
Office Market Report
OFFISCOPE

Second Quarter 2015

2nd

오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend 오피스 시장 캘린더

오피스 임대시장 동향 조사개요 및 빌딩 등급 분류 / 임대시장 전망

오피스 매매시장 동향 매매시장 분석 및 전망

오피스 분양시장 동향 분양시장 분석 및 전망

부록 신규 부동산펀드 설정 현황 / 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

COMPANY OVERVIEW

-
- 회사명** • 주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋
- 대표자** • 대표이사 정춘보
- 자본금** • 자본금 100억원 / 자본금 50억원
- 종업원수** • 180명 / 110명
- 사업분야** • 1) 부동산 개발
2) 부동산 컨설팅
3) 분양 및 임대·용역업
4) 주택건설 및 분양·판매업
5) 신영부동산정보시스템 (REI-KOREA) 구축 및 운영
6) 빌딩 매니지먼트사업
7) 부동산 금융 (REITs)사업
- 설립** • 1984년 4월 신영기업 창립
1989년 3월 23일 법인으로 전환 설립등기
- 주소** • 서울특별시 강남구 영동대로 517, 3층(무역센터 아셈타워)
- 전화번호** • 신 영 : (대) 02-6001-2500, (FAX) 02-6001-2525
신영에셋 : (대) 02-6001-2712, (FAX) 02-6001-2727
- Website** • www.shinyoung21.com / www.syasset.com / www.rei-korea.com
-



CONTENTS

www.syasset.com

2015년 2/4분기 오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend	02	오피스 시장 캘린더
오피스 임대시장 동향	04	조사 개요 및 빌딩 등급 분류
	07	권역별 정보
	15	수급 동향 분석
	21	임대시장 전망(2015년 3/4분기)
오피스 매매시장 동향	22	시장 동향
	23	매매시장 분석(2015년 2/4분기)
	26	매매시장 전망(2015년 3/4분기)
오피스 분양시장 동향	27	시장 동향
	28	신규 분양사례
	29	분양시장 전망(2015년 3/4분기)
부록	30	신규 부동산 펀드 설정 현황
	31	6대 광역시 오피스 임대시장 현황

1. 오피스 시장 캘린더

- 2015년 2/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하였음

일 자	구 분	내 용	비 고
2015. 4. 1	이전	포스코그룹의 설계 및 디자인 회사인 포스코A&C는 서울 강남구 선정릉역 인근에서 인천 송도에 위치한 동북아트레이드타워로 본사를 이전하였음	NEAT타워 23~24층 입주
4. 3	동향	코엑스 파르나스몰은 오는 11월에 1,650㎡, 8개 매장을 2차로 오픈할 예정임	2016년 9월 3차 오픈 예정
4. 7	준공	삼양화학공업이 서초역 사랑의 교회 이면도로변에 신축한 삼양화학빌딩이 준공되었음	B4/9F, 연면적 17,256㎡
4. 8	이전	제일모직 패션부문은 종로구 수송동에서 강남구 도곡동 군인공제회관으로 본사를 이전하였음	국내 패션 3사 강남 시대 LG 패션, 코오롱FnC
4. 10	매매	도화엔지니어링은 강남구 테헤란로 소재 도화빌딩을 개인자산가에게 매각하였음	B4/15F, 거래면적 9,615㎡
4. 13	동향	하나금융그룹 자회사인 하나아이앤에스는 인천 청라 소재 하나금융타운(24만7,749㎡) 내에 신축중인 전산센터와 개발센터가 준공된 이후 이전할 계획임	2016년 말 준공 예정
4. 15	매매	호식이두마리치킨은 실사용 및 임대 목적으로 강남구 학동로에 소재 M타워를 매입하였음	330억원, 연면적 4,499㎡
4. 17	준공	신세계인터내셔널이 사옥 용도로 신축한 청담사거리 인근 도산대로 소재 에스아이 청담 (SI Cheongdam)이 준공되었음	신세계인터내셔널 및 계열사 등이 사용
4. 20	동향	신영은 IBK 기업은행 컨소시엄과 '부동산 개발 및 기업형 임대주택사업'에 대한 업무협약을 체결하였음	부동산 개발 사업 등 공동 추진 예정
4. 23	매매	강남구 강남대로에 위치한 운산빌딩이 제조업체인 성일에게 매각되어, 소유권 이전 등기가 완료되었음	330억원, 연면적 5,112㎡
4. 27	펀드	에스크베리타스자산운용은 강동구 고덕동 소재 고덕아이파크(고덕 주공1단지 재건축) 단지 내 상가의 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	베리타스고덕사모 부동산투자신탁 1호
4. 27	펀드	이지스자산운용은 전남 목포시 남악 신도시 소재 GS리테일 쇼핑몰의 개발, 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	부지면적 약 65,000㎡ 2016년 10월 준공 예정
4. 28	동향	11조원 규모의 산재보험기금 중간운용사로 삼성자산운용이 선정되었음	총 20조원 규모 사업 예정
4. 30	매매	구,역삼세무서사거리 코너에 위치한 정빌딩이 개인자산가에게 매각되었음	150억, 3,582㎡
4. 30	매매	역삼역 강남파이낸스센터 이면도로인 테헤란로26길에 소재한 문성빌딩이 개인자산가에게 매각되었음	거래면적 3,539㎡ 거래금액 258억원
4. 30	매매	미래에셋자산운용은 강남구 테헤란로 소재 우신빌딩을 개인자산가로부터 875억원에 매입하여 소유권 이전 등기를 완료하였음	B6/18F, 16,696㎡
5. 1	준공	페이토가 수익 목적으로 신축한 논현동 서울세관사거리 코너에 위치한 페이토빌딩이 준공 되었음	저층부 클리닉, 중층부 이상 업무시설 용도
5. 3	동향	한국철도시설공단은 서울 마곡지구 개발에 따른 입주민과 인근 주민의 교통 편의를 위해 마곡역 설계에 착수하였고, 2017년 말 완공을 목표로함	9호선 마곡나루역과 지하 연결
5. 5	이전	사모투자전문회사인 MBK파트너스는 중구 태평로1가 소재 서울파이낸스센터에서 종로구 종로1가 소재 신축빌딩인 광화문 D타워로 본사를 이전하였음	권역 내 프라임빌딩 간 이전 사례
5. 7	매매	메가에셋은 분당구 수내동에 위치한 분당 PEN빌딩을 실수요인 NS파트너스에게 매각하였음	계열사인 뉴스킨이 사용중
5. 11	이전	한화그룹으로 인수되어 사명을 변경한 한화토탈(구,삼성토탈)과 한화종합화학(구,삼성종합화학)이 7월초 서초동 삼성 본사에서 태평로 한화빌딩으로 이전할 예정임	한화빌딩 4개층 사용 예정
5. 13	동향	글로벌 부동산 서비스 회사인 쿠시먼앤드웨이크필드와 DTZ가 합병하였음	상호는 쿠시먼 사용
5. 14	개발	서울시는 제7차 도시건축공동위원회를 통해 삼성동 코엑스부터 한국전력 부지와 잠실종합운동장까지를 '국제교류복합지구'로 함께 개발하는 방안을 통과시켰음	MICE 산업 지원시설 등 유치 및 개발
5. 16	동향	피닉스자산운용이 '파인아시아자산운용'으로 사명을 변경하였음	대체투자 부문 강화 예정
5. 19	매매	한국관광공사 자회사인 그랜드레저코리아는 실사용 목적으로 강남구 삼성로 소재 해공빌딩 (해양환경관리공단사옥)을 매입하였음	중전부동산 Closing 사례
5. 20	준공	삼성SDS가 R&D 용도로 신축한 상암 DMC 월드컵북로60길에 소재 '삼성SDS 상암IT센터'가 준공되었음	B8/13F 연면적 83,432㎡

일 자	구 분	내 용	비 고
2015. 5. 20	매매	유진그룹 계열사인 천안기업은 영등포구 국제금융로에 소재한 중소기업진흥공단빌딩을 매입 완료하였으며, 유진투자증권이 사용할 예정임	중전부동산 Closing 사례 중진공은 진주 이전
5. 20	매매	신한BNP파리바자산운용은 강남구 테헤란로 소재 삼성제일빌딩의 지분 50%를 소프트웨어 공제조합에 매각하였음	거래면적 19,304㎡ 거래금액 820억원
5. 22	매매	동국제강은 중구 을지로5길 소재 페럼타워를 삼성생명보험에 매각하였음	거래금액 4,200억원
5. 28	펀드	엠플러스자산운용은 전국에 산재한 이마트 에브리데이 지점 10개를 캐피탈콜 방식으로 매입하기 위한 부동산 펀드를 설정하였음	서울 내곡점, 세종시 고운점 등 총 590억 규모
5. 28	매매	시행사인 지엘피에프브이원은 청진8지구 도심 재개발 PJT인 'Tower 8'을 독일계 씨에잇게엠베하엔 코카게에 3,246억원에 매각함	거래금액 3,246억원 농협 지분 제외
5. 30	동향	호반건설은 광고 테크노밸리에 '아브뉴프랑 광고'를 오픈하였음	판교 매장 대비 2.9배 규모
6. 1	펀드	한국투신운용은 독일 프랑크푸르트 중심가 소재 오피스 빌딩인 트리아논빌딩 투자를 위한 부동산 펀드를 설정하였음	총 7,000억원 규모
6. 3	펀드	리치먼드자산운용은 경기도 화성시 효행로에 소재한 '롯데시네마 병점'을 매입 및 운영할 부동산 펀드를 설정하였음	영화관 6~10층에 운영중
6. 5	정책	현재 4가지로 운영중인 청약통장이 주택청약종합저축으로 일원화되고, 청약통장 취급 은행도 현재 6개에서 지방은행 포함 16개로 늘어날 예정임	9월 1일 시행
6. 7	이전	세계태권도연맹 서울본부는 경기도 성남시 태평동에 위치했던 본부 사무실을 종로구 통의동 소재 코오롱빌딩으로 이전하였음	권역 간 이전 사례 성남시 → CBD
6. 10	매매	사단법인 대한전기협회는 실사용 및 임대 목적으로 송파구 가락동 소재 중전부동산인 NIPA빌딩을 정보통신산업진흥원으로 부터 매입하였음	거래면적 17,478㎡
6. 11	동향	기준금리가 연 1.75%에서 1.50%로 0.25%p 인하되었음	한국은행 발표
6. 15	준공	일흥산업개발이 청담사거리 인근에 신축한 청담제이타워가 준공되어 임대중에 있음	B4/15F, 연면적 4,077㎡
6. 15	펀드	이지스자산운용은 프랑스 파리 남부 아르퀼 지역에 소재한 오피스빌딩의 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	오랑주텔레콤 장기 임차중
6. 15	준공	아모레퍼시픽 계열 화장품 원료 공급업체인 에이씨티가 사옥 및 R&D 용도로 신축한 광고 테크노밸리 소재 R&D센터가 준공되었음	B3/8F 연면적 8,063㎡
6. 16	준공	개인 자산가가 수익 목적으로 신축한 이수역 인근 동작대로에 소재한 JH타워가 준공되었음	저층부(B1~7F) 근생 중층부(8~14F) 이상 업무시설
6. 18	동향	지난 5월 기준 주택임대관리업 등록업체는 144개로 전년도 동기 대비 5배 증가하였음	국토교통부 발표
6. 19	준공	포스코사거리 이면도로인 테헤란로81길에 소재한 오피스빌딩인 동원타워가 준공되었음	신정에프씨, 위드텔링크 등 입주
6. 23	매매	한호총업은 9호선 봉은사역에서 경기고 방향 영동대로변에 위치한 한호빌딩을 개인자산가에게 매각하였음	거래면적 3,596㎡
6. 24	준공	제조업체인 유풍이 구로구 구로동로변에 신축한 유풍사옥이 준공되었음	B3/7F, 연면적 11,485㎡
6. 26	펀드	캡스톤자산운용은 청주시 흥덕구 복대동에 위치한 지웰시티몰 II의 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	펀드 설정액 480억원
6. 28	정책	국토교통부는 부동산 매매나 임대차 계약을 온라인에서 체결하도록 돕는 전자계약시스템 등을 포함한 '부동산 거래 통합지원 시스템 구축사업'을 착수하였음	2016년 1월 서초구 시범 운영 예정
6. 30	펀드	유경피에스자산운용은 서초동 서초역 인근 꽃마을 PJT 내 롯데마트 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	총 1,260억 규모 롯데마트 20년 임차
6. 30	매매	한일시멘트공업은 강남구 강남대로 우성아파트사거리 인근에 위치한 본사 사옥인 우덕빌딩을 부동산 펀드에 매각하였음	1,321억원 5년간 Leaseback
6. 30	준공	논현역과 신논현역 사이 강남대로변에 소재한 원앤원 63.5빌딩이 준공되었음	건물 높이 63.5m
6. 30	펀드	아시아자산운용은 경기도 안성시 일죽면 방초리 소재 '에버게인' 물류센터 대상 리츠에 투자 하기 위한 부동산 펀드를 설정하였음	케이원제5호위탁관리 부동산투자회사

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 4월 1일 ~2015년 6월 30일

■ 조사 권역

서울시 3대권역 + 기타권역

- 서울시는 크게 3대 권역과 3대 권역 이외의 기타권역으로 구분됨

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

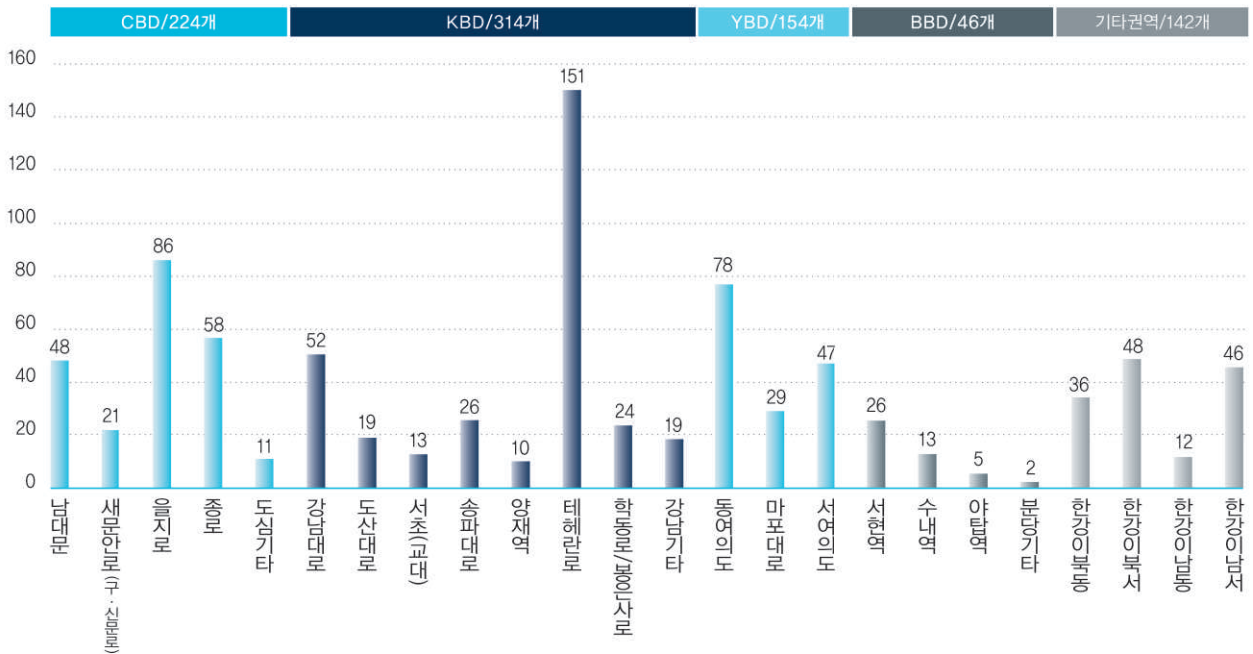
BBD (Bundang Business District) : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 아탑역을 중심으로 한 분당권역



권역	세분권역
CBD 도심권역	종로, 을지로, 새문안로(구, 신문로), 남대문로, 태평로
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

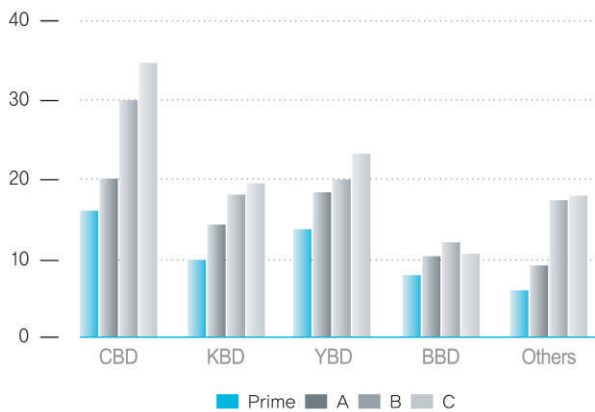
조사 빌딩 개수

(단위:개)



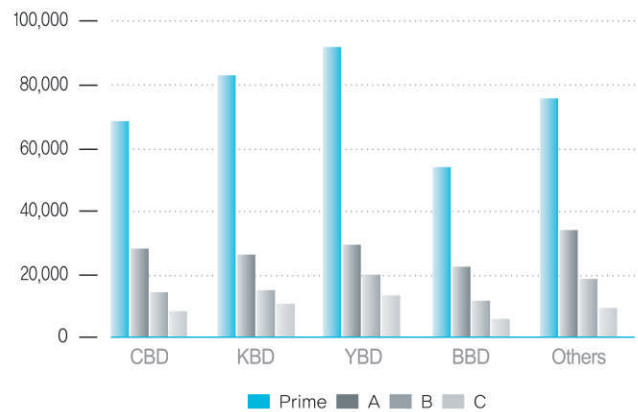
평균 건축연수

(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 기준인 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 도보 거리, 접도 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

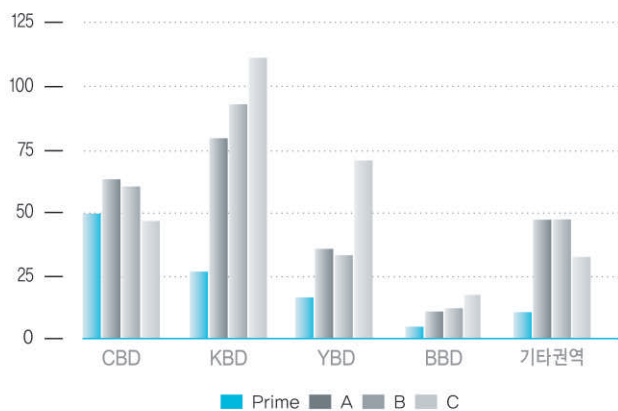
■ 등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

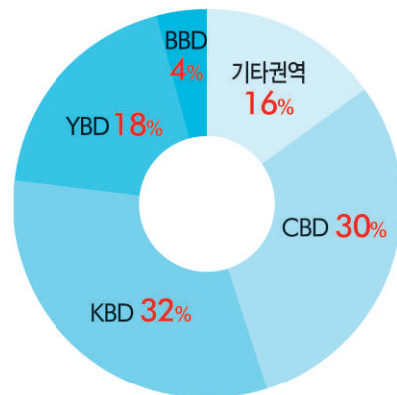
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월세(㎡당)	24,000원 이상	21,000~23,999원	18,000~20,999원	17,999원 이하
지하철까지의 도보 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

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	7.4 (0.8%p△)	7,795 (0.6%△)	719.8 (0.1%△)	70.4 (0.5%△)	31.5 (0.4%△)	12.1 (0.1%p▽)
Prime	9.6	10,838	963.2	98.4	39.8	12.1
A	10.2	8,108	741.8	73.9	32.6	12.2
B	5.0	6,348	588.3	58.3	27.9	12.5
C	4.1	5,782	583.9	49.2	25.4	11.7

임대
가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.6%, 0.5%씩 상승되었음. 소유주 변경후 호가 인상사례와 중소형면적 공실 발생분에 대한 인상사례가 일부 조사되었음. 동 빌딩들의 인상폭이 다소 높아 권역 전체 임대가를 1/4분기와 유사한 폭으로 상승시켰음. 그러나, 대형면적 임대차활동이 꾸준하고, 신규 공급이 주춤함에도 불구하고 공실률이 상승세를 유지하고 있어 기존 빌딩들의 임대료 수준은 1/4분기와 마찬가지로 동결 추세를 나타냄

신규 대형 공실 발생빌딩 임대가 수준 : T타워 임대면적 3.3㎡당 보증금 750천원, 월세 75천원

공실
률

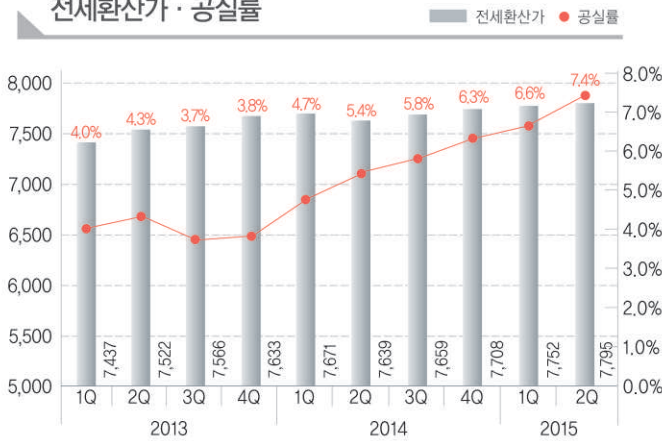
전분기 대비 0.8%p 상승된 7.4%로 조사되었음. A등급 규모 빌딩 전체를 임차해 사용하고 있던 대형업체(LG유플러스, 제일모직 등)의 타 권역 유출로 인해, 리모델링 관련 이전 수요와 중대형 임차 수요의 유입 등 활발한 임대차 활동과 신규 공급 감소에도 공실률은 7%대로 상승되었음

주요 공실빌딩 : 남대문로 T빌딩 40,000㎡, 을지로 M빌딩 30,000㎡, 종로 D빌딩 30,000㎡ 등

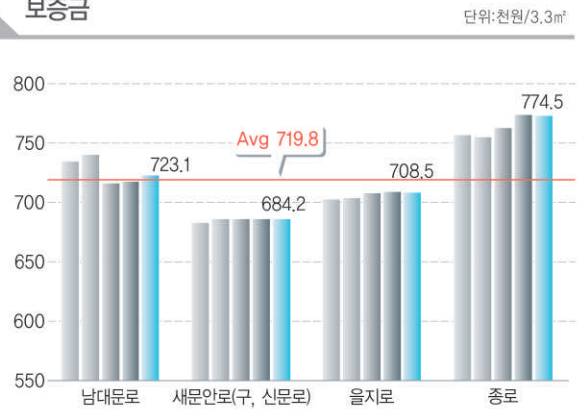
■ 세부권역 임대 정보

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

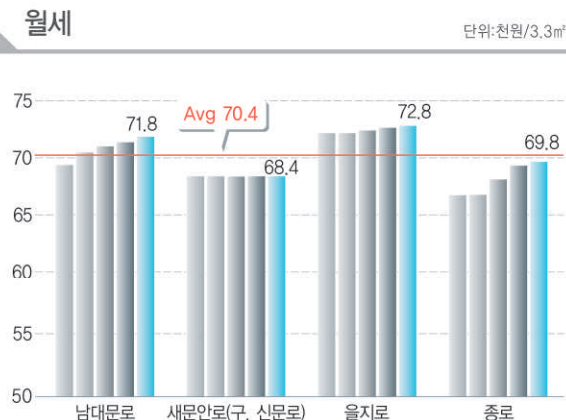
전세환산가 · 공실률



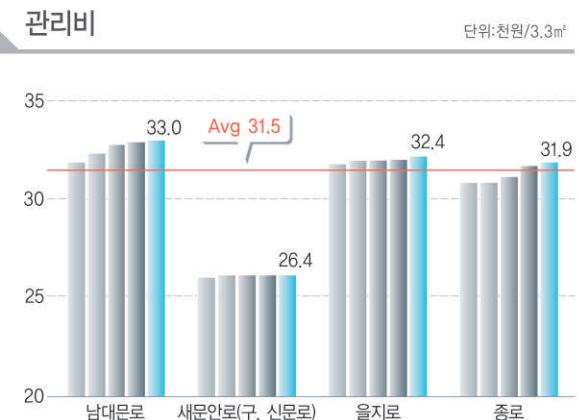
보증금



월세



관리비



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	7.8 (0.4%p△)	5,993 (0.3%△)	770.1 (0.4%▽)	59.8 (0.2%△)	28.7 (0.2%△)	15.1 (0.1%p▽)
Prime	6.4	9,122	963.6	77.0	34.1	12.3
A	8.7	6,968	774.7	68.3	31.7	14.2
B	8.9	5,486	725.8	57.4	27.6	15.6
C	6.5	4,905	741.1	51.2	26.0	16.5

임대
가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.3%, 0.2% 소폭 상승되었음. 대형업체의 권역 내 유입으로 공실률 상승세가 둔화되었으나, 하반기에도 공공기관의 지방 이전에 따른 중대형 공실이 다수 공급될 예정에 따라 연말까지 동 권역의 임대료 상승 여력은 없는 것으로 판단됨

신규 대형 공실빌딩 임대가 수준 : 동악성봉빌딩 임대면적 3.3㎡당 보증금 700천원, 월세 70천원

메인
뉴스

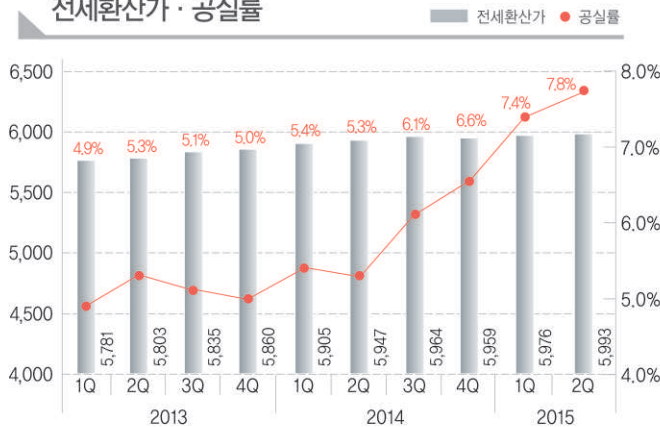
전분기 대비 0.4%p 상승된 7.8%로 조사되었음. IBM, 한국전력 및 KT 등 대형업체의 연이은 다 권역 유출로 1/4분기 7%대 까지 상승된 KBD 공실률은 금분기 제일모직과 현대차계열사의 외부 유입으로 공실률 상승세가 둔화되었으나, KT와 공공기관 지방 이전과 관련된 공실이 꾸준히 공급되면서 5분기 연속으로 상승되었음

주요 공실빌딩 : 서초역 D빌딩 16,000㎡, 강남역 S타워 19,000㎡, 삼성역 G타워 15,000㎡ 등

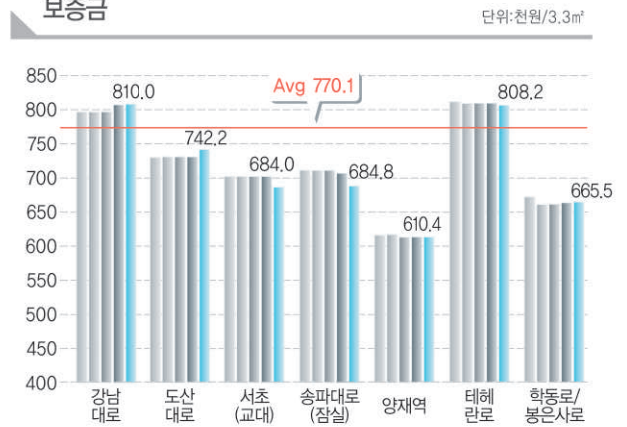
■ 세부권역 임대 정보

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

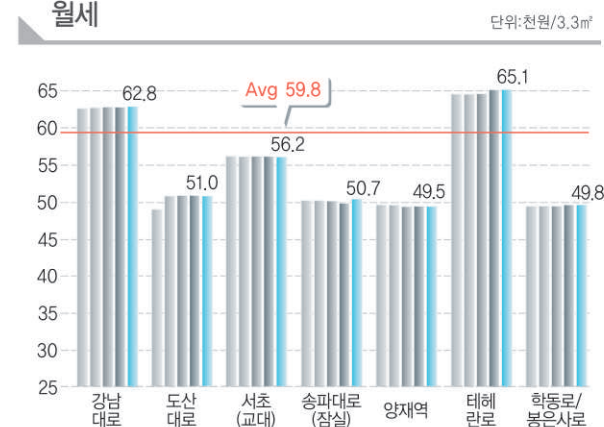
전세환산가 · 공실률



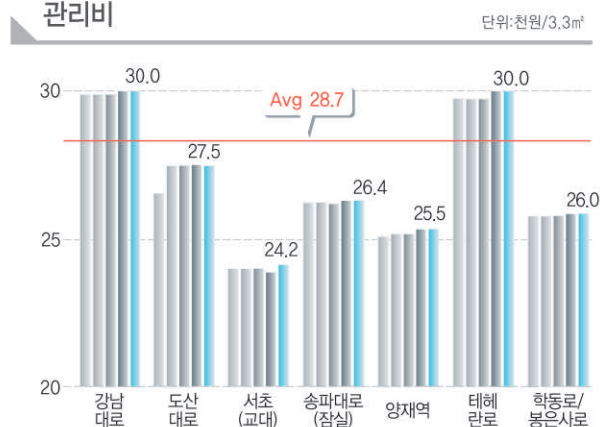
보증금



월세



관리비



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	4.8 (0.1%p△)	5,282 (0.5%△)	492.9 (0.4%△)	48.5 (0.5%△)	24.8 (0.6%△)	12.3 (-)
Prime	9.2	8,687	807.0	80.7	35.0	12.3
A	4.8	5,920	536.1	53.7	26.5	12.2
B	3.8	5,353	498.9	48.4	25.7	12.3
C	4.2	4,033	389.4	37.7	20.9	12.5

임대
대가

전세환산가와 월세는 모두 전기 대비 0.5%씩 소폭 상승되었음. 계열사 및 관계사 등에 한정하여 임대를 실시하고 있는 일부 대형빌딩의 기준 임대료가 인상으로 비교적 높은 상승률을 나타냈으나, 상반기 내내 중대형 임차 수요 부진이 지속되고 있기 때문에 추가 인상 여력은 여전히 부족한 것으로 판단됨

주요 월세 변동 사례 : 마포대로 자람빌딩 3.7% 인상, 동여의도 LG트윈타워 6.3% 인상 등

공
실
률

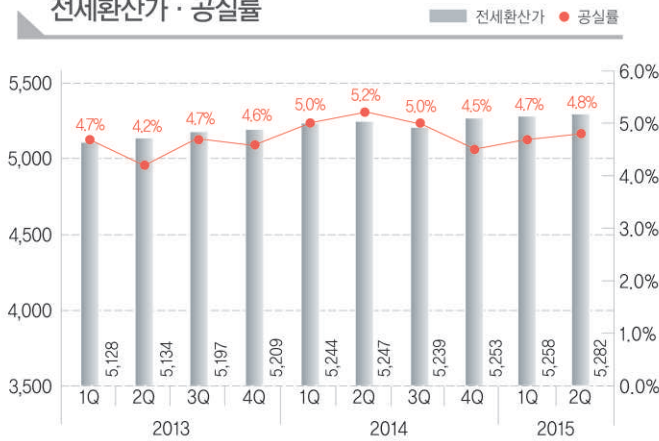
전분기 대비 0.1%p 소폭 상승된 4.8%로 조사됨. 권역 내 중대형면적 임차 수요 부진이 상반기 내내 계속되고 있는 가운데, IBM, 한화건설과 같은 타 권역 소재 대형면적 신규 계약사례 역시 주춤하면서 YBD 공실률은 2014년 4/4분기 4%대로 하락한 이후 3분기 연속 4%대 후반에서 정체되어 있음

주요 공실 빌딩 : 동여의도 Y증권 23,000㎡, 동여의도 F타워 31,000㎡, 동여의도 H빌딩 13,000㎡ 등

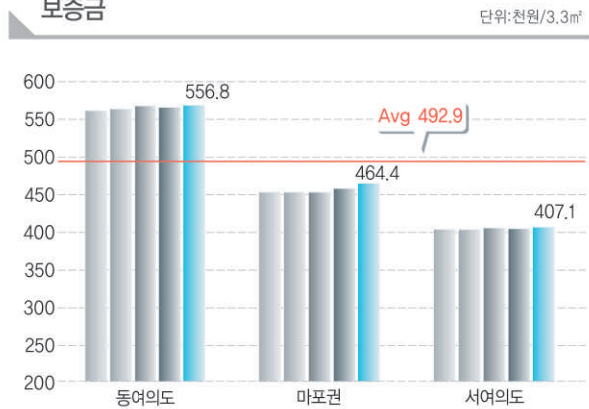
■ 세부권역 임대 정보

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

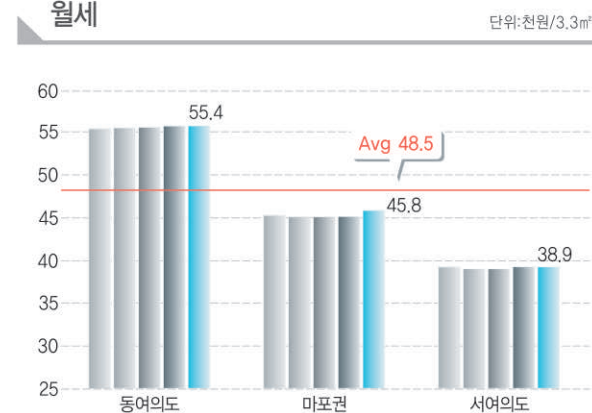
전세환산가 · 공실률



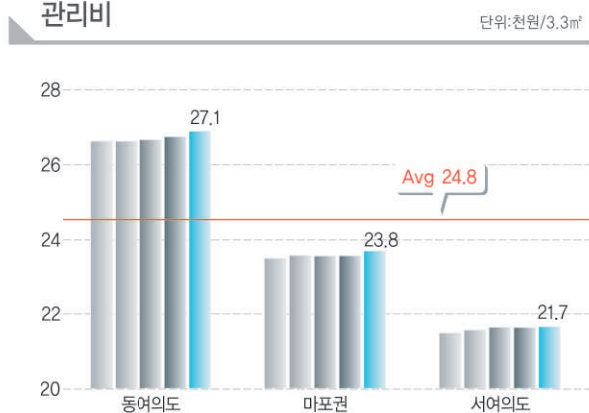
보증금



월세



관리비



2. 권역별정보 서울 기타권역 (Others)

Others

■ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	7.7 (0.6%p△)	4,770 (0.7%△)	509.0 (0.4%△)	43.2 (0.7%△)	24.1 (0.5%△)	12.6 (-)
Prime	13.7	6,514	612.5	61.2	30.0	12.3
A	10.2	5,349	508.6	48.4	26.6	12.2
B	6.5	4,381	531.4	40.3	22.4	13.3
C	2.9	3,914	440.9	33.7	21.1	12.5

임대
가

전세환산가와 월세 모두 전분기 대비 0.7%씩 상승되었음. 권역 평균을 크게 상회하는 신축빌딩의 공급 등으로 3대 권역 보다 임대료 상승률이 높았음. 신규 공급의 영향 외에 임차 수요 이탈과 거래 침체로 인해 임대료 상승 여력은 3대 권역 보다 낮은 것으로 분석됨

신규 공급 빌딩 임대가 수준 : 트윈시티 남산 임대면적 3.3㎡당 보증금 750천원, 월세 75천원

메가
프로젝트

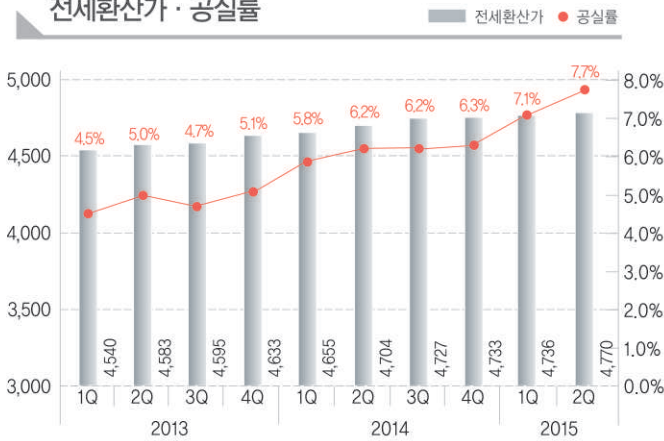
전분기 대비 0.6%p 상승된 7.7%로 조사됨. A등급 규모 수익형 빌딩이 신규 공급되었고, 전분기에 이어 주요 권역으로의 수요 이탈이 계속되면서 3분기 연속으로 공실률이 상승되었음. 최근 주요권역 일부 대형공실 보유 빌딩들이 Rent Free를 통한 가격 경쟁력을 통해 골센터 등 기타권역 주요 임차인 이전 유치에 성공하는 등으로 인해 동 권역 공실 불안이 이어지고 있음

주요 공실 빌딩 : 용산구 T빌딩 32,000㎡, 마포구 Y센터 24,000㎡, 용산구 N빌딩 18,000㎡ 등

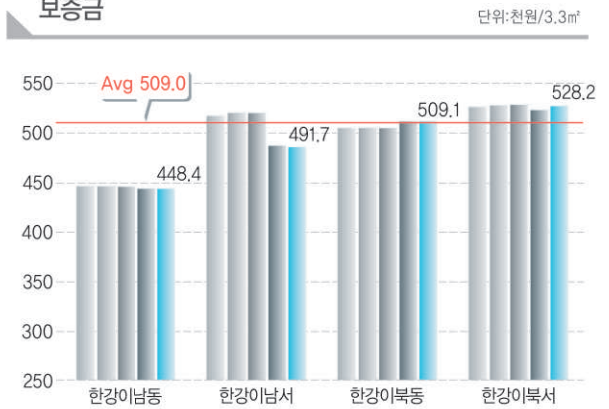
■ 세부권역 임대 정보

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

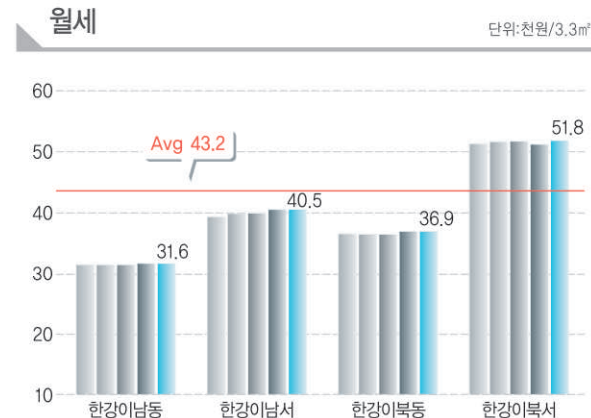
전세환산가 · 공실률



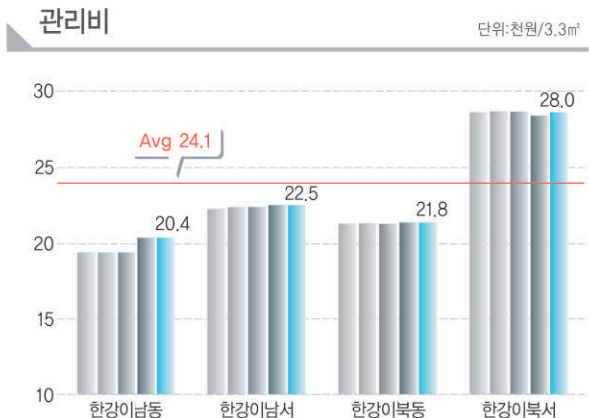
보증금



월세



관리비



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	8.7 (0.8%p ▽)	4,622 (0.1% △)	468.0 (0.1% △)	41.0 (0.1% △)	22.9 (0.1% △)	12.4 (-)
Prime	3.7	6,105	555.0	55.0	27.4	12.0
A	8.0	4,793	452.5	42.7	22.0	12.2
B	5.7	4,466	482.9	39.3	22.9	11.9
C	12.4	4,206	431.5	36.7	22.3	13.1

임대
대가

전세환산가와 월세 모두 전분기 대비 0.1%씩 소폭 상승되었음. 야탑역세권 소재 빌딩이 신규 공실 예정분에 대해서 기준 가격을 인상했으나, 나머지 빌딩들은 모두 전분기 대비 임대료를 동결하면서 BBD 임대 수준은 금분기에도 역시 약세를 지속하고 있음

공
실
률

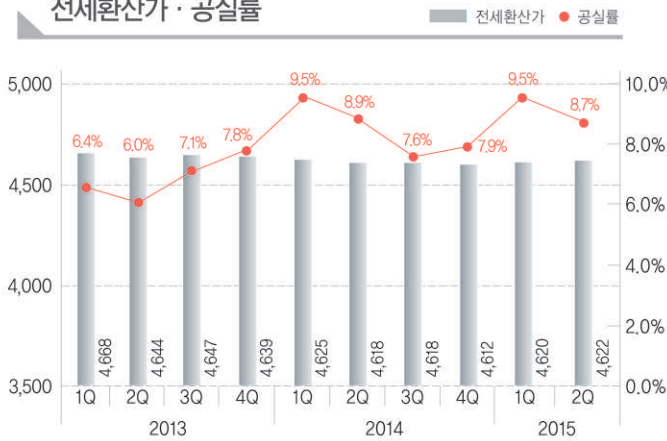
전분기 대비 0.8%p 하락된 8.7%로 조사됨. 연초 리모델링 준공된 신규 공급의 영향으로 9%대로 급등했던 공실률은 권역 내 증평 수요와 일부 타 권역 유입 수요로 인해 8%대를 회복하였음. 다음과 NHN 등 권역을 대표하는 IT기업의 증평 수요 등 IT 관련 수요가 동 권역 임차 수요를 이끌고 있음

주요 공실 빌딩 : 서현역 D빌딩 3,400㎡, 분당 기타 M빌딩 3,500㎡, 수내역 N빌딩 5,000㎡ 등

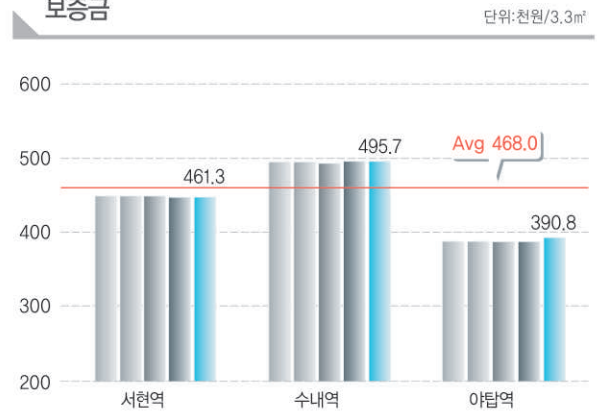
■ 세부권역 임대 정보

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

전세환산가 · 공실률

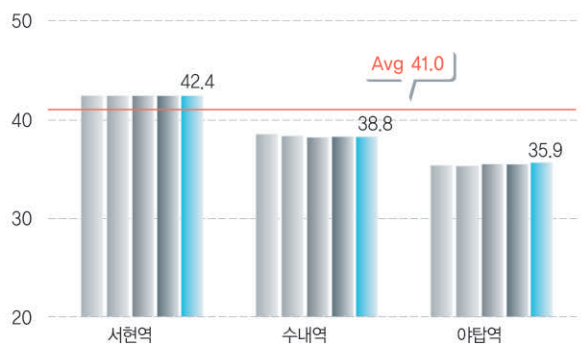


보증금



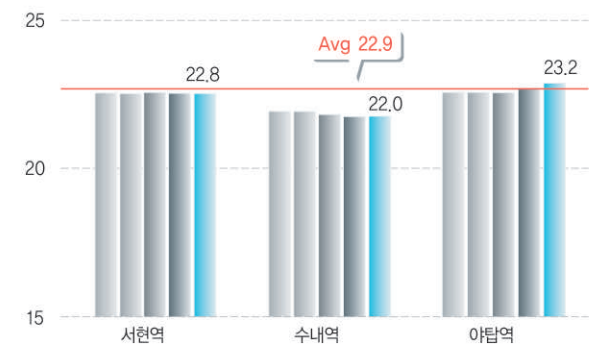
월세

단위: 천원/3.3㎡



관리비

단위: 천원/3.3㎡



2. 권역별정보 :: 종합

■ 권역별 임대 정보

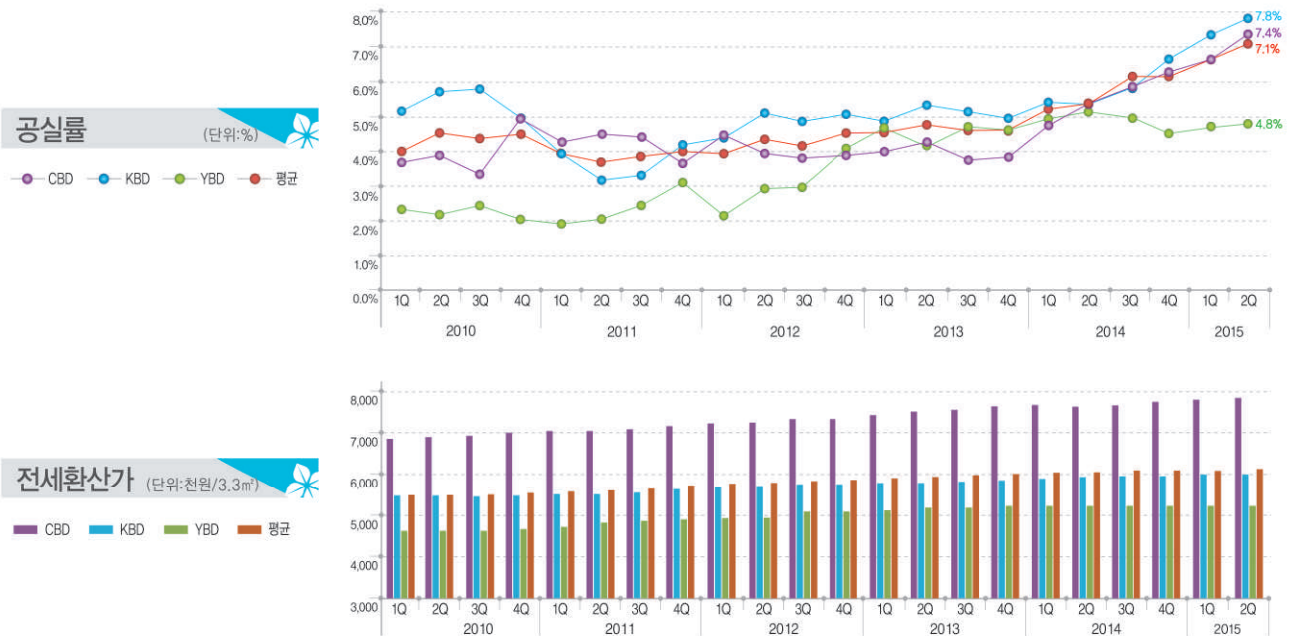
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	6,137 (0.4%△)	7,795 (0.6%△)	5,993 (0.3%△)	5,282 (0.5%△)	4,770 (0.7%△)	4,622 (0.1%△)
보증금	656.7 (-)	719.8 (0.1%△)	770.1 (0.4%▽)	492.9 (0.4%△)	509.0 (0.4%△)	468.0 (0.1%△)
월세	57.8 (0.3%△)	70.4 (0.5%△)	59.8 (0.2%△)	48.5 (0.5%△)	43.2 (0.7%△)	41.0 (0.1%△)
관리비	28.0 (0.4%△)	31.5 (0.4%△)	28.7 (0.2%△)	24.8 (0.6%△)	24.1 (0.5%△)	22.9 (0.1%△)
공실률	7.1 (0.5%p△)	7.4 (0.8%p△)	7.8 (0.4%p△)	4.8 (0.1%p△)	7.7 (0.6%p△)	8.7 (0.8%p▽)
전환률	13.6 (0.1%p▽)	12.1 (0.1%p▽)	15.1 (0.1%p▽)	12.3 (-)	12.6 (-)	12.4 (-)

종합 2015년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '임대료 약보합세 유지 및 임차 수요 부진에 따른 공실률 상승세 지속'으로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 6,137천원으로 전분기 대비 0.4% 상승되었으며, 공실률은 2분기 연속 신규 공급 감소에도 불구하고 임차 수요 부진이 계속되며 7%대(7.1%) 까지 상승되었음

임대료 통상 2/4분기는 연중 임대료 변동폭이 가장 작은 시기이고, 임대료 변동의 주요 변수인 신규 공급과 중대형빌딩의 거래가 감소되면서 이에 따른 영향도 크지 않았던 바, 전체 임대시장 임대료 수준은 1/4분기에 이어 약보합세를 유지하였음. 이에, 상반기 누적 임대료 상승률은 2014년 연말 대비 0.7%에 그치고 있음. 오피스시장의 임차 수요 감소와 공실 증가세를 감안했을 때, 연간 임대료 상승률은 2014년에 이어 2년 연속으로 1%대에 그칠 것으로 예상됨

공실률 상반기 내내 지속되고 있는 YBD의 중대형 임차 수요 부진과 서울 기타권역의 신규 공급 및 공공기관의 지방 이전에 따른 중대형 공실 발생 등으로 인해 전체 공실률은 2013년 4/4분기 이후 6분기 연속으로 상승되었음. 최근 매매시장의 거래를 양분하고 있는 CBD와 KBD에 중대형면적 임대차 활동이 활발하게 이루어지는 점은 임대시장에 긍정 요인으로 작용하고 있으나, 임차 수요 성격이 대부분 권역 내 또는 권역 간 단순 이전 수요에 그치고 있고, 증평이나 신규 수요는 기존 빌딩 재건축 및 리모델링에 따른 수요나 일부 업종에 제한적으로 이루어지고 있음



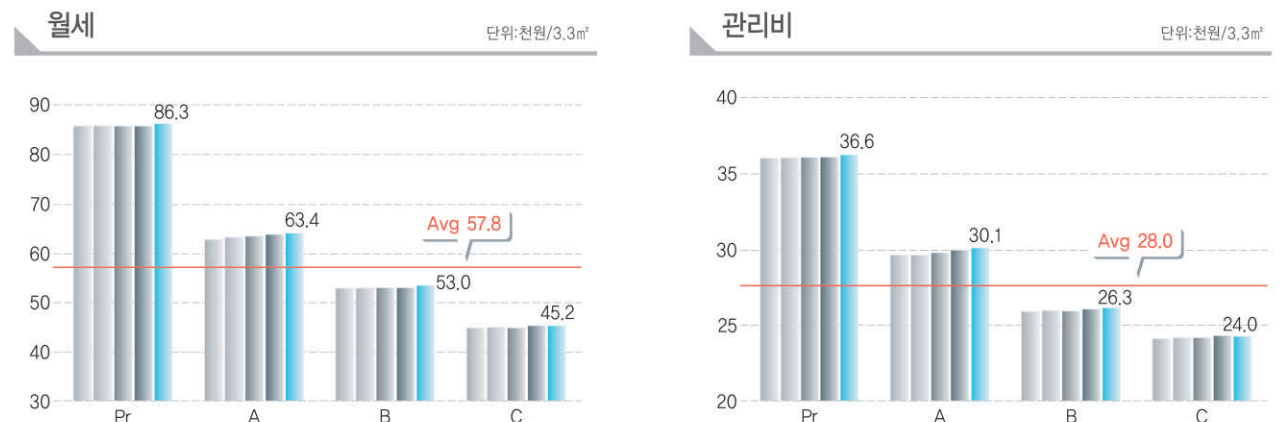
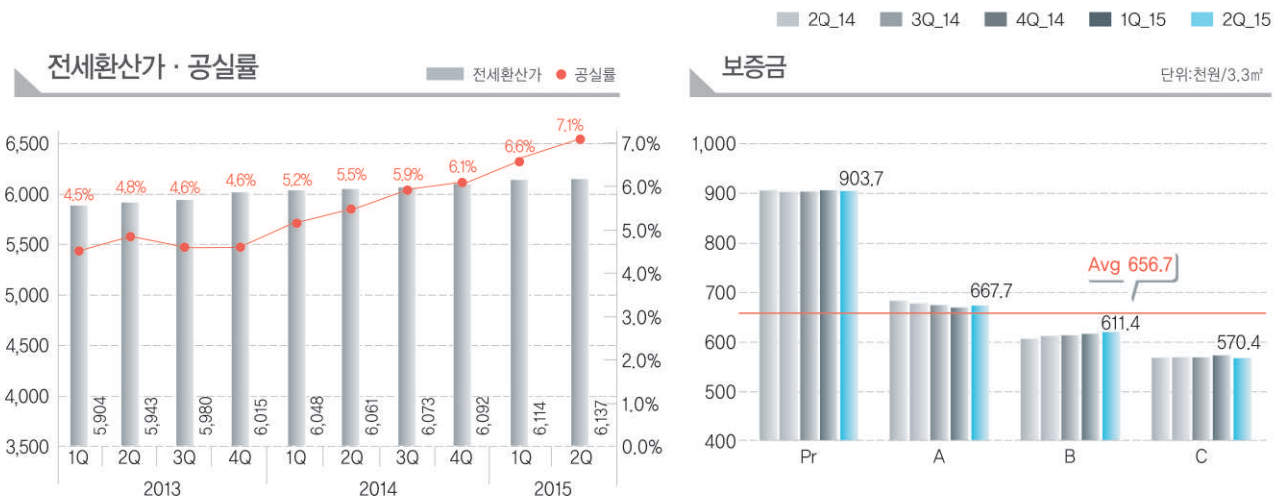
■ 등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	6,137 (0.4%△)	9,620 (0.2%△)	6,766 (0.5%△)	5,457 (0.5%△)	4,718 (-)
보증금	656.7 (-)	903.7 (-)	667.7 (-)	611.4 (0.3%△)	570.4 (0.5%▽)
월세	57.8 (0.3%△)	86.3 (0.2%△)	63.4 (0.4%△)	53.0 (0.5%△)	45.2 (0.1%▽)
관리비	28.0 (0.4%△)	36.6 (0.6%△)	30.1 (0.2%△)	26.3 (0.4%△)	24.0 (0.1%△)
공실률	7.1 (0.5%p△)	9.1 (1.0%p▽)	8.8 (1.4%p△)	6.7 (0.2%p△)	5.1 (0.5%p△)
전환률	13.6 (0.1%p▽)	12.2 (-)	13.0 (-)	14.2 (-)	14.7 (0.1%p▽)

임대가 해당 권역 평균 임대료 수준을 상회하는 신축빌딩의 신규 공급(트윈시티 남산) 및 소유주 변경후 호가 인상 사례 등 금분기 주요 인상 사례가 대부분이 A등급과 B등급에서 이루어지면서 상대적으로 상승폭이 컸음. 반면에 C등급의 경우 변동폭이 작거나 호가를 낮춘 사례도 다수 발생되고 있음

공실률 등급별 공실률은 신규 공급과 대형공실 발생 등 공실 변동이 컸던 빌딩이 주로 연면적 3~5만㎡ 규모의 A등급 빌딩이 많아 해당 등급 공실률이 큰 폭으로 상승되었음. 반면에 아셈타워, 군인공제회관 등 KBD 대형빌딩의 공실이 크게 줄면서 프라임등급 공실률이 1%p 넘게 하락되었음



2. 권역별정보 :: 종합

■ 임대시장 주요 특징

2015년 2/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음

특징	내용	비고
상반기 임대료 상승률 약보합세 유지	1/4분기에 이어 2/4분기에도 임대료 상승률은 약보합세를 유지하고 있음. 1%대를 기록한 2014년의 약세가 2015년 상반기 까지 계속되고 있음	2014년 연말 대비 전세환산가 0.7% ↓
임차 수요 감소로 공실률 7%대 진입	2014년 4/4분기 6%대로 올라선 서울시 공실률은 경기 회복 지연에 따른 임차 수요 감소 등으로 2분기 만에 7%대 까지 상승되었음	2013년 4/4분기 이후 6분기 연속 상승
대형 임차사 타 권역 유출로 인한 CBD 공실률 상승 지속	A등급 규모 빌딩 전체를 임차해 사용하고 있던 대형 업체의 타 권역 유출로 인해 활발한 임대차 활동과 신규 공급 감소에도 CBD 공실률은 2013년 3/4분기 이후 7분기 연속으로 상승되었음	제일모직 KBD 이전 LG유플러스 용산 이전
KBD 공실률 7%대 후반까지 상승	제일모직과 현대차 계열사 등의 대형면적 임차사의 유입으로 공실률 상승세가 다소 둔화되었으나, KT와 공공기관 지방 이전 관련 공실이 추가로 공급되면서 7%대 후반 까지 상승되었음	2014년 2/4분기 이후 5분기 연속 상승
임차 수요 부진으로 인한 YBD 공실률 4%대 후반 정체	1/4분기에 이어 2/4분기에도 중대형면적 임차 수요 부진이 계속되면서 2014년 4/4분기 4%대로 하락된 이후 3분기 연속 4%대 후반에서 공실률이 정체되어 있음	2014년 4/4분기 4.5% 2015년 1/4분기 4.7% 2015년 2/4분기 4.8%

3. 수급 동향 분석

■ 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	준공일
KBD	삼양화학사옥	서초구 반포대로27길(서초동)	B4/9F	17,256	2015. 4
	SI Cheongdam(신세계인터내셔널 사옥)	강남구 도산대로(청담동)	B4/15F	13,794	2015. 4
	논현동 페이토 II 빌딩	강남구 언주로(논현동)	B3/15F	5,061	2015. 5
	청담 제이타워	강남구 도산대로(청담동)	B4/15F	4,077	2015. 6
	삼성동 동원타워	강남구 테헤란로81길(삼성동)	B3/14F	3,814	2015. 6
	원앤원 63.5빌딩	강남구 강남대로(논현동)	B3/15F	4,528	2015. 6
Others	트윈시티 남산	용산구 한강대로(동자동)	B7/30F	32,597 (오피스면적)	2015. 4
	삼성SDS 상암IT센터	마포구 월드컵북로60길(상암동)	B8/13F	83,432	2015. 5
	JH타워	동작구 동작대로(사당동)	B3/14F	4,474	2015. 6
	윙풍사옥	구로구 구로동로(구로동)	B3/7F	11,485	2015. 6
수도권	에이씨티 광고 R&D센터	수원시 영통구 센트럴타운로(이의동)	B3/8F	8,063	2015. 6
합계	11 PJT	-	-	188,581	-

신규 공급 규모

2015년 2/4분기 신규 공급 오피스는 총 11개 빌딩에 공급면적 합계는 188,581㎡로 조사되었음. 삼성전자 서울 R&D캠퍼스의 신규 공급이 하반기로 이월되면서 KBD 중소형빌딩을 제외하고 3대 권역 신규 공급이 크게 감소되었음. 반면에 마포(상암 DMC)와 용산 등 서울 기타권역에 1/4분기에 이어 2분기 연속으로 중대형 빌딩이 공급되면서 3대권역의 공급 부진을 대체하고 있음

권역별 공급면적

세부 권역별 공급면적을 살펴보면, A등급 이상 빌딩 2동이 공급된 서울 기타권역이 70.0%로 금분기 신규 공급을 주도했으며, 중소형빌딩 6건이 공급된 KBD(25.7%)과 광고 테크노밸리 소재 R&D시설이 공급된 수도권이 뒤를 이었음. 나머지 권역은 신규 공급이 없었으며, YBD의 경우 2014년 1/4분기 이후 5분기째 공급이 주춤하고 있음

공급시장 분석

금분기 신규 공급시장은 KBD 중소형빌딩 공급 건수 증가 및 서울 기타권역 신규 공급 상반기 내 지속으로 요약할 수 있음. KBD의 경우 총 6건이 준공되며 공급건수가 늘었으나, 1만㎡ 이상 빌딩의 경우 사옥형 빌딩(SI청담)이거나 임대가 완료(삼양화학)되었고, 나머지 빌딩은 공급면적이 작아 임대시장에 미치는 영향은 크지 않았음. 그러나, 서울 기타지역의 경우 외부 임대 물량이 상당한데 반해, 임대율이 매우 낮아 동 권역 공실률 상승에 영향을 미쳤음

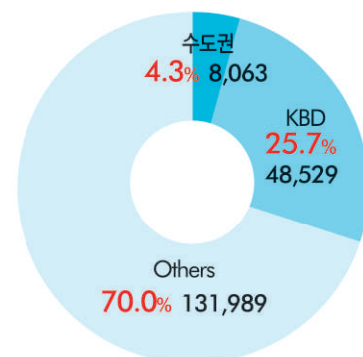
권역별 공급량 분석

(단위:㎡, 동)



권역별 공급비율

(단위:㎡)



■ 공급시장 특징

특징	내용	비고
상반기 신규 감소	삼성전자 서울 R&D캠퍼스(30만㎡)의 공급이 3/4분기로 이월되면서 신규 공급은 지난 1/4분기에 이어 2분기 연속으로 2000년대 초 수준(분기당 16~17만㎡)으로 감소되었음	11건, 18만㎡ 공급
상반기 서울 기타지역 공급 비중 증가	1/4분기에 이어 2분기 연속으로 서울 기타지역에 중대형빌딩이 신규 공급되면서 상반기 동 권역이 공급시장에서 차지하는 비중이 증가되었으며, 상암, 마곡 및 문정 등으로 확대 추세에 있음	2/4분기 4건, 13만㎡ 공급
R&D 시설 공급 확대	금분기 서울 상암 DMC와 광교 테크노밸리 소재 R&D시설이 신규 공급되었고, 하반기에는 삼성, 한화, CJ 등의 대기업 계열의 대형 R&D센터가 신규 공급될 예정으로 주요 권역의 신규 공급을 대체하고 있음	삼성SDS 상암IT센터 에이씨티 광교 R&D센터
KBD 중소형빌딩 연중 공급 지속	2/4분기에 두자릿수 거래건수를 기록한 KBD 중소형빌딩은 신규 공급 건수에서도 과반을 넘어서며 최근 오피스시장에 가장 활발한 움직임을 나타내고 있음	페이토II빌딩, 청담제이타워, 동원타워, 원앤원 63.5빌딩 등

■ 주요 공급 오피스

KBD




삼양화학사옥

- 규모 : B4/9F
- 연면적 : 17,256㎡
- 대지면적 : 2,495㎡
- 서초구 반포대로27길 소재
- 준공 : 2015. 4
- 건폐율 : 49.98%
- 용적률 : 399.91%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 131대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 삼양화학공업/포스코엔지니어링
- 지하철 2호선 서초역 도보 3분 거리
- 서초역 사랑의 교회 뒷편 이면도로에 소재
- 건축주인 삼양화학공업이 일부 사옥으로 사용하고, 나머지 면적은 알티캐스트 및 스펙트라 등이 입주

KBD



SI Cheongdam

- 규모 : B4/15F
- 연면적 : 13,794㎡
- 대지면적 : 1,252㎡
- 강남구 도산대로 소재
- 준공 : 2015. 4
- 건폐율 : 59.93%
- 용적률 : 775.72%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 46대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 신세계인터내셔널/신세계건설
- 지하철 분당선 압구정로데오역 도보 11분 거리
- 청담사거리에서 학동사거리 방향 도산대로변에 위치
- 신세계인터내셔널의 사옥으로 여러 곳에 산재되어 있던 사업부서가 통합하여 입주하였음

KBD



논현동 페이토II빌딩

- 규모 : B3/15F
- 연면적 : 5,061㎡
- 대지면적 : 528㎡
- 강남구 언주로 소재
- 준공 : 2015. 5
- 건폐율 : 59.73%
- 용적률 : 799.70%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 19대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 페이토/장학건설
- 지하철 7호선 학동역 도보 4분 거리
- 학동로와 언주로가 교차하는 서울세관사거리 코너에 위치
- 저층부(B1~2F) 근생, 중층부(3~10F) 클리닉 및 고층부(11~15F) 업무시설로 구성되어 있음

KBD



청담 제이타워

- 규모 : B4/15F
- 연면적 : 4,077㎡
- 대지면적 : 380㎡
- 강남구 도산대로 소재
- 준공 : 2015. 6
- 건폐율 : 59.62%
- 용적률 : 799.91%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 13대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 일흥산업개발/트래콘건설
- 지하철 7호선 청담역 도보 11분 거리
- 청담사거리에서 영동대교 방향 도산대로변 소재
- 수의 목적 신축빌딩으로 저층부(B1~3F) 근생, 중층부(4~7F) 클리닉 및 8층 이상 고층부가 업무시설 용도임

KBD

삼성동 동원타워



- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 3,814㎡
- 대지면적 : 404㎡
- 강남구 테헤란로81길 소재
- 준공 : 2015. 6
- 건폐율 : 54.10%
- 용적률 : 713.46%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 16대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/서진토건
- 지하철 2호선 삼성역 도보 9분 거리
- 포스코사거리 인근 테헤란로 이면도로 소재
- 저층부(B1~2F) 근생시설 및 3층 이상이 업무시설로 신정애프리, 워드텔링크 등이 임차로 입주함

KBD

원앤원 63.5빌딩



- 규모 : B3/15F
- 연면적 : 4,528㎡
- 대지면적 : 488㎡
- 강남구 강남대로 소재
- 준공 : 2015. 6
- 건폐율 : 58.27%
- 용적률 : 794.49%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 19대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/이안알앤씨
- 지하철 7호선 논현역 도보 3분 거리
- 신논현역에서 논현역 방향 강남대로변 위치
- 부동산 회사인 원앤원 홀딩스의 사옥으로 자사사용분을 제외한 일부 면적은 외부 임대중에 있음

Others

트윈시티 남산



- 규모 : B7/30F
- 연면적 : 32,597㎡(오피스)
- 대지면적 : 5,947㎡
- 용산구 동자동 소재
- 준공 : 2015. 4
- 건폐율 : 50.41%
- 용적률 : 990.71%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 482대
- 용도 : 업무/근생/숙박

- 시행/시공 : 동자프로젝트금용투자/쌍용건설
- 지하철 1, 4호선 서울역 도보 3분 거리
- 숙대입구역에서 서울역 방면 한강대로변 소재
- 저층부(B2~1F) 근생, 중층부(2~18F) 업무시설 및 고층부는 숙박시설(조선호텔)로 구성된 복합빌딩임

Others

삼성SDS 상암IT센터



- 규모 : B8/13F
- 연면적 : 83,432㎡
- 대지면적 : 7,143㎡
- 마포구 월드컵북로60길 소재
- 준공 : 2015. 5
- 건폐율 : 59.47%
- 용적률 : 604.30%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 488대
- 용도 : 업무/문화집회 /교육연구/근생/노유자

- 시행/시공 : 삼성SDS/삼성물산
- 지하철 6호선 및 공항철도 디지털미디어시티역 도보 16분 거리
- DMC첨단산업센터삼거리에서 성암사거리 방면 성암로변 소재
- 건축주인 삼성SDS가 사옥 및 R&D 용도로 신축함

Others

JH타워



- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 4,474㎡
- 대지면적 : 448㎡
- 동작구 동작대로 소재
- 준공 : 2015. 6
- 건폐율 : 59.88%
- 용적률 : 790.11%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 41대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/코랜시스
- 지하철 4, 7호선 이수역 도보 2분 거리
- 경문교교사거리에서 이수역 방향 동작대로변 소재
- 수익목적 신축빌딩으로 저층부(B1~7F) 근생 및 중층부 이상 업무 시설로 구성되어 있음

Others

유평사옥



- 규모 : B3/7F
- 연면적 : 11,485㎡
- 대지면적 : 2,606㎡
- 구로구 구로동로 소재
- 준공 : 2015. 6
- 건폐율 : 41.66%
- 용적률 : 249.62%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 64대
- 용도 : 업무/근생/공장

- 시행/시공 : 유평/CJ건설
- 지하철 1호선 구로역 도보 15분 거리
- 구로소방파출소앞사거리 인근 구로동로 대로변 위치
- 모자 제조업체인 유평의 사옥으로 일부면적은 제조시설 용도로 계획되어 있음

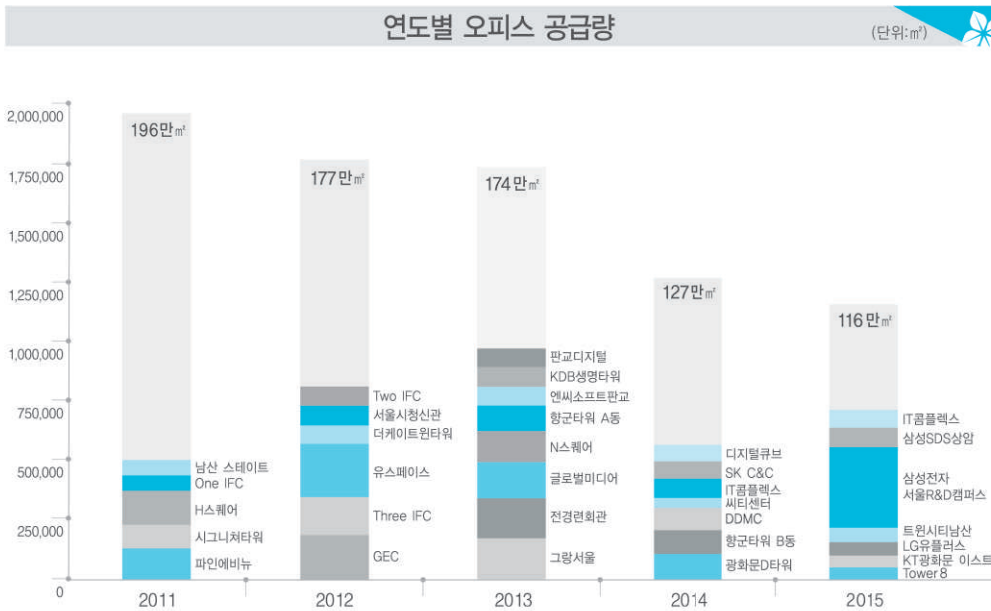
3. 수급 동향 분석

2015년 3/4분기 주요 공급 예정 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(m ²)	비고
KBD	삼성동 유기타워	강남구 테헤란로69길(삼성동)	B5/15F	6,447	테헤란로 이면 소재
	논현동 하림그룹사옥	강남구 도산대로(논현동)	B2/16F	5,802	하림그룹 계열사 사옥
	삼성동 KB우준타워	강남구 테헤란로(삼성동)	B5/17F	9,609	포스코사거리 코너 소재
	삼성전자 서울R&D캠퍼스	서초구 성촌길(우면동)	B5/10F	330,000	삼성전자 사옥
	문정법조프라자	송파구 문정동 택지개발사업지구	B3/10F	7,860	문정 법조단지 소재
BBD	현대백화점 판교점 오피스	분당구 판교 중심상업지역	B7/13F	23,904	판교역 역세권 소재
수도권	CJ 온라인 R&D 센터	수원시 영통구 이익동	B3/12F	135,000	광고 테크노밸리 소재

연도별 오피스 공급량

(단위: m²)



수도권 R&D시설 꾸준한 공급

9월로 준공이 이월된 삼성전자 서초구 서울 R&D캠퍼스와 역시 9월에 준공 예정인 광고 테크노밸리 소재 CJ 온라인 R&D센터 등 하반기에도 서울 및 수도권 소재 R&D시설의 공급이 계속될 예정임. 연내 판교 창조경제밸리(제2판교테크노밸리)가 착공되는 등 향후 오피스 공급시장에서 수도권 R&D시설의 비중이 커질 것으로 예상됨

주요권역 신규 공급 감소세 및 KBD 편중

2/4분기에 이어 3/4분기도 역시 KBD를 제외한 나머지 3대 권역의 신규 공급이 주춤하고, KBD 역시 중소형빌딩만 공급될 예정에 따라 주요권역 임대시장에는 긍정적인 요인으로 작용할 전망이다

KBD 중소형빌딩 신규 공급 지속

오피스빌딩 거래건수와 신규 공급건수(준공)에서 과반을 넘게 점유하고 있는 KBD 중소형빌딩은 3/4분기에도 4건이 준공될 예정으로 공급시장에 일정 비중을 유지할 전망이다

■ 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
CBD	HSBC빌딩	중구 칠패로(봉래동1가)	삼성화재보험	2,139	2015. 4
	Tower 8	종로구 종로5길(청진동)	Expedia	426	2015. 4
	올리브타워	중구 세종대로9길(서소문동)	타이드스퀘어	1,557	2015. 4
	AIA타워	중구 통일로2길(순화동)	서울PMC	661	2015. 4
	와이즈타워(구,YTN타워)	중구 세종대로(남대문로5가)	농협손해보험	588	2015. 4
	연세재단빌딩	중구 통일로(남대문로5가)	동양매직	3,263	2015. 5
	종로플레이스	종로구 창경궁로(인의동)	쿠팡(콜센터)	11,289	2015. 5
	프라임타워	중구 소공로(회현동)	신세계 DF	2,496	2015. 5
			메타넷MCC	403	2015. 5
	시그니처타워	중구 청계천로(수표동)	BBDO코리아	939	2015. 5
	흥국생명빌딩	종로구 새문안로(신문로1가)	흥국증권 등	1,835	2015. 5
	트윈트리타워	종로구 율곡로(중학동)	일본대사관	6,509	2015. 5
	OPUS 11	중구 을지로(을지로2가)	대신증권	939	2015. 5
	메트로타워(구,GS역전)	중구 퇴계로(남대문로5가)	대한제강	2,632	2015. 6
	STX남산타워	중구 후암로(남대문로5가)	캡스	1,140	2015. 6
			대우조선해양건설	2,879	2015. 6
서울스퀘어	중구 한강대로(남대문로5가)	토판포토마스크	334	2015. 6	
이마빌딩	종로구 종로1길(수송동)	SK하이닉스	327	2015. 6	
KBD	동훈타워	강남구 테헤란로(역삼동)	브이에프코리아	1,641	2015. 4
	STX R&D센터	강남구 양재천로(도곡동)	쿠팡	992	2015. 4
	오토웨이타워	강남구 영동대로(대치동)	에스티앤컴퍼니	4,565	2015. 4
			노키아솔루션앤네트웍스	2,195	2015. 4
	GFC	강남구 테헤란로(역삼동)	강원랜드	562	2015. 4
	나라빌딩	서초구 강남대로(서초동)	롯데아사히	707	2015. 4
	라이언타워	강남구 테헤란로(삼성동)	지스타엔터테인먼트	12,575	2015. 4
	옥산빌딩	강남구 테헤란로(삼성동)	ABB코리아	545	2015. 4
	KAIT타워	강남구 테헤란로(역삼동)	건영(구,LIG건설)	3,008	2015. 4
군인공제회관	강남구 남부순환로(도곡동)	제일모직	30,777	2015. 5	

3. 수급 동향 분석

■ 주요 임대차 활동

구역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
KBD	아셈타워	강남구 영동대로(삼성동)	대한토지신탁	4,575	2015. 5
			한국암웨이	7,625	2015. 5
	포스코P&S타워	강남구 테헤란로(역삼동)	소니컴퓨터엔터테인먼트	869	2015. 5
	골든타워	강남구 삼성로(삼성동)	푸르덴셜생명보험	892	2015. 5
	트러스트타워	서초구 마방로10길(양재동)	흥국 F&B	562	2015. 6
	캠코양재타워	강남구 강남대로(도곡동)	한국전력공사	4,115	2015. 5
	나래빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	플레이통	873	2015. 5
	수서오피스빌딩	강남구 광평로(수서동)	오체안피부과	846	2015. 4
			백크만쿨터	3,289	2015. 4
SR(수서고속철도)			5,445	2015. 5	
송암빌딩	서초구 양재대로(염곡동)	하만인터내셔널코리아	3,878	2015. 6	
YBD	KPX빌딩	마포구 마포대로(공덕동)	한국임상시험산업본부	1,111	2015. 4
	대하빌딩	영등포구 국회대로70길(여의도동)	JB우리캐피탈	1,537	2015. 4
	Two IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	디 이그제큐티브 센터(TEC)	301	2015. 4
			LIB컨설팅	340	2015. 5
			디지털파이	476	2015. 5
	Three IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	YFG(엘로파이낸셜그룹)	3,299	2015. 5
	주택건설회관	영등포구 국제금융로8길(여의도동)	알파에셋자산운용	641	2015. 6
Others	국민연금 총정로빌딩	서대문구 총정로(총정로3가)	나이스알앤씨	1,521	2015. 6
	임광빌딩	서대문구 통일로(미군동)	농협물류	1,521	2015. 5
			롯데카드	8,790	2015. 5
BBD	분당스퀘어	분당구 황새울로360번길(서현동)	LINE	3,008	2015. 4
	투썬빌딩	분당구 판교역로(삼평동)	알톤스포츠	3,074	2015. 4
	유니퀘스트빌딩	분당구 황새울로(서현동)	드림텍	1,164	2015. 4
	후너스빌딩	분당구 백현로(수내동)	후너스엔터테인먼트	1,124	2015. 4
	H' Square	분당구 판교역로(삼평동)	다음카카오(어린이집)	2,444	2015. 4
	퍼스트타워	분당구 분당로(서현동)	한국지역난방기술	942	2015. 4
	분당알파빌딩	분당구 황새울로(서현동)	자연별곡	2,119	2015. 5

■ 임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
CBD 중대형 임대차활동 상반기 내내 지속	CBD 신축빌딩과 대형 공실 보유 빌딩에 대한 중대형면적 임대차 활동이 1/4분기에 이어 2/4분기에도 계속되었음. 단순 이전수요와 기존 빌딩 재건축에 따른 수요 및 통합 이전 수요 등 다양한 형태로 조사됨	· 권역 외 : 대우조선해양건설, 쿠팡, 흥국증권 등 · 권역 내 : 일본대사관, 동양매직 등
KBD 대형 임차 수요 유입에 따른 시장 활성화	KT, IBM을 비롯해 공공기관의 연이은 외부 유출에 따른 시장 불안이 계속되었던 KBD에 타 권역으로부터 대형업체가 다수 유입되면서 모처럼 임대차활동이 활발하게 이루어졌음	· 제일모직, 건영, 수서고속철도, 지스타엔터테인먼트 등
YBD 중대형 면적 임대차활동 부진	IBM, 한화건설, AIG손보 등 타 권역 소재 대형업체의 유입에 따른 대형 공실 감소세가 두드러졌던 YBD의 임차 수요가 다소 주춤하고 있고, 주로 중소 규모의 이전 수요에 그치고 있음	· 디지파이, LIB컨설팅, 알파에셋자산운용 등

4. 임대시장 전망(2015년 3/4분기)

구분	내용	변동
임대가	상반기 누적 임대료 상승률이 2014년 연말 대비 0.7% 상승하는데 그치는 약보합세가 계속되고 있는 가운데, 메르스사태와 중국중시 폭락, 그리스 디폴트 등의 영향으로 인해 2015년도 경제성장률 전망치가 2% 후반으로 하향 조정되고 있음. 수요 감소가 예상되는 가운데 연간 임대료 상승률은 연초 전망치 보다 하향 조정된 1% 내외에 불과할 것으로 판단됨 하반기 신규 공급이 임대료 수준이 높은 3대권역 소재 중대형빌딩 보다는 사옥형 R&D시설이 주로 공급될 예정이고, 거래가 예상되는 중대형빌딩의 호가 수준이 높게 형성되어 있기 때문에 신규 공급과 거래로 인한 임대료 인상 요인 역시 크지 않을 전망이다	CBD, KBD, YBD → 서울기타, BBD →
공실률	상반기 3대권역의 신규 공급이 분기당 16만㎡ 수준으로 감소되었고, 3/4분기에도 KBD와 수도권 소재 사옥형 R&D시설을 제외할 경우 감소세가 지속될 예정에 따라 KBD와 BBD를 제외한 나머지 권역의 공실률은 하락세를 유지할 전망이다. 다만, YBD를 중심으로 임차 수요 부진이 계속되고 있고, 단순 이전 수요가 대부분이기 때문에 소폭 하락하는데 그칠 것으로 예상됨 KBD의 경우 준공이 이월된 삼성전자 서울 R&D캠퍼스가 공급될 예정에 있고, 일부 공공기관(한국수력원자력, 공무원연금관리공단 등) 지방이전에 따른 중대형 공실이 추가될 것으로 예상됨에 따라, 주요권역 중에서는 가장 불안한 시장을 형성할 전망이다	KBD, BBD ↑ 서울기타 → CBD, YBD ↓
신규공급	3/4분기 신규 공급은 KBD(삼성전자 서울 R&D캠퍼스)와 수도권(CJ 온라인 R&D) 소재 R&D시설 공급 물량이 가장 큰 비중을 차지할 전망이며, 10년 넘게 지속되고 있는 KBD 중소형빌딩(4건)의 공급 또한 계속될 예정임. 대기업 계열 R&D센터의 경우 보안 등의 문제로 외부 임대가 전혀 없고, 기존 수원, 인천, 인천 등 수도권이나 영등포 등의 외곽지역 R&D 인력이 이동할 예정에 따라 임대 시장에 미치는 영향은 일부에 그칠 전망이다 이밖에 판교 중심상업지역 소재 복합시설인 현대백화점 판교점에 약 2만㎡ 규모의 오피스가 공급될 예정이며, CBD와 YBD는 추가 공급 물량이 없는 것으로 조사되었음	KBD, BBD ↑ CBD, YBD → 서울기타 →

1. 시장 동향

■ 조사 대상 및 내용

서울시와 분당권역 소재 연면적 3,300㎡ 이상의 오피스 빌딩 중 2015년 2/4분기 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 4월 1일 ~ 2015년 6월 30일

■ 2015년 2/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	페럼타워	중구 을지로5길(수하동)	55,695	동국제강	삼성생명보험
	Tower 8	종로구 종로5길(청진동)	48,385	지엘PFV	씨에잇게엠베하엔코카게
KBD	도화빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	9,615	도화엔지니어링	개인
	M타워	강남구 테헤란로87길(삼성동)	4,499	국토실업/개인	개인
	운산빌딩	강남구 강남대로(논현동)	5,112	대산물산	성일
	정빌딩	강남구 논현로(역삼동)	3,582	개인	개인
	문성빌딩	강남구 테헤란로26길(역삼동)	3,539	개인	개인
	우신빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	16,696	개인	미래에셋자산운용
	해공빌딩	강남구 삼성로(삼성동)	4,583	해양환경관리공단	그랜드레저코리아
	삼성제일빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	19,304	신한BNPP자산운용	소프트웨어공제조합
	동양네트웍스사옥	송파구 마천로(오금동)	11,181	동양네트웍스	지아이티
	정보통신산업진흥원	송파구 중대로(가락동)	17,478	정보통신산업진흥원	대한전기협회
	한호빌딩	강남구 영동대로(삼성동)	3,596	한호흥업	개인
	우덕빌딩	강남구 강남대로(역삼동)	24,515	한일시멘트공업	이지스사모부동산투자신탁49호
YBD	중소기업진흥공단	영등포구 국제금융로(여의도동)	16,524	중소기업진흥공단	천안기업
BBD	분당PEN빌딩	분당구 황새울로(수내동)	35,813	메가에셋	NS파트너스

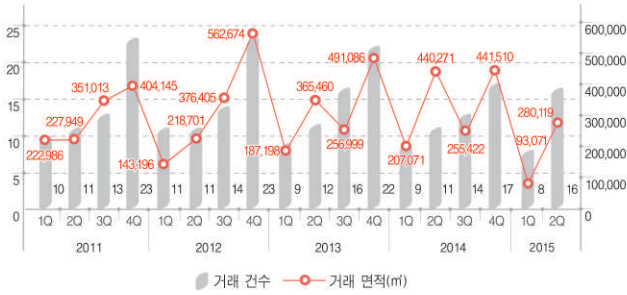
※ 상기 매매사례 중 Tower 8(연면적 51,723㎡)와 삼성제일빌딩(연면적 37,708㎡)은 전체 연면적 중 일부만 거래되어 상기 거래면적과 공부상의 연면적이 일치하지 않음

2. 매매시장 분석(2015년 2/4분기)

■ 매매사례 분석

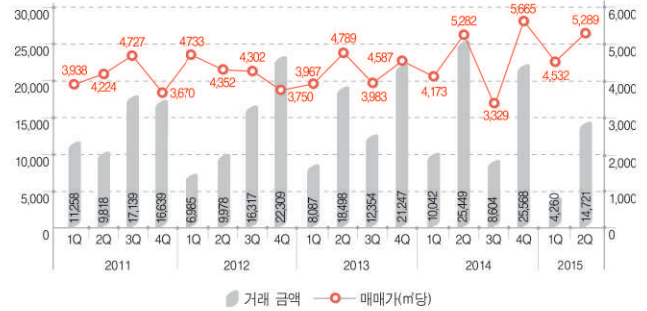
분기별 거래 면적 분석

(단위:건, m²)



분기별 거래 금액 분석

(단위:억원, 천원/m²)



거래 규모

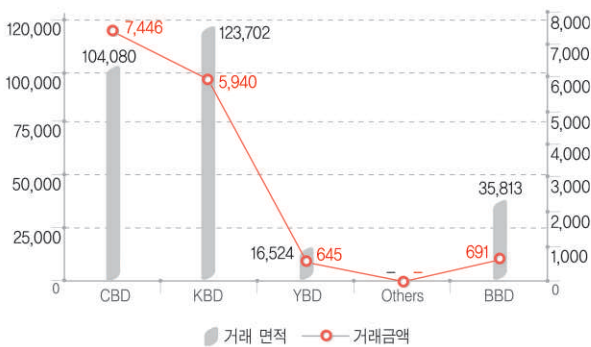
2015년 2/4분기 거래사례는 총 16건, 거래면적 280,119m², 거래대금은 1조 4,721억원으로 조사되었음. 사상 최저 수준으로 금리가 하락되면서 수익형 부동산에 대한 수요가 KBD 중소형빌딩의 집중 매수로 이어져, 전분기 대비 2배로 거래건수가 급증하였음. 거래금액은 CBD 핵심지역 중대형빌딩 2건(7,446억원)이 거래되면서 전분기 대비 3배 이상 급증하였고, 2분기만에 1조원대 거래금액을 회복하였음.

평균 매매가

m²당 평균 매매가격은 5,289천원으로 전분기(4,532천원) 대비 16.7% 급등하면서 2014년 연말 수준을 거의 회복하였음. 중소형빌딩 및 서울 기타권역 소재 물건의 거래로 가격이 급락했던 1/4분기에 비해, 2/4분기에는 매매가 수준이 높은 CBD와 KBD에 거래가 집중되었기 때문임.

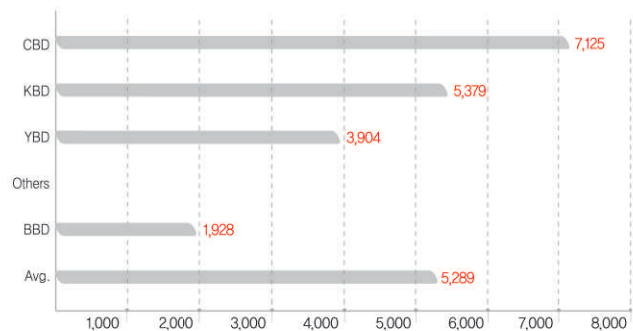
권역별 매매사례

(단위:m², 억원)



권역별 평균 매매가

(단위:천원/m²)



권역별 거래 분석

권역별 거래는 거래건수 기준으로 KBD(12건), CBD(2건)에 이어, YBD와 BBD가 각각 1건씩 거래되는 등 서울 기타권역을 제외한 주요 권역 모두에서 1건 이상씩의 거래가 이루어졌으나, CBD와 KBD의 거래 편중은 더욱 심화되었음. 거래건수는 KBD가 75%로 독보적으로 많았으나, 1천억원 대의 우덕빌딩을 제외하고 대부분 중소형빌딩을 중심으로 거래되었던 바, 중대형빌딩 위주로 거래된 CBD가 거래 금액에서는 50.6%로 과반을 넘어 KBD를 앞섰음. 이어, YBD, BBD 순으로 조사되었음.

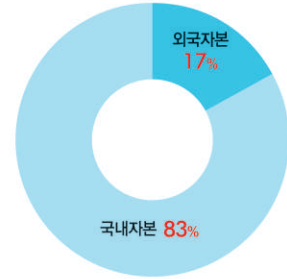
권역별 매매가 수준

권역별 매매가격은 m²당 핵심지역 중대형 빌딩이 거래된 CBD가 7,000천원대를 넘어서며 가장 높았고, 고가와 저가 매물이 다양하게 거래된 KBD가 5,000천원대로 뒤를 이었음. YBD와 BBD는 평균에 크게 못미치는 수준으로 약세를 나타내고 있음.

2. 매매시장 분석(2015년 2/4분기)

매수자 거래면적 분석

(단위:%)

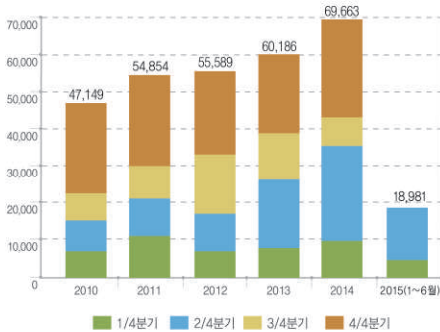


매입자본 분석

외국자본은 금분기 16건의 거래사례 중 1건을 매수하는데 그쳤으나, 3분기 연속으로 매수에 성공하고 있음. 일부 외국자본의 경우 공실률이 낮은 안정적인 물건 뿐만 아니라, 향후 Value Add가 가능한 물건까지 매수하고 있어, 임대시장 불안시기임에도 꾸준한 매수세를 유지하고 있음. 간접 투자 매수사례의 경우 금분기 2건으로 1/4분기(1건)에 비해서는 늘었으나, 상반기 합계 3건에 그치며 매수 부진이 지속되고 있음

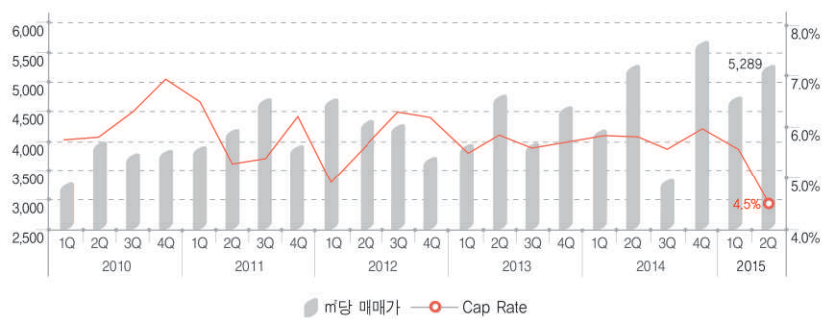
분기별 거래규모

(단위:억원)



Cap Rate

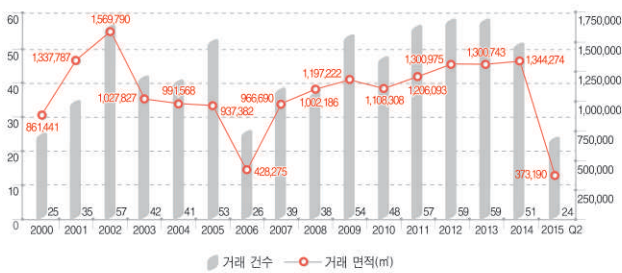
(단위:천원/㎡)



연도별 매매사례 대비 2015년 누적 거래사례 분석

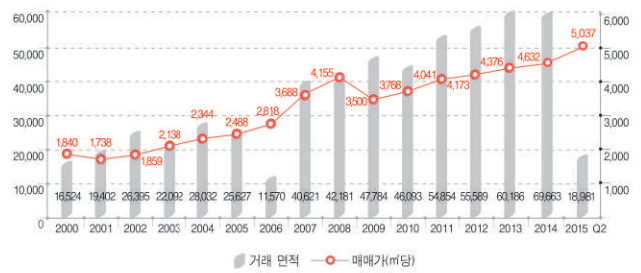
연도별 거래 면적

(단위:건, ㎡)



연도별 거래 금액

(단위:억원, 천원/㎡)



누적 거래규모

1998년부터 2015년 2/4분기 까지 거래가 완료된 서울 및 분당권역 소재 오피스빌딩 매매사례는 총 718건, 17,278,794㎡에 거래금액은 59조 941억원으로 조사되었음. 연간 평균 거래건수 40건, 거래면적 959,933㎡에 거래금액 3조 2,830억원 수준임

거래금액

2015년 2/4분기 누적 거래금액은 1조 8,981억원으로 각각 2.6조원과 3.5조원을 기록했던 2013년과 2014년 상반기에 비해 감소세를 나타내고 있음. 2008년 4/4분기 리먼 사태 발생 이후 약 7년 만에 가장 부진했던 1/4분기의 거래 침체가 가장 큰 원인이며, 상반기 동안 3건을 매수하는 데 그친 간접 투자 매수 부진 역시 이에 일조하였음. 다만, 역대 가장 낮은 수준으로 인화된 금리의 영향으로 대표적인 수익형 부동산인 오피스에 대한 수요가 실사용 법인과 개인자산가를 중심으로 꾸준하게 이어지면서 상반기 거래건수는 2005년 상반기 26건 이후 가장 많았음

평균 매매가

2015년 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가격은 5,037천원으로 역대 최고치를 경신했던 2014년 평균(4,632천원) 대비 8.7% 상승되었음. 평균 매매가격이 2014년 대비 소폭 하락했던 1/4분기와 달리, 2/4분기에는 ㎡당 5,000천원대 사례가 10건이나 거래되면서 다소 큰 폭으로 상승되었음

■ 매매시장 주요 특징(2015년 2/4분기)

2015년 2/4분기에 거래가 이루어진 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

특징	내용	비고
1조원대 거래금액 회복	CBD 중대형빌딩 2건이 7천억원을 넘었고, KBD가 중소형빌딩을 중심으로 12건, 5,940억원이 거래되면서 2014년 연말 이후 2분기만에 분기당 1조원대 거래금액을 회복하였음	'14년 4Q 2조 5,568억원 '15년 1Q 4,201억원 '15년 2Q 1조 4,721억원
m ² 당 매매가 재반등	연말 대비 20% 급락했던 m ² 당 매매가 수준은 5,000천원대 물건이 10건이나 거래되면서 다시 급등하였음. 평균 매매가 수준이 가장 높았던 2014년 4/4분기에는 못미쳤지만, 두번째로 높았던 2014년 2/4분기를 소폭 상회하였음	1 st 2014년 4Q 5,665천원 2 nd 2015년 2Q 5,289천원 3 rd 2014년 2Q 5,282천원
상반기 누적 거래건수 급증	KBD 중소형빌딩의 거래 급증으로 상반기 누적 거래건수(24건)가 2005년 상반기 이후 10년 만에 가장 많았던 것으로 조사됨. 평균적으로 상반기에 20건 내외가 거래되었던 점을 감안했을 때 약 20%가 증가되었음	2005년 상반기 28건 거래
외국자본 매수세 지속	2014년 4/4분기 4건, 2015년 1/4분기 2건을 매수한 외국자본은 금분기에도 1건을 매입에 성공하며 매수세를 지속하고 있음. 임대시장 불안에 따라 투자 목적인 경우 안정적인 물건을 선호하는 국내자본과 달리 Value Add 물건에도 관심을 보이고 있음	Tower 8 매수
구조조정 목적 매물 거래 활성화	기존 건설사, 금융사 및 대기업 계열사 보유 물건에 더해 조선, 철강, 시멘트 등의 제조업 관련 구조조정 물건이 공급되어 거래되고 있음. 동 물건들의 경우 통상 입찰 보다는 수의계약 형태로 거래되는 비중이 컸던 것으로 확인되고 있음	페럼타워, 우덕빌딩, 동양네트웍스, 운산빌딩 등
KBD 스몰딜, CBD 빅딜 추세 심화	중소형빌딩을 중심으로 두자릿수 거래건수를 기록한 KBD와 중대형빌딩 2건, 7,446억원이 거래된 CBD가 각각 거래건수와 거래금액을 기준으로 매매시장을 양분하고 있음	KBD 거래건수 75% 점유 CBD 거래금액 51% 점유
중전부동산 Closing 사례 증가	1/4분기 2건에 이어, 금분기에도 3건이 Closing된 중전부동산은 하반기 까지 연중 거래가 계속될 예정이며, 2015년도 신규 입찰 사례 까지 더해지면서 매매시장에서 상당한 비중을 차지하고 있음	해양환경관리공단, 중소기업진흥공단, 정보통신산업진흥원 Closing
중소형빌딩 개인 명의 매수사례 증가	기준금리 연 1.5% 수준까지 하락된 저금리 추세로 인해 수익형 부동산에 대한 개인 자산가의 매수사례가 KBD에서 급증하고 있음	도화빌딩, M타워, 정빌딩, 문성빌딩, 한호빌딩 등 5건
간접 투자 매수세 부진 지속	1/4분기 1건에 그쳤던 간접 투자 매수사례는 2/4분기에도 2건을 매입하는데 그쳤음. 상반기 누적 거래건수 기준으로 12.5%의 낮은 점유율을 나타내며 약세를 지속하고 있음	우덕빌딩, 우신빌딩

3. 매매시장 전망(2015년 3/4분기)

구분	내용	비고
외국자본 시장 참여 확대	스테이트타워 남산과 파인애비뉴 등 주로 안정화된 핵심지역 소재 물건에 주로 투자 해왔던 외국자본은 상대적으로 경쟁이 덜한 Value Add 물건에 까지 매수를 확대하고 있음. 이에, 신규 공급 지속과 수요 감소로 장기간 침체된 현 오피스 임대시장 상황에서는 동 자본의 투자 기회 및 매수사례가 증가할 것으로 예상됨	보유 매물 매각을 통한 공급에도 일조
사상 최고 거래금액	2/4분기 거래금액이 다시 1조원대를 회복한데 이어, 3/4분기에는 정자동 LH본사(2,416억원)와 삼성동 한국전력본사(10조 5,500억원) 등 대형 종전부동산의 Closing이 예정되어 있고, 상반기 주요 입찰 물건과 KBD 중소형빌딩의 거래가 꾸준히 이루어질 것으로 전망됨. 이에 따라 사상 최대 거래금액이 Closing될 것으로 예상됨	분기 거래금액 최소 11조 예상
종전 부동산 거래 비중 확대	상반기 동안 5건의 종전부동산이 Closing 되었고, 하반기에도 5건 이상의 종전부동산이 거래가 완료될 예정에 있는 등 연말까지 10건 이상의 거래가 예정되어 있음. 더불어, 낙찰이 예상되는 건강보험심사평가원, 석탄회관 등 주요권역 소재 물건이 추가로 입찰을 통해 공급될 예정에 따라 2015년 오피스 매매시장에서 종전부동산이 차지하는 비중이 더욱 확대될 전망이다	한국전력본사, LH본사, 한전KPS Closing 예정
KBD 스몰빌 CBD 빅딜 양극화 추세 지속	KBD 중소형빌딩과 CBD 중대형빌딩이 전체 매매시장의 수급을 주도하고 있고, 동 권역에 꾸준히 매물이 공급되고 있어, 하반기에도 두 권역에 거래가 집중될 전망이다. 2/4분기에 YBD와 BBD에 각각 2015년도 첫 Closing 사례가 조사되었으나, 유효 매물의 공급이 부진하고, 하나대투증권빌딩 등 일부를 제외하고 수요자들의 관심이 낮아 하반기에도 거래 비중이 낮을 것으로 예상됨	서울 기타지역 및 BBD는 일부 종전 부동산 Closing 예정
주요 권역 A등급 매물 공급 증가	상반기 말에 이어 연내 Closing을 목표로 하반기 초에도 주요권역 매물 다수가 매각자문사 선정이나 입찰을 통해 매물을 공식화하여 시장에 공급될 예정에 있음. 기존에 투자 기간 만기 도래 물건이나 구조조정 물건 외에 매각 차익 극대화를 위해 조기에 매물로 공급되는 사례 또한 일부 예상됨	하나대투증권빌딩, 종로타워, 나라빌딩 등
구조조정 물건 및 간접 투자 매수사례 상반기 대비 증가	글로벌 금융위기 이후 점차 고착되고 있는 구조조정 물건 및 간접 투자 매수사례의 하반기 증가 트렌드가 재현될 것으로 예상됨. 금리 인상 등의 변수가 있으나, 당해년도 실적 제고, 재무 개선 등을 목적으로 한 구조조정 물건의 공급 및 거래 증가는 당연한 수순으로 판단됨. 더불어, 상반기 3건에 그쳤던 간접 투자 매수사례는 과반 이상을 점유했던 최근 몇 년에는 못미치지만, 상반기 대비로는 두 배 이상으로 증가될 전망이다	간접 투자 매수 비중 30~40%로 확대

1. 시장 동향

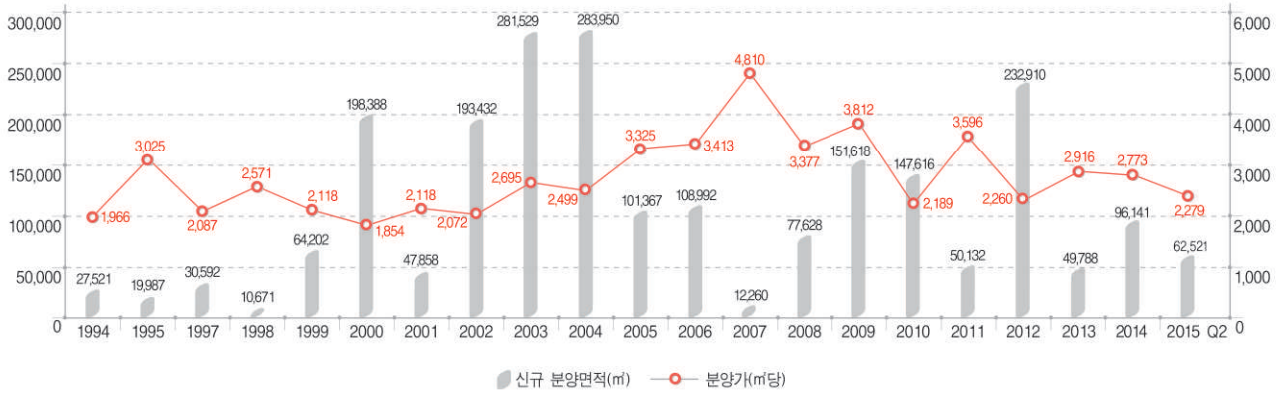
■ 조사 대상 및 내용

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 4월 1일 ~ 2015년 6월 30일

오피스빌딩 연도별 분양 현황

(단위:㎡, 천원/㎡)



신규 분양 규모 및 현황

2015년 2/4분기에 서울 및 수도권에서 신규 공급된 오피스 분양 상품은 총 4건으로 오피스 분양면적은 31,288㎡로 조사되었음. 금분기에 신규로 분양된 보타닉 비즈타워는 총면적 366만㎡ 부지에 첨단 융복합기술 R&D센터와 업무단지 및 배후 주거단지가 함께 개발되고 있는 강서구 마곡지구에 소재해 있으며, 금분기 공급 물량 중 유일하게 주용도가 업무시설인 상품임. 마곡지구의 경우 2014년 4/4분기 이후 3분기 연속으로 신규 오피스 분양 물량이 공급되었음

위례 아이온스퀘어는 대형 복합시설과 대단위 주거단지 및 동부지검, 동부지법 등이 신축중에 있어 강남권역에서 향후 발전 가능성이 가장 높은 위례 신도시에 소재해 있으며, 고층부 2개층이 업무시설로 구성되어 있음. 부천 제이팰리스는 기존 상업시설 중 일부 면적을 리모델링을 통해 복층형 오피스 상품으로 공급되었으며, 일산 웨스턴853는 주용도가 주거시설이며, 저층부 2개층을 오피스로 분양한 사례임

준공 현황

2015년 2/4분기에 준공된 오피스 분양상품은 없는 것으로 조사됨

누적 분양 현황

2/4분기까지 누적 오피스 분양면적은 2/4분기에 4건이 추가되어 총 6건, 62,521㎡로 조사되었음. 마곡과 위례 등 신규 개발지역에 신규 오피스 분양이 꾸준히 이루어지고 있고, 복합시설 내 일부 면적의 오피스 분양 사례가 발생되면서 상반기 동안 이미 평년 수준(연간 10만㎡ 내외)의 60%가 신규로 분양되었음

2. 신규 분양 사례

구역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
Others	마곡 보타닉 비즈타워	강서구 마곡동	B4/12F	21,787㎡ (16,833㎡)	8,800 ~ 9,200	2016. 12
수도권	부천 제이팰리스	원미구 상동	B3/11F	18,269㎡ (2,690㎡)	2,500 ~ 3,600	2015. 10
수도권	일산 웨스턴853	일산동구 장항동	B5/10F	30,261㎡ (6,397㎡)	6,300 ~ 6,700	2016. 12
KBD	위례 아이온스퀘어	송파구 장지동	B4/12F	36,128㎡ (5,368㎡)	8,500 ~ 11,000	2016. 11



마곡 보타닉 비즈타워

▶환경여건

- 지하철 9호선 마곡나루역 도보 3분 거리 위치
- 북측 DSME에서 마곡나루역 방향 마곡중앙로 이면 소재
- 총면적 366만㎡에 첨단 융복합기술 R&D센터와 업무단지, 대학과 연구소로 구성된 기술 산업단지 및 배후 주거단지가 종합 개발되고 있는 마곡지구 내 위치해있어 관련 수요가 예상됨
- 지하철 9호선 마곡나루역과 공항철도 마곡역(예정)이 인접하여 대중교통 접근성이 매우 양호하고, 올림픽대로 및 남부순환로 등을 통한 광역 도로 접근성 역시 우수한 지역임

규 모 B4/12F
연 면 적 21,787㎡
대 지 면 적 2,393㎡
소 재 지 서울시 강서구 마곡동
준공(예정)일 2016. 12
용 도 업무/근생
주 차 대 수 176대
시행 / 시공 케이트플래닝 / 신규건설

▶분양개요

- 업무시설은 지상 3층에서 12층까지 10개층으로 구성되어 있으며, 오피스면적은 16,833㎡(분양면적 기준)임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 8,800~9,200천원(VAT 별도)이며, 섹션형 오피스 총 240실로 구성되어 있음
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 350천원, 월세 35천원 수준으로 예상됨



부천 제이팰리스

▶환경여건

- 지하철 7호선 상동역 도보 3분 거리 위치
- 삼산체육관에서 상동역 방향 길주로 대로변 소재
- 대형 복합시설인 세이브존이 인근에 위치해 있고, 상동역과 부천시청역을 중심으로 대형마트, 백화점 등의 상업시설과 주거시설이 밀집해 있어 관련 수요가 예상됨
- 7호선과 부천터미널이 인접하여 대중교통 접근성이 양호하고, 서울외곽순환고속도로 중동IC를 통한 도로 접근성도 우수함

규 모 B3/11F
연 면 적 18,269㎡
대 지 면 적 1,765㎡
소 재 지 경기도 부천시 원미구 상동
준공(예정)일 2015. 10
용 도 업무/근생/위락/운동/교육연구
주 차 대 수 119대
시행 / 시공 개인 / 대야산업개발

▶분양개요

- 업무시설은 9~10층, 오피스 면적이 2,690㎡(분양면적 기준)이며, 기존 리테일을 업무시설로 리모델링 한 것임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 2,500~3,600천원(VAT 별도) 수준이며, 복층 형태의 소형 오피스 134실로 구성됨
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 300천원, 월세 30천원 수준으로 예상됨



규 모 B5/10F
연 면 적 30,261㎡
대 지 면 적 2,705㎡
소 재 경기도 고양시 일산동구 장항동
준공(예정)일 2016. 12
용 도 업무/근생/주거
주 차 대 수 386대
시행 / 시공 웨스턴파트너스 / 정우건설산업

일산 웨스턴853

▶환경여건

- 지하철 3호선 정발산역과 마두역 도보 8분 거리 위치
- 뉴코아백화점사거리에서 장항사거리 방향 백마로 이면 소재
- 대상지 맞은편에 대형 복합시설인 웨스턴돔이 위치해 있고, 백화점, 대형마트, 로데오 거리 등의 상업 시설과 일산 MBC센터, 법원 등의 업무시설이 다수 인접해 관련 수요가 예상됨
- 지하철 3호선과 장항C 및 자유로, 서울외곽순환도로가 인접해 있고, GTX 개통이 계획되어 있는 등 광역 접근성이 우수함

▶분양개요

- 업무시설 분양분은 지상 3~4층이며, 오피스 면적은 6,397㎡(분양면적 기준)임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 6,300~6,700천원(VAT 별도)이며, 전용면적 27.01~46.51㎡의 오피스 총 88실로 구성됨
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 280천원, 월세 28천원 수준으로 예상됨



규 모 B4/12F
연 면 적 36,128㎡
대 지 면 적 3,875㎡
소 재 서울시 송파구 장지동
준공(예정)일 2016. 11
용 도 업무/판매
주 차 대 수 292대
시행 / 시공 위레스PC / 파라다이스건설

위례 아이온스퀘어

▶환경여건

- 경전철 위례신사선 위례중앙역(예정) 도보 14분 거리 위치
- 거여역에서 위례중앙역(예정) 방향 장지천 수변공원 맞은편 소재
- 위례신도시에 위치해 있으며, 총면적 677만㎡에 각종 상업시설과 약 4만 2천여 세대의 대단위 주거단지 인근에 개발되고 있어 향후 성장 가능성이 큰 지역임
- 위례신도시 내 트램 위례선과 경전철 위례신사선이 계획되어 있고, 서울외곽순환고속도로 송파C 및 분당·수서간 도시고속화 도로가 인접해 있음

▶분양개요

- 업무시설은 10~11층에 계획되어 있으며, 오피스 면적은 5,368㎡(분양면적 기준)임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 8,500~11,000천원(VAT 별도) 수준이며, 오피스는 총 48실로 구성되어 있음
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 350천원, 월세 35천원 수준으로 예상됨

3. 분양시장 전망(2015년 3/4분기)

구분	내용
신규 분양 물량 평년 상회 예상	상반기에 이미 평년 신규 분양 물량(10만㎡)의 60%가 공급되었음. 하반기에는 분양성이 양호한 마곡지구에 추가 물량이 다수 예정되어 있으며, 송파구 문정지구에도 신규 분양 상품이 공급될 예정에 따라 2012년 이후 3년 만에 연간 공급 물량이 10만㎡를 넘어설 것으로 예상됨
준공 물량 공급 재개	2013년 하반기에 신규 오피스 분양 물량이 공급되기 시작한 송파구 문정지구에 첫번째 준공사례가 공급될 예정에 있음. 이에, 2/4분기 주춤했던 준공 물량의 공급이 재개될 예정임
통매각사례 대비 분양사례 가격 격차 확대	CBD와 KBD를 중심으로 매매시장의 거래가 크게 활성화 되고 있고, 가격 또한 꾸준히 상승되고 있음. 대체시장인 분양시장 역시 동 권역의 분양성이 가장 양호하고, 분양가격 역시 가장 높지만, 매매시장의 활성화로 공급 가능성이 점점 낮아지고 있는 바, 분양가격 수준은 당분간 보험세를 나타낼 것으로 예상됨. 이에 당분간 매매시장과 분양시장의 가격 차이가 확대될 것으로 전망됨
금리 인하에 따른 KBD 수익형 부동산 관심 급증	금리가 연 1.5%까지 인하된 가운데 KBD 중소형빌딩에 대한 개인자산가들의 매수세가 매매시장을 주도하고 있음. 대표적인 수익형 부동산 상품인 오피스빌딩에 대한 관심은 하반기에도 꾸준할 것으로 전망됨에 따라 오피스 분양 상품에 대한 수요 또한 증가될 것으로 예상됨. 특히, 임대 수요와 발전 가능성 등을 감안했을 때, 최근 신규 분양 물량이 속속 공급되고 있는 위례, 문정, 마곡 등의 신규 개발 지역에 대한 관심(수요)이 늘어날 전망이다

1. 신규 부동산펀드 설정 현황

■ 조사 대상

2015년 2/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 대상으로 함

■ 조사 기간 2015년 4월 1일 ~ 2015년 6월 30일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 단위	특성분류	투자 지역
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 14	2015/04/01	4,644	사모	단위	미분류	국내
알에이케이자산운용	알에이케이MBS사모부동산투자신탁 2	2015/04/01	10,000	사모	추가	미분류	국내
키움투자자산운용(구,우리자산운용)	키움마일스톤US사모부동산투자신탁 6[재간접형]	2015/04/07	10,988	사모	단위	REITs형	해외
삼성에스알에이자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 13A	2015/04/17	40,706	사모	단위	임대형	해외
삼성에스알에이자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 13B	2015/04/17	23,336	사모	단위	임대형	해외
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 15	2015/04/24	10,071	사모	단위	미분류	국내
대신자산운용	대신사모부동산투자신탁 8	2015/04/24	2,000	사모	단위	미분류	국내
에스크베리타스자산운용	베리타스고덕사모부동산투자신탁 1	2015/04/27	6,800	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁 48	2015/04/29	23,000	사모	단위	개발형	국내
대신자산운용	대신사모부동산투자신탁 10	2015/05/04	2,000	사모	단위	미분류	국내
대신자산운용	대신사모부동산투자신탁 9	2015/05/11	5,000	사모	단위	미분류	국내
제이비자산운용(구,더커자산운용)	JBMS사모부동산투자신탁 3	2015/05/12	11,618	사모	단위	미분류	국내
현대자산운용	현대사모부동산투자신탁 3[ABCP]	2015/05/13	5,000	사모	단위	미분류	국내
대신자산운용	대신사모부동산투자신탁 11	2015/05/13	5,994	사모	단위	미분류	국내
하나자산운용	하나랜드침베트남리테일사모부동산투자신탁64	2015/05/14	110,000	사모	단위	미분류	해외
현대인베스트먼트자산운용	현대인베스트사모부동산투자신탁 22(대출채권)	2015/05/14	38,591	사모	단위	미분류	해외
삼성에스알에이자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 14(재간접형)	2015/05/15	9,436	사모	추가	미분류	해외
하우자산운용	하우사모KS부동산투자신탁 1	2015/05/15	3,700	사모	단위	임대형	국내
노무라이화자산운용	노무라이화사모부동산투자신탁 7	2015/05/19	13,000	사모	단위	PF대출형	국내
아시아자산운용	아시아MBS사모부동산투자신탁 4	2015/05/20	13,740	사모	추가	미분류	국내
동양자산운용	동양천안오피스텔사모부동산투자신탁 1	2015/05/21	15,000	사모	단위	PF대출형	국내
제이비자산운용(구,더커자산운용)	JB호텔사모부동산투자신탁 1	2015/05/22	37,059	사모	단위	임대형	국내
하우자산운용	하우사모스팩MBS부동산투자신탁 1	2015/05/27	5,500	사모	추가	미분류	국내
노무라이화자산운용	노무라이화사모부동산투자신탁 8	2015/05/27	5,000	사모	추가	미분류	국내
엠플러스자산운용	엠플러스사모부동산투자신탁 10	2015/05/28	18,091	사모	단위	임대형	국내
하나자산운용	하나랜드침사모부동산투자신탁 65	2015/05/28	23,000	사모	단위	임대형	국내
코립코자산운용	코립코USValue-AddStrategy사모부동산투자신탁 1	2015/05/29	31,310	사모	추가	미분류	해외
리치먼드자산운용	리치먼드사모성복추상복합부동산투자신탁	2015/05/29	130,435	사모	단위	PF대출형	국내
유진자산운용	유진리스트럭처링사모부동산투자신탁F	2015/05/29	15,200	사모	단위	미분류	국내
유진자산운용	유진리스트럭처링사모부동산투자신탁F-1	2015/05/29	11,742	사모	단위	미분류	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 16	2015/05/29	10,000	사모	단위	미분류	국내
이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁 47	2015/05/29	35,000	사모	단위	개발형	국내
한국투신운용	한국투자사모프랑크푸르트오피스부동산투자신탁 1(파생형)	2015/06/01	50	사모	단위	장외파생	국내
리치먼드자산운용	리치먼드사모멀티플렉스부동산투자신탁 4	2015/06/03	5,080	사모	단위	임대형	국내
현대자산운용	현대유피스트사모부동산투자신탁 19	2015/06/04	200,230	사모	단위	미분류	해외
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁AP3- 2B	2015/06/04	39,050	사모	단위	미분류	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁AP3- 2A	2015/06/04	59,234	사모	단위	미분류	국내
엠플러스자산운용	엠플러스사모MBS부동산투자신탁 4	2015/06/10	6,000	사모	단위	미분류	국내
제이피에셋자산운용	제이피사모MBS부동산투자신탁 6	2015/06/12	10,010	사모	추가	미분류	국내
이지스자산운용	이지스프랑스오피스사모부동산투자신탁 15	2015/06/15	38,847	사모	단위	임대형	해외
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 75	2015/06/16	7,000	사모	단위	PF대출형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 71	2015/06/16	2,500	사모	단위	PF대출형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 73	2015/06/16	5,000	사모	단위	PF대출형	국내
이지스자산운용	이지스글로벌사모부동산투자신탁 50	2015/06/16	16,765	사모	단위	임대형	해외
한화자산운용	한화글로벌프라이싱업용부동산투자신탁(리츠-재간접형) 종류 S-p(연금지속)	2015/06/16	0	공모	추가	REITs형	해외
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 74	2015/06/16	2,300	사모	단위	PF대출형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 72	2015/06/16	2,200	사모	단위	PF대출형	국내
리치먼드자산운용	리치먼드사모문정오피스텔부동산투자신탁	2015/06/19	10,000	사모	단위	PF대출형	국내
키움투자자산운용(구,우리자산운용)	키움마일스톤US사모부동산투자신탁 7[재간접형]	2015/06/24	300	사모	단위	REITs형	해외
제이비자산운용(구,더커자산운용)	JB리테일사모부동산투자신탁 1	2015/06/24	23,400	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스유럽재간접사모부동산투자신탁52	2015/06/26	11,104	사모	단위	임대형	해외
이지스자산운용	이지스해외간접PTETF사모부동산투자신탁46	2015/06/26	1	사모	단위	임대형	해외
캡스톤자산운용	캡스톤사모부동산투자신탁 12	2015/06/26	7,000	사모	단위	미분류	국내
현대자산운용	현대Star사모부동산투자신탁 3	2015/06/29	101,000	사모	단위	미분류	해외
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 17	2015/06/30	7,010	사모	단위	미분류	국내
리치먼드자산운용	리치먼드사모강남호텔부동산투자신탁	2015/06/30	3,846	사모	단위	PF대출형	국내
유경피에스지자산운용(구,드림자산운용)	유경PSG서초할인점사모부동산투자신탁	2015/06/30	1,200	사모	단위	임대형	국내
지지자산운용	지지사모부동산투자신탁 13	2015/06/30	2,000	사모	단위	임대형	국내
아시아자산운용	아시아안성물류시설사모부동산투자신탁	2015/06/30	9,705	사모	단위	미분류	국내
이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁 49	2015/06/30	62,300	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁 54	2015/06/30	32,000	사모	단위	PF대출형	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 4월 1일 ~ 2015년 6월 30일

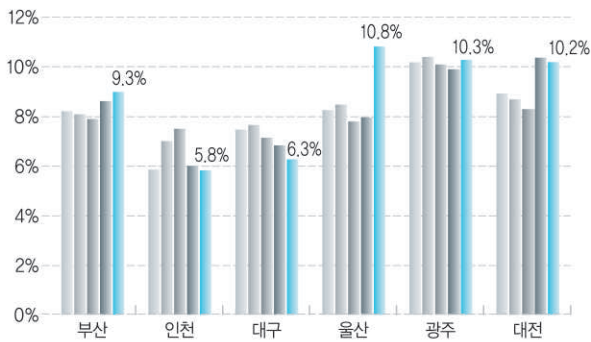
■ 광역시별 임대 정보

(단위:천원/3.3㎡, %)

구분	인천	부산	대구	울산	광주	대전
빌딩수	43개	84개	64개	13개	61개	80개
총 공급면적(㎡)	447,583	1,290,341	1,055,712	162,694	803,894	770,787
평균 연면적(㎡)	10,410	15,361	16,496	12,516	13,180	9,635
평균 전용률	61.7%	61.6%	61.5%	58.4%	64.4%	65.1%
전세환산가	2,819	2,759	2,342	2,074	1,925	1,642
보증금	566.4	467.7	663.4	479.9	637.3	403.7
월세	25.9	24.1	15.5	16.6	14.0	14.8
관리비	18.4	19.4	17.7	16.9	16.2	13.2
공실률	5.8%	9.3%	6.3%	7.8%	10.2%	10.2%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

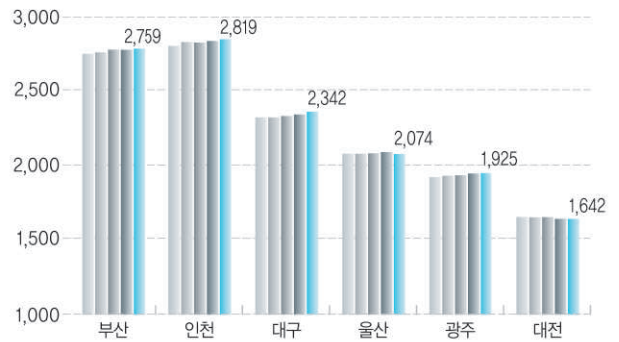
공실률

단위:%



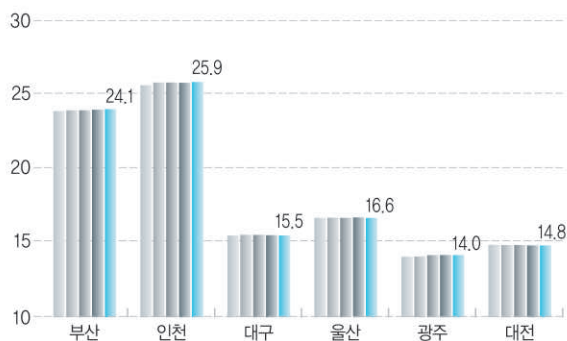
전세환산가

단위:천원/3.3㎡



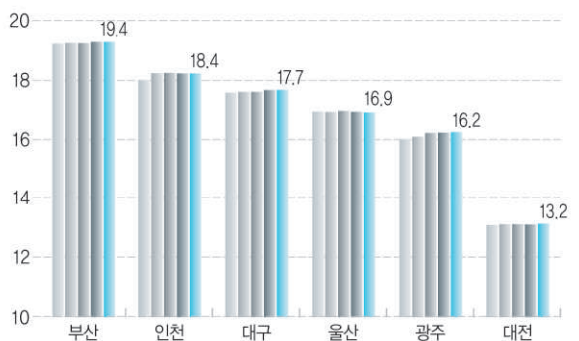
월세

단위:천원/3.3㎡

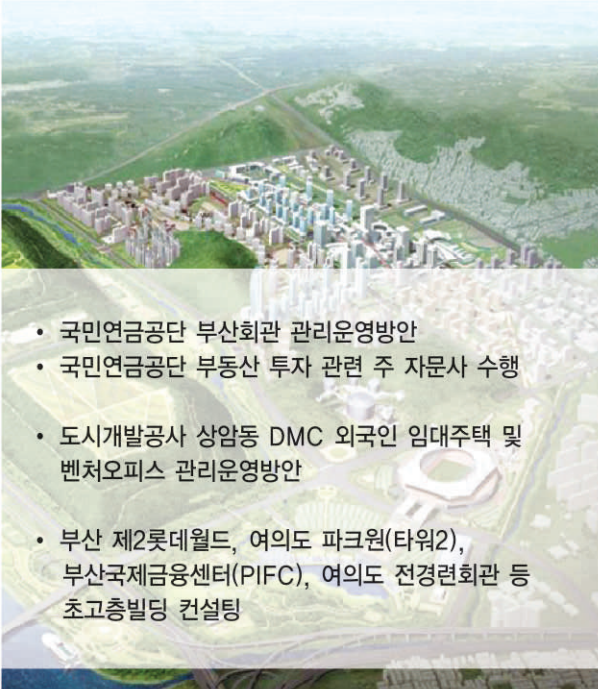


관리비

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, 골든브릿지자산운용 등이 설정한 다수의 부동산펀드에 수익자로 참여

매입 · 매각



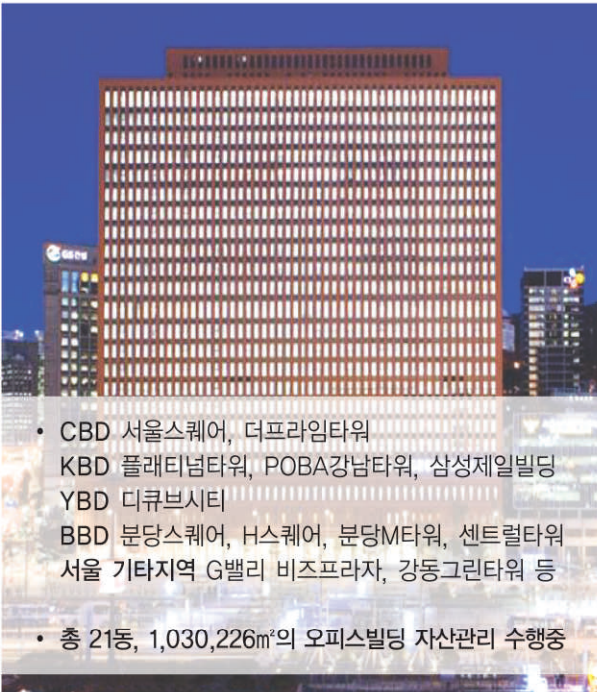
- CBD YTN타워, 명동신영타워, 동대문 메가박스 등
KBD 도곡동 신축업무시설, 데이콤빌딩, 잠실 시그마타워 등
YBD MBC경영센터, 리버타워, 대농빌딩 등
BBD 센트럴타워, 온세통신빌딩, 서현신영G타워 등

Project Management



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

Office



- CBD 서울스퀘어, 더프라임타워
KBD 플래티넘타워, POBA강남타워, 삼성제일빌딩
YBD 디큐브시티
BBD 분당스퀘어, H스퀘어, 분당M타워, 센트럴타워
서울 기타지역 G밸리 비즈프라자, 강동그린타워 등
- 총 21동, 1,030,226㎡의 오피스빌딩 자산관리 수행중

상업시설 | 물류



- 청주 지웰시티몰 1, II, 군산·천안 물류센터,
홍플러스(인천, 영통, 부천, 대구),
인덕원 롯데시네마, 경산 롯데시네마 등
- 총 15개동 464,598㎡의 상업시설과 물류시설
자산관리 수행중

주상복합 | 서비스레지던스



- 청주 지웰시티 1·2차, 강남지웰홈스, 분당 하우스빌,
신도림 아이파크, 동탄 지웰에스테이트,
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, 롯데캐슬스카이몰 등
- Office, 물류센터, 상업시설, 주거시설 및
스포츠센터 등 56건의 자산실사 수행

Tower 8



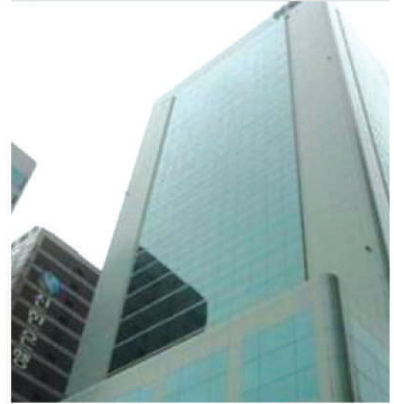
주 소 | 종로구 종로5길
 규 모 | B7/24F
 연 면 적 | 51,752m²
 준공시기 | 2015년 1월

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



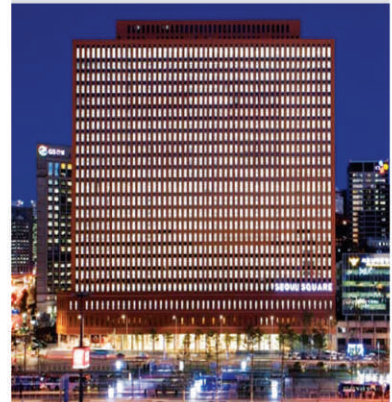
주 소 중구 서소문로11길
 규 모 B4/12F
 연 면 적 36,243m²
 준공시기 2004년

강동그린타워



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

서울스퀘어



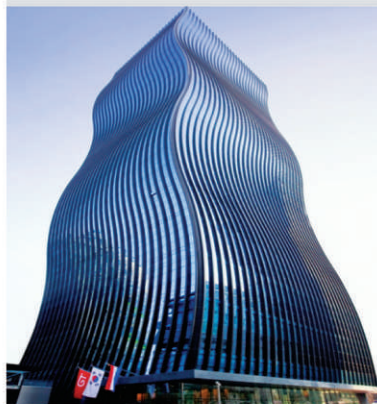
주 소 중구 한강대로
 규 모 B2/23F
 연 면 적 132,793m²
 준공시기 2009년

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 46,126m²
 준공시기 2009년

아세아타워



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

더프라임타워



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

파르나스타워



주 소 강남구 테헤란로
 규 모 B8/38F
 연 면 적 219,104m²
 준공시기 2016년 7월(예정)

부평 신라빌딩



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

그랑서울



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

SIMPAC빌딩



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

경동빌딩



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

장교4지구 오피스빌딩



주 소 중구 을지로
 규 모 B7/22F
 연 면 적 30,822m²
 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



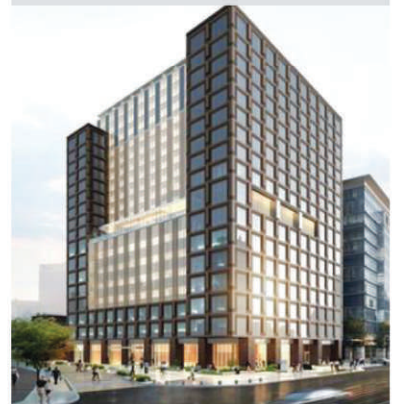
주 소 강남구 테헤란로
 규 모 B7/20F
 연 면 적 37,706m²
 준공시기 1994년

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)

KDB생명타워



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
- [파르나스타워] 강남구 삼성동 / 219,104㎡ / B8,38F
- [플래티넘타워] 서초구 서초동 / 37,182㎡ / B7,20F
- [도선동 코스모타워] 성동구 도선동 / 20,502㎡ / B6,14F
- [바로세움 3차] 서초구 서초동 / 27,205㎡ / B5,15F
- [YT타워] 중구 남대문로5가 / 42,322㎡ / B6,20F
- [창교4지구 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
- [KDB생명타워] 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
- [FKI타워] 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
 [가양빌딩] 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
 [가양빌딩] 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 연곡동 / 1,088㎡ / B6,12F
 [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 1,779㎡ / B6,15F
 [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F
 [아셈타워] 강남구 삼성동 / 147,061㎡ / B4,41F
 [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 91,002㎡ / B6,20F
 [아주빌딩] 강남구 역삼동 / 22,857㎡ / B6,20F
 [나라중금빌딩] 서초구 서초동 / 29,916㎡ / B7,22F
 [예총예술인회관] 양천구 목동 / 39,221㎡ / B5,20F
 [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 27,610㎡ / B6,15F
 [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
 [대원빌딩] 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
 [연주로빌딩] 강남구 신사동 / 4,641㎡ / B3,7F

1994~1991

[경암빌딩] 강남구 삼성동 / 26,785㎡ / B7,19F
 [청남빌딩] 서초구 서초동 / 13,676㎡ / B5,17F
 [원방빌딩] 강남구 삼성동 / 10,813㎡ / B5,16F
 [신사빌딩] 강남구 신사동 / 5,552㎡ / B3,7F
 [은성빌딩] 강남구 청담동 / 13,315㎡ / B6,15F
 [우진빌딩] 강남구 역삼동 / 1,983㎡ / B2,6F
 [제일빌딩] 영등포구 영등포동7가 / 16,125㎡ / B4,18F
 [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

2015~2013

- 경북 경산 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 성동구 도선동 소재 업무시설 건축물 실사업무 컨설팅
- 여의도 하나대투증권빌딩 적정 임대가 산정 컨설팅
- 화성시 병점 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 충남 아산 GH물류센터 건축물 실사업무 컨설팅
- 광주 공공기관 청사 적정 임대가 산정 및 마케팅 방안 컨설팅
- 상암동 팬택 R&D센터 적정 임대조건 자문 컨설팅
- 의정부 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 서초구 강남대로 업무시설 건축물 실사업무 컨설팅
- 대구시 중구 상업시설 임대 마케팅 방안 컨설팅
- 동대문 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 인천시 남동구 노현동 소재 멀티플렉스 실사업무 컨설팅
- 세종시 소재 국책연구단지 임대 마케팅 방안 컨설팅
- 안양시 인덕원 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 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 노현동빌딩 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
- 북수원 CGV 건축물 실사업무 컨설팅
- 종로구 종로3가 세운구역 도시환경정비사업 적정 도입시설 검토
- 강남구 역삼동 아비스타 R&D센터 건축물 실사 컨설팅

2012~2010

- 코람코자산신탁 오피스 Market Research 컨설팅
- 중구 명동2가 뉴스퀘어 투자타당성 분석 컨설팅
- SK에너지 주유소 복합화 개발 컨설팅
- 용산 전연3구역 업무시설(2차) 컨설팅
- 동작구 비즈니스 호텔 사업타당성 검토 컨설팅
- 종로구 중학동 업무용빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 종로구 연지동 현대그림사옥 매입타당성 분석 컨설팅
- 제주해양과학관 건설사업관리(운영 및 유지관리 부분) 자문
- KT소유 8개 지사 투자타당성 컨설팅
- 영등포구 여의도동 서여의도 호텔 신축 컨설팅
- 평화방송 부지 신축 사업성 검토
- 부산시 부산진구 부전동 호텔 타당성 분석 컨설팅
- 종로구 원남동 호텔 개발 관련 사업성 검토 자문
- 용산구 한남동 서비스도 레지던스 최적운영방안 컨설팅
- GERE/GE자산관리 오피스 Market Research 컨설팅
- 부산 은아빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 여의도동 하나증권빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 동대문 디자인플러자 MD 컨설팅
- 양천구 목동 서울이동통신빌딩 건축물 실사업무 및 시장조사 컨설팅
- 종로구 청진동 청진12-16지구 업무시설 개발사업 투자타당성 컨설팅
- 분당서현빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 부산국제금융센터(PIFC) 건물 관리 방안 등 검토 자문
- 강남구 역삼동 삼성제일빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 과천시 별양동 오피스텔 개발 컨설팅
- 용산 전연3지구 오피스 개발 컨설팅
- 여의도 파크원 타워2 사업타당성 분석 컨설팅
- 용산구 한남동 소재 빌딩 매입 타당성 검토 자문

2009~2008

- 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 임대가 산정 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 M시디 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 총괄 임대가 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 임대가 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 케이원리트빌딩 매입타당성 분석 컨설팅

2005~2004

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

2003~2000

- 국민연금관리공단 부산회관 관리운영방안 컨설팅
- 도시개발공사 DMC 선로시설 컨설팅
- 기술신용보증기금 부산사옥 개발 최우효 방안 도출
- 원리연구회 명륜동부지 최우효 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 최우효 개발 방안에 관한 연구
- 구로구 신도림동 동아건설 부지 최우효 개발 방안 검토
- 영등포구 신길동 오피스텔 사업성 분석
- 중구 을지로6가 33-24 외 18필지 업무부문 사업성 분석
- 대전시 대흥동 보우프라자 최우효 활용방안 연구
- 성남시 분당구 신일빌딩 적정임대료 산정 및 임대대책 수립에 관한 연구
- 강남구 역삼동 아주 제2사옥 적정 임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 봉래동1가 우리빌딩 적정 임대료 산정 및 사업성에 관한 연구
- 중구 명동1가 새한중금사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 을지로6가 두산타워 오피스 부문 사업성 분석
- 성동구 행당동 대림아파트 단지내 상가 최우효 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 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 동서울스포츠허브 재건축 주상복합 비주거부분 검토
- 전주시 해랑주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
- 강남구 도곡동 군인공제회관 임대가 산정에 관한 연구
- 성남시 주상복합 비주거부분에 관한 연구
- 서초구 서초동 동아투자금융 사옥부지 취득에 관한 연구
- 성동구 군자동 주상복합 사업타당성 검토
- 광주시 중흥동 오피스텔 건립에 대한 사업성 검증 연구
- 강남구 대치동 신탄빌딩 임대가 산정

1995

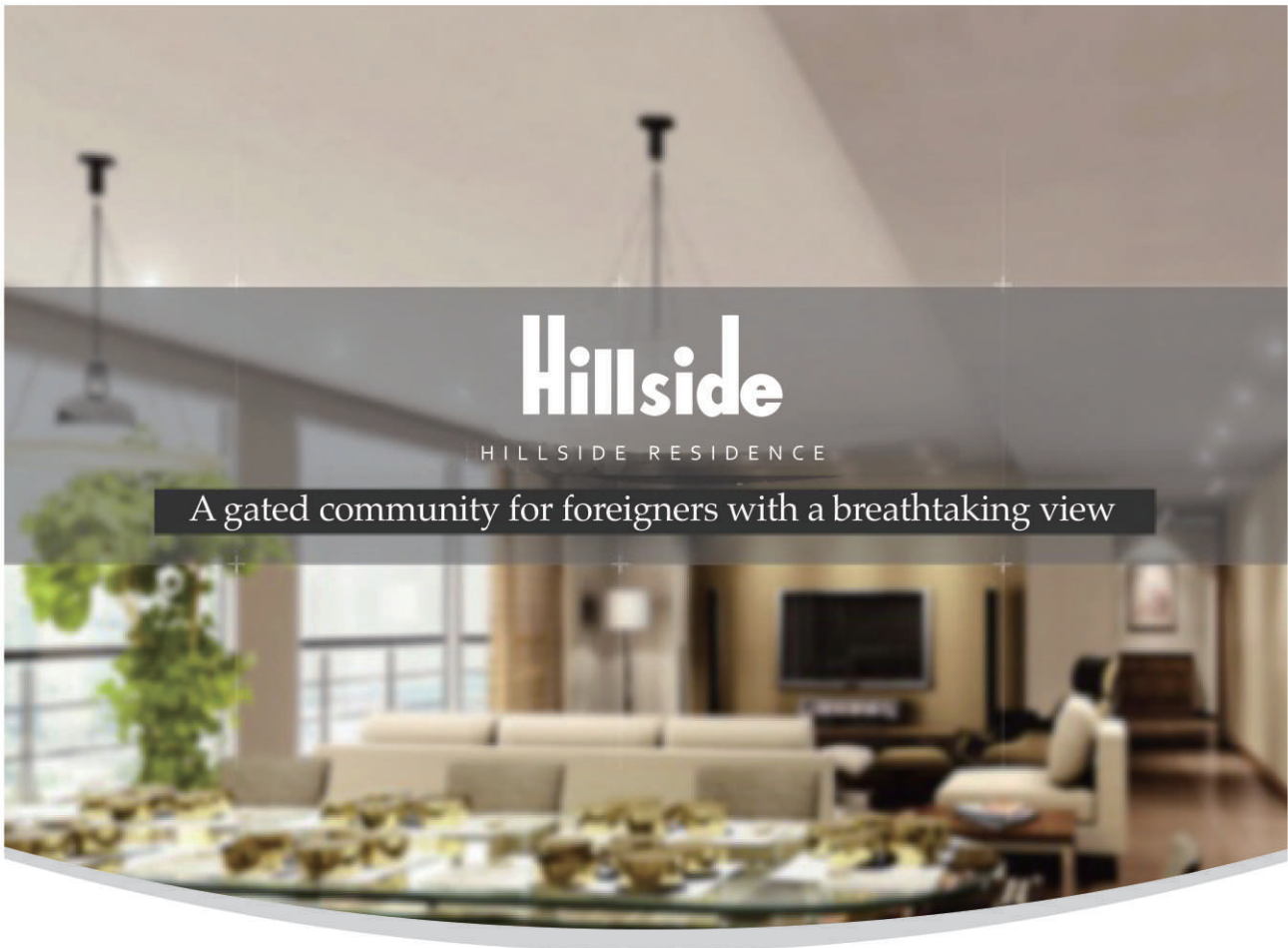
- 노원구 중계동 오피스텔 사업성 검토
- 수원시 영통지구 동보아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서대문구 충정로 충정타워 분양가 산정
- 송파구 신천동 원룸 오피스텔 사업성 검토
- 마포구 서교동 주상복합 사업성 검토
- 강남구 신사동 근린생활시설 사업성 검토
- 송파구 방이동 대우 유토피아 오피스텔 사업성 검토
- 송파구 신천동 한빛월리스 비주거부분 사업성 검토
- 성동구 금호동 두산아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 성동구 마장동 현대아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 쌍문동 신원 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 한미자동차회원 부지 분양가 및 임대가 산정
- 용산구 한강로 융성테크노빌 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 근자빌딩 임대전략 수립에 관한 연구
- 마포구 중동 아파트 단지내 상가 분양성 검토
- 중랑구 상봉동 상가 분양성 검토
- 인천시 남구 주안동 신영쇼핑센터 사업계획
- 종로구 서린동 광주은행빌딩 재개발 수익성 검토
- 안양시 산본동 중심상업지역 쇼핑센터 건립계획 수립
- 강남구 삼성동 삼성빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 한국타이어빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 큰길타워 임대 수익성 분석
- 강남구 대치동 연봉빌딩 임대 수익성 분석
- 송파구 석촌동 대준빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 삼성동 미진빌딩 임대 수익성 분석
- 서대문구 홍은동 재개발아파트 분양성 검토
- 서초구 서초동 복합건물 사업 타당성 분석
- 성동구 군자동 미라보 오피스텔 분양 타당성 검토
- 광명시 철산동 복합건물 건립기획
- 안산시 고진동 대우빌딩 분양전략 수립에 관한 연구
- 강남구 삼성동 보경빌라 분양전략 수립에 관한 연구
- 광진구 구의동 복합건물 사업성 검토

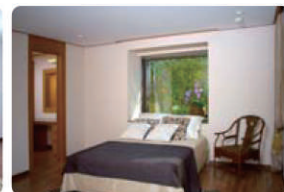
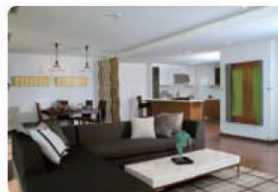
1990~1989

- 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 광정동 빌라트 신축사업 타당성 검토
- 강남구 청담동 주문주택 사업 타당성 검토
- 의정부시 광흥시장 쇼핑센터 건립 타당성 검토
- 안산시 원곡동 쇼핑센터 건립 기획
- 동작구 대방동 오피스텔 수익성 및 판매전략 분석
- 영등포구 영등포동 우송빌딩 신축사업계획 수립
- 중구 광희동 상명빌딩 임대 수익성 분석



Hillside

HILLSIDE RESIDENCE



AN EXCLUSIVE RESIDENCE IN SEOUL

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

Living Space

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

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

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

www.hillside-residence.com



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

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

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



BRINGING YOU THE COMFORTS OF HOME
SOMERSET PALACE SEOUL



서울 강남의 중심 광화문에 위치한 서머셋 팰리스 서울은 아시아-태평양, 유럽, 중동지역 최대의 서비스드 레지던스 오너-오퍼레이터인 에스콧 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*.

yb.g-well.co.kr

더 빠른 교통부터 더 쾌적한 환경, 더 업그레이드된 평면까지
차원이 다른 생활을 선사하는 역북 지웰 푸르지오를 주목하십시오

용인 행정타운 역북 지웰 푸르지오



용인 역북을 대표할 주거 수준을 선보이다 - 역북 지웰 푸르지오

- 교통의 수준차이** 수원신길C로 통하는 상가~대촌 국도대체우회도로(2017년 개통예정) 바로 앞
- 공원의 수준차이** 국제규격 축구장 약 1.2배 크기의 중앙공원 및 약 700m길이의 산책공원 조성
- 문화의 수준차이** 실내체육센터가 갖춰져 있는 약 2,200㎡ 면적의 단지 내 커뮤니티센터 설계
- 브랜드의 수준차이** 혁신의 브랜드 지웰과 푸르지오가 만드는 총 1,259가구의 대단지 브랜드타운

총 1,259가구 59㎡/74㎡/84㎡ **문의 1899-4488**

* 단지명칭: 경기도 용인시 역북지구 내 88동, 단지면적: 55,491.10㎡, 건별규모: 지하 2층, 최고 30층 이마트 11동, 공동주택 및 부대시설면적 총 1,259가구 59㎡ 307가구, 74㎡ 333가구, 84㎡ 533가구 * 상가 이하는 소외지역 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 다름니다. * 교통계획 등의 사항은 관계기관의 사정에 따라 변경 될 수 있습니다. * 수원신길C까지 소요시간은 상가~대촌국도대체우회도로 및 신갈우회도로 노선(용인시~세종시)간국도대체우회도로 공사도면 상의 가변을 반영하여 자동차로 이동한 기준으로 실제 도로여건과 다를 수 있습니다. * 역삼지구 개발계획은 관계기관의 사정에 따라 다소 변경될 수 있습니다.



모델하우스: 용인시 처인구 역북동 582-9번지

