
- 미래에셋이 부동산 펀드를 통해 준공전에 선매입 했으며, CBD 소재 업무용빌딩 중 연면적이 가장 큰 빌딩임

#### 스마트 플렉스



#### CBD

- 규모 : B5/20F
- 연면적 : 80,401㎡
- 대지면적 : 6,480㎡
- 중구 쌍림동 소재
- 준공 : 2010. 11
- 건폐율 : 59.97%
- 용적률 : 800.02%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 378대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)시우피앤디/쌍용건설(주)
- 지하철 4, 5호선 동대문역사 문화공원역 도보 3분 거리
- 퇴계로에서 신당동 방향 퇴계로5가 교차로 코너에 위치
- 리츠를 통해 준공 선매각된 수익형 빌딩으로 연면적의 약 90%를 CJ그룹 계열사들이 임차하여 사용할

#### 트윈트리



#### CBD

- 규모 : B8/17F
- 연면적 : 55,685㎡
- 대지면적 : 4,430㎡
- 종로구 중학동 소재
- 준공 : 2010. 12
- 건폐율 : 49.69%
- 용적률 : 763.19%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 234대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 성윤프로젝트금융투자(주)/한일건설(주)
- 지하철 3호선 안국역 도보 3분 거리
- 광화문과 안국역 사이 율곡로 대로변 소재
- 중학동 구,한국일보본사를 재개발(중학2구역 2-1지구)을 통해 업무시설로 신축하여 준공함

### 종로플레이스



#### CBD

- 규모 : B7/14F
- 연면적 : 45,735㎡
- 대지면적 : 3,383㎡
- 종로구 인의동 소재
- 준공 : 2010. 11
- 건폐율 : 59.25%
- 용적률 : 792.47%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 202대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)하나다음신탁/대림산업(주)
- 지하철 1호선 종로5가역 도보 6분 거리
- 종로4가사거리에서 원남동 방향 창경궁로 대로변 소재
- 부동산펀드에서 매입한 수익형 빌딩이지만, 종묘와 인접한 입지와 더불어 시설 부분에 친환경 시스템을 다수 도입함

### 한맥빌딩



#### KBD

- 규모 : B5/16F
- 연면적 : 6,622㎡
- 대지면적 : 541㎡
- 강남구 논현동 소재
- 준공 : 2010. 11
- 건폐율 : 57.76%
- 용적률 : 754.72%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 37대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)한맥기업/주대화종합건설
- 지하철 9호선 신논현역 도보 2분 거리
- 교보타워사거리에서 논현역 방향 강남대로 대로변 소재
- 저층부는 클리닉 등의 근생시설, 고층부는 업무시설 용도로 임대중에 있음

### 중소기업회관 신관



#### YBD

- 규모 : B3/10F
- 연면적 : 12,471㎡(신관)  
40,086㎡(본관)
- 영등포구 여의도동 소재
- 준공 : 2010. 12
- 건폐율 : 49.17%
- 용적률 : 395.18%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 272대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 중소기업중앙회/신세계건설(주)
- 지하철 9호선 국회의사당역 도보 5분 거리
- 서여의도 산업은행과 수출입은행 사이 여의공원길 소재
- 기존 본관 건물 뒷편 부지에 신관을 증축한 것으로 산은캐피탈, IBK자산운용 등의 입차로 조기 안정화됨

### 웨스트게이트타워



#### Others

- 규모 : B7/19F
- 연면적 : 29,973㎡
- 대지면적 : 1,932㎡
- 서대문구 미군동 소재
- 준공 : 2010. 12
- 건폐율 : 58.63%
- 용적률 : 998.51%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 211대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)대웅지엠씨/주대우엔지니어링
- 지하철 5호선 서대문역 도보 1분 거리
- 서대문역에서 충정로역 방향 충정로 대로변 위치
- 부동산 펀드에 준공전 선매각된 수익형 빌딩으로 저층부 근생 및 중층부 이상 업무시설로 임대중에 있음.

### SK케미칼 에코 랩



#### BBD

- 규모 : B5/9F
- 연면적 : 47,513㎡
- 대지면적 : 6,231㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2010. 10
- 건폐율 : 59.94%
- 용적률 : 404.18%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 308대
- 용도 : 교육연구

- 시행/시공 : SK케미칼(주)/SK건설(주)
- 판교테크노밸리 내 일반연구용지인 D-1-4에 소재
- 유스페이스 및 H스퀘어(SD2) 인근 소재
- SK그룹 계열사인 SK케미칼의 연구소로 사무동(9층)과 연구동(8층)으로 구성됨

## 임대시장 3 수급 동향 분석

### 2. 2010년 4/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
CBD	G타워	종로구 수송동	교보하트랙	423	2010. 11
	국제화재보험빌딩	중구 남대문로5가	동부생명	605	2010. 11
	극동빌딩	중구 충무로3가	극동건설 (증평)	1,752	2010. 11
	HSBC빌딩	중구 봉래동1가	라이나생명	1,067	2010. 11
	배재빌딩	중구 서소문동	우리아비바생명	496	2010. 11
	삼성생명본관빌딩	중구 태평로2가	에버랜드/삼성카드	1,442	2010. 11
	세안빌딩	종로구 신문로1가	디원시티	1,494	2010. 11
	서울시티타워	중구 남대문로5가	삼성SDS	1,409	2010. 11
			KDB생명 (증평)	568	2010. 11
	에이스타워	중구 순화동	KDB생명 (증평)	1,690	2010. 11
	올리브타워	중구 서소문동	항공우주산업 (증평)	1,029	2010. 11
			오늘과 내일	514	2010. 11
			삼성생명보험	5,405	2010. 12
	서울스퀘어	중구 남대문로5가	먼디파마코리아	1,841	2010. 12
	SC제일은행본점	종로구 공평동	삼성화재 (증평)	558	2010. 11
	종로타워	종로구 종로2가	애드윌	418	2010. 11
	태평로빌딩	중구 태평로2가	삼성에버랜드	407	2010. 11
			삼성화재	887	2010. 11
흥국생명빌딩	종로구 신문로1가	코카콜라	2,359	2010. 11	
		흥국쌍용화재	2,359	2010. 11	
		호야자산운용	360	2010. 11	
KBD	유니온스틸빌딩	강남구 대치동	다우케미칼	6,594	2010. 11
			거봉캐피탈	1,465	2010. 11
	대공빌딩	강남구 역삼동	삼우이엠씨	1,788	2010. 11
			인프니스	894	2010. 11
			휴먼텍코리아	1,788	2010. 11
	대각빌딩	서초구 서초동	파트라 인터내셔널	1,811	2010. 10
	현대인텔렉스빌딩	강남구 논현동	SNJ 네트워크	2,696	2010. 11
	하이브랜드	서초구 양재동	아바고 (증평)	1,597	2010. 10
	LIG강남타워	강남구 역삼동	G마켓 (증평)	714	2010. 10
	대통령강남타워	강남구 역삼동	삼성물산	14,900	2010. 10
시그마타워	송파구 신천동	한라건설	1,677	2010. 11	
그레이스타워	강남구 역삼동	에스아이에스티	1,143	2010. 12	
골든타워	강남구 삼성동	KTB투자증권	448	2010. 12	

구역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
YBD	유화증권빌딩	영등포구 여의도동	외환선물	1,001	2010. 10
			키움증권	853	2010. 10
	한마루빌딩	영등포구 여의도동	대중소협력재단	909	2010. 11
			MBC	430	2010. 11
	한화금융센터_여의도	영등포구 여의도동	푸르덴셜투자증권	2,014	2010. 10
	심팩빌딩	영등포구 여의도동	이데일리	6,041	2010. 10
서울대 장학빌딩(신축중)	마포구 도화동	SK텔레콤	3,620	2010. 11	
		벽산 계열사	8,446	2010. 11	
BBD	미래에셋플레이스	분당구 서현동	NHN	2,574	2010. 10
	유니퀘스트빌딩	분당구 서현동	서울상호저축은행	1,163	2010. 11
	메리츠증권빌딩	분당구 서현동	Georg Fischeing Pipng Systems	674	2010. 10
			에이플러스에셋	780	2010. 10
	경동빌딩	분당구 수내동	ARM Korea	499	2010. 10
	초림빌딩	분당구 수내동	서영 엔지니어링	9,890	2010. 12
	분당M타워	분당구 구미동	프린트하우스	211	2010. 10

■ 2010년 4/4분기 임대차 활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
1. KBD 중대형 공실 해소 추세	포스코건설(대릉강남타워), 동국제강(유니온스틸빌딩) 등 권역 내 대형 업체들의 타권역 이전으로 인해 상반기에 발생된 대형 공실들이 4/4분기 들어 일부 해소되면서 안정세를 되찾고 있음.	대릉강남타워 : 삼성물산 유니온스틸빌딩 : 다우케미칼 등
2. 동일빌딩 내 증평 사례 증가	임대시장 불안에 따라 대다수의 빌딩이 규모의 차이는 있으나 공실을 보유하고 있는 바, 기존 임차사들의 증평 수요에 적극 대응이 가능하여 동일빌딩 내 증평계약 사례가 다수 조사되고 있음.	보험, IT 업종 다수
3. YBD 임차 수요 꾸준히 지속	금분기에 준공된 서여의도 중소기업회관 신관의 임대가 준공전에 대부분 완료되었고, 2011년 2월로 준공이 이월된 마포대로 서울대 장학빌딩 역시 벽산 계열사 등이 이미 계약을 체결하는 등 전반적인 임대 시장 불안 속에서도 YBD는 임차 수요가 꾸준히 지속되고 있음.	중소기업회관 신관 : IBK자산운용, 산은캐피탈 서울대 장학빌딩 : 벽산 계열사, SK텔레콤

## 임대시장 4 2010년 임대시장 분석

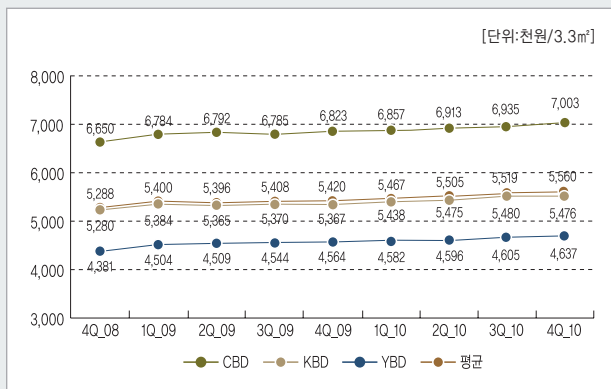
### ■ 2010년 4/4분기 및 2010년 오피스 임대시장 분석

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

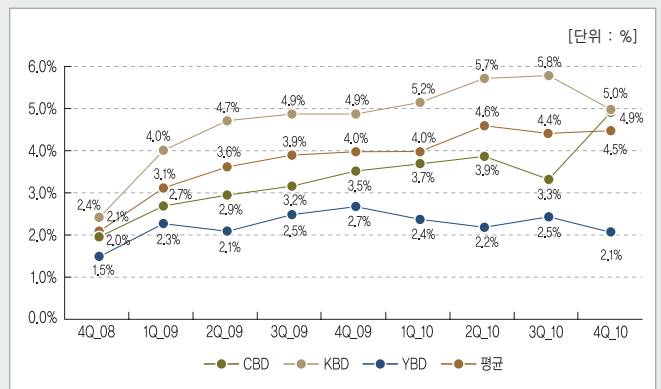
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	5,560 (0.7%△)	607.9 (0.3%△)	53.0 (0.5%△)	25.4 (0.5%△)	4.5 (0.1%p△)	14.1 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.6%△)	(3.0%△)	(1.8%△)	(1.9%△)	(0.5%p△)	(0.2%p▽)

- 2010년 4/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 5,560천원으로 전분기 대비 0.7%, 전년 동기 대비 2.6%가 상승되었음. 임대시장 불안 지속에 따라 연간 상승률은 평년 수준(연 3% 내외)에 다소 못미쳤으며, 임대시장 안정기였던 2007년(5.0%)과 2008년(7.3%)에 비교해서는 절반에 못미쳤던 것으로 확인됨. 공실률은 3/4분기에 일시적으로 하락했으나, 4/4분기에 다시 상승세로 전환되었으며, 신규 공급이 집중되고 있음에도 연중 4%대 이하를 유지하고 있음.

#### 전세환산가



#### 공실률



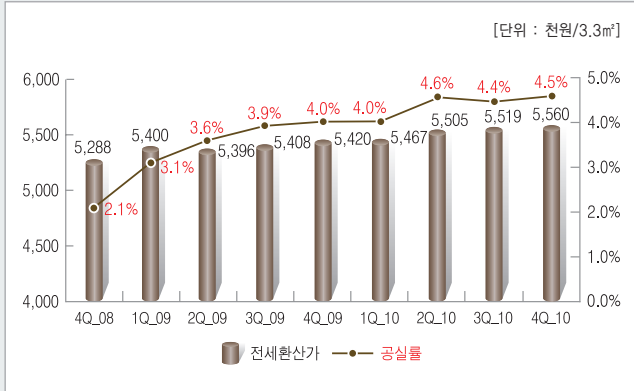
### ■ 세부권역 시장 분석 (CBD)

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

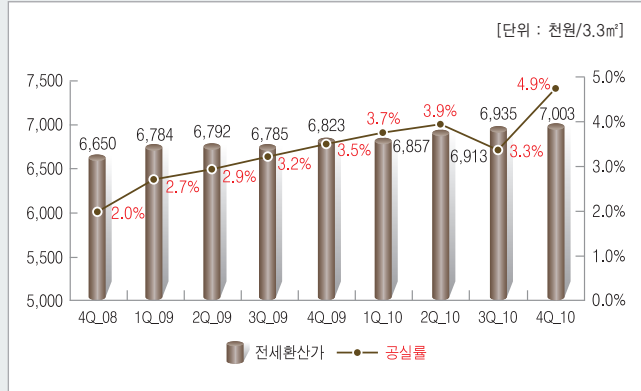
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	7,003 (1.0%△)	667.0 (0.7%△)	63.9 (0.8%△)	28.3 (0.6%△)	4.9 (1.6%p△)	12.3 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.6%△)	(2.0%△)	(2.1%△)	(1.6%△)	(1.4%p△)	(0.1%p▽)

- CBD 전세환산가는 2010년 3/4분기 대비 1.0% 상승된 3.3㎡당 7,003천원으로 조사됨. 전년 동기 대비로는 서울시 전체 상승률과 동일한 2.6%를 나타냄. 2010년 연초부터 3/4분기까지 분기당 0.5% 내외로 보합에 준하는 낮은 상승률을 유지하였음. 다만, 4/4분기에 기존 빌딩들의 동결 추세가 계속되었으나, 시장 평균 보다 임대료 수준이 높은 신축빌딩이 다수 공급되면서 공실률 상승에도 불구하고, 연중 가장 높은 상승률을 기록하였음. 2011년 연초 권역 내 주요 빌딩의 임대료 인상 계획이 조사되고 있어, 단기적으로 소폭 상승 가능성이 있으나, 2010년 연말에 공급된 대형 공실의 해소가 추가 신규 공급으로 인해 장기화 가능성이 커 약보합세를 유지할 전망이다.
- 공실률은 전분기 대비 1.6%p가 급등한 4.9%를 나타냈으며, 공실률 변동이 4/4분기에 집중되었기 때문에 전년 동기 대비 상승률도 4/4분기 상승폭과 유사한 1.4%p로 조사됨. 2009년 11월에 전면 리모델링을 마치고 시장에 공급되어 2010년 상반기까지 가장 큰 면적의 공실을 보유하고 있던 서울스퀘어의 임대가 LG전자를 비롯한 대기업 계열사 등의 임차 수요로 조기 안정화되면서 3/4분기에는 글로벌 금융위기 이후 처음으로 공실률이 하락하였음. 4/4분기에는 올리브타워, 흥국생명빌딩, HSBC빌딩, 극동빌딩 등의 공실이 증평 수요를 중심으로 다수 해소되면서 신규 공급 집중에 따라 급등할 것으로 예상되었던 공실률이 4%대(4.9%)로 5% 미만을 유지하였음. 다만, 2010년 CBD 임대시장을 지탱했던 타권역으로 부터의 유입 수요 및 대기업 계열사 임차 수요가 상당부분 소진된데 비해, 신규 공급은 계속될 전망에 따라 5%대 이상의 공실률 상승이 예상됨.

전세환산가 vs 공실률 (서울)



전세환산가 vs 공실률 (CBD)



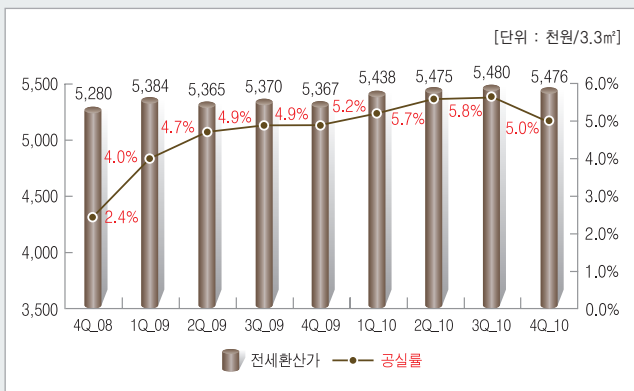
세부권역 시장 분석 (KBD)

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

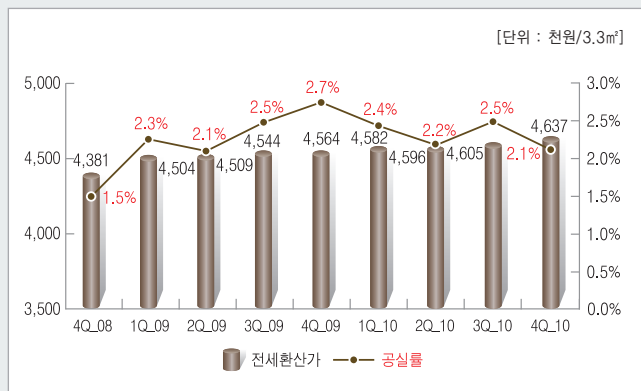
구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5,476 (0.1% ▽)	712.1 (0.8% ▽)	55.1 (-)	26.4 (0.1% △)	5.0 (0.8%p ▽)	15.7 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.0% △)	(3.2% △)	(1.0% △)	(1.4% △)	(0.1%p △)	(0.2%p ▽)

- KBD 전세환산가는 2010년 3/4분기 대비 0.1% 소폭 하락된 3.3㎡당 5,476천원으로 조사됨. 전년 동기 대비로는 2.0%가 상승되었음. CBD나 YBD가 연중 소폭이지만 상승되었던 반면에 KBD는 2010년 연초(1/4분기) 1.3%의 상대적으로 높은 분기 상승률을 기록하였으나, 2/4분기에 공실률이 5%대 후반까지 상승된 이후에는 연중 약보합세를 유지하였음. 특히, 하반기에는 장기 공실 보유 빌딩과 신규 공실 발생 빌딩 일부가 연말 또는 공실 해소시 까지 임대료를 인하하는 사례가 조사되면서 소폭이지만 하락세로 전환됨. 다만, 4/4분기에 글로벌 금융위기 이후 처음으로 공실률이 하락세로 전환되었고, 이전 및 증평 수요가 살아나면서 공실률이 안정세로 돌아섬에 따라 2011년 연초에는 임대료가 소폭이지만 상승세로 전환될 전망이다.
- 2010년 4/4분기 KBD 공실률은 전분기 대비 0.8%p가 하락된 5.0%로 2010년 연중 최저 수준을 기록함. 2010년 3/4분기까지의 공실률 증가분이 4/4분기에 대부분 상계되며 전년 동기 대비로는 0.1% 상승하는데 그쳤음. 메르세데스벤츠, 동국제강, 포스코건설, LG생활건강 등 권역 내 우량 임차사들이 타 권역 신규 공급빌딩으로 다수 이탈하면서 1/4분기 5%대 진입 이후, 3/4분기에는 5.8%로 정점을 기록하였으나, 4/4분기 들면서 권역 내 이전 및 증평 수요가 회복세를 보이고 있고, 신규 공급이 줄어드는 등 복합적인 이유로 큰 폭으로 공실률이 하락되었음. 최근 회복되고 있는 권역 내 이전 및 증평 수요를 감안했을 때, 동 권역 임대시장은 저점 도달 가능성이 상당히 크고, 2011년에는 4%대의 공실률을 회복할 전망이다.

전세환산가 vs 공실률 (KBD)



전세환산가 vs 공실률 (YBD)



## 임대시장 4 2010년 임대시장 분석

### ■ 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)	4,637 (0.7%△)	435.6 (0.6%△)	43.3 (0.6%△)	22.2 (0.5%△)	2.1 (0.4%p▽)	12.6 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(1.6%△)	(2.1%△)	(1.5%△)	(1.4%△)	(0.7%p▽)	(-)

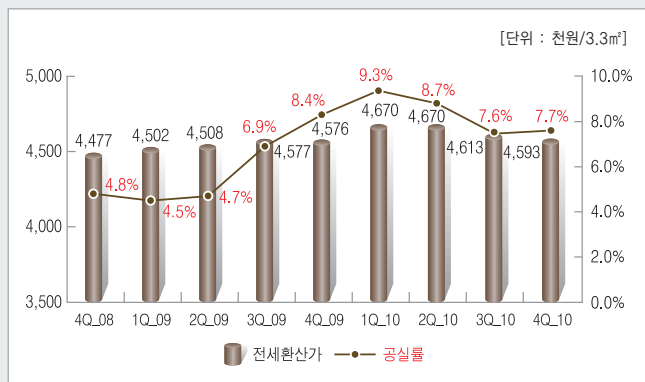
- YBD 전세환산가는 2010년 3/4분기 대비 0.7%가 상승된 3.3㎡당 4,637천원으로 조사됨. 3대권역 중 가장 안정적인 공실률을 유지하고 있음에도 불구하고 전년 동기 대비 상승률은 1.6%로 가장 낮았음. 글로벌 금융위기 이후에도 계속되고 있는 2%대의 안정적인 공실률과 더불어, 9호선 개통에 따른 접근성 개선, 매매시장 거래 회복세, 장기간 신규 공급 부재 등 충분한 임대가 상승여력이 있으나, 2010년 연중 소폭 상승하는데 그쳤음. 이는 전체 임대시장 불안이 지속되고 있는데 더해 마포대로와 서여의도 빌딩 소유주들이 임대가 인상을 통한 수익 확대 보다 공실 최소화를 통한 안정성 확보를 우선시 하는 성향이 있기 때문임. 금분기 중소기업회관 신관을 시작으로 수익형 빌딩이 마포대로를 중심으로 다수 공급될 예정이고, 빌딩 거래 역시 활성화되고 있는 바, 2011년 임대가 상승률은 2010년도를 상회할 것으로 판단됨.
- 공실률은 전분기 대비 0.4%p가 하락된 2.1%를 나타냈으며, 2009년 4/4분기 5동에 달했던 3,000㎡ 이상 중대형 공실이 금분기 2동으로 줄어들었던 바, 전년 동기 대비로는 0.7%p가 하락되었음. 시장 상황 대비 다소 시간이 소요되었으나, 동여의도 심팩빌딩, 마포대로 서울신용보증재단빌딩, 별정우체국연합회관 등의 중대형 공실 보유 빌딩의 임대율이 안정세로 접어들었으며, 2007년 2/4분기 이후 3년여 만에 이루어진 서여의도 중소기업회관 신관의 신규 공급이 준공전에 대부분 해소되면서 4/4분기에 최근 2년내 가장 낮은 수준으로 공실률이 하락하였음.

### ■ 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)	4,593 (0.4%▽)	465.1 (0.5%▽)	40.5 (0.5%▽)	22.4 (0.3%▽)	7.7 (0.1%p△)	12.5 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.4%△)	(0.3%▽)	(0.2%▽)	(1.5%△)	(0.7%p▽)	(-)

### ■ 전세환산가 vs 공실률(BBD)



- BBD 전세환산가는 3/4분기 대비 0.4%가 하락된 3.3㎡당 4,593천원으로 조사되었으나, 전년 동기 대비로는 소폭 (0.4%) 상승하였음. 2010년 연초 수익형 빌딩의 신규 공급과 투자기관 소유빌딩의 기준가 인상으로 3대권역 대비 높은 상승률을 기록했으나, 프라임등급빌딩인 NHN사옥과 판교 테크노밸리에 신규 공급이 이어지면서 임차인 이탈이 발생되었고, 공실 장기화에 대한 부담으로 일부 대형 공실 보유 빌딩들의 적극적인 임대가 인하를 통한 임차인 유치에 나서면서 3/4분기와 4/4분기 2분기 연속으로 하락세를 나타냄.

- BBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p가 상승된 7.7%를 나타냄. 전년 동기 대비로는 0.7%p 하락되었으나, 3대권역 대비 3%p 가량 높은 수준임. 연초 프라임급 빌딩인 정자동 NHN사옥의 준공과 더불어, 인근 판교 테크노밸리에 다수의 신규 공급이 이루어지면서 7~9%대의 높은 공실률을 연중 유지하고 있음. 다만, 일부 대형 공실빌딩들의 경우 임대가 인하를 포함한 적극적인 임차 유치를 통해 만도, 서영엔지니어링 등 권역 외부로 부터 임차인 유치가 성공하면서 하반기에는 상반기 대비 다소 안정세로 접어들. 다만, 2011년에는 인근 판교 테크노밸리에 신규 공급이 본격화될 예정에 따라 권역 내 임차사 유출에 따른 공실 불안이 당분간 지속될 전망이다.

## 임대시장 5 2010년 4/4분기 및 2010년 임대시장 종합

### ■ 2010년 4/4분기 오피스 임대시장 주요 특징

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

특 징	내 용	비 고
1. 불안한 임대가 상승세	전반적인 임대가 동결 추세에도 불구하고, 임대가 수준이 높은 신축빌딩이 다수 공급된 때문에 전분기 대비 임대료 수준이 상승되었으나, 동 빌딩들의 낮은 임대율로 인해 향후 조정 가능성이 큼.	전세환산가 전분기 대비 0.7% 상승
2. 신규 공급 급증에 따른 공실률 상승세 전환	CBD의 신규 공급 급증으로 인해 서울시 전체 공실률이 한분기 만에 상승세로 돌아섬. 다만, KBD와 YBD의 안정세로 인해 상승폭은 크지 않았음.	CBD 공실률 전분기 대비 1.6%p 급등
3. KBD, YBD 임대시장 저점 근접	KBD와 YBD의 4/4분기 공실률이 2010년 연중 최저 수준을 기록하면서 글로벌 금융위기 여파에서 거의 벗어나 저점에 근접한 것으로 판단됨.	4/4분기 공실률 KBD 5.0% YBD 2.1%
4. YBD 공급 재개	2007년 2/4분기 이후 3년반 만에 YBD에 신규 공급이 재개되었으며, 2011년에는 1/4분기 마포대로 장학빌딩을 시작으로 에스오일사옥, One IFC 등 5동으로 늘어날 예정임.	서여의도 중소기업회관 신관 증축분 12,471㎡

### ■ 2010년 오피스 임대시장 주요 특징

2010년 한 해 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

특 징	내 용	비 고
1. 임대가 상승률 평년 이하 기록	임대시장 불안 지속과 신규 공급으로 인해 연간 임대가 상승률이 2009년에 이어 금년에도 평년(3% 내외)에 못미쳤으며, 고임대가로 신규 공급된 빌딩을 제외하면 제자리 수준임.	2009년 4/4분기 대비 전세환산가 2.6%△
2. 권역간 균형으로 인한 공실률 보합세	세부권역별로 신규 공급 및 권역간 임차인 이동 등으로 부침은 있었으나, 2010년 한해 서울시 공실률은 2009년 4/4분기 이후 5분기째 4%대를 지속하면서 균형을 유지함.	2009년 4/4분기 4.0% 2010년 4/4분기 4.5%
3. CBD 예상 대비 안정세 유지	2009년 4/4분기에 공급된 초대형빌딩인 서울스퀘어의 리모델링 공급을 비롯해 신규 공급이 계속되면서 크게 급등할 것으로 예상되었던 CBD 공실률이 3/4분기에 일시적으로 하락하는 등 예상보다 안정세를 유지하였음.	LG, SK 등 대기업 수요 및 타 권역으로부터 대형업체 유입
4. KBD, YBD 임대시장 저점 근접	KBD와 YBD가 각각 연중 5%대, 2%대를 유지하면서 큰 변동이 없었고, 4/4분기에는 연중 최저 수준을 나타내고 있는 바, 외부 효과를 배제한 권역 자체 시장은 저점에 근접한 것으로 판단됨.	KBD와 YBD 신규 공급 2000년대 절반 수준으로 일조함
5. BBD 임대시장 연중 불안	연초 10만㎡ 규모의 정자동 NHN 사옥을 시작으로 인근 판교 테크노벨리에 신규 공급이 계속되면서 타권역 대비 높은 공실률을 유지하고 있으며, 하반기에는 임대료가 소폭이지만 하락세로 전환됨.	BBD 공실률 2010년 1/4분기 9.3% 2010년 4/4분기 7.7%

## 임대시장 6 2011년 임대시장 전망

### ■ 임대가

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2011년 1/4분기	→	→	→	↗	→	→
2011년 전체	→	↘	→	↗	→	↘

- 글로벌 금융위기 여파로 2010년 한해 전세환산가 상승률이 2009년 2.5%에 이어, 2.6% 상승하는데 그치며 평년(3% 내외)에 못 미치고 있고, 상승분의 대부분이 임대가 수준이 높은 신축빌딩의 공급이 차지했던 바, 실질적인 임대가 상승률은 포함세를 유지하고 있음.
- 2011년도 역시 신규 공급이 계속될 전망에 따라 임대가 인상은 해바뀜을 전후로 임대율이 안정적인 일부 빌딩과 대기업 계열사 등에 그치면서 제한적일 전망이다. 다만, 최근에 신규 공급된 빌딩들의 임대율이 안정화되지 못하고 2분기 이상 장기화 될 경우 2011년 연중반 이후 하락세로 전환될 가능성이 큼. 적어도 Rent Free를 감안한 실질 임대가 수준은 약세를 넘어 하락세로 돌아설 전망이다.

### ■ 공실률

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2011년 1/4분기	→	↗	↘	→	→	→
2011년 전체	↗	↗ ↗	→	→	↗	↗

- 2010년 연말 신규 공급에도 불구하고, 서울시 전체 뿐만 아니라, 공급이 집중된 CBD 역시 예상보다 공실률 상승폭이 작았음. 그러나, 이를 가능하게 했던 LG, CJ, SK 등 대기업 계열사들의 대형면적 통합 임차 수요와 리모델링에 따른 이전 수요 등이 상당 부분 소진된 것으로 확인되고 있는 바, 권역별 신규 공급 물량이 일부 사옥용 사용분을 제외하고 준공 이후 대부분 공실로 이어질 가능성이 큼. 따라서, 상반기 보다 하반기에 신규 공급이 집중될 예정에 따라 동 시기 시장 불안이 예상됨.
- 다만, 글로벌 금융위기 직후 공실률이 급등했던 2008년과 2009년도 경제성장률이 각각 2.3%, 0.2%에 그쳤으나, 최근 IMF 및 한국은행 등의 전망에 따르면 2010년 경제성장률이 5%대, 2011년에는 4%대로 예상되는 바, 평년 수준을 상회하는 경제성장률 회복은 오피스 수요 증가로 이어질 가능성이 큼. 따라서, 신규 공급과 더불어 오피스 수요 증가 여부 및 정도가 2011년 공실률 예측에 가장 중요한 변수가 될 전망이다.

### ■ 신규 공급

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD(판교 포함)
2011년 1/4분기	↗	↗	↗	↗	↗	↗ ↗
2011년 전체	↗ ↗	↗ ↗	↗	↗	↗	↗ ↗

- 2010년과 마찬가지로 2011년에도 역시 임대시장의 가장 큰 이슈는 신규 공급이 될 전망이다. 특히, 2010년 4/4분기 신규 공급을 주도했던 CBD는 2011년에도 약 50만㎡가 공급될 예정으로 금분기에 공급되어 저조한 임대율을 나타내고 있는 다수의 임대형 빌딩들과의 경쟁이 예상됨. 다만, 상반기 보다 하반기에 집중되어 있는 바, 상반기 경제 회복 및 수요 증가 여부에 따른 공실 해소 정도가 동 지역 임대시장의 관건으로 작용할 전망이다.
- KBD는 2010년 4/4분기에 권역 내 이전 및 증평 수요가 살아나면서, 2년만에 공실률이 대폭 하락하며 회복세를 나타냈으나, 2011년에는 2010년 한해 평년의 절반 수준으로 감소되었던 신규 공급이 다시 평년 수준으로 늘어나고, 대체지역인 BBD 판교에 신규 공급이 크게 늘어날 전망에 따라 동 권역의 수요 회복에도 불구하고, 시장이 다소 정체될 것으로 판단됨.
- YBD는 2010년 4/4분기에 3년반 만에 재개된 신규 공급이 2011년에는 본격화 될 예정임. 1/4분기 마포대로 서울대 장학빌딩을 시작으로 에스오일사옥, One IFC 등 5개동, 약 20만㎡의 공급이 예상되나, 타 지역 신규 공급 물량이 해당 권역 임대시장 불안으로 직결되는 반면에, YBD의 경우 장기간 신규 공급 부재에 따른 초과 수요가 존재하고 있고, 타권역 대비 비교 우위의 가격 경쟁력을 바탕으로 타 권역 대비 상대적 안정세를 유지할 전망이다.

## 매매시장 1 시장 동향

- 조사 대상 및 내용** 서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2010년 4/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 15건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.
- 조사 기간** 2010년 10월 1일 ~ 2010년 12월 31일

### 2010년 4/4분기 주요 매매 사례

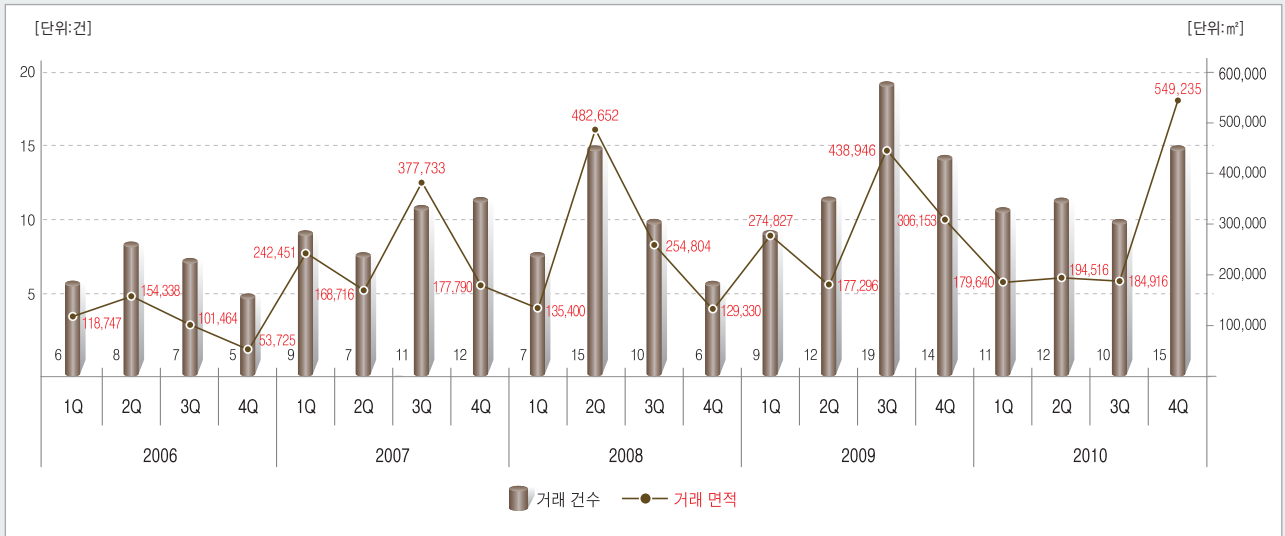
권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	센트럴 플레이스	중구 중림동	34,125	마포로5구역제12의2지구 도시환경정비사업조합	신한BNP파리바자산운용
	DSME빌딩	중구 다동	24,854	코크랩제7호위탁관리 부동산투자회사	대우조선해양(주)
	스마트 플렉스	중구 쌍림동	80,401	(주)시우피앤디	맥쿼리엔피에스제2호 위탁관리부동산투자회사
	종로 플레이스	종로구 인의동	45,735	씨티존비원	한국투자자모종로플레이스 부동산투자신탁32
	미래에셋타워	중구 수하동	84,001	(주)글로스타	미래에셋맵스프린티어 사모부동산투자신탁 28
	미래에셋타워	중구 수하동	84,001	(주)글로스타	미래에셋맵스아시아퍼시픽 부동산공모1호투자회사
KBD	T타워(M.net빌딩)	강남구 청담동	6,473	미근개발유한회사	노무라이화학자산운용
	동부금융센터	강남구 대치동	6,521	동부건설(주)	동부화재해상보험(주)
YBD	하나대투증권빌딩	영등포구 여의도동	69,690	하나대투증권(주)	(주)다올자산운용
Others	교보생명성동빌딩	성동구 도선동	16,194	KTB자산운용(주)	(주)알에이케이자산운용
	교보생명사당빌딩	동작구 사당동	21,471	KTB자산운용(주)	(주)알에이케이자산운용
	교보생명은평빌딩	은평구 갈현동	9,962	KTB자산운용(주)	(주)알에이케이자산운용
	웨스트게이트타워	서대문구 미군동	29,973	(주)대웅지엠씨	우리자산운용(주)
	휴다임타워	강동구 길동	26,599	(주)휴다임알앤디	(주)케이알제5호위탁관리 부동산투자회사
BBD	현진에버빌타워	분당구 구미동	9,236	(주)현진에버빌	후성에이치에스디(주), (주)후성테크

- 2010년 4/4분기 오피스 매매시장의 거래사례는 총 15건으로 총 거래면적 549,235㎡에 거래금액은 2조 3,774억원으로 조사됨. 거래건수는 평년(분기당 10건, 165,000㎡) 대비 단지 5건이 더 거래되었으나, 다수의 대형 빌딩의 거래 완료로 인해 거래면적은 평년의 3배를 상회하였음. 총 거래금액 역시 분기당 금액으로는 최초로 2조원을 넘어서며, 평년의 4.8배 수준을 기록함. 다만, 금분기 거래사례 중 6건이 매매시장 호황기였던 2007년과 2008년에 선매각되었던 물건들로 금분기에 준공과 더불어 잔금 및 소유권 이전등기가 완료된 건임. 따라서, 거래금액과 거래면적의 급증이 매매시장의 활성화로 보기보다는 계약 이후 시장 급변에 따른 준공시 불확실성이 제거된 점에 의미를 찾을 수 있음.
- ㎡당 매매가는 글로벌 금융위기 이후 가장 높았던 지난 2/4분기 수준(4,033천원)에는 못미쳤으나, 전분기 대비 소폭 상승된 3,875천원으로 조사됨. 테헤란로(동부금융센터), 동여의도(하나대투증권빌딩) 및 복수의 CBD 소재 대형빌딩 등 3대권역 소재 주요 역세권 빌딩의 거래에 따라 2010년 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가 역시 3,768천원으로 2009년 평균(3,500천원) 대비 7.6%가 상승되었음.

## 매매시장 2 2010년 4/4분기 매매시장 분석

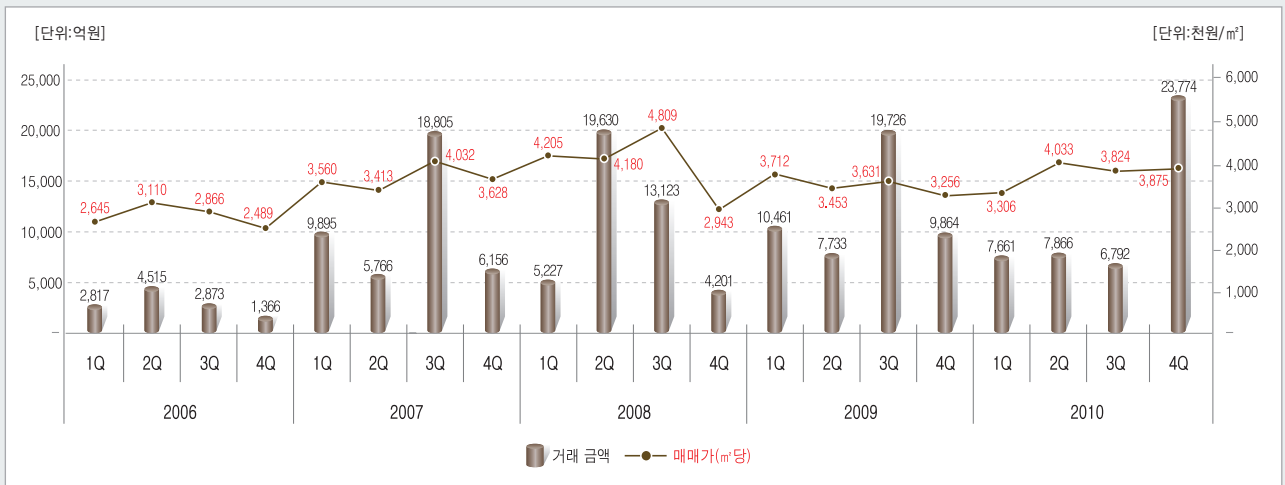
### 2010년 4/4분기 매매사례 분석

#### 분기별 거래 면적 분석



- 2010년 4/4분기 오피스 매매사례는 총 15건, 549,235㎡가 거래된 것으로 조사됨. 거래건수는 평년(분기당 10건) 대비 5건만이 더 거래되었으나, 거래면적은 프리미엄 빌딩인 미래에셋타워(구, 센터원), 하나대투증권빌딩을 비롯해 A등급 이상 규모의 거래가 다수 이루어지면서 평년(분기당 165,000㎡)의 3배를 상회하였음.

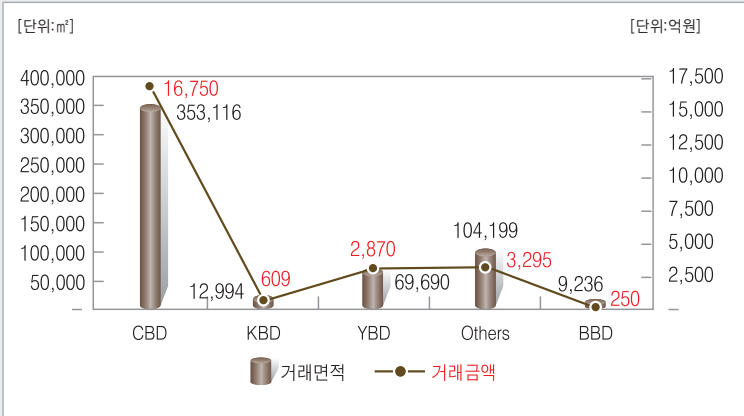
#### 분기별 거래 금액 분석



- 총 거래금액은 2조 3,774억원으로 분기당 거래 금액으로는 사상 처음으로 2조원을 넘어섰으며, 이는 평년(분기당 5,000억원)의 4.8배 수준임. 그러나, 금분기 거래사례 중 6건이 매매시장 호황기였던 2~3년 전에 선매각되어 금분기에 준공과 더불어 잔금 및 등기가 완료된 사례들로 과거 매매계약시 정해진 일정에 맞춰 거래가 종결된 사례임. 따라서, 동 사례들의 비중이 큰 금분기 매매시장은 거래가 급격하게 활성화 되었다기 보다는 계약 이후 잔금까지 장기간 소요되어 시장 급변에 따른 Closing Risk가 상존해 있는 준공전 거래사례들의 불확실성이 상당수 제거된 것에 그 의미를 둘 수 있음.
- ㎡당 매매가는 3,875천원으로 연중 가장 높은 수준이었던 2/4분기의 4,033천원에는 다소 못미쳤지만, 전분기 대비 소폭(1.3%) 이지만 상승되었음.

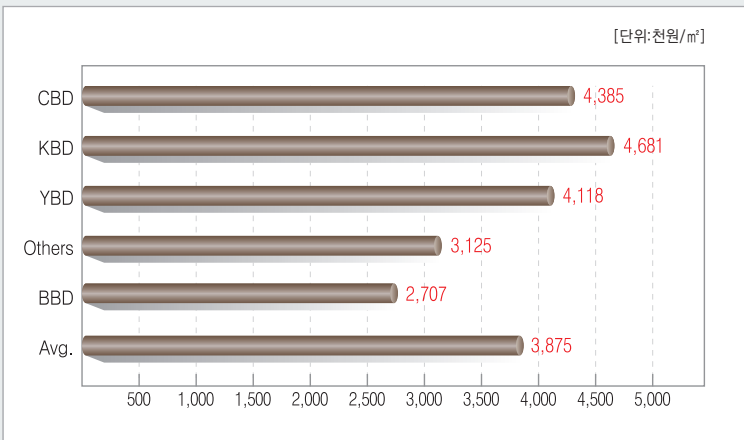
## 매매시장 2 2010년 4/4분기 매매시장 분석

### 권역별 매매사례



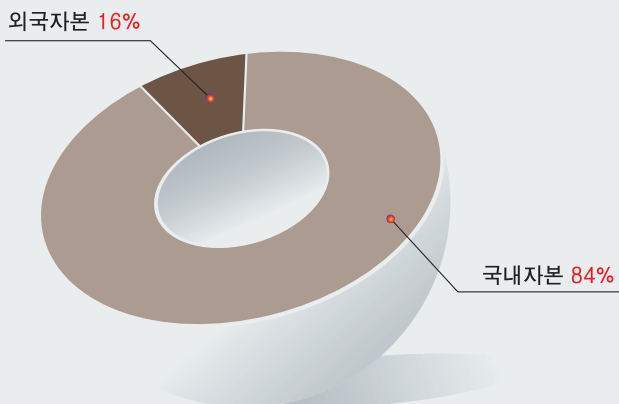
- 권역별로는 CBD가 거래면적과 거래금액에서 각각 65.4%, 71.2%를 차지하며 가장 비중이 컸으며, 5개동 104,199㎡가 거래된 서울 기타지역이 그 뒤를 이었고, 이어, 프라임등급 빌딩 1동이 거래된 YBD가 구분 소유 물건 2건이 거래된 KBD 보다 면적 및 금액이 더 컸던 것으로 조사됨.

### 권역별 평균 매매가



- ㎡당 매매가격은 구분 소유 빌딩이 거래되었음에도 사례 빌딩의 개별성(타용도 비중, 위치 등)이 반영되어 높은 가격에 거래된 KBD가 가장 높았고, 이어, CBD, YBD, Others 및 BBD 순으로 조사됨. CBD의 경우 중심지역 소재 물건 뿐만 아니라, 외곽지역 물건이 포함되어 평균 매매가격이 KBD 보다 낮았음.

### 매수자 거래 면적 분석

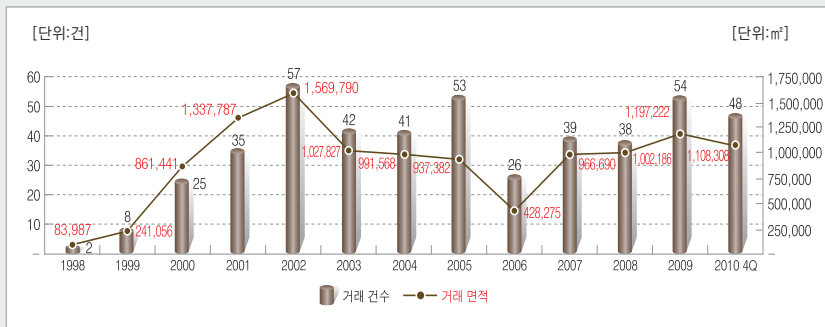


- 2010년 4/4분기 매입자본은 전체 거래건수 15건 중 국내자본이 12건, 외국자본이 3건으로 조사되었음. 거래건수 및 거래면적 모두 국내자본 강세를 유지했으나, 상반기 전무했던 외국자본의 매수세가 3/4분기에 이어 4/4분기까지 하반기 동안 계속된 것을 주요 특징으로 볼 수 있음.
- 다만, 외국자본의 경우 국내자본의 강세 지속에 따라 적극적인 시장 재진입 보다는 시장을 관망하면서 선별적으로 매수에 참여할 것으로 판단됨.

## 매매시장 2 2010년 4/4분기 매매시장 분석

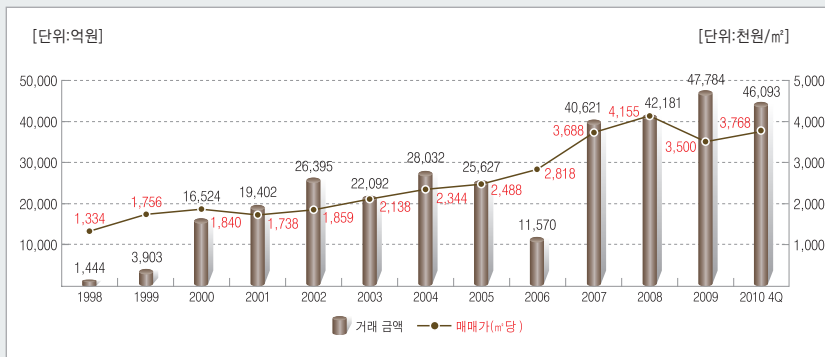
### 연도별 매매사례 대비 2010년 누적 거래사례 분석

연도별 거래 면적



• 1998년부터 2010년 4/4분기 까지 서울 및 분당권역 오피스 매매사례는 총 468건, 11,753,518㎡, 거래 금액은 33조 1,668억원으로 조사됨. 2010년 4/4분기까지 누적 거래사례는 48건, 1,108,308㎡, 4조 6,093억원으로 3/4분기 까지 거래가 다소 부진했었으나, 4/4분기에 CBD와 YBD 대형 빌딩의 거래로 인해 거래 면적 100만㎡, 거래금액은 4조원을 넘어서며 지난 3년과 유사한 수준의 거래가 이루어짐.

연도별 거래 금액



• 2010년 누적 거래사례의 ㎡당 매매가 수준은 외곽지역 소재 물건들의 거래 부진에 따라 수요가 상대적으로 많고, 매매가 수준이 높은 3대권역 주요 역세권 소재 물건 위주로 거래가 이루어짐에 따라 2009년 대비 꾸준한 상승세를 나타냈음. 이에 2010년 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가는 2009년 평균(3,500천원) 대비 7.6%가 상승된 3,768천원으로 조사되었으며, 2011년 상반기에도 이러한 추세가 유지될 전망이다.

### 2010년 4/4분기 매매시장 주요 특징

2010년 4/4분기에 거래가 이루어진 15건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요특징	내용	비고
1. 간접 투자 상품을 통한 매수세 강세	금분기 거래사례 동부금융센터와 DSME 등 일부를 제외하고 부동산 펀드와 리츠를 통한 매입으로 조사되었고, 최근 실물 오피스를 대상으로 하는 리츠 상품 일부가 영업인가를 진행중인 바, 간접 투자 상품을 통한 매수세가 강세를 나타냄.	부동산펀드 : 10건 리츠 : 2건
2. 구분 소유 매물의 거래 양극화	외곽지역 소재 구분 소유 매물의 거래가 장기간 부진한 가운데, 3대권역에 소재 물건의 경우 구분 소유 물건임에도 거래가 계속되고 있음.	T타워, 동부금융센터
3. 외국자본 시장 참여 지속	2010년 상반기 전무했던 외국자본의 매수세가 3/4분기에 이어 4/4분기에 도 계속되었음.	센트럴 플레이스, 종로 플레이스 등
4. 서울시 3대권역 거래 지속	서울시 주요 3대권역에 대한 거래가 2010년 하반기 거래 감소에도 불구하고 2009년 2/4분기 이후부터 금분기까지 7분기 연속으로 계속되었음.	서울 기타지역도 거래 증가

## 매매시장 3 2010년 매매시장 종합

### 2010년 권역별 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적(m <sup>2</sup> )	매도자	매수자	거래시점
CBD	삼성본관	중구 태평로2가	83,640	삼성전자(주)	삼성생명보험(주)	1Q
	정동빌딩	중구 정동	39,144	(주)정동PFV	삼성자산운용(주)	2Q
	LG유플러스타워	중구 남대문로5가	41,598	케이씨에이치테크(주)	마이다스에셋자산운용(주)	
	정우빌딩(구, 용마빌딩)	종로구 신문로1가	5,496	(주)정우자산관리	두레시닝(주)	3Q
	프라임타워	중구 회현동2가	33,023	프라임프라퍼티즈(주)	도이치프라임타워사모 부동산투자유한회사	
	알파빌딩	종로구 서린동	13,519	미래에셋맵스자산운용(주)	리프인베스트먼트트게엠바하	4Q
	센트럴플레이스	중구 중림동	34,125	마포로5구역제12의2지구 도시환경정비사업조합	신한BNP파리바자산운용	
	DSME빌딩	중구 다동	24,854	코크랩제7호위탁관리 부동산투자회사	대우조선해양(주)	
	스마트 플렉스	중구 쌍림동	80,401	(주)시우피앤디	맥쿼리엔피에스제2호 위탁관리부동산투자회사	
	종로 플레이스	종로구 인의동	45,735	씨티존비원	한국투자사모종로플레이스 부동산투자신탁32	
	센터원	중구 수하동	84,001	(주)글로스타	미래에셋맵스프린티어 사모부동산투자신탁 28	
	센터원	중구 수하동	84,001	(주)글로스타	미래에셋맵스아시아퍼시픽 부동산공모1호투자회사	
소계	12건	-	569,536	-	-	
KBD	범양방배빌딩	서초구 방배동	6,549	범양건영(주)	아정산업(주)	1Q
	시공빌딩	강남구 삼성동	4,305	(주)시공테크	성우오토모티브(주)	
	인정빌딩	강남구 역삼동	4,953	인정건설(주)	한양이엔지(주)	
	한국토지주택공사서울지사	강남구 대치동	7,017	한국토지주택공사	(주)오뚜기	2Q
	유니텍전자빌딩	강남구 청담동	3,961	(주)유니텍전자	개인	
	코래드빌딩	강남구 대치동	13,956	(주)코래드	아인스트랜드(주)	
	플래티엄타워(4~5층)	서초구 서초동	5,831	(주)케이티	현대스위스자산운용(주)	
	한솔섬유사옥	강남구 역삼동	6,925	한솔섬유(주)	우리들생명과학(주)	
	삼성제일빌딩	강남구 역삼동	19,304	KTB자산운용	신한BNP파리바자산운용	
	대영저축은행빌딩	강남구 삼성동	4,222	(주)대영상호저축은행	동신섬유공업(주)	3Q
	프라임저축은행빌딩	강남구 논현동	8,149	(주)프라임상호저축은행	개인	
	상지리츠타워	강남구 청담동	6,081	상지건설(주)	(주)케이비와이즈스타제2호기업 구조조정부동산투자회사	
	삼영빌딩	강남구 신사동	3,964	삼화전자공업	한국제이씨씨, 삼화콘덴서공업	4Q
	동부금융센터	강남구 대치동	6,521	동부건설(주)	동부화재해상보험(주)	
	T-Tower	강남구 청담동	6,473	미근개발(유)	노무라이화자산운용	
소계	15건	-	118,210	-	-	

## 매매시장 3 2010년 매매시장 종합

### 2010년 권역별 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적(m <sup>2</sup> )	매도자	매수자	거래시점
YBD	장덕빌딩	영등포구 여의도동	6,048	(주)장덕산업	여의도순복음교회	1Q
	엔빅스빌딩	영등포구 여의도동	5,491	엔빅스(주)	(주)아이비피아	2Q
	유진투자증권빌딩	영등포구 여의도동	40,440	데카리얼에스테이트코리아 유동화전문유한회사	대한지방행정공제회	
	하이투자증권빌딩	영등포구 여의도동	13,313	Union Investment Real Estate GmbH	(주)코캠	3Q
	인켈빌딩	영등포구 여의도동	12,043	(주)인켈	사단법인 교육시설재난공제회	4Q
	하나대투증권빌딩	영등포구 여의도동	69,690	하나대투증권(주)	(주)다올자산운용	
소계	6건	-	147,024	-	-	
Others	에스콰이아빌딩	성동구 성수동1가	9,881	(주)에스콰이아	개인	1Q
	KGIT German Center	마포구 상암동	23,739	(주)한독산업협동단지	씨나인제6호기업구조조정 부동산투자회사	
	게이트웨이타워	용산구 동자동	40,151	미래에셋맵스자산운용(주)	동부화재해상보험(주)	3Q
	코스모타워	성동구 도선동	20,502	(주)한산기연	(주)제이알제4호기업구조조정 부동산투자회사	
	현대약품빌딩	강서구 화곡동	4,195	현대약품공업(주)	동도디엔씨(주)	4Q
	교보생명성동빌딩	성동구 도선동	16,194	KTB자산운용(주)	(주)알에이케이자산운용	
	교보생명사당빌딩	동작구 사당동	21,471	KTB자산운용(주)	(주)알에이케이자산운용	
	교보생명명평빌딩	은평구 갈현동	9,962	KTB자산운용(주)	(주)알에이케이자산운용	
	웨스트게이트타워	서대문구 미군동	29,973	(주)대웅지엠씨	우리자산운용(주)	
	휴다임타워	강동구 길동	26,599	(주)휴다임알앤디	(주)케이알제5호위탁관리 부동산투자회사	
소계	10건	-	202,668	-	-	
BBD	티맥스소프트 제1연구소	분당구 서현동	4,188	(주)티맥스소프트	(주)에스피컴텍	1Q
	티맥스소프트 제3연구소	분당구 서현동	4,889	(주)티맥스소프트	(주)에스피컴텍	
	알리안츠생명 분당사옥	분당구 서현동	14,430	알리안츠생명보험(주)	(주)뱅크가드	3Q
	분당스퀘어	분당구 서현동	38,126	모건스탠리, (주)신영	AIG GRE 인베스트먼츠 코리아유한회사	
	현진에버빌타워	분당구 구미동	9,236	(주)현진에버빌	후성에이치에스디(주) (주)후성테크	4Q
소계	5건	-	70,870	-	-	
합계	48건	-	1,108,308	-	-	

## 매매시장 3 2010년 매매시장 종합

### ■ 2010년 매매시장 주요 특징

2010년 한 해 동안 거래가 이루어진 48건의 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요특징	내 용	비 고
1. 연간 거래금액 4조원대 유지	글로벌 금융위기 이전의 급등세와 이후의 급락세 속에서도 지난 4년간 거래 활성화가 계속되고 있고, 2010년에도 연간 거래금액이 4조원을 넘어섬.	2007~2010년 연간 거래금액 4년 연속 4조원 초과
2. m <sup>2</sup> 당 매매가 연중 회복세 유지	약보합세를 유지하고 있는 임대시장과 달리 매매시장은 글로벌 금융위기 여파에서 다소 회복되면서 거래 활성화와 더불어, 소폭이지만 상승세(전년 대비 7.6%)를 유지하고 있음.	2009년 3,500천원/m <sup>2</sup> → 2010년 3,768천원/m <sup>2</sup>
3. KBD 매매시장 거래 활성화 지속	KBD 거래 활성화는 2010년에도 계속되며 주요 권역 중 가장 많은 거래 건수를 나타냈음. 다만, 수요 대비 중대형 매물 부족으로 중소형빌딩들이 주로 거래되었기 때문에 거래면적 및 거래금액은 CBD 뿐만 아니라 YBD 에도 못미쳤음.	15건, 118,210m <sup>2</sup> 4,638억원 거래
4. CBD 매매시장 불확실성 점차 해소	2010년 한 해 CBD에서 거래된 12건의 거래사례 중 7건이 선매각 사례들로 글로벌 금융위기 이전에 선매각되어 금융위기를 직후 Closing Risk가 커졌음에도 무사히 거래가 종결됨.	LG유플러스타워, 정동빌딩, 스마트 플렉스, 센터원 등
5. YBD 거래 약진	YBD 거래건수는 지난 2005년 8건 이후 최다인 6건으로 조사되었으며, 하나대투증권빌딩, 유진투자증권빌딩 등 A등급 이상 규모 빌딩의 거래로 KBD 보다 거래면적과 금액이 더 많았음.	6건, 147,024m <sup>2</sup> 5,824억원 거래
6. 구분 소유 물건에 대한 지역별 양극화	2010년 한해 우량 매물 공급 부족에 따라 구분 소유 물건들까지 다수 거래가 이루어졌으나, 동 사례의 경우 일부를 제외하고 주요 권역에 소재한 물건이었으며, 외곽지역 소재 물건의 경우 매물이 장기화되거나 가격 수준이 하락하였음.	구분 소유 물건 9건, 187,824m <sup>2</sup> 거래
7. 국내자본 강제 지속 및 하반기 외국인투자 시장 재진입	글로벌 금융위기 이후 장기간 관망세를 유지하며 2010년 상반기 전무했던 외국인투자의 매수세가 지난 3/4분기와 4/4분기 2분기 연속으로 계속되며, 회복세를 나타내고 있음.	외국자본 총 6건, 171,000m <sup>2</sup> 매수
8. 경제 상황을 반영한 거래 건수 증가	경기 침체 속에 실적개선 및 유동성 확보 등을 위한 계열사 간의 거래와 구조조정 리츠 편입 가능 물건의 거래가 꾸준히 지속되고 있음.	구조조정리츠 → 3건, 계열사간 거래 → 삼성본관 등 5건

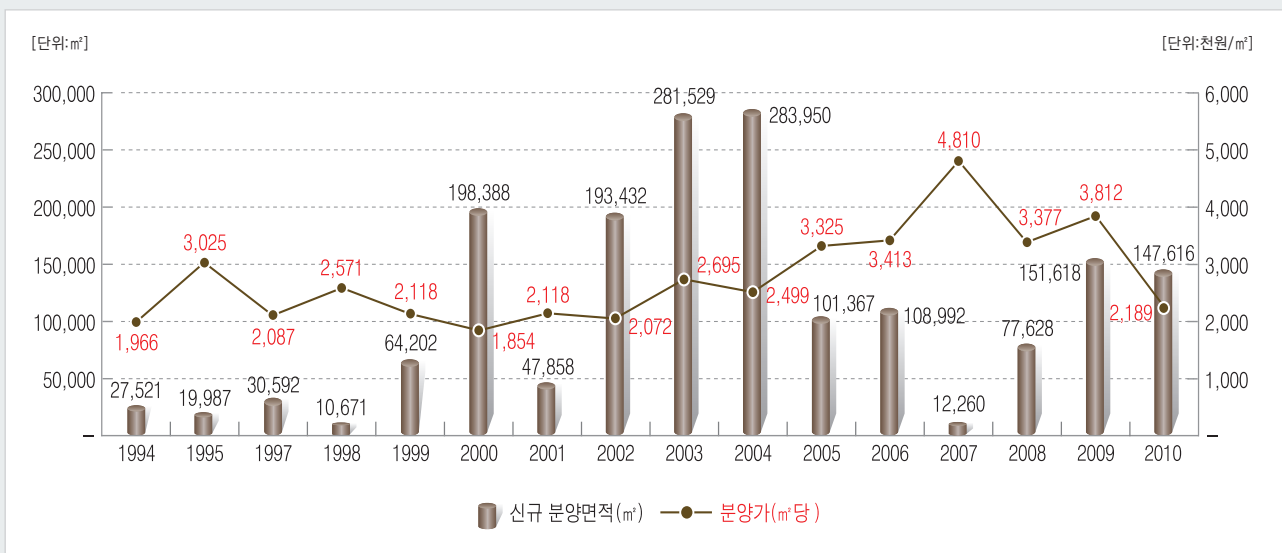
## 매매시장 4 2011년 매매시장 전망

구 분		내 용	비 고
수 요	실사용 법인 및 개인 자산가	· 2009년에 이어 2010년에도 연중 계속되고 있는 실사용 법인 및 개인 자산가들의 매수세는 최근 적정 매출 부족에 따라 관망세를 유지하고 있으나, KBD 중소형빌딩 거래사례 및 여의도 하나대투증권빌딩의 공모에서 확인된 바와 같이 여전히 초과 수요가 존재하고 있음. 따라서, 개인 자산가와 다양한 업종의 지역별 선호에 따른 실사용 법인의 수요는 2011년에도 이어질 전망이다.	매수세 지속
	투자기관 및 자산운용사	· 적정 물건에 대한 동 수요층의 매수세는 꾸준히 지속되고 있으나, 신규 공급 변수에 따른 임대시장 불확실성이 커, 적극적인 매수 움직임으로 이어지지는 못하고 있음. 다만, 매도자측의 Leaseback 이나 일정기간 수익 보장형 물건의 경우 시장 불확실성을 상당기간 해소할 수 있어, 선호가 이어지고 있음.	주요권역 소재 및 수익 보장 물건에 대한 제한적 매수
	매입 자본 성격	· 2010년 3/4분기에 이어 4/4분기에도 매수에 성공하면서 시장에 재진입한 외국자본의 경우 일부는 국내 시장에서 철수를 결정한 반면에 일부는 지속적인 투자 의사를 나타내는 등 상반된 시각차를 나타내고 있음. 따라서, 적정 오피스 물건에 대한 초과 수요를 유지하고 있는 국내자본의 매수강세는 2011년에도 계속될 전망이다.	국내자본 강세 지속
공 급	지역	· 3대권역 소재 물건들이 시세 보다 높은 호가를 고수하고 있는 일부 물건을 제외하고 대부분 소진된 이후 시장에 이슈가 될만한 대형 매출의 공급은 당분간 부진할 것으로 예상됨. 다만, CBD와 CBD 인근지역의 경우 신규 공급 급증에 따른 임대시장 불안이 당분간 계속될 예정에 따라 일부는 실사용 법인 등에 대한 조기 매각 시도가 있을 것으로 판단됨. · 거래 활성화가 지속되고 있는 3대권역과 달리 서울 기타지역 및 수도권 소재 물건의 경우 Leaseback 조건이나 일정기간 수익 보장 등을 통해 일부 매출이 거래되고 있으나, 이를 제외할 경우 제한적인 수요로 인해 매출 적체시기가 길어질 것으로 예상됨.	3대권역 ↓ 기타지역 ↑
	공급자	· 2011년에 만기가 예상되는 투자기관 및 자산운용사 보유 물건이 일부 공급될 예정이며, 구조조정 물건 중 시장과의 호가 차이로 매각 무산된 일부 물건이 가격 조정을 통해 재차 시장에 공급될 가능성이 큼.	투자기관 + 건설, 제조업체 사육
매매가격		· 3대권역 중 가장 높은 공실률을 유지하고 있으면서도 꾸준한 매입수요가 이어졌던 KBD는 최근 임대시장이 회복세로 돌아서고 있음에 따라 상승세가 예상됨. 더불어, 시장이 검증되고 상대적으로 저평가된 YBD 역시 상승 가능성이 큼. 다만, 신규 공급에 따른 불안 요인이 계속 상존해 있는 CBD는 임대시장과 함께 당분간 약세를 유지할 전망이다.	KBD, YBD △ CBD ▽

## 분양시장 1 시장 동향

- 조사 대상 및 내용**
  - 서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.
- 조사 기간**
  - 2010년 9월 21일 ~ 2010년 12월 20일

### 오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 2010년 4/4분기에 신규로 분양된 오피스는 총 4건, 오피스 분양면적은 136,626m<sup>2</sup>(총 연면적 541,181m<sup>2</sup>)로 조사되었음. 사례 빌딩의 총 연면적 대비 오피스 비중이 작은 이유는 최근의 오피스 분양사례들이 주 용도가 오피스가 아닌 복합빌딩 내 부용도로 공급되었기 때문으로 이에 금분기 역시 총 연면적 대비 업무시설 면적 비중은 25.2%에 그쳤음.
- 금분기 신규 분양 오피스 사례의 가장 큰 특징은 아파트형 공장 내 지원시설 형태의 오피스 분양으로 송도 스마트밸리, 금천구 현대지식산업센터 및 영등포 KnK디지털타워 3건이 이에 해당됨. 이 중 오피스 분양면적이 가장 큰 송도 스마트밸리는 단지 내 총 6개동 중 2동을 오피스로 계획하여 분양중에 있음.
- 아파트형 공장 3건을 제외한 나머지 1건은 경기도 시흥 소재 유토피아로 기존에 준공되어 근생시설을 주용도로 하는 복합 건물의 일부를 섹션형 오피스로 다시 분양한 사례임. 동사례와 같이 건물이 준공된 이후 트렌드 변화, 수급 불균형 등을 이유로 오피스로 분양하는 사례가 간헐적으로 조사되고 있음.
- 2010년 4/4분기에 준공된 분양 오피스는 한남대교 남단 교차로인 신사역사거리 코너에 위치한 잠원동 휴먼타워로 최초 분양시 클리닉 전용빌딩으로 분양을 시작하였다가 분양률 제고를 위해 오피스시장 호황기에 일부층을 오피스로 변경하여 분양하였고, 금분기 준공시에는 오피스시장 침체로 클리닉 용도로 최종변경하여 준공되었음. 인근 신사역 주변이 클리닉과 오피스 및 유흥 상권이 모두 활성화된 지역이기 때문에 시장 변화에 따라 용도간 상호 변동이 가능했던 것으로 판단됨.

## 분양시장 2 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공
수도권	유토피아	시흥시 대야동	B2/8F	4,798.51㎡ (976.46㎡)	6,700	2003. 1
수도권	송도 스마트밸리	인천시 송도구	B1/28F	291,184㎡ (116,669㎡)	3,600~4,000	2012. 12
Others	현대지식산업센터	금천구 독산동	B4/26F	175,264㎡ (16,018㎡)	7,200~7,700	2012. 6
Others	KnK디지털타워	영등포구 영등포동8가	B3/20F	69,934㎡ (2,962㎡)	7,700~7,900	2012. 12

### 유토피아

#### 건축 개요

위 치	경기도 시흥시 대야동 572-3,4
규 모	B2/8F
연 면 적	4,798.51㎡
대 지 면 적	659㎡
용 도	업무시설, 근생시설, 교육연구시설
준 공 일	2003년 1월
시 공 사	일신 G&C
시 행 사	일신 G&C



#### 환경 여건

- 시흥시 청소년수련관 사거리 인근 은행순환로(4차선 일방도로)변 위치.
- 시흥시 평생학습센터, 시흥시 청소년수련관 등이 인근 주요 시설이며, 다수의 대단지 아파트를 타겟으로 한 근생시설이 주변에 밀집됨.
- 섹션형 오피스 상품으로 분양가는 3.3㎡ 당 6,700천원(VAT 별도) 수준임.
- 2개층, 총 42실로 구성되었으며, 실별 면적은 23.02~29.79㎡임.
- 복합 상품으로 오피스 부분은 7층과 8층 2개층이며, 총 오피스 면적은 977.46㎡임.
- 주변 유사 복합 건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 300천원, 월세 18천원 수준임.

### 송도 스마트밸리

#### 건축 개요

위 치	인천광역시 연수구 송도동 214 (송도 5공구 Ki8)
규 모	B1/28F
연 면 적	291,184.06㎡
대 지 면 적	67,281.60㎡
용 도	아파트형공장, 근린생활시설, 업무시설, 기숙사
준공예정일	2012. 12
시 공 사	대우건설
시 행 사	BRC(주)



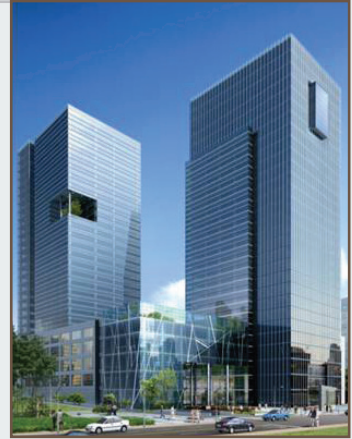
#### 환경 여건

- 인천 송도 국제신도시 5, 7 공구에 위치.
- 제3경인고속도로, 인천대교 및 강남순환고속도로(예정) 등을 통해 서울 및 경기 남부권 등으로의 접근도가 우수함.
- 인근에 남동·반월·시흥공단을 비롯해 부평·주안공단 등이 인접하여 수도권 서남부 산업중심지로 성장 예상.
- 지식산업센터(구, 아파트형 공장) 단지 내 일부 동을 오피스로 분양중이며, 분양가는 3.3㎡당 3,600~4,000천원(VAT별도) 수준임.
- 오피스 부분은 D, E동 전체 및 A동 일부층(21층) 등 총 116,669.35㎡임.
- 분양시점은 2010년 11월이며 입주시기는 2012년 12월임.
- 주변 유사 복합건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 400천원, 월세 23천원 수준임.

## 분양시장 3 준공사례

### 현대지식산업센터

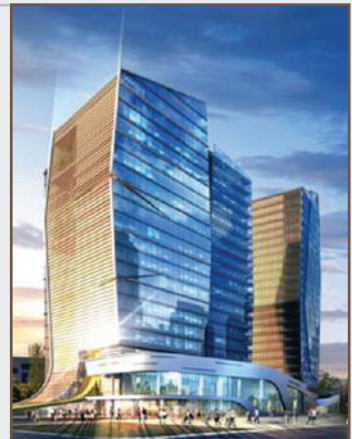
건축 개요	위 치	서울시 금천구 독산동 291-1
	규 모	B4/26F
	연 면 적	175,264.61m <sup>2</sup>
	대 지 면 적	22,740.00m <sup>2</sup>
	용 도	아파트형공장, 근린생활시설, 업무시설
	준공예정일	2012. 6
	시 공 사	현대건설
	시 행 사	태광독산PFV



- 환경 여건**
- 지하철 1호선 독산역 도보 10분 거리에 위치.
  - 금천우체국교차로에서 롯데마트 방향 두산길에 접해 있음.
  - 인근에 대형 의류 아울렛과 롯데마트, 홈플러스 등 할인마트가 위치해 있음.
  - 지식산업센터(구, 아파트형 공장) 내 오피스가 위치한 상품으로 분양가는 3.3m<sup>2</sup>당 7,200~7,700천원(VAT별도)임.
  - 오피스는 24~26층에 계획되어 있으며, 총 오피스면적은 16,018.97m<sup>2</sup>임.
  - 분양시점은 2010년 12월이며, 입주시기는 2012년 6월임.
  - 주변 유사 복합건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3m<sup>2</sup>당 보증금 390천원, 월세 30천원 수준임.

### KnK 디지털타워

건축 개요	위 치	서울시 영등포구 영등포동8가 35-9
	규 모	B3/20F
	연 면 적	69,934.07m <sup>2</sup>
	대 지 면 적	10,273.00m <sup>2</sup>
	용 도	지식산업센터, 지원시설
	준공예정일	2012. 12
	시 공 사	코오롱건설
	시 행 사	KT



- 환경 여건**
- 영등포시장역(5호선)과 영등포구청역(2, 5호선) 도보 10분 거리
  - 영등포경찰서교차로에서 당산중고교방향 영등포역고가로변 위치
  - 인근에 영등포경찰서, 영등포구민회관 등의 공공 건물 외 지식산업센터, 대단지 아파트 등이 혼재한 지역에 위치함.
  - 지식산업센터(구, 아파트형 공장) 내 지원시설 형태로 공급되었으며, 분양가는 3.3m<sup>2</sup>당 7,700~7,900천원(VAT별도) 수준임.
  - 오피스는 20층에 위치하고 있으며, 총 오피스 분양면적은 2,962.98m<sup>2</sup>임.
  - 분양시점은 2010년 11월이며 입주시기는 2012년 12월임.
  - 주변 유사 복합건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3m<sup>2</sup>당 보증금 620천원, 월세 38천원 수준임.

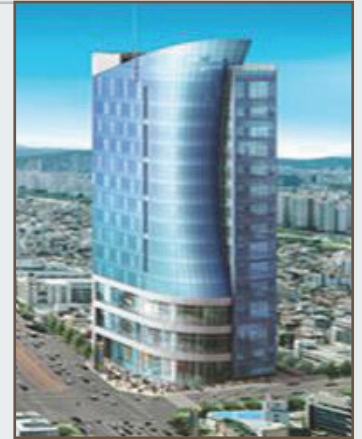
## 분양시장 3 준공사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
KBD	잠원동 휴먼타워	서초구 잠원동	B5/14F	8,685㎡ (2,848㎡)	25,360	2008. 12

### 잠원동 휴먼타워

#### 건축 개요

위 치	서울시 서초구 잠원동
규 모	B5/14F
연 면 적	8,685㎡
대 지 면 적	734㎡
용 도	근린생활시설, 업무시설
준 공 일	2010. 11
시 공 사	(주)휴먼택코리아
시 행 사	(주)세양21세기



#### 환경 여건

- 강남대로와 도산대로가 만나는 신사역사거리 코너에 위치
- 압구정, 청담 및 강남역 등과 더불어 인근에 클리닉이 밀집되어 있으며, B, C등급 규모 오피스 빌딩이 꾸준히 공급되고 있음. 2011년 신분당선 개통에 따른 상권 추가 활성화가 기대되는 지역임
- 초기 분양시 메디컬센터로 기획하였다가, 분양률 제고를 위해 일부층(10~14층)을 업무시설로 변경하였고, 준공시점에는 다시 근생시설(의원)로 최종 변경하여 준공됨.
- 오피스 예정층의 분양가는 3.3㎡ 당 25,360천원(VAT 별도) 선이었으며, 전용률은 53%임.
- 인근 오피스빌딩 임대료가 수준은 3.3㎡당 보증금 600천원, 월세 60천원 수준임(전환금리 연 12%)

## 분양시장 4 2010년 분양시장 종합

### 2010년 오피스 신규 분양현황

분양시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(㎡)(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공
1Q	수도권	동탄 지웰 에스테이트	화성시 반송동	B6/35F	63,066 (7,613)	6,900	2011. 4
2Q	CBD	남산 플래티넘	중구 회현동2가	B4/33F	79,979 (1,124)	13,000	2010. 7
3Q	Others	강서 IT밸리	강서구 등촌동	B3/14F	23,728 (2,254)	6,700	2012. 상반기
4Q	수도권	유토피아	시흥시 대야동	B2/8F	4,798 (976)	5,000	2003. 1
	수도권	송도 스마트밸리	연수구 송도동	B1/28F	291,184 (116,669)	3,800	2012. 12
	Others	KnK디지털타워	영등포구 영등포8가	B3/20F	69,934 (2,962)	7,800	2012. 12
	Others	현대지식산업센터	금천구 독산동	B4/26F	175,264 (16,019)	7,450	2012. 6
계	-	7건	-	-	707,953 (147,616)	-	-

- 2010년 한 해 신규로 분양된 오피스 상품은 총 7건이었으며, 분양면적은 147,616㎡로 조사됨. 7건 모두 타 용도가 절반이 넘는 복합용도 빌딩으로 순수 오피스 분양 보다 아파트형공장이나 근린생활시설 등 타 용도와 복합으로 개발되는 상품이 주로 구성됨. 특히 하반기 이후에는 지식산업센터(구, 아파트형공장)의 일부를 오피스로 분양하는 사례가 증가되고 있음.

## 분양시장 4 2010년 분양시장 종합

### 2010년 오피스 분양 상품 준공 현황

분양시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적 (㎡)(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
1Q	KBD	블루핀타워	서초구 서초동	B4/12F	11,647 (5,289)	14,000	2009. 8
2Q	KBD	강남지웰타워 II	서초구 서초동	B5/12F	5,996 (2,132)	26,000	2009. 3
3Q	Others	코오롱 디지털타워 3차	성동구 성수동1가	B3/20F	25,845 (3,562)	9,625	2009. 1
	Others	휴먼데코	성동구 성수동2가	B3/12F	18,783 (4,661)	8,500	2009. 1
	CBD	남산 플래티넘	중구 회현동2가	B4/33F	79,979 (1,124)	13,000	2010. 5
4Q	KBD	잠원동 휴먼타워	서초구 잠원동	B5/14F	8,685 (2,848)	25,360	2008. 12
계	-	6건	-	-	150,935 (19,616)	-	-

- 기존에 전체 혹은 일부를 업무시설로 분양을 했었거나, 분양중인 오피스 빌딩 중 2010년 한 해 준공된 빌딩은 총 6개 빌딩, 연면적 합계 150,935㎡로 조사됨. 2005년 이후 최근까지 신규 분양 물량이 크게 줄고 있는 바, 오피스 분양 상품의 준공사례 역시 감소되고 있음.

## 분양시장 5 2011년 분양시장 전망

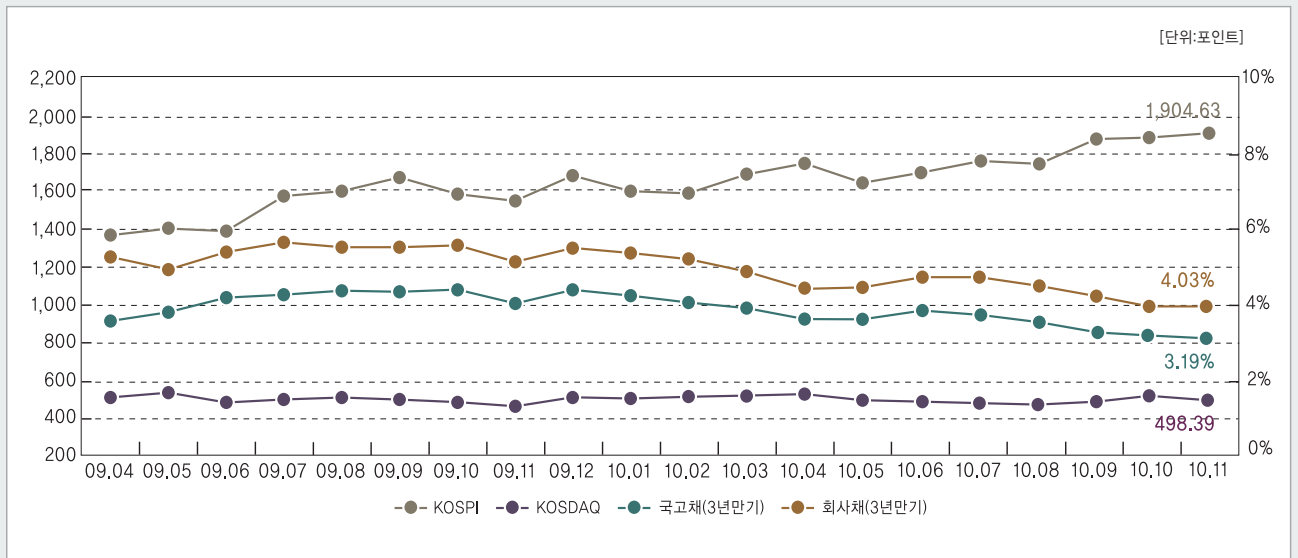
구 분	내 용	비 고
수 요	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최근 일부 공모를 통해 거래된 하나대투증권빌딩(다올랜드칩부동산투자신탁 1)의 사례와 같이 KBD나 YBD 소재 역세권 우량 물건에 대한 자산가들의 직접 또는 간접 투자 수요가 상당한 것으로 확인되고 있음.</li> <li>· 그러나, 최근 공급된 분양 오피스 상품이 순수 오피스가 아닌 복합빌딩 내 지원시설 형태가 대부분이기 때문에 일부 실사용 목적 수요 외에 투자 목적 수요의 관심은 다소 줄어들고 있는 상황임. 특히, 수요가 예상되는 3대권역 역세권 및 접근성 개선 예정지역 물건의 공급 부재는 오피스 분양 상품에 대한 기대 감소와 타 시장으로의 이탈에 따른 수요 감소가 예상됨.</li> </ul>	<p>유효 투자 상품 부족에 따라 타 시장으로 수요 이탈 예상</p>
공 급	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2010년 하반기에 아파트형 공장의 지원시설 형태로 분양 오피스 공급이 늘어났으나, 오피스에 대한 선호 상승이나 수요 증가에 따른 것이 아닌 대안 부재로 인한 선택으로 판단됨. 전반적인 분양시장 침체와 신규 공급에 따른 임대시장 불안이 지속될 것으로 예상되는 바, 동 형태의 공급 이외에 순수 오피스 분양 상품의 공급 재개는 당분간 어려울 전망이다.</li> <li>· 오히려 금분기에 준공된 KBD 휴먼타워의 경우와 같이 수익성이 높은 타 용도로 전환되거나, 오피스 시장 중 상대적으로 회복세를 나타내고 있는 매매시장에 통분양 형태로 공급되는 사례가 늘어나면서 공급이 줄어들 것으로 판단됨.</li> </ul>	<p>공급 침체 지속 및 타 용도 전환 사례 증가</p>
분양가격	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 분양가 수준이 낮은 영등포, 구로 및 수도권 등 외곽지역에만 간헐적으로 공급되고 있고, 서울 주요 권역 소재 물건의 공급 침체가 지속될 것으로 예상되는 바, 2011년에도 약세가 지속될 전망이다.</li> </ul>	<p>약세 지속</p>

## 부록 1 부동산 펀드 운용현황 분석

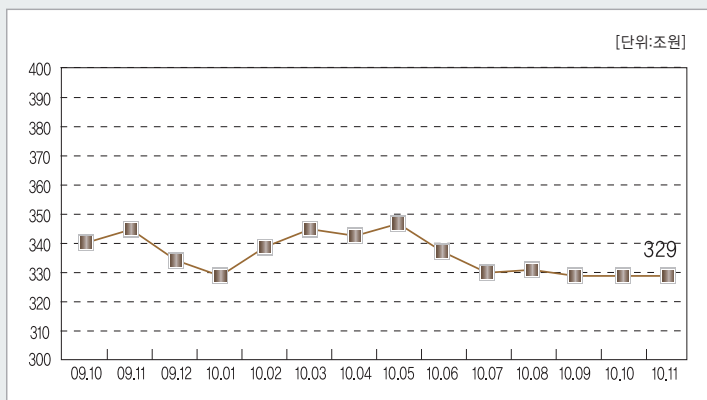
### | 펀드시장 동향 |

- 4/4분기 부동산 관련 펀드 설정잔액은 14조 8,689억원으로 3/4분기 14조 5,161억원 대비 2.4% 증가되었음. 다만, 전체 펀드 설정잔액 뿐만 아니라 부동산 관련 펀드의 비중 역시 2010년 3/4분기 4.4%에서 4/4분기에는 4.5%로 0.1%p 소폭 증가되었음.
- 2010년 4/4분기에 신규 설정된 부동산 관련 펀드는 14개, 설정잔액은 6,740억원으로 3/4분기(24개, 7,744억원) 대비 설정잔액이 13.0% 감소되었음.
- 전체 펀드 구성 중 부동산의 비중은 전분기 대비 3.7%에서 3.9%로 0.2%p 증가되었음.

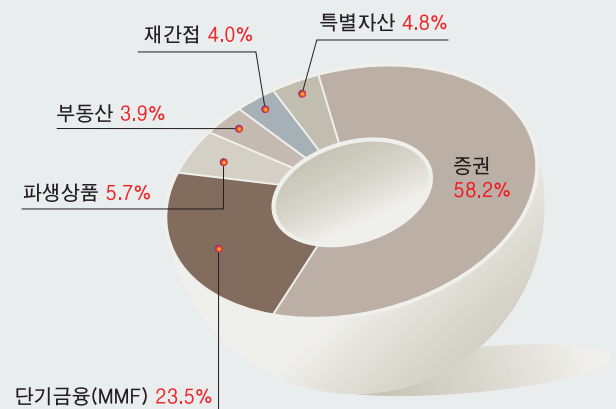
### | 증시 및 금리지표



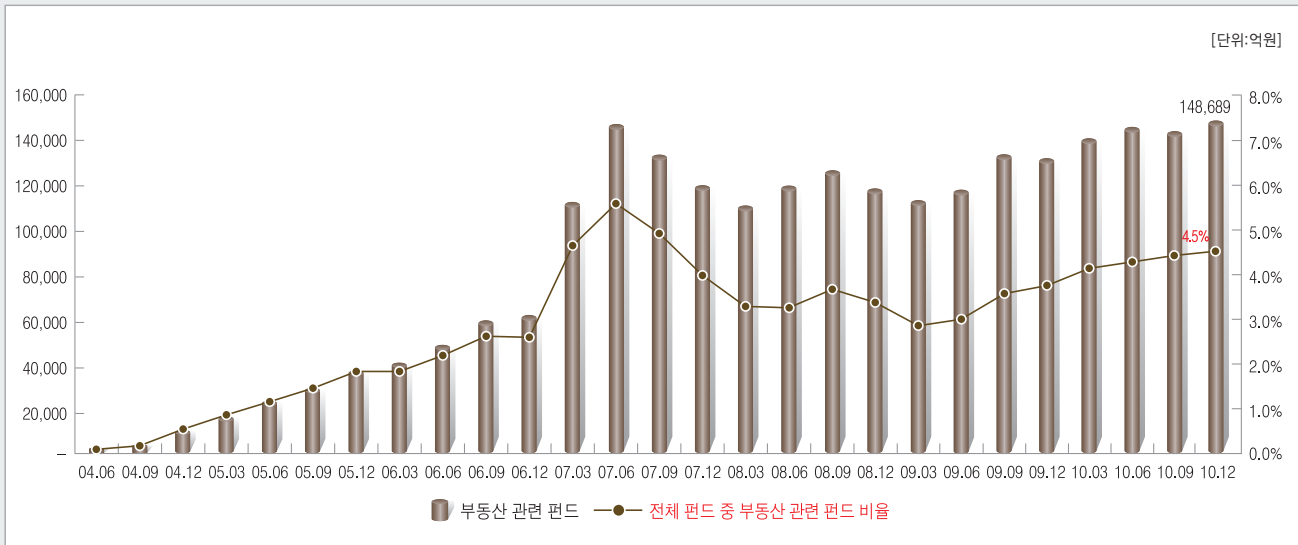
### | 펀드 수탁고 현황



### | 펀드 구성 비율



### 부동산 관련 펀드 수탁고 현황



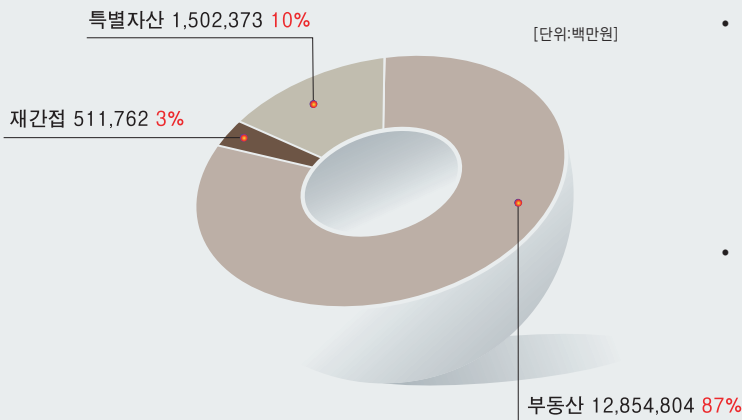
(설정잔액 현황은 기준일 현재 부동산 펀드의 증감분을 반영한 수치임)

### | 부동산 관련 펀드 분석 |

- **분석대상** • 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접 펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드
- **기준일** • 2010년 12월 1일

### | 설정잔액 기준 |

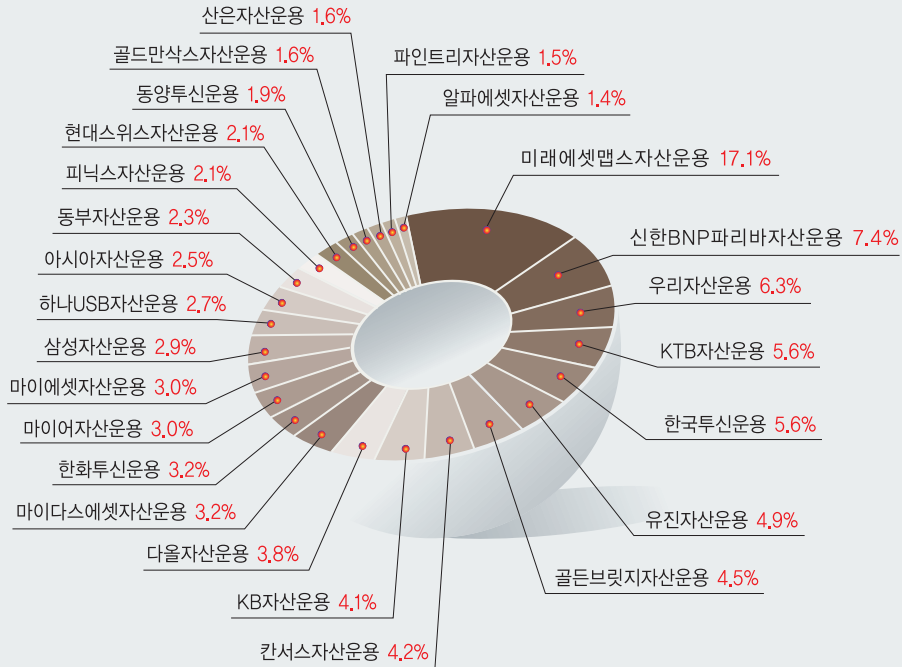
#### 펀드 분류별



- 2010년 12월 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 설정액은 3/4분기 12조 3,906억원에서 금분기에는 12조 8,548억원으로 증가하였음.

## 부록 1 부동산 펀드 운용현황 분석

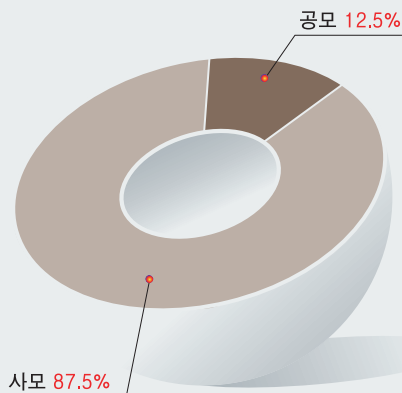
### 자산운용사별



※비율이 1% 미만인 자산운용사는 표기에서 제외함

- 2010년 12월 1일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정잔액 14조 8,689억원 중 미래에셋캐피탈자산운용이 2조3,416억원으로 설정액이 가장 많았으며, 뒤를 이어 신한BNP파리바자산운용 1조136억원대, 우리자산운용이 8,692억원대, KTB자산운용이 7,690억원대, 한국투신운용이 7,672억원대, 유진자산운용이 6,712억원대 설정잔액을 보이고 있음. 미래에셋캐피탈자산운용은 전분기 15.3% 대비 1.8%p증가된 17.1%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 전분기와 마찬가지로 설정잔액 상위 4개 업체의 순위는 변화가 없었음. 한국투신운용의 설정액이 전분기 대비 1.0%p증가하며 상승세를 보였으며, 이하 업체들은 5% 미만으로 조사됨.

### 모집형태별



- 2010년 12월 1일 현재 설정된 부동산 관련 펀드 설정액 14조 8,689억원 중 사모를 통해 모집된 비율이 87.5%로 전분기(86.8%) 대비 0.7%p 소폭 증가세를 이어갔으며, 공모는 12.5%로 전분기 13.2% 대비 0.7%p 감소되었음.

신규 설정 펀드 내역 (2010/9/2 ~ 2010/12/1)

자산운용사	펀드명	설정일	설정잔액 (백만원)	모집형태	추가/단위	특성분류	투자지역
우리자산운용	우리주택시장안정사모부동산투자신탁 2	2010-09-02	18,942	사모	단위	일반	국내
우리자산운용	우리주택시장안정사모부동산투자신탁 3	2010-09-02	18,945	사모	단위	일반	국내
마이애셋자산운용	마이애셋시드니사모부동산투자신탁	2010-09-03	11,820	사모	단위	일반	해외
아시아자산운용	아시아연산사모부동산투자신탁	2010-09-09	245,978	사모	단위	일반	국내
한국투신운용	한국투자사모하남아파트형공장부동산투자신탁 29	2010-09-17	8,256	사모	단위	일반	국내
KB자산운용	KB하우징사모부동산투자신탁 1[부동산]	2010-09-28	13,890	사모	단위	일반	국내
한국투신운용	한화트라이서클사모부동산투자신탁14(부동산)	2010-09-30	41,775	사모	단위	일반	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁36	2010-10-21	24,761	사모	추가	일반	국내
유진자산운용	유진푸른하우징사모부동산투자신탁 2	2010-10-29	29,190	사모	단위	일반	국내
현대인베스트먼트자산운용	현대오피튜너티사모부동산투자신탁 2	2010-11-04	20,096	사모	단위	일반	국내
노무라이화자산운용	노무라이화사모부동산투자신탁 1	2010-11-09	12,986	사모	추가	일반	국내
칸서스자산운용	칸서스무주파인스톤사모부동산투자신탁	2010-11-17	76,693	사모	단위	일반	국내
미래에셋맵스자산운용	미래에셋맵스프런티어사모부동산투자신탁27	2010-11-23	28,724	사모	단위	일반	국내

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

## 부록 2 공덕역 인근 상권 분석

### 1. 상권 현황

- 마포구 공덕동 일대는 과거 마포 나루터를 중심으로 한강 이북의 교통 중심지 역할을 해왔음. 현재도 역시 서울의 중심인 CBD와 YBD를 포함한 서부지역을 연결하는 가교 역할을 하고 있으며, 재개발 등을 통해 성장을 지속하고 있음.
- 인근 주요 시설로는 관공서와 대기업의 지사, 중견기업의 본사, 중소형 오피스가 밀집한 지역인 부도심으로 발전하며, 신규 오피스 및 주상복합의 신축, 주변 주거지의 대규모 개발 등으로 인해 상권의 활성화가 지속적으로 기대되는 지역임.
- 공덕역 인근 상권은 공덕역사거리를 중심으로 북측은 공덕동 상권, 남측은 마포역 상권으로 나뉘짐. 공덕역 상권은 5호선 애오개역에서부터 공덕역까지 약 1km에 걸친 마포대로 도로변과 공덕동 로터리의 신공덕시장 까지 포함됨.
- 공덕역 상권은 공덕동 로터리 인근에 위치한 신공덕시장을 중심으로 발달된 재래시장 중심의 상권이었으나, 최근 마포대로를 중심으로 대형 주상복합과 다수의 오피스빌딩이 준공되면서 동지역까지 확장되는 추세에 있음.
- 주요 시설로는 서부지방법원, 서부지방검찰청, 마포경찰서 등의 관공서와 효성빌딩, 지방재정회관, 태영빌딩, 서울신용보증재단빌딩 등의 오피스 빌딩 등에 주요 기업 약 50여 개에 19,000여명이 근무하고 있는 것으로 조사되었으며, 마포 트라펠리스2, 롯데캐슬, 파크플레이스 등의 주상복합 및 오피스텔 등도 위치함.



### 2. 교통 현황

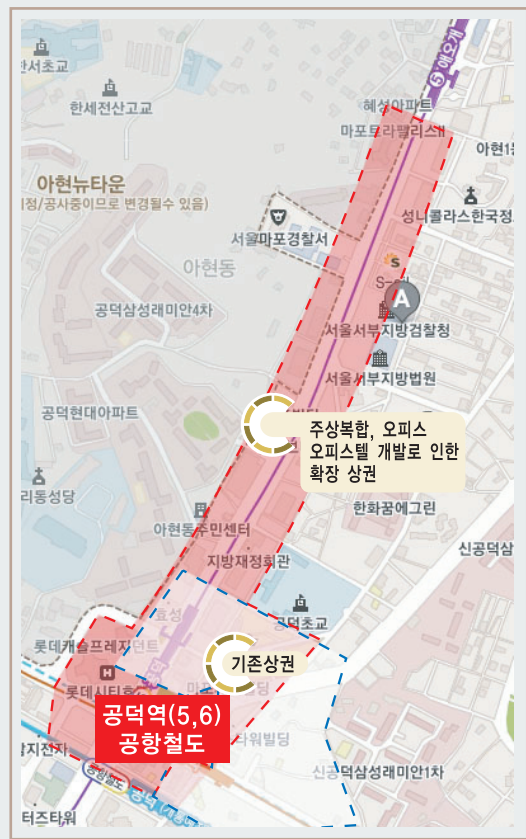
- 주변의 교통여건은 마포대교와 충정로를 잇는 마포대로에 중앙버스전용차선이 운영중에 있으며, 주중에는 주로 출·퇴근시간대 교통량이 많고, 주말에는 인근 신촌과 영등포지역 등지로의 이동을 목적으로 하는 교통량이 많은 것으로 조사됨.
- 주요 교통수단은 5호선 애오개역과 공덕역 사이 중앙차로 정류장 6개소, 가변 정류소 7개소, 마을버스 및 공항버스 정류소 5개소가 위치해 있음. 동 정류장에는 도십과 강박, 여의도, 강서, 강남 및 인천공항 등을 연결하는 약 23개의 버스노선이 운영중에 있으며, 지하철은 서울의 동·서 구간을 운행하는 2개의 노선(5,6호선)이 지나고 있으며, 인천국제공항과 서울역을 잇는 공항철도가 공덕역에서 환승이 가능함.
- 마포대교, 강변북로 및 올림픽대로 등을 이용하여 여의도, 용산, 강남, 강서, 일산 등지로의 접근성 높음.

### 3. 유동 인구 특성

- 공덕역 인근 상권 주변에는 최근 대규모 개발로 아파트와 주상복합이 신축되면서 주거 인구가 큰 폭으로 증가하고 있음. 주거인구 연령대는 30대 남성이 비율이 가장 많으며, 20대와 40대 이상이 그 뒤를 잇고 있음.
- 유동인구의 특징으로는 주중에는 마포대로 주변의 업무시설 근무자인 20~30대가 출퇴근 시간대와 점심시간 대 활동 비율이 높고, 주말 오전에는 10~20대 위주 자격시험관련 수험생위주의 유동인구가 공덕역 주변에 증가하며, 애오개역 방면의 유동인구는 30대 이상의 실 거주자 위주로 조사됨. 주로 오피스가 집재되어 있기 때문에 주중 대비 주말 유동인구 감소가 두드러지나, 인근 주거지역 개발 등으로 인해 주말 유동인구도 증가세에 있음.

### 4. 세부 권역 현황

- 공덕역 인근 상권은 신흥 상권인 마포대로변 상권과 기존 상권인 신공덕동의 시장상권 및 이면도로 먹자골목 상권으로 구분됨. 마포대로변 상권은 관공서와 오피스 빌딩 및 오피스텔로 구성되어 있으며, 저층부에 주로 금융업종이 입주해 있음. 다만, 신축빌딩의 저층부는 금융업종 보다 근생시설 위주로 구성되어 주변 업무시설 근무자 및 거주자들의 편의시설 역할을 하고 있음.
- 기존 상권보다는 마포대로변에서 공덕역에 가까울수록 A급 상권으로 평가 받고 있음. 이는 대형 오피스 입지와 대규모 주거지 개발의 기대감으로 인한것으로 평가됨
- 주요 업종분포는 2010년 12월 기준으로 식음업종이 30%로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 도매·유통·무역업종과 생활서비스업이 각각 17%로 뒤를 이었으며, 소매업이 10%를 차지하고 있음. 전체 업체수는 전년 대비 소폭 감소했으나, 2011년에 신규 오피스 공급이 예정되어 있는 바, 소폭이지만 증가세 전환이 예상됨.



(단위 : 천원/3.3㎡)

### 5. 임대가 현황

층	보증금	월세	전세환산가 (연 12%적용)
1F	730 ~ 950	73 ~ 95	8,030 ~ 10,450
2F	610 ~ 750	61 ~ 75	6,710 ~ 8,250

※ 마포대로변 신축 빌딩을 대상으로 조사했으며, 이면 도로변에 있는 시장상권과 대로변 상권의 임대료 차이가 높게 나타나며, 마포대로변 기존빌딩들은 준공 이후 20년 내외가 경과된 건물이 대부분으로 신축빌딩 대비 임대료 수준이 낮게 책정되어 있음.

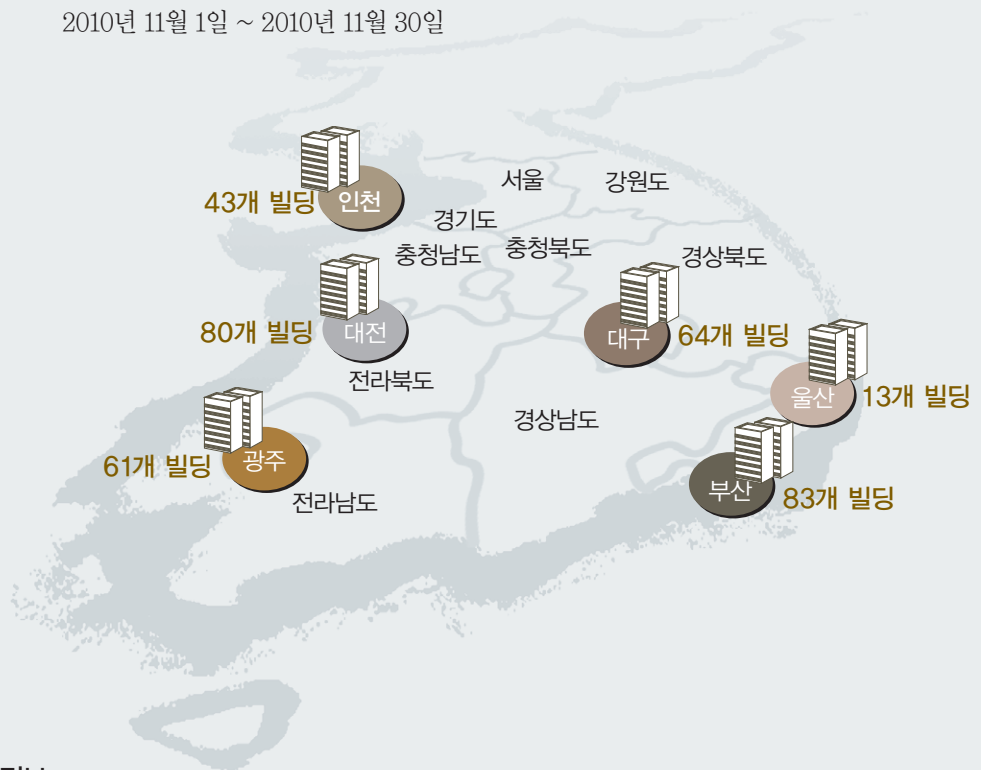
### 6. 향후 전망

- 인근 주거지역 및 재래시장 상권 일부에 대한 개발이 진행중에 있고, 마포대로변에도 다수의 신축 오피스가 2011년 초 부터 꾸준히 공급될 예정에 따라 지하철 5, 6호선 환승 역세권에 공항철도까지 더해져 있는 접근성을 바탕으로 상권 확장 및 지속적인 활성화가 기대됨.

## 부록 3 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

### 1. 조사개요

- 조사 대상 및 내용 부산, 대구, 대전 등 6대 광역시에 소재하는 연면적 6,600㎡ 이상의 344개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, 기타 현황 등에 관한 사항
- 조사 기간 2010년 11월 1일 ~ 2010년 11월 30일

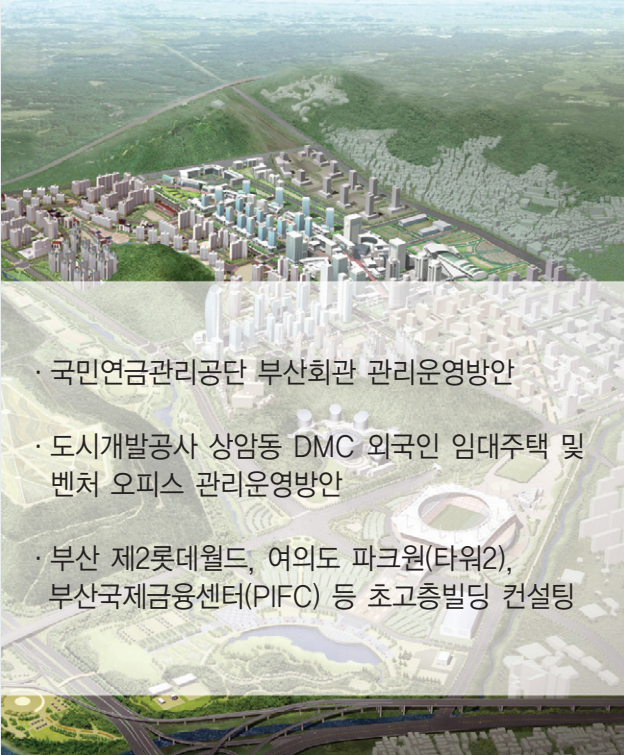


### 2. 광역시별 임대 정보

(단위 : 천원/3.3㎡, %)

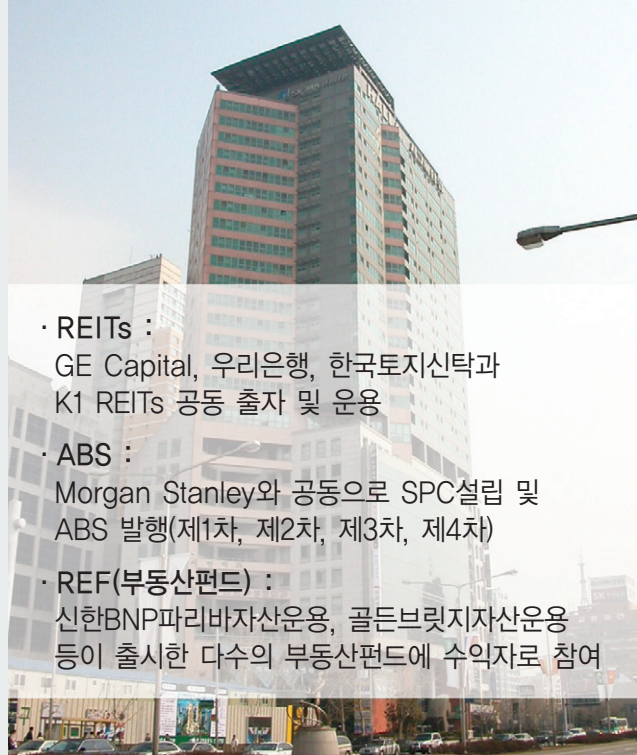
구분	부산	인천	대구	울산	광주	대전
빌딩수	83개	43개	64개	13개	61개	80개
총 공급면적(㎡)	1,246,979	447,583	1,055,712	162,694	803,894	770,787
평균 연면적(㎡)	15,025	10,410	16,496	12,516	13,180	9,635
평균 전용률	62.0%	61.7%	61.5%	58.4%	64.4%	65.1%
전세환산가	2,731	2,728	2,234	2,047	1,980	1,637
보증금	462.9	548.1	630.7	473.8	652.1	402.5
월세	23.8	25.0	14.8	16.4	14.5	14.7
관리비	18.6	17.1	16.6	16.3	16.3	12.9
공실률	6.7%	6.2%	5.7%	8.1%	7.3%	10.9%
전환률	12.4%	15.8%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

Consulting



- 국민연금관리공단 부산회관 관리운영방안
- 도시개발공사 상암동 DMC 외국인 임대주택 및 벤처 오피스 관리운영방안
- 부산 제2롯데월드, 여의도 파크원(타워2), 부산국제금융센터(PIFC) 등 초고층빌딩 컨설팅

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
· 코오롱별관	26,861㎡	B5/10F

Project Management



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



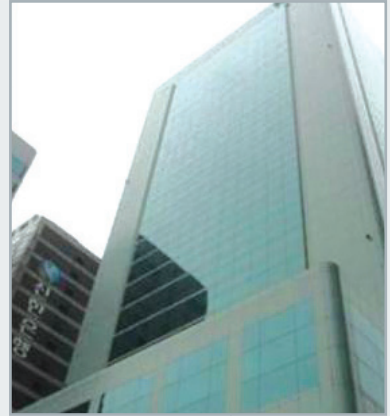
상공회의소빌딩

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



풍산빌딩

주 소 서대문구 충정로3가 95-1  
 규 모 B7/16F  
 연 면 적 36,548㎡  
 준공시기 2011년 11월 (예정)



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



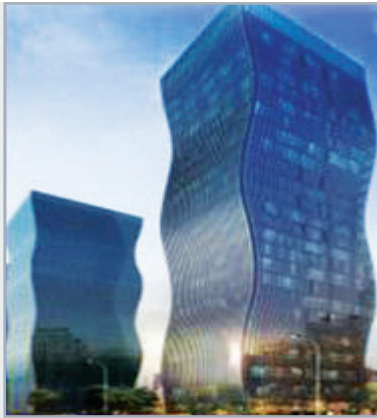
현대인텔렉스빌딩

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



❁ GT타워

주 소 서초구 서초동 1317-23  
규 모 B8/24F  
연 면 적 54,400m<sup>2</sup>  
준공시기 2011년 1월



❁ 연세재단세브란스빌딩

주 소 중구 남대문로5가 84-11  
규 모 B6/24F  
연 면 적 108,887m<sup>2</sup>  
준공시기 1993년



❁ 포스틸타워

주 소 강남구 역삼동 735-3  
규 모 B2/33F  
연 면 적 43,299m<sup>2</sup>  
준공시기 2003년



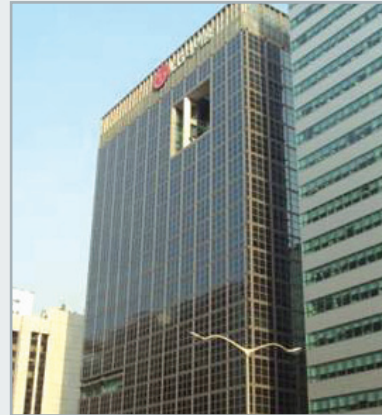
❁ 배재정동빌딩

주 소 중구 정동 34-5  
규 모 B4/12F  
연 면 적 36,243m<sup>2</sup>  
준공시기 2004년



❁ 트리빌딩

주 소 강남구 논현동 70-6  
규 모 B4/13F  
연 면 적 13,002m<sup>2</sup>  
준공시기 2002년



❁ 데이콤빌딩

주 소 강남구 역삼동 706-1  
규 모 B7/20F  
연 면 적 34,461m<sup>2</sup>  
준공시기 1999년



❁ 유니퀘스트빌딩

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



❁ 올리브타워

주 소 중구 서소문동 135  
규 모 B7/23F  
연 면 적 59,500m<sup>2</sup>  
준공시기 2002년



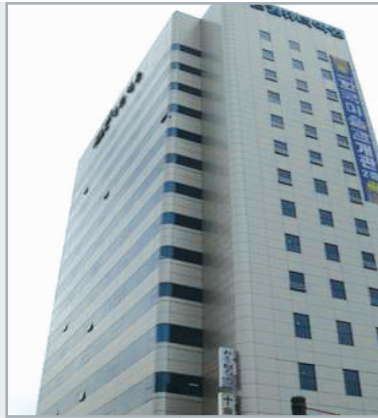
❁ 누리꿈스퀘어

주 소 마포구 상암동 1605  
규 모 B4/22F  
연 면 적 152,569m<sup>2</sup>  
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



웨스트게이트타워

주 소 서대문구 미군동 8-1  
 규 모 B7/19F  
 연 면 적 29,973㎡  
 준공시기 2010년



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

주 소 강남구 역삼동 825-22  
규 모 B4/15F  
연 면 적 20,574m<sup>2</sup>  
준공시기 2006년



센트럴 플레이스

주 소 중구 종림동 419  
규 모 B6/17F  
연 면 적 34,128m<sup>2</sup>  
준공시기 2010년



종로 플레이스

주 소 종로구 인의동 28-2  
규 모 B7/14F  
연 면 적 45,733m<sup>2</sup>  
준공시기 2010년



SIMPAC빌딩

주 소 영등포구 여의도동 34-1  
규 모 B4/16F  
연 면 적 22,748m<sup>2</sup>  
준공시기 1987년



경동빌딩

주 소 관악구 봉천동 1659-5  
규 모 B4/10F  
연 면 적 12,324m<sup>2</sup>  
준공시기 2002년



에미지빌딩

주 소 성남시 분당구 수내동 6-5  
규 모 B4/12F  
연 면 적 13,729m<sup>2</sup>  
준공시기 2010년



영동프라자

주 소 강남구 논현동 140  
규 모 B1/9F  
연 면 적 8,530m<sup>2</sup>  
준공시기 2006년



H' SQUARE

주 소 성남시 판교테크노밸리 SD2  
규 모 B4/10F  
연 면 적 138,646m<sup>2</sup>  
준공시기 2011년 3월(예정)



KPX빌딩

주 소 마포구 공덕동 380-1  
규 모 B4/18F  
연 면 적 19,769m<sup>2</sup>  
준공시기 2011년 8월(예정)

## 2010~2009

- [예미지빌딩] 분당구 수내동 / 13,729㎡ / B4,12F
- [영동프라자] 강남구 논현동 / 8,530㎡ / B1,9F
- [H' SQUARE] 분당구 삼평동 / 138,646㎡ / B4,10F
- [KPX빌딩] 마포구 공덕동 / 19,769㎡ / B4,18F
- [GT타워] 서초구 서초동 / 54,400㎡ / B8,24F
- [풍산빌딩] 서대문구 충정로3가 / 36,548㎡ / B7,16F
- [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
- [신송센터] 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

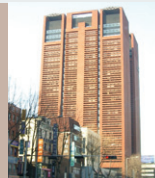
## 2006~2005

- [미림타워] 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
- [배재정몽빌딩] 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
- 판엔터테인먼트 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

- 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

- 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 최유효 개발 방안에 대한 검토
- 신길동 59-2 외 4필지 오피스텔 사업성 분석
- 을지로6가 33-24외 18필지 업무부문 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
- 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 동아아파트 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 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 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 쇼핑시설, 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, 청주테크노폴리스!

청주테크노폴리스는 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 청주테크노폴리스가 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**  
Fourth Quarter 2010 Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 1990년 등록 · 2011년 1월 발행 용권 40호