
Office Market Report
OFFISCOPE

First Quarter 2015

1st

오피스 시장 동향 보고서

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 / 해외 오피스 시장 동향

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



CONTENTS
www.syasset.com

2015년 1/4분기 오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend	02	오피스 시장 캘린더
오피스 임대시장 동향	04	조사 개요 및 빌딩 등급 분류
	07	권역별 정보
	15	수급 동향 분석
	21	임대시장 전망(2015년 2/4분기)
오피스 매매시장 동향	22	시장 동향
	23	매매시장 분석(2015년 1/4분기)
	26	매매시장 전망(2015년 2/4분기)
오피스 분양시장 동향	27	시장 동향
	28	신규 분양사례
	28	준공사례
	29	분양시장 전망(2015년 2/4분기)
부록	30	신규 부동산 펀드 설정 현황
	31	6대 광역시 오피스 임대시장 현황
	32	해외 오피스 시장 동향

1. 오피스 시장 캘린더

- 2015년 1/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하였음

일 자	구 분	내 용	비 고
2015. 1. 2	매매	트럼프코리아상암은 마포구 상암 DMC 소재 트루텍빌딩을 개인자산가에게 매각하였음	B5/11F 거래면적 19,816㎡
1. 7	이전	LG화학은 영등포구 여의도동 소재 LG트윈타워에서 동 권역 내 신축빌딩인 FK타워로 이전하는 임대차계약을 체결하였음	권역 내 증평
1. 10	정책	서울 용산구 동자동 '트윈시티 남산타워' 오피스텔이 기업형임대주택인 뉴스테이(New Stay) 1호로 확정되었음	총 567실 규모 2015년 5월 준공 예정
1. 13	동향	현대차그룹은 10조 5,500억원에 매매계약을 체결한 강남구 영동대로 소재 한국전력본사의 개발 전까지 일부 계열사를 해당 빌딩으로 이전하여 사용할 계획임	현대글로벌비즈, 현대파워텍, 현대위아, 동부특수강 등
1. 15	이전	에미레이트 항공 한국 지사가 중구 다동 소재 국제빌딩에서 종로구 청진동 소재 그랑서울로 사무실을 이전하였음	권역 내 이전
1. 17	개발	스탠다드차타드프라이빗에쿼티는 영등포구 문래동 소재 옛 방림방직 공장부지를 매입하여 오피스빌딩으로 개발할 예정임	개발면적 14,439㎡
1. 18	동향	동부화재, 신한생명 등 국내 금융사 7곳이 공동으로 미국 뉴욕 맨하탄 소재 오피스 빌딩인 '쓰리 브라이언트 파크' 인수에 참여할 예정임	매매금액 2조 4,000억원
1. 19	준공	농우바이오가 사옥 용도로 신축한 수원시 광교 테크노밸리 내 소재 농우바이오 신사옥이 준공되었음	B3/9F 연면적 18,370㎡
1. 20	동향	신세계조선호텔이 운영하는 첫 번째 비즈니스호텔인 '포 포인츠 바이 쉐라톤' 이 오는 5월 서울역 앞에 개장할 예정임	서울역 앞 동자8지구
1. 22	준공	개인자산가가 수익 목적으로 신축한 강남구 영동대로 소재 삼강빌딩이 준공되었음	B3/11F 연면적 4,556㎡
1. 23	매매	강남구 학동로 이면도로에 위치한 한국교육과정평가원사옥이 개인자산가에게 매각되어 소유권 이전 등기가 완료되었음	중전부동산 매각 사례
1. 26	준공	도심 재개발 오피스빌딩인 Tower 8(청진8지구)이 준공되었으며, 자산운용사가 매입하여 운영 예정에 있음	B7/24F 연면적 51,800㎡
1. 26	준공	청진1지구 도심 재개발 오피스빌딩인 'KT 광화문빌딩 이스트' 가 준공되었으며, KT 임직원 약 1,800명이 입주할 예정임	B6/25F 연면적 51,171㎡
1. 30	펀드	리치먼드자산운용은 경북 경산시 강변동로 소재 롯데시네마의 매입, 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	리치먼드사모멀티플렉스 부동산투자신탁 3
1. 30	매매	차량용 블랙박스 전문업체 미동전자통신은 실사용 목적으로 강남구 논현로 소재 문진미디어 빌딩을 매입하였음	거래면적 3,955㎡ 거래금액 149억원
1. 31	이전	대우인터내셔널은 지난 2008년부터 본사로 사용해왔던 서울시 중구 세종대로 소재 연세재단 세브란스빌딩에서 인천시 송도에 위치한 동북아무역센터로 본사를 이전하였음	CBD → 수도권
2. 2	동향	차병원은 중구 세종대로 소재 서울스퀘어 입주를 위한 임대차계약을 체결하였음	2, 3층 사용
2. 6	펀드	코람코자산운용은 인천 부평 소재 삼성생명빌딩의 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	매도자 알파에셋자산운용
2. 9	동향	2014년 연말 기준으로 국내에서 운용되는 리츠의 자산 규모가 역대 최대 수준인 15조원을 기록했고, 리츠 숫자도 98개로 역대 최고를 기록하였음	국토교통부 발표 오피스+리테일+주택 순
2. 11	동향	우정사업본부는 노후된 대형 우체국 건물을 2020년까지 재건축해 임대 사업에 적극 활용하기로 결정함	마포, 여의도 등 대형 우체국 4곳 대상
2. 13	펀드	하나자산운용은 선릉역 인근 테헤란로에 복합빌딩을 신축하여 운영할 예정임	호텔+오피스+리테일

일 자	구 분	내 용	비 고
2015. 2. 19	정책	주택 임대사업을 영위하는 부동산투자회사(리츠)의 코스피 상장 매출액 기준이 현행 300억원에서 100억원으로 완화되고, 임대주택에 70%(연면적 기준)를 투자하는 리츠는 1인당 주식보유 제한을 적용하지 않도록 완화되었음	리츠 상장을 통한 임대사업 확대 유도
2.20	이전	AIG손해보험 및 계열사는 영등포구 여의도동 소재 Two IFC로 본사를 이전하였음	CBD → YBD
2.22	정책	소득세법 시행규칙을 개정하여 부동산 보증금 간주임대료 이자율을 기존 2.9%에서 2.5%로 하향 조정할 예정임	기획재정부 발표
2.23	매매	포스코특수강은 서초구 강남대로 소재 포스코SS&CC타워의 지분 50%를 계열사인 포스메이트에 매각하였음	거래면적 4,306㎡ 거래금액 271억원
2.25	이전	동부제철은 본사를 강남구 테헤란로 소재 동부금융센터에서 중구 남대문로5가 소재 STX남산 타워로 이전하는 임대차계약을 체결하였음	권역 간 이전 KBD → CBD
2.26	펀드	캡스톤자산운용은 인천 남동구 소래논현구역 소재 에코메트로3차 더 타워 판매시설 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	매도자 환화건설
2.27	매매	큰소나무는 강남구 선릉로에 위치한 이동수F&G사옥을 이동수에프앤지로부터 매입하여 소유권 이전을 완료하였음	B4/7F 거래면적 5,961㎡
2.27	준공	LG유플러스는 용산구 한강대로에 위치한 용산사옥을 프라임급 오피스로 증축하여 준공을 완료하였음	연면적 54,500㎡
3. 3	이전	LG솔라에너지는 본사를 영등포구 여의도 소재 LG트윈타워에서 중구 남대문로5가 소재 서울스퀘어로 이전하는 임대차계약을 체결하였음	YBD → CBD
3. 6	매매	하나대투증권은 영등포구 영중로에 소재한 영등포사옥을 청소용역업체인 삼경비엠코리아에 매각하였음	연면적 5,076㎡ 거래금액 184억원
3. 8	이전	한국IBM은 강남구 남부순환로 소재 군인공제회관에서 영등포구 여의도동 소재 Three IFC로 본사 이전을 완료하였음	KBD → YBD
3. 11	동향	아코르엠베서더 코리아는 서울 명동에 지상 21층, 객실수 총 180개 규모의 '이비스 스타일 엠베서더 서울 명동' 호텔을 오픈하였음	국내 첫 부티크 비즈니스호텔
3. 15	이전	중구 수표동에 소재한 대한전기협회는 송파구 가락동 소재 종전부동산인 정보통신산업진흥원을 매입하였고, 동 빌딩으로 본사를 이전할 예정임	연면적 17,478㎡ 481억에 낙찰
3. 17	동향	국민연금은 핀란드 연기금인 바르마와 함께 스웨덴 스톡홀름 인근 소재 대형 쇼핑몰인 스톡홀름 센터를 매입하였음	매입금액 5,000억원
3. 19	매매	이지스자산운용은 중구 수표로에 위치한 씨티센터타워를 쌍용타운PFV로부터 부동산 펀드를 통해 매입하였음	AEW캐피탈 80% 투자
3. 24	준공	역삼역 소재 강남파이낸스센터 이면도로인 역삼동17길에 소재한 오피스빌딩인 중경빌딩이 준공되었음	B3/10F, 연면적 4,505㎡
3. 24	준공	패션업체인 디그스타일이 신축한 동대문구 왕산로 소재 디그빌딩이 준공되었음	B3/14F, 연면적 3,317㎡
3. 27	이전	재무건설링업체인 리치플래너컨설팅은 본사를 중구 인현동1가 소재 삼풍상가에서 중구 서소문동 소재 올리브타워로 이전하는 임대차계약을 체결하였음	권역 내 이전 사례
3. 28	동향	지하철 9호선 2단계 노선이 2008년 6월 착공 이후 6년 9개월 만에 개통되었음	신논현역~중합운동장역
3. 31	펀드	코람코자산운용은 시흥시 배곧 신도시 내 롯데마트의 개발, 운영을 위한 부동산펀드를 설정하였음	코람코퍼스트 사모부동산투자신탁 25

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 2015년 1월 1일 ~ 2015년 3월 31일

■ 조사 권역

서울시 3대권역 + 기타권역

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

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

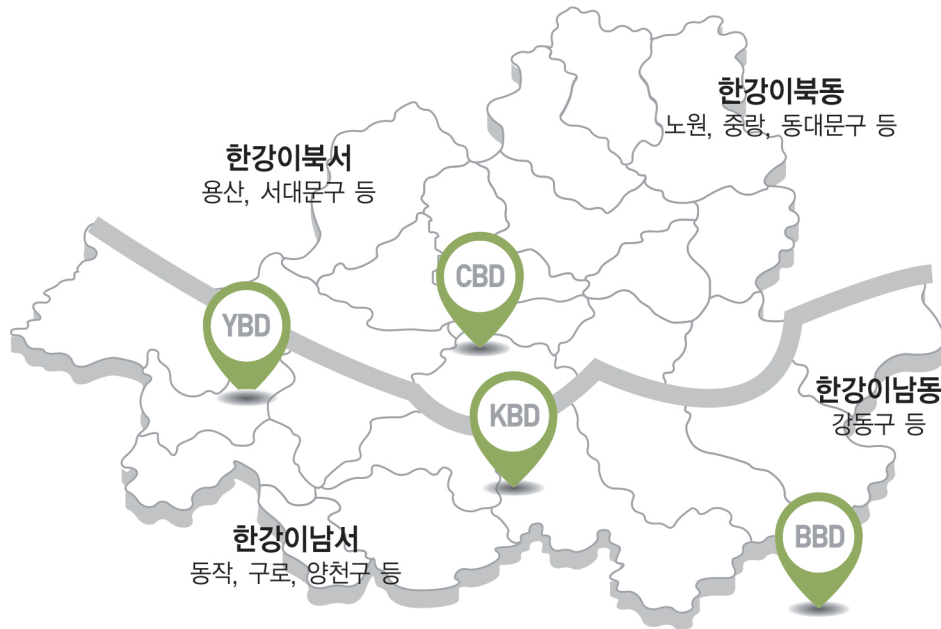
KBD (Kangnam Business District) : 테헤란로와 강남대로를 중심으로 한 강남 일대

YBD (Yeouido Business District) : 여의도와 마포를 포함한 지역

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

분당권역

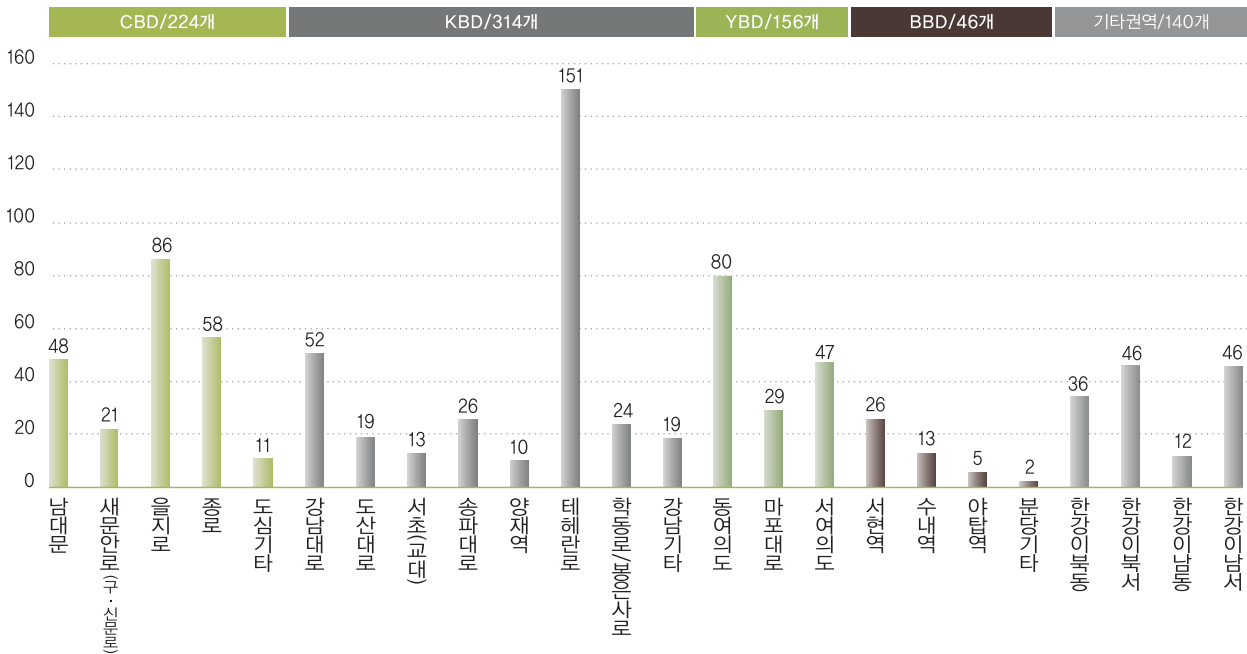
BBD (Bundang Business District) : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 아탑역을 중심으로 한 분당권역



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

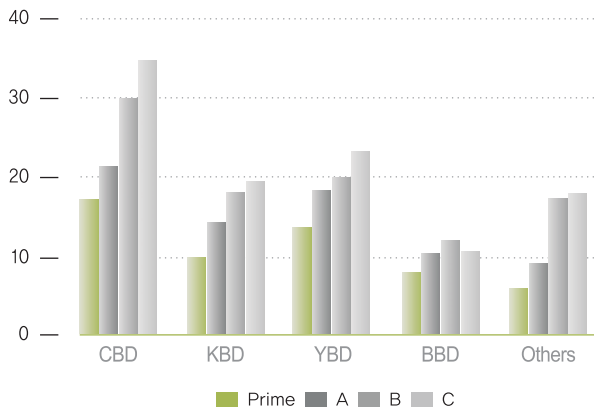
조사 빌딩 개수

(단위:개)



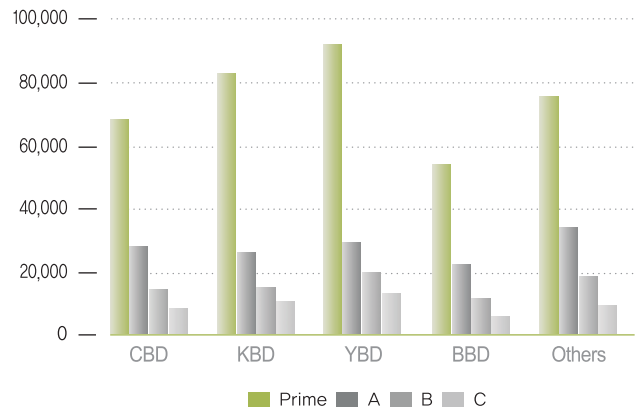
평균 건축연수

(단위:년)



평균 건축 연면적

(단위:m²)



- 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

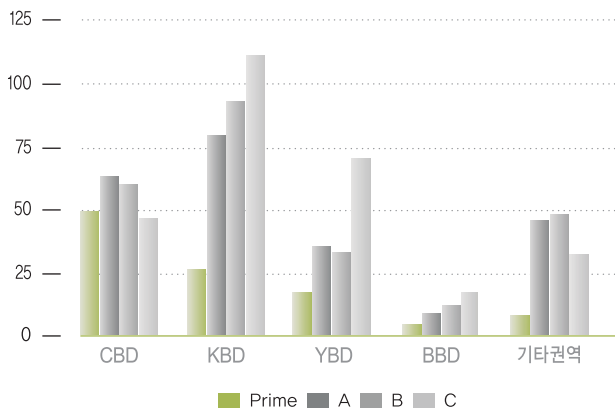
■ 등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

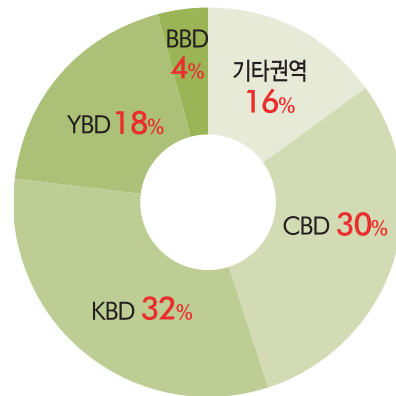
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월세(㎡당)	24,000원 이상	21,000~23,999원	18,000~20,999원	17,999원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

오피스 등급 분포

(단위:개)



오피스 면적 분포



2. 권역별정보 (Central Business District)

■ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	6.6 (0.3%p△)	7,752 (0.6%△)	719.3 (0.5%△)	70.0 (0.6%△)	31.4 (0.5%△)	12.2 (-)
Prime	10.2	10,798	962.0	98.0	39.5	12.1
A	7.9	8,014	740.3	73.2	32.5	12.2
B	4.6	6,308	585.2	58.0	27.8	12.5
C	3.4	5,800	589.2	49.4	25.5	11.7

임대
대가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 모두 0.6%씩 상승되었음. 전분기 광화문 D타워에 이어 2분기 연속으로 권역 평균 임대료를 크게 상회하는 프라임 빌딩이 공급되었고, 연초 정기 임대료 인상시기를 맞아 대기업 계열사 보유 빌딩과 임대 안정화 빌딩 일부가 기준 가격을 인상하였던 바, 주요 권역 중 가장 높은 상승률을 나타냄

신축빌딩 임대가 수준 : Tower 8 임대면적 3.3㎡당 보증금 1,050천원, 월세 105천원

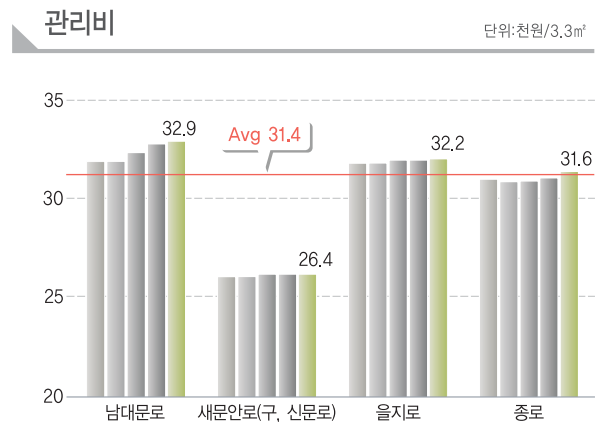
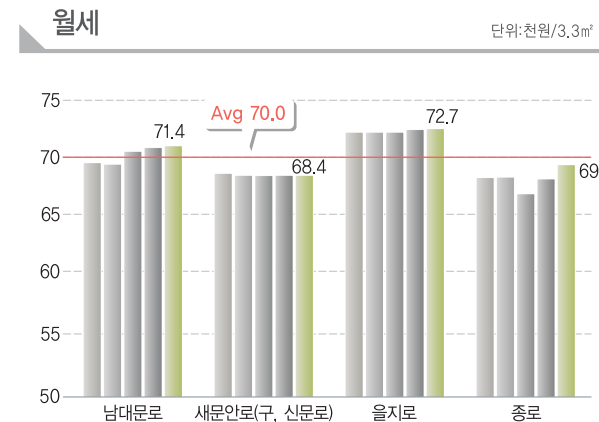
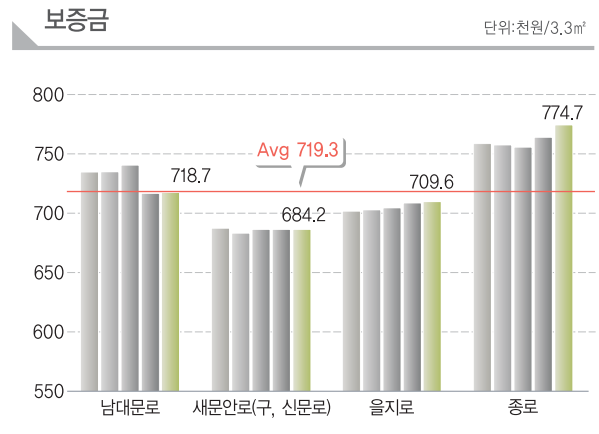
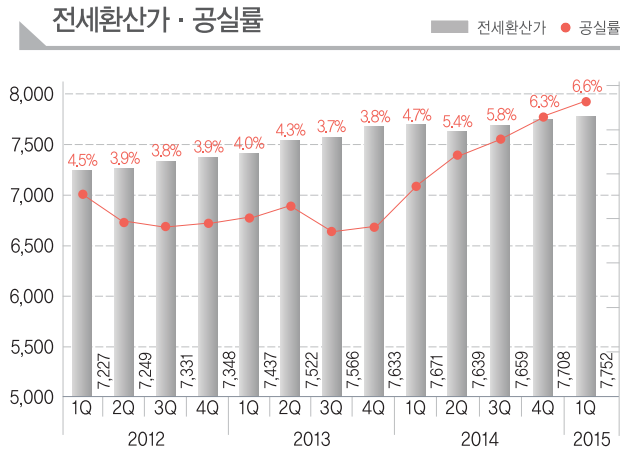
공
실
률

전분기 대비 0.3%p 상승된 6.6%로 조사되었음. 금분기 2건의 프라임급 빌딩이 신규 공급되면서 공실률이 6%대 후반까지 상승되었음. 다만, 신규 공급 물량 중 절반은 사옥형으로 공급되었고, 타 권역으로 부터의 유입 수요와 일부 신규 임차수요가 확인되면서 신규 공급 물량 대비 공실률 상승폭은 예상보다 크지 않았음

주요 공실 빌딩 : 종로 T빌딩 44,000㎡, 세종대로 O타워 28,000㎡, 종로 D빌딩 40,000㎡ 등

■ 세부권역 임대 정보

■ 1Q_14 ■ 2Q_14 ■ 3Q_14 ■ 4Q_14 ■ 1Q_15



2. 권역별정보 (Kangnam Business District)

■ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	7.4 (0.8%p △)	5,976 (0.3% △)	772.8 (0.3% △)	59.7 (0.3% △)	28.6 (0.5% △)	15.2 (-)
Prime	9.7	9,128	969.8	76.9	34.1	12.3
A	7.1	6,986	777.4	68.4	31.7	14.2
B	9.1	5,443	727.4	57.1	27.6	15.7
C	5.5	4,905	745.0	51.2	26.0	16.5

임대
가

전세환산가와 월세는 모두 전분기 대비 0.3%씩 상승되었음. 아셈타워, 트레이드타워 및 도심공향타워 등 삼성역 역세권 프라임빌딩을 비롯해 대기업 계열사 보유 빌딩 일부가 임대료를 인상했으나, 소폭에 그쳤음. 반면에 일부 공실빌딩들의 경우 KBD 공실률이 7%대까지 상승되는 등 시장 불안이 계속되면서 공실 장기화를 우려해 오히려 임대료를 인하하고 있음. 이에, 연초임에도 불구하고 서울시 평균 수준보다도 낮은 상승률을 나타내고 있음

주요 월세 변동 사례 : 아셈타워 2.3%, 도심공향타워 2.0%, 교보타워 1.5% 등 인상

매
개
신
소
문

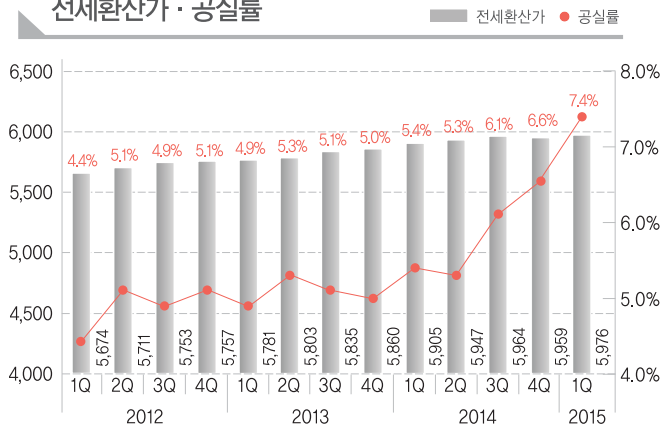
전분기 대비 0.8%p 상승된 7.4%로 조사되었음. IBM이 YBD 소재 Three IFC로 이전을 완료하였고, KT가 계열사와 함께 CBD 신축 사옥으로 이전하였으며, 다수의 공공기관 지방 이전 사례까지 더해지면서 중소형빌딩 외에 신규 공급이 주춤하고 있음에도 불구하고, 공실률이 큰 폭으로 상승되었음

주요 공실 빌딩 : 남부순환로 G타워 35,000㎡, 영동대로 A타워 19,600㎡, 테헤란로 C타워 14,000㎡ 등

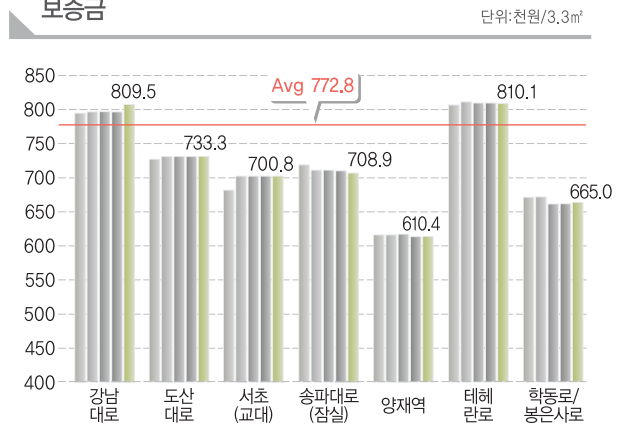
■ 세부권역 임대 정보

■ 1Q_14 ■ 2Q_14 ■ 3Q_14 ■ 4Q_14 ■ 1Q_15

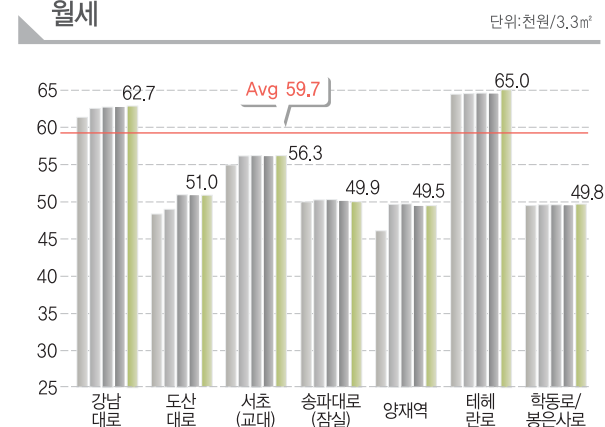
전세환산가 · 공실률



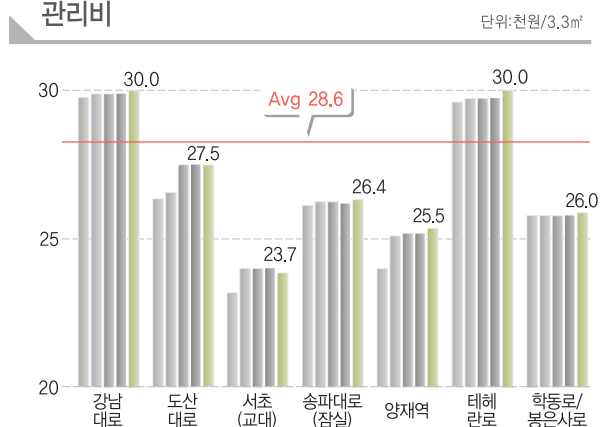
보증금



월세



관리비



YBD

2. 권역별정보 (Yeouido Business District)

■ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.7 (0.2%p△)	5,258 (0.1%△)	491.1 (0.2%△)	48.2 (0.1%△)	24.6 (0.3%△)	12.3 (-)
Prime	8.9	8,614	800.3	80.0	34.6	12.3
A	4.5	5,868	533.1	53.2	26.4	12.2
B	4.1	5,345	493.3	48.4	25.4	12.3
C	4.0	4,008	387.2	37.5	20.8	12.5

임대
대가

전세환산가와 월세는 모두 전분기 대비 0.1%씩 소폭 상승되었음. YBD 임대료 상승률은 주요 권역 중 가장 낮았음. IBM과 한화건설 등 타 권역으로 부터의 대형 면적 이전 수요로 인해 동 권역 공실은 안정세를 나타내고 있으나, 회복세를 지지할 수 있는 권역 내 임차 수요가 주춤하고 있기 때문에 인상 여력이 아직은 부족한 것으로 판단됨

주요 월세 변동 사례 : 교보증권빌딩 2.5% 인상, 하나대투증권빌딩 1.3% 인상

공실
률

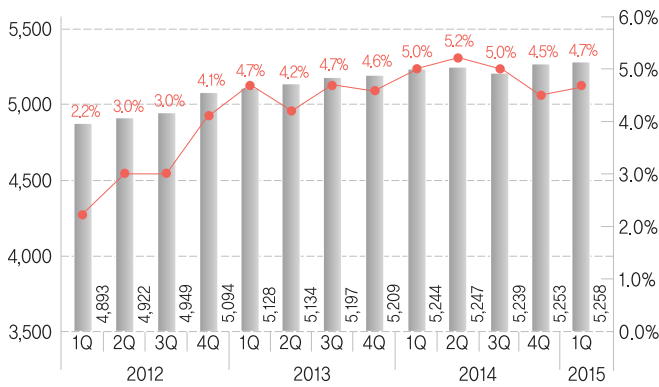
전분기 대비 0.2%p 소폭 상승된 4.7%로 조사됨. 대형면적 신규 계약 사례가 주춤한 가운데 임차 수요가 중소 규모의 단순 이전 수요에 그치면서 전분기 대비 소폭 상승되었으나, 4%대 중반을 유지함. 대형면적 사용 업체인 IBM이 KBD로 부터 유입되었으나, 2014년 중반에 임대차계약이 체결되어 이미 수치를 반영되어 있기 때문에 공실률에는 영향을 미치지 않았음

주요 공실 빌딩 : 동여의도 Y증권 22,000㎡, 동여의도 F타워 31,600㎡, 동여의도 S빌딩 7,200㎡ 등

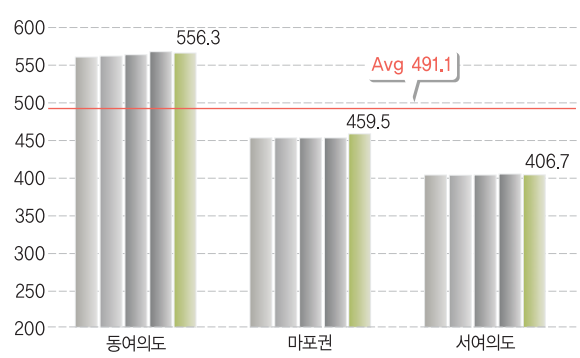
■ 세부권역 임대 정보

■ 1Q_14 ■ 2Q_14 ■ 3Q_14 ■ 4Q_14 ■ 1Q_15

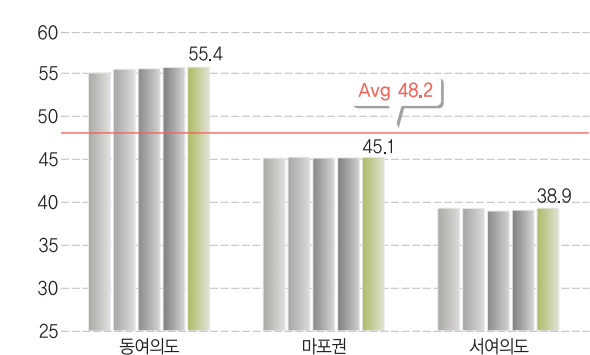
전세환산가 · 공실률



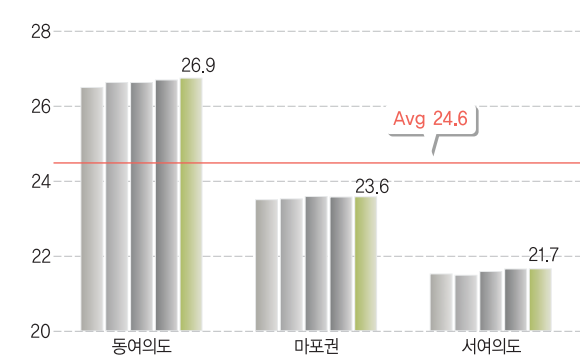
보증금



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	7.1 (0.8%p △)	4,736 (0.1% △)	506.7 (1.8% ▽)	42.9 (0.2% △)	24.0 (0.4% △)	12.6 (-)
Prime	12.0	6,594	619.7	62.0	30.0	12.3
A	9.6	5,248	499.8	47.5	26.4	12.2
B	5.7	4,385	531.9	40.3	22.3	13.3
C	4.3	3,913	440.9	33.7	21.1	12.5

임대가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.1%, 0.2% 소폭 상승되었음. 신규 공실 발생 빌딩과 보험사 등 대기업 계열사 보유빌딩의 호가 인상 사례가 일부 조사되었으나, 주요권역과 마찬가지로 임차 수요 감소에 따른 건물주들의 불안 심리를 반영하여 보험세에 그치고 있음. 더불어, 전분기와 마찬가지로 신규 공급이 계속되었으나, 대부분 사옥형 빌딩이었기 때문에 임대료 수준에는 별다른 영향을 미치지 못하였음

주요 월세 변동 사례 : 전문건설회관 3.8% 인상, 세아타워 4.0% 인상

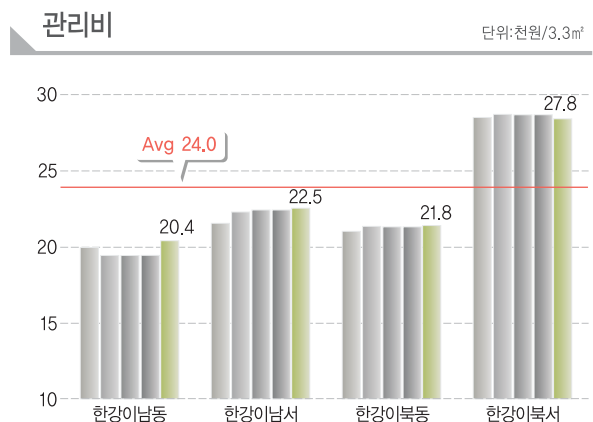
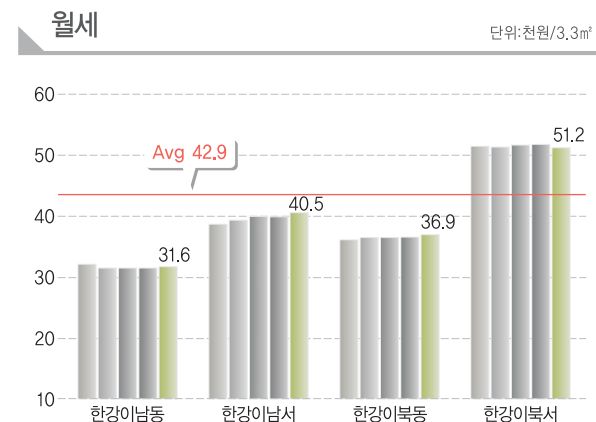
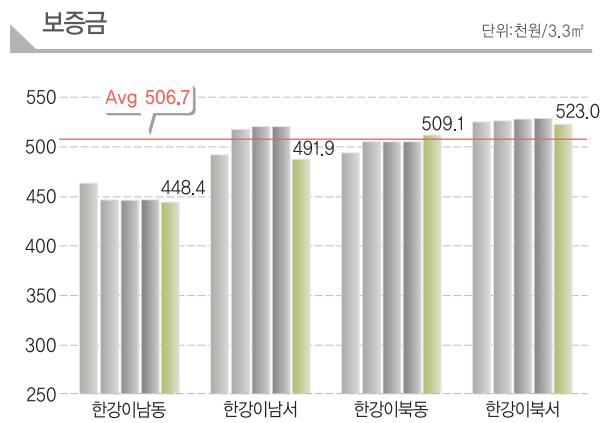
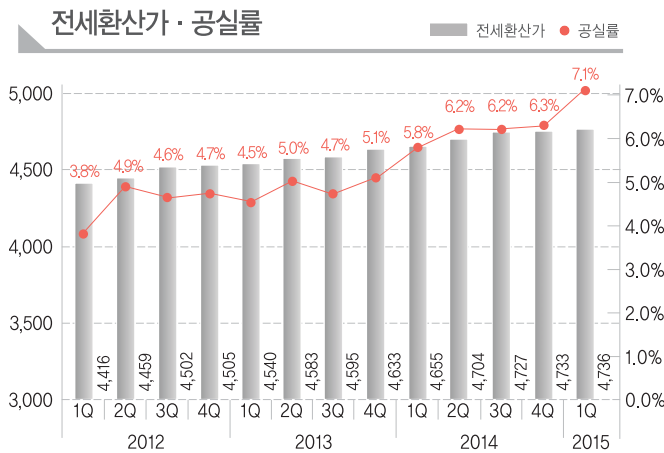
공실률

전분기 대비 0.8%p 상승된 7.1%로 조사됨. 프라임급 오피스빌딩의 신규 공급과 더불어, 주요 권역으로의 수요 이탈과 공공기관의 지방 이전 사례 발생 등으로 공실률이 7%대까지 상승되었음. 주요 권역 소재 공실 빌딩들의 실질 임대료 인하로 외곽 지역 소재 업체들의 주요 권역 이전 사례가 다수 발생되고 있음

주요 공실 빌딩 : 마포구 Y빌딩 23,000㎡, 양천구 K타워 17,000㎡, 마포구 P빌딩 19,000㎡ 등

■ 세부권역 임대 정보

■ 1Q_14 ■ 2Q_14 ■ 3Q_14 ■ 4Q_14 ■ 1Q_15



2. 권역별정보 (Bundang Business District)

■ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	9.5 (1.6%p△)	4,620 (0.2%△)	467.6 (0.2%△)	41.0 (0.2%△)	22.9 (0.2%▽)	12.4 (-)
Prime	3.8	6,105	555.0	55.5	27.4	12.0
A	8.9	4,793	452.5	42.7	22.0	12.2
B	5.4	4,455	481.4	39.2	22.8	11.9
C	14.1	4,206	431.5	36.7	22.3	13.1

임대
가

전세환산가와 월세 모두 전분기 대비 0.2%씩 소폭 상승되었음. 수년째 제자리에 머무르고 있던 BBD 임대가 수준이 높은 임대 호가를 책정하고 있는 리모델링 준공 빌딩의 공급 등으로 인해 소폭 상승되었음. 다만, 기존 빌딩들은 연초 임대료를 대부분 동결하고 있고, 공실이 늘고 있기 때문에 추가 상승 여력은 없는 것으로 판단됨

신규 빌딩 임대가 수준 : N Tower Garden 임대면적 3.3㎡당 보증금 510천원, 월세 51천원

공
실
률

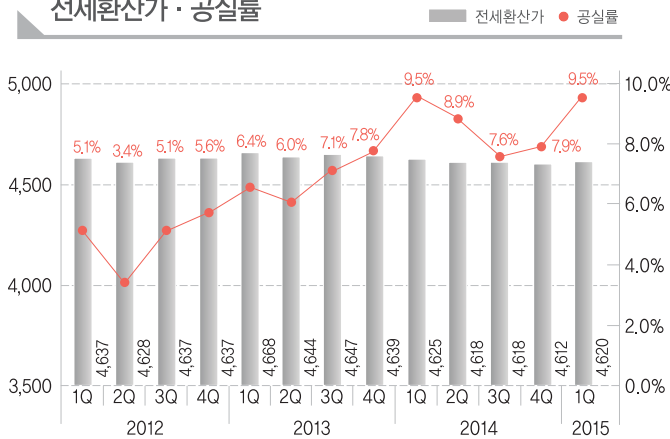
전분기 대비 1.6%p 대폭 상승된 9.5%로 조사됨. 증축 및 리모델링을 거친 수익형빌딩이 수내역에 신규 공급되었고, 서현역과 아탑역 소재 중소형빌딩 다수에서 공실이 늘어났음. 이에, 공실률은 전년 동기(2014년 1/4분기) 수준인 9%대로 상승되었음

주요 공실 빌딩 : 서현역 B빌딩 : 3,700㎡, 아탑역 T빌딩 3,700㎡, 수내역 N빌딩 5,000㎡ 등

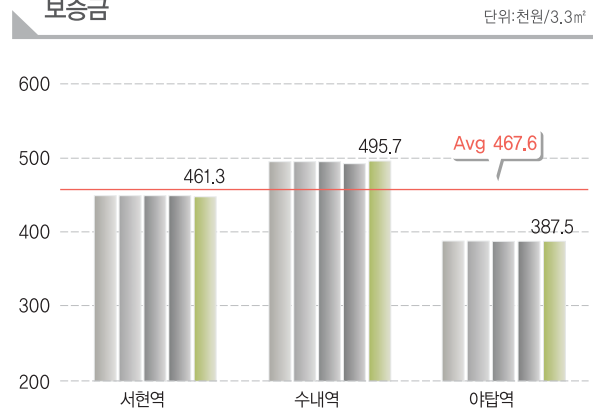
■ 세부권역 임대 정보

■ 1Q_14 ■ 2Q_14 ■ 3Q_14 ■ 4Q_14 ■ 1Q_15

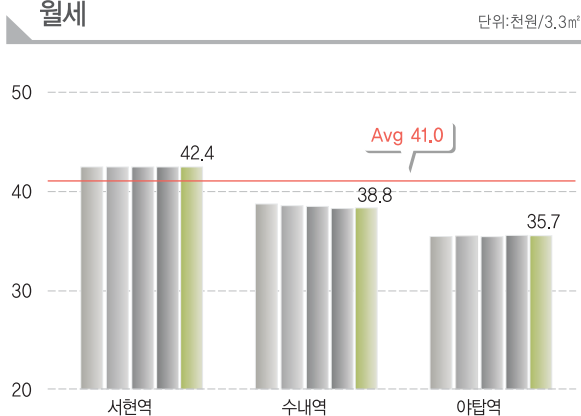
전세환산가 · 공실률



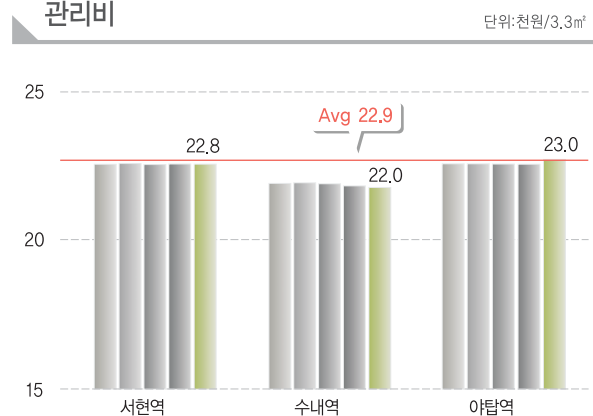
보증금



월세



관리비



2. 권역별정보 :: 종합

■ 권역별 임대 정보

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

구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	6,114 (0.4%△)	7,752 (0.6%△)	5,976 (0.3%△)	5,258 (0.1%△)	4,736 (0.1%△)	4,620 (0.2%△)
보증금	656.9 (0.1%△)	719.3 (0.5%△)	772.8 (0.3%△)	491.1 (0.2%△)	506.7 (1.8%▽)	467.6 (0.2%△)
월세	57.6 (0.3%△)	70.0 (0.6%△)	59.7 (0.3%△)	48.2 (0.1%△)	42.9 (0.2%△)	41.0 (0.1%△)
관리비	27.9 (0.5%△)	31.4 (0.5%△)	28.6 (0.5%△)	24.6 (0.3%△)	24.0 (0.4%△)	22.9 (0.2%▽)
공실률	6.6 (0.5%p△)	6.6 (0.3%p△)	7.4 (0.8%p△)	4.7 (0.2%p△)	7.1 (0.8%p△)	9.5 (1.6%p△)
전환률	13.6 (0.1%p▽)	12.2 (-)	15.2 (-)	12.3 (-)	12.6 (-)	12.4 (-)

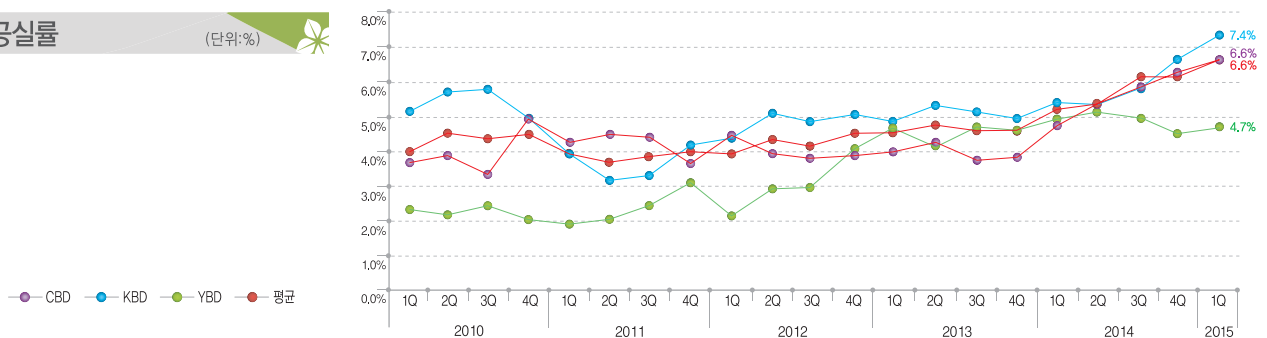
종합 2015년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '연초 임대료 약보합세 지속 및 임차 수요 부진에 따른 공실률 상승'으로 요약할 수 있음, 서울시 전체 평균 전세환산가는 3,3㎡당 6,114천원으로 전분기 대비 0.4% 상승하였으며, 공실률은 신규 공급 감소에도 불구하고 임차 수요 부진으로 6%대 후반(6.6%) 까지 상승되었음

임대 시장 평균을 크게 상회하는 임대료 수준의 프라임 오피스빌딩이 신규 공급되었고, 대기업 계열사 및 금융사 보유 빌딩 일부가 연초 기준가격을 인상하였으나, 2014년도 CPI 상승률(1.3%) 등을 감안하여 인상폭은 대부분 2% 내외에 그쳤음, 반면에 임대시장 불안과 임차수요 감소로 인해 연초임에도 임대료를 조정하는 빌딩수는 많지 않았음, 이에, 연말 대비 0.4% 상승되는데 그쳤음

공실률 최근 임차 수요가 증평이나 신규 수요 보다는 권역 내 또는 권역 간의 단순 이전 수요에 그치면서 주춤하고 있음, 더불어, 종전 부동산의 거리가 크게 활성화되면서 공공기관들의 지방 이전에 따른 공실 발생 사례가 다수 확인되고 있음, 이에, 금분기 신규 공급이 2014년 연말 대비 절반 이하로 감소되었음에도 불구하고, 모든 권역에 걸쳐 공실률이 전분기 대비 상승되었음, 특히, KBD의 경우 중소형빌딩을 제외하고 신규 공급이 감소되었음에도 불구하고 KT, IBM 및 다수의 공공기관 등이 타 권역으로 유출되면서 공실 불안을 주도하고 있음

공실률

(단위: %)



전세환산가

(단위: 천원/3.3㎡)



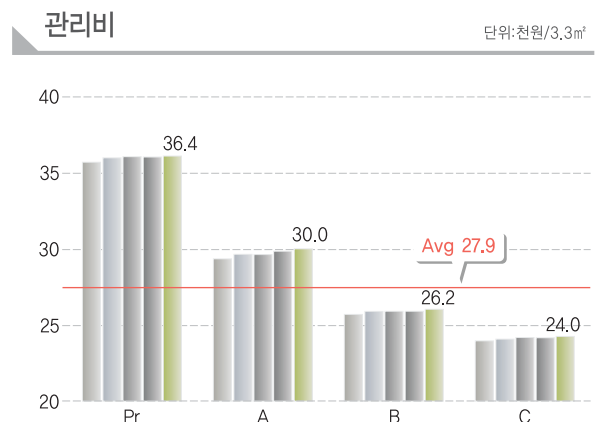
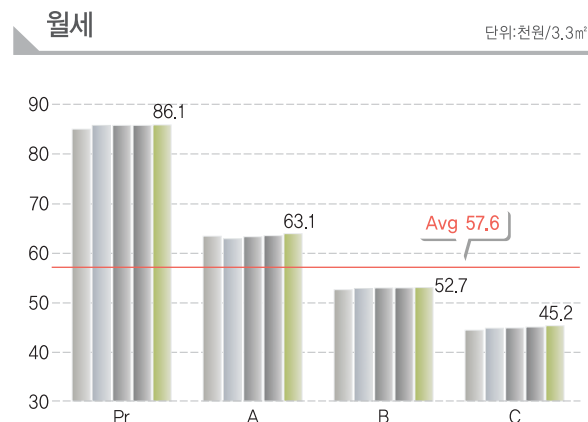
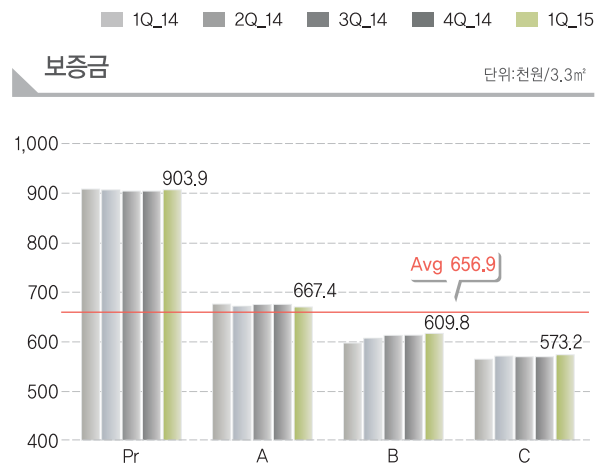
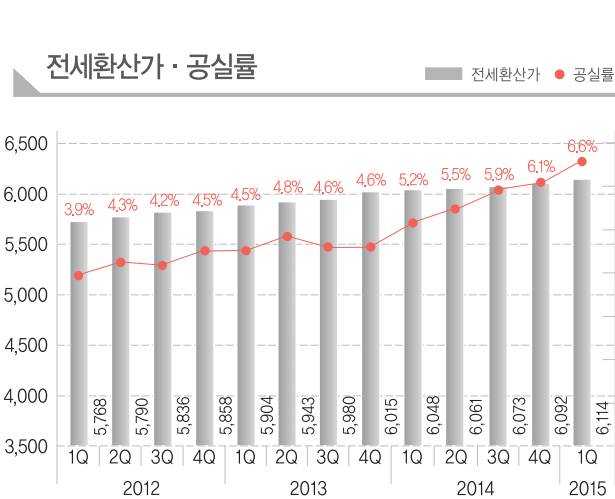
■ 등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	6,114 (0.4%△)	9,605 (0.8%△)	6,731 (0.4%△)	5,431 (-)	4,718 (0.1%△)
보증금	656.9 (0.1%△)	903.9 (0.7%△)	667.4 (0.5%▽)	609.8 (-)	573.2 (0.3%△)
월세	57.6 (0.3%△)	86.1 (0.7%△)	63.1 (0.4%△)	52.7 (0.1%▽)	45.2 (0.3%△)
관리비	27.9 (0.5%△)	36.4 (0.9%△)	30.0 (0.5%△)	26.2 (0.2%△)	24.0 (0.4%△)
공실률	6.6 (0.5%p△)	10.1 (1.9%p△)	7.4 (0.1%p△)	6.5 (0.2%p△)	4.6 (0.4%p△)
전환률	13.6 (0.1%p▽)	12.2 (-)	13.0 (-)	14.2 (-)	14.8 (-)

임대가 주요 권역 핵심지역에 대형 오피스빌딩이 공급되었고, 연초에 정기적으로 임대조건을 인상하는 대기업 계열사 및 금융사 보유 빌딩들이 대부분 프리미엄등급과 A등급이었던 바, 이들이 금분기 임대료 상승폭의 대부분을 차지하였음. 상대적으로 신규 임대 물량이 적고, 공실 변동에 민감한 B등급과 C등급은 보험세를 나타냈음

공실률 등급별 공실률은 전분기와 마찬가지로 대형 면적 신규 공급이 있었던 프리미엄등급이 큰 폭으로 상승되었고, 이를 제외한 나머지 등급의 경우 대체로 보험세를 나타내고 있음. 다만, 프리미엄등급을 제외한 나머지 등급의 신규 공급이 감소되었음에도 불구하고 전반적인 입차 수요 감소의 영향으로 모든 등급의 공실률이 상승되었음



2. 권역별정보 :: 종합

■ 임대시장 주요 특징

2015년 1/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음

특징	내용	비고
연초 임대료 약보합세	연중 임대료 상승폭이 가장 높은 연초임에도 불구하고, 분기 임대료 상승률은 전세환산가 기준으로 0.4%에 그쳤음. 연간 상승률이 1.3%에 그쳤던 2014년 1/4분기 보다도 낮았음	분기 전세환산가 변동률 2012년 1/4분기 0.6% ↑ 2013년 1/4분기 0.8% ↑ 2014년 1/4분기 0.5% ↑
수요 감소로 인한 공실률 상승 지속	전분기 대비 신규 공급이 절반 이하로 감소되며, 공급물량이 평년 수준을 회복했으나, 임차 수요 감소 및 외부 유출시세가 다수 발생되면서 공실률은 오히려 상승되었음	2013년 4/4분기 이후 5분기 연속 상승
CBD 연초 신규 공급 집중에 따른 공실률 상승	프라임 오피스빌딩 2동이 신규 공급되면서 CBD 공실률 상승이 계속되었음. 다만, 신규 공급 면적의 절반 가량이 사옥형으로 공급되었고, 주요 권역 중에서는 상대적으로 임대차활동이 활발하게 이루어지면서 상승폭은 평균 보다 낮았음	2013년 3/4분기 이후 6분기 연속 상승
타 권역 수요 유출로 인한 KBD 공실률 급등	중소형빌딩을 제외하고 신규 공급이 주춤하고 있으나, 권역 내 대형 면적 사용업체들이 타 권역으로 다수 이전하면서 공실률이 큰 폭(6.6% → 7.4%)으로 상승되었음	KT : CBD 이전 IBM : YBD 이전 공공기관 : 지방 이전
외부 유입 수요 감소에 따른 YBD 공실률 하락세 주춤	IBM, 한화건설, AIG 등의 타 권역으로 부터의 대형면적 유입 수요가 주춤한 가운데, 권역 내 임차 수요 역시 부진하면서 YBD 공실률은 전분기 대비 소폭 상승하였음	2014년 4Q 4.5% → 2015년 1Q 4.7%

3. 수급 동향 분석

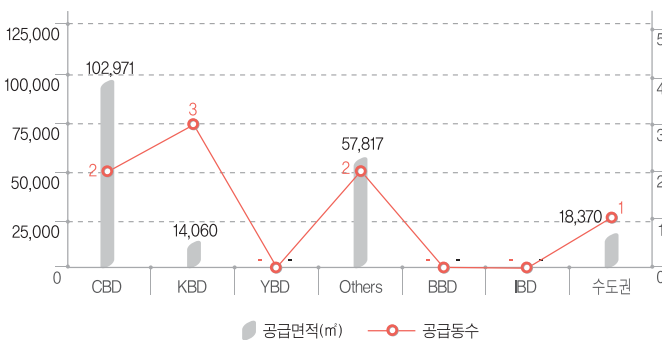
■ 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	준공일
CBD	Tower 8	종로구 종로5길(청진동)	B7/24F	51,800	2015. 1
	KT 광화문빌딩 이스트	종로구 종로3길(청진동)	B6/25F	51,171	2015. 1
KBD	청담동 삼강빌딩	강남구 영동대로(청담동)	B3/11F	4,556	2015. 1
	중경빌딩	강남구 역삼동17길(역삼동)	B3/10F	4,505	2015. 3
	화남빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	B3/15F	4,999	2015. 3
Others	LG유플러스 용산사옥	용산구 한강대로(한강로3가)	B7/21F	54,500	2015. 2
	디그빌딩	동대문구 왕산로(용두동)	B3/14F	3,317	2015. 3
수도권	농우바이오신사옥	수원시 영통구 센트럴타운로(이의동)	B3/9F	18,370	2015. 1
합계	8 PJT	-	-	193,218	-

신규 공급 규모	2015년 1/4분기 신규 공급 오피스는 총 8개 빌딩에 공급면적 합계는 193,218㎡로 조사되었음. CBD와 용산구에 3건의 프라임급 오피스빌딩이 공급되었으나, 판교, 상암, 강동 등 신규 업무밀집지역의 신규 공급이 주춤하면서 약 50만㎡가 공급되었던 전분기 대비 절반 이하로 크게 감소되었음
권역별 공급면적	세부 권역별 공급면적을 살펴보면, 2동의 프라임급 빌딩이 신규 공급된 CBD가 공급 면적 기준 53.3%로 가장 큰 비중을 차지하였음. 이어, 금분기 신규 공급 빌딩 중 가장 큰 면적의 LG유플러스타워 등 2건이 공급된 서울 기타지역이 29.9%로 뒤를 이었음. 다음으로, KBD, 수도권 순으로 조사됨. KBD는 매분기 2건 이상 꾸준히 신규 공급이 계속되고 있으나, 중소형빌딩 위주로 공급되었기 때문에 3건으로 가장 많았음에도 불구하고, 비중은 한자릿수(7.3%)에 그쳤음
공급시장 분석	금분기 신규 공급 물량은 CBD와 더불어 CBD와 인접한 용산구에 주로 이루어졌음. 특히, CBD의 경우 2015년도 공급 예정 물량 중 절반 이상이 1/4분기에 집중되었음. 2014년 하반기 공급분 중 상당 물량이 금분기에도 공실로 남아있는 상황에서 추가 공급이 계속되었고, CBD 임대시장 불안으로 이어지고 있음

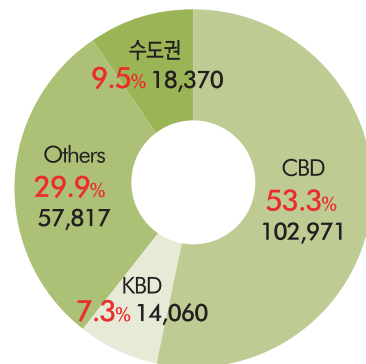
권역별 공급량 분석

(단위:㎡, 동)



권역별 공급비율

(단위:㎡)



3. 수급 동향 분석

■ 공급시장 특징

특징	내용	비고
전분기 대비 절반 이하 공급 감소	CBD와 동 권역 인근 용산구에 총 3건의 프라임빌딩이 공급되었으나, 최근 공급시장을 주도했던, 판교, 강동, 상암 등 신규 업무밀집지역의 공급이 주춤하면서 2014년 연말 대비 절반 이하로 공급이 감소되었음	8건, 19만㎡ 공급
연초 CBD 공급 물량 집중	2015년 CBD 공급 물량 중 대부분이 1/4분기에 집중되었음. 2014년 하반기 공급 물량 중 상당 부분 공실로 남아있는 상황에서 동 권역 임대시장 내 공실을 상승세를 견인하였음	Tower 8, KT 광화문 이스트
신규 업무밀집지역 공급 주춤	2014년 연중 신규 공급을 주도했던 신규 업무밀집지역(상암DMC, 강동 첨단업무지구, 판교테크노밸리)의 공급 감소로 인해 전체 오피스시장 공급까지 감소세를 나타냈음	광교 테크노밸리 농우바이오 사옥 준공
KBD 중소형빌딩 연중 공급 지속	2014년에 연중 매분기 2건 이상 공급되었던 KBD 중소형빌딩이 해가 바뀐 2015년에도 꾸준히 공급되고 있음. 2005년 연말 이후 약 10년 동안 매분기 쉬지 않고 공급이 이루어지고 있음	삼강빌딩, 중경빌딩, 화남빌딩

■ 주요 공급 오피스

CBD



Tower 8

- 규모 : B7/24F
- 연면적 : 51,800㎡
- 대지면적 : 3,331㎡
- 종로구 종로5길 소재
- 준공 : 2015. 1
- 건폐율 : 63.99%
- 용적률 : 999.78%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 202대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 지엘메트로시티/신세계건설
- 지하철 1호선 종각역 도보 3분 거리
- SC은행본점에서 교보빌딩 방향 그랑서울 옆 대로변 위치
- 자산운용사가 선매입하여 저층부 근생 및 3층 이상 업무시설로 임대중에 있음

CBD



KT 광화문빌딩 이스트

- 규모 : B6/25F
- 연면적 : 51,171㎡
- 대지면적 : 3,637㎡
- 종로구 종로3길 소재
- 준공 : 2015. 1
- 건폐율 : 50.56%
- 용적률 : 998.87%
- 구조 : SRC조
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : KT/GS건설
- 지하철 5호선 광화문역 도보 2분 거리
- KT 광화문빌딩 웨스트와 종로구청 사이 종로3길 소재
- KT의 신사옥으로 그룹 계열사 임직원 약 1,800여명이 입주하여 근무할 예정임

KBD

청담동 삼강빌딩



- 규모 : B3/11F
- 연면적 : 4,556㎡
- 대지면적 : 716㎡
- 강남구 영동대로 소재
- 준공 : 2015. 1
- 건폐율 : 52.96%
- 용적률 : 420.52%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 47대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/코렘시스
- 지하철 7호선 청담역 도보 1분 거리
- 경기교교앞사거리에서 영동대교 방향 영동대로변 소재
- 수익목적 신축빌딩으로 저층부(B1~4F) 근생 및 중층부 이상 업무시설로 임대중에 있음

KBD

중경빌딩



- 규모 : B3/10F
- 연면적 : 4,505㎡
- 대지면적 : 1,139㎡
- 강남구 역삼동17길 소재
- 준공 : 2015. 3
- 건폐율 : 46.42%
- 용적률 : 249.47%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 63대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 중경미드타운/지오종합건설
- 지하철 2호선 역삼역 도보 4분 거리
- 역삼역 강남파이낸스빌딩 이면도로 소재
- 수익목적 신축빌딩으로 저층부(B2~2F) 근생, 3층 이상 업무시설로 구성되어 있음

KBD

화남빌딩



- 규모 : B3/15F
- 연면적 : 4,999㎡
- 강남구 테헤란로 소재
- 준공 : 2015. 3
- 전용률 : 66.41%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 21대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/하우텍C&R건설
- 지하철 2호선 및 분당선 선릉역 도보 1분 거리
- 선릉역에서 역삼역 방향 테헤란로 대로변 위치
- 수익 목적 신축빌딩으로 저층부(B1~2F) 근생 및 3층 이상 업무시설로 구성됨

Others

LG유플러스 용산사옥



- 규모 : B7/21F
- 연면적 : 54,500㎡
- 대지면적 : 4,278㎡
- 용산구 한강대로 소재
- 건폐율 : 47.38%
- 용적률 : 716.64%
- 준공 : 2015. 2
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 203대
- 용도 : 업무/근생/교육연구

- 시행/시공 : 엘지유플러스/서브원
- 지하철 4호선 신용산역 도보 10분 거리
- 신용산역에서 한강대교방면 한강대로변 소재
- LG유플러스의 신사옥으로 기존 빌딩을 재건축하여 준공함

Others

디그빌딩



- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 3,317㎡
- 대지면적 : 354㎡
- 동대문구 왕산로 소재
- 준공 : 2015. 3
- 건폐율 : 59.66%
- 용적률 : 797.8%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 29대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/형인산업개발
- 지하철 1,2호선 신설동역 도보 5분 거리
- 신설동역에서 제기동역 방향 왕산로 대로변 소재
- 여성의류 쇼핑몰 디그스타일의 사옥으로 자사사용분을 제외한 일부 면적은 외부 임대중에 있음

수도권

농우바이오 신사옥



- 규모 : B3/9F
- 연면적 : 18,370㎡
- 대지면적 : 2,926㎡
- 영등구 센트럴타운로 소재
- 준공 : 2015. 1
- 건폐율 : 51.69%
- 용적률 : 394.73%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 156대
- 용도 : 업무/근생/교육연구

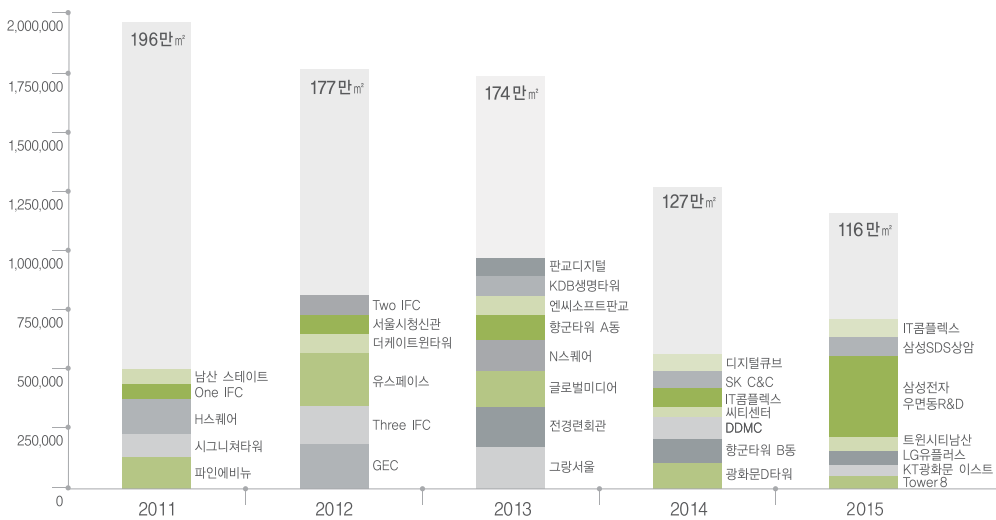
- 시행/시공 : 농우바이오/씨제이건설
- 경기도청 신청사에서 도보 8분 거리
- 광교 테크노밸리 내 광교비즈니스센터 인근에 위치
- 건축주인 농우바이오가 사옥 용도로 신축하였음

3. 수급 동향 분석

2015년 2/4분기 주요 공급 예정 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(m ²)	비고
CBD	논현동 페이토 II 빌딩	강남구 학동로(논현동)	B3/15F	5,061	관세청사거리 소재
	청담동 오피스빌딩	강남구 도산대로(청담동)	B4/15F	14,021	신세계인터내셔널 사옥
	삼양화학사옥	서초구 서초대로38길(서초동)	B3/11F	17,248	서초역 이면도로 소재
	삼성전자 R&D센터	서초구 성촌길(우면동)	B5/10F	330,000	삼성전자 사옥
	삼성동 유기타워	강남구 테헤란로69길(삼성동)	B5/15F	6,447	테헤란로 이면 소재
	논현동 업무시설	강남구 강남대로(논현동)	B3/15F	4,528	논현역 인근 강남대로 소재
	KB우준타워	강남구 테헤란로(삼성동)	B5/17F	9,232	포스코사거리 소재
Others	유풍사옥	구로구 구로동로(구로동)	B3/7F	11,509	제조업체(유풍) 사옥
	트윈시티 남산(동자8)	용산구 한강대로(동자동)	B7/30F	32,743(오피스)	동자동 도심재개발
	이수역 JH빌딩	동작구 동작대로(사당동)	B3/14F	4,474	이수역 인근 동작대로 소재
	삼성SDS상암센터	마포구 월드컵북로58길(상암동)	B8/13F	83,431	삼성SDS의 R&D센터
	코레일유통 당산동사옥	영등포구 국회대로(당산동3가)	B4/20F	52,480	코레일 사옥 + 임대

연도별 오피스 공급량 (단위: 만 m²)



대규모 R&D시설 준공에 따른 공급 증가	KBD와 상암 DMC에 대기업 계열사의 대형 R&D 센터가 준공되면서 서울시에만 약 51만m ² 의 신규 물량이 공급될 예정임. 다만, 약 33만m ² 규모의 삼성전자 R&D센터의 경우 대부분 수원 등 수도권 소재 R&D 관련 조직이 이전할 예정에 따라 KBD를 제외하고 서울 전체 오피스시장에 미치는 영향은 공급 면적 대비로는 크지 않을 전망이다
주요권역 공급 편중 현상 발생	주요권역 오피스 공급시장의 한 축을 담당해왔던 CBD의 신규 공급이 연말까지 주춤할 예정에 있고, 신규 업무밀집지역까지 공급이 감소되면서 3대 권역 중에서는 KBD만이 유일하게 신규 공급이 계속될 전망이다
사옥형 빌딩 공급 증가	2건의 대형 R&D시설을 비롯해 신세계, 유풍, 코레일 등 건축주 사용 비중이 큰 사옥형 빌딩의 신규 공급이 늘어날 것으로 있음

■ 주요 임대차 활동

구역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
CBD	KT광화문빌딩	종로구 세종대로(세종로)	KT	681	2015. 1
			KT미디어허브	2,717	2015. 2
	SC은행본점빌딩	종로구 종로(공평동)	SK C&C	2,479	2015. 1
	이마빌딩	종로구 종로1길(수송동)	법무법인 천고	231	2015. 1
	센터원	중구 을지로5길(수하동)	SBI 저축은행	2,744	2015. 1
	AIA타워	중구 통일로2길(순화동)	롯데멤버스	3,438	2015. 1
	서울스퀘어	중구 한강대로(남대문로5가)	차병원	5,085	2015. 2
			LG솔라	3,566	2015. 3
	프라임타워	중구 소공로(회현동)	신세계 I&C	6,406	2015. 2
	파인애비뉴	중구 을지로(을지로2가)	타타 모터스	264	2015. 2
	메트로타워 (구, GS역전타워)	중구 퇴계로(남대문로5가)	클레어스	981	2015. 2
			한국기술교육대학교	2,066	2015. 2
			하파그로이드	3,099	2015. 3
			알파라발	1,240	2015. 3
	서울시티타워	중구 후암로(남대문로5가)	KDB생명	1,052	2015. 2
	YTN타워	중구 세종대로(남대문로5가)	한국일보	6,239	2015. 3
	영풍빌딩	종로구 청계천로(서린동)	화인자산관리	2,066	2015. 2
	STX남산타워	중구 후암로(남대문로5가)	동부제철	6,122	2015. 2
	나라키움저동빌딩	중구 삼일대로(저동1가)	공공기관	5,563	2015. 3
	남산스퀘어	중구 퇴계로(충무로3가)	한국건강증진개발원	3,372	2015. 2
장애인고용공단			945	2015. 3	
올리브타워	중구 세종대로9길(서소문동)	리치플래너컨설팅	9,481	2015. 3	
KBD	KT선릉타워	강남구 테헤란로(대치동)	KT sat	2,621	2015. 2
	KT송파	송파구 오금로(잠실6동)	익스텔	69	2015. 2
			가치경영연구원	69	2015. 2
	플래티넘타워	서초구 서초대로(서초동)	삼성물산	227	2015. 1
	삼성제일빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	플랜트산업협회	603	2015. 2
	아세아타워	강남구 논현로(역삼동)	로크웰오토메이션코리아	2,060	2015. 2
강남POBA타워	강남구 학동로(논현동)	에어프로덕츠키코리아	1,939	2015. 2	

3. 수급 동향 분석

■ 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
YBD	KT타워	영등포구 여의대로(여의도동)	KT	6,331	2015. 1
			삼성선물	397	2015. 2
	한마루빌딩	영등포구 여의나루로(여의도동)	화성시청	165	2015. 1
	심팩빌딩	영등포구 국제금융로(여의도동)	TNS코리아	4,760	2015. 2
	서교빌딩	마포구 양화로(서교동)	PMD아카데미	506	2015. 1
			삼복양행	126	2015. 1
	KTB빌딩	영등포구 여의대로(여의도동)	브리티시텔레콤	797	2015. 1
	FKI타워	영등포구 여의대로(여의도동)	GNM글로벌문화재단	569	2015. 1
			LG화학	3,673	2015. 1
	행진개발빌딩	영등포구 국제금융로(여의도동)	(주)KW	489	2015. 1
중소기업회관	영등포구 은행로(여의도동)	동아출판	542	2015. 1	
Two IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	지브라 테크놀로지	463	2015. 1	
		LG전자	1,388	2015. 1	
		켄달스퀘어로지스틱스	463	2015. 2	
		엘지	529	2015. 2	
Others	더프라이타워	용산구 원효로90길(원효로1가)	LG유플러스	1,115	2015. 1
			MG손해보험	714	2015. 2
			트랜스코스모스	2,765	2015. 2
			SK M&S	735	2015. 2
	임광빌딩	서대문구 통일로(미근동)	농협카드	1,922	2015. 3
			아이비솔루션즈	625	2015. 3
			농협물류	1,505	2015. 3
디지털큐브	마포구 상암산로(상암동)	신규 홈쇼핑	14,400	2015. 3	
BBD	후너스빌딩	분당구 백현로(수내동)	신한은행	562	2015. 2
	금화빌딩	분당구 황새울로(서현동)	더센터오브필라테스	760	2015. 2
	분당M타워	분당구 구미로(구미동)	올어바웃카페	466	2015. 2
	H' Square	분당구 판교역로(삼평동)	다음카카오	760	2015. 3

■ 임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
CBD 중대형 규모 임대차 사례 증가	CBD 신축빌딩과 대형공실 보유 빌딩을 중심으로 중대형 규모 임대차 활동이 다수 발생되었음. 타 권역으로 부터의 이전 수요와 더불어 권역 내 외곽지역 소재 업체의 통합 이전 사례 등 다양한 형태로 조사됨	· 권역 내 : 리치플래너, 한국일보 등 · 권역 외 : KT미디어허브, 동부제철, SBI저축은행, 신세계&C 등
권역 간 이전 사례를 통한 권역별 업종 재편 사례 다수 확인	금분기 임대차 사례는 권역 간, 권역 내에서 다양하게 발생되었음. 다만, 권역 간 이전사례의 경우 업종별 및 그룹 계열사 집재를 통한 재편 사례가 두드러졌음	· CBD : 저축은행(SBI, OK 등), 대기업 계열사(KT, 신세계 등) · KBD : 외국계 제조, IT(로크웰오토, 에어프로덕츠 등)
중대형 면적 신규 수요 발생	증평 및 이전 수요가 아닌 중대형 면적 신규 임차 수요가 일부 발생됨. 경기 회복기에 크게 급증하는 보험사 수요와 달리 일회성인 경우가 많지만 임대시장에는 긍정 요인으로 작용하고 있음	차병원, 롯데멤버스, 신규 홈쇼핑 등

■ 임대시장 전망(2015년 2/4분기)

구분	내용	변동
임대가	1/4분기 임대료 상승률이 2014년에 이어 약세를 유지하고 있고, 저성장, 저물가 추세 심화로 임대료 예측시 참고가 되는 CPI와 경제성장률 등의 예상치가 하향 조정되고 있음. 이에, 동 지표들과 마찬가지로 임대료 상승률 역시 연간 1~2% 수준에 그칠 것으로 예상됨 실제로 연초임에도 소수의 빌딩만이 임대료를 인상하였고, 인상률은 1~2% 수준에 그치고 있음. 연중반까지는 이러한 보험세가 계속될 전망이다 거래 부진 또한 임대료 약보합세의 한 요인으로 작용하고 있는 바, 주요 거래 예정 물건들의 임대료가 수준이 이미 충분히 높기 때문에 2/4분기에도 매매시장이 임대료 수준에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상됨	CBD, KBD, YBD → 서울기타, BBD →
공실률	신규 공급 물량이 집중된 이후 공급이 감소될 예정인 CBD와 공실을 하락세가 계속되고 있는 YBD는 2/4분기에는 보합 내지는 소폭 하락하며 상대적으로 안정세를 나타낼 것으로 예상됨 이에 반해, KBD는 연면적 약 33만㎡ 규모의 삼성전자 우면동 R&D센터가 준공되면 해당빌딩으로 일부 인력의 이전이 예상되는 서초삼성타운 인근 임대시장에 작지 않은 영향을 미칠 전망이다. 더불어, 원상복구가 종료되어 공실로 공급될 예정인 KT와 KT 계열사의 기존 사용면적, 일부 공공기관의 추가 지방 이전 등으로 공실률 불안이 계속될 전망이다	KBD, 서울기타 ↑ BBD ↓ CBD, YBD →
신규공급	2/4분기 신규 공급은 KBD와 서울 기타지역에 집중될 전망이다. 특히, KBD는 약 33만㎡ 규모의 삼성전자 우면산 R&D센터와 다수의 중소형빌딩이 공급될 예정에 있음. 삼성전자 R&D센터의 경우 외부 임대 물량은 전혀 없고, 수원 등 수도권 조직이 이전해 올 계획에 따라 서울시 임대시장에 미치는 직접적인 영향은 크지 않을 것으로 예상되지만, 서초삼성타운 내 조직 일부가 이전해 올 계획에 따라 강남대로와 강남역 주변 임대시장에는 일부 영향을 미칠 것으로 판단됨 서울 기타권역에서는 상암 DMC와 용산, 구로, 영등포 및 동작 등 다양한 지역에서 약 18만㎡ 규모의 신규 공급이 예정되어 있음. 이를 제외한 나머지 권역들의 경우 상반기 내 추가 공급이 없는 것으로 조사되고 있음	KBD ↑ ↑ 서울기타 ↑ ↑ CBD, BBD, YBD →

1. 시장 동향

■ 조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2015년 1/4분기 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 2015년 1월 1일 ~ 2015년 3월 31일

[2015년 1/4분기 주요 매매 사례]

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	씨티센터타워	중구 수표로(저동2가)	36,581	쌍용타운PFV	이지스사모부동산투자신탁26호
	한국정보화진흥원사옥	중구 청계천로(무교동)	11,654	한국정보화진흥원	화산테크
KBD	한국교육과정평가원	강남구 삼성로147길(청담동)	5,722	한국교육과정평가원	개인
	문진미디어빌딩	강남구 논현로(논현동)	3,955	문진미디어	미동전자통신
	포스코SS&CC타워	서초구 강남대로(반포동)	4,306	포스코특수강	포스메이트
	이동수F&G사옥	강남구 선릉로(청담동)	5,961	이동수에프엔지	큰소나무
Others	트루텍빌딩	마포구 월드컵북로56길(상암동)	19,816	트럼프코리아상암	개인
	하나대투증권영등포사옥	영등포구 영중로(영등포동4가)	5,076	하나대투증권	삼경비엠코리아

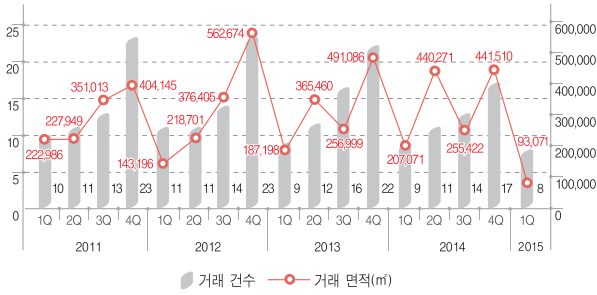
※ 상기 매매사례 중 씨티센터타워(연면적 37,266㎡)와 한국정보화진흥원사옥(연면적 16,445㎡) 및 포스코SS&CC타워(연면적 8,612㎡)는 전체 연면적 중 일부만 거래되어 상기 거래면적과 공부상의 연면적이 일치하지 않음

2. 매매시장 분석(2015년 1/4분기)

■ 매매사례 분석

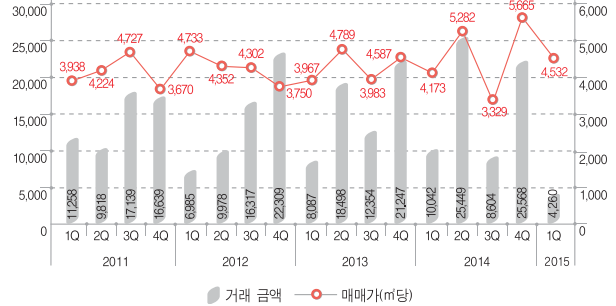
분기별 거래 면적 분석

(단위:건, m²)



분기별 거래 금액 분석

(단위:건, m²)



거래 규모

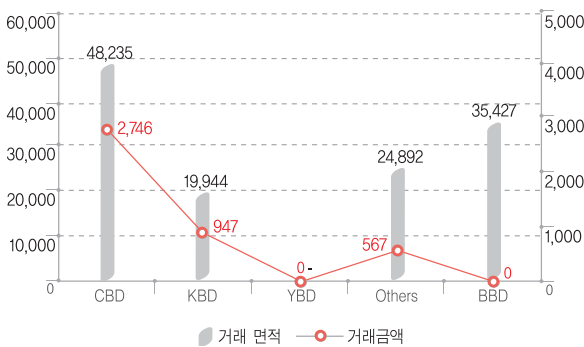
2015년 1/4분기 거래사례는 총 8건, 거래면적 93,071m², 거래대금은 4,260억원으로 조사됨. 거래건수는 8건으로 평년(분기당 10건)에 못미치는 수준일 뿐만 아니라 리먼사태 직후 거래가 큰 폭으로 감소되었던 2008년 4/4분기(6건) 이후 6년여 만에 최저 수준을 기록하였음. 연말 급매물 소진 이후 유휴 매물 감소, 간접투자 매수 감소 및 일부 물건의 Closing 지연 등이 원인으로 분석됨. 거래금액 역시 1천억원 이상 중대형 물건이 단 1건만 거래되었고, 나머지의 경우 거래금액 2~3백억원 내외의 중소형 물건 또는 구분 소유 물건이었던 바, 거래건수와 마찬가지로 2008년 4/4분기(4,201억원) 이후 최저 거래금액을 나타냈음

평균 매매가

m²당 평균 매매가격은 4,532천원으로 사상 최고치를 기록했던 전분기 대비 20% 하락되었음. 매매가격 수준이 상대적으로 낮은 중소형 빌딩 및 서울 기타권역 소재 물건이 주로 거래되었기 때문임

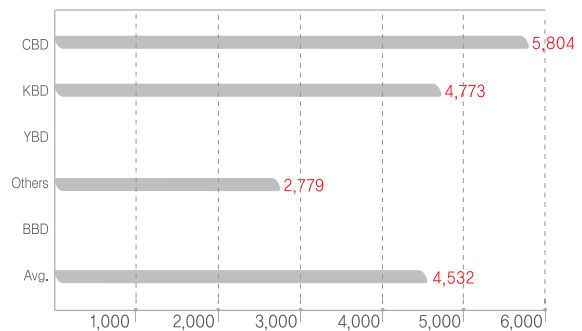
권역별 매매사례

(단위:m², 억원)



권역별 평균 매매가

(단위:천원/m²)



권역별 거래 분석

권역별 거래는 거래건수 기준으로 KBD(4건)가 절반을 차지했고, CBD와 서울 기타지역이 각각 2건씩 거래되었으며, YBD와 BBD는 없었음. 전분기와 마찬가지로 거래건수는 KBD가 가장 많았으나, 4건 모두 300억 이하의 중소형빌딩이었던 바, 함께 금액이 1천억원에 못미쳤음. 반면에 거래금액 2천억원이 넘는 A등급 빌딩이 거래된 CBD는 거래면적(51.8%)과 거래금액(64.5%) 모두 과반을 넘었음. KBD는 거래가 확인된 권역 중 거래면적이 가장 작았으나, 상대적으로 높은 m²당 매매가 수준으로 인해 서울 기타지역 보다 거래금액이 컸음

권역별 매매가 수준

권역별 매매가격은 m²당 6,000천원대 사례가 1건에 그치며 전체적으로 하락되었으나, 주요 세분권역 소재 물건이 거래된 CBD가 5,000천원대 후반으로 하락폭은 가장 작았으며, 권역 내 외곽지역 물건이 일부 포함된 KBD와 서울 기타지역은 상대적으로 하락폭이 컸음

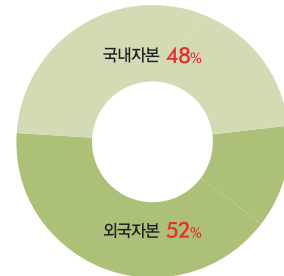
2. 매매시장 분석(2015년 1/4분기)

매입자본 분석

8건의 거래사례 중 6건을 국내자본이 매수했고, 외국자본은 2건을 매수 하였음. 외국자본의 경우 2분기 연속 매수세를 유지하고 있으며, 특히 거래면적이 가장 큰 2건을 매수하면서 거래면적(52%)과 거래금액(65%) 기준으로 과반 이상을 점유하고 있음
간접 투자 매수 사례는 1건에 그치며 2010년대 1/4분기 평균(3~4건) 대비 큰 폭으로 감소되었음. 동 자본의 매수 부진이 금분기 거래 감소에 가장 큰 영향을 미친 것으로 분석됨

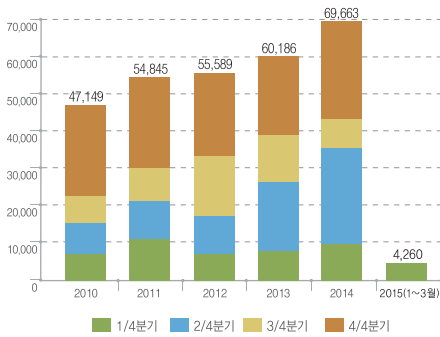
매수자 거래면적 분석

(단위:%)



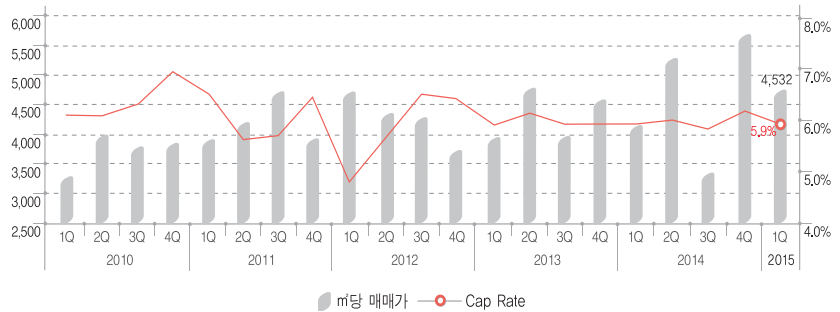
분기별 거래규모

(단위:억원)



Cap Rate

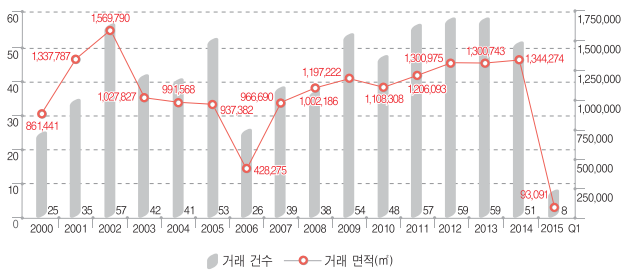
(단위:천원/㎡)



연도별 매매사례 대비 2015년 누적 거래사례 분석

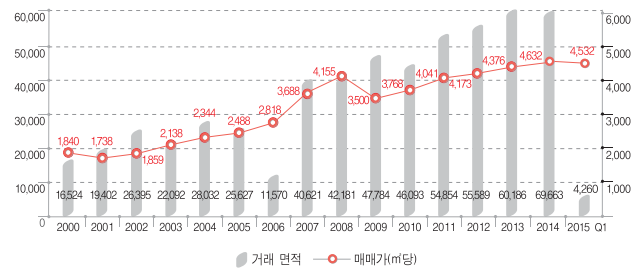
연도별 거래 면적

(단위:건, ㎡)



연도별 거래 금액

(단위:억원, 천원/㎡)



누적 거래규모

1998년부터 2015년 1/4분기 까지 거래가 완료된 서울 및 분당권역 소재 오피스빌딩 매매사례는 총 702건, 16,998,675㎡에 거래금액은 57조 6,219억원으로 조사되었음. 연간 평균 거래건수 39건, 거래면적 944,371㎡에 거래금액 3조 2,012억원 수준임

거래금액

2015년 누적 거래금액은 4,260억원으로 2006년 1/4분기(2,817억원) 이후 9년 만에 가장 저조한 출발을 나타내고 있음. 연초에 비중이 커지는 실사용법인과 개인자산가의 중소형빌딩 매수세는 평년 수준으로 확인되었으나, 간접투자 매수사례가 해바람 이후 1건으로 급감 하면서 거래 부진의 가장 큰 원인 중 하나로 작용하고 있음

평균 매매가

2015년 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가격은 4,532천원으로 역대 최고치를 경신했던 2014년 평균(4,632천원) 대비 2.2% 하락되었음. 연초에 중소형빌딩과 서울 기타지역 소재 물건이 주로 거래되었음에도 불구하고 ㎡당 6,000천원 이상 사례가 3건 거래되며 하락폭이 크지 않았음

■ 매매시장 주요 특징(2015년 1/4분기)

2015년 1/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음

특징	내용	비고
리먼 사태 이후 최저 수준으로 거래 감소	연말에 급매물이 소진된 이후 유효 매물이 감소되면서 간접 투자를 중심으로 거래가 급감하였음. 더불어, 일부 물건의 Closing이 2/4분기 이후로 이월되는 등으로 인해 거래 건수와 규모가 리먼 사태 직후인 2008년 4/4분기 이후 최저 수준으로 감소되었음	2008년 4/4분기 6건, 129,330㎡, 4,201억원
㎡당 매매가 조정기 진입	㎡당 매매가격이 사상 최고치를 기록했던 전분기 대비 20% 하락되었음. 그러나, 2014년 평균 대비로는 2.2% 소폭 하락된 수치로 하락세 전환 보다는 조정시기로 볼 수 있음	2014년 4/4분기 ㎡당 5,665천원
외국자본 거래 비중 확대	시장 전체적인 거래부진에도 불구하고, 외국자본은 2건을 매수하며 전분기(4건)에 이어 매수세를 지속하고 있음. 특히, 금분기 거래사례 중 거래면적이 가장 큰 2건을 매수하면서 거래면적(52%)과 거래금액(65%) 모두 과반을 넘어서며 비중이 확대되었음	씨티센터타워, 정보화진흥원사옥
실사용법인 및 개인자산가 등 직접 매수 강세	최근 수년간 연초마다 반복되고 있는 실사용법인 및 개인자산가 등 직접 매수 사례의 비중 증가가 금분에도 재현되고 있음. 특히, 간접 매수 사례가 급감하면서 상대적으로 증가폭이 컸음	개인 매수사례 → 트루텍빌딩, 교육과정평가원빌딩
거래 편중 현상 지속	거래건수는 KBD, 거래면적 및 거래금액은 CBD로 요약되는 거래 편중현상이 금분기에도 계속됨. 서울 기타지역에 2건의 거래가 확인되었으나 여전히 KBD와 CBD에 수요와 공급이 대부분 집중되고 있음	KBD, CBD ↑ 나머지 지역 →
종전부동산 거래 활발	연초 매매시장 거래 부진 속에서 종전부동산만이 유일하게 거래가 활성화되고 있음. 1/4분기에 2건이 Closing 되었으며, 신규 계약(중소기업진흥공단, 한전 KPS 등)이 꾸준히 체결되고 있고, 부지가 큰 물건의 경우 기업형 임대주택으로 개발이 시도되고 있음	한국교육과정평가원, 한국정보화진흥원사옥 Closing
주요 권역 소재 구분 소유 물건 거래	구분 소유 물건 거래가 3건 발생되었으나, 모두 주요권역 내 매수 선호지역에 소재해 있고, 임대가 안정화 되어 있으며, 최소 절반 이상의 지분이 거래되는 등 구분 소유 물건이라는 점 외에는 우량 물건으로 판단됨	포스코SS&CC타워, 한국정보화진흥원사옥, 씨티센터타워
간접 투자 매수 사례 대폭 감소	2014년 4/4분기 거래사례 17건 중 11건으로 과반을 크게 상회하였던 간접 투자 매수 사례가 해바뀜 이후 세제 혜택 일몰과 매물 감소 및 펀딩 지연 등으로 인해 단 1건에 그치며 대폭 감소하였음	씨티센터타워

3. 매매시장 전망(2015년 2/4분기)

구분	내용	비고
외국자본 매수세 꾸준히 지속	연초 매매시장 비수기임에도 2건을 매입하는데 성공한 외국자본은 2/4분기에는 도심 재개발 오피스 매입을 완료하면서 매수세를 이어갈 전망이다. 더불어, 기존 업체들 외에 중국 등 신규 자본까지 시장 진입을 검토하고 있는 바, 동 자본의 꾸준한 매수세(분기 1~2건)가 예상됨	분기당 1~2건 매수, 신규 자본 추가 지속
거래건수, 거래금액 대폭 증가	1/4분기 4천억원 대로 급감했던 분기 거래 규모는 2/4분기에는 두자릿수 거래건수와 1조원대 거래금액을 회복할 전망이다. 거래가 이월되었던 도심 재개발 오피스빌딩과 다수의 종전부동산이 2/4분기 중에 거래가 완료될 예정에 있으며, 이들 중 3건 이상이 거래금액 1천억원 이상의 중대형 물건이기 때문임	분기 거래금액 1조원대 회복
종전 부동산 매매시장 주도	1/4분기에 2건이 Closing된 종전부동산은 2/4분기에는 두 배(4건)로 늘어날 예정에 있음. 더불어, 국민건강보험공단, 도로교통공단 등이 각각 펀드 및 리츠를 통해 하반기에 매각 완료될 예정에 있는 등 연초 일반 매물의 거래 부진 속에서 종전부동산은 뉴스테이 사업 등 정책적인 부분의 지원까지 더해져 활발한 거래가 이루어질 전망이다	해양환경관리공단, 중소기업진흥공단, 광물자원공사, LH공사 등 Closing 예정
거래 편중 현상 일시적 해소	YBD, BBD, KBD 및 서울기타지역 등 CBD를 제외한 나머지 권역 모두에서 종전부동산이 Closing 사례가 발생될 예정에 있고, CBD에는 도심 재개발 오피스가 거래될 예정에 있음. 이에 2/4분기에는 모든 권역에서 거래가 이루어지면서 거래 편중현상이 일시적으로 완화될 것으로 예상됨	YBD : 종진공 BBD : LH공사 KBD : 해양환경공단 CBD : 청진8지구
권역별 우량 매물 공급 증가	연초 비수기에 유호 매물 부족까지 더해져 거래가 침체되었으나, 2/4분기 이후에는 투자 기간 만기 도래, 차익 실현 및 구조조정 등을 목적으로 한 우량 매물이 권역별로 시장에 공급될 예정에 있음	나라빌딩, 하나대투증권빌딩 등
구조조정 물건 공급 및 거래 지속	1/4분기 거래사례는 종전부동산과 더불어 구조조정 목적의 중소형빌딩이 주로 거래되었음. 동 물건들의 경우 KBD와 서울 기타지역에 주로 분포되어 있고, 리스백이 가능한 경우가 많아 두 권역을 중심으로 연중 꾸준한 공급과 거래가 계속될 것으로 예상됨	건설, 제조, 금융 등

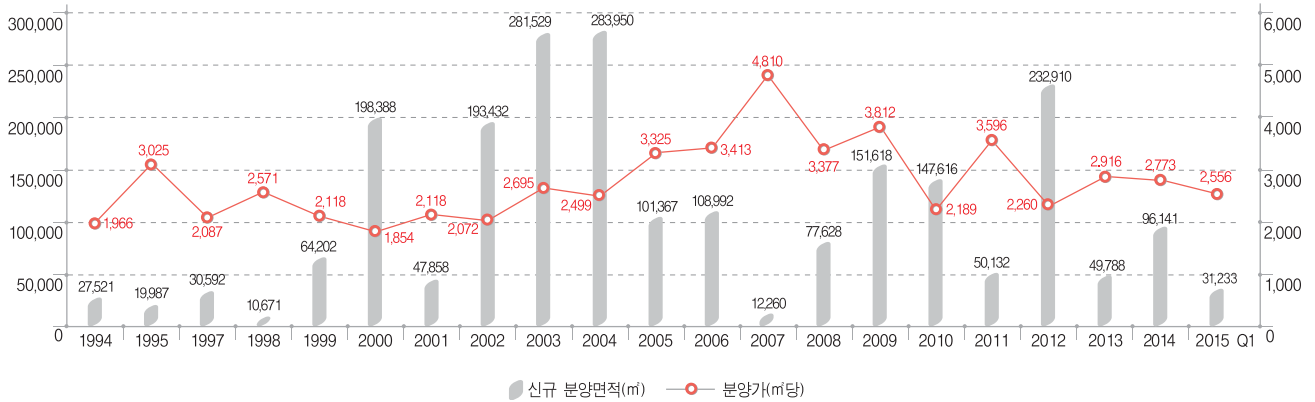
1. 시장 동향

■ 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 2015년 1월 1일 ~ 2015년 3월 31일

오피스빌딩 연도별 분양 현황 (단위: m², 천원/m²)



신규 분양 규모 및 현황	2015년 1/4분기에 서울 및 수도권에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 2건으로 오피스 분양면적은 31,233m ² 로 조사됨, 금분기에 신규로 분양된 안강 프라이빗타워와 마곡 센트럴타워는 강서구 마곡지구에 소재해 있음. 마곡지구는 총면적 366만m ² 규모로 LG, 넥센, 에스오일, DSME 등의 첨단 융복합기술 R&D센터와 업무단지 및 배후 주거단지로 개발되고 있음. 마곡지구에는 2014년 4/4분기 쿼츠파크나인 시작으로 금분기는 2건이 신규 분양되었음. 동 지역에는 주로 오피스텔이 공급되다가, 2014년 연말을 시작으로 오피스 분양 상품이 속속 공급되고 있음
준공 현황	2015년 1/4분기에 준공된 오피스 분양상품은 2건으로 오피스 분양면적은 6,643m ² 로 조사됨, 2건 모두 지식산업센터 내 지원시설 형태로 연면적의 일부가 오피스로 공급되었던 2012년 하반기에 신규 분양되었던 상품임. 이에, 오피스 공급 비중은 연면적 대비 한자릿수에 그치고 있음
누적 분양 현황	2015년 누적 오피스 분양면적은 총 2건, 31,233m ² 로 조사되었음. 연간 평균 신규 오피스 분양면적이 10만m ² 수준임을 감안했을 때, 평년을 소폭 상회하는 물량이 공급되고 있음. 마곡지구 등의 신규 개발지역을 중심으로 신규 물량이 계획되고 있어, 연간 공급 물량은 평년 수준을 무난하게 넘어설 것으로 예상됨

2. 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
Others	안강 프라이빗타워	강서구 마곡동	B5/13F	23,187㎡ (16,926㎡)	8,300 ~ 8,500	2017. 4
Others	마곡 센트럴타워	강서구 마곡동	B3/12F	22,763㎡ (14,307㎡)	8,600 ~ 8,700	2016. 9



안강 프라이빗타워

규모 B5/13F
연면적 23,187㎡
대지면적 2,384㎡
소재지 강서구 마곡동
준공(예정)일 2017. 4
용도 업무/근생
주차대수 192대
시행/시공 안강개발 / 안강건설

▶환경여건

- 지하철 9호선 마곡나루역 도보 2분 거리 위치
- 마곡나루역에서 북측 DSME, 넥센 R&D센터 방향 대로변 소재
- 총면적 366만㎡에 첨단 융복합기술 R&D센터와 업무단지, 대학과 연구소로 구성된 기술 산업단지 및 배후 주거단지가 종합 개발 되고있는 마곡지구 내 넥센, DSME 등과 인접하여 관련 수요가 예상됨
- 지하철 9호선 마곡나루역과 공항철도 마곡역(예정)이 인접하여 대중교통 접근성이 매우 양호하고, 올림픽대로 및 남부순환로 등을 통한 광역 도로 접근성도 우수한 지역임

▶분양개요

- 업무시설은 지상 4층에서 13층까지 10개층으로 구성되어 있으며, 오피스 면적은 16,926㎡(분양면적 기준)임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 8,300~8,500천원(VAT 별도)이며, 전용면적 29.98~464.84㎡의 섹션형 176실로 구성됨
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 350천원, 월세 35천원 수준으로 예상됨



마곡 센트럴타워

규모 B3/12F
연면적 22,763㎡
대지면적 2,716㎡
소재지 강서구 마곡동
준공(예정)일 2016. 9
용도 업무/근생
주차대수 185대
시행/시공 블루오션알앤씨 / 지에스 네오텍

▶환경여건

- 지하철 5호선 발산역 도보 6분 거리 위치
- 발산역에서 마곡역 방향 공항대로 대로변 소재
- 총면적 366만㎡에 첨단 융복합기술 R&D센터와 업무단지, 대학과 연구소로 구성된 기술 산업단지 및 배후 주거단지가 종합 개발 되고있는 마곡지구에 소재해 있으며, LG 사이언스파크와 인접해 있어 관련 수요가 예상됨
- 지하철 5호선과 9호선 및 공항철도(예정)가 인접하고 건물 전면부에 버스정류장이 위치하여 대중교통 접근성이 양호하고, 올림픽대로 및 남부순환로, 공항대로를 통한 도로 접근성 역시 양호함

▶분양개요

- 업무시설 분양분은 지상 5층부터 12층까지 8개층으로 구성되어 있으며, 오피스 면적은 14,307㎡(분양면적) 기준임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 8,600~8,700천원(VAT 별도) 수준이며, 섹션형 오피스 총 152실로 구성되어 있음
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 350천원, 월세 35천원 수준으로 예상됨

3. 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
수도권	당산 SK V1센터	영등포구 당산동4가	B4/19F	99,807㎡ (5,263㎡)	8,100	2012. 12
Others	삼성테크노밸리	고양시 덕양구 삼성동	B2/4F	186,525㎡ (1,380㎡)	5,000	2012. 8



규 모 B4/19F(E동, W동)
연 면 적 99,807㎡
대 지 면 적 12,811㎡
소 재 서울시 영등포구 당산동4가
준 공 일 2015. 2
용 도 공장/업무/근생
주 차 대 수 690대
시행 / 시공 SK D&D / SK건설

당산 SK V1센터

▶환경여건

- 지하철 2,9호선 당산역 도보 5분거리 위치
- 당산역과 영등포구청역 사이 당산로 대로변 소재
- 대상지 주변은 영등포 벤처촉진지구로 지정되어 있으며, 서울 도시기본계획에 따른 성장, 발전이 꾸준히 이루어지고 있는 지역임
- 지하철(2, 5, 9호선) 접근성이 양호하며, 인근 서부간선도로, 경인고속도로 및 올림픽대로를 통한 교통 접근성 역시 우수함

▶분양개요

- W동 지상 1, 2, 3, 13층에 업무시설이 위치해 있으며, 업무시설 면적은 5,263㎡로 연면적 대비 5.26%임
- 지식산업센터 내 지원시설 형태로 오피스가 공급되었으며, 분양가는 3.3㎡당 8,100~8,300천원(VAT 별도) 수준임
- 주변 지식산업센터 내 지원시설의 기준층 임대가는 3.3㎡당 보증금 410~450천원, 월세 41~45천원으로 조사됨



규 모 B2/4F
연 면 적 186,525㎡
대 지 면 적 47,636㎡
소 재 고양시 덕양구 삼성동
준 공 일 2015. 2
용 도 공장/업무/기숙사
주 차 대 수 1,623대
시행 / 시공 천지산업개발 / 대우건설, 쌍용건설

삼성테크노밸리

▶환경여건

- 지하철 3호선 삼성역 도보 20분 거리에 위치
- 농협삼성농산물종합유통센터 맞은편 통일로변 소재
- 대상지 인근에 은평뉴타운, 삼성지구, 지축 등 대규모 택지개발지구가 위치해 있어 인력 수급이 용이한 지역으로 평가됨
- 서울외곽도로 통일C 등과 인접하여 서울북부지역과의 접근성이 양호함

▶분양개요

- 지원시설인 오피스 부분의 분양가는 3.3㎡ 당 5,000천원(VAT 별도) 수준임
- 주용도는 지식산업센터이며, 업무시설 형태의 지원시설은 연면적의 1%(0.74%)에도 못미치는 1,380㎡임
- 기준층 층고가 7M에 달하고 바닥하중은 최대 3.0ton/㎡이며, 호실당 전력도 최대 75Kw로 확인된 바, 도심형 제조업 수요가 예상됨

4. 분양시장 전망(2015년 2/4분기)

구 분	내 용
신규 개발지역 공급	마곡지구에 신규 분양 물량이 3분기 연속으로 공급 예정에 있고 동 지역 오피스 분양성이 양호한 것으로 평가되고 있어, 연내 추가 물량이 공급될 것으로 예상됨, 더불어, 구로와 영등포 및 수도권 소재 지식산업센터 등에 지원시설 형태로 추가되는 등으로 공급 물량이 평년 수준 내지는 평년을 소폭 상회할 것으로 판단됨
준공 물량 증가	2/4분기에도 지식산업센터 내 지원시설 형태로 공급되었던 분양 상품 2건이 준공될 예정임, 이에, 1/4분기와 유사한 트렌드 및 준공 물량이 예상됨
준공 예정 물량의 선입대 후분양 전환	문정과 마곡 등 오피스 분양 물량 비중이 큰 지역 내에서 분양된 오피스 상품의 준공이 하반기 부터 시작될 예정임, 이에 준공시기를 전후로 미분양 물량에 대해서 선입대 후분양 형태로 전환하는 사례가 발생될 것으로 예상됨
수익형 부동산 상품 관심 증가	역대 최저 수준의 저금리 기조가 계속되고 있고, 주거시장의 월세 비중이 절반을 넘고 있는 등 수익형 부동산에 대한 관심과 수요가 증가하고 있음, 마곡 등 일부지역 오피스 분양 사례의 경우 타 지역 대비 양호한 분양률을 나타내고 있는 것으로 확인되는 바, 오피스 분양 상품에 대한 관심이 늘 것으로 예상됨

1. 신규 부동산펀드 설정 현황

■ 조사 대상

2015년 1/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 대상으로 함

■ 조사 기간 2015년 1월 1일 ~ 2015년 3월 31일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 단위	특성분류	투자 지역
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 7	2015/01/02	5,085	사모	단위	미분류	국내
시몬즈자산운용	시몬즈미국부동산사모투자신탁 1	2015/01/06	79,184	사모	단위	PF대출형	해외
삼성에스알에이자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 10A	2015/01/08	105,710	사모	단위	미분류	해외
제이피모간자산운용	JP모간글로벌부동산투자신탁(리츠-재간접형)C-W	2015/01/08	129	공모	추가	REITs형	해외
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁 18- 2	2015/01/19	112,100	사모	단위	미분류	해외
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁 18- 1	2015/01/19	120,000	사모	단위	미분류	해외
유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 14	2015/01/22	4,151	사모	단위	PF대출형	국내
한국투신운용	한국투자사모하남푸르지오부동산투자신탁	2015/01/26	6,000	사모	단위	PF대출형	국내
하나UBS자산운용	하나UBS글로벌리츠부동산투자신탁 [재간접형]종류C-W	2015/01/27	18	공모	추가	REITs형	해외
리치먼드자산운용	리치먼드사모멀티플렉스부동산투자신탁 3	2015/01/30	6,950	사모	단위	임대형	국내
코람코자산운용	코람코퍼스트사모부동산투자신탁 26	2015/02/06	6,600	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁 26	2015/02/09	93,100	사모	단위	임대형	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 8	2015/02/11	4,868	사모	단위	미분류	국내
하나자산운용	하나랜드칩사모부동산투자신탁 60	2015/02/13	53,800	사모	단위	개발형	국내
현대인베스트먼트자산운용	현대인베스트SRI사모부동산투자신탁 1	2015/02/16	5,750	사모	단위	미분류	국내
캡스톤자산운용	캡스톤소래몰사모부동산투자자유한회사	2015/02/26	10,600	사모	단위	임대형	국내
CBRE글로벌 인베스터스자산운용	CBRE가치부가사모부동산모투자신탁1- 5	2015/02/27	30,000	사모	단위	PF대출형	국내
피닉스자산운용	피닉스제주올레사모부동산투자신탁	2015/03/05	14,000	사모	단위	임대형	국내
지지자산운용	지지사모부동산투자신탁 9	2015/03/05	2,526	사모	단위	임대형	국내
하나UBS자산운용	하나UBS아시아리츠부동산투자신탁 [재간접형] 종류 C-W	2015/03/09	20	공모	추가	REITs형	해외
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 66	2015/03/13	10,000	사모	단위	PF대출형	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 9	2015/03/13	10,700	사모	단위	미분류	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 10	2015/03/16	8,763	사모	단위	미분류	국내
리치먼드자산운용	리치먼드사모CR리츠부동산투자신탁 2	2015/03/17	22,800	사모	단위	REITs형	국내
키움투자자산운용 (구,우리자산운용)	키움코어랜드사모부동산투자신탁 1	2015/03/24	6,600	사모	단위	임대형	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 12	2015/03/27	388	사모	단위	미분류	국내
유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 16	2015/03/27	15,300	사모	단위	PF대출형	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 11	2015/03/30	5,010	사모	단위	미분류	국내
코람코자산운용	코람코퍼스트사모부동산투자신탁 25	2015/03/31	20,000	사모	단위	개발형	국내
키움투자자산운용 (구,우리자산운용)	키움마일스톤유럽사모부동산투자신탁 1	2015/03/31	40	사모	단위	임대형	해외
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 13	2015/03/31	9,595	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 2015년 1월 1일 ~ 2015년 3월 31일

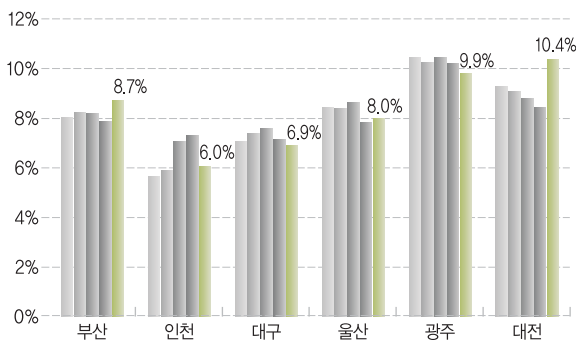
■ 광역시별 임대 정보

(단위:천원/3.3㎡, %)

구분	인천	부산	대구	울산	광주	대전
빌딩수	43개	84개	64개	13개	61개	80개
총 공급면적(㎡)	447,583	1,290,341	1,055,712	162,694	803,894	770,787
평균 연면적(㎡)	10,410	15,361	16,496	12,516	13,180	9,635
평균 전용률	61.7%	61.6%	61.5%	58.4%	64.4%	65.1%
전세환산가	2,813	2,753	2,335	2,088	1,923	1,642
보증금	565.2	466.7	661.4	483.3	636.7	403.7
월세	25.8	24.0	15.5	16.7	14.0	14.8
관리비	18.4	19.4	17.7	17.0	16.2	13.1
공실률	6.0%	8.7%	6.9%	8.0%	9.9%	10.4%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

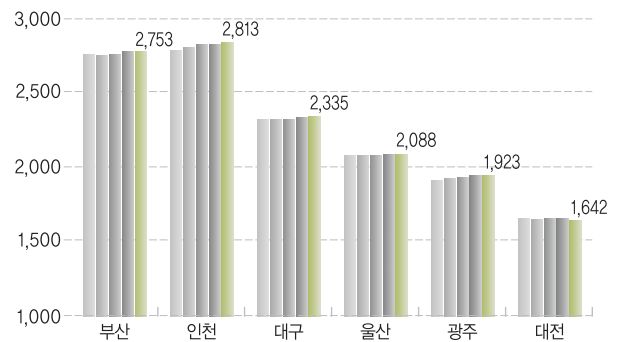
공실률

단위:%



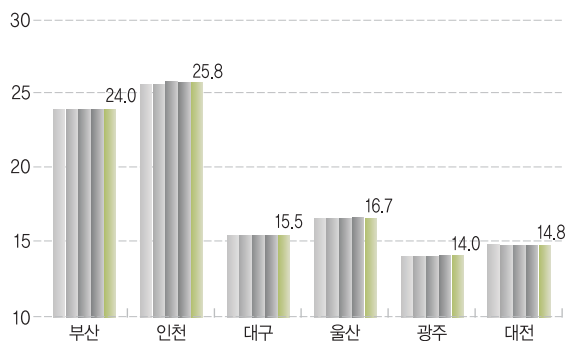
전세환산가

단위:천원/3.3㎡



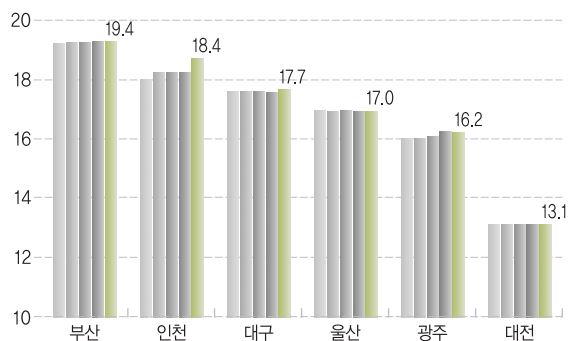
월세

단위:천원/3.3㎡



관리비

단위:천원/3.3㎡



3. 해외 오피스 시장 동향

■ 조사 대상 및 내용

도쿄, 오사카, 서울, 북경, 상하이, 홍콩, 타이페이, 싱가포르, 쿠알라룸푸르, 방콕, 자카르타, 호치민, 뉴욕, 런던 등 해외 14개 도시의 오피스빌딩을 대상으로 매매가격, 임대료 추이 등에 관한 사항을 조사함

■ 조사 기간 2014년 4월 ~ 2014년 10월

■ 조사 결과 요약

Summary

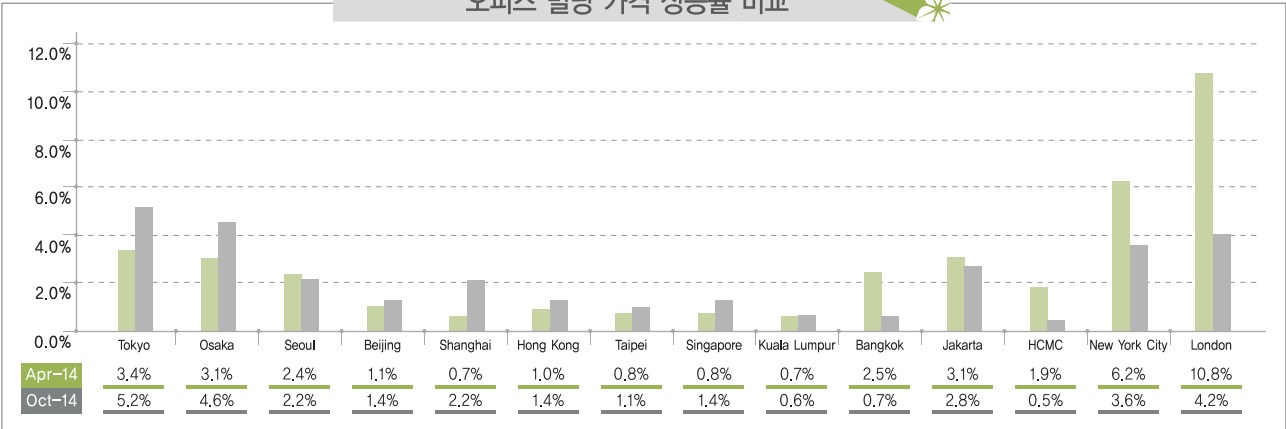
조사 대상 14개 도시 모두 오피스빌딩 가격은 지속적으로 상승하고 있음. 2014년 4월 대비 도쿄와 오사카의 상승률이 두드러졌으며 특히, 도쿄 경우 가장 높은 5.2%의 상승률을 기록하였음. 도쿄의 상승 요인은 Cap Rate 변화 때문으로 판단됨
오피스 빌딩의 임대료 역시 모든 도시에서 상승세를 나타냄. 싱가포르와 뉴욕에서 3.6% 상승되며 가장 높은 상승률을 나타냈음. 싱가포르의 경우 공급량을 넘어서는 수요의 증가에 따른 것으로 분석됨. 뉴욕과 런던의 오피스빌딩의 경우 시장 전망에 대한 우려로 주춤하고 있음

■ 도시별 변동률 (반기 기준)

매매가격

도쿄(+5.2%)가 가장 높은 상승률을 보였고, 그 다음으로 오사카(+4.6%), 런던(+4.2%) 순으로 조사되었음. 반면에 호치민(+0.5%)의 경우 가장 낮은 상승률을 기록하였음

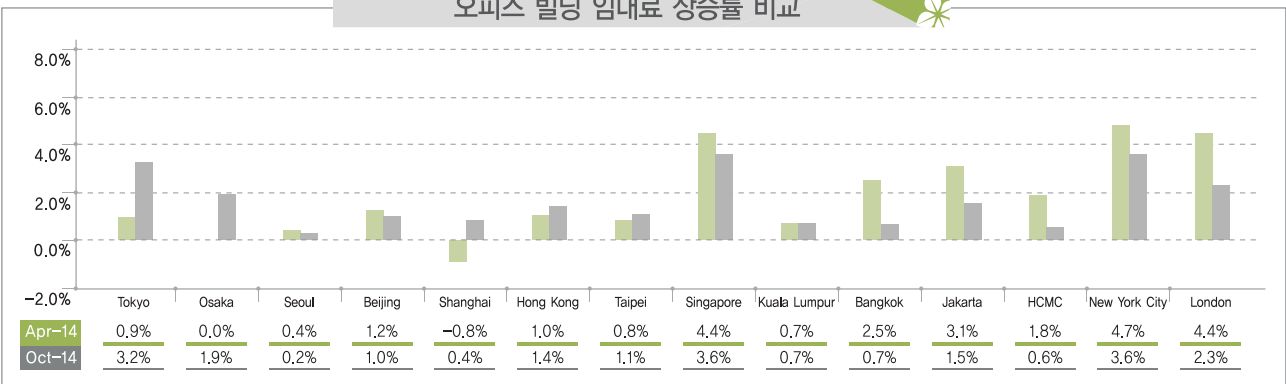
오피스 빌딩 가격 상승률 비교



임대료

싱가포르와 뉴욕(+3.6%)이 가장 높은 상승률을 나타냈으며, 그 다음으로 도쿄(+3.2%)가 뒤를 이었음. 조사된 대상 중 서울(+0.2%)은 가장 낮은 상승률을 나타냈음

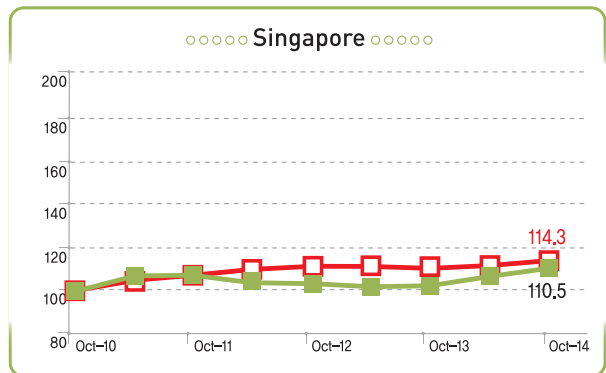
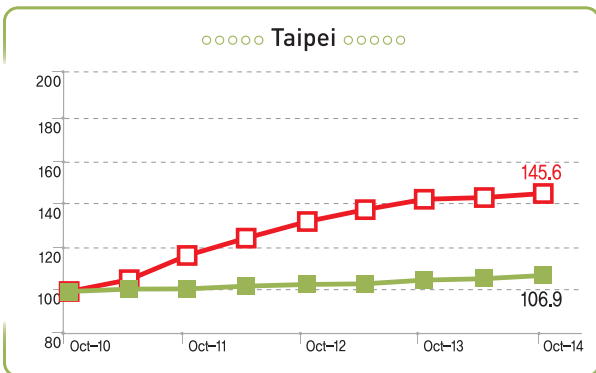
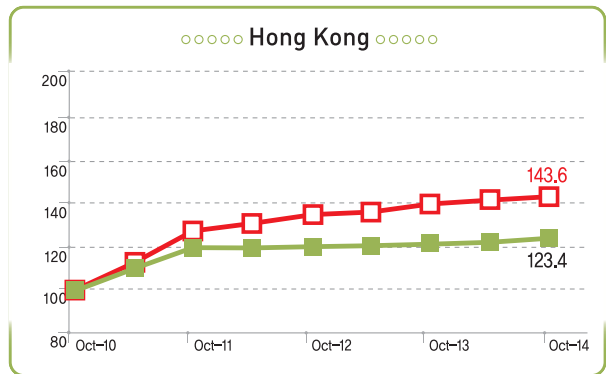
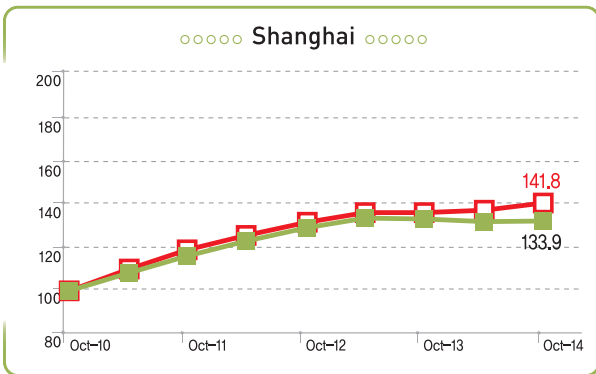
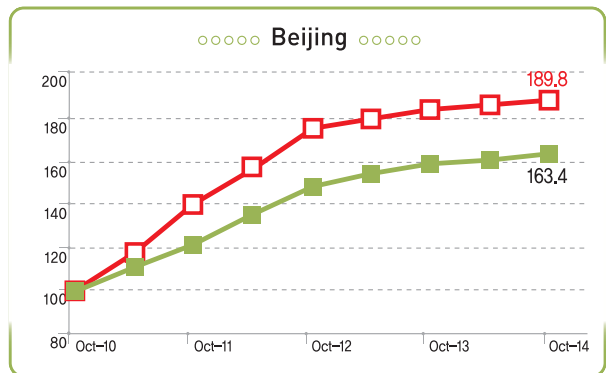
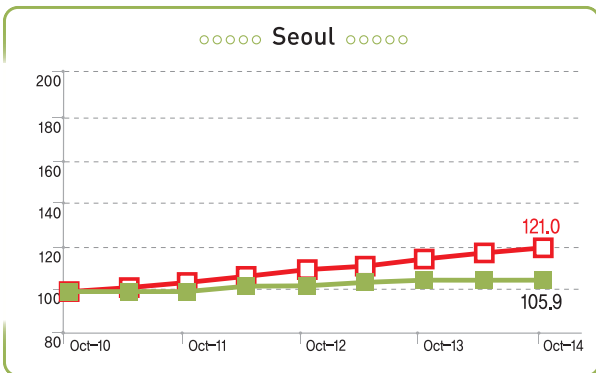
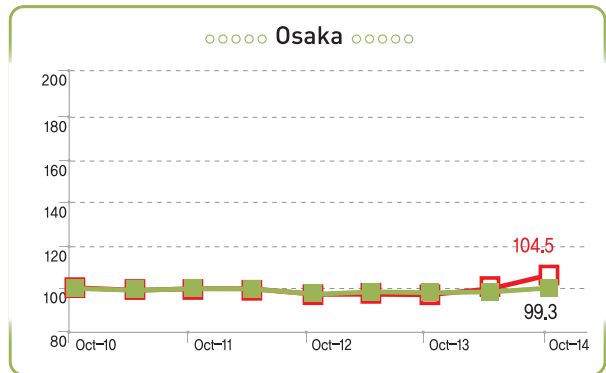
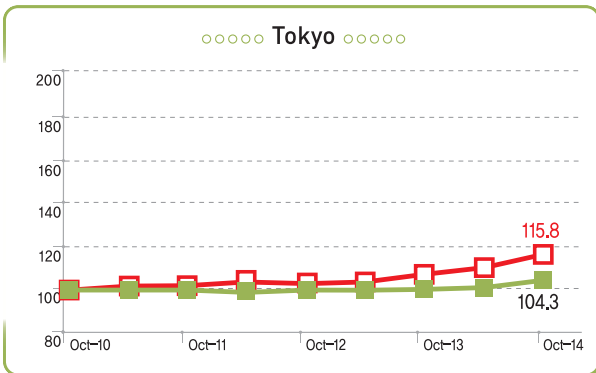
오피스 빌딩 임대료 상승률 비교



■ 도시별 가격 및 임대료 변화

오피스 빌딩 가격 및 임대료 지수

—□— 가격지수 —■— 임대료 지수 (2010년 10월 = 100.0)

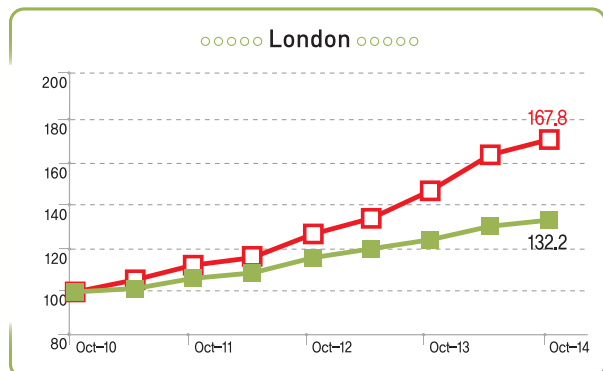
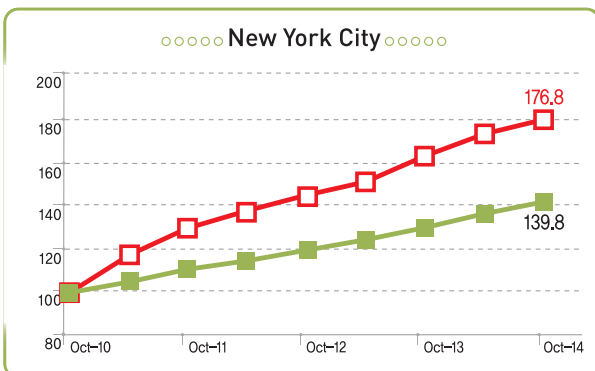
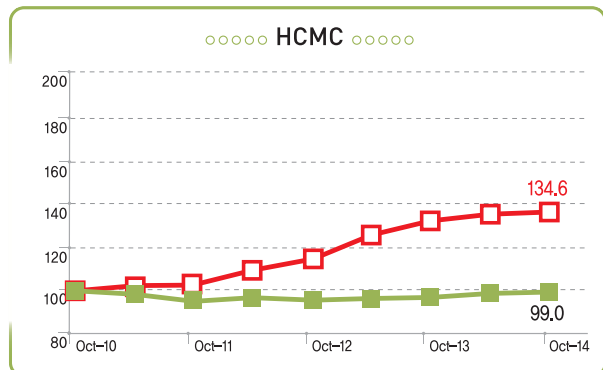
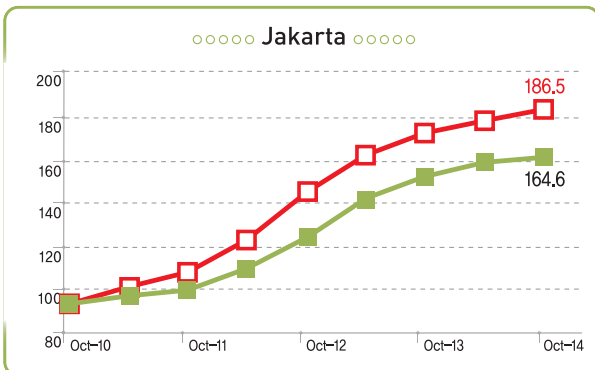
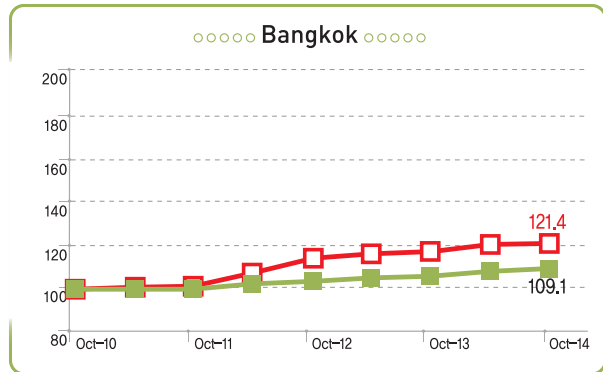
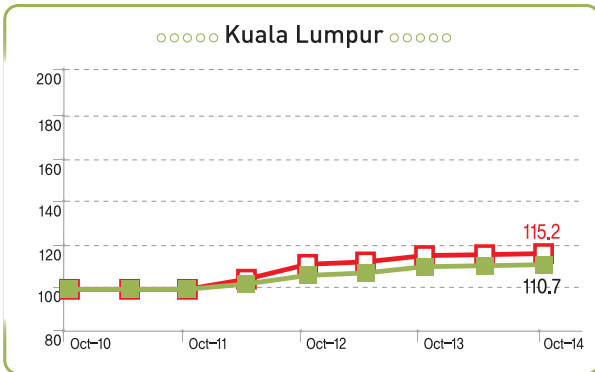


3. 해외 오피스 시장 동향

■ 도시별 가격 및 임대료 변화

오피스 빌딩 가격 및 임대료 지수

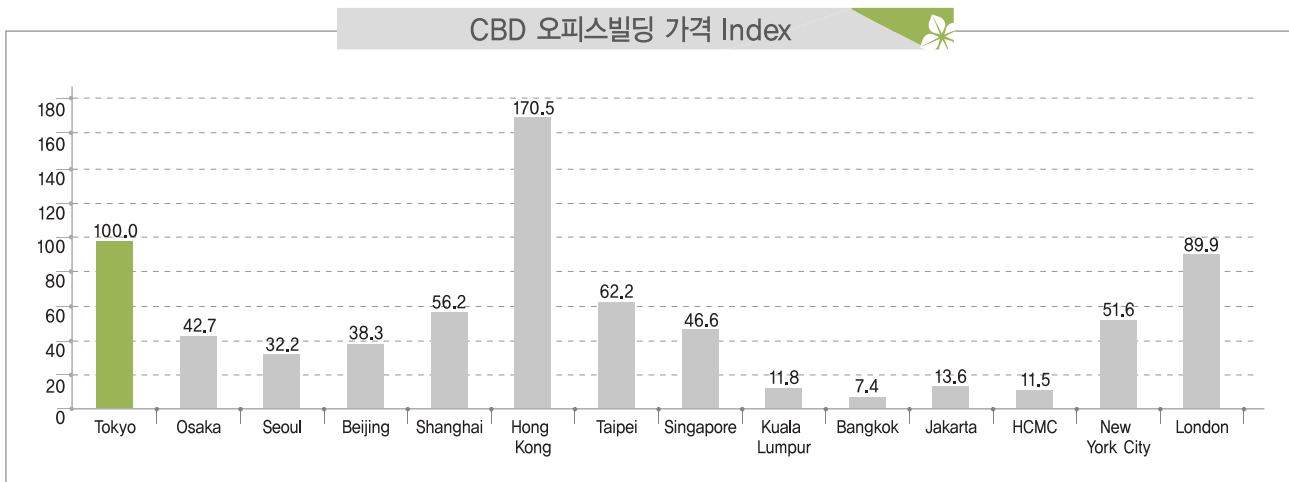
—□— 가격지수 —■— 임대료 지수 (2010년 10월 = 100.0)



※ 뉴욕과 런던의 경우 2014년 10월에 신규로 추가된 도시임

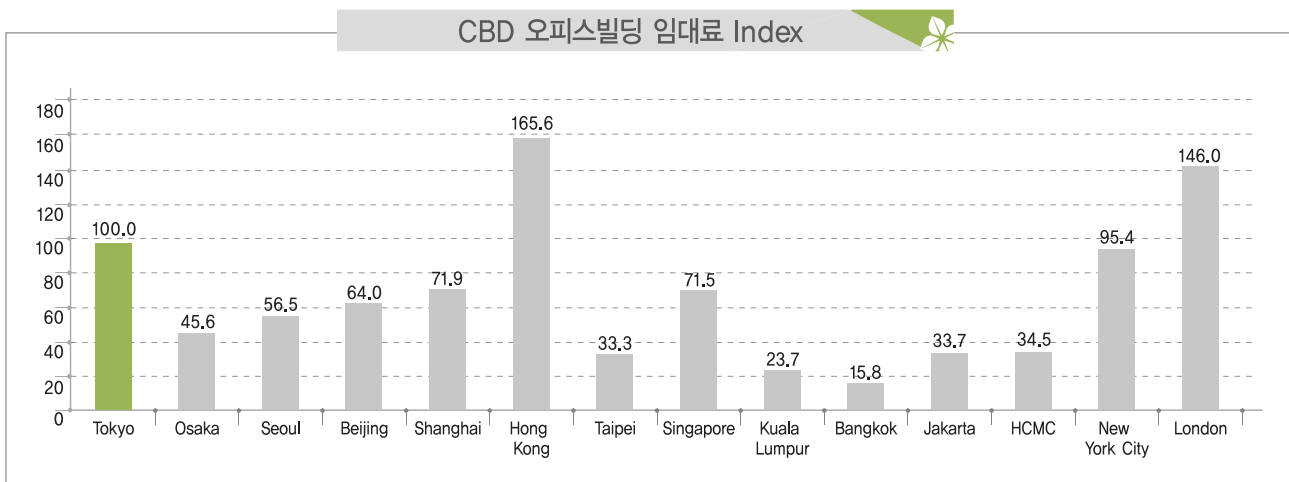
■ CBD 지역 내 프리미엄등급 빌딩의 가격 및 임대료

아래 그래프는 임대면적 기준 m²당 가격 Index를 나타내고 있으며, 각 도시의 화폐 단위는 일본 '엔'으로 환산되었음



(2014. 10 도쿄 마루노우치/오테마치 구역 = 100.0)

임대료 지수 그래프는 기준층 임대면적 기준 m² 당 임대료를 기준으로 하였음



(2014. 10 도쿄 마루노우치/오테마치 구역 = 100.0)

> 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



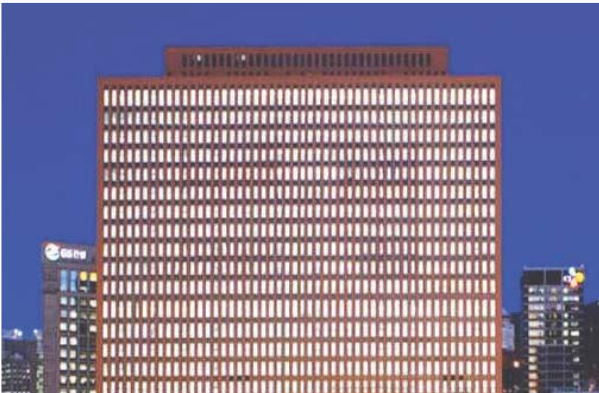
- CBD YTN타워, 명동신영타워, 동대문 메가박스 등
KBD 도곡동 신축업무시설, 데이콤빌딩, 잠실 시그마타워 등
YBD MBC경영센터, 리버타워, 대농빌딩 등
BBD 센트럴타워, 온세통신빌딩, 서현신영G타워 등

> 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 G 벨리 비즈프라자, 강동그린타워 등
- 총 21동, 842,624㎡의 오피스빌딩 자산관리 수행중

> 상업시설 | 물류



- 청주 지웰시티몰 I, II, 군산·천안 물류센터,
홈플러스(인천, 영통, 부천, 대구),
롯데시네마(인덕원·경산), 메가박스(동대문)
CGV(인천 논현) 등
- 총 15개동 464,598㎡의 상업시설과 물류시설
자산관리 수행중

> 주상복합 | 서비스레지던스



- 청주 지웰시티, 강남 지웰홀즈, 분당 하우스빌,
신도림 아이파크, 동탄 지웰 에스테이트,
한남동 Hillside 등 주거시설 자산관리 중
- 종로구 수송동 서머셋 팰리스 서울,
마포구 상암동 DMC Ville 등의
서비스드 레지던스 자산관리 중

> 자산실사(Due Diligence)



- CBD 현대그룹빌딩
KBD 아비스타워빌딩, 데이콤빌딩, 메트로빌딩 등
YBD 현대캐피탈 여의도 1관, BBD 온세빌딩
서울 기타지역 SMT, 디큐브시티 오피스, 강동그린타워,
대전 멀티플렉스, 전주 효자몰, 광주냉동물류센터 등
- Office, 물류센터, 상업시설, 주거시설 및
스포츠센터 등 55건의 자산실사 수행



Tower 8



주 소 | 종로구 종로5길
 규 모 | B7/24F
 연 면 적 | 51,752m²
 준공시기 | 2015년 1월

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 충정로
 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



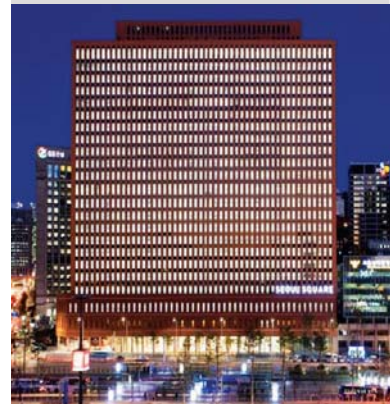
주 소 | 중구 서소문로11길
 규 모 | B4/12F
 연 면 적 | 36,243m²
 준공시기 | 2004년

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

판교 현대백화점 오피스



주 소 | 분당구 백현동
 규 모 | B7/13F
 연 면 적 | 23,904m²
 준공시기 | 2015년 8월(예정)

GT타워



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

누리꿈스퀘어



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

YTNET타워



주 소 중구 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

수송타워



주 소 종로구 율곡로4길
 규 모 B5/18F
 연 면 적 34,747m²
 준공시기 2015년 11월(예정)

KBD생명타워



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

APRO SQUARE



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

2015~2014

- [수송타워] 종로구 수송동 / 34,747㎡ / B5,18F
- [판교 현대백화점 오피스] 분당구 삼평동 / 27,904㎡ / B7,13F
- [Tower 8] 종로구 수송동 / 51,752㎡ / B7,24F
- [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
- [JWE타워] 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
- [사이칸홀딩스빌딩] 강남구 논현동 / 9,158㎡ / B4,14F
- [놀부빌딩] 강남구 삼성동 / 3,992㎡ / B2,8F
- [아세아타워] 강남구 역삼동 / 48,817㎡ / B5,16F
- [에미지빌딩] 분당구 수내동 / 13,729㎡ / B4,12F
- [영동프라자] 강남구 논현동 / 8,530㎡ / B1,9F
- [H' SQUARE] 분당구 삼평동 / 138,696㎡ / B4,10F
- [KPX빌딩] 마포구 공덕동 / 19,769㎡ / B4,18F
- [GT타워] 서초구 서초동 / 54,583㎡ / B8,24F
- [풍산빌딩] 서대문구 충정로3가 / 36,522㎡ / B7,16F

2009

- [분당 M타워] 분당구 구미동 / 46,126㎡ / B4,8F
- [삼화빌딩] 강남구 삼성동 / 40,480㎡ / B7,20F
- [웨스트게이트타워] 서대문구 미군동 / 29,973㎡ / B7,19F
- [유진투자증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 40,440㎡ / B6,20F
- [데이콤빌딩] 강남구 역삼동 / 34,461㎡ / B7,20F
- [현대인텔렉스빌딩] 강남구 논현동 / 18,235㎡ / B6,11F
- [센트럴 플레이스] 중구 중림동 / 34,128㎡ / B6,17F
- [POSCO E&C타워] 연수구 송도동 / 148,789㎡ / B5,39F
- [종로 플레이스] 종로구 인의동 / 45,733㎡ / B7,14F
- [MBC경영센터] 영등포구 여의도동 / 22,748㎡ / B4,16F
- [경동빌딩] 관악구 봉천동 / 12,324㎡ / B4,10F

2008

- [서부금융센터] 구로구 구로동 / 92,173㎡ / B7,40F
- [서울스퀘어] 중구 남대문로5가 / 132,793㎡ / B2,23F
- [타임스퀘어(A동)] 영등포구 영등포동4가 / 21,605㎡ / B5,20F
- [신송센터] 영등포구 여의도동 / 33,820㎡ / B7,20F
- [디오센터] 중구 중림동 / 33,629㎡ / B6,16F
- [대일빌딩] 종로구 인사동 / 23,197㎡ / B6,15F
- [아남타워] 강남구 역삼동 / 44,149㎡ / B6,20F

2007~2006

- [명동주차타워] 중구 충무로2가 / 15,277㎡ / B1,12F
- [정호빌딩] 강남구 역삼동 / 2,539㎡ / B2,6F
- [삼성힐타워] 부산시 남구 문현동 / 13,639㎡ / B2,33F
- [트러스트타워] 서초구 양재동 / 36,208㎡ / B5,26F
- [트리스빌딩] 강남구 논현동 / 17,228㎡ / B4,13F
- [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F
- [시티은행센터] 종로구 신문로2가 / 19,752㎡ / B3,15F
- [분당스퀘어] 분당구 서현동 / 36,907㎡ / B6,20F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
- [올리브타워] 중구 서소문동 / 59,500㎡ / B7,25F
- [미림타워] 강남구 역삼동 / 20,574㎡ / B4,15F
- [신영증권부천사옥] 부천시 원미구 중동 / 9,116㎡ / B3,10F
- [팬택빌딩] 영등포구 여의도동 / 10,248㎡ / B4,14F
- [DSME빌딩] 중구 다동 / 15,113㎡ / B6,12F
- [유니퀘스트빌딩] 분당구 서현동 / 8,251㎡ / B4,8F
- [역삼신영타워] 강남구 역삼동 / 12,807㎡ / B6,15F
- [센트럴타워] 분당구 서현동 / 23,824㎡ / B6,12F

2005~2004

[세우회빌딩] 영등포구 여의도동 / 32,732㎡ / B4,14F
 [대한제지빌딩] 광진구 광장동 / 19,421㎡ / B6,10F
 [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F
 [서울상공회의소빌딩] 중구 남대문로4가 / 113,907㎡ / B6,20F
 [하나증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 49,296㎡ / B7,19F
 [연세세브란스빌딩] 중구 남대문로5가 / 108,887㎡ / B6,24F
 [신일빌딩] 중구 충무로2가 / 16,244㎡ / B1,12F
 [명동신영증권빌딩] 중구 을지로2가 / 11,136㎡ / B5,12F
 [미래산업빌딩] 분당구 서현동 / 7,748㎡ / B6,8F
 [제이타워] 강남구 신사동 / 20,905㎡ / B5,15F
 [SKC&C빌딩] 분당구 정자동 / 87,151㎡ / B6,28F
 [하나로텔레콤] 일산구 장항동 / 32,555㎡ / B3,11F
 [남영아파트형공장] 성동구 성수동2가 / 8,833㎡ / B2,8F
 [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F
 [유원빌딩] 중구 서소문동 / 22,041㎡ / B4,17F
 [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
 [동아일보 충청로사옥] 서대문구 충정로3가 / 33,802㎡ / B6,17F
 [개풍빌딩] 성동구 성수동1가 / 8,701㎡ / B2,10F

2003~2002

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

2001~1995

[아셈타워] 강남구 삼성동 / 9,170㎡ / B4,41F
 [포스코센터] 강남구 대치동 / 2,357㎡ / B4,31F
 [코트라빌딩] 서초구 염곡동 / 1,088㎡ / B6,12F
 [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 1,779㎡ / B6,15F
 [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F
 [아셈타워] 강남구 삼성동 / 147,061㎡ / B4,41F
 [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 91,002㎡ / B6,20F
 [아주빌딩] 강남구 역삼동 / 22,857㎡ / B6,20F
 [나라중금빌딩] 서초구 서초동 / 29,916㎡ / B7,22F
 [예총예술인회관] 양천구 목동 / 39,221㎡ / B5,20F
 [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 27,610㎡ / B6,15F
 [한빛월니스] 송파구 신천동 / 39,849㎡ / B6,22F
 [조선내화사옥] 분당구 수내동 / 9,958㎡ / B4,12F
 [소암빌딩] 강남구 삼성동 / 13,745㎡ / B7,15F
 [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
 [에드빌딩] 강남구 대치동 / 10,420㎡ / B4,10F
 [사학연금회관] 영등포구 여의도동 / 41,608㎡ / B3,20F
 [평전빌딩] 송파구 신천동 / 19,874㎡ / B5,20F
 [유화증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 39,147㎡ / B6,20F
 [해광빌딩] 강남구 삼성동 / 5,980㎡ / B5,14F
 [삼덕빌딩] 강남구 삼성동 / 6,902㎡ / B3,13F
 [대현빌딩] 강남구 논현동 / 18,093㎡ / B5,19F
 [일송빌딩] 강남구 삼성동 / 20,126㎡ / B6,19F
 [섬유센터] 강남구 대치동 / 45,323㎡ / B4,19F
 [부원빌딩] 강동구 성내동 / 4,694㎡ / B3,7F

2015~2013

- 경북 경산 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 성동구 도선동 소재 업무시설 건축물 실사업무 컨설팅
- 충남 아산 GH물류센터 건축물 실사업무 컨설팅
- 광주 공공기관 청사 적정 임대 가격 및 마케팅 방안 컨설팅
- 상암동 팬택 R&D센터 적정 임대조건 지문 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 국제연구단지 임대 마케팅 방안 컨설팅
- 안양시 인덕원 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 강남구 삼성동 업무용빌딩 적정 임대 조건 및 마케팅 방안 지문
- 용산구 원효로1가 업무시설 투자타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 여의도동 오피스빌딩 매입타당성 검토 지문
- 강남권역 유희부지 임대타당성 검토 컨설팅
- 강남구 논현동빌딩 마켓리서치 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 뉴스퀘어 투자타당성 분석 컨설팅
- SK에너지 주유소 복합화 개발 컨설팅
- 용산 전면3구역 업무시설(2차) 컨설팅
- 동작구 비즈니스 호텔 사업타당성 검토 컨설팅
- 종로구 중학동 업무용빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 종로구 연지동 현대그룹사옥 매입타당성 분석 컨설팅
- 제주해양과학관 건설사업관리(운영 및 유지관리 부분) 지문
- 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 지문
- 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
- 문정서현빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 부산국제금융센터(PIFC) 건물 관리 방안 등 검토 지문
- 강남구 역삼동 삼성제일빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 과천시 별양동 오피스텔 개발 컨설팅
- 용산 전면3지구 오피스 개발 컨설팅
- 여의도 파크원 타워2 사업타당성 분석 컨설팅
- 용산구 한남동 소재 빌딩 매입 타당성 검토 지문

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 임대 가격 및 마케팅 방안 컨설팅
- 용산구 한남동 불보빌딩 매입 타당성 검토
- 종로구 인의동 종로플레이스 오피스 투자지문 컨설팅
- 서대문구 충정로 오피스 재개발 PJT 적정가치평가 컨설팅
- GS리테일 평촌 오피스 개발 타당성 분석 컨설팅
- 성남 판교 복합단지 PF사업 업무시설 컨설팅
- 종로구 정자동 오피스 재개발 PJT 타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 당산동3가 대흥빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 한솔빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 일산 M시티 오피스 부분 매입 타당성 검토
- 일산 오피스 투자 타당성 검토
- 부평구 부평동 다운타운일레븐상가 적정가치평가 컨설팅
- 대림산업 서초동 김스타워 개발 컨설팅
- 여의도 S빌딩 및 충정로 D빌딩 매입 타당성 검토
- 잠실 재개발 PJT 사업타당성 검토

2007~2006

- 마포구 공덕동 재개발 PJT 사업 타당성 검토
- 영등포구 당산동3가 대흥빌딩 가치평가 컨설팅
- 수의형부동산 국내외 투자기관 동향 컨설팅
- 군포시 산본동 성우빌딩 가치평가 컨설팅
- 마포구 상암동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
- 강남구 대치동 글라스타워 총별 임대차 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 적정임대가 및 MD 컨설팅
- KR1 CR리츠(대우센터) 투자 타당성 검토
- 영등포구 여의도동 세실빌딩 가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 역삼신영타워 가치평가 컨설팅
- 부산시 남구 문현동 삼성힐타워 상가 적정 임대 가격 산정 및 MD 컨설팅
- 용산 재개발지역 오피스 사업타당성 검토
- 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 케이워리드빌딩 매입타당성 분석 컨설팅

2005~2004

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

2003~2000

- 국민연금관리공단 부산회관 관리운영방안 컨설팅
- 도시개발공사 DMC 선로시설 컨설팅
- 기술신용보증기금 부산사옥 개발 최우호 방안 도출
- 원리연구회 명륜동부지 최우호 이용방안 도출
- 화성전선 군포시 공업용지 활용방안
- 서초동 교보타워 적정 임대가 산정 및 마케팅 전략 수립
- 벽산건설 용산부지 활용 계획 수립
- 전주시 삼성물산 부지 활용계획 수립
- 동작구 신대방동 대진종합건설 PJT 사업성 분석 및 시장 분석
- KESSON 부천 부지 개발 방안
- 아산 인주산업단지 사업성 검토
- 현대건설 (구)상업은행 리모델링 사업성 검토
- 서초동 삼풍백화점 부지 개발 관련 상가, 아파트부문 개발계획 수립

1999~1997

- 대구시 광명회관 건립방안에 관한 연구
- 서초구 방배동 구산타워 적정 임대료 산정
- 서초구 서초동 나라종합금융사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책 수립
- 강남구 도곡동 삼성물산 T-Project 최우호 개발 방안에 관한 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 새한종합사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 을지로6가 두산타워 오피스 부문 사업성 분석
- 성동구 행당동 대림아파트 단지내 상가 최우호 마케팅 전략수립

1996~1995

- 여의도 코오롱 오피스텔 사업성 검토
- 수원 영통지구 두산건영아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 수유동 금강 주상복합 사업성 검토
- 강남구 대치동 섬유센터 수익성 제고 방안 연구
- 서초구 서초동 1328번지 오피스빌딩 사업성 검토
- 송파구 방이동 금호레이크타워 비주거부문 활성화 방안 연구
- 성동구 마장동 삼성아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서초구 서초동 거평 오피스텔 CONCEPT 설정
- 강남구 압구정동 현대산업개발 ISONI 사업성 검토
- 서대문구 홍제동 홍제시장 재건축 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 동양 오피스텔 사업성 검토
- 서초구 서초동 890번지 오피스텔 사업성 검토
- 성동구 옥수동 두산빌라트 사업성 검토
- 중랑구 면목동 동서울스포츠센터 재건축 주상복합 비주거부문 검토
- 전주시 해창주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
- 강남구 도곡동 군인공제회관 임대가 산정에 관한 연구
- 성남시 주상복합 비주거부문에 관한 연구
- 서초구 서초동 동아투자금융 사옥부지 취득에 관한 연구
- 성동구 군자동 주상복합 사업타당성 검토
- 광주시 중흥동 오피스텔 건립에 대한 사업성 검증 연구
- 강남구 대치동 신희빌딩 임대가 산정

1995

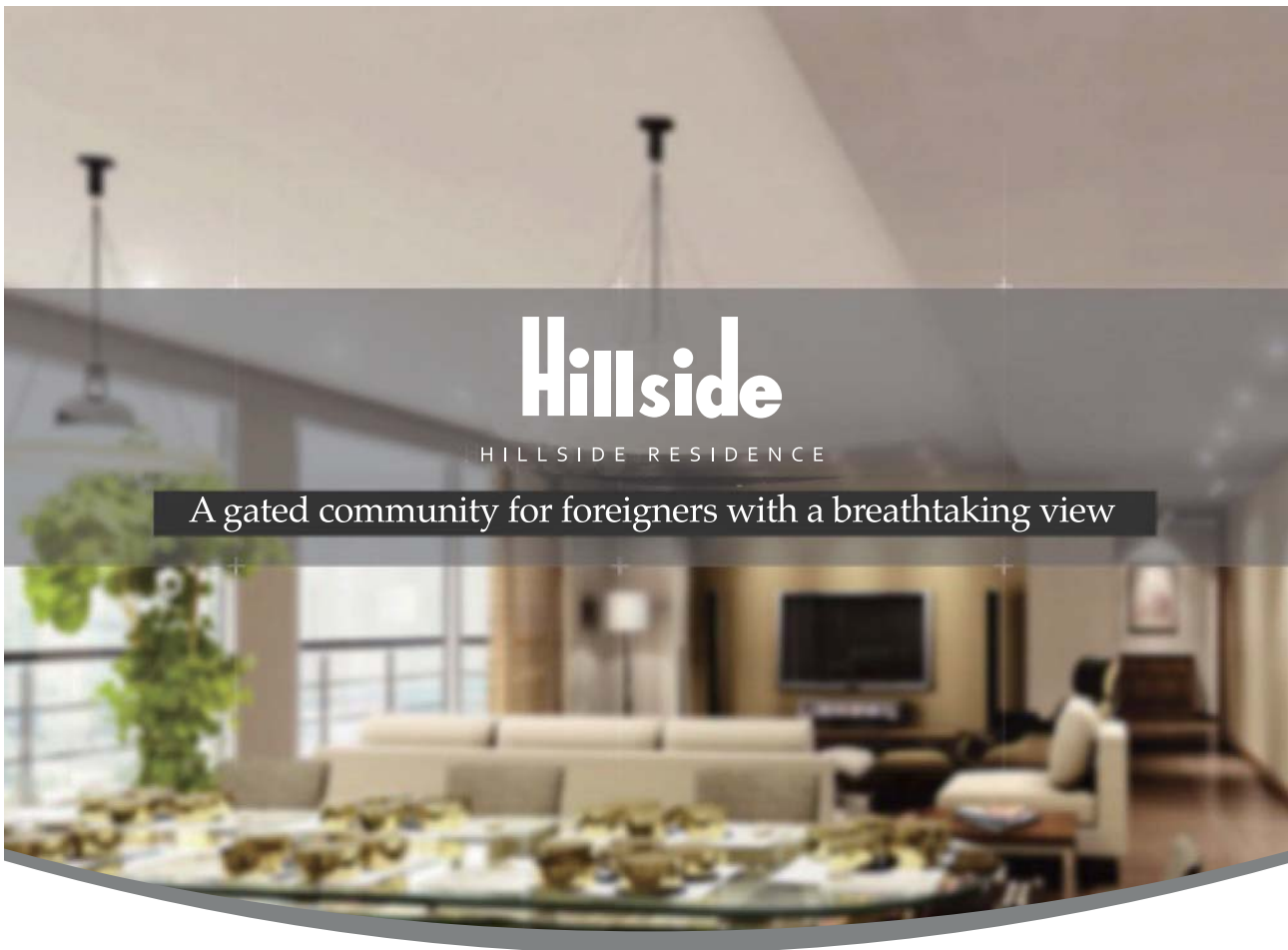
- 노원구 중계동 오피스텔 사업성 검토
- 수원시 영통지구 동보아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서대문구 충정로 충정타워 분양가 산정
- 송파구 신천동 원룸 오피스텔 사업성 검토
- 마포구 서교동 주상복합 사업성 검토
- 강남구 신사동 근린생활시설 사업성 검토
- 송파구 방이동 대우 유토피아 오피스텔 사업성 검토
- 송파구 신천동 한빛월니스 비주거부문 사업성 검토
- 성동구 금호동 두산아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 성동구 마장동 현대아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 상문동 신원 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 한미자동차회원 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 사업계획
- 중로구 서린동 광주은행빌딩 재개발 수익성 검토
- 안양시 신촌동 중심상업지역 쇼핑센터 건립계획 수립
- 강남구 삼성동 삼성빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 한국타이어빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 큰길타워 임대 수익성 분석
- 강남구 대치동 연봉빌딩 임대 수익성 분석
- 송파구 석촌동 대준빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 삼성동 미진빌딩 임대 수익성 분석
- 서대문구 홍은동 재개발아파트 분양성 검토
- 서초구 서초동 복합건물 사업 타당성 분석
- 성동구 군자동 미라보 오피스텔 분양 타당성 검토
- 광명시 철산동 복합건물 건립계획
- 안산시 고잔동 대우빌딩 분양전략 수립에 관한 연구
- 강남구 삼성동 보경빌라 분양전략 수립에 관한 연구
- 광진구 구의동 복합건물 사업성 검토

1990~1989

- 용산구 한강로3가 개척사업 타당성 검토
- 성동구 신대방동 빌라 사업계획
- 은평구 응암동 연립주택 신축사업계획
- 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 계획
- 동작구 대방동 오피스텔 수익성 및 판매전략 분석
- 영등포구 영등포동 우송빌딩 신축사업계획 수립
- 중구 광화동 성명빌딩 임대 수익성 분석



Hillside

HILLSIDE RESIDENCE



AN EXCLUSIVE RESIDENCE IN SEOUL

Tranquil and convenient, Hillside Residence an exclusive gated community in the heart of Seoul and it is located just 15 minutes from the central business district and many of Seoul's famous attractions and shopping destinations.

Living Space

Something beyond living quarters, Hillside Residence is a place you can call home. The greatest care has been taken to design an interior that ensures that Hillside Residence feels just like home.

The open, flowing design of each unit offers the ultimate in urban living with luxurious master bedroom retreats, large living areas, and state of the art kitchens. Hillside Residence provides you with a fully furnished kitchen complete with a gas oven, microwave oven, refrigerator and dishwasher. Units are also equipped with a washing machine and dryer.

726-111, Hannam Dong, Yongsan Gu, Seoul, Korea 140-210 Tel :+82 2798 4886 Fax :+82 2798 1851

www.hillside-residence.com



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

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

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



BRINGING YOU THE COMFORTS OF HOME
SOMERSET PALACE SEOUL



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

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

Managed by



A Member of CapitaLand

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

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-경안선

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 역세권복합쇼핑몰(AK쇼핑몰, 레이시티)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 신영과 대우의 No.1 기술, 불황에도 끄떡없는 84㎡ 중소형, 4-5Bay 특화설계, 지역난방으로 합리적 관리비

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



ShinYoung DAENONG
 대우건설

※ 설계자료 : 경기도 용인시 구갈동 용인기흥역세권 도시개발구역내 M4B, 대지면적 16,587㎡, 지하2층, 지상 29~38층 이마트 4개동, 오피스텔 2개동, 공동주택 및 부대편리시설 업무시설 근린생활시설 이마트 84㎡ 567가구, 오피스텔 84㎡ 162실 ※ 본 홍보물에 실린 사진, 조경도, 그레픽 등은 이미지들은 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 차이가 있을 수 있으며 도시 모델하우스의 환경을 반영하여 확인하시기 바랍니다. ※ 단지 주변 교통시설 및 주변 현황은 용인시청 홈페이지(www.yonin.go.kr, 기흥역세권 도시개발사업 지구단위계획)를 참조하였으며, 개발계획은 인허가 및 관계기관의 계획에 따라 변경될 수 있고, 세부적인 내용은 해당 홈페이지나 관리기관에 문의하여 확인하시기 바랍니다. ※ 모집공고 이후 관계법령, 조례, 각종 계획의 변경으로 도시개발시설 등이 변경될 수 있습니다. ※ 104동, 105동 일부 저층 저층 세대는 조망권의 제한이 있을 수 있으나 반드시 현장을 확인하시기 바랍니다.

