

---

# First Quarter 2011 Office Market Report

---

# OFFISCOPE

# 1 | 4

## 오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend  
오피스 시장 캘린더

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

오피스 매매시장 동향  
매매시장 분석 및 전망

오피스 분양시장 동향  
분양시장 분석 및 전망

부록  
여의도역 인근 상권 분석  
신규 부동산 펀드 설정 현황  
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 4월 통권 41호

■ 발행처 : (주)신영에셋

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

# First Quarter **2011** Office Market Report

## CONTENTS

### 2011년 1/4분기 오피스 시장 동향 보고서

<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
	시장 분석 및 전망	18
<b>3</b>	<b>오피스 매매시장 동향</b>	
	시장 동향	23
	시장 분석 및 전망	24
<b>4</b>	<b>오피스 분양시장 동향</b>	
	시장 동향	28
	신규 분양 사례	29
	준공 사례	30
	분양시장 전망	31
<b>5</b>	<b>부록</b>	
	여의도역 인근 상권 분석	32
	신규 부동산 펀드 설정 현황	35
	6대 광역시 오피스 임대시장 현황	36

# 01 오피스 시장 Trend

## Trend 1 오피스 시장 캘린더

- 2011년 1/4분기 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
2011. 1. 4	정책	국토해양부는 상업지역 내 호텔을 공동주택과 같은 건물 안에 건축을 허용하는 내용을 입법 예고함.	상반기 중 시행 예정
1. 7	매매	칸서스자산운용은 영등포구 당산동 소재 대흥빌딩을 미성산업개발과 그 계열사에 매각하였음.	B3/8F 연면적 6,433㎡
1. 8	동향	네오위즈는 NHN과 함께 판교 테크노밸리 내 신사옥 건립을 위해 설립한 네오위즈 NHN에셋매니지먼트의 지분 50%를 네오위즈 게임즈에 매각 하였음.	매각금액 584억원
1. 10	매매	월드건설은 강남구 역삼동 소재 월드메르디앙타워를 금강 계열사인 비제바노에 매각함.	B4/7F, 거래면적 10,203㎡
1. 10	매매	중소기업은행은 용산구 한남동 소재 단국빌딩을 학교법인 단국대학교로부터 819억원에 매입하여 등기를 완료함.	B2/12F 연면적 24,669㎡
1. 20	펀드	ING리얼에스테이트자산운용은 '롯데리테일부동산사모부동산신탁' 을 통해 롯데쇼핑 소유의 롯데마트 및 롯데백화점 지점 일부를 매입하여 운용 예정임.	설정금액 58,509백만원
1. 20	정책	국토해양부는 연면적 1만㎡ 이상의 업무용빌딩 신축인가 신청시 에너지 시뮬레이션을 거쳐 산출한 단위면적당 에너지 사용량 보고의 의무화를 추진함.	국토해양부 건축물 에너지 절약 설계기준 개정안
1. 22	준공	오피스 분양상품으로 공급되었던 서초구 서초동 강남 교보타워 이면에 소재 시선 바로세움Ⅲ가 준공됨.	B5/15F 연면적 27,220㎡
1. 25	신축 · 이전	SKC는 정자동 수원사업장 내 첨단기술중앙연구소 인근에 사옥을 신축하여 연구소와 본사용도로 사용 예정임. 신축 사옥은 부지 1만7,160㎡에 12층 규모(연면적 2만4,750㎡)로 건립되며 오는 6월 착공, 2014년 7월 준공 후 이전 예정임.	서초동 → 수원시 정자동 (KBD → 수도권)
1. 26	리츠	KB부동산신탁은 남양주 마석에 소재한 롯데마트를 대상으로하는 'KB와이즈스타제3호 기업구조조정리츠' 에 대한 영입인가 득함.	롯데마트 장기(20년) Leaseback 예정
2. 1	개발	현대엠코는 독섬 글로벌비즈니스센터 개발사업에 대해 서울시 협의후 연내 착공 예정으로, 건설기간 4년, 투자금액은 2조원 소요 예상됨.	지상 110층 규모
2. 5	동향	서울시는 천호·성내 재정비촉진지구에 첨단업무 복합도시 조성을 위한 재정비촉진 계획을 고시 하였음. 강동구 천호동 일대가 지상 35층 이하의 주거·상업·업무시설 등으로 개발될 예정임.	2013년 착공, 개발면적 27만5,000㎡
2. 9	동향	경기회복 기대감과 부동 자금유입 등으로 인해 개인 자산가들이 30~100억원 내외의 강남권 중소형빌딩 매수에 다수 참여하고 있음.	이면도로 소재 빌딩 대상
2. 11	준공	서초구 서초동 소재 프라이임빌딩인 GT타워가 준공되었음. 제일기획, 한국로슈, 한국무라타전자 등이 입주 예정에 있음.	B8/24F 연면적 54,583㎡
2. 13	이전	할리스커피는 강남 교보타워 사거리 인근으로 본사를 확장 이전함.	본사사무실과 매장 일부 사용
2. 14	매매	KTB퍼스트사모부동산투자유한회사는 종로구 중학동 소재 프라이임 빌딩인 트윈트리타워를 성윤프로젝트금융투자로부터 매입하여 등기 완료함.	B8/17F 매입면적 54,931㎡



일 자	구 분	내 용	비 고
2.20	동향	우리투자증권은 사무 공간 부족에 따라 여의도 본사 건물 뒷편 주차장 부지에 건물 신축 예정임.	7층 규모 대지면적 661m <sup>2</sup>
2.28	개발	잠실 향군 잠실타워 신축공사의 새로운 시공업체로 '대림-한화건설' 컨소시엄이 선정됨. 향군 잠실타워는 필지를 A, B로 나눠 지상 30층 규모의 2개 오피스빌딩으로 신축 예정임.	공사비 2,500억원 규모
3. 2	이전	한국정보통신은 경영환경개선 및 업무효율성증대를 위해 영등포구 여의도동 소재 본사를 중구 남대문로4가 상공회의소 빌딩으로 이전함.	여의도동 → 남대문로4가 (YBD → CBD)
3. 7	이전	푸르덴셜자산운용은 강남구 역삼동 본사를 여의도 대한생명 63빌딩으로 이전함. 여의도 내 기존 푸르덴셜투자증권, 한화증권 등 주요계열사들과의 집재를 통한 시너지효과가 기대됨.	역삼동 → 여의도동 (KBD → YBD)
3. 8	정책	국토해양부는 종전 부동산 매각 활성화를 위해 기존 공개경쟁 방식 매각과 더불어 일반에 수의 계약 추진 예정임. 두 차례 이상 매각 공고 후에도 미처분된 부동산은 수의계약을 우선 추진하고, 매입자가 없을 시 공공기관 매입 검토 예정임.	총 68개 부지 중 50개 부지 일반에 매각
3.10	동향	CM업체인 한미파슨스는 한미글로벌 건축사 사무소로 사명을 변경	강남구 삼성동 위치
3. 11	매매	와이즈에셋자산운용은 중구 을지로 소재 와이즈빌딩을 제이알5호위탁관리부동산투자 회사에 264억원에 매각	향후 호텔로 운영 예정
3. 14	이전	미주제강과 주요 계열사들은 기존 여의도 소재 본사를 강남구 삼성동으로 이전 하였음.	여의도동 → 삼성동 (YBD → KBD)
3. 15	매매	한국유도원은 영등포구 여의도동 소재 유도회관을 코크럽제17호위탁관리부동산투자 회사에 매각함.	B6/8F 연면적 18,122m <sup>2</sup>
3. 16	동향	서울과 6대 광역시 및 경기 일부지역 소재 오피스빌딩과 매장용빌딩의 투자수익률이 전년 동기 대비 각각 2.09%p, 1.65%p 상승한 6.86%와 6.85%로 조사됨.	국토해양부 발표
3. 17	신축	현대산업개발은 마포구 상암동 일대 2,352억 규모의 MBC 신사옥 신축공사를 수주함.	2013년 7월 준공 예정
3. 18	이전	미래에셋자산운용은 본사를 기존 동여의도에서 청계천 인근 신축빌딩으로 이전함.	여의도동 → 수하동 (YBD → CBD)
3. 19	개발	상암동 DMC와 수색·중산뉴타운을 갈라 놓고 있는 수색역 일대 철도부지가 디지털 영상산업 복합도시로 개발될 예정임.	개발면적 3,500,000m <sup>2</sup>
3. 21	정책	국토해양부는 전국 16개 시·도에서 운영중인 한국토지정보시스템(KLIS) 홈페이지에 부동산개발업관리 기능을 추가하여 부동산 개발업 등록 업무를 인터넷을 통해 신청 가능하도록 변경함.	국토 난개발 방지 및 정책수립 간소화 효과
3. 25	이전	여의도 LG트윈타워의 소유주인 LG는 계열사인 LG전자와 200억원 규모의 LG트윈 타워에 대한 임대차 계약을 체결함.	보증금 213억원, 연간 임대료 194억원
3. 28	매매	다올자산운용은 다올랜드칩사모부동산투자신탁33호 부동산 펀드를 통해 종로구 서린동 소재 서린동 SK빌딩을 자이언트유동화전문유한회사로 부터 5,530억원에 매입	B7/36F 거래면적 80,215m <sup>2</sup>
3. 29	개발	서울의 대표적 집창촌이었던 청량리역 일대가 2016년 말까지 주거·업무·문화·숙박·판매시설 등의 복합단지로 청량리 민자역사와 연계 개발 예정. 높이 200m 이하, 지하 7층, 지상 50층 규모로 개발	청량리4 재정비촉진구역 도시환경정비사업 신축계획안 조건부 통과

# 02 오피스 임대시장 동향

## 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

2011년 2월 1일 ~ 2011년 2월 28일

### ■ 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)

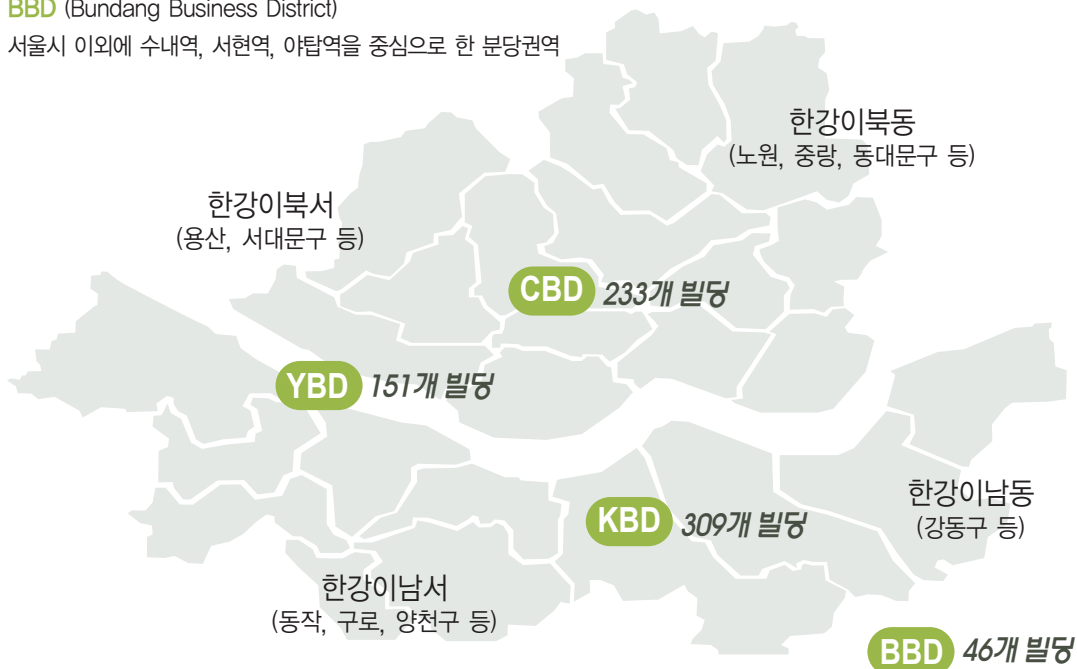
**YBD** (Yeouido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역)

#### 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함

(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

#### **BBD** (Bundang Business District)

서울시 이외에 수내역, 서현역, 아탑역을 중심으로 한 분당권역

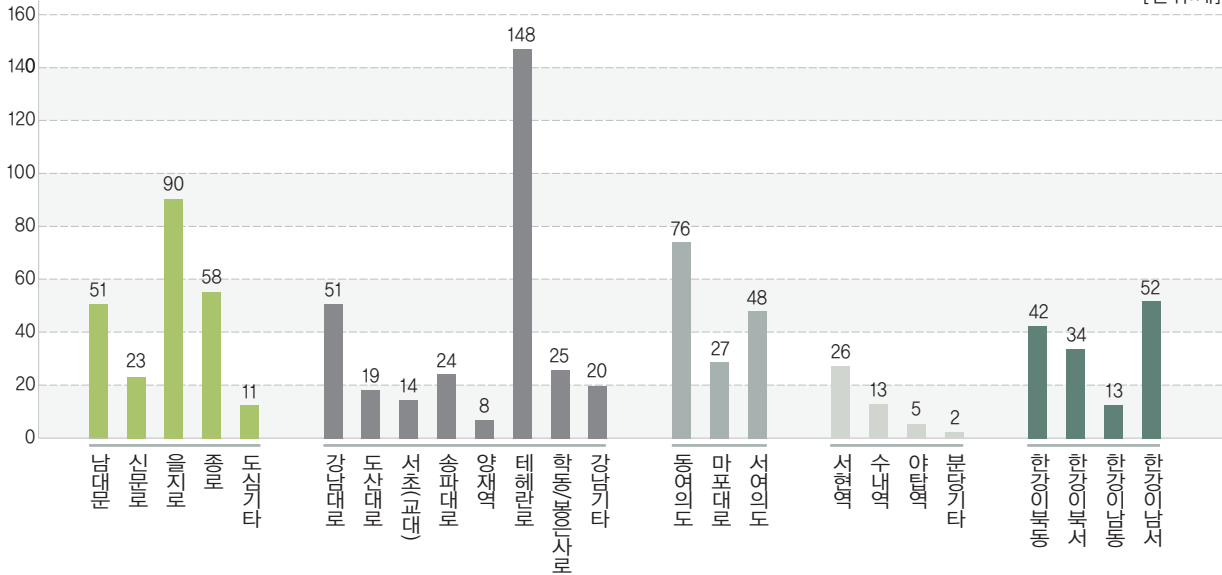


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

### 조사 빌딩 개수

■ CBD/233개 ■ KBD/309개 ■ YBD/151개 ■ BBD/46개 ■ 기타권역/141개

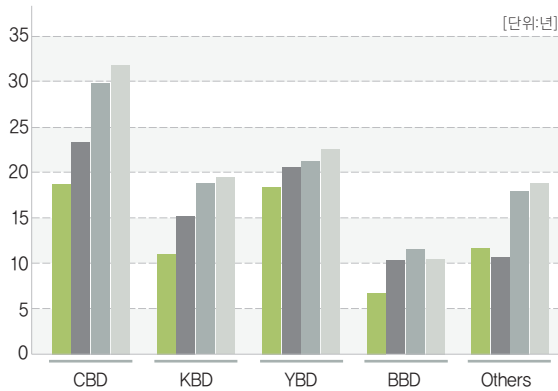
[단위:개]



### 평균 건축 연수

■ Prime ■ A ■ B ■ C

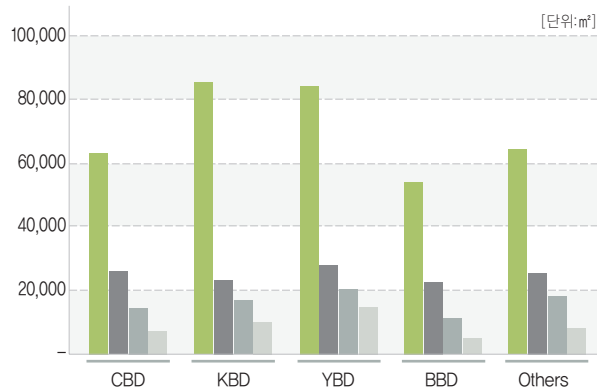
[단위:년]



### 평균 건축 연면적

■ Prime ■ A ■ B ■ C

[단위:㎡]



- 빌딩 건축연수는 등급별로 볼 때, 가장 오래된 빌딩이 C등급 빌딩이며, 가장 최근의 빌딩이 Prime 등급 빌딩임. 권역별로는 CBD > YBD > KBD > BBD 순으로 오래되었음.

## ■ 보고서 관련 용어 정의

### 전세환산가

- 전세와 월세의 서로 다른 임대 형태가 공존하는 서울 오피스시장의 특성상, 서로 다른 오피스 건물의 임대료를 상호 비교하기 위해서 월세방식의 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

# 02 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 1 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

### ■ 빌딩 등급 개념

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

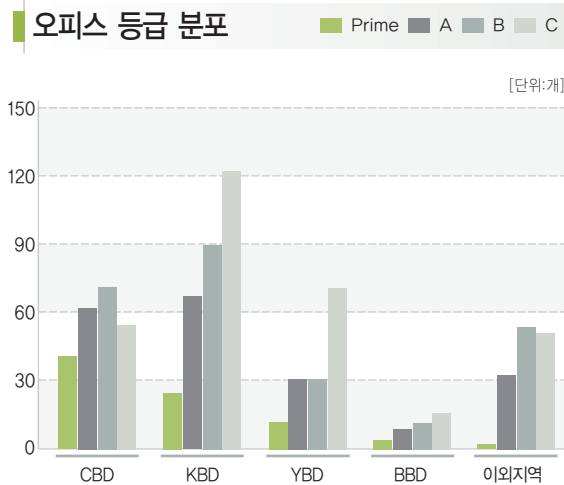
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

### ■ 등급 분류 기준

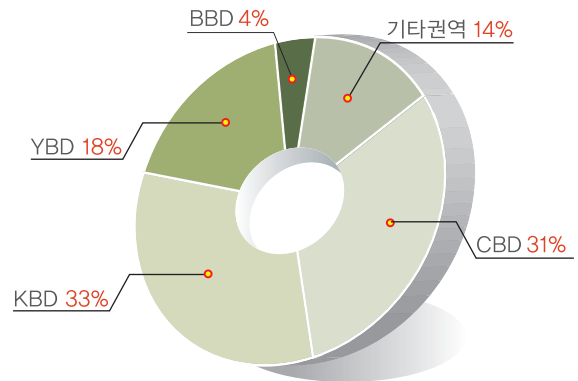
- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

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)	24,000원 이상	21,000~23,999원	18,000~20,999원	17,999원 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

### ■ 오피스 등급 분포



### ■ 오피스 면적 분포





## 임대시장 2 권역별 정보 - CBD (Central Business District)

- 2010년 4/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 0.6%, 0.9% 상승되었음. 최근 장기 공실이 해소되며 안정세를 되찾은 올리브타워가 공실분  
에 대해 한시적으로 하향 적용했던 임대료를 이전 수준으로 인상 환원하며, 두자릿수 상승률을 나타낸 것이 상승분의 주원인으로 작용했으며,  
한진해운빌딩(본관 및 신관), 연세재단빌딩과 신문로 이면 광화문 인근 소재 빌딩 일부가 연초에 인상을 단행하였음.

- 주요 임대가 변동 빌딩 : 남대문로 연세재단빌딩 월세 5.1% 인상, 남대문로 올리브타워 임대료 환원(13.3%↓)

- 공실률은 전분기 대비 0.7%p 하락된 4.2%로 조사됨. CBD에 최근 집중되었던 신규 공급이 금분기에 전혀 없었고, 삼성 계열사 빌딩(삼성생  
명, 삼성본관 등)을 중심으로 증평 수요가 이어진 때문으로 확인됨. 더불어, 동 권역 내 최대 규모 공실 보유빌딩인 센터원의 공실이 타 권역  
으로부터의 이전 수요로 일부 해소된 것 또한 공실 감소에 일조하였음.

- 주요 공실 : 광화문 T타워 44,000㎡, 청계천 C빌딩 130,000㎡, 남대문로 S빌딩 14,000㎡ 등

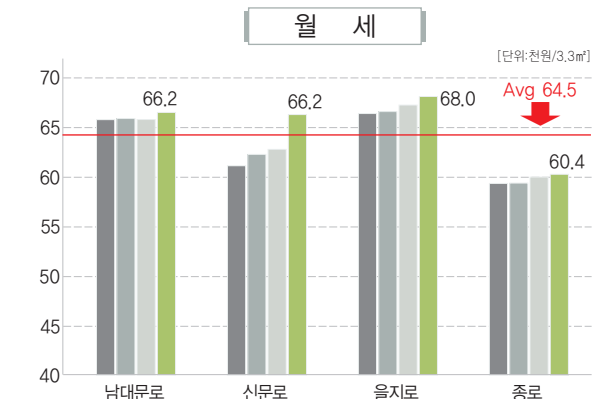
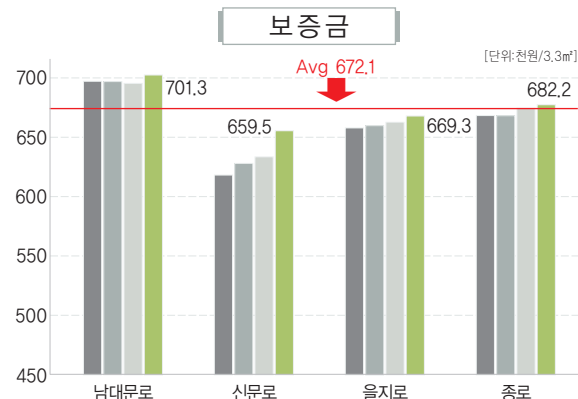
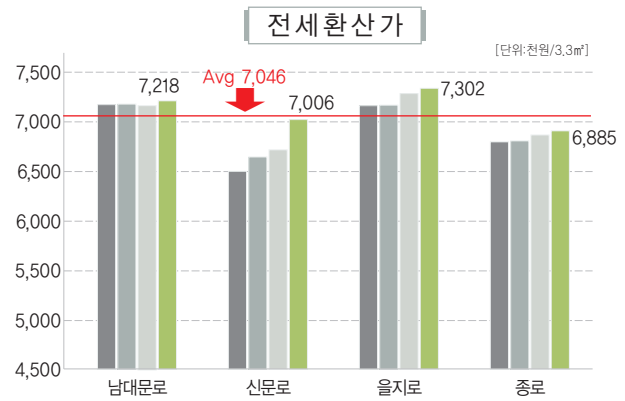
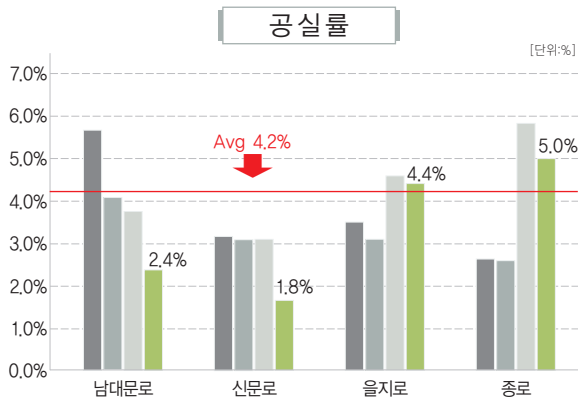
### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.2 (0.7%p ▽)	7,046 (0.6% △)	672.1 (0.8% △)	64.5 (0.9% △)	28.7 (1.1% △)	12.4 (0.1%p △)
Prime	6.6	10,028	902.9	92.4	36.1	12.2
A	5.6	7,369	710.6	67.4	29.6	12.3
B	2.7	5,907	557.1	56.0	25.9	12.9
C	2.8	5,511	573.7	47.4	24.5	11.8

### 세분권역별 임대 정보

■ 2Q\_10 ■ 3Q\_10 ■ 4Q\_10 ■ 1Q\_11



# 02 오피스 임대시장 동향

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

- 보증금 비율이 70%에 달하는 프리미엄 빌딩인 GT타워의 신규 공급으로 보증금이 2010년 4/4분기 대비 3.0%나 상승되었고, 더불어 전세환산가도 0.7%가 상승됨. 다만, 강남대로변 메리초타워를 비롯해 최근에 공실이 해소된 빌딩 일부가 기준가를 인상했음에도 불구하고, 2010년 연중 계속되었던 공실 부담으로 인해 연초임에도 임대가 상승폭(특히, 월세)은 크지 않았음.

- 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : GT타워 3.3㎡당 보증금 4,695천원, 월세 30.3천원, 관리비 33천원

- KBD 공실률은 전분기 대비 1.1%p가 급락한 3.9%로 2009년 이후 최저 수준을 나타냄. 2010년 하반기 부터 서서히 살아났던 대형 면적 임대 수요가 삼성 엔지니어링, 삼성 SDS, 제일기획 등 삼성 계열사와 메트라이프 등 보험업종을 중심으로 금분기에 집중되면서 대형 공실 중 상당수가 해소됨에 따라 공실률이 급락하였음.

- 주요 공실빌딩 : 강남역 GT타워(13,200㎡), 테헤란대로 G센터(14,800㎡), 송파대로 R빌딩(9,000㎡) 등

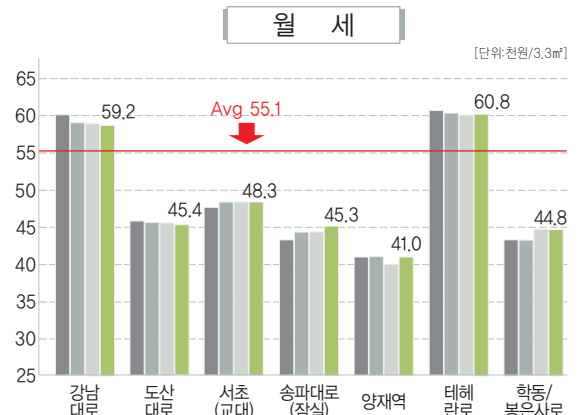
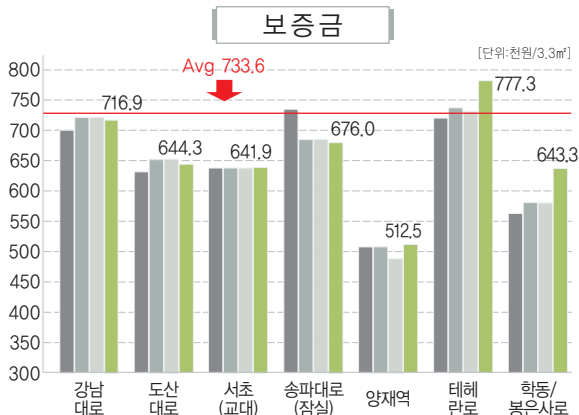
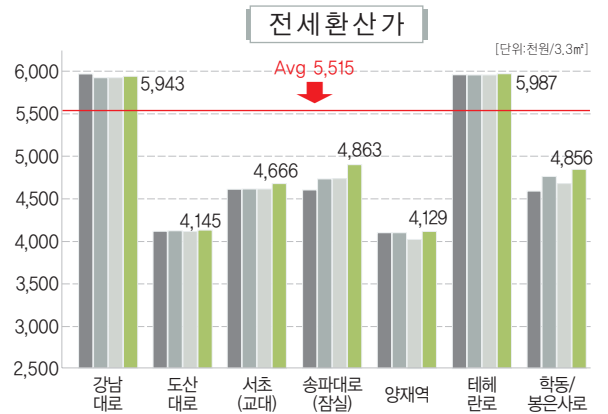
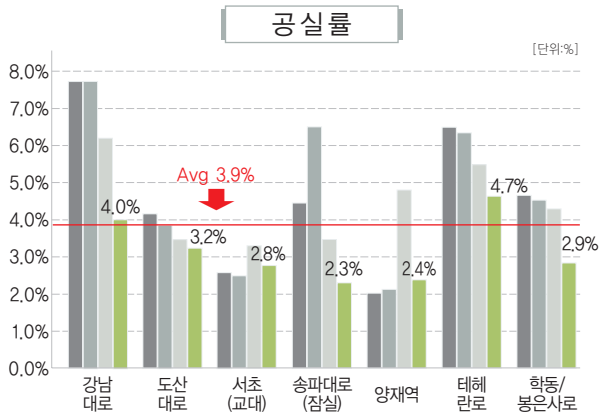
### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.9 (1.1%p▽)	5,515 (0.7%△)	733.6 (3.0%△)	55.1 (-)	26.4 (0.2%△)	15.6 (0.1%p▽)
Prime	3.3	8,823	1,003.9	71.4	31.6	12.4
A	3.1	6,379	745.8	63.2	28.9	14.8
B	4.6	5,063	671.0	53.5	26.1	16.2
C	4.1	4,558	700.4	47.9	24.1	16.7

### 세분권역별 임대 정보

■ 2Q\_10 ■ 3Q\_10 ■ 4Q\_10 ■ 1Q\_11





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

- 2010년 4/4분기 대비 전세환산가 및 월세는 각각 0.8%, 0.9% 상승되었음. 하나증권, 동양증권, 교보증권, 유화증권 및 한진해운빌딩 등 YBD 내에서 임대가 수준이 가장 높은 동여의도 증권가 밀집 지역 소재 빌딩들을 중심으로 2~4%, 높게는 5% 이상(CCMM, 한진해운 등)의 인상 사례가 다수 조사되었던 바, 3대권역 중 가장 높은 상승폭을 기록하였음.

- 주요 임대가 변동 빌딩 : 서여의도 CCMM빌딩 11%, 동여의도 한진해운빌딩 9% 인상 등

- YBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p가 소폭 하락된 2.0%를 나타냄. 빌딩별로 일부 등락은 있었으나, 크지 않았던 반면에, 기존 대형 공실 보유 빌딩인 동여의도 HP빌딩의 공실이 3,000㎡ 이상 감소되었고, 신규 공급빌딩인 마포대로 장학빌딩 역시 시장에 안정적으로 진입하였던 바, 2008년 4/4분기 이후 가장 낮은 수준으로 공실률이 하락되었음.

- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 D생명빌딩 8,000㎡, 동여의도 H빌딩 11,000㎡, 마포대로 J빌딩 3,600㎡ 등

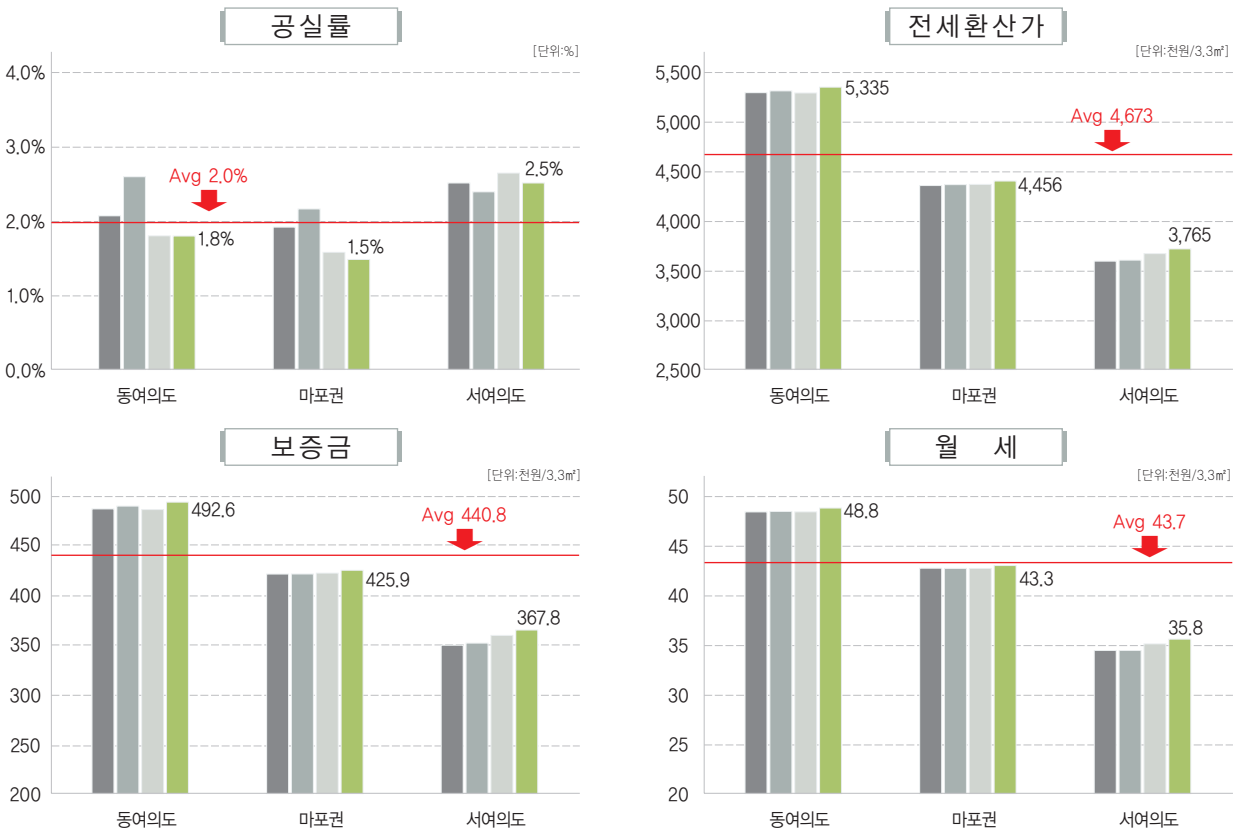
### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.0 (0.1%p▽)	4,673 (0.8%△)	440.8 (1.2%△)	43.7 (0.9%△)	22.4 (0.9%△)	12.6 (-)
Prime	3.1	7,217	674.8	67.5	30.8	12.4
A	1.6	5,467	502.5	50.3	24.1	12.4
B	1.7	4,871	467.3	45.5	23.7	12.8
C	2.0	3,748	357.1	35.5	19.4	12.8

### 세분권역별 임대 정보

■ 2Q\_10 ■ 3Q\_10 ■ 4Q\_10 ■ 1Q\_11



# 02 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역 (Others)

- 서울시 기타권역의 전세환산가는 전분기 대비 0.7%가 하락되었음. 연초에 임대료 인상 시기가 도래했고, KBD를 중심으로 공실이 크게 줄어들면서 3대권역 모두가 소폭이지만 상승되었던 반면에, 기타지역의 임대료 수준은 전체적으로는 보합세를 나타냈으며, 2010년 하반기에 신규 공급된 빌딩들 다수가 임대율이 부진하면서 조기 임대를 위해 다소 높은 폭의 기준가 인하를 실시했기 때문에 전체적으로 하락되었음.

- 주요 임대료가 변동 빌딩 : 서대문구 G빌딩 월세 8.3% 인하, 구로구 S센터 임대료 4.4% 인상 등

- 기타지역 공실률은 2010년 4/4분기 대비 0.2%p가 상승된 5.7%를 나타냄. 기존 대형 공실 보유 빌딩의 임대율이 큰 변동없이 유지된 반면에, 한강이남서지역에 소재한 이레빌딩 구관, KT목동정보전산센터에 중대형 공실이 공급되면서 권역 전체 공실률이 소폭이지만 상승됨. 2/4분기에 기타지역 세분권역 중 공실률이 가장 높은 한강이북서 지역에 36,368㎡ 규모의 수익형빌딩(KT&G 서대문타워)의 신규 공급이 예정되어 있는 바, 동 세분권역을 중심으로 추가 상승 가능성이 큼.

- 주요 공실 빌딩 : 서대문 W타워(29,700㎡) 강동구 H타워(14,000㎡), 양천구 K센터 18,700㎡ 등

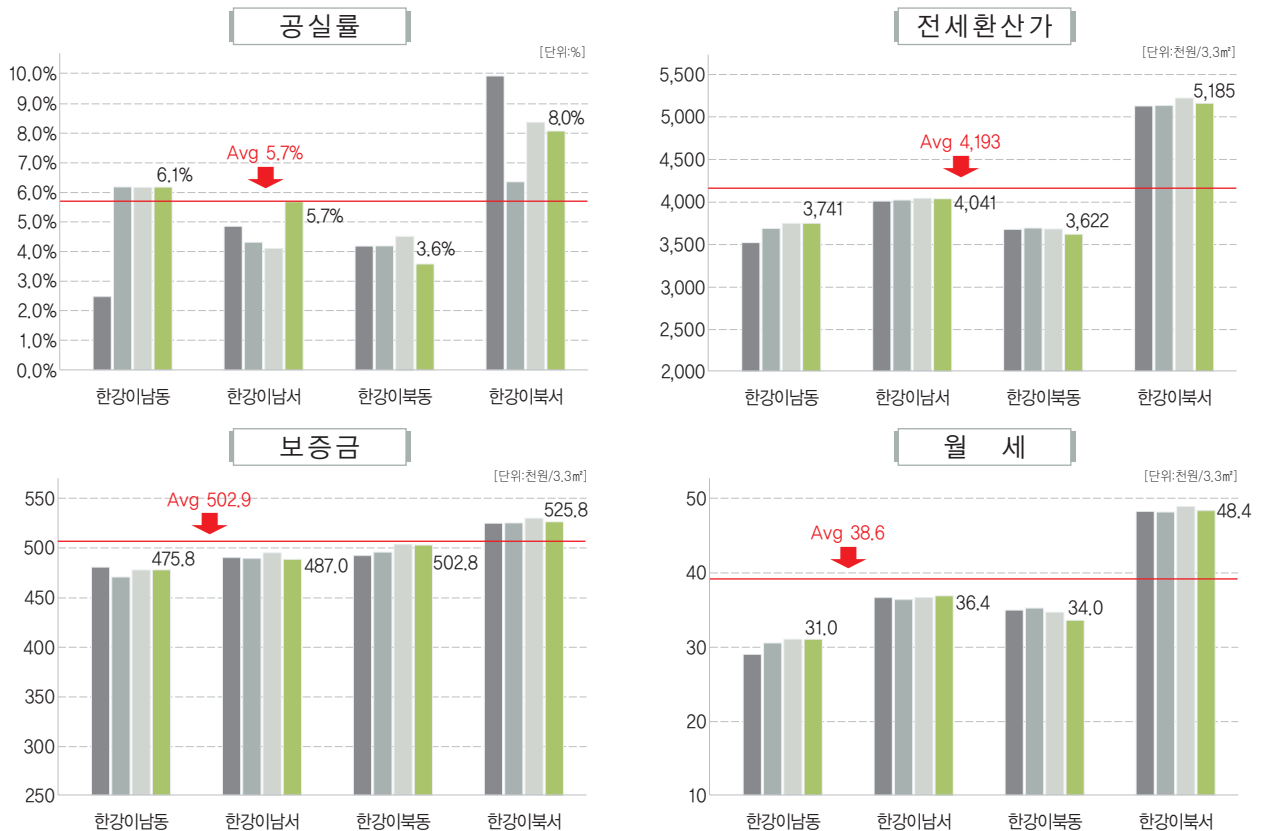
### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.7 (0.2%p△)	4,193 (0.7%▽)	502.9 (0.5%▽)	38.6 (1.0%▽)	21.7 (0.3%△)	13.3 (-)
Prime	0.5	6,958	677.5	67.8	28.3	12.8
A	10.1	4,948	539.8	45.0	24.8	12.6
B	5.1	4,045	502.4	38.1	20.9	13.6
C	3.9	3,501	454.5	31.3	19.6	13.7

### 세분권역별 임대 정보

■ 2Q\_10 ■ 3Q\_10 ■ 4Q\_10 ■ 1Q\_11





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

- 2010년 4/4분기 대비 전세환산가는 0.8%, 월세는 1.0%가 상승되었음. 권역 평균 보다 높은 임대료 수준의 신규 공급으로 인해 전분기 대비 상승세로 돌아섰으나, 이를 제외한 나머지 빌딩들은 연초임에도 불구하고 시장 불안 지속에 따라 기준가를 동결하였음. 금분기 월세 상승률이 2010년 4/4분기의 하락폭과 같은 바, 권역 평균 임대료 수준은 2010년 하반기 수준에 머무르는 침체를 나타냄.

- 신규 공급 빌딩 기준층 임대료(임대면적 3.3㎡당) : BS타워 보증금 480천원, 월세 48천원, 관리비 25천원

- BBD 공실률은 전분기 대비 0.8%p가 상승된 8.5%를 나타냄. 권역 외부로 부터의 유입 수요로 인해 2010년 하반기 동안 하락세를 유지했던 공실률이 금분기 말에 임대 목적으로 신규 공급된 수내역 BS타워의 임대료 부진으로 인해 3분기 만에 상승세로 돌아섬. 샘플에는 포함되지 않지만, 인근 판교 테크노밸리에도 신규 공급이 이어지고 있어, 3대권역 대비 상대적으로 불안한 시장이 유지될 전망이다.

- 주요 공실 : 수내역 B타워(27,000㎡), 서현역 B빌딩(20,850㎡), 오리역 M빌딩(7,500㎡) 등

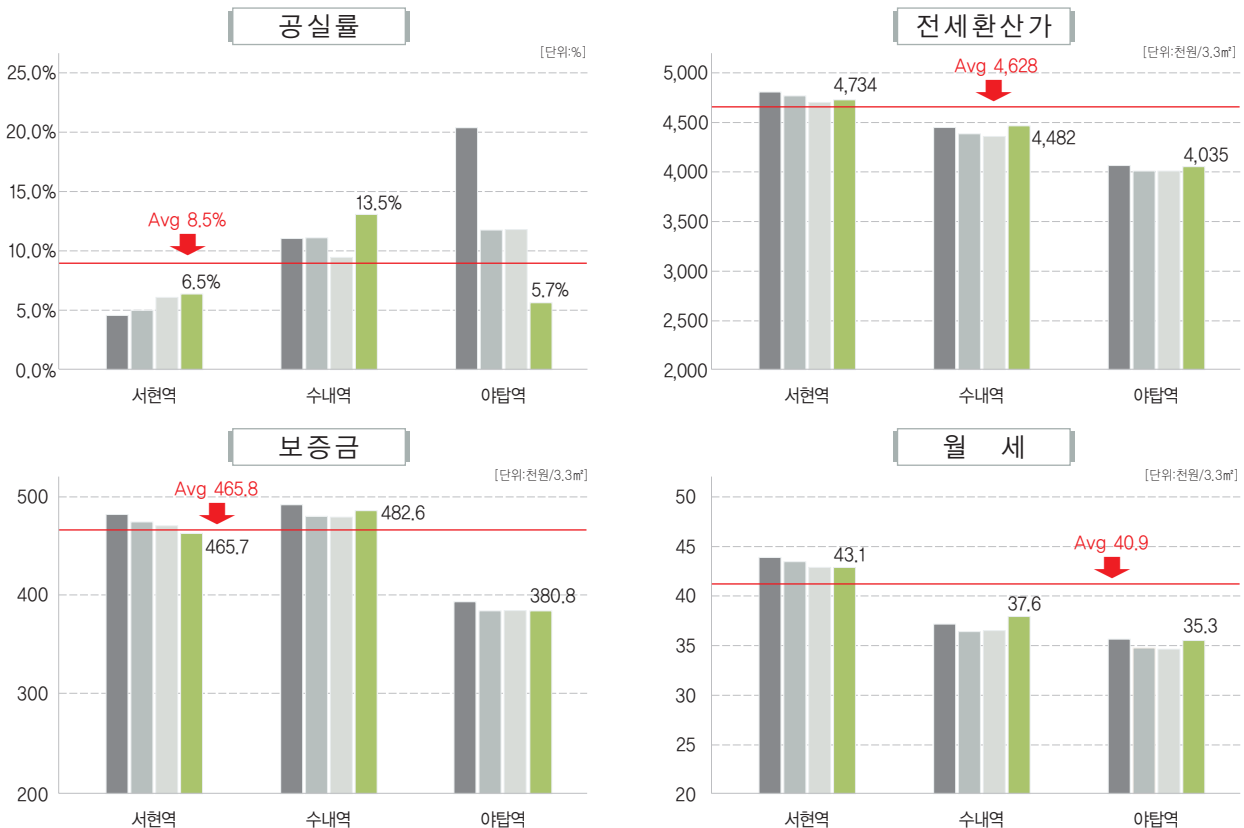
### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	8.5 (0.8%p△)	4,628 (0.8%△)	465.8 (0.2%△)	40.9 (1.0%△)	22.5 (0.3%△)	12.4 (0.1%p▽)
Prime	14.9	6,188	562.5	56.3	26.9	12.0
A	20.3	4,661	439.7	40.9	21.4	12.2
B	4.3	4,526	478.8	39.8	22.6	11.9
C	3.1	4,266	431.5	37.3	21.9	13.1

### 세분권역별 임대 정보

■ 2Q\_10 ■ 3Q\_10 ■ 4Q\_10 ■ 1Q\_11



# 02 오피스 임대시장 동향

## 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	5,584 (0.4%△)	7,046 (0.6%△)	5,515 (0.7%△)	4,673 (0.8%△)	4,193 (0.7%▽)	4,628 (0.8%△)
보증금	617.5 (1.6%△)	672.1 (0.8%△)	733.6 (3.0%△)	440.8 (1.2%△)	502.9 (0.5%▽)	465.8 (0.2%△)
월세	53.2 (0.3%△)	64.5 (0.9%△)	55.1 ( - )	43.7 (0.9%△)	38.6 (1.0%▽)	40.9 (1.0%△)
관리비	25.6 (0.6%△)	28.7 (1.1%△)	26.4 (0.2%△)	22.4 (0.9%△)	21.7 (0.3%△)	22.5 (0.3%△)
공실률	4.0 (0.5%p▽)	4.2 (0.7%p▽)	3.9 (1.1%p▽)	2.0 (0.1%p▽)	5.7 (0.2%p△)	8.5 (0.8%p△)
전환률	14.1 ( - )	12.4 (0.1%p△)	15.6 (0.1%p▽)	12.6 ( - )	13.3 ( - )	12.4 (0.1%p▽)

- 2011년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '임대시장 저점 확인에 따른 공실률 하락세 전환 및 신규 공급 지속 예상에 따른 임대가 보험세 지속'으로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 5,584천원으로 전분기 대비 0.4%가 상승되었으나, 평년의 연초 1/4분기 상승률(1.0~1.5% 내외)의 절반 수준에 그쳤음. 공실률은 전분기 대비 0.5%p가 하락된 4.0%로 한 분기 만에 다시 하락세를 나타냈음.
- 금분기에 프라임급 빌딩인 GT타워를 비롯해 5동, 11만4천㎡가 공급되었음에도 대형 임대차활동이 다수 이루어진 KBD가 전분기 대비 1%p가 넘게 공실률이 급락했고, 신규 공급 여부 및 규모에 따라 등락을 거듭했던 CBD 임대시장 역시 금분기에는 신규 공급의 부담에서 오랜만에 벗어나면서 일시적이지만 공실률이 하락세로 전환되었음. 더불어, 장기간 안정세가 유지 및 심화되고 있는 YBD 역시 2분기 연속으로 이루어진 신규 공급 물량이 시장에 안정적으로 진입하였던 바, 주요 3대권역 모두 공실률이 하락되며 안정세를 나타냈음.
- 연초 임대료 조정 시기가 도래했고, 2010년 연말 이후 임대시장이 안정세로 접어들면서 KBD와 YBD를 중심으로 상승 가능성이 커지고 있으나, 글로벌 금융위기 이전 대비 여전히 높은 공실률 수준과 향후 계속될 신규 공급 등에 따라 전체 시장 임대가 상승률은 평년 동기 대비 절반에 불과했음. 다만, 최근의 공실 감소 추세가 KBD를 중심으로 2/4분기 이후에도 계속될 것으로 예상되고, 이러한 분위기가 타 권역으로 파급될 경우 실질 임대가 상승세 전환과 더불어 KBD와 YBD를 중심으로 1/4분기 보다 임대가 상승폭이 커질 가능성이 있음.

### 등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	5,584 (0.4%△)	9,138 (0.9%△)	6,304 (0.3%△)	5,071 (0.9%△)	4,363 (0.3%▽)
보증금	617.5 (1.6%△)	884.8 (7.6%△)	654.8 (0.5%△)	567.2 (0.4%△)	537.4 (0.5%△)
월세	53.2 (0.3%△)	81.6 (0.4%△)	59.5 ( - )	50.1 (0.9%△)	42.2 (0.1%△)
관리비	25.6 (0.6%△)	33.6 (1.0%△)	27.7 (0.4%△)	24.6 (1.1%△)	22.3 (0.1%△)
공실률	4.0 (0.5%p▽)	4.8 (1.5%p▽)	4.8 (1.4%p▽)	3.8 (0.1%p▽)	3.3 (0.5%p▽)
전환률	14.1 ( - )	12.3 ( - )	13.4 ( - )	14.6 (0.1%p▽)	15.1 ( - )



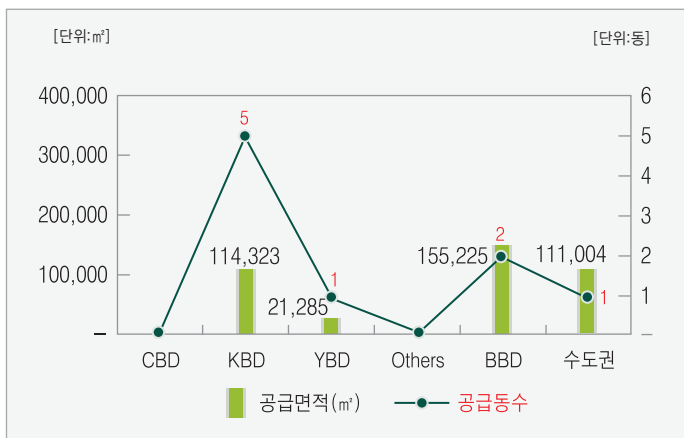
## 임대시장 3 수급 동향 분석

### 1. 1/4분기 신규 공급 오피스

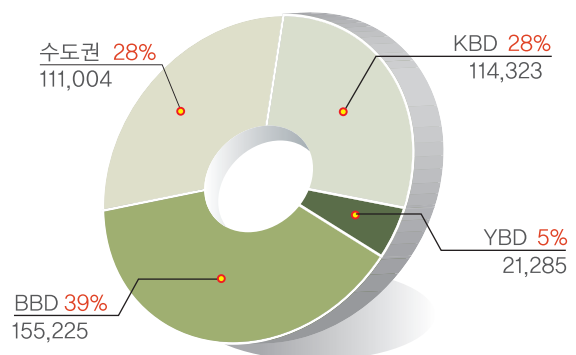
권역	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
KBD	시선 바로세움Ⅲ	서초구 서초동	B5/15F	27,220	2011. 1
	KT&G 코스모 대치타워	강남구 대치동	B5/14F	20,654	2011. 2
	GT타워	서초구 서초동	B6/24F	54,583	2011. 2
	페이토빌딩	강남구 논현동	B3/14F	6,496	2011. 2
	BK타워	강남구 대치동	B3/15F	5,369	2011. 2
YBD	서울대 장학빌딩	마포구 도화동	B6/18F	21,285	2011. 3
BBD	에이치스퀘어	분당구 삼평동	B4/10F	138,646	2011. 3
	BS타워	분당구 수내동	B5/12F	16,579	2011. 3
수도권	송도 테크노파크 IT센터	인천시 연수구 송도동	B1/33F	111,004	2011. 1
합계	9동	-	-	401,837	-

- 2011년 1/4분기 신규 공급 오피스는 총 9개동, 합계 면적 401,837㎡로 조사된 바, 전분기 48만㎡에 이어 2분기 연속으로 40만㎡가 공급되며 임대시장에 상당한 영향을 미치고 있음. 다만, 기존 주요 오피스 지역과 상호 영향이 덜 미치는 수도권 송도 신도시와 판교 테크노밸리의 공급이 금분기 공급량의 66.3%를 차지했던 바, 서울시 임대시장에 미치는 영향은 제한적이었던 것으로 판단됨. 특히, 서울지역 내 공급은 최근 빠른 회복세를 나타내고 있는 KBD에 집중되면서 상당 면적의 임대물량이 소진된 것으로 확인됨.
- 세부 권역별로는 2동, 155,225㎡가 공급된 BBD(판교포함)가 공급면적 기준 38.6%로 가장 많았으며, 이어 수도권, KBD 및 YBD 순으로 공급이 이루어졌음. 그동안 신규 공급 시장을 주도했던 CBD는 금분기에 다소 주춤하며 공급이 없었음. YBD는 전분기에 이어 2분기 연속으로 공급이 이루어졌으며, 2/4분기에도 S오일사옥에 이어 하반기까지 꾸준한 공급이 이루어질 예정임.

### 권역별 공급량 분석



### 권역별 공급비율



# 02 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 3 수급 동향 분석

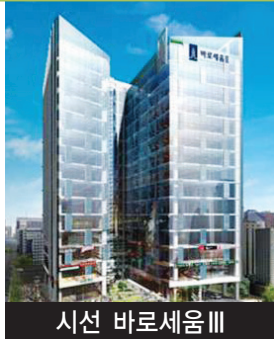
### ■ 2011년 1/4분기 신규 공급 오피스 주요 특징

특 징	내 용	비 고
KBD 신규 공급 집중에도 회복세 유지	프라임급빌딩인 GT타워를 비롯해 KBD에 11만4천㎡의 신규 공급이 집중되었으나, 최근 동권역 임대시장의 급격한 회복세로 인해 준공시 임대율이 상당 수준까지 제고되면서 안정적으로 공급됨.	KBD 5동, 114,323㎡
YBD 2분기 연속 공급	2010년 4/4분기 서여의도 중소기업회관 신관으로 오랜만에 공급이 재개된 YBD에 2분기 연속으로 공급이 이루어졌으며, 2/4분기 이후에도 공덕역 에스오일사옥과 KPX빌딩 및 동여의도 One IFC까지 공급이 계속될 예정임.	마포대로 서울대 장학빌딩 21,285㎡
판교 테크노밸리 공급 지속	2010년 한해 삼성(테크윈) SK(케미칼, 텔레시스) 등 대기업 계열사의 R&D센터 형태로 이루어졌던 판교 테크노밸리의 신규 공급이 2011년에는 사옥형빌딩 뿐만아니라 수익형 빌딩까지 가세하여 더욱 증가할 것으로 예상됨.	H' Square A동 : 70,178㎡ B동 : 68,469㎡

### 주요 공급 오피스

#### ○ KBD

- 규모 : B5/15F
- 연면적 : 27,220㎡
- 대지면적 : 2,169㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2011. 1
- 건폐율 : 58.4%
- 용적률 : 845.64%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 112대
- 용도 : 업무/근생



시선 바로세움 III

- 시행/시공 : (주)시선알다이아/두산중공업(주)
- 지하철 9호선 신논현역 도보 5분 거리
- 강남 교보타워 이면도로에서 강남역 방향 먹자골목에 소재
- 분양상품으로 오피스 및 근생으로 분양중에 있음

#### ○ KBD

- 규모 : B5/14F
- 연면적 : 20,654㎡
- 대지면적 : 1,813㎡
- 강남구 대치동 소재
- 준공 : 2011. 2
- 건폐율 : 59.98%
- 용적률 : 767.4%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 156대
- 용도 : 업무/근생



KT&G 코스모 대치타워

- 시행/시공 : (주)KT&G/(주)한진중공업
- 지하철 2호선 삼성역 도보 2분 거리
- 삼성역 교차로 소재 글라스타워 뒷편 이면도로 위치
- 소유주인 KT&G가 수익목적으로 신축했으며, 메트라이프, 혼다코리아, 삼성엔지니어링 등이 입차함

#### ○ KBD

- 규모 : B6/24F
- 연면적 : 54,583㎡
- 대지면적 : 4,034㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2011. 2
- 건폐율 : 38.13%
- 용적률 : 794.81%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 228대
- 용도 : 업무/근생



GT타워

- 시행/시공 : 가락건설(주)/대림산업(주)
- 지하철 2호선 강남역 도보 2분 거리
- 강남역에서 교대방향 서초로 대로변 소재
- 건축주인 가락건설이 수익목적으로 신축하였으며, 제일기획, 무라타전자, 한국로슈 등이 입차함

#### ○ KBD

- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 6,496㎡
- 대지면적 : 679㎡
- 강남구 논현동 소재
- 준공 : 2011. 2
- 건폐율 : 59.3%
- 용적률 : 776.95%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 28대
- 용도 : 업무/근생



페이토빌딩

- 시행/시공 : 페이토(주)/동림이앤씨(주)
- 지하철 3호선 신사역 도보 4분 거리
- 신사역에서 안세병원 방향 도산대로변 소재
- 클리닉 밀집지역인 신사역 인근 특성에 맞게 저층부 4층까지는 근생 및 클리닉 용도이며, 중층부 이상이 업무 시설임



## 주요 공급 오피스

### ○ KBD

- 규모 : B3/15F
- 연면적 : 5,369㎡
- 대지면적 : 538㎡
- 강남구 대치동 소재
- 준공 : 2011. 2
- 건폐율 : 58.9%
- 용적률 : 794.36%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 25대
- 용도 : 업무/근생



BK타워(구,알파빌딩)

- 시행/시공 : 개인/극동건설(주)
- 지하철 2호선 삼성역 도보 7분 거리
- 포스코 사거리에서 은마아파트 방향 삼성로 대로변 소재
- 수익형 신축빌딩으로 저층부 근생 및 3층 이상은 업무시설로 임대중임

### ○ YBD

- 규모 : B6/18F
- 연면적 : 21,285㎡
- 대지면적 : 1,631㎡
- 마포구 도화동 소재
- 준공 : 2011. 3
- 건폐율 : 49.89%
- 용적률 : 834.55%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 150대
- 용도 : 업무/근생



서울대 장학빌딩

- 시행/시공 : 서울대학교총동창회(주)임광토건
- 지하철 5호선 공덕역 도보 4분 거리
- 공덕역에서 마포역 방향 에스오일 사옥 뒷편 소재
- 건축주인 서울대총동창회에서 수익목적으로 신축하였으며, SK 텔레콤 콜센터 및 메타넷MCC 등이 입차함

### ○ BBD

- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 16,579㎡
- 대지면적 : 1,234㎡
- 분당구 수내동 소재
- 준공 : 2011. 3
- 전용률 : 50.22%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 123대
- 용도 : 업무/근생



BS타워

- 시행/시공 : 백상개발(주)/백상이앤씨건설(주)
- 지하철 분당선 수내역 도보 5분 거리
- 수내역 인근 성남대로변 소재
- 수익형 빌딩으로 저층부 근생 및 중층부 이상 업무시설 대상으로 임대중에 있음

### ○ 수도권

- 규모 : B1/33F
- 연면적 : 111,004㎡
- 대지면적 : 18,999㎡
- 인천시 연수구 송도동 소재
- 준공 : 2011. 1
- 건폐율 : 57.15%
- 용적률 : 499.68%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 625대
- 용도 : 교육연구/업무/공장



송도 테크노파크 IT센터

- 시행/시공 : (재)송도테크노파크/코오롱건설(주)
- 송도 C1-1, 2, 3 BL에 위치
- 인천 경제자유구역청 인근에 소재
- 분양형 빌딩으로 업무시설, 교육연구시설 및 아파트형 공장이 혼재해 있는 복합빌딩임

### ○ BBD

- 규모 : B4/10F
- 연면적 : 70,178㎡
- 대지면적 : 6,231㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2011. 3
- 전용률 : 46.09%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 569대
- 용도 : 업무/근생



H' SQUARE (A동)

- 시행/시공 : 판교에스티투(주)/주한화건설
- 판교테크노밸리 내 연구지원용지인 SD2에 소재
- 유스페이스, SK케미칼 예코랩 등이 인근에 위치
- A동(70,178㎡)과 B동(68,469㎡)의 오피스 및 리테일몰로 구성됨

### ○ BBD

- 규모 : B4/10F
- 연면적 : 68,469㎡
- 대지면적 : 6,231㎡
- 분당구삼평동소재
- 준공 : 2011. 3
- 전용률 : 47.40%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 537대
- 용도 : 업무/근생



H' SQUARE (B동)

- 시행/시공 : 판교에스티투(주)/주한화건설
- 판교테크노밸리 내 연구지원용지인 SD2에 소재
- 유스페이스, SK케미칼 예코랩 등이 인근에 위치
- A동(70,178㎡)과 B동(68,469㎡)의 오피스 및 리테일몰로 구성됨.

# 02 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 3 수급 동향 분석

### 2. 2011년 1/4분기 주요 임대차 활동

구역	빌딩명	소재지	임차인	연차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
CBD	종로플레이스	종로구 인의동	선거관리위원회	2,900	2011. 1
	내외빌딩	중구 을지로2가	신세계 I&C	1,761	2011. 2
			삼성카드	602	2011. 2
	센트럴플레이스	중구 중림동	지엔넷	1,399	2011. 3
			텔라인네트웍스	1,206	2011. 3
	교보생명 광화문빌딩	종로구 종로1가	씨이오슈트	1,719	2011. 1
			SK홀딩스	66	2011. 1
	도림빌딩	종로구 도림동	행정안전부	747	2011. 2
	동아빌딩	중구 다동	대우조선해양	1,742	2011. 2
	롯데손보빌딩	중구 남창동	롯데카드	1,213	2011. 1
	백상빌딩	종로구 관훈동	고려손해사정	436	2011. 2
	삼성화재빌딩	중구 을지로1가	한국부동산운용	915	2011. 1
			남일 EN	915	2011. 1
	대연각빌딩	중구 충무로1가	H&Tech	496	2011. 2
	서울시타워	중구 남대문로5가	삼성카드	1,955	2011. 2
	에이스타워	중구 순화동	A&G 코리아	463	2011. 2
올리브타워	중구 서소문동	엘지도요엔지니어링	2,359	2011. 2	
		삼성생명	2,359	2011. 2	
		KBD생명(증평)	360	2011. 3	
종로타워	종로구 종로2가	국민연금관리공단	402	2011. 3	
흥국생명빌딩	종로구 신문로1가	흥국생명 TFT	1,830	2011. 3	
KBD	캠코양재타워	강남구 도곡동	동부생명	4,830	2011. 2
	GT 타워	서초구 서초동	제일기획	6,413	2011. 1
			SK증권	1,119	2011. 1
			한국로슈	4,223	2011. 2
			쏠라월드 코리아	1,951	2011. 2
			한국무라타전자	2,225	2011. 3
	대봉빌딩	강남구 역삼동	넥스젠	893	2011. 3
	영동프라자	강남구 논현동	PJ커뮤니케이션	218	2011. 1
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	삼성생명보험	1,393	2011. 3
	대각빌딩	서초구 서초동	현대파워텍	633	2011. 1
			CMP AMC	905	2011. 1
	트러스트빌딩	서초구 양재동	제일광장특허법인	1,198	2011. 3
푸르덴셜타워	강남구 역삼동	삼성엔지니어링	14,161	2011. 3	
골든타워	강남구 삼성동	삼성SDS	11,231	2011. 3	
삼성동빌딩	강남구 삼성동	삼성SDS	5,500	2011. 3	



권역	빌딩명	소재지	임차인	연차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
KBD	KT&G 코스모 대치타워	강남구 대치동	메트라이프	6,278	2011. 3
			혼다코리아	2,079	2011. 3
			삼성엔지니어링	4,799	2011. 3
YBD	HP 빌딩	영등포구 여의도동	메리츠증권증권	1,920	2011. 1
			SC엔지니어링	3,841	2011. 1
	유진투자증권빌딩	영등포구 여의도동	KR선물	1,893	2011. 1
	장학빌딩	마포구 도화동	메타넷MCC	3,713	2011. 1
	서울신용보증재단빌딩	마포구 공덕동	푸르덴셜투자증권	2,014	2011. 1
	별정우체국연합회관	마포구 공덕동	국제노동협력원	1,178	2011. 1
	교보증권빌딩	영등포구 여의도동	법무법인네서스	2,188	2011. 1
			쿠쿠원	670	2011. 1
One IFC	영등포구 여의도동	아사히카세이	1,803	2011. 2	
Others	구세군빌딩	서대문구 충정로3가	국민은행	712	2011. 1
	우리기술빌딩	마포구 상암동	우리금융정보시스템	1,437	2011. 1
BBD	예미지빌딩	분당구 수내동	이미지넥스트	635	2011. 2
			티맥스코어	6,109	2011. 1
			현대캐피탈	538	2011. 3
			현대카드	1,321	2011. 3
	탑빌딩	분당구 야탑동	JC엔터테인먼트	3,302	2011. 1
	동양생명빌딩	분당구 서현동	까사미아	1,061	2011. 1
	분당스퀘어	분당구 서현동	듀폰코리아	2,099	2011. 2
	분당서현빌딩	분당구 서현동	한국MSC소프트	1,117	2011. 1
			이트레이드증권	539	2011. 1
	H' Square	분당구 삼평동	벨정보	703	2011. 3
분당M타워	분당구 구미동	네오위즈	2,235	2011. 3	

■ 임대차 활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
신축빌딩 준공시 임대율 안정세	임대시장이 빠르게 안정화를 되찾고 있는 KBD와 장기간 안정세를 유지하고 있는 YBD 소재 신축빌딩의 준공시 임대율이 최소 50%에서 70~80%까지 빠르게 안정화되고 있음.	GT타워 : 제일기획, 한국로슈 등 장학빌딩 : 메타넷MCC KT&G 코스모 대치타워 : 바스룸, 삼성엔지니어링 등
KBD 대형 임대차활동 급증으로 대형 공실 빠르게 해소	글로벌 금융위기 이후 만 2년 동안 3대권역 중 가장 불안한 임대시장을 나타냈던 KBD가 경기회복 기대감으로 인한 대형 임대차활동 급증으로 인해 빠르게 안정화를 되찾고 있으며, 2/4분기에도 이어질 전망이다	푸르덴셜타워 : 삼성엔지니어링 골든타워 : 삼성SDS GT타워 : 제일기획
권역 내 증평 및 이전 수요 활발	삼성 그룹 계열사들의 KBD 삼성서초타운 인근 수요(삼성SDS, 삼성엔지니어링, 제일기획) 증가를 비롯해, CBD는 정부기관 수요, YBD는 증권 관련 수요 등 권역을 대표하는 업종들의 동 권역 내 증평 및 이전 수요가 계속되고 있음.	KBD : 삼성계열사 CBD : 행정안전부, 선관위 등 YBD : 메리츠증권증권, 푸르덴셜투자증권 등

# 02 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 4 2011년 1/4분기 임대시장 분석

### 서울시 전체 임대시장 분석

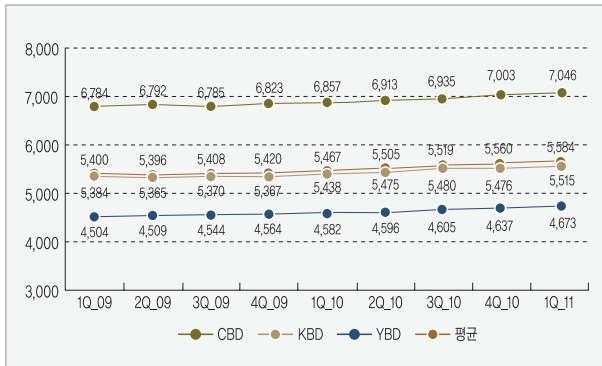
( △: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락 ) ( 단위 : 천원/3.3㎡, % )

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	5,584 (0.4%△)	617.5 (1.6%△)	53.2 (0.3%△)	25.6 (0.6%△)	4.0 (0.5%p▽)	14.1 ( - )
(전년 동기 대비 변동률)	(2.1%△)	(4.1%△)	(1.4%△)	(1.9%△)	( - )	( 0.1%p▽)

- 2011년 1/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 5,584천원으로 전분기 대비 0.4%, 전년 동기 대비 2.1%가 상승되었음. 연초 임대료 인상시기에 더해 공실률이 안정세로 돌아서고 있음에도 불구하고 장기간 지속되어온 임대시장 불안과 신규 공급이 여전히 계속될 예정에 따라 평년 동기 상승률의 절반에 그쳤음. 공실률은 3대권역 모두가 하락세로 전환되면서, 전분기 대비 0.5%가 떨어진 4.0%로 안정세를 나타냄.

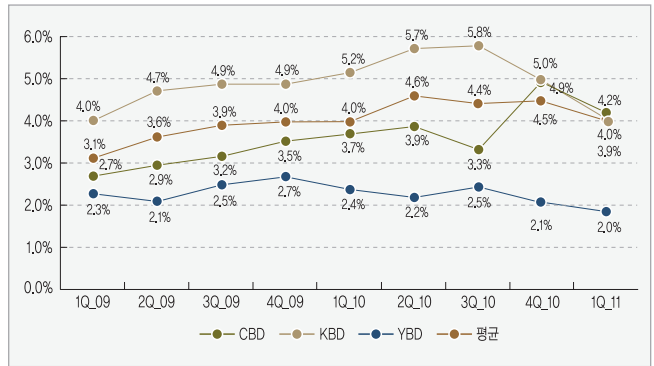
### 전세환산가

[단위:천원/3.3㎡]



### 공실률

[단위 : %]



### 세부권역 시장 분석 (CBD)

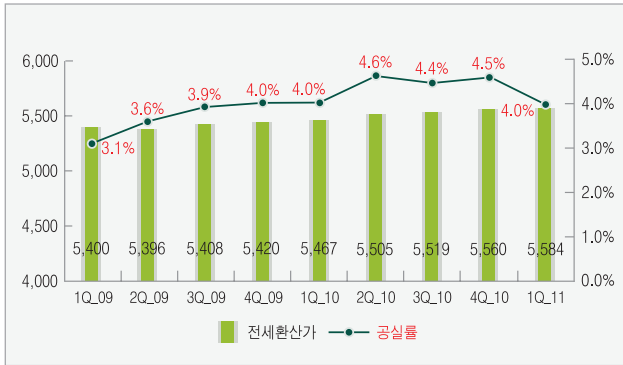
( △: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락 ) ( 단위 : 천원/3.3㎡, % )

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	7,046 (0.6%△)	672.1 (0.8%△)	64.5 (0.9%△)	28.7 (1.1%△)	4.2 (0.7%p▽)	12.4 (0.1%p△)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.8%△)	(2.2%△)	(2.5%△)	(2.4%△)	(0.5%p△)	( - )

- CBD 전세환산가는 2010년 4/4분기 대비 0.6% 상승된 3.3㎡당 7,046천원으로 조사됨. 전년 동기 대비로는 서울시 전체 상승률 보다 높은 2.8%를 나타냄. 장기 공실로 인해 한시적으로 임대료를 대폭 인하했던 서소문동 올리브타워가 공실 해소 이후 임대료를 이전 수준으로 인상 환원하며 두자릿수 인상률을 기록한 것이 가장 큰 원인이었으며, 주요 빌딩 중에서는 남대문로에 소재한 연세재단빌딩, 한진해운빌딩(신관, 본관)과 신문로 이면에 위치한 빌딩 중 일부에서 인상 사례가 조사되었음. 다만, 금분기에 신규 공급이 주춤하였으나, 2/4분기 이후에 공급이 재개될 예정에 따라 연초임에도 불구하고 나머지 빌딩들은 동결 또는 소폭 인상에 그쳤음.
- 공실률은 신규 공급에 따른 급등세가 한분기 만에 진정되면서 전분기 대비 0.7%p가 하락된 4.2%를 나타냈음. 3%대를 유지했던 전년 동기 대비로는 0.5%p가 상승되었음. 그동안 신규 공급이 계속되면서 불안을 거듭했던 CBD 임대시장이 일시적인 신규 공급 부재로 인해 불안하지 만 안정세로 돌아섬. 삼성생명본사, 삼성생명본관 등 삼성그룹 계열사 보유 빌딩을 중심으로 증평 수요가 이어졌고, 흥국생명빌딩, 올리브타워 등 다른 중대형빌딩의 공실 감소 사례도 다수 조사된 것이 가장 큰 원인이며, 동 권역 내 최대 규모 공실 보유빌딩인 센터원의 공실이 타 권역으로부터의 유입 수요로 인해 일부 해소된 것 역시 감소세에 일조하였음. 다만, 2/4분기 A등급 이상 규모 2동을 비롯해 하반기까지 신규 공급이 계속될 예정에 따라 타지역의 안정세에 따른 추가 유입 수요가 없을 경우 다시 상승세로 돌아설 전망이다.

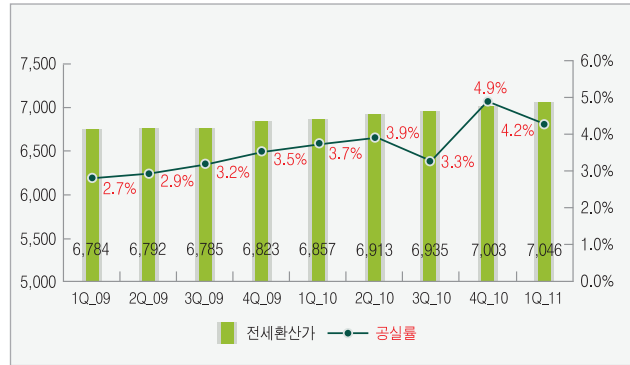
전세환산가 vs 공실률 (서울)

[단위 : 천원/3.3㎡]



전세환산가 vs 공실률 (CBD)

[단위 : 천원/3.3㎡]



세부권역 시장 분석 (KBD)

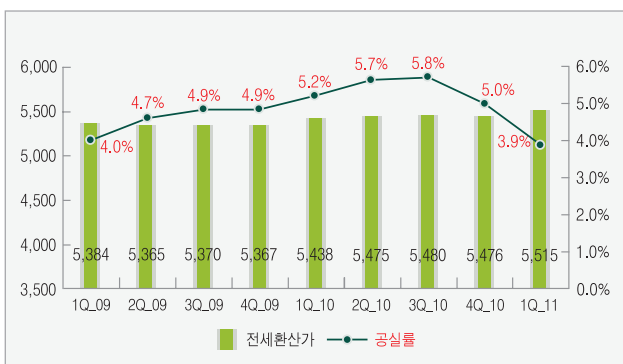
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5,515 (0.7%△)	733.6 (3.0%△)	55.1 (-)	26.4 (0.2%△)	3.9 (1.1%p▽)	15.6 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(1.4%△)	(5.9%△)	(0.2%△)	(1.0%△)	(1.2%p▽)	(0.2%p▽)

- KBD 전세환산가는 2010년 4/4분기 대비 0.7%가 상승된 3.3㎡당 5,515천원으로 조사됨. 금분기 상승세로 돌아섰으나, 2010년 2/4분기 이후 하반기 내내 계속된 약보합세로 인해 전년 동기 대비로는 CBD의 절반 수준인 1.4%가 상승되는데 그침. 금분기에 신규 공급된 프리임급 빌딩인 강남역 GT타워와 평균 대비 임대료 수준이 높은 KT&G 코스모 대치타워의 신규 공급이 상승률에 가장 큰 영향을 미쳤음. 강남대로 소재 메리츠타워를 비롯해 최근에 공실이 해소된 빌딩 중 일부가 기준가를 인상했으나, 2010년 연중 계속되었던 공실 부담으로 인해 연초임에도 불구하고 상승 조정 사례는 일부에 그쳤음. 다만, 신규 공급 물량을 포함해 대형 공실이 빠르게 해소되고 있는 바, 하반기 이후 추가 상승이 예상됨.
- KBD 공실률은 전분기 0.8%p가 하락된 데 이어, 금분기에 추가로 1.1%p가 하락되면서 2008년 4/4분기 이후 2년여 만에 3%대(3.9%) 공실률을 회복하였음. 2010년 3/4분기에 6%(5.9%)에 육박하는 공실률로 고점을 찍은 이후 대형 면적 임차 수요가 서서히 살아나기 시작했고, 금분기에는 삼성 SDS, 삼성 엔지니어링 및 제일기획 등 삼성그룹 계열사와 더불어 메트라이프 등의 보험업종과 IT 등의 중평 수요가 이어지면서 장기 대형 공실 상당수가 큰 폭으로 감소 또는 해소되면서 공실률이 급락하였음. 이에 기존에 임차를 추진했던 일부 대형 임차인의 경우 상당수 대형 공실이 해소되면서 CBD 등 타 권역을 검토하고 있는 것으로 알려지고 있음. 2/4분기 이후에는 중소형 빌딩에 까지 전이될 가능성이 큰 바, 3%대 초반까지 공실률이 하락할 전망이다.

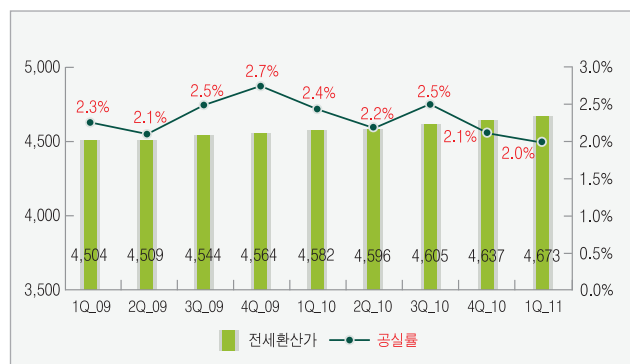
전세환산가 vs 공실률 (KBD)

[단위 : 천원/3.3㎡]



전세환산가 vs 공실률 (YBD)

[단위 : 천원/3.3㎡]



# 02 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 4 2011년 1/4분기 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)	4,673 (0.8%△)	440.8 (1.2%△)	43.7 (0.9%△)	22.4 (0.9%△)	2.0 (0.1%p▽)	12.6 ( - )
(전년 동기 대비 변동률)	(2.0%△)	(2.6%△)	(2.0%△)	(1.8%△)	(0.4%p▽)	( - )

- YBD 전세환산가는 2010년 4/4분기 대비 0.8%가 상승된 3.3㎡당 4,673천원으로 조사됨. 2010년 연중 2%대 공실률이 계속되면서 3대권역 중 가장 안정적인 공실률을 유지하고 있음에도 불구하고 전년 동기 대비 상승률은 2.0%로 평균 수준에 그치고 있음. 금분기에는 하나증권, 동양증권, 교보증권, 유화증권 및 한진해운빌딩 등 권역 내 임대가 수준이 가장 높은 동여의도 증권가 밀집지역 소재 빌딩들이 상승세를 주도하면서 3대권역 중 가장 높은 상승률을 기록하였음. 그러나, 상승률 자체는 평균 1/4분기 상승률 수준인 1%대에는 다소 못미쳤음. 2%대 공실률이 유지되고 있기 때문에 여전히 추가적인 임대료 상승 여력이 있으며, KBD를 비롯해 타 권역의 안정세까지 더해져 2/4분기 이후에도 추가 상승 가능성이 있는 것으로 판단됨.
- 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 하락된 2.0%를 나타냈으며, 전년 동기 대비로는 0.4%p가 하락되었음. 금분기 마포대로에 신규 공급된 서울대 장학빌딩이 안정적으로 시장에 진입하였고, 권역 내 가장 큰 면적의 공실을 보유하고 있는 동여의도 HP빌딩의 공실이 3,000㎡ 이상 감소되었던 바, 글로벌 금융위기 발생 직후인 2008년 4/4분기 이후 가장 낮은 공실률을 기록하였음. 다만, 2/4분기에는 A등급 규모의 에스오일 빌딩과 경찰공제회빌딩가 마포대로에 신규 공급될 예정이며, 이들의 공급량이 지난 2분기 동안의 YBD 신규 공급량 대비 상당한 바, 공실률 상승세 전환이 예상됨.

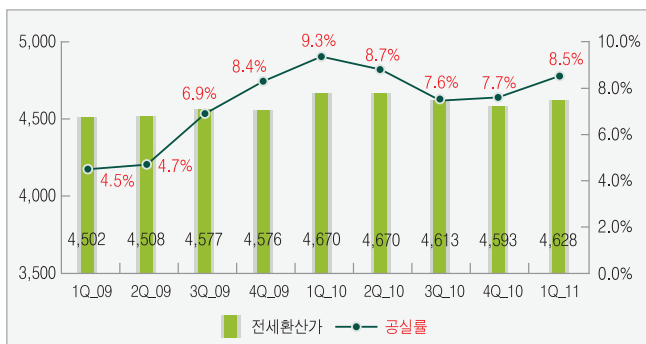
### 세부권역 시장 분석 (BBD)

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

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
BBD (전분기 대비 변동률)	4,628 (0.8%△)	465.8 (0.2%△)	40.9 (1.0%△)	22.5 (0.3%△)	8.5 (0.8%p△)	12.4 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.9%▽)	(1.9%▽)	(0.8%▽)	(0.2%△)	(0.8%p▽)	( - )

### 전세환산가 vs 공실률(BBD)

[단위 : 천원/3.3㎡]



- BBD 전세환산가는 4/4분기 대비 0.8%가 하락된 3.3㎡당 4,628천원으로 조사되었으나, 2010년 하반기 2분기 동안의 하락분 때문에 전년 동기 대비 0.9%가 하락되었음. 금분기 수내역에 신규 공급된 BS타워의 기준가가 권역 평균 보다 크게 높았기 때문에 전분기의 하락세가 상승세로 돌아섰으나, 이를 제외한 나머지 빌딩들의 경우 연초임에도 대부분 임대료를 동결하고 있고, 일부 공실 발생빌딩의 경우 인하 사례까지 확인된 바, 약보합세를 유지하고 있음.

- BBD 공실률은 전분기 대비 0.8%p가 상승된 8.5%를 나타냄. 전년 동기 대비로는 0.9%p 하락되었으나, 서울시 평균 대비 두 배가 넘는 수준으로 상대적인 불안이 계속되고 있음. 3월말에 수익형 빌딩으로 신규 공급된 수내역 BS타워의 임대율이 시장 불안으로 인해 매우 부진한 것으로 확인되었던 바, 분당스퀘어, 탑빌딩 및 예미지빌딩 등의 공실이 감소되었음에도 불구하고 공실률이 상승세로 돌아섰음. 인근 판교 테크노밸리에도 신규 공급이 지속적으로 이루어지고 있는 바, 대체지역인 KBD의 공실 해소 추세가 동 권역에 까지 조기에 미치지 못할 경우 상당히 높은 공실률을 유지할 것으로 판단됨.



■ 2011년 1/4분기 임대시장 주요 특징

2011년 1/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

특 징	내 용	비 고
연초 임대가 상승률 평년 수준 절반 기록	2년여 동안 유지된 임대시장 불안으로 인해 연초 정기 임대료 인상시기임에도 불구하고, 전체 시장 임대가 상승률이 평년의 1/4분기 상승률(1.0~1.5%) 대비 절반 수준에 불과하였음.	전세환산가 전분기 대비 0.4% 상승
서울시 전체 임대시장 저점 확인	KBD와 YBD에 이어 CBD까지 공실률이 하락되면서 신규 공급 등을 제외하고 현 상황만을 감안시 서울시 3대 권역 임대시장 모두가 저점에 도달한 것으로 판단됨.	자연 공실률(5% 내외) 유지
CBD 임대시장 일시적 회복	신규 공급의 영향으로 불안한 시장을 유지하고 있는 CBD가 모처럼 신규 공급의 부담을 벗어나 일시적인 안정세를 되찾음.	2011년 1/4분기 CBD 신규 공급 전무
KBD 임대시장 빠른 회복세	2010년 3/4분기를 정점으로 하락하고 있는 KBD 공실률이 반년 만에 2%p 가까이 떨어지며 빠른 회복세를 유지하고 있음.	2010년 3/4분기 5.8% 2011년 1/4분기 3.9%
동여의도 증권가 빌딩 YBD 임대 상승세 선도	동여의도 증권가 밀집지역에 소재한 하나증권, 유화증권, 동양증권 및 한진해운빌딩 등이 전분기 대비 2~4%, 많게는 5% 이상의 임대가를 인상하면서 YBD 임대 상승세를 선도하고 있음.	한진해운 9.0%, 교보증권 4.7%, 유화증권 6.5% 등
YBD 2분기 연속 공급에도 안정세 유지	2010년 4/4분기에 공급된 서여의도 중소기업회관 신관이 시장에 안착한데 이어, 금분기에 공급된 마포대로 장학빌딩 역시 3월말 기준으로 임대율이 90%에 달하는 등 안정적으로 공급되었음. 향후 공급될 에스오일 사옥과 KPX빌딩, One IFC 역시 비교적 안정적으로 공급될 전망이다.	마포대로 서울대 장학빌딩 21,285㎡

## 02 오피스 임대시장 동향

### 임대시장 5 2011년 2/4분기 임대시장 전망

#### 임대가

전 체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
↗	→	↗	↗	→	→

- 공실이 크게 줄어들며 오피스 시장이 모처럼 안정세로 접어들고 있으나, 2011년 1/4분기 임대가 상승률이 평년의 동기 상승률의 절반에 불과했음. 이에, 2/4분기 이후 신규 공급이 많지 않고 공실률 하락 또는 최소 보험 수준이 예상되는 KBD와 YBD의 경우 추가 상승 가능성이 큼. 다만, CBD의 경우 타 권역 대비 3배에 육박하는 공실률 수준에 더해 2/4분기에 회현동 스테이트타워 및 YG타워 등 A등급 빌딩의 추가 공급이 예정되어 있는 바, 추가 상승은 제한적일 것으로 판단됨.

#### 공실률

전 체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
↗	↗	↘	→	↗	↗

- 금분기 주춤했던 신규 공급이 다시 재개되는 CBD는 공실률이 다시 상승세로 돌아설 것으로 예상되나, 분기말에 GFC 등을 중심으로 추가 공실 해소가 예정되어 있는 KBD나 장기 안정세를 유지하고 있는 YBD는 최소 보험 내지는 추가 하락할 가능성이 큰 것으로 판단됨.
- 특히, 최근 경제성장률이 평년 수준을 상회하면서 경기 회복 기대감이 KBD를 중심으로 오피스 수요 증가로 이어지고 있고, 권역 내 증평 수요를 넘어 타 권역으로 까지 확산될 조짐이 보이고 있는 바, 2/4분기 이후의 공실 예측은 오피스 수요의 증가 속도가 큰 변수가 될 전망이다.

#### 신규 공급

전 체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
↗↗	↗↗	↗	↗	↗↗	↗↗

- 2011년 1/4분기에 주춤했던 CBD 신규 공급이 2/4분기에 회현동 스테이트타워(66,799m<sup>2</sup>)와 다동 YG타워(42,542m<sup>2</sup>) 등 A등급 빌딩이 10만m<sup>2</sup> 이상 공급되며 재개될 예정에 따라 금분기 다소 안정화되었던 동 지역 공실률이 다시 상승세로 돌아설 전망이다.
- KBD는 연면적 1만m<sup>2</sup> 내외의 중소형빌딩 5동이 2/4분기에 공급될 예정이나, 대형 공실 해소 추세가 워낙 빠르고, 오히려 단기적으로 부족 현상까지 보이는 등 회복세가 가파르게 나타나고 있는 바, 무리없이 시장에 공급될 전망이며, 대체지역인 BBD의 판교에 까지 긍정적인 파급효과를 미칠 것으로 예상됨.
- YBD는 동 권역에 2분기 연속으로 공급이 이어진 데 더해, 2/4분기 마포대로 에스오일사옥, 3/4분기 마포대로 KPX마포사옥 및 4/4분기 동 여의도 One IFC까지 공급이 꾸준히 계속될 예정이나, 금분기 장학빌딩이나 2010년 4/4분기 중소기업회관 신관의 사례에서 볼 수 있는 바와 같이 기존의 장기간 신규 공급 부재에 따른 초과 수요로 인해 안정세를 유지할 전망이다.

# 03 오피스 매매시장 동향

## 매매시장 1 시장 동향

### ■ 조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2011년 1/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 9건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

### ■ 조사 기간

2011년 1월 1일 ~ 2011년 3월 31일

### 2011년 1/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	트윈트리타워	종로구 중학동	54,931	성윤프로젝트금융투자(주)	KTB퍼스트사모부동산 투자유한회사
	와이즈빌딩(구,영생빌딩)	중구 다동	7,112	현대경매부동산일호투자회사	(주)제이알5호위탁관리 부동산투자회사
	서린동 SK빌딩	종로구 서린동	80,215	자이언트유동화전문유한회사	다올랜드칩사모 부동산투자신탁33
KBD	월드메르디앙타워	강남구 역삼동	10,203	월드건설(주)	(주)비제바노
YBD	유도회관	영등포구 여의도동	18,122	재단법인 한국유도원	(주)코크랩제17호위탁관리 부동산투자회사
Others	대흥빌딩	영등포구 당산동3가	6,433	칸서스자산운용(주)	(주)미성에스엔피, (주)미성산업개발, (주)에스피엠, (주)미성지에스이
	단국빌딩	용산구 한남동	24,669	학교법인 단국대학	중소기업은행
	로이빌딩	영등포구 영등포동2가	9,880	대영산업개발(주)	(주)한국조리사관직업전문학교
	삼성생명 영등포빌딩	영등포구 영등포동7가	7,060	삼성생명보험(주)	재단법인 한국우편사업지원단

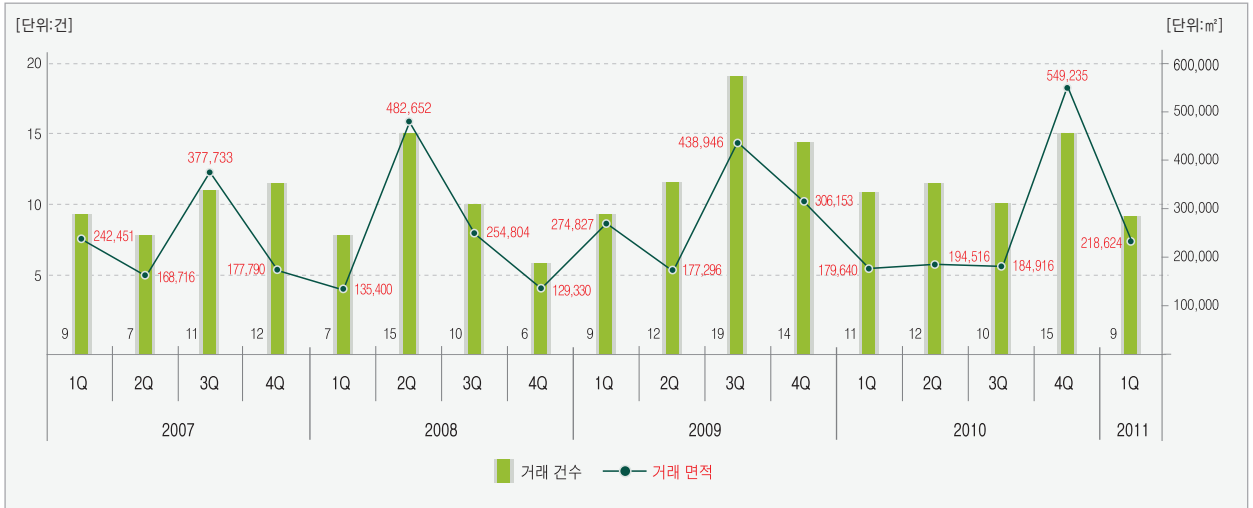
※ 개별 빌딩의 거래면적 표기시 소수점 둘째 자리에서 반올림한 때문에 총 거래면적과 단수차이 발생할 수 있음.

# 03 오피스 매매시장 동향

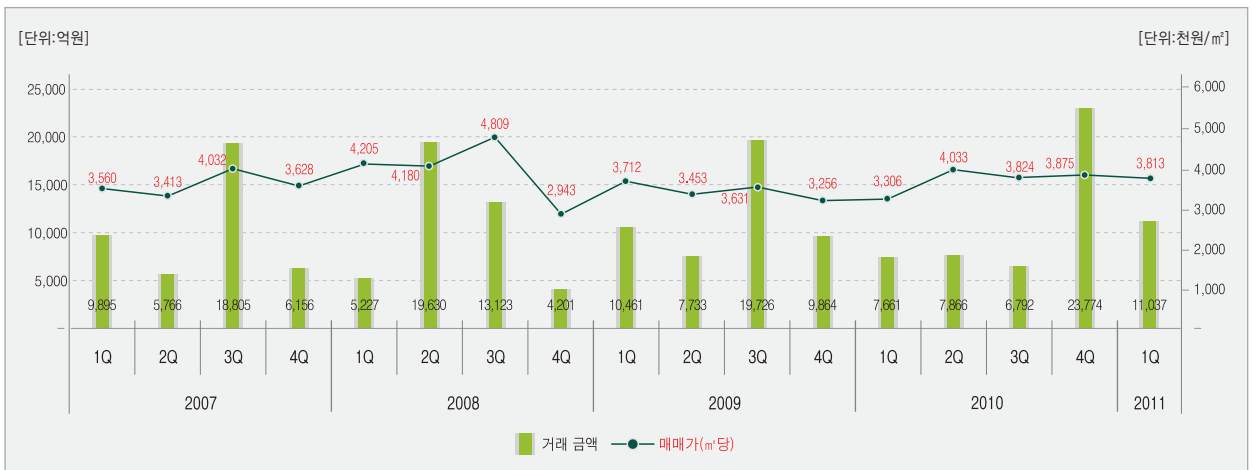
## 매매시장 2 2011년 1/4분기 매매시장 분석

### 2011년 1/4분기 매매사례 분석

#### 분기별 거래 면적 분석

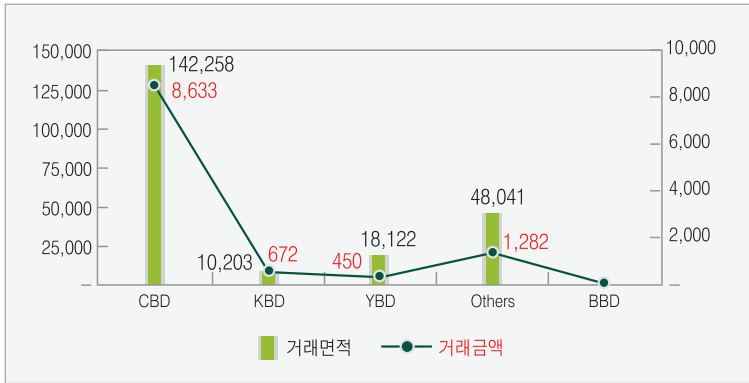


#### 분기별 거래 금액 분석



- 2011년 1/4분기 오피스 매매사례는 총 9건, 218,624㎡가 거래된 것으로 조사됨. 거래건수는 평년(분기당 10건)에 1건이 부족했으나, 거래 면적은 2건(서린동 SK빌딩, 트윈트리타워)의 프리미엄 빌딩이 거래되면서 평년(분기당 165,000㎡)의 1.3배 수준을 넘어서.
- 총 거래금액은 1조 1,037억원으로 주요 역세권 프리미엄 빌딩의 거래로 인해 2010년 4/4분기에 이어 2분기 연속으로 분기당 거래금액이 1조원을 넘어섰으며, 이는 평년(분기당 5,000억원)의 두 배가 넘는 수준임.
- ㎡당 매매가는 3,813천원으로 전분기 대비 1.6% 하락됨. 2007년 3/4분기에 거래된 서울스퀘어에 이어 역대 두번째로 높은 ㎡당 매매가로 거래된 서린동 SK빌딩이나 용도지역 변경이나 개발가능성 등을 감안하여 시세 대비 높은 가격에 거래되는 경향을 보이는 강남대로변 거래사례가 포함되어 있으나, 서울 기타지역인 한강이남서 영등포지역에 시장 평균에 크게 못미치는 다수의 C등급 빌딩이 거래된 때문에 소폭 하락 되었음.

### 권역별 매매사례



- 권역별로는 중소형빌딩이 다수 거래된 서울 기타지역이 4건으로 가장 많았으나, 거래면적은 3건이 거래된 CBD의 1/3 수준에 못미쳤음. 서울기타지역과 CBD에 이어 KBD와 YBD가 각각 1건의 거래사례가 조사되었음. 이에, 2009년 2/4분기 이후 만 2년 연속으로 주요 3대권역 모두에서 거래가 이루어졌음.

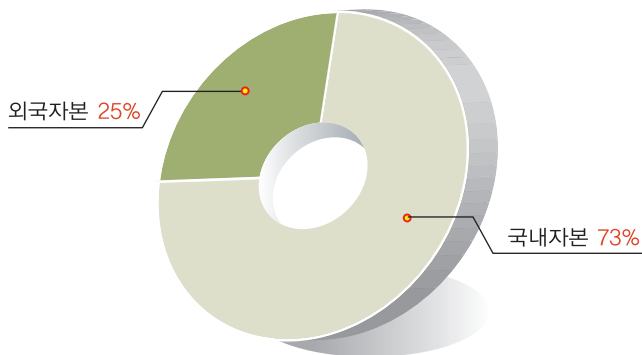
### 권역별 평균 매매가

[단위 : 천원/㎡]



- ㎡당 평균 매매가격은 전분기에 이어 사례 빌딩의 개별성(입지, 개발가능성 등)이 반영되어 높은 가격으로 거래가 이루어진 KBD가 가장 높았고, 프라임등급빌딩이 거래된 CBD가 그 뒤를 이었음. 이어 YBD와 서울 기타지역 순으로 조사됨.

### 매수자 거래면적 분석



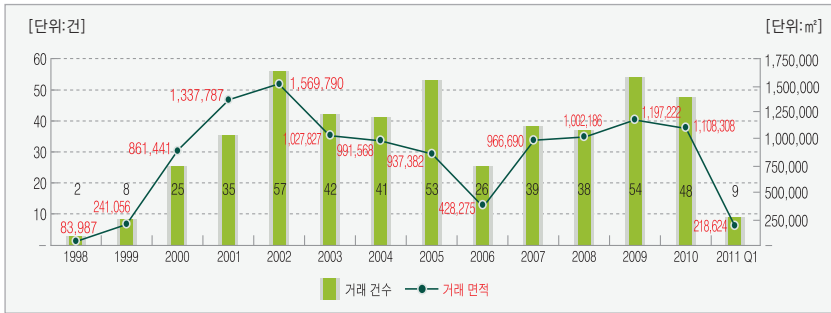
- 2011년 1/4분기 매입자본은 전체 거래건수 9건 중 국내자본이 8건, 외국자본이 1건으로 조사되었음. 국내자본의 초강세가 여전히 유지되었으며, 외국자본의 비중은 크지는 않았지만, 2010년 하반기와 금분기까지 3분기 연속으로 매수에 성공하였음.
- 국내자본 특히, 실사용 목적 법인들의 매수 강세 지속에 따라 일부 외국자본 만이 선별적으로 시장에 참여할 것으로 예상됨.

# 03 오피스 매매시장 동향

## 매매시장 2 2011년 1/4분기 매매시장 분석

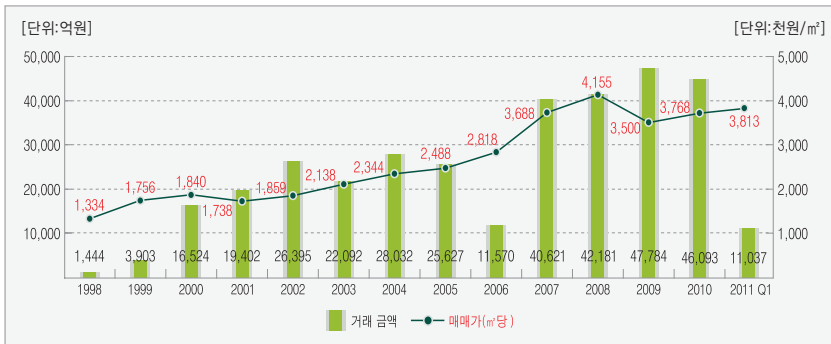
### 연도별 매매사례 대비 2011년 1/4분기 거래사례 분석

#### 연도별 거래 면적



• 1998년부터 2011년 1/4분기 까지 서울 및 분당권역 오피스 매매사례는 총 477건, 11,972,143㎡, 거래 금액은 34조 2,704억원으로 조사됨. 1/4분기에 9건으로 평균 거래건수에 다소 못미쳤으나, 오피스 시장 회복세에 따라 2011년 연말까지 누적 거래건수가 500건을 넘어설 전망이다.

#### 연도별 거래 금액



• 2011년 1/4분기 거래사례의 ㎡당 매매가 수준은 3대권역 주요 역세권 프라임급 빌딩의 거래에 힘입어 전년 대비 1.2% 소폭 상승하였음. 서린동 SK빌딩과 월드메르디앙타워 등 고가 매각 사례와 서울 기타지역의 저가 매매 사례가 경합하여 상승폭은 높지 않았으나, 경기 회복 기대감과 오피스 시장 회복세를 감안할 경우 연말까지 5~10% 수준의 한자리수 상승이 이루어질 것으로 판단됨.

### 2011년 1/4분기 매매시장 주요 특징

2011년 1/4분기에 거래가 이루어진 9건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

특 징	내 용	비 고
분기당 거래금액 2분기 연속 1조원 달성	거래건수 감소에도 불구하고 평년(분기당5,000억원)의 두배가 넘는 1조원의 거래금액이 전분기에 이어 2분기 연속으로 이루어짐	2010년 4/4분기 2조 3,774억원
㎡당 매매가 지역별 양극화	주요 오피스권역의 경우 서린동 SK빌딩과 월드메르디앙타워 등 시장 평균 대비 ㎡당 매매가격이 월등한 사례가 조사된 반면에, 서울 기타 지역의 경우 일부 거래사례의 경우 시장 평균에 크게 못미치는 등 ㎡당 매매가가 지역별로 양극화를 나타내고 있음.	서린동 SK빌딩 → 3.3㎡당 22,790천원
실사용법인 매수 강제	등기부상 5건의 실사용법인의 매수에 더해, 부동산펀드가 매입한 서린동 SK빌딩도 임차인인 SK가 펀드 수익자로 참여하고 있어 실수로 불수 있는 바, 실사용법인의 매수 강세가 두드러짐.	월드메르디앙타워, 대흥빌딩, 단국빌딩, 로이빌딩 등
외국자본 시장참여 지속	국내자본의 초강세에 따라 외국자본의 거래가 다소 부진하지만, 2010년 3/4분기와 4/4분기에 이어, 금분기에도 1건이 조사되며, 크진 않지만, 명맥을 이어가고 있음.	트윈트리타워
서울시 3대권역 거래사례 지속	금분기 거래 부진에 따른 거래건수 감소에도 불구하고 서울시 주요 3대권역 모두에서 거래가 발생되었음.	2009년 2/4분기 이후 8분기 연속으로 거래 발생



## 매매시장 3 2011년 2/4분기 매매시장 전망

구 분		내 용	비 고
수 요	실사용 법인 및 개인 자산가	· 금분기 사례와 같이 실사용 법인들의 오피스 매입 수요는 여전히 시장에서 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 다른 지역 보다 KBD 중소형빌딩에 대한 선호가 두드러지고 있으며, 당분간 계속될 전망이다.	매수세 지속
	투자기관 및 자산운용사	· 적정 물건에 대한 매수세는 꾸준히 계속되고 있으나, 신규공급과 이에 따른 임대 시장불확실성에 대한 대안으로 대형 리테일(할인마트, 아웃렛 등)이나 호텔 등 5~10년 간의 장기 Leaseback을 통한 수익확보가 가능한 물건에 투자하는 사례가 늘어날 전망이다.	수익확보가 가능한 다양한 물건에 관심
	매입 자본 성격	· 실사용법인 뿐만 아니라 투자기관 역시 국내 자본의 초강세가 지속될 전망이며, 2010년 하반기 이후 분기당 1건 이상의 물건을 매수하며 명맥을 유지하고 있는 외국자본의 경우 전체 시장에서 비중은 작지만 다양한 수익형 상품 매수에 참여할 것으로 예상됨.	국내자본 강세 지속
공 급		· 임대시장 회복에 따라 시장에서 당사자들간의 호가 차이로 거래가 무산되었던 투자 물건들이나 만기 도래 예정 물건들의 조기 공급이 예상되며, 건설, 제조업체의 사옥과 지방 이전 정부기관의 수도권 부동산들도 공매를 통해 시장에 공급될 예정임.	건설·제조업체 사옥, 지방이전 공공기관 사옥 등
매매가격		· 2011년 1/4분기 SK빌딩과 월드메르디앙타워 등 일부 고가 빌딩 거래에도 불구하고 가격 수준이 낮은 서울 기타지역 거래사례가 다수 발생되면서 낮은 상승률을 나타냈던 매매가는 동 시장의 지지기반인 임대시장 회복세를 감안할 경우 시장 평균 거래 사례를 기준으로 5~10% 정도의 가격 상승이 예상됨. 특히, 공실률이 급감하여 빠르게 안정세를 되찾고 있는 KBD가 YBD와 더불어 상승세를 주도할 것으로 판단됨. 하반기에 신규공급이 다시 집중될 CBD는 상대적으로 약세를 유지할 전망이다.	KBD, YBD △ CBD ▽

# 04 오피스 분양시장 동향

## 분양시장 1 시장 동향

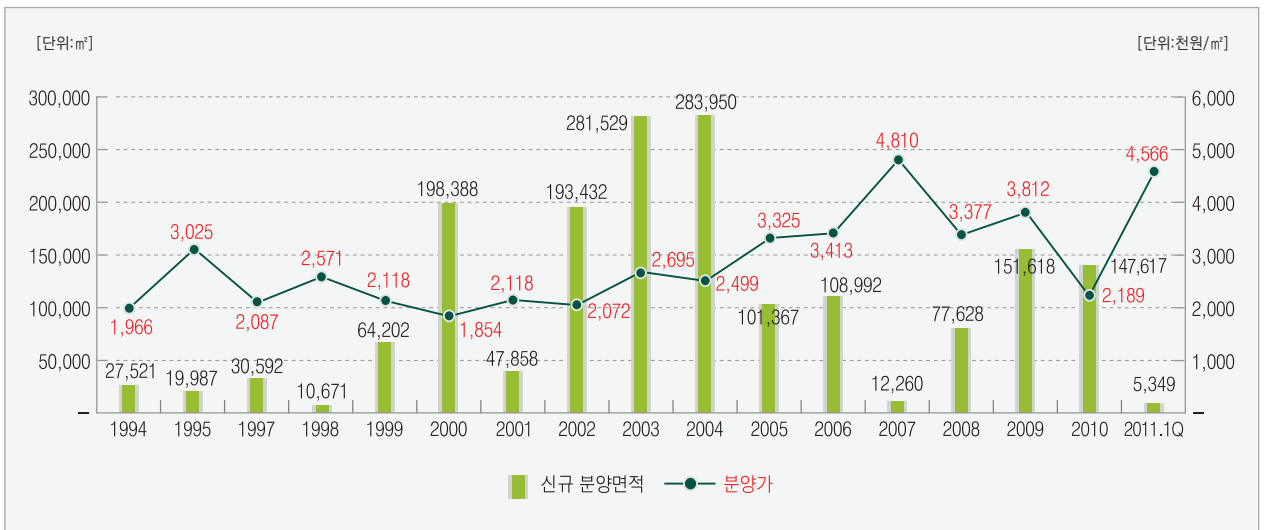
### ■ 조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

### ■ 조사 기간

2011년 12월 21일 ~ 2011년 3월 20일

### ■ 오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 2011년 1/4분기에 신규 분양된 오피스는 2건으로, 오피스 분양면적은 5,348.68m²(총 연면적 70,556m²)로 조사됨. 아파트형 공장 및 오피스텔이 주용도인 복합빌딩 내 지원시설(업무, 근생) 형태로 공급되었기 때문에 연면적 대비 업무시설 면적 비율은 7.6%에 그침.
- 금분기에 공급된 성수동 서울숲IT타워는 주용도가 아파트형 공장으로서 이 중 3개층이 오피스 용도로 분양중에 있으며, 강남 효성인텔리안은 오피스텔 내 지원시설로 형태로 1개층이 공급되었음. 서울숲IT타워는 구로, 영등포 등과 함께 지식산업센터 밀집지역인 지하철 2호선 독섬역 인근에 위치해 있으며, 강남 효성인텔리안은 오피스빌딩이 밀집해 있는 강남역과 뱅뱅사거리 사이 강남대로와 우성아파트 사이 이면도로에 있으며, 인근에 규모는 크지 않지만 간헐적으로 분양형 오피스가 공급되고 있는 지역임.
- 2011년 1/4분기에 준공된 분양형 오피스는 총 2건으로 가산동 1호선 독산역 인근에 위치한 더 루벤스 밸리 지식산업센터(아파트형 공장)와 신논현역 인근 이면도로에 위치한 시선 바로세움III임. 더 루벤스밸리는 지식산업센터 중 일부(2개층)가 지원시설 형태로 공급되었으며, 시선 바로세움III는 근생과 오피스가 혼재된 복합시설 형태로 공급되었음.



## 분양시장 2 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공시기
Others	서울숲 IT타워	성동구 성수동	B5/18F	49,157.94㎡ (4,158.06㎡)	10,400~10,700	2012. 하반기
KBD	강남 효성인텔리안	서초구 서초동	B7/16F	21,398.44㎡ (1,190.62㎡)	18,896~19,901	2013. 5

### 서울숲 IT 타워

<b>건축 개요</b>	<p>위 치 서울시 성동구 성수동1가 13-170 외 9필지</p> <p>규 모 B5/18F</p> <p>연 면 적 49,157.94㎡</p> <p>대 지 면 적 5,580.40㎡</p> <p>용 도 아파트형공장, 근생시설, 지원시설</p> <p>준 공 일 2012년 하반기</p> <p>시 공 사 삼성중공업</p> <p>시 행 사 한국토지신탁</p>	
<b>환경 여건</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하철 2호선 독섬역 3분 거리 및 분당선 서울숲역(가칭)이 2011년 9월경 개통 예정에 있음</li> <li>• 성동테크노밸리 프로젝트, 독섬지구단위계획, 서울숲 글로벌 비즈니스센터 계획 등으로 주변지역 개발 가능성이 큼</li> <li>• 섹션형 오피스 상품으로 분양가는 3.3㎡ 당 10,400~10,700천원 (VAT 별도) 수준임</li> <li>• 3개층, 총 42실로 구성되었으며, 실별 면적은 125.24~560.24㎡임</li> <li>• 복합 상품으로 오피스 부분은 16~18층이며, 총 오피스 면적은 4,158.06㎡임</li> <li>• 주변 유사 복합 건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 604천원, 월세 43천원 수준임</li> </ul>	

### 강남 효성인텔리안

<b>건축 개요</b>	<p>위 치 서울시 서초구 서초동 1337- 6, 7, 8</p> <p>규 모 B7/16F</p> <p>연 면 적 21,398.44㎡</p> <p>대 지 면 적 1,542.40㎡</p> <p>용 도 오피스텔, 오피스, 근생시설</p> <p>준 공 일 2013년 5월</p> <p>시 공 사 효성</p> <p>시 행 사 아시아신탁</p>	
<b>환경 여건</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하철 2호선 강남역, 3호선 양재역, 신분당선(예정) 인근 위치</li> <li>• 강남대로 오피스 밀집지역 이면에 위치</li> <li>• 롯데칠성 부지개발(예정) 및 우성2차아파트 재건축 진행 등으로 주변지역 개발 예정</li> <li>• 섹션형 오피스 상품으로 분양가는 3.3㎡ 당 18,896~19,901천원(VAT 별도) 수준임</li> <li>• 1개층, 총 10실로 구성되었으며, 실별 면적은 105.58~144.41㎡임</li> <li>• 복합 상품으로 오피스 부분은 3층이며, 총 오피스 면적은 1,190.62㎡임</li> <li>• 주변 유사 복합 건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 500천원, 월세 50천원 수준임</li> </ul>	

# 04 오피스 분양시장 동향

## 분양시장 3 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
Others	더 루벤스 벨리	금천구 가산동	B3/15F	31,327.03㎡ (4,168.29 ㎡)	7,800~8,400	2011. 3
KBD	시선 바로세움III	서초구 서초동	B5/15F	27,220.37㎡ (9,234㎡)	20,000	2009. 5

### 더 루벤스 벨리

#### 건축 개요

**위 치** 서울시 금천구 가산동 691-3  
**규 모** B3/15F  
**연 면 적** 31,327.03㎡  
**대 지 면 적** 4,298.00㎡  
**용 도** 아파트형공장, 오피스, 근생시설  
**준 공 일** 2011. 3  
**시 공 사** 진흥기업(주)  
**시 행 사** KB부동산신탁



#### 환경 여건

- 1호선 독산역 도보 5분 거리 내 위치
- 서울간선도로, 남부순환로, 올림픽대로 등 서울 내 진출입 용이
- 구로, 금천, 광명동 아파트밀집으로 인력수급 용이
- 강남순환고속도로 및 서남권 르네상스 플랜 등으로 개발호재 풍부
- 지식산업센터(아파트형공장) 내 오피스가 위치한 상품으로 분양가는 3.3㎡당 7,800~8,400천원(VAT별도)임
- 오피스 부분은 2, 15층이며 총 오피스 분양면적은 4,168.29㎡임
- 2개층, 18개 실로 구성되었으며, 실별 면적은 82.48㎡~143.17㎡임
- 주변 유사 복합건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 453천원, 월세 40천원 수준임

### 시선 바로세움III

#### 건축 개요

**위 치** 서울시 서초구 서초동 1309-9 외 3필지  
**규 모** B5/15F  
**연 면 적** 27,220.37㎡  
**대 지 면 적** 2,169.3㎡  
**용 도** 업무시설, 운동시설, 근린생활시설  
**준 공 일** 2011. 1  
**시 공 사** 두산중공업(주)  
**시 행 사** (주)시선RDI



#### 환경 여건

- 지하철 2호선 강남역 도보 8분, 9호선 신논현역 도보 5분 거리
- 강남교보타워 인근 이면도로 소재
- 강남역 먹자골목 상권 내 위치하고 있으며, 서초두산위브, 서초롯데캐슬 등 주거시설 밀집지역 내 수요층 존재
- 섹션형 오피스 상품으로서 분양가는 3.3㎡당 20,000천원(VAT별도) 수준임
- A, B 두개동으로 구성되어 있으며, 업무시설은 B동 일부에 위치하고 있음.(A동 전체 및 B동 일부는 근생시설)
- 오피스부분은 4~15층(총12개층)이며, 층별업무시설 면적은 769.5㎡으로 총 오피스 분양면적은 9,234㎡임
- 인근 오피스빌딩 임대가는 3.3㎡당 보증금 700천원, 월세 70천원 수준임



## 분양시장 4 2011년 2/4분기 분양시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2010년 하반기 이후 오피스 임대시장과 매매시장이 서서히 회복되고 있고, 특히, KBD의 경우 임차 및 매수 수요가 최근 크게 증가하고 있음. 많지는 않지만 동 권역을 중심으로 분양 물건에 대한 실수요 및 투자 수요 역시 증가하고 있음. 그러나, 적정 분양가 수준의 유효 물건 공급이 당분간 어려울 전망에 따라 동 수요자들의 매매시장 등 타 시장 중소형 물건으로의 이동이 예상됨.</li> </ul>	<p>적정물건 부재에 따라 대안 시장으로 수요 이동</p>
공 급	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 금분기에도 지식산업센터(아파트형공장) 내 지원시설 형태나 복합빌딩 중 일부층이 오피스로 공급되는데 그쳤고, 순수 오피스 분양상품의 공급은 침체가 이어지고 있음. KBD 오피스 임대시장의 급격한 회복세에 따라 C등급 규모의 오피스 분양상품의 공급 가능성은 있으나, 전반적으로 침체가 계속될 전망이다.</li> <li>· 준공시까지 분양률이 저조한 서울 주요권역 소재 일부 분양 상품의 경우 비즈니스 호텔 등으로 용도 전환이 추진되고 있는 것으로 조사되고 있고, 연내에 유사한 사례가 증가되어 전체적인 공급이 감소될 것으로 판단됨.</li> </ul>	<p>공급 침체 지속, 타 용도 전환 사례 증가</p>
분양가격	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2011년에도 역시 분양 오피스는 분양가 수준이 낮은 영등포, 구로, 성수 및 수도권 등 외곽 지역에 주로 공급되고 있고, 서울 주요권역에 기존에 공급된 사례들의 경우 분양시장 침체로 분양가 인하를 통해 분양률 제고에 나서고 있는바, 약세가 당분간 지속될 전망이다.</li> </ul>	<p>약세 지속</p>

## 부 록1 여의도역 인근 상권 분석

### 1. 상권 현황

- 여의도는 1975년에 기존 도심지역에서 서여의도로 국회의사당이 이전해 온 이후 대한민국의 정치, 금융 및 방송의 중심지로 성장·발전해 왔으며, 80년대에는 대한생명63빌딩과 LG트윈타워를 비롯한 오피스빌딩이 공급되기 시작했고, 이후 증권업종을 중심으로 한 금융, 정당 당사를 중심으로 한 정치 그리고, 방송까지 타 주요권역 대비 특화된 업종이 밀집되어 왔음. 이 중 금융업종의 비중이 가장 큰 분포를 나타내고 있어 한국의 월스트리트로도 불리고 있음.
- 여의도는 섬으로 이루어진 입지 특성으로 인해 상권이 확장형이 아닌 아파트 단지 내 상가와 오피스 아케이드, 전문 상가 등을 중심으로 상업시설이 형성되는 향아리형 상권으로 분류할 수 있음.
- 1990년대 중반 이전에는 지하철 미개통으로 동 상권은 오피스와 전문상가를 중심으로 국회의사당 상권, 증권거래소 상권, 63빌딩 인근 상권이 개별적으로 형성되었던 반면에, 현재는 여의도역을 중심으로 한 상권(기존 증권거래소 상권)이 가장 활성화되어 있음.
- 여의도역 상권은 약 74,000m<sup>2</sup> 규모로 주중에는 오피스 종사자, 주말에는 인근 주거시설 거주자가 주수요자들임. 최근 여의도는 70~80년 대에 준공된 건물 일부가 재건축(전경련회관, 사학연금재단, 교직원공제회 등)을 추진중에 있고, 대형 부지 개발(SIFC, 파크원, 공공테니스부지 등), 부지매각(MBC방송센터) 등이 진행됨에 따라 향후 대규모 상업시설(엔터테인먼트, 고급 쇼핑몰, 고급아케이드 등)이 공급될 것으로 예상되는 바, 서울시 내의 주요 상권으로 발전이 예상되고 있음.



- 상권 내 주요 시설로는 한국거래소, MBC 방송센터, 여의도우체국, 교직원공제회, KBS별관 등과 주요 증권사 본점 및 은행 영업소 등이 다수 위치해 있음. 상권 내 주요 상업시설로는 여의도종합상가, 이일렉스상가, 여의도백화점이 운영되고 있으며, 여의도역 상권의 브랜드지수는 1.1로 전국평균인 1.0과 비슷한 수치로 주로 개인소매업종이 발달되어 있음을 알 수 있음. 업종 현황은 식음업 41%, 서비스업 17%, 도소매업 13% 및 기타 업종이 29%의 비율로 형성되어 있음. 상권의 활성화 정도는 여의도역을 중심으로 주중 시간당 평균 8,480명, 주말 1,310명으로 오피스 밀집지역의 특성에 맞게 주중 유동인구가 주말 대비 약 7배가 많은 주 5일 상권으로 분석됨.

### 2. 교통 현황

- 여의도역 주변의 교통은 마포대교와 올림픽대로 등을 이용해 서울 전역으로의 이동이 용이하나, 의사당로와 여의나루길을 중심으로 주중에는 출·퇴근시 차량 이동이 많아 혼잡한 지역임.
- 상권 내에는 환승센터 2개소와 일반 정류장 7개소의 버스정류장이 위치해 있으며, 총 49개 버스노선이 운행중에 있음. 버스 노선은 서울 도심, 강남, 강서지역과 일산, 김포, 인천, 부천, 안산 등 인근 경기지역까지 직접 연결되는 광역 직행버스와 광역버스 및 좌석버스, 마을버스 등이 운행되고 있으며, 지하철 5, 9호선 환승역이 위치하여 서울 강남권역, 서울 도심권역까지 이동이 용이한 편임.
- 지하철 5, 9호선과 광역버스 등을 통한 대중교통 접근성이 현재도 양호한 편이나, 계획중인 경전철(은평 신사~여의도~잠실배기)과 트램(여의도공원~예술섬~용산국제업무지구) 등의 추가 교통 계획으로 서울시 전역으로의 교통 접근성이 개선될 예정임.

### 3. 유동 인구 특징

- 여의도역 이용 인구는 일평균 약 5만명 수준으로 주로 업무시설 등으로 출퇴근하는 직장인들이 대부분임. 상권 내 가장 유동인구가 많은 곳은 지하철역 4, 5번 출구 인근으로 주중 점심 시간대 26,500명, 저녁 시간대 7,400명의 유동객이 평균적으로 조사되었으며, 주로 30~40대의 남성 비중이 높았음. 이와 반대로 주말에는 점심 시간대 3,900명, 저녁 시간대 1,400명으로 주중대비 약 5~7배의 큰 차이 발생하고 있는 바, 상권 내 오피스 종사자의 이용 비중이 절대적인 것으로 분석됨. 여의도 배후 인구는 약 33,000명으로, 여의도 전략정비지구 지정구역의 노후 아파트 개발이 진행 및 완료된 이후에는 현재의 약 1.5배 수준의 인구 증가가 예상됨. 또한 현재 금융산업특정개발지구 내에서 진행중인 대형 오피스들이 준공된 이후의 유동인구는 현재의 약 2배 이상으로 증가될 것으로 예상됨.
- 현재 주말 유동객은 주중 유동객 보다 현저히 낮은 수준으로 평가 되지만, 향후 SIFC(서울국제금융센터 2011~2013년), 파크원(2014년 이후) 등의 대형 복합시설이 완공시 고급쇼핑몰과 특급호텔, 멀티플렉스 등의 입지로 인해 여의도 전체 유동객의 특성이 오피스 종사자에서 관광객 및 주변 거주 인구 등으로 크게 확장될 것으로 기대됨.

### 4. 세부 권역 현황

- 여의도역 상권은 여의도역 4, 5번 출구를 중심으로 금융업종과 공공기관 등의 오피스로 구성되어 있으며, 이들 오피스 지하에 운영되는 아케이드는 많지 않지만 전문상가인 여의도종합상가, 여의도백화점, 아이일렉스가 상권 내 운영되고 있음.
- 여의도역을 중심으로 A급 상권이 형성되어졌으며, 대로변은 금융업종, 프랜차이즈 식음업종과 카페가 주업종으로 분포되어 있으며, 이면도로 및 오피스 아케이드에는 점심, 저녁식사가 가능한 음식업종과 생활서비스업종 등이 가장 많이 입점되어 있음.
- SIFC, 파크원 등의 개발 프로젝트가 완료되는 2014년 이후부터는 대형 쇼핑상권으로의 변모가 예상됨.



### 5. 주요 집객시설 현황

- 공공시설 : 국회의사당, 국회도서관, MBC, KBS, 금융감독원, 여의도우체국, 한국증권선물거래소, 여의도성모병원, 인도네시아대사관 등.
- 업무시설 : 전경련회관(재건축중), 교직원공제회관, 사학연금빌딩, 기계회관, 대한주택보증, 한국신용정보, 한국화재보험협회, 중소기업중앙회관, 농협문화복지재단, 주택건설회관, 항공회관, 한국증권업협회, 한국노총회관, LG트윈타워, 우리투자증권, 동양증권, 신한금융투자, 하나증권, 한화증권, 하나대투증권, 유화증권, 메리츠화재, 한국투자금융지주, 부국증권, 대우증권, 삼성생명, 미래에셋, 프라임신용금고, 국민은행, 대동스틸, 한진해운, 신송센터, HP빌딩 등.
- 상업시설 : 여의도종합상가, 여의도백화점, 아이일렉스 I, II, 이마트 등.

# 05 부 록

## 부 록1 여의도역 인근 상권 분석

### 6. 임대가 현황 (여의도역 상권)

(단위 : 천원/3.3㎡)

층	보증금	월세	전세환산가(연 12%적용)
2F	3,500 ~ 5,000	200 ~ 250	23,500 ~ 30,000
1F	5,000 ~ 7,000	250 ~ 350	30,000 ~ 42,000
B1F	3,500 ~ 4,000	200 ~ 250	23,500 ~ 29,000

※ 여의도 상권 중 역세권에 위치한 상권이 가장 높은 임대시세를 형성하고 있는 것으로 조사됨. 권리금은 50,000~150,000천원 수준으로 지하철역과 가까울수록 높은 시세를 형성함.

### 7. 주변개발 현황 및 향후 전망

층	SIFC	Parc 1
위 치	서울시 영등포구 여의도동 23번지	서울시 영등포구 여의도동 22번지
용 도	오피스, 호텔, 컨벤션, 쇼핑몰, 멀티플렉스	오피스, 호텔, 쇼핑몰
대지면적	33,058㎡	46,465㎡
규 모	지상 32, 29, 55, 38층 / 지하 7층	지상 69, 53, 31, 8층 / 지하 7층
	One IFC : B7/32F, Two IFC : B7/29F, Three IFC : B7/55F, Hotel : B7/38F, 446실	Tower 1 : B7/69F, Tower 2 : B7/53F, Retail : B7/8F, Hotel : B6/31F
최고높이	274.5m	332.7m
건축면적	약 15,554㎡	약 24,767㎡
연 면 적	약 507,275㎡	약 627,675㎡
건 폐 율	47.05% (법정60%)	53.5% (법정60%)
용 적 륜	921.22% (법정800%+인센티브160%)	798.5% (법정800%)
시 행 사	서울시 + AIG	Y22 PFI (PFV)
쇼핑몰계획	- 연면적 : 약 4만㎡ - CGV, H&M(2,500㎡), 자라/마시모두띠(3,035㎡), 아베크롬비&피치, 브랜드 패션매장, 영풍문고, 레스토랑 등 약 150여 개의 Tenant 입점 예상	- 연면적 약 18만㎡ - 명품, 패션, 레스토랑 등 계획중

■ 주로 오피스가 밀집되어 있고, 수요 대비 부족한 상업시설로 인해 오피스 아케이드형 상가를 중심으로 형성되었고, 섬이라는 지리적 특성으로 향아리형 상권으로서의 인식이 강했으나, 금융특구 및 주변 주거지역의 재정비 완료 이후 초대형 프라임 오피스빌딩과 고급 주거지로서의 변화로 인해 주변 상권의 활성화가 예상되며, 현재 진행중인 대형 PJT의 개발 완료 시점인 2013~2014년 이후에는 해외유명 브랜드 국내 최초 런칭 등으로 인해 고급 쇼핑문화의 상권으로 변모 될 것으로 기대됨.



## 부 록 2 신규 부동산 펀드 설정 현황

### 1. 조사 개요

#### ■ 조사 대상

2011년 1/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 대상으로함.

#### ■ 조사 기간

2011년 1월 1일 ~ 2011년 3월 31일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집형태	추가/단위	특성분류	투자지역
대신투자신탁운용	대신사모부동산투자신탁 4	2011/01/05	6,000	사모	단위	일반형	국내
프랭클린템플턴투자신탁운용	프랭클린글로벌부동산투자신탁Class C 4	2011/01/10	315	공모	추가	종류형 CLASS	해외
한화투자신탁운용	한화리살유리리츠부동산투자신탁 1 (리츠-재간접형)(C 2)	2011/01/10	0	공모	추가	종류형 CLASS	해외
한화투자신탁운용	한화리살유리리츠부동산투자신탁 1 (리츠-재간접형)(C 4)	2011/01/10	11	공모	추가	종류형 CLASS	해외
한화투자신탁운용	한화아시아리츠(Asia REITs)부동산투자신탁 1 (리츠-재간접형)(C 2)	2011/01/10	43	공모	추가	종류형 CLASS	해외
한화투자신탁운용	한화아시아리츠(Asia REITs)부동산투자신탁 1 (리츠-재간접형)(C 3)	2011/01/10	0	공모	추가	종류형 CLASS	해외
한화투자신탁운용	한화아시아리츠(Asia REITs)부동산투자신탁 1 (리츠-재간접형)(C 4)	2011/01/10	1,804	공모	추가	종류형 CLASS	국내
플러스자산운용	플러스사모해외부동산투자신탁 7	2011/01/12	18,500	사모	단위	일반형	국내
골드만삭스자산운용	골드만삭스글로벌리츠부동산투자신탁 [재간접형]종류C 2	2011/01/17	680	공모	추가	종류형 CLASS	해외
골드만삭스자산운용	골드만삭스글로벌리츠부동산투자신탁 [재간접형]종류C 3	2011/01/17	52	공모	추가	종류형 CLASS	해외
골드만삭스자산운용	골드만삭스글로벌리츠부동산투자신탁 [재간접형]종류C 4	2011/01/17	2,311	공모	추가	종류형 CLASS	해외
골드만삭스자산운용	골드만삭스글로벌리츠부동산투자신탁 [재간접형]종류C 5	2011/01/17	30,242	공모	추가	종류형 CLASS	해외
삼성자산운용	삼성글로벌리츠부동산투자신탁1 [REITs-재간접형](C 2)	2011/01/17	17	공모	추가	종류형 CLASS	해외
삼성자산운용	삼성글로벌리츠부동산투자신탁1 [REITs-재간접형](C 4)	2011/01/17	1,374	공모	추가	종류형 CLASS	해외
코람코자산운용	코람코부평사모부동산투자신탁 4	2011/01/19	19,980	사모	단위	일반형	국내
ING 리얼에스테이스자산운용	롯데리테일사모부동산투자신탁 4	2011/01/20	58,509	사모	단위	일반형	국내
에스크베리타스자산운용	에스크베리타스사모부동산투자신탁 2	2011/01/21	2,000	사모	단위	일반형	국내
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁 6	2011/01/26	10,000	사모	단위	일반형	국내
다올자산운용	다올랜드칩말레이시아센트럴사모부동산투자신탁 32	2011/01/27	21,000	사모	단위	일반형	해외
흥국투신운용	흥국하이클래스사모부동산투자신탁 13	2011/01/31	10,000	사모	단위	일반형	국내
한화투자신탁운용	한화아시아리츠(Asia REITs)부동산투자신탁 1 (리츠-재간접형)(C 5)	2011/02/07	2,821	공모	추가	종류형 CLASS	해외
한화투자신탁운용	한화리살유리리츠부동산투자신탁 1 (리츠-재간접형)(C 3)	2011/02/14	0	공모	추가	종류형 CLASS	해외
대신투자신탁운용	대신사모부동산투자신탁 5	2011/02/18	100	사모	단위	일반형	국내
다올자산운용	다올랜드칩사모부동산투자신탁 33	2011/02/25	296,000	사모	단위	일반형	국내
프랭클린템플턴투자신탁운용	프랭클린글로벌사모부동산투자신탁[리츠-재간접형]	2011/03/29	20,000	사모	추가	간접투자 신탁(해외)	해외
한화투자신탁운용	한화글로벌리츠사모부동산투자신탁[리츠-재간접형]	2011/03/29	20,000	사모	추가	일반형	해외
현대스위스자산운용	현대스위스사모부동산투자신탁 25	2011/03/31	18,000	사모	단위	일반형	국내

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

## 부 록 3 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

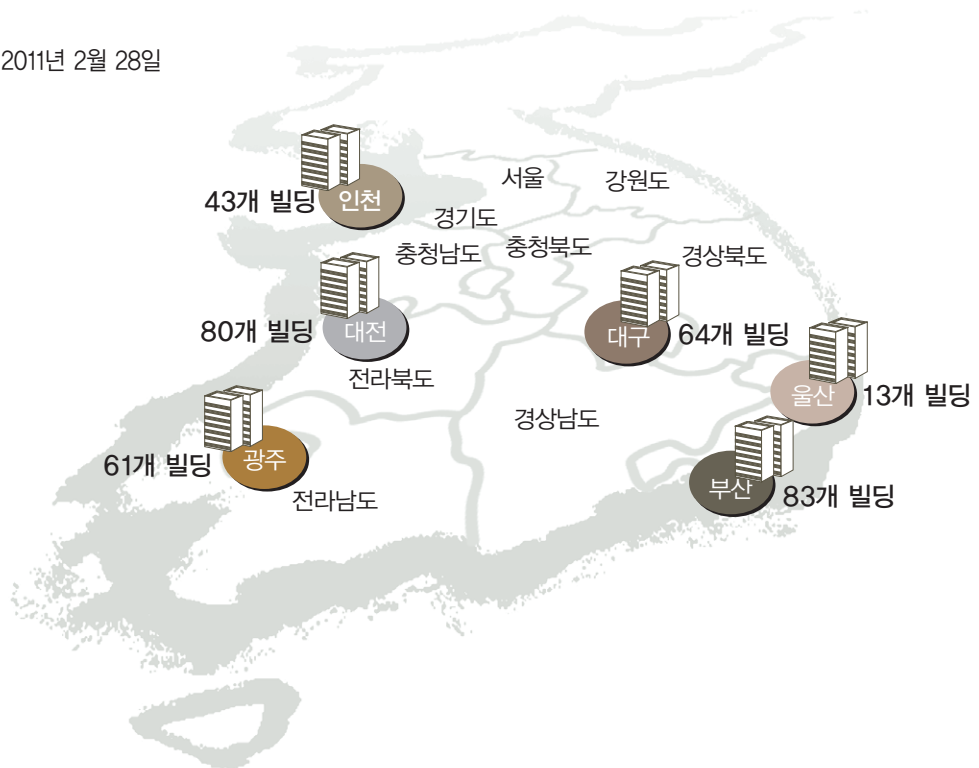
### 1. 조사 개요

#### ■ 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

2011년 2월 1일 ~ 2011년 2월 28일



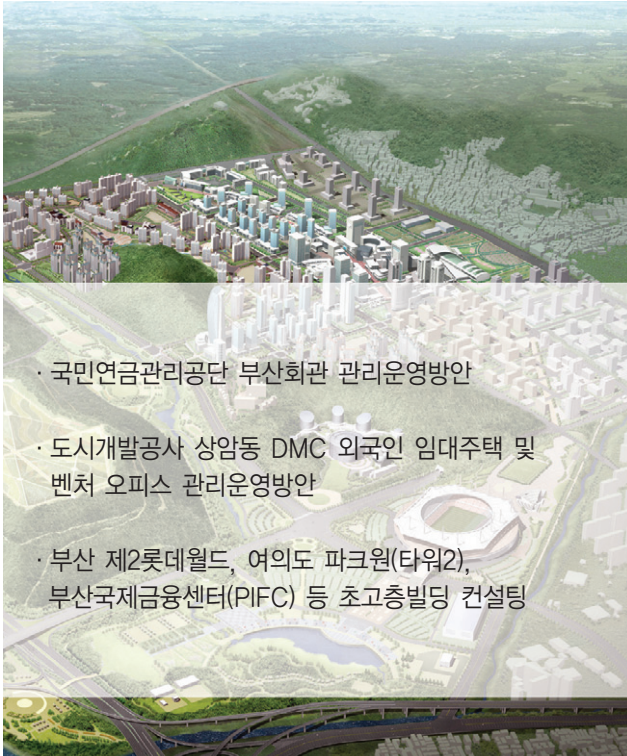
### 2. 광역시별 임대 정보

(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	2,738	2,769	2,234	2,037	1,980	1,645
보증금	464.1	556.3	630.7	471.4	652.1	404.5
월세	23.9	25.4	14.8	16.3	14.5	14.8
관리비	18.7	17.3	16.7	16.4	16.3	13.0
공실률	6.9%	5.4%	5.2%	8.7%	7.7%	10.1%
전환률	12.4%	15.8%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

## 주요 실적

### 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



· 대우동신사옥	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)
  - 최유효 활용 방안 컨설팅
  - Construction Management
  - Property Management
  - Asset Management
- 컨설팅에서 운영관리까지 전과정 업무대행



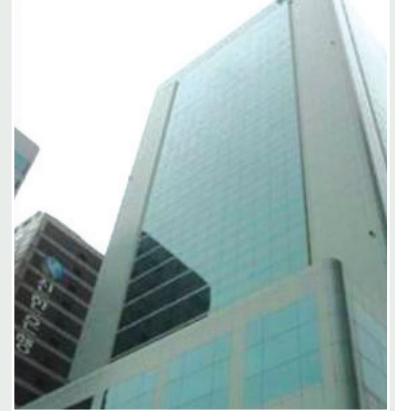
상공회의소빌딩

주 소 중구 남대문로4가 45  
 규 모 B6/20F  
 연 면 적 113,907m<sup>2</sup>  
 준공시기 2005년



센트럴타워

주 소 성남시 분당구 서현동 265-3  
 규 모 B6/12F  
 연 면 적 23,824m<sup>2</sup>  
 준공시기 1997년



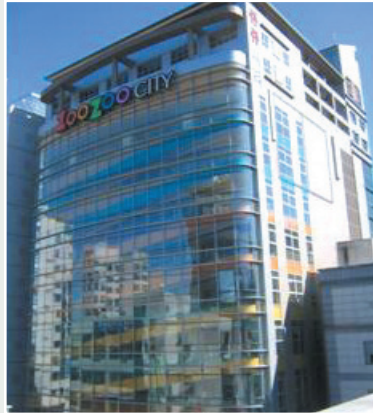
트러스트타워

주 소 서초구 양재동 275-7  
 규 모 B5/26F  
 연 면 적 36,208m<sup>2</sup>  
 준공시기 1995년



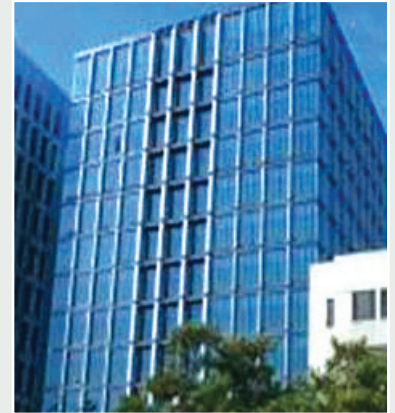
풍산빌딩

주 소 서대문구 충정로3가 95-1  
 규 모 B7/16F  
 연 면 적 36,522m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년 11월(예정)



초림빌딩

주 소 성남시 분당구 수내동 6-3  
 규 모 B5/12F  
 연 면 적 15,916m<sup>2</sup>  
 준공시기 2006년



세우빌딩

주 소 영등포구 여의도동 10  
 규 모 B4/14F  
 연 면 적 32,732m<sup>2</sup>  
 준공시기 2007년



신송센터

주 소 영등포구 여의도동 25-12  
 규 모 B7/20F  
 연 면 적 33,820m<sup>2</sup>  
 준공시기 1993년



현대인텔렉스빌딩

주 소 강남구 논현동 261  
 규 모 B6/11F  
 연 면 적 18,235m<sup>2</sup>  
 준공시기 1997년



제일약품빌딩

주 소 서초구 반포동 745-5  
 규 모 B4/11F  
 연 면 적 12,264m<sup>2</sup>  
 준공시기 2003년



**GT타워**

주 소 서초구 서초동 1317-23  
 규 모 B8/24F  
 연 면 적 54,583m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년 2월



**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



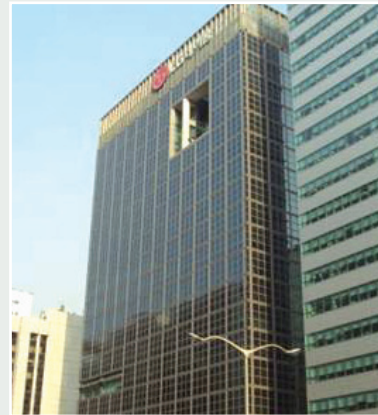
**배재정동빌딩**

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



**트리스빌딩**

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



**놀부빌딩**

주 소 강남구 삼성동 38-23  
 규 모 B2/8F  
 연 면 적 3,992m<sup>2</sup>  
 준공시기 1987년(2008년 리모델링 완료)



**누리콤스퀘어**

주 소 마포구 상암동 1605  
 규 모 B4/22F  
 연 면 적 152,569m<sup>2</sup>  
 준공시기 2007년



❁ 명동주차타워

주 소 중구 충무로2가 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 중림동 500  
 규 모 B6/16F  
 연 면 적 33,629㎡  
 준공시기 2001년



❁ 부평 신라빌딩

주 소 인천시 부평구 부평동 194-23  
 규 모 B6/16F  
 연 면 적 21,707㎡  
 준공시기 1998년



❁ 삼성힐타워

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



❁ 분당M타워

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



**KPX빌딩**

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

## 2011~2009

- [부평 신라빌딩] 부평구 부평동 / 21,707㎡ / B6,16F
- [에미지빌딩] 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 / 54,583㎡ / B8,24F
- [풍산빌딩] 서대문구 충정로3가 / 36,522㎡ / 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
- [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
- [정보빌딩] 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 염곡동 / 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 총무로2가 / 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
- [남영아파트형공정] 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 총정리사옥] 서대문구 총정리3가 / 33,802㎡ / B6,17F
- [개풍빌딩] 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
- [대윤빌딩] 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

- [경양빌딩] 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
- [애드빌딩] 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 임대료 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 증별 임대료 차등방안 수립
- 스키아리이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업타당성 검토
- 팬엔터테인먼트 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 컨설팅
- KR1 CR리츠(대우센터) 투자 타당성 검토
- 영등포구 여의도동 세실빌딩 가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 역삼신영타워 가치평가 컨설팅
- 부산시 남구 문현동 삼성힐타워 상가 적정 임대료 산정 및 MD 컨설팅
- 용산 재개발지역 오피스 사업타당성 검토

## 2003

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

## 2002

- 원리연구회 명륜동부지 최우호 이용방안
- 희성전선 군포시 공업용지 활용방안
- 서초동 교보타워 적정 임대료 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 충정로 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 네트워크 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 삼봉백화점 부지 개발 관련 상가, 아파트부분 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 새한중금사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 을지로6가 두산타워 오피스 부문 사업성 분석
- 행당동 대림아파트 단지내 상가 최우호 마케팅 전략수립
- 전주시 해청주상복합타운 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 한미자동차원리 부지 분양가 및 임대가 산정
- 용산구 한강로 용성테크노빌 사업성 검토
- 양천구 목동 예총회관 임대가 산정

## 1992

- 종로구 서린동 광주은행빌딩 재개발 수익성 검토
- 안양시 산본동 중심상업지역 쇼펍센터 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 고진동 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 동서울스포츠클럽 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 신영쇼펍센터 사업기획

1992~1991



1990~1989

## 1990

- 용산구 한강로3가 개척사업 타당성 검토
- 동작구 신대방동 빌라 사업기획
- 은평구 응암동 연립주택 신축사업기획
- 경기도 남양주군 화도면 아파트 신축사업계획 수립
- 중랑구 상봉동 나들이비엔나 쇼펍센터 건립계획 수립
- 강남구 삼성동 청구조합아파트 상가 분양성 검토
- 성북구 정릉동 다세대주택 사업 타당성 검토
- 성동구 광장동 빌라트 신축사업 타당성 검토
- 강남구 청담동 주문주택 사업 타당성 검토
- 의정부시 광흥시장 쇼펍센터 건립 타당성 검토
- 안산시 원곡동 쇼펍센터 건립 기획

## 1989

- 동작구 대방동 오피스텔 수익성 및 판매전략 분석
- 영등포구 영등포동 우송빌딩 신축사업계획 수립
- 중구 광희동 상명빌딩 임대 수익성 분석



# OFFISCOPE

First Quarter 2011  
Office Market Report



서울특별시 강남구 삼성동 159-1 무역센터 아셈타워 2층 | 대표이사 정춘보  
TEL.02)6001-2712 | FAX.02)6001-2727 | www.rei-korea.com