

OFFIS Office Market Report SCOPE

34 Third 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

주택임대관리업 소개

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 10월 통권 51호

■ 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
	18	임대시장 분석(2013년 3/4분기)
	23	임대시장 전망(2013년 4/4분기)
오피스 매매시장 동향	24	시장 동향
	25	매매시장 분석(2013년 3/4분기)
	27	매매시장 전망(2013년 4/4분기)
오피스 분양시장 동향	28	시장 동향
	29	신규 분양 사례
	29	분양시장 전망(2013년 4/4분기)
부록	30	신규 부동산 펀드 설정 현황
	31	6대 광역시 오피스 임대시장 현황
	32	주택임대관리법 소개



Trend 1 | 오피스 시장 캘린더

- 2013년 3/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다

일자	구분	내용	비고
2013. 7. 1	매매	개인자산가 소유의 강남구 삼성동 봉은사로변에 위치한 조양빌딩이 서진인터내셔널과 에스원종합건설에 매각되었음	거래면적 9,967㎡ 거래금액 390억원
7. 2	준공	개인자산가가 수익목적으로 신축한 중구 흥인동 소재 준빌딩이 준공되었으며, 업무시설과 근생시설로 임대중에 있음	B5/12F 연면적 7,615㎡
7. 4	매매	지이리얼에스테이트는 강남구 논현동 소재 트리빌딩과 분당구 수내동 소재 서영빌딩, 분당구 아탑동 소재 탑빌딩 등을 이지스자산운용에 매각하였음	대구 호수빌딩 포함 블록딜 거래
7. 7	이전	인쇄잉크제조업체인 DIC KOREA는 중구 순화동 삼성생명 에스원빌딩에서 인근 중구 남대문로4가 소재 상공회의소빌딩으로 본사를 이전하였음	동일 권역 내 인근지역 이전 사례
7. 10	준공	기독교침례회재단이 사옥 사용 및 수익 목적으로 신축한 영등포구 여의도동 서여의도에 소재 기독교침례회총회빌딩이 준공되었음	B5/13F 연면적 15,598㎡
7. 11	펀드	하나다올자산운용은 미국 워싱턴 소재 워싱턴하버빌딩의 매입 및 운영을 위해 '하나다올랜드칩 워싱턴사모부동산투자신탁55호' 부동산펀드를 설정하였음	새마을금고, 우정사업본부, 경찰공제회 등 투자
7. 15	매매	명함제작전문업체인 프린트시티는 중구 인현동1가 소재 인현동빌딩을 한솔피엔에스로부터 110억원에 매입하였음	인쇄소(B1~3층) 및 사무실 용도 사용
7. 17	이전	광고대행업체 금강오길비그룹은 서초구 서초동에 위치한 본사를 강남구 삼성동 소재 JS타워로 이전하였음	권역 내 이전 사례
7. 19	개발	(주)한샘은 송파구 문정동 305-17번지 일대의 토지와 건물을 SH공사로부터 401억원에 취득하였으며, 사옥으로 개발할 예정임	2016년 완공 목표
7. 23	준공	엔씨소프트가 사옥 및 R&D용으로 신축한 분당구 삼평동 소재 엔씨소프트 판교 R&D센터가 준공되었으며, 삼성동 테헤란로 일대에 분산되어 있던 조직을 통합하여 이전함	B5/12F 연면적 88,972㎡
7. 24	매매	캡스톤자산운용은 부동산펀드를 통해 양천구 목동 소재 현대41타워 일부면적을 현대엔지니어링으로부터 매입하였음	매입금액 350억원 매입면적 16,407㎡
7. 25	매매	역삼역 이면도로에 위치한 주안빌딩이 개인자산가에게 175억원에 매각되었음	B2/9F 매각면적 3,410㎡
7. 29	정책	국토교통부는 부동산개발사업의 평가체계 도입과 일부 사무의 권한 이양을 담은 부동산개발사업의 관리 및 육성에 관한 법률의 일부 개정안을 통과시켰음	부동산개발사업 평가에 정부 감독 권한강화
7. 30	펀드	2013년 상반기에 설정된 부동산펀드는 총 61개(2조 3,207억원)로 이 중 NPL과 MBS 등 채권에 투자하는 설정건수는 15건(2,136억 1,900만원)으로 2012년 13건(1,989억 800만원) 대비 증가하였음	NPL펀드 수익률 6~10% 추정
8. 5	이전	미쓰비시상사는 중구 소공동 롯데빌딩에 위치한 본사를 중구 회현동2가 소재 스테이트타워 남산으로 이전할 예정임	권역 내 이전 사례
8. 9	이전	근화제약은 송파구 가락동에 위치한 본사를 영등포구 여의도동 소재 Two IFC로 이전할 예정임	가락동 → 여의도동 (KBD → YBD)
8. 10	리츠	한국토지신탁은 양천구 목동 소재 트라펠리스(이스턴·웨스턴타워)에 투자하기 위해 '케이원제2호 위탁관리부동산투자회사'를 설립하였으며, 향후 7년간 운영 예정임	목표수익률 9.7%
8. 13	이전	동성홀딩스는 강남구 역삼동 소재 큰길타워에서 중구 순화동 소재 신축빌딩인 N타워로 본사를 이전하였음	역삼동 → 순화동 (KBD → CBD)
8. 16	이전	종로구 원남동에 위치한 한국보건의료원은 중구 남대문로4가 소재 남산스퀘어(구,극동빌딩)로 이전할 예정임	동일 권역 내 이전 사례

일자	구분	내용	비고
2013. 8. 20	동향	자본시장법 개정안이 통과됨에 따라 3조원 이상 자기자본을 보유한 증권사는 연기금, 외국 헤지펀드 등을 대상으로 프라임 브로커리지를 할 수 있게 되었고, 대출 등의 기업 신용공여도 가능해졌음	8월 29일 시행 예정
8. 23	이전	소셜커머스업체인 쿠팡은 강남 일대에 분산되어 있던 사무실을 통합하여 삼성동 포스코사거리 코너에 위치한 경암빌딩으로 이전하였음	동일 권역 내 이전 (역삼동 → 삼성동)
8. 30	준공	게임업체 넥슨이 신축한 분당구 삼평동 소재 넥슨사옥(연구동)이 준공되었으며, 사옥 및 R&D 용도로 사용 예정임	B5/10F 연면적 65,400㎡
8. 30	매매	코람코자산신탁은 중구 을지로2가에 위치한 파인애비뉴 B동을 시행사인 김스아이앤디로부터 4,760억원에 매입하였음	A동은 미래에셋자산운용 보유중
8. 30	준공	뉴시티도림PFV가 신축한 종로구 도림동 소재 센터포인트 광화문이 준공되었으며, 법무법인 김앤장이 업무시설 대부분을 선입차하여 입주 예정에 있음	B7/22F 연면적 38,947㎡
8. 31	이전	코람코자산신탁은 강남구 역삼동에 위치한 캐피탈타워에서 강남구 삼성동 소재 골든타워로 본사를 이전함	3개층 사용 → 1, 15, 19층
9. 1	동향	중국 최대 규모의 여행사인 CITS(중국국제여행사)는 중구 남대문로5가 소재 서울스퀘어에 입주할 예정임	국내 신규 진출
9. 3	준공	SK플래닛이 분당구 삼평동에 신축한 SK플래닛 판교사옥이 준공되었음. 지난 8월초 준공전에 계열사인 SK컴즈로부터 사옥 용도로 매입하였음	연면적 47,789㎡ 매입금액 695억원
9. 5	펀드	리치먼드자산운용은 동작구 신대방동 소재 구,중외제약 부지에 신축중인 비즈니스호텔 '신라스테이'의 매입 및 운영을 위해 '리치먼드사모신대방비즈니스호텔부동산투자신탁'을 설정하였음	2015년 12월 완공 예정
9. 7	이전	독일대사관은 용산구 동빙고동에 위치한 관사를 중구 남대문로5가 소재 서울스퀘어로 이전할 예정임	동빙고동 → 남대문로5가 (Others → CBD)
9. 11	매매	미래에셋자산운용은 강남구 삼성동 소재 일송빌딩을 일송산업과 개인자산가부터 매입하여 소유권 이전 등기를 완료하였음	거래금액 1,126억원 거래면적 20,127㎡
9. 11	준공	웹젠, 어니언텍 등 22개 업체가 컨소시엄을 구성하여 신축한 분당구 삼평동 소재 판교디지털 콘텐츠파크가 준공되었음	B3/10F 연면적 79,736㎡
9. 14	이전	중구 남대문로5가 소재 서울시티타워에 장기간 임차해있던 라이나생명보험은 종로구 청진동 소재 신축빌딩인 광화문 스테이트타워로 본사를 이전할 예정임	빌딩 전층 사용 및 일정기간 임차후 매입 예정
9. 16	준공	동화전자산업 등 4개 업체가 컨소시엄을 구성해 신축한 분당구 삼평동 소재 이룸빌딩이 준공되었으며, 컨소시엄 구성 업체가 전층 사용 예정임	동화전자산업, 밴투스, 대일이엔씨기술, 슬로몬에스티
9. 17	이전	소셜커머스업체인 티켓몬스터는 송파구 신천동 소재 루터회관에서 강남구 대치동소재 신축빌딩인 동일빌딩으로 본사를 이전하여 입주를 완료하였음	동일 권역 내 이전
9. 23	준공	티씨건설에서 시공한 분당구 삼평동 소재 아이포타 A,B,C동이 준공되었으며, 컨소시엄 구성 업체들이 사용 예정임	아이앤씨테크놀로지, 원익아이피에스 등
9. 23	준공	전국경제인연합회가 수익 목적으로 신축한 영등포구 여의도동 소재 전경련회관이 준공되었으며, 일부 자사사용분을 제외한 대부분의 면적을 임대중에 있음	B6/50F 연면적 168,507㎡
9. 24	이전	동그라미재단(구,안철수재단)은 분당구 삼평동에 위치한 판교 안랩사옥에서 강남구 역삼동 소재 나래빌딩으로 사무실을 이전하였음	삼평동 → 역삼동 (BBD → KBD)
9. 26	매매	서초구 서초동 소재 미래저축은행 서초동사옥이 개인자산가에게 경매를 통해 매각되었음	낙찰금액 270억원 연면적 4,550㎡
9. 27	펀드	현대자산운용은 영국 런던 웨스트엔드 지역 소재 오피스빌딩인 '워터사이드'의 매입 및 운영을 위해 '현대유퍼스트사모부동산투자신탁15호' 펀드를 설정하였음	새마을금고, 수협, 현대증권 등 투자
9. 30	준공	종로구 수송동 소재 연합미디어센터가 재건축 및 증축을 통해 준공되었으며, 자사 사용분 제외한 일부 면적을 외부 업체 대상 임대중에 있음	B4/17F 연면적 47,077㎡

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 9월 1일 ~ 2013년 9월 30일

> 조사 권역

서울시 3대권역 + 기타권역

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

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

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

YBD (Yeouido Business District) : 여의도와 마포를 포함한 지역

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

분당권역

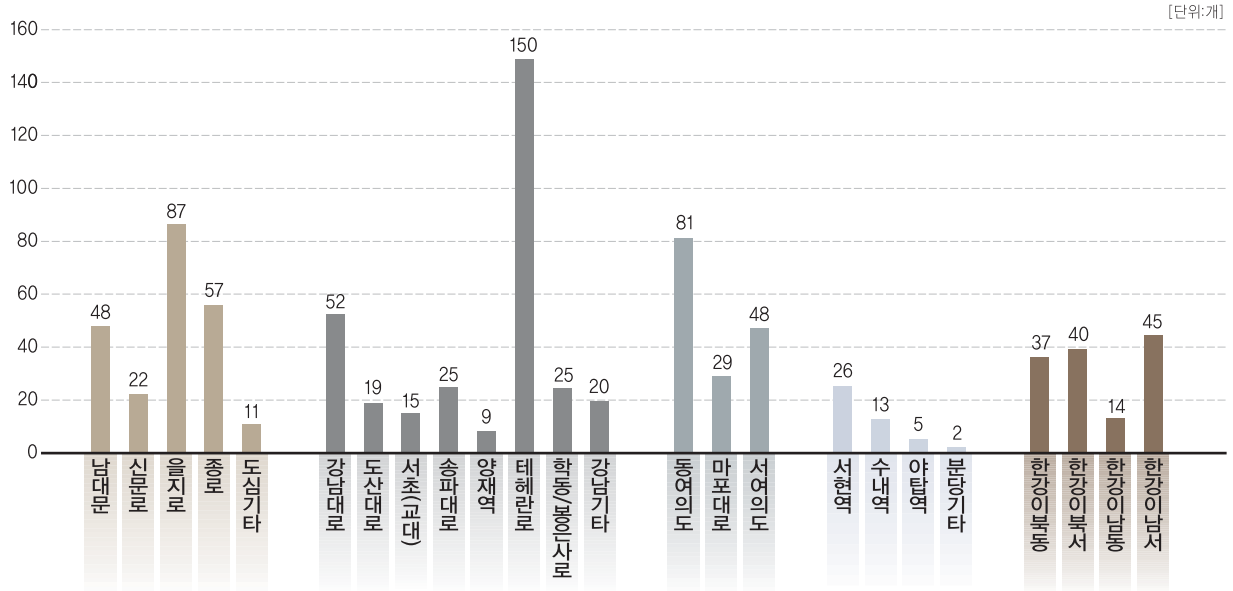
BBD (Bundang Business District) : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 아탑역을 중심으로 한 분당권역



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

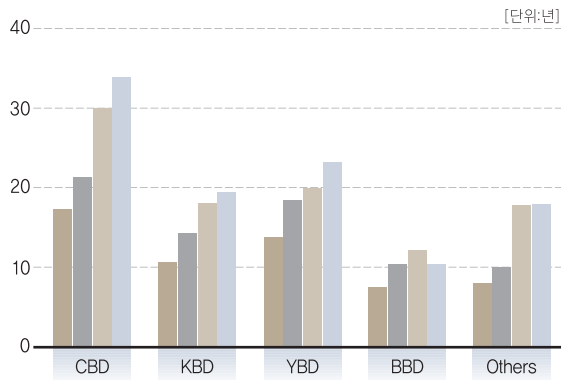
> 조사 빌딩 개수

■ CBD/225개 ■ KBD/315개 ■ YBD/158개 ■ BBD/46개 ■ 기타권역/136개



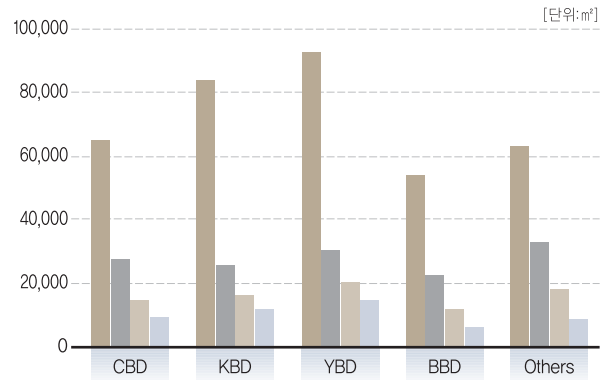
> 평균 건축연수

■ 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

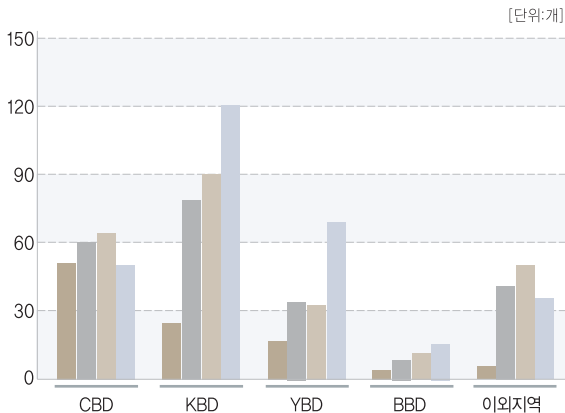
> 등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

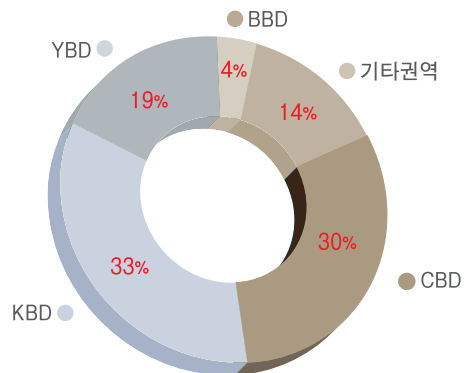
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월세(㎡당)	24,000원 이상	21,000~23,999원	18,000~20,999원	17,999원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접근수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

> 오피스 등급 분포

■ Prime ■ A ■ B ■ C



> 오피스 면적 분포



임대시장 2 | 권역별정보 _ CBD (Central Business District)

- 전세환산가 및 월세는 전분기 대비 0.6%씩 상승되었음. 권역 평균을 상회하는 도심 재개발 빌딩 2건이 신규 공급되었고, 연말 거래 예정 빌딩에 대한 사전 호가 인상 사례 등이 조사되었던 바, 일부 공실빌딩의 임대료 인하에도 불구하고 소폭 상승되었음

- 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 연합미디어센터 임대면적 3.3㎡당 보증금 820천원, 월세 82천원

- 공실률은 전분기 대비 0.6%p 하락된 3.7%로 조사되었음. A등급 규모의 중대형 신규 공급이 2건 이루어졌으나, 자사사용 비중이 높거나 (연합미디어센터), 대형 임차업체와 준공전에 임대차계약을 체결하여(센터포인트 광화문) 안정적으로 공급되었고, 기존 주요 대형 공실 보유빌딩 중 하나인 광화문 스테이트타워 전체를 라이나생명이 임차하면서 단기간 내 공실이 모두 소진되었던 바, 신규 공급이 상당했음에도 불구하고 공실률은 오히려 하락되었음

- 주요 공실 : 광화문 K타워 37,600㎡, 을지로 M빌딩 24,200㎡, 남대문로 S빌딩 55,000㎡ 등

> 등급별 임대 정보

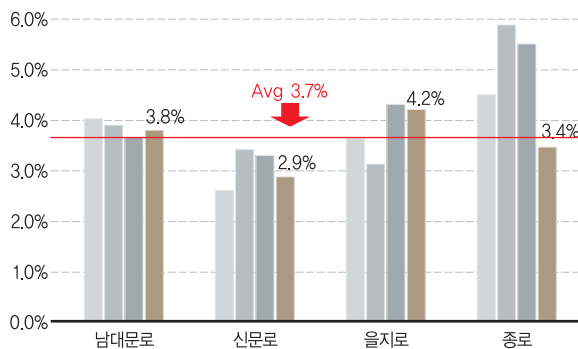
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.7 (0.6%p ▽)	7,566 (0.6%△)	708.6 (0.6%△)	68.3 (0.6%△)	30.6 (0.4%△)	12.2 (-)
Prime	7.1	10,450	930.0	95.2	38.4	12.1
A	2.8	7,808	752.5	71.2	31.5	12.2
B	3.2	6,309	575.9	58.1	27.3	12.5
C	2.2	5,849	591.9	49.5	25.4	11.7

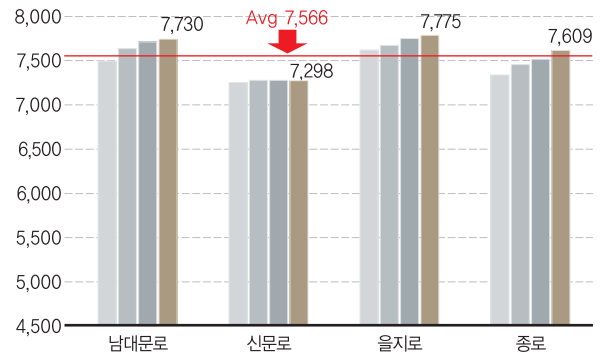
> 세부권역별 임대 정보

■ 4Q_12 ■ 1Q_13 ■ 2Q_13 ■ 3Q_13

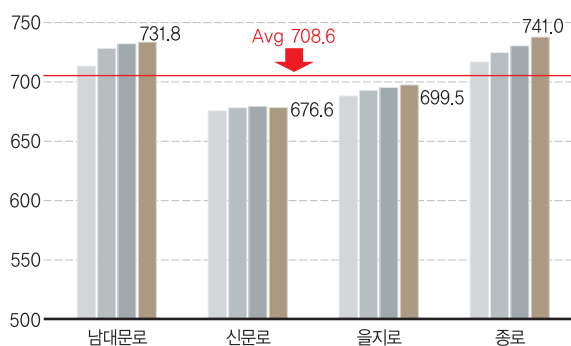
공실률 _ 단위:%



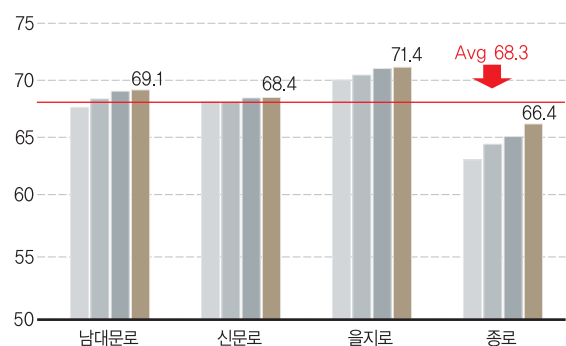
전세환산가 _ 단위:천원/3.3㎡



보증금 _ 단위:천원/3.3㎡



월세 _ 단위:천원/3.3㎡



임대시장 2 | 권역별정보 _ KBD (Kangnam Business District)

• 전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.6%, 0.9% 상승되었음. 매년 7월 임대조건을 변경하는 삼성동 아셈타워가 전분기 대비 임대료와 관리비를 각각 4.5%, 3.5%씩 인상했음. 더불어, 2분기 연속으로 대형빌딩 신규 공급이 주춤하면서 대형 공실이 감소되었던 바, 하반기 또는 2014년 상반기 공실 예정분에 대한 호가 인상사례가 일부 확인되면서 월세가 1% 가까이 상승되었음

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 삼성동 아셈타워 임대료 4.5% 인상, 역삼동 나래빌딩 임대료 3.4% 인상 등

• 공실률은 전분기 대비 0.2%p 하락된 5.1%로 조사되었음. 신규 공급이 주춤한 가운데 대기업 계열사와 보험사 및 IT 관련 임차 수요가 일부 확인되고 있는 바, 연씨소프트의 판교 이전으로 기존 사옥이 임대빌딩으로 전환되면서 대형 공실이 공급되었음에도 불구하고 공실률은 소폭 하락하였음

- 주요 공실빌딩 : 삼성동 N센터 27,000㎡, 송파대로 H타워 22,000㎡, 양재역 T타워 19,300㎡ 등

> 등급별 임대 정보

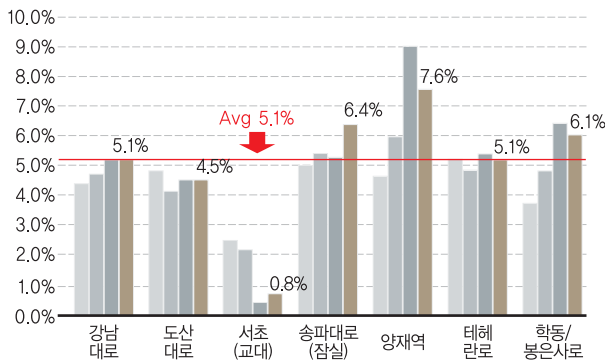
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.1 (0.2%p ▽)	5,835 (0.6%△)	771.9 (0.2%△)	58.4 (0.9%△)	27.8 (0.5%△)	15.3 (-)
Prime	4.1	9,193	1,000.7	76.7	33.7	12.4
A	5.7	6,828	769.3	67.5	30.6	14.4
B	5.5	5,392	733.1	56.7	27.0	15.7
C	4.7	4,753	735.8	49.5	25.2	16.6

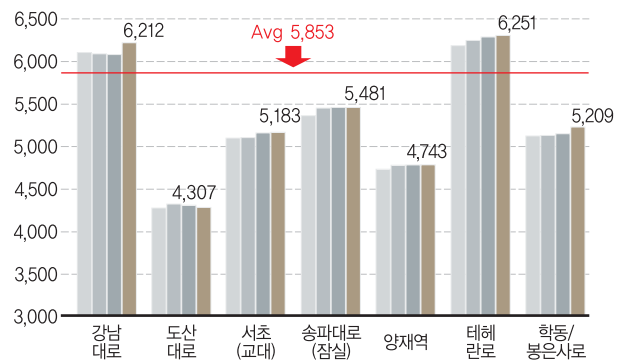
> 세부권역별 임대 정보

■ 4Q_12 ■ 1Q_13 ■ 2Q_13 ■ 3Q_13

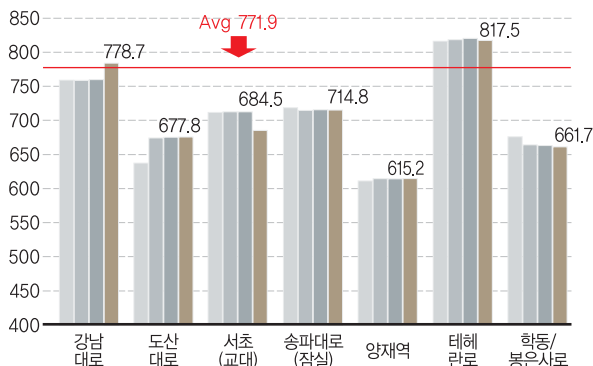
공실률 _ 단위:%



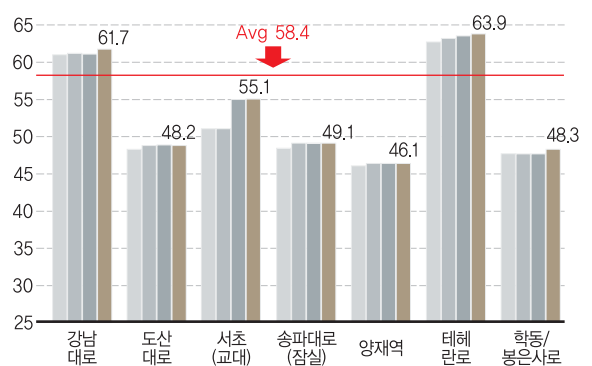
전세환산가 _ 단위:천원/3.3㎡



보증금 _ 단위:천원/3.3㎡



월세 _ 단위:천원/3.3㎡



임대시장 2 | 권역별정보 _ YBD (Yeouido Business District)

- 전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 1.2%, 1.0%로 비교적 큰 폭으로 상승되었음. 단일 오피스빌딩으로 권역 내 최대 규모이며, 서울 전체 오피스시장에서도 최상위 수준의 임대료를 책정하고 있는 전경련회관이 신규 공급되었던 바, Two IFC와 Three IFC가 함께 공급되면서 임대료 수준이 급등했던 2012년 연말 비교하여 상승폭은 낮았지만 높은 상승률을 기록하였음

- 신규 공급 빌딩 임대료가 수준 : 동여의도 전경련회관 임대면적 3.3m²당 보증금 1,050천원, 월세 105천원

- 공실률은 전분기 대비 0.5%p 상승된 4.7%로 조사됨. 신규 공급된 전경련회관이 타 권역 소재 대형 이전 수요인 LG CNS와 준공전에 임대차계약을 체결하면서 Two · Three IFC가 공급되었던 2012년 연말과 비교해서는 상대적으로 안정적으로 공급되었고, 상반기 동안 부진했던 SIFC의 임대율이 회복세를 나타내면서 예상보다는 상승폭이 크지 않았음

- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 S센터 47,000m², 동여의도 H빌딩 15,100m², 서여의도 K빌딩 6,600m² 등

> 등급별 임대 정보

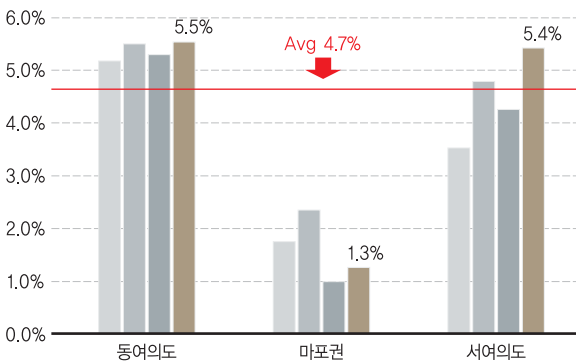
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3m², %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.7 (0.5%p △)	5,197 (1.2% △)	486.5 (1.0% △)	47.9 (1.0% △)	24.2 (0.7% △)	12.4 (-)
Prime	15.2	8,557	795.5	79.5	33.7	12.3
A	2.2	5,779	528.8	52.8	25.9	12.2
B	3.8	5,216	486.8	47.8	24.9	12.4
C	4.1	4,017	385.8	37.4	20.4	12.5

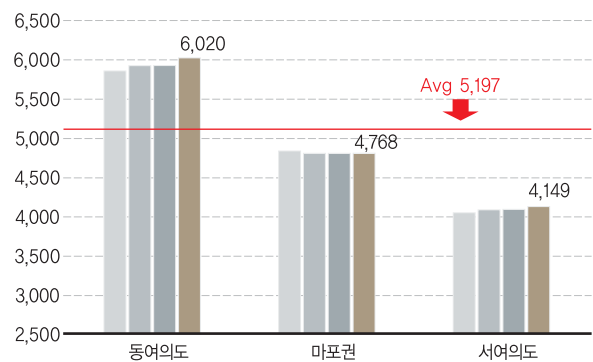
> 세부권역별 임대 정보

■ 4Q_12 ■ 1Q_13 ■ 2Q_13 ■ 3Q_13

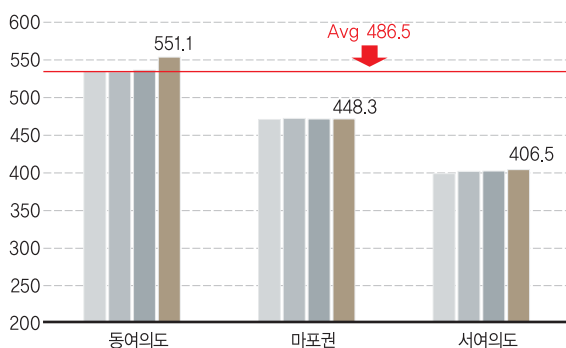
공실률 _ 단위:%



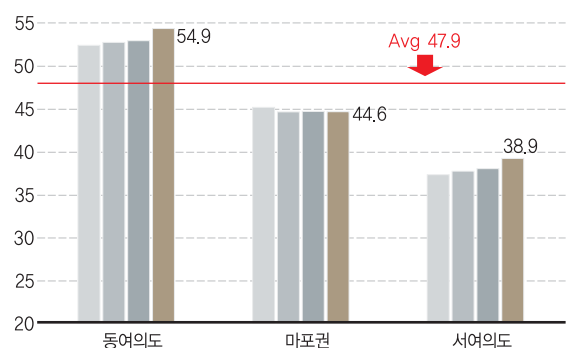
전세환산가 _ 단위:천원/3.3m²



보증금 _ 단위:천원/3.3m²



월세 _ 단위:천원/3.3m²



임대시장 2 | 권역별정보 _ 기타권역(Others)

• 전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.2%, 0.3% 소폭 상승되었음. YBD와 CBD가 임대료 수준이 높은 중대형 규모 신축빌딩 공급의 영향으로 임대료 수준이 상승되었던 반면에 신규 공급의 영향이 없었던 기타권역의 경우 주요 권역 대비 절반 이하의 상승률을 기록하며 약보합세를 나타냈음

- 신규 공실 빌딩 임대료 수준 : 용산구 LS용산타워 임대면적 3.3㎡당 보증금 1,200천원, 월세 120천원

• 공실률은 전분기 대비 0.3%p 하락된 4.7%로 조사되었음. 한강이북서지역의 대표적인 신축빌딩인 용산구 아스테리움 서울과 마포구 세아타워의 공실이 보험사 관련 수요(KDB, 삼성 등)로 인해 크게 해소되는 등 2012년 이후 공급된 신축빌딩의 임대료 안정화가 서울 기타지역 공실률을 하락세로 이끌고 있음

- 주요 공실 빌딩 : 용산구 A빌딩 16,200㎡, 구로구 S센터 8,300㎡, 동작구 D센터 24,600㎡ 등

> 등급별 임대 정보

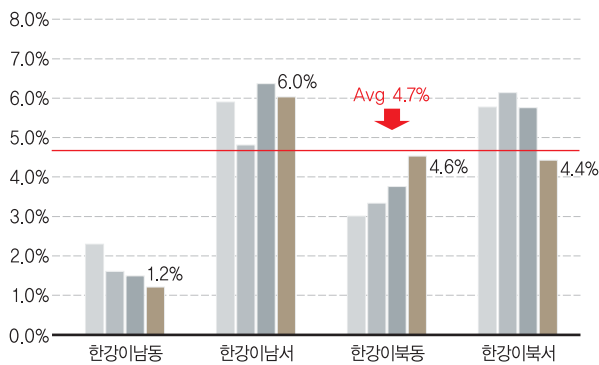
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.7 (0.3%p ▽)	4,595 (0.2%△)	512.7 (1.1%△)	42.0 (0.3%△)	23.3 (0.6%△)	12.9 (-)
Prime	6.2	7,483	716.7	71.7	31.3	12.5
A	6.6	5,276	533.7	47.7	26.3	12.2
B	3.7	4,205	508.0	39.5	21.4	13.5
C	3.6	3,796	452.3	33.2	20.8	13.0

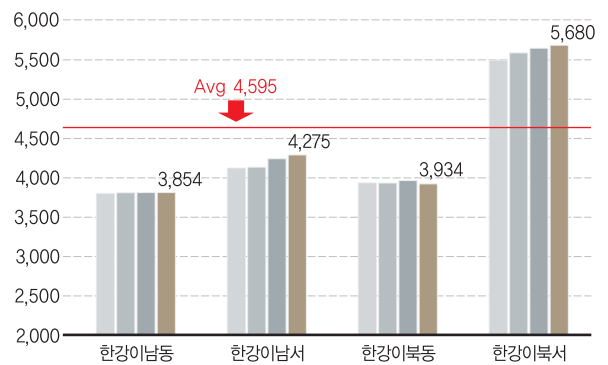
> 세부권역별 임대 정보

■ 4Q_12 ■ 1Q_13 ■ 2Q_13 ■ 3Q_13

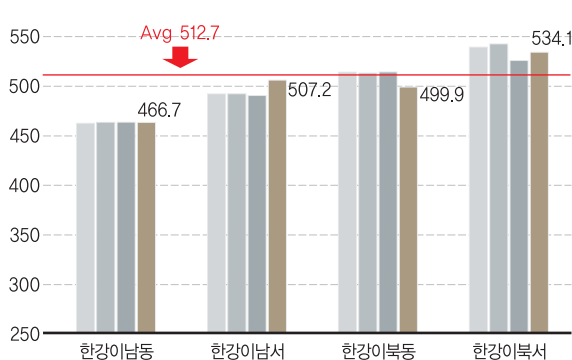
공실률 _ 단위:%



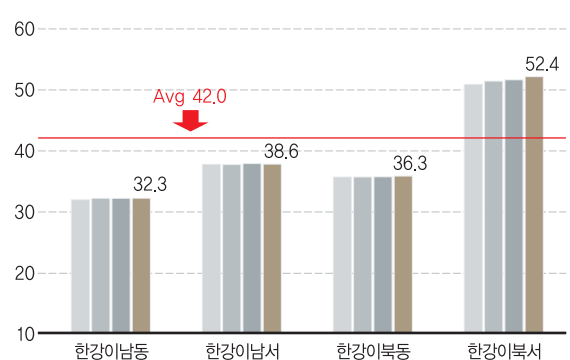
전세환산가 _ 단위:천원/3.3㎡



보증금 _ 단위:천원/3.3㎡



월세 _ 단위:천원/3.3㎡



임대시장 2 | 권역별정보 _ BBD (Bundang Business District)

• 전세환산가와 월세는 전분기 대비 모두 0.1%씩 소폭 상승되었음. 신규 공실 발생 빌딩 중 일부가 공실분에 대한 기준 임대가를 인상 또는 인하 사례가 발생되었으나, 권역 전체적으로는 여전히 약보합세를 유지하고 있음

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 아탑역 탐빌딩 임대료 5.3% 인상, 수내역 휴맥스타워 임대료 2.2% 인하

• BBD 공실률은 전분기 대비 1.1%p 상승된 7.1%로 조사되었음. 대형면적의 신규 공실 보다는 서현역과 아탑역 소재 다수의 중소형빌딩에서 공실면적이 증가한 때문에 공실률이 상승되었음. 인근 판교 테크노밸리의 신규 공급이 33만5천㎡로 크게 늘어난 것 또한 일부 영향을 미쳤던 것으로 분석됨

- 주요 공실 : 서현역 C타워(9,500㎡), 서현역 B빌딩(4,600㎡), 서현역 D빌딩(4,200㎡) 등

> 등급별 임대 정보

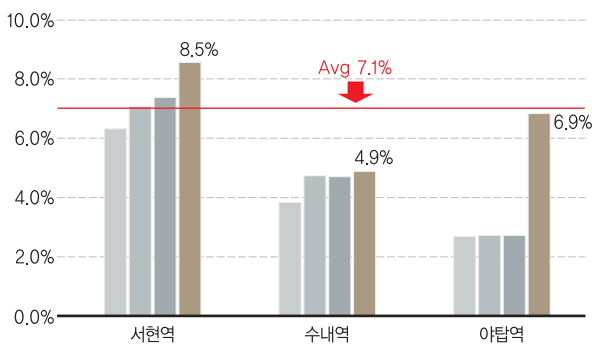
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	7.1 (1.1%p△)	4,647 (0.1%△)	468.7 (0.1%△)	41.3 (0.1%△)	22.8 (0.4%△)	12.4 (-)
Prime	3.8	6,188	562.5	56.3	27.4	12.0
A	9.9	4,830	458.6	42.7	21.8	12.2
B	5.6	4,470	476.3	39.7	22.7	11.9
C	7.5	4,244	428.1	37.1	22.2	13.1

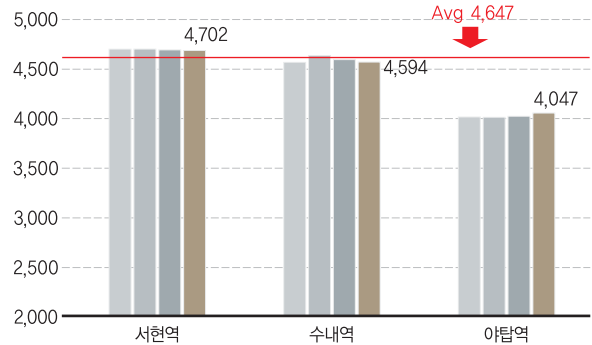
> 세부권역별 임대 정보

■ 4Q_12 ■ 1Q_13 ■ 2Q_13 ■ 3Q_13

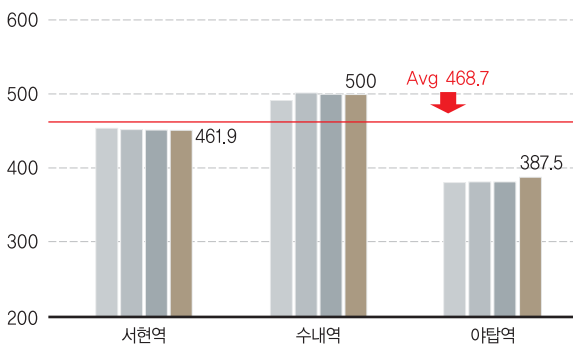
공실률 _ 단위:%



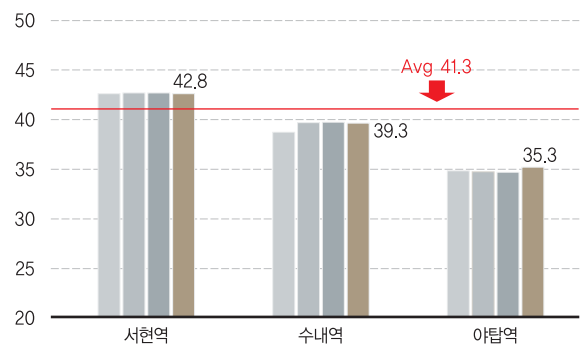
전세환산가 _ 단위:천원/3.3㎡



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	5,980 (0.6%△)	7,566 (0.6%△)	5,835 (0.6%△)	5,197 (1.2%△)	4,595 (0.2%△)	4,647 (0.1%△)
보증금	652.1 (0.7%△)	708.6 (0.6%△)	771.9 (0.2%△)	486.5 (1.0%△)	512.7 (1.1%△)	468.7 (0.1%△)
월세	56.5 (0.8%△)	68.3 (0.6%△)	58.4 (0.9%△)	47.9 (1.0%△)	42.0 (0.3%△)	41.3 (0.1%△)
관리비	27.1 (0.5%△)	30.6 (0.4%△)	27.8 (0.5%△)	24.2 (0.7%△)	23.3 (0.6%△)	22.8 (0.4%△)
공실률	4.6 (0.2%p▽)	3.7 (0.6%p▽)	5.1 (0.2%p▽)	4.7 (0.5%p△)	4.7 (0.3%p▽)	7.1 (1.1%p△)
전환률	13.8 (-)	12.2 (-)	15.3 (-)	12.4 (-)	12.9 (-)	12.4 (-)

- 2013년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '초대형빌딩의 신규 공급으로 인한 임대료 상승 착시 현상 지속 및 대형면적 이전 수요로 인한 공실률 하락'으로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 5,980천원으로 전분기 대비 0.6% 상승되었으며, 공실률은 전분기 대비 0.2%p 하락된 4.6%를 나타냈음
- 한화생명63빌딩(16.6만㎡)과 Three IFC(16.1만㎡)를 넘는 YBD 최대 규모 오피스빌딩인 전경련회관(16.9만㎡)을 비롯해 금분기에 공급된 3건의 초대형빌딩이 모두 시장 평균 임대료 수준을 크게 상회하는 금액으로 공급된 것이 금분기 평균 임대료 상승에 가장 큰 영향을 미쳤음. 더불어, 아셈타워 등 하반기 정기 임대조건 인상 사례가 일부 조사되었고, 거래 예정 빌딩의 호가 인상 사례 등이 더해져서 연중반 임에도 불구하고 비교적 높은 상승률을 기록하였음
- A등급 규모의 대형면적 공실 보유빌딩인 광화문 스테이트타워 건물 전체에 대한 통합 임차 사례를 비롯하여 아스테리움 서울과 Two IFC, 동 일빌딩 및 세아타워 등 일부 대형 공실 보유빌딩의 임대율이 크게 상승되면서 초대형빌딩인 전경련회관을 포함하여 서울시에만 평년의 두 배 가 넘는 신규 공급이 이루어졌음에도 불구하고 전체 임대시장 공실률이 전분기 대비 오히려 소폭 하락되었음

> 등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	5,980 (0.6%△)	9,624 (0.8%△)	6,619 (0.5%△)	5,350 (0.5%△)	4,644 (0.5%△)
보증금	652.1 (0.7%△)	912.8 (0.2%△)	674.2 (0.8%△)	600.3 (0.5%△)	566.4 (0.6%▽)
월세	56.5 (0.8%△)	86.3 (0.8%△)	62.2 (0.7%△)	52.3 (0.7%△)	44.4 (0.5%△)
관리비	27.1 (0.5%△)	35.9 (0.8%△)	29.2 (0.4%△)	25.6 (0.2%△)	23.5 (0.5%△)
공실률	4.6 (0.2%p▽)	7.6 (0.9%p▽)	4.5 (-)	4.3 (0.1%p△)	3.9 (0.3%p▽)
전환률	13.8 (-)	12.2 (-)	13.1 (-)	14.3 (-)	14.9 (-)

임대시장 3 | 수급 동향 분석

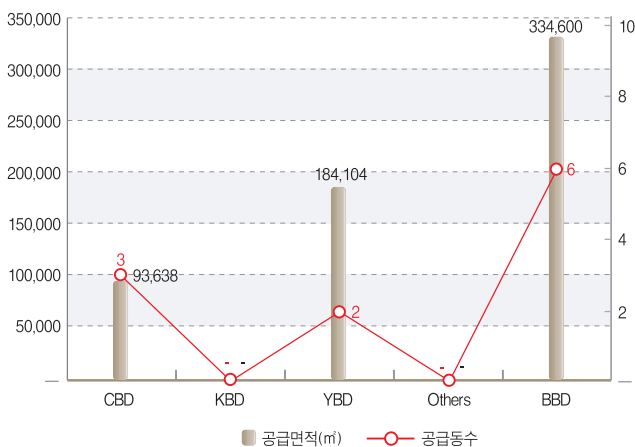
> 1) 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	주소	규모	연면적(m ²)	준공일
CBD	준타워	중구 흥인동	B5/12F	7,615	2013. 7
	센터포인트 광화문(도림24지구)	종로구 도림동	B7/22F	38,947	2013. 8
	연합미디어센터(수송1-5구역)	종로구 수송동	B4/17F	47,077	2013. 9
YBD	기독교침례회총회빌딩	영등포구 여의도동	B5/13F	15,598	2013. 7
	전경련회관	영등포구 여의도동	B6/50F	168,507	2013. 9
BBD	엔씨소프트 판교R&D센터	분당구 삼평동	B5/12F	88,972	2013. 7
	넥슨사옥(연구동)	분당구 삼평동	B5/10F	65,400	2013. 8
	판교디지털콘텐츠파크(PDCC)	분당구 삼평동	B3/10F	79,736	2013. 9
	이룸빌딩(동화전자컨소시엄 연구소)	분당구 삼평동	B3/9F	7,126	2013. 9
	아이포타(A,B,C동)	분당구 삼평동	B4/9F	45,577	2013. 9
	SK플래닛 판교 신사옥	분당구 삼평동	B4/10F	47,789	2013. 9
합계	11개 PJT	-	-	612,342	-

- 2013년 3/4분기 신규 공급 오피스는 총 11개 프로젝트(공급동수는 13동)였으며, 공급면적 합계는 612,342m²로 조사되었음. 전분기와 마찬가지로 수도권 소재 R&D 관련 시설이 밀집해 있는 판교 테크노밸리의 공급 비중이 절반을 넘었으나, 서울시 역시 전경련회관을 비롯해 복수의 A등급 이상 규모의 도심 재개발 오피스가 준공되면서 평년을 상회하는 신규 공급이 이루어졌음
- 세부 권역별 공급면적을 살펴보면, A등급 이상 규모 5건을 비롯해 6건, 334,600m²가 공급된 BBD가 54.6%로 절반이 넘는 비중으로 공급을 주도하였으며, 초대형빌딩인 전경련회관이 공급된 YBD가 30.1%, 복수의 도심 재개발 오피스가 공급된 CBD가 15.3%로 뒤를 이었음. 테헤란로 소재 테카타워 등 일부 빌딩의 준공이 4/4분기로 이월된 KBD와 서울 기타지역은 공급이 주춤하였음
- 금분기 공급 물량의 절반을 넘었던 판교 테크노밸리 공급 물량은 대부분 자사사용 비중이 큰 사옥형 빌딩으로 해당 권역 오피스시장에는 오히려 긍정적인 영향을 미치고 있는 것으로 판단됨. 다만, 엔씨소프트, 넥슨 및 SK플래닛 등의 경우 기존에 KBD와 CBD 등 3대권역 내 상당한 면적을 사용하고 있었기 때문에 이들의 이전 사용 면적과 함께 9월말에 준공된 전경련회관의 신규 공급은 주요권역 임대시장에 상당기간 부담으로 작용할 것으로 예상됨

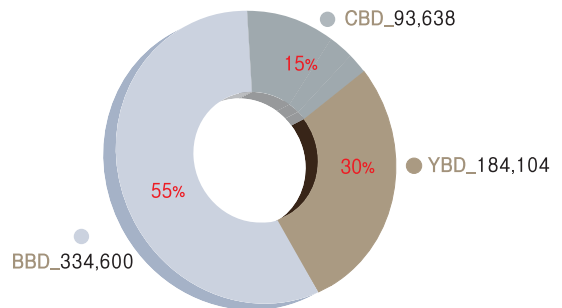
> 권역별 공급량 분석

[단위 : m², 동]



> 권역별 공급비율

[단위 : m²]



임대시장 3 | 수급 동향 분석

> 공급시장 특징

특징	내용	비고
판교 테크노밸리 신규 공급 집중	2010년 이후 금년 상반기 까지 꾸준하게 계속되고 있는 판교 테크노밸리 신규 공급이 2013년 하반기 들면서 더욱 증가함. 금분기에 준공된 6개 PJT 중 5건이 A등급 이상 규모의 중대형빌딩으로 조사되었던 바, 양적인 면과 질적인 면에서 동 세분권역의 신규 공급이 정점에 달하고 있음	6개 PJT 334,600㎡ 공급
도심 재개발 오피스 공급 지속	2013년 연중 매분기 한 건 이상의 도심 재개발 오피스빌딩이 공급 및 공급 예정에 있으며, 대부분 A등급 이상의 중대형빌딩으로 임대시장 뿐만 아니라 준공전 매각을 통해 매매 시장에 까지도 상당한 영향을 미침	1Q : 광화문스퀘어타워 2Q : 순화동 N타워 3Q : 센터포인트 광화문 등 4Q : 청진동 그랑서울(예정)
YBD 신규 공급 재개	2012년 8월 Two·Three IFC가 공급된 이후 1년여 만에 연면적 16만㎡ 규모의 초대형빌딩인 전경련회관을 비롯해 2건의 신규 공급이 이루어졌음	전경련 회관, 기독교침례회총회빌딩

> 주요 공급 오피스

CBD
준타워



- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 7,615㎡
- 대지면적 : 771㎡
- 중구 흥인동 소재
- 준공 : 2013. 7
- 건폐율 : 59.98%
- 용적률 : 599.32%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 24대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/엠에스종합건설㈜
- 지하철 2,6호선 신당역 도보 4분 거리
- 신당역과 동대문역사공원역 사이 퇴계로변 소재
- 개인자산가가 수익 목적으로 신축한 오피스빌딩으로 저층부 근생 및 3층 이상 업무시설 용도로 임대중에 있음

CBD
연합미디어센터



- 규모 : B4/17F
- 연면적 : 47,077㎡
- 대지면적 : 4,210㎡
- 종로구 수송동 소재
- 준공 : 2013. 9
- 건폐율 : 55.44%
- 용적률 : 792.73%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 197대
- 용도 : 업무/방송

- 시행/시공 : (주)연합뉴스/삼성물산㈜
- 지하철 3호선 안국역 도보 5분 거리
- 서울지방국세청과 제일모직사옥 사이 율곡로2길 소재
- 연합뉴스의 사옥으로 기존 빌딩을 재건축 및 증축하여 금분기에 준공됨

CBD

센터포인트 광화문



- 규모 : B7/22F
- 연면적 : 38,947㎡
- 대지면적 : 2,538㎡
- 종로구 도림동 소재
- 준공 : 2013. 8
- 건폐율 : 54.4%
- 용적률 : 997.2%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 144대
- 용도 : 업무/근생/문화집회

- 시행/시공 : 뉴시티도림프로젝트금융투자(주)/쌍용건설(주)
- 지하철 5호선 광화문역 도보 3분 거리
- 세종문화회관 뒷편 이면도로 소재
- 도림24지구 도심 재개발 PJT로 REITs 회사가 준공전에 매입하였으며, 김앤장이 업무시설분을 대부분 사용 예정임

YBD

전경련회관



- 규모 : B6/50F
- 연면적 : 168,507㎡
- 대지면적 : 12,146㎡
- 영등포구 여의도동 소재
- 준공 : 2013. 9
- 건폐율 : 52.31%
- 용적률 : 940.01%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 632대
- 용도 : 업무/근생/문화집회

- 시행/시공 : (사)전국경제인연합회/현대건설 컨소시엄
- 지하철 5,9호선 여의도역 도보 5분 거리
- 여의도공원앞에서 여의도교차로방면 여의대로변 위치
- 건축주인 전국경제인연합회가 수익목적으로 신축하였으며, 일부 자사 사용분을 제외한 건물 대부분을 임대중에 있음

YBD

기독교침례회총회빌딩



- 규모 : B5/13F
- 연면적 : 15,598㎡
- 대지면적 : 1,322㎡
- 영등포구 여의도동 소재
- 준공 : 2013. 7
- 건폐율 : 59.91%
- 용적률 : 774.11%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 52대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 재단법인기독교한국침례회유지재단/쌍용건설(주)
- 지하철 9호선 국회의사당역 도보 7분 거리
- 서여의도 순복음교회 맞은편에 위치
- 건축주인 기독교침례회 재단이 사옥 사용 및 수익 목적으로 신축하였으며, 업무시설은 중층부(4~12층)에 배치되어 있음

BBD

SK플래닛 판교사옥



- 규모 : B4/10F
- 연면적 : 47,789㎡
- 대지면적 : 6,717㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 건폐율 : 56.16%
- 용적률 : 451.25%
- 준공 : 2013. 9
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 375대
- 용도 : 업무

- 시행/시공 : SK플래닛(주)/SK건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 17분 거리
- 대왕판교로와 판교로가 교차하는 사거리 코너에 위치
- 계열사인 SK컴즈로부터 준공전에 사옥 용도로 매입 하였음

BBD

엔씨소프트 판교R&D센터



- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 88,972㎡
- 대지면적 : 11,531㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2013. 7
- 건폐율 : 57.56%
- 용적률 : 422.86%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 664대
- 용도 : 업무/교육연구/문화집회

- 시행/시공 : (주)엔씨소프트/GS건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 8분 거리
- 판교역로와 대왕판교로 교차점 코너에 위치
- 건축주인 엔씨소프트가 사옥 및 R&D용도로 신축하였음

BBD

넥슨사옥(연구동)



- 규모 : B5/10F
- 연면적 : 65,400㎡
- 대지면적 : 9,117㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2013. 8
- 건폐율 : 50.03%
- 용적률 : 419.83%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 526대
- 용도 : 업무/문화집회

- 시행/시공 : (주)넥슨코리아/SK건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 16분 거리
- 판교 유스페이스 맞은편 대왕판교로변 소재
- 엔씨소프트와 더불어 게임업체를 대표하는 넥슨이 사옥 및 R&D 용도로 신축하여 전층 사용 예정

임대시장 3 | 수급 동향 분석

> 주요 공급 오피스

BBD

판교디지털콘텐츠파크



- 규모 : B3/10F
- 연면적 : 79,736㎡
- 대지면적 : 11,595㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2013. 9
- 건폐율 : 57.22%
- 용적률 : 454.26%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 663대
- 용도 : 업무/교육연구

- 시행/시공 : 판교디지털콘텐츠파크조성사업조합/KCC건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 20분 거리
- 삼평교에서 낙생고가차도 방면 대로변 코너 소재
- 컨소시엄 구성 업체들(웹젠, 어니언텍 등 22개사)이 입주 예정이며, 일부는 임대중에 있음

BBD

이룸빌딩



- 규모 : B3/9F
- 연면적 : 7,126㎡
- 대지면적 : 1,349㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2013. 9
- 건폐율 : 40.43%
- 용적률 : 329.26%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 51대
- 용도 : 업무/교육연구

- 시행/시공 : 동화전자산업 컨소시엄/대창기업(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 10분 거리
- 판교 H스퀘어 인근 판교역로변 소재
- 동화전자산업 등 컨소시엄 구성 업체들이 사옥사용 목적으로 신축하였음

BBD

아이포타



- 규모 : B4/9F
- 연면적 : 45,577㎡
- 대지면적 : 7,346㎡
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2013. 9
- 건폐율 : 42.74%
- 용적률 : 315.98%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 423대
- 용도 : 업무/교육연구

- 시행/시공 : (주)아이앤씨테크놀로지, (주)원익아이피에스, (주)샘텍, 디에이치케이솔루션(주)/티이씨건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 22분 거리
- 판교로변 판교만도중앙연구소 맞은편 위치
- A,B,C 3개동으로 구성되어 있으며, 컨소시엄 구성 업체들이 전층 사용 예정임

임대시장 3 | 수급 동향 분석

>2) 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
CBD	금세기빌딩	중구 을지로1가	메트라이프생명	760	2013. 8
	대신빌딩	종로구 관철동	제이스닷컴	86	2013. 7
	도림빌딩	종로구 도림동	흥국화재	744	2013. 7
	광화문 스테이트타워	종로구 청진동	라이나생명보험	40,991	2013. 9
	상공회의소	중구 남대문로4가	DIC KOREA	886	2013. 7
	미래에셋센터원	중구 수하동	DHR 인터내셔널	562	2013. 7
			EF 에듀케이션퍼스트코리아	324	2013. 8
	스테이트타워 남산	중구 회현동2가	미쓰비시상사	2,922	2013. 8
	The-K Twin Towers	종로구 중학동	모토닉	483	2013. 7
	N타워	중구 순화동	동성홀딩스	5,038	2013. 8
	삼성생명 에이스타워	중구 순화동	에스원TFT	1,240	2013. 7
	페럼타워	중구 수하동	SKT	1,140	2013. 8
	배재정동빌딩(A동)	중구 정동	팬택씨앤아이	1,663	2013. 7
	장교빌딩	중구 장교동	동부화재	288	2013. 7
	디오센터	중구 중림동	오늘과 내일	2,899	2013. 7
	종로플레이스	종로구 인의동	웅진홀딩스	6,602	2013. 7
	남산스퀘어(구,극동빌딩)	중구 충무로3가	한국보건의료원	2,440	2013. 8
	서울시타워	중구 남대문로4가	농협	1,219	2013. 7
			라이나생명	1,491	2013. 8
	종로타워	종로구 종로2가	삼성생명보험	1,451	2013. 8
유니브			950	2013. 8	
서울스퀘어	중구 남대문로5가	CITS(중국국제여행사)	4,524	2013. 9	
		독일대사관	2,731	2013. 9	
에스타워(구,세안빌딩)	종로구 신문로 1가	국민대통합위원회	3,012	2013. 8	
KBD	하이브랜드	서초구 양재동	농협정보시스템	1,745	2013. 7
			현대엠코	1,792	2013. 7
	JS타워	강남구 삼성동	금강오길비그룹	4,182	2013. 7
	수서빌딩	강남구 수서동	LTC코리아	3,286	2013. 7
	아세아타워	강남구 역삼동	GS건설	1,012	2013. 7
	한독약품빌딩	강남구 역삼동	보험회사	901	2013. 7
	동일빌딩	강남구 대치동	파나소닉	4,982	2013. 7
			AIA생명	4,565	2013. 7
			티켓몬스터	5,236	2013. 7
	풍림빌딩	강남구 역삼동	현대라이프	1,240	2013. 8
	트리스빌딩	강남구 논현동	애니플러스	344	2013. 8
	골든타워	강남구 삼성동	코람코자산신탁	5,398	2013. 8
	포스코P&S타워	강남구 역삼동	삼성생명	5,055	2013. 8
나래빌딩	강남구 역삼동	동그라미재단	868	2013. 7	
경암빌딩	강남구 삼성동	쿠팡	1,256	2013. 8	

임대시장 3 | 수급 동향 분석

>2) 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
YBD	한국노총빌딩	영등포구 여의도동	리딩투자증권	1,927	2013. 7
	HP빌딩	영등포구 여의도동	푸르덴셜생명	1,157	2013. 7
	Two IFC	영등포구 여의도동	샤브게인 코리아	1,322	2013. 7
			근화계약	2,998	2013. 8
	중소기업회관	영등포구 여의도동	사단법인 나라사랑 독도사랑	126	2013. 7
			한국아웃소싱협동조합	126	2013. 7
	NH농협캐피탈빌딩	영등포구 여의도동	메이트플러스	661	2013. 7
	삼성생명 여의도빌딩	영등포구 여의도동	우리투자증권	270	2013. 8
KTB빌딩	영등포구 여의도동	삼성증권	297	2013. 8	
경찰공제회 자람빌딩	마포구 도화동	제페토	1,739	2013. 7	
Others	디큐브시티	구로구 신도림동	삼성화재	3,467	2013. 8
			비즈니스사이트	902	2013. 8
BBD	퍼스트타워	분당구 서현동	조이시티	1,372	2013. 7
			다날	2,102	2013. 8
	GB1	분당구 삼평동	KT ENS	7,905	2013. 8
수도권	부평신라빌딩	인천시 부평구 부평동	(주)에이플러스에셋어드바이저	502	2013. 7

>임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
중대형면적 임대차활동은 주로 동일권역 내 발생	권역 간 이전사례와 권역 내 이전사례가 다양하게 조사되었으나, 중대형면적 임차 수요의 신규 계약은 주로 동일권역 내에 소재한 빌딩에서 발생되었음	<ul style="list-style-type: none"> • CBD : 라이나생명, 웅진홀딩스, CITS, 독일대사관 등 • KBD : 티켓몬스터 등 • YBD : 증권 및 투자자문 관련 업종
신축빌딩에 대한 대형 임차수요 재개	2/4분기에 다소 주춤했던 신축빌딩에 대한 대형면적 임차 수요가 CBD와 YBD를 중심으로 다시 재개되고 있으며, 신규 공급 증가와 맞물려 꾸준히 계속될 것으로 예상됨	<ul style="list-style-type: none"> • 광화문 스테이트타워(CBD) : 라이나생명 • Two IFC(YBD) : 샤브게인, 근화계약등 • GB1(BBD) : KT ENS 등
매매와 연관된 임대차활동 꾸준히 발생	일정기간 임차후 사옥으로 매입하거나 기존 사옥을 매각한 이후에 재임차하는 경우 등 매매와 연계된 임대차 활동이 CBD를 중심으로 꾸준히 발생되고 있음	<ul style="list-style-type: none"> • 라이나생명 → 일정기간 임차후 사옥 매입

임대시장 4 | 임대시장 분석(2013년 3/4분기)

> 서울시 전체 임대시장 분석

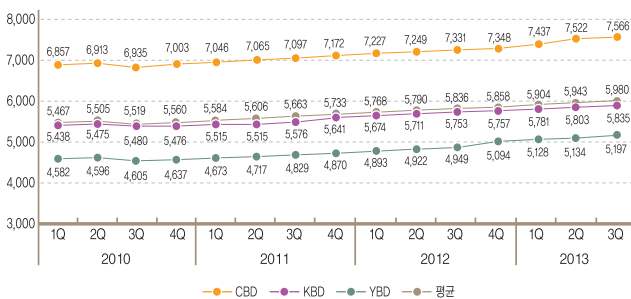
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구 분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	4.6 (0.2%p ▽)	5,980 (0.6% △)	647.9 (0.2% △)	56.1 (0.6% △)	27.0 (0.6% △)	13.8 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.4%p △)	(2.5% △)	(2.1% △)	(2.3% △)	(2.2% △)	(0.1%p ▽)

- 2013년 3/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 5,980천원으로 전분기(5,943천원) 대비 0.6%, 전년 동기(5,836천원) 대비 2.5% 상승되었음. 연중 중대형빌딩의 신규 공급이 전체 임대시장의 평균 임대료 상승에 가장 크게 일조하고 있으며, 이들 신규 공급 사례나 거래후 임대료 조정 사례 등을 제외할 경우 상승폭은 2% 미만의 약보합세로 판단됨. 공실률은 전경련회관을 비롯해 평년을 상회하는 신규 공급에도 불구하고 보험사를 중심으로 한 대형면적 이전 수요로 인해 전분기 대비 0.2%p 하락된 4.6%로 조사되었음

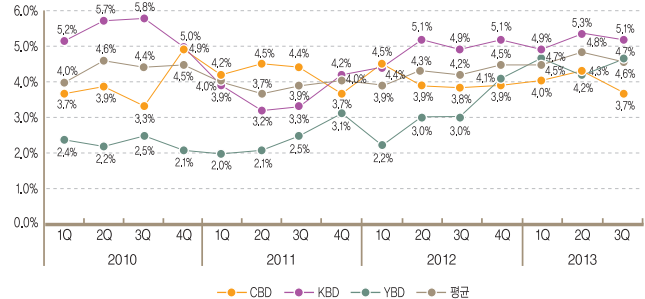
> 전세환산가

[단위 : 천원/3.3㎡]



> 공실률

[단위 : %]



> 세부권역 시장 분석 (CBD)

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

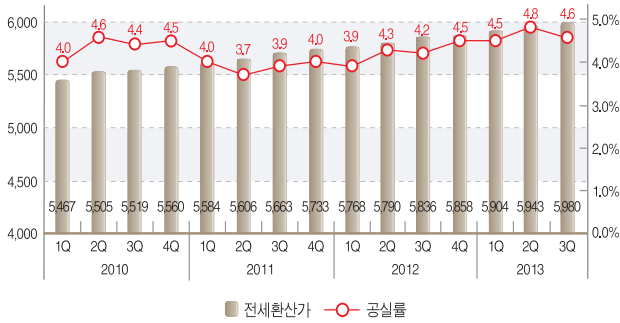
구 분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	3.7 (0.6%p ▽)	7,566 (0.6% △)	708.6 (0.6% △)	68.3 (0.6% △)	30.6 (0.4% △)	12.2 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.1%p ▽)	(3.2% △)	(2.4% △)	(2.5% △)	(2.7% △)	(-)

- CBD 전세환산가는 2013년 2/4분기 대비 0.6% 상승된 3.3㎡당 7,566천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 3.2% 상승되었음. 권역 평균 뿐만 아니라 권역 내 A등급 평균을 상회하는 2건의 도심 재개발 빌딩의 신규 공급이 임대료 상승세를 이끌었음. 역세권 중대형 오피스 매물과 거래가 늘고 있으나, 일부 고임대가 Leaseback 사례를 제외하고 거래후 상승폭이 크지 않고 있는 바, 고임대가 신축빌딩의 신규 공급이 권역 임대료 상승에 가장 큰 영향을 미치고 있음
- CBD 공실률은 전분기 대비 0.6%p 하락된 3.7%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로도 역시 0.1%p 하락되었음. 최근 임대시장 상황하에서 A등급 규모의 임대목적 빌딩이 신규 공급되어 안정화되기 까지 통상 1년 가량이 소요되는데 비해, 금분기에 신규 공급된 2건의 중대형빌딩의 경우 이례적으로 준공 시점에 거의 안정화되어 해당 빌딩의 잔여 공실이 시장에 미치는 영향은 제한적이었음. 더불어, 기존 대형 공실 중 하나인 광화문 스테이트타워 빌딩 전체를 라이나생명이 임차하면서 단기간 내 공실이 모두 소진되면서 평년을 상회하는 신규 공급에도 공실률이 하락되었음

임대시장 4 | 임대시장 분석(2013년 3/4분기)

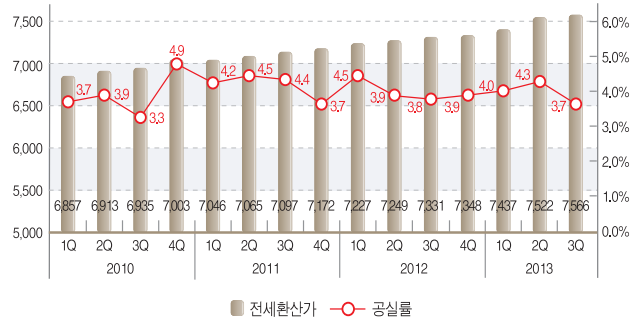
> 전세환산가 vs 공실률 (서울)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



> 전세환산가 vs 공실률 (CBD)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



> 세부권역 시장 분석 (KBD)

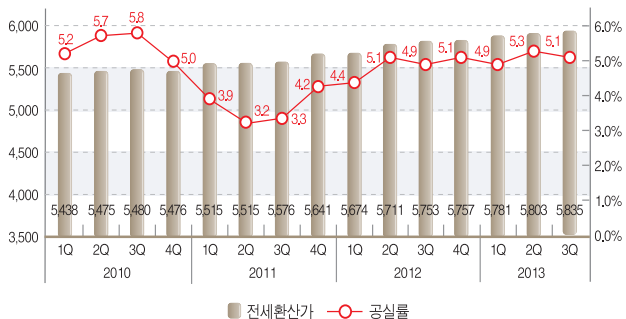
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구 분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5.1 (0.2%p ▽)	5,835 (0.6% △)	771.9 (0.2% △)	58.4 (0.9% △)	27.8 (0.5% △)	15.3 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.2%p △)	(1.6% △)	(2.0% △)	(2.0% △)	(1.7% △)	(-)

- KBD 전세환산가는 2013년 2/4분기 대비 0.6% 상승된 5,835천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.6% 상승되는데 그쳤음. 하반기 정기 임대조건 인상 발당인 삼성동 아셈타워가 임대 조건을 인상했고, 지난 7월 판교에 사옥을 준공하여 이전한 후 기존 삼성동 사옥을 권역 평균을 상회하는 임대료로 임대시장에 공급한 엔씨소프트의 사례 등으로 인해 평균 수준의 상승률을 기록하였음. 더불어, 하반기 또는 2014년 연초 공실 예정분에 대해 호기를 인상하거나 인상 예정인 사례가 일부 확인되고 있음
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p 하락된 5.1%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 0.2%p 소폭 상승되었음. 3대권역 중에서는 상대적으로 높은 공실률을 유지하고 있으나, 최근 신규 공급이 주춤하고 있고 많지는 않지만 대기업 계열사와 보험사 및 IT 관련 수요가 확인되면서 큰 변동없이 4%대 후반에서 5%대 초반을 유지하고 있음. 엔씨소프트의 판교 이전에 따라 B등급 규모의 중대형 공실이 공급되었고, 연말에도 MS의 CBD 이전으로 공실이 공급될 예정이지만, 별다른 영향은 없을 것으로 판단됨

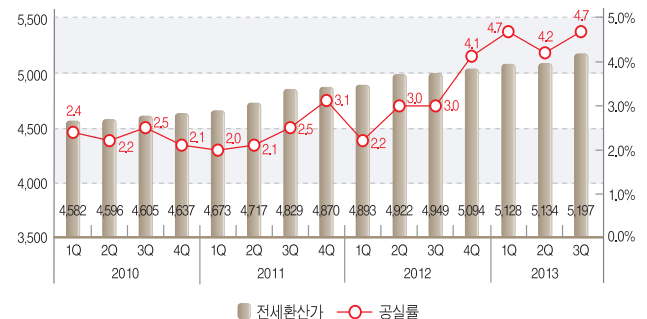
> 전세환산가 vs 공실률 (KBD)

[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 (0.5%p△)	5,197 (1.2%△)	486.5 (1.0%△)	47.9 (1.0%△)	24.2 (0.7%△)	12.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(1.7%p△)	(5.0%△)	(4.2%△)	(4.0%△)	(3.0%△)	(0.2%p▽)

- YBD 전세환산가는 2013년 2/4분기 대비 1.1% 상승한 3.3㎡당 5,197천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 5.0% 급등했음. 동 권역 뿐만 아니라 서울시 전체 오피스시장에서도 규모와 임대료 모두 최상위 수준인 전경련회관이 신규 공급되면서 2011년에 공급된 One IFC나 2012년에 공급된 Two IFC와 Three IFC의 경우와 유사하게 권역 평균 임대수준이 또 한번 1% 넘게 상승되었음
- YBD 공실률은 전분기 대비 0.5%p 상승된 4.7%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 1.7%p 상승되었음. SIFC 중 처음으로 공급되었던 One IFC가 딜로이트와 준공전에 대형면적 임대차 계약을 통해 안정적으로 시장에 공급된 것과 유사하게 금분기에 공급된 전경련회관 역시 대형면적 임차 수요인 LG CNS를 유치하면서 2012년 연말과 같은 공실률 급등세는 재현되지 않았고, 이에 상승폭은 예상보다 낮았음. 다만, 임차 수요를 감안했을 때는 4%대 공실률이 비교적 장기간 유지될 것으로 판단됨

>세부권역 시장 분석 (BBD)

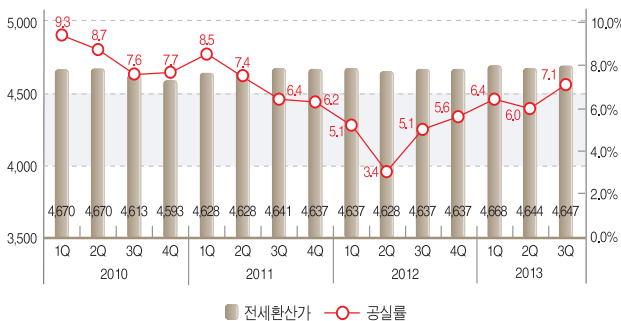
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
BBD (전분기 대비 변동률)	7.1 (1.1%p△)	4,647 (0.1%△)	468.7 (0.1%△)	41.3 (0.1%△)	22.8 (0.4%△)	12.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.0%p△)	(0.2%△)	(0.5%△)	(0.7%△)	(0.9%△)	(-)

- BBD 전세환산가는 2013년 2/4분기 대비 0.1% 소폭 상승된 3.3㎡당 4,647천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로도 0.2% 상승되는데 그쳤음. 신규 공실 공급분에 대해 임대료를 인상한 사례와 인하한 사례가 일부 빌딩에서 확인되었으나, 권역 전체적으로는 임대료 수준이 정점이었던 2010년 연초 이후 3년째 제자리 수준을 유지하고 있음

>전세환산가 vs 공실률 (BBD)

[단위: 천원/3.3㎡, %]



- BBD 공실률은 전분기 대비 1.1%p 상승된 7.1%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.0%p 상승되었음. 공실이 특정빌딩에 집중되지는 않았으나, 다수의 중소형빌딩에서 공실면적이 증가되었고, 인근 판교 테크노밸리에 엔씨소프트, 넥슨, SK플래닛, 아이포타 등을 비롯해 6개 PJT, 8개동 33만5천㎡가 집중 공급되면서 일부 영향을 미쳤던 바, 전분기 대비 다소 높은 상승률을 기록하였음

임대시장 4 | 임대시장 분석(2013년 3/4분기)

> 임대시장 주요 특징

2013년 3/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음

특징	내용	비고
초대형빌딩 공급으로 인한 임대료 상승 착시현상 재현	2/4분기까지 임대가 상승률이 1%대 중반(1.5%)에 그쳤으나, 초대형빌딩인 전경련회관이 공급되는 등의 영향으로 2012년 연말 대비 2%대를 넘었음. 다른 빌딩들의 인상 사례가 많지 않음을 감안하면 SIFC 잔여물량이 공급된 2012년 4/4분기와 마찬가지로 실제 시장 임대가는 보험세임에도 불구하고 통계치만 상승되는 착시 현상이 재현되고 있는 것으로 판단됨	누적 전세환산가 상승률 2.1% ↑
통합 임차 수요와 권역간 이전 수요로 공실을 하락세 전환	A등급 규모의 광화문 스테이트타워 전층에 대한 임대차계약을 체결하여 통합 이전 예정인 라이나생명과 기존 CBD에서 YBD 신축빌딩인 전경련회관으로 이전 예정인 LG CNS와 같은 대형면적 임차 수요 등으로 인해 전체 시장 공실률이 하락세로 돌아섰음	연중 4%대 유지
CBD 권역 내 대형면적 임대차활동 활발	권역 내 산재해 있던 조직을 통합하여 임차하는 사례와 역시 권역 내 타 빌딩으로 증평 또는 이전하는 수요(웅진홀딩스, 김앤장)가 다수 조사되는 등 2/4분기 대비 대형면적 임대차활동이 증가함	광화문스테이트 : 라이나생명 센터포인트광화문 : 김앤장
KBD 공실 불안 주춤	금분기 엔씨소프트의 판교 테크노밸리 이전으로 대형 공실이 추가로 발생되었고, 연말에도 유사한 형태의 공실이 발생될 예정이지만, 1/4분기 향군타워의 신규 공급 이후 연말까지 중소형빌딩을 제외하고 공급이 주춤하면서 공실률이 안정되고 있음	대기업 계열사, 보험사 및 IT 관련 수요 회복세
YBD 공실 불안	지난 2012년 연말 Two·Three IFC의 공급으로 4%대로 올라선 후 3분기 연속 4%대를 유지했던 YBD 공실률이 금분기 초대형빌딩인 전경련회관의 공급으로 4% 후반까지 재차 상승됨	2012년 4/4분기 4.1% 2013년 1/4분기 4.7% 2013년 2/4분기 4.2% 2013년 3/4분기 4.7%
판교 테크노밸리 공급 집중으로 인한 BBD 불안	엔씨소프트, SK플래닛, 웹젠 및 넥슨 등의 판교 테크노밸리에 다수의 초대형빌딩이 집중 공급되었던 바, 사육 비중이 큰 빌딩들이기 때문에 동 권역 상권 확대에는 긍정적인 영향을 미치고 있으나, KBD와 CBD를 비롯해 기존 BBD 등에는 공실이 공급되면서 부정적인 영향을 미치고 있음	판교 테크노밸리 334,600㎡ 공급

임대시장 5 | 임대시장 전망(2013년 4/4분기)

>임대가 전망

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

- 3/4분기까지 누적 임대료(월세 기준) 상승률은 2012년 연말 대비 2.1%로 회복세를 나타내고 있으나, 앞서 언급한 바와 같이 고임대가 신축빌딩의 신규 공급으로 인해 상승된 것처럼 보이는 착시 현상으로 볼 수 있음. 이를 감안했을 때 연말까지 명목 임대료 상승률은 글로벌 금융위기 이후 평균 수준인 2% 중후반 수준에 그칠 것으로 예상됨
- 연말에 금분기에 신규 공급된 전경련회관에 필적하는 규모의 그랑서울(청진 12-16지구)이 공급될 예정에 있어 이를 중심으로 임대료는 소폭 상승할 것으로 예상됨. 매매시장 거래 활성화에 이은 해당빌딩들의 임대료 조정 사례는 최근 임대시장 불안을 감안시 제한적으로 이뤄질 것으로 판단됨
- 지역별로는 매매시장이 지속적으로 활성화되어 있고, 신규 공급이 주춤한 KBD와 대형 빌딩의 공급이 예정되어 있는 CBD가 소폭이지만 상승할 가능성이 있으며, 권역 규모를 감안했을 때 SIFC와 전경련이 안정화되기 까지 장기간이 소요될 것으로 예상되는 YBD는 약보합세를 유지할 전망이다

>공실률 전망

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

- 3/4분기에 대형면적 임대차활동이 발생되면서 공실률이 하락되었으나, 해당 임차 수요가 증평 수요 보다는 통합 임차나 단순 이전 수요가 대부분인 때문에 이들 임차인들이 기존에 사용했던 면적이 시차를 두고 4/4분기 이후 공실로 공급될 예정임. 이는 신규 공급에 이은 두번째 공실 증가 요인으로 작용할 전망이다
- 더불어, IMF와 한국은행 등이 2014년도 경제 성장률 전망을 3%대 중반으로 하향 조정하고 있는 바, 경기 회복 여부에 따라 증감하는 보험사 등의 임차 수요가 증가할 것을 기대하기가 어려워지고 있음. 따라서 공실률은 약보합세 또는 소폭 상승할 것으로 전망됨. 주요 권역 중에서는 초대형빌딩의 신규 공급과 더불어 임차인들의 연쇄 이동으로 공실이 다수 발생 예정인 CBD가 가장 불안할 것으로 예상됨

>신규공급 전망

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

- 센터포인트 광화문과 연합미디어센터 등 3/4분기에 신규 공급된 물량들의 경우 대형면적 임차수요나 자사사용으로 비교적 안정적으로 공급되었으나, 이러한 수요가 대부분 증평이 아닌 이전 수요이기 때문에 권역 내외부에 유사한 규모의 공실이 공급될 예정임. 따라서, 신규 공급 물량이 사육 목적이든 임대 목적이든 임대시장에 미치는 영향이 유사한 것으로 분석됨
- 연말까지 공급량은 3대권역과 기타지역 포함 서울에만 46만㎡가 공급될 예정이며, BBD 및 IBD 등 수도권 포함시 약 52만㎡로 예상되고 있음
- 권역별로는 초대형빌딩인 그랑서울(17.5m²)이 공급 예정인 CBD와 더불어, A등급 이상 규모 2동(글로벌미디어센터, YTN미디어센터)이 공급 예정인 상암 DMC가 서울시 물량의 대부분을 차지할 것으로 예상됨. KBD와 YBD는 B, C등급 이하의 중소형빌딩의 공급만 예정되어 있어 시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 판단됨. 더불어, 판교 테크노밸리의 경우 금분기 대비로는 크게 감소하지만 B등급 규모의 신규 공급은 꾸준히 계속될 예정임

매매시장 1 | 시장 동향

> 조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2013년 3/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 14건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함

> 조사 기간

2013년 7월 1일 ~ 2013년 9월 30일

> 2013년 3/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	인현동빌딩	중구 인현동1가	4,125	한솔피엔에스(주)	(주)프린트시티
	파인애비뉴(B동)	중구 을지로2가	64,168	(주)김스아이앤디	(주)코람코자산신탁
KBD	한국감정원빌딩	강남구 삼성동	19,564	(주)한국감정원	삼성생명보험(주)
	조양빌딩	강남구 삼성동	9,967	개인(5명)	(주)서진인터내셔널, 에즈원종합건설(주)
	트리스빌딩	강남구 논현동	13,002	지이리얼에스테이트(주)	이지스자산운용(주)
	봄빌딩	강남구 논현동	6,224	개인(2명)	(주)세종대왕
	주안빌딩	강남구 역삼동	3,410	개인	개인
	일송빌딩	강남구 삼성동	20,127	일송산업(주), 개인(3명)	미래셋자산운용(주)
	미래저축은행 서초동사옥	서초구 서초동	4,550	개인	개인
	아비스타 R&D센터	강남구 역삼동	8,186	신한BNP파리바자산운용(주)	(주)이미지스톤
Others	현대41타워	양천구 목동	16,407	현대엔지니어링(주)	캡스톤자산운용(주)
BBD	서영빌딩	분당구 수내동	15,916	지이리얼에스테이트(주)	이지스자산운용(주)
	탑빌딩	분당구 야탑동	12,182	지이리얼에스테이트(주)	이지스자산운용(주)
	SK플래닛 판교사옥	분당구 삼평동	47,789	SK커뮤니케이션즈(주)	SK플래닛(주)

※ 상기 매매사례 중 파인애비뉴(B동), 트리스빌딩 및 현대41타워는 집합건축물로 전체 연면적 중 일부만 거래되어 거래면적과 공부상 연면적이 일치하지 않음

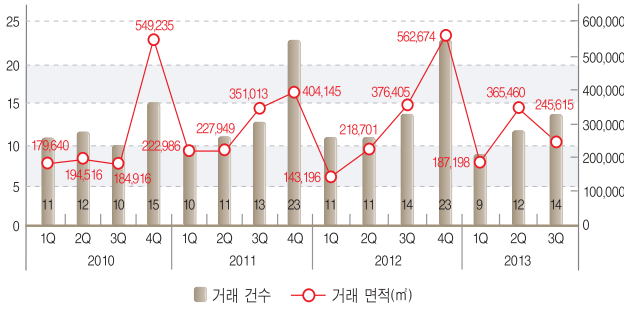
※ 한국감정원빌딩은 향후 개발을 목적으로 하는 토지거래사례이기 때문에 ㎡당 평균 매매가 산정시에는 제외하였음

매매시장 2 | 매매시장 분석(2013년 3/4분기)

매매사례 분석

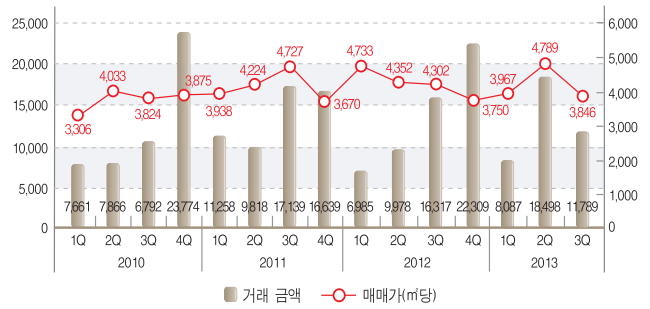
> 분기별 거래 면적 분석

[단위 : 건, m²]



> 분기별 거래 금액 분석

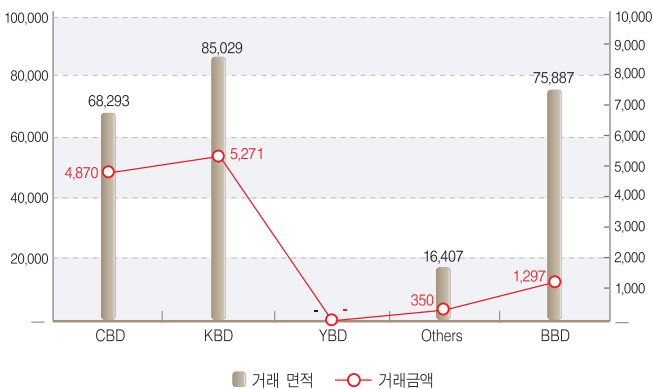
[단위 : 억원, 천원/m²]



- 2013년 3/4분기 오피스 거래사례는 총 14건, 거래면적 245,615m², 거래대금은 1조 1,789억원으로 조사됨. 거래건수는 14건으로 평년(분기당 10건)을 크게 상회하며 연중 가장 많은 건수를 기록하였음. 종전부동산인 한국감정원빌딩과 GERE 블록딜 물건 등 2/4분기말에 거래 예정이었던 물건 중 일부의 Closing이 3/4분기 초로 이월되면서 7월에만 9건이 거래된 것이 거래건수 증가의 주 원인이었음
- 거래금액 1천억원 이상의 중대형 물건의 거래는 3건으로 전분기(8건) 대비 크게 줄었으나, 5천억원에 육박하는 파인애플 B동이 거래된 영향으로 2분기 연속으로 거래금액이 1조원을 넘었음
- m²당 평균 매매가는 3,846천원으로 2/4분기(4,789천원) 대비 19.7% 급락하였음. 매매가격이 낮은 구분소유 빌딩과 외곽지역 물건이 다수 포함되어 있는 것이 가장 큰 이유지만, 2/4분기에 급등했던 수치가 다시 평년 수준으로 정상화된 것으로도 볼 수 있음. 다만, 테헤란로와 을지로 등 주요권역 내 역세권 우량빌딩의 매매가격은 상승세를 유지하고 있음

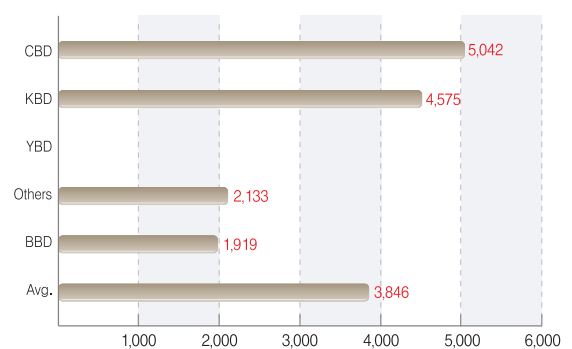
> 권역별 매매사례

[단위 : m², 억원]



> 권역별 평균 매매가

[단위 : 천원/m²]



- 권역별 거래는 8건이 거래된 KBD가 거래면적(34.6%)과 거래금액(44.7%) 및 거래건수 모두 가장 큰 비중을 차지하며 시장을 주도하였음. 이어, 거래건수와 거래면적 기준으로는 BBD, CBD 및 서울 기타지역 순으로 조사되었으나, 거래금액 기준으로는 약 5천억원 규모의 대형 오피스빌딩이 거래된 CBD가 41.3%로 KBD에 이어 두번째를 차지하였음. YBD는 2/4분기에 이어 금분기에도 거래가 없었음
- 권역별 매매가격은 전분기와 동일하게 CBD, KBD, 서울 기타지역 및 BBD 순으로 조사되었음. 금년 한해 거래된 오피스빌딩 중 가장 큰 금액의 파인애플(B동)이 거래된 CBD가 유일하게 m²당 5,000천원 대를 기록하며 가장 높았음. 다양한 지역(테헤란로, 언주로, 봉은사로 등)과 다양한 소유형태(단독, 구분) 및 다양한 매각방법(경매, 입찰, 수익계약 등)으로 거래가 이루어진 KBD는 평균 매매가 수준은 CBD 보다 낮았으나, 과반이 넘는 거래건수를 기록하며 시장을 주도하고 있음

> 매수자 거래면적 분석

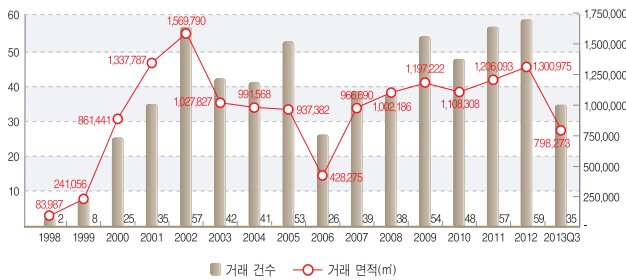
- 매입자본은 국내자본의 절대 강세가 계속되었으며, 국내시장에서 철수할 예정인 GERE가 보유했던 물건이 거래되는 등 외국자본은 여전히 공급에만 일부 참여하고 있음



연도별 매매사례 대비 2013년 누적 거래사례 분석

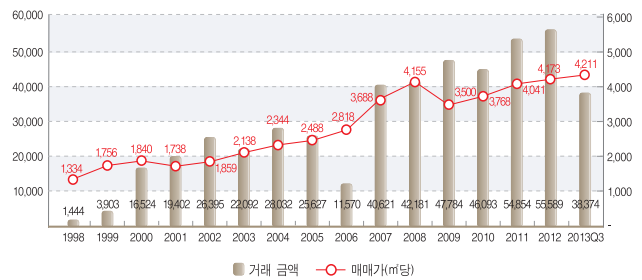
> 연도별 거래 면적

[단위 : 건, m²]



> 연도별 거래 금액

[단위 : 억원, 천원/m²]



- 1998년부터 2013년 3/4분기 까지 서울 및 분당권역 내 오피스 매매사례는 총 619건, 15,058,860m²에 거래금액은 48조 485억원으로 조사됨.
- 2013년 3/4분기까지 누적 거래금액은 3조 8,374억원으로 연간 거래금액이 5조원을 넘었던 2011년과 2012년의 3/4분기까지 누적 거래금액을 이미 넘어선 것으로, 최근 CBD를 중심으로 중대형 매물이 다수 공급되고 있는 것을 감안했을 때 연말까지 3년 연속으로 거래금액이 5조원을 넘어설 가능성이 매우 높음
- 2013년 누적 거래사례의 m²당 평균 매매가는 4,211천원으로 2012년 연간 평균 대비 0.9% 상승되는데 그쳤음, CBD와 KBD 소재 주요 거래사례와 매물의 경우 여전히 높은 매매가 수준을 유지하고 있으나, 금분기에는 가격이 높은 중대형빌딩 보다는 가격 수준이 낮은 중소형빌딩과 외곽 지역 매물 위주로 거래되었기 때문에 상승률이 낮아졌음

> 매매시장 주요 특징

2013년 3/4분기에 거래가 이루어진 14건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

주요특징	내용	비고
2분기 연속 분기 거래금액 1조원 달성	2/4분기(1조 8,498억원) 보다는 줄어들었으나, 거래 회복세가 3/4분기(1조 1,789억원)에도 이어지면서 2분기 연속으로 분기 거래금액이 1조원을 넘었음	2013년 누적 거래금액 3조 8,374억원
m ² 당 매매가 상승세 주춤	2/4분기에 중대형빌딩 위주로 거래가 이루어지면서 급등했던 매매가 수준이 3/4분기에는 300억 내외의 중소형빌딩들이 주로 거래되면서 상승세가 다소 주춤하였음	2012년 평균 대비 0.9% 상승으로 보합세
블록딜 거래사례 발생	단일 매수자와 매도자가 복수의 물건을 거래하는 Block Deal이 KT, SKT 등 대기업 보유 물건 중심으로 매년 1~2건씩 발생되어 왔으며, 금분기에는 투자기관 보유 물건이 동 형태로 거래가 이루어졌음	서영빌딩, 탑빌딩, 트리스빌딩 등
오피스 매매시장 연중 KBD 주도	2013년 누적 거래사례 35건 중 절반이 넘는 18건이 KBD 거래사례로 조사되었으며, 다양한 형태와 입지의 물건들이 거래되며 매매시장을 주도하고 있음	18건, 268,346m ² 1조 5,137억원 거래
바이백 옵션 행사 사례 증가	과거 재무개선 등을 목적으로 사육을 매각시 일정기간 경과 후 재매입 하는 것을 조건으로 거래되었던 사례가 다수 확인되고 있고, 최근 매매가격 상승세로 인해 재매입을 결정하는 사례가 늘고 있음	2Q : 대우건설 신문로사육 3Q : 아비스타 R&D센터
지역 및 소유관계 등에 따른 양극화 심화	KBD와 CBD를 중심으로 중대형빌딩의 가격 상승세가 계속되고 있으나, 구분 소유물건과 외곽지역 소재 물건의 경우 일단 거래 자체가 부진하고 다수의 거래사례가 손절매 형태로 거래되고 있음	3대권역 > BBD, 서울기타 단독소유 > 구분소유

매매시장 3 | 매매시장 전망(2013년 4/4분기)

구분		내용	비고
1	연간 거래금액 3년 연속 5조원 초과 예상	3/4분기까지 누적거래금액이 3조 8,374억원으로 4조원에 육박하고 있고, CBD를 중심으로 한 중대형 매물의 공급 동향 및 Closing 예정인 종전부동산과 준공전 매각 사례 등을 감안했을 때 연말까지 누적 거래금액은 5조원대 중반을 상회할 것으로 예상됨	2011년 5.5조 2012년 5.6조
2	평년 수준 내외의 매매가 상승 예상	CBD와 KBD 일부 중대형빌딩의 경우 가파른 매매가격 상승세를 유지하면서 시장을 주도하고 있으나, 신규 공급으로 인한 임대시장 불안과 지역별 양극화 등의 제한 요인 때문에 매매시장 전체적으로는 평년 수준의 상승률을 기록할 것으로 예상됨	글로벌 금융위기 이후 평균치인 5~6% 내외 상승
3	연말 REITs 및 부동산 펀드 매수사례 증가	최근 주요 매물 동향 및 진행상황을 감안했을 때 금년에도 역시 지난 몇 년과 마찬가지로 REITs와 REF를 통한 자산운용사들의 매수세가 연말에 강세를 나타낼 전망이다. 특히, 인가신청 사례 등을 감안시 REITs의 매입건수가 증가할 것으로 예상됨	PCA타워, 도림24지구, 스타빌딩 등
4	CBD 중대형 매물 증가	대우건설 신문로사옥, 트윈트리타워 및 파인애비뉴(B동) 등 금년 한 해 매매시장에서 손꼽히는 3천억원 이상 대형 Deal 이 모두 CBD에서 이뤄졌던 바, 동 권역 소재 매물(구조조정 및 투자 물건 보유 물건 중 조기 매각)의 공급이 늘어날 것으로 예상됨	파인애비뉴 A동, YT타워 등 공급
5	KBD의 매매시장 연중 주도	투자기관과 실수요법인 및 개인 자산가 등 다양한 수요자들의 KBD 오피스빌딩에 대한 선호가 끊이지 않고 계속되는 가운데 공급 또한 꾸준하게 이루어지고 있음. 이에 연말까지 최소 4~5건 이상의 거래가 이루어질 전망이다	거래건수 기준 과반 점유 예상
6	BBD 거래 감소	3/4분기까지 이미 6건이 Closing 되면서 평년(4~5건) 이상의 거래가 이루어진 BBD 매매시장은 손절매를 감수한 급매물이 소진되었던 바, 추가 매물 공급에도 불구하고 거래가 주춤할 전망이다	매매가격은 약세 지속
7	구조조정 매물 공급 증가	하반기에도 경기 회복이 지연되고 있고, 향후 전망 또한 불투명한 가운데 STX그룹에 이어 동양그룹까지 대기업들로 위기가 확산되고 있는 바, 구조조정을 목적으로 한 사옥 매물이 꾸준히 공급될 것으로 예상됨	Leaseback 가능성 높아 선호도 ↑
8	매매가 상승에 따른 Closing Risk 하락	연말까지 다수의 종전 부동산(소비자원, 케리스 등)과 준공전 선매각(도림24지구, 청진 12-16지구 등) 사례들의 Closing이 예정되어 있음. 과거 매매계약 체결시 대비 시세 상승으로 Closing Risk가 매우 낮아져 큰 무리없이 거래가 완료될 전망이다	종전부동산 : KBD 준공전 선매각 : CBD

분양시장 1 | 시장 동향

> 조사 대상 및 내용

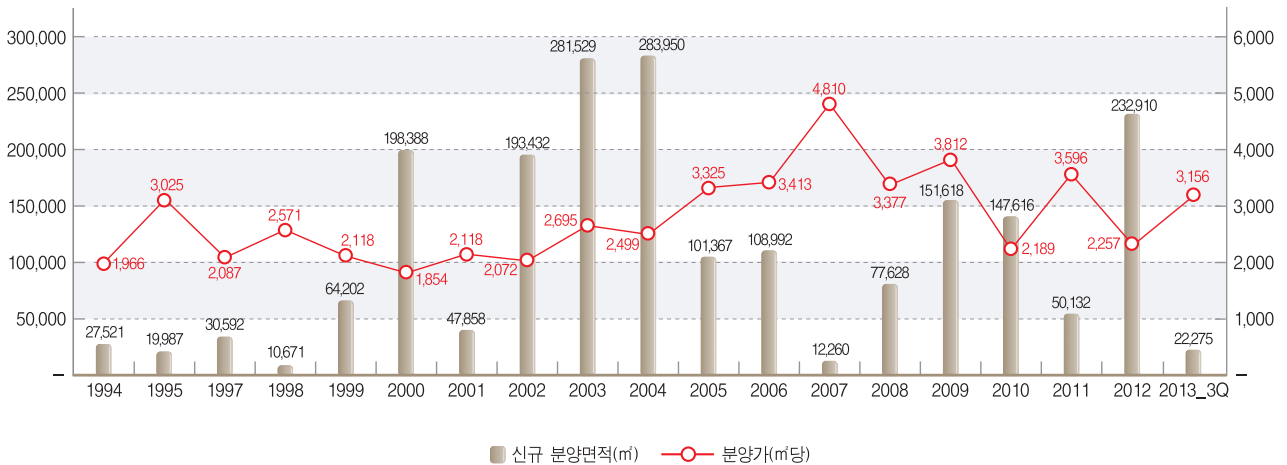
서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황 및 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함

> 조사 기간

2013년 7월 1일 ~ 2013년 9월 30일

> 오피스빌딩 연도별 분양 현황

[단위 : m², 천원/m²]



- 2013년 3/4분기에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 1건으로, 오피스 분양면적은 5,536m²(해당건물 총 연면적 8,425m²)로 조사되었음. 해당 상품은 주용도가 업무시설이고 저층부 일부가 판매시설로 구성되어 있는 바, 연면적 대비 업무시설 비중이 66%로 지원시설 형태로 공급되었던 최근 사례들 보다 상당히 높은 비중을 나타냈음
- 2013년 한 해 누적 오피스 분양면적은 22,275m²로 2007년(12,260m²) 이후 신규 공급이 가장 부진했던 것으로 확인됨. 다만, m²당 평균 분양가격은 상반기에 높은 분양가격으로 신규 분양된 서울 지역 소재 물건의 영향으로 수도권과 서울 외곽지역 물건이 주로 분양되었던 2012년 대비 상승세를 유지하였음
- 금분기에 신규 공급된 동탄 'R&D스테이션'은 순수 오피스에 가까운 복합빌딩으로 공급되었음. 통상 순수 오피스빌딩의 경우 지하층과 지상 1층 정도가 금융·판매·전시시설 등 업무시설 외 면적으로 분류되어 해당 면적 비중이 10~20%에 그치지만, 동 물건의 경우 순수 오피스빌딩의 경우 보다는 업무시설 비중이 낮기 때문에, 주용도가 업무시설인 복합빌딩으로 분류할 수 있음. 대상지 주변에는 삼성전자의 대규모 R&D 시설과 한국3M, 두산중공업 및 일동제약 등 우량업체의 연구소 및 공장이 밀집되어 있으며, 인근 기흥 IC를 통한 광역교통 접근성이 우수하며 경쟁시설이 거의 없어 수요의 선점과 향후 자산가치 상승이 기대됨
- 2013년 3/4분기에 준공된 오피스 분양상품은 없었던 것으로 확인됨

분양시장 2 | 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3m ²)	준공시기
수도권	R&D스테이션	화성시 석우동	B3/6F	8,425m ² (5,536m ²)	6,100~6,600	2015. 6



R&D스테이션

| 건축 개요 |

규 모	B3/6F
연 면 적	8,425m ²
대 지 면 적	1,313m ²
소 재	경기도 화성시 석우동
준 공 일	2015. 6(예정)
용 도	업무시설, 근생시설
주 차 대 수	58대
시행 / 시공	우연개발/풍산건설

- | 환경 여건 |**
- 동탄 삼성전자 NanoCity 기흥캠퍼스 후문 인근 반월교차로에서 한국쓰리엠기술연구소 방향 삼성1로변 소재
 - 인근에 삼성전자(기흥, 화성) R&D센터 뿐만 아니라 일동제약, 두산중공업 및 3M 등 우량기업의 연구소가 다수 위치
 - 인근 경부고속도로 기흥IC를 통한 서울 등으로의 광역 접근성이 양호함

- | 분양 개요 |**
- 업무시설은 동 건물 3~6층에 계획되어 있으며, 오피스 공급 면적은 5,536m²(분양면적 기준)임
 - 기준층 오피스(3~5층)의 분양가 수준은 3.3m² 당 6,100~6,600천원(VAT 별도)으로 조사됨
 - 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 기준 3.3m²당 보증금 300천원, 월세 30천원 수준임

분양시장 3 | 분양시장 전망(2013년 4/4분기)

구 분	내 용	비 고
수요	<ul style="list-style-type: none"> • 오피스 세부시장(임대/매매/분양/수급) 중 다른 시장 대비 활성화와 상승세를 유지하고 있는 매매시장의 경우에도 분양상품과 유사한 구분소유 물건이나 현재 분양시장에서 주로 공급되고 있는 외곽지역 소재 물건의 경우 매물 장기화 및 매매가격이 약세를 나타내고 있음 • 1,000m² 미만의 단독 소유 오피스나 리테일빌딩이 KBD를 중심으로 다수 거래되고 있는 점을 감안했을 때, 이러한 추세와 다소 배치되는 분양상품에 대한 수요는 관망세가 예상됨 	유사상품 (구분소유 등)과 같은 관망세
공급	<ul style="list-style-type: none"> • 분양 물건으로 공급 가능성이 상대적으로 큰 도심 재개발 오피스가 통매각을 통해 높은 가격으로 거래되고 있는 바, 매매시장의 거래 활성화로 인해 대체시장인 오피스 분양시장에 대한 중대형 우량 물건의 공급 가능성이 낮아지고 있음 • 금부기 통탄의 경우와 같이 수도권 신도시지역에 일부 공급 가능성이 있고, 서울의 경우 기존 상암동과 판교에 이어 문정법조단지 등에 신규 분양 물건이 일부 공급 예정임 	재개발 오피스 (도림24,청진5) 거래 활성화로 우량 물건 분양 가능성!
분양 가격	<ul style="list-style-type: none"> • 시장 분양가격을 선도할 주요권역 소재 신규 분양 오피스의 공급 부진으로 분양가격이 약세를 지속하고 있는 가운데, 경기 회복 지연과 오피스 임대시장 수요 부진에 따라 연말 역시 분양가격의 약세가 계속될 것으로 판단됨 	약보합세 지속

부 록 1 | 신규 부동산펀드 설정 현황

> 조사 대상 및 내용

2013년 3/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 대상으로 함

> 조사 기간

2013년 7월 1일 ~ 2013년 9월 30일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
유진자산운용	유진니드림스퀘어사모부동산투자신탁 6	2013/07/01	12,500	사모	단위	PF대출형	국내
아주자산운용	아주MBS사모부동산투자신탁 2	2013/07/02	10,019	사모	추가	미분류	국내
이지스자산운용	이지스KORIF사모부동산투자신탁 22	2013/07/04	16,000	사모	단위	임대형	국내
에스크베리타스자산운용	베리타스MBS사모부동산투자신탁 1	2013/07/08	1,000	사모	추가	미분류	국내
하나다음자산운용	하나다음랜드칩위성턴사모부동산투자신탁 55	2013/07/11	215,000	사모	단위	임대형	해외
한국투신운용	한국투자사모유류메자닌부동산투자신탁 1(재간접형-전문투자자용)	2013/07/15	32,959	사모	단위	미분류	해외
KB자산운용	KB사모부동산투자신탁 2(NPL)	2013/07/17	51,578	사모	단위	미분류	국내
교보약사자산운용	교보약사미국부동산사모증권투자신탁 7(DLS-파생형)	2013/07/19	4,980	사모	단위	파생결합	해외
교보약사자산운용	교보약사미국부동산사모증권투자신탁K- 1(DLS-파생형)	2013/07/19	6,151	사모	단위	파생결합	해외
캡스톤자산운용	캡스톤현대41사모부동산투자유한회사	2013/07/24	17,500	사모	단위	임대형	국내
엠플러스자산운용	엠플러스사모부동산투자신탁 6	2013/07/25	0	사모	단위	PF대출형	국내
미래에셋자산운용	미래에셋엡스프린티어호주사모부동산모투자신탁 1	2013/07/26	184,322	사모	단위	임대형	해외
미래에셋자산운용	미래에셋엡스프린티어호주사모부동산투자신탁1 -2(파생형)	2013/07/26	88,845	사모	단위	미분류	해외
미래에셋자산운용	미래에셋엡스프린티어호주사모부동산투자신탁1- 1	2013/07/26	96,106	사모	단위	임대형	해외
에프지자산운용	에프지RED사모부동산투자신탁 1	2013/07/26	11,000	사모	추가	미분류	해외
하나다음자산운용	하나다음랜드칩사모부동산투자신탁52- 1(자)	2013/07/30	22,500	사모	단위	임대형	국내
하나다음자산운용	하나다음랜드칩사모부동산투자신탁52- 2(자)	2013/07/30	12,051	사모	단위	임대형	국내
하나다음자산운용	하나다음랜드칩사모부동산투자신탁52- 3(자)	2013/07/30	2,331	사모	단위	임대형	국내
하나다음자산운용	하나다음랜드칩사모부동산투자신탁52(모)	2013/07/30	29,866	사모	단위	임대형	국내
한국투신운용	한국투자INDEX합성-다우존스미국리츠부동산성장지수투자신탁(파생형)(H)	2013/07/30	6,000	사모	추가	미분류	해외
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁14	2013/08/07	121,080	공모	단위	미분류	해외
리치먼드자산운용	리치먼드사모골프존카운티삼성부동산투자신탁	2013/08/09	40,013	사모	단위	임대형	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁 7	2013/08/14	2,500	사모	단위	미분류	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁 8	2013/08/14	7,911	사모	단위	미분류	국내
엠플러스자산운용	엠플러스사모부동산투자신탁 7	2013/08/14	33,000	사모	단위	임대형	국내
한화자산운용	한화Debt Strategy사모부동산투자신탁 2(재간접형)	2013/08/14	5,494	사모	단위	미분류	해외
우리자산운용	우리미국부동산연계사모증권투자신탁 1[DLS-파생형]	2013/08/16	493	사모	단위	파생결합	국내
KDB자산운용	KDB동탄꿈에그린사모부동산투자신탁 1	2013/08/20	10,000	사모	단위	PF대출형	국내
KDB자산운용	KDB동탄꿈에그린사모부동산투자신탁 2	2013/08/20	10,000	사모	단위	PF대출형	국내
KDB자산운용	KDB동탄꿈에그린사모부동산투자신탁 3	2013/08/20	10,000	사모	단위	PF대출형	국내
동양자산운용	동양미국부동산연계사모증권투자신탁- 1(DLS-파생형)	2013/08/22	1,472	사모	단위	파생결합	혼합
미래에셋자산운용	미래에셋엡스프린티어사모부동산모투자신탁30-3	2013/08/22	41,987	사모	단위	임대형	국내
플러스자산운용	플러스사모부동산투자신탁 8	2013/08/23	96,200	사모	단위	미분류	국내
현대스위스자산운용	현대스위스사모MBS부동산투자신탁 4	2013/08/23	10,000	사모	단위	미분류	국내
이지스자산운용	이지스해외간접RES사모부동산투자신탁20- 1	2013/08/26	3,602	사모	단위	미분류	해외
CBRE글로벌인베스터스자산운용	CBRE글로벌사모부동산투자신탁 1	2013/08/29	185,922	사모	단위	REITs형	해외
리치먼드자산운용	리치먼드사모아산판매시설부동산투자신탁	2013/08/29	24,900	사모	단위	임대형	국내
삼성에스알에스자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 4	2013/08/29	230,000	사모	단위	PF대출형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁49	2013/08/30	23,300	사모	단위	개발형	국내
리치먼드자산운용	리치먼드사모신대방비즈니스호텔부동산투자신탁	2013/09/05	3,600	사모	단위	임대형	국내
리치먼드자산운용	리치먼드사모송도푸르지오부동산투자신탁 1	2013/09/16	50,000	사모	단위	PF대출형	국내
리치먼드자산운용	리치먼드사모송도푸르지오부동산투자신탁 2	2013/09/16	10,000	사모	단위	PF대출형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁46	2013/09/27	7,370	사모	단위	임대형	국내
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁15	2013/09/27	0	사모	단위	미분류	해외
KDB자산운용	KDB Hotel Invetment사모부동산투자신탁 1	2013/09/30	19,300	사모	단위	임대형	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 9월 1일 ~ 2013년 9월 30일



> 광역시별 임대 정보

(단위 : 천원/3.3㎡, %)

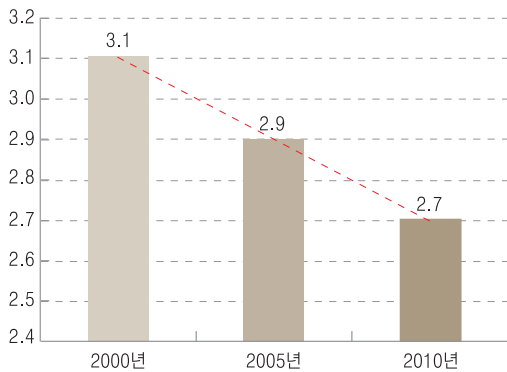
구분	인천	부산	대구	울산	광주	대전
빌딩수	43개	84개	64개	13개	61개	80개
총 공급면적(㎡)	447,583	1,290,341	1,055,712	162,694	803,894	770,787
평균 연면적(㎡)	10,410	15,361	16,496	12,516	13,180	9,635
평균 전용률	61.7%	61.6%	61.5%	58.4%	64.4%	65.1%
전세환산가	2,772	2,723	2,314	2,071	1,931	1,643
보증금	556.8	461.5	655.5	479.2	639.3	404.1
월세	25.4	23.8	15.4	16.6	14.1	14.8
관리비	18.0	19.2	17.5	16.9	16.2	13.1
공실률	5.1%	8.3%	6.5%	9.2%	8.1%	10.8%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

부 록 3 주택임대관리업 소개

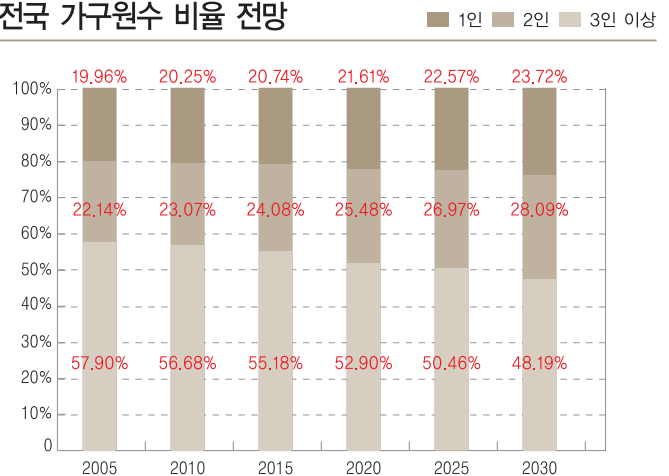
> 소개 배경

- 2008년 9월 글로벌 금융위기 이후 부동산시장의 침체가 장기화되면서 부동산에 대한 인식이 '소유' 개념에서 '거주' 개념으로 변화하고 있으며, 1~2인 가구 증가에 따라 소형주택과 월세 형태의 임대 수요가 증가하고 있음. 더불어, 부동산 불패 신화가 흔들리고 있고, 베이비붐 세대 은퇴자들이 증가하면서 부동산의 투자 목적이 'Risk 높은 매매차익' 보다는 '안정적인 임대 수입'으로 변화하고 있음
- 이러한 부동산 시장의 패러다임 변화에 발맞춰 정부는 4·1 부동산대책과 주택법 개정 등을 통해 민간 임대주택시장을 부양하기 위해 '주택임대관리업' 제도를 도입할 예정에 있음. 국토교통부는 지난 9월 주택임대관리업 도입을 핵심으로 한 '주택법 시행령' 과 '주택법 시행규칙' 일부 개정안을 마련하였고, 2014년 2월부터 시행 예정에 있음. 동 제도 도입을 통해 임대주택관리시장을 대형화·전문화하여 더 나은 주거문화를 정착하고자 하는 정책 취지를 확인할 수 있음
- 본 장에서는 상기 주택임대관리업의 종류와 주요 내용 및 이미 활성화되어 있는 일본과의 사례 비교 등을 통해서 동 제도를 알기쉽게 설명하고자 함

> 가구당 세대원 수 변화



> 전국 가구원수 비율 전망



> 주택법 및 시행령 개정안 주요 내용

구분	내용	비고
주택임대관리업 주요 업무	<ul style="list-style-type: none"> • 임대차계약 입회, 임차인 퇴실 입회 및 퇴실후 시설점검 • 임대차계약 및 해지 대행 → 자기관리형 • 공인중개사 알선 • 임차인의 주거편익에 대한 민원 접수 및 해결 • 임대인에 대한 보고 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공부 자산관리 • 전용부 자산관리 • 임대차계약 및 임차인 관리
등록대상	<ul style="list-style-type: none"> • 자기관리형 주택임대관리업 : 300가구 이상 • 위탁관리형 주택임대관리업 : 1,000가구 이상 	
등록대상	<ul style="list-style-type: none"> • 자기관리형 주택임대관리업 : 5억원 • 위탁관리형 주택임대관리업 : 2억원 	
인력	<ul style="list-style-type: none"> • 변호사, 법무사, 공인회계사, 감정평가사, 공인중개사, 주택관리사로서 해당 분야에 3년 이상 종사자, 부동산 관련 분야 석사학위 이상 소지자로서 부동산투자운용 관련 업무 경력 3년 이상의 전문인력 보유 	<ul style="list-style-type: none"> • 자기관리형 3명 • 위탁관리형 2명
기타 필요요건	<ul style="list-style-type: none"> • 자기관리형 주택임대관리업의 경우 대한주택보증이나 국토교통부 장관이 지정하는 금융기관 등이 발급하는 보증서를 임대인에게 제출해야 함 	

>주요 업무 내용

서비스명	내 용	비 고
전유부분 관리	주택(내부)의 시설물 유지·보수·개량 등	관리사무소에서 수행가능한 업무
입주자 서비스	입주자의 주거 편의를 위하여 필요한 사항(청소, 세탁 등)	
임대인 서비스	임대료 징수 및 임차인 관리(임차인 명도, 퇴거 등)	

>형태

구 분	위탁관리형	자기관리형
서비스	<ul style="list-style-type: none"> 임차인 관리 및 임대료 수납행위를 대행하여 임대인에게 편의를 제공 	임대인에게 확정수익을 제공하여 안정적 수익을 보장받을 수 있는 서비스
임대인의 편의	<ul style="list-style-type: none"> 임대료 징수 및 임차인 민원처리 부담 감소 까다로운 명도 및 원상복구 대행 	<ul style="list-style-type: none"> 위탁관리형 서비스 기본 제공 안정적인 고정수익 확보 공실 Risk 해소 임차인 편의 서비스 제공을 통해 임차인 선호도 상승 임대료 징수 및 연체 관리와 시설물 관리에 대한 부담 해소
구조도		

>일본 임대주택관리업 현황 및 우리나라와의 비교

구 분	일본현황	우리나라현황
현황	<ul style="list-style-type: none"> 주택임대관리사업이 매우 활성화 되어있음 주택임대관리회사가 관리하는 주택수는 1,350만호 수준 민간임대주택의 약 45%, 매출규모 6.7조엔 자가점유율이 정체되고, 주택보증률이 110%에 도달한 이후 급격하게 성장함 	<ul style="list-style-type: none"> 우리나라의 경우 자가소유여지가 강한 점을 고려했을 때, 일본 시장 규모의 40% 내외 수준으로 추정됨
성장배경	<ul style="list-style-type: none"> 부동산버블 붕괴에 따른 분양시장 장기 침체에 대한 해법을 임대시장 활성화를 통해 도모함 주택보증률 상승 및 자가점유율 정체에 따른 주택 재고 ↑ 부동산 가격 하락으로 낮은 가격에 임대주택용 택지 확보 가능해짐 1~2인 가구 증가로 임대주택 수요 ↑ 	<ul style="list-style-type: none"> 성장배경은 우리나라 역시 일본과 유사함
주요정책 및 효과	<ul style="list-style-type: none"> 주택임대사업자에 대한 세제혜택 및 금융지원 확대→민간임대주택 공급 활성화 유도 리츠에 대한 혜택 부여로 유동자금의 유입 촉진 임대차 제도 개선을 통한 주택임대산업의 전문화, 대형화 유도 	<ul style="list-style-type: none"> 4·1대책 및 주택법 개정안 등을 감안시 주택임대관리사업자에 대한 혜택 부여 가능성 있음 리츠 활성화를 위해서는 투자수익률 확보를 위한 정책적 배려 필요

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



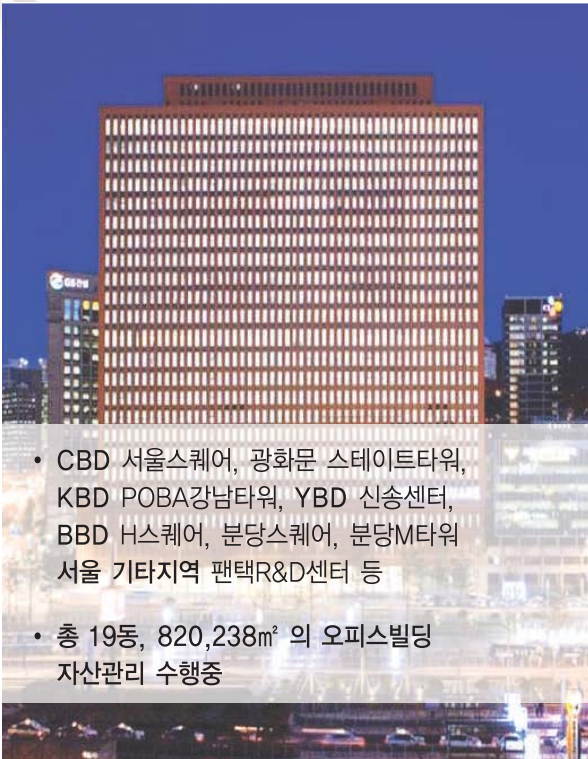
• 대우통신사옥	23,824㎡	B6/12F
• 동아상호신용금고빌딩	12,807㎡	B6/15F
• 로지트빌딩	9,914㎡	B2/12F
• 미래산업빌딩	7,748㎡	B6/8F
• 리버타워	16,889㎡	B3/9F
• 대농빌딩	19,653㎡	B4/15F
• 명동신영증권빌딩	11,136㎡	B5/12F
• 트러스트타워	36,208㎡	B5/26F
• 서현신영타워	23,824㎡	B6/12F
• 잠실시그마타워	27,814㎡	B7/30F
• 서현신영G타워	7,748㎡	B6/8F
• 명동신영타워	11,136㎡	B5/12F
• 역삼신영타워	12,807㎡	B6/15F
• 데이콤빌딩	34,461㎡	B7/20F
• 온세통신빌딩	15,941㎡	B1/8F
• MBC경영센터	22,748㎡	B4/16F
• 코오롱별관	26,861㎡	B5/10F
• 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, 광화문 스테이트타워, KBD POBA강남타워, YBD 신송센터, BBD H스퀘어, 분당스퀘어, 분당M타워 서울 기타지역 팹릭R&D센터 등
- 총 19동, 820,238㎡ 의 오피스빌딩 자산관리 수행중

상업시설 | 물류



- 용인 수지골드프라자, 군산 물류센터, 청주 지웰시티몰, 동탄 지웰에스테이트, 울산 대성스카이렉스, 대구 프라이빗 등
- 총 7개동 139,355㎡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 40건의 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

아스테리움 서울



주 소 용산구 동자동 14-25
 규 모 B9/30F
 연 면 적 72,796m²
 준공시기 2013년

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

강동그린타워



주 소 강동구 길동 459-3
규 모 B6/18F
연 면 적 26,599m²
준공시기 2010년

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

GB1(구, 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

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
- [신승센터] 영등포구 여의도동 / 33,820㎡ / B7,20F
- [분당 퍼스트타워] 분당구 서현동 / 58,924㎡ / B6,13F
- [강동그린타워] 강동구 길동 / 26,599㎡ / B6,18F
- [아스테리움 서울] 용산구 동자동 / 72,796㎡ / B9,30F

> 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
- [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
- [남영아파트형공정] 성동구 성수동2가 / 8,833㎡ / B2,8F
- [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F
- [유원빌딩] 중구 서소문동 / 22,041㎡ / B4,17F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
- [동아일보 충정로사옥] 서대문구 충정로3가 / 33,802㎡ / B6,17F
- [개풍빌딩] 성동구 성수동1가 / 8,701㎡ / B2,10F

> 2003~2002

- [교보타워] 서초구 서초동 / 92,718㎡ / B8,25F
- [포스틸타워] 강남구 역삼동 / 43,298㎡ / B6,27F
- [배재정동빌딩] 중구 정동 / 36,243㎡ / B4,12F
- [신덕빌딩] 서초구 서초동 / 12,332㎡ / B3,12F
- [제일약품빌딩] 서초구 반포동 / 12,255㎡ / B4,12F
- [하이리빙빌딩] 강남구 대치동 / 15,188㎡ / B4,19F
- [리버타워] 영등포구 여의도동 / 66,698㎡ / B7,37F
- [한섬빌딩] 영등포구 여의도동 / 29,895㎡ / B4,11F
- [대우통신빌딩] 분당구 서현동 / 23,824㎡ / B6,12F
- [역삼빌딩] 강남구 역삼동 / 34,899㎡ / B6,20F
- [서울증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 40,440㎡ / B6,20F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
- [산업증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 33,745㎡ / B7,20F
- [한누리빌딩] 종로구 내자동 / 13,008㎡ / B6,15F
- [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
- [나라중금빌딩] 서초구 서초동 / 29,916㎡ / B7,22F
- [예총예술인회관] 양천구 목동 / 39,221㎡ / B5,20F
- [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 27,610㎡ / B6,15F
- [한빛웰니스] 송파구 신천동 / 39,849㎡ / B6,22F
- [조선내화사옥] 분당구 수내동 / 9,958㎡ / B4,12F
- [소암빌딩] 강남구 삼성동 / 13,745㎡ / B7,15F

> 1995

- [동양타워] 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
- 행복시 자족시설 유치 전략 수립
- 현대캐피탈 서울 및 대전 사옥 건축물 실사 업무 컨설팅
- 북수원 CGV 건축물 실사업무 컨설팅

> 2012~2010

- 코람코자산신탁 오피스 Market Research 컨설팅
- 중구 명동2가 논스퀘어 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 현대그룹사옥 매입타당성 분석 컨설팅
- 제주해양과학관 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
- 영등포구 여의도동 하나증권빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 동대문 디자인플라자 MD 컨설팅
- 양천구 목동 서울이동통신빌딩 건축물 실사업무 및 시장조사 컨설팅
- 종로구 청진동 청진12-16지구 업무시설 개발사업 투자타당성 컨설팅
- 분당서현빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 부산국제금융센터(PJFC) 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 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 볼보빌딩 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 당산동3가 대흥빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 한솔빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 일산 M시티 오피스 부분 매입 타당성 검토
- 일산 오피스 투자 타당성 검토
- 부평구 부평동 다온타운일레븐상가 적정가치평가 컨설팅
- 대림산업 서초동 김스타워 개발 컨설팅
- 여의도 S빌딩 및 충정로 D빌딩 매입 타당성 검토
- 잠실 재개발 PJT 사업타당성 검토
- 코람코자산신탁 오피스 시장동향 컨설팅

> 2007

- 마포구 공덕동 재개발 PJT 사업 타당성 검토
- 영등포구 당산동3가 대흥빌딩 가치평가 컨설팅
- 수익형부동산 국내외 투자기관 통찰 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
- 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 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 성수동2가 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 영륜동부지 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
- 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 최유호 개발 방안에 관한 연구
- 구로구 신도림동 동아건설 부지 최유호 개발 방안에 검토
- 영등포구 신길동 오피스텔 사업성 분석
- 중구 을지로6가 33-24 외 18필지 업무부문 사업성 분석
- 대전시 대흥동 보우프라자 최유호 활용방안 연구
- 성남시 분당구 신일빌딩 적정임대료 산정 및 임대대책 수립에 관한 연구
- 강남구 역삼동 아주 제2사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 봉래동1가 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 최유호 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 동서울스포츠센터 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 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 예총화관 적정 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 상봉1동 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 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
- 평명시 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**

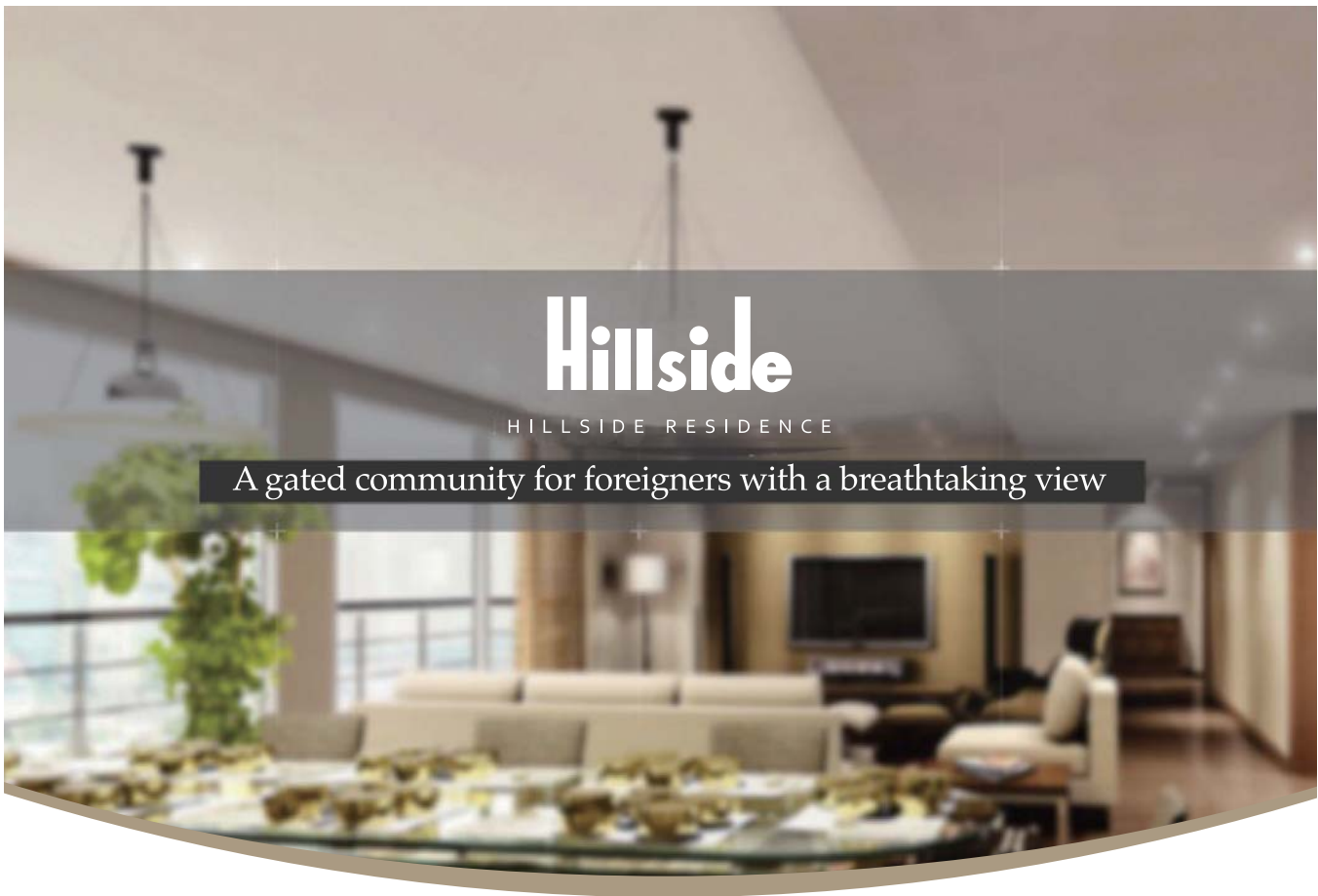
1. 강남 마지막 1억원대 수익형 테라스 오피스텔
2. 임대관리서비스를 통한 편리한 투자환경
3. KTX & GTX 수서역세권 최대 수혜단지
4. 약 1만2천세대 아파트와 연계된 강남신도시 프리미엄

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

Office Market Report
OFFISCOPE