

OFFIS SCOPE

Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서

2014 | First Quarter

오피스 시장 Trend

오피스 시장 캘린더

오피스 임대시장 동향

조사개요 및 빌딩 등급 분류

임대시장 분석 및 전망

오피스 매매시장 동향

매매시장 분석 및 전망

오피스 분양시장 동향

분양시장 분석 및 전망

부록

신규 부동산펀드 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 5월 통권 53호
- 발행처 : (주)신영에셋
- 보고서 관련 문의 : 홍순만 상무 : 02-6001-2576(hongsm@syasset.com)
최재건 팀장 : 02-6001-2712(zaijian@syasset.com)

CONTENTS

2014년 1/4분기 오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend	02 오피스 시장 캘린더
오피스 임대시장 동향	04 조사 개요 및 빌딩 등급 분류 07 권역별 정보 15 수급 동향 분석 21 임대시장 전망(2014년 2/4분기)
오피스 매매시장 동향	22 시장 동향 23 매매시장 분석(2014년 1/4분기) 26 매매시장 전망(2014년 2/4분기)
오피스 분양시장 동향	27 시장 동향 28 신규 분양 사례 29 분양시장 전망
부록	30 신규 부동산 펀드 설정 현황 31 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

1. 오피스 시장 캘린더

- 2014년 1/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하였음

일자	구분	내용	비고
2014. 1. 3	개발	서울시는 건축위원회를 통해 마포구 공덕역 복합역사 개발 계획안에 대해 조건부 동의함. 복합역사 A블록은 연면적 37,200㎡ 규모의 관광호텔, 연면적 25,472㎡ 규모의 B블록은 문화집회시설이 신축될 예정에 있음	2016년 7월 준공 예정
1. 5	분양	송파구 문정택지개발지구 2구역에 개발중인 엠스테이트의 오피스 상품이 분양을 시작함. 분양가는 3.3㎡당 8,680~11,900천원 수준으로 조사됨	오피스 분양면적 43,873㎡
1. 7	개발	네이버는 성남시로 부터 정자역에 인근 소재한 사유지 10,848㎡를 매입하였으며, 15.6만㎡ 규모의 오피스 빌딩을 신축할 예정에 있음	2018년 준공 목표
1. 8	펀드	부동산 펀드 및 특별자산펀드의 성장으로 전체 펀드의 순자산은 328조 4,000원으로 2012년 연말 대비 20조 8,000억원이 증가하였음	금융투자협회 자료
1. 8	정책	인천 송도국제도시의 땅 매각이 시작된 2002년 이후 부터 2013년 연말까지 전체 매각대상 중 87.4%가 매각되었음	인천경제자유구역청 발표
1. 10	이전	웅진식품은 중구 퇴계로 남산스퀘어에서 중로구 종로 소재 케이티스빌딩으로 본사를 이전하였음	퇴계로(총무로3가) → 종로(송인동)
1. 13	준공	크루셀텍과 아이코닉스엔터테인먼트가 함께 신축한 성남시 분당구 판교 테크노밸리 소재 사옥이 준공되었음	B3/10F 21,925㎡
1. 14	매매	국민연금공단은 서대문구 충정로에 소재한 케이원리트빌딩을 실사용 목적으로 1,090억에 매입하여 등기를 완료하였음	B4/17F 연면적 25,984㎡
1. 15	개발	경기도가 고양시 일산동구에 조성중인 한류월드에 지상 20층, 지하 3층, 연면적 61,000㎡ 규모의 EBS 디지털통합사옥이 신축될 예정임	2016년 10월 준공 예정
1. 17	이전	보잉코리아는 중구 세종대로(태평로)에 소재한 서울파이낸스센터로 사무실을 이전하였음	권역 내 이전
1. 22	동향	2013년 주택건설 인허가 물량은 총 44만 가구로 2012년 58만 7,000가구 대비 25% 감소되었음. 집값 약세를 보이는 수도권과 공급 과잉 현상이 나타난 일부 광역시의 공급 물량 축소가 원인임	국토교통부 발표
1. 23	준공	동아건설이 시공한 용산구 원효로90길(원효로1가)에 소재한 신축빌딩인 더프라임타워가 준공되었음	B6/31F 오피스동 면적 39,010㎡
1. 24	개발	서울시는 도시·건축공동위원회를 통해 용산구 갈월동에 관광숙박시설을 건립하는 방안을 수정·가결함	B2/20F 총 108실 규모
1. 29	이전	하나생명은 을지로입구 하나은행 별관에서 서소문로 중앙문화센터 건물로 이전을 완료하였음	권역 내 이전사례
2. 1	분양	송파구 문정택지개발지구 내 동부지법 이전 예정지 인근에 건설 예정인 문정 법조프라자 오피스 상품이 분양을 시작함. 분양가는 3.3㎡당 8,900~10,000천원 수준으로 조사됨	오피스 분양면적 4,809㎡
2. 3	준공	LED전문기업인 애드트로닉이 성남시 분당구 판교 테크노밸리에 신축한 사옥이 준공되었음	B2/8F 연면적 22,641㎡
2. 7	정책	주택임대관리업체가 집주인을 대신해 임차인과 임대주택을 관리하고 임대료를 징수하는 주택임대 관리업이 시행됨	국토교통부 소관
2. 7	준공	SK네트웍스가 시행하고, SK건설이 시공한 강남구 영동대로(대치동)에 소재한 A등급 규모의 오피스 빌딩이 준공되었음. 지상층의 대부분을 현대차그룹 계열사가 임차하면서 오토웨이타워로 빌딩명을 변경하였음	B5/9F 47,308㎡
2. 10	개발	산업용 인클로저 시스템 업체인 독일 리탈사가 인천 송도국제도시 내 지식정보산업단지내 사옥을 신축할 예정임	대지면적 8,700㎡ 연면적 12,077㎡
2. 11	펀드	1월말 기준 부동산펀드의 순자산은 12월말 24조 2,490억원 보다 1,100억원이 증가한 24조 3,600억원으로 사상 최대치를 12개월 연속으로 경신하고 있음	금융투자협회 발표
2. 17	준공	강남구 언주로(역삼동) 소재 임대 목적 신축빌딩인 IS타워가 준공되었음	B4/14F 연면적 3,889㎡

일자	구분	내용	비고
2014. 2. 17	동향	사학연금은 부동산펀드를 통해 미국 워싱턴DC에 소재한 웨스트브릿지빌딩을 인수할 예정임	현대해상, 농협생명 및 동양생명 투자
2. 19	호텔	강남구 테헤란로(삼성동)소재 그랜드인터컨티넨탈호텔이 10개월에 걸친 리모델링을 마치고 재개관함	파르나스 운영
2. 26	이전	종로구 율곡로(계동)에 소재해 있는 현대자동차 국내영업본부 판매부문이 강남구 영동대로변 신축 빌딩인 오토웨이타워로 이전함	CBD → KBD
2. 27	정책	서울시는 도시·건축공동위원회를 열어 마포구 양화로에 지하 7층, 지상 22층 규모의 관광호텔 건축을 승인하였음	객실수 599실 규모
2. 28	이전	동부대우전자는 중구 삼일대로(저동1가)에서 강남구 테헤란로(대치동) 소재 동부금융센터로 이전함	권역간 이전 CBD → KBD
2. 28	매매	사단법인 굿네이버스인터내셔널은 영등포구 버드나루로(영등포동2가)에 소재한 가아빌딩을 가아산 업으로 부터 매수하여 등기를 완료하였음	B5/12F 연면적 9,881㎡
3. 3	이전	에셋플러스자산운용은 KBD 강남파이낸스센터에서 성남시 분당구 판교 중심상업용지에 신축한 사옥으로 이전하였음	리치투게더센터
3. 4	정책	서울시는 세운사가 일대를 대규모 재건축 방식이 아닌 상가군을 존치하고 주변을 171개 소·중 규모로 분할하여 개발하는 것으로 계획을 변경함	세운재정비촉진지구 개발
3. 4	이전	포스코엔지니어링은 성남시 분당구 수내역 인근에 소재한 본사를 인천 송도국제도시 소재 센트로드 A동으로 이전할 예정임	BBD → 송도
3. 8	동향	서울시 오피스빌딩 연면적이 최근 10년 동안 연평균 2,8%씩 증가하여 현재는 여의도 면적의 18배인 5,155㎡에 달하는 것으로 조사됨	서울연구원 발표
3. 9	동향	금천구 가산동 소재 하이힐 복합쇼핑몰이 KTB자산운용 펀드에 매각되었음	현대백화점 위탁운영 예정
3. 10	개발	청주시 흥덕구 외북동과 송절동 일대 152만 7,575㎡를 개발하는 청주테크노폴리스 산업단지 조성 공사가 착공됨	2017년 완공 예정
3. 13	동향	2013년도 상업용부동산의 투자수익률은 5.3%로 2012년 대비 0.25%포인트 하락되었음	국토교통부 발표
3. 14	이전	블랙야크는 서초구 양재동에 소재한 현대캐피탈 양재사옥을 매입하여 계열사와 함께 입주할 예정임	블랙야크 외 동진레저, 아웃트로 등 입주
3. 16	동향	주택임대관리업 도입(3/7) 이후 한 달간 신영에셋, 롯데자산개발, 글로벌 PMC 등 총 19개 업체가 등록을 신청함	국토교통부 발표
3. 19	매매	케이탑자기관리부동산투자회사는 영등포구 국제금융로(여의도동)에 소재한 미원빌딩의 일부층을 매입하여 등기를 완료하였음	매입대상 14층 19층 매입면적 3,646㎡
3. 20	준공	마포구 상암 DMC에 엔에프콘소시엄이 신축한 프라임급 오피스빌딩인 디지털큐브가 준공되었음	B7/23F 연면적 70,144㎡
3. 21	동향	JB금융지주는 실물자산 전문운용사인 더커자산운용을 인수하여 자회사로 편입함	지방은행 최초 운용사 보유
3. 24	준공	인터에셋홀딩스가 신축한 판교미래에셋타워가 준공되었음. 동 빌딩은 비즈니스호텔인 '코트야드바 이메리엇 서울 판교'를 상층부에 배치하였고, 저층부 일부를 업무시설로 외부 임대중에 있음	B7/16F 오피스면적 약 11,600㎡
3. 26	매매	카페베네는 강남구 영동대로(청담동) 경곡사거리 코너에 위치한 KR타워를 개인으로부터 매수하였음. 매매계약은 지난 2012년 11월에 체결되었으며, 26일에 잔금 및 소유권 이전을 완료하였음	B7/17F 연면적 6,828㎡
3. 28	매매	LIG손해보험은 강남구 테헤란로(역삼동) 선릉역 인근에 위치한 LIG강남빌딩을 교정협회에 450억원에 매각하였음	B2/15F 연면적 7,218㎡
3. 28	매매	코람코자산신탁은 용산구 원효로90길(원효로1가)에 소재한 신축빌딩인 더프라임타워를 코크렘원호로위탁관리부동산투자회사를 통해 매입하였음	B6/31F 매입면적 39,010㎡
3. 31	매매 펀드	아체르바이전 국부펀드인 소파즈는 미래에셋자산운용이 펀드를 통해 보유하고 있는 파인에비뉴 A동의 수익증권을 매입하였음	매입면적 65,775㎡
3. 31	매매	OCI그룹의 계열사인 SG개발은 서초구 양재대로(염곡동) 염곡사거리 인근에 소재한 한국소비 자원청사를 매입하여 등기를 완료하였음. 동 물건은 한국소비자원이 보유하고 있던 종전 부동산으로 매각 후 충북혁신도시로 이전 예정임	B3/13F 연면적 30,156㎡

1. 조사개요 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

2014년 3월 1일 ~ 2014년 3월 31일

조사 권역

서울시 3대권역 + 기타권역

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

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

KBD (Kangnam Business District) : 테헤란로와 강남대로를 중심으로 한 강남 일대

YBD (Yeouido Business District) : 여의도와 마포를 포함한 지역

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

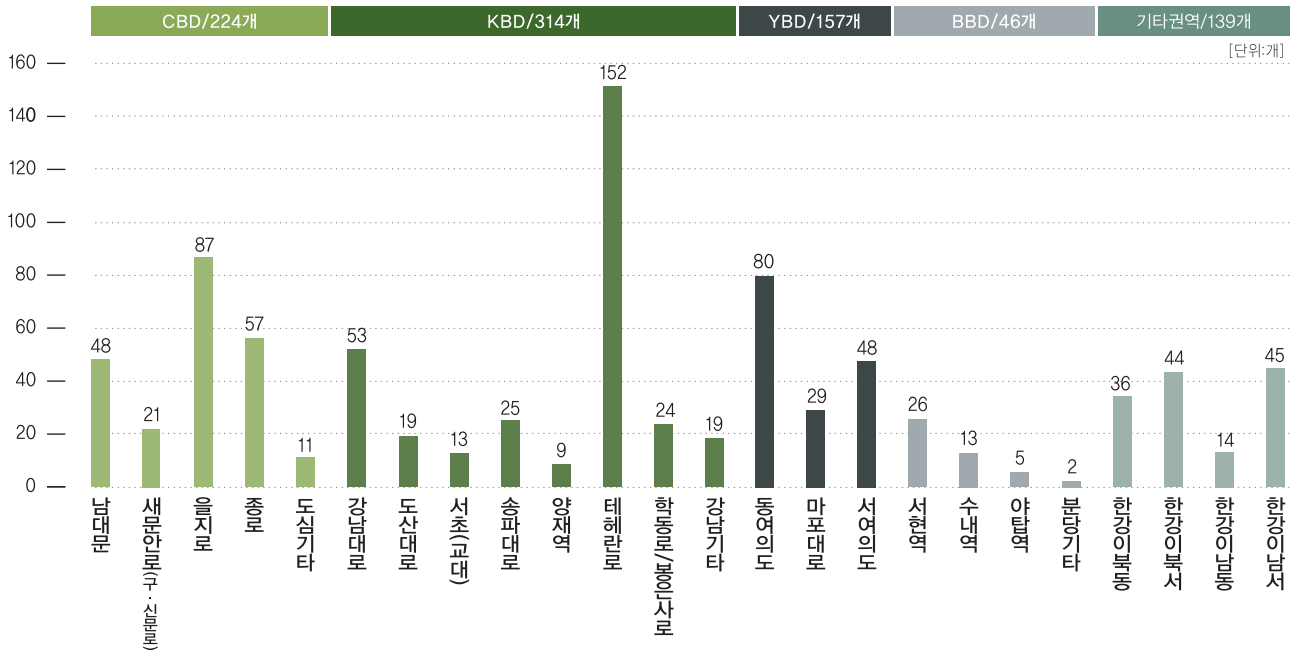
분당권역

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

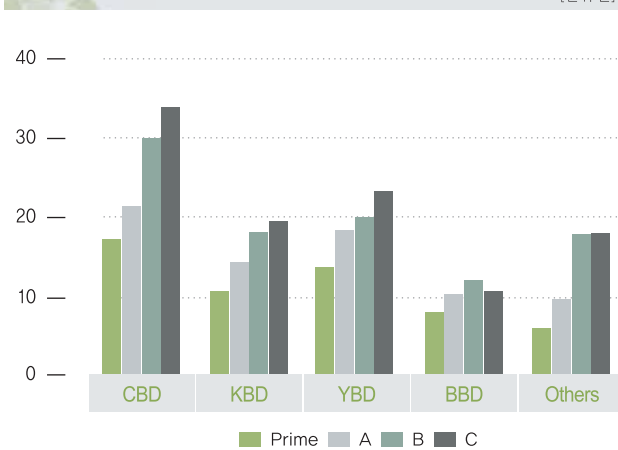


권역	세부권역
CBD 도심권역	종로, 을지로, 새문안로(구, 신문로), 남대문로
KBD 강남권역	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동로/봉은사로
YBD 여의도권역	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others 기타권역	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD 분당권역	수내역, 서현역, 아탑역 일대

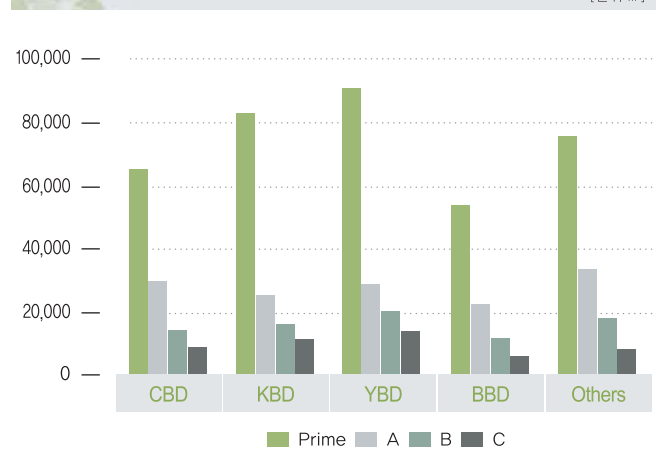
조사 빌딩 개수



평균 건축년수



평균 건축 연면적



- 빌딩 건축년수는 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

1. 조사개요 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

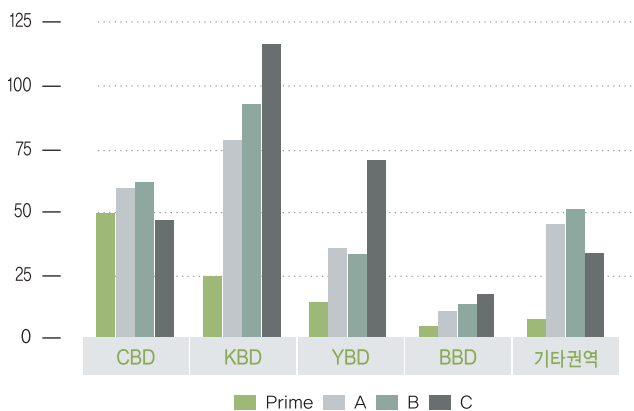
등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

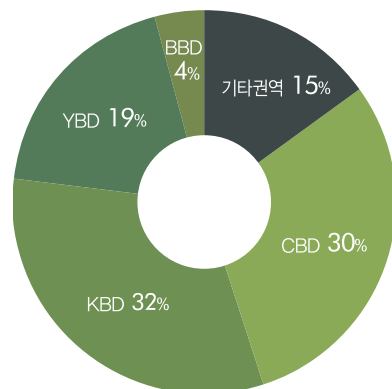
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월세(㎡당)	24,000원 이상	21,000~23,999원	18,000~20,999원	17,999원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

오피스 등급 분포

[단위:개]



오피스 면적 분포



2. 권역별정보 :: CBD (Central Business District)

등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.7 (0.9%p△)	7,671 (0.5%△)	717.5 (0.3%△)	69.3 (0.5%△)	30.9 (0.5%△)	12.2 (-)
Prime	6.5	10,662	949.3	97.1	39.0	12.1
A	4.7	7,908	753.9	72.1	31.8	12.2
B	4.5	6,317	586.6	58.1	27.5	12.5
C	3.3	5,869	588.9	49.6	25.5	11.7

임대

전세환산가 및 월세는 전기 대비 0.5%씩 상승되었음. 권역 내 대형공실이 일부 해소되고 있고, 상반기 내 신규 공급이 주춤하면서 더케이타워, 시그니처타워 등 최근 임대율이 안정되고 있는 빌딩 일부가 기준가를 인상하였으며, 복수의 삼성 계열사 보유빌딩들 역시 연초 기준가를 인상하였음. 다만, 임대료 인상 빌딩수는 많지 않았고, 인상폭 또한 높지 않아 연초임에도 상승률은 평년에 못미쳤음

주요 월세 변동 사례 : 한강대로 연세재단빌딩 5.7% 인상, 을지로 시그니처타워 3.1% 인상 등

공실률

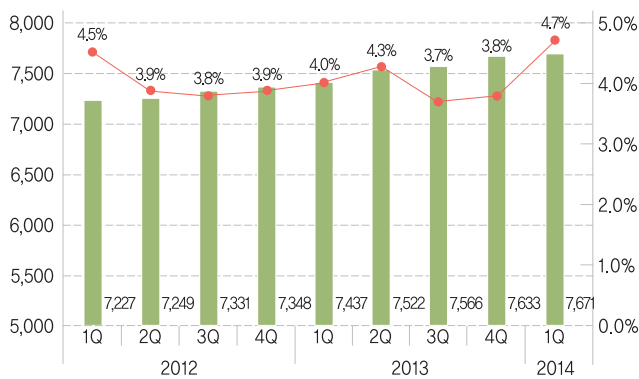
전기 대비 0.9%p 상승된 4.7%로 조사되었음. CBD 신규 공급이 주춤한 가운데 그랑서울과 더케이타워 등 권역 내 대형 공실이 일부 해소되면서 중대형빌딩의 공실률은 안정세를 나타내고 있으나, LG CNS, SK플래닛, KDB생명 등 권역 내 대형면적 사용업체가 YBD, 판교 및 용산 등 타권역으로 이탈하면서 다수의 기존 빌딩에 공실이 발생되었던 바, 공실률이 4%대 중반까지 상승되었음

주요 공실빌딩 : 세종대로 O타워 26,000㎡, 을지로 M빌딩 28,000㎡, 한강대로 S빌딩 40,000㎡ 등

세부권역별 임대 정보

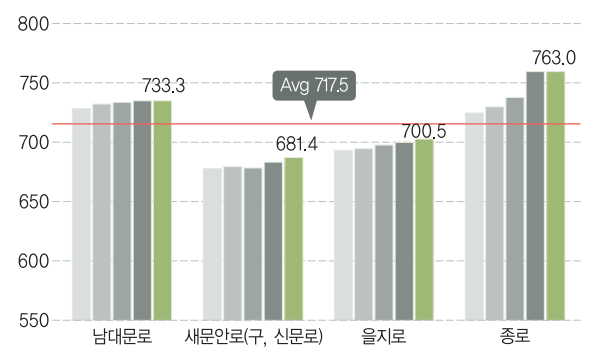
1Q_13 2Q_13 3Q_13 4Q_13 1Q_14

▶ 전세환산가 · 공실률



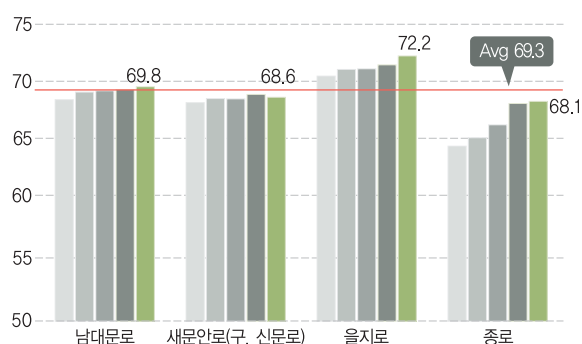
▶ 보증금

단위:천원/3.3㎡



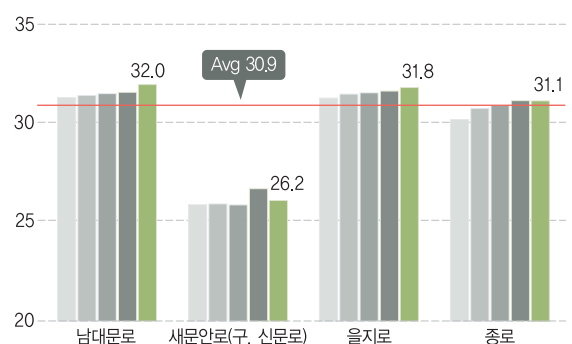
▶ 월세

단위:천원/3.3㎡



▶ 관리비

단위:천원/3.3㎡



2. 권역별정보 :: KBD (Kangnam Business District)

등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.4 (0.4%p△)	5,905 (0.8%△)	774.7 (0.3%△)	59.0 (0.6%△)	28.2 (1.1%△)	15.3 (-)
Prime	7.7	9,197	995.4	77.1	34.0	12.4
A	5.4	6,936	775.6	68.2	31.1	14.3
B	5.4	5,405	722.5	56.8	27.2	15.7
C	4.9	4,812	748.9	50.1	25.5	16.6

임대가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.8%, 0.6%씩 상승되었음, 삼성계열사 보유 빌딩과 도심공향타워, 글라스타워 등의 연초 기준가 인상 사례에 더해 권역 평균 임대가 수준을 크게 상회하는 신축빌딩의 공급으로 인해 3대 권역 중 가장 높은 상승률을 나타냈음, 다만, 외곽지역 소재 중대형 공실 보유 빌딩 일부가 10% 내외의 다소 큰 폭으로 호가를 인하한 때문에 상승률이 1%에는 못미쳤음

신축빌딩 임대가 수준 : 오토웨이타워 임대면적 3.3㎡당 보증금 880천원, 월세 88천원

공실률

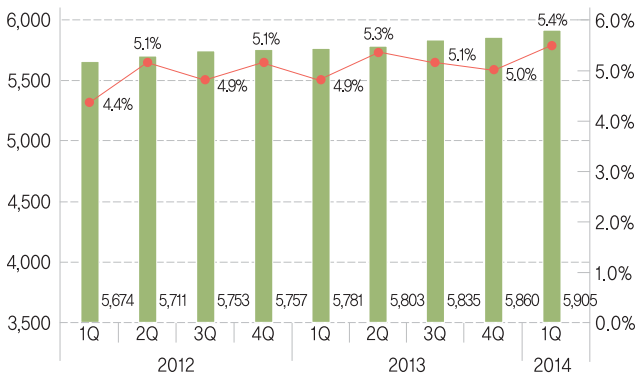
전분기 대비 0.4%p 상승된 5.4%로 조사되었음, A등급 임대 목적 신축빌딩의 신규 공급과 더불어, GS건설의 CBD 이전에 따른 공실 공급 및 삼성, 교보, ING 등 국내의 주요 보험사의 강남지역 영업점의 통합 이전 및 퇴거 등으로 5%대 중반까지 공실률이 상승되었음

주요 공실빌딩 : 테헤란로 N타워 16,500㎡, 삼성역 A타워 28,000㎡, 양재역 T타워 19,000㎡ 등

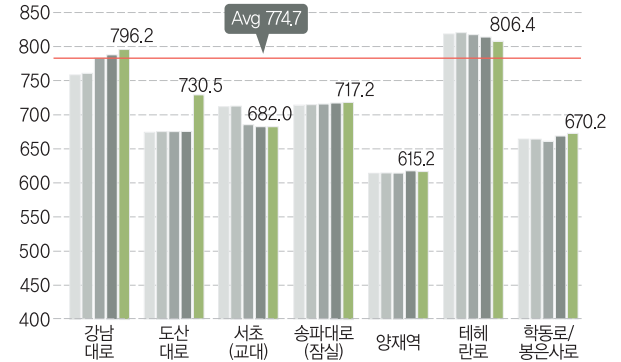
세부권역별 임대 정보

1Q_13 2Q_13 3Q_13 4Q_13 1Q_14

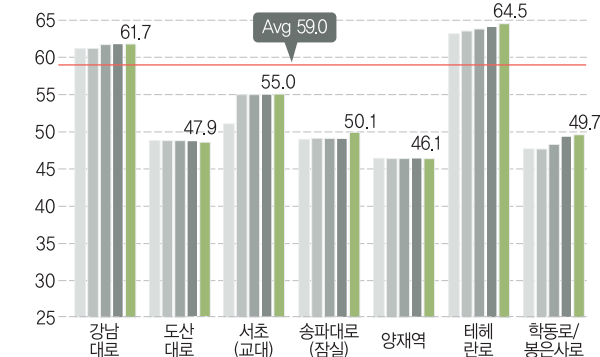
▶ 전세환산가 · 공실률



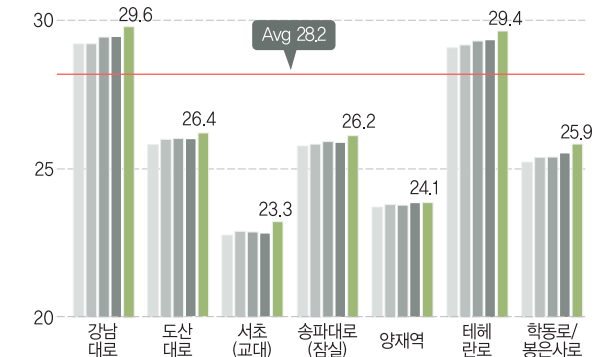
▶ 보증금



▶ 월세



▶ 관리비



2. 권역별정보 :: YBD (Yeouido Business District)

등급별 임대 정보

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

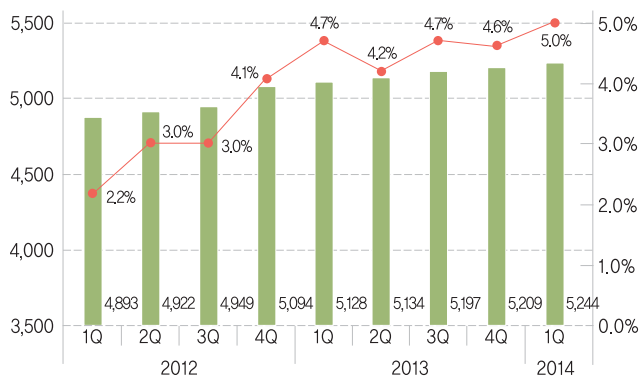
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.0 (0.4%p△)	5,244 (0.7%△)	488.4 (0.4%△)	48.1 (0.3%△)	24.3 (0.8%△)	12.3 (0.1%p▽)
Prime	14.0	8,599	799.0	79.9	34.3	12.3
A	3.0	5,878	534.1	53.3	26.2	12.2
B	4.3	5,289	487.4	47.9	25.1	12.3
C	4.3	4,003	384.4	37.2	20.4	12.5

임대 가	<p>전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.7%, 0.3% 상승되었음. 하나대투증권, KT타워, 한화생명 63빌딩 등 동여의도 주요 빌딩과 마포대로 소재 일부 빌딩의 임대료 인상사례가 조사되었으나, 대부분 임대료를 동결하고 관리비만 인상하면서 상승률은 높지 않았음. 임대시장 불안과 더불어 대형면적 공실을 보유하고 있는 전경련회관과 SIFC의 적극적인 임대마케팅에 따른 임차인 이탈 우려 등이 원인으로 작용하고 있음</p> <p>주요 월세 변동 사례 : 동여의도 하나대투증권빌딩 3.0% 인상, 동여의도 KT타워 3.0% 인상 등</p>
공 실 률	<p>전분기 대비 0.4%p 상승된 5.0%로 조사됨. 권역 내 대형 공실빌딩인 SIFC와 전경련회관이 임대료 외 다양한 조건으로 임차인을 유치하고 있으나, 2013년 하반기와 비교해 YBD 임차수요가 주춤하면서 중소형면적 외에 계약률이 정체되어 있음. 반면에 다수의 중소형빌딩에 공실이 늘었고, 신축빌딩으로의 임차인 이전에 따른 기존 빌딩의 공실(하나대투, KT) 발생되면서 공실률이 5%대까지 상승되었음</p> <p>주요 공실 빌딩 : 동여의도 S센터 29,000㎡, 서여의도 K빌딩 6,900㎡, 동여의도 F타워 73,000㎡ 등</p>

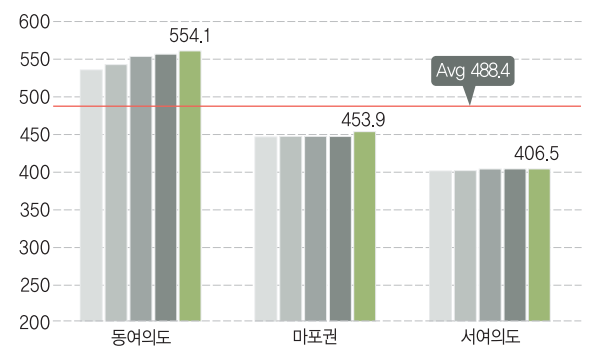
세부권역별 임대 정보

■ 1Q_13 ■ 2Q_13 ■ 3Q_13 ■ 4Q_13 ■ 1Q_14

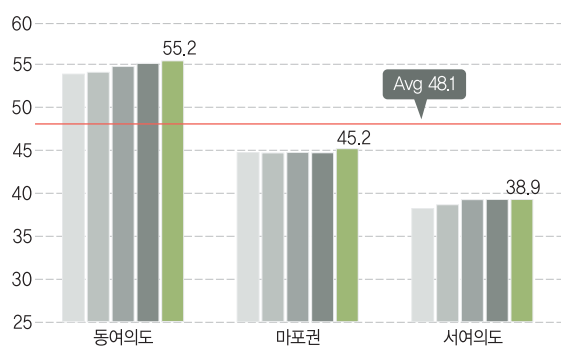
▶ 전세환산가 · 공실률



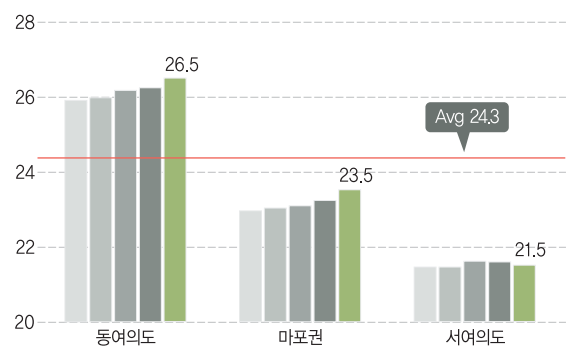
▶ 보증금



▶ 월세



▶ 관리비



2. 권역별정보 :: 서울 기타권역(Others)

등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.8 (0.7%p△)	4,655 (0.5%△)	505.3 (0.6%▽)	42.3 (0.2%△)	23.7 (0.8%△)	12.7 (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

임
대
가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.5%, 0.2% 상승되었음. 한강이북서 지역에 중대형빌딩이 신규 공급되었으나, 권역 평균 또는 평균을 소폭 상회하는 수준이었기 때문에 평균 임대료 수준에는 큰 영향을 미치지 않았던 바, 3대권역 전체 평균 수준의 상승률을 나타냈음

신축빌딩 임대가 수준 : 마포구 디지털큐브 임대면적 3,3㎡당 보증금 400천원, 월세 40천원

공
실
률

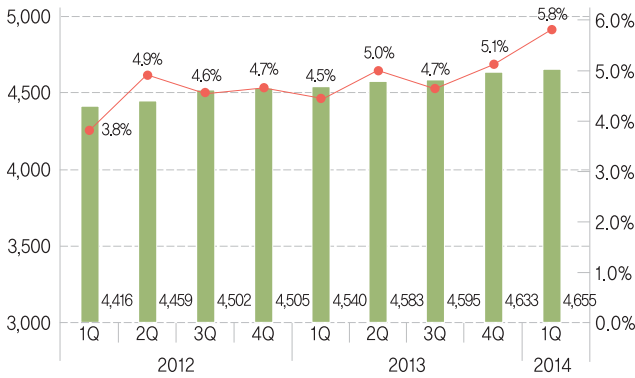
전분기 대비 0.7%p 상승된 5.8%로 조사되었음. 한강이북서 지역인 용산구와 마포구에 각각 A등급과 프리미엄등급 규모의 임대목적 신축빌딩이 공급되었고, 동 세분권역의 공실률이 8%대까지 급등하면서 서울 기타권역 공실률 상승을 주도하였음

주요 공실 빌딩 : 양천구 K타워 14,200㎡, 마포구 D빌딩 65,000㎡, 용산구 D타워 20,000㎡ 등

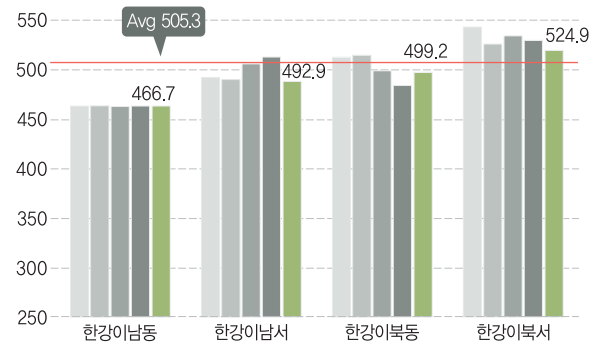
세부권역별 임대 정보

1Q_13 2Q_13 3Q_13 4Q_13 1Q_14

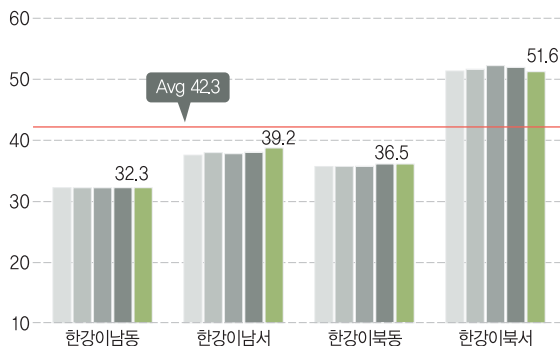
▶ 전세환산가 · 공실률



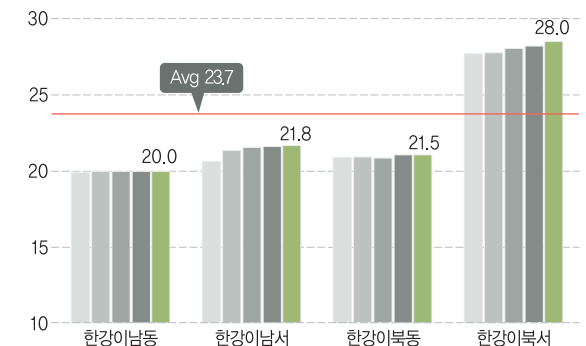
▶ 보증금



▶ 월세



▶ 관리비



2. 권역별정보 :: BBD (Bundang Business District)

등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	9.5 (1.7%p△)	4,625 (0.3%▽)	467.3 (0.1%▽)	41.1 (0.3%▽)	22.9 (0.3%△)	12.4 (-)
Prime	8.3	6,078	552.5	56.3	27.7	12.0
A	8.7	4,813	454.3	42.6	22.0	12.2
B	7.1	4,470	476.3	39.7	22.8	11.9
C	9.3	4,226	431.5	36.9	22.3	13.1

임대

전세환산가와 월세는 전기 대비 모두 0.3%씩 하락되었음. 연초임에도 불구하고 BBD 임대시장 불안으로 대부분의 빌딩이 임대료를 동결하였고, 대형공실을 보유하고 있는 빌딩 일부가 기준가를 인하한 때문에 2013년 4/4분기에 이어 2분기 연속으로 하락세를 나타냈음

주요 임대조건 조정 빌딩 : 서현역 F타워 월세 7.9% 인하, 분당 기타 M빌딩 월세 5.9% 인하

공실률

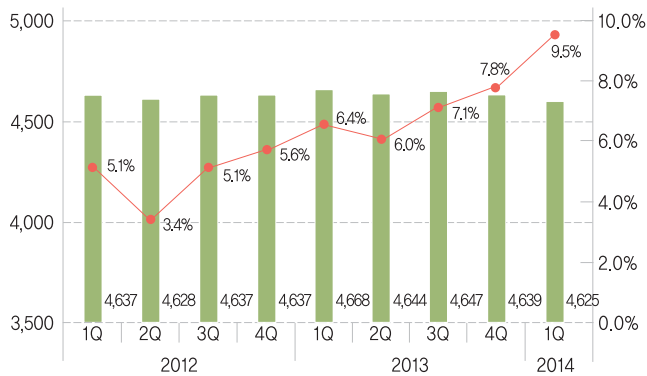
BBD 공실률은 전기 대비 1.7%p 상승된 9.5%로 조사되었음. 판교지역 외부 임대 물량 소진으로 기존 분당 소재 대형 공실 일부가 감소되었으나, 아탑역과 수내역세권에 중대형 공실이 발생되면 권역 전체 공실률이 다소 높은 상승폭을 기록하였음

주요 공실 : 서현역 F타워(11,400㎡), 아탑역 F빌딩(4,200㎡), 수내역 L빌딩(4,800㎡) 등

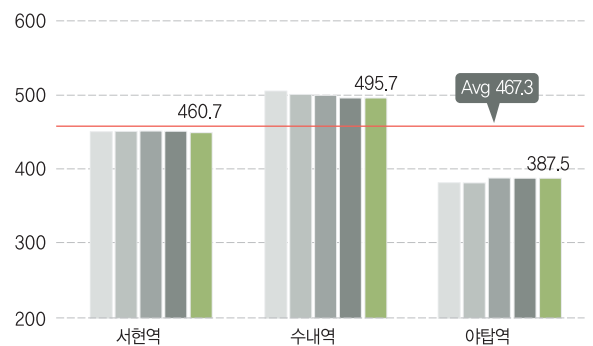
세부권역별 임대 정보

1Q_13 2Q_13 3Q_13 4Q_13 1Q_14

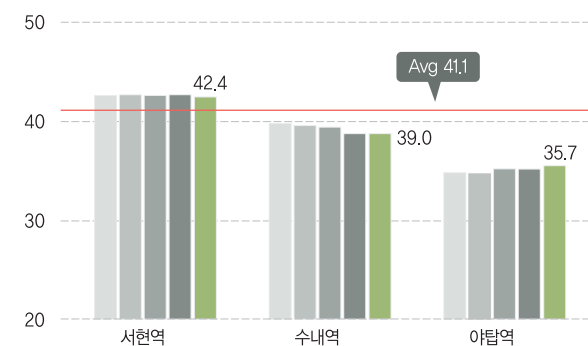
▶ 전세환산가 · 공실률



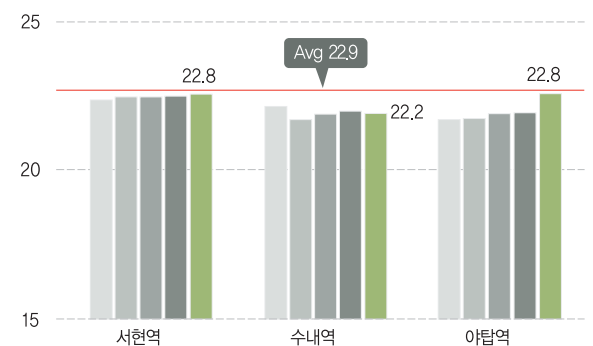
▶ 보증금



▶ 월세



▶ 관리비



2. 권역별정보 :: 종합

세분권역별 임대 정보

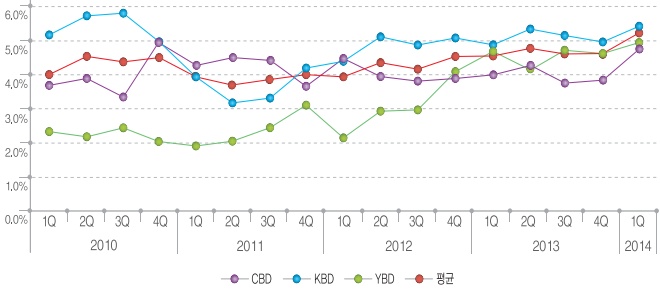
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	6,048 (0.5%△)	7,671 (0.5%△)	5,905 (0.8%△)	5,244 (0.7%△)	4,655 (0.5%△)	4,625 (0.3%▽)
보증금	655.4 (0.3%△)	717.5 (0.3%△)	774.7 (0.3%△)	488.4 (0.4%△)	505.3 (0.6%▽)	467.3 (0.1%▽)
월세	57.1 (0.4%△)	69.3 (0.5%△)	59.0 (0.6%△)	48.1 (0.3%△)	42.3 (0.2%△)	41.1 (0.3%▽)
관리비	27.5 (0.8%△)	30.9 (0.5%△)	28.2 (1.1%△)	24.3 (0.5%△)	23.7 (0.8%△)	22.9 (0.3%△)
공실률	5.2 (0.6%p△)	4.7 (0.9%p△)	5.4 (0.4%p△)	5.0 (0.4%p△)	5.8 (0.7%p△)	9.5 (1.7%p△)
전환률	13.7 (-)	12.2 (-)	15.3 (-)	12.3 (0.1%p▽)	12.7 (0.1%p▽)	12.4 (-)

종합	<p>2014년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '연초 임대료 보험세 및 신축빌딩 통합 이전 수요의 연쇄 이동에 따른 공실률 상승'으로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 6,048천원으로 전분기 대비 0.5% 상승되었으나, 연초임을 감안하면 보험세를 나타냈으며, 공실률은 전분기 대비 0.6%p 상승되어 5%대(5.2%)로 올라섬</p>
임대가	<p>연초 정기 임대료 인상시기를 맞아 대기업 계열사 보유빌딩 다수와 공실이 해소되면서 임대율이 안정세로 접어들어 투자기관 보유 빌딩 일부 및 매각 예정 빌딩 등이 호가를 인상하였으나, 인상률 자체는 전분기 대비 2~3% 수준으로 높지 않았음. 반면에 KBD 외곽지역 소재 공실빌딩의 기준가격 인하와 임대료 수준이 낮은 서울 기타권역 소재 신축빌딩의 신규 공급 등으로 인해 전체 임대시장의 임대료 상승률은 0.5%에 그치면서 보험세를 나타내고 있음</p>
공실률	<p>그랑서울과 더케이타워 등 CBD 소재 일부 대형공실 보유빌딩의 임대율이 상승하였으나, 동 빌딩으로 이전한 임차인의 기존 빌딩이 공실로 공급되었고, A등급 이상 임대 목적 중대형빌딩(3동)의 신규 공급과 임차 수요 감소로 인한 전경련회관 및 SIFC의 임대율 정체 등이 복합되어 전체 임대시장 공실률이 5%대로 상승되었음. 최근 임차 수요의 특징이 신규 수요나 증평 수요가 아닌 이전 수요가 대부분이기 때문에 신규 공급 감소 및 신축빌딩의 임대율 안정세가 공실률 하락으로 이어지지 못하고 있음</p>

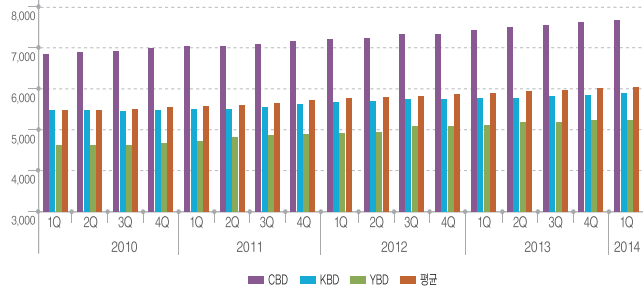
▶ 공실률

단위: %



▶ 전세환산가

단위: 천원/3.3㎡



등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	6,048 (0.5%△)	9,631 (0.1%▽)	6,697 (0.5%△)	5,378 (0.4%△)	4,685 (0.3%△)
보증금	655.4 (0.3%△)	911.8 (0.4%△)	676.7 (-)	599.8 (0.6%▽)	570.9 (1.0%▽)
월세	57.1 (0.4%△)	86.4 (0.5%△)	62.8 (0.4%△)	52.4 (0.2%△)	44.8 (0.1%△)
관리비	27.5 (0.8%△)	36.3 (1.1%▽)	29.6 (0.9%△)	25.8 (0.5%△)	23.7 (0.3%△)
공실률	5.2 (0.6%p△)	8.3 (0.6%p△)	5.5 (1.0%p△)	4.7 (0.3%p△)	4.2 (0.3%p△)
전환률	13.7 (-)	12.2 (-)	13.1 (-)	14.2 (0.1%p▽)	14.9 (0.1%p△)

임대가

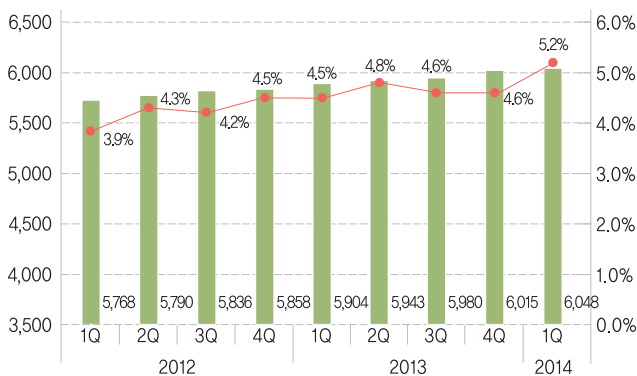
중소형빌딩(B, C등급) 대비 중대형빌딩(Pr, A등급)의 임대료 상승률이 상대적으로 높았으나, 연초 임대료 인상시기임을 감안하면 모든 등급의 임대료 수준이 공히 보험세를 나타내고 있음. 다만, 투자목적으로 선호가 가장 큰 연면적 3만㎡ 내외 규모의 A등급 빌딩이 꾸준한 상승률을 나타내고 있음

공실률

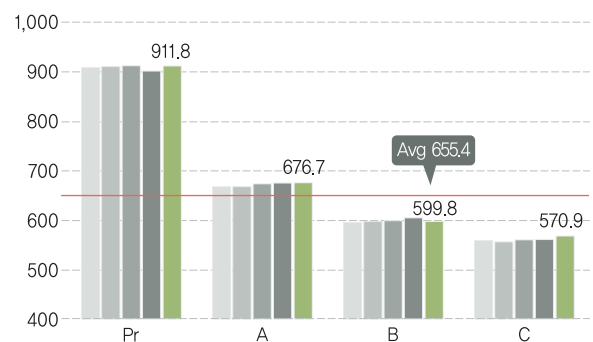
프라임등급 및 A등급 규모의 임대 목적 중대형빌딩이 3동이나 신규 공급되면서 해당 등급의 공실률이 B등급과 C등급 대비 두 배 이상 상승하여, 전체 공실률 상승세를 주도하였음. 중소형빌딩 역시 중대형빌딩 대비 변동폭은 작았으나, 상승되면서 모든 등급의 공실이 증가하였음

1Q_13 2Q_13 3Q_13 4Q_13 1Q_14

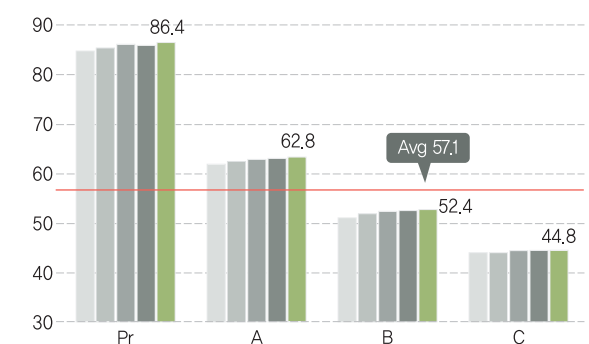
▶ 전세환산가 · 공실률



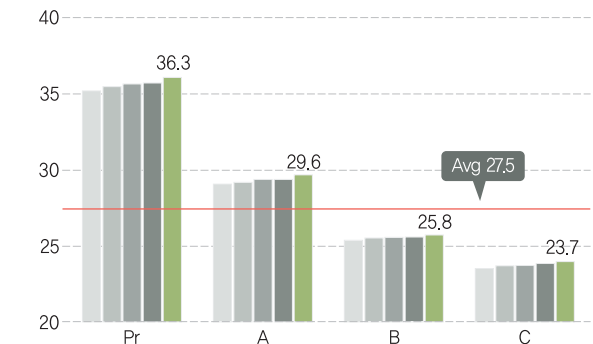
▶ 보증금



▶ 월세



▶ 관리비





2. 권역별정보 :: 종합

임대시장 주요 특징

2014년 1/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음

특징	내용	비고
연초 임대료 상승세 주춤	평년의 1/4분기 상승률(1% 내외)에는 여전히 못미치고 있으며, 글로벌 금융위기 이후의 평균 상승률 수준의 약세를 유지함. 연초에 정기적으로 기준가를 인상하는 일부 빌딩을 제외하고 실질 임대가와 명목 임대가의 괴리를 인식하고 있는 다수의 빌딩들이 관리비를 제외하고 임대료는 대부분 동결하는 추세임	연말 대비 전세환산가 0.5% ↑
서울시 공급 물량 감소에도 공실률 상승	매분기 40만㎡가 넘게 공급되었던 2013년 대비 신규 공급이 감소되었으나, 임차 수요 역시 부진하면서 공실률이 5%대로 상승됨	2013년 연말 대비 0.6%p 상승
권역 내 대형업체 타권역 이전에 따른 CBD 공실률 상승	권역 내 대형면적 사용업체들이 타권역 신축빌딩으로 이전하면서 기존 빌딩에 다수의 중대형공실이 공급되었던 바, 공실률이 4%대 중반까지 상승됨	LG CNS : YBD 이전 SK플래닛 : 판교 이전 KDB생명 : 용산 이전
KBD 중대형빌딩 공급에 따른 상반기 불안	주요 3대권역 중 유일하게 중대형빌딩의 신규 공급이 계속된 KBD의 공실률이 5%대 중반까지 상승되었으며, 2/4분기에도 대형빌딩의 신규 공급이 예정되어 있어 상반기 내내 임대시장 불안이 계속될 것으로 판단됨	1/4분기 오토웨이타워 2/4분기 향군타워 B동
YBD 공실률 5%대 상승	적극적인 임차인 유치 활동에도 불구하고 2013년 하반기 대비 임차 수요가 주춤하면서 SIFC와 전경련회관의 임대율이 정체되어 있는 반면에 중소형빌딩을 중심으로 다수의 공실이 공급되면서 2006년 1/4분기 이후 8년만에 YBD 공실률이 5%를 넘어섬	2006년 1/4분기 YBD 공실률 5.1%
보험사 관련 이전 수요 증가	통상 경기 회복기에 수요가 대폭 증가하고, 침체기에 역시 큰 폭으로 감소하는 보험사 관련 임대차 활동이 최근 KBD를 중심으로 이어지고 있음. 대형 공실빌딩에 통합이전 하는 사례(ING, 교보 등)와 증평이 아닌 영업 강화 등의 목적의 단순 이전 사례(삼성)가 대부분을 차지하고 있으나, 외국계 보험사들의 사옥 매입 사례와 더불어, 향후 오피스시장에서 큰 비중을 차지할 것으로 판단됨	임차 : 삼성, 교보, ING 등 매입 : 라이나, AIA 등

3. 수급 동향 분석

1) 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	주소	규모	연면적(m ²)	준공일
KBD	오토웨이타워 (구,SK네트웍스대치사옥)	강남구 영동대로(대치동)	B5/9F	47,308	2014. 2
	IS타워	강남구 언주로(역삼동)	B4/14F	3,889	2014. 2
Others	더프라임타워	용산구 원효로90길(원효로1가)	B6/31F	39,010	2014. 1
	디지털큐브	마포구 상암산로(상암동)	B7/23F	70,144	2014. 3
BBD	크루셜텍/아이코닉스 사옥	분당구 판교로255번길(삼평동)	B3/10F	21,925	2014. 1
	씨즈타워	분당구 판교로255번길(삼평동)	B2/8F	22,641	2014. 2
	판교미래에셋타워	분당구 판교역로192번길(삼평동)	B7/16F	11,679 (오피스면적)	2014. 3
합계	7개 PJT	-	-	216,595	-

2014년 1/4분기 신규 공급 오피스는 총 7개 빌딩에 공급면적 합계는 216,595m²로 조사되었음. KBD를 제외한 나머지 주요권역(CBD, YBD)의 신규 공급이 부진하면서 매분기 40만m² 이상 공급되었던 2013년의 절반 수준으로 공급이 급감하였음. 다만, 주요권역의 공급부진을 A등급 이상 중대형빌딩이 공급된 서울 기타지역과 사옥 형태 위주로 신규 공급이 계속된 판교 테크노밸리가 보완하였음

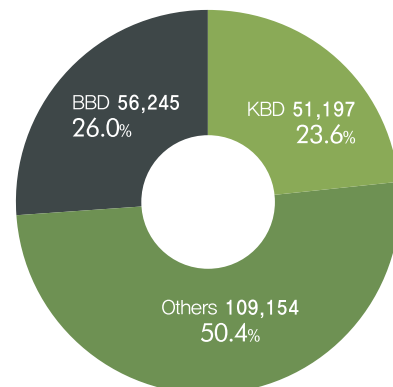
세부 권역별 공급면적을 살펴보면, A등급과 프라임등급 각 1동씩 2동이 공급된 서울 기타지역이 약 11만m²가 공급되며 절반이 넘는 50.4%를 차지하며 급분기 신규 공급을 주도하였음. 사옥형 빌딩 2동과 복합시설 내 일부 오피스 1동까지 3동이 공급된 BBD가 26.0%로 뒤를 이었으며, A등급 규모의 오토웨이타워가 공급된 KBD(23.6%) 순으로 조사되었음. CBD와 YBD는 공급이 주춤하였음

급분기에 공급된 3만m² 이상 중대형빌딩의 경우 주로 수익형빌딩인 때문에 대부분이 임대물량으로 공급되었으나, 현대차계열사(오토웨이타워) 및 복수의 보험사(더프라임타워)와 준공 전후로 임대차계약을 체결하여 일부를 제외하고 비교적 안정적으로 공급되었음

권역별 공급량 분석 [단위 : m², 동]



권역별 공급비율 [단위 : m²]



3. 수급 동향 분석

공급시장 특징

특징	내용	비고
주요권역 공급 감소	KBD를 제외한 나머지 주요권역(CBD, YBD)의 신규공급이 주춤하면서 매분기 40만㎡ 이상 공급되었던 2013년 대비 절반수준으로 감소하였음, 다만, KBD와 서울 기타지역에는 A등급 오피스가 공급되었으며, 판교 테크노밸리에는 사옥형태의 신규 공급이 꾸준히 계속됨	서울 및 BBD 8건, 22만㎡ 공급
신규 공급빌딩 임대율 양극화	투자 목적으로 매입 또는 매입 예정인 빌딩들이 오피스 임대물량의 절반 이상의 임차인을 확보하여 안정적으로 공급된 반면에, 일반 소유주 보유 물건의 경우 임대 부진으로 어려움을 겪고 있음	준공시 임대율 투자기관 : 50% 내외 일반 건물주 : 30% 내외
판교 테크노밸리 신규 공급 지속	2013년을 정점으로 점차 감소하고 있으나, 2014년 연중 매분기 5~10만㎡씩 꾸준히 공급 및 공급 예정임	3동, 56,245㎡ 공급
상암DMC 대형면적 임대 물량 공급	2013년 4/4분기 YTN뉴스퀘어에 이어 금분기 디지털큐브까지 대형면적 임대물량이 DMC에 공급되면서 누리꿈스퀘어, 상암IT타워, 멀티콘텐츠센터, 문화컨텐츠센터 등의 기존 중대형 공실빌딩들과 임차인 유치 경쟁이 예상됨	디지털큐브 연면적 70,144㎡
KBD 중소형빌딩 중심으로 꾸준히 공급	테헤란로, 도산대로, 봉은사로, 영동대로, 교대역 및 서초역 등 KBD 주요 도로를 중심으로 중소형빌딩의 신규 공급 및 착공이 이루어지고 있고, 금분기에는 테헤란로를 중심으로 중대형빌딩(오토웨이타워)과 중소형빌딩(스타워)이 공급되었음	2동, 51,197㎡

주요 공급 오피스



- 규모 : B5/9F
- 연면적 : 47,308㎡
- 대지면적 : 8,267㎡
- 강남구 영동대로 소재
- 준공 : 2014. 1
- 건폐율 : 42.42%
- 용적률 : 249.97%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 338대
- 용도 : 업무/근생

오토웨이타워

- 시행/시공 : SK네트웍스/SK건설
- 지하철 2호선 삼성역 도보 3분 거리
- 삼성역에서 휘문고사거리 방향 영동대로변 소재
- 부동산펀드가 매입 추진중이며, 현대자동차, 현대오트모버 등 현대계열사가 주요 임차사임



- 규모 : B4/14F
- 연면적 : 3,889㎡
- 대지면적 : 381㎡
- 강남구 언주로 소재
- 준공 : 2014. 2
- 건폐율 : 59.69%
- 용적률 : 799.43%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 17대
- 용도 : 업무/근생

스타워

- 시행/시공 : 일상실업/영진종합건설
- 지하철 2호선, 분당선 선릉역 도보 7분 거리
- 르네상스호텔 사거리 PCA타워 뒷편 소재
- 수익목적 신축빌딩으로 지상 3층 이하 저층부는 근생, 지상 4층 이상은 업무시설로 임대중에 있음



- 규모 : B6/31F
- 연면적 : 39,010㎡
- 대지면적 : 3,574㎡
- 용산구 원효로90길 소재
- 준공 : 2014. 1
- 건폐율 : 39.58%
- 용적률 : 831.36%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 135대
- 용도 : 업무/근생

더프라임타워

- 시행/시공 : 아시아신타/동아건설산업
- 지하철 1호선 남영역 도보 2분 거리
- 지하철 1호선 남영역 맞은편 위치
- 건물 신축중 리츠사에 선매각되었으며 동부생명, MG손해보험, 신한생명 등이 임차함



- 규모 : B7/23F
- 연면적 : 70,144㎡
- 대지면적 : 5,637㎡
- 마포구 상암산로 소재
- 준공 : 2014. 3
- 건폐율 : 59.86%
- 용적률 : 780.67%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 518대
- 용도 : 업무/근생/문화 및 집회/방송통신

디지털큐브

- 시행/시공 : 엔에프컨소시엄/대림산업
- 지하철 6호선 디지털미디어시티역 도보 17분 거리
- 상암동 월드컵파크 4단지사거리 코너에 위치
- 컨소시엄구성업체 미입주로 외부 임대중에 있음



- 규모 : B3/10F
- 연면적 : 21,925㎡
- 대지면적 : 4,210㎡
- 분당구 판교로255번길 소재
- 준공 : 2014. 1
- 건폐율 : 42.58%
- 용적률 : 299.57%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 182대
- 용도 : 업무

크루셀텍/아이코닉스 사옥

- 시행/시공 : 크루셀텍(주), (주)아이코닉스엔터테인먼트/현대건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 25분
- 씨즈타워 인근 판교로 255번길 소재
- 건축주인 크루셀텍과 아이코닉스가 사옥 용도로 신축하였음



- 규모 : B2/8F
- 연면적 : 22,641㎡
- 대지면적 : 5,149㎡
- 분당구 판교로255번길 소재
- 건폐율 : 50.42%
- 용적률 : 295.11%
- 준공 : 2014. 2
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 232대
- 용도 : 업무

씨즈타워

- 시행/시공 : 애드트로닉/KCC건설
- 지하철 신분당선 판교역 도보 25분
- 크루셀텍/아이코닉스 사옥 인근 판교로 255번길 소재
- 애드트로닉 외 13개사의 컨소시엄 구성 업체들이 사용



- 규모 : B7/16F
- 연면적 : 11,679㎡
- 대지면적 : 3,310㎡
- 분당구 판교역로192번길 소재
- 준공 : 2014. 3
- 건폐율 : 69.75%
- 용적률 : 798.11%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 276대
- 용도 : 업무/근생

판교미래에셋타워

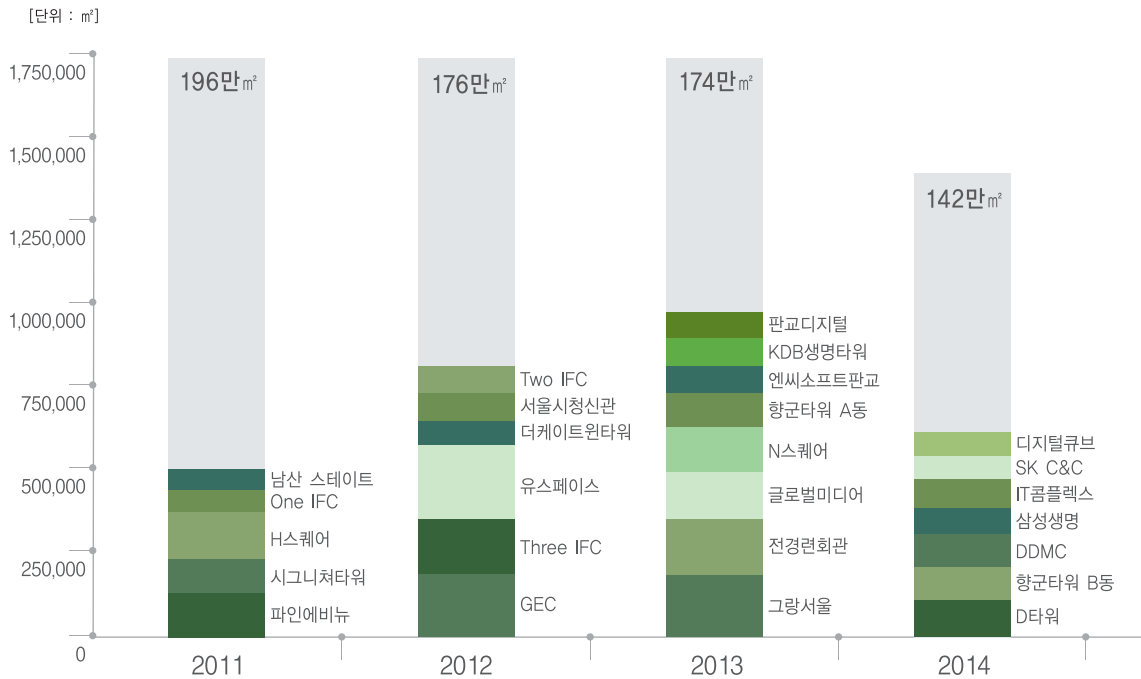
- 시행/시공 : (주)인터에셋홀딩스/GS건설(주)
- 지하철 신분당선 판교역 도보 4분 거리
- 판교 중심상업지역 내 리치투게더센터 맞은편 위치
- 복합시설로 업무시설 부분은 외부 임대중에 있으며, 7~16층은 코트야드 바이 메리어트 호텔이 4월말 오픈 예정임



3. 수급 동향 분석

2/4분기 주요 공급 예정 오피스

권역	빌딩명	주소	규모	연면적(㎡)	비고
KBD	잠실향군타워 B동	송파구 올림픽로35길(신천동)	B6/30F	99,518	삼성SDS 전층 임차
	스타팅빌딩	강남구 테헤란로38길(역삼동)	B4/14F	3,431	임대목적 빌딩
Others	GS홈쇼핑제2사옥	영등포구 양평동1가	B5/8F	24,971	방송센터 재건축
	한국종합기술사옥	강동구 상일로10길(상일동)	B5/15F	39,431	강일첨단업무지구 소재
	동화에듀코신사옥	동대문구 왕산로(신설동)	B2/16F	7,005	사옥 용도 신축
BBD	삼성화재판교사옥	분당구 판교역로(삼평동)	B7/13F	17,321	삼성화재 사옥
	차병원그룹 판교종합연구소	분당구 판교로(삼평동)	B4/7F	56,198	R&D 및 사옥 용도



<p>KBD 대형빌딩 신규공급 지속 따른 공실 불안 예상</p>	<p>1/4분기 SK네트웍스대치빌딩(오토웨이타워)에 이어 2/4분기에 10만㎡ 규모의 향군회관 B동이 공급될 예정임. 해당 빌딩들이 현대차 계열사 및 삼성SDS의 임대차계약으로 안정적으로 계약률을 나타내고 있으나, 동 업체들이 대부분 권역 내 이전 임차수요인 때문에 기존 임차빌딩의 공실 공급으로 KBD 공실을 상승이 예상됨</p>
<p>신규 업무지역 공급 지속</p>	<p>강동 첨단업무지구(한국종합기술)와 판교테크노밸리(삼성화재판교, 차병원연구소) 등 신규 업무밀집지역에 대한 신규 공급이 연중 꾸준하게 계속될 전망임</p>

2) 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
CBD	그랑서울	종로구 종로(청진동)	하나로의료재단	4,400	2014. 1
			인터그래프코리아	1,700	2014. 1
			삼성생명	569	2014. 3
			대림산업	608	2014. 3
			현대건설	8,641	2014. 3
			하나은행	25,816	2014. 3
	더케이타워	종로구 종로1길(중학동)	현대건설	11,000	2014. 1
			현대제철	4,109	2014. 1
			매일유업	3,306	2014. 2
			브랜드네트웍스	281	2014. 3
	삼성생명일보빌딩	중구 서소문로(순화동)	삼성생명	6,446	2014. 1
	스테이트타워 남산	중구 퇴계로(회현동)	리치몬드코리아	2,440	2014. 1
	SC은행본점빌딩	종로구 종로(공평동)	서울보증보험	1,440	2014. 1
	삼일빌딩	종로구 청계천로(관철동)	전국도지사협의회	993	2014. 2
	재능빌딩	중구 을지로(을지로1가)	신한생명	231	2014. 1
	AIA타워	중구 통일로(순화동)	삼성웰스토리	1,679	2014. 1
			보고인베스트먼트	932	2014. 3
	프라임타워	중구 소공로(회현동)	이데일리	7,088	2014. 2
			OST	480	2014. 3
	세안빌딩	종로구 새문안길(신문로1가)	대우건설	744	2014. 2
태화빌딩	종로구 인사동5길(인사동)	도화엔지니어링	661	2014. 2	
순화빌딩	중구 서소문로(순화동)	라이나생명	1,118	2014. 2	
삼화타워	중구 삼일대로13길(을지로2가)	대림C&S	990	2014. 3	
디오센터	중구 서소문로(중림동)	교보생명	3,445	2014. 3	
KBD	금하빌딩	강남구 학동로(청담동)	정울번호사사무소	900	2014. 1
	캐피탈타워	강남구 테헤란로(역삼동)	농협생명	600	2014. 1
	SI타워	강남구 테헤란로(역삼동)	현대모비스	2,744	2014. 1
	그레이스타워	강남구 테헤란로(역삼동)	삼성SDS	2,132	2014. 1
	랜드마크타워	강남구 강남대로(역삼동)	이노우선	1,048	2014. 1
	삼성생명 대치2빌딩	강남구 테헤란로(대치동)	더존비즈온	1,465	2014. 1
	아셈타워	강남구 영동대로(삼성동)	한국수력원자력	3,100	2014. 2
	동일타워	강남구 테헤란로114길(대치동)	티켓몬스터	3,207	2014. 2
	나래빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	동부생명	873	2014. 2
	GS타워	강남구 논현로(역삼동)	GS파워	1,610	2014. 3
			GS리테일	7,710	2014. 3
	세방빌딩	강남구 선릉로(역삼동)	세방익스프레스	562	2014. 2



3. 수급 동향 분석

2) 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
KBD	오토웨이타워 (구,SK네트웍스대치)	강남구 영동대로(대치동)	현대자동차	6,280	2014. 3
			현대오토에버	4,070	2014. 3
	GFC	강남구 테헤란로(역삼동)	유코카캐리어스	4,868	2014. 3
			British Columbia	165	2014. 3
			알리바바	165	2014. 3
	하이브랜드	서초구 매현로(양재동)	농협	3,400	2014. 3
	플래티넘타워	서초구 서초대로(서초동)	재단법인 포항산업과학연구원 고문실	177	2014. 3
	트러스트타워	서초구 마방로10길(양재동)	공차	245	2014. 3
	일옥빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	ING생명보험	30,838	2014. 3
엔씨타워 I	강남구 테헤란로(삼성동)	EA코리아	7,649	2014. 3	
YBD	세우빌딩	영등포구 여의공원로(여의도동)	클레스트라하우저만	502	2014. 1
	Two IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	아사히카세이마이크로디바이스코리아	628	2014. 2
			마이애셋자산운용	1,917	2014. 3
			APU Korea	188	2014. 3
			부강샘스	317	2014. 3
	HP빌딩	영등포구 의사당대로(여의도동)	킨코스코리아	1,101	2014. 1
	기계산업진흥회관	영등포구 국회대로76길(여의도동)	네이버	463	2014. 1
	삼성생명 여의도빌딩	영등포구 국제금융로2길(여의도동)	SK증권	800	2014. 1
			삼성생명	529	2014. 2
	센터빌딩	영등포구 여의대방로65길(여의도동)	NK컴퍼니	671	2014. 1
	한화생명63빌딩	영등포구 63로(여의도동)	한화생명	2,000	2014. 1
	SIMPAC빌딩	영등포구 국제금융로(여의도동)	MBC	1,359	2014. 1
	파이낸셜뉴스빌딩	영등포구 여의나루로(여의도동)	신한금융투자	364	2014. 1
태영빌딩	영등포구 여의도공원로(여의도동)	블루원	202	2014. 2	
KT타워	영등포구 여의대로(여의도동)	저축은행중앙회	2,380	2014. 2	
Others	코스모타워	성동구 왕십리로(도선동)	BC카드	2,919	2014. 1
	KDB생명타워	용산구 한강대로(동자동)	교보생명	615	2014. 1
	더프라임타워	용산구 원효로90길(원효로1가)	신한생명보험	9,693	2014. 3
			동부생명보험	2,770	2014. 3
			엠지손해보험	2,055	2104. 3
	삼창빌딩	서대문구 충정로(충정로3가)	LB휴넷	500	2014. 3
	현대지식산업센터	금천구 두산로(독산동)	쿠팡	8,700	2014. 3
BBD	분당퍼스트타워	분당구 분당로(서현동)	페퍼저축은행	4,502	2014. 2
	분당스퀘어	분당구 황새울로360번길(서현동)	LINE	8,331	2014. 3

임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
권역 내 대형면적 통합 이전 및 증평 수요 증가	통합 임차수요와 재건축에 따른 이전수요 등의 대형면적 임대차활동이 동일권역 내에 위치한 신축빌딩에서 다수 이루어지고 있음	<ul style="list-style-type: none"> • CBD : 하나은행, 현대건설 등 • KBD : ING생명, 현대오토에버, 한국수력원자력 • YBD : 마이애셋자산운용
신규 대형빌딩 준공시 임대료 상승	2013년 하반기(그랑서울) 및 2014년 1/4분기(오토웨이타워, 더프라임타워)에 준공된 중대형빌딩들이 활발한 임대차활동이 이루어지면서 준공시점 안정적인 임대료로 시장에 진입	준공시점 50% 내외 계약
노후빌딩 재건축에 따른 이전수요 발생	수년간 지연되었던 하나은행 본점의 재건축이 최종 확정되면서 하나은행이 재건축 기간동안 그랑서울로 이전할 예정이며, 역시 재건축 예정인 교직원공제회관(YBD) 내 임차사인 마이애셋자산운용도 신축빌딩으로 이전 예정에 있는 등 재건축이나 리모델링에 따른 대형면적 이전수요가 계속되고 있음	사학연금회관, KBS별관 등 추가 예정

4. 임대시장 전망(2014년 2/4분기)

특징	내용	비고
임대가	<p>통상 1/4분기에 임대료 상승률이 가장 높고, 2/4분기가 가장 낮았던 전례를 참고했을 때, 1/4분기 임대료 상승률이 0.5%에 그쳤던 것을 감안시 상반기 누적 상승률은 2013년 연말 대비 1% 내외에 그칠 것으로 예상됨</p> <p>2/4분기 신규 공급 예정 중대형빌딩 중 유일한 수익 목적 빌딩인 향군타워 B동의 경우 규모는 약 10만㎡로 대형이지만 KBD 외곽인 잠실권에 소재하여 예정 임대료 수준이 권역 평균 수준이기 때문에 전체 시장 임대료에는 별다른 영향을 미치지 못할 전망이다</p> <p>최근 주요 물건들의 거래가 지연되거나 무산되는 등 거래가 부진한 때문에 매매와 연관된 임대료 조정사례 역시 감소할 것으로 예상됨</p>	CBD, KBD, YBD → 서울기타, BBD →
공실률	<p>경기 회복 지연에 따라 전반적으로 신규 임차 수요가 감소하고 있기 때문에 최근 임대시장 공실률 전망에 가장 큰 변수는 신규 공급으로 볼 수 있음</p> <p>1/4분기에 5%대 중반까지 급등한 KBD 공실률은 향군타워 B동의 공급으로 5%대 중후반을 나타낼 전망이며, 신규 공급이 주춤한 CBD와 YBD는 소폭이지만 하락세가 예상됨</p> <p>3대권역 외 서울 기타지역과 BBD의 경우 1/4분기에 주로 외부 임대 물량이 많은 수익형빌딩이 공급되었던 반면에 2/4분기에는 자사사용 비중이 큰 사옥형 빌딩의 공급이 대부분인 때문에 해당 권역 공실률에 미치는 영향은 제한적일 것으로 판단됨</p>	KBD ↑ CBD, YBD ↓ 서울기타, BBD →
신규공급	<p>2/4분기 신규 공급은 1/4분기와 거의 유사한 형태로 이루어질 예정임</p> <p>주요 권역 중에서는 10만㎡ 규모의 향군타워 B동이 공급되는 KBD가 2분기 연속으로 공급을 주도할 것으로 예상되며, CBD는 2분기 YBD는 3분기 연속으로 공급이 없는 것으로 조사됨. 신규 업무밀집지역의 공급 역시 2/4분기에는 강동 첨단업무지구(한국종합기술사옥)와 판교 테크노밸리(삼성화재 판교사옥)에서 이루어질 예정임</p>	KBD ↑↑ 서울기타, BBD ↑ CBD, YBD →



1. 시장 동향

조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2014년 1/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 9건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함

조사 기간

2014년 1월 1일 ~ 2014년 3월 31일

2014년 1/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	파인애비뉴 A동	중구 을지로(을지로2가)	65,775	미래에셋자산운용(미래에셋생명 등)	미래에셋자산운용(소파즈)
KBD	KRE타워	강남구 영등대로(청담동)	6,828	개인	카페베네
	LIG강남빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	7,218	엘아이지손해보험	재단법인 교정협회
	한국소비자원청사	서초구 양재대로(염곡동)	30,156	한국소비자원	SG개발
YBD	미원빌딩	영등포구 국제금융로(여의도동)	3,646	솔리데오시스템즈 외	케이탑자기관리부동산투자회사
Others	케이원리트빌딩	서대문구 충정로(충정로3가)	25,984	칸서스자산운용	국민연금공단
	골든브릿지빌딩	서대문구 충정로(충정로3가)	18,572	노마즈	골든브릿지자산운용
	가야빌딩	영등포구 버드나루로(영등포동2가)	9,881	가야산업	사단법인 굿네이버스인터내셔널
	더프리미타워	용산구 원효로90길(원효로1가)	39,010	동아건설산업	코크렘원효로위탁관리부동산투자회사

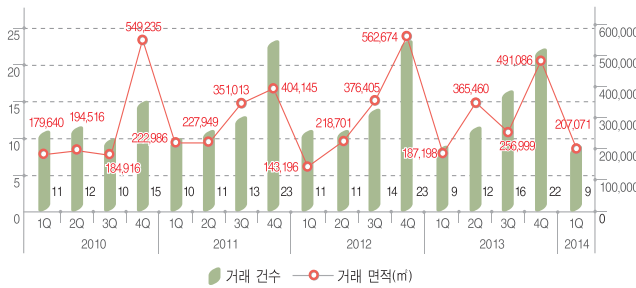
※ 상기 매매사례 중 파인애비뉴 A동, 미원빌딩, 골든브릿지빌딩은 집합건축물로 전체 연면적 중 일부만 거래되어 상기 거래면적과 공부상 연면적이 일치하지 않음

※ 파인애비뉴 A동은 등기부상 소유권 변동이 없는 부동산펀드 수익증권 거래사례이지만, 수익증권 중 일부가 아닌 전부가 거래되어 예외적으로 거래 사례에 포함하였음

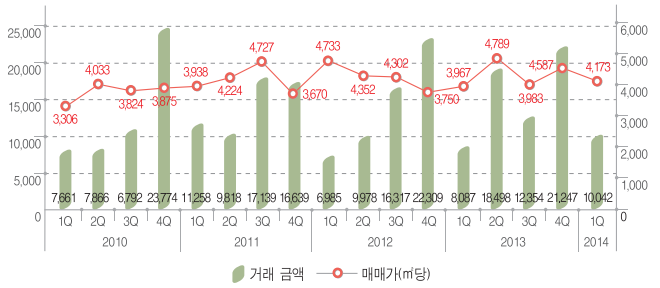
2. 매매시장 분석(2014년 1/4분기)

매매사례 분석

분기별 거래 면적 분석 [단위 : 건, m²]

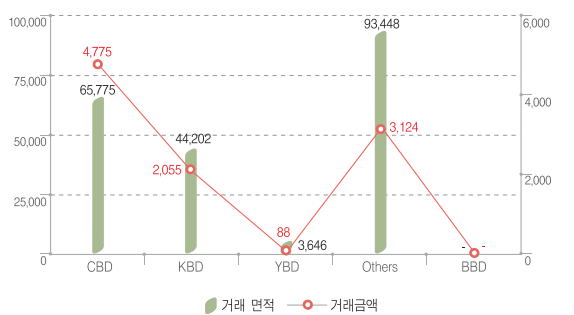


분기별 거래 금액 분석 [단위 : 억원, 천원/m²]

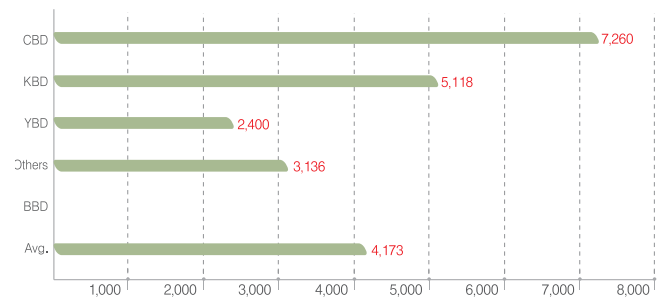


거래 규모	2014년 1/4분기 거래사례는 총 9건, 거래면적 207,071m ² , 거래대금은 1조 42억원으로 조사됨, 거래건수는 9건으로 평년(분기당 10건)에 못미쳤으며, 전분기(22건) 대비 절반 이하로 급감하였음, 2013년 연말에 급매물이 다수 소진되었고, 주요 입찰 물건들의 거래가 상당수 지연되고 있으며, 연초에 실사용 매입 수요가 다소 부진했기 때문임, 다만, 약 4,800억 규모의 파인애플A동을 비롯해 1천억원 이상의 대형물건 4건이 거래되면서 분기 거래금액은 4분기 연속으로 1조원을 넘었음
평균 매매가	m ² 당 평균 매매가는 4,173천원으로 2분기 연속 4,000천원 대를 넘었으나, 전분기 대비로는 9.0% 하락하였음, 매매가 수준이 낮은 서울 기타지역 거래가 늘면서 전분기 대비로는 하락되었으나, CBD(파인애플 A동)와 KBD(LIG강남, KRT타워) 주요 역세권 소재 물건이 거래되면서 매매가격은 4,000천원 대를 유지하였음

권역별 매매사례 [단위 : m², 억원]



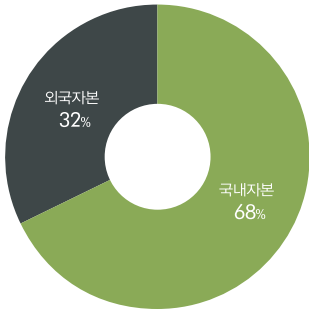
권역별 평균 매매가 [단위 : 천원/m²]



권역별 거래 분석	권역별 거래는 거래건수 기준으로는 서울 기타지역(Others)이 4건으로 가장 많았으며, 이어, KBD가 3건, CBD와 YBD가 각 1건씩 조사되었음, 거래면적은 거래건수가 가장 많았던 서울 기타지역이 45.1%로 역시 가장 큰 비중을 차지했으나, 거래금액에서는 대형물건이 거래된 CBD가 47.5%로 절반에 육박하였음, KBD는 거래규모는 줄어들었으나, 3건이 거래되며 부침없이 가장 꾸준한 거래가 이루어지고 있음, BBD는 2013년 4/4분기에 이어 2분기째 거래가 없었음
권역별 매매가 수준	권역별 매매가격은 CBD, KBD, 서울 기타지역 및 YBD 순으로 조사되었음, 2/4분기 Closing 예정인 그랑서울과 역시 2/4분기 입찰 예정인 남산 스테이트타워와 더불어 시장을 선도할 대형 매물인 파인애플 A동이 거래되면서 CBD가 m ² 당 7,000천원 대를 넘었으며, 테헤란로와 영동대로 등 권역 내 주요 역세권 소재 물건이 거래된 KBD 5,000천원 대로 뒤를 이었음, 구분 소유 건물 일부층이 거래된 YBD는 서울 기타지역에도 못미치는 가격 역전 현상이 일시적으로 나타났음

2. 매매시장 분석(2014년 1/4분기)

매수자 거래면적 분석

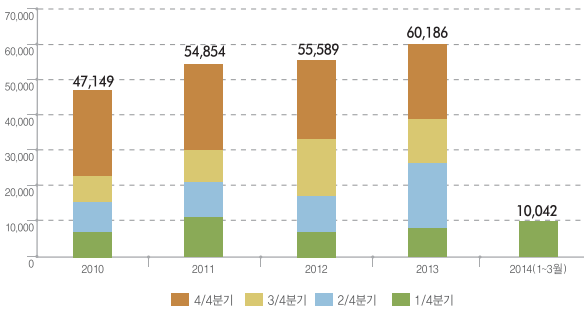


매입자본 분석

국내자본이 금분기 9건의 거래사례 중 1건을 제외한 8건을 매수하면서 강세를 유지하고 있음. 다만, 국내에 신규로 진출한 외국자본이 금분기 거래사례 중 규모가 가장 큰 물건을 매수하면서 동 자본의 거래면적(32%)과 거래금액 비중이 급상승되었음

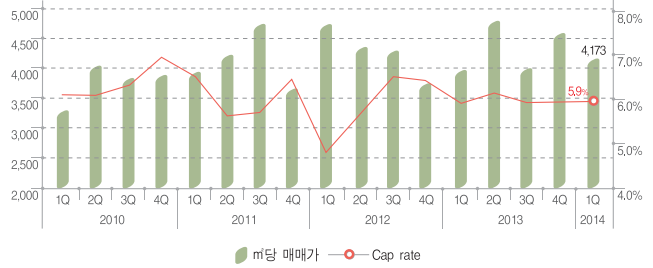
분기별 거래규모

[단위 : 억원]



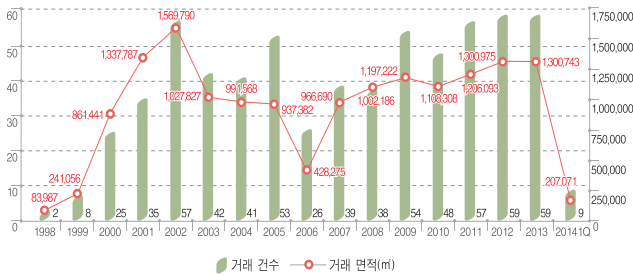
Cap Rate

[단위 : 천원/㎡]



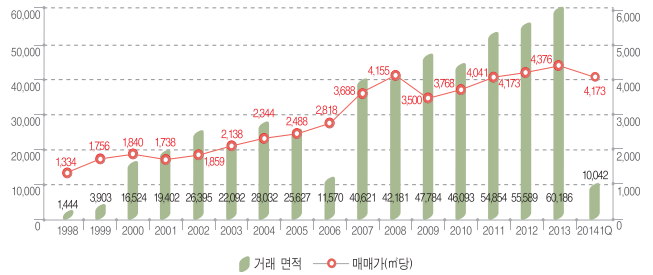
연도별 매매사례 대비 2014년 누적 거래사례 분석

연도별 거래 면적



연도별 거래 금액

[단위 : 억원, 천원/㎡]



누적 거래규모

1998년부터 2014년 1/4분기 까지 서울 및 분당권역 내 오피스 매매사례는 총 652건, 15,768,401㎡에 거래금액은 51조 2,339억원으로 조사됨

거래금액

2014년 1/4분기까지 누적 거래금액은 1조 42억원으로 통상 연중 거래가 가장 부진한 분기임에도 불구하고 1조원을 넘었고, 2/4분기 Closing 예정인 그랑서울과 광화문 스테이트타워 등 감안했을 때, 상반기 중에 2조원대 중반을 넘고, 하반기 까지 5조원대를 무난하게 달성할 것으로 판단됨

평균 매매가

2014년 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가는 4,173천원으로 최고치를 경신한 2013년 평균(4,376천원) 대비 4.6% 하락되었으나, 통상 거래가 부진한 연초임을 감안하면 무난한 수준으로 상반기 중 보험세를 유지하다 하반기 이후에 회복 가능성이 있음

매매시장 주요 특징(2014년 1/4분기)

2014년 1/4분기에 거래가 이루어진 9건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

특징	내용	비고
4분기 연속 분기 거래금액 1조원 초과	거래금액 1천억원 이상 대형 물건이 4건 거래되면서 평년에 못미치는 거래건수에도 불구하고, 2013년 2/4분기 부터 4분기 연속으로 분기 거래금액이 1조원을 넘었음	1조 62억원 거래
m ² 당 매매가 4,000천원대 유지	매매가 수준이 낮은 서울 기타지역 거래가 늘고, 거래건수가 감소되면서 연말 대비로는 하락되었으나, 파인애비뉴 A동과 LIG강남빌딩 등 역세권 우량 물건의 거래로 인해 m ² 당 매매가격이 4,000원대를 유지하였음	2013년 평균대비 4.6% 하락
수익증권 거래사례 발생	등기부상 소유권 변동없이 부동산펀드의 수익증권 거래를 통해 빌딩이 매각되는 사례가 발생됨. 해당 펀드의 수익증권 일부가 아닌 전부가 거래되었기 때문에 실질적인 거래로 볼 수 있음	파인애비뉴 A동
KBD 꾸준한 거래	거래가 간헐적으로 이루어지는 YBD와 대형 입찰 물건 위주로 거래되는 CBD와 달리 KBD는 중대형과 중소형 모두 매분기 1~2건씩 꾸준히 거래되고 있음	3건, 44,202m ²
종전부동산 Closing 사례 지속	2013년에 이어 2014년에도 공공기관의 지방 이전이 속속 진행되면서 2013년 3/4분기 이후 3분기 연속으로 종전부동산 거래 완료 사례가 조사되었음	한국소비자원청사
구분 소유빌딩 거래 계속	2013년 연말 7건이 거래되었던 구분 소유 물건의 거래가 해가 바뀐 이후에도 계속되고 있음. 파인애비뉴 A동과 같이 별개의 동으로 구분되어 있는 사례의 경우 단독 소유 물건과 가격 수준에서 큰 차이가 없으나, 동일한 건물 내 일부 층이 거래된 사례의 경우 인근 유사사례 대비 매매가 수준이 낮게 형성되어 있음	미원빌딩, 골든브릿지빌딩 등
간접 투자 매수사례 다양한 지역에서 발생	부동산펀드와 리츠를 통한 간접 매수사례가 3대 권역과 서울 기타지역까지 서울 전 권역에서 각 1건씩 이루어졌음	부동산펀드 2건 리츠 2건



3. 매매시장 전망(2014년 2/4분기)

특징	내용	비고
외국자본 매수세 지속	1/4분기 파인애비뉴 A동을 매수한 외국자본은 2/4분기에는 2013년에 선매입한 광화문 스테이트타워(라이나생명)와 향군타워 B동(캐나다연금)을 매수할 예정에 있으며, 투자 목적으로 추가 매수에 나서고 있어, 상반기 중 강세를 지속할 전망이다	분기당 1~2건 꾸준한 매수
상반기 거래금액 급증	초대형 빌딩인 그랑서울을 비롯해 광화문 스테이트타워 등 1조 4천억원 규모 선매각 사례의 Closing이 2/4분기에 예정되어 있는 바, 상반기 누적 거래금액이 2조원대 중반에서 최대 3조원에 달할 것으로 예상됨	그랑서울 1조 1,727억원
CBD 매매시장 주도	다수의 중대형빌딩이 Closing될 예정에 있는 CBD가 거래면적과 거래금액 및 거래건수 등에서 2/4분기 매매시장을 주도할 것으로 예상됨	그랑서울, 디오센터 등
KBD 중대형빌딩 거래 활성화	연초에 입찰을 실시한 이후 매각이 진행중인 영동대로 오토웨이타워(구,SK네트웍스대치빌딩)와 부동산 펀드에 선매각된 향군타워 B동 등 A등급 이상 중대형 빌딩의 거래가 2/4분기 후반을 전후로 완료되며 거래가 증가될 것으로 예상됨	오토웨이타워, 향군타워 B동
블록딜 물건 공급 및 거래 증가	복수의 물건을 단일 매도자와 매수자가 거래하는 블록딜 물건이 구조조정 목적, 차익 실현 및 펀드 만기 도래 등의 이유로 3~4건이 공급되었고, 최소 1~2건이 2/4분기 중 거래될 것으로 예상됨	한진중공업사옥 중림동빌딩 등
간접투자 매수 비중 증가	2/4분기 Closing 예정 물건들의 매수자가 대부분 부동산펀드나 리츠사로 확인되고 있는 바, 통상 하반기에 매수 비중이 커지는 등 수요자들의 트렌드를 감안하였을 때, 간접 투자를 통한 매수세가 연말까지 강세를 나타낼 전망이다	절반 이상 점유 예상
종전 부동산 매각 지연	연초에 최저입찰가를 조정해 재차 입찰을 실시했던 주요 종전부동산이 대부분 유찰되면서 매각이 상당기간 지연되고 있음. 기존에 매각에 성공했던 물건 대비 가격이나 소유구조에서 제약이 있는 물건들이 많아 상반기 중에는 거래가 어려울 것으로 판단됨	신용보증기금, 중진공, 도로교통공단 등
매매가격 및 매물 선호 양극화 지속	CBD와 KBD를 중심으로 가격수준이 높은 중대형빌딩이 다수 거래될 예정에 따라 동 권역의 경우 매매가격 수준이 꾸준한 강세를 나타낼 것으로 판단되지만, 1/4분기 거래사례인 미원빌딩과 같은 구분 소유 물건의 경우 권역 평균 수준에도 못미치는 약세를 지속할 것으로 예상됨	주요권역 ↑ 기타지역 및 BBD 등 ↓

1. 시장 동향

조사 대상 및 내용

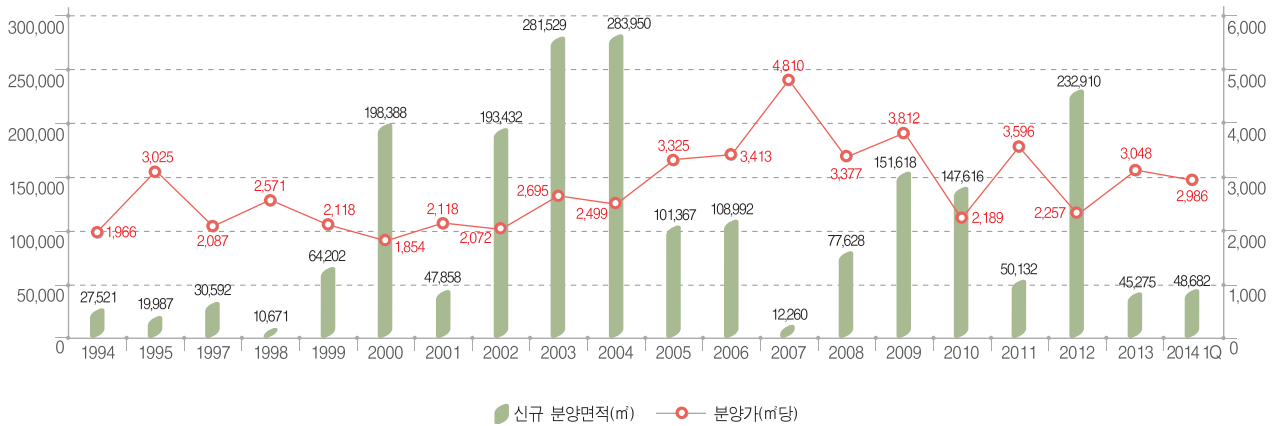
서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황 및 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함

조사 기간

2014년 1월 1일 ~ 2014년 3월 31일

오피스빌딩 연도별 분양 현황

[단위 : m², 천원/m²]



신규 분양 규모	2014년 1/4분기에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 2건으로, 오피스 분양면적은 48,682m ² (해당건물 총 연면적 165,711m ²)로 조사되었음, 해당 상품은 오피스텔과 지식산업센터가 혼합된 복합빌딩과 순수 오피스 보다는 판매시설 비중이 큰 프라자형 빌딩으로 공급되어 함께 연면적 대비 업무시설 비중은 29.4%에 그쳤음
신규 분양 상품 현황	금분기에 신규 공급된 송파구 문정2구역 엠스테이트는 오피스와 함께 오피스텔(730세대)과 지식산업센터(33,866m ²) 및 판매시설로 구성된 복합빌딩으로 업무시설 비율은 27.8%로 조사되었음, 문정 법조프라자는 주용도가 업무시설(61.2%)이지만 순수 오피스빌딩 보다는 판매시설 등 타 용도 비중이 큰 프라자형 빌딩으로 공급되었음, 두 건 모두 8호선 문정역 인근 문정동 택지개발지구 내에 위치해 있음, 대상지 주변지역에는 대형 복합시설인 가든파이브가 위치해 있고, 최근 입지와 가격 부분의 장점으로 양호한 분양률을 나타내고 있는 위례 신도시와 장지지구 등의 대단위 주거시설이 공급되고 있으며, 동부지검과 동부지법 및 등기소 등이 신축중에 있는 등 강남 권역에서 향후 성장 잠재력이 가장 큰 지역으로 판단됨, 더불어, 동부간선도로, 외곽순환도로 및 2016년에 개통예정인 KTX 수서역 등을 통한 광역 접근성이 매우 우수하여 상암동과 판교와 같은 신규 업무지역으로 성장할 것으로 예상됨
준공 현황	2014년 1/4분기에 준공된 오피스 분양상품은 없었음
분양가	2014년 누적 오피스 분양면적은 48,682m ² 로 오피스 분양 상품 공급이 부진했던 2013년(4건, 45,275m ²) 분양면적을 한 분기 만에 넘어섰음, 다만, m ² 당 평균 분양가격은 KBD 외곽지역 신규 업무지역에 공급이 이루어진 때문에 2013년 평균 대비 2.0%소폭 하락되었음

2. 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공시기
KBD	문정 2구역 엠스테이트	송파구 문정동	B4/12F	157,851㎡(43,873㎡)	8,680~11,900	2016. 10
KBD	문정 법조프라자	송파구 문정동	B4/10F	7,860㎡(4,809㎡)	8,900~10,000	2015. 9



▶ 건축 개요

규 모	B5/17F
연 면 적	157,851㎡
대 지 면 적	16,357㎡
소 재	서울시 송파구 문정동
준 공 일	2016. 10(예정)
용 도	업무/근생/교육연구/공장/오피스텔 등
주 차 대 수	1,227대
시행 / 시공	엠에스뉴브/현대건설

문정2구역 엠스테이트

▶ 환경 여건

- 8호선 문정역 3번 출구 인근에 위치
- 대상지 인근에 대형 복합시설인 가든파이버가 위치해 있고, 장지지구와 위례신도시 등의 대단위 주거시설과 가락시장 현대화사업 및 동부지검, 법원 등이 신축하여 이전예정인 KTX 수서역 등을 통한 접근성이 매우 우수한 지역임
- 인근 송파대로와 동부간선도로, 외곽순환도로 송파C 및 2016년 개통예정인 KTX 수서역 등을 통한 접근성이 매우 우수한 지역임

▶ 분양 개요

- 업무시설은 A동 3~12층, B동 3~4층 및 C동 3층에 계획되어 있으며, 오피스 면적은 43,873㎡(분양면적 기준)임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 8,680~11,900천원(VAT 별도)으로 층별 및 호실별로 차등이 있는 것으로 조사됨
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 400천원, 월세 40천원 수준임



▶ 건축 개요

규 모	B4/10F
연 면 적	7,860m ²
대 지 면 적	934m ²
소 재	서울시 송파구 문정동
준 공 일	2015. 9(예정)
용 도	업무/교육연구/근생
주 차 대 수	50대
시행 / 시공	고운개발/성산종합건설

문정 법조프라자

▶ 환경 여건

- 8호선 장지역과 문정역 사이 문정도시개발 지구 내 동부지법 및 등기소 이전 예정지 민원실 전면 대로변 위치
- 대상지 인근에 대형 복합시설인 가든파이브가 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 5~10층(10층은 교육연구시설)에 계획되어 있으며, 오피스 공급 면적은 4,809m²(분양면적 기준)임
- 분양가 수준은 3.3m²당 8,900~10,000천원(VAT 별도)으로 조사됨
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3m²당 보증금 400천원, 월세 40천원 수준임

3. 분양시장 전망(2014년 2/4분기)

구 분	내 용
신규 분양 감소	최근 2분기 연속으로 송파구 문정택지개발지구에 신규 오피스 상품이 공급되며 공급량이 늘었으나, 2/4분기에는 기존에 공급된 상품들의 잔여 물량 분양 건 외에 신규 분양이 다소 부진할 것으로 예상됨
매매시장 영향에 따른 공급 부진 지속	오피스 매매시장의 거래가 2014년 1/4분기 일부 대형빌딩을 제외하고 다소 부진했으나, 여전히 꾸준한 거래가 예상되는 바, 대체시장인 오피스 분양시장의 공급 부진이 계속될 것으로 전망됨
선임대 후분양 상품으로 전환 사례 증가	12건으로 신규 분양 물량이 크게 증가되었던 2012년도 공급분의 준공시기가 2014년 하반기 부터 2015년까지 도래할 예정에 따라, 동 상품들의 잔여물량 분양률 제고를 위해 분양 방식을 선임대후분양 형태로 전환하는 사례가 증가할 것으로 예상됨
수익형 상품 관심 증가에 따른 수요 기대	주택시장이 전세 및 전월세 시장에서 월세시장으로 빠르게 전환되고 있고, 주택임대관리업 법제화로 개인 뿐만 아니라 부동산투자회사와 같은 대형업체들까지 유사한 수익형 부동산에 대한 관심과 수요가 늘고 있음. 이에 오피스텔과 유사성이 큰 섹션형 오피스 상품에 대한 파생 수요가 기대되고 있음

1. 신규 부동산펀드 설정 현황

조사 대상 및 내용

2014년 1/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 대상으로 함

조사 기간

2014년 1월 1일 ~ 2014년 3월 31일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
하우자산운용	하우사모부동산투자신탁 2	2014/01/06	0	사모	단위	임대형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁57	2014/01/16	130,001	사모	단위	임대형	국내
지지자산운용	지지사모부동산투자신탁57	2014/01/16	8,049	사모	추가	미분류	국내
대신자산운용	대신사모부동산투자신탁 7	2014/01/17	55,497	사모	단위	미분류	국내
흥국자산운용	흥국하이클래스사모부동산투자신탁 20	2014/01/17	5,000	사모	단위	임대형	국내
드림자산운용	드림프린티어단기사모부동산투자신탁 3	2014/01/20	16,900	사모	단위	미분류	국내
한화자산운용	한화ValueAddStrategy사모부동산투자신탁1호(재간접형)	2014/01/20	20,004	사모	단위	미분류	해외
골든브릿지자산운용	골든브릿지사모부동산투자신탁 17	2014/01/24	30,600	사모	단위	임대형	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁 11	2014/01/27	2,850	사모	단위	미분류	국내
우리자산운용	우리마일스톤US사모부동산투자신탁 3[재간접형]	2014/01/27	0	사모	단위	REITs형	해외
드림자산운용	드림프린티어단기사모부동산투자신탁 4	2014/01/29	6,994	사모	단위	PF대출형	국내
현대인베스트먼트자산운용	현대사모부동산투자신탁 14	2014/02/07	10,400	사모	단위	임대형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 58	2014/02/13	15,051	사모	단위	미분류	국내
미래에셋자산운용	미래에셋랩스프린티어사모부동산투자신탁27(종류C)	2014/02/17	124,057	사모	단위	개발형	국내
미래에셋자산운용	미래에셋랩스프린티어사모부동산투자신탁27(종류F)	2014/02/18	78,901	사모	단위	개발형	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁 12	2014/02/20	3,900	사모	단위	미분류	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁 13	2014/02/20	17,080	사모	단위	미분류	국내
현대인베스트먼트자산운용	현대사모부동산투자신탁 15	2014/02/20	80,000	사모	단위	미분류	국내
한국투신운용	한국투자사모미탈리아부동산투자신탁 1(파생형)	2014/02/28	69,129	사모	단위	미분류	해외
지지자산운용	지지NPL사모부동산투자신탁 1	2014/03/03	3,900	사모	단위	미분류	국내
현대인베스트먼트자산운용	현대NPL사모부동산투자신탁 1(ABS)	2014/03/03	3,000	사모	단위	미분류	국내
한화자산운용	한화연금지속아시아리츠부동산투자신탁(리츠-재간접형)종류C	2014/03/07	34	공모	추가	REITs형	해외
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 59	2014/03/11	0	사모	단위	임대형	국내
마이애셋자산운용	마이애셋엔에스사모부동산투자신탁 1	2014/03/11	3,400	사모	단위	미분류	국내
마이애셋자산운용	마이애셋엔에스사모부동산투자신탁 2	2014/03/11	2,016	사모	단위	미분류	국내
맥쿼리자산운용	한국민간운영권사모부동산투자신탁 33	2014/03/11	104,000	사모	단위	임대형	국내
미래에셋자산운용	미래에셋랩스프린티어사모부동산투자신탁 33	2014/03/14	81,000	사모	단위	개발형	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 1	2014/03/20	14,000	사모	단위	미분류	국내
우리자산운용	우리마일스톤US사모부동산투자신탁 4[재간접형]	2014/03/20	0	사모	단위	REITs형	해외
삼성에스알에이자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 6	2014/03/28	22,450	사모	단위	미분류	해외
한화자산운용	한화Debt Strategy사모부동산투자신탁 4	2014/03/28	24,491	사모	단위	미분류	해외
한국투신운용	한국투자사모연구시설부동산투자신탁	2014/03/31	34,260	사모	단위	임대형	국내

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

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

2014년 3월 1일 ~ 2014년 3월 31일

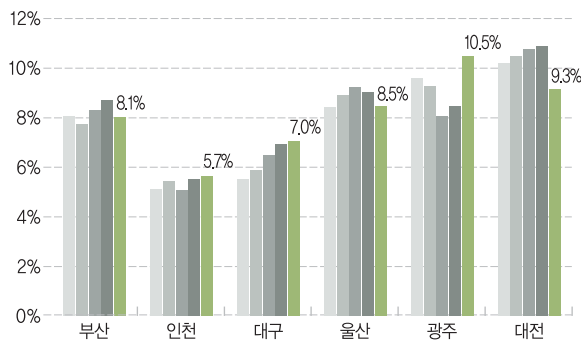
광역시별 임대 정보

(단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	인천	부산	대구	울산	광주	대전
빌딩수	43개	84개	64개	13개	61개	80개
총 공급면적(㎡)	447,583	1,290,341	1,055,712	162,694	803,894	770,787
평균 연면적(㎡)	10,410	15,361	16,496	12,516	13,180	9,635
평균 전용률	61.7%	61.6%	61.5%	58.4%	64.4%	65.1%
전세환산가	2,791	2,747	2,321	2,081	1,906	1,643
보증금	560.7	465.7	657.5	481.6	631.0	404.1
월세	25.6	24.0	15.4	16.7	13.9	14.8
관리비	18.3	19.3	17.6	17.0	16.0	13.1
공실률	5.7%	8.1%	7.0%	8.5%	10.5%	9.3%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

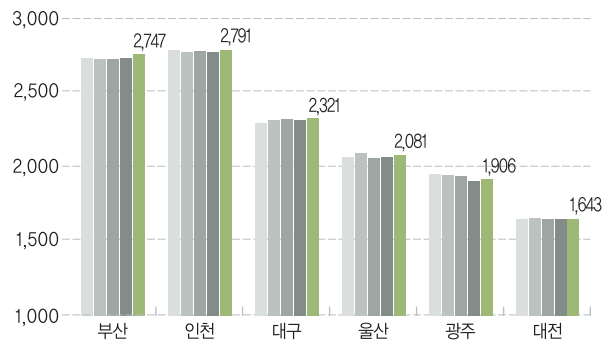
▶ 공실률

단위: %



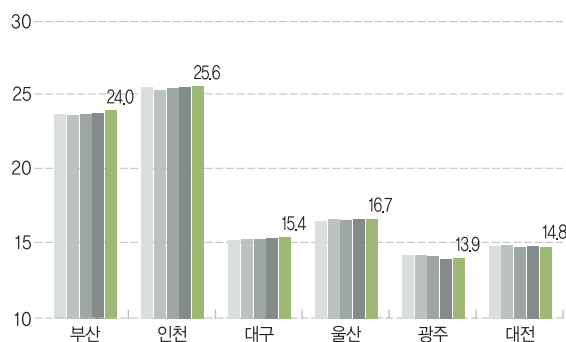
▶ 전세환산가

단위: 천원/3.3㎡



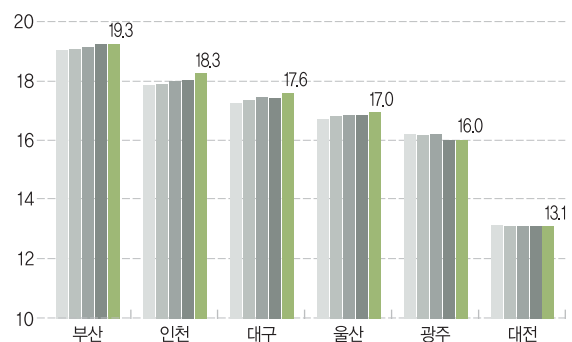
▶ 월세

단위: 천원/3.3㎡



▶ 관리비

단위: 천원/3.3㎡





Consulting



- 국민연금공단 부산회관 관리운영방안
- 국민연금공단 부동산 투자 관련 주 자문사 수행
- 도시개발공사 상암동 DMC 외국인 임대주택 및 벤처오피스 관리운영방안
- 부산 제2롯데월드, 여의도 파크원(타워2), 부산국제금융센터(PIFC), 여의도 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, 골드브릿지자산운용 등이 출시한 다수의 부동산펀드에 수익자로 참여

매입 · 매각



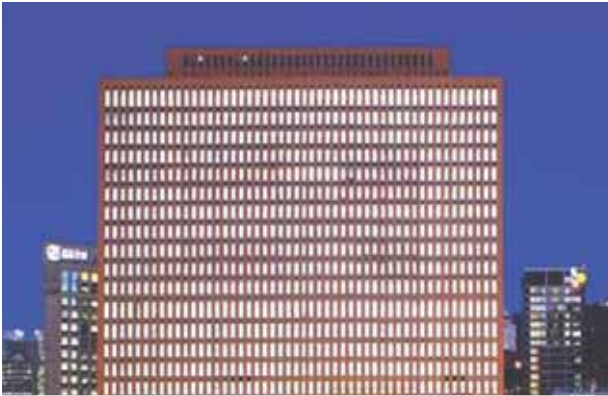
• 대우통신사옥	23,824㎡	B6/12F
• 동아상호신용금고빌딩	12,807㎡	B6/15F
• 로지트빌딩	9,914㎡	B2/12F
• 미래산업빌딩	7,748㎡	B6/8F
• 리버타워	16,889㎡	B3/9F
• 대농빌딩	19,653㎡	B4/15F
• 명동신영증권빌딩	11,136㎡	B5/12F
• 트러스트타워	36,208㎡	B5/26F
• 서현신영타워	23,824㎡	B6/12F
• 잠실시그마타워	27,814㎡	B7/30F
• 서현신영스타워	7,748㎡	B6/8F
• 명동신영타워	11,136㎡	B5/12F
• 역삼신영타워	12,807㎡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

Project Management



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

Office



- CBD 서울스퀘어, 광화문 스테이트타워
KBD POBA강남타워, 플래티넘타워, 삼성제일빌딩
YBD 신송센터
BBD 분당스퀘어, H스퀘어, 분당M타워
서울 기타지역 팬택R&D센터 등
- 총 20동, 840,351㎡의 오피스빌딩 자산관리 수행중

상업시설 | 물류



- 청주 지웰시티몰, 군산·천안 물류센터,
홈플러스(인천, 영동, 부천, 대구),
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 아비스타빌딩, 데이콤빌딩
YBD 현대캐피탈 여의도 1관, BBD 온세빌딩
서울 기타지역 SMT, 디큐브시티 오피스,
강동그린타워, 대전 멀티플렉스극장 등
- Office, 물류센터, 상업시설, 주거시설 및
스포츠센터 등 45건의 자산실사 수행



상공회의소빌딩

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



센트럴타워

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



트러스트타워

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



풍산빌딩

주 소	서대문구 총정로3가 95-1
규 모	B7/16F
연 면 적	36,522㎡
준공시기	2011년



POBA 강남타워

주 소	강남구 논현동 119
규 모	B6/20F
연 면 적	45,348㎡
준공시기	2011년



세우빌딩

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



전경련회관

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



현대인텔렉스빌딩

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



제일약품빌딩

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



센트럴 플레이스

주 소 | 중구 중림동 419
 규 모 | B6/17F
 연 면 적 | 34,128m²
 준공시기 | 2010년



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



백제정동빌딩

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



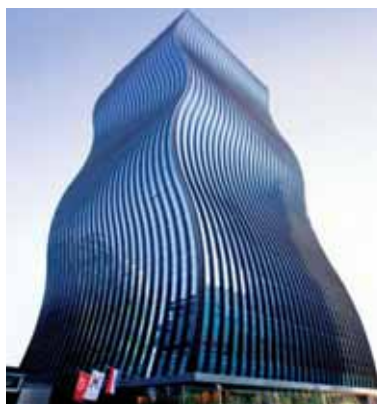
서울스퀘어

주 소 | 중구 남대문로5가 541
 규 모 | B2/23F
 연 면 적 | 132,793m²
 준공시기 | 2009년



유니퀘스트빌딩

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



GT타워

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



누리꿈스퀘어

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



분당 M타워

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



아세아타워

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



더프라임타워

주 소 용산구 원효로1가 41
규 모 B6/30F
연 면 적 39,010m²
준공시기 2014년 1월



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

주 소 종로구 청진동 70
규 모 B7/24F
연 면 적 175,537m²
준공시기 2013년



SIMPAC빌딩

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



경동빌딩

주 소 관악구 봉천동 1659-5
규 모 B4/10F
연 면 적 12,324m²
준공시기 2002년



에이미지빌딩

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



미림타워

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



H' SQUARE

주 소 성남시 분당구 삼평동 680,681
 규 모 B4/10F
 연 면 적 138,696m²
 준공시기 2011년



KPX빌딩

주 소 마포구 공덕동 380-1
 규 모 B4/18F
 연 면 적 19,769m²
 준공시기 2011년



삼성제일빌딩

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



플래티넘타워

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



GB1(구, YnK판교사옥)

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



분당 퍼스트타워

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



KBD생명타워

주 소 용산구 동자동 45
 규 모 B9/30F
 연 면 적 82,435m²
 준공시기 2013년



바로세움3차

주 소 서초구 서초동 1309-9
 규 모 B5/15F
 연 면 적 27,220m²
 준공시기 2011년



오피스빌딩 임대실적

2014

- [플래티넘타워] 서초구 서초동 / 37,182㎡ / B7,20F
- [도선동 코스모타워] 성동구 도선동 / 20,502㎡ / B6,14F
- [바로세움 3차] 서초구 서초동 / 27,205㎡ / B5,15F

2013~2012

- [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
- [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
- [예미지빌딩] 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

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

2008

- [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
- [마림타워] 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
- [하나호텔레콤] 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

1994~1991

- [경암빌딩] 강남구 삼성동 / 26,785㎡ / B7,19F
- [창남빌딩] 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





2014

- 충남 아산 소재 물류센터 건축물 실사업무 컨설팅
- 광주 공공기관 청사 적정 임대기 신장 및 마케팅 방안 컨설팅
- 상암동 팬택 R&D센터 적정 임대조건 자문 컨설팅
- 의정부 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅

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 마케팅전략 컨설팅
- 구로구 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
- 종로구 종로3가 세운구역 도시환경정비사업 적정 도입시설 검토
- 강남구 역삼동 아비스타 R&D센터 건축물 실사 컨설팅

2012~2010

- 코람코자산신탁 오피스 Market Research 컨설팅
- 중구 명동2가 눈스퀘어 투자타당성 분석 컨설팅
- SK에너지 주유소 복합화 개발 컨설팅
- 용산 전면3구역 업무시설(2차) 컨설팅
- 동작구 비즈니스 호텔 사업타당성 검토 컨설팅
- 종로구 중학동 업무용빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 종로구 연지동 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 서비스 레지던스 최적운영방안 컨설팅
- GERE/GE자산관리 오피스 Market Research 컨설팅
- 부산 은아빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 여의도동 하나증권빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 동대문 디자인플라자 MD 컨설팅
- 양천구 목동 서울이동통신빌딩 건축물 실사업무 및 시장조사 컨설팅
- 종로구 청진동 청진12-16지구 업무시설 개발사업 투자타당성 컨설팅
- 분당서현빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 부산국제금융센터(IFC) 건물 관리 방안 등 검토 자문
- 강남구 역삼동 삼성제일빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 과천시 별양동 오피스텔 개발 컨설팅
- 용산 전면3지구 오피스 개발 컨설팅
- 여의도 파크원 타워2 사업타당성 분석 컨설팅
- 용산구 한남동 소재 빌딩 매입 타당성 검토 자문

2009~2008

- 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 임대기 신장 및 마케팅 방안 컨설팅
- 용산구 한남동 불보빌딩 매입 타당성 검토
- 종로구 인의동 종로플레이스 오피스 투자자문 컨설팅
- 서대문구 충정로 오피스 재개발 PJT 적정가치평가 컨설팅
- 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 킨스타워 개발 컨설팅
- 여의도 S빌딩 및 충정로 D빌딩 매입 타당성 검토
- 잠실 재개발 PJT 사업타당성 검토

2007~2006

- 마포구 공덕동 재개발 PJT 사업 타당성 검토
- 영등포구 당산동3가 대흥빌딩 가치평가 컨설팅
- 수익형부동산 국내외 투자기반 동향 컨설팅
- 군포시 산본동 성우빌딩 가치평가 컨설팅
- 마포구 상암동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
- 강남구 대치동 글라스타워 총별 임대기 차등방안 수립
- 스카이라이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업타당성 검토
- 팬엔터테인먼트 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 적정임대기 및 MD 컨설팅
- KRI CR리츠(대우센터) 투자 타당성 검토
- 영등포구 여의도동 세실빌딩 가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 역삼신영타워 가치평가 컨설팅
- 부산시 남구 문현동 삼성타워 상가 적정 임대기 신장 및 MD 컨설팅
- 용산 재개발지역 오피스 사업타당성 검토
- 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

2005~2004

- 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



2003~2000

- 국민연금관리공단 부산화관 관리운영방안 컨설팅
- 도시개발공사 DMC 선로시설 컨설팅
- 기술신용보증기금 부산사옥 개발 최우호 방안 도출
- 원리연구회 명륜동부지 최우호 이용방안 도출
- 화성전선 군포시 공업용지 활용방안
- 서초동 교보타워 적정 임대가 산정 및 마케팅 전략 수립
- 벽산건설 용산부지 활용 계획 수립
- 전주시 삼성물산 부지 활용계획 수립
- 동작구 신대방동 대진종합건설 PUT 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 최우호 개발 방안 연구
- 구로구 신도림동 동아건설 부지 최우호 개발 방안 검토
- 영등포구 신길동 오피스텔 사업성 분석
- 중구 을지로6가 33-24 외 18필지 업무부문 사업성 분석
- 대전시 대흥동 보우프라자 최우호 활용방안 연구
- 성남시 분당구 신일빌딩 적정임대료 산정 및 임대대책 수립에 관한 연구
- 강남구 역삼동 아주 제2사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 봉래동1가 우리빌딩 적정 임대료 산정 및 사업성에 관한 연구
- 중구 명동1가 새한종합금융사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 을지로6가 두산타워 오피스 부문 사업성 분석
- 성동구 행당동 대림아파트 단지내 상가 최우호 마케팅 전략수립

1996

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

1995

- 전주시 해양주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
- 강남구 도곡동 군인공제회관 임대가 산정에 관한 연구
- 성남시 주상복합 비주거부분에 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

1995

- 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 비주거부분 사업성 검토
- 성동구 금호동 두산아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 성동구 마장동 현대아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 쌍문동 신원 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 한미자동차학원 부지 분양가 및 임대가 산정
- 용산구 한강로 용성테크노빌 사업성 검토
- 양천구 목동 예총회관 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 상봉동 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 근길타워 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 개축사업 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

Somethig 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 강남보증자리 프리미엄! 이것이 강남의 No.1 투자다! 강남 지웰홈스

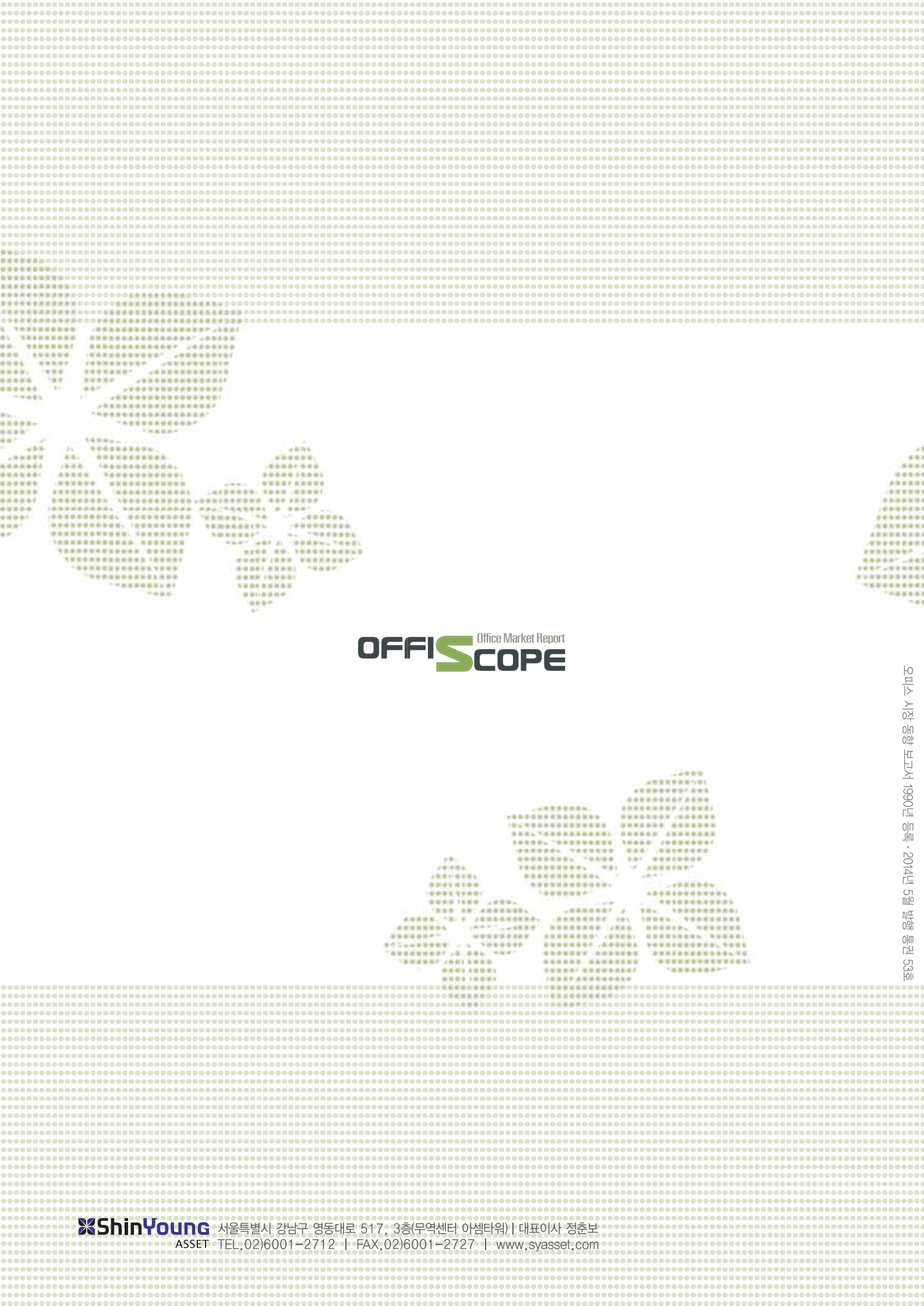
1. 강남 마지막 1억원대 수익형 테라스 오피스텔
2. 임대관리서비스를 통한 편리한 투자환경
3. KTX & GTX 수석역세권 최대 수혜단지
4. 약 1만2천세대 아파트와 연계된 강남신도시 프리미엄

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



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

문의 **563-3579**



OFFISCOPE Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서 1990년 등록 · 2014년 5월 발행 물건 53호