

# OFFISCOPE

Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서

## 2014 | Second 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 / 110명
- 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](http://www.shinyoung21.com) / [www.syasset.com](http://www.syasset.com) / [www.rei-korea.com](http://www.rei-korea.com)

- 발행일 : 2014년 7월 통권 54호
- 발행처 : (주)신영에셋
- 보고서 관련 문의 : 홍순만 상무 : 02-6001-2576(hongsm@syasset.com)  
최재건 팀장 : 02-6001-2712(zaijian@syasset.com)

# CONTENTS

## 2014년 2/4분기 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 3/4분기)
오피스 매매시장 동향	22 시장 동향 23 매매시장 분석(2014년 2/4분기) 26 매매시장 전망(2014년 3/4분기)
오피스 분양시장 동향	27 시장 동향 28 준공사례 28 분양시장 전망(2014년 3/4분기)
부록	29 신규 부동산 펀드 설정 현황 31 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

## 1. 오피스 시장 캘린더

- 2014년 2/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하였음

일자	구분	내용	비고
2014. 4. 1	준공	삼성화재가 신축한 판교 중심상업지역에 소재한 판교사옥이 준공되었음	B7/13F, 연면적 17,321㎡
4. 3	투자	한국교직원공제회는 임원회를 통해 미국 뉴욕과 휴스턴에 위치한 상업용 부동산 3개를 담보로 한 중순위 대출채권(메자닌)에 1,050억원을 투자하기로 결정함. 현대자산운용이 설정한 부동산 펀드를 통해 투자할 예정임	휴스턴 포스트 오크센트럴, 뉴욕 씨그램빌딩 등 대상
4. 3	준공	강남구 역삼동 르네상스호텔 맞은편 이면도로 소재 임대 목적 신축빌딩인 스타팅빌딩이 준공되었음	B4/14F, 연면적 3,431㎡
4. 7	매매	엠플러자자산운용은 두산중공업이 시공한 신논현역 교보타워 이면도로 소재 바로세움3차를 더케이로 부터 매입하여 등기를 완료하였음	두산중공업이 업무시설 10년간 책임임차
4. 9	이전	지멘스에너지솔루션즈 아시아 지역본부는 서대문구 충정로 소재 풍산빌딩에서 중구 세종대로 소재 서울스퀘어로 사무실을 이전함	Others → CBD
4. 11	준공	한진중공업 계열사인 한국종합기술이 강일첨단업무지구 내에 사옥을 신축하였으며, 기존 광진구 구의동에 위치한 본사를 신사옥으로 이전하였음	B5/15F 연면적 39,431㎡
4. 17	이전	구세군대한본영은 서대문구 충정로 소재 구세군빌딩에서 중구 정동에 위치한 구세군중앙회관으로 이전하였음	서울특별시 문화재 지정 건물임
4. 25	개발	한국철도시설공단은 경의선 용산~가좌간 복선전철사업 지하화로 발생된 지상부지인 홍대입구역 (2,0844㎡)과 공덕역(15,868㎡) 개발사업을 오는 6월 초 착공 예정임	홍대입구역 : 호텔 등 공덕역 : 호텔, 업무 등
4. 25	리테일	씨유(CU) 편의점으로 잘 알려진 BGF리테일은 5월초 유통증권시장에 입성할 예정임. 2013년 기준 점포수는 7,939개로 지난해 3조원이 넘는 매출액을 올렸음	일본계 웨비리마트와 지분 정리 및 독자 경영
4. 28	준공	코리아나화장품은 수원시 영통구 광교 테크노밸리에 사옥을 신축하여 이전하였음	B4/8F, 연면적 6,664㎡
4. 29	동향	“코트야드 바이 메리어트 서울 판교” 호텔이 경기 성남시 판교 테크노밸리 중심 상업지역에 공식 개관 했음	총 282실 8~19층 사용
4. 29	정책	임대주택 리츠에 주택기금 출자가 가능토록 한 '주택법 및 임대주택법 개정안' 이 29일 국회 본회의를 통과하였음	주택임대차시장 선진화 방안 후속 조치
4. 30	매매	KB자산운용은 신한BNP파리바자산운용이 부동산펀드를 통해 보유했던 중구 서소문로에 소재한 센트럴플레이스와 디오센터를 매입하였음	센트럴플레이스 34,125㎡, 디오센터 18,572㎡ 거래
4. 30	매매	코크렙청진18호와 청진19호 위탁관리부동산투자회사는 종로구 종로 소재 그랑서울을 지엘피에프브 이원으로 부터 매입하여 등기를 완료하였음	GS건설 20년간 책임임차
4. 30	매매	주비스는 강남구 테헤란로 소재 프라임빌딩인 포스코센터 인근 삼성로변에 위치한 BK타워를 개인 자산가로부터 매입하였으며, 주비스타워로 명칭을 변경함	거래면적 5,369㎡ 거래금액 299억원
5. 2	동향	국민연금공단은 국내 대형주에 추가 투자를 위해 신규 위탁운용사 6곳을 선정함. 국민연금은 지난 3월 말 현재 국내 주식을 84조 7,000억원 어치 보유 중이며, 앞으로 5년간 주식 투자 비중을 현재 30%에서 35%로 확대할 예정임	에셋플러스, 이스트스프링, 트러스트, 하나UBS, NH-CA, 프렌드투자자문
5. 4	이전	글로벌 소셜네트워크 서비스 업체인 페이스북코리아는 강남구 영동대로(삼성동) 소재 본사 사무실을 테헤란로(역삼동) 소재 캐피탈타워로 확장 이전하였음	동일 권역 내 이전 사례 영동대로 → 테헤란로
5. 7	펀드	전체 펀드 중 부동산 펀드가 차지하는 비중이 1/4분기 말 기준 7.4%까지 상승됨. 부동산 펀드 설정원본은 25조 3,639억원으로 2013년 연말 대비 4.4% 증가함	KB금융연구소 발표
5. 9	준공	개인자산가가 수익목적으로 신축한 강남구 도산대로 소재 신사힐빌딩이 준공되었음	B3/15F, 연면적 5,195㎡

일자	구분	내용	비고
2014. 5. 12	매매	잠실대교남단삼거리 코너에 위치한 SC은행전산센터가 펀드를 통해 매각되었음	철거후 약 2만평 규모 오피스 개발 예정
5. 21	준공	성광의료재단 등이 컨소시엄을 구성하여 신축한 판교 테크노밸리 소재 차병원그룹 판교 종합연구원 (Cha Bio Complex)이 준공되었음	연구시설 및 사무동으로 구성
5. 27	개발	마곡지구 산업단지에 입주하는 LG사이언스파크가 건축심의를 통과해 이르면 8월 착공에 들어갈 예정이며, LG전자, LG디스플레이, LG이노텍, LG화학, LG하우시스, LG생명과학 등이 입주하고, 준공은 2017년 7월로 예상됨	D2블록 : 연면적 41,4만㎡ DP3블록 : 연면적 44,9만㎡
5. 28	개발	서울시 구로구 구로동 CJ공장 부지(34,443㎡)에 최고 지상 40층 규모의 복합단지가 들어설 예정임	아파트(464가구), 판매시설, 업무시설 및 전시관 등
5. 30	매매	테헤란로 역삼역 이면도로에 소재한 KP빌딩을 코리아나파트너스가 동공종합건설로 부터 매입함	B4/13F, 5,607㎡
6. 2	매매	라이나생명은 2013년 9월에 매매계약을 체결했던 서울 종로구 삼봉로(청진동) 소재 스테이트타워 광화문의 매입을 완료하였음	B6/23F, 거래면적 40,991㎡
6. 5	동향	한국부동산개발협회(KODA)는 부동산개발에 필요한 각 분야의 전문가들이 모여 개발과 관련한 모든 분야를 원스톱으로 해결할 수 있는 인큐베이팅센터를 설립함	사업기획, 자금조달, 설계, 시공, 분양, 신탁 등
6. 7	이전	한국 화웨이는 강남구 영동대로 아셈타워에서 서울 중구 세종대로9길(서소문동)에 위치한 올리브타워로 사무실을 이전하였음	KBD → CBD
6. 12	펀드	리치먼드자산운용은 중구 장충대로 소재 굿모닝시티 쇼핑몰 내에 위치한 메가박스 동대문점의 매입 및 운영을 위한 부동산펀드를 설정하였음	리치먼드사모동대문 영화관부동산투자신탁
6. 13	준공	GS홈쇼핑은 영등포구 사옥 맞은편에 제2사옥을 신축하였으며, 모바일사업, 글로벌사업 부문 등이 입주할 예정에 있음	B5/8F 연면적 24,993㎡
6. 14	정책	당초 6개 테마공원으로 개발될 계획이었던 용산국가공원이 여의도 면적에 육박하는 단일 생태숲으로 조성될 예정임	243만㎡ 규모
6. 16	이전	한국유리공업은 종로 소재 서울 사무소를 강남구 테헤란로에 위치한 한국고등교육재단빌딩으로 이전하였음	CBD → KBD
6. 17	동향	여행전문업체인 모두투어가 설립한 부동산투자회사인 모두투어 자기관리부동산투자회사는 써튼 호텔 명동점을 인수하였음	약 300억원 8~9월 오픈 예정
6. 21	개발	한국농수산식품유통공사(aT)는 민간투자자를 유치하여 서울 양재동 화훼공판장을 BOT(Built Operate Transfer) 방식으로 재개발할 예정임	2017년 사업자 선정 2023년 완공 목표
6. 26	동향	삼성에버랜드가 회사 이름을 '제일모직 주식회사(영문명 Cheil Industries Inc.)'로 사명 변경을 추진	에버랜드는 리조트 사업 브랜드로 유지
6. 27	매매 준공	잠실향군피에프브이가 시행한 송파구 올림픽로35길(신천동)에 소재 잠실향군타워 B동이 5월 2일 차로 준공되었으며, 삼성SRA자산운용에 매각 완료되었음	B7/30F 99,537㎡
6. 28	이전	아프로파이낸셜그룹(상호명 러시앤캐시)이 본사를 서울 강남구 역삼동에서 신한은행본점, 삼성생명 및 삼성카드 등 대형 금융회사가 모여있는 서울 중구 대한상공회의소로 이전할 예정임	KBD → CBD
6. 30	펀드	삼성에스알에이자산운용은 미국 워싱턴 소재 더포털(The Portals III) 빌딩 우선주 매입을 위해 '삼성SRA사모부동산투자신탁 8호' 부동산펀드를 설정하였음	행정공제회, 삼성생명, 성당, 전문건설공제조합 등 투자
6. 30	이전	동양그룹에서 계열 분리된 동양생명은 25년 만에 사옥을 CBD 신축빌딩인 그랑서울로 이전하였음	을지로 → 종로

## 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 4월 1일 ~ 2014년 6월 30일

### 조사 권역

#### 서울시 3대권역 + 기타권역

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

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

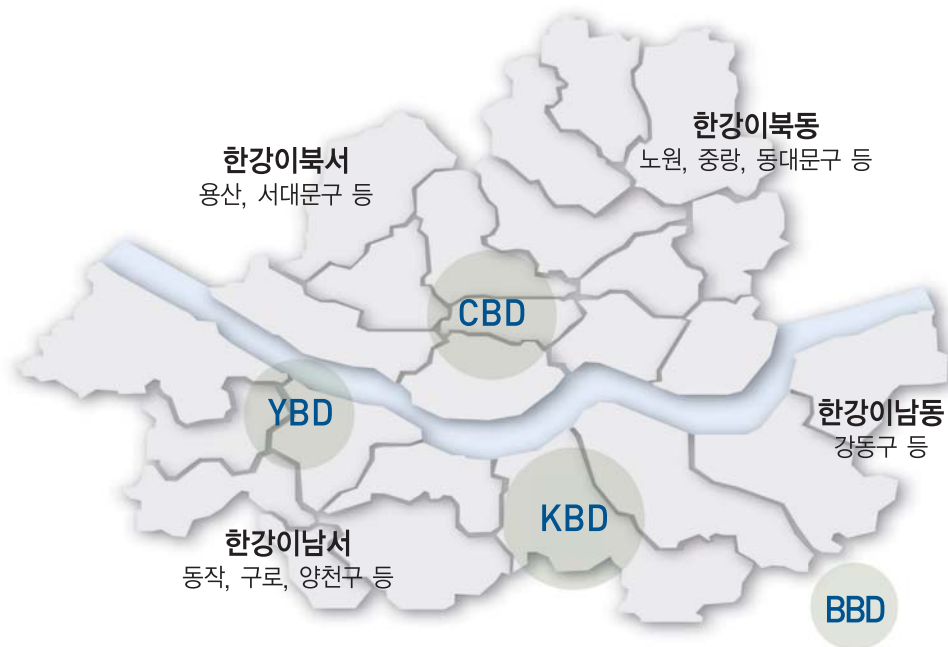
**KBD** (Kangnam Business District) : 테헤란로와 강남대로를 중심으로 한 강남 일대

**YBD** (Yeouido Business District) : 여의도와 마포를 포함한 지역

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

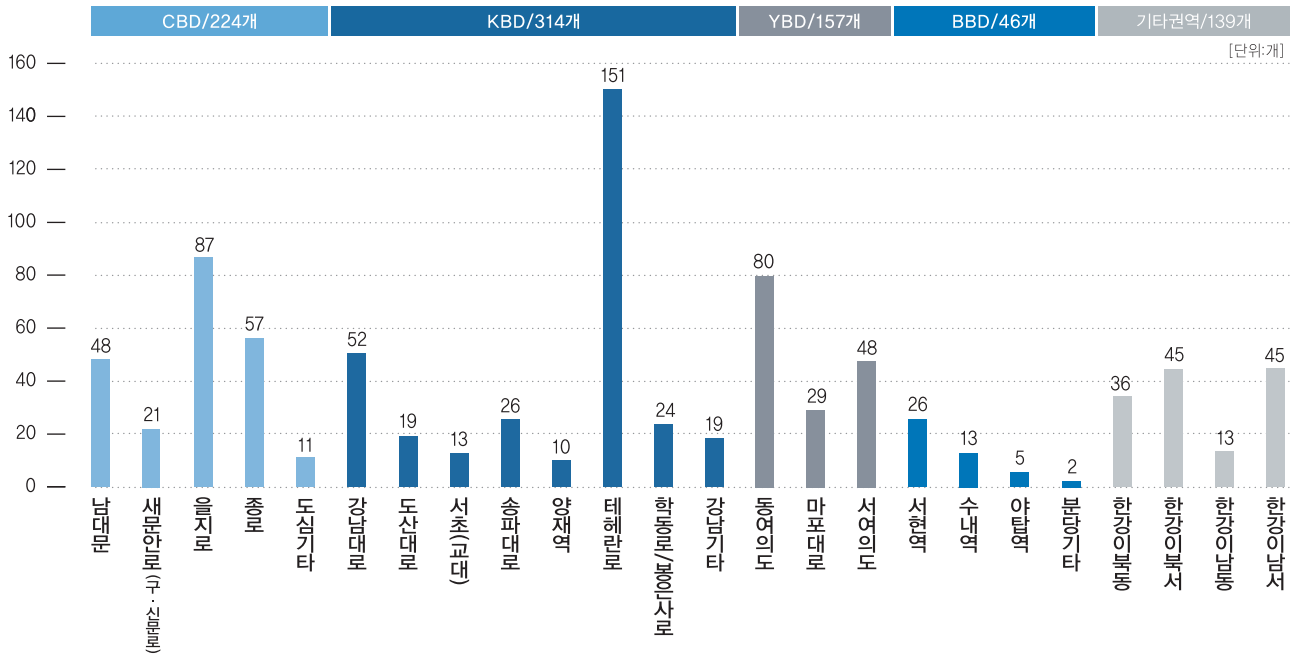
#### 분당권역

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

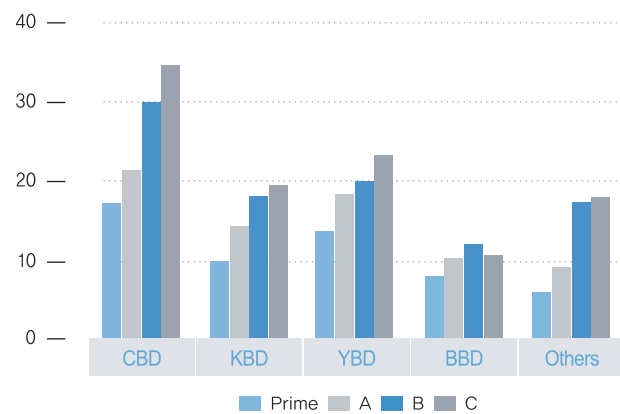


권역	세부권역
<b>CBD</b> 도심권역	종로, 을지로, 새문안로(구, 신문로), 남대문로
<b>KBD</b> 강남권역	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동로/봉은사로
<b>YBD</b> 여의도권역	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
<b>Others</b> 기타권역	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
<b>BBD</b> 분당권역	수내역, 서현역, 아탑역 일대

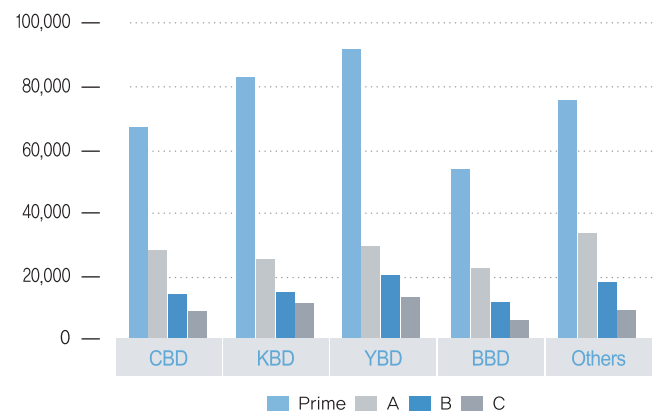
### 조사 빌딩 개수



### 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

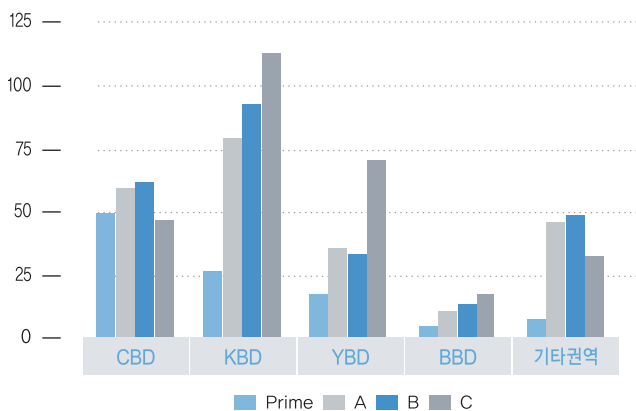
### 등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

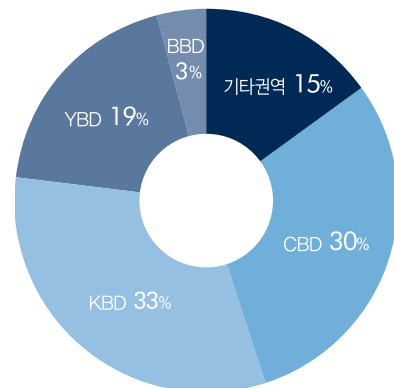
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월세(㎡당)	24,000원 이상	21,000~23,999원	18,000~20,999원	17,999원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

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	5.4 (0.7%p△)	7,639 (0.4%▽)	715.8 (0.2%▽)	69.0 (0.4%▽)	30.9 (0.1%▽)	12.2 ( - )
Prime	6.4	10,666	950.3	97.1	39.1	12.1
A	4.7	7,820	746.5	71.3	31.7	12.2
B	5.3	6,301	584.1	58.0	27.5	12.5
C	3.2	5,856	593.7	49.5	25.5	11.7

임대  
가

전세환산가 및 월세는 전분기 대비 0.4%씩 하락되었음. 상반기 내 신규 공급이 감소되는 호재에도 불구하고 권역 내 대부분의 빌딩들이 임대료를 동결하였음. 오히려 공실에 대한 임대회가를 인하하는 사례가 일부 확인되었고, 권역 평균 임대료 수준을 크게 상회하였던 스테이트타워 광화문이 라이나생명에 매각 완료되면서 사옥으로 전환되며 샘플에서 제외되는 등으로 인해 평균 임대료 수준이 하락하였음

스테이트타워 광화문 기존 임대료 수준 : 임대면적 3.3㎡당 보증금 1,200천원, 월세 120천원

공실  
률

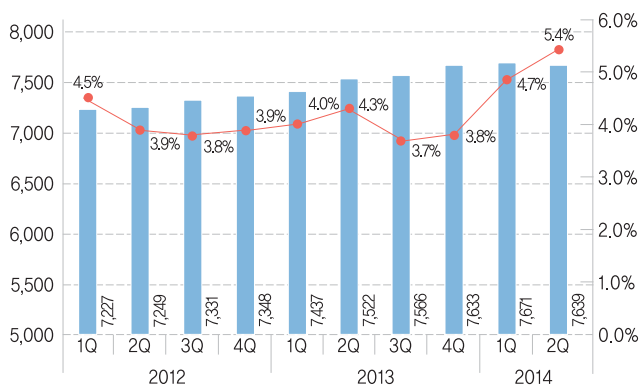
전분기 대비 0.7%p 상승된 5.4%로 조사되었음. 2분기 연속으로 신규 공급이 없었으나, 1/4분기 하나은행, 동양생명 등의 이전수요가 소진된 이후 임차 수요가 주춤하고 있음. 여기에 타 권역(YTN 상암동 이전 등) 및 권역 내 대형면적 이전에 따른 기존 빌딩 공실 공급이 다수 발생되면서 공실률이 2분기 연속 상승되었음

주요 공실빌딩 : 세종대로 O타워 25,000㎡, 을지로 M빌딩 28,000㎡, 한강대로 S빌딩 40,000㎡ 등

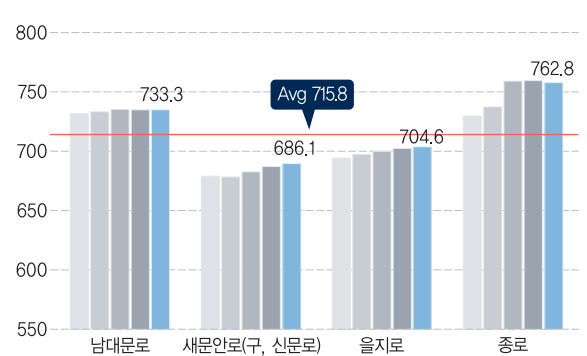
### 세부권역별 임대 정보

2Q\_13 3Q\_13 4Q\_13 1Q\_14 2Q\_14

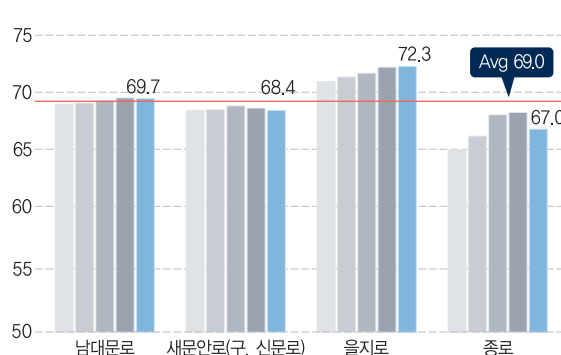
#### ▶ 전세환산가 · 공실률



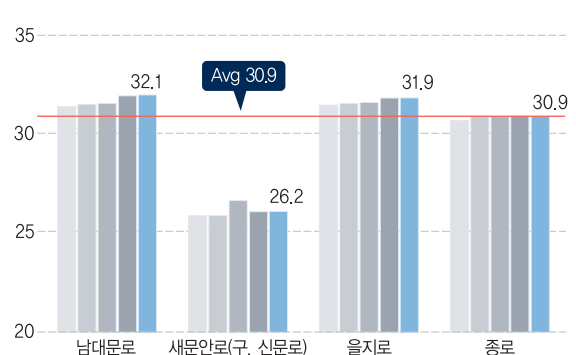
#### ▶ 보증금



#### ▶ 월세



#### ▶ 관리비



## 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	5.3 (0.1%p ▽)	5,947 (0.7% △)	774.4 ( - )	59.4 (0.6% △)	28.3 (0.6% △)	15.2 (0.1%p ▽)
Prime	7.7	9,125	981.8	76.7	33.9	12.3
A	5.4	6,963	775.0	68.1	31.3	14.2
B	5.4	5,455	728.8	57.2	27.4	15.7
C	4.7	4,850	746.1	50.6	25.7	16.5

임대  
가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.7%, 0.6%씩 상승되었음. 규모에 비해서는 임대료 수준이 다소 낮지만, 권역 평균 임대료를 상회하는 신축빌딩(잠실향군타워 B동)이 공급되었고, 장기간 안정적인 임대율을 유지했던 빌딩 일부(동익성봉, 두산, PCA 등)가 신규 공실 예정분에 대한 호가를 시장가격 수준으로 인상하면서 타 권역 대비로는 비교적 높은 상승률을 나타냈음

신축빌딩 임대가 수준: 잠실향군타워 B동 임대면적 3.3㎡당 보증금 624천원, 월세 62.4천원

공실  
률

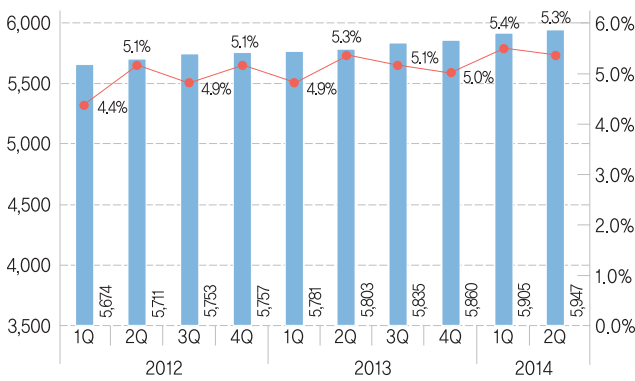
전분기 대비 0.1%p 소폭 하락된 5.3%로 조사되었음. 금분기에 신규 공급된 약 10만㎡ 규모의 대형빌딩인 잠실향군타워 B동 전체를 삼성SDS가 10년간 장기 임차하면서 해당 빌딩은 안정적으로 시장에 공급되었음. 다만, 삼성SDS는 통합 이전 수요이기 때문에 분산 입주해 있던 기존 빌딩에 공실이 공급되면서 권역 전체 공실률 수준은 별다른 변동이 없었음

주요 공실빌딩: 영동대로 O타워 23,600㎡, 삼성역 G타워 15,000㎡, 양재역 T타워 16,000㎡ 등

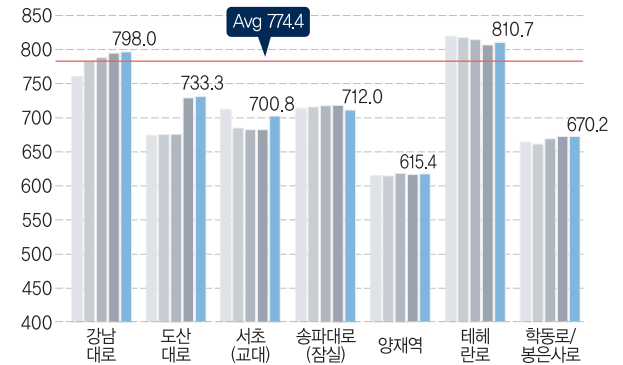
### 세부권역별 임대 정보

■ 2Q\_13 ■ 3Q\_13 ■ 4Q\_13 ■ 1Q\_14 ■ 2Q\_14

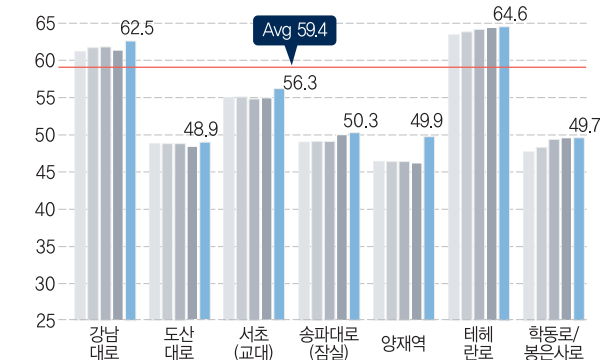
#### ▶ 전세환산가 · 공실률



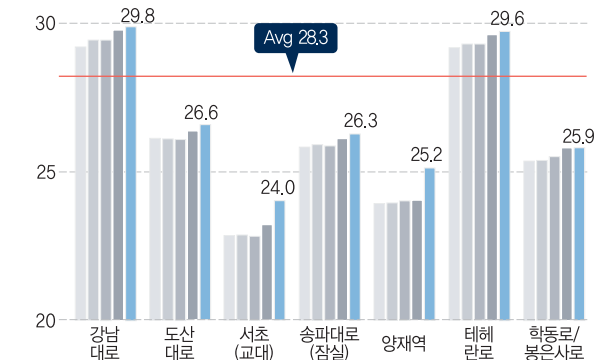
#### ▶ 보증금



#### ▶ 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	5.2 (0.2%p△)	5,247 (0.1%△)	488.7 (0.1%△)	48.1 (0.1%△)	24.4 (0.3%△)	12.3 ( - )
Prime	13.3	8,599	799.0	79.9	34.4	12.3
A	3.7	5,889	535.1	53.4	26.4	12.2
B	5.1	5,299	488.4	48.0	25.2	12.3
C	4.1	3,999	384.0	37.1	20.4	12.5

임대  
가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 0.1%씩 소폭 상승되었음. 노후 빌딩 재건축에 따른 일부 이전 수요를 제외하고, 임차 수요가 부진한 가운데 적극적인 마케팅을 실시하고 있는 SIFC나 전경원회관으로 임차인들의 이탈을 방지하기 위하여 대부분의 빌딩들이 임대조건을 동결하였던 바, 전분기 대비 별다른 변동이 없는 보험세를 나타내고 있음

주요 월세 변동 사례 : 동여의도 한진해운빌딩 5.0% 인상, 동여의도 율촌빌딩 2.3% 인상 등

공실  
률

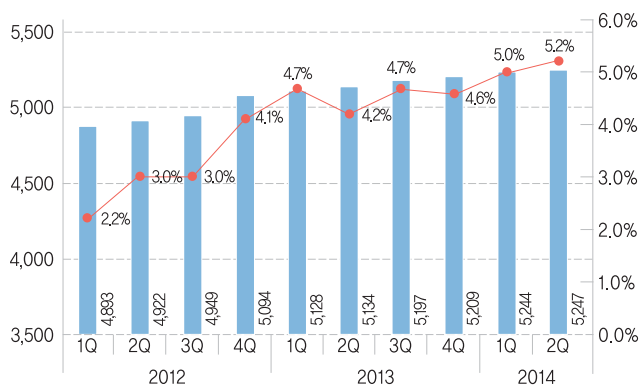
전분기 대비 0.2%p 소폭 상승된 5.2%로 조사됨. 동여의도 증권가 밀집지역 소재 주요 빌딩들에 다수의 중대형 공실이 발생되었으나, 서울시 전체 오피스 중 최대면적 공실을 보유 중인 Three IFC에 IBM이 A등급 빌딩 연면적 규모의 대형 임대차계약을 체결하였기 때문에 소폭 상승되는데 그쳤음

주요 공실 빌딩 : 동여의도 S센터 28,000㎡, 동여의도 Y증권빌딩 12,200㎡, 동여의도 F타워 76,000㎡ 등

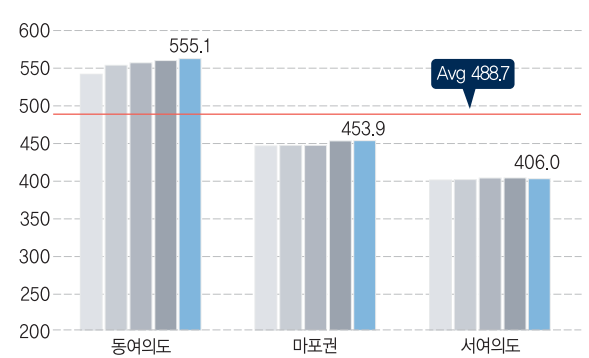
### 세부권역별 임대 정보

2Q\_13 3Q\_13 4Q\_13 1Q\_14 2Q\_14

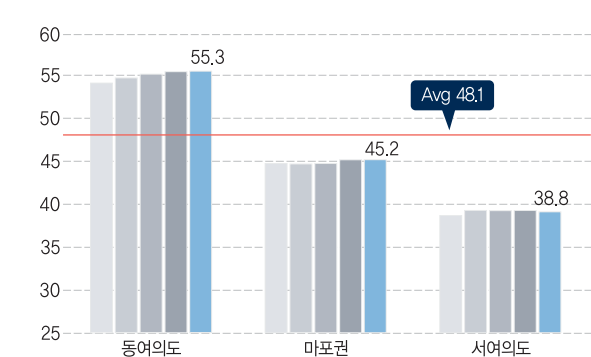
#### ▶ 전세환산가 · 공실률



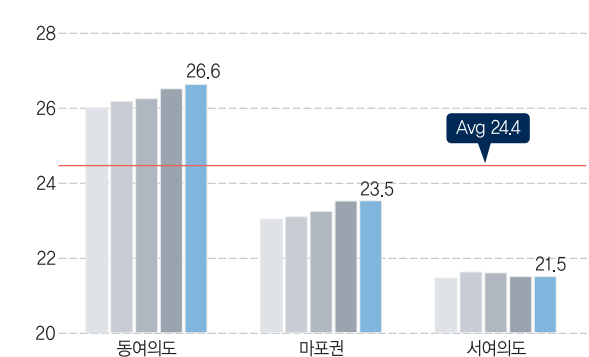
#### ▶ 보증금



#### ▶ 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	6.2 (0.4%p△)	4,704 (1.1%△)	513.8 (1.7%△)	42.5 (0.4%△)	23.9 (1.0%△)	12.7 ( - )
Prime	8.5	6,630	627.0	62.7	31.1	12.3
A	9.7	5,274	528.2	47.5	26.5	12.2
B	5.5	4,366	530.1	40.1	22.1	13.3
C	2.2	3,887	436.4	33.5	21.0	12.5

임대가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 1.1%, 0.4% 상승되었음. 매각예정에 따른 호가 인상 사례와 장기간 안정적인 임대율을 유지하면서 임대료 인상에 소극적이었던 일부빌딩의 공실 예정분에 대한 호가 인상 및 A등급 빌딩의 신규 공급 등으로 3대권역과 비교하여 상대적으로 높은 상승률을 기록함

신축빌딩 임대가 수준 : 강동구 한국종합기술사옥 임대면적 3.3㎡당 보증금 365천원, 월세 36.5천원

공실률

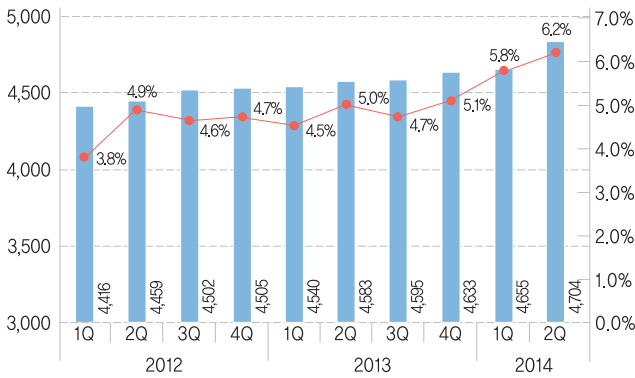
전분기 대비 0.4%p 상승된 6.2%로 조사되었음. 한강이남서 지역인 강동구에 A등급 규모 신축빌딩이 공급되었고, CBD와 인접한 한강이북서 지역에 대형면적 이전사례가 확인되면서 두 세분권역이 서울 기타권역 공실률 상승을 주도하였음

주요 공실 빌딩 : 양천구 K타워 15,600㎡, 마포구 D빌딩 52,000㎡, 용산구 D타워 19,000㎡ 등

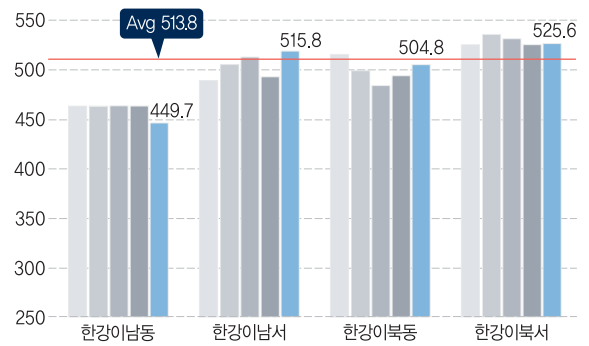
### 세부권역별 임대 정보

■ 2Q\_13 ■ 3Q\_13 ■ 4Q\_13 ■ 1Q\_14 ■ 2Q\_14

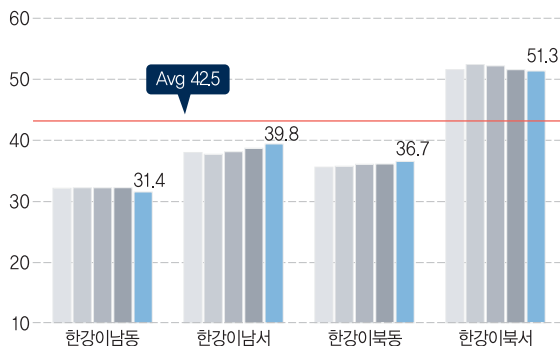
#### ▶ 전세환산가 · 공실률



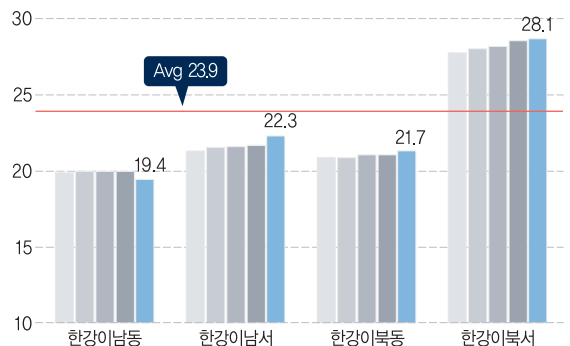
#### ▶ 보증금



#### ▶ 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	8.9 (0.6%p ▽)	4,618 (0.2% ▽)	467.3 ( - )	41.0 (0.2% ▽)	22.9 (0.1% △)	12.4 ( - )
Prime	6.9	6,078	552.5	56.3	27.7	12.0
A	5.2	4,813	454.3	42.6	22.0	12.2
B	5.1	4,470	476.3	39.7	22.8	11.9
C	14.3	4,206	431.5	36.7	22.3	13.1

#### 임대가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 모두 0.2%씩 하락되었음, 주요권역과 마찬가지로 대부분의 빌딩이 전분기 대비 임대료를 동결하고 있음, 권역 내 주요 공실 빌딩 일부가 증평 및 이전 임차 수요로 인해 감소되면서 해당 빌딩들의 임대료 추가 인하 사례는 한 건에 불과하였음

주요 임대조건 조정 빌딩 : 수내역 T빌딩 월세 인하 등

#### 공실률

BBD 공실률은 전분기 대비 0.6%p 감소된 8.9%로 조사되었음, 서현역 센트럴타워와 분당스퀘어의 장기 공실이 권역 내 이전(한화생명)및 증평(LINE) 수요로 인해 감소되면서 하반기 만에 하락세로 돌아서며, 8%대를 회복하였음

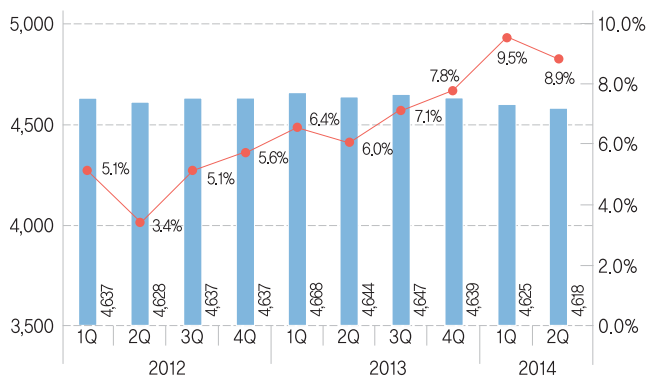
주요 공실 : 서현역 F타워(8,000㎡), 아탑역 T빌딩(5,500㎡), 수내역 H빌딩(5,800㎡) 등

### 세부권역별 임대 정보

■ 2Q\_13 ■ 3Q\_13 ■ 4Q\_13 ■ 1Q\_14 ■ 2Q\_14

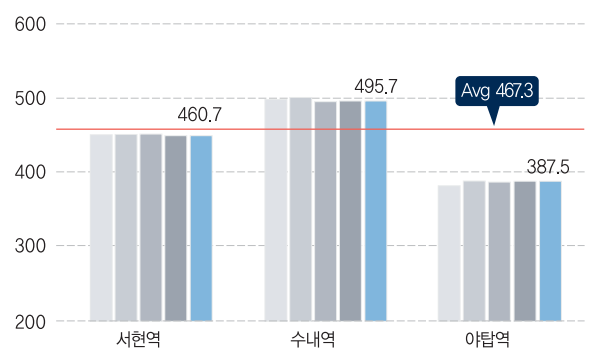
#### ▶ 전세환산가 · 공실률

□ 전세환산가 ● 공실률



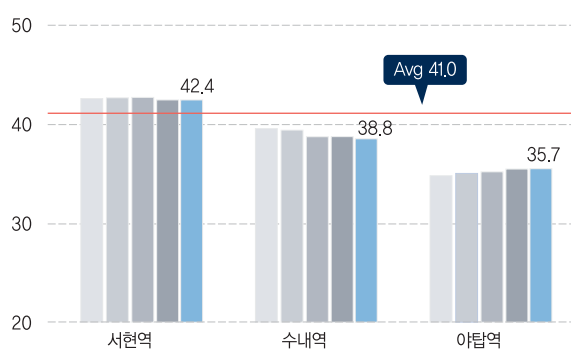
#### ▶ 보증금

단위:천원/3.3㎡



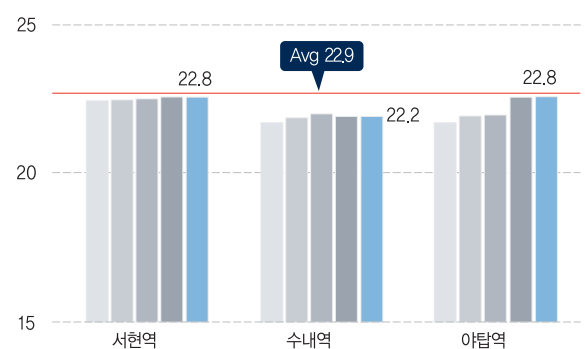
#### ▶ 월세

단위:천원/3.3㎡



#### ▶ 관리비

단위:천원/3.3㎡



## 2. 권역별정보 :: 종합

### 세분권역별 임대 정보

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

구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	6,061 (0.2%△)	7,639 (0.4%▽)	5,947 (0.7%△)	5,247 (0.1%△)	4,704 (1.1%△)	4,618 (0.2%▽)
보증금	656.7 (0.2%△)	715.8 (0.2%▽)	774.4 (-)	488.7 (0.1%△)	513.8 (1.7%△)	467.3 (-)
월세	57.1 (0.1%△)	69.0 (0.4%▽)	59.4 (0.6%△)	48.1 (0.1%△)	42.5 (0.4%△)	41.0 (0.2%▽)
관리비	27.6 (0.4%△)	30.9 (0.1%▽)	28.3 (0.6%△)	24.4 (0.3%△)	23.9 (1.0%△)	22.9 (0.1%△)
공실률	5.5 (0.3%p△)	5.4 (0.7%p△)	5.3 (0.1%p▽)	5.2 (0.2%p△)	6.2 (0.4%p△)	8.9 (0.6%p▽)
전환률	13.7 (-)	12.2 (-)	15.2 (0.1%p▽)	12.3 (-)	12.7 (-)	12.4 (-)

종합

2014년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '임대료 약보합세 지속 및 임차 수요 감소로 인한 공실률 상승세 유지'로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 6,061천원으로 전분기 대비 0.2% 소폭 상승하며 약보합세를 나타냈으며, 공실률은 전분기 대비 0.3%p 추가 상승되며 5%대(5.5%)를 유지하고 있음

임대가

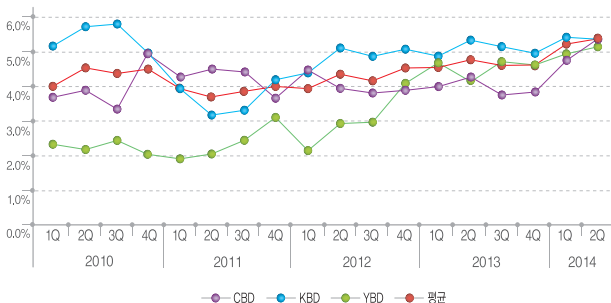
연중 임대료 상승률이 가장 낮은 2/4분기를 맞아 일부 매각예정빌딩이나 임대가 안정화된 일부 빌딩을 제외하고 대부분의 빌딩들이 임대료를 동결하였고, 금분기 신규 공급빌딩(잠실향군타워 B동, 한국종합기술사옥 등)들도 대부분 해당 권역에서 임대료 수준이 낮은 외곽지역에 소재한 빌딩으로 확인되었음. 이에 전분기 대비 0.2%소폭 상승하는데 그쳤으며, 2013년 연말 대비로도 1%에도 못미치는(0.7%) 약보합세를 유지하고 있음

공실률

KBD와 서울 기타지역을 중심으로 2013년 대비 다소 감소된 26만㎡ 규모의 오피스빌딩이 신규 공급되었으나, 임차 수요 역시 주춤하면서 공실률은 1/4분기에 이어 2분기 연속으로 상승되었음. 특히, CBD의 경우 1/4분기 하나은행, 동양생명 등 대형면적 임차 수요가 소진된 이후 임차 수요가 눈에 띄게 감소하면서 상반기 내 신규 공급이 없었음에도 3대권역 중 가장 높은 상승률을 나타내며 서울시 전체 공실률 상승세를 주도하였음

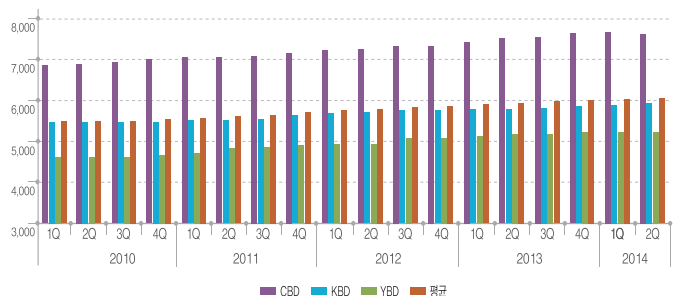
#### ▶ 공실률

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	6,061 (0.2%△)	9,577 (0.7%△)	6,667 (0.4%▽)	5,423 (0.7%△)	4,698 (0.1%△)
보증금	656.7 (0.2%△)	906.2 (0.1%△)	673.1 (0.5%▽)	607.6 (1.0%△)	572.4 (0.2%▽)
월세	57.1 (0.1%△)	85.9 (0.7%△)	62.4 (0.6%▽)	52.7 (0.4%△)	45.0 (0.3%△)
관리비	27.6 (0.4%△)	36.2 (0.3%▽)	29.6 (0.2%△)	26.0 (0.7%△)	23.8 (0.2%△)
공실률	5.5 (0.3%p△)	8.0 (0.3%p▽)	6.3 (0.8%p△)	5.4 (0.7%p△)	3.9 (0.3%p▽)
전환률	13.7 (-)	12.2 (-)	13.0 (0.1%p▽)	14.2 (-)	14.8 (0.1%p▽)

### 임대가

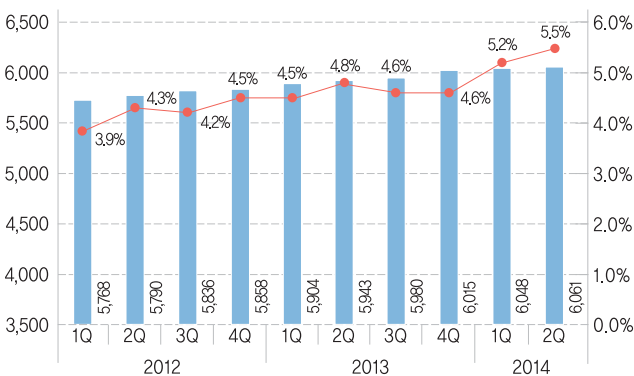
규모 대비 임대료 수준이 낮은 외곽지역 소재 빌딩이 신규 공급된 A등급이 공실까지 늘어나면서 전체 등급 임대료 수준을 약보합세로 이끌었음. 통상 A등급 빌딩이 투자목적 뿐만 아니라 실사용 목적 까지 선호가 가장 크기 때문에 안정적이지만, 금분기에는 신규 공급과 임차 수요 감소로 인해 가장 큰 영향을 받고 있음

### 공실률

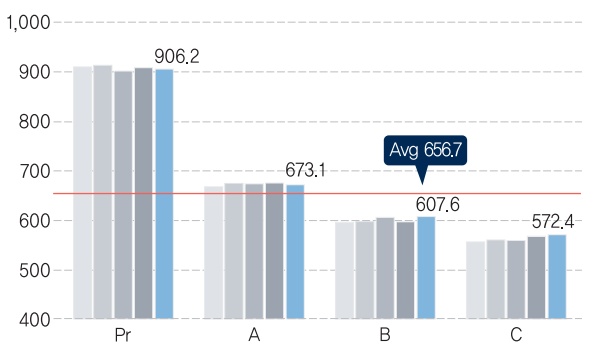
연면적 10만㎡ 규모의 잠실향군타워 B등급이 안정적으로 공급되었고, Three IFC에 대형면적 임대차계약이 체결된 프리미엄등급의 공실률이 안정세를 나타내고 있는 반면에, 신규공급과 더불어 타 등급 빌딩으로 임차인의 이동이 다수 이루어진 A등급과 B등급의 빌딩이 금분기 공실률 상승을 주도하였음

■ 2Q\_13 ■ 3Q\_13 ■ 4Q\_13 ■ 1Q\_14 ■ 2Q\_14

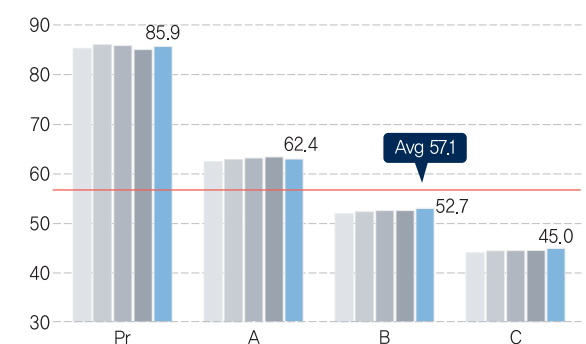
### ▶ 전세환산가 · 공실률



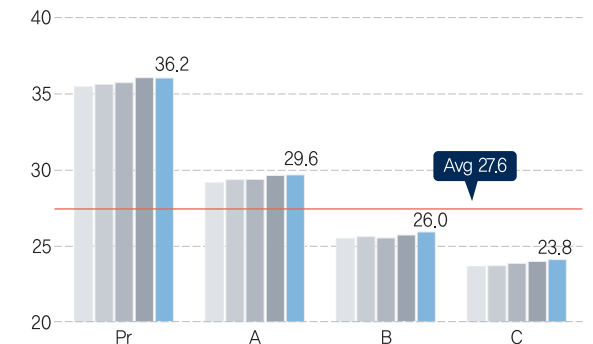
### ▶ 보증금



### ▶ 월세



### ▶ 관리비



## 2. 권역별정보 :: 종합

### 임대시장 주요 특징

2014년 2/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음

특징	내용	비고
상반기 임대료 약보합세 지속	상반기 누적 임대료 상승률이 평년의 1/4분기 상승률(1% 내외)에도 못미치는 약보합세를 나타내고 있음. 하반기에 신규 공급이 늘어날 예정에도 불구하고 임차수요가 감소하고 있기 때문에 분석됨	2013년 연말 대비 전세환산가 0.7% ↑
서울시 신규 공급 감소에도 2분기 연속 공실률 상승	매분기 40만㎡가 내외가 공급되었던 2013년 대비 신규 공급이 감소되었음에도 불구하고, 임차 수요 부진이 계속되면서 공실률이 5%대 중반까지 상승되었음	2013년 연말 대비 0.9%p 상승
임차수요 감소에 따른 CBD 공실률 상승	하나은행, 동양생명 등의 대형면적 임대차활동이 이루어진 이후 임차수요가 눈에 띄게 줄어든 CBD는 상반기 내 신규 공급이 없었음에도 공실률이 5%대로 상승하였음	2013년 3/4분기 이후 3분기 연속 상승
KBD 공실률 5%대 유지	잠실향군타워 B동을 비롯해 10만㎡가 넘는 신규 공급이 이루어졌으나, 권역 내 통합이전 수요에 힘입어 비교적 안정적으로 공급된 KBD는 공실률 상승세가 둔화되며 5분기 연속으로 5%대를 유지하고 있음	3건, 108,163㎡ 공급
YBD 공실률 보합세 지속	서울시 전체 오피스빌딩 중 가장 큰 면적의 공실을 보유하고 있는 Three IFC에 대형면적 임대차계약이 체결되면서 동여의도 증권가에 다수의 중대형공실이 발생되었음에도 불구하고 공실률 변동폭은 크지 않았음	Three IFC IBM 약 3만㎡ 계약 체결
권역 내 이전 및 증평수요로 BBD 공실률 하락	1/4분기 9%대 까지 상승되었던 BBD 공실률이 권역 내 중대형면적 증평 및 이전수요에 힘입어 하락세로 전환되었음. 판교 테크노밸리 안정화 및 임대 물량 소진에 따른 영향으로 분석됨	분당스퀘어 : LINE 증평 센트럴타워 : 한화생명 이전

### 3. 수급 동향 분석

#### 1) 신규 공급 오피스

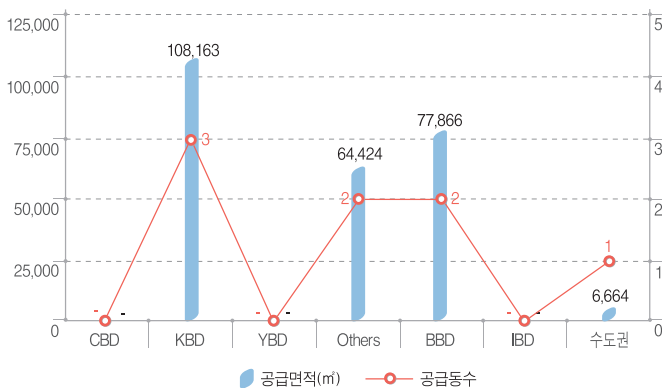
권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(m <sup>2</sup> )	준공일
KBD	스타팅빌딩	강남구 테헤란로38길(역삼동)	B4/14F	3,431	2014. 4
	잠실향군타워 B동	송파구 올림픽로35길(신천동)	B7/30F	99,537	2014. 5
	신사힐	강남구 도산대로(신사동)	B3/15F	5,195	2014. 5
Others	한국종합기술사옥	강동구 상일로6길(상일동)	B5/15F	39,431	2014. 4
	GS홈쇼핑 제2사옥	영등포구 선유로(양평동1가)	B5/8F	24,993	2014. 6
BBD	삼성화재 판교사옥	분당구 판교역로(삼평동)	B7/13F	17,321	2014. 4
	차병원그룹 판교 종합연구원	분당구 판교로(삼평동)	B5/8F	60,546	2014. 5
수도권	코리아나화장품 사옥	수원시 영통구 센트럴타운로(이의동)	B4/8F	6,664	2014. 4
합계	8 PJT	-	-	257,118	-

2014년 2/4분기 신규 공급 오피스는 총 8개 빌딩에 공급면적 합계는 257,118㎡로 조사되었음. 1/4분기와 마찬가지로 KBD를 제외한 나머지 주요 권역(CBD, YBD)의 신규 공급이 주춤하면서, 매분기 40만㎡ 내외가 공급되었던 2013년 대비 감소세가 유지되고 있음. 다만, KBD를 제외한 주요 권역의 공급이 부진했으나, 신규 업무지역인 판교 테크노밸리와 강일첨단업무지구에서 각각 A등급 이상 규모의 신축 빌딩이 준공되면서 1/4분기 대비 소폭 증가하였음

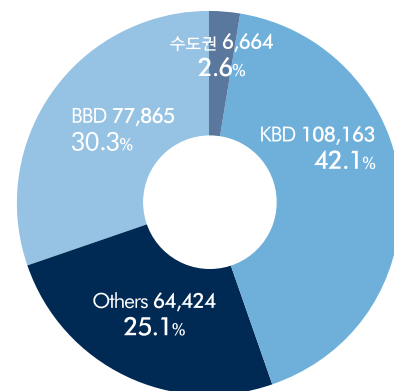
세부 권역별 공급면적을 살펴보면, 약 10만㎡에 달하는 대형빌딩인 잠실향군타워 B동을 비롯해 3건, 108,163㎡가 공급된 KBD가 42.1%를 차지하며 2/4분기 신규 공급을 주도하였음. 판교 내 테크노밸리와 중심상업지역에 각 한 동씩 2건이 공급된 BBD가 30.3%로 뒤를 이었으며, 서울 기타권역(25.1%)과 수도권(2.6%) 순으로 조사되었음. CBD와 YBD는 공급이 없었음

금분기에 준공된 주요 빌딩들의 경우 사전에 임차인을 확보하였거나(잠실향군타워 B동), 자사사용 비중이 큰 사옥형 빌딩(한국종합기술, GS홈쇼핑, 차병원, 코리아나화장품) 비중이 컸기 때문에 비교적 안정적으로 공급되었음. 다만, 동 빌딩에 대한 수요가 증평이나 신규 수요 보다는 이전 수요가 대부분인 때문에 기존 빌딩에 공실이 공급되면서 임대시장에 적지 않은 영향을 미치고 있음

권역별 공급량 분석 [단위 : m<sup>2</sup>, 동]



권역별 공급비율 [단위 : m<sup>2</sup>]



### 3. 수급 동향 분석

#### 공급시장 특징

특징	내용	비고
2013년 대비 공급 감소	1/4분기와 마찬가지로 KBD를 제외한 나머지 주요권역의 신규공급이 주춤하면서 매분기 40만㎡를 넘었던 2013년 대비 감소세를 유지함. 다만, KBD와 서울 기타지역에는 1/4분기와 유사하게 중대형 오피스가 공급되었으며, 판교 테크노밸리에도 역시 사옥형태의 신규 공급이 꾸준히 이루어짐	서울 및 분당 7건, 25만㎡ 공급
신축 빌딩 안정적으로 공급	금분기 주요 신규 공급빌딩이 사전에 임차인을 확보하였거나(잠실향군타워 B동), 자사사용 비율이 높은 사옥형빌딩(한국종합기술사옥, GS홈쇼핑사옥, 차병원 등)이 대부분이었기 때문에 해당빌딩들은 시장에 안정적으로 공급되었음	이전 수요인 때문에 기존 빌딩에 공실 공급
판교 테크노밸리 신규 공급 지속	3건이 공급된 1/4분기 대비 공급 건수는 줄었으나, 프리미엄 규모의 Cha bio Complex가 공급되면서 매분기 꾸준한 신규 공급을 이어가고 있음	2건, 77,866㎡ 공급
KBD 중소형빌딩 꾸준한 공급	KBD에는 1/4분기와 동일하게 대형빌딩(잠실향군타워 B동)과 중소형빌딩이 함께 공급되었음. 중대형빌딩 신규 공급은 간헐적으로 이루어지고 있는 반면에 중소형빌딩은 매분기 최소 2건 이상 꾸준히 공급되고 있음	도산대로, 봉은사로 중심

#### 주요 공급 오피스



- 규모 : B4/14F
- 연면적 : 3,431㎡
- 대지면적 : 330㎡
- 강남구 테헤란로38길 소재
- 준공 : 2014. 4
- 건폐율 : 59.97%
- 용적률 : 796.81%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 16대
- 용도 : 업무/근생

##### 스타팅빌딩

- 시행/시공 : 개인/재진건설
- 지하철 2호선 역삼역 도보 6분 거리
- 르네상스호텔 맞은편 테헤란로 이면도로 소재
- 수익 목적 신축빌딩으로 저층부(B2~2F) 근생 및 3층 이상 업무 시설로 임대중에 있음



- 규모 : B7/30F
- 연면적 : 99,537㎡
- 대지면적 : 7,716㎡
- 송파구 올림픽로35길 소재
- 준공 : 2014. 5
- 건폐율 : 36.09%
- 용적률 : 799.96%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 457대
- 용도 : 업무/근생

##### 잠실향군타워 B동(현, 삼성SDS타워)

- 시행/시공 : 잠실향군피에프비이/삼성물산
- 지하철 2,8호선 잠실역 도보 5분 거리
- 잠실대교 남단삼거리에서 잠실나루역 방향 올림픽로변 소재
- 삼성SRA자산운용이 펀드를 통해 선매입하였으며, 삼성SDS가 빌딩 전체를 10년간 장기 임차하여 사용 예정임



- 규모 : B3/15F
- 연면적 : 5,195㎡
- 대지면적 : 537㎡
- 강남구 도산대로 소재
- 준공 : 2014. 5
- 건폐율 : 59.74%
- 용적률 : 799.83%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 15대
- 용도 : 업무/근생

### 신사힐

- 시행/시공 : 개인/태종합건설
- 지하철 3호선 신사역 도보 10분 거리
- 강남을지병원사거리에서 신사역 방면 도산대로변 위치
- 저층부(B1~3F)는 클리닉과 소매점 용도이며, 4층 이상이 업무 시설로 계획되어 있음



- 규모 : B5/15F
- 연면적 : 39,431㎡
- 대지면적 : 5,538㎡
- 강동구 상일로6길 소재
- 준공 : 2014. 4
- 건폐율 : 47.48%
- 용적률 : 399.45%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 316대
- 용도 : 업무/근생

### 한국종합기술사옥

- 시행/시공 : 한국종합기술/한진중공업
- 지하철 5호선 상일동역 도보 16분 거리
- 강동구 강일첨단업무지구 내 위치
- 건축주인 한국종합기술의 사옥으로 자사 사용분을 제외한 저층부 5개층을 외부 임대중에 있음



- 규모 : B5/8F
- 연면적 : 24,993㎡
- 대지면적 : 3,154㎡
- 영등포구 선유로 소재
- 준공 : 2014. 6
- 건폐율 : 59.76%
- 용적률 : 397.29%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 197대
- 용도 : 업무/방송/근생

### GS홈쇼핑 제2사옥

- 시행/시공 : 지에스홈쇼핑/GS건설
- 지하철 2,5호선 영등포구청역 도보 10분
- 양남사거리 인근 선유로변 GS강서타워 맞은편 소재
- GS홈쇼핑이 사옥 활용 목적으로 신축하였으며, 모바일사업 및 글로벌사업 부문 등이 사용할 계획임



- 규모 : B7/13F
- 연면적 : 17,321㎡
- 대지면적 : 1,327㎡
- 분당구 판교역로 소재
- 건폐율 : 68.69%
- 용적률 : 794.77%
- 준공 : 2014. 4
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 126대
- 용도 : 업무/근생

### 삼성화재 판교사옥

- 시행/시공 : 삼성화재해상보험/삼성에버랜드
- 지하철 신분당선 판교역 도보 5분 거리
- 판교 중심상업지역 메리어트판교호텔 맞은편 소재
- 건축주인 삼성화재가 수익목적으로 신축하였으며, SK 계열사 등이 임차 예정임



- 규모 : B5/8F
- 연면적 : 60,546㎡
- 대지면적 : 10,244㎡
- 분당구 판교로 소재
- 준공 : 2014. 5
- 건폐율 : 59.86%
- 용적률 : 305.66%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 393대
- 용도 : 교육연구/업무

### 차병원그룹 판교 종합연구원

- 시행/시공 : 차그룹컨소시엄/대우건설
- 지하철 신분당선 판교역 도보 15분 거리
- 아람방송판교사옥 맞은편 판교로변 소재
- 성광의료재단 외 3개사가 컨소시엄을 구성하여 신축하였으며, 업무 및 R&D 용도로 사용할 예정



- 규모 : B4/8F
- 연면적 : 6,664㎡
- 대지면적 : 997㎡
- 영통구 센트럴타운로
- 준공 : 2014. 4
- 건폐율 : 55.98%
- 용적률 : 387.96%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 53대
- 용도 : 업무

### 코리아나화장품 사옥

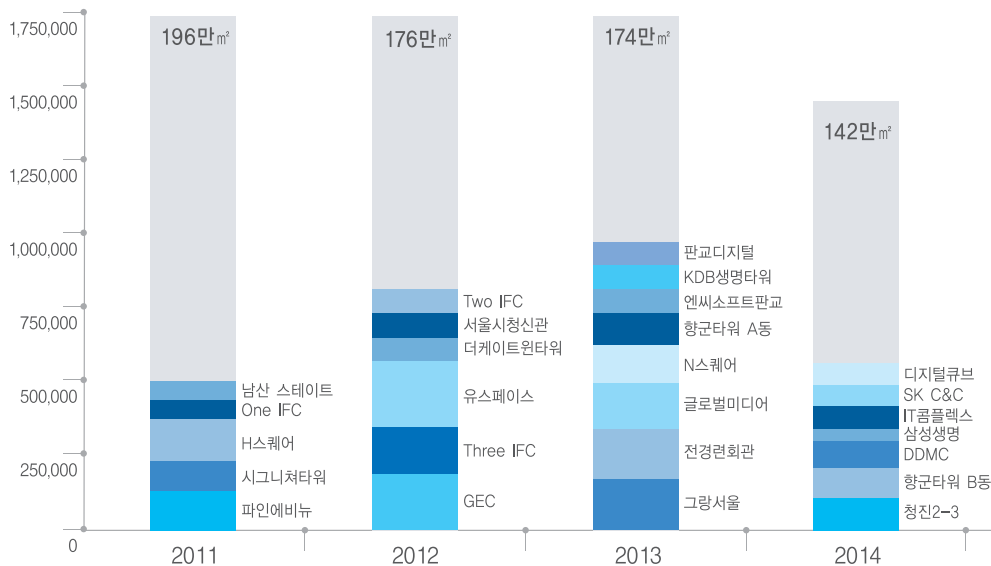
- 시행/시공 : 코리아나화장품/서남종합건설
- 경기도청신청사에서 도보 8분 거리
- 광교신도시 내 광교푸르지오월드마크 인근에 위치
- 건축주인 코리아나화장품이 사옥 용도로 신축하였음

## 3. 수급 동향 분석

## 3/4분기 주요 공급 예정 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(m <sup>2</sup> )	비고
CBD	대한빌딩	중구 서소문로(서소문동)	B6/20F	27,985	기존 빌딩 재건축
KBD	성한빌딩	서초구 강남대로(잠원동)	B3/14F	6,802	논현역 인근 소재
	KJ타워	강남구 봉은사로(논현동)	B4/15F	5,425	봉은사로 대로변 소재
	중경빌딩	강남구 역삼로17길(역삼동)	B3/10F	4,511	테헤란로 이면 소재
	S타워	강남구 봉은사로(삼성동)	B5/15F	4,749	봉은사로 대로변 소재
	렉스타워	강남구 도산대로(논현동)	B4/17F	7,414	신사역 인근 소재
Others	G밸리	구로구 디지털로(구로동)	B4/20F	54,385(오피스)	호텔+리테일+오피스
	세스코터치센터	강동구 상일로10길(상일동)	B5/15F	24,241	강일첨단업무지구 소재
	DH플러스타워	강동구 상일로10길(상일동)	B2/16F	24,936	강일첨단업무지구 소재
BBD	판교 에미지빌딩	분당구 대왕판교로644번길(삼평동)	B7/13F	12,777	판교 중심상업지역
	투썸빌딩	분당구 판교역로192번길(삼평동)	B4/7F	33,530	판교테크노밸리 위치
수도권	NEATT(동북아트레이드타워)	인천시 연수구 컨벤시아대로(송도동)	B3/65F	85,947(오피스)	송도 국제업무지구 소재

연도별 오피스 공급량

[단위 : m<sup>2</sup>]KBD 중소형빌딩  
공급 건수 증가

하반기에 KBD를 중심으로 중소형 오피스빌딩의 신규 공급 건수가 늘어날 예정임, 특히, 연말 9호선 2구간이 개통될 예정인 봉은사로변에 신규 착공과 공사재개 건수가 늘어나고 있으며, 테헤란로, 강남대로 이면도로에도 허가 및 착공 건수가 늘고 있어 동 세분권역에 중소형빌딩의 신규 공급이 꾸준히 계속될 전망이다

신규 업무지역  
공급 지속

2/4분기에 이어 강동첨단업무지구(세스코터치센터/DH플러스타워)와 판교테크노밸리(에미지빌딩/투썸빌딩)에 신규 공급이 예정되어 있으며, 지식산업센터가 밀집되어 있는 구로구에도 신규 공급(G밸리)이 이루어질 전망이다

## CBD 공급 재개

상반기 주춤했던 CBD에 3/4분기 대한빌딩을 시작으로 공급이 재개될 예정이며, 4/4분기(KT올레플렉스/D타워/청진 8지구 등)에는 대폭 늘어날 전망이다

## 2) 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
CBD	SFC (서울파이낸스센터)	중구 세종대로(태평로1가)	보잉코리아	1,914	2014. 4
			아고다	522	2014. 4
			BDO유니온은행	231	2014. 4
			리니칼코리아	179	2014. 5
	HSBC빌딩	중구 칠패로(봉래동1가)	사이스유류	290	2014. 4
	프라임타워	중구 소공로(회현동2가)	OST	865	2014. 4
	삼성생명 에이스타워	중구 통일로(순화동)	삼성카드	793	2014. 4
	올리브타워	중구 세종대로9길(서소문동)	화웨이코리아	2,628	2014. 4
	삼화타워	중구 삼일대로13길(을지로2가)	대림C&S	2,458	2014. 4
	그랑서울	종로구 종로(청진동)	동양생명보험	10,988	2014. 4
	노스게이트빌딩	종로구 새문안로5길(적선동)	김앤장 법률사무소	578	2014. 5
	동원빌딩	종로구 새문안로3길(당주동)	PR Wide	529	2014. 4
	AIA타워	중구 통일로(순화동)	제네웰	674	2014. 5
더케이타워	종로구 종로1길(중학동)	브랜드네트웍스	106	2014. 5	
KBD	잠실향군타워 B동	송파구 올림픽로35길(신천동)	삼성SDS	99,537	2014. 6
	GFC	강남구 테헤란로(역삼동)	스캐이든 압스	651	2014. 4
	캐피탈타워	강남구 테헤란로(역삼동)	포스코건설	430	2014. 4
	GSE타워	강남구 논현로(역삼동)	이디야	6,602	2014. 4
			PRA International	3,200	2014. 5
	KFAS타워	강남구 테헤란로(역삼동)	한글라스	5,002	2014. 4
	SB타워	강남구 도산대로(논현동)	디티에스아이	499	2014. 4
	트러스트타워	서초구 마방로10길(양재동)	한국해양과학기술진흥원	2,202	2014. 4
			국민은행	959	2014. 5
	EK타워	강남구 테헤란로(삼성동)	메리츠화재	2,645	2014. 4
	센터포인트 서초	서초구 효령로(서초동)	네오플램	1,550	2014. 4
	아셈타워	강남구 영동대로(삼성동)	다쏘시스템코리아	4,000	2014. 5
	아이타워	강남구 테헤란로(역삼동)	교보생명	4,740	2014. 5
	삼성생명 삼성동빌딩	강남구 삼성로(삼성동)	인터파크	10,221	2014. 5
	삼성생명 역삼동빌딩	강남구 강남대로(역삼동)	팩넷서비스코리아	301	2014. 5
	대룡서초타워	서초구 강남대로(서초동)	멀츠코리아	2,400	2014. 5
동부생명			727	2014. 5	

### 3. 수급 동향 분석

#### 2) 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
KBD	랜드마크타워	강남구 강남대로(역삼동)	이노션	1,550	2014. 5
	삼일프라자	강남구 도곡로1길(역삼동)	동부생명	4,549	2014. 5
	군인공제회관	강남구 남부순환로(도곡동)	대한토지신탁	2,645	2014. 5
	SEI타워	강남구 언주로30길(도곡동)	보령LNG	800	2014. 5
	캠코양재타워	강남구 강남대로(도곡동)	아스트라제네카	479	2014. 5
	캐논타워	강남구 테헤란로(삼성동)	보광창업투자	621	2014. 5
	아세아타워	강남구 논현로(역삼동)	씨오럼클리니컬리서치	506	2014. 5
YBD	Two IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	동해코퍼레이션	264	2014. 4
			Pointhope	264	2014. 4
			ARA KOREA LIMITED	314	2014. 4
			ABS	645	2014. 4
	Three IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	IBM	29,000	2014. 6
	FKI Tower	영등포구 여의대로(여의도동)	외환선물	2,023	2014. 6
	기독교침례회총회빌딩	영등포구 국회대로76길(여의도동)	IBEL	625	2014. 4
	하나대투증권빌딩	영등포구 의사당대로(여의도동)	하나대투증권	5,884	2014. 4
	한화63빌딩	영등포구 63로(여의도동)	교직원공제회	8,264	2014. 4
	여의도파이낸스빌딩	영등포구 국제금융로2길(여의도동)	삼성생명	612	2014. 4
	기계산업진흥회관	영등포구 국회대로76길(여의도동)	미쓰비시 엘리베이터	463	2014. 4
	한진해운빌딩	영등포구 국제금융로2길(여의도동)	한진홀딩스	661	2014. 5
	신동해빌딩	영등포구 국회대로68길(여의도동)	세이프 케미칼	364	2014. 5
	정국빌딩	영등포구 여의대방로67길(여의도동)	에스지앤	529	2014. 5
	KPX빌딩	마포구 마포대로(공덕동)	아라코	1,111	2014. 5
Others	강동그린타워	강동구 천호대로(길동)	강동세무서	7,094	2014. 4
	디와이빌딩	구로구 경인로(오류동)	MG신용정보	9,747	2014. 6
BBD	퍼스트타워	분당구 분당로(서현동)	일레븐건설	1,702	2014. 5
			레드사하라 스튜디오	1,003	2014. 6
	분당스퀘어	분당구 황새울로360번길(서현동)	LINE	4,021	2014. 4
			CRODA	1,313	2014. 6
	센트럴타워	분당구 황새울로312번길(서현동)	한화생명	4,360	2014. 6
분당M타워	분당구 구미로(구미동)	식객	-	2014. 6	

### 임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
신축빌딩에 대한 대형면적 통합 임차 수요 발생	프라임급 규모의 신축빌딩에서만 가능한 대형면적 통합 임차 수요가 권역별로 조사됨	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CBD : 동양생명보험(그랑서울)</li> <li>• KBD : 삼성SDS(잠실향군타워 B동)</li> <li>• YBD : IBM(Three IFC)</li> </ul>
중대형면적 임대차활동 부진	삼성SDS나 IBM 등의 대형면적 통합 임차수요가 일부 조사되었으나, 임대시장 전체적으로는 5천㎡ 이상 규모의 중대형면적 임대차계약 크게 줄면서 빌딩별로 공실 변동폭이 크지 않았음	임차 수요 부진으로 공실률 상승
노후빌딩 재건축에 따른 이전수요 발생	1/4분기 하나은행과 마이애셋자산운용에 이어 재건축 예정인 YBD 교직원공제회관의 소유주인 교직원공제회가 건물 신축기간 동안 임시로 사용할 빌딩에 대해 임대차계약을 체결하였음	권역 내 인근 빌딩으로 이전
IT업종 증평 수요 발생	기존 빌딩 내 또는 기존 빌딩 인근에 면적을 확장하는 증평 수요가 IT업종을 중심으로 발생되고 있음. 동 수요의 경우 IT업종이 많이 분포되어 있는 KBD와 BBD에서 주로 확인되었음	삼성동빌딩(KBD) : 인터파크 분당스퀘어(BBD) : LINE

### 4. 임대시장 전망(2014년 3/4분기)

구분	내용	변동
임대가	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 상반기 누적 임대가 상승률이 1%에도 못미치는 약세를 나타내고 있는 가운데, 하반기 CBD를 중심으로 신규 공급이 늘어날 예정에 따라, 3/4분기 이후에도 약세를 나타낼 전망이다</li> <li>· 3/4분기에는 권역 내 임대료 상승을 견인할 주요권역 대형빌딩 신규 공급이 없고, 거래가 예상되는 주요 매물빌딩들도 임대 호가를 매각 전에 이미 인상한 경우가 많아, 거래건수가 증가되더라도 임대료 수준에는 별다른 영향을 미치지 못할 것으로 예상됨</li> </ul>	CBD, KBD, YBD → 서울기타, BBD →
공실률	<ul style="list-style-type: none"> <li>· KBD와 서울기타권역을 제외한 나머지 주요권역의 신규 공급이 감소되었음에도 일부 이전 수요 외에 신규 임차 수요 역시 부진하면서 공실률은 약보합세를 나타내고 있음. 이러한 가운데 하반기에는 CBD에 신규 공급이 재개될 예정에 따라 해당권역을 중심으로 공실이 늘어 전체 임대시장 공실률은 상승세를 유지할 전망이다</li> <li>· 신규 공급이 재개될 CBD는 3/4분기 보다는 4/4분기에 공급이 집중될 예정에 따라 3/4분기에는 소폭 상승에 그칠 것으로 예상됨. KBD는 삼성SDS 통합 이전의 여파로 인해 중소형빌딩 외 신규 공급이 줄어들더라도 현 수준을 유지할 전망이다. 신규 공급이 없는 YBD는 FK타워나 SIFC 등 대형공실 보유빌딩을 중심으로 금분기 IBM과 유사한 통합 임차 수요를 적극적으로 유치하여 공실률은 하락될 것으로 예상됨</li> <li>· 3대 권역 외에는 서울 기타지역이 구로(G밸리)와 강동에 중대형빌딩 규모의 수익형 빌딩이 공급될 예정에 따라 공실 불안이 예상됨</li> </ul>	CBD, 서울기타 ↑ YBD ↓ KBD, BBD →
신규공급	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 3/4분기 신규공급은 상반기 주춤했던 CBD에 신규 공급이 재개되고, 중대형빌딩이 공급되었던 KBD는 일부 중소형빌딩을 제외하고 공급이 감소되는 점이 상반기와 가장 큰 차이점임</li> <li>· 신규 업무밀집지역의 신규 공급은 하반기에도 꾸준히 계속될 예정임. 기존 강동 첨단업무지구(DH플러스빌딩, 세스코터치센터)와 판교 테크노밸리(판교 에미지, SK에코허브)에 더해 지식산업센터가 밀집되어 있는 구로지역에도 A등급 오피스가 공급될 것으로 예상됨. 더불어, 송도 국제업무지구에 지상 68층 규모의 초고층빌딩인 NEATT가 7월에 준공될 예정에 있음</li> </ul>	서울기타 ↑↑ CBD, KBD ↑ YBD →

## 1. 시장 동향

### 조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2014년 2/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 10건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함

### 조사 기간

2014년 4월 1일 ~ 2014년 6월 30일

### 2014년 2/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	디오센터	중구 서소문로(중림동)	18,572	신한BNP파리바자산운용	KB와이즈스타사모부동산투자신탁3호
	센트럴플레이스	중구 서소문로(중림동)	34,125	신한BNP파리바자산운용	KB와이즈스타사모부동산투자신탁3호
	그랑서울 (A동+판매시설)	종로구 종로(청진동)	95,020	지엘피에프브이원	코크렙청진18호위탁관리리츠
	그랑서울(B동)	종로구 종로(청진동)	78,084	지엘피에프브이원	코크렙청진19호위탁관리리츠
	스테이트타워 광화문	종로구 삼봉로(청진동)	40,991	KREDIT사모부동산투자신탁 1호	라이나생명보험
KBD	바로세움 3차	서초구 서초대로77길(서초동)	27,220	더케이	앰플러스사모부동산투자신탁 9호
	비케이타워	강남구 삼성로(대치동)	5,369	개인	쥬비스
	SC은행전산센터	송파구 올림픽로35길(신천동)	21,279	아시아신천사모부동산투자유한회사	현대사모부동산투자신탁15호
	KP빌딩	강남구 강남대로94길(역삼동)	5,607	동궁종합건설	코리아나파트너스
	잠실향군타워 B동	송파구 올림픽로35길(신천동)	99,537	잠실향군피에프브이	삼성SRA사모부동산투자신탁 4호

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

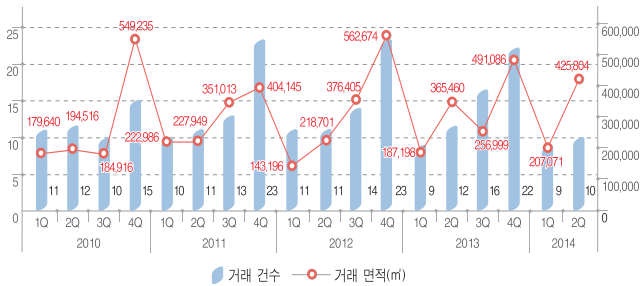
※ SC전산센터는 현 건물 철거후 오피스빌딩으로 재건축 예정이며, 토지거래사례에 준하는 바, 평균 매매가격 산정시에는 제외하였음

## 2. 매매시장 분석(2014년 2/4분기)

### 매매사례 분석

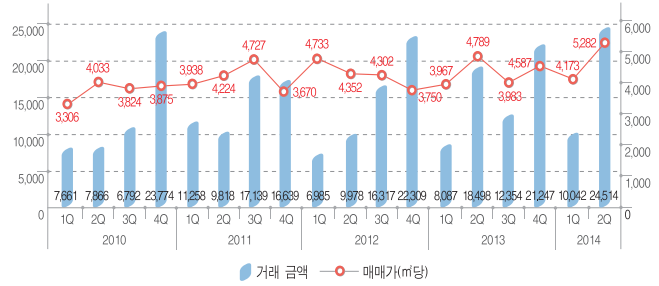
분기별 거래 면적 분석

[단위 : 건, m<sup>2</sup>]



분기별 거래 금액 분석

[단위 : 억원, 천원/m<sup>2</sup>]



#### 거래 규모

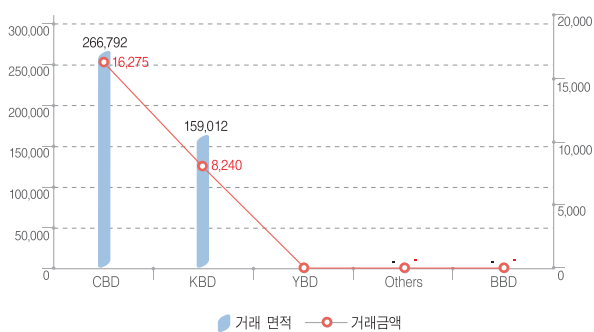
2014년 2/4분기 거래사례는 총 10건, 거래면적 425,804m<sup>2</sup>, 거래대금은 2조 4,514억원으로 조사됨, 거래건수는 10건으로 평년(분기당 10건) 수준으로 조사되었으나, 2건을 제외한 8건이 1/4분기 이전 계약 체결 사례였던 바, 세월호 사고 여파와 지방선거에 따른 관망세 등으로 1/4분기에 이어 실질 거래는 부진하였음, 거래금액은 1천억원 이상 중대형 물건이 다수 거래 완료되면서 연 중반임에도 불구하고 2조원대를 넘었음

#### 평균 매매가

m<sup>2</sup>당 평균 매매가는 5,282천원으로 그랑서울, 스테이트타워 광화문 등 매매가격이 높은 주요권역 소재 대형빌딩이 다수 거래되면서 1/4분기 4,173천원에서 26.6% 급등하였음, 거래 양극화로 매매가 수준이 높은 KBD와 CBD에서만 거래가 이루어졌고, 매매가격이 낮은 서울 기타지역 및 YBD 등에서는 거래가 없었기 때문에 발생한 일시적인 현상으로 분석됨

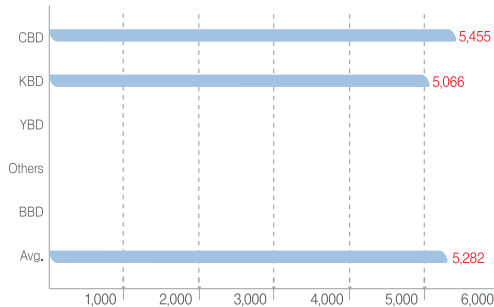
권역별 매매사례

[단위 : m<sup>2</sup>, 억원]



권역별 평균 매매가

[단위 : 천원/m<sup>2</sup>]



#### 권역별 거래 분석

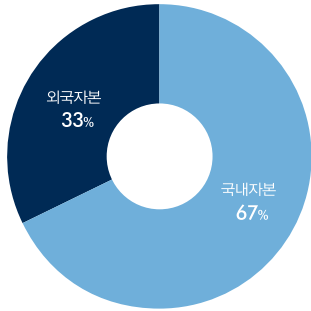
권역별 거래는 거래건수 기준으로는 KBD와 CBD가 각각 5건씩 거래되면서 시장을 양분하였고, 이들을 제외한 나머지 권역에서는 거래가 없었음, 거래면적 기준으로는 초대형빌딩인 그랑서울이 거래된 CBD가 62.7%, KBD가 37.3%를 차지했으며, 거래금액 기준으로는 CBD가 66.4%, KBD가 33.6%로 조사되었음, KBD는 중소형빌딩 거래건수가 많아 CBD와 비교하여 규모는 작지만 매분기 꾸준한 거래가 이루어지고 있음

#### 권역별 매매가 수준

권역별 매매가격은 m<sup>2</sup>당 6,000천원 내외의 그랑서울과 스테이트타워 광화문이 거래된 CBD가 5,000천원 대 중반으로 가장 높았으며, CBD 보다는 낮았으나 KBD 역시 5,000천원대를 기록하며 평년 수준을 크게 상회하였음

## 2. 매매시장 분석(2014년 2/4분기)

### 매수자 거래면적 분석

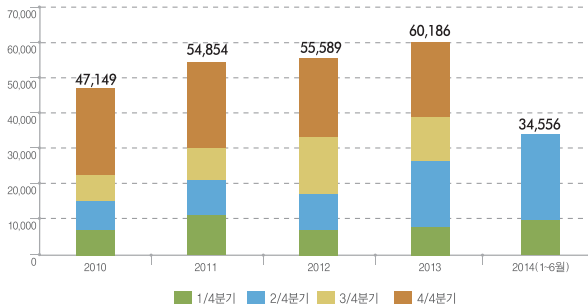


### 매입자본 분석

금분기 10건의 거래사례 중 2건이 외국자본 매수사례로 확인됨. 1/4분기 중 동 자본에 이어, 금분기 미국(라이나생명)과 캐나다(향군타워 B동) 자본까지 다양한 외국자본이 중소형 보다 중대형 빌딩을 꾸준히 매수하고 있음. 동 자본의 경우 중대형 빌딩을 중심으로 매수에 참여했기 때문에 거래면적 기준으로는 33%까지 비중이 늘었음

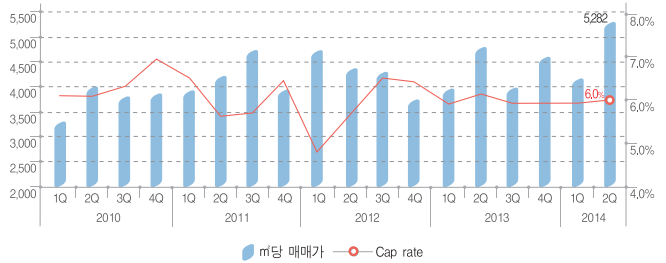
### 분기별 거래규모

[단위 : 억원]



### Cap Rate

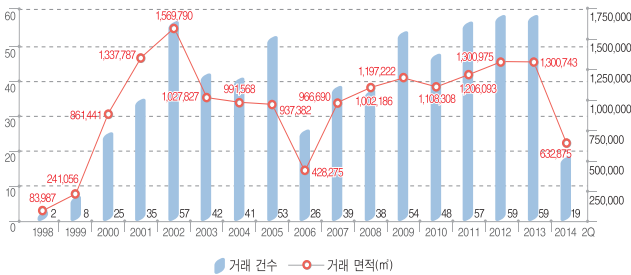
[단위 : 천원/㎡]



### 연도별 매매사례 대비 2014년 누적 거래사례 분석

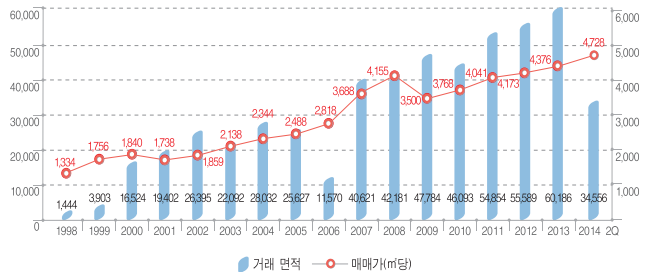
#### 연도별 거래 면적

[단위 : 건, ㎡]



#### 연도별 거래 금액

[단위 : 억원, 천원/㎡]



#### 누적 거래규모

1998년부터 2014년 2/4분기 까지 서울 및 분당권역 내 오피스 매매사례는 총 662건, 16,194,205㎡에 거래금액은 53조 6,854억원으로 조사됨

#### 거래금액

2014년 2/4분기까지 누적 거래금액은 3조 4,556억원으로 거래 부진 속에 거래건수가 평년에 못미쳤음에도 불구하고, 다수의 대형 물건이 Closing 되면서 상반기에 이미 3조원을 넘어섰음. 3/4분기 이후에도 오토웨이타워, 스테이트타워 광화문 등의 대형 물건이 거래될 예정에 따라 연간 거래금액이 5조원을 어렵지않게 넘어설 것으로 예상됨

#### 평균 매매가

2014년 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가는 4,728천원으로 최고치를 경신한 2013년 평균(4,376천원) 대비 8.0% 상승되었음. 매매가격 수준이 평균을 크게 상회하는 CBD와 KBD 주요 역세권 소재 물건이 다수 거래되면서 급등하였으나, 하반기에 매매가격 수준이 낮은 YBD와 서울 기타지역 물건이 다수 거래 예정에 있는 바, 상승폭은 2013년 대비 4~5% 수준으로 둔화될 가능성이 큼

## 매매시장 주요 특징(2014년 2/4분기)

2014년 2/4분기에 거래가 이루어진 10건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

특징	내용	비고
5분기 연속 분기 거래금액 1조원 초과	거래금액 1천억원 이상 대형 물건이 7건이나 거래되면서 평년 수준의 거래건수에도 불구하고, 2013년 2/4분기 부터 4분기 연속으로 분기 거래금액이 1조원을 넘었음	2조 4,514억원 거래
m <sup>2</sup> 당 매매가 5,000천원대 급등	매매가격 수준이 높은 KBD와 CBD 중대형 물건을 중심으로 거래가 다수 이루어지면서 평균 매매가격이 5,000천원대로 단기 급등하였음	2013년 평균대비 8.0% ↑
블록딜 거래 발생	2014년 들어 첫번째 블록딜 사례가 발생되었음, 수요자들이 선호하는 우량 물건과 함께 구분 소유 물건이나 지방 물건과 같은 비선호 물건을 함께 매각하는 형태로 거래되고 있음	디오센터, 센트럴플레이스
건설사 관련 물건 거래 활성화	건설사와 직간접적으로 관련이 있는 물건들이 일정기간 동안 책임임차하는 조건으로 속속 거래되고 있음, 증권, 금융, 철강 등 구조조정이 추진되고 있는 다른 업종 사육도 유사한 형태로 거래가 늘고 있음	그랑서울, 바로세움 3차 등
거래 양극화 현상 심화	매수자들의 선호도가 상대적으로 높은 KBD와 CBD를 중심으로 거래가 이루어졌으며, 상대적으로 선호도가 낮은 서울 기타지역, BBD 등은 거래가 부진하면서 거래 양극화 현상이 심화되었음	KBD, CBD ↑↑ 나머지 지역 ↓
종전부동산 신규 계약 사례 증가	다수의 매물이 공매를 통해 공급되었으나 매매계약 후 명도까지 장기간 소요되는 단점 등으로 인해 거래가 부진했던 종전부동산들이 공공기관의 지방 이전 시기가 도래하면서 Closing 및 명도기간이 단축되고 있는 바, 서울 소재 물건 위주로 신규 계약 사례가 늘고 있음	한국전기안전공사, 장학재단/사학진흥재단, 정보화진흥원
구분 소유빌딩 거래 감소	2013년 4/4분기 7건, 2014년 1/4분기 3건으로 꾸준한 거래가 이루어졌던 구분 소유 물건의 거래가 2/4분기 들어 감소되었음, 매수자의 선호를 감안했을 때는 정상적인 흐름으로 판단됨	디오센터
간접 투자 매수 강세	부동산펀드와 리츠를 통한 간접 매수사례가 금분기 거래사례 10건 중 7건을 차지하며 비중이 크게 증가되었으며, 상반기 누적 건수도 과반을 넘어섰음	상반기 거래사례 19건 중 11건 차지

## 3. 매매시장 전망(2014년 3/4분기)

구분	내용	비고
거래금액 증가세 둔화	대형빌딩들의 Closing으로 상반기에만 3조원대 중반까지 급증한 연간 누적 거래금액은 3/4분기 거래 예정 물량에 중소형빌딩 비중이 커, 거래건수 회복에도 거래금액 상승세는 다소 둔화될 것으로 예상됨	3/4분기 누적거래금액 4조원대 초중반 예상
CBD 중대형 및 KBD 중소형 중심 거래	매매시장을 양분하고 있는 CBD와 KBD가 각각 중대형빌딩과 중소형빌딩을 중심으로 거래가 이루어지고 있고, 거래 예정분 및 매물 동향을 감안했을 때, 3/4분기 이후 하반기 내내 이러한 경향이 계속될 전망이다	CBD : 3만㎡ 내외 중심 KBD : 1~2만㎡ 내외 중심
구조조정 물건 공급 및 거래 증가	7월초 Closing 예정인 한진중공업사옥을 비롯해 건설, 증권, 해운 및 금융업종 등의 사옥이 구조조정 목적으로 꾸준히 공급되고 있고, 하반기에 점증하다 연말에 정점을 찍을 전망이다	한진중공업, 현대증권 등
블록딜 물건 2분기 연속 거래	2/4분기에 이어, 7월 초에도 구조조정 목적의 블록딜이 완료될 예정에 있고, 구조조정 물건이나 투자기간 만기 도래 물건이 1~2건 이상 추가로 거래될 가능성이 있음	한진중공업사옥 (서울사옥+부산 R&D)
간접투자 매수 비중 하반기 확대	상반기에 이미 거래건수 기준으로 과반을 점유하고 있는 부동산펀드나 리츠 등의 간접투자 매입 수요는 통상 하반기에 비중이 커지는 트렌드를 감안하였을 때, 과반을 넘어 6할 이상을 점유할 것으로 예상됨	연중 강세 지속
중전 부동산 Closing 재개 및 거래 활성화	2/4분기에 신규 계약이 체결된 일부 중전부동산의 경우 매도자가 이미 지방 이전을 완료한 사례가 있어, 3/4분기에 조기 Closing될 예정에 있음. 더불어, 하반기에는 중전부동산 중 가장 이슈가 되고 있는 한국전력 삼성동 부지의 입찰이 예정되어 있는 등 상반기 대비 활성화 될 것으로 예상됨	한국전기안전공사, 장학재단/사학진흥재단, 정보화진흥원 Closing 예정
거래 양극화 조기 해소	KBD와 CBD에 집중되었던 거래가 3/4분기에는 서울 기타지역과 YBD 및 BBD로 확대되면서 단기적인 거래 양극화가 해소될 것으로 예상됨. 다만, 가격 부분의 양극화는 여전히 지속될 것으로 판단됨	YBD : 현대증권 서울기타 : 한진중공업 BBD : 삼성생명서현
외국자본 중대형 물건 관심 지속	2/4분기 거래면적 기준으로 33%까지 비중이 늘어난 외국자본은 3/4분기에는 다소 주춤할 것으로 예상되지만, 일부 도심 재개발(청진8지구, 동자8지구) PJT를 선매입하는 등 중대형 빌딩에 대한 꾸준한 관심을 유지하고 있음	분기당 1~2건 꾸준한 매수

## 1. 시장 동향

### 조사 대상 및 내용

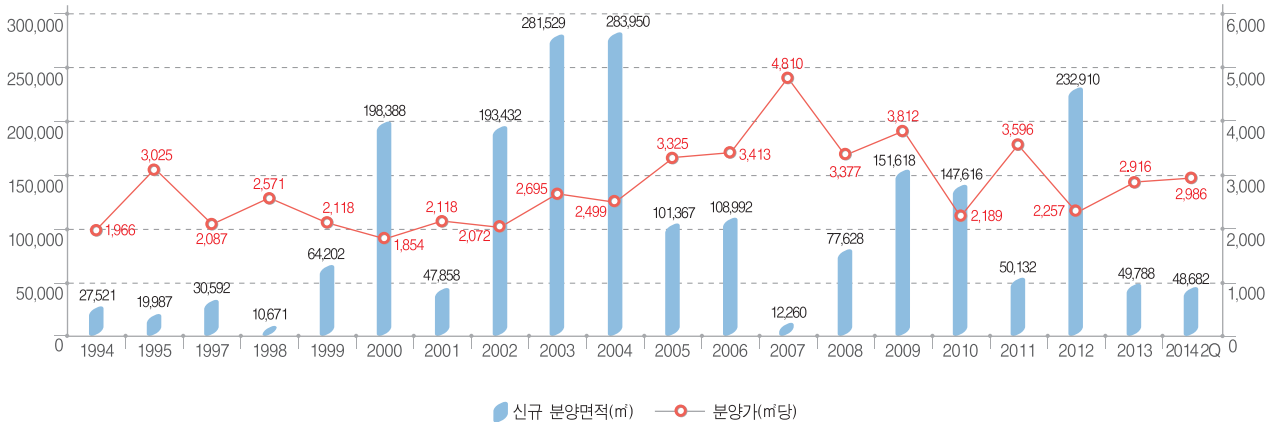
서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황 및 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함

### 조사 기간

2014년 4월 1일 ~ 2014년 6월 30일

오피스빌딩 연도별 분양 현황

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



<p><b>신규 분양 규모 및 현황</b></p>	<p>2014년 2/4분기에 서울 및 수도권에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 없던 것으로 조사됨, 오피스가 일부 계획되어 있는 용산 푸르지오 씨밋의 경우 오피스텔 물량에 대한 분양을 금분기에 시작했으나, 오피스 부분은 상가 등과 마찬가지로 분양 시점이 주거시설 분양이 진척된 이후에 이루어지기 때문에 하반기 이후에나 공급될 것으로 예상됨</p>
<p><b>준공현황</b></p>	<p>2014년 2/4분기에 준공된 오피스 분양상품은 1건으로 조사됨, 금분기에 준공된 시티오피스타워는 지난 2013년 4월에 신규 분양되었던 상품으로 성남신시청 인근 성남시 중원구 양현로(여수동)에 위치해 있음, 동지역은 분당과 판교 테크노밸리 등의 업무 밀집지역과 성남종합버스터미널이 위치한 야탑 상권 등이 인접해 있고, 성남대로와 외곽순환도로 성남IC 및 분당수서고속도로 등을 통한 광역 교통 접근성이 우수한 지역으로 판단됨</p>
<p><b>누적 분양 현황</b></p>	<p>2014년 상반기 누적 오피스 분양면적 물량은 1/4분기와 동일한 48,682m<sup>2</sup>로 오피스 신규 분양이 주춤했던 2011년과 2013년 수준에 그치고 있음</p>

## 2. 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
수도권	시티오피스타워	성남시 중원구 양현로	B4/10F	6,599㎡(4,512㎡)	7,900	2013.4



## ▶ 건축 개요

규 모	B4/10F
연 면 적	6,599㎡
대 지 면 적	734㎡
소 재	경기도 성남시 중원구 양현로(여수동)
준공(예정)일	2014. 5
용 도	업무/근생
주 차 대 수	43대
시행 / 시공	산호수개발/성산종합건설

## 시티오피스타워

## ▶ 환경 여건

- 지하철 분당선 아탑역 4번 출구 도보 10분 거리
- 성남대로변 아탑사거리에서 외곽순환도로 방향 양현로변 소재
- 성남신시청 행정타운이 인접해 있고, 분당과 판교 테크노밸리 등의 업무 밀집지역과 성남종합버스터미널이 위치한 아탑 상권 등이 인접해 있는 등 주변 환경 여건이 양호함
- 인근 성남대로와 외곽순환도로 성남IC 및 분당수서고속도로 등이 인접하여 인근 분당과 성남 뿐만 아니라 광역 교통 접근성이 매우 우수한 지역임

## ▶ 분양 개요

- 업무시설은 지상 4~10층에 계획되어 있으며, 오피스 면적은 4,512㎡(분양면적 기준)임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 7,900천원(VAT 별도)으로 3층과 4층 일부 면적을 제외하고 모두 동일함
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 350천원, 월세 35천원 수준임

## 3. 분양시장 전망(2014년 3/4분기)

구 분	내 용
신규 분양 부진 지속	문정택지개발지구와 판교 테크노밸리 및 부산 문현지구 등 신규 업무지구에 기 공급되었던 오피스 분양 상품의 잔여 물량 분양 외에 신규 분양은 다소 부진할 것으로 예상됨
매매시장 안정화에 따른 공급 부진 지속	매매시장과 마찬가지로 분양시장 역시 KBD와 CBD에 대한 선호가 크지만, 동 권역 매매시장이 안정적인 수요와 가격 수준을 유지하고 있기 때문에 시간과 비용이 상대적으로 많이 소요되는 분양 물건으로 공급되는 사례는 제한적일 것으로 예상됨
선임대 후분양 상품으로 전환 사례 증가	오피스가 지원시설 형태로 일부 포함된 지식산업센터가 하반기에 안양시, 고양시 등 수도권에 준공될 예정에 있음. 동 상품들의 잔여 미분양 물량 분양을 제고를 위해 준공 전후로 분양 방식을 선임대 후분양 방식으로 전환하는 사례가 발생할 것으로 예상됨
수익형 상품 관심 증가에 따른 수요 기대	주택임대관리업법 시행후 개인들 뿐만 아니라 부동산투자회사와 같은 대형업체들까지 수익형 부동산에 대한 관심과 수요가 늘고 있음. 아직 시행 초기단계 이기 때문에 관심에 비해서 실질적인 활동은 미진하지만, 시간이 흐르면서 순차적으로 주거시설과 오피스텔 및 분양형 오피스 등으로 확대될 것으로 예상됨

## 1. 신규 부동산펀드 설정 현황

### 조사 대상 및 내용

2014년 2/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 대상으로 함

### 조사 기간

2014년 4월 1일 ~ 2014년 6월 30일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
KB자산운용	KB와이즈스타사모부동산투자신탁 3	2014/04/02	92,000	사모	단위	임대형	국내
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁 17	2014/04/03	202,795	사모	단위	미분류	해외
이지스자산운용	이지스해외간접RES사모부동산투자신탁20- 3	2014/04/07	1,774	사모	단위	미분류	해외
리치먼드자산운용	리치먼드사모용인판매시설부동산투자신탁	2014/04/08	18,900	사모	단위	임대형	국내
우리자산운용	우리마일스톤US REDF사모부동산투자신탁 1[재간접형]	2014/04/11	0	사모	단위	REITs형	해외
한화자산운용	한화유럽Opportunistic Strategy사모부동산투자신탁 2(재간접형)	2014/04/14	11,875	사모	단위	미분류	해외
하나자산운용	하나랜드칩판교사모부동산투자신탁 57	2014/04/15	313,795	사모	단위	미분류	국내
현대인베스트먼트자산운용	현대사모부동산투자신탁 17	2014/04/17	8,000	사모	단위	임대형	국내
하우자산운용	하우사모MBS부동산투자신탁 5	2014/04/22	10,000	사모	추가	미분류	국내
하우자산운용	하우사모MBS부동산투자신탁 6	2014/04/22	2,000	사모	추가	미분류	국내
한화자산운용	한화Japan REITs부동산투자신탁 1(리츠-재간접형)(S)	2014/04/22	0	공모	추가	REITs형	해외
한화자산운용	한화아시아리츠부동산투자신탁(리츠-재간접형)(S)	2014/04/22	0	공모	추가	REITs형	해외
한화자산운용	한화연금지족아시아리츠부동산투자신탁(리츠-재간접형)종류S-P	2014/04/22	0	공모	추가	REITs형	해외
흥국자산운용	흥국하이클래스사모부동산투자신탁 21	2014/04/22	18,000	사모	단위	미분류	국내
신한BNP파리바자산운용	신한BNPP탐스글로벌리츠부동산투자신탁 1[재간접형](종류S)	2014/04/23	0	공모	추가	REITs형	해외
한화자산운용	한화글로벌리츠부동산투자신탁 1(재간접형) 종류 S	2014/04/23	10	공모	추가	REITs형	해외
유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 7	2014/04/24	47,000	사모	단위	PF대출형	국내
한화자산운용	한화라실글로벌리츠부동산투자신탁 1[리츠-재간접형](S)	2014/04/28	10	공모	추가	REITs형	해외
유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 10	2014/04/29	28,462	사모	단위	PF대출형	국내
한화자산운용	한화NPL사모부동산투자신탁 2	2014/04/29	25,000	사모	단위	미분류	국내
에프지자산운용	에프지USRED사모부동산투자신탁 4	2014/04/30	2,070	사모	추가	임대형	해외
한화자산운용	한화마스터리스Retail사모부동산투자신탁 1	2014/04/30	61,900	사모	단위	임대형	국내
JP모간자산운용	JP모간글로벌부동산투자신탁(리츠-재간접형)S	2014/05/07	1	공모	추가	REITs형	해외
지지자산운용	지지사모부동산투자신탁 7	2014/05/08	4,447	사모	단위	임대형	국내
지지자산운용	지지사모부동산투자신탁 8	2014/05/12	100	사모	단위	미분류	국내
하나USB자산운용	하나UBS아시아리츠부동산투자신탁 [재간접형] 종류 S	2014/05/15	1	공모	추가	REITs형	해외

## 1. 신규 부동산펀드 설정 현황

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
현대인베스트먼트자산운용	현대부동산PF사모증권투자신탁 1(ABCP)	2014/05/19	7,290	사모	단위	미분류	국내
라살자산운용	라살사모부동산투자신탁1	2014/05/19	41,900	사모	단위	미분류	해외
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁AP- 1	2014/05/21	1	사모	단위	미분류	국내
하나USB자산운용	하나USB글로벌리츠부동산투자신탁 [재간접형]종류S	2014/05/21	5	공모	추가	REITs형	해외
동부자산운용	동부사모부동산투자신탁12	2014/05/22	34,910	사모	단위	개발형	해외
하우자산운용	하우사모MBS부동산투자신탁 7	2014/05/23	819	사모	추가	미분류	국내
알파에셋자산운용	알파마티티사모부동산투자신탁14-9	2014/05/26	1,750	사모	단위	임대형	국내
유진자산운용	유진리츠트러처링사모부동산투자신탁 3B	2014/05/27	24,323	사모	단위	미분류	국내
이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁 33	2014/05/30	17,400	사모	단위	개발형	국내
흥국자산운용	흥국하이클래스사모부동산투자신탁 22	2014/06/02	21,960	사모	단위	임대형	국내
리치먼드자산운용	리치먼드동대문영화관부동산투자신탁	2014/06/12	5,000	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스티디에이치32부동산투자자유한회사	2014/06/12	25,000	사모	단위	미분류	해외
삼성에스알에이자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁9- 1	2014/06/13	58,661	사모	단위	미분류	해외
삼성에스알에이자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 9	2014/06/13	52,439	사모	단위	미분류	해외
현대인베스트먼트자산운용	현대부동산PF사모증권투자신탁 2(ABCP)	2014/06/16	966	사모	단위	미분류	해외
유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 8	2014/06/20	18,000	사모	단위	PF대출형	국내
캡스톤자산운용	캡스톤사모MBS부동산투자신탁 2	2014/06/20	2,994	사모	단위	미분류	국내
한국투신운용	한국투자사모영국StudentHousing부동산투자신탁(파생형)	2014/06/26	60,810	사모	단위	장외파생	해외
하나자산운용	하나랜드칩사모부동산투자신탁 58(재간접형)	2014/06/26	9,800	사모	단위	미분류	해외
시몬즈자산운용	시몬즈유럽부동산사모재간접투자신탁 1	2014/06/27	12,990	사모	단위	미분류	해외
한국투신운용	한국투자사모서초복합시설부동산투자신탁	2014/06/30	90,000	사모	단위	PF대출형	국내
삼성에스알에이자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 8	2014/06/30	102,000	사모	단위	미분류	해외
현대인베스트먼트자산운용	현대나주미래사모부동산투자신탁 1(ABCP)	2014/06/30	4,836	사모	단위	미분류	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 6월 1일 ~ 2014년 6월 30일

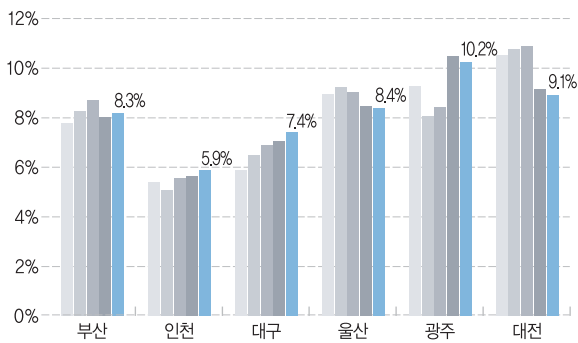
### 광역시별 임대 정보

(단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	인천	부산	대구	울산	광주	대전
빌딩수	43개	84개	64개	13개	61개	80개
총 공급면적(㎡)	447,583	1,290,341	1,055,712	162,694	803,894	770,787
평균 연면적(㎡)	10,410	15,361	16,496	12,516	13,180	9,635
평균 전용률	61.7%	61.6%	61.5%	58.4%	64.4%	65.1%
전세환산가	2,794	2,748	2,321	2,082	1,907	1,643
보증금	561.3	465.8	657.5	481.9	631.6	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	5.9%	8.3%	7.4%	8.4%	10.2%	9.1%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

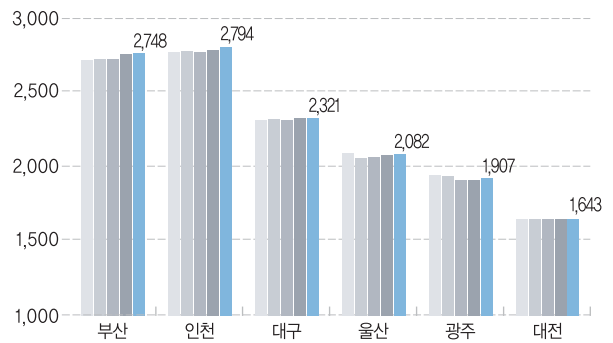
#### ▶ 공실률

단위: %



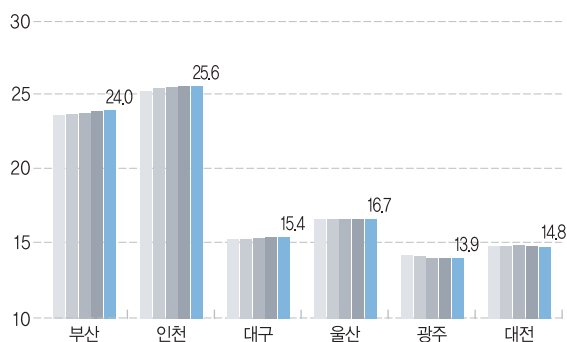
#### ▶ 전세환산가

단위: 천원/3.3㎡



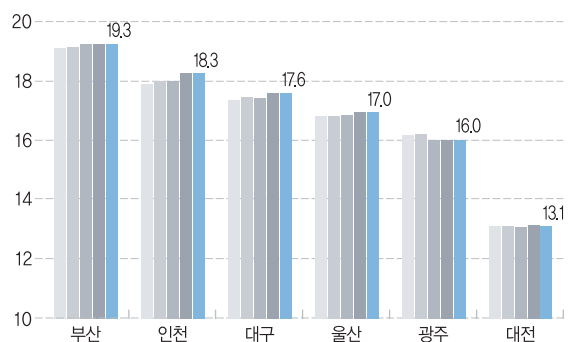
#### ▶ 월세

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 건설팀

### 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



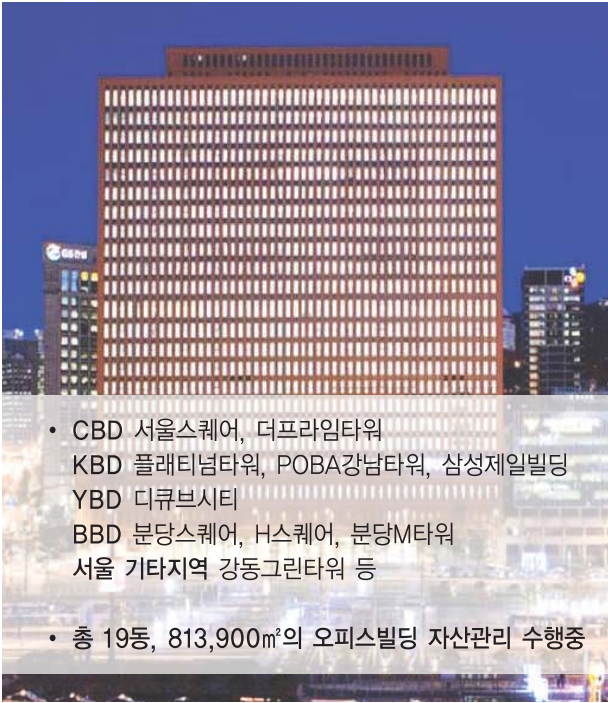
- CBD 명동신영타워, 동대문 메가박스 등  
KBD 도곡동 신축업무시설, 데이콤빌딩, 잠실 시그마타워 등  
YBD MBC경영센터, 리버타워, 대농빌딩 등  
BBD 서현신영타워, 온세통신빌딩, 서현신영G타워 등

### Project Management



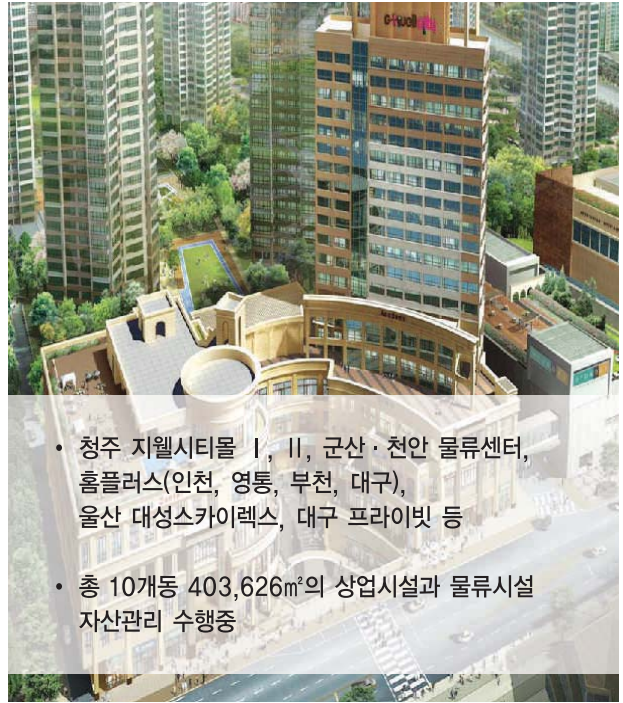
- 제이타워 (20,905㎡ , B5/15F)
  - 최유효 활용방안 컨설팅
  - Construction Management
  - Property Management
  - Asset Management
- 컨설팅에서 운영관리까지 전과정 업무대행

Office



- CBD 서울스퀘어, 더프라임타워  
KBD 플래티넘타워, POBA강남타워, 삼성제일빌딩  
YBD 디큐브시티  
BBD 분당스퀘어, H스퀘어, 분당M타워  
서울 기타지역 강동그린타워 등
- 총 19동, 813,900㎡의 오피스빌딩 자산관리 수행중

상업시설 | 물류



- 청주 지웰시티몰 I, II, 군산·천안 물류센터,  
홍플러스(인천, 영동, 부천, 대구),  
울산 대성스카이렉스, 대구 프라이빗 등
- 총 10개동 403,626㎡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, 메트로빌딩 등  
YBD 현대캐피탈 여의도 1관, BBD 온세빌딩  
서울 기타지역 SMT, 디큐브시티 오피스,  
강동그린타워, 대전 멀티플렉스 극장 등
- Office, 물류센터, 상업시설, 주거시설 및  
스포츠센터 등 49건의 자산실사 수행



상공회의소빌딩

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



센트럴타워

주 소 | 성남시 황새울로312번길  
규 모 | B6/12F  
연 면 적 | 23,824m<sup>2</sup>  
준공시기 | 1997년



트러스트타워

주 소 | 서초구 마방로  
규 모 | B5/26F  
연 면 적 | 36,208m<sup>2</sup>  
준공시기 | 1995년



풍산빌딩

주 소 | 서대문구 총정로  
규 모 | B7/16F  
연 면 적 | 36,522m<sup>2</sup>  
준공시기 | 2011년



POBA 강남타워

주 소 | 강남구 학동로  
규 모 | B6/20F  
연 면 적 | 45,348m<sup>2</sup>  
준공시기 | 2011년



세우빌딩

주 소 | 영등포구 여의공원로  
규 모 | B4/14F  
연 면 적 | 32,732m<sup>2</sup>  
준공시기 | 2007년



전경련회관

주 소 | 영등포구 여의대로  
규 모 | B6/50F  
연 면 적 | 168,682m<sup>2</sup>  
준공시기 | 2013년



현대인텔렉스빌딩

주 소 | 강남구 언주로  
규 모 | B6/11F  
연 면 적 | 18,235m<sup>2</sup>  
준공시기 | 1997년



제일약품빌딩

주 소 | 서초구 사평대로  
규 모 | B4/11F  
연 면 적 | 12,264m<sup>2</sup>  
준공시기 | 2003년



**분당 퍼스트타워**

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



**연세재단세브란스빌딩**

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



**포스코P&S타워**

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



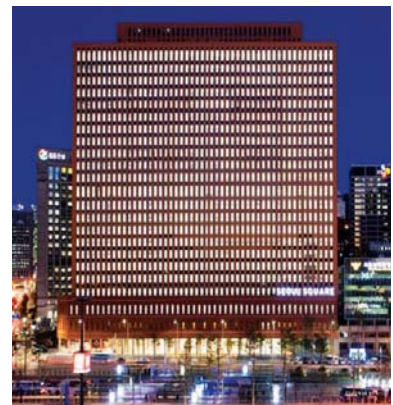
**배재정동빌딩**

주 소 중구 서소문로11길  
 규 모 B4/12F  
 연 면 적 36,243m<sup>2</sup>  
 준공시기 2004년



**강동그린타워**

주 소 강동구 천호대로  
 규 모 B6/18F  
 연 면 적 26,599m<sup>2</sup>  
 준공시기 2010년



**서울스퀘어**

주 소 중구 한강대로  
 규 모 B2/23F  
 연 면 적 132,793m<sup>2</sup>  
 준공시기 2009년



**유니퀘스트빌딩**

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



**GT타워**

주 소 서초구 서초대로  
 규 모 B8/24F  
 연 면 적 54,583m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년



**누리폼스퀘어**

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



**분당 M타워**

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



**아세아타워**

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



**더프라임타워**

주 소	용산구 원효로90길
규 모	B6/30F
연 면 적	39,010㎡
준공시기	2014년 1월



**YTN타워**

주 소	종구 세종대로
규 모	B6/20F
연 면 적	42,322㎡
준공시기	2003년



**부평 신라빌딩**

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



**그랑서울**

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



**SIMPAC빌딩**

주 소	영등포구 국제금융로
규 모	B4/16F
연 면 적	22,748㎡
준공시기	1987년



**경동빌딩**

주 소	관악구 남부순환로
규 모	B4/10F
연 면 적	12,324㎡
준공시기	2002년



**장교4지구 오피스빌딩**

주 소	중구 을지로
규 모	B7/22F
연 면 적	30,822㎡
준공시기	2016년(예정)



**미림타워**

주 소 강남구 테헤란로4길  
 규 모 B4/15F  
 연 면 적 20,574m<sup>2</sup>  
 준공시기 2006년



**H' SQUARE**

주 소 성남시 분당구 판교역로  
 규 모 B4/10F  
 연 면 적 138,696m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년



**KPX빌딩**

주 소 마포구 마포대로  
 규 모 B4/18F  
 연 면 적 19,769m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년



**삼성제일빌딩**

주 소 강남구 테헤란로  
 규 모 B7/20F  
 연 면 적 37,706m<sup>2</sup>  
 준공시기 1994년



**플래티넘타워**

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



**GB1(구, YnK판교사옥)**

주 소 분당구 판교로256번길  
 규 모 B4/11F  
 연 면 적 39,083m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년



**KBD생명타워**

주 소 용산구 한강대로  
 규 모 B9/30F  
 연 면 적 82,435m<sup>2</sup>  
 준공시기 2013년



**바로세움3차**

주 소 서초구 서초대로77길  
 규 모 B5/15F  
 연 면 적 27,220m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년



**동익성봉빌딩**

주 소 서초구 서초대로  
 규 모 B7/19F  
 연 면 적 34,737m<sup>2</sup>  
 준공시기 2009년



## 2014

- [플래티넘타워] 서초구 서초동 / 37,182㎡ / B7,20F
- [도선동 코스모타워] 성동구 도선동 / 20,502㎡ / B6,14F
- [바로세움 3차] 서초구 서초동 / 27,205㎡ / B5,15F
- [YTN타워] 중구 남대문로5가 / 42,322㎡ / B6,20F
- [장교4지구 오피스빌딩] 중구 을지로2가 / 30,822㎡ / B7,22F
- [동익성봉빌딩] 서초구 서초동 / 34,737㎡ / B7,19F

## 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
- [울리브타워] 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
- [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
- [총정타워] 서대문구 총정로3가 / 1,779㎡ / B6,15F
- [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F
- [아셈타워] 강남구 삼성동 / 147,061㎡ / B4,41F
- [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 91,002㎡ / B6,20F
- [아주빌딩] 강남구 역삼동 / 22,857㎡ / B6,20F
- [나라종금빌딩] 서초구 서초동 / 29,916㎡ / B7,22F
- [예총예술인회관] 양천구 목동 / 39,221㎡ / B5,20F
- [총정타워] 서대문구 총정로3가 / 27,610㎡ / B6,15F
- [한빛웰니스] 송파구 신천동 / 39,849㎡ / B6,22F
- [조선내화사옥] 분당구 수내동 / 9,958㎡ / B4,12F
- [소암빌딩] 강남구 삼성동 / 13,745㎡ / B7,15F

## 1995

- [동양타워] 영등포구 당산동4가 / 29,102㎡ / B6,20F
- [보전빌딩] 강남구 논현동 / 26,409㎡ / B5,15F
- [우일빌딩] 강남구 역삼동 / 7,218㎡ / B2,15F
- [해태유업빌딩] 송파구 가락동 / 5,111㎡ / B2,10F
- [금하빌딩] 강남구 청담동 / 36,393㎡ / B6,18F
- [군자빌딩] 강남구 대치동 / 29,008㎡ / B6,20F
- [대운빌딩] 강남구 삼성동 / 11,827㎡ / B4,7F
- [방배빌딩] 서초구 방배동 / 18,651㎡ / B5,9F
- [성우아카데미빌딩] 서초구 서초동 / 17,269㎡ / B6,12F
- [육성빌딩] 강남구 역삼동 / 5,935㎡ / B4,13F
- [도원빌딩] 강남구 역삼동 / 4,546㎡ / B4,10F

## 1994~1991

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





## 2014

- 충남 아산 GH물류센터 건축물 실사업무 컨설팅
- 광주 공공기관 청사 적정 임대료 선정 및 마케팅 방안 컨설팅
- 상암동 팬택 R&D센터 적정 임대조건 자문 컨설팅
- 의정부 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 서초구 강남대로 소재 오피스빌딩 건축물 실사업무 컨설팅
- 대구시 중구 상업시설 임대 마케팅 방안 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 마케팅컨설팅
- 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 실사업무 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 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(PFC) 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

## 2009~2008

- 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 임대료 선정 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 투자기관 동향 컨설팅
- 군포시 산본동 성우빌딩 가치평가 컨설팅
- 마포구 상암동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
- 강남구 대치동 글라스타워 총별 임대료 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 적정임대료 및 MD 컨설팅
- KRI C리츠(대우센터) 투자 타당성 검토
- 영등포구 여의도동 세실빌딩 가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 역삼신영타워 가치평가 컨설팅
- 부산시 남구 문현동 삼성빌타워 상가 적정 임대료 선정 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 선정 및 임대대책 수립
- 부산 무역회관 자산가치평가 컨설팅
- 서대문구 충정로 케이원리트빌딩 매입타당성 분석 컨설팅

## 2005~2004

- 강남구 포이동 두림빌딩 적정 매각가 선정 및 마케팅 전략 수립
- 성동구 성수동2가 남영아파트형공장 적정 임대료 선정 및 임대대책 수립
- 영등포구 여의도동 세우회빌딩 적정 임대료 선정 및 임대 대책 수립
- 강남구 신사동 제이타워 적정 임대료 선정 및 임대 대책 수립
- 영등포구 여의도동 리버타워 스포츠센터 적정 매각가 선정 및 마케팅 전략 수립

## 2003~2000

- 국민연금관리공단 부산화관 관리운영방안 컨설팅
- 도시개발공사 DMC 선로시설 컨설팅
- 기술신용보증기금 부산사육 개발 최우호 방안 도출
- 원리연구회 명륜동부지 최우호 이용방안 도출
- 화성전설 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 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 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 군인공회관 임대가 산정에 관한 연구
- 성남시 주상복합 비주거부분에 관한 연구
- 서초구 서초동 동아투자금융 사육부지 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 총정로 총정타워 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 광운행빌딩 재개발 수익성 검토
- 안양시 산본동 중삼상업지역 쇼핑센터 건립계획 수립
- 강남구 삼성동 삼성빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 한국타이어빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 근길타워 임대 수익성 분석
- 강남구 대치동 연방빌딩 임대 수익성 분석
- 송파구 석촌동 대준빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 삼성동 미진빌딩 임대 수익성 분석
- 서대문구 홍은동 재개발아파트 분양성 검토
- 서초구 서초동 복합건물 사업 타당성 분석
- 성동구 군자동 미라보 오피스텔 분양 타당성 검토
- 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](http://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](http://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 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:  문공확신탁 시공사:  한라건설 **오피스텔 총 691실 20㎡~48㎡(전용면적)**

**문의 563-3579**



Office Market Report  
**OFFISCOPE**

