
Third Quarter 2011 Office Market Report

OFFISCOPE

3 | 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
을지로입구 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, www.syasset.com / www.rei-korea.com

■ 발행일 : 2011년 10월 통권 43호

■ 발행처 : (주)신영에셋

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

Third Quarter **2011** Office Market Report

CONTENTS 2011년 3/4분기 오피스 시장 동향 보고서

1	오피스 시장 Trend	
	오피스 시장 캘린더	02
2	오피스 임대시장 동향	
	조사 개요 및 빌딩 등급 분류	04
	권역별 정보	07
	수급 동향 분석	13
	임대시장 분석 및 전망	21
3	오피스 매매시장 동향	
	시장 동향	26
	시장 분석 및 전망	27
4	오피스 분양시장 동향	
	시장 동향	32
	신규 분양 사례	33
	준공 사례	34
	분양시장 전망	35
5	부록	
	을지로입구 상권 분석	36
	신규 부동산 펀드 설정 현황	39
	6대 광역시 오피스 임대시장 현황	40

01 오피스 시장 Trend

Trend 1 오피스 시장 캘린더

- 2011년 3/4분기 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. 7. 1	정책	서울시는 대형 개발 사업 또는 재개발·재건축 사업시 토지 뿐만아니라, 건물도 기부채납 할 수 있다는 내용의 도시계획조례안을 통과시킴	재건축·재개발 사업 가속도 전망
7. 5	준공	을지로 삼성화재본사빌딩 이면도로 다동 도시환경정비사업 7·8지구를 재개발한 와이즈타워가 준공되었음	B6/23F 매각면적 32,718㎡
7. 6	리츠	부동산투자회사의 상장절차 및 심사요건이 강화된 개선안 시행 예정	자기자본 100억원 상장주식수 100만주 이상
7. 7	신축	CJ제일제당은 광고 신도시에 R&D센터를 신축 예정. 신축 R&D센터는 부지 3만7,530㎡에 연면적 13만5,000㎡ 규모로 건립되며 2013년말 준공 예정	서울 소재 연구소 4곳 (구로동, 가양동 등) 통합 이전
7. 8	매매	엔씨소프트는 강남구 삼성동 포스코센터 사거리 코너에 위치한 경암빌딩을 경암물산으로부터 1,365억원에 매입하여 등기를 완료함	B7/19F 매입면적 26,839㎡
7. 10	동향	판교 테크노밸리가 기존 오피스 밀집지역 대비 비용 절감이 가능하고, 신분당선 개통을 통한 접근성 개선이 이루어지면서 새로운 IT기업 밀집 단지로 성장	안철수연구소, 쉐리테크 등 준공
7. 11	개발	성남시는 판교택지개발지구 내 3,310㎡ 부지에 283실 규모의 '판교호텔'을 건립 예정	B6/16F 연면적 41,602㎡
7. 12	신축	차병원그룹은 판교 테크노밸리에 '차병원 종합연구원'을 2014년까지 신축하여 사무실 및 연구실로 사용 예정	B4/7F, 2개동 연면적 56,198㎡
7. 18	이전	유진기업은 종로구 수송동 본사를 마포구 공덕동 공덕오거리 코너에 신축된 S-O빌딩으로 이전함	수송동 → 공덕동 (CBD → YBD)
7. 21	매매	임광토건은 서대문구 미근동에 소재한 본사 건물(본관, 신관 2개동)을 피에스자산운용에 매각함	본관 34,608㎡, 신관 29,547㎡
7. 21	매매	칸서스자산운용은 7월초 준공된 중구 다동 소재 와이즈타워를 시행사인 와이즈씨로부터 매입하였음	매입면적 32,718㎡ (저층 일부는 분양)
7. 22	매매	삼성자산운용은 리프로부터 중구 봉래동1가 HSBC빌딩(지분), 중구 회현동2가 프라임타워 및 강남구 삼성동 삼성금융프라자 3건의 오피스빌딩을 부동산펀드를 통해 매입하였음	삼성사모부동산투자신탁 제3호
7. 23	동향	국내 대형 게임업체들이 급격한 시세확장으로 분산되어 있는 조직을 한 곳에 모아 업무효율을 높이기 위해 사옥 신축 또는 매입 사례 증가 추세	넥스, NHN, 엔씨소프트 등
7. 25	준공	세움아이앤디는 강남구 삼성동 선릉로 이면도로에 '세움타워'를 신축하여 준공하였음	B3/15F 연면적 5,315㎡
7. 26	동향	서울 및 6대 광역시 오피스빌딩의 2분기 투자수익률은 2.0% (연간 투자수익률 : 6.47%)로 전분기 대비 0.12%p 상승됨	국토해양부 조사
7. 27	정책	서울시는 광진구 화양동 건대입구역 지구단위계획구역 내 주거지역을 상업지역으로 변경하여 개발 예정	개발면적 23,322㎡
7. 28	이전	약국 체인 운영업체인 위드팜이 본사 사옥을 강남구 역삼동에서 서초구 서초동으로 이전함	동일권역 내 이전 사례
7. 29	이전	제약업체인 경풍약품은 강남구 역삼동에 사옥을 신축하여 이전하였음	B2/7F 연면적 2,897㎡
8. 1	매매	이레엠씨는 강남구 삼성동 테헤란로 대로변에 소재한 화진빌딩을 개인자산가에게 755억원에 매각하여 등기를 완료함	B6/18F 거래면적 15,427㎡
8. 1	매매	역삼동 르네상스호텔 사거리 코너에 위치한 스타팅빌딩이 개인자산가에게 매각되어 소유권 이전등기가 완료됨	B3/15F 거래면적 3,312㎡

일 자	구 분	내 용	비 고
2011. 8. 1	매매	이레엠씨는 강동구 길동 소재 어너더필빌딩을 어너더필로부터 187억원에 매입하였고, 이레타워로 빌딩명을 변경하였음	B5/15F 거래면적 9,066㎡
8. 4	정책	서울시는 교통체증 및 보행자 안전 문제 개선을 위해 도심지역 내 197개 도시환경정비사업장을 대상으로 건물 신축시 차로와 보도를 건물보다 우선 설치하는 방안을 의무화할 계획임	교통혼잡비용 감소 기대
8. 5	준공	하나다울신택은 인천 송도 국제업무지구에 프라임급 규모의 오피스빌딩인 '대우BS빌딩'을 신축하여 준공하였음	B4/35F 연면적 123,230㎡
8. 11	이전	범양건영 및 계열사들은 서초구 방배동 소재 본사를 마포구 도화동 소재 신축빌딩인 경찰공제회 자람빌딩으로 이전하였음	방배동 → 도화동 (CBD → YBD)
8. 16	준공	삼성생명명은 인천 남동구 구월동에 삼성생명 경인사업부 신사옥 신축하여 준공하였으며, 삼성생명 경인사업부 및 남동지역단 산하 9개 지점 등이 입주하였음	B7/20F 연면적 36,884㎡
8. 17	개발	용산구 한강로2가 '신용산역 북측 도시환경정비구역' 일대가 업무시설과 주거시설 등으로 개발될 예정임	개발면적 19,338㎡
8. 25	이전	삼성자산운용은 영등포구 여의도동 소재 본사를 중구 태평로2가 삼성생명본사빌딩으로 이전하였음. 기존 CBD 내 삼성생명, 삼성카드 및 삼성증권 등 주요 금융계열사들과의 집재를 통한 시너지 효과 기대	여의도동 → 태평로2가 (YBD → CBD)
8. 26	준공	AIG코리아부동산개발이 영등포구 여의도동에 건립중인 SIFC 업무시설 3개동 중 하나인 One IFC가 가장 먼저 준공됨. 딜로이트, 다이와증권, ING자산운용, 뉴욕멜론은행 등이 입주 예정	B7/32F 연면적 88,248㎡
8. 31	준공	마포구 공덕동 마포대로변 소재 KPX빌딩이 준공됨. 건축주인 KPX가 사옥으로 신축하였으며, 건축주 사용분을 제외한 나머지를 효성그룹 계열사 및 액토즈소프트 등이 임차해 사용 예정	B4/18F 연면적 19,769㎡
9. 1	동향	SK증권은 홍콩 자산운용사인 프린스 캐피탈 매니지먼트를 인수하였음	지분 100% 취득
9. 2	준공	방산업체인 LIG넥스원은 판교 테크노밸리에 'LIG넥스원 R&D센터'를 신축하여 준공하였으며, 사옥과 R&D센터로 사용 예정임	B4/6F 연면적 51,578㎡
9. 8	이전	대림산업은 기존 여의도에 분산 입주해 있던 플랜트사업본부 본사를 종로구 중학동 소재 신축빌딩인 트윈트리타워로 이전할 예정임	임차면적 49,330㎡
9. 8	준공	효성그룹 관계사인 신동진은 서초구 반포동 강남성모병원 맞은편에 소재한 반포효성빌딩을 신축하여 준공하였음.	B6/20F 연면적 44,495㎡
9. 9	매매	네오위즈게임즈는 계열사인 네오위즈로부터 분당구 구미동 소재 네오위즈타워의 지분을 모두 인수하여 건물 지분 100% 모두 확보함	20% → 100% 거래지분면적 9,915㎡
9. 14	이전	한국부동산연구원은 서초구 양재동에서 서초구 방배동으로 본사를 이전함	양재동 → 방배동 (권역 내 이전사례)
9. 15	준공	솔리테크와 안철수연구소가 판교 테크노밸리 D-4블록에 각각 솔리드스페이스와 안철수연구소 이름으로 사옥을 신축하여 입주함.	삼평동 673번지
9. 20	신축	신세계인터내셔널이 안정적 업무공간 확보 및 업무 효율성 제고 등의 목적으로 청담동에 사옥을 신축하여 2013년 10월 준공 예정	신축비용 570억원
9. 21	개발	서울시는 '명동 제4지구 도시환경정비구역 변경 지정안'을 통과시켰으며, 금융센터로 개발 예정	B7/24F 대지면적 4,089㎡
9. 23	준공	KT&G가 수익 목적으로 신축한 서대문구 미근동 소재 'KT&G 코스모 서대문타워'가 준공 되었으며, 외부 업체 대상 임대중에 있음	B5/14F 연면적 36,368㎡
9. 23	리츠	2011년 9월 기준 국내에서 영업중인 부동산투자회사는 65개로 조사됨	국토해양부 조사
9. 25	리츠	KT가 자사의 유희부동산 개발을 위해 설립한 KT에스테이트는 KT에이엠씨에 대한 영업인가를 득하여 CR리츠 및 개발리츠 운용 예정임	자본금 70억원 KT에스테이트 전액 출자
9. 26	이전	외국어학원인 JC정철은 본사를 구로구 개봉동에서 강남구 역삼동으로 이전함	개봉동 → 역삼동 (Others → KBD)
9. 29	개발	광진구 자양동 1번지 1호 일대 주거지역 일부가 상업지역으로 변경되어 40층 규모의 복합빌딩으로 개발 예정	개발면적 23,332㎡
9. 30	준공	삼성생명명은 송파구 신천동 올림픽로변에 '삼성생명 신천동사옥'을 신축하여 준공하였으며, 삼성생명이 일부 사용 및 삼우종합건축사사무소가 입주 예정임	B7/17F 연면적 24,531㎡

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 8월 1일 ~ 2011년 8월 31일

■ 조사 권역

서울시 3대권역 + 기타권역

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

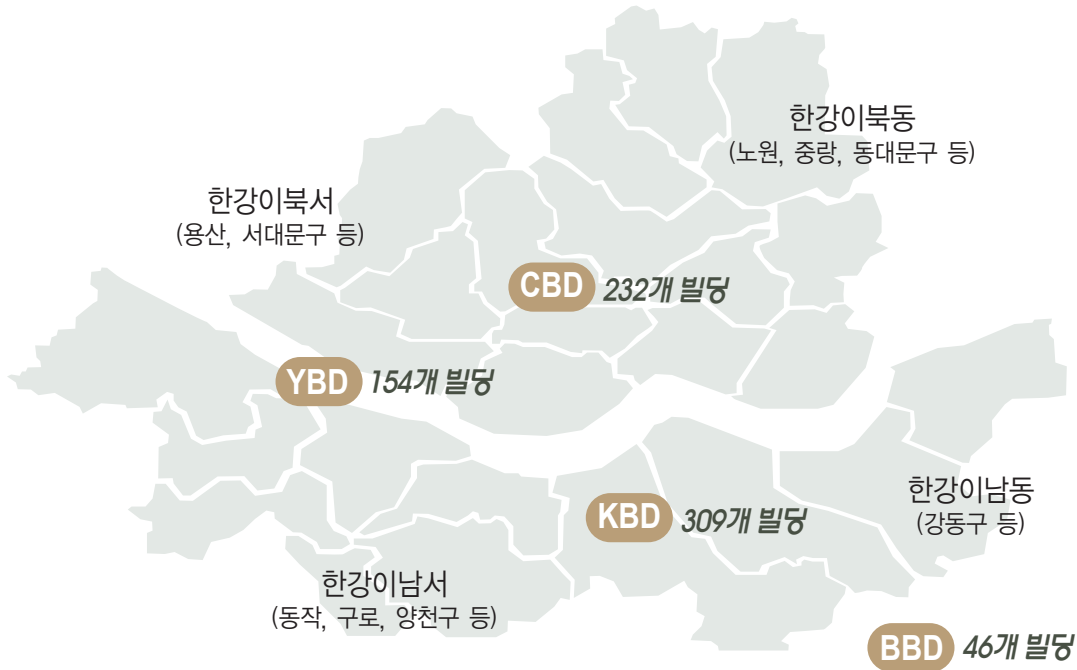
CBD (Central Business District : 종로, 을지로 일대 도심)

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

YBD (Yeouido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역)

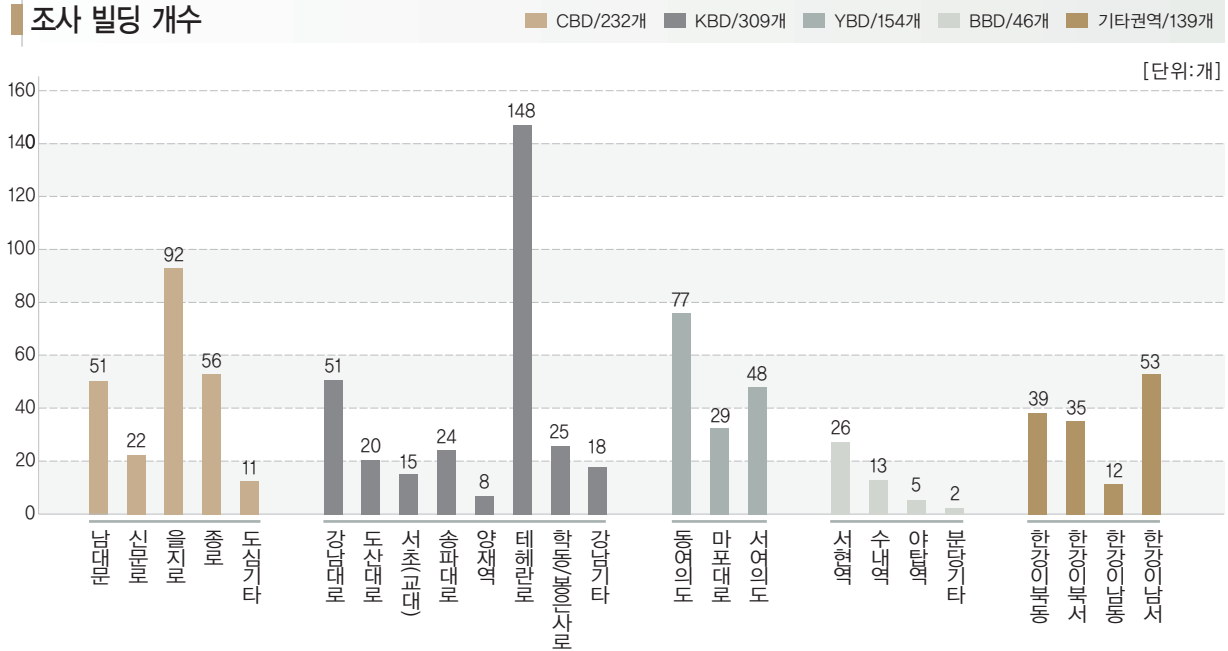
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함
(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

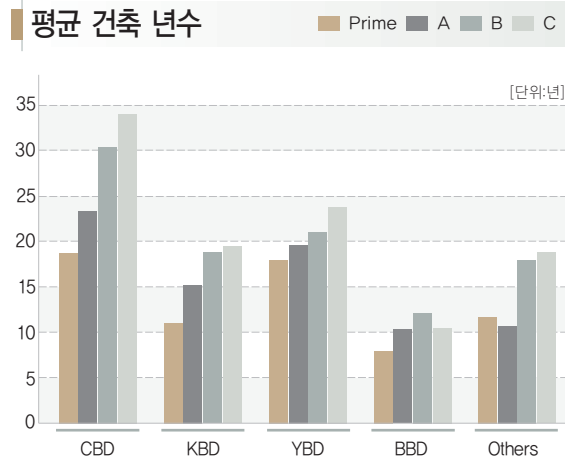


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

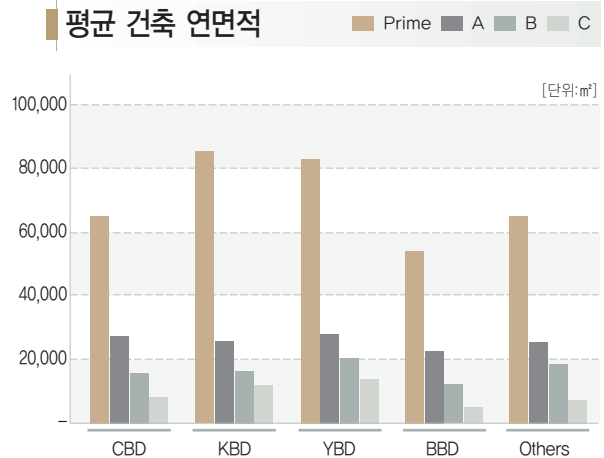
조사 빌딩 개수



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.

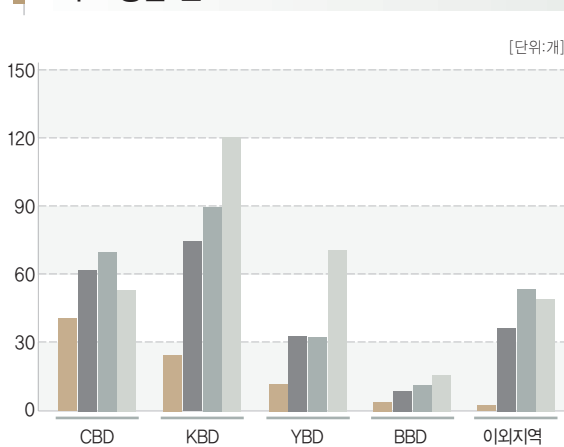
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

■ 등급 분류 기준

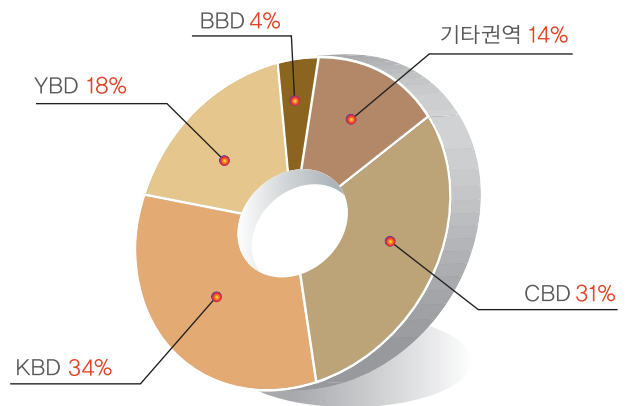
- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

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 2/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 0.5%, 0.3% 상승되었음. 신규 공급 지속으로 3대권역 중 가장 불안한 임대시장 상황을 나타내고 있는 가운데, 공실 규모 및 발생 여부에 따라 인상과 인하를 반복하는 빌딩이 다수 발생되고 있으나, 권역 전체적으로는 약보합세를 유지하고 있음. 금분기에 소폭이지만 평균 임대료가 상승한 것은 평균 대비 임대료가 수준이 높은 A등급 이상 빌딩의 신규 공급 때문임.

- 신규 공급 빌딩 임대료 수준 : 다동 와이지타워 3.3㎡당 보증금 760천원, 월세 76천원, 관리비 34천원

- 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 하락된 4.4%로 조사됨. 청계천 소재 시그니처 타워의 입주시기 도래에 따른 신규 대형 공실 공급에도 불구하고, 7월에 준공된 다동 와이지타워가 최근 CBD 신규 공급빌딩 중 비교적 안정적인 임대율로 시장에 공급되었고, 청계천 센터원과 중림동 센트럴플레이스 등 대형 공실 중 일부가 감소되는 등 프라임 등급을 제외한 나머지 등급 공실률이 소폭이지만 하락 추세를 나타냈던 바, 권역 전체 공실률 변동폭이 크지 않았음.

- 주요 공실 : 청계천 C빌딩 53,000㎡, 청계천 S타워 91,000㎡, 충무로 S타워 66,000㎡ 등

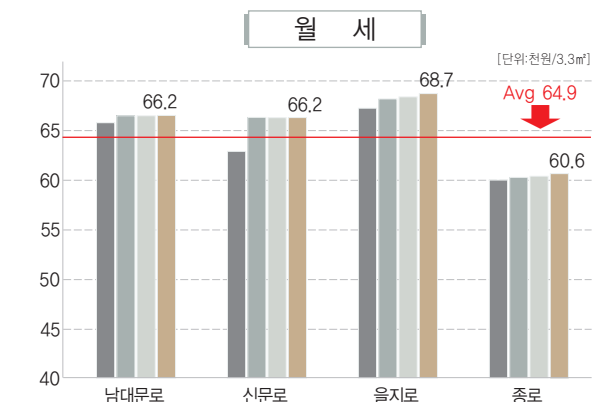
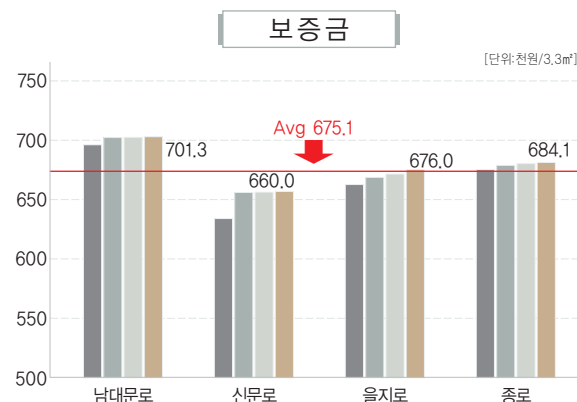
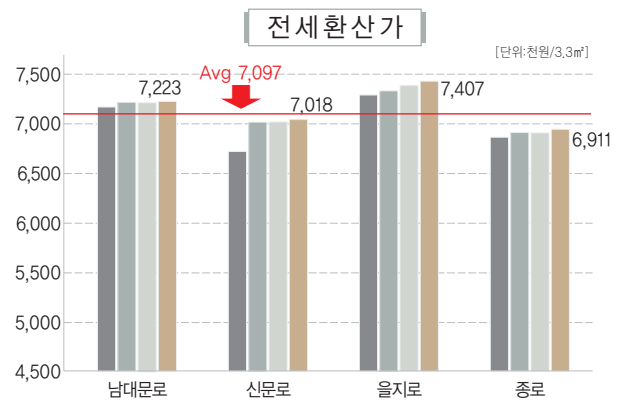
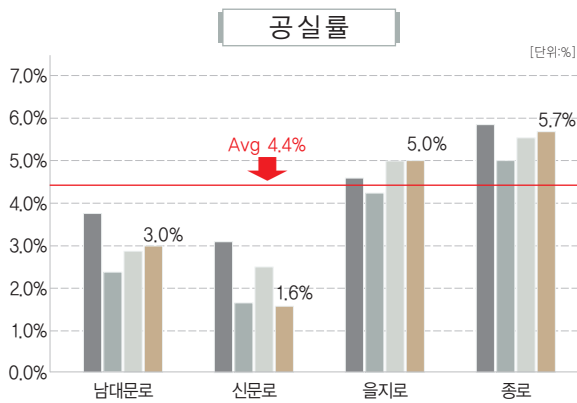
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.4 (0.1%p ▽)	7,097 (0.5% △)	675.1 (0.2% △)	64.9 (0.3% △)	28.9 (0.4% △)	12.4 (-)
Prime	9.5	10,058	906.0	92.6	36.5	12.2
A	3.5	7,384	711.0	67.5	29.8	12.3
B	3.5	5,932	556.1	55.9	26.0	12.8
C	2.3	5,530	575.0	47.5	24.6	11.8

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_10 ■ 1Q_11 ■ 2Q_11 ■ 3Q_11



02 오피스 임대시장 동향

임대시장 2 권역별 정보 - KBD (Kangnam Business District)

• 2011년 2/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 1.1%, 0.8% 상승되었음. 매년 7월에 임대조건을 변경하는 아셈타워와 섬유센터 등이 임대료를 정기 인상하였고, 시장 평균을 상회하는 신축빌딩의 신규 공급(반포 효성빌딩)과 더불어 최근 공실 해소 빌딩(글라스타워 등) 중 일부가 임대료 인상에 나서는 등의 이유로 상반기 누적 상승률(0.7%) 보다 더 큰 폭으로 상승되었음.

- 주요 임대료가 변동 빌딩 : 삼성동 아셈타워 임대료 5.0% 인상, 테헤란로 섬유센터 임대료 3.5% 인상 등

• KBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 상승한 3.3%를 나타냄. 최근 1년간의 공실을 급락세가 반포 효성빌딩을 비롯해 6동, 10만8천㎡의 신규 공급으로 인해 한풀 꺾이며 보험세를 나타냈으나, 신규 공급분을 제외시 실질적으로는 하락세를 유지하고 있음. 특히, 최근 1년간 중대형 공실 급감으로 인한 물건 부족으로 신축빌딩으로 관심이 커지고 있으며, 이는 신축빌딩의 준공시 계약을 상승세로 이어지고 있음.

- 주요 공실빌딩 : 반포동 H빌딩(15,000㎡), 서초동 G타워(18,600㎡), 방이동 S빌딩(6,000㎡) 등

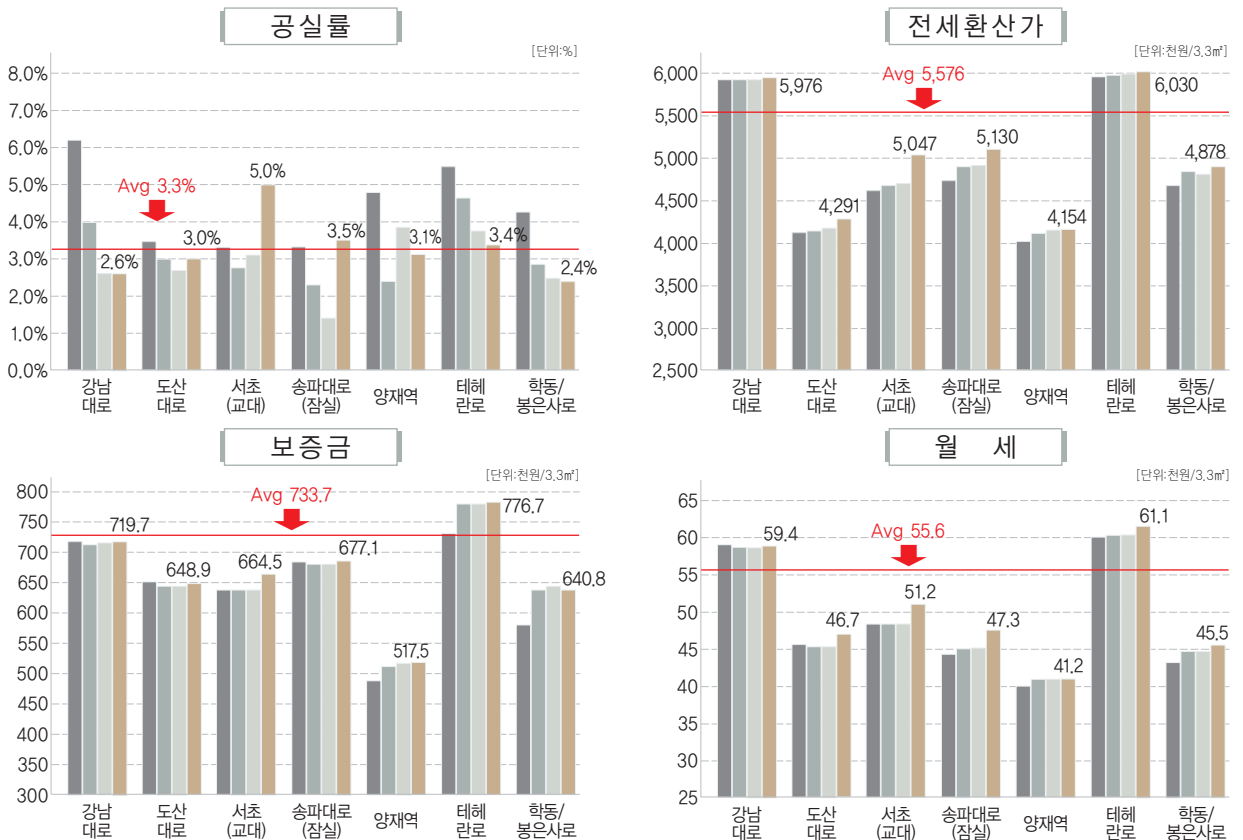
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.3 (0.1%p△)	5,576 (1.1%△)	733.7 (-)	55.6 (0.8%△)	26.6 (0.5%△)	15.4 (0.1%p▽)
Prime	3.9	8,911	1,012.7	72.1	31.9	12.4
A	2.8	6,499	742.0	63.9	29.1	14.6
B	4.1	5,126	675.3	54.3	26.3	15.8
C	2.9	4,590	699.7	47.8	24.1	16.6

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_10 ■ 1Q_11 ■ 2Q_11 ■ 3Q_11





임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeouido Business District)

- 2011년 2/4분기 대비 전세환산가 및 월세는 각각 2.4%, 2.3% 대폭 상승되었음. 상반기 누적 임대료 상승률이 가장 높았던 YBD가 금분기에는 한 국투자증권빌딩과 중소기업회관의 기준가 인상과 더불어, 권역 평균 대비 임대료 수준이 높은 신축빌딩(One IFC, KPX빌딩)의 신규 공급으로 상승세를 이어갔음. 이 중 상승률에 가장 큰 영향을 미친 것은 초대형 프로젝트인 서울국제금융센터(SIFC) 중 첫번째로 공급된 One IFC의 신규 공급 때문으로 동 빌딩의 기준층 임대료는 권역 내 기존 빌딩 중 임대료가 가장 높은 한화금융센터 보다 30% 가까이 높은 수준으로 조사됨.

- 신규 공급 빌딩 임대료 수준 : KPX빌딩 3.3m²당 보증금 510천원, 월세 51천원, 관리비 27천원

- YBD 공실률은 전분기 대비 0.4%p 상승된 2.5%로 조사됨. 금분기에 준공된 프리미엄 빌딩인 One IFC의 임대율이 70% 내외의 안정적인 임대율로 공급되었으나, 그럼에도 불구하고 건물규모가 커 잔여 공실면적이 권역 내 최대 면적인 것으로 파악됨. 더불어, 안철수연구소, 에스오일, 삼성자산운용 등 권역 내 대형업체가 타 권역 신축빌딩 및 사옥으로 이전하면서 만 1년여만에 2%대 중반까지 공실률이 상승되었음.

- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 I센터 20,700m², 서여의도 C빌딩 10,700m², 마포대로 K빌딩 4,700m² 등

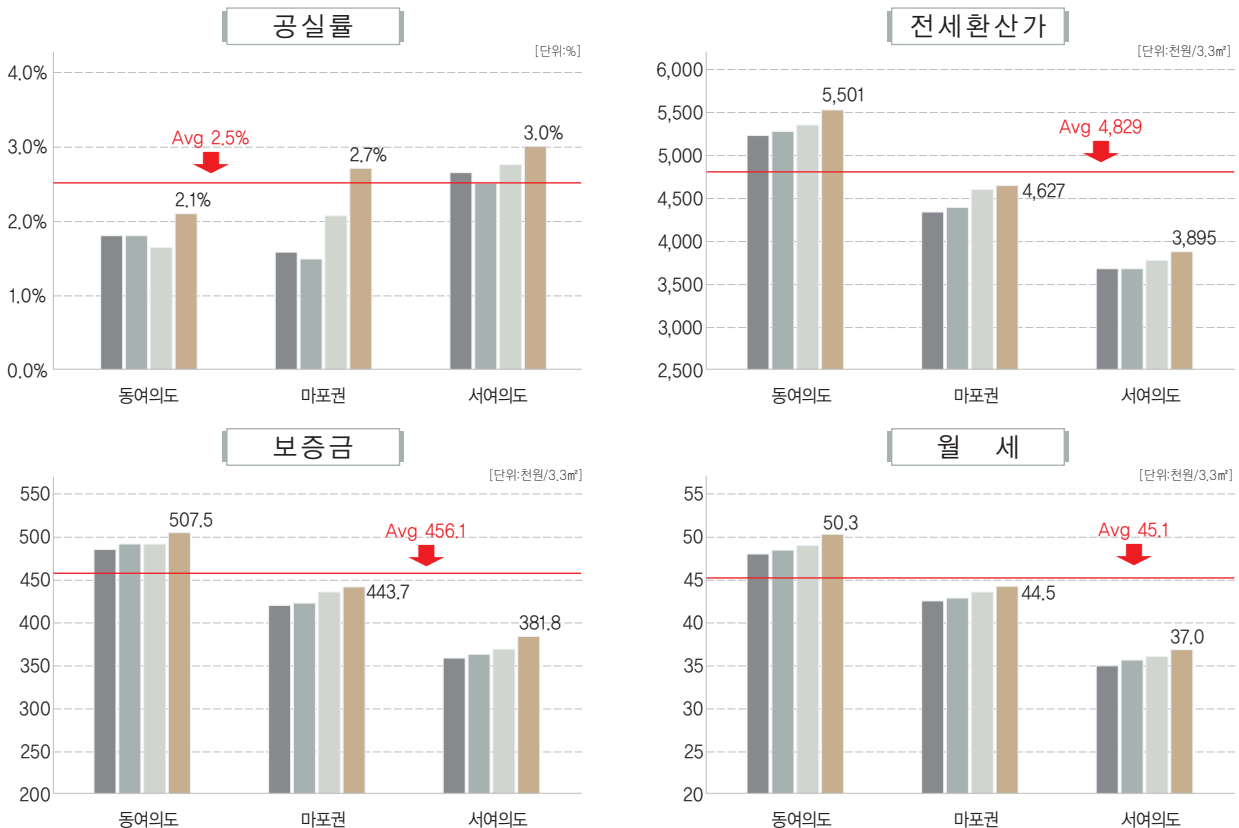
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.5 (0.4%p△)	4,829 (2.4%△)	456.1 (2.4%△)	45.1 (2.3%△)	23.0 (2.0%△)	12.6 (-)
Prime	4.6	7,560	704.1	70.4	31.7	12.3
A	2.7	5,520	507.2	50.8	24.9	12.4
B	2.3	4,994	481.4	46.6	23.8	12.7
C	2.1	3,864	369.1	36.5	19.9	12.8

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_10 ■ 1Q_11 ■ 2Q_11 ■ 3Q_11



02 오피스 임대시장 동향

임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역 (Others)

• 서울시 기타권역 전세환산가 및 월세는 전분기 대비 각각 1.1%, 0.8% 상승되었음. 주요 권역과 마찬가지로 권역 평균을 크게 상회하는 A등급 신축빌딩의 신규 공급으로 전분기 대비 상승되었으나, 이를 제외한 나머지빌딩들은 대부분 동결하였고, 기타권역 소재 중대형 빌딩들의 공실 장기화로 인해 당분간 보합세가 예상됨.

- 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : KT&G 서대문타워 3.3㎡당 보증금 660천원, 월세 66천원

• 기타지역 공실률은 2/4분기 대비 0.4%p가 상승된 5.7%를 나타냄. 2010년에 구세군빌딩, 웨스트게이트타워가 공급된 데 이어, 2/4분기에 농협중앙회가 공급되었고, 금분기에 추가로 A등급 규모의 신규 공급(KT&G 서대문타워)이 이루어진 서대문이 속한 한강이남서지역이 공실률 상승에 일조하였음. 3,000㎡ 이상 중대형 공실 보유 빌딩수가 KBD나 YBD 보다 많고, 신규 공급과 더불어 주요권역 특히, CBD 대형 공실 빌딩들과의 경쟁으로 상당기간 다소 높은 공실률을 유지할 전망이다.

- 주요 공실 빌딩 : 서대문구 G빌딩(20,000㎡) 구로구 S센터(21,000㎡), 양천구 K센터 15,800㎡ 등

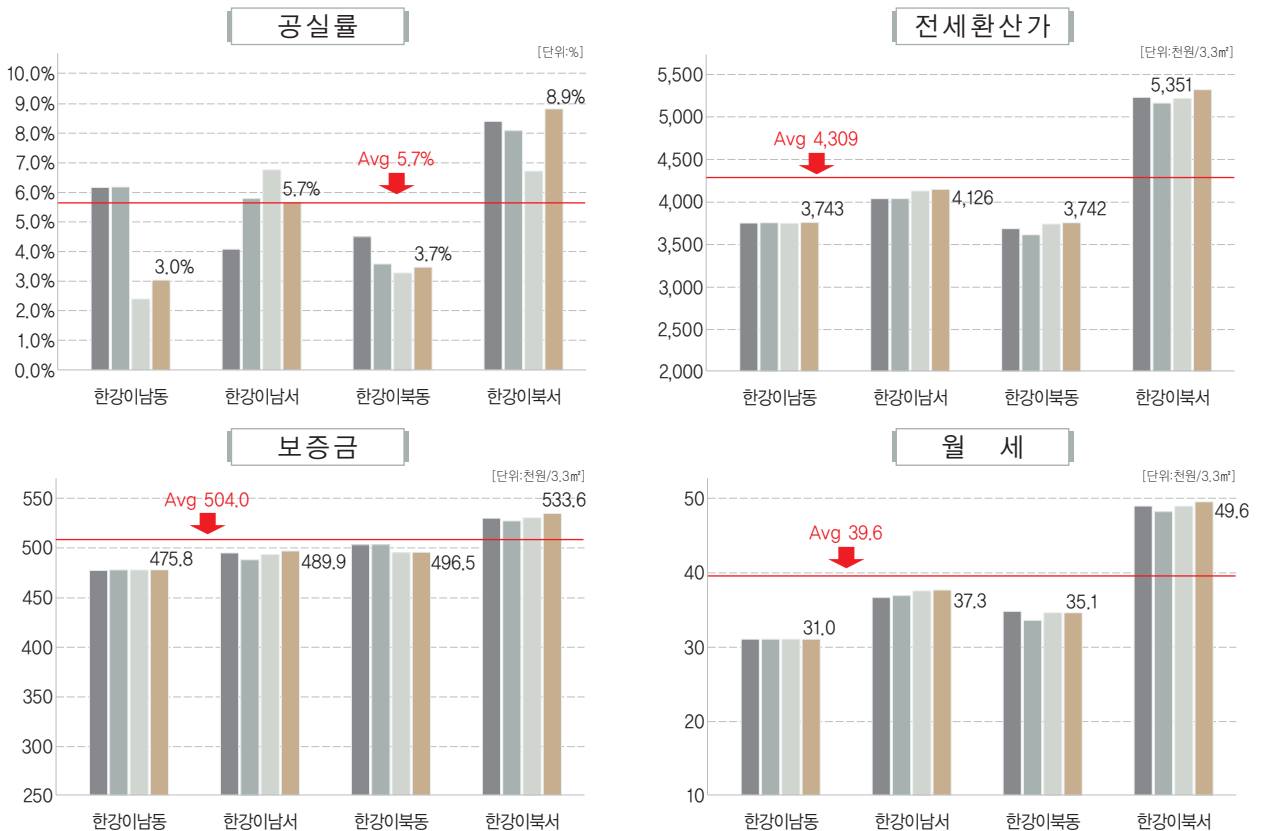
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.7 (0.4%p△)	4,309 (1.1%△)	504.0 (0.2%△)	39.6 (0.8%△)	22.0 (0.5%△)	13.3 (-)
Prime	3.1	6,958	677.5	67.8	28.3	12.8
A	11.2	5,117	533.2	46.3	25.0	12.4
B	4.1	4,110	500.7	38.6	21.1	13.6
C	3.4	3,561	460.4	31.9	19.7	13.8

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_10 ■ 1Q_11 ■ 2Q_11 ■ 3Q_11





임대시장 2 권역별 정보 - BBD (Bundang Business District)

• 2011년 2/4분기 대비 전세환산가와 월세는 모두 0.3%씩 상승되었음. 수내동 휴맥스타워가 공실 해소 이후 기준가를 인상했으나, 이를 제외한 나머지 조사 대상빌딩은 전분기와 마찬가지로 금분기에도 동결하면서 권역 전체적으로는 보합세를 유지하였음.

- 판교 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 솔리드스페이스 3.3㎡당 보증금 470천원, 월세 47천원

• BBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p가 하락된 6.4%를 나타냄. 권역 내 대표적인 공실 빌딩인 서현동 분당스퀘어가 기존 입주사인 성남산업진흥재단의 증평 수요와 NHN I&S의 신규 계약 체결로 공실이 크게 줄어든 것이 공실률 하락의 가장 큰 요인으로 작용함. 2009년 3/4분기 이후 만 2년만에 6%대를 회복하며, 서서히 안정화되고 있으나, 계속되는 판교 테크노밸리의 신규 공급이 안정세 유지의 관건으로 작용할 전망이다.

- 주요 공실 : 수내역 B타워(14,700㎡), 서현역 B빌딩(11,500㎡), 서현역 C타워(5,300㎡) 등

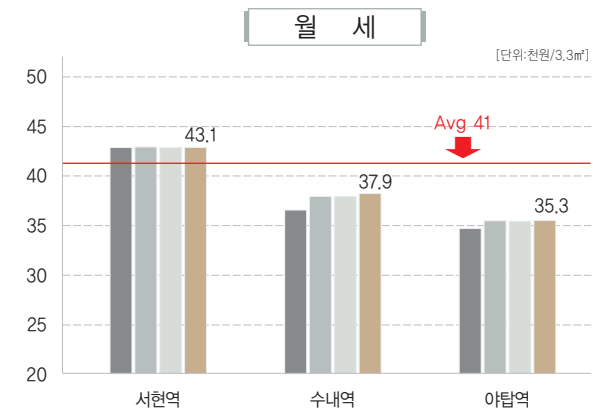
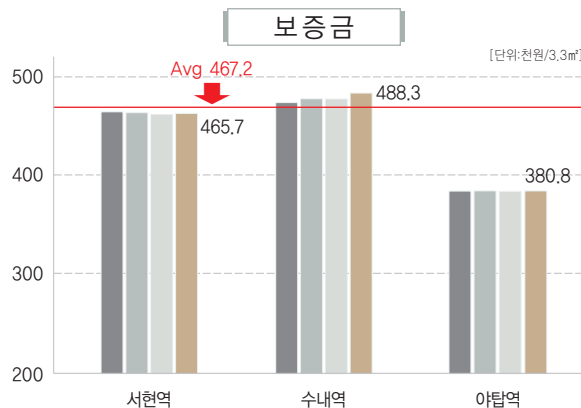
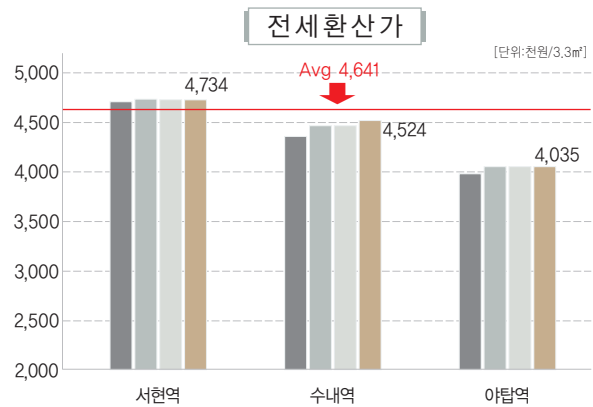
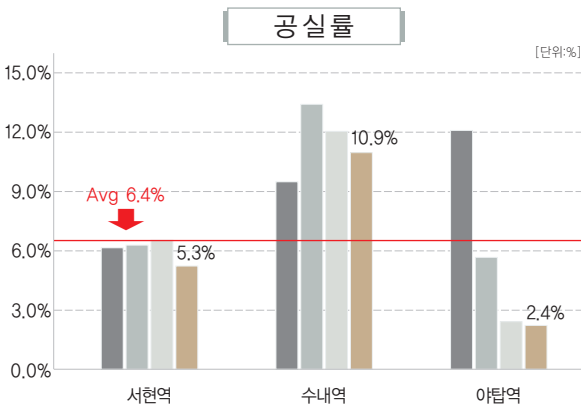
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	6.4 (1.0%p ▽)	4,641 (0.3% △)	467.2 (0.3% △)	41.0 (0.3% △)	22.5 (-)	12.4 (-)
Prime	6.7	6,188	562.5	56.3	26.9	12.0
A	16.4	4,711	445.4	41.3	21.4	12.2
B	3.9	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

■ 4Q_10 ■ 1Q_11 ■ 2Q_11 ■ 3Q_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	5,663 (1.0%△)	7,097 (0.5%△)	5,576 (1.1%△)	4,829 (2.4%△)	4,309 (1.1%△)	4,641 (0.3%△)
보증금	621.9 (0.6%△)	675.1 (0.2%△)	733.7 (-)	456.1 (2.4%△)	504.0 (0.2%△)	467.2 (0.3%△)
월세	53.8 (0.8%△)	64.9 (0.3%△)	55.6 (0.8%△)	45.1 (2.3%△)	39.6 (0.8%△)	41.0 (0.3%△)
관리비	25.9 (0.7%△)	28.9 (0.4%△)	26.6 (0.5%△)	23.0 (2.0%△)	22.0 (0.5%△)	22.5 (-)
공실률	3.9 (0.2%p△)	4.4 (0.1%p▽)	3.3 (0.1%p△)	2.5 (0.4%p△)	5.7 (0.4%p△)	6.4 (1.0%p△)
전환률	14.0 (-)	12.4 (-)	15.4 (0.1%p▽)	12.6 (-)	13.3 (-)	12.4 (-)

- 2011년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '기준 임대가 수준이 높은 다수의 중대형빌딩 신규 공급에 따른 착시(임대가 상승) 현상과 공실 불안 지속'으로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 5,663천원으로 전분기 대비 1.0% 상승하며 연중 분기 상승률이 가장 높았으나, One IFC, 와이지타워 및 반포 효성빌딩 등 각권역별로 권역 평균을 상회하는 중대형빌딩의 신규 공급의 영향 때문으로 전반적으로는 보험세가 유지됨. 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 상승된 3.9%로 계속되는 신규 공급으로 인해 상승세로 전환되었으나, 상승폭은 예상보다 크지 않았음.
- 신규 공급에 따른 공실 부담으로 상반기 임대료 누적 상승률이 1%에도 못미치는 0.8%에 그쳤던 반면에, 금분기 상승률이 상반기 누적분보다 더 컸던 이유는 무엇보다 신규 공급 영향 때문으로 분석됨. 기존 빌딩 중에서는 하반기 정기 임대조건 변경빌딩인 아셈타워, 섬유센터(이상 KBD) 및 한국투자신탁증권빌딩(YBD) 등의 임대료 인상사례가 확인되었으나, 일부에 그쳤으며 각 권역 평균보다 임대료 수준이 높은 A등급 이상 빌딩들이 기타권역을 포함해 3대권역에 모두 공급되면서 임대료 상승폭을 높였음. 특히, 서울시 신규 공급빌딩 중 규모가 가장 큰 One IFC는 YBD에 기존에 공급되어 있는 빌딩 중 기준층 임대료 수준이 가장 높은 한화금융센터(구,한화증권빌딩) 보다 30% 가까이 높아 동 권역 평균 임대료 수준을 큰 폭으로 상승시켰음.
- 2/4분기에 이어 금분기에도 서울시에 평년의 두 배에 육박하는 11동, 29만㎡의 신규 공급이 이루어졌고, 주요권역 모두에서 A등급 이상 규모의 중대형빌딩이 공급됨에 따라 그동안 상대적으로 안정세를 유지했던 KBD와 YBD까지도 단기적인 것으로 예상되지만 상승세로 전환되면서 시장 전체 공실률이 상승되었음. 다만, CBD는 금분기에도 신규 공급이 계속되었으나, 임대조건 인하 등의 적극적인 마케팅과 그룹 계열사들간의 전략적 이전 사례 등으로 타권역으로 부터 일부 대형업체가 유입되어, 대형 공실 일부를 소진시키면서 보험세를 나타냈던 바, 전체 시장의 공실률 상승폭은 크지 않았음.

등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	5,663 (1.0%△)	9,226 (0.7%△)	6,369 (1.0%△)	5,121 (0.7%△)	4,427 (0.6%△)
보증금	621.9 (0.6%△)	890.9 (0.5%△)	652.6 (0.2%△)	570.3 (0.5%△)	543.3 (0.5%△)
월세	53.8 (0.8%△)	82.4 (0.7%△)	59.9 (0.7%△)	50.5 (0.7%△)	42.6 (0.3%△)
관리비	25.9 (0.7%△)	34.1 (0.9%△)	27.9 (0.6%△)	24.8 (0.4%△)	22.5 (0.6%△)
공실률	3.9 (0.2%p△)	6.9 (1.4%p△)	4.5 (0.5%p△)	3.7 (-)	2.6 (0.4%p▽)
전환률	14.0 (-)	12.3 (-)	13.3 (0.1%p▽)	14.4 (0.1%p▽)	15.1 (-)

임대시장 3 수급 동향 분석

1. 3/4분기 신규 공급 오피스

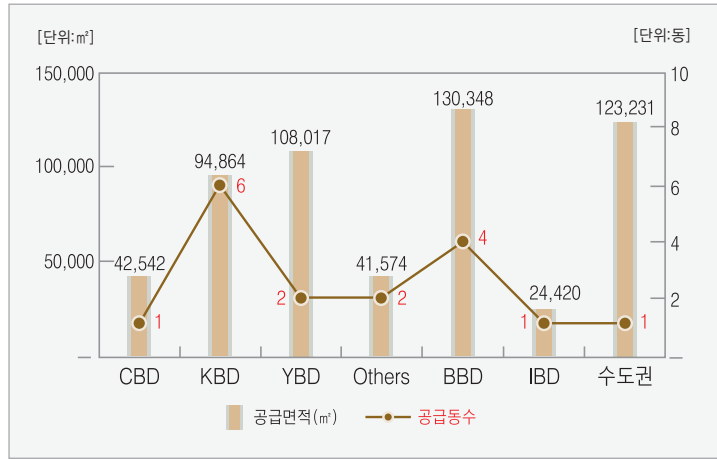
권역	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
CBD	와이지(YG)타워	중구 다동	B6/23F	42,542	2011. 7
KBD	에스(S)타워	송파구 방이동	B4/18F	12,321	2011. 9
	세움타워	강남구 삼성동	B3/15F	5,315	2011. 7
	반포 효성빌딩	서초구 반포동	B6/20F	44,495	2011. 9
	KTS 유니온코리아 사옥	강남구 논현동	B3/14F	4,093	2011. 9
	삼성생명 인천동사옥	송파구 신천동	B7/17F	24,531	2011. 9
	센트럴타워	강남구 논현동	B3/14F	4,110	2011. 9
YBD	One IFC	영등포구 여의도동	B7/32F	88,248	2011. 8
	KPX빌딩	마포구 공덕동	B4/18F	19,769	2011. 8
Others	KT&G 코스모 서대문타워	서대문구 미근동	B5/14F	36,368	2011. 9
	한밭법조타워	도봉구 도봉동	B4/6F	5,206	2011. 9
BBD	LIG넥스원 R&D센터	분당구 삼평동	B4/6F	51,578	2011. 9
	솔리드스페이스	분당구 삼평동	B4/10F	35,149	2011. 9
	안철수 연구소	분당구 삼평동	B4/10F	35,278	2011. 9
	판교 알파빌딩	분당구 삼평동	B4/14F	8,343	2011. 9
IBD	킨텍스 오피스빌딩	일산서구 대화동	B1/15F	24,420	2011. 9
수도권	대우IBS빌딩	인천시 연수구 송도동	B4/35F	123,231	2011. 9
합계	17동	-	-	564,994	

- 2011년 3/4분기 신규 공급 오피스는 총 17개동, 합계 면적 564,994㎡로 조사된 바, 2010년 4/4분기 이후 4분기 연속으로 신규 공급이 40만㎡를 넘어서며 평년의 두배가 넘는 공급 과잉 현상이 계속되고 있음. 입주 업종 제한이 있는 판교 테크노밸리나 주요권역과 다소 거리가 있어 상호 영향이 제한적인 송도 지역 등을 제외해도 서울시에만 11동, 29만㎡의 공급이 이루어졌음. 특히, 서울시 전권역에 A등급 이상 임대형 빌딩이 다수 공급되었던 바, 임대시장 공실률에 상당한 영향을 미치고 있는 것으로 분석됨.
- 세부 권역별 공급면적을 보면, BBD(판교)와 수도권(송도)이 각각 23%, 22%로 가장 많은 비중을 차지했으며, 서울시에서는 초대형 프로젝트인 SIFC(서울국제금융센터) 프로젝트 중 처음으로 시장에 공급된 One IFC의 준공으로 신규 공급이 크게 늘어난 YBD의 비중이 가장 컸으며, 이어 KBD, CBD 및 서울 기타지역 순으로 공급이 이루어짐. 2/4분기와 마찬가지로 금분기 역시 주요권역 모두에서 신규 공급이 계속되었으며, 2005년 금융감독원 증축분이 준공된 이후 프라임등급 규모 신규 공급이 없었던 YBD가 만 6년여 만에 프라임급 빌딩(One IFC)이 공급되면서 면적 비율이 크게 상승된 것이 특징임.

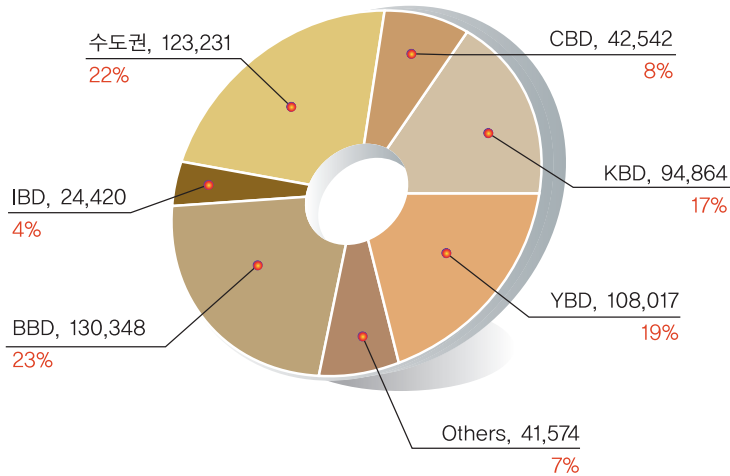
02 오피스 임대시장 동향

임대시장 3 수급 동향 분석

권역별 공급량 분석



권역별 공급비율



■ 신규 공급 오피스 주요 특징

특징	내용	비고
CBD 재개발, 재건축 오피스 공급 지속	2/4분기에 프라임급 빌딩 2동(스테이트타워, 시그니처타워)이 공급된 CBD에 금분기에는 A등급 규모의 와이지타워가 준공되며 공급이 지속되었음. 다만, 13만㎡ 규모의 대형 빌딩인 101파인애비뉴의 준공이 10월로 연기되어 예상보다는 공급이 줄었음.	와이지타워 연면적 42,542㎡
YBD 프라임급 빌딩 공급 재개	SIFC(서울국제금융센터) 3개동 중 첫번째로 공급된 One IFC가 준공되면서 지난 2005년 2/4분기 금융감독원 증축분이 공급된 이후 6년여 만에 YBD 내 프라임급 빌딩의 신규 공급이 재개되었음. 향후 Two IFC와 Three IFC 및 전경련회관 등이 추가로 공급될 예정임.	One IFC 88,248㎡
판교 테크노밸리 공급 지속	연초 판교이노밸리, 판교바이오센터 등 복수의 업체가 컨소시엄 구성해 입주하는 형태의 공급이 금분기(안철수연구소+솔리테크)에도 계속됨. 더불어, 판교 중심상업용지(판교 알파빌딩)에도 공급이 꾸준히 이루어지고 있음.	D-4블록 (삼평동 673번지)



주요 공급 오피스

○ CBD

- 규모 : B6/23F
- 연면적 : 42,542㎡
- 대지면적 : 2,797㎡
- 중구 다동 소재
- 준공 : 2011. 7
- 건폐율 : 59.97%
- 용적률 : 999.89%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 171대
- 용도 : 업무/근생



와이지(YG)타워

- 시행/시공 : (주)와이지씨/(주)대우건설
- 지하철 2호선 을지로입구역 도보 3분 거리
- 을지로 삼성화재본사빌딩 이면도로 소재
- 도심 재개발 빌딩(다동 제7지구)이며 기 분양한 저층부 근생 일부를 제외하고 자산운용사가 수익목적으로 선매입

○ KBD

- 규모 : B6/20F
- 연면적 : 44,495㎡
- 대지면적 : 6,803㎡
- 서초구 반포동 소재
- 준공 : 2011. 9
- 건폐율 : 35.59%
- 용적률 : 358.77%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 314대
- 용도 : 업무/근생/자동차관련



반포효성빌딩

- 시행/시공 : (주)신동진/(주)효성
- 지하철 3,7호선 고속터미널역 도보 5분 거리
- 서초역에서 서울성모병원사거리 방향 대로변 소재
- 효성그룹 관계사가 신축한 빌딩으로 저층부 근생은 효성에서 운영하고 있는 서초토yota 매장과 연결되어 있으며, 지상층은 업무시설로 임대중에 있음

○ KBD

- 규모 : B4/18F
- 연면적 : 12,321㎡
- 대지면적 : 1,117㎡
- 송파구 방이동 소재
- 준공 : 2011. 9
- 건폐율 : 57.24%
- 용적률 : 798.64%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 50대
- 용도 : 업무/근생



에스(S)타워

- 시행/시공 : (주)효성/(주)효성
- 지하철 8호선 몽촌토성역 도보 2분 거리
- 올림픽공원 평화의 문 맞은편 위례성길 대로변 소재
- 저층부(1~4층)는 건축주 계열사인 더클래스효성이 수입차 (벤츠)매장으로 사용 예정이며, 5층 이상은 오피스로 임대중

○ KBD

- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 4,093㎡
- 대지면적 : 420㎡
- 강남구 논현동 소재
- 준공 : 2011. 9
- 건폐율 : 59.94%
- 용적률 : 798.83%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 18대
- 용도 : 업무/근생



KTS 유니온코리아 사옥

- 시행/시공 : KTS 유니온코리아/풍림산업(주)
- 지하철 9호선 신논현역 도보 7분 거리
- 차병원사거리와 경복아파트사거리 중간 봉은사로변 소재
- 9호선 지하철이 공사중에 있는 봉은사로 소재 중소형빌딩으로 건축주 사용분 일부를 제외하고 외부 임대중에 있음

○ KBD

- 규모 : B7/17F
- 연면적 : 24,531㎡
- 대지면적 : 1,851㎡
- 송파구 신천동 소재
- 준공 : 2011. 9
- 건폐율 : 52.86%
- 용적률 : 798.84%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 85대
- 용도 : 업무/근생



삼성생명 신천동사옥

- 시행/시공 : 삼성생명보험(주)/신세계건설(주)
- 지하철 2,8호선 잠실역 도보 3분 거리
- 잠실역에서 올림픽공원 방향 올림픽로 대로변 소재
- 삼성생명이 수익 목적으로 신축하였으며, 삼우종합건축사무소 등이 준공전에 임대차계약을 체결하여 입주 예정임

○ KBD

- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 4,110㎡
- 대지면적 : 420㎡
- 강남구 논현동 소재
- 준공 : 2011. 9
- 건폐율 : 59.96%
- 용적률 : 798.61%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 18대
- 용도 : 업무/근생



센트럴타워

- 시행/시공 : 센트럴타워/이연건설(주)
- 지하철 9호선 신논현역 도보 7분 거리
- 차병원사거리와 경복아파트사거리 중간 봉은사로변 소재
- 금분기에 준공된 KTS유니온사옥 옆 필지에 거의 동일한 규모로 신축하였으며, 동일시기에 준공되어 임대중에 있음

02 오피스 임대시장 동향

주요 공급 오피스

○ KBD

- 규모 : B3/15F
- 연면적 : 5,315㎡
- 대지면적 : 567㎡
- 강남구 삼성동 소재
- 준공 : 2011. 7
- 건폐율 : 59.7%
- 용적률 : 797.48%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 19대
- 용도 : 업무/근생

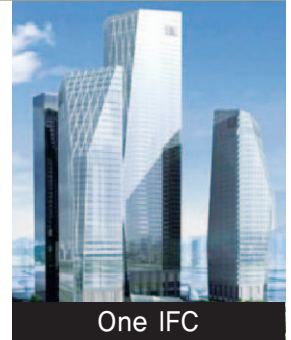


세움타워

- 시행/시공 : (주)세움아이앤디/(주)성영종합건설
- 지하철 2호선 및 분당선 환승역인 선릉역 도보 2분 거리
- 선릉역에서 삼성공원 방향 선릉로 이면도로 소재
- 저층부(지하1층 ~지상 2층)는 근생시설이며, 지상 3층 부터 업무시설임

○ YBD

- 규모 : B7/32F
- 연면적 : 88,248㎡
- 대지면적 : 509,523㎡
- 영등포구 여의도동 소재
- 준공 : 2011. 8
- 건폐율 : 48.24%
- 용적률 : 927.83%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 2,100대
- 용도 : 업무/근생

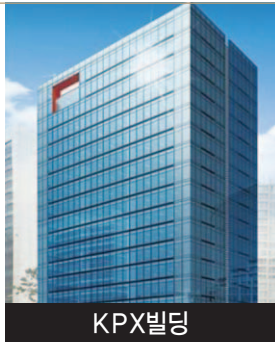


One IFC

- 시행/시공 : SIFC타워원디벨로프먼트(유)/GS건설 등
- 지하철 5,9호선 여의도역과 지하로 연결
- 마포대교 남단에서 여의교 방향 여의대로변 소재
- IFC 업무시설 3개동 중 가장 먼저 준공되어 딜로이트, 다이와증권, 뉴욕멜론은행 등이 임차하여 입주 예정

○ YBD

- 규모 : B4/18F
- 연면적 : 19,769㎡
- 대지면적 : 2,125㎡
- 마포구 공덕동 소재
- 준공 : 2011. 8
- 건폐율 : 37.9%
- 용적률 : 647%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 108대
- 용도 : 업무/근생



KPX빌딩

- 시행/시공 : KPX개발(주)/하라건설(주)
- 지하철 5,6호선 공덕역 도보 3분 거리
- 공덕역과 애오개역 사이 마포대로변 소재
- 건축주인 KPX가 사옥으로 신축하였으며, 건축주 사용분을 제외한 나머지를 효성과 액토즈소프트 등이 임차

○ Others

- 규모 : B4/6F
- 연면적 : 5,206㎡
- 대지면적 : 959㎡
- 도봉구 도봉동 소재
- 준공 : 2011. 9
- 건폐율 : 49.86%
- 용적률 : 249.89%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 22대
- 용도 : 업무/근생



한발법조타워

- 시행/시공 : (주)정원플래닝/이강건설(주)
- 지하철 1호선 도봉역, 7호선 수락산역 도보 5분 거리
- 노원교사거리에서 서울북부지방법원 방향 마들로변 소재
- 법원과 지방검찰청 등이 인근에 위치한 특성을 반영하여 법조 컨셉의 오피스 상품으로 기 분양하여 금분기 준공

○ Others

- 규모 : B5/14F
- 연면적 : 36,368㎡
- 대지면적 : 5,144㎡
- 서대문구 미군동 소재
- 준공 : 2011. 9
- 건폐율 : 35.02%
- 용적률 : 393.53%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 283대
- 용도 : 업무/근생

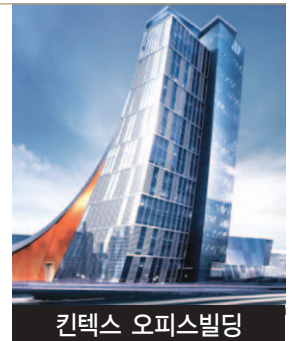


KT&G 코스모 서대문타워

- 시행/시공 : (주)KT&G/롯데건설(주)
- 지하철 5호선 서대문역 도보 3분 거리
- 서대문역에서 충정로역 방향 충정로변 소재
- 건축주인 KT&G가 수익목적으로 신축하였으며, 저층부는 근생시설, 중층부 이상은 업무시설 대상으로 임대중에 있음

○ IBD

- 규모 : B1/15F
- 연면적 : 24,420㎡
- 고양시 일산서구 대화동 소재
- 준공 : 2011. 9
- 전용률 : 54.08%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 239대
- 용도 : 업무/근생



킨텍스 오피스빌딩

- 시행/시공 : 킨텍스/현대건설 컨소시엄
- 지하철 3호선 대화역 도보 5분 거리
- 일산 킨텍스 제2전시장 내 위치
- 주요권역 대비 업무 밀집도 및 선호도는 낮지만, 킨텍스 전시장의 인프라와 상대적으로 저렴한 임대조건으로 임차인 유치중임



주요 공급 오피스

○ BBD

- 규모 : B4/10F
- 연면적 : 35,149㎡
- 대지면적 : 10,562㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2011. 9
- 건폐율 : 45.40%
- 용적률 : 348.32%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 271대
- 용도 : 업무/교육 및 연구



쏠리스페이스

- 시행/시공 : 쏠리테크/현대건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 5분 거리
- 판교테크노밸리 내 일반연구용지 D-4에 소재 (안철수 연구소와 동일 필지)
- 중계기전문업체인 쏠리테크의 R&D센터이자 사옥으로 일부는 외부 임대중에 있음

○ BBD

- 규모 : B4/10F
- 연면적 : 35,278㎡
- 대지면적 : 10,562㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2011. 9
- 건폐율 : 45.40%
- 용적률 : 348.32%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 271대
- 용도 : 업무/교육 및 연구



안철수연구소

- 시행/시공 : 안철수연구소/현대건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 5분 거리
- 판교테크노밸리 내 일반연구용지 D-4에 소재 (쏠리스페이스와 동일 필지)
- 대표적인 보안업체인 안철수연구소의 사옥으로 건물주 사용분 외에 일부를 외부업체 대상 임대중에 있음

○ BBD

- 규모 : B4/6F
- 연면적 : 51,578㎡
- 대지면적 : 11,038㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2011. 9
- 건폐율 : 58.59%
- 용적률 : 246.19%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 464대
- 용도 : 교육 및 연구



LIG 넥스원 R&D센터

- 시행/시공 : LIG넥스원(주)/LIG건설(주)
- 판교테크노밸리 내 특별계획구역 B-7블록 소재
- 삼성테크윈 R&D센터 옆 판교로 319길 소재
- 방산업체인 LIG넥스원의 R&D센터이자 사옥임

○ BBD

- 규모 : B4/14F
- 연면적 : 8,343㎡
- 대지면적 : 730㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2011. 9
- 전용률 : 54.8%
- 구조 : SRC조
- 용도 : 업무/근생/교육 및 연구



판교알파빌딩

- 지하철 신분당선 판교역 도보 3분거리
- 판교 중심상업용지 내 위치
- 저층부 근생 및 2층에 KB 입점 예정이며, 중층 이상은 업무시설과 교육연구시설 대상 임대중에 있음

○ 수도권

- 규모 : B4/35F
- 연면적 : 123,230㎡
- 대지면적 : 13,955㎡
- 연수구 송도동 소재
- 준공 : 2011. 9
- 건폐율 : 36.39%
- 용적률 : 608.37%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 1,005대
- 용도 : 업무/근생



대우BS빌딩

- 시행/시공 : (주)하나다울신탱/대우건설(주)
- 인천지하철 1호선 국제업무지구역 도보 3분 거리
- 송도국제업무지구 내 C8-2블록 소재
- 송도 포스코건설 사옥이 인근에 위치해 있으며, 저층부 근생시설 및 중층부 이상 업무시설로 임대중임

02 오피스 임대시장 동향

임대시장 3 수급 동향 분석

2. 2011년 3/4분기 주요 임대차 활동

구역	빌딩명	소재지	임차인	연차면적(㎡)	날짜
CBD	서울상공회의소	중구 남대문로4가	더하트포드스팀보일러인스펙션	627	2011. 7
			HSG 글로벌스탠다드	630	2011. 8
	트윈트리타워	종로구 중학동	대림산업	49,417	2011. 9
	페럼타워	중구 수하동	유니드	2,044	2011. 7
	서울시티타워	중구 남대문로5가	하나HSBC보험	1,349	2011. 7
	흥국생명빌딩	종로구 신문로1가	프루지오서비스	803	2011. 7
	교보생명 광화문빌딩	중구 종로1가	SBS 마케팅	1,577	2011. 7
	미래에셋 센터원	중구 수하동	익스페리언	651	2011. 8
			MBC AD	1,630	2011. 8
			국민은행	1,326	2011. 8
	삼성생명본사빌딩	중구 태평로2가	삼성자산운용	3,720	2011. 8
	시그니처타워	중구 수표동	버슨마스텔러	860	2011. 8
	YG타워	중구 다동	United Airline	1,322	2011. 8
Sharp Inc.			1,395	2011. 8	
KBD	707빌딩	강남구 역삼동	메트라이프생명	14,500	2011. 7
	글라스타워	강남구 대치동	브로드컴	1,847	2011. 8
	유니온스틸	강남구 대치동	KDB생명	1,461	2011. 7
	큰길타워	강남구 역삼동	일본계회사	1,739	2011. 7
	파로스타워	강남구 논현동	한국에머슨	2,342	2011. 8
	나래빌딩	강남구 역삼동	삼성생명	1,732	2011. 7
	안제타워	강남구 역삼동	삼성SDS	998	2011. 7
	반포효성빌딩	강남구 반포동	SAP	7,514	2011. 7
	L&B타워	강남구 역삼동	IBK캐피탈	5,332	2011. 8
	GT타워	서초구 서초동	법무법인 정평	2,372	2011. 8
	GFC	강남구 역삼동	삼성생명보험	1,240	2011. 9
YBD	KPX빌딩	마포구 공덕동	이랜드레저서비스	1,319	2011. 7
			효성 및 계열사	5,296	2011. 8
			엑토즈소프트	3,221	2011. 9
			(주)에이치에스애드	1,111	2011. 9
	경찰공제회 자람빌딩	마포구 도화동	제페토	2,560	2011. 7
			KB생명	1,365	2011. 7
(주)효성			3,476	2011. 7	



권역	빌딩명	소재지	임차인	연차면적(m ²)	날짜
YBD	지방재정회관	마포구 공덕동	전국시군구자치단체의회의장협의회	215	2011. 9
			정부기관	826	2011. 9
	창강빌딩	마포구 도화동	웅진	679	2011. 7
	일신빌딩	마포구 도화동	현대해상화재	1,025	2011. 7
	알리안츠생명빌딩	영등포구 여의도동	알리안츠글로벌	1,817	2011. 8
	삼성생명여의도빌딩	영등포구 여의도동	수성에셋투자자문	940	2011. 7
	율촌빌딩	영등포구 여의도동	현대자동차	165	2011. 7
	교보증권빌딩	영등포구 여의도동	푸르덴셜생명	790	2011. 7
	한국노총빌딩	영등포구 여의도동	팩스넷	1,636	2011. 8
	HP빌딩	영등포구 여의도동	발카코리아	934	2011. 8
	중소기업회관	영등포구 여의도동	금오이엔지	278	2011. 8
	동성빌딩	영등포구 여의도동	일성건설	1,855	2011. 8
Others	구세군빌딩	서대문구 충정로3가	한국투자증권	1,392	2011. 8
			삼성화재	1,419	2011. 9
	진양빌딩	서대문구 중청로2가	한우리열린교육	2,777	2011. 8
	임광빌딩(본관)	서대문구 미근동	행정안전부	1,904	2011. 9
	웨스트게이트타워	서대문구 미근동	파나소닉인더스트리코리아	1,568	2011. 9
	서부금융센터	구로구 구로5동	ABC소프트	1,043	2011. 8
누리꿈스퀘어	마포구 상암동	MBC C&I	6,542	2011. 8	
BBD	H스퀘어	분당구 삼평동	유아산업	777	2011. 7
			알파돔시티	1,013	2011. 9
	경동빌딩	분당구 수내동	칼짜이프	337	2011. 8
	알파빌딩	분당구 서현동	교보생명	513	2011. 8
	코리아디자인센터	분당구 야탑동	차병원	612	2011. 9
	분당스퀘어	분당구 서현동	성남산업진흥재단	3,117	2011. 7
			NHN I&S	5,216	2011. 8
센트럴타워	분당구 서현동	한국투자증권	817	2011. 9	
		미래에셋증권	226	2011. 9	

02 오피스 임대시장 동향

임대시장 3 수급 동향 분석

■ 임대차 활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
타권역 대형업체 유입으로 인한 CBD 대형 임대차활동 재개	2009년 연말부터 2년여 동안 다수의 재개발, 재건축 오피스의 신규 공급이 지속되어 수요가 고갈되어 가고 있는 CBD가 타권역으로 부터 대형면적 업체 유입으로 예상 대비 공실 증가세가 주춤하고 있음	대림산업 → 여의도 및 도심에서 이전 삼성자산운용 → 여의도에서 이전
KBD 신축빌딩 대형 임대차활동 증가	대형면적 공실 보유빌딩의 감소로 기존 빌딩들의 대형 임대차활동이 감소된 반면에 신축빌딩들의 대형면적 임대차활동은 공급증가와 맞물려 증가되었음.	707빌딩 : 메트라이프생명 삼성생명신천동사옥 : 삼우종합건축사사무소
신규 공급에 따른 YBD 권역 내외 임대차활동 활발	신규 공급 급증하면서 신축빌딩에 대한 YBD 동일권역 내 대형면적 이전 사례 및 타 권역 유출 사례가 다수 조사되고 있음. 동 권역이 장기간 안정된 시장을 유지하고 있으나, 신규 공급 집중에 따른 단기적인(1~2분기) 시장불안이 동반될 것으로 판단됨	타권역으로 유출 → 삼성자산운용(CBD), 안철수(판교) 동일권역 내 이전 → 효성, 딜로이트, 에스오일 등

임대시장 4 2011년 3/4분기 임대시장 분석

서울시 전체 임대시장 분석

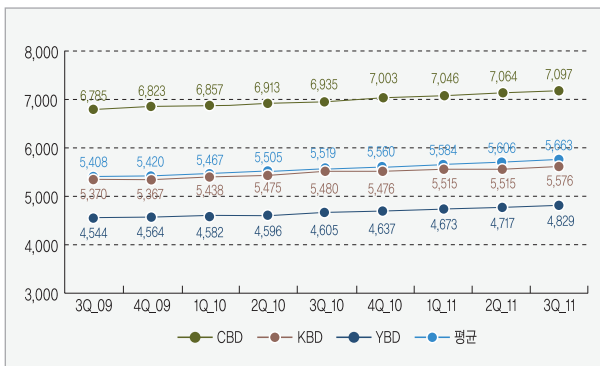
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	5,663 (1.0%△)	621.9 (0.6%△)	53.8 (0.8%△)	25.9 (0.7%△)	3.9 (0.2%p△)	14.1 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.6%△)	(2.6%△)	(2.1%△)	(2.2%△)	(0.5%p▽)	(0.2%p▽)

- 2011년 3/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 5,663천원으로 전분기 대비 1.0%, 전년 동기 대비 2.6%가 상승되었음. 2/4분기에 이어 시장 평균 임대가 수준을 상회하는 신축빌딩의 공급이 계속되었고, 특히, One IFC와 같은 해당 권역 최고 수준의 신규 공급으로 인해 기 공급 빌딩들의 보험세에도 불구하고 비교적 높은 상승률을 나타냈음. 공실률은 전분기 대비 0.2%가 상승된 3.9%로 평년의 두 배 수준의 신규 공급에도 불구하고, 예상보다 상승폭은 크지 않았음.

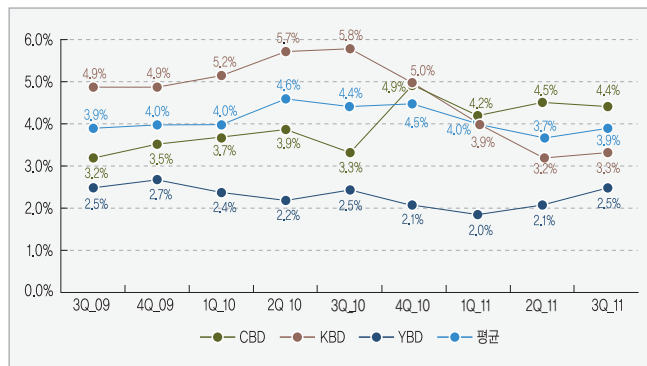
전세환산가

[단위:천원/3.3㎡]



공실률

[단위 : %]



세부권역 시장 분석 (CBD)

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

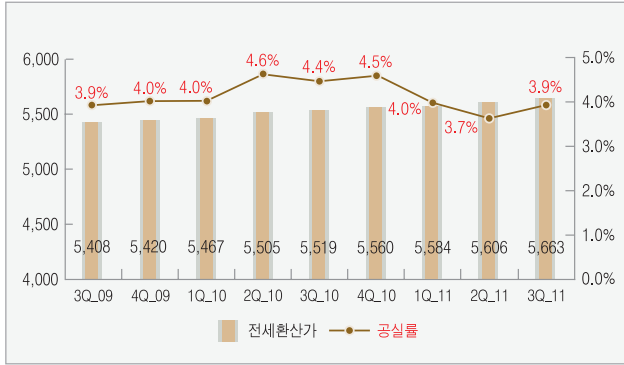
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	7,097 (0.5%△)	675.1 (0.2%△)	64.9 (0.3%△)	28.9 (0.4%△)	4.4 (0.1%p▽)	12.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.3%△)	(1.9%△)	(2.2%△)	(2.6%△)	(1.1%p△)	(-)

- CBD 전세환산가는 2011년 2/4분기 대비 0.5% 상승된 3.3㎡당 7,097천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.3% 상승됨. 금분기에도 A등급 빌딩인 와이지타워의 신규 공급과 더불어, 입주시기가 도래한 시그니처타워의 샘플 산입 등 고임대가 빌딩의 신규 공급으로 인해 권역 평균 임대가는 소폭이지만 상승되었음. 다만, 다수의 신규 공급빌딩과 직간접적인 경쟁관계에 있는 공실 보유 빌딩들은 공실 증감에 따라 인상과 인하를 반복하거나 최소 동결하고 있어, 전체적으로는 약보합세를 나타내고 있음. 4/4분기 역시 준공이 중대형 빌딩의 신규 공급에 따라 약세가 당분간 유지될 전망이다.
- CBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p 하락한 4.4%로 조사되었으나, 전년 동기 대비로는 1.1%p가 상승되었음. 7월에 준공된 중구 다동 와이지타워가 동 권역에서 최근에 공급된 수익형빌딩 중에서는 비교적 안정적인 임대율로 시장에 공급되었고, 미래셋 센터원과 중림동 센트럴플레이스 등 중대형 공실 일부와 중소형빌딩의 공실이 일부 감소되었던 바, 6월말에 준공되어 7월에 입주가 가능해진 대형빌딩인 시그니처타워의 공급에도 불구하고, 권역 전체적으로는 보험세를 나타냈음. 권역 내 대형 임차수요가 많이 소진되어 신축 빌딩들의 공실해소가 단기간 내 어려울 것으로 예상되었으나, 임대조건의 적극적인 하향 조정과 더불어, 그룹 계열사들 간의 전략적 이전 및 노후 빌딩 리모델링 추진을 통한 해당 입주주사 이전 유도 등 다양한 방법을 통해 타권역으로 부터 수요를 이끌어 내고 있는 바, 공실 증가세는 예상보다 주춤하고 있음.

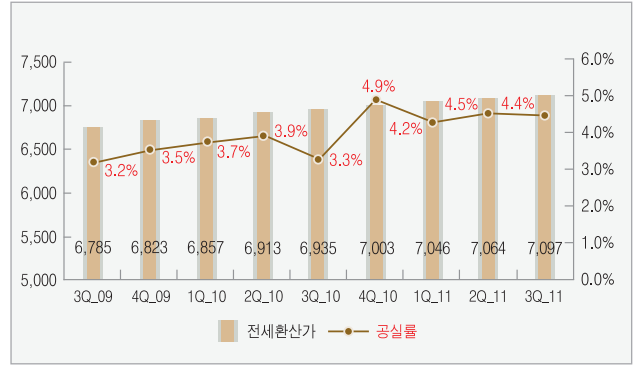
02 오피스 임대시장 동향

임대시장 4 2011년 3/4분기 임대시장 분석

전세환산가 vs 공실률 (서울) [단위 : 천원/3.3㎡]



전세환산가 vs 공실률 (CBD) [단위 : 천원/3.3㎡]



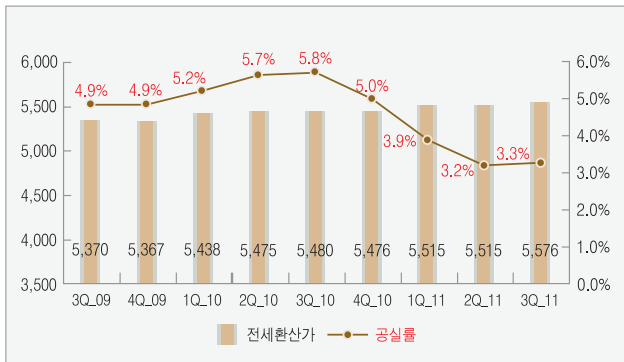
세부권역 시장 분석 (KBD)

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

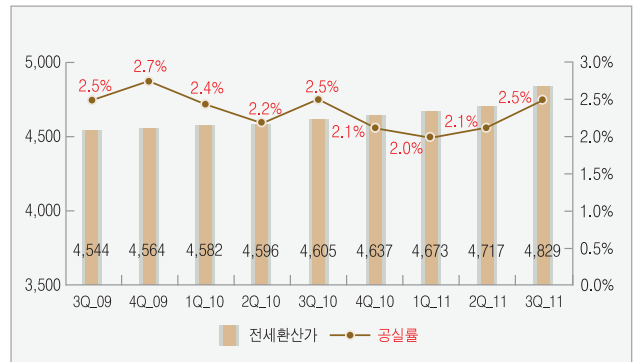
구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5,576 (1.1%△)	733.7 (-)	55.6 (0.8%△)	26.6 (0.5%△)	3.3 (0.1%p△)	15.4 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(1.8%△)	(2.2%△)	(0.9%△)	(0.9%△)	(2.5%p▽)	(0.2%p▽)

- KBD 전세환산가는 2010년 2/4분기 대비 1.1%가 상승된 5,576천원으로 조사됨. 매년 7월에 임대조건(보증금, 월세 및 관리비)을 변경하는 대표적인 샘플인 아셈타워와 섬유센터 등이 임대료를 3~5% 수준으로 인상하였고, 각 세부권역의 평균 임대료 수준을 상회하는 신축빌딩(반포효성빌딩, 에스타워 및 삼성생명신천동사옥)의 공급으로 인해 상반기 누적 상승률(0.7%) 보다 더 큰 폭의 상승률을 기록하였음. 올해 초까지도 시장 회복에 대한 불확실성 때문에 임대료 인상에 소극적이었던 다수의 빌딩들이 공실 해소 후에도 이어지고 있는 임차 수요로 인해 임대료 인상을 계획중에 있는 바, 최근 2년여 동안 제자리 걸음을 했던 동 권역의 임대료가 연말 이후 상승세로 접어들 전망임.
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 상승된 3.3% 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.5%p 하락되었음. 반포 효성빌딩을 비롯해 신축빌딩이 다수 공급되면서 2010년 하반기 부터 시작된 공실률 급락세가 한풀 꺾이기는 했으나, 소폭 하락하는데 그쳤음. 신규 공급 물량을 감안시 실질적으로는 하락세를 이어갔으며, 신축빌딩들의 임대료 역시 대부분 안정적인 것으로 확인되고 있는 바, 3%대 초반 공실률을 연말까지는 유지할 것으로 예상됨. 다만, 2008년 글로벌 금융위기에 가장 민감하게 반응했던 KBD의 경우 유럽과 미국의 재정위기로 인한 돌발 변수가 타 권역 보다 민감하게 작용할 수 있는 부분이 회복세 유지에 관련됨.

전세환산가 vs 공실률 (KBD) [단위 : 천원/3.3㎡]



전세환산가 vs 공실률 (YBD) [단위 : 천원/3.3㎡]



세부권역 시장 분석 (YBD)

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

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
YBD (전분기 대비 변동률)	4,829 (2.4%△)	456.1 (2.4%△)	45.1 (2.3%△)	23.0 (2.0%△)	2.5 (0.4%p△)	12.6 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(4.9%△)	(5.4%△)	(4.7%△)	(4.2%△)	(-)	(-)

- YBD 전세환산가는 2011년 2/4분기 대비 2.4% 크게 상승된 3.3㎡당 4,829천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 4.9%가 상승되었음. 한국투자증권빌딩과 중소기업회관 등의 기준가 인상이 있었으나, 시장에 미치는 영향이 그리 크지 않았던 반면에, 기존에 동 권역에 공급되어 있는 빌딩 중 기준층 임대료가 가장 높은 한화금융센터(구, 한화증권빌딩) 보다 30% 가까이 임대료가 높은 One IFC의 공급은 권역 임대료가 수준의 상승세를 이끌었음. 그동안 장기간 안정세에도 불구하고 상승폭이 높지 않았고, 타 주요권역 대비 임대료 수준이 다소 낮게 형성되어 있는 YBD에 내년 이후에도 SIFC 2개동(Two IFC, Three IFC) 및 전경련회관 등의 초대형빌딩이 계속해서 공급될 예정에 따라 해당 빌딩들의 준공을 전후로 상당기간 공실 불안이 예상되나, 안정화 이후에는 YBD 임대시장의 양적, 질적 성장에 일조할 전망이다.
- 공실률은 전분기 대비 0.4%p 상승된 2.5%를 나타냈으며, 전년 동기 대비로는 변동이 없었음. 금분기에 신규 공급된 One IFC와 KPXB빌딩 모두 안정적인 임대율로 시장에 공급되었으나, One IFC의 경우 70% 내외의 계약률에도 불구하고 공급면적 자체가 커 공실률 상승세에 영향을 미침. 더불어, 안철수연구소(판교 이전), 에스오일(마포권 이전) 및 삼성자산운용(CBD 이전) 등 기존에 동·서여의도에 입주했던 업체들이 타지역 신축빌딩으로 이전하면서 중대형 공실이 추가되었던 바, 만 1년 만에 2%대 중반까지 상승되었음.

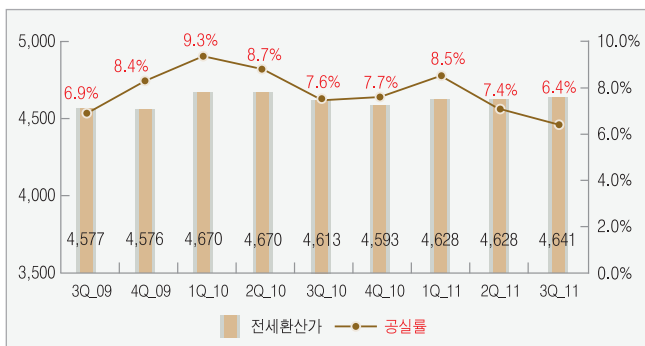
세부권역 시장 분석 (BBD)

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

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
BBD (전분기 대비 변동률)	4,641 (0.3%△)	467.2 (0.3%△)	41.0 (0.3%△)	22.5 (-)	6.4 (1.0%p▽)	12.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.6%△)	(-)	(0.8%△)	(-)	(1.2%p▽)	(-)

전세환산가 vs 공실률(BBD)

[단위: 천원/3.3㎡]



- BBD 전세환산가는 2/4분기 대비 0.3% 상승된 3.3㎡당 4,641천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 0.6%가 상승되었음. 수내역세군 소재 휴맥스타워가 최근 공실이 해소된 이후 기준가를 인상한 것으로 확인되었으나, 이를 제외한 나머지 빌딩들은 2/4분기에 이어 임대료를 동결하였던 바, 권역 전체적으로 약보합세를 지속하고 있음.

- BBD 공실률은 전분기 대비 1.0%p가 하락된 6.4%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.2%p 하락되었음. 권역 내 최대 공실 보유 빌딩인 서현역 분당스퀘어가 기존 입주사인 성남산업진흥재단의 증평수요와 NHN 계열사의 신규 임차로 인해 절반 가량이 해소되면서 2009년 3/4분기 이후 만 2년만에 6%대 공실률을 회복하였음. 권역 내 장기 공실들이 점차 해소되고 있고, 여러 차례 연기되었던 신분당선의 개통이 10월말로 확정되었으며, 인근 판교 테크노밸리와는 달리 동 권역 내 향후 신규 공급이 줄어들고 있는 등을 감안시 2012년 초에는 자연공실률인 5% 내외 수준을 회복할 것으로 전망됨.

02 오피스 임대시장 동향

임대시장 4 2011년 3/4분기 임대시장 분석

■ 2011년 3/4분기 임대시장 주요 특징

2011년 3/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

특 징	내 용	비 고
중대형빌딩 신규 공급으로 인한 임대료 상승세	권역 평균 보다 임대료 수준이 높은 중대형 빌딩이 다수 공급되면서 금분기 전세환산가 상승률(1.0%△)이 상반기 누적 상승분 보다 컸음.	2010년 연말 대비 상반기 임대료 누적 상승률 0.6%△
신규 공급 증가로 인한 전체 공실률 상승세 전환	주요권역 뿐만 아니라 서울 기타지역까지 모든 권역에서 A 등급 이상 중대형빌딩의 신규 공급이 이루어졌던 바, 정도의 차이는 있으나, 공실률이 전분기 대비 모두 상승하였음.	2010년 4/4분기 이후 3분기 만에 상승세 전환
CBD 대형 임대차활동 발생 등 긍정 요인 발생	약 2만평 규모의 통합 임차 수요인 SK건설과 타 권역 유입 수요 등으로 대형 공실이 일부 해소되었고, 도심 재개발빌딩과 일부 노후빌딩들이 호텔 등 타 용도로 전환되는 등 신규 공급량이 다소 줄어드는 등 긍정요인이 발생되고 있음.	SK건설(권역 내) 대림산업, 삼성자산운용(이상 외부)
KBD 신축빌딩 준공시 임대율 상승	2010년 하반기 이후 KBD 대형공실이 크게 줄어들었던 반면에 임차 수요는 꾸준한 것으로 확인되고 있는 바, 이러한 수요가 신규 공급빌딩으로 이어지며 신축빌딩들의 준공시 임대율을 높이고 있음.	반포 효성빌딩 → SAP 등 삼성생명신천동빌딩 → 삼우설계
YBD 대형 오피스 신규 공급으로 시장 규모 확대	2005년 2/4분기 이후 6년여만에 프라임급 빌딩이 신규 공급되면서 YBD가 단기적으로는 공실률 상승에 따른 불안이 예상되지만, 중장기적으로는 권역 전체 임대료 수준 상승과 시장 규모 확대 측면에서 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨.	One IFC 88,248m ²
연간 신규 공급 2000년대 최고치 달성 예정	서울지역과 수도권 주요 오피스권역의 2011년 공급량이 2000년대 들어 최고치를 기록하고 있으며, 연말까지 70만m ² 가 추가 공급될 예정임.	2011년 3/4분기까지 누적 공급량 46동, 156만m ²



임대시장 5 2011년 4/4분기 임대시장 전망

임대가

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

- 3/4분기 시장 평균 임대료 상승률이 상반기 누적 상승률인 1%를 넘어서며 수치상 회복세를 나타냈으나, 고임대가 신축빌딩의 영향으로 인한 일시적인 현상으로 판단되며, 4/4분기 이후에도 꾸준히 계속될 신규 공급의 영향과 불확실한 경제 상황 등을 반영하여 약보합세를 유지할 전망이다.
- 다만, KBD의 경우 신규 공급이 꾸준함에도 불구하고 상대적으로 안정세가 유지되고 있고, 연말까지 이러한 추세가 유지될 경우 2008년 글로벌 금융위기 이후 2~3년간 임대조건 인상에 소극적이었던 빌딩들 일부가 기준가 인상을 시도할 가능성이 있어, 소폭이지만 상승세 전환이 예상된다.

공실률

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

- 계속되는 신규 공급으로 인해 임차 수요가 상당부분 소진되었고, 경기 전망이 불투명하여 신규 수요가 늘지 않고 있는 바, 신규 공급 여부에 따라 권역별 공실률이 정비례하여 연동하는 추세를 나타내고 있음. 이에, 4/4분기에도 대형면적의 신규 공급이 예정되어 있는 CBD는 상승세를 유지하겠으며, 상대적으로 공급이 줄어드는 YBD의 경우 조기에 안정세를 되찾을 전망이다.
- KBD는 A등급 빌딩의 신규 공급이 예정되어 있으나, 회복세를 유지하고 있는 동 권역 임대시장에서 충분히 소진이 가능한 물량으로 판단되는 바, 공실률 변동은 크지 않을 것으로 분석됨. 따라서, 연말 시장 전체 공실률 수준은 3/4분기와 유사한 4% 내외가 될 것으로 예상된다.

신규 공급

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

- 서울시의 경우 9월에 공급 예정이었던 101파인애비뉴(CBD)와 파로스타워(KBD)의 준공이 4/4분기로 이월되어 준공될 예정에 있으며, CBD의 서브 마켓인 서대문 소재 풍산빌딩까지 중대형빌딩 3동과 나머지는 중소형빌딩 위주로 공급될 예정임. 이들 지역을 제외한 나머지 지역의 경우 BBD(판교)에 다수의 대형면적 신규 공급이 예정되어 있음.
- One IFC나 시그니처타워와 같이 3/4분기에 신규 공급된 빌딩들 해당 공실분이 공실률에 직접적인 영향을 미쳤던데 비해, 4/4분기 신규 공급빌딩의 경우 A, B동으로 구성되어 있는 101파인애비뉴 PJT 두 동 중 한 동(미래에셋저동빌딩)의 임대가 이미 완료되었고, 다른 주요 공급빌딩 역시 상당부분을 사옥(풍산빌딩)으로 사용하거나, 조기에 임차 업체가 확정되는(파로스타워) 등 해당빌딩의 공실 공급보다는 동 빌딩으로 이전 예정인 업체들의 기존 사용빌딩들을 중심으로 공실이 공급될 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 3/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 13건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

■ 조사 기간

2011년 7월 1일 ~ 2011년 9월 30일

2011년 3/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	임광빌딩 본관	서대문구 미근동	34,608	임광토건(주)	피에스KORIF사모부동산투자신탁2
	임광빌딩 신관	서대문구 미근동	29,547	임광토건(주)	피에스KORIF사모부동산투자신탁2
	와이지타워	중구 다동	32,718	(주)와이지씨	칸서스다동업무시설사모부동산
	HSBC빌딩	중구 봉래동1가	24,813	디비리얼에스테이트에이비에스 제일차유동화전문유한회사	삼성사모부동산투자신탁 3
	프라임타워	중구 회현동2가	33,023	도이치프라임타워사모 부동산투자유한회사	삼성사모부동산투자신탁 3
	시그니처타워	중구 수표동	99,991	(주)두산에이엠씨	A-Kop사모부동산투자신탁2
KBD	경암빌딩	강남구 삼성동	26,839	(주)경암물산	(주)엔씨소프트
	삼성금융프라자	강남구 삼성동	24,179	디비리얼에스테이트에이비에스 제일차유동화전문유한회사	삼성사모부동산투자신탁 3
	화진빌딩	강남구 삼성동	15,427	(주)이레엠엠씨	개인
	스타팅빌딩	강남구 역삼동	3,312	개인	개인
	유창빌딩	서초구 서초동	4,648	개인	개인
Others	어나더필빌딩	강동구 길동	9,066	(주)어나더필	(주)이레엠엠씨
BBD	네오위즈타워	분당구 구미동	12,839	(주)네오위즈	(주)네오위즈게임즈

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

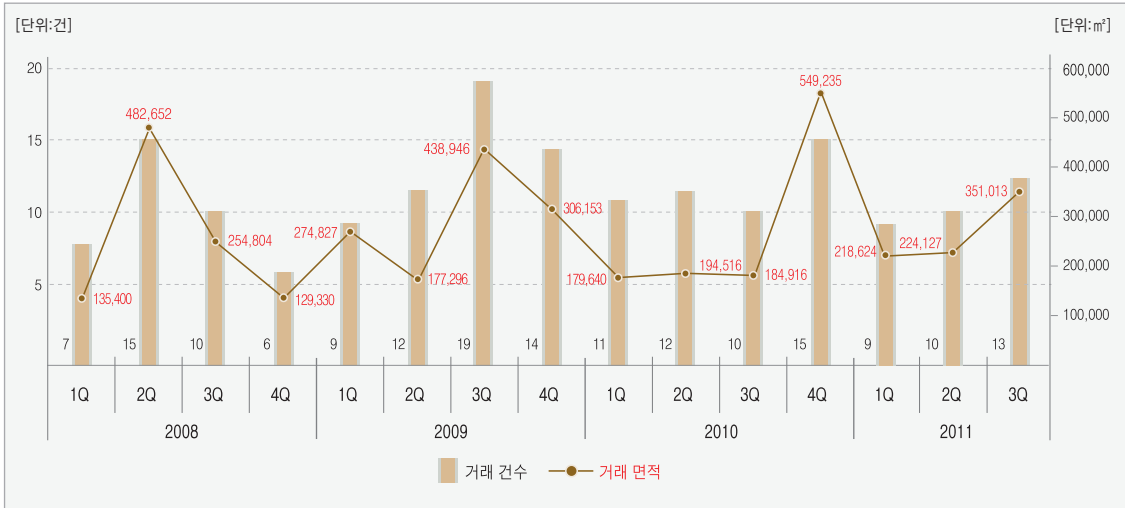
※ 상기 매매사례 중 KBD 유창빌딩 및 BBD 네오위즈타워는 개별 요인(용적률, 특수 입지)으로 인해 인근지역 평균 매매가의 두 배 수준을 상회하는 바, 단위당(㎡) 평균 매매가 산정시에는 제외하였음.



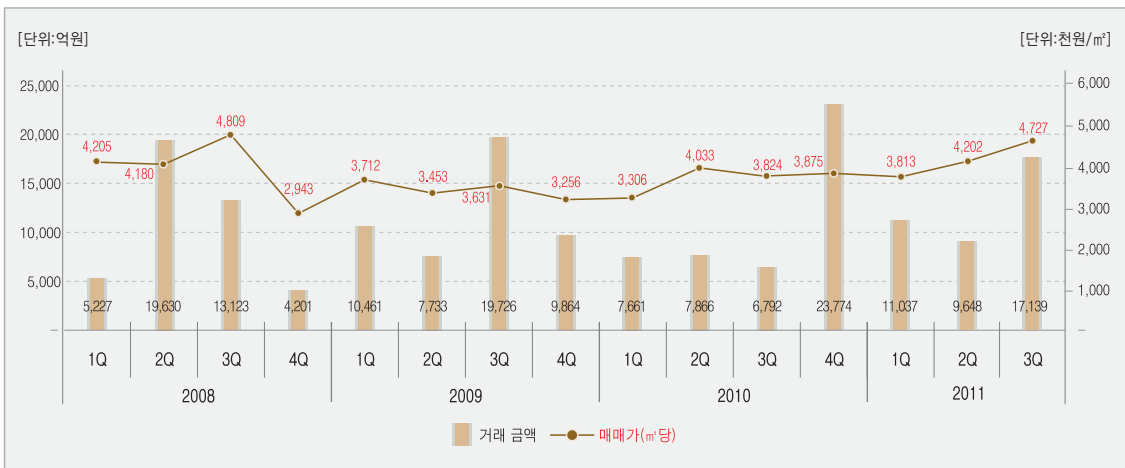
매매시장 2 2011년 3/4분기 매매시장 분석

■ 2011년 3/4분기 매매사례 분석

■ 분기별 거래 면적 분석



■ 분기별 거래 금액 분석

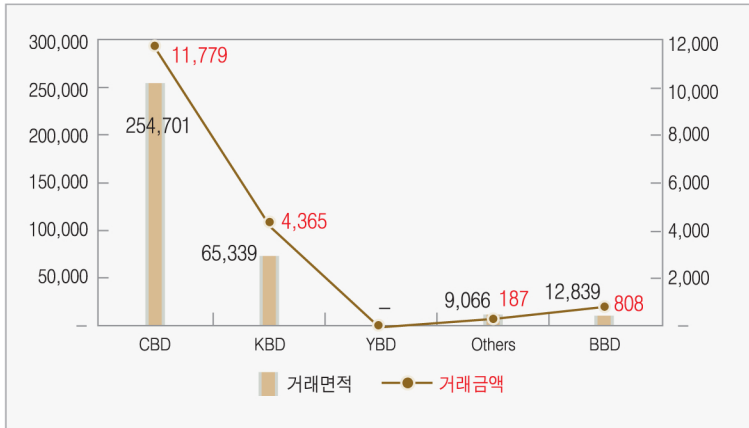


- 2011년 3/4분기 오피스 거래사례는 총 13건, 거래면적 351,013m², 거래대금은 1조 7,139억원으로 조사됨. 거래건수는 평년 수준(분기당 10건)을 다소 상회하였으나, 신축중 준공 조건부로 선매각되어 금분기에 Closing이 완료된 2건을 제외할 경우 평년 수준임. 거래면적은 30,000m² 이상 대형 빌딩 4건을 비롯해 금분기 거래 사례 13건 중 10건이 10,000m²를 넘는 중형빌딩이기 때문에 평년(분기당 165,000m²)의 2배(2.1배)를 상회하였음.
- 총 거래금액은 1조 7,139억원으로 건당 거래금액이 1천억원을 넘는 대형 물건이 8건이나 거래되면서 1/4분기(1조 1,258억원)를 넘는 연중 최고치를 기록하였음.
- m²당 평균 매매가는 4,727천원(평당 15,626천원)으로 전분기 대비 12.5%가 상승됨. 3대권역 주요 역세권 소재 물건이 주로 거래되었던 바, 기타지역 사례 1건을 제외한 나머지 사례가 모두 m²당 4,000천원을 넘었고, 이 중 4건은 5,000천원을 넘었던 것으로 조사됨. 이는 글로벌 금융위기 직전 분기당 평균 매매가가 가장 높았던 2008년 3/4분기(m²당 4,809천원) 이후 가장 높은 수준을 기록하였음.

03 오피스 매매시장 동향

매매시장 2 2011년 3/4분기 매매시장 분석

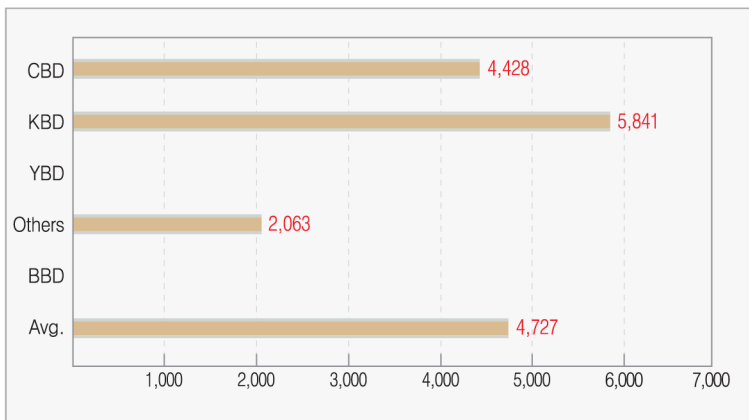
권역별 매매사례



• 권역별로는 CBD가 6동이 거래되었으나, Package 물건과 준공전 매매사례가 대부분이었기 때문에 거래 활성화 측면에서는 개별 물건 5건이 거래된 KBD가 거래 자체로 볼 때는 가장 활성화되었던 것으로 확인됨. BBD와 서울 기타지역은 각 1건씩 거래되었으며, 2009년 2/4분기 이후 분기당 1건 이상 거래가 있었던 YBD는 거래가 없었음.

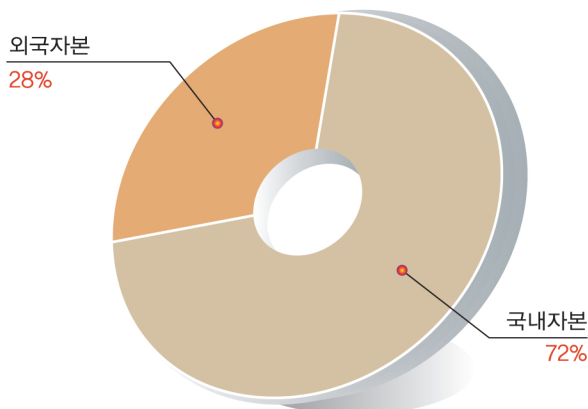
권역별 평균 매매가

[단위 : 천원/㎡]



• ㎡당 평균 매매가격은 수년간 수요자들의 선호가 가장 컸던 테헤란로 대로변 소재 물건이 다수(4건) 거래된 KBD가 월등하게 높았음. 뒤를 이어 CBD가 역세권 중형 빌딩이 거래되면서 ㎡당 4,000천원대 중반으로 조사되었음.

매수자 거래면적 분석

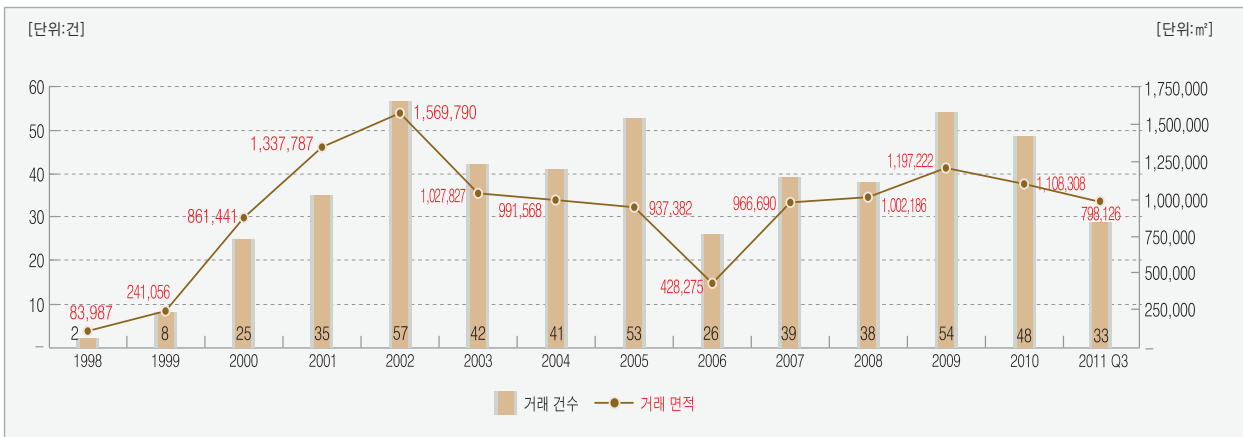


• 2011년 3/4분기 매입자본은 금분기 거래건수 13건 중 국내자본이 12건, 외국자본이 1건으로 조사되었음. 외국자본의 매수세는 2010년 3/4분기 이후 분기당 1건씩 명맥을 이어가고 있으나, 금분기에는 수요(1건) 보다는 공급(3건)에 일조하고 있음.

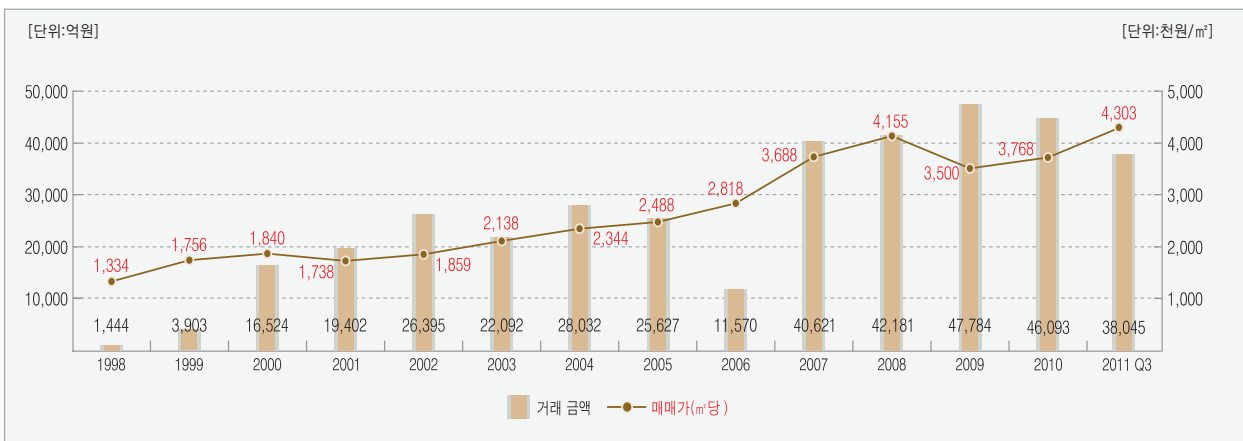
• 4/4분기 이후에도 연중 계속되고 있는 국내자본 매수 강세가 예상되는 가운데, 외국자본은 수요 보다는 공급에 일부 참여하며 관망세를 유지할 전망이다.

연도별 매매사례 대비 2011년 3/4분기 거래사례 분석

연도별 거래 면적



연도별 거래 금액



- 1998년부터 2011년 3/4분기까지 서울 및 분당권역 오피스 매매사례는 총 501건, 12,551,644m²에 거래 금액은 36조 9,713억원으로 조사됨. 금년도 누적 거래건수는 33건으로 공시와 주요 매물의 거래 진행상황 등을 감안할 때 2011년 연말까지 50건에 육박하며 평년을 상회하는 거래가 이루어질 전망이다.
- 2011년 3/4분기까지 누적 거래사례의 m²당 매매가는 4,303천원으로 전년 대비 14.2%가 상승되었음. 서울 기타지역 등 외곽지역 거래사례가 다수 포함되어 상승폭이 크지 않았던 상반기와 달리 테헤란로와 같은 주요 역세권 소재 물건이 다수 거래된 3/4분기 들어 상승폭이 커졌음. 4/4분기 거래 예정 물건을 감안할 경우 연간 상승률은 10% 내외로 예상됨.

03 오피스 매매시장 동향

매매시장 2 2011년 3/4분기 매매시장 분석

■ 2011년 3/4분기 매매시장 주요 특징

2011년 3/4분기에 거래가 이루어진 13건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

특 징	내 용	비 고
분기당 거래금액 연중 최고치 기록	건당 거래금액이 1천억원이 넘는 대형 물건이 8건이나 거래되면서 지난 1/4 분기의 1조 1,258억원을 넘어서는 연중 최고치를 기록하였음	13건, 1조 7,139억원 거래
㎡당 매매가 글로벌 금융위기 직전 수준 회복	오피스빌딩 수요자들이 가장 선호하는 테헤란로변 소재 물건이 다수 거래된 KBD가 매매시장 상승세를 견인하였던 바, 분기당 평균 매매가 수준이 가장 높았던 금융위기 직전(2008년 3/4분기) 이후 가장 높은 평균 매매가를 기록함	2008년 3/4분기 ㎡당 4,809천원
개인자산가 매수 지속	실수요법인과 더불어 KBD 중 소형 오피스빌딩 수요의 가장 큰 축을 이루고 있는 개인자산가의 매수세가 꾸준히 지속되고 있음	화진빌딩, 유창빌딩, 스타팅빌딩
Package 거래사례 증가	2010년 4/4분기에 거래된 교보생명사옥(성동, 사당, 은평)의 경우와 같은 Package 거래사례가 금분기에 2건(피에스자산운용, 삼성자산운용)이 조사되었으며, 연말까지 유사한 Deal이 추가로 성사될 가능성이 있음.	임광토건(본관/신관), 프라임타워, HSBC빌딩, 삼성금융프라자
외국자본 명맥 유지	국내자본 대비 약세를 지속하고 있는 외국자본의 매수세는 2010년 3/4분기 이후 분기당 1건씩 명맥을 이어가고 있으나, 적극적인 매수세 보다는 관망세를 유지하고 있음	준공전 매매사례 시장 안착
준공전 매매사례 시장 안착	과거 오피스 임대시장 안정기에 착공 및 선매각되어 금분기에 Closing이 완료된 도심 재개발 PJT가 2건 확인됨	시그니처타워, 와이지타워



매매시장 3 2011년 4/4분기 매매시장 전망

구 분		내 용	비 고
수 요	실사용 법인 및 개인 자산가	개인 자산가와 실사용법인 수요가 시장 거래사례를 통해 분기당 4~5건 가량 확인되고 있으나, 적정 매물의 추가 공급이 이루어지지 못하고 있어 매입 수요 중 상당분이 적체되어 있는 것으로 파악됨. 다만, 동 수요자들이 가장 선호하는 KBD 소재 중형 및 중소형 물건들의 거래가 다수 이루어지고 있고, 잔여 매물들의 호가 수준이 시장가 대비 상당히 높기 때문에 일부 실수요법인의 경우 신축빌딩으로 임차하는 사례가 일부 확인되고 있음.	수요 적체 속 일부 수요 임대시장으로 이탈
	투자기관 및 자산운용사	최근 실물 오피스 3~4건에 대한 리츠사들의 매입이 진행중에 있음. 이들 물건은 주요 역세권 뿐만 아니라 기타지역 소재 물건도 있으나, Leaseback 등을 통해 안정적인 운영이 가능한 물건이 대부분이며, 이와 유사한 형태의 물건을 선호하고 있음. 더불어, 수익 확보가 가능한 적정 매물의 부재로 인해 오피스 개발형 상품(도심재개발, 상암 DMC 등)이나 호텔(CBD, 영등포 등) 및 리테일 등으로 매입 대상을 다변화하고 있음.	수익확보를 위한 다양한 시도
	매입 자본 성격	통상 투자기관 대비 중소형 및 중형 이하 물건에 대한 가격 경쟁력이 비교 우위에 있는 국내실사용법인과 개인자산가들의 매수 강세가 상당기간 유지될 것으로 판단되는 바, 외국자본은 분기당 1건 내외의 매수와 더불어 관망세를 유지할 전망이다	국내자본 강세 지속
공 급	3/4분기 말에 실시되었던 저축은행들의 영업정지와 일부 건설사의 구조조정으로 인해 KBD를 중심으로 동 업종의 사육이 시장에 공급되었으나, 시장가 대비 높은 호가로 인해 일부를 제외하고 거래가 무산된 경우가 다수 확인됨. 해당 물건들이 조만간 다시 시장에 공급될 가능성이 크고, 상기 업종 뿐 아니라 보험업종 등 금융권에 대한 상시 구조조정 가능성에 따라 동 업종 사육이 매물로 공급될 가능성이 있음.	구조조정 물건 추가 공급	
매매가격	금분기에 매매가 수준이 높은 주요 역세권 소재 물건이 다수 거래(특히, 테헤란로)되면서 전분기 대비 큰 폭의 평균 매매가 상승세가 확인되었으나, 국내외 경제 부문의 불확실성과 신규 공급에 따른 임대시장 불안 요인 등으로 인해 다소간의 조정이 이루어질 것으로 판단됨. 다만, 이들과는 별개로 KBD 우량 매물에 대한 수요와 가격 상승세는 꾸준할 것으로 예상되며, 신규 공급이 계속되고 있는 CBD와 YBD는 약보합세를 유지할 전망이다.	KBD (△) YBD (-) CBD (▽)	

04 오피스 분양시장 동향

분양시장 1 시장 동향

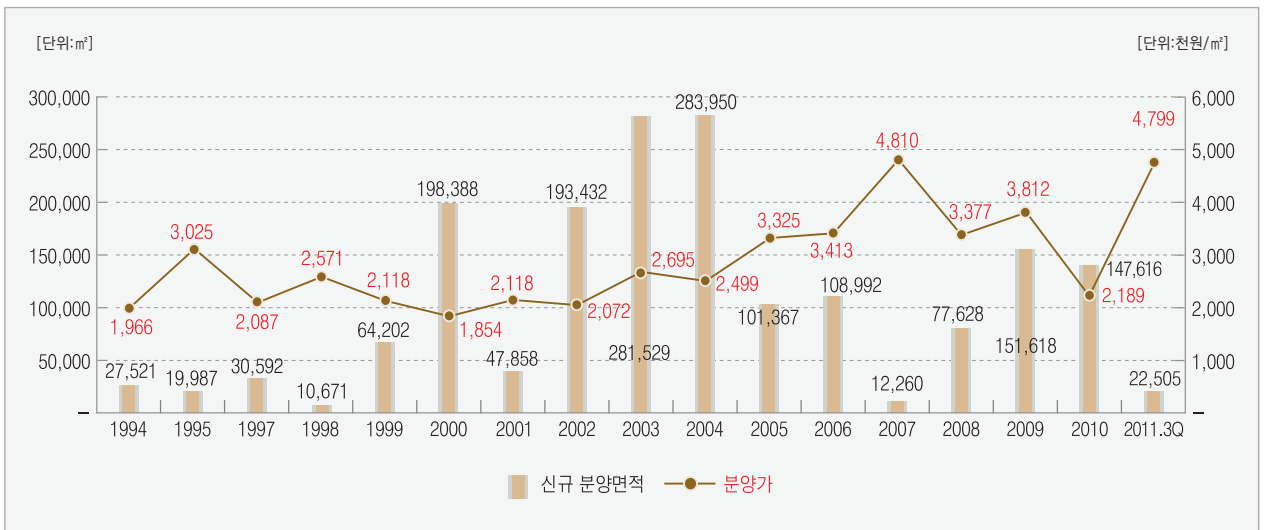
■ 조사 대상 및 내용

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

■ 조사 기간

2011년 7월 1일 ~ 2011년 9월 30일

■ 오피스빌딩 연도별 분양 현황




- 2011년 3/4분기에 신규로 분양 공급된 오피스는 2건으로, 오피스 분양면적은 13,020㎡(총 연면적 387,248㎡)로 조사됨. 주거시설(아파트)이나 판매시설 또는 창고시설 등 주 용도가 업무시설이 아닌 복합건물 내 일부가 오피스 상품으로 구성된 사례만이 공급되어, 연면적 대비 업무시설 비중은 3.3%으로 매우 낮게 나타남.
- 금분기 공급된 롯데캐슬 아이리스는 회현5지구 도심재개발사업의 일환으로 진행되었으며 주상복합건물의 저층부 일부층을 섹션형 오피스로 구성하여 분양한 사례로 금년 4/4분기에 준공 예정에 있음. 가든파이프 Tool관은 문정동 가든파이프 내에 위치해 있으며, 기존에 LH위례사업단이 SH공사로부터 임차해 사용하던 오피스 면적을 분양으로 전환한 사례로 추첨을 통해 당첨자를 결정하는 형태로 분양을 실시함.
- 2011년 3/4분기에 준공된 분양 오피스는 서울 중구 다동에 위치한 와이지타워와 도봉구 도봉동에 위치한 한밭법조타워 및 성남시 중원구 성남동에 위치한 메트로칸까지 3건으로 조사되었음. 와이지타워는 다동 도시환경정비사업 7·8지구를 재개발한 상품이며, 오피스는 지상 23개층 중 근생·판매시설을 제외한 총 20개 층을 업무시설로 통분양하였음. 한밭법조타워는 업무시설과 근생시설로 구성되어 있으며, 지난 5월에 인근에 개원한 도봉구 서울북부지방법원 맞은편에 위치하고 있음. 메트로칸은 업무시설과 오피스텔, 근생시설이 복합된 형태로 지하철 8호선 모란역 역세권 인근 성남대로변에 위치해 있음.




분양시장 2 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공시기
CBD	남산롯데캐슬아이리스	서울시 중구	B7/32F	113,192㎡(11,637㎡)	19,000~24,000	2011.10
Others	가든파이브 Tool관	서울시 송파구	B5/10F	274,056㎡(1,383㎡)	5,900	2008.12

남산롯데캐슬아이리스

건축 개요	<p>위 치 서울시 중구 회현동1가 37-6 일대</p> <p>규 모 B7/32F</p> <p>연 면 적 113,192㎡</p> <p>대 지 면 적 7,475㎡</p> <p>용 도 주거시설, 업무시설, 판매시설</p> <p>준 공 일 2011. 10</p> <p>시 공 사 롯데건설(주)</p> <p>시 행 사 군인공제회</p>	
환경 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 명동역, 회현역(지하철 4호선)이 도보 5분 거리에 위치해 있으며, 남산 3호 터널과 퇴계로 등을 통한 차량 접근성이 양호한 것으로 판단됨. • 인근지역은 우리은행 본점, 프라임타워 및 남산 스테이트타워 등의 오피스빌딩과 더불어 남대문시장과 신세계백화점 등의 유통시설이 혼재한 지역임. • 분양가는 3.3㎡당 19,000~24,000천원(VAT 별도) 수준임 • 지상 2층과 3층(2개층), 총 51실로 구성되었으며, 실별 면적은 116~364㎡임 • 2층은 통분양 또는 330㎡평 이상 중규모 이상으로 분양 및 3층은 선택형으로 분양하고 있음. • 공급자 측 예상 임대수익률은 5~7% 수준이며, 주변 업무시설 임대가는 3.3㎡당 보증금 700천원, 월세 70천원 수준임 	

가든파이브 Tool관


건축 개요	<p>위 치 서울시 송파구 문정동 292 외 29필지</p> <p>규 모 B5/10F</p> <p>연 면 적 274,056㎡</p> <p>대 지 면 적 28,434㎡</p> <p>용 도 판매시설, 문화 및 집회시설, 창고시설, 업무시설 등</p> <p>준 공 일 2008. 12</p> <p>시 공 사 대림산업</p> <p>시 행 사 SH공사</p>	
환경 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 지하철 8호선 장지역 도보 7분 거리에 위치해 있으며, 외곽순환, 분당·수서, 경부 및 중부고속도로와 인접하여 광역교통 접근성이 우수함. • 활성화 속도가 다소 미진하지만, 인근 위례신도시, 문정법조타운, 장지지구, 거여·마천지구 등 개발호재에 따른 발전 잠재력이 큰 지역임. • 오피스 부분의 분양가는 3.3㎡당 5,900천원(VAT 별도) 수준임 • 8층 1개층, 총 4실로 구성되어 있으며, 실별 면적은 345.97㎡임 • 내위례사업단이 SH공사로부터 임차하다 퇴거한 면적을 분양으로 전환하였으며, 총 오피스면적은 1,383.88㎡임. • 가든파이브 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 378천원, 월세 31천원 수준임 	

04 오피스 분양시장 동향


분양시장 3 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
CBD	와이지타워	서울시 중구	B5/23F	42,542㎡(32,718㎡)	13,500	2009. 3Q
Others	한발법조타워	서울시 도봉구	B4/6F	5,205㎡(3,452㎡)	10,000	2010. 3Q
수도권	성남 메트로칸	성남시 중원구	B5/12F	42,367㎡(7,612㎡)	7,200	2009. 4Q

YG타워

건축 개요	<p>위 치 서울시 중구 다동 153일대</p> <p>규 모 B5/23F</p> <p>연 면 적 42,542㎡</p> <p>대 지 면 적 4,155㎡</p> <p>용 도 업무시설, 판매시설, 근린생활시설</p> <p>준 공 일 2011년 7월</p> <p>시 공 사 (주)대우건설</p> <p>시 행 사 와이지사</p>	
환경 여건	<ul style="list-style-type: none"> 지하철 1,2호선 환승역인 시청역 도보 5분거리 위치 다동구역 도시환경정비사업(제 7지구) 일환으로 시행되었으며, CBD 오피스 밀집지역인 을지로 이면도로에 소재 서울시청 및 청계천, 광화문 등과 인접하여 업무편의성이 우수함 분양가는 3.3㎡ 당 13,500천원(VAT 별도) 수준이며, 전용률은 54.42%임 지상 23층 중 오피스 부분은 4~23층이며, 오피스 면적은 32,718㎡임. 판매시설과 업무시설이 복합된 상품이며, 업무시설분은 자산운용사가 통분양(준공전 선매입) 받음 주변 유사 오피스빌딩 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 726천원, 월세 73천원 수준임 	

한발법조타워

건축 개요	<p>위 치 서울시 도봉구 도봉동 629-23외 2필지</p> <p>규 모 B4/6F</p> <p>연 면 적 5,205㎡</p> <p>대 지 면 적 957㎡</p> <p>용 도 업무시설, 근린생활시설</p> <p>준 공 일 2011. 09</p> <p>시 공 사 이강중건(주)</p> <p>시 행 사 정원플래닝(주)</p>	
환경 여건	<ul style="list-style-type: none"> 지하철 1호선 도봉역, 7호선 수락산역 도보 10분거리 위치 서울북부지방법원 개원(11.05) 및 우이동~신설동 경전철 개통 (2013년 예정), 동부간선로 의정부구간 확장 등으로 형성된 서울 동북권의 새로운 중심지역에 위치함 업무시설과 근생시설이 복합 구성된 상품으로 분양가는 3.3㎡ 당 10,000천원(VAT 별도) 수준임 5개 층, 총 50실로 구성되었으며, 실별 면적은 60.07~153.02㎡임 오피스 부분은 2~6층이며, 오피스 면적은 3,452㎡임. 주변 유사 복합 건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 487천원, 월세 27천원 수준임 	



메트로칸

건축 개요	위치 경기도 성남시 중원구 성남동 4169 외 6필지 규모 B5/12F 연면적 3,298㎡ 대지면적 1,315,00㎡ 용도 오피스, 오피스텔, 근린생활시설 준공일 2011년 9월 시공사 (주)신안 시행사 (주)신안	
환경 여건	<ul style="list-style-type: none"> · 지하철 8호선과 분당선 환승역인 모란역과 도보 1분 거리에 위치 · 모란시장사거리와 모란역사거리 사이 성남대로변 위치함 · 성남시 도시주거환경정비사업 및 인근지역 신행정타운 조성사업 등의 각종 개발호재로 인한 잠재력이 있음 · 섹션형 오피스 상품으로 분양가는 3.3㎡ 당 7,200원(VAT 별도) 수준임 · 3개층, 총 120실로 구성되었으며, 실별 면적은 34.76~86.37㎡임 · 오피스 부분은 3, 4, 5층이며, 오피스 면적은 7,612㎡임 · 주변 유사 복합 건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 420천원, 월세 33천원 수준임 	

분양시장 4 2011년 4/4분기 분양시장 전망

구분	내용	비고
수요	<ul style="list-style-type: none"> · 오피스 분양상품 수요층이 선호하는 주요권역(특히, KBD) 소재 분양 물건의 공급 부재로 인해 분양상품에 대한 잠재 수요는 대체시장인 중소형빌딩 매매시장에서만 일부 확인되고 있음. · 실수요법인과 개인자산가들의 수요가 연중 꾸준히 계속되고 있고, 최근에 강남대로나 테헤란로 등 핵심지역의 경우 분양 물건과 유사한 시세를 구분 소유 물건의 거래가 빈번히 조사되고 있는 바, 일정 정도의 수요를 추정할 수 있음. 	주요권역 소재 물건 수요 간접 확인 가능
공급	<ul style="list-style-type: none"> · 금분기에 준공된 와이지타워와 같은 오피스 비중이 높은 순수 오피스 분양상품의 공급 부진이 계속되고 있는 바, 4/4분기 이후에도 판매, 주거 및 공장(아파트형 공장) 등 주용도가 다른 복합빌딩 내 일부 면적만이 공급될 것으로 예상됨. · KBD 주요 대로변의 경우 대체상품을 통해 수요가 확인되고 있으나, 수요가 예상됨에도 나대지 부족과 높은 원가 및 동 권역 매매시장 활성화로 인한 상대적인 침체 등으로 단기간 내 공급이 활성화되기 어려울 전망이다. 	공급 부진 계속
분양가격	<ul style="list-style-type: none"> · 주요권역 역세권 소재 물건의 신규 공급만이 분양가 수준을 상승시킬 가능성이 있으나, 주요 권역 소재 물건과 순수 오피스 상품보다는 서울 기타지역 및 수도권 소재 복합빌딩 내 일부 면적만이 공급될 것으로 예상되는 바, 연중 보험세 내지는 약세를 지속하고 있는 오피스 분양가 수준은 4/4분기에도 큰 변동없이 유지될 것으로 판단됨. 	약세 유지

부 록1 을지로입구역 상권 분석

1 상권 현황

- 을지로입구역 상권은 서울지역 내 핵심 상권인 종로 및 명동상권 인근에 위치해 있으며, 1984년 지하철 2호선이 개통 이후 상권이 본격적으로 형성되었고, 대기업 본사, 은행 본점 및 관공서 등의 대형 업무시설과 상업시설이 들어서면서 성장해왔음. 최근에는 청계천복원 사업과 다수의 도시환경재정비사업 등이 추진되면서 신규 공급이 늘고 있는 바, 대형 오피스빌딩을 중심으로 상권이 변화하고 있음.
- 당해 상권은 을지로입구역을 시작으로 북으로는 청계천이 위치해 있고, 기업은행 본점, 한화장교빌딩 및 신한생명 본사 건물을 있는 사다리꼴 형태의 상권이며, 상권 내 중대형 신축빌딩이 다수 포함되어 있어, 이들 빌딩의 저층부(지상 1,2층 및 지하층)에 입점해 있는 브랜드 식음시설 위주로 형성되어 있음.



2 교통 현황

- 을지로입구역 상권은 남쪽으로 남산 1,3호 터널 지나 한남대교와 반포대교 등을 통해 강남으로의 차량 접근성이 우수하며, 지하철 을지로입구역과 종각역을 통한 대중교통 접근성 역시 양호하여 외부 유동인구의 상권에 대한 유입이 용이한 지역에 위치해 있음.
- 상권 주변으로 버스정류장 8개소가 위치해 있으며, 50여 개의 버스노선이 운행중에 있음. 버스노선은 을지로입구역 상권을 중심으로 크게 서남부권(여의도, 신촌) 및 동북부권(월계, 정릉)과 연결된 서울지역 노선과 성남, 분당을 연결하는 광역 노선으로 구분할 수 있음.

[을지로입구역 주변 버스노선 현황]

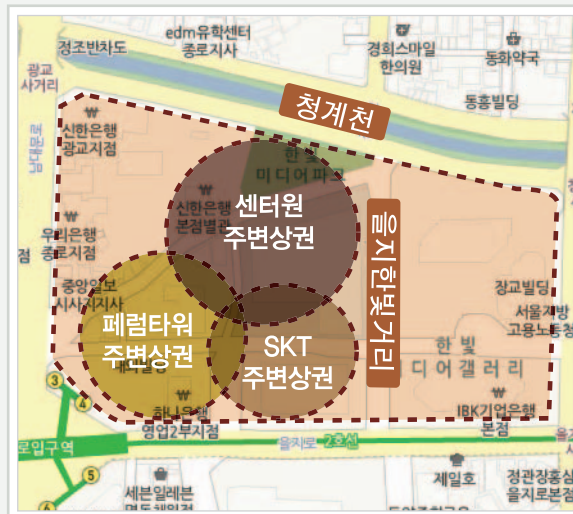
정류장명	노선수	버스노선	비 고
을지로 방향	10	동대문 - 신촌 용산구청, 신촌, 여의도, 서울대	간선버스 : 49, 152, 202, 261, 472, 500, 501, 701 지선버스 : 7017, 7021
남대문로 방향	16	월계동 - 서울역 환승센터 월계동, 정릉, 광화문, 서울역	간선버스 : 103, 143, 151, 163, 172, 201, 401, 406, 701, 704, 162, 262 지선버스 : 7017, 7021, 7022, 8000
청계천로 방향	3	월계동 - 청계광장 월계동, 을지로, 청계천	간선버스 : 163 지선버스 : 7017, 7021
중앙극장	23	도봉산 - 성남(분당) 도봉산, 을지로, 강남역	간선버스 : 470, 471, 472, 408, 140 지선버스 : 7017, 7021 직행버스 : 1150, 1500, 5000, 5005, 5007, 5500, 8100, 9000, 9001, 9003 광역버스 : 9401, M4101, M4102, M4108, M5107

3 유동 인구 특징

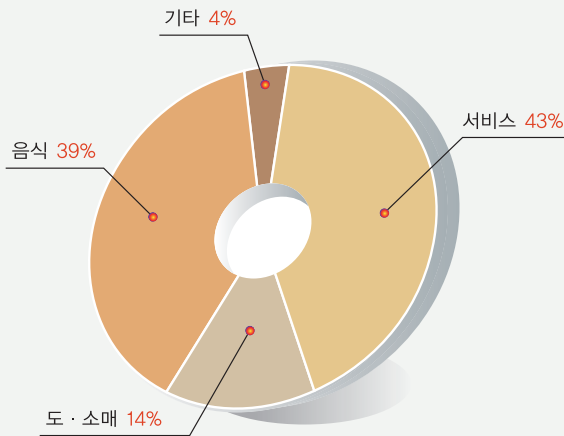
- 청계천 복원사업이 완료된 2005년을 기점으로 청계천변의 노후 상가들의 개발이 이어졌고, 최근 들어 속속 준공이 되면서 변화하고 있는 상권이며, 업무용 오피스 근무인원들과 청계천 관광객 등의 유입 증가로 주중, 주말 모두 유동인구가 늘어나면서 상권이 성장하고 있는 지역임.
- 상권 내 주요 입주사로는 SK텔레콤(SK T타워), 기업은행(기업은행 본점), 동국제강(페럼타워), 미래셋(센터원), 연합뉴스(센터원), 남양유업(경기빌딩) 및 한화그룹 계열사(한화장교빌딩) 등 국내 대기업과 은행 본점 및 중견기업체 본사가 위치하고 있음. 평일 주 이용객은 인근 오피스 근무자들이며, 유동인구수는 일평균 9만명 수준으로 조사됨. 주말의 경우 인근 청계천 관광객 비중이 크며, 일평균 6만명 수준으로 확인됨. 유동인구의 패턴 조사 결과 평일은 점심시간대인 오후 12~1시 사이 직장인들의 비중이 높게 나타났으며, 주말 유동인구의 대부분은 청계천 관광객으로 오후 7~8시경에 집중되고, 유동인구의 연령대는 10~30대로 낮은 것으로 확인됨.

4 세부 권역 현황

- 을지로입구역 상권은 도시재정비사업(센터원, 페럼타워, 삼화타워)과 청계천 복원사업을 통해 변화하고 있는 상권임. 청계천 장평교와 연결되어 보행자 중심으로 형성되어 있는 을지 한빛거리와 한빛 미디어거리 등을 통해 외부 유동인구의 유입이 자연스럽게 이루어지도록 만들어졌음. 또한 지하철 2호선 을지로입구역-SK T타워-삼화타워-페럼타워-센터원 지하가 연결되어 지하층 상업시설의 활성화에 큰 도움이 되고 있는 것으로 조사됨.
- 상업시설 MD 분석 결과 지상층은 청계천 관광객 및 보행자거리 이용객 대상의 테라스형 컨셉 카페 및 베이커리가 다수 배치되어 있으며, 지하층의 경우 인근 오피스 근무자들을 대상으로 하는 브랜드 레스토랑 및 프랜차이즈 F&B 업종이 다수 입점되어 있음.



5 업종별 분포 현황



- 을지로입구역 상권은 오피스 밀집지역 내 위치하고 있어, 오피스 상주인구를 대상으로 하는 업종이 주를 이루고 있음. 특히, 음식점과 서비스 업종의 비율이 82%로 절대적으로 높은 비율을 나타나고 있음.
- 상권 내 F&B업종 분석 결과, 한식업종이 30%(28)로 가장 높은 비율을 나타냈으며, 이어, 카페 29%(27), 유흥주점 5%(5) 및 일식·중식·분식을 합쳐서 36%(34)의 비율로 형성되어 있으며, 음식 관련 업종과 카페 업종 비중이 가장 높은 것으로 조사됨.
- 브랜드지수 분석 결과 1.8로 전국평균인 1.0에 비해 상당히 높은 수치를 나타내고 있음. 이는 을지로 도시환경정비사업으로 신규로 중대형 오피스가 다수 공급되고 있는 바, 이들 신축빌딩의 소유주들이 저층부 근생시설에 대해 브랜드를 선호하고 있기 때문으로 분석됨.

6 주요 집객시설 현황

- 유통시설 : 롯데백화점, 눈스퀘어 등
- 공공시설 : 서울시청, 서울지방 고용 노동청, 한국전력공사 서울본부, 그리스 대사관 등
- 업무시설 : 기업은행 본점, 외환은행 본점, 동국제강 본사, SK-T타워(SK텔레콤 본사), 한화 장교빌딩, 미래에셋 센터원, 신한생명 본사 및 남양유업 본사 등
- 문화시설 : 청계천, 종각, 청계광장, 신문박물관 등

7 임대가 현황

(단위 : 천원)

층	보증금	월세	전세환산가(연 12%적용/3.3m ² 당)
지하 1층	7,000~9,000	700~900	8,800
지상 1층	15,000~18,000	1,500~1,800	18,150

※ 전용면적 33m²(10평형) 기준 조건임.

8 향후 전망

- 2010년 초대형빌딩인 미래에셋 센터원의 공급을 비롯해, 시그니처타워, 페럼타워 및 삼화타워 등 을지로와 청계천 일대는 도심 재개발을 통해 중대형 오피스가 다수 공급되고 있고, 더불어 기존 노후빌딩들의 리모델링 역시 속속 진행되고 있는 바, 동 빌딩들의 근무 또는 상주인구의 증가 및 이에 따른 저층부 상업시설 공급 역시 증가하고 있어 과거 노후된 저층 근생상가 중심의 상권이 대형 오피스빌딩 저층(지상 1,2층 및 지하층)에 위치한 지원 상권으로 확대 발전될 것으로 예상됨.



부 록 2 신규 부동산 펀드 설정 현황

1. 조사 개요

■ 조사 대상

2011년 3/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 대상으로함.

■ 조사 기간

2011년 7월 1일 ~ 2011년 9월 30일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁 8	2011/07/19	161,171	사모	단위	일반형	해외
삼성자산운용	삼성사모부동산투자신탁 3	2011/07/21	180,000	사모	단위	일반형	국내
피에스자산운용	피에스KORIF사모부동산투자신탁 2	2011/07/21	122,500	사모	단위	일반형	국내
한국투자신탁운용	한국투자사모독산롯데캐슬부동산투자신탁	2011/07/28	79,976	사모	단위	일반형	국내
지지자산운용	지지사모경매부동산투자신탁 3	2011/08/05	1,820	사모	단위	일반형	국내
마이여자자산운용	마이여자사모안동공동주택부동산투자신탁 1	2011/08/09	67	사모	단위	간접투자신탁 (국내)	국내
동양자산운용	동양노랑진사모부동산투자신탁 1[대출채권]	2011/08/11	25,000	사모	단위	일반형	국내
지지자산운용	지지MBS사모부동산투자신탁 1	2011/08/16	10,000	사모	추가	일반형	국내
유진자산운용	유진파이오니아사모부동산투자신탁 4	2011/08/25	8,100	사모	단위	일반형	해외
하나다올자산운용	하나다올랜드칩말레이시아JB사모부동산투자신탁34	2011/09/07	85,000	사모	단위	일반형	해외
코람코자산운용	코람코퍼스트사모부동산투자신탁 6	2011/09/07	7,900	사모	단위	일반형	국내
하나다올자산운용	하나다올랜드칩흥덕사모부동산투자신탁35	2011/09/19	760	사모	단위	일반형	국내
마이여자자산운용	마이여자사모종로비즈니스호텔부동산투자신탁 1	2011/09/20	8,878	사모	단위	간접투자신탁 (국내)	국내
캡스톤자산운용	캡스톤사모부동산투자신탁 3	2011/09/20	36,500	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

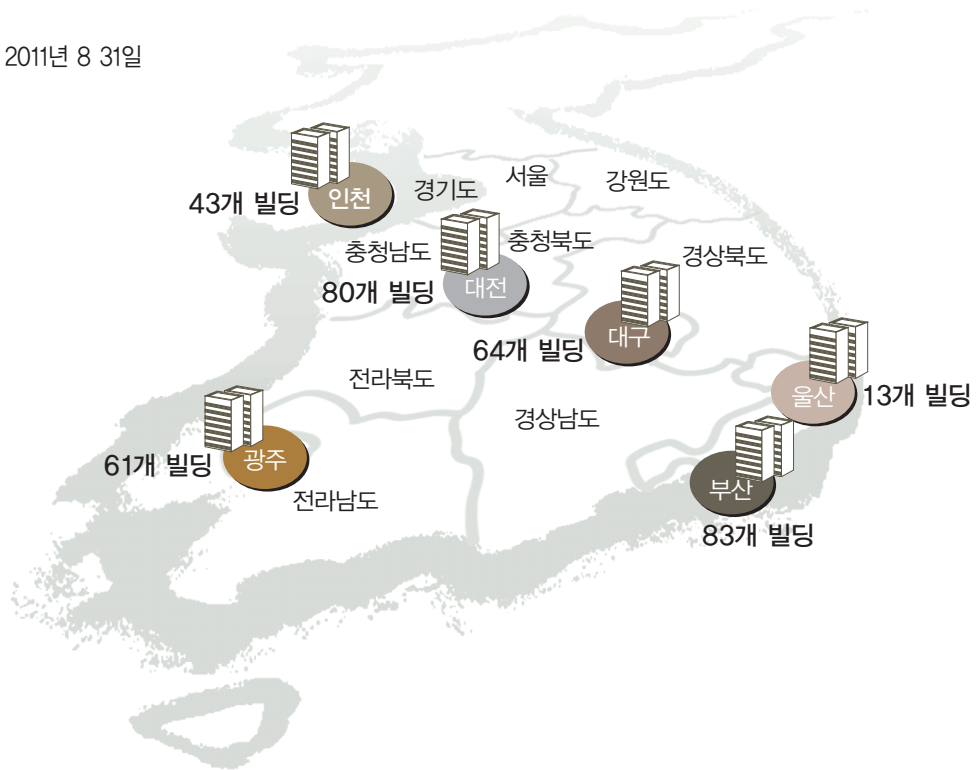
1. 조사 개요

■ 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 8월 1일 ~ 2011년 8 31일

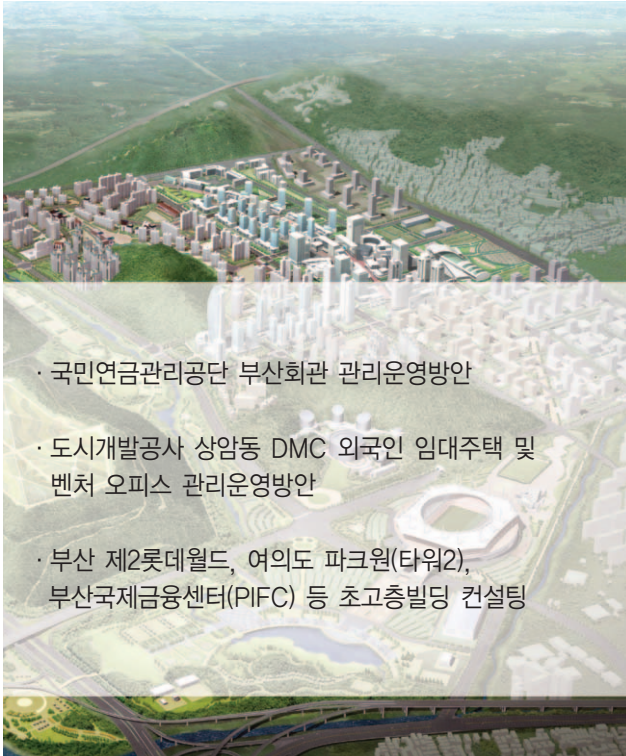


2. 광역시별 임대 정보

(단위 : 천원/3.3㎡, %)

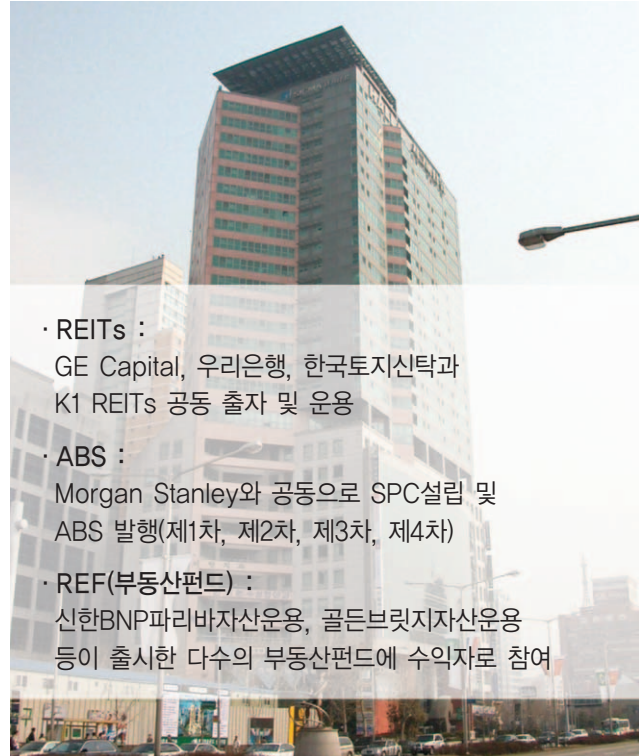
구분	부산	인천	대구	울산	광주	대전
빌딩수	83개	43개	64개	13개	61개	80개
총 공급면적(㎡)	1,246,979	447,583	1,055,712	162,694	803,894	770,787
평균 연면적(㎡)	15,025	10,410	16,496	12,516	13,180	9,635
평균 전용률	62.0%	61.7%	61.5%	58.4%	64.4%	65.1%
전세환산가	2,716	2,747	2,230	2,037	1,962	1,645
보증금	460.4	551.9	631.8	471.4	649.7	404.5
월세	23.7	25.2	14.8	16.3	14.3	14.8
관리비	18.8	17.4	16.7	16.4	16.3	13.1
공실률	6.9%	5.6%	5.4%	7.9%	8.9%	9.3%
전환률	12.4%	15.8%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

Consulting



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

부동산 금융



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

매입 · 매각



· 대우통신사옥	23,824㎡	B6/12F
· 동아상호신용금고빌딩	12,807㎡	B6/15F
· 로지트빌딩	9,914㎡	B2/12F
· 미래산업빌딩	7,748㎡	B6/8F
· 리버타워	16,889㎡	B3/9F
· 대농빌딩	19,653㎡	B4/15F
· 명동신영증권빌딩	11,136㎡	B5/12F
· 트러스트타워	36,208㎡	B5/26F
· 서현신영타워	23,824㎡	B6/12F
· 잠실시그마타워	27,814㎡	B7/30F
· 서현신영G타워	7,748㎡	B6/8F
· 명동신영타워	11,136㎡	B5/12F
· 역삼신영타워	12,807㎡	B6/15F
· 데이콤빌딩	34,461㎡	B7/20F
· 온세통신빌딩	15,941㎡	B1/8F
· MBC경영센터	22,748㎡	B4/16F
· 코오롱별관	26,861㎡	B5/10F

Project Management



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



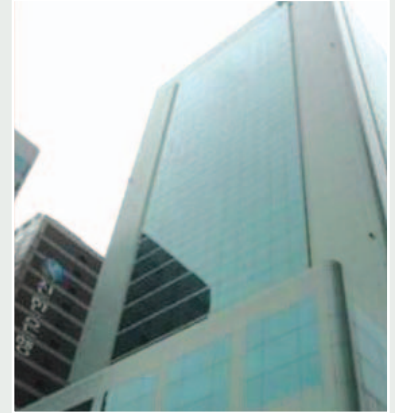
상공회의소빌딩

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



센트럴타워

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



트러스트타워

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



풍산빌딩

주 소 서대문구 충정로3가 95-1
 규 모 B7/16F
 연 면 적 36,522m²
 준공시기 2011년 11월(예정)



서영빌딩(구,초림빌딩)

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



세우빌딩

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



신송센터

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



현대인텔렉스빌딩

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



제일약품빌딩

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



GT타워

주 소 서초구 서초동 1317-23
 규 모 B8/24F
 연 면 적 54,583m²
 준공시기 2011년



연세재단세브란스빌딩

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



포스코 P&S타워

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



배재정동빌딩

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



트리스빌딩

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



토마토빌딩(구, 데이콤빌딩)

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



유니퀘스트빌딩

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



놀부빌딩

주 소 강남구 삼성동 38-23
 규 모 B2/8F
 연 면 적 3,992m²
 준공시기 1987년(2008년 리모델링 완료)



누리콤스퀘어

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



❁ **사이칸홀딩스빌딩**

주 소 강남구 논현동 97,97-27
 규 모 B4/14F
 연 면 적 9,158m²
 준공시기 2011년



❁ **대일빌딩**

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



❁ **웨스트게이트타워**

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



❁ **디오센터**

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



❁ **부평 신라빌딩**

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



❁ **삼성힐타워**

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



❁ **분당M타워**

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



❁ **분당스퀘어**

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



❁ **서울스퀘어**

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



미림타워

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



센트럴 플레이스

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



종로 플레이스

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



SIMPAC빌딩

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



전경련화관

주 소 영등포구 여의도동 28-1
규 모 B6/50F
연 면 적 168,682m²
준공시기 2013년(예정)



에미지빌딩

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



삼화타워

주 소 중구 을지로2가 15
규 모 B5/19F
연 면 적 22,997m²
준공시기 2011년(예정)



H' SQUARE

주 소 성남시 분당구 삼평동 680,681
규 모 B4/10F
연 면 적 138,696m²
준공시기 2011년 3월



KPX빌딩

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

2011~2010

- [부평 신라빌딩] 부평구 부평동 / 21,707㎡ / B6,16F
- [전경련회관] 영등포구 여의도동 / 168,682㎡ / B6,50F
- [삼화타워] 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㎡ / B7,16F
- [경동빌딩] 관악구 봉천동 / 12,324㎡ / B4,10F
- [서부금융센터] 구로구 구로동 / 92,173㎡ / B7,40F
- [서울스퀘어] 중구 남대문로5가 / 132,793㎡ / B2,23F
- [타임스퀘어(A동)] 영등포구 영등포동4가 / 21,605㎡ / B5,20F
- [신송센터] 영등포구 여의도동 / 33,820㎡ / B7,20F
- [디오센터] 중구 중림동 / 33,629㎡ / B6,16F
- [대일빌딩] 종로구 인사동 / 23,197㎡ / B6,15F
- [아남타워] 강남구 역삼동 / 44,149㎡ / B6,20F



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
- [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

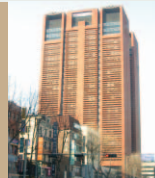
2007~2006

- [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
- 충청로 케이원리트빌딩 매입타당성 분석 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 충청로 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 매각가 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 매각가 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 오피스부분 적정 가치 평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 아비스타 R&D센터 적정가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 데이콤빌딩 적정가치평가 및 매입타당성 검토
- GERE 정기 오피스 Market Research 컨설팅
- 강변테크노마트 오피스부분 적정 임대가 산정 및 마케팅 방안 컨설팅
- 용산구 한남동 불보빌딩 매입 타당성 검토
- 종로구 인의동 종로플레이스 오피스 투자자문 컨설팅
- 서대문구 충청로 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 증별 임대가 처등방안 수립
- 스카이라이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업타당성 검토
- 팬엔터테인먼트 상암동 DMC 첨단업무용지 입찰 사업계획서 수립
- 영등포구 양평동4가 이레빌딩 자산가치평가 및 리모델링 방안 수립
- 서대문구 충청로 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 새한중금사옥 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 유토피아 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 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

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 동서울스포츠허브 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 금회빌딩 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

Third 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