

OFFIS Office Market Report SCOPE

4 Fourth Quarter 2013 오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend

오피스 시장 캘린더

오피스 임대시장 동향

조사 개요 및 빌딩 등급 분류

2013년 임대시장 분석 및 2014년 전망

오피스 매매시장 동향

2013년 매매시장 분석 및 2014년 전망

오피스 분양시장 동향

2013년 분양시장 분석 및 2014년 전망

부록

신규 부동산 펀드 설정 현황

6대 광역시 오피스 임대시장 현황

COMPANY OVERVIEW



- 회사명** • 주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋
- 대표자** • 대표이사 정춘보
- 자본금** • 자본금 100억원 / 자본금 50억원
- 종업원수** • 180명 / 100명
- 사업분야** • 1) 부동산 개발
2) 부동산 컨설팅
3) 분양 및 임대 · 용역업
4) 주택건설 및 분양 · 판매업
5) 신영부동산정보시스템 (REI-KOREA) 구축 및 운영
6) 빌딩 매니지먼트사업
7) 부동산 금융 (REITs)사업
- 설립** • 1984년 4월 신영기업 창립
1989년 3월 23일 법인으로 전환 설립등기
- 주소** • 서울특별시 강남구 영동대로 517, 3층(무역센터 아셈타워)
- 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 : 2014년 1월 통권 52호

■ 발행처 : (주)신영에셋

■ 보고서 관련 문의 : 홍순만 상무 : 02-6001-2576(hongsm@syasset.com) / 최재건 팀장 : 02-6001-2712(zaijia@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	2013년 4/4분기 및 2013년 연간 임대시장 분석
	23	2014년 임대시장 전망
오피스 매매시장 동향	24	시장 동향
	25	2013년 4/4분기 매매시장 분석
	27	2013년 매매시장 분석
	30	2014년 매매시장 전망
오피스 분양시장 동향	31	시장 동향
	32	신규 분양 사례
	33	2013년 분양시장 종합
	33	2014년 분양시장 전망
부록	34	신규 부동산 펀드 설정 현황
	35	6대 광역시 오피스 임대시장 현황



Trend 1 | 오피스 시장 캘린더

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

일자	구분	내용	비고
2013. 10. 1	동향	하나투어의 두번째 호텔인 티마크호텔(Tmark Hotel)이 중구 충무로3가에 오픈함	288개 객실
10. 3	이전	모바일TV 및 무선통신 반도체 업체인 아이앤씨테크놀로지는 송파구 가락동 소재 본사 사무실을 성남시 분당구 판교 테크노밸리 내 신축 사옥인 아이앤씨빌딩으로 이전하였음	원익아이피에스, 샘텍, 디에이치케이솔루션과 컨소시엄 구성
10. 4	준공	한국반도체협회가 분당구 삼평동에 신축한 한국반도체산업협회회관이 준공됨	B5/12F 연면적 8,753㎡
10. 4	매매	우림건설 자회사인 우림디엔디는 서초구 서초동 소재 우림빌딩을 경매를 통해 개인자산가에게 매각하였음	B1/7F 거래면적 8,753㎡
10. 7	정책	금융위원회는 보험사의 해외 부동산 투자에 대한 규제를 완화하기 위해 '보험업법 시행령 개정안 및 감독규정 개정'을 승인 및 입법 예고함	2014년 1월 1일 시행
10. 11	이전	동부대우전자는 서울 명동성당 맞은편 중구 저동 소재 나라키움저동빌딩에서 강남구 대치동 테헤란로에 소재한 동부금융센터로 사무실을 이전하였음	저동 → 대치동 (CBD → KBD)
10. 15	매매	마스턴투자운용은 리츠를 통해 종로구 도림동 소재 센터포인트 광화문을 뉴시티도림PFV로부터 1,916억원에 매입하여 등기를 완료함	과학기술인공제회, 군인공제회 등이 투자
10. 16	매매	한국교육학술정보원은 중구 쌍림동 소재 케리스빌딩을 청화기업에 매각하였음	종전부동산 매매사례
10. 20	동향	홀플러스는 부천 상동점, 수원 영동점, 인천 작전점 및 대구 칠곡점의 4개 점포를 SRA자산운용에 6,300억원에 블록딜 형태로 매각하였음	15년간 Master Lease 조건
10. 25	이전	검색솔루션 및 미디어자산관리 업체인 코난테크놀로지는 강남구 대치동 유니온스빌딩에서 서초구 뱅뱅사거리 인근 강남대로변에 위치한 대룡강남타워로 본사를 이전하였음	권역 내 이전 사례
10. 28	매매	한화생명보험은 중구 소공동 소재 한화소공빌딩을 한화케미칼로부터 1,255억원에 매입하였음	한화리조트 지분(15~19층) 및 지하층은 매각 제외
10. 28	준공	에셋플러스자산운용이 사옥 및 수익목적으로 신축한 분당구 삼평동 중심상업지역에 소재한 리치투 게더센터가 준공되었음	B5/11F 연면적 6,129㎡
10. 29	매매	칸서스자산운용은 용산구 동자동 소재 복합시설인 아스테리움 서울의 오피스타워를 동자동제4구역 도시환경경정비사업조합으로부터 매입하여 등기를 완료함	매입면적 82,435㎡
10. 31	이전	연합뉴스는 사옥 신축 기간동안 임시로 사용했던 청계천 소재 미래에셋센터원에서 종로구 수송동 신사옥인 연합미디어센터로 이전하였음. 계열사인 뉴스Y, 연합인포맥스 및 AP통신, 교도통신 등의 외신사 등도 함께 입주함	B4/17F 연면적 47,041㎡
11. 1	매매	미래에셋자산운용은 강남구 역삼동 테헤란로 소재 PCA타워를 마스턴투자운용에게 매각하고 소유권 이전 등기를 완료하였음	매각금액 1,304억원 거래면적 19,646㎡
11. 1	펀드	에프지자산운용은 미국 뉴욕 소재 오피스빌딩 101 AOA빌딩 매입을 위해 '에프지USRED사모 부동산신탁2호' 부동산펀드를 설정하였음	교직원공제회 투자
11. 1	매매	영화진흥위원회는 동대문구 청량리동 경희대학교 서울 캠퍼스 인근에 소재한 흥릉본사를 수림문화 재단에 매각을 완료하였음	종전부동산 매각사례
11. 4	준공	온라인 교육업체인 메가스터디가 서초구 서초동 교대역 인근에 신축한 메가스터디 서초센터가 준공되었으며, 메가스터디와 계열사가 사용할 예정임	B3/9F 연면적 7,035㎡
11. 5	매매	아산나눔재단은 강남구 역삼동 소재 휴빌딩을 엘문도로부터 매입하였음	실사용 목적 매수
11. 12	펀드	이지스자산운용은 종로구 수송동에 신축 예정인 비즈니스호텔을 '이지스사모부동산투자신탁24호'를 통해 선매입하였음	호텔 신라가 운영 예정
11. 12	준공	개인자산가가 수익목적으로 신축한 강남구 역삼동 소재 Urban Bench(구, 데카타워)가 준공되었음	B6/17F 연면적 18,653㎡
11. 16	정책	서울시는 구로구 고척동에 위치한 서울남부교정시설(구, 영등포교도소) 부지의 개발 계획을 통과시켰음. 동 부지는 주상복합, 아파트, 스트리트몰, 청소년테마공원 및 구로제2행정타운 등으로 구성된 복합단지조 개발될 예정임	개발면적 105,273㎡

일자	구분	내 용	비 고
2013. 11. 20	동향	삼성에버랜드는 4천800억원 규모의 건물관리사업을 에스원에 영업양도 예정임	2014년 1월 10일자 이관
11. 26	매매	네트워크 인프라 솔루션 기업인 오픈베이스는 강남구 논현동 소재 현대인텔렉스빌딩을 GERE로부터 매입하였으며, 가산동 및 양재동에 위치한 계열사들을 통합하여 입주 예정임	구분 소유 건물로 9개층 매입
11. 27	이전	동부익스프레스는 물류사업부분 본사를 강남구 대치동에 소재한 동부금융센터에서 용산구 동자동 소재 신축빌딩인 아스테리움 서울 오피스타워로 이전하였음	여객부문 강남고속버스터미널에 위치
11. 28	매매	나이스인프라, 나이스정보통신, 한국전자금융 등 나이스홀딩스 자회사들이 보유하고 있던 마포구 아현동 소재 크레디트센터를 동부자산운용이 매입하였음	향후 5년간 리스백 예정
11. 29	매매	마스틴투자운용은 리츠를 통해 서초구 서초동 소재 국제전자센터를 국제전자센터빌딩제이치유한회사로부터 915억원에 매입하였음	오피스 지분 매입 (12, 13, 16~24층)
11. 30	이전	일보계 CRO회사인 시믹코리아는 강북에 위치해있던 본사를 강남구 대치동 소재 MSA빌딩으로 이전하였음	CBD → KBD
12. 2	매매	AIA생명은 중구 순화동 소재 N타워를 순화동PFV로부터 매입하여 소유권 이전 등기를 완료하였으며, 빌딩명을 AIA타워로 변경함	한국전력 지분(2~4F) 및 지하층 일부는 매각 제외
12. 3	펀드	KTB자산운용은 경기도 광명시에 개발 예정인 롯데쇼핑센터(아울렛)의 선매입을 위해 'KTB칸피던스 사모부동산투자신탁55호' 펀드를 설정하였음	광명시 이케아 부지 인근 위치
12. 4	매매	삼환기업은 종로구 운니동 소재 삼환빌딩 본관사옥을 하나다올자산운용에 1,350억원에 매각하였음	B3/17F 거래면적 31,403㎡
12. 5	준공	MBC 신사옥인 마포구 상암동 소재 글로벌미디어센터가 준공되었음. 2014년 4월까지 이전 예정이며, 기존 여의도 방송센터는 매각할 예정임	미디어센터, 경영센터 (업무시설), 방송센터 (리테일) 등으로 구성
12. 7	이전	종합 IT 서비스기업인 LG CNS는 중구 회현동2가 소재 프라임타워에서 지난 9월 준공된 영등포구 여의도동 소재 FK타워로 본사를 이전하였음	14개층 임차 (20~33층)
12. 11	준공	소셜커머스업체인 위메프는 지하철2호선 삼성역 사거리 코너에 사옥을 신축하여 이전하였음	연면적 3,560㎡
12. 12	준공	네트워크 전문 IT기업인 유비쿼스는 분당구 삼평동에 사옥 신축을 완료하였음	B4/8F 연면적 16,537㎡
12. 14	동향	맥쿼리 펀드 그룹 산하 맥쿼리인베스트먼트 매니지먼트는 ING자산운용을 인수하였으며, '맥쿼리투자신탁운용'으로 사명을 변경함	운용자산 24조원
12. 17	동향	롯데백화점은 아시아지역 아울렛 중 규모가 가장 큰 인천시 호법면 소재 인천 롯데프리미엄아울렛 개장하였음	연면적 18만4,000㎡, 영업면적 5만3,000㎡
12. 20	매매	제이알투자운용은 강남구 역삼동에 소재한 스타빌딩을 개인자산가로부터 440억원에 매입하였음	삼정KPMG가 5년간 임차
12. 21	동향	포스코는 그룹의 부채비율을 낮추고 비주력 사업 부문의 경쟁력 강화를 위해 자회사인 포스코피앤에스의 임대 및 시설관리 사업부문을 물적분할하였음	큐에스원 설립 840억원 유상증자
12. 23	매매	이지스자산운용은 종로구 적선동에 소재한 노스게이트빌딩을 노스게이트저일자유동화전문유한회사로부터 매입하여 등기를 완료하였음	매입금액 1,770억원 매입면적 10,380㎡
12. 23	준공	개인자산가가 수익목적으로 코엑스사거리 인근 영등대로변에 신축한 찬애탄타워가 준공되었음	B2/15F 연면적 4,100㎡
12. 24	준공	케이بل뉴스채널인 YTN이 마포구 상암동에 신축한 YTN뉴스퀘어가 준공되었음	B6/18F 연면적 60,821㎡
12. 27	매매	서초구 반포동 소재 한국보훈복지의료공단빌딩이 개인자산가에게 매각되었음	종전부동산 매각사례
12. 27	펀드	미래에셋자산운용은 미국 워싱턴DC 소재 웨스트브릿지빌딩의 매입을 위해 '미래에셋맵스프런티어 미국사모부동산투자신탁2호' 펀드를 설정하였음	목표수익률 6%
12. 27	준공	종로구 청진동 소재 도심재개발(청진12-16) 오피스빌딩인 그랑서울이 준공되었음. A동과 B동으로 구성되었으며 시공사인 GS건설이 책임임차 예정임	B7/24F 연면적 175,536㎡
12. 28	이전	KDB생명은 중구 서소문동 소재 올리브타워에서 용산구 동자동 소재 KDB생명타워(구,아스테리움 서울 오피스타워)로 본사를 이전하였음	총 14개층 사용 (1~14층)
12. 30	매매	해양환경관리공단은 송파구 가락동 소재 한국조세재정연구원빌딩을 318억원에 매입을 완료하였음	종전부동산 매각사례
12. 31	펀드	이지스자산운용은 서초구 서초동 소재 법조타워의 매입을 위해 '이지스사모부동산투자신탁31호' 부동산펀드를 설정하였음	2014년 연초 거래 완료

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 12월 1일 ~ 2013년 12월 31일

> 조사 권역

서울시 3대권역 + 기타권역

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

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

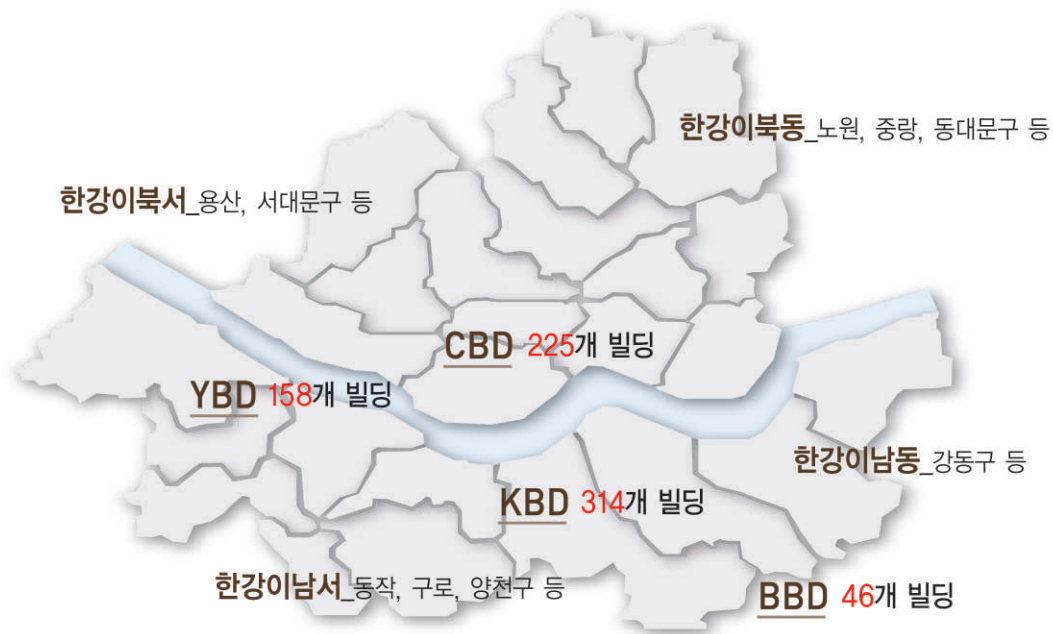
KBD (Kangnam Business District) : 테헤란로를 중심으로 한 강남 일대

YBD (Yeouido Business District) : 여의도와 마포를 포함한 지역

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

분당권역

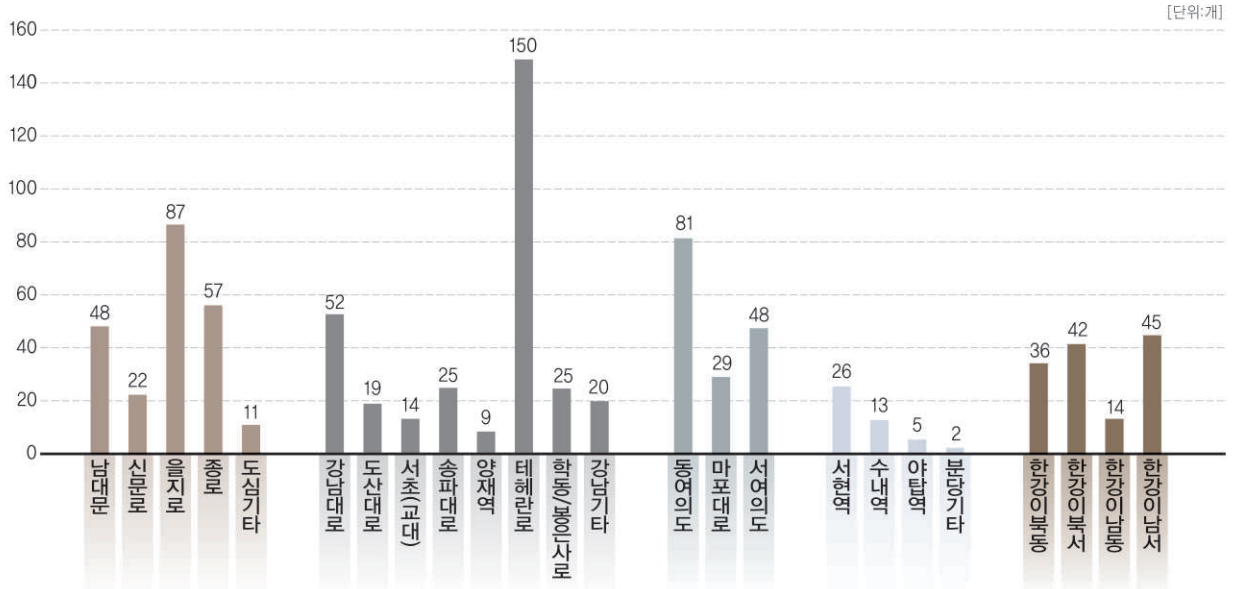
BBD (Bundang Business District) : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 아탑역을 중심으로 한 분당권역



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

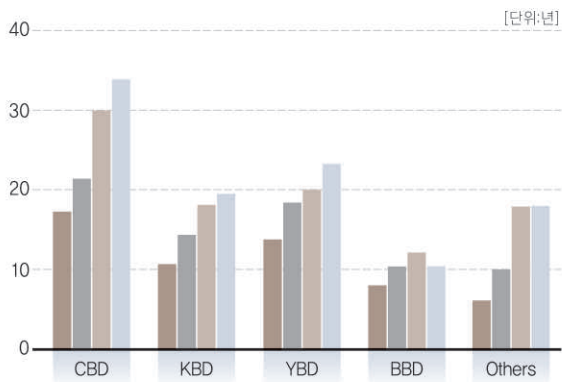
> 조사 빌딩 개수

■ CBD/225개 ■ KBD/314개 ■ YBD/158개 ■ BBD/46개 ■ 기타권역/137개



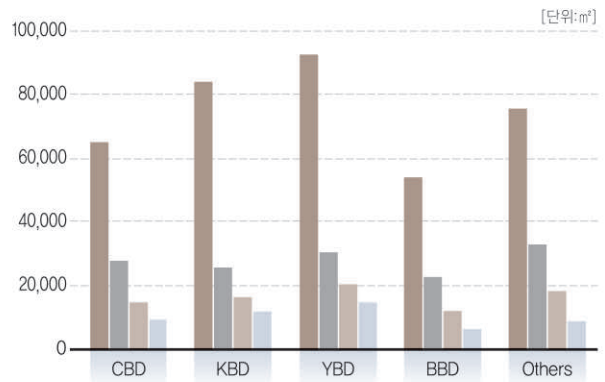
> 평균 건축연수

■ 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

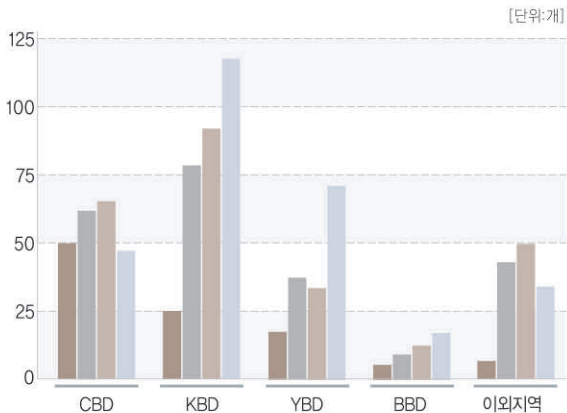
> 등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

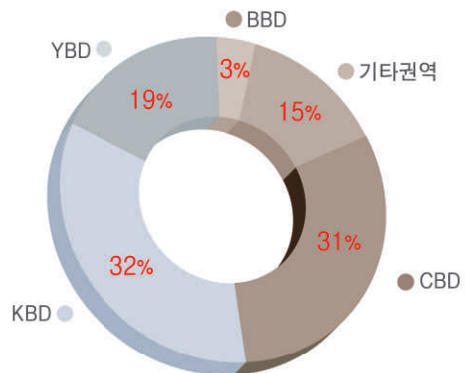
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월세(㎡당)	24,000원 이상	21,000~23,999원	18,000~20,999원	17,999원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

> 오피스 등급 분포

■ Prime ■ A ■ B ■ C



> 오피스 면적 분포



임대시장 2 | 권역별정보 _ CBD (Central Business District)

- 전세환산가 및 월세는 전분기 대비 0.9%씩 상승되었음. CBD 소재 순수 오피스빌딩 중 연면적이 가장 큰 그랑서울(17만6천㎡)이 권역 평균 임대가를 크게 상회하는 수준으로 공급되었고, 2014년 상반기에 매각 예정인 YTN타워의 호가 인상 등으로 3대권역 중 가장 높은 상승률을 기록하였음. 다만, 다른 초대형빌딩이 공급되었던 시기와 마찬가지로 기존 빌딩들의 인상사례는 많지 않았음

- 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 그랑서울 임대면적 3.3㎡당 보증금 1,380천원, 월세 138천원

- 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 상승된 3.8%로 조사되었음. 초대형빌딩인 그랑서울이 신규 공급되었으나, GS건설이 오피스면적의 절반을 사용하고, 상업시설의 임대가 조기에 마무리 되면서 60% 이상의 안정적인 임대율로 시장에 공급되었음. 더불어, 기존 주요 공실 중 서울스퀘어와 연합미디어센터 등의 임대율이 대폭 상승되었고, 다수의 삼성 계열사 보유빌딩의 공실이 감소하는 등으로 인해 공실률 상승은 소폭에 그쳤음

- 주요 공실 : 종로 G빌딩 64,000㎡, 을지로 M빌딩 30,700㎡, 남대문로 S빌딩 40,600㎡ 등

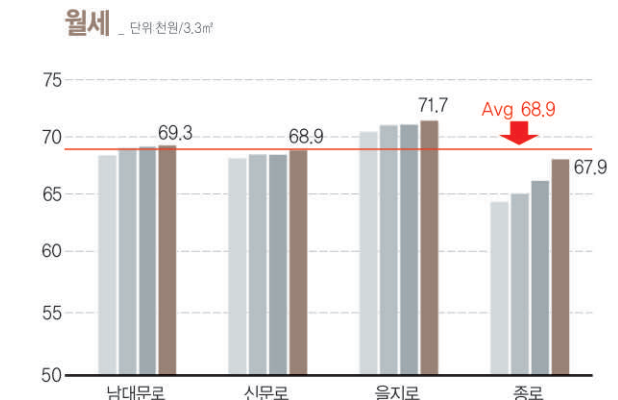
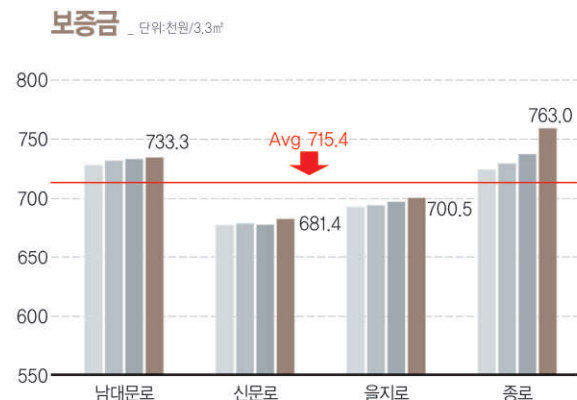
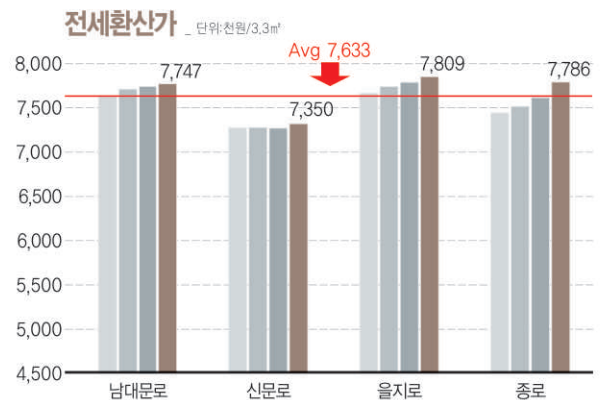
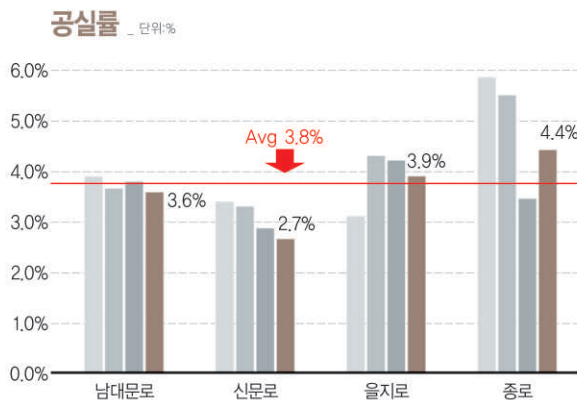
> 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	3.8 (0.1%p△)	7,633 (0.9%△)	715.4 (1.0%△)	68.9 (0.9%△)	30.8 (0.7%△)	12.2 (-)
Prime	6.3	10,563	940.7	96.2	38.5	12.1
A	2.9	7,861	755.3	71.7	31.7	12.2
B	3.9	6,310	583.4	58.1	27.5	12.5
C	2.3	5,868	591.0	49.6	25.5	11.7

> 세부권역별 임대 정보

1Q_13 2Q_13 3Q_13 4Q_13



임대시장 2 | 권역별정보 _ KBD (Kangnam Business District)

- 전세환산가와 월세는 전분기 대비 0.4%씩 상승되었음. 타권역으로 임차인 이탈이 발생되고 있는 중대형빌딩들의 약보합세에도 불구하고 매매시장에서 선호가 가장 큰 KBD 중소형빌딩(B, C등급)의 호가 인상사례가 다수 조사되었음. 특히, 매각 예정 물건들의 경우 전월세에서 보증부월세로 전환하면서 월세를 큰 폭으로 조정하는 사례가 다수 발생하여 보증금 보다 월세 상승률이 더 높았음
 - 주요 임대조건 조정 빌딩 : 서초동 K센터 임대료 4.0% 인하, 역삼동 W빌딩 월세 18.3% 인상 등
- 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 하락된 5.0%로 조사되었음. 센터포인트 서초(국제전자센터 오피스), 포스코센터 등의 임차인이 타 권역으로 이전하면서 대형 공실이 공급되었으나, 신축빌딩의 공급이 줄었고, 4/4분기 말에 거래가 완료된 도곡동 SE타워와 한화생명 서초빌딩 등의 임대율이 3/4분기 대비 10%p 이상 상승되는 등으로 인해 소폭이지만 2분기 연속으로 공실률이 하락되었음
 - 주요 공실빌딩 : 삼성동 N센터 25,400㎡, 송파대로 H타워 16,500㎡, 양재역 T타워 18,000㎡ 등

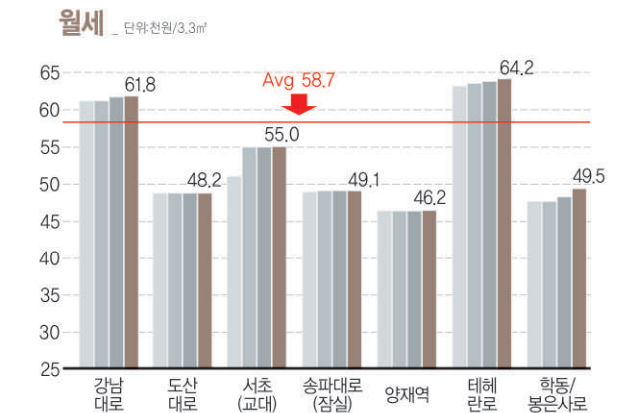
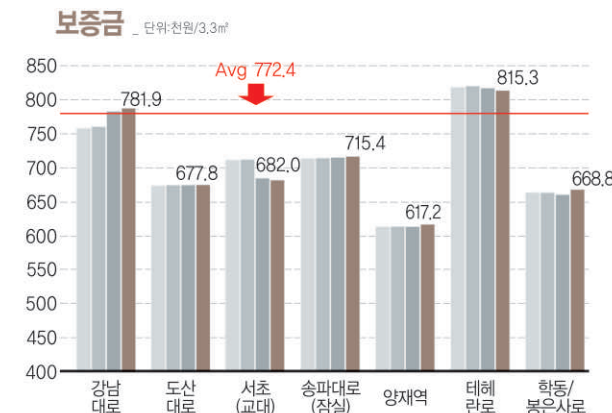
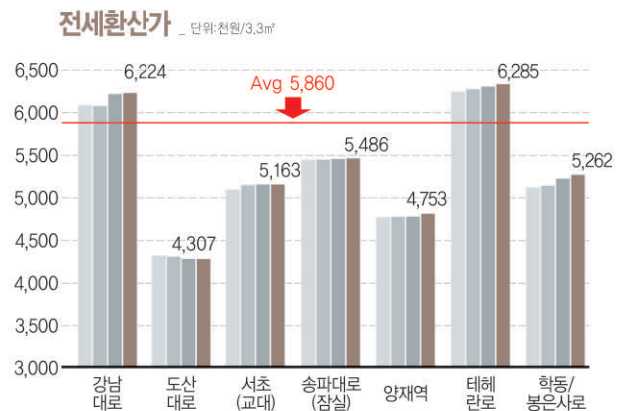
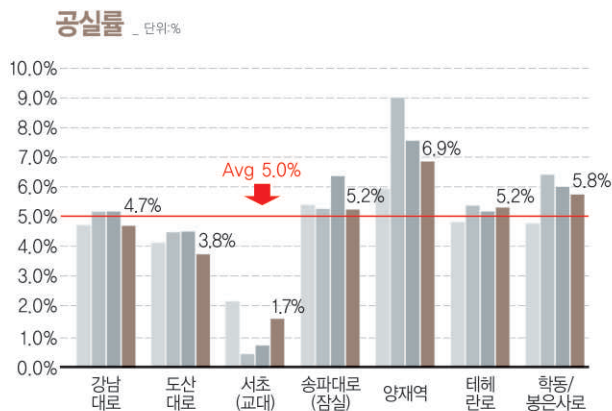
> 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.0 (0.1%p ▽)	5,860 (0.4%△)	772.4 (0.1%△)	58.7 (0.4%△)	27.9 (0.2%△)	15.3 (-)
Prime	5.7	9,184	999.8	76.7	33.7	12.4
A	5.3	6,865	771.6	67.7	30.6	14.4
B	4.9	5,401	735.0	56.8	27.0	15.7
C	4.7	4,791	735.5	50.0	25.4	16.6

> 세부권역별 임대 정보

1Q_13 2Q_13 3Q_13 4Q_13



임대시장 2 | 권역별정보 _ YBD (Yeouido Business District)

- 전세환산가는 전분기 대비 0.2% 소폭 상승되었음. 사학연금회관과 유화증권 등이 공실 예정분에 임대가를 소폭 인상했고, 마포대로변 일부 빌딩의 인상사례가 확인되었으나, 전경련회관과 SIFC 등 권역 내 대형 공실에 대한 부담으로 기존 빌딩들이 대부분 동결하였음. 인상과 인하사례가 서로 상계되어 보증금 및 월세는 변동이 없었으나, 개별 빌딩의 전환률 차이로 인해 전세환산가만 소폭 상승됨

- 주요 임대조건 조정 빌딩 : 동여의도 사학연금회관 월세 2.6% 인상, 마포대로 일신빌딩 월세 2.3% 인상 등

- 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 하락된 4.6%로 조사됨. 전분기 전경련회관의 신규 공급으로 다소 큰 폭으로 상승했던 공실률은 임대가 모두 완료된 One IFC와 계약률이 60%를 넘어선 Two IFC의 안정세에 힘입어 하락세로 돌아섰음

- 주요 공실 빌딩 : 동여의도 S센터 32,000㎡, 동여의도 H빌딩 13,000㎡, 동여의도 F타워 73,000㎡ 등

> 등급별 임대 정보

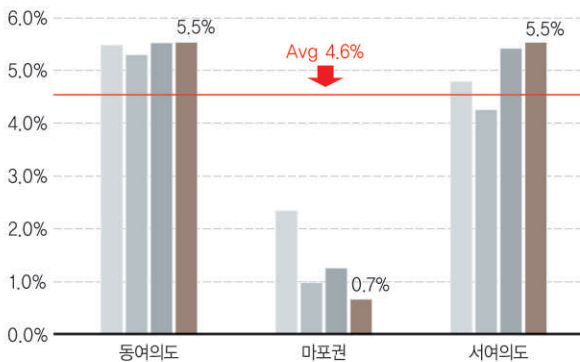
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.6 (0.1%p ▽)	5,209 (0.2% △)	486.5 (-)	48.0 (-)	24.2 (0.2% △)	12.4 (-)
Prime	15.2	8,557	795.5	79.5	33.9	12.3
A	2.1	5,843	530.9	53.0	26.1	12.2
B	4.4	5,197	484.6	47.6	24.9	12.4
C	3.9	4,020	386.0	37.4	20.4	12.5

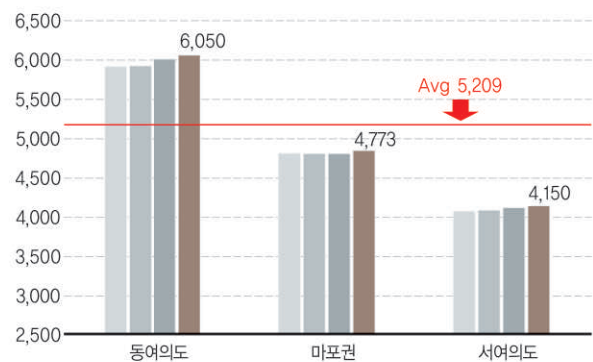
> 세부권역별 임대 정보

1Q_13 2Q_13 3Q_13 4Q_13

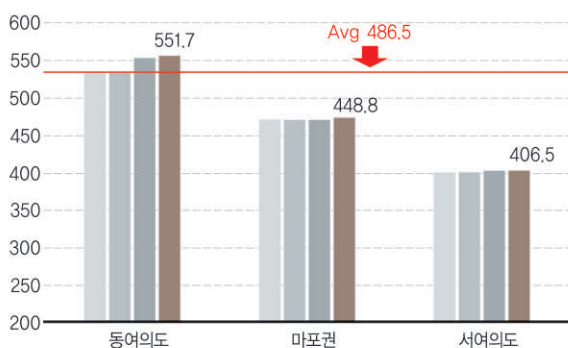
공실률 _ 단위: %



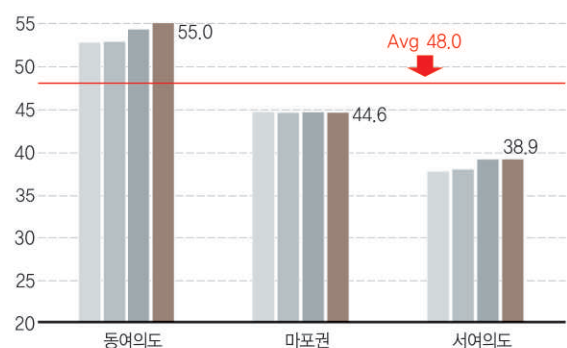
전세환산가 _ 단위: 천원/3.3㎡



보증금 _ 단위: 천원/3.3㎡



월세 _ 단위: 천원/3.3㎡



임대시장 2 | 권역별정보 _ 서울 기타권역(Others)

- 전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.8%, 0.5% 상승되었음. 한강이북서 지역인 상암동에 프라임급 빌딩인 YTN뉴스퀘어가 신규 공급되었고, 한강이남서 지역(양천구, 영등포구, 구로구) 소재 빌딩 중 일부가 연말 공실 발생분에 대해 임대료를 인상하였던 바, 3대권역 전체 평균 보다 높은 상승률을 나타냈음
 - 신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 마포구 YTN뉴스퀘어 임대면적 3.3㎡당 보증금 430천원, 월세 43천원
- 공실률은 전분기 대비 0.4%p 상승된 5.1%로 조사되었음. 신축빌딩인 상암동 YTN뉴스퀘어(60,853㎡)에 자사사용분을 제외한 대형면적 임대 물량이 공급되었고, 다수의 한강이남서 지역 주요빌딩에 공실이 공급되면서 5%대로 상승됨
 - 주요 공실 빌딩 : 마포구 Y센터 27,700㎡, 용산구 K타워 13,000㎡, 동작구 D센터 22,000㎡ 등

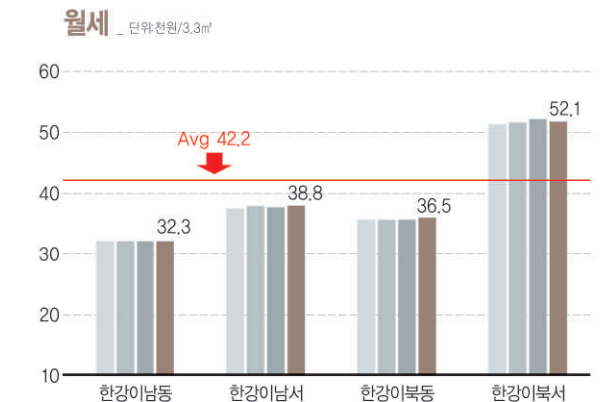
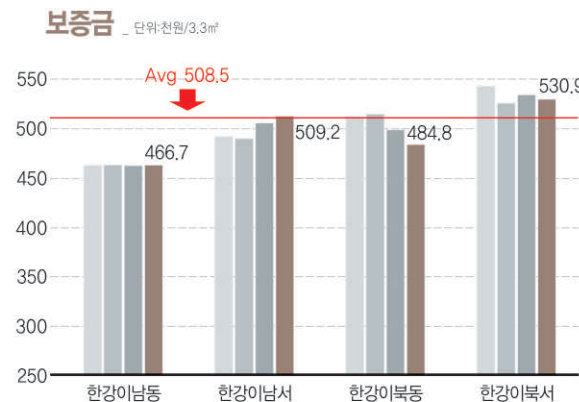
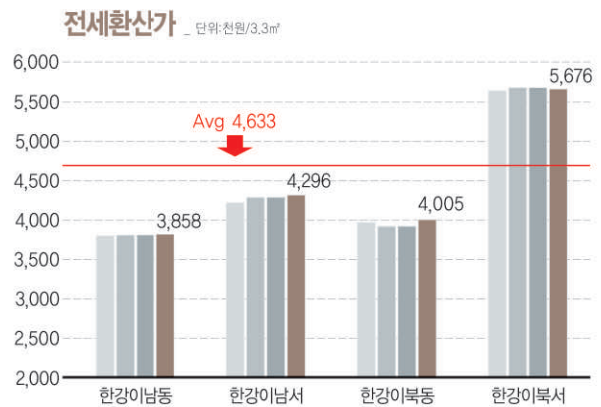
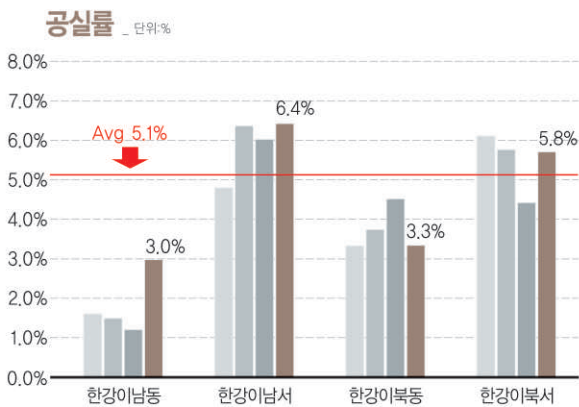
> 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.1 (0.4%p△)	4,633 (0.8%△)	508.5 (0.8%▽)	42.2 (0.5%△)	23.5 (0.9%△)	12.8 (0.1%p▽)
Prime	11.3	7,074	643.8	64.4	30.1	12.4
A	6.4	5,313	535.5	47.8	26.4	12.2
B	4.1	4,227	510.2	39.7	21.5	13.5
C	3.6	3,844	434.0	33.3	21.0	12.5

> 세부권역별 임대 정보

1Q_13 2Q_13 3Q_13 4Q_13



임대시장 2 | 권역별정보 _ BBD (Bundang Business District)

• 전세환산가와 월세는 전분기 대비 모두 0.2%씩 소폭 하락되었음. 수내동 소재 공실 빌딩의 기준가 인하사례가 조사되었기 때문이며, 연이은 판교테크노밸리의 신규 공급과 동 세분권역으로의 임차인 이탈을 방어하기 위한 임대료 확보합세가 장기간 유지되고 있음

- 신규 공급빌딩 임대가 수준 : 판교 테크노밸리 반도체협회 회관 임대면적 3.3㎡당 월세 50천원

• BBD 공실률은 전분기 대비 0.7%p 상승된 7.8%로 조사되었음. 서현역 소재 대형 임차인 일부가 판교 테크노밸리로 이전하면서 2분기 연속으로 공실률이 큰 폭으로 상승되었던 바, 연중 가장 높은 수준을 나타냄

- 주요 공실 : 서현역 F타워(15,000㎡), 서현역 B빌딩(5,800㎡), 서현역 C타워(6,500㎡) 등

> 등급별 임대 정보

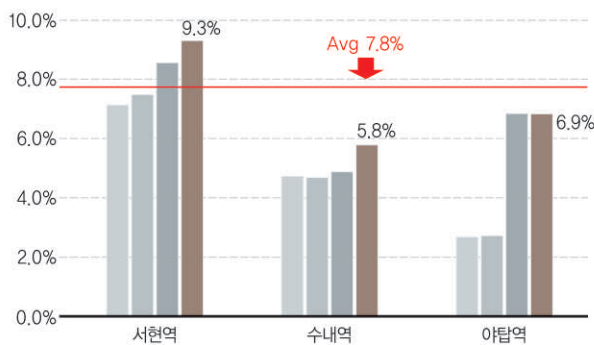
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	7.8 (0.7%p△)	4,639 (0.2%▽)	467.6 (0.2%▽)	41.2 (0.2%▽)	22.8 (0.2%△)	12.4 (-)
Prime	9.5	6,188	562.5	56.3	27.4	12.0
A	7.8	4,797	454.3	42.4	21.8	12.2
B	5.0	4,470	476.3	39.7	22.8	11.9
C	9.3	4,244	428.1	37.1	22.2	13.1

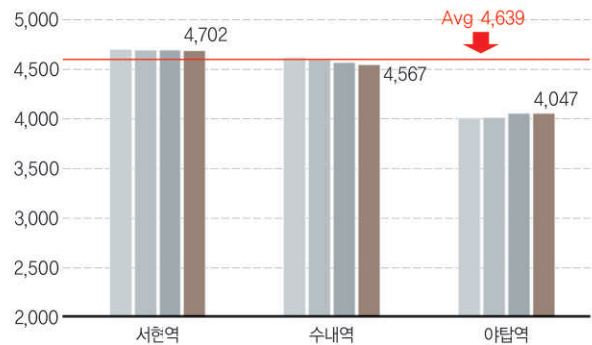
> 세부권역별 임대 정보

■ 1Q_13 ■ 2Q_13 ■ 3Q_13 ■ 4Q_13

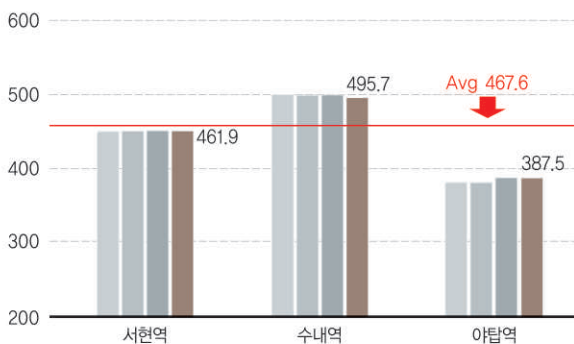
공실률 _ 단위:%



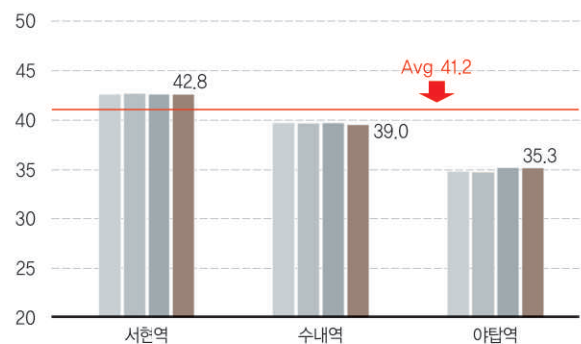
전세환산가 _ 단위:천원/3.3㎡



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	6,015 (0.6%△)	7,633 (0.9%△)	5,860 (0.4%△)	5,209 (0.2%△)	4,633 (0.8%△)	4,639 (0.2%▽)
보증금	653.7 (0.2%△)	715.4 (1.0%△)	772.4 (0.1%△)	486.5 (-)	508.5 (0.8%▽)	467.6 (0.1%▽)
월세	56.8 (0.5%△)	68.9 (0.9%△)	58.7 (0.4%△)	48.0 (-)	42.2 (0.5%△)	41.2 (0.1%▽)
관리비	27.3 (0.5%△)	30.8 (0.7%△)	27.9 (0.2%△)	24.2 (0.2%△)	23.5 (0.9%△)	22.8 (0.2%△)
공실률	4.6 (-)	3.8 (0.1%p△)	5.0 (0.1%p▽)	4.6 (0.1%p▽)	5.1 (0.4%p△)	7.8 (0.7%p△)
전환률	13.7 (0.1%p▽)	12.2 (-)	15.3 (-)	12.4 (-)	12.9 (0.1%p▽)	12.4 (-)

- 2013년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '고임대가 대형빌딩의 신규 공급으로 인한 임대료 상승 착시 현상 하반기 내내 지속 및 공실률 4%대 중반으로 안정세 유지'로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 6,015천원으로 전분기 대비 0.6% 상승되면서 6,000천원 대로 올라섰으며, 공실률은 전분기와 동일한 4.6%를 유지하였음
- 기존 CBD에 소재한 순수 오피스빌딩 중 규모가 가장 컸던 미래에셋센터원(16.8만㎡)의 면적을 상회하는 초대형빌딩인 그랑서울(17.6만㎡)이 전체 임대시장 평균의 두 배를 상회하는 높은 임대료가 수준으로 신규 공급되었음. 더불어, 4/4분기 거래건수가 20건이 넘는 활성화를 나타냈고, 다수의 매각 물건을 중심으로 임대 호가 인상사세가 더해지면서 기존 빌딩들의 약보합세에도 불구하고 3/4분기와 동일한 상승률을 유지하였음
- 3/4분기에 이어 금분기에도 실사용 법인의 대형 공실 보유빌딩 매수사례(N타워)가 발생되었고, 삼성 계열사 빌딩들의 전반적인 공실 감소 및 서울스퀘어와 연합미디어센터 등의 임대료 안정화 등으로 인해 초대형빌딩인 그랑서울의 신규 공급 여파가 예상 보다 크지 않았음. 더불어, 지난 9월 전경련회관 준공으로 공실률이 정점을 찍었던 YBD는 신규 공급이 전무한 가운데 대형 공실 보유 빌딩인 Two IFC의 임대료가 꾸준히 상승하면서 안정세로 돌아서는 등으로 인해 전체 임대시장의 공실률은 전분기와 동일하게 유지되었음

> 등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	6,015 (0.6%△)	9,636 (0.1%△)	6,665 (0.7%△)	5,356 (0.1%△)	4,671 (0.6%△)
보증금	653.7 (0.2%△)	908.1 (0.5%▽)	676.5 (0.3%△)	603.4 (0.5%△)	565.6 (0.1%▽)
월세	56.8 (0.5%△)	86.0 (0.4%▽)	62.5 (0.4%△)	52.3 (-)	44.7 (0.7%△)
관리비	27.3 (0.5%△)	35.9 (0.2%▽)	29.3 (0.3%△)	25.7 (0.3%△)	23.6 (0.6%△)
공실률	4.6 (-)	7.7 (0.1%p△)	4.5 (0.2%p▽)	4.4 (-)	3.9 (-)
전환률	13.7 (0.1%p▽)	12.2 (-)	13.1 (-)	14.3 (-)	14.8 (0.1%p▽)

임대시장 3 | 수급 동향 분석

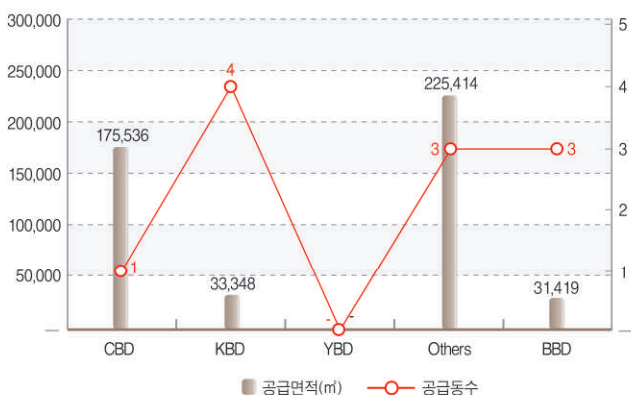
> 1) 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	주소	규모	연면적(m ²)	준공일
CBD	그랑서울(청진 12-16지구)	종로구 청진동	B7/24F	175,536	2013. 12
YBD	메가스터디 서초사옥	서초구 서초동	B3/9F	7,035	2013. 11
	Urban Bench(구, 데카타워)	강남구 역삼동	B6/17F	18,653	2013. 11
	위메프빌딩	강남구 삼성동	B0/5F	3,560	2013. 12
	찬앤찬타워	강남구 삼성동	B2/15F	4,100	2013. 12
Others	응암동 상현빌딩	은평구 응암동	B3/8F	14,625	2013. 12
	글로벌미디어센터	마포구 상암동	B3/14F	149,936	2013. 12
	YTN뉴스퀘어(구, YTN미디어센터)	마포구 상암동	B6/18F	60,853	2013. 12
BBD	한국반도체산업협회 회관	분당구 삼평동	B5/12F	8,753	2013. 10
	리치투게더센터	분당구 삼평동	B5/11F	6,129	2013. 10
	유비쿼스 판교 신사옥	분당구 삼평동	B6/18F	16,537	2013. 12
합계	11개 PJT	-	-	465,717	-

- 2013년 4/4분기 신규 공급 오피스는 총 11개 빌딩에 공급면적 합계는 465,717㎡로 조사되었음. 지난 1/4분기 이후 주춤했던 상암동 DMC에 MBC(글로벌미디어센터)와 YTN(YTN뉴스퀘어) 사옥이 공급되면서 서울 기타지역 오피스 공급면적이 금분기 오피스 공급시장에서 가장 큰 비중을 차지하였음. 더불어, CBD 소재 순수 오피스빌딩 중 최대 규모의 그랑서울까지 공급되면서 4분기 연속으로 40만㎡ 이상이 공급되었음. R&D 관련 시설이 밀집해 있는 판교 테크노밸리의 신규 공급은 연중 계속되었으나, 중소형빌딩 3동의 공급에 그치면서 공급면적 비중은 한자릿수로 줄어들었음
- 세부 권역별 공급면적을 살펴보면, 2동의 프리임급 빌딩이 공급된 서울 기타권역이 225,414㎡로 48.4%를 차지하며 신규 공급을 주도하였고, 초대형빌딩인 그랑서울이 공급된 CBD가 37.7%로 그 뒤를 이었음. 주로 중소형빌딩이 공급된 KBD와 BBD는 각각 7.2%와 6.7%로 비율이 한자릿수에 그쳤음. 전분기 초대형빌딩인 전경련회관이 공급되었던 YBD는 공급이 주춤하였음
- 3/4분기에 공급된 전경련회관과 유사한 면적의 초대형빌딩인 그랑서울이 공급된 CBD의 경우 해당빌딩에 대해 GS건설이 절반 이상 사용하고, 사옥 재건축을 추진하고 있는 하나은행이 입주할 예정에 있는 등으로 인해 규모에 비해서는 비교적 안정적으로 공급될 예정임. 다만, CBD와 KBD에 산재해 있는 조직을 통합하여 이전할 예정에 따라 GS건설이 기존에 사용하고 있던 복수의 빌딩에서 중대형 공실이 공급되면서 임대시장에 상당한 부담으로 작용할 예정임

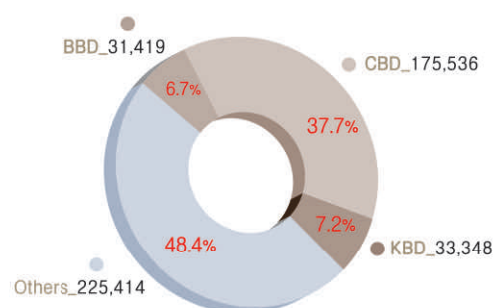
> 권역별 공급량 분석

[단위 : m², 동]



> 권역별 공급비율

[단위 : m²]



임대시장 3 | 수급 동향 분석

> 공급시장 특징

특징	내용	비고
도심 재개발 오피스 연중 공급 지속	2013년 한 해 동안 매분기 한 건 이상의 도심 재개발 오피스빌딩이 공급되었음. 이들 신축빌딩 5건 중 연합미디어센터를 제외한 4건이 2013년과 2014년 상반기까지 거래 완료될 예정에 있음. 이에, 도심 재개발 오피스빌딩들이 임대시장에는 부담으로 작용하고 있으나, 매매시장 거래 활성화에는 긍정적인 역할을 하고 있음	1Q : 광화문 스테이트타워 2Q : 순화동 N타워 3Q : 센터포인트 광화문, 연합미디어센터 4Q : 그랑서울(청진12-16)
상암 DMC 내 공중파 방송 3사 사옥 공급 완료	2007년 11월 KBS미디어센터를 시작으로 2012년 7월 SBS프리즘타워가 공급된데 이어 금분기 MBC까지 공중파 주요 3사의 상암동 사옥이 모두 준공되었음	YTN, JTBC 등 일부 종편 사옥도 연내 공급됨
판교 테크노밸리 신규 공급 지속	3/4분기에 양적인 면과 질적인 면에서 정점에 달했던 판교 테크노밸리 신규 공급은 4/4분기 중소형빌딩 3동이 공급되는데 그치면서 감소되었으나, 2013년 한 해 동안 매분기 2건 이상씩 공급되면서 신규 공급시장에서 주요 권역 못지않은 역할을 하였음	2013년 한 해 16동, 56만㎡ 공급
KBD 중소형빌딩 공급 활발	끊임없이 지속되는 수요로 인해 매매시장에서 가장 선호가 큰 KBD 소재 중소형빌딩의 신규 공급이 활발하게 계속되고 있음. 도산대로, 봉은사로, 영동대로, 교대역 및 서초역 등지에서 속속 착공되고 있는 바, 2014년 이후에도 지속적으로 공급될 전망이다	4/4분기 4동, 33,348㎡ 공급

> 주요 공급 오피스

CBD 그랑서울(청진 12-16)



- 규모 : B7/24F
- 연면적 : 175,536㎡
- 대지면적 : 13,355㎡
- 종로구 청진동 소재
- 준공 : 2013. 12
- 건폐율 : 63.38%
- 용적률 : 999.22%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 754대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 지엘피에프비이원(주)/GS건설(주)
- 지하철 1호선 종각역과 지하 직접 연결
- 종로1가 사거리에서 신문로 방향 종로 대로변 소재
- 도심 재개발(청진12-16지구) 오피스빌딩으로 A동과 B동 두개동으로 구성되어 있으며, GS건설이 책임임차 예정임

KBD 메가스터디 서초센터



- 규모 : B3/9F
- 연면적 : 7,035㎡
- 대지면적 : 1,040㎡
- 서초구 서초동 소재
- 준공 : 2013. 11
- 건폐율 : 59.97%
- 용적률 : 498.85%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 22대
- 용도 : 근생/교육연구/업무

- 시행/시공 : 메가스터디(주)/주다원D&I건설
- 지하철 2,3호선 환승역인 교대역 도보 2분 거리
- 2호선 교대역 5번출구 이면도로 소재
- 온라인 교육업체인 메가스터디의 사옥으로 메가스터디 및 계열사가 전용 사용 예정임

KBD

Urban Bench



- 규모 : B6/17F
- 연면적 : 18,653㎡
- 대지면적 : 1,454㎡
- 강남구 역삼동 소재
- 준공 : 2013. 11
- 건폐율 : 59.09%
- 용적률 : 799.61%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 69대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/롯데건설(주)
- 지하철 2호선 및 분당선 환승역인 선릉역 도보 2분 거리
- 선릉역사거리에서 르네상스호텔사거리 방면 테헤란로변 소재
- 개인자산가가 수익 목적으로 신축한 오피스빌딩으로 저층 일부(B1, 1, 2, 4F) 근생을 제외한 나머지층 업무시설로 임대중

KBD

위메프빌딩



- 규모 : B0/5F
- 연면적 : 3,560㎡
- 대지면적 : 1,743㎡
- 강남구 삼성동 소재
- 준공 : 2013. 12
- 건폐율 : 51.41%
- 용적률 : 204.26%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 33대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 유한회사 너브(주)이인사각
- 지하철 2호선 삼성역 도보 1분 거리
- 삼성역사거리 코너 롯데캐논 사옥 옆 위치
- 소셜커머스업체인 위메이크프라이스의 사옥으로 전체 자사사용 예정이며, 1층은 카페테리아로 조성됨

KBD

찬앤찬타워



- 규모 : B2/15F
- 연면적 : 4,100㎡
- 대지면적 : 440㎡
- 강남구 삼성동 소재
- 준공 : 2013. 12
- 건폐율 : 57.65%
- 용적률 : 786.47%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 19대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인 2명/㈜이래건설
- 지하철 2호선 삼성역과 7호선 청담역 도보 11분 거리
- 코엑스사거리에서 영동대교 방향 영동대로변 위치
- 개인자산가가 수익목적으로 신축하였으며, 저층부(B1, 1~3F) 근생 및 4층 이상 업무시설 용도로 임대중에 있음

Others

글로벌미디어센터



- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 149,936㎡
- 대지면적 : 34,271㎡
- 마포구 상암동 소재
- 건폐율 : 57.87%
- 용적률 : 332%
- 준공 : 2013. 12
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 1,095대
- 용도 : 업무/방송통신/근생

- 시행/시공 : (주)문화방송/현대산업개발(주)
- 지하철 6호선 및 경의선 디지털미디어시티역 도보 16분
- 성암삼거리에서 DMC첨단산업센터 방면 성암로변 소재
- MBC의 신사옥으로 미디어센터, 리테일센터 등으로 구성되어 있으며, 리테일센터만 외부 임대 예정임

Others

응암동 상현빌딩



- 규모 : B3/8F
- 연면적 : 14,625㎡
- 대지면적 : 2,536㎡
- 은평구 응암동 소재
- 준공 : 2013. 12
- 건폐율 : 59.21%
- 용적률 : 358.67%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 100대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/㈜신한건설
- 지하철 3호선 녹번역과 6호선 역촌역 도보 11분 거리
- 은평구청입구사거리 코너에 위치
- 개인자산가가 수익형 목적으로 신축하였으며, 업무시설 수요 부진으로 클리닉 등 근생시설 비중 확대 예정

Others

YTN뉴스퀘어



- 규모 : B6/18F
- 연면적 : 60,853㎡
- 대지면적 : 4,979㎡
- 마포구 상암동 소재
- 준공 : 2013. 12
- 건폐율 : 59.91%
- 용적률 : 733.91%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 441대
- 용도 : 업무/문화집회/근생 방송통신 등

- 시행/시공 : (주)YTN/㈜서회건설
- 지하철 6호선, 경의선 디지털미디어시티역 도보 10분
- 디지털미디어시티사거리 인근 상암산로변 소재
- 케이블뉴스채널 YTN의 신사옥으로 자사 사용 및 일부는 외부 임대중에 있음

임대시장 3 | 수급 동향 분석

> 주요 공급 오피스

BBD 한국반도체산업협회 회관



- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 8,753m²
- 대지면적 : 729m²
- 분당구 삼평동 소재
- 건폐율 : 69.72%
- 용적률 : 798.6%
- 준공 : 2013. 10
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 57대
- 용도 : 업무/교육연구

- 시행/시공 : 한국반도체협회/티이씨건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 4분 거리
- 동안사거리에서 동안교 방면 판교역로변 소재
- 한국반도체협회의 사옥으로 자사사용분을 제외한 일부 면적을 임대중에 있음

BBD 유비쿼스 판교 신사옥



- 규모 : B4/8F
- 연면적 : 16,537m²
- 대지면적 : 2,770m²
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2013. 12
- 건폐율 : 44.31%
- 용적률 : 329.7%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 131대
- 용도 : 업무

- 시행/시공 : (주)유비쿼스/현대건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 24분 거리
- 판교이노밸리클러스터 인근 판교로255번길 소재
- 네트워크 전문 IT기업인 유비쿼스가 사옥 목적으로 신축함

BBD 리치투게더센터



- 규모 : B5/11F
- 연면적 : 6,129m²
- 대지면적 : 652m²
- 분당구 삼평동 소재
- 준공 : 2013. 10
- 건폐율 : 59.94%
- 용적률 : 564.45%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 40대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 에셋플러스자산운용(주)/한동건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 4분 거리
- 판교 중심상업지역 내 판교호텔 맞은편 위치
- 건축주인 에셋플러스자산운용이 사옥 사용 및 수익 목적으로 신축하였음



임대시장 3 | 수급 동향 분석

>2) 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜	
CBD	서울스퀘어	중구 남대문로5가	쿼아젠	1,524	2013. 10	
			지멘스	10,754	2013. 11	
	HSBC빌딩	중구 봉래동1가	삼성생명	2,036	2013. 11	
	교보생명광화문빌딩	종로구 종로1가	허시스	800	2013. 11	
	서울시타워	중구 남대문로5가	한국의료분쟁조정중재원	1,055	2013. 11	
	The-K Twin Towers	중구 을지로2가	김스아이앤디	1,160	2013. 12	
			현대제철	4,109	2013. 12	
			오노약품공업	552	2013. 12	
			칸	264	2013. 12	
	스태이트타워 남산	중구 회현동2가	퀀트투자자문	255	2013. 12	
			모토닉	172	2013. 12	
	디오센터	중구 중림동	베인 앤 컴퍼니	1,226	2013. 11	
			신한BNP파리바자산운용	1,471	2013. 11	
	연합미디어센터	종로구 수송동	MG신용정보	1,512	2013. 11	
KBD	캐피탈타워	강남구 역삼동	현대종합상사	9,060	2013. 11	
	삼성생명 역삼동빌딩	강남구 역삼동	페이스북	1,322	2013. 10	
	SEI타워	강남구 도곡동	현대글로벌비스	1,716	2013. 10	
			리치몬트코리아	2,013	2013. 10	
	한화생명 서초빌딩	서초구 서초동	보스톤사이언티픽	1,828	2013. 10	
			LIG손해보험	3,769	2013. 10	
	수서오피스빌딩	강남구 수서동	삼성리빙프라자	4,301	2013. 10	
	메리츠타워	강남구 역삼동	LTC코리아	6,575	2013. 10	
	삼부오피스빌딩	강남구 역삼동	네이버비즈니스플랫폼	3,699	2013. 11	
	C&H빌딩	강남구 삼성동	홈플러스	893	2013. 10	
	BYC빌딩	강남구 역삼동	파르나스호텔	651	2013. 10	
	푸르덴셜타워	강남구 역삼동	NR커뮤니케이션	271	2013. 11	
			엑셀타	2,592	2013. 10	
	한독약품빌딩	강남구 역삼동	하만 인터내셔널	645	2013. 10	
	KFAS타워	강남구 역삼동	에스아이에스티(쌍용교육센터)	902	2013. 11	
	아셈타워	강남구 삼성동	쉐브론	850	2013. 11	
	나라키움 삼성동빌딩(A동)	강남구 삼성동	한국투자파트너스	1,550	2013. 10	
	트러스트타워	서초구 양재동	KT캐피탈	1,804	2013. 11	
	YBD	한진해운빌딩	영등포구 여의도동	흥국F&B	1,289	2013. 10
				아식스코리아	2,757	2013. 10
Two IFC		영등포구 여의도동	LG전자	10,499	2013. 10	
			BKPM(인도네시아 투자조정청)	499	2013. 11	
			TEC	2,000	2013. 11	
			YNK Associates	198	2013. 11	
One IFC		영등포구 여의도동	글랜우드	298	2013. 11	
	휘트니스센터		1,600	2013. 10		
HP빌딩	영등포구 여의도동	IBS아카데미	1,917	2013. 10		

임대시장 3 | 수급 동향 분석

> 2) 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
YBD	FKI Tower (전경련회관)	영등포구 여의도동	LG CNS	46,612	2013. 10
		영등포구 여의도동	페르가	3,405	2013. 10
		영등포구 여의도동	전국경제인연합회	14,327	2013. 10
	기계산업진흥회관	영등포구 여의도동	슈주CNM	476	2013. 11
	삼보호정빌딩	영등포구 여의도동	SK네트웍스 카티즌	340	2013. 11
	일진빌딩	마포구 도화동	콜센터	2,264	2013. 11
	KTB빌딩	영등포구 여의도동	삼성증권	298	2013. 10
Others	강동그린타워	강동구 길동	드림디포	124	2013. 10
BBD	삼환하이팩스	분당구 삼평동	성남산업진흥재단	9,352	2013. 12

> 임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
권역별 Anchor업체의 권역 내 증평 및 이전수요 발생	주요 권역별로 대기업 계열사 등 대형면적 사용업체의 권역 내 증평 및 이전 수요가 다수 조사되었으며, 대형면적을 필요로 하는 업체들이기 때문에 최근 2~3년 내 신축빌딩을 중심으로 임대차활동이 이루어졌음	<ul style="list-style-type: none"> • CBD : 현대종합상사, 베인앤컴퍼니 등 • KBD : 현대글로벌비스, 흠플러스 등 • YBD : LG전자 등 • BBD : 성남산업진흥재단 등
신축빌딩에 대한 대형 임차수요 하반기 내내 지속	상반기에 주춤했던 신축빌딩에 대한 대형면적 임차 수요가 3/4분기에 이어 4/4분기까지 하반기 내내 계속되었음. 특히, 초대형빌딩의 연어은 공급(SIFC, 전경련회관)으로 임대시장 불안이 계속되고 있는 YBD에는 긍정적인 요인으로 작용함	<ul style="list-style-type: none"> • 더케이타워(CBD) : 현대제철 • 수서오피스빌딩(KBD) : LTC코리아 • Two IFC(YBD) : LG전자, TEC 등
순수 수익형빌딩 대비 혼합빌딩(사옥+임대)의 임차인 선호 증가	건물주 자체 사용분(사옥+임대)이 있는 빌딩의 공실 해소 기간이 순수 임대형 빌딩과 비교해 상대적으로 짧은 것으로 분석됨. 소유주의 임대 성향과도 연관성이 있으나, 건물 연면적의 10% 내외를 차지하는 상업시설이 조기에 안정되는 등의 요인이 작용한 것으로 판단됨	<ul style="list-style-type: none"> • 연합미디어센터, FKI타워 등

임대시장 4 | 임대시장 분석(2013년)

> 서울시 전체 임대시장 분석

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

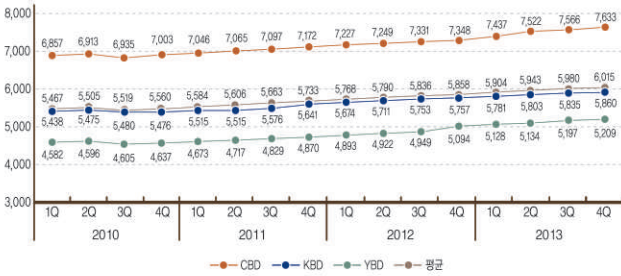
구분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
서울시 전체 (전분기 대비 변동률)	4.6 (-)	6,015 (0.6%△)	653.7 (0.2%△)	56.8 (0.5%△)	27.3 (0.5%△)	13.8 (0.1%p▽)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.1%p△)	(2.7%△)	(1.5%△)	(2.5%△)	(2.4%△)	(0.1%p▽)

- 2013년 4/4분기 서울시 전체 오피스 임대시장의 전세환산가는 3.3㎡당 6,015천원으로 전분기(5,980천원) 대비 0.6%, 전년 동기(5,858천원) 대비 2.7% 상승되었음. 초대형빌딩의 신규 공급이 하반기 내 계속되면서 기존 샘플빌딩들의 임대료 약보합세에도 불구하고 소폭이지만 상승되고 있음. 공실률은 평년을 상회하는 신규 공급이 계속되고 있음에도 불구하고 전분기와 동일한 4.6%를 유지하였음

임대시장 4 | 임대시장 분석(2013년)

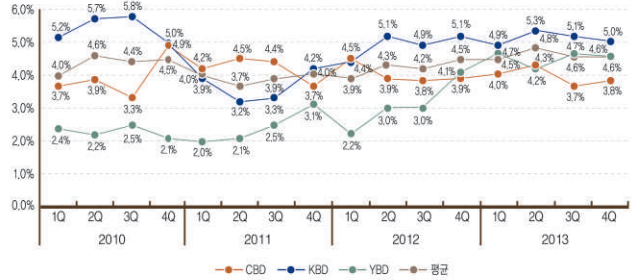
> 전세환산가

[단위 : 천원/3.3㎡]



> 공실률

[단위 : %]



> 세부권역 시장 분석 (CBD)

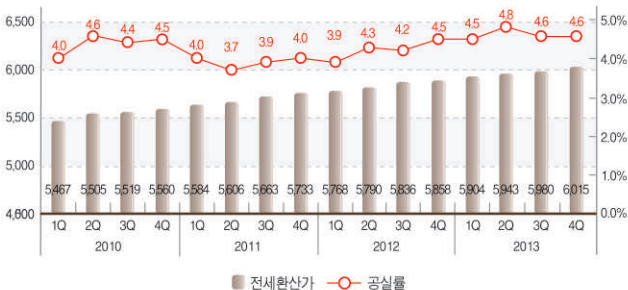
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
CBD (전분기 대비 변동률)	3.8 (0.1%p△)	7,633 (0.9%△)	715.4 (1.0%△)	68.9 (0.9%△)	30.8 (0.7%△)	12.2 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.1%p▽)	(3.9%△)	(3.3%△)	(3.2%△)	(3.2%△)	(0.1%p▽)

- CBD 전세환산가는 2013년 3/4분기 대비 0.9% 상승된 3.3㎡당 7,633천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 3.9% 상승되었음. 1/4분기 광화문 스테이트타워를 시작으로 2/4분기 N타워, 3/4분기 센터포인트 광화문 및 4/4분기 그랑서울까지 A등급 이상 규모의 고임대가 재개발 오피스빌딩이 연중 꾸준하게 공급되면서 타 권역 상승률을 크게 상회하였음. 다만, 고임대가 신축빌딩의 신규 공급분을 제외할 경우 다른 권역과 마찬가지로 연간 임대료 상승률은 2% 내외에 그치고 있는 것으로 확인됨
- CBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 상승된 3.8%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로도 역시 0.1%p 하락되었음. A등급 이상 중대형빌딩의 신규 공급으로 상반기에 4%대로 상승되었던 동 권역 공실률은 하반기에는 3%대 후반으로 초기에 안정세로 전환되었음. 상반기에 신규 공급되어 대형면적 공실이 발생되었던 광화문 스테이트타워와 N타워가 실사용 법인의 매입으로 초기에 안정화되었고, 하반기에 공급된 연합미디어센터, 센터포인트 광화문 및 그랑서울의 경우 자사사용 비율이 크거나, GS건설, 김앤장 등의 대형임차인과 준공전에 임대차계약을 체결하는 등으로 인해 예상보다 더 안정적으로 공급되었기 때문임

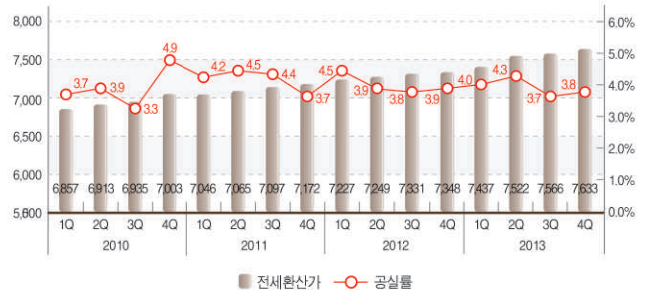
> 전세환산가 vs 공실률 (서울)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



> 전세환산가 vs 공실률 (CBD)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



임대시장 4 | 임대시장 분석(2013년)

>세부권역 시장 분석 (KBD)

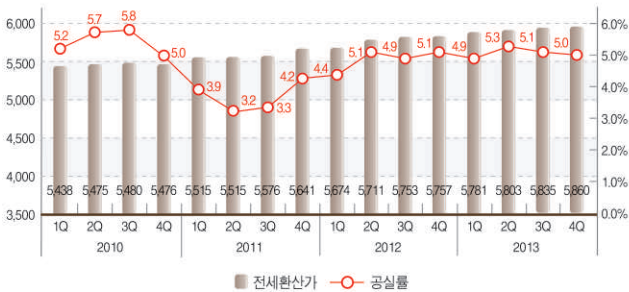
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구 분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
KBD (전분기 대비 변동률)	5.0 (0.1%p ▽)	5,860 (0.4% △)	772.4 (0.1% △)	58.7 (0.4% △)	27.9 (0.2% △)	15.3 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.1%p ▽)	(1.8% △)	(0.6% △)	(2.5% △)	(1.9% △)	(-)

- KBD 전세환산가는 2013년 3/4분기 대비 0.4% 상승된 5,860천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비는 1.8% 상승되는데 그쳤음. 권역 내 주 요빌딩들은 1월과 7월 전기 임대조건 조정시기에 일부 인상을 실시하였고, 더불어, 엔씨소프트, MS, 넥슨 등이 타권역으로 이전하면서 발생한 공실분에 대해 기준가를 인상한 사례가 일부 조사되었으나, 샘플빌딩이 가장 많이 밀집되어 있는 테헤란로에 중대형공실이 다수 발생되면서 기준가 인상 사례는 권역 전체적으로는 일부에 그쳤던 바, 전년 동기 대비 2%에 못미치는 낮은 상승률을 나타내고 있음
- KBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 하락된 5.1%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로도 역시 0.1%p 하락되었음. 도곡동 LG R&D센터와 향군타워 A동이 공급된 1/4분기를 제외하고 2/4분기 부터 연말까지 연면적 2만㎡ 이하의 중소형빌딩만이 공급되면서 신규 공급으로 인한 영향은 제한적이었으나, 엔씨소프트, 넥슨, MS 등 권역 내 주요 업체들이 CBD와 판교 등으로 이탈한 때문에 동 권역 공실률은 큰 변화없이 5% 수준을 유지하고 있음

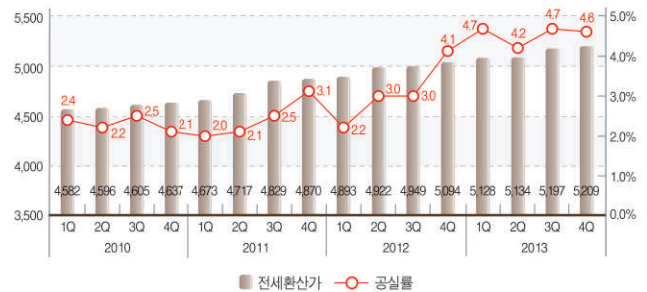
>전세환산가 vs 공실률 (KBD)

[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)	4.6 (0.1%p ▽)	5,209 (0.2% △)	486.5 (-)	47.9 (-)	24.2 (0.2% △)	12.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(0.5%p △)	(2.3% △)	(1.8% △)	(1.6% △)	(1.8% △)	(0.1%p ▽)

- YBD 전세환산가는 2013년 3/4분기 대비 0.2% 소폭 상승한 3.3㎡당 5,209천원으로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.3% 상승되었음. 초 대형빌딩이 공급된 3/4분기를 제외하고 다른 분기들의 경우 금분기와 마찬가지로 평년 수준 이하의 약보합세가 계속됨. 분기 임대료 상승률 이 1.2%를 나타냈던 3/4분기와 이를 제외한 나머지 3개 분기의 합계를 비교했을 때 3/4분기가 더 높았던 것을 감안하면 전경련회관 등의 신 구 공급 물량을 제외한 임대료 상승률은 1% 내외에 그쳤음. 2013년 한해 소비자물가상승률(1.8%) 수준에도 못미치는 상승률로 약세를 나타내 고 있음
- YBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 하락된 4.6%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 0.5%p 상승되었음. 권역 내 최대면적 공실을 보유 하면서 동 권역 임대시장 불안의 주된 원인 중 하나였던 Two IFC와 Three IFC가 상반기에 별다른 변동없이 임대율이 정체되었으나, 하반기 들면서 초대형빌딩인 전경련회관의 공급에도 불구하고 점차 안정화되고 있음. 특히, 4/4분기에는 One IFC의 공실이 준공후 2년여 만에 모두 해소되었고, Two IFC의 임대율이 60%를 넘어서면서 안정되고 있음. 이에, 전경련회관이 공급된 3/4분기를 정점으로 공실률은 소폭이지만 하 락되고 있음

>세부권역 시장 분석 (BBD)

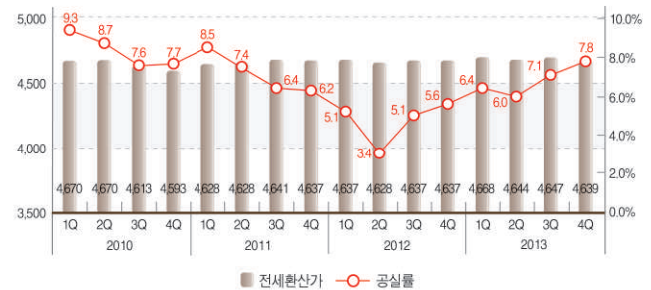
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구 분	공실률	전세환산가	보증금	월세	관리비	전환률
BBD (전분기 대비 변동률)	7.8 (0.7%p△)	4,639 (0.2%▽)	467.6 (0.1%▽)	41.2 (0.1%▽)	22.8 (0.2%△)	12.4 (-)
(전년 동기 대비 변동률)	(2.2%p△)	(-)	(0.2%△)	(0.3%△)	(1.1%△)	(0.1%p▽)

- BBD 전세환산가는 2013년 3/4분기 대비 0.2% 소폭 하락된 3.3㎡당 4,639천원으로 조사되었으며, 전년 동기와 같은 수준으로 한 해 동안 거의 변화가 없었음. 연초 수내동 포스코엔지니어링빌딩의 공실 발생예정분에 대한 기준가 인상으로 잠시 상승했었으나, 판교 테크노밸리로 대형 임차사들이 연중 이탈해감에 따라 임대료를 인하하는 빌딩들이 발생되면서 2013년 한 해 동안 동 권역 임대료 수준은 제자리를 벗어나지 못하고 있음
- BBD 공실률은 전분기 대비 0.7%p 상승된 7.8%로 조사되었으며, 전년 동기 대비로는 2.2%p 대폭 상승되었음. 상반기에 판교 테크노밸리의 외부 임대 물량이 대부분 소진되면서 기존 BBD 공실률은 6%대로 다소 안정세를 나타냈으나, 하반기에 SK플래닛, 엔씨소프트, 넥슨 등의 대형빌딩들이 속속 준공되면서 동 지역으로 대형면적 사용업체들이 이탈하였던 바, 4/4분기에는 2011년 1/4분기 이후 가장 높은 7.8%까지 상승되며 불안한 시장 상황을 나타내고 있음

>전세환산가 vs 공실률 (BBD)

[단위 : 천원/3.3㎡, %]



임대시장 4 | 임대시장 분석(2013년 4/4분기)

>임대시장 주요 특징

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

특징	내용	비고
초대형빌딩 공급에 따른 임대료 상승 착시현상 지속	3/4분기 전경련회관에 이어 금분기에도 고임대가 신축빌딩인 그랑서울의 신규 공급으로 인해 전분기 대비 0.6%의 상승률을 기록하였음. 하반기 임대가 상승률이 상반기 대비 주춤하고 있고, 기존 빌딩들의 인상 사례가 많지 않았던 점을 감안하면 신규 공급 물량을 제외할 경우 제자리 수준을 나타냄	상반기 상승률 1.5% ↑ 하반기 상승률 1.2% ↑
서울시 공급 물량 증가에도 불구하고 안정세 유지	초대형빌딩인 전경련회관의 신규 공급에도 불구하고 공실률이 하락되었던 3/4 분기에 이어 역시 초대형빌딩인 그랑서울이 공급된 4/4분기에도 별다른 변동 없이 보험세를 유지함	연중 4%대 후반 유지 최저 4.5% ~ 최고 4.8%
CBD 초대형빌딩 신규 공급에도 3%대 공실률 유지	실수요 목적 법인(AIA생명)의 대형 공실빌딩 매입(N타워), 삼성계열사 빌딩들의 전체적인 공실 감소 및 서울스퀘어와 연합미디어센터 등 주요 공실빌딩의 임대료 상승 등으로 초대형빌딩인 그랑서울의 신규 공급에도 불구하고, CBD 공실률은 소폭 상승하는데 그침	연중 4% 내외 유지
KBD 공실률 및 임대료 약보합세 지속	매매시장과 공급시장에서 중소형빌딩을 중심으로 가장 활발한 움직임을 지속하고 있는 KBD가 하반기 들어 신규 공급이 주춤한 가운데서도 공실률과 임대료는 약보합세를 지속하고 있음	상반기 18만㎡ 공급 하반기 3.7만㎡ 공급
YBD 저점 확인 이후 회복세 전환	SIF에 이어 전경련회관까지 연이은 초대형빌딩의 신규 공급으로 인해 3/4분기에 4.7% 까지 상승되었던 YBD 공실률은 대형 공실빌딩들의 적극적인 임대 활동과 신규 공급 감소로 인해 소폭이지만 회복세로 전환되었음	2013년 4/4분기 이후 YBD 신규 공급 급감
BBD 중대형빌딩 공실률 급등	기존 입주사였던 NHN이 판교 테크노밸리 사옥으로 이전함 따라 서현역 퍼스트타워에 대형 공실이 발생하면서 공실률이 상승되었으며, 역시 대형면적 사용 업체인 성남산업진흥재단이 판교로 이전할 예정에 있는 등 BBD 임대시장의 공실 불안이 계속됨	2011년 1/4분기(8.5%) 이후 가장 높은 공실률 기록

임대시장 4 | 임대시장 분석(2013년 4/4분기)

> 2013년 임대시장 주요 특징

특징	내용	비고
고임대가 대형빌딩의 신규 공급으로 인한 연간 임대료 상승률 회복세	한 분기도 거르지 않고 중대형빌딩이 공급된 CBD를 중심으로 KBD(향군타워)와 YBD(전경련회관) 역시 임대료 수준이 높은 대형빌딩이 공급되면서 2013년 연간 임대료 상승률이 2%대 후반으로 전년 대비 상승세를 나타냄. 다만, 상승분의 대부분을 고임대가 신규 공급빌딩이 차지하고 있는 바, 기존 빌딩들의 상승률은 여전히 2%에 못미치고 있음	임대가 상승률 2011년 3.1% △ 2012년 2.2% △ 2013년 2.7% △
서울시 전체 공실률 연중 4%대 유지	연중 3%대 후반을 유지했던 2011년과 4%대 초반을 유지했던 2012년 대비로는 상승되었으나, 전경련회관과 그랑서울과 같은 초대형빌딩의 신규 공급에도 불구하고 연중 4%대 후반의 공실률을 유지하였음	최저 4.5% ~ 최고 4.8%
CBD 도심재개발 오피스 연중 공급에도 비교적 안정세	1/4분기 광화문 스테이트타워부터 4/4분기 그랑서울까지 한 분기도 거르지 않고 도심 재개발 오피스가 공급되어 공실률이 요동칠 것으로 예상되었으나, 상반기 공급 물량 2건은 실사용법인이 매입 또는 선임차후 매입할 예정에 있으며, 하반기 공급물량은 사옥 사용 비중이 높거나, 시공사(GS, 쌍용) 책임임차 물량이 상당한 때문에 우려했던 급등 현상은 발생되지 않았음	2013년 한 해 7동, 37만㎡ 신규 공급
대형업체들의 타권역 이전에도 KBD 공실률 5% 내외 유지	연초부터 마이크로소프트, 삼성엔지니어링 및 엔씨소프트 등 권역 내 대형면적 사용업체들이 CBD, 서울기타지역 및 판교 테크노밸리 소재 신축빌딩으로 다수 이탈했음에도 불구하고 연중 5%대 공실률을 유지하였음. 대형업체들의 타 권역 유출이 없었을 경우 KBD 매매시장의 거래 활성화 영향으로 회복세로 전환 되었을 가능성이 큼	최저 4.9% ~ 최고 5.3%
YBD 공실률 5분기 연속 4%대 지속	YBD 공실률은 2012년 연말 Two·Three IFC가 공급되면서 급등한 이후 금분기까지 5분기 연속으로 4%대를 유지하였음. 특히, 3/4분기 전경련회관 신규 공급으로 인해 4.7%까지 상승되면서 공실률이 정점에 달했으나, 이후 신규 공급 감소와 Two IFC의 임대료 상승 등으로 회복세로 돌아서고 있음	2013년 한 해 2동, 13만㎡ 신규 공급
서울시 신규 오피스 3년 연속 100만㎡ 이상 공급	서울시 신규 오피스 공급량은 122만㎡가 공급되었던 2012년 대비로는 소폭 감소하였지만, 지난 2011년부터 3년 연속으로 100만㎡를 넘어서며 공급 과잉 현상이 지속되고 있음. 수도권으로 확장시 판교와 수원을 중심으로 다수의 R&D 시설이 공급(96만㎡)되었던 바, 서울 및 수도권의 신규 공급량은 2012년(181만㎡)을 상회하였음	서울지역 118만㎡ 수도권 포함 214만㎡

임대시장 5 | 임대시장 전망(2014년)

> 임대가

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2014년 상반기	→	→	→	→	→	→
2014년 하반기	↗	↗	↗	↗	→	→

- 2013년 한 해 누적 임대료 상승률은 2012년(2.2%) 보다 상승된 2.7%로 조사되며 회복세를 나타냈음. 그러나, 신규로 샘플에 산입된 고임대가 신축빌딩의 공급과 누적 거래금액이 사상 처음으로 6조원을 넘어선 매매시장 거래 활성화 영향이 컸기 때문으로 분석됨. 이러한 요인을 제외할 경우 글로벌 금융위기 이후의 평균 상승률인 2% 미만으로 그친 것으로 확인됨
- 2013년 2.8%로 예상을 밑돌았던 경제성장률이 2014년에는 3%대 후반까지 상승할 것으로 예상하고 있으나, 여전히 평년을 크게 상회할 것으로 예상되는 신규 공급과 체감 오피스 경기 부진에 따라 2014년 임대료 상승률은 2% 내외의 약보합세를 나타낼 전망이다. 더불어, 2013년과 같은 주요 권역 내 초대형 빌딩의 신규 공급이 주춤한 때문에 임대료 상승 착시 현상도 거의 없을 것으로 판단됨
- 지역별로는 매매시장이 지속적으로 활성화되어 있는 KBD가 신규 공급이 감소되는 하반기 이후에 회복세로 접어들 가능성이 크며, 신규 공급 변수가 거의 없는 YBD 역시 전경련회관 및 SIFC 등 권역 내 대형공실 해소 정도에 따라 하반기 이후에 소폭 상승세로 전환될 것으로 예상됨. CBD의 경우 다른 주요권역과 마찬가지로 하반기에 소폭 상승 가능성이 있으나, 다른 주요권역과 달리 고임대가 대형 신축빌딩의 신규 공급(청진, 청진 2·3지구 등)이 원인으로 작용할 전망이다

> 공실률

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2014년 상반기	↗	→	↗	↘	↗	→
2014년 하반기	↗	↗ ↗	→	↘	↗	→

- 오피스 수요와 밀접한 연관성이 있는 경제성장률이 2013년 한 해 2.8%에 그쳤으나, 2014년에는 3%대 후반으로 상승할 것으로 예상하고 있는 바, 오피스 임차 수요가 2013년 대비 다소 증가할 가능성이 있음. 그러나, 서울시 신규 공급 물량이 4년 연속으로 100만㎡를 넘는 과잉 공급 현상이 지속될 것으로 판단되는 바, 수요 증가폭이 공급물량에 못미쳐 시장 전체 공실률은 2013년 대비 상승할 것으로 예상됨
- 지역별로는 3대권역 중 유일하게 상반기 중 대형빌딩의 신규 공급이 예정되어 있는 KBD가 일시적으로 상승했다가 하반기에는 다시 하락할 것으로 판단됨. YBD는 연내 신규 공급이 전혀 없어 매분기 0.2~0.3%p 가량 하락되며 서서히 안정화 될 것으로 판단됨. CBD의 경우 KBD와 반대로 상반기에 보합세로 출발하여 하반기에 도심 재개발 오피스빌딩이 다수 공급되면서 상승세로 전환될 가능성이 큼
- 더불어, 2013년 하반기에 신규 공급된 빌딩(그랑서울, 전경련회관)과 실수요법인이 매입한 빌딩(NT타워, 광화문스퀘어타워)으로 대형업체(LG CNS, GS건설, AIA생명, 라이나생명 등)들이 2014년 상반기 중 이전을 완료할 예정에 있는 바, 동 업체들이 기존에 사용했던 빌딩들에 대형 공실이 발생될 예정에 있음. 이들 공실 예정 빌딩은 주로 CBD에 위치해 있으며, KBD에도 일부 확인되는 바, 신규 공급 물량과 더불어 해당 권역 공실률에 일부 영향을 미칠 것으로 예상됨

> 신규 공급

구 분	전체	CBD	KBD	YBD	Others	BBD
2014년 상반기	↗	→	↗	→	↗	↗
2014년 하반기	↗	↗ ↗	↗	→	↗ ↗	↗

- 최근 오피스 시장 전망에서 가장 큰 비중을 차지하는 신규 공급은 2014년 한 해 서울시에만 107만㎡, 수도권 포함시 157만㎡가 공급될 예정에 있음. 서울시 공급량은 118만㎡가 공급된 2013년 보다는 소폭 감소될 것으로 예상되고 있지만, 2011년 이후 4년 연속으로 100만㎡ 이상 공급 예정에 따라 수요 대비 공급과잉 현상은 계속될 것으로 판단됨. 다만, 판교 테크노밸리 등 수도권 남부지역 공급 물량이 2013년 대비 줄어들 예정에 따라 동 권역으로 대형업체의 이전이 많았던 KBD에는 긍정적인 요인으로 작용할 전망이다
- 권역별로는 프리임급 빌딩(향군타워 B동, SK네트웍스대치빌딩) 2건이 상반기 중 공급될 예정인 KBD와 상암 DMC, 강일첨단업무지구 등의 신규 업무밀집지역에 복수의 중대형빌딩이 공급될 예정인 서울 기타지역이 2014년 상반기 신규 공급시장을 이끌 것으로 예상됨
- 하반기에는 서울 기타지역 공급이 연중 계속되는 가운데, 중소형빌딩을 제외하고 공급물량이 감소되는 KBD를 대체하여 도심 재개발 오피스를 중심으로 CBD 공급량이 크게 늘어날 예정에 있음. YBD는 리모델링 및 재건축 예정 물량은 있으나 2014년 연내 준공 예정 물량은 없을 예정임
- 주요권역 외에는 앞서 언급했던 상암 DMC와 강동첨단업무지구 등의 신규 업무밀집지역과 용산구(원효로), 구로구(C밸리) 등에 공급이 예정되어 있는 서울 기타지역에 44만㎡가 공급될 예정에 있음. 더불어, 2013년 3/4분기를 정점으로 다소 줄어들고 있으나, 2014년에도 여전히 수도권 공급물량에 상당부분을 차지하는 판교 테크노밸리가 신규 공급에 일조할 것으로 예상됨

매매시장 1 | 시장 동향

> 조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스빌딩 중 2013년 4/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 22건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함

> 조사 기간

2013년 10월 1일 ~ 2013년 12월 31일

> 2013년 4/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	센터포인트 광화문	종로구 도림동	38,947	뉴시티도림프로젝트금융투자(주)	(주)마스턴제2호위탁관리부동산투자회사
	케리스빌딩	중구 쌍림동	15,301	한국교육학술정보원	청하기업(주)
	한화소공빌딩	중구 소공동	32,831	한화케미칼(주)	한화생명보험(주)
	N타워(현, AIA타워)	중구 순화동	41,915	(주)순화동PFV	AIA생명
	삼환빌딩 본관사옥	종로구 운니동	31,403	삼환기업(주)	하나다올+W랜드칩사모부동산투자신탁1-(모)
	노스게이트빌딩	종로구 적선동	34,313	노스게이트제일차유동화전문유한회사	이지스엔지제28호사모부동산투자유한회사
KBD	우림빌딩	서초구 서초동	4,992	우림디앤디(주)	개인 3명
	PCA타워	강남구 역삼동	19,646	미래에셋엠스프린터어사모부동산투자신탁20	(주)마스턴제7호위탁관리부동산투자회사
	휴빌딩	강남구 역삼동	3,341	(주)엘문도	재단법인 아산나눔재단
	현대인텔렉스빌딩	강남구 논현동	14,829	지이리얼에스테이트(주)	(주)오픈베이스
	국제전자센터(현센터포인트 서초)	서초구 서초동	33,276	국제전자센터빌딩제이차유한회사	(주)마스턴제4호위탁관리부동산투자회사
	삼성동2빌딩	강남구 삼성동	9,072	삼성생명보험(주)	개인 2명
	스타빌딩	강남구 역삼동	7,677	개인 2명	(주)제이알제13호위탁관리부동산투자회사
	한국보훈복지의료공단빌딩	서초구 반포동	3,224	한국보훈복지의료공단	개인
	SEI타워	강남구 도곡동	41,439	삼성엔지니어링(주)	코람코퍼텟사모부동산투자신탁16
	글라스타워	강남구 대치동	20,658	삼성엔지니어링(주)	코람코퍼텟사모부동산투자신탁16
	한국조세재정연구원빌딩	송파구 가락동	9,974	한국조세재정연구원	해양환경관리공단
	미사빌딩	서초구 서초동	5,691	(주)시선인터내셔널	(주)아이센스
YBD	크레디트센터	마포구 아현동	15,220	나이스인프라(주)/나이스정보통신(주)/한국전자금융(주)	동부사모부동산투자신탁11
	대신증권빌딩	영등포구 여의도동	17,774	대신증권(주)	신영증권(주)
Others	아스테리움서울 오피스타워	용산구 동자동	82,435	동자동제4구역도시환경정비사업조합	칸서스동자동사모부동산투자신탁
	영화진흥위원회 흥릉보사	동대문구 청량리동	7,131	영화진흥위원회	재단법인 수림문화재단

※ 상기 매매사례 중 한화소공빌딩, 아스테리움 서울 오피스타워, 현대인텔렉스빌딩, 국제전자센터, N타워, 대신증권빌딩 및 글라스타워는 집합건축물로 전체 연면적 중 일부만 거래되어 상기 거래면적과 공부상 연면적이 일치하지 않음

매매시장 2 | 매매시장 분석(2013년 4/4분기)

매매사례 분석

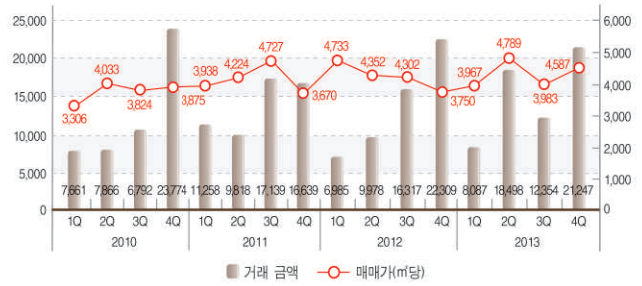
> 분기별 거래 면적 분석

[단위 : 건, m²]



> 분기별 거래 금액 분석

[단위 : 억원, 천원/m²]

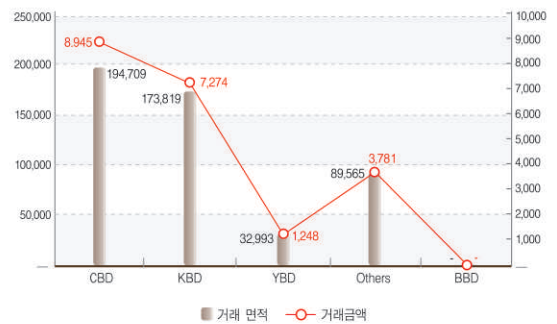


- 2013년 4/4분기 오피스 거래사례는 총 22건, 거래면적 491,086m², 거래대금은 2조 1,247억원으로 조사됨. 거래건수는 22건으로 평년(분기당 10건)의 두 배 이상 거래되었으며, 지난 3/4분기 16건을 넘어 연중 가장 많은 거래건수를 기록하였음. 상반기 말 거래 예정이었던 물건 다수가 이월된 때문에 거래가 늘었던 3/4분기와 달리 종전부동산의 Closing(4건)과 신규 블록딜 거래 성사 및 복수의 구조조정 물건이 거래되었고, 더불어 개인자산가와 실사용법인의 매수세가 하반기까지 이어지면서 거래가 크게 증가되었음
- 거래금액 1천억원 이상 중대형 물건의 거래가 9건을 기록하면서 3분기 연속 1조원 이상 거래 및 2010년 4/4분기와 2012년 4/4분기에 이어 역대 세번째로 분기 거래금액이 2조원을 넘었음
- m²당 평균 매매가는 4,587천원으로 3/4분기(3,983천원) 대비 15.2% 상승하였음. 다수의 역세권 중대형 빌딩이 거래된 데 더해, KBD 주요 세분권역인 테헤란로(PCA타워, 글라스타타워)와 강남대로(한국보훈복지의료공단빌딩) 소재 물건에 대한 실사용법인 및 개인자산가들의 고가 매수 사례가 다수 확인되면서 매매가격이 급등하였음

- 권역별 거래는 거래건수 기준으로는 금분기 거래건수의 절반이 넘는 12건이 거래된 KBD가 가장 많았고, 이어 CBD(6건) 및 서울 기타지역(2건)과 YBD(2건) 순으로 조사되었음. CBD는 KBD 대비 절반의 거래건수에도 불구하고, 중대형빌딩이 다수 거래되면서 거래면적(39.6%)과 거래금액(42.1%)에서는 KBD를 앞섰음. CBD에 다소 못미쳤지만 독보적인 거래건수를 나타낸 KBD는 CBD와 함께 금분기 매매시장을 양분하였음. 이어서, 용산구 소재 대형빌딩인 아스테리움 서울이 거래된 서울 기타지역과 YBD 순으로 조사되었으며, BBD는 2013년 들어 처음으로 거래가 없었음
- 권역별 매매가격은 KBD, CBD, YBD 및 서울 기타지역 순으로 조사되었음. 테헤란로와 강남대로 등 권역 내 주요 세분권역 소재 중소형빌딩이 다수 거래된 KBD가 유일하게 m²당 매매가격이 5,000천원 대를 넘어서며 상승세를 나타냈으며, CBD와 YBD 등 나머지 권역의 경우 평년 수준의 매매가격으로 보합세를 유지하였음

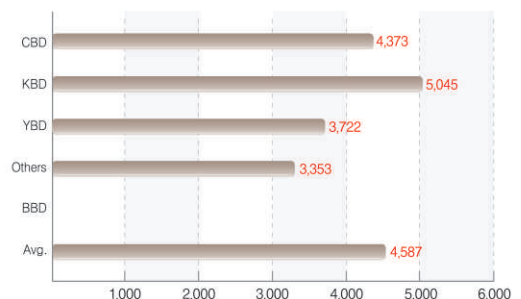
> 권역별 매매사례

[단위 : m², 억원]

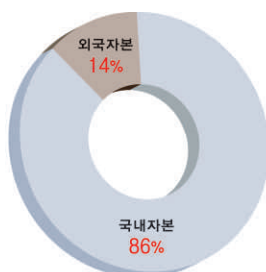


> 권역별 평균 매매가

[단위 : 천원/m²]



> 매수자 거래면적 분석



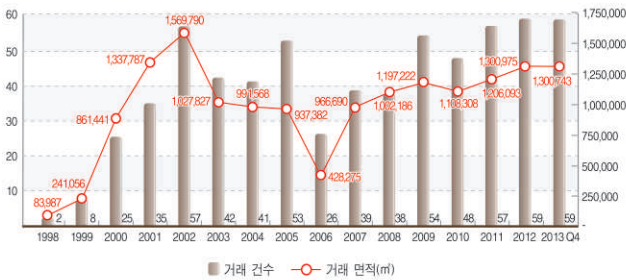
- 매입자본은 국내자본이 22건의 거래사례 중 21건을 매입하며 연중 강세를 지속하였음. 외국자본의 경우 순수 투자목적 매수가 절대적이었으나, 동 자본의 금분기 매입사례의 경우 실사용 비중이 큰 것이 기존 사례들과 차별되었음. 또한 외국자본은 금분기에 공급(현대인텔렉스빌딩)과 수요(N타워) 각 1건씩 참여하며 꾸준히 명맥을 유지하고 있음

매매시장 2 | 매매시장 분석(2013년 4/4분기)

연도별 매매사례 대비 2013년 누적 거래사례 분석

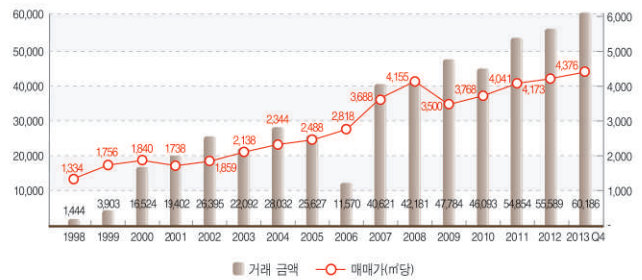
> 연도별 거래 면적

[단위 : 건, m²]



> 연도별 거래 금액

[단위 : 억원, 천원/m²]



- 1998년부터 2013년 4/4분기 까지 서울 및 분당권역 내 오피스 매매사례는 총 643건, 15,561,330m²에 거래금액은 50조 2,297억원으로 조사됨
- 2013년 4/4분기까지 누적 거래금액은 6조 186억원으로 연간 거래금액이 5조원을 넘었던 2011년과 2012년에 이어 3년 연속으로 5조원을 넘어선 데 더해, 사상 처음으로 연간 거래금액이 6조원을 돌파하였음. 상반기에 실수요 목적 수요가 강세를 나타냈고, 하반기에는 간접 투자 상품이 강세를 나타냈던 최근 몇 년간의 트렌드에서 한걸음 더 나아가 하반기까지도 실사용 법인 및 개인자산가들의 매수세가 계속되었기 때문에 판단됨
- 2013년 누적 거래사례의 m²당 평균 매매가는 4,376천원으로 역대 최고치를 나타냈던 2012년 평균(4,173천원) 대비 4.9% 상승되면서 1년 만에 역대 최고치를 경신하였음. 매분기 등락을 거듭했던 평균 매매가격은 4/4분기 들면서 거래금액과 거래건수 측면에서 매매시장을 양분하고 있는 CBD와 KBD의 주요 역세권 매물이 집중 거래되면서 상승폭이 예상보다 커졌음

> 매매시장 주요 특징

2013년 4/4분기에 거래가 이루어진 22건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

주요특징	내용	비고
3분기 연속 분기 거래금액 1조원 초과	2/4분기(1조 8,498억원)와 3/4분기(1조 2,354억원)에 이어 3분기 연속으로 분기 거래금액이 1조원을 넘었으며, 지난 2010년 4/4분기와 2012년 4/4분기에 이어 역대 세번째로 2조원을 넘었음	누적 거래금액 6조 186억원
m ² 당 매매가 상승세 전환	지난 2/4분기 급등한 직후 3/4분기에 다시 급락했던 m ² 당 매매가 수준이 4/4분기에는 거래금액 1천억원 이상의 중대형 물건이 다수 거래되면서 재차 상승세로 전환되었음	2012년 평균대비 4.9% 상승
블록딜 거래사례 발생	3/4분기 GERE 보유 물건 블록딜에 이어 4/4분기에도 대기업 계열사 보유 물건을 대상으로 한 블록딜 사례가 발생되었음	SEI타워, 글라스타워
오피스 매매시장 연중 KBD 주도	4/4분기 거래사례 22건 중 절반이 넘는 12건이 KBD 소재 물건으로 조사되었으며, 2013년 한 해 거래사례 59건 중 32건이 동 권역 소재 물건이었던 바, 연중 오피스 매매시장을 주도하고 있음	2013년 한 해 32건, 453,548m ² 2조 2,975억원 거래
중전부동산 Closing 사례 증가	공공기관들의 지방 이전이 속속 진행되면서 3/4분기 한국감정원빌딩에 이어 4/4분기에는 4건의 중전부동산이 거래 완료되었음	보훈복지의료공단, 조세재정연구원, 영화진흥위원회, 케리스
구분 소유빌딩 거래 활성화	단독 소유 물건 대비 선호가 덜한 구분 소유 매물들이 연말 거래 활성화에 힘입어 다수 거래되었음. 다만, 동 형태로 거래가 가능한 물건은 역세권 소재 우량 물건이나 손절매 및 리스백 가능 물건 등으로 한정됨	한화소공빌딩, N타워, 현대인텔렉스, 대신증권 글라스타워 등 7건
간접 투자 상품을 통한 거래 증가	최근 수년간 하반기에 매수건수가 급증했던 리츠 및 부동산펀드의 매수사례가 금년 4/4분기에도 역시 10건으로 크게 증가되었음	부동산펀드 6건, 리츠 4건

매매시장 3 | 매매시장 분석(2013년)

> 2013년 주요 매매사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (m ²)	매도자	매수자	거래시점
CBD	GS역전타워	중구 남대문로5가	39,908	GS건설(주)	베스타스사모부동산5투자유한회사	1Q
	대우건설 신문로사옥	종로구 신문로1가	54,672	(주)제이알제1호기업구조조정부동산투자회사	도이치오피스제2호부동산투자신탁	2Q
	광화문 스테이트타워	종로구 청진동	40,991	(주)동림도시개발	KREDIT사모부동산투자신탁 1	
	트윈트리타워	종로구 중학동	55,202	KTB퍼스트사모부동산투자유한회사	이지스KORIF사모부동산투자신탁25	3Q
	인현동빌딩	중구 인현동1가	4,125	한솔피엔에스(주)	(주)프린트시티	
	파인애비뉴(B동)	중구 을지로2가	64,168	(주)김스아이앤디	코크렙파인애비뉴위탁관리부동산투자회사	
	센터포인트 광화문	종로구 도림동	38,947	뉴시티도림프로젝트금융투자(주)	(주)마스턴제2호위탁관리부동산투자회사	4Q
	케리스빌딩	중구 쌍림동	15,301	한국교육학술정보원	청화기업(주)	
	한화소공빌딩	중구 소공동	32,831	한화케미칼(주)	한화생명보험(주)	
	N타워(현,AIA타워)	중구 순화동	41,915	(주)순화동PFV	AIA생명	
	삼환빌딩 본관사옥	종로구 운니동	31,403	삼환기업(주)	하나다올HW랜드칩사모부동산투자신탁1-(모)	-
노스게이트빌딩	종로구 적선동	34,313	노스게이트제일차용동화전문유한회사	이지스엔지제28호사모부동산투자유한회사		
소계	12건	-	453,775	-	-	-
KBD	세움빌딩	강남구 개포동	4,543	(주)세움	(주)바이오스페이스	1Q
	청담빌딩	강남구 청담동	5,801	(주)인터컨스텍	로토루아홀딩스(주)	
	두산빌딩	강남구 논현동	28,311	두산건설(주)	하나다올랜드칩사모부동산투자신탁48	
	도곡동 대우빌딩	강남구 도곡동	39,401	도곡동 피에프브이(주)	LG전자(주)	2Q
	유니온스틸빌딩	강남구 대치동	26,389	유니온스틸(주)	삼성생명보험(주)	
	에버원메디컬리조트	강남구 청담동	17,563	유디제일차용동화전문유한회사	(주)한섬	
	유니모빌딩	서초구 방배동	3,956	(주)디올메디바이오	(주)코마스	
	사이칸빌딩(본관+별관)	강남구 논현동	9,166	(주)사이칸홀딩스/(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	3Q
	한국감정원빌딩	강남구 삼성동	19,564	(주)한국감정원	삼성생명보험(주)	
	조양빌딩	강남구 삼성동	9,967	개인 5명	(주)서진인터내셔널, 에스원종합건설(주)	
	트리스빌딩	강남구 논현동	13,002	지이리얼에스테이트(주)	이지스KORIF사모부동산투자신탁22	3Q
	봄빌딩	강남구 논현동	6,224	개인 2명	(주)세종대왕	
	주안빌딩	강남구 역삼동	3,410	개인	개인	
	대용빌딩	강남구 논현동	5,020	개인 4명	개인	
	일송빌딩	강남구 삼성동	20,127	일송산업(주) / 개인 3명	미래에셋자산운용(주)	
	미래저축은행서초동사옥	서초구 서초동	4,550	개인	개인	
아비스타 R&D센터	강남구 역삼동	8,186	신한BNPP사모부동산투자신탁13	(주)이미지스톤	-	
리츠타워	강남구 청담동	6,364	(주)케이비와이즈스타 제2호기업구조조정부동산투자회사	(주)한국문학사		

매매시장 3 | 매매시장 분석(2013년)

> 2013년 주요 매매사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (m ²)	매도자	매수자	거래시점
KBD	우림빌딩	서초구 서초동	4,992	우림디엔디(주)	개인 3명	4Q
	PCA타워	강남구 역삼동	19,646	미래에셋엠스프린티어사모 부동산투자신탁20	(주)마스틴제7호위탁관리부동산투자회사	
	휴빌딩	강남구 역삼동	3,341	(주)엘문도	재단법인 아산나눔재단	
	현대인텔렉스빌딩	강남구 논현동	14,829	지이리얼에스테이트(주)	(주)오픈베이스	
	국제전자센터	서초구 서초동	33,276	국제전자센터빌딩제이차유한회사	(주)마스틴제4호위탁관리부동산투자회사	
	삼성동2빌딩	강남구 삼성동	9,072	삼성생명보험(주)	개인 2명	
	스타빌딩	강남구 역삼동	7,677	개인 2명	(주)제이알제13호위탁관리부동산투자회사	
	한국보훈복지의료공단빌딩	서초구 반포동	3,224	한국보훈복지의료공단	개인	
	SEI타워	강남구 도곡동	41,439	삼성엔지니어링(주)	코람코퍼텟사모부동산투자신탁16	
	글라스타워	강남구 대치동	20,658	삼성엔지니어링(주)	코람코퍼텟사모부동산투자신탁16	
	한국조세재정연구원빌딩	송파구 가락동	9,974	한국조세재정연구원	해양환경관리공단	
미사빌딩	서초구 서초동	5,691	(주)시선인터내셔널	(주)아이센스		
소계	32건	-	453,548	-	-	-
YBD	신한금융투자타워 별관	영등포구 여의도동	11,508	신한금융투자(주)	(주)전북은행/제이비우리캐피탈(주)	1Q
	현대캐피탈 여의도 1관	영등포구 여의도동	37,207	현대캐피탈(주)	현대라이프생명보험(주)	
	크레디트센터	마포구 아현동	15,220	나이스인프라(주)/나이스정보통신(주)/ 한국전자금융(주)	동부사모부동산투자신탁11	4Q
	대신증권빌딩	영등포구 여의도동	17,774	대신증권(주)	신영증권(주)	
소계	4건	-	81,708	-	-	-
Others	현대캐피탈홍대사옥	마포구 동교동	10,789	현대캐피탈(주)	현대라이프생명보험(주)	1Q
	디큐브시티 오피스	구로구 신도림동	42,389	대성산업가스(주)	(주)제이알제11호위탁관리부동산투자회사	2Q
	현대41타워(B1,2,3F)	양천구 목동	16,407	현대엔지니어링(주)	캡스톤현대41사모부동산투자유한회사	3Q
	아스테리움서울 오피스타워	용산구 동자동	82,435	동자동제4구역도시환경정비사업조합	칸서스동자동사모부동산투자신탁	4Q
	영화진흥위원회 흥릉본사	동대문구 청량리동	7,131	영화진흥위원회	재단법인 수림문화재단	-
소계	5건	-	159,150	-	-	-
BBD	SH에너지빌딩	분당구 수내동	9,730	엘프유동화전문유한회사	드림밸류사모부동산투자신탁2	1Q
	아이레보타워	분당구 삼평동	22,417	(주)아이레보	(주)위메이드엔터테인먼트	2Q
	분당스퀘어	분당구 서현동	44,528	신영엘에이치에프유동화전문유한회사	베스타사모부동산제6호투자유한회사	
	서영빌딩	분당구 수내동	15,916	지이리얼에스테이트(주)	이지스KORIF사모부동산투자신탁22	3Q
	탑빌딩	분당구 아탑동	12,182	지이리얼에스테이트(주)	이지스KORIF사모부동산투자신탁22	
	SK플래닛 판교사옥	분당구 삼평동	47,789	SK커뮤니케이션즈(주)	SK플래닛(주)	
소계	6건	-	152,563	-	-	-
총합	59건	-	1,300,743	-	-	-

> 2013년 매매시장 주요 특징

2013년 한 해 동안 거래가 이루어진 59건의 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

주요특징	내 용	비 고
연간 거래금액 사상 최초 6조원 돌파	상반기(21건)에 다소 주춤했던 거래가 하반기(38건)에 급증하였고, 중대형빌딩에 대한 투자기관 및 운용사의 매수세와 중소형빌딩에 대한 실사용법인 및 개인자산가 매수세가 하반기 내내 함께 계속되면서 거래금액이 사상 처음으로 6조원을 넘어섬	7년 연속 4조원 ↑ 3년 연속 5조원 ↑
연간 평균 m ² 당 매매가 사상 최고치 경신	글로벌 금융위기 직전 수준을 회복하며 최고치를 경신한 2012년에 이어, 2013년 평균 매매가는 전년 대비 4.9% 추가 상승되면서 한 해 만에 최고치를 경신하였음	1 st : 2013년(4,355천원/m ²) 2 nd : 2012년(4,173천원/m ²) 3 rd : 2008년(4,155천원/m ²)
KBD 거래건수 역대 최대 기록	2011년 19건, 2012년 24건에 이어 2013년에는 32건으로 역대 최대 거래건수를 3년 연속으로 넘어섰음. 해가 갈수록 늘고 있는 KBD 소재 중소형빌딩에 대한 선호를 감안시 조사 대상 미만(거래면적 3,000m ²) 거래사례를 포함할 경우 금년 한해 동안 50건 이상이 거래되었을 것으로 추정됨	32건, 453,548m ² 2조 2,975억원 거래
CBD 거래금액 4년 연속 2조원 초과	거래건수는 12건으로 KBD의 절반에도 못미쳤으나, 시장 거래를 선도하는 거래금액 3천억원 이상의 대형 Deal이 3건이나 이루어지면서 2010년 이후 4년 연속으로 거래금액이 2조원을 초과하였음	거래금액 3천억 이상 Deal → 대우건설 신문로사옥, 트윈트리타워, 파인애비뉴 B동
YBD 거래 주춤	매년 평균 5~6건의 거래가 이루어졌던 YBD 매매시장이 평년에 못미치는 거래건수와 2006년 이후 최저 수준의 거래금액을 기록하며 주춤하였음. 초대형빌딩(전경련회관의 신규 공급과 기존 대형공실 해소 지연에 따른 임대시장 불안으로 따라 중소형 빌딩 매물이 다수 공급 되었음에도 거래가 부진하였음	4건, 81,780m ² 3,029억원 거래
구조조정 물건 거래 활성화	부동산시장 침체에 따라 GS, 삼한, 두산, 우림 등 건설사 사옥이 다수 시장에 공급되어 거래되었고, 하반기 말에는 한화케미칼이나 삼성엔지니어링과 같은 대기업 계열사 보유 물건이 공급되는 등 구조조정과 관련된 물건의 거래가 꾸준히 이루어짐	한화소공빌딩, 삼성SEI타워, GS역전타워, 글라스타워 등
구분소유 물건 거래 증가	단독 소유 건물 대비 선호가 낮은 구분소유 물건이 매매시장 거래 활성화의 영향으로 다수 거래되었음. 다만, 임대가 안정화되어 있는 역세권 소재 우량 물건이나 시세 대비 매매가격이 저렴한 빌딩 등을 중심으로 제한적으로 거래가 이루어짐	CBD : N타워 등 4건 KBD : 국제전자센터 등 7건 YBD : 대신증권빌딩 1건 Others : 디큐브시티 등 3건 BBD : 분당스퀘어 1건
외국자본 매수세 소폭 회복	2012년 한 해 1건에 그쳤던 외국자본의 매수사례가 2013년에는 분기당 1건 수준인 총 4건으로 회복세를 나타냈음. 특히, 4/4분기 N타워를 매입한 AIA생명이나 2014년 2/4분기에 사옥 매입을 완료할 예정인 라이나생명 등 실수요 목적 매수사례가 일부 조사되고 있는 것은 주목할 점으로 판단됨	공급(매각) 7건 수요(매수) 4건
블록딜 거래 증가	통상 연말에 1~2건씩 통신사(SK, KT) 및 보험사 보유 물건을 중심으로 성사되었던 블록딜 거래가 2/4분기를 제외한 나머지 분기에 각 1건씩 총 3건 거래되었음	삼성엔지니어링, 현대캐피탈, GERE 등 3건

매매시장 4 | 매매시장 전망(2014년)

구분	내용	비고	
1	외국자본 매수세 회복 예상	광화문 스테이트타워를 선입차 후 2014년 상반기 말에 매입할 예정인 라이나생명과 신축중인 향군타워 B동에 수익자로 참여할 예정인 캐나다연금 등의 동향을 감안했을 때, 2012년 1건에서 2013년 4건으로 증가한 외국자본의 매수세는 2013년 대비 소폭 증가할 것으로 예상됨	신규 자본 진입 및 실수요 매수 분기당 1~2건
2	연간 거래금액 5조원대 이상 유지	2014년 연초 1조원 규모의 초대형 빌딩인 그랑서울(청진 12-16지구)과 1천억원 대의 종전부동산인 소비자원청사 등이 Closing 예정에 있는 바, 매매시장 거래금액 규모는 지난 3년과 유사한 연간 5조원대를 큰 무리없이 유지할 전망이다	50건 내외 거래
3	메이저 운용사 매수 비중 유지	2013년 한 해 국내외 오피스빌딩에 대한 매입 실적이 우수한 펀드운용사(이지스, 하나다올, 베스트스, 미래에셋 등)와 리츠사(코람코, 제이알, 마스틴 등) 등이 2014년에도 역시 오피스 매매시장에서 상당한 비중을 차지할 것으로 예상됨	2013년 한 해 국내외 오피스빌딩 2건 이상 매입업체
4	상반기 중 국내 금리 안정화 예상에 따른 거래건수 유지	연말에 급매물과 구조조정 물건을 중심으로 거래가 급증한 직후 다음해 1/4분기에는 통상 거래가 급감하는 경우가 대부분이지만, 2014년 1/4분기에 거래가 완료될 예정인 중대형 물건(그랑서울, 더프라임타워)과 연말에 입찰을 실시했던 물건들의 거래가 금리 안정화 지속에 따라 연초 거래가 가능할 것으로 예상됨. 따라서, 외부 불안 요인에도 불구하고 평년 수준 이상의 거래가 이루어질 것으로 판단됨	꾸준한 거래 예상
5	CBD 중대형 매물 공급 및 거래 지속	4년 연속으로 거래금액이 2조원을 넘었던 CBD는 A등급 이상 규모의 투자기간 만기 도래 물건과 기업체 보유 사옥 등이 꾸준히 공급될 예정에 따라 평년 수준의 거래가 예상되며, 주로 중대형빌딩 매물이 거래되면서 타 권역과 비교하여 거래건수 대비 거래금액 규모가 월등할 것으로 판단됨	YT타워, 종로플레이스 등
6	중소형빌딩 거래 활성화 지속	국내 금리 안정세가 미국의 양적 완화축소, 남미 금융위기 가능성 등 외부 요인으로 다소 위협받고 있으나, 최소 2014년 상반기까지는 정책적으로 유지될 것으로 예상되고 있는 바, 지속적으로 거래건수가 증가하고 있는 KBD를 중심으로 한 중소형빌딩에 대한 실사용 법인 및 개인투자자들의 수요가 당분간 이어질 전망이다	거래건수 기준 과반 유지
7	연기금의 대체투자 기조 유지	다수의 연기금 및 공제회 등이 저금리 추세 지속으로 인해 오피스, 할인마트, 리테일, 호텔 등의 대체투자 비중을 확대 추진하였으나, 임대시장 불안에 따라 장기간 안정적인 임대 수익 확보가 가능한 물건이 부족하여 2013년 실적이 계획 대비 부진하였음. 이에 국내외 우량 오피스 물건에 대한 투자 및 대출을 꾸준히 확대할 전망이다	대체 투자 비중 지속 확대 계획
8	종전 부동산 공급 및 거래 증가	2013년 한 해 삼성동 감정원빌딩 등 총 5건의 서울 소재 종전부동산이 거래 완료되었고, 2014년에는 신규 물건 다수가 입찰을 통해 공급될 예정에 있음. 따라서, 기존에 유찰되었던 물건을 포함하여 10~20건의 종전 부동산이 입찰을 실시할 예정이며, 2014년에도 2013년과 유사한 수준의 거래가 이루어질 것으로 예상됨	한국소비자원 연초 Closing 예정
9	주요권역 매매가격 단기 보합, 중기 소폭 상승	2013년 4/4분기에 매매가격이 단기 급등했으나, 2014년 1/4분기에는 조정을 거칠 가능성이 큼. 그러나, 금리 등의 변수에도 불구하고 우량 오피스에 대한 투자 수요는 여전히 강한 때문에 연간으로는 임대가 상승률을 소폭 상회하는 4% 내외의 매매가격 상승이 예상됨	단기(상반기) → 중기(하반기) ↑
10	매매가격 및 매물 선호 양극화 심화	주요권역을 중심으로 매매가격 상승세가 계속되었으나, 2013년 연말에 거래가 늘었던 구분 소유 물건이나 외곽지역 소재 물건의 경우 최초 매입가 이하로 손절매 되었거나, 대부분 단독 소유 물건 대비 낮은 가격에 거래되고 있음. 이러한 경향은 2014년에도 계속되어 양극화 현상이 지속될 전망이다	주요권역 ↑ 기타지역 및 BBD 등 ↓

분양시장 1 | 시장 동향

> 조사 대상 및 내용

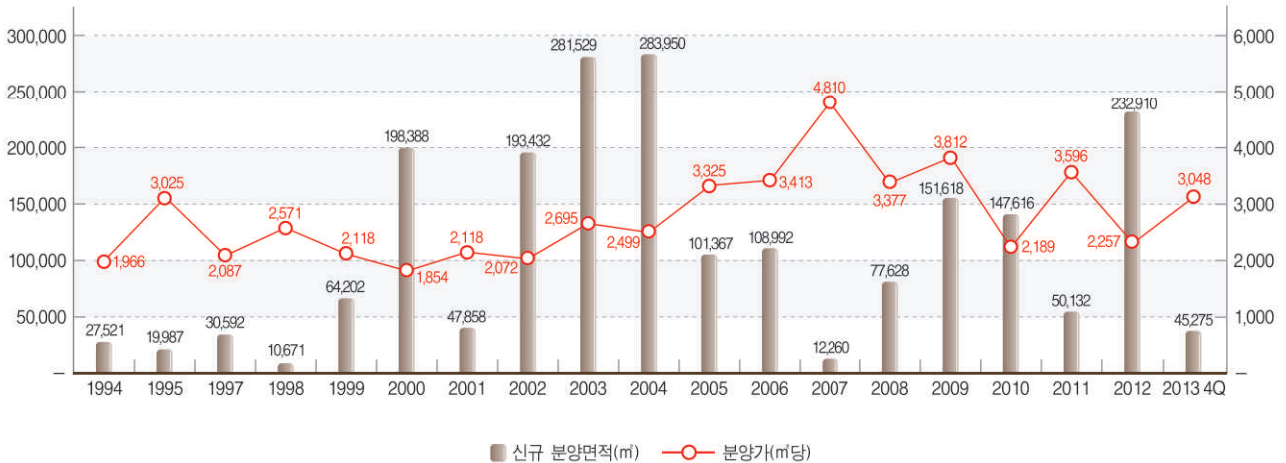
서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황 및 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함

> 조사 기간

2013년 10월 1일 ~ 2013년 12월 31일

> 오피스빌딩 연도별 분양 현황

[단위 : m², 천원/m²]



- 2013년 4/4분기에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 1건으로, 오피스 분양면적은 23,000m²(해당건물 총 연면적 29,461m²)로 조사되었음. 해당 상품은 주용도가 업무시설이고 저층부 일부가 판매시설로 구성되어 있는 바, 연면적 대비 업무시설 비중이 78%로 80%에 근접하는 순수 오피스빌딩 형태로 공급되었음
- 금분기에 신규 공급된 송파구 문정지구 'Partners I, II'는 오피스면적이 80%에 가까운 순수 오피스빌딩으로 공급되었음. 동 상품의 구성은 지상 1, 2층이 판매시설이며, 3층 이상이 오피스로 계획되어 있음. 대상지 주변지역은 대형 복합시설인 가든파이브가 위치해 있고, 최근 입지와 가격적인 장점으로 양호한 분양률을 나타내고 있는 위례 신도시와 장지지구 등의 대단위 주거시설이 공급되고 있으며, 동부지검과 법원이 신축하여 이전 예정에 있는 등 강남권역에서 향후 성장가능성이 가장 큰 지역으로 판단됨. 더불어, 동부간선도로, 외곽순환도로 및 2016년에 개통예정인 KTX 수서역 등을 통한 광역 접근성이 매우 우수하여 상암동과 판교와 같은 신규 업무지역으로 성장할 가능성이 큼
- 2013년 4/4분기에 준공된 오피스 분양상품은 없었던 것으로 확인됨
- 2013년 한 해 누적 오피스 분양면적은 45,275m²로 2007년(3건, 12,260m²) 이후 가장 부진했으며, 분양건수 역시 2007년 이후 가장 적은(4건) 수치를 기록하였음. 다만, m²당 평균 분양가격은 4건의 신규 분양 상품 중 3건이 분양가격이 높은 서울지역에 소재해 있었던 바, 수도권과 서울 외곽지역 물건이 주로 분양되었던 2012년 대비 큰 폭으로 상승하였음

분양시장 2 | 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공시기
KBD	문정 법조단지 Partners I, II	송파구 문정동	B4/12F	29,461㎡(23,000㎡)	8,900~12,000	2016. 6



Partners I, II

| 건축 개요 |

규 모	B4/12F
연 면 적	29,461㎡
대 지 면 적	3,110㎡
소 재	서울시 송파구 문정동
준 공 일	2016. 6
용 도	업무시설, 근생시설
주 차 대 수	221대
시행 / 시공	(주)해냄파트너스/(주)포스코엔지니어링

| 환경 여건 |

- 8호선 장지역과 문정역 사이 문정도시개발 지구 내 동부지법 이전 예정지 인근에 위치
- 대상지 인근에 대형 복합시설인 가든파이가 위치해 있고, 장지지구와 위례신도시 등의 대단위 주거시설과 가락시장 현대화사업 및 동부지검, 법원 등이 신축하여 이전예정에 따라 강남권에서 성장가능성이 가장 큰 지역으로 판단됨
- 인근 송파대로와 동부간선도로, 외곽순환도로 송파C 및 2016년 개통예정인 KTX 수서역 등을 통한 접근성이 매우 우수한 지역임

| 분양 개요 |

- 업무시설은 동 건물 3~12층에 계획되어 있으며, 오피스 공급 면적은 23,000㎡(분양면적 기준)임
- 기준층 오피스(3~11층)의 분양가 수준은 3.3㎡당 8,900~12,000천원(VAT 별도)으로 조사됨
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 400천원, 월세 40천원 수준임

분양시장 3 | 2013년 분양시장 종합

> 2013년 오피스 신규 분양 현황

분양시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공시기
1Q	Others	센트레빌 아스테리움 용산	용산구 한강로2가	B7/32F	89,466(15,565㎡)	15,100	2012. 8
2Q	Others	서울숲드림타워	성동구 성수동2가	B5/13F	23,619㎡(1,174㎡)	8,600~11,100	2015. 4
3Q	수도권	R&D스테이션	화성시 석우동	B3/6F	8,425㎡(5,536㎡)	6,100~6,600	2015. 6
4Q	KBD	문정 법조단지 Partners I, II	송파구 문정동	B4/12F	29,461㎡(23,000㎡)	8,900~12,000	2016. 6
계	-	4건	-	-	150,971㎡(45,275㎡)	-	-

- 2013년 한 해 동안 신규로 분양된 오피스 상품은 분기당 1건씩 총 4건이었으며, 오피스 분양면적은 45,275㎡로 조사되었음. 4건 중 3건이 상대적으로 분양가격이 높은 서울 소재 물건이었던 바, 평균 분양가는 ㎡당 3,048천원으로 2012년 평균(2,257천원) 대비 큰 폭으로 상승되었음. 다만, 분양 건수가 2012년(12건)의 1/3로 줄어들면서 분양면적은 2004년 이후 최대 분양면적을 기록했던 2012년의 1/5 이하로 크게 감소됨
- 분양 상품의 형태를 살펴보면 상반기에는 2010년 이후 매년 꾸준히 공급되고 있는 지식산업센터 내 지원시설(서울숲드림타워)과 주거, 판매 등이 혼합된 복합시설 중 일부 면적 등 서브 형태로 공급되었던 반면에 하반기에는 순수 오피스에 가까운 주용도가 업무시설인 상품이 공급되었음

분양시장 3 | 2013년 분양시장 종합

> 2013년 오피스 분양 상품 준공 현황

분양시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
1Q	Others	서울숲IT밸리	성동구 성수동1가	B5/18F	49,158㎡(5,580㎡)	10,400~10,700	2011. 2
	수도권	동탄 우미브띠린	화성시 석우동	B3/12F	11,841㎡(987㎡)	8,000~8,400	2012. 12
	KBD	강남에니타워	서초구 서초동	B6/14F	9,741㎡(1,756㎡)	22,000~24,000	2011. 6
	Others	가산 하이힐	금천구 가산동	B5/20F	98,992㎡(19,857㎡)	6,500	2012. 3
2Q	Others	강서한강자이타워	강서구 가양동	B2/15F	99,647㎡(5,814㎡)	6,300~7,300	2012. 4
	KBD	강남효성해링턴타워	서초구 서초동	B7/16F	21,398㎡ (1,191㎡)	18,896~19,901	2011. 5
3Q	Others	대성 D-POLIS	금천구 가산동	B4/29,30F	159,267㎡(32,396㎡)	7,000~7,500	2012. 3
	CBD	엘크루 메트로시티	중구 충무로3가	B7/19F	26,795㎡(2,380㎡)	14,000~15,000	2011. 7
계	-	8건	-	-	476,839㎡(69,961㎡)	-	-

- 기존에 전체 혹은 일부 면적을 오피스로 분양했거나, 현재 분양중인 오피스빌딩 중 2013년에 준공된 상품(입주가능일)은 총 8개, 오피스 면적 합계는 69,961㎡로 2012년(148,137㎡)의 절반 이하로 감소되었음
- 2013년에 준공된 오피스 분양 상품 8건 모두가 2011년과 2012년에 신규 분양되었던 상품임. 동 시기는 지식산업센터 내 지원시설 형태의 오피스 분양 물건이 다수 공급되면서 연간 10건 내외의 신규 오피스 분양이 이루어졌던 회복기였음. 지식산업센터의 지원시설 형태(서울숲IT밸리, 강서한강자이타워, 대성 D-POLIS 등) 외에 오피스텔이나 주거 및 판매시설의 서브 용도로 분양되었던 오피스 상품도 일부 준공되었음

분양시장 4 | 분양시장 전망(2014년)

구분	내용	비고
신규 업무지역 공급 증가	2013년 하반기에 공급된 상품들과 유사하게 신규 업무지역에서 오피스 분양상품 공급이 이루어질 것으로 예상됨. 특히, 용도 및 보유 기간에 제한이 있는 판교 테크노밸리와 상암 DMC와 달리 분양이나 매각에 제한이 없는 송파구 문정지구에 순수오피스 또는 지식산업센터 내 지원시설 형태로 공급이 예상되며, 판교를 비롯해 신규 업무 밀집지역에 이미 준공된 상품 중 일부가 선임대후분양 형태로 공급될 가능성이 있음	문정지구, 판교테크노밸리 등
선임대 후분양 상품 공급 증가	오피스 매매시장에서 Leaseback 물건에 대한 선호가 커지고 있고, 주거시장에서 월세 형태가 확대되고 있는 것과 유사하게 오피스 분양시장도 마찬가지로 임차인을 먼저 확보한 후 안정적인 월세 수익을 매개로 분양성을 높이는 선임대 후분양 상품이 증가할 전망이다. 현재는 주로 미분양 물건에 적용되고 있으나 일반 물건들로 확대되고 있음	오피스 임대시장 불안이 변수
오피스 매매시장 거래 활성화로 공급 부진 지속	2013년 한 해 거래금액이 6조원을 넘어서며 거래 활성화를 지속하고 있는 오피스 매매시장의 영향으로 대체시장인 오피스 분양시장은 공급 부진이 당분간 계속될 것으로 예상됨	하반기 금리 인상 여부가 변수
수익형 부동산 관심 증가에 따른 수요 기대	리테일 상품이나 오피스텔 뿐만 아니라 아파트, 주상복합 등도 월세 시장으로 빠르게 전환되는 등 저금리 추세 장기화에 따라 수익형 부동산에 대한 관심과 수요가 증가하고 있음. 이에 따라 오피스텔과 유사한 규모로 투자가 가능한 섹션형 오피스 상품에 대한 수요가 기대됨	선임대 후분양, 수익보장형 상품 등

부 록 1 | 신규 부동산펀드 설정 현황

> 조사 대상 및 내용

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

> 조사 기간

2013년 10월 1일 ~ 2013년 12월 31일

자산운용사	펀드명	설정일	설정액(백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁50	2013/10/31	1	사모	단위	임대형	국내
하나다음자산운용	다올랜드칩사모부동산투자신탁56(재간접형)	2013/10/31	5,900	사모	단위	미분류	해외
리치먼드자산운용	리치먼드사모부동산영향관부동산투자신탁	2013/10/04	730	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스타이탄사모부동산투자신탁23	2013/10/04	1	사모	단위	임대형	국내
미래에셋자산운용	미래에셋TIGER합성-MSCI-US리츠부동산상장지수투자신탁(파생형)(H)	2013/10/08	20,000	공모	추가	인덱스	해외
엠플러스자산운용	엠플러스사모부동산투자신탁 8	2013/10/18	1,226	사모	단위	임대형	국내
칸서스자산운용	칸서스창원사모부동산투자신탁	2013/10/18	4,690	사모	단위	임대형	국내
더커자산운용	더커봉선사모부동산투자신탁 1	2013/10/24	3,001	사모	단위	PF대출형	국내
한화자산운용	한화NPL사모부동산투자신탁 1	2013/10/24	28,634	사모	단위	미분류	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁54	2013/10/25	1	사모	단위	임대형	국내
칸서스자산운용	칸서스동자동사모부동산투자신탁	2013/10/28	150,000	사모	단위	임대형	국내
삼성에스알에이자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁54	2013/10/29	63,000	사모	단위	임대형	국내
에프지자산운용	에프지USRED사모부동산투자신탁 2	2013/11/01	83,160	사모	단위	임대형	해외
현대인베스트먼트자산운용	현대사모부동산투자신탁11	2013/11/04	20,000	사모	단위	임대형	국내
하우자산운용	하우제주스카이사모부동산투자신탁	2013/11/08	10,000	사모	단위	미분류	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁AP1- 1	2013/11/11	12,000	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁24	2013/11/12	51,500	사모	단위	개발형	국내
칸서스자산운용	칸서스DISCOVERY NPL사모부동산투자신탁 1	2013/11/12	12,000	사모	단위	미분류	국내
한국투신운용	한국투자사모상승지식산업센터PFV부동산투자신탁 2	2013/11/14	503	사모	단위	미분류	국내
엠플러스자산운용	엠플러스사모MBS부동산투자신탁 1	2013/11/15	2,964	사모	단위	미분류	국내
알파에셋자산운용	알파메이티사모부동산투자신탁14- 7	2013/11/26	1,240	사모	단위	임대형	국내
알파에셋자산운용	알파메이티사모부동산투자신탁14- 8	2013/11/26	1,750	사모	단위	임대형	국내
동부자산운용	동부사모부동산투자신탁11	2013/11/27	19,000	사모	단위	임대형	국내
대신자산운용	대신마스터리츠사모부동산투자신탁1(리츠-재간접형)(운용)	2013/11/28	17,965	사모	단위	REITs형	국내
대신자산운용	대신마스터리츠사모부동산투자신탁1(리츠-재간접형)(운용)Class A	2013/11/28	9,307	사모	단위	REITs형	국내
대신자산운용	대신마스터리츠사모부동산투자신탁1(리츠-재간접형)(운용)Class C	2013/11/28	8,659	사모	단위	REITs형	국내
리치먼드자산운용	리치먼드사모제주연동호별부동산투자신탁	2013/11/28	8,000	사모	단위	개발형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁51	2013/11/29	7,000	사모	단위	PF대출형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁52	2013/11/29	7,000	사모	단위	PF대출형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁53	2013/11/29	6,000	사모	단위	PF대출형	국내
파인트리자산운용	파인트리솔쓰리사모부동산투자신탁6- 1	2013/12/02	10,251	사모	단위	미분류	국내
파인트리자산운용	파인트리솔쓰리사모부동산투자신탁6- 2	2013/12/02	3,417	사모	단위	미분류	국내
파인트리자산운용	파인트리솔쓰리사모부동산투자신탁6- 3	2013/12/02	3,417	사모	단위	미분류	국내
하우자산운용	하우사모부동산투자신탁 1	2013/12/02	2,000	사모	단위	미분류	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁55	2013/12/03	39,000	사모	단위	임대형	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁AP1- 1B	2013/12/03	52,800	사모	단위	미분류	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁AP1- 1A	2013/12/04	40,693	사모	단위	미분류	국내
하나다음자산운용	하나다음HW랜드칩사모부동산투자신탁 1(자)	2013/12/04	63,000	사모	단위	임대형	국내
하나다음자산운용	하나다음HW랜드칩사모부동산투자신탁1- (모)	2013/12/04	63,000	사모	단위	임대형	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁 9	2013/12/11	699	사모	단위	미분류	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁 10	2013/12/11	720	사모	단위	미분류	국내
현대인베스트먼트자산운용	현대사모부동산투자신탁13	2013/12/11	3,000	사모	단위	임대형	국내
에프지자산운용	에프지유로RED사모부동산투자신탁 1	2013/12/16	74,823	사모	단위	임대형	해외
하우자산운용	하우3차QWL 벨리사모부동산투자신탁	2013/12/17	10,000	사모	단위	미분류	국내
에프지자산운용	에프지JURED사모부동산투자신탁 3	2013/12/18	20,041	사모	단위	임대형	해외
칸서스자산운용	칸서스DISCOVERY NPL사모부동산투자신탁 2	2013/12/18	47,662	사모	단위	미분류	국내
이지스자산운용	이지스엔지제28호사모부동산투자신탁(파생형)	2013/12/19	44,200	사모	단위	임대형	국내
우리자산운용	우리마일스톤US사모부동산투자신탁 2(재간접형)	2013/12/23	63,700	사모	단위	REITs형	해외
엠플러스자산운용	엠플러스사모부동산투자신탁 9	2013/12/24	50,000	사모	단위	임대형	국내
현대인베스트먼트자산운용	현대NPL사모부동산투자신탁 2(ABS)	2013/12/24	36,875	사모	단위	미분류	국내
캡스톤자산운용	캡스톤사모부동산투자신탁 8	2013/12/26	2,000	사모	단위	개발형	국내
한화자산운용	한화Debt Strategy사모부동산투자신탁 3	2013/12/26	72,130	사모	단위	미분류	해외
코람코자산운용	코람코퍼스트사모부동산투자신탁14	2013/12/27	36,200	사모	단위	임대형	국내
미래에셋자산운용	미래에셋엡스프런티어미국사모부동산투자신탁 2(파생형)	2013/12/27	100	사모	단위	미분류	해외
이지스자산운용	이지스해위간접RES사모부동산투자신탁20- 2	2013/12/30	5,805	사모	단위	미분류	해외
코람코자산운용	코람코퍼스트사모부동산투자신탁16	2013/12/30	111,000	사모	단위	임대형	국내
한국투신운용	한국투자사모공평오피스부동산투자신탁 1	2013/12/30	24,034	사모	단위	PF대출형	국내
한국투신운용	한국투자사모공평오피스부동산투자신탁 2	2013/12/30	56,000	사모	단위	PF대출형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁56	2013/12/31	6,450	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁31	2013/12/31	412	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 12월 1일 ~ 2013년 12월 31일

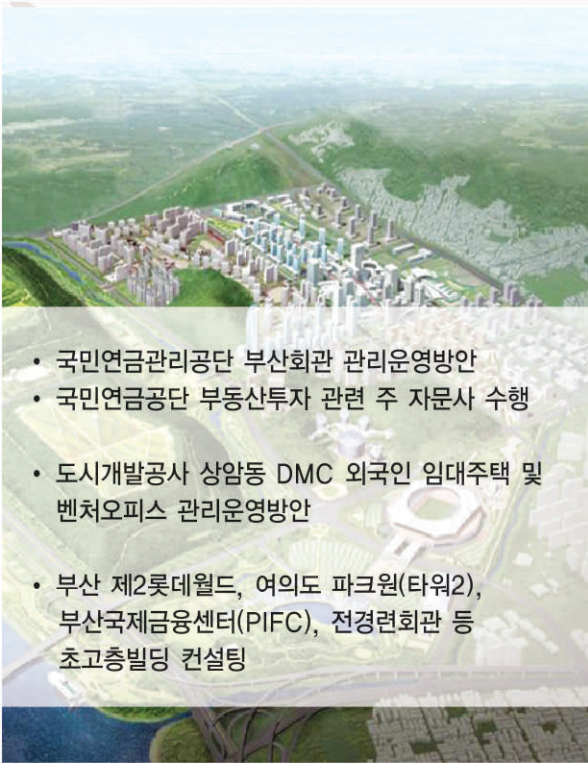


> 광역시별 임대 정보

(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	2,777	2,728	2,314	2,071	1,902	1,643
보증금	558.0	462.4	655.5	479.2	629.7	404.1
월세	25.5	23.8	15.4	16.6	13.9	14.8
관리비	18.1	19.2	17.5	16.9	16.0	13.1
공실률	5.5%	8.6%	6.9%	9.0%	8.5%	10.9%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

Consulting



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



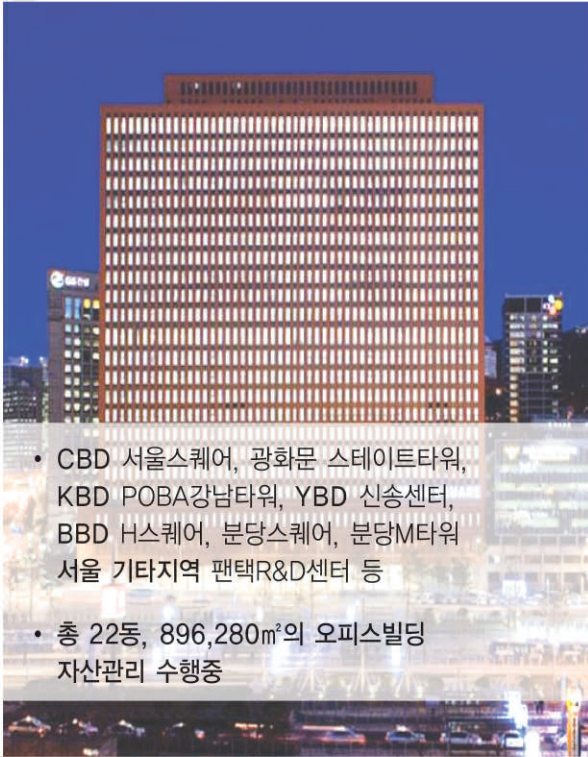
• 대우통신사옥	23,824㎡	B6/12F
• 동아상호신용금고빌딩	12,807㎡	B6/15F
• 로지트빌딩	9,914㎡	B2/12F
• 미래산업빌딩	7,748㎡	B6/8F
• 리버타워	16,889㎡	B3/9F
• 대농빌딩	19,653㎡	B4/15F
• 명동신영증권빌딩	11,136㎡	B5/12F
• 트러스트타워	36,208㎡	B5/26F
• 서현신영타워	23,824㎡	B6/12F
• 잠실시그마타워	27,814㎡	B7/30F
• 서현신영G타워	7,748㎡	B6/8F
• 명동신영타워	11,136㎡	B5/12F
• 역삼신영타워	12,807㎡	B6/15F
• 데이콤빌딩	34,461㎡	B7/20F
• 온세통신빌딩	15,941㎡	B1/8F
• MBC경영센터	22,748㎡	B4/16F
• 코오롱빌딩	26,861㎡	B5/10F
• 놀부빌딩	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, 896,280㎡의 오피스빌딩 자산관리 수행중

상업시설 | 물류



- 청주 지웰시티몰, 군산·천안 물류센터, 홈플러스(인천, 영통, 부천, 대구), 동탄 지웰에스테이트, 울산 대성스카이렉스, 대구 프라이빗 등
- 총 10개동 385,517㎡의 상업시설과 물류시설 자산관리 수행중

주상복합 | 서비스드레지던스



- 청주 지웰시티, 분당 하우스빌, 한남동 Hillside 등 주거시설 자산관리 중
- 종로구 수송동 서머셋 팰리스 서울, 마포구 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, 강동그린타워, 대전 멀티플렉스극장 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



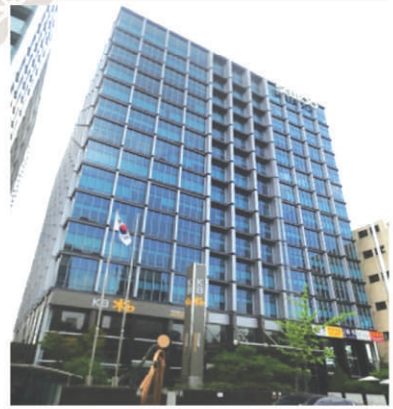
주 소 서대문구 충정로3가 95-1
 규 모 B7/16F
 연 면 적 36,522m²
 준공시기 2011년

KBD생명타워



주 소 용산구 동자동 45
 규 모 B9/30F
 연 면 적 82,435m²
 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



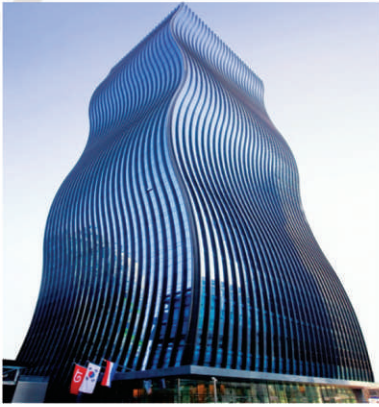
주 소 강남구 논현동 261
 규 모 B6/11F
 연 면 적 18,235m²
 준공시기 1997년

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 2014년 1월

디오센터



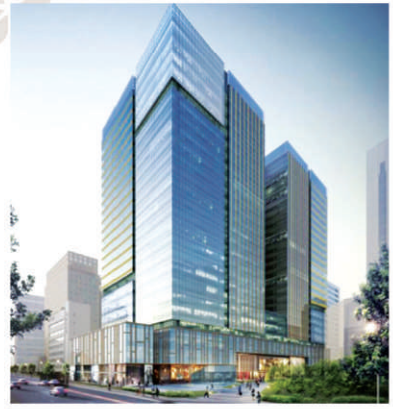
주 소 중구 중림동 500
 규 모 B6/16F
 연 면 적 33,629m²
 준공시기 2001년

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

분당M타워



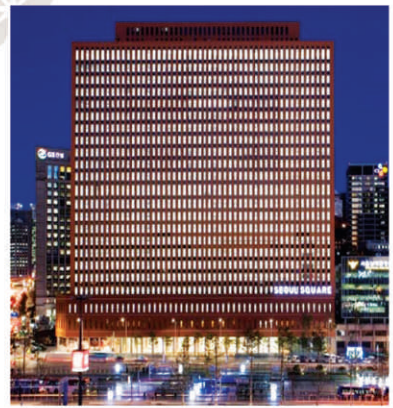
주 소 성남시 분당구 구미동 188
 규 모 B4/8F
 연 면 적 46,126m²
 준공시기 2009년

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



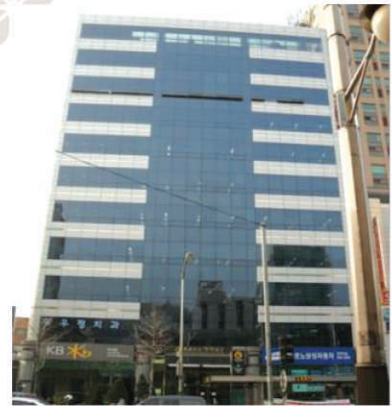
주 소 성남시 분당구 수내동 6-5
 규 모 B4/12F
 연 면 적 13,729㎡
 준공시기 2010년

센트럴 플레이스



주 소 중구 중림동 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



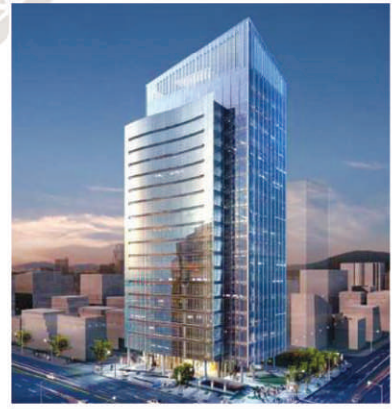
주 소 영등포구 여의도동 34-1
 규 모 B4/16F
 연 면 적 22,748㎡
 준공시기 1987년

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

삼성제일빌딩



주 소 강남구 역삼동 702-2
 규 모 B7/20F
 연 면 적 37,706㎡
 준공시기 1994년

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
- [강동그린타워] 강동구 길동 / 26,599㎡ / B6,18F
- [KBD생명타워] 용산구 동자동 / 82,435㎡ / B9,30F
- [삼성제일빌딩] 강남구 역삼동 / 37,706㎡ / B7,20F
- [JW타워] 서초구 서초동 / 29,728㎡ / B5,14F

> 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 / 168,507㎡ / 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
- [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
- [대윤빌딩] 강남구 삼성동 / 11,827㎡ / B4,7F
- [방배빌딩] 서초구 방배동 / 18,651㎡ / B5,9F
- [성우아카데미빌딩] 서초구 서초동 / 17,269㎡ / B6,12F
- [육성빌딩] 강남구 역삼동 / 5,935㎡ / B4,13F
- [도원빌딩] 강남구 역삼동 / 4,546㎡ / B4,10F
- [언주로빌딩] 강남구 신사동 / 4,641㎡ / B3,7F

> 1994~1991

- [경암빌딩] 강남구 삼성동 / 26,785㎡ / B7,19F
- [청남빌딩] 서초구 서초동 / 13,676㎡ / B5,17F
- [원방빌딩] 강남구 삼성동 / 10,813㎡ / B5,16F
- [신사빌딩] 강남구 신사동 / 5,552㎡ / B3,7F
- [은성빌딩] 강남구 청담동 / 13,315㎡ / B6,15F
- [우진빌딩] 강남구 역삼동 / 1,983㎡ / B2,6F
- [제일빌딩] 영등포구 영등포동7가 / 16,125㎡ / B4,18F
- [에드빌딩] 강남구 대치동 / 10,420㎡ / B4,10F
- [사학연금회관] 영등포구 여의도동 / 41,608㎡ / B3,20F
- [평전빌딩] 송파구 신천동 / 19,874㎡ / B5,20F
- [유화증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 39,147㎡ / B6,20F
- [해광빌딩] 강남구 삼성동 / 5,980㎡ / B5,14F
- [삼덕빌딩] 강남구 삼성동 / 6,902㎡ / B3,13F
- [대현빌딩] 강남구 논현동 / 18,093㎡ / B5,19F
- [일송빌딩] 강남구 삼성동 / 20,126㎡ / B6,19F
- [섬유센터] 강남구 대치동 / 45,323㎡ / B4,19F
- [부원빌딩] 강동구 성내동 / 4,694㎡ / B3,7F



> 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
- 구로구 신도림동 소재 호텔 투자타당성 검토 컨설팅
- 종로구 중학동 트윈트리타워 투자타당성 분석 컨설팅
- 구로구 신도림동 디큐브시티 오피스 부분 매입타당성 분석
- 행복시 자족시설 유지 전략 수립
- 현대캐피탈 서울 및 대전 사옥 건축물 실사 업무 컨설팅
- 북수원 CGV 건축물 실사업무 컨설팅
- 종로구 종로3가 세운구역 도시환경정비사업 적정 도입시설 검토
- 강남구 역삼동 아비스타 R&D센터 건축물 실사 컨설팅

> 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
- 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(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 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 임대 가격 산정 및 마케팅 방안 컨설팅
- 용산구 한남동 불보빌딩 매입 타당성 검토
- 종로구 인의동 종로플레이스 오피스 투자지문 컨설팅
- 서대문구 충정로 오피스 재개발 PJT 적정가치평가 컨설팅

> 2008

- GS리테일 평촌 오피스 개발 타당성 분석 컨설팅
- 성남 판교 복합단지 PF사업 업무시설 컨설팅
- 종로구 청진동 오피스 재개발 PJT 타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 당산동3가 대흥빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 한솔빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 일산 M시티 오피스 부분 매입 타당성 검토
- 일산 오피스 투자 타당성 검토
- 부평구 부평동 다운타운일레븐상가 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 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
- 팬엔터테인먼트 상암동 DMC 첨단업무용지 인할 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 임대 가격 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 수원 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 명륜동부지 최우호 이용방안 도출
- 희성전선 군포시 공업용지 활용방안
- 서초동 교보타워 적정 임대 가격 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 광명회관 건립방안에 관한 연구
- 서초구 방배동 구산타워 적정 임대료 산정
- 서초구 서초동 나라종합금융사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책 수립
- 강남구 도곡동 삼성물산 T-Project 최유효 개발 방안 관련 연구
- 구로구 신도림동 동아건설 부지 최유효 개발 방안 검토
- 영등포구 신길동 오피스텔 사업성 분석
- 중구 을지로6가 33-24 외 18필지 업무부문 사업성 분석
- 대전시 대흥동 보우프라자 최유효 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 최유효 마케팅 전략수립

> 1996

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

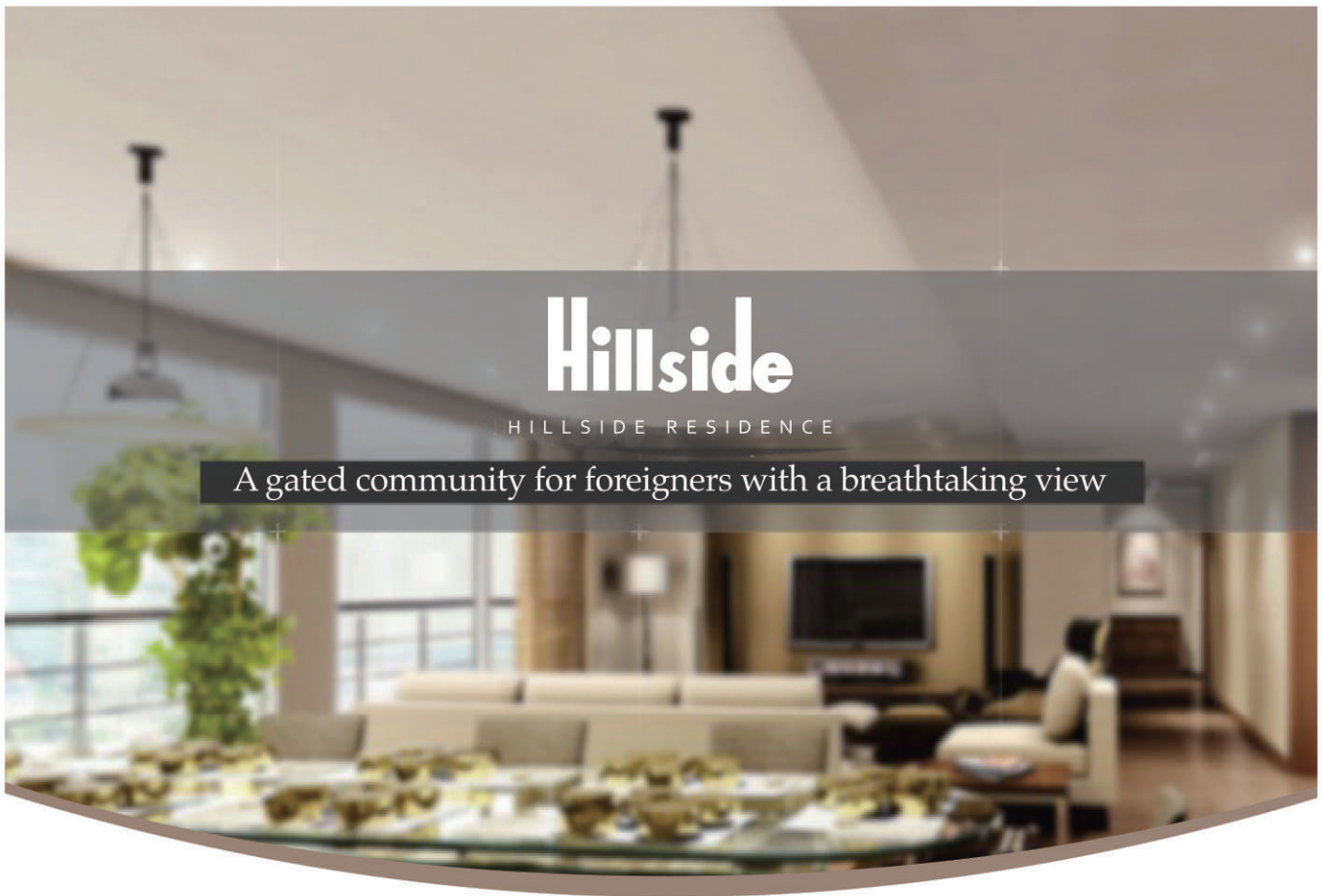
- 송파구 방이동 대우 유토피아 오피스텔 사업성 검토
- 송파구 신천동 한빛월니스 비주거부문 사업성 검토
- 성동구 금호동 두산아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 성동구 마장동 현대아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 쌍문동 신원 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 한미자동차학원 부지 분양가 및 임대가 산정
- 용산구 한강로 용성테크노빌 사업성 검토
- 양천구 목동 예총회관 적정 임대가 산정

> 1994~1991

- 강남구 역삼동 761 조합주택 사업계획
- 마포구 마도동 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 상봉동 상가 분양성 검토
- 인천시 남구 주안동 신영쇼핑센터 사업기획
- 종로구 서린동 광주은행빌딩 재개발 수익성 검토
- 안양시 신분동 중심상업지역 쇼핑센터 건립계획 수립
- 강남구 삼성동 삼성빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 한국타이어빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 큰길타워 임대 수익성 분석
- 강남구 대치동 연봉빌딩 임대 수익성 분석
- 송파구 석촌동 대준빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 삼성동 미진빌딩 임대 수익성 분석
- 서대문구 홍은동 재개발아파트 분양성 검토
- 서초구 서초동 복합건물 사업 타당성 분석
- 성동구 군자동 미라보 오피스텔 분양 타당성 검토
- 광명시 철산동 복합건물 건립기획
- 안산시 고잔동 대우빌딩 분양전략 수립에 관한 연구
- 강남구 삼성동 보경빌라 분양전략 수립에 관한 연구
- 성동구 구의동 복합건물 사업성 검토

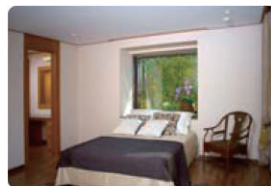
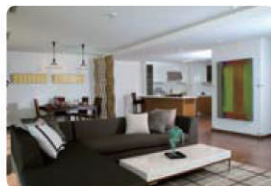
> 1990~1989

- 용산구 한강로3가 개척사업 타당성 검토
- 동작구 신대방동 빌라 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



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



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

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

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



BRINGING YOU THE COMFORTS OF HOME
SOMERSET PALACE SEOUL



서울 강북의 중심 광화문에 위치한 서머셋 팰리스 서울은 아시아-태평양, 유럽, 중동지역 최대의 서비스드 레지던스 오너-오퍼레이터인 에스코트 리미티드가 운영하는 한국 최대의 서비스드 레지던스입니다. 정치, 경제, 사회, 문화, 언론의 중심에 위치한 서머셋 팰리스 서울은 고객에게 내 집 같은 편안함과 안락함을 제공할 수 있도록 모든 객실과 부대시설이 설계되어 있습니다. 인천국제공항에서 50분 이내 거리에 위치한 서머셋 팰리스 서울은 광화문, 경복궁, 창덕궁, 인사동, 종로와도 도보로 쉽게 접근할 수 있는 최적의 위치를 자랑하며, 지하철 광화문역, 안국역, 종각역과 가까워 편리한 주변 교통 환경을 갖추고 있습니다.

For rates or bookings, please call +822-67308000 or visit www.somerset.com

Managed by



A Member of CapitaLand

Somerset Palace Seoul is managed by The Ascott Limited, a member of CapitaLand. It is the largest international serviced residence owner-operator with more than 200 properties in over 80 cities across Asia Pacific, Europe and the Gulf region. It operates three award-winning brands Ascott, Citadines and Somerset.

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

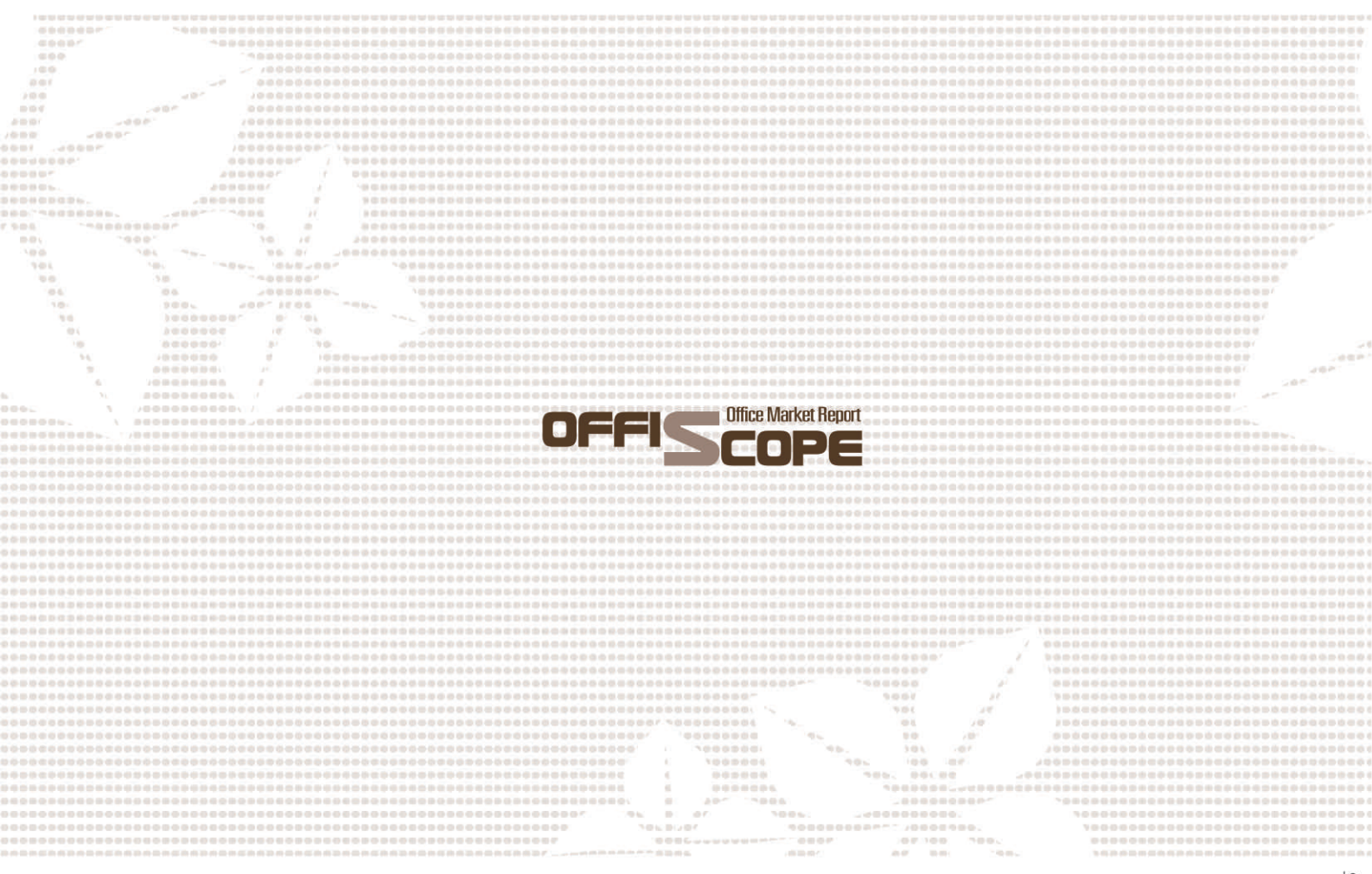
1. 강남 마지막 1억원대 수익형 테라스 오피스텔
2. 임대관리서비스를 통한 편리한 투자환경
3. KTX & GTX 수서역세권 최대 수혜단지
4. 약 1만2천세대 아파트와 연계된 강남신도시 프리미엄

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



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

문의 563-3579



Office Market Report
OFFISCOPE

오피스 시장 동향 보고서 1990년 등록 · 2014년 1월 발행 (총권 52호)