

OFFISCOPE

Second Quarter
2012 Office Market Report

2 | 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 7월 통권 46호

■ 발행처 : (주)신영에셋

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

Second Quarter 2012 Office Market Report

2012년 2/4분기
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

Trend1 오피스 시장 캘린더

- 2012년 2/4분기 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. 4. 1	매매	남서울실업은 강남구 논현동 도산공원사거리 인근에 소재한 남서울빌딩을 주식회사 이지로부터 매입하여 등기를 완료했으며, 향후 사옥으로 사용예정임	B2/7F 매입면적 3,454㎡
4. 2	동향	보험사를 중심으로한 금융 관련 계열사들이 여의도 집재를 통한 영업 시너지 확대, 자산운용 효율화 등을 목적으로 여의도로 본사를 이전하는 사례가 늘어남	한화손해보험, 현대라이프 등
4. 4	준공	개인자산가가 수익목적으로 신축한 강북구 수유동 소재 장원빌딩이 준공되었음	B2/16F 연면적 5,598㎡
4. 4	준공	삼성엔지니어링이 강동구 상일동에 신축한 GEC(Global Engineering Center)가 준공되었으며, 기존 도곡동 사옥을 비롯해 여러 빌딩에 분산된 조직을 통합하여 입주함	B4/15F 연면적 186,023㎡
4. 5	동향	2011년도 한국 부동산 투자 총 수익률은 8.4%로 2010년 대비 2.4% 상승됨. 수익률은 각각 6.8%의 임대수익률과 1.6%의 자본수익률로 구분됨	IPD 발표
4. 7	개발	서울시가 '신설1종지구단위계획 변경결정 및 관광숙박시설 용적을 완화안'을 통과시킴에 따라 동대문구 신설동 98-24 일대 신설동역 4번출구 인근에 지하6층, 지상20층, 연면적 11,807㎡ 규모의 비즈니스호텔이 개발될 예정임	2014년 완공 목표
4. 10	개발	서울시는 제6차 도시계획위원회에서 저동2가 82-1 일대의 업무시설을 관광숙박시설로 변경하는 내용을 통과시켰던 바, 중구 저동2가 백병원 일대에 지상 26층, 367실 규모의 관광호텔이 신축될 예정임	부지면적 1,542㎡ 용적률 1,176% 적용
4. 11	이전	세븐일레븐과 바이더웨이를 운영하는 롯데그룹 계열 코리아세븐은 관악구 봉천동 소재 눈높이보라매센터에서 중구 남창동 소재 롯데손해보험빌딩으로 본사를 이전함	봉천동 → 남창동 (Others → CBD)
4. 12	매매	미래에셋생명보험은 영등포구 여의도동 동여의도 소재 미래에셋증권본사를 미래에셋자산운용 투자자문으로부터 850억원에 매입하여 등기를 완료하였음	실사용 목적
4. 17	이전	동양그룹은 그룹 내 핵심 사업부문 5곳을 중구 수표동 소재 프라임등급 신축빌딩인 시그니처타워로 이전하였음	동양매직, 한일합섬 등
4. 24	개발	총 사업비 5조 171억원 규모의 대규모 PF개발사업인 판교 '알파돔시티'가 착공됨. 주상복합, 백화점, 쇼핑센터, 호텔 등으로 개발될 예정임	연면적 1,199,842㎡
4. 26	매매 개발	대우조선해양건설은 중구 총무로5가 소재 총무로빌딩을 헤럴드에이엠으로부터 매입하였으며, 인쇄 관련 업종에 특화된 지식산업센터로 분양할 예정임	엘크루 프린팅허브
4. 27	준공	팬엔터테인먼트가 마포구 상암동에 신축한 글로벌미디어콘텐츠센터가 준공되었으며, 고층부 자사사용분을 제외한 잔여면적을 임대할 예정임	B5/13F 연면적 19,813㎡
5. 4	매매	한국스탠다드차타드은행은 송파구 신천동 잠실대교 남단에 위치한 SC은행전산센터를 개발형 부동산 펀드인 아시아신천사모부동산투자유한회사에 매각함	매각면적 21,279㎡ 매각금액 1,600억원
5. 11	이전	GE코리아는 강남구 청담동 소재 본사를 사업부별로 나눠 강남구 논현동 소재 POBA빌딩과 판교 테크노밸리 소재 글로벌 R&D센터로 이전을 완료함	POBA빌딩 : GE헬스케어, GE코리아 전산팀 등 판교 R&D센터 : GE에너지 등
5. 14	이전	SPC그룹은 용산구와 강남구 등에 분산되어 있는 계열사들을 서초구 양재동 소재 신축빌딩으로 통합하여 이전할 예정이며, 기존 사옥은 영업 및 교육시설 등으로 활용할 예정임	양재동 포스코빌딩 44,114㎡

일자	구분	내용	비고
2012. 5. 16	리츠	국내 운용중인 리츠의 총 자산규모는 8조 2,000여억원으로 오피스 70%, 리테일 20%, 주택·공장·물류·호텔 등 기타자산 10% 순으로 조사됨	코람코자산신탁 조사
5. 20	이전	재규어코리아는 용산구 한남동 소재 불보빌딩에서 중구 수하동 소재 센터원으로 본사를 이전할 예정임	한남동 → 수하동 (Others → CBD)
5. 24	준공	판교테크노밸리 내 복합빌딩인 삼환하이팩스 A동과 B동이 함께 준공되었음	A동 : 51,370㎡ B동 : 48,843㎡
5. 25	이전	한국건강기능식품협회는 서초구 방배동에서 판교 테크노밸리 내 코리아바이오파크로 사무실을 이전하였음	방배동 → 판교 (KBD → BBD)
5. 26	개발	'북창 제1종지구단위계획 변경결정안' 이 서울시 도시·건축공동위원회를 통과했으며, 향후 비즈니스호텔로 개발 예정임	B4/13F 348실 규모
5. 29	개발	퍼스티지개발전문자기관리리츠는 동작구 신대방동 소재 JW중외그룹 사옥 부지를 매입하였으며, 비즈니스호텔과 오피스텔로 구성된 복합빌딩으로 개발할 예정임	비즈니스호텔 300실 오피스텔 190실
5. 30	펀드	KB금융그룹은 그룹 계열사가 자기 자본을 투자한 부동산 펀드를 KB자산운용을 통해 운영할 예정임	국민은행, KB생명 등 5,000억원 규모
6. 1	개발	서울시가 중구 충무로2가 53-10일대 관광숙박시설 신축에 대한 용적률 완화 심의안을 통과시킴에 따라 지하철 4호선 충무로역과 명동역 사이 삼일대로변에 지상 14층 규모의 비즈니스호텔이 신축될 예정	용적률 600% → 716.22%
6. 3	동향	KTB투자증권은 미래에셋맵스자산운용이 보유중인 동여의도 소재 하나증권빌딩과 임대계약을 연장하면서 빌딩명을 KTB빌딩으로 변경함	1~2개층 증평 예정
6. 4	이전	교보문고는 파주 북시티에 신축한 신사옥으로 본사를 이전할 예정임	CBD → 수도권 (내수동 → 파주)
6. 5	매매	네트워크 솔루션 개발업체인 에스넷시스템은 분당구 야탑동 소재 KT&G 분당성남사옥을 KT&G로부터 127억원에 매입하여 등기를 완료함	B2/8F 연면적 11,614㎡
6. 5	매매	생부동산신탁은 중구 충무로2가 소재 명동삼윤빌딩을 삼윤상사로부터 매입하여 명도 및 등기를 완료하였으며, 비즈니스호텔로 개발 예정임	매입면적 8,783㎡ 매입금액 453억원
6. 7	이전	JW중외계약은 서초구 서초동 남부순환로변에 소재한 JW타워(구,성우빌딩)로 본사를 이전하였으며, 기존 동작구 신대방동 사옥은 퍼스티지개발전문자기관리리츠회사에 매각하였음	신대방동 → 서초동 (Others → KBD)
6. 11	동향	하나금융그룹은 신영에셋과 함께 서울과 경기도 판교·분당 지역을 대상으로 분석한 오피스 매매가격지수(HNS-OP)와 오피스 종합동향지수(HNS-OMI)를 구축하여 발표함	분기별 발표 예정
6. 18	준공	LIG생명보험은 마포구 합정동에 신사옥인 LIG합정빌딩을 준공하였으며, LIG손해보험, LIG엔셀링 등 계열사 등과 함께 사용 예정임	B8/24F 연면적 44,338㎡
6. 20	리츠	주주 1명당 보유주식이 총주식의 30%를 초과할 수 없는 규정을 50%로 완화하고, 자본금의 50% 이상에 대해 현물출자를 못하도록 한 규정을 삭제하는 등을 골자로 한 부동산투자회사법 개정안이 통과됨	국토해양부 담당
6. 25	매매	골프존은 강남구 청담동 소재 신일타워를 신일건업으로부터 735억원에 매입하였으며, 향후 사옥 및 R&D센터로 사용 예정임	분관 및 별관 동시 매입 매입면적 15,077㎡
6. 26	준공	효성이 강남구 수서동에 신축한 수서빌딩이 준공되었으며, 자산운용사에서 매입하여 운영 예정임	B7/16F 연면적 51,567㎡
6. 29	준공	동일이 수익목적으로 신축한 강남구 대치동 탄천변에 위치한 동일타워가 준공되었으며, 중부발전 등이 입주 예정에 있음	B7/16F 연면적 43,799㎡

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 6월 1일 ~ 2012년 6월 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)

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

분당권역

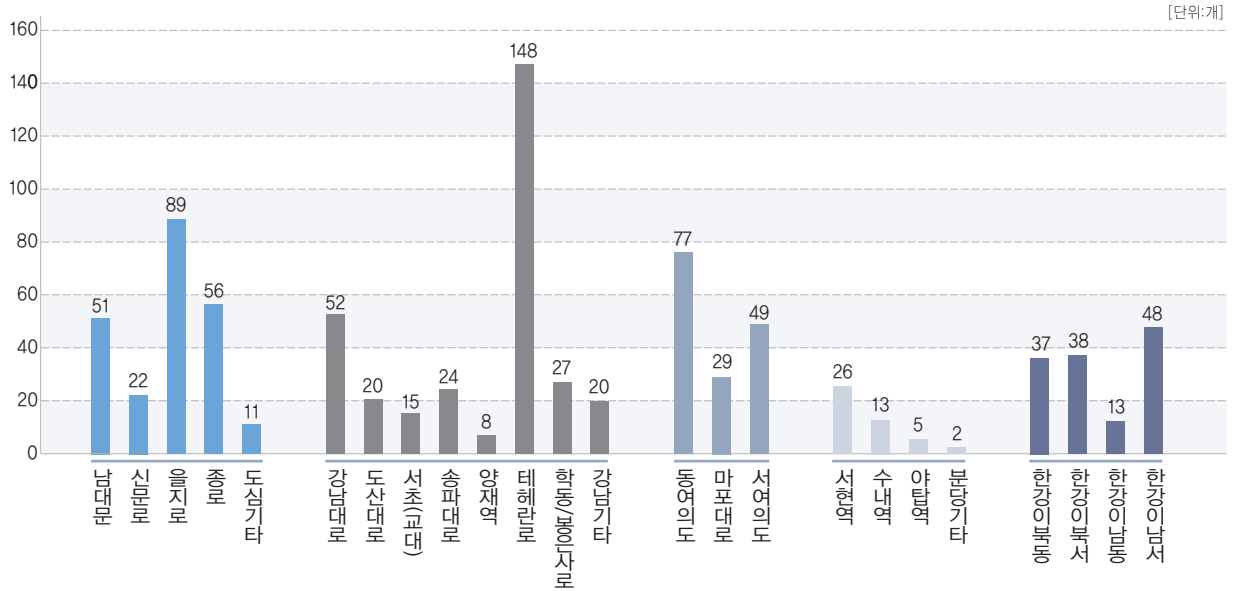
BBD (Bundang Business District : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 아탑역을 중심으로 한 분당권역)



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

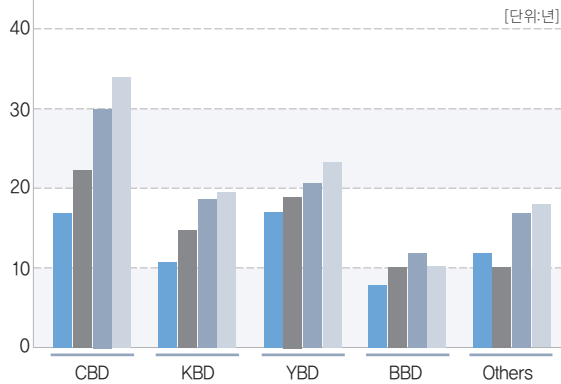
조사 빌딩 개수

■ CBD/229개 ■ KBD/314개 ■ YBD/155개 ■ BBD/46개 ■ 기타권역/136개



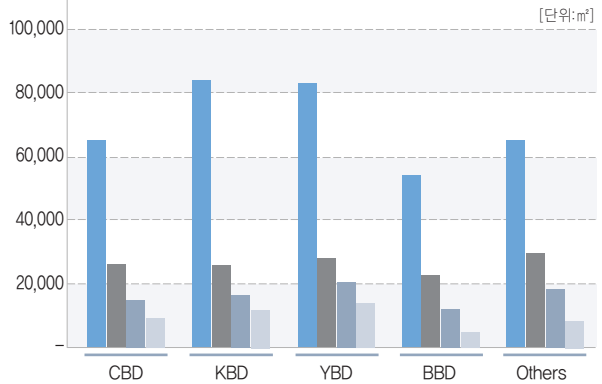
평균 건축 연수

■ 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.

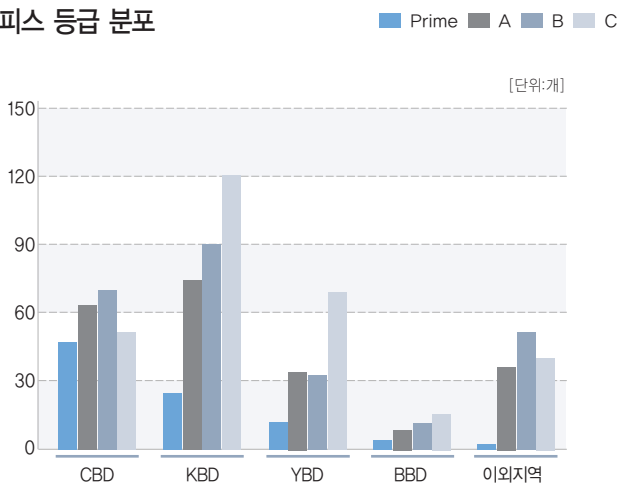
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

등급 분류 기준

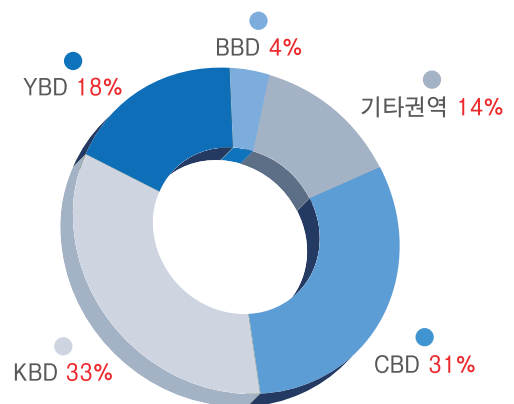
- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

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)

- 2012년 1/4분기 대비 전세환산가와 월세 모두 0.3%씩 상승되었음. 정기 임대료 인상시기가 아니기 때문에 주요빌딩들의 임대료 조정사례는 거의 없었음. 다만, 시장 불안에도 불구하고 그동안 상대적으로 공실 변화가 없어 임대료 조정에 소극적이었던 빌딩들 일부가 하반기 중소형 공실 발생분에 대한 임대가를 인상하면서 소폭 상승되었음.

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 다동 국제빌딩 월세 2.8% 인상, 을지로 백남빌딩 월세 4.8% 인상 등

- 공실률은 전분기 대비 0.6%p 하락된 3.9%로 조사됨. 시그니처타워, 남산스테이트타워 및 와이지타워 등 주요 공실빌딩들의 임대율이 타권역과 CBD 외곽지역 소재 업체의 신규 임대차계약으로 꾸준히 상승하고 있으며, 중소형 공실의 경우 삼성, 롯데, SK 및 금호 등 대기업 그룹 계열사들의 수요로 일부 해소되면서 3%대 공실률을 회복하였음.

- 주요 공실 : 청계천 F빌딩 40,400㎡, 청계천 S타워 40,200㎡, 남대문로 S빌딩 44,600㎡ 등

등급별 임대 정보

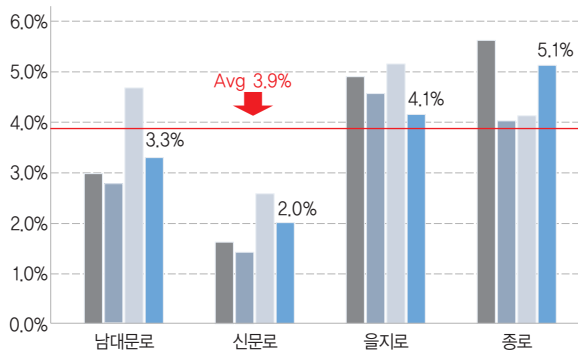
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.9 (0.6%p ▽)	7,249 (0.3%△)	686.0 (0.5%△)	65.9 (0.3%△)	29.6 (0.7%△)	12.3 (-)
Prime	5.8	10,227	915.7	93.7	37.5	12.1
A	2.9	7,473	720.2	68.2	30.3	12.3
B	4.4	6,077	564.1	56.5	26.7	12.6
C	2.7	5,643	586.5	49.0	24.9	11.8

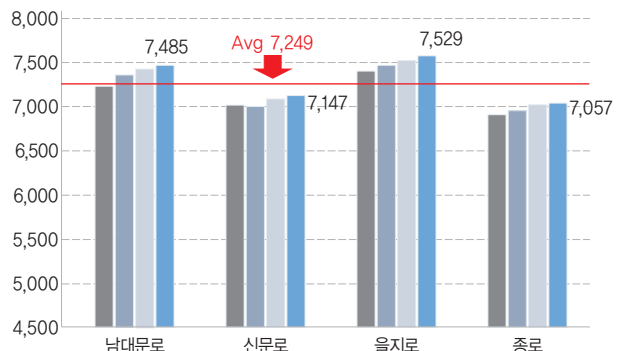
세분권역별 임대 정보

■ 3Q_11 ■ 4Q_11 ■ 1Q_12 ■ 2Q_12

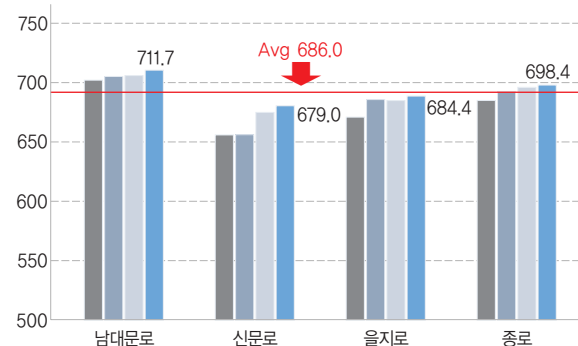
공실률 [단위:%]



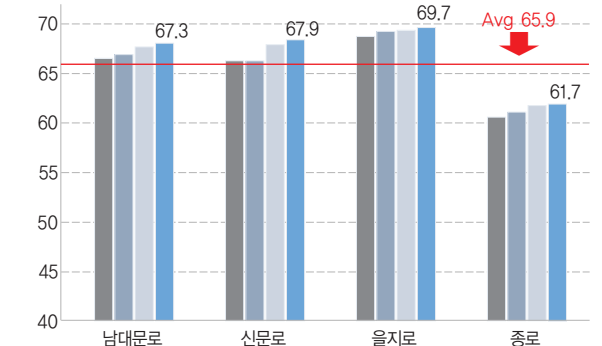
전세환산가 [단위:천원/3.3㎡]



보증금 [단위:천원/3.3㎡]



월세 [단위:천원/3.3㎡]



02 오피스 임대시장 동향

임대시장 2 권역별정보 - KBD(Kangnam Business District)

- 2012년 1/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 0.6%, 0.5% 상승되었음. 대형빌딩의 신규 공급과 권역 내 Anchor 업체들의 타권역 이전 등에 따른 공실 불안으로 기존 빌딩들은 대부분 임대료를 동결하였음. 다만, 하반기에 매각 예정이거나 최근에 손바뀜이 이루어진 빌딩 일부가 기준가격을 상당폭 인상 조정하였기 때문에 권역 평균 임대료는 소폭 상승되었음.

- 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 대치동 동일타워 3.3㎡당 보증금 780만원, 월세 78만원, 관리비 32만원

- KBD 공실률은 전분기 대비 0.7%p 상승된 5.1%로 2010년 4/4분기 이후 1년반에 5%대로 다시 올라섬. 금분기에 신규 공급된 2건의 중대형 빌딩의 준공시점 임대율이 50% 이하 수준으로 조사되었으며, 권역 내 대형면적 사용업체인 삼성엔지니어링과 지멘스 등이 타권역 신축빌딩으로 이전을 완료하면서 발생한 기존 빌딩들의 공실이 더해지면서 공실률이 크게 상승되었음.

- 주요 공실빌딩 : 반포동 H빌딩 16,800㎡, 대치동 D타워 32,000㎡, 도곡동 S타워 18,600㎡ 등

등급별 임대 정보

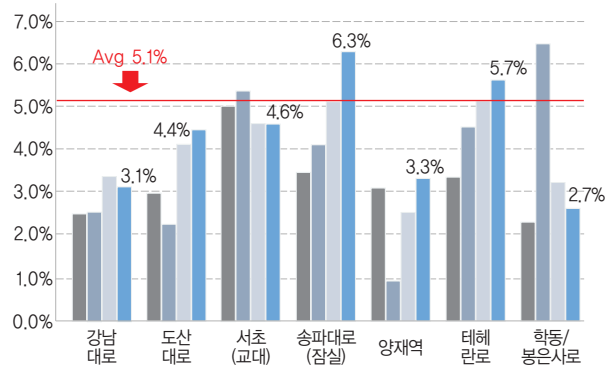
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.1 (0.7%p △)	5,711 (0.6% △)	752.8 (1.4% △)	56.9 (0.5% △)	27.2 (0.5% △)	15.4 (-)
Prime	2.3	9,000	1,001.6	74.0	32.7	12.4
A	6.1	6,720	743.0	66.1	29.9	14.5
B	6.2	5,295	713.1	55.4	26.6	15.7
C	4.2	4,637	724.3	48.2	24.5	16.6

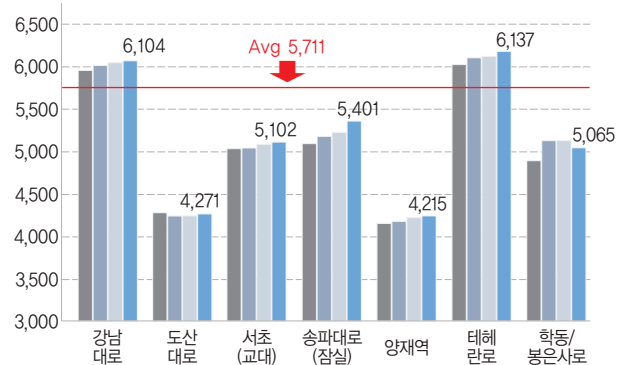
세분권역별 임대 정보

■ 3Q_11 ■ 4Q_11 ■ 1Q_12 ■ 2Q_12

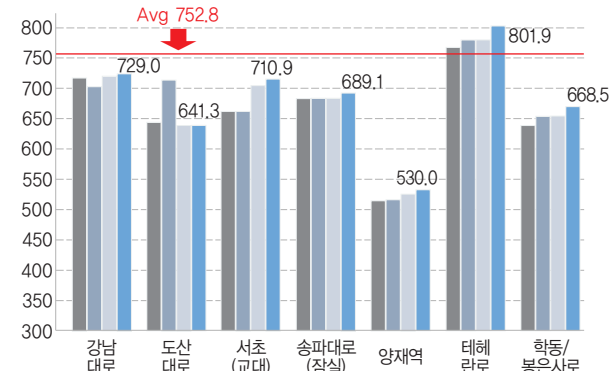
공실률 [단위:%]



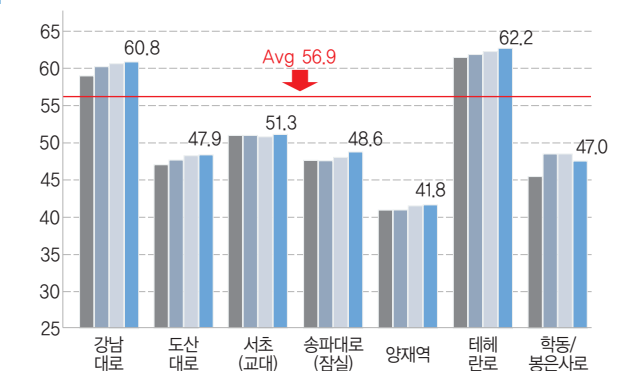
전세환산가 [단위:천원/3.3㎡]



보증금 [단위:천원/3.3㎡]



월세 [단위:천원/3.3㎡]



임대시장 2 권역별정보 - YBD(Yeouido Business District)

- 2012년 1/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 0.6%, 0.5% 상승되었음. 2007년 준공 이후 장기간 임차인 변동과 임대조건의 조정이 없었던 서여의도 세우빌딩이 하반기 공실 발생 예정분에 대해 임대조건을 대폭 조정한 사례가 확인되었으나, 나머지 빌딩들의 경우 하반기 IFC 잔여 물량의 신규 공급에 대한 불안감으로 임대료를 동결하는 사례가 대부분이었기 때문에 상승폭은 크지 않았음.

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 서여의도 세우빌딩 3.3㎡당 보증금 630천원, 월세 563천원

- YBD 공실률은 전분기 대비 0.8%p 상승된 3.0%로 조사됨. 상반기에 신규 공급이 주춤하면서 기존 대형 공실인 One IFC와 CCMM빌딩 등의 임대율이 꾸준히 상승되고는 있으나, 동 빌딩들의 임대율 상승분이 권역 내 타 빌딩 이전 수요로 채워져 기존 빌딩들에서 다수의 공실이 발생되었으며, 최근 매입매각빌딩에도 유사한 원인으로 공실이 공급되면서 공실률이 상승되었던 바, IFC 잔여물량이 공급되는 하반기까지 공실 불안이 계속될 전망이다.

- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 Y증권빌딩 5,500㎡, 동여의도 H빌딩 7,700㎡, 마포대로 J빌딩 5,200㎡ 등

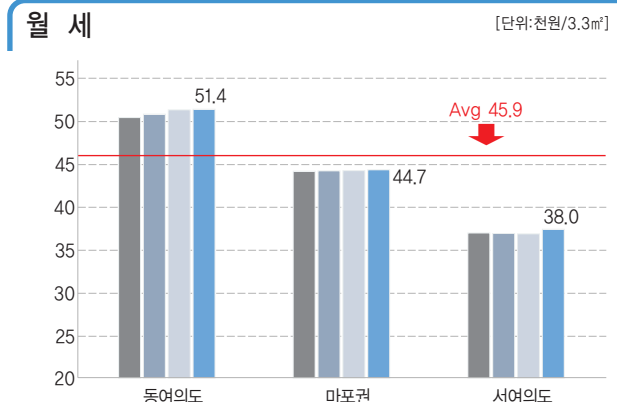
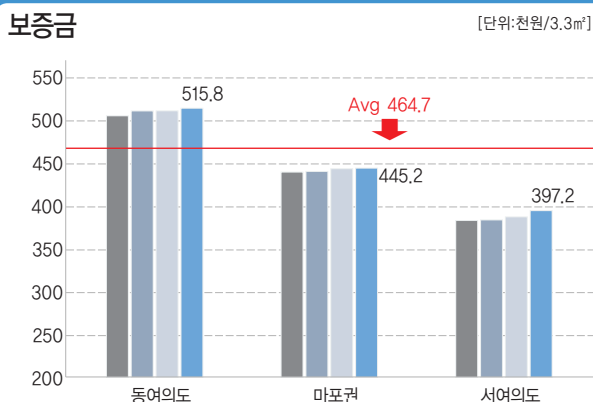
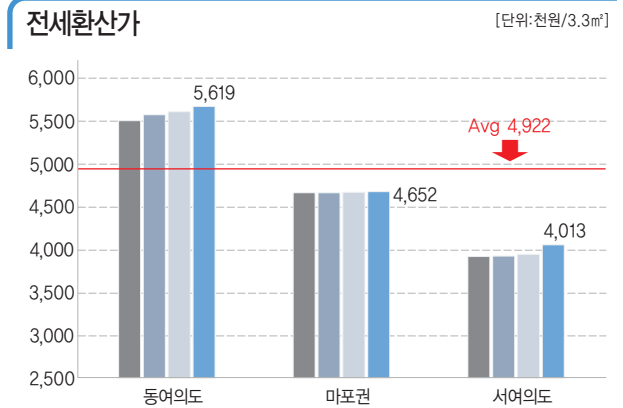
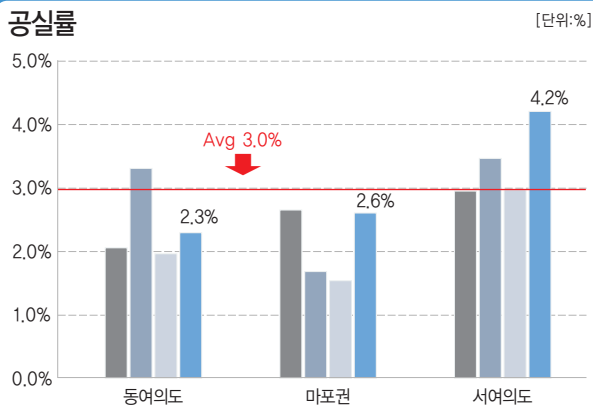
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.0 (0.8%p△)	4,922 (0.6%△)	464.7 (0.5%△)	45.9 (0.5%△)	23.3 (0.5%△)	12.6 (-)
Prime	2.7	7,631	710.5	71.0	32.2	12.3
A	3.4	5,661	520.9	52.1	25.3	12.4
B	1.5	5,050	479.4	47.1	24.1	12.7
C	3.5	3,911	377.2	36.9	20.0	12.8

세분권역별 임대 정보

■ 3Q_11 ■ 4Q_11 ■ 1Q_12 ■ 2Q_12



02 오피스 임대시장 동향

임대시장 2 권역별정보 - 기타권역(Others)

- 2012년 1/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 1.0%, 1.1% 상승되었음. 주요 권역과 마찬가지로 기존 빌딩들은 대부분 임대료를 동결하였으나, 합정동과 상암동이 속한 한강이북서지역에 권역 평균 임대료를 상회하는 신축빌딩이 다수 공급되면서 3대권역 대비 다소 높은 상승률을 기록하였음.

- 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 합정동 LIG합정빌딩 3.3㎡당 보증금 500천원, 월세 50천원

- 기타지역 공실률은 2012년 1/4분기 대비 1.1%p가 급등한 4.9%를 나타냄. 한강이남서지역과 한강이북동지역에서는 임차인의 타권역 이전으로 중대형 공실이 발생되었고, 한강이북서지역에서는 신규 공급이 다수 이루어지면서 역시 공실이 크게 늘어나는 등 기타지역 전체적으로 공실이 다수 공급되었던 바, 전분기 대비 1%p 이상 공실률이 급등하였음.

- 주요 공실 빌딩 : 광진구 T빌딩 26,000㎡, 구로구 D빌딩 18,800㎡, 마포구 P빌딩 10,000㎡ 등

등급별 임대 정보

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

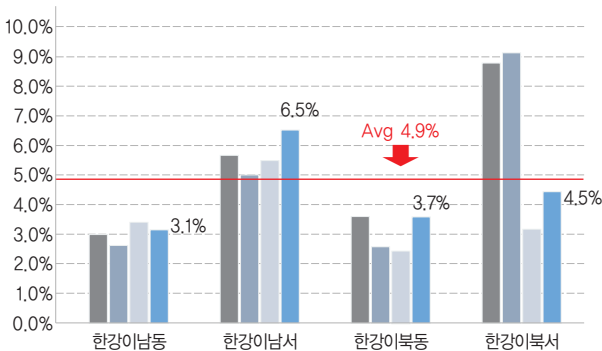
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.9 (1.1%p△)	4,458 (1.0%△)	510.9 (0.2%△)	40.9 (1.1%△)	22.3 (0.9%△)	13.1 (-)
Prime	0.8	6,985	680.0	68.0	28.5	12.8
A	7.2	5,290	541.2	47.7	25.5	12.2
B	4.9	4,126	499.2	38.7	20.9	13.5
C	3.0	3,757	471.7	33.5	20.2	13.5

세분권역별 임대 정보

■ 3Q_11 ■ 4Q_11 ■ 1Q_12 ■ 2Q_12

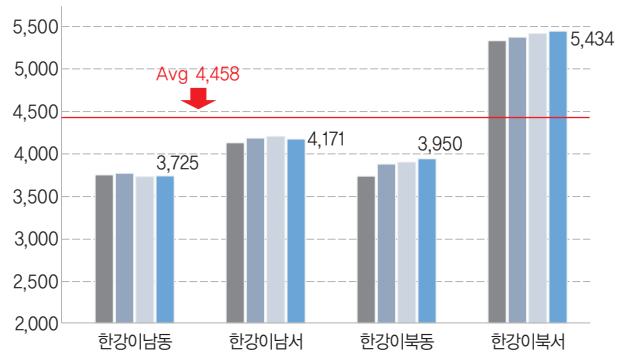
공실률

[단위:%]



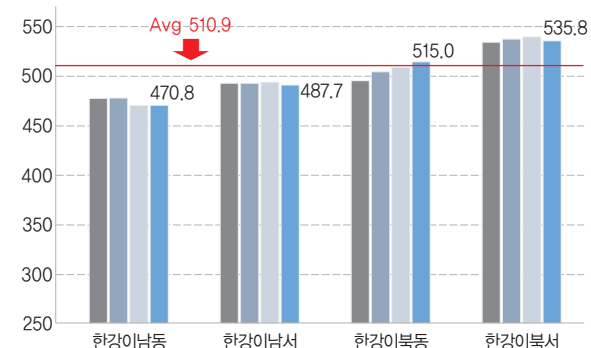
전세환산가

[단위:천원/3.3㎡]



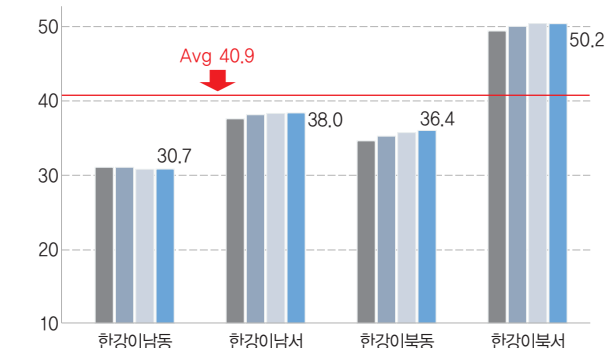
보증금

[단위:천원/3.3㎡]



월세

[단위:천원/3.3㎡]



임대시장 2 권역별정보 - BBD(Bundang Business District)

- 2012년 1/4분기 대비 전세환산가와 보증금이 각각 0.2%, 0.3% 하락되었음. 서현동 소재 분당서현빌딩이 중소형 공실의 조기 해소를 위해 마케 팅가격을 크게 인하한 때문에 전분기 대비 하락세를 나타냈음. 다만, 수내역 흥국생명빌딩이 전세환산가는 소폭 인상했지만 보증금 비율을 하향 조정(30→20%)한 때문에 월세가 상대적으로 높게 올라 권역 평균 월세 수준이 상승된 것처럼 보이나 실제 임대료 수준은 소폭 하락되었음.

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 수내동 흥국생명빌딩 전세가 2.3% 인상, 서현동 분당서현빌딩 임대료 8.5% 인하

- BBD 공실률은 전분기 대비 1.7%p가 급락한 3.4%를 나타냄. 2011년 3월에 준공되어 장기간 공실을 유지했던 수내동 BS타워의 잔여공실과 구미동 분당 M타워의 공실 등이 해소되면서 2008년 금융위기 이전 수준인 3%대를 4년 만에 회복하였음. 2000년대 중후반 BBD 신축빌딩의 임대율 안정기간이 2분기가 소요되었던 반면에 최근에는 두 배까지 길어지고 있고, 인근 판교 테크노밸리로 일부 업체가 이전 예정되어 있는 등의 시장불안에 따라 3/4분기 이후에는 다시 상승세로 돌아설 가능성이 큼.

- 주요 공실 : 서현역 C타워(5,300㎡), 서현역 B빌딩(12,000㎡), 서현역 F타워(4,800㎡) 등

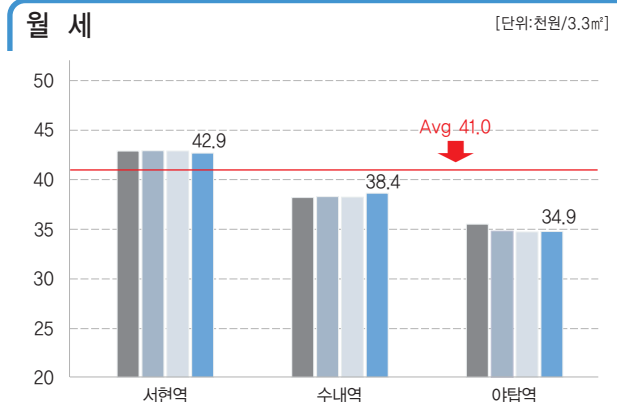
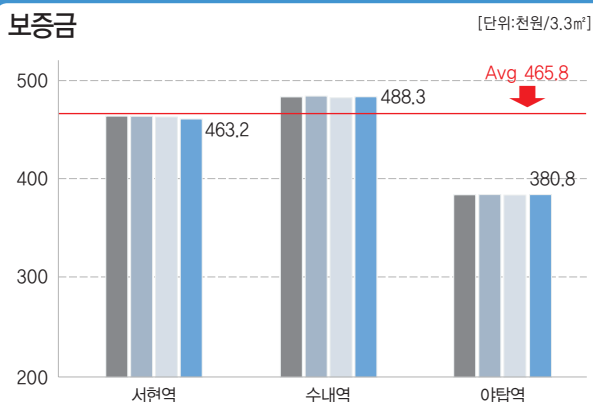
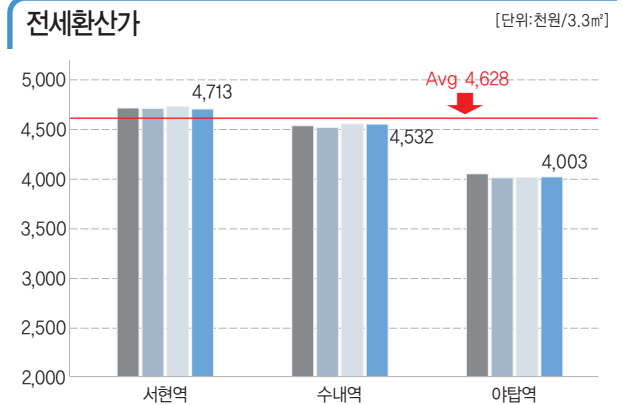
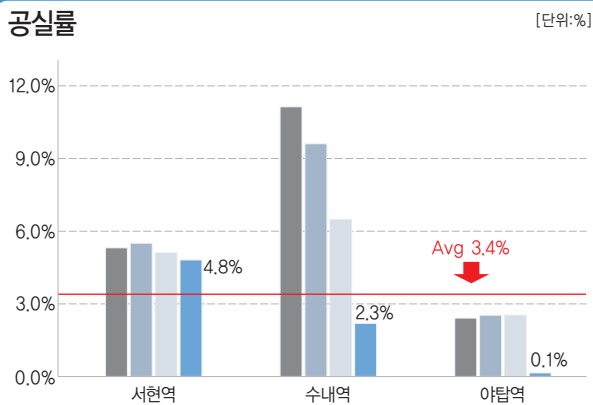
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.4 (1.7%p ▽)	4,628 (0.2% ▽)	465.8 (0.3% ▽)	41.0 (0.1% △)	22.6 (0.4% △)	12.4 (-)
Prime	8.7	6,188	562.5	56.3	27.3	12.0
A	4.2	4,695	445.4	41.1	21.4	12.2
B	1.8	4,495	473.8	39.9	22.8	11.9
C	2.7	4,266	431.5	37.3	22.0	13.1

세분권역별 임대 정보

■ 3Q_11 ■ 4Q_11 ■ 1Q_12 ■ 2Q_12



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	5,790 (0.4%△)	7,249 (0.3%△)	5,711 (0.6%△)	4,922 (0.6%△)	4,458 (1.0%△)	4,628 (0.2%▽)
보증금	635.3 (0.7%△)	686.0 (0.5%△)	752.8 (1.4%△)	464.7 (0.5%△)	510.9 (0.2%△)	465.8 (0.3%▽)
월세	54.9 (0.3%△)	65.9 (0.3%△)	56.9 (0.5%△)	45.9 (0.5%△)	40.9 (1.1%△)	41.0 (0.1%△)
관리비	26.3 (0.5%△)	29.6 (0.7%△)	27.2 (0.5%△)	23.3 (0.5%△)	22.3 (0.9%△)	22.6 (0.4%△)
공실률	4.3 (0.4%p△)	3.9 (0.6%p▽)	5.1 (0.7%p△)	3.0 (0.8%p△)	4.9 (1.1%p△)	3.4 (1.7%p▽)
전환률	13.9 (-)	12.3 (-)	15.4 (-)	12.6 (-)	13.1 (-)	12.4 (-)

- 2012년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '임대가 보험세 유지 및 서울시 신규 공급 급증으로 인한 공실률 상승세 전환'으로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 5,790천원으로 정기 임대료 인상빌딩이 거의 없었고, 신규 공급이 주요 권역보다는 임대료 수준이 낮은 기타권역 위주로 이루어져 전분기 대비 0.4% 소폭 상승하는데 그쳤음. 공실률은 기타지역과 KBD를 중심으로 서울시에 공급이 크게 늘어나면서 전분기 대비 0.4%p가 상승된 4.3%로 조사되었음.
- 연중 정기 임대료 인상 빌딩수가 가장 적은 2/4분기를 맞아 3/4분기 이후 중소형 공실이 발생 예정인 빌딩이나 하반기 매각 예정 빌딩 일부가 기준가를 상향 조정한 사례 일부를 제외하고 대부분의 빌딩들이 임대조건을 동결하였던 바, 시장 평균 임대료 수준은 보험세를 나타냈음. 더불어, 금분기에 신규 공급된 빌딩들이 일부를 제외하고 서울 기타지역과 KBD 주요 세분권역(테헤란로, 강남대로) 외곽에 소재한 빌딩이었던 바, 평균 임대료 수준에 큰 영향을 미치지 못한 것 또한 보험세에 일조하였음.
- 상반기 내 신규 공급이 없었던 CBD가 주요권역 중 유일하게 공실률이 하락되었으나, 신규 공급이 집중된 KBD, 서울 기타지역과 권역 내 대형빌딩 및 최근 매입매각빌딩 등으로 임차인들이 이전하면서 다수 빌딩에 공실이 발생된 YBD는 다소 높은 상승률을 기록하였던 바, 공실률이 하반기 만에 4%대로 올라섰음. 하반기에도 3대권역과 서울 기타지역까지 대형빌딩의 신규 공급이 예정되어 있어 4%대 중후반까지 공실률이 상승할 것으로 예상됨.

등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	5,790 (0.4%△)	9,361 (0.1%△)	6,501 (0.6%△)	5,228 (0.3%▽)	4,516 (0.5%△)
보증금	635.3 (0.7%△)	896.2 (0.2%△)	658.4 (0.4%△)	586.3 (1.1%△)	560.1 (0.7%△)
월세	54.9 (0.3%△)	83.7 (0.1%△)	61.1 (0.4%△)	51.2 (0.3%▽)	43.6 (0.6%△)
관리비	26.3 (0.5%△)	35.0 (0.3%△)	28.4 (0.4%△)	25.1 (0.3%△)	22.9 (0.5%△)
공실률	4.3 (0.4%p△)	4.2 (1.2%p▽)	4.9 (0.6%p△)	4.8 (0.5%p△)	3.6 (0.2%p△)
전환률	13.9 (-)	12.3 (-)	13.2 (-)	14.4 (-)	15.1 (0.1%p△)

입대시장 3 수급 동향 분석

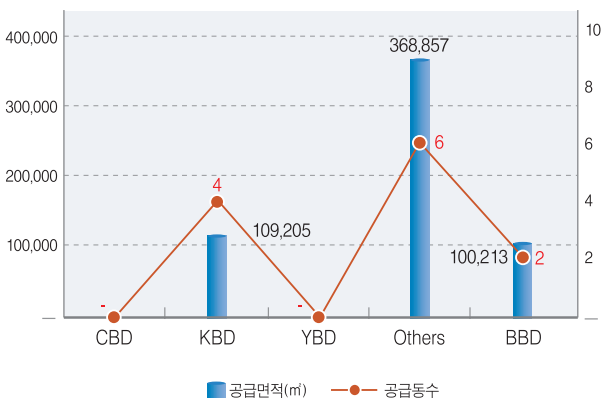
1) 2012년 2/4분기 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	주소	규모	연면적(m ²)	준공일
KBD	수서 효성빌딩	강남구 수서동	B7/16F	51,567	2012. 6
	동일타워	강남구 대치동	B7/16F	43,799	2012. 6
	양재동 복합빌딩	서초구 양재동	B2/6F	6,116	2012. 6
	역삼동 새롬빌딩	강남구 역삼동	B3/6F	7,722	2012. 6
Others	장원빌딩	강북구 수유동	B2/16F	5,598	2012. 4
	GEC(삼성엔지니어링강동사옥)	강동구 상일동	B4/15F	186,023	2012. 4
	글로벌미디어콘텐츠센터	마포구 상암동	B5/13F	19,813	2012. 4
	W타워(메세나폴리스)	마포구 합정동	B7/32F	51,196	2012. 6
	LIG합정빌딩	마포구 합정동	B8/24F	44,338	2012. 6
	중소기업글로벌지원센터	마포구 상암동	B6/20F	61,888	2012. 6
BBD	삼환하이팩스 A동	분당구 삼평동	B5/10F	51,370	2012. 5
	삼환하이팩스 B동	분당구 삼평동	B5/10F	48,843	2012. 5
합계	12동	-	-	578,275	-

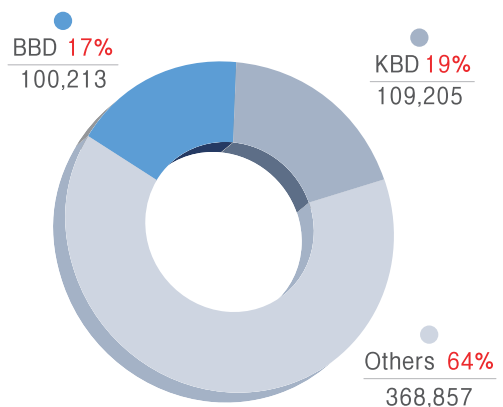
- 2012년 2/4분기 신규 공급 오피스는 총 12동, 합계 면적 578,275m²로 조사되었음. 연중 매분기 40만m² 내외가 공급되었던 2011년 대비 1/4분기에 다소 감소되었던 신규 공급이 금분기 들어 다시 급증하였음. 2011년 하반기의 경우 판교 테크노밸리 공급 비중이 분기당 20만m²를 넘어서면서 컸던 반면에, 금분기의 경우 서울시에만 약 48만m²가 집중 공급되었던 바, 서울시 입대시장 공실률이 상승세로 전환되는데 가장 큰 원인으로 작용하였음.
- 세부 권역별 공급면적을 보면, 서울 기타지역이 6동, 368,857m²가 공급되며 면적 기준 63.8%로 금분기 신규 공급을 주도하였음. 이어, KBD가 18.9%, 판교가 17.3%로 뒤를 이었으며, CBD와 YBD는 1/4분기에 이어 신규 공급이 없었음. 서울 기타지역의 경우 상암 DMC에 2년 반만에 공급이 재개되었고, 동 권역에서 상대적으로 업무시설 분포가 취약한 한강이남동지역인 강동구에 엔지니어링 관련 대형 업무밀집지역이 개발되고 있는 등 금분기 뿐만 아니라 하반기를 넘어 2013년 이후에도 꾸준하게 신규 공급의 한 축을 담당할 전망이다.

권역별 공급량 분석

[단위 : m², 동]



권역별 공급비율



02 오피스 임대시장 동향

임대시장 3 수급 동향 분석

공급시장 특징

특징	내용	비고
마포구 및 강서구 신규 업무밀집지역 부상	최근 서울지역 오피스 공급의 경우 3대권역과 더불어 상암 DMC와 총정로 일대 및 영등포 등에서 공급이 이루어졌으나, 금분기에는 마포구 합정역 일대와 강서구 상일동 엔지니어링 단지 일대에 신규공급이 있었고, 향후 특화된 새로운 오피스 밀집지역으로 성장할 가능성을 나타내고 있음	상일동 : GEC 합정동 : LIG합정빌딩, 메세나폴리스
상암 DMC 공급재개	2006년에서 2009년까지 약 100만㎡가 공급되며 동 시기 서울시 신규 공급을 주도했던 상암 DMC에 2년 반만에 신규 공급이 재개되었으며, 하반기에도 계속될 예정임	글로벌미디어콘텐츠센터, 중소기업글로벌지원센터
대형빌딩 신규공급 등으로 인한 KBD 임대시장 불안	1/4분기에 이어 서울시 주요 오피스권역 중 유일하게 공급이 계속된 KBD는 A등급 빌딩 2동을 비롯해 10만㎡가 넘는 신규 공급이 이루어졌으며, 권역 내 대형업체의 타 권역 신축빌딩 이전까지 더해져 동 권역 임대시장의 불안에 일조하였음	4동, 109,205㎡ 공급
판교 테크노밸리 대형 PJT 공급 계속	2011년 H스퀘어, 판교이노밸리, 코리아벤처타운에 이어 2012년 1/4분기 유스페이스 등 연면적이 10만㎡가 넘는 초대형 PJT의 공급이 계속되고 있음	삼환하이팩스 A, B동 100,213㎡ 공급

주요 공급 오피스

KBD 수서 효성빌딩

- 규모 : B7/16F
- 연면적 : 51,567㎡
- 대지면적 : 3,484㎡
- 강남구 수서동 소재
- 준공 : 2012. 6
- 건폐율 : 59.99%
- 용적률 : 908.16%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 387대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : (주)효성/(주)효성
- 지하철 3호선과 분당선 환승역인 수서역 도보 2분 거리
- 수서역에서 광평교 방향 광평로변 소재
- 수익형 빌딩으로 준공 후 자산운용사에서 매입하여 운영 예정

KBD 동일타워

- 규모 : B7/16F
- 연면적 : 43,799㎡
- 대지면적 : 5,431㎡
- 강남구 대치동 소재
- 준공 : 2012. 6
- 건폐율 : 49.86%
- 용적률 : 297.93%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 351대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : (주)동일/(주)동일
- 지하철 2호선 삼성역 도보 7분
- 강남운전면허시험장 맞은편 탄천변 소재
- 건축주인 동일이 수익 목적으로 신축하여 임대중에 있으며, 중부발전 등이 입주 예정임

KBD 양재동 복합빌딩

- 규모 : B2/6F
- 연면적 : 6,116㎡
- 대지면적 : 1,629㎡
- 서초구 양재동 소재
- 준공 : 2012. 6
- 건폐율 : 49.99%
- 용적률 : 233.77%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 38대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : 서울석유(주)/(주)이안알앤씨
- 지하철 3호선, 신분당선 환승역인 양재역 도보 8분 거리
- 교육개발원입구에서 영동2교 방향 바우뫼길 대로변 소재
- 저층부에 맥도날드 및 건축주가 운영하는 SK주유소가 입주할 예정이며, 중간층 이상이 업무시설임

KBD 역삼동 새롬빌딩

- 규모 : B3/6F
- 연면적 : 7,722㎡
- 대지면적 : 1,719㎡
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2012. 6
- 전용률 : 48.7%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 50대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : 개인/장학건설(주)
- 지하철 2호선 선릉역 도보 5분 거리
- 선릉역에서 삼릉역 방향 선릉로 대로변 소재
- 수익형 빌딩으로 저층부 전용 엘리베이터 설치로 근생에 특화되어 있으며, 중층부 이상은 업무시설 대상 임대중에 있음

주요 공급 오피스

Others 장원빌딩

- 규모 : B2/16F
- 연면적 : 5,598㎡
- 대지면적 : 708.4㎡
- 강북구 수유동 소재
- 준공 : 2012. 4
- 건폐율 : 50.25%
- 용적률 : 692.14%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 25대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : 개인/우덕산업개발(주)
- 지하철 4호선 수유역 도보 1분 거리
- 수유역에서 미아역 방향 도봉로변 소재
- 수익형 목적 신축빌딩으로 저층부는 클리닉과 근생시설을 유치중이며, 7층 이상은 업무시설 용도로 임대중에 있음

Others GEC(삼성엔지니어링강동사옥)

- 규모 : B4/15F
- 연면적 : 186,023㎡
- 대지면적 : 27,604㎡
- 강동구 상일동 소재
- 준공 : 2012. 4
- 건폐율 : 52.55%
- 용적률 : 364.38%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 1,403대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : 삼성엔지니어링(주)/삼성엔지니어링(주)
- 지하철 5호선 상일동역 도보 8분 거리
- 강동구 엔지니어링 복합단지 내 위치
- 건물주인 삼성엔지니어링 본사 사옥으로 기존 도곡동 사옥을 비롯해 여러 빌딩에 분산된 조직을 통합하여 입주함

Others 글로벌미디어콘텐츠센터

- 규모 : B5/13F
- 연면적 : 19,813㎡
- 대지면적 : 1,973㎡
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2012. 4
- 건폐율 : 59.51%
- 용적률 : 598.84%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 147대
- 용도 : 업무/근생/문화집회



- 시행/시공 : (주)팬엔터테인먼트/풍림산업(주)
- 지하철 6호선 디지털미디어시티역 도보 10분 거리
- 상암동 DMC 소재 LG CNS사옥 뒷편 이면도로변 소재
- 종합 콘텐츠 생산업체인 팬엔터테인먼트의 사옥으로 고층부 일부 자사사용분을 제외한 나머지를 임대중에 있음

Others W타워(메세나폴리스)

- 규모 : B7/32F
- 연면적 : 51,196㎡
- 대지면적 : 26,472㎡
- 마포구 합정동 소재
- 준공 : 2012. 6
- 건폐율 : 59.54%
- 용적률 : 599.37%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 347대
- 용도 : 업무/주거/판매/문화



- 시행/시공 : (주)메이저디벨롭먼트/GS건설(주)
- 지하철 2,6호선 합정역과 지하로 직접 연결
- 합정역에서 망원역 방향 대로변 소재
- 총 4개동으로 구성되어 있으며, 이중 업무시설 용도의 1개동은 준공후에 실수요 법인이 매입하여 사용예정에 있음

Others LIG합정빌딩

- 규모 : B8/24F
- 연면적 : 44,338㎡
- 대지면적 : 4,090㎡
- 마포구 합정동 소재
- 준공 : 2012. 6
- 건폐율 : 58.97%
- 용적률 : 733.54%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 397대
- 용도 : 업무/근생/문화집회



- 시행/시공 : LIG생명보험(주)/LIG건설(주)
- 지하철 2호선 합정역 도보 5분 거리
- 합정역에서 양화대교 방향 합정로 대로변 소재
- 건축주인 LIG생명의 사옥으로 계열사인 LIG손해보험, LIG엔셀링 등 계열사가 대부분 사용하고 일부 잔여분만 임대중에 있음

Others 중소기업글로벌지원센터

- 규모 : B6/20F
- 연면적 : 61,888㎡
- 대지면적 : 5,541㎡
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2012. 6
- 건폐율 : 59.56%
- 용적률 : 629.5%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 214대
- 용도 : 업무/근생/교육연구/문화집회



- 시행/시공 : 중소기업중앙회/삼성물산(주)
- 지하철 6호선 디지털미디어시티역 도보 2분 거리
- 디지털미디어시티역에서 가양대교 방향 성암로변 소재
- 건축주인 중소기업중앙회가 중소기업 활성화를 위한 지원시설로 신축하였으며, 기업은행 등이 입주함

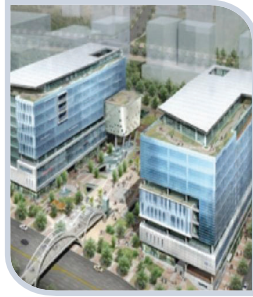
02 오피스 임대시장 동향

임대시장 3 수급 동향 분석

주요 공급 오피스

BBD | 삼환하이팩스 A동

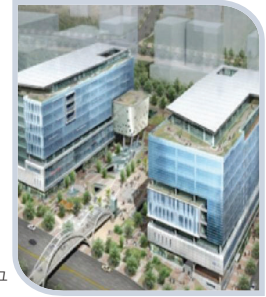
- 규모 : B5/10F
- 연면적 : 51,370㎡
- 대지면적 : 6,566㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2012. 5
- 건폐율 : 56.54%
- 용적률 : 457.37%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 413대
- 용도 : 업무/근생/문화집회/교육연구



- 시행/시공 : 삼환컨소시엄(주)/삼환기업(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 5분 거리
- 판교 H스퀘어 N동 맞은편 판교역로변 소재
- 10년 임차 후 분양 컨셉의 오피스 분양형 상품으로 A동, B동으로 구성되어 있음

BBD | 삼환하이팩스 B동

- 규모 : B5/10F
- 연면적 : 48,843㎡
- 대지면적 : 6,425㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2012. 5
- 건폐율 : 53.14%
- 용적률 : 460.21%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 377대
- 용도 : 업무/근생/문화집회/교육연구



- 시행/시공 : 삼환컨소시엄(주)/삼환기업(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 5분 거리
- 판교 H스퀘어 S동 맞은편 판교역로변 소재
- 10년 임차 후 분양 컨셉의 오피스 분양형 상품으로 A동, B동으로 구성되어 있음

2) 2012년 2/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	날짜
CBD	페럼타워	중구 수하동	스콰이어샌더슨	516	2012. 5
	종로타워	종로구 종로2가	다이도코고	331	2012. 5
	교보빌딩	종로구 종로1가	부산광역시청 서울지사	132	2012. 6
	센터원	중구 수하동	맥더못 로펌	939	2012. 4
			질리드 사이언시스	907	2012. 4
			재규어 코리아	2,238	2012. 5
			보스톤컨설팅그룹	6,975	2012. 5
			롯데자산개발	2,430	2012. 5
			폴헤이스팅스	1,894	2012. 6
	101 파인애비뉴(B동)	중구 을지로2가	구로다일렉트릭코리아	274	2012. 4
			한국닌텐도	2,387	2012. 4
			삼성화재	274	2012. 4
			메리츠화재	2,383	2012. 5
			SKT	575	2012. 5
	남산 스테이트타워	중구 회현동2가	한국투자공사	5,851	2012. 5
	삼성생명중앙일보빌딩	중구 순화동	JTBC	4,298	2012. 5
	시그니처타워	중구 수표동	이니스프리	2,807	2012. 4
			금호석유화학	15,121	2012. 5
	대우재단빌딩	중구 남대문로5가	라이나생명	688	2012. 5
	서울시타워	중구 남대문로5가	교보생명	337	2012. 5
순화빌딩	중구 순화동	대한통운	3,630	2012. 4	
		신한은행	6,655	2012. 4	
삼부토건빌딩	중구 남창동	대신증권	698	2012. 5	
		유퍼스트	516	2012. 5	
		대한생명	516	2012. 5	

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	날짜
CBD	YG타워	중구 다동	롯데백화점 교육원	473	2012. 5
			삼성화재 애니카서비스	2,794	2012. 6
	한화서소문빌딩	중구 서소문동	삼성카드	298	2012. 5
	보령산업빌딩	종로구 원남동	삼성전자	1,250	2012. 5
	우리빌딩	중구 봉래동1가	메리츠화재	651	2012. 5
	서원빌딩	종로구 경운동	따미픽처스	916	2012. 5
	서울YWCA회관	중구 명동1가	후지타관광 서울주재원사무소	86	2012. 6
롯데손해보험빌딩	중구 남창동	코리아세븐	5,564	2012. 5	
KBD	캐피탈타워	강남구 역삼동	페르가글로벌프라퍼티 비즈니스센터	2,823	2012. 5
	메리츠타워	강남구 역삼동	오멜버니앤마이어스	1,870	2012. 5
	아주빌딩	강남구 역삼동	텐센트	1,124	2012. 5
	동일타워	강남구 대치동	중부발전	9,965	2012. 5
	POBA타워(구,파로스타워)	강남구 논현동	서울상호저축은행	3,068	2012. 4
			HFP	234	2012. 4
			코반스	1,311	2012. 4
	논현동빌딩	강남구 논현동	현대카드	712	2012. 4
삼성생명			453	2012. 4	
양재동 포스코빌딩	서초구 양재동	SPC그룹	44,114	2012. 4	
YBD	KPX빌딩	마포구 공덕동	NEC	410	2012. 4
	창강빌딩	마포구 도화동	하나SK카드	684	2012. 5
	상진빌딩	마포구 동교동	LIG손해보험	496	2012. 5
	CCMM빌딩	영등포구 여의도동	에보닉/한국앤드래서차우저/MCBE 등	3,540	2012. 4
	신송센터	영등포구 여의도동	현대M생명(구,녹십자생명)	8,099	2012. 4
	남중빌딩	영등포구 여의도동	대성관련 협력회사	463	2012. 4
	One IFC	영등포구 여의도동	OSI SOFT	300	2012. 5
퀀텀컨설팅			300	2012. 5	
AIG서비스컴퍼니/FG Korea 등			3,855	2012. 5	
Others	상암IT타워	마포구 상암동	기상청 산하기관	1,230	2012. 5
	글로벌미디어콘텐츠센터	마포구 상암동	연예인음악인협회	1,584	2012. 5
BBD	분당알파빌딩	분당구 서현동	교보증권	367	2012. 5
	분당M타워	분당구 구미동	애슐리	2,410	2012. 6
	BS타워	분당구 수내동	바이코어	2,969	2012. 5

임대차활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
대기업 계열사 CBD 임대차활동 활발	삼성, 금호, 롯데 등 CBD에 본사를 두고 있는 대기업 그룹 계열사들의 이전 및 증평 사례가 금분기에 다수 확인되었으며, 대형면적 임차수요(중견업체 본사, 법무·회계법인 등)와 더불어 CBD 공실 해소에 일조하고 있음	삼성 : 화재, 카드, 전자 등 금호 : 석유화학 롯데 : 코리아세븐, 백화점, 자산개발
신축빌딩 대형면적 임대차활동 활발	최근 신규 공급이 상대적으로 많았던 CBD(남산스테이트타워, 시그니처타워 및 센터원)에 다소 편중되었던 대형면적 임대차 활동이 KBD(양재동 포스코빌딩, 동일타워)와 YBD(Two IFC)로 확대되고 있으며, 하반기에도 꾸준히 계속될 것으로 예상됨	남산스테이트(CBD) : 한국투자공사 양재동 포스코(KBD) : SPC그룹 시그니처(CBD) : 금호석유화학
업종별 선호권역 역행 사례 증가	CBD 소재 장기 공실빌딩에 대한 타권역 주요업체들의 이전사례가 금분기에도 다수 확인되었으며, 외국계 자동차, 게임, 제약 등 동 권역에 대한 선호가 낮았던 업체들의 이전 사례 또한 늘어나고 있음	한국넌텐도 : KBD → CBD 재규어코리아 : 기타지역 → CBD 이니스프리 : 기타지역 → CBD

02 오피스 임대시장 동향

임대시장4 2012년 2/4분기 임대시장 분석

서울시 전체 임대시장 분석

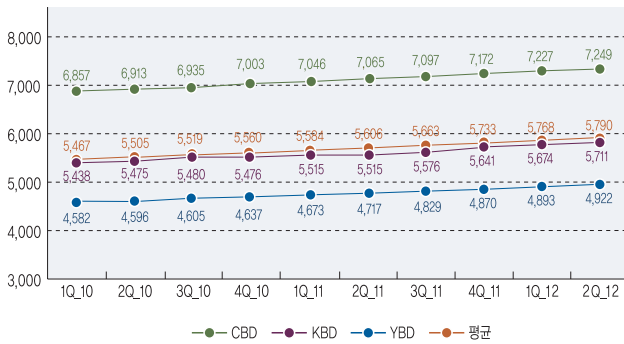
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	5,790 (0.4%△)	635.3 (0.7%△)	54.9 (0.3%△)	26.3 (0.5%△)	4.3 (0.4%p△)	13.9 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(3.3%△)	(2.8%△)	(2.9%△)	(2.6%△)	(0.6%p△)	(0.1%p▽)

- 2012년 2/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 5,790천원으로 전분기(5,768천원) 대비 0.4%, 전년 동기(5,606천원) 대비 3.3%가 상승되었음. 정기 임대료 조정 빌딩수가 연중 가장 적고 변동폭 또한 크지 않은 2/4분기를 맞아 대부분의 빌딩들이 전분기 대비 임대료 수준을 동결하여 다수의 신규 공급에도 불구하고 소폭 상승하는데 그침. 공실률은 서울 기타지역과 KBD에 평년을 크게 상회하는 신규 공급이 이루어지면서 전분기 대비 0.4%p 상승된 4.3%로 한분기 만에 다시 4%대로 올라섬.

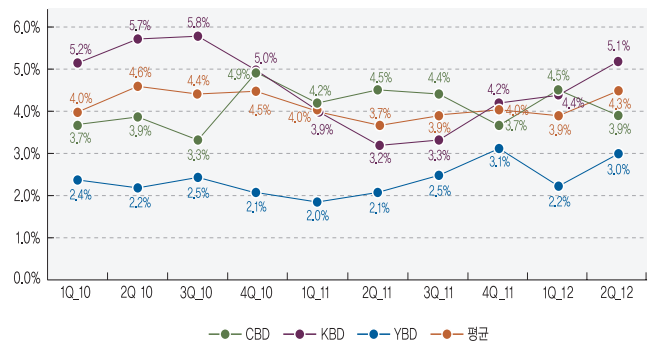
전세환산가

[단위: 천원/3.3㎡]



공실률

[단위: %]



세부권역 시장 분석 (CBD)

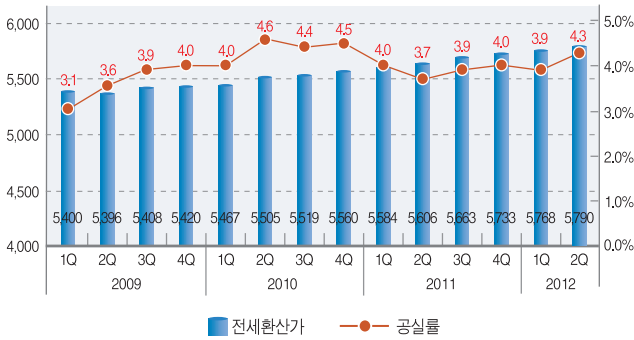
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	7,249 (0.3%△)	686.0 (0.5%△)	65.9 (0.3%△)	29.6 (0.7%△)	3.9 (0.6%p▽)	12.3 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.6%△)	(1.9%△)	(1.9%△)	(2.7%△)	(0.6%p▽)	(0.1%p▽)

- CBD 전세환산가는 2012년 1/4분기 대비 0.3% 소폭 상승된 3.3㎡당 7,249천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.6% 상승되었음. 중소형면적 신규 공실 발생분에 대해 임대료를 인상한 사례가 일부 확인되었으나, 기존 주요 빌딩들의 경우 정기 임대료 인상시기가 아니기 때문에 대부분 전분기 대비 동결하였음. 최근 주요 대형 장기 공실빌딩의 임대율이 꾸준히 높아지면서 동 권역 임대시장이 호전됨에 따라 임대료 인상을 검토하는 빌딩들의 일부 확인되고 있으나, 하반기에 재개될 예정인 신규 공급 빌딩의 영향으로 보합세가 지속될 것으로 판단됨.
- CBD 공실률은 전분기 대비 0.6%p 하락된 3.9%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로도 역시 0.6%p가 하락되었음. 최근 꾸준히 상승하고 있는 시그니처타워, 남산스테이트타워 및 와이저타워 등의 주요 장기 공실빌딩의 임대율이 금분기에도 다수의 신규 계약으로 안정세를 유지하고 있으며, 상반기 동안 신규 공급까지 감소되었던 바, 주요권역 중 유일하게 공실률이 하락되었음. 타권역과 CBD 외곽 지역 소재 업체들의 권역 간 이전 수요와 더불어, 삼성, 롯데, SK 등 대기업 그룹계열사 관련 수요가 더해져 3%대 후반의 비교적 안정적인 공실률을 나타내고 있음.

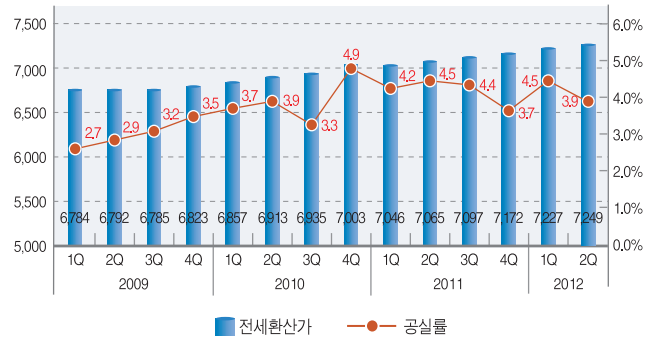
전세환산가 vs 공실률 (서울)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



전세환산가 vs 공실률 (CBD)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



세부권역 시장 분석 (KBD)

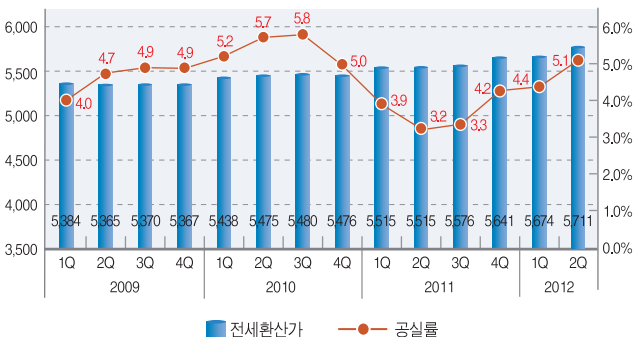
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5,711 (0.6%△)	752.8 (1.4%△)	56.9 (0.5%△)	27.2 (0.5%△)	5.1 (0.7%p△)	15.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(3.6%△)	(2.6%△)	(3.0%△)	(2.5%△)	(1.9%p△)	(0.2%p▽)

- KBD 전세환산가는 2012년 1/4분기 대비 0.6%가 상승된 5,711천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 3.6% 상승되었음. 신규 공급 집중과 권역 내 대형업체의 타권역 이전 사례 지속 등으로 동 권역 임대시장 불안이 계속되고 있는 바, 대부분의 샘플 빌딩들이 전분기 대비 임대료를 동결하였음. 그러나, KBD 임대시장의 공실 불안에도 불구하고 동 권역 매매시장의 거래 활성화가 계속되면서, 하반기에 공매 등을 통해 매각 예정인 빌딩이나 최근에 손바뀜이 이루어진 일부 빌딩들이 기존 임대료를 인상한 사례가 다수 확인되었던 바, 1/4분기와 동일한 상승률을 기록하였음. 이들 빌딩들은 매각가격을 높이거나, 매입 후 수익 확보를 위해 임대료를 인상하는 경우가 많기 때문에 하반기에도 매매시장의 거래 활성화가 권역 임대료 변동에 작지 않은 영향을 미칠 것으로 판단됨.
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.7%p 상승된 5.1%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.9%p 대폭 상승되었음. 금분기 내지 동 일타 위와 수서동 효성빌딩 등 A등급 이상 중대형빌딩 2동을 비롯해 신규 공급이 다수 이루어졌고, 권역 내 Anchor 업체인 삼성엔지니어링과 지멘스 등이 타 권역 신축빌딩으로 이전을 완료하면서 기존 입주빌딩에 공실이 다수 발생되었던 바, 공실률이 5%대 까지 상승되었음. 하반기에는 상반기 대비 신규 공급이 감소할 전망이지만, 대형면적 임차 수요 또한 상대적으로 감소되고 있어, 안정화까지는 다소 시간이 소요될 것으로 예상됨.

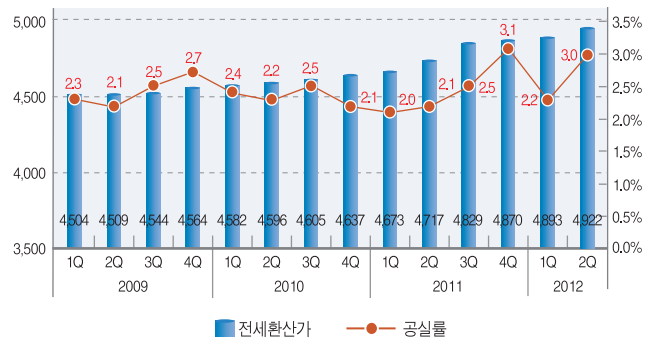
전세환산가 vs 공실률 (KBD)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



전세환산가 vs 공실률 (YBD)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



02 오피스 임대시장 동향

임대시장4 2012년 2/4분기 임대시장 분석

세부권역 시장 분석 (YBD)

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

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
YBD (전분기 대비 변동률)	4,922 (0.6%△)	464.7 (0.5%△)	45.9 (0.5%△)	23.3 (0.3%△)	3.0 (0.8%p△)	12.6 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(4.3%△)	(4.3%△)	(4.1%△)	(3.4%△)	(0.9%p△)	(-)

- YBD 전세환산가는 2012년 1/4분기 대비 0.6% 상승된 3.3㎡당 4,922천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 4.3%가 상승되었음. 2007년 준공 이후 국민은행이 판매시설분 일부를 제외한 업무시설 모드를 장기간 임차하여 장기간 임차사 및 임대료 변동이 거의 없었던 서여의도 세우빌딩이 하반기 공실 예정분에 대한 임대조건을 대폭 조정한 사례가 확인되었으나, 하반기 신규 공급 물량에 대한 부담감으로 대부분의 빌딩들이 임대료를 동결하였던 바, 상승폭은 크지 않았음.
- 공실률은 전분기 대비 0.8%p 상승된 3.0%를 나타냈으며, 전년 동기 대비로 0.9%p가 상승되었음. 상반기에 신규 공급이 주춤하면서 2011년 하반기에 공급된 One IFC와 타권역 신축빌딩으로 임차사가 이전하면서 공실이 발생된 CCMM빌딩 등의 주요 공실이 전분기 대비 줄어들었음. 그러나, 동 임차수요가 권역 외부 수요보다는 권역 내 이전 수요가 대부분이었기 때문에 기존 빌딩에 다수의 공실이 발생되었고, 최근 매입매각빌딩인 미래에셋증권빌딩의 기존 소유주가 타 권역(CBD)으로 이전하면서 권역 임차인의 연쇄 이동을 유발하는 등 다양한 원인으로 공실이 공급되었던 바, 예상보다 공실률 상승폭이 컸음.

세부권역 시장 분석 (BBD)

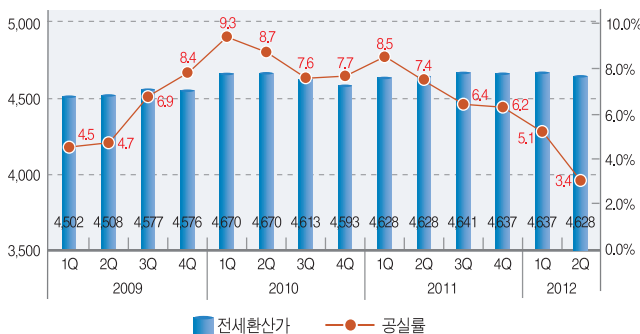
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
BBD (전분기 대비 변동률)	4,628 (0.2%▽)	480.0 (2.8%△)	41.0 (0.1%△)	22.6 (0.4%△)	3.4 (1.7%p▽)	12.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(-)	(3.1%△)	(0.2%△)	(0.5%△)	(4.0%p▽)	(-)

- BBD 전세환산가는 2012년 1/4분기 대비 0.2% 하락한 3.3㎡당 4,628천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 변동이 없었음. 공실 조기 해소를 위해 임대료 수준을 크게 인하한 분당서현빌딩으로 인해 권역 임대가 수준이 소폭 하락되었음. 다만, 전세환산가를 소폭 인상하면서 보증금 비율을 하향 조정한 수내동 흥국생명빌딩의 월세가 대폭 상승되었기 때문에 실제로 월세 역시 전세환산가와 마찬가지로 하락되어야 하지만 소폭 상승되었음.

전세환산가 vs 공실률(BBD)

[단위: 천원/3.3㎡, %]



- BBD 공실률은 전분기 대비 1.7%p 큰 폭으로 하락된 3.4%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 4.0%p 대폭 하락되었음. 2011년 3월에 준공된 수내동 BS타워와 구미동 분당M타워 등의 장기 공실이 상당부분 해소된 것이 공실률 하락에 가장 큰 영향을 미쳤으며, 이로 인해 2008년 금융위기 이후 거의 4년 만에 3%대 공실률을 회복하였음. 공실률 수치는 안정화로 접어들었으나, 과거 임대시장 안정기에 BBD 신축빌딩이 신규로 공급되어 70~80% 수준의 임대율에 도달하는 기간이 통상 2분기 이내였던 반면에, 최근 신축빌딩의 경우 안정화까지 거의 1년 내외가 소요되고 있으며, 인근 판교 테크노밸리로 이전 예정인 업체가 속속 확인되고 있는 바, 하반기에는 다시 4%대로 올라설 전망이다.

2012년 2/4분기 임대시장 주요 특징

2012년 2/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

특 징	내 용	비 고
신규 공급 급증에 따른 임대가격 약보합세 유지	1/4분기에 다소 주춤했던 신규 공급이 서울시를 중심으로 급증하였고, 하반기에도 이어질 전망에 따라 대부분의 건물주들이 임대료 인상 보다는 동결 추세를 유지하고 있어 약보합세가 당분간 지속될 것으로 예상됨	상반기 누적 상승률 1.0% (전세환산가 기준)
신규 공급 집중으로 인한 공실률 상승세 전환	서울시에 신규 공급이 집중되면서 공실률이 상승세로 전환되었으며, 상반기 중 신규 공급이 없었던 CBD를 제외하고 나머지 주요 권역 모두가 공실률이 크게 상승됨	KBD, YBD, Others ↑ CBD ↓
권역 내외부 임차 수요로 인한 CBD 공실률 하락	전분기 서울스퀘어의 대형 공실 공급으로 소폭 상승되었던 CBD 공실률이 남산스 테이트타워, 시그니처타워 및 YG타워 등 주요 공실빌딩들의 신규 임대차계약이 활발하게 이루어지면서 하락세로 전환되어 3%대 공실률을 회복함	전분기 대비 0.6%p 공실률 하락
신규 공급과 대형업체 이탈로 인한 KBD 시장불안 가중	A등급 규모의 수익형 빌딩 2동이 신규 공급되었고, 권역 내 대형업체가 타 권역 신축빌딩으로 이전을 완료하면서 대형면적 공실이 공급되는 등으로 인해 공실률이 눈에 띄게 상승된 반면에 임차 수요는 늘지 않고 있는 바, 하반기에도 불안한 시장을 형성할 전망이다	전분기 대비 0.7%p 공실률 급등
대형빌딩에 대한 임차인 이동 등으로 YBD 임대시장 불안	상반기 신규 공급이 주춤하면서 권역 내 최대 공실빌딩이었던 One IFC를 비롯한 대형공실은 일부 해소되었으나, 동 빌딩이나 최근 소유주 변경 빌딩 등에 임차인 이동이 다수 발생되면서 공실률이 다소 높은 상승률을 기록함	Two IFC 78,997m ² 10월 준공 예정
판교 테크노밸리 신규 공급 지속으로 기존 BBD 정체 지속	인근 판교테크노밸리에 2011년 하반기 이후 매분기 10만m ² 가 넘는 초대형 PJT의 신규 공급이 계속되면서 기존 BBD의 임대가격과 공실률은 장기간 제자리 수준을 유지하고 있으며, 실질 임대가는 다소 하락하고 있는 것으로 조사됨	삼환하이펙스 A, B동 100,213m ² 신규 공급

02 오피스 임대시장 동향

임대시장 5 2012년 하반기 임대시장 전망

임대가

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2012년 하반기	→	↗	→	↗	↘	↘

- 상반기 동안 신규 공급 지속과 불확실한 경기 상황 등으로 인해 2011년 연말 대비 1.0%가 상승되는데 그친 임대료 수준은 하반기에는 매매시장과 공급시장의 영향으로 소폭이나마 상승세를 나타낼 전망이다.
- 기본적으로 시장 불확실성과 계속되는 신규 공급으로 대형 공실 발생 후 지속기간이 길어질 가능성이 커지고 있기 때문에 기존 빌딩들 대부분은 임대료를 동결할 것으로 예상됨. 그러나, CBD와 YBD를 중심으로 권역 평균을 크게 상회하는 신축빌딩(중학동빌딩, Two IFC, 광화문 스테이트타워 등이 공급될 예정이며, 상반기 대비 늘어날 것으로 예상되는 빌딩의 손바뀜 이후 임대료 인상사례가 하반기에는 증가할 것으로 예상되기 때문에 기존 빌딩들의 동결추세와 공실 불안에도 불구하고 임대료는 소폭 상승할 가능성이 큼.
- 다만, 위와 같이 실질적인 임대료 상승세가 동반되지 못한 임대료 상승 착시현상은 시장에 미치는 영향이 단기적이기 때문에 하반기를 포함한 2012년 한 해 임대료 상승률은 평년 보다 낮은 2% 수준에 그칠 것으로 예상됨.

공실률

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2012년 하반기	↗	↗	→	↗	↗↗	→

- KBD에 집중되었던 신규 공급이 하반기에는 3대권역 전체로 확대될 예정이며, 일부를 제외하고 임대 물량이 많은 수익형 빌딩이 대부분인 것으로 조사되고 있는 바, 주요권역 전체적으로 상반기 대비 공실률 상승이 예상됨.
- 특히, 프라임급 빌딩 2동과 A등급 빌딩 1동이 공급될 예정인 CBD와 IFC 잔여물량이 공급될 YBD의 공실률 상승이 불가피할 것으로 분석됨. 이 중 CBD의 경우 통상 공공업무시설의 신규 공급이 일반 임대시장에 미치는 영향이 제한적이었던 반면에 3/4분기에 준공예정인 서울시청 신청사(90,788㎡)의 경우 현재 시청사로 사용하고 있는 서소문 별관 외 인근 다수의 임대 빌딩에 분산 입주해 있기 때문에 신청사 준공 이후 다수의 공실이 발생될 것으로 예상되는 바, 다른 신규 공급빌딩과 더불어 임대시장에 어느 정도 영향을 미칠 전망이다.
- 더불어, 그 동안 계속되는 신규 공급과 타 권역 신축빌딩으로 권역 내 대형업체들이 이전해 감에도 불구하고 긍정적인 전망을 가능하게 했던 KBD 대형면적 임차수요가 정체되고 있어, 하반기에 동 권역 신규 공급이 상반기 대비 줄어들 예정에도 불구하고 공실률 회복에는 다소 시간이 소요될 것으로 판단됨.

신규 공급

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD (판교 포함)
2012년 하반기	↗	↗↗	↗	↗	↗↗	↗

- 상반기 KBD와 서울 기타권역 및 판교에 편중되었던 신규 공급이 하반기에는 CBD와 YBD로 확대될 예정임. 특히, CBD의 경우 프라임급 빌딩인 중학동빌딩과 A등급 빌딩인 광화문 스테이트타워 및 공공업무시설인 서울시청 신청사 등의 공급으로 3대권역 중 공급 예정 물량이 가장 많은 것으로 조사됨.
- KBD와 YBD는 각각 A등급(양재동 포스코빌딩) 및 프라임등급(Two IFC) 규모의 빌딩이 1동씩 공급될 예정으로 CBD 대비 물량 규모는 크지 않지만, 각각 대형 임차 수요 정체 및 권역 규모 대비 대형면적의 공급으로 임대시장에 미치는 영향은 작지 않을 전망이다.
- 3대권역 외 기타지역의 경우 2년 반만에 공급이 재개된 상암 DMC에 SBS프리즘타워를 비롯해 중대형빌딩 3~4건이 공급될 예정으로 동 지역이 서울 기타권역의 하반기 신규 공급을 주도할 것으로 예상됨.

매매시장 1 시장 동향

조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2012년 2/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 10건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

조사 기간

2012년 4월 1일 ~ 2012년 6월 30일

2012년 2/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	충무로빌딩	중구 충무로5가	10,009	(주)헤럴드에이엠	대우조선해양건설(주)
	남산스테이트타워	중구 회현동2가	66,452	(주)벽진씨앤디	KREDIT사모부동산투자신탁 1
	명동삼윤빌딩	중구 충무로2가	8,783	삼윤상사(주)	(주)생보제일호위탁관리부동산투자회사
KBD	남서울빌딩	강남구 논현동	3,454	남서울실업(주)	(주)이지
	SC은행전산센터	송파구 신천동	21,279	(주)한국스탠다드차타드은행	아시아신천사모부동산투자유한회사
	신일타워	강남구 청담동	15,077	(주)신일건업	(주)골프존
YBD	미래에셋증권본사	영등포구 여의도동	14,467	미래에셋자산운용투자자문(주)	미래에셋생명보험(주)
Others	디큐브시티(오피스)	구로구 신도림동	42,389	대성산업(주)	대성산업가스(주)
	보라매오피스타워	동작구 신대방동	20,012	미래터전KTB사모부동산투자신탁2	캡스톤보라매사모부동산투자유한회사
BBD	KT&G분당성남사옥	분당구 야탑동	11,614	(주)케이티앤지	에스넷시스템(주)

※ 상기 매매사례 중 디큐브시티(오피스), 보라매오피스타워 및 남산스테이트타워는 구분 소유 물건으로 전체 연면적 중 일부가 거래대상에서 제외되어 거래면적과 공부상 연면적이 일치하지 않음

※ SC은행전산센터는 개발 예정 물건으로 토지 매각사례에 준하기 때문에 ㎡당 평균 매매가 산정시에는 제외함

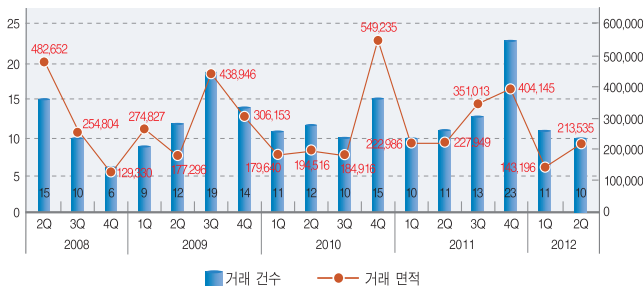
03 오피스 매매시장 동향

매매시장 2 2012년 2/4분기 매매시장 분석

2012년 2/4분기 매매사례 분석

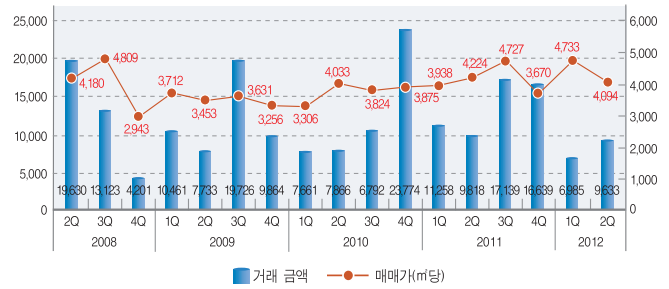
분기별 거래 면적 분석

[단위 : 건, m²]



분기별 거래 금액 분석

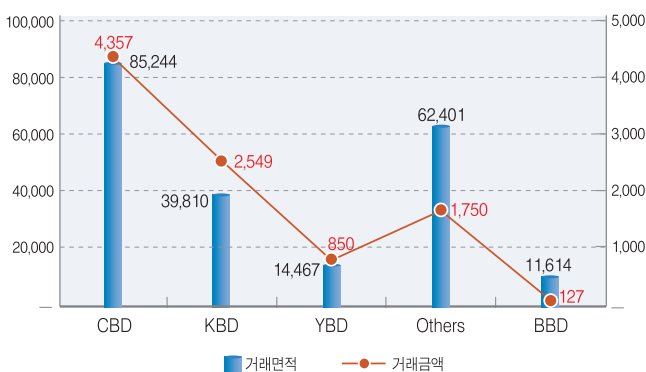
[단위 : 억원, 천원/m²]



- 2012년 2/4분기 오피스 거래사례는 총 10건, 거래면적 213,535m², 거래대금은 9,633억원으로 조사됨. 분기당 평균 13건 내외가 거래된 최근 3년간 대비로는 1/4분기에 이어 다소 부진했음. 최근 공매를 시도했던 Package 매물의 거래가 연기 또는 무산되었고, 일부 구조조정 물건(솔로몬투자증권빌딩, 진로빌딩 등)의 거래 역시 하반기 이후로 이월된 때문으로 분석됨.
- 대형빌딩인 디큐브시티(오피스)와 남산스테이트타워가 거래되면서 거래면적은 평균(분기당 165,000m²)의 1.3배 수준을 나타냈으며, 총 거래금액은 9,633억원으로 매분기 1조원 내외를 기록했던 2011년 수준을 회복하였음.
- m²당 매매가는 4,094천원으로 전분기 대비로는 13.5% 대폭 하락되었으나, 이는 전분기 평균 매매가가 단기간에 급등했었기 때문에 2011년 전체 평균과 비교해서는 1.3% 하락하는데 그쳤던 바, 전년 대비 하락폭은 크지 않았음. 1/4분기에는 매매가 수준이 높은 KBD 중 소형빌딩이 주로 거래되었던 반면에 금분기에는 서울 기타지역과 BBD 등 다양한 지역에서 거래가 이루어졌고 이에 금분기 거래가격 수준이 오히려 정상적인 수준인 것으로 판단됨.

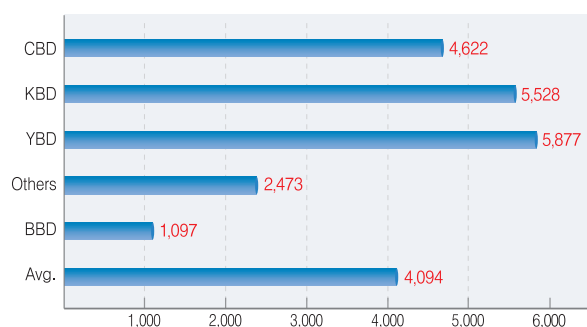
권역별 매매사례

[단위 : 건, m², 억원]



권역별 평균 매매가

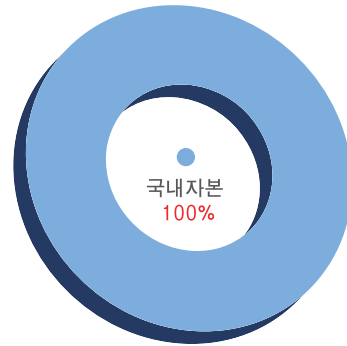
[단위 : 천원/m²]



- 권역별로는 프리미엄 빌딩인 남산스테이트타워가 거래된 CBD가 거래건수는 KBD와 3건으로 동일했으나, 거래면적(39.9%)과 거래금액(45.2%) 모두 가장 큰 비중을 차지했음. 거래면적 기준으로는 대형빌딩인 디큐브시티가 거래된 서울 기타지역이 29.2%로 CBD의 뒤를 이었으며, KBD, YBD 및 BBD 순으로 조사되었음. 거래금액 기준으로는 CBD, KBD, 서울 기타지역, YBD 및 BBD 순으로 조사됨.
- m²당 평균 매매가격은 통상 CBD와 KBD 대비 낮은 수준을 형성하고 있는 YBD가 금분기에 가장 높았으며, 이어 KBD, CBD, 서울 기타지역 및 BBD 순으로 조사되었음. 이러한 가격 역전 현상이 나타난 원인은 금분기 YBD 거래사례인 미래에셋증권본사의 경우 실사용 목적의 매수사례지만 동 빌딩의 대지면적이 넓어 향후 증축이나 개발이 가능한 물건으로 거래금액 중 대지면적 비중이 큰 사례이기 때문임.

- 2012년 2/4분기 매입자본은 전분기에 이어 거래건수 10건 모두가 국내 자본이 차지했던 바, 외국자본의 매수 사례는 상반기 중 전무했으며, 역시 전분기에 이어 매수 보다는 매도(SC은행전산센터)에만 참여하면서 관망세를 지속하고 있음.
- 외국자본은 상반기와 마찬가지로 하반기에도 역시 공매 등을 통해 기존 보유 물건을 매각하는 공급자 역할을 주로 맡을 것으로 예상되며, 매물을 감안할 때 분기당 평균 2건 내외를 매각할 것으로 판단됨.

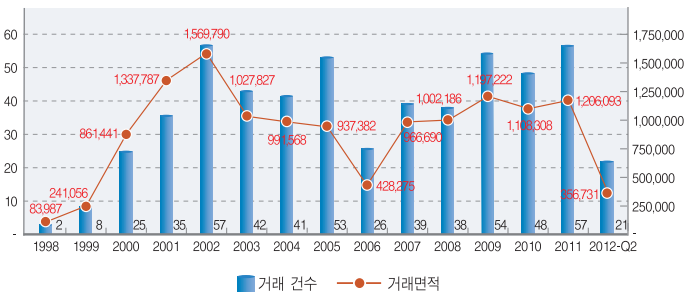
매수자 거래면적 분석



연도별 매매사례 대비 2012년 상반기 거래사례 분석

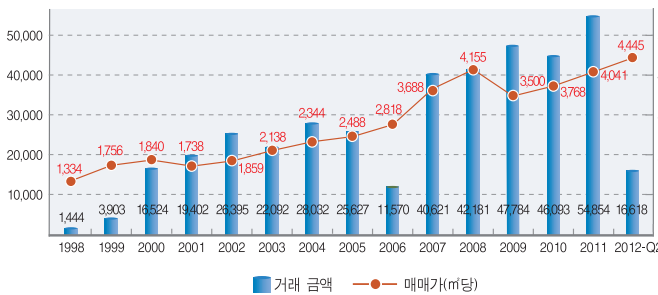
연도별 거래 면적

[단위 : 건, m²]



연도별 거래 금액

[단위 : 억원, 천원/m²]



- 1998년부터 2012년 상반기(2/4분기)까지 서울 및 분당권역 오피스 매매사례는 총 546건, 13,316,342m²에 거래금액은 40조 3,140억원으로 조사됨. 상반기 거래금액이 1조 6천억원을 넘어서면서 누적 거래금액은 40조원을 돌파했음. 하이틴로서초사옥, 토마토 빌딩 등 1천억원 이상의 대형 매물이 거래될 예정에 있는 바, 2012년 누적 거래금액은 3조원을 넘어설 것으로 예상됨.
- 2012년도 거래사례의 m²당 평균 매매가는 4,445천원으로 2011년 평균 대비 10.0% 상승되었음. 2/4분기에 서울 기타지역과 BBD 등 가격 수준이 낮은 지역에서 거래가 다수 이루어졌음에도 불구하고 전년 대비 상승세를 유지하고 있음. 연간 평균 매매가 수준이 가장 높았던 2008년(4,155천원) 평균을 여전히 상회하고 있으며, 하반기초 Closing이 예정되어 있는 사례 중 다수가 동 수준을 넘어서고 있는 바, 전체적인 오피스시장 분위기 침체에도 불구하고 평균 매매가 수준은 상승세를 유지할 전망이다.

2012년 2/4분기 매매시장 주요 특징

2012년 2/4분기에 거래가 이루어진 10건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요특징	내 용	비 고
불안한 거래 회복세	2011년 대비 거래가 급감했던 1/4분기(11건, 6,985억원)와 달리 2/4분기 거래금액(9,633억원)은 다시 증가세로 돌아섰으나, 1천억원 이상 사례 중 2건이 2008년 선매입 사례와 계열사간 거래사례였던 바, 이를 제외할 경우 2011년 대비 여전히 다소 부진했음	2011년 분기당 평균 14건, 1조 3,714억원 거래
m ² 당 매매가 안정세	매매가 수준이 높은 KBD 중소형빌딩이 주로 거래되면서 단기 급등했던 1/4분기와 달리 거래지역이 다양화되면서 매매가격 수준이 안정세를 되찾고 있음	2011년 평균대비 누적 평균 10.0% 상승
KBD 중소형빌딩 수요 지속	전분기 대비 거래는 다소 주춤하였으나, KBD 중소형 오피스빌딩에 대한 수요는 여전히 계속되고 있음. 금분기에는 실수요 비중이 컸으며, 개발 목적(SC은행전산센터) 매수 사례도 일부 조사되었음	남서울빌딩, 신일타워
상반기 중 외국자본 매수 실종	2010년 3/4분기 이후 2011년 4/4분기 까지 매분기 1건씩 매수하며 명맥을 유지했던 외국자본의 시장 진입이 금년 상반기에 전무했으며, 상반기 중 3건의 매도에만 참여함	SC은행전산센터 매각
계열사간 거래사례 증가	재무 개선이나 유류부동산 활용 등 다양한 목적으로 계열사 및 관계사들 간의 빌딩 거래가 늘고 있음	미래에셋증권본사, 디큐브시티(오피스)

구 분		내 용	비 고
수 요	실사용 법인 및 개인 자산가	<ul style="list-style-type: none"> 상반기 매매건수 중 약 52%(21건 중 11건)를 차지하며 계속해서 시장을 주도하고 있는 KBD 매매사례 중 대부분이 실사용 법인과 개인 자산가들이므로 조사됨. 일부 실사용 법인의 경우 간접투자상품의 수익자 지위로 매수에 참여하기도 하는 등 동 수요층의 매수 강세가 하반기에도 여전히 지속될 전망이다 	하반기 내 지속
	투자기관 및 자산운용사	<ul style="list-style-type: none"> 상반기 거래사례 21건 중 6건 만을 매수하면서 다소 약세를 나타낸 리츠사 및 자산운용사를 포함한 투자 수요는 하반기에 당해년도 실적 부담에 따라 상반기 대비 더욱 적극적인 매수세를 나타낼 것으로 예상됨 동 수요의 경우 구조조정 물건, 종전 부동산, 재개발 오피스상품에 대한 선매입 등의 오피스 상품 뿐만 아니라 복합빌딩과 호텔, 리테일 등 다양한 수익형 부동산으로 매수범위를 확대할 예정임 	상반기 대비 적극적인 매수세 전환
	매입 자본 성격	<ul style="list-style-type: none"> 상반기 동안 전무했던 외국자본의 매입은 하반기에도 약세를 이어갈 전망이다며, 동 자본의 경우 수요적인 측면 보다는 기 보유중인 물건에 대한 매각으로 공급자적인 측면에서만 시장에서 참여할 것으로 예상됨 	외국자본 약세 지속
공 급	<ul style="list-style-type: none"> 하이트진로사옥(청담·서초), 풍림빌딩, 신일타워 및 디큐브시티 등 주요 구조조정 관련 매물 다수가 매각이 완료되었거나 하반기 초에 거래예정인 바, 장기 매물이었던 동 물건들이 시장에서 소진되면서 이와 유사한 사례(Leaseback 또는 일정기간 수익 보장)가 추가로 시장에 공급될 전망이다. 서울 기타지역 소재 장기 매물 일부가 과거 매입 원가 수준으로 거래되는 사례가 일부 확인되고 있으나, 이를 제외한 나머지 물건들의 경우 대부분 장기 매물로 남아 시장에 부담으로 작용할 것으로 판단됨. 더불어, 하반기에 서울 및 수도권 소재 종전 부동산 20건이 공매를 통해 시장에 공급될 예정이며, 이 중 마포대로 신용보증기금사옥 등과 같은 우량 물건의 경우 투자기관 뿐만 아니라 실수요법인의 관심이 예상됨. 다만, 서울 주요권역을 제외한 기타지역 및 수도권 소재 물건의 경우 유찰 가능성이 큼. 	구조조정 부동산, 종전부동산 공급 예상	
매매가격	<ul style="list-style-type: none"> 상반기 매매가격 상승세를 견인했던 KBD 중소형빌딩에 대한 선호현상은 하반기에도 계속될 것으로 예상되지만, 동 권역 임대시장이 최근 대형면적 공실 발생 및 신축빌딩 준공 등으로 불안한 모습을 나타냄에 따라 지난 1/4분기와 같은 매매가 급등세는 재현되기 어려운 상황임. 따라서, 하반기 주요권역 오피스빌딩 매매가격은 보합 수준이나 소폭 상승하는데 그칠 전망이다 주요권역 매매가격의 보합세 예상에 따라 제한된 수요로 거래가 부진하며, 주요권역 대비 양극화 현상을 나타내고 있는 서울 기타지역 및 수도권 등의 경우 상반기 대비 약세가 예상된다 	주요권역↑, (KBD↑) 기타지역 및 BBD 등↓	

분양시장 1 시장 동향

조사 대상 및 내용

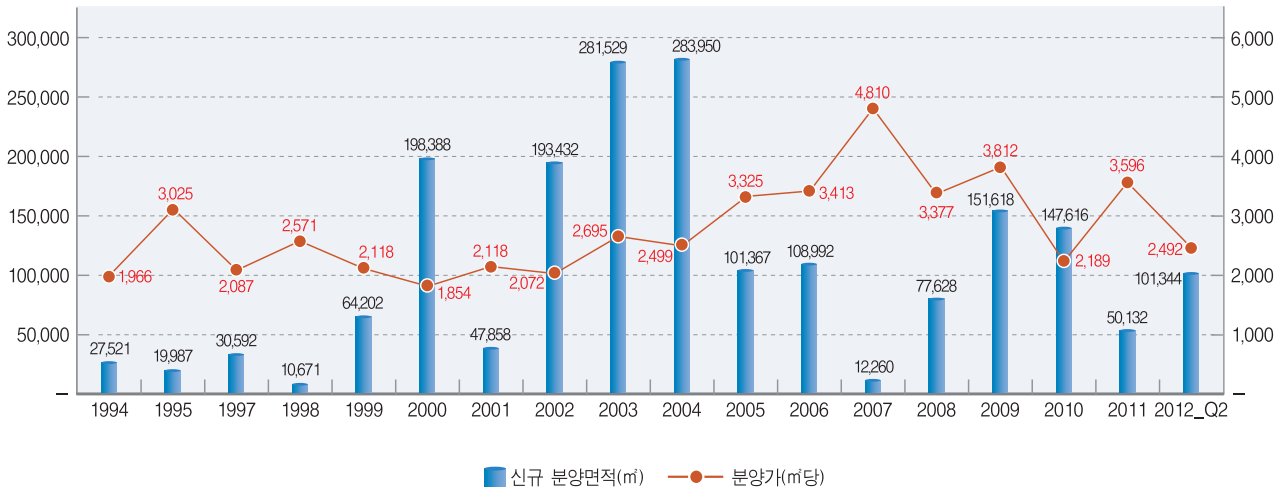
서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황 및 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

조사 기간

2012년 4월 1일 ~ 2012년 6월 30일

오피스빌딩 연도별 분양 현황

[단위 : m², 천원/m²]



- 2012년 2/4분기에 신규로 분양을 시작한 오피스는 2건으로, 오피스 분양면적은 79,682m²(총 연면적 204,202m²)로 조사됨. 연면적 대비 업무시설 비중은 39%로 타시설 비중이 절대적이었던 최근 트렌드 대비로는 비율이 상승되었음.
- 금분기에 신규분양된 일산 M시티는 2000년대 중반인 2006년에 기 분양되었던 상품으로 시행사측 문제로 인해 최근에 다시 분양을 시작한 상품임. 2007년 3/4분기에 준공되었으며, 일산신도시 중심상업지역 내에 위치하여, 일산구청, MBC드림센터, 웨스턴돔 등이 인근에 위치해 있음. 바닥 적재하중이 m²당 800kg(일반 오피스 400~450kg/m²) 수준의 설계로 방송 관련 업종을 유치하는데 장점을 보유하고 있음. 판교 H스퀘어는 성남시 분당구 삼평동 판교 테크노밸리 내에 위치해 있으며, 전세 연면적 중 일부(N동 7, 8층)만을 분양하고 나머지 오피스 면적은 임대중에 있음.
- 2012년 2/4분기에 준공된 분양 오피스는 서울 도봉구에 위치한 북부법조타운과 판교테크노밸리 내에 위치한 삼환하이팩스몰 2건으로 조사됨. 북부법조타운은 업무시설과 근생시설이 복합된 복합빌딩으로 2011년 5월에 개원한 서울북부지방법원 인근에 위치해 있는 입지적 특성에 따라 변호사 및 법무사 사무실 등이 주 수요자인 것으로 확인됨. 삼환하이팩스몰은 업무, 상업, 문화 및 집회시설로 구성된 복합빌딩으로 1/4분기 유스페이스와 마찬가지로 준공후 10년간 전매가 제한되어 있기 때문에 10년 후 분양으로 전환되는 것을 전제로 10년간 임대차 방식으로 공급되는 분양조건부 임대 형태로 공급되었으며, 지난 5월에 준공되었음.

04

오피스 분양시장 동향

분양시장 2 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공시기
IBD	일산 M시티	고양시 일산동구	B4/15F	65,556㎡(65,556㎡)	4,500~5,500	2007. 8
BBD	판교 H스퀘어	성남시 분당구	B4/10F	138,646㎡(14,126㎡)	8,700	2011. 3



건축 개요

위 치	경기도 고양시 일산동구 장항동 869
규 모	B4/15F
연 면 적	65,556㎡
대 지 면 적	8,321㎡
용 도	업무시설
준 공 일	2007. 8
시 공 사	SK건설
시 행 사	D&C 코리아

일산 M시티

- 환경 요건**
- 마두역 및 정발산역(지하철 3호선)이 도보 10분 거리에 인접해 있으며, 제1자유로와 제2자유로를 통해 서울권으로의 접근성이 용이함
 - 동 물건은 일산신도시 중심상업지역 내에 위치하고 있으며, 인근에 일산구청, MBC드림센터, 웨스턴 돔 등의 행정, 언론, 상업시설이 밀집되어 있음.
 - 분양가는 3.3㎡ 당 4,500~5,500천원(VAT 별도) 수준임
 - 복합상품으로서 14개 층(2~15층)으로 구성되었으며, 총별 면적은 4,027~4,930㎡(분양면적 기준)임
 - ㎡당 800kg(일반 오피스 400~450kg/㎡)의 높은 적재하중 설계로 방송관련 업체유치에 장점 보유
 - 주변 업무시설 기준 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 250~410천원, 월세 25~41천원 수준임
 - 기존 2006년 분양되었으나 시행사측 문제로 금분기에 재분양된 상품임



건축 개요

위 치	경기도 성남시 분당구 삼평동 680(S동), 681(N동)
규 모	B4/10F
연 면 적	138,646㎡
대 지 면 적	14,126㎡
용 도	연구업무시설, 근생시설, 운동시설, 판매시설
준 공 일	2011. 3
시 공 사	한화건설
시 행 사	판교에스티투(주)

판교 H스퀘어

- 환경 요건**
- 지하철 신분당선 판교역 도보 10분 내에 위치해 있으며, 경부고속도로, 대왕판교로 및 분당수서고속도로 등과 인접하여 서울 및 수도권으로의 양호한 접근성 보유
 - 수도권 동남부의 첨단업무거점인 판교 테크노밸리 내에 위치하고 있어 향후 발전가능성이 높음
 - 오피스 상품의 3.3㎡당 분양가는 8,700천원(VAT 별도) 수준임
 - 2개 층(7, 8층), 총 22실로 구성되었으며, 실별 면적은 445~1,193㎡임
 - N동과 S동으로 구성되어 있는 건물 중 S동 2개층이 분양 대상이며, 총 오피스 분양면적은 14,126㎡임
 - 주변 업무시설 기준 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 450천원, 월세 45천원 수준임

분양시장 3 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
Others	북부법조타운	서울시 도봉구	B4/6F	2,470㎡(1,806㎡)	12,000~15,000	2012. 2
BBD	삼환하이팩스	성남시 분당구	B5/10F	100,213㎡(68,878㎡)	8,600~11,000	2011. 10



건축 개요

위 치 서울시 도봉구 도봉동 626-131
규 모 B4/6F
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 도보5분, 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 4개층(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 경기도 성남시 분당구 삼평동 679
규 모 B5/10F
연 면 적 100,213㎡
대 지 면 적 12,991㎡
용 도 업무시설, 판매시설, 근생시설, 문화 및 집회시설
준 공 일 2012. 5
시 공 사 삼환기업(주)
시 행 사 삼환컨소시엄(주)

삼환하이팩스

- 환경 요건**
- 판교 테크노밸리 내 연구지원용지인 SD-3블럭에 위치
 - 지하철 신분당선 판교역 및 경부고속도로, 서울외곽순환고속도로 등 양호한 광역교통 접근성을 보유
 - 분양대상 오피스는 8개층(3~10층)이며, 분양가는 3.3㎡ 당 8,600~11,000천원(VAT 별도) 수준임
 - 층별 면적은 분양면적 기준 1,872~3,407㎡로 총 오피스 공급면적은 68,878㎡임
 - 판교테크노밸리 지역 업무시설 기준 임대가는 임대면적 기준 3.3㎡당 보증금 450천원, 월세 45천원 수준임

04

오피스 분양시장 동향

분양시장4

2012년 하반기 분양시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	<ul style="list-style-type: none"> • KBD 주요 도로변 소재 오피스분양 상품에 대한 수요가 예상됨에도 불구하고, 수요자들이 원하는 입지와 가격 수준의 오피스 분양 상품 공급은 단기적으로 어려울 것으로 예상되는 바, 동 수요자들은 중소형빌딩이나 구분소유 건물들이 거래되는 대체시장인 매매시장이탈 또는 관망세를 유지할 가능성이 큼 	<p>대체시장 강세 지속으로 수요 이탈 지속</p>
공 급	<ul style="list-style-type: none"> • 오피스 매매시장의 거래 활성화가 지속되고 있는 KBD 매매시장의 경우 중소형빌딩과 대형빌딩 뿐만 아니라 최근 복수의 구분소유 빌딩들까지 리츠사 등이 투자 상품으로 관심을 갖고 있음 • 동 구분소유 건물의 경우 과거에 증별 또는 호실 별로 분양했던 상품이지만 최근 시장 트렌드를 감안시 분양 상품형태로 공급되기 보다는 해당 지분 전체를 매매시장에서 통매각할 가능성이 커 동 물건들의 분양시장 공급은 어려울 전망이다 • 최근 새로운 오피스 분양 상품 공급 동향 중 하나는 판교 테크노밸리 내 분양 상품 공급 증가를 들 수 있음. 프로젝트 초기부터 분양을 하는 경우도 있지만, 시장 상황 변화 또는 시행사측 사정으로 일부층을 분양하는 사례가 늘고 있는 바, 분양 대상 빌딩수가 늘것으로 예상됨 	<p>주요권역 공급 부진, 판교 공급 증가</p>
분 양 가 격	<ul style="list-style-type: none"> • 최근 오피스 분양상품이 주요권역 보다 기타지역이나 외곽지역 소재 복합빌딩 내 일부와 신흥 업무지역(판교 등)에 공급되고 있는 바, 이들 지역의 경우 분양가 수준이 대체로 낮아 시장 분양가격을 견인할 만한 물건들이 아님에 따라 전체적으로 약보합세를 유지할 전망이다 	<p>약보합세 유지</p>

부록 1 신규 부동산펀드 설정 현황

조사 대상

2012년 2/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 대상으로 함.

조사 기간

2012년 4월 1일 ~ 2012년 6월 30일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
아시아자산운용	아시아거제사모부동산투자신탁	2012/04/04	2,550	사모	단위	일반형	국내
JP모간자산운용코리아	JP모간글로벌부동산투자신탁(리츠-재간접형)C2	2012/04/26	10	공모	추가	종류형Class	해외
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁43	2012/04/27	20,000	사모	단위	일반형	국내
현대자산운용	현대유포스트사모부동산투자신탁9	2012/04/27	12,500	사모	단위	일반형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁42	2012/04/30	7,420	사모	단위	일반형	국내
아시아자산운용	아시아신천사모부동산투자신탁	2012/04/30	37,000	사모	단위	일반형	국내
하나다올자산운용	하나다올랜드칩사모부동산투자신탁38	2012/05/04	21,300	사모	단위	일반형	국내
알파에셋자산운용	알파마이티사모부동산투자신탁14- 1	2012/05/11	14,343	사모	단위	일반형	국내
알파에셋자산운용	알파마이티사모부동산투자신탁14	2012/05/11	17,807	사모	단위	일반형	국내
KB자산운용	KB사모부동산투자신탁 1(NPL)	2012/05/14	8,200	사모	단위	일반형	국내
알파에셋자산운용	알파마이티사모부동산투자신탁14- 2	2012/05/16	3,300	사모	단위	일반형	국내
CBRE글로벌인베스터자산운용	CBRE런던오피스사모부동산투자신탁 1	2012/05/18	42,401	사모	단위	일반형	해외
CBRE글로벌인베스터자산운용	CBRE런던오피스사모부동산투자신탁 2	2012/05/18	42,401	사모	단위	일반형	해외
하나다올자산운용	하나다올랜드칩사모부동산투자신탁40	2012/05/23	101,000	사모	단위	일반형	국내
하나다올자산운용	하나다올랜드칩사모부동산투자신탁41	2012/05/23	80,000	사모	단위	일반형	국내
마이애셋자산운용	마이애셋오토센터사모부동산투자신탁1	2012/05/30	3,021	사모	단위	일반형	국내
마이애셋자산운용	마이애셋오토센터사모부동산투자신탁1	2012/05/30	10,836	사모	단위	일반형	국내
파인트리자산운용	파인트리솔리사모부동산투자신탁4	2012/06/04	48,279	사모	단위	일반형	국내
하나다올자산운용	하나다올랜드칩사모부동산투자신탁39	2012/06/05	32,000	사모	단위	일반형	국내
파인트리자산운용	파인트리사모부동산투자신탁2	2012/06/07	2,700	사모	단위	일반형	국내
제이피에셋자산운용	제이피사모MBS부동산투자신탁 3	2012/06/12	999	사모	추가	간접투자신탁(국내)	국내
현대스위스자산운용	현대스위스사모MBS부동산투자신탁 3	2012/06/12	10,000	사모	추가	일반형	국내
흥국투자신탁운용	흥국하이클래스사모부동산투자신탁15	2012/06/13	110,000	사모	단위	일반형	국내
CBRE글로벌인베스터자산운용	CBRE가치부가사모부동산투자신탁1- 1	2012/06/18	11,530	사모	단위	일반형	국내
CBRE글로벌인베스터자산운용	CBRE가치부가사모부동산투자신탁 1	2012/06/18	11,530	사모	단위	일반형	국내
캡스톤자산운용	캡스톤보라매사모부동산투자신탁유한회사	2012/06/21	13,800	사모	단위	일반형	국내
칸서스자산운용	칸서스RECOVERY NPL사모부동산투자신탁 1	2012/06/27	48,111	사모	단위	일반형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁45	2012/06/29	17,300	사모	단위	일반형	국내
엠플러스자산운용	엠플러스사모부동산투자신탁4	2012/06/29	65,000	사모	단위	일반형	국내
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁12	2012/06/29	15,700	사모	단위	일반형	국내
코람코자산운용	코람코퍼텟사모부동산투자신탁12	2012/06/29	4,380	사모	단위	일반형	국내
하나다올자산운용	하나다올랜드칩사모부동산투자신탁42	2012/06/29	153,300	사모	단위	일반형	국내

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

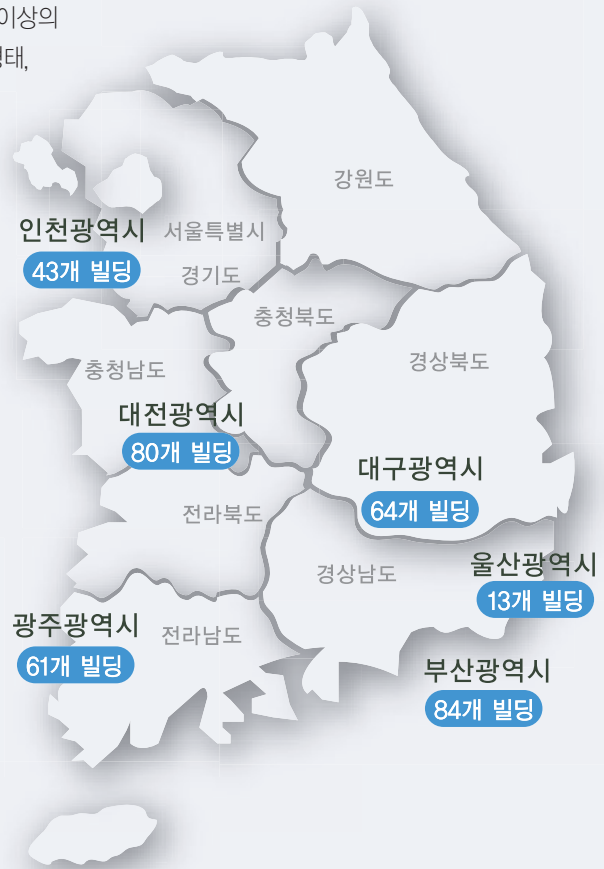
부록2 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

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 6월 1일 ~ 2012년 6월 30일



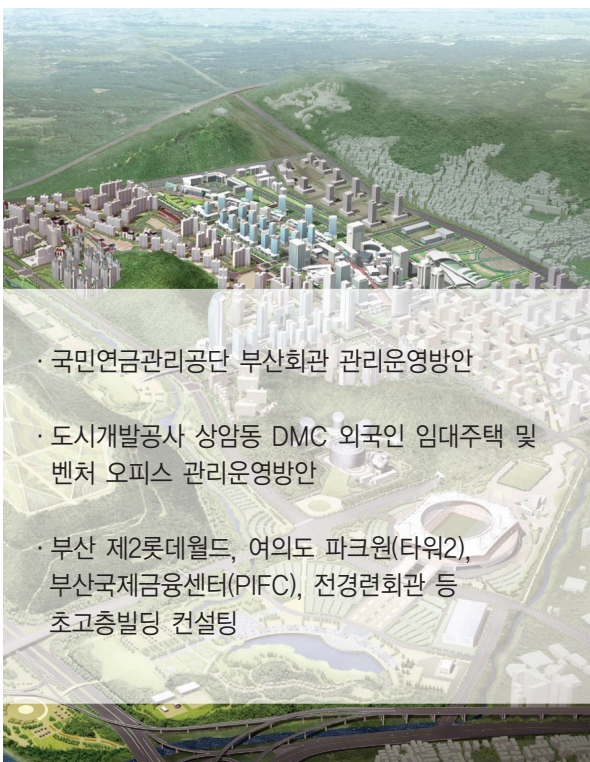
광역시별 임대 정보

(단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	부산	인천	대구	울산	광주	대전
빌딩수	84개	43개	64개	13개	61개	80개
총 공급면적(㎡)	1,290,341	447,583	1,055,712	162,694	803,894	770,787
평균 연면적(㎡)	15,361	10,410	16,496	12,516	13,180	9,635
평균 전용률	61.6%	61.7%	61.5%	58.4%	64.4%	65.1%
전세환산가	2,725	2,766	2,252	2,045	1,954	1,651
보증금	461.9	555.8	638.1	473.3	647.1	405.9
월세	23.8	25.4	14.9	16.4	14.2	14.9
관리비	18.9	17.6	17.0	16.6	16.3	13.1
공실률	7.9%	4.4%	4.9%	8.1%	9.0%	9.4%
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
· 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



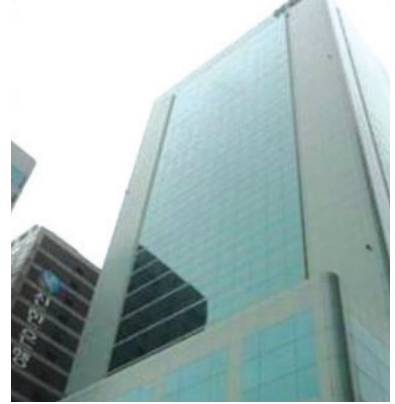
상공회의소빌딩

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



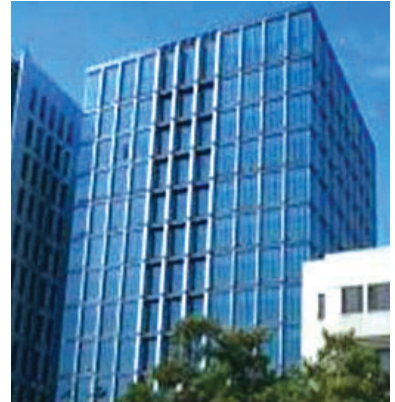
풍산빌딩

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



서영빌딩

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



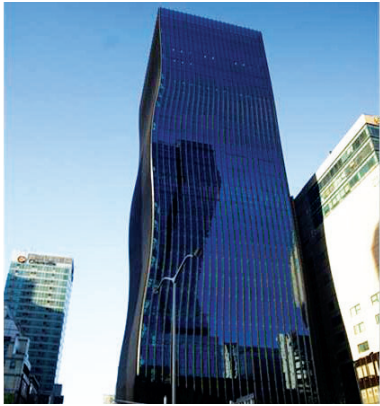
현대인텔렉스빌딩

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



포스코P&S타워

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



배재정동빌딩

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



트리스빌딩

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



토마토빌딩

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)



누리폼스퀘어

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



YnK판교사옥

주 소 분당구 삼평동 630
 규 모 B4/11F
 연 면 적 39,083㎡
 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



청진 12-16지구 업무시설

주 소 종로구 청진동 119-1
 규 모 B7/24F
 연 면 적 175,537㎡
 준공시기 2014년(예정)



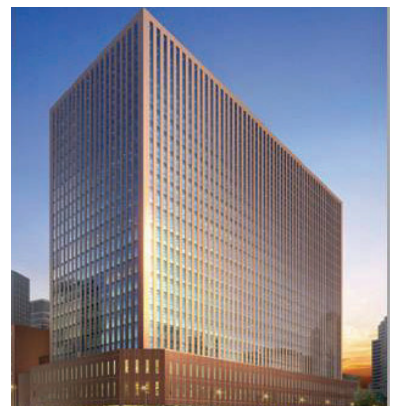
분당M타워

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)



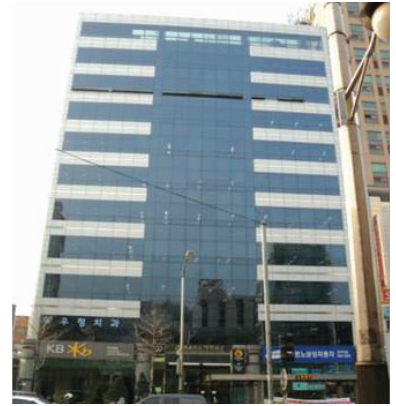
동일타워

주 소 강남구 대치동 1004
규 모 B6/16F
연 면 적 43,799㎡
준공시기 2012년



센트럴 플레이스

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



경동빌딩

주 소 관악구 봉천동 1659-5
규 모 B4/10F
연 면 적 12,324㎡
준공시기 2002년



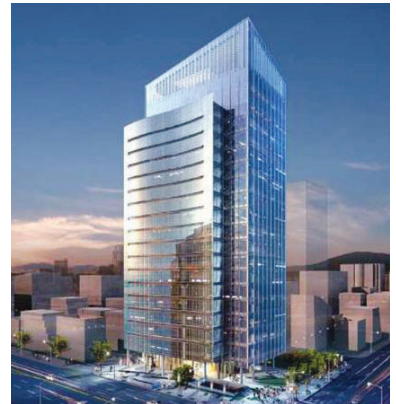
SIMPAC빌딩

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)



POBA빌딩(구,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

- [동일타워] 강남구 대치동 / 43,799㎡ / B6,16F
- [청진 12-16지구] 종로구 청진동 / 175,537㎡ / B7,24F
- [YNK사옥] 분당구 삼평동 / 39,083㎡ / B4,11F

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 신문로2가 / 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 미군동 / 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
- [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

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
- [유회증권빌딩] 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
- SK에너지 주유소 복합화 개발 컨설팅
- 용산 전연3구역 업무시설(2차) 컨설팅
- 동작구 비즈니스 호텔 사업타당성 검토 컨설팅
- 중학동 업무용빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 연지동 업무용빌딩 매입타당성 분석 컨설팅

2011

- 한남동 서비스드 레지던스 최적운영방안 컨설팅
- 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 분석 컨설팅
- 한남동 소재 빌딩 매입 타당성 검토 자문

2009

- 강남구 신사동 제이타워 리테일 MD 활성화 방안 컨설팅
- 코람코자산신탁 정기 오피스 Market Research 컨설팅
- 인천 송도 개발 PJT 사업 타당성 검토 및 분양전략 수립
- 여의도 개발 부지 최유효 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 부평동 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 임대료 차등방안 수립
- 스카이라이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업타당성 검토
- 팽엔터테인먼트 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 케이윌리트빌딩 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
- 기술신용보증기금 부산사옥 개발 최유효 방안 도출

2002

- 원리연구회 명륜동부지 최유효 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 33-24 외 18필지 업무부분 사업성 분석
- 대전광역시 대흥동 보우프라자 최우호 활용방안 연구
- 성남시 분당구 신일빌딩 적정임대료 산정 및 임대대책 수립에 관한 연구
- 강남구 역삼동 아주 제2사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 봉래동 우리빌딩 적정 임대료 산정 및 사업성에 관한 연구
- 중구 명동1가 새한중금사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 을지로6가 두산타워 오피스 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 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 동서울스프츠센터 재건축 주상복합 비주거부분 검토

1995

- 전주시 해창주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
- 송파구 잠실동 한빛웰니스 주상복합 비주거부분 사업 타당성 검토
- 강남구 도곡동 군인공제회관 임대가 산정에 관한 연구
- 성남시 주상복합 비주거부분에 관한 연구
- 서초구 서초동 동아투자금융(주) 사옥부지 취득에 관한 연구
- 성동구 군자동 주상복합 사업타당성 검토
- 광주광역시 중흥동 오피스텔 건립에 대한 사업성 검증 연구
- 강남구 대치동 신희빌딩 임대가 산정
- 노원구 중계동 오피스텔 사업성 검토
- 수원 영통지구 동보아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서대문구 충정로 충정타워 분양가 산정 및 분양
- 송파구 신천동 원룸 오피스텔 사업성 검토
- 마포구 서교동 주상복합 사업성 검토
- 강남구 신사동 근린생활시설 사업성 검토
- 송파구 방이동 대우 유토피아 오피스텔 사업성 검토
- 송파구 신천동 한빛웰니스 비주거부분 사업성 검토
- 성동구 금호동 두산아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 성동구 마장동 현대아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 쌍문동 신원 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 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