

OFFIScope

Office Market Report

오피스 시장 동향 보고서

2014 | Fourth Quarter

오피스 시장 Trend
오피스 시장 캘린더

오피스 임대시장 동향
조사개요 및 빌딩 등급 분류
2014년 임대시장 분석 및 2015년 전망

오피스 매매시장 동향
2014년 매매시장 분석 및 2015년 전망

오피스 분양시장 동향
2014년 분양시장 분석 및 2015년 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 / www.syasset.com / www.rei-korea.com

- 발행일 : 2015년 1월 통권 56호
- 발행처 : (주)신영에셋
- 보고서 관련 문의 : 홍순만 상무 : 02-6001-2576(hongsm@syasset.com)
최재건 팀장 : 02-6001-2712(zaijian@syasset.com)

CONTENTS

2014년 4/4분기 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 22 임대시장 종합(2014년) 23 임대시장 전망(2015년)
오피스 매매시장 동향	24 시장 동향 25 매매시장 분석(2014년 4/4분기) 28 매매시장 분석(2014년) 31 매매시장 전망(2015년)
오피스 분양시장 동향	32 시장 동향 33 신규 분양사례 34 준공사례 35 분양시장 종합(2014년) 36 분양시장 전망(2015년)
부록	37 신규 부동산 펀드 설정 현황 39 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

1. 오피스 시장 캘린더

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

일자	구분	내용	비고
2014. 10. 1	동향	다음커뮤니케이션과 카카오의 합병법인인 다음카카오가 출범하였음	판교 H스퀘어 N동 입주
10. 2	준공	판교테크노밸리 D블록에 신축한 메디포스트 빌딩이 준공되었음	A+B+투션빌딩으로 구성
10. 2	매매	에이치엘엠씨는 강남구 테헤란로 소재 하이리빙빌딩을 KT AMC가 설립한 리초에 920억원에 매각하였음	B4/19F 거래면적 15,183㎡
10. 7	이전	하나금융그룹 계열사인 하나아이엔에스는 본사를 송파구 신천동 소재 롯데캐슬프라자에서 중구 남대문로5가 소재 서울스퀘어로 이전하는 임대차계약을 체결하였음	권역 간 이전 KBD → CBD
10. 13	동향	서울 마포구 마포대로변에 위치한 베스트 웨스턴 프리미어 서울가든호텔이 리모델링을 완료한 후 재개관하였음	총 372실 규모
10. 16	준공	삼성중공업이 사옥 및 R&D 용도로 신축한 분당구 판교로227번길 소재 판교R&D센터가 준공되었음	B5/8F, 연면적 57,461㎡
10. 17	준공	상암 DMC 매봉산로 소재 신축빌딩인 동아디지털미디어센터가 준공되었으며, 컨소시엄 구성업체가 대부분의 면적을 사용할 예정에 있음	동아미디어그룹, LG CNS, KT Sky Life 등
10. 20	준공 이전	청진이삼프로젝트가 시행한 광화문 교보빌딩 뒷편 소재 광화문 D타워가 준공되었으며, 대림산업 플랜트사업본부 2,500여명이 입주할 예정임	종로구 울곡로 트윈트리타워에서 이전
10. 20	동향	현대차그룹은 입찰을 통해 매입한 강남구 영동대로 소재 한국전력 본사 건물로 2015년에 계열사 일부를 이전할 계획에 있음	연면적 97,157㎡
10. 21	준공	방재업체인 세스코가 사옥 용도로 신축한 강일첨단업무지구 소재 세스코터치센터가 준공되었음	B6/12F, 연면적 24,241㎡
10. 21	준공	강일첨단업무지구 소재 신축빌딩인 강동타워가 준공되었으며, 희림종합건축사사무소가 본사로 사용할 예정임	B4/13F 연면적 24,942㎡
10. 25	리테일	호텔신라는 마카오 국제공항 면세사업권을 획득하여 11월 7일부터 운영할 예정에 있음	운영기간 5년
10. 27	이전	한국교직원공제회는 여의도 사옥(교직원공제회관) 재건축으로 인해 인근 한화생명63빌딩으로 본사를 이전하였음	6, 7, 8, 14, 15층 임차
10. 28	준공	새천년웨딩홀을 재건축한 강남구 영동대로 소재 대신증권 금융주치의 청담센터가 준공되었음	B2/6F, 7,407㎡
11. 1	이전	바이엘크롭사이언스는 경기도 평택 등에 흩어져 있던 조직을 통합하여 동작구 보라매로5길 소재 삼성보라매오피스타워로 이전하였음	수도권 → Others
11. 4	준공	SK가스가 사옥 용도로 신축한 판교 테크노밸리 소재 SK Eco-Hub Center가 준공되었음	B6/9F, 연면적 47,701㎡
11. 9	개발	한국일보의 상암 DMC 소재 신사옥인 '디지털드림타워'의 착공식을 개최하였으며, 2016년 8월말에 준공할 계획임	B5/15F 연면적 37,530㎡ 규모
11. 12	준공	국제공영이 강남구 봉은사로에 수익 목적으로 신축한 KJ타워가 준공되었음	B6/15F, 연면적 5,790㎡
11. 12	펀드	이지스자산운용은 중구 저동 소재 정동빌딩의 매입 및 운영을 위한 부동산펀드를 설정하였음	이지스사모부동산 투자신탁 42
11. 12	준공	쌍용타운PFV가 시행한 중구 저동2가 소재 시티센터타워가 준공되었음	쌍용양회빌딩 증축
11. 19	펀드	코람코자산운용은 동대문구 장안동 소재 상업시설인 바우하우스의 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	코람코퍼스트해피사모 부동산투자신탁 20
11. 19	매매	중동계 자금인 아부다비투자청은 CBRE GI가 설정한 부동산펀드를 통해 중구 퇴계로 소재 스테이트타워 남산을 신한BNP파리바자산운용으로부터 매입하였음	거래면적 66,799㎡ 거래금액 5,030억원
11. 22	이전	한화그룹 계열사인 한화첨단소재는 중구 장교동 소재 한화빌딩에서 세종시 부강면으로 이전할 예정임	CBD → 세종시

일자	구분	내용	비고
2014. 11. 24	이전	국산골프공 제조업체인 볼빅은 본사를 서초동에서 강남구 대치동 일동빌딩으로 이전하였음	권역 내 이전 서초구 → 강남구
11. 26	펀드	베스타자산운용은 중구 남대문로9길 소재 와이지타워 오피스 지분 매입을 위한 부동산펀드를 설정하였음	베스타스사모부동산 제10호투자유한회사
11. 27	매매	프리드라이프(구,현대종합상조)는 강남구 논현동 언주로변에 위치한 워터게이트빌딩을 예금보험공사 공매를 통해 중앙부동산상호저축은행으로부터 매입하였음	B1/6F, 거래면적 3,515㎡
11. 27	동향	강남구 영동대로변에 위치한 코엑스몰이 1년 8개월간의 리모델링 공사를 끝마치고 오픈하였음. '컬처 플랫폼'을 컨셉으로 센트럴플라자, 라이브플라자, 밀레니엄플라자, 아셈플라자, 도심공항플라자 등 5개의 주요 광장으로 구성되었음	영풍문고 등 총 300여개 입점
11. 27	매매	이지스자산운용은 부동산펀드를 통해 강남구 영동대로 소재 오토웨이타워를 에스케이네트웍스로 부터 매입하여 등기를 마쳤음	거래금액 3,090억원
11. 28	준공	테헤란로 이면도로인 삼릉공원 인근 소재 수익 목적 신축 빌딩인 이노센스빌딩이 준공되었음	B3/15F, 연면적 5,174㎡
11. 28	준공	경기도 중소기업지원센터가 신축한 수원시 영통구 광교로 소재 광교비즈니스센터가 준공되었으며, 벤처집적시설로 지정됨	바이오, 의료, IT 관련 중소기업 대상 임대
11. 28	매매	카페베네 소유의 강남구 영동대로 소재 베네타워가 개인자산가에게 매각되었음	매각금액 363억원
11. 28	매매	서초구 서초대로 소재 특수건설빌딩이 서초동피에프비에 매각되었음	거래금액 245억원
12. 1	정책	국토교통부는 리츠가 취득한 주택에 대해 투기적 단기거래를 막기 위해 처분 제한 기간을 3년으로 했던 것을 1년으로 완화하였음	부투법 시행령 개정
12. 3	이전	한화건설은 중구 장교동 한화장교빌딩에서 영등포구 여의도동 소재 FK타워로 본사 이전을 완료하였음	8~16층 사용 CBD → YBD
12. 6	리테일	중구 장충동 동대입구역 인근 태극당 본점이 리모델링 공사에 들어갈 예정임	2015년 5월 재개장
12. 9	매매	포스코 계열사인 포스메이트와 포스코아이씨티가 함께 보유하고 있던 분당선 선정릉역 소재 포스타워가 조선내화에 매각되었음	거래면적 7,973㎡ 거래금액 460억원
12. 12	매매	하나자산운용은 부동산펀드를 통해 분당구 구미동에 소재한 네오위즈타워 본관을 네오위즈게임즈로부터 매입하였음	SK브로드밴드 IDC 사용 계획
12. 15	펀드	이지스자산운용은 서대문구 미군동에 공사중인 신라스테이의 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	이지스사모부동산 투자신탁 43
12. 16	매매	휘닉스홀딩스는 강남구 테헤란로에 소재한 글라스타워의 보유 지분을 한국문화진흥에 117억원에 매각하였음	거래면적 2,077㎡
12. 18	리테일	롯데손해보험은 부산 등 지방에 소재한 롯데백화점 및 롯데마트를 부동산펀드를 통해 매입할 예정임	부산, 포항, 천안, 군산 등
12. 19	매매	도이치자산운용은 중구 세종대로9길에 소재한 올리브타워를 마이다스에셋자산운용으로부터 매입하여 소유권 이전을 완료하였음	거래금액 3,470억원
12. 19	매매	KB부동산신탁은 리츠를 통해 중구 세종대로 소재 YTN타워를 와이티엔으로부터 매입하였음	거래금액 2,310억원
12. 22	매매	동양생명보험은 중구 명동11길 소재 명동사옥을 중국건설은행에 매각하여 등기를 완료하였음	B5/12F, 11,136㎡
12. 26	동향	부산과 울산 기업의 서울 출장 비즈니스를 지원하는 '부산·울산 비즈니스 라운지'가 2015년 연초 서울역에 오픈될 예정에 있음	역사 내 4층 59㎡ 규모
12. 29	매매	코람코자산신탁은 분당구 황새울로312번길에 소재한 센트럴타워를 리츠먼드자산운용이 설정한 부동산펀드에 매각하였음	B6/12F 거래면적 23,824㎡
12. 29	매매	삼환까뮤는 영등포구 의사당대로에 소재한 삼환까뮤빌딩을 태흥산업에 매각하였음	920억원 거래면적 27,268㎡
12. 31	매매	KB자산운용은 대한지방행정공제회가 보유하고 있던 여의도POBA빌딩을 부동산펀드를 통해 매입하여 등기를 완료함	KB스타오피스사모부동산 모투자신탁 2

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 10월 1일 ~ 2014년 12월 31일

조사 권역

서울시 3대권역 + 기타권역

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

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

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

YBD (Yeouido Business District) : 여의도와 마포를 포함한 지역

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

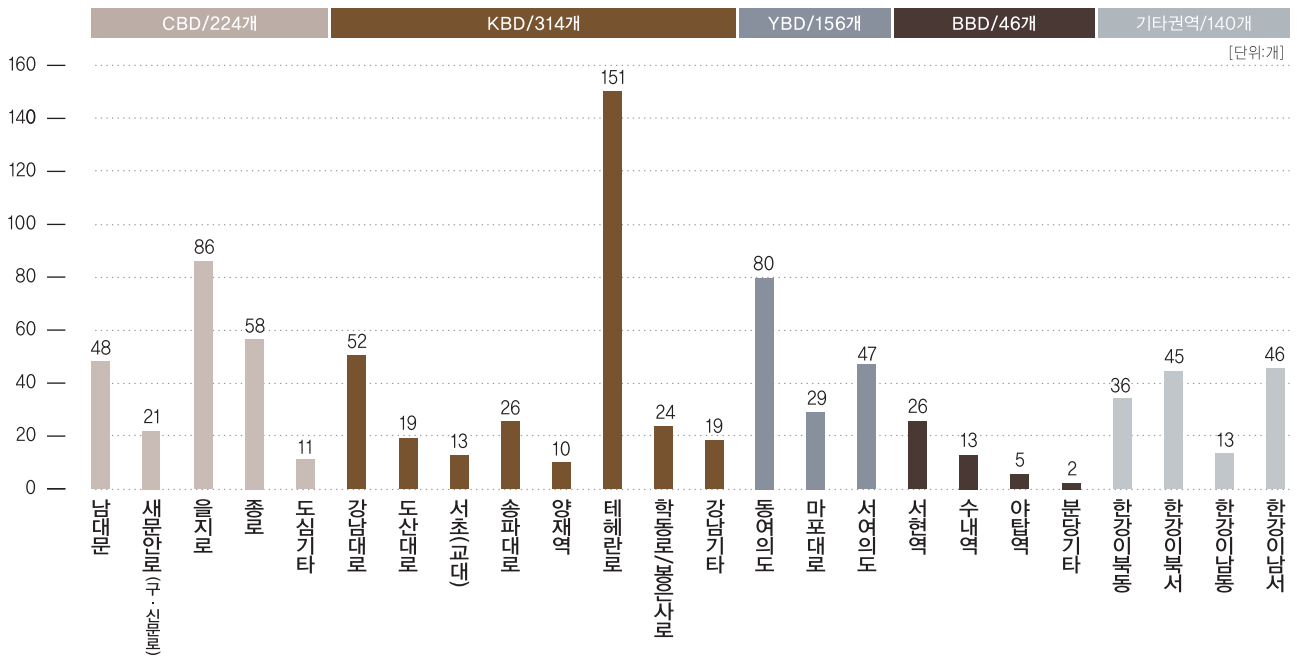
분당권역

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



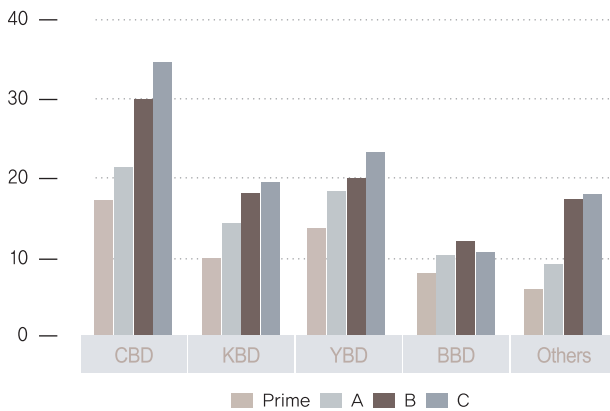
권역	세부권역
CBD 도심권역	종로, 을지로, 새문안로(구, 신문로), 남대문로
KBD 강남권역	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동로/봉은사로
YBD 여의도권역	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others 기타권역	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD 분당권역	수내역, 서현역, 아탑역 일대

조사 빌딩 개수



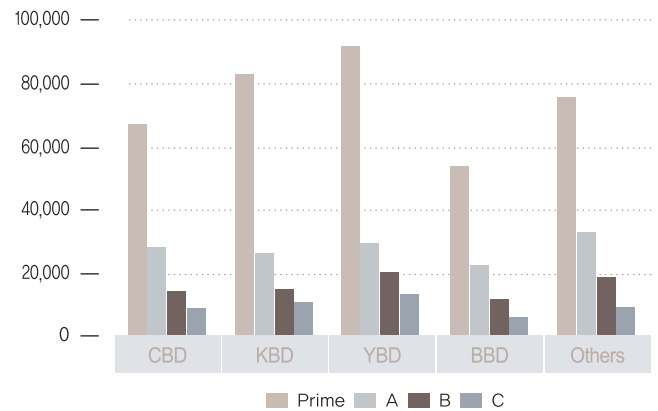
평균 건축연수

[단위:년]



평균 건축 연면적

[단위:㎡]



• 빌딩 건축연수는 등급별로 볼 때, 가장 오래된 빌딩이 C등급 빌딩이며, 가장 최근의 빌딩이 Prime 등급 빌딩임.
 권역별로는 CBD > YBD > KBD > BBD 순으로 오래되었음

보고서 관련 용어 정의

전세환산가

• 전세와 월세의 서로 다른 임대 형태가 공존하는 서울 오피스시장의 특성상, 서로 다른 오피스 건물의 임대료를 상호비교하기 위해서 월세방식의 임대료를 전환률을 이용하여 전세금으로 환산한 금액

보증부월세와 전월세의 구분 기준

• 전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 미만으로 보증금이 월세의 10배인 경우는 보증부월세로 구분
 • 전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 이상인 경우 전월세로 구분

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

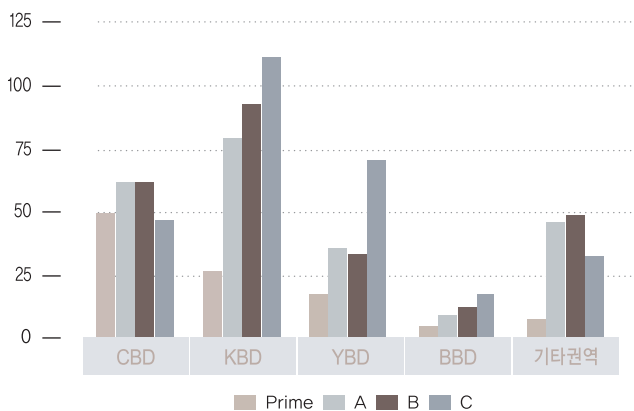
등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

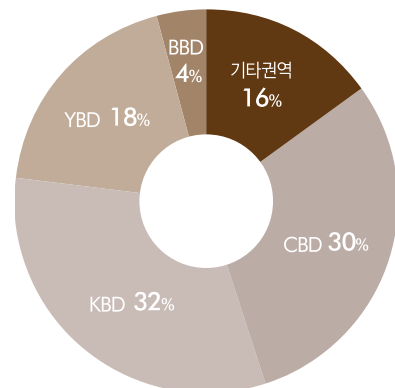
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월세(㎡당)	24,000원 이상	21,000~23,999원	18,000~20,999원	17,999원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

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	6.3 (0.5%p△)	7,708 (0.6%△)	715.7 (0.2%▽)	69.6 (0.7%△)	31.3 (0.6%△)	12.2 (-)
Prime	7.6	10,708	956.5	97.5	39.3	12.1
A	9.0	7,956	735.9	72.8	32.3	12.2
B	4.9	6,298	584.5	57.9	27.7	12.5
C	3.3	5,851	590.3	49.4	25.5	11.7

임대가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.6%, 0.7% 상승되었음. 권역 평균 임대료 수준을 크게 상회하는 광화문 D타워를 비롯해 리모델링이 완료된 메트로타워 까지 실질적으로 A등급 이상 규모 빌딩이 3동이나 신규 공급되면서 임대료 상승률이 연중 최고치를 기록하였음. 다만, 기존 빌딩들의 경우 연말 신규 공급 급증에 대한 불안감에 따라 대부분 동결하였던 바, 신규 공급분을 제외한 기존 빌딩들의 임대료 수준은 타권역과 마찬가지로 보합세를 나타내고 있음

신축빌딩 임대가 수준: 광화문 D타워 임대면적 3.3㎡당 보증금 1,270천원, 월세 127천원

공실률

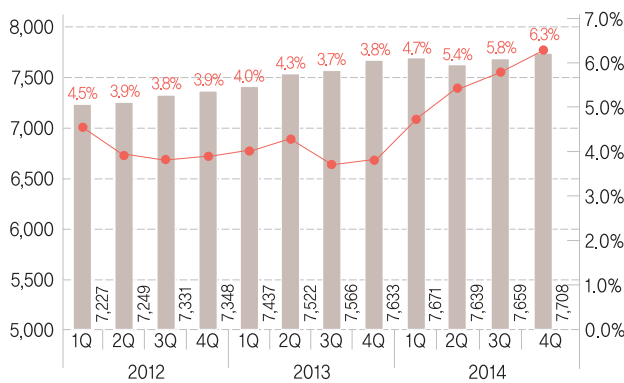
전분기 대비 0.5% 상승된 6.3%로 조사되었음. 신규 임대 물량 중 최대면적인 광화문 D타워가 시공사인 대림산업 플랜트사업부문의 임차로 절반 가량 해소되었고, 하나금융그룹과 삼성화재 등 일부 금융업종의 통합 이전 수요로 인해 서울스퀘어와 시티센터 등의 공실이 감소되면서 약 18만㎡의 임대 물량이 공급되었음에도 불구하고, 공실률 상승폭은 예상보다 크지 않았음

주요 공실빌딩: 을지로 M빌딩 31,000㎡, 세종대로 O타워 29,000㎡, 종로 D빌딩 40,000㎡ 등

세부권역별 임대 정보

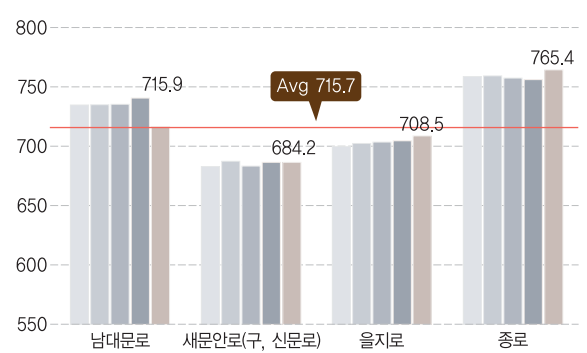
■ 4Q_13 ■ 1Q_14 ■ 2Q_14 ■ 3Q_14 ■ 4Q_14

▶ 전세환산가 · 공실률



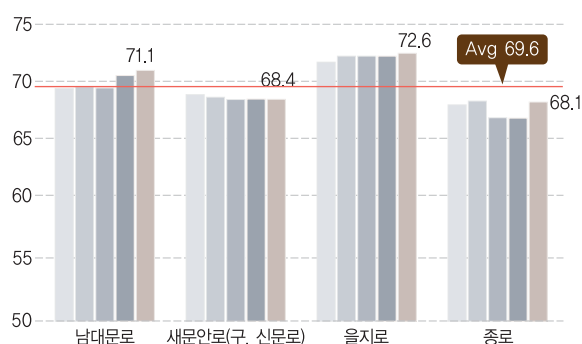
▶ 보증금

단위:천원/3.3㎡



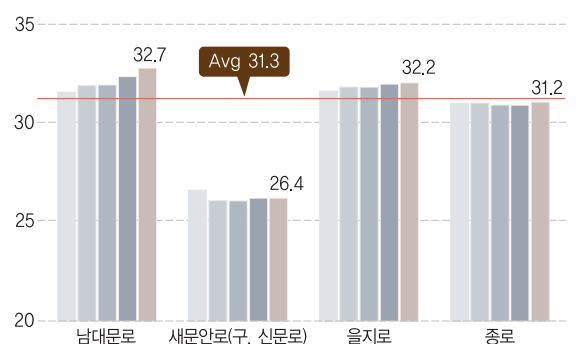
▶ 월세

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	6.6 (0.5%p△)	5,959 (0.1%▽)	770.9 (0.3%▽)	59.5 (-)	28.5 (0.2%△)	15.2 (-)
Prime	7.5	9,109	959.8	76.7	33.9	12.3
A	6.4	6,983	774.1	68.3	31.5	14.2
B	8.7	5,450	730.3	57.2	27.5	15.7
C	4.9	4,877	742.4	50.9	25.8	16.5

임대가

전세환산가는 전분기 대비 0.1% 소폭 하락하며 보험세를 나타내고 있음. 하반기 들어 신규 공급이 주춤하고 있으나, 지방으로 이전한 한국전력을 비롯해, 하나금융그룹, KT 등 권역 내 대형면적 사용업체들의 타권역 이전 또는 이전 예정에 따른 불안감으로 대부분의 빌딩들이 임대료를 동결하고 있음

주요 임대 조건 변동 사례 : 남부순환로 군인공제회관 전월세에서 보증부월세로 변경

공실률

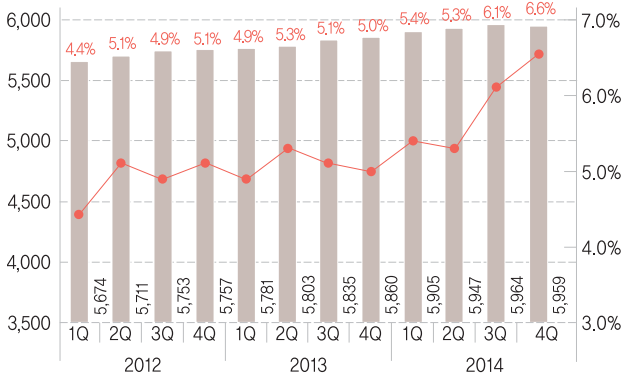
전분기 대비 0.5%p 상승된 6.6%로 조사되었음. 타 권역 신축빌딩으로의 임차인 유출 사례나 권역 내 타 빌딩으로의 이전 사례가 다수 발생되었던 A등급과 B등급 빌딩들의 공실 증가로 인해 하반기 내내 신규 공급이 감소되고 있음에도 불구하고 공실률은 오히려 상승되었음

주요 공실빌딩 : 테헤란로 C타워 14,500㎡, 테헤란로 G센터 13,500㎡, 삼성역 G타워 14,000㎡ 등

세부권역별 임대 정보

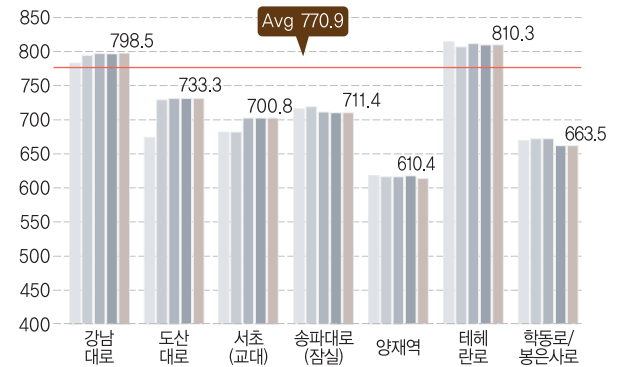
4Q_13 1Q_14 2Q_14 3Q_14 4Q_14

▶ 전세환산가 · 공실률



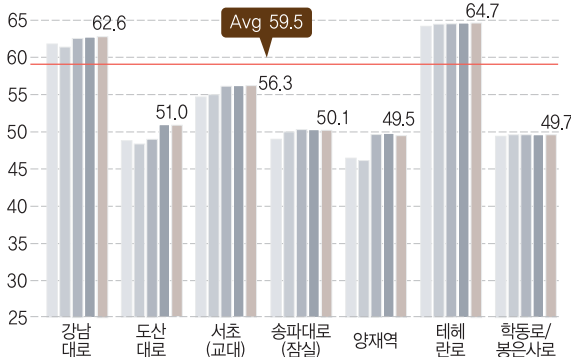
▶ 보증금

단위:천원/3.3㎡



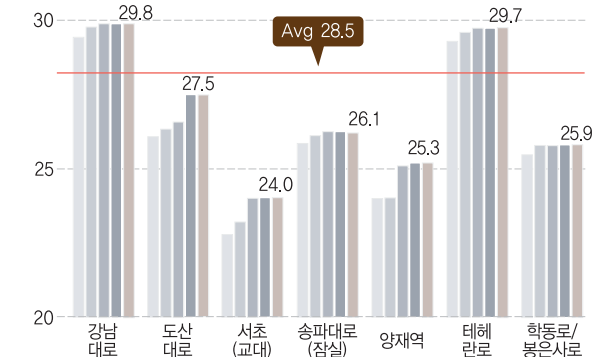
▶ 월세

단위:천원/3.3㎡



▶ 관리비

단위:천원/3.3㎡



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	4.5 (0.5%p ▽)	5,253 (0.3% △)	490.0 (0.3% △)	48.2 (0.3% △)	24.6 (0.3% △)	12.3 (-)
Prime	9.8	8,592	798.3	79.8	34.4	12.3
A	4.2	5,868	533.1	53.2	26.4	12.2
B	3.7	5,341	493.3	48.4	25.4	12.3
C	3.9	4,004	385.9	37.2	20.6	12.5

임대
가

전세환산가와 월세는 모두 전분기 대비 0.3%씩 소폭 상승되었음. 타 권역 소재 임차인의 꾸준한 유입으로 주요 권역 중 유일하게 공실률이 하락되었으나, 여전히 두자릿수에 육박하고 있는 프리미엄급 공실률이 부담으로 작용하고 있어 상승폭이 전체 평균 수준에 그치고 있음

주요 월세 변동 사례 : 마포대로 LG마포빌딩 4.7% 인상 등

공
실
률

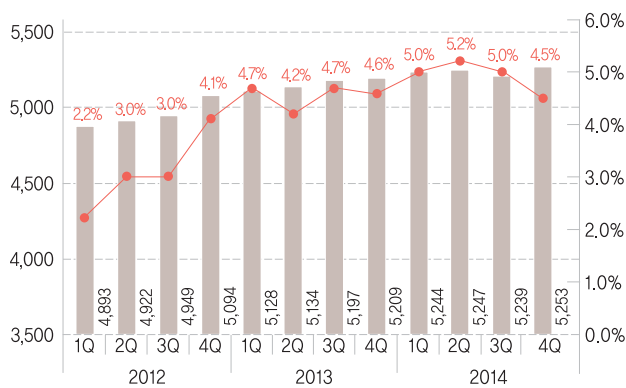
전분기 대비 0.5%p 하락된 4.5%로 조사됨. 동일권역 내 마포권과 CBD 등으로 부터 중대형면적 임차인의 유입이 금분기에도 계속되었던 바, 2013년 연말 이후 만 1년 만에 다시 공실률이 4%대로 하락되었음. 특히, 권역 내 주요 공실빌딩인 FKI타워와 Two IFC의 경우 매분기 꾸준한 임차인의 유입으로 인해 임대차 계약률이 80% 수준까지 상승되었음

주요 공실 빌딩 : 동여의도 Y증권빌딩 22,000㎡, 동여의도 F타워 36,000㎡, 동여의도 S센터 15,800㎡ 등

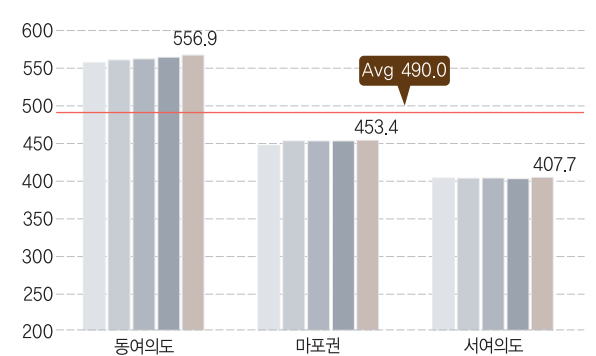
세부권역별 임대 정보

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

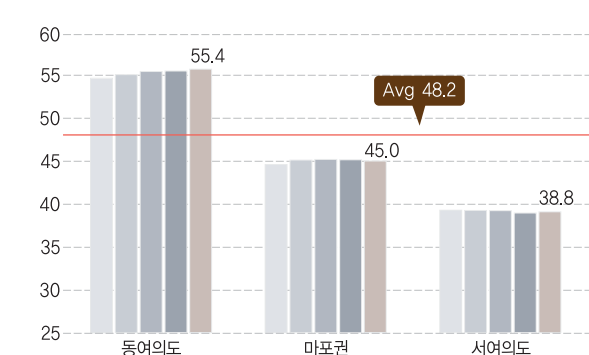
▶ 전세환산가 · 공실률



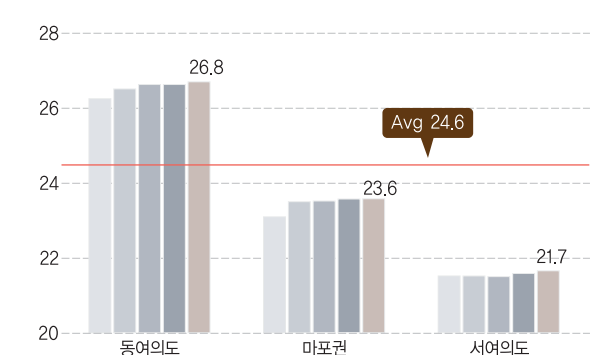
▶ 보증금



▶ 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	6.3 (0.1%p△)	4,733 (0.1%△)	516.0 (0.1%△)	42.8 (0.1%△)	23.9 (0.1%▽)	12.6 (-)
Prime	10.8	6,776	638.3	63.8	30.4	12.3
A	8.7	5,286	529.4	47.6	26.6	12.2
B	5.2	4,366	530.1	40.1	22.1	13.3
C	2.9	3,887	436.4	33.5	21.0	12.5

임대

전세환산가와 월세 모두 전분기 대비 0.1%씩 소폭 상승되었음. 3대권역과 마찬가지로 주요 빌딩들을 중심으로 동결 추세가 계속되면서 보험세를 유지하고 있음. 동 권역에 신규 공급이 크게 늘었으나, 대부분 사옥형 빌딩으로 조사되면서 평균 임대료에 미치는 영향이 거의 없었던 것으로 확인됨

공실률

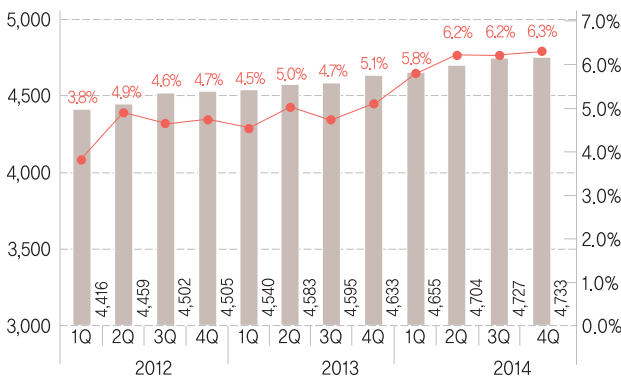
전분기 대비 0.1%p 상승된 6.3%로 조사됨. 상암 DMC와 강동 첨단업무지구에 3건, 14.6만㎡ 규모의 다소 많은 물량이 공급되었으나, 자사사용분이 대부분인 사옥형 빌딩으로 확인되었던 바, 동 권역 공실률에는 별다른 영향을 미치지 않았음. 더불어, 기존 빌딩들의 공실 역시 일부를 제외하고 큰 변동 없이 전분기 수준을 유지하였음

주요 공실 빌딩 : 마포구 D빌딩 46,000㎡, 양천구 K타워 20,000㎡, 용산구 P타워 11,000㎡ 등

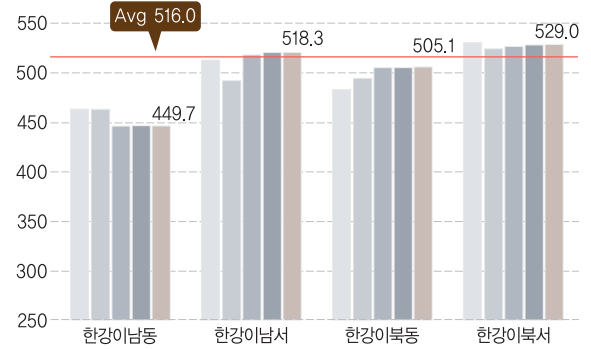
세부권역별 임대 정보

4Q_13 1Q_14 2Q_14 3Q_14 4Q_14

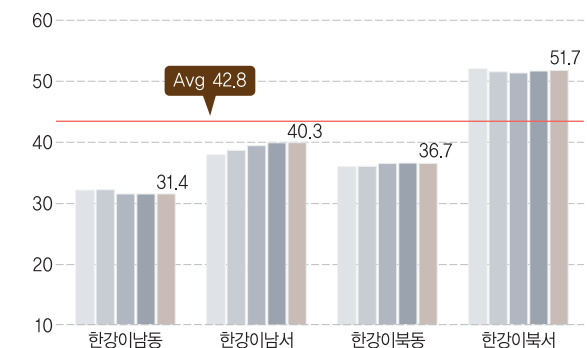
▶ 전세환산가 · 공실률



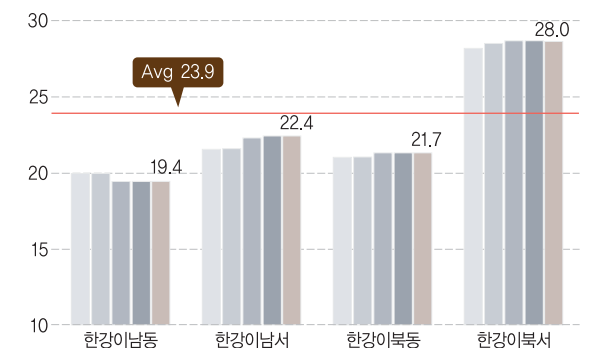
▶ 보증금



▶ 월세



▶ 관리비



2. 권역별정보 :: BBD (Bundang Business District)

등급별 임대 정보

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

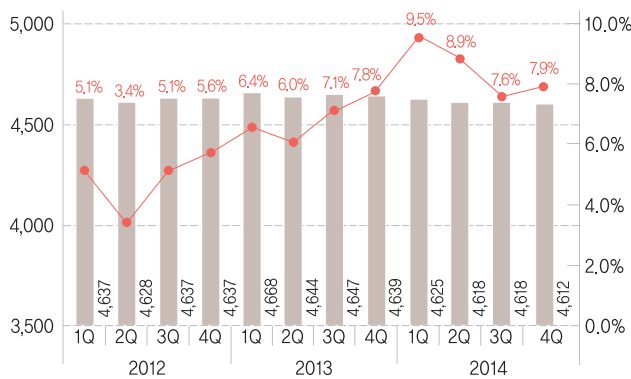
구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	7.9 (0.3%p△)	4,612 (0.1%▽)	466.5 (0.2%▽)	40.9 (0.1%▽)	22.9 (0.1%▽)	12.4 (-)
Prime	6.0	6,078	552.5	55.3	27.7	12.0
A	5.7	4,791	451.4	42.4	21.9	12.2
B	3.8	4,470	476.3	39.7	22.8	11.9
C	12.6	4,206	431.5	36.7	22.3	13.1

임대가	전세환산가와 월세 모두 전기 대비 0.1%씩 소폭 하락되었음. 연중 약세를 나타내고 있는 BBD 임대가 수준은 금분기에도 역시 소폭 하락하며 약세를 유지함. 금분기 평균 전세환산가는 2010년 3/4분기(전세환산가 4,613천원) 수준으로 동 권역 임대료는 4년 넘게 제자리에 머물고 있음
공실률	전분기 대비 0.3%p 상승된 7.9%로 조사됨. 연초 9%대 까지 상승되었던 공실률은 3/4분기 이후 7%대를 유지하며 상반기 대비 안정세를 나타내고 있음. 타 업종의 수요 감소를 NHN(LINE)이나 다음카카오 등의 대형 IT 기업들의 이전 및 증평 수요가 보완하고 있기 때문으로 판단됨
주요 공실 빌딩 : 서현역 B빌딩 7,300㎡, 분당 기타 M빌딩 3,500㎡, 수내역 9,600㎡ 등	

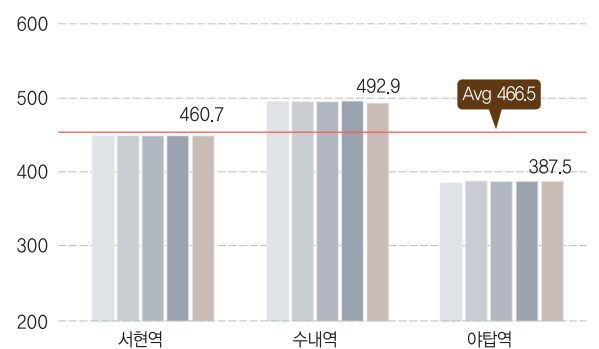
세부권역별 임대 정보

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

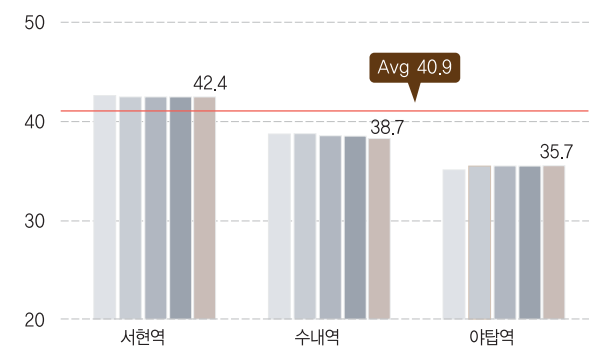
▶ 전세환산가 · 공실률



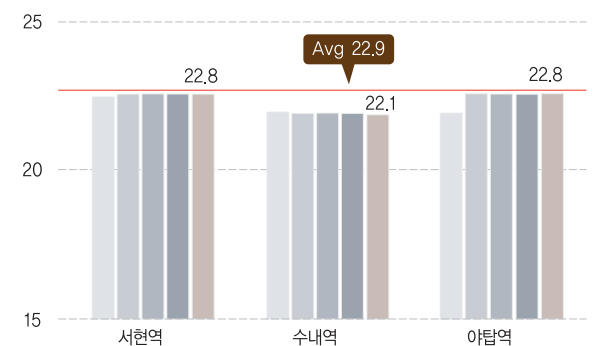
▶ 보증금



▶ 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	6,092 (0.3%△)	7,708 (0.6%△)	5,959 (0.1%▽)	5,253 (0.3%△)	4,733 (0.1%△)	4,612 (0.1%▽)
보증금	656.4 (0.1%▽)	715.7 (0.2%▽)	770.9 (0.3%▽)	490.0 (0.3%△)	516.0 (0.1%△)	466.5 (0.2%▽)
월세	57.4 (0.3%△)	69.6 (0.7%△)	59.5 (-)	48.2 (0.3%△)	42.8 (0.1%△)	40.9 (0.1%▽)
관리비	27.8 (0.3%△)	31.3 (0.6%△)	28.5 (0.2%△)	24.6 (0.3%△)	23.9 (0.1%▽)	22.9 (0.1%▽)
공실률	6.1 (0.2%p△)	6.3 (0.5%p△)	6.6 (0.5%p△)	4.5 (0.5%p▽)	6.3 (0.1%p△)	7.9 (0.3%p△)
전환률	13.7 (-)	12.2 (-)	15.2 (-)	12.3 (-)	12.6 (-)	12.4 (-)

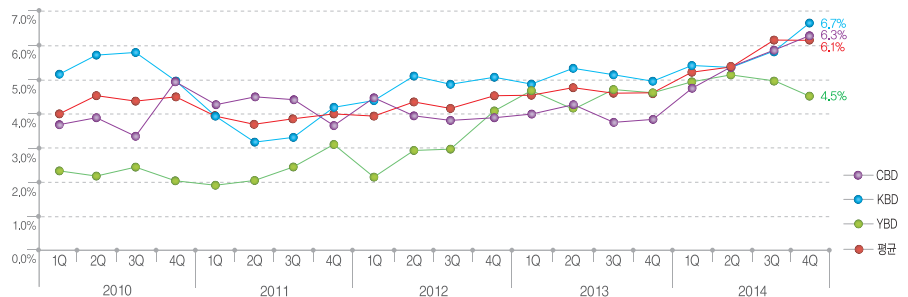
종합 2014년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '고임대가 신축빌딩의 공급 집중으로 인한 임대료 상승 착시 현상 재현 및 연중 최대 물량 공급에 따른 공실률 상승'으로 요약할 수 있음, 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 6,092천원으로 전분기 대비 0.3% 상승하였으며, 공실률은 신규 공급의 영향으로 6%대(6.1%) 까지 상승되었음

임대료 광화문 D타워, 시티센터타워, 메트로타워 등 높은 임대료 수준의 신축 및 리모델링 빌딩의 공급으로 인해 해당 권역인 CBD가 서울시 전체 임대료 수준을 소폭이지만 상승 견인하였음. 다만, 공급 증가의 영향으로 연중 가장 높은 6%대 까지 공실률이 상승되는 등 임대시장 불안이 지속되고 있기 때문에 추가적인 임대료 상승 여력은 다소 부족한 것으로 판단됨. 더불어, 연간 임대료 상승률은 2013년 연말 대비 1.3%에 그치면서 2010년대 들어 최저 수준으로 하락되었음

공실률 3/4분기 대비 신규 공급이 3배 가까이 급증했으나, 상암DMC와 강동첨단업무지구 등 서울 기타지역에 자사사용 비중이 큰 사옥형 빌딩 형태가 주로 공급되었고, CBD 공실률 상승폭이 예상보다 낮게 조사되면서 서울시 전체 공실률은 전분기 대비 0.2p 상승하는데 그쳤음. 주요권역 중에서는 CBD 신규 공급이 크게 늘었으나, 대림산업과 삼성화재 등 권역 내 대형면적 이전 수요로 인해 신축빌딩인 D타워와 시티센터타워를 비롯해 서울스퀘어, 프라임타워 등의 기존 대형 공실까지 일부 감소되면서 공급 물량 대비 공실 증가폭은 예상 보다 높지 않았음. YBD는 타 권역 대형면적 수요가 꾸준히 유입되면서 4%대로 공실률이 하락되었음. 다만, KBD의 경우 하반기 내내 신규 공급이 줄었으나, 동 권역 소재 대형업체들이 타 권역으로 이탈하면서 신규 공급 감소의 효과가 반감되고 있음

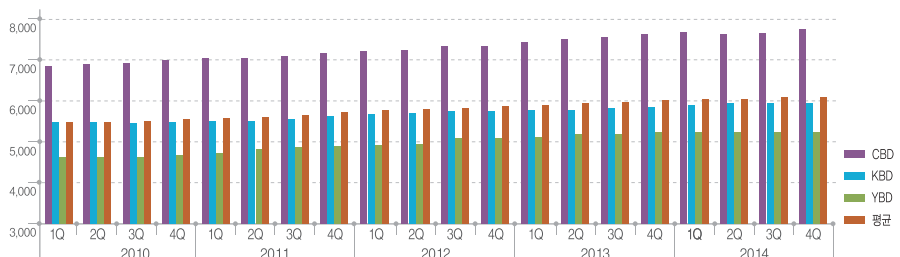
▶ 공실률

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	6,092 (0.3%△)	9,588 (0.5%△)	6,721 (0.5%△)	5,422 (0.1%▽)	4,711 (-)
보증금	656.4 (0.1%▽)	902.3 (0.1%▽)	670.8 (0.5%▽)	609.1 (0.1%△)	571.5 (0.1%▽)
월세	57.4 (0.3%△)	86.1 (0.5%△)	62.9 (0.6%△)	52.7 (0.1%▽)	45.1 (-)
관리비	27.8 (0.3%△)	36.3 (0.1%△)	29.9 (0.6%△)	26.1 (0.2%△)	23.9 (0.1%△)
공실률	6.1 (0.2%p△)	8.2 (0.4%p△)	7.3 (0.6%p△)	6.3 (0.2%p△)	(-)
전환률	13.7 (-)	12.2 (-)	13.0 (-)	14.2 (-)	14.8 (-)

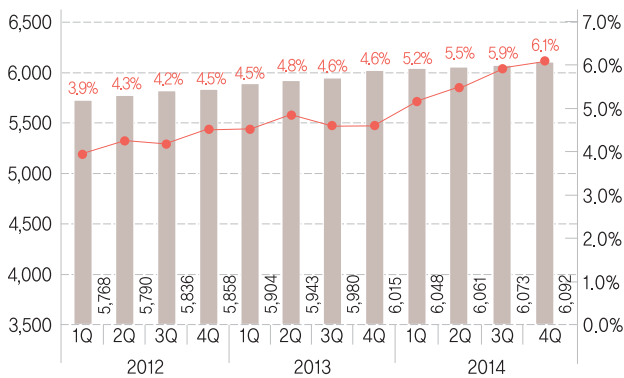
임대가

높은 임대가 수준의 신축빌딩이 각각 공급된 프라임등급과 A등급이 전분기 대비 상승세였던 반면에 상대적으로 신규 임대 물량이 없었던 B등급과 C등급은 보합세를 나타내고 있음. 다만, 프라임등급과 A등급도 역시 신규 공급 물량을 제외한 기존 빌딩들의 경우 B, C등급과 마찬가지로 전분기 대비 거의 변동이 없었던 것으로 조사되었음

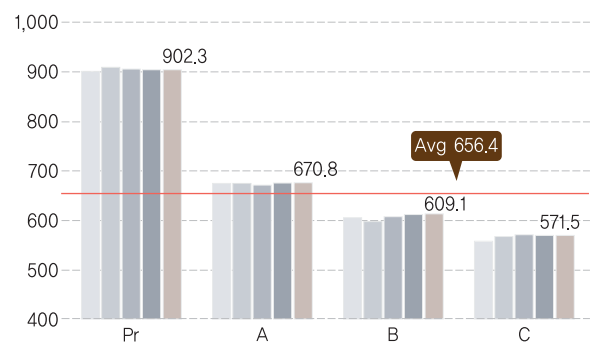
공실률

등급별 공실률 역시 임대가와 마찬가지로 신규 공급의 영향으로 프라임등급과 A등급이 타 등급 대비 큰 폭으로 상승되었으며, B, C등급 빌딩은 상대적으로 변동폭이 크지 않았음

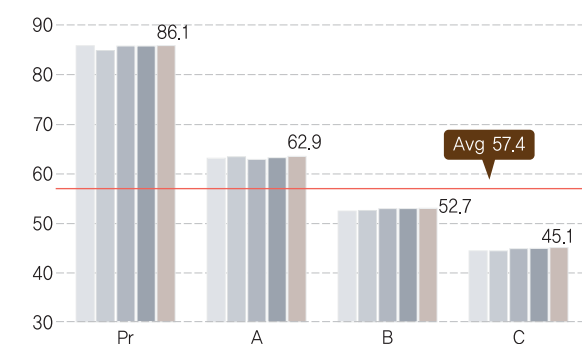
▶ 전세환산가 · 공실률



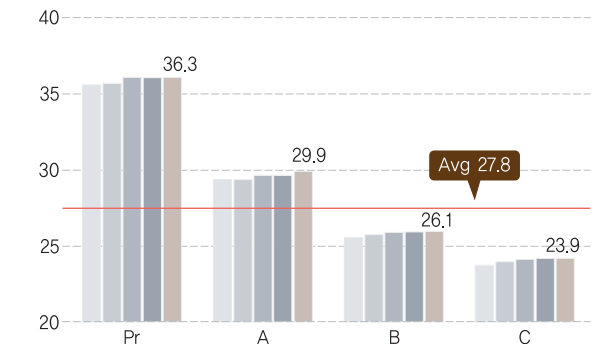
▶ 보증금



▶ 월세



▶ 관리비



2. 권역별정보 :: 종합

임대시장 주요 특징

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

특징	내용	비고
고임대가 신축빌딩 공급으로 인한 임대료 상승 착시 현상	1/4분기에 이어 연중 두번째로 높은 임대료가 상승률을 기록했으나, CBD에 공급된 고 임대료가 신축빌딩을 제외할 경우 전분기 대비 제자리 수준으로 확인됨	전세환산가 변동률 1/4분기 0.5% ↓ 2/4분기 0.2% ↑ 3/4분기 0.2% ↑ 4/4분기 0.3% ↑
신규 공급 증가로 6%대 까지 공실률 상승	3/4분기 대비 신규 공급이 약 3배 수준까지 크게 증가되면서 연중 5%대를 유지했던 공실률이 6%대로 상승되었음	2013년 4/4분기 이후 4분기 연속 상승
신규 공급 증가로 인한 CBD 공실 불안	약 18만㎡의 임대 물량이 공급되면서 CBD 공실률 상승세가 계속되었음. 다만, 금융업종의 통합 이전 수요와 일부 신축빌딩의 공급 이월 등으로 인해 상승폭은 예상보다 크지 않았음	2013년 3/4분기 이후 5분기 연속 상승
KBD 공실률 6%대 지속	타 권역 신축빌딩으로의 임차인 유출 등으로 A등급과 B등급 빌딩의 공실이 늘어나면서 하반기 내 공급이 감소되었음에도 불구하고, 6%대 공실률을 유지하고 있음	3건, 18,371㎡ 공급
타 권역 유입 수요로 YBD 공실률 4%대 하락	IBM과 한화건설에 이어 금분기에도 타 권역으로 부터의 이전 수요가 계속되면서 3대권역 중 유일하게 공실률이 하락되었고, 2013년 4/4분기 이후 만 1년만에 4%대 공실률을 회복하였음	FKI타워 : 도레이그룹 Two IFC : AIG손해보험 등
하반기 BBD 공실률 7%대 유지	3/4분기에 7%대 중반까지 하락되었던 BBD 공실률은 전분기 대비 소폭 상승되었으나, 7%대를 유지하였음. 대형 IT업종의 증평 및 이전 수요가 타 업종의 수요 감소를 보완하면서 7%대 공실률 유지에 일조하고 있음	다음카카오 통합법인 판교 이전 LINE(NHN) 증평 등

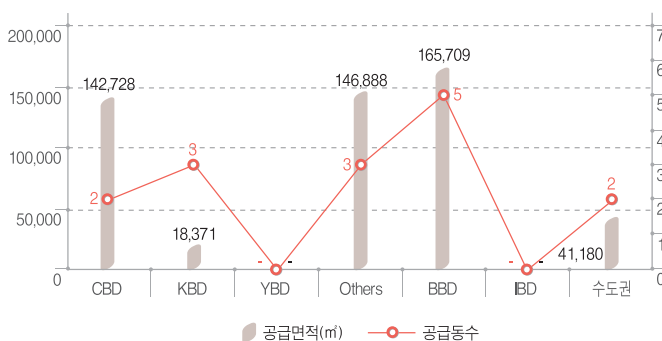
3. 수급 동향 분석

1) 신규 공급 오피스

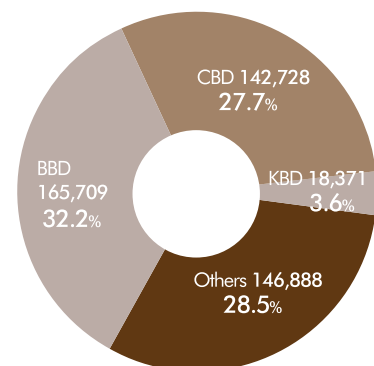
권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	준공일
CBD	광화문 D타워(청진 2,3지구)	종로구 종로3길(청진동)	B8/24F	105,473	2014. 10
	시티센터타워(구, 쌍용타워)	중구 수표로(저동2가)	B2/18F	37,266	2014. 11
KBD	대신증권 금융주치의 청담센터	강남구 영동대로(청담동)	B2/6F	7,407	2014. 10
	KJ타워	강남구 봉은사로(논현동)	B6/15F	5,790	2014. 11
	이노센스사옥	강남구 테헤란로63길(삼성동)	B3/15F	5,174	2014. 11
Others	동아디지털미디어센터(DDMC)	마포구 매봉산로(상암동)	B6/19F	97,705	2014. 10
	세스코터치센터	강동구 상일로10길(상일동)	B6/12F	24,241	2014. 10
	강동타워	강동구 상일로6길(상일동)	B4/13F	24,942	2014. 10
BBD	메디포스트(A동+B동+투썬빌딩)	분당구 대왕판교로644번길(삼평동)	B4/10F	60,548	2014. 10
	삼성중공업 판교R&D센터	분당구 판교로227번길(삼평동)	B5/8F	57,461	2014. 10
	SK Eco-Hub Center	분당구 판교로(삼평동)	B6/9F	47,701	2014. 11
수도권	디아이티 광고연구시설	수원시 영통구 광교로(이의동)	B2/6F	12,452	2014. 11
	광고비즈니스센터	수원시 영통구 광교로(이의동)	B2/15F	28,728	2014. 11
합계	15동	-	-	514,876	-

신규 공급 규모	2014년 4/4분기 신규 공급 오피스는 총 15개 빌딩에 공급면적 합계는 514,876㎡로 조사되었음. CBD 소재 프라임 오피스 2동의 준공이 2015년 연초로 이월되었음에도 불구하고, 연중 가장 많은 물량이 공급되었음
권역별 공급면적	세부 권역별 공급면적을 살펴보면, 판교 테크노밸리에 복수의 대형 R&D시설이 공급된 BBD가 5건, 165,709㎡가 공급되면서 32.2%로 가장 큰 비중을 차지하였음. 이어, 역시 신규 업무지역인 상암DMC를 비롯해 강동첨단업무지구 까지 3건의 신규 공급이 이루어진 서울 기타권역이 28.5%(146,888㎡)로 뒤를 이었음. CBD는 프라임 규모 빌딩이 공급되었음에도 불구하고, 신규 공급 2건이 이월되면서 27.7%로 예상보다 비중이 낮았으며, 중소형빌딩이 공급된 KBD는 3.6%로 감소세가 계속되었음. YBD는 지난 1/4분기 마포권에 중소형빌딩이 공급된 이후 3분기째 공급이 없었음
공급시장 분석	금분기 신규 공급 물량은 CBD를 제외하고, 서울 기타권역이나 수도권 신규 업무지역 소재 사옥형 빌딩의 비중이 커 임대시장에 대한 직접적 영향은 예상보다 크지 않았음. 다만, 동 빌딩들로 주요권역 소재 업체들의 이전이 일부 예상되어 있어, 2015년 연초까지 CBD와 KBD를 중심으로 기존 빌딩 공실 공급으로 인한 파급 효과가 예상됨

권역별 공급량 분석 [단위 : ㎡, 동]



권역별 공급비율 [단위 : ㎡]



3. 수급 동향 분석

공급시장 특징

특징	내용	비고
연중 최대 물량 공급	CBD 소재 프라임 오피스 2동의 준공이 2015년 연초로 이월되었음에도 불구하고 47만㎡가 넘게 공급되었고, 수도권 광교 테크노밸리까지 범위를 확장하면 51만㎡나 공급되었음	15건, 51만㎡ 공급
CBD 공급 연중 최고치	신규 공급 예정분 일부가 2015년으로 이월되었으나, A등급과 프라임등급 오피스 각 한동씩 2동이 공급되었고, 신규 공급에 준하는 리모델링 준공사례(메트로빌딩) 까지 준공되는 등 CBD가 하반기 주요권역의 신규 공급을 주도하고 있음	광화문D타워, 시티센터타워
신규 업무밀집지역 공급시장 주도	신규 업무밀집지역인 상암DMC, 강동 첨단업무지구, 판교 테크노밸리 및 광교 테크노밸리 모두에 신규 공급이 이루어졌던 바, 동 권역들이 CBD와 함께 오피스 공급시장을 주도하였음	DDMC, 세스코, 강동타워, 메디포스트, SK에코허브, 디아이티 등
KBD 중소형빌딩 연중 공급 지속	지난 1/4분기부터 금분기 까지 KBD에는 중소형빌딩이 매분기 2건 이상 꾸준히 공급되었음. 모두 C등급 규모에 불과해 전체 공급량에서 차지하는 비중은 크지 않았으나, 매분기 꾸준히 공급이 이루어지며 공급시장의 한 축을 담당하고 있음	KJ타워, 이노센스사옥, 대신증권 청담센터

주요 공급 오피스



- 규모 : B8/24F
- 연면적 : 105,473㎡
- 대지면적 : 7,022㎡
- 종로구 종로3길 소재
- 준공 : 2014. 10
- 건폐율 : 58.69%
- 용적률 : 999.89%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 356대
- 용도 : 업무/근생

광화문 D타워

- 시행/시공 : 청진이삼프로젝트/대림산업
- 지하철 5호선 광화문역 도보 2분 거리
- 광화문 교보빌딩 뒷편 종로에 위치
- 저층부는 근생시설이며, 6층 이상이 업무시설로 한 동은 대림산업 플랜트사업본부가 입주하였음



- 규모 : B2/18F
- 연면적 : 37,266㎡
- 대지면적 : 2,335㎡
- 중구 수표로 소재
- 준공 : 2014. 11
- 건폐율 : 88.02%
- 용적률 : 1,484.9%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 91대
- 용도 : 업무/근생

시티센터타워

- 시행/시공 : 쌍용타운PFV/GS건설
- 지하철 2,3호선 을지로3가역 도보 4분 거리
- 중부경찰서앞사거리 인근 수표로변에 위치
- 저동 쌍용빌딩을 전면 리모델링 하여 준공되었으며, 쌍용양회와 삼성화재 등이 입주

주요 공급 오피스



- 규모 : B2/6F
- 연면적 : 7,407㎡
- 대지면적 : 2,125㎡
- 강남구 영동대로 소재
- 준공 : 2014. 10
- 건폐율 : 51.62%
- 용적률 : 240.33%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 89대
- 용도 : 업무/근생/문화집회

대신증권금융주치의청담센터

- 시행/시공 : 대신증권/참존건설
- 지하철 7호선 청담역 도보 1분 거리
- 경기교교앞사거리에서 영동대교 방면 대로변 소재
- 새천년웨딩홀을 재건축한 빌딩으로 업무시설, 근생 및 문화집회 시설(예식장)로 구성되었음



- 규모 : B6/15F
- 연면적 : 5,790㎡
- 대지면적 : 504㎡
- 강남구 봉은사로 소재
- 준공 : 2014. 11
- 건폐율 : 59.37%
- 용적률 : 797.31%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 22대
- 용도 : 업무/근생

KJ타워

- 시행/시공 : 국제공영/이평종합건설
- 지하철 9호선 언주역 도보 2분 거리
- 경복아파트사거리에서 차병원사거리 방면 봉은사로변 소재
- 수익목적 신축빌딩으로 저층부 근생, 중층부 클리닉 및 8층 이상 고층부가 업무시설로 구성되어 있음



- 규모 : B3/15F
- 연면적 : 5,174㎡
- 대지면적 : 530㎡
- 강남구 테헤란로63길 소재
- 준공 : 2014. 11
- 건폐율 : 56.30%
- 용적률 : 798.54%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 19대
- 용도 : 업무/근생

이노센스사옥

- 시행/시공 : 이노센스/트래곤건설
- 지하철 2호선 및 분당선 선릉역 도보 3분 거리
- 테헤란로 이면 삼릉공원 인근 소재
- 수익 목적 신축빌딩으로 저층부(B1~F2) 근생 및 3층 이상 업무 시설로 외부 임대중에 있음



- 규모 : B6/19F
- 연면적 : 97,705㎡
- 대지면적 : 7,706㎡
- 마포구 매봉산로 소재
- 건폐율 : 59.63%
- 용적률 : 792.48%
- 준공 : 2014. 10
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 723대
- 용도 : 업무/방송통신/교육연구/문화집회/근생

동아디지털미디어센터

- 시행/시공 : 동아디지털미디어센터 컨소시엄/대우건설
- 지하철 6호선 디지털미디어시티역 도보 12분 거리
- 성암삼거리에서 상암초교사거리 방면 매봉산로변 소재
- 컨소시엄 구성업체인 동아미디어그룹, LG CNS, KT Sky Life가 대부분의 면적을 실사용 예정임



- 규모 : B6/12F
- 연면적 : 24,241㎡
- 대지면적 : 2,842㎡
- 강동구 상일로10길 소재
- 준공 : 2014. 10
- 건폐율 : 51.00%
- 용적률 : 399.60%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 137대
- 용도 : 업무/교육연구/근생

세스코 터치 센터

- 시행/시공 : 세스코/한라건설
- 지하철 5호선 상일동역 도보 14분 거리
- 강일첨단업무지구 내 위치
- 건축주인 세스코가 사옥 및 R&D 용도로 신축하였음



- 규모 : B4/13F
- 연면적 : 24,942㎡
- 대지면적 : 3,628㎡
- 강동구 상일로6길 소재
- 준공 : 2014. 10
- 건폐율 : 53.05%
- 용적률 : 398.97%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 204대
- 용도 : 업무/근생

강동타워

- 시행/시공 : 케이비부동산신탁/효성
- 지하철 5호선 상일동역 도보 15분 거리
- 강일첨단업무지구 내 위치
- 희림종합건축사사무소가 사옥 용도로 사용

주요 공급 오피스



- 규모 : B4/10F
- 연면적 : 60,548㎡
- 대지면적 : 8,611㎡
- 분당구 대왕판교로 644번길 소재
- 준공 : 2014. 10
- 건폐율 : 15.8%
- 용적률 : 118.28%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 452대
- 용도 : 업무/교육연구

메디포스트 판교사옥

- 시행/시공 : 메디포스트, 우암코퍼레이션, 휴피스/대우건설
- 지하철 신분당선 판교역 도보 9분 거리
- 판교역로와 대왕판교로644번길이 교차하는 사거리 코너 엔씨소프트 맞은편에 위치
- 동일 필지 내 메디포스트 판교사옥, 업무 B동 및 투싼빌딩의 3동으로 구성되어 있음



- 규모 : B5/8F
- 연면적 : 57,461㎡
- 대지면적 : 7,460㎡
- 분당구 판교로227번길 소재
- 준공 : 2014. 10
- 건폐율 : 59.00%
- 용적률 : 397.65%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 400대
- 용도 : 교육연구

삼성중공업 판교R&D센터

- 시행/시공 : 삼성중공업/삼성중공업
- 지하철 신분당선 판교역 차량 7분 거리
- 판교 유비쿼스 맞은편 판교로227번길 소재
- 건축주인 삼성중공업이 사옥 및 R&D 용도로 신축하였음



- 규모 : B6/9F
- 연면적 : 47,701㎡
- 대지면적 : 6,146㎡
- 분당구 판교로 소재
- 준공 : 2014. 11
- 건폐율 : 59.44%
- 용적률 : 398.71%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 332대
- 용도 : 업무/교육연구

SK Eco-Hub Center

- 시행/시공 : 에스케이가스/SK건설
- 지하철 신분당선 판교역 도보 13분 거리
- 판교로와 판교역로가 교차하는 사거리 코너에 위치
- 건축주인 에스케이가스가 사옥 및 R&D 용도로 신축하였음



- 규모 : B2/6F
- 연면적 : 12,452㎡
- 대지면적 : 2,709㎡
- 수원시 영통구 광교로 소재
- 준공 : 2014. 11
- 건폐율 : 59.89%
- 용적률 : 312.96%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 82대
- 용도 : 교육연구/근생

디아이티 광교연구시설

- 시행/시공 : 디아이티/타임건설
- 경기도청 신청사에서 도보 8분 거리
- 광교신도시 내 광교푸르지오월드마크 인근에 위치
- 검사 설비 전문업체인 디아이티의 사옥으로 자사사용분을 제외한 일부층을 외부 임대중에 있음



- 규모 : B2/15F
- 연면적 : 12,452㎡
- 대지면적 : 5,464㎡
- 수원시 영통구 광교로 소재
- 준공 : 2014. 11
- 건폐율 : 45.25%
- 용적률 : 391.18%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 201대
- 용도 : 교육연구/업무

광교비즈니스센터

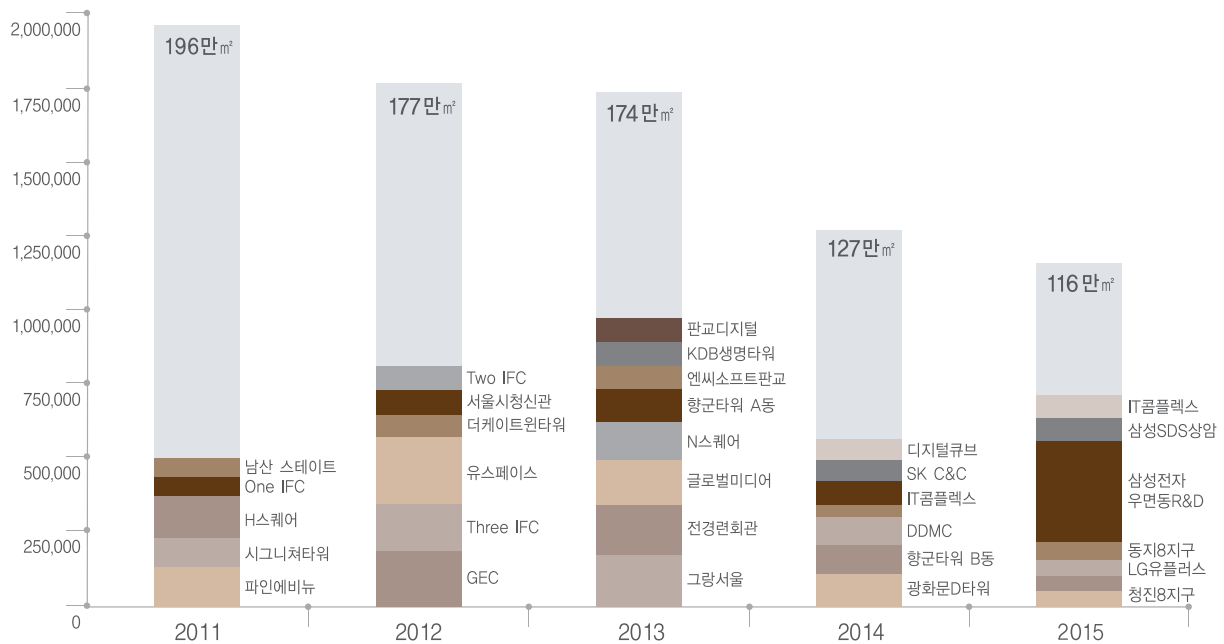
- 시행/시공 : (재)경기도중소기업지원센터/코오롱글로벌
- 경기도청신청사에서 도보 8분 거리
- 광교신도시 내 광교푸르지오월드마크 인근에 위치
- 벤처집적시설로 바이오, 의료기기, IT분야 중소기업 등을 대상으로 임대중에 있음

3. 수급 동향 분석

2015년 1/4분기 주요 공급 예정 오피스

구역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	비고
CBD	Tower8(청진8)	종로구 종로(청진동)	B7/24F	51,751	도심 재개발 PJT
	KT올레플렉스(청진1)	종로구 삼봉로(청진동)	B6/25F	51,801	도심 재개발 PJT
KBD	삼강빌딩	강남구 영동대로(청담동)	B3/11F	4,534	영동대로변 신축
	화남빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	B3/15F	4,999	선릉역 인근 신축
	유기타워	강남구 테헤란로69길(삼성동)	B5/15F	6,447	테헤란로 이면도로 신축
Others	LG유플러스 용산사옥	용산구 한강대로(한강로3가)	B7/21F	54,689	LG유플러스 사옥
	디그스타일사옥	동대문구 왕산로(용두동)	B2/14F	3,312	중견업체 사옥
	트윈시티 남산(동자8)	용산구 한강대로(동자동)	B7/30F	65,229(오피스면적)	도심 재개발/복합시설

연도별 오피스 공급량 [단위 : ㎡]



이월분 추가에 따른 연초 공급 증가	2015년 1/4분기 예정물량은 서울 기타권역을 제외하고 줄어든 것으로 예상되었으나, 2014년 연말에 공급 예정이었던 2건의 도심 재개발 빌딩의 공급이 이월되면서 평년 수준 이상으로 공급이 증가됨
서울 기타지역 공급 주도	CBD와 인접한 서울 기타권역 용산구에 프라임 오피스 2동이 신규 공급될 예정에 있음, 동 빌딩의 신규 공급으로 서울역 주변 임대시장 불안이 가중될 것으로 예상됨
신규 업무지역 공급 감소	2014년 하반기에 강동 첨단업무지구, 상암DMC 및 판교 등에 신규 공급이 집중된 이후 2015년 상반기까지 동 지역들의 신규 공급은 다소 주춤할 전망이다

3. 수급 동향 분석

2) 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
CBD	트윈트리타워	종로구 율곡로(중학동)	민주화운동기념사업회	2,398	2014. 10
			일본계기업	664	2014. 11
	미래에셋타워	중구 을지로5길(수하동)	한화L&C	4,536	2014. 10
	그랑서울	종로구 종로(청진동)	아랍에미레이트항공	793	2014. 11
			JX Nippon Oil and Energy	223	2014. 12
	서울스퀘어	중구 한강대로(남대문로5가)	하나금융그룹	25,485	2014. 10
			대우인터내셔널	476	2014. 10
	우남빌딩	중구 칠패로(봉래동1가)	Just Go	152	2014. 10
우리빌딩	중구 칠패로(봉래동1가)	CJ오쇼핑	331	2014. 10	
광화문D타워	종로구 종로3길(청진동)	대림산업	43,500	2014. 11	
메트로타워(구,GS역전)	중구 퇴계로(남대문로5가)	발레오오토모티브코리아	624	2014. 12	
KBD	시그마타워	송파구 올림픽로(신천동)	한국아사히프리트렉	339	2014. 10
	트러스트타워	서초구 마방로10길(양재동)	한국과학기술기획평가원	3,651	2014. 12
	아세아타워	강남구 논현로(역삼동)	쿠라레	439	2014. 12
	플래티넘타워	서초구 서초대로(서초동)	KT엠하우스	1,860	2014. 11
	엔씨타워 I	강남구 테헤란로(삼성동)	루이까스텔	3,900	2014. 10
	오토웨이타워	강남구 영동대로(대치동)	ST&컴퍼니	4,557	2014. 10
	골든타워	강남구 삼성로(삼성동)	SK 라운지	3,542	2014. 11
			ACE생명보험	4,127	2014. 11
제일약품빌딩	서초구 사평대로(반포동)	한샘오피스	500	2014. 10	
		VIP투자자문(증평)	945	2014. 10	
YBD	경찰공제회 자람빌딩	마포구 마포대로(도화동)	피노	1,983	2014. 11
	NH농협캐피탈빌딩	영등포구 국제금융로8길(여의도동)	컴퍼스	1,818	2014. 10
			르그랑코리아	1,157	2014. 11
	삼성생명 여의도빌딩	영등포구 국제금융로2길(여의도동)	KTB투자증권	165	2014. 10
	FKI타워	영등포구 여의대로(여의도동)	라임투자자문	694	2014. 10
			도레이첨단소재, 도레이케미칼	9,917	2014. 11
	키움파이낸스센터	영등포구 여의나루로4길(여의도동)	키움증권 계열사	1,322	2014. 10
	Two IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	Stephenson Harwood	463	2014. 10
티플러스컨설팅			826	2014. 10	
Castling Investment Group			357	2014. 10	
AIG손해보험			7,140	2014. 11	
KT타워	영등포구 여의대로(여의도동)	상지관군투자	1,030	2014. 10	

구역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
Others	G밸리비즈플라자	구로구 디지털로(구로동)	웰컴저축은행(증평)	1,525	2014. 12
			넷마블게임즈(증평)	3,286	2014. 12
BBD	분당스퀘어	분당구 황새울로360번길(서현동)	LINE(증평)	2,988	2014. 10
			JRS마이크로	463	2014. 11
	예미지빌딩	분당구 황새울로258번길(수내동)	크레모텍	536	2014. 10
	탑빌딩	분당구 성남대로926번길(야탑동)	에이플러스에셋	780	2014. 10
	서영빌딩	분당구 황새울로258번길(수내동)	유캐스트	779	2014. 10

임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
대형면적 통합 이전 사례 발생	각 구역별 신축빌딩과 대형공실 보유 빌딩에 그룹 계열사들의 대형면적 통합 이전 사례가 분기별로 꾸준히 발생됨	<ul style="list-style-type: none"> • CBD : 하나금융그룹(서울스퀘어), 대림산업(광화문 D타워) 등 • YBD : 도레이그룹(FKI타워)
구역 내 이전 및 증평 사례 증가	임대시장 불안에 따라 대부분의 임대 목적 빌딩들이 공실을 보유하고 있음. 이에, 증평 수요 발생시 인근 타 빌딩이 아닌 동일 빌딩 내에서 증평하는 사례가 다수 발생되고 있음	<ul style="list-style-type: none"> • BBD : LINE 등 • YBD : 키움, 피노 등 • 서울 기타 : 넷마블, 웰컴저축은행
노후빌딩 리모델링에 따른 이전 수요 증가	순차적으로 리모델링이 진행될 예정인 CBD 한화장교빌딩 입주업체의 타 빌딩 이전 사례가 3/4분기(한화건설)에 이어 추가로 발생되었음. 3/4분기 사례가 구역 간 이전사례였던 반면에 금분기 사례는 구역 내 인근빌딩 이전사례로 확인됨	<ul style="list-style-type: none"> • 3/4분기 한화건설 → FKI타워 • 4/4분기 한화L&C → 미래에셋타워

4. 임대시장 종합(2014년)

2014년 임대시장 주요 특징

특징		내용	비고
서울시 전체	서울시 임대시장 연간 임대료 상승률 1%대 기록	2013년 4/4분기 대비 평균 임대료 상승률은 1.3% 상승하는데 그치면서 2010년대 들어 가장 낮은 수준을 기록하였음	2013년 4Q 6,015천원 2014년 4Q 6,092천원
	전체 공실률 연중 상승세 지속	1/4분기 5%대에 진입한 이후 매분기 0.2~0.4%p씩 꾸준히 상승세를 나타냈고, 4/4분기에는 6%대로 올라섰음. 2013년 대비 신규 공급이 감소되었으나, 장기간 신규 공급이 늘면서 수요 또한 감소한 때문으로 분석됨	2013년 연말 대비 1.5%p 상승
CBD	공실률 연중 상승	대형 임차 수요의 부진으로 인해 상반기 신규 공급 감소에도 공실률이 꾸준히 상승되었고, 하반기에는 신규 공급까지 재개되면서 연초 4%대 공실률이 연말에는 6%대까지 상승되었음	1/4분기 4.7% 2/4분기 5.4% 3/4분기 5.8% 4/4분기 6.3%
KBD	공급 감소에도 수요 이탈로 공실 증가	상반기 오토웨이타워와 잠실향군타워 B동이 공급된 이후 하반기에는 중소형빌딩을 제외하고 공급이 감소되었으나, 공실률은 오히려 상승되었음. 타 권역으로 대형면적 사용업체가 다수 이전하고 있는 반면에 수요는 주춤하고 있기 때문임	상반기 5%대 하반기 6%대
YBD	연초 대비 하락 추세	FKI타워와 Two·Three IFC 등의 권역 내 주요 공실빌딩에 타 권역 소재 대형면적 사용업체들이 연중 꾸준히 임대차계약을 체결하면서 주요권역 중에서 유일하게 연초 대비 공실률이 하락되었음	FKI타워 : 도레이그룹, 한화건설 Three IFC : IBM Two IFC : AIG 등
BBD	상반기 불안 하반기 안정	판교 테크노밸리 신축빌딩으로의 임차인 유출 등으로 9%대 까지 상승되었던 BBD 공실률은 다음카카오 합병법인과 NHN 계열사의 증평 등 IT 업종 수요로 인해 하반기에는 7%대를 유지하며 안정세로 전환되고 있음	1/4분기 9.5% 2/4분기 8.9% 3/4분기 7.6% 4/4분기 7.9%

5. 임대시장 전망(2015년)

구분	내용	변동
임대가	<p>2014년 연간 월세 상승률은 1.3%로 2010년대 들어 가장 부진한 수치를 기록했음, 연말에 복수의 고임대가 신축빌딩의 신규 공급으로 소폭 상승했으나, 실질적으로는 2013년 연말 수준에 그치고 있음</p> <p>2015년 연초에 대기업 계열사 보유빌딩을 비롯해 그랑서울 등 안정적인 임대율을 나타내고 있는 빌딩들 일부가 기준가격을 인상할 계획에 있으나, 시장 전체적으로는 2014년과 유사한 보합세가 예상됨. 특히, 최근 경기 회복 지연으로 인해 저성장과 1%대의 저물가 현상이 이어지고 있는 바, 이러한 현상이 일본과 같이 장기 고착화될 경우 연간 임대료 상승률은 1~2% 수준에 그칠 가능성이 큼</p> <p>주요 매각 예정 물건들의 경우 임대 호가 수준이 충분히 높이 형성되어 있고, 2015년에는 주요권역에 대한 중대형 빌딩의 신규 공급이 줄어들 것으로 예상되는 바, 임대료 수준에 미치는 영향은 크지 않을 전망임</p>	<p>CBD, KBD →</p> <p>YBD, BBD →</p> <p>서울기타 ↑</p>
공실률	<p>2014년 연초 5%대 초반에서 연말 6%까지 상승된 공실률은 2015년 연초 프라임 오피스 2동이 신규 공급될 예정인 CBD와 역시 프라임 오피스 2동이 공급될 용산지역을 중심으로 상승되었다 2/4분기 이후에는 서서히 안정세를 나타낼 것으로 예상됨</p> <p>2/4분기 이후의 주요 신규 공급 물량이 우먼동 삼성전자 R&D센터(10만평)를 비롯해 DMC 소재 삼성 SDS상암센터 등 사옥형빌딩이 주가 될 것으로 확인되고 있는 바, 해당 빌딩의 공급으로 인한 1차적인 영향은 크지 않을 전망임</p> <p>다만, 광화문 D타워로 이전한 대림산업의 기존 임차면적이나, 2015년 연초 준공 예정인 KT올레플렉스(청진1지구)로 이전해 올 KT의 기존 서초동 사용면적, 한전 계열사의 지방 이전에 따른 삼성역 일대 공실 등 2차적인 공실 예정분이 CBD와 KBD 임대시장의 불안 요소로 작용할 전망임</p>	<p>CBD, 서울기타,</p> <p>KBD ↑</p> <p>YBD ↓</p> <p>BBD →</p>
신규공급	<p>2011년부터 2013년까지 서울과 분당권역에 연간 150만㎡ 이상 공급되었던 신축 오피스는 2014년에 120만㎡ 미만으로 줄어들었고, 2015년에는 100만㎡ 까지 감소될 예정에 있음. 임차수요가 많고 시장이 안정되었던 2000년대 초중반과 같이 신규 공급 감소가 해당 시기 공실률 하락으로 이어지지 못하고 시간이 소요되겠지만, 하반기 이후 공실률 안정에 긍정 요인으로 작용할 전망임</p> <p>주요권역 중에서는 연초에 CBD와 더불어 인근 용산지역에 공급이 집중될 예정이며, KBD와 상암 DMC를 중심으로 한 서울 기타권역은 각각 중소형빌딩과 중대형빌딩이 연중 꾸준하게 공급될 예정에 있음</p>	<p>CBD, KBD ↑</p> <p>서울기타 ↑↑</p> <p>BBD, YBD →</p>

1. 시장 동향

조사 대상 및 내용

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

조사 기간

2014년 10월 1일 ~ 2014년 12월 31일

2014년 4/4분기 주요 매매 사례

구역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	스테이트타워 남산	중구 퇴계로(회현동2가)	66,799	KREDIT사모부동산투자신탁 1	CBRE Grey Mountain B 2014 사모부동산투자신탁
	정동빌딩	중구 정동길(정동)	39,343	삼성사모부동산투자신탁 2	이지스사모부동산투자신탁42
	와이지타워	중구 남대문로9길(다동)	32,718	칸서스다동업무시설사모부동산	베스타스사모부동산제10호 투자유한회사
	올리브타워	중구 세종대로9길(서소문동)	59,500	마이다스사모부동 3	도이치오피스제3호부동산투자유한회사
	YTN타워	중구 세종대로(남대문로5가)	42,322	와이티엔	케이비와이즈스타제7호 기업구조조정부동산투자회사
	동양생명 명동사옥	중구 명동11길(을지로2가)	11,136	동양생명보험	중국건설은행
KBD	하이리빙빌딩	강남구 테헤란로(대치동)	15,183	에이치엘엠씨	케이리얼티제6호 위탁관리부동산투자회사
	워터게이트빌딩	강남구 언주로(논현동)	3,515	중앙부동산호저축은행	프리드라이프
	오토웨이트타워	강남구 영동대로(대치동)	47,308	에스케이네트웍스	이지스사모부동산투자신탁35
	베네타워	강남구 영동대로(청담동)	6,828	카페베네	개인
	특수건설빌딩	서초구 서초대로(서초동)	3,674	특수건설	서초동피에프बी
	포스타워	강남구 선릉로(역삼동)	7,973	포스코아이씨티/포스메이트	조선내화
	글라스타워	강남구 테헤란로(대치동)	2,077	휘닉스홀딩스	한국문화진흥
YBD	삼환까뮤빌딩	영등포구 의사당대로(여의도동)	27,268	삼환까뮤	태흥산업
	여의도POBA빌딩	영등포구 국제금융로2길(여의도동)	40,440	대한지방행정공제회	KB스타오피스사모부동산모투자신탁 2
BBD	네오위즈타워(본관)	분당구 성남대로2번길(구미동)	11,603	네오위즈게임즈	하나랜드칩사모부동산투자신탁제62호
	센트럴타워	분당구 황새울로312번길(서현동)	23,824	코크레텍8호위탁관리부동산투자회사	리치먼드자산운용

※ 상기 매매사례 중 와이지타워(연면적 42,542㎡)와 글라스타워(연면적 60,327㎡)는 전체 연면적 중 일부만 거래되어 상기 거래면적과 공부상의 연면적이 일치하지 않음

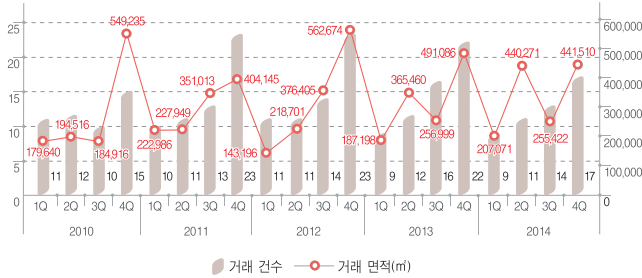
※ 네오위즈타워는 공부상 견제율과 용적률이 매우 낮고, 향후 리모델링 공사를 통해 업무시설 외 다른 용도 활용될 계획에 따라 ㎡당 매매가격 수준이 적정하지 않아 평균 매매가격 산정시에는 제외하였음

2. 매매시장 분석(2014년 4/4분기)

매매사례 분석

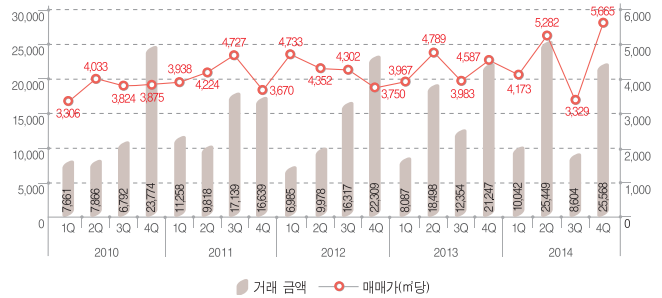
분기별 거래 면적 분석

[단위 : 건, m²]



분기별 거래 금액 분석

[단위 : 억원, 천원/m²]



거래 규모

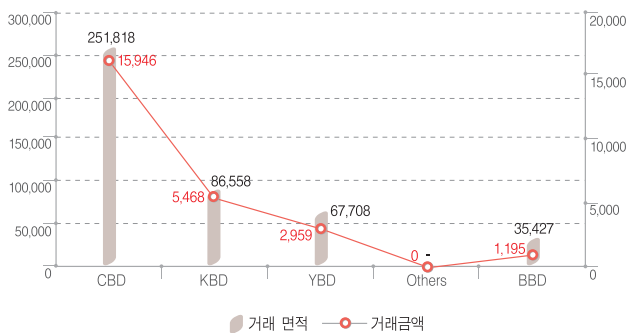
2014년 4/4분기 거래사례는 총 17건, 거래면적 441,510m², 거래대금은 2조 5,568억원으로 조사됨, 거래건수는 17건으로 평년(분기당 10건) 수준을 크게 상회하며 연중 최고치를 기록하였음. 다만, 4/4분기 거래건수가 20건을 상회하였던 지난 3년간(2011~2013년) 대비로는 감소되었음
거래금액은 5천억원이 넘는 스테이트타워 남산을 비롯해 1천억원 이상 중대형 물건이 7건이나 거래되면서 역대 분기 거래금액이 가장 많았던 2014년 2/4분기(2조 5,449억원) 수치를 2분기 만에 넘어섰음

평균 매매가

m²당 평균 매매가격은 5,665천원으로 큰 폭으로 급락했던 전분기(3,329천원) 대비 70.2% 급등했고, 역대 최고치를 기록했던 2/4분기(5,282천원) 대비로도 7.3% 상승되었음. 평균 매매가격이 가장 높은 지역(CBD, KBD)과 규모(중대형빌딩) 및 접근성(역세권)을 두루 갖춘 빌딩들이 주로 거래되면서 역대 최고 수준으로 매매가격이 급등하였음

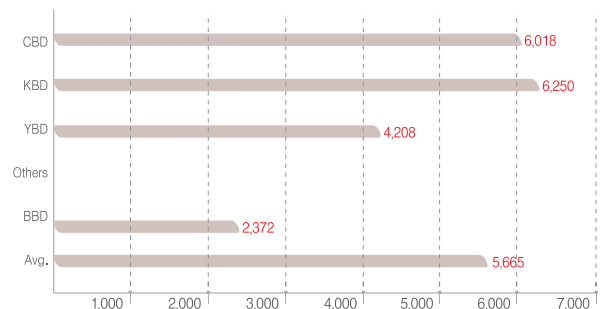
권역별 매매사례

[단위 : m², 억원]



권역별 평균 매매가

[단위 : 천원/m²]



권역별 거래 분석

권역별 거래는 거래건수 기준으로 KBD(7건), CBD(6건)에 이어, YBD와 BBD가 각각 2건씩 거래되는 등 서울 기타권역을 제외한 주요 권역 모두에서 거래가 2건 이상씩 이루어졌으나, CBD와 KBD의 거래 편중은 여전히 계속되고 있음. 거래건수는 KBD가 가장 많았으나, 오토웨이트라픽을 제외하고 대부분 중소형빌딩 중심으로 거래되었던 바, 중대형빌딩 위주로 거래된 CBD가 거래면적과 거래금액 모두 57.0%, 62.4%의 비율로 과반을 넘어서며 매매시장을 주도하였음. 이어, KBD와 YBD 및 BBD 순으로 조사되었음

권역별 매매가 수준

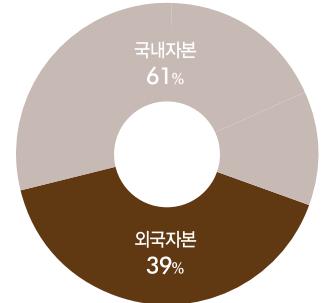
권역별 매매가격은 m²당 6,000~7,000천원대 사세가 다수 거래된 KBD와 CBD가 평균 역시 6,000천원대를 기록하며 상위권을 형성하였고, 해당 권역 소재 주요 중대형빌딩이 거래된 YBD 역시 4,000천원대로 상승세를 나타냈음. BBD는 유일하게 분기 평균 매매가격 수준의 절반에도 못미치는 약세를 유지하고 있음

2. 매매시장 분석(2014년 4/4분기)

매수자 거래면적 분석

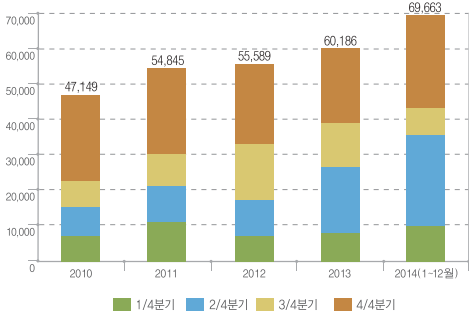
매입자본 분석

17건의 거래사례 중 13건이 국내자본이었으며, 3/4분기에 잠시 주춤했던 외국자본은 4건이나 매수에 성공하면서 2008년 글로벌 금융위기 이후 가장 많은 매입건수를 기록하였음. 동 자본의 경우 주로 중대형빌딩을 중심으로 매수했던 바, 거래면적 기준으로 40%에 근접하며 완전한 회복세를 나타내고 있음
3/4분기에 거래건수 기준으로 과반에 못미치며 주춤했던 간접투자 매수사례는 17건 중 11건을 매입하면서 연간 누적 거래건수 기준으로 과반을 회복하였음



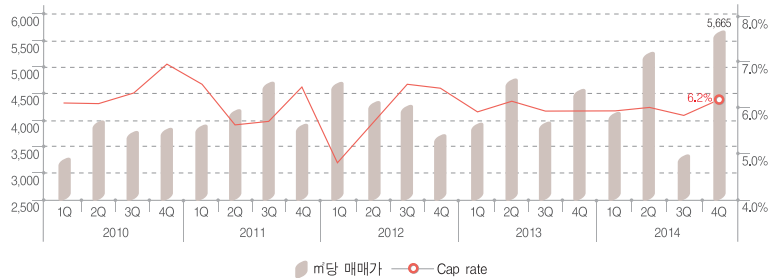
분기별 거래규모

[단위 : 억원]



Cap Rate

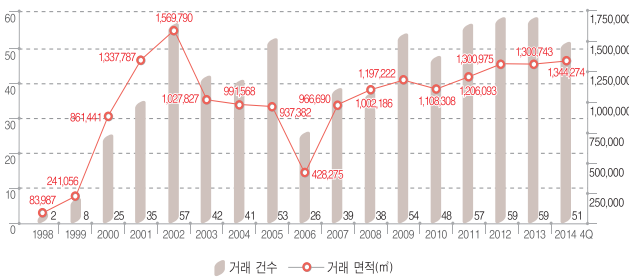
[단위 : 천원/㎡]



연도별 매매사례 대비 2014년 누적 거래사례 분석

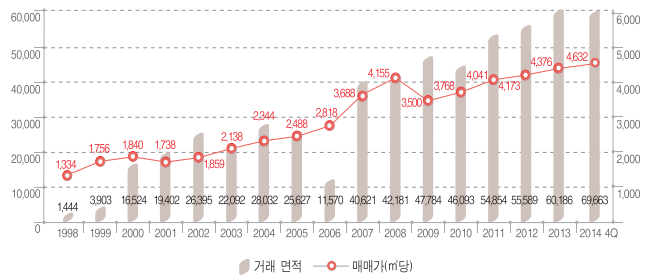
연도별 거래 면적

[단위 : 건, ㎡]



연도별 거래 금액

[단위 : 억원, 천원/㎡]



누적 거래규모

1998년부터 2014년 4/4분기 까지 거래가 완료된 서울 및 분당권역 소재 오피스빌딩 매매사례는 총 694건, 16,905,604㎡에 거래금액은 57조 1,960억원으로 조사되었음. 연간 평균 거래건수 41건, 거래면적 300,820㎡에 거래금액 3조 3,645억원 수준임. 2014년의 경우 전체 누적 시계열자료의 평균 대비 거래건수는 25%, 거래면적은 35%가 성장했으며, 거래금액의 경우 ㎡당 매매가격의 상승으로 평균 대비 두 배 수준으로 증가되었음

거래금액

2014년 연말까지 누적 거래금액은 6조 9,663억원으로 사상 처음으로 6조원을 넘었던 2013년 거래금액(6조 186억원)을 한 해 만에 큰 폭으로 경신하였음. 4/4분기에 11건을 매수하며 과반을 회복하였으나 3/4분기까지 다소 주춤했던 간접 투자 상품을 대신해 실사용 법인화 개인자산가들의 수요가 연중 꾸준하게 계속되어 왔기 때문임. 더불어, 2008년 글로벌 금융위기 이후 장기간 주춤했던 외국자본의 매수세가 중동, 캐나다, 중국 등 신규 자본의 국내 진입으로 확대된 부분도 일조하였음

평균 매매가

2014년 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가격은 4,632천원으로 역대 최고치를 경신했던 2013년 평균(4,376천원) 대비 5.3% 상승되었음. 연중반 입찰을 통해 공급된 주요 역세권 소재 중대형빌딩들이 거래가 지연되면서 3/4분기까지 약세 나타냈던 매매가격은 연말로 접어들면서 CBD와 KBD 소재 주요 주요 중대형 물건이 다수 거래되며 급등했던 바, 전년 대비 상승세로 마감되었음

매매시장 주요 특징(2014년 4/4분기)

2014년 4/4분기에 거래가 이루어진 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

특징	내용	비고
4/4분기 거래금액 3년 연속 2조원 이상 거래	거래금액 1천억원 이상 중대형빌딩 7건을 포함해 두자릿수로 거래건수가 급증하면서 지난 2012년 이후 3년 연속으로 4/4분기 거래금액이 2조원을 넘었음	2012년 4Q 2조 2,309억원 2013년 4Q 2조 1,247억원 2014년 4Q 2조 5,568억원
m ² 당 매매가 역대 최고치로 반등	연중 최저 수준으로 급락했던 m ² 당 매매가 수준이 주요 권역 소재 중대형빌딩의 거래 증가에 힘입어 한 분기 만에 역대 최고 수준으로 반등하였음	1/4분기 4,173천원 2/4분기 5,282천원 3/4분기 3,329천원 4/4분기 5,665천원
외국자본 매입 비중 금융위기 직전 회복	2008년 글로벌 금융위기 이후 최근까지 수요(매수) 보다는 주로 공급(매도)에만 참여하면서 약세를 유지해왔던 외국자본은 2013년에 분기당 평균 1건을 매수하며 회복세로 돌아섰으며, 금분기에는 4건을 매입하며 정점이었던 2008년 3/4분기(4건) 수준을 회복하였음	4건, 179,757m ² 1조 1,321억원 매수
구조조정 물건 거래 활성화	건설사, 금융사 및 대기업 계열사가 보유하고 있는 사옥이 구조조정과 관련되어 다수 공급되어 거래되고 있음. 거래사례 중 간접투자기구가 보유하고 있는 물건을 제외한 대부분의 물건이 이와 연관된 사례들로 확인됨	YTNET타워, 하이리빙, 삼환까뮤, 네오위즈 등
거래 편중 현상 지속	하반기 들면서 KBD와 CBD를 제외한 나머지 권역에서도 분기당 각각 1~2건씩의 거래가 발생되고 있으나, 여전히 두 권역에 수요와 공급이 대부분 집중되고 있음	KBD, CBD ↑↑ 나머지 지역 ↓
종전부동산 관심 지속	금분기 Closing 예정 사례의 거래 이월로 거래가 완료된 종전부동산은 없었으나, 3건의 신규 계약 체결 사례가 조사되면서 동 물건에 대한 수요자들의 관심이 꾸준히 계속되고 있음	해양환경관리공단, 광물자원공사, NH공사 계약체결
구분 소유 물건 거래 감소세 지속	각 1건씩 거래된 2/4분기와 3/4분기 대비로는 증가되었으나, 금분기에 거래된 사례와 같이 주요권역 내 A등급빌딩 외에 구분 소유 물건의 거래 감소세가 연중 계속되고 있음	글라스타워, 와이지타워
간접 투자 매수 비중 대폭 증가	3/4분기에 거래건수 기준으로 매입 비중이 과반 이하로 감소되었던 부동산펀드와 리츠 등의 간접 매수사례는 4/4분기에 대폭 증가되며 60% 수준을 회복하였음	17건 중 11건 (REITs 2건, REF 9건)

3. 매매시장 분석(2014년)

2014년 주요 매매사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자	거래 시점
CBD	파인애비뉴 A동	중구 을지로	65,775	미래에셋자산운용(미래에셋생명 등)	미래에셋자산운용(소파즈)	1Q
	디오센터	중구 서소문로	18,572	신한BNP파리바자산운용	KB와이즈스타사모부동산투자신탁3호	2Q
	센트럴플레이스	중구 서소문로	34,125	신한BNP파리바자산운용	KB와이즈스타사모부동산투자신탁3호	
	그랑서울(A동+판매시설)	종로구 종로	95,020	지엘피에프브이원	코크렙청진18호위탁관리리츠	2Q
	그랑서울(B동)	종로구 종로	78,084	지엘피에프브이원	코크렙청진19호위탁관리리츠	
	스테이트타워 광화문	종로구 삼봉로	40,991	KREDIT사모부동산투자신탁 1호	라이나생명보험	3Q
	동대문 밀리오레	중구 장충단로	5,245	태신포커스	JB오피스사모부동산투자신탁 1	
	서린빌딩	중구 청계천로	28,115	한국화장품, 화인자산관리	재단법인 관정이중학교육재단	
	삼부빌딩	중구 퇴계로	15,260	삼부토건	삼익약기	4Q
	스테이트타워 남산	중구 퇴계로	66,799	KREDIT사모부동산투자신탁 1	CBRE Grey Mountain B 2014 사모부동산투자신탁	
	정동빌딩	중구 정동길	39,343	삼성사모부동산투자신탁 2	이지스사모부동산투자신탁42	
	와이지타워	중구 남대문로9길	32,718	칸서스다동업무시설사모부동산	베스타사모부동산제10호투자유한회사	
	올리브타워	중구 세종대로9길	59,500	마이다스사모부동 3	도이치오피스제3호부동산투자유한회사	
	YT타워	중구 세종대로	42,322	와이티엔	케이비와이즈스타제7호기업구조조정리츠	
동양생명명동사옥	중구 명동11길	11,136	동양생명보험	중국건설은행		
소계	12건	-	633,005	-	-	-
KBD	KR타워	강남구 영동대로	6,828	개인	카페베네	1Q
	LIG강남빌딩	강남구 테헤란로	7,218	엘아이지손해보험	재단법인 교정협회	
	한국소비자원청사	서초구 양재대로	30,156	한국소비자원	SG개발	
	바로세움 3차	서초구 서초대로77길	27,220	더케이	엠플러스사모부동산투자신탁제9호	2Q
	비케이타워	강남구 삼성로	5,369	개인	쥬비스	
	SC은행전산센터	송파구 올림픽로35길	21,279	아시아신천사모부동산투자유한회사	현대사모부동산투자신탁15호	
	KP빌딩	강남구 강남대로94길	5,607	동궁종합건설	코리아나파트너스	3Q
	잠실향군타워 B동	송파구 올림픽로35길	99,537	잠실향군피에프브이	삼성SRA사모부동산투자신탁 4호	
	사학진흥재단·장학재단빌딩	서초구 서초대로41길	7,805	한국사학진흥재단, 한국장학재단	개인	
	B. E 교육연구소시설	서초구 반포대로4길	4,588	비씨에이캐나다	케이탑자기관리부동산투자회사	
	현대캐피탈 양재동사옥	서초구 바우뒀로	14,122	현대캐피탈	블랙야크	
	효원빌딩	송파구 중대로	13,448	제일상호저축은행	미래한국재단	

구역	빌딩명	주소	거래면적 (m ²)	매도자	매수자	거래시점
KBD	하이리빙빌딩	강남구 테헤란로	15,183	에이치엘엠씨	케이리얼티제6호위탁관리부동산투자회사	4Q
	위터게이트빌딩	강남구 언주로	3,515	중앙부동산호저축은행	프리드라이프	
	오토웨이타워	강남구 영동대로	47,308	에스케이네트웍스	이지스사모부동산투자신탁35	
	베네타워	강남구 영동대로	6,828	카페베네	개인	
	특수건설빌딩	서초구 서초대로	3,674	특수건설	서초동피에프브이	
	포스타워	강남구 선릉로	7,973	포스코아이씨티/포스메이트	조선내화	
	글라스타워	강남구 테헤란로	2,077	휘닉스홀딩스	한국문화진흥	
소계	19건	-	329,736	-	-	-
YBD	미원빌딩	영등포구 국제금융로	3,646	솔리데오시스템즈 외	케이탑자기관리부동산투자회사	1Q
	미래에셋생명사옥	영등포구 국제금융로8길	14,467	미래에셋생명보험	KTB자산운용	2Q
	현대증권빌딩	영등포구 여의나루로4길	20,426	현대증권	하나HW랜즈칩사모부동산모투자신탁1- 2	3Q
	태영빌딩	마포구 마포대로	33,079	태영건설	생보제사호위탁관리부동산투자회사	
	삼환까뮤빌딩	영등포구 의사당대로	27,268	삼환까뮤	태흥산업	4Q
	여의도POBA빌딩	영등포구 국제금융로2길	40,440	대한지방행정공제회	KB스타오피스사모부동산모투자신탁 2	
소계	6건	-	139,326	-	-	-
Others	케이윌리트빌딩	서대문구 충정로	25,984	칸서스자산운용	국민연금공단	1Q
	골든브릿지빌딩	서대문구 충정로	18,572	노마즈	골든브릿지자산운용	
	가야빌딩	영등포구 버드나루로	9,881	가야산업	굿네이버스인터내셔널	
	더프라임타워	용산구 원효로90길	39,010	동아건설산업	코크렙원효로위탁관리부동산투자회사	3Q
	한진중공업 갈월동사옥	용산구 한강대로71길	31,787	한진중공업	베스타스사모부동산투자신탁 8	
	지밸리비즈프라자	구로구 디지털로	57,292	지밸리비즈프라자	이지스KORIF사모부동산투자신탁10	
	한국전기안전공사	강동구 고덕로	7,215	한국전기안전공사	사단법인 농민신문사	
소계	7건	-	189,742	-	-	-
BBD	이노와이어리스사옥	분당구 황새울로319번길	5,479	이노와이어리스	자생	3Q
	삼성생명분당서현빌딩	분당구 서현로	11,560	삼성생명보험	이노와이어리스	
	네오위즈타워(본관)	분당구 성남대로2번길	11,603	네오위즈게임즈	하나랜즈칩사모부동산투자신탁제62호	4Q
	센트럴타워	분당구 황새울로312번길	23,824	코크렙제8호위탁관리부동산투자회사	리치먼드자산운용	
소계	4건	-	52,466	-	-	-
총합	51건	-	1,344,174	-	-	-

3. 매매시장 분석(2014년)

2014년 매매시장 주요 특징

2014년 한 해 동안 거래가 이루어진 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

주요 특징	내 용	비 고
연간 거래금액 사상 최고치 경신	거래건수는 2010년 이후 가장 적은 51건으로 감소되었으나, 그랑서울, 스테이 트타워 남산, 파인애비뉴(A동) 및 잠실향군타워(B동)와 같은 대형빌딩이 다수 거래되었음. 이에, 59건이 거래되었던 2013년 거래금액(6조 186억원)을 넘어 사상 최고치인 6조 9천억원대를 기록하였음	8년 연속 4조원 ↑ 4년 연속 5조원 ↑ 2년 연속 6조원 ↑
연간 평균 m ² 당 매매가 사상 최고 기록	2014년 거래사례의 평균 매매가격은 2013년 대비 5.8% 상승되었으며, 2012년부터 3년 연속으로 최고치를 경신하고 있음	1 st : 2014년 4,632천원/m ² 2 nd : 2013년 4,376천원/m ² 3 rd : 2012년 4,173천원/m ² 4 th : 2008년 4,155천원/m ²
KBD 거래건수 감소	2012년(24건)과 2013년(32건)에 최다 거래건수를 경신했던 KBD 매매시장의 거래가 금년에는 큰 폭으로 감소되었음. 신규 매물 자체가 줄어든 것도 원인이지만, 한국전력본사 부지가 예상보다 높은 가격에 낙찰되면서 향후 가치 상승에 대한 기대감으로 매물을 회수한 사례 또한 많았기 때문으로 판단됨	19건, 329,736m ² 1조 6,859억원 거래
CBD 매매시장 주도	거래건수는 15건으로 KBD에는 다소 못미쳤으나, 시장을 선도할 수 있는 대형 거래가 대부분 CBD에서 이루어졌음. 이에 거래금액과 거래면적은 KBD의 두 배에 달하면서 전체 매매시장을 주도하였음	15건, 633,005m ² 3조 9,276억원 거래
YBD 거래 평년 수준 회복	2013년에 4건으로 거래가 주춤했던 YBD는 6건이 거래되면서 평년 수준을 회복하였음. 6건의 거래사례 모두 일반 법인이 직접 소유하고 있던 물건으로 대부분 구조조정 목적으로 매각한 것으로 확인됨	6건, 139,326m ² 5,792억원 거래
중전부동산 관심 지속	2013년 5건 대비 거래 완료 건수는 3건으로 줄었으나, 영동대로 한국전력 본사를 비롯해 4~5건의 신규 계약이 체결되는 등 꾸준한 관심과 거래가 계속되고 있음	한국소비자원, 한국장학재단, 전기안전공사 Closing
구조조정 물건 거래 활성화	2013년에 이어 2014년에도 건설사 사육을 중심으로 구조조정 매물이 다수 시장에 공급되어 거래되었으며, 보합을 중심으로 한 금융업종 사육도 다수 거래되는 등 구조조정 물건의 거래가 활발하게 이루어졌음	삼부, 태영, 한진중공업, 삼한까뮤, 특수건설 등
구분소유 물건 거래 감소	구분 소유 물건의 거래는 16건으로 크게 증가되었던 2013년 대비 절반으로 감소되었음. 수요자들의 선호를 감안했을 때 정상적인 수준의 물량이 거래된 것으로 판단됨. 동 물건들의 경우 주요 역세권 소재 우량 물건이나 시세 대비 매가 수준이 저렴한 빌딩 일부가 거래에 성공하였음	CBD : 와이즈타워 등 4건 KBD : 글라스타워 YBD : 미원빌딩 Others : 골든브릿지 등 2건
외국자본 매수세 금융위기 직전 수준 회복	최근 2년간 꾸준히 증가해 온 외국자본의 매수사례는 금년에 7건으로 금융위기 이전 수준을 회복하였음. 특히, 중대형빌딩을 중심으로 매수에 나서 매입면적은 20%대 중반까지 확대되었음	공급(매각) 4건 수요(매수) 7건
블록딜 거래 명맥 유지	주로 하반기에 구조조정 목적으로 연간 1~2건씩 거래되었던 블록딜 사례가 금년에는 연중반에 모두 발생되었음. 2013년 보다는 줄었으나, 2건이 발생되며 명맥을 유지하고 있음	디오센터+센트럴플레이스, 한진중공업 사육(서울+부산)

4. 매매시장 전망(2015년)

구분	내용	비고
외국자본 매수세 지속	2012년 1건에서 2013년 4건, 2014년에는 7건까지 꾸준히 늘어 글로벌 금융위기 이전 수준을 회복한 외국자본 매수세는 해가 바뀐 2015년에도 계속될 전망이다. 매입건수 자체는 분기당 1~2건으로 국내 자본과 비교할 수준은 아니지만, 도심 재개발 오피스 선매입(청진8지구, 동자8지구) 등 중대형 이상 규모의 빌딩을 주로 매입하기 때문에 매입면적이나 금액은 전체 거래 규모의 20% 내외의 비중을 차지할 것으로 예상됨	분기당 1~2건 거래, 신규 자본 진입 예상
중전부동산 거래로 인해 거래금액 사상 최대 예상	지난 2~3년간과 마찬가지로 오피스 매매시장의 연간 거래 규모는 구조조정 물건과 투자기관 만기 도래 매물의 공급과 거래로 6조원 내외가 예상되지만, 2015년의 가장 큰 차이점은 한국전력본사(10조 5,500억원)와 LH공사(2,416억) 등 중전부동산의 Closing에 따른 거래 금액의 대폭적인 증가를 들 수 있음	50건 내외, 16~17조원 Closing
중전 부동산 공급 및 거래 증가	삼성동 한전부지 매각으로 인해 관심이 증가되고 있는 중전부동산은 기존 유찰 물건의 재입찰 외에 2015년 연초 국민건강보험공단, 대한주택보증 등이 추가로 공급될 예정에 있음. 높은 매각가를 고수하고 있거나, 지분매각을 추진하는 등으로 인해 일부는 유찰 가능성이 크지만, 한전부지를 비롯해 약 11조원의 중전 부동산이 연내 Closing될 예정으로 매매시장에 큰 영향을 미칠 전망이다	한국전력, LH공사, 광물자원공사 등 11조원 규모 Closing 예정
주요 간접 투자 기구 매수 비중 유지	2014년 한 해 국내외 오피스빌딩에 대한 매입 실적이 우수한 자산운용사(이지스, 하나, KB, 베스타스 등)와 리츠사(코람코, 제이알, 마스틴 등)가 2015년에도 상위권을 유지할 전망이다	2014년 한 해 국내외 오피스빌딩 2건 이상 매입업체
연기금의 대체투자 규모 확대	다수의 주요 연기금 및 공제회가 저금리 추세 심화로 인해 대체투자 비중을 확대 추진할 계획에 있음. 다만, 국내 우량 오피스빌딩의 경쟁 심화에 따른 수익성 하락으로 인해 실체는 리테일, 물류 등의 타 수익형 부동산과 해외 자산에 대한 투자가 일부 가능할 것으로 판단됨	해외 대체투자 확대
CBD 재개발 오피스 추가 공급 및 거래 예상	2014년 오피스 매매시장을 주도했던 CBD는 2015년에 준공전 선매각 계약이 체결되었던 도심 재개발 오피스 2~3건이 연초에 준공된 이후 매각이 완료될 예정으로 있고, 신규 PJT도 추가로 공급될 예정에 있음. 더불어, 기존에 펀딩이나 가격 이슈로 매각이 무산되었던 일부 중대형 물건이 재차 시장에 공급될 가능성이 있음. 이에 2014년과 마찬가지로 중대형빌딩 위주로 거래되면서 거래건수 대비 월등한 거래금액 수준을 유지할 전망이다	Tower8(청진8지구) 트윈시티(동자8지구)
KBD 거래 감소	한국전력본사 Closing('15. 9)에 따른 개발 추진 가시화 및 9호선 2구간 개통('15. 3) 등의 호재가 공급자들의 기대치를 높여 호가를 인상하고 매물을 회수하게 만들고 있음. 이에, 꾸준한 수요에도 불구하고 적어도 상반기 동안은 거래가 감소될 전망이다	가치 상승 예상에 따른 호가 인상 및 매물 회수
구조조정 물건 공급 및 거래 지속	경기 회복 지연으로 수년간 구조조정 관련 매물이 꾸준히 공급되었고, 리스백 가능 물건들의 경우 시세 보다 높게 거래되어 왔음. 이에 2015년 상반기 중에는 눈에 띄는 대형 매물이 거의 없는 바, 최근 법정관리에 들어갔거나 지금난을 겪고 있는 기업체 사옥이 매물로 공급될 가능성이 있음	삼부토건 등
주요권역 매매가격 상반기 보합, 하반기 소폭 상승	2013년과 2014년 모두 매매가격이 단기 급등했던 직후에는 급락하거나 조정을 거쳐왔음. 매매가격이 높은 주요 권역 소재 중대형빌딩이 연말에 이미 다수 거래되었기 때문에 적어도 상반기 동안은 약세를 나타낼 전망이다. 다만, 국내 연기금 및 외국자본의 우량 오피스에 대한 투자 계획에 따라 연간으로는 임대가 상승률을 소폭 상회하는 3~4% 내외의 매매가격 상승이 예상됨	단기(상반기) → 중기(하반기) ↑
거래 편중 현상 지속	거래건수는 KBD가 가장 많고, 거래면적과 거래금액은 CBD가 주도하는 거래 편중 현상은 수년간 별다른 변화없이 고착화되고 있음. 수요자들의 선호에 따른 자연스러운 흐름이기 때문에 2015년에도 계속될 것으로 예상됨	주요권역 ↑ 기타지역 및 BBD 등 ↓

1. 시장 동향

조사 대상 및 내용

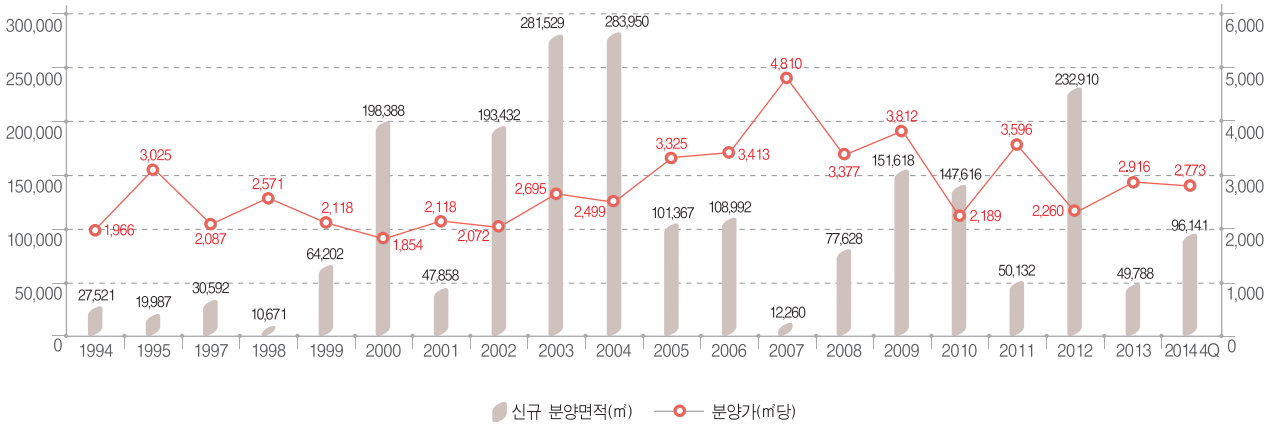
서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황 및 기타 현황 등에 관한 사항을 조사 및 분석함

조사 기간

2014년 10월 1일 ~ 2014년 12월 31일

오피스빌딩 연도별 분양 현황

[단위 : m², 천원/m²]



<p>신규 분양 규모 및 현황</p>	<p>2014년 4/4분기에 서울 및 수도권에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 2건으로 오피스 분양면적은 42,044m²로 조사됨 금분기에 신규로 분양된 동탄 메트로오피스토리는 동탄신도시 중심상업지역에 소재해 있으며, 2008년에 주거 및 근생 용도로 분양 및 준공되었던 복합빌딩 일부층을 업무시설로 대기업 계열사에 임대 한 이후 섹션형으로 재분양한 상품임 마곡지구 퀸즈파크나인은 총면적 366만m²에 첨단 융복합기술 R&D센터와 업무단지 및 배후 주거단지가 개발되고 있는 강서구 마곡지구에 오피스로 처음 분양된 상품임. 동 지역 인근에는 주로 오피스텔이 공급되었으나, 금번 퀸즈파크나인을 시작으로 유사한 상품이 추가로 공급될 예정에 있음</p>
<p>준공 현황</p>	<p>2014년 4/4분기에 준공된 오피스 분양상품은 1건으로 오피스 분양면적은 5,924m²로 조사됨. 지난 12월에 준공된 평촌 오비스타워는 2012년 3/4분기에 신규 분양되었던 상품으로 지식산업센터 내 지원시설 형태로 일부 면적만이 공급되었던 바, 오피스 면적은 연면적의 4.8% 수준으로 미미했음. 동 상품이 공급되었던 2012년 하반기와 2013년 상반기 오피스 분양 상품은 주로 지식산업센터 내 지원 시설 형태로 공급되었음</p>
<p>누적 분양 현황</p>	<p>2014년 4/4분기까지 누적 오피스 분양면적은 4/4분기에 2건이 추가되어 총 5건, 96,141m²로 조사되었음. 신도시(동탄) 및 신규 개발지역 (마곡, 문정)을 중심으로 공급이 늘어 2013년 대비 거의 두 배 수준으로 증가되면서 평년 수준(연간 10만m² 내외)의 공급량을 회복하였음</p>

2. 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3m ²)	준공시기
수도권	동탄 메트로오피스토리	화성시 반송동	B6/11F	28,764m ² (7,467m ²)	5,800~6,200	2008. 8
Others	마곡지구 퀸스파크나인	강서구 가양동	B5/13F	69,153m ² (34,577m ²)	7,950~8,250	2016. 12



▶ 건축 개요

규 모	B6/11F
연 면 적	28,764m ²
대 지 면 적	2,180m ²
소 재	경기도 화성시 메타폴리스로(반송동)
준 공 일	2008. 8
용 도	업무/근생/주거
주 차 대 수	195대
시행 / 시공	삼부산업개발/세계로건설

동탄 메트로오피스토리

▶ 환경 여건

- 동탄 메타폴리스 블록 내 CGV 동탄점과 신라스테이 동탄점 사이 메타폴리스로 대로변에 위치함
- 대형 복합시설인 메타폴리스와 인접한 동탄신도시 중심상업지역에 위치해 있으며, 센트럴파크를 중심으로 대단지 주거시설이 밀집해 있음
- 인근에 용인서울고속도로와 경부고속도로 동탄C가 인접해 있고, GTX와 대규모 복합환승센터 및 제2외곽순환도로 등이 계획되어 있는 등 광역 접근성이 양호한 지역임

▶ 분양 개요

- 기존 판매시설을 업무시설로 용도변경 및 통입대를 실시한 후 재분양한 선임대 후분양 상품임
- 업무시설 분양분은 지상 2~4층이며, 오피스 면적은 7,467m²(분양면적 기준)임
- 분양가 수준은 3.3m²당 5,800~6,200천원(VAT 별도)이며, 섹션형 오피스 97실로 구성되어 있음
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3m²당 보증금 300천원, 월세 30천원 수준임



▶ 건축 개요

규 모	B5/13F
연 면 적	69,153m ²
대 지 면 적	6,992m ²
소 재	강서구 공항대로(가양동)
준공(예정)일	2016. 12
용 도	업무/근생
주 차 대 수	543대
시행 / 시공	문영종합개발/문영엔지니어링

마곡지구 퀸스파크나인

▶ 환경 여건

- 지하철 5호선 발산역 도보 1분 거리
- 발산역에서 마곡역 방향 공항대로 대로변 소재
- 총면적 366만m²에 첨단 융복합기술 R&D센터와 업무단지, 대학과 연구소로 구성된 기술 산업단지 및 배후 주거 단지가 종합 개발되고 있는 마곡지구 중심지역에 위치해 있어 성장가능성이 매우 우수함
- 9호선과 5호선 및 공항철도가 인접하여 대중교통 접근성이 양호하고, 올림픽대로 및 남부순환로를 통한 도로 교통 접근성도 우수한 지역임

▶ 분양 개요

- A, B, C동으로 구성되어 있으며, 지상 5층 부터 13층까지 연면적의 약 50%가 오피스임
- 분양가 수준은 3.3m²당 7,950~8,250천원(VAT 별도) 수준이며, 섹션형 오피스 총 290실로 구성되어 있음
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3m²당 보증금 350천원, 월세 35천원 수준임

3. 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3m ²)	분양시기
수도권	평촌 오비즈타워	안양시 동안구 관양동	B3/35F	124,171m ² (5,924m ²)	5,650	2012. 9



▶ 건축 개요

평촌 오비즈타워

규 모	B3/35F
연 면 적	124,171m ²
대 지 면 적	15,047m ²
소 재	경기도 안양시 동안구 관양동
준 공 일	2014. 12
용 도	지식산업센터/오피스
주 차 대 수	1,165대
시행 / 시공	오성제지/대우건설

▶ 환경 여건

- 지하철 4호선 평촌역과 도보 10분 거리에 위치
- 과천로, 관악로, 경수산업도로를 통해 강남지역으로의 진입이 용이하며 외곽순환도로 평촌 IC를 통한 광역 접근성도 우수함
- 대상지 인근은 과거 중소형공장 밀집지역이었으나, 2010년 이후 부터 안양에이스11차, 대룡15차, 금강펜테리움 등의 지식산업센터를 비롯해 평촌스마트스퀘어 등이 이미 준공되었거나 공사중에 있어 수도권 내 주요 지식산업 단지로 성장하고 있는 지역임

▶ 분양 개요

- 업무시설 분양분은 지상 8층과 9층이며, 오피스 면적은 5,924m²(분양면적 기준)임
- 분양가 수준은 3.3m²당 5,650천원(VAT 별도)임
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3m²당 보증금 350천원, 월세 35천원 수준임

4. 분양시장 종합(2014년)

■ 2014년 오피스 신규 분양 현황

분양시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공시기
1Q	KBD	문정2구역 엠스테이트	송파구 문정동	B5/17F	157,851(43,873㎡)	8,680~11,900	2016. 10
	KBD	문정 법조프라자	송파구 문정동	B3/10F	7,860㎡(4,809㎡)	8,900~10,000	2015. 9
3Q	KBD	잠실 롯데캐슬골드	송파구 신천동	B7/37F	234,461㎡(5,416㎡)	6,100~6,600	2005. 11
4Q	수도권	동탄 메트로오피스토리	화성시 반송동	B6/11F	28,764㎡(7,467㎡)	5,800~6,200	2008. 8
	Others	마곡지구 퀸즈파크나인	강서구 가양동	B5/13F	69,153㎡(34,577㎡)	7,950~8,250	2016. 12
계	-	5건	-	-	498,089㎡(96,141㎡)	-	-

분양 규모	2014년 한 해 동안 신규로 분양된 오피스 상품은 5건이었으며, 오피스 분양면적은 96,141㎡로 조사되었음. 2013년(49,788㎡)과 비교해 신규 분양면적이 두 배 가까이 늘면서 평년 수준(연간 10만㎡)의 공급량을 거의 회복하였음
분양 가격	㎡당 분양가격은 2013년 평균(2,916천원) 대비 4.3% 하락된 2,773천원으로 조사되었음. 분양가격이 상대적으로 높은 서울 소재 상품이 주로 공급되었던 2013년과 달리 2014년에는 수도권 신도시와 서울 외곽지역의 신규 업무지구(문정, 마곡) 등을 중심으로 공급이 이루어졌기 때문에 약세를 나타냈음
분양 형태	분양 상품의 형태를 살펴보면 2010년 이후 매년 꾸준히 공급되어 왔던 지식산업센터 내 지원시설(문정 엠스테이트)이 명맥은 유지했으나 1건으로 감소되었고, 복합시설 내 주용도로 업무시설이 공급되거나(퀸즈파크나인), 선임대후분양(메트로오피스토리) 및 준공후 재분양 등 변화된 형태로 공급이 이루어졌음

■ 2014년 오피스 분양상품 준공 현황

준공시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
2Q	수도권	시티오피스타워	성남시 중원구 여수동	B2/15F	6,599㎡(4,512㎡)	7,900	2013. 4
4Q	수도권	평촌 오비즈타워	안양시 동안구 관양동	B3/35F	124,171㎡(5,924㎡)	5,650	2012. 9
계	-	2건	-	-	130,770㎡(10,436㎡)	-	-

준공 현황	기준에 전체 혹은 일부 면적을 오피스 용도로 분양했거나, 분양중인 빌딩 중 2014년에 준공된 상품은 총 2건, 오피스 면적 합계는 10,436㎡로 2012년(148,137㎡)과 2013년(69,961㎡) 대비 큰 폭으로 감소되었음. 4/4분기에 준공 예정이었던 고양시 소재 삼송테크노밸리의 준공이 2015년 1월로 이월된 것도 감소에 일조하였음
사례 분석	2014년에 준공된 오피스 분양 상품 2건은 2012년 하반기와 2013년 상반기에 신규 분양되었던 상품으로 동 시기에는 주로 지식산업센터 내 지원시설 형태로 오피스 분양 물건이 공급되었으며, 4/4분기에 준공된 평촌 오비즈타워가 이에 해당됨. 2/4분기에 준공된 시티오피스타워는 저층부 일부를 제외한 중층부 이상이 오피스인 순수 오피스로 공급된 사례임

5. 분양시장 전망(2015년)

구분	내용
신규 분양 물량 평년 수준 예상	2014년 한 해 96,141m ² 가 공급되며 평년 수준(10만m ²)의 공급량을 거의 회복한 신규 분양 물량은 연초 강서구 마곡 지구를 시작으로 구로와 영등포 및 수도권 소재 지식산업센터 등에 지원시설 형태로 공급될 예정에 있음. 이에, 2014년 유사한 수준의 공급 건수와 공급 물량이 예상됨
준공 물량 증가	2014년에 2건으로 줄어든 분양 상품 준공 물량은 준공 지연으로 이월된 건을 포함해 5건 가량이 준공될 예정으로 2014년 대비 두 배 이상 증가할 것으로 예상됨
선임대 후분양, 재분양 상품 공급	2015년 준공 예정 물량이 증가함에 따라 준공시기를 전후로 미분양 물량에 대해서 선임대 후분양 형태로 전환하는 사례가 증가될 전망이다. 더불어, 지역별 수요 변화에 따라 준공후 미분양 물량에 대해 오피스로 용도 변경하여 재분양하는 사례 또한 일부 발생할 것으로 예상됨
통매각사례 대비 분양가격 약세 지속	경기 불황에도 불구하고 매년 최고치를 경신하고 있고, 2014년 한 해 7조원 가까이 거래된 매매시장의 활성화 영향으로 인해 대체시장인 분양시장은 분양성이 양호하고 분양가격이 높은 주요권역 내 주요 역세권 소재 상품의 공급 가능성이 점점 낮아지고 있음. 2014년과 마찬가지로 상대적으로 분양가격이 낮은 신도시나 신규 개발지역에서만 공급이 일부 예상되는 바, 분양가격 약세가 해바뀔 이후에도 계속될 전망이다
수익형 부동산 상품 관심 증가	새해에도 역대 최저 수준의 저금리 기조를 유지할 예정에 따라 수익형 부동산에 대한 관심과 수요는 꾸준히 증가할 것으로 예상됨. 이에 대표적인 수익형 상품인 오피스텔 등이 지역에 따라 과잉공급으로 인한 공실 증가와 수익률 하락 등으로 어려움을 겪고 있는 바, 오피스 상품으로 전환 공급되는 사례가 발생할 전망이다

1. 신규 부동산펀드 설정 현황

조사 대상 및 내용

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

조사 기간

2014년 10월 1일 ~ 2014년 12월 31일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
한화자산운용	한화Debt Strategy사모부동산투자신탁 5(재간접형)	2014/10/02	6,880	사모	단위	임대형	해외
하우자산운용	하우사모부동산투자신탁 5	2014/10/06	0	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스복합쇼핑몰사모부동산투자신탁 30	2014/10/08	0	사모	추가	임대형	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 4	2014/10/08	5,030	사모	단위	미분류	국내
하우자산운용	하우사모MBS공모주부동산투자신탁 1	2014/01/14	20,000	사모	추가	미분류	국내
제이비자산운용	JB뉴저지사모부동산투자신탁 1	2014/10/15	16,234	사모	단위	미분류	해외
지지자산운용	지지사모부동산투자신탁 10	2014/10/16	21,401	사모	단위	미분류	국내
삼성에스알에이자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 10B	2014/10/17	86,282	사모	단위	미분류	해외
한국투신운용	한국투자사모US Value-Added부동산투자신탁 2(재간접형)	2014/10/20	7,329	사모	단위	미분류	해외
동부자산운용	동부사모부동산투자신탁 13	2014/10/20	42,420	사모	단위	미분류	해외
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁AP2- 2B	2014/10/20	14,000	사모	단위	미분류	국내
이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁 35	2014/10/22	10,000	사모	단위	임대형	국내
제이비자산운용	JB상암사모부동산투자신탁 1	2014/10/27	2,290	사모	단위	미분류	국내
CBRE글로벌인베스타자산운용	CBRE Grey Mountain B 2014사모부동산투자신탁	2014/10/30	232,950	사모	단위	임대형	국내
하나자산운용	하나랜드칩휴스턴사모부동산투자신탁 59	2014/10/30	13,960	사모	단위	REITs형	해외
삼성에스알에이자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 12	2014/11/03	14,098	사모	단위	미분류	해외
에스크베리타스자산운용	베리타스MBS사모부동산투자신탁 2	2014/11/05	2,779	사모	추가	미분류	국내
하우자산운용	하우사모부동산투자신탁 6	2014/11/07	2,000	사모	단위	임대형	국내
한화자산운용	한화라살월지급식글로벌리츠부동산투자신탁(리츠-재간접형) 종류S	2014/11/07	0	공모	단위	REITs형	해외
한화자산운용	한화라살월지급식글로벌리츠부동산투자신탁(리츠-재간접형)	2014/11/07	0	공모	단위	REITs형	해외
베스타스자산운용	베스타스사모부동산투자신탁 9[재간접형]	2014/11/11	12,971	사모	단위	미분류	해외
에프지자산운용	에프지유로RED사모부동산투자신탁 2	2014/11/11	149,670	사모	단위	임대형	해외
이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁 42	2014/11/12	0	사모	단위	임대형	국내
에프지자산운용	에프지USRED사모부동산투자신탁 5	2014/11/14	38,800	사모	단위	임대형	해외
에프지자산운용	에프지USRED사모부동산투자신탁 4- 1	2014/11/14	10,010	사모	단위	임대형	해외
한화자산운용	한화Value Add Strategy사모부동산투자신탁 2(재간접형)	2014/11/18	28,679	사모	단위	미분류	해외
캡스톤자산운용	캡스톤사모MBS부동산투자신탁 3	2014/11/18	4,990	사모	단위	미분류	국내
코람코자산운용	코람코퍼스텝해피사모부동산투자신탁 20	2014/11/19	9,957	사모	단위	임대형	국내
하우자산운용	하우사모MBS부동산투자신탁 10	2014/11/20	5,000	사모	단위	미분류	국내
한화자산운용	한화라살글로벌리츠부동산투자신탁(리츠-재간접형)(S-P)	2014/11/21	5	공모	추가	REITs형	해외
한화자산운용	한화라살글로벌리츠부동산투자신탁(리츠-재간접형)(C-P)	2014/11/25	0	공모	추가	REITs형	해외
코람코자산운용	코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 18	2014/11/25	100	사모	단위	임대형	국내
베스타스자산운용	베스타스사모부동산제10호투자유한회사	2014/11/26	9,250	사모	단위	임대형	국내
하우자산운용	하우사모MBS공모주부동산투자신탁 2	2014/11/27	5,300	사모	추가	미분류	국내

1. 신규 부동산펀드 설정 현황

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 /단위	특성분류	투자 지역
유진자산운용	유진리스트럭처링사모부동산투자신탁 3D	2014/11/27	143,346	사모	단위	미분류	국내
리치먼드자산운용	리치먼드사모인서천공동주택부동산투자신탁	2014/11/27	40,000	사모	단위	PF대출형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 65	2014/11/28	0	사모	단위	임대형	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 5	2014/11/28	3,500	사모	단위	미분류	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 6	2014/11/28	4,000	사모	단위	미분류	국내
현대자산운용	현대미국대출채권사모부동산투자신탁 1 [재간접형]	2014/12/01	95,271	사모	단위	미분류	해외
엠플러스자산운용	엠플러스사모MBS부동산투자신탁 3	2014/12/02	3,000	사모	단위	미분류	국내
한화자산운용	한화월지급식아시아리츠부동산투자신탁(리츠-재간접형) 종류S	2014/12/03	0	공모	추가	REITs형	해외
현대자산운용	현대Star사모부동산투자신탁 2	2014/12/03	15,000	사모	단위	미분류	해외
한화자산운용	한화월지급식아시아리츠부동산투자신탁(리츠-재간접형)	2014/12/03	0	공모	추가	REITs형	해외
하우자산운용	하우사모부동산투자신탁 8	2014/12/05	0	사모	단위	임대형	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁AP3	2014/12/08	15,000	사모	단위	미분류	국내
하나자산운용	하나랜트칩사모부동산투자신탁 62	2014/12/12	10,000	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스사모부동산모투자신탁 43	2014/12/15	0	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁43- 1	2014/12/15	0	사모	단위	임대형	국내
노무라이화자산운용	노무라이화사모부동산투자신탁 5	2014/12/16	30,600	사모	단위	PF대출형	국내
이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁43- 2	2014/12/16	0	사모	단위	임대형	국내
리치먼드자산운용	리치먼드사모CR리츠부동산투자신탁 1	2014/12/18	5,000	사모	단위	REITs형	국내
도이치자산운용	도이치오피스제3호사모부동산투자신탁자유환회사	2014/12/18	150,500	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스해외간접EIF사모부동산투자신탁 40	2014/12/18	49,000	사모	단위	미분류	해외
동부자산운용	동부사모부동산투자신탁 14	2014/12/18	68,796	사모	단위	미분류	해외
캡스톤자산운용	캡스톤사모부동산투자신탁 11	2014/12/18	2,010	사모	단위	미분류	국내
에프지자산운용	에프지USRED사모부동산투자신탁 6	2014/12/19	20,059	사모	추가	개발형	해외
KB자산운용	KB스타오피스사모부동산모투자신탁 2	2014/12/19	0	사모	단위	임대형	국내
지지자산운용	지지사모부동산투자신탁 12	2014/12/22	100	사모	단위	미분류	국내
골든브릿지자산운용	골든브릿지사모부동산투자신탁 19	2014/12/22	10	사모	단위	임대형	국내
하나UBS자산운용	하나UBS US TPF사모부동산투자신탁 1	2014/12/22	67,100	사모	단위	임대형	국내
현대인베스트먼트자산운용	현대사모부동산투자신탁 20	2014/12/23	6,000	사모	단위	미분류	해외
흥국자산운용	흥국하이클래스사모부동산투자신탁 23	2014/12/24	131,709	사모	단위	미분류	해외
코람코자산운용	코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 23	2014/12/29	7,004	사모	단위	REITs형	국내
리치먼드자산운용	리치먼드사모분당오피스부동산투자신탁	2014/12/29	30,000	사모	단위	임대형	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁AP3-1B	2014/12/29	83,500	사모	단위	미분류	국내
코람코자산운용	코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 24	2014/12/29	2,001	사모	단위	REITs형	국내
마이애셋자산운용	마이애셋큐더블류엘사모부동산투자신탁 1	2014/12/29	13,000	사모	단위	미분류	국내
리치먼드자산운용	리치먼드자사모멀티플렉스부동산투자신탁 2	2014/12/30	3,200	사모	단위	임대형	국내
한국투신운용	한국투자사모청라부동산투자신탁	2014/12/30	5,915	사모	단위	REITs형	국내
코람코자산운용	코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 22	2014/12/30	6,000	사모	단위	PF대출형	국내
한국투신운용	한국투자사모청라테라스하우스부동산투자신탁	2014/12/30	9,066	사모	단위	REITs형	국내
KB자산운용	KB스타오피스사모부동산투자신탁 2	2014/12/30	50,000	사모	단위	임대형	국내
유진자산운용	유진리스트럭처링사모부동산투자신탁 3E	2014/12/31	11,800	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 10월 1일 ~ 2014년 12월 31일

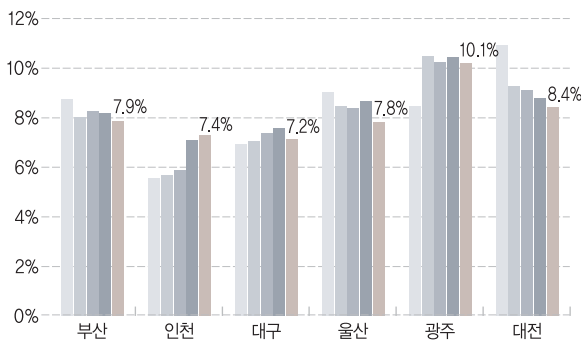
광역시별 임대 정보

(단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	인천	부산	대구	울산	광주	대전
빌딩수	43개	84개	64개	13개	61개	80개
총 공급면적(㎡)	447,583	1,290,341	1,055,712	162,694	803,894	770,787
평균 연면적(㎡)	10,410	15,361	16,496	12,516	13,180	9,635
평균 전용률	61.7%	61.6%	61.5%	58.4%	64.4%	65.1%
전세환산가	2,808	2,753	2,325	2,082	1,917	1,643
보증금	564.1	466.7	658.8	481.9	634.8	404.1
월세	25.8	24.0	15.4	16.7	14.0	14.8
관리비	18.3	19.4	17.6	17.0	16.2	13.1
공실률	7.4%	7.9%	7.2%	7.8%	10.1%	8.4%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

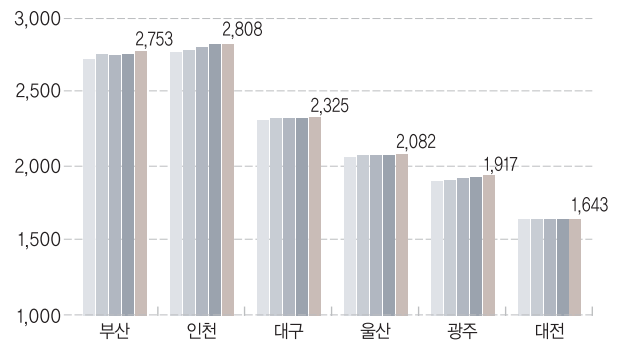
▶ 공실률

단위: %



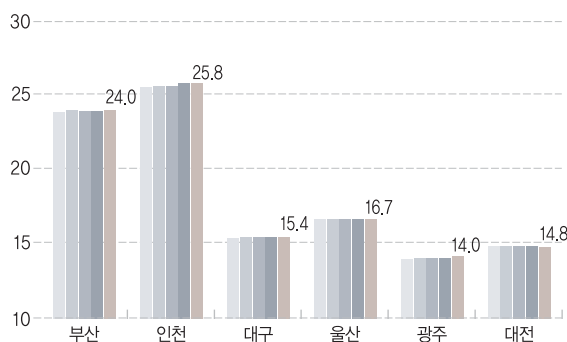
▶ 전세환산가

단위: 천원/3.3㎡



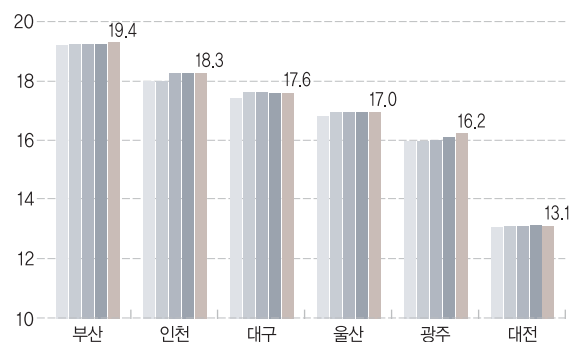
▶ 월세

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(서울스퀘어) 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 YTN타워, 명동신영타워, 동대문 메가박스 등
KBD 도곡동 신축업무시설, 데이콤빌딩, 잠실 시그마타워 등
YBD MBC경영센터, 리버타워, 대농빌딩 등
BBD 센트럴타워, 온세통신빌딩, 서현신영G타워 등

Project Management



- 제이타워 (20,905㎡ , B5/15F)
- 최우호 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 21동, 843,616㎡의 오피스빌딩 자산관리 수행중

상업시설 | 물류



- 청주 지웰시티몰 I, II, 군산·천안 물류센터,
홈플러스(인천, 영동, 부천, 대구),
인원원 롯데시네마, 동대문 메가박스
인천 논현 CGV 등
- 총 14개동 430,019㎡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 Ville 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, 전주 효자몰 등
- Office, 물류센터, 상업시설, 주거시설 및
스포츠센터 등 55건의 자산실사 수행



상공회의소빌딩

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



센트럴타워

주 소 | 성남시 황새울로312번길
규 모 | B6/12F
연 면 적 | 23,824m²
준공시기 | 1997년



트러스트타워

주 소 | 서초구 마방로
규 모 | B5/26F
연 면 적 | 36,208m²
준공시기 | 1995년



풍산빌딩

주 소 | 서대문구 총정로
규 모 | B7/16F
연 면 적 | 36,563m²
준공시기 | 2011년



POBA 강남타워

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



세우빌딩

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



FKI타워

주 소 | 영등포구 여의대로
규 모 | B6/50F
연 면 적 | 168,507m²
준공시기 | 2013년



현대인텔렉스빌딩

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



제일약품빌딩

주 소 | 서초구 사평대로
규 모 | B4/11F
연 면 적 | 12,264m²
준공시기 | 2003년



분당 퍼스트타워

주 소 분당구 분당로
 규 모 B6/13F
 연 면 적 58,924m²
 준공시기 1997년



연세재단세브란스빌딩

주 소 중구 통일로
 규 모 B6/24F
 연 면 적 108,887m²
 준공시기 1993년



포스코P&S타워

주 소 강남구 테헤란로
 규 모 B2/33F
 연 면 적 43,299m²
 준공시기 2003년



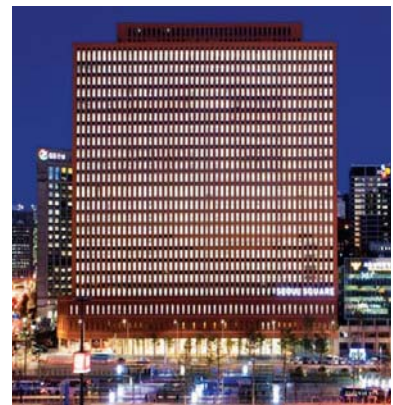
배재정동빌딩

주 소 중구 서소문로11길
 규 모 B4/12F
 연 면 적 36,243m²
 준공시기 2004년



강동그린타워

주 소 강동구 천호대로
 규 모 B6/18F
 연 면 적 26,599m²
 준공시기 2010년



서울스퀘어

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



유니퀘스트빌딩

주 소 성남시 분당구 황새울로
 규 모 B4/8F
 연 면 적 8,251m²
 준공시기 1999년



GT타워

주 소 서초구 서초대로
 규 모 B8/24F
 연 면 적 54,583m²
 준공시기 2011년



누리콤포스퀘어

주 소 마포구 월드컵북로
 규 모 B4/22F
 연 면 적 152,569m²
 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



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 20,574m²
 준공시기 2006년



H' SQUARE

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



KPX빌딩

주 소 마포구 마포대로
 규 모 B4/18F
 연 면 적 19,769m²
 준공시기 2011년



삼성제일빌딩

주 소 강남구 테헤란로
 규 모 B7/20F
 연 면 적 37,706m²
 준공시기 1994년



플래티넘타워

주 소 서초구 서초대로
 규 모 B7/20F
 연 면 적 37,182m²
 준공시기 1997년



GB1(구, YnK판교사옥)

주 소 분당구 판교로256번길
 규 모 B4/11F
 연 면 적 39,083m²
 준공시기 2011년



KBD생명타워

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



바로세움3차

주 소 서초구 서초대로77길
 규 모 B5/15F
 연 면 적 27,220m²
 준공시기 2011년



동익성봉빌딩

주 소 서초구 서초대로
 규 모 B7/19F
 연 면 적 34,737m²
 준공시기 2009년



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
- [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 인사동 / 20,905㎡ / B5,15F
- [SKC&C빌딩] 분당구 정자동 / 87,151㎡ / B6,28F
- [하나로텔레콤] 일산구 장항동 / 32,555㎡ / B3,11F
- [남영아파트형공장] 성동구 성수동2가 / 8,833㎡ / B2,8F
- [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F
- [유원빌딩] 중구 서소문동 / 22,041㎡ / B4,17F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
- [동아일보 충청로사옥] 서대문구 충정로3가 / 33,802㎡ / B6,17F
- [개풍빌딩] 성동구 성수동1가 / 8,701㎡ / B2,10F

2003~2002

- [교보타워] 서초구 서초동 / 92,718㎡ / B8,25F
- [포스틸타워] 강남구 역삼동 / 43,298㎡ / B6,27F
- [배재정동빌딩] 중구 정동 / 36,243㎡ / B4,12F
- [신덕빌딩] 서초구 서초동 / 12,332㎡ / B3,12F
- [제일약품빌딩] 서초구 반포동 / 12,255㎡ / B4,12F
- [하이리빙빌딩] 강남구 대치동 / 15,188㎡ / B4,19F
- [리버타워] 영등포구 여의도동 / 66,698㎡ / B7,37F
- [한섬빌딩] 영등포구 여의도동 / 29,895㎡ / B4,11F
- [대우통신빌딩] 분당구 서현동 / 23,824㎡ / B6,12F
- [역삼빌딩] 강남구 역삼동 / 34,899㎡ / B6,20F
- [서울증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 40,440㎡ / B6,20F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
- [산업증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 33,745㎡ / B7,20F
- [한누리빌딩] 종로구 내자동 / 13,008㎡ / B6,15F
- [역삼신영타워] 강남구 역삼동 / 12,807㎡ / B6,15F
- [로지트빌딩] 분당구 수내동 / 9,915㎡ / B2,12F

2001~1996

- [아셈타워] 강남구 삼성동 / 9,170㎡ / B4,41F
- [포스코센터] 강남구 대치동 / 2,357㎡ / B4,31F
- [코트라빌딩] 서초구 연곡동 / 1,088㎡ / B6,12F
- [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 1,779㎡ / B6,15F
- [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F
- [아셈타워] 강남구 삼성동 / 147,061㎡ / B4,41F
- [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 91,002㎡ / B6,20F
- [아주빌딩] 강남구 역삼동 / 22,857㎡ / B6,20F
- [나라종합빌딩] 서초구 서초동 / 29,916㎡ / B7,22F
- [예총예술인회관] 양천구 목동 / 39,221㎡ / B5,20F
- [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 27,610㎡ / B6,15F
- [한빛웰니스] 송파구 신천동 / 39,849㎡ / B6,22F
- [조선내화사옥] 분당구 수내동 / 9,958㎡ / B4,12F
- [소암빌딩] 강남구 삼성동 / 13,745㎡ / B7,15F

1995

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

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 GH물류센터 건축물 실사업무 컨설팅
- 광주 공공기관 청사 적정 임대기 선정 및 마케팅 방안 컨설팅
- 상암동 팬택 R&D센터 적정 임대조건 자문 컨설팅
- 의정부 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 서초구 강남대로 오피스빌딩 건축물 실사업무 컨설팅
- 대구시 중구 상업시설 임대 마케팅 방안 컨설팅
- 동대문 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 인천시 남동구 논현동 소재 멀티플렉스 실사업무 컨설팅
- 세종시 소재 국책연구단지 임대 마케팅 방안 컨설팅
- 안양시 인덕원 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅

2013

- 강남구 삼성동 업무용빌딩 적정 임대 조건 및 마케팅 방안 자문
- 용산구 원효로1가 업무시설 투자타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 여의도동 오피스빌딩 매입타당성 검토 자문
- 강남권역 유희부지 임대타당성 검토 컨설팅
- 강남구 논현동 빌딩 마케팅컨설팅 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 실사업무 컨설팅
- 복수원 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 현대그룹사옥 매입타당성 분석 컨설팅
- 제주해양과학관 건설사업관리(운영 및 유지관리 부분) 자문
- KT소유 8개 지사 투자타당성 컨설팅
- 영등포구 여의도동 서여의도 호텔 신축 컨설팅
- 평화방송 부지 신축 사업성 검토
- 부산시 부산진구 부전동 호텔 타당성 분석 컨설팅
- 종로구 원남동 호텔 개발 관련 사업성 검토 자문
- 용산구 한남동 서비스드 레지던스 최적운영방안 컨설팅
- GERE/GE자산관리 오피스 Market Research 컨설팅
- 부산 은아빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 여의도동 하나증권빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 종대문 디자인플라자 MD 컨설팅
- 양천구 목동 서울이동통신빌딩 건축물 실사업무 및 시장조사 컨설팅
- 종로구 청진동 청진12-16지구 업무시설 개발사업 투자타당성 컨설팅
- 분당서현빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 부산국제금융센터(PJFC) 건물 관리 방안 등 검토 자문
- 강남구 역삼동 삼성제일빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 과천시 별양동 오피스텔 개발 컨설팅
- 용산 전연3지구 오피스 개발 컨설팅
- 여의도 파크원 타워2 사업타당성 분석 컨설팅
- 용산구 한남동 소재 빌딩 매입 타당성 검토 자문

2009~2008

- 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 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 총괄 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 삼성힐타워 상가 적정 임대기 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 산정 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
- 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 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 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
- 중로구 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
- 광진구 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
- 광진구 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.



giheung.g-well.co.kr



기흥역세권 명품 브랜드타운의 중심 기흥역 지웰 푸르지오



GTX(구성역 예정) 개통 시 강남까지 4정거장

- 수서역 GTX(예정)
- 성남 GTX(예정)
- 용인(구성) GTX(예정) 분당선
- 신갈 분당선
- 기흥 분당선, 경의선

2월
오픈 예정

교통, 문화, 쇼핑을 다 품은 기흥역세권의 원스톱 복합 프리미엄 - 기흥역 지웰 푸르지오
교통 프리미엄 - 분당선 용인 경전철 기흥역 더블역세권 강남까지 4정거장 (GTX 개통시), 경부고속도로, 용인-서울고속도로, 중부고속도로 이용
생활 프리미엄 - 역세권백합쇼핑몰(AK쇼핑몰, 레이사이트)을 예정, 단지 인근에 초중고교와 대학 등 다양한 교육 인프라 밀집
문화 프리미엄 - 수원CC 조양(일부세대), 백남준아트센터, 경기도박물관 등 문화인프라와 녹지, 하천, 공원 등 쾌적환경
명품 프리미엄 - 삼성과 대우의 Na1 기술, 불황에도 끄떡없는 84㎡ 중소형, 4-5Bay 특화설계, 지역난방으로 합리적 관리비

문의
031) **281-8800**
84㎡ 총 723가구 (오피스텔 162실 포함)



* 상세개요 - 경기도 용인시 구장동 용인기흥역세권 도시개발구역내 M4B, 4차만적 16,567㎡, 지하2층, 지상 29~38층 아파트 4개동, 오피스텔 2개동, 공동주택 및 부대시설, 업무시설, 근린생활시설 아파트 84㎡ 567가구, 오피스텔 84㎡ 162실 ※ 본 홍보물에 실린 사진, 조경도, 그레핀 등의 이미지는 실제의 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 차이가 있을 수 있으며 반드시 모델하우스와 현장을 방문하여 확인하시기 바랍니다. ※ 단지 주변 교통상황 및 주변 환경은 용인시청 홈페이지(www.yonin.go.kr) 기흥역세권 도시개발사업 지구관리계획을 참조하십시오. 개발계획은 인허가 및 관계기관의 계획에 따라 변경될 수 있고, 세부적인 내용은 해당 홈페이지나 관리기준에 문의하여 확인하시기 바랍니다. ※ 포집공과 이후 관계법령, 조례, 각종 계획의 변경 등으로 도시개발사업 등이 변경될 수 있습니다. ※ 104동, 105동 일부 저층 세대는 조망권의 제한이 있을 수 있으니 반드시 현장을 확인하시기 바랍니다.



Office Market Report
OFFISSCOPE

오피스 시장 동향 보고서 1990년 등록 · 2015년 1월 발행 등록권 56호