

# OFFISCOPE

## Fourth Quarter 2012 Office Market Report

# 4 | 4

### 오피스 시장 동향 보고서

**오피스 시장 Trend** 오피스 시장 캘린더

**오피스 임대시장 동향** 조사 개요 및 빌딩 등급 분류, 2012년 임대시장 분석 및 2013년 전망

**오피스 매매시장 동향** 2012년 매매시장 분석 및 2013년 전망

**오피스 분양시장 동향** 2012년 분양시장 분석 및 2013년 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 (REH-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](http://www.shinyoung21.com) / [www.syasset.com](http://www.syasset.com) / [www.rei-korea.com](http://www.rei-korea.com)

■ 발행일 : 2013년 1월 통권 48호

■ 발행처 : (주)신영에셋

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

# Fourth Quarter 2012 Office Market Report

2012년 4/4분기  
오피스 시장 동향 보고서

## CONTENTS

[www.syasset.com](http://www.syasset.com)

	<b>오피스 시장 Trend</b>
02	오피스 시장 캘린더
	<b>오피스 임대시장 동향</b>
04	조사 개요 및 빌딩 등급 분류
07	권역별 정보
13	수급 동향 분석
17	2012년 4/4분기 및 2012년 연간 임대시장 분석
22	2013년 임대시장 전망
	<b>오피스 매매시장 동향</b>
24	시장 동향
25	2012년 4/4분기 매매시장 분석
28	2012년 매매시장 분석
31	2013년 매매시장 전망
	<b>오피스 분양시장 동향</b>
32	시장 동향
33	신규 분양 사례
34	준공 사례
35	2012년 분양시장 종합
36	2013년 분양시장 전망
	<b>부록</b>
37	신규 부동산 펀드 설정 현황
38	6대 광역시 오피스 임대시장 현황

# 1 오피스 시장 Trend

## Trend 1 오피스 시장 캘린더

- 2012년 4/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일자	구분	내용	비고
2012. 10. 3	이전	한국의료재단은 영등포구 여의도동 한국노총빌딩에서 동 권역 내 신축빌딩인 Two IFC로 본사를 이전할 예정임	여의도동 → 여의도동 (YBD → YBD)
10. 5	매매	세아제강은 마포구 서교동 소재 메세나폴리스 오피스동을 부동산펀드를 통해 매입하여 사옥으로 사용 예정임	B7/32F 매입면적 51,087㎡
10. 8	이전	보스턴컨설팅그룹(BCG)은 종로구 세종로 광화문빌딩에서 중구 수하동 소재 미래에셋센터원 동관으로 본사를 이전함	동일 권역 내 이전
10.12	매매	한국휴렛팩커드는 영등포구 여의도동 소재 사옥을 CBRE코어오피스사모부동산투자신탁 1호에 매각하였고, 일부면적을 재임차하여 사용할 예정에 있음	매각면적 43,835㎡ 매각금액 1,900억원
10.16	펀드	산은자산운용은 롯데마트 판교점의 매입 및 운영을 위해 KDB Retail Investment 사모부동산투자신탁 1호 펀드를 설정하였음	판교역 인근 푸르지오 월드마크 지하층 위치
10.17	동향	신세계는 신세계백화점 강남점 영업권을 안정적으로 확보하기 위해 서울 강남 고속터미널 건물주인 (주)센트럴시티를 인수하였음	인수금액 1조 250억원
10.19	매매	정림건축종합건축사사무소와 개인자산가가 소유하고 있던 송파구 신천동 소재 한빛프라자 오피스 부분을 자산운용사인 RAK자산운용이 매입함	B1~11F와 12층 일부 매각면적 25,688㎡
10.23	매매	삼성생명보험은 중구 순화동 서대문경찰청 맞은편에 위치한 에이스타워를 미래에셋자산운용으로 부터 매입하여 등기를 완료하였음	B5/21F 거래면적 43,450㎡
10.25	펀드	아센다스자산운용은 강남구 역삼동 소재 아남타워 오피스부분을 매입할 목적으로 아센다스오피스사모부동산투자신탁2호 펀드를 설정하였음	설정액 175억원
10.31	매매	KB자산운용은 영등포구 양평동4가 소재 이레빌딩을 도이치자산운용으로부터 1,960억원에 매입하여 소유권 이전 등기를 완료함	신관 25,143㎡ 본관 31,193㎡
11. 5	매매	개인자산가가 보유중이었던 서초구 반포동 소재 삼우빌딩이 지지자산운용으로 230억원에 매각되었음	B5/12 매각면적 9,982㎡
11. 9	준공	현대산업개발이 시공한 강남구 삼성동 소재 이케이타워가 준공되었으며, 저층부 근생 및 중층부 이상 업무시설로 임대중에 있음	B5/15F 연면적 18,914㎡
11.12	이전	지멘스 PLM 소프트웨어코리아는 강남구 대치동 해성2빌딩에서 타워팰리스 인근 도곡동에 위치한 S타워로 본사를 이전하였음	권역 내 이전
11.13	정책	서울시는 제29차 건축위원회에서 회현역 일대를 업무시설, 주거시설 및 숙박시설이 등으로 복합개발하는 내용을 통과시켰음	개발면적 3,739㎡ 2016년 4월 완공 목표
11.14	매매	제이알자산관리는 중구 충무로3가 소재 오피스빌딩인 충무로타워를 씨지충무로빌딩유동화전문유한회사로부터 매입하여 리모델링 후 하나투어를 통해 호텔로 운영 예정임	KT&G, 하나투어 및 신한생명 등이 투자
11.16	매매	SK네트웍스는 지하철 9호선 신목동역 인근에 소재한 목동사옥을 특수법인 한국전파진흥협회에 매각하였음	B1/5F 거래면적 5,776㎡
11.22	매매	케이리얼티제2호CR리츠는 KT 보유 8개 지사를 매입하였음. 동 리츠 주식을 매입한 부동산 펀드에는 국민연금이 일부 투자하였음	KT 고덕 · 반포 · 성북지사 등

일자	구분	내용	비고
2012. 11.26	동향	2011년말 기준 자산순위 10대 그룹 소속 638개 계열사가 보유한 업무용과 비업무용 토지 장부가액은 모두 78조 3,279억원으로 2008년 동기 대비 30.8% 증가하였음	롯데, 삼성, 현대차, SK, 현대중공업, GS, 포스코 순
11.27	매매	사단법인 한국선주협회는 영등포구 여의도동 소재 두산인프라코어 여의도사옥을 두산인프라코어로부터 매입하였음	B3/10F 매입면적 9,967㎡
11.28	준공	한국무역정보통신은 분당구 삼평동에 한국전자무역센터를 신축하였으며, 자사 사용분 4개층을 제외한 잔여면적을 IT업종 등을 대상으로 임대중에 있음	B3/9F 연면적 18,289㎡
11.30	매매	한국자산신탁은 강남구 역삼동 테헤란로변에 위치한 토마토빌딩(구,데이콤빌딩)을 매입하였으며, 빌딩명을 영문사명(KAIT)인 '카이트타워'로 변경하였음	매입금액 2,109억원
12. 3	매매	중견건설업체인 동일은 강남구 대치동 소재 동일타워를 자산운용사인 이지스자산운용에 매각하였음	B7/16F 거래면적 43,799㎡
12. 5	동향	소유주를 대신하여 주택임대관리 일체를 전담하는 '기업형 종합임대관리시장'에 진출하는 기업들이 늘고 있음	신영, KT에스테이트 등
12.10	이전	FedEx 코리아는 강남구 역삼동 호산빌딩과 인근 빌딩에 분산되어 있던 조직을 통합하여 마포구 합정동 소재 신축빌딩인 LIG합정빌딩으로 이전하였음	역삼동 → 합정동 (KBD → Others)
12.12	개발	강남구 삼성동 소재 그랜드인터컨티넨탈 파르나호텔이 38층 규모의 오피스와 6성급 호텔로 리모델링 및 증축 예정임	개발면적 2,482㎡ 2016년 완공 예정
12.15	펀드	11월말 기준 국내업체들의 펀드 조성액은 3조 4,461억원으로 전년 동기(3조 3,574억원) 대비 2.6% 증가함	하나다울, 이지스, 코람코, CBRE, 베스타스 순
12.18	준공	한국고등교육재단이 수익 목적으로 신축한 강남구 역삼동 소재 한국고등교육재단빌딩이 준공되었음	B4/18F 연면적 15,345㎡
12.20	매매	(주)놀부는 강남구 삼성동 소재 놀부빌딩을 e-Bussiness 솔루션 업체인 위즈정보기술에 매각하였음	B2/8F 거래면적 3,992㎡
12.24	매매	미래에셋자산운용은 서초구 서초동 서초삼성타운 인근에 소재한 플래티넘타워를 매입하여 등기를 완료하였음	매입면적 33,699㎡
12.25	개발	호텔신라는 강남역 삼성서초타운 인근에 비즈니스호텔을 건립하여 운영예정이며, 2013년 6월에 착공하여 2015년 완공 목표로 추진중에 있음	B3/23F, 16,000㎡ 300실 규모
12.26	펀드	우리자산운용은 부동산펀드인 우리마일스톤US사모부동산투자신탁 1호를 설정해 미국 텍사스 소재 웨더폴드인터내셔널 본사를 매입할 예정임	새마을금고, 과기공제회 등이 투자
12.26	매매	포스코엔지니어링은 분당구 수내동 소재 포스코엔지니어링빌딩을 계열사인 메가에셋에 매각하였음	B4/14F 거래면적 28,269㎡
12.26	매매	에스케이텔레콤은 중구 남대문로5가 소재 남산그린빌딩과 구로구 구로동 소재 SK텔레콤 구로빌딩을 이지스자산운용에 매각하였으며, 전체를 Leaseback 및 일부 면적은 계열사에 전대 예정임	NPS 등 투자
12.27	매매	제이알자산관리는 강남구 역삼동 소재 풍림빌딩 지분을 화인종합건설(구,풍림리조트)로부터 매입하였음	B5/20F 매입면적 18,900㎡
12.27	매매	미래에셋자산운용은 영등포구 여의도동 소재 신송센터를 신한BNP파리바자산운용으로부터 606억원에 매입하여 소유권 이전 등기를 완료함	B7/20F 거래면적 14,938㎡
12.28	펀드	현대자산운용은 인천 송도 소재 IBS타워 매입을 위해 현대유퍼스트사모부동산투자신탁 12호 펀드를 설정하였음	설정액1,432억원

# 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 11월 1일 ~ 2012년 11월 30일

### 조사 권역

#### 서울시 3대권역 + 기타권역

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

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

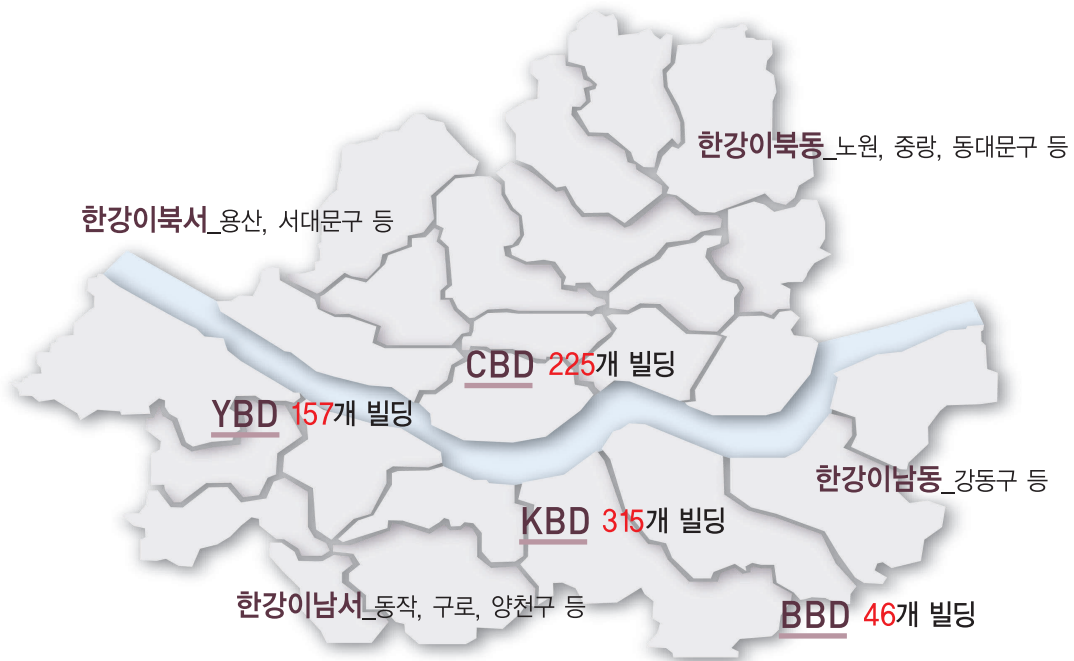
**KBD** (Kangnam Business District : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대)

**YBD** (Yeouido Business District : 여의도와 마포를 포함한 지역)

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

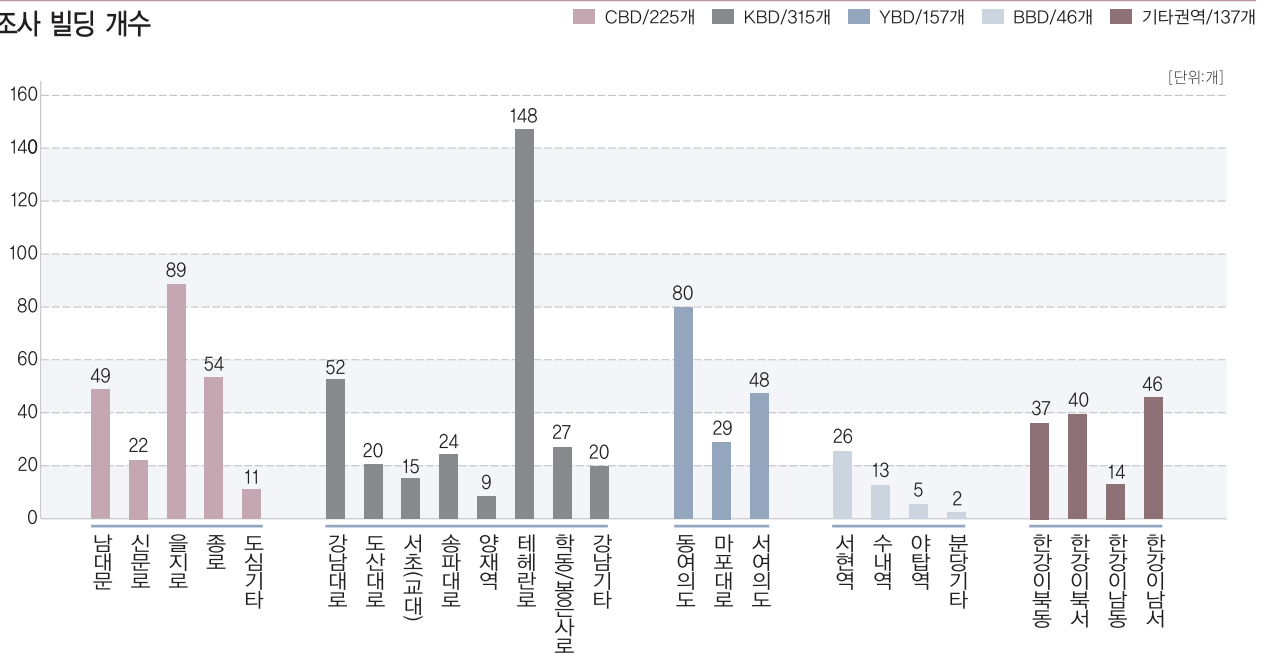
#### 분당권역

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

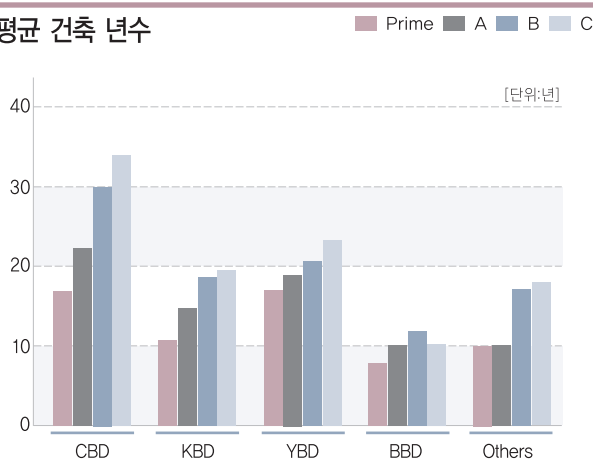


권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 아탑역 일대

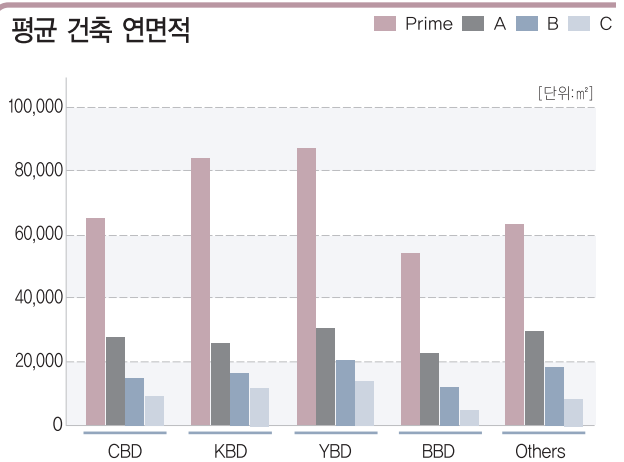
### 조사 빌딩 개수



### 평균 건축 연수



### 평균 건축 연면적



- 빌딩 건축연수는 등급별로 볼 때, 가장 오래된 빌딩이 C등급 빌딩이며, 가장 최근의 빌딩이 Prime 등급 빌딩임. 권역별로는 CBD > YBD > KBD > BBD 순으로 오래되었음.

## 보고서 관련 용어 정의

### 전세환산가

- 전세와 월세의 서로 다른 임대 형태가 공존하는 서울 오피스시장의 특성상, 서로 다른 오피스 건물의 임대료를 상호비교하기 위해서 월세방식의 임대료를 전환률을 이용하여 전세금으로 환산한 금액

### 보증부월세와 전월세의 구분 기준

- 전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 미만으로 보증금이 월세의 10배인 경우는 보증부월세로 구분
- 전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 이상인 경우 전월세로 구분

# 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.

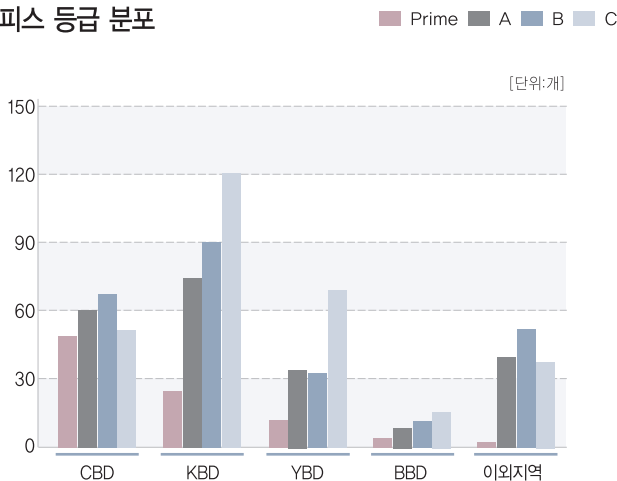
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

### 등급 분류 기준

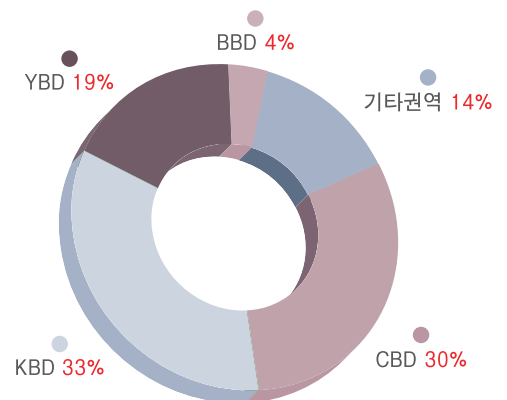
- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

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 3/4분기 대비 전세환산가와 월세 모두 0.2%씩 소폭 상승되었음. 2013년 연초 광화문 스테이트타워를 시작으로 N타워, 아스테리움 서울, 도림24지구 등 다수의 임대형 빌딩이 시장에 공급되면 시장 불안이 재연될 가능성이 크기 때문에 일부 중소형빌딩을 제외하고 대부분의 빌딩이 연말 뿐만 아니라 해바뀜 이후에도 임대료 인상을 자제하는 분위기가 확산되면서 소폭 변동하는데 그쳤음.

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 청계천 프리미어플레이스 2.4%, 봉래동 우남빌딩 1.7% 임대료 인상 등

• 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 상승한 3.9%로 조사됨. 3/4분기에 준공된 서울시청 신관으로 주변 임대빌딩에 산재해 있던 부서들이 이전 하면서 기존 빌딩에 공실이 발생되었음. 파인애비뉴, 남산스테이트타워 등 신축빌딩에 대한 임대차활동은 꾸준히 계속되고 있으나, 금분기의 경우 권역 내 이전사태가 많아서 권역 전체 공실률 변동에는 별다른 영향을 미치지 못하였음.

- 주요 공실 : 광화문 K빌딩 64,800㎡, 을지로 M빌딩 30,000㎡, 남대문로 S빌딩 54,000㎡ 등

등급별 임대 정보

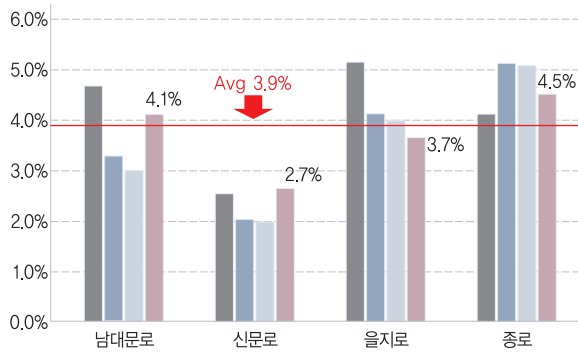
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.9 (0.1%p△)	7,348 (0.2%△)	692.8 (0.2%△)	66.8 (0.2%△)	29.8 (0.3%△)	12.3 (0.1%p△)
Prime	6.4	10,345	925.6	94.7	37.9	12.1
A	2.7	7,525	729.6	69.0	30.5	12.4
B	3.8	6,177	564.7	57.1	26.8	12.4
C	3.0	5,674	587.0	49.1	25.0	11.8

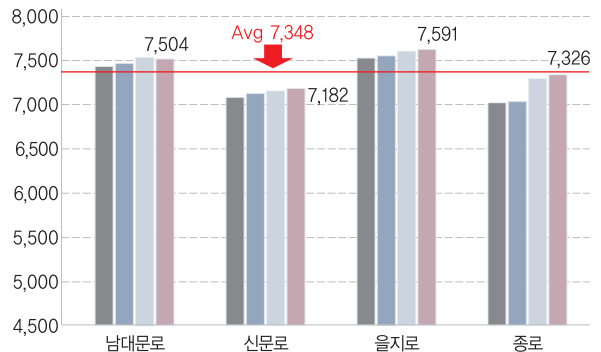
세분권역별 임대 정보

■ 1Q\_12 ■ 2Q\_12 ■ 3Q\_12 ■ 4Q\_12

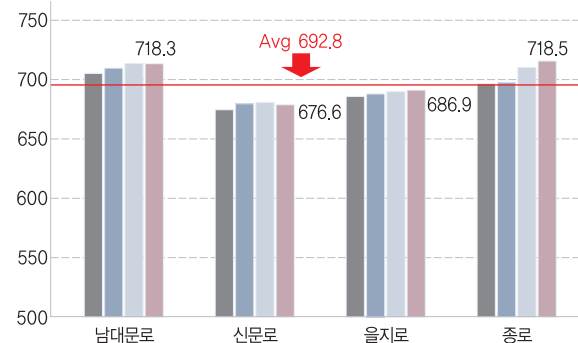
공실률 [단위:%]



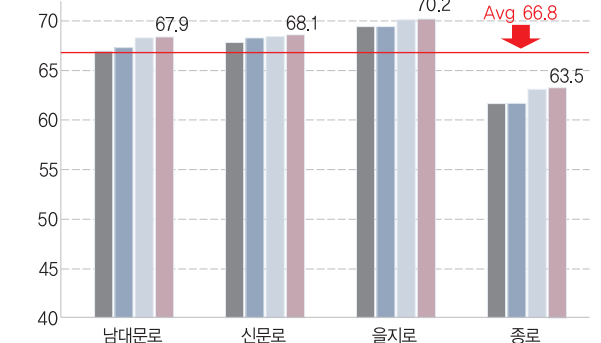
전세환산가 [단위:천원/3.3㎡]



보증금 [단위:천원/3.3㎡]



월세 [단위:천원/3.3㎡]



# 2 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 2 권역별정보 - KBD(Kangnam Business District)

• 2012년 3/4분기 대비 보증금은 1.4% 상승했으나, 월세는 0.1% 소폭 하락됨. 연말 또는 2013년 연초 예정 공실분에 대한 임대료 조정사례가 거의 없었고, 토마토빌딩, 플래티넘타워, 동일타워 등 금분기 말에 거래된 다수의 A등급빌딩의 Closing이 분기말인 12월에 집중되었기 때문에 임대조건을 변경하지 않은 것도 포함세에 일조하였음. 다만, 보증금 비율 상향 조정 사례가 일부 확인되어 상대적으로 월세가 소폭 하락되었으나, 실제 임대료 수준은 포함세를 나타냈음.

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 테헤란로 소재 큰길타워, LIG강남타워, 삼정개발빌딩 등 임대료 인상

• KBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p 소폭 상승된 5.1%로 조사됨. A등급 규모의 도곡동 오피스빌딩의 준공이 2013년 1/4분기로 이월되면서 중 소형빌딩 3동 외 공급이 다소 주춤하였으나, IT업종과 일부 다국적 기업 이전 수요 외 대형 임대차활동 역시 부진하면서 공실률은 전분기 대비 포함세를 유지함

- 주요 공실빌딩 : 강남대로 P타워 12,000㎡, 대치동 D타워 29,200㎡, 도곡동 S타워 18,700㎡ 등

### 등급별 임대 정보

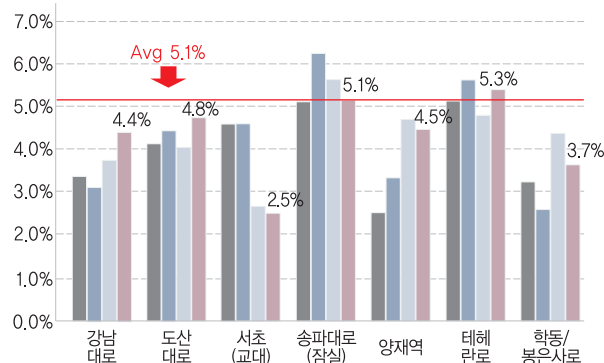
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.1 (0.2%p △)	5,757 (0.1% △)	767.3 (1.4% △)	57.2 (0.1% ▽)	27.3 ( - )	15.3 ( - )
Prime	3.6	9,093	1,021.3	75.0	33.0	12.4
A	5.4	6,772	765.0	66.4	30.0	14.4
B	5.7	5,290	729.8	55.2	26.7	15.7
C	4.6	4,698	726.7	48.7	24.8	16.6

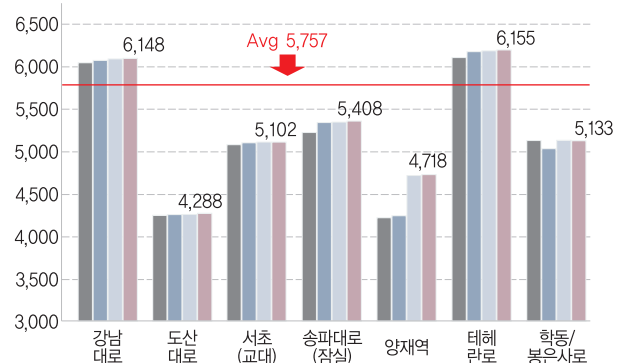
### 세분권역별 임대 정보

■ 1Q\_12 ■ 2Q\_12 ■ 3Q\_12 ■ 4Q\_12

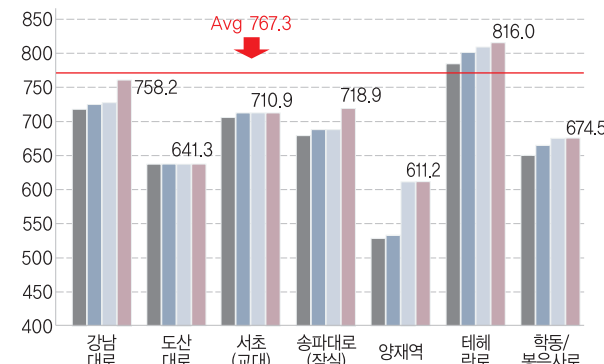
#### 공실률 [단위:%]



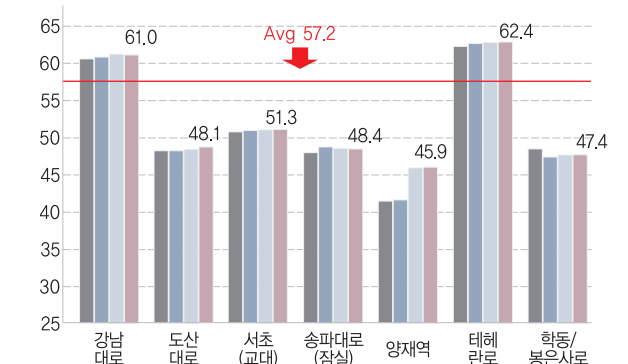
#### 전세환산가 [단위:천원/3.3㎡]



#### 보증금 [단위:천원/3.3㎡]



#### 월세 [단위:천원/3.3㎡]



임대시장 2 권역별정보 - YBD(Yeouido Business District)

- 2012년 3/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 2.9%, 2.4% 급등하였음. 권역 평균의 두 배를 상회하는 높은 기준 임대가를 책정하고 있는 Two IFC와 Three IFC가 공급되면서 임대료 수준을 크게 상승시켰음. 이를 제외하고는 HP빌딩, 여의도 POBA빌딩 등 동여의도 증권가 소재 일부 빌딩과 11월에 거래된 두산인프라코어빌딩 등이 임대료를 인상했으나, 나머지 빌딩들은 대부분 동결하였음.

- 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : Two IFC 3.3m<sup>2</sup>당 보증금 1,050천원, 월세 105천원

- YBD 공실률은 전분기 대비 1.1%p 급등한 4.1%로 조사됨. 입주가 시작되어 신규 산입된 Two IFC와 Three IFC의 미임대 면적이 20만m<sup>2</sup>가 넘는 것으로 확인되는 바, 2006년 1/4분기 이후 6년여 만에 공실률이 4%대로 올라섬. 권역 규모 대비 단기간 내 소진이 어려운 대형 물량이 공급되었기 때문에 당분간 동 권역 내 최대 불안요인으로 작용할 것으로 판단됨.

- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 J빌딩 7,450m<sup>2</sup>, 동여의도 Y빌딩 5,500m<sup>2</sup>, 마포대로 D빌딩 4,000m<sup>2</sup> 등

등급별 임대 정보

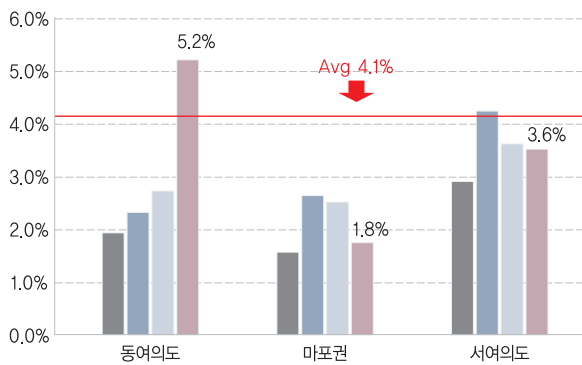
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3m<sup>2</sup>, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.1 (1.1%p△)	5,094 (2.9%△)	477.9 (2.4%△)	47.2 (2.4%△)	23.8 (1.5%△)	12.5 (0.1%p▽)
Prime	13.9	8,198	765.1	76.5	33.4	12.3
A	3.4	5,715	522.3	52.3	25.6	12.2
B	2.5	5,197	486.7	47.8	24.8	12.5
C	3.1	3,969	380.8	37.1	20.1	12.8

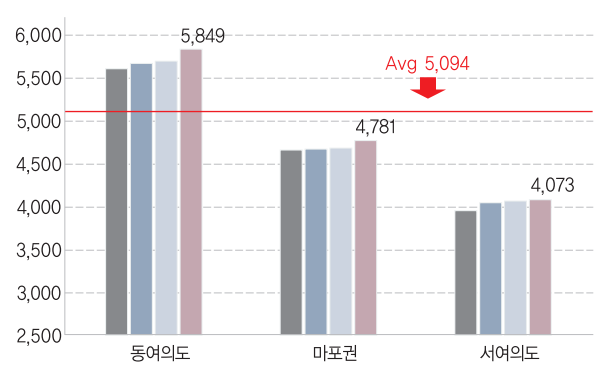
세분권역별 임대 정보

■ 1Q\_12 ■ 2Q\_12 ■ 3Q\_12 ■ 4Q\_12

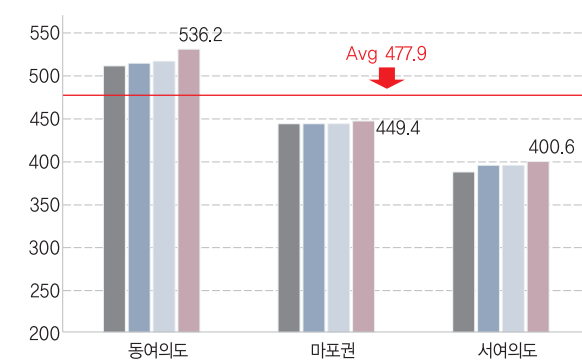
공실률 [단위:%]



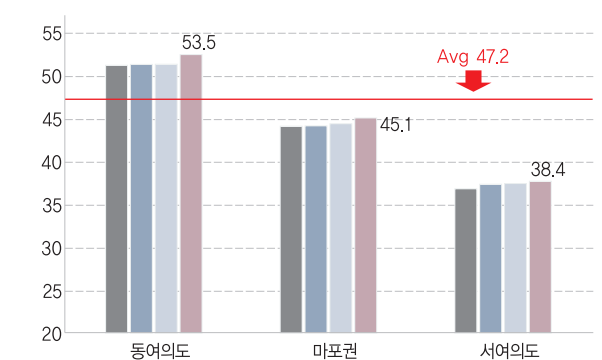
전세환산가 [단위:천원/3.3m<sup>2</sup>]



보증금 [단위:천원/3.3m<sup>2</sup>]



월세 [단위:천원/3.3m<sup>2</sup>]



# 2 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 2 권역별정보 - 기타권역(Others)

• 2012년 3/4분기 대비 전세환산가와 월세 모두 0.1%씩 소폭 상승되었음. 한강이북서지역인 서대문구 총정로에 소재한 동아일보총정로사옥과 같이 수년만에 중대형공실이 발생되어 과거 대비 임대료 인상 요인이 있는 빌딩 조차 임대료 변동이 없었던 바, 주요 권역과 마찬가지로 보합세를 나타냄. 다만, 보증금 비율 조정 빌딩으로 인해 보증금이 소폭 하락하고 월세는 소폭 상승되었음.

- 신규 공실 빌딩 임대가 수준 : 서대문구 동아일보총정로사옥 3.3㎡당 보증금 580천원, 월세 58천원

• 기타지역 공실률은 2012년 3/4분기 대비 0.1%p 소폭 상승된 4.7%로 조사됨. 주요권역과 마찬가지로 신규 공급과 임차 수요 모두 주춤한 가운데, 권역 내 중대형면적 임차인 중 일부가 타 권역으로 이전하는 사례가 확인되면서 소폭 상승하였음.

- 주요 공실 빌딩 : 광진구 T빌딩 26,000㎡, 마포구 M빌딩 25,400㎡, 마포구 S타워 11,200㎡ 등

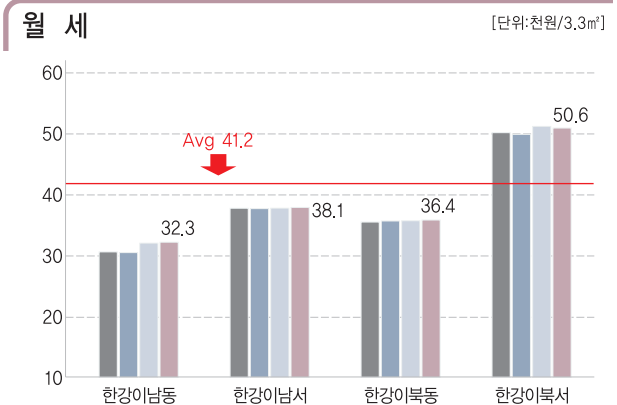
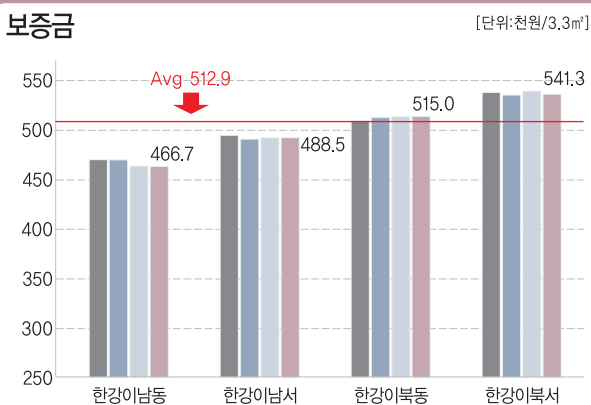
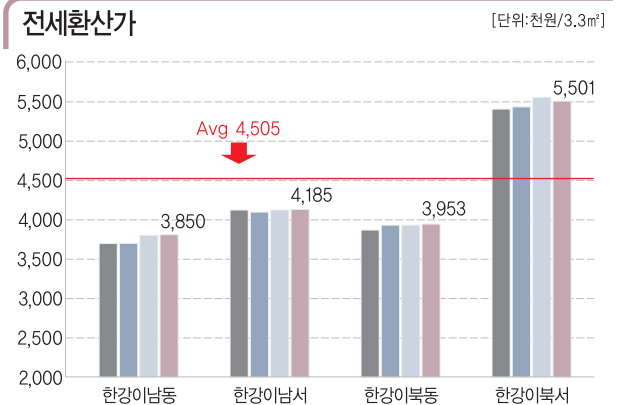
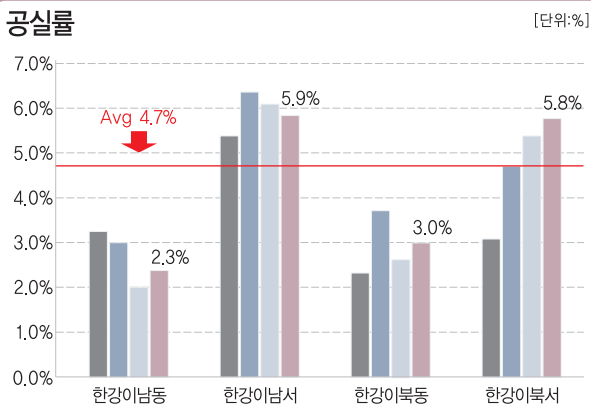
### 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.7 (0.1%p△)	4,505 (0.1%△)	512.9 (0.1%▽)	41.2 (0.1%△)	22.8 (0.2%△)	13.0 ( - )
Prime	10.9	6,864	660.0	66.0	28.4	12.6
A	6.1	5,317	538.5	47.8	26.1	12.2
B	4.3	4,138	500.2	38.8	21.1	13.6
C	3.2	3,763	476.7	33.5	20.6	13.4

### 세분권역별 임대 정보

■ 1Q\_12 ■ 2Q\_12 ■ 3Q\_12 ■ 4Q\_12



임대시장 2 권역별정보 - BBD(Bundang Business District)

• BBD 전세환산가 전분기와 동일한 3.3㎡당 4,637천원으로 조사되었음. 동 권역 평균 임대료는 전분기 뿐만 아니라 전년 동기와의 동일할 수 준으로 확인되는 바, 지난 1년 동안 몇 개 빌딩을 제외하고 임대료 변동이 전혀 없었음, 따라서, 물가상승률을 감안한 실질 임대료 수준은 하락한 것으로 분석됨.

- 신규 공급 빌딩 임대료 수준 : 판교 테크노밸리 한국전자무역센터 3.3㎡당 보증금 350천원, 월세 35천원

• BBD 공실률은 전분기 대비 0.5%p 상승된 5.6%로 조사됨. 판교 등으로의 임차인 이탈이 계속되고 있으나, 판교 테크노밸리 내 신규 공급이 이전 분기 대비 다소 감소되었고, 서현역 소재 일부 장기 공실 빌딩(분당스퀘어, 센트럴타워 등에 신규 계약이 체결되면서 공실률 상승세가 다소 둔화되었음.

- 주요 공실 : 서현역 B빌딩(7,100㎡), 서현역 F타워(4,800㎡), 오리역 M빌딩(12,600㎡) 등

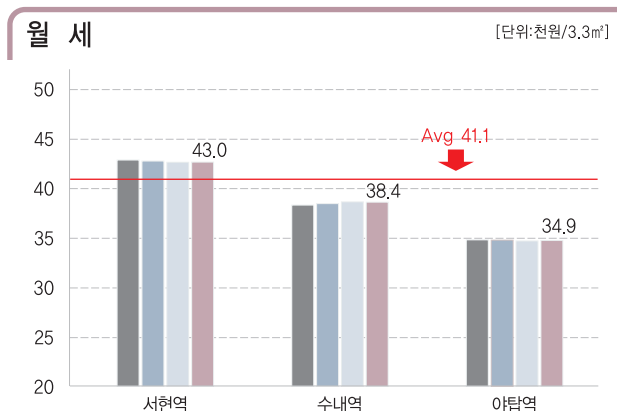
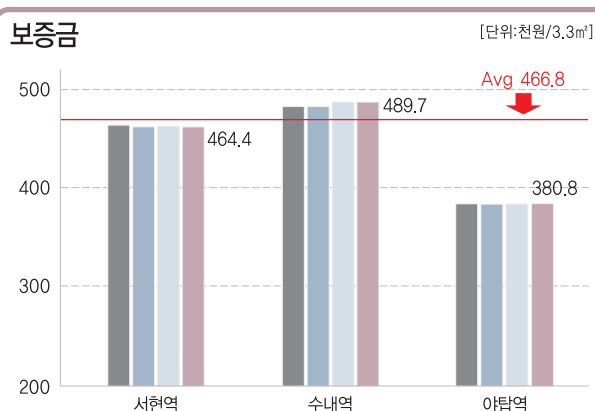
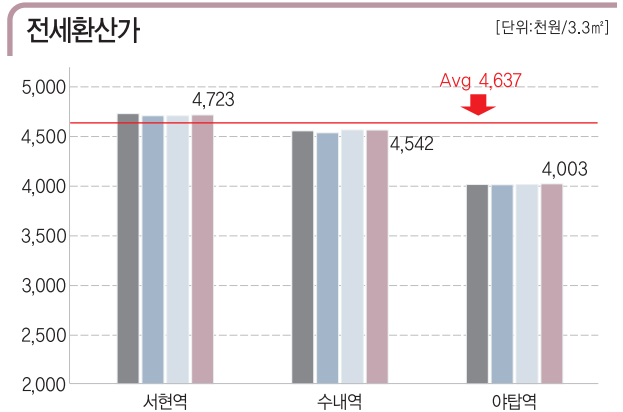
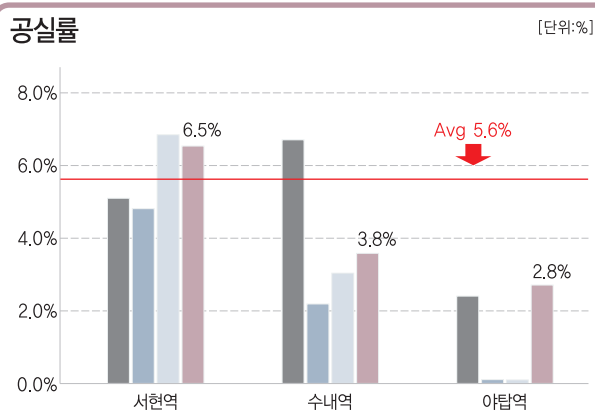
등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.6 (0.5%p△)	4,637 ( - )	466.8 ( - )	41.1 ( - )	22.6 ( - )	12.4 ( - )
Prime	11.0	6,188	562.5	56.3	27.3	12.0
A	5.5	4,706	446.9	41.2	21.5	12.2
B	3.2	4,515	476.3	40.1	22.7	11.9
C	6.0	4,266	431.5	37.3	22.0	13.1

세분권역별 임대 정보

■ 1Q\_12 ■ 2Q\_12 ■ 3Q\_12 ■ 4Q\_12



# 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	5,858 (0.4%△)	7,348 (0.2%△)	5,757 (0.1%△)	5,094 (2.9%△)	4,505 (0.1%△)	4,637 (-)
보증금	643.7 (0.8%△)	692.8 (0.2%△)	767.3 (1.4%△)	477.9 (2.4%△)	512.9 (0.1%▽)	466.8 (-)
월세	55.4 (0.2%△)	66.8 (0.2%△)	57.2 (0.1%▽)	47.2 (2.4%△)	41.2 (0.1%△)	41.1 (-)
관리비	26.6 (0.3%△)	29.8 (0.3%△)	27.3 (-)	23.8 (1.5%△)	22.8 (0.2%△)	22.6 (-)
공실률	4.5 (0.3%p△)	3.9 (0.1%p△)	5.1 (0.2%p△)	4.1 (1.1%p△)	4.7 (0.1%p△)	5.6 (0.5%p△)
전환률	13.8 (0.1%p▽)	12.3 (0.1%p△)	15.3 (-)	12.6 (0.1%p▽)	13.0 (-)	12.4 (-)

- 2012년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '초대형빌딩 입주 시작에 따른 임대시장 불안'으로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 5,858천원으로 전분기 대비 0.4% 상승되었으나, 임대료 상승률은 3/4분기 대비 절반으로 떨어졌음. 공실률은 전분기 대비 0.3%p가 상승된 4.5%로 조사되었음.
- 통상 4/4분기의 경우 정기 임대료 인상시기가 아니기 때문에 연말 또는 연초 공실 예정분에 대해 변경 예정 임대조건을 선반영하는 사례 외에 조정사례가 많지 않음. 특히, 금분기의 경우 초대형빌딩인 SIFC 잔여물량의 입주라는 대형 악재가 임대시장 전체적으로 영향을 미치고 있으며, 수익 목적 빌딩 거래가 분기 후반에 집중되면서 해당 빌딩들이 임대조건을 그대로 유지하였기 때문에 변동폭이 크지 않았음. 다만, 고 임대가 신축빌딩의 산입에 따라 해당권역인 YBD만이 단기적인 급등세를 나타냈음.
- 지난 3/4분기까지 170만㎡를 넘는 신규 공급이 이루어졌으나, 4/4분기 들어 일시적으로 주춤하면서 SIFC 잔여물량이 입주를 시작한 YBD를 제외한 나머지 권역들은 전분기 대비 공실률이 안정세를 유지하였음. 다만, YBD 임대시장에 신규 산입된 Two IFC와 Three IFC의 경우 지난 2011년에 공급된 One IFC와 비교하여 임대율이 매우 낮은 것으로 확인되고 있고, 20만㎡가 넘는 미임대 물량은 2013년 연초에 재개되는 신규 공급 물량과 더불어 상당기간 시장에 부담으로 작용할 것으로 판단됨.

### 등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	5,858 (0.4%△)	9,474 (0.5%△)	6,520 (-)	5,267 (0.1%△)	4,566 (0.3%△)
보증금	643.7 (0.8%△)	908.7 (0.5%△)	665.4 (0.7%△)	593.4 (0.8%△)	562.7 (0.5%▽)
월세	55.4 (0.2%△)	84.9 (0.6%△)	61.2 (0.1%▽)	51.3 (0.1%▽)	43.9 (0.1%△)
관리비	26.6 (0.3%△)	35.3 (0.4%△)	28.7 (0.1%△)	25.3 (0.2%△)	23.1 (0.1%△)
공실률	4.5 (0.3%p△)	7.2 (2.5%p△)	4.5 (0.3%p▽)	4.4 (-)	3.7 (0.3%p△)
전환률	13.8 (0.1%p▽)	12.3 (-)	13.2 (-)	14.3 (-)	15.0 (-)

임대시장 3 수급 동향 분석

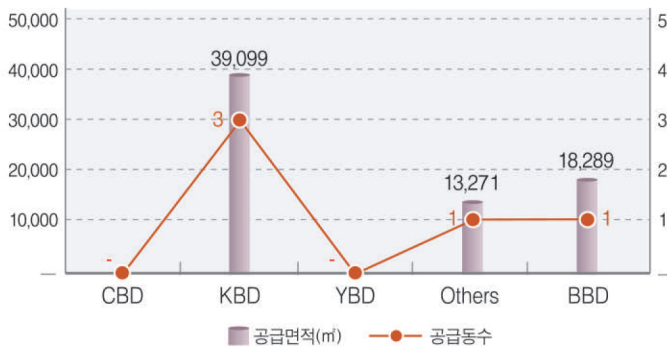
1) 2012년 4/4분기 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	준공일
KBD	이케이타워	강남구 삼성동	B5/15F	18,914	2012. 11
	D&Y빌딩	강남구 역삼동	B3/14F	4,840	2012. 11
	한국고등교육재단빌딩	강남구 역삼동	B4/18F	15,345	2012. 12
Others	아라비스타워	영등포구 문래동3가	B3/10F	13,271	2012. 10
BBD	한국전자무역센터	분당구 삼평동	B3/9F	18,289	2012. 11
합계	5동	-	-	70,658	-

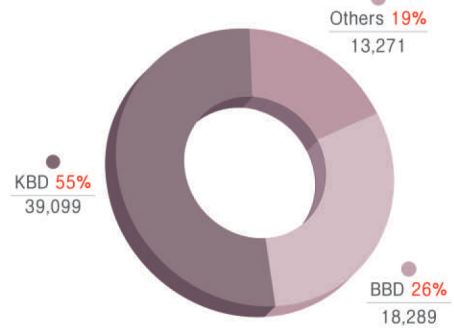
- 2012년 4/4분기 신규 공급 오피스는 총 5동, 합계 면적 70,658㎡로 조사되었음. 연중 40만㎡를 넘나들며, 3/4분기까지 누적 공급량이 170만㎡를 넘어섰던 신규 공급이 금분기에는 평년 수준 이하로 급감하였음. 공급 예정 물량 자체가 금년도 앞선 분기(1~3분기) 대비 많지 않았으나, 예상보다 크게 줄어든 것은 금분기에 준공 예정이었던 광화문 스테이트타워, 도곡동 업무시설 등 중대형빌딩의 공급이 2013년 1/4분기 이후로 이월되었기 때문임. 이러한 신규 공급 감소에 따라 일부 지역을 제외하고 임대시장 공실률이 다소 안정세를 되찾고 있는 것으로 확인됨.
- 세부 권역별 공급면적을 보면, 주요 권역 중 KBD와 서울 기타지역 및 판교 테크노밸리가 속한 BBD에만 신규 공급이 있었고, 나머지 권역은 공급이 잠시 주춤했음. 중소형빌딩 3동, 39,099㎡가 공급된 KBD가 55%로 비중이 가장 컸으며, BBD, 서울 기타지역 순으로 조사됨. KBD의 경우 3동이 공급되었으나, 모두 20,000㎡ 미만의 중소형빌딩(B, C등급)으로 임대시장에 미치는 영향은 크지 않음. 다만, 3/4분기에 준공되어 4/4분기에 입주 시작 SIFC의 영향으로 YBD는 금분기부터 2013년 상반기까지 신규 공급이 없음에도 시장 불안이 예상됨.

권역별 공급량 분석

[단위 : ㎡, 동]



권역별 공급비율



공급시장 특징

특징	내용	비고
KBD 신규 공급 꾸준히 지속	공실률은 다소 높지만 최근 수년간 매매시장을 주도하고 있는 KBD에 중소형빌딩이 분기당 2~3건 이상 꾸준히 공급되고 있음	3동, 39,099㎡ 공급
연말 공급 예정분 준공시기 이월로 공급 급감	금분기에 공급 예정이었던 KBD와 CBD 소재 A등급빌딩 약 8만㎡의 준공이 2013년 1/4분기 이후로 이월되면서 공급이 급감하였음	광화문스테이트 40,991㎡, 도곡동 오피스 39,446㎡ 이월
판교 테크노밸리 연중 공급 지속	1/4분기 유스페이스, 2/4분기 삼환하이팩스 및 3/4분기 만도 글로벌 R&D 등 연중 5만㎡ 이상의 대형빌딩이 꾸준히 공급된 판교 테크노밸리에 금분기에도 공급이 계속되었음	한국고등교육재단빌딩 15,345㎡

# 2 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 3 수급 동향 분석

### 주요 공급 오피스

#### KBD | 이케이타워

- 규모 : B5/15F
- 연면적 : 18,914㎡
- 대지면적 : 1,572㎡
- 강남구 삼성동 소재
- 준공 : 2012. 11
- 건폐율 : 58.56%
- 용적률 : 799.75%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 64대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : 원창상사(주)/현대산업개발(주)
- 지하철 2호선, 분당선 환승역인 선릉역 도보 2분 거리
- 포스코사거리에서 선릉역 방면 테헤란로 이면도로 소재
- 저층부(지하 1층, 지상 1~2층) 일부가 근생이며, 3층 이상은 업무시설로 임대중에 있음

#### KBD | 한국고등교육재단빌딩

- 규모 : B4/18F
- 연면적 : 15,345㎡
- 대지면적 : 1,419㎡
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2012. 12
- 건폐율 : 59.36%
- 용적률 : 793.76%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 66대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : 한국고등교육재단/SK건설(주)
- 지하철 2호선 역삼역 도보 3분 거리
- 역삼역에서 선릉역 방면 테헤란로변 소재
- 건축주인 한국고등교육재단이 수익 목적으로 신축하였음

#### KBD | D&Y빌딩

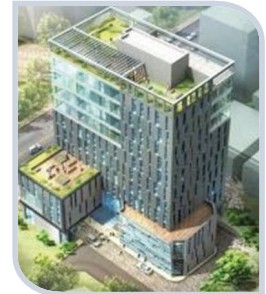
- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 4,840㎡
- 대지면적 : 455㎡
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2012. 11
- 건폐율 : 59.95%
- 용적률 : 794.54%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 39대
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : 개인/(주)소망건설
- 지하철 2호선 역삼역 도보 6분 거리
- 르네상스호텔에서 역삼역 방면 테헤란로 이면도로 소재
- 수익형 목적 신축빌딩으로 저층부(3층 이하) 근생 및 중층부 이상 업무시설로 임대중에 있음

#### Others | 아라비즈타워

- 규모 : B3/10F
- 연면적 : 13,271㎡
- 대지면적 : 2,029㎡
- 영등포구 문래동3가 소재
- 준공 : 2012. 10
- 건폐율 : 58.13%
- 용적률 : 427.7%
- 구조 : RC조
- 용도 : 업무/근생



- 시행/시공 : (주)아라/극동건설(주)
- 지하철 2호선 문래역 도보 5분 거리
- 문래역 사거리에서 서부간선도로 방향 문래로변 소재
- 오피스 분양 상품으로 3층 이하 저층부는 근생시설, 중층부 이상 4~10층을 오피스로 분양하였음

#### BBD | 한국전자무역센터

- 규모 : B3/9F
- 연면적 : 18,289㎡
- 대지면적 : 2,913㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2012. 11
- 건폐율 : 58.1%
- 용적률 : 398.79%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 158대
- 용도 : 업무



- 시행/시공 : (주)한국무역정보통신/티이씨건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 14분 거리
- 판교로에서 삼평교 방면 광장지하차도 인근 소재
- 건축주인 한국무역정보통신이 4개층 내외를 사용 예정이며, 나머지는 IT업종 등을 대상으로 임대중에 있음

2) 2012년 4/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
CBD	알파빌딩	종로구 서린동	나무경영아카데미	7,140	2012. 11
	에일빌딩	종로구 충신동	신용정보회사	694	2012. 11
	SC제일은행	종로구 공평동	다이이씨산교	1,676	2012. 10
			하나로의료재단	2,279	2012. 11
	교보빌딩	종로구 종로1가	롤랜드버거코리아	552	2012. 11
			DNV코리아	1,653	2012. 11
	YTN타워	중구 남대문로5가	NH손해보험	1,283	2012. 11
	대우재단빌딩	중구 남대문로5가	국가회계기준센터	344	2012. 10
	극동빌딩	중구 충무로3가	메리츠화재	674	2012. 11
			KPR	1,821	2012. 11
	대연각빌딩	중구 충무로1가	국내여행사	992	2012. 12
	서울시티타워	중구 남대문로5가	신한생명	268	2012. 11
			교보생명	1,322	2012. 11
	삼화타워	중구 을지로2가	SK플래닛	3,688	2012. 11
	미래에셋센터원	중구 수하동	도요타쯔우쇼	2,060	2012. 11
	파인애비뉴	중구 을지로2가	국민은행	555	2012. 10
			코헨앤그레서	443	2012. 10
			쌍용양회	19,306	2012. 12
	부림빌딩	중구 을지로1가	국내 금융회사	1,183	2012. 11
	남산 스테이트타워	중구 회현동2가	우리금융지주	1,160	2012. 10
페럼타워	중구 수하동	CHUBB그룹	952	2012. 10	
		SKT	2,040	2012. 10	
동아빌딩	중구 다동	대우조선해양	904	2012. 10	
보령산업	종로구 원남동	쌍용레미콘	1,250	2012. 11	
		한국일보	1,250	2012. 11	
서울상공회의소	중구 남대문로4가	SK M&C	1,624	2012. 11	
KBD	포스코P&S타워	강남구 역삼동	알스톰코리아	1,612	2012. 11
	반포효성빌딩	서초구 반포동	엘베스트	1,871	2012. 11
	SEI타워	강남구 도곡동	포씨에스	1,831	2012. 11
			지멘스	1,831	2012. 11
			삼성엔지니어링	5,683	2012. 11
	아세아타워	강남구 역삼동	과학기술인공제회	2,102	2012. 12
	트러스트타워	서초구 양재동	한국해양과학기술진흥원	1,189	2012. 12
	캐피탈타워	강남구 역삼동	NHN	2,821	2012. 11
대상트			1,430	2012. 11	
나라빌딩	서초구 서초동	KT미디어허브	4,559	2012. 12	
YBD	Two IFC	영등포구 여의도동	의료법인 한국의료재단	4,959	2012. 10
			니베아코리아	1,653	2012. 10
			코스모자산운용	1,521	2012. 10

# 2 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 3 수급 동향 분석

### 2) 2012년 4/4분기 주요 임대차 활동

구역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
YBD	Two IFC	영등포구 여의도동	소니케미컬	694	2012. 10
			러셀인베스트먼트	529	2012. 10
	창강빌딩	마포구 도화동	일경산업	684	2012. 11
			공덕경운	331	2012. 11
			동부화재	641	2012. 11
	미래프라자	마포구 동교동	미래도시LC	489	2012. 10
	다보빌딩	마포구 마포동	콜센타	4,069	2012. 11
	삼덕빌딩	영등포구 여의도동	IT기업	4,549	2012. 11
	알리안츠타워	영등포구 여의도동	알리안츠	1,818	2012. 10
	동성빌딩	영등포구 여의도동	한강국제미디어	846	2012. 10
인터메이저			433	2012. 10	
신태진빌딩	영등포구 여의도동	엠투에스보이스 아카데미	433	2012. 10	
Others	누리꿈스퀘어	마포구 상암동	CJ	126	2012. 11
BBD	H' Square	분당구 삼평동	한국도날드슨	1,223	2012. 10
			시놉시스코리아	1,647	2012. 10
	센트럴타워	분당구 서현동	신한저축은행	3,995	2012. 11
	메리츠증권빌딩	분당구 서현동	(주)거상	645	2012. 11
	한서빌딩	분당구 서현동	현대라이프	420	2012. 10
	분당스퀘어	분당구 서현동	KDB생명	3,117	2012. 10
			라운텍	1,332	2012. 10
			한국신소	1,660	2012. 11
퍼스트타워	분당구 서현동	한국전력기술	959	2012. 10	

### 임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
리모델링에 따른 이전 수요 발생	타구역 대비 노후빌딩이 많아 리모델링이나 재건축 사례가 다수 조사되고 있고, 최근에는 리모델링을 통해 호텔로 전환하는 오피스 빌딩이 CBD를 중심으로 다수 조사되고 있는 바, 해당빌딩 기존 임차인들의 이전 수요가 늘고 있음	쌍용양회, 쌍용레미콘 → 중구 저동 본사 호텔 전환으로 이전
기존 BBD 장기 공실빌딩 임대차 활동 증가	인근 판교 테크노밸리에 계속되는 신규 공급으로 구역 내 입주업체들이 이탈해가면서 공실 불안이 계속되고 있는 기존 BBD 대형 면적 공실 빌딩들이 다소 공격적인 마케팅으로 업체들을 유치하는데 성공하고 있음	센트럴타워 : 신한저축은행 분당스퀘어 : KDB생명, 한국신소 등
타구역 이전 대형 임차사례 감소	3/4분기 이후 업종별 선호권역을 역행하여 이전하는 대형면적 임대차 활동이 주춤하고 있음. 각 구역별로 적절한 조건의 대형면적 입주가능빌딩이 있어 타 권역으로 이전하는 실익이 줄었기 때문으로 분석됨	CBD : 대기업 계열사(SK) 및 은행 등 KBD : IT, 외국계 등 YBD : 자산운용, 방송 등

임대시장 4 2012년 4/4분기 및 2012년 연간 임대시장 분석

서울시 전체 임대시장 분석

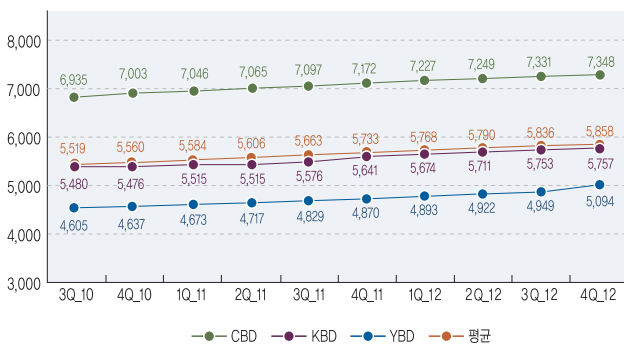
( △: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락 ) ( 단위 : 천원/3.3㎡, % )

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	5,858 (0.4%△)	643.7 (0.8%△)	55.4 (0.2%△)	26.6 (0.3%△)	4.5 (0.3%p△)	13.8 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.2%△)	(2.5%△)	(1.9%△)	(2.3%△)	(0.5%p▽)	(0.1%p▽)

- 2012년 4/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 5,858천원으로 전분기(5,836천원) 대비 0.4%, 전년 동기(5,663천원) 대비 2.2% 상승되었음. 초대형빌딩인 SIFC 잔여물량의 입주와 2013년 연초 부터 재개될 신규 공급에 따른 불안감으로 임대료 상승률이 3/4분기의 절반으로 떨어졌음. 공실률은 미임대 물량 합계가 20만㎡에 달하는 Two IFC와 Three IFC의 신규 산입으로 전분기(4.2%) 대비 0.3%p 상승된 4.5%를 나타냄.

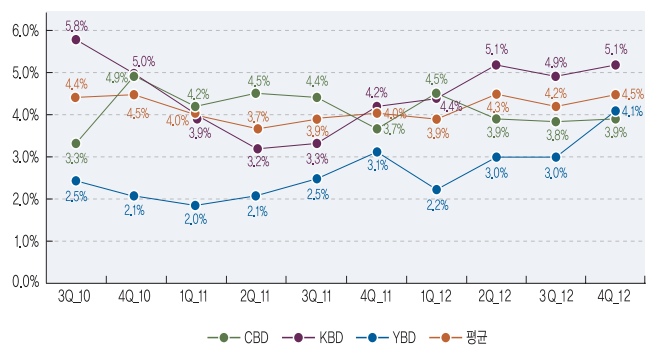
전세환산가

[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)	7,348 (0.2%△)	692.8 (0.2%△)	66.8 (0.2%△)	29.8 (0.3%△)	3.9 (0.1%p△)	12.3 (0.1%p△)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.5%△)	(1.9%△)	(2.2%△)	(2.7%△)	(0.2%p△)	( - )

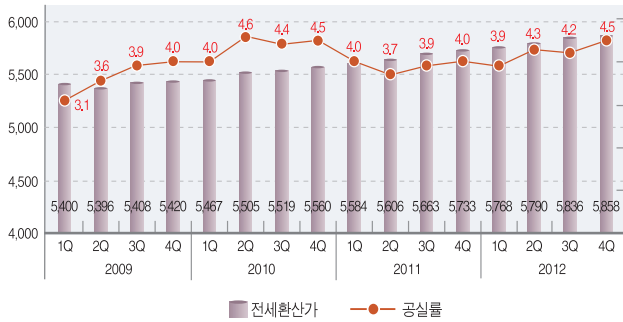
- CBD 전세환산가는 2012년 3/4분기 대비 0.2% 소폭 상승된 3.3㎡당 7,348천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.5% 상승되었음. 2012년 한 해 신규 공급이 주춤하면서 장기공실 꾸준히 해소되고 있으나, 신규 공급 감소가 일시적이고, 2013년 연초에 재개될 예정에 따라 임대료 인상 빌딩은 일부에 그치고 있음. 금년도 인상분의 경우 거래활성화에 따른 소유주 변경빌딩의 기준가 인상 사례와 리모델링을 통해 호텔로 전환된 노후 빌딩들의 샘플 제외 등이 상당 부분 영향을 미쳤던 것으로 확인되는 바, 기존 빌딩들의 임대료는 연중 보합세를 나타냈음.
- CBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p 상승된 3.9%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 0.2%p 상승되었음. 남산스테이트타워, 시그니처타워, 파인애비뉴 및 센터원 등 준공 이후 1년 이상 장기간 대형공실을 보유하고 있던 빌딩들에 대한 신규 임대차 활동이 상반기부터 꾸준하게 이루어지면서 2/4분기 이후 3%대를 유지하고 있음. 타 권역이나 CBD 외곽지역으로 부터의 임차인 유입이나 대기업 계열사 보유빌딩들의 차사 사용면적 증가 등이 원인으로 파악되며, 무엇보다 2010년(57만㎡)과 2011년(39만㎡) 비교해 절반 이하(19만㎡)로 신규 공급이 감소된 것이 가장 큰 요인이었던 것으로 분석됨.

# 2 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 4 2012년 4/4분기 및 2012년 연간 임대시장 분석

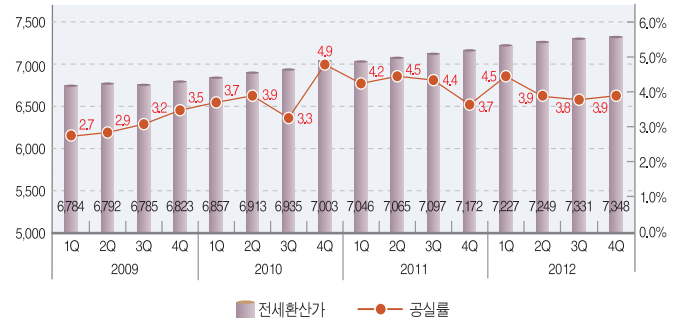
전세환산가 vs 공실률 (서울)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



전세환산가 vs 공실률 (CBD)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



### 세부권역 시장 분석 (KBD)

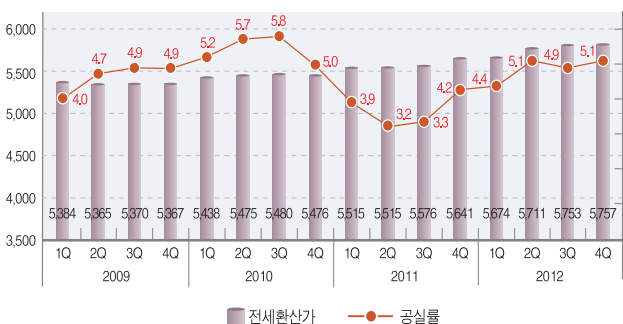
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	전세환산가	보증금	월세	관리비	공실률	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5,757 (0.1%△)	767.3 (1.4%△)	57.2 (0.1%△)	27.3 (-)	5.1 (0.2%p△)	15.3 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.1%△)	(3.9%△)	(1.7%△)	(1.9%△)	(0.9%p△)	(0.1%p▽)

- KBD 전세환산가는 2012년 3/4분기 대비 0.1% 소폭 상승된 5,757천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.1% 상승되었음. 연중 4~5%대의 상대적으로 높은 공실률을 유지하였기 때문에 임대료 인상 여력은 크지 않았던 바, 서울시 평균 임대가 상승률(전년 동기 대비 2.2%)과 2012년 소비자 물가상승률(2.2%)에도 못미치는 상승률을 기록하였음. 또한, 2012년 한 해 사상 최다인 24건의 오피스빌딩이 거래되며 매매시장을 주도하였음에도 불구하고, 임대료 인상 가능성이 있는 A등급 이상 중대형빌딩의 Closing이 연말에 집중되면서 조건을 변경하지 않은 것 또한 약보합세에 일조하였음.
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p 상승된 5.1%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 0.9%p 상승되었음. IT업종이나 다국적 기업 및 유통업종 등의 대형면적 수요와 통합 임차 수요 등이 계속되고 있으나, 2011년에 이어 2012년 상반기에도 삼성엔지니어링, 지멘스 및 BMW코리아와 같은 대형면적 사용업체들이 타 권역 소재 신축빌딩으로 이전해 가면서 기존 빌딩에 대형 공실이 발생되었던 바, 3대 권역 중 가장 높은 4~5%대의 공실률을 연중 유지하였음.

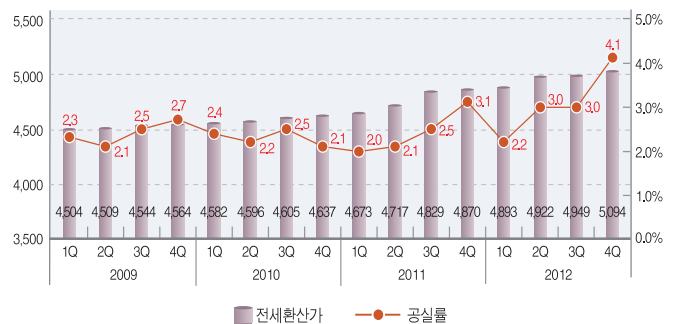
전세환산가 vs 공실률 (KBD)

[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)	5,094 (2.9%△)	477.9 (2.4%△)	47.2 (2.4%△)	23.8 (1.5%△)	4.1 (1.1%p△)	12.5 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(4.6%△)	(3.6%△)	(4.0%△)	(2.9%△)	(1.0%p△)	(0.1%p▽)

- YBD 전세환산가는 2012년 3/4분기 대비 2.9% 급등한 3.3㎡당 5,094천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 4.6%가 상승되었음. 3/4분기까지 누적 임대료 상승률은 1.6%에 그쳤으나, 4/4분기에 권역 평균 임대료의 두 배를 상회하는 초고층빌딩 2동이 공급되면서 평균 임대료 수준이 단기간에 급등하였음. HP빌딩과 두산인프라코어빌딩 등 매매를 통해 소유주가 변경된 빌딩들과 동여의도 증권가 소재 빌딩 일부가 임대료를 인상하였으나, 2012년도 한 해 YBD 임대료 상승분에서 가장 큰 비중을 차지한 것은 Two IFC와 Three IFC의 신규 공급이었던 것으로 분석됨.
- YBD 공실률은 전분기 대비 1.1%p 상승된 4.1%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.0%p 상승되었음. 2011년 하반기에 공급된 One IFC는 프라임급 오피스에 대한 잠재 수요가 있어, 비교적 안정적인 임대율로 시장에 공급되었고, 조기에 안정화 되었음. 그러나, 2012년 3/4분기에 준공되어 4/4분기에 입주를 시작한 Two IFC와 Three IFC의 경우 프라임 오피스 수요 일부가 One IFC에 흡수된 직후에 공급되었고, 권역 규모 대비 단기간 내 소화하기 어려운 대형 면적이 일시에 공급되었기 때문에 동 권역 공실률을 2006년 1/4분기 이후 6년여 만에 4%대로 올려놨음.

### 세부권역 시장 분석 (BBD)

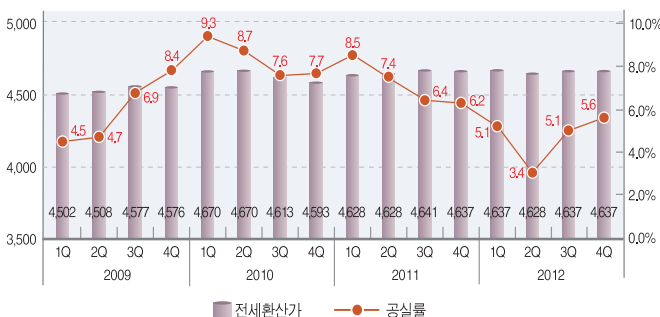
( △: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락 ) ( 단위: 천원/3.3㎡, % )

구 분	전세환산가	보증금	월 세	관리비	공실률	전환률
BBD (전분기 대비 변동률)	4,637 ( - )	466.8 ( - )	41.1 ( - )	22.6 ( - )	5.6 (0.6%p▽)	12.4 ( - )
(전년 동기 대비 변동률)	( - )	(0.1%▽)	(0.3%△)	(0.5%△)	(1.3%p▽)	( - )

- BBD 전세환산가는 2012년 3/4분기와 동일한 3.3㎡당 4,637천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로도 변동이 없었음. 2012년 한 해 공실 해소 및 발생 여부에 따라 일부 빌딩에서 인상 또는 인하 사례가 확인되었으나, 권역 평균 임대료는 2011년 연말과 거의 변동이 없었음. 동권역 임대료 수준이 가장 높았던 2010년 2/4분기(4,670천원) 보다 0.7% 하락하였던 바, 판교 테크노밸리 신규 공급이 본격화된 이후 수년간 약세를 지속하고 있음.

#### 전세환산가 vs 공실률(BBD)

(단위: 천원/3.3㎡, %)



- BBD 공실률은 전분기 대비 0.5%p 상승된 5.6%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.3%p가 하락되었음. 유스페이스, 삼환하이팩스 및 만도 글로벌 R&D센터 등 연면적이 5만㎡를 넘는 대형빌딩이 판교 테크노밸리에 꾸준히 공급되고 있고, 동 지역으로 삼성탈레스와 만도 등 주요 업체들이 이탈하면서 연 중 5%대의 높은 공실률을 유지하고 있음. 권역 내 주요 공실 빌딩인 분당스퀘어, 센트럴타워, 분당M타워 및 B스타워 등의 공실 변동에 따라 3%대 중반까지 하락된 시기(2/4분기)가 있었으나, 신규 공급이 계속되고 있는 판교 테크노밸리의 영향으로 당분간 5%대 이상의 높은 공실률을 유지할 것으로 판단됨.

# 2 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 4 2012년 4/4분기 및 2012년 연간 임대시장 분석

### 2012년 4/4분기 임대시장 주요 특징

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

특징	내용	비고
고임대가 빌딩 산입에 따른 임대료 상승 착시현상	전반적인 임대료 약보합 추세에도 불구하고 최고 수준의 임대료를 책정한 초대형빌딩인 SIFC의 잔여물량의 신규 공급으로 인해 시장 임대료 수준이 상승된 것과 같은 착시 현상이 나타남. 해당 샘플을 제외시 전분기와 별다른 변동이 없음	전분기 대비 전세환산가 0.4% ↑
초대형빌딩 공실로 인한 전체 공실률 급등	입주를 시작한 SIFC 잔여물량 공급의 영향으로 YBD 뿐만 아니라 전체 시장 공실률이 다시 상승세로 돌아섰음. 미임대 물량이 상당하여 안정화까지 상당한 기간이 소요될 것으로 예상됨	Two · Three IFC 공실 규모 20만㎡
CBD 불안한 안정세 유지	금분기에도 파인애비뉴와 남산스테이트타워 등의 공실이 꾸준히 감소하는 등 임대차 활동이 활발하게 지속되고 있으나, 2013년에 신규 공급이 다시 크게 늘어날 예정에 따라 임대가는 약세를 나타냄	2013년 7동, 49만㎡ 공급 예정
KBD 보합세 속 상승여력 충분	금분기에 임대료가 보합세를 나타냈으나, 매매시장은 여전히 초과 수요를 바탕으로 시장을 주도하고 있는 바, 12월에 거래된 다수의 중대형빌딩을 중심으로 2013년 중반 이후에 반등할 가능성이 큰 것으로 판단됨	4/4분기 9건, 192,500㎡ 거래
YBD 공실률 급등	2008년 연말 글로벌 금융위기 이후에도 2%대를 유지했던 YBD 공실률이 초대형빌딩의 신규 공급으로 인해 2006년 1/4분기 이후 6년만에 4%대까지 급등하였음. 2011년에 공급되어 2분기 만에 안정세를 되찾은 One IFC와 달리 Two · Three IFC의 경우 안정화까지 최소 1년 이상 소요될 것으로 판단됨	Two IFC 78,031㎡ Three IFC 160,776㎡
기존 BBD 공실률 단기 하락	인근 판교 테크노밸리로 기업체들의 이전이 계속되면서 높은 공실률로 고전하고 있는 기존 BBD의 일부 장기 공실 빌딩들이 무상임차기간의 탄력적용 등 적극적인 마케팅을 통해 신규 계약에 성공하였고, 이에 공실률이 연중 가장 낮은 수준으로 떨어짐	KDB생명, 신한저축은행, 라온텍, 한국신소 등

## 2012년 임대시장 주요 특징

특징	내용	비고
연간 임대가 상승률 약세 지속	2011년 3.1%로 3%대를 회복했던 연간 임대가 상승률(전세환산가 기준)이 2012년에는 다시 2%대(2.2%)로 하락되며 평년(3% 내외) 대비 약세를 지속하고 있음	2010년 2.6%△ 2011년 3.1%△ 2012년 2.2%△
신규 공급에 따라 연중 공실률 상승세	2012년 분기당 약 40만㎡씩 총 177만㎡의 신규 공급이 이루어지면서 연초 3%대 후반에서 연말에는 4%대 중반까지 공실률이 상승됨	1/4분기 3.9% → 4/4분기 4.5%
CBD 공실률 조기 안정화	2011년에 약 39만㎡가 공급되면서 8~9%대를 유지했던 CBD 공실률이 2012년에는 신규 공급이 절반 이하로 감소되었고, 권역 내외부 대형면적 통합 이전 수요를 흡수하면서 2/4분기 이후 3%대로 안정세를 유지하고 있음	2012년 한해 3동, 19만㎡ 공급
KBD 선호 지속	동일타워, 수서효성빌딩 및 SPC양재빌딩 등 다수의 중대형빌딩이 공급되면서 4%대 중후반에서 5% 초반까지 공실률이 상승되었으나, 2012년 연간 오피스빌딩 거래건수가 24건에 달할 정도로 수요가 꾸준하기 때문에 임대시장 역시 조만간 안정세를 되찾을 것으로 판단됨	연간 오피스 거래건수 최다 기록
YBD 연말 공실률 급등	연초 2%대에서 시작했으나, 연말에 SIFC 잔여물량의 공급으로 4%대로 두 배 가량 공실률이 급등하였음. 글로벌 금융위기에도 별다른 영향을 받지 않았으나, 권역 규모 대비 단기간 내 소화가 불가능한 대형면적 일시 공급으로 상당기간 불안이 예상됨	Two · Three IFC 약 24만㎡ 중 20만㎡ 미임대
서울지역 오피스빌딩 2년 연속 100만㎡ 이상 공급	서울지역 오피스 공급이 2011년(110만㎡)에 이어 2년 연속으로 100만㎡를 넘었음. 2000년대 들어서는 상암동 DMC에 신규 공급이 절정을 이뤘던 2007년(143만㎡)까지 3번째이며, 2013년에도 2012년과 유사한 110만㎡가 공급될 예정임	서울지역 120만㎡ 수도권 포함 177만㎡ 공급

# 2 오피스 임대시장 동향

## 임대시장 5 2013년 임대시장 전망

### 임대가

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2013년 1/4분기	→	→	↗	→	→	→
2013년 전체	↗	↗	↗	→	→	→

- 오피스 임대시장은 2010년 하반기를 전후로 저점을 찍었으나, 미국과 유럽 주요 국가들의 재정 문제 등 외부요인과 내수 경기 침체 등으로 최근 수 년 동안 연간 평균 임대료 상승률이 2% 수준에 그치고 있음. 이마저도 높은 임대료를 책정하고 있는 신축빌딩의 공급과 매매시장 거래 활성화에 따른 파급효과 비중이 컸던 바, 실질 임대가는 수년째 제자리 수준을 나타내고 있음.
- 2013년 경제성장률 전망치가 3% 수준으로 최근 5년간 평균에 다소 못미칠 것으로 한국은행이나 IMF 등 주요 기관들이 예측하고 있는 바, CBD와 KBD 등 주요권역에 대한 다수의 중대형빌딩 신규 공급과 맞물려 연간 임대료 상승률은 평년에 못미치는 2% 내외의 약보합세를 유지할 것으로 예상됨.
- 지역적으로는 SIFC 등 기존 공실에 더해 초대형빌딩인 전경련회관이 공급될 예정인 YBD와 다수의 도심 재개발 PJT가 준공예정인 CBD는 약세를 지속할 전망이며, 다양한 매입 수요로 인한 거래 활성화 영향으로 KBD는 하반기 이후에 회복세로 전환되어 평년 수준까지 상승할 여지가 있음.

### 공실률

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2013년 1/4분기	↗	↗	↗	→	↗	↗
2013년 전체	↗	↗ ↗	↘	↗ ↗	↗	→

- 3% 수준으로 평년에 다소 못미칠 것으로 예상되는 2013년 경제성장률 전망과 상반기부터 CBD와 KBD를 중심으로 재개발 신규 공급을 감안했을 때 공실률은 2012년 연말 대비 상승세로 출발할 것으로 예상됨. 특히, 신규 공급이 하반기 보다 상반기에 더 많고, 반대로 경기는 하반기 이후에 회복될 것으로 예상되기 때문에 상반기에 다소 고전할 전망이다.
- 평년 이하의 경기 상황하에서 이루어지는 신규 공급은 통상 공급면적의 50% 이상(임대형빌딩 기준)이 공실로 공급되는 경우가 대부분이고, 공실 기간도 다소 늘어날 것으로 예상되는 바, 기존 SIFC 대형 공실에 하반기에 초대형 빌딩인 전경련회관이 공급되는 YBD와 2012년에서 이월된 물량까지 합계 50만㎡가 공급될 예정인 CBD가 타 권역 대비 공실 증가폭이 클 것으로 예상됨. 상대적으로 신규 공급 예정물량에 대한 입주업체가 상당부분 정해져 있는 KBD는 소폭 상승 내지는 보합세를 유지할 것으로 판단됨.
- 지난 2~3년간 주요 권역간 임차인 이동으로 개별 권역의 공실률 급등이 장기화되지 않고, 조기에 안정화되면서 상호 균형을 유지하였으나, 동 기간 동안 임차인 공급을 주로 담당했던 KBD 역시 최근 이전 수요가 주춤하고 있어, 2013년 상반기 동안에는 임대시장 전체적인 불안이 예상되며, 하반기 이후에나 안정을 되찾을 것으로 예상됨.

## 신규공급

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2013년 1/4분기	↗	↗ ↗	↗	→	↗	↗
2013년 전체	↗	↗ ↗	→	↗ ↗	↗	→

- 2013년 임대시장 전망에 가장 큰 변수인 신규 공급은 서울지역에만 약 110만㎡, 수도권 포함 약 160만㎡가 공급될 예정으로 2012년과 유사한 규모로 공급되어 수요 대비 공급과잉 현상이 지속될 전망이다.
- KBD는 2012년 연말 공급 예정이었던 도곡동 오피스(39,446㎡)가 2013년 연초로 이월되어 준공 예정에 있으며, 99,217㎡ 규모의 향군 잠실타워가 역시 1/4분기 중에 공급될 예정에 있음. 이 둘 빌딩은 삼성과 LG 등 대기업 계열사가 대부분을 사용할 예정에 있어, 시장에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 판단됨.
- 반면에, CBD의 경우 상반기 중 광화문스퀘어타워, N타워, 도림24지구 및 아스테리움 서울이 공급될 예정이며, 하반기에는 17.5만㎡ 규모의 초대형빌딩인 청진 12-16지구 업무시설과 연합미디어센터 등이 준공될 예정으로 수익 목적의 초대형빌딩이 연중 꾸준히 공급될 예정에 있기 때문에 2012년 대비 시장 변화가 가장 큰 지역이 될 것으로 예상됨.
- YBD는 2013년 연말경에 초대형빌딩인 전경련회관 한 동만이 공급될 예정이나, 17만㎡로 일반 프라임급빌딩 2~3개 규모이기 때문에 2012년 하반기에 공급된 SIFC 잔여물량과 함께 상당기간 임대시장에 부담으로 작용할 전망이다.
- 위와 같이 2013년 신규 공급은 주로 3대권역 소재 초대형빌딩이 주도할 예정이며, 이를 제외한 나머지 권역의 경우 상암동 DMC와 판교 테크노밸리 및 송도 등 신규 업무밀집지역에 일부 공급이 예정되어 있으나, 주요 권역 소재 물건 대비 시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 판단됨.

# 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 4/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 23건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

### 조사 기간

2012년 10월 1일 ~ 2012년 12월 31일

### 2012년 4/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	에이스타워	중구 순화동	43,450	맵스프린티어사모부동산투자신탁 17	삼성생명보험(주)
	충무로타워	중구 충무로3가	16,629	씨지충무로빌딩유동화전문유한회사	(주)제이알제10호위탁관리부동산투자회사
	청호빌딩	종로구 연건동	6,510	(주)청호컴넷	(주)화광신문사/재단법인 한국에스.지.아이
	남산그린빌딩	중구 남대문로5가	57,575	에스케이텔레콤(주)/에스케이텔링크(주)	이지스KORIF사모부동산투자신탁18
KBD	한빛프라자	송파구 신천동	25,688	(주)정림건축종합건축사사무소/김형국	알에이케이사모부동산투자신탁2
	아남타워	강남구 역삼동	12,865	신한BNPP A-KOF사모부동산투자신탁	아센다스오피스사모부동산투자신탁2
	삼우빌딩	서초구 반포동	9,982	개인 3명	지지사모부동산투자신탁2
	KT 반포지사	서초구 반포동	9,116	(주)케이티	(주)케이리얼티제2호기업구조조정부동산투자회사
	토마토빌딩	강남구 역삼동	34,461	신한BNP파리바사모부동산투자신탁14	(주)카이트제삼호위탁관리부동산투자회사
	동일타워	강남구 대치동	43,799	(주)동일	이지스KORIF사모부동산투자신탁16
	늘부빌딩	강남구 삼성동	3,992	(주)늘부	위즈정보기술(주)
	플래티넘타워	서초구 서초동	33,699	KTB자산운용 외 2	미래에셋맵스프린티어부동산투자신탁31
	풍림빌딩	강남구 역삼동	18,900	(주)화인종합건설	(주)제이알제9호기업구조조정부동산투자회사
YBD	HP빌딩	영등포구 여의도동	43,835	한국휴렛팩커드유한회사	CBRE코어오피스사모부동산투자신탁1
	두산인프라코어여의도사옥	영등포구 여의도동	9,967	두산인프라코어(주)	사단법인 한국선주협회/한국선주상호보험조합
	신송센터	영등포구 여의도동	14,938	신한BNP파리바자산운용	미래에셋자산운용(주)
Others	메세나폴리스(오피스동)	마포구 서교동	51,087	(주)메이저디벨로프먼트	KB와이즈스타사모부동산투자신탁2
	이레빌딩(신관/본관)	영등포구 양평동4가	56,336	OPUS ONE 사모부동산투자신탁	KB스타오피스사모부동산투자신탁1
	SK네트웍스 목동사옥	양천구 목동	5,776	에스케이네트웍스(주)	특수법인 한국전파진흥협회
	KT 고덕지사	강동구 명일동	6,443	(주)케이티	(주)케이리얼티제2호기업구조조정부동산투자회사
	KT 성북지사	성북구 보문동5가	6,294	(주)케이티	(주)케이리얼티제2호기업구조조정부동산투자회사
	SK텔레콤 구로빌딩	구로구 구로동	23,065	에스케이텔레콤(주)	이지스KORIF사모부동산투자신탁18
BBD	포스코엔지니어링빌딩	분당구 수내동	28,269	(주)포스코엔지니어링	(주)메기에셋

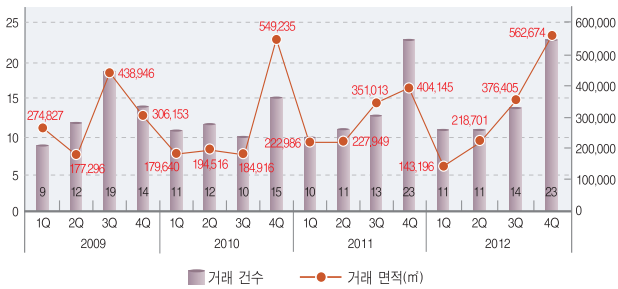
\* 상기 매매사례 중 메세나폴리스, 한빛프라자, 아남타워, 플래티넘타워, 신송센터 및 풍림빌딩은 집합건축물로 전체 연면적 중 일부만 거래되어 거래면적과 공부상 연면적이 일치하지 않음

\* KT 지사는 총 8건이 거래되었으나, 거래면적과 지역 기준에 부합하는 3건만 분석 대상에 포함하였음

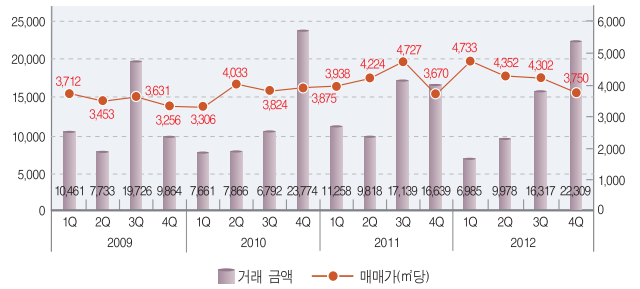
매매시장 2 2012년 4/4분기 매매시장 분석

2012년 4/4분기 매매사례 분석

분기별 거래 면적 분석 [단위 : 건, m<sup>2</sup>]

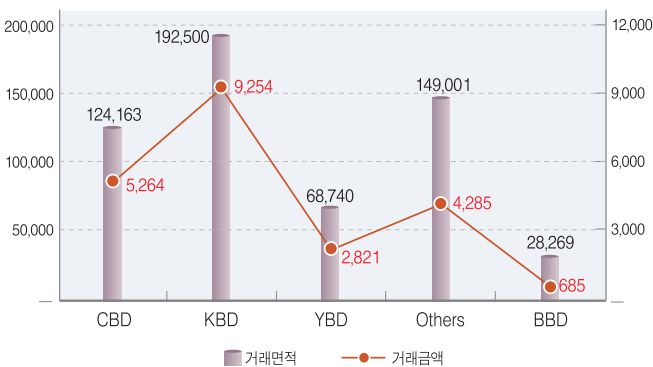


분기별 거래 금액 분석 [단위 : 억원, 천원/m<sup>2</sup>]

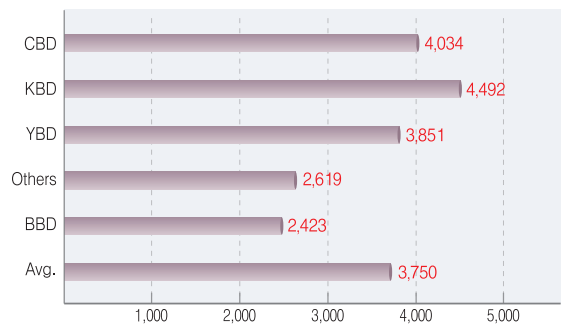


- 2012년 4/4분기 오피스 거래사례는 총 23건, 거래면적 562,674m<sup>2</sup>, 거래대금은 2조 2,309억원으로 조사됨, 거래건수는 23건으로 평년(분기당 10건)의 두 배를 상회하였으며, 2011년 4/4분기(23건)에 이어 역대 두 번째로 분기 거래건수가 20건을 넘어서며 거래 활성화가 계속되었음. 연중반에 입찰을 실시했던 다수의 물건들과 구조조정 물건, Package 매물까지 다양한 형태의 거래가 연말에 집중된 때문으로 분석됨.
- HP빌딩, 이레빌딩, 토마토빌딩, 동일타워 등 거래금액 1천억원 이상의 중대형 물건이 8건이나 거래되면서 총 거래면적은 평년(분기당 165,000m<sup>2</sup>)의 세 배를 넘었으며, 총 거래금액은 2조 2,309억원으로 지난 2010년 4/4분기 이후 2년만에 역대 두 번째로 분기 거래금액이 2조원을 넘었음.
- m<sup>2</sup>당 평균 매매가는 3,750천원으로 전분기(4,302천원) 대비로는 12.8% 급락하였으나, 서울 기타권역이나 외곽지역 소재 물건 및 구분 소유 물건 등이 다수 포함되어 있기 때문이며, 반면에 토마토빌딩, HP빌딩, 플래티넘타워 등은 여전히 높은 가격수준에 거래되었음.

권역별 매매사례 [단위 : m<sup>2</sup>, 억원]



권역별 평균 매매가 [단위 : 천원/m<sup>2</sup>]



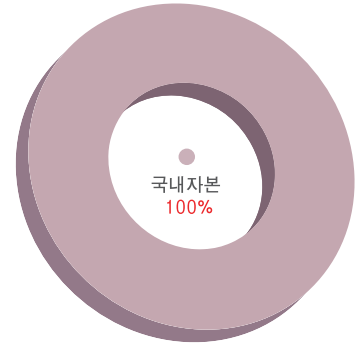
- 권역별 거래는 A등급 규모의 토마토빌딩, 동일타워, 플래티넘타워 등을 비롯해 모두 9건이 거래된 KBD가 거래건수, 거래면적(34.2%)과 거래금액(41.5%) 모두 가장 큰 비중을 차지하며 4/4분기 매매시장을 주도하였음. 거래면적 기준으로는 서울 기타지역(26.5%), CBD(22.1%), YBD(12.2%) 및 BBD(5%) 순으로 조사되었으며, 거래금액 기준으로는 거래면적 순위와 거의 유사하나 단위면적당 매매가 수준이 높은 CBD(23.6%)가 서울 기타지역(19.2%) 보다 높은 비중을 차지하였음.
- 권역별 매매가격은 KBD, CBD, YBD, 서울 기타지역 및 BBD 순으로 조사되었음. 중대형빌딩이 다수 거래된 KBD가 금분기에도 역시 가장 높은 수준을 유지했으며, 신규 공급과 수요 이탈로 시장 불안이 계속되고 있는 BBD의 경우 금분기 매매사례 평균(3,750천원) 대비 m<sup>2</sup>당 매매가격이 1,000천원 이상 낮은 수준에 거래되며 약세를 나타냈음.

# 3 오피스 매매시장 동향

## 매매시장 2 2012년 4/4분기 매매시장 분석

- 2012년 4/4분기 매입자본은 거래사례 23건 모두를 국내자본이 매수하였고, 외국자본은 4분기 연속으로 한 건도 매입을 못했던 바, 2012년 한 해 외국자본의 매수사례는 전무하였음.
- 이에 비해, 외국자본은 HP빌딩, 충무로빌딩, 아남타워 등 6건 매각하였던 바, 국내자본의 초강세 속에서 수요 측면의 관망세 유지 및 공급에 서만 일부 시장에 참여하고 있음.

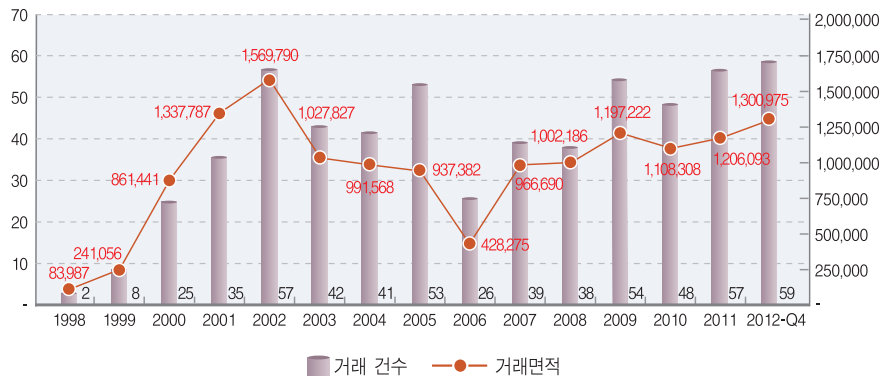
## 매수자 거래면적 분석



## 연도별 매매사례 대비 2012년 누적 거래사례 분석

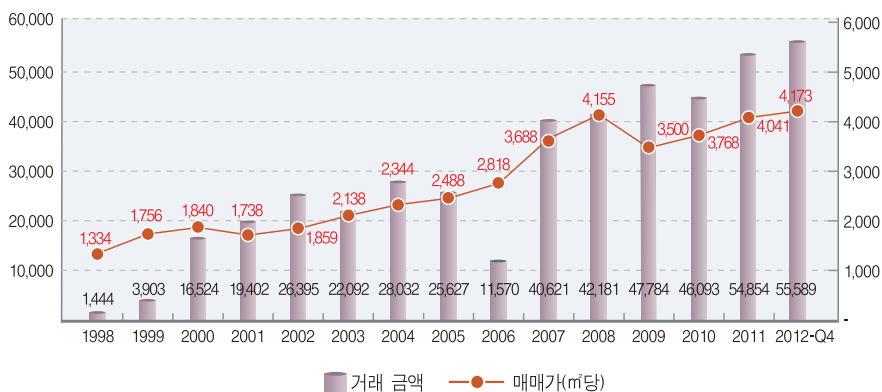
### 연도별 거래 면적

[단위 : 건, m<sup>2</sup>]



### 연도별 거래 금액

[단위 : 억원, 천원/m<sup>2</sup>]



- 1998년부터 2012년 4/4분기 까지 서울 및 분당권역 내 오피스 매매사례는 총 584건, 14,260,586m<sup>2</sup>에 거래금액은 44조 2,111억원으로 조사됨.
- 4/4분기까지 연간 누적 거래금액은 2011년에 이어 2년 연속으로 5조원을 넘어선데 더해, 5조 5,589억원으로 사상 최고금액을 기록하였음. 실사용법인 및 개인자산가 등의 중소형 수요와 투자기관들의 중대형 수요가 일반적이며, 향후 저금리 추세 장기화 예상 인해 이와 같은 현상은 당분간 유지될 것으로 판단됨.
- 2012년 누적 거래사례의 m<sup>2</sup>당 평균 매매가는 4,173천원으로 2011년 평균 대비 3.3% 상승되었음. 상반기에 주요권역 소재 중대형 빌딩이 주로 거래되면서 두 자릿수의 상승세를 유지했으나, 하반기에는 매매가 수준이 낮은 구분소유 물건과 외곽지역 소재 물건들이 속속 거래되면서 상승폭이 줄어들었음. 상승률은 높지 않았지만, 과거 매매가 수준이 가장 높았던 2008년(4,155천원)을 넘어 서며 사상 최고치를 기록하였음.

## 2012년 4/4분기 매매시장 주요 특징

2012년 4/4분기에 거래가 이루어진 23건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요특징	내 용	비 고
연말 거래 활성화 트렌드 재현	상반기 및 연중반에 입찰 등을 통해 매물로 공급되었던 물건들이 속속 Closing되었고, 리츠 및 부동산펀드의 적극적인 매수세 등이 더해져 예년과 마찬가지로 연말에 거래가 크게 늘었음. 특히 2010년 4/4분기 이후 만 2년 만에 역대 두번째로 분기 거래금액이 2조원을 넘어섰음	4/4분기 23건, 2조 2,309억원 거래
㎡당 매매가 상승세 주춤	주요권역 뿐만 아니라 기타권역 및 외곽지역 소재 물건과 구분소유 물건이 다수 거래사례에 포함되면서 평균 매매가격 상승세는 다소 주춤했음	2011년 평균대비 2012년 누적 거래사례 평균 3.3% 상승
호텔 운영 목적 오피스빌딩 매수사례 지속	금년 한 해 매분기 한 건 이상 거래되고 있는 리모델링후 호텔 운영 목적의 오피스빌딩 매수사례가 금분기에도 조사되었으며, 진행중인 물건을 감안시 2013년에도 꾸준할 것으로 예상됨	총무로타워
2012년 연중 외국자본 매수 전무	3/4분기까지 전무했던 외국자본의 매수세가 4/4분기에도 전혀 없었던 반면에 동 자본의 매각사례는 6건으로 연중 최고치를 기록하였음	HP빌딩, 총무로타워, 아남타워 등 매각
구분소유 물건 단기 거래 활성화	자산가치 상승가능성 및 수요 한정 등의 제약요인이 있어 거래가 부진했던 구분소유 물건이 4/4분기에 다수 거래되었음. 동 물건에 대한 선호 변화보다는 KBD 주요 역세권 소재 물건이거나 사옥 사용 목적 매수 등의 개별 요인이 작용했기 때문으로 판단됨	메세나폴리스, 한빛프라자, 아남타워, 플래티넘타워, 풍림빌딩, 신송센터 등

# 3 오피스 매매시장 동향

매매시장 3 2012년 매매시장 분석

## 2012년 권역별 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (m <sup>2</sup> )	매도자	매수자	거래시점
CBD	명동센트럴타워	중구 명동1가	19,434	명동리얼에스테이트(주)	(주)퍼스티지개발전문 자기관리부동산투자회사	1Q
	총무로빌딩	중구 총무로5가	10,009	(주)헤럴드에이엠	대우조선해양건설(주)	2Q
	남산스테이트타워	중구 회현동2가	66,452	(주)벽진씨앤디	KREDIT사모부동산투자신탁1	
	명동삼윤빌딩	중구 총무로2가	8,783	삼윤상사(주)	(주)생보제일호위탁관리부동산투자회사	3Q
	G타워	종로구 수송동	16,523	(주)코크랩제8호위탁관리부동산투자회사	에스케이디앤디(주)	
	현대그룹빌딩	종로구 연지동	52,476	현대상선(주), 현대증권(주), 현대엘리베이터(주)	코람코퍼텟현대그룹빌딩 사모부동산투자신탁9	
	The K Twin Towers	종로구 중학동	83,787	중학피에프बी(주)	베스타스사모부동산투자신탁3	4Q
	동양증권을지로사옥	중구 을지로2가	28,024	동양증권(주)	하나다올랜드칩사모부동산투자신탁43	
	씨티뱅크타워	종로구 신문로2가	19,751	신한 BNPP A-KOF사모부동산투자신탁	아센다스오피스사모부동산투자신탁1	1Q
	하나은행다동센터	중구 다동	15,113	신한 BNPP A-KOF사모부동산투자신탁	하나다올랜드칩사모부동산투자신탁45	
	에이스타워	중구 순화동	43,450	맵스프린터어사모17호	삼성생명보험(주)	
	총무로타워	중구 총무로3가	16,629	씨지총무로빌딩유동화전문유한회사	(주)제이알제10호위탁관리부동산투자회사	
	청호빌딩	종로구 연건동	6,510	(주)청호컴넷	(주)화광신문사/재단법인 한국에스.지.아이	
	남산그린빌딩	중구 남대문로5가	57,575	에스케이텔레콤(주)/에스케이텔링크(주)	이지스KORIF사모부동산투자신탁18	
소계	14건	-	444,515	-	-	-
KBD	대신증권도곡빌딩	강남구 도곡동	9,938	대신증권(주)	(주)야드엘파이낸스	1Q
	청석빌딩	송파구 가락동	8,848	개인	(주)일이종합건설 외	
	삼청빌딩	강남구 청담동	4,967	개인	하이트진로(주)	
	준오헤어빌딩	강남구 논현동	8,149	개인	개인	
	진로동서울지점	서초구 서초동	4,954	하이트진로(주)	(주)계임빌	
	KTB네트워크빌딩	강남구 역삼동	32,686	(주)한신저축은행	삼성생명보험(주)	
	솔로몬대치타워	강남구 대치동	12,195	(주)솔로몬상호저축은행	(주)나라에이스홀딩스	
	코리아나화장품 서초사옥	서초구 서초동	8,346	(주)코리아나화장품	학교법인 호서학원	
	남서울빌딩	강남구 논현동	3,454	남서울실업(주)	(주)이지	2Q
	SC은행전산센터	송파구 신천동	21,279	(주)한국스탠다드차타드은행	아시아신천사모부동산투자유한회사	
	신일타워	강남구 청담동	15,077	(주)신일건설	(주)골프존	
	삼화빌딩	강남구 논현동	3,908	삼화무역(주)	(주)넵스	3Q
	하이트진로청담사옥	강남구 청담동	7,647	하이트진로홀딩스(주)	하이트진로(주)	
	하이트진로서초사옥	서초구 서초동	27,421	하이트진로(주)	엠플러스사모부동산투자신탁4	4Q
	한빛프라자	송파구 신천동	25,688	(주)정림건축종합건축사사무소/김형국	알에이케이사모부동산투자신탁2	
	아남타워	강남구 역삼동	12,865	신한BNPP A-KOF사모부동산투자신탁	아센다스오피스사모부동산투자신탁2	
	삼우빌딩	서초구 반포동	9,982	개인 3명	지지사모부동산투자신탁2	

권역	빌딩명	주소	거래면적 (m <sup>2</sup> )	매도자	매수자	거래시점
KBD	KT 반포지사	서초구 반포동	9,116	(주)케이티	(주)케이리얼티제2호기업구조조정 부동산투자회사	4Q
	토마토빌딩	강남구 역삼동	34,461	신한BNP파리바사모부동산투자신탁14	(주)카이트제삼호위탁관리부동산투자회사	
	동일타워	강남구 대치동	43,799	(주)동일	이지스KORIF사모부동산투자신탁16	
	놀부빌딩	강남구 삼성동	3,992	(주)놀부	위즈정보기술(주)	
	플래티넘타워	서초구 서초동	33,699	KTB자산운용 외 2	미래에셋맵스프런티어부동산투자신탁31	
	풍림빌딩	강남구 역삼동	18,900	(주)화인종합건설	(주)제이알제9호기업구조조정부동산투자회사	
소계	24건	-	366,535	-	-	-
YBD	아시아원빌딩	영등포구 여의도동	24,920	(주)맥스씨아이	현대캐피탈(주), 현대카드(주)	1Q
	미래에셋증권본사	영등포구 여의도동	14,467	미래에셋자산운용투자자문(주)	미래에셋생명보험(주)	2Q
	HP빌딩	영등포구 여의도동	43,835	한국휴렛팩커드유한회사	CBRE코어오피스사모부동산투자신탁1	4Q
	두산인프라코어 여의도사옥	영등포구 여의도동	9,967	두산인프라코어(주)	사단법인 한국선주협회 / 한국선주상호보험조합	
	신송센터	영등포구 여의도동	14,938	신한BNP파리바자산운용	미래에셋자산운용(주)	
소계	5건	-	108,127	-	-	-
BBD	KT&G분당성남사옥	분당구 야탑동	11,614	(주)케이티앤지	에스넷시스템(주)	2Q
	CJ E&M 분당센터	분당구 서현동	6,848	씨제이이엔엠(주)	(주)공명저축은행	3Q
	포스코엔지니어링빌딩	분당구 수내동	28,269	(주)포스코엔지니어링	(주)메가에셋	4Q
소계	3건	-	46,731	-	-	-
Others	중외빌딩	동작구 신대방동	8,760	JW홀딩스(주)	(주)퍼스티지개발전문자기관리 부동산투자회사	1Q
	디큐브시티(오피스)	구로구 신도림동	42,389	대성산업(주)	대성산업가스(주)	2Q
	보라매오피타워	동작구 신대방동	20,012	미래터전KTBS사모부동산투자신탁2	캡스톤보라매사모부동산투자유한회사	
	토성빌딩	종로구 송인동	3,506	토성철강(주), 개인	개인	3Q
	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	4Q
	메세나폴리스(오피스동)	마포구 서교동	51,087	(주)메이저디벨로프먼트	KB와이즈스타사모부동산투자신탁2	
	이레빌딩(신관/본관)	영등포구 양평동4가	56,336	OPUS ONE 사모부동산투자신탁	KB스타오피스사모부동산투자신탁1	
	SK네트웍스 목동사옥	양천구 목동	5,776	에스케이네트웍스(주)	특수법인 한국전파진흥협회	
	KT 고덕지사	강동구 명일동	6,443	(주)케이티	(주)케이리얼티제2호기업구조조정 부동산투자회사	
	KT 성북지사	성북구 보문동5가	6,294	(주)케이티	(주)케이리얼티제2호기업구조조정 부동산투자회사	
	SK텔레콤 구로빌딩	구로구 구로동	23,065	에스케이텔레콤(주)	이지스KORIF사모부동산투자신탁18	
소계	13건	-	335,067	-	-	-
합계	59건	-	1,300,975	-	-	-

# 3 오피스 매매시장 동향

## 매매시장 3 2012년 매매시장 분석

### 2012년 매매시장 주요 특징

2012년 한 해 동안 거래가 이루어진 59건의 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요특징	내 용	비 고
연간 거래금액 2년 연속 5조원 돌파	지역적으로는 KBD, 등급별로는 중소형빌딩이 거래 활성화를 이끌었고, 상반기에 부진했던 투자기관 및 펀드 매수까지 하반기 급증하면서 2011년에 이어 2년 연속으로 연간 거래금액이 5조원을 넘었음	2007~2012년 연간 거래금액 6년 연속 4조원 이상 기록
연간 평균 m <sup>2</sup> 당 매매가 사상 최고치 경신	글로벌 금융위기 직후인 2009년 3,500천원까지 떨어졌던 연간 평균 m <sup>2</sup> 당 매매가 수준이 이후 꾸준히 상승되어 2012년에는 가장 높았던 2008년 수준을 넘어 최고치를 기록하였음	2008년 4,155천원/m <sup>2</sup> → 2012년 4,173천원/m <sup>2</sup>
KBD 거래건수 역대 최고 기록	수년째 거래를 주도하고 있는 KBD의 거래건수가 역대 최고건수를 기록했던 2011년의 19건을 한 해 만에 넘어서었음. 동 권역 중소형빌딩에 대한 선호를 감안시 조사 대상 미만 (거래면적 3,300m <sup>2</sup> ) 거래사례를 포함시 40~50건에 달할 것으로 추정됨	24건, 366,535m <sup>2</sup> 1조 9,148억원 거래
대형 공실 감소로 CBD 매매시장 거래 활성화	다수의 대형면적 장기 공실빌딩에 대한 부담으로 선매입 빌딩들의 준공후 Closing 지연 등을 포함해 거래가 다소 부진했던 CBD 매매시장이 공실 해소 추세에 더불어, 호텔 전환 목적 거래(4건)와 대기업 사옥 유통화 등으로 인해 거래가 회복되고 있음. 더불어, 청진12-16지구, 도림24지구 등 일부 매물에 대한 선매입 계약이 체결되는 등 동 권역 매매시장의 불확실성 점차 개선되고 있음	호텔 전환 사례 → 삼윤빌딩, G타워, 충무로타워, 명동센트럴빌딩 등
YBD 평년 수준 거래	평년 수준의 거래(5건)가 이루어졌으나, SIFC 등 초대형빌딩 신규 공급으로 인한 임대시장 불안으로 중소형빌딩 매물이 다수 공급되었음에도 매물 대비로는 거래가 다소 부진했음	5건, 108,127m <sup>2</sup> 4,596억원 거래
구조조정 물건 거래 활성화	통상 장부가 또는 매도호가와 시장가격 사이의 괴리로 매물 기간이 장기화되고 거래가 부진했었던 건설사 사옥 등의 구조조정 매물이 Leaseback 등 수익 보장 형태로 부동산 펀드 등 운용사에 다수 매각되었고, 유사한 형태의 거래가 당분간 시장에서 큰 비중을 차지할 것으로 예상됨	하이트진로, 현대그룹, 신일건설, 린나이등
국내자본의 초강세로 외국자본 침체	2011년에 분기당 1건씩 매수하며 명맥을 유지했던 외국자본이 2012년에는 단 한 건도 매입에 성공하지 못했음. 실사용법인과 개인자산가들의 매수세와 국내 연기금 및 운용사들의 매수강세로 지속으로 일부 외국계 운용사는 국내 시장에서 철수하는 등 관망세를 유지하였음	외국자본 매수 전무, 10건 내외 매도 성공
Package 매매사례 명맥 지속	연초에 시장에 공급되었던 Package 물건이 연말이 되어서야 개별 매각으로 종결되면서 명맥이 끊어질 뻔했으나, 연말에 리츠와 부동산펀드를 통해 각 1건씩 2건의 Deal 이루어지면서 2012년에도 계속되었음	KT 보유 지사 8건, SK텔레콤 보유빌딩 2동

매매시장 4 2013년 매매시장 전망

구분		내용	비고
1	외국자본 약세 지속	2012년 한 해 59건의 매매사례 중 전무했던 외국자본의 비중은 2013년에도 역시 극적인 투자세 전환 보다는 약세를 유지할 것으로 예상되며, 현 매각 예정물건을 감안 시 2012년과 마찬가지로 수요 보다는 공급에 일조할 것으로 판단됨	관망세 유지
2	대기업 금융계열 자산운용사 매수 강세 예상	미래에셋, 하나금융, 이시스 등 설정액 기준 상위권 운용사와 더불어, 2013년에는 삼성과 같은 대기업 계열 부동산 전문 자산운용사가 오피스 매매시장에서 큰 비중을 차지할 전망이다	삼성, 교보 등
3	매물 소진으로 인한 상반기 거래 감소	최근 2년간 평균 50건이 넘는 거래 활성화로 인해 매물들이 다수 소진되었던 바, 계속되는 수요에도 불구하고 매물 부족으로 인한 거래감소가 2013년 상반기에 두드러질 것으로 판단됨	상반기 거래 감소
4	중소형빌딩 거래 활성화 지속	저금리 추세 장기화에 따라 실물 자산에 대한 투자 수요가 더욱 증가할 전망이며, 이에 따라 KBD를 중심으로 중소형빌딩에 대한 실사용 법인 및 개인투자자들의 수요가 계속될 것으로 예상됨	거래건수 기준 과반 점유 예상
5	구조조정 매물 공급 증가	2013년도 경제성장을 전망치가 3% 내외로 최근 5년 평균 대비 다소 낮은 것으로 예상되는 바, 장기 불황 가능성에 선제 대응하여 시설투자를 축소하고 사옥 등 보유 부동산을 매각하여 유동자금을 확보하려는 기업체가 증가할 것으로 예상됨, 이에 따라 동 업체들의 구조조정 관련 매물 공급이 늘어날 가능성이 큼	장기 불황 대비 목적 매물 공급
6	연기금 투자 확대	2013년에 금리 추가 하락 및 저금리 추세 장기화 전망에 따라 국내 주요 연기금의 오피스, 할인마트, 리테일, 호텔 등 대체투자 비중이 더욱 확대될 것으로 예상됨, 특히, 국내외 우량 오피스 매물에 대한 투자가 더욱 확대될 전망이다	국내외 우량오피스 적극 투자
7	수익보장형 매물 선호 지속	신규 임차 수요 부진과 꾸준한 신규 공급의 영향으로 공실 기간이 길어짐에 따라 Leaseback 또는 매도자측이 일정기간 수익을 보장하는 물건에 대한 선호가 더욱 커질 것으로 예상됨	높은 재임차 조건으로 매매가 상승 견인
8	펀드 물건 만기전 조기 시장 공급	연기금의 대체투자 확대 및 저금리 등으로 우량 오피스 매물에 대한 수요가 늘고 있는 바, 향후 1~2년 내 펀드 만기 예정 물건들의 조기 매각 시도로 관련 매물이 늘어날 것으로 예상됨	만기 1~2년전 조기 매각
9	주요권역 매매가격 상승	KBD와 YBD에 이어, 신규 공급빌딩들의 장기 공실이 점차 해소되면서 CBD까지 거래가 늘어나는 등 3대 권역 모두 거래가 꾸준하게 계속되고 있으며, 이들 주요권역이 매매가격 상승을 선도할 것으로 예상됨	KBD ↑↑ YBD, CBD ↑
10	매매가격 및 매물 선호 양극화 지속	주요권역 소재 물건은 꾸준한 선호에 비해 수요가 한정되어 있고, 자산가치 상승 가능성이 낮은 외곽지역 소재 물건과 구분소유 물건들의 경우 매물이 장기화되고 매매가격이 약세를 나타내는 등의 양극화 현상이 당분간 지속될 전망이다	주요권역 ↑ 기타지역 및 BBD 등 ↓

# 4

## 오피스 분양시장 동향

### 분양시장 1

### 시장 동향

#### 조사 대상 및 내용

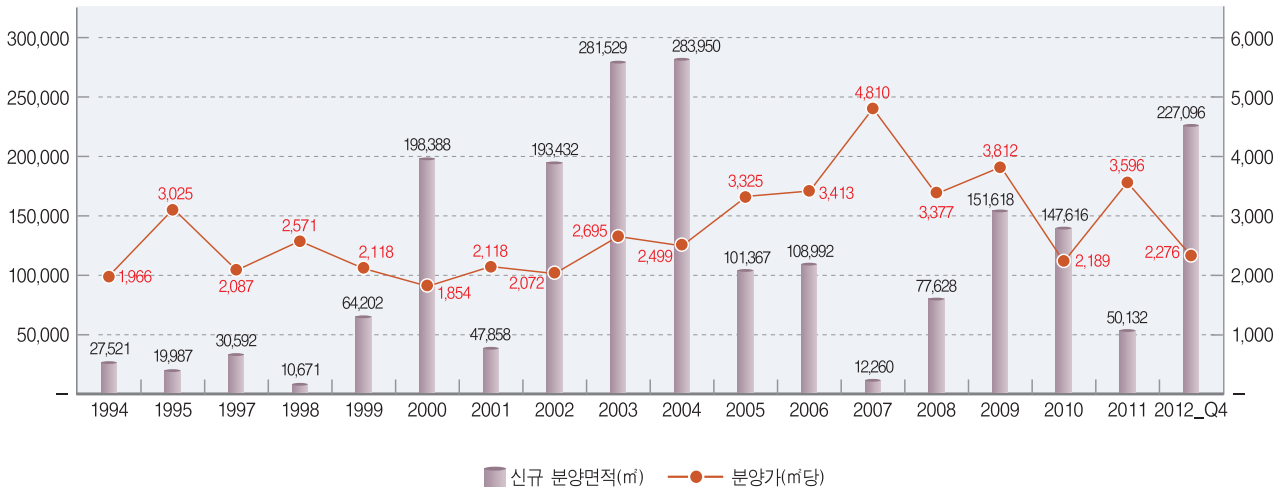
서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황 및 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

#### 조사 기간

2012년 10월 1일 ~ 2012년 12월 31일

#### 오피스빌딩 연도별 분양 현황

[단위 : m<sup>2</sup>, 천원/m<sup>2</sup>]



- 2012년 4/4분기에 신규로 분양을 시작한 오피스 상품은 모두 2건으로 오피스 분양면적은 74,141m<sup>2</sup>(총 연면적 200,121m<sup>2</sup>)로 조사됨. 섹션형 오피스 1건과 지식산업센터 내 업무지원시설 형태로 1건씩 공급되었음. 섹션형 오피스 상품의 경우 연면적 대비 업무시설 비중이 약 69%였으며, 지식산업센터 내 업무지원시설 용도 오피스는 연면적 대비 업무시설 비중이 약 5.26%이 낮은 것으로 확인됨.
- 금분기 신규 분양된 삼환 하이팩스는 성남시 분당구 판교 테크노밸리 내 위치해 있으며, 주용도가 업무시설로 지난 2월말에 준공되었음. 상반기 중 동 지역에서 신규 분양된 오피스와 마찬가지로 준공후 10년간 전매가 제한되어 있기 때문에 10년후 분양으로 전환되는 것을 전제로 10년간 임대차 방식으로 공급되는 '분양조건부 임대' 형태로 공급되었으며, 판교 테크노밸리에 오피스빌딩이 공급되기 시작한 2009년 대비 시장 규모 및 입주업체수가 크게 증가하고 있어, 분양성 역시 점차 개선될 것으로 판단됨. SK V1센터는 지하철 2호선 당산역 역세권에 소재한 지식산업센터로 영등포 벤처밸리지역 내 입지하고 있으며, 동 지역은 양호한 교통 접근성을 바탕으로 최근 삼성화재사옥, 삼성생명사옥과 이레빌딩 등의 오피스빌딩이 공급되어 YBD의 서브 오피스시장 역할을 담당하고 있음.
- 2012년 4/4분기에 준공된 오피스는 총 4건으로 지식산업센터 내 지원시설 형태가 3건, 오피스가 주용도인 상품이 1건으로 조사됨. 지하철 2호선 당산역 인근에 위치한 아라비즈타워는 오피스와 근린생활시설이 복합된 상품으로 GS강서타워 등의 오피스빌딩과 지식산업센터 및 아파트단지가 혼재한 지역에 입지하여 업무시설 뿐만 아니라 판매시설 수요도 기대됨. 송도 스마트밸리는 송도 신도시 내에 위치한 지식재산센터이며, 대릉포스트타워 7차와 KNK디지털타워는 서울시 내에서 지식재산센터의 공급이 가장 많이 꾸준히 이루어지고 있는 서울 한강이남서 지역인 구로와 영등포지역에 일부 오피스 면적이 지원시설 형태로 공급되었음.

분양시장 2 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3m²)	준공시기
BBD	삼환하이팩스	분당구 삼평동	B5/10F	100,213m²(68,878m²)	8,800~11,400	2012. 5
Others	SK V1 CENTER	영등포구 당산동	B4/19F	99,908m²(5,263m²)	8,100	2015. 2



건축 개요

삼환하이팩스

위 치	경기도 성남시 분당구 삼평동 678, 679
규 모	B5/10F
연 면 적	100,213m²
대 지 면 적	12,991m²
용 도	업무시설, 교육연구시설, 근린생활시설
준 공 일	2012. 5
시 공 사	삼환기업(주)
시 행 사	삼환컨소시엄(주)

- 환경 여건**
- 신분당선 판교역 도보 5분 거리에 위치해 있으며, 경부고속도로와 외곽순환도로를 통한 광역 접근성이 우수함
  - IT, BT, CT 등의 R&D와 업무시설이 밀집되어 있어 해당 업체들과의 연계성과 관련 수요가 기대되는 지역임
  - 향후 분양 전환을 전제로 10년간 임대차방식으로 공급되는 '분양조건부 임대' 상품임
  - 준공 후 분양상품으로 분양가는 3.3m²당 8,800~11,400천원(VAT 별도) 수준임
  - 주용도가 업무시설인 순수 오피스로 전체 10층 중 오피스는 8개층(3~10층)이며, 총 오피스 면적은 68,878m²(분양면적 기준)임
  - 주변 오피스 기준층 임대가는 3.3m²당 보증금 410~460천원, 월세 41~46천원 수준임



건축 개요

SK V1센터

위 치	서울시 영등포구 당산동4가 80번지
규 모	B4/19F(E동, W동)
연 면 적	99,908m²
대 지 면 적	12,826m²
용 도	지식산업센터, 근린생활시설, 업무지원시설
준 공 일	2015. 2
시 공 사	SK건설
시 행 사	SK D&D, SK건설

- 환경 여건**
- 지하철 2, 9호선 당산역 5분 거리에 위치해 있으며, 서부간선도로, 경인고속도로, 올림픽대로를 통한 접근성이 양호함
  - 대상지 주변은 영등포 벤처촉진지구로 지정되어 있어, 서울도시기본계획에 따른 발전 가능성이 큰 지역임
  - 지식산업센터 내 업무지원시설 형태로 공급되었으며, 분양가는 3.3m²당 8,100~8,300천원(VAT 별도) 수준임
  - W동 지상 1, 2, 13층에 업무시설 위치해 있으며, 업무시설 면적은 5,263m²로 연면적 대비 5.26%로 조사됨
  - 주변 지식산업센터 내 지원시설의 기준층 임대가는 3.3m²당 보증금 410~450천원, 월세 41~45천원 수준임

# 4

## 오피스 분양시장 동향

### 분양시장 3

### 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
Other	송도 스마트밸리	인천시 연수구	B1/28F	291,184㎡(5,603㎡)	3,800	2010. 11
기타	대릉포스트타워7차	구로구 구로동	B4/20F	49,587㎡(3,317㎡)	6,800	2012. 4
Other	KNK 디지털타워	영등포구 영등포동	B3/20F	69,934㎡(2,979㎡)	7,245	2010. 11
기타	아라비즈타워	영등포구 문래동3가	B3/10F	13,271㎡(8,595㎡)	7,000	2012. 5



#### 건축 개요

위 치	인천시 연수구 송도동 214
규 모	B1/28F
연 면 적	291,184㎡
대 지 면 적	67,281㎡
용 도	아파트형공장, 근린생활시설, 업무시설, 기숙사
준 공 일	2012. 11
시 공 사	대우건설
시 행 사	BRC(주)

### 송도 스마트밸리

- 환경 여건**
- 송도국제신도시 5, 7공구에 위치한 지식산업복합단지임
  - 인천지하철 1호선 지식정보산업단지역 인근에 위치해 있으며, 제3경인고속도로, 서해안고속도로, 강남순환고속도로(예정)를 통해 서울 및 경기권으로 접근이 용이함
  - GCF를 유치했고, 기업체들과 고용인구의 유입이 점차 증가하고 있어, 향후 발전 가능성이 큰 지역임
  - 지식산업센터 내 단지 일부 동이 오피스이며, 분양가는 3.3㎡당 3,600~4,000천원(VAT 별도) 수준임
  - 업무지원시설은 총 18실로 총 면적은 5,603.31㎡임
  - 송도테크노파크 IT타워 등 인근 오피스빌딩의 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 300천원, 월세 30천원 수준임



#### 건축 개요

위 치	서울시 구로구 구로동 170-10
규 모	B4/20F
연 면 적	49,587㎡
대 지 면 적	6,086㎡
용 도	지식산업센터, 근린생활시설, 업무지원시설
준 공 일	2012.12
시 공 사	대릉건설
시 행 사	리앤리어드바이저스

### 대릉포스트타워7차

- 환경 여건**
- 지하철 2, 7호선 대림역과 2호선 구로디지털단지역과 인접해 있으며, 남부순환로와 서부간선도로를 통한 접근성이 양호함
  - 2000년대 중반부터 IT업종을 중심으로 성장하고 있는 지역임
  - 지식산업센터 내 오피스 상품으로서 분양가는 3.3㎡당 6,000~6,800천원(VAT 별도) 임
  - 지상 3층과 20층에 업무시설이 위치해 있으며, 업무지원시설의 면적은 3,316.58㎡임
  - 주변 지식산업센터(지원시설)의 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 300천원, 월세 30천원 수준임



**건축 개요**

**KNK 디지털타워**

**위 치** 영등포구 영등포동8가 35-9  
**규 모** B3/20F  
**연 면 적** 69,934㎡  
**대 지 면 적** 10,273㎡  
**용 도** 지식산업센터, 지원시설  
**준 공 일** 2012. 12  
**시 공 사** 코오롱건설  
**시 행 사** KT

- 환경 여건**
- 영등포시장역(5호선)과 영등포구청역(2, 5호선) 도보 10분 거리
  - 영등포경찰서교차로에서 당산중고교방향 영등포역고가로변 위치
  - 영등포경찰서, 영등포구민회관 등의 공공 건물 외 지식산업센터, 대단지 아파트 등이 혼재한 지역에 위치함
  - 지식산업센터 내 업무지원시설로 공급되었으며, 분양가는 3.3㎡당 6,590~7,900천원(VAT 별도) 수준임
  - 업무시설은 2층과 20층에 위치하고 있으며, 총 오피스 분양면적은 2,979.19㎡임
  - 주변 지식산업센터(지원시설) 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 보증금 400천원, 월세 40천원 수준임



**건축 개요**

**아라비즈타워**

**위 치** 서울시 영등포구 문래동3가 82-25  
**규 모** B3/10F  
**연 면 적** 13,271㎡  
**대 지 면 적** 2,029㎡  
**용 도** 업무시설, 근린생활시설  
**준 공 일** 2012. 10  
**시 공 사** 극동건설  
**시 행 사** (주)아라

- 환경 여건**
- 지하철 2호선 문래역에서 도보 3분 거리에 위치
  - 해당 지역은 GS리테일, GS홈쇼핑, 교보생명, 한국전력공사 등 주요 오피스가 밀집되어 있으며 관련업체 및 협력업체 수요 증대가 기대되는 지역임
  - 지상 4~10층이 업무시설로 분양가는 3.3㎡당 약 7,000천원(VAT 별도) 수준임
  - 주용도는 업무시설로 건물 연면적 대비 약 65%인 8,595㎡가 오피스 용도로 확인됨
  - 주변 오피스 임대가는 3.3㎡당 보증금 400천원, 월세 40천원 수준임

**분양시장 4 2012년 분양시장 종합**

**2012년 오피스 신규 분양 현황**

분양시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공시기
1Q	Others	북부법조타운	도봉구 도봉동	B1/5F	2,469㎡(1,805㎡)	12,000~15,000	2012. 4
	Others	하이힐	금천구 가산동	B5/20F	98,992㎡(19,857㎡)	6,500	2013. 3
	Others	대상 D-POLIS	금천구 가산동	B4/29,30F	159,267㎡(32,396㎡)	7,000~7,500	2012. 9
2Q	IBD	일산 M시티	고양시 일산동구	B4/15F	65,556㎡(65,556㎡)	4,500~5,500	2007. 8
	BBD	판교 H스퀘어	분당구 삼평동	B4/10F	138,646㎡(14,126㎡)	8,700	2011. 3
	Others	아라비즈타워	영등포구 문래동	B3/10F	13,271㎡(8,595㎡)	7,000	2012. 10
	Others	대룡포스트타워7차	구로구 구로동	B4/20F	49,587㎡(3,316.58㎡)	6,800	2012. 12
3Q	수도권	오비즈타워	안양시 동안구	B3/35F	124,171㎡(5,924㎡)	5,500~5,600	2014. 12
	수도권	삼송테크노밸리	고양시 덕양구	B2/4F	186,525㎡(1,380㎡)	5,000	2014. 6
4Q	BBD	삼환하이팩스	분당구 삼평동	B5/10F	100,213㎡(68,878㎡)	8,800~11,400	2012. 6
	Others	SK V1 CENTER	영등포구 당산동	B4/19F	99,908㎡(5,263㎡)	8,100	2015. 2
계	-	11건	-	-	1,038,505㎡(227,096㎡)	-	-

# 4

## 오피스 분양시장 동향

### 분양시장 4 2012년 분양시장 종합

- 2012년 한 해 신규로 분양된 오피스 상품은 총 11건이었으며, 오피스 분양면적은 227,096㎡로 조사됨. 2010년 하반기부터 계속되고 있는 지식산업센터 내 지원시설 형태의 분양 상품 공급이 계속되었으며, 전매 제한기간으로 인한 분양 조건부 임대 형태 분양사례(판교 테크노밸리 물건)도 일부 조사되었음.
- 오피스 신규 분양면적은 2004년 이후 최대면적을 기록했으나, 준공후 분양, 재분양 및 분양전환 조건부 임대 등 특수한 사례가 대부분을 차지하여 외적인 규모 확대에도 불구하고, 오피스 분양시장 활성화에는 별다른 영향을 미치지 못하였음.

### 2012년 오피스 분양 상품 준공 현황

준공시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
1Q	BBD	판교 유스페이스	분당구 삼평동	B7/32F	220,105㎡(22,297㎡)	7,550~7,828	2011. 10
	Others	강서 IT밸리	강서구 등촌동	B3/14F	23,278㎡(2,267㎡)	7,400~7,600	2010. 9
2Q	Others	북부법조타운	도봉구 도봉동	B4/6F	2,469㎡(1,805㎡)	12,000~15,000	2012. 2
	BBD	삼환하이텍스	분당구 삼평동	B5/10F	100,213㎡(68,878㎡)	8,600~11,000	2011. 10
3Q	Others	대성 D-POLIS	금천구 가산동	B4/29,30F	159,267㎡(32,396㎡)	7,000~7,500	2012. 3
4Q	수도권	송도 스마트밸리	인천시 연수구	B1/28F	291,184㎡(5,603㎡)	3,800	2010. 11
	Other	대릉포스트타워7차	구로구 구로동	B4/20F	49,587㎡(3,317㎡)	6,800	2012. 4
	Other	KNK 디지털타워	영등포구 영등포동	B3/20F	69,934㎡(2,979㎡)	7,245	2010. 11
	Other	아라비스트타워	영등포구 문래동	B3/10F	13,271㎡(8,595㎡)	7,000	2012. 5
계	-	9건	-	-	929,308㎡(148,137㎡)	-	-

- 기존에 전체 혹은 일부를 업무시설로 분양했거나, 현재 분양중인 오피스 빌딩 중 2012년에 준공된 상품은 총 9개, 오피스 면적 합계 148,137㎡로 조사됨. 2012년에 준공된 빌딩 모두가 2010년 이후에 분양을 실시한 사례로 확인되는 바, 동 시기가 지식산업센터 내 지원시설 형태의 오피스 분양 물건이 공급되면서 시장이 잠시 회복세를 나타냈던 시기였기 때문에 금년에 공급된 물건들 다수가 이에 해당됨.

### 분양시장 5 2013년 분양시장 전망

구분	내용	비고
수요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오피스 매매시장이 2011년과 2012년에 2년 연속으로 거래금액이 5조원을 넘어서는 거래 활성화가 계속되면서 우량 물건들이 대부분 소진되어 최소한 2013년 상반기까지는 거래 부진이 예상됨. 이에 매매 시장과 대체관계에 있는 오피스 분양시장은 저금리 추세 심화와 더불어 기회요인으로 작용될 수 있음.</li> <li>• 오피스 분양상품에 대한 수요가 기대되나 동 수요층이 선호하는 입지 및 가격 수준의 우량 물건 공급 가능성이 크지 않아 분양상품에 대한 관망세 지속과 중소형 오피스빌딩 매매시장으로의 수요 이탈이 예상됨.</li> </ul>	<p>선호 물건 공급 부진으로 수요는 관망</p>
공급	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2012년 신규 분양면적이 2004년 이후 최대면적을 기록하며 공급이 증가되었으나, 재분양과 분양전환 조건부 임대 등 특수 사례가 대부분이었던 바, 수치적인 외형 확대 외에 시장 전체에 미치는 영향은 크지 않았음.</li> <li>• 2013년에도 역시 수도권과 서울 기타지역을 중심으로 주로 지식산업센터 내 지원시설 형태로 공급이 이루어질 것으로 예상되며, 주용도가 오피스인 분양상품의 공급은 부진할 것으로 판단됨.</li> </ul>	<p>순수 오피스 ↓ 복합시설, 지원시설 등 ↑</p>
분양가격	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3대권역 내 주요 역세권 소재 중대형빌딩이 오피스 매매시장과 임대시장을 이끌면서 매매가격을 상승시키고, 임대가격 하락을 방어하고 있으나, 분양시장에는 분양가격을 선도하고 수요를 유발할 수 있는 우량 물건의 신규 분양이 거의 없는 것으로 조사됨.</li> <li>• 최근에 공급되고 있는 지식산업센터 내 지원시설이나 판교 테크노밸리 소재 물건 등은 분양성과 수요를 감안할 때 시장 분양가격 수준을 변화시키기에는 무리가 있는 것으로 판단되는 바, 2013년에도 2012년에 이어 약보합세가 계속될 전망이다.</li> </ul>	<p>약보합세 지속</p>

## 부록 1 신규 부동산펀드 설정 현황

### 조사 대상

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

### 조사 기간

2012년 10월 1일 ~ 2012년 12월 31일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁11	2012/10/11	10,000	사모	단위	일반형	국내
CBRE 글로벌인베스터스자산운용	CBRE코어오피스사모부동산투자신탁1	2012/10/12	85,264	사모	단위	일반형	국내
코람코자산운용	코람코퍼스트호텔사모부동산투자신탁10	2012/10/16	29,764	사모	단위	일반형	국내
한국투자신탁운용	한국투자사모상승지식산업센터PFV부동산투자신탁	2012/10/18	300	사모	단위	일반형	국내
알에이케이자산운용	알에이케이사모부동산투자신탁2	2012/10/19	43,400	사모	단위	일반형	국내
아센다스자산운용	아센다스코리아오피스사모부동산투자신탁2	2012/10/25	17,500	사모	단위	일반형	국내
한국투자신탁운용	한국투자사모상승지식산업센터부동산투자신탁	2012/10/29	37,520	사모	단위	일반형	국내
현대스위스자산운용	현대스위스엠플라자사모부동산투자신탁	2012/10/31	8,000	사모	단위	일반형	국내
KB자산운용	KB스타오피스사모부동산투자신탁1	2012/10/31	75,000	사모	단위	일반형	국내
코람코자산운용	코람코퍼스트사모부동산투자신탁7	2012/11/07	10,000	사모	단위	일반형	국내
CBRE 글로벌인베스터스자산운용	CBRE가치부가사모부동산투자신탁1- 2	2012/11/16	9,526	사모	단위	일반형	국내
신은자산운용	KDB Retail Investment사모부동산투자신탁1	2012/11/16	11,200	사모	단위	일반형	국내
하이자산운용	하이KCR2사모부동산투자신탁[리츠]	2012/11/20	57,600	사모	단위	일반형	국내
한화자산운용	한화트라이썬클사모부동산투자신탁 17(리츠)	2012/11/20	10,715	사모	단위	일반형	국내
엠플러스자산운용	엠플러스사모부동산투자신탁5	2012/11/23	27,000	사모	단위	일반형	국내
리치먼드자산운용	리치먼드사모케이티목동전산센터부동산투자신탁	2012/11/26	40,000	사모	단위	간접투자신탁(국내)	국내
파인트리자산운용	파인트리솔스리사모부동산투자신탁5-1	2012/11/28	33,821	사모	단위	일반형	국내
파인트리자산운용	파인트리솔스리사모부동산투자신탁5-2	2012/11/28	16,948	사모	단위	일반형	국내
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁16	2012/11/30	30,000	사모	단위	일반형	국내
하나다울자산운용	하나다울렌치사모부동산투자신탁46	2012/11/30	15,500	사모	단위	일반형	국내
CBRE 글로벌인베스터스자산운용	CBRE가치부가사모부동산모투자신탁1- 3	2012/11/30	20,282	사모	단위	일반형	국내
에스크베리타스자산운용	베리타스웨스트파인사모부동산투자신탁1	2012/12/04	0	사모	단위	일반형	국내
미래에셋자산운용	미래에셋맵스프런티어사모부동산모투자신탁30-1	2012/12/05	20,120	사모	단위	일반형	해외
미래에셋자산운용	미래에셋맵스프런티어사모부동산모투자신탁30-1	2012/12/05	32,008	사모	단위	일반형	국내
미래에셋자산운용	미래에셋맵스프런티어사모부동산투자신탁30	2012/12/05	52,415	사모	단위	일반형	국내
흥국자산운용	흥국하이클래스사모부동산투자신탁16	2012/12/06	14,075	사모	단위	일반형	국내
흥국자산운용	흥국하이클래스사모부동산투자신탁17	2012/12/06	2,500	사모	단위	일반형	국내
현대인베스트먼트자산운용	현대사모부동산투자신탁8	2012/12/10	2,500	사모	단위	일반형	국내
파인트리자산운용	파인트리솔스리사모부동산투자신탁5-3	2012/12/11	10,213	사모	단위	일반형	국내
대신자산운용	대신사모부동산투자신탁6	2012/12/12	3,100	사모	단위	일반형	국내
알파에셋자산운용	알파마이티사모부동산모투자신탁14-3	2012/12/14	1,402	사모	단위	일반형	해외
알파에셋자산운용	알파마이티사모부동산모투자신탁14-4	2012/12/14	3,200	사모	단위	일반형	국내
유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁4	2012/12/14	9,500	사모	단위	일반형	국내
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산모투자신탁18-2	2012/12/14	15,779	사모	단위	일반형	국내
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁18B	2012/12/14	500	사모	단위	일반형	국내
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁10	2012/12/14	0	사모	단위	일반형	국내
현대자산운용	현대Star사모부동산투자신탁1	2012/12/17	10,000	사모	단위	일반형	해외
미래에셋자산운용	미래에셋맵스프런티어사모부동산투자신탁31	2012/12/24	80,000	사모	단위	일반형	국내
유진자산운용	유진리트릭처링사모부동산투자신탁3	2012/12/24	25,200	사모	단위	일반형	국내
파인트리자산운용	파인트리솔스리사모부동산투자신탁5	2012/12/24	14,312	사모	단위	일반형	국내
우리자산운용	우리마일스톤US사모부동산투자신탁1	2012/12/26	49,900	사모	단위	일반형	해외
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁18- 1	2012/12/26	158,949	사모	단위	일반형	국내
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁18A	2012/12/26	175,100	사모	단위	일반형	국내
KTB자산운용	KTB QWL 벨리사모부동산투자신탁1	2012/12/27	16,000	사모	단위	일반형	국내
교보약사자산운용	교보약사미국부동산사모증권투자신탁 2(DLS-파생형)	2012/12/28	3,000	사모	단위	일반형	해외
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁2	2012/12/28	8,976	사모	단위	일반형	국내
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁12	2012/12/28	143,200	사모	단위	일반형	국내

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

# 5 부록

## 부록 2

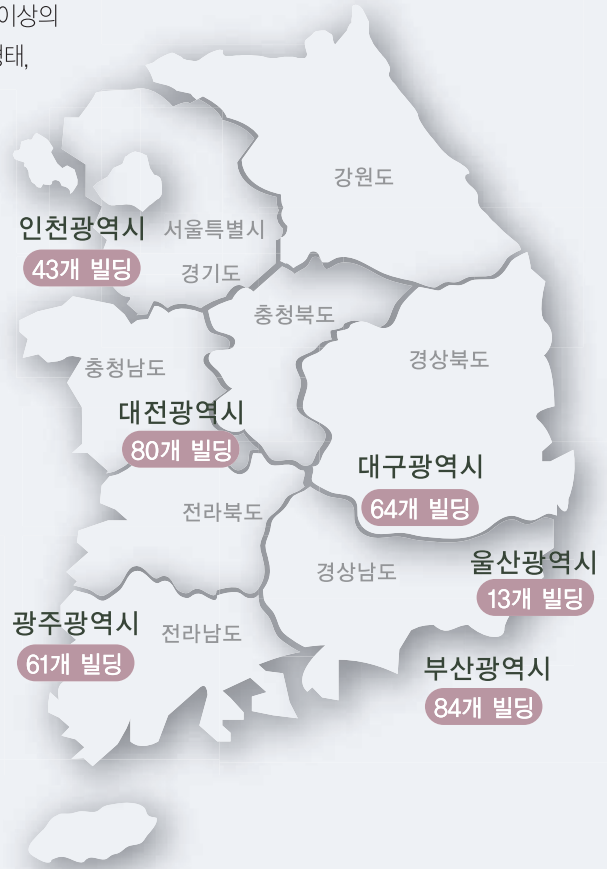
### 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

#### 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 11월 1일 ~ 2012년 11월 30일

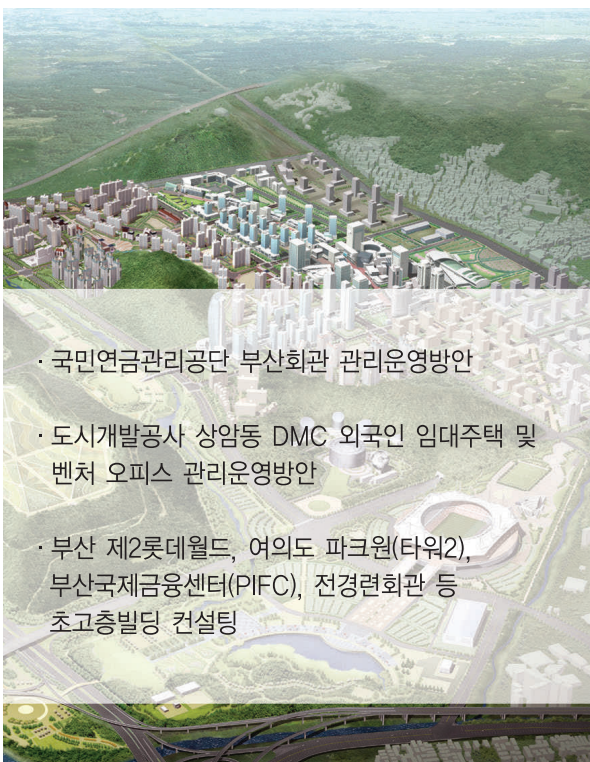


#### 광역시별 임대 정보

(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	2,775	2,751	2,264	2,056	1,958	1,645
보증금	557.4	466.4	641.3	475.9	648.4	404.5
월세	25.5	24.0	15.0	16.5	14.3	14.8
관리비	17.7	19.0	17.0	16.7	16.3	13.1
공실률	4.4%	8.1%	5.7%	8.7%	9.8%	8.8%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

## Consulting



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

## 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
· 테이콤빌딩	34,461㎡	B7/20F
· 온세통신빌딩	15,941㎡	B1/8F
· MBC경영센터	22,748㎡	B4/16F
· 코오롱별관	26,861㎡	B5/10F
· 놀부빌딩	3,992㎡	B2/8F

## 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 113,907m<sup>2</sup>  
 준공시기 2005년



**센트럴타워**

주 소 성남시 분당구 서현동 265-3  
 규 모 B6/12F  
 연 면 적 23,824m<sup>2</sup>  
 준공시기 1997년



**트러스트타워**

주 소 서초구 양재동 275-7  
 규 모 B5/26F  
 연 면 적 36,208m<sup>2</sup>  
 준공시기 1995년



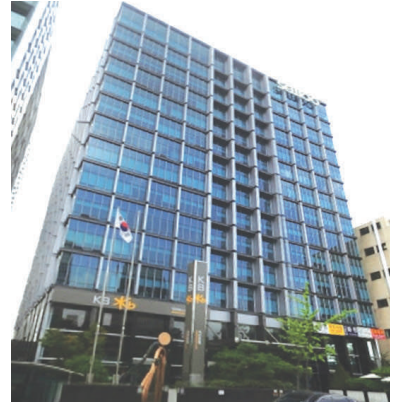
**풍산빌딩**

주 소 서대문구 총정로3가 95-1  
 규 모 B7/16F  
 연 면 적 36,522m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년



**서영빌딩**

주 소 성남시 분당구 수내동 6-3  
 규 모 B5/12F  
 연 면 적 15,916m<sup>2</sup>  
 준공시기 2006년



**세우빌딩**

주 소 영등포구 여의도동 10  
 규 모 B4/14F  
 연 면 적 32,732m<sup>2</sup>  
 준공시기 2007년



**신송센터**

주 소 영등포구 여의도동 25-12  
 규 모 B7/20F  
 연 면 적 33,820m<sup>2</sup>  
 준공시기 1993년



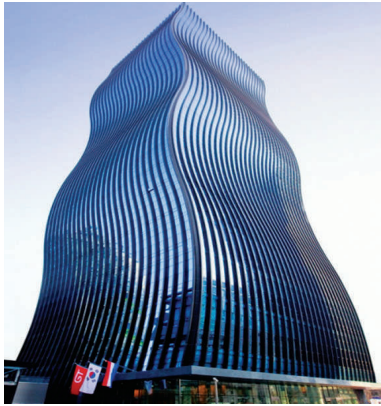
**현대인텔렉스빌딩**

주 소 강남구 논현동 261  
 규 모 B6/11F  
 연 면 적 18,235m<sup>2</sup>  
 준공시기 1997년



**제일약품빌딩**

주 소 서초구 반포동 745-5  
 규 모 B4/11F  
 연 면 적 12,264m<sup>2</sup>  
 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



**플래티넘타워**

주 소 서초구 서초동 1321-11  
규 모 B7/20F  
연 면 적 37,182㎡  
준공시기 1997년



**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



**누리콤포스퀘어**

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



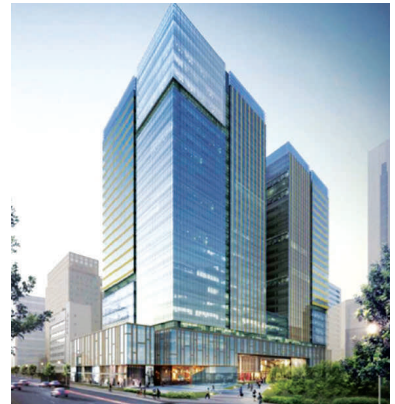
**디오센터**

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



**창진 12-16지구 업무시설**

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



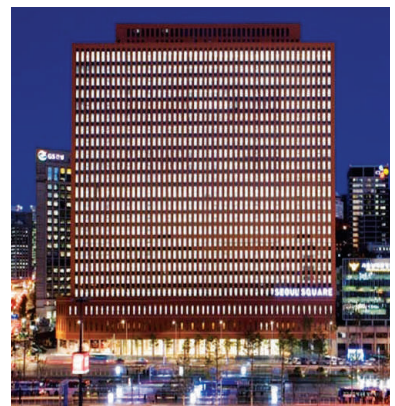
**분당M타워**

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



**미림타워**

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



**서울스퀘어**

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



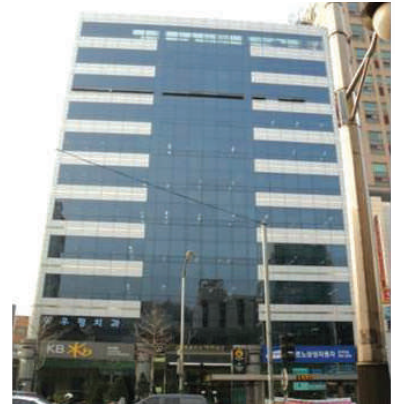
**동일타워**

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



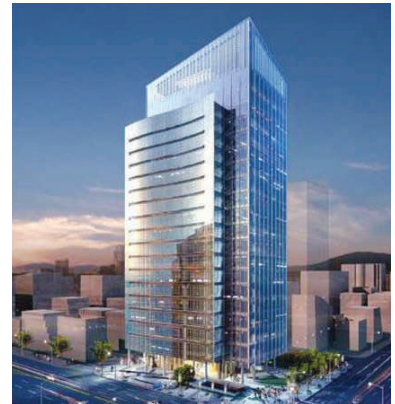
**SIMPAC빌딩**

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
- [청진 12-16지구 업무시설] 종로구 청진동 / 175,537㎡ / B7,24F
- [YNK사옥] 분당구 삼평동 / 39,083㎡ / B4,11F
- [플래티넘타워] 서초구 서초동 / 37,182㎡ / B7,20F

## 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
- [에이미지빌딩] 분당구 수내동 / 13,729㎡ / B4,12F
- [영등프라자] 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

- [명동주처타워] 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
- [신승센터] 영등포구 여의도동 / 33,820㎡ / B7,20F
- [디오센터] 중구 중림동 / 33,629㎡ / B6,16F
- [대일빌딩] 종로구 인사동 / 23,197㎡ / B6,15F
- [아남타워] 강남구 역삼동 / 44,149㎡ / B6,20F

## 2005~2004

- [세우회빌딩] 영등포구 여의도동 / 32,732㎡ / B4,14F
- [대한제지빌딩] 광진구 광장동 / 19,421㎡ / B6,10F
- [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F
- [서울상공회의소빌딩] 중구 남대문로4가 / 113,907㎡ / B6,20F
- [하나증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 49,296㎡ / B7,19F
- [연세세브란스빌딩] 중구 남대문로5가 / 108,887㎡ / B6,24F
- [신일빌딩] 중구 충무로2가 / 16,244㎡ / B1,12F
- [명동신영증권빌딩] 중구 을지로2가 / 11,136㎡ / B5,12F
- [미래산업빌딩] 분당구 서현동 / 7,748㎡ / B6,8F
- [제이타워] 강남구 신사동 / 20,905㎡ / B5,15F
- [SKC&C빌딩] 분당구 정자동 / 87,151㎡ / B6,28F
- [하나로텔레콤] 일산구 장항동 / 32,555㎡ / B3,11F
- [남영아파트형공정] 성동구 성수동2가 / 8,833㎡ / B2,8F
- [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F
- [유원빌딩] 중구 서소문동 / 22,041㎡ / B4,17F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
- [동아일보 충정로사옥] 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
- [연주로빌딩] 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
- [나라중금빌딩] 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
- [에드빌딩] 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

- 중구 명동2가 뉴스퀘어 투자타당성 분석 컨설팅
- SK에너지 주유소 복합화 개발 컨설팅
- 용산 전면3구역 업무시설(2차) 컨설팅
- 동작구 비즈니스 호텔 사업타당성 검토 컨설팅
- 종로구 중학동 업무용빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 종로구 연지동 업무용빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 제주해양과학관 건설사업관리(운영 및 유지관리 부분) 자문

## 2011

- 용산구 한남동 서비스 레지던스 최적운영방안 컨설팅
- GERE/GE자산관리 오피스 Market Research 컨설팅
- 부산 은아빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 여의도동 하나증권빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 동대문 디자인플라자 MD 컨설팅
- 양천구 목동 서울이동통신빌딩 건축물 실사업무 및 시장조사 컨설팅
- 종로구 청진동 청진12-16지구 업무시설 개발사업 투자 타당성 컨설팅
- 분당서현빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅

## 2010

- 부산국제금융센터(PIFC) 건물 관리 방안 등 검토 자문
- 강남구 역삼동 삼성제일빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 과천시 별양동 오피스텔 개발 컨설팅
- 용산 전면3지구 오피스 개발 컨설팅
- 여의도 파크원 타워2 사업타당성 분석 컨설팅
- 용산구 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 다운타운일레븐 상가 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
- 수인형부동산 국내외 투자기관 동향 컨설팅
- 군포시 산본동 성우빌딩 가치평가 컨설팅
- 마포구 상암동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
- 강남구 대치동 글라스타워 총별 임대가 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
- 기술신용보증기금 부산사옥 개발 최유효 방안 도출

## 2002

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

## 2001

- 벽산건설 용산부지 활용 계획 수립
- 전주시 삼성물산 부지 활용계획 수립
- 동작구 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
- 영등포구 신길동 59-2 외 4필지 오피스텔 사업성 분석
- 중구 을지로6가 33-24 외 18필지 업무부문 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 부문 사업성 분석
- 행당동 대림아파트 단지내 상가 최우호 마케팅 전략수립

## 1996

- 여의도 코오롱 오피스텔 사업성 검토
- 수원 영통지구 두산건영아파트 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 비주거부문 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 동서울스프츠허센터 재건축 주상복합 비주거부분 검토

## 1995

- 전주시 해청주상복합타운 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 증심상업지역 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 월산동 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

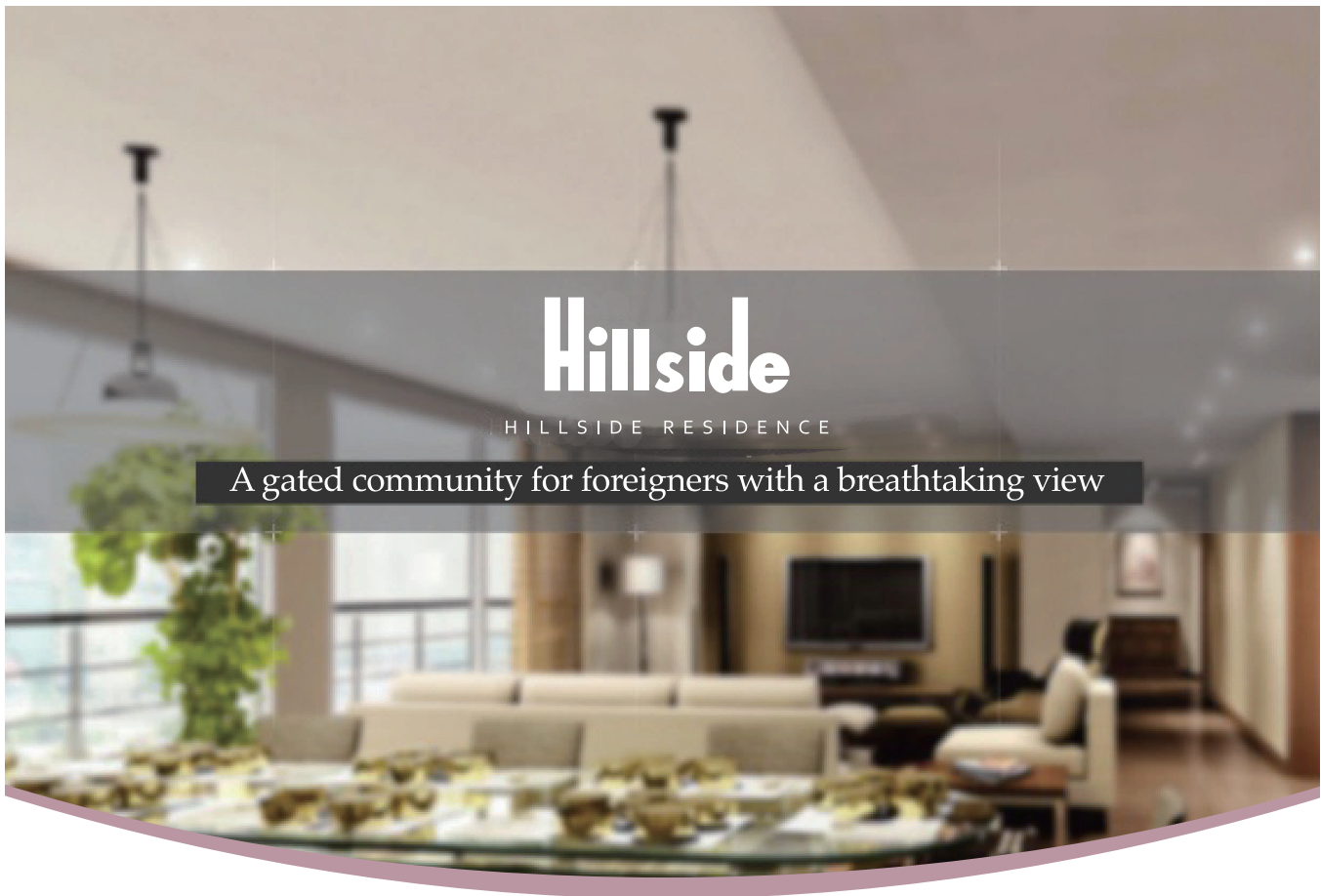
- 동작구 대방동 오피스텔 수익성 및 판매전략 분석
- 영등포구 영등포동 우송빌딩 신축사업계획 수립
- 중구 광화동 상명빌딩 임대 수익성 분석



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](http://www.dmcville.co.kr)



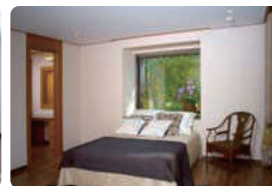
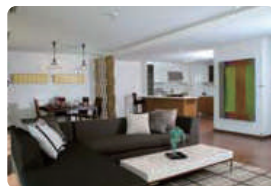
# Hillside

HILLSIDE RESIDENCE

A gated community for foreigners with a breathtaking view

## 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](http://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