

OFFIS Office Market Report SCOPE

14 First Quarter 2013 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 3층
- 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 : 2013년 4월 통권 49호

■ 발행처 : (주)신영에셋

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

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 19 시장 분석 및 전망
오피스 매매시장 동향	24 시장 동향 25 시장 분석 및 전망
오피스 분양시장 동향	28 시장 동향 29 신규 분양 사례 30 준공 사례 31 분양시장 전망
부록	32 신규 부동산 펀드 설정 현황 33 6대 광역시 오피스 임대시장 현황



Trend 1 | 오피스 시장 캘린더

- 2013년 1/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일자	구분	내용	비고
2013. 1. 2	매매	드림자산운용은 분당구 수내동 소재 SH에너지빌딩을 신한BNP파리바자산운용으로부터 204억원에 매입하여 소유권 이전 등기를 완료하였음	B5/10F 매입면적 9,730㎡
1. 9	준공	온라인게임업체인 드래곤플라이는 마포구 상암동에 드래곤플라이 DMCT타워를 신축하여 준공했으며, 자사 사용면적을 제외한 나머지 면적을 DMC 입주가능 업종군을 대상으로 임대중에 있음	B5/12F 연면적 19,743㎡
1. 10	동향	강남구청은 압구정동에 위치한 SM엔터테인먼트에서 부터 청담동에 위치한 큐브엔터테인먼트까지 약 1.08km 구간을 한류스타거리로 조성할 예정임	도산대로 이면
1. 11	매매	전북은행과 계열사인 JB우리캐피탈은 영등포구 여의도동 소재 신한금융투자타워 별관을 신한금융 투자로부터 실사용 목적으로 매입하였음	전북은행 : 1~4F JB우리캐피탈 : B1, 5~12F
1. 16	펀드	저금리 기조 장기화가 예상됨에 따라 자산운용사들이 안전자산인 오피스와 상가 등 부동산에 투자를 늘리면서 부동산 펀드 수탁고가 상승세를 나타내고 있음	2012년 부동산펀드 수탁고 19조9,000억원
1. 17	준공	KR종합건설이 시공한 강남구 청담동 소재 KR타워가 준공되었으며, 카페베네가 준공전 매매계약을 체결하였음. 잔금 및 소유권 이전은 2014년 3월에 예정됨	B7/17F 연면적 6,828㎡
1. 18	동향	롯데백화점은 서울역에 소재한 콩코스백화점 자리를 롯데아울렛으로 리모델링하여 오픈하였음	B2/4F 연면적 37,000㎡
1. 25	개발	쌍용양회는 중구 저동2가 소재 쌍용양회 사옥부지 일대를 오피스와 호텔로 개발할 계획이며, 2014년에 완공 예정임	오피스 부지 2,334㎡ 주차장 부지 2,518㎡
1. 27	이전	대한변호사협회는 서초구 서초동 변호사회관에서 강남구 역삼동 소재 푸림빌딩으로 본사를 이전함	동일 권역 내 이전
1. 31	준공	청진5지구 도심 재개발 빌딩인 광화문 스테이트타워가 준공되었으며, 업무시설과 근생시설을 대상으로 임대중에 있음	B6/23F 연면적 40,991㎡
1. 31	준공	동자4구역재개발조합이 서울역 앞 용산구 동자동에 신축한 아스테리움 서울이 준공되었으며, 4개동 중 D동이 프라임급 규모(72,496㎡)의 오피스빌딩임	오피스텔, 오피스 등 총 4개동으로 구성
2. 5	이전	쌍방울은 삼성동 한전 인근 이면도로에 위치했던 본사를 영등대교 남단 소재 호텔을 업무시설로 리모델링한 빌딩(구,블루필)으로 이전하였음	권역 내 이전 사례
2. 12	준공	의약품 유통업체인 지오영그룹이 서대문구 연희동에 신축한 지오영그룹본사가 준공되었음	B3/7F 연면적 7,768㎡
2. 14	정책	국토교통부는 건축면적이나 세대수 조정과 같은 경미한 변경에 대해서는 인가를 받지 않아도 되는 등 부동산투자회사에 대한 규제 합리화 방안을 마련함	부동산투자회사법 시행령 개정안
2. 16	이전	쌍용양회 및 계열사는 중구 저동2가 소재 본사 사무실을 중구 을지로2가 소재 신축빌딩인 파인애비뉴로 이전함	저동2가 → 을지로2가 (CBD → CBD)
2. 17	동향	인천도시공사는 경영난 타개를 위해 3조원 이상의 보유 자산을 매각할 예정임	영종유보지, 미단시티 등
2. 18	펀드	도이치자산운용은 관악구 신림동 소재 쇼핑몰인 포도몰의 매입 및 운영을 위해 '도이치리테일1사모 부동산투자유한회사' 라는 부동산펀드를 설정하였음	1,169억원 설정
2. 20	동향	국민연금 기금 자산 총액이 GDP의 약 1/3에 해당하는 400조원을 돌파하였음	세계 4대 연기금

일자	구분	내용	비고
2013. 2. 21	이전	패션그룹 이에프씨(구,에스콰이어)는 경기도 성남시에서 강남구 역삼동 소재 D&Y 빌딩으로 본사를 이전함	수도권 → KBD
2. 22	리츠	코크렘 광고개발전문 위탁관리리츠는 광고신도시 내 롯데아울렛광고점과 오피스텔을 투자자산으로 하는 리츠를 설립하여 운영 예정임	리츠 운용기간 8년
2. 25	매매	전자의료기기 전문업체인 바이오스페이스는 양재대로변에 위치한 세움빌딩을 세움으로부터 실사용 목적으로 매입하였음	B2/7F 거래면적 4,543㎡
2. 26	준공 매매	인터컨스텍이 강남구 청담동 도산대로변에 신축한 청담빌딩이 준공(2/13)되었으며, 준공후 로토루아홀딩스에 매각되었음	거래면적 5,801㎡
2. 27	준공	공공업무시설인 송도 I-Tower가 인천시 연수구 송도동에 준공되었음. 건축주인 인천경제자유구역청을 비롯해 GCF사무국, 유엔아태경제사회이사회 등이 입주 예정임	B2/33F 연면적 86,165㎡
2. 28	이전	한국선주협회는 한국선주상호보험조합과 공동으로 매입한 영등포구 여의도동 서여의도 소재 두산인프라코어빌딩(현,해운빌딩)으로 본사를 이전하였음	연면적 9,967㎡
3. 3	개발	신세계백화점은 부산 해운대 일대를 호텔, 면세점, 프리미엄아울렛 등의 복합쇼핑단지로 개발할 예정이며 2014년 착공을 목표로 사업을 추진중에 있음	개발면적 35,031㎡
3. 6	펀드	3월초 기준 국내 및 해외 부동산에 투자하는 공모 및 사모펀드의 설정액은 19조8,574억원으로 전년 동기 대비 21% 증가함	2012년 3월초 설정액 16조 3,913억원
3. 7	준공	서울시가 외국인 대상 통합행정서비스를 위하여 종로구 서린동 영풍빌딩 옆에 신축한 서울글로벌센터가 준공되었음	법무부 출입국관리사무소, 주한외국상공회의소 등 입주
3. 12	매매	현대캐피탈은 여의도 1관과 흥대사옥 및 대전사옥을 최근 계열사로 편입된 현대라이프생명보험에 매각하였음	합계 1,779억 규모
3. 12	매매	두산건설은 강남구 논현동 소재 두산빌딩 지분을 하나다올랜드침사모부동산투자신탁48호에 매각하였고, 15년간 재임차하여 사용할 예정임	지분면적 연면적의 71%
3. 18	동향	2012년 12월말 기준 국내 자산순위 10대그룹(공기업 제외)이 보유한 부동산 규모는 13조 6,188억원으로 전년 동기(12조 7,719억원) 대비 6.6% 증가함	삼성, 한화, GS, LG, 롯데 등
3. 21	준공	판교 테크노밸리(분당구 삼평동) 내 신축빌딩인 벤처포럼빌딩과 아람방송판교사옥 준공되었음. 두 빌딩은 동일 필지에 건축되었음.	벤처포럼 15,537㎡ 아람방송 21,787㎡
3. 25	준공	디엠씨프로젝트금융투자가 마포구 상암동 DMC에 신축한 멀티콘텐츠센터가 준공되었으며, 컨소시엄 구성 업체 사용분을 제외한 나머지 면적을 임대중에 있음	B6/21F 연면적 49,546㎡
3. 26	매매	LG전자는 강남구 도곡동 소재 도곡동 업무시설을 도곡동PFV로부터 매입했으며, R&D 용도 사옥으로 사용할 예정임	B6/19F 매입면적 39,401㎡
3. 27	이전	우리아비바생명은 영등포구 당산동에서 서대문구 충정로로 본사를 이전하였음	당산동 → 충정로 (한강이넘서 → 한강이북서)
3. 28	매매	베스타자산운용은 중구 남대문로5가 소재 GS역전타워를 GS건설로 부터 매입하였음	매입면적 39,908㎡
3. 29	준공	대한민국재향군인회가 수익목적으로 신축한 송파구 신천동 소재 향군잠실타워가 준공되었으며, 삼성SDS가 건물의 약 70%를 임차하여 입주 예정에 있음	B6/30F 연면적 99,217㎡

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

2013년 1월 1일 ~ 2013년 3월 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

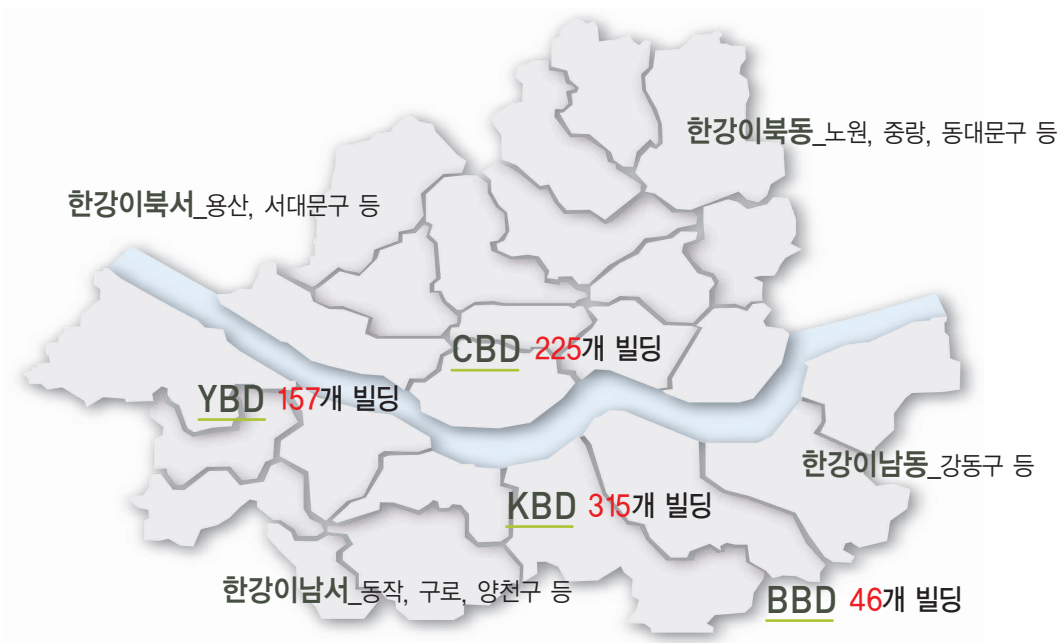
KBD (Kangnam Business District) : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대

YBD (Yeouido Business District) : 여의도와 마포를 포함한 지역

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

분당권역

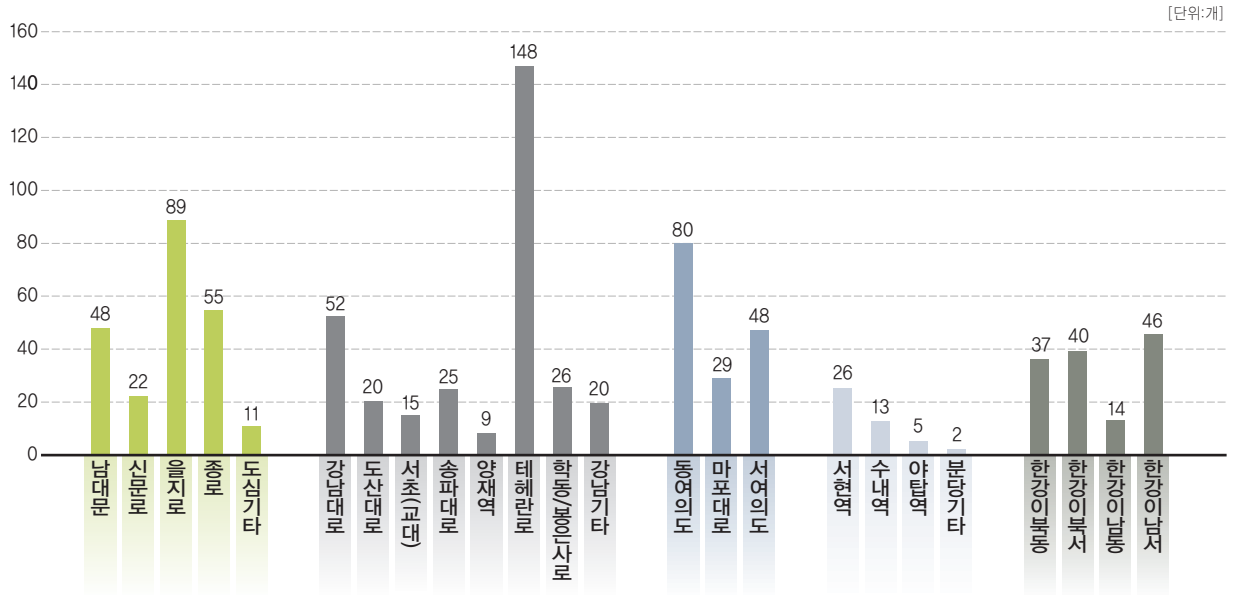
BBD (Bundang Business District) : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 아탑역을 중심으로 한 분당권역



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

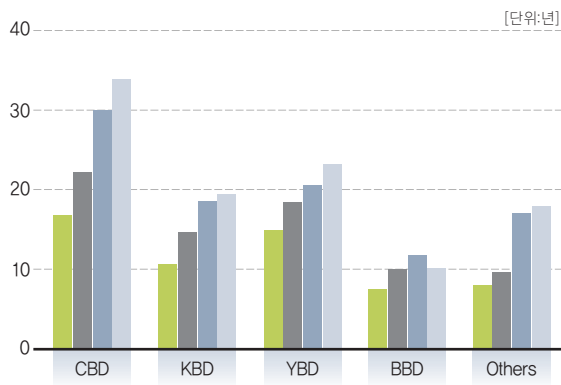
> 조사 빌딩 개수

■ CBD/225개 ■ KBD/315개 ■ YBD/157개 ■ BBD/46개 ■ 기타권역/137개



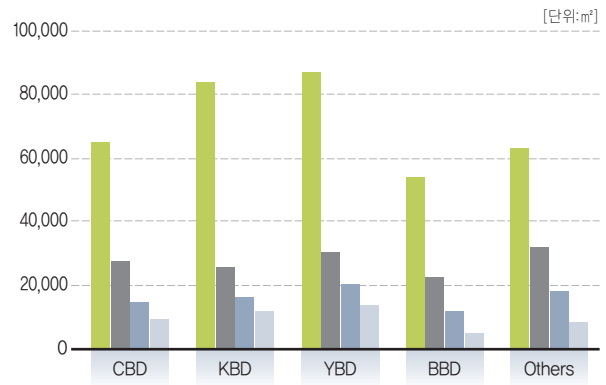
> 평균 건축 연수

■ 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

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, 접근 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

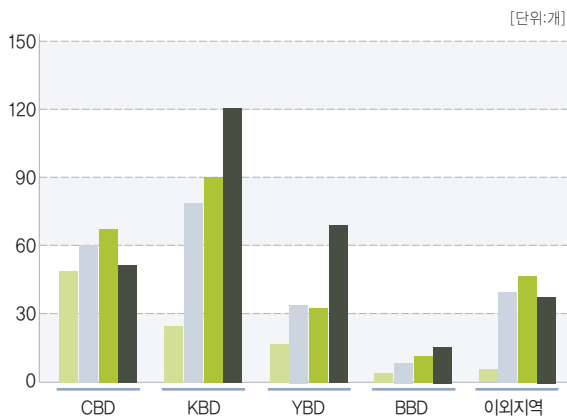
> 등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함.

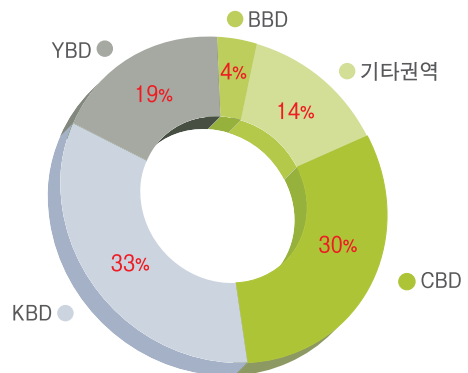
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월세(㎡당)	24,000원 이상	21,000~23,999원	18,000~20,999원	17,999원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

> 오피스 등급 분포

■ Prime ■ A ■ B ■ C



> 오피스 면적 분포



임대시장 2 | 권역별정보 _ CBD (Central Business District)

• 2012년 4/4분기 대비 전세환산가 및 월세는 각각 1.2%, 0.8% 상승되었음. CBD 평균 임대료 수준을 크게 상회하는 광화문 스테이트타워가 신규 공급되었고, 삼성 등 대기업 계열사가 보유하고 있는 빌딩들이 연초에 기준가격을 인상하면서 다소 높은 상승률을 기록하였음. 월세 보다 전세환산가가 높은 상승률을 기록한 것은 동 권역 내 다수 분포되어 있는 대기업 계열사 빌딩들의 전환률이 권역 평균 보다 낮기 때문으로 분석됨 .

- 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 광화문 스테이트타워 임대면적 3.3㎡당 보증금 1,200천원, 월세 120천원

• 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 상승한 4.0%로 조사됨. 신규 공급된 광화문 스테이트타워의 임대가 부진하면서 동 권역 공실률이 상승했으나, 더 케이 트윈타워나 미래에셋센터원을 비롯한 주요 공실이 MSFT, 우리카드 등 권역 내외부 임차사들의 신규 계약으로 크게 줄어들었던 바, 전체적으로는 소폭 상승하는데 그쳤음.

- 주요 공실 빌딩 : 광화문 K타워 37,800㎡, 을지로 M빌딩 25,800㎡, 남대문로 S빌딩 54,000㎡ 등

> 등급별 임대 정보

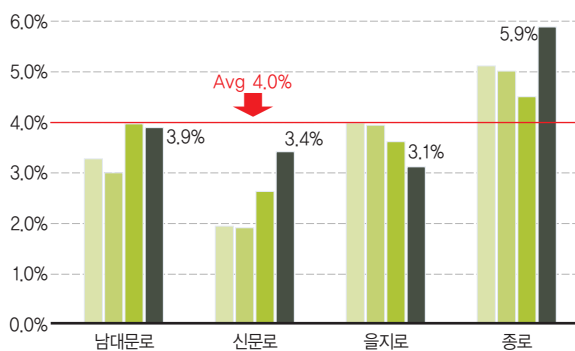
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.0 (0.1%p△)	7,437 (1.2%△)	699.1 (0.9%△)	67.3 (0.8%△)	30.2 (1.2%△)	12.2 (0.1%p▽)
Prime	6.8	10,424	928.9	95.0	38.2	12.1
A	3.3	7,653	739.8	70.1	31.1	12.4
B	3.3	6,211	569.7	57.3	27.1	12.4
C	3.0	5,674	587.0	49.1	25.0	11.8

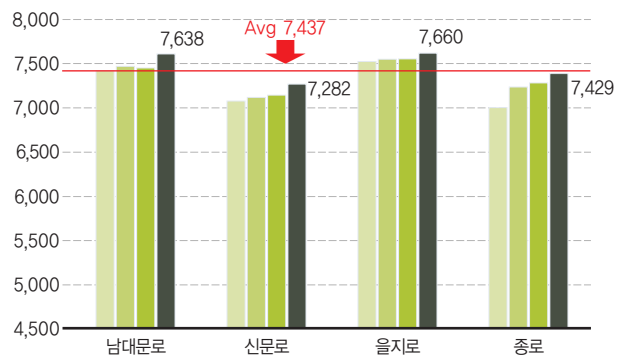
> 세부권역별 임대 정보

■ 2Q_12 ■ 3Q_12 ■ 4Q_12 ■ 1Q_13

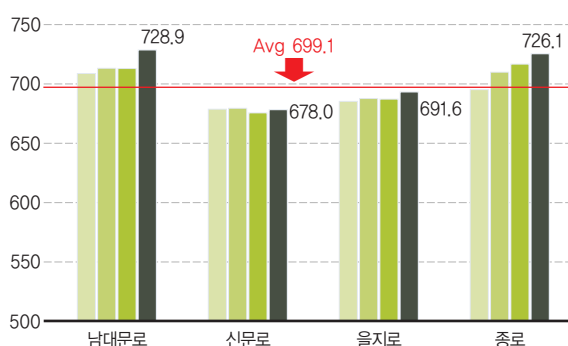
공실률 _ 단위: %



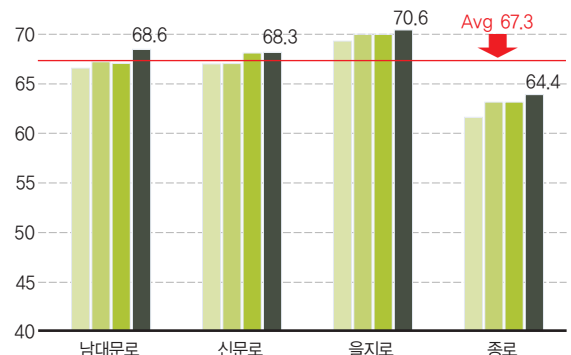
전세환산가 _ 단위: 천원/3.3㎡



보증금 _ 단위: 천원/3.3㎡



월세 _ 단위: 천원/3.3㎡



임대시장 2 | 권역별정보 _ KBD (Kangnam Business District)

- 2012년 4/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 0.4%, 0.6% 상승되었음. S타워, 트레이드타워, 도심공항타워 및 삼성 계열사 소유 빌딩 등이 기존 임대가를 인상하였고, 2012년 연말에 리츠사가 매입한 테헤란로 풍림빌딩이 전월세를 보증부월세로 전환하는 등 중대형빌딩을 중심으로 임대료 인상 사례가 다수 조사되었으나, 중소형빌딩이 상대적으로 약보합세를 유지하면서 상승률은 높지 않았음.

- 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 향군타워 임대면적 3.3㎡당 보증금 650천원, 월세 65천원

- KBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p 소폭 하락한 4.9%로 조사됨. 금분기에 공급된 빌딩 중 규모가 가장 큰 향군타워가 삼성SDS의 준공 전 임대차계약으로 약 70%의 임대율로 안정적으로 공급되었고, 또하나의 A등급 신축빌딩인 도곡동 대우빌딩이 실사용 목적 매수자에 매각되었던 바, 15만㎡가 넘는 신규 공급에도 공실률 변동폭은 크지 않았음. 나라빌딩, S타워 등 기존 공실이 줄어들면서 공실률은 오히려 소폭 하락되며, 4%대를 회복하였음.

- 주요 공실 빌딩 : 송파대로 H타워 30,900㎡, 대치동 D타워 28,900㎡, 테헤란로 G타워 9,300㎡ 등

> 등급별 임대 정보

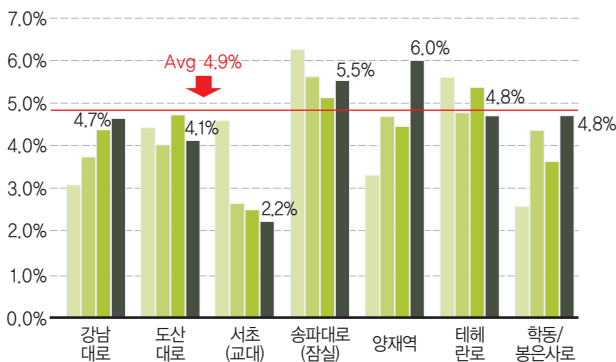
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.9 (0.2%p ▽)	5,781 (0.4%△)	768.9 (0.1%△)	57.6 (0.6%△)	27.6 (0.8%△)	15.3 (-)
Prime	4.5	9,108	1,014.5	75.4	33.3	12.4
A	5.0	6,813	763.5	67.0	30.3	14.4
B	5.3	5,283	732.1	55.2	26.8	15.7
C	4.6	4,708	729.7	49.1	25.0	16.6

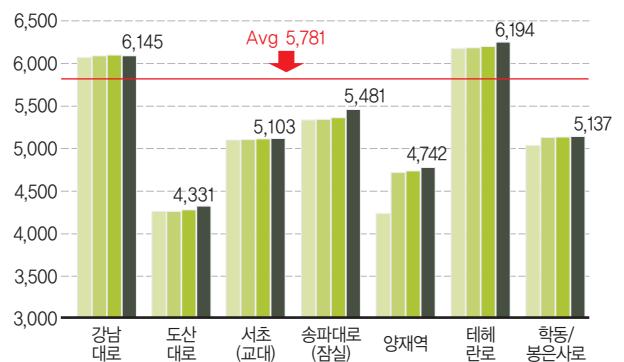
> 세부권역별 임대 정보

■ 2Q_12 ■ 3Q_12 ■ 4Q_12 ■ 1Q_13

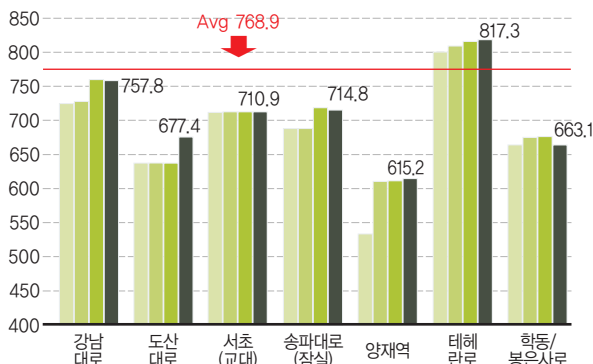
공실률 _ 단위:%



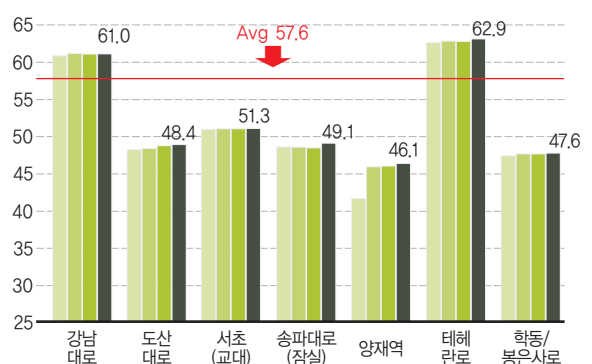
전세환산가 _ 단위:천원/3.3㎡



보증금 _ 단위:천원/3.3㎡



월세 _ 단위:천원/3.3㎡



임대시장 2 | 권역별정보 _ YBD (Yeouido Business District)

- 2012년 4/4분기 대비 전세환산가와 월세 모두 0.7%씩 상승되었음. 동여의도 증권가 밀집지역 소재 빌딩 일부가 3% 내외 수준으로 임대가를 인상하였고, 최근에 거래된 빌딩 중 일부 역시 기준가격을 인상하면서 권역 평균 임대료를 상승시켰음. 다만, 이를 제외한 나머지 빌딩들은 불안한 시장 상황을 감안하여 연초임에도 임대료를 동결하였음.

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : KT타워 임대료 10% 인상, 삼성생명여의도빌딩 임대료 3.8% 인상

- YBD 공실률은 전분기 대비 0.6%p 상승한 4.7%로 조사됨. YBD 최대 공실 빌딩인 SIFC의 임대율이 전분기와 유사한 수준에서 정체되어 있는 가운데, 중대형빌딩 일부와 다수의 중소형빌딩이 전분기 대비 투자릿수 공실 증가율을 나타냈던 바, 동 권역 공실률이 4%대 후반까지 상승되었음.

- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 S빌딩 62,000㎡, 동여의도 H빌딩 10,200㎡, 서여의도 S빌딩 9,500㎡ 등

> 등급별 임대 정보

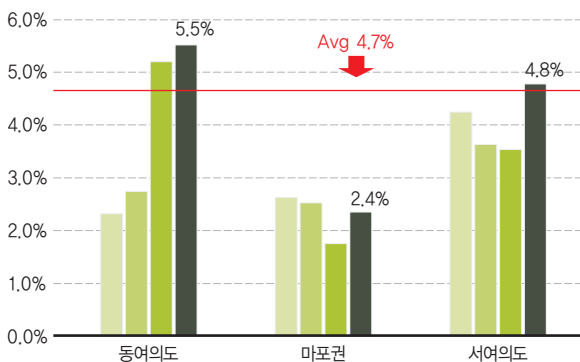
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.7 (0.6%p △)	5,128 (0.7% △)	480.2 (0.5% △)	47.4 (0.7% △)	23.9 (0.6% △)	12.4 (0.1%p ▽)
Prime	14.5	8,301	773.5	77.3	33.1	12.3
A	3.4	5,745	524.0	52.5	25.7	12.2
B	3.0	5,211	487.0	47.8	24.9	12.5
C	4.0	3,999	384.5	37.2	20.4	12.5

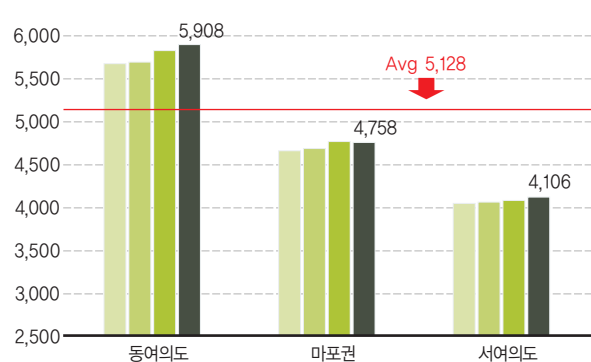
> 세부권역별 임대 정보

■ 2Q_12 ■ 3Q_12 ■ 4Q_12 ■ 1Q_13

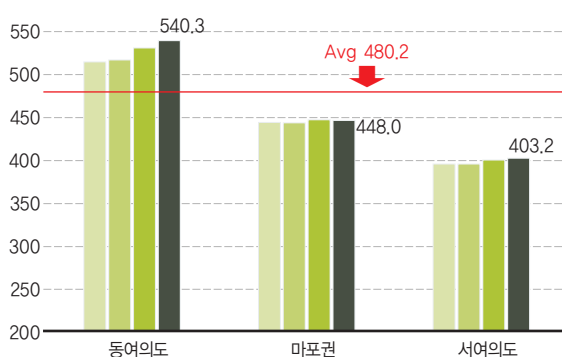
공실률 _ 단위:%



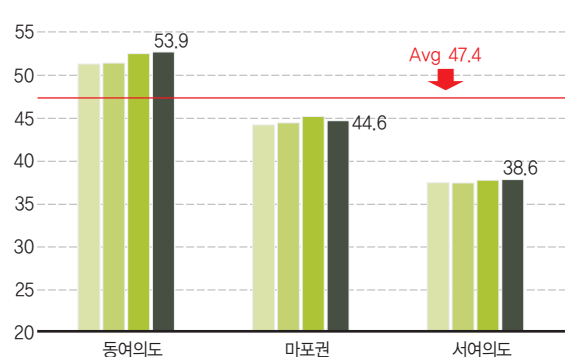
전세환산가 _ 단위:천원/3.3㎡



보증금 _ 단위:천원/3.3㎡



월세 _ 단위:천원/3.3㎡



임대시장 2 | 권역별정보 _ 기타권역(Others)

• 2012년 4/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 0.8%, 1.0% 상승되었음. 한강이북서지역인 용산구 동자동과 마포구 상암동에 A등급 이상 규모의 중대형빌딩이 공급되었고, 두 동 모두 서울 기타권역 평균 임대료를 상회했던 바, 기존 빌딩들의 전반적인 동결 추세에도 불구하고, 평균 수준의 상승률을 기록하였음.

- 신규 공실 빌딩 임대가 수준 : 용산구 아스테리움 서울 임대면적 3.3㎡당 보증금 780천원, 월세 78천원

• 기타지역 공실률은 2012년 4/4분기 대비 0.2%p 소폭 하락된 4.5%로 조사됨. 한강이남서지역에 프라임급 빌딩이 신규 공급되면서 국지적으로 공실률이 상승되었으나, 한강이북동지역을 제외한 나머지 세분권역의 주요 공실이 다수 줄어들면서 오히려 소폭 하락되었음.

- 주요 공실 빌딩 : 용산구 A빌딩 62,000㎡, 마포구 M빌딩 24,700㎡, 영등포구 D빌딩 7,700㎡ 등

>등급별 임대 정보

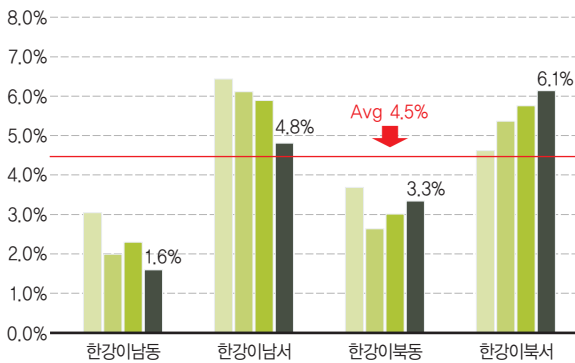
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.5 (0.2%p ▽)	4,540 (0.8%△)	514.7 (0.4%△)	41.6 (1.0%△)	22.9 (0.5%△)	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

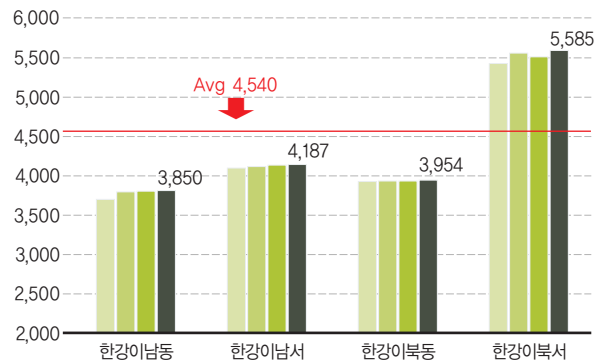
>세부권역별 임대 정보

■ 2Q_12 ■ 3Q_12 ■ 4Q_12 ■ 1Q_13

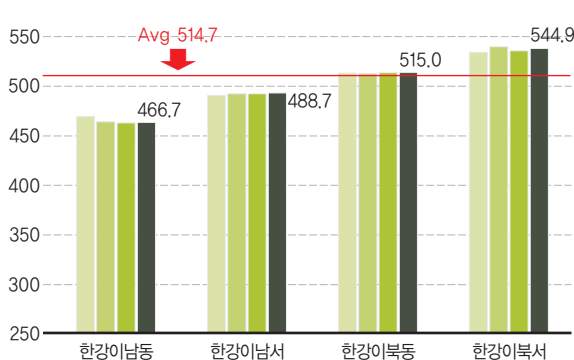
공실률 _ 단위:%



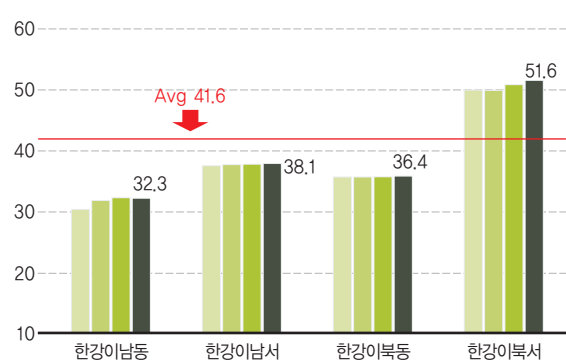
전세환산가 _ 단위:천원/3.3㎡



보증금 _ 단위:천원/3.3㎡



월세 _ 단위:천원/3.3㎡



임대시장 2 | 권역별정보 _ BBD (Bundang Business District)

• BBD 전세환산가는 전분기 대비 0.7% 상승되었음. 최근 3년 동안 제자리 걸음을 하며 약세를 유지하고 있는 동 권역 임대료 수준이 모처럼 상승되었으나, 이는 기존에 사옥으로 사용하면서 낮은 임대가를 적용했던 수내역 포스코 엔지니어링 빌딩이 지난 4/4분기 계열사에 매각된 후 예정 공실에 대한 임대가를 크게 상향 조정했기 때문임. 다만, 기존 빌딩들은 2~3개 빌딩을 제외하고 여전히 동결 추세를 유지하고 있음.

- 신규 임대 빌딩 임대가 수준 : 수내역 포스코엔지니어링빌딩 3.3㎡당 보증금 420천원, 월세 42천원

• BBD 공실률은 전분기 대비 0.8%p 상승된 6.4%로 조사됨. 권역 내 대형 공실 중 하나인 분당M타워가 외부로부터 유입된 수요로 공실이 크게 감소하였으나, 서현역세권 소재 일부 빌딩들(동양생명, 센트럴)의 공실이 증가하면서 권역 공실률은 3분기 연속으로 상승되었음.

- 주요 공실 빌딩 : 서현역 B빌딩(7,100㎡), 서현역 F타워(4,000㎡), 서현역 S빌딩(4,140㎡) 등

> 등급별 임대 정보

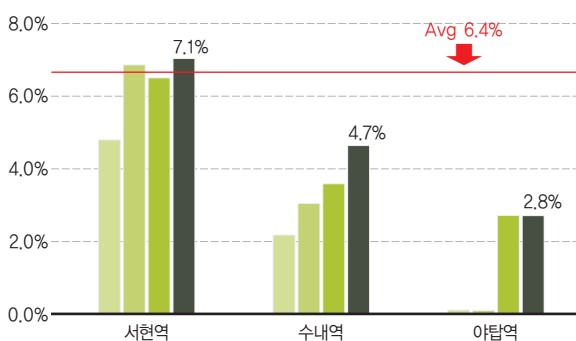
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	6.4 (0.8%p △)	4,668 (0.7% △)	469.8 (0.6% △)	41.5 (1.0% △)	22.8 (0.8% △)	12.4 (-)
Prime	11.4	6,188	562.5	56.3	27.3	12.0
A	6.0	4,864	462.9	43.0	21.9	12.2
B	5.0	4,515	476.3	40.1	22.8	11.9
C	6.0	4,244	428.1	37.1	22.1	13.1

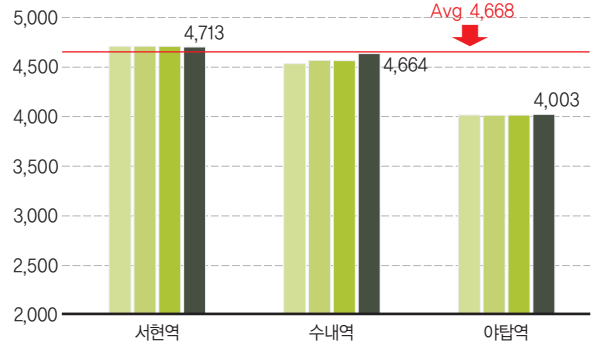
> 세부권역별 임대 정보

■ 2Q_12 ■ 3Q_12 ■ 4Q_12 ■ 1Q_13

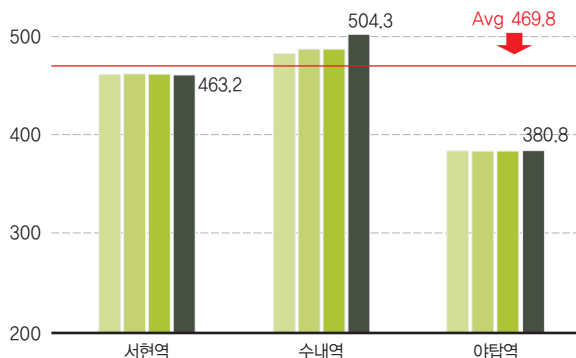
공실률 _ 단위:%



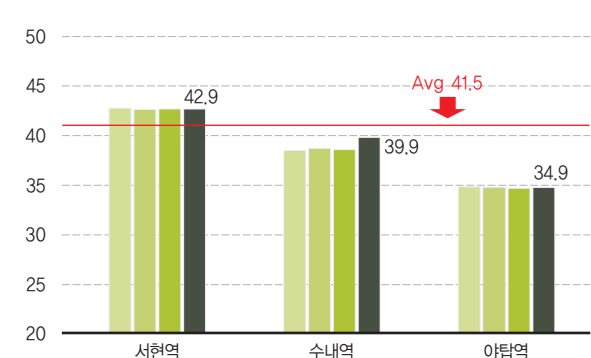
전세환산가 _ 단위:천원/3.3㎡



보증금 _ 단위:천원/3.3㎡



월세 _ 단위:천원/3.3㎡



임대시장 2 | 권역별정보 _ 종합

> 세분권역별 임대 정보

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

구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	5,904 (0.8%△)	7,437 (1.2%△)	5,781 (0.4%△)	5,128 (0.7%△)	4,540 (0.8%△)	4,668 (0.7%△)
보증금	646.9 (0.5%△)	699.1 (0.9%△)	768.9 (0.1%△)	480.2 (0.5%△)	514.7 (0.4%△)	469.8 (0.6%△)
월세	55.8 (0.7%△)	67.3 (0.8%△)	57.6 (0.6%▽)	47.4 (0.3%△)	41.6 (1.0%△)	41.5 (1.0%△)
관리비	26.8 (0.8%△)	30.2 (1.2%△)	27.6 (0.8%△)	23.9 (0.6%△)	22.9 (0.5%△)	22.8 (0.8%△)
공실률	4.5 (-)	4.0 (0.1%p△)	4.9 (0.2%p▽)	4.7 (0.6%p△)	4.5 (0.2%p▽)	6.6 (1.0%p△)
전환률	13.8 (-)	12.2 (0.1%p▽)	15.3 (-)	12.4 (0.2%p▽)	13.0 (-)	12.4 (-)

- 2013년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '중대형빌딩 신규 공급 재개에 따른 임대료 상승 착시 현상 재현 및 공실률 약보합세'로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 5,904천원으로 전분기 대비 0.8% 상승되었으며, 공실률은 전분기와 동일한 4.5%를 유지하였음.
- 연초 정기 임대료 인상시기 임에도 불구하고 대기업 계열사 사옥이나 최근에 소유주 변동이 있었던 빌딩 등 일부를 제외하고 임대료 인상은 많지 않았으며, 인상폭 또한 크지 않았음. 다만, 평균 임대료가 수준을 크게 상회하는 A등급 이상 규모의 신축빌딩(광화문 스테이트타워, 향군타워, 아스테리움 서울 등)이 다수 공급되었기 때문에 소폭 상승하는데 그친 2012년 4/4분기(0.4%↑) 보다 상승률이 높았음. 신규 공급 지속에 따른 부담과 임차 수요 부진으로 시장 임대료 수준이 정체를 나타내고 있는 바, 고임대가 신축빌딩의 공급이나 매입대각 활성화 여부가 임대료 상승폭에 큰 영향을 미치고 있음.
- 잠시 주춤했던 신규 공급이 서울시에만 평년의 두 배를 상회하는 35만㎡가 공급되는 등 다시 재개되었으나, 공실률은 보합세를 나타냈음. 신규 공급된 빌딩 중 가장 큰 규모인 KBD 향군타워(99,141㎡)의 임대율이 삼성SDS의 계약으로 약 70% 수준의 임대율을 나타내며 시장에 안착했으며, 더 케이 트윈타워 등의 CBD 대형 공실이 권역 내외부 임차 수요로 크게 줄어들었기 때문에 일부 신규 공급빌딩의 임대 부진에도 불구하고 전분기 수준의 공실률을 유지하였음.

> 등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	5,904 (0.8%△)	9,520 (0.5%△)	6,571 (0.8%△)	5,275 (0.2%△)	4,606 (0.9%△)
보증금	646.9 (0.5%△)	909.8 (0.1%△)	667.9 (0.4%△)	593.4 (0.3%△)	565.4 (0.5%△)
월세	55.8 (0.7%△)	85.1 (0.3%△)	61.7 (0.8%△)	51.3 (0.3%△)	44.2 (0.5%△)
관리비	26.8 (0.8%△)	35.5 (0.6%△)	29.0 (1.0%△)	25.4 (0.4%△)	23.3 (0.9%△)
공실률	4.5 (-)	8.5 (1.3%p△)	4.2 (0.3%p▽)	4.0 (0.4%p▽)	3.9 (0.2%p△)
전환률	13.8 (-)	12.2 (0.1%p▽)	13.1 (0.1%p▽)	14.3 (-)	15.0 (-)

임대시장 3 | 수급 동향 분석

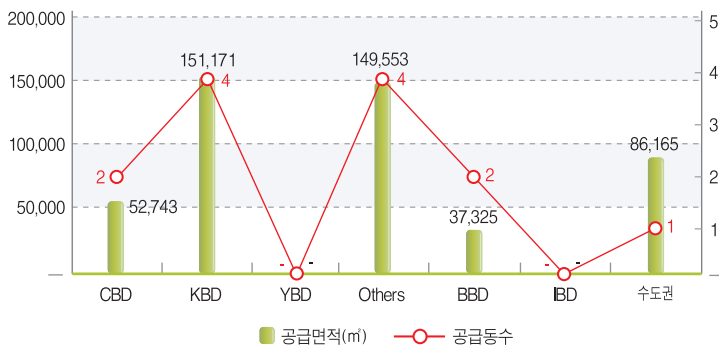
> 1) 2013년 1/4분기 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	주소	규모	연면적(m ²)	준공일
CBD	광화문 스테이트타워	종로구 청진동	B6/23F	40,991	2013. 1
	서울글로벌센터	종로구 서린동	B4/15F	11,752	2013. 3
KBD	KR타워	강남구 청담동	B7/17F	6,828	2013. 1
	청담빌딩	강남구 청담동	B3/16F	5,801	2013. 2
	도곡동 업무시설	강남구 도곡동	B6/19F	39,401	2013. 2
	향군타워	송파구 신천동	B6/30F	99,141	2013. 3
Others	드래곤플라이DMC타워	마포구 상암동	B5/12F	19,743	2013. 1
	아스테리움 서울	용산구 동자동	B9/30F	72,496	2013. 1
	지오영그룹 사옥	서대문구 연희동	B3/7F	7,768	2013. 2
	멀티콘텐츠센터	마포구 상암동	B6/21F	49,546	2013. 3
BBD	벤처포럼빌딩	분당구 삼평동	B4/8F	15,537	2013. 3
	아름방송판교사옥	분당구 삼평동	B4/7F	21,787	2013. 3
수도권	송도 I-Tower	인천시 연수구 송도동	B2/33F	86,165	2013. 2
합계	13동	-	-	476,956	-

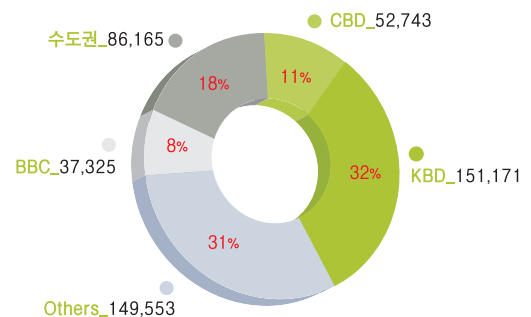
- 2013년 1/4분기 신규 공급 오피스는 총 13동, 합계 면적 476,956㎡로 조사되었음. 전분기 일시적으로 급감했던 신규 공급이 평년의 3배 가까이 다시 늘어났으며, 특히, 서울지역에만 평년 공급량의 두 배가 넘는 353,467㎡가 공급되었음. 2012년 4/4분기 공급예정 물량 중 일부(광화문 스테이트타워, 도곡동 업무시설)가 이월되어 공급되었던 반면에 3월말 공급 예정이었던 향군타워와 멀티콘텐츠센터 등은 모두 분기 내 준공되었기 때문임.
- 세부 권역별 공급면적을 살펴보면, YBD를 제외한 주요권역 모두에서 신규 공급이 조사되었음. A등급 빌딩인 도곡동 업무시설과 프라임급 빌딩인 향군타워가 공급된 KBD가 면적 기준으로 31.7%를 차지하며 비중이 가장 컸으며, 이어 CBD에 인접한 용산구 동자동과 상암동 DMC를 비롯해 4동이 공급된 서울 기타지역(Others)이 31.4%로 뒤를 이었음. 이어 수도권(18.1%), CBD(11.1%) 및 BBD(7.8%) 순으로 확인됨.
- 금분기에 공급된 중대형빌딩 중 광화문 스테이트타워와 아스테리움 서울 및 향군타워를 제외한 나머지 빌딩들은 전체 사옥이거나 자사 사용 비중이 큰 빌딩들로 조사되었고, 향군타워의 경우 준공 수개월전에 삼성SDS가 통합 사옥 용도로 절반 이상을 사용할 예정에 따라 광화문 스테이트타워가 소재한 CBD와 아스테리움 서울이 소재한 서울 기타지역 중 한강이북서지역을 제외하고 신규 공급의 영향은 제한적일 것으로 판단됨.

> 권역별 공급량 분석

[단위 : m², 동]



> 권역별 공급비율



임대시장 3 | 수급 동향 분석

> 공급시장 특징

특징	내용	비고
KBD 신규 공급 꾸준히 지속	최근 매매시장을 주도하고 있으며, 매 분기 3~5동의 신규 공급이 계속되고 있는 KBD가 금분기에도 역시 주요권역 중 공급 동수 및 면적이 가장 많았음	4동, 151,171㎡ 공급
서울시 공급 집중	YBD를 제외한 CBD와 KBD에 A등급 이상 대형빌딩이 공급되었고, 기타지역에도 마포구와 용산구 등에서 신규 공급이 이루어지면서 평년의 두 배가 넘는 공급이 서울시에 집중되었음	10동, 353,467㎡ 공급
신규 업무밀집지역 공급 계속	각각 2006년과 2009년에 공급이 시작되어 점차 안정화를 나타내고 있는 신규 오피스 밀집 지역인 상암동 DMC와 판교 테크노밸리에 신규 공급이 계속되었음	판교 : 아름방송, 벤처포럼 DMC : 드래곤플라이, 멀티콘텐츠

> 주요 공급 오피스

CBD

광화문 스테이트타워



- 규모 : B6/23F
- 연면적 : 40,991㎡
- 대지면적 : 2,888㎡
- 종로구 청진동 소재
- 준공 : 2013. 1
- 건폐율 : 49.16%
- 용적률 : 999.33%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 152대
- 용도 : 업무/근생/문화집회

- 시행/시공 : 신한BNP파리바자산운용(주)/금호건설(주)
- 지하철 5호선 광화문역 도보 5분 거리
- 종로구청 맞은편 삼봉로와 종로5길 사거리 코너 소재
- 도심 재개발 (청진5지구) 오피스빌딩으로 저층부 근생 및 3층 이상 업무시설 용도로 임대중에 있음

CBD

서울글로벌센터



- 규모 : B4/15F
- 연면적 : 11,752㎡
- 대지면적 : 1,070㎡
- 종로구 서린동 소재
- 준공 : 2013. 3
- 건폐율 : 59.66%
- 용적률 : 788.51%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 45대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 서울특별시/STX건설(주)
- 지하철 1호선 종각역 도보 1분 거리
- 종각역에서 신문로 방면 영풍빌딩 옆 대로변 소재
- 건축주인 서울시가 외국인 대상 통합행정서비스 활성화를 위해 신축하였으며, 서울글로벌센터, 법무부 출입국관리사무소, 주한외국상공회의소 등이 입주함

KBD

KR타워

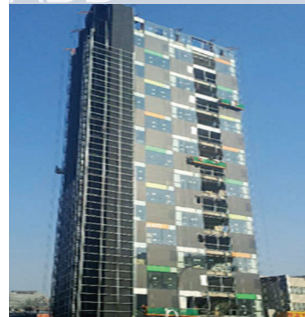


- 규모 : B7/17F
- 연면적 : 6,828㎡
- 대지면적 : 498㎡
- 강남구 청담동 소재
- 준공 : 2013. 1
- 건폐율 : 59.33%
- 용적률 : 794.4%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 21대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/㈜KR종합건설
- 지하철 7호선 청담역 도보 1분 거리
- 청담역 사거리 코너 영동대로와 학동로 교차로 코너 위치
- 카페베네가 준공전에 매입하였으며, 일부 면적 실사용 및 자동차 전시장 등에 임대중에 있음

KBD

청담빌딩



- 규모 : B3/16F
- 연면적 : 5,801㎡
- 대지면적 : 557㎡
- 강남구 청담동 소재
- 준공 : 2013. 2
- 건폐율 : 59.56%
- 용적률 : 799.82%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 26대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)인터컨스텍/㈜인터컨스텍
- 지하철 7호선 청담역, 분당선 압구정로데오역 도보 11분 거리
- 영동대교남단교차로에서 청담사거리 방면 오산대로변 소재
- 건축주인 인터컨스텍이 신축후 로토리아홀딩스에 매각하였음

KBD

도곡동 업무시설



- 규모 : B6/19F
- 연면적 : 39,401㎡
- 대지면적 : 3,218㎡
- 강남구 도곡동 소재
- 건폐율 : 47.36%
- 용적률 : 756.4%
- 준공 : 2013. 2
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 144대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 도곡동피에프비(주)/(주)대우건설
- 지하철 3호선 및 신분당선 양재역 도보 2분 거리
- 양재역에서 양재전화국사거리 방향 남부순환로변 소재
- 2012년 연말 입찰을 통해 LG전자가 매입하였으며, R&D 용도로 전체 사용예정임

KBD

향군타워(향군잠실타워)



- 규모 : B6/30F
- 연면적 : 99,141㎡
- 대지면적 : 7,715㎡
- 송파구 신천동 소재
- 준공 : 2013. 3
- 건폐율 : 37.89%
- 용적률 : 799.64%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 389대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 대한민국재향군인회/대림산업(주)
- 지하철 2, 8호선 잠실역 도보 4분 거리
- 잠실대교남단삼거리에서 잠실나루역사거리 방면 신천로변 소재
- 건축주인 대한민국재향군인회가 수익목적으로 신축하였으며, 삼성SDS가 통합 사옥으로 임차하여 입주 예정에 있음

Others

지오영그룹 사옥



- 규모 : B3/7F
- 연면적 : 7,768㎡
- 대지면적 : 1,699㎡
- 서대문구 연희동 소재
- 준공 : 2013. 2
- 건폐율 : 50.93%
- 구조 : RC
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/키움건설(주)
- 경의선 가좌역 도보 15분 거리
- 가좌역 인근 사천교삼거리에서 신촌역 방향 성산로변 소재
- 의약품 유통업체인 지오영그룹이 사옥 용도로 신축

Others

아스테리움 서울



- 규모 : B9/30F
- 연면적 : 72,496㎡
- 대지면적 : 4,904㎡
- 용산구 동자동 소재
- 준공 : 2013. 1
- 건폐율 : 48.76%
- 용적률 : 989.02%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 506대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 동자4구역재개발조합/동부건설(주)
- 지하철 1, 4호선 서울역과 지하 연결됨
- 서울역 맞은편 한강대로변 오피스 밀집지역에 소재
- 오피스텔, 오피스 등 총 4개동으로 구성된 복합시설 중 오피스부분(D동)으로 현재 임대중에 있음

Others

드래곤플라이 DMCT타워



- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 19,743㎡
- 대지면적 : 2,055㎡
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2013. 1
- 건폐율 : 56.04%
- 용적률 : 598.73%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 129대
- 용도 : 업무/근생/교육연구/문화집회

- 시행/시공 : (주)드래곤플라이/(주)현대건설
- 경의선 수색역 도보 15분 거리
- 월드컵파크5단지사거리에서 월드컵파크6단지사거리 방면 월드컵북로변 소재
- 건축주인 드래곤플라이가 사옥 용도로 신축하였으며, 일부는 외부 임대중임

Others

멀티콘텐츠센터



- 규모 : B6/21F
- 연면적 : 49,546㎡
- 대지면적 : 3,937㎡
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2013. 3
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 363대
- 용도 : 업무/문화집회/교육연구/근생

- 시행/시공 : 디엠씨씨프로젝트금융투자(주)/(주)포스코건설
- 지하철 6호선 디지털미디어시티역 도보 10분 거리
- 월드컵파크2단지사거리에서 상암초교사거리방면 매봉산로변 소재
- 컨소시엄 구성 업체들(은세텔레콤,경향신문,중앙일보,미래에셋증권,소프트맥스,기획시대,유미디어 등)이 일부 사용 및 일부는 외부 임대중에 있음

임대시장 3 | 수급 동향 분석

> 주요 공급 오피스

BBD

벤처포럼빌딩



- 규모 : B4/8F
- 연면적 : 15,537㎡
- 대지면적 : 5,852㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2013. 3
- 건폐율 : 20.49%
- 용적률 : 135.8%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 338대
- 용도 : 업무/문화집회

- 시행/시공 : 벤처포럼(주)/조이건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 15분
- 삼성테크윈과 SK케미칼 사옥 사이 판교로변 소재
- 동일 필지 내 아름방송판교사옥과 함께 있음

BBD

아름방송판교사옥



- 규모 : B4/7F
- 연면적 : 21,787㎡
- 대지면적 : 5,852㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2013. 3
- 건폐율 : 32.49%
- 용적률 : 191%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 338대
- 용도 : 업무/문화집회/교육연구

- 시행/시공 : (주)아름방송네트웍스/한동건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 15분
- 삼성테크윈과 SK케미칼 사옥 사이 판교로변 소재
- 동일 필지 내 벤처포럼빌딩과 함께 있음

수도권

송도 I-Tower



- 규모 : B2/33F
- 연면적 : 86,165㎡
- 대지면적 : 24,042㎡
- 인천시 연수구 송도동 소재
- 준공 : 2013. 2
- 건폐율 : 28.21%
- 용적률 : 244.9%
- 구조 : SRC조
- 용도 : 공공업무/업무

- 시행/시공 : 인천경제자유구역청/대우건설(주)
- 인천지하철 1호선 센트럴파크역 도보 5분 거리
- 아트센터대로에서 인천타워대로 방면 교차로 코너 위치
- 오피스빌딩인 본관과 문화 및 편의시설인 별관으로 구성되었으며, 인천경제청, GCF 사무국, 유엔아태경제사회이사회 등이 입주함



>2) 2013년 1/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
CBD	교보생명 광화문빌딩	종로구 종로1가	K&L Gates	440	2013. 1
	서울시타워	중구 남대문로5가	우양산업개발	674	2013. 2
	미래에셋센터원	중구 수하동	미쓰이스미토모은행	7,289	2013. 1
			한국마루베니	2,785	2013. 3
			평창동계올림픽조직위원회	2,797	2013. 3
	변호사회관	종로구 당주동	해운회사	202	2013. 1
	삼일빌딩	종로구 관철동	아모레퍼시픽	1,283	2013. 2
			동부화재	3,269	2013. 2
	백남빌딩	중구 을지로1가	물류회사	202	2013. 2
	The K Twin Towers	종로구 중학동	플로우서브	922	2013. 1
			윌슨파킹	640	2013. 1
			우리카드	8,645	2013. 3
			MSFT	14,281	2013. 3
	페럼타워	중구 수하동	SKT	7,273	2013. 3
내외빌딩	중구 을지로2가	하나은행	1,078	2013. 2	
KBD	포스코P&S타워	강남구 역삼동	쿠팡	1,795	2013. 1
			ALSTOM	1,795	2013. 1
	글라스타워	강남구 대치동	로열캐닌	801	2013. 1
			삼성생명보험	7,530	2013. 3
	캐피탈타워	강남구 역삼동	오릭스캐피탈	536	2013. 2
	문성빌딩	강남구 역삼동	하나캐피탈(주)	467	2013. 1
	한독약품빌딩	강남구 역삼동	알리안츠생명	1,939	2013. 2
	미림타워	강남구 역삼동	삼성SDS	2,693	2013. 3
	한국고등교육재단빌딩	강남구 역삼동	삼성생명보험(PB센터)	850	2013. 1
			엔초비	844	2013. 2
			삼성생명보험	844	2013. 2
			스톤브릿지캐피탈	844	2013. 2
레노버			844	2013. 2	
캠브리지빌딩	강남구 역삼동	메리츠화재	621	2013. 2	
골든타워	강남구 삼성동	법무법인 세한	2,312	2013. 2	

임대시장 3 | 수급 동향 분석

> 2) 2013년 1/4분기 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
YBD	해운빌딩(구, 두산인프라코어)	영등포구 여의도동	버거킹코리아	1,677	2013. 1
	상진빌딩	마포구 동교동	LG유플러스	830	2013. 2
			삼성카드	555	2013. 2
	신송센터	영등포구 여의도동	신한캐피탈	288	2013. 1
	세우빌딩	영등포구 여의도동	이지스자산운용	1,117	2013. 2
	한마루빌딩	영등포구 여의도동	투자자문회사	248	2013. 2
	정곡빌딩	영등포구 여의도동	미래손해사정	1,058	2013. 2
	주택건설회관	영등포구 여의도동	방송 관련업체	225	2013. 2
	하나대투증권빌딩	영등포구 여의도동	3M	1,557	2013. 1
중소기업회관	영등포구 여의도동	코나아이	879	2013. 2	
Others	전자회관	마포구 상암동	우리은행(TFT)	1,547	2013. 2
	상암IT타워	마포구 상암동	차세대시스템	2,358	2013. 3
			BPR시스템	1,236	2013. 3
BBD	센트럴타워	분당구 서현동	현대해상보험	460	2013. 3
	분당서현빌딩	분당구 서현동	AK	2,205	2013. 3
	분당M타워	분당구 구미동	레드로버	529	2013. 1
			한국전력기술	17,200	2013. 3

> 임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
권역간 대형 임차사례 다수 발생	권역간 대형면적 임대차 활동이 다수 조사되었으며, 업종별 선호권역을 역행하는 사례(MSFT)와 순행하는 사례(이지스자산운용) 및 외부권역으로 부터의 유입(한국전력기술) 사례 등 다양한 형태로 이루어짐	MSFT : KBD → CBD 한국전력기술 : 용인시 → BBD 이지스자산운용 : KBD → YBD
신축빌딩 임대차 활동 활발	CBD와 KBD 소재 신축빌딩에 대한 임대차활동이 다수 조사됨. 준공 이전 사례 보다는 준공 이후 1~2분기가 경과된 빌딩에 대한 사례가 많았고, YBD는 금분기에 다소 주춤하였음	더케이타워 : MSFT, 우리카드 등 고등교육재단빌딩 : 삼성생명, 레노버 등
BBD 임대차 활동 꾸준히 지속	에이치스퀘어 등 판교 테크노밸리 내 주요 공실이 꾸준히 감소되면서 기존 BBD 역시 2012년 연말부터 꾸준히 임대차활동이 발생되고 있음	분당M타워 : 한국전력기술 등 센트럴타워 : 현대해상보험

임대시장 4 | 2013년 1/4분기 임대시장 분석

> 서울시 전체 임대시장 분석

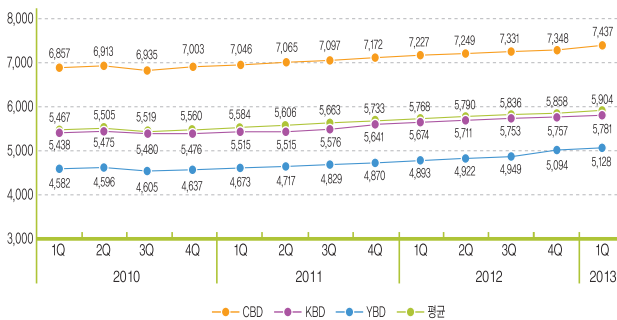
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	4.5 (-)	5,904 (0.8%△)	646.9 (0.5%△)	55.8 (0.7%△)	26.8 (0.8%△)	13.8 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.3%p△)	(2.5%△)	(2.5%△)	(1.9%△)	(2.4%△)	(0.1%p▽)

- 2013년 1/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 5,904천원으로 전분기(5,858천원) 대비 0.8%, 전년 동기(5,768천원) 대비 2.3% 상승되었음. 일부를 제외하고 기존 빌딩들의 인상사례는 많지 않았으나, 평균 임대가 수준을 크게 상회하는 신축 빌딩이 다수 공급되면서 전년 수준의 상승률을 기록하였음. 공실률은 일부 신규 공급빌딩의 임대 부진과 서울시 내 최대 공실인 SIFC의 임대율이 정체기에 접어들었음에도 불구하고, CBD 대형 공실이 권역 내외부 임차 수요로 줄어들었고, 통합 임차수요(삼성SDS) 및 대형면적 실사용 매입 수요가 이어지며 전분기와 동일한 4.5%를 유지하였음.

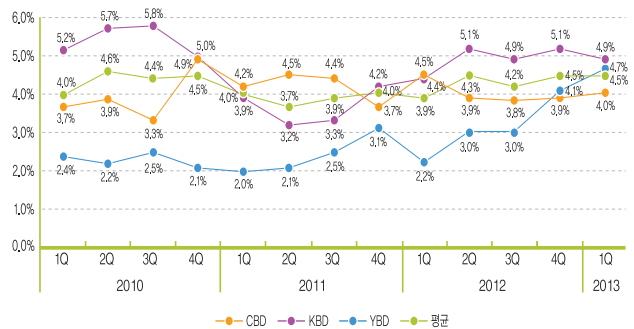
> 전세환산가

[단위: 천원/3.3㎡]



> 공실률

[단위: %]



> 세부권역 시장 분석 (CBD)

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

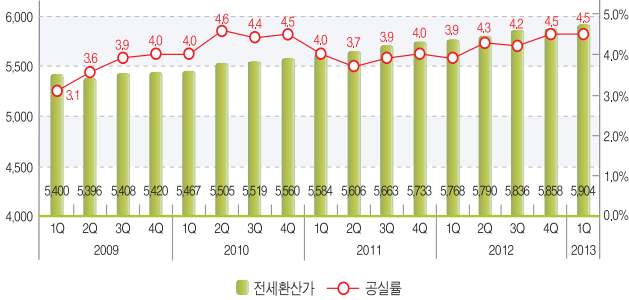
구 분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	4.0 (0.1%p△)	7,437 (1.2%△)	699.1 (0.9%△)	67.3 (0.8%△)	30.2 (1.2%△)	12.2 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.5%p▽)	(2.9%△)	(2.4%△)	(2.2%△)	(2.8%△)	(0.1%p▽)

- CBD 전세환산가는 2012년 4/4분기 대비 1.2% 상승된 3.3㎡당 7,437천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.9% 상승되었음. 대연각빌딩, 올리브타워, 이마빌딩 등이 연초에 임대조건을 인상하였으며, 동 권역 내 다수 위치해 있는 삼성계열사 빌딩들 역시 기준가격을 인상하였음. 권역 평균 임대료 수준을 크게 상회하는 신규 공급빌딩까지 더해지면서 약보합세를 지속하고 있는 시장 상황 대비 예상보다 높은 상승률이 기록되었음. 특히, 전세환산가의 경우 10동 내외의 빌딩을 보유하고 있는 삼성 계열사 빌딩들이 낮은 전환률을 책정하고 있기 때문에 전분기 대비 1% 넘게 상승되었음.
- CBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p 상승된 4.0%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 0.5%p 하락되었음. A등급 규모의 광화문 스테이트타워가 공급되었으나, 임대료가 다소 부진하면서 권역 전체 공실률을 상승세로 이끌었음. 다만, MSFT, 우리카드 등과 임대차계약을 체결한 더케이 트윈타워를 비롯해 일부 대형 빌딩의 임대율이 높아지면서 권역 전체적으로는 공실률이 소폭 상승하는데 그쳤음. 서울역 맞은편에 공급된 7만㎡ 규모의 아스테리움 서울의 경우 서울스퀘어, 서울시티타워, 연세재단빌딩 등이 소재한 남대문로5가와 인접해 있으나, 한강이북서지역인 용산구로 분류되어 있기 때문에 CBD 공실률에는 영향을 미치지 않았음.

임대시장 4 | 2013년 1/4분기 임대시장 분석

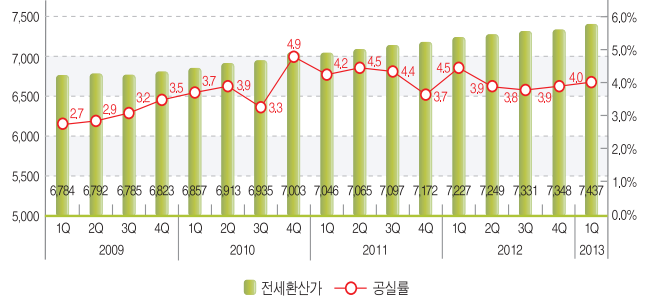
> 전세환산가 vs 공실률 (서울)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



> 전세환산가 vs 공실률 (CBD)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



> 세부권역 시장 분석 (KBD)

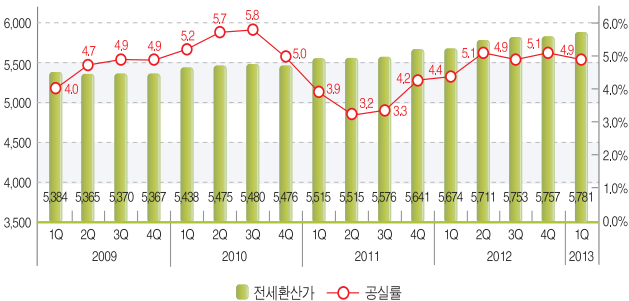
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구 분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	4.9 (0.2%p ▽)	5,781 (0.4% △)	768.9 (0.1% △)	57.6 (0.6% △)	27.6 (0.8% △)	(-)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.5%p △)	(1.9% △)	(3.5% △)	(1.8% △)	(2.0% △)	(0.1%p ▽)

- KBD 전세환산가는 2012년 4/4분기 대비 0.4% 상승된 5,781천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.9% 상승하는데 그쳤음. 연초 임대료 인상시기를 맞아 트레이드타워, S타워, 도심공항타워, 캐피탈타워 및 삼성 계열 금융사 보유 빌딩 등이 기준가격을 인상하였으나, 해당 빌딩들은 비교적 안정적인 임대율을 유지하고 있는 빌딩들이며, 중형 공실을 보유하고 있는 빌딩들의 경우 전분기와 동일한 임대가를 유지하고 있음. 권역 전체적으로는 건물동수가 많은 중소형빌딩의 임차 수요 부진에 따른 약보합세로 인해 상승률은 높지 않았음.
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p 하락된 4.9%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 0.5%p 상승되었음. 연면적 99,217㎡ 규모의 프라임급 빌딩인 향군타워가 대형 임차수요인 삼성SDS의 임대차계약으로 준공시 임대율이 70% 수준으로 매우 안정적으로 시장에 공급되었고, 투자 목적으로 매각되었을 경우 상당한 공실이 발생될 우려가 있었던 도곡동 업무시설이 전체 실사용 목적 매수자에 매각되면서 15만㎡가 넘는 신규 공급이 이루어졌음에도 임대시장에 미치는 영향은 크지 않았음. 오히려 기존 장기 공실 일부가 줄어들면서 공실률은 전분기 대비 소폭 하락되었음.

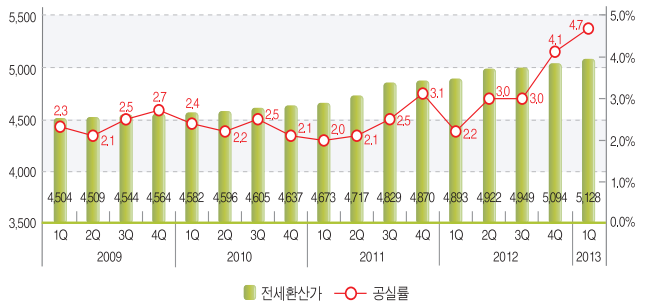
> 전세환산가 vs 공실률 (KBD)

[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	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
YBD (전분기 대비 변동률)	4.7 (0.6%p△)	5,128 (0.7%△)	480.2 (0.5%△)	47.4 (0.7%△)	23.9 (0.6%△)	12.4 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.5%p△)	(4.8%△)	(3.8%△)	(3.8%△)	(3.3%△)	(0.2%p▽)

- YBD 전세환산가는 2012년 4/4분기 대비 0.7% 상승한 3.3㎡당 5,128천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 4.8%가 상승되었음. 삼성생명여의도빌딩, 하나대투증권빌딩, KT타워 등 동여의도 증권가 밀집지역 주변 주요 빌딩들이 연초를 맞이하여 임대 조건을 인상하였으며, 서여의도의 경우 최근에 거래된 빌딩을 비롯한 일부 빌딩이 임대료를 인상하면서 동 권역 임대시장 불안이 가중됨에도 불구하고 평균 수준의 임대료 상승률을 나타냈음.
- YBD 공실률은 전분기 대비 0.6%p 상승된 4.7%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.5%p 상승되었음. One IFC를 비롯해 동 권역 신축빌딩이 공급된 이후 꾸준히 공실 해소가 이루어졌던 전례가 있으나, Two·Three IFC의 경우 2012년 연말에 공급된 이후 금분기까지 임대율이 별다른 변동없이 정체를 나타내고 있음. 연이은 대형빌딩의 공급이 경기 침체와 맞물려 임차 수요 고갈로 이어진 때문으로 판단됨. 금분기에는 세부권역 모두 중소형빌딩을 중심으로 전분기 대비 투자릿수 공실 증가율을 나타내면서 공실률이 4%대 후반까지 상승되는 불안한 임대시장을 형성하고 있음.

>세부권역 시장 분석 (BBD)

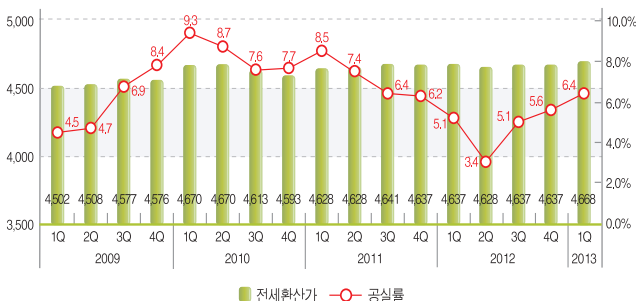
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
BBD (전분기 대비 변동률)	6.4 (0.8%p△)	4,668 (0.7%△)	469.8 (0.6%△)	41.5 (1.0%△)	22.8 (0.8%△)	(-)
(전년 동기 대비 변동률)	(1.3%p△)	(0.7%△)	(0.5%△)	(1.2%△)	(1.2%△)	(-)

- BBD 전세환산가는 2012년 4/4분기 대비 0.7% 상승한 3.3㎡당 4,668천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로도 역시 0.7% 상승되었음. 전분기 뿐만 아니라 전년 동기 대비 상승률 역시 0.7%에 불과할 정도로 정체되어 있는 BBD 평균 임대가가 모처럼 상승했으나, 연말에 계열사에 매각된 수내역 포스코엔지니어링빌딩의 임대 기준 변경이 가장 큰 원인이었고, 나머지 빌딩들의 경우 2~3건의 인상사례가 확인되었으나, 대부분 동결추세를 유지하고 있음.

>전세환산가 vs 공실률 (BBD)

[단위: 천원/3.3㎡, %]



- BBD 공실률은 전분기 대비 0.8%p 상승된 6.4%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.3%p가 상승되었음. 금분기에 서현역과 수내역 소재 일부 빌딩의 공실 증가율이 다소 높았기 때문에 3분기 연속으로 상승되었음. 그러나, 주요 공실 빌딩 중 하나인 분당M타워가 주요권역 내 이전 수요가 아닌 수도권으로 부터 유입된 수요로 인해 공실이 크게 감소되는 등 최근 권역 내 대형 공실이 하나둘 해소되고 있어, 2/4분기 이후에는 다시 안정화 되찾을 것으로 판단됨. 그동안 시장 불안의 가장 큰 원인이었던 판교 테크노밸리가 안정 국면으로 접어들면서 동 지역에 대한 수요 이탈 사례가 줄고 있고, 판교 테크노밸리에 입주할 수 없는 업종의 임차 수요가 일부 조사되는 등 긍정적인 신호가 속속 확인되고 있는 바, 조만간 저점을 찍을 것으로 예상됨.

임대시장 4 | 2013년 1/4분기 임대시장 분석

> 2013년 1/4분기 임대시장 주요 특징

2013년 1/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음.

특징	내용	비고
연초 임대료 약보합세 지속	고임대가 신축빌딩의 신규 공급으로 인해 전분기 대비 다소 높은 임대료가 상승률을 나타냈으나, 연초 임대료 인상시기임을 감안하면 기존 빌딩들의 상승률은 평년에 못미치는 약세를 유지하고 있음	전분기 대비 0.8% ↑
수익 목적 신축빌딩의 임대 부진에도 공실률 상승폭 미미	금분기에 신규 공급된 수익 목적 중대형 빌딩의 임대율이 일부를 제외하고 상당히 낮아짐에도 불구하고, 공실률은 전분기 수준을 유지하였음	광화문 스테이트타워, 아스테리움 서울, 향군타워 등
CBD 신규 공급에 따른 불안한 보합세 유지	금분기에도 MSFT와 같은 타권역 소재 대형업체가 신규 계약을 체결하는 등 신축 빌딩에 대한 임대차활동이 꾸준하게 이루어지고 있지만, 연말까지 다수의 중대형 빌딩 신규 공급이 이어질 예정에 따라 시장 불안이 당분간 계속될 전망이다	2/4분기 이후 연내 30만㎡ ↑ 공급 예정
KBD 중대형 신축빌딩 안정적으로 시장 공급	15만㎡를 상회하는 신규 공급에도 불구하고 대형면적 통합 임차 수요(향군타워) 및 실사용법인 매각(도곡동 업무시설) 등으로 공실률 오히려 소폭 하락되었음	4동, 151,171㎡ 공급
YBD 공실 불안 지속	2012년 4/4분기 4%대 초반까지 급등한 YBD 공실률이 권역 내 최대 공실빌딩인 SIFC의 임대율이 정체를 나타내고 있는데 반해, 중대형빌딩 일부와 다수의 중소형 빌딩에 공실이 늘면서 4%대 후반까지 상승되었음	2012년 4/4분기 4.1% 2013년 1/4분기 4.7%
BBD 임대시장 상반기말 저점 확인 기대	서현역세권 소재 빌딩 일부에 중형 공실이 발생되면서 권역 전체 공실률이 상승되었으나, 2009년에 공급이 시작된 이후 BBD 임대시장 불안의 가장 큰 원인 중 하나였던 판교 테크노밸리가 점차 안정화되면서 기존 BBD 소재 장기 공실이 하나둘 해소되고 있음. 이에 2/4분기 이후에는 안정세를 되찾을 것으로 예상됨	분당 M타워 한국전력기술 17,200㎡ 임차

임대시장 5 | 2013년 2/4분기 임대시장 전망

> 임대가

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2013년 2/4분기	→	→	↗	→	→	→

- 고임대가 신축빌딩의 공급으로 임대료 상승률이 전분기 대비 0.8%로 평년 수준에 육박했으나, 통상 2/4분기 임대료 상승률이 연중 가장 낮은 점을 감안했을 때, 상반기 누적 임대료 상승률은 2012년 연말 대비 1% 내외로 약보합세를 유지할 것으로 예상됨.
- 더불어, 3/4분기까지는 시장 임대료 수준을 견인할 만한 대형 빌딩의 신규 공급이 없는 것으로 조사되고 있으며, 매물 부족에 따라 거래 역시 부진한 때문에 매매시장이나 공급시장이 임대시장에 미치는 영향도 제한적일 것으로 판단됨.
- 지역별로는 3대권역 중 공실률이 가장 낮고, 연말까지 중소형빌딩을 제외하고 중대형빌딩의 신규 공급이 감소세에 있는 KBD가 소폭이지만 상승할 것으로 예상됨. 그러나, 전경련회관이 공급될 예정인 YBD와 다수의 도심 재개발 빌딩이 준공될 CBD 등은 평균 이하의 상승률로 약보합세를 유지할 것으로 전망됨.

> 공실률

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2013년 2/4분기	→	↗	↘	↘	↗	↘

- 경제성장률 예측치가 하락되어 1/4분기에는 1%대로 예상되는 등 경기 회복이 지연되면서 오피스 임차 수요 역시 정체기를 맞고 있음. 수요 부진에 따라 신규 공급이 계속될 예정인 CBD 공실률은 상승하고, 신규 공급 없는 지역의 경우 금분기 YBD와 마찬가지로 약보합세가 예상됨.
- 1/4분기 신규 공급 사례에서 확인할 수 있는 바와 같이, 최근에 공급되는 A등급 규모의 임대 목적 신축빌딩의 준공시 임대율이 20~30% 수준에 불과하고, 70~80% 수준으로 안정화되기 까지 1년여가 소요되는 것으로 분석됨. 이에 따라 이러한 조건에 해당하는 신축빌딩이 공급될 예정인 CBD가 주요 권역 중에서는 공실률 상승에 따른 시장 불안이 계속될 것으로 판단됨.

> 신규공급

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2013년 2/4분기	↗	↗	→	→	↗	↗

- 용산 국제업무지구 청산 예정에 따라 서울지역 내 향후 공급 물량은 크게 줄어들었으나, 2013년도 신규 공급 물량에는 별다른 영향을 미치지 않고 있음. 1/4분기에 약 35만㎡가 공급된 서울지역의 경우 2/4분기 이후 70만㎡이 공급 예정이며, 수도권 포함한 물량은 약 100만㎡로 예상됨.
- 권역별로 CBD는 2/4분기에 A등급 이상 규모의 중대형 빌딩 2동이 공급될 예정에 있으며, 두 동 모두 투자 목적 빌딩으로 임대 비중이 크기 때문에 동 권역 공실률을 상승세로 이끌 전망이며, 하반기에도 주요 권역 중에서는 가장 많은 신규 공급 물량이 예정되어 있어 주요 권역 중 가장 불안한 시장이 지속될 것으로 예상됨.
- 최근 신규 공급을 주도해왔던 KBD는 2/4분기 이후 연말까지 C등급 규모의 중소형빌딩만 공급 예정에 있으며, YBD는 초대형빌딩인 전경련회관이 공급되는 연말 이전까지 신규 공급이 잠시 주춤할 것으로 확인되고 있는 바, 두 권역 모두 신규 공급의 영향은 제한적인 것으로 판단됨.
- 주요 권역 외에는 서울 기타지역 중 한강이북서지역(용산구, 마포구)과 판교 테크노밸리 등에 신규 공급 물량이 예정되어 있으며, 대교보라매 센터의 증축분이 공급될 예정인 한강이남서지역 신대방동 일대도 면적은 작지만 신규 공급에 일조할 예정임.

매매시장 1 | 시장 동향

> 조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2013년 1/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 9건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

> 조사 기간

2013년 1월 1일 ~ 2013년 3월 31일

> 2013년 1/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	GS역전타워	중구 남대문로5가	39,908	GS건설(주)	베스타스사모부동산 5투자유한회사
KBD	세움빌딩	강남구 개포동	4,543	(주)세움	(주)바이오스페이스
	청담빌딩	강남구 청담동	5,801	(주)인터컨스텍	로토루아홀딩스(주)
	두산빌딩	강남구 논현동	28,311	두산건설(주)	(주)하나올자산운용
	도곡동 업무시설	강남구 도곡동	39,401	도곡동 피에프브이(주)	LG전자(주)
YBD	신한금융투자타워 별관	영등포구 여의도동	11,508	신한금융투자(주)	(주)전북은행, 제이비우리캐피탈(주)
	현대캐피탈 여의도 1관	영등포구 여의도동	37,207	현대캐피탈(주)	현대라이프생명보험(주)
Others	현대캐피탈 흥대사옥	마포구 동교동	10,789	현대캐피탈(주)	현대라이프생명보험(주)
BBD	SH에너지빌딩	분당구 수내동	9,730	엘프유동화전문유한회사	드림밸류사모부동산투자신탁 2

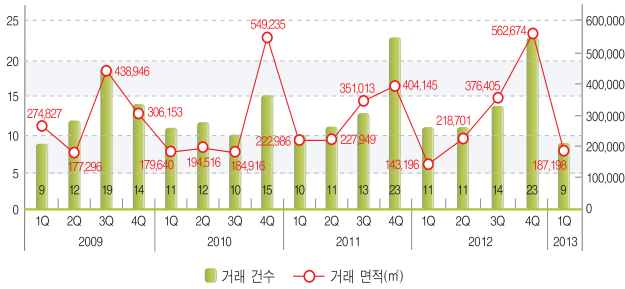
※ 상기 매매사례 중 KBD 두산빌딩은 집합건축물로 전체 연면적 중 일부만 거래되어 거래면적과 공부상 연면적이 일치하지 않음

매매시장 2 | 2013년 1/4분기 매매시장 분석

2013년 1/4분기 매매사례 분석

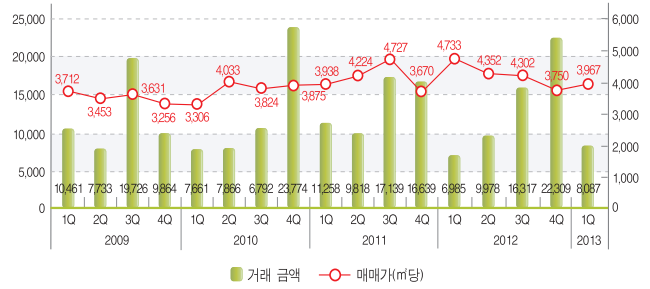
> 분기별 거래 면적 분석

[단위 : 건, m²]



> 분기별 거래 금액 분석

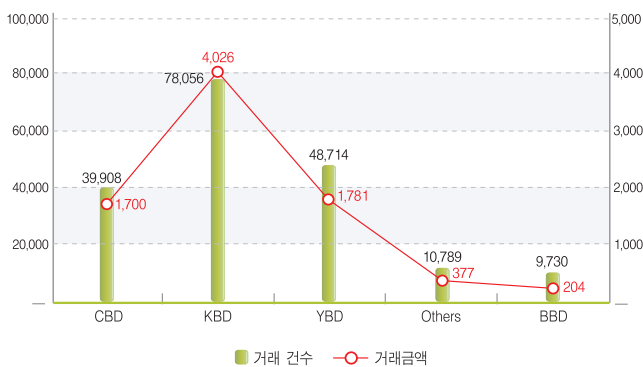
[단위 : 억원, 천원/m²]



- 2013년 1/4분기 오피스 거래사례는 총 9건, 거래면적 187,198m², 거래대금은 8,087억원으로 조사됨. 거래건수는 9건으로 평년(분기당 10건)에 다소 못미쳤으며, 2009년 1/4분기 이후 만 4년 만에 한자리수 거래건수를 기록했음. 2012년 연말에 거래가 집중되면서 급매물이 소진된 후 거래가 줄어들었기 때문임.
- 주로 중소형빌딩이 거래되었으나, 도곡동 업무시설과 현대캐피탈 여의도 1관 및 GS역전타워 등의 중대형빌딩이 일부 포함되면서 거래면적은 평년(분기당 165,000m²)을 상회하였음. 총 거래금액은 역시 평년 수준을 상회하였으나, 2007년 부터 지난해까지 6년 연속으로 연간 거래금액이 4조원, 분기 평균 1조원을 넘었던 것을 감안하면 거래금액은 다소 감소되었음.
- m²당 평균 매매가는 3,967천원으로 전분기(3,750천원) 대비 5.8% 상승되었으나, 서울 기타권역이나 외곽지역 소재 물건이 다수 포함되어 2012년 연간 평균(4,173천원)에는 미치지 못하였음.

> 권역별 매매사례

[단위 : 건, 억원]



> 권역별 평균 매매가

[단위 : 천원/m²]

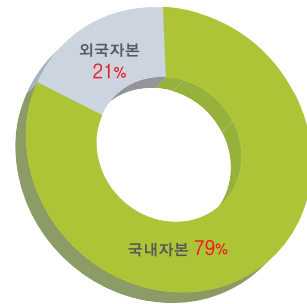


- 권역별 거래는 A등급 규모의 도곡동 업무시설과 논현동 두산빌딩을 포함하여 4건이 거래된 KBD가 거래건수, 거래면적(41.7%)과 거래금액(49.8%) 모두 가장 큰 비중을 차지하며 1/4분기 매매시장을 주도하였음. 2건이 거래된 YBD가 뒤를 이었으며, CBD, 서울 기타지역 및 BBD 순으로 조사됨.
- 권역별 매매가격은 KBD, CBD, YBD, 서울 기타지역 및 BBD 순으로 조사되었음. 중대형빌딩 뿐만 아니라 권역 외곽지역 소재 중소형빌딩까지 포함되었음에도 장기간 매매시장을 주도하고 있는 KBD가 가장 높았으며, 신규 공급과 수요 이탈로 시장 불안이 계속되고 있는 BBD의 경우 금분기 매매사례의 평균 매매가격(3,967천원) 대비 절반 수준에 거래되며 약세를 지속하였음.

매매시장 2 | 2013년 1/4분기 매매시장 분석

> 매수자 거래면적 분석

- 2013년 1/4분기 매입자본은 변함없이 국내자본의 강세가 지속되고 있으나, 2012년 2/4분기 이후 3분기 만에 외국자본이 매수(GS역전타워)에 성공하면서 거래면적 기준으로 약 21.3%의 비중을 차지하였음.



> 연도별 매매사례 대비 2013년 누적 거래사례 분석

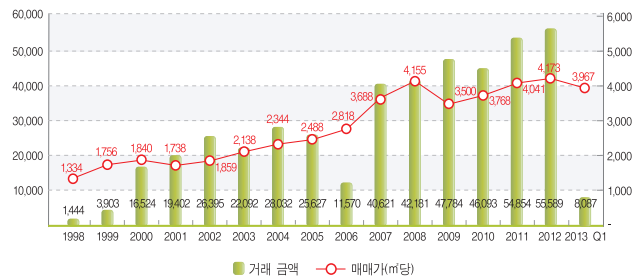
> 연도별 거래 면적

[단위 : 건, m²]



> 연도별 거래 금액

[단위 : 억원, 천원/m²]



- 1998년부터 2013년 1/4분기 까지 서울 및 분당권역 내 오피스 매매사례는 총 593건, 14,447,784m²에 거래금액은 45조 198억원으로 조사됨.
- 2013년 1/4분기 기준 누적 거래금액은 8,087억원으로 2007년 이후 6년 연속으로 연간 거래금액이 4조원(분기당 1조원)을 넘었던 것을 감안하면 연초에 거래가 다소 부진하였음.
- 2013년 누적 거래사례의 m²당 평균 매매가는 3,967천원으로 2012년 연간 평균 대비 4.9% 하락되었음. 전년 대비 약세로 출발하고 있으나, CBD 소재 Leaseback 가능 물건을 중심으로 매매가격이 상승세에 있는 바, 2/4분기에는 전년 평균 수준을 회복할 것으로 예상됨.

> 2013년 1/4분기 매매시장 주요 특징

2013년 1/4분기에 거래가 이루어진 9건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요특징	내용	비고
연초 거래 부진 트렌드 재현	연말에 거래가 크게 활성화되면서 급매물이 대부분 소진되었던 바, 해가 바뀐 이후 거래건수가 급감하였음. 글로벌 금융위기 이후 상반기에 거래가 부진하고 하반기에 회복되는 트렌드가 금년에도 반복되고 있는 것으로 판단됨	9건, 187,198m ² 거래
m ² 당 매매가 상승세 주춤	연말에 m ² 당 매매가격이 사상 최고치를 경신한 이후 거래가 다소 부진하면서 가격 또한 2012년 평균 대비 약세로 출발함	2012년 평균 대비 평균 4.9% 하락
실사용법인 매수 비중 증가	2012년 하반기 매매시장을 주도했던 부동산펀드와 리츠의 매수세가 3건으로 주춤한 가운데, 실사용법인의 매수 비중이 증가되고 있음	세움빌딩, 도곡동 업무시설, 신한금융투자타워 별관
KBD 나홀로 거래 활성화	전반적인 거래 부진에도 불구하고 금분기 거래사례 9건 중 4건이 KBD에서 거래되었으며, 2,000억이 넘는 대형빌딩이 포함되어 있는 바, 거래금액 비중은 약 50%에 달했음	78,056m ² 4,026억원 거래
구조조정 물건 거래 조기 활성화	1/4분기 경제성장률이 1%대에 그치면서 경기 회복 지연 및 불황 장기화가 예상됨에 따라 대형 건설사와 제조업체 사육을 중심으로 구조조정 물건이 공급되기 시작하여 일부는 조기에 거래되었음	두산빌딩, 도곡동 대우빌딩, GS역전타워

매매시장 3 | 2013년 2/4분기 매매시장 전망

> 2013년 2/4분기 매매시장 전망

구 분		내 용	비 고
1	구조조정 매물 공급 확대	1/4분기 경제성장률이 1%대로 떨어지는 등 불황 장기화 가능성이 높아 짐에 따라, 선제 대응하여 시설투자를 축소하고 사옥 등 보유 부동산을 매각하여 유동자금을 확보하려는 기업체가 증가할 것으로 예상됨	Leaseback 가능물건 매수 경쟁 ↑
2	수익보장형 매물 매매가격 상승세 견인	최근 대기업 계열사나 금융회사 보유 사옥들이 Leaseback을 통해 일정기간(5년 내외) 수익을 보장하는 형태로 다수 공급되고 있고, 안정성과 수익성을 동시에 충족할 수 있는 바, 이들에 대한 매수 경쟁 심화로 매매가격이 상승세를 나타냄	주요권역 중대형빌딩 중심
3	중소형빌딩에 대한 다양한 수요 지속	KBD를 중심으로 한 중소형빌딩 매수세는 저금리 추세 심화로 인해 더욱 늘어날 것으로 예상되며, 실수요법인 및 개인자산가들 뿐만 아니라 일부 금융사 및 투자기관들의 경우 블라인드 펀드 형태로 참여할 계획에 있어 거래 활성화가 지속될 것으로 예상됨	거래건수 기준 과반 초과 전망
4	중전 부동산 Closing 사례 증가	2/4분기 말 삼성동 한국감정원빌딩을 비롯해 연말까지 다수의 서울 소재 중전 부동산에 대한 Closing이 예정되어 있으며, 개발이나 임대 물량 공급 등으로 오피스시장에 영향을 미칠 전망이다	소비자원, 케리스, 영화진흥위원회, 조세연구원 등
5	펀드 물건 만기전 조기 시장 공급 증가	일부 입찰 물건들의 매매가 급등에 따라 펀드 만기 도래 여부와 상관없이 매각 차익 실현 등을 위한 매물 공급이 늘어날 것으로 예상됨	매매시장 침체 가능성에 대비
6	설정액 상위 자산운용사의 매수 강세 지속	2012년 설정액 기준 상위권 운용사들이 1/4분기에도 역시 국내외 오피스빌딩과 할인마트 등 리테일 상품에 대한 매수 강세를 이어갔으며, 리테일 상품 매수를 통해 시장에 진입한 삼성SRA도 한 축을 담당할 것으로 예상됨	미래에셋, 이지스, 하나다음 등
7	외국자본 약세 지속	2012년 2/4분기 이후 3분기만에 외국자본이 매수에 성공하였으나, 동 매수 자본 중 일부에 그치고 있으며, 여전히 수요 보다는 공급에 일조할 것으로 판단됨	연내 1~2건 추가 매수
8	BBD 거래 회복기대	기존 BBD와 판교 테크노밸리 내 일부 대형 공실이 해소되면서 동 권역 임차수요 부진과 공실 불안으로 인한 거래 침체가 회복될 가능성이 높아짐	매매가격은 약보합

분양시장 1 | 시장 동향

> 조사 대상 및 내용

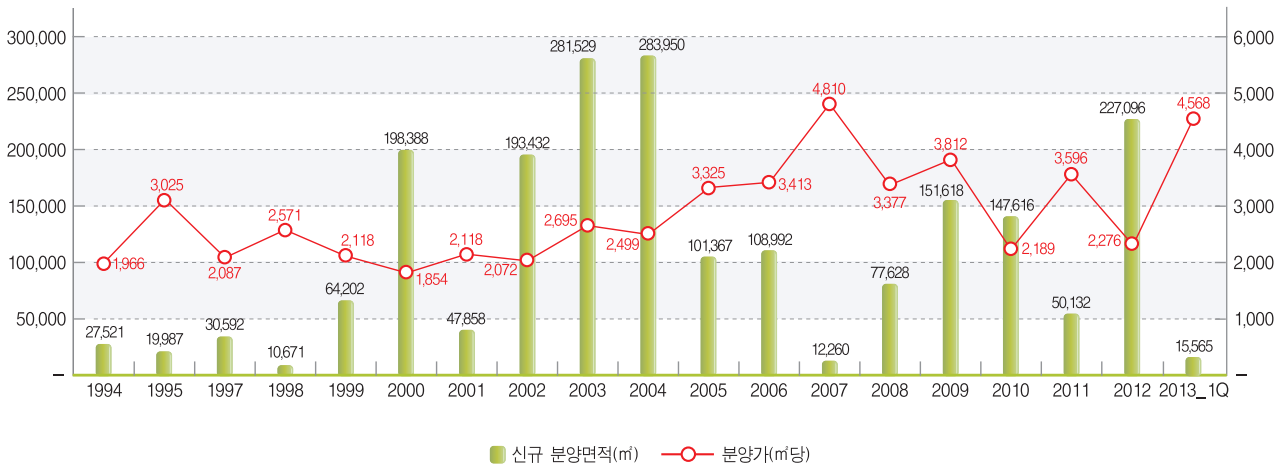
서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황 및 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

> 조사 기간

2013년 1월 1일 ~ 2013년 3월 31일

> 오피스빌딩 연도별 분양 현황

[단위 : m², 천원/m²]



- 2013년 1/4분기에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 1건으로, 오피스 분양면적은 15,565m²(총 연면적 89,466m²)로 조사됨. 선임대 후분양 형태로 공급된 오피스 상품이며, 주용도는 주거시설이기 때문에 전체 연면적 대비 업무시설 비중은 약 17.4%로 낮은 것으로 확인됨.
- 금분기에 신규로 분양된 센트레빌 아스테리움 용산은 용산재정비촉진지구 내 위치해 있으며, 주거시설을 주용도로 업무시설과 근린생활시설로 구성된 복합건물임. 인근 신용산역과 용산역을 통해 KTX, ITX 및 지하철 이용을 통한 대중교통 광역 접근성이 매우 편리한 지역에 위치해 있음. 최근 부동산 경기 침체 장기화로 용산국제업무지구 개발 사업이 청산과 소송으로 당분간 정상화가 어렵게 되었으나, 입지가 워낙 좋은 지역에 위치해 있어 장기적인 관점에서 가치 상승이 기대됨.
- 2013년 1/4분기에 준공된 오피스 분양상품은 총 3건으로 각각 지식산업센터 내 지원시설, 같은 업무시설인 오피스텔 내 일부 면적 공급 및 판매시설과 복합 구성된 상품 등 형태는 다양하지만 모두 주용도가 오피스가 아닌 것으로 조사되었음. 지하철 2호선 독섬역 인근에 위치한 서울숲IT밸리는 지식산업센터 내 지원시설 형태로 공급되었으며, 강남과 접근성이 양호한 장점과 더불어 성동테크노밸리, 성수 IT, BT 산업뉴타운 개발 및 현대기아차 R&D센터 추진 등에 따라 발전가능성이 매우 큰 지역에 위치해 있음. 오피스텔과 오피스가 복합된 상품인 동탄 우미쁘띠리은 동탄 신도시에 위치해 있으며, 배후 편의시설이 주변에 다수 분포해 있어, 인근 삼성전자 화성과 기흥 산업단지와 관련된 임차 수요가 풍부할 것으로 판단됨. 가산동 하이힐은 상업시설과 업무시설이 믹스된 복합빌딩으로 마리오아울렛, W몰 등의 패션아울렛과 지식산업센터가 밀집되어 있는 가산동에 위치해 있으며, 인근에 가리봉 균형발전촉진지구사업이 진행되고 있어 향후 자산 가치 상승이 예상됨.

분양시장 2 | 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3m²)	준공시기
Others	센트레빌 아스테리움 용산	용산구 한강로2가	B7/32F	89,466(15,565m²)	15,100	2012. 8



센트레빌 아스테리움 용산

| 건축 개요 |

위 치	서울시 용산구 한강로2가 189
규 모	B7/32F
연 면 적	89,466m²
대 지 면 적	7,201m²
용 도	주거시설, 업무시설, 근린생활시설
준 공 일	2012. 8
시 공 사	동부건설
시 행 사	국제빌딩주변 제3구역 도시환경정비조합

| 환경 여건 |

- 지하철 4호선 신용산역과 지하로 연결되어 있으며, KTX와 ITX 및 다양한 버스 노선이 지나가는 등 대중교통 접근성이 용이함
- 인근 용산국제업무지구 사업이 청산과 소송으로 정상화가 불투명 하지만 입지적으로 뛰어나기 때문에 장기적으로는 가치 상승이 기대되는 지역임
- 선임대 후분양 상품으로 분양가는 3.3m² 당 15,100천원(VAT 별도) 수준임
- 현재 오피스로 분양중인 10층과 11층을 코레일이 5년간 임차 예정에 있음
- 주거 및 업무시설로 오피스는 32개층 중 11개층(2~11층)이며, 총 오피스 면적은 15,565m²(분양면적 기준)임
- 주변 오피스 기준 임대가는 3.3m²당 보증금 600천원, 월세 60천원 수준임



분양시장 3 | 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
Others	서울숲IT밸리	성동구 성수동1가	B5/18F	49,158㎡(5,580㎡)	10,400~10,700	2011. 2
수도권	동탄 우미쁘띠린	경기도 화성시 석우동	B3/12F	11,841㎡(987㎡)	8,000~8,400	2012.12



서울숲IT밸리

| 건축 개요 |

위 치 서울시 성동구 성수동1가 13-170외 9필지
규 모 B5/18F
연 면 적 49,158㎡
대 지 면 적 5,580㎡
용 도 아파트형공장, 근린생활시설, 지원시설
준 공 일 2013. 2
시 공 사 삼성중공업
시 행 사 한국토지신탁

- | 환경 여건 |**
- 지하철 2호선 독성역 역세권에 위치해 있으며, 인근에 분당선 서울숲역이 개통되어 광역 교통 접근성이 더욱 양호해짐
 - 동부간선도로, 내부순환로, 강변북로 등 주요 간선도로와의 연계성이 탁월함
 - 인근 성동테크노밸리는 성수 IT, BT 산업뉴타운 및 현대기아차 R&D센터 개발 예정 등으로 발전 가능성이 큼
 - 지식산업센터 내 업무지원시설로 공급된 상품으로 분양가는 3.3㎡당 10,400~10,700천원(VAT 별도) 수준임
 - 업무지원시설은 16~18층(3개층)으로 확인됨
 - 주변 지식산업센터(지원시설) 기준 임대가는 3.3㎡당 보증금 604천원, 월세 43천원 수준임



동탄 우미쁘띠린

| 건축 개요 |

위 치 경기도 화성시 석우동 33-1
규 모 B3/12F
연 면 적 11,841㎡
대 지 면 적 1,825㎡
용 도 오피스텔, 업무시설, 근린생활시설
준 공 일 2013. 3
시 공 사 우미건설
시 행 사 아시아신탁

- | 환경 여건 |**
- 경부고속도로, 용인-서울고속도로를 이용하여 서울로의 접근성이 우수하며, KTX, GTX 공사가 진행중에 따라 교통여건이 더욱 개선될 예정
 - 삼성전자 화성캠퍼스와 기흥캠퍼스 및 동탄 신도시 내 편의시설이 인근에 위치해 있어 이와 연관된 임대 수요가 풍부한 지역으로 평가됨
 - 선임대 후분양 오피스 상품으로 분양가는 3.3㎡당 8,000~8,400천원(VAT 별도) 수준임
 - 오피스텔과 오피스 복합상품으로 오피스텔은 3~12층, 총 180세대이며, 실별 면적은 20.52~23.99㎡(분양면적 기준)임.
 - 오피스는 지상 2층에 위치해 있음
 - 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 350천원, 월세 35천원 수준임

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3m²)	분양시기
기타	하이힐	금천구 가산동	B5/20F	98,992m²(19,857m²)	6,500	2012. 3



하이힐

| 건축 개요 |

위 치	서울시 금천구 가산동 60-8
규 모	B5/20F
연 면 적	98,992m²
대 지 면 적	12,604m²
용 도	업무시설, 판매시설, 문화집회시설
준 공 일	2013. 2
시 공 사	한라건설
시 행 사	세경디앤비

| 환경 여건 |

- 가산디지털단지(지하철1, 7호선) 도보 8분 거리에 위치해 있으며, 마리오아울렛, W몰 등의 대형 아울렛이 인근에 입점해 있음
- 가산디지털단지 내 위치하여 임대사업과 투자분양이 가능한 오피스 상품으로 가리봉 균형발전축진지구가 인근에 위치해 있음
- 업무시설 분양가는 3.3m² 당 6,500천원(VAT 별도) 수준임
- 상업시설과 믹스된 복합빌딩으로 13개층(8~20층), 58개실로 구성되어 있으며, 실별면적은 204~486m²(분양면적 기준)임
- 주변 업무시설 분양가는 7,200~9,000천원으로 경쟁 빌딩들과 비교해 가격 부분에서 경쟁력을 보유하고 있음
- 주변 업무시설 기준 임대가는 3.3m²당 보증금 300천원, 월세 30천원 수준임

분양시장 4 | 2013년 2/4분기 분양시장 전망

구 분	내 용	비 고
수요	<ul style="list-style-type: none"> • 오피스 매매시장 매출 감소로 1/4분기 거래가 부진했으나, 통계상의 유의성과 조사의 편의성 등을 감안해 조사에서 제외하고 있는 1,000m² 내외의 소형 빌딩의 거래는 꾸준히 이루어지고 있음. 저금리 추세가 심화되고 안정적인 수익형 자산에 대한 수요가 꾸준한 때문에 소형 빌딩과 유사한 규모의 층별 또는 섹션형 오피스에 대한 수요가 기대됨. • 더불어, 기존에 테헤란로 강남대로변에 분양상품으로 공급되어 준공이 완료된 오피스빌딩에 대한 층별 또는 섹션형 매출이 일부 거래되고 있는 것으로 확인되고 있는 바, 주요권역 역세권 소재 분양형 오피스에 대해 실수요자와 개인자산가들의 관심은 상당할 것으로 예상됨. 	<p>소형빌딩 거래 활성화에 따른 파생수요 예상</p>
공급	<ul style="list-style-type: none"> • 금분기에 거래된 도곡동 업무시설과 같이 건설사가 직간접적으로 보유하고 있는 오피스가 분양시장에 공급될 가능성이 있으나, 매매시장이 활성화되고 분양시장이 침체되어 있는 최근 시장 상황을 감안할 경우 분양시장보다는 매매시장에 공급될 가능성이 큼. • 매매시장에서 Leaseback 가능 물건이나 우량 임차인이 장기계약 되어있는 물건에 대한 선호가 큰 것과 마찬가지로 분양시장에서도 역시 선임대 후분양 형태의 상품으로 전환 공급되는 사례가 늘 것으로 예상됨. 	<p>매매시장 활성화로 상대적으로 공급 부진</p>
분양 가격	<ul style="list-style-type: none"> • 금분기에 분양가 수준이 상대적으로 높은 용산지역 내 신규 분양사례가 조사되었으나, 2012년 하반기에 이미 준공된 물건으로 선임대 후분양 형태로 공급되었던 바, 인근 용산국제업무지구가 난항을 겪고 있어 분양시장에 미치는 파급 효과는 제한적일 것으로 판단됨. • 여전히 분양가격을 선도하고 수요를 유발할 수 있는 우량 물건의 공급은 부진할 것으로 예상되며, 부동산 경기 회복 여부를 감안할 때 상반기 내에는 약보합세 지속 전망임. 	<p>약보합세 지속</p>

부 록 1 | 신규 부동산펀드 설정 현황

> 조사 대상 및 내용

2013년 1/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 대상으로 함

> 조사 기간

2013년 1월 1일 ~ 2013년 3월 31일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
알파에셋자산운용	알파마이티사모부동산투자신탁 14-5	2013/01/10	2,992	사모	단위	일반형	국내
알에이케이자산운용	알에이케이MBS사모부동산투자신탁 1	2013/01/11	7,000	사모	추가	일반형	국내
우리자산운용	우리마이일스톤사모부동산투자신탁 15	2013/01/14	5,004	사모	단위	일반형	국내
리치먼드자산운용	리치먼드사모MBS부동산투자신탁 1	2013/01/14	1,000	사모	단위	간접투자신탁(국외)	국내
교보약사자산운용	교보약사미국부동산사모증권투자신탁3호(DLS-파생형)	2013/01/16	2,112	사모	단위	ELS투자펀드	해외
칸서스자산운용	칸서스일산사모부동산투자신탁	2013/01/24	4,600	사모	단위	일반형	국내
아주자산운용	아주MBS사모부동산투자신탁 1	2013/01/29	5,000	사모	추가	일반형	국내
더커자산운용	더커MBS사모부동산투자신탁 1	2013/01/29	1,000	사모	단위	일반형	국내
지지자산운용	지지사모부동산투자신탁 5	2013/02/05	1,000	사모	단위	일반형	국내
삼성에스알에이자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 1	2013/02/06	62,400	사모	단위	일반형	국내
현대스위스자산운용	현대스위스공세지구사모부동산투자신탁	2013/02/07	27,200	사모	단위	일반형	국내
하나다울자산운용	하나다울랜드칩멜버른사모부동산투자신탁 49	2013/02/12	16,833	사모	단위	일반형	해외
교보약사자산운용	교보약사미국부동산사모증권투자신탁 4(DLS-파생형)	2013/02/14	4,986	사모	단위	일반형	해외
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁 19	2013/02/15	107,500	사모	단위	간접투자신탁(국내)	국내
동부자산운용	동부미국부동산사모증권투자신탁 1[DLS-파생형]	2013/02/15	595	사모	단위	일반형	국내
도이치리테일	도이치리테일 1사모부동산투자유한회사	2013/02/18	116,900	사모	단위	일반형	국내
코람코퍼자산운용	코람코퍼스텝익산골프리조트사모부동산투자신탁 11	2013/02/19	12,000	사모	단위	일반형	국내
현대스위스자산운용	현대스위스홀플러스사모부동산투자신탁 2	2013/02/28	11,410	사모	단위	일반형	국내
현대스위스자산운용	현대스위스홀플러스사모부동산투자신탁 1	2013/02/28	10,090	사모	단위	일반형	국내
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁 17-4	2013/03/05	64,029	사모	단위	간접투자신탁(국내)	해외
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁 17-3	2013/03/05	64,029	사모	단위	간접투자신탁(국내)	해외
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁 17-2	2013/03/05	64,029	사모	단위	간접투자신탁(국내)	해외
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁 17-1	2013/03/05	64,029	사모	단위	간접투자신탁(국내)	해외
교보약사자산운용	교보약사미국부동산사모증권투자신탁5(DLS-파생형)	2013/03/05	3,234	사모	단위	일반형	해외
하나다울자산운용	하나다울랜드칩사모부동산투자신탁 48	2013/03/12	100,000	사모	단위	일반형	국내
교보약사자산운용	교보약사미국부동산연계사모증권투자신탁1(DLS-파생형)	2013/03/13	971	사모	단위	일반형	해외
유진자산운용	유진리스트럭처링사모부동산투자신탁 3A	2013/03/20	75,435	사모	단위	일반형	국내
미래에셋자산운용	미래에셋맵스프런티어미국사모부동산투자신탁 1(파생형)	2013/03/25	2,487	사모	단위	일반형	해외
하나다울자산운용	하나다울랜드칩사모부동산투자신탁 50	2013/03/28	75,337	사모	단위	일반형	국내
베스타스자산운용	베스타스사모부동산 5투자유한회사	2013/03/28	56,100	사모	단위	일반형	국내

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

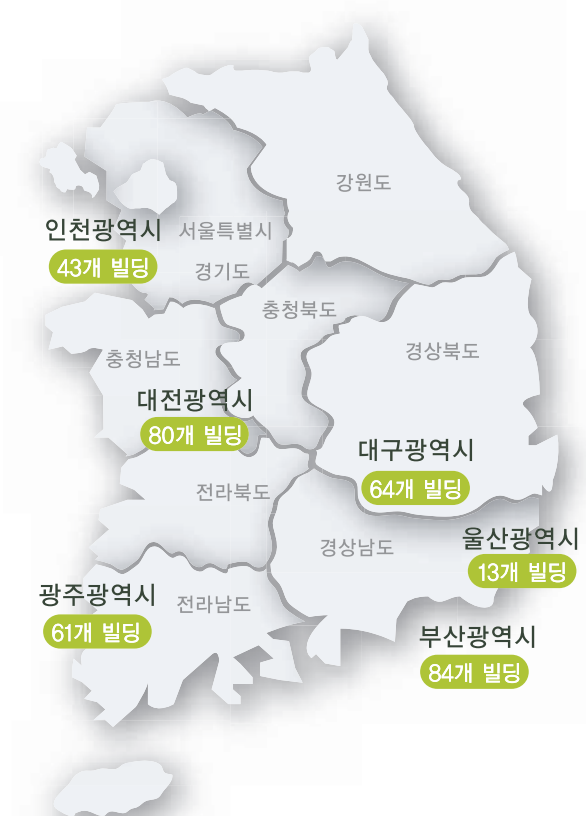
부 록 2 | 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

> 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

2013년 1월 1일 ~ 2013년 3월 31일

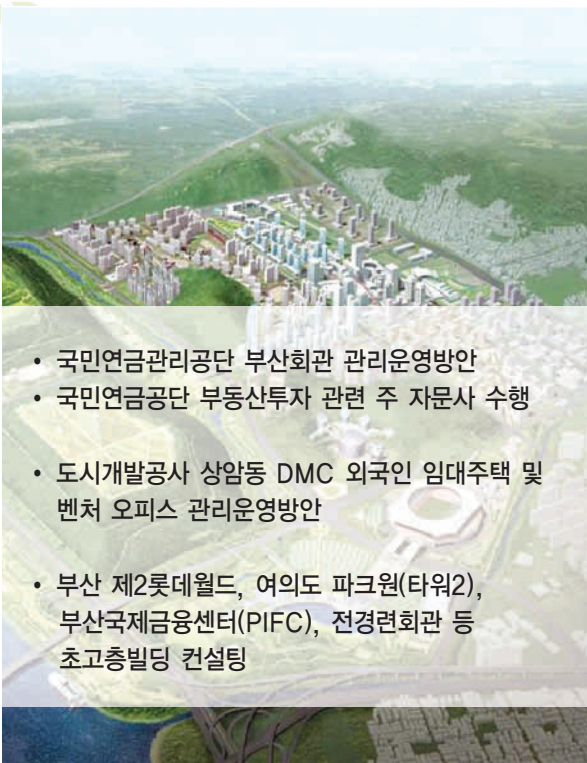


> 광역시별 임대 정보

(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	2,788	2,724	2,298	2,067	1,935	1,643
보증금	560.2	461.7	650.9	478.3	640.6	404.1
월세	25.6	23.8	15.2	16.5	14.1	14.8
관리비	17.9	19.1	17.3	16.7	16.2	13.1
공실률	5.1%	8.0%	5.5%	8.4%	9.6%	8.8%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

Consulting



- 국민연금관리공단 부산회관 관리운영방안
- 국민연금공단 부동산투자 관련 주 자문사 수행
- 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
KR1 CR REITs 공동 출자
- ABS :
Morgan Stanley와 공동으로 SPC설립 및 ABS 발행(제1차, 제2차, 제3차, 제4차)
- REF(부동산펀드) :
신한BNP파리바자산운용, 골든브릿지자산운용 등이 출시한 다수의 부동산펀드에 수익자로 참여

매입 · 매각



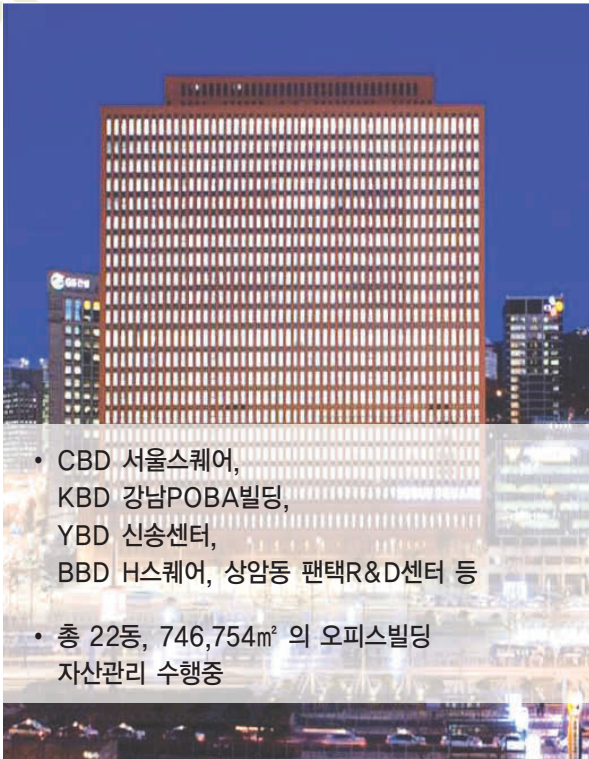
• 대우통신사옥	23,824㎡	B6/12F
• 동아상호신용금고빌딩	12,807㎡	B6/15F
• 로지트빌딩	9,914㎡	B2/12F
• 미래산업빌딩	7,748㎡	B6/8F
• 리버타워	16,889㎡	B3/9F
• 대농빌딩	19,653㎡	B4/15F
• 명동신영증권빌딩	11,136㎡	B5/12F
• 트러스트타워	36,208㎡	B5/26F
• 서현신영타워	23,824㎡	B6/12F
• 잠실시그마타워	27,814㎡	B7/30F
• 서현신영G타워	7,748㎡	B6/8F
• 명동신영타워	11,136㎡	B5/12F
• 역삼신영타워	12,807㎡	B6/15F
• 데이콤빌딩	34,461㎡	B7/20F
• 온세통신빌딩	15,941㎡	B1/8F
• MBC경영센터	22,748㎡	B4/16F
• 코오롱별관	26,861㎡	B5/10F
• 놀무빌딩	3,992㎡	B2/8F
• 도곡동 업무시설	39,401㎡	B6/19F

Project Management



- 제이타워 (20,905㎡ , B5/15F)
 - 최유효 활용 방안 컨설팅
 - Construction Management
 - Property Management
 - Asset Management
- 컨설팅에서 운영관리까지 전과정 업무대행

Office



- CBD 서울스퀘어, KBD 강남POBA빌딩, YBD 신승센터, BBD H스퀘어, 상암동 팬택R&D센터 등
- 총 22동, 746,754㎡의 오피스빌딩 자산관리 수행중

상업시설 | 물류



- 용인 수지골드프라자, 군산 물류센터, 청주 지웰시티몰, 동탄 지웰에스테이트, 울산 대성스카이렉스, 대구 프라이빗 등
- 총 12개동 280,400㎡의 상업시설과 물류시설 자산관리 수행중

주상복합 | 서비스드레지던스



- 청주 지웰시티, 분당 하우스빌, 분당 시그마3 및 한남동 Hillside 등 주거시설 자산관리 중
- 종로구 수송동 서머셋 팰리스 서울, 상암동 DMC Vill 등의 서비스드레지던스 자산관리 중

자산실사(Due Diligence)



- CBD 현대그룹빌딩, KBD 데이콤빌딩, YBD 현대캐피탈 여의도 1관, BBD 온세빌딩 등
- Office, 물류센터, 상업시설, 주거시설 및 스포츠센터 등 33건의 자산실사 수행

상공회의소빌딩



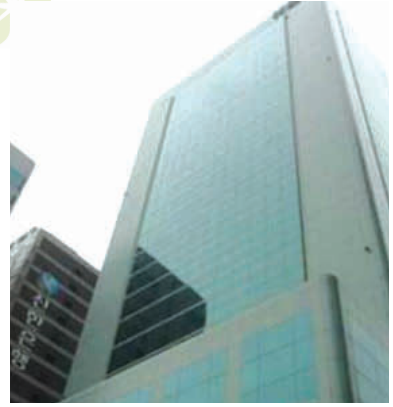
주 소 중구 남대문로4가 45
 규 모 B6/20F
 연 면 적 113,907m²
 준공시기 2005년

센트럴타워



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

트러스트타워



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

풍산빌딩



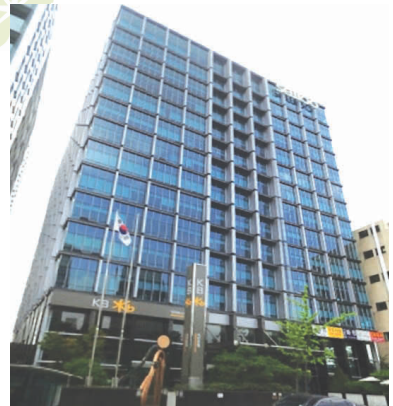
주 소 서대문구 충정로3가 95-1
 규 모 B7/16F
 연 면 적 36,522m²
 준공시기 2011년

서영빌딩



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

세우빌딩



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

신승센터



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

현대인텔렉스빌딩



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

제일약품빌딩



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

GT타워



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

연세재단세브란스빌딩



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

포스코P&S타워



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

배재정동빌딩



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

트리스빌딩



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

플래티넘타워



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

유니퀘스트빌딩



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

분당 퍼스트타워



주 소 분당구 서현동 266-1
규 모 B6/13F
연 면 적 58,924m²
준공시기 1997년

누리꿈스퀘어



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

YnK판교사옥



주 소 분당구 삼평동 630
 규 모 B4/11F
 연 면 적 39,083m²
 준공시기 2011년

아세아타워



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

더프라임타워



주 소 용산구 원효로1가 41-1
 규 모 B6/30F
 연 면 적 39,010m²
 준공시기 2013년 10월(예정)

디오센터



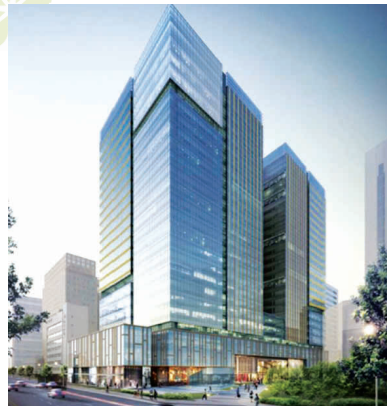
주 소 중구 종림동 500
 규 모 B6/16F
 연 면 적 33,629m²
 준공시기 2001년

부평 신라빌딩



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

그랑서울(청진 12~16지구)



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

분당M타워



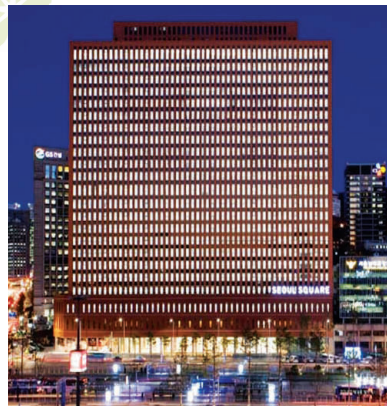
주 소 성남시 분당구 구미동 188
 규 모 B4/8F
 연 면 적 46,126m²
 준공시기 2009년

미림타워



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

서울스퀘어



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

에미지빌딩



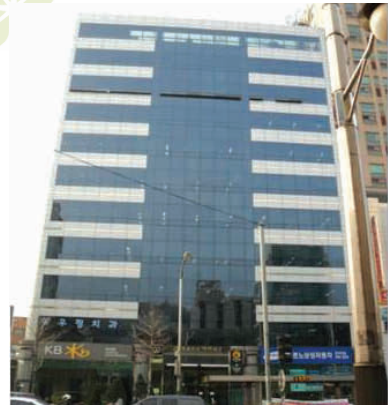
주 소 성남시 분당구 수내동 6-5
 규 모 B4/12F
 연 면 적 13,729㎡
 준공시기 2010년

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



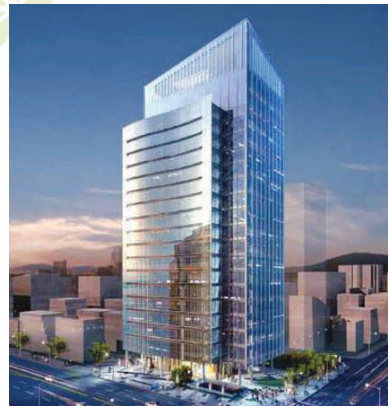
주 소 영등포구 여의도동 34-1
 규 모 B4/16F
 연 면 적 22,748㎡
 준공시기 1987년

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



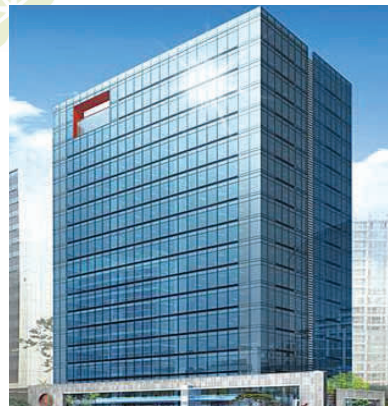
주 소 중구 을지로2가 15
 규 모 B5/19F
 연 면 적 22,997㎡
 준공시기 2011년

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

> 2013

- [더프라임타워] 용산구 원효로1가 / 39,010㎡ / B6,30F
- [신승센터] 영등포구 여의도동 / 33,820㎡ / B7,20F
- [분당 퍼스트타워] 분당구 서현동 / 58,924㎡ / B6,13F

> 2012

- [동일타워] 강남구 대치동 / 43,799㎡ / B6,16F
- [그랑서울] 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 / 22,985㎡ / 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 / 138,696㎡ / B4,10F
- [KPX빌딩] 마포구 공덕동 / 19,769㎡ / B4,18F
- [GT타워] 서초구 서초동 / 54,583㎡ / B8,24F
- [풍산빌딩] 서대문구 충정로3가 / 36,522㎡ / B7,16F

> 2009~2008

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

> 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

> 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

> 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

> 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

> 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



> 2013

- 강남구 삼성동 업무용빌딩 적정 임대 조건 및 마케팅 방안 자문
- 용산구 원효로1가 소재 업무시설 투자타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 여의도동 오피스빌딩 매입 타당성 검토 자문
- 강남권역 유희부지 임대타당성 검토 컨설팅
- 강남구 논현동 빌딩 마케팅사치 컨설팅
- 신도림동 소재 오피스, 호텔 투자 타당성 검토 컨설팅

> 2012~2010

- 명동2가 뉴스퀘어 투자타당성 분석 컨설팅
- SK에너지 주유소 복합화 개발 컨설팅
- 용산 전면3구역 업무시설(2차) 컨설팅
- 동작구 비즈니스 호텔 사업타당성 검토 컨설팅
- 중학동 업무용빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 종로구 연지동 현대그룹빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 제주해양과학관 건설사업관리(운영 및 유지관리 부분) 자문
- KT소유 8개지사 투자타당성 컨설팅
- 영등포구 여의도동 서여의도 호텔 신축 컨설팅
- 평화방송 부지 신축 사업성 검토
- 부산시 부산진구 부전동 호텔 타당성 분석 컨설팅
- 종로구 원남동 호텔 개발 관련 사업성 검토 자문
- 용산구 한남동 서비스 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
- 부산국제금융센터(PIFC) 건물 관리 방안 등 검토 자문
- 강남구 역삼동 삼성제일빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 과천시 별양동 오피스텔 개발 컨설팅
- 용산 전면3지구 오피스 개발 컨설팅
- 여의도 파크원 타워2 사업타당성 분석 컨설팅
- 한남동 소재 빌딩 매입 타당성 검토 자문

> 2009

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

> 2007

- 마포구 공덕동 재개발 PJT 사업 타당성 검토
- 영등포구 영등포동 대흥빌딩 가치평가 컨설팅
- 수익형부동산 국내외 투자기관 동향 컨설팅
- 군포시 산본동 성우빌딩 가치평가 컨설팅
- 마포구 상암동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
- 강남구 대치동 글라스타워 총별 임대차 차등방안 수립
- 스키아리이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업타당성 검토
- 팬택테이먼트 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 MD 구성 및 사업타당성 검토
- 성남시 판교 한화건설 PJT 적정임대료 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
- 서대문구 충정로 케이원리트빌딩 매입타당성 분석 컨설팅

> 2005~2002

- 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
- 강남구 신사동 제이타워 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립
- 영등포구 여의도동 리버타워 스포츠센터 적정 매각가 산정 및 마케팅 전략 수립
- 국민연금관리공단 부산회관 관리운영방안 컨설팅
- 도시개발공사 DMC 선로시설 컨설팅
- 기술신용보증기금 부산사옥 개발 최우호 방안 도출
- 원리연구회 영문동부지 최우호 이용방안 도출
- 희성전선 군포시 공업용지 활용방안
- 서초동 교보타워 적정 임대료 산정 및 마케팅 전략 수립

> 2001~2000

- 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
- 서초동 삼풍백화점 부지 개발 관련 상가, 아파트부문 개발계획 수립

> 1999~1997

- 대구 광명화관 건립방안에 관한 연구
- 서초구 방배동 구산타워 적정 임대료 산정
- 서초구 서초동 나리종합금융사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책 수립
- 강남구 도곡동 삼성물산 T-Project 최우호 개발 방안에 관한 연구
- 구로구 신도림동 동아건설 부지 최우호 개발 방안에 검토
- 신길동 59-2 외 4필지 오피스텔 사업성 분석
- 을지로6가 33-24 외 18필지 업무부분 사업성 분석
- 대전광역시 대흥동 보우프라자 최우호 활용방안 연구
- 성남시 분당구 신일빌딩 적정임대료 산정 및 임대대책 수립에 관한 연구
- 강남구 역삼동 아주 제2사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 봉래동 우리빌딩 적정 임대료 산정 및 사업성에 관한 연구
- 중구 명동1가 새한중금사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 을지로6가 두산타워 오피스 부분 사업성 분석
- 행당동 대림아파트 단지내 상가 최우호 마케팅 전략수립

> 1996

- 여의도 코오롱 오피스텔 사업성 검토
- 수원 영통지구 두산, 건영아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 수유동 금강 주상복합 사업성 검토
- 강남구 대치동 섬유센터 수익성 제고 방안 연구
- 서초구 서초동 1328번지 오피스빌딩 사업성 검토
- 송파구 방이동 금호레이크타워 비주거부분 활성화 방안 연구
- 성동구 마장동 삼성아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서초구 서초동 거평 오피스텔 CONCEPT 설정
- 강남구 압구정동 현대산업개발 ISONI 사업성 검토
- 서대문구 홍제동 홍제시장 재건축 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 동양 오피스텔 사업성 검토
- 서초구 서초동 890번지 오피스텔 사업성 검토
- 성동구 옥수동 두산빌라트 사업성 검토
- 중랑구 면목동 동서울스포츠허브 재건축 주상복합 비주거부분 검토

> 1995

- 전주시 해창주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
- 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
- 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

> 1994~1991

- 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
- 강남구 대치동 군자빌딩 임대전략 수립에 관한 연구
- 마포구 중동 아파트 단지내 상가 분양성 검토
- 중랑구 상봉2동 상가 분양성 검토
- 인천시 남구 주안동 신영쇼핑센터 사업계획
- 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
- 성동구 군자동 미라보 오피스텔 분양 타당성 검토
- 광명시 철산동 복합건물 건립계획
- 안산시 고잔동 대우빌딩 분양전략 수립에 관한 연구
- 강남구 삼성동 보경빌라 분양전략 수립에 관한 연구
- 성동구 구의동 복합건물 사업성 검토

> 1990~1989

- 용산구 한강로3가 개척사업 타당성 검토
- 동작구 신대방동 빌라 사업계획
- 은평구 응암동 연립주택 신축사업계획
- 경기도 남양주군 화도면 아파트 신축사업계획 수립
- 중랑구 상봉동 나들이비엔나 쇼핑센터 건립계획 수립
- 강남구 삼성동 청구조합아파트 상가 분양성 검토
- 성북구 정릉동 다세대주택 사업 타당성 검토
- 성동구 광장동 빌라트 신축사업 타당성 검토
- 강남구 청담동 주문주택 사업 타당성 검토
- 의정부시 광흥시장 쇼핑센터 건립 타당성 검토
- 안산시 원곡동 쇼핑센터 건립 계획
- 동작구 대방동 오피스텔 수익성 및 판매전략 분석
- 영등포구 영등포동 유송빌딩 신축사업계획 수립
- 중구 광희동 상명빌딩 임대 수익성 분석

DMC Ville Housing for Rent

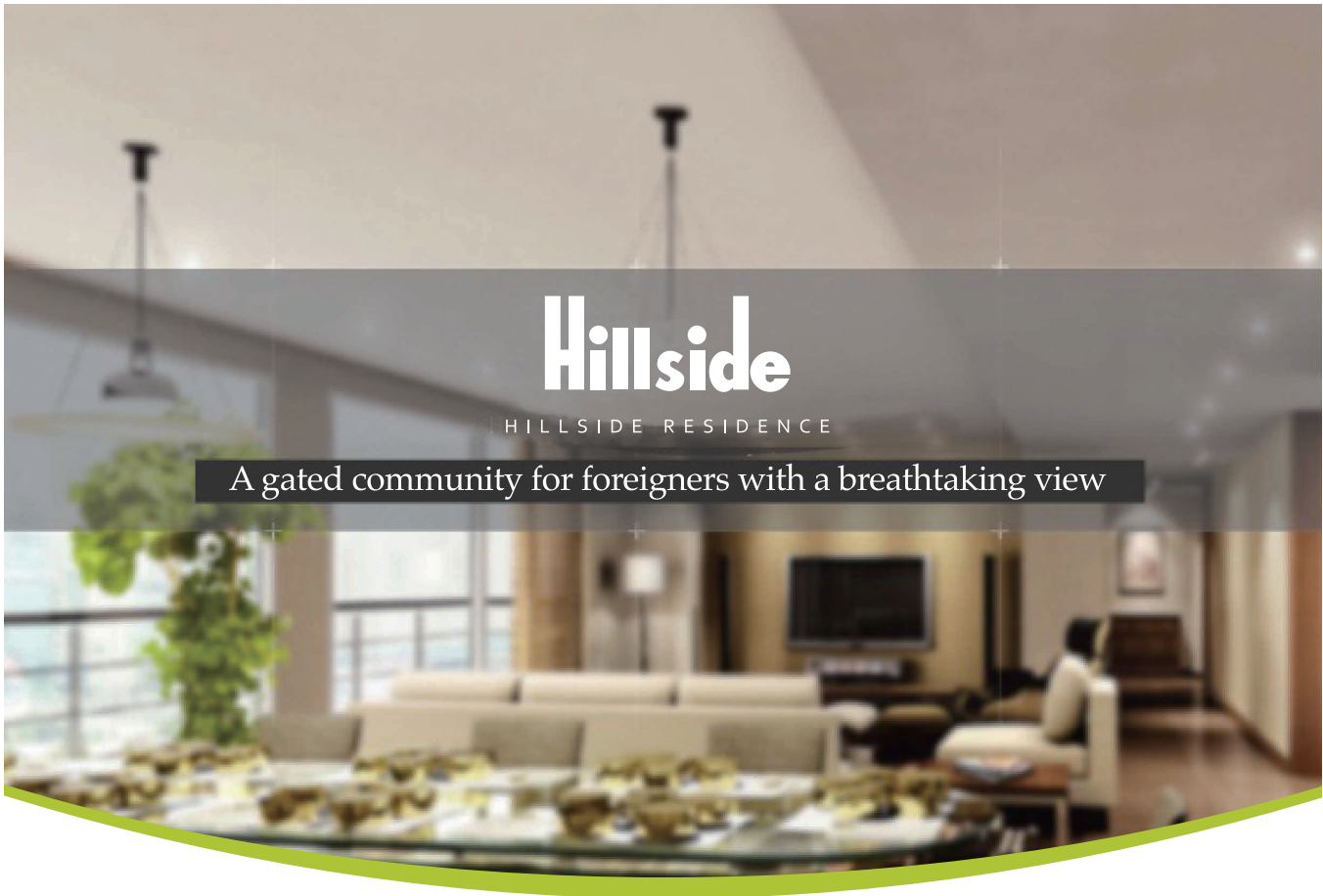


Strategically located in Digital Media City Complex in Seoul's Sangam-dong, DMC Ville features luxurious suites and high quality facilities with 175 spaciouly designed apartments one, two and three bedrooms. Our rooms are all fully-furnished in a modern style with a large living room comfortable bedroom, 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.

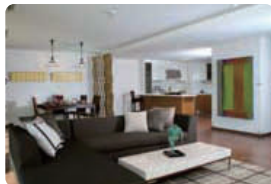
(121-270) DMC Complex A3 Block, Sangam-dong, Mapo-gu, Seoul, Korea
Tel:(82-2)380-4800 Fax:(82-2)380-4900 www.dmcville.co.kr





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



Office Market Report
OFFISCOPE