

OFFISCOPE

Third Quarter 2012 Office Market Report

3 | 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 10월 통권 47호

■ 발행처 : (주)신영에셋

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

Third Quarter 2012 Office Market Report

2012년 3/4분기
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
17	시장 분석 및 전망
	오피스 매매시장 동향
22	시장 동향
23	시장 분석 및 전망
	오피스 분양시장 동향
26	시장 동향
27	신규 분양 사례
28	준공 사례
28	분양시장 전망
	부록
29	신규 부동산 펀드 설정 현황
30	6대 광역시 오피스 임대시장 현황

1 오피스 시장 Trend

Trend 1 오피스 시장 캘린더

- 2012년 3/4분기 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. 7. 1	동향	토지대장, 건축물대장 등 기존 18종으로 분산되어 제공되던 부동산 정보를 통합하여 제공하는 부동산 행정정보 일원화 서비스가 2013년도부터 실시될 예정임	국토해양부 운영
7. 3	매매	SK D&D는 종로구 수송동 소재 G타워를 코람코자산신탁으로부터 매입하여 등기를 완료했으며, 2013년 중반에 호텔로 개발 예정임	B2/12F 매입면적 16,523m ²
7. 4	매매	삼화무역은 강남구 논현동 소재 삼화빌딩을 주방가구 전문업체인 넵스에 매각함	B2/7F 매각면적 3,908m ²
7. 7	준공	포스코건설이 서초구 양재동에 시공한 양재동 포스코빌딩이 준공되었으며, 식품업체인 SPC그룹이 전층을 통합 사옥 목적으로 임차함	B6/20F 연면적 44,074m ²
7. 8	동향	국내기업들이 재무구조 개선이나 자금 확보 등의 구조조정을 목적으로 보유 자산을 매각하는 사례가 증가함	솔로몬저축은행, 신일건업, 린나이 등
7. 10	이전	태평양제약은 용산구 한강로2가에서 강남구 논현동에 위치한 성암빌딩으로 본사를 이전하였음	한강로2가→논현동 (Others→KBD)
7. 19	매매	현대상선, 현대증권 및 현대엘리베이터 등 현대그룹 계열사들이 보유하고 있는 종로구 연지동 소재 현대그룹빌딩이 펀드 운용사인 코람코자산운용에 매각됨	매각면적 52,476m ² 매각금액 2,268억원
7. 19	매매	베스타스자산운용은 종로구 중학동 소재 The K Twin Towers(구,중학동빌딩)를 중학동PFV로부터 5,014억원에 매입하여 등기를 완료하였음	교직원공제회 등 투자
7. 21	개발	'명동구역 제3지구 도시환경정비구역 변경지정안' 이 서울시 도시계획위원회를 통과했으며, 향후 금융 컨셉의 오피스빌딩으로 개발될 예정임	부지면적 2,797m ²
7. 24	이전	IBK투자증권은 영등포구 여의도동에 위치한 대한생명63빌딩에서 동 권역 내에 위치한 삼덕빌딩으로 본사를 이전할 예정임	여의도동→여의도동 (YBD→YBD)
7. 27	매매	하이트진로는 서초구 서초동 남부터미널 인근에 위치한 구분소유 건물인 하이트진로서초사옥을 엠플러스자산운용에 매각하였고, 재임차하여 사용할 예정임	6~17층 및 주차타워 등 거래면적 27,421m ²
7. 31	준공	SBS는 마포구 상암동 DMC에 SBS프리즘타워를 신축하였으며, SBS허브, SBS플러스 및 SBS CNBC 등의 계열사와 함께 사용할 예정임	규모 B5/17F 연면적 52,138m ²
7. 31	준공	우리금융지주 계열사인 우리기업은 그룹사 통합콜센터 활용 목적으로 성동구 성수동2가에 우리W타워를 신축하였음	B4/13F 연면적 34,699m ²
8. 1	개발	과천시 과천동과 경마공원 서편 일대를 호텔, 업무시설, 프리미엄아울렛 및 키즈테마파크 등으로 구성된 복합문화관광단지으로 개발할 예정이며, 2018년 완공을 목표로함	개발면적 185,000m ²
8. 2	이전	한국중부발전은 강남구 삼성동 한국전력사옥과 인근 빌딩에 분산되어 있던 조직을 통합하여 강남구 대치동 소재 신축빌딩인 동일빌딩으로 이전하였음	권역 내 통합이전 사례
8. 8	매매	CJ E&M은 분당구 서현동 소재 CJ E&M 분당센터를 실수요법인인 공평저축은행에 매각하였음	B5/8F 거래면적 6,848m ²
8. 13	준공	2011년 8월 One IFC가 공급된 이후 만 일년 만에 Two IFC, Three IFC 등 SIFC 잔여물량미 모두 준공되었음	Two IFC : B7/29F Three IFC : B7/55

일자	구분	내 용	비 고
2012. 8. 14	이전	중소기업연구원은 영등포구 여의도동 소재 중소기업중앙회관에서 마포구 상암동 소재 신축 빌딩인 중소기업 DMC타워로 본사를 이전하였음	여의도동→상암동 (YBD→Others)
8. 16	동향	삼성전자는 서초구 우면동에 디자인·소프트웨어 R&D센터를 착공하였으며, 2015년경 완공 예정에 있음	연면적 330,000㎡, 개발 사업비 1조원 규모
8.20	정책	외국인 관광객 유치 확대를 위한 숙박시설 확충을 위해 숙박시설(호텔)로 용도변경하는 절차를 간소화하는 정책을 추진중임	국토해양부
8.24	동향	국민연금은 투자위험을 분산하고 기금운용 안정성 및 수익성 확보를 위해 채권 및 주식 외에 해외 부동산 등에 투자하는 대체투자 규모를 확대하고 있음	2012년 대체투자 규모 28조3,000억원
8.25	이전	대한전선은 중구 회현동 소재 인송빌딩에서 경기도 안양시 동안구 소재 GSQUARE로 본사를 이전하는 임대차계약을 체결함	회현동1가→안양시 동안구 (CBD→수도권)
8.30	매매	린나이코리아는 서대문구 창천동 동교동삼거리 소재 린나이빌딩을 개인자산가에게 505억원에 매각하였음	B3/10F 거래면적 17,392㎡
8.30	동향	서울국제금융센터(SIFC) 내 판매시설인 'IFC몰'이 개장됨	지하 3개층 76,021㎡ 규모
8.31	준공	서울시가 기존 청사 노후 및 사무실 면적 부족 등으로 증개축을 실시한 서울특별시청 청사 신관이 준공되었음	B5/13F 연면적 83,551㎡
9. 1	정책	서울시는 제12차 도시건축공동위원회에서 가양동 CJ공장부지를 업무 및 주거시설로 개발하는 내용을 통과시켰음. 동 부지는 업무, 주거 및 문화시설 등으로 구성된 복합단지로 개발될 예정임	개발면적 105,762㎡
9. 3	매매	하나다올자산운용은 중구 을지로2가 소재 동양증권을지로사옥을 동양증권으로부터 1,400억원에 매입하였음	B4/16F 매입면적 28,024㎡
9. 5	정책	서울시는 '마포로1구역 제20지구 도시환경정비구역 변경지정안'을 통과시켰으며, 마포구 도화동 17-22 일대가 398실 규모의 비즈니스호텔로 개발될 예정임	대지면적 1,443㎡ 용적률 1,000%
9. 8	이전	한국패션협회는 강남구 삼성동 무역센터 트레이드타워에서 성동구 성수동 소재 지식산업 센터인 에이펙센터로 본사를 이전할 예정임	삼성동→성수동 (KBD→Others)
9. 11	개발	미아리 텍사스촌이 위치해 있던 신월곡1구역 일대가 주거, 업무, 숙박 및 판매시설 등으로 구성된 복합주거단지로 개발될 예정임	부지면적 420,000㎡
9. 17	준공	모바일 메신저 카카오톡의 운영업체인 카카오는 분당구 삼평동에 소재한 H스퀘어로 본사를 이전함	역삼동→삼평동 (KBD→BBD)
9. 21	매매	국민연금공단은 종로구 신문로2가 소재 씨티뱅크타워를 신한BNP파리바자산운용의 부동산 펀드로부터 1,090억원에 매입하여 등기를 완료하였음	B3/16F 매입면적 19,751㎡
9.24	매매	하나다올자산운용은 중구 다동 소재 하나은행다동센터를 신한BNP파리바자산운용으로부터 560억원에 매입하여 소유권 이전 등기를 완료함	B6/12F 매입면적 15,113㎡
9.25	매매	케이티는 양천구 목동 소재 KT목동전산정보센터를 아주자산운용에 2,320억원에 매각하였으며, 재입차하여 사용 예정임	B3/24F 매각면적 90,210㎡
9.30	준공	개인자산가가 수익목적으로 신축한 강남구 역삼동에 위치한 D&Y빌딩이 준공되었음	B3/14F 연면적 4,803㎡

2 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 8월 1일 ~ 2012년 8월 31일

조사 권역

서울시 3대권역 + 기타권역

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

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

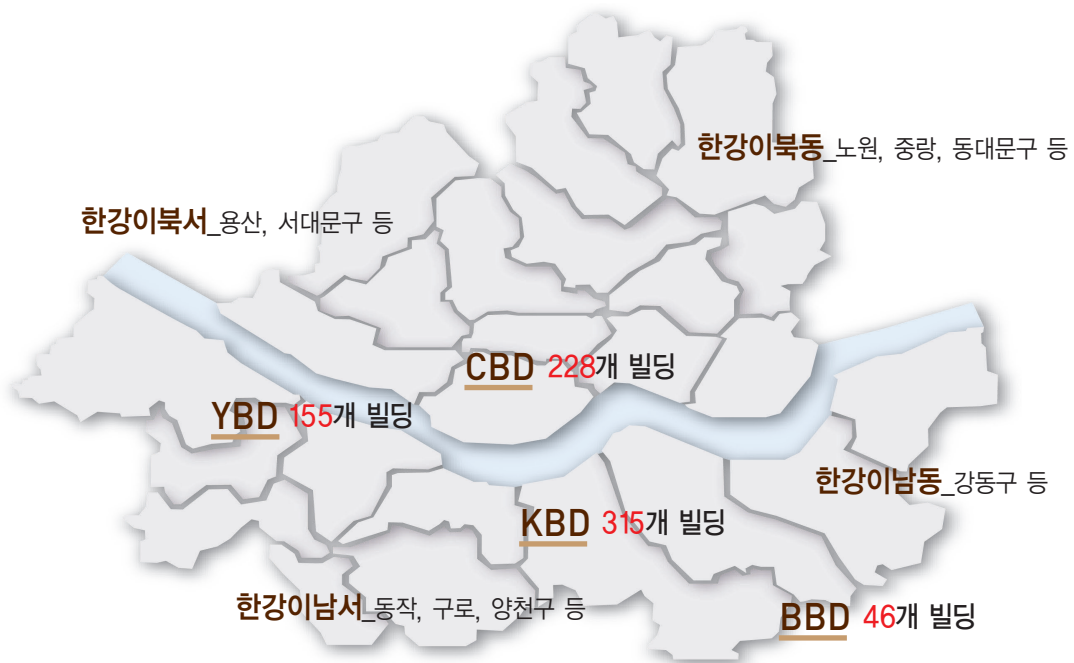
KBD (Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대)

YBD (Yeouido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역)

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

분당권역

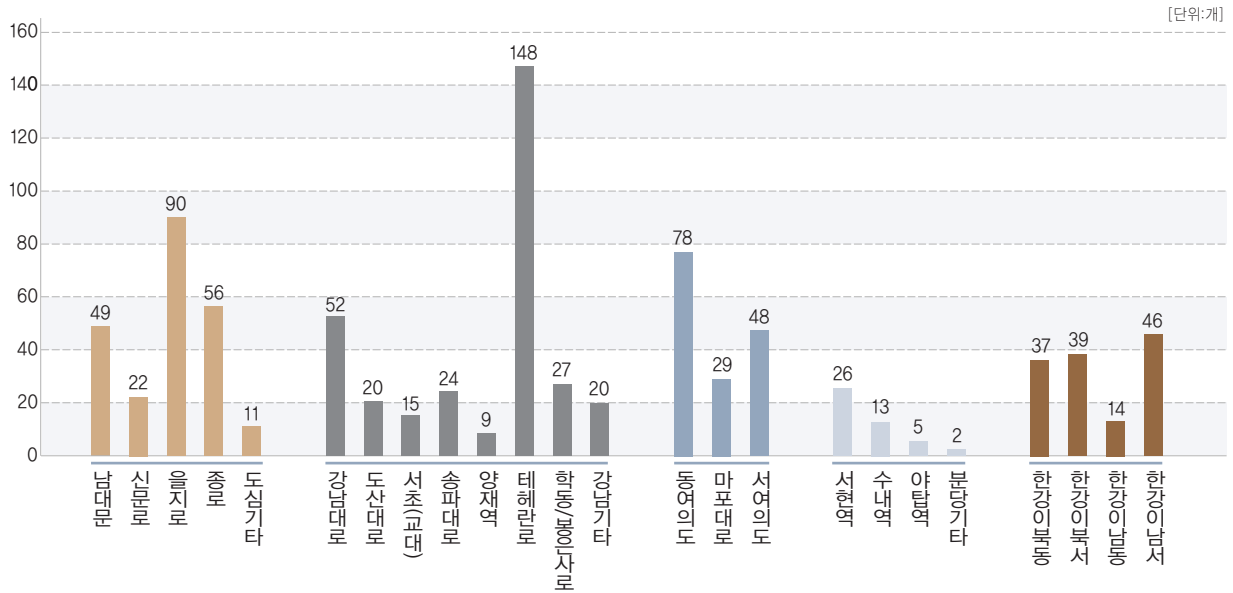
BBD (Bundang Business District : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 아탑역을 중심으로 한 분당권역)



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

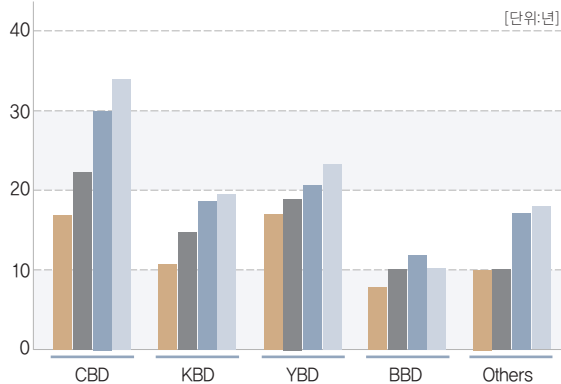
조사 빌딩 개수

CBD/228개 KBD/315개 YBD/155개 BBD/46개 기타권역/136개



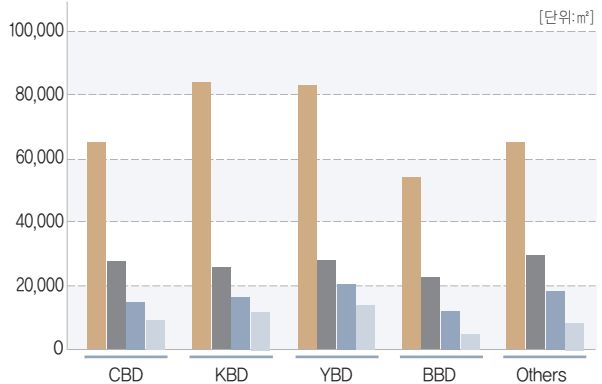
평균 건축 연수

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

2 오피스 임대시장 동향

임대시장 1 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

빌딩 등급 개념

- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준, 즉 임대가, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4개의 등급으로 분류한 것임.
- 본 보고서에서는 조사 여건을 고려하여 건축연면적, 월세, 지하철까지의 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음.

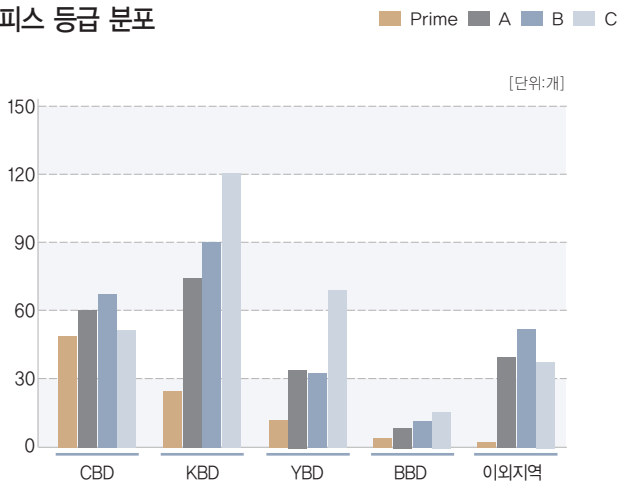
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

등급 분류 기준

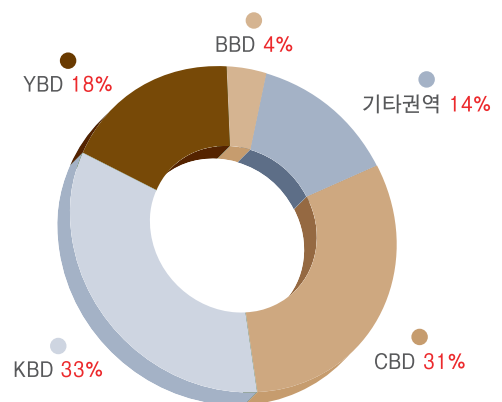
- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월세(㎡당)	24,000원 이상	21,000~23,999원	18,000~20,999원	17,999원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

오피스 등급 분포



오피스 면적 분포



임대시장 2 권역별정보 - CBD(Central Business District)

- 2012년 2/4분기 대비 전세환산가와 월세 모두 1.1%씩 상승되었음. 연중반임에도 불구하고, 전분기 대비 1%가 넘는 상승률을 나타낸 것은 정기 조정 사례 보다는 연말 예정 공실분에 대한 호가 인상 사례와 동 권역 거래(6건)가 활성화되면서 손바뀜 이후 임대료 조정 사례가 다수 발생되었기 때문임. 더불어, 명동 일대 임대료 수준이 낮고 노후된 중소형빌딩 일부가 호텔로 전환되면서 샘플에서 제외된 것도 평균 임대료 상승에 일조하였음.

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 내외빌딩 임대료 3.3% 인상, HSBC빌딩 임대료 2.9% 인상 등

- 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 하락된 3.8%로 조사됨. 시그니처타워, 파인애비뉴, 남산스테이트타워 등 장기 공실이 지속적으로 감소되고 있고, 대기업 계열사 보유 빌딩들의 경우 자사 사용분을 늘리면서 공실이 일부 해소되었던 바, 꾸준한 신규 공급에도 불구하고 안정세를 유지하고 있음.

- 주요 공실 : 광화문 K빌딩 65,000㎡, 을지로 P빌딩 32,800㎡, 남대문로 S빌딩 39,000㎡ 등

등급별 임대 정보

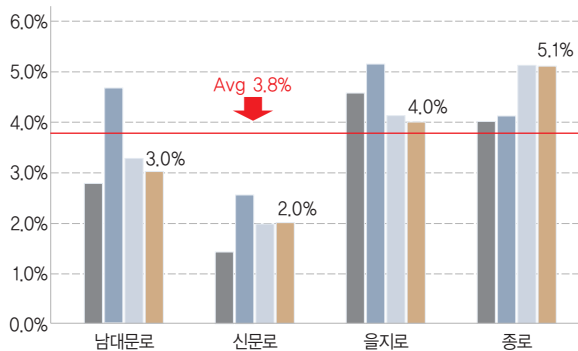
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.8 (0.1%p ▽)	7,331 (1.1% △)	691.7 (0.8% △)	66.6 (1.1% △)	29.8 (0.6% △)	12.2 (0.1%p ▽)
Prime	5.8	10,345	925.6	94.7	37.9	12.1
A	3.7	7,511	727.6	68.8	30.4	12.4
B	3.3	6,173	566.7	57.1	26.8	12.4
C	2.7	5,665	586.5	49.0	25.0	11.8

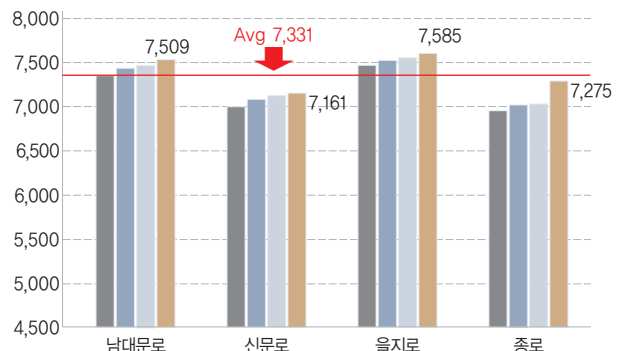
세분권역별 임대 정보

■ 4Q_11 ■ 1Q_12 ■ 2Q_12 ■ 3Q_12

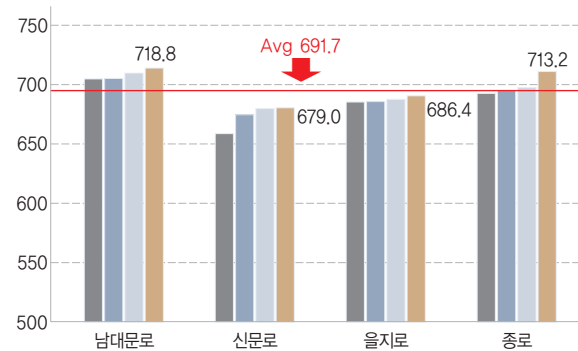
공실률 [단위:%]



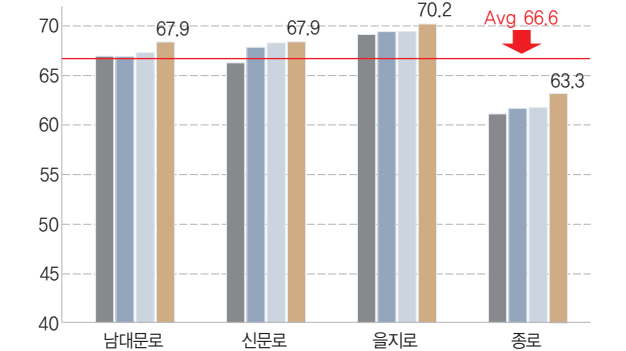
전세환산가 [단위:천원/3.3㎡]



보증금 [단위:천원/3.3㎡]



월세 [단위:천원/3.3㎡]



2 오피스 임대시장 동향

임대시장 2 권역별정보 - KBD(Kangnam Business District)

• 2012년 2/4분기 대비 전세환산가와 월세는 모두 0.7%씩 상승되었음. 7월 정기 임대조건 조정 빌딩인 아셈타워와 섬유센터 등이 금년에도 역시 임대조건을 인상하였고, 권역 평균 임대료를 상회하는 중대형빌딩의 신규 공급 및 펀드가 매입한 빌딩의 임대조건 인상 등이 함께 이루어지면서 2012년 들어 가장 높은 상승률을 나타냄.

- 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : SPC양재사옥 3.3㎡당 보증금 936천원, 월세 78천원, 관리비 30천원

• KBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p 소폭 하락된 4.9%로 조사됨. 중대형빌딩의 신규 공급이 계속되었음에도 불구하고, 금분기 신규 공급물량이 대형업체(SPC그룹)의 통합 이전 수요로 조기에 해소되었고, 반포효성빌딩과 아세아타워 등 대형 공실빌딩에 다수의 신규 계약이 이루어지면서 한 분기 만에 다시 4%대 공실률을 회복하였음.

- 주요 공실빌딩 : 강남역 N빌딩 11,000㎡, 대치동 D타워 32,000㎡, 도곡동 S타워 16,700㎡ 등

등급별 임대 정보

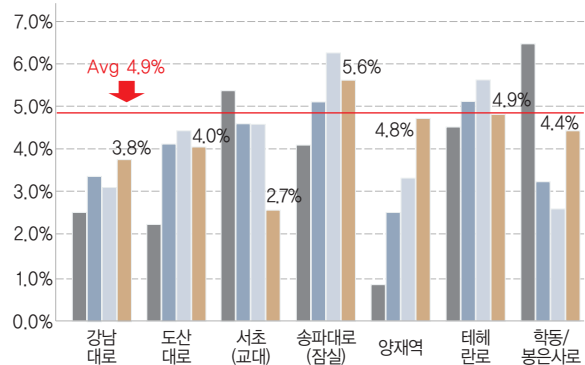
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.9 (0.2%p ▽)	5,753 (0.7% △)	756.8 (0.5% △)	57.3 (0.7% △)	27.3 (0.7% △)	15.3 (0.1%p ▽)
Prime	3.0	9,093	1,021.3	75.0	32.9	12.4
A	5.9	6,760	748.5	66.4	30.0	14.4
B	5.6	5,292	716.2	55.3	26.7	15.7
C	4.0	4,694	720.4	48.7	24.7	16.6

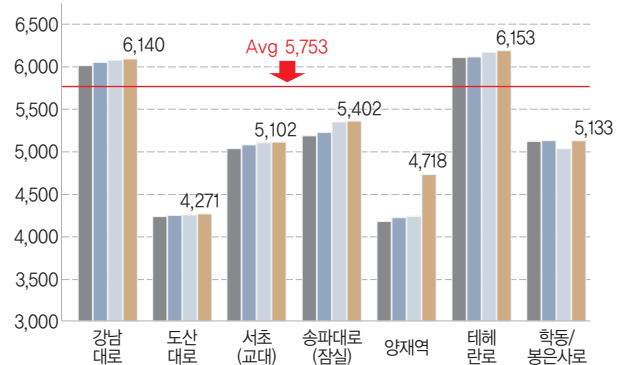
세분권역별 임대 정보

■ 4Q_11 ■ 1Q_12 ■ 2Q_12 ■ 3Q_12

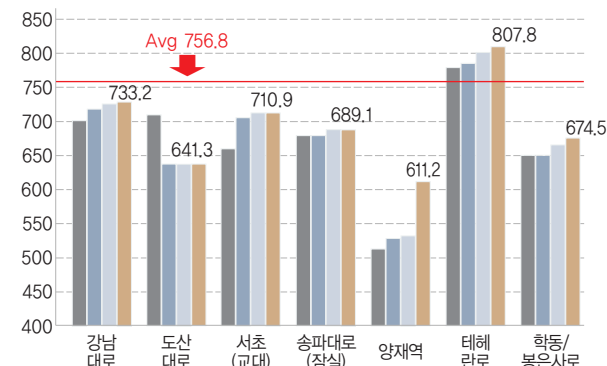
공실률 [단위:%]



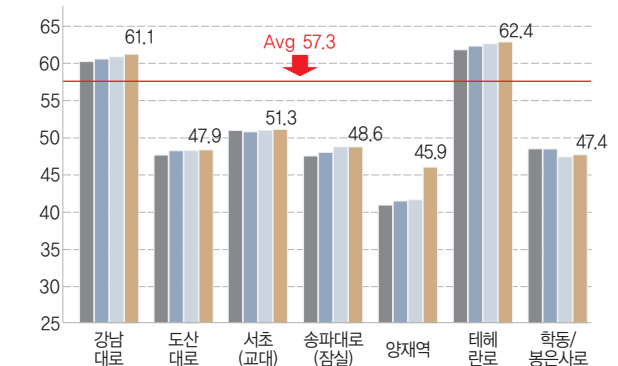
전세환산가 [단위:천원/3.3㎡]



보증금 [단위:천원/3.3㎡]



월세 [단위:천원/3.3㎡]



임대시장 2 권역별정보 - YBD(Yeouido Business District)

- 2012년 2/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 0.6%, 0.5% 상승되었음. 동여의도 한진해운빌딩, 신송빌딩 및 마포대로 지방행정회관 등이 임대료를 인상했으나, SIFC 잔여 물량 공급에 대한 부담으로 상승률은 3대권역 중 가장 낮았음. 또한, 리테일몰과 콘래드호텔 등을 포함한 SIFC 내 모든 건물이 8월 중순에 공부상으로 준공되었으나, Two IFC와 Three IFC 등 잔여 물량은 10월 이후에 입주가 가능하여 금분기 임대료 통계에는 반영되지 않았기 때문에 상승률이 더 낮았음.

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 마포대로 지방행정회관 5% 인상, 동여의도 한진해운빌딩 6% 인상 등

- YBD 공실률은 전분기 대비 동일한 3.0%를 유지하였음. 자사 사용면적 확대분을 포함해 권역 내 증평 및 이전 수요가 일부 조사되었으나, 전체적으로는 별다른 변동이 없었음. 다만, 10월에 입주가 시작되어 통계에 포함될 예정인 Two IFC와 Three IFC의 임대율이 저조한 것으로 확인되고 있는 바, 4/4분기에는 공실률이 급등할 것으로 예상됨.

- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 J빌딩 7,450㎡, 동여의도 Y빌딩 5,500㎡, 마포대로 D빌딩 4,000㎡ 등

등급별 임대 정보

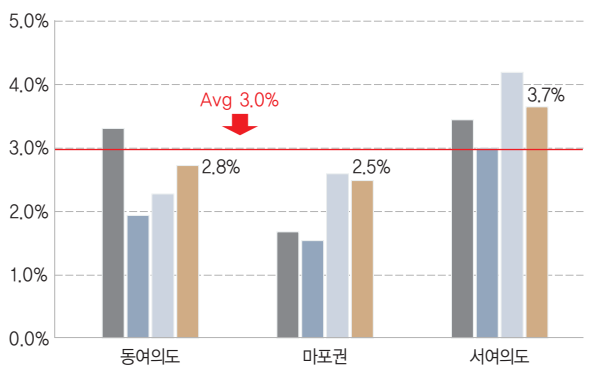
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.0 (-)	4,949 (0.6%△)	466.9 (0.5%△)	46.1 (0.5%△)	23.5 (0.7%△)	12.6 (-)
Prime	2.3	7,642	711.3	71.1	32.2	12.3
A	3.1	5,672	521.2	52.2	25.5	12.4
B	3.3	5,095	483.5	47.5	24.3	12.7
C	3.0	3,932	378.9	37.1	20.1	12.8

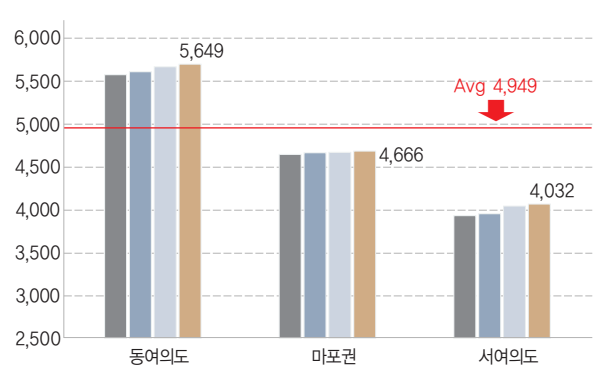
세분권역별 임대 정보

■ 4Q_11 ■ 1Q_12 ■ 2Q_12 ■ 3Q_12

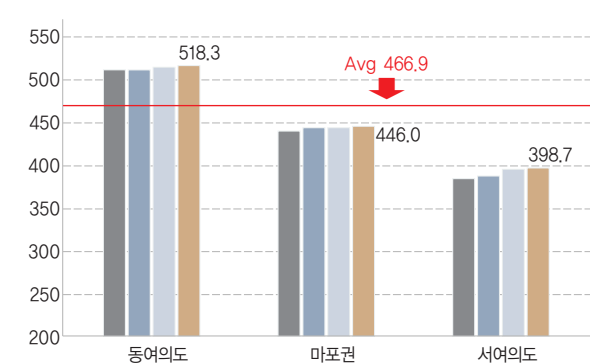
공실률 [단위:%]



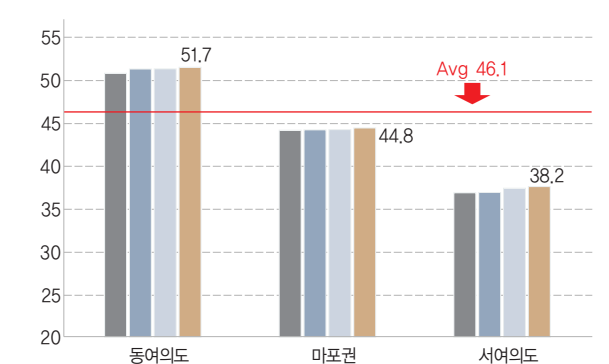
전세환산가 [단위:천원/3.3㎡]



보증금 [단위:천원/3.3㎡]



월세 [단위:천원/3.3㎡]



2 오피스 임대시장 동향

임대시장 2 권역별정보 - 기타권역(Others)

- 2012년 2/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 1.0%, 0.8% 상승되었음. 전분기와 마찬가지로 기존 샘플빌딩의 기준가 인상 사례보다는 권역 평균을 상회하는 임대료 수준의 중대형 빌딩의 신규 공급과 연말 예정 공실분에 대한 호가 인상사례 등이 상승률에 일조하였음.
 - 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 성수동 우리W타워 3.3㎡당 보증금 450천원, 월세 45천원
- 기타지역 공실률은 2012년 2/4분기 대비 0.3%p 하락된 4.6%로 조사됨. 금분기에 복수의 중대형빌딩이 신규 공급되었으나 계열사를 비롯한 자사사용 비중이 큰 빌딩이었기 때문에 공실률에는 별다른 영향을 미치지 못했고, 기존 공실 일부가 해소되면서 권역 전체적으로는 공실률이 하락되었음.
 - 주요 공실 빌딩 : 광진구 T빌딩 26,000㎡, 구로구 D빌딩 13,800㎡, 마포구 M빌딩 21,000㎡ 등

등급별 임대 정보

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

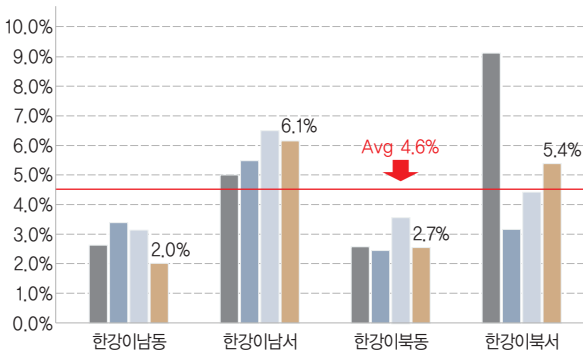
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.6 (0.3%p ▽)	4,502 (1.0% △)	513.5 (0.2% △)	41.2 (0.8% △)	22.7 (1.5% △)	13.0 (0.1%p ▽)
Prime	8.9	6,864	660.0	66.0	28.4	12.6
A	5.7	5,328	541.2	47.9	26.1	12.2
B	4.5	4,138	500.2	38.8	21.1	13.6
C	3.0	3,763	476.7	33.5	20.6	13.4

세분권역별 임대 정보

■ 4Q_11 ■ 1Q_12 ■ 2Q_12 ■ 3Q_12

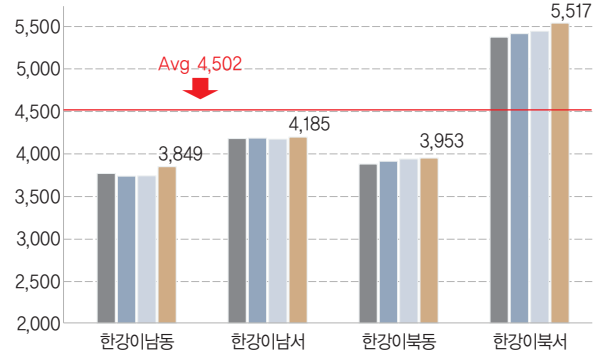
공실률

[단위:%]



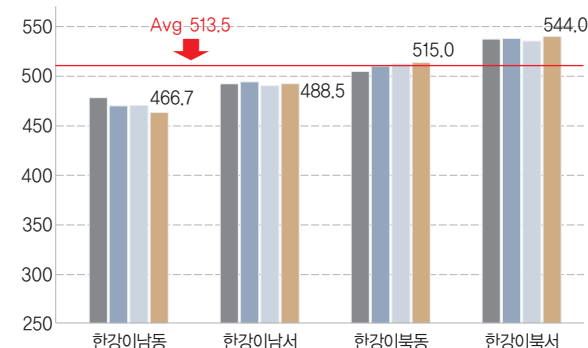
전세환산가

[단위:천원/3.3㎡]



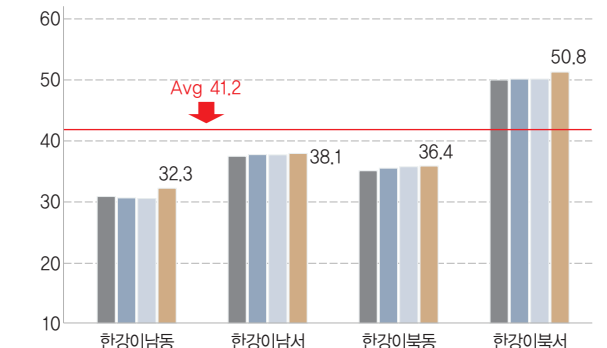
보증금

[단위:천원/3.3㎡]



월세

[단위:천원/3.3㎡]



임대시장 2 권역별정보 - BBD(Bundang Business District)

• 2012년 2/4분기 대비 전세환산가와 보증금이 모두 0.2% 소폭 상승되었음. 공실 발생 여부에 따라 임대조건을 인상 또는 인하하거나 보증금 비율을 조정하는 2~3개 샘플로 인해 분기별로 약간씩의 변화는 있으나, 동 권역 평균 임대 수준은 2011년 연말과 동일한 수준을 유지하며 장기간 정체 상태를 유지하고 있음

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 서현동 분당서현빌딩 임대료 4.9% 인상

• BBD 공실률은 전분기 대비 1.7%p 상승된 5.1%로 조사됨. 2/4분기에 장기 공실 일부가 해소되면서 2008년 연말 금융위기 이전 수준인 3%대를 회복하였으나, 한 분기 만에 다시 5%대 까지 급등하였음. 삼성탈레스, 만도 등 권역 내 주요업체가 인근 판교로 이전하면서 대형 공실이 공급되었기 때문임. 판교 테크노밸리가 접근성 개선과 대형 업체들의 계속되는 유입으로 인해 점차 안정되면서 임차인들의 선호가 커지면서 기존 BBD의 공실 불안이 가중되고 있음

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

등급별 임대 정보

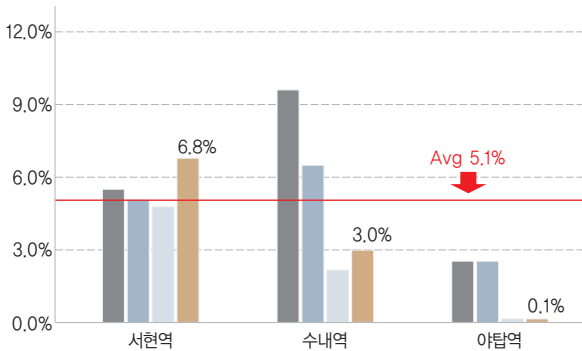
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.1 (1.7%p△)	4,637 (0.2%△)	466.8 (0.2%△)	41.1 (0.2%△)	22.6 (-)	12.4 (-)
Prime	11.2	6,188	562.5	56.3	27.3	12.0
A	5.2	4,706	446.9	41.2	21.5	12.2
B	3.9	4,515	476.3	40.1	22.7	11.9
C	4.2	4,266	431.5	37.3	22.0	13.1

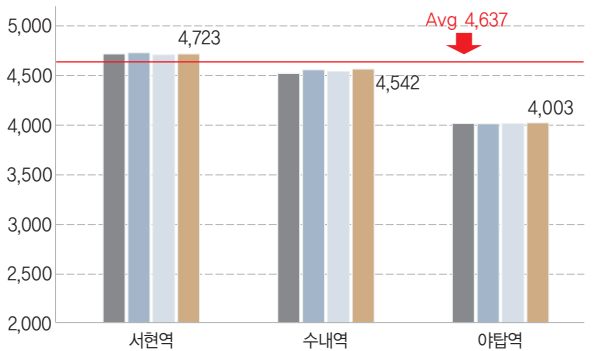
세분권역별 임대 정보

■ 4Q_11 ■ 1Q_12 ■ 2Q_12 ■ 3Q_12

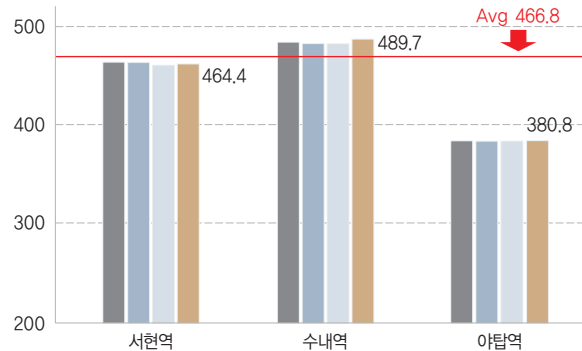
공실률 [단위:%]



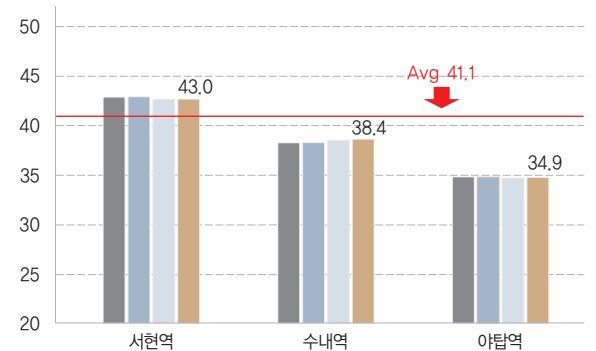
전세환산가 [단위:천원/3.3㎡]



보증금 [단위:천원/3.3㎡]



월세 [단위:천원/3.3㎡]



2 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	5,836 (0.8%△)	7,331 (1.1%△)	5,753 (0.7%△)	4,949 (0.6%△)	4,502 (1.0%△)	4,637 (0.2%△)
보증금	638.9 (0.5%△)	691.7 (0.8%△)	756.8 (0.5%△)	466.9 (0.5%△)	513.5 (0.2%△)	466.8 (0.2%△)
월세	55.3 (0.7%△)	66.6 (1.1%△)	57.3 (0.7%△)	46.1 (0.5%△)	41.2 (0.8%△)	41.1 (0.2%△)
관리비	26.6 (0.8%△)	29.8 (0.6%△)	27.3 (0.7%△)	23.5 (0.7%△)	22.7 (1.5%△)	22.6 (-)
공실률	4.2 (0.1%p▽)	3.8 (0.1%p▽)	4.9 (0.2%p▽)	3.0 (-)	4.6 (0.3%p▽)	5.1 (1.7%p△)
전환률	13.9 (-)	12.2 (0.1%p▽)	15.3 (0.1%p▽)	12.6 (-)	13.0 (0.1%p▽)	12.4 (-)

- 2012년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '중대형빌딩 신규 공급과 거래 활성화에 따른 임대가 상승 및 공실 안정세 지속'으로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 5,836천원으로 전분기 대비 0.8% 상승되면서 2012년 연중 가장 높은 상승률을 나타냈음. 공실률은 전분기 대비 0.1%p가 하락된 4.2%로 조사되었음.
- 매년 7월에 임대료를 조정하는 KBD 아셈타워와 섬유센터 등이 금년에도 역시 임대조건을 인상하였으나, 연중반 이기 때문에 정기 조정 사례 보다는 기타 요인으로 인한 변동사례가 많았던 것으로 확인됨. 하이트진로서초사옥, 현대그룹빌딩 등 최근 투자목적으로 매각된 빌딩들이 임대료를 인상 적용하였고, 해당 권역 평균을 상회하는 신축빌딩의 공급이 이어졌으며, CBD 명동 일대에 임대료 수준이 낮고 노후된 중소형빌딩 다수가 호텔로 전환되면서 샘플에서 제외된 것도 평균 임대료 수준을 상승시켰음. 이런 복합적인 요인으로 금년 1/4분기와 2/4분기 상승률을 소폭이지만 넘어서 연중 가장 높은 상승률을 기록하였음.
- CBD 장기 공실률이 꾸준히 감소되면서 계속되고 있는 신규 공급에도 불구하고 시장 전체 공실률은 상승 보다는 보합세를 나타내고 있음. 특히, 금분기 신규 공급 물량 중 상당수가 계열사 등 자체 사용 비중이 큰 사옥형으로 공급되었고, 가장 큰 면적을 차지하는 Two IFC와 Three IFC 등 SIFC 잔여 물량이 공부상으로는 8월에 준공이 완료되었으나 실제 공급시기(입주시기)가 4/4분기로 이월되어 금분기 공실률에 영향을 미치지 못한 것이 공실률 안정세에 가장 큰 원인으로 분석됨.

등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	5,836 (0.8%△)	9,427 (0.7%△)	6,517 (0.3%△)	5,262 (0.7%△)	4,553 (0.8%△)
보증금	638.9 (0.5%△)	904.5 (0.9%△)	660.9 (0.4%△)	589.0 (0.5%△)	559.9 (0.2%▽)
월세	55.3 (0.7%△)	84.4 (0.7%△)	61.3 (0.4%△)	51.4 (0.4%△)	43.9 (0.7%△)
관리비	26.6 (0.8%△)	35.2 (0.6%△)	28.6 (0.7%△)	25.2 (0.5%△)	23.1 (0.8%△)
공실률	4.2 (0.1%p▽)	4.7 (0.5%p△)	4.8 (0.1%p▽)	4.4 (0.4%p▽)	3.4 (0.2%p▽)
전환률	13.9 (-)	12.3 (-)	13.2 (-)	14.3 (0.1%p▽)	15.0 (0.1%p▽)

임대시장 3 수급 동향 분석

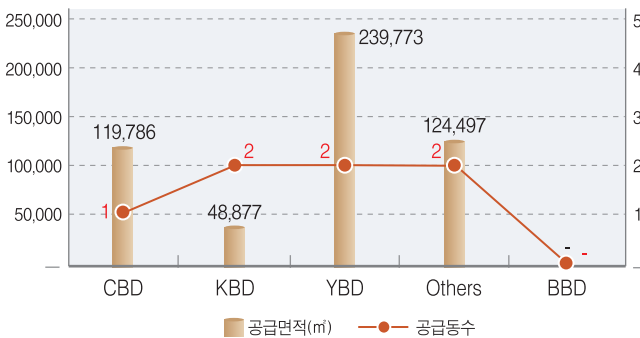
1) 2012년 3/4분기 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	주소	규모	연면적(m ²)	준공일
CBD	서울특별시청 청사 신관	중구 태평로1가	B5/13F	83,551	2012. 8
KBD	SPC양재사옥	서초구 양재동	B6/20F	44,074	2012. 7
	D&Y빌딩	강남구 역삼동	B3/14F	4,803	2012. 9
YBD	Two IFC	영등포구 여의도동	B7/29F	78,997	2012. 8
	Three IFC	영등포구 여의도동	B7/55F	160,776	2012. 8
Others	SBS프리즘타워	마포구 상암동	B5/17F	52,138	2012. 7
	우리W타워	성동구 성수동2가	B4/13F	34,699	2012. 7
합계	7동	-	-	459,038	-

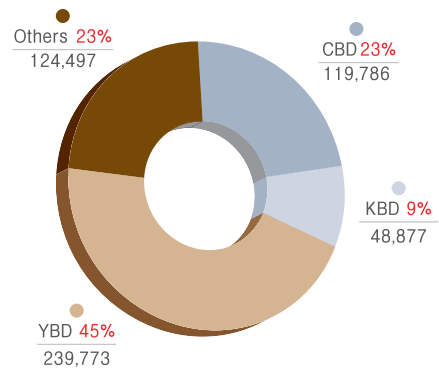
- 2012년 3/4분기 신규 공급 오피스는 총 7동, 합계 면적 459,038m²로 조사되었음. 2/4분기에 이어 금분기에도 평년 수준을 두 배 이상 상회하는 40만m²이 넘는 신규 공급이 이루어졌으며, 모두 서울시에 공급되었음. 다만, 역시 서울시에 48만m²가 집중공급 되었던 2/4분기와 차이점은 전분기 신규 공급이 임대시장 불안에 직접적인 영향을 미쳤던 반면에 금분기 신규 공급 빌딩은 다수가 사옥형으로 공급되었기 때문에 공실률에 미치는 영향은 크지 않았음. 특히, 가장 큰 면적을 차지하고 있는 SIFC 잔여 물량의 경우 8월에 사용승인(준공)을 득하였으나, 실제 입주가 10월 이후로 예정되어 있어 금분기 공실률 산정시에는 포함되지 않았음.
- 세부 권역별 공급면적을 보면, SIFC 잔여물량 2동이 공급된 YBD가 239,773m²가 공급되어 절반 가까운 45.0%의 비중을 차지했으며, 서울 기타지역이 23.4%, CBD가 22.5% 및 KBD가 9.2%로 뒤를 이었으며, 판교를 포함한 BBD는 신규 공급이 주춤했음. 금분기에 신규 공급을 주도한 YBD의 경우 2011년 3/4분기에 준공된 One IFC가 프라임빌딩에 대한 잠재 수요로 인해 초기에 안정화되었으나, 금분기 Two IFC와 Three IFC에 이어, 역시 초대형빌딩인 전경련회관이 2013년에 공급될 예정에 따라 SIFC 잔여물량의 입주시기가 도래하는 4/4분기 이후 당분간 공실 불안이 예상됨.

권역별 공급량 분석

[단위 : m², 동]



권역별 공급비율



공급시장 특징

특징	내용	비고
중대형 빌딩 공급 집중	금분기에 공급된 7동 중 한 동을 제외한 6동이 3만m ² 이상의 중대형빌딩으로 조사되었음. 다만, 사옥형 빌딩의 비중이 많았고, Two·Three IFC의 경우 8월에 준공은 완료되었으나, 실제 입주가 10월 이후로 예정되어 있어 3/4분기 공실률에는 별다른 영향을 미치지 않았음	7동, 459,038m ² 공급
상암 DMC 신규 공급 계속	지난 2/4분기에 2년간 만에 신규 공급이 재개된 상암 DMC에 금분기에도 공급이 계속되었으며, 4/4분기에도 이어질 전망이다	SBS 프리즘타워 준공 52,138m ²
판교 테크노밸리 신규 공급 주춤	2010년 하반기 부터 만 2년간 계속되었던 판교 테크노밸리 신규공급이 금분기에 다소 주춤했으나, 4/4분기에는 다시 재개될 예정임	4/4분기 미래에셋타워 등 공급 재개 예정

2 오피스 임대시장 동향

임대시장 3 수급 동향 분석

주요 공급 오피스

CBD | 서울특별시청 청사 신관

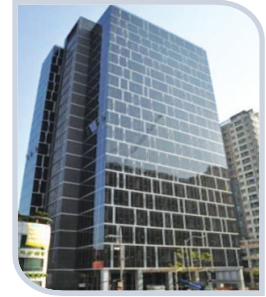
- 규모 : B5/13F
- 연면적 : 83,551m²
- 대지면적 : 12,709m²
- 중구 태평로1가 소재
- 준공 : 2012. 8
- 건폐율 : 48.51%
- 용적률 : 314.54%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 101대
- 용도 : 공공업무/근생



- 시행/시공 : 서울특별시청/삼성물산(주)
- 지하철 1,2호선 시청역 도보 1분 거리
- 시청역에서 을지로입구 방향 시청삼거리 코너 위치
- 기존 청사 노후 및 면적 부족 등에 따라 증개축을 실시하여 금분기에 준공되었음

KBD | SPC양재사옥

- 규모 : B6/20F
- 연면적 : 44,074m²
- 대지면적 : 4,472m²
- 서초구 양재동 소재
- 준공 : 2012. 7
- 건폐율 : 52.96%
- 용적률 : 761.87%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 311대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : (주)포스코건설/(주)포스코건설
- 지하철 3호선, 신분당선 환승역인 양재역 도보 4분 거리
- 양재역에서 도곡역 방향 남부순환로변 소재
- 파이크라상, 비알코리아, 삼립식품 등의 계열사 SPC그룹이 전층을 통합 사옥 목적으로 임차하였음

KBD | D&Y빌딩

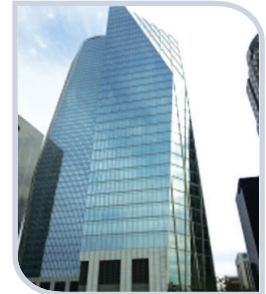
- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 4,803m²
- 대지면적 : 455m²
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2012. 9
- 전용률 : 66.38%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 39대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : 개인/(주)소망건설
- 지하철 2호선 역삼역 도보 6분 거리
- 르네상스호텔과 역삼역 사이 테헤란로 이면도로에 소재
- 수익형 목적빌딩으로 저층부 근생 및 중층부 이상 업무시설로 임대중에 있음

YBD | Two IFC

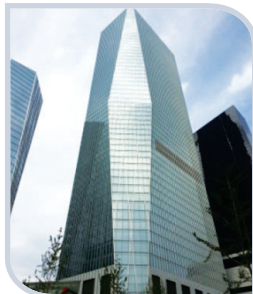
- 규모 : B7/29F
- 연면적 : 78,997m²
- 대지면적 : 16,529m²
- 영등포구 여의도동 소재
- 준공 : 2012. 8
- 건폐율 : 47.1%
- 용적률 : 926.12%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 2,046대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : SIFC타워디벨로프먼트유한회사 /GS건설(주), 현대산업개발(주)
- 지하철 5,9호선 여의도역과 지하로 연결
- 마포대교 남단에서 여의교 방향 여의대로변 소재
- SIFC 업무시설 3개동 중 규모가 가장 작은 빌딩으로 Three IFC와 리테일몰 등과 함께 준공됨

YBD | Three IFC

- 규모 : B7/55F
- 연면적 : 160,776m²
- 대지면적 : 16,529m²
- 영등포구 여의도동 소재
- 준공 : 2012. 8
- 건폐율 : 47.1%
- 용적률 : 926.12%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 2,046대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : SIFC타워쓰리디벨로프먼트유한회사 /GS건설(주), 현대산업개발(주)
- 지하철 5,9호선 여의도역과 지하로 연결
- 마포대교 남단에서 여의교 방향 여의대로변 소재
- SIFC 업무시설 총 3개동 중 가장 큰 규모로 Two IFC 및 리테일몰 등과 함께 준공됨

Others SBS프리즘타워

- 규모 : B5/17F
- 연면적 : 52,138㎡
- 대지면적 : 4,553㎡
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2012. 7
- 건폐율 : 59.4%
- 용적률 : 761.62%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 196대
- 용도 : 방송통신/문화집회/근생



- 시행/시공 : (주)SBS/(주)태연건설
- 지하철 경의선 수색역 도보 4분 거리
- 디지털미디어시티역에서 수색교 방면 성암로변 소재
- 건축주인 SBS의 신사옥으로 계열사인 SBS허브, SBS플러스, SBS CNBC 등과 함께 사용 예정임

Others 우리W타워

- 규모 : B4/13F
- 연면적 : 34,699㎡
- 대지면적 : 4,294㎡
- 성동구 성수동2가 소재
- 준공 : 2012. 7
- 건폐율 : 50.93%
- 용적률 : 479.56%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 261대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : 우리기업(주)/황보종합건설(주)
- 지하철 2호선 성수역 도보 7분 거리
- 성수사거리에서 성수역 방향 이면도로 소재
- 건축주인 우리기업의 사옥으로 일부면적을 제외한 대부분의 면적을 우리기업과 계열사의 통합콜센터로 사용함

2) 2012년 3/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	날짜
CBD	서울스퀘어	중구 남대문로5가	대우건설	418	2012. 8
			두산DST	1,722	2012. 8
			먼디파마코리아(증평)	595	2012. 8
	대일빌딩	중구 남대문로1가	서울저축은행	331	2012. 7
	서울시티타워	중구 남대문로5가	신한생명	1,101	2012. 7
	대우재단빌딩	중구 남대문로5가	로지스틱스	340	2012. 8
	부림빌딩	중구 을지로1가	삼성화재	787	2012. 8
	내외빌딩	중구 을지로2가	교원 계열사	1,048	2012. 8
	파인애비뉴	중구 을지로2가	하나대투증권	5,802	2012. 7
			교보생명	1,831	2012. 8
			Cohen&Gresser	443	2012. 9
	에이스타워	중구 순화동	에스오일토탈	1,392	2012. 7
	태평로 한화금융센터	중구 태평로2가	한화	6,331	2012. 7
	남산 스테이트타워	중구 회현동2가	신세계백화점	6,959	2012. 7
	일흥빌딩	중구 충무로4가	흥국생명	496	2012. 8
	YWCA회관	중구 명동1가	후지타관광	86	2012. 7
상공회의소	중구 남대문로4가	하모니크루즈	803	2012. 9	
KBD	데이콤빌딩	강남구 역삼동	넥슨코리아	3,644	2012. 7
	아세아타워	강남구 역삼동	샌디스크코리아	1,451	2012. 7
	캐피탈타워	강남구 역삼동	삼성생명	1,844	2012. 9
			알파문구	2,645	2012. 9
	반포효성빌딩	서초구 반포동	사노피아벤티스	6,579	2012. 7
			이케이	1,316	2012. 7
	동일타워	강남구 대치동	하이네켄코리아	1,661	2012. 7
대화빌딩	강남구 삼성동	AIA생명	1,597	2012. 8	

2 오피스 임대시장 동향

임대시장 3 수급 동향 분석

2) 2012년 3/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	날짜
KBD	대공빌딩	강남구 역삼동	범무법인 민	1,635	2012. 8
	한국타이어빌딩	강남구 역삼동	한국타이어월드와이드	1,469	2012. 9
YBD	신송센터	영등포구 여의도동	동부자산운용	356	2012. 7
			현대라이프	1,620	2012. 8
	별정우체국빌딩	마포구 공덕동	건강보험회사	588	2012. 7
			대부업체	588	2012. 7
	한화금융센터 여의도	영등포구 여의도동	한화손해보험	2,483	2012. 7
			대한생명보험심사	1,488	2012. 7
	키움파이낸스센터	영등포구 여의도동	키움증권 계열사	926	2012. 8
	태영빌딩	영등포구 여의도동	인카보코드테크놀로지	1,955	2012. 8
	한국금융투자협회	영등포구 여의도동	젠스타	1,828	2012. 8
	삼덕빌딩	영등포구 여의도동	IBK투자증권	8,264	2012. 8
세우빌딩	영등포구 여의도동	APL	1,120	2012. 9	
경찰공제회 자람빌딩	마포구 도화동	닛샤코리아	1,048	2012. 7	
Others	진양빌딩	서대문구 총정로3가	여성가족부	1,599	2012. 7
			삼성SDS	3,198	2012. 7
	KGIT센터	마포구 상암동	우리은행	2,263	2012. 7
BBD	H'Square	분당구 삼평동	카카오	7,481	2012. 7
			NHN넥스트	7,395	2012. 8
	SH에너지빌딩	분당구 수내동	펜앤프리	1,726	2012. 7
			데일리킹스다이너	803	2012. 8
수도권	G'SQUARE	안양시 동안구	대한전선	1,938	2012. 8

임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
권역 내 대형면적 이전 수요 다수 발생	CBD 대형 공실들이 최근 활발한 임대차활동으로 꾸준히 감소되면서 동 권역으로 이전해 오는 대형업체가 감소됨. 이에 3/4분기에는 권역 외부로 유출되는 사례 보다는 권역 내에서 이전 및 증평 사례가 대부분이었던 것으로 조사됨	CBD : 신세계백화점 KBD : 사노피아벤티스 YBD : IBK투자증권
신축빌딩 대형면적 임대차 활동 계속	2011년 이후에 신규 공급된 빌딩들에 대한 대형면적 임대차 활동이 단순 이전이나 증평 뿐만 아니라 통합 이전 수요까지 다양한 형태로 꾸준히 이루어지고 있음	반포효성(KBD) : 사노피아벤티스 남산스테이트(CBD) : 신세계백화점 H스퀘어(BBD) : 카카오
업종별 선호권역 역행사례 감소	KBD와 YBD 선호업체들이 타권역(특히, CBD)으로 이전하는 사례가 한동안 빈번하게 조사되었으나, 3/4분기에는 중소형 면적 임대차 활동을 제외하고 눈에 띄게 감소되었음	KBD : IT, 외국계(제약, 주류, 자동차) 등 YBD : 증권, 자산운용 등 CBD : 대기업 계열사→두산, 신세계, 한화 등

임대시장 4 2012년 3/4분기 임대시장 분석

서울시 전체 임대시장 분석

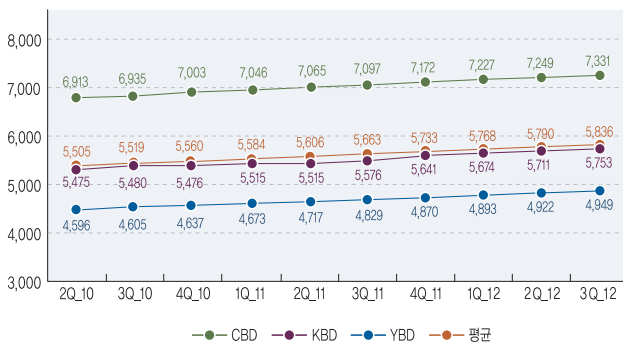
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	5,836 (0.8%△)	638.9 (0.5%△)	55.3 (0.7%△)	26.6 (0.8%△)	4.2 (0.1%p▽)	13.9 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(3.1%△)	(2.7%△)	(2.7%△)	(2.7%△)	(0.3%p△)	(0.1%p▽)

- 2012년 3/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 5,836천원으로 전분기(5,790천원) 대비 0.8%, 전년 동기(5,663천원) 대비 3.1%가 상승되었음. 하반기 정기 인상 사례가 일부 확인되었으나 이보다는 중대형빌딩의 신규 공급과 거래 활성화 등으로 인한 임대료 인상 사례가 다소 조사되었으며, 이 때문에 연중 가장 높은 상승률을 기록하였음. 공실률은 서울시를 중심으로 평년을 크게 상회하는 신규 공급이 이루어졌음에도 불구하고, CBD 장기 공실의 감소세 등으로 전분기(4.3%) 대비 0.1% 소폭 하락된 4.2%로 보합세를 나타냄.

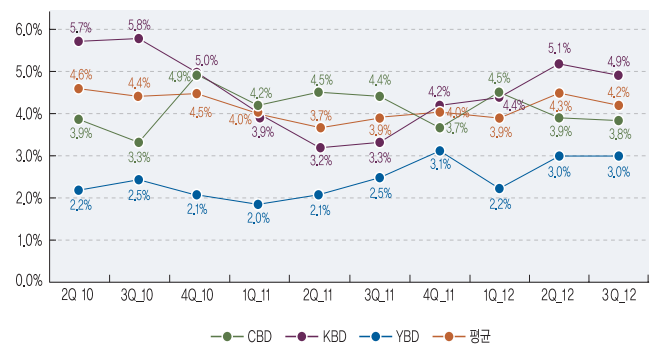
전세환산가

[단위: 천원/3.3㎡]



공실률

[단위: %]



세부권역 시장 분석 (CBD)

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

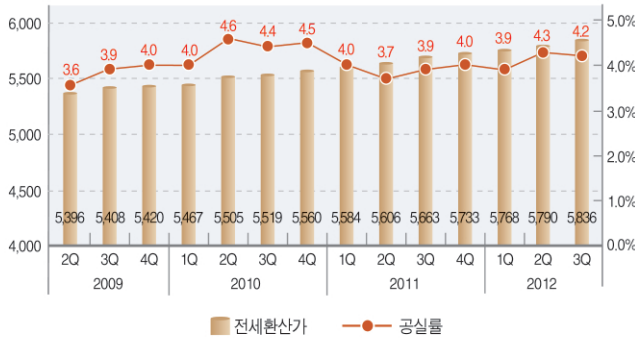
구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	7,331 (1.1%△)	691.7 (0.8%△)	66.6 (1.1%△)	29.8 (0.6%△)	3.8 (0.1%p▽)	12.2 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(3.3%△)	(2.5%△)	(2.8%△)	(2.9%△)	(0.6%p▽)	(0.2%p▽)

- CBD 전세환산가는 2012년 2/4분기 대비 1.1% 상승된 3.3㎡당 7,331천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 3.3% 상승되었음. 시그니처타워, 파인애비뉴 등의 장기 공실이 권역 전체적으로 꾸준히 감소되면서 시장 불확실성이 줄어들고 있는 바, 거래(6건)가 늘어나는 등 시장이 점차 회복세를 나타내고 있음. 이에 연말에 발생 예정인 공실에 대해 호가를 인상하는 사례가 늘고 있고, 연말 이후 기준가를 인상하려는 빌딩 또한 일부 확인됨. 더불어, 명동 일대에 임대료 수준이 낮고, 노후된 중소형빌딩들이 호텔로 전환되어 분기당 1~2건 이상 통계에서 제외되고 있는 것도 권역 평균 임대료 상승세에 일조하고 있음.
- CBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p 하락된 3.8%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 0.6%p가 하락되었음. 청계천 소재 대형빌딩인 시그니처타워의 공실이 대부분 해소되었고, 남산스테이트타워, 파인애비뉴 등을 비롯한 권역 내 중대형빌딩의 공실이 신규 임차로 꾸준히 감소되고 있고 대기업 계열사 보유빌딩들의 경우 자사 사용분을 늘린 사례가 다수 확인되었던 바, 신규공급이 계속되고 있음에도 불구하고 공실률은 안정세를 유지하고 있음. 4/4분기에도 중대형 규모의 광화문 스테이트타워가 공급될 예정이지만 최근 임대시장 분위기를 감안할 때 소폭 상승하거나 보합세를 유지할 전망이다.

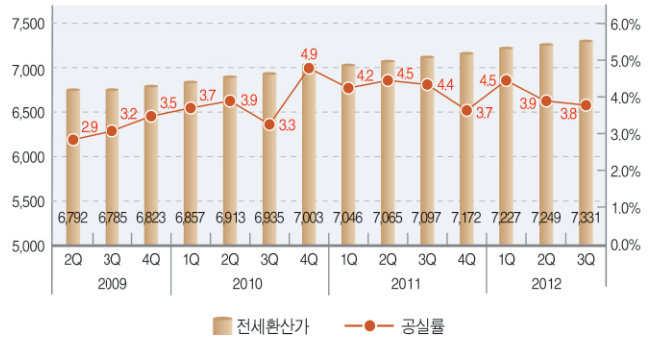
2 오피스 임대시장 동향

임대시장 4 2012년 3/4분기 임대시장 분석

전세환산가 vs 공실률 (서울) [단위 : 천원/3.3㎡, %]



전세환산가 vs 공실률 (CBD) [단위 : 천원/3.3㎡, %]



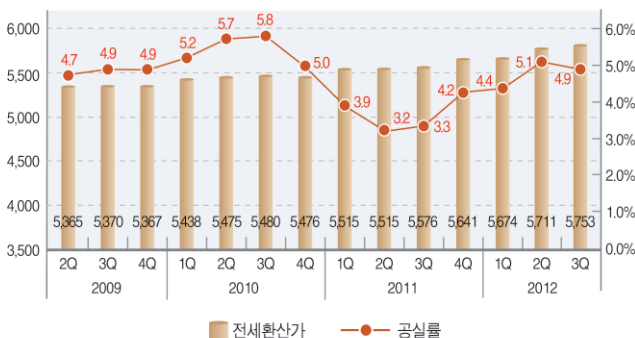
세부권역 시장 분석 (KBD)

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

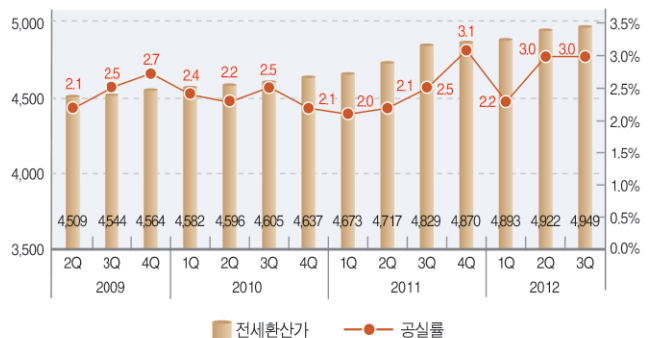
구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5,753 (0.7%△)	756.8 (0.5%△)	57.3 (0.7%△)	27.3 (0.7%△)	4.9 (0.2%p▽)	15.3 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(3.2%△)	(3.2%△)	(3.0%△)	(2.7%△)	(1.6%p△)	(0.1%p▽)

- KBD 전세환산가는 2012년 2/4분기 대비 0.7%가 상승된 5,753천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 3.2% 상승되었음. 하반기가 시작되는 7월에 정기적으로 임대조건을 변경해왔던 권역 내 주요 빌딩인 아셈타워와 섬유센터가 금분기에도 역시 각각 5.0%, 2.5%씩 임대료를 인상했으며, 권역 평균 임대가를 크게 상회하는 중대형빌딩의 신규 공급과 매매시장 활성화에 따른 상승요인 등이 복합적으로 작용하여 상승률이 연중 가장 높았음. 점차 해소되고는 있으나 3대권역 중 가장 높은 공실률에 대한 부담은 제한요인으로 볼 수 있으나, 4/4분기에 복수의 대형빌딩을 비롯한 다수의 매물이 거래될 것으로 예상되는 바, 이들을 중심으로 소폭이지만 상승세를 유지할 것으로 전망됨.
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p 하락된 4.9%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.6%p 대폭 상승되었음. A등급 규모의 중대형 빌딩이 신규 공급되었으나, 대형업체인 SPC그룹 계열사의 통합 입차 수요로 인해 모두 해소되었고, 권역 내 주요 공실빌딩인 아세아 타워와 반포효성빌딩 등이 대형면적 이전 수요의 임대차계약으로 크게 줄어들었던 바, 5%대로 올라섰던 공실률이 한 분기 만에 다시 4%대를 회복하였음.

전세환산가 vs 공실률 (KBD) [단위 : 천원/3.3㎡, %]



전세환산가 vs 공실률 (YBD) [단위 : 천원/3.3㎡, %]



세부권역 시장 분석 (YBD)

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

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
YBD (전분기 대비 변동률)	4,949 (0.6%△)	466.9 (0.5%△)	46.1 (0.5%△)	23.5 (0.7%△)	3.0 (-)	12.6 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.5%△)	(2.4%△)	(2.3%△)	(2.1%△)	(0.5%p△)	(-)

- YBD 전세환산가는 2012년 2/4분기 대비 0.6% 상승된 3.3㎡당 4,949천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.5%가 상승되었음. 동여의도 소재 한진해운빌딩, 신송빌딩 등 일부 빌딩에서 임대료 인상사례가 확인되었으나, 초대형빌딩인 SIFC 잔여물량의 신규 공급에 대한 부담으로 대부분의 빌딩이 임대료를 동결하면서 3대 권역 중 가장 낮은 상승률을 기록함. 동 권역 뿐만 아니라 3대권역 전체에서도 최상위 수준의 임대료를 책정한 Two IFC와 Three IFC가 샘플이 추가될 예정인 4/4분기에는 고임대가 빌딩의 신규 공급으로 인한 평균 임대료 상승이 예상됨.
- 공실률은 전분기 대비 동일한 3.0%를 유지했으며, 전년 동기 대비로 0.5%p가 상승되었음. 일부 보험사와 증권사 관련 수요가 권역 내 타 빌딩으로 이전하거나 기존 입주빌딩 내에서 증평한 사례가 일부 확인되었으나, 타 권역 신축빌딩으로 권역 내 임차업체(우리는 행 콜센터)가 이전해 가면서 중대형 공실이 발생되었던 바, 권역 전체적으로 공실률이 보험세를 유지하였음. 지난 8월에 준공되어 10월에 입주 예정인 Two IFC와 Three IFC가 통계에 반영될 예정이나, 두 빌딩 모두 현재 임대율이 매우 낮고, 단기간 내 임대율 제고 가 어려운 바, 연말 이후 상당기간 동안 YBD 임대시장은 3%대를 상회하는 공실률이 유지될 전망이다.

세부권역 시장 분석 (BBD)

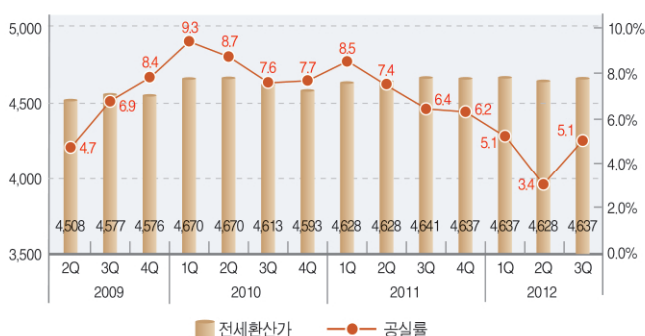
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
BBD (전분기 대비 변동률)	4,637 (0.2%△)	466.8 (0.2%△)	41.1 (0.2%△)	22.6 (-)	5.1 (1.7%p△)	12.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.1%▽)	(0.1%▽)	(0.1%△)	(0.5%△)	(1.3%p▽)	(-)

- BBD 전세환산가는 2012년 2/4분기 대비 0.2% 상승된 3.3㎡당 4,637천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 0.1% 소폭 하락되었음. 공실 발생 면적과 공실 기간 등에 따라 임대조건의 인상과 인하 및 보증금 비율 조정하는 반복하고 있는 일부 빌딩으로 인해 동 권역 평균 임대가는 소폭 상승과 소폭 하락을 반복하고 있으며, 현재 임대가 수준은 전년 동기에 비해 거의 변화가 없는 바, 실질적으로는 소폭 하락된 것으로 볼 수 있음.

전세환산가 vs 공실률(BBD)

[단위: 천원/3.3㎡, %]



- BBD 공실률은 전분기 대비 1.7%p 큰 폭으로 상승된 5.1%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.3%p 상승됨. 일부 장기 공실의 해소에 2/4분기에 1%p 이상 급락했던 공실률이 삼성탈레스와 만도 등 권역 내 주요 업체들의 판교 테크노밸리 이전에 따라 다시 급등하며 한분기 만에 5%대로 올라섰음. 지난 2009년 부터 공급되기 시작한 판교지역 업무시설은 이후 3년여가 경과된 현재 지하철 개통으로 인한 접근성 개선과 더불어 이전업체수와 면적이 크게 늘어나고 안정화되어 가면서 업체들의 선호가 증가되어 기존 BBD 입주업체들을 다수 이전 유치하고 있는 바, 이에 따른 기존 노후 빌딩들의 공실 불안이 계속될 것으로 예상됨.

2 오피스 임대시장 동향

임대시장 4 2012년 3/4분기 임대시장 분석

2012년 3/4분기 임대시장 주요 특징

2012년 3/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

특징	내용	비고
거래 활성화가 임대료 상승세 조력	하반기 정기 인상빌딩들과 더불어 빌딩 거래 활성화에 따라 최근에 펀드에 매각된 빌딩들의 임대조건 인상 사례가 일부 조사되면서 임대료 동결 추세에도 불구하고 연중 가장 높은 상승률을 기록하였음	전분기 대비 0.8% ↑
서울시 초과 공급 지속에도 공실률 보합세	서울시에 신규 공급이 집중되었으나, 사옥형 빌딩이 다수 포함되었고, 일부는 공부상 준공되었으나, 입주시기가 4/4분기로 이월되었기 때문에 공실률에 미치는 영향은 크지 않았음	7동, 459,038㎡ 공급
CBD 대형공실 해소 추세 유지	수익형빌딩 및 공공업무시설 등 다양한 형태의 신규 공급에도 불구하고 시그니처타워, 남산스테이트타워 및 파인애비뉴 등 주요 공실빌딩들의 임대율이 꾸준히 상승되고 있음	2분기 연속 공실률 하락
KBD 임대시장 상승 잠재력 여전히	중대형빌딩의 신규 공급과 권역 내 대형업체의 타 권역 유출 등으로 임대시장이 공실률이 높은 수준을 유지하고 있으나, 매매가 가장 활발하게 이루어지고 있고, SPC와 같은 통합 임차수요가 조사되는 등 KBD 오피스시장의 선호는 수치 보다는 여전히 높은 것으로 판단됨	전세환산가 전분기 대비 0.7%p 상승
YBD 임대시장 불안한 안정세 지속	One IFC가 공급된 이후 만 1년이 지난 금분기 YBD 공실률은 3% 내외로 안정을 되찾고 있으나, SIFC 잔여물량을 비롯해 2013년에 초대형빌딩인 전경련회관까지 대규모 신규 공급이 계속될 예정에 따라 4/4분기 이후에는 당분간 공실률이 높은 수준을 유지할 것으로 예상됨	Two IFC 78,997㎡ Three IFC 160,776㎡ 8월 준공 및 10월 입주
판교 테크노밸리 공급 주춤에도 기존 BBD 공실률 상승	최근 2년간 쉬지 않고 계속되었던 판교테크노밸리의 신규 공급이 금분기 주춤했으나, 시장이 장기간 정체되어 있는 기존 BBD의 공실률은 오히려 상승됨	판교 공급 4/4분기 재개

임대시장 5 2012년 4/4분기 임대시장 전망

임대가

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

- 2011년 연말 대비 3/4분기까지 1.8%에 그치고 있는 임대료 상승률(전세환산가 기준)은 매매시장 거래활성화와 광화문 스테이트타워 등 고임대가 빌딩의 신규 공급 등으로 연말까지 2%대 초중반을 기록할 전망이다, 평년(3% 내외) 대비로는 여전히 부진할 것으로 예상된다.
- 이처럼 명목 임대료는 2% 수준의 상승이 예상되지만 주요 공실 보유빌딩들은 여전히 무상임대차기간(Free Rent)을 임차인들에게 제공하고 있고, 이를 감안한 실질 임대료가 수준은 마케팅 임대가와 상당한 차이를 나타내고 있는 바, 2012년도 오피스 시장 임대료 수준은 2011년 연말 대비 큰 변화가 없을 것으로 판단됨.
- 중대형 공실의 해소까지 최소 2분기 이상으로 소요되는 바, 2013년 상반기까지는 임대료 수준이 보험세를 나타낼 것으로 전망됨.

공실률

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

- 2000년대 후반 글로벌 금융위기와 신규 공급 집중에도 불구하고 유일하게 안정세를 유지했던 YBD가 4/4분기에는 공실률 급등이 예상되며 장기간 유지될 전망이다. 수요 감소와 경기 회복 지연 등으로 24만㎡에 이르는 SIFC 잔여물량의 임대율이 매우 낮은 것으로 확인되고 있고, 본격적인 경기 회복시기 이전까지 상당기간 시장에 부담으로 작용할 것으로 예상되기 때문이다.
- 다만, SIFC 임대조건이 서울시 임대시장 전체에서도 최상위 수준이고 국제금융센터라는 특화된 이미지 때문에 중소형빌딩(B, C등급) 보다는 중대형빌딩(프라임, A등급)에, 전체 업종 보다는 금융 관련 업종들이 소재한 빌딩들에만 제한적으로 영향을 미칠 가능성이 있음.
- KBD와 CBD는 각각 거래 활성화와 공실 해소 추세가 탄력을 받아서 유지되고 있기 때문에 단기간 내 급격한 공실률 변화는 일어나지 않을 전망이다.

신규 공급

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

- IFC 잔여물량은 공부상으로 3/4분기에 준공되었기 때문에 4/4분기 YBD 공급량에는 포함되지 않지만 입주시기를 감안시 시장에 가장 큰 영향을 미칠 변수임. 더불어 4/4분기에는 KBD와 CBD 등의 권역에서 중대형빌딩의 공급이 예정되어 있고, 상암동 DMC와 판교 등 신규 업무 밀집지역에도 공급이 이루어질 이어질 전망이다.
- KBD는 금분기에 공급된 SPC양재사옥 인근 도곡동에 4만㎡ 규모의 중대형빌딩이 공급될 예정이며, CBD는 3/4분기에서 4/4분기 10월로 공급이 이월된 광화문 스테이트타워(40,991㎡)가 준공될 예정임. 이들은 수익형빌딩으로 공급될 예정에 따라 해당권역 임대시장에 일부 영향을 미칠 전망이다.
- 3대권역 외 기타지역의 경우 상암 DMC에 디지털게임스타디움을 비롯해 2~3건의 공급이 예정되어 있으며, 금분기에 주춤했던 판교에도 공급이 다시 재개될 예정임.

3 오피스 매매시장 동향

매매시장 1 시장 동향

조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2012년 3/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 14건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

조사 기간

2012년 7월 1일 ~ 2012년 9월 30일

2012년 3/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	G타워	종로구 수송동	16,523	(주)코크랩제8호위탁관리 부동산투자회사	에스케이디앤디(주)
	현대그룹빌딩	종로구 연지동	52,476	현대상선(주), 현대증권(주), 현대엘리베이터(주)	코람코퍼스텝현대그룹빌딩 사모부동산투자신탁9
	중학동빌딩 (The K Twin Towers)	종로구 중학동	83,787	중학피에프비(주)	베스타사모부동산투자신탁3
	동양증권을지로사옥	중구 을지로2가	28,024	동양증권(주)	하나다올랜드칩사모부동산투자신탁 43
	씨티뱅크타워	종로구 신문로2가	19,751	신한 BNPP A-KOF 사모부동산투자신탁	아센다소오피스사모부동산투자신탁 1
	하나은행다동센터	중구 다동	15,113	신한 BNPP A-KOF 사모부동산투자신탁	하나다올랜드칩사모부동산투자신탁 45
KBD	삼화빌딩	강남구 논현동	3,908	삼화무역(주)	(주)넵스
	하이트진로청담사옥	강남구 청담동	7,647	하이트진로홀딩스(주)	하이트진로(주)
	하이트진로서초사옥	서초구 서초동	27,421	하이트진로(주)	엠펙스사모부동산투자신탁4
Others	토성빌딩	종로구 송인동	3,506	토성철강(주), 개인	개인
	린나이빌딩	서대문구 창천동	17,392	린나이코리아(주)	개인
	일경빌딩	동작구 대방동	3,798	일경산업개발(주)	(주)이투데이홀딩스
	KT목동전산정보센터	양천구 목동	90,210	(주)케이티	아주케이티엠사모부동산투자신탁1
BBD	CJ E&M 분당센터	분당구 서현동	6,848	씨제이이엔엠(주)	(주)공평저축은행

※ 소유권 이전 등기가 완료된 사례만을 대상으로 함

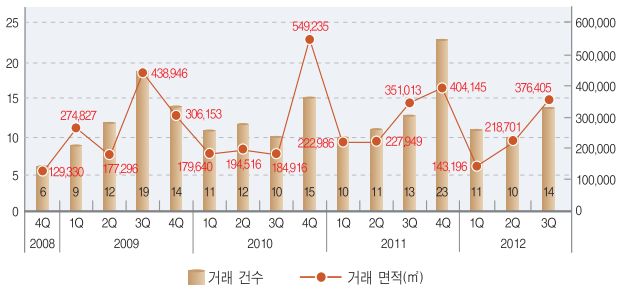
※ 연면적 1,000평 미만 및 분당을 제외한 수도권 거래 사례는 분석 및 통계에서 제외

※ 상기 매매사례 중 하이트진로 서초사옥은 구분 소유 물건으로 전체 연면적 중 일부만 거래되었으며, 린나이빌딩은 별관 면적이 포함되어 있는 바, 두 빌딩의 거래면적과 공부상 연면적은 일치하지 않음

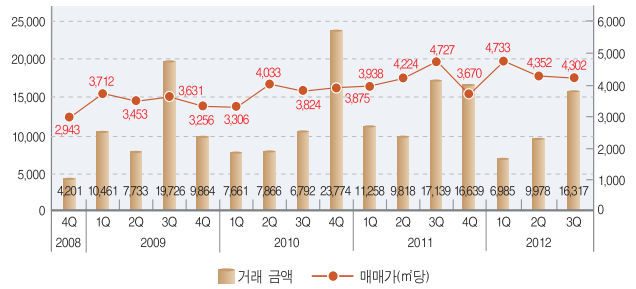
매매시장 2 2012년 3/4분기 매매시장 분석

2012년 3/4분기 매매사례 분석

분기별 거래 면적 분석 [단위 : 건, m²]

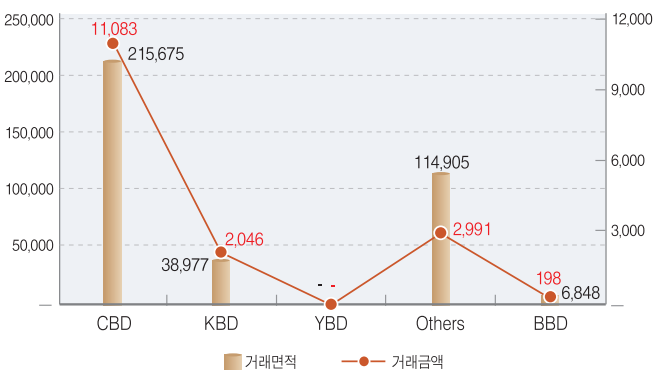


분기별 거래 금액 분석 [단위 : 억원, 천원/m²]

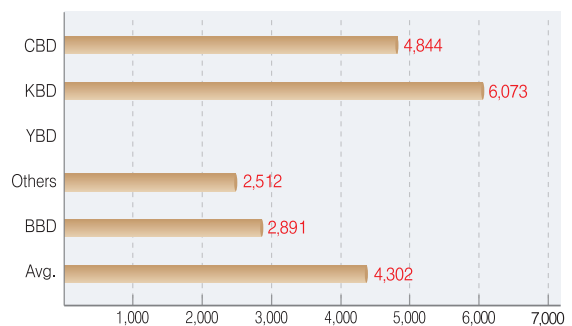


- 2012년 3/4분기 오피스 거래사례는 총 14건, 거래면적 376,405m², 거래대금은 1조 6,317억원으로 조사됨. 거래건수는 14건으로 평년(분기당 10건)을 넘어 연중 최대 거래건수를 기록하였음. 다수의 구조조정 물건과 더불어, 상반기에서 이월된 물건의 거래가 다수 이루어졌기 때문으로 분석됨.
- 동양증권빌딩로사옥, 현대그룹빌딩, KT목동정보전산센터 등 거래금액 1천억원 이상의 대형물건이 6건이나 거래되면서 거래면적은 평년(분기당 165,000m²)의 2.2배 수준을 나타냈으며, 총 거래금액은 1조 6,317억원으로 금년 상반기(1~6월) 누적 거래금액(1조 6,963억 원)에 육박하는 금액이 한 분기만에 거래되었음.
- m²당 평균 매매가는 4,302천원으로 전분기 대비로는 1.2% 소폭 하락되었으나, 2011년 평균 대비로는 6.4%가 상승되며 상반기의 상승세를 유지하고 있음. 매매가 수준이 낮은 서울 기타지역 사례가 4건이나 포함되어 있음에도 불구하고, 매매가격이 높은 CBD 소재 대형 물건이 5건이나 거래되었기 때문으로 분석됨.

권역별 매매사례 [단위 : m², 억원]



권역별 평균 매매가 [단위 : 천원/m²]



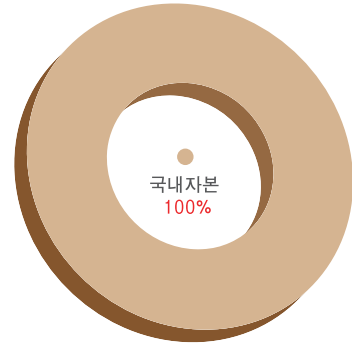
- 권역별 거래는 프라임 빌딩인 중학동빌딩과 현대그룹빌딩 등 5건이 거래된 CBD가 거래건수, 거래면적(57.3%)과 거래금액(67.9%) 모두 가장 큰 비중을 차지하며 시장을 주도하였음. KT목동정보전산센터 등 4건이 거래된 서울 기타지역이 거래면적 기준 30.5%로 뒤를 이었으며, KBD와 BBD가 그 뒤를 이었음. YBD는 금분기에 거래가 없었음.
- 권역별 매매가격은 KBD, CBD, BBD 및 서울 기타지역 순으로 조사되었음. 실사용 또는 개발 목적 수요로 인해 m²당 매매가격이 인근지역 평균을 크게 상회하는 거래가 빈번하게 발생되고 있는 KBD가 금분기에도 역시 가장 높았으며, 최근 공실 불안으로 시장이 침체되어 있는 BBD의 경우 금분기 실사용법인의 매입사례가 조사되었기 때문에 서울 기타지역 매매가격 수준 보다 다소 높았던 것으로 확인됨.

3 오피스 매매시장 동향

매매시장 2 2012년 3/4분기 매매시장 분석

- 2012년 3/4분기 매입자본은 거래사례 14건 모두를 국내자본이 차지하면서 지난 1/4분기와 2/4분기에 이어 금분기까지 2012년 연내 외국자본의 매입이 전혀 없었던 것으로 조사됨.
- 외국자본은 상반기와 마찬가지로 금분기에도 수요 보다는 공급(하나은행다동센터, 씨티뱅크타워, 린나이빌딩 등)에만 참여하고 있고, 단기기간 내 적극적인 매수세로 전환할 가능성이 낮은 바, 4/4분기에도 약세를 나타낼 것으로 예상됨.

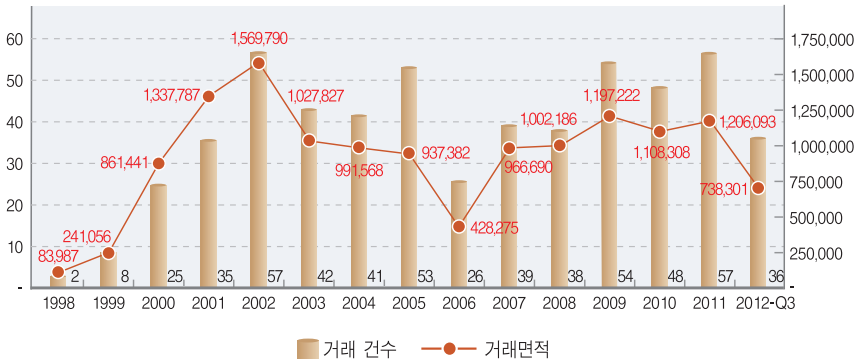
매수자 거래면적 분석



연도별 매매사례 대비 2012년 누적(1~9월) 거래사례 분석

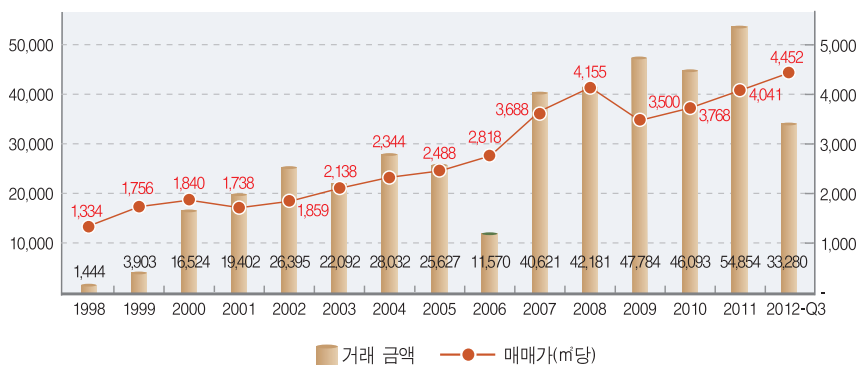
연도별 거래 면적

[단위 : 건, m²]



연도별 거래 금액

[단위 : 억원, 천원/m²]



- 1998년부터 2012년 3/4분기까지 서울 및 분당권역 오피스 매매사례는 총 561건, 13,697,913m²에 거래금액은 41조 9,802억원으로 조사됨.
- 3/4분기까지 누적 거래금액이 이미 3조원을 넘었고, 거래 예정 물건을 감안시 연말까지는 거래건수 50건 및 거래금액 4조원을 넘어설 것으로 예상됨. 2000년대 전반기 연간 거래금액이 2조원 내외였음을 감안할 때, 2007년 이후 금년까지 2000년대 후반의 오피스 매매시장 거래 규모는 2000년대 전반기 대비 두 배 이상 성장한 것으로 분석됨.
- 2012년 누적 거래사례의 m²당 평균 매매가는 4,452천원으로 2011년 평균 대비 10.2% 상승되었음. 상반기 KBD에 이어 하반기 CBD까지 매매가 수준이 높은 주요권역 중대형빌딩이 꾸준히 거래되면서 전년 대비 두 자릿수의 상승세를 유지하고 있음. 3/4분기 초중반에 입찰을 실시했던 주요권역 매물들이 4/4분기에 다수 거래될 것으로 예상되는 바, 2012년 연간 m²당 평균 매매가는 2008년을 넘어 사상 최고 수준을 기록할 전망이다.

2012년 3/4분기 매매시장 주요 특징

2012년 3/4분기에 거래가 이루어진 14건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요특징	내 용	비 고
하반기 거래 완연한 회복세	계절시간 거래 등이 다수 포함되어 실제로는 평년 수준에 머물렀던 상반기 대비 하반기가 시작되는 3/4분기에는 다수의 구조조정 물건과 리츠 및 펀드의 매수세 등이 더해져 거래가 증가세를 나타내고 있음	3/4분기 1조 6,317억원 거래
㎡당 매매가 상승세 지속	매매가 수준이 높은 KBD 중소형빌딩과 CBD 대형빌딩이 연중 꾸준히 거래되면서 3/4분기까지 누적 평균 매매가격 수준이 2011년 평균 대비 두자릿수 상승률을 유지하고 있음	2011년 평균대비 누적 평균 10.2% 상승
호텔 운영 목적 오피스빌딩 매수사례 지속	1/4분기와 2/4분기에 이어 매입후 호텔 운영 목적의 오피스빌딩 매수사례가 금분기에도 조사되었으며, 호텔 선호지역인 CBD 뿐만 아니라 서울 기타지역 소재 주요 역세권 등으로 확대되고 있음	G타워, 린나이빌딩
2012년 연중 외국자본 매수 전무	2012년 상반기 동안 전무했던 외국자본의 매수세가 3/4분기에도 역시 전혀 없었던 것으로 조사되었으며, 여전히 수요 보다는 공급시장에만 참여함	하나은행다동센터, 씨티뱅크타워 등 매각
구조조정 물건 시장 거래 주도	재무 개선 등을 목적으로 하는 구조조정물건의 거래가 평년(1~2건) 수준을 넘어 금분기 매매 시장 거래를 주도하였음	현대그룹, 동양증권, 하이트진로(청담, 서초) 린나이사옥 등

매매시장 3 2012년 4/4분기 매매시장 전망

구 분	내 용	비 고
실사용 법인 및 개인 자산가	<ul style="list-style-type: none"> 상반기 거래사례 중 절반을 넘어서며 꾸준히 시장을 주도해온 동 수요층은 부동산펀드 및 리츠사들이 상대적으로 강세를 나타내는 대형 물건들의 거래로 인해 3/4분기 상대적으로 비중이 줄었으나, 수요 자체는 여전했으며, 4/4분기에도 중소형 물건들을 중심으로 꾸준한 매수세를 유지할 전망이다 	꾸준한 매수세 유지
수 요	<ul style="list-style-type: none"> 상반기에 약세를 나타냈던 리츠사 및 자산운용사를 포함한 투자 수요는 하반기가 시작되는 3/4분기 거래사례 14건 중 7건에 대한 매수에 성공하였으며, 4/4분기에도 역시 당해년도 실적 제고를 위해 더욱 적극적인 매수세를 유지할 전망이다 최근 저금리 추세 심화에 따라 주식과 채권 외에 오피스, 할인마트, 리테일 등 대체투자 비중을 크게 늘려가고 있는 연기금의 동향은 관련 매수세를 더욱 촉진할 것으로 판단됨 	적극적인 매수세 유지
매입 자본 성격	<ul style="list-style-type: none"> 3/4분기까지 연중 한 건도 매수에 성공하지 못한 외국자본들은 4/4분기에도 관망세를 유지할 전망에 따라 매매사례를 집계하기 시작한 1998년 이후 처음으로 외국자본의 매입이 없는 한 해가 될 것으로 판단됨. 	외국자본 약세 지속
공 급	<ul style="list-style-type: none"> 매분기 꾸준히 1~2건씩 거래되던 구조조정 물건이 3/4분기에 다수 거래가 완료되면서 관련 매물이 많이 줄어들었으나, 최근 극동건설의 부도가 시사하는 바와 같이 건설사 관련 물건 및 저축은행 추가 퇴출 등과 관련된 매물이 공급될 가능성이 큼. 이들의 경우 최근 시장 트렌드와 같이 Leaseback 또는 일정기간 수익 보장 등의 형태로 공급될 것으로 판단됨 저금리 추세 장기화에 따른 목표 수익률 하락으로 연기금 등이 오피스빌딩 등에 적극적인 투자에 나서면서 매매가격이 상승세를 나타내고 있는 바, 주요권역 역세권 우량 물건들이 펀드 만기 도래 이전 조기에 입찰 등의 형태로 공급될 가능성이 있음 연간 1~2건씩 꾸준히 거래되었던 Package 거래가 일부 무산되었으나, 연말에는 2건 이상 공급되어 최소 1건 이상 거래될 것으로 예상됨 	구조조정 매물 소진 및 추가 공급
매매가격	<ul style="list-style-type: none"> KBD 중소형빌딩의 거래가 다소 주춤하면서 매매가 상승세는 다소 완만해졌으나, 신규 공급빌딩들의 장기 공실률이 점차 해소 및 CBD 거래가 늘어나면서 동 권역이 매매가격 수준을 안정적으로 유지시키고 있음 3/4분기에 입찰을 실시하여 4/4분기에 거래될 것으로 예상되는 물건들에 시장 평균 매매가 수준을 넘는 우량 물건이 다수 포함되어 있는 바, 소폭이지만 상승세를 유지할 전망이다 	주요권역 ↑, 기타지역 및 BBD 등 ↓

4

오피스 분양시장 동향

분양시장 1

시장 동향

조사 대상 및 내용

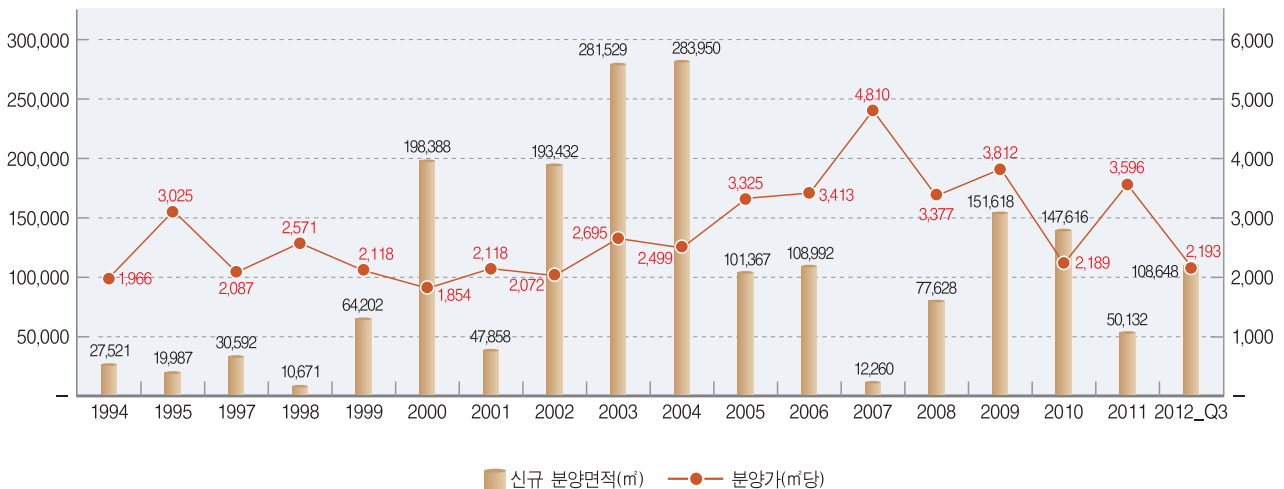
서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황 및 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

조사 기간

2012년 7월 1일 ~ 2012년 9월 30일

오피스빌딩 연도별 분양 현황

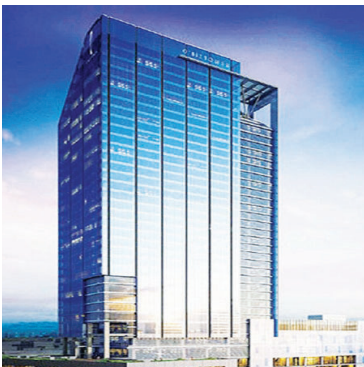
[단위 : m², 천원/m²]



- 2012년 3/4분기에 신규로 분양을 시작한 오피스는 2건으로, 오피스 면적은 7,304m²(총 연면적 310,696m²)로 조사됨. 2/4분기와 마찬가지로 금분기에 공급된 2건이 모두 지식산업센터(아파트형 공장) 내 지원시설이었으며, 연면적 대비 업무시설 비중은 2.54%에 불과하였음.
- 금분기에 신규 분양된 오비즈타워는 경기도 안양시 평촌 역세권에 위치한 지식산업센터로 오피스는 2개층이 지원시설 형태로 공급되었음. 동 지역은 수도권 남부와 서울 강남지역에 대한 접근성이 용이한 장점으로 2010년 이후 지식산업센터가 다수 공급되고 있음. 고양시 삼성택지지구 내에 위치한 삼성테크노밸리 역시 지식산업센터로 조사되었으며, 오비즈타워와 마찬가지로 오피스는 지원시설 형태로 일부 면적만 공급되었음. 지하철 3호선 삼성역 인근에 위치해 있으며, 주변에 은평뉴타운과 삼성지구 등의 대규모 택지개발사업이 진행중에 있어 향후 발전 잠재력이 높고, 인력수급이 용이한 장점이 있는 지역임.
- 2012년 3/4분기에 준공된 오피스는 서울시 금천구 가산디지털단지 내에 위치한 대성 디폴리스로 조사됨. 동 사례 역시 지식산업센터로 지상층 중 총 8개층이 업무시설로 공급되었으며, 대상지 인근 지역이 IT와 패션산업을 중심으로 한 종합발전계획이 진행중에 있어 향후 성장 가능성이 높은 것으로 판단됨.

분양시장 2 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공시기
수도권	오비즈타워	안양시 동안구	B3/35F	124,171㎡(5,924㎡)	5,500~5,600	2014. 12
수도권	삼송테크노밸리	고양시 삼송택지지구	B2/4F	186,525㎡(1,380㎡)	5,000	2014. 6



건축 개요

오비즈타워

위 치	경기도 안양시 동안구 관양동 813번지 외 2필지
규 모	B3/35F
연 면 적	124,171㎡
대 지 면 적	15,047㎡
용 도	공장, 지원시설
준 공 일	2014. 12
시 공 사	대우건설(주)
시 행 사	오성제지(주)

- 환경 요건**
- 평촌역(지하철 4호선)과 도보 10분거리에 위치해 있으며, 과천로, 관악로, 서울외곽도로 등을 통해 강남권 진입이 비교적 용이함
 - 대상지 인근지역은 중소형공장 밀집지역이었으나, 2010년 이후 지식산업센터 등으로 다수 개발이 진행되고 있음
 - 분양가는 3.3㎡ 당 5,500~5,600천원(VAT 별도) 수준임
 - 주용도는 지식산업센터로 전체 35개층 중 업무시설 형태의 지원시설은 2개층(8~9층) 불과함
 - 총별 면적은 2,962㎡(분양면적 기준)임
 - 주변 업무시설의 기준층 임대가는 3.3㎡당 보증금 350~370천원, 월세 35~37천원 수준임



건축 개요

삼송 테크노밸리

위 치	경기도 고양시 삼송택지지구 내 도시지원시설3 93블록
규 모	B2/4F
연 면 적	186,525㎡
대 지 면 적	47,636㎡
용 도	공장, 지원시설 및 기숙사 등
준 공 일	2014. 6
시 공 사	대우건설, 쌍용건설
시 행 사	천지인 산업개발

- 환경 요건**
- 지하철 3호선 삼송역 도보 20분거리에 위치해 있으며, 서울외곽도로 통일C 등과 인접하여 서울북부지역과의 접근성이 양호함
 - 대상지 인근에 은평뉴타운, 삼성지구, 지축 등 대규모 택지개발지구가 위치해 있어 인력 수급이 용이함
 - 지원시설인 오피스 부분의 분양가는 3.3㎡ 당 5,000천원(VAT 별도) 수준임
 - 주용도는 지식산업센터이며, 업무시설 형태의 지원시설은 연면적의 0.74% 수준인 1,380㎡임
 - 기준층 층고가 7M에 달하고 바닥하중은 최대 3.0ton/㎡이며, 호실당 전력도 최대 75Kw로 확인된 바, 도심형 제조업 수요가 예상됨

4

오피스 분양시장 동향

분양시장 3 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
Others	대성 D-POLIS	금천구 가산동	B4/29,30F	159,267㎡(32,396㎡)	7,000~7,500	2012. 3



건축 개요

위 치	서울시 금천구 가산동 543-1번지 외 24필지
규 모	B4/29F(A동), B4/30F(B동)
연 면 적	159,267㎡
대 지 면 적	21,608㎡
용 도	지식산업센터(공장/지원시설)
준 공 일	2012. 9
시 공 사	대성산업(주) 건설부분
시 행 사	가산브이프로젝트 금융투자(주)

대성 D-POLIS

- 환경 요건**
- 지하철 1호선, 7호선 가산디지털역 도보 7분 거리 위치
 - 남부순환로, 시흥대로, 서부간선도로 등을 통한 서울 도심권 진입이 용이함
 - 최근 지식산업센터가 집중 공급된 가산 디지털단지는 서울을 대표하는 IT중심지 및 수도권 패션산업 중심지로서 지속적인 발전이 예상됨
 - 업무시설 부분의 분양가는 3.3㎡ 당 7,000~7,500천원(VAT 별도) 수준임
 - 오피스 부분은 8개 층(24~30층 및 3층 일부)으로 구성되어 있으며 총 오피스면적은 32,396㎡
 - 분양과 더불어 임대를 병행하고 있으며, 업무시설 임대가는 3.3㎡당 보증금 400천원, 월세 40천원임

분양시장 4 2012년 4/4분기 분양시장 전망

구 분	내 용	비 고
수 요	<ul style="list-style-type: none"> 저거리 추세가 장기화되면서 분양시장에 기회요인에도 작용하고 있음에도 불구하고 오피스 분양 상품 수요자들의 선호에 부합되는 입지 및 가격 수준의 공급이 이루어지지 못하고 있음. 이에 대체시장인 중소형 오피스빌딩이나 리테일 빌딩 등으로 수요가 분산 및 이동할 것으로 판단됨 	대체시장 강제 지속으로 수요 이탈 지속
공 급	<ul style="list-style-type: none"> 오피스빌딩 매매시장의 거래가 하반기 들어 더욱 활성화되면서 반대 급부로 분양형 오피스의 공급 가능성은 줄어들고 있음. 특히, 다른 물건들 대비 분양형으로 공급될 여지가 상대적으로 컸던 대형 건설사 보유 물건들이 대부분 통매각 형태로 공급되고 있는 바, 분양형 오피스의 공급은 부진할 것으로 예상됨 공급 침체 속에서도 금년에 신규 분양 건수가 가장 많았던 지식재산센터 내 지원시설 형태의 오피스 분양상품의 공급은 서울 기타지역 및 수도권에서 꾸준히 이루어지고 있으나, 판매시설과 마찬가지로 주용도가 아니기 때문에 공급 면적 및 비중은 크지 않아 시장에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 분석됨 	매매시장 활성화에 따른 공급 축소
분양가격	<ul style="list-style-type: none"> 오피스 분양가격 수준을 선도할 수 있는 주요권역 내 오피스 분양상품의 공급 부진이 당분간 계속될 전망에 따라 4/4분기를 지나 2013년 상반기에도 분양가격은 약보합세를 유지할 것으로 예상됨 	약보합세 당분간 지속

5 부록

부록 1 신규 부동산펀드 설정 현황

조사 대상

2012년 3/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 대상으로 함

조사 기간

2012년 7월 1일 ~ 2012년 9월 30일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁 10	2012/07/09	116,000	사모	단위	일반형	해외
골든브릿지자산운용	골든브릿지사모부동산투자신탁 16	2012/07/10	5,600	사모	단위	일반형	국내
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁 13	2012/07/11	252,956	사모	단위	일반형	국내
한국투신운용	한국투자사모뉴코아부동산투자신탁(A)	2012/07/13	13,207	사모	단위	종류형CLASS	국내
한국투신운용	한국투자사모뉴코아부동산투자신탁(모)	2012/07/13	23,108	사모	단위	종류형FUND	국내
동부자산운용	동부사모부동산투자신탁 10	2012/07/16	17,270	사모	단위	일반형	국내
현대인베스트먼트자산운용	현대사모부동산투자신탁 6	2012/07/17	11,650	사모	단위	일반형	국내
한국투신운용	한국투자사모뉴코아부동산투자신탁(A-I)	2012/07/18	9,901	사모	단위	종류형CLASS	국내
한화자산운용	한화글로벌Opportunistic Strategy사모부동산투자신탁 1	2012/07/18	23,701	사모	단위	일반형	해외
베스타자산운용	베스타사모부동산투자신탁 3	2012/07/19	239,000	사모	단위	일반형	국내
유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 3	2012/07/19	6,200	사모	단위	근로자우대	국내
코람코자산운용	코람코퍼스트현대그룹빌딩사모부동산투자신탁 9	2012/07/19	236,150	사모	단위	일반형	국내
캡스톤자산운용	캡스톤사모부동산투자신탁 4	2012/08/08	17,300	사모	단위	일반형	국내
도이치자산운용	도이치로지스틱 1사모부동산투자유한회사	2012/08/10	41,353	사모	단위	일반형	국내
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁11- 1	2012/08/10	29,749	사모	단위	일반형	국내
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁11- 2	2012/08/10	29,749	사모	단위	일반형	국내
더커자산운용	더커컴보디아사모부동산투자신탁 1	2012/08/17	58,656	사모	단위	일반형	해외
코람코자산운용	코람코퍼스트송도리테일사모부동산투자신탁 8	2012/08/23	22,000	사모	단위	일반형	국내
아시아자산운용	아시아MBS사모부동산투자신탁	2012/08/27	12,323	사모	추가	일반형	국내
하나다울자산운용	하나다울랜드칩사모부동산투자신탁 43	2012/09/03	58,000	사모	단위	일반형	국내
아시아자산운용	아시아MBS사모부동산투자신탁	2012/09/12	5,399	사모	추가	일반형	국내
아주자산운용	아주케이티엠사모부동산투자신탁 1	2012/09/17	73,220	사모	단위	일반형	국내
KB자산운용	KB와이즈스타사모부동산투자신탁 2	2012/09/21	79,981	사모	단위	일반형	국내
아센다스자산운용	아센다스오피스사모부동산투자신탁 1	2012/09/21	85,100	사모	단위	일반형	국내
하나다울자산운용	하나다울랜드칩사모부동산투자신탁 1	2012/09/24	35,000	사모	단위	일반형	국내
KB자산운용	KB스타오피스사모부동산투자신탁 1	2012/09/25	0	사모	단위	일반형	국내
KB자산운용	KB와이즈스타사모부동산투자신탁	2012/09/25	50	사모	단위	일반형	국내
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁14	2012/09/25	3,000	사모	단위	일반형	국내
현대인베스트먼트자산운용	현대사모부동산투자신탁 7	2012/09/25	7,155	사모	단위	일반형	국내
아시아자산운용	아시아MBS사모부동산투자신탁 3	2012/09/26	10,083	사모	추가	일반형	국내
지지자산운용	지지사모부동산투자신탁 4	2012/09/26	3,000	사모	단위	일반형	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁 1	2012/09/28	28,300	사모	단위	일반형	국내
한화자산운용	한화Prudential US Real Estate Debt사모부동산투자신탁 1	2012/09/28	9,053	사모	단위	일반형	해외

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

5 부록

부록 2

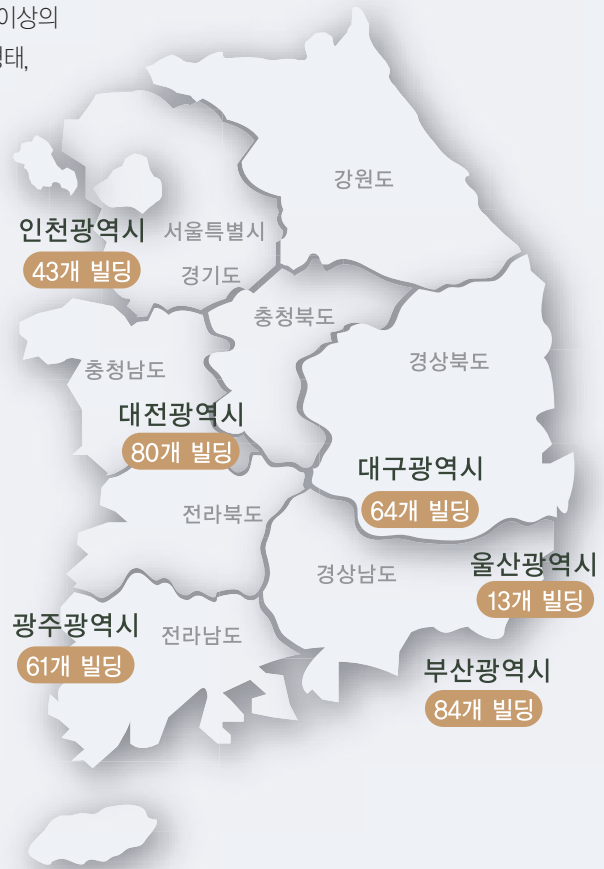
6대 광역시 오피스 임대시장 현황

조사 대상 및 내용

부산, 대구, 대전 등 6대 광역시에 소재하는 연면적 6,600㎡ 이상의 345개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, 기타 현황 등에 관한 사항

조사 기간

2012년 8월 1일 ~ 2012년 8월 31일



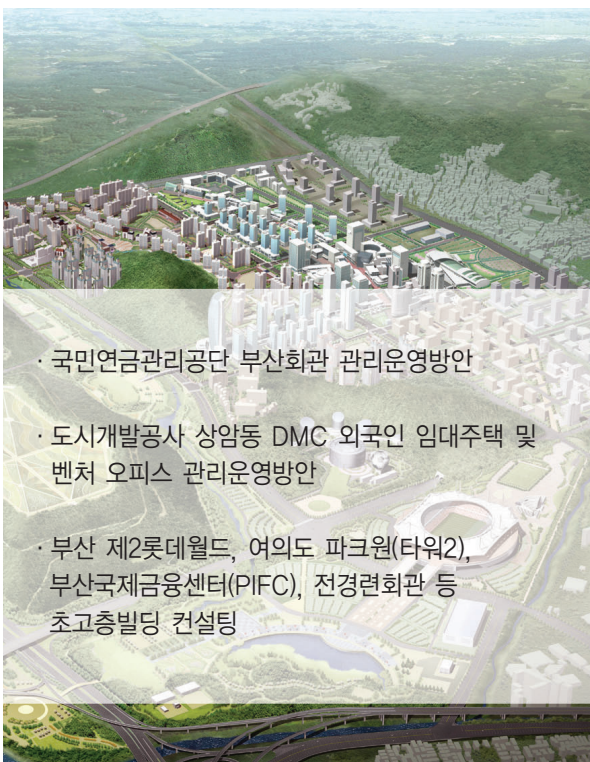
광역시별 임대 정보

(단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	인천	부산	대구	울산	광주	대전
빌딩수	43개	84개	64개	13개	61개	80개
총 공급면적(㎡)	447,583	1,290,341	1,055,712	162,694	803,894	770,787
평균 연면적(㎡)	10,410	15,361	16,496	12,516	13,180	9,635
평균 전용률	61.7%	61.6%	61.5%	58.4%	64.4%	65.1%
전세환산가	2,769	2,725	2,255	2,044	1,958	1,650
보증금	556.3	461.9	638.8	473.0	648.4	405.7
월세	25.4	23.8	15.0	16.4	14.3	14.8
관리비	17.7	18.9	17.0	16.6	16.3	13.1
공실률	4.1%	7.7%	5.3%	8.2%	9.3%	9.1%
전환률	15.8%	12.4%	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 총정로3가 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 54,583㎡
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



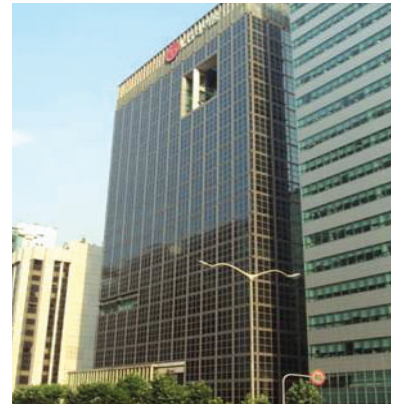
배재정동빌딩

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



토마토빌딩

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



유니퀘스트빌딩

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



영동프라자

주 소 강남구 논현동 140
규 모 B1/9F
연 면 적 8,530㎡
준공시기 2006년



누리콤스퀘어

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



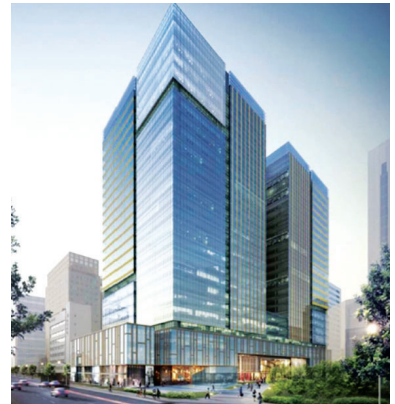
디오센터

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



GS종로타워

주 소 종로구 청진동 119-1
 규 모 B7/24F
 연 면 적 175,537㎡
 준공시기 2013년 12월(예정)



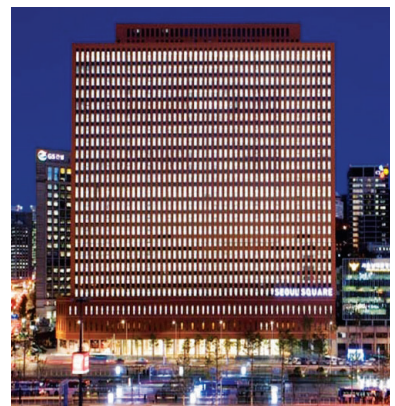
분당M타워

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)



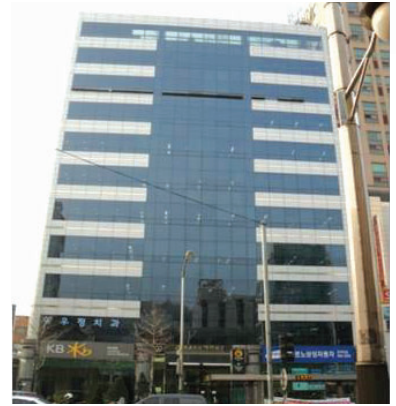
동일타워

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



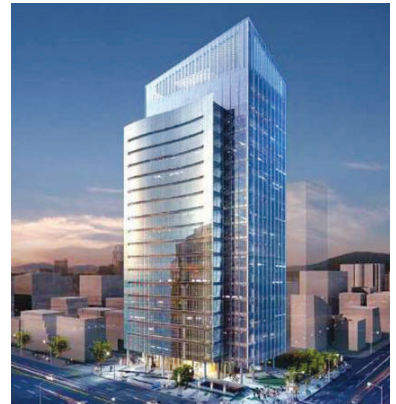
SIMPAC빌딩

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

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
- [GS종로타워] 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 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
- [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
- [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 뉴스퀘어 투자타당성 분석 컨설팅
- SK에너지 주유소 복합화 개발 컨설팅
- 용산 전연3구역 업무시설(2차) 컨설팅
- 동작구 비즈니스 호텔 사업타당성 검토 컨설팅
- 중화동 업무용빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 연지동 업무용빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 제주해양과학관 건설사업관리(운영 및 유지관리 부분) 자문

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 실시업무 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
- 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 임대료 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 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
- 기술산업보증기금 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 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 중심상업지역 쇼핑센터 건립계획 수립
- 강남구 삼성동 삼성빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 한국타이어빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 큰길타워 임대 수익성 분석
- 강남구 대치동 연봉빌딩 임대 수익성 분석
- 송파구 석촌동 대준빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 삼성동 미진빌딩 임대 수익성 분석
- 서대문구 홍은동 재개발아파트 분양성 검토
- 서초구 서초동 복합건물 사업 타당성 분석

1991

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

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

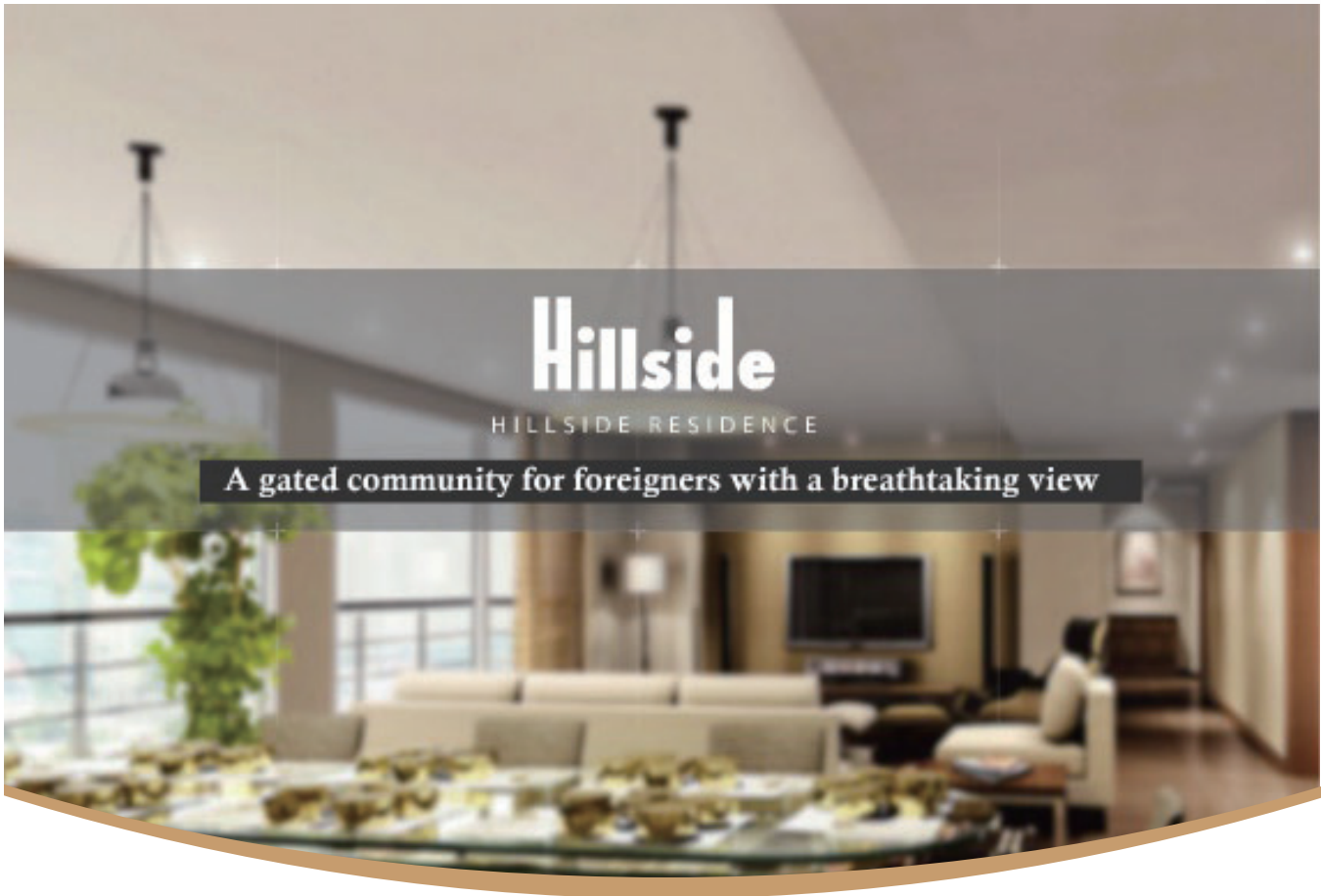


Strategically located in Digital Media City Complex in Seoul's Sangam-dong, DMC Ville features luxurious suites and high quality facilities with 175 spaciouly designed apartments one, two and three bedrooms. Our rooms are all fully-furnished in a modern style with a large living room comfortable bedroom, fully-equipped kitchen and laundry room. In addition, guests can enjoy a fitness center that boasts the latest state-of-the-art sports equipments, indoor swimming pool, two squash courts, seven golf driving ranges and children's playroom.

DMC Ville is developed by SH Corporation of Seoul Metropolitan Government and managed by ShinYoung Asset.

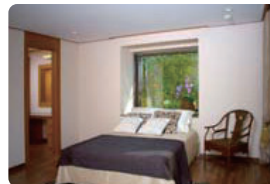
(121-270) DMC Complex A3 Block, Sangam-dong, Mapo-gu, Seoul, Korea
Tel:(82-2)380-4800 Fax:(82-2)380-4900 www.dmcville.co.kr





Hillside

HILLSIDE RESIDENCE



AN EXCLUSIVE RESIDENCE IN SEOUL

Tranquil and convenient, Hillside Residence an exclusive gated community in the heart of Seoul and it is located just 15 minutes from the central business district and many of Seoul's famous attractions and shopping destinations.

Living Space

Something beyond living quarters, Hillside Residence is a place you can call home. The greatest care has been taken to design an interior that ensures that Hillside Residence feels just like home.

The open, flowing design of each unit offers the ultimate in urban living with luxurious master bedroom retreats, large living areas, and state of the art kitchens. Hillside Residence provides you with a fully furnished kitchen complete with a gas oven, microwave oven, refrigerator and dishwasher. Units are also equipped with a washing machine and dryer.

726-111, Hannam Dong, Yongsan Gu, Seoul, Korea 140-210 Tel :+82 2798 4886 Fax :+82 2798 1851

www.hillside-residence.com

OFFISCOPE



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