

OFFISCOPE

First Quarter
2012 Office Market Report

1 | 4

오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend 오피스 시장 캘린더

오피스 임대시장 동향 조사 개요 및 빌딩 등급 분류, 임대시장 분석 및 전망

오피스 매매시장 동향 매매시장 분석 및 전망

오피스 분양시장 동향 분양시장 분석 및 전망

부록 신규 부동산 펀드 설정 현황, 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

COMPANY OVERVIEW

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 4월 통권 45호

■ 발행처 : (주)신영에셋

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

First Quarter 2012 Office Market Report

2012년 1/4분기
오피스 시장 동향 보고서

CONTENTS

www.syasset.com

	오피스 시장 Trend
02	오피스 시장 캘린더
	오피스 임대시장 동향
04	조사 개요 및 빌딩 등급 분류
07	권역별 정보
13	수급 동향 분석
18	시장 분석 및 전망
	오피스 매매시장 동향
23	시장 동향
24	시장 분석 및 전망
	오피스 분양시장 동향
27	시장 동향
28	신규 분양 사례
29	준공 사례
30	분양시장 전망
	부록
31	신규 부동산 펀드 설정 현황
32	6대 광역시 오피스 임대시장 현황

- 2012년 1/4분기 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.

일자	구분	내용	비고
2012. 1. 4	개발	서울시는 '문래동4가 일대 도시환경정비계획'을 통과시켰으며, 상업·업무·주거기능을 갖춘 초대형 복합단지로 개발 예정임	문래동1·2가 9만6,329㎡, 2·3가 8만9,056㎡ 등
1. 5	정책	보건복지부는 장기 체류형 호텔인 '서비스드 레지던스'를 기존 숙박업과 별도로 관리하기 위한 공중위생관리법 개정안을 통과시킴	서비스드 레지던스 합법화
1. 10	동향	국부펀드인 한국투자공사(KIC)는 영국 부동산투자업체 아드스톤 캐피털로부터 런던 시내 금융회사 밀집 지역인 바르틀로뮤 레인 1번지에 위치한 빌딩을 매입함	매입면적 7,432㎡ 매입금액 1,346억원
1. 11	동향	하나투어와 신영자산개발의 합작법인이 설립되었고, 종로구 인사동 소재 관훈빌딩을 비즈니스 호텔로 개발·운영할 예정임	각 50억원씩 투자
1. 12	매매	아드엘파이낸스는 강남구 도곡동 뱅뱅사거리 코너에 위치한 대신증권빌딩을 대신증권으로부터 매입하였고, 건물명을 뱅뱅빌딩으로 변경하였음	B4/7F 연면적 9,938㎡
1. 13	준공	패션유통업체인 마스터스통상은 강남구 논현동 언주로변에 자사 사옥인 마스터스729빌딩을 신축하였음	B2/15F 연면적 4,778㎡
1. 16	이전	한글과 컴퓨터는 광진구 구의동에서 판교테크노밸리 사옥으로 본사를 이전하였음	구의동 → 삼평동 (Others → BBD)
1. 17	준공	9호선과 분당선 연장선이 개통예정인 강남구 삼성동 삼성역 코너에 소재한 업무시설인 태일빌딩이 준공되었음	B3/14F 연면적 6,629㎡
1. 18	이전	IBK캐피탈은 분산되어 있던 사무실을 통합하여 강남구 테헤란로 소재 L&B타워로 이전함	8개층 사용
1. 19	리츠	2011년 연말 기준으로 국내 설립된 리츠(부동산투자회사)는 70개로 전년도 대비 35% 증가하였음	70개 중 34개가 기업구조조정 리츠
1. 21	이전	한국페링제약은 서초구 반포동에서 송파구 신천동 한국광교문화회관으로 본사를 이전하였음	반포동 → 신천동 (KBD → KBD)
1. 26	동향	판교 테크노밸리 조성사업이 마무리 단계에 접어들면서 IT기업을 포함한 수도권 소재 대기업 및 중견기업 본사 또는 R&D센터 등이 판교로 다수 이전하였음. 신분당선 전철 개통에 따른 접근성 개선과 강남 대비 저렴한 임대료 등의 장점이 경쟁력임	SK케미칼, SK텔레시스, 이노밸리, LIG넥스원, 안랩, 한글과컴퓨터 등
1. 28	동향	현대산업개발 계열사인 아이투자신탁운용은 'HDC자산운용'으로 사명을 변경	HDC : Hyundai Development Company
1. 31	매매	JW홀딩스는 동작구 신대방동 소재 중외빌딩을 퍼스티지개발전문자기관리부동산투자회사에 매각하여 등기를 완료함	B2/8F 매각면적 8,760㎡
2. 5	정책	국토해양부는 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있을 경우 용적률을 계산하는 방식을 변경하는 내용을 골자로 하는 국토계획법 개정안을 공포하였음. 개정안은 각각의 용도지역별 건폐율 및 용적률을 가중 평균해 산출하는 방식으로 변경.	2012년 8월 시행 예정
2. 7	동향	외국인 관광객 증가에 따른 관광호텔 개발 붐이 당분간 이어질 전망이다. 서울 도심을 중심으로 41곳, 6,466실 규모의 비즈니스호텔이 사업시행(변경)인가를 받아 건축중임	명동밀리오레(718실), 서교동관광호텔(189실), 명동엠플라자(315실) 등
2. 8	이전	BMW코리아는 오는 6월 강남구 논현동 소재 보전빌딩에서 중구 회현동 소재 신축빌딩인 남산스테이트타워로 이전 예정임	논현동 → 회현동 (KBD → CBD)
2. 9	매매	파인트리자산운용은 동대문 소재 쇼핑몰인 '케레스타(구,거평프레아)'를 부동산 펀드를 통해 매입하였음	매입금액 1,257억원
2. 14	매매	제이알제8호위탁관리부동산투자회사는 중구 명동1가 소재 명동센트럴타워를 명동리얼에스테이트로부터 매입하였으며 향후 호텔로 운영 예정임	매입면적 19,434㎡ 매입금액 878억원

일자	구분	내용	비고
2012. 2. 17	동향	전세계 68개국의 주요 오피스 시장 임대가를 조사한 결과 2011년 서울 도심오피스 연 임대료는 m ² 당 평균 58만6,766원으로 전년 대비 1% 감소되었음	68개국 중 임대료 순위 35위
2. 22	이전	분당구 수내동에 위치한 포스코엔지니어링은 연내 본사를 송도국제업무지구에 위치한 '포스코 이앤씨타워' 로 이전할 예정임	BBD → 송도
2. 23	매매	하이트진로는 기존 청담동사옥 인근에 위치한 삼청빌딩을 개인으로부터 실사용 목적으로 매입하였음	B3/9F 연면적 4,967m ²
2. 24	이전	정보 보안업체 빅시지는 강남구 대치동에서 서초구 방배동에 위치한 신사옥으로 본사를 이전함	동일권역 내 이전 사례
2. 27	준공	판교테크노밸리 SD-1 소재 유스페이스1과 유스페이스2가 준공되었음	유스페이스1 : 136,466m ² 유스페이스2 : 83,639m ²
2. 27	준공	도산공원 앞 호림아트센터 맞은편 도산대로 대로변에 소재한 SB타워가 준공되었으며 저층부 근생 및 중층부 이상 업무시설로 임대할 예정임	B4/15F 연면적 29,662m ²
2. 29	매매	강남구 논현동 소재 준오헤어빌딩이 개인자산가에게 매각되었음	A동 : 8,099m ² , B동 : 50m ²
2. 29	매매	게임빌은 서초구 서초동 소재 진로동서울지점(부속 7동)을 실사용 목적으로 매입하여 등기를 마쳤음	B2/6F 매입면적 4,954m ²
3. 1	개발	판교 알파돔시티 조성사업이 LH와 대한지방행정공제회 컨소시엄이 추가 출자와 자산 선매각 등을 통한 자금조달에 성공함에 따라 오는 4월 착공 예정임	2018년 완공 목표
3. 5	동향	국토해양부는 지적, 건축, 가격, 토지이용계획정보 등 11가지 부동산 관련 행정정보가 담겨 있는 부동산종합증명서 발급서비스인 '부동산 일사편리' 를 의왕시, 남원시, 김해시, 장흥군 등 전국 4개 시군을 대상으로 시범 실시 중에 있음	2012년 말 전국 확대 실시 예정
3. 6	이전	중구 순화동에 장기간 임차해있던 법무법인 세종은 중구 회현동 소재 신축빌딩인 남산스테이트타워로 이전하였음	6개층 사용(5~10층)
3. 8	매매	삼성생명보험은 강남구 역삼동 소재 KTB네트웍스빌딩을 한신저축은행으로부터 1,930억원에 매입하였음	B7/20F 연면적 32,686m ²
3. 8	개발	서울시가 '용산구 국제빌딩주변 구역 및 국제빌딩주변 제1구역 도시관리계획 변경 및 도시환경정비구역 변경 지정안' 을 통과시킴에 따라 용산구 한강로2가 159-5 일대 아모레퍼시픽 본사 건물이 개발될 예정임	대지면적 26,892m ² , 23층, 110m 이하 건물 가능
3. 9	매매	현대캐피탈과 현대카드는 영등포구 여의도동 소재 아시아원빌딩을 맥스씨아로부터 실사용 목적으로 매입하여 소유권 이전등기를 완료하였음	B6/10F 연면적 24,920m ²
3. 9	매매	나라에이스홀딩스는 강남구 테헤란로에 위치한 솔로몬대치타워의 지분을 솔로몬상호저축은행으로부터 매입하였음	구분소유건물로 연면적의 약 76%를 매입함
3. 14	동향	2011년 연말 기준 오피스빌딩 투자수익률은 6.97%로 전년도 대비 0.11% 상승되었고, 매장용빌딩은 6.66%로 전년도 대비 0.19% 감소되었음	국토해양부 조사
3. 15	매매	학교법인 호서학원은 서초IC 인근 남부순환로변에 소재한 코리아나화장품 서초사옥을 매입하여 등기를 완료함	B3/10F 연면적 8,346m ²
3. 17	개발	롯데자산개발은 사이칸홀딩스로부터 중구 장교동 22-4번지 일대의 장교5지구 부지를 750억원에 매입하였으며, 향후 비즈니스 호텔로 개발 예정임	435실 규모
3. 19	이전	법무법인 지평지성은 중구 남대문로4가 상공회의소에 위치한 본사를 서대문구 미군동 소재 '코스모 서대문타워' 로 이전하였음	남대문로4가 → 미군동 (CBD → Others)
3. 22	이전	독일계 전기전자 기업인 지멘스는 강남구 역삼동 아세아타워에서 서대문구 미군동 소재 신축빌딩인 풍산빌딩으로 본사를 이전할 예정임	역삼동 → 미군동 (KBD → Others)
3. 29	준공	신분당선 판교역 인근 판교 중심상업지역에 소재한 업무 및 근생시설 복합빌딩인 판교 JS타워가 준공되었음	B5/12F 연면적 8,588m ²
3. 30	이전	한국맥도날드는 종로구 관훈동 소재 사무실을 광화문 교보생명빌딩으로 이전할 예정임	관훈동 → 종로1가 (권역 내 이전 사례)
3. 31	준공	서희건설이 서초구 서초동에 신축한 서희건설 서초동 사옥이 준공되었으며, 자사사용분을 제외한 저층부 일부면적을 외부업체 대상으로 임대중에 있음	B6/20F 연면적 12,991m ²

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

2012년 2월 1일 ~ 2012년 2월 29일

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)

Others (3대권역 이외의 서울지역 : 한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

분당권역

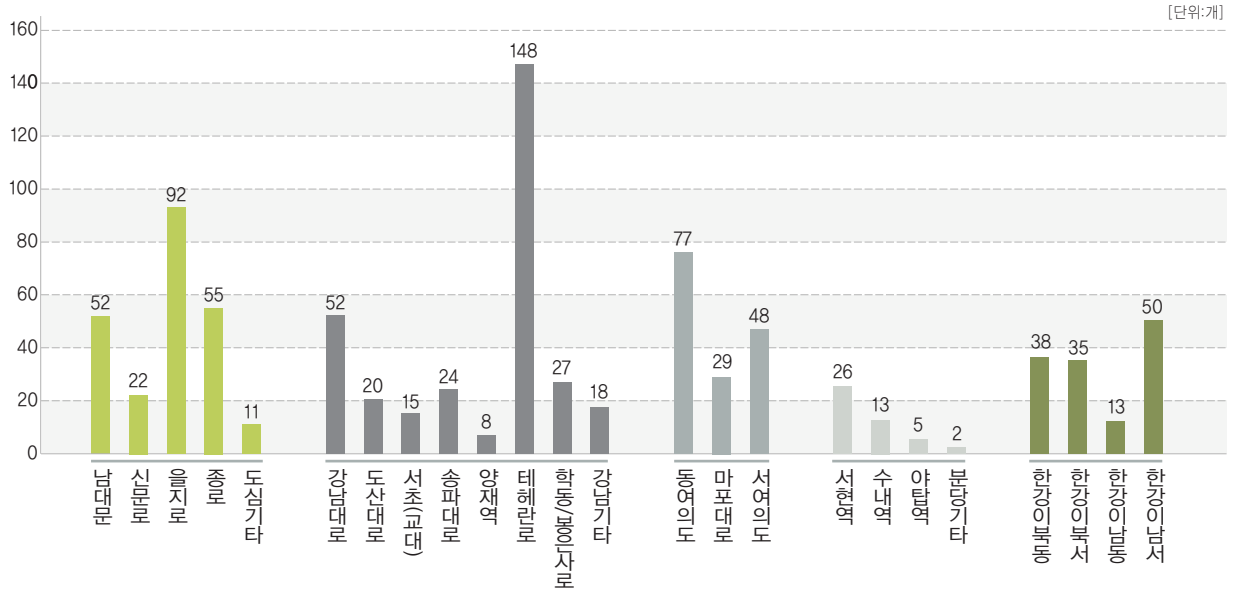
BBD (Bundang Business District : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 아탑역을 중심으로 한 분당권역)



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

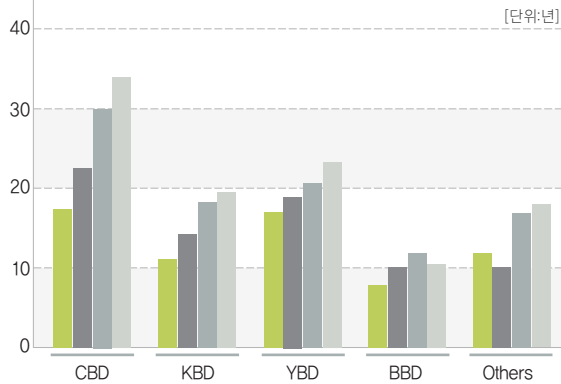
조사 빌딩 개수

CBD/232개 KBD/312개 YBD/154개 BBD/46개 기타권역/136개



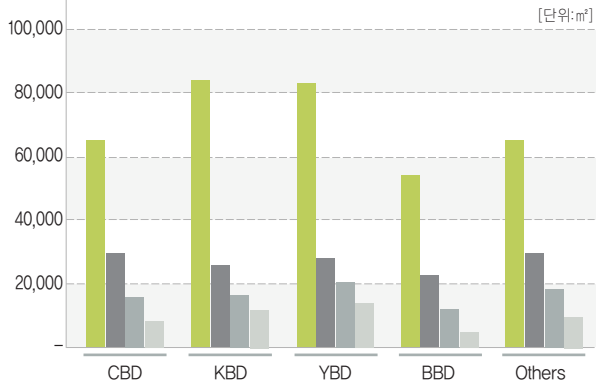
평균 건축 연수

Prime A B C



평균 건축 연면적

Prime A B C



- 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 임대료, 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.

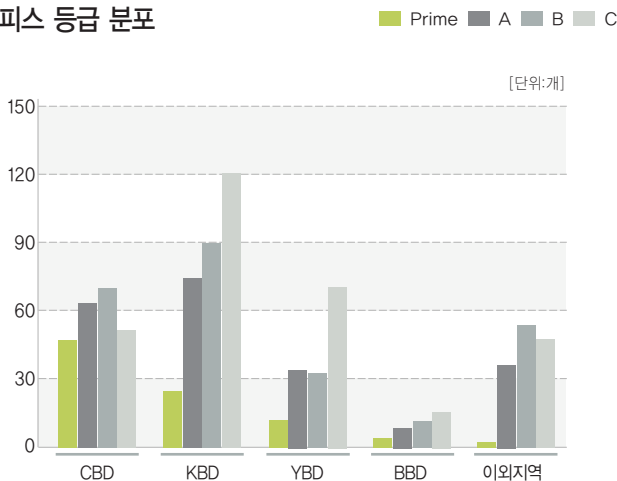
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

등급 분류 기준

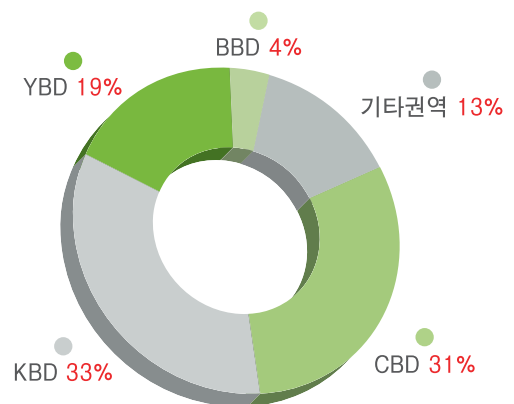
- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

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 권역별정보 - CBD(Central Business District)

- 2011년 4/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 0.8%, 0.7% 상승되었음. 삼성그룹 계열사(생명, 화재 등) 보유빌딩의 정기 임대료 인상과 규모 대비 임대가 수준이 낮았던 연세재단빌딩, 배재정동빌딩 등의 기준가 인상이 조사되었으나, 불안한 시장상황을 반영하여 상승률이 높지 않았던 바, 연초임에도 불구하고 권역 평균 상승률은 높지 않았음.

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 연세재단빌딩 월세 6.1% 인상, 삼성화재빌딩 월세 4.8% 인상 등

- 공실률은 전분기 대비 0.8%p 상승된 4.5%로 조사됨. 리모델링이 완료된 LG트윈타워로 이전한 LG전자의 기존 사용면적(서울스퀘어)과 101 파인애비뉴로 통합 이전한 SK건설의 기존 사용면적 등의 공실이 다수 공급되었기 때문에 다소 큰 폭으로 상승되었음. 다만, 권역 내 최대 공실 보유 빌딩이었던 시그니처타워의 임대율이 대폭 상승하였던 바, 1%p 이상 급등할 것으로 예상되었던 상승폭은 다소 줄었음.

- 주요 공실 : 청계천 F빌딩 51,300㎡, 청계천 S타워 35,000㎡, 남대문로 S빌딩 44,600㎡ 등

등급별 임대 정보

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

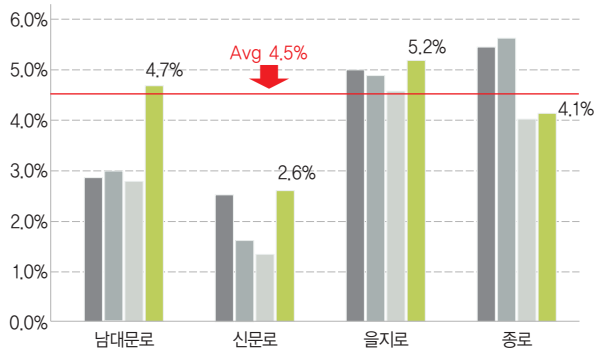
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.5 (0.8%p △)	7,227 (0.8% △)	682.7 (0.4% △)	65.8 (0.7% △)	29.4 (1.1% △)	12.3 (-)
Prime	8.6	10,226	914.7	93.7	37.4	12.1
A	2.8	7,438	715.3	67.9	30.1	12.3
B	4.2	6,098	563.5	56.7	26.5	12.6
C	3.3	5,598	583.3	48.5	24.7	11.8

세분권역별 임대 정보

■ 2Q_11 ■ 3Q_11 ■ 4Q_11 ■ 1Q_12

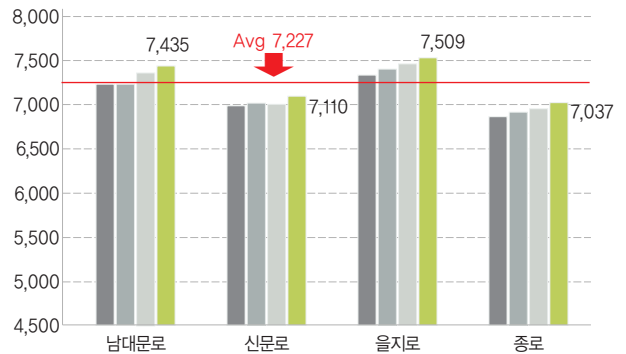
공실률

[단위:%]



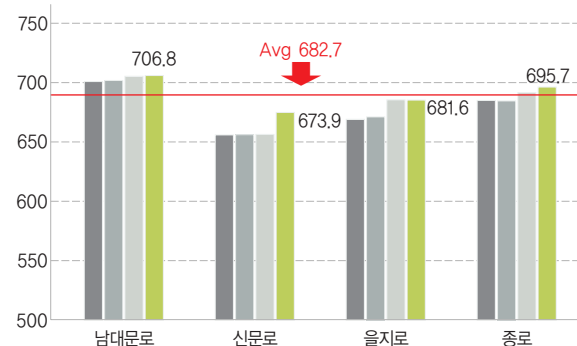
전세환산가

[단위:천원/3.3㎡]



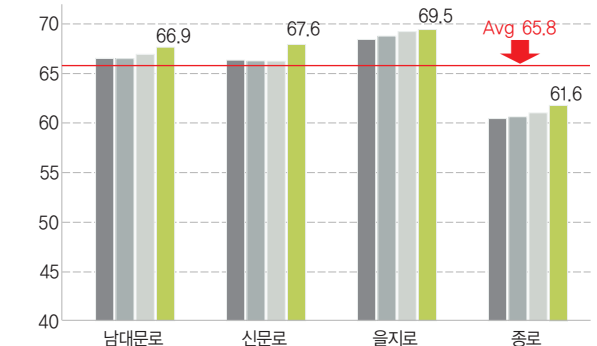
보증금

[단위:천원/3.3㎡]



월세

[단위:천원/3.3㎡]



02 오피스 임대시장 동향

임대시장 2 권역별정보 - KBD(Kangnam Business District)

- 2011년 4/4분기 대비 전세환산가와 월세 각각 0.6%, 0.5% 상승되었음. KBD 중대형빌딩 임대시장의 안정세에 따라 나라빌딩, 군인공제회관, 아세아타워 및 캐피탈타워 등 기준가를 인상하거나 신규 공실 발생분에 대한 호가를 인상한 사례가 일부 확인되었으나, 권역 내 중소형빌딩의 공실률이 여전히 높게 유지되고 있어 전체적으로는 보합세를 나타냄

- 신규 공급 빌딩 임대개 수준 : 양재역 서초빌딩 3.3㎡당 보증금 600천원, 월세 60천원, 관리비 23천원

- KBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p 소폭 상승된 4.4%를 나타냄. 금분기에도 권역내 주요업체의 타 권역 신축빌딩으로의 이전사례(BMW코리아 등)가 계속되었고, 다수의 중소형빌딩의 신규 공급(6동, 67,409㎡)이 이루어졌음에도 불구하고, 대기업 계열사의 증평 수요와 대형업체 통합 이전 수요 등이 여전한에 따라 보합세를 유지하였음.

- 주요 공실빌딩 : 반포동 H빌딩 16,800㎡, 영동대로 S타워 10,130㎡, 테헤란로 C타워 11,500㎡ 등

등급별 임대 정보

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

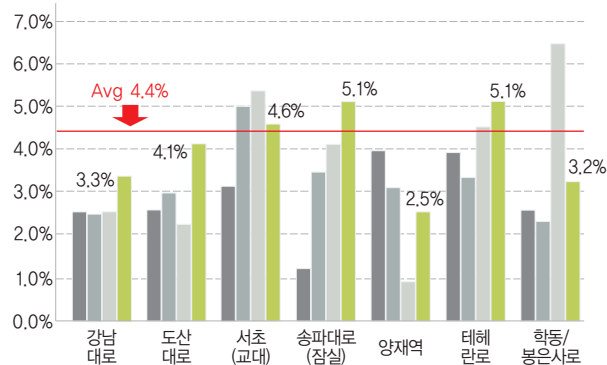
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.4 (0.2%p △)	5,674 (0.6% △)	742.6 (0.5% △)	56.6 (0.5% △)	27.0 (0.7% △)	15.4 (-)
Prime	1.3	8,955	997.0	73.6	32.5	12.4
A	3.4	6,599	733.1	65.2	29.6	14.5
B	6.3	5,291	692.9	55.4	26.6	15.7
C	4.3	4,660	720.0	48.3	24.5	16.5

세분권역별 임대 정보

■ 2Q_11 ■ 3Q_11 ■ 4Q_11 ■ 1Q_12

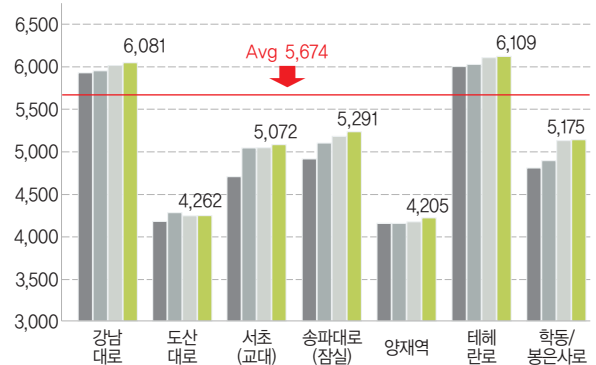
공실률

[단위:%]



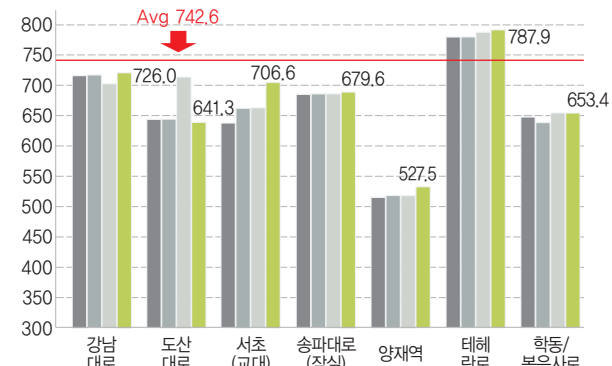
전세환산가

[단위:천원/3.3㎡]



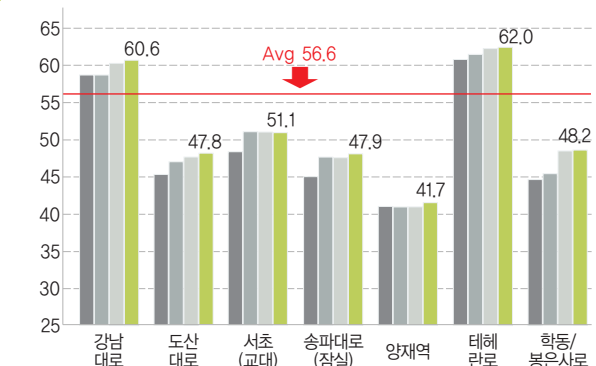
보증금

[단위:천원/3.3㎡]



월세

[단위:천원/3.3㎡]



임대시장 2 권역별정보 - YBD(Yeouido Business District)

- 2011년 4/4분기 대비 전세환산가 및 월세 모두 0.5% 상승되었음. 교보증권빌딩, 삼성생명여의도빌딩 및 한국증권거래소 등 동여의도 주요빌딩 일부가 기준가를 인상하였으나, 하반기 공급 예정인 IFC 잔여물량에 대한 부담으로 인해 대부분의 중소형빌딩들이 임대료를 동결하면서 정기 인상시기임에도 불구하고 전분기 상승률 보다 낮았던 것으로 조사됨.

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 교보증권빌딩 임대료 3.4% 인상, 삼성생명여의도빌딩 임대료 4.8% 인상 등

- YBD 공실률은 전분기 대비 0.9%p 대폭 하락된 2.2%로 조사됨. 임차수요가 꾸준함에도 불구하고 동 수요를 넘어서는 신규 공급이 계속되면서 2011년 연중 상승세를 나타냈던 YBD 공실률이 금분기에 신규 공급이 주춤하였고, 2011년 하반기에 신규 공급된 One IFC와 케이플레이스(구,유도회관) 등의 임대율이 안정세로 접어들면서 빠르게 안정세를 되찾은 때문으로 분석됨.

- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 I센터 6,100㎡, 동여의도 H빌딩 7,700㎡, 마포대로 B빌딩 4,300㎡ 등

등급별 임대 정보

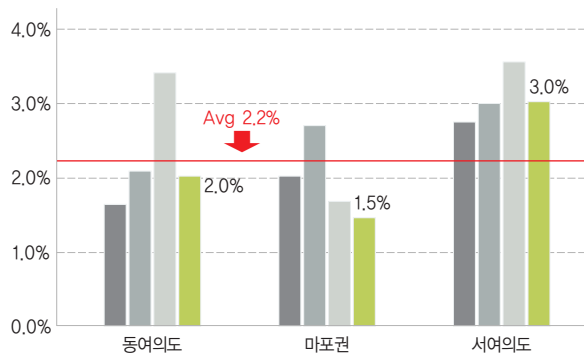
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	2.2 (0.9%p ▽)	4,893 (0.5%△)	462.5 (0.3%△)	45.6 (0.5%△)	23.2 (0.2%△)	12.6 (-)
Prime	3.2	7,631	710.5	71.0	32.0	12.3
A	2.4	5,606	515.8	51.6	25.3	12.4
B	1.1	5,022	476.9	46.8	24.0	12.7
C	2.4	3,905	377.2	36.8	19.9	12.8

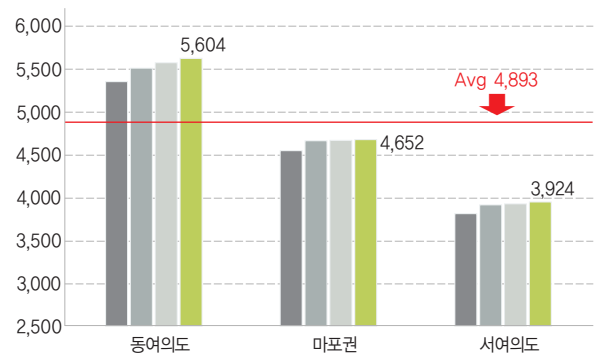
세분권역별 임대 정보

■ 2Q_11 ■ 3Q_11 ■ 4Q_11 ■ 1Q_12

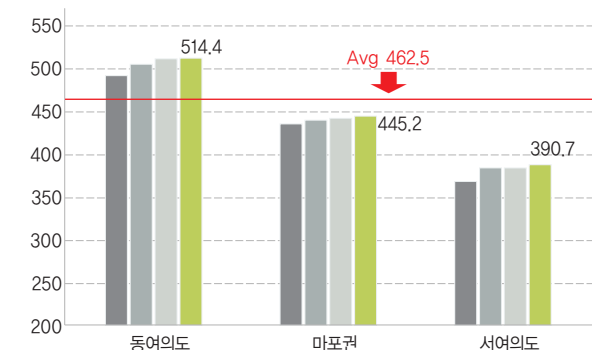
공실률 [단위:%]



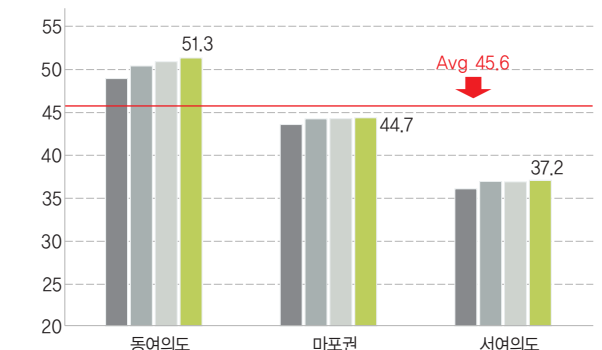
전세환산가 [단위:천원/3.3㎡]



보증금 [단위:천원/3.3㎡]



월세 [단위:천원/3.3㎡]



02 오피스 임대시장 동향

임대시장 2 권역별정보 - 기타권역(Others)

• 서울시 기타권역 전세환산가 및 월세는 전분기 대비 각각 0.4%, 0.3% 소폭 상승되었음. 대기업 그룹 계열사 소유 빌딩 일부가 연초 정기 임대 조건 조정시기를 맞아 기준가를 소폭 인상했으나, 권역 전체적으로는 주요 권역과 마찬가지로 동결 추세가 유지되고 있음.

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 구로구 서부금융센터 2.1% 인상, 강동구 H타워 4.3% 인하 등

• 기타지역 공실률은 2011년 4/4분기 대비 1.4%p가 급락된 3.8%를 나타냄. 2011년 연말에 공실 증가세가 둔화된 한강이북서지역 서대문구 층정으로 일대의 대형 공실이 다수 해소 및 큰 폭으로 감소된 때문임. 동 세분권역에 소재한 풍산빌딩, KT&G 서대문타워 등의 경우 공실이 모두 해소되었으며, 구세군빌딩, 웨스트게이트타워 등의 장기 공실 역시 크게 감소되었음.

- 주요 공실 빌딩 : 광진구 T빌딩 11,700㎡, 구로구 D빌딩 18,800㎡, 강동구 H타워 7,700㎡ 등

등급별 임대 정보

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

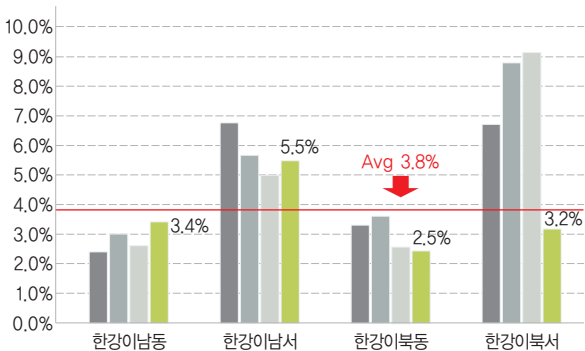
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.8 (1.4%p ▽)	4,416 (0.4% △)	510.0 (0.4% △)	40.4 (0.3% △)	22.1 (0.7% △)	13.1 (-)
Prime	1.4	6,985	680.0	68.0	28.5	12.8
A	6.5	5,327	548.6	48.0	25.5	12.2
B	3.0	4,134	503.3	38.9	20.9	13.6
C	2.8	3,623	457.7	32.0	19.8	13.6

세분권역별 임대 정보

■ 2Q_11 ■ 3Q_11 ■ 4Q_11 ■ 1Q_12

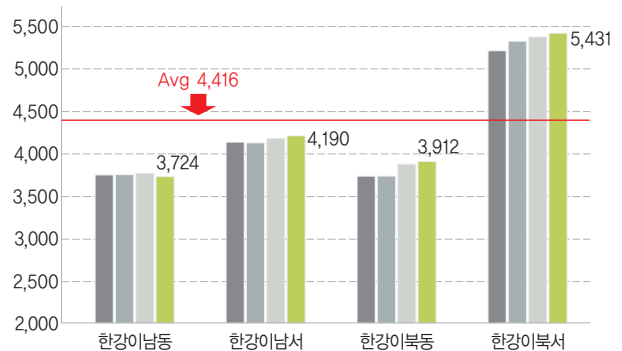
공실률

[단위:%]



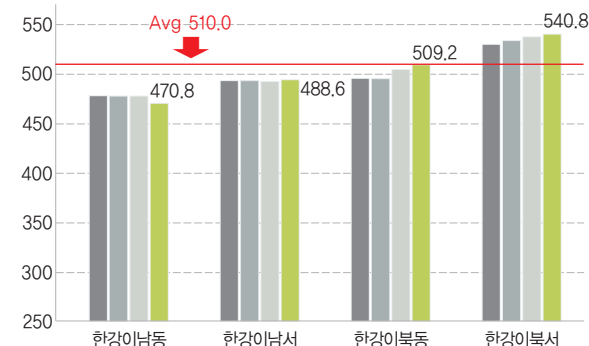
전세환산가

[단위:천원/3.3㎡]



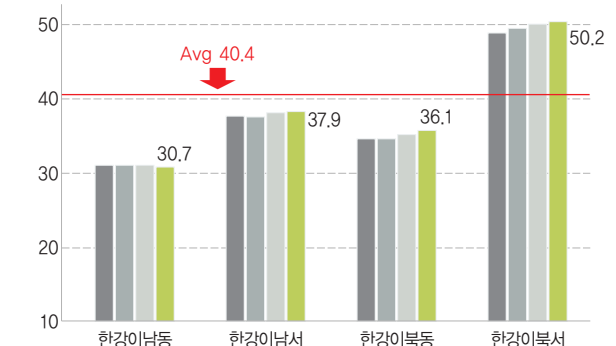
보증금

[단위:천원/3.3㎡]



월세

[단위:천원/3.3㎡]



임대시장 2 권역별정보 - BBD(Bundang Business District)

- 2011년 4/4분기 대비 전세환산가와 월세는 변동이 없었음. 인근 판교지역에 계속되고 있는 신규 공급과 신규 임차 수요 부진에 따라 연초 인상시기임에도 임대료는 약보합세를 유지하였음. 전년 동기 대비 변동률이 0.2%에 불과할 정도로 최근 BBD 임대시장이 정체되어 있음.

- 판교 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 유스페이스 3.3㎡당 보증금 400천원, 월세 40천원 수준

- BBD 공실률은 전분기 대비 1.1%p가 하락된 5.1%를 나타냄. 장기 대형 공실이었던 수내역 BS타워의 임대율이 SK그룹 계열사 등의 임차로 안정세로 돌아선 것이 가장 큰 원인으로 2009년 2/4분기 이후 약 3년 만에 5%대 공실률을 회복하였음. 다만, 2012년에도 여전히 계속되고 있는 인근 판교지역의 신규 공급이 제한요인으로 작용하여 공실률의 추가적인 하락은 단기간 내 어려울 것으로 예상됨.

- 주요 공실 : 수내역 B타워(5,900㎡), 서현역 B빌딩(12,000㎡), 서현역 F타워(4,800㎡) 등

등급별 임대 정보

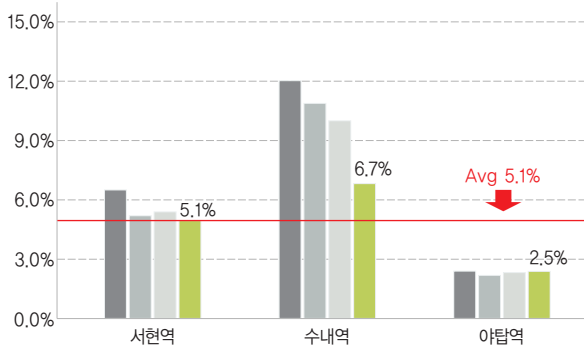
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.1 (1.1%p ▽)	4,637 (-)	467.2 (-)	40.9 (-)	22.5 (0.1%△)	12.4 (-)
Prime	9.3	6,188	562.5	56.3	26.9	12.0
A	7.6	4,695	445.4	41.1	21.4	12.2
B	5.0	4,526	478.8	39.8	22.6	11.9
C	2.7	4,266	431.5	37.3	22.0	13.1

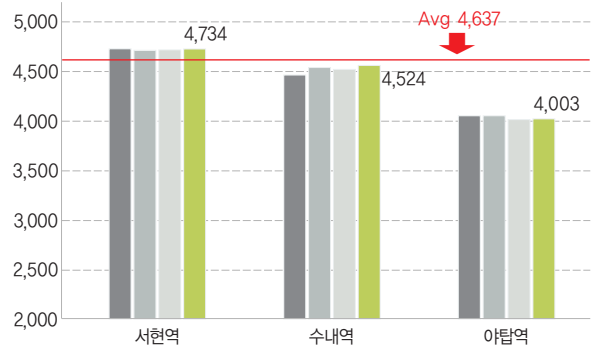
세분권역별 임대 정보

■ 2Q_11 ■ 3Q_11 ■ 4Q_11 ■ 1Q_12

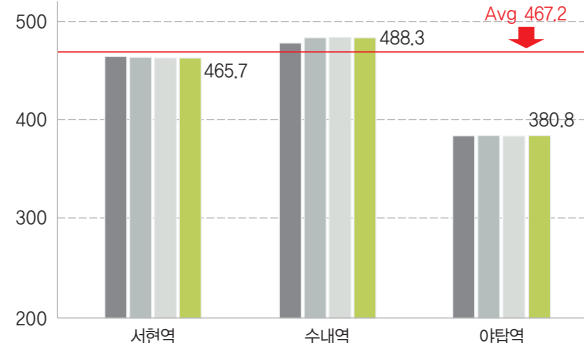
공실률 [단위:%]



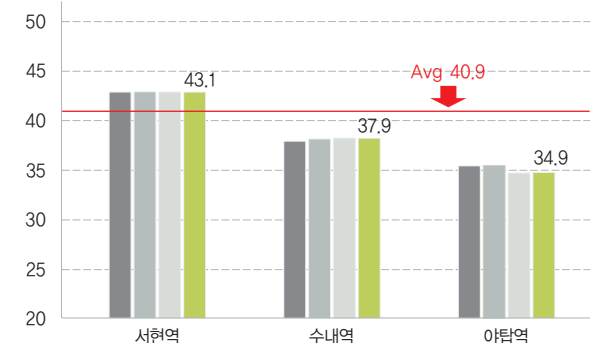
전세환산가 [단위:천원/3.3㎡]



보증금 [단위:천원/3.3㎡]



월세 [단위:천원/3.3㎡]



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	5,768 (0.6%△)	7,227 (0.8%△)	5,674 (0.6%△)	4,893 (0.5%△)	4,416 (0.4%△)	4,637 (-)
보증금	631.0 (0.4%△)	679.8 (0.7%△)	742.6 (0.5%△)	462.5 (0.3%△)	510.0 (0.4%△)	467.2 (-)
월세	54.7 (0.6%△)	65.3 (0.7%△)	56.6 (0.5%△)	45.6 (0.5%△)	40.4 (0.3%△)	40.9 (-)
관리비	26.2 (0.7%△)	29.4 (1.1%△)	27.0 (0.7%△)	23.2 (0.2%△)	22.1 (0.7%△)	22.5 (0.1%△)
공실률	3.9 (0.1%p▽)	4.5 (0.8%p△)	4.4 (0.2%p△)	2.2 (0.9%p▽)	3.8 (1.4%p▽)	5.1 (1.1%p▽)
전환률	13.9 (-)	12.3 (-)	15.4 (-)	12.6 (-)	13.1 (-)	12.4 (-)

- 2012년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '주요권역 신규 공급 주춤으로 인한 임대가 상승 착시 현상 해소 및 권역간 공실률 균형 유지 지속'으로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 5,768천원으로 연초 정기 인상시기임에도 불구하고 전 분기 대비 0.6% 소폭 상승하는데 그쳤음. KBD 일부와 판교지역을 중심으로 신규 공급이 계속되었으나, 주요권역의 공급 물량이 줄어들면서 공실률은 전분기 대비 0.1%p가 소폭 하락된 3.9%로 보합세를 나타냈음.
- 연초 정기 임대료 인상시기를 맞아 삼성 계열사 소유빌딩 등 권역별 주요 빌딩의 기준가격 인상 사례가 일부 확인되었으나, 최근 시장 평균 임대료 상승에 크게 일조했던 주요권역 소재 중대형 빌딩의 신규 공급이 KBD를 제외하고 주춤하였고, 2/4분기 이후 다시 재개 될 신규 공급 물량에 대한 부담으로 대부분의 빌딩들이 임대료를 동결한 때문에 상승률은 평년 대비 낮았던 것으로 분석됨.
- 판교 지역을 제외하고 중대형빌딩의 신규 공급이 주춤하면서 신규 공급의 부담에서 잠시 벗어난 YBD와 서울 기타지역(특히, 서대문) 소재 주요 공실이 크게 해소되면서 전체 임대시장 공실률을 소폭이지만 하락세로 이끌었음. 다만, 대형업체(LG전자, 한솔그룹 등)가 타 지역 신축빌딩으로 유출되면서 대형 공실이 공급된 KBD와 CBD는 상대적으로 공실률이 상승되었던 바, 전체적으로는 소폭 하락하는데 그쳤음.

등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	5,768 (0.6%△)	9,348 (1.3%△)	6,463 (0.4%△)	5,243 (0.9%△)	4,494 (0.2%△)
보증금	631.0 (0.4%△)	894.4 (0.5%▽)	655.7 (0.3%△)	579.8 (0.3%△)	556.4 (1.2%△)
월세	54.7 (0.6%△)	83.6 (1.3%△)	60.8 (0.4%△)	50.9 (0.8%△)	43.3 (0.3%△)
관리비	26.2 (0.7%△)	34.8 (2.0%△)	28.3 (0.7%△)	25.0 (0.4%△)	22.8 (0.3%△)
공실률	3.9 (0.1%p▽)	5.4 (-)	4.3 (0.1%p▽)	4.3 (0.6%p△)	3.4 (0.1%p▽)
전환률	13.9 (-)	12.3 (-)	13.2 (-)	14.4 (-)	15.0 (-)

임대시장 3 수급 동향 분석

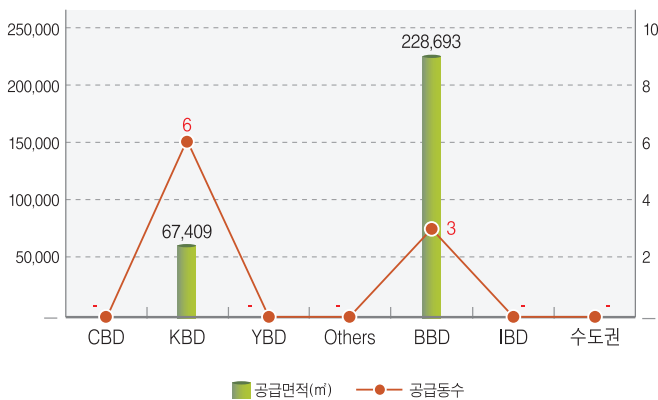
1) 2012년 1/4분기 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	주소	규모	연면적(m ²)	준공일
KBD	역삼빌딩	강남구 역삼동	B3/15F	6,154	2012. 1
	마스터스729빌딩	강남구 논현동	B2/15F	4,778	2012. 1
	태일빌딩	강남구 삼성동	B3/14F	6,629	2012. 1
	SB타워	강남구 논현동	B4/15F	29,662	2012. 2
	진영빌딩	강남구 역삼동	B4/15F	7,195	2012. 3
	서초빌딩(서희건설사옥)	서초구 서초동	B6/20F	12,991	2012. 3
BBD	유스페이스 1	분당구 삼평동	B5/12F	136,466	2012. 2
	유스페이스 2	분당구 삼평동	B5/10F	83,639	2012. 2
	판교 J스타워	분당구 삼평동	B5/12F	8,588	2012. 3
합계	9동	-	-	296,101	-

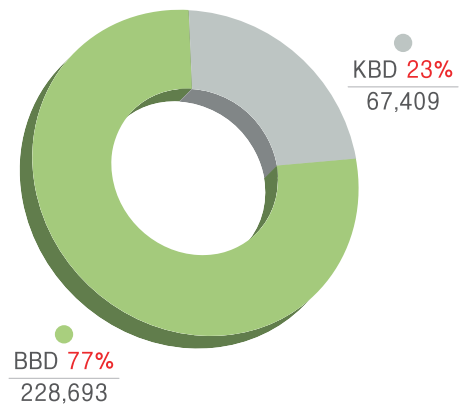
- 2012년 1/4분기 신규 공급 오피스는 총 9동, 합계 면적 296,101m²로 조사되었음. 매분기 40만m²의 신규 공급이 계속되었던 2011년 대비 다소 줄었으며 특히, 서울시의 경우 평년에 못미치는 약 7만m²만이 공급되었던 바, 단기적으로 임대시장 공실률 하락세에 큰 영향을 미쳤음.
- 세부 권역별 공급면적을 보면, 초대형 빌딩 규모의 유스페이스 PJT가 공급된 BBD(판교)가 77%의 비중을 차지하였으며, 서울지역은 23%의 비중 나타냈음. 주요권역 중 유일하게 KBD에서만 신규 공급이 이루어졌음. KBD에 공급된 6동의 경우 모두 연면적이 3만m²에 못미치는 B, C등급 빌딩으로 확인되었던 바, 유스페이스 한 개동 면적에도 못미쳤음.

권역별 공급량 분석

[단위 : m², 동]



권역별 공급비율



02 오피스 임대시장 동향

임대시장 3 수급 동향 분석

공급시장 특징

특징	내용	비고
서울시 신규 오피스 공급 일시적 감소	2011년 2/4분기부터 4/4분기까지 3분기 연속으로 계속되었던 서울시 주요권역의 신규 공급이 금분기에는 KBD를 제외하고 주춤하였음	CBD, YBD 및 서울 기타지역 신규 공급 전무
KBD 신축빌딩 공급 지속 및 임대율 하락	서울시 주요 오피스권역 중 유일하게 공급이 이루어진 KBD의 경우 꾸준한 임차수요에도 불구하고, 연이은 신규 공급으로 인해 공실률이 상승세를 나타내고 있으며, 임대목적 신축빌딩의 임대율 역시 고전하고 있는 것으로 확인됨	6동, 67,409㎡ 공급
판교 테크노밸리 신규 공급 정점	2011년 연중 계속되었고, 4/4분기에 정점에 달했던 판교지역 신규 공급이 해가 바뀔 2012년에도 계속되었으며, 2/4분기에도 이어질 전망이다	금분기 신규 공급 물량의 77% 차지

주요 공급 오피스

KBD 역삼빌딩

- 규모 : B3/15F
- 연면적 : 6,154㎡
- 대지면적 : 625㎡
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2012. 1
- 건폐율 : 59.94%
- 용적률 : 797.58%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 37대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : 개인/영조건설(주)
- 지하철 2호선, 신분당선 환승역인 강남역 도보 1분 거리
- 강남역에서 양재역 방향 강남대로변 소재
- 저층부(B2~1F) 근생 및 2층 이상 업무시설 용도로 신축함

KBD 마스터스729빌딩

- 규모 : B2/15F
- 연면적 : 4,778㎡
- 대지면적 : 509㎡
- 강남구 논현동 소재
- 준공 : 2012. 1
- 건폐율 : 59.12%
- 용적률 : 798.69%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 19대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : 마스터스통상(주)/부석종합건설(주)
- 지하철 7호선 학동역 도보 10분
- 서울세관사거리에서 도산사거리 방향 언주로변 소재
- 저층부는 클리닉 등의 근생시설 용도로 임대하였으며, 고층부를 업무시설 용도로 사용함

KBD 태일빌딩

- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 6,629㎡
- 대지면적 : 655㎡
- 강남구 삼성동 소재
- 준공 : 2012. 1
- 건폐율 : 58.99%
- 용적률 : 799.76%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 29대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : 개인/신도건설(주)
- 지하철 분당선 삼성역 도보 1분(2012년 6월 개통 예정)
- 분당선 삼성역(미개통) 코너 선릉로변 소재
- 저층부 근생시설(클리닉, 음식점 등) 및 중층부 이상 업무시설로 임대중

KBD SB타워

- 규모 : B4/15F
- 연면적 : 29,662㎡
- 대지면적 : 4,102㎡
- 강남구 논현동 소재
- 준공 : 2012. 2
- 건폐율 : 51.32%
- 용적률 : 403.6%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 203대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : 성보실업(주)/㈜태영건설
- 지하철 7호선 강남구청역 도보 12분 거리
- 도산공원사거리에서 영동대교 방향 도산대로변 소재
- 6층 이하 저층부는 클리닉을 비롯한 근생시설 용도이며, 중층부 이상이 업무시설임

주요 공급 오피스

KBD 진영빌딩

- 규모 : B4/15F
- 연면적 : 7,195㎡
- 대지면적 : 648㎡
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2012. 3
- 건폐율 : 59.01%
- 용적률 : 796.95%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 59대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : (주)진영통상/타임건설
- 지하철 9호선 삼성역(미개통) 도보 9분 거리
- 경복아파트사거리에서 매봉터널 방향 언주로변 소재
- 수익형 목적 신축빌딩으로 저층부 근생 및 3층 이상 업무시설용도로 임대중에 있음

KBD 서초빌딩(서희건설사옥)

- 규모 : B6/20F
- 연면적 : 12,991㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2012. 3
- 전용률 : 50.87%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 90대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : (주)서희건설/(주)서희건설
- 지하철 2호선 및 신분당선 환승역인 양재역 도보 1분 거리
- 서초구청 맞은편 양재역사거리 코너 위치
- 중건 건설업체인 서희건설의 사옥으로 자사사용분을 제외한 저층부(6층 이하) 일부는 외부업체를 대상으로 임대중에 있음

BBD 유스페이스1

- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 136,466㎡
- 대지면적 : 17,408㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2012. 2
- 건폐율 : 57.35%
- 용적률 : 445.97%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 1,023대
- 용도 : 업무/근생/문화집회 등



- 시행/시공 : (주)유스페이스/포스코건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 12분 거리
- 판교테크노밸리 SD-1 소재
- 중층부이상(4~10층)이 업무시설이며, 저층부는 근생, 문화집회 시설 및 판매시설 등으로 구성됨

BBD 유스페이스2

- 규모 : B5/10F
- 연면적 : 83,639㎡
- 대지면적 : 10,785㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2012. 2
- 건폐율 : 53.56%
- 용적률 : 445.98%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 633대
- 용도 : 업무/근생/운동



- 시행/시공 : (주)유스페이스/포스코건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 12분 거리
- 판교테크노밸리 SD-1 소재
- 중층부이상(4~10층)이 업무시설이며, 저층부는 근생 및 운동시설 용도로 사용

BBD 판교 JS타워

- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 8,588㎡
- 대지면적 : 730.58㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2012. 3
- 건폐율 : 69.73%
- 용적률 : 789.88%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 57대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : 개인/(주)키움건설
- 지하철 신분당선 판교역 도보 5분 거리
- 판교역에서 동안교 방향 동안사거리 인근에 위치
- 저층부는 클리닉을 비롯한 근생시설 용도이며, 중층부 이상은 업무시설로 임대중에 있음

02 오피스 임대시장 동향

임대시장 3 수급 동향 분석

2) 2012년 1/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	날짜
CBD	내외빌딩	중구 을지로2가	하나HSBC생명	570	2012. 3
	알파빌딩	종로구 서린동	대신증권	655	2012. 3
	교보빌딩	종로구 종로1가	맥도널드	3,858	2012. 2
			교보생명	2,036	2012. 1
	센터원	중구 수하동	미래에셋생명	7,290	2012. 2
	101 파인애비뉴(B동)	중구 을지로2가	한솔그룹	9,838	2012. 2
			레드캡투어	3,306	2012. 3
			아고다	231	2012. 3
	남산 스테이트타워	중구 회현동2가	BMW코리아 외	5,798	2012. 3
	흥국생명빌딩	종로구 신문로1가	티브로드	2,370	2012. 3
	시그니처타워	중구 수표동	교보생명	1,443	2012. 1
			베올리아워터	2,810	2012. 2
			IPS외국환중개법인	1,203	2012. 2
			일렉트로룩스	1,203	2012. 2
			데이케어	5,388	2012. 2
			동양그룹	11,293	2012. 3
아모레퍼시픽	27,462	2012. 3			
YTN타워	중구 남대문로5가	신용회복위원회	4,162	2012. 3	
서울시티타워	중구 남대문로5가	의료분쟁조정중재원	2,655	2012. 1	
		엔씨즈	2,645	2012. 1	
페럼타워	중구 수하동	대우인스코리아	734	2012. 3	
KBD	구산타워	서초구 방배동	대우산업개발	5,981	2012. 2
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	삼성생명	1,301	2012. 3
			삼성SDS	2,129	2012. 3
	트리스빌딩	강남구 논현동	도부투레빗	691	2012. 3
	그레이스타워	강남구 역삼동	UBC 제약	1,150	2012. 1
	메트로빌딩	서초구 서초동	생부동산신탁	2,134	2012. 2
	캐피탈타워	강남구 역삼동	농협	715	2012. 2
	플래티넘타워	서초구 서초동	현대오토에버	5,458	2012. 3
성우종합건설			1,925	2012. 3	
현대시멘트			3,079	2012. 3	
글라스타워	강남구 대치동	남동발전	5,737	2012. 3	
YBD	신한DM빌딩	마포구 마포동	페이퍼코리아	1,186	2012. 1
			우리캐피탈	683	2012. 1
	신송센터	영등포구 여의도동	녹십자생명	4,222	2012. 3
	대한생명63빌딩	영등포구 여의도동	기술신용보증기금	4,215	2012. 1
	한화금융센터	영등포구 여의도동	한화손해보험	2,020	2012. 2

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m²)	날짜
YBD	휴렛패커드빌딩	영등포구 여의도동	우리투자증권	1,917	2012. 2
	사학연금회관	영등포구 여의도동	SK C&C	101	2012. 1
	키움파이낸스센터	영등포구 여의도동	현대증권	1,157	2012. 1
	한마루빌딩	영등포구 여의도동	LG그룹 계열사	860	2012. 1
	동우국제빌딩	영등포구 여의도동	언론사	314	2012. 2
	기계공업진흥회관	영등포구 여의도동	엘로베솔루션	324	2012. 2
	동여의도빌딩	영등포구 여의도동	메리츠화재	1,077	2012. 2
	여의도 태영빌딩	영등포구 여의도동	국립공원관리공단	331	2012. 1
			주빌레	595	2012. 1
	신한금융투자타워	영등포구 여의도동	신한증권	1,809	2012. 1
	남중빌딩	영등포구 여의도동	경매관련회사	334	2012. 2
	미원빌딩	영등포구 여의도동	금융, 제조업 기업	2,707	2012. 2
	에리트빌딩	영등포구 여의도동	IT회사	519	2012. 2
	정곡빌딩	영등포구 여의도동	전대업 관련사	529	2012. 1
	행진개발빌딩	영등포구 여의도동	서울탑클래스	165	2012. 1
	케이플레이스(구,유도회관)	영등포구 여의도동	지적연구원	1,940	2012. 2
	One IFC	영등포구 여의도동	LG화학	4,965	2012. 1
			LG MMA	1,531	2012. 1
필립모리스			6,122	2012. 3	
애즈워드 트러스트			787	2012. 3	
Others	풍산빌딩	서대문구 충정로3가	지멘스	16,358	2012. 3
BBD	분당스퀘어	분당구 서현동	ARD홀딩스	516	2012. 1
			실리콘화일	952	2012. 2
	메리츠증권빌딩	분당구 서현동	동부생명	645	2012. 3
	유니퀘스트빌딩	분당구 서현동	신한생명	1,162	2012. 3
	오라이언빌딩	분당구 서현동	삼성전자서비스	2,119	2012. 1
	휴맥스타워	분당구 수내동	코리아나	4,015	2012. 1
	BS타워	분당구 수내동	SK Media	740	2012. 2

임대차활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
권역간 대형업체 이전 활성화	경쟁력 있는 실질 임대가 등으로 적극적인 마케팅을 실시하고 있는 CBD와 인근 서대문 등에 소재한 대형 공실빌딩으로 타 권역 소재 주요업체의 이전 사례가 증가하고 있으며, 업종별 선호지역에 반하는 특이한 사례도 자주 발생됨	지멘스 : KBD → Others BMW : KBD → CBD 아모레퍼시픽 : Others → CBD
신축빌딩 대형면적 임대차 활동 활발	전분기 SK건설과 같은 CBD와 YBD 소재 신축빌딩에 대한 대형면적 임차수요(단순이전, 통합이전)가 금분기에도 계속되었으며, 2/4분기 이후에는 KBD에도 1~2건 발생할 예정임	시그니처타워(CBD) : 아모레 등 One IFC(YBD) : 필립모리스 등 남산스테이트(CBD) : BMW 풍산빌딩(Others) : 지멘스
대기업 관련 수요 등으로 YBD 임대시장 회복세	2011년 연중 계속된 신규 공급으로 인해 최근 다소 불안한 시장을 형성했던 YBD 임대시장이 금분기에 모처럼 신규 공급이 없었고, LG그룹 계열사와 금융 관련 임차 수요 등이 이어지면서 회복세를 나타냈음.	One IFC : LG화학, LG MMA LG트윈타워 : LG전자(CBD→YBD)

02 오피스 임대시장 동향

임대시장4 2012년 1/4분기 임대시장 분석

서울시 전체 임대시장 분석

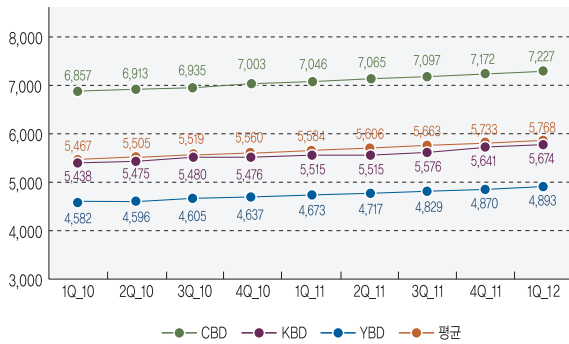
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	5,768 (0.6%△)	631.0 (0.4%△)	54.7 (0.6%△)	26.2 (0.7%△)	3.9 (0.1%p▽)	13.9 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(3.3%△)	(2.2%△)	(2.9%△)	(2.5%△)	(0.1%p▽)	(0.2%p▽)

- 2012년 1/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 5,768천원으로 전분기(5,733천원) 대비 0.6%, 전년 동기(5,584천원) 대비 3.3%가 상승되었음. 연초 정기 임대료 인상시기임에도 불구하고, 최근 시장 임대가 상승세에 일조했던 주요권역 소재 중대형빌딩 공급이 주춤했고, 2/4분기 이후 재개될 신규 공급 물량에 대한 부담감으로 대부분의 빌딩들이 임대료를 동결한 때문으로 분석됨. 공실률은 주요 권역에 대한 신규 공급이 주춤하면서 전분기 대비 0.1%p 소폭 하락된 3.9%로 보험세를 유지하였음.

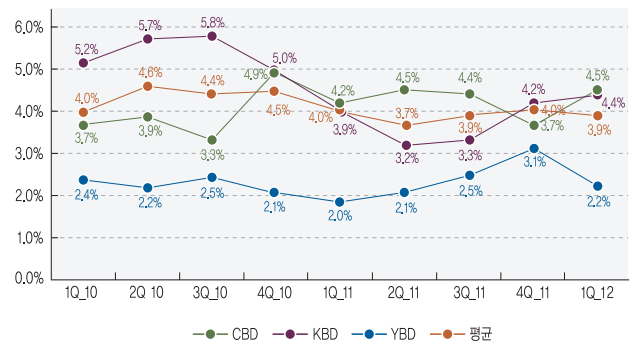
전세환산가

[단위: 천원/3.3㎡]



공실률

[단위: %]



세부권역 시장 분석 (CBD)

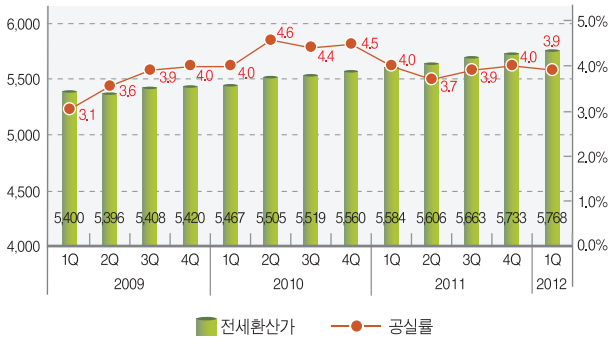
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	7,227 (0.8%△)	682.7 (0.4%△)	65.8 (0.7%△)	29.4 (1.1%△)	4.5 (0.8%p△)	12.3 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.6%△)	(1.6%△)	(1.9%△)	(2.5%△)	(0.3%p△)	(0.1%p▽)

- CBD 전세환산가는 2011년 4/4분기 대비 0.8% 상승된 3.3㎡당 7,227천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.6% 상승되었음. 삼성화재본사, 삼성생명본사를 비롯해 태평로빌딩, 삼성본관, 중앙일보 등 삼성그룹 계열사가 소유한 대형 오피스 빌딩이 권역 중심에 다수 포진해 있고 이들 빌딩이 연초 권역 임대료 상승을 주도하는 경향이 있음. 다만, 금분기에도 동 빌딩들의 정기 인상이 있었으나, 인상폭이 예년 대비 크지 않았고, 임대가 수준이 낮았던 연세재단빌딩 및 배재정동빌딩 등의 기준가 인상 사례가 조사되었으나 공실 해소 추세에도 불구하고 여전히 대형공실의 부담으로 상존해 있는 바, 권역 평균 상승률은 높지 않았음.
- CBD 공실률은 전분기 대비 0.8%p 상승된 4.5%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 0.3%p가 상승되었음. 지난 2009년 연말에 리모델링 준공된 서울스퀘어에 단기임차해 있던 LG전자가 역시 리모델링이 완료된 동여의도 LG트윈타워로 다시 이전해 가면서 대형 공실이 발생되었고, 신축빌딩인 101파인애비뉴로 통합 이전한 SK건설이 분산 입주해 있던 빌딩들(순화빌딩, 내외빌딩, 종로타워 등)에 중대형 공실이 발생되면서 전분기 대비 비교적 큰 폭으로 공실률이 상승되었음. 다만, 2011년 상반기에 준공되어 장기간 권역 내 최대 공실 보유빌딩으로 남아있던 청계천 시그니처타워의 임대율이 50%를 넘으며 대폭 상승되었던 바, 전분기 대비 1%p 이상 급등할 것으로 예상되었던 상승폭이 다소 줄었던 것으로 분석됨.

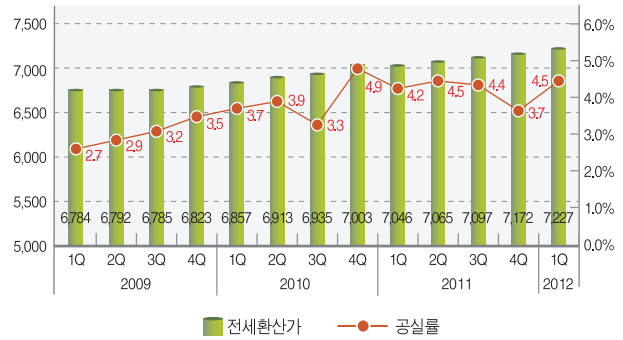
전세환산가 vs 공실률 (서울)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



전세환산가 vs 공실률 (CBD)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



세부권역 시장 분석 (KBD)

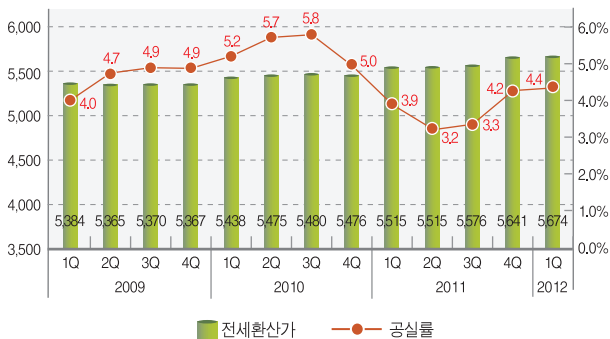
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5,674 (0.6%△)	742.6 (0.5%△)	56.6 (0.5%△)	27.0 (0.7%△)	4.4 (0.2%p△)	15.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.9%△)	(1.2%△)	(2.6%△)	(2.2%△)	(0.5%p△)	(0.2%p▽)

- KBD 전세환산가는 2011년 4/4분기 대비 0.6%가 상승된 5,674천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.9% 상승되었음. 중대형 빌딩(프라임등급, A등급)의 안정세 유지로 인해 나라빌딩, 군인공제회관, 아세아타워 및 캐피탈타워 등이 기준가를 인상하거나 신규 공실 발생분에 대한 호가(마케팅가)를 인상한 사례가 일부 확인되었으나, 이러한 분위기가 중소형빌딩(B등급, C등급)에는 아직 미치지 못하고 있는 바, 상대적으로 높은 공실률을 유지하고 있기 때문에 연초임에도 불구하고 임대료 상승폭이 높지 않았음.
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p 소폭 상승된 4.4%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로도 역시 0.5%p 상승되었음. 2011년 하반기 이후 매 분기마다 권역 내 주요업체 일부가 판교, CBD 등 타 권역 신축빌딩으로 이전하는 사례가 발생되고 있고, 금분기에도 BMW 등 일부 사례가 확인되었으며, 3대권역 중 유일하게 신규 공급(6동, 67,409㎡)이 계속되었던 바, 3분기 연속으로 공실률이 오름세를 유지하고 있음. 다만, 대기업 그룹 계열사 증평 수요와 대형업체의 통합 임차 수요가 계속되면서 상승폭을 감소시켰음. 그러나, 2/4분기에는 대형빌딩의 신규 공급(동일빌딩, 수서호성빌딩)과 권역 내 대형업체(삼성엔지니어링)의 타권역 신축빌딩으로의 이전 등이 예정되어 있는 바, 금분기 대비 다소 큰 폭의 공실률 상승이 예상됨.

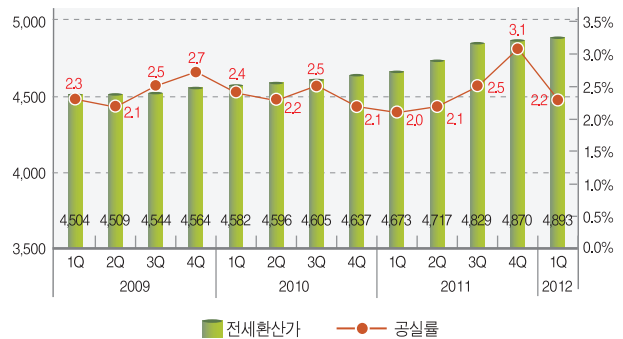
전세환산가 vs 공실률 (KBD)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



전세환산가 vs 공실률 (YBD)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



02 오피스 임대시장 동향

임대시장 4 2012년 1/4분기 임대시장 분석

세부권역 시장 분석 (YBD)

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

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
YBD (전분기 대비 변동률)	4,893 (0.5%△)	462.5 (0.3%△)	45.6 (0.5%△)	23.2 (0.2%△)	2.2 (0.9%p▽)	12.6 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(4.7%△)	(4.9%△)	(4.4%△)	(3.7%△)	(0.2%p△)	(-)

- YBD 전세환산가는 2011년 4/4분기 대비 0.5% 상승된 3.3㎡당 4,893천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 4.7%가 상승되었음. 교보증권빌딩, 삼성생명여의도빌딩, 및 증권거래소빌딩 등 동여의도 증권가 주변 빌딩 일부가 기준가를 인상적용 하였으나, 하반기에 공급될 예정인 IFC 잔여동(Two, Three IFC)의 공급에 대한 불안감으로 인해 대부분의 빌딩이 연초임에도 임대료를 동결하였기 때문에 2011년 4/4분기 상승률 보다 오히려 낮았음. 2011년 하반기에 공급된 One IFC의 전례를 감안할 때, 호가 수준이 높은 대형빌딩의 신규 공급이 해당 분기에 일시적인 임대료 상승세를 견인할 가능성은 있으나, 공실 해소 여부와 시기에 따라 권역 임대시장에 미치는 여파가 큰 바, 적어도 상반기에는 별다른 변동이 없을 전망이다.
- 공실률은 전분기 대비 0.9%p 대폭 하락한 2.2%를 나타냈으며, 전년 동기 대비 0.2%p 상승되었음. 2008년 금융위기 이후 처음으로 3%대로 올라섰던 동 권역 공실률이 한 분기 만에 2%대를 회복하였음. 꾸준한 임차수요에도 불구하고 수요를 초과한 공급으로 인해 유발된 시장 불안이 공급이 주춤하자 One IFC 및 케이플레이스 등 신축빌딩의 임대율 안정으로 바로 이어졌기 때문으로 분석됨. 2/4분기 역시 신규 공급이 주춤하여 현 추세가 유지될 것으로 판단되지만, IFC 잔여 물량이 공급되는 하반기에는 2011년 연말과 같은 시장 불안이 재현될 것으로 예상됨.

세부권역 시장 분석 (BBD)

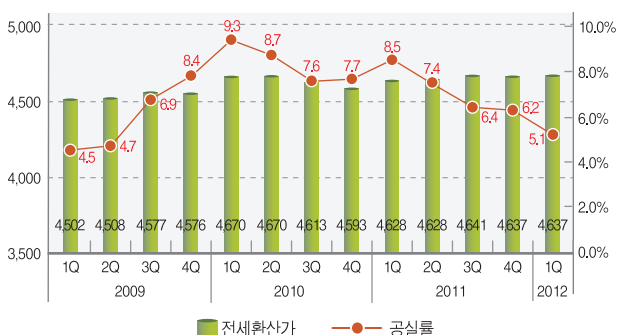
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
BBD (전분기 대비 변동률)	4,637 (-)	467.2 (-)	40.9 (-)	22.5 (0.1%△)	5.1 (1.1%p▽)	12.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.2%△)	(0.3%△)	(0.1%△)	(0.1%△)	(3.4%p▽)	(-)

- BBD 전세환산가는 2011년 4/4분기와 동일한 3.3㎡당 4,637천원을 유지했으며, 전년 동기 대비로는 0.2%가 상승되었음. 2011년에 이어 2012년 연초에도 계속되고 있는 판교 테크노밸리의 신규 공급과 더불어, 임차 수요가 부진함에 따라 연초임에도 불구하고 샘플 빌딩 모두가 임대료를 동결하였던 바, 약보합세를 나타내고 있음. 특히, 전년 동기 대비 임대료 변동률이 0.2%에 그칠만큼 동 권역 임대 시장이 정체되어 있고 단기간 내 변화 가능성이 크지 않음.

전세환산가 vs 공실률(BBD)

[단위: 천원/3.3㎡, %]



- BBD 공실률은 전분기 대비 1.1%p 큰 폭 하락된 5.1%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 3.4%p 대폭 하락되었음. 준공 이후 장기간 대형면적 공실이 유지되었던 수내역 B스타워의 임대율이 SK그룹 계열사 등의 임차로 안정세로 돌아선 것이 권역 공실률 하락의 가장 큰 원인이었음. 샘플수가 작기 때문에 1~2동의 대형 공실 안정화가 1%p 이상의 영향을 미칠수 있는 바, 이로 인해 동 권역 공실률은 2009년 2/4분기 이후 약 3년만에 5% 공실률을 회복하였음. 다만, 최근 임차 수요가 다소 부진한 가운데, 인근 판교 지역의 신규 공급이 계속될 예정에 따라 큰 변화없이 당분간 현 수준을 유지할 전망이다.

2012년 1/4분기 임대시장 주요 특징

2012년 1/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

특 징	내 용	비 고
평년 동기 대비 낮은 임대료 상승률 기록	연초 정기 임대료 인상시기를 맞아 다수의 빌딩이 임대료를 인상했으나, 2011년 임대료 상승세를 견인했던 고임대가 신축빌딩의 공급 부재로 상승폭이 크지 않았음	서울시 전세환산가 전분기 대비 0.6%△
주요 권역간 상호 균형으로 공실률 안정세 지속	전분기 회복 움직임을 보였던 CBD와 KBD공실률이 다시 상승세로 전환되었던 반면에 2011년 연중 신규 공급으로 인한 불안이 계속되었던 YBD가 큰 폭으로 공실률이 하락되었던 바, 서울시 전체 공실률은 전분기 대비 0.1%만 하락하며 상호 균형을 유지하고 있음	CBD, KBD ↑ YBD ↓
권역 내외부 임차수요 유입으로 CBD 대형공실 해소 지속	금분기 권역 내 대형업체의 외부 이전 등으로 공실률이 상승되었으나, 남산스테이트타워와 시그니처타워 등 대형 공실이 권역 내외부 임차 수요로 인해 꾸준히 해소되고 있음.	BMW코리아, 아모레퍼시픽 등
대형업체 이탈 지속으로 KBD 회복 지연	대기업 계열사와 IT 관련 수요가 꾸준함에도 불구하고, CBD와 판교 등의 타권역 신축빌딩으로 대형업체가 이탈하면서 공실률이 상승되어 다소 불안한 시장을 형성하고 있으며, 2/4분기에도 계속될 전망이다	2/4분기 삼성엔지니어링의 강동 신사옥(GEC) 이전으로 대형 공실 다수 발생 예정
일시적인 신규 공급 감소에 따른 YBD 공실률 회복	2010년 하반기 부터 2011년 연말까지 계속된 신규 공급으로 꾸준한 상승세를 나타냈던 YBD 공실률이 신규 공급이 주춤한 가운데 One IFC와 유도회관 등 신축빌딩의 임대료 상승으로 일시적으로 큰 폭 하락되었음	Two IFC 9월 준공 예정
판교 테크노밸리 신규 공급 지속	2011년 연중 계속되었던 판교 테크노밸리 내 신규 오피스 공급이 금분기에도 계속되었음. 특히 금분기 공급분은 단일 PJ임에도 불구하고 공급면적이 22만㎡로 평년의 서울시 전체 분기별 공급량보다 많은 대형 오피스빌딩으로 확인됨	유스페이스 1 : 136,466㎡ 유스페이스 2 : 83,639㎡

02 오피스 임대시장 동향

임대시장 5 2012년 2/4분기 임대시장 전망

임대가

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD (판교 포함시)
2012년 2/4분기	→	→	→	→	→	→ (↘)

- 정기 임대료 인상시기임에도 1/4분기 임대가 상승률이 1%에도 못미쳤고, 2/4분기 이후에는 금분기에 주춤했던 주요권역 중대형 빌딩의 신규 공급이 KBD와 YBD를 중심으로 다시 재개될 예정에 따라 임대가격은 당분간 보험세를 유지할 것으로 예상됨. 따라서, 하반기 시장이 뚜렷한 회복세로 전환되지 않는다면 연간 상승률은 평년에 못미치는 3% 미만이 될 전망이다.
- 신규 공급에 따른 임대시장 불안으로 실질임대가 수준이 약세를 유지했던 CBD가 시그니처타워를 비롯한 대형 공실이 크게 해소되면서 잔여 공실의 임대료에 대해 무상임차기간을 줄이며 실질 임대료에 대한 상향 조정에 나설것으로 예상되지만, 단기간 내 임대 호가 수준의 상승세를 이끌기에는 부족할 것으로 예상됨.

공실률

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD (판교 포함시)
2012년 2/4분기	↗	↘	↗↗	→	↗	→ (↗)

- 주요권역의 신규 공급이 감소하면서 금분기에 안정세를 나타냈던 공실률은 2/4분기에 KBD와 서울 기타지역을 중심으로 중대형빌딩의 공급이 재개될 예정에 따라 동지역을 중심으로 다시 상승세로 돌아설 전망이다.
- 특히, KBD의 경우 A등급 이상 규모 오피스빌딩 2동이 신규 공급될 예정인데 더해, 동권역 내 주요 기업체인 삼성엔지니어링이 4월말 준공 예정인 연면적 18만㎡의 초대형 업무시설인 삼성엔지니어링 강동사옥(GEC)으로 이전할 예정에 따라 기존에 사용했던 도곡동 사옥과 다수의 임차 빌딩에 대형 공실이 공급될 예정으로 공실률 상승이 예상됨. 대기업 계열사 증평 수요와 일부 통합 이전 수요가 확인되고 있으나, 단기적인 시장 불안은 불가피한 상황임.

신규 공급

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD (판교 포함시)
2012년 2/4분기	↗	↗	↗	→	↗↗	→ (↗)

- 2011년 연중 신규 공급이 계속되며 등락을 거듭했던 YBD 임대시장이 신규 공급이 주춤해진 금분기에 바로 안정세로 돌아선 것에서 볼 수 있는 바와 같이, 누적 임차 수요가 상당 부분 소진되어 있는 최근 오피스시장에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 무엇보다 신규 공급으로 볼 수 있음.
- 따라서, 동일빌딩과 수서 효성빌딩 등 A등급 빌딩 2동이 공급 예정에 있는 KBD와 상암동, 합정동, 상일동 등 다양한 지역에 중대형 빌딩이 공급 예정인 서울 기타지역이 상반기 오피스시장 안정세에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 예상됨.

03 오피스 매매시장 동향

매매시장 1 시장 동향

조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2012년 1/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 11건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

조사 기간

2012년 1월 1일 ~ 2012년 3월 31일

2012년 1/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	명동센트럴타워	중구 명동1가	19,434	명동리얼에스테이트(주)	(주)퍼스티지개발전문 자기관리부동산투자회사
KBD	대신증권도곡빌딩	강남구 도곡동	9,938	대신증권(주)	(주)야드엘파이낸스
	청석빌딩	송파구 가락동	8,848	개인	(주)일이중합건설 외
	삼청빌딩	강남구 청담동	4,967	개인	하이트진로(주)
	준오헤어빌딩	강남구 논현동	8,149	개인	개인
	진로동서울지점	서초구 서초동	4,954	하이트진로(주)	(주)게임빌
	KTB네트웍스빌딩	강남구 역삼동	32,686	(주)한신저축은행	삼성생명보험(주)
	솔로몬대치타워	강남구 대치동	12,195	(주)솔로몬상호저축은행	(주)나라에이스홀딩스
	코리아나화장품 서초사옥	서초구 서초동	8,346	(주)코리아나화장품	학교법인 호서학원
YBD	아시아원빌딩	영등포구 여의도동	24,920	(주)맥스씨아이	현대캐피탈(주), 현대카드(주)
Others	중외빌딩	동작구 신대방동	8,760	JW홀딩스(주)	(주)퍼스티지개발전문자기관리부동산투자회사

※ 상기 매매사례 중 KBD 솔로몬대치타워는 구분 소유 물건으로 전체 연면적 중 일부가 거래대상에서 제외되어 거래면적과 공부상 연면적이 일치하지 않음.

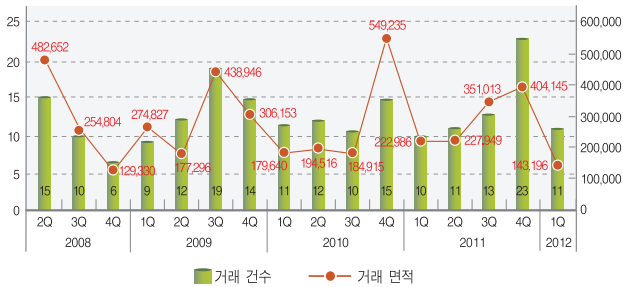
매매시장 2

2012년 1/4분기 매매시장 분석

2012년 1/4분기 매매사례 분석

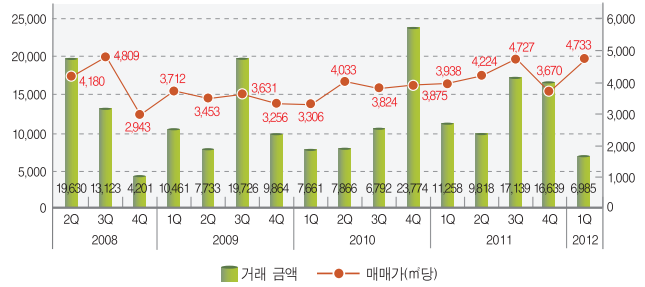
분기별 거래 면적 분석

[단위 : 건, m²]



분기별 거래 금액 분석

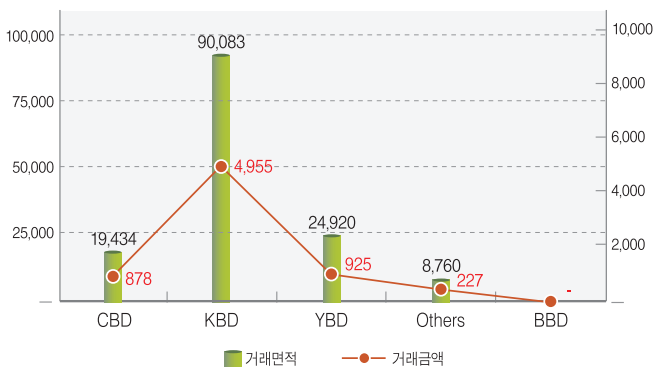
[단위 : 억원, 천원/m²]



- 2012년 1/4분기 오피스 거래사례는 총 11건, 거래면적 143,196m², 거래대금은 6,985억원으로 조사됨. 거래건수는 11건으로 평년(분기당 10건)을 소폭 상회하였음. 2008년 이후 최근 수년간 매년 1/4분기 거래건수가 타 분기 대비 다소 주춤했던 것과 달리 금분기에는 KBD 중소형빌딩의 거래 활성화 지속의 영향으로 평년 수준을 넘어서며 2011년 연말의 분위기를 이어갔음. 다만, KTB네트웍스빌딩 등 일부를 제외한 대부분의 사례가 중소형빌딩이었기 때문에 거래면적은 평년(분기당 165,000m²)에 다소 못미쳤음.
- 총 거래금액은 6,985억원으로 중대형빌딩들의 거래가 다수 이루어지면서 연중 1조원 내외의 분기 거래금액을 유지했던 2011년 대비 다소 감소하였으나, 평당 매매가의 상승세로 인해 평년(분기당 5,000억원) 수준을 상회하였음.
- m²당 매매가는 4,733천원으로 전분기 대비로는 29.0%, 2011년 전체 평균 대비 17.1% 급등하였음. 급등세의 원인은 최근 교육연구시설, 의료시설 및 호텔 등 다양한 형태의 초과 수요로 인해 가격이 급등하고 있는 KBD 중소형빌딩이 다수 거래되었기 때문으로 이 중 일부는 m²당 6,000천원대의 고가에 거래가 이루어졌음.

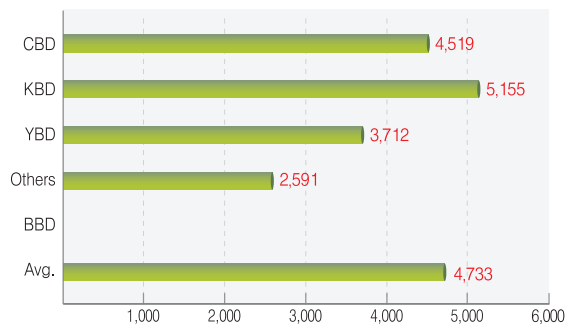
권역별 매매사례

[단위 : m², 억원]



권역별 평균 매매가

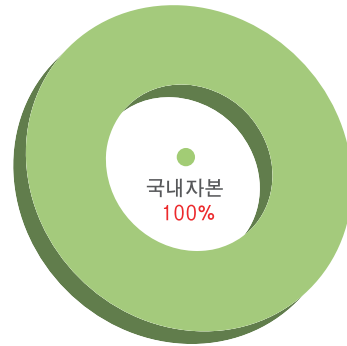
[단위 : 천원/m²]



- 권역별로는 8건이 거래된 KBD가 거래면적과 거래금액 역시 가장 큰 비중인 각각 62.9%, 70.9%로 매매시장을 이끌었음. 금분기 거래가 없었던 BBD를 제외한 나머지 권역에서 각 1건씩 거래가 되었으며, 이 중 B등급 빌딩인 아시아원빌딩이 거래된 YBD가 두번째 비중을 차지했으며, 이어 CBD와 서울 기타지역 순으로 거래가 이루어졌음.
- m²당 평균 매매가격은 강남대로(KTB네트웍스빌딩, 대신증권빌딩), 테헤란로(솔로몬대치타워) 및 영동대로 등 주요 도로변 중소형빌딩이 다수 거래된 KBD가 계속되는 초과수요로 인한 매매가격 강세로 인해 유일하게 5,000천원대를 넘었음. 이어, CBD, YBD 및 서울 기타지역 순으로 조사되었으며, YBD의 경우 동여의도 대비 매매가 수준이 낮은 서여의도 물건이 거래되었음에도 3,000천원대 후반으로 매매가격이 비교적 높았음.

- 2012년 1/4분기 매입자본은 금분기 거래건수 11건 모두 국내자본 이 차지했으며, 외국자본은 매입 보다는 매도(명동센트럴빌딩, 아시아원빌딩)에만 일부 참여하면서 관망세를 유지하고 있음.
- 외국자본의 경우 국내 실사용법인 및 투자기관의 초강세 지속으로 인해 단기간 내 적극적인 시장 참여는 어려울 것으로 예상되는 바, 2012년에는 시장에서 차지하는 비중이 더 줄어들 것으로 예상됨.

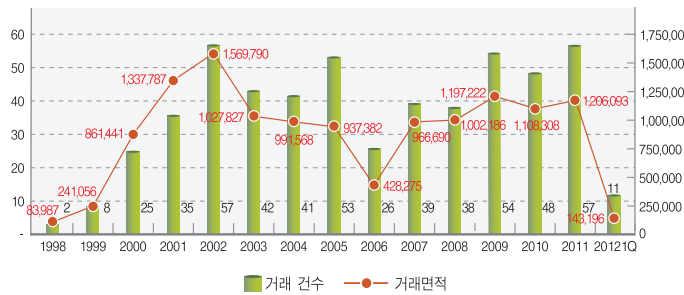
매수자 거래면적 분석



연도별 매매사례 대비 2012년 누적 거래사례 분석

연도별 거래 면적

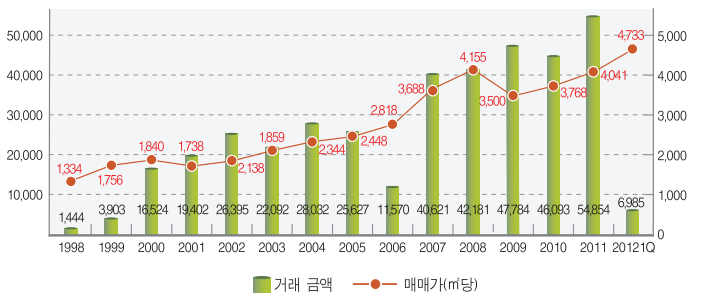
[단위 : 건, m²]



- 1998년부터 2012년 1/4분기까지 서울 및 분당권역 오피스 매매사례는 총 536건, 13,102,807m²에 거래금액은 39조 3,507억원으로 조사됨. 통상 비수기인 1/4분기 거래건수가 평년을 상회하는 등 2011년의 거래 활성화가 금년에도 이어지고 있는 바, 상반기 중 누적 거래금액이 40조원을 넘어설 것으로 예상됨.
- 2012년도 거래사례의 m²당 평균 매매가는 4,733천원으로 2011년 평균 대비 17.1% 급등하였음. 이는 연간 평균 매매가 수준이 가장 높았던 2008년(4,155천원)을 크게 상회하는 것으로 무엇보다 KBD 주요 역세권 중소형 빌딩의 거래에 따른 급등세의 영향이 크게 작용하였음. 2/4분기 이후 타 권역의 거래가 정상화되고 샘플이 많아지면 전체적으로 하향 조정 가능성이 크지만, KBD 역시 거래가 꾸준할 것으로 예상되는 바, 연말까지 전년 대비 투자릿수의 상승이 전망됨.

연도별 거래 금액

[단위 : 억원, 천원/m²]



2012년 1/4분기 매매시장 주요 특징

2012년 1/4분기에 거래가 이루어진 11건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

특 징	내 용	비 고
분기당 거래금액 및 거래면적 감소	1/4분기 거래는 평년 수준의 거래건수와 거래금액을 나타냈으나, 연중 매분기 20만m ² 를 초과하고, 1조원 내외가 거래되었던 2011년 대비로는 크게 감소되었음.	11건, 6,985억원 거래
m ² 당 매매가 급등세	금분기 거래사례의 m ² 당 평균 매매가 수준은 전분기 대비 29.0%, 전년 대비 17.1%가 급등하였음.	2011년 평균 m ² 당 4,041천원
KBD 중소형빌딩 초과 수요 지속	KBD 중소형 오피스빌딩에 대한 수요는 사옥 사용 용도(업무시설) 뿐만 아니라, 교육 연구시설, 의료시설(청석빌딩) 및 숙박시설 등 다양한 형태로 두텁게 형성되어 있어, 2012년에도 연중 매매시장을 주도할 것으로 예상됨.	준오텔빌딩, 삼청빌딩, 코리아나화장품 등
외국자본 매수 실종	2010년 3/4분기 이후 지난 분기까지 매분기 1건씩 매수하며 명맥을 유지했던 외국자본이 금분기에는 매수사례가 없었으며, 단지 매도(2건)에만 참여함	명동센트럴타워, 아시아원빌딩 매도
호텔 운영을 위한 업무시설 매수세 지속	중소형빌딩에 대한 호텔 운영 목적 매입 사례가 분기당 1~2건씩 꾸준히 계속되고 있으며, 기존 명동 일대 뿐만 아니라 타 주요권역 및 서울 기타권역(중외빌딩)으로 까지 지역이 확대되고 있음.	명동센트럴타워, 중외빌딩

구 분		내 용	비 고
수 요	실사용 법인 및 개인 자산가	<ul style="list-style-type: none"> 금분기에 정점을 이루고 있는 다양한 형태(의료시설, 교육연구시설, 업무시설 등)의 실사용 법인 및 개인자산가들의 KBD 중소형빌딩에 대한 수요는 2/4분기 이후에도 연중 꾸준히 계속될 것으로 예상됨. 	꾸준한 매수세 지속
	투자기관 및 자산운용사	<ul style="list-style-type: none"> 실사용법인의 매수 강세 지속에 따라 투자기관 및 자산운용사들은 실사용법인의 진입이 상대적으로 어려운 아센다스 Package 물건과 같이 동종업체가 보유하고 있던 물건을 대상으로 제한적 경쟁입찰을 통하여 매수하려는 움직임이 확인되고 있음. 더불어, CBD 임대시장 회복에 따라 도심 재개발 오피스 상품에 대한 선매입, 호텔 용도 전환 등의 수요 역시 유효 매물 부족에 대한 대안으로 다수 검토될 것으로 예상됨. 	투자기관 보유물건 및 재개발 물건 등
	매입 자본 성격	<ul style="list-style-type: none"> 금분기 1년 반 만에 매수에 실패한 외국자본은 여전히 매수에는 적극적이지 못하고 있는데 반해, 국내 실수요 법인 등의 매수 강세가 계속되고 있어 당분간 시장에서 관망세를 유지하며 약세를 면치 못할 전망이다. 	국내자본 강세 지속
공 급		<ul style="list-style-type: none"> 저축은행 및 건설사 등의 구조조정 관련 사옥 매물이 일부 거래되었거나 부동산 소유 법인 자체의 매각 등으로 다수 정리되고 있어 관련 매물의 공급은 다소 부진할 것으로 예상됨. 한두차례 만기 도래전 매각을 시도했다가 실패했던 투자기관 보유 물건들이 CBD를 비롯한 임대시장 회복세 및 적정 매물 감소에 따라 연중반에 다시 시장에 매물로 나올 가능성이 있음. 서울 기타지역 및 수도권 소재 투자기관 보유 물건과 동 지역 소재 종전 부동산들이 시장에 기 공급되었으나, 수차례 유찰되는 등 매각에 어려움을 겪고 있음. 안정적인 임차인 구성을 통한 수익률 확보가 가능한 물건까지도 일부 실사용 법인들 외 수요가 제한적인 때문에 지역 시장 활성화 이전까지 매물이 장기화될 가능성이 큼. 	서울 기타지역 등의 매물 장기화
매매가격		<ul style="list-style-type: none"> 개인자산가와 실사용법인의 중소형빌딩에 대한 초과 수요는 유효 매물 부족 현상이 더해져 KBD 매매가격 상승세를 연중 견인할 것으로 전망됨. 더불어, 임대시장이 회복되고 있는 CBD와 YBD 역시 전년 대비로는 상승세를 나타낼 것으로 예상됨. 다만, KBD를 중심으로 한 주요권역의 상승세가 서울 기타지역에 까지는 아직 미치지 못하고 있어 양극화 현상이 당분간 지속될 것으로 판단됨. 동 지역들의 경우 해당지역의 상권이나 전반적인 경기가 회복되는 시점에나 거래가 회복될 것으로 분석됨. 	주요권역 ↑, (KBD ↑ ↑) 기타지역 및 BBD 등 ↓

분양시장 1 시장 동향

조사 대상 및 내용

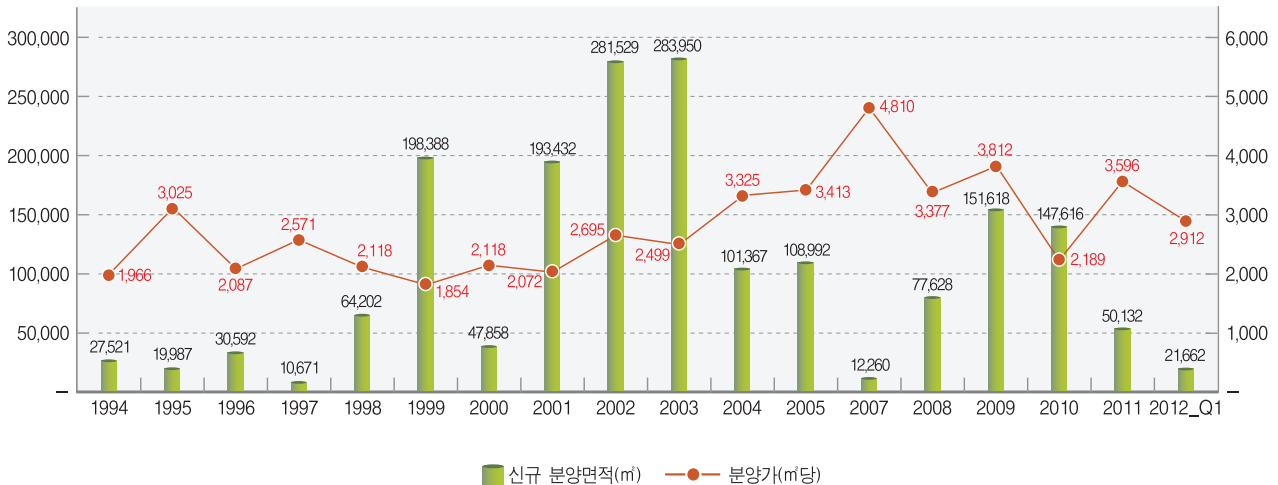
서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황 및 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

조사 기간

2012년 1월 1일 ~ 2012년 3월 31일

오피스빌딩 연도별 분양 현황

[단위 : m², 천원/m²]



- 2012년 1/4분기에 신규로 분양을 시작한 오피스는 2건으로, 오피스 분양면적은 21,662m²(총 연면적 101,461m²)로 조사됨. 지식산업센터 내 업무지원시설 1건과 복합건물 내 섹션형 오피스상품 1건이 공급되었으며, 연면적 대비 업무시설 비중은 21.3% 수준이었음.
- 금분기에 신규 분양된 북부법조타운은 업무시설과 근생시설이 복합된 상품으로 2011년 5월에 개원한 도봉구 서울북부지방법원 인근에 위치해 있음. 입지적인 특성에 따라 변호사와 법무사 사무실 등이 주 수요자로 예상되며 금년 2/4분기에 준공 예정임. 가산 하이힐은 가산디지털단지 내 위치해 있으며, 상업시설과 업무시설 및 문화집회시설로 구성된 복합빌딩임. 대상지 인근지역은 마리오 아울렛, W 물 등 대형 패션아울렛이 밀집되어 있으며, 인근에 가리봉 균형발전축진지구사업이 추진되어 있어 향후 발전 가능성이 큰 지역으로 평가됨.
- 금분기에 준공된 분양 오피스는 서울시 강서구 등촌동에 소재한 강서 IT타워와 성남시 분당구 삼평동 판교 테크노밸리에 소재한 유스페이스 2건으로 조사됨. 강서 IT타워는 강서구 등촌동에 위치한 지식산업센터로 지상 14개층 중 2개층이 지원시설 형태로 분양되었음. 유스페이스는 준공후 10년간 전매가 제한되어 있기 때문에 10년 후 분양으로 전환되는 것을 전제로 10년간 임대차 방식으로 공급되는 '분양조건부 임대' 형태로 지난 분기에 분양을 실시했으며, 금분기에 준공되었음.

04

오피스 분양시장 동향

분양시장 2

신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공시기
Others	북부법조타운	서울시 도봉구	B1/5F	2,470㎡(1,806㎡)	12,000~15,000	2012. 4
Others	하이힐	서울시 금천구	B5/20F	98,992.㎡(19,857㎡)	6,500	2013. 3



건축 개요

위 치	서울시 도봉구 도봉동 626-131
규 모	B1/5F
연 면 적	2,470㎡
대 지 면 적	945㎡
용 도	업무시설, 근린생활시설
준 공 일	2012. 4
시 공 사	한울종합건설(주)
시 행 사	북부법조타운

북부법조타운

환경 요건

- 지하철 1호선 도봉역 도보 5분, 7호선 수락산역 도보 10분 거리
- 서울북부지방법원 개원(11.5), 우이동~신설동 경전철 개통(2013년 예정) 및 동부간선도로 의정부구간 확장 등으로 교통 접근성 개선 예정
- 업무시설과 근생시설이 복합 구성된 상품으로 분양가는 3.3㎡ 당 12,000~15,000천원(VAT 별도) 수준임
- 4개 층, 총 16실로 구성되었으며, 실별 면적은 60.07~153.02㎡임
- 오피스는 4개 층(2~5층), 총 16실로 구성되었으며, 총 오피스 면적은 1,806㎡임
- 주변 유사 복합 건물 내 업무시설의 기준층 임대가는 3.3㎡당 보증금 487천원, 월세 27천원 수준임



건축 개요

위 치	서울시 금천구 가산동 60-8
규 모	B5/20F
연 면 적	98,992㎡
대 지 면 적	12,604㎡
용 도	업무시설, 판매시설, 문화 및 집회시설
준 공 일	2013. 3
시 공 사	한라건설
시 행 사	세경디앤비

하이힐

환경 요건

- 가산디지털단지(지하철 17호선)이 도보 8분 거리에 위치해 있으며, 마리오아울렛, W몰 등 유명 아울렛이 인근에 입점해 있음.
- 서울산업단지 내에 위치해 있으며, 임대사업 및 투자분양이 가능한 오피스 상품으로, 인근에 가리봉 균형발전 촉진지구 사업이 예정되어 있음
- 업무시설 부분의 분양가는 3.3㎡ 당 6,500천원(VAT 별도) 수준임
- 복합상품으로서 13개 층(8~20층), 58개실으로 구성되었으며, 실별 면적은 204~486㎡(분양면적 기준)임
- 주변 업무지원시설 분양가는 7,200~9,000천원으로, 경쟁시설과 비교해 가격 경쟁력을 보유하고 있음
- 주변 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 300천원, 월세 30천원 수준임

분양시장 3 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
BBD	판교 유스페이스	분당구 삼평동	B5/12F	220,105㎡(22,297㎡)	7,550~7,828	2011. 10
Others	강서 IT밸리	서울시 강서구	B3/14F	23,278㎡(2,254㎡)	7,400~7,600	2010. 9



건축 개요

위 치 경기도 성남시 분당구 삼평동 682
규 모 B5/12F
연 면 적 220,105㎡
대 지 면 적 28,192㎡
용 도 업무시설, 근생시설
준 공 일 2012년 2월
시 공 사 포스코건설
시 행 사 (주)유스페이스

판교 유스페이스

환경 요건

- 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



건축 개요

위 치 서울시 강서구 등촌동 638-3
규 모 B3/14F
연 면 적 23,278㎡
대 지 면 적 3,321㎡
용 도 아파트형공장 및 지원시설(업무시설, 근린생활시설)
준 공 일 2012년 2월
시 공 사 (주)삼성중공업
시 행 사 (주)코빅코리아

강서 IT밸리

환경 요건

- 가양대교 남단사거리 인근 9호선 증미역 도보 5분거리 위치
- 대규모 아파트 단지를 중심으로 대형마트와 자동차공업사, 아파트형공장 및 물류시설 등이 주변에 위치함
- 지식산업센터 내 오피스 상품으로서 분양가는 3.3㎡당 7,400~7,600천원(VAT 별도) 수준임
- 2개 층, 총 11실로 구성되었으며, 실별 면적은 분양면적 기준 143.84~260.79㎡임
- 오피스 부분은 10층과 14층 2개층에 불과하며 총 오피스면적은 분양면적 기준으로 2,254㎡임
- 주변 유사 복합 건물 내 업무시설 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 300천원, 월세 30천원 수준임

04

오피스 분양시장 동향

분양시장4

2012년 2/4분기 분양시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	<ul style="list-style-type: none"> • KBD 중소형빌딩에 대한 다양한 목적(사옥, 클리닉, 호텔등)의 수요가 꾸준히 계속되고 있어 이를 대체할수 있는 오피스 분양 상품에도 이와 유사한 수요가 상당할 것으로 추정됨 • 다만, 수요가 예상됨에도 불구하고, 분양성이 상대적으로 양호할 것으로 예상되는 지역(KBD 등)에는 분양 형태(분양시장)보다는 통매각(매매시장) 형태로만 공급이 되고 있어, 오피스 분양 상품에 대한 수요는 중소형빌딩 매매시장으로 이탈 및 관망세를 여전히 유지할 것으로 예상됨 	관망세 및 대체시장으로 이탈
공 급	<ul style="list-style-type: none"> • KBD 중소형빌딩을 중심으로 한 매매시장의 활성화가 2012년에도 지속되고 있고, 2012년 연중 지속될 전망에 따라 비용과 시간이 상대적으로 더 소요되는 오피스 분양 상품의 공급 부진은 계속될 것으로 판단됨 • 아파트형공장이나 복합용도빌딩의 지원시설 형태의 오피스 분양 상품의 공급은 분기당 1~2건씩 꾸준할 것으로 예상됨 • 더불어, 다수의 회사가 컨소시엄 형태로 준공 또는 건축중에 있는 판교 테크노밸리 소재 일부 오피스빌딩의 지분이 오피스 분양 형태로 공급되는 사례가 증가됨 	주요권역 공급 부진 지속
분 양 가 격	<ul style="list-style-type: none"> • 주요권역 소재 오피스 분양 상품의 신규 공급 및 분양성 검증이 시장 분양가 수준을 견인하고 공급을 유도할 수 있으나, 경제성장을 전망치가 3%대 후반에서 중반으로 낮아지고 있는 등 전년도와 마찬가지로 2012년에도 단기간 내 경제 활성화 등의 가능성이 희박한 바, 약보합세를 유지할 전망이다 	약보합세 유지

부록 1 신규 부동산펀드 설정 현황

조사 대상

2012년 1/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 대상으로 함.

조사 기간

2012년 1월 1일 ~ 2012년 3월 31일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
동양자산운용	동양잠실오피스텔사모부동산투자신탁1[대출채권]	2012/01/04	5,000	사모	단위	일반형	국내
파인트리자산운용	파인트리사모부동산투자신탁1	2012/01/19	62,000	사모	단위	일반형	국내
미래에셋맵스자산운용	미래에셋맵스프런티어브라질월지급식부동산투자신탁1 [분배형]	2012/02/17	80,000	공모	단위	월지급식 투자펀드	해외
프랭클린템플턴 투자신탁운용	프랭클린템플턴글로벌부동산투자신탁Class C2	2012/02/24	18	공모	추가	종류형 CLASS	혼합
에스케이베리타스자산운용	베리타스아팔루사사모부동산투자신탁1	2012/02/27	5,550	사모	단위	일반형	국내
유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁2	2012/02/28	7,520	사모	단위	일반형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁40	2012/03/08	11,220	사모	단위	일반형	국내
한화자산운용	한화글로벌리츠사모부동산투자신탁1 [리츠-재간접형]종류 A-u2	2012/03/12	19	공모	추가	종류형 CLASS	해외
더커자산운용	더커주택시장안정사모부동산투자신탁1	2012/03/16	48,800	사모	단위	일반형	국내
피에스자산운용	피에스KORIF사모부동산투자신탁7	2012/03/23	126,400	사모	단위	일반형	국내
마이어자산운용	마이어사모내포공동주택부동산투자신탁	2012/03/27	50,000	사모	단위	간접투자신탁 (국내)	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁41	2012/03/29	7,652	사모	단위	일반형	국내
현대인베스트먼트자산운용	현대사모부동산투자신탁5	2012/03/30	10,000	사모	단위	일반형	국내

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

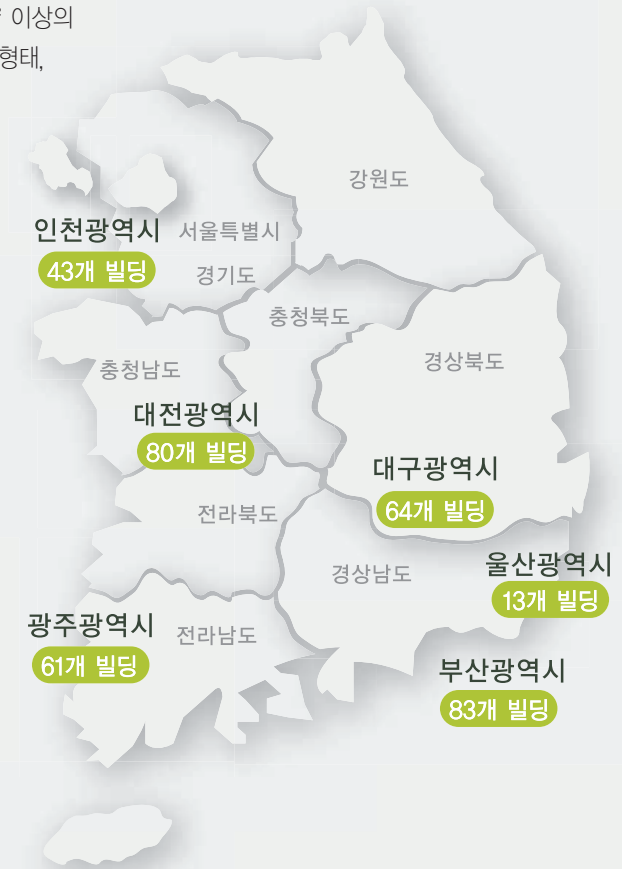
부록 2 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

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

2012년 2월 1일 ~ 2012년 2월 29일



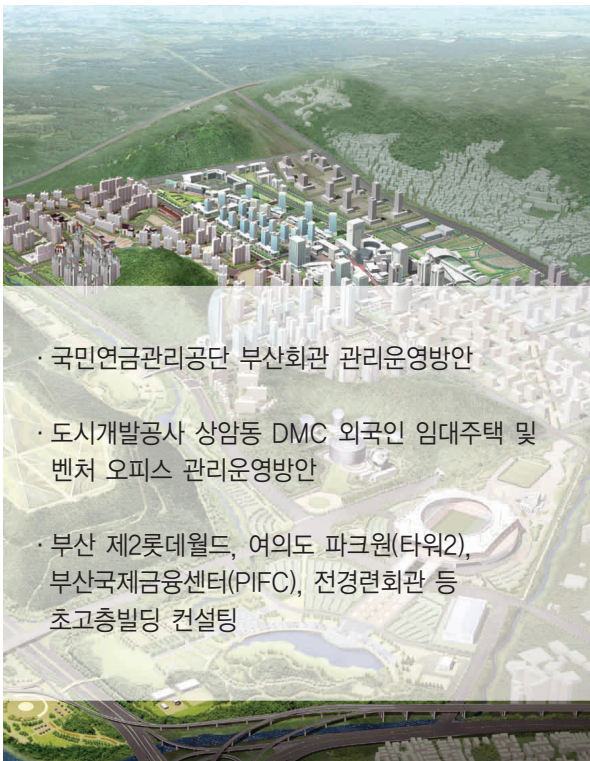
광역시별 임대 정보

(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	2,724	2,758	2,246	2,045	1,952	1,650
보증금	461.8	554.1	636.2	473.3	646.5	404.7
월세	23.8	25.3	14.9	16.4	14.2	14.8
관리비	18.9	17.6	16.9	16.6	16.3	13.0
공실률	6.8%	5.0%	4.7%	8.3%	9.2%	9.8%
전환률	12.4%	15.8%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

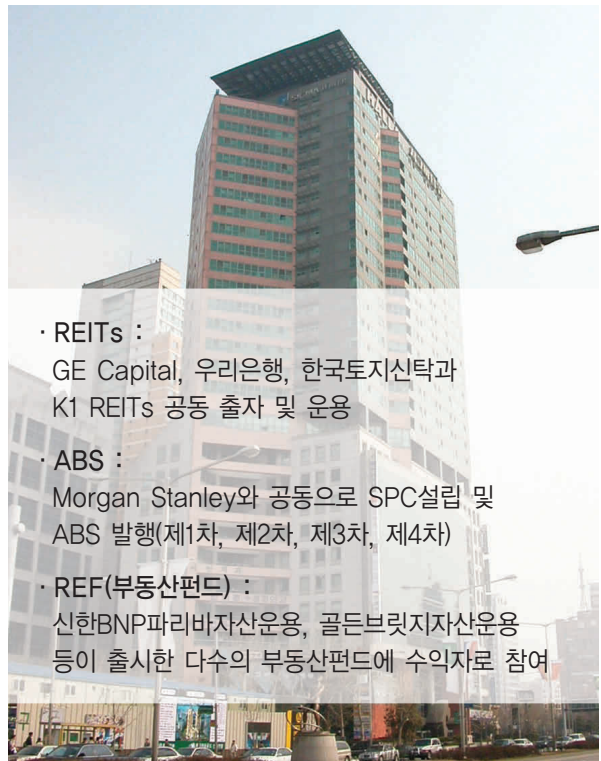
오피스빌딩 주요실적

Consulting



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

부동산금융



- 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
· 서한신영타워	23,824㎡	B6/12F
· 잠실시그마타워	27,814㎡	B7/30F
· 서한신영G타워	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 113,907㎡
 준공시기 2005년



센트럴타워

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



트러스트타워

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



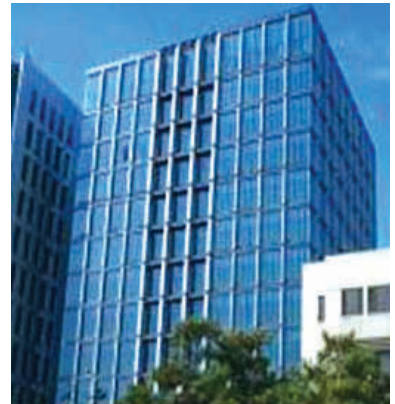
풍산빌딩

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



서영빌딩(구,초림빌딩)

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



세우빌딩

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



신송센터

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



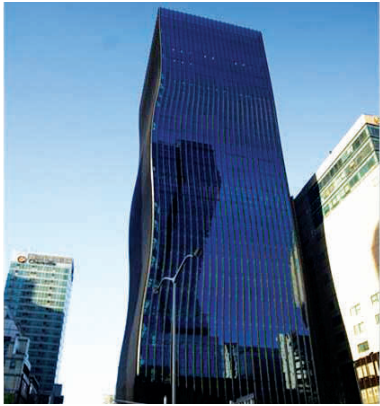
현대인텔렉스빌딩

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



제일약품빌딩

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



GT타워

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



연세재단세브란스빌딩

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



포스코P&S타워

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



배재정동빌딩

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



트리스빌딩

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



데이콤빌딩

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



유니크레스트빌딩

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



놀부빌딩

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



누리콤폴스퀘어

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



싸이칸홀딩스빌딩

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



아세아타워

주 소 강남구 역삼동 726
 규 모 B5/16F
 연 면 적 48,817㎡
 준공시기 1992년



웨스트게이트타워

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



디오센터

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



부평 신라빌딩

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



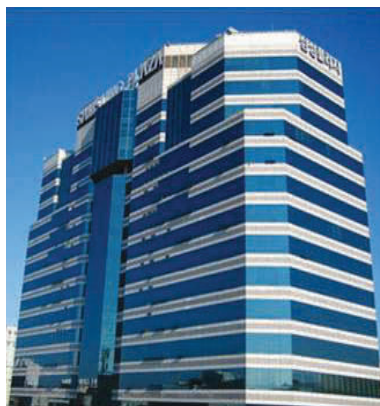
삼성힐타워

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



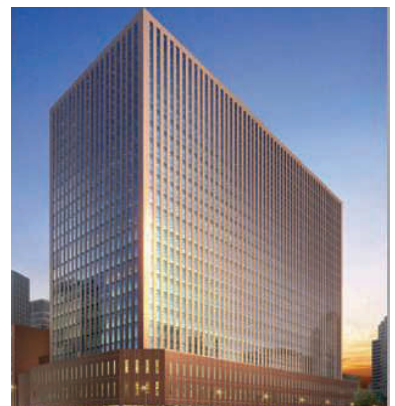
분당M타워

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



분당스퀘어

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



서울스퀘어

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



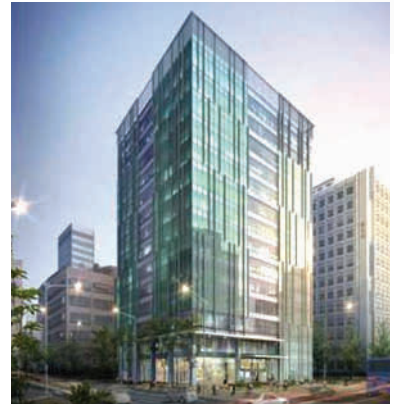
동일빌딩

주 소 강남구 대치동 1004
규 모 B6/16F
연 면 적 43,840㎡
준공시기 2012년 5월(예정)



센트럴 플레이스

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



종로 플레이스

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



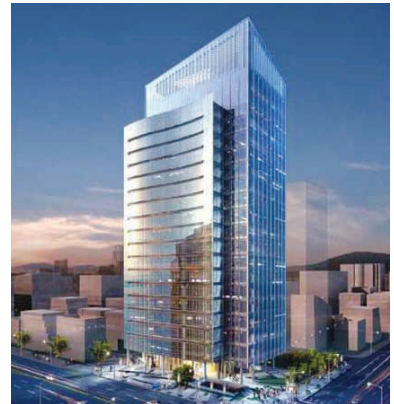
SIMPAC빌딩

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



전경련회관

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



파로스타워

주 소 강남구 논현동 119
규 모 B6/20F
연 면 적 45,348㎡
준공시기 2011년



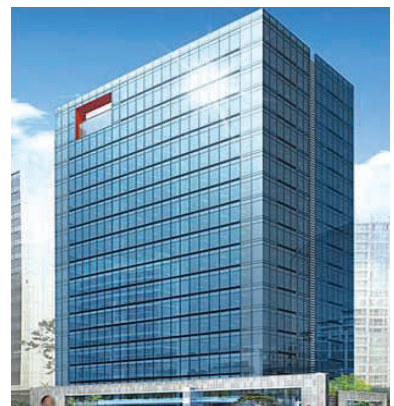
삼화타워

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



H' SQUARE

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



KPX빌딩

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

2012

[동일빌딩] 강남구 대치동 / 43,840㎡ / B6,16F

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
- [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

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
- [트리스빌딩] 강남구 논현동 / 17,228㎡ / B4,13F
- [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F
- [시티은행센터] 종로구 신문로 / 19,752㎡ / B3,15F
- [분당스퀘어] 분당구 서현동 / 36,907㎡ / B6,20F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
- [올리브타워] 중구 서소문동 / 59,500㎡ / B7,25F
- [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



2009~2008

- [분당 M타워] 분당구 구미동 / 46,126㎡ / B4,8F
- [삼화빌딩] 강남구 삼성동 / 40,480㎡ / B7,20F
- [웨스트게이트타워] 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

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
- [남영아파트형공정] 성동구 성수동2가 / 8,833㎡ / B2,8F
- [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F
- [유원빌딩] 중구 서소문동 / 22,041㎡ / B4,17F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
- [동아일보 충청로사옥] 서대문구 충정로3가 / 33,802㎡ / B6,17F
- [개풍빌딩] 성동구 성수동1가 / 8,701㎡ / B2,10F

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



1995

- [동양타워빌딩] 영등포구 당산동 / 29,102㎡ / B6,20F
- [보전빌딩] 강남구 논현동 / 26,409㎡ / B5,15F
- [우일빌딩] 강남구 역삼동 / 7,218㎡ / B2,15F
- [해태유업빌딩] 송파구 가락동 / 5,111㎡ / B2,10F
- [금하빌딩] 강남구 청담동 / 36,393㎡ / B6,18F
- [군자빌딩] 강남구 대치동 / 29,008㎡ / B6,20F
- [대운빌딩] 강남구 삼성동 / 11,827㎡ / B4,7F
- [방배빌딩] 서초구 방배동 / 18,651㎡ / B5,9F
- [성우아카데미빌딩] 서초구 서초동 / 17,269㎡ / B6,12F
- [육성빌딩] 강남구 역삼동 / 5,935㎡ / B4,13F
- [도원빌딩] 강남구 역삼동 / 4,546㎡ / B4,10F
- [언주로빌딩] 강남구 신사동 / 4,641㎡ / B3,7F



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
- [나라종금빌딩] 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

1994~1991

- [경암빌딩] 강남구 삼성동 / 26,785㎡ / B7,19F
- [청남빌딩] 서초구 서초동 / 13,676㎡ / B5,17F
- [원방빌딩] 강남구 삼성동 / 10,813㎡ / B5,16F
- [신사빌딩] 강남구 신사동 / 5,552㎡ / B3,7F
- [은성빌딩] 강남구 청담동 / 13,315㎡ / B6,15F
- [우진빌딩] 강남구 역삼동 / 1,983㎡ / B2,6F
- [제일빌딩] 영등포구 영등포동7가 / 16,125㎡ / B4,18F
- [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

2012

- 명동2가 논스퀘어 투자타당성 분석 컨설팅

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 전연3지구 오피스 개발 컨설팅
- 여의도 파크원 타워2 사업타당성 검토 및 분양전략 수립
- 한남동 소재 빌딩 매입 타당성 검토 자문

2009

- 강남구 신사동 제이타워 리테일 MD 활성화 방안 컨설팅
- 코람코자산신탁 정기 오피스 Market Research 컨설팅
- 인천 송도 개발 PJT 사업 타당성 검토 및 분양전략 수립
- 여의도 개발 부지 최우호 활용방안 수립
- 부산 제2롯데월드 신축 관련 부산시 오피스시장 동향 및 오피스부분 적정 가치 평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 아비스타 R&D센터 적정가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 데이콤빌딩 적정가치평가 및 매입 타당성 검토
- GERE 정기 오피스 Market Research 컨설팅
- 강변테크노마트 오피스부분 적정 임대료 산정 및 마케팅 방안 컨설팅
- 용산구 한남동 불보빌딩 매입 타당성 검토
- 종로구 인의동 종로플레이스 오피스 투자지문 컨설팅
- 서대문구 충정로 오피스 재개발 PJT 적정가치평가 컨설팅

2008

- GS리테일 평촌 오피스 개발 타당성 분석 컨설팅
- 성남 판교 복합단지 PF사업 업무시설 컨설팅
- 종로구 청진동 오피스 재개발 PJT 타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 당산동2가 대흥빌딩 적정 가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 한솔빌딩 적정 가치평가 컨설팅
- 일산 M시티 오피스 부분 매입 타당성 검토
- 일산 오피스 투자 타당성 검토
- 메리츠자산운용 부평구 부평동 리테일상가 적정 가치평가 컨설팅
- 대림산업 서초동 김스타워 개발 컨설팅
- 여의도 S빌딩 및 충정로 D빌딩 매입 타당성 검토
- 잠실 재개발 PJT 사업타당성 검토
- 코람코자산신탁 오피스 시장동향 컨설팅

2007

- 마포구 공덕동 재개발 PJT 사업 타당성 검토
- 영등포구 영등포동 대흥빌딩 가치평가 컨설팅
- 수익형부동산 국내외 투자기관 동향 컨설팅
- 군포시 산본동 성우빌딩 가치평가 컨설팅
- 마포구 상암동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
- 강남구 대치동 글라스타워 총별 임대차 차등방안 수립
- 스카이라이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업타당성 검토
- 팽연테이먼트 상암동 DMC 첨단업무용지 입찰 사업계획서 수립
- 영등포구 양평동4가 이레빌딩 자산가치평가 및 리모델링 방안 수립
- 서대문구 충정로 구세군 재개발 PJT 사업성검토 및 마케팅전략 수립
- 강남구 역삼동 오피스개발 L-PJT MD구성 및 사업타당성 검토
- 성남시 판교 한화건설 PJT 적정임대가 및 MD 컨설팅
- KR1 CR리츠(대우센터) 투자 타당성 검토
- 영등포구 여의도동 세실빌딩 가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 역삼신영타워 가치평가 컨설팅
- 부산시 남구 문현동 삼성힐타워 상가 적정 임대료 산정 및 MD 컨설팅
- 용산 재개발지역 오피스 사업타당성 검토

2006

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

2005

- 강남구 포이동 두림빌딩 적정 매각가 산정 및 마케팅 전략 수립
- 성동구 성수2가동 남영아파트형공장 적정 임대료 산정 및 임대대책 수립
- 영등포구 여의도동 세우회빌딩 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립

2004

- 강남구 신사동 제이타워 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립
- 영등포구 여의도동 리버타워 스포츠센터 적정 매각가 산정 및 마케팅 전략 수립

2003

- 국민연금관리공단 부산회관 관리운영방안
- 도시개발공사 DMC 선로시설 컨설팅
- 기술산업보증기금 부산사옥 개발 최우호 방안 도출

2002

- 원리연구회 명륜동부지 최우호 이용방안 도출
- 화성전선 군포시 공업용지 활용방안
- 서초동 교보타워 적정 임대료 산정 및 마케팅 전략 수립

2001

- 벽산건설 용산부지 활용 계획 수립
- 전주시 삼성물산 부지 활용계획 수립
- 신대방동 대진종합건설 PJT 사업성 분석 및 시장 분석
- KESSON 부천 부지 개발 방안
- 아산 인주산업단지 사업성 검토
- 현대건설 (구)상업은행 리모델링 사업성 검토

2000

- 서초동 삼풍백화점 부지 개발 관련 상가, 아파트부분 개발계획 수립

1999

- 대구 광명회관 건립방안에 관한 연구

1998

- 서초구 방배동 구산타워 적정 임대료 산정
- 서초구 서초동 나라종합금융사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책 수립
- 강남구 도곡동 삼성물산 T-Project 최우호 개발 방안에 관한 연구

1997

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

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 ISON 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 동서울스프츠센터 재건축 주상복합 비주거부분 검토

1995

- 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 한미자동차학원 부지 분양가 및 임대가 산정
- 용산구 한강로 용성테크노빌 사업성 검토
- 양천구 목동 예총회관 임대가 산정

1994

- 강남구 역삼동 761 조합주택 사업계획
- 마포구 마포동 금호전기빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 삼성동 원방빌딩 임대 전략수립에 관한 연구
- 강남구 대치동 글라스타워 임대 수익성 분석
- 서초구 서초동 해동빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 도곡동 금화빌딩 임대 수익성 분석

1993

- 강남구 대치동 군자빌딩 임대전략 수립에 관한 연구
- 마포구 중동 아파트 단지내 상가 분양성 검토
- 중랑구 상봉2동 상가 분양성 검토
- 인천시 남구 주안동 신영쇼핑센터 사업기획

1992

- 종로구 서린동 광주은행빌딩 재개발 수익성 검토
- 안양시 산본동 중삼상업지역 쇼핑센터 건립계획 수립
- 강남구 삼성동 삼성빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 한국타이어빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 큰길타워 임대 수익성 분석
- 강남구 대치동 연봉빌딩 임대 수익성 분석
- 송파구 석촌동 대준빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 삼성동 미진빌딩 임대 수익성 분석
- 서대문구 홍은동 재개발아파트 분양성 검토
- 서초구 서초동 복합건물 사업 타당성 분석

1991

- 성동구 군자동 미라보 오피스텔 분양 타당성 검토
- 광명시 철산동 복합건물 건립기획
- 안산시 고잔동 대우빌딩 분양전략 수립에 관한 연구
- 강남구 삼성동 보경빌라 분양전략 수립에 관한 연구
- 성동구 구의동 복합건물 사업성 검토

1990

- 용산구 한강로3가 개척사업 타당성 검토
- 동작구 신대방동 빌라 사업기획
- 은평구 응암동 연립주택 신축사업기획
- 경기도 남양주군 화도면 아파트 신축사업계획 수립
- 중랑구 상봉동 니들이비엔나 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 광화동 상명빌딩 임대 수익성 분석

OFFISCOPE



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