

# OFFIS Office Market Report SCOPE

## 24 Second 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

자산관리 서비스 사례 소개(서울스퀘어)

## 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](http://www.shinyoung21.com) / [www.syasset.com](http://www.syasset.com) / [www.rei-korea.com](http://www.rei-korea.com)

■ 발행일 : 2013년 7월 통권 50호

■ 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](http://www.syasset.com)

오피스 시장 Trend	02 오피스 시장 캘린더
오피스 임대시장 동향	04 조사 개요 및 빌딩 등급 분류
	07 권역별 정보
	13 수급 동향 분석
	18 임대시장 분석(2013년 2/4분기)
	22 임대시장 전망(2013년 하반기)
오피스 매매시장 동향	23 시장 동향
	24 매매시장 분석(2013년 2/4분기)
	26 매매시장 전망(2013년 하반기)
오피스 분양시장 동향	27 시장 동향
	28 신규 분양 사례
	28 준공 사례
	29 분양시장 전망(2013년 하반기)
부록	30 신규 부동산 펀드 설정 현황
	31 6대 광역시 오피스 임대시장 현황
	32 자산관리 서비스 사례 소개(서울스퀘어)



## Trend 1 | 오피스 시장 캘린더

• 2013년 2/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일자	구분	내용	비고
2013. 4. 6	펀드	3월말 기준으로 국내 부동산 등에 투자하고 있는 외국 집합투자기구(펀드)는 총 204개로 전년도 동기 대비 89개가 늘었음	미국(36개), 룩셈부르크(34개), 아일랜드(16개) 등
4. 9	매매	온라인게임업체인 위메이드엔터테인먼트는 분당구 삼평동 판교 테크노밸리 소재 사옥(아이레보타워)을 아이레보로부터 매수하여 건물명을 위메이드타워로 변경함	B5/10F 매입면적 22,417㎡
4. 10	준공	터치솔루션 전문업체인 멜파스는 분당구 삼평동 판교 테크노밸리에 업무시설 및 R&D 용도로 사옥을 신축하였음	B4/10F 연면적 9,246㎡
4. 11	이전	의류업체인 브랜드인텍스는 계열사인 스타일인텍스와 함께 강남구 논현동에 위치한 신축빌딩으로 본사를 이전하였음	성수동 → 논현동 (Others → KBD)
4. 11	매매	삼성생명보험은 선릉역 인근 강남구 대치동 소재 유니온스틸빌딩을 1,450억원에 매입하여 소유권 이전 등기를 완료하였음	B6/19F 매입면적 26,389㎡
4. 12	이전	한국철강협회는 강남구 역삼동 소재 포스코 P&S타워에서 송파구 가락동 소재 IT벤처타워로 본사를 이전하였음	동관 15층 매입하여 자사 사용
4. 15	개발	롯데쇼핑은 상암 DMC 내 상업용지를 매입하였으며, 롯데백화점, 롯데몰, 롯데마트, 롯데시네마 등으로 구성된 복합쇼핑몰로 개발할 예정임	개발면적 20,600㎡ 2013년 연말 착공
4. 16	이전	린나이코리아는 마포구 서교동에 위치한 세아타워(메세나폴리스)로 본사를 이전하였음	서대문구 창천동(Others) → 마포구 서교동(Others)
4. 19	매매	도이치자산운용은 종로구 신문로1가 소재 대우건설 신문로사옥을 부동산펀드를 통해 매입하였음	대우건설 5년간 Leaseback
4. 22	정책	박근혜정부의 대표 주거복지 정책인 행복주택이 주거·호텔·상업·업무시설 등으로 구성된 복합단지로 조성될 예정임	2015년 이후 입주 목표
4. 23	동향	부동산개발업체 (주)신영은 주택관리전문회사 신영홈스를 설립하고 주택임대관리업에 본격 진출하였음	강남보금자리지구 7-15 블록 강남 지웰홈즈 대상
4. 26	준공	삼성전자가 수원 삼성 디지털시티 내에 R&D 용도로 신축한 R5가 준공되었으며, 전체 자사 사용 예정임	B5/27F 연면적 308,984㎡
4. 27	동향	강남구 신사동 도산공원 인근 소재 중소형 빌딩들의 가격이 명품·패션업체들의 입점 경쟁으로 급등세를 나타냄	5년전 대비 2~3배 매매가격 상승
4. 30	준공	수익목적으로 신축한 강남구 대치동 소재 지어로 빌딩이 준공되었으며, 업무시설과 근생시설을 대상으로 임대중에 있음	B3/14F 연면적 3,978㎡
5. 5	이전	중소기업중앙회 서울지역본부는 송파구 잠실동에서 마포구 상암동 소재 중소기업DMC타워로 사무실을 이전하였음	잠실동 → 상암동 (KBD → Others)
5. 7	매매	의류업체인 한섬은 강남구 청담동 소재 에버원메디컬리조트를 유디제일차유동화전문유한회사로부터 1,000억원에 매입하여 사옥으로 사용 예정임	B5/17F 연면적 17,563㎡
5. 9	이전	한국레노버는 동작구 신대방동에서 강남구 역삼동에 위치한 신축빌딩인 한국고등교육재단빌딩으로 본사를 이전함	신대방동 → 역삼동 (Others → KBD)
5. 10	펀드	5월초 기준 국내외 부동산펀드시장 규모는 총 20조 6,048억원으로 2005년 2조5,600억원 대비 8배 급성장하였음	금융투자협회 자료

일자	구분	내용	비고
2013. 5. 13	개발	강동구와 SH공사는 고덕동 353번지 일대에 고덕상업업무복합단지 조성사업 추진중이며 문화와 상업, 의료·생명과학, 첨단기술, 유통관광시설 등 대기업과 중소기업이 상생할 수 있는 복합단지로 개발할 예정임	개발면적 14만6,000㎡
5. 16	매매	대성산업가스는 구로구 신도림동 소재 디큐브시티 오피스 부분을 제이알제11호위탁부동산투자회사에 매각하였고, 10년간 마스터리스 예정에 있음	9~25층 오피스 지분 매각 거래면적 42,389㎡
5. 17	이전	아웃도어 브랜드 마무트코리아는 강남구 역삼동에서 서초구 방배동 남부순환로 인근에 소재한 서초타워로 본사를 이전하였음	동일 권역 내 이전
5. 21	이전	한국옵손은 강남구 역삼동에서 가산디지털단지 내 대성디폴리스로 본사를 이전함	역삼동 → 가산동 (KBD → Others)
5. 22	준공	수익목적 신축 빌딩인 강남구 청담동 소재 백영청담빌딩이 준공되었으며, 저층부에 페라리 전시장이 입주하였음	B2/15F 연면적 8,908㎡
5. 22	매매	방송기기 제조업체인 디올메디바이오는 서초구 방배동 소재 유니모빌딩을 코마스에 매각하였음	B1/5F 거래면적 3,956㎡
5. 24	준공	네오위즈와 NHN이 컨소시엄을 구성하여 신축한 분당구 삼평동 소재 N-Square가 준공되었으며, 업무 및 R&D 용도로 전층 사용 예정임	B6/11F 연면적 133,077㎡
5. 31	매매	신한BNP파리바자산운용은 부동산 사모펀드인 KREDIT사모부동산투자신탁1호를 통해 종로구 청진동 소재 광화문 스테이트타워를 매입하였음	B6/23F 매입면적 40,991㎡
6. 1	이전	통보이는 논현동에 위치했던 본사를 강남구 청담동 소재 세신빌딩으로 이전함	동일권역 내 이전 사례
6. 3	펀드	금융위원회는 사모투자펀드, 헤지펀드, 일반사모펀드 등으로 나뉘어져 각각 다르게 적용되고 있는 사모펀드 관련 제도 전반을 검토하여, 2013년 말까지 개선 방안을 수립할 예정임	금융당국 주관 TF팀 운영
6. 4	이전	미래창조과학부 산하기관인 한국데이터베이스진흥원이 중구 다동에서 종로구 공평동으로 사무실을 이전하였음	종로2가 소재 종로타워 19층
6. 5	매매	의류제조업체 성주디앤디는 강남구 논현동 소재 사이칸빌딩 본관과 별관을 매입하였으며, 성주그룹이 사옥용도로 사용하고 일부는 임대 예정에 있음	거래금액 429억원 거래면적 9,166㎡
6. 9	준공	순화동PFV가 중구 순화동 중앙일보 본사 인근에 수익 목적으로 신축한 N타워가 준공되었음	B8/27F 연면적 51,377㎡
6. 13	개발	용산관광버스터미널 부지(14,797㎡)에 그랜드 머큐어(A동·35층), 이비스(B동·33층), 노보텔(C동·35층) 등 관광호텔 3동이 건축될 예정에 있음	2014년 착공 2017년 완공 목표
6. 14	동향	국내 게임업계 빅4인 넥슨, 엔씨소프트, 한게임, 네오위즈게임즈가 올해 안에 판교테크노밸리로 모두 이전할 예정으로 동 지역이 게임 관련 산업의 메카가 될 전망이다	150개 이상의 콘텐츠 기업 이전 완료
6. 18	준공	한국자산관리공사를 수탁 관리기관으로 하여 국유지 위탁개발 방식으로 개발된 강남구 삼성동 소재 나라키움삼성동빌딩이 준공되었음	B2/6F 연면적 4,246㎡(A동)
6. 25	매매	SPC가 전층 임차해서 사용하고 있는 서초구 양재동 소재 강남P타워를 코크렙양재위탁관리 부동산투자회사가 포스코건설로부터 매입하였음	거래금액 2,600억원 거래면적 44,074㎡
6. 27	매매	이지자산운용은 종로구 중학동 소재 트윈트리타워를 KTB퍼스트사모부동산투자유한회사로부터 3,633억원에 매입하여 등기 이전을 완료하였음	B8/17F 매입면적 55,202㎡
6. 30	준공	관악구 봉천동 소재 대교 보라매센터가 증축 및 리모델링을 통해 다시 공급되었으며, 자사 사용분을 제외한 나머지 면적을 외부 업체 대상 임대중에 있음	증축면적 8,682㎡ (기존 37,632㎡)

## 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 5월 1일 ~ 2013년 5월 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

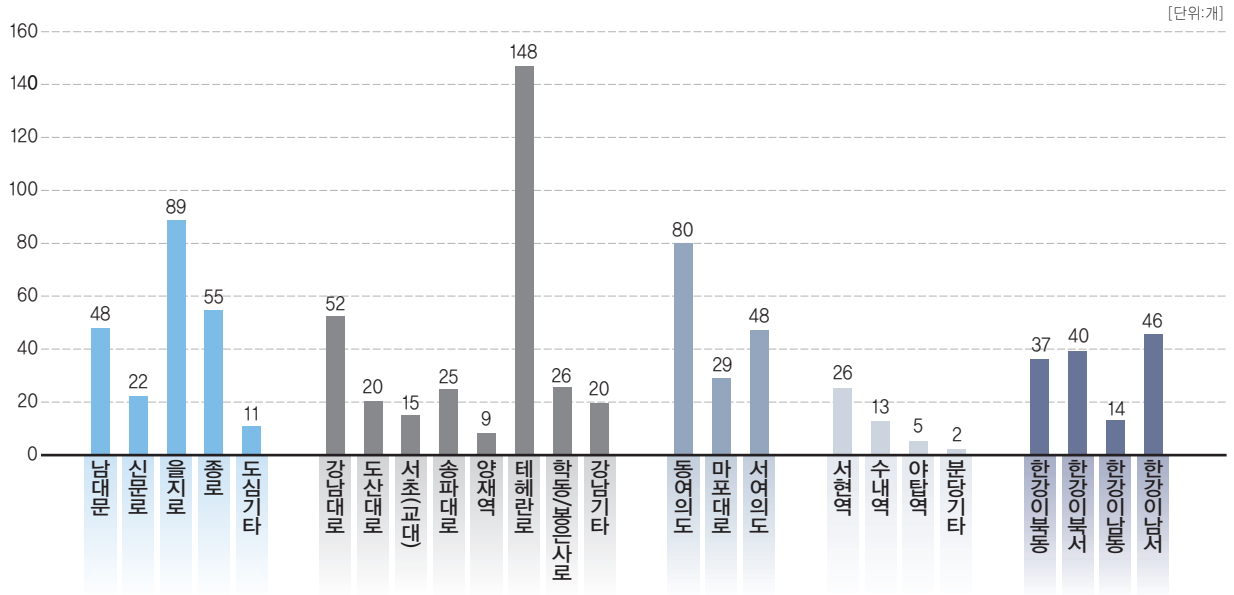
**BBD** (Bundang Business District) : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 아탑역을 중심으로 한 분당권역



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

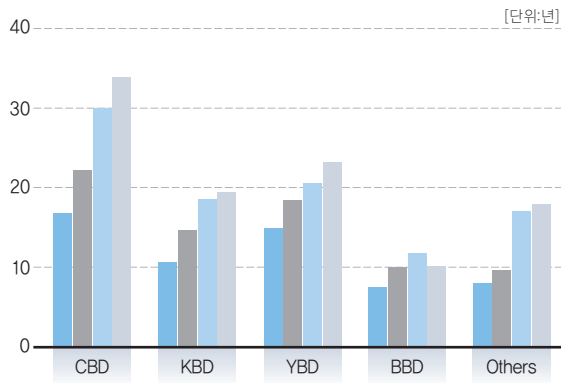
### > 조사 빌딩 개수

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



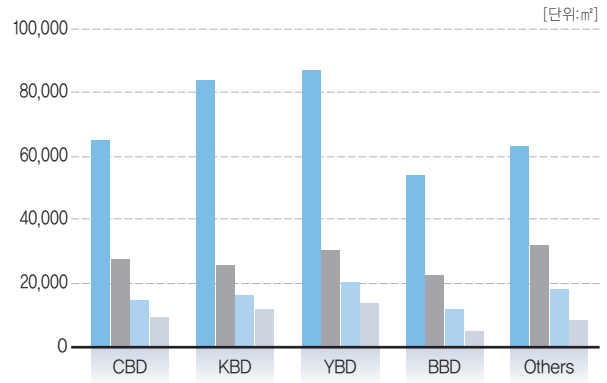
### > 평균 건축 연수

■ 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, 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

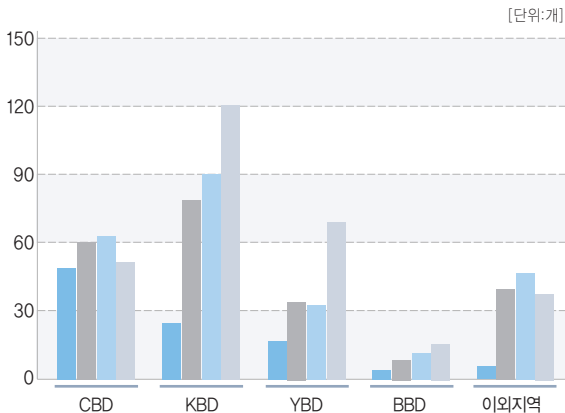
### > 등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

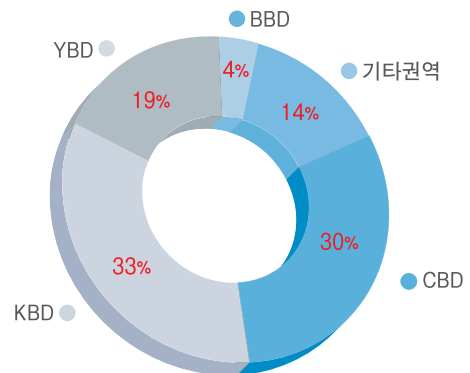
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월세(㎡당)	24,000원 이상	21,000~23,999원	18,000~20,999원	17,999원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

### > 오피스 등급 분포

■ Prime ■ A ■ B ■ C



### > 오피스 면적 분포



## 임대시장 2 | 권역별정보 \_ CBD (Central Business District)

- 2013년 1/4분기 대비 전세환산가 및 월세는 각각 1.1%, 0.9% 상승되었음. 지난 1/4분기와 마찬가지로 권역 평균 임대료 수준을 상회하는 신축빌딩이 공급되었고, 임대료에 대한 부담이 덜한 중소 규모 공실 예정분에 대해 임대료를 인상한 사례가 일부 확인되고 있음. 더불어, 높은 Leaseback 조건으로 고가에 매각되는 대형빌딩 사례가 증가하면서 3대권역 중 가장 높은 임대료 상승률을 나타냈음.

- 신규 공급 빌딩 임대료 수준 : 순화동 N타워 임대면적 3.3㎡당 보증금 890천원, 월세 89천원

- 공실률은 전분기 대비 0.3%p 소폭 상승한 4.3%로 조사됨. 교보생명 광화문빌딩, 삼일빌딩, 내외빌딩 및 종로플레이스 등 다수 빌딩에서 동일 권역 내 이전 및 증평수요가 확인되었으나, 대형 면적 보다는 주로 중소 규모 임대차활동에 그쳤고, 금분기에 신규 공급된 N타워의 임대료가 다소 부진하면서 권역 전체적으로 공실률이 상승되었음.

- 주요 공실 : 광화문 S타워 36,500㎡, 을지로 M빌딩 25,500㎡, 남대문로 S빌딩 57,000㎡ 등

### > 등급별 임대 정보

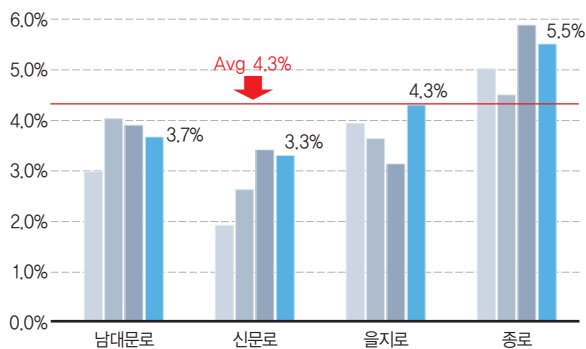
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.3 (0.3%p△)	7,522 (1.1%△)	704.5 (0.8%△)	67.9 (0.9%△)	30.4 (0.8%△)	12.2 ( - )
Prime	7.5	10,437	930.2	95.1	38.3	12.1
A	3.4	7,746	743.9	70.4	31.3	12.3
B	3.4	6,285	574.6	57.9	27.3	12.5
C	3.1	5,815	589.6	49.3	25.2	11.7

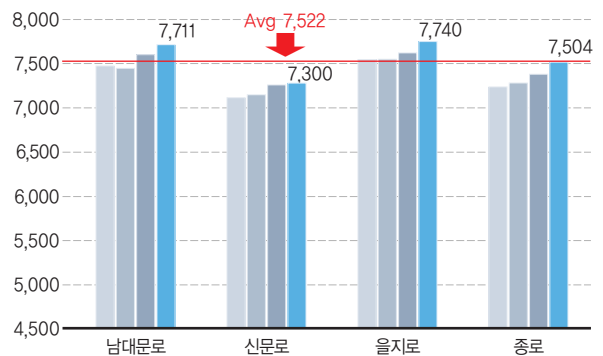
### > 세부권역별 임대 정보

■ 3Q\_12 ■ 4Q\_12 ■ 1Q\_13 ■ 2Q\_13

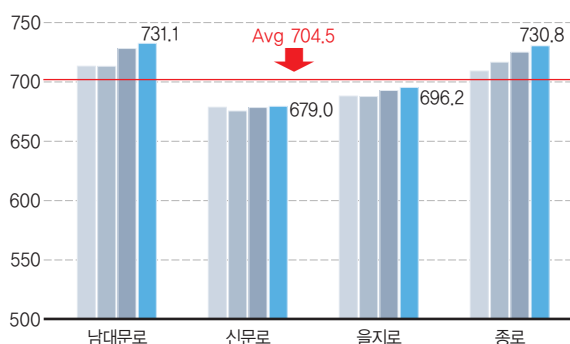
공실률 \_ 단위:%



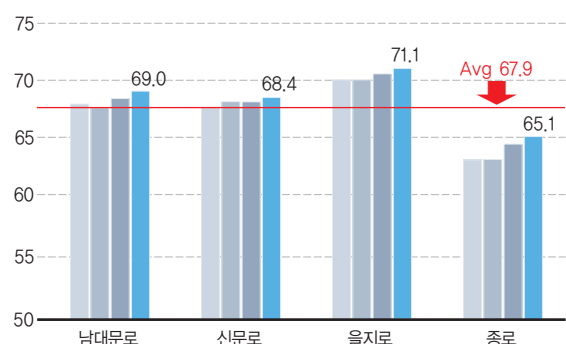
전세환산가 \_ 단위:천원/3.3㎡



보증금 \_ 단위:천원/3.3㎡



월세 \_ 단위:천원/3.3㎡



## 임대시장 2 | 권역별정보 \_ KBD (Kangnam Business District)

- 2013년 1/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 0.4%, 0.5%씩 상승되었음. 연말 마이크로소프트의 CBD 이전으로 대형 공실이 발생될 예정인 포스코센터가 예정 공실분에 대해 마케팅 가격을 인상한 것이 대표적인 사례로 조사되었으나, 대형업체들의 연이은 타 권역 이전에 따른 공실 공급 및 대형 임차 수요 부진에 따라 권역 평균 임대료 상승률은 높지 않았던 것으로 조사됨
  - 주요 임대조건 조정 빌딩 : 역삼동 KAIT빌딩 임대료 3.7% 인상, 양재역 JW빌딩 임대료 4.2% 인상 등
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.4%p 상승된 5.3%로 조사됨. 단기간 동안의 마찰 공실을 제외하고 준공 이후 10년 이상 중대형 공실이 없었던 삼성동 아셈타워에 삼성SDS가 퇴거하면서 대형 공실이 발생되었으며, 동 사례와 유사하게 CBD나 BBD 등 타권역 신축빌딩으로 이전하는 사례가 다수 발생되었거나 하반기 중 추가로 예정되어 있는 바, 신규 공급이 감소되었음에도 불구하고 공실률이 다시 5%대로 올라섬.
  - 주요 공실빌딩 : 대치동 D타워 28,900㎡, 송파대로 H타워 22,800㎡, 양재역 T타워 20,000㎡ 등

### > 등급별 임대 정보

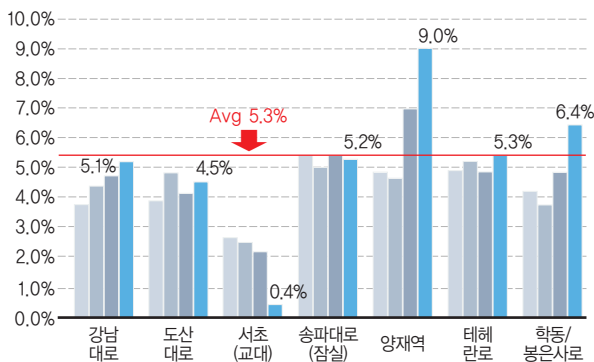
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.3 (0.4%p △)	5,803 (0.4%△)	770.2 (0.2%△)	57.9 (0.5%△)	27.7 (0.4%△)	15.3 ( - )
Prime	4.2	9,131	1,016.8	76.3	33.4	12.4
A	5.3	6,825	764.6	67.2	30.6	14.4
B	5.8	5,336	735.4	55.8	26.9	15.7
C	5.2	4,712	729.4	49.0	25.0	16.6

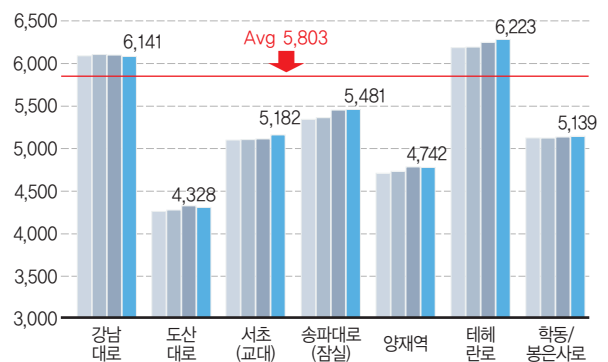
### > 세부권역별 임대 정보

■ 3Q\_12 ■ 4Q\_12 ■ 1Q\_13 ■ 2Q\_13

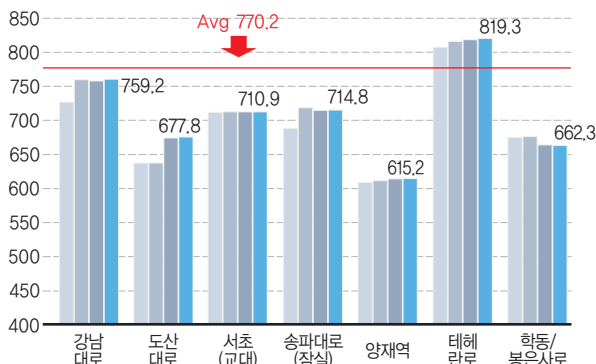
공실률 \_ 단위:%



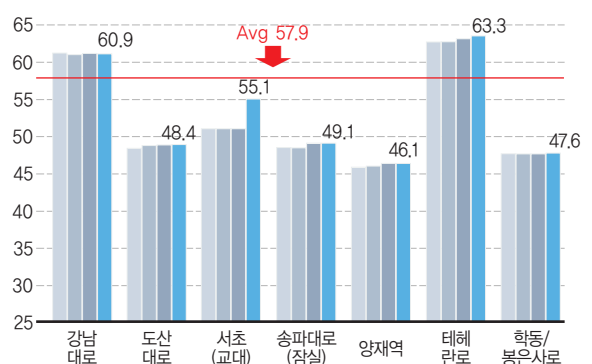
전세환산가 \_ 단위:천원/3.3㎡



보증금 \_ 단위:천원/3.3㎡



월세 \_ 단위:천원/3.3㎡



## 임대시장 2 | 권역별정보 \_ YBD (Yeouido Business District)

- 2013년 1/4분기 대비 전세환산가와 월세 모두 0.1%, 0.2% 소폭 상승되었음. 동여의도 증권가 밀집지역 소재 빌딩 일부가 기준가격을 조정한 사례가 있으나, 2012년 하반기에 공급된 Two·Three IFC의 임대율이 정체를 나타내고 있는 가운데 금년 하반기에 초대형 빌딩인 전경련회관 까지 공급될 예정에 따라 대부분의 빌딩들이 기준가격을 동결했기 때문에 임대가격은 거의 변동이 없었음.

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 동여의도 유화증권빌딩 월세 6.7% 인상 등

- YBD 공실률은 전분기 대비 0.5%p 하락한 4.2%로 조사됨. 세분권역 중 경쟁력 있는 임대료 수준과 양호한 접근성이 장점인 마포권 소재 공실이 다수 해소되면서 공실률이 하락로 전환되었으나, 권역 내 최대면적 공실을 보유하고 있는 SIFC의 임대율이 대형 임대차활동 부진으로 정체되어 있는 바, 3분기 연속으로 4%대를 유지하고 있음.

- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 S빌딩 60,800㎡, 동여의도 H빌딩 6,800㎡, 서여의도 S빌딩 9,500㎡ 등

### > 등급별 임대 정보

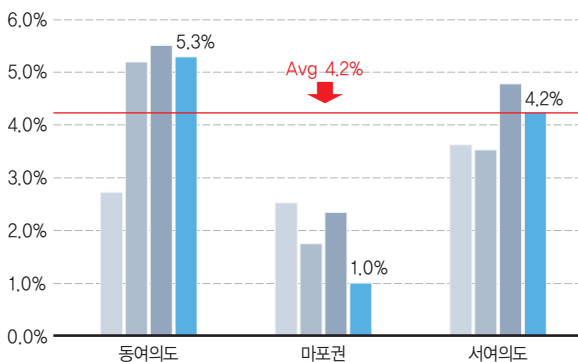
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.2 (0.5%p ▽)	5,134 (0.1% △)	481.5 (0.3% △)	47.4 (0.2% △)	24.0 (0.2% △)	12.4 ( - )
Prime	13.5	8,285	772.1	77.2	33.3	12.3
A	2.2	5,757	527.6	52.7	25.8	12.2
B	2.8	5,215	487.4	47.9	24.9	12.5
C	3.7	4,007	385.7	37.4	20.4	12.5

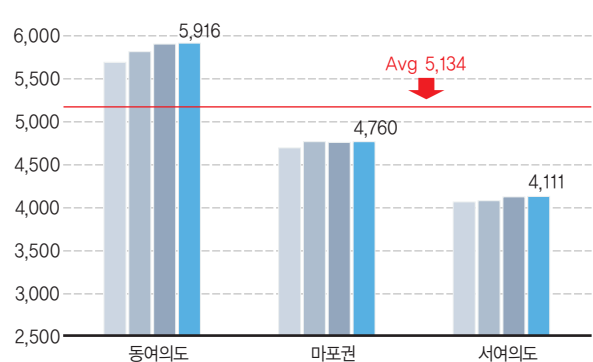
### > 세부권역별 임대 정보

■ 3Q\_12 ■ 4Q\_12 ■ 1Q\_13 ■ 2Q\_13

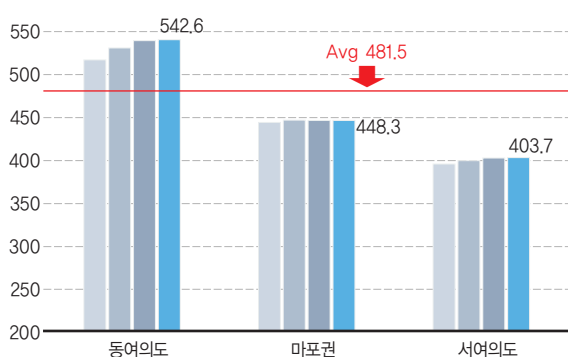
#### 공실률 \_ 단위:%



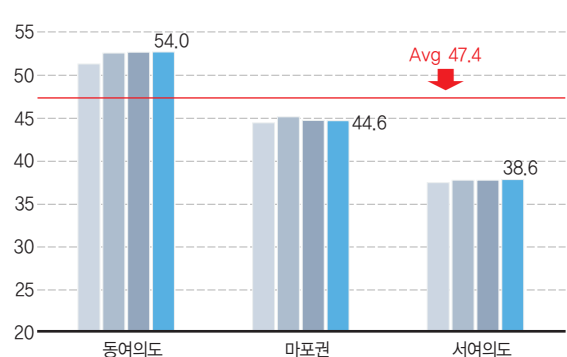
#### 전세환산가 \_ 단위:천원/3.3㎡



#### 보증금 \_ 단위:천원/3.3㎡



#### 월세 \_ 단위:천원/3.3㎡



## 임대시장 2 | 권역별정보 \_ 기타권역(Others)

- 2013년 1/4분기 대비 전세환산가와 월세는 각각 0.9%, 0.7% 상승되었음. 금분기에 리모델링 준공을 통해 공급된 대교보라매센터는 보증금 비율이 높은 전월세 방식의 임대형태를 보증부월세로 변경하였던 바, 월세 상승폭이 두자릿수를 기록하며 서울 기타권역 임대료 상승에 가장 큰 비중을 차지하였음. 동 사례와 유사한 형태로 임대 방식을 변경한 사례가 추가 확인되었던 바, 3대권역 평균보다는 다소 높은 상승률을 나타냈음.
  - 신규 공실 빌딩 임대가 수준 : 동작구 대교보라매센터 임대면적 3.3㎡당 보증금 430천원, 월세 43천원
- 서울 기타지역 공실률은 전분기 대비 0.5%p 상승된 5.0%로 조사됨. 한강이남서지역인 동작구 소재 대교 보라매센터가 증축 및 리모델링을 통해 금분기에 공급되었고, 자사 사용분 외 외부 임대 물량이 상당한 것으로 확인되었던 바, 서울 기타지역 전체 공실률을 상승세로 이끌었음.
  - 주요 공실 빌딩 : 용산구 A빌딩 62,000㎡, 마포구 S타워 15,400㎡, 동작구 D센터 25,000㎡ 등

### > 등급별 임대 정보

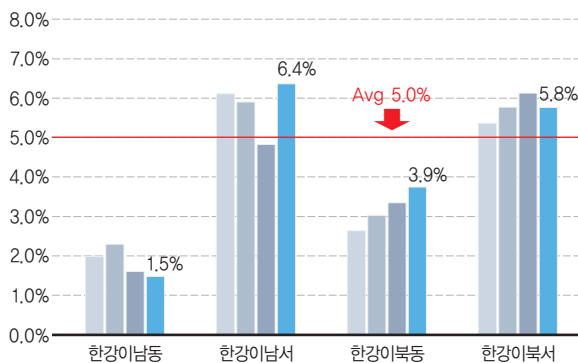
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.0 (0.5%p △)	4,583 (0.9% △)	506.9 (1.5% ▽)	41.9 (0.7% △)	23.1 (0.9% △)	12.9 (0.1%p ▽)
Prime	20.7	7,168	681.7	68.2	29.8	12.5
A	6.7	5,276	533.7	47.8	26.2	12.2
B	3.1	4,213	496.8	39.7	21.2	13.5
C	3.3	3,796	452.3	33.2	20.8	13.0

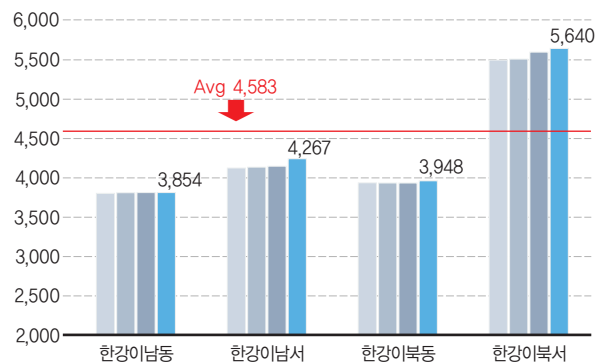
### > 세부권역별 임대 정보

■ 3Q\_12 ■ 4Q\_12 ■ 1Q\_13 ■ 2Q\_13

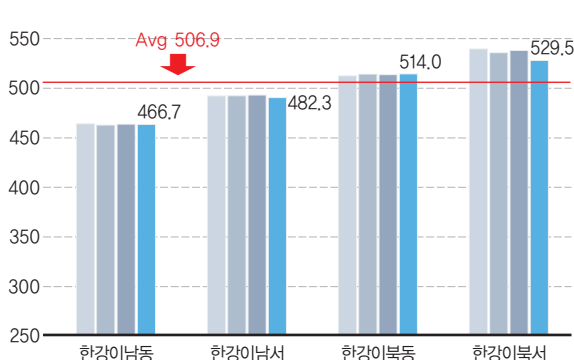
공실률 \_ 단위: %



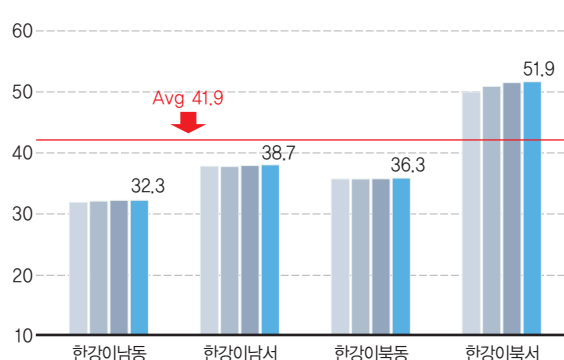
전세환산가 \_ 단위: 천원/3.3㎡



보증금 \_ 단위: 천원/3.3㎡



월세 \_ 단위: 천원/3.3㎡



## 임대시장 2 | 권역별정보 \_ BBD (Bundang Business District)

- 2013년 1/4분기 대비 전세환산가와 월세 모두 0.5%씩 하락되었음. 대형 공실 예정 물량에 대해 기준가격을 시장 임대료 수준으로 인상했던 수내역 PEN빌딩(포스코엔지니어링빌딩)이 조기 임대 활성화를 위해 한분기만에 다시 임대조건을 조정하면서 권역 평균 임대료 수준을 하락세로 전환시킴. 이에 동 권역 임대료 수준은 2012년 연말 수준으로 다시 낮아졌음.

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 수내역 포스코엔지니어링빌딩 기준 임대료 4.8% 인하

- BBD 공실률은 전분기 대비 0.4%p 하락된 6.0%로 조사됨. 권역 내 이전 수요 및 타 권역 유입 수요로 인해 분당스퀘어와 퍼스트타워 등의 공실이 줄어들면서 공실률이 만 1년만에 하락세로 전환되었음. 판교 테크노밸리의 외부 임대 물량이 안정화되면서 기존 BBD 공실 역시 점차 줄어들고 있음.

- 주요 공실 : 서현역 C타워(9,700㎡), 서현역 B빌딩(4,760㎡), 서현역 D빌딩(3,200㎡) 등

### > 등급별 임대 정보

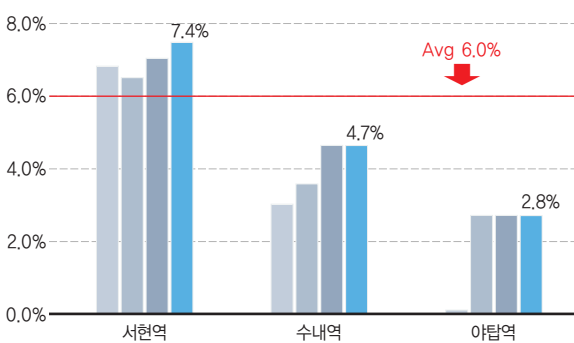
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	6.0 (0.4%p ▽)	4,644 (0.5% ▽)	468.3 (0.3% ▽)	41.2 (0.5% ▽)	22.7 (0.4% ▽)	12.4 ( - )
Prime	3.9	6,188	562.5	56.3	27.4	12.0
A	9.3	4,842	460.0	42.8	21.7	12.2
B	5.0	4,470	476.3	39.7	22.5	11.9
C	5.5	4,229	425.9	37.0	22.2	13.1

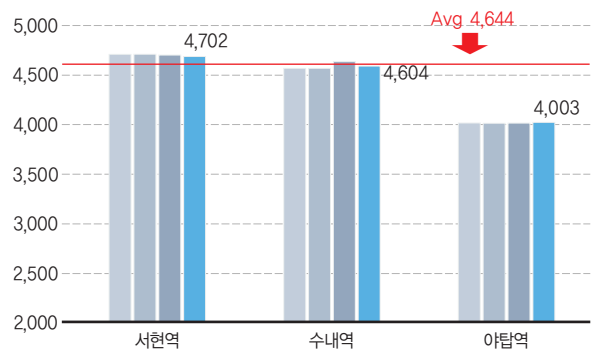
### > 세부권역별 임대 정보

■ 3Q\_12 ■ 4Q\_12 ■ 1Q\_13 ■ 2Q\_13

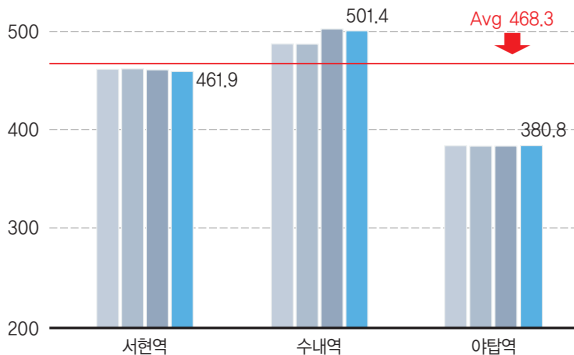
공실률 \_ 단위:%



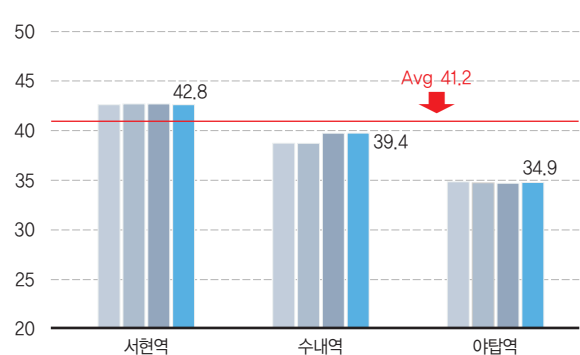
전세환산가 \_ 단위:천원/3.3㎡



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	5,943 (0.7%△)	7,522 (1.1%△)	5,803 (0.4%△)	5,134 (0.1%△)	4,583 (0.9%△)	4,644 (0.5%▽)
보증금	647.9 (0.2%△)	704.5 (0.8%△)	770.2 (0.2%△)	481.5 (0.3%△)	506.9 (1.5%▽)	468.3 (0.3%▽)
월세	56.1 (0.6%△)	67.9 (0.9%△)	57.9 (0.5%▽)	47.4 (0.2%△)	41.9 (0.7%△)	41.2 (0.5%▽)
관리비	27.0 (0.6%△)	30.4 (0.8%△)	27.7 (0.4%△)	24.0 (0.2%△)	23.1 (0.9%△)	22.7 (0.4%▽)
공실률	4.8 (0.3%p△)	4.3 (0.3%p△)	5.3 (0.4%p△)	4.2 (0.5%p▽)	5.0 (0.5%p△)	6.0 (0.4%p▽)
전환률	13.8 (-)	12.2 (-)	15.3 (-)	12.4 (-)	12.9 (0.1%p▽)	12.4 (-)

- 2013년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '중대형빌딩의 신규 공급 및 거래 활성화 따른 임대료 상승 착시 현상 지속 및 대형 임차 수요 부진에 따른 공실 불안'으로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 5,943천원으로 전분기 대비 0.7% 상승되었으며, 공실률은 전분기 대비 0.3%p 상승된 4.8%를 나타냈음.
- 신규 공급 규모는 줄어들었으나, 시장 평균을 상회하는 신축 빌딩의 공급은 꾸준히 계속되고 있고, 저금리 추세에 따라 보증금 비율을 최소화하는 보증부월세 방식을 적용하는 빌딩이 늘고 있으며, 오피스 매매시장 거래 활성화에 따라 매입 전후로 임대료를 인상하는 사례가 늘면서 전체 평균 임대료 수준이 전기 인상시기였던 1/4분기(0.8%)와 유사한 폭으로 평균 임대료 수준이 상승되었음. 다만, 신규 공급분이나 소유주 변경 빌딩 등을 제외한 기존 빌딩들의 경우 대부분 기준가격을 동결하는 경우가 대부분인 바, 실제 시장 임대료 수준은 약보합세를 유지하고 있음.
- 신규 공급 물량을 서울시로 한정할 경우 7.7만㎡로 평년(16.5만㎡)에 크게 못미쳤음에도 불구하고, 신규로 공급된 빌딩의 임대율이 매우 낮은 수준으로 확인되고 있고, SIFC를 비롯한 대형 공실빌딩의 임대율이 정체를 나타내면서 공실률이 다시 상승세로 전환되었음. CBD와 서울 기타지역의 공실률이 금분기에 신규 공급된 N타워와 대교 보라매센터의 임대 부진으로 상승되었으며, 더불어, KBD의 경우 장기간 권역을 대표했던 대형 IT업체인 마이크로소프트와 엔씨소프트 등이 타 권역 신축빌딩으로 이전하는 사례가 발생되었거나 발생 예정에 있어, YBD를 제외한 서울 주요권역의 공실률이 상승되었음.

### > 등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	5,943 (0.7%△)	9,551 (0.3%△)	6,586 (0.2%△)	5,324 (0.9%△)	4,622 (0.3%△)
보증금	647.9 (0.2%△)	911.4 (0.2%△)	668.6 (0.1%△)	597.5 (0.2%△)	562.8 (0.5%▽)
월세	56.1 (0.6%△)	85.6 (0.6%△)	61.8 (0.1%△)	51.9 (0.9%△)	44.2 (0.1%△)
관리비	27.0 (0.6%△)	35.7 (0.4%△)	29.1 (0.5%△)	25.5 (0.6%△)	23.4 (0.9%△)
공실률	4.8 (0.3%p△)	8.5 (-)	4.5 (0.3%p△)	4.2 (0.2%p△)	4.2 (0.3%p△)
전환률	13.8 (-)	12.2 (-)	13.1 (-)	14.3 (-)	14.9 (0.1%p▽)

### 임대시장 3 | 수급 동향 분석

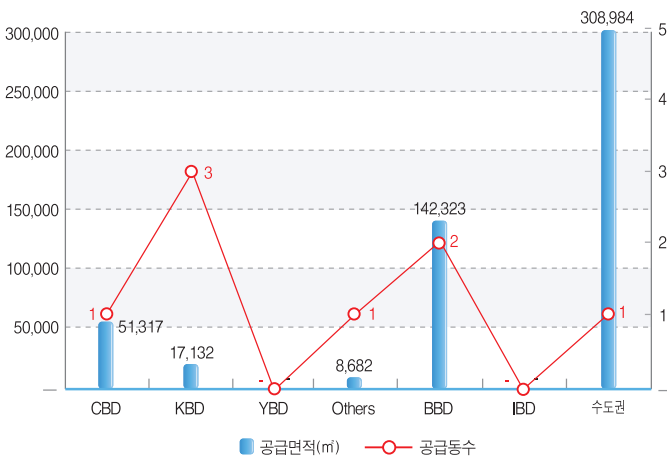
#### > 1) 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	주소	규모	연면적(m <sup>2</sup> )	준공일
CBD	N타워	중구 순화동	B8/27F	51,377	2013. 6
KBD	지어로빌딩	강남구 대치동	B3/14F	3,978	2013. 4
	백영청담빌딩	강남구 청담동	B2/15F	8,908	2013. 5
	나라키움삼성동빌딩(A동)	강남구 삼성동	B2/6F	4,246	2013. 6
Others	대교 보라매센터(증축)	관악구 봉천동	B5/19F	8,682(증축분)	2013. 6
BBD	멜파스 판교사옥	분당구 삼평동	B4/10F	9,246	2013. 4
	N-Square	분당구 삼평동	B6/11F	133,077	2013. 5
수도권	R5(삼성 디지털시티)	수원시 영통구 매탄동	B5/27F	308,984	2013. 4
합계	8동	-	-	528,499	-

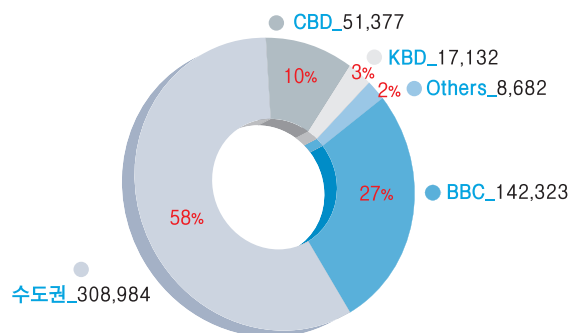
- 2013년 2/4분기 신규 공급 오피스는 총 8동, 공급면적 합계 528,499m<sup>2</sup>로 조사되었음. 공급 면적 자체는 평년을 크게 상회하였으나, 자사 사용 비중이 큰 수도권 소재 R&D 시설이 대부분을 차지하였던 바, 서울시 공급 물량은 77,192m<sup>2</sup>로 평년에 못미쳤음.
- 세부 권역별 공급면적을 살펴보면, 1/4분기와 마찬가지로 YBD를 제외한 주요권역 모두에서 신규 공급이 조사되었음. 서울시 3대권역 임대시장에 별다른 영향을 미치지 못하는 수도권 공급 물량이 58%로 가장 많았고, 대형빌딩인 N-Square를 비롯해 2동이 공급된 BBD가 27%로 뒤를 이었음. 이어, 프라임급 빌딩인 N타워가 공급된 CBD(10%)와 KBD 및 서울 기타지역(Others) 순으로 확인되었음.
- 금분기 공급 물량 중 서울지역 공급 물량은 평년에 못미쳤으나, 임대시장에는 작지 않은 영향을 미칠 것으로 예상됨. 유일한 중대형빌딩인 N타워의 준공시 임대율이 동 권역 임대시장 불안으로 매우 낮아 임대시장에 부담으로 작용하고 있으며, BBD 신규 공급 물량에 입주할 업체들이 서울시 소재 업체들이 다수 있는 것으로 확인되고 있는 바, 동 업체 이전으로 KBD와 구로 등 기존 빌딩 소재 권역에 상당한 공실이 공급될 예정에 따라 하반기 임대시장에 변수로 작용할 전망이다.

#### > 권역별 공급량 분석

[단위 : m<sup>2</sup>, 동]



#### > 권역별 공급비율



## 임대시장 3 | 수급 동향 분석

### > 공급시장 특징

특징	내용	비고
서울지역 신규 공급 주춤	프라임급 규모의 CBD 소재 N타워를 제외하고 대부분 중소형빌딩이 공급되는데 그친 서울시 신규 공급은 전분기(36만㎡) 대비 1/5 수준으로 급감하며 주춤하였음	서울시 5동, 77,192㎡ 공급
KBD 신규 공급 꾸준히 지속	상반기 오피스 매매시장 거래건수의 절반을 차지하며 시장을 주도하고 있는 KBD에 신규 공급 또한 꾸준히 계속되고 있음. 모두 중소형빌딩이기 때문에 공급 면적은 크지 않지만, 공급건수는 3건으로 가장 많았음	KBD 3동, 17,132㎡ 공급
수도권 남부지역 R&D시설 공급 활발	삼성전자, 엔씨소프트, 네오위즈 등 국내 대표 IT 업체들의 R&D 시설이 판교와 수원 등 수도권 남부지역에 꾸준히 공급되고 있음	판교 : N-Square, 멜파스 수원 : R5

### > 주요 공급 오피스

CBD
N타워



- 규모 : B8/27F
- 연면적 : 51,377㎡
- 대지면적 : 3,247㎡
- 중구 순화동 소재
- 준공 : 2013. 6
- 건폐율 : 41.46%
- 용적률 : 999.48%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 185대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 순화동PFV/대림산업(주)
- 지하철 1호선 서울역, 5호선 서대문역 도보 7분 거리
- 순화동 중앙일보 본사 인근 통일로 대로변 소재
- 수익 목적으로 신축한 오피스빌딩으로 저층 일부 근린생활 용도를 제외하고 대부분 업무시설로 임대중에 있음

KBD
나라키움삼성동빌딩(A동)



- 규모 : B2/6F
- 연면적 : 4,246㎡
- 대지면적 : 1,254㎡
- 강남구 삼성동 소재
- 준공 : 2013. 6
- 건폐율 : 49.00%
- 용적률 : 221.00%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 30대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 한국자산관리공사/㈜그리마건설
- 지하철 2호선 삼성역 도보 7분 거리
- 삼성동 도심공향터미널 맞은편 이면도로에 소재
- 한국자산관리공사를 수탁 관리기관으로 한 국유지 위탁개발 방식으로 개발된 사례로 업무 및 근생용도로 임대중에 있음

KBD
지어로빌딩



- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 3,978㎡
- 대지면적 : 420㎡
- 강남구 대치동 소재
- 준공 : 2013. 4
- 건폐율 : 59.79%
- 용적률 : 788.08%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 17대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)윤곡/이평종합건설(주)
- 지하철 2호선 삼성역 도보 7분 거리
- 삼성역에서 선릉역 방면 포스코사거리 인근 이면도로 소재
- 수익 목적 신축빌딩으로 저층부(B1~3F)는 음식점 및 클리닉 등의 근생시설, 중층부 이상은 업무시설로 임대중에 있음

KBD
백영청담빌딩



- 규모 : B2/15F
- 연면적 : 8,908㎡
- 대지면적 : 935㎡
- 강남구 청담동 소재
- 준공 : 2013. 5
- 건폐율 : 58.77%
- 용적률 : 799.22%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 21대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/이화공영(주)
- 지하철 7호선 청담역, 분당선 압구정로데오역 도보 10분 거리
- 도산대로 청담사거리 인근 위치
- 수익 목적 신축빌딩으로 저층부(1,2F)에 페라리 전시장이 입주하였으며, 업무시설은 중층부 이상(6~14층)으로 조사됨

> 주요 공급 오피스

Others 대교 보라매센터(증축분)



- 규모 : B5/19F
- 연면적 : 46,438㎡  
(증축면적 8,682㎡)
- 대지면적 : 3,945㎡
- 관악구 봉천동 소재
- 준공 : 2013. 6
- 건폐율 : 39.34%
- 용적률 : 578.82%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 385대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 대교/두산건설(주)
- 지하철2호선 신림역, 7호선 신대방삼거리역 도보 14분 거리
- 롯데백화점 관악점 인근 보라매로 3길 소재
- 기존 빌딩을 증축 및 리모델링하여 금분기에 준공되었으며, 빌딩의 약 50%를 외부 업체 대상 임대중에 있음

BBD 멜파스 판교사옥



- 규모 : B4/10F
- 연면적 : 9,246㎡
- 대지면적 : 1,349㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 건폐율 : 54.82%
- 용적률 : 353.22%
- 준공 : 2013. 4
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 57대
- 용도 : 업무/교육연구

- 시행/시공 : (주)멜파스/(주)다우와키움건설
- 지하철 신분당선 판교역 도보 10분 거리
- 판교 H스퀘어 인근 판교역로변 소재
- 터치솔루션 전문기업인 멜파스가 사옥 및 R&D 용도로 신축하여 전층 사용

BBD N-Square



- 규모 : B6/11F
- 연면적 : 133,077㎡
- 대지면적 : 16,863㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2013. 5
- 건폐율 : 48.06%
- 용적률 : 424.11%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 949대
- 용도 : 업무

- 시행/시공 : 네오위즈엔에이치에셋매니지먼트(주)/(주)포스코건설
- 지하철 신분당선 판교역 도보 12분 거리
- 판교 유스페이스 맞은편 대왕판교로변 소재
- IT업계를 대표하는 네오위즈와 NHN이 컨소시엄을 구성하여 신축하였으며, 사옥 및 R&D 용도로 전층 사용 예정

수도권 R5(수원삼성디지털시티)



- 규모 : B5/27F
- 연면적 : 308,984㎡
- 대지면적 : 284,469㎡
- 수원시 영통구 매탄동 소재
- 준공 : 2013. 4
- 건폐율 : 29.54%
- 용적률 : 96.56%
- 구조 : SRC조
- 용도 : 교육연구/문화집회/근생

- 시행/시공 : 삼성전자(주)/삼성물산(주)
- 수원시청에서 영통구청 방향 영통구청사거리 인근 소재
- 영통구 매탄동 삼성 디지털시티 내 위치
- 수원 삼성 디지털시티 안에 R&D 용도로 신축하였으며, 전층 자사사용 예정



## 임대시장 3 | 수급 동향 분석

### >2) 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
CBD	HSBC빌딩	중구 봉래동1가	삼성화재보험	5,950	2013. 5
	교보생명광화문빌딩	종로구 종로1가	후지쯔	3,913	2013. 5
			밀뱅크(Milbank)	551	2013. 5
			SBI(State Bank of India)	165	2013. 5
			하나은행	2,002	2013. 5
	내외빌딩	중구 을지로2가	교보생명보험	806	2013. 5
			모두투어	238	2013. 4
	백남빌딩	중구 을지로1가	신한카드	1,176	2013. 5
			SK C&C	559	2013. 5
	더 익스체인지 서울	중구 무교동	SK C&C	559	2013. 5
	YTNT타워	중구 남대문로5가	LG CNS	2,080	2013. 6
	미래에셋센터원	중구 수하동	Herbert Smith Freehills	456	2013. 4
			Linklaters	713	2013. 5
			DHR International	648	2013. 5
	상공회의소	중구 남대문로5가	Shout Waggener Edstrom	1,296	2013. 5
	서울스퀘어	중구 남대문로5가	Agusta Westland	123	2013. 4
			대우건설	201	2013. 6
	서울시티타워	중구 남대문로5가	교보생명보험	1,553	2013. 5
			한화생명보험	1,219	2013. 5
	삼성생명 에이스타워	중구 순화동	농협중앙회	2,274	2013. 5
			농협경제연구소	2,149	2013. 5
	흥국생명빌딩	종로구 신문로1가	LG생활건강	2,099	2013. 5
	정우빌딩	종로구 신문로1가	농심데이터시스템	286	2013. 4
	인의빌딩	종로구 인의동	한국토지주택공사	387	2013. 4
삼일빌딩	종로구 관철동	서울보증보험	1,283	2013. 6	
파인애비뉴	중구 을지로2가	현대건설	4,919	2013. 4	
종로타워	종로구 종로2가	한국데이터베이스진흥원	1,619	2013. 4	
종로플레이스	종로구 인의동	웅진홀딩스	6,281	2013. 6	
케리스빌딩	중구 쌍림동	KB국민카드	14,215	2013. 6	
페럼타워	중구 수하동	한국소지프사	950	2013. 4	
SC은행본점	종로구 공평동	Jardine Lloyd Thomson	1,108	2013. 4	
KBD	향군타워	송파구 신천동	메리츠화재	4,664	2013. 4
	푸르덴셜타워	강남구 역삼동	아웃백	1,757	2013. 4
	포스코P&S타워	강남구 역삼동	ERA코리아	1,772	2013. 4
	캠코양재타워	강남구 도곡동	교보생명보험	4,917	2013. 5
	고등교육재단빌딩	강남구 역삼동	투비에스애플(TOBE-SMP)	850	2013. 4
	트러스트타워	서초구 양재동	한솔신텍	1,289	2013. 5
	문성빌딩	강남구 역삼동	하나캐피탈	435	2013. 5
	경암빌딩	강남구 삼성동	쿠팡	15,142	2013. 6

구역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
YBD	경찰공제회 자람빌딩	마포구 도화동	서울보증보험	1,256	2013. 4
	Two IFC	영등포구 여의도동	LHC(Leonie Hill Capital)	405	2013. 4
			OTIS	8,935	2013. 6
	지방재정회관	마포구 공덕동	IT업체	2,843	2013. 4
	신한금융투자타워	영등포구 여의도동	자산운용사	1,818	2013. 5
	KTB빌딩	영등포구 여의도동	도시바 계열사	1,190	2013. 5
			Y22 디벨롭먼트	661	2013. 5
	한국노총빌딩	영등포구 여의도동	유아교육업체	1,636	2013. 5
한마루빌딩	영등포구 여의도동	메리츠증권	331	2013. 5	
		MBC	165	2013. 5	
Others	중소기업DMC타워	마포구 상암동	코아게이트	738	2013. 4
	트루텍빌딩	마포구 상암동	컨텐츠 캐스트	347	2013. 4
BBD	H'Square	분당구 삼평동	바커케미칼	245	2013. 4
			SK플래닛	2,555	2013. 6
	유니퀘스트빌딩	분당구 서현동	유니퀘스트	595	2013. 4
	퍼스트타워	분당구 서현동	다날	5,610	2013. 5
	분당스퀘어	분당구 서현동	NS스튜디오	3,117	2013. 5

### > 임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
동일권역 내 이전 및 증평사례 임대차활동 주도	권역 간 대형면적 임차사례가 최근 활발하게 발생되었으나, 금분기에는 권역 간 보다는 동일권역 내에서 이전하거나 증평하는 사례가 주로 발생되었음	쿠팡(KBD) : 역삼동 → 삼성동 후지쯔(CBD) : 수송동 → 종로1가 다날(BBD) : 수내동 → 서현동
신축빌딩 대형면적 임차수요 주춤	신축빌딩에 대한 임대차활동은 꾸준하게 조사되고 있으나, 금분기에는 주로 중소형면적이 계약되었고, 대형면적 임대차 활동은 다소 주춤하였음	Two IFC(YBD) : OTIS, LHC 등 파인애비뉴(CBD) : 현대건설 등 향군타워(KBD) : 메리츠화재 등
BBD 임대차 활동 활발	판교 테크노밸리 내 외부 임대 물량이 대부분 안정화되면서 기존 BBD까지 IT업종을 중심으로 한 임차수요가 늘어나고 있음	분당스퀘어 : NS스튜디오 퍼스트타워 : 다날

## 임대시장 4 | 임대시장 분석(2013년 2/4분기)

### > 서울시 전체 임대시장 분석

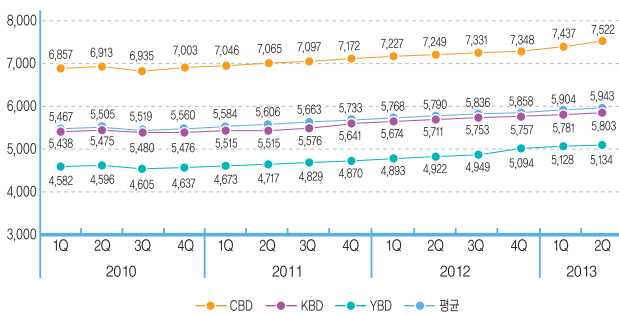
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	4.8 (0.3%p△)	5,943 (0.7%△)	647.9 (0.2%△)	56.1 (0.6%△)	27.0 (0.6%△)	13.8 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.5%p△)	(2.6%△)	(1.9%△)	(2.2%△)	(2.4%△)	(0.1%p▽)

- 2013년 2/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 5,943천원으로 전분기(5,904천원) 대비 0.7%, 전년 동기(5,790천원) 대비 2.6% 상승되었음. 금분기에도 역시 지난 1/4분기와 유사하게 고임대가 신축빌딩의 신규 공급과 주요 매매사례 빌딩의 거래 전후 임대조건 조정 사례들이 임대료 상승을 주도하였으며, 기존 빌딩들의 조정 사례는 일부에 그쳤음. 공실률은 서울시 신규 공급이 평년에 못미쳤음에도 불구하고 대형 임차가 부진하면서 주요 공실 빌딩들의 임대율이 정체를 나타냈던 바, 전분기 대비 0.3%p 상승된 4.8%를 나타냈음.

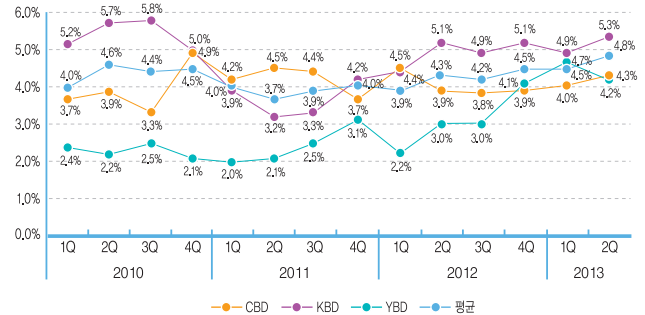
### > 전세환산가

[단위: 천원/3.3㎡]



### > 공실률

[단위: %]



### > 세부권역 시장 분석 (CBD)

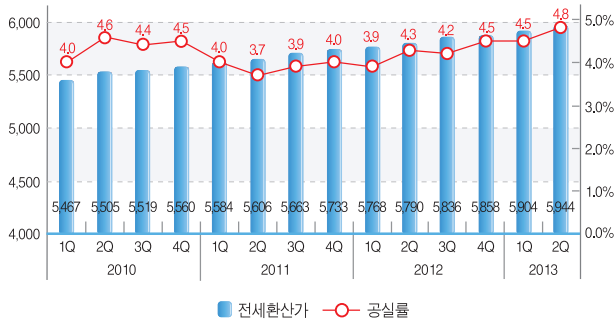
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	4.3 (0.3%p△)	7,522 (1.1%△)	704.5 (0.8%△)	67.9 (0.9%△)	30.4 (0.8%△)	12.2 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.4%p△)	(3.8%△)	(2.7%△)	(3.0%△)	(2.9%△)	(0.1%p▽)

- CBD 전세환산가는 2013년 1/4분기 대비 1.1% 상승된 3.3㎡당 7,522천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 3.8% 상승되었음. 권역 평균을 상회하는 신축빌딩의 신규 공급과 고임대가 Leaseback 조건을 통해 높은 가격에 거래되는 사례가 늘면서 공실 불안이 계속되면서 대부분의 빌딩이 임대료를 동결하고 있음에도 불구하고 권역 평균 임대료 수준은 비교적 높은 폭으로 상승되었음. 특히, 전년 동기 대비로는 3.8%가 상승되었던 바, 이는 평년(3% 내외)을 상회하는 수치이지만 동 권역의 임대료 상승률이 회복된 것 보다는 상승된 것처럼 보이는 착시 현상으로 판단되며 실제 임대료 수준은 약세를 유지하고 있음.
- CBD 공실률은 전분기 대비 0.3%p 상승된 4.3%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 0.4%p 상승되었음. 대형면적 임대차 활동이 주춤하면서 신규 공급된 프라임급 규모 신축빌딩의 임대율 역시 매우 낮은 것으로 확인되었던 바, 동 권역 공실률이 상승세를 나타냈음. 교보생명 광화문빌딩, 삼일빌딩, 내외빌딩 및 종로플레이스 등에서 권역 내 이전 및 증평 수요가 조사되었으나, 일부를 제외하고 주로 중 소형 면적으로 확인되고 있으며, 1/4분기 마이크로소프트와 같은 타권역 유입수요도 다소 주춤하고 있음.

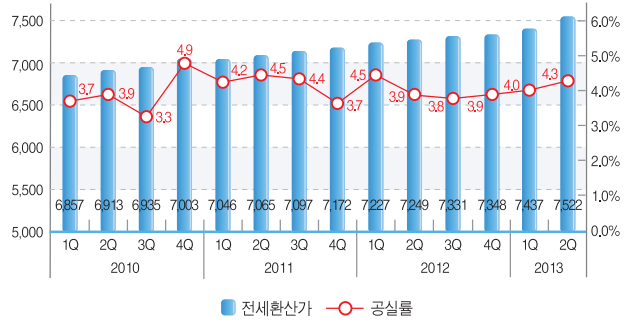
> 전세환산가 vs 공실률 (서울)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



> 전세환산가 vs 공실률 (CBD)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



> 세부권역 시장 분석 (KBD)

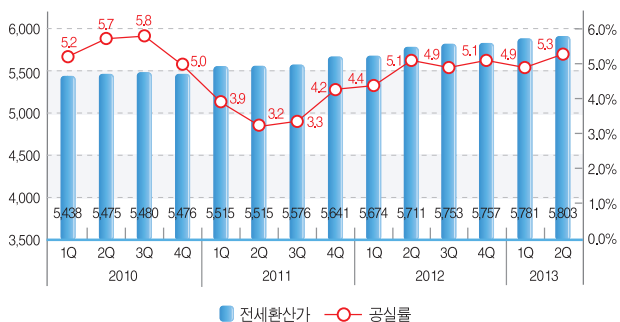
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구 분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5.3 (0.4%p△)	5,803 (0.4%△)	770.2 (0.2%△)	57.9 (0.5%△)	27.7 (0.4%△)	15.3 ( - )
(전년 동기 대비 변동률)	(0.2%p△)	(1.6%△)	(2.3%△)	(1.7%△)	(2.0%△)	(0.1%p▽)

- KBD 전세환산가는 2013년 1/4분기 대비 0.4% 상승된 5,803천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.6% 상승되는데 그쳤음. MS와 엔씨소프트 등 권역을 대표하는 일부 대형 IT업체들이 타 권역 신축빌딩으로 이전하면서 발생예정인 공실(포스코센터, 엔씨소프트 R&D센터 등)에 대한 마케팅 임대가격이 권역 평균 수준을 크게 상회하게 책정되었음. 대형 공실이 다수 공급될 예정이나, 이에 상응하는 대형 면적 입차 수요는 공급에 못미치면서 공실 불안이 가중되고 있는 바, 거래 예정 물건 일부를 제외하고 임대료 인상은 제한적인 것으로 판단됨.
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.4%p 상승된 5.3%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 0.2%p 소폭 상승되었음. KBD를 대표하는 프라임급 빌딩인 아셈타워와 포스코센터 등은 입지, 규모 및 건물주 안정성 등의 장점을 바탕으로 장기간 안정적인 임대율을 유지해 왔으나, 대형면적 사 용업체인 삼성SDS와 마이크로소프트의 타 권역 신축빌딩으로 임대차계약을 체결하여 대형 공실이 발생 및 발생 예정에 있음. 더불어, 하반기 에도 7월에 판교로 이전 예정인 엔씨소프트를 비롯해 관련 업종의 타 권역 이전 수요가 예정되어 있어, 공실 불안이 계속될 것으로 예상됨.

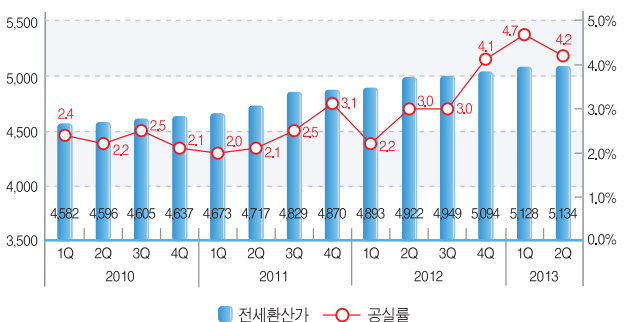
> 전세환산가 vs 공실률 (KBD)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



> 전세환산가 vs 공실률 (YBD)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



## 임대시장 4 | 임대시장 분석(2013년 2/4분기)

### > 세부권역 시장 분석 (YBD)

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

구 분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
YBD (전분기 대비 변동률)	4.2 (0.5%p ▽)	5,134 (0.1% △)	481.5 (0.3% △)	47.4 (0.2% △)	24.0 (0.2% △)	12.4 ( - )
(전년 동기 대비 변동률)	(1.2%p △)	(4.3% △)	(3.6% △)	(3.4% △)	(3.0% △)	(0.2%p ▽)

- YBD 전세환산가는 2013년 1/4분기 대비 0.1% 소폭 상승한 3.3㎡당 5,134천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 4.3%가 상승되었음. 동여역도 증권가 밀집지역 소재 빌딩 일부와 중대형 보다는 중소형빌딩들의 기준 임대가격 인상 또는 인하 사례가 확인되었음. 2012년 하반기에 공급된 Two·Three IFC 신규 공급 물량의 안정화가 아직 요원한 가운데 초대형빌딩인 전경련회관이 공급될 예정에 따라 동결 빌딩이 가장 많지만, 종종 인하하는 사례도 발생되고 있는 바, 3대 권역 중 변동폭이 가장 작았음.
- YBD 공실률은 전분기 대비 0.5%p 하락된 4.2%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.2%p 상승되었음. 3대권역 전반에 걸친 대형 임차 수요 부진 때문에 권역 내 최대면적 공실 빌딩인 SIFC의 임대율이 2분기 연속으로 정체를 나타내고 있음. 상대적으로 임대료 측면에서 경쟁력이 있는 마포대로변 공실이 해소되면서 동 권역 공실률이 하락되었으나, 3분기 연속으로 4%대를 유지하고 있고, 하반기 초대형빌딩인 전경련회관의 신규 공급 예정에 따라 연중 4%대를 넘는 공실 불안이 계속될 것으로 예상됨.

### > 세부권역 시장 분석 (BBD)

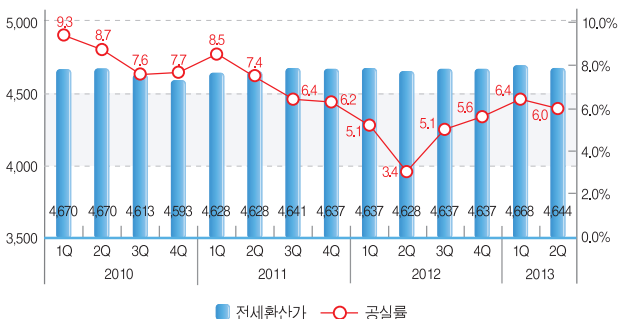
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
BBD (전분기 대비 변동률)	6.0 (0.4%p ▽)	4,644 (0.5% ▽)	468.3 (0.3% ▽)	41.2 (0.5% ▽)	22.7 (0.4% ▽)	12.4 ( - )
(전년 동기 대비 변동률)	(2.6%p △)	(0.7% △)	(0.6% △)	(0.7% △)	(0.4% △)	( - )

- BBD 전세환산가는 2013년 1/4분기 대비 0.5% 하락된 3.3㎡당 4,644천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 0.7% 상승되었음. 1/4분기 수내역 PEN빌딩(포스코엔지니어링빌딩)의 임대시장 공급으로 모처럼 상승했던 분위기가 동 빌딩이 조기에 임차인을 유치하기 위해 임대조건을 하향 조정하면서 다시 하락세를 나타내며 2012년 연말 수준으로 회귀하였음.

### > 전세환산가 vs 공실률 (BBD)

[단위: 천원/3.3㎡, %]



- BBD 공실률은 전분기 대비 0.4%p 하락된 6.0%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.6%p 상승되었음. 금분기에 서현역과 수내역 소재 일부 빌딩의 공실 증가율이 다소 높았기 때문에 3분기 연속으로 상승되었음. 판교 테크노밸리의 외부 임대 물량이 대부분 소진되었고, 게임과 콘텐츠를 중심으로 한 IT 관련 권역 내 이전 수요 및 타 권역 유입수요가 계속되고 있는 바, 분당스퀘어와 퍼스트타워 등의 공실이 줄어들었음. 이에, 2012년 2/4분기 이후 만 1년만에 공실률이 하락세로 전환되었으며, 하반기에는 3대 권역 수준인 4~5%까지 하락할 것으로 예상됨.

## > 임대시장 주요 특징

2013년 2/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음

특징	내용	비고
상반기 임대료 수준 약보합세 지속	1/4분기(0.8%↑)와 유사한 상승률을 나타냈으나, 고임대가 신축빌딩의 공급과 매입매각 관련 빌딩들의 영향이 컸으며, 보증금 하락분을 감안했을 때는 평년에 못미치는 약보합세를 지속하고 있음	상반기 누적 전세환산가 상승률 1.5%↑
대형면적 임차 수요 부진에 따른 공실률 상승세	금분기 서울시 신규 공급 물량이 7.7만㎡로 평년 보다 줄었음에도 불구하고 대형면적 임대차 활동 역시 줄어들면서 전체 공실률이 상승세를 유지하였음	2012년 3/4분기 이후 3분기 연속 공실률 상승
CBD 대형 임대차활동 부진	계속되는 신규 공급에도 불구하고 CBD 공실 증가세가 둔화되었던 원인 중 하나가 타 권역으로 부터의 대형면적 임차 수요 유입이었으나, 이러한 임차수요가 부진하면서 금분기에 신규 공급이 감소되었음에도 불구하고 공실률이 상승됨	광화문스테이트타워, N타워 등 신축빌딩 임대율 저조
KBD 공실 증가세 지속	마이크로소프트, 엔씨소프트 및 삼성SDS 등 장기간 KBD를 대표해왔던 대형 IT업체들이 타 권역이나 동 권역 외곽 소재 신축빌딩으로 다수 이전하면서 기존 빌딩들에 대형 공실이 발생되고 있는 바, 동 권역 공실률이 상승세를 지속하고 있음	MS : CBD 이전 예정 NC소프트 : 판교 이전 예정 삼성SDS : 잠실 이전 완료
YBD 공실률 3분기 연속 4%대 유지	Two·Three IFC가 공급되면서 4%대로 급등한 YBD 공실률은 이후 3분기 연속으로 4%대를 유지하고 있음. 하반기에 전경련회관이 공급될 예정에 따라 4%대의 높은 공실률이 당분간 유지될 전망이다	2012년 4/4분기 4.1% 2013년 1/4분기 4.7% 2013년 2/4분기 4.2%
BBD 임대시장 회복중	판교 테크노밸리 내 임대형 빌딩들의 임대율이 대부분 안정되고 있는 바, 기존 BBD 소재 공실도 권역 내 이전 수요와 타 권역으로 부터의 유입 수요로 일부 해소되고 있음	다날 : 권역 내 이전 NS스튜디오 : 타 권역 유입

## 임대시장 5 | 임대시장 전망(2013년 하반기)

### >임대가

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2013년 하반기	→	↗	↗	↗	→	→

- 상반기 누적 월세 상승률이 2012년 연말 대비 1.5%에 그치고 있는 바, 최근 임대시장의 수요 부진과 하반기 공급 예정 물량 및 경기 회복 지연 상황 등을 감안했을 때 연말까지 명목 임대료 상승률은 2012년 연말 대비 2% 수준에 그칠 것으로 예상됨.
- 다만, 하반기에는 그랑서울(청진 12-16지구)과 전경련회관 등 전체 임대시장 임대료 수준을 선도할 대형 빌딩이 공급될 예정이고, 최근 몇 년 간의 트렌드를 감안시 상반기 대비 거래 또한 늘어날 것으로 예상되는 바, 하반기 임대시장에 적지 않은 영향을 미칠 것으로 판단됨.
- 지역별로는 신규 공급 물량이 상대적으로 많지 않은 KBD가 임대와 매매 모두 꾸준한 수요를 바탕으로 상승할 가능성이 있으나, 대형 IT업체들의 타 권역 이전 여파로 소폭에 그칠 전망이다. 대형 빌딩의 공급이 예정되어 있는 YBD와 CBD는 고임대가 신축빌딩의 신규 공급으로 인한 상승분 외에는 약보합세를 유지할 것으로 예상됨.

### >공실률

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2013년 하반기	↗	↗	↗	↗↗	↗	→

- 경기 회복이 지연되고 있는 가운데 회복 시점이 금년 하반기가 아닌 2014년 상반기 이후가 될 것이라는 전망이 커지고 있는 바, 대형면적 임차 수요 부진이 하반기까지 계속될 것으로 예상됨. 이러한 임차 수요 부진에도 불구하고 전경련회관과 그랑서울(청진 12-16지구) 등의 대형빌딩을 중심으로 한 신규 공급이 계속될 예정에 따라 하반기 동안은 공실률이 전체적으로 상승될 것으로 판단됨.
- 특히, 금년에 신규 공급된 임대형 빌딩들의 준공시 임대율이 20~30% 수준에 불과하고 안정화 기간이 1년 이상 소요되고 있는 것으로 분석되고 있는 바, 하반기 대형빌딩의 공급 집중 여파가 2014년 까지 이어질 가능성이 큼.

### >신규공급

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2013년 하반기	↗↗	↗↗	→	↗↗	↗	↗↗

- 대형 면적 임차 수요가 부진한 때문에 신규 공급 빌딩의 외부 임대 물량이 준공 이후 상당부분 공실로 공급되고 있는 바, 경기 회복 시기와 더불어 신규 공급이 하반기 임대시장에 가장 큰 변수가 될 것으로 판단됨.
- 하반기 공급 예정물량은 3대권역과 서울 기타지역 포함 서울지역에만 63만㎡가 공급될 예정이며, BBD 및 IBD 등 수도권 포함시 약 100만㎡로 예상되고 있음.
- 권역별로는 그랑서울, 연합미디어센터 및 도림24지구 등 26만㎡가 공급될 CBD가 하반기 공급 물량을 주도할 예정이며, 이어 한강이북서 지역에 신규 공급이 집중될 서울 기타지역과 전경련회관이 공급될 YBD가 각각 17만㎡ 내외의 신규 공급이 예정되어 있음. 장기간 신규 공급을 주도해왔던 KBD는 B, C등급 규모의 중소형빌딩만 공급될 예정에 있어, 공급 측면에서는 시장에 별다른 영향을 미치지 못할 것으로 예상됨.
- 1/4분기 3건, 2/4분기 2건 등 상반기에만 5건이 공급된 판교 테크노밸리는 하반기에도 NC소프트 R&D센터, 판교디지털 콘텐츠파크 등 8건, 약 34만㎡가 공급될 예정임. 외부 임대분 보다 자사 사용분이 많은 사옥형 빌딩이 대부분이지만, 해당 업체들이 기존 사용하고 있는 KBD와 구로 등에 크고 작은 다수 발생될 예정에 있어, 임대시장에 적잖은 영향을 미칠 전망이다.

## 매매시장 1 | 시장 동향

### > 조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2013년 2/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 12건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함

### > 조사 기간

2013년 4월 1일 ~ 2013년 6월 30일

### > 2013년 2/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	대우건설 신문로사옥	종로구 신문로1가	54,672	(주)제이알제1호기업구조조정 부동산투자회사	도이치오피스제2호부동산투자신탁
	광화문 스테이트타워	종로구 청진동	40,991	(주)동림도시개발	KREDIT사모부동산투자신탁 1
	트윈트리타워	종로구 중학동	55,202	KTB퍼스트사모부동산투자유한회사	이지스KORIF사모부동산투자신탁25
KBD	유니온스틸빌딩	강남구 대치동	26,389	유니온스틸(주)	삼성생명보험(주)
	에버원메디컬리조트	강남구 청담동	17,563	유디제일차유동화전문유한회사	(주)한섬
	유니모빌딩	서초구 방배동	3,956	(주)디올메디바이오	(주)코마스
	싸이칸빌딩(분관+별관)	강남구 논현동	9,166	(주)싸이칸홀딩스/(주)씨앤개발	(주)성주디앤디
	두산빌딩(8,9층)	강남구 논현동	4,112	두산건설(주)	하나다올랜드칩사모부동산투자신탁48
	강남P타워(SPC사옥)	서초구 양재동	44,074	(주)포스코건설	(주)코크렙양재 위탁관리 부동산투자회사
Others	디큐브시티 오피스	구로구 신도림동	42,389	대성산업가스(주)	(주)제이알제11호위탁관리부동산투자회사
BBD	아이레보타워	분당구 삼평동	22,417	(주)아이레보	(주)위메이드엔터테인먼트
	분당스퀘어	분당구 서현동	44,528	신영엘에이치에프유동화전문유한회사	베스타스사모부동산제6호투자유한회사

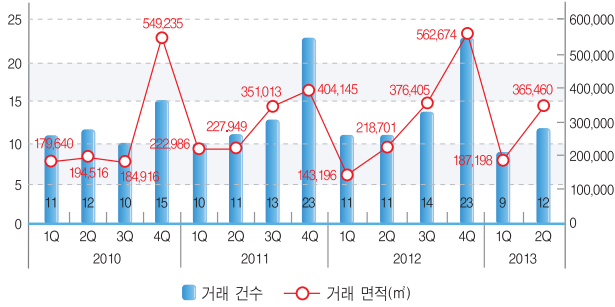
※ 상기 매매사례 중 트윈트리타워, 두산빌딩, 디큐브시티 오피스 및 분당스퀘어는 집합건축물로 전체 연면적 중 일부만 거래되어 거래면적과 공부상 연면적이 일치하지 않음

## 매매시장 2 | 매매시장 분석(2013년 2/4분기)

### 2013년 2/4분기 매매사례 분석

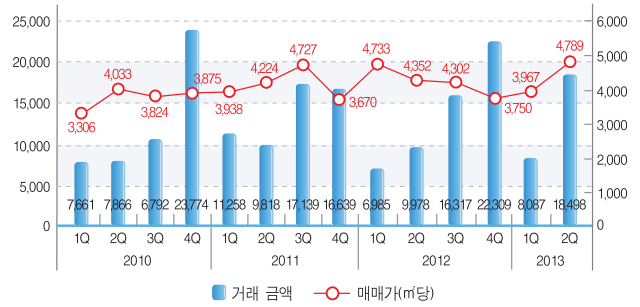
#### > 분기별 거래 면적 분석

[단위 : 건, m<sup>2</sup>]



#### > 분기별 거래 금액 분석

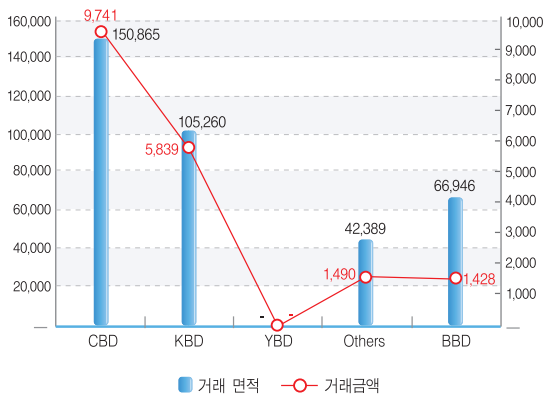
[단위 : 억원, 천원/m<sup>2</sup>]



- 2013년 2/4분기 오피스 거래사례는 총 12건, 거래면적 365,460m<sup>2</sup>, 거래대금은 1조 8,498억원으로 조사됨. 거래건수는 12건으로 평년(분기당 10건) 수준을 소폭상회하였음. 9건으로 부진했던 1/4분기 대비로는 거래가 증가되었으나, 거래 예정 물량 중 4~5건의 Closing이 7월 이후로 이월되면서 예상(14~15건)보다는 줄었음.
- 12건의 거래사례 중 6월이 넘는 8건이 거래금액 1천억원 이상의 중대형 물건이었던 바, 1/4분기(8,087억원) 대비 거래금액이 두 배 이상 증가되었음. 글로벌 금융위기 직후인 2009년 이후 2012년까지 최근 4년 동안 2/4분기에 거래가 연중 가장 부진했던 전례와 비교했을 때는 증가 폭이 상당히 컸음.
- m<sup>2</sup>당 평균 매매가는 4,789천원으로 전분기(3,967천원) 대비 20.7% 급등하였음. Leaseback 등을 통해 안정적인 임차인을 확보하고 있는 주요권역 내 역세권 우량빌딩들이 주로 거래되었기 때문으로 분석됨.

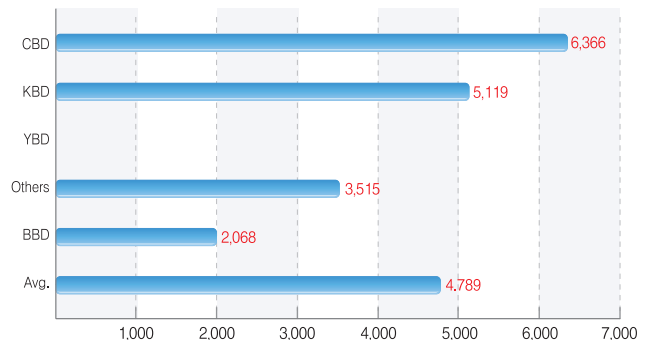
#### > 권역별 매매사례

[단위 : m<sup>2</sup>, 억원]



#### > 권역별 평균 매매가

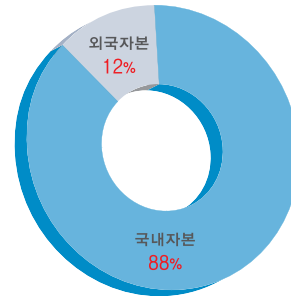
[단위 : 천원/m<sup>2</sup>]



- 권역별 거래는 A등급 이상 규모의 중대형 빌딩 3건이 거래된 CBD가 거래면적(41.3%)과 거래금액(52.7%) 모두 절반 내외의 비중으로 가장 많았음. 이어, 거래건수는 6건으로 가장 많았으나 강남타워를 제외하고 주로 B, C등급 규모의 중소형빌딩이 거래된 KBD가 뒤를 이었으며, 이어 거래면적 기준으로는 BBD, 거래금액 기준으로는 서울 기타지역순으로 조사 되었음. YBD는 금분기에 거래가 없었음.
- 권역별 매매가격은 CBD, KBD, 서울 기타지역 및 BBD 순으로 조사되었음. 핵심지역 소재 A등급 이상 규모의 빌딩이 거래된 CBD가 중소형 빌딩이 주로 거래된 KBD 보다 월등하게 높았음. CBD 거래사례들의 경우 규모나 입지적인 장점에 더해 Leaseback 등을 통해 우량 임차인을 확보하였기 때문에 기존 거래 사례들 보다 더 높은 가격대로 거래가 이루어졌음.

### >매수자 거래면적 분석

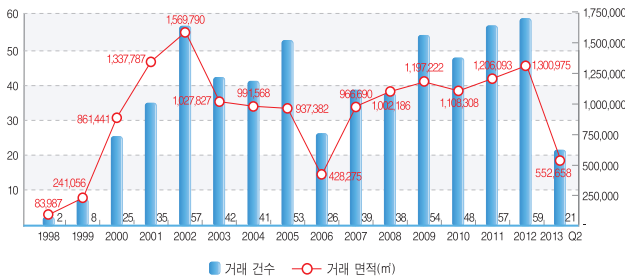
- 매입자본은 금분기에도 변함없이 국내자본의 초강세가 계속되었음. 외국자본은 1/4분기에 이어 금분기에도 1건을 매입(수요)하였고, 공급(트윈트리타워 매도)에도 참여했으나, 매매시장에 대한 적극적인 참여로 보기 보다는 일부 사례에 국한된 것이고, 여전히 관망세를 나타내고 있음.



### >연도별 매매사례 대비 2013년 상반기 누적 거래사례 분석

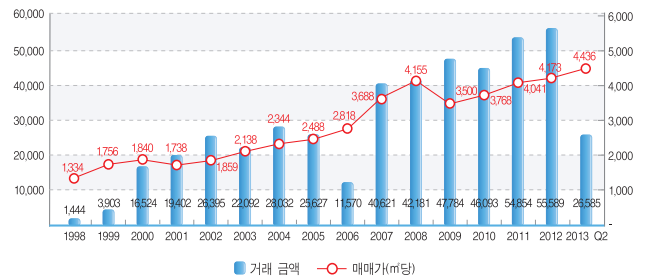
#### >연도별 거래 면적

[단위 : 건, m<sup>2</sup>]



#### >연도별 거래 금액

[단위 : 억원, 천원/m<sup>2</sup>]



- 1998년부터 2013년 2/4분기 까지 서울 및 분당권역 내 오피스 매매사례는 총 605건, 14,813,245m<sup>2</sup>에 거래금액은 46조 8,696억원으로 조사됨.
- 2013년 2/4분기 기준 누적 거래금액은 2조 6,585억원으로 1/4분기(8,087억)의 거래 부진에도 불구하고 상당히 빠른 속도로 거래금액이 증가하고 있음. 종전 부동산 등의 하반기 거래예정 물량을 감안했을 때 2011년과 2012년에 이어 3년 연속으로 5조원대를 넘어설 가능성이 큼.
- 2013년 누적 거래사례의 m<sup>2</sup>당 평균 매매가는 4,436천원으로 2012년 연간 평균 대비 6.3% 상승되었음. 2012년 대비 약세로 출발했던 1/4분기와 달리 CBD 소재 중대형빌딩 사례를 중심으로 가격이 급등하면서 상승세로 돌아섰음. 금리 인상과 경기 회복 지연 등으로 급등세는 진정되고 있으나, 평년 수준의 상승률은 유지할 전망이다.

### >매매시장 주요 특징

2013년 2/4분기에 거래가 이루어진 12건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄.

주요특징	내용	비고
중대형빌딩 거래 증가로 거래금액 급증	1/4분기 8천억원에 불과했던 거래금액이 2/4분기 들어 1천억원 이상의 중대형빌딩 거래가 늘어나면서 1조원대 후반(1조 8,498억)까지 급증하였음	상반기 누적 거래금액 2조 6,585억원
m <sup>2</sup> 당 매매가 급등	1/4분기에 약세를 나타냈던 m <sup>2</sup> 당 매매가격이 다시 사상 최고치를 경신하였으며, 분기 평균 매매가격은 4,000천원 대 후반까지 급등세를 나타냄	2012년 평균대비 평균 6.3% 상승
부동산펀드 및 리츠 매수세 조기 회복	하반기 대비 상반기에 주춤했던 부동산펀드와 리츠의 매수세가 금분기 거래사례 12건 중 6건을 차지하며 조기에 회복되었음	트윈트리타워, 강남P타워, 대우건설 신문로사옥, 디큐브시티 오피스 등
상반기 매매시장 KBD 주도	상반기 거래사례 21건 중 절반인 10건이 KBD 거래사례로 조사되었으며, 다양한 규모와 입지의 물건들이 거래되며 매매시장을 주도하고 있음	183,316m <sup>2</sup> 9,865억원 거래
지역 및 소유관계 등에 따른 양극화 지속	3대권역역세권 소재Leasaback가능한 단독 소유 물건으로 요약되는 인기 빌딩의 선호가 경기 불황에도 꾸준한 반면에 외곽지역 소재 물건 또는 구분소유 물건 등 비선호 물건의 경우 매물기간이 길어지고 가격이 약세를 나타냄	3대권역 > 기타권역 단독소유 > 구분소유

## 매매시장 3 | 매매시장 전망(2013년 하반기)

구분		내용	비고
1	연간 거래금액 5조원 내외 예상	상반기 누적거래금액이 이미 2조원대 중반을 넘어서고 있고, 하반기에 Closing 예정인 종전부동산 규모가 약 5천억원 수준임을 감안하면 연간 누적 거래금액이 3년 연속 5조원을 넘어설 전망이다	2011년 5.5조 2012년 5.6조
2	급등세 진정 및 평년 수준의 매매가 상승 예상	2012년 연간 평균 매매가격 대비 2013년 상반기 누적 평균 매매가가 비교적 큰 폭으로 상승되었으나, 일부 대형빌딩의 거래에 따른 단기적인 영향으로 판단됨. 임대시장 공실 동향 및 경기 전망을 감안할 때 급등세는 하반기에 진정될 것으로 예상됨	글로벌 금융위기 이후 평균치인 6% 내외 상승
3	종전 부동산 Closing 시작	3/4분기 초 삼성동 한국감정원빌딩(7/1)을 비롯해 연말까지 약 5천억원 규모 서울 소재 종전 부동산의 Closing이 예정되어 있으며, 해당 물건들에 대한 신규 임대나 개발이 오피스 시장에 영향을 미칠 것으로 판단됨	소비자원, 케리스, 영화진흥위원회, 조세연구원 등
4	블록딜 거래사례 발생	여러 개의 빌딩을 일괄 매각하는 Block Deal 거래가 매년 하반기에 1~2건씩 발생되어 왔으며, 금년 하반기에도 GERE 보유 물건을 비롯해 1~2건이 거래될 것으로 예상됨	SKT(2012), KT지사(2011), 교보사옥(2010) 등
5	BBD 거래사례 증가	BBD 임대시장이 판교 테크노밸리의 안정화에 힘입어 회복되면서 거래 역시 회복될 전망이며, 그동안 거래에 제한이 있던 판교 소재 빌딩들도 2/4분기 아이레보타워를 필두로 일부 거래될 것으로 예상됨	매매가격은 당분간 약세
6	구조조정 매물 꾸준히 공급	부실기업에 대한 구조조정이 상시적으로 이루어지고, 경기 회복 전망이 불확실해 지면서 사옥 등 보유 부동산을 매각하여 유동자금을 확보하려는 기업체가 증가할 것으로 예상됨. 동 물건들의 경우 매각 후 재임차 가능성이 높아 투자기관들이 선호하고 있어 이들 빌딩이 매매가격 상승세를 선도할 것으로 판단됨	Leaseback 가능물건 매수 경쟁 ↑
7	중소 규모 빌딩에 대한 다양한 수요 지속	중소형 빌딩에 대한 다양한 목적의 매수세는 하반기에도 꾸준히 계속될 것으로 예상됨. 다만, 최근 몇년간 인기를 끌었던 업무시설 매입후 호텔 전환사례의 경우 과잉 공급 우려와 예상 수익률 하락 등으로 주춤할 전망이다	업무시설, 클리닉, 리테일 R&D 등 활용

## 분양시장 1 | 시장 동향

### > 조사 대상 및 내용

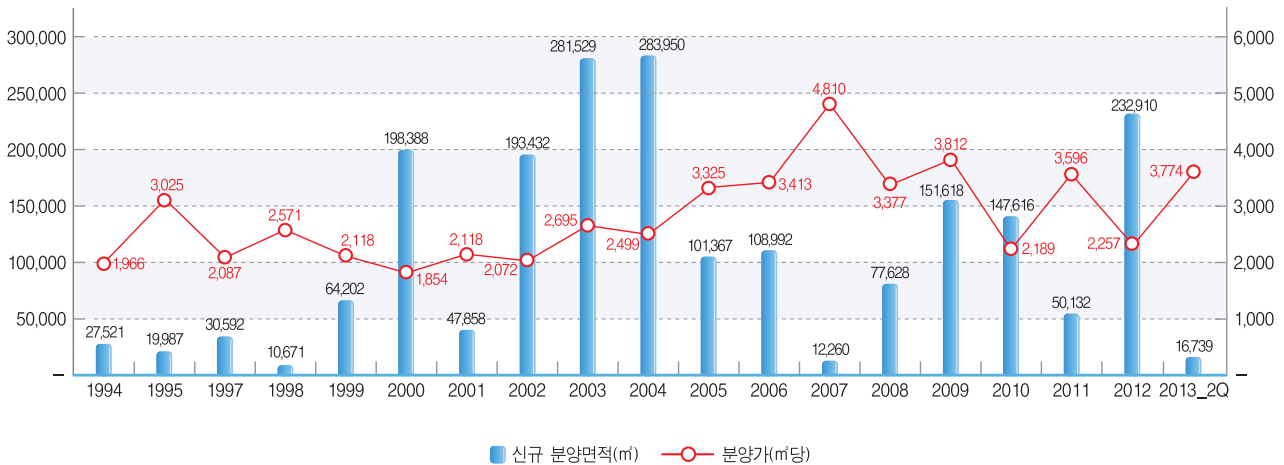
서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황 및 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함.

### > 조사 기간

2013년 4월 1일 ~ 2013년 6월 30일

### > 오피스빌딩 연도별 분양 현황

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



- 2013년 2/4분기에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 1건으로, 오피스 분양면적은 1,174m<sup>2</sup>(해당건물 총 연면적 23,619m<sup>2</sup>)로 조사되었음. 해당 상품은 지식산업센터 지원시설 형태로 건물 내 일부만이 공급되었기 때문에 연면적 대비 업무시설의 비중은 약 5%에 그쳤음.
- 금분기 공급된 서울숲드림타워는 지식산업센터로 최상층인 13층 한개층이 업무시설로 분양 공급되었음. 동 건물은 2호선 성수역과 도보 6분 거리에 위치해 있으며, 영동대교 북단 교차로와도 인접해 있는 바, 강변북로, 올림픽대로, 동부간선도로, 내부순환로 등의 간선도로를 통한 접근성이 우수함. 서울시 내 대규모 준공업지역 중 강남지역과의 접근성이 가장 편리하여 향후 KBD의 역할을 분담하고 특화된 권역으로의 발전이 기대되고 있음. 또한 서울숲 글로벌비즈니스센터 신축, 성수IT산업개발진흥지구 지정 등의 개발계획에 따라 향후 자산가치 상승 또한 기대되는 지역임.
- 2013년 2/4분기에 준공된 오피스 분양상품은 1건으로 신규 분양사례와 마찬가지로 지식산업센터 내 업무지원시설 형태로 분양되었던 상품임. 9호선 가양역과 양천향교역 인근에 위치한 강서 한강자이타워는 올림픽대로, 강변북로 등의 간선도로와의 접근성이 양호하며, YBD와 인접해 있고, 인근 마곡지구, 상암 DMC 등의 개발로 인해 향후 자산가치 상승이 기대되는 지역에 위치해 있음. 동 건물은 지식산업센터 뿐만 아니라 업무시설과 운동시설 및 편의시설 등이 복합 공급된 것이 유사 사례와의 차별점이며, 인근 대비 다소 낮은 수준의 분양가격이 장점으로 판단됨.

## 분양시장 2 | 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
Others	서울숲드림타워	성동구 성수동2가	B5/13F	23,619(1,174㎡)	8,600~11,100	2015.4



### 서울숲드림타워

#### | 건축 개요 |

- 위 치 서울시 성동구 성수동2가 323
- 규 모 B5/13F
- 연 면 적 23,619㎡
- 대 지 면 적 2,785㎡
- 용 도 지식산업센터, 지원시설(업무 및 근린생활시설)
- 준 공 일 2015. 4
- 시 공 사 CJ건설
- 시 행 사 하나다올신탁

#### | 환경 여건 |

- 지하철 2호선 성수역 도보 7분 거리에 위치
- 성수대교 및 영동대교와 인접해 있는 바, 강남권역으로의 접근성이 특히 우수하며, 동부간선도로, 강변북로 및 내부순환로와 인접해 있음
- 성수 IT산업개발진흥지구 육성계획, 서울숲글로벌비즈니스센터 부지개발 등이 추진되고 있어, 관련 산업의 확대 및 발전이 기대됨
- 지식산업센터 내 오피스 분양상품으로 분양가는 3.3㎡ 당 8,600~11,100천원(VAT 별도) 수준임
- 업무시설은 동 건물 13층에 위치해 있으며, 전체 연면적 대비 5% 수준인 1,174㎡(분양면적 기준)로 조사됨
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 3.3㎡당 보증금 400천원, 월세 40천원 수준임

## 분양시장 3 | 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
Others	강서한강자이타워	강서구 가양동	B2/15F	99,647㎡(5,814㎡)	6,300~7,300	2012. 4



### 강서한강자이타워

| 건축 개요 |

- 위 치 서울시 강서구 가양동 52-7
- 규 모 B2/15F
- 연 면 적 99,647m<sup>2</sup>
- 대 지 면 적 21,649m<sup>2</sup>
- 용 도 지식산업센터, 지원시설(업무 및 근린생활시설)
- 준 공 일 2013. 6
- 시 공 사 GS건설
- 시 행 사 무궁화신탁

| 환경 여건 |

- 지하철 9호선 가양역과 양천향교역과 인접해 있음
- 올림픽대로, 강변북로, 김포공항 등 광역교통망 이용이 편리하며, 강남 및 도심으로의 접근성이 우수함
- 인근 마곡지구 개발에 따른 자산가치 상승 기대되며, 상암DMC, YBD와 인접한 장점이 있음
- 지식산업센터 내 업무지원시설로 분양가는 3.3m<sup>2</sup>당 6,300~7,300천원(VAT 별도) 수준임
- 업무시설은 15층과 5층 일부에 위치해 있으며, 공급면적은 5,814m<sup>2</sup>로 조사됨
- 주변 지식산업센터(지원시설)의 기준층 임대가는 3.3m<sup>2</sup>당 보증금 320천원, 월세 32천원 수준임

## 분양시장 4 | 분양시장 전망(2013년 하반기)

구 분	내 용	비 고
수요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오피스 임대시장의 수요 부진과는 달리 주요 권역에 대한 오피스 매입 수요는 중대형과 중소형을 가리지 않고 계속되고 있음. 미국과 중국 등 외부 요인으로 저금리 추세가 잠시 영향을 받았으나, 저금리 추세 자체에는 중장기적으로는 별다른 영향을 미치지 못할 것으로 판단되는 바, 수익형 부동산으로서의 오피스 매입이나 분양 수요는 꾸준할 것으로 예상됨.</li> <li>• 1,000m<sup>2</sup> 미만의 오피스, 리테일 또는 복합빌딩이 KBD와 동 권역 주변 소재 물건을 중심으로 꾸준히 거래되는 점을 감안했을때 유사한 규모의 층별 또는 섹션형 오피스에 대한 수요 역시 기대됨.</li> </ul>	소형빌딩 거래 활성화에 따른 관련 수요 기대
공급	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오피스 매매시장은 지난 2011년과 2012년에 5조원이 넘게 거래되었고, 2013년 상반기에만 이미 누적 거래금액이 2조 5천억원을 넘는 거래 활성화를 지속하고 있는 바, 동 시장의 거래 활성화는 대체시장인 오피스 분양 시장 특히, 선호가 큰 3대권역의 공급 부진으로 이어질 전망이다</li> <li>• 이에 오피스 매매시장의 양극화로 인해 상대적으로 거래가 부진한 서울 기타권역과 수도권 주요 신도시에만 일부 공급될 것으로 예상됨</li> <li>• 공급 형태 역시 지식산업센터 내 업무지원시설이나 복합빌딩 내 일부 면적만이 제한적으로 분양 공급될 전망이며, 대체로 부진이 계속될 것으로 판단됨</li> </ul>	매매시장 거래 활성화로 주요권역 공급 부진
분양 가격	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오피스 분양가격을 선도할 주요권역 소재 신규 분양 오피스의 공급 부진으로 분양가격이 약세를 지속하고 있는 가운데, 경기 회복 지연과 오피스 임대시장 수요 부진에 따라 하반기에도 역시 분양가격의 약세가 계속될 것으로 판단됨.</li> </ul>	약보합세 지속

## 부 록 1 | 신규 부동산펀드 설정 현황

### > 조사 대상 및 내용

2013년 2/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 대상으로 함

### > 조사 기간

2013년 4월 1일 ~ 2013년 6월 30일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
교보약사자산운용	교보약사미국부동산증권투자신탁 1(DLS-파생형)	2013/04/04	19,252	공모	단위	파생결합	해외
교보약사자산운용	교보약사미국부동산사모증권투자신탁 C- 1(DLS-파생형)	2013/04/10	3,436	사모	단위	파생결합	해외
삼성에스알에이자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 2	2013/04/10	128,795	사모	단위	임대형	해외
마이애셋자산운용	마이애셋NPL 사모부동산투자신탁 4	2013/04/17	7,302	사모	단위	미분류	국내
도이치자산운용	도이치오피스제2호사모부동산투자신탁	2013/04/19	199,220	사모	단위	임대형	국내
베스타스자산운용	베스타스사모부동산제6호투자유한회사	2013/04/19	48,669	사모	단위	임대형	국내
하나다음자산운용	하나다음랜드칩사모부동산투자신탁 47	2013/04/25	3	사모	단위	미분류	국내
한국투신운용	한국투자사모광교복합시설부동산투자신탁	2013/04/25	36,350	사모	단위	PF대출형	국내
JP모간자산운용	JP모간글로벌부동산투자신탁(리츠-재간접형)C3	2013/04/26	2	공모	추가	REITs형	해외
KB자산운용	KB스타리테일사모부동산모투자신탁 1	2013/04/26	49,000	사모	단위	임대형	국내
교보약사자산운용	교보약사미국부동산증권투자신탁 2(DLS-파생형)	2013/04/29	15,364	공모	단위	파생결합	해외
KB자산운용	KB스타리테일사모부동산투자신탁 1	2013/04/30	25,000	사모	단위	임대형	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL 사모부동산투자신탁 3	2013/05/02	3,000	사모	단위	미분류	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL 사모부동산투자신탁 5	2013/05/02	19,800	사모	단위	미분류	국내
하나다음자산운용	하나다음랜드칩사모부동산투자신탁54	2013/05/03	10,000	사모	단위	임대형	국내
캡스톤자산운용	캡스톤MBS부동산투자신탁 1	2013/05/07	1,976	사모	단위	미분류	국내
한화자산운용	한화아시아리츠부동산모투자신탁(리츠-재간접형)	2013/05/08	11,059	공모	추가	REITs	해외
홍국자산운용	홍국하이클래스사모부동산투자신탁18	2013/05/13	10,000	사모	단위	PF대출형	국내
알파에셋자산운용	알파마티티사모부동산모투자신탁14- 6	2013/05/14	2,990	사모	단위	임대형	국내
IBK자산운용	IBK미국부동산지수연계사모199[DLS-파생형]	2013/05/15	2,156	사모	단위	파생결합	국내
베스타스자산운용	베스타스사모부동산투자신탁 7	2013/05/15	5,000	사모	단위	REITs형	국내
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁13	2013/05/16	161,000	사모	단위	임대형	해외
한국투신운용	한국투자사모비즈니스호텔부동산투자신탁	2013/05/20	0	사모	단위	미분류	국내
한화자산운용	한화연금지족아시아리츠부동산투자신탁(리츠-재간접형)	2013/05/22	1	공모	추가	REITs형	해외
교보약사자산운용	교보약사미국부동산사모증권투자신탁 6(DLS-파생형)	2013/05/23	2,991	사모	추가	REITs형	해외
한국투신운용	한국투자사모태안골프장PFV부동산투자신탁	2013/05/24	2,330	사모	단위	미분류	국내
교보약사자산운용	교보약사미국부동산증권투자신탁 3(DLS-파생형)	2013/05/27	17,515	공모	단위	파생결합	해외
한국투신운용	한국투자사모미국부동산ETF연계증권투자신탁 1(DLS-파생형)	2013/05/27	342	사모	단위	파생결합	국내
현대인베스트먼트자산운용	현대사모부동산투자신탁 9	2013/05/27	46,801	사모	단위	임대형	국내
IBK자산운용	IBK미국사모부동산투자신탁(부동산-재간접형)	2013/05/28	5,000	사모	단위	미분류	해외
파인트리자산운용	파인트리솔쓰리사모부동산투자신탁 5- 5	2013/05/28	35,658	사모	단위	미분류	국내
파인트리자산운용	파인트리솔쓰리사모부동산투자신탁 5- 6	2013/05/28	14,337	사모	단위	미분류	국내
유리자산운용	유리미국부동산ETF연계사모증권투자신탁 [DLS-파생형]	2013/05/29	998	사모	단위	파생결합	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL 사모부동산투자신탁 6	2013/06/03	2	사모	단위	미분류	국내
한국투신운용	한국투자사모태안골프장부동산투자신탁	2013/06/07	9,778	사모	단위	PF대출형	국내
교보약사자산운용	교보약사미국부동산증권투자신탁 4(DLS-파생형)	2013/06/11	9,928	공모	단위	파생결합	해외
현대스위스자산운용	현대스위스부동산서면호텔사모부동산투자신탁	2013/06/12	9,000	사모	단위	개발형	국내
코람코자산운용	코람코퍼스트사모부동산투자신탁13	2013/06/14	3,010	사모	단위	임대형	국내
하나다음자산운용	하나다음랜드칩사모부동산투자신탁51	2013/06/14	48,000	사모	단위	임대형	국내
파인트리자산운용	파인트리솔쓰리사모부동산투자신탁4- 1	2013/06/19	72,705	사모	단위	미분류	국내
아시아자산운용	아시아Event-Driven사모부동산투자신탁	2013/06/20	5,116	사모	추가	미분류	국내
한국투신운용	한국투자사모미국부동산ETF연계증권투자신탁 2(DLS-파생형)	2013/06/20	1,047	사모	단위	파생결합	국내
홍국자산운용	홍국하이클래스사모부동산투자신탁19	2013/06/21	10,000	사모	단위	PF대출형	국내
교보약사자산운용	교보약사미국부동산증권투자신탁 5(DLS-파생형)	2013/06/24	4,554	공모	단위	파생결합	해외
캡스톤자산운용	캡스톤사모부동산투자신탁 5	2013/06/25	49,942	사모	단위	PF대출형	국내
한화자산운용	한화유럽CoreStrategy사모부동산투자신탁 1	2013/06/25	220,900	사모	단위	임대형	해외
IBK자산운용	IBK미국부동산연계사모증권투자신탁216[DLS-파생형]	2013/06/27	760	사모	단위	파생결합	국내
마이애셋자산운용	마이애셋에이치앤알사모부동산투자신탁 1	2013/06/27	10,500	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스KORIF 사모부동산투자신탁25	2013/06/27	183,500	사모	단위	미분류	국내
미래에셋자산운용	미래에셋엠펙스프런티어사모부동산투자신탁32	2013/06/28	2,000	사모	단위	일반형	국내

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

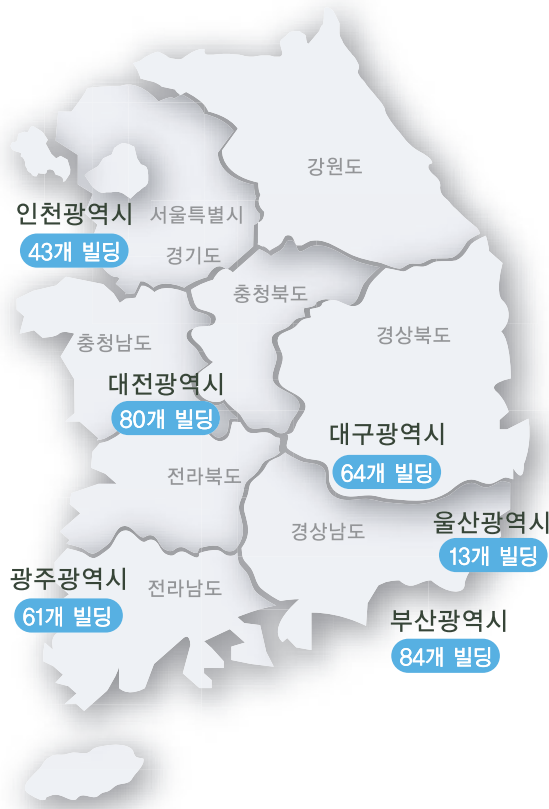
## 부 록 2 | 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

### > 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 사항을 조사함

### > 조사 기간

2013년 5월 1일 ~ 2013년 5월 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	2,761	2,720	2,802	2,077	1,931	1,643
보증금	554.6	461.0	654.2	480.7	639.3	404.1
월세	25.3	23.7	15.3	16.6	14.1	14.8
관리비	18.0	19.1	17.4	16.8	16.2	13.1
공실률	5.4%	7.7%	5.9%	8.9%	9.2%	10.5%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

### 부 록 3 | 자산관리 서비스 사례 소개(서울스퀘어)

#### > 소개 배경

- 우리나라 오피스 임대시장은 과거 IMF 사태 등 특수한 시기를 제외하고 대부분 공급자(건물주) 중심으로 시장이 형성되어 왔음. 그러나, 2008년 연말 글로벌 금융위기 이후 공실률이 급등하였고, 평년을 크게 상회하는 신규 공급이 수년간 계속되면서 최근까지 수요자(임차인) 중심으로 시장이 재편되어 앞으로도 수년간 지속될 것으로 예상되고 있음.
- 이러한 불안한 임대시장 상황에서는 임차인을 유지하는 것 뿐만 아니라, 기존 임차인들의 빌딩 만족도를 높여 재계약을 통해 장기 임차를 유도하는 것이 중요한 이슈로 부각되고 있음.
- 기존에는 보증금, 월세, 관리비 등의 임대조건을 동결시키거나, 무상임차기간(Rent Free) 제공 및 추가 주차 제공 등의 조건을 제시하여 장기 임차를 유도해 왔으나, 서울시에만 1,000동이 넘는 오피스빌딩이 공급되었고, 이들 빌딩간에 임차인 유치 경쟁이 심화되고 있는 현 임대시장 상황에서 차별화된 빌딩 관리 서비스 도입을 통해 임차인들의 빌딩 만족도를 높여나갈 필요성이 제기되고 있음.
- 본 장에서는 프라이임급 빌딩 임대시장에서 'WE Service(Working Environment Service)' 라는 명칭으로 특화된 자산관리 서비스를 도입하여 다른 대형 오피스빌딩이 유사한 서비스를 도입하는 계기가 된 서울역 맞은편에 소재한 '서울스퀘어(구, 대우센터)' 의 자산관리 서비스를 소개하고자 함.








#### > 서울스퀘어 'WE Service' 소개






빌딩명	서울스퀘어(구, 대우센터)
주소	서울시 중구 남대문로5가 541
소유주	케이알원기업구조조정부동산투자회사
준공년도	2009. 11
층수	B2/23F
구조	철골, 철근콘크리트
대지면적	10,583㎡
건축면적	8,027㎡
연면적	132,806㎡
건폐율	75.8%
용적률	1,132.9%
전용률	55.85%

- 서울역 맞은편에 위치한 연면적 132,806㎡의 서울스퀘어는 1970년에 준공된 노후 건물을 신축과 같은 수준의 전면 리모델링을 통해 2009년 11월 다시 개장되었고, 면적, 위치, 교통 등 프라이임빌딩의 기본조건을 모두 충족시키며, 공용구역, 전기·기계설비 등 모든 하드웨어적인 부분에서 높은 평가를 받고 있는 초대형빌딩임.
- 빌딩 입주업체 임직원들의 일상적인 고민과 불편을 같은 눈높이에서 고민하여 작은 것 하나하나 모두 세심하게 배려해야 한다는 생각에서 서울스퀘어의 프라이임 서비스는 시작되었음. 신제품 발표회 장소를 잡기가 힘들고, 건강을 위해 등록된 피트니스 센터는 멀어서 가기도 귀찮고, 외국 손님들이 올 때마다 장소 예약에, 짐 챙기는 것은 매번 번거롭고 생각보다 수월하지 않고, 경쟁사 도청도 걱정인 것이 현대인의 업무적인 고민이라고 생각하였음. 이러한 불편과 고민을 해결하기 위해서는 단순히 하드웨어 시설에만 치중하는 것이 아니라, 실제 사람의 감성을 움직이는 소프트웨어적 측면까지도 고려한 Working Environment Service, 바로 'WE Service' 를 도입하게 되었음. 체계적인 운영시스템과 세심한 배려가 녹아있는 서비스를 통해 입주자의 만족을 넘어선 감동을 이끌어내는 것이 We Service의 핵심임.
- 'WE Service' 의 주요내용은 컨시어지, 발렛파킹 및 스페셜 케어 등이며, 뿐만 아니라 Conference Room과 수유실 등의 부대시설을 설치하여 입주업체 직원들의 만족도를 극대화시켰다고 평가받고 있음.

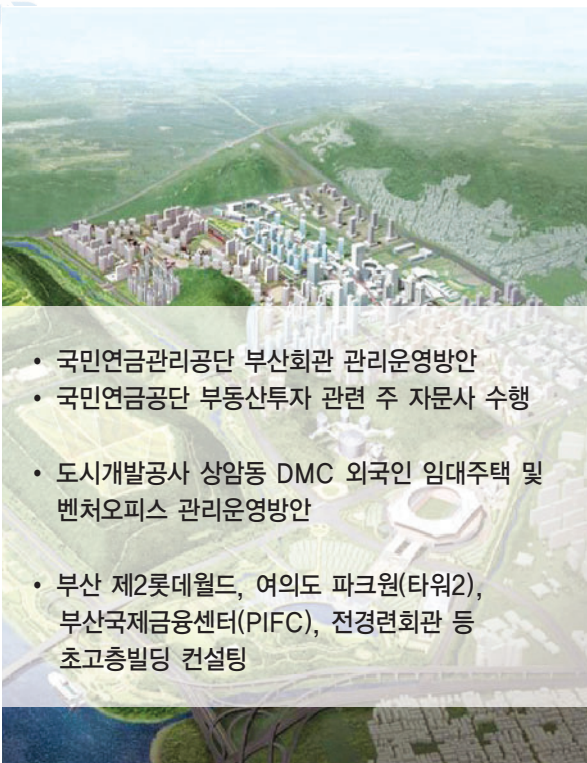
> WE Service 주요 내용

서비스명	내용	사진
Concierge	서울스퀘어 주변, 기타의 정보를 수집하고 서비스를 제공. 우편물, 택배, 컵서비스 등을 로비에서 각 층의 해당 자리까지 배송하고 서울스퀘어 주변 음식점의 소개 및 예약, 열차시간, 항공시간 안내 및 출장에 필요한 가방, 옷 등을 보관 및 열차 또는 정류장까지 운송하는 서비스	
Wiretapping Detection	임차사의 전용공간 및 임원차량 내 도청, 감청 예방을 위해 최신 첨단 장비로 정기적으로 감식하는 서비스	
Personalized Security Guard Service	임차사 임직원의 낮은 귀가시 서울스퀘어 주변 주요 지점에 전문 경호요원을 배치하여 안전하게 귀가할 수 있도록 서비스를 제공함. 안심귀가 서비스를 통해 택시번호 확인 및 자택 도착 확인 등 세심한 서비스 제공	
Valet Service	임차사의 등록차량에 대하여 차량 Drop Zone에서 발렛서비스를 제공	
Car Wash/ Car Inspection	차량 실내외 세차 서비스 및 임차사 임직원 차량에 대하여 정기적 점검서비스 제공	
Maids & Cleaning Service	임차사 전용공간 내 임원실, 회의실에 대하여 책상 및 집기 정리와 청소 서비스 제공	
Special Cares For Disinfection	전화 송수화기, 컴퓨터 키보드 등에 대해 친환경 약품 사용하여 정기적인 소독 서비스 제공	

> 주요 부대시설 현황

서비스명	내용	사진
Conference Room	최첨단의 IT 시스템 및 최고급 비디오, 오디오 장비가 구비되어 있고 최소 8명에서 200명 이상 동시 수용 가능	
SSQ Fitness	최고의 운동시설이 겸비된 휘트니스에는 GX, 요가 프로그램을 전문 트레이너와 요가강사를 통해 맞춤 서비스를 제공	
Feeding Room	유아를 키우는 직장여성을 위해 최고의 수유시설과 안락한 분위기의 공간을 갖춘 수유실 및 임신부 휴게공간을 제공	

## Consulting



- 국민연금관리공단 부산회관 관리운영방안
- 국민연금공단 부동산투자 관련 주 자문사 수행
- 도시개발공사 상암동 DMC 외국인 임대주택 및 벤처오피스 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



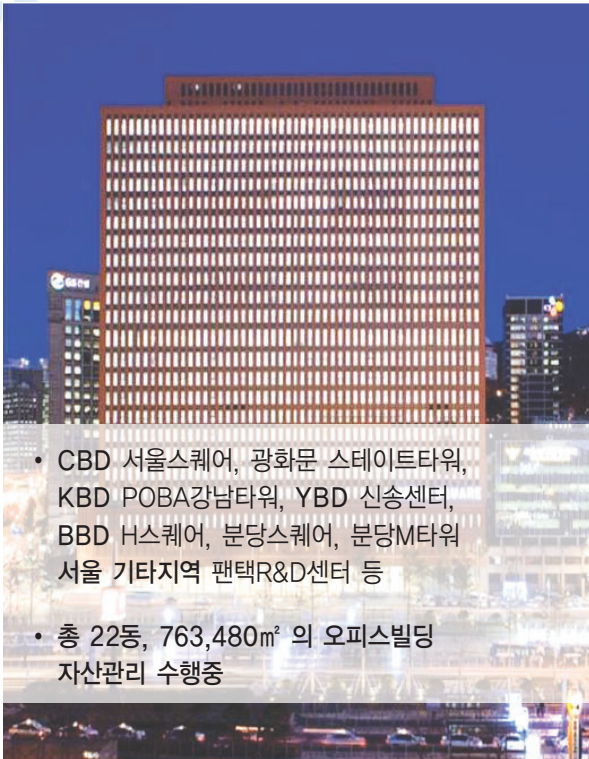
• 대우통신사옥	23,824㎡	B6/12F
• 동아상호신용금고빌딩	12,807㎡	B6/15F
• 로지트빌딩	9,914㎡	B2/12F
• 미래산업빌딩	7,748㎡	B6/8F
• 리버타워	16,889㎡	B3/9F
• 대농빌딩	19,653㎡	B4/15F
• 명동신영증권빌딩	11,136㎡	B5/12F
• 트러스트타워	36,208㎡	B5/26F
• 서현신영타워	23,824㎡	B6/12F
• 잠실시그마타워	27,814㎡	B7/30F
• 서현신영G타워	7,748㎡	B6/8F
• 명동신영타워	11,136㎡	B5/12F
• 역삼신영타워	12,807㎡	B6/15F
• 데이콤빌딩	34,461㎡	B7/20F
• 온세통신빌딩	15,941㎡	B1/8F
• MBC경영센터	22,748㎡	B4/16F
• 코오롱별관	26,861㎡	B5/10F
• 늘부빌딩	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, 광화문 스테이트타워, KBD POBA강남타워, YBD 신송센터, BBD H스퀘어, 분당스퀘어, 분당M타워 서울 기타지역 팹릭R&D센터 등
- 총 22동, 763,480㎡ 의 오피스빌딩 자산관리 수행중

## 상업시설 | 물류



- 용인 수지골드프라자, 군산 물류센터, 청주 지웰시티몰, 동탄 지웰에스테이트, 울산 대성스카이렉스, 대구 프라이빗 등
- 총 8개동 202,430㎡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, 서울 기타지역 SMT, 디큐브시티 오피스 등
- Office, 물류센터, 상업시설, 주거시설 및 스포츠센터 등 34건의 자산실사 수행

상공회의소빌딩



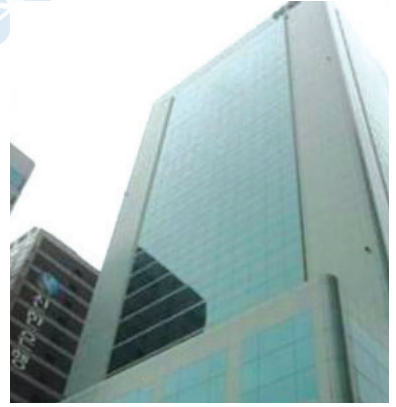
주 소 중구 남대문로4가 45  
 규 모 B6/20F  
 연 면 적 113,907m<sup>2</sup>  
 준공시기 2005년

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



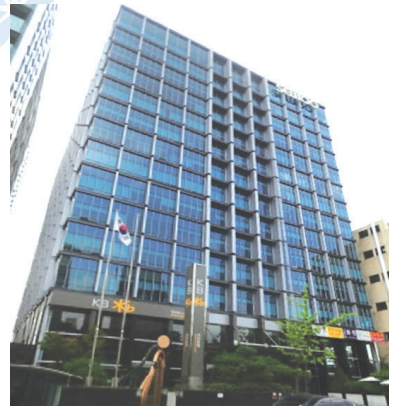
주 소 서대문구 충정로3가 95-1  
 규 모 B7/16F  
 연 면 적 36,522m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년

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

신승센터



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 54,583m<sup>2</sup>  
준공시기 2011년

**연세재단세브란스빌딩**



주 소 중구 남대문로5가 84-11  
규 모 B6/24F  
연 면 적 108,887m<sup>2</sup>  
준공시기 1993년

**포스코P&S타워**



주 소 강남구 역삼동 735-3  
규 모 B2/33F  
연 면 적 43,299m<sup>2</sup>  
준공시기 2003년

**배재정동빌딩**



주 소 중구 정동 34-5  
규 모 B4/12F  
연 면 적 36,243m<sup>2</sup>  
준공시기 2004년

**트리스빌딩**



주 소 강남구 논현동 70-6  
규 모 B4/13F  
연 면 적 13,002m<sup>2</sup>  
준공시기 2002년

**플래티넘타워**



주 소 서초구 서초동 1321-11  
규 모 B7/20F  
연 면 적 37,182m<sup>2</sup>  
준공시기 1997년

**유니퀘스트빌딩**



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

**분당 퍼스트타워**



주 소 분당구 서현동 266-1  
규 모 B6/13F  
연 면 적 58,924m<sup>2</sup>  
준공시기 1997년

**누리꿈스퀘어**



주 소 마포구 상암동 1605  
규 모 B4/22F  
연 면 적 152,569m<sup>2</sup>  
준공시기 2007년

YnK판교사옥



주 소 분당구 삼평동 630  
 규 모 B4/11F  
 연 면 적 39,083m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년

아세아타워



주 소 강남구 역삼동 726  
 규 모 B5/16F  
 연 면 적 48,817m<sup>2</sup>  
 준공시기 1992년

더프라임타워



주 소 용산구 원효로1가 41-1  
 규 모 B6/30F  
 연 면 적 39,010m<sup>2</sup>  
 준공시기 2013년 10월(예정)

디오센터



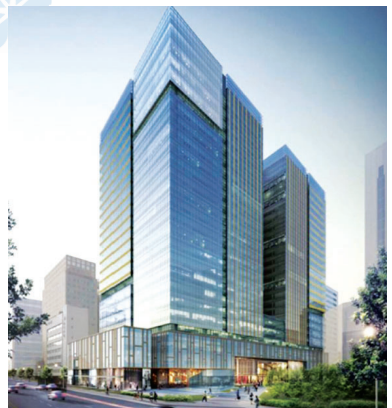
주 소 중구 종림동 500  
 규 모 B6/16F  
 연 면 적 33,629m<sup>2</sup>  
 준공시기 2001년

부평 신라빌딩



주 소 인천시 부평구 부평동 194-23  
 규 모 B6/16F  
 연 면 적 21,707m<sup>2</sup>  
 준공시기 1998년

그랑서울(청진 12~16지구)



주 소 종로구 청진동 119-1  
 규 모 B7/24F  
 연 면 적 175,537m<sup>2</sup>  
 준공시기 2013년 12월(예정)

분당M타워



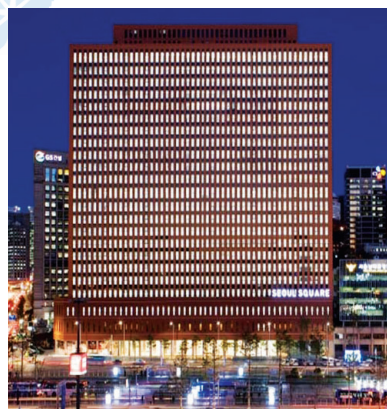
주 소 성남시 분당구 구미동 188  
 규 모 B4/8F  
 연 면 적 46,126m<sup>2</sup>  
 준공시기 2009년

미림타워



주 소 강남구 역삼동 825-22  
 규 모 B4/15F  
 연 면 적 20,574m<sup>2</sup>  
 준공시기 2006년

서울스퀘어



주 소 중구 남대문로5가 541  
 규 모 B2/23F  
 연 면 적 132,793m<sup>2</sup>  
 준공시기 1970년(2009년 전면 리모델링)

**에미지빌딩**



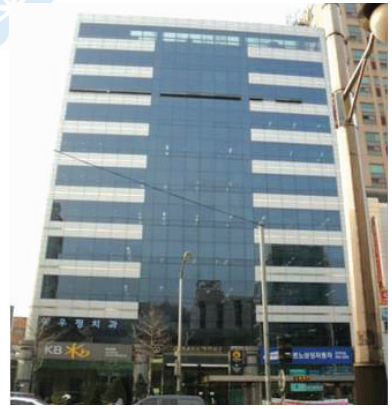
주 소 성남시 분당구 수내동 6-5  
 규 모 B4/12F  
 연 면 적 13,729㎡  
 준공시기 2010년

**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**



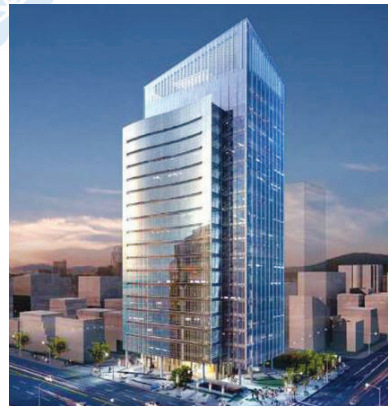
주 소 영등포구 여의도동 34-1  
 규 모 B4/16F  
 연 면 적 22,748㎡  
 준공시기 1987년

**전경련회관**



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

**POBA강남타워**



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
- [신송센터] 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㎡ / B4,16F
- [경동빌딩] 관악구 봉천동 / 12,324㎡ / B4,10F
- [서부금융센터] 구로구 구로동 / 92,173㎡ / B7,40F
- [서울스퀘어] 중구 남대문로5가 / 132,793㎡ / B2,23F
- [타임스퀘어(A동)] 영등포구 영등포동4가 / 21,605㎡ / B5,20F
- [신송센터] 영등포구 여의도동 / 33,820㎡ / B7,20F
- [디오센터] 중구 중림동 / 33,629㎡ / B6,16F
- [대일빌딩] 종로구 인사동 / 23,197㎡ / B6,15F
- [아남타워] 강남구 역삼동 / 44,149㎡ / B6,20F

## > 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
- [역삼신영타워] 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
- [나라총금빌딩] 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 당산동4가 / 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 호텔 투자타당성 검토 컨설팅
- 종로구 중학동 트윈트리타워 투자타당성 분석 컨설팅
- 구로구 신도림동 디큐브시티 오피스 부분 매입타당성 분석

## > 2012~2010

- 코람코자산신탁 오피스 Market Research 컨설팅
- 중구 명동2가 뉴스퀘어 투자타당성 분석 컨설팅
- SK에너지 주유소 복합화 개발 컨설팅
- 용산 전연3구역 업무시설(2차) 컨설팅
- 동작구 비즈니스 호텔 사업타당성 검토 컨설팅
- 종로구 중학동 업무용빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 종로구 연지동 현대그림사옥 매입타당성 분석 컨설팅
- 제주해안과학관 건설사업관리(운영 및 유지관리 부분) 자문
- KT소유 8개 지사 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 서비스드 레지던스 최적운영방안 컨설팅
- GERE/GE자산관리 오피스 Market Research 컨설팅
- 부산 은아빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 여의도 하나증권빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 동대문 디자인플라자 MD 컨설팅
- 양천구 목동 서울이동통신빌딩 건축물 실사업 및 시장조사 컨설팅
- 종로구 청진동 청진2-16지구 업무시설 개발사업 투자타당성 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 전연3지구 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 오피스 Market Research 컨설팅
- 인천 송도 개발 PJT 사업 타당성 검토 및 분양전략 수립
- 여의도 개발 부지 최우효 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 PFS업 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 총괄 임대차 차등방안 수립
- 스키아리이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업타당성 검토
- 팬터테이먼트 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 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
- SK네트웍스 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 최우효 방안 도출
- 원리연구회 영문동부지 최우효 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
- 동작구 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

- 대구시 광명화관 건립방안에 관한 연구
- 서초구 방배동 구산타워 적정 임대료 산정
- 서초구 서초동 나라종합금융사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책 수립
- 강남구 도곡동 삼성물산 T-Project 최우효 개발 방안에 관한 연구
- 구로구 신도림동 동아건설 부지 최우효 개발 방안에 검토
- 영등포구 신길동 오피스텔 사업성 분석
- 을지로6가 33-24 외 18필지 업무부문 사업성 분석
- 대전시 대흥동 보우프라자 최우효 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
- 성동구 행당동 대림아파트 단지내 상가 최우효 마케팅 전략수립

## > 1996

- 여의도 코오롱 오피스텔 사업성 검토
- 수원 영통지구 두산건영아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 수유동 금강 주상복합 사업성 검토
- 강남구 대치동 섬유펀터 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 동서울스포츠허브 재건축 주상복합 비주거부문 검토

## > 1995

- 전주시 해창주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
- 강남구 도곡동 군인공제회관 임대가 산정에 관한 연구
- 성남시 주상복합 비주거부문에 관한 연구
- 서초구 서초동 동아투자금융(주) 사옥부지 취득에 관한 연구
- 성동구 군자동 주상복합 사업타당성 검토
- 광주시 중흥동 오피스텔 건립에 대한 사업성 검증 연구
- 강남구 대치동 신희빌딩 임대가 산정
- 노원구 중계동 오피스텔 사업성 검토
- 수원시 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 한빛웰니스 비주거부문 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 사업기획
- 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 연방빌딩 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
- 평영시 철산동 복합건물 건립기획
- 안산시 고진동 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 사업기획
- 은평구 응암동 연립주택 신축사업기획
- 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 기획
- 동작구 대방동 오피스텔 수익성 및 판매전략 분석
- 영등포구 영등포동 우송빌딩 신축사업계획 수립
- 중구 광희동 상명빌딩 임대 수익성 분석

gangnam.g-well.co.kr



# 강남, 테라스의 매력에 빠지다

## 임대수익 확정형 오피스텔 강남 지웰홈스



**계약금 정액제**

**임대수익 보장제**

**중도금 전액무이자**

1억원대로 누리는 강남보금자리 프리미엄! 이것이 강남의 No.1 투자다! **강남 지웰홈스**

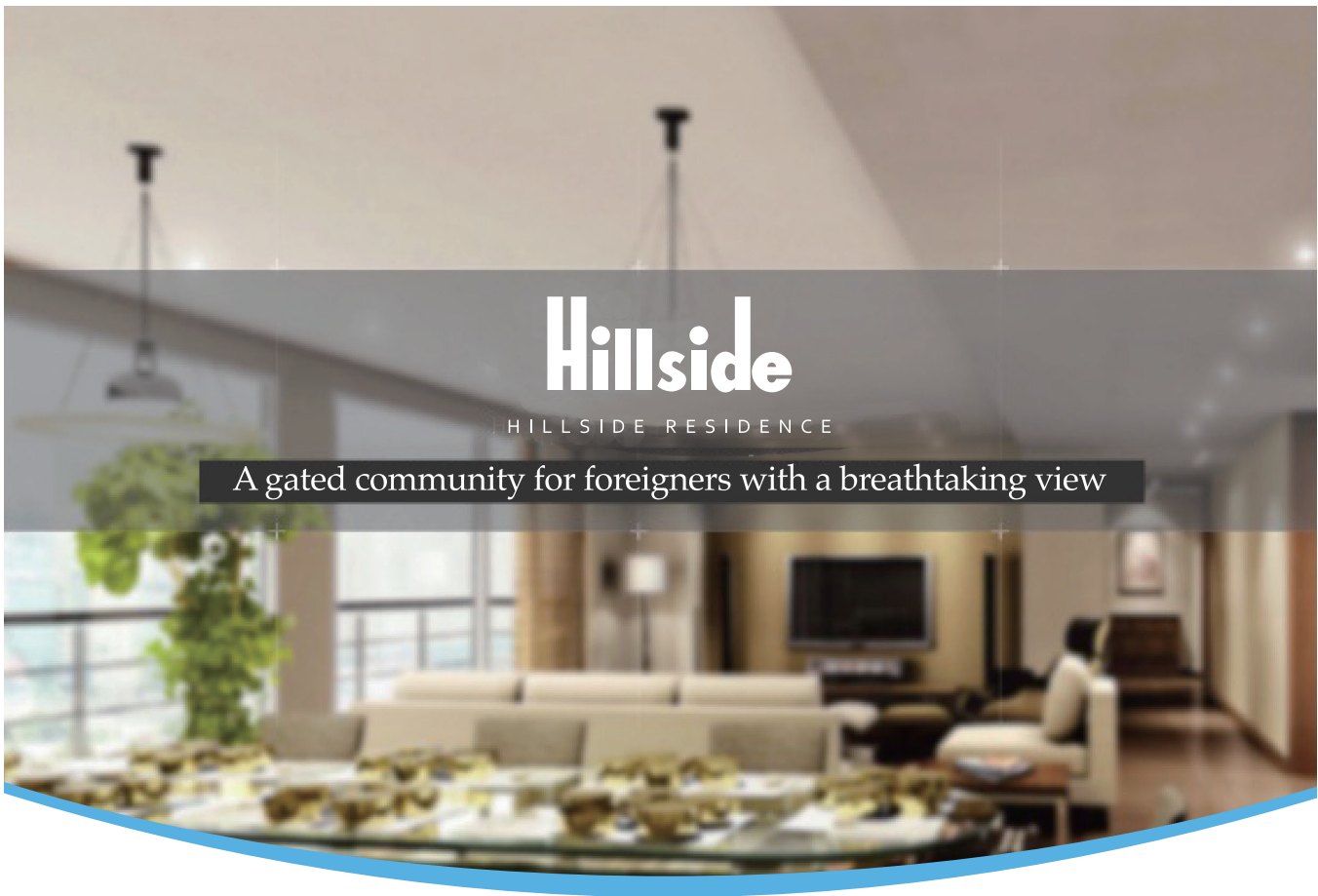
1. 강남 마지막 1억원대 수익형 테라스 오피스텔
2. 임대관리서비스를 통한 편리한 투자환경
3. KTX & GTX 수서역세권 최대 수혜단지
4. 약 1만2천세대 아파트와 연계된 강남신도시 프리미엄

5. 중도금 전액무이자를 통한 투자비용 최소화
6. 다양한 커뮤니티와 넉넉한 전세대 개별창고
7. 최적 입지와 건강 녹지의 프리미엄 라이프스타일



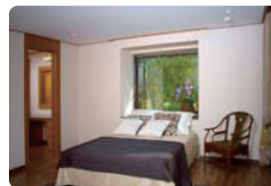
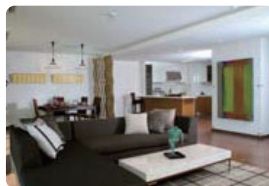
위탁사: **신영** 시행사: **무궁화신탁** 시공사: **한라건설** **오피스텔 총 691실 20㎡~48㎡(전용면적)**

문의 **563-3579**



## 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)



Office Market Report  
**OFFISCOPE**