

---

## Second Quarter 2011 Office Market Report

---

# OFFISCOPE

## 2 | 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  
인사동 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 7월 통권 42호

■ 발행처 : (주)신영에셋

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

# Second Quarter **2011** Office Market Report

## CONTENTS 2011년 2/4분기 오피스 시장 동향 보고서

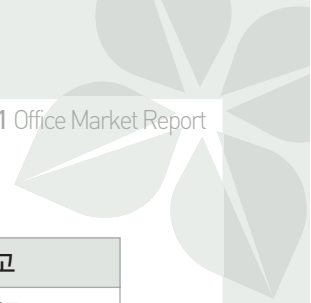
<b>1</b>	<b>오피스 시장 Trend</b>	
	오피스 시장 캘린더	02
<b>2</b>	<b>오피스 임대시장 동향</b>	
	조사 개요 및 빌딩 등급 분류	04
	권역별 정보	07
	수급 동향 분석	13
	시장 분석 및 전망	20
<b>3</b>	<b>오피스 매매시장 동향</b>	
	시장 동향	25
	시장 분석 및 전망	26
<b>4</b>	<b>오피스 분양시장 동향</b>	
	시장 동향	31
	신규 분양 사례	32
	준공 사례	33
	분양시장 전망	34
<b>5</b>	<b>부록</b>	
	인사동 상권 분석	35
	신규 부동산 펀드 설정 현황	38
	6대 광역시 오피스 임대시장 현황	40

# 01 오피스 시장 Trend

## Trend 1 오피스 시장 캘린더

- 2011년 2/4분기 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.

일 자	구 분	내 용	비 고
2011. 4. 1	정책	서울시는 서울지역에서 용적률 여유분을 매매하는 용적률 거래제 도입 예정	2012년 하반기 중 시행 예정
4. 6	매매	어반라운지엠은 중구 명동2가 소재 명동 M플라자를 '리먼브라더스리얼에스테이트파트너스'로 부터 매입하였으며, 향후 비즈니스 호텔로 운영 예정임	B2/22F 매입면적 27,421㎡
4. 7	이전	미래에셋증권은 중구 수하동 청계천변에 소재한 센터원빌딩으로 이전함. 동 빌딩에 기존에 입주해 있는 미래에셋자산운용, 미래에셋맵스자산운용 등 주요 계열사들과의 집재를 통한 업무 효율성 증대가 기대됨	여의도동 → 수하동 (YBD→CBD)
4. 8	이전	외식업체인 미스터피자는 서초구 방배동 지하철 2호선 방배역 인근에 신사옥을 신축하여 이전함	동일권역 내 이전 사례
4. 13	정책	2011년 1분기 부가가치세 예정신고분 부터 부동산 임대보증금에 대한 간주 이자율이 인하됨	4.3% → 3.7%
4. 15	이전	농민신문은 종로구 종로1가 소재 사옥의 재개발로 인해 서대문구 미근동 임광빌딩으로 이전함	종로1가 → 미근동 (CBD → Others)
4. 19	동향	한화투자신탁운용은 계열사인 푸르덴셜자산운용을 흡수 합병함. 향후 경영효율성 증대 및 재무구조 개선이 기대됨	펀드 설정액 17조5,142억원 자산운용 업계 6위
4. 25	이전	현진은 분당구 구미동에서 동일권역인 야탑동 소재 파인디지털사옥으로 이전함. 구미동 본사인 현진에버빌타워는 지난 2010년 10월 후성에이치에스디와 후성테크에 매각하였음	동일 권역 내 이전 사례
4. 27	매매	현대백화점은 판교신도시 중심상업용지에 위치한 복합쇼핑몰인 알파돔시티를 매입하는 매매 약정을 체결함.	2014년 8월 개점 예정
4. 29	이전	제약업체인 알리코제약은 서초구 양재동 소재 사옥을 매입하여 기존 방배동 본사를 이전함	방배동 → 양재동 (KBD → KBD)
4. 30	이전	반도체 개발기업인 실리콘화일은 경영환경개선 및 업무 효율성 증대를 위해 강남구 대치동 소재 본사를 분당구 서현동 분당스퀘어로 확장 이전하였음	대치동 → 서현동 (KBD → BBD)
5. 1	동향	최근 외국인 관광객 증가에 따른 수요 증가로 비즈니스호텔의 연간수익률이 8~10%대 까지 상승하는 등 일반 오피스빌딩이나 쇼핑몰에 비해 높은 수익률을 나타냄에 따라 오피스 빌딩, 쇼핑몰을 비즈니스 호텔로 전환하는 사례가 증가하고 있음	명동 밀리오레, 와이즈빌딩, 대연각빌딩, M플라자 등
5. 6	이전	제약회사 휴온스는 이노비즈 협회 회원사 50여개 업체와 공동 출자해 판교테크노밸리에 이노밸리 클러스터를 조성하였으며, 수원대학에 있던 연구소와 금천구 본사를 통합하여 이전을 완료함	이노밸리클러스트 중 4,576㎡ 사용
5. 13	매매	미래에셋맵스자산운용은 구로구 신도림동 소재 신도림 미래타워를 캡스톤자산운용이 신규로 설정한 부동산펀드에 매각하였음	B6/26F 거래면적 25,454㎡
5. 16	정책	정부는 부동산개발 전문인력에 세무사를 포함하는 내용을 골자로 하는 '부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률' 개정안을 확정하였음. 세무사의 업무영역 확대 및 부동산 개발 업체 전문인력 구인난에 도움을 줄 것으로 기대됨	2011년 8월 시행 예정
5. 16	이전	포스코ICT는 분당구 서현동 사옥과 인근에 분산 입주해있던 사무실을 통합해 판교 테크노밸리에 소재한 신사옥(판교 이노밸리D동)으로 이전함	B3/10F 41,499㎡
5. 17	매매	판교에 신사옥을 건축하여 본사를 이전한 포스코ICT는 분당구 서현동에 소재한 기존 사옥인 포스코ICT빌딩을 실수요자인 분당우리교회에 매각을 완료하였음	B5/9F 매각면적 22,015㎡



일자	구분	내용	비고
5. 18	매매	씨엔아이네트워크는 서초구 서초동 교대 인근에 소재해 있는 쿠스코빌딩을 게임하이로 부터 208억원에 매입함	B2/9F 거래면적 4,267m <sup>2</sup>
5. 19	이전	LG화학은 영등포구 여의도동 LG트윈타워 동관의 리모델링 공사로 인해 중구 남대문로 5가 서울스퀘어(구,대우센터)로 이전하였음	2011년 말 LG트윈타워 리모델링 완료 후 재입주 예정
5. 20	매매	(주)누리텔레콤과 (주)넥스지는 서초구 방배동 소재 범양건영빌딩을 범양건영으로 부터 200억원에 매입하여 등기를 완료함	(주)누리텔레콤 지분 74% (주)넥스지 지분 26%
5. 23	매매	인트라스트투자운용은 '트러스와이제7호위탁관리부동산투자회사' 를 통해 양천구 목동 소재 서울이동통신빌딩을 '에이치에스비프로퍼티투인베스트먼트유동화전문유한회사' 로부터 1,004억원에 매입함	B6/18F 거래면적 34,598m <sup>2</sup>
5. 30	동향	벨기에 화학기업 솔베이의 특수화학분야 글로벌본부와 R&D센터가 신촌 이화여대 캠퍼스에 건립 예정. 국내 첫 글로벌기업 본사 이전 사례로 이화여대는 부지를 제공하고 서울시는 행정과 재정적 지원을 실시할 예정임	2015년 준공 예정 부지면적 8,250m <sup>2</sup> 연면적 19,800m <sup>2</sup>
5. 31	매매	미래에셋자산운용은 '미래에셋맵스프런티어사모부동산투자신탁29호' 부동산 펀드를 통해 여의도동 증권가 밀집지역에 소재한 하나증권빌딩을 2,483억원에 매입하였음	B3/23F 연면적 49,299m <sup>2</sup>
5. 31	매매	한신상호저축은행은 강남구 역삼동에 소재한 KTB네트웍스빌딩을 '에이치에스비프로퍼티 쓰리인베스트먼트유동화전문유한회사' 로 부터 1,810억원에 매입함	B7/20F 매입면적 32,686m <sup>2</sup>
6. 1	개발	용산역사와 연결되어 있는 관광버스터미널 일대가 문화·숙박·판매시설 등 복합단지로 개발될 예정임	개발면적 19,153m <sup>2</sup>
6. 3	매매	대한해운은 강남구 삼성동 삼성로 대로변에 소재한 본사 빌딩을 개인자산가에게 500억원에 매각하여 소유권 이전을 완료하였음	B3/10F 연면적 10,403m <sup>2</sup>
6. 6	이전	연합뉴스는 종로구 수송동 사옥의 재개발에 따라 중구 수하동 센터원 빌딩으로 본사를 이전함. 기존 부지에 신축 예정인 신사옥은 지하 4층, 지상 17층에 연면적 46,875m <sup>2</sup> 규모임.	신사옥 2013년 완공 예정
6. 7	동향	강남권 일대 중소형 오피스 빌딩들이 신축비용을 줄이는 한편, 대형 오피스와의 경쟁력 확보를 위해 리모델링을 추진하는 사례가 증가되고 있음	2011년 4~5월 강남구 리모델링 허가 16건
6. 10	개발	마포구 상암동 디지털미디어시티역 일대가 2015년까지 복합문화상업공간으로 개발예정. 지상은 상업·문화·업무·의료시설, 지하는 복합상업공간으로 구성될 예정임	개발면적 20,643m <sup>2</sup>
6. 13	이전	글로벌 제약회사인 한국로슈는 삼성역 소재 글라스타워에서 강남역 인근 신축빌딩인 GT타워로 이전을 완료하였음	대치동 → 서초동 (KBD → KBD)
6. 14	개발	성동구와 한국전력공사는 마장동 한국전력 부지를 업무·판매·주거시설 등으로 구성된 복합단지로 개발 예정	개발면적 39,567m <sup>2</sup>
6. 15	리츠	국토해양부는 무분별한 리츠 설립을 방지하고자 상장 심사를 강화 추진중임. 향후 리츠 영업인가를 득하기 위해서는 투자부동산에 대한 현장실사가 의무화되고, 매도자 경영진과의 인터뷰 등이 진행될 예정임	국토해양부 '리츠 관리감독 강화 방안'
6. 16	신축	재능교육은 기업브랜드 가치 향상 및 업무효율성 증대를 위해 동대문구 신설동에 신사옥을 건축중임. '재능교육 창의력 개발센터'로 명명된 신사옥은 '재능교육 해화문화센터-1', '재능교육 해화문화센터-2' 2개동으로 구성됨	센터1 : B3/3F, 연면적 5,242m <sup>2</sup> 센터2 : B4/4F, 연면적 4,098m <sup>2</sup>
6. 26	이전 준공	에스오일은 동여의도 대한생명63빌딩에서 동일권역인 YBD 마포대로변 공덕역 인근에 신축한 신사옥으로 이전하였음	여의도동→공덕동 (YBD → YBD)
6. 27	매매	성영종합건설은 테헤란로 삼성역 인근 이면도로에 위치한 성영타워를 공매를 통해 법무법인 바른에 매각하였음	매각금액 489억원
6. 27	준공	싱가포르 투자회사인 아센다스는 중구 수표동 청계천변에 프라임급 오피스빌딩인 '시그니처 타워' 를 신축하여 준공함	B6/17F 연면적 99,991m <sup>2</sup>
6. 29	동향	글로벌 기업체들의 현지화 전략으로 국내 R&D센터 및 사무실 개설 사례가 증가 추세를 나타내고 있음	듀폰, 다우케미칼, 머크, 3M, 도레이 등

# 02 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 1 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

### ■ 조사 대상 및 내용

서울 및 분당에 소재하는 연면적 6,600m<sup>2</sup> 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 5월 1일 ~ 2011년 5월 31일

### ■ 조사 권역

#### 서울시 3대권역 + 기타권역

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

**CBD** (Central Business District : 종로, 을지로 일대 도심)

**KBD** (Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대)

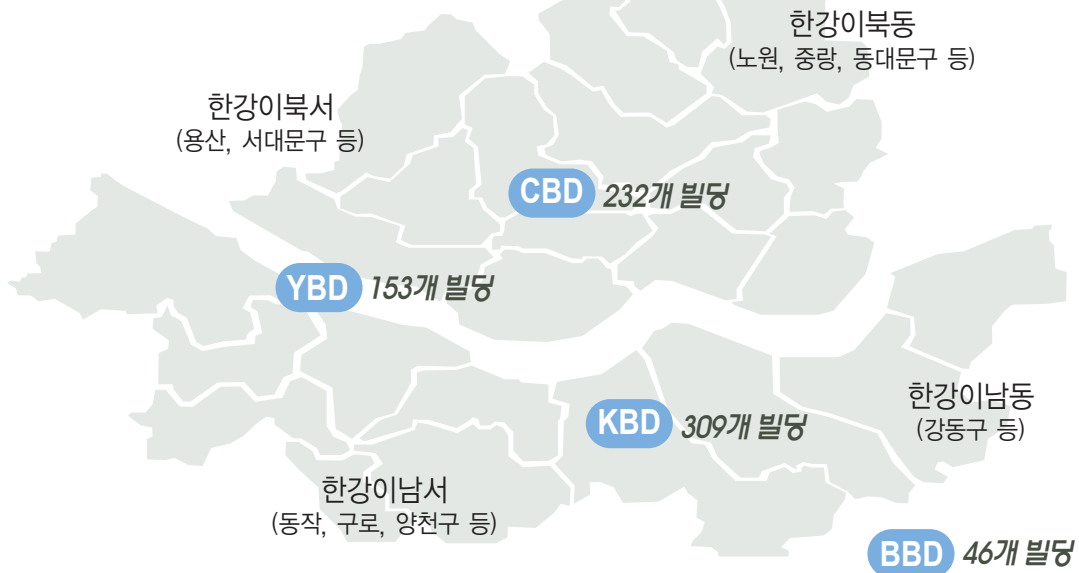
**YBD** (Yeouido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역)

#### 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함

(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

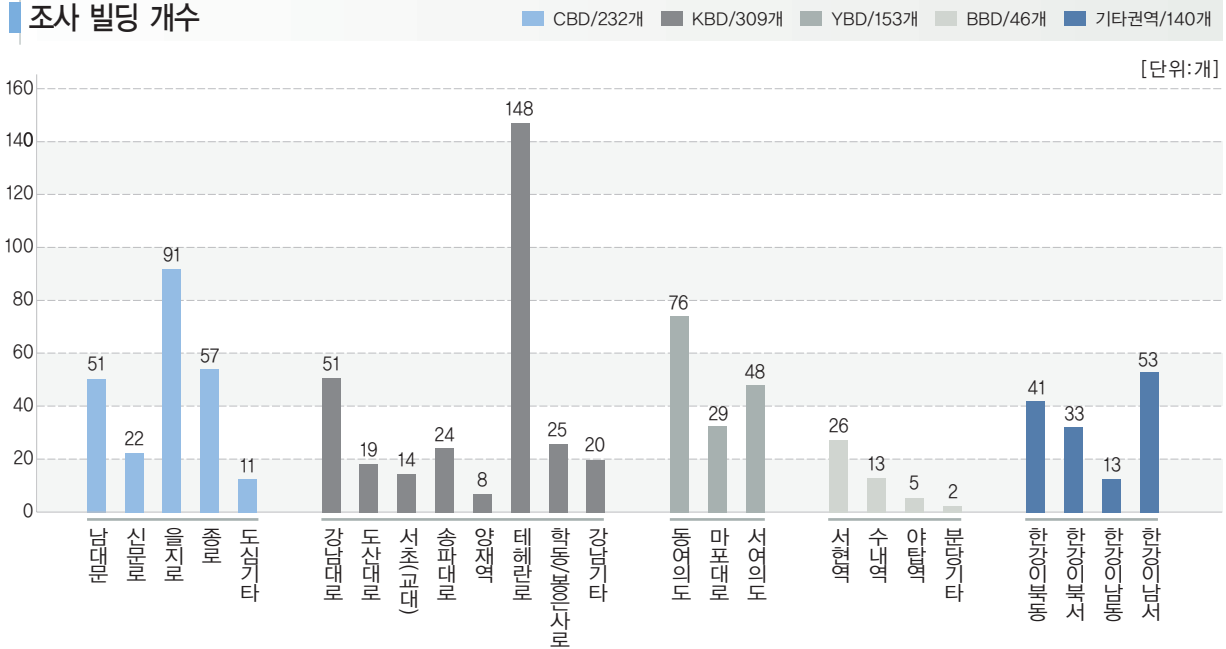
**BBD** (Bundang Business District)

서울시 이외에 수내역, 서현역, 아탑역을 중심으로 한 분당권역

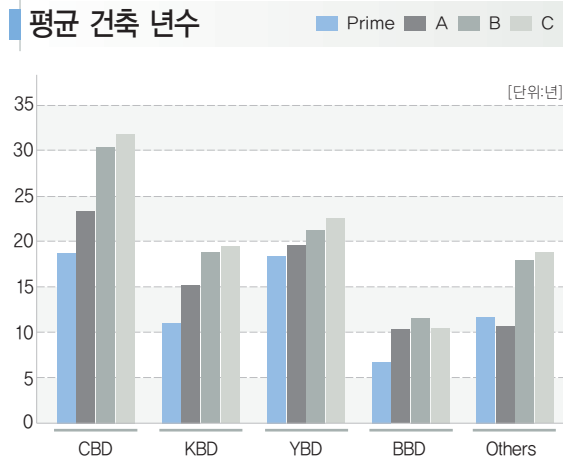


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

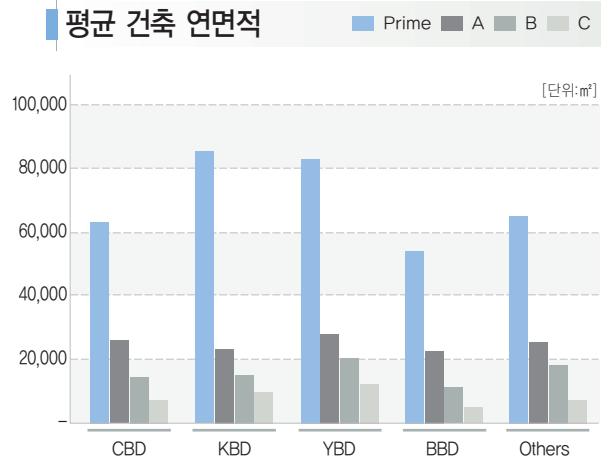
### 조사 빌딩 개수



### 평균 건축 연수



### 평균 건축 연면적



• 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 4개의 등급으로 분류한 것임.
- 본 보고서에서는 조사 여건을 고려하여 건축연면적, 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

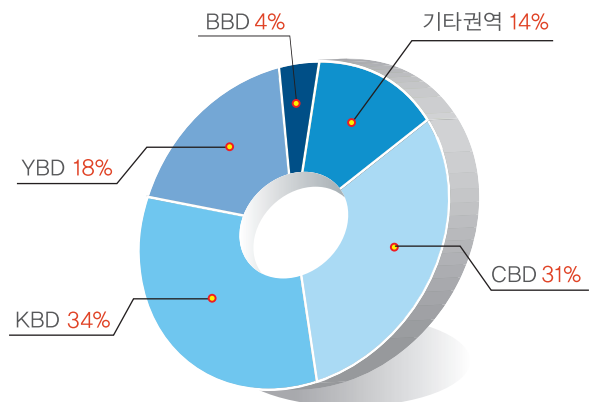
- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

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)	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)

- 2011년 1/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 0.3%, 0.2% 소폭 상승되었음. 권역 평균 대비 임대 수급이 높은 프라임급 빌딩인 남산 스테이트타워의 신규 공급으로 인해 소폭 상승되었으나, 하반기 신규 공급 집중에 따른 공실 불안이 예상됨에 따라 대부분의 빌딩들이 인상 계획을 철회하거나 유보하면서 권역 전체 임대가 상승률은 높지 않았음.

- 신규 공급 빌딩 임대 수급 : 남산 스테이트타워 3.3㎡당 보증금 920천원, 월세 92천원, 관리비 40천원

- 공실률은 전분기 대비 0.3%p 상승된 4.5%로 조사됨. 신규 공급이 주춤했던 지난 1/4분기에 일시적인 안정세를 나타냈으나, 프라임 등급 빌딩인 남산 스테이트타워의 대형면적 공급으로 인해 하반기 만에 다시 상승세로 돌아섰음. 다만, 페럼타워, 미래에셋타워 및 센트럴플레이스 등 대형 공실 보유빌딩 중 일부에서 신규 계약에 따른 공실 감소가 확인되었던 바, 예상보다 상승폭이 높지는 않았던 것으로 분석됨.

- 주요 공실 : 청계천 C빌딩 68,000㎡, 광화문 T타워 44,500㎡, 종로 J빌딩 38,000㎡ 등

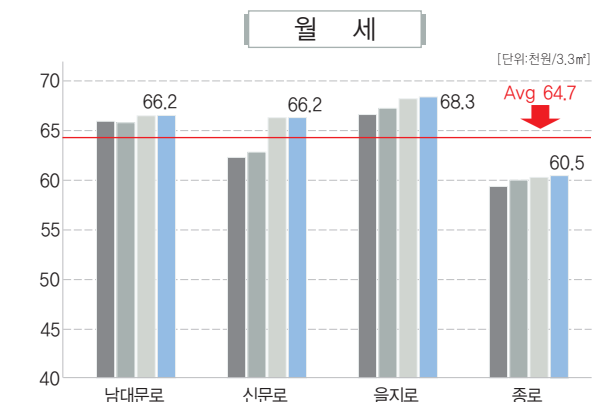
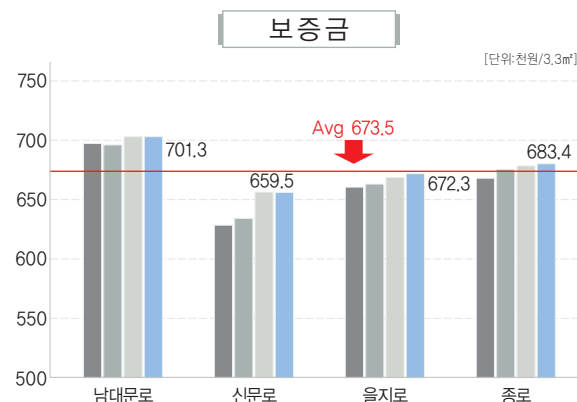
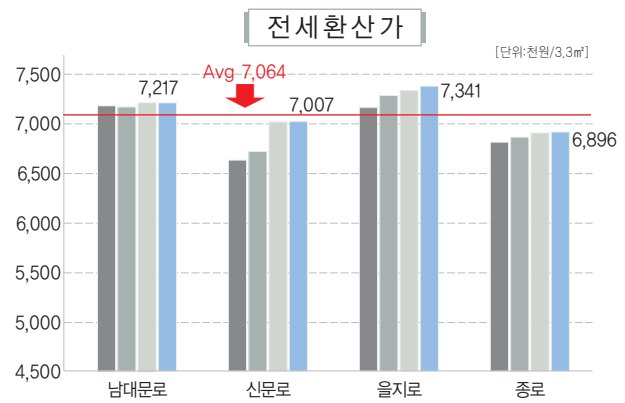
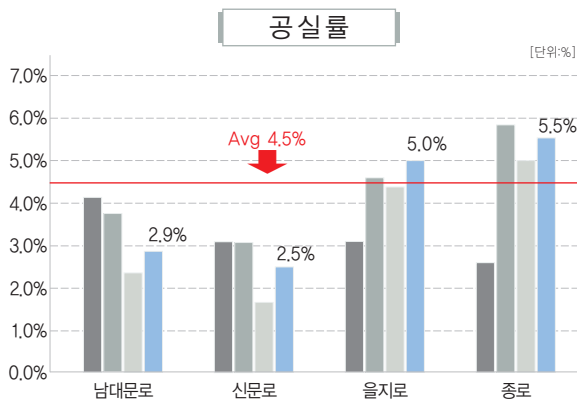
### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.5 (0.3%p△)	7,064 (0.3%△)	673.5 (0.2%△)	64.7 (0.2%△)	28.8 (0.4%△)	12.4 (-)
Prime	8.1	10,039	904.5	92.5	36.3	12.2
A	4.5	7,367	710.5	67.4	29.7	12.3
B	3.3	5,910	556.5	56.0	25.9	12.9
C	3.0	5,519	574.8	47.5	24.5	11.8

### 세분권역별 임대 정보

■ 3Q\_10 ■ 4Q\_10 ■ 1Q\_11 ■ 2Q\_11



# 02 오피스 임대시장 동향

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

- 2011년 1/4분기 대비 전세환산가와 월세 모두 전분기 대비 변동폭이 거의 없는 약보합세를 나타냈음. KBD 임대시장이 빠르게 안정화되고 있음에도 불구하고, 임대가 수준이 약보합세를 지속하고 있는 것은 공실 보유빌딩 다수가 기존 임대가를 동결하고 있으나, 실제 계약 체결시에는 임대가 조정, 무상임대차기간(Rent Free) 제공 등을 통해 할인을 실시하고 있어, 시장 임대가 수준의 상승 여력이 아직은 미흡하기 때문인 것으로 판단됨.

- 주요 임대가 변동 빌딩 : 강남대로 교보타워 임대료 2.9% 인상, 테헤란로 K타워 임대료 16% 인하

- KBD 공실률은 전분기 대비 0.7%p가 하락된 3.2%로 2009년 이후 최저 공실률을 나타냄. 2010년 하반기 부터 계속되고 있는 대형 면적 임차 수요(삼성그룹 계열사 및 IT 관련 수요)가 금분기에도 계속되면서 공실을 빠르게 해소시키고 있음. 이에 전년 동기 40동이 넘었던 3,000㎡ 이상 대형 공실빌딩이 최근에는 10여동으로 크게 줄었음.

- 주요 공실빌딩 : 강남역 G타워(11,200㎡), 테헤란로 D빌딩(7,800㎡), 테헤란로 G빌딩(5,500㎡) 등

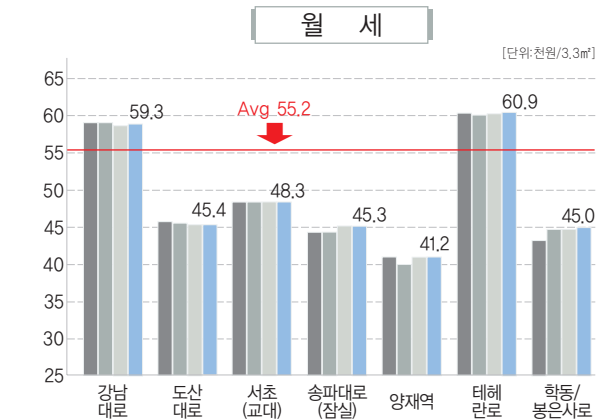
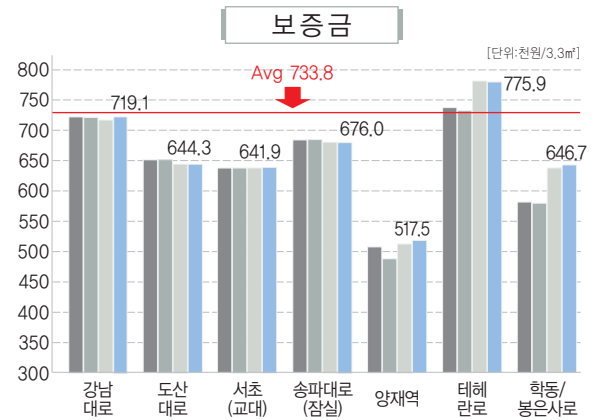
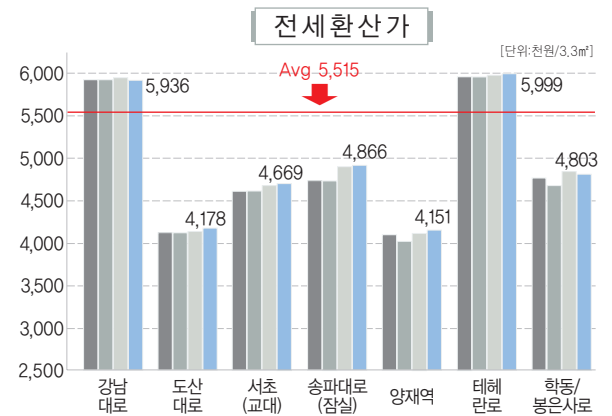
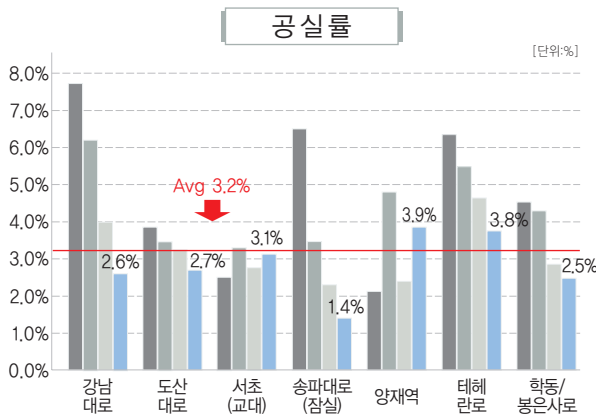
### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.2 (0.7%p ▽)	5,514 ( - )	733.8 ( - )	55.2 (0.1% △)	26.5 (0.2% △)	15.5 (0.1%p ▽)
Prime	2.9	8,835	1,005.1	71.5	31.6	12.4
A	2.1	6,371	710.5	63.1	28.9	14.8
B	4.1	5,075	672.7	53.8	26.2	15.9
C	3.2	4,585	701.1	47.9	24.1	16.6

### 세분권역별 임대 정보

■ 3Q\_10 ■ 4Q\_10 ■ 1Q\_11 ■ 2Q\_11





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

- 2011년 1/4분기 대비 전세환산가 및 월세는 각각 1.0%, 0.9% 상승되었으며, 통상 상승률이 가장 높은 시기인 1/4분기 보다도 높았던 것으로 조사됨. 이는 권역 내 세분권역인 마포대로변에 신규 공급된 자람빌딩과 에스오일빌딩 모두 동 세분권역 평균 임대료 수준 대비 30%가 높은 수준으로 공급되었던 것이 가장 큰 원인으로 이들 빌딩의 시장 안착은 향후 인근 빌딩들의 임대가 상승세를 견인할 것으로 예상됨.

- 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 에스오일빌딩 3.3㎡당 보증금 510천원, 월세 51천원, 관리비 28천원

- YBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 상승된 2.1%를 나타냄. 금분기 마포대로 공덕역 인근에 신규 공급된 A등급 규모의 경찰공제회 자람빌딩과 에스오일빌딩이 모두 시장에 안정적으로 공급되었기 때문에, CBD의 사례와 같은 공실률 급등 현상은 없었던 것으로 조사되었음. 오히려 동 권역 내 장기간 신규 공급 부재로 인한 수요 적체 현상이 일부 해소되는 효과가 있었던 것으로 분석됨.

- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 A생명빌딩 5,400㎡, 동여의도 H빌딩 8,600㎡, 마포대로 J빌딩 11,500㎡ 등

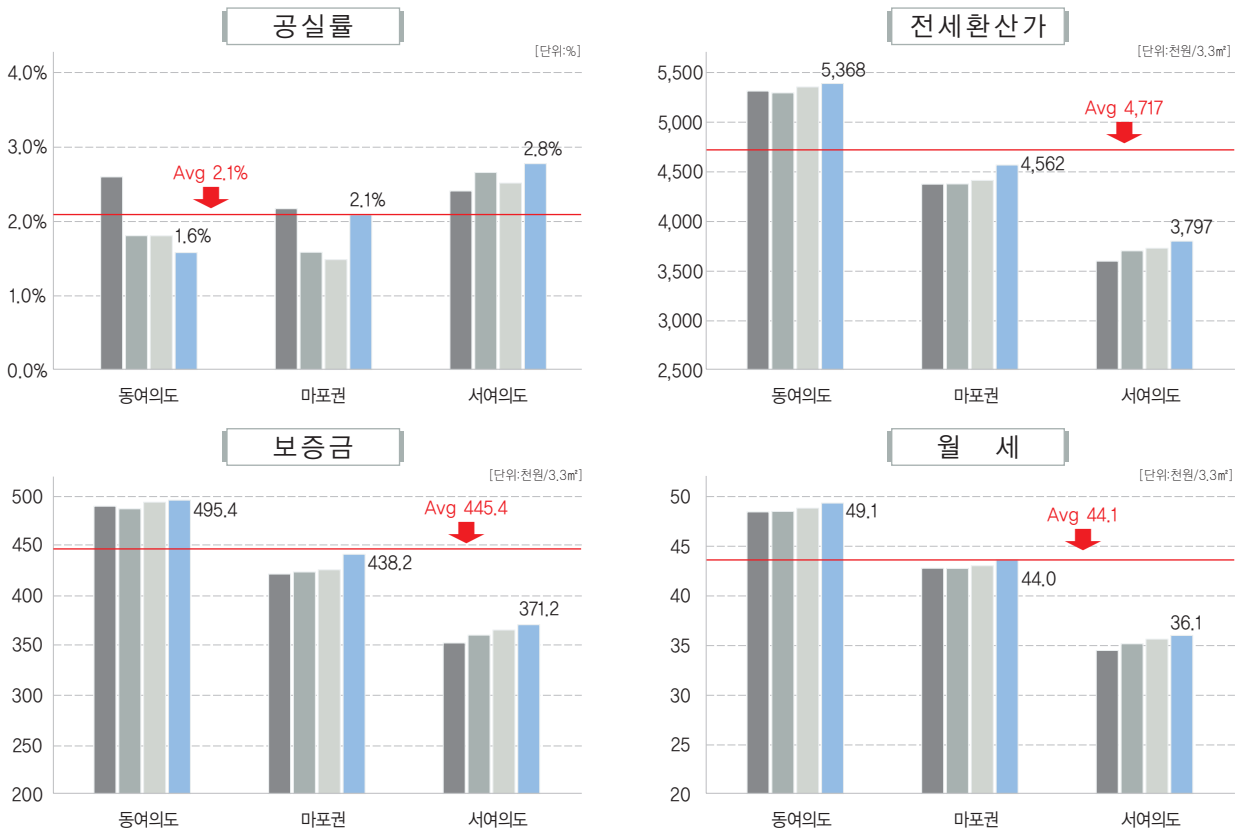
### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.1 (0.1%p△)	4,717 (1.0%△)	445.4 (1.1%△)	44.1 (0.9%△)	22.5 (0.8%△)	12.6 (-)
Prime	2.6	7,220	674.8	67.5	30.8	12.4
A	2.2	5,499	505.2	50.6	24.7	12.4
B	1.4	4,885	471.8	45.6	23.6	12.8
C	2.3	3,794	361.6	35.9	19.5	12.8

### 세분권역별 임대 정보

■ 3Q\_10 ■ 4Q\_10 ■ 1Q\_11 ■ 2Q\_11



# 02 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역 (Others)

- 서울시 기타권역 전세환산가는 전분기 대비 1.7% 상승되었음. 권역 평균 대비 임대료가 수준이 높은 신축빌딩의 공급과 더불어 서울 기타지역에 다수의 사옥을 보유하고 있는 교보생명 보유 빌딩들의 기준가 인상 등으로 인해 3대권역 대비 다소 높은 상승률을 나타냈음.

- 신규 공급 빌딩 임대료가 수준 : 디큐브시티 3.3㎡당 보증금 560천원, 월세 56천원

- 기타지역 공실률은 2011년 1/4분기 대비 0.4%p가 하락된 5.3%를 나타냄. 한강이남서지역에 A등급 규모의 신규 공급(디큐브시티)과 더불어, 이레빌딩, 서부금융센터 등의 공실 증가로 인해 동 세분권역 공실률이 상승되었으나, 이를 제외한 나머지 세분권역은 주요권역 공실률 안정세의 영향으로 기존 장기 대형 공실 보유빌딩들의 임대율이 상승되었던 바, 기타지역 전체 평균 공실률이 하락되었음.

- 주요 공실 빌딩 : 서대문구 W타워(23,400㎡) 구로구 S센터(9,000㎡), 양천구 K센터 15,800㎡ 등

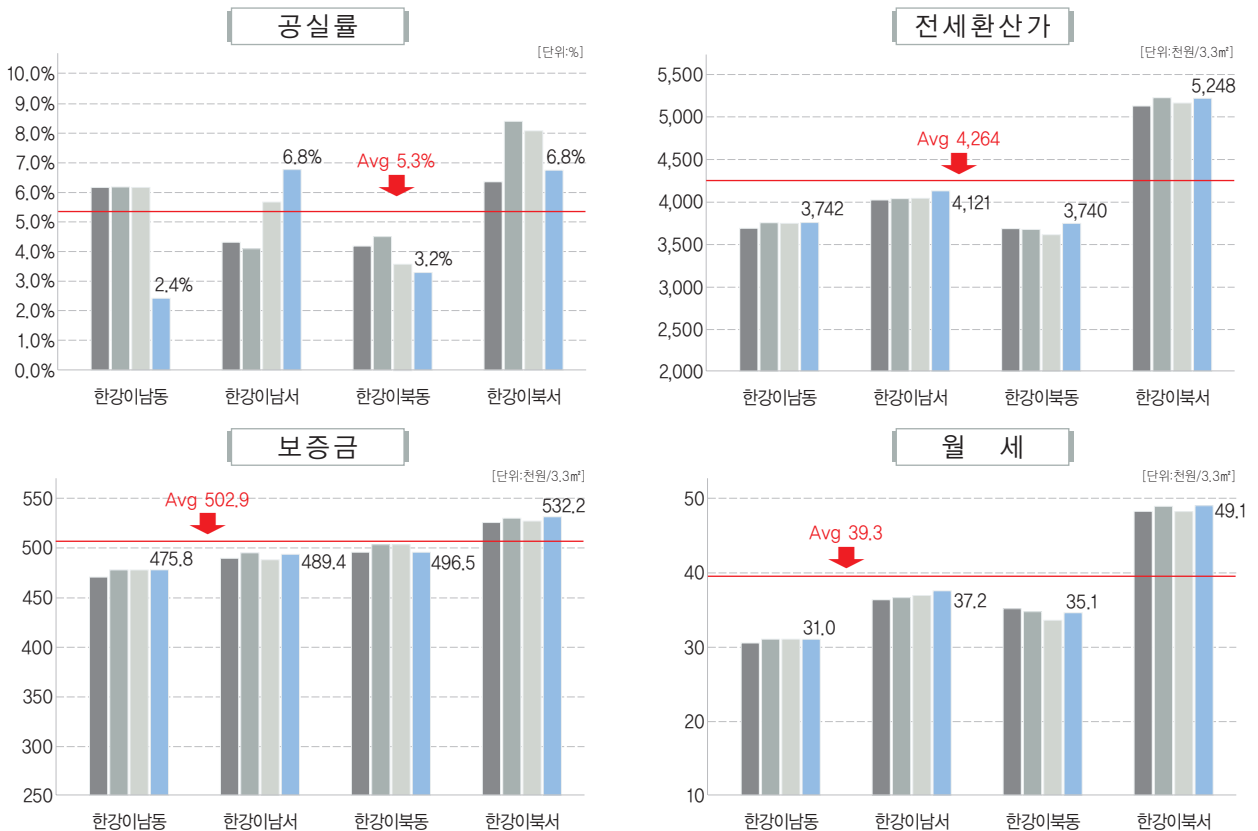
### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.3 (0.4%p ▽)	4,264 (1.7% △)	502.9 ( - )	39.3 (1.8% △)	21.9 (0.7% △)	13.3 ( - )
Prime	2.4	6,958	677.5	67.8	28.3	12.8
A	8.9	5,028	532.5	45.8	24.8	12.5
B	4.9	4,109	500.7	38.6	21.1	13.6
C	3.5	3,535	459.3	31.6	19.7	13.8

### 세분권역별 임대 정보

■ 3Q\_10 ■ 4Q\_10 ■ 1Q\_11 ■ 2Q\_11





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

- BBD 임대료가 수준은 권역 내 조사 대상빌딩 모두가 전분기 대비 임대료를 동결하면서 보험세를 유지하였음. 연말 대비 평균 전세환산가가 0.8% 상승되었던 1/4분기에도 신규 공급분을 제외시 변동폭이 미미하였던 바, 2010년 하반기 임대료가 상승세가 한풀 꺾인 이후 거의 1년 동안 임대료 수준이 약보험세를 유지하고 있음.

- 판교 신규 공급 빌딩 임대료 수준 : 미래에셋판교벤처빌딩 3.3㎡당 보증금 450천원, 월세 45천원

- BBD 공실률은 전분기 대비 1.1%p가 하락된 7.4%를 나타냄. 서현동 분당스퀘어와 구미동 분당M타워 및 수내동 예미지빌딩 등 주요 공실 일부가 권역 내 이전 및 증평 수요(현진, 삼성토탈 등)와 권역 외부인 KBD로 부터의 유입 수요(실리콘화일) 등으로 인해 감소되었기 때문임. 다만, 금분기에 인근 판교 테크노밸리에 공급된 2건(코리아 바이오파크, 미래에셋판교벤처빌딩)의 신규 공급 물량이 컨소시엄을 구성한 업체들이 상당부분을 사용하기 때문에 BBD 공실률에 미치는 영향은 제한적이었으나, 하반기에 계속될 신규 공급 물량은 시장에 부담으로 작용할 전망이다.

- 주요 공실 : 수내역 B타워(16,200㎡), 서현역 B빌딩(20,850㎡), 서현역 C타워(6,400㎡) 등

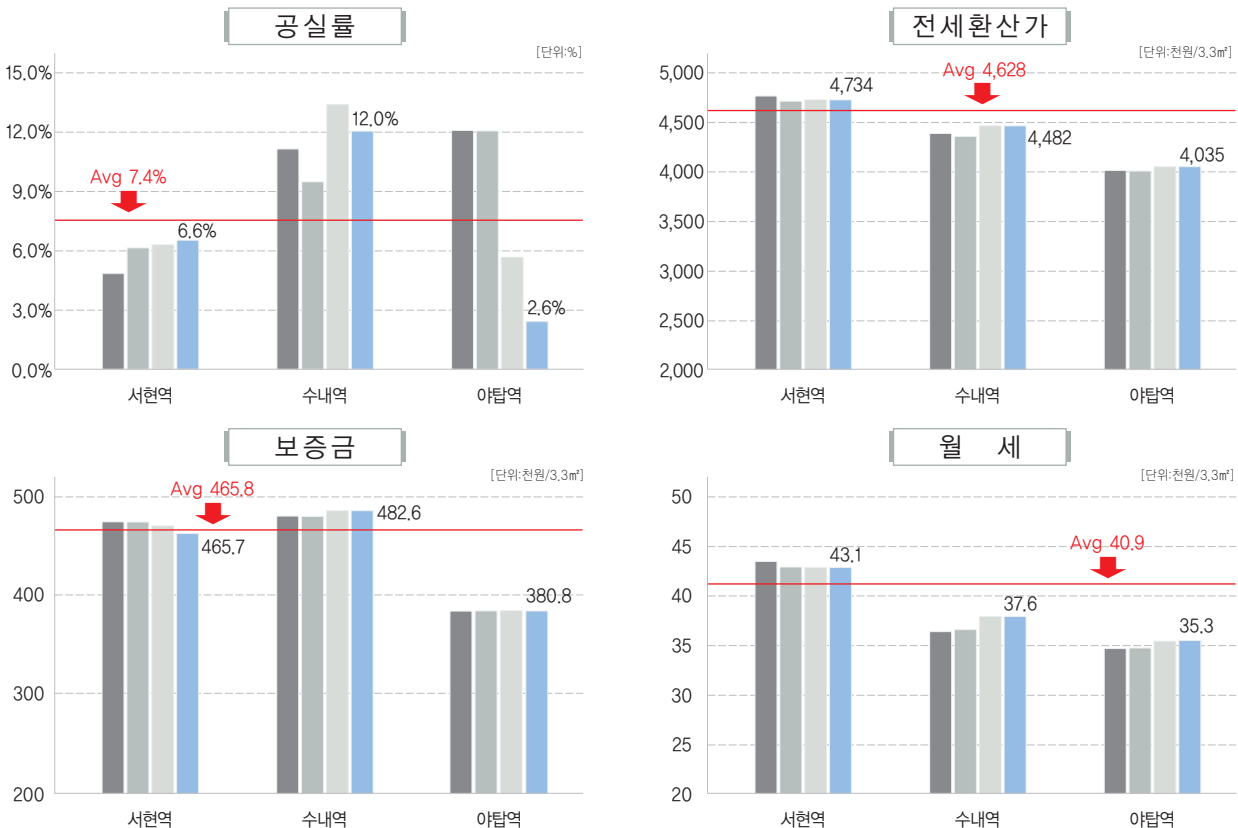
### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	7.4 (1.1%p ▽)	4,628 ( - )	465.8 ( - )	40.9 ( - )	22.5 ( - )	12.4 ( - )
Prime	11.8	6,188	562.5	56.3	26.9	12.0
A	18.5	4,661	439.7	40.9	21.4	12.2
B	4.1	4,526	478.8	39.8	22.6	11.9
C	2.4	4,266	431.5	37.3	21.9	13.1

### 세분권역별 임대 정보

■ 3Q\_10 ■ 4Q\_10 ■ 1Q\_11 ■ 2Q\_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	5,606 (0.4%△)	7,064 (0.3%△)	5,514 ( - )	4,717 (1.0%△)	4,264 (1.7%△)	4,628 ( - )
보증금	618.4 (0.2%△)	673.5 (0.2%△)	733.8 ( - )	445.4 (1.1%△)	502.9 ( - )	465.8 ( - )
월세	53.4 (0.4%△)	64.7 (0.2%△)	55.2 (0.1%△)	44.1 (0.9%△)	39.3 (1.8%△)	40.9 ( - )
관리비	25.7 (0.4%△)	28.8 (0.4%△)	26.5 (0.2%△)	22.5 (0.8%△)	21.9 (0.7%△)	22.5 ( - )
공실률	3.7 (0.3%p▽)	4.5 (0.3%p△)	3.2 (0.7%p▽)	2.1 (0.1%p△)	5.3 (0.4%p▽)	7.4 (1.1%p▽)
전환률	14.0 (0.1%p▽)	12.4 ( - )	15.5 (0.1%p▽)	12.6 ( - )	13.3 ( - )	12.4 ( - )

- 2011년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '공실률 안정세 유지 및 신규 공급 지속에 따른 임대가 약보합세 지속'으로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 5,606천원으로 전분기 대비 0.4% 소폭 상승했으나, 신규 공급발당을 제외시 제자리 수준을 나타내고 있음. 공실률은 전분기 대비 0.3%p가 하락된 3.7%로 주요권역 모두 신규 공급이 계속되었음에도 불구하고 2분기 연속 하락세를 유지함.
- 서울시에만 평년의 두 배 수준인 10동, 32만㎡의 신규 공급이 이루어졌던 바, A등급 이상 규모 빌딩의 신규 공급이 이루어진 CBD(스테이트 타워)와 YBD(경찰공제회 자람빌딩, 에스오일빌딩)는 공실률이 한분기 만에 상승세로 전환되었음. 그러나, 삼성 그룹 계열사와 IT 관련 업종 등의 수요 지속으로 빠른 회복세를 유지하고 있는데 더해, 금분기에 중소형빌딩 만이 공급된 KBD는 큰 폭의 추가 공실률 하락세를 유지하였음. 타 권역 대비 빌딩수와 공급량이 많은 KBD의 안정세 심화는 신규 공급 물량 상당분이 시장에 안착한 YBD와 더불어 CBD 공실 상승분을 상계하며, 시장 전체 공실률 하락세를 이끌었던 것으로 분석됨.
- 지난 1/4분기에 연중 임대료 인상률이 가장 높은 시기임에도 불구하고 연말 대비 0.4%만 상승되며 약세를 나타냈던 서울시 임대가는 금분기에 다시 1/4분기 대비 소폭(0.4%↑) 상승되는데 그치며 약세를 유지하였음. 2011년 상반기 누적 상승률이 2010년 연말 대비 1%에도 못미치고 있고, 이 또한 임대료 수준이 높은 신규 공급 빌딩의 영향이 컸던 것으로 분석되는 바, 기존 빌딩들의 임대가는 2010년 연말 수준에 머무르고 있음. CBD를 중심으로 신규 공급이 계속되고 있고, 이들 빌딩이 조기 임대 유치를 위해 무상임대차기간 확대 및 실제 계약 임대가 하향 조정 등을 시도하고 있어 실질 임대가 수준이 하락되고 있는바, 이러한 추세는 동 빌딩들의 임대료 안정화 전까지 임대가 상승에 제한 요인으로 작용할 전망이다.

### 등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	5,606 (0.4%△)	9,158 (0.2%△)	6,304 ( - )	5,083 (0.2%△)	4,401 (0.9%△)
보증금	618.4 (0.2%△)	886.3 (0.2%△)	651.0 (0.4%▽)	567.7 (0.1%△)	540.7 (0.6%△)
월세	53.4 (0.4%△)	81.8 (0.2%△)	59.4 ( - )	50.2 (0.3%△)	42.5 (0.6%△)
관리비	25.7 (0.4%△)	33.8 (0.5%△)	27.8 (0.3%△)	24.7 (0.2%△)	22.4 (0.2%△)
공실률	3.7 (0.3%p▽)	5.5 (0.7%p△)	4.0 (0.8%p▽)	3.7 (0.1%p▽)	3.0 (0.3%p▽)
전환률	14.0 (0.1%p▽)	12.3 ( - )	13.4 ( - )	14.5 (0.1%p▽)	15.1 ( - )



## 임대시장 3 수급 동향 분석

### 1. 2/4분기 신규 공급 오피스

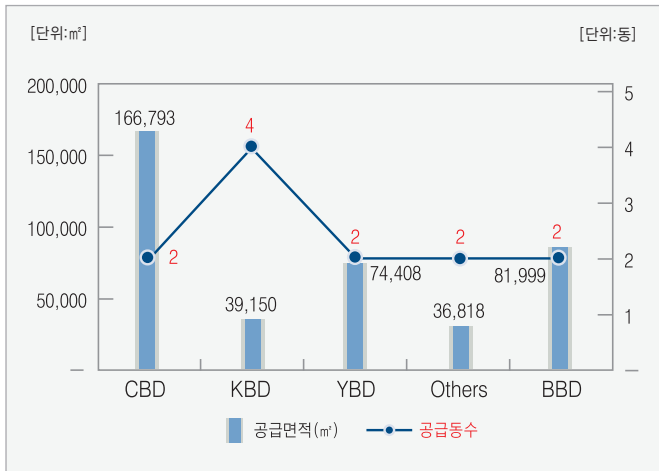
권역	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
CBD	스테이트타워 남산	중구 회현동2가	B6/24F	66,799	2011. 6
	시그니처타워 서울	중구 수표동	B6/17F	99,994	2011. 6
KBD	서초 흥우빌딩	서초구 서초동	B5/12F	15,344	2011. 5
	송암5빌딩	강남구 도곡동	B4/15F	3,218	2011. 5
	사이칸홀딩스빌딩	강남구 논현동	B4/14F	9,153	2011. 6
	ICT 신사타워	강남구 신사동	B5/15F	11,435	2011. 6
YBD	경찰공제회 자람빌딩	마포구 도화동	B8/20F	34,474	2011. 6
	에스오일마포사옥	마포구 공덕동	B7/23F	39,934	2011. 5
Others	서교제일빌딩	마포구 서교동	B3/12F	6,163	2011. 6
	디큐브시티	구로구 신도림동	B6/25F	30,656	2011. 6
BBD	코리아바이오파크(판교바이오센터)	분당구 삼평동	B3/9F	58,175	2011. 4
	미래에셋벤처투자빌딩	분당구 삼평동	B5/10F	23,824	2011. 6
합계	12동	-	-	399,167	-

- 2011년 2/4분기 신규 공급 오피스는 총 12개동, 합계 면적 399,167㎡로 조사된 바, 2010년 4/4분기 이후 3분기 연속으로 40만㎡ 내외의 신규 공급이 이루어졌음. 입주 업종 제한 및 입지적인 차이로 기존 업무 밀집지역과의 영향이 제한적인 판교 테크노밸리의 공급분을 제외해도 서울시에만 10동, 32만㎡의 공급이 이루어졌던 바, 평년의 두 배 수준을 기록하였음. 특히, 연면적이 6만㎡가 넘는 프라임급 빌딩 두 동이 공급된 CBD의 경우 기존 임대 물량과 맞물려 동 권역 임대시장 불안을 가중시킬 전망이다.
- 세부 권역별 공급면적을 보면, 프라임급 빌딩 2동이 공급된 CBD가 공급면적 기준 41.8%로 가장 많았으며, 이어 BBD(판교 포함), YBD, KBD 및 서울 기타지역 순으로 공급이 이루어졌음. 금분기에는 주요권역 모두 공급이 이루어졌으며, KBD는 동수 기준으로는 4동이 공급되었으나, 대부분 중소형빌딩이 공급되었기 때문에 면적 비율은 높지 않았음.

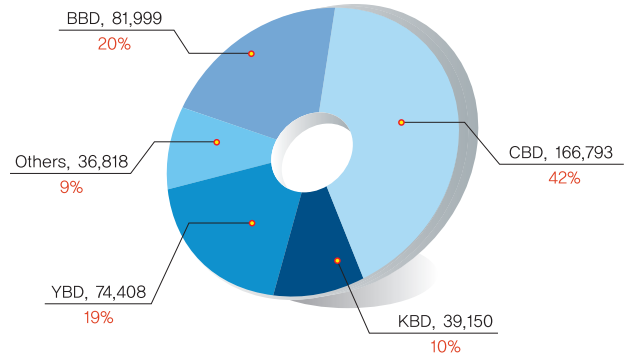
# 02 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 3 수급 동향 분석

### 권역별 공급량 분석



### 권역별 공급비율



### 신규 공급 오피스 주요 특징

특 징	내 용	비 고
CBD 재개발 오피스 공급 재개	전분기 주춤했던 CBD 신규 공급이 금분기에 프라임급빌딩 2동, 합계 16만6천m²가 재개발 형태로 공급되며 크게 늘어났음.	스테이트타워, 시그니처타워
YBD 3분기 연속 공급 계속	2010년 4/4분기 이후 금분기까지 3분기 연속으로 YBD에 신규 공급이 이루어졌으며, 공급 면적의 증가세에도 불구하고 동 권역 임대시장의 장기 안정세로 인해 신규 공급이 시장에 미치는 영향은 크지 않은 것으로 조사됨	에스오일사옥, 경찰공제회빌딩
판교 테크노밸리 공급 지속	2010년의 판교 테크노밸리 신규 공급이 삼성, SK 등 대기업 그룹 계열사의 R&D센터 형태로 공급이 이루어졌던 반면에, 2011년에는 판교이노밸리, 코리아바이오파크 등 다수의 업체가 컨소시엄 구성해 입주하는 형태의 공급이 다수 이루어짐.	코리아바이오파크, 미래에셋벤처투자빌딩



주요 공급 오피스

○ KBD

- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 15,344㎡
- 대지면적 : 1,418㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2011. 5
- 건폐율 : 59.99%
- 용적률 : 698.52%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 60대
- 용도 : 업무/근생



서초홍우빌딩

- 시행/시공 : 개인/삼성중공업
- 지하철 2호선 강남역 도보 5분 거리
- 강남역 서초삼성타운 뒷편 이면도로에 위치
- 임대목적 빌딩으로 저층부(4층 이하)는 클리닉과 교육연구시설이며, 5층 이상이 업무시설임.

○ KBD

- 규모 : B4/15F
- 연면적 : 3,218㎡
- 대지면적 : 400㎡
- 강남구 도곡동 소재
- 준공 : 2011. 5
- 건폐율 : 47.78%
- 용적률 : 627.45%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 13대
- 용도 : 업무/근생



송암5빌딩

- 시행/시공 : 스카이솔라(주)/㈜트래곤개발
- 지하철 3호선 양재역 도보 1분 거리
- 양재역에서 강남역 방향 양재역사거리 코너에 위치
- 저층부 및 중층부(1~10)는 근생과 클리닉 용도이며 고층부(11~15층)가 업무시설임

○ KBD

- 규모 : B4/14F
- 연면적 : 9,153㎡
- 대지면적 : 1,114㎡
- 강남구 논현동 소재
- 준공 : 2011. 6
- 건폐율 : 59.04%
- 용적률 : 796.83%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 57대
- 용도 : 업무/근생



싸이칸홀딩스빌딩

- 시행/시공 : 싸이칸홀딩스/이화공영(주)
- 지하철 7호선 강남구청역 도보 10분 거리
- 도산공원 사거리에서 서울세관 방향 연주로변 위치
- 수익형 빌딩으로 연주로변 A동(본관)과 이면도로의 B동(별관)으로 구성되어 있음

○ KBD

- 규모 : B5/15F
- 연면적 : 11,435㎡
- 대지면적 : 1,326㎡
- 강남구 신사동 소재
- 준공 : 2011. 6
- 건폐율 : 57.58%
- 용적률 : 798.7%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 54대
- 용도 : 업무/근생



ICT 신사타워

- 시행/시공 : (주)인터컨스텍/㈜인터컨스텍, (주)하이텍서비스
- 지하철 3호선 신사역 도보 1분 거리
- 한남대교 남단 교차로에서 한남대교방향 강남대로변 소재
- 저층부는 클리닉 등의 근생시설, 고층부는 업무시설용도로 임대중에 있음

○ CBD

- 규모 : B6/17F
- 연면적 : 99,994㎡
- 대지면적 : 6,906㎡
- 중구 수표동 소재
- 준공 : 2011. 6
- 건폐율 : 59.98%
- 용적률 : 924.83%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 436대
- 용도 : 업무/근생



시그니처타워 서울

- 시행/시공 : (주)두산에이엠씨/두산중공업(주)
- 지하철 2, 3호선 을지로3가역 도보 5분 거리
- 청계2가사거리 한화장교빌딩 옆 삼일로변 소재
- 장교구역 제6지구 재개발 PJT로 자산운용사가 수익목적으로 선매입하였으며 임대중에 있음

○ CBD

- 규모 : B6/24F
- 연면적 : 66,799㎡
- 대지면적 : 4,694㎡
- 중구 회현동2가 소재
- 준공 : 2011. 6
- 건폐율 : 51.91%
- 용적률 : 995.92%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 390대
- 용도 : 업무/근생



스테이트 타워 남산

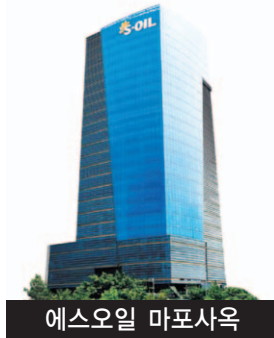
- 시행/시공 : 벽진씨앤디/쌍용건설(주)
- 지하철 4호선 명동역 도보 5분 거리
- 회현사거리에서 남산3호터널 방향 소공로변 소재
- 화현2-1지구 재개발 PJT로 자산운용사가 수익목적으로 준공전에 매입하였음

# 02 오피스 임대시장 동향

## 주요 공급 오피스

### YBD

- 규모 : B7/23F
- 연면적 : 39,934㎡
- 대지면적 : 2,671㎡
- 마포구 공덕동 소재
- 준공 : 2011. 5
- 건폐율 : 55.96%
- 용적률 : 948%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 274대
- 용도 : 업무/근생



에스오일 마포사옥

- 시행/시공 : 에스오일(주)/㈜대우건설
- 지하철 5, 6호선 공덕역 도보 2분 거리
- 공덕오거리 인근에 소재
- 건축주인 에스오일이 대부분사옥으로 사용예정이며, 유진기업 등이 잔여면적을 임차함

### YBD

- 규모 : B8/20F
- 연면적 : 34,474㎡
- 대지면적 : 2,238㎡
- 마포구 도화동 소재
- 준공 : 2011. 6
- 건폐율 : 58.28%
- 용적률 : 897.91%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 235대
- 용도 : 업무/근생



경찰공제회 자람빌딩

- 시행/시공 : 사단법인 경찰공제회/삼화기업
- 지하철 5, 6호선 공덕역 도보 5분 거리
- 공덕역과 마포역 사이 마포대로변 소재
- 건축주인 경찰공제회가 수익목적으로 신축하였으며, 범양건영, KB데이터시스템이 임차하여 입주 예정

### Others

- 규모 : B6/25F
- 연면적 : 30,656㎡
- 대지면적 : 2,565㎡
- 구로구 신도림동 소재
- 준공 : 2011. 6
- 건폐율 : 56.9%
- 용적률 : 749.72%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 569대
- 용도 : 업무/근생/숙박



디큐브시티

- 시행/시공 : 대성산업(주)/대성산업(주)건설부문
- 지하철 2호선 신도림역과 지하로 연결
- 신도림역 삼거리 인근 경인로 대로변 소재
- 업무, 문화, 주거, 레저시설 등으로 구성된 복합시설 중 일부 (12~25층)가 업무시설임

### Others

- 규모 : B3/12F
- 연면적 : 6,163㎡
- 대지면적 : 843㎡
- 마포구 서교동 소재
- 준공 : 2011. 6
- 건폐율 : 59.94%
- 용적률 : 548.88%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 26대
- 용도 : 업무/근생



서교제일빌딩

- 시행/시공 : 제일항역(주)/이화공영(주)
- 지하철 2호선 합정역 도보 1분 거리
- 합정역 앞 대로변 소재
- 종합물류 서비스업체인 제일항역의 사옥이며 저층부(4층 이하) 근생시설 및 층 이상은 업무시설 용도임

### BBD

- 규모 : B5/10F
- 연면적 : 23,824㎡
- 대지면적 : 3,100㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2011. 6
- 건폐율 : 50.71%
- 용적률 : 439.2%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 173대
- 용도 : 업무/근생



미래에셋벤처투자빌딩

- 시행/시공 : 미래비아(주)/씨제이건설(주)
- 판교테크노밸리 내일반연구용지 D-1-2에 소재
- SK케미칼 에코랩, 삼성테크윈 등이 인근에 위치
- 컨소시엄 구성 업체들이 일부 사용 및 일부는 외부 임대중에 있음

### BBD

- 규모 : B3/9F
- 연면적 : 58,175㎡
- 대지면적 : 11,061㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2011. 4
- 건폐율 : 56.61%
- 용적률 : 341.14%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 364대
- 용도 : 업무/교육 및 연구



코리아 바이오파크

- 시행/시공 : (사)한국바이오벤처협회/한화건설
- 판교테크노밸리 내일반연구용지 B-2-1에 소재
- 유스페이스, SK케미칼 에코랩 등이 인근에 위치
- 시행업체인 한국바이오벤처협회의 회원사들이 전체 사용 예정임



## 2. 2011년 2/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	연차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
CBD	센트럴플레이스	중구 중림동	아슈리온코리아	1,262	2011. 4
	교보생명 광화문빌딩	종로구 종로1가	싱가폴관광청	165	2011. 5
			SK C&C	165	2011. 5
	서울스퀘어	중구 남대문로5가	두산캐피탈	3,689	2011. 5
	솔로몬타워	중구 초동	PCA생명	712	2011. 5
	송죽빌딩	종로구 청진동	경복궁 컨설팅	496	2011. 5
			연합인포맥스	496	2011. 5
			GS건설	496	2011. 5
	에이스타워	중구 순화동	IPRN리턴컴	803	2011. 5
	한림빌딩	중구 쌍림동	웅진코웨이	711	2011. 4
			미래에셋	347	2011. 4
			LIG손해보험	365	2011. 6
	한외빌딩	중구 다동	대림 C&S	1,464	2011. 5
서울시티타워	중구 남대문로5가	교보생명보험	2,186	2011. 5	
		STX미래연구원	410	2011. 4	
		인비다코리아	2,654	2011. 4	
KBD	GT타워	서초구 서초동	한국신에츠실리콘	2,013	2011. 5
	대공빌딩	강남구 대치동	미래에셋생명	1,635	2011. 5
	글라스타워	강남구 대치동	마이크론	1,847	2011. 5
	토마토빌딩(구, 데이콤)	강남구 역삼동	비전J&K	410	2011. 4
			넥슨	2,836	2011. 5
			삼성생명보험	1,393	2011. 5
	도화빌딩	강남구 역삼동	쿠팡	6,083	2011. 6
	대룡서초타워	서초구 서초동	대한생명보험	2,512	2011. 5
			디지털오션	723	2011. 5
	미림타워	강남구 역삼동	삼성SDS	1,342	2011. 5
	그레이스타워	강남구 역삼동	삼성SDS	13,638	2011. 5
			삼성생명보험	173	2011. 5
캐피탈타워	강남구 역삼동	강원랜드	563	2011. 4	
나래빌딩	강남구 역삼동	스펙트라	1,004	2011. 6	

# 02 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 3 수급 동향 분석

### 2. 2011년 2/4분기 주요 임대차 활동

구역	빌딩명	소재지	임차인	연차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
YBD	경찰공제회 자람빌딩	마포구 도화동	서해종합건설	1,739	2011. 4
			충정회계법인	1,739	2011. 5
			KB데이터시스템	2,609	2011. 5
			범양건영	3,478	2011. 6
			푸르덴셜생명	870	2011. 6
	신송센터	영등포구 여의도동	동부자산운용	327	2011. 4
			동부화재	1,409	2011. 4
			동부생명	609	2011. 5
	서울대 장학빌딩	마포구 서교동	효성	2,476	2011. 4
			국민연금공단	1,238	2011. 5
	에스오일빌딩	마포구 공덕동	유진기업	5,274	2011. 4
			KPIC	1,755	2011. 5
	교보증권빌딩	영등포구 여의도동	푸르덴셜생명	790	2011. 6
	하나증권빌딩	영등포구 여의도동	토러스투자증권	1,809	2011. 4
	동우국제빌딩	영등포구 여의도동	한국항공우주산업	370	2011. 5
신한DM빌딩(구,삼정)	마포구 마포동	SKF 코리아	1,186	2011. 5	
동여의도빌딩	영등포구 여의도동	코스콤	975	2011. 4	
교원공제회	영등포구 여의도동	마이애셋자산운용	1,600	2011. 6	
Others	경동제약빌딩	관악구 봉천동	인크로스	1,564	2011. 5
BBD	H' Square	분당구 삼평동	바텍이우홀딩스	974	2011. 4
	분당M타워	분당구 구미동	삼성토탈	682	2011. 4
			삼성전자	618	2011. 4
	분당스퀘어	분당구 서현동	실리콘화일	4,641	2011. 4
	에미지빌딩	분당구 수내동	현대카드	1,322	2011. 4
			현대캐피탈	539	2011. 4
	미래에셋플레이스	분당구 서현동	교보생명	4,621	2011. 4
코리아디자인센터	분당구 야탑동	메리츠화재	1,322	2011. 5	



■ 임대차 활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
YBD 신축빌딩 임대차활동 증가	장기간 2%대의 안정적인 공실률이 유지되면서 수요 대비 대 형면적 입주가능빌딩이 상대적으로 부족했던 YBD에 최근 신규 공급이 계속되면서 다수의 이전 및 증평수요를 흡수하 고 있음	경찰공제회 자람빌딩, 장학빌딩, 에스오일 등
KBD 대형면적 임대차 활동 지속	대형 면적 공실빌딩 수가 급감하면서 전분기 대비 감소되었 으나, 1/4분기 미해소 공실 빌딩을 중심으로 대형면적 임대 차활동이 계속되었음	그레이스타워 : 삼성SDS(13,712m <sup>2</sup> ), 도화타워 : 쿠팡(6,083m <sup>2</sup> ) 등
권역 내 이전 및 증평 수요 계속	지난 1/4분기와 마찬가지로 KBD에는 삼성 그룹 계열사의 강남역 삼성서초타운 인근에 대한 수요가 계속되었고, 넥슨 등 IT 관련 수요 역시 일부 확인되고 있음. CBD와 YBD 역 시 권역 내 이전 사례가 다수 조사됨	KBD : 넥슨, 삼성SDS , 쿠팡 CBD : 두산캐피탈 YBD : 효성, 동부자산운용 등

# 02 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 4 2011년 2/4분기 임대시장 분석

### 서울시 전체 임대시장 분석

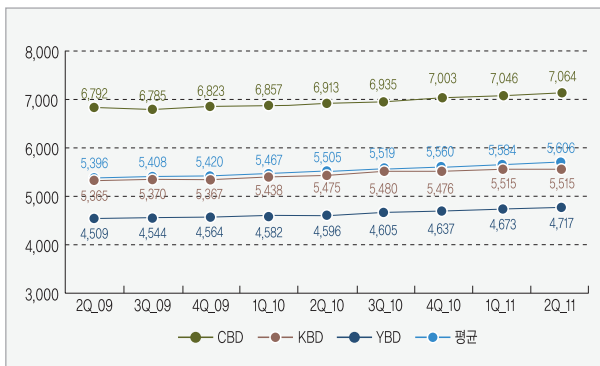
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	5,606 (0.4%△)	618.4 (0.2%△)	53.4 (0.4%△)	25.7 (0.4%△)	3.7 (0.3%p▽)	14.1 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(1.8%△)	(3.0%△)	(1.3%△)	(1.9%△)	(0.9%p▽)	(0.1%p▽)

- 2011년 2/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 5,606천원으로 전분기 대비 0.4%, 전년 동기 대비 1.8%가 상승되었음. 금분기 상승분의 대부분이 시장 평균 임대료가 수준을 상회하는 신축빌딩의 공급 때문이며, 이를 제외한 대다수의 빌딩들이 임대료를 동결하며 보합세를 유지하였음. 공실률은 전분기 대비 0.3%가 하락된 3.7%로 CBD와 YBD를 중심으로 신규 공급이 평년 보다 많았음에도 불구하고, 2분기 연속으로 하락세를 유지하였음.

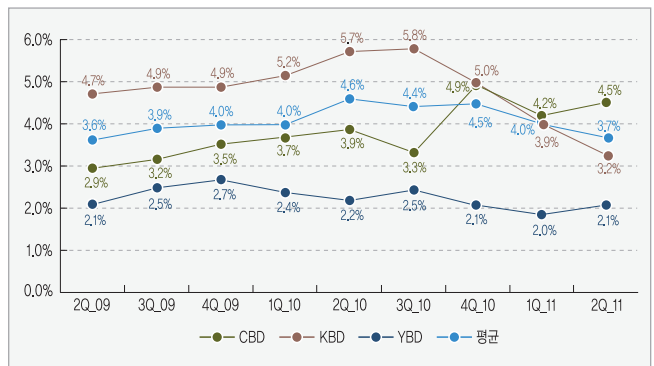
### 전세환산가

[단위:천원/3.3㎡]



### 공실률

[단위: %]



### 세부권역 시장 분석 (CBD)

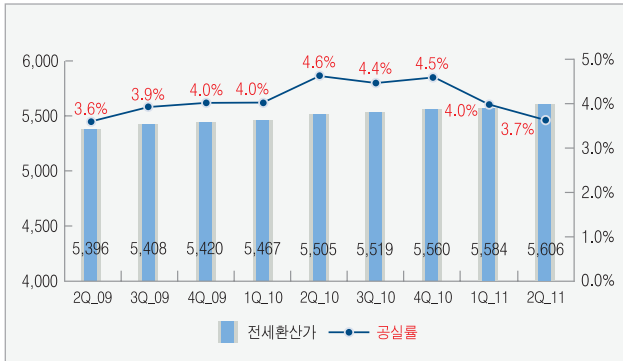
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	7,064 (0.3%△)	673.5 (0.2%△)	64.7 (0.2%△)	28.8 (0.4%△)	4.5 (0.3%p△)	(-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.2%△)	(2.0%△)	(2.3%△)	(2.4%△)	(0.6%p△)	(-)

- CBD 전세환산가는 2011년 1/4분기 대비 0.3% 상승된 3.3㎡당 7,064천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.2% 상승됨. 권역 평균 대비 임대료 수준이 높은 프라임급 빌딩인 남산 스테이트타워의 신규 공급 등으로 인해 상승되었으나, 신규 공실 발생빌딩과 장기 공실 보유 빌딩 일부에서 인하 사례가 확인되었던 바, 전체적으로는 소폭 상승하는데 그치며 보합세를 유지하고 있음. 하반기에도 신규 공급이 평년 수준을 크게 상회할 전망에 따라 약세가 유지될 가능성이 크며, 임대료가 높은 대형빌딩의 신규 공급으로 호가는 소폭이지만 상승할 가능성이 있음.
- 지난 1/4분기에 신규 공급이 주춤하면서 일시적이지만 하락세로 전환되었던 CBD 공실률은 프라임급 빌딩인 남산 스테이트타워의 신규 공급 등으로 인해 전분기 대비 0.3%p 상승된 4.5%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 0.6%p가 상승되었음. 대형면적 신규 공급에도 불구하고 권역 내 이전 및 증평 수요와 더불어 타 권역으로 부더의 유입 수요가 센터원, 페럼타워 및 센트럴플레이스 등 기존 대형면적 공실 일부를 해소시켰던 바, 예상보다 공실률 상승폭은 높지 않았음. 그러나, 6월말 준공되어 7월에 입주가 시작될 예정인 시그니처타워(99,994㎡)를 비롯해 다동 YG타워 등 A등급 이상 규모의 신규 공급이 이어질 예정에 따라, 당분간 공실률이 상승세를 유지할 전망이다. 다만, 연합통신빌딩, 한화빌딩 등 일부 노후빌딩의 리모델링 추진에 따른 이전 수요와 경기 회복 여부가 하반기 공실 상승폭에 큰 영향을 미칠 것으로 판단됨.

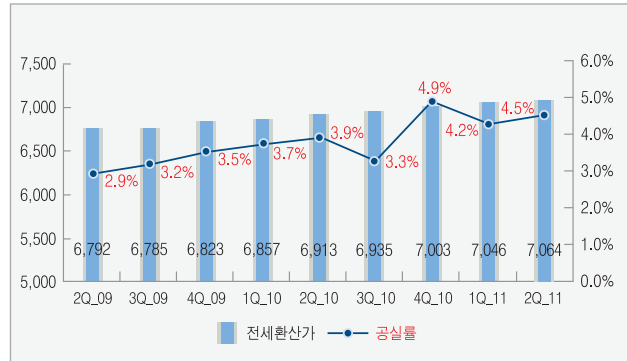
전세환산가 vs 공실률 (서울)

[단위 : 천원/3.3㎡]



전세환산가 vs 공실률 (CBD)

[단위 : 천원/3.3㎡]



세부권역 시장 분석 (KBD)

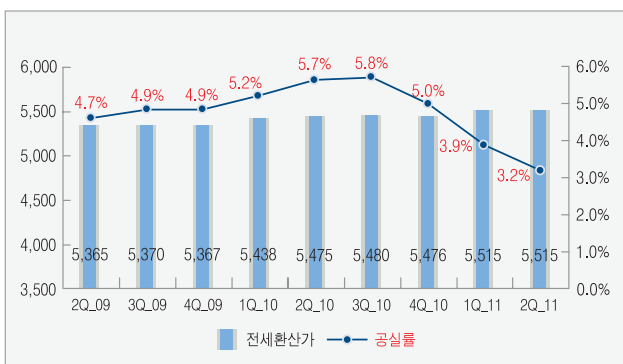
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5,515 ( - )	733.8 ( - )	55.2 ( 0.1%p△)	26.5 (0.2%p△)	3.2 (0.7%p▽)	15.5 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.7%p△)	(3.9%p△)	(0.2%p▽)	(0.8%p△)	(2.6%p▽)	(0.2%p▽)

- KBD 전세환산가는 2010년 1/4분기 대비 변동이 거의 없는 약보합세를 나타냄. 2010년 5.8%를 3/4분기를 정점으로 3분기 연속으로 공실률이 하락되며 빠른 안정세를 유지하고 있음에도 불구하고, 임대차 수준은 여전히 약세를 유지하고 있음. 이는 글로벌 금융위기 여파로 인해 2008년 연말 이후 2010년 상반기까지 장기간 2년여의 기간동안 공실 해소를 위해 실제 임대차 계약 체결시 임대가 조정, 무상임차기간 확대 제공 등을 통해 실질 임대가를 대폭 할인하여 임차인을 유치한 빌딩들이 다수 존재하고 있는 바, 공실률은 크게 줄어들고 있으나, 체감 임대료 수준의 상승 여력은 아직 미흡한 것으로 판단됨. 다만, 중대형 공실이 대부분 해소되었기 때문에 하반기에는 소폭이지만 상승세로 전환 가능성이 큼.
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.7%p가 하락된 3.2%로 2009년 이후 가장 낮은 공실률 수준을 회복하였으며, 전년 동기 대비로는 2.6%p 하락되었음. 2010년 하반기 이후 계속되고 있는 삼성그룹 계열사 및 IT 관련 수요가 금분기에도 계속되면서 대형면적 공실을 빠르게 소진시키고 있음. 2000년대 초 IT 벤처붐에 비교할 수준은 아니지만, 소셜커머스와 게임업종 등의 IT 관련 수요가 꾸준히 계속되고 있는 바, 3%대 초반 공실률이 조만간 2%대 이하로 떨어질 것으로 예상됨. 특히, 2010년 상반기 40동이 넘었던 3,000㎡ 이상 중대형 공실 보유빌딩수가 1년 만에 10동 남짓으로 크게 줄었고, 중소형 공실까지도 줄어드는 추세에 따라, 하반기에도 안정세가 계속될 전망이다.

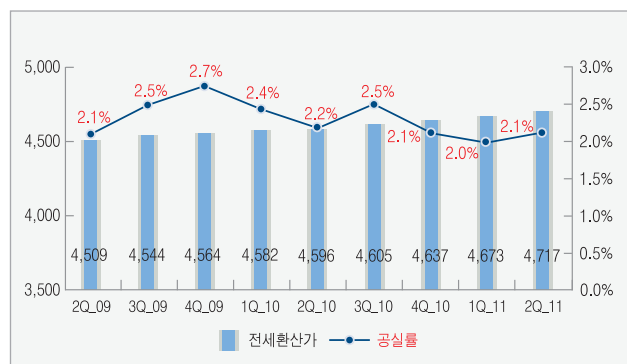
전세환산가 vs 공실률 (KBD)

[단위 : 천원/3.3㎡]



전세환산가 vs 공실률 (YBD)

[단위 : 천원/3.3㎡]



# 02 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 4 2011년 2/4분기 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)	4,717 (1.0%△)	445.4 (1.1%△)	44.1 (0.9%△)	22.5 (0.8%△)	2.1 (0.1%p△)	12.6 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.6%△)	(2.6%△)	(2.6%△)	(2.7%△)	(0.1%p▽)	(-)

- YBD 전세환산가는 2011년 1/4분기 대비 1.0%가 상승된 3.3㎡당 4,717천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.6%가 상승됨. 2/4분기 상승률은 통상 상승폭이 가장 높은 시기인 1/4분기 보다도 높았는데, 이는 연초 가격조정을 유보했던 일부 빌딩의 인상사례와 더불어, 금분기에 신규 공급된 경찰공제회 자람빌딩과 에스오일빌딩의 신규 공급 때문으로 분석됨. 상반기 누적 임대가 상승률이 1.7%로 1% 미만에 그치고 있는 타 주요권역 대비 상승폭이 두드러졌으며, 동 권역 임대시장이 신규 공급에도 불구하고 장기간 안정세를 유지하고 있어 임대료 상승 여력이 충분한 바, 하반기까지 연간 임대료 상승률이 평년(3~3.5%)를 회복할 전망이다.
- 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 상승된 2.1%를 나타냈으며, 전년 동기 대비로는 0.1%p가 하락되었음. 지난 1/4분기에 준공된 마포대로 서울대 장학빌딩 인근에 금분기 신규 공급된 경찰공제회 자람빌딩과 에스오일빌딩이 대형면적임에도 불구하고 안정적인 임대율로 시장에 안착하였던 바, 신규 공급으로 인한 영향은 거의 없었던 것으로 확인됨. 사옥을 신축하여 동여의도에서 마포권으로 이전한 에스오일과 같이 YBD를 선호하는 업체들의 신규 공급 부재로 인한 적체 수요가 이전 및 증평 수요로 이어지고 있는 바, 3/4분기 One IFC의 신규 공급분 역시 무리없이 시장에 안착할 것으로 예상됨.

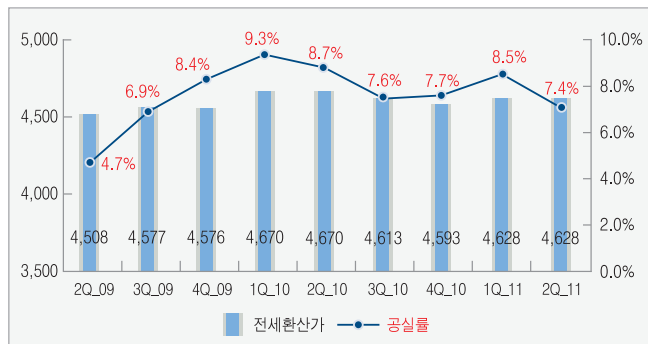
### 세부권역 시장 분석 (BBD)

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

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
BBD (전분기 대비 변동률)	4,628 (-)	465.8 (-)	40.9 (-)	22.5 (-)	7.4 (1.1%p▽)	12.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.9%▽)	(1.9%▽)	(0.8%▽)	(0.5%▽)	(1.3%p▽)	(-)

### 전세환산가 vs 공실률(BBD)

[단위: 천원/3.3㎡]



- BBD 전세환산가는 1/4분기와 같은 3.3㎡당 4,628천원으로 조사되었으며, 2010년 하반기 임대가 약세로 인해 전년 동기 대비로는 0.9%가 하락되었음. 2010년 하반기 임대가 하락분이 연초(1/4분기) 상승분과 상쇄되며, 권역 평균 임대가는 1년여 동안 제자리 수준을 유지하고 있음. 인근 판교 테크노밸리에 계속되고 있는 신규 공급으로 인한 일부 업종의 이탈로 인한 시장 불안으로 당분간 약보합세가 유지될 전망이다.

- BBD 공실률은 전분기 대비 1.1%p가 하락된 7.4%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.3%p 하락되었음. 분당스퀘어, 분당M타워 및 에미지빌딩 등 권역 내 주요 공실 일부가 현진그룹, 삼성토탈 등 권역 내 이전 및 증평 수요와 더불어, KBD로부터의 유입 수요(실리콘화일) 등으로 일부 해소되면서 전분기 대비 다소 큰 폭으로 하락되었음. 인근 판교 테크노밸리 내 신규 공급 지속에 따라 동 권역의 공실 불안은 당분간 계속될 전망이지만, 대체지역인 KBD 중대형 공실이 대부분 소진된 때문에 향후 임차수요 중 일부가 9월 신분당선 개통 이후 대중교통 접근성이 크게 개선되는 BBD로 이전을 검토할 가능성이 있음. 따라서, KBD 등 타권역으로 부터의 유입 수요가 공실 조기 안정화의 관건이될 전망이다.



■ 2011년 2/4분기 임대시장 주요 특징

2011년 2/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

특 징	내 용	비 고
임대가 보험세 유지	2/4분기 전세환산가 상승률은 1/4분기 상승률(전분기 대비 0.4% ↑)과 동일하게 0.4% 상승하는데 그쳤음. 금분기 상승폭의 대부분은 신규 공급 빌딩 때문으로 이를 제외한 대부분의 빌딩은 보험세를 유지하였음.	상반기 누적 임대가 상승률 0.8% ↑
서울시 전체 공실률 2분기 연속 하락	CBD와 YBD의 신규 공급에 따른 공실률 상승세 전환에도 불구하고 빌딩수가 많은 KBD 공실률의 빠른 안정세 유지로 인해 서울시 전체 공실률은 2분기 연속으로 하락하며, 3%대에 진입함.	2/4분기 서울시 전체 공실률 3.7%
신규 공급으로 인한 CBD 공실률 재상승	1/4분기 일시적인 안정세로 전환되었던 CBD 임대시장이 2/4분기에 신규 공급이 재개되면서 공실률이 다시 상승세로 접어들었음.	스테이트타워 남산 66,799m <sup>2</sup>
KBD 임대시장 빠른 회복세 유지	2010년 3/4분기 5.8%를 정점으로 4분기째 회복세를 유지하고 있는 KBD 공실률은 금분기 3%대 초반까지 떨어짐.	2010년 3/4분기 5.8% 2011년 2/4분기 3.2%
마포대로 신축빌딩 YBD 임대가 상승세 견인	세분권역인 마포대로에 신규 공급된 2동의 A등급 빌딩이 낮은 공실률에도 장기간 보험세를 유지하고 있는 동 세분권역 임대가 수준을 상승세로 이끌고 있음.	경찰공제회 자람빌딩, 에스오일빌딩
신규 공급 꾸준히 증가	CBD와 YBD 마포대로변 재개발 PJT와 판교 테크노밸리에 신규 공급이 꾸준히 계속되고 있으며, 하반기에도 이어질 전망에 따라 경기 동향과 더불어 향후 임대시장에 가장 큰 영향을 미칠 변수가 될 전망이다.	12개동, 399,167m <sup>2</sup> 공급

## 02 오피스 임대시장 동향

### 임대시장 5 2011년 하반기 임대시장 전망

#### 임대가

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

- 2011년 상반기 임대가 상승률이 평년의 절반에도 못미치는 약보합세를 유지하고 있고, 소폭 상승분 조차 기존 빌딩 보다는 신규 공급 빌딩의 영향이 컸던 것으로 분석되는 바, 하반기에도 신규 공급이 계속되고 동 빌딩들이 조기 임대 안정화를 위해 무상 임대차기간 확대 및 실제 계약 임대가 하향 조정을 시도하는 등 실질 임대가 수준이 약세를 나타낼 것으로 예상됨. 이에 통계상 수치인 기준 임대료가 역시 상승 보다는 동결 추세를 유지할 것으로 판단됨. 따라서, 하반기 시장 임대가 상승 여부는 신규 공급 빌딩의 안정화 시기 등에 따라 제한적일 전망이다.

#### 공실률

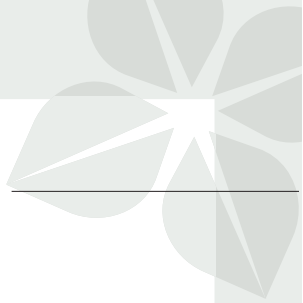
전 체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
↗	↗	↘	↗	↗	→

- 1/4분기에 주춤했던 서울시 신규 공급이 CBD와 YBD를 중심으로 재개되면서 해당권역 공실률이 상승세로 돌아섰으나, KBD 공실률이 큰 폭의 하락세를 유지하면서 시장 전체적으로는 안정세를 유지하고 있음. 그러나, 임차 수요가 2010년과 2011년 상반기 신규 공급 물량에 상당 부분 소진되었고, 추가적인 수요 증가분이 많지 않은 것으로 조사되고 있는 바, 하반기 신규 공급 물량은 시장에 상당한 부담으로 작용할 전망이다.
- 다만, 최근 빠른 공실률 안정화로 대형면적 입주가능빌딩이 크게 줄어든 KBD의 임차 수요의 타 권역 이전 가능성 여부와 CBD 소재 일부 노후빌딩들의 리모델링 추진에 따른 이전 수요 발생 여부 등이 공실률 상승폭을 결정할 것으로 판단됨.

#### 신규 공급

전 체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD(판교 포함)
↗↗	↗	↗	↗↗	↗	↗↗

- 1/4분기에 주춤했던 서울시 신규 공급이 금분기에 CBD와 YBD를 중심으로 재개되었고, 하반기에는 동 지역들과 더불어 KBD에도 공급이 늘어날 전망에 따라 그 동안의 신규 공급으로 이전 수요가 상당부분 해소된 임대시장은 향후 공실률 증가세가 탄력을 받을 것으로 예상됨. 특히, CBD는 최근에 신규 공급된 빌딩들의 임대율이 고전을 면치 못하고 있는 바, 추가 공급 물량이 대부분 공실률 상승으로 이어질 전망이다.
- 금분기 중소형빌딩을 제외하고 공급이 주춤했던 KBD는 3/4분기에 반포 효성빌딩, N타워 등 A등급 빌딩 2동이 준공될 예정이나, 2010년 하반기 이후 꾸준한 안정세를 유지하고 있어, 신규 공급 물량이 타권역 대비 조기에 안정적으로 공급될 것으로 판단됨.
- YBD는 세분권역인 마포권에 에스오일사옥과 경찰공제회 자람빌딩이 공급되었으나, 시장에 조기 안착되었고, 하반기 공급 예정인 KPX마포사옥과 One IFC 역시 준공시 임대율이 상당할 것으로 예상되는 바, 비교적 안정적으로 공급될 예정이다.



## 매매시장 1 시장 동향

### ■ 조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2011년 2/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 10건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

### ■ 조사 기간

2011년 4월 1일 ~ 2011년 6월 30일

### 2011년 2/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	명동 M플라자	중구 명동2가	27,421	리먼브라더스리얼에스테이트 파트너스코리아(주)	어반라운지엠(주)
KBD	쿠스코빌딩	서초구 서초동	4,267	게임하이(주)	씨엔아이네트웍스(주)
	범양건영빌딩	서초구 방배동	6,675	범양건영(주)	(주)누리텔레콤, (주)넥스지
	KTB네트웍스빌딩	강남구 역삼동	32,686	에이치에스비프로퍼티스리 인베스트먼트유동화전문유한회사	(주)한신상호저축은행
	대한해운빌딩	강남구 삼성동	10,403	대한해운(주)	개인
	성영타워	강남구 대치동	11,309	(주)성영종합건설	법무법인 바른
YBD	하나증권빌딩	영등포구 여의도동	49,299	에이치에스비프로퍼티포 인베스트먼트유동화전문유한회사	미래에셋맵스프런티어 사모부동산투자신탁29
Others	신도림 미래타워	구로구 신도림동	25,454	맵스프런티어부동산 투자신탁9호	캡스톤미래타워사모 부동산투자유한회사
	서울이동통신빌딩	양천구 목동	34,598	에이치에스비프로퍼티투 인베스트먼트유동화전문유한회사	(주)트러스와이제7호 위탁관리부동산투자회사
BBD	포스코ICT빌딩	분당구 서현동	22,015	(주)포스코아이씨티	대한예수교장로회 분당우리교회

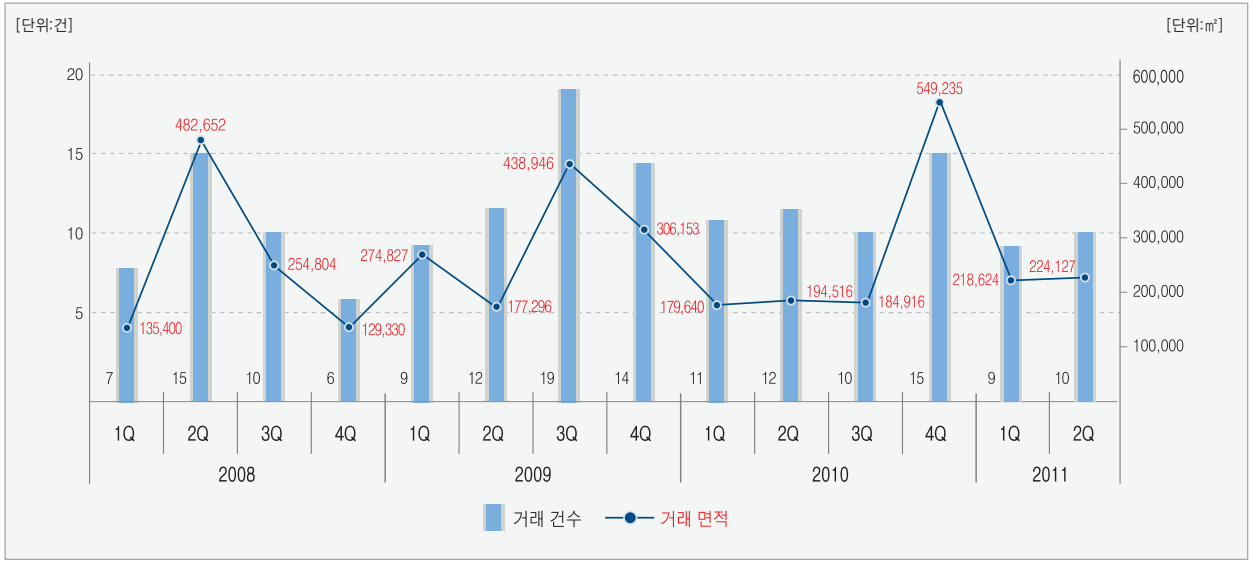
※ 개별 빌딩의 거래면적 표기시 소수점 둘째 자리에서 반올림한 때문에 총 거래면적과 단수차이가 발생할 수 있음.

# 03 오피스 매매시장 동향

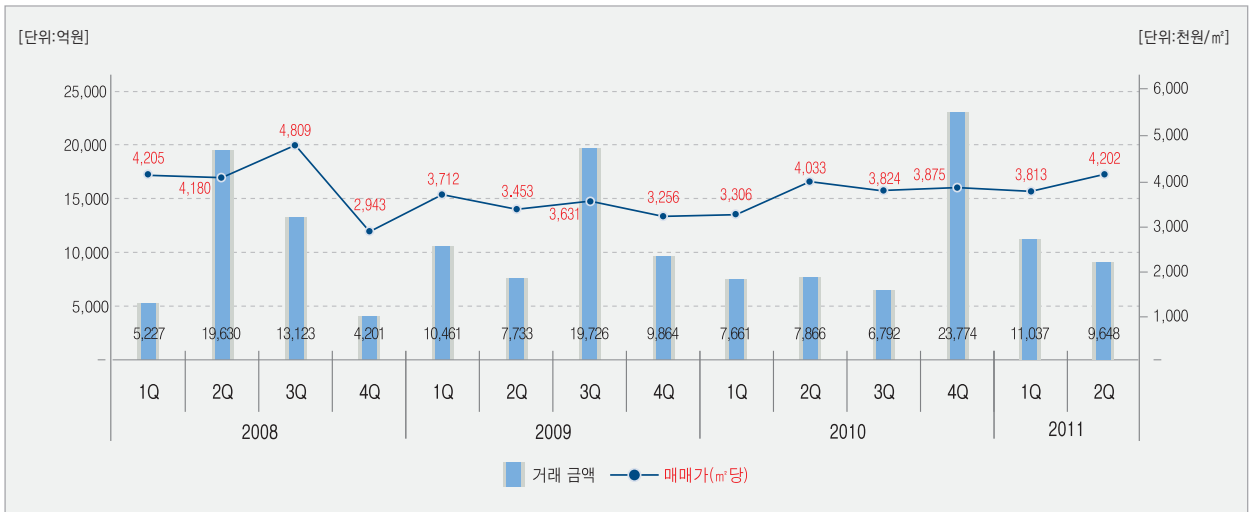
## 매매시장 2 2011년 2/4분기 매매시장 분석

### 2011년 2/4분기 매매사례 분석

#### 분기별 거래 면적 분석



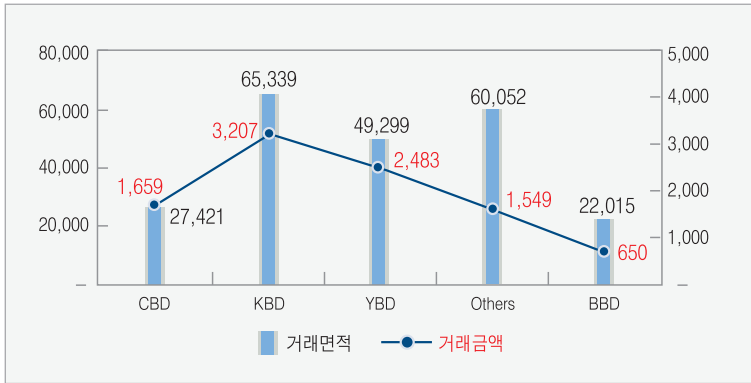
#### 분기별 거래 금액 분석



- 2011년 2/4분기 오피스 매매사례는 총 10건, 224,127m²가 거래된 것으로 조사됨. 거래건수는 평년(분기당 10건)과 동일했으며, 거래면적은 하나증권빌딩, 서울이동통신빌딩 및 KTB네트워크스빌딩과 같은 A등급 규모 빌딩이 다수 거래되면서 평년(분기당 165,000 m²)의 1.4배 수준을 기록하였음.
- 총 거래금액은 9,648억원으로 분기당 1조원을 넘어서던 2010년 4/4분기와 2011년 1/4분기 대비로는 감소되었으나, 건당 거래금액이 1천억원이 넘는 대형 빌딩이 4동이 거래되면서 평년(분기당 5,000억원)의 1.9배 수준을 나타냈음.
- m²당 매매가는 4,202천원으로 전분기 대비 10.2%가 상승됨. YBD 역대 거래사례 중 한화증권빌딩(현,한화금융센터\_여의도)에 이어 두번째로 높은 m²당 매매가격에 거래된 하나증권빌딩을 비롯해 KTB네트워크스빌딩, 명동M플라자 등 각 권역별로 매수자들의 선호가 높은 주요 역세권에 소재한 빌딩들이 거래되었기 때문에 높은 상승률을 기록하였음.



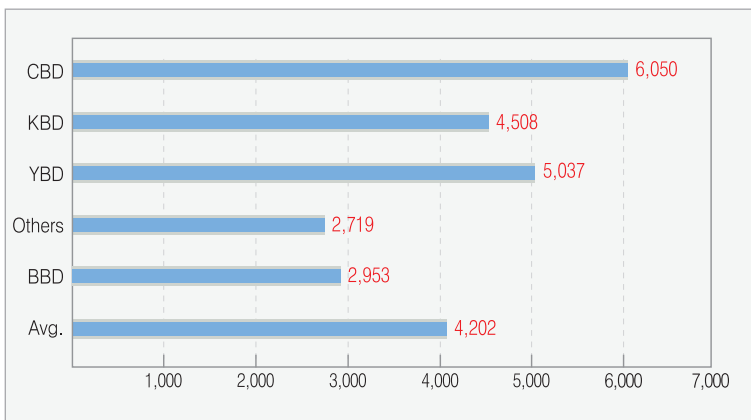
### 권역별 매매사례



- 권역별로는 금분기 거래건수의 절반이 거래된 KBD가 거래면적 역시 29.2%로 비율이 가장 높았으며, 서울 기타지역이 26.8%로 그 뒤를 이었음. YBD는 1건만이 거래되었으나, 프라임급 규모 빌딩의 거래로 인해 20%를 넘는 비중을 차지하였음. CBD와 BBD가 각각 10% 내외의 면적 비율로 그 뒤를 이었음. 더불어, 서울시 3대권역은 2009년 2/4분기 이후 9분기 연속으로 거래가 이루어졌던 바, 특정 권역에 편중되지 않고 꾸준히 거래가 성사되고 있음.

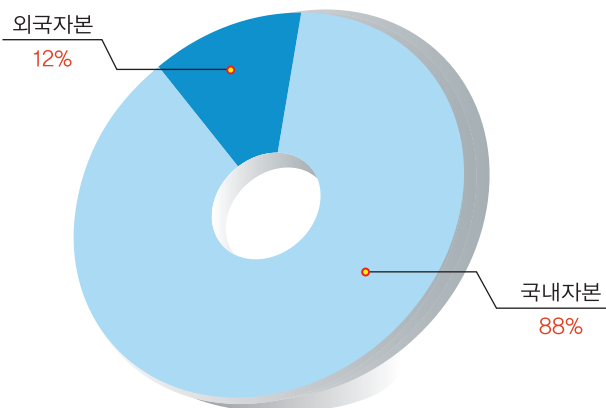
### 권역별 평균 매매가

[단위 : 천원/㎡]



- ㎡당 평균 매매가격은 매입후 타 용도 전환 예정 물건이 거래된 CBD가 가장 높았으며, 권역 내 역대 두번째로 높은 단위당(㎡) 매매가로 거래된 하나증권빌딩이 속한 YBD가 주요 역세권 빌딩 뿐만 아니라, 더불어 외곽지역 소재 물건까지 거래가 이루어진 KBD 보다 높았던 것으로 조사되었음. 이어, KBD, BBD 및 서울 기타지역 순으로 나타났음.

### 매수자 거래면적 분석



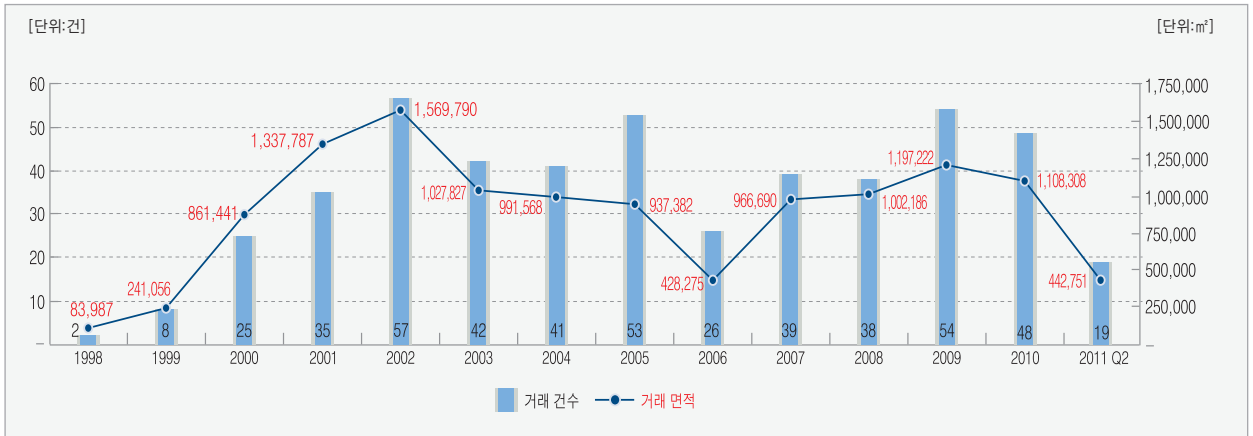
- 2011년 2/4분기 매입자본은 전체 거래건수 10건 중 국내자본이 9건, 외국자본이 1건으로 조사되었음. 국내자본의 매수 강세는 여전했으며, 외국자본의 경우 2010년 3/4분기 이후 금분기까지 4분기 연속으로 매수에 성공하였음.
- 하반기 역시 실사용 목적 법인과 간접투자 등 다양한 형태의 국내자본 매수강세가 이어질 전망이며, 외국 자본의 경우 분기당 1~2건 정도의 명맥만을 유지할 전망이다.

# 03 오피스 매매시장 동향

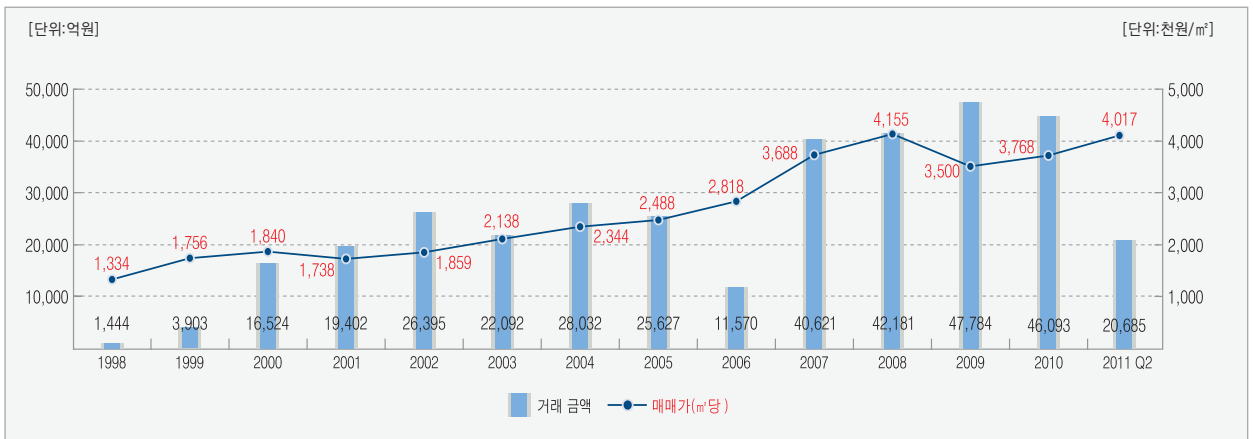
## 매매시장 2 2011년 2/4분기 매매시장 분석

### 연도별 매매사례 대비 2011년 2/4분기 거래사례 분석

#### 연도별 거래 면적



#### 연도별 거래 금액



- 1998년부터 2011년 상반기(1/4분기 및 2/4분기) 까지 서울 및 분당권역의 오피스 매매사례는 총 487건, 12,196,269㎡, 거래 금액은 35조 2,358억원으로 조사됨. 상반기 누적 거래건수는 19건으로 평년에 조금 못미쳤으나, 거래가 회복세를 유지하고 있어, 2011년 연말까지 누적 거래건수는 500건을 상회할 것으로 예상됨.
- 2011년 상반기 누적 거래사례의 ㎡당 매매가는 4,017천원으로 전년 대비 6.6%가 상승되었음. 1/4분기에는 외곽지역 거래 사례가 다수 포함되어 상승폭이 크지 않았으나, 2/4분기 들어 주요 역세권 거래사례가 다수 조사되었기 때문으로, 임대시장이 회복세를 유지하고 있는 것을 감안시 연말까지 전년 대비 5~10% 내외의 평균 매매가 상승이 이루어질 것으로 판단됨.



## ■ 2011년 2/4분기 매매시장 주요 특징

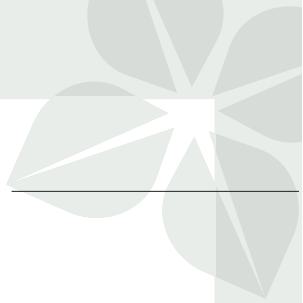
2011년 2/4분기에 거래가 이루어진 10건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

특 징	내 용	비 고
분기당 거래금액 상승세 유지	분기당 거래금액이 2조원이 넘었던 2010년 4/4분기와 1조원을 넘어섰던 전 분기 대비 다소 줄었으나, 총 거래금액이 9천억을 넘어서며 평년(분기당 5,000억) 대비 상승세를 유지하였음	건당 1,000억원 초과 빌딩 4건 거래
YBD 매매가 시장 상승세 견인	장기간 안정세를 유지하고 있는 임대시장과 SIFC, 전경련회관 등 대형 PJT 공급으로 오피스 시장 확장이 예상되는 YBD에 소재한 하나증권빌딩의 매매가 수준이 전년 동기 유사 거래사례 대비 크게 상승되었음	하나증권빌딩 3.3㎡당 16,650천원
실사용법인 매수세 유지	실수요 법인들의 매수강세가 KBD와 그 대체지역인 BBD를 중심으로 계속되고 있음. 다만, 중대형 매물 부족에 따라 중소형빌딩이 주로 거래되고 있음.	포스코ICT빌딩, 쿠스코빌딩, 성영타워, 범양건영빌딩
펀드간 거래 활발	거래 규모, 입지, 시간 등 여러 이유로 수요층이 다소 제한적인 물건들의 경우 주로 펀드간에 거래되고 있고, 하반기에 늘어날 전망이다.	하나증권빌딩, 서울이동통신빌딩, 신도림미래타워
외국자본 시장 참여 지속	실수요 법인을 중심으로 한 국내자본의 장기간 매수 강세 속에 외국자본은 관망세를 유지하고 있으나, 일부는 선별적으로 매수에 참여하고 있음.	명동M플라자
서울시 3대권역 거래사례 지속	거래 활성화가 지속되고 있는 KBD와 YBD 뿐만 아니라, 신규 공급으로 인한 시장 불안에도 불구하고 CBD에서도 거래가 이루어지면서 금분기 역시 3대권역 모두 거래사례가 조사되었음.	2009년 2/4분기 이후 9분기 연속 거래

# 03 오피스 매매시장 동향

## 매매시장 3 2011년 3/4분기 매매시장 전망

구분	내용	비고
수요	실사용 법인 및 개인 자산가 · KBD와 YBD를 중심으로 투자 목적을 가미한 실사용 법인들의 오피스 매입 수요가 적정매물 부족으로 계속해서 적체되고 있음. 동 수요가 매매가 급등을 견인할 정도의 초과 수요는 아니지만, 유효 매물 부족에 따라 시장에서 거의 해소되지 못하면서 유지되고 있음.	수요 적체
	투자기관 및 자산운용사 · 임대시장 회복기에 수익 확보가 가능한 매물 부족이 지속되면서 금분기에 거래된 신도림 미래타워와 같은 구분 소유물건 및 외곽지역 소재 물건까지 수요가 미치고 있음. 그러나, 신규 공급에 따른 불확실성 상존에 따라 Leaseback 여부, 호텔이나 판매시설 등으로의 용도 전환을 통한 수익 확보가 가능한 물건에 선별적인 수요가 예상됨.	수익확보를 위한 다양한 시도
	매입 자본 성격 · 실사용법인 뿐만 아니라 투자기관 역시 국내 자본의 강세는 초과 수요로 인해 연중 지속될 전망이며, 금분기까지 4분기 연속으로 매수에 성공하며 그 명맥을 유지하고 있는 외국자본의 경우 하반기에도 1~2건의 매수에 참여할 것으로 예상되나, 국내 자본 대비 비중은 매우 낮을 것으로 판단됨	국내자본 강세 지속
공급	· 임대시장 회복과 다수의 매물 소진에 따라 과거 호가 차이 등으로 거래에 실패했던 물건들이 시장에 다시 공급될 예정이며, 건설사, 제조업체, 금융권 등의 사육이 구조조정 및 부채상환 목적으로 신탁사의 공매 등을 통해 매물로 공급되는 사례 역시 늘어날 전망이다.	구조조정 및 부채상환 물건 공급
매매가격	· 금분기 YBD 소재 하나증권빌딩이 금융위기 이후 동 권역 거래사례 중 가장 높은 단위당(㎡) 매매가로 거래된 것과 같이, 권역을 대표하는 주요 빌딩의 거래 여부와 매매가 수준은 권역 전체 가격 수준을 견인할 것으로 예상됨. 이에, 최근 중대형빌딩의 거래가 꾸준한 KBD와 YBD의 상승세가 예상되며, 신규 공급이 계속되고 있는 CBD는 상대적으로 약세를 유지할 전망이다.	KBD, YBD △ CBD ▽



## 분양시장 1 시장 동향

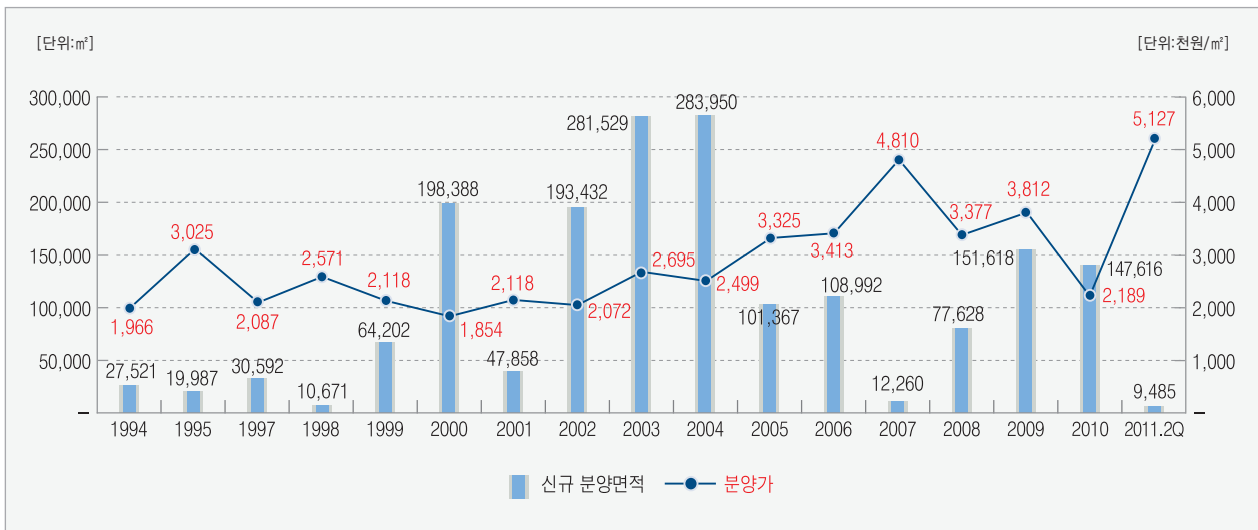
### ■ 조사 대상 및 내용

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

### ■ 조사 기간

2011년 3월 21일 ~ 2011년 6월 27일

### ■ 오피스빌딩 연도별 분양 현황




- 2011년 2/4분기에 신규로 분양 공급된 오피스는 2건으로, 오피스 분양면적은 4,136.21m<sup>2</sup>(총 연면적 36,525.89m<sup>2</sup>)로 조사됨. 금분기 역시 최근 트렌드와 마찬가지로 근생시설과 오피스텔 등 오피스 외 타 용도 비중이 큰 복합 빌딩 내 섹션형 오피스상품으로 공급되었던 바, 연면적 대비 오피스면적 비중은 11.3%로 크지 않았음.
- 금분기에 신규 분양된 서초동 애니타워는 주용도가 근생시설인 복합건물 중 일부(고층부)를 섹션형 오피스로 분양한 사례로 기존 판매시설(아주상가)을 재건축하여 2013년 3월에 준공 예정임. 강남대로와 우성아파트 사이 이면도로에 위치해 있으며, 서초삼성타운과 인접해 있어 상권이 매우 활성화되어 있는 지역으로 판단됨. 총무로 엘크루 메트로시티는 지하철 3, 4호선 환승역인 총무로역에서 을지로3가 방향 돈화문로변에 위치해 있으며, 세운상가 재정비촉진지구 개발 등으로 향후 주변 환경 개선이 예상됨. 동 프로젝트 내 오피스텔분은 2011년 2월에 기 분양되었으며, 2/4분기 6월에 근생 및 업무시설 부분을 분양하였음.
- 2011년 2/4분기에 준공된 오피스는 동탄신도시에 위치한 지웰에스테이트와 하남시 덕풍동에 위치한 하남 ITECO 및 강동구 강일동 강일지구에 위치한 강일타워의 3건으로 조사됨. 동탄 지웰에스테이트는 동탄신도시 중심상업지구 내 위치한 섹션형 오피스로 35층 중 총 3개 층이 업무시설로 공급되었으며, 하남 ITECO는 아파트형공장(지식산업센터) 내 일부 면적이 업무지원시설 형태로 공급됨. 강일타워 역시 복합건물 내 일부면적이 업무시설로 분양된 사례로 금분기에 준공되었음.

# 04 오피스 분양시장 동향


## 분양시장 2 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공시기
KBD	애니타워	서초구 서초동	B6/14F	9,741.37㎡(1,756.11㎡)	22,000~24,000	2013. 3
CBD	엘크루 메트로시티	중구 충무로3가	B7/19F	26,784.52㎡(2,380.10㎡)	14,000~15,000	2013. 7

### 애니타워

<b>건축 개요</b>	<p>위 치 서울시 서초구 서초동 1330-20</p> <p>규 모 B6/14F</p> <p>연 면 적 9,741.37㎡</p> <p>대 지 면 적 803.60㎡</p> <p>용 도 근생시설, 업무시설, 교육연구시설</p> <p>준 공 일 2013. 3</p> <p>시 공 사 (주)대우엔지니어링</p> <p>시 행 사 (주)한강씨앤디</p>	
<b>환경 여건</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지하철 2호선 강남역 도보 6분 거리에 위치</li> <li>인근지역에 서초삼성타운, 삼성화재 서초사옥 등이 인접해 있으며, 동 빌딩 인근은 오피스와 더불어 주거 및 판매시설이 혼재되어 있음.</li> <li>색션형 오피스 상품으로 분양가는 3.3㎡당 22,000~24,000천원대 초반(VAT 별도) 수준임</li> <li>3개 층, 총 12실로 구성되었으며, 실별 면적은 101.96~191.61㎡임</li> <li>복합 상품으로 오피스 부분은 10~12층이며, 총 오피스 면적은 1,756.11㎡임.</li> <li>주변 유사 복합 건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 707천원, 월세 55천원 수준임</li> </ul>	

### 엘크루 메트로시티

<b>건축 개요</b>	<p>위 치 서울시 중구 충무로3가 49</p> <p>규 모 B7/19F</p> <p>연 면 적 26,784.52㎡</p> <p>대 지 면 적 2,200.20㎡</p> <p>용 도 오피스텔, 업무시설, 판매시설</p> <p>준 공 일 2013. 7</p> <p>시 공 사 대우조선해양건설</p> <p>시 행 사 아시아신타(주)</p>	
<b>환경 여건</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지하철 3, 4호선 충무로역 도보 2분거리 위치</li> <li>인접지역 세운상가재정비 촉진지구 지정 및 한류스타 거리조성 등의 개발이 예정되어 있으며, 대상지 인근에 매일경제신문사옥, 극동빌딩, 충무로타워 등의 오피스빌딩이 위치해 있음.</li> <li>색션형 오피스 상품으로 분양가는 3.3㎡당 14,000~15,000천원(VAT 별도)임</li> <li>3개 층, 총 54실로 구성되었으며, 호실별 면적은 73.88~202.04㎡임</li> <li>오피스 부분은 4~6층이며, 총 오피스 면적은 2,380.10㎡임.</li> <li>주변 유사 복합 건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 669천원, 월세 51천원 수준임</li> </ul>	



### 분양시장 3 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
수도권	동탄 지웰에스테이트	경기도 화성시	B6/35F	63,066.45㎡(916.98㎡)	6,900~7,100	2010. 2
수도권	하남 ITECO	경기도 하남시	B4/10F	197,965.24㎡(3,751.5㎡)	4,100~4,800	2011. 4
Other	강일타워	강동구 강일동	B4/10F	10,943.57㎡(3,711.9㎡)	7,300~10,000	2011. 5

### 동탄 지웰에스테이트

<p><b>건축 개요</b></p>	<p>위 치 경기도 화성 동탄신도시 18-1BL</p> <p>규 모 B6/35F</p> <p>연 면 적 63,066.45㎡</p> <p>대 지 면 적 5,030.00㎡</p> <p>용 도 오피스텔, 오피스, 근생시설</p> <p>준 공 일 2011. 4</p> <p>시 공 사 한라건설(주)</p> <p>시 행 사 (주)신영</p>	
<p><b>환경 여건</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동탄신도시 중심상업지구 내 위치</li> <li>• 수도권광역고속전철(GTX) 개통시 강남까지 20분 미만이 소요되어 서울과의 접근성이 더욱 강화될 전망임</li> <li>• 정월 및 휘트니스센터(3층) 등의 입주업체 대상 편의시설 구축</li> <li>• 색선행 오피스 상품으로 분양가는 3.3㎡당 6,900~7,100천원(VAT 별도) 수준임</li> <li>• 3개 층, 총 18실로 구성되었으며, 실별 면적은 146.57~186.77㎡임</li> <li>• 오피스 부분은 3, 4, 5층이며, 오피스 면적은 916.98㎡임.</li> <li>• 주변 유사 복합 건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 415천원, 월세 22천원 수준임</li> </ul>	


### 하남 ITECO

<p><b>건축 개요</b></p>	<p>위 치 경기도 하남시 덕풍동 762번지</p> <p>규 모 B4/10F</p> <p>연 면 적 197,965.24㎡</p> <p>대 지 면 적 26,954.31㎡</p> <p>용 도 아파트형공장, 근생시설, 업무지원시설</p> <p>준 공 일 2011. 4</p> <p>시 공 사 벽산건설 · KCC건설 컨소시엄</p> <p>시 행 사 미래케이디비에코시티(주)</p>	
<p><b>환경 여건</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하철 5호선 상일동역, 외곽순환고속도로 상일IC 인근에 위치하여 서울 및 수도권과의 연결이 용이한 지역임.</li> <li>• 수도권 동부지역 최대규모의 지식산업센터(아파트형 공장)임.</li> <li>• 인근지역 유통물류복합단지 및 위례신도시 등의 개발호재와 더불어 중앙대학교 하남캠퍼스 유치로 산학연 네트워크 구축 예정</li> <li>• 지식산업센터(아파트형 공장) 내 오피스가 위치한 상품으로 분양가는 3.3㎡당 4,100~4,800천원(VAT별도)임</li> <li>• 색선행 상품으로 오피스 부분은 총 3개층(1, 2, 10층)이며, 면적은 3,751.5㎡임.</li> <li>• 주변 유사 복합건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 475천원, 월세 28천원 수준임.</li> </ul>	

# 04 오피스 분양시장 동향

## 분양시장 3 준공 사례

### 강일타워

<b>건축 개요</b>	위 치	서울시 강동구 강일동 강일지구 C2-2외 1	
	규 모	B4/10F	
	연 면 적	10,943.57㎡	
	대 지 면 적	1,315,00㎡	
	용 도	오피스텔, 오피스, 근생시설	
	준 공 일	2011. 5	
	시 공 사	삼목종합건설(주)	
	시 행 사	강일타워	
<b>환경 여건</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 강일지구 중심상업지구 내(강일리버파크 1단지 인근) 위치</li> <li>· 지하철 5호선 상일동역, 외곽순환고속도로 강일 IC 인근 위치</li> <li>· 강동구 내 제1첨단업무단지 및 엔지니어링 복합단지와 첨단단지 추가지정을 통해 동부권 비즈니스 중심도시로 성장이 예상됨.</li> <li>· 섹션형 오피스 상품으로 분양가는 3.3㎡당 7,300~10,000천원(VAT 별도) 수준임</li> <li>· 3개 층, 총 24실로 구성되었으며, 층별 면적은 1,237.3㎡임</li> <li>· 복합 상품으로 오피스 부분은 총 3개 층(3~5층)이며, 면적은 3,711.9㎡임.</li> <li>· 주변 유사 복합 건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 651천원, 월세 40천원 수준임</li> </ul>		

## 분양시장 4 2011년 3/4분기 분양시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	· 실수요법인과 개인 자산가들의 중소형빌딩 매수세가 KBD를 중심으로 꾸준히 지속되고 있으나, 적정 매물의 공급은 수요 대비 부족한 것으로 확인되고 있음. 이에 대한 대체 상품으로서 층단위 또는 섹션형 오피스 분양 물건에 대한 수요가 일부 조사되고 있으며, 적정 가격수준의 분양 물건 공급시 매수에 참여할 것으로 판단됨.	중소형빌딩 매매물건의 대안 상품 부각
공 급	· 금분기 역시 순수 오피스 분양상품의 공급 보다는 근생, 판매 및 아파트형 공장 등 복합빌딩 내 부속용도의 공급에 그쳤으며, 분양 물건에 대한 수요가 가시적으로 나타나지 않는 이상 공급 부진은 당분간 지속될 전망이다. · 더불어, 신규 분양 예정 물건들 역시 인근 상권 현황에 따라 판매시설이나 오피스텔, 숙박시설등 타 용도 비율을 확대할 가능성이 커, 오피스면적 비율 또한 감소될 것으로 예상됨.	공급 부진 지속, 오피스면적 비율 감소
분양가격	· 2/4분기에 주요 오피스 권역인 CBD와 KBD에 신규 분양 물건이 공급되면서 평균 분양가 수준이 높게 상승되었으나, 전반적인 추세라기 보다는 호가 수준이 높은 일부 개별 사례의 영향에 따른 일시적인 현상으로 판단됨. 기존에 분양중인 물건들의 분양률이나 가격 수준이 여전히 보합세 내지는 약세를 지속하고 있는 것으로 조사되고 있는 바, 하반기에도 상반기와 유사하게 약보합세를 나타낼 전망이다.	약세 지속

## 부 록 1 인사동 상권 분석

## 1. 상권 현황

- 인사동은 1950년대 말에서 1960년대 초 골동품점, 고서점(古書店) 및 문방구점 등이 들어서면서 초기 상권이 형성되기 시작하였음. 1970년대 들어 문예진흥원, 동덕미술관 및 소규모의 화랑 등이 신규로 입점하면서 현재의 상권과 유사한 모습을 갖추게 되었음.
- 서울시는 1999년 12월 인사동 전 지역을 도시설계지구로 지정하여 인사동의 고유특성인 옛 도시조직 및 전통환경을 보존하고자 하였음.
- 당해 상권은 업종과 유동인구의 특성에 따라 인사동길 구역(인사동 사거리에서 안국동 사거리 까지)과 인사동 남측상권구역으로(대일빌딩 주변지역) 구분하였음. 인사동길구역은 인사동길을 따라 한국의 전통과 연계된 업종이 주를 이루고 있으며, 남측상권구역은 대일빌딩 주변으로 타 상권과 유사한 프랜차이즈 업종을 중심으로 구성되어 있음.



## 2. 교통 현황

- 인사동은 전통적인 오피스 밀집지역인 CBD의 세분권역 중 종로(청북)지역 인근에 위치해 있으며, 종로와 더불어 인근에 위치한 광화문지역이 대중교통 접근성이 탁월한 바, 이를 통한 유동인구의 상권 내 접근성이 양호한 것으로 평가됨.
- 상권 내 반경 500m 이내 10개의 버스 정류장과 60여개 버스노선이 운행중에 있음. 버스노선은 인사동 상권을 중심으로 조계사 방향, 종로2가 방향 및 안국역 방향에 위치하고 있으며, 각 노선은 도심, 강남, 강북, 강서 및 경기 남부권 등과 연결되어 있음. 지하철은 1, 3, 5호선 환승역인 종로3가역과 3호선 안국역이 인근에 위치하여 대중교통 이용이 용이한 지역으로 판단됨.

## 부 록1 인사동 상권 분석

[인사동 주변 버스노선 현황]

정류장명	노선수	버스노선	비 고
종로2가 방향	30	우아-서울역 환승센터 도봉, 강북, 성북	간선버스 : 101, 143, 150, 160, 201, 260, 262, 270, 271, 273, 370, 408, 470, 471, 601, 708, 710, 720, 721 지선버스 : 7212 / 광역버스 : 9401 직행버스 : 1500, 1005-1, 5500-1, 9000, 9301 / 마을버스 : 종로1, 종로2
조계사 방향	20	망우-서울역 환승센터 동대문, 중랑, 성동	간선버스 : 151, 162, 172, 401, 406, 704, 708 지선버스 : 7022, 8000 / 마을버스 : 종로1, 종로2 직행버스 : 1500, 1005-1, 5000, 5005, 5500-1, 5500-2, 9000, 9401, 9710
안국역 방향	9	은평-광화문 은평, 마포, 서대문, 상암	간선버스 : 109, 151, 162, 171, 172, 272, 601, 708 지선버스 : 7025 공항버스 : 6011

### 3. 유동 인구 특징

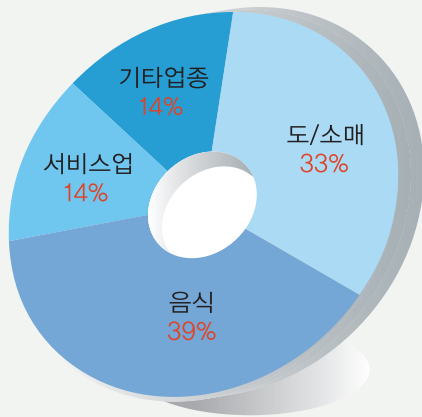
- 인사동 상권은 인사동길 주변의 약 700m 길이의 로드상권 형태로 형성되어 있으며, “한국의 전통”을 특성화시켜 발전되어온 상권임. 일 평균 유동인구는 주중 6만명, 주말 10만명 수준이며, 이용객의 유입 동선은 안국역 인근에 위치한 인사동 관광정보센터와 탑골공원 방면에서 주로 유입 및 유출되고 있음. 특히, 인사동의 개별 특성에 따라 외국인 관광객들의 유입 비율이 상당하며, 일평균 약 6,000명 이상으로 조사되고 있음.
- 상권 내 주중 유동인구는 점심 시간인 오후 12시에서 1시 사이에는 인근 업무시설 상주인구의 이용률이 높으며, 업무시간 이후인 오후 7시에서 8시경에는 인근 오피스 종사자들과 더불어 외부 유입인구가 크게 증가하는 특성을 나타냄. 상권 내 유동인구의 주 연령대는 20대에서 60대 이상까지 다양하게 분포하고 있으나, 이 중 20~30대 비중이 가장 높은 것으로 조사됨.
- 동 상권의 경우 평일에는 인근 오피스 상주 인구의 비중이 높게 나타나며, 주말에는 외부에서 유입되는 국내외 관광객 이용 비율이 크게 증가하는 것으로 확인됨. 유동인구가 가장 많은 시간대는 주중, 주말 모두 오후 7시에서 8시경으로 나타나며, 주 이용 연령은 20~30대임.

### 4. 세부 권역 현황

- 인사동 상권은 안국동사거리부터 탑골공원까지 길이 약 700m, 폭 16m로 인사동길구역과 인사동길 후면부 및 인사동 남측 상권으로 구분됨. 특히, 인사동 남측상권은 유명 프랜차이즈 업종과 퓨전 주점들이 입점하여 인사동길 구역과는 업종에 다소간의 차이를 보이고 있음.
- 상권 내 A급 상권은 인사동길 주변에 위치한 노선상가를 중심으로 형성되었으며, 주로 갤러리, 표구사, 민속공예점 등 전통적인 물품을 취급하는 업종이 주를 이루고 있음.
- B급 상권인 인사동길 이면에는 주로 전통차집, 민속주점, 한정식 등 일반 상권과 유사한 먹자골목 형태의 업종이 주로 분포하고 있음.



### 5. 업종별 분포 현황



- 인사동은 한국의 전통을 테마로 특성화된 상권으로 국내·외 관광객과 인근 오피스 상주인구 등을 대상으로 하는 도·소매 및 음식 업종이 주를 이루고 있음.
- 상권 내 식음업종 현황은 한식 72%(252), 카페 15%(54), 유흥주점 10%(34), 일식·중식 3%(12)의 비율로 형성되어 있으며, 한식업종 비중이 월등히 높은 것으로 나타남.
- 인사동 상권의 브랜드지수는 1.2로 전국평균인 1.0과 비슷한 수치를 나타내고 있으며, 최근 인사동 상권 내 신규 프랜차이즈 점포수가 증가하고 있는 바, 2009년 12월의 브랜드지수인 0.7 대비 크게 높아졌음.

### 6. 주요 집객시설 현황

- 학교 : 윤현초등학교, 교동초등학교, 덕성여자고등학교, 풍문여자고등학교 등
- 공공시설 : 정부종합청사, 미국대사관, 일본대사관, 세종문화예술회관, KT본사 등
- 업무시설 : SC제일은행 본점, 대성산업, 현대해상, 현대계동사옥, SK건설 등
- 문화시설 : 광화문, 경복궁, 청계천, 탑골공원, 종묘공원 등

### 7. 임대가 현황

(단위 : 천원)

층	보증금	월세	권리금	전세환산가(연 12%적용/3.3㎡당)
1F (A급지)	100,000~150,000	4,000~6,000	150,000~200,000	62,500
1F (B급지)	70,000~80,000	2,000~4,000	50,000~100,000	37,500

※ 전용면적 33㎡(10평형) 기준 조건임.

※ 인사동 상업시설의 경우 각 점포별, 입지, 업종 등에 따라 매매 및 임대가에서 큰 차이를 보이고 있음.

### 8. 향후 전망

- 인사동은 문화보전지구로 건축물의 증축이 어려워 상업시설 면적의 추가적인 공급이 어려운 지역임. 이에 따라 상업시설의 임대 및 매매가는 인근지역 상권에 비해 다소 높게 형성되어 있음. 최근 프랜차이즈 업종 증가 등으로 다소간의 상권 변화가 감지되고 있으나, 동 지역 상권의 태생적인 한계로 인해 상권의 확장 및 변화 보다는 전통이라는 이름으로 특화된 상권으로 유지 및 보존될 전망이다.

# 05 부 록

## 부 록 2 신규 부동산 펀드 설정 현황

### 1. 조사 개요

#### ■ 조사 대상

2011년 2/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 대상으로함.

#### ■ 조사 기간

2011년 4월 1일 ~ 2011년 6월 30일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
한국투자신탁운용	한국투자사모판교오피스텔부동산투자신탁	2011/04/18	19,091	사모	단위	대형주형	국내
캡스톤자산운용	캡스톤미래타워사모부동산투자유한회사	2011/04/19	25,497	사모	단위	일반형	국내
캡스톤자산운용	캡스톤사모부동산투자신탁 2	2011/04/21	47,952	사모	단위	일반형	국내
JP모간자산운용코리아	JP모간글로벌부동산모투자신탁[리츠-재간접형]	2011/04/25	4,501	공모	추가	종류형Class	해외
JP모간자산운용코리아	JP모간글로벌부동산자투자신탁[리츠-재간접형]	2011/04/25	4,524	공모	추가	종류형Class	해외
JP모간자산운용코리아	JP모간글로벌부동산자투자신탁[리츠-재간접형]A	2011/04/25	67	공모	추가	종류형Class	해외
JP모간자산운용코리아	JP모간글로벌부동산자투자신탁[리츠-재간접형]C 1	2011/04/25	212	공모	추가	종류형Class	해외
JP모간자산운용코리아	JP모간글로벌부동산자투자신탁[리츠-재간접형]C S	2011/04/25	4,241	공모	추가	종류형Class	해외
하이자산운용	하이보보스사모부동산투자신탁1	2011/04/29	29,727	사모	단위	일반형	국내
JP모간자산운용코리아	JP모간글로벌부동산자투자신탁[리츠-재간접형]C E	2011/05/03	4	공모	추가	종류형Class	해외
신한BNP파리바자산운용	신한BNPP STATE사모부동산투자신탁 1	2011/05/04	15,500	사모	단위	일반형	국내
프랭클린템플턴투자신탁운용	프랭클린글로벌부동산투자신탁Class C 5	2011/05/09	191	공모	추가	종류형Class	해외
한화투자신탁운용	한화라살유리리츠부동산투자신탁(리츠-재간접형)(C 5)	2011/05/11	1	공모	추가	종류형Class	해외
지지자산운용	지지사모경매부동산투자신탁 2	2011/05/13	320	사모	단위	일반형	국내
마이다스에셋자산운용	마이다스사모부동산투자신탁1-1	2011/05/17	143,800	사모	단위	일반형	해외
파인트리자산운용	파인트리글로벌사모부동산투자신탁	2011/05/18	7,468	사모	단위	일반형	국내



자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
코람코자산운용	코람코퍼스텝사모부동산투자신탁5	2011/05/20	7,000	사모	단위	일반형	국내
한국투자신탁운용	한국투자사모화성동탄부동산투자신탁	2011/05/20	41,623	사모	단위	일반형	국내
삼성자산운용	삼성글로벌리츠부동산투자신탁[REITs-재간접형](C 3)	2011/05/25	10	공모	추가	종류형Class	해외
미래에셋맵스자산운용	미래에셋맵스프런티어사모부동산투자신탁29	2011/05/30	125,900	사모	단위	일반형	국내
삼성자산운용	삼성글로벌리츠부동산투자신탁[REITs-재간접형](C 5)	2011/05/30	860	공모	추가	종류형Class	해외
한국투자신탁운용	한국투자사모HYHILL부동산투자신탁	2011/05/31	59,375	사모	단위	일반형	국내
에스크베리타스자산운용	에스크베리타스사모부동산투자신탁3	2011/06/01	99,702	사모	단위	일반형	국내
아시아자산운용	아시아갤럭시사모부동산투자유한회사	2011/06/14	8,000	사모	단위	일반형	국내
유진자산운용	유진리스트럭처링사모부동산투자신탁2	2011/06/17	42,840	사모	단위	일반형	국내
유진자산운용	유진리스트럭처링사모부동산투자신탁1-1	2011/06/17	57,960	사모	단위	일반형	국내
유진자산운용	유진리스트럭처링사모부동산투자신탁1-2	2011/06/17	17,640	사모	단위	일반형	국내
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁7	2011/06/24	20,000	사모	단위	일반형	국내
파인트리자산운용	파인트리솔쓰리사모부동산투자신탁1	2011/06/29	38,384	사모	단위	일반형	국내
파인트리자산운용	파인트리솔쓰리사모부동산투자신탁2	2011/06/29	5,483	사모	단위	일반형	국내
파인트리자산운용	파인트리솔쓰리사모부동산투자신탁3	2011/06/29	4,569	사모	단위	일반형	국내
유진자산운용	유진오르비제사모부동산투자신탁1	2011/06/30	7,200	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

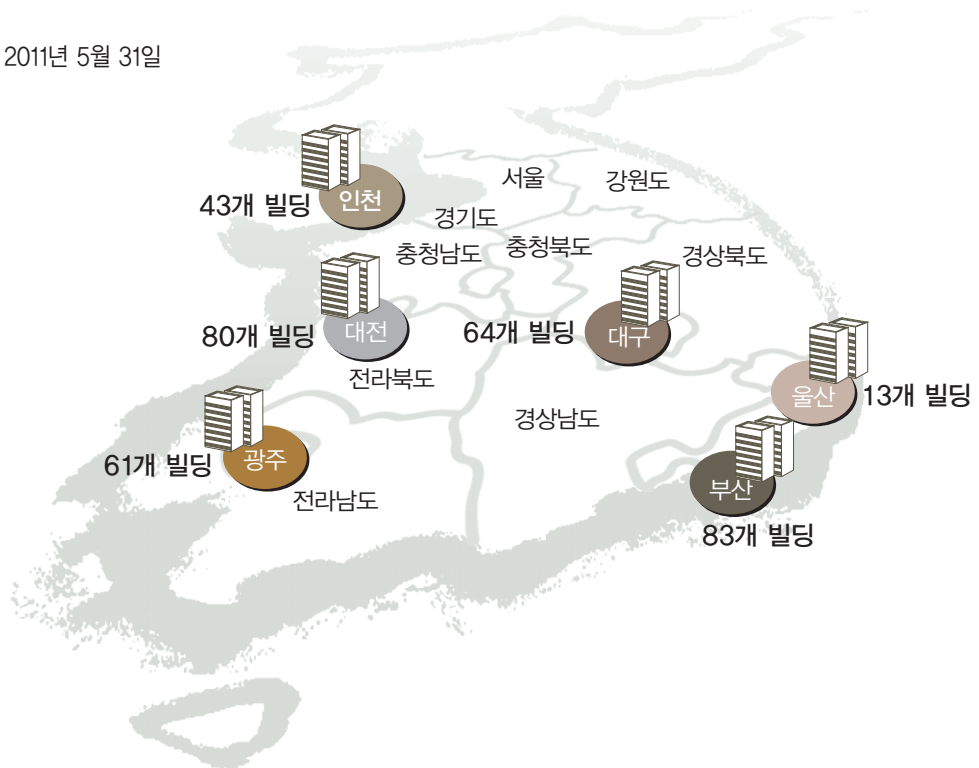
### 1. 조사 개요

#### ■ 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 5월 1일 ~ 2011년 5월 31일



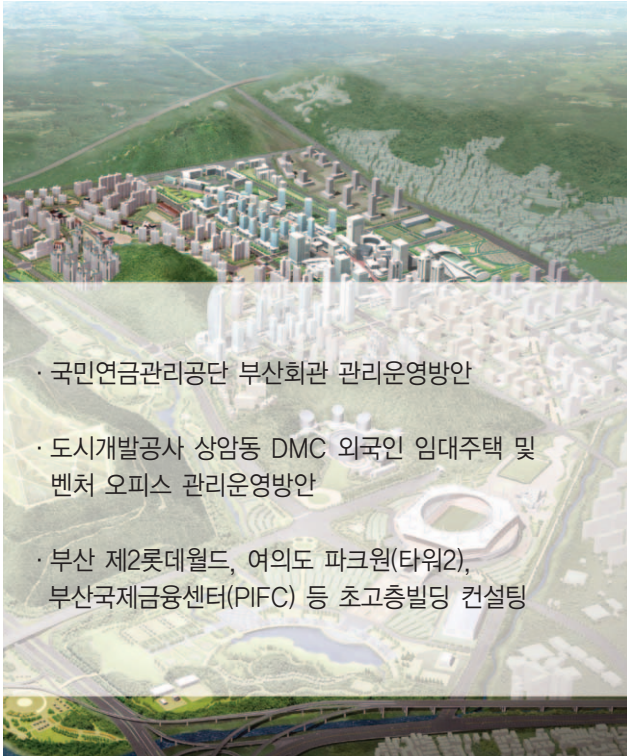
### 2. 광역시별 임대 정보

(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	2,223	2,037	1,964	1,645
보증금	464.1	556.3	627.5	471.4	650.4	404.5
월세	23.9	25.4	14.7	16.3	14.4	14.8
관리비	18.7	17.3	16.7	16.4	16.3	13.0
공실률	6.7%	5.8%	5.1%	8.5%	8.5%	9.7%
전환률	12.4%	15.8%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

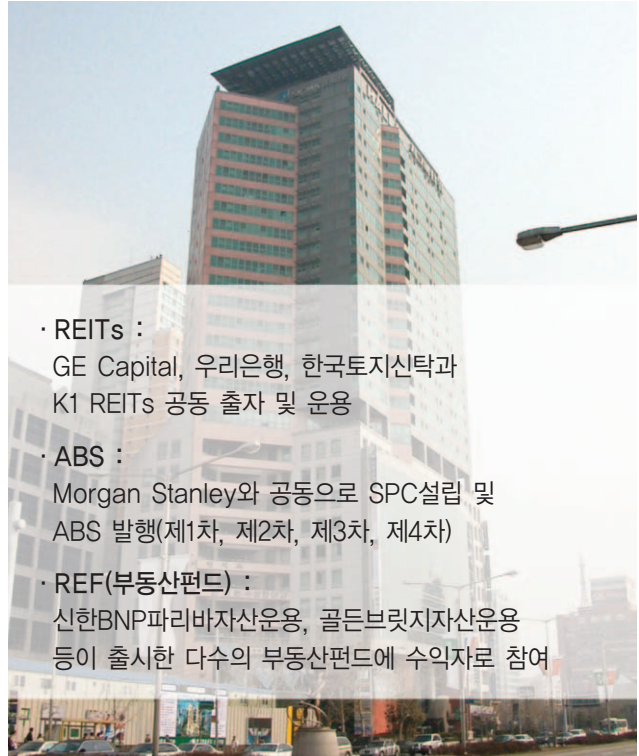
## 주요 실적

### 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



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



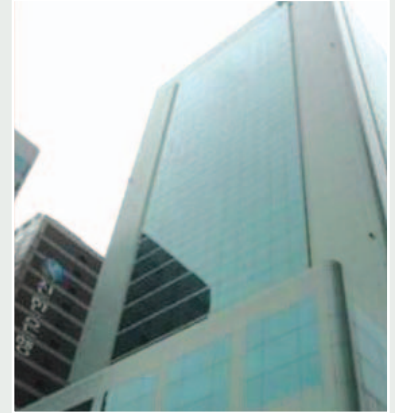
상공회의소빌딩

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



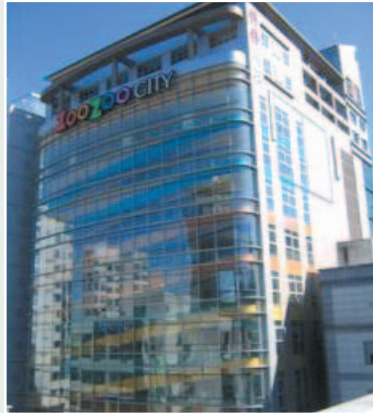
트러스트타워

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



**토마토빌딩(구, 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)



**누리꿈스퀘어**

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



❁ 사이칸홀딩스빌딩

주 소 강남구 논현동 97,97-27  
 규 모 B4/14F  
 연 면 적 9,158m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년



❁ 대일빌딩

주 소 종로구 인사동 43  
 규 모 B6/15F  
 연 면 적 23,197m<sup>2</sup>  
 준공시기 1992년



❁ 웨스트게이트타워

주 소 서대문구 미군동 8-1  
 규 모 B7/19F  
 연 면 적 29,973m<sup>2</sup>  
 준공시기 2010년



❁ 디오센터

주 소 중구 중림동 500  
 규 모 B6/16F  
 연 면 적 33,629m<sup>2</sup>  
 준공시기 2001년



❁ 부평 신라빌딩

주 소 인천시 부평구 부평동 194-23  
 규 모 B6/16F  
 연 면 적 21,707m<sup>2</sup>  
 준공시기 1998년



❁ 삼성힐타워

주 소 부산시 남구 문현동 383-1  
 규 모 B2/33F  
 연 면 적 13,639m<sup>2</sup>  
 준공시기 2002년



❁ 분당M타워

주 소 성남시 분당구 구미동 188  
 규 모 B4/8F  
 연 면 적 46,126m<sup>2</sup>  
 준공시기 2009년



❁ 분당스퀘어

주 소 성남시 분당구 서현동 263  
 규 모 B6/20F  
 연 면 적 36,907m<sup>2</sup>  
 준공시기 1997년



❁ 서울스퀘어

주 소 중구 남대문로5가 541  
 규 모 B2/23F  
 연 면 적 132,793m<sup>2</sup>  
 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



**전경련화관**

주 소 영등포구 여의도동 28-1  
규 모 B6/50F  
연 면 적 168,682m<sup>2</sup>  
준공시기 2013년(예정)



**에미지빌딩**

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



**삼화인쇄 을지로빌딩**

주 소 중구 을지로2가 15  
규 모 B5/19F  
연 면 적 22,997m<sup>2</sup>  
준공시기 2011년(예정)



**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)

## 2011~2010

- [부평 신라빌딩] 부평구 부평동 / 21,707㎡ / B6,16F
- [전경련회관] 영등포구 여의도동 / 168,682㎡ / B6,50F
- [삼화인쇄 을지로빌딩] 중구 을지로2가 / 22,997㎡ / B5,19F
- [싸이칸홀딩스빌딩] 강남구 논현동 / 9,158㎡ / B4,14F
- [놀부빌딩] 강남구 삼성동 / 3,992㎡ / B2,8F
- [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

## 2009~2008

- [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
- [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



## 2003~2002

- [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
- [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

## 2001~1996

- [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
- [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
- [여중예술인회관] 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

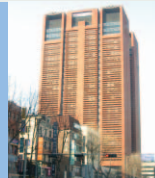
## 2007~2006

- [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
- [트리빌딩] 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
- [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



## 2005~2004

- [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
- [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
- [개풍빌딩] 성동구 성수동1가 / 8,701㎡ / B2,10F



## 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
- [언주로빌딩] 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

## 2011

- GERE/GE자산관리 오피스 Market Research 컨설팅
- 부산 은아빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 여의도 하나증권빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 동대문 디자인플라자 MD 컨설팅
- 양천구 목동 서울이동통신빌딩 건축물 실사업무 및 시장조사 컨설팅

## 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 사업타당 분석 컨설팅
- 한남동 소재 빌딩 매입 타당성 검토 자문

- 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

## 2006

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

## 2005

- 강남구 포이동 두림빌딩 적정 매가가 산정 및 마케팅 전략 수립
- 성동구 성수2가동 남영아파트형공장 적정 임대료 산정 및 임대 대책 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 매가가 산정 및 마케팅 전략 수립

## 2003

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

### 2011~2010

#### 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 최우효 활용방안 수립
- 부산 제2롯데월드 신축 관련 부산시 오피스시장 동향 및 오피스 부분 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

### 2008

#### 2007

- 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 증설 임대가 처등방안 수립
- 스키아라이프 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
- KRI 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

### 2006~2003

#### 2002~2000

- 2002 원리연구회 명륜동부지 최우효 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
- 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 최유효 개발 방안에 관한 연구

## 1997

- 구로구 신도림동 동아건설 부지 최유효 개발 방안에 대한 검토
- 신길동 59-2 외 4필지 오피스텔 사업성 분석
- 을지로6가 33-24외 18필지 업무부분 사업성 분석
- 대전광역시 대흥동 보우프라자 최유효 활용방안 연구
- 성남시 분당구 신일빌딩 적정임대료 산정 및 임대대책 수립에 관한 연구
- 강남구 역삼동 아주 제2사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 봉래동 우리빌딩 적정 임대료 산정 및 사업성에 관한 연구
- 중구 명동1가 새한종합금융사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 을지로6가 두산타워 오피스 부분 사업성 분석
- 행당동 대림아파트 단지내 상가 최유효 마케팅 전략수립

- 전주시 해청주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
- 송파구 잠실동 한빛월니스 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 신흥빌딩 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 유투피아 오피스텔 사업성 검토
- 송파구 신천동 한빛월니스 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 한강동 용성테크노빌 사업성 검토
- 양천구 목동 예총회관 임대가 산정

## 1992

- 종로구 서린동 광주은행빌딩 재개발 수익성 검토
- 안양시 산본동 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

### 1999~1997

● ●  
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
- 경기도 남양주군 화도면 아파트 신축사업계획 수립
- 중랑구 상봉동 나들이비엔나 쇼핑센터 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 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

# OFFISCOPE

Second 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