
Fourth Quarter 2011 Office Market Report

OFFISCOPE

4 | 4

오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend
오피스 시장 캘린더

오피스 임대시장 동향
조사개요 및 빌딩 등급 분류
2011년 임대시장 분석 및 2012년 전망

오피스 매매시장 동향
2011년 매매시장 분석 및 2012년 전망

오피스 분양시장 동향
2011년 분양시장 분석 및 2012년 전망

부록
보라매 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 : 2012년 1월 통권 44호

■ 발행처 : (주)신영에셋

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

Fourth Quarter **2011** Office Market Report

CONTENTS 2011년 4/4분기 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
	2011년 4/4분기 및 2011년 임대시장 종합	19
	2012년 임대시장 전망	24
3	오피스 매매시장 동향	
	시장 동향	25
	2011년 4/4분기 매매시장 분석	26
	2011년 매매시장 분석	28
	2012년 매매시장 전망	31
4	오피스 분양시장 동향	
	시장 동향	32
	신규 분양 사례	33
	준공 사례	33
	2011년 분양시장 종합	35
	2012년 분양시장 전망	36
5	부록	
	보라매 상권 분석	37
	신규 부동산 펀드 설정 현황	39
	6대 광역시 오피스 임대시장 현황	40

01 오피스 시장 Trend

Trend 1 오피스 시장 캘린더

- 오피스 시장 캘린더 2011년 4/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일 자	구 분	내 용	비 고
2011. 10. 4	이전	안철수연구소는 지난 9월에 준공된 판교 테크노밸리 소재 신사옥으로 이전을 완료하였음.	여의도동 → 삼평동 (YBD → BBD)
10. 5	이전	무선 통신장비 제조업체 지티앤티는 경영환경을 개선하고 업무 효율성을 높이기 위해 성동구 성수동2가로 본사를 이전함.	군자동 → 성수동2가 (Others → Others)
10. 6	개발	업무용빌딩 개발을 위한 '남대문로5가 도시환경정비구역 지정안' 이 서울시 도시계획위원회 에서 통과됨.	B8/30F 대지면적 13,827㎡
10. 7	개발	'청진구역 1지구 도시환경정비구역 변경 지정안'이 도시계획위원회를 통과했으며, 향후 KT의 신사옥으로 개발 예정임.	B6/25F 연면적 51,322㎡
10. 11	동향	용산역세권개발은 용산국제업무지구 개발사업을 착공하였음. 100층 규모의 랜드마크빌딩을 비롯해 상업·주거·숙박·문화시설 등으로 개발 예정이며, 2016년 연말 완공 목표임.	연면적 338만5,022㎡ 총 사업비 31조원
10. 13	준공	외국어학원 운영업체인 파고다학원은 종로구 관철동에 사옥 신축하였음.	B3/15F 연면적 7,363㎡
10. 13	준공	한국금융투자협회는 영등포구 여의도동에 금융투자교육원을 신축하였으며, 사옥 및 교육장 용도로 사용할 예정임.	B3/15F 연면적 7,978㎡
10. 17	리츠	국토해양부는 리츠시장 활성화를 위해 지난 1월 말 입법 예고한 부동산투자회사법 개정안의 내용을 일부 수정해 17일 재입법 예고함. 최근 리츠 관리감독 부실에 대한 부작용으로 리츠 투자의 자율성 확대를 위해 추진하던 규제 완화 방안을 수정하는 것이 골자임.	2012년 상반기 시행 예정
10. 19	이전	딜로이트 안진회계법인은 기존 한화증권빌딩에서 지난 8월에 준공된 여의도동 One IFC로 이전을 완료하였음.	동일권역 내 이전 사례
10. 20	펀드	캡스톤자산운용은 365억원 규모로 설정한 '캡스톤 사모부동산펀드3'를 통해 종로구 익선동 소재 비즈니스호텔인 '이비스 엠베서더호텔'의 개발에 투자를 결정함.	연면적 14,200㎡
10. 21	이전	캐논코리아컨슈머이미징은 강남구 역삼동 강남파이낸스센터에서 강남구 삼성동 캐논타워로 본사를 이전함.	역삼동 → 삼성동 (KBD → KBD)
10. 24	매매	배우 장동건은 한남동 이태원로 소재 중소형빌딩을 126억원에 매입하였음.	B2/5F 연면적 1,466㎡
10. 27	매매	후너스는 분당구 수내동 소재 사옥을 개인에게 250억원에 매각하여 등기를 완료함.	매각면적 9,915㎡
10. 27	준공	판교 중심상업지역 내 복합빌딩인 동광판교타워가 준공되었음.	B4/12F 연면적 13,749㎡
10. 31	매매	소프트웨어 개발업체인 이스트소프트는 서초구 서초동 소재 호혜빌딩을 알파에셋자산운용 으로부터 매입하여 등기를 완료함.	매입면적 9,319㎡
10. 31	준공	CBD 저동1지구 도시환경정비사업인 101파인애비뉴가 준공되었음. 동빌딩은 A동과 B동으로 구성되어 있으며, SK건설(A동 전체)과 한솔그룹(B동 일부) 등이 사용 예정임.	B6/25F 연면적 129,987㎡
11. 1	동향	3/4분기 기준 오피스빌딩의 투자수익률은 1.39%(연간 투자수익률 6.74%)로 전분기 대비 0.61% 감소되었고, 매장용빌딩은 1.28%(연간 투자수익률 6.78%)로 역시 전분기 대비 0.57% 감소되었음.	국토해양부 조사
11. 3	준공	강남구 역삼동 소재 신축빌딩인 서울 707빌딩이 준공되었으며, 메트라이프생명이 대부분을 임차하여 건물명까지 메트라이프타워로 변경하였음.	B7/19F 연면적 18,495㎡
11. 6	이전	한솔그룹 및 계열사들은 강남구 역삼동 소재 캐피탈타워에서 중구 을지로2가 101파인애비뉴로 본사를 이전하였음.	역삼동 → 을지로2가 (KBD → CBD)

일자	구분	내용	비고
2011. 11. 7	정책	서울시는 '다동구역 제6지구 도시환경정비계획 변경안' 과 '세종로구역 제2지구 도시환경 정비사업' 등을 통과시켰으며, 두 건 모두 기존 업무용빌딩을 호텔로 개발 예정임.	관광숙박시설 확충 위해 용적률 인센티브 제공
11. 11	동향	코오롱그룹 계열사인 코오롱아이넷은 코오롱건설, 코오롱B&S와 함께 '코오롱글로벌'로 합병될 예정이며, 내년 2월 과천 코오롱타워로 이전할 계획임.	기존 과천사옥 입주업체인 코오롱FnC는 KBD로 이전
11. 14	이전	화학섬유기업인 휴비스는 강남구 삼성동 소재 본사를 강남구 논현동 소재 신축빌딩인 파로스타워로 이전함.	삼성동 → 논현동 (동일 권역 내 이전)
11. 16	개발	서울시는 '영등포4가 일대 도시환경정비계획'을 통과시켰으며, 상업·업무·주거기능을 갖춘 초대형 복합단지로 개발할 예정임.	용적률 최대 800% 부지면적 32,000㎡
11. 17	준공	여의도 KBS별관 맞은편에 소재한 유도회관이 리모델링을 통해 기존 운동시설에서 업무시설로 변경되어 공급됨.	B6/11F 연면적 20,701㎡
11. 18	준공	비철고속 생산 전문업체인 풍산은 서대문구 충정로3가에 사옥을 신축하여 입주하였음.	B7/15F 연면적 36,563㎡
11. 22	준공	시공테크는 판교 테크노밸리에 사옥을 신축하여 이전하였으며, 기존 강남구 삼성동사옥은 성우오토모티브에 매각함.	B5/10F 연면적 11,743㎡
11. 23	준공	중구 을지로 SK T타워 인근 소재 삼화타워가 준공되었음. 건축주인 삼화인쇄가 수익목적으로 신축하였으며, SK텔레콤, SK플래닛 및 쿠웨이트석유공사 등이 임차하여 사용 예정임.	B5/19F 연면적 22,997㎡
11. 30	매매	대한생명명은 중구 장교동 소재 한화빌딩을 계열사인 한화케미칼로부터 매입하였음.	거래면적 74,375㎡
11. 30	준공	넥슨, YNK코리아, 황금가지, 티켓링크 및 테스크피어 등이 컨소시엄을 구성하여 판교 테크노밸리에 신축한 넥슨컨소시엄 PJT가 준공되었음.	B4/11F 연면적 50,260㎡
11. 30	매매	미래에셋맵스자산운용은 10월말 준공된 중구 을지로2가 소재 101파인애비뉴 A동을 시행사인 킴스아이엔디로부터 매입하였고, 건물명을 을지로 미래에셋타워로 변경함.	B6/25F 매입면적 65,775㎡
12. 1	개발	이랜드그룹은 송도국제업무단지(송도IBD)에 NC백화점 등의 복합쇼핑단지와 호텔 및 오피스 등을 개발할 예정임.	2012년 착공, 2015년 완공 예정
12. 2	매매	현대자산운용은 분당구 서현동 소재 분당서현빌딩을 인트러스트투자운용에 490억원에 매각함.	거래면적 17,439㎡
12. 3	동향	롯데물산은 잠실에 건축중인 초고층빌딩의 명칭을 '롯데스퍼타워'에서 '롯데월드타워'로 변경함.	지상 123층
12. 4	이전	우리금융저축은행은 강남구 역삼동 소재 동훈타워로 본사를 이전하였음.	삼성동 → 역삼동 (권역 내 이전사례)
12. 8	동향	국내 최대 면적(연면적 31만4000㎡)의 복합쇼핑관광시설인 롯데몰 김포공항점이 개장됨. 롯데백화점, 롯데시네마, 롯데마트, 디지털파크 및 롯데시티호텔 등으로 구성됨.	연면적 31만 4,000㎡
12. 10	동향	PCA자산운용은 모기업인 영국 프루덴셜 금융그룹이 아시아지역 자산운용업의 새로운 글로벌 브랜드로 '이스트스프링 인베스트먼트'를 도입함에 따라 내년 2월경에 사명을 '이스트스프링 자산운용코리아'로 변경할 예정임.	아시아 전역의 브랜드와 사명 통일
12. 16	동향	국민연금은 프라이밍 빌딩 뿐만 아니라 판매시설, 숙박시설, 임대형 오피스텔 및 주거시설 등 다양한 국내 부동산 상품에 매년 1조원씩을 투자할 계획.	모든 운용사에 문호 개방
12. 17	이전	현대산업개발은 강남구 삼성동 소재 본사를 용산구 한강로 소재 아이파크몰로 이전하였음.	삼성동 → 한강로 (KBD → Others)
12. 23	펀드	금융위원회와 금융감독원은 자산운용사 9곳이 신청한 12개 헤지펀드 상품의 등록심사를 마쳤음. 이에 따라 각 운용사의 헤지펀드 운용이 가능해져 한국형 헤지펀드가 출범될 예정임.	미래에셋맵스, 삼성, 우리, 신한BNP파리바 등
12. 24	이전	한화손해보험은 중구 태평로 소재 본사를 영등포구 여의도동 소재 한화증권빌딩으로 이전하였음. 대한생명, 한화증권, 한화자산운용 등 금융계열사들의 여의도 집재를 통한 영업 시너지 확대를 기대하고 있음.	태평로 → 여의도동 (CBD → YBD)
12. 27	매매	PS자산운용은 엠케이에스계련티유한회사로부터 강남구 논현동 소재 파로스타워를 매입함.	거래면적 44,410㎡
12. 28	매매	케이비이지제2호기업구조조정부동산투자회사는 현대시멘트가 소유했던 서초구 서초동 소재 성우빌딩을 매입하였음.	B5/14F 매각면적 29,728㎡

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 11월 1일 ~ 2011년 11월 30일

■ 조사 권역

서울시 3대권역 + 기타권역

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

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

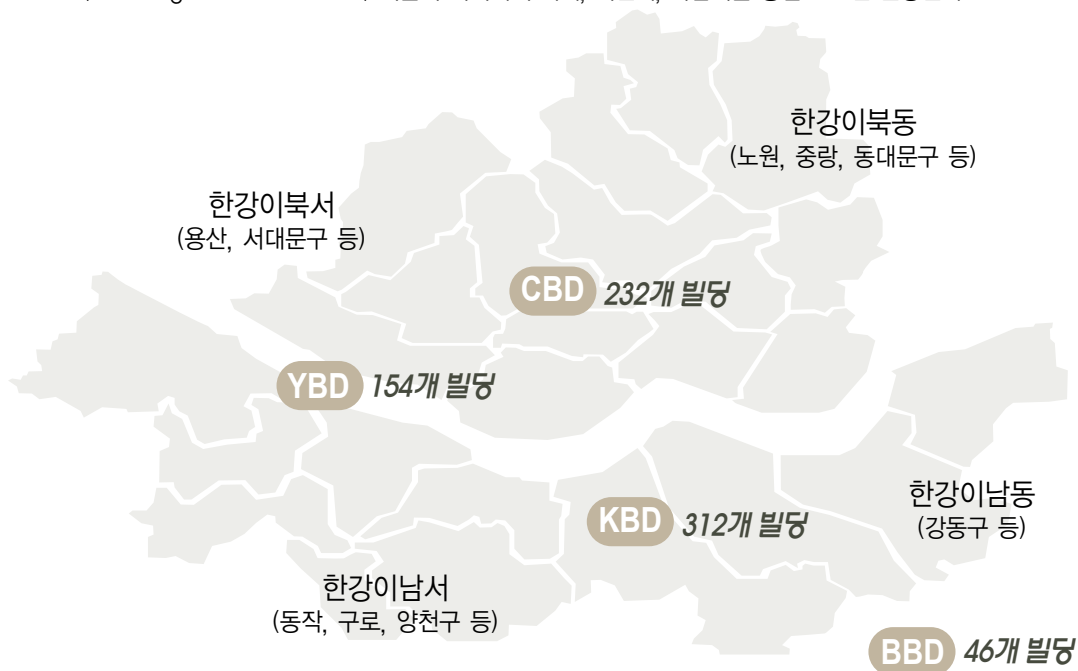
KBD (Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대)

YBD (Yeouido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역)

- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함

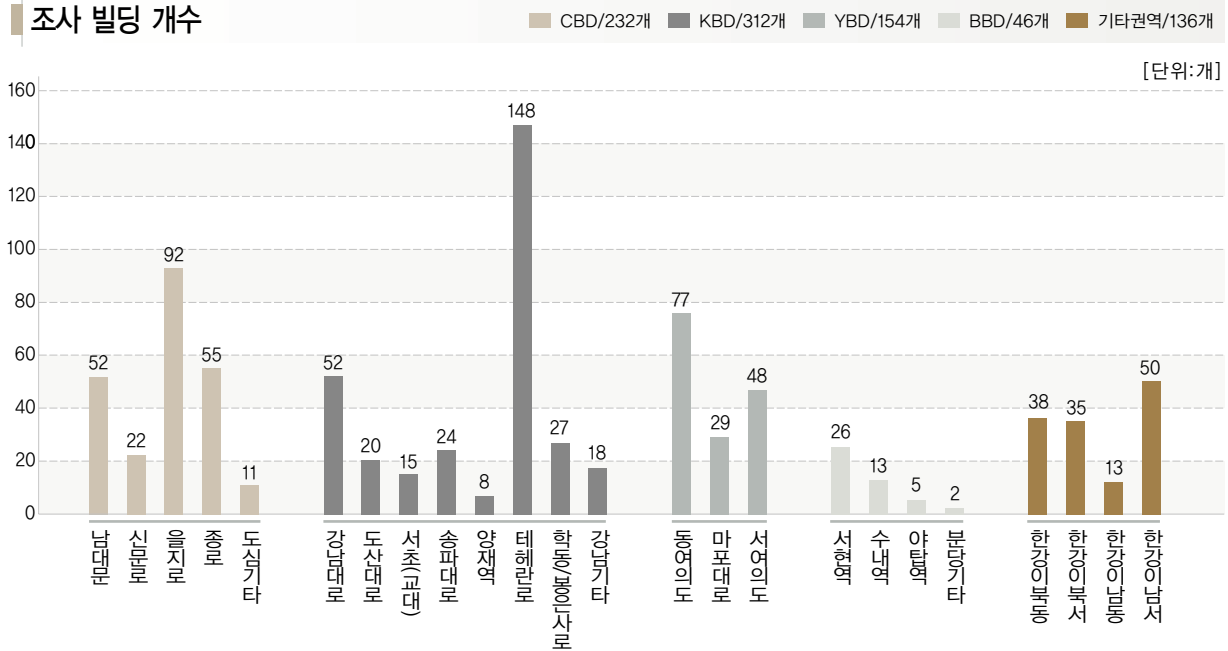
(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

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

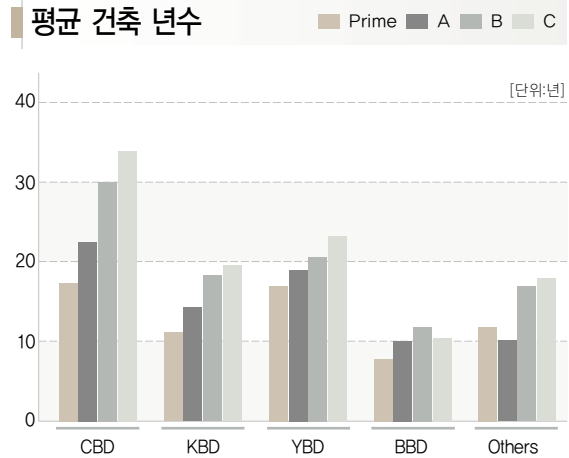


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

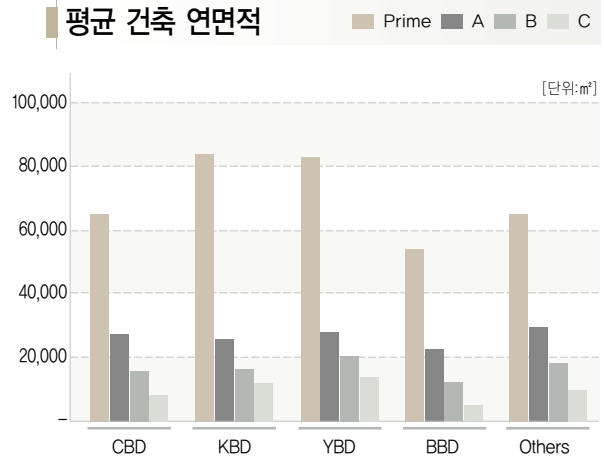
조사 빌딩 개수



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 상호비교하기 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.

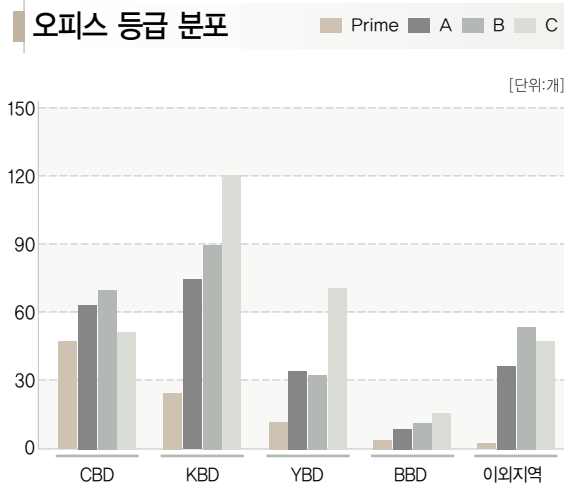
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

■ 등급 분류 기준

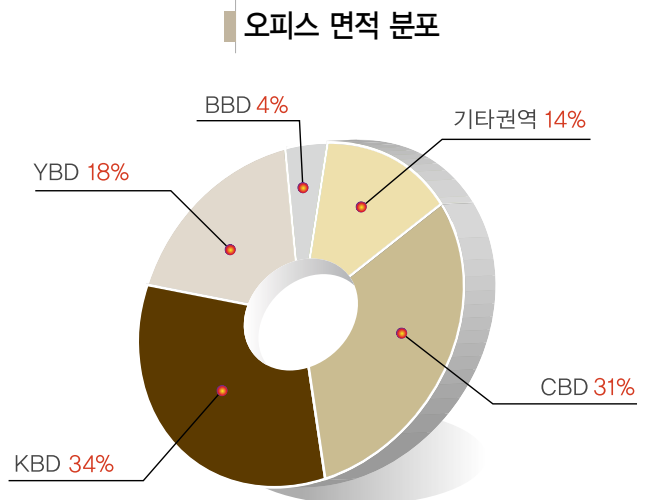
- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

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 3/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 1.1%, 0.7% 상승되었음. 금분기에도 역시 권역 평균을 상회하는 임대가 수준의 신축빌딩(101 파인애비뉴, 삼화타워)이 공급되면서 전세환산가가 1%대의 비교적 높은 상승률을 유지했으나, 기존 빌딩들의 경우 여전히 동결 추세를 보이고 있음.

- 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 을지로 삼화타워 3.3㎡당 보증금 880천원, 월세 88천원, 관리비 34천원

- 공실률은 전분기 대비 0.7%p 하락된 3.7%로 조사됨. 대형 공실 보유 빌딩들 간의 실질 임대가 인하 등 임차인 유치 경쟁이 금분기에 다수의 임대차계약으로 이어졌던 바, 남산 스테이트타워와 센트럴플레이스 등의 임대율이 대폭 상승하였음. 더불어, 금분기에 신규 공급된 삼화타워와 101파인애비뉴의 준공시점 임대율이 60%를 상회하며 안정적으로 공급되었던 바, 2010년 3/4분기 이후 1년여 만에 3%대 공실률을 회복하였음.

- 주요 공실 빌딩 : 청계천 F빌딩 54,000㎡, 청계천 S타워 91,000㎡, 총무로 S타워 38,000㎡ 등

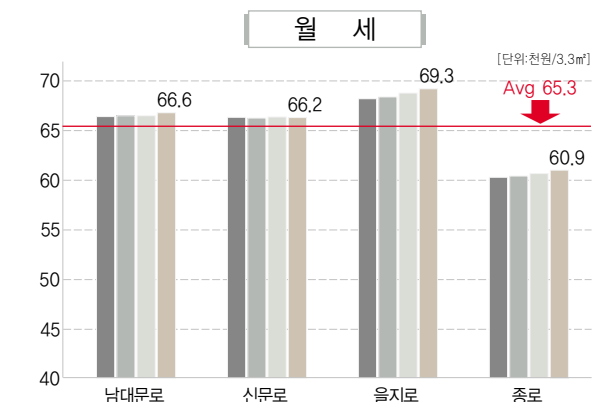
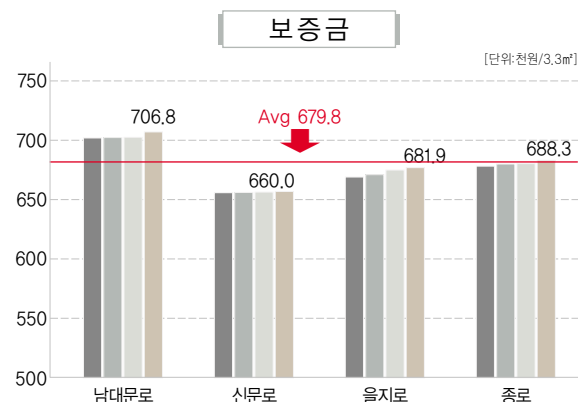
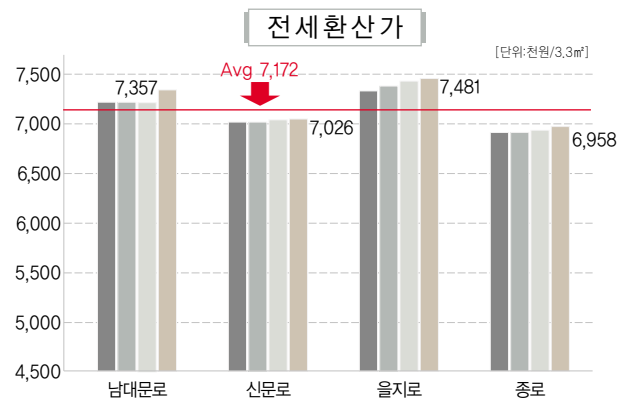
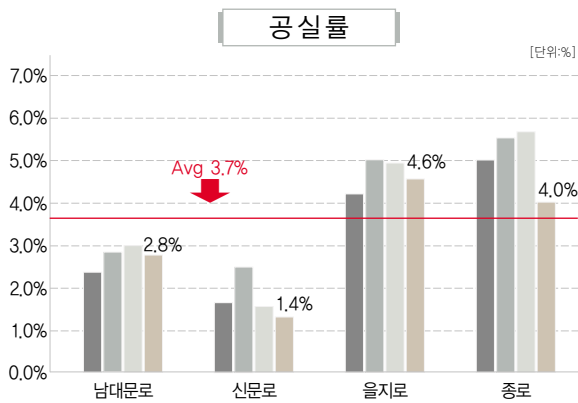
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.7 (0.7%p ▽)	7,172 (1.1% △)	679.8 (0.7% △)	65.3 (0.7% △)	29.0 (0.5% △)	12.3 (0.1%p ▽)
Prime	7.5	10,057	905.8	92.5	36.4	12.2
A	2.4	7,427	714.4	67.8	29.9	12.3
B	3.4	6,058	556.1	55.9	26.0	12.8
C	2.3	5,530	575.0	47.5	24.6	11.8

세분권역별 임대 정보

■ 1Q_11 ■ 2Q_11 ■ 3Q_11 ■ 4Q_11



02 오피스 임대시장 동향

임대시장 2 권역별 정보 - KBD (Kangnam Business District)

- 2011년 3/4분기 대비 전세환산가와 월세 모두 1.2% 상승되었음. 최근 꾸준한 임차 수요 지속에 따른 조기 공실 해소에 대한 기대감이 커지고 있는 바, 연말 신규 발생 공실분에 대한 임대가를 인상 조정하는 사례가 다수 조사되고 있으며, 금분기에는 권역 평균을 상회하는 임대가 수준의 신축빌딩들까지 공급되면서 상승세를 나타냈음. 이에, 공실률이 다시 4%대에 올라섰음에도 불구하고, 연중 가장 높은 임대가 상승률 (1.2% ↑)을 기록하였음.

- 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 논현동 파로스타워 3.3㎡당 보증금 880천원, 월세 88천원, 관리비 34천원

- KBD 공실률은 전분기 대비 0.9%p 상승된 4.2%를 나타냄. 다수의 수익형 빌딩의 신규 공급과 더불어, 판교 테크노밸리(시공테크)와 CBD(한솔그룹) 소재 신축빌딩으로 대기업 및 중견업체들의 외부 유출이 이루어지면서 해당업체들의 기존 입주 빌딩에 대형 공실이 발생되면서 예상보다 공실을 상승폭이 컸음. 다만, 파로스타워, 메트라이프타워 등 신축빌딩의 준공시 임대율이 안정세를 유지하고 있으며 게임업종을 중심으로 한 IT 관련 수요와 대기업 계열사의 대형 임차 수요가 여전한 바, 2012년 연초에는 다시 안정세로 돌아설 전망이다.

- 주요 공실 빌딩 : 반포동 H빌딩 14,000㎡, 논현동 P타워 6,600㎡, 테헤란로 D빌딩 8,160㎡ 등

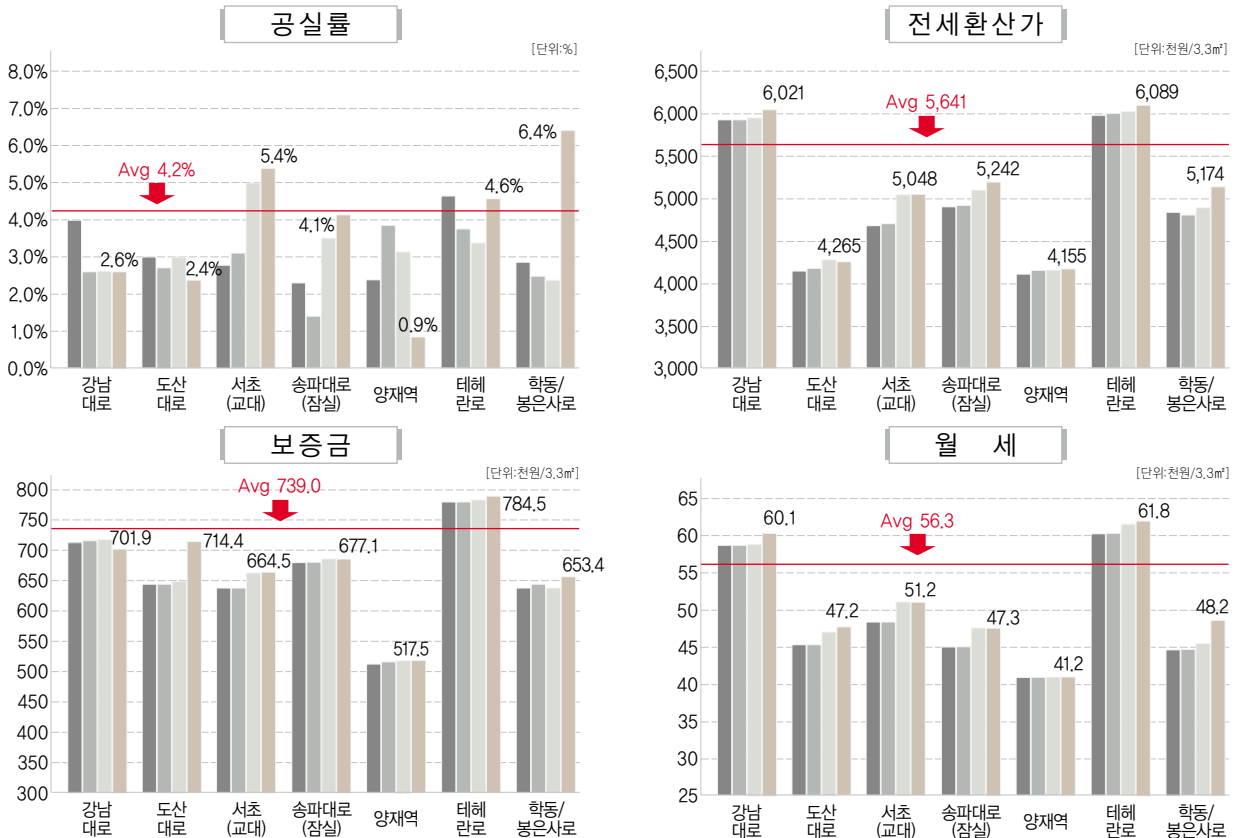
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.2 (0.9%p△)	5,641 (1.2%△)	739.0 (0.7%△)	56.3 (1.2%△)	26.8 (0.8%△)	15.4 (-)
Prime	1.9	8,899	1,036.8	72.5	32.0	12.4
A	2.9	6,585	732.6	65.0	29.4	14.5
B	5.4	5,207	687.2	54.6	26.3	15.8
C	4.5	4,657	703.9	48.5	24.4	16.5

세분권역별 임대 정보

■ 1Q_11 ■ 2Q_11 ■ 3Q_11 ■ 4Q_11





임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeouido Business District)

- 2011년 3/4분기 대비 전세환산가 및 월세는 각각 0.9%, 0.7% 상승되었음. 전분기에 One IFC의 공급 등으로 단기 급등했던 임대가 상승률이 평년 수준을 회복하였음. 리모델링 완료를 통해 시장에 다시 공급된 두레빌딩과 유도회관(현,케이플레이스)이 상승세를 이끌었으나, 신규 공실 발생분에 대한 임대가 인상을 계획했던 일부 프라이임급 빌딩이 2012년 이후로 인상을 유보하였던 바, 상승폭은 크지 않았음.

- 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 유도회관 3.3㎡당 보증금 630천원, 월세 63천원

- YBD 공실률은 전분기 대비 0.6%p 상승된 3.1%로 조사됨. 전분기에 신규 공급된 One IFC로 동일권역 소재 업체들의 이전이 구체화되면서 기존 입주 빌딩들에 대형 공실이 발생되었고, 2010년 4/4분기 이후 5분기째 계속되고 있는 신규 공급으로 인해 누적 임차 수요가 일정 부분 해소되면서 신축빌딩 임대율이 상반기 대비 추중하고 있는 바, 3%대 까지 공실률이 상승되었음.

- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 센터 17,700㎡, 서여의도 C빌딩 8,700㎡, 동여의도 D빌딩 18,500㎡ 등

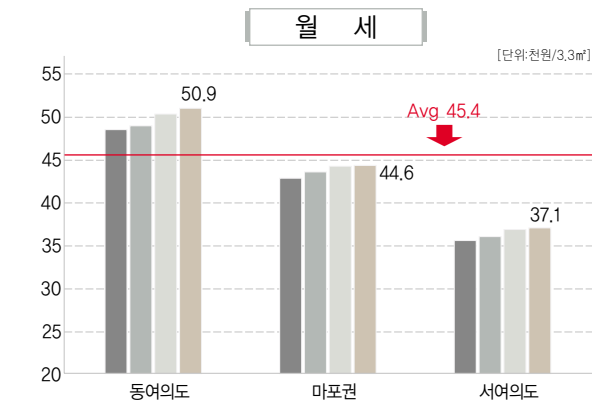
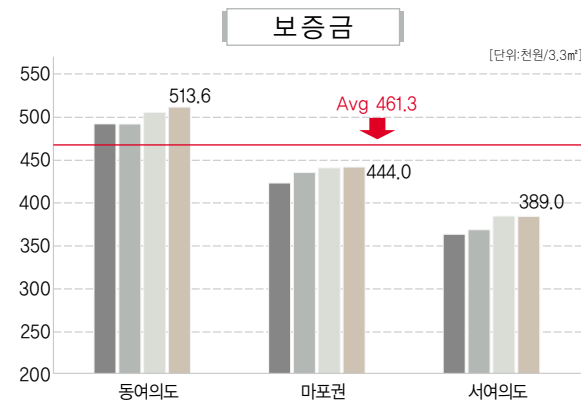
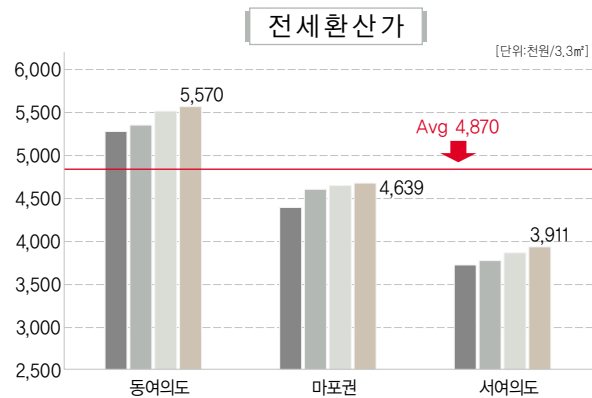
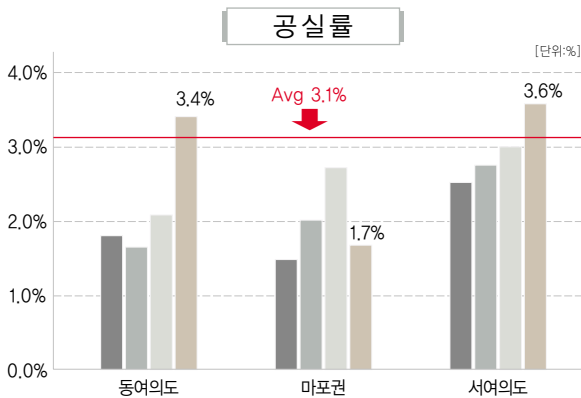
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.1 (0.6%p△)	4,870 (0.9%△)	461.3 (1.1%△)	45.4 (0.7%△)	23.1 (0.6%△)	12.6 (-)
Prime	5.2	7,561	704.1	70.4	31.7	12.3
A	3.8	5,562	511.8	51.2	25.1	12.4
B	1.6	5,014	482.1	46.7	24.0	12.7
C	3.1	3,896	375.5	36.7	20.0	12.7

세분권역별 임대 정보

■ 1Q_11 ■ 2Q_11 ■ 3Q_11 ■ 4Q_11



02 오피스 임대시장 동향

임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역 (Others)

- 서울시 기타권역 전세환산가 및 월세는 전분기 대비 각각 2.1%, 1.7% 상승되었음. 기타권역 평균 임대가 수준을 크게 상회하는 신축빌딩(풍산 빌딩)의 신규 공급과 한강이남서지역에 소재한 빌딩 중 최근 투자목적으로 거래된 빌딩의 임대조건 현실화(대폭 인상) 등으로 인해 3대권역 대비 상승폭이 컸던 것으로 분석됨.

- 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 총정로 풍산빌딩 3.3㎡당 보증금 680천원, 월세 68천원

- 기타지역 공실률은 3/4분기 대비 0.5%p가 하락된 5.2%를 나타냄. 최근 신규 공급이 계속되면서 기타지역 내 타 세분권역 대비 2배 수준의 공실률을 유지하고 있는 한강이북서 지역의 공실 증가세가 한풀 꺾인 것이 주원인임. 동 세분권역의 경우 금분기에도 중대형 빌딩의 신규 공급이 계속되었음에도 기존 대형 공실이 점차 해소되고 있고, 특히, 서대문구 총정로 일대와 DMC 지역에 대한 임차 수요가 꾸준한 것으로 확인되고 있어, 향후 기타지역 공실률 안정에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 판단됨.

- 주요 공실 빌딩 : 서대문구 G빌딩 20,150㎡, 구로구 S센터 10,600㎡, 서대문구 K타워 27,000㎡ 등

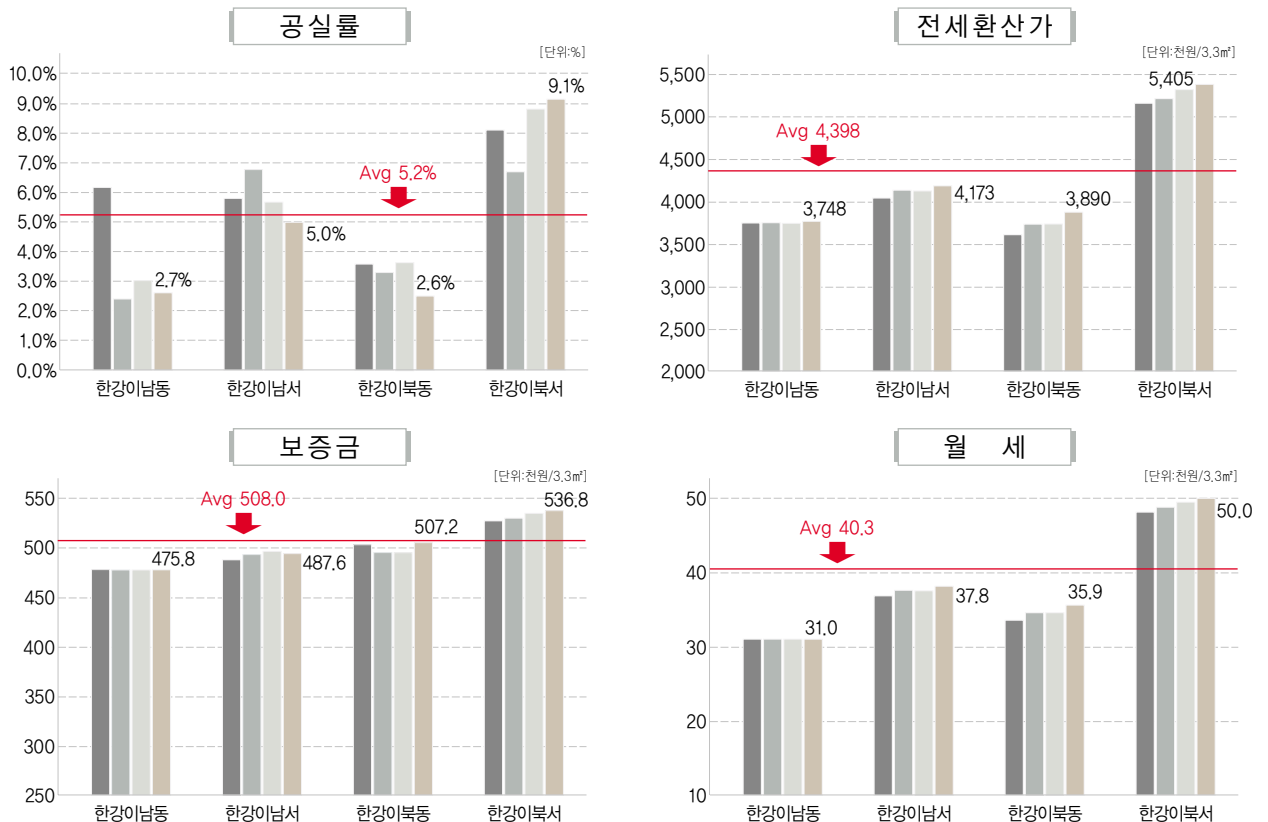
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.2 (0.5%p ▽)	4,398 (2.1% △)	508.0 (0.8% △)	40.3 (1.7% △)	22.1 (0.7% △)	13.1 (0.2%p ▽)
Prime	2.9	6,958	677.5	67.8	28.3	12.8
A	11.7	5,286	543.2	47.6	25.3	12.2
B	2.6	4,121	502.6	38.8	21.1	13.6
C	2.9	3,623	457.7	32.0	19.8	13.6

세분권역별 임대 정보

■ 1Q_11 ■ 2Q_11 ■ 3Q_11 ■ 4Q_11





임대시장 2 권역별 정보 - BBD (Bundang Business District)

- 2011년 3/4분기 대비 전세환산가와 월세는 0.1%씩 하락되었음. 야탑동 소재 코리아디자인센터가 판교 소재 신축빌딩으로 기존 입주업체가 이전하여 발생된 공실분에 대한 임대가를 소폭 하향 조정한 외에 대부분 동결 추세를 유지함에 따라 권역 전체적으로는 약보합세를 유지하고 있음.

- 판교 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 디스플레이테크 판교사옥 3.3㎡당 보증금 400만원, 월세 40만원

- BBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 하락된 6.2%를 나타냄. 신규 계약이 일부 조사되고 있으나, 권역 전체적으로는 임대차활동이 다소 부진한 상황임. 다만, 인근 판교지역으로의 유입 수요가 기존 BBD 보다는 KBD 등 서울지역 소재 업체가 주가 되고 있는 바, 공실 변동폭은 크지 않았음.

- 주요 공실 빌딩 : 수내역 B타워 14,700㎡, 서현역 B빌딩 11,500㎡, 서현역 F타워 4,800㎡ 등

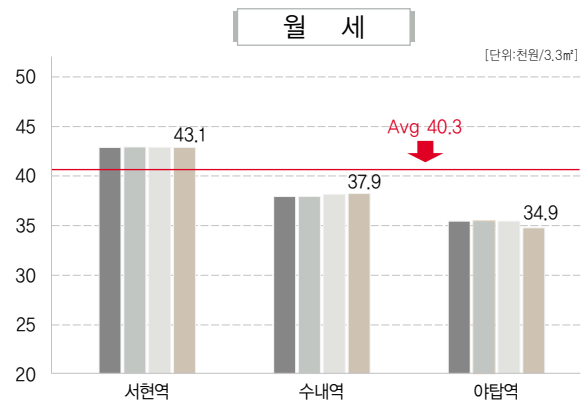
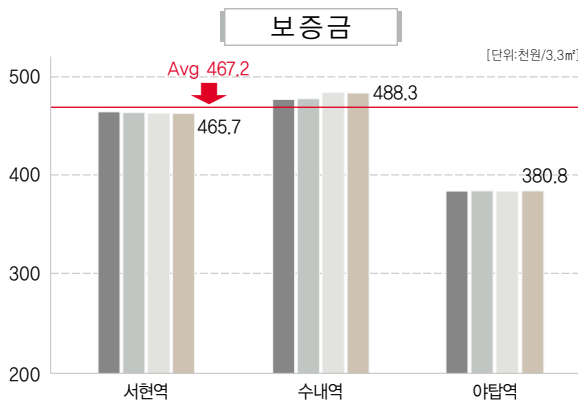
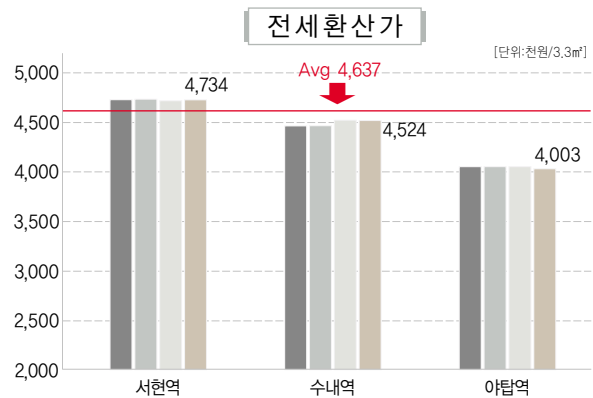
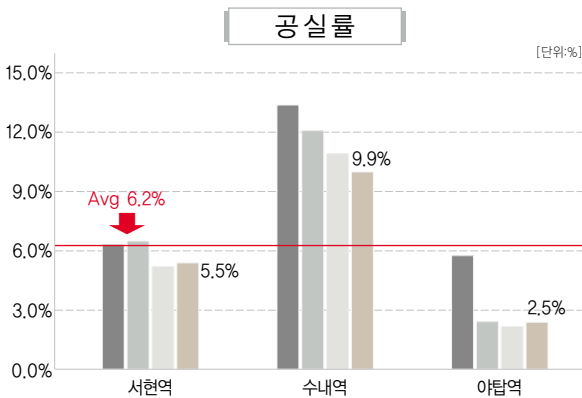
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	6.2 (0.2%p ▽)	4,637 (0.1% ▽)	467.2 (-)	40.3 (0.1% ▽)	22.5 (-)	12.4 (-)
Prime	8.0	6,188	562.5	56.3	26.9	12.0
A	14.7	4,695	445.4	41.1	21.4	12.2
B	4.2	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

■ 1Q_11 ■ 2Q_11 ■ 3Q_11 ■ 4Q_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	5,773 (1.2%△)	7,172 (1.1%△)	5,641 (1.2%△)	4,870 (0.9%△)	4,398 (2.1%△)	4,637 (0.1%▽)
보증금	628.3 (1.0%△)	679.8 (0.7%△)	739.0 (0.7%△)	461.3 (1.1%△)	508.0 (0.8%△)	467.2 (-)
월세	54.4 (1.1%△)	65.3 (0.7%△)	56.3 (1.2%△)	45.4 (0.7%△)	40.3 (1.7%△)	40.3 (0.1%▽)
관리비	26.0 (0.7%△)	29.0 (0.5%△)	26.8 (0.8%△)	23.1 (0.6%△)	22.1 (0.7%△)	22.5 (-)
공실률	4.0 (0.1%p△)	3.7 (0.7%p▽)	4.2 (0.9%p△)	3.1 (0.6%p△)	5.2 (0.5%p▽)	6.2 (0.2%p▽)
전환률	13.9 (0.1%p▽)	12.3 (0.1%p▽)	15.4 (-)	12.6 (-)	13.1 (0.2%p▽)	12.4 (-)

- 2011년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '임대가 수준이 높은 중대형빌딩의 공급으로 인한 임대가 상승 착시 현상 지속 및 권역간 균형으로 인한 공실률 안정세'로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 5,773천원으로 전분기 대비 1.2% 상승하며, 3/4분기(1.0%)를 넘어 연중 상승률이 가장 높았음. 전분기와 마찬가지로 101파인애비뉴, 삼화타워, 유도화관 및 풍산빌딩 등 각 권역별로 권역 평균을 상회하는 중대형빌딩의 신규 공급이 임대료 상승분의 대부분을 차지하였던 바, 기존 빌딩들은 여전히 보험세를 유지하고 있음. 공실률은 전분기 대비 0.1%p가 소폭 상승된 4.0%로 평균 수준을 상회하는 신규 공급에도 불구하고, 변동폭이 크지 않았음.
- 3/4분기에 이어 4/4분기에도 임대가 상승률이 1%를 넘어서는 것은 각 권역별 핵심지역(을지로, 테헤란로, 동여의도 등)에 시장 평균 임대가 수준을 상회하는 신축빌딩들이 공급되었기 때문임. 기존 빌딩들의 경우 CBD와 YBD는 각각 기존 대형 공실과 2012년 신규 공급 물량에 대한 부담으로 보험세를 유지했으나, KBD의 경우 금분기 4%대 까지 공실률이 상승되었음에도 불구하고, IT 관련 중평 수요와 대기업 계열사 임차 수요가 계속되고 있는데 대한 조기 공실 해소 기대감으로 신규 발생 공실분에 대한 임대가를 인상하는 빌딩이 다수 조사되면서 상승세를 나타내고 있으며, 동 권역이 2012년 연초 임대가 상승을 주도할 것으로 예상됨.
- 연중 지속되고 있는 신규 공급이 금분기에도 역시 서울시 주요 권역 모두와 판교 테크노밸리에서 이어졌으나, 공실률 상승폭은 크지 않았음. 특히, CBD의 경우 다수의 대형 공실 보유 빌딩이 실질 임대가 인하 등 적극적인 임차인 유치를 통해 권역 내외부 대형 임차수요(법무법인 세종, 한솔그룹 등)를 다수 흡수하였던 바, 프라이밍 빌딩의 신규 공급에도 불구하고 공실률이 크게 하락되었음. YBD와 KBD는 각각 5분기째 계속되는 신규 공급으로 인한 신축빌딩 임대료 하락(YBD)과 판교 등으로의 대형 임차사 유출(KBD) 등으로 공실률이 상승세를 나타내고 있으나, 동 지역에 대한 중대형 임차 수요가 여전히 높은 것으로 확인되고 있는 바, 2012년 연초에는 다시 안정세를 되찾을 전망이다.

등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	5,773 (1.2%△)	9,232 (0.1%△)	6,440 (1.1%△)	5,196 (1.5%△)	4,486 (1.3%△)
보증금	628.3 (1.0%△)	898.7 (0.9%△)	653.5 (0.1%△)	577.8 (1.2%△)	549.8 (1.2%△)
월세	54.4 (1.1%△)	82.6 (0.3%△)	60.6 (1.2%△)	50.9 (1.3%△)	43.2 (1.3%△)
관리비	26.0 (0.7%△)	34.1 (-)	28.1 (0.8%△)	24.9 (0.6%△)	22.7 (0.7%△)
공실률	4.0 (0.1%p△)	5.4 (1.5%p▽)	4.4 (0.1%p▽)	3.7 (0.7%p△)	3.5 (0.9%p△)
전환률	13.9 (0.1%p▽)	12.3 (-)	13.2 (0.1%p▽)	14.4 (-)	15.0 (0.1%p▽)



임대시장 3 수급 동향 분석

1. 2011년 4/4분기 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
CBD	파고다타워 종로사옥	종로구 관철동	B3/15F	7,363	2011. 10
	101파인애비뉴(A,B동)	중구 을지로2가	B6/25F	129,987	2011. 10
	삼화타워(삼화인쇄빌딩)	중구 을지로2가	B5/19F	22,997	2011. 11
KBD	메트라이프타워(구,서울707빌딩)	강남구 역삼동	B7/19F	18,495	2011. 11
	아남빌딩(구,삼성동업무시설)	강남구 삼성동	B3/15F	6,499	2011. 11
	EWR빌딩	서초구 서초동	B3/14F	4,103	2011. 12
YBD	금융투자교육원	영등포구 여의도동	B3/15F	7,978	2011. 10
	케이플레이스(구,유도회관)	영등포구 여의도동	B6/11F	20,701	2011. 11
Others	풍산빌딩	서대문구 충정로3가	B7/15F	36,563	2011. 11
BBD	동광판교타워	분당구 삼평동	B4/12F	13,749	2011. 10
	시공빌딩	분당구 삼평동	B5/10F	11,743	2011. 11
	코리아벤처타운 업무시설(A블럭)	분당구 삼평동	B4/11F	91,091	2011. 11
	코리아벤처타운 업무시설(B블럭)	분당구 삼평동	B4/10F	76,904	2011. 12
	넥슨컨소시엄 PJT	분당구 삼평동	B4/11F	50,260	2011. 12
합계	14개 PJT	-	-	498,432	-

- 2011년 4/4분기 신규 공급 오피스는 총 14개 PJT, 합계 면적 498,232㎡로 조사된 바, 2010년 4/4분기 이후 5분기 연속 및 2011년 연중 매분기 신규 공급이 40만㎡를 넘어서며 평년의 두 배가 넘는 공급 과잉 현상이 지속되고 있음. 다만, 입주 업종 제한이 있는 판교 테크노밸리에 약 50%인 24만㎡가 집중 공급된 때문에 상대적으로 서울시의 공급(9동, 25만㎡)은 전분기(29만㎡) 대비 감소되었음.
- 세부 권역별 공급면적을 보면, BBD(판교)가 49%로 거의 절반을 차지했으며, 서울 주요권역 중에서는 프라임급 빌딩인 101파인애비뉴를 포함하여 3동, 16만㎡가 공급된 CBD가 그 뒤를 이었음. 이어 서울 기타지역, KBD 및 YBD 순으로 공급이 이루어졌음. 금분기에도 역시 주요권역 모두에서 신규 공급이 이루어졌으며, YBD 유도회관의 경우 단순 리모델링이 아닌 타용도(운동시설)에서 업무시설로 용도 전환이 이루어진 사례이기 때문에 과거 BBD 서현동 퍼스트타워(2006년)와 수내역 초림빌딩(2006년)의 경우와 마찬가지로 신규 공급에 포함하였음.

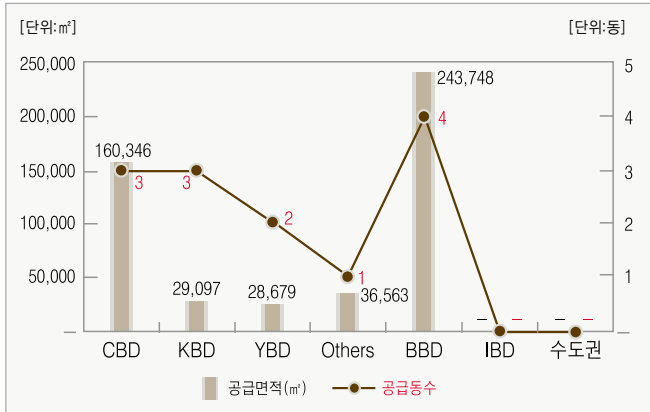
■ 공급시장 특징

특 징	내 용	비 고
CBD 재개발, 재건축 오피스 공급 지속	2011년 2/4분기(남산스테이트타워, 시그니처타워)와 3/4분기(와이지타워)에 이어 금분기에도 3건의 재개발 오피스빌딩이 CBD에 신규로 공급되었음.	101파인애비뉴, 삼화타워 등
YBD 신축빌딩 공급 지속 및 준공시점 임대율 하락	2010년 4/4분기 이후 만 1년 동안 계속되었던 YBD 신규 공급이 금분기에도 계속되었던 바, 누적 임차 수요가 일정 부분 해소되면서 2011년 상반기 대비 하반기 신규 공급 빌딩의 준공시 임대율이 상대적으로 하락세를 나타내고 있음.	2011년 상반기 : 70~90% 2011년 하반기 : 50~70%
판교 테크노밸리 신규 공급 정점	연중 계속되고 있는 판교지역 신규 공급이 정점에 달해 금분기에만 전체 공급량의 절반에 달하는 24.5만㎡가 공급되었음. 단독 사옥형(시공테크빌딩), 컨소시엄형(코리아 벤처타운 업무시설 A블럭, B블럭) 및 중심상업용지 내 복합빌딩 등 다양한 형태의 공급이 이루어짐.	4개 PJT 9개동 245,748㎡

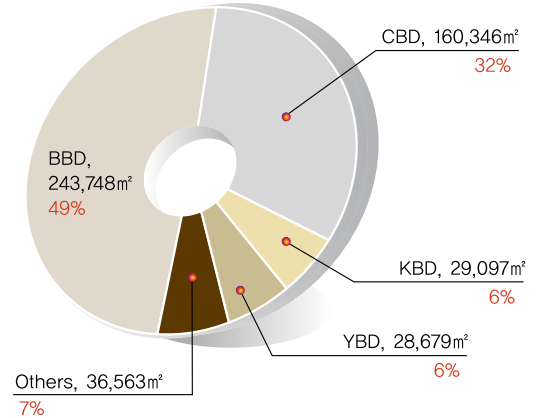
02 오피스 임대시장 동향

임대시장 3 수급 동향 분석

권역별 공급량 분석



권역별 공급비율



주요 공급 오피스

○ CBD

- 규모 : B3/15F
- 연면적 : 7,363m²
- 대지면적 : 939m²
- 종로구 관철동 소재
- 준공 : 2011. 10
- 건폐율 : 55.08%
- 용적률 : 566.29%
- 구조 : SRC조
- 용도 : 교육연구/근생/문화집회



파고다타워 종로사옥

- 시행/시공 : (주)파고다타워 종로/현대산업개발(주)
- 지하철 1호선 종각역 도보 7분 거리
- 청계천로 청계2가사거리 코너 소재
- 대표적인 외국어학원 운영업체인 파고다학원의 종로사옥으로 교육연구시설(학원)이 주용도임

○ CBD

- 규모 : B6/25F
- 연면적 : 129,987m²
- 대지면적 : 9,163m²
- 중구 을지로2가 소재
- 준공 : 2011. 10
- 건폐율 : 53.15%
- 용적률 : 999.06%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 604대
- 용도 : 업무/근생



101파인애비뉴

- 시행/시공 : (주)킴스아이엔디/두산중공업(주)
- 지하철 2,3호선 을지로3가역과 지하 직접 연결
- 을지로3가역에서 을지로입구역 방향 대로변 소재
- A동과 B동으로 구성되어 있으며, SK건설(A동 전체)과 한솔그룹(B동 일부) 등이 임차하여 사용 예정임

○ CBD

- 규모 : B5/19F
- 연면적 : 22,997m²
- 대지면적 : 1,696m²
- 중구 을지로2가 소재
- 준공 : 2011. 11
- 건폐율 : 58.6%
- 용적률 : 993.16%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 90대
- 용도 : 업무/근생



삼화타워

- 시행/시공 : 삼화인쇄(주)/포스코건설(주)
- 지하철 2호선 을지로입구역 지하와 직접 연결
- 을지로 SK T타워 이면도로 소재
- 건물주인 삼화인쇄가 수익 목적으로 신축하였으며, SK텔레콤, SK플래닛 및 쿠웨이트석유공사 등이 입주 예정임.

○ KBD

- 규모 : B7/19F
- 연면적 : 18,495m²
- 대지면적 : 1,392m²
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2011. 11
- 건폐율 : 58.87%
- 용적률 : 799.33%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 82대
- 용도 : 업무/근생



메트라이프타워

- 시행/시공 : 개인/삼성중공업(주)
- 지하철 2호선, 분당선 선릉역 도보 3분 거리
- 선릉역에서 역삼역 방향 테헤란로변 소재
- 수익형 신축 빌딩으로 거의 대부분의 면적을 메트라이프생명이 임차하였으며, 건물명 또한 임차사명으로 변경하였음

주요 공급 오피스

○ KBD

- 규모 : B3/15F
- 연면적 : 6,499㎡
- 대지면적 : 658㎡
- 강남구 삼성동 소재
- 준공 : 2011. 11
- 건폐율 : 59.12%
- 용적률 : 797.97%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 55대
- 용도 : 업무/근생

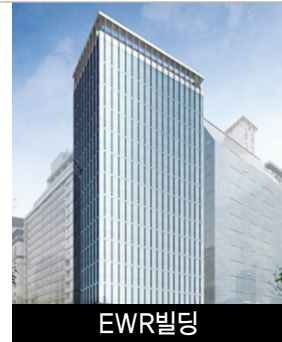


아남빌딩

- 시행/시공 : (주)페트로스/대우자동차판매(주)건설부문
- 지하철 7호선 청담역 도보 7분 거리
- 코엑스사거리에서 청담역 방면 영동대로변 소재
- 수익형 목적 신축빌딩으로 저층부(5층 이하) 근생 및 중층부 이상 업무시설로 임대중에 있음

○ KBD

- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 4,103㎡
- 대지면적 : 386㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2011. 12
- 건폐율 : 59.98%
- 용적률 : 798.33%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 17대
- 용도 : 업무/근생



EWR빌딩

- 시행/시공 : 개인/(주)삼일기업공사
- 지하철 2호선 강남역 도보 5분 거리
- 서초삼성타운 이면 도로에 소재
- 저층부(4층 이하)는 근생시설과 클리닉, 중층부 이상은 업무시설로 임대중에 있음

○ YBD

- 규모 : B3/15F
- 연면적 : 7,978㎡
- 대지면적 : 899㎡
- 영등포구 여의도동 소재
- 준공 : 2011. 10
- 건폐율 : 59.57%
- 용적률 : 685.31%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 22대
- 용도 : 교육연구/업무



금융투자교육원

- 시행/시공 : 한국금융투자협회/(주)한진중공업건설부문
- 지하철 5,9호선 여의도역 도보 5분 거리
- 여의도에 신축중인 SIFC 후면도로에 소재
- 건축주인 한국금융투자협회가 사옥 사용 및 교육장 용도로 신축함

○ YBD

- 규모 : B6/11F
- 연면적 : 20,701㎡
- 대지면적 : 2,000㎡
- 영등포구 여의도동 소재
- 준공 : 2011. 11
- 건폐율 : 58.19%
- 용적률 : 566.31%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 102대
- 용도 : 업무/근생



케이플레이스(구,유도회관)

- 시행/시공 : (주)코크레제심철호위탁관리부동산투자회사/우림건설(주)
- 지하철 5,9호선 여의도역 도보 6분 거리
- 여의도 KBS별관 맞은편 소재
- 기존 운동시설에서 업무시설로 용도변경 및 리모델링을 실시하였으며, 미래에셋증권, NH캐피탈 등이 임차하였음

○ Others

- 규모 : B7/15F
- 연면적 : 36,563㎡
- 대지면적 : 3,795㎡
- 서대문구 충정로3가 소재
- 준공 : 2011. 11
- 건폐율 : 52%
- 용적률 : 534.66%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 258대
- 용도 : 업무/근생



풍산빌딩

- 시행/시공 : (주)풍산/(주)대우건설
- 지하철 2,5호선 충정로역 도보 1분 거리
- 충정역에서 서대문역 방향 충정로변 소재
- 풍산의 본사 사옥으로 건물주 사용분 외 업무시설 잔여분과 저층부 근생시설은 외부업체 대상 임대중에 있음

○ BBD

- 규모 : B5/10F
- 연면적 : 11,743㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2011. 11
- 건폐율 : 42.9%
- 용적률 : 341.56%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 80대
- 용도 : 업무/교육연구



시공빌딩

- 시행/시공 : (주)시공테크/현대건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 7분 거리
- 판교테크노밸리 내 일반연구용지 D-2-4 소재
- 건축주인 시공테크가 본사 사옥 사용 목적으로 신축하였으며, 기존 강남구 삼성동사옥은 성우오토모티브에 매각하였음

02 오피스 임대시장 동향

임대시장 3 수급 동향 분석

주요 공급 오피스

○ BBD

- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 13,749m²
- 대지면적 : 1,246m²
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2011. 10
- 건폐율 : 69.93%
- 용적률 : 747.02%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 79대
- 용도 : 업무/근생/교육연구



동광판교타워

- 시행/시공 : (주)하우징솔루션/동광건설
- 지하철 신분당선 판교역 도보 5분 거리
- 판교 중심상업지역 내 위치
- 중심상업지역 내 위치하여 근생시설 비중이 높은 복합 빌딩임

○ BBD

- 규모 : B4/11F
- 연면적 : 50,260m²
- 대지면적 : 8,509m²
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2011. 11
- 건폐율 : 46.22%
- 용적률 : 314.8%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 451대
- 용도 : 업무/교육연구/문화집회



넥스콘소시엄 PJT

- 시행/시공 : (주)넥스콘소시엄/SK건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 5분 거리
- 판교테크노밸리 내 일반연구용지 C-3 소재
- 넥슨, YNK코리아, 황금가지, 티켓링크 및 테스크피어 등이 컨소시엄을 구성하여 신축하였으며 동 업체들이 사용 예정

○ BBD

- 규모 : B5/10F
- 연면적 : 76,904m²
- 대지면적 : 10,456m²
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2011. 12
- 건폐율 : 58.37%
- 용적률 : 445.64%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 560대
- 용도 : 업무/교육연구



코리아벤처타운 업무시설 (A블록)

- 시행/시공 : 엠텍비전컨소시엄/(주)대우건설,에이스종합건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 5분 거리
- 판교테크노밸리 내 일반연구용지 D블럭에 소재
- 엠텍IT타워와 아이디스타워 2동으로 구성되어 있으며, 엠텍비전, 아이텍반도체, 알파칩스 및 아이디스홀딩스 등 컨소시엄 구성업체들이 대부분 사용 예정임

○ BBD

- 규모 : B5/11F
- 연면적 : 91,091m²
- 대지면적 : 11,626m²
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2011. 11
- 건폐율 : 59.23%
- 용적률 : 445.46%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 701대
- 용도 : 업무/교육연구



코리아벤처타운 업무시설 (B블록)

- 시행/시공 : 엠텍비전컨소시엄/(주)대우건설
- 지하철 신분당선 판교역 도보 5분 거리
- 판교테크노밸리 내 일반연구용지 D블럭에 소재
- DTCT타워, 다원텍타워, 다산타워, 아이레보타워 4동으로 구성되어 있으며, 다산알앤디, 와이즈넷, 아이레보, 디스플레이테크, 다원텍 등이 사용 예정임



2. 2011년 4/4분기 주요 임대차 활동

구역	빌딩명	소재지	임차인	연차면적(m ²)	날짜
CBD	종로플레이스	종로구 인의동	시티은행(콜센터)	2,988	2011. 10
	대한상공회의소	중구 남대문로4가	한국히타치	975	2011. 10
			신한은행	1,702	2011. 10
			서울시청	715	2011. 11
	페럼타워	중구 수하동	Willis Korea	1,240	2011. 11
	흥국생명빌딩	종로구 신문로1가	원자력관리위원회	3,435	2011. 11
	와이지타워	중구 다동	삼성화재	1,302	2011. 11
	센트럴플레이스	중구 중림동	닐슨미디어리서치	7,220	2011. 10
			ING생명	6,530	2011. 10
	서울스퀘어	중구 남대문로5가	대우인터내셔널	253	2011. 10
	삼화타워	중구 을지로2가	쿠웨이트석유공사	898	2011. 11
			SK텔레콤	1,229	2011. 11
			SK플래닛	7,368	2011. 12
	서울파이낸스센타	중구 태평로1가	외국계보험사	232	2011. 10
			외국계금융사	344	2011. 11
	센터원(W)	중구 수하동	블룸버그	2,060	2011. 10
			프라메리카	259	2011. 10
			KKR	816	2011. 11
			HRnet1	389	2011. 11
	교보생명 광화문빌딩	종로구 종로1가	쉐플러 코리아	3,388	2011. 10
101파인애비뉴	중구 을지로2가	한솔그룹	9,818	2011. 11	
중학동 재개발빌딩(신축중)	종로구 중학동	일본대사관	7,141	2011. 11	
		법무법인 김앤장	7,141	2011. 11	
스테이트타워 남산	중구 회현동2가	법무법인 세종	20,057	2011. 10	
KBD	코스모타워	강남구 대치동	바드코리아	620	2011. 10
	트러스트타워	서초구 양재동	어플라이드바이오시스템즈	1,791	2011. 10
	싸이칸빌딩	강남구 논현동	포레스트아이앤씨	903	2011. 10
	압구정빌딩	강남구 압구정동	KTB투자증권	799	2011. 10
	영동프라자	강남구 논현동	세라젬로하스	233	2011. 11
	강남파이낸스센타	강남구 역삼동	삼성생명	1,240	2011. 10
			외국계제약사	999	2011. 12
	트리스빌딩	강남구 논현동	씨엘파트너스(주)	691	2011. 12
	캐피탈타워	강남구 역삼동	데쌍트	1,858	2011. 11
YBD	유도회관	영등포구 여의도동	미래에셋증권	5,491	2011. 11
			NH캐피탈	5,490	2011. 12
	우리기술빌딩	마포구 상암동	우리에프아이에스(주)	1,878	2011. 11
	KPX빌딩	마포구 공덕동	아이투맥스	1,014	2011. 11

02 오피스 임대시장 동향

임대시장 3 수급 동향 분석

2. 2011년 4/4분기 주요 임대차 활동

구역	빌딩명	소재지	임차인	연차면적(m ²)	날짜
YBD	창강빌딩	마포구 도화동	웅진	679	2011. 11
	경찰공제회 자람빌딩	마포구 도화동	리저스	1,739	2011. 10
	상진빌딩	마포구 동교동	한화손해보험	489	2011. 10
	신한금융투자타워	영등포구 여의도동	LG디스플레이	1,157	2011. 10
	두레빌딩	영등포구 여의도동	큐빗	397	2011. 10
	SIMPAC빌딩	영등포구 여의도동	MBC플러스미디어	1,360	2011. 10
	One IFC	영등포구 여의도동	기업은행	1,091	2011. 10
			GFI코리아외국환증개	1,160	2011. 10
			초상증권	337	2011. 10
			삼성증권	876	2011. 10
			인베스코	876	2011. 10
	남중빌딩	영등포구 여의도동	바다사랑국민운동본부	365	2011. 11
			기아자동차	365	2011. 11
	동아빌딩	영등포구 여의도동	선거관리위원회	281	2011. 11
신한ENG빌딩	영등포구 여의도동	윤경제연구소	235	2011. 11	
사학연금회관	영등포구 여의도동	삼성계열사	502	2011. 11	
Others	KT&G 서대문타워	서대문구 미군동	에이스아메리칸화재해상보험	2,375	2011. 10
BBD	서영빌딩	분당구 수내동	콘텔라	2,826	2011. 11
	코리아디자인센터	분당구 아탑동	국민연금	364	2011. 10
	H'Square	분당구 삼평동	바커케미칼코리아	3,623	2011. 10
			한솔EME	5,064	2011. 11

■ 임대차 활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
CBD 대형 임대차활동 지속	CBD 소재 신축빌딩 및 대형 공실 보유 빌딩들의 공실 장기화 가능성에 따라 실질 임대가의 대폭적인 조정을 통해 임차인들을 경쟁적으로 유치하고 있는 바, 동일권역 뿐만 아니라 타 권역으로 부터 대형업체들의 이전 사례가 늘어나고 있음.	· 법무법인 세종 → CBD 외곽에서 중심으로 이전 · 한솔그룹 → KBD에서 유입
KBD 보험 관련 수요 증가	금분기에 신규 공급된 역삼동 서울 707빌딩과 강남파이낸스센터 등 테헤란로 소재 빌딩들에 대한 보험업종 관련 수요가 KBD 오피스 시장 회복세와 더불어 서서히 살아나고 있음. 이들 수요는 게임업종을 중심으로 한 IT 관련 증평 수요와 더불어 2012년 동 권역 임대시장의 회복세를 견인할 전망이다.	· 서울707빌딩 : 메트라이프생명 · 강남파이낸스센터 : 삼성생명
YBD 임차수요 주춤	최근 1년여 동안 계속되고 있는 YBD 내 신규 공급으로 인해 통합 임차 수요 및 증평 수요가 일정 부분 해소되었던 바, 임차 수요 자체는 꾸준한 편이지만, 신축빌딩의 공실 해소 추세 등을 감안시 수요가 다소 주춤한 것으로 판단됨	- YBD 신축빌딩 준공시 임대율 · 2011년 상반기 : 70~90% · 2011년 하반기 : 50~70%



임대시장 4 2011년 4/4분기 및 2011년 임대시장 종합

서울시 전체 임대시장 분석

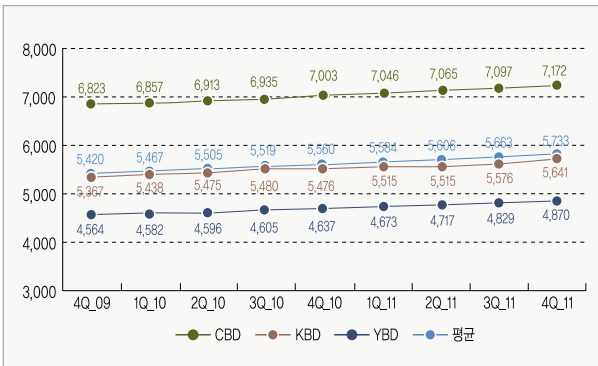
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	5,773 (1.2%△)	628.3 (1.0%△)	54.4 (1.1%△)	26.0 (0.7%△)	4.0 (0.2%p△)	13.9 (0.2%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(3.1%△)	(3.4%△)	(2.6%△)	(2.4%△)	(0.5%p▽)	(0.2%p▽)

- 2011년 4/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 5,773천원으로 전분기 대비 1.2%, 전년 동기 대비 3.1%가 상승되었음. 하반기에 시장 평균 임대료가 수준을 상회하는 신축빌딩의 공급이 계속되면서, 전체 시장 임대료가 상승률이 1%대를 유지하고 있으나, 기존 공급 빌딩들은 여전히 보험세를 유지하고 있음. 공실률은 전분기 대비 0.1%가 상승된 4.0%로 나타났으며, CBD가 권역 내외부 임차수요로 안정을 되찾으면서 24만㎡의 신규 공급이 서울지역에서 이루어졌음에도 불구하고 공실률 변동이 거의 없었음.

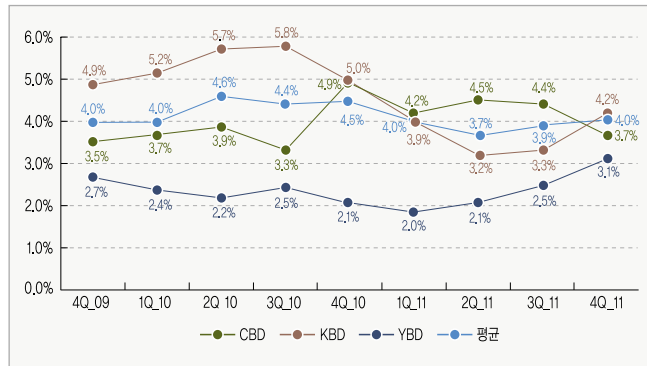
전세환산가

[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)	7,172 (1.1%△)	679.8 (0.7%△)	65.3 (0.7%△)	29.0 (0.5%△)	3.7 (0.7%p▽)	12.3 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.4%△)	(1.9%△)	(2.1%△)	(2.5%△)	(1.2%p▽)	(-)

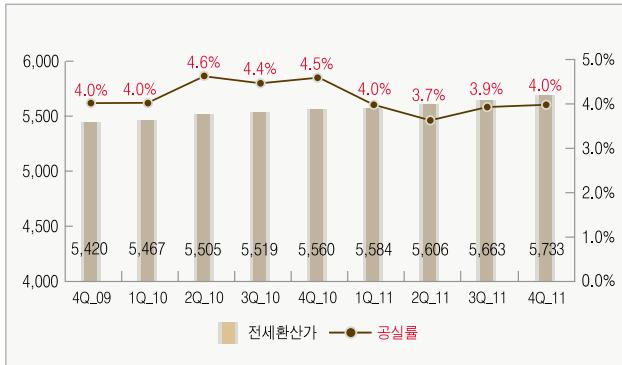
- CBD 전세환산가는 2011년 3/4분기 대비 1.1% 상승된 3.3㎡당 7,172천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.4% 상승되었음. 상반기 시그니처타워 및 하반기 101파인애비뉴와 남산 스테이트타워 등 권역 평균 임대료가 수준을 크게 상회하는 프라임급 빌딩의 신규 공급에도 불구하고, 연간 임대료가 상승률이 평년에 못미치는 2%대 중반에 그쳤다는 것은 동 권역 평균 임대료가 수준이 2010년 연말에 머무르고 있다는 것임. 더불어, 무상 임차기간 등을 감안할 경우 실질적으로는 마이너스 상승률을 기록한 것으로 판단됨.
- CBD 공실률은 전분기 대비 0.7%p 하락한 3.7%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.2%p가 하락되었음. 2011년 한 해 동 권역에만 40만㎡가 넘는 신규 공급이 집중되었음에도 불구하고, 연중 4%대 공실률을 유지하고 있으며, 4/4분기에는 오히려 3%대 까지 떨어지면서 조기에 안정화되고 있음. 공실 장기화 가능성이 계속되면서 권역 내 대형 공실 보유 빌딩들 간의 임차인 유치 경쟁이 심화되고 있고, 이에 따라 실질 임대료가 수준은 약세를 나타내고 있으나, 권역 내외부 대형 임차 수요의 임대차계약으로 이어져 회복세를 나타내고 있음. 2012년에는 지난 2년 대비 신규 공급이 다소 줄어들 예정에 따라 당분간 공실률은 안정세를 나타낼 전망이다.

02 오피스 임대시장 동향

임대시장 4 2011년 4/4분기 및 2011년 임대시장 종합

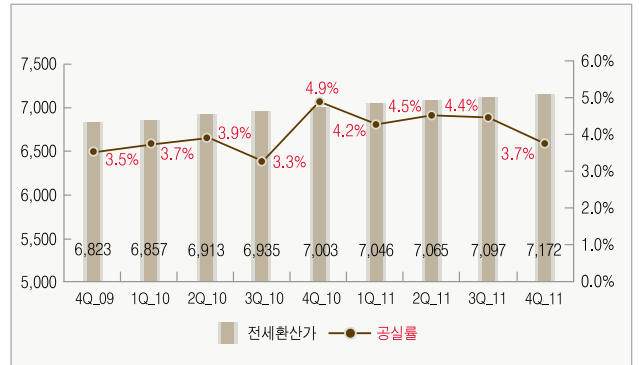
전세환산가 vs 공실률 (서울)

[단위 : 천원/3.3㎡]



전세환산가 vs 공실률 (CBD)

[단위 : 천원/3.3㎡]



세부권역 시장 분석 (KBD)

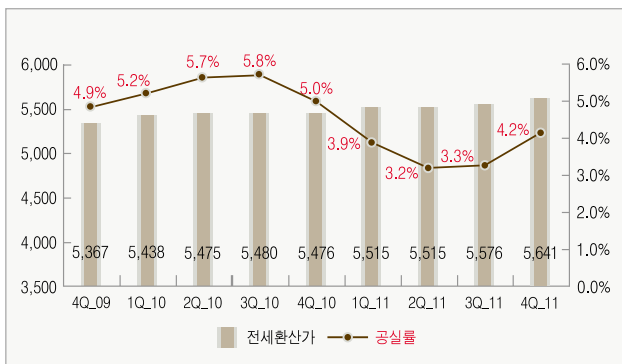
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5,641 (1.2%△)	739.0 (0.7%△)	56.3 (1.2%△)	26.8 (0.8%△)	4.2 (0.9%p△)	15.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(3.0%△)	(3.8%△)	(2.1%△)	(1.6%△)	(0.8%p▽)	(0.3%p▽)

- KBD 전세환산가는 2011년 3/4분기 대비 1.2%가 상승된 5,641천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 3.0% 상승되었음. 2009년과 2010년에 공실 불안으로 연간 상승률이 2% 이하에 그쳤던 동 권역 임대가 수준이 2011년에는 3%대를 회복하였음. 2010년 하반기 이후 계속되고 있는 대기업 계열사 및 IT 기업 등의 대형 임차수요가 최근까지도 계속되면서 신규 공실 발생분 역시 조기에 해소될 것으로 예상하여 임대가를 인상 조정하는 빌딩이 다수 확인되고 있는 바, 2012년에는 평년을 상회하는 4~5% 수준의 임대가 상승률을 기록할 것으로 전망됨.
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.9%p 상승된 4.2%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 0.8%p 하락되었음. 4/4분기에 다수의 수익형 빌딩이 신규 공급되었고, 타 권역 신축빌딩으로 권역 내 대기업 및 중견기업체들의 유출이 있었던 바, 공실률이 다소 큰 폭으로 상승되었으나, 최근 지속되고 있는 임차 수요를 감안시 일시적인 현상으로 판단됨. 2010년 하반기 이후 지속적으로 안정세를 유지하고 있는 KBD 공실률은 금분기를 제외하고 2011년 연중 3%대 공실률을 나타냈으며, 일부를 제외하고 신축빌딩 임대율 역시 안정적인 것으로 확인되고 있는 바, 2012년 연초에는 다시 3%대 공실률을 회복할 전망이다.

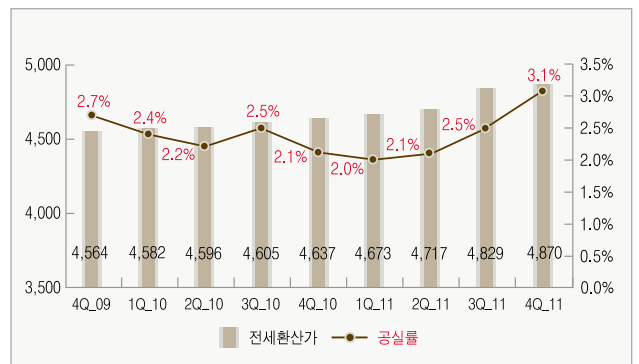
전세환산가 vs 공실률 (KBD)

[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)	4,870 (0.9%△)	461.3 (1.1%△)	45.4 (0.7%△)	23.1 (0.6%△)	3.1 (0.6%p△)	12.6 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(5.0%△)	(5.9%△)	(4.9%△)	(4.4%△)	(1.1%p△)	(-)

- YBD 전세환산가는 2011년 3/4분기 대비 0.9% 상승된 3.3㎡당 4,870천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 5.0%가 상승되었음. 2010년 상승률이 1.6%에 그쳤던 YBD 임대가 수준이 2011년에는 One IFC를 비롯한 다수의 신축빌딩이 공급되면서 2010년 대비 3배가 넘는 5%대(5.0%) 상승률을 기록하였음. 특히, YBD 프라임급 빌딩의 임대료 수준을 한단계 끌어올린 One IFC의 신규 공급 및 시장 안착은 타 주요 오피스 권역 대비 상대적으로 낮게 형성되어 있는 동 권역 임대시장이 도약할 수 있는 계기가 될 전망이다.
- 공실률은 전분기 대비 0.6%p 상승된 3.1%를 나타냈으며, 전년 동기 대비로는 1.1%p 상승되었음. 2008년 금융위기 이후 3년여 동안 2%대를 유지해왔던 YBD 공실률이 2010년 4/4분기 이후 5분기째 계속되고 있는 신규 공급으로 인해 마침내 3%대로 올라섰음. 누적 임차 수요가 상당부분 해소되면서 하반기 들어 상반기 대비 신축빌딩의 계약률이 주춤하고 있으나, 타 권역 대비로는 여전히 안정적이며, 경쟁력 있는 임대가 수준을 형성하고 있는 바, 신규 공급으로 인한 불안이 오래가지는 않을 전망이다.

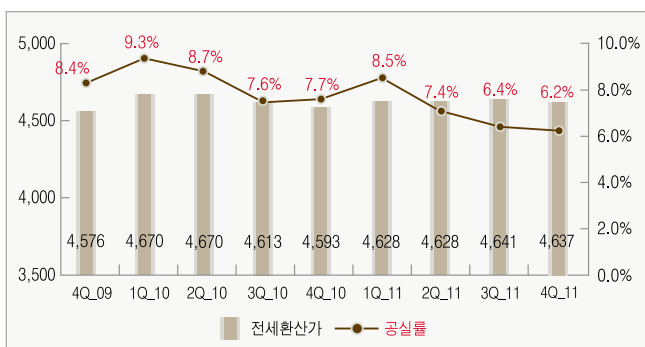
세부권역 시장 분석 (BBD)

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

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
BBD (전분기 대비 변동률)	4,637 (0.1%▽)	467.2 (-)	40.3 (0.1%▽)	22.5 (-)	6.42 (0.2%p▽)	12.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(1.0%△)	(0.5%△)	(0.8%△)	(0.3%△)	(1.5%p▽)	(-)

전세환산가 vs 공실률(BBD)

[단위: 천원/3.3㎡]



- BBD 전세환산가는 2011년 3/4분기 대비 0.1% 하락된 3.3㎡당 4,637천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.0%가 상승되었음. 인근 판교 테크노밸리에 집중되고 있는 신규 공급으로 인한 임차인 이탈 등 시장 불안으로 2010년 한 해 0.4% 소폭 상승된 데 이어, 2011년에도 역시 전기 대비 1.0% 상승되는데 그치는 약보합세를 유지하고 있음.

- BBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p가 하락된 6.2%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.5%p 하락되었음. NHN과 성남산업진흥재단, 네오위즈, 삼성탈레스 등 권역 내 일부 대형 임차사들의 증평 수요로 인해 연초 8%대 중반에서 연말에는 6%대 초반까지 하락되었고, 신분당선이 개통되면서 접근성이 개선되는 등의 긍정요인이 있으나, 2012년에도 판교 테크노밸리에 신규 공급이 계속될 예정이고, 인근에 위치한 기존 BBD 입주업체 일부가 이탈할 것으로 예상되는 바, 주요 권역 대비 상대적 불안은 당분간 계속될 전망이다.

02 오피스 임대시장 동향

임대시장 4 2011년 4/4분기 및 2011년 임대시장 종합

■ 2011년 4/4분기 임대시장 주요 특징

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

특 징	내 용	비 고
주요 역세권 소재 신축빌딩 공급으로 인한 1%대 임대가 상승률 지속	각 권역별 주요 역세권(을지로, 테헤란로, 동여의도 등) 소재 신축빌딩들이 권역 평균을 상회하는 임대가 수준으로 신규 공급되면서 3/4분기에 이어 1%대 상승률을 기록하였음.	3/4분기 1.0% ↓ 4/4분기 1.2% ↑ (전세환산가 기준)
주요 권역간 상호 균형으로 공실률 보합세 유지	최근 안정세를 유지해왔던 KBD와 YBD의 공실률이 각각 4%, 3%대로 상승되자, 그동안 신규 공급으로 불안했던 CBD가 대형 임차사 유치로 안정세로 돌아서면서 상호 균형을 나타냄. 이에, 서울시 공실률은 신규 공급 지속과 경제 불안에도 4% 내외를 유지하고 있음.	CBD, Others ↓, KBD, YBD ↑
권역 내외부 임차수요 발굴로 CBD 대형 공실 해소 추세	실질 임대가의 대폭 조정을 통한 적극적인 마케팅을 통해 권역 내·외부의 대형면적 통합 임차 수요를 유치하여 남산 스테이트타워, 센트럴플레이스, 트윈트리타워 등 다수의 대형 공실이 해소 또는 감소되었던 바, 3%대 공실률을 회복하였음.	SK건설, 법무법인 세종, 한솔그룹, 대림산업 등
임차 수요 타권역 유출로 인한 KBD 공실률 급등	판교 테크노밸리가 신분당선 개통에 따른 접근성 개선과 경쟁력 있는 임대가를 바탕으로 대체지역인 KBD로 부터 일부 업체를 임대 및 매매를 통해 유치하고 있으며, CBD 역시 일부 통합 임차 수요를 KBD로 부터 이전 유치하였던 바, 동 업체들의 유출로 인해 KBD 공실률이 단기 급등 하였음.	시공테크 : 판교 이전 한솔그룹 : CBD 이전
YBD 신규공급 지속에 따른 신축빌딩 임대율 하락세 전환	2010년 4/4분기 이후 5분기째 이어지고 있는 YBD 신규공급이 3/4분기 프라임급 빌딩인 One IFC의 공급으로 2011년도 공급량의 정점에 달하면서, 단기 누적 임차 수요가 상당부분 해소되어 이후 신축빌딩의 임대율 하락으로 이어지고 있음.	상반기 대비 10~20% 가량 하락 추세
판교 테크노밸리 신규 공급 절정	연중 계속되었던 판교 테크노밸리 신규 공급이 금분기에 공급량 및 공급동수에서 정점에 달하였음. 단독사옥형, 컨소시엄 구성형 및 중심상업용지 내 복합빌딩형 등 다양한 형태의 신규 공급이 금분기에 모두 이루어졌음.	4개 PJT, 9개동, 245,748㎡ 공급



■ 2011년 임대시장 주요 특징

2011년 한 해 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

특 징	내 용	비 고
연간 임대 상승률 평년 수준 회복	지난 2009년과 2010년에 글로벌 금융위기 여파로 평년에 못미치는 2%대 상승률을 기록했던 서울시 임대가 상승률이 2011년에는 3%대를 회복하였음. 다만, 무상임차기간을 감안한 실질 임대 수준은 여전히 약세를 나타내고 있음.	2010년 연말 대비 3.1%△
4% 이하의 안정적인 공실률 유지	연중 3%대 후반에서 4%까지 소폭 등락하기는 하였으나, 계속되는 신규 공급에도 불구하고 비교적 안정적인 공실률을 유지하였음. 권역간 대형 면적 임차사의 이동이 빈번해졌고, 대형 공실 보유 빌딩들의 타권역에 대한 적극적인 마케팅 등으로 권역간 상호 균형을 유지하고 있음.	최저 3.7% ~ 최고 4.0%
CBD 공실률 조기 안정화	재개발, 재건축을 통해 대형 오피스빌딩이 연중 공급되면서 4%대 중반 특히, 프라임등급의 경우 두자릿수에 육박하는 공실률을 기록했던 CBD 임대시장이 권역 내외부의 대형면적 통합 이전 수요를 흡수하면서 4/4분기에는 3%대 후반까지 하락되며, 예상보다 빠르게 안정화되고 있음.	2011년 한 해 7동, 42만㎡ 신규 공급
KBD 임대시장 꾸준한 회복세 유지	2010년 연중 5%대의 공실률을 유지했던 KBD 임대시장이 2010년 하반기 이후 최근까지 계속되고 있는 대기업 계열사 및 IT 관련 임차 수요로 인해 3%대로 전년 대비 2%p 가량 크게 하락하며 회복세를 나타냄. 4/4분기 중대형 업체들의 타권역 유출로 일시적인 상승세로 전환되었으나, 2012년 연초에는 조기 안정화될 전망이다.	KBD 공실률 2010년 : 5.0 ~ 5.8% 2011년 : 3.2 ~ 4.2%
YBD 신규 공급 지속에도 불안한 안정세 유지	2010년 4/4분기 중소기업회관 신관의 공급을 시작으로 2011년 4/4분기까지 신규 공급이 계속되고 있음에도 YBD 공실률은 타권역 대비 안정세를 유지하고 있음. 다만, 장기간 신규 공급에 따라 임차 수요가 상당부분 해소되면서 하반기 신규 공급 빌딩들의 준공시 임대율이 상반기 대비 점차 낮아지고 있음.	2011년 한 해 7동, 23만㎡ 신규 공급
연간 신규 공급량 2000년대 이후 최고 기록	서울지역만을 놓고 봤을때는 상암 DMC에 신규 공급이 집중되었던 2007년 143만㎡ 에 이어 두번째로 많은 신규 공급량이지만, 판교를 포함한 수도권 일대 공급량은 200만㎡를 넘어 2000년대 이후 가장 많은 신규 공급량을 기록하였음.	서울지역 110만㎡ 수도권 포함 204만㎡

02 오피스 임대시장 동향

임대시장 5 2012년 임대시장 전망

임대가

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2012년 1/4분기	→	→	↗	↗	→	→
2012년 전체	↗	↗	↗↗	↗↗	→	→

- 글로벌 금융위기 영향으로 2009년과 2010년 2%대 그쳤던 임대가 상승률(전세환산가 기준)이 2011년에는 3.1%로 3%대를 회복하였으나, 상승분의 대부분이 임대가 수준이 높은 신축빌딩의 신규 공급에 따른 것으로 실질 임대가 수준은 여전히 약보세를 유지하고 있음.
- 2012년에는 금융위기 이후 각각 신규 공급과 공실률 고공행진으로 약세를 나타냈던 CBD와 KBD를 중심으로 임대가 인상 움직임이 적어도 하반기에는 가시적으로 나타날 것으로 예상되며, YBD 역시 2012년 하반기 SIFC 잔여분의 신규 공급에 따른 변수가 있으나, 초대형 오피스 공급에 따른 권역 전체 임대가 수준의 상승 가능성이 큰 바, 서울시 전체 임대시장의 임대가는 최소 평년 수준인 3%대를 나타낼 전망이다.

공실률

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2012년 1/4분기	↘	→	↘	↘	↗	→
2012년 전체	↗	↗	↘	↗	↗	→

- 2011년 한해 서울에만 2000년대 들어 두번째로 많은 110만㎡의 신규 공급이 이루어졌음에도 불구하고, 2010년 연말(4.5%) 대비 오히려 공실률이 4.0%로 하락되었음. 유럽권 재정위기 등의 외부 불안전요인이 상존해 있으나, 오피스 시장은 2010년 하반기에 저점을 찍었고, 전반적인 경기 침체로 인해 상승폭은 크지 않지만, 완만한 상승세를 유지하고 있음.
- 또한, IMF, 한국은행 및 다수의 경제연구소들이 2012년 경제성장률을 2011년과 유사한 3%대 중후반의 평년 수준으로 예측하고 있는 바, 신규 공급과 오피스 수요와 상당한 상관관계에 있는 경제성장률을 감안시 전체 오피스시장 공실률 수준은 보합세를 유지할 전망이다. 최근에는 KBD를 중심으로 보험업종 수요가 살아나고 있고, 해외 수주를 바탕으로 한 대형 건설사 임차 수요, 한미 FTA 발효에 따른 대형 법무·회계법인 증평 수요 등이 예상되는 바, 이들 업종을 중심으로 2012년 임대시장 역시 완만한 회복세가 예상된다.
- 다만, 국지적으로는 2009년 연말이후 주춤했던 상암 DMC에 신규 공급이 재개될 예정이며, YBD에 SIFC 잔여면적 등 신규 공급이 계속될 것으로 예상됨에 따라 두 권역은 상대적으로 공실률 상승 가능성이 있음.

신규 공급

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD(판교포함)
2012년 1/4분기	↗	→	↗	↗	↗↗	↗↗
2012년 전체	↗↗	↗	↗	↗↗	↗↗	↗↗

- 최근 수년간 오피스시장에 가장 큰 영향을 미치고 있는 변수는 신규 공급으로 3%대의 평년 수준을 유지하고 있는 경제성장률 보다는 시장에 미치는 영향이 상대적으로 큰 것으로 판단됨. 이에 2011년에 서울지역에만 110만㎡가 공급된 데 이어 2012년에도 상암 DMC와 YBD를 중심으로 100만㎡가 넘는 신규 공급이 예정되어 있기 때문에 동 지역들을 중심으로 시장불안이 예상된다.
- 주요 권역 중에서는 YBD가 초대형 복합건물인 SIFC의 잔여 오피스 공급으로 가장 변동이 많을 것으로 예상됨. 최근 5분기째 신규 공급이 연속적으로 이루어지면서 공실 흡수 속도가 다소 둔화된 데 더해 약 20만㎡가 넘는 신규 공급이 집중되는 하반기에는 해당권역의 공실률 불안으로 이어질 전망이다. CBD와 KBD도 역시 복수의 신규 공급이 예정되어 있으나, 최근 2년(2010~2011년) 대비로는 감소되면서 상대적으로 안정세를 유지할 것으로 판단됨.
- 2012년 신규 공급 오피스의 주된 공급지역은 위의 3대권역 보다는 판교 테크노밸리와 더불어, 2009년 이후 공급이 주춤했던 상암 DMC가 될 예정으로 동 지역들의 경우 공급량 자체는 3대권역을 크게 상회할 예정이나, 두 지역 모두 입주업종의 제한이 있는 신규 업무밀집지역인 때문에 해당지역에 공급되는 공실률이 기존 주요권역에 미치는 영향은 제한적일 것으로 분석됨.



매매시장 1 시장 동향

■ 조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2011년 4/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 23건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

■ 조사 기간

2011년 10월 1일 ~ 2011년 12월 31일

2011년 4/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	한화빌딩(장교동)	중구 장교동	74,375	한화케미칼(주)	대한생명보험(주)
	을지로 미래에셋타워 (101파인애비뉴 A동)	중구 을지로2가	65,775	(주)킴스아이엔디	미래에셋맵스프린티어 사모부동산투자신탁21
KBD	호혜빌딩	서초구 서초동	9,319	알파마יתי사모부동산투자신탁 12	(주)이스트소프트
	소프트포럼빌딩	강남구 도곡동	9,296	소프트포럼(주)	(주)한월
	파로스타워	강남구 논현동	44,410	엠케이에스캐런티유한회사	피에스KORIF사모부동산투자신탁 6
	성우빌딩	서초구 서초동	29,728	현대시멘트(주)	케이브이지제2호 기업구조조정부동산투자회사
	우리들빌딩	강남구 역삼동	6,925	우리들생명과학(주)	(주)레드페이스
	솔로몬역삼타워	강남구 역삼동	5,467	(주)솔로몬상호저축은행	유한회사 와이에스디코리아
	아이에프빌딩	송파구 오금동	5,110	신성어패럴(주)/개인	재단법인 한국유도원
YBD	삼환까뮤빌딩(별관)	영등포구 여의도동	7,111	(주)삼환까뮤	재단법인 녹색사업단
	웨스트와이빌딩	영등포구 여의도동	4,750	메리츠코스모 II 사모부동산투자신탁	여의도순복음교회
Others	KT용산지점	용산구 한강로2가	26,737	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사
	KT노량진지점	동작구 노량진동	19,723	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사
	KT강동지점	강동구 길동	13,298	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사
	KT신촌지사	마포구 동교동	9,327	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사
	KT공릉지점	노원구 공릉동	7,445	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사
	KT청량지점	동대문구 청량리동	5,716	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사
	KT홍제지점	서대문구 홍제동	7,008	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사
	KT가좌지점	서대문구 북가좌동	10,703	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사
	KT공항지점	강서구 공항동	4,521	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사
	KT중랑지점	중랑구 면목동	10,047	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사
BBD	후너스빌딩	분당구 수내동	9,915	(주)후너스	개인
	분당서현빌딩	분당구 서현동	17,439	현대유퍼스트 사모부동산투자신탁 2	(주)트러스케이제8호 위탁관리부동산투자회사

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

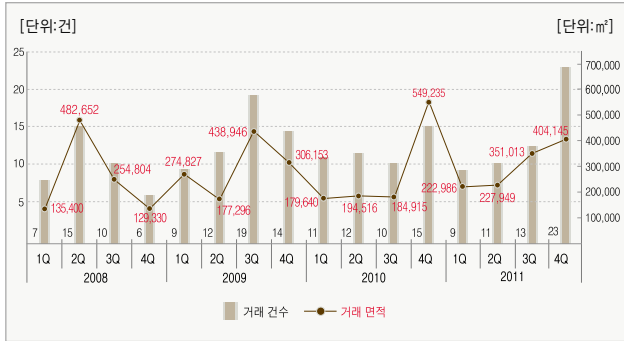
※ 상기 매매사례 중 CBD 한화빌딩, 을지로 미래에셋타워 및 KBD 파로스타워는 기부채납, 구분 소유 등으로 전체 연면적 중 일부가 거래대상에서 제외되어 거래면적과 연면적이 일치하지 않음.

03 오피스 매매시장 동향

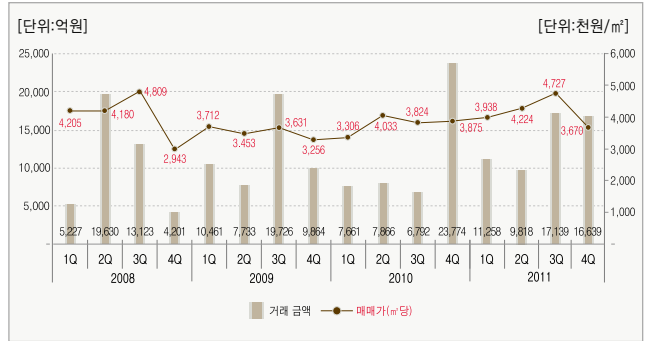
매매시장 2 2011년 4/4분기 매매시장 분석

■ 2011년 4/4분기 매매사례 분석

분기별 거래 면적 분석

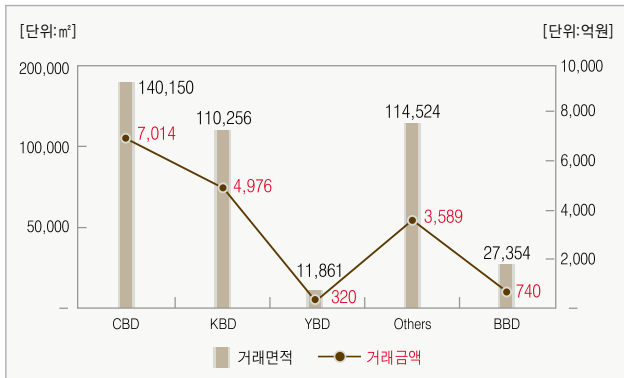


분기별 거래 금액 분석

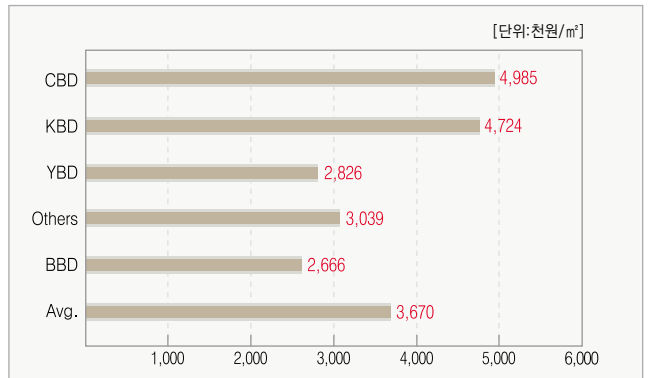


- 2011년 4/4분기 오피스 거래사례는 총 23건, 거래면적 404,145m², 거래대금은 1조 6,639억원으로 조사됨. 거래건수는 평년(분기당 10건)의 두 배를 넘는 연중 최고치를 나타냈으나, 10건이 Package로 거래된 KT사옥 거래를 하나의 Deal로 봤을때 평년의 1.4배 수준으로 확인됨. 거래면적은 프라이밍급 규모 사례 2건을 포함하여 30,000m² 이상 대형빌딩 3건이 거래되었고, 거래건수 자체가 많아 평년 거래면적(분기당 165,000m²)의 2.5배 수준을 나타냈음.
- 총 거래금액은 1조 6,639억원으로 거래금액 2~3천억원대의 대형 물건이 3건이나 거래되면서 역대 최고 금액을 기록했던 3/4분기 1조 7,139억원에 육박하는 금액을 나타냄. 특히, 올 한해 2/4분기(9,818억원)를 제외한 나머지 분기 모두 거래금액이 1조원을 넘어섰던 바, 사상 최초로 연간 누적 거래금액이 5조원(5조 4,854억원)을 넘어섰음.
- m²당 매매가는 3,670천원으로 전분기 대비로는 22.4%가 급락되었으나, 분기말에 거래된 서울 기타지역 소재 KT Package 거래사례가 다수 포함된 때문이며, 이를 제외시 평균 4,000천원대 초반으로 상승세는 여전한 것으로 분석됨. 특히, 거래건수와 수요 등 여러 면에서 매매시장 전체를 견인하고 있는 KBD의 경우 금분기 거래사례 7건 중 3건의 거래사례가 m²당 5,000천원대를 넘어서는 상승세를 유지하고 있음.

권역별 매매사례

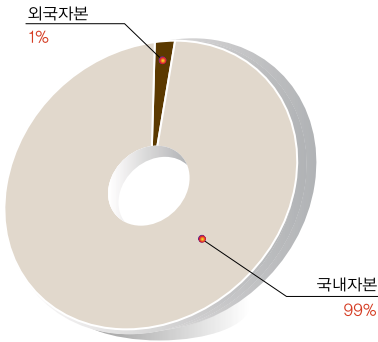


권역별 평균 매매가



- 권역별로는 CBD가 거래건수는 2건에 그쳤으나, 2건 모두 프라이밍급 규모 빌딩이었기 때문에 거래면적과 거래금액 비율이 각각 34.7%, 42.2%로 가장 높았음. KT Package 거래가 이루어진 서울 기타지역이 거래건수와 거래면적은 KBD 보다 많았으나, 거래금액은 A등급 규모의 파로스타워가 포함된 KBD가 높았음. BBD와 YBD는 2건씩 거래되었으나, 모두 중소형 빌딩이었었던 바, 거래면적 기준으로 각각 6.8%, 2.9%에 불과하였음.
- m²당 평균 매매가격은 역세권 대형 오피스가 거래된 CBD가 가장 높았고, 외곽지역 거래사례가 다수 포함되어 있음에도 불구하고 KBD가 4,000천원대 후반을 형성하였음. 이어 서울 기타지역, YBD 및 BBD 순으로 나타났으며, BBD는 인근 판교 테크노밸리의 신규 공급 지속과 3대권역 대비 높은 공실률 유지 등으로 약세를 나타내며 가장 낮은 매매가 수준을 형성하고 있음.

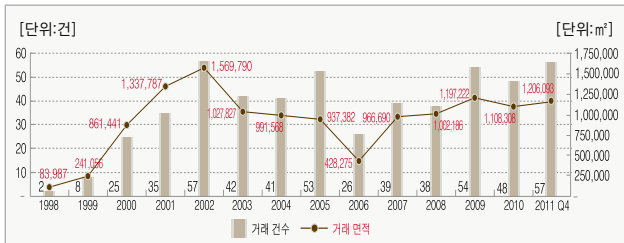
■ 매수자 거래면적 분석



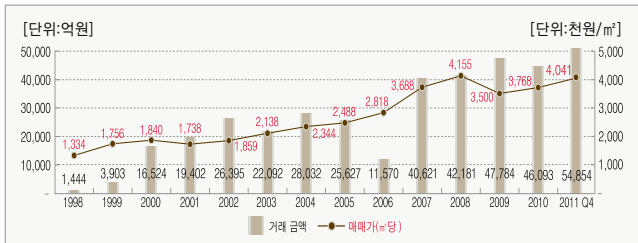
- 2011년 4/4분기 매입자본은 금분기 거래건수 23건 중 국내자본이 22건, 외국자본이 1건으로 조사되었음. 외국자본의 매수세는 2010년 3/4분기 이후 6분기째 분기당 1건씩 거래되며 명맥을 이어가고 있으나, 중소형빌딩 1건을 매수하면서 거래면적 기준으로는 단 1%에 그쳤음.
- 2012년에 투자를 계획하고 있는 외국자본 수가 3~4개에 그치고 있고, 이들 역시 공매 물건 등에 대한 국내자본과의 경쟁보다는 개발물건 등에 대한 선별적 참여 계획을 갖고 있는 바, 국내자본의 초강세가 계속될 전망이다.

■ 연도별 매매사례 대비 2011년 누적 거래사례 분석

연도별 거래 면적



연도별 거래 금액



- 1998년부터 2011년 4/4분기까지 서울 및 분당권역 오피스 매매사례는 총 525건, 12,959,611㎡에 거래금액은 38조 6,522억원으로 조사됨. 최근 직접 거래 방식 뿐만 아니라 리츠나 부동산펀드 등을 통한 간접 거래 방식의 활성화 및 매매가 급등으로 2007년 이전 2조원대 초반에 그쳤던 거래금액이 2007년 이후에는 매년 4조원이 넘는 거래가 꾸준히 계속되고 있음.
- 2011년도 4/4분기까지 누적 거래사례의 ㎡당 매매가는 4,041천원으로 전년 평균 대비 7.2%가 상승되었음. 이는 연간 평균 매매가 수준이 가장 높았던 2008년(4,155천원)에 근접하고 있는 것으로, 매매시장 상승세를 주도하고 있는 KBD 거래사례가 20건으로 가장 많았던 것이 주원인으로 분석됨. 최근 매매시장의 수요 양극화 현상이 계속되고 있음에 따라 상대적으로 매매가 수준이 낮은 서울 기타지역과 주요권역 외곽지역 소재 물건의 거래가 부진하기 때문에 2012년 연초에도 상승세가 이어질 것으로 판단됨.

■ 2011년 4/4분기 매매시장 주요 특징

2011년 4/4분기에 거래가 이루어진 23건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요 특징	내 용	비 고
분기당 거래금액 1조원대 유지	1/4분기와 3/4분기에 이어 4/4분기에 분기 거래금액이 1조원대를 넘었음. 2/4분기 또한 9,818억원으로 1조원에 육박하였던 바, 2011년 연말 기준 누적 거래금액이 사상 처음으로 5조원을 넘는 성장세를 나타냄	23건, 1조 6,639억원 거래
㎡당 매매가 상승세 지속	3/4분기 대비로는 다소 하락되었으나, 2010년 평균 대비로는 여전히 상승세를 이어가고 있음	2010년 평균 ㎡당 3,768천원
실사용법인의 KBD 매수세 지속	KBD 중소형 오피스빌딩에 대한 실사용법인의 매수세가 여전히 계속되었으며, 또다른 한 축인 개인자산가의 매수세 역시 꾸준히 지속되고 있음	소프트포럼빌딩, 호혜빌딩, 우리들빌딩, 아이에프빌딩
외국자본 명맥 유지	2010년 3/4분기 이후 매분기 1건씩 매수하며 명맥을 유지하고 있는 외국자본은 금분기에도 역시 1건을 매수하였음	솔로몬역삼타워
준공전 매매사례 시장 안착	2/4분기 시그니처타워와 와이지타워에 이어 금분기에도 준공전 매매사례 한 건이 Closing을 완료하고 시장에 안착되었음	을지로 미래에셋타워

03 오피스 매매시장 동향

매매시장 3 2011년 매매시장 분석

2011년 권역별 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (m ²)	매도자	매수자	거래 시점
CBD	트윈트리타워	종로구 중학동	54,931	성윤프로젝트금융투자(주)	KTB퍼스트사모부동산투자유한회사	1Q
	와이즈빌딩(구,영생빌딩)	중구 을지로2가	7,112	현대경매부동산일호투자회사	(주)제이알5호위탁관리부동산투자회사	
	서린동 SK빌딩	종로구 서린동	80,215	자이엔트유동화전문유한회사	다올랜드칩사모부동산투자신탁33	
	명동 M플라자	중구 명동2가	27,421	리먼브라더스리얼에스테이트 파트너스코리아(주)	어반라운지엠(주)	2Q
	임광빌딩 본관	서대문구 미군동	34,608	임광토건(주)	피에스KORIF사모부동산투자신탁2	3Q
	임광빌딩 신관	서대문구 미군동	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	
	한화빌딩(장교동)	중구 장교동	74,375	한화케미칼(주)	대한생명보험(주)	4Q
	을지로 미래에셋타워 (101파인애비뉴/A동)	중구 을지로2가	65,775	(주)김스아이엔디	미래에셋맵스프린터 사모부동산투자신탁21	
소계	12건	-	564,530	-	-	
KBD	월드메르디앙타워	강남구 역삼동	10,203	월드건설(주)	(주)비제바노	1Q
	후너스강남타워	서초구 잠원동	4,362	(주)로지트	(주)비에프통상	
	쿠스코빌딩	서초구 서초동	4,267	게임하이(주)	씨엔아이네트웍스(주)	
	범양건영빌딩	서초구 방배동	6,675	범양건영(주)	(주)누리텔레콤, (주)넥스지	2Q
	KTB네트웍스빌딩	강남구 역삼동	32,686	에이치에스비프로퍼티스리 인베스트먼트유동화전문유한회사	(주)한신상호저축은행	
	제이제이빌딩	강남구 삼성동	3,822	드림라인(주)	개인	
	대한해운빌딩	강남구 삼성동	10,403	대한해운(주)	개인	
	성영타워	강남구 대치동	11,309	(주)성영종합건설	법무법인 바른	
	경암빌딩	강남구 삼성동	26,839	(주)경암물산	(주)엔씨소프트	
	삼성금융프라자	강남구 삼성동	24,179	디비리얼에스테이트에이비에스 제일차유동화전문유한회사	삼성사모부동산투자신탁 3	3Q
	화진빌딩	강남구 삼성동	15,427	(주)리레엠엠씨	개인	
	스타팅빌딩	강남구 역삼동	3,312	개인	개인	
	유창빌딩	서초구 서초동	4,648	개인	개인	
	호혜빌딩	서초구 서초동	9,319	알파마יתי사모부동산투자신탁12	(주)이스트소프트	4Q
	소프트포럼빌딩	강남구 도곡동	9,296	소프트포럼(주)	(주)한월	
	파로스타워	강남구 논현동	44,410	엠케이에스케런티유한회사	피에스KORIF사모부동산투자신탁 6	
	성우빌딩	서초구 서초동	29,728	현대시멘트	케이비이지제2호 기업구조조정부동산투자회사	



권역	빌딩명	주소	거래면적 (m ²)	매도자	매수자	거래시점
KBD	우리들빌딩	강남구 역삼동	6,925	우리들생명과학(주)	(주)레드페이스	4Q
	솔로몬역삼타워	강남구 역삼동	5,467	(주)솔로몬상호저축은행	유한회사 와이에스디코리아	
	아이에프빌딩	송파구 오금동	5,110	신성어패럴(주)/개인	재단법인 한국유도원	
소계	20건	-	268,389	-	-	-
YBD	유도회관	영등포구 여의도동	18,122	재단법인 한국유도원	(주)코크랩제17호위탁관리부동산투자회사	1Q
	하나증권빌딩	영등포구 여의도동	49,299	에이치에스비프로퍼티포 인베스트먼트유동화전문유한회사	미래에셋맵스프린터 사모부동산투자신탁29	2Q
	삼환까뮤빌딩(별관)	영등포구 여의도동	7,111	(주)삼환까뮤	재단법인 녹색사업단	4Q
	웨스트와이빌딩	영등포구 여의도동	4,750	메리츠코스모 II 사모부동산투자신탁	여의도순복음교회	
소계	4건	-	79,282	-	-	-
Others	대흥빌딩	영등포구 당산동3가	6,433	칸서스코소모 I 사모부동산투자신탁	(주)미성애스엔피, (주)미성산업개발, (주)에스피엠, (주)미성지에스이	1Q
	단국빌딩	용산구 한남동	24,669	학교법인 단국대학	중소기업은행	
	로이빌딩	영등포구 영등포동2가	9,880	대영산업개발(주)	(주)한국조리사관직업전문학교	
	삼성생명 영등포빌딩	영등포구 영등포동7가	7,060	삼성생명보험(주)	재단법인 한국우편사업지원단	2Q
	신도림 미래타워	구로구 신도림동	25,454	맵스프린터부동산투자신탁9호	캡스톤미래타워사모부동산투자유한회사	
	서울이동통신빌딩	양천구 목동	34,598	에이치에스비프로퍼티투 인베스트먼트유동화전문유한회사	(주)트러스와이제7호 위탁관리부동산투자회사	3Q
	어나더필빌딩	강동구 길동	9,066	(주)어나더필	(주)이레엠씨	4Q
	KT용산지점	용산구 한강로2가	26,737	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사	
	KT노량진지점	동작구 노량진동	19,723	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사	
	KT강동지점	강동구 길동	13,298	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사	
	KT신촌지사	마포구 동교동	9,327	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사	
	KT공릉지점	노원구 공릉동	7,445	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사	
	KT청량지점	동대문구 청량리동	5,716	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사	
	KT홍제지점	서대문구 홍제동	7,008	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사	
	KT가좌지점	서대문구 북가좌동	10,703	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사	
	KT공항지점	강서구 공항동	4,521	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사	
KT중랑지점	중랑구 면목동	10,047	(주)케이티	(주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사		
소계	17건	-	231,684	-	-	-
BBD	포스코CT빌딩	분당구 서현동	22,015	(주)포스코아이씨티	대한예수교장로회 분당우리교회	2Q
	네오위스타워	분당구 구미동	12,839	(주)네오위즈	(주)네오위즈게임즈	3Q
	후너스빌딩	분당구 수내동	9,915	(주)후너스	개인	4Q
	분당서현빌딩	분당구 서현동	17,439	현대유퍼스트 사모부동산투자신탁 2	(주)트러스케이제8호 위탁관리부동산투자회사	
소계	4건	-	62,208	-	-	-
합계	57건	-	1,206,093	-	-	-

03 오피스 매매시장 동향

매매시장 3 2011년 매매시장 분석

■ 2011년 매매시장 주요 특징

2011년 한 해 동안 거래가 이루어진 57건의 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요 특징	내 용	비 고
연간 거래금액 5조원 돌파	KBD가 20건에 달하는 거래로 활성화를 이끌고 있고, 다수의 CBD 준공전 선매각 사례들이 시장 불안에도 불구하고 무사히 거래가 완료 되면서 처음으로 연간 거래금액이 5조원을 넘어섬	2007~2011년 연간 거래금액 5년 연속 4조원 이상 기록
m ² 당 매매가 글로벌 금융위기 이전 수준 육박	글로벌 금융위기 이후 3,000천원대 중반까지 떨어졌던 연간 평균 m ² 당 매매가 수준이 이후 꾸준히 상승되어 2011년에는 드디어 금융위기 이전 수준을 거의 회복하였음.	2008년 4,155천원/m ² → 2011년 4,041천원/m ²
KBD 거래건수 역대 최고 기록	최근 오피스 시장을 선도하고 있는 KBD의 2011년 거래건수가 20건으로 2005년의 18건을 넘어서 역대 최고건수를 기록하였음. 조사 샘플 미만(거래면적 3,300m ²) 거래사례를 포함시 최소 30~40건에 달할 것으로 예상됨	20건, 268,389m ² 1조 3,610억원 거래
CBD 매매시장 불확실성 대폭 개선	2011년 한 해 CBD에서 거래된 12건의 거래사례 중 대형면적 거래사례 4건이 준공전 선매각사례로 동 권역 임대시장 불안으로 Closing 지연 등의 이슈가 일부 발생되었으나, 대부분 무사히 거래가 종결되었음. 더불어, 청진12-16지구 등 일부 매물에 대한 선매입 계약이 체결되는 등 동 권역 매매시장의 불확실성이 개선되고 있음	시그니처타워, 와이지타워, 101파인애비뉴 등
YBD 거래 침체	연평균 5~6건 가량의 거래가 이루어졌던 YBD 매매시장이 2011년에는 4건으로 평년 이하의 거래를 나타냄. 다만, 연말 서여의도 지역을 중심으로 거래가 이루어지고 있는 바, 회복세를 나타낼 전망이다.	4건, 79,282m ² 3,253억원 거래
권역별 매매가 수준 양극화 심화	2011년을 주도했던 KBD의 매매시장이 실사용법인과 개인자산가들의 적극적인 시장 참여로 상승세가 계속되고 있는데 반해, 서울 기타지역 및 BBD 등은 매물이 장기화되거나 가격이 오히려 하락하는 경우가 발생되고 있는 바, 권역별 선호도에 따라 매매가 수준의 양극화가 심화되고 있음	KBD ↑ ↑, CBD ↑, Others, BBD ↓
국내자본의 초강세로 외국자본 약세 지속	개인 자산가와 실사용법인의 끊이지 않는 매수세와 외국자본 대비 국내 투자기관 및 자산운용사들의 강세로 인해 외국자본은 분기당 1건 정도의 매수로 명맥만을 유지하고 있음.	외국자본 총 4건, 187,811m ² 매수
Package 매매사례 증가	2010년 연말에 거래된 교보생명사옥 3동의 거래와 유사한 Package Deal이 2011년에는 3건으로 늘었음.	임광토건 소유 2동, 리프 소유 3동, KT 소유 10동



매매시장 4 2012년 매매시장 전망

구 분		내 용	비 고
수 요	실사용 법인 및 개인 자산가	<ul style="list-style-type: none"> 최근 임대시장은 기존 임대가의 적극적인 인하보다는 무상임차기간 적용을 통한 실질 임대가 인하를 통해 임차인을 유치하고 있는 바, 이러한 트렌드는 기준가의 인하 폭이 거의 없어 장기적으로 임차인들의 부담으로 작용할 수 있음. 경기 침체기에도 떨어지지 않는 임대료에 대한 부담은 실사용법인의 사옥 매입 수요로 이어지고, 안정적인 임대료 수입은 개인 자산가들의 선호로 이어지기 때문에 매수세가 계속되고 있는 것으로 분석됨. 이러한 원인으로 인해 2012년에도 역시 동 수요자들의 중소형 오피스에 관심은 계속될 전망이다. 	꾸준한 매수세 지속
	투자기관 및 자산운용사	<ul style="list-style-type: none"> 동 수요자들이 선호하는 주요 권역 소재 중대형 오피스 매물 부족이 계속되고 있고, 다수의 물건을 보유하고 있는 일부 대기업의 경우 계열사 형태의 운용사를 통해 보유 물건을 매각하는 등 유효 물건 확보에 어려움을 겪고 있는 바, 선매각 오피스(도심재개발, 상암 DMC 등)나 호텔(CBD, 영등포 등) 및 리테일 등으로 투자 상품을 다변화 할 것으로 예상됨. 	유효 매물 부족에 따른 대안 검토
	매입자본 성격	<ul style="list-style-type: none"> 현재 국내에 진출해 있는 외국자본 중 국내 오피스시장에 대한 매수를 검토할 수 있는 업체는 3~4개에 그치고 있으며, 이들 역시 국내자본과의 경쟁을 통한 매수보다는 개발 물건이나 비업무용 부동산 등에 대한 선별적 투자를 계획하고 있는 바, 국내자본의 강세가 지속될 것으로 예상됨. 	국내자본 강세 지속
공 급	<ul style="list-style-type: none"> 일부 저축은행과 건설사의 구조조정 관련 사옥 매물이 2011년에 다수 공급되어 이 중 일부가 거래되었으나, 조기 매각에 실패하여 퇴출 등 구조조정 대상이 된 업종의 경우 사옥만 별도 매각하는 것 보다 우량자산을 포함한 회사 전체 통매각으로 전환되는 경우가 발생되어 다수의 물건이 시장에서 회수되었음. 잔여 구조조정 물건의 경우도 장부가치 및 호가 수준 역시 높은 바, 공급이 일부 이루어져도 단기간 내 거래되기는 어려울 것으로 판단됨. 서울 기타지역 및 수도권 소재 투자기관 보유 물건들이 공급되고 있으나, 안정적인 임차인 구성을 통한 수익률 확보에도 불구하고 실사용 법인 일부 외 수요가 제한적임에 따라 매물 장기화 가능성이 있음. 2011년에 지방 이전 대상 공공기관들의 종전 부동산이 공매를 통해 다수 공급되었고, 명도시기의 제약(2013년 전후)에도 불구하고 서울 소재 주요 물건이 상당수 거래되었음. 2012년에도 삼성동 서울의료원 부지 등의 공급이 예정되어 있는 바, 동 물건들이 우량 물건 공급 부족을 보완할 것으로 예상됨. 	구조조정 물건, 종전 부동산 등 공급	
매매가격	<ul style="list-style-type: none"> 개인자산가와 실사용법인의 중소형빌딩에 대한 꾸준한 매수세 지속에 따라 KBD를 중심으로 매매가격 상승세는 당분간 계속될 것으로 예상됨. 더불어, 자산운용사나 투자기관들이 주로 매수하는 중대형 물건의 경우도 매도자와 매수자측의 호가 차이를 매도자 측의 고임대가 Leaseback과 매수자측의 매입가격 인상을 통해 절충하여 해결하고 있는 바, 이들 사례가 임대시장 회복세와 더불어 중대형빌딩의 매매가격 수준을 상승시킬 것으로 판단됨. 다만, 상승세는 주요권역에 한정된 것으로 서울 기타지역 등은 선호 및 가격수준이 낮고, 일부 실사용 목적 외에 수요가 제한적인 때문에 상대적으로 약세를 나타낼 전망이다. 	주요권역 ↑ 기타권역 및 BBD 등 ↓	

04 오피스 분양시장 동향

분양시장 1 시장 동향

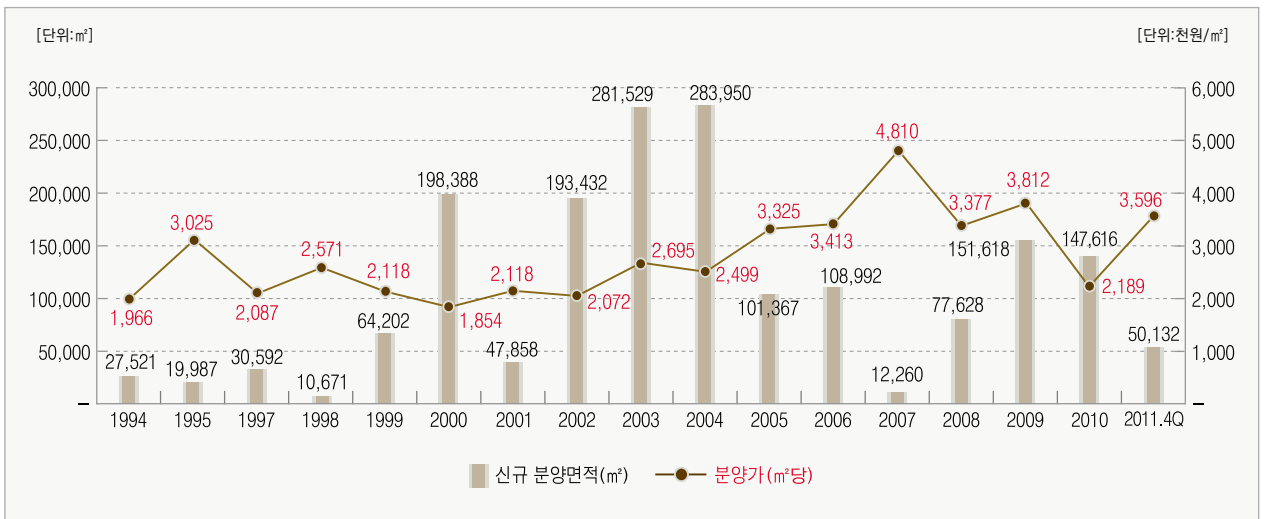
■ 조사 대상 및 내용

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

■ 조사 기간

2011년 10월 1일 ~ 2011년 12월 31일

■ 오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 2011년 4/4분기에 신규분양 공급된 오피스는 1건으로, 오피스 분양면적은 22,297m²(총 연면적 220,104m²)로 조사됨. 금분기 공급된 판교 유스페이스는 경기도 성남시 분당구 판교 테크노밸리 내 연구지원용지인 SD-1 블록에 소재해 있으며, 업무시설과 상업시설로 구성되어 있으며, 2012년 1/4분기에 준공 예정에 있음. 준공후 10년간 전매가 제한되어 있기 때문에 10년 후 분양으로 전환되는 것을 전제로 10년간 임대차 방식으로 공급되는 '분양조건부 임대' 형태로 공급되었음. 상업시설 부분의 경우 지난 2010년 2/4분기에 분양을 시작하였음. 지하철 신분당선이 최근에 개통되어 KBD와 기존 분당시까지 등으로의 대중교통망이 개선되고 있고, 인근 경부고속도로, 서울외곽순환고속도로 등을 통한 차량 접근성이 매우 우수한 지역에 위치하여 향후 가치상승이 예상됨.
- 2011년 4/4분기에 준공된 분양 오피스는 총 3건으로 서울시 금천구 가산동에 위치한 가산비즈니스센터와 영등포구 양평동2가에 위치한 동아프라임밸리 및 중구 회현동1가에 소재한 남산 롯데캐슬아이리스로 조사됨. 가산비즈니스센터는 가산디지털단지에 위치한 지식산업센터로 총 15층 중 1개층(15층)이 업무지원시설 형태로 공급되었음. 동아프라임밸리는 양평도시환경정비사업지구 인근에 신축되었으며, 가산비즈니스센터와 마찬가지로 지식산업센터 내 업무지원시설 형태로 공급된 사례임. 동 사례의 경우 총 13층 중 3개층(11~13층)이 업무시설로 공급되었음. 가산디지털단지와 영등포지역의 경우 정책적인 측면의 지원 효과로 인해 지식산업센터 공급이 지속적으로 이루어지고 있는 바, 더불어 업무지원시설로서의 오피스 분양 역시 공급이 계속될 전망이다. 마지막으로 남산 롯데캐슬아이리스는 주요 오피스권역인 CBD에 소재해 있으며, 주상복합건물 저층부 일부를 섹션형 오피스로 지난 3/4분기에 분양을 실시했으며, 금분기에 준공되었음.



분양시장 2 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공시기
BBD	판교 유스페이스	분당구 삼평동	B7/32F	220,104㎡(22,297㎡)	7,550~7,828	2012. 2

판교 유스페이스

<p>건축 개요</p>	<p>위 치 경기도 성남시 분당구 삼평동 682</p> <p>규 모 B5/12F</p> <p>연 면 적 220,104㎡</p> <p>대 지 면 적 28,192㎡</p> <p>용 도 업무시설, 근생시설</p> <p>준 공 일 2012년 2월</p> <p>시 공 사 포스코건설</p> <p>시 행 사 (주)유스페이스</p>	
<p>환경 여건</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 판교 테크노밸리 내 연구지원용지인 SD-1블럭에 위치 • 지하철 신분당선 판교역 및 경부고속도로, 서울외곽순환고속도로가 인근에 위치해 있어 접근성이 양호함. • 향후 분양전환을 조건으로 10년간 임대차 방식으로 공급되는 '분양조건부 임대' 형태로 공급됨. • 5개층(5~9층), 총 39실로 구성되었으며, 분양가는 3.3㎡ 당 7,550~7,828천원(VAT 별도) 수준임. • 실별 면적은 분양면적 기준 387~806㎡로 총 공급면적은 22,297㎡임. • 판교테크노밸리 업무시설 기준층 임대가는 임대면적 기준 3.3㎡당 보증금 446천원, 월세 45천원 수준임. 	

분양시장 3 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
Others	가산 비즈니스센터	금천구 가산동	B3/15F	24,462㎡(1,155㎡)	9,000~9,100	2011. 4
Others	동아프라임밸리	영등포구 양평동2가	B4/13F	29,059㎡(4,175㎡)	7,450~7,650	2011. 6
CBD	남산 롯데캐슬아이리스	중구 회현동1가	B7/32F	113,192㎡(11,637㎡)	7,300~11,900	2011. 7


가산 비즈니스센터

<p>건축 개요</p>	<p>위 치 서울시 금천구 가산동 371-6</p> <p>규 모 B3/15F</p> <p>연 면 적 24,462㎡</p> <p>대 지 면 적 3,372㎡</p> <p>용 도 아파트형공장, 업무시설, 근생시설</p> <p>준 공 일 2011년 10월</p> <p>시 공 사 한라건설(주)</p> <p>시 행 사 동주D&M</p>	
<p>환경 여건</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 지하철 1,7호선 환승역인 가산디지털단지역 도보 1분 거리에 위치 • 업무시설과 근생시설이 믹스되어 있는 아파트형공장으로 분양가는 3.3㎡당 9,000~9,100천원(VAT 별도) 수준임. • 지상 15개층 중 오피스는 1개층(15층)으로 면적은 1,155㎡임. • 주변 지식산업센터 내 업무지원시설 기준 임대가는 전용면적 기준 3.3㎡당 보증금 670천원, 월세 66천원 수준임. 	


04 오피스 분양시장 동향

분양시장 3 준공 사례

동아 프라임밸리

건축 개요	위 치	서울시 영등포구 양평동2가 37-1번지	
	규 모	B4/13F	
	연 면 적	29,059㎡	
	대 지 면 적	3,676㎡	
	용 도	아파트형공장, 업무시설, 근생시설	
	준 공 일	2011년 12월	
	시 공 사	동아건설	
	시 행 사	아시아신탁(주)	
환경 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 지하철 5호선 양평역 도보 4분거리 위치 • 인근지역 양평구역 도시환경정비사업 및 영등포 벤처밸리 형성과 같은 대규모 개발사업이 추진 중에 있으며 구로 디지털단지과 인접하여 개발호재 및 발전잠재력이 풍부함. • 업무시설과 근생시설이 복합 구성된 아파트형공장으로 분양가는 3.3㎡당 7,450~7,650천원(VAT 별도) 수준임. • 오피스 부분은 3개 층(11~13층), 33실로 구성되었으며, 실별 면적은 87~196㎡, 오피스 면적은 4,175.49㎡임. • 주변 지식산업센터 내 업무시설 기준 임대가는 전용면적 기준 3.3㎡당 보증금 740천원, 월세 70천원 수준임. 		

남산 롯데캐슬 아이리스

건축 개요	위 치	서울시 중구 회현동1가 37-6 일대	
	규 모	B7/32F	
	연 면 적	113,192㎡	
	대 지 면 적	7,475㎡	
	용 도	주거시설, 업무시설, 판매시설	
	준 공 일	2011. 10	
	시 공 사	롯데건설(주)	
	시 행 사	군인공제회	
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 7,300~11,900천원(VAT 별도) 수준임. • 지상 2층과 3층(2개층), 총 51실로 구성되었으며, 실별 면적은 116~364㎡임. • 2층은 통분양 또는 330㎡ 이상 중규모 이상 및 3층은 석션형으로 분양하고 있음. • 주변 업무시설 임대가는 3.3㎡당 보증금 700천원, 월세 70천원 수준임. 		

분양시장 4 2011년 분양시장 종합

2011년 오피스 신규 분양 현황

[단위:㎡]

분양시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(㎡)(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공시기
1Q	KBD	강남효성인텔리안	서초구 서초동	B7/16F	21,298(7,613)	19,565	2013. 5
	Others	서울숲IT타워	성동구 성수동1가	B5/18F	49,157(4,158)	10,626	2012. 하반기
2Q	KBD	애니타워	서초구 서초동	B6/14F	9,741(1,756)	23,100	2013. 3
	CBD	엘크루메트로시티	중구 충무로3가	B7/19F	26,784(2,380)	14,500	2013. 7
	Other	가산 비즈니스센터	금천구 가산동	B3/15F	24,462(1,155)	9,000~9,100	2011. 10
	Other	동아프라임밸리	영등포구 양평동2가	B4/13F	29,059(4,175)	7,450~7,650	2011. 12
3Q	CBD	남산 롯데캐슬아이리스	중구 회현동1가	B7/32F	113,192(11,637)	7,300~11,900	2011. 10
	Others	가든파이버 Tool관	송파구 문정동	B5/10F	274,056(1,383)	5,900	2008. 12
4Q	BBD	판교 유스페이스	분당구 삼평동	B5/12F	220,104(11,637)	7,700	2012. 2
계	-	9건	-	-	767,955(50,132)	-	-

- 2011년 한 해 신규로 분양된 오피스 상품은 총 9건이었으며, 분양면적은 50,132㎡로 조사됨. 일부를 제외하고 대부분 주거시설, 판매시설 및 아파트형 공장 등 주용도가 오피스가 아닌 복합빌딩 중 일부 면적이 지원시설 형태로 공급되었음. 순수 오피스 분양 상품의 공급은 2011년에도 역시 주춤하였고, 2010년 하반기 부터 지식산업센터(구, 아파트형공장)의 지원시설 형태로 오피스 분양 상품이 공급되는 경우가 대부분이었던 바, 금년에도 이러한 트렌드가 계속되고 있음.

2011년 오피스 분양 상품 준공 현황

[단위:㎡]

준공시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(㎡)(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
1Q	Others	더 루벤스 벨리	금천구 가산동	B3/15F	31,327(4,168)	7,800~8,400	2011. 3
	KBD	시선 바로세움Ⅲ	서초구 서초동	B5/15F	27,220(9,234)	20,000	2009. 5
2Q	수도권	동탄 지웰에스테이트	경기도 화성시	B6/35F	63,067(917)	6,900~7,100	2010. 2
	수도권	하남 ITECO	경기도 하남시	B4/10F	197,965(3,752)	4,100~4,800	2011. 4
	Other	강일타워	강동구 강일동	B4/10F	10,944(3,712)	7,300~10,000	2011. 5
3Q	CBD	와이지타워	중구 다동	B5/23F	42,542(32,718)	13,500	2009. 9
	Others	한밭법조타워	도봉구 도봉동	B4/6F	5,205(3,452)	10,000	2010. 7
	수도권	성남 메트로칸	중원구 성남동	B5/12F	42,367(7,612)	7,200	2009. 11
4Q	Others	가산 비즈니스센터	금천구 가산동	B3/15F	24,462(1,155)	9,000~9,100	2011. 4
	Others	동아프라임밸리	영등포구 양평동2가	B4/13F	29,059(4,175)	7,450~7,650	2011. 6
	CBD	남산 롯데캐슬아이리스	중구 회현동1가	B7/32F	113,192(11,637)	7,300~11,900	2011. 10
계	-	11건	-	-	587,350(82,532)	-	-

- 기존에 전체 혹은 일부를 업무시설로 분양을 했었거나, 분양중인 오피스 빌딩 중 2011년 한 해 준공된 상품은 총 11개, 오피스면적 합계 82,532㎡로 조사됨. 지식재산센터 내 지원시설 형태의 오피스 분양 물건 공급되면서 시장이 다소 회복되었던 2009년과 2010년도에 신규 분양되었던 상품들의 준공이 이루어졌던 바, 준공사례는 전년(19,616㎡) 대비 두배 이상 증가되었음.

분양시장 4 2012년 분양시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	<ul style="list-style-type: none"> • 실사용법인 및 개인자산가들이 장기간 오피스 매매시장에서 중소형빌딩에 대한 매수세를 지속하고 있는 바, 동 물건에 대한 대체 상품 성격을 띄고 있는 오피스 분양상품에 대한 잠재 수요는 상당할 것으로 추정됨. • 다만, 오피스 분양상품이 일부 실사용 법인에 수요가 한정되어 있는 복합빌딩 내 지원시설 형태로만 공급되고 있고, 수요가 예상되는 주요권역 소재 순수 오피스 상품의 공급이 부진할 전망에 따라 동 수요는 관망세를 유지하거나, 타 상품으로 이동할 가능성이 큼. 	<p>주요권역 소재 물건 공급 부진으로 수요는 관망세 유지</p>
공 급	<ul style="list-style-type: none"> • 최근 테헤란로, 강남대로 등 주요 역세권 소재 중소형빌딩의 매매가 수준이 시장 평균 매매가 뿐만 아니라, 시장 평균 분양가 수준을 상회하는 경우가 다수 조사되고 있음. 따라서, 비용과 시간이 상대적으로 더 소요되는 분양 보다는 통매각 형태로 공급되는 비중이 늘어 분양형 오피스의 공급이 부진할 것으로 판단됨. • 주요 권역이 아닌 구로, 영등포 등의 경우 정책적 지원을 바탕으로 아파트형 공장 등이 지속적으로 공급되고 있는 바, 지원시설 형태로써의 오피스 공급은 꾸준할 것으로 예상됨. 	<p>복합빌딩 내 지원시설로 일부 공급</p>
분양가격	<ul style="list-style-type: none"> • 2011년에 신규 분양된 오피스 분양 상품 중 KBD에 공급된 2건의 경우 타지역 물건 대비 분양가 수준이 두 배 이상으로 높았음. 이러한 주요권역 소재 물건의 공급과 안정적인 분양이 시장 분양가 수준을 견인할 수 있으나, 예정 물건이 거의 없는 바, 2012년에도 역시 약보합세를 유지할 전망이다. 	<p>약세 유지</p>

부 록1 보라매 상권 분석

1 상권 현황

- 보라매 상권은 1990년대 말 당곡사거리 일대(옛 공군사관학교 약 6만6천㎡)를 개발하면서 형성된 신생 상권임. 당해 상권 내 주요시설로는 보라매 주상복합타운, 업무용 빌딩, 종합병원, 백화점, 공원 등이 위치해 있음.
- 보라매 상권은 롯데백화점과 보라매병원으로 이어지는 주상복합 및 오피스빌딩(해태, 웨르빌, 아카데미, 캐릭터 그린빌, 전문건설공제조합) 저층부 상업시설을 중심으로 한 로드상권 형태로 이루어져 있음. 상권 내 상업시설의 주요 입주업종은 주거와 오피스 밀착형 업종을 중심으로 구성되어 있음.
- 인근 주요시설로는 보라매 공원과 다수의 주상복합시설, 보라매 종합병원, 롯데백화점 및 중·소형 오피스빌딩 등이 밀집되어 있으며, 주 이용객은 당해 상권 내 오피스 상주인구와 보라매공원 이용객, 보라매 종합병원 내방객 및 보라매 타운 아파트 입주인 등으로 파악되며 유동인구를 감안시 비교적 활성화된 상권으로 판단됨.



2 교통 현황

- 보라매 상권은 서울 서남부권과 도심에 있는 봉천로, 신대방로 및 동서간을 잇는 남부순환로가 인근에 위치해 있어 차량 접근성이 용이하며, 지하철 2호선 및 다수의 노선버스가 운행중에 있어 이를 통한 외부 유동인구의 상권 내 접근이 원활하게 이루어지고 있음.
- 동 상권 내 버스정류장은 6개소, 버스노선은 18개 노선이 운행중에 있음. 버스노선은 크게 서남부권(시흥, 광명, 서울대)과 YBD(여의도, 영등포) 등으로 연결되는 간선, 지선 버스가 있음. 지하철 2호선 신대방역이 인근에 위치하고 있어 대중교통 이용은 양호한 편임.
- 여의도와 서울대를 연결하는 신림경전철이 동 상권 내 보라매병원 인근에 정착할 계획에 따라, 개통시 여의도 및 서남부권으로의 접근성 개선이 예상됨.

* 보라매 상권 주변 버스노선 현황

정류장명	노선수	버스노선	비 고
시흥 방향	6	시흥 ~ 보라매 공원 시흥, 철산동, 하안동	간선버스 : 504 지선버스 : 5525, 5526, 6513, 6514, 5535
서울대 방향	7	서울대 ~ 여의도 서울대, 봉천동, 신림동	간선버스 : 152 지선버스 : 5518, 6511, 5524, 5011, 5612, 5613
여의도 방향	5	신정동 ~ 여의도 여의도, 영등포, 용산	간선버스 : 461 지선버스 : 5612, 5011, 5524, 5614

3 유동 인구 특징

- 상권 내 주요 입주사는 SK텔레콤 보라매사옥, 코리아세븐 본사, 건설공제조합, 대교, 호남석유 본사, 녹십자 및 대한생명 등 국내 대기업, 보험사 등으로 조사되었던 바, 동 업체들의 근무 인원들이 상권 내 주중 유동인구의 대부분을 차지하는 것으로 확인됨.
- 평일 주 이용객은 인근 오피스 근무자, 종합병원 내방객 및 백화점 이용객 등이 주를 이루며, 주말의 경우 백화점 이용객, 가족단위 공원 이용객 등이 주로 이용하는 것으로 조사됨. 주중과 주말 유동인구의 패턴을 조사한 결과 평일은 점심시간인 오후 12~1시 사이 직장인들의 비중이 높게 나타났으며, 주말의 경우 백화점 및 보라매공원 이용객, 아파트 입주인들의 주 이용시간인 저녁 7~8시에 이용객이 집중되는 것으로 조사됨.
- 보라매 상권 내 유동인구의 특징은 근무인원과 이용객의 여성 비중이 큰 종합병원, 보험사, 백화점 등이 위치해 있는 바, 평균적인 상권에 비해 남성보다 여성 유동 인구비율이 높게 나타남.

부 록1 보라매 상권 분석

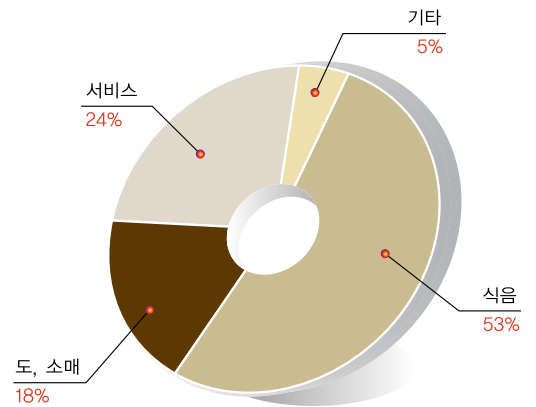
4 세부 권역 현황

- 보라매 상권은 고층숲길을 중심으로 녹십자 및 녹십자 생명, 대한생명 등이 모여있는 남측은 다수의 클리닉과 관련 업종이 밀집되어 있으며, 북측은 대형 오피스 근무자를 대상으로 한 오피스 밀착형 업종으로 구성되어 있음.
- 고층숲 길 남측인 롯데백화점부터 건설공제조합까지는 A급 상권으로 분류되며, 보라매로5길 도로변에 위치해 있는 주상복합 내 상업시설(삼성 보라매 오피스타워, 보라매 웨트빌, 롯데타워)은 B급 상권으로 평가됨.
- 보라매 공원 이용객과 주상복합 상주인구 등으로 인해 주말 이용객과 주중 이용객의 큰 차이가 없는 것이 타 상권과 차별화되는 특징으로 볼 수 있음.



5 업종별 분포 현황

- 보라매상권은 오피스와 주상복합 밀집지역에 위치해 있어, 오피스 근무자와 주상복합 입주주민을 대상으로 하는 업종이 주로 입점해 있음. 특히, 식음과 서비스 업종의 비율이 77%로 높게 나타나고 있음.
- 전체 업종 분석결과 식음 업종이 53%로 가장 높은 비율로 조사되었으며, 식음업종 중에서는 한식이 39%(106), 분식이 28%(75), 일식·중식·양식이 16%(42), 유흥주점 10%(27) 및 카페가 7%(20)의 비율을 나타냄.
- 브랜드지수 분석결과 3.2로 전국평균(1.0) 대비 상당히 양호한 수치를 나타내고 있음. 당해 상권은 주상복합과 오피스가 혼재되어 있는 지역으로 주 수요자들의 소비력은 우수한 것으로 조사됨. 따라서, 이들을 대상으로 영업하는 프랜차이즈 업종이 다수 분포되어 브랜드 지수가 높게 나타나고 있음.



6 인근 주요 집객시설 현황

- 유통시설 : 롯데백화점, 해태 음식백화점
- 공공시설 : 서울대 부속 보라매병원, 전자도서관
- 업무시설 : SK텔레콤 보라매사옥, 코리아세븐 본사, 건설공제조합, 대교, 호남석유본사, 녹십자, 교보AXA, 녹십자생명
- 문화시설 : 보라매 공원

7 임대가 현황

(단위 : 천원)

층	보증금	월세	전세환산가(연 12%적용/3.3㎡당)
지상 2층	50,000~60,000	1,000~1,300	150,000~190,000
지상 1층	75,000~80,000	1,500~2,000	252,500~280,000
지하 1층	40,000~50,000	800~900	130,000~140,000

※ 전용면적 33㎡(10평형) 기준 조건임.

8 향후 전망

- 현재 계획중인 신림 경전철이 당해 상권 내 보라매병원 인근에 정착할 계획에 따라, 향후 개통시 강남, 여의도 및 서울 도심 지역과의 접근성 개선이 예상되며, 이에 따라 상권으로 유입되는 유동인구 증가로 인한 상권 확장이 기대됨.



부 록 2 신규 부동산 펀드 설정 현황

1. 조사 개요

■ 조사 대상

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

■ 조사 기간

2011년 10월 1일 ~ 2011년 12월 31일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
제이피에셋자산운용	제이피사모MBS부동산투자신탁 1	2011/10/06	10,029	사모	추가	간접투자신탁 (국내)	국내
지지자산운용	지지MBS사모부동산투자신탁 2	2011/10/06	10,091	사모	추가	일반형	국내
마이어자산운용	마이어한남더힐부동산투자신탁 1	2011/10/14	110,000	사모	단위	간접투자신탁 (국내)	국내
피에스자산운용	피에스KORIF사모부동산투자신탁 5	2011/10/25	29,500	사모	단위	일반형	국내
유진자산운용	유진파이오니아사모부동산투자신탁 5	2011/10/28	30,000	사모	단위	일반형	국내
캡스톤자산운용	캡스톤쌈지길사모부동산투자자유한회사	2011/10/31	24,800	사모	단위	일반형	국내
제이피에셋자산운용	제이피사모MBS부동산투자신탁 2	2011/11/02	2,109	사모	추가	일반형	국내
지지자산운용	지지MBS사모부동산투자신탁 3	2011/11/02	2,108	사모	추가	일반형	국내
베스타스자산운용	베스타스사모부동산투자신탁 1	2011/11/22	22,000	사모	단위	일반형	국내
유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 1	2011/11/30	10,000	사모	단위	일반형	국내
다올자산운용	하나다올랜드칩사모부동산투자신탁37	2011/12/05	10,000	사모	단위	일반형	국내
다올자산운용	하나다올화인랜드칩사모부동산투자신탁36	2011/12/06	215,000	사모	단위	일반형	국내
미래에셋맵스자산운용	미래에셋맵스프런티어브라질사모부동산투자신탁 2	2011/12/23	80,000	사모	단위	일반형	해외
베스타스자산운용	베스타스사모부동산투자신탁 2	2011/12/26	138,900	사모	단위	일반형	국내
한화자산운용	한화트라이서클사모부동산투자신탁15[리츠]	2011/12/26	134,700	사모	단위	일반형	국내
한화자산운용	한화트라이서클사모부동산투자신탁16[리츠]	2011/12/26	21,100	사모	단위	일반형	국내
피에스자산운용	피에스KORIF사모부동산투자신탁 6	2011/12/27	130,000	사모	단위	일반형	국내
한화자산운용	한화글로벌니글로벨DistressedDebt사모부동산투자신탁 1 [재간접형]	2011/12/27	26,675	사모	단위	일반형	해외
한국투신운용	한국투자사모US Value-Added부동산투자신탁 1 [재간접형-전문투자자용]	2011/12/28	5,190	사모	단위	일반형	해외
현대스위스자산운용	현대스위스사모남양주부동산투자신탁	2011/12/28	1,000	사모	단위	일반형	국내
미래에셋맵스자산운용	미래에셋맵스QWL사모부동산투자신탁 1	2011/12/29	30,000	사모	단위	일반형	국내

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

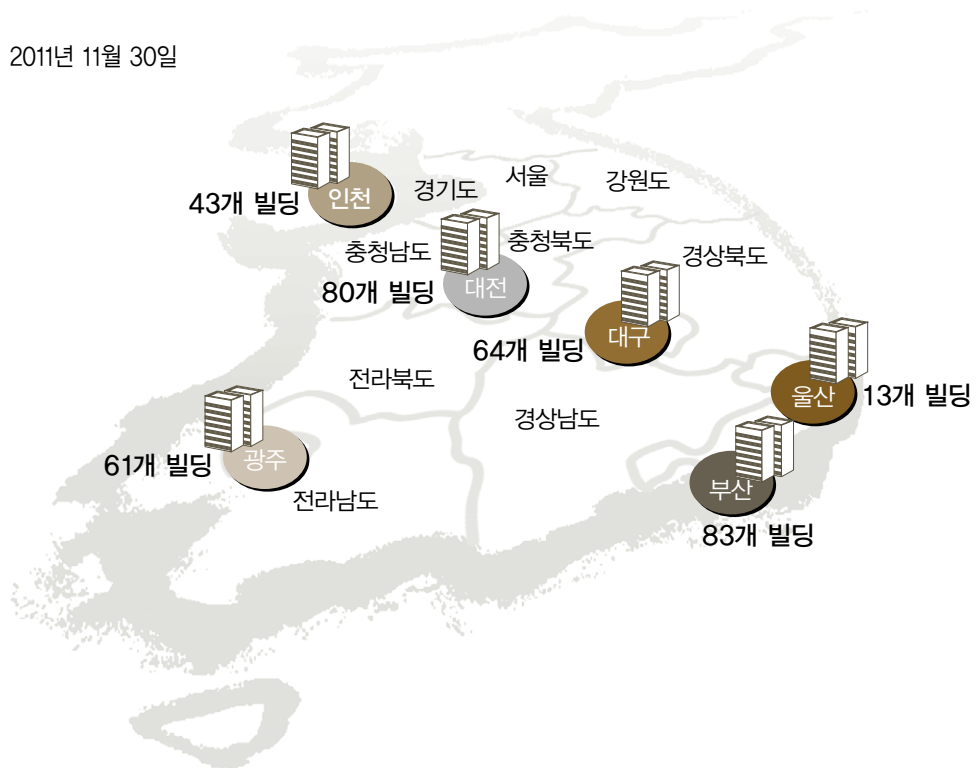
1. 조사 개요

■ 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 11월 1일 ~ 2011년 11월 30일

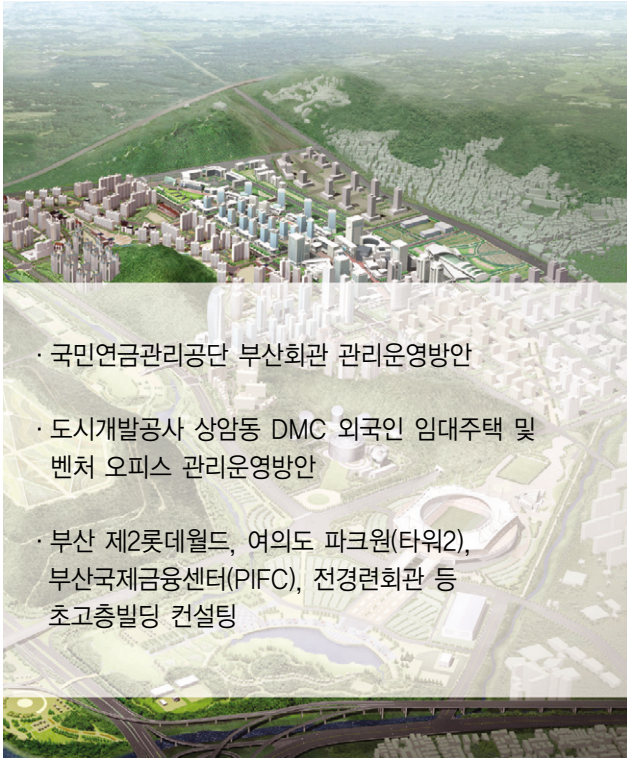


2. 광역시별 임대 정보

(단위 : 천원/3.3㎡, %)

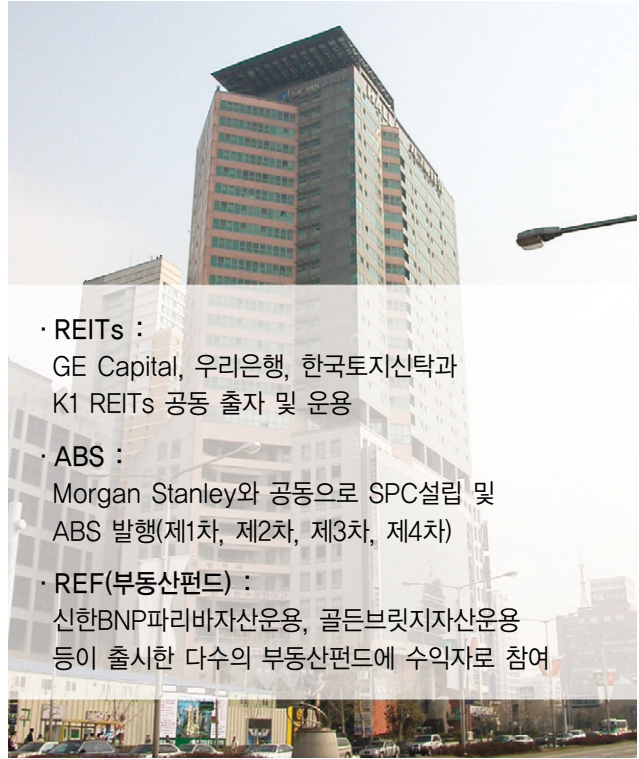
구분	부산	인천	대구	울산	광주	대전
빌딩수	83개	43개	64개	13개	61개	80개
총 공급면적(㎡)	1,246,979	447,583	1,055,712	162,694	803,894	770,787
평균 연면적(㎡)	15,025	10,410	16,496	12,516	13,180	9,635
평균 전용률	62.0%	61.7%	61.5%	58.4%	64.4%	65.1%
전세환산가	2,730	2,747	2,230	2,037	1,956	1,645
보증금	462.7	551.9	631.8	471.4	647.8	404.5
월세	23.8	25.2	14.8	16.3	14.3	14.8
관리비	18.9	17.5	16.8	16.5	16.3	13.1
공실률	7.1%	5.5%	5.2%	8.0%	9.4%	9.5%
전환률	12.4%	15.8%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

Consulting



- 국민연금관리공단 부산화관 관리운영방안
- 도시개발공사 상암동 DMC 외국인 임대주택 및 벤처 오피스 관리운영방안
- 부산 제2롯데월드, 여의도 파크원(타워2), 부산국제금융센터(PIFC), 전경련회관 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



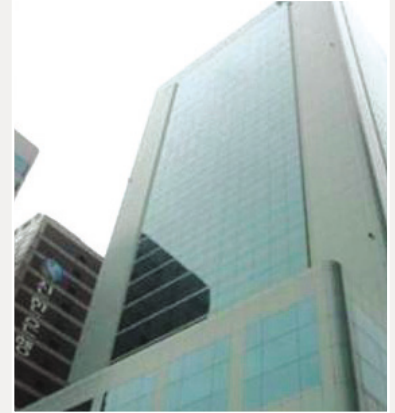
상공회의소빌딩

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



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



❁ 아세아타워

주 소 강남구 역삼동 726
 규 모 B5/16F
 연 면 적 48,817m²
 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



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
- [아세아타워] 강남구 역삼동 / 48,817㎡ / B5,16F
- [예미지빌딩] 분당구 수내동 / 13,729㎡ / B4,12F
- [영동프라자] 강남구 논현동 / 8,530㎡ / B1,9F
- [H' SQUARE] 분당구 삼평동 / 138,646㎡ / B4,10F
- [KPX빌딩] 마포구 공덕동 / 19,769㎡ / B4,18F
- [GT타워] 서초구 서초동 / 54,583㎡ / 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 중립동 / 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 중립동 / 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

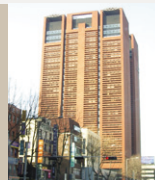
2007~2006

- [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 매입 타당성 분석 컨설팅
- 여의도 하나증권빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 동대문 디자인플라자 MD 컨설팅
- 양천구 목동 서울이동통신빌딩 건축물 실사업무 및 시장조사 컨설팅
- 종로구 청진동 청진12-16지구 업무시설 개발사업 투자 타당성 컨설팅
- 분당서현빌딩 매입 타당성 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 사업타당성 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 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 매입 타당성 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 증별 임대가 차등방안 수립
- 스카이라이프 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 새한중금사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 을지로6가 두산타워 오피스 부문 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 신희빌딩 임대가 산정
- 노원구 중계동 오피스텔 사업성 검토
- 수원 영통지구 동보아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서대문구 충정로 충정타워 분양가 산정 및 분양
- 송파구 신천동 원룸 오피스텔 사업성 검토
- 마포구 서교동 주상복합 사업성 검토
- 강남구 신사동 근린생활시설 사업성 검토
- 송파구 방이동 대우 유토피아 오피스텔 사업성 검토
- 송파구 신천동 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 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 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 금희빌딩 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

Fourth 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