

---

Office Market Report  
**OFFISCOPE**

---

Fourth Quarter 2015

**4<sup>th</sup>**

## 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 금융사업 (REITs)
- 설립** • 1984년 4월 신영기업 창립  
1989년 3월 23일 법인으로 전환 설립등기
- 주소** • 서울특별시 강남구 영동대로 517, 3층(무역센터 아셈타워)
- 전화번호** • 신 영 : (대) 02-6001-2500, (FAX) 02-6001-2525  
신영에셋 : (대) 02-6001-2712, (FAX) 02-6001-2727
- Website** • [www.shinyoung21.com](http://www.shinyoung21.com) / [www.syasset.com](http://www.syasset.com) / [www.rei-korea.com](http://www.rei-korea.com)

# CONTENTS

www.syasset.com

## 2015년 4/4분기 오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend	02	오피스 시장 캘린더
오피스 임대시장 동향	04	조사 개요 및 빌딩 등급 분류
	07	권역별 정보
	15	수급 동향 분석
	22	임대시장 종합(2015년)
	23	임대시장 전망(2016년)
오피스 매매시장 동향	24	시장 동향
	25	매매시장 분석(2015년 4/4분기)
	28	매매시장 분석(2015년)
	31	매매시장 전망(2016년)
오피스 분양시장 동향	32	시장 동향
	33	신규 분양 사례
	34	준공 사례
	35	분양시장 종합(2015년)
	36	분양시장 전망(2016년)
부록	37	신규 부동산 펀드 설정 현황
	38	6대 광역시 오피스 임대시장 현황
	39	해외 오피스 시장 동향

## 1. 오피스 시장 캘린더

- 2015년 4/4분기에 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. 10. 1	동향	글로벌 럭셔리 호텔 브랜드인 포시즌스가 광화문에 개장하였음	B7~25F, 317개 객실
10. 2	준공	삼성전자가 사옥 및 R&D 용도로 신축한 서초구 우면동 소재 삼성전자 서울 R&D캠퍼스가 준공되었음	6개동(A~F동)으로 구성 총 연면적 34만㎡
10. 6	준공	우준개발이 수익목적으로 신축한 포스코사거리코너 소재 KB우준타워가 준공되었음	연면적 9,319㎡
10. 6	준공	개인자산가가 수익목적으로 신축한 강남구 삼성동 봉은사로변 소재 HJ타워가 준공되었음	B2/13F, 연면적 3,207㎡
10.10	이전	메디치인베스트먼트는 판교 테크노밸리에서 강남구 삼성동 봉은사로변 소재 신축빌딩인 세림타워로 본사를 이전하였음	BBD → KBD
10.13	펀드	ADF자산운용은 독일 Hennes & Mauritz 물류센터의 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	연면적 118,814㎡ 2008년 4월 준공
10.16	동향	행정자치부는 국민안전처, 인사혁신처, 소청심사위원회, 정부청사관리소 등 4개 기관을 세종시로 이전시킬 예정임	2016년 3월까지 이전
10.19	매매	여성리뷰 전문업체인 바바패션은 실사용 목적으로 서초구 잠원동 소재 잠원동 노현빌딩 지분을 매입하였음	거래금액 564억원, 거래면적 12,157㎡
10.20	매매	한국광물자원공사는 동작구 신대방동에 위치한 본사 사옥을 청민건설에 매각하여 등기를 완료하였음	중전부동산 매각 사례
10.23	펀드	이지스자산운용은 영등포구 여의도동 소재 삼성생명 동여의도빌딩 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	거래금액 608억원 거래면적 14,622㎡
10.25	이전	유진투자증권은 영등포구 여의도동 소재 유진그룹빌딩(구, 중소기업진흥공단빌딩)으로 본사를 이전하였음	유진자산운용, 유진투자선물 등 계열사 함께 이전
10.28	매매	송파구 방이동 방이초등학교 이면도로에 위치한 제이에스빌딩이 개인자산가에게 매각되었음	106.5억, 연면적 3,496㎡
11. 3	동향	세계적 호텔 체인 스타우드 호텔·리조트 계열 비즈니스 호텔 브랜드인 '포 포인츠바이쉐라톤'이 강남에 오픈 예정임	2017년 개장 예정
11. 6	매매	코람코자산신탁은 영등포구 여의도동 소재 하나금융투자빌딩을 하나자산운용으로부터 매입하여 등기 이전을 완료하였음	거래면적 69,690㎡ 거래금액 4,000억원
11. 11	준공	하나이디엠이 신축한 강남구 봉은사로 소재 중소형빌딩인 APPT타워가 준공되었음	B2~3F 근생, 4~15F 업무시설
11. 12	동향	한국은행의 기준금리가 5개월 연속 동결되었음	연 1.5% 유지
11. 16	매매	종합여행사인 노랑풍선은 중구 저동2가 소재 인제대 백병원 인당관을 사옥 용도로 매입하였음	거래면적 8,732㎡
11. 17	준공	해남파트너스가 시행한 송파구 법원로(문정동) 소재 오피스 분양상품인 '문정 법조단지 파트너스 I, II'가 준공되었음	파트너스 I : 14,743㎡ 파트너스 II : 14,718㎡
11.20	준공	종로구 삼봉로(수송동) 소재 오피스빌딩인 G타워를 재건축한 수송타워가 준공되었음	2~7F 업무시설 8~18F 신라스테이 광화문

일 자	구 분	내 용	비 고
2015. 11. 24	준공	알파돔시티 외 4개사가 판교 알파돔시티 내 신축한 알파리움 타워 1동과 타워 2동이 준공되었음	삼성물산 건설부문 입주 예정
11. 24	준공	경기도가 벤처 및 창업기업 지원을 위해 분당구 삼평동에 건립한 판교테크노밸리 스타트업 캠퍼스 (산학연 R&D센터)가 준공되었음	B2/8F 연면적 54,160㎡
11. 25	리테일	현대백화점은 송파구 문정동 가든파иб 라이프동에 현대백화점 아울렛을 오픈할 예정임	2016년 상반기 오픈 예정
11. 27	펀드	아센타스자산운용은 종로구 창경궁로(인의동) 소재 오피스빌딩인 종로플레이스의 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	매입금액 2,317억원
11. 30	이전	SAS코리아는 강남구 대치동 대치빌딩에서 서초구 서초동 소재 플래티넘타워로 본사를 이전하였음	동일권역 내 이전 사례
12. 1	동향	성남시 분당구 정자동과 광고신도시를 연결하는 신분당선 연장선이 2016년 1월 30일 개통될 예정임	총연장 12.8km 6개 역사 추가
12. 2	펀드	캡스톤자산운용은 성남시 분당구 서현동 소재 AK플라자 분당점의 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	총 4,200억 매수 AK S&D 20년간 리스백
12. 3	준공	화엄토건이 송파구 문정동 문정법조단지 내에 신축한 화엄타워가 준공되었음	연면적 7,444㎡
12. 3	준공	AJ그룹이 사옥 목적으로 신축한 송파구 문정동 소재 AJ가족 신사옥이 준공되었음	AJ네트웍스, AJ렌터카 등 입주
12. 5	동향	강남구 테헤란로 소재 르네상스서울호텔이 2016년 1월 1일 부터 '벨레상스호텔' 로명칭을 변경할 예정임	메리엇인터내셔널과의 경영권 계약 만료
12. 9	준공	서초구 강남대로 신사역 인근 소재 21AVE타워가 준공되었음	연면적 5,619㎡ 업무시설 6~17층
12. 13	이전	두산그룹 계열 벤처캐피탈사인 네오플렉스는 중구 을지로6가 두산타워에서 강남구 대치동 소재 글라스타워로 본사를 이전하였음	CBD → KBD
12. 18	준공	한국지역정보개발원이 사옥 용도로 신축한 마포구 상암 DMC 소재 KUID타워가 준공되었음	사옥 및 데이터센터 용도 연면적 21,822㎡
12. 22	매매	이지스자산운용은 부동산펀드를 통해 종로구 수송동 소재 삼성생명 소유의 삼성생명수송타워를 2,550억원에 매입하여 등기를 완료하였음	SK건설 입차 예정 향후 1년간 증축 공사 예정
12. 23	매매	베스타스자산운용은 동여의도 소재 NH농협캐피탈빌딩을 코람코자산신탁으로부터 1,021억원에 매입하였음	B6/11F 거래면적 20,701㎡
12. 27	이전	삼성물산 건설부부는 2016년 3월까지 서초사옥에서 판교 알파돔시티로 본사를 이전할 예정임	판교 역세권, 알파리움 타워1동, 타워2동 입차
12. 30	펀드	시몬즈자산운용은 독일 프랑크푸르트에 위치한 레터럴(Lateral)타워 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	연면적 46,280㎡ 코메르츠빙크 마스터리스
12. 31	매매	강남구 삼성동 소재 이노센스빌딩이 개인자산가에게 매각되었음	B3/15F, 거래면적 5,174㎡

## 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 10월 1일 ~ 2015년 12월 31 일

### ■ 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

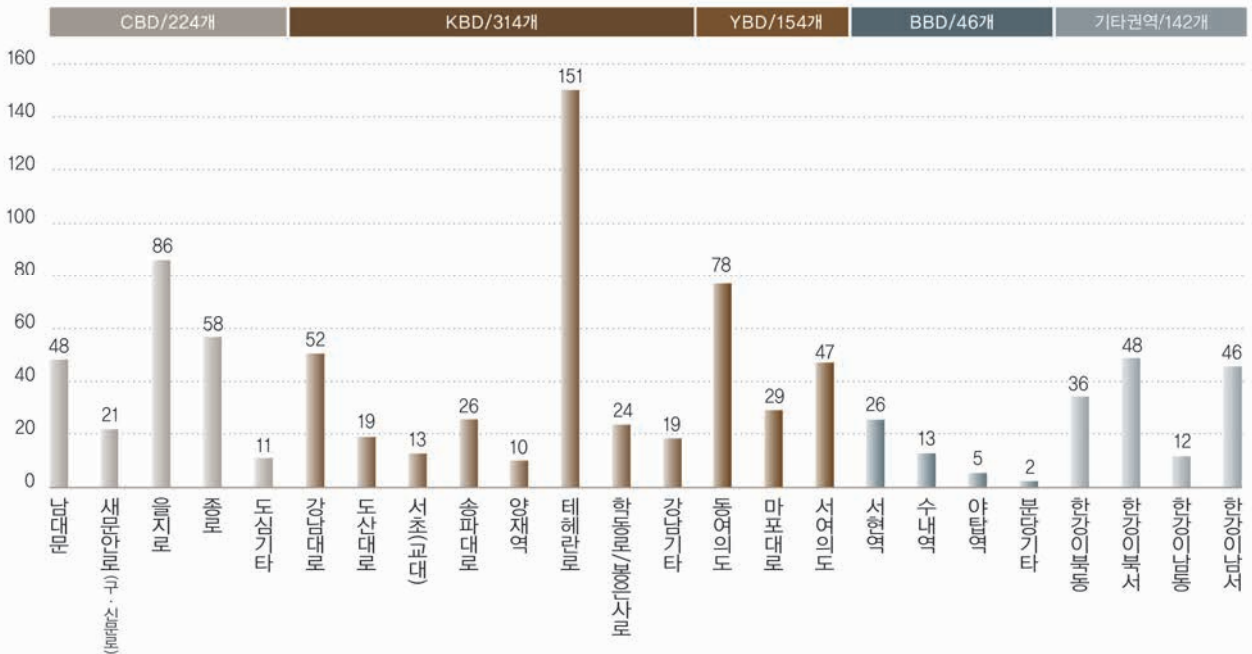
**BBD** (Bundang Business District) : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 아탑역을 중심으로 한 분당권역



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

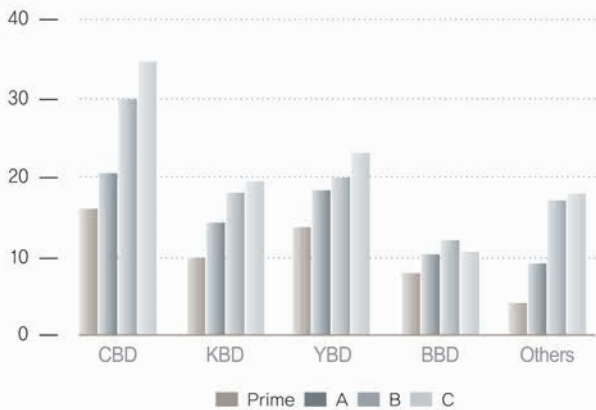
### 조사 빌딩 개수

(단위:개)



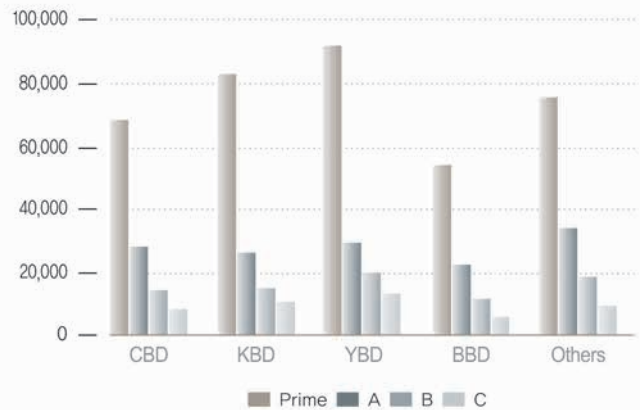
### 평균 건축연수

(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

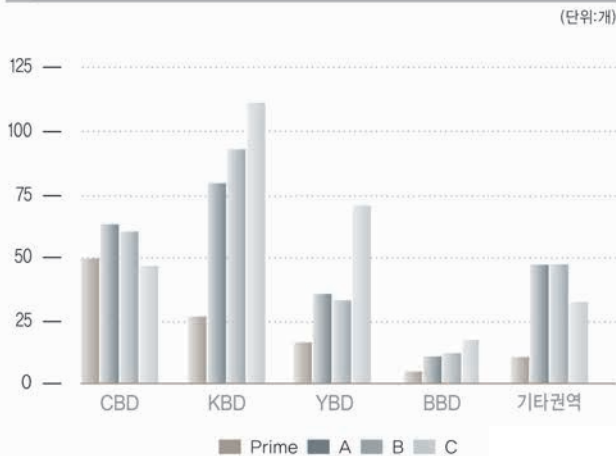
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

### ■ 등급 분류 기준

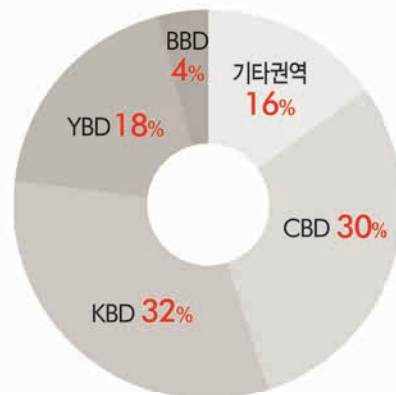
- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

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



### 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	7.3 (0.5%p ▽)	7,820 (0.3% △)	722.4 (0.4% △)	70.6 (0.3% △)	31.7 (0.4% △)	12.1 ( - )
Prime	9.4	10,869	965.9	98.7	39.9	12.1
A	10.5	8,160	748.4	73.3	32.9	12.2
B	4.7	6,361	587.7	58.4	28.0	12.5
C	4.2	5,778	585.3	49.3	25.5	11.7

#### 임대가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 0.3%p 소폭 상승되었음. 고임대가 신축빌딩의 신규 공급과 일부 매각 추진빌딩의 임대 호가 인상 등으로 인해 전분기 대비 상승되었으나, 이를 제외한 대부분의 빌딩이 임대료 수준을 동결하여 인상폭은 크지 않았음

신규 공급빌딩 임대료 수준 : 수송타워 임대면적 3.3㎡당 보증금 1,040천원, 월세 104천원

#### 공실률

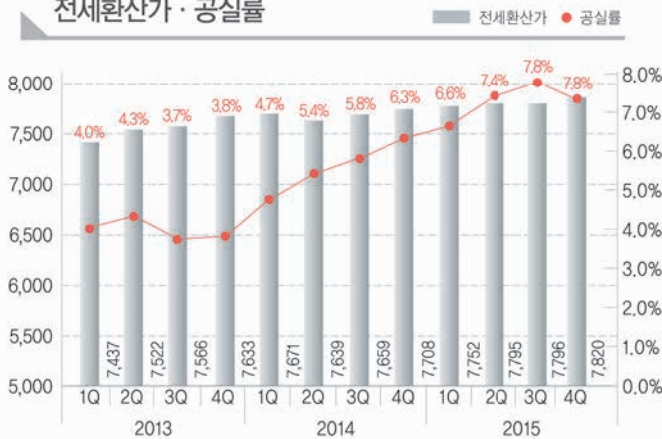
전분기 대비 0.5%p 하락된 7.3%로 조사되었음. 3/4분기 제일모직의 KBD 이전으로 발생되었던 A등급 빌딩 규모의 대형공실이 해당 건물의 거래 이후 중축 공사를 시작하면서 한시적으로 공실이 모두 해소되었고, 권역 내 증평 및 이전수요가 더해지면서 2013년 3/4분기 이후 2년여 만에 공실률이 하락세로 돌아섰음

주요 공실빌딩 : 광화문 D빌딩 30,000㎡, 한강대로 T빌딩 40,000㎡, 종로 E타워 35,000㎡ 등

### ■ 세부권역 임대 정보

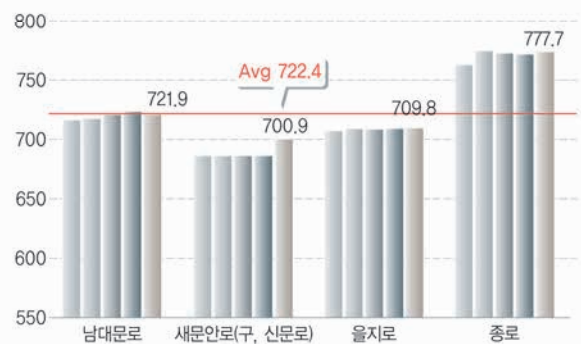
■ 4Q\_14 ■ 1Q\_15 ■ 2Q\_15 ■ 3Q\_15 ■ 4Q\_15

#### 전세환산가 · 공실률



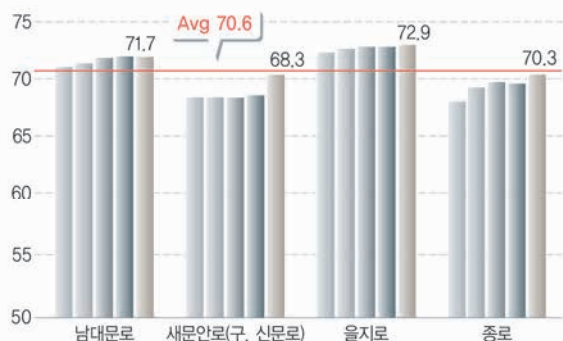
#### 보증금

단위:천원/3.3㎡



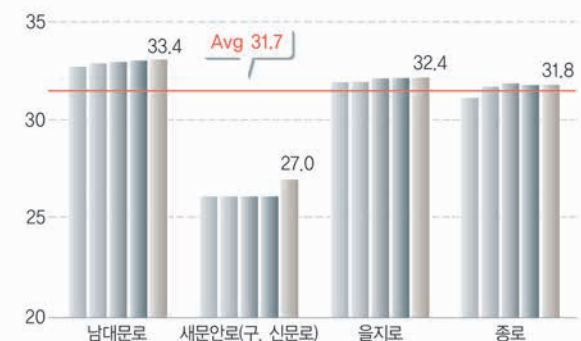
#### 월세

단위:천원/3.3㎡



#### 관리비

단위:천원/3.3㎡



## 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	8.0 (0.2%p△)	6,006 (0.1%△)	759.2 (1.1%▽)	59.9 (0.1%△)	28.9 (0.5%△)	15.1 (-)
Prime	4.4	9,141	964.3	77.2	34.5	12.3
A	9.7	6,992	746.5	68.4	32.1	14.2
B	9.6	5,512	713.9	57.6	27.7	15.6
C	6.4	4,909	742.3	51.2	26.1	16.5

임대  
가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 0.1% 소폭 상승하였음. 삼성그룹 금융계열사의 유입이라는 호재와 공공기관 지방 이전 사례가 점차 줄어들고 있으나, 하반기 대형면적 신규 공급에 대한 부담으로 인해 인상 보다는 임대료 동결을 통한 관망세가 여전히 계속되고 있음

신규 공급빌딩 임대가 수준 : KB우준타워 임대면적 3.3㎡당 보증금 800천원, 월세 80천원

공실  
률

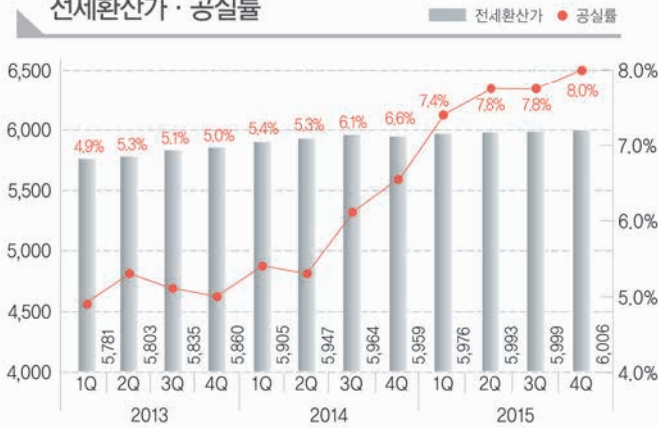
전분기 대비 0.2%p 상승한 8.0%로 조사되었음. 삼성전자 R&D센터의 준공과 공무원연금관리공단의 지방 이전 등으로 인해 공실 불안이 예상되었으나, 삼성그룹 금융계열사의 유입이라는 예상치 못한 호재로 인해 일부가 상계되면서 공실률 상승폭이 크지 않았음

주요 공실빌딩 : 선릉역 D빌딩 13,400㎡, 강남대로 D빌딩 11,000㎡, 강남역 S타워 14,000㎡ 등

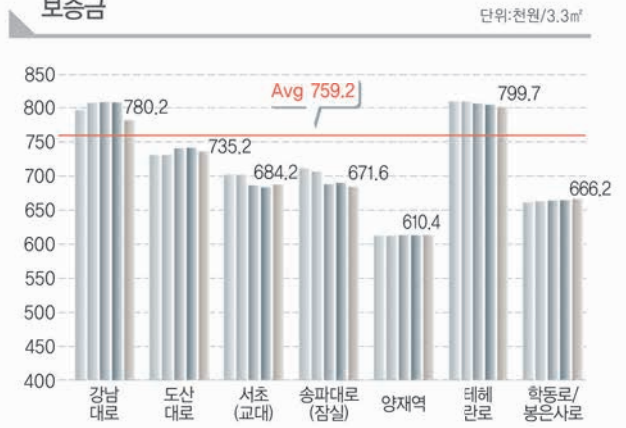
### ■ 세부권역 임대 정보

■ 4Q\_14 ■ 1Q\_15 ■ 2Q\_15 ■ 3Q\_15 ■ 4Q\_15

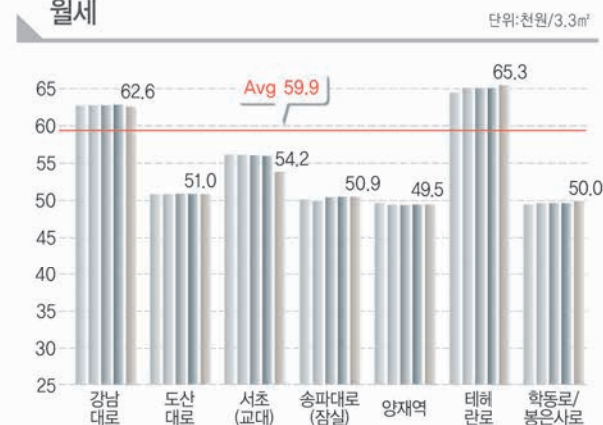
#### 전세환산가 · 공실률



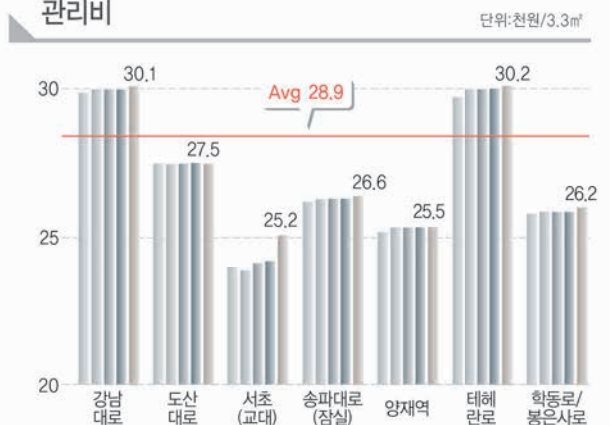
#### 보증금



#### 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	4.3 (0.4%p ▽)	5,279 ( - )	495.1 (0.3% ▽)	48.4 ( - )	24.9 (0.1% △)	12.3 ( - )
Prime	7.4	8,760	813.6	81.4	35.1	12.3
A	5.2	5,943	535.2	53.9	26.7	12.2
B	3.6	5,333	496.9	48.2	25.7	12.3
C	3.4	4,006	394.2	37.3	21.0	12.5

임대  
대가

전세환산가는 2분기 연속으로 별다른 변동없이 보험세를 지속함. YBD 임대시장과 매매시장이 외부 수요 유입과 연말 거래 활성화로 인해 회복세를 나타내고 있음에도 불구하고, 권역 내 대부분의 빌딩들이 임대료를 동결하고 있음. 임차 수요가 감소되고 있는 가운데, 권역을 대표하는 일부 증권업종의 타 권역 유출(대신증권 등)이 예정되어 있는 등에 따른 불안이 반영된 것으로 분석됨

주요 월세 변동 사례 : 마포대로 태영빌딩 2.4% 인상, 마포대로 C빌딩 2.2% 인하 등

공실  
률

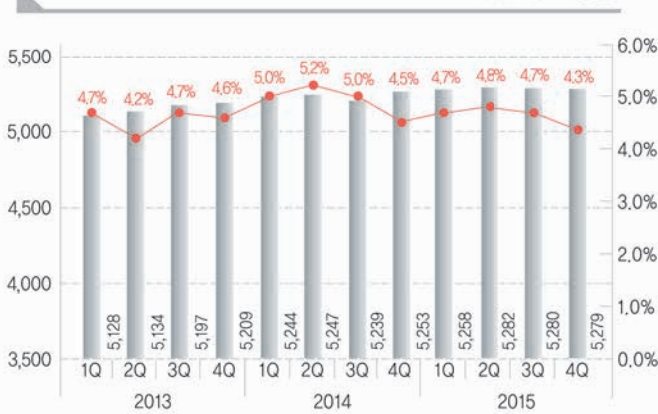
전분기 대비 0.4%p 소폭 하락된 4.3%로 조사됨. CBD 소재 씨티은행 본점의 YBD 이전이 어려워지면서 공실률 하락세가 주춤할 것으로 예상되었으나, 초대형빌딩인 FK타워와 SIFC의 공실이 동일 빌딩 내 증평 수요와 일부 타권역 유입 수요로 인해 감소되었고, 매매시장까지 활기를 띠면서 공실률이 4%대 초반까지 하락되었음

주요 공실 빌딩 : 동여의도 Y증권 24,500㎡, 동여의도 F타워 8,000㎡, 동여의도 H빌딩 10,500㎡ 등

### ■ 세부권역 임대 정보

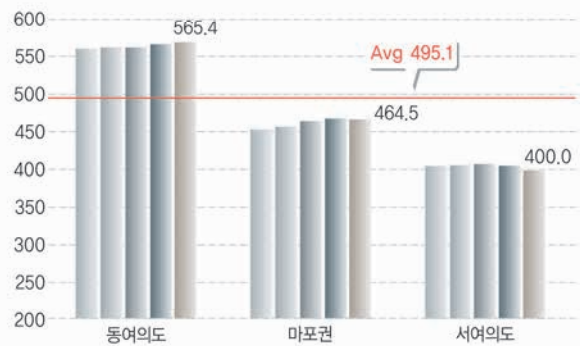
■ 4Q\_14 ■ 1Q\_15 ■ 2Q\_15 ■ 3Q\_15 ■ 4Q\_15

#### 전세환산가 · 공실률



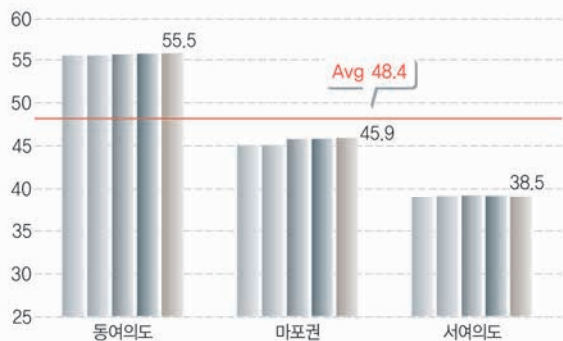
#### 보증금

단위:천원/3.3㎡



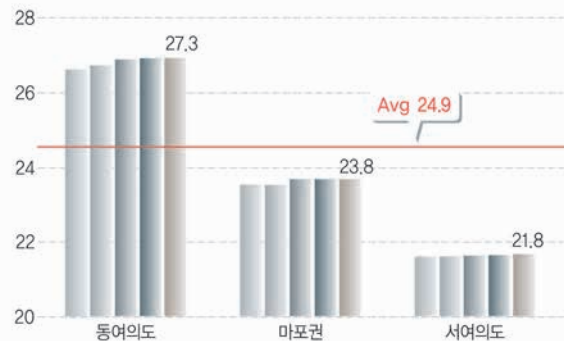
#### 월세

단위:천원/3.3㎡



#### 관리비

단위:천원/3.3㎡



## 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	7.4 (0.1%p ▽)	4,794 (0.4% △)	513.3 (0.2% △)	43.3 (0.1% △)	24.3 (0.5% △)	12.6 ( - )
Prime	11.4	6,554	616.1	61.6	30.5	12.3
A	10.1	5,358	509.3	48.5	26.7	12.2
B	6.2	4,446	533.9	40.4	22.6	13.2
C	4.0	3,933	453.6	33.7	21.2	12.5

임대가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.4%, 0.1%씩 소폭 상승되었음. 주요 권역의 실질 임대가 인하를 통한 임차인 유치로 인해 공실률이 2분기 연속으로 보합세를 나타내고 있음에도 불구하고, 기타권역 임대료 인상 가능성은 높지 않음

공실률

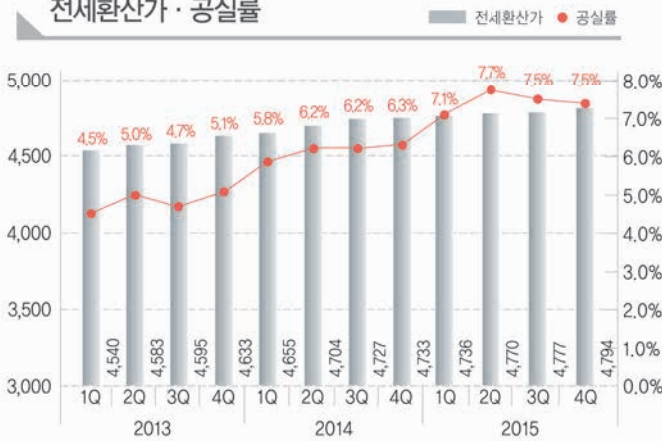
전분기 대비 0.1%p 소폭 하락된 7.4%로 조사됨. 3/4분기에 이어 한강이북서 지역인 용산구와 서대문구 일부 공실이 줄어들면서 2분기 연속으로 공실률이 하락되었으나, 주요권역과 비교하여 임차 수요가 제한적인 때문에 전분기에 이어 하반기 내내 공실률이 정체되어 있음

주요 공실 빌딩 : 용산구 T빌딩 26,000㎡, 마포구 P빌딩 13,000㎡, 양천구 S빌딩 14,000㎡ 등

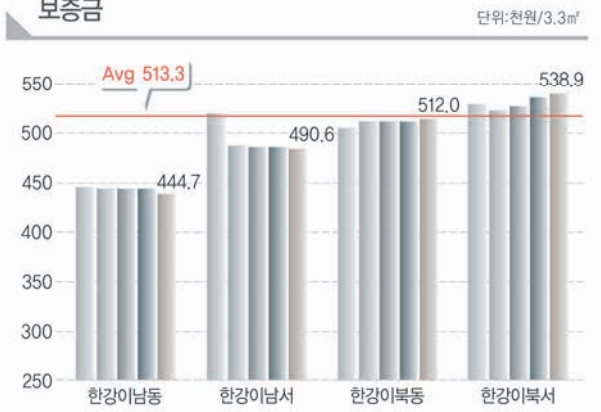
### ■ 세부권역 임대 정보

■ 4Q\_14 ■ 1Q\_15 ■ 2Q\_15 ■ 3Q\_15 ■ 4Q\_15

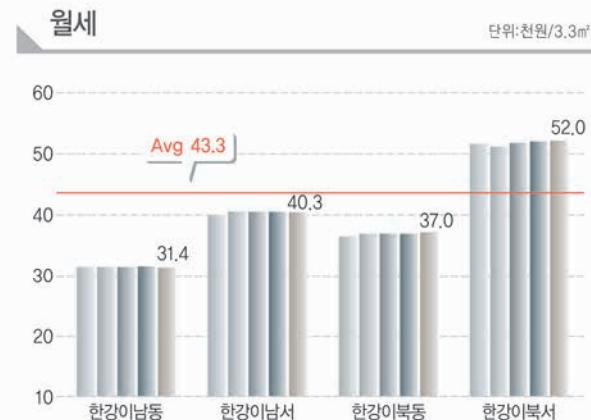
#### 전세환산가 · 공실률



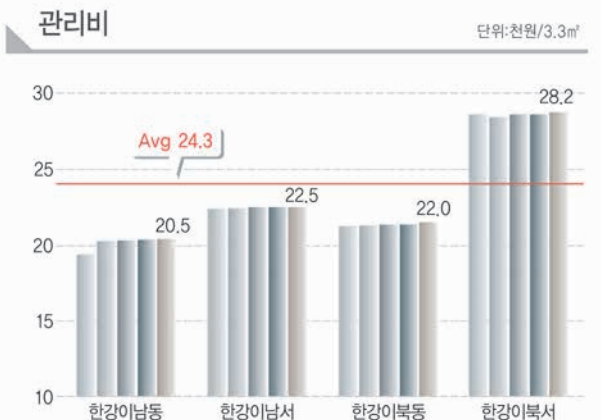
#### 보증금



#### 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	9.5 (1.4%p△)	4,655 (0.1%▽)	478.3 (1.4%△)	41.1 (0.6%▽)	23.0 (0.2%△)	12.4 ( - )
Prime	15.3	6,105	555.0	55.0	27.7	12.0
A	12.4	4,765	455.0	42.0	22.3	12.2
B	4.5	4,570	494.3	40.2	23.2	11.9
C	9.5	4,245	452.6	37.0	22.3	13.1

임대  
대가

전세환산가는 전분기 대비 0.1% 소폭 하락되었음. 공실 발생분에 대해서 보증금 비율을 상승 조정한 일부 사례로 인해 평균 보증금이 오르고 월세가 하락되었으나, 권역 전체 임대료 수준은 기존과 마찬가지로 포함세를 유지함

공  
실  
률

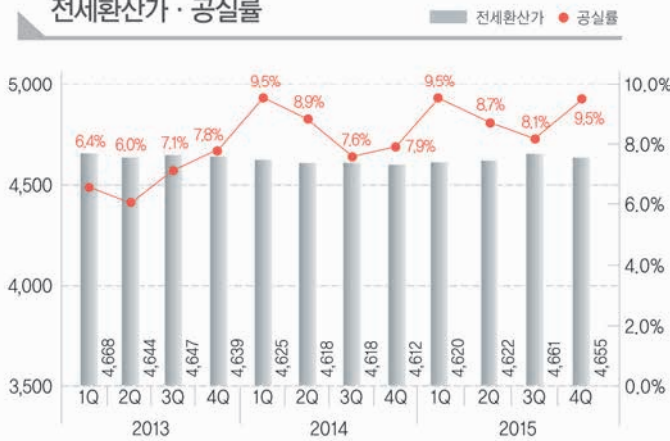
전분기 대비 1.4%p 대폭 상승된 9.5%로 조사됨. 권역 내 대형면적을 임차해 있던 공공기관이 지방으로 이전하고, 명도까지 완료하면서 대형 공실이 발생된 때문에 공실률이 큰 폭으로 상승했음. 다만, 삼성그룹 계열사의 분당권 이전 발표와 인근 판교지역 임대시장 안정화 영향으로 임대시장 분위기는 회복세를 나타내고 있음

주요 공실 빌딩 : 수내역 D빌딩 20,000㎡, 분당 기타 M빌딩 31,000㎡, 수내역 N빌딩 4,000㎡ 등

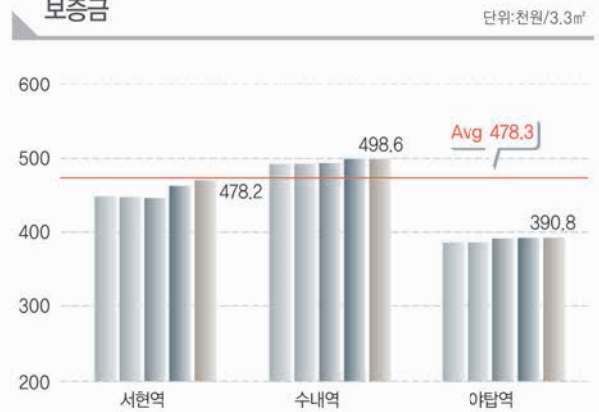
### ■ 세부권역 임대 정보

■ 4Q\_14 ■ 1Q\_15 ■ 2Q\_15 ■ 3Q\_15 ■ 4Q\_15

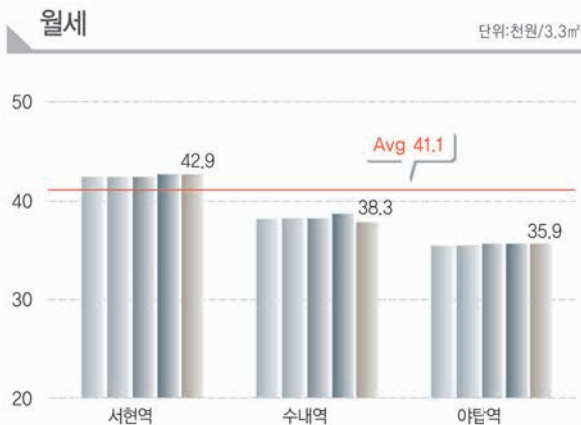
#### 전세환산가 · 공실률



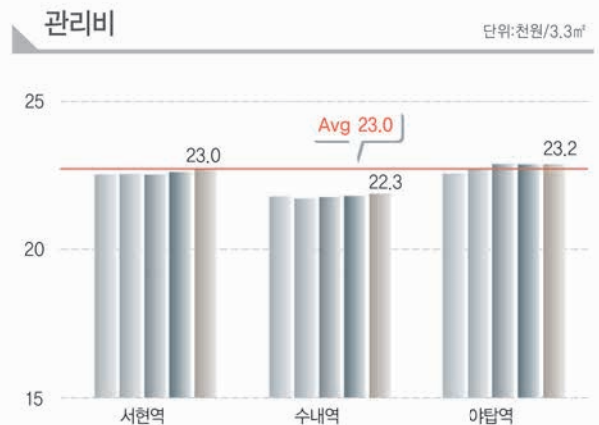
#### 보증금



#### 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	6,152 (0.2%△)	7,820 (0.3%△)	6,006 (0.1%△)	5,279 (-)	4,794 (0.4%△)	4,655 (0.1%▽)
보증금	655.1 (0.3%▽)	722.4 (0.4%△)	759.2 (1.1%▽)	495.1 (0.3%▽)	513.3 (0.2%△)	478.3 (1.4%△)
월세	57.9 (0.4%△)	70.6 (0.3%△)	59.9 (0.1%△)	48.4 (-)	43.3 (0.1%△)	41.1 (0.6%▽)
관리비	28.1 (0.2%△)	31.7 (0.4%△)	28.9 (0.5%△)	24.9 (0.1%△)	24.3 (0.5%△)	23.0 (0.2%△)
공실률	7.0 (0.2%p▽)	7.3 (0.5%p▽)	8.0 (0.2%p△)	4.3 (0.4%p▽)	7.4 (0.1%p▽)	9.5 (1.4%p△)
전환률	13.6 (-)	12.1 (-)	15.1 (-)	12.3 (-)	12.6 (-)	12.4 (-)

**종합** 2015년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '임대료 상승 둔화 하반기 내내 지속 및 신규 공급 증가에도 공실률 소폭 하락'으로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 6,152천원으로 전분기 대비 0.2% 소폭 상승했으며, 공실률은 전분기 대비 0.2%p 소폭 하락된 7.0%를 나타냈음

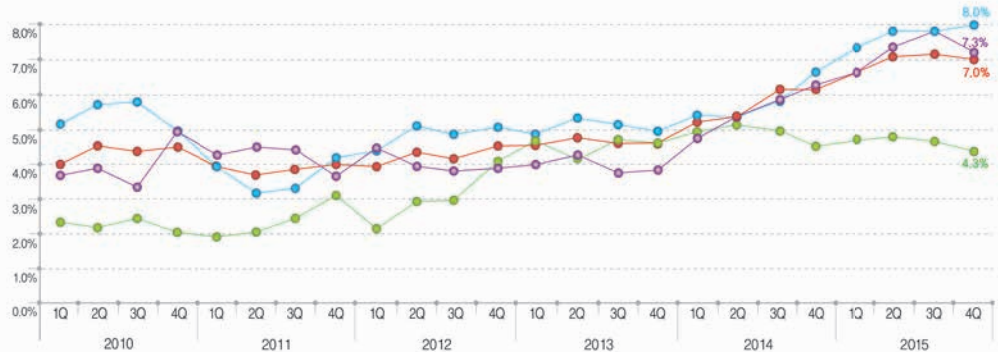
**임대료** 고임대가 신축빌딩의 신규 공급이 이루어졌고, 매각 예정빌딩과 임대율이 안정화된 빌딩 일부가 임대호가를 인상하면서 3/4분기 임대료 상승률(0.1%) 보다는 소폭이지만 상승되었음. 하반기 상승분은 주로 매입·매각 전후나 공실 발생 전후 빌딩으로 한정되어 있음. 이러한 이슈가 없는 빌딩들의 경우 연초를 제외하고 연중 임대료를 동결하고 있음. 이에 따라, 2014년 대비 2015년도 평균 임대료 상승률은 2014년(1.3%↑) 보다 낮은 1.0%에 그치고 있음

**공실률** 연중 최대 물량의 신규 공급이 집중되며, 공실 불안이 예상되었던 KBD가 삼성그룹 금융 계열사의 유입 등으로 공실 증가폭이 크지 않았음. 더 불어 CBD내 A 등급 규모의 대형 공실빌딩이 증축 공사로 인해 한시적으로 공실이 해소되었으며, YBD의 경우 타 권역으로부터의 임차 수요 유입이 재개되는 등으로 인해 전체 임대시장 공실률은 소폭(0.2%p↓)이지만 하락세로 전환되었음

(단위:%)

### 공실률

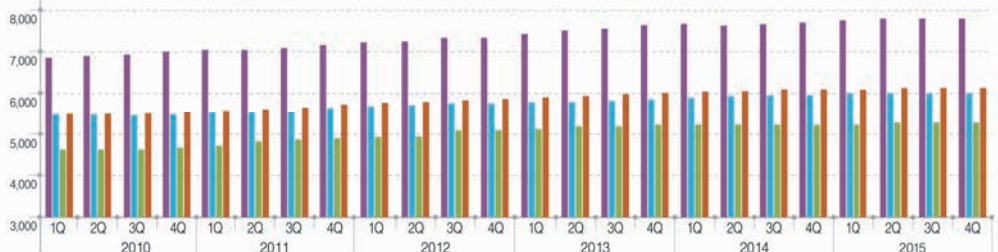
● CBD ● KBD ● YBD ● 평균



(단위:천원/3.3㎡)

### 전세환산가

■ CBD ■ KBD ■ YBD ■ 평균



## ■ 등급별 임대 정보(서울)

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

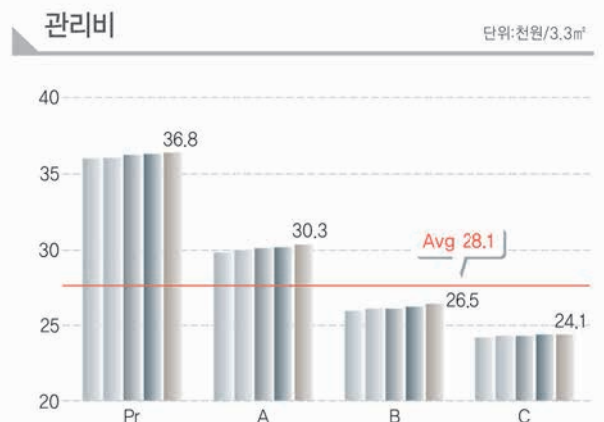
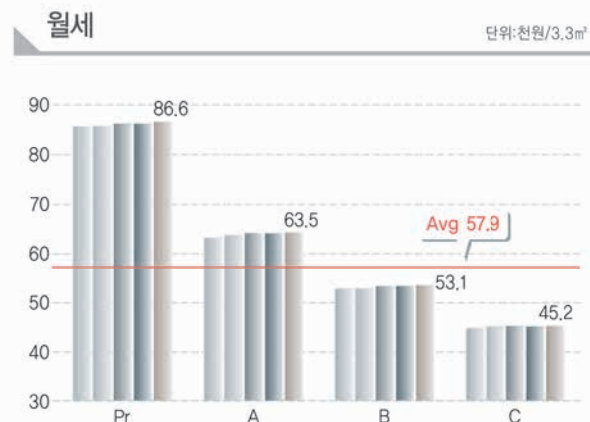
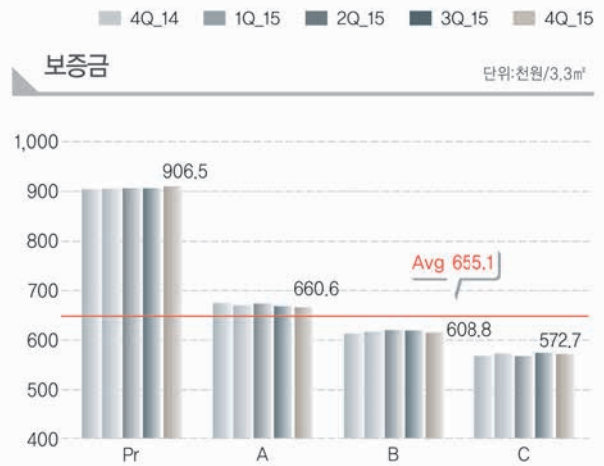
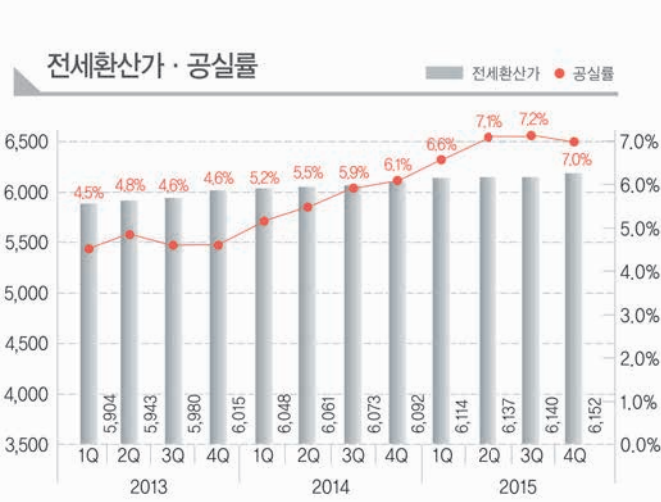
구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	6,152 (0.2%△)	9,655 (0.3%△)	6,794 (0.3%△)	5,478 (0.3%△)	4,715 (-)
보증금	655.1 (0.3%▽)	906.5 (0.3%△)	660.6 (0.4%▽)	608.8 (0.4%▽)	572.7 (0.1%▽)
월세	57.9 (0.1%△)	86.3 (0.3%△)	63.5 (0.2%△)	53.1 (0.1%△)	45.2 (-)
관리비	28.1 (0.2%△)	36.8 (0.4%△)	30.3 (0.7%△)	26.5 (0.5%△)	24.1 (0.1%△)
공실률	7.0 (0.2%p▽)	8.0 (0.4%p▽)	9.3 (0.2%p▽)	6.8 (0.1%p△)	6.8 (1.7%p△)
전환률	13.6 (-)	12.2 (-)	13.0 (-)	14.1 (0.1%p▽)	14.7 (-)

### 임대가

3/4분기에 이어 4/4분기 역시 등급별로 큰 차이 없이 전반적으로 보합세를 나타냈음. 다만, 소폭이지만 중대형 빌딩인 프라임 등급과 A등급의 상승률이 중소형빌딩 대비 0.1~0.2% 가량 더 높았음. 공실률이 큰 폭(1.7%p)으로 상승된 C등급의 경우 전분기 대비 변동이 없었음

### 공실률

등급별 공실률은 중대형빌딩인 프라임등급과 A등급이 공실이 줄면서 안정세를 나타낸 반면에 중소형빌딩인 B등급과 C등급은 공실이 증가세를 나타내고 있음. 삼성그룹 계열사의 이동이나 면세점 관련 수요 등 대형 임차 수요 대부분이 중대형빌딩으로 이전하고 있고, 중소형빌딩은 상대적으로 수요 부진에 따른 공실 증가가 이어지고 있음



## 2. 권역별정보 :: 종합

### ■ 임대시장 주요 특징

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

특징	내용	비고
하반기 임대료 상승률 약보합세 지속	4/4분기 임대료 상승률은 3/4분기(0.1% ↑) 보다는 상승했으나, 0.2% 소폭 상승하는데 그치며, 약보합세를 지속하고 있음	2015년 상반기 대비 전세환산가 0.3% ↓
공실률 하락세 전환	2013년 3/4분기 이후 매분기 꾸준히 상승했던 전체 공실률은 금분기에 소폭이지만 하락세로 전환됨	2013년 3/4분기(4.6%) 이후 9분기 만에 하락세 전환
대형 면적 공실 해소 등에 따른 CBD 공실률 하락	2013년 하반기 3%대에서 2015년 7%대까지 가파르게 상승했던 CBD 공실률은 A등급 규모 대형공실 빌딩의 증축 공사에 따른 한시적 공실 해소, 권역 내 증평 및 이전 수요 등으로 9분기 만에 하락되었음	2013년 3/4분기 3.7% 2015년 3/4분기 7.8% 2015년 4/4분기 7.3%
KBD 공실률 8%대 진입	KBD 공실률은 대규모 신규 공급과 공공기관 지방 이전에 따른 임차인 유출 등으로 8%대 까지 상승되었음. 다만, 연중 최저 7.4%에서 8.0%까지 변화하며 변동폭은 둔화되고 있음	삼성전자 서울 R&D캠퍼스 등 10건, 37만㎡ 공급
대형빌딩 공실 감소로 YBD 공실률 하락세 지속	SIFC와 FK타워 등 초대형빌딩의 공실이 꾸준히 줄어들고 있고, 동 권역 오피스 거래 활성화 및 개발 수요 등으로 인해 4%대 초반까지 공실률이 하락하였음	연중 4%대 유지



### 3. 수급 동향 분석

#### ■ 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	준공일
CBD	수송타워	종로구 삼봉로(수송동)	B5/18F	14,271(오피스면적)	2015. 11
KBD	삼성전자 서울 R&D캠퍼스(ABC동)	서초구 성촌길(우면동)	B5/10F	173,036	2015. 10
	삼성전자 서울 R&D캠퍼스(DE동)	서초구 성촌길(우면동)	B5/10F	122,434	2015. 10
	75th Avenue빌딩	강남구 봉은사로(삼성동)	B2/13F	3,207	2015. 10
	KB우준타워	강남구 테헤란로(삼성동)	B5/17F	9,319	2015. 10
	APP209(논현동 APP TOWER)	강남구 봉은사로(논현동)	B3/15F	6,005	2015. 11
	문정 법조단지 파트너스 I	송파구 법원로(문정동)	B4/12F	14,743	2015. 11
	문정 법조단지 파트너스 II	송파구 법원로(문정동)	B4/12F	14,718	2015. 11
	화엄타워	송파구 법원로8길(문정동)	B4/11F	7,444	2015. 12
	AJ가족 신사옥	송파구 정의로8길(문정동)	B3/15F	18,380	2015. 12
	신사동 21AVE타워	서초구 강남대로(잠원동)	B3/17F	5,619	2015. 12
Others	KLID타워	마포구 성암로(상암동)	B4/12F	21,822	2015. 12
	코레일유통 당산동사옥	영등포구 국회대로(당산동3가)	B4/20F	50,903	2015. 12
BBD	알파리움 타워1동	분당구 대왕판교로606번길(백현동)	B3/13F	55,553	2015. 11
	알파리움 타워2동	분당구 판교역로(백현동)	B3/13F	68,146	2015. 11
	판교테크노밸리 스타트업 캠퍼스	분당구 판교로289번길(삼평동)	B2/8F	54,160	2015. 11
합계	16 PJT	-	-	639,759	-

#### 신규 공급 규모

2015년 4/4분기 신규 공급 오피스는 총 16개 빌딩에 공급면적 합계는 639,759㎡로 조사되었음. 공급이 두차례 이월되었던 KBD 삼성전자 서울 R&D캠퍼스와 더불어 판교권 중심상업지역과 테크노밸리에 대형빌딩이 다수 준공되면서 2015년 연중 최대 물량이 공급되었음

#### 권역별 공급면적

세부 권역별 공급면적을 살펴보면, 초대형 규모의 R&D시설을 비롯해 분양형 상품과 중소형빌딩 등이 다양하게 공급된 KBD가 58.6%로 과반 이상을 점유하며 신규 공급시장을 주도하였음. 이어, 프라임급 빌딩 3동이 공급된 BBD가 27.8%로 그 뒤를 이었으며, 서울 기타권역 까지도 합계 10만㎡가 넘는 신규 공급이 이루어졌음. 모처럼 공급이 재개되었으나, 복합빌딩 중 일부 면적이 오피스로 공급된 CBD는 2.2%에 그쳤으며, YBD는 2014년 1/4분기 이후 7분기째 공급이 없었음

#### 공급시장 분석

금분기 신규 공급시장은 연중 가장 많은 물량이 공급되었고, R&D시설과 복합빌딩, 분양형 빌딩, 중소형빌딩 등 다양한 형태로 공급됨. 특히, KBD, BBD 및 한강이남서지역인 영등포 등 한강 이남지역에 공급이 집중되었음. 금분기 신규 공급은 삼성그룹의 계열사 재편과 관련된 수요(전자, 물산 등)가 밀접한 연관이 있으며, 2016년 연초 이들의 연세 이동에 따라 권역별로 공실면적의 증감이 다수 예상됨

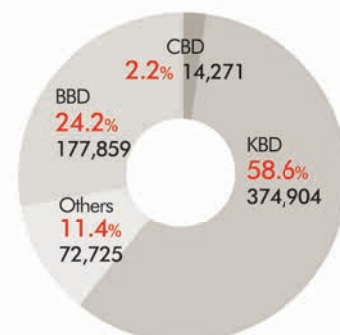
권역별 공급량 분석

(단위:㎡, 동)



권역별 공급 비율

(단위:㎡)



## 3. 수급 동향 분석

### ■ 공급시장 특징

특징	내용	비고
연중 최대 물량 신규 공급	준공이 두 차례 이월되었던 삼성전자 서울 R&D캠퍼스가 공급된 것을 비롯해, 주요권역에만 13건, 46만㎡가 준공되는 등 연중 최대 물량이 공급되었음. 사옥형(삼성 R&D, AJ 등) 및 분양형 빌딩 비중이 커, 임대시장에 미치는 직접적인 영향은 제한적임	16건, 63만㎡ 공급
송파구 문정지구 신규 공급 지속	3/4분기 문정법조프라자를 시작으로 송파구 문정지구에 2분기 연속으로 신규 공급이 이루어졌음. 기존 분양형 오피스와 더불어 사옥형까지 공급 형태가 다양화되고 있음	문정 법조단지 파트너스 I, II, AJ가족 신사옥 등
CBD 공급 재개	1/4분기에 Tower 8과 KT광화문빌딩 East가 준공된 이후 2분기 연속으로 신규 공급이 주춤했던 CBD에 3분기 만에 신규 공급이 재개되었음	수송타워
KBD 신규 공급 규모 다양화	연중 계속되고 있는 중소형빌딩에 더해 4/4분기에는 중대형빌딩까지 다양한 규모로 공급되었음. 더불어, 사옥형, 임대형, 분양형 등 다양한 형태와 강남, 서초, 송파 등 권역 내 모든 세분권역에서 신규 공급이 이루어지면서 4/4분기 전체 신규 공급을 주도하였음	화엄타워, 삼성동 KB우준타워, 신사동 21AVE타워 등

### ■ 주요 공급 오피스

**CBD 수송타워**



- 규모 : B5/18F
- 연면적 : 14,271㎡(오피스)
- 대지면적 : 874㎡
- 종로구 삼봉로 소재
- 준공 : 2015. 11
- 건폐율 : 57.55%
- 용적률 : 799.58%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 95대
- 용도 : 업무/숙박/근생

- 시행/시공 : 이지스자산운용/태영건설
- 지하철 1호선 종각역 도보 6분 거리
- 종로구청에서 우정국로 방면 삼봉로변 소재
- 기존 G타워를 재건축한 복합빌딩으로 2~7층이 업무시설이며, 고층부(8~18층)는 숙박시설(신라스테이)이 운영 중임

**KBD 삼성전자 서울 R&D캠퍼스 (ABD동)**



- 규모 : B5/10F
- 연면적 : 173,036㎡
- 대지면적 : 8,713㎡
- 서초구 성춘길 소재
- 준공 : 2015. 10
- 건폐율 : 45.64%
- 용적률 : 308.81%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 1,124대
- 용도 : 교육연구

- 시행/시공 : 삼성전자/삼성물산
- 영동중학교에서 도보 5분 거리
- 우면초등학교 후면 성춘길 소재
- 삼성전자의 R&D센터로 삼성전자 서초사옥과 수원 소재 연구소 인력 통합 입주

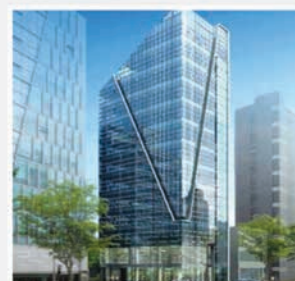
**KBD 삼성전자 서울 R&D캠퍼스 (DE동)**



- 규모 : B5/10F
- 연면적 : 122,434㎡
- 대지면적 : 5,477㎡
- 서초구 성춘길 소재
- 준공 : 2015. 10
- 건폐율 : 52.84%
- 용적률 : 323.87%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 823대
- 용도 : 교육연구

- 시행/시공 : 삼성전자/삼성물산
- 영동중학교에서 도보 10분 거리
- 성춘어린이집에서 태봉로 방면 성춘길 소재
- 삼성전자의 R&D센터로 삼성전자 서초사옥과 수원 소재 연구소 인력 통합 입주

**KBD 75th Avenue빌딩**



- 규모 : B2/13F
- 연면적 : 3,207㎡
- 대지면적 : 117㎡
- 강남구 봉은사로 소재
- 준공 : 2015. 10
- 건폐율 : 59.22%
- 용적률 : 675.24%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 14대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/한일개발
- 지하철 9호선 및 분당선 선정릉역 도보 5분 거리
- 선정릉역에서 삼성중앙역 방면 대로변 소재
- 수익목적 신축빌딩으로 저층부(1~2F) 근생 및 중층부 이상 업무시설로 임대 중에 있음

## KBD

### KB우준타워



- 규모 : B5/17F
- 연면적 : 9,319㎡
- 대지면적 : 237㎡
- 강남구 테헤란로 소재
- 준공 : 2015. 10
- 건폐율 : 59.05%
- 용적률 : 799.4%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 36대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 우준개발/타임건설
- 지하철 2호선 삼성역 도보 8분 거리
- 삼성로와 테헤란로가 교차하는 포스코사거리코너 소재
- 저층부(B1~2F) 근생, 중층부(3~6F) 클리닉 및 고층부(7~17F) 업무시설이며 LIG시스템이 입주함

## KBD

### APP209(논현동 APP TOWER)



- 규모 : B3/15F
- 연면적 : 6,005㎡
- 대지면적 : 178㎡
- 강남구 봉은사로 소재
- 준공 : 2015. 11
- 건폐율 : 59.72%
- 용적률 : 799.03%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 26대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 하나이디엠/현대비에스엔씨
- 지하철 9호선 언주역 도보 1분 거리
- 선정릉역에서 언주역 방면 대로변 소재
- 저층부(B2~1F) 근생시설, 중층부(3F) 클리닉 및 4층 이상이 업무시설로 구성되어 있음

## KBD

### 문정 법조단지 파트너스 I



- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 14,743㎡
- 대지면적 : 471㎡
- 송파구 법원로 소재
- 준공 : 2015. 11
- 건폐율 : 59.98%
- 용적률 : 599.65%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 113대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 해남파트너스/포스코엔지니어링
- 지하철 8호선 문정역 도보 6분 거리
- 문정지구 내 동부지법 이전 예정지 인근 법원로변 소재
- 오피스 분양상품으로 저층부(B1~2F) 근생시설 및 중층부 이상이 업무시설임

## KBD

### 삼성SDS 상암IT센터



- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 14,718㎡
- 대지면적 : 470㎡
- 송파구 법원로 소재
- 준공 : 2015. 11
- 건폐율 : 59.74%
- 용적률 : 599.98%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 109대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 해남파트너스/포스코엔지니어링
- 지하철 8호선 문정역 도보 7분 거리
- 문정지구 내 동부지법 이전 예정지 인근 법원로변 소재
- 오피스 분양상품으로 문정 법조단지 파트너스 I 과 쌍둥이 빌딩임

## KBD

### 화염타워



- 규모 : B4/11F
- 연면적 : 7,444㎡
- 대지면적 : 276㎡
- 송파구 법원로8길 소재
- 준공 : 2015. 12
- 건폐율 : 59.93%
- 용적률 : 583.98%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 48대
- 용도 : 업무/근생/교육연구

- 시행/시공 : 화염투건/화염투건
- 지하철 8호선 문정역 도보 4분 거리
- 문정지구 내 문정법조프라자 맞은편 소재
- 화염투건의 사옥으로 자사사용분을 제외한 일부 면적은 분양 중에 있음

## KBD

### AJ가족 신사옥



- 규모 : B3/15F
- 연면적 : 18,380㎡
- 대지면적 : 657㎡
- 송파구 정의로8길 소재
- 준공 : 2015. 12
- 건폐율 : 46.55%
- 용적률 : 591.04%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 137대
- 용도 : 업무/근생/노유자

- 시행/시공 : AJ그룹/대림산업, 고려개발
- 지하철 8호선 문정역 도보 10분 거리
- 올림픽헤밀리타운아파트 맞은편 대로변 소재
- AJ그룹의 신사옥으로 AJ네트웍스, AJ렌터카, AJ셀카, AJ파크 등 계열사 입주

## 주요 공급 오피스

### KBD 신사동 21AVE타워



- 규모 : B3/17F
- 연면적 : 5,619㎡
- 대지면적 : 167㎡
- 서초구 강남대로 소재
- 준공 : 2015. 12
- 건폐율 : 59.00%
- 용적률 : 799.67%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 26대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 인엔드아웃/상훈종합건영
- 지하철 3호선 신사역 도보 1분 거리
- 신사역에서 논현역 방면 강남대로변 소재
- 저층부(B1~2F) 근생, 중층부(3~5F) 클리닉 및 고층부(6~17F)는 업무시설 용도임

### Others KLIDE타워



- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 21,822㎡
- 대지면적 : 952㎡
- 마포구 성암로 소재
- 준공 : 2015. 12
- 건폐율 : 56.53%
- 용적률 : 405.98%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 172대
- 용도 : 업무/교육연구/근생/문화집회

- 시행/시공 : 한국지역정보개발원/경우종합건설, 선두종합건설
- 공항철도 디지털미디어시티역 도보 15분 거리
- 삼성SDS 상암데이터센터 맞은편 성암로변 소재
- 한국지역정보개발원의 신청사로 업무시설과 데이터센터 겸용으로 구성되어 있음

### Others 코레일유통 당산동사옥



- 규모 : B4/20F
- 연면적 : 50,903㎡
- 대지면적 : 1,920㎡
- 영등포구 국회대로 소재
- 준공 : 2015. 12
- 건폐율 : 53.97%
- 용적률 : 477.63%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 396대
- 용도 : 업무/근생/문화집회/노유자

- 시행/시공 : 코레일유통/현대아산, 반도건설
- 지하철 5호선 영등포시장역 도보 8분 거리
- 영등포경찰서사거리 코너 소재
- 저층부(B1~2F) 근생시설 및 3층 이상이 업무시설이며, 자사사용분을 제외한 일부 면적은 외부 임대 중에 있음

### BBD 알파리움 타워1동



- 규모 : B3/13F
- 연면적 : 55,553㎡(오피스)
- 대지면적 : 8,343㎡
- 분당구 대왕판교로606번길 소재
- 준공 : 2015. 11
- 건폐율 : 35.98%
- 용적률 : 349.92%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 1,183대
- 용도 : 업무/판매

- 시행/시공 : 알파돔시티 등/두산건설 등
- 지하철 신분당선 판교역 도보 1분 거리
- 동안사거리에서 환승주차장삼거리 방면 대로변 소재
- 저층부(B1~3F) 판매시설 및 4층 이상이 업무시설이며, 삼성물산 건설부문 임차 예정

### BBD 알파리움 타워2동



- 규모 : B3/13F
- 연면적 : 68,146㎡
- 대지면적 : 10,295㎡
- 분당구 판교역로 소재
- 준공 : 2015. 11
- 건폐율 : 35.29%
- 용적률 : 349.61%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 1,448대
- 용도 : 업무/판매

- 시행/시공 : 알파돔시티 등/롯데건설 등
- 지하철 신분당선 판교역 도보 1분 거리
- 동안사거리에서 환승주차장삼거리 방면 대로변 소재
- 저층부(B1~3F) 판매시설 및 4층 이상이 업무시설이며, 삼성물산 건설부문 임차 예정

### BBD 판교테크노밸리 스타트업 캠퍼스



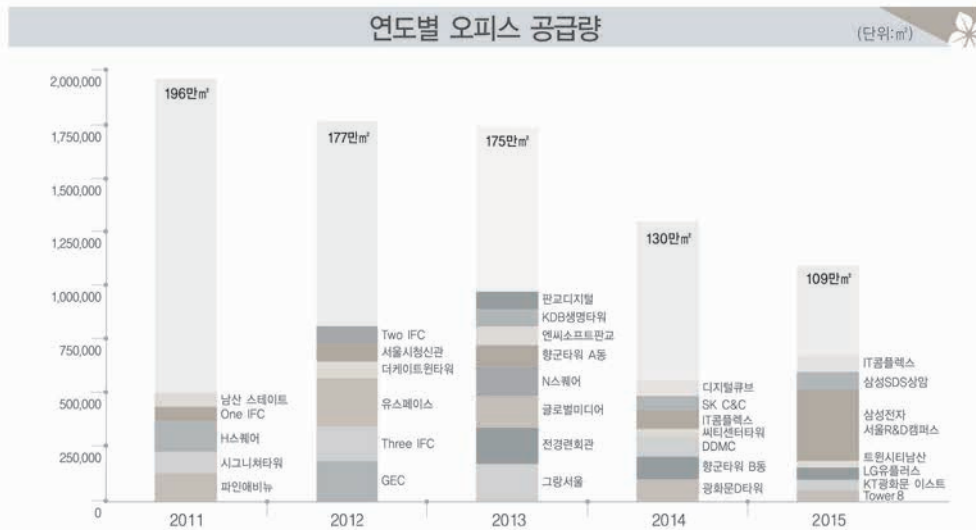
- 규모 : B2/8F
- 연면적 : 54,160㎡
- 대지면적 : 5,253㎡
- 분당구 판교로289번길 소재
- 준공 : 2015. 11
- 건폐율 : 48.16%
- 용적률 : 205.60%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 385대
- 용도 : 교육연구/보육

- 시행/시공 : 경기도/대림산업
- 판교글로벌R&D센터에서 도보 6분 거리
- 판교테크노밸리 내 코리아바이오파크 맞은편 소재
- 벤처 및 창업기업 지원을 위해 건립된 시설로, 연구실, 회의실, 컨퍼런스 홀 등으로 구성되어 있음

### 3. 수급 동향 분석

#### ■ 2016년 1/4분기 주요 공급 예정 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	비고
KBD	태광빌딩	강남구 테헤란로34길(역삼동)	B8/15F	5,261	테헤란로 이면도로 소재
	유니켄 역삼동빌딩	강남구 봉은사로(역삼동)	B3/15F	5,080	유니켄 사옥
	논현동 하림그룹사옥	강남구 도산대로(논현동)	B2/16F	5,802	하림그룹 계열사 사옥
	건설기술인회관(별관)	강남구 삼성로(삼성동)	B3/9F	5,604	교육연구+근생+오피스텔
	정암빌딩	서초구 서초중앙로(서초동)	B3/4F	4,227	에스제이엠 사옥+임대
CBD	영화기업(주)중림빌딩	중구 중림로7길(중림동)	B2/4F	8,033	중림로 소재 중소형 빌딩
	이화정동빌딩	중구 정동길(정동)	B3/9F	9,959	일부 이화학원 사옥
	신한타워(장교4지구)	중구 을지로2가	B7/22F	30,822	신한생명 사옥
Others	성수동 에프투텔레콤사옥	성동구 아차산로(성수동2가)	B3/11F	6,900	에프투텔레콤 사옥
	IT Complex	마포구 상암동	B7/21F	81,969	상암 DMC 소재
	동대문구 글로컬타워	동대문구 용두동	B4/10F	8,161	오피스+복지 및 지원시설
	사보이시티 DMC	마포구 상암동	B4/16F	5,806(오피스면적)	합빌딩(업무+오피스텔)



신규 공급 감소	2009년 80만㎡가 공급된 이후 2010년부터 2015년까지 평균 155만㎡가 공급되었으나, 2016년에는 87만㎡으로 2000년대(2001~2010년) 평균 수준으로 감소될 예정임. 이는 2016년도 오피스 임대시장에 긍정적인 요인으로 작용할 전망이다
상저하고 현상 지속	2013년부터 2015년까지 상반기와 비교하여 하반기에 공급물량이 늘어나는 상저하고 현상이 2016년에도 지속될 전망이다. 2016년 신규 공급 예정 물량 86만㎡ 중 상반기에 30만㎡가, 하반기에는 56만㎡가 공급될 예정에 있음
1/4분기 주요권역 공급 감소 및 복합빌딩 공급	2016년 1/4분기에는 주요권역 신규 물량이 10만㎡ 미만으로 그치고, 서울 기타권역을 중심으로 신규 공급이 이루어질 예정에 있음. 그리고, 오피스 용도 외에 동일 빌딩에서 리테일과 오피스텔 등의 용도가 혼재한 복합빌딩이 다수 공급될 예정임

## 3. 수급 동향 분석

### ■ 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
CBD	남산스퀘어	중구 퇴계로(충무로3가)	극동건설	271	2015. 11
			IMS헬스	2,360	2015. 12
			코레이트투자운용	407	2015. 11
	그랑서울	종로구 종로(청진동)	미네르바벙커스코리아	279	2015. 10
			SDJ코퍼레이션	731	2015. 10
			부킹닷컴코리아	873	2015. 10
	서울파이낸스센터	중구 세종대로(태평로1가)	인텔리전스코리아	460	2015. 11
			ING은행	3,081	2015. 12
	상공회의소	중구 세종대로(남대문로4가)	프리스케일반도체코리아	799	2015. 10
	종로플레이스	종로구 창경궁로(인의동)	SRS코리아	1,300	2015. 11
서울시티타워	중구 후암로(남대문로5가)	디피로지스틱스	200	2015. 12	
퍼시픽타워	중구 세종대로9길(서소문동)	CJ대한통운	1,998	2015. 10	
서울스퀘어	중구 한강대로(남대문로5가)	KB생명	1,001	2015. 10	
수송타워	종로구 삼봉로(수송동)	교보생명보험	4,779	2015. 12	
KBD	PCA Life타워	강남구 테헤란로(역삼동)	지콘허브	899	2015. 10
	GFC	강남구 테헤란로(역삼동)	텐센트코리아	992	2015. 10
	HLMC빌딩	강남구 테헤란로(대치동)	미니게이트	826	2015. 10
			DMG	578	2015. 11
	아세아타워	강남구 논현로(역삼동)	한국교와하코기린	2,000	2015. 12
	상록회관	강남구 언주로(역삼동)	크레듀	10,322	2015. 12
	삼성생명 대치타워	강남구 테헤란로(대치동)	삼성생명보험	834	2015. 11
	삼성생명 서초타워	강남구 서초대로74길(서초동)	삼성생명보험	470	2015. 12
			삼성증권	462	2015. 12
	플래티넘타워	서초구 서초대로(서초동)	삼성생명보험	1,600	2015. 12
			한화손해보험	200	2015. 11
	삼성화재 서초사옥	서초구 강남대로(서초동)	푸르덴셜생명	997	2015. 10
			서울그레이스치과	997	2015. 11
	태광빌딩	강남구 테헤란로34길(역삼동)	시선인터내셔널	2,360	2015. 12
	푸르덴셜타워	강남구 강남대로(역삼동)	한국시세이도	5,157	2015. 11
	동익성봉빌딩	서초구 서초대로(서초동)	잡코리아	4,820	2015. 11
			법무법인 조율	1,607	2015. 11
KB캐피탈			4,820	2015. 11	
미디어월			3,213	2015. 11	
나라빌딩	서초구 강남대로(서초동)	IG넥스원	4,496	2015. 11	
글라스타워	강남구 테헤란로(대치동)	네오플렉스	1,700	2015.11	
오토웨이하워	강남구 영동대로(대치동)	STN컴퍼니	1,557	2015. 12	

### ■ 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
YBD	One IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	록히드마틴	198	2015. 10
	Three IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	대한조선	979	2015. 12
	여의도파이낸스빌딩	영등포구 국제금융로2길(여의도동)	나눔로또	1,990	2015. 10
	서울대 장학빌딩	마포구 새창로(도화동)	효성 중공업PG	1,238	2015. 10
	KB금융타워 (구, 여의도POBA빌딩)	영등포구 국제금융로2길(여의도동)	KB생명	9,100	2015. 10
			KB투자증권	16,800	2015. 10
	한마루빌딩	영등포구 여의나루로(여의도동)	IPR파트너즈	380	2015. 10
	FKI타워	영등포구 여의대로(여의도동)	범한판토스	1,338	2015. 11
			LG화학	3,438	2015. 11
	SIMPAC빌딩	영등포구 국제금융로(여의도동)	오르비텍	680	2015. 11
KPX빌딩	마포구 마포대로(공덕동)	현대라이프	999	2015. 10	
Others	삼성화재 청량리사옥	동대문구 왕산로(용두동)	연세내과	451	2015. 10
	더프라이타워	용산구 원효로90길(원효로1가)	LIG시스템	400	2015. 12
	코레일유통 당산동사옥	영등포구 국회대로(당산동3가)	현대커머셜	3,240	2015. 12
BBD	GB1	분당구 판교로256번길(삼평동)	넥슨코리아	10,609	2015. 10
	투썸빌딩	분당구 판교역로(삼평동)	SK바이오팜	10,760	2015. 11
			액션스퀘어	1,547	2015. 11
	도담빌딩	분당구 황새울로(수내동)	서영엔지니어링	11,570	2015. 12
	퍼스트타워	분당구 분당로(서현동)	웰컴저축은행	607	2015. 10
분당스퀘어	분당구 황새울로360번길(서현동)	다날쏘시오	1,018	2015. 12	
수도권	삼성생명 구월동빌딩	남동구 인주대로(구월동)	코웨이	839	2015. 12

### ■ 임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
주요권역 중대형면적 유입 수요 꾸준히 발생	기타권역 및 외곽지역 소재 업체들이 중대형 공실 발생 및 실질 임대차 수준이 약세를 나타내고 있는 주요권역으로 이전하는 사례가 꾸준히 발생되고 있음	· KBD : LIG넥스원 · YBD : KB금융지주(생명, 증권) · BBD : SK바이오팜
BBD 판교권 임차 수요 증가	판교 테크노밸리 오피스시장이 안정세를 나타내고 있고, 임차 수요가 꾸준히 계속되고 있음. 이에, 테크노밸리 대비 임대료 수준이 높은 중심 상업지역 오피스 임대시장까지 대형 임차수요가 늘고 있음	· 판교 테크노밸리 : SK바이오팜, 넥슨코리아 · 판교 중심상업지역 : 삼성물산
면세점 관련 수요 3분기 연속 발생	2/4분기와 3/4분기에 이어 신규 면세점 사업자 선정과 관련된 임차 수요가 3분기 연속으로 계속되었음. 이전 분기 사례가 면세점과 직접 관련된 수요였던 데 반해, 금분기 사례는 기존 입주빌딩(두산타워)의 면세점 개설에 따른 매장 면적 부족에 따라 타 빌딩으로 이전하게 된 간접 사례임	· 2/4분기 : 신세계DF(CBD) · 3/4분기 : 하나투어(CBD) 한화갤러리아(YBD) · 4/4분기 : 네오플렉스 (두산계열사/CBD→KBD)

## 4. 임대시장 분석(2015년)

### ■ 2015년 임대시장 주요 특징

특징		내용	비고
서울시 전체	서울시 임대시장 연간 임대료 상승률 2년 연속 1%대 기록	2014년 4/4분기 대비 평균 임대료 상승률은 전세환산가 기준으로 1.0% 상승하는 데 그쳤음. 이는 2010년대 최저 상승률을 기록했던 2014년(1.3%↑) 보다도 낮은 수치임	2011년 3.1% ↓ 2012년 2.2% ↓ 2013년 2.7% ↑ 2014년 1.3% ↑
	전체 공실률 연중 7% 내외 지속	1/4분기 6%대 후반을 시작으로 2/4분기에 7%대로 진입한 이후 하반기 내내 7%대 공실률을 유지하였음. 신규 공급이 2014년 대비 감소되었으나, 경기 회복 지연으로 임차 수요 또한 부진했기 때문임	2014년 연말 대비 0.9%p 상승
CBD	공실 불안 연중 지속	연말 대형공실 보유빌딩의 리모델링으로 인한 일시적 공실 해소로 인해 공실률이 연중 처음으로 하락세로 전환되었으나, 1/4분기 6.6%를 시작으로 3/4분기 7.8%까지 상승하면서 공실 불안이 연중 지속되었음	1/4분기 6.6% 2/4분기 7.4% 3/4분기 7.8% 4/4분기 7.3%
KBD	공실 증가세 지속	한국전력을 비롯한 공공기관의 지방이전과 삼성전자 R&D센터 등의 신규 공급으로 공실률이 연중 꾸준히 상승되었음. 다만, 공공기관 이전이 상당수 마무리 되었고, 신규 공급 물량 중 상당면적이 사옥형으로 공급되어 2014년 대비 공실 증가폭은 둔화되었음	최저 7.4% 최고 8.0%
YBD	초대형빌딩 안정에 따른 4%대 공실률 유지	초대형빌딩인 FK타워와 SIFC가 준공후 2~3년이 경과되면서 Three IFC를 제외하고 대부분 안정화되었음. 타 권역 소재 대형면적 사용업체들의 유입과 권역 내 증평 수요에 따른 것으로 이에, YBD 공실률이 연중 4%대를 유지함	최고 4.8% 최저 4.3%
BBD	임대시장 회복세 진입	연말 공공기관의 지방 이전에 따른 대형공실 발생으로 일시적으로 상승되었으나, 판교 테크노밸리의 안정세와 삼성그룹 계열사의 유입 예정 등으로 BBD 임대시장이 서서히 회복세를 나타내고 있음	1/4분기 9.5% 2/4분기 8.7% 3/4분기 8.1% 4/4분기 9.5%



## 5. 임대시장 전망(2016년)

구분	내용	비고
임대가	2015년도 연간 CPI 상승률이 역대 최저 수준인 0.7%에 그쳤고, 임대료 상승률도 이와 유사하게 2년 연속으로 1% 남짓(1.0%)에 그치는 등 약세를 지속하고 있음. 2016년 경제성장률 전망치나 부진한 임차 수요 등을 감안했을 때, 신규 공급이 상대적으로 줄더라도 공실이 안정세로 돌아설 가능성은 매우 낮음. 파르나스타워, 롯데월드타워, 대신금융그룹 사옥 등 고임대가 신규 공급으로 인한 상승분 외에 기존 빌딩의 임대료 인상폭은 크지 않아, 2016년에도 역시 평년에 크게 못 미치는 1%대 임대료 상승이 예상됨	CBD, KBD → YBD, 서울기타 → BBD → 판교 ↑
공실률	2016년에는 신규 공급 물량이 2000년대 수준으로 감소될 예정이며, 지방 이전 공공기관 관련 공실 공급이 2015년 대비 감소할 것으로 예상되는 바, 이들 변수로 인한 공실률 상승폭은 줄어들 것으로 전망됨. 다만, 오피스 임차 수요는 경제상황과 맞물려 역시 크게 늘지 않을 것으로 예상됨에 따라 신규 공급 물량 여부에 따라 권역별로 포함 또는 소폭 상승이 예상됨  권역별로는 신규 공급 물량이 감소하는 BBD와 YBD는 보합세 내지 소폭 하락이 예상되며, 하반기 중대형 물량이 공급될 예정인 CBD와 KBD 및 서울 기타지역은 시기별 공급 여부에 따라 포함 내지 소폭 상승이 예상됨	CBD, KBD → YBD, 서울기타 → BBD → 판교 ↑
신규공급	경기회복 지연에 따른 임차 수요 감소가 여전한 때문에 2016년도 오피스 임대시장 전망은 여전히 불투명하지만, 신규 공급 예정 물량의 경우 90만㎡ 내외로 2009년 이후 최소 수준으로 감소될 예정에 따라 시장에는 긍정 요인으로 작용할 전망이다. 다만, 2010년부터 2015년까지 연간 평균 155만㎡가 공급되었던 것에 비해 물량이 감소한 것이고, 오피스 임대시장이 안정세를 나타냈던 2000년대(2001~2010년)와 비교했을 때는 평년 수준으로 확인됨  2016년 상반기에는 상암 DMC와 서울 기타권역을 중심으로 약 30만㎡가 공급될 예정이며, 이 중 서울시 3대권역은 10~13만㎡ 수준으로 감소되어, 주요권역 임대시장 공실률에 미치는 영향은 크지 않을 전망이다. 다만, 하반기의 경우 55만㎡로 상반기 대비 공급이 늘 것으로 예상되며, 롯데월드타워, 파르나스타워, 대신금융그룹 명동사옥 등의 대형빌딩이 준공 예정에 있어 해당권역을 중심으로 공실률 변화가 예상됨  2015년에 신규 공급이 없었던 YBD의 경우 서여의도에 2건의 중소형빌딩(삼환까무 증축분 포함)이 공급될 예정이지만, 다른 주요권역 대비로는 비중이 매우 작아 임대시장에 미치는 영향은 크지 않을 전망이다. 이밖에 신규 업무밀집지역 중에서는 2015년 예정 물량 일부(한화, 삼양)가 이월된 판교와 상암 DMC에 각각 7~8만㎡ 내외의 공급이 예정되어 있음. 이전 대비 차별화된 부분은 강서구 마곡지구에 홈앤쇼핑, 에스오일 등의 사옥과 오피스분양 상품이 6건, 약 13만㎡가 공급될 예정에 있음	KBD, Others ↑↑ CBD ↑ YBD, BBD →

## 1. 시장 동향

### ■ 조사 대상 및 내용

서울시와 분당권역 소재 연면적 3,300㎡ 이상의 오피스 빌딩 중 2015년 4/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 사례를 대상으로 매각금액, 용도, ㎡당 매매가, 매수자 유형 및 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함

### ■ 조사 기간 2015년 10월 1일 ~ 2015년 12월 31일

### ■ 2015년 3/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	인제대 백병원 인당관	중구 수표로(저동2가)	8,732	학교법인 인제학원	노랑풍선
	종로플레이스	종로구 창경궁로(인의동)	45,735	한국투자신탁운용	아센다스자산운용
	삼성생명수송타워	종로구 율곡로2길(수송동)	44,825	삼성생명보험	이지스자산운용
	한화건설서소문사옥	중구 서소문로(서소문동)	9,979	한화건설	하나자산운용
	수송타워(구, G타워)	종로구 삼봉로(수송동)	14,279	에스케이디앤디	이지스자산운용
KBD	잠원동 논현빌딩	서초구 신반포로(잠원동)	12,157	E1/개인 3인	바바패션
	제이에스빌딩	송파구 위례성대로12길(방이동)	3,496	케이씨알테크/개인	개인
	이노센스빌딩	강남구 테헤란로63길(삼성동)	5,174	이노센스	개인
YBD	삼성생명 동여의도빌딩	영등포구 국제금융로2길(여의도동)	14,622	삼성생명보험	이지스자산운용
	하나금융투자빌딩	영등포구 의사당대로(여의도동)	69,690	하나자산운용	코람코자산신탁
	NH농협캐피탈빌딩	영등포구 국제금융로8길(여의도동)	20,701	코람코자산신탁	베스타스자산운용
Others	한국광물자원공사	동작구 시흥대로(신대방동)	8,476	한국광물자원공사	청민건설
	경동유니온빌딩	동대문구 왕산로(제기동)	8,764	KTB자산운용	재단법인호국장학재단

※ 상기 매매사례 중 수송타워(연면적 34,747㎡)는 복합빌딩으로 전체 거래금액 중 오피스면적에 해당하는 금액만을 통계에 넣었으며, 잠원동 논현빌딩(연면적 14,100㎡)은 구분 소유 지분이 거래된 것으로 상기 거래면적과 공부상 연면적이 일치하지 않음

※ 개발 목적 거래사례로 토지 매매사례에 준하는 한국광물자원공사는 ㎡당 평균 매매가격 산정시에 제외함

## 2. 매매시장 분석(2015년 4/4분기)

### ■ 매매사례 분석

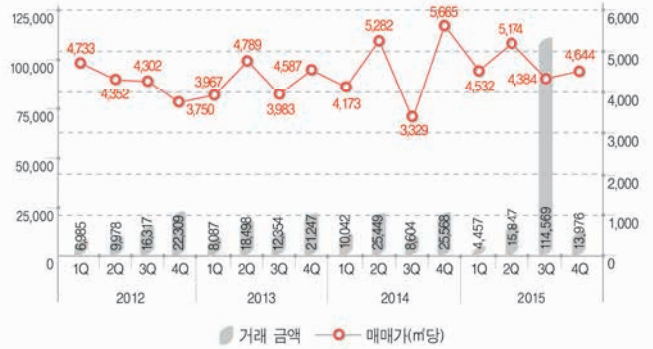
#### 분기별 거래 면적 분석

(단위:건, m<sup>2</sup>)



#### 분기별 거래 금액 분석

(단위:억원, 천원/m<sup>2</sup>)



#### 거래 규모

2015년 4/4분기 거래사례는 총 13건, 거래면적 266,630m<sup>2</sup>, 거래대금은 1조 3,976억원으로 조사되었음. 4/4분기 거래는 13건이 Closing되며 리먼 사태 직후 거래가 급감했던 2008년 4/4분기(6건) 이후 가장 적은 4/4분기 거래건수를 기록하였음. 분기 거래금액은 하나금융, 종로플레이스 등 1천억원 이상 대형 물건이 4건 거래되면서 1조원대를 유지했으나, 4/4분기 거래금액이 2조원대를 넘었던 최근 3년간 대비 큰 폭으로 감소되었음

#### 평균 매매가

m<sup>2</sup>당 평균 매매가격은 4,644천원으로 전분기(4,384천원) 대비 6.0% 상승하였음. 매매가격 수준이 높은 CBD(5건의 거래 증가와 더불어, 최근 매매가격이 급등하고 있는 YBD(3건의 거래가 늘면서, 전분기 대비 상승세로 돌아섰음. 다만, KBD 거래가 부진하면서 상승폭은 크지 않았음

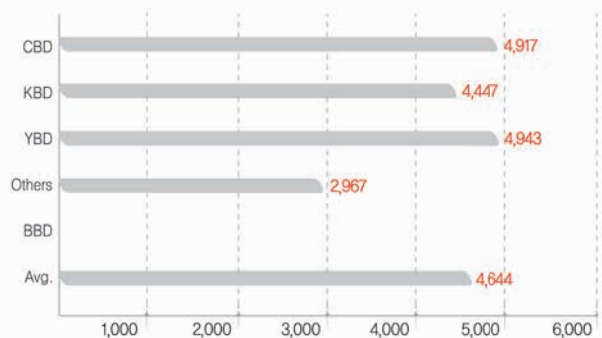
#### 권역별 매매사례

(단위:m<sup>2</sup>, 억원)



#### 권역별 평균 매매가

(단위:천원/m<sup>2</sup>)



#### 권역별 거래 분석

권역별 거래는 거래건수 기준으로 CBD가 5건으로 가장 많았고, KBD와 YBD가 각각 3건을 기록했으며, 서울 기타권역이 2건으로 뒤를 이었음. BBD는 거래가 없었음. A등급 빌딩 2건 포함 5건이 거래된 CBD가 거래면적과 거래금액 모두 46.3%로 가장 큰 비중을 차지했으며, 프라이머빌딩인 하나금융투자빌딩이 거래된 YBD가 거래면적(39.4%)과 거래금액(40.3%) 모두 뒤를 이었음. 중소형빌딩과 구분소유 빌딩이 거래된 KBD는 한자리수 점유율로 부진했으며, 이어 서울 기타권역 순으로 조사됨

#### 권역별 매매가 수준

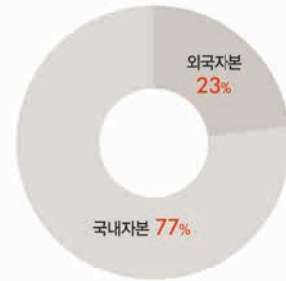
권역별 평균 매매가격은 m<sup>2</sup>당 5,000천원대 후반의 하나금융투자빌딩을 비롯해, 권역 내에서 매매가격이 가장 높은 동여의도에 거래가 집중된 YBD가 4,943천원으로 가장 높았으며, 주요 역세권 소재 물건과 외곽지역 소재 물건이 함께 거래된 CBD가 4,917천원으로 뒤를 이었음. 중소형빌딩과 구분 소유 물건이 거래된 KBD는 상대적으로 약세를 나타냈음

## 2. 매매시장 분석(2015년 4/4분기)

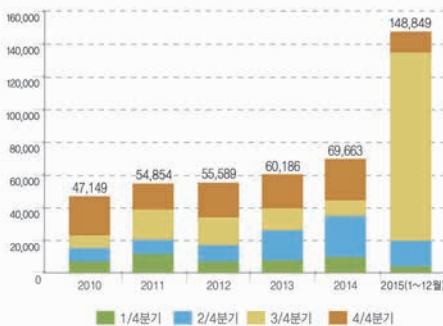
### 매입자본 분석

전분기 주춤했던 외국자본 매수세는 금분기 2건(동여의도빌딩, 종로플레이스)을 매수하며 회복세로 돌아섰음. 추가로 2~3건의 매물에 대한 매입에 근접해 있어, 하반기 이후에도 매수세를 유지할 전망이다  
상반기 4건에 그쳤던 간접 투자 매수사례는 7건으로 연중 최고치를 기록했으며, 상반기 대비 하반기에는 3배 이상 증가되었음. 특히, 금분기 거래건수 비중(54%)이 연중 처음으로 과반을 넘어섰으며, 직접 매수사례의 거래 부진을 보완하며 회복세를 유지함

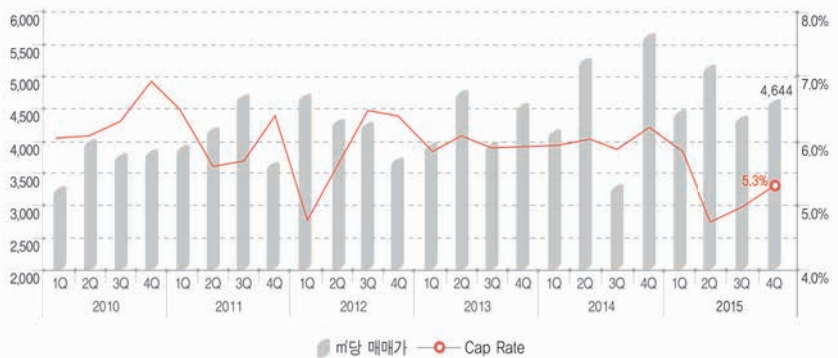
### 매수자 거래면적 분석 (단위:%)



### 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 4/4분기 까지 거래가 완료된 서울 및 분당권역 소재 오피스빌딩 매매사례는 총 748건, 17,929,525㎡에 거래금액은 72조 808억원으로 조사되었음. 연간 평균 거래건수 42건, 거래면적 996,085㎡에 거래금액 4조 45억원 수준임
거래금액	2015년 4/4분기 까지 누적 거래금액은 14조 8,849억원으로 연간 최고 거래금액을 경신했던 2014년 6조 9,663억원의 두 배를 넘는 최고치를 기록함. 3/4분기에 단일 거래사례 중 역대 최고 금액인 한국전력본사(10조 5,500억원)가 거래 완료된 것이 가장 큰 원인으로 당분간 깨지기 힘든 기록으로 판단됨. 다만, 한국전력본사 거래사례를 제외할 경우 4조 3,349억원으로 2010년 수준으로 감소되었던 바, 수치로 기록되는 것보다 거래는 부진했던 것으로 분석됨
평균 매매가	2015년 4/4분기 까지 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가격은 4,717천원으로 역대 최고치를 경신했던 2014년 평균(4,632천원) 대비 1.8% 소폭 상승되며, 최고치를 한 해 만에 재차 경신하였음. 연말에 매매가격이 높은 주요권역 역세권 소재 매물의 거래가 주춤하면서 2010년 이후 가장 낮은 상승률을 기록했으나, 약보합세를 나타내고 있는 임대가격이나 0.7% 상승하는 데 그친, 소비자물가상승률 대비로는 높았던 것으로 확인됨

## ■ 매매시장 주요 특징(2015년 4/4분기)

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

특징	내용	비고
4/4분기 거래금액 1조원대로 감소	4/4분기 거래금액(1조 3,356억원)은 2조원대를 넘었던 최근 3년간 대비 큰 폭으로 감소되었음	2014년 4Q 2조 5,568억원 2013년 4Q 2조 1,247억원 2012년 4Q 2조 2,309억원
m <sup>2</sup> 당 매매가 연중 매분기 등락 반복	1/4분기 부터 3/4분기까지 연중 상승과 하락을 반복했던 m <sup>2</sup> 당 평균 매매가격은 금분기에도 마찬가지로 트렌드가 반복되고 있음. 다만, 두자릿수 변동률을 나타냈던 지난 3분기와 달리 변동폭은 한자릿수로 떨어졌음	2015년 1Q 4,467천원 2015년 2Q 5,174천원 2015년 3Q 4,384천원 2015년 4Q 4,644천원
4/4분기 거래건수 평년 대비 감소	4/4분기 거래건수는 13건으로 평년 수준으로 확인되었으나, 20건 내외가 거래되었던 최근 3~4년 동기간(4/4분기) 대비로는 크게 감소되었음	2011년 4/4분기 23건 2012년 4/4분기 23건 2013년 4/4분기 22건 2014년 4/4분기 17건
외국자본 매수세 회복	3/4분기에 주춤했던 외국자본은 2건의 매입에 성공하면서 회복세를 나타냈음. 추가로 2건 이상의 매물에 대한 매입에 근접해 있어, 매수세가 이어질 것으로 예상됨	종로플레이스, 동여의도빌딩 매수
KBD 거래 부진에 따른 점유율 하락	3/4분기까지 연중 거래건수 점유율이 6할을 넘었던 KBD가 4/4분기에는 3건만이 거래되면서 연간 누적 거래건수 점유율이 5할대로 하락됨	4/4분기 13건 중 3건 거래 2015년 54건 중 29건 거래
종전부동산 Closing 사례 명맥 유지	3/4분기 한국전력본사와 LH본사의 Closing으로 정점을 찍었던 종전부동산 거래사례는 4/4분기에 1건으로 감소되었으나, 거래사례가 연중 계속되었음	한국광물자원공사 Closing
간접 투자 매수건수 과반 점유	3/4분기 6건으로 증가세를 나타냈던 간접 투자 매수사례는 4/4분기에 13건 중 7건을 매수하면서 연중 처음으로 과반을 넘어섰음	하나금융투자, 종로플레이스, 수송타워, 한화건설서소문 등

## 3. 매매시장 분석(2015년)

### 2015년 주요 매매사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (m <sup>2</sup> )	매도자	매수자	거래시점
CBD	씨티센터타워	중구 수표로	36,581	쌍용타운PFV	이지스사모부동산투자신탁26호	1Q
	한국정보화진흥원사옥	중구 청계천로	11,654	한국정보화진흥원	화산테크	
	페럼타워	중구 을지로5길	55,695	동국제강	삼성생명보험	2Q
	Tower 8	종로구 종로5길	48,385	지엘PFV	씨에잇게엠베하엔코카게	
	인제대 백병원 인당관	중구 수표로	8,732	학교법인 인제학원	노랑풍선	4Q
	종로플레이스	종로구 창경궁로	45,735	한국투자신탁운용	아센다스자산운용	
	삼성생명수송타워	종로구 율곡로2길	44,825	삼성생명보험	이지스자산운용	
	한화건설서소문사옥	중구 서소문로	9,979	한화건설	하나자산운용	
	수송타워(구,G타워)	종로구 삼봉로	14,279	에스케이이앤디	이지스자산운용	
소계	9건	-	275,865	-	-	-
	한국교육과정평가원	강남구 삼성로147길	5,722	한국교육과정평가원	개인	1Q
	문진미디어빌딩	강남구 논현로	3,955	문진미디어	미동전자통신	
	포스코SS&CC타워	서초구 강남대로	4,306	포스코특수강	포스메이트	
	이동수F&G사옥	강남구 선릉로	5,961	이동수에프엔지	큰소나무	
KBD	도화빌딩	강남구 테헤란로	9,615	도화엔지니어링	개인	2Q
	M타워	강남구 테헤란로87길	4,499	국토실업/개인	개인	
	운산빌딩	강남구 강남대로	5,112	대산물산	성일	
	정빌딩	강남구 논현로	3,582	개인	개인	
	문성빌딩	강남구 테헤란로26길	3,539	개인	개인	
	우신빌딩	강남구 테헤란로	16,696	개인	미래에셋자산운용	3Q
	해공빌딩	강남구 삼성로	4,583	해양환경관리공단	그랜드레저코리아	
	삼성제일빌딩	강남구 테헤란로	19,304	신한BNPP자산운용	소프트웨어공제조합	
	동양네트웍스사옥	송파구 마천로	11,181	동양네트웍스	지아이티	
	정보통신산업진흥원	송파구 중대로	17,478	정보통신산업진흥원	대한전기협회	
	한호빌딩	강남구 영동대로	3,596	한호흥업	개인	3Q
	우덕빌딩	강남구 강남대로	24,515	한일시멘트공업	이지스사모부동산투자신탁49호	
	남창빌딩	강남구 역삼로	3,633	개인	젠텍엔지니어링	
	엘크루빌딩	강남구 논현로	10,571	바비엔데꼬레	이디야	
	송원빌딩	서초구 고무래로	10,518	송원산업	개인	
SH타워	강남구 봉은사로	4,024	개인	개인		

2015년 주요 매매사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자	거래시점
KBD	로케트전기역삼동사옥	강남구 역삼로	7,613	개인	개인 2명	3Q
	국가평생교육진흥원	서초구 남부순환로	7,716	금강제화	개인	
	어메이징타워	강남구 도산대로	4,492	어메이징	노무라이화사모부동산투자신탁 10	
	한국전력공사본사	강남구 영동대로	97,261	한국전력공사	현대자동차/현대모비스/기아자동차	
	STX R&D센터	강남구 양재천로	22,317	에스티엑스	퍼시픽제8호기업구조조정리츠	
	그레이스타워	강남구 테헤란로	24,530	코크렘NPS제1호위탁관리리츠	하나랜드칩사모부동산투자신탁 68	
	잠원동 논현빌딩	서초구 신반포로	12,157	E1/개인 3인	바바패션	4Q
	제이에스빌딩	송파구 위례성대로12길	3,496	케이씨알테크/개인	개인	
	이노센스빌딩	강남구 테헤란로63길	5,174	이노센스	개인	
소계	29건	-	357,147	-	-	-
YBD	중소기업진흥공단	영등포구 국제금융로	16,524	중소기업진흥공단	천안기업	2Q
	삼성생명 동여의도빌딩	영등포구 국제금융로2길	14,622	삼성생명보험	이지스자산운용	4Q
	하나금융투자빌딩	영등포구 의사당대로	69,690	하나자산운용	코람코자산신탁	
	NH농협캐피탈빌딩	영등포구 국제금융로2길	20,701	코람코자산신탁	베스타스자산운용	
소계	4건	-	121,536	-	-	-
Others	트루텍빌딩	마포구 월드컵북로56길	19,816	트럼프코리아상암	개인	1Q
	하나대투증권영등포사옥	영등포구 영중로	5,076	하나대투증권	삼경비엠코리아	
	노량진 JH빌딩	동작구 노량진로	4,995	KTB자산운용	케이지패스원	
	트윈시티 남산	용산구 한강대로	33,818	동자PFV	KB자산운용	2Q
	아스테리움 용산	용산구 한강대로30길	10,131	LS네트웍스	하나랜드칩사모부동산투자신탁 67	3Q
	도선동 코스모타워	성동구 왕십리로	20,502	제이알제4호기업구조조정리츠	키움마일스톤사모부동산투자신탁 16	
	한국광물자원공사	동작구 시흥대로	8,476	한국광물자원공사	청민건설	4Q
	경동유니온빌딩	동대문구 왕산로	8,764	KTB자산운용	재단법인호국장학재단	
소계	8건	-	111,579	-	-	-
BBD	분당PEN빌딩	분당구 황새울로	35,813	메가에셋	NS파트너스	2Q
	LH본사	분당구 돌마로	79,827	한국토지주택공사	서울대학교병원	3Q
	한전KPS빌딩	분당구 정자일로	27,622	한전KPS	티맥스소프트	
	분당 IDC센터	분당구 장미로	14,533	케이비와이즈제1호기업구조조정리츠	JB오피스사모부동산투자신탁 2	
소계	4건	-	157,795	-	-	-
총합	54건	-	1,023,922	-	-	-

## 3. 매매시장 분석(2015년)

### ■ 2015년 매매시장 주요 특징

2015년 한 해 동안 거래가 이루어진 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

주요 특징	내용	비고
연간 거래금액 사상 최고치 2배 경신	단일 거래 기준 역대 최고금액의 삼성동 한국전력본사의 거래로 인해 기존 연간 거래금액 최고치였던 2014년의 6조 9,663억원의 두 배를 넘는 14조 8,849억원이 거래되었음. 2010년 이후 연간 평균 거래금액이 5조원대 후반임을 감안했을 때 당 분간 깨지기 힘든 수치임	9년 연속 4조원 ↑ 5년 연속 5조원 ↑ 3년 연속 6조원 ↑
연간 평균 m <sup>2</sup> 당 매매가 사상 최고가 소폭 경신	2014년 연말 대비 1.8% 상승하는데 그치며, 상승폭은 둔화되었으나, 2012년에 글로벌 금융위기 이전 최고가를 넘어선 이후 매년 최고치를 경신하고 있음	1st : 2015년 4,717 천원/m <sup>2</sup> 2nd : 2014년 4,632 천원/m <sup>2</sup> 3rd : 2013년 4,376 천원/m <sup>2</sup> 4th : 2012년 4,173 천원/m <sup>2</sup>
KBD 거래 회복	2014년에 19건으로 감소되었던 KBD 거래건수는 29건으로 역대 거래건수가 가장 많았던 2013년(32건)에 조금 못미치는 수준까지 회복되었음. 4/4분기에 다소 주춤했으나, 1/4분기 부터 3/4분기 까지 매매시장 거래를 주도해왔음	29건, 357,147m <sup>2</sup> 1조 6,859억원 거래
CBD 거래건수 한자릿수 감소	중대형 매물의 공급과 거래로 2014년 연간 거래금액이 4조원 가까이 거래되었던 CBD가 이들의 거래 부진으로 인해 거래금액은 절반 이하인 1조원대 중반으로 감소되었고, 2014년 15건을 기록했던 거래건수는 2015년에 한자릿수로 떨어졌음	9건, 275,866m <sup>2</sup> 1조 6,656억원 거래
YBD 거래 주춤	4/4분기에 3건이 거래되며 회복세를 나타냈으나, 3/4분기까지 1건이 거래되는데 그치면서 연간 평균 5~6건이 거래되었던 평년 대비 거래가 부진했음	4건, 121,536m <sup>2</sup> 6,274억원 거래
중전부동산 거래 비중 대폭 상승	서울 및 수도권 소재 공공기관의 지방 이전이 2015년도에 점점에 달하면서 사옥 명도시기 도래에 따른 중전부동산의 Closing 사례가 다수 조사되었음	한국전력, LH본사, 정보화진흥원, 중진공 등 9건 Closing
구조조정 물건 거래 활성화 지속	경기회복이 지연되면서 사업구조 개편, 재무구조 개선을 목적으로 하는 금융, 건설, 제조업체 등의 보유 사옥이 구조조정 목적으로 꾸준히 공급 및 거래되었음	삼성생명, 한화건설, LS네트웍스 등
간접투자 매수세 상저하고 현상 지속	상반기 4건에 그쳤던 간접투자 매수사례는 3/4분기와 4/4분기 각각 6건과 7건을 매수하는데 성공하면서 2015년에도 역시 상반기 부진, 하반기 회복 트렌드를 재현하였음. 다만, 상반기에 워낙 부진했기 때문에 거래건수 기준 연간 점유율은 31% 수준으로 급감하였음	17건, 427,946m <sup>2</sup> 2조 1,274억원 매수
외국자본 매수세 회복세 지속	외국자본의 매수세는 2014년 7건에 이어 2015년에도 6건으로 꾸준히 지속됨. 3대권역 주요 역세권 소재 코어 물건 뿐만 아니라, 외곽지역 소재 물건 및 Value Add 물건까지 다양한 매물을 매수하고 있음	6건, 190,796m <sup>2</sup> 1조 42억원 매수
블록딜 거래 주춤	연간 1~2건씩 거래되었던 블록딜 거래사례가 금년에는 주춤하였음. 블록딜 형태 매물의 공급이 일부 조사되었으나, 거래가 이뤄지거나 블록딜 물건 중 일부만 거래되었음	구조조정 물건, 펀드 만기 매물 등 공급



## 4. 매매시장 전망(2016년)

구분	내용	비고
외국자본 시장 참여 지속	2015년 한 해 3/4분기를 제외하고 매분기 2건 이상 매수에 성공한 외국자본은 2016년 1/4분기에도 동교동빌딩(인베스코), 종로타워(알파인베스트먼트)의 매입에 근접해 있는 등 꾸준한 시장 참여가 예상됨. 세계 유가 하락과 미국 금리 인상 등으로 일부 외국자본(중동계 자금 등)이 국내 투자에 대해 관망세로 돌아선 가운데 홍콩, 싱가포르 자본 등 아시아 지역을 대상으로 한 신규 자본의 시장 진입이 예정되어 있는 바, 2016년 연중 분기당 2건 내외 규모의 시장 참여가 예상됨	분기당 2건 내외 매입 예상
5조원 규모 거래 회복 및 매매가격 소폭 상승	2015년 한 해 누적 거래금액은 14조 8,849억원으로 역대 최고치를 두 배 이상 초과했으나, 10조 5,500억원 규모의 삼성동 한국전력 본사를 제외했을 때, 4조원대 초반으로 5년전 수준으로 감소되었음. 2016년에는 미국 금리 추가 인상 등의 제약 요인이 있으나, 삼성 등 대기업 보유 사옥을 중심으로 한 구조조정 물건과 Value Add 가능 물건, 종전부동산 등을 중심으로 거래가 회복되어 5조원대를 기록할 전망이다	구조조정 물건, Value Add 물건, 종전부동산 등 거래 예상
Value Add 물건 거래 비중 증가	경기 회복 지연에 따른 오피스 수요 감소와 수년째 정체되어 있는 오피스 임대료 수준 등에도 불구하고 매매가격은 소폭이지만 꾸준히 상승하고 있음. 이에 따른 수익률 하락으로 실수요자를 제외하고 투자 목적 매입에는 한계가 나타나고 있음. 이러한 상황에서 Value Add 물건들이 2015년 연말 다수 거래되었고, 2016년에도 동 물건들의 거래가 늘고 소폭이지만 매매가격 상승세를 이끌 것으로 예상됨	증축 가능 물건, 리테일 비중 확대 등
종전 부동산 막바지 시장 공급 및 거래 지속	2015년 매매시장에서 가장 큰 포지션을 담당했던 종전부동산의 거래는 2016년도 추가 공급 및 거래가 예상됨. KBD, YBD 및 BBD(한국가스공사) 등 주요권역을 중심으로 4건의 Closing이 예정되어 있고, 2016년 지방 이전 대상 공공기관의 사옥 매물이 추가로 공급될 예정에 따라 2015년 보다는 감소할 예정이지만, 매매시장에서 차지하는 비중은 작지 않을 것으로 예상됨	건강보험심사평가원, 마포 건강보험공단, 한국가스공사 등 Closing 예정
구조조정 매물 및 펀드 만기 매물 공급 및 거래 증가	삼성생명 보유 사옥이 2015년에 다수 거래되었고, 2016년에도 삼성생명본사를 비롯해 추가로 공급 및 거래 예정에 있는 데 더해, 다양한 업종의 보유 사옥이 재무 개선 등 구조조정 목적으로 공급될 것으로 예상됨. 더불어, 연간 시장 규모가 5조원대로 성장한 2011년 이후에 거래되었던 빌딩 중 펀드만기가 도래하는 물건이 순차적으로 공급될 예정에 따라 이들의 거래가 시장의 한 축을 담당할 전망이다	조선, 해운, 금융, 건설, 유휴 업종 등
전문투자형 사모펀드 시장 확대로 간접 매수 사례 증가	2015년 연말 사모펀드 개편안이 시행된 이후 전문투자형 사모펀드를 통해 다양한 상품이 거래되고 있음. 대체투자라는 큰 틀 안에서 다양한 투자가 가능하고, 설립요건이 크게 완화된 동 펀드를 통한 매수사례가 2016년에는 크게 증가할 것으로 예상됨	중소형빌딩, 멀티플렉스, 리테일, 물류 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 10월 1일 ~ 2015년 12월 31일

오피스빌딩 연도별 분양 현황

(단위:㎡, 천원/㎡)



신규 분양 규모 및 현황	<p>2015년 4/4분기 서울 및 수도권에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 총 3건으로 오피스 분양면적은 8,818㎡로 조사되었음. 3/4분기까지 신규 오피스 분양시장을 주도했던 강서구 마곡지구의 신규 분양이 주춤하면서, 연중 최저 물량이 공급되었음</p> <p>마곡지구와 함께 꾸준한 신규 공급 이루어지고 있는 송파구 문정지구(문정 SK V1 GL메트로시티)와 동탄2신도시(에이팩시티) 및 구로 디지털단지(가산 SK V1 CENTER)에 각 1건씩 신규 분양 상품이 공급되었음. 동탄2신도시의 경우 수도권 균형 발전을 위해 2008년 개발이 시작된 이후 KTX, GTX 등을 통한 접근성이 개선될 예정에 따라 향후 오피스 상품이 지식산업센터 지원시설 형태로 다수 공급될 예정에 있음. 금분기 신규 물량 3건 모두 지식산업센터 내 지원시설 형태로 공급되었기 때문에 연면적 대비 오피스 물량비중은 크지 않았음</p>
준공 현황	<p>2015년 4/4분기에 준공된 오피스 분양상품은 2건으로 오피스 분양면적은 23,081㎡로 조사되었음. 금분기에 준공된 문정 법조단지 파트너스 I 과 파트너스 II는 2013년 4/4분기에 신규 분양되었던 상품으로 문정도시개발지구 내 서울동부지법 이전 예정지 인근인 법원로변에 위치해 있음. 저층부 일부가 근생이며, 3층 이상이 업무시설인 순수 오피스 상품임</p>
누적 분양 현황	<p>2015년 4/4분기까지 누적 오피스 분양면적은 금분기에 3건, 8,818㎡이 추가되어 총 17건, 206,470㎡로 조사되었음. 문정지구와 마곡지구 등 신규 업무 밀집지역의 오피스 분양 상품 공급이 연중 계속되었고, 동탄신도시 등 수도권 물량이 더해져, 2012년(232,910㎡) 이후 3년 만에 연간 신규 분양 물량이 평년의 두 배 수준인 20만㎡를 넘었음</p>

## 2. 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
KBD	문정 SK V1 GL메트로시티	송파구 문정동	B5/17F	149,098㎡(3,262㎡)	9,000~9,400	2017. 11
서울기타	가산 SK V1 CENTER	금천구 가산동	B4/20F	82,010㎡(4,389㎡)	7,500~7,600	2018. 4
수도권	동탄 에이팩시티	경기도 화성시	B3/17F	72,070㎡(1,167㎡)	5,300~5,700	2017. 11
합계	3건	-	-	303,177(8,818㎡)	-	-



### 문정 SK V1 GL메트로시티

#### ▶환경여건

- 지하철 8호선 문정역 도보 1분 거리 위치
- 가락시장역에서 문정역 방향 송파대로변 소재
- 대상지 인근에 가든파이가 위치해 있고, 장지지구와 위례신도시 등의 대단위 주거시설과 동부지법 등이 이전 예정에 있음
- 인근 송파대로와 동부간선도로, 외곽순환도로 송파C 및 2016년 개통예정인 KTX 수서역 등을 통한 접근성이 매우 우수함

**규 모** B5/17F  
**연 면 적** 149,098㎡  
**대 지 면 적** 14,688㎡  
**소 재 지** 서울시 송파구 문정동  
**준공(예정)일** 2017. 11  
**용 도** 업무/근생/공장/문화집회  
**주 차 대 수** 1,103대  
**시행 / 시공** 지엘문정PFV/SK건설

#### ▶분양개요

- 업무시설은 A, B, C동 중 C동 지상 3층에 계획되어 있으며, 오피스면적은 3,262㎡(분양면적 기준)임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 9,000~9,400천원(VAT 별도)이며, 총 13실로 구성되어 있음
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 400천원, 월세 40천원 수준으로 예상됨



### 가산 SK V1 CENTER

#### ▶환경여건

- 지하철 1, 7호선 가산디지털단지역 도보 1분 거리 위치
- 구로IC교차로에서 가산디지털단지역 방향 가산디지털1로변 소재
- 인근에 현대아울렛, 마리아아울렛, W몰 등의 대형 쇼핑몰이 위치해 있음
- 서부간선도로와 서해안고속도로, 구로IC 및 경부선 가산디지털단지역 등을 통한 접근성이 양호함

**규 모** B4/20F  
**연 면 적** 82,010㎡  
**대 지 면 적** 10,084㎡  
**소 재 지** 서울시 금천구 가산동  
**준공(예정)일** 2018. 4  
**용 도** 업무/근생/공장  
**주 차 대 수** 580대  
**시행 / 시공** SK D&D/SK건설

#### ▶분양개요

- 업무시설은 지상 2층에서 지상 4층에 계획되어 있으며, 오피스면적은 4,389㎡(분양면적 기준)임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 7,500~7,600천원(VAT 별도)이며, 총 41실로 구성되어 있음
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 320천원, 월세 32천원 수준으로 예상됨

## 2. 신규 분양 사례



### 동탄 에이팩시티

규모 B3/17F  
연면적 72,070㎡  
대지면적 11,105㎡  
소재 경기도 화성시 동탄2신도시  
준공(예정)일 2017. 11  
용도 업무/근생/공장  
주차대수 591대  
시행 / 시공 에이팩스톤/포스코건설

#### ▶환경여건

- KTX, GTX 동탄역(예정) 도보 10분 거리 위치
- 한미약품교차로에서 동탄4동 주민센터 방향 대로변 소재
- 동탄2신도시 테크노밸리 내에 위치해 있고, 인근에 백화점, 호텔 및 컨벤션센터 등이 들어설 예정임
- 경부고속도로, 봉담동탄고속도로 및 추후 개통예정인 KTX, GTX 동탄역, 동탄역복합환승센터 등을 통한 광역 접근성이 양호함

#### ▶분양개요

- 업무시설은 지상 1~2층에 계획되어 있으며, 오피스면적은 1,167㎡(분양면적 기준)임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 5,300~5,700천원(VAT 별도)이며, 업무지원 시설 총 13실로 구성되어 있음
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 300천원, 월세 30천원 수준으로 예상됨

## 3. 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	분양시기
KBD	문정 법조단지 파트너스 I	송파구 문정동	B4/12F	14,743㎡(11,543㎡)	8,900~9,100	2013. 10
KBD	문정 법조단지 파트너스 II	송파구 문정동	B4/12F	14,718㎡(11,538㎡)	8,900~9,100	2013. 10



### 문정 법조단지 파트너스 I, II

규모 B4/12F  
연면적 I-14,743㎡ / II-14,718㎡  
대지면적 I-1,566㎡ / II-1,554㎡  
소재 서울시 송파구 문정동  
준공일 2015. 11  
용도 업무/근생  
주차대수 I-113대/II-109대  
시행 / 시공 (주)해냄파트너스/  
(주)포스코엔지니어링

#### ▶환경여건

- 지하철 8호선 문정역 도보 7분 거리 위치
- 문정도시개발지구 내 동부지법 신축 예정지 인근 법원로변 소재
- 장지지구와 위례신도시 등의 대단위 주거시설과 동부지검 및 동부지법 등이 이전 예정에 있어, 성장 가능성이 큰 지역임
- 인근 송파대로와 동부간선도로, 외곽순환도로 송파C 및 개통예정인 KTX, GTX 수서역 등을 통한 도로 접근성이 매우 우수함

#### ▶분양개요

- 업무시설은 I, II 각각 3~12층이며, 오피스 면적은 I-11,534㎡, II-11,538㎡(분양면적 기준)임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 8,900~9,100천원(VAT 별도)이며, I, II 각각 섹션형 오피스 총 130실로 구성됨
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 400천원, 월세 40천원 수준으로 예상됨

## 4. 분양시장 종합(2015년)

### ■ 2015년 오피스 신규 분양 현황

분양시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3m <sup>2</sup> )	준공시기
1Q	Others	안강 프라이빗타워	강서구 마곡동	B5/13F	23,187m <sup>2</sup> (16,926m <sup>2</sup> )	8,300~8,500	2017. 4
		마곡 센트럴타워	강서구 마곡동	B5/13F	22,763m <sup>2</sup> (14,307m <sup>2</sup> )	8,600~8,700	2016. 9
2Q	Others	마곡나루역 보타닉 비스타워	강서구 마곡동	B4/12F	21,787m <sup>2</sup> (16,833m <sup>2</sup> )	8,800~9,200	2016. 12
	수도권	부천 제이팰리스	원미구 상동	B3/11F	18,269m <sup>2</sup> (2,690m <sup>2</sup> )	2,500~3,600	2015. 10
		일산 웨스턴853	일산동구 장항동	B5/10F	30,261m <sup>2</sup> (6,397m <sup>2</sup> )	6,300~6,700	2016. 12
	KBD	위례 아이온스퀘어	송파구 장지동	B4/12F	36,128m <sup>2</sup> (5,368m <sup>2</sup> )	8,500~11,000	2016. 11
3Q	KBD	힐스테이트 에코 송파	송파구 문정동	B4/18F	46,592m <sup>2</sup> (16,218m <sup>2</sup> )	9,500~10,800	2017. 9
	Others	마곡 프라이빗 타워2	강서구 마곡동	B5/13F	23,282m <sup>2</sup> (16,936m <sup>2</sup> )	7,900~8,900	2017. 6
		마곡 센트럴타워2	강서구 마곡동	B3/13F	19,188m <sup>2</sup> (14,683m <sup>2</sup> )	8,000~9,600	2017. 5
		마곡나루역 보타닉 파크타워	강서구 마곡동	B5/12F	23,319m <sup>2</sup> (12,072m <sup>2</sup> )	7,800~9,400	2017. 7
		힐스테이트 에코 마곡역	강서구 가양동	B5/14F	36,610m <sup>2</sup> (4,642m <sup>2</sup> )	7,900~8,800	2017. 7
		마곡 사이언스타	강서구 마곡동	B4/13F	24,995m <sup>2</sup> (11,160m <sup>2</sup> )	6,500~7,200	2017. 8
		마곡지구 퀸즈파크텐	강서구 가양동	B5/12F	31,842m <sup>2</sup> (16,335m <sup>2</sup> )	6,900~7,400	2017. 11
		두산 더랜드파크	강서구 마곡동	B3/13F	59,614m <sup>2</sup> (43,086m <sup>2</sup> )	7,800~9,200	2017. 11
4Q	KBD	문정 SK V1 GL메트로시티	송파구 문정동	B5/17F	149,098m <sup>2</sup> (3,262m <sup>2</sup> )	9,000~9,400	2017. 11
	Others	가산 SK V1 CENTER	금천구 가산동	B4/20F	82,010m <sup>2</sup> (4,389m <sup>2</sup> )	7,500~7,600	2018. 4
	수도권	동탄 에이팩시티	경기도 화성시	B3/17F	72,070m <sup>2</sup> (1,167m <sup>2</sup> )	5,300~5,700	2017. 11
계	-	17건	-	-	721,012m <sup>2</sup> (206,470m <sup>2</sup> )	-	-

#### 분양 규모

2015년 한 해 동안 신규로 분양된 오피스 상품은 총 17건이며, 오피스 분양면적은 206,470m<sup>2</sup>로 조사되었음. 평년 수준(연간 10만m<sup>2</sup>)을 회복했던 2014년(96,141m<sup>2</sup>)에 이어, 2015년에는 20만m<sup>2</sup>가 공급되며 성장세가 두드러졌음. 마곡지구와 문정지구 등 신규 업무밀집지역의 신규 공급 증가가 두드러졌던 때문임

#### 분양 가격

2015년 신규 분양 상품의 m<sup>2</sup>당 분양가격은 2014년 평균(2,773천원) 대비 13.4% 하락된 2,401천원으로 조사되었음. 분양가격이 높은 서울 주요권역 소재 물건 보다는 가격 수준이 낮은 서울 기타권역과 수도권 소재 신규 업무밀집지역(마곡, 문정)에 물량이 집중되면서, 공급 물량의 성장세와 반대로 분양가격은 하락세를 나타냈음

#### 분양 형태

분양 상품의 공급 형태를 살펴보면, 2014년과 마찬가지로 수도권을 중심으로 지식산업센터 내 일부 면적이 지원시설 형태로 다수 분양되었고, 오피스텔, 상업시설, 주거시설 등이 믹스된 복합시설 중 일부 면적이 오피스 분양 상품으로 공급되었음. 다만, 이전과 다른 점은 금년 신규 분양을 주도한 마곡지구 물건 중 절반 이상이 전용도가 업무시설인 바, 순수 오피스 상품의 공급 건수가 증가되었음

## 4. 분양시장 종합(2015년)

### 2015년 오피스 분양 상품 준공 현황

분양시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
1Q	수도권	삼승테크노밸리	덕양구 동산동	B3/4F	188,137㎡(1,380㎡)	4,900~5,100	2012. 8
	Others	당산 SK V1 CENTER	영등포구 당산동4가	B4/19F	99,808㎡(5,263㎡)	8,000~8,200	2012. 12
		서울숲드림타워	성동구 성수동2가	B5/13F	23,625㎡(1,174㎡)	8,600~11,100	2013. 6
3Q	KBD	문정 법조프라자	송파구 문정동	B3/10F	7,860㎡(4,809㎡)	8,900~10,000	2014. 2
4Q	KBD	문정 법조단지 파트너스 I	송파구 문정동	B4/12F	14,743㎡(11,543㎡)	8,900~12,000	2013. 10
		문정 법조단지 파트너스 II	송파구 문정동	B4/12F	14,718㎡(11,538㎡)	8,900~12,000	2013. 10
계	-	6건	-	-	348,891㎡(35,707㎡)	-	-

#### 준공 현황

기준에 전체 혹은 일부 면적을 오피스 용도로 분양했거나, 분양중인 상품 중 2015년에 준공된 상품은 총 6건, 오피스면적 합계는 35,707㎡로 확인됨. 2014년(10,436㎡) 대비 3배 이상 증가되었으나, 지난 2년간의 신규 분양 물량이 평년 이하 수준이었기 때문에 준공 물량 역시 감소세를 지속하였음

#### 사례 분석

2015년에 준공된 오피스 분양 상품 6건은 2012년 하반기부터 2014년 상반기 사이에 신규 분양되었던 상품임. 송파 문정지구 소재 오피스 분양 상품이 3/4분기에 처음으로 준공되었고, 4/4분기에도 이어지면서 동 지역 내 사옥형빌딩(AJ신사옥)과 함께 오피스 공급 시장에 일조하고 있음. 문정지구 준공 물량을 제외한 나머지 사례는 서울 기타권역과 수도권 소재 지식산업센터가 차지하였음

## 5. 분양시장 전망(2016년)

구분	내용
신규 분양 물량 소폭 감소 예상	신규 업무밀집지역인 문정지구와 마곡지구에 공급이 집중되면서 분양 물량이 2012년 이후 3년 만에 20만㎡를 넘어섰으나, 2016년에는 동 지역 신규 분양 물량이 점차 감소될 예정에 따라 분양시장 전체적으로 신규 물량이 줄어들 것으로 예상됨. 다만, 광고나 동탄2신도시 등 수도권 공급 물량이 시장에 공급될 계획에 따라 감소폭은 크지 않고 평년 수준으로 전망됨
준공 물량 대폭 증가	2014년 이후 마곡과 문정 등 신규 업무지역에 신규 분양 상품이 다수 공급되었고, 이들의 준공이 2015년 하반기 부터 시작되고 있음. 이에 2016년에는 이들 지역을 중심으로 6건 이상이 준공될 예정임. 지식산업센터 내 지원시설 형태가 많았던 2015년과 달리 2016년에는 일반 오피스빌딩 비중이 커 준공 물량(면적 기준)이 2015년 대비 대폭 증가할 것으로 예상됨
지식산업센터 내 지원시설 형태 공급 지속	동탄2신도시와 서울 기타권역을 중심으로 지식산업센터가 꾸준히 착공될 예정에 따라, 동 빌딩 내 지원시설 형태로 오피스 분양 상품이 일부 공급될 것으로 예상됨. 면적은 크지 않지만 오피스 분양상품의 다양성 측면에서 일조하고 있음
분양가격 약세 지속	지난 2013년 이후 2년 연속 하락세를 나타내고 있는 분양가격은 2016년에도 역시 약세를 유지할 전망이다. 대체시장인 오피스 매매시장의 꾸준한 수요와 거래로 인해 평균 분양가격을 상승 견인할 주요권역 소재 물건이 분양형으로 공급될 가능성이 낮고, 일부 인기지역 역시 공급 과잉에 따른 분양성 저하가 예상되기 때문임

## 1. 신규 부동산펀드 설정 현황

### ■ 조사 대상

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

### ■ 조사 기간 2015년 10월 1일 ~ 2015년 12월 31일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 단위	특성분류	투자 지역
하우자산운용	하우사모부동산투자신탁 10	2015/10/01	50,000	사모	단위	PF대출형	국내
에프지자산운용	에프지AUS GREEN사모부동산투자신탁2- 1	2015/10/05	583	사모	단위	임대형	해외
에프지자산운용	에프지AUS GREEN사모부동산투자신탁2- 2	2015/10/05	28,545	사모	단위	임대형	해외
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 76	2015/10/07	5,900	사모	단위	PF대출형	국내
하우자산운용	하우사모부동산투자신탁 12	2015/10/08	3,350	사모	단위	임대형	국내
에이디에프자산운용	ADFGIP사모부동산투자신탁A- 1	2015/10/13	73,741	사모	단위	임대형	해외
에이디에프자산운용	ADFGIP사모부동산투자신탁A- 2	2015/10/13	4,045	사모	단위	임대형	해외
이지스자산운용	이지스글로벌사모부동산투자신탁 56	2015/10/13	128,789	사모	단위	임대형	해외
리치먼드자산운용	리치먼드사모해운대골프앤리조트부동산투자신탁	2015/10/15	37,600	사모	단위	PF대출형	국내
키움투자자산운용(구,우리자산운용)	키움마일스톤UKREDF사모부동산투자신탁 1[재간접형]	2015/10/16	26,171	사모	단위	PF대출형	해외
이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁 61	2015/10/16	117,000	사모	단위	임대형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 60	2015/10/19	0	사모	단위	개발형	국내
한국투자신탁운용	한국투자사모코어플러스오피스부동산투자신탁	2015/10/22	0	사모	단위	임대형	국내
키움투자자산운용(구,우리자산운용)	키움마일스톤사모부동산투자신탁17	2015/10/22	1,000	사모	단위	임대형	국내
KB자산운용	KB스타리테일사모부동산투자신탁 2	2015/10/22	0	사모	단위	임대형	국내
베스타스자산운용	베스타스사모부동산투자신탁 12	2015/10/23	43,200	사모	단위	임대형	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 21	2015/10/23	5,010	사모	단위	미분류	국내
이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁 59	2015/10/23	30,300	사모	단위	임대형	국내
코람코자산운용	코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 31	2015/10/27	9,800	사모	단위	REITs형	국내
코람코자산운용	코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 32	2015/10/27	9,800	사모	단위	REITs형	국내
에프지자산운용	에프지USRED사모부동산투자신탁8호	2015/11/17	172,468	사모	단위	임대형	해외
이지스자산운용	이지스제67호사모부동산투자유한회사	2015/11/19	102	사모	단위	임대형	국내
아센다스자산운용	아센다스코리아오피스사모부동산투자신탁3호	2015/11/27	107,500	사모	추가	임대형	국내
하나자산운용	하나화인랜드칩사모부동산투자신탁 66호	2015/12/01	24,387	사모	단위	미분류	국내
하나자산운용	하나화인랜드칩사모부동산투자신탁 66-1호	2015/12/01	56,426	사모	단위	미분류	국내
한국투자신탁운용	한국투자사모USValue-Added부동산투자신탁2-1호(재간접형)	2015/12/03	5,584	사모	단위	미분류	해외
캡스톤자산운용	캡스톤사모부동산투자신탁14호	2015/12/08	189,500	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스해외간접CDCF사모부동산투자신탁21호	2015/12/17	56,795	사모	단위	미분류	해외
하우자산운용	하우사모부동산투자신탁제15호	2015/12/23	4,050	사모	단위	임대형	국내
유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁19호	2015/12/24	12,600	사모	단위	임대형	국내
하나자산운용	하나HW랜드칩사모부동산(모)투자신탁1-3호	2015/12/29	17,400	사모	단위	임대형	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁22호	2015/12/29	7,010	사모	단위	미분류	국내
JP모간자산운용	JP모간글로벌부동산투자신탁(리츠-재간접형)CP	2015/12/30	0	공모	추가	REITs형	해외

\* 위 자료는 금융투자협회 자료를 기준으로 상품설명서, 신문기사 및 각 자산운용사 질의답변을 참고하여 작성되었으며, 실제와 차이가 있을 수 있음  
\* 금융투자협회에 공시되지 않는 전문투자형 사모펀드는 대상에서 제외함

## 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 10월 1일 ~ 2015년 12월 31일

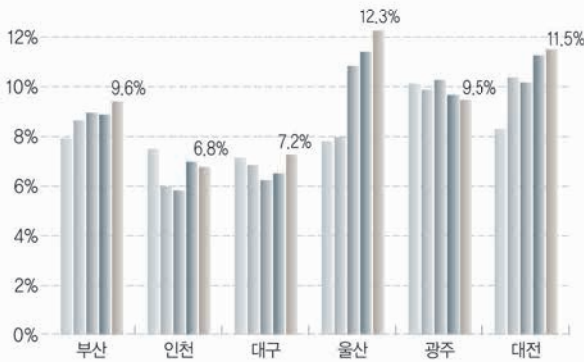
### ■ 광역시별 임대 정보

(단위:천원/3.3㎡, %)

구분	인천	부산	대구	울산	광주	대전
빌딩수	43개	84개	64개	13개	61개	80개
총 공급면적(㎡)	447,583	1,290,341	1,055,712	162,694	803,894	770,787
평균 연면적(㎡)	10,410	15,361	16,496	12,516	13,180	9,635
평균 전용률	61.7%	61.6%	61.5%	58.4%	64.4%	65.1%
전세환산가	2,815	2,740	2,342	2,066	1,929	1,637
보증금	565.5	464.4	663.4	478.0	638.6	402.5
월세	25.8	23.9	15.5	16.5	14.1	14.7
관리비	18.4	19.5	17.7	16.8	16.2	13.2
공실률	6.8%	9.6%	7.2%	12.3%	9.5%	11.5%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

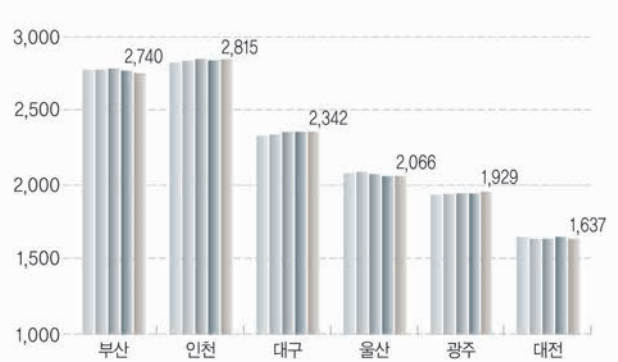
공실률

단위:%



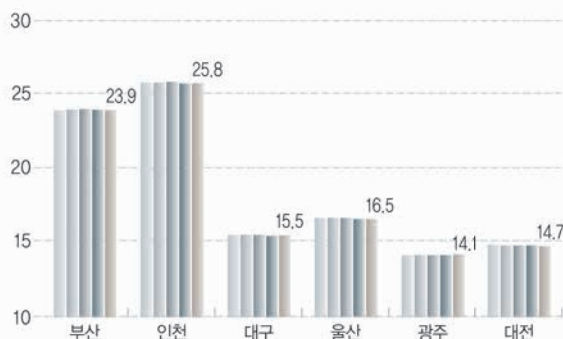
전세환산가

단위:천원/3.3㎡



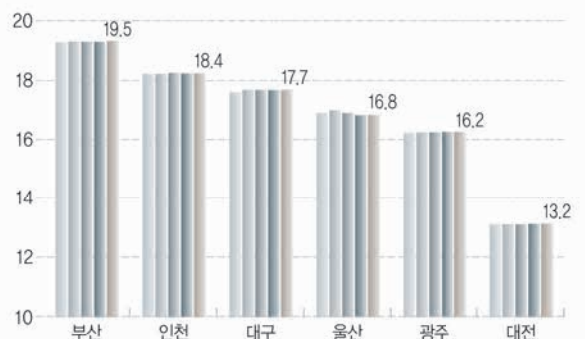
월세

단위:천원/3.3㎡



관리비

단위:천원/3.3㎡





### 3. 해외 오피스 시장 동향

※자료 제공 : 일본부동산연구소(Japan Real Estate institute/www.reinet.or.jp)

#### ■ 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 2015년 4월 ~ 2015년 10월

#### ■ 조사 결과 요약

##### Summary

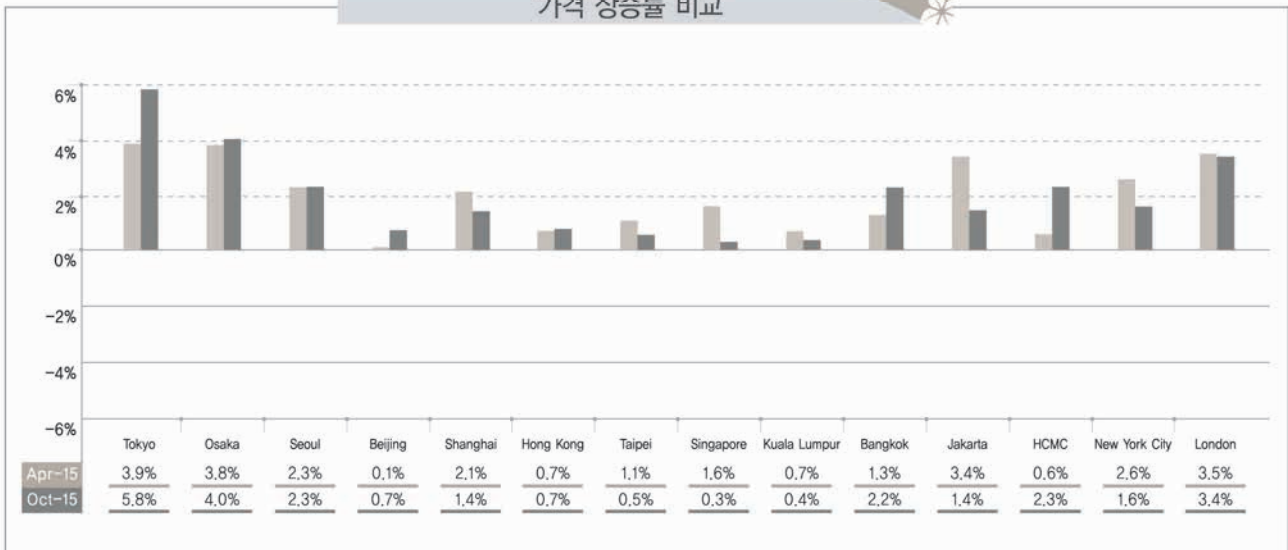
지난 조사 때와 마찬가지로 조사 대상 14개 도시 모두 오피스빌딩 가격이 상승되었음. 도쿄(5.8%)가 가장 높은 상승률을 나타냈고, 이어 오사카(4.0%), 런던(3.4%) 순으로 확인됨. 도쿄와 오사카의 상승률이 다른 도시들에 비해 높은 이유는 일본의 양적완화 통화정책으로 인한 오피스빌딩 투자 수요 증가에 따른 것으로 분석됨  
임대료의 경우 2%를 기준으로 두 그룹으로 분류되었음. 도쿄(2.3%), 뉴욕(2.2%), 방콕(2.2%) 및 호치민(2.2%)은 2% 이상 상승한 반면에, 나머지 8개 도시는 2% 이하의 상승률을 기록했음. 다만, 싱가포르(-4.5%)와 자카르타(-2.5%)는 심각한 수급 불균형의 영향으로 인해 하락하였음. 특히 싱가포르의 경우 2016년도에 대형 공실이 공급될 예정에 따라 이에 따른 변화가 예상됨

#### ■ 도시별 변동률 (반기 기준)

##### 매매가격

도쿄(+5.8%)가 가장 높은 상승률을 나타냈고, 그 다음으로 오사카(+4.0%), 런던(+3.4%) 순으로 조사되었음. 반면에 싱가포르(+0.3%)의 경우 가장 낮은 상승률을 기록하였음

가격 상승률 비교



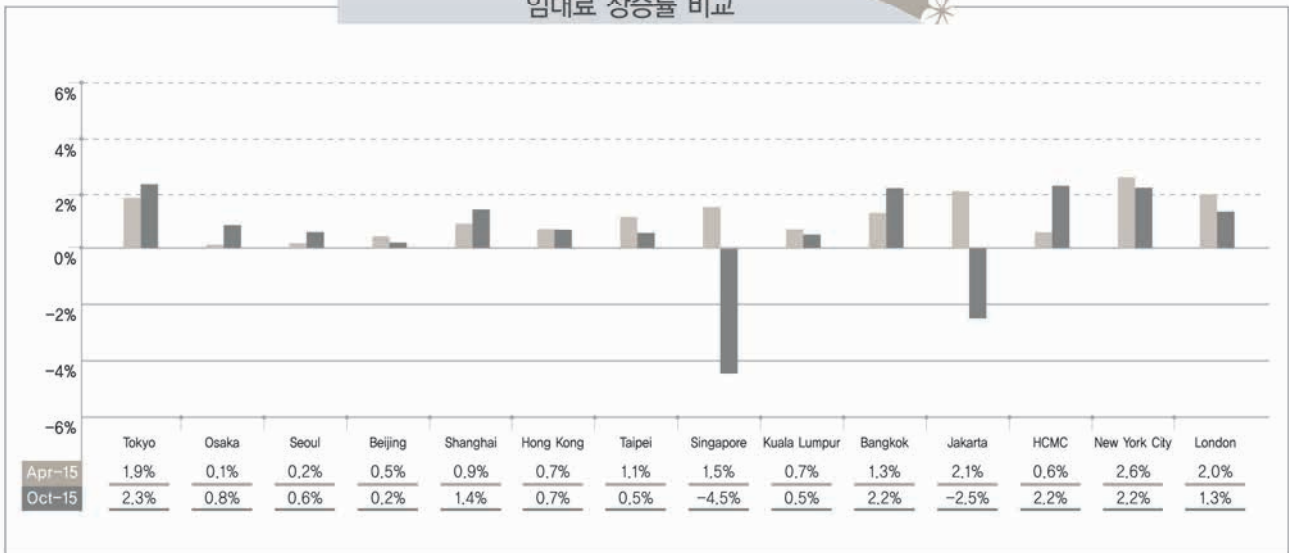
### 3. 해외 오피스 시장 동향

#### ■ 도시별 변동률 (반기 기준)

##### 매매가격

도쿄(+2.3%)가 가장 높은 상승률을 나타냈으며, 다음으로 뉴욕(+2.2%), 방콕(+2.2%) 및 호치민(+2.2%)이 같은 상승률로 조사되었음. 반면 싱가포르(-4.5%)와 자카르타(-2.5%)는 하락되었음

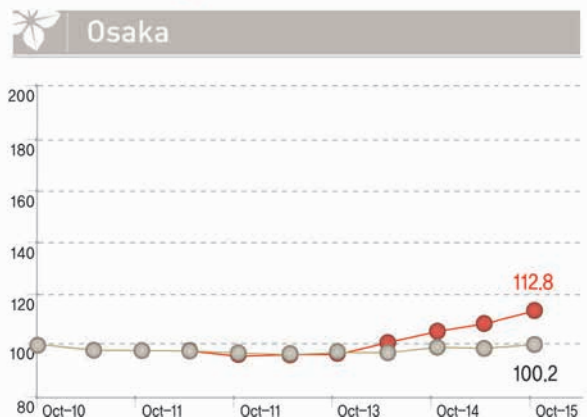
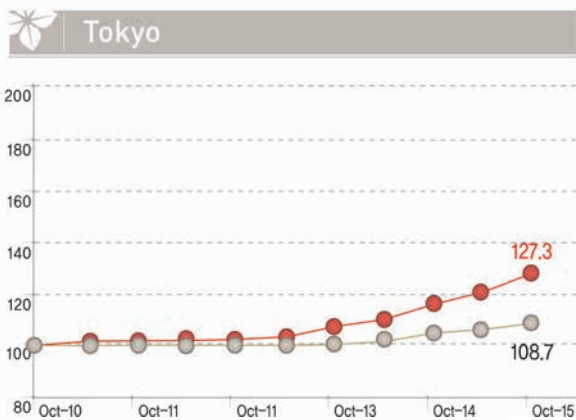
임대료 상승률 비교



#### ■ 도시별 가격 및 임대료 변화

오피스 빌딩 가격 및 임대료 지수

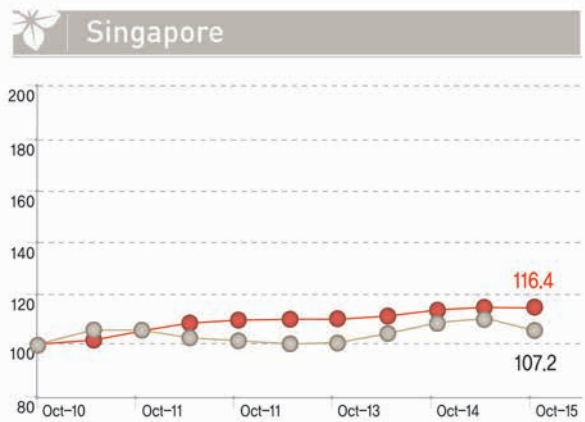
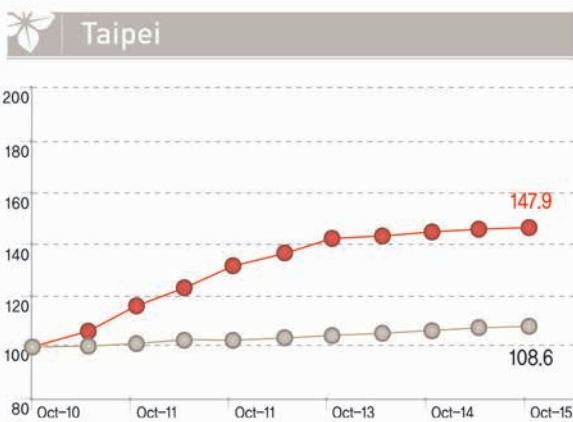
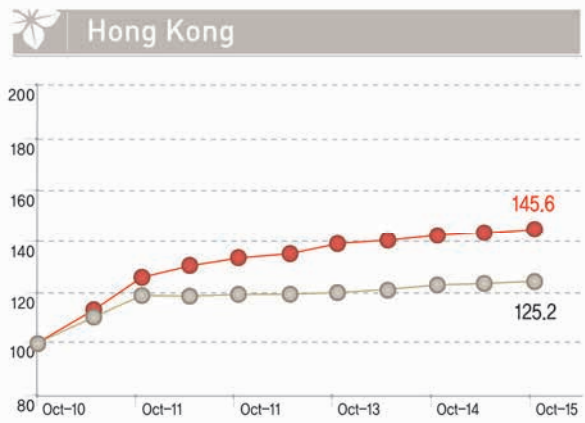
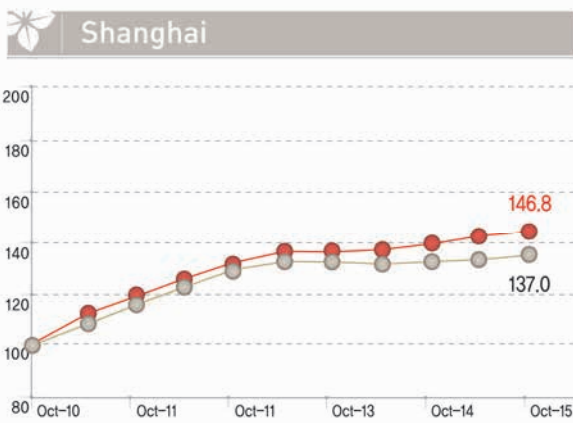
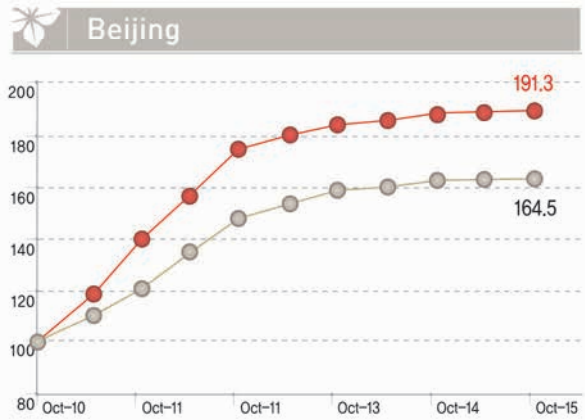
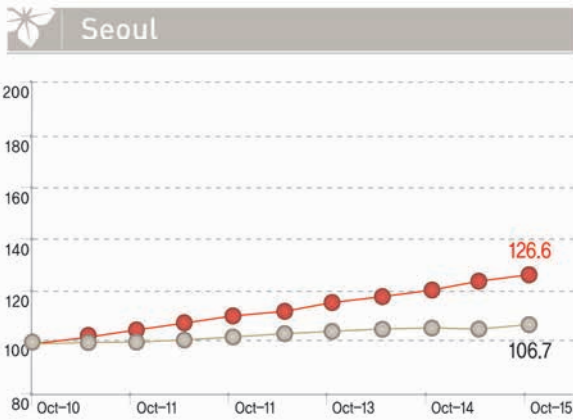
● 가격지수 ● 임대료 지수 (2010년 10월 = 100.0)



도시별 가격 및 임대료 변화

오피스 빌딩 가격 및 임대료 지수

가격지수 (red line) 임대료 지수 (grey line) (2010년 10월 = 100.0)

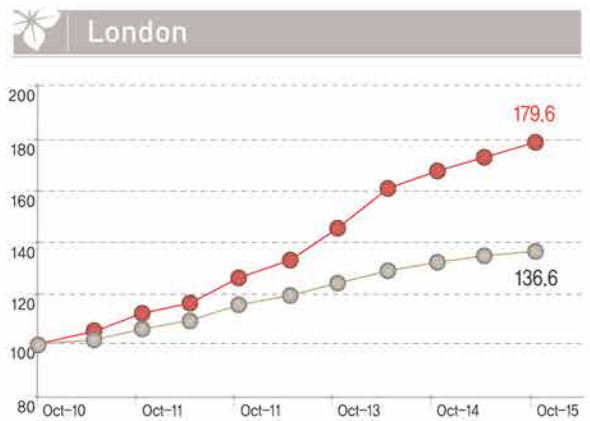
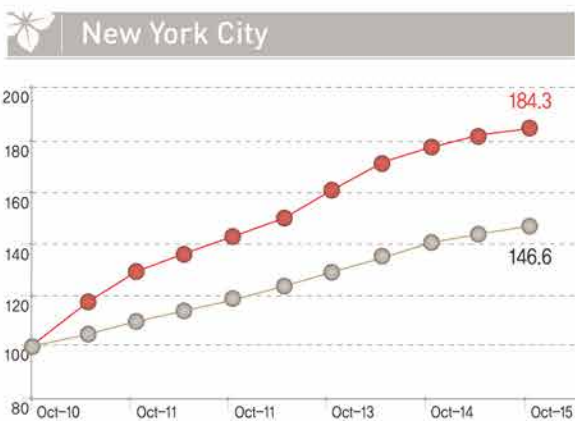
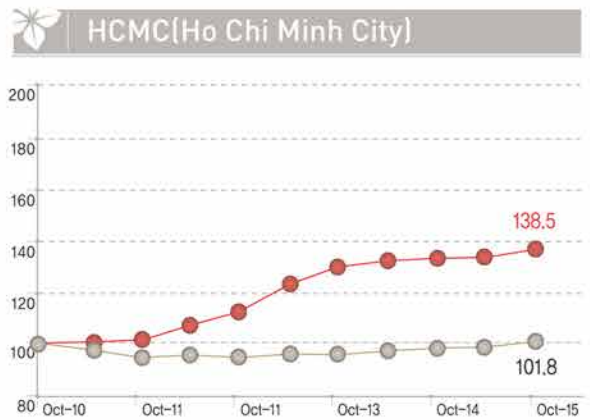
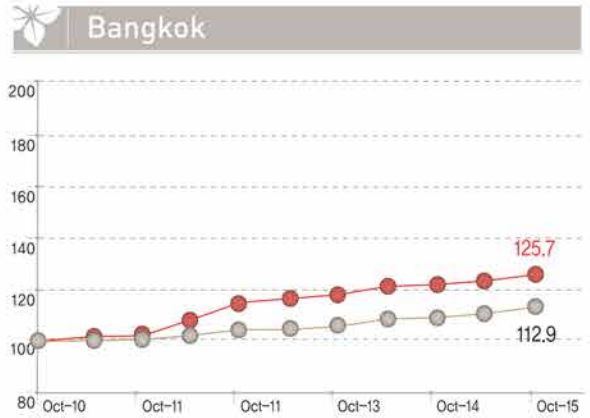
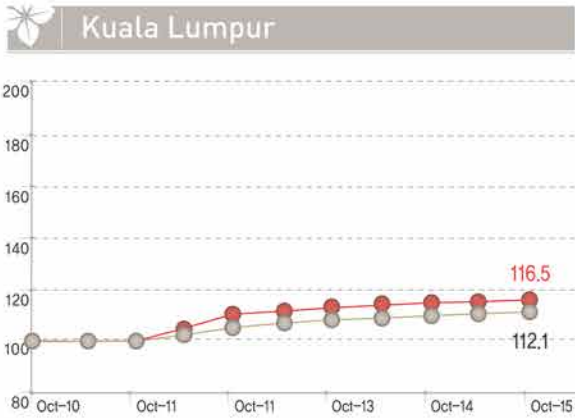


### 3. 해외 오피스 시장 동향

#### ■ 도시별 가격 및 임대료 변화

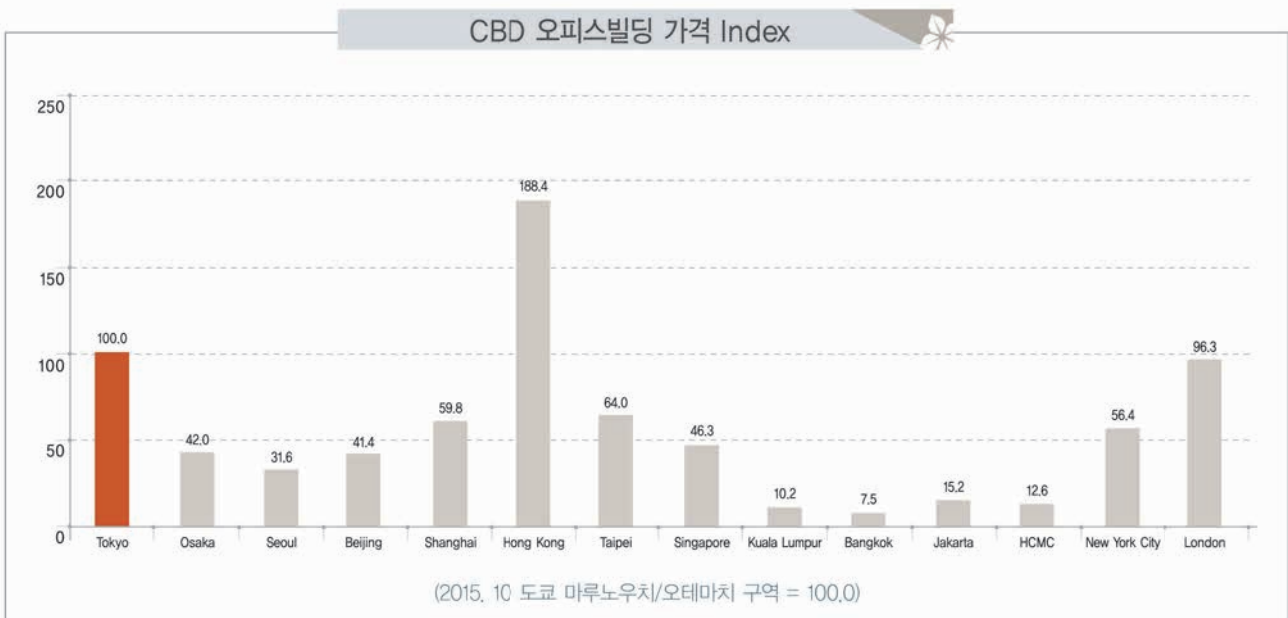
오피스 빌딩 가격 및 임대료 지수

● 가격지수 ● 임대료 지수 (2010년 10월 = 100.0)

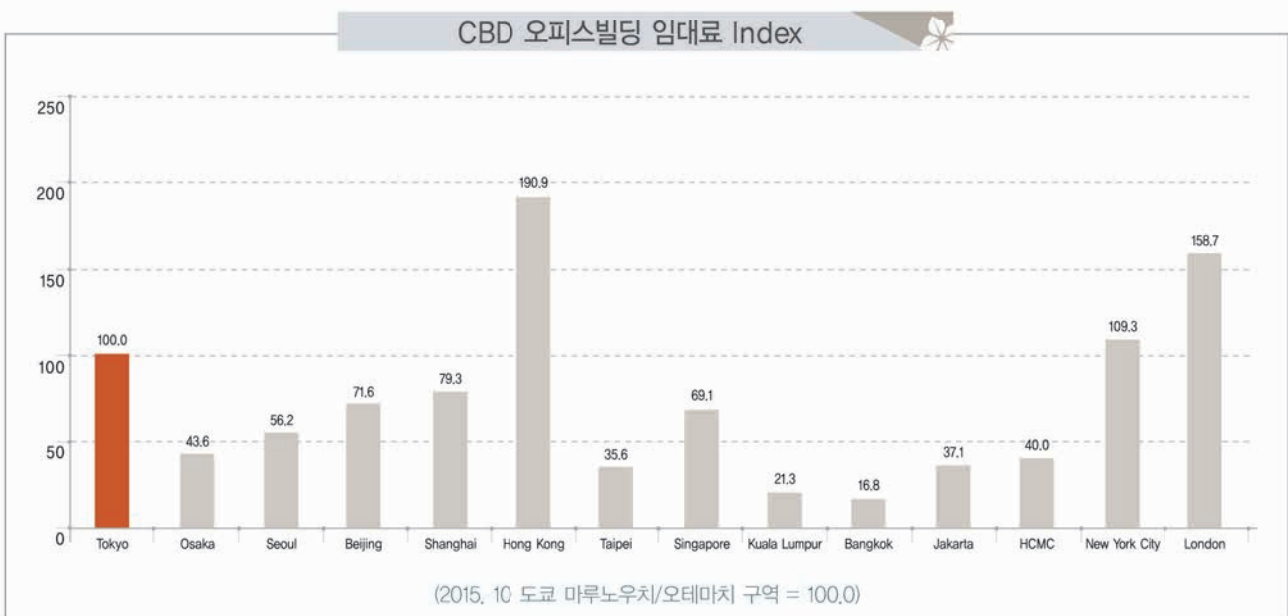


## ■ CBD 지역 내 프라임등급 빌딩 매매가 및 임대료

아래 그래프는 임대면적 기준으로 m<sup>2</sup>당 가격 Index를 나타내고 있으며, 각 도시별 화폐 단위는 모두 일본 '엔'으로 환산되었음



임대료 지수 그래프는 임대면적 기준 m<sup>2</sup>당 임대료를 기준으로 하였으며, 기준층 기준임



## 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 설정한 다수의 부동산펀드에 수익자로 참여

## 매입·매각



- CBD YTN타워, 명동신영타워, 동대문 메가박스 등  
KBD 도곡동 신축업무시설, 그레이스타워, 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 신한타워, 더프라임타워  
KBD 플래티넘타워, POBA강남타워, 삼성제일빌딩  
YBD 하나금융투자빌딩, 디큐브시티  
BBD 분당스퀘어, H스퀘어, 분당센트럴타워  
서울 기타지역 G밸리 비즈프라자, 강동그린타워 등
- 총 22동, 1,075,808㎡의 오피스빌딩 자산관리 수행중

## 상업시설 | 물류



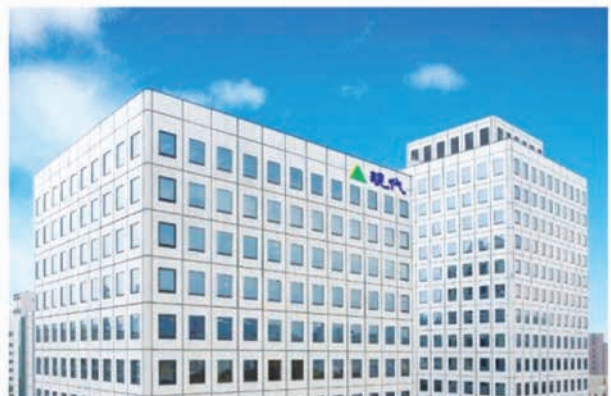
- 청주 지웰시티몰 1, II, 군산·천안 물류센터,  
홍플러스(인천, 영통, 부천, 대구),  
인덕원 롯데시네마, 경산 롯데시네마 등
- 총 15개동 464,598㎡의 상업시설과 물류시설  
자산관리 수행중

## 주상복합 | 서비스레지던스



- 주거시설 자산관리 청주 지웰시티 1·2차, 분당 하우스빌  
동탄 지웰에스테이트, 한남동 Hillside 등
- 주택임대관리 신도림 아이파크, 강남지웰홈스 등
- 서비스드 레지던스 자산관리 종로구 수송동  
서머셋 팰리스 서울, 마포구 상암동 DMC Ville 등

## 자산실사(Due Diligence)



- CBD 현대그룹빌딩  
KBD 아비스타빌딩, 데이콤빌딩, 메트로빌딩 등  
YBD 현대캐피탈 여의도 1관, BBD 온세빌딩  
서울 기타지역 SMT, 디큐브시티, 강동그린타워, 코스모타워 등  
대전·송탄 등 멀티플렉스, 롯데캐슬스카이몰, 전주 효자몰 등
- Office, 물류센터, 상업시설, 주거시설 및  
스포츠센터 등 59건의 자산실사 수행

분당M타워



주 소 | 성남시 분당구 구미로  
 규 모 | B4/8F  
 연 면 적 | 46,126m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2009년

센트럴타워



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

트러스트타워



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

풍산빌딩



주 소 | 서대문구 충정로  
 규 모 | B7/16F  
 연 면 적 | 36,563m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2011년

POBA 강남타워



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

세우빌딩



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

FKI타워



주 소 | 영등포구 여의대로  
 규 모 | B6/50F  
 연 면 적 | 168,507m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2013년

현대인텔렉스빌딩



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

제일약품빌딩



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



분당 퍼스트타워



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

연세재단세브란스빌딩



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

포스코P&S타워



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

배재정동빌딩



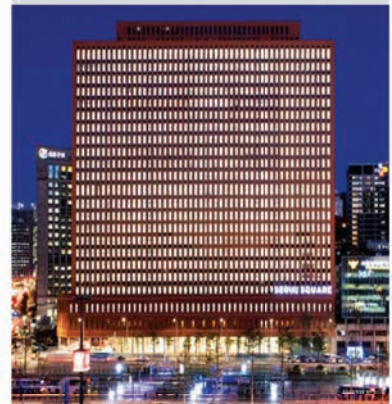
주 소 | 중구 서소문로11길  
 규 모 | B4/12F  
 연 면 적 | 36,243m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2004년

강동그린타워



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

서울스퀘어



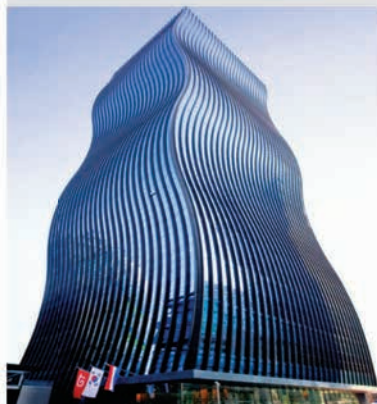
주 소 | 중구 한강대로  
 규 모 | B2/23F  
 연 면 적 | 132,793m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2009년

판교 현대백화점 오피스



주 소 | 분당구 판교역로 146번길  
 규 모 | B7/13F  
 연 면 적 | 23,904m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2015년

GT타워



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

누리꿈스퀘어



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

유니퀘스트빌딩



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

아세아타워



주 소 강남구 논현로  
 규 모 B5/16F  
 연 면 적 48,817m<sup>2</sup>  
 준공시기 1992년

더프라임타워



주 소 용산구 원효로90길  
 규 모 B6/30F  
 연 면 적 39,010m<sup>2</sup>  
 준공시기 2014년

파르나스타워



주 소 강남구 테헤란로  
 규 모 B8/38F  
 연 면 적 219,104m<sup>2</sup>  
 준공시기 2016년 7월(예정)

부평 신라빌딩



주 소 인천시 부평구 시장로  
 규 모 B6/16F  
 연 면 적 21,707m<sup>2</sup>  
 준공시기 1998년

그랑서울



주 소 종로구 종로  
 규 모 B7/24F  
 연 면 적 175,537m<sup>2</sup>  
 준공시기 2013년

SIMPAC빌딩



주 소 영등포구 국제금융로  
 규 모 B4/16F  
 연 면 적 22,748m<sup>2</sup>  
 준공시기 1987년

경동빌딩



주 소 관악구 남부순환로  
 규 모 B4/10F  
 연 면 적 12,324m<sup>2</sup>  
 준공시기 2002년

장교4지구 오피스빌딩



주 소 중구 을지로  
 규 모 B7/22F  
 연 면 적 30,822m<sup>2</sup>  
 준공시기 2016년(예정)

미림타워



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

H' SQUARE



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

KPX빌딩



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

삼성제일빌딩



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

플래티넘타워



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

수송타워



주 소 | 종로구 율곡로4길  
 규 모 | B5/18F  
 연 면 적 | 34,747m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2015년 11월(예정)

KDB생명타워



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

APRO SQUARE



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

동익성봉빌딩



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

2015~2014

- [수송타워] 종로구 수송동 / 34,747㎡ / B5,18F
- [판교 현대백화점 오피스] 분당구 백현동 / 27,904㎡ / B7,13F
- [Tower 8] 종로구 청진동 / 51,752㎡ / B7,24F
- [파르나스타워] 강남구 삼성동 / 219,104㎡ / B8,38F
- [하나금융투자빌딩] 영등포구 여의도동 / 69,690㎡ / B5,23F
- [임광빌딩(신관)] 서대문구 미군동 / 29,547㎡ / B5,19F
- [임광빌딩(본관)] 서대문구 미군동 / 34,608㎡ / B4,19F
- [플래티넘타워] 서초구 서초동 / 37,182㎡ / B7,20F
- [도선동 코스모타워] 성동구 도선동 / 20,502㎡ / B6,14F
- [바로세움 3차] 서초구 서초동 / 27,205㎡ / B5,15F
- [YTNET타워] 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
- [예미지빌딩] 분당구 수내동 / 13,729㎡ / B4,12F
- [영동프라자] 강남구 논현동 / 8,530㎡ / B1,9F
- [H' SQUARE] 분당구 삼평동 / 138,696㎡ / B4,10F
- [KPX빌딩] 마포구 공덕동 / 19,769㎡ / B4,18F
- [GT타워] 서초구 서초동 / 54,583㎡ / B8,24F
- [풍산빌딩] 서대문구 충정로3가 / 36,522㎡ / B7,16F

2009

- [분당 M타워] 분당구 구미동 / 46,126㎡ / B4,8F
- [삼화빌딩] 강남구 삼성동 / 40,480㎡ / B7,20F
- [웨스트게이트타워] 서대문구 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
- [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 논현동 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 논현동빌딩 마켓리서치 컨설팅
- 구로구 신도림동 소재 호텔 투자타당성 검토 컨설팅
- 종로구 중학동 트윈트리타워 투자타당성 분석 컨설팅
- 구로구 신도림동 다큐브시티 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 논스퀘어 투자타당성 분석 컨설팅
- SK에너지 주유소 복합화 개발 컨설팅
- 용산 전연3구역 업무시설(2차) 컨설팅
- 동작구 비즈니스 호텔 사업타당성 검토 컨설팅
- 종로구 중학동 업무용빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 종로구 연지동 현대그룹사옥 매입타당성 분석 컨설팅
- 제주해양과학관 건설사업관리(운영 및 유지관리 부분) 자문
- KT소유 8개 지사 투자타당성 컨설팅
- 영등포구 여의도동 서여의도 호텔 신축 컨설팅
- 평화방송 부지 신축 사업성 검토
- 부산시 부산진구 부전동 호텔 타당성 분석 컨설팅
- 종로구 원남동 호텔 개발 관련 사업성 검토 자문
- 용산구 한남동 서비스드 레지던스 최적운영방안 컨설팅
- GERE/GE자산관리 오피스 Market Research 컨설팅
- 부산 은아빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 여의도동 하나증권빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 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 최우효 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 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 층별 임대가 차등방안 수립
- 스카이라이프 상암동 DMC 점단업무부지 사업타당성 검토
- 팬엔터테인먼트 상암동 DMC 점단업무부지 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 무역화관 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 새한중급사옥 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
- 종로구 면목동 동서울스포츠허브 재건축 주상복합 비주거부분 검토
- 전주시 해정주상복합타운 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 신탐빌딩 임대가 산정

## 1995

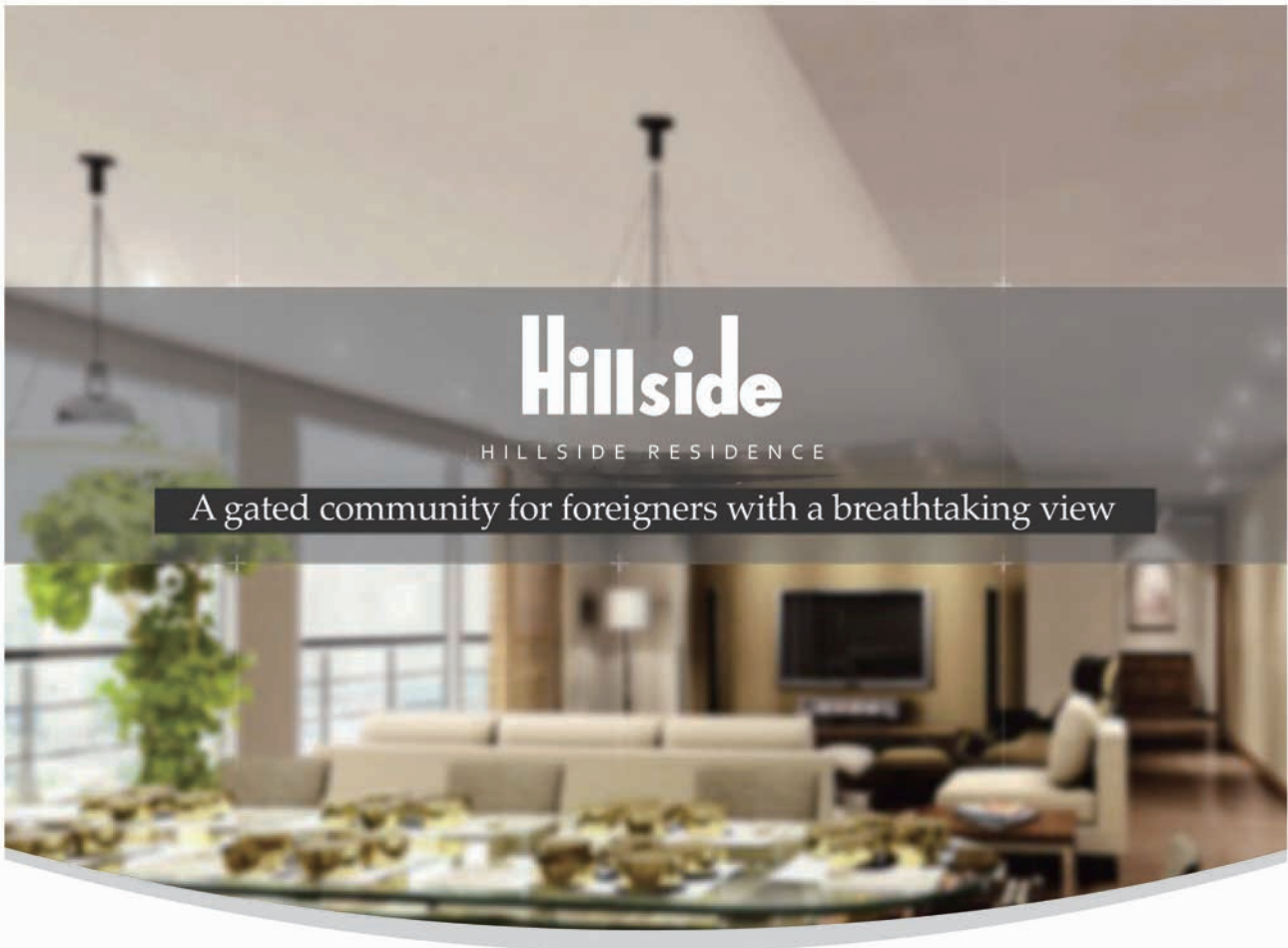
- 노원구 중계동 오피스텔 사업성 검토
- 수원시 영통지구 동보아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서대문구 충정로 충정타워 분양가 산정
- 송파구 신천동 원룸 오피스텔 사업성 검토
- 마포구 서교동 주상복합 사업성 검토
- 강남구 신사동 근린생활시설 사업성 검토
- 송파구 방이동 대우 유토피아 오피스텔 사업성 검토
- 송파구 신천동 한빛웰니스 비주거부분 사업성 검토
- 성동구 금호동 두산아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 성동구 마장동 현대아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 성은동 신원 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 한미자동차회관 무지 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
- 종로구 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 건립계획
- 안산시 고잔동 대우빌딩 분양전략 수립에 관한 연구
- 강남구 삼성동 보경빌라 분양전략 수립에 관한 연구
- 광진구 구의동 복합건물 사업성 검토

## 1990~1989

- 용산구 한강로3가 개축사업 타당성 검토
- 동작구 신대방동 빌라 사업계획
- 은평구 응암동 연립주택 신축사업계획
- 경기도 남양주군 화도면 아파트 신축사업계획 수립
- 종로구 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 주민주택 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 광희동 상명빌딩 임대 수익성 분석



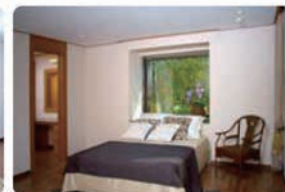
# Hillside

HILLSIDE RESIDENCE

A gated community for foreigners with a breathtaking view

## 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](http://www.hillside-residence.com)





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

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

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



BRINGING YOU THE COMFORTS OF HOME  
SOMERSET PALACE SEOUL



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

**For rates or bookings, please call +822-67308000 or visit [www.somerset.com](http://www.somerset.com)**

Managed by



A Member of CapitaLand

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

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**



**건본주택  
오픈중**



용인 역북을 대표할 주거 수준을 선보이다 - **역북 지웰 푸르지오**

- 교통의 수준차이** 수원신길IC로 통하는 삼가~대촌 국도대체우회도로(2017년 개통예정) 바로 앞
- 공원의 수준차이** 국제규격 축구장 약 12배 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㎡    우회 **신영** 사행 **KOREA TRUST** 사행 **대우건설**    문의 **1899-4488**

\* 위치: 경기도 용인시 처인구 내면, 처인면 오사리 1동, 2동, 3동, 4동, 5동, 6동, 7동, 8동, 9동, 10동, 11동, 12동, 13동, 14동, 15동, 16동, 17동, 18동, 19동, 20동, 21동, 22동, 23동, 24동, 25동, 26동, 27동, 28동, 29동, 30동, 31동, 32동, 33동, 34동, 35동, 36동, 37동, 38동, 39동, 40동, 41동, 42동, 43동, 44동, 45동, 46동, 47동, 48동, 49동, 50동, 51동, 52동, 53동, 54동, 55동, 56동, 57동, 58동, 59동, 60동, 61동, 62동, 63동, 64동, 65동, 66동, 67동, 68동, 69동, 70동, 71동, 72동, 73동, 74동, 75동, 76동, 77동, 78동, 79동, 80동, 81동, 82동, 83동, 84동, 85동, 86동, 87동, 88동, 89동, 90동, 91동, 92동, 93동, 94동, 95동, 96동, 97동, 98동, 99동, 100동, 101동, 102동, 103동, 104동, 105동, 106동, 107동, 108동, 109동, 110동, 111동, 112동, 113동, 114동, 115동, 116동, 117동, 118동, 119동, 120동, 121동, 122동, 123동, 124동, 125동, 126동, 127동, 128동, 129동, 130동, 131동, 132동, 133동, 134동, 135동, 136동, 137동, 138동, 139동, 140동, 141동, 142동, 143동, 144동, 145동, 146동, 147동, 148동, 149동, 150동, 151동, 152동, 153동, 154동, 155동, 156동, 157동, 158동, 159동, 160동, 161동, 162동, 163동, 164동, 165동, 166동, 167동, 168동, 169동, 170동, 171동, 172동, 173동, 174동, 175동, 176동, 177동, 178동, 179동, 180동, 181동, 182동, 183동, 184동, 185동, 186동, 187동, 188동, 189동, 190동, 191동, 192동, 193동, 194동, 195동, 196동, 197동, 198동, 199동, 200동, 201동, 202동, 203동, 204동, 205동, 206동, 207동, 208동, 209동, 210동, 211동, 212동, 213동, 214동, 215동, 216동, 217동, 218동, 219동, 220동, 221동, 222동, 223동, 224동, 225동, 226동, 227동, 228동, 229동, 230동, 231동, 232동, 233동, 234동, 235동, 236동, 237동, 238동, 239동, 240동, 241동, 242동, 243동, 244동, 245동, 246동, 247동, 248동, 249동, 250동, 251동, 252동, 253동, 254동, 255동, 256동, 257동, 258동, 259동, 260동, 261동, 262동, 263동, 264동, 265동, 266동, 267동, 268동, 269동, 270동, 271동, 272동, 273동, 274동, 275동, 276동, 277동, 278동, 279동, 280동, 281동, 282동, 283동, 284동, 285동, 286동, 287동, 288동, 289동, 290동, 291동, 292동, 293동, 294동, 295동, 296동, 297동, 298동, 299동, 300동, 301동, 302동, 303동, 304동, 305동, 306동, 307동, 308동, 309동, 310동, 311동, 312동, 313동, 314동, 315동, 316동, 317동, 318동, 319동, 320동, 321동, 322동, 323동, 324동, 325동, 326동, 327동, 328동, 329동, 330동, 331동, 332동, 333동, 334동, 335동, 336동, 337동, 338동, 339동, 340동, 341동, 342동, 343동, 344동, 345동, 346동, 347동, 348동, 349동, 350동, 351동, 352동, 353동, 354동, 355동, 356동, 357동, 358동, 359동, 360동, 361동, 362동, 363동, 364동, 365동, 366동, 367동, 368동, 369동, 370동, 371동, 372동, 373동, 374동, 375동, 376동, 377동, 378동, 379동, 380동, 381동, 382동, 383동, 384동, 385동, 386동, 387동, 388동, 389동, 390동, 391동, 392동, 393동, 394동, 395동, 396동, 397동, 398동, 399동, 400동, 401동, 402동, 403동, 404동, 405동, 406동, 407동, 408동, 409동, 410동, 411동, 412동, 413동, 414동, 415동, 416동, 417동, 418동, 419동, 420동, 421동, 422동, 423동, 424동, 425동, 426동, 427동, 428동, 429동, 430동, 431동, 432동, 433동, 434동, 435동, 436동, 437동, 438동, 439동, 440동, 441동, 442동, 443동, 444동, 445동, 446동, 447동, 448동, 449동, 450동, 451동, 452동, 453동, 454동, 455동, 456동, 457동, 458동, 459동, 460동, 461동, 462동, 463동, 464동, 465동, 466동, 467동, 468동, 469동, 470동, 471동, 472동, 473동, 474동, 475동, 476동, 477동, 478동, 479동, 480동, 481동, 482동, 483동, 484동, 485동, 486동, 487동, 488동, 489동, 490동, 491동, 492동, 493동, 494동, 495동, 496동, 497동, 498동, 499동, 500동, 501동, 502동, 503동, 504동, 505동, 506동, 507동, 508동, 509동, 510동, 511동, 512동, 513동, 514동, 515동, 516동, 517동, 518동, 519동, 520동, 521동, 522동, 523동, 524동, 525동, 526동, 527동, 528동, 529동, 530동, 531동, 532동, 533동, 534동, 535동, 536동, 537동, 538동, 539동, 540동, 541동, 542동, 543동, 544동, 545동, 546동, 547동, 548동, 549동, 550동, 551동, 552동, 553동, 554동, 555동, 556동, 557동, 558동, 559동, 560동, 561동, 562동, 563동, 564동, 565동, 566동, 567동, 568동, 569동, 570동, 571동, 572동, 573동, 574동, 575동, 576동, 577동, 578동, 579동, 580동, 581동, 582동, 583동, 584동, 585동, 586동, 587동, 588동, 589동, 590동, 591동, 592동, 593동, 594동, 595동, 596동, 597동, 598동, 599동, 600동, 601동, 602동, 603동, 604동, 605동, 606동, 607동, 608동, 609동, 610동, 611동, 612동, 613동, 614동, 615동, 616동, 617동, 618동, 619동, 620동, 621동, 622동, 623동, 624동, 625동, 626동, 627동, 628동, 629동, 630동, 631동, 632동, 633동, 634동, 635동, 636동, 637동, 638동, 639동, 640동, 641동, 642동, 643동, 644동, 645동, 646동, 647동, 648동, 649동, 650동, 651동, 652동, 653동, 654동, 655동, 656동, 657동, 658동, 659동, 660동, 661동, 662동, 663동, 664동, 665동, 666동, 667동, 668동, 669동, 670동, 671동, 672동, 673동, 674동, 675동, 676동, 677동, 678동, 679동, 680동, 681동, 682동, 683동, 684동, 685동, 686동, 687동, 688동, 689동, 690동, 691동, 692동, 693동, 694동, 695동, 696동, 697동, 698동, 699동, 700동, 701동, 702동, 703동, 704동, 705동, 706동, 707동, 708동, 709동, 710동, 711동, 712동, 713동, 714동, 715동, 716동, 717동, 718동, 719동, 720동, 721동, 722동, 723동, 724동, 725동, 726동, 727동, 728동, 729동, 730동, 731동, 732동, 733동, 734동, 735동, 736동, 737동, 738동, 739동, 740동, 741동, 742동, 743동, 744동, 745동, 746동, 747동, 748동, 749동, 750동, 751동, 752동, 753동, 754동, 755동, 756동, 757동, 758동, 759동, 760동, 761동, 762동, 763동, 764동, 765동, 766동, 767동, 768동, 769동, 770동, 771동, 772동, 773동, 774동, 775동, 776동, 777동, 778동, 779동, 780동, 781동, 782동, 783동, 784동, 785동, 786동, 787동, 788동, 789동, 790동, 791동, 792동, 793동, 794동, 795동, 796동, 797동, 798동, 799동, 800동, 801동, 802동, 803동, 804동, 805동, 806동, 807동, 808동, 809동, 810동, 811동, 812동, 813동, 814동, 815동, 816동, 817동, 818동, 819동, 820동, 821동, 822동, 823동, 824동, 825동, 826동, 827동, 828동, 829동, 830동, 831동, 832동, 833동, 834동, 835동, 836동, 837동, 838동, 839동, 840동, 841동, 842동, 843동, 844동, 845동, 846동, 847동, 848동, 849동, 850동, 851동, 852동, 853동, 854동, 855동, 856동, 857동, 858동, 859동, 860동, 861동, 862동, 863동, 864동, 865동, 866동, 867동, 868동, 869동, 870동, 871동, 872동, 873동, 874동, 875동, 876동, 877동, 878동, 879동, 880동, 881동, 882동, 883동, 884동, 885동, 886동, 887동, 888동, 889동, 890동, 891동, 892동, 893동, 894동, 895동, 896동, 897동, 898동, 899동, 900동, 901동, 902동, 903동, 904동, 905동, 906동, 907동, 908동, 909동, 910동, 911동, 912동, 913동, 914동, 915동, 916동, 917동, 918동, 919동, 920동, 921동, 922동, 923동, 924동, 925동, 926동, 927동, 928동, 929동, 930동, 931동, 932동, 933동, 934동, 935동, 936동, 937동, 938동, 939동, 940동, 941동, 942동, 943동, 944동, 945동, 946동, 947동, 948동, 949동, 950동, 951동, 952동, 953동, 954동, 955동, 956동, 957동, 958동, 959동, 960동, 961동, 962동, 963동, 964동, 965동, 966동, 967동, 968동, 969동, 970동, 971동, 972동, 973동, 974동, 975동, 976동, 977동, 978동, 979동, 980동, 981동, 982동, 983동, 984동, 985동, 986동, 987동, 988동, 989동, 990동, 991동, 992동, 993동, 994동, 995동, 996동, 997동, 998동, 999동, 1000동, 1001동, 1002동, 1003동, 1004동, 1005동, 1006동, 1007동, 1008동, 1009동, 1010동, 1011동, 1012동, 1013동, 1014동, 1015동, 1016동, 1017동, 1018동, 1019동, 1020동, 1021동, 1022동, 1023동, 1024동, 1025동, 1026동, 1027동, 1028동, 1029동, 1030동, 1031동, 1032동, 1033동, 1034동, 1035동, 1036동, 1037동, 1038동, 1039동, 1040동, 1041동, 1042동, 1043동, 1044동, 1045동, 1046동, 1047동, 1048동, 1049동, 1050동, 1051동, 1052동, 1053동, 1054동, 1055동, 1056동, 1057동, 1058동, 1059동, 1060동, 1061동, 1062동, 1063동, 1064동, 1065동, 1066동, 1067동, 1068동, 1069동, 1070동, 1071동, 1072동, 1073동, 1074동, 1075동, 1076동, 1077동, 1078동, 1079동, 1080동, 1081동, 1082동, 1083동, 1084동, 1085동, 1086동, 1087동, 1088동, 1089동, 1090동, 1091동, 1092동, 1093동, 1094동, 1095동, 1096동, 1097동, 1098동, 1099동, 1100동, 1101동, 1102동, 1103동, 1104동, 1105동, 1106동, 1107동, 1108동, 1109동, 1110동, 1111동, 1112동, 1113동, 1114동, 1115동, 1116동, 1117동, 1118동, 1119동, 1120동, 1121동, 1122동, 1123동, 1124동, 1125동, 1126동, 1127동, 1128동, 1129동, 1130동, 1131동, 1132동, 1133동, 1134동, 1135동, 1136동, 1137동, 1138동, 1139동, 1140동, 1141동, 1142동, 1143동, 1144동, 1145동, 1146동, 1147동, 1148동, 1149동, 1150동, 1151동, 1152동, 1153동, 1154동, 1155동, 1156동, 1157동, 1158동, 1159동, 1160동, 1161동, 1162동, 1163동, 1164동, 1165동, 1166동, 1167동, 1168동, 1169동, 1170동, 1171동, 1172동, 1173동, 1174동, 1175동, 1176동, 1177동, 1178동, 1179동, 1180동, 1181동, 1182동, 1183동, 1184동, 1185동, 1186동, 1187동, 1188동, 1189동, 1190동, 1191동, 1192동, 1193동, 1194동, 1195동, 1196동, 1197동, 1198동, 1199동, 1200동, 1201동, 1202동, 1203동, 1204동, 1205동, 1206동, 1207동, 1208동, 1209동, 1210동, 1211동, 1212동, 1213동, 1214동, 1215동, 1216동, 1217동, 1218동, 1219동, 1220동, 1221동, 1222동, 1223동, 1224동, 1225동, 1226동, 1227동, 1228동, 1229동, 1230동, 1231동, 1232동, 1233동, 1234동, 1235동, 1236동, 1237동, 1238동, 1239동, 1240동, 1241동, 1242동, 1243동, 1244동, 1245동, 1246동, 1247동, 1248동, 1249동, 1250동, 1251동, 1252동, 1253동, 1254동, 1255동, 1256동, 1257동, 1258동, 1259동.



모델하우스: 용인시 처인구 역북동 582-9번지



