

OFFISCOPE Office Market Report

Second Quarter 2016

2nd 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	간접투자상품 설정 현황 6대 광역시 오피스 임대시장 현황 해외 오피스시장 동향 오피스시장 관련 경제 동향

COMPANY OVERVIEW

- 회사명 • 주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋
- 대표자 • 대표이사 정춘보
- 자본금 • 자본금 100억원 / 자본금 50억원
- 종업원수 • 80명 / 155명
- 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 / www.syasset.com / www.rei-korea.com

CONTENTS

www.syasset.com

2016년 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
	20	임대시장 전망(2016년 3/4분기)
오피스 매매시장 동향	21	시장 동향
	22	매매시장 분석(2016년 2/4분기)
	26	매매시장 전망(2016년 3/4분기)
오피스 분양시장 동향	27	시장 동향
	28	신규 분양 사례
	29	분양시장 전망(2016년 3/4분기)
부록	30	간접투자상품 설정 현황
	31	6대 광역시 오피스 임대시장 현황
	32	해외 오피스시장 동향
	35	오피스시장 관련 경제 동향

1 오피스 시장 캘린더

- 2016년 2/4분기에 서울시 오피스 시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차 계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약·정리하였음

일 자	구 분	내 용	비 고
2016. 4. 4	펀드	베스타스자산운용은 영국 레스터시 소재 아마존물류센터 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	약 2,000억원 규모
4. 6	펀드	하나자산운용은 금천구 가산동 롯데팩토리 아울렛 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	영업면적 11,900㎡
4. 8	이전	중소기업연구원이 동작구 신대방동 소재 신사옥으로 사무실을 이전하였음	지하철 2호선 구로디지털단지역 인근 소재
4. 8	이전	티케이메카칼이 강서구 마곡동 소재 SM R&D센터로 본사 사옥을 이전하였음	10, 11층 사용
4. 14	펀드	이지스자산운용은 서대문구 동교동(홍대입구) 소재 유림빌딩 매입을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	미국계 인베스코 투자
4. 18	준공	삼양그룹의 판교 디스커버리센터(R&D센터)가 준공되었음	교육연구 및 업무시설 용도 연면적 44,965㎡
4. 21	펀드	하나자산운용은 폴란드 남부 브로츠와프 소재 아마존 물류센터 매입을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	약 1,000억원 규모 아마존이 15년간 장기 임차
4. 27	매매	서초구 강남대로 소재 나라빌딩이 코람코자산신탁이 조성한 리츠에 매각되었음	매도자 M&G리얼에스테이트
4. 27	준공	월드오토파트의 신사옥인 성동구 성수동1가 소재 BS성수타워가 준공되었음	B1/10F 연면적 3,393㎡
4. 28	매매	한국양농농업협동조합이 마포구 망원동 소재 영보빌딩을 매입해 등기를 완료하였음	거래금액 130억원 거래면적 4,236㎡
4. 28	동향	이랜드그룹이 외식과 호텔을 결합한 신규 호텔 브랜드 '켄트' 광안리점을 오픈하였음	객실수 85실 규모
4. 28	동향	현대백화점이 인천 송도국제도시에 '현대프리미엄 아울렛 송도점'을 오픈하였음	B3 / 3F 영업면적 49,530㎡
4. 29	매매	(주)오주아이앤에이가 참존대치사옥을 (주)참존으로부터 매입해 등기를 완료하였음	거래금액 600억원 거래면적 11,385㎡
5. 1	동향	NH-CA운용이 NH-아문디자산운용으로 사명을 변경하였음	운용조직 확대 개편
5. 2	준공	한화그룹의 판교 R&D센터가 준공돼 그룹의 교육연구 및 업무시설로 활용될 예정임	B5 / 7F 연면적 34,203㎡
5. 4	펀드	코람코자산운용은 오스트리아 비엔나 소재 IZD 타워 매입을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	해외부동산 실물 투자 펀드
5. 9	매매	한화손해보험이 여의도 한화금융센터 빌딩 지분 46%를 한화투자증권(39%)과 한화자산운용(7%)으로부터 인수하였음	1,552억원 규모 매각 후 재입차
5. 10	펀드	엠플러스자산운용은 종로구 창신동 소재 자바일레븐(JABA11) 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	구 시즌빌딩
5. 18	동향	2015년 말 기준으로 국내에서 운용되는 리츠의 자산 규모가 역대 최대 수준인 18조원을 기록하였음	국토교통부 발표
5. 19	펀드	미래에셋자산운용이 미국 시애틀 소재 아마존 본사 매입을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	약 2,900억원 규모
5. 20	매매	미래에셋자산운용이 부동산 펀드를 통해 신한타워를 센트럴정교로부터 매입하였음	거래금액 2,060억원 거래면적 30,833㎡

일 자	구 분	내 용	비 고
2016. 5. 22	이전	금융위원회는 서울 프레스센터에서 정부서울청사로 사무실을 이전하였음	태평로 → 광화문
5. 23	동향	KT&G가 코드야드 메리어트서울 남대문을 개관하였음	메리어트 인터내셔널 위탁 운영
5. 23	준공	에스제이엠홀딩스가 신축한 서초구 서초동 소재 정암빌딩이 준공되었음	연면적 4,247㎡ 에스제이엠 사옥 및 외부임대
5. 26	매매	KB부동산신탁이 리츠를 조성해 삼성화재가 보유 중이던 강남역 인근 테헤란로 소재 삼성화재역삼 빌딩지분 50%를 매입하였음	거래금액 986억원 거래면적 17,450㎡
5. 26	동향	하나금융지주가 하나자산운용 지분 100%를 매입해 자회사로 편입하였음	영업력 제고 목적
5. 27	매매	씨엠에스에듀가 양천구 목동 소재 평야빌딩을 프리게이트유한회사로부터 매입해 등기를 완료하였음	거래금액 107억원 거래면적 5,767㎡
5. 27	이전	팜한농은 강남구 대치동 동부금융센터에서 영등포구 여의도동 전경련회관으로 본사를 이전하였음	5, 6층 사용 KBD → YBD
5. 30	펀드	미래에셋자산운용이 미국 하와이 와이키키 해변 소재 특급 호텔 '하얏트리전시 와이키키비치 리조트&스파' 매입을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	약 9,000억원 규모
5. 31	매매	마스턴자산운용이 마스턴제16호위탁관리리츠를 통해 중구 서소문동 소재 동화빌딩 본관과 별관을 매입해 소유권 이전을 완료하였음	거래금액 1,170억원 규모 거래면적 28,122㎡
6. 1	매매	KT AMC는 케이리얼티제8호위탁관리리츠를 통해 중구 다동 소재 국제빌딩을 남일물산으로부터 매입해 등기를 완료하였음	거래금액 820억원 거래면적 12,321㎡
6. 1	동향	하나투어가 회현동 남대문시장 앞에 티마크그랜드호텔 명동을 개관하였음	지상 20층, 576실 규모
6. 2	준공	삼성화재 서초사옥 인근 강남대로 이면도로 소재 송림빌딩이 준공되었음	B4 / 16F 연면적 7,114㎡
6. 13	이전	미래에셋대우증권의 일부 부서가 미래에셋 센터원 사옥으로 사무실을 이전하였음	YBD → CBD
6. 15	매매	재단법인 새마을금고복지회는 송파구 방이동 소재 삼성생명 송파빌딩을 삼성생명보험으로부터 매입해 소유권 이전을 완료하였음	거래금액 453억원 거래면적 11,216㎡
6. 15	펀드	하나자산운용은 미국 뉴저지주 플레인즈버러 소재 노보노디스크 미주 본사 사옥 매입을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	약 3,500억원 규모
6. 23	매매	NH농협생명보험이 이지스자산운용으로부터 서대문구 미군동 소재 임광빌딩 본관과 신관을 매입해 등기를 완료하였음	거래금액 약 3,150억원 거래면적 64,155㎡
6. 28	정책	정부가 상업지역이 50% 이상인 자율상권구역에서 임대차 계약 갱신권을 현행 5년에서 최대 10년으로 연장하는 자율상권법 제정을 재추진하기로 하였음	자영업자 임대료 부담 경감 취지
6. 28	동향	넷마블게임즈가 한국산업단지공단과 협력해 서울 디지털국가산업단지 일대에 오피스타워를 짓기로 하였음	4,000억원 규모 지하 7층, 지상 39층
6. 29	정책	경기도가 고양시에 30~50만㎡ 규모로 일산테크노밸리(가칭)를 조성하기로 하였음	2018년 상반기 착공 2020년 입주 목표
6. 30	준공	메이비원(주)이 신축한 강서구 마곡동 소재 메이비원 마곡사옥이 준공되었음	B2 / 6F 연면적 5,852㎡

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 2016년 4월 1일 ~2016년 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

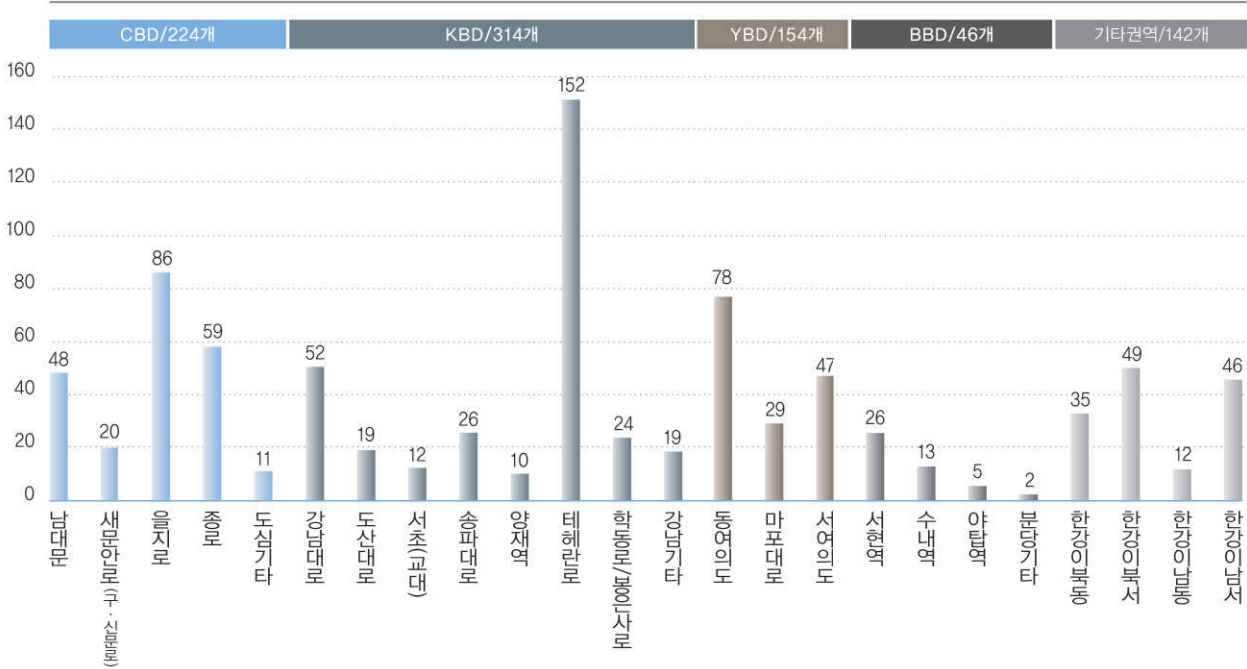
- _ BBD (Bundang Business District) : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 야탑역을 중심으로 한 분당권역



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(마포대로) 일대
Others 기타권역	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD 분당권역	수내역, 서현역, 야탑역 일대

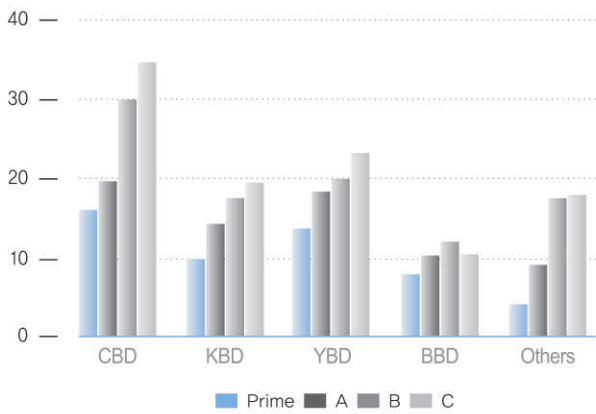
● 조사 빌딩 개수 ●

(단위:개)



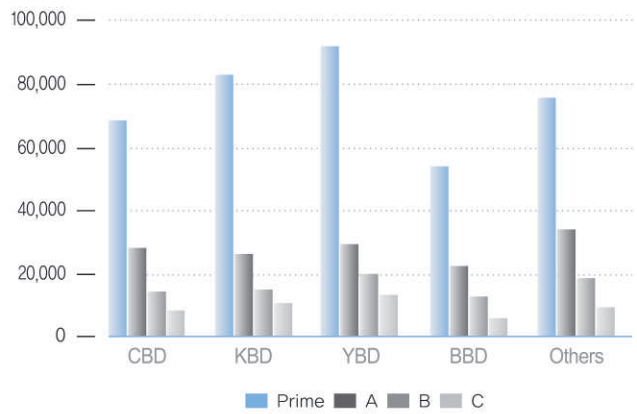
평균 건축년수

(단위:년)



평균 건축 연면적

(단위:㎡)



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

보고서 관련 용어 정의

전세환산가

- 전세와 월세의 서로 다른 임대 형태가 공존하는 서울 오피스 시장의 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

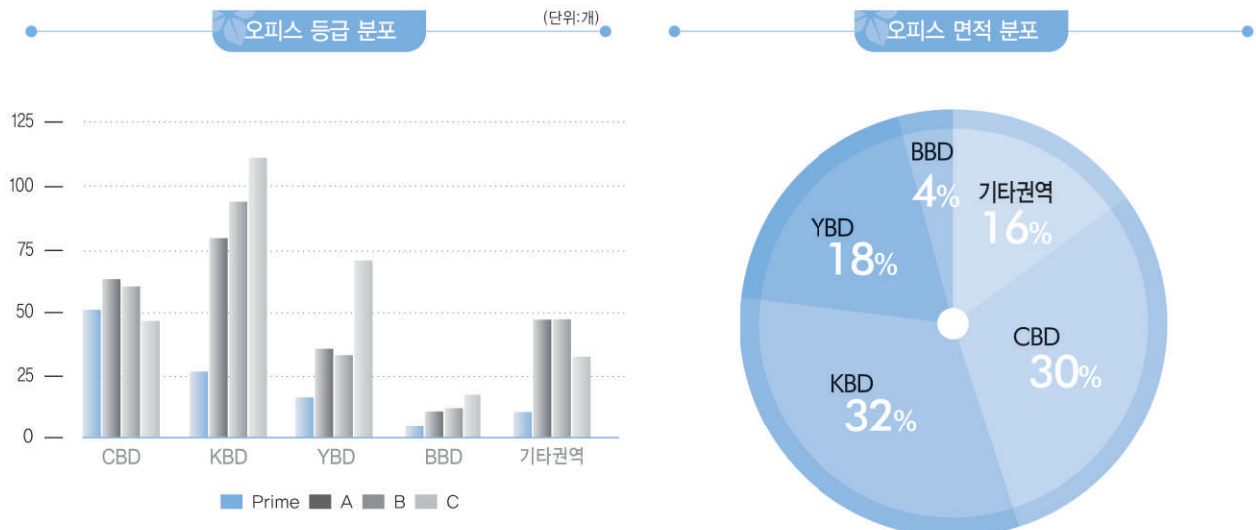
- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준인 임대가, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4개의 등급으로 분류한 것임
- 본 보고서에서는 조사 여건을 고려하여 건축연면적, 월세, 지하철까지의 도보 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음

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 최종점수를 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
건축년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상



2 권역별정보 _ CBD(Central Business District)

■ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	7.2 (-)	7,836 (0.1% ▽)	724.4 (0.2% ▽)	70.9 (0.1% ▽)	31.9 (0.2% ▽)	12.1 (-)
Prime	10.0	10,887	967.9	98.9	40.2	12.1
A	8.9	8,241	752.2	75.1	32.9	12.2
B	4.8	6,320	590.1	58.3	28.3	12.6
C	4.9	5,738	580.7	49.2	25.5	11.7

임대가

전세환산가와 월세는 모두 전분기 대비 각각 0.1%씩 소폭 하락함. 신규 공실 발생분에 대한 임대조건 인상 및 인하 사례가 일부 조사되었으나, 전분기 대비 변동 폭은 크지 않았음. CBD에만 3조원 규모의 매물이 시장에 공급되어 있음에도 불구하고 매각 전호가 인상 사례가 추가로 확인되지 않았고, 2분기 연속 신규 공급이 부진해 변동 요인이 없었음

주요 월세 변동 사례 : 수표로 시티센터타워 3.4% 인상, 태평로 프레스센터 8.3% 인하 등

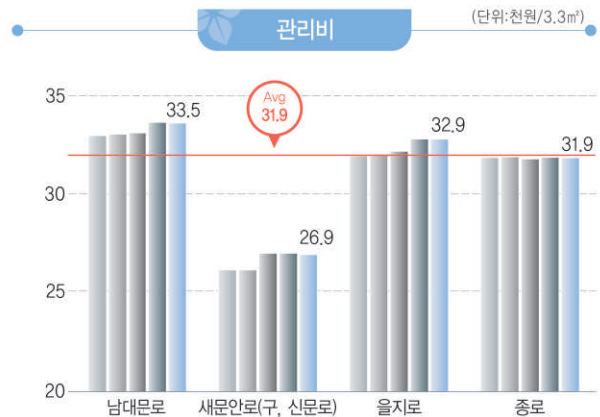
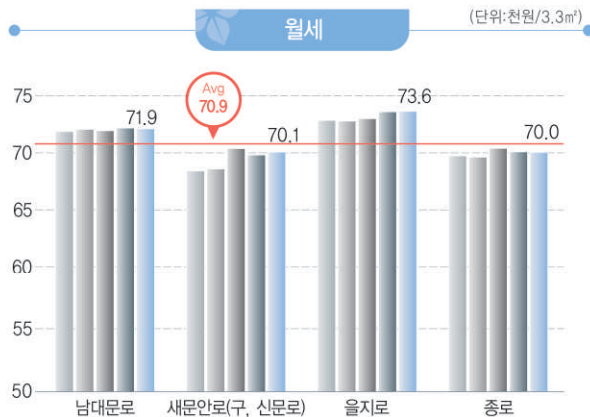
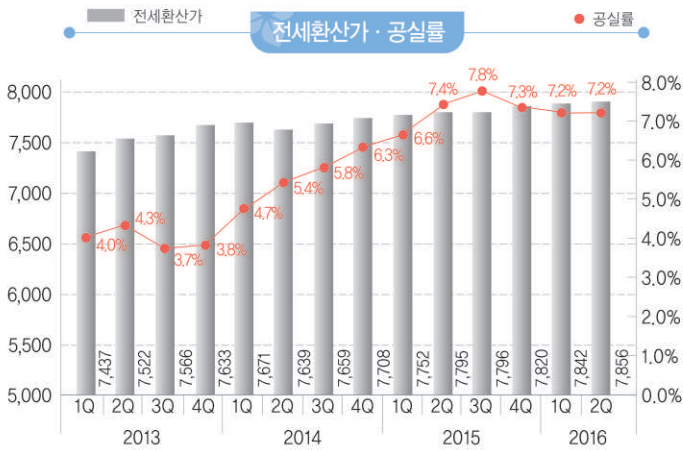
공실률

전분기와 동일한 7.2%를 유지하였음. M&A 관련 타 권역 유입 수요 등이 일부 조사되었으나, 신규 공급이 없었음에도 불구하고 1/4분기 활발했던 권역 내 증평 및 이전 수요가 주춤하면서 공실률은 전분기 대비 별다른 변동이 없었음

주요 공실빌딩 : 남대문로 T빌딩 30,700㎡, 종로 E타워 34,000㎡, 종로 D빌딩 28,000㎡ 등

■ 세부권역 임대 정보

■ 2Q_15 ■ 3Q_15 ■ 4Q_15 ■ 1Q_16 ■ 2Q_16



2 권역별정보 _ KBD (Kangnam Business District)

■ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	6.6 (0.4%p ▽)	6,023 (0.2% ▽)	771.2 (1.1% △)	60.1 (0.1% ▽)	29.1 (0.3% △)	15.1 (-)
Prime	4.8	9,229	989.1	78.2	35.0	12.3
A	7.3	7,003	771.5	68.5	32.2	14.2
B	8.1	5,553	738.0	57.8	27.9	15.5
C	5.3	4,893	731.2	51.3	26.3	16.5

임대가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.2, 0.1%씩 소폭 하락하였음. 손바뀜 이후 기준가 조정 사례와 임대물 안정 빌딩 중 일부가 신규 공실에 대한 호가를 인상한 사례가 일부 확인되었으나, 동 권역 임대시장의 전반적인 분위기는 동결 추세임. 임대 활성화를 위한 보증금 비율 상향 조정사례가 A등급과 B등급 빌딩 일부에서 발생함

주요 월세 변동 사례 : 강남대로 에에플러스에셋타워 2.9% 인상, 반포 효성빌딩 2.2% 인상 등

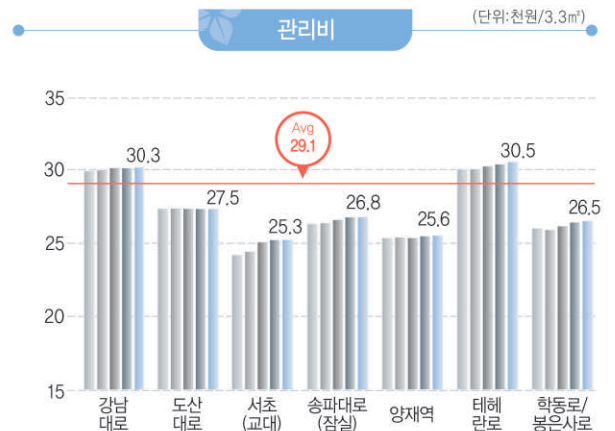
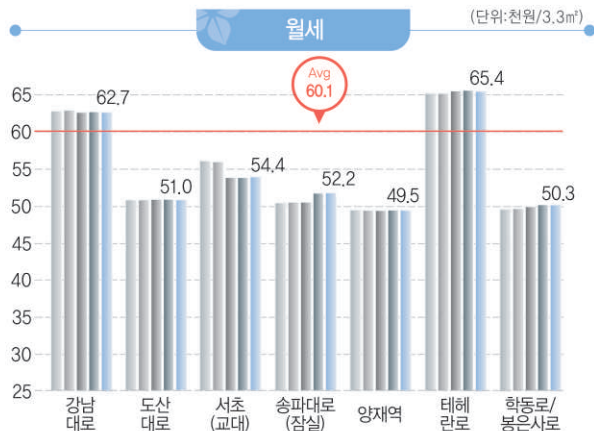
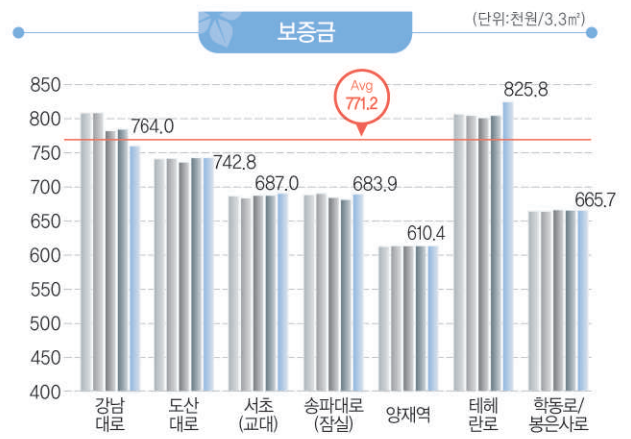
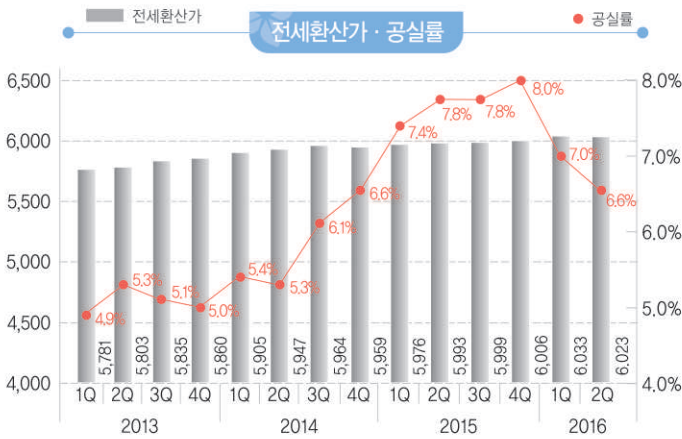
공실률

전분기 대비 0.4%p 하락된 6.6%로 조사되었음. 삼성그룹 금융계열사 유입과 권역 내·권역 간 이전 수요 및 일부 신규 수요까지 더해져 주요 권역 중 유일하게 공실률이 하락하였음. 이에 2015년 연말 8%대까지 상승했던 KBD 공실률은 2분기 만에 6%대 중반을 회복하였음

주요 공실빌딩 : 강남대로 H빌딩 23,000㎡, 서초대로 14,600㎡, 영동대로 A빌딩 15,000㎡ 등

■ 세부권역 임대 정보

■ 2Q_15 ■ 3Q_15 ■ 4Q_15 ■ 1Q_16 ■ 2Q_16



2 권역별정보 _ YBD (Yeouido Business District)

■ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.6 (0.4%p△)	5,274 (0.3%▽)	502.7 (1.0%△)	48.3 (0.1%▽)	25.1 (-)	12.3 (-)
Prime	7.8	8,747	812.5	81.2	35.7	12.3
A	5.9	5,938	535.5	53.9	26.9	12.2
B	2.6	5,384	504.0	48.7	25.6	12.3
C	3.3	4,038	397.1	37.4	21.2	12.5

임대가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.3%, 0.1% 하락하였음. 샘플빌딩 대부분이 전분기 대비 임대료를 동결하였으나, 장기 공실빌딩인 동여의도 유화증권빌딩이 임대 활성화를 위해 보증금 비율을 높이고 월세를 낮추는 형태로 임대방식을 변경하였고, 서여의도 소재 중소형빌딩 일부가 임대료를 인하하면서 약보합세를 나타냄

주요 월세 변동 사례 : 동여의도 LG트윈타워 1.6% 인상, 동여의도 증권선물거래소 1.9% 인상 등

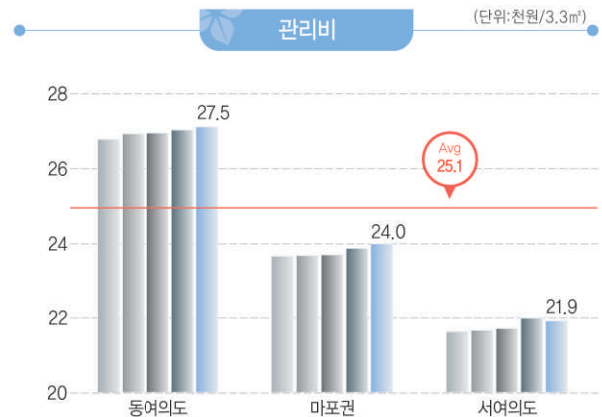
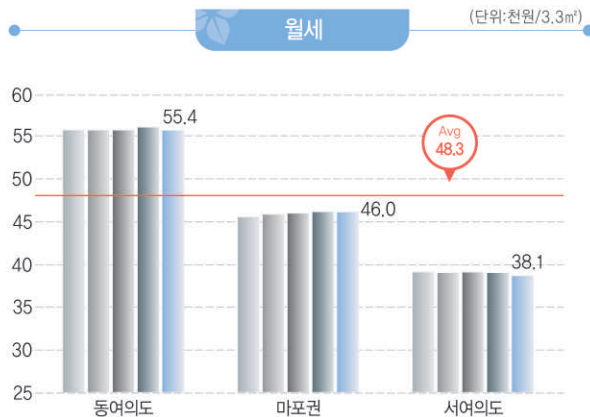
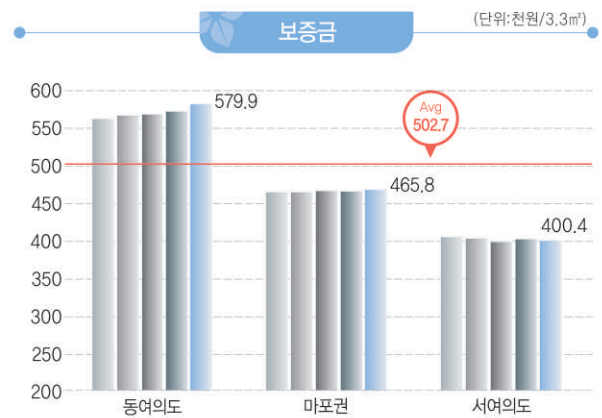
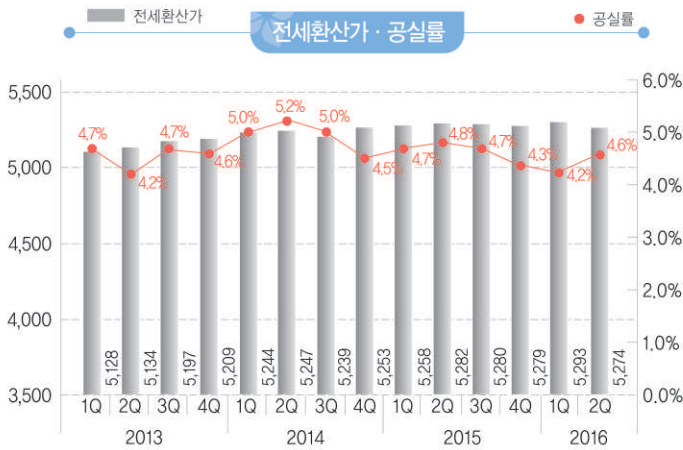
공실률

전분기 대비 0.4%p 상승한 4.6%로 조사됨. FKI타워의 공실이 타 권역 유입 수요로 자연공실을 수준 이하까지 하락했으나, 이를 제외한 나머지 빌딩의 경우 지난 분기와 마찬가지로 임차 수요가 주춤하고 있음. 반면에 타 권역 이탈 수요로 인해 YBD 공실률은 4분기 만에 상승세로 전환하였음

주요 공실 빌딩 : 동여의도 Y증권 22,000㎡, 동여의도 K빌딩 10,500㎡, 동여의도 H빌딩 19,000㎡ 등

■ 세부권역 임대 정보

■ 2Q_15 ■ 3Q_15 ■ 4Q_15 ■ 1Q_16 ■ 2Q_16



2 권역별정보 _ 서울 기타권역(Others)

■ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	8.2 (0.5%p△)	4,823 (-)	512.9 (0.4%▽)	43.5 (0.2%△)	24.4 (0.2%△)	12.6 (-)
Prime	12.0	6,446	604.6	60.5	29.5	12.3
A	9.2	5,380	511.3	48.7	26.8	12.2
B	7.7	4,410	530.7	40.4	22.7	13.2
C	6.2	4,000	451.4	34.0	21.5	12.2

임대가

전세환산가는 전분기 대비 동일한 3.3㎡당 4,823천원을 유지하였음. 3대 권역과 마찬가지로 기존 빌딩의 동결 추세에 더해 신규 공급까지 주춤하면서 전분기 대비 별다른 변동이 없었음

주요 임대가 변동 사례 : 용산구 D빌딩 전월세 방식에서 보증부월세로 변경

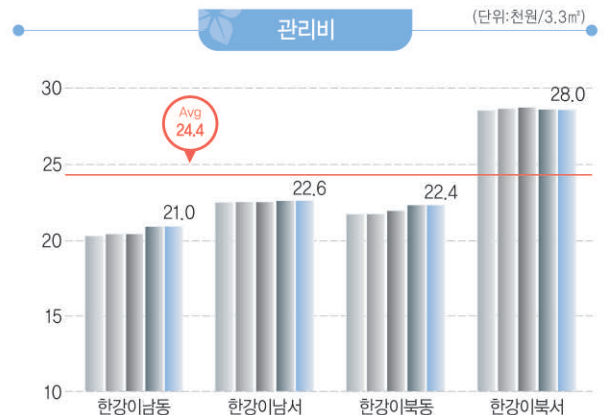
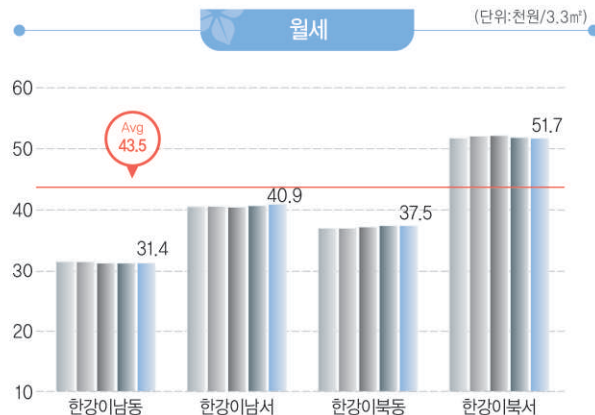
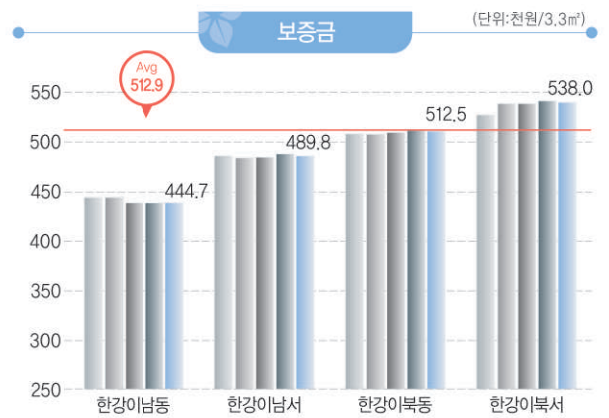
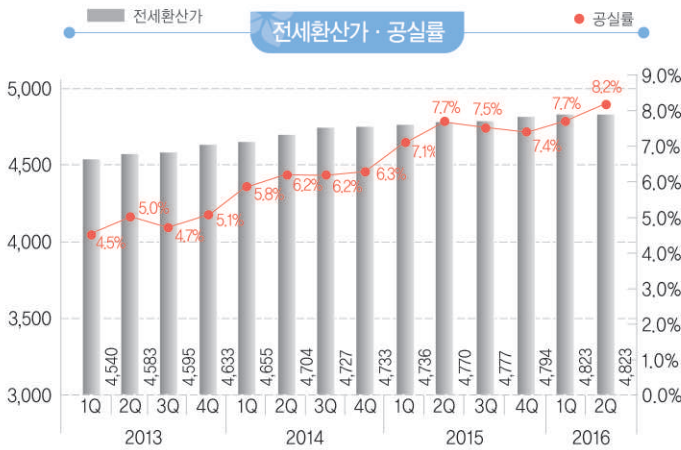
공실률

전분기 대비 0.5%p 상승한 8.2%로 조사되었음. 1/4분기에 이어 마포구, 용산구 등 한강이북서지역과 영등포구 등 한강이남서지역 수익형빌딩의 공실이 증가하면서 서울 기타지역 공실률이 8%대까지 상승하였음

주요 공실 빌딩 : 마포구 P빌딩 33,000㎡, 용산구 T빌딩 25,400㎡, 양천구 K센터 10,700㎡ 등

■ 세부권역 임대 정보

■ 2Q_15 ■ 3Q_15 ■ 4Q_15 ■ 1Q_16 ■ 2Q_16



2 권역별정보 _ BBD(Bundang Business District)

■ 등급별 임대 정보

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

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	7.4 (0.2%p△)	4,634 (0.3%▽)	494.1 (5.4%△)	40.9 (0.1%▽)	22.9 (0.3%▽)	12.4 (-)
Prime	11.1	6,105	555.0	55.0	27.9	12.0
A	5.9	4,768	447.2	42.7	22.3	12.2
B	4.9	4,537	553.8	39.7	23.2	11.9
C	8.9	4,208	464.4	36.1	21.8	13.1

임대가

전세환산가는 전분기 대비 0.3% 하락하였음. BBD 공실률은 인근 판교권역 임대시장의 영향으로 상반기 내내 7%대의 안정세를 되찾았으나, 1/4분기에 이어 소폭이지만 하락하면서 약세를 지속하고 있음. 렌트프리를 감안한 실적 임대가 수준이 판교 대비 낮기 때문에 단기간 내 회복되기는 어려움

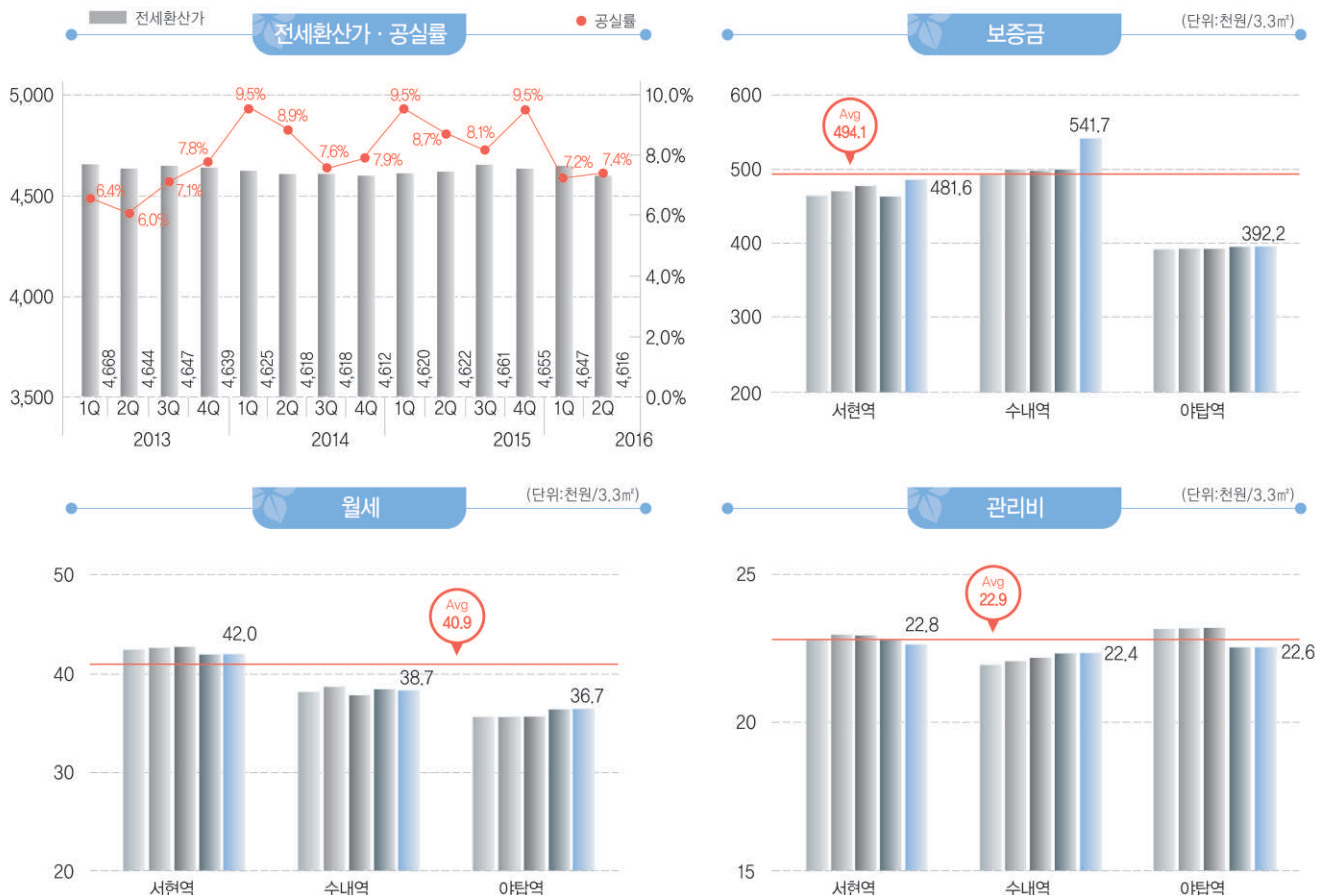
공실률

전분기 대비 0.2%p 소폭 상승한 7.4%로 조사됨. 타권역 유입 수요로 1/4분기 급락했던 공실률은 임차수요 부진으로 임대차활동이 다소 주춤하면서 전분기 대비 변동 폭이 크지 않았음. 다만, 인근 판교권역 공실 부족으로 인한 파생 수요가 지속되고 있어 단기간 급락 후 조정기간을 거치고 있는 것으로 판단됨

주요 공실 빌딩 : 서현역 B빌딩 4,700㎡, 분당 기타 M빌딩 19,600㎡, 수내역 D빌딩 4,600㎡ 등

■ 세부권역 임대 정보

■ 2Q_15 ■ 3Q_15 ■ 4Q_15 ■ 1Q_16 ■ 2Q_16



2 권역별정보 _ 종합

■ 권역별 임대 정보

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

구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	6,166 (0.1% ▽)	7,836 (0.1% ▽)	6,023 (0.2% ▽)	5,274 (0.3% ▽)	4,823 (-)	4,634 (0.3% ▽)
보증금	661.2 (0.4% △)	724.4 (0.2% ▽)	771.2 (1.1% △)	502.7 (1.0% △)	512.9 (0.4% ▽)	494.1 (5.4% △)
월세	58.1 (0.1% ▽)	70.9 (0.1% ▽)	60.1 (0.1% ▽)	48.3 (0.1% ▽)	43.5 (0.2% △)	40.9 (0.1% ▽)
관리비	28.3 (0.1% △)	31.9 (0.2% ▽)	29.1 (0.3% △)	25.1 (-)	24.4 (0.2% △)	22.9 (0.3% ▽)
공실률	6.7 (0.1%p △)	7.2 (-)	6.6 (0.4%p ▽)	4.6 (0.4%p △)	8.2 (0.5%p △)	7.4 (0.2%p △)
전환률	113.6 (-)	12.2 (-)	15.1 (-)	12.3 (-)	12.6 (-)	12.4 (-)

종합

2016년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '임대료 약보합세 지속과 임차 수요 감소에 따른 공실률 보합세'로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 6,166천원으로 전분기 대비 0.1% 소폭 하락했으며, 공실률은 신규 공급이 크게 감소했음에도 불구하고 전분기(6.6%) 대비 0.1%p 소폭 상승한 6.7%를 나타냄

임대가

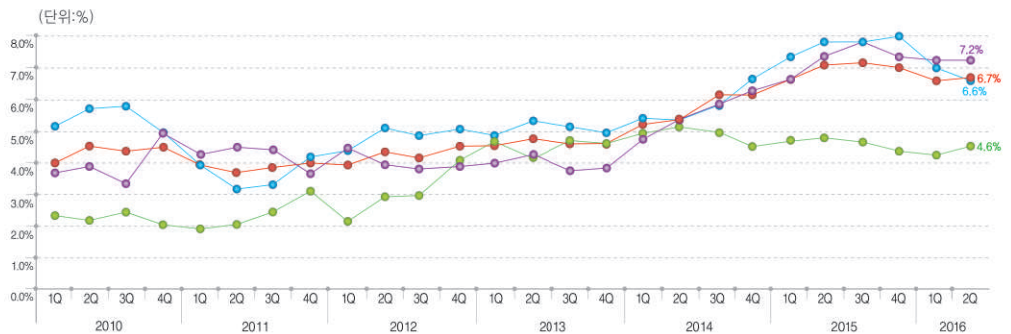
정기 임대료 조정 빌딩수가 가장 적은 2/4분기를 맞아 대부분의 빌딩이 임대료를 동결하면서 평균 임대료가 수준은 1/4분기에 이어 보합세를 지속하였음. 과거 매 2/4분기마다 임대조건을 조정했던 주요빌딩(아셈타워, 교보타워, 섬유센터 등)이 LG트윈타워를 제외하고 이미 연초로 조정 시기를 변경했기 때문에 2/4분기 임대료 변동 폭은 향후에도 연중 가장 낮을 것으로 예상됨

공실률

신규 공급이 평년 수준 이하로 크게 감소했으나, 임차 수요 역시 신규 또는 증평 수요보다는 대부분 단순 이전사례에 그치면서 공실률은 전분기 대비 소폭(0.1%p) 상승하며 보합세를 지속하고 있음. 다만, 권역 내·권역 간 이전 수요와 동일 빌딩 내 증평 수요 및 신규 수요가 일부 더해져 임대차 사례가 증가세를 나타낸 KBD의 경우 주요 권역 중에서 유일하게 공실률이 하락하였고, 이 때문에 서울시 전체 공실률 상승 폭이 크지 않았음

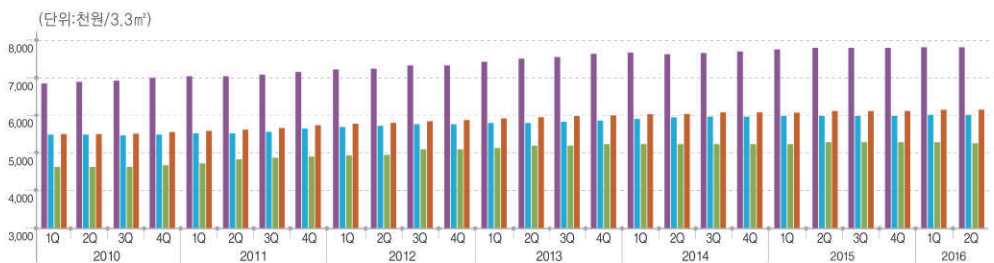
공실률

- CBD
- KBD
- YBD
- 평균



전세환산가

- CBD
- KBD
- YBD
- 평균



■ 등급별 임대 정보(서울)

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

구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	6,166 (0.1% ▽)	9,647 (-)	6,825 (-)	5,484 (0.2% ▽)	4,712 (0.4% ▽)
보증금	661.2 (0.4% △)	909.9 (-)	675.0 (1.5% △)	617.5 (1.1% △)	568.0 (1.3% ▽)
월세	58.1 (0.4% ▽)	86.6 (-)	63.8 (-)	53.2 (0.2% ▽)	45.2 (0.3% ▽)
관리비	28.3 (0.1% △)	37.0 (0.5% △)	30.5 (0.2% ▽)	26.6 (0.3% △)	24.2 (0.1% ▽)
공실률	6.7 (0.1%p △)	8.6 (0.6%p △)	7.9 (0.4%p ▽)	6.6 (0.1%p △)	4.9 (0.2%p △)
전환률	13.6 (-)	12.2 (-)	13.0 (-)	14.1 (-)	14.7 (-)

임대가

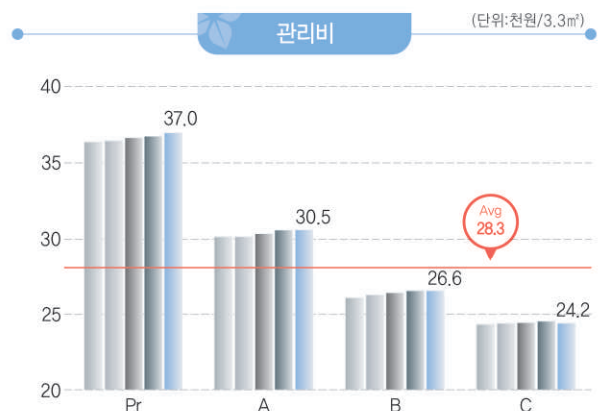
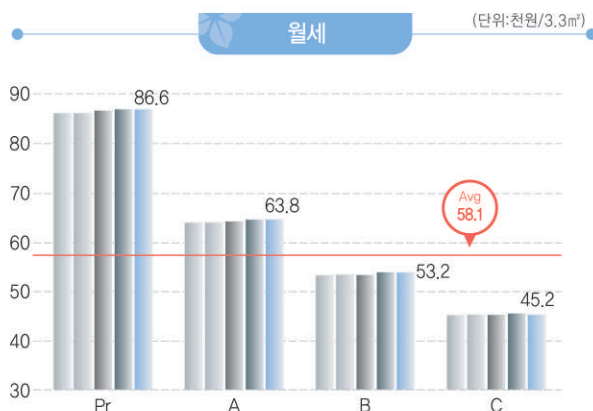
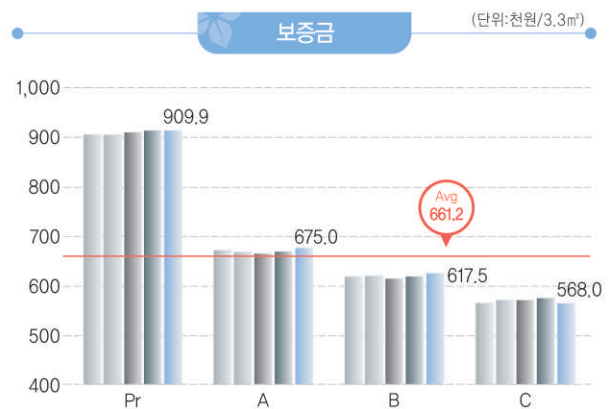
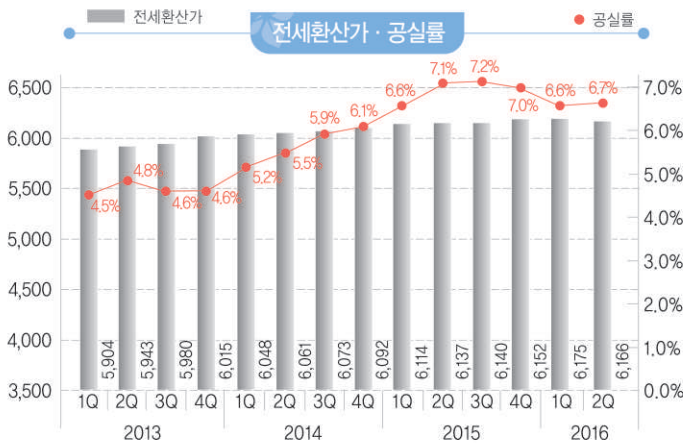
등급별 임대가는 경기 변동에 상대적으로 영향을 덜 받는 중대형 규모의 프라임등급과 A등급이 보합세를 나타낸 반면에, 중소형빌딩인 B등급과 C등급의 경우 일부 공실 빌딩을 중심으로 보증금 비율 조정 사례와 기준가 인하 사례가 조사되면서 소폭이지만 전분기 대비 하락하였음

공실률

등급별 공실률은 대기업 계열사 재편 및 M&A 수요가 이어지고 있는 프라임등급을 중심으로 타 빌딩 이전에 따른 기존 공실이 공급되며 공실률이 상승했으며, 이를 제외한 나머지 등급의 경우 신규 공급의 영향도 거의 없어 전분기 대비 변동 폭이 크지 않았음

■ 세부권역 임대 정보

■ 2Q_15 ■ 3Q_15 ■ 4Q_15 ■ 1Q_16 ■ 2Q_16



2 권역별정보 _ 종합

■ 임대시장 주요 특징

2016년 2/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음

특징	내용	비고
2/4분기 임대료 상승률 약세 지속	2/4분기 정기 임대 조건 조정 빌딩 수가 줄어들고 있고, 대부분의 샘플 빌딩들이 전분기 대비 임대료를 동결하는 등 예상대로 연중 가장 낮은 변동률로 약세를 나타냄	2/4분기 임대료 상승률 0.1% ↓ 상반기 누적 상승률 0.2% ↑
2/4분기 공실률 3분기 만에 상승	신규 공급이 2분기 연속 평년 수준 이하로 감소했으나, 수요도 함께 줄면서 공실률은 3분기 만에 소폭이지만 상승세로 돌아섰음	KBD ↓ CBD, YBD, BBD, Others ↑
CBD 공실률 보합세	신규 공급이 없었음에도 불구하고, 1/4분기 대비 중대형 임대차활동이 감소하면서 전분기 수준(7.2%)의 공실률을 유지하였음	상반기 CBD 신규 공급 3건, 48,689㎡
KBD 공실률 주요 권역 중 유일하게 하락	삼성그룹 금융 관련 계열사 유입과 권역 내·외 이전 수요 및 일부 신규 수요가 더해지면서 주요 권역 중 유일하게 공실률이 하락하며 6%대 중반 수준을 회복하였음	2015년 3/4분기 : 7.8% 2015년 4/4분기 : 8.0% 2016년 1/4분기 : 7.0% 2016년 2/4분기 : 6.6%
YBD 공실률 4분기 만에 상승세 전환	타 권역으로부터 중대형 유입 수요가 상반기 내내 주춤한 가운데, 타 권역 유출 사례가 더해지면서 공실률이 4분기 만에 상승세로 돌아섰음. 이에, 저금리 추세에 역행하여 일부 공실빌딩의 경우 보증금 비율을 상향 조정하는 사례까지 나타남	2015년 3/4분기 : 4.7% 2015년 4/4분기 : 4.3% 2016년 1/4분기 : 4.2% 2016년 2/4분기 : 4.6%

3 수급 동향 분석

■ 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	준공일
KBD	정암빌딩	서초구 서초중앙로(서초동)	B3/4F	4,247	2016. 5
	송림빌딩	서초구 서초대로78길(서초동)	B4/16F	7,114	2016. 6
BBD	삼양 디스커버리센터	분당구 판교로(삼평동)	B6/9F	44,965	2016. 4
	한화 판교 R&D센터	분당구 판교로(삼평동)	B5/7F	34,203	2016. 5
Others	BS성수타워	성동구 광나루로(성수동1가)	B1/10F	3,393	2016. 4
	메이비원(주) 마곡사옥	강서구 마곡중앙8로(마곡동)	B2/6F	5,852	2016. 6
합계	6 PJT	-	-	99,774	-

신규 공급 규모

2016년 2/4분기 신규 공급 오피스는 총 6개, 공급 면적 합계는 99,774㎡로 조사됐음. 전분기와 비교해 신규 공급 건수는 절반으로 줄었고, 신규 공급 면적은 57.5% 감소함. 신규 공급 면적이 10만㎡ 이하로 떨어진 것은 2008년 2분기 이후 최초임. KBD와 YBD 공급 예정 물량 중 약 43,000㎡ 가량이 3분기로 이월되면서 신규 공급이 크게 줄어든 영향으로 분석됨. 2010년 이후 분기당 약 36만㎡가 공급된 점을 감안할 때 평년의 1/3이하로 크게 감소함

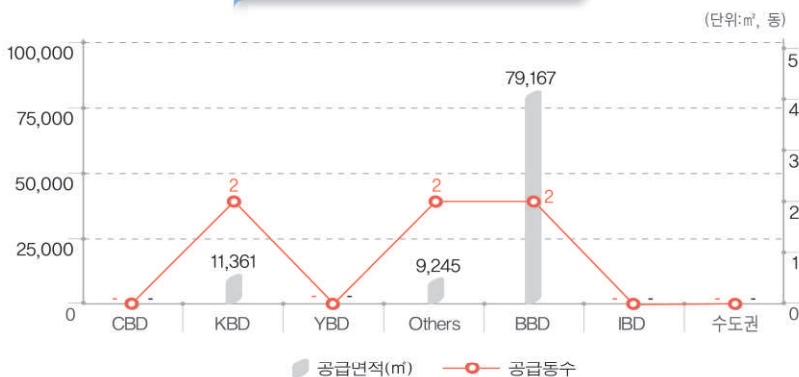
권역별 공급면적

세부 권역별 공급 면적을 살펴보면, A등급 규모 R&D 시설 2동이 들어선 BBD가 2/4분기 전체 공급 면적의 79.3%를 차지하며 신규 공급을 주도했고, 중소형 빌딩 위주로 공급된 KBD(11.4%)와 서울 기타지역(9.3%)이 뒤를 이었음. 지난해 말부터 신규 공급을 재개하며 활기를 되찾았던 CBD는 신규 공급이 없었음. 2년 만에 신규 공급이 기대됐던 YBD는 삼환까뮤빌딩 증축분과 여의도 B&B타워의 준공이 늦어지면서 이번 분기에도 신규 공급이 없었음

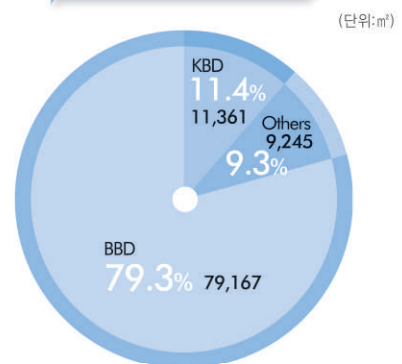
공급시장 분석

2/4분기 공급 시장은 준공 예정 빌딩의 이월과 주요 권역의 신규 공급 물량 감소로 주춤함. 또한, 공급물량의 대부분이 판교 테크노밸리 R&D 시설과 사옥형 빌딩으로 임대시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 판단됨. 다만, 이월 건 대부분이 3/4분기 내 신규 공급될 것으로 예상됨에 따라 3분기에는 평년 수준을 회복할 것으로 관측됨

권역별 공급량 분석



권역별 공급비율



3 수급 동향 분석

공급시장 특징

특징	내용	비고
신규 공급 주춤	2/4분기 신규 공급은 CBD, YBD의 신규 공급이 전무했고, KBD와 서울 기타지역 공급 면적이 급감했던 터라 신규 공급 면적이 10만㎡ 이하로 떨어지면서 2008년 2분기 이래 최저 수준을 나타냄	2008년 1/4분기 공급량 83,208㎡
판교권 신규 공급 주도	지난해 말 신규 공급을 주도하다, 올 초 공급이 주춤했던 판교 지역에 한화그룹과 삼양그룹의 R&D센터가 공급되면서 활기를 되찾았음. 판교 지역의 공급 면적은 2016년 2/4분기 신규 공급 면적의 79.3%를 차지함	한화 R&D센터 34,203㎡ 삼양 R&D센터 44,965㎡
사옥형 빌딩 공급 비중 증가	전분기에 이어 2/4분기에도 대기업 및 일반 기업체의 사옥형 빌딩 공급이 지속됐음. 2분기에 공급된 6건의 오피스 중 송림빌딩을 제외한 5건의 신규 물량 대부분 면적은 자사 R&D센터나 업무시설로 사용될 예정으로 임대시장에 미칠 영향은 제한적임	한화 판교 R&D센터, 삼양 판교 R&D센터, 메이비원마곡사옥 등
KBD 공급 감소 및 중소형 빌딩 공급 지속	매분기 2~3건 이상 꾸준히 이뤄지고 있는 KBD 중소형 빌딩의 신규 공급은 금분기에도 계속됐으나 공급 건수와 공급 면적 모두 큰 폭으로 감소함	정암빌딩, 송림빌딩

주요 공급 오피스



정암빌딩



- 규 모 : B3/4F
- 연 면 적 : 4,247㎡
- 대지면적 : 1,052㎡
- 서초구 서초중앙로 소재
- 준 공 : 2016. 5
- 건 폐 율 : 57.95%
- 용 적 률 : 199.04%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 54대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 에스제이엠홀딩스/트래곤건설
- 지하철 2호선 및 3호선 교대역 도보 5분 거리
- 서울고등법원에서 교대역 방향 서초중앙로변 소재
- 에스제이엠 사옥으로 자사 사용분을 제외한 일부 면적 외부 임대 중에 있음



송림빌딩



- 규 모 : B4/16F
- 연 면 적 : 7,114㎡
- 대지면적 : 644㎡
- 서초구 서초대로78길 소재
- 준 공 : 2016. 6
- 건 폐 율 : 59.06%
- 용 적 률 : 873.61%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 30대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인 4명/두송종합건설
- 지하철 신분당선 강남역 도보 8분 거리
- 강남대로 삼성화재서초사옥 이면도로에 위치
- 수익 목적 신축빌딩으로 저층부 및 중층부(B2~8F) 근생, 중층부 이상(9F~16F) 업무시설임

■ 주요 공급 오피스

BBD **삼양 판교 R&D센터**



- 규 모 : B6/9F
- 연 면 적 : 44,965㎡
- 대지면적 : 5,733㎡
- 분당구 판교로 소재
- 준 공 : 2016. 4
- 건 폐 율 : 54.19%
- 용 적 률 : 335.29%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 303대
- 용 도 : 교육연구/업무

- 시행/시공 : 삼양바이오팜, 삼양사/대림산업
- 지하철 신분당선 판교역 23분 거리
- 판교테크노중앙사거리에서 붓들사거리 방면 판교로 소재
- 삼양그룹의 연구소로 저층부(B2~5F) 교육연구시설, 고층부(6~9F) 업무시설임

BBD **한화 판교 R&D센터**



- 규 모 : B5/7F
- 연 면 적 : 34,203㎡
- 대지면적 : 4,723㎡
- 분당구 판교로 소재
- 준 공 : 2016. 5
- 건 폐 율 : 59.60%
- 용 적 률 : 314.81%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 186대
- 용 도 : 교육연구/업무

- 시행/시공 : 한화/한화건설
- 지하철 신분당선 판교역 도보 22분 거리
- 판교테크노중앙사거리에서 붓들사거리 방면 판교로 소재
- 한화그룹의 미래기술연구소로 주용도는 교육연구시설임

Others **BS성수타워**



- 규 모 : B1/10F
- 연 면 적 : 3,393㎡
- 대지면적 : 625.5㎡
- 성동구 광나루로 소재
- 준 공 : 2016. 4
- 건 폐 율 : 58.57%
- 용 적 률 : 398.14%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 27대
- 용 도 : 업무

- 시행/시공 : 월드오토파트/간삼건축
- 지하철 2호선 독성역 도보 14분 거리
- 상원삼거리에서 성동교차로 방면 광나루로변 소재
- 월드오토파트 사옥으로 자사 사용분을 제외한 일부 면적은 외부 임대 중에 있음

Others **메이비원(주) 마곡사옥**



- 규 모 : B2/6F
- 연 면 적 : 5,852㎡
- 대지면적 : 1146㎡
- 강서구 마곡중앙8로 소재
- 준 공 : 2016. 6
- 건 폐 율 : 59.59%
- 용 적 률 : 347.79%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 26대
- 용 도 : 교육연구/업무

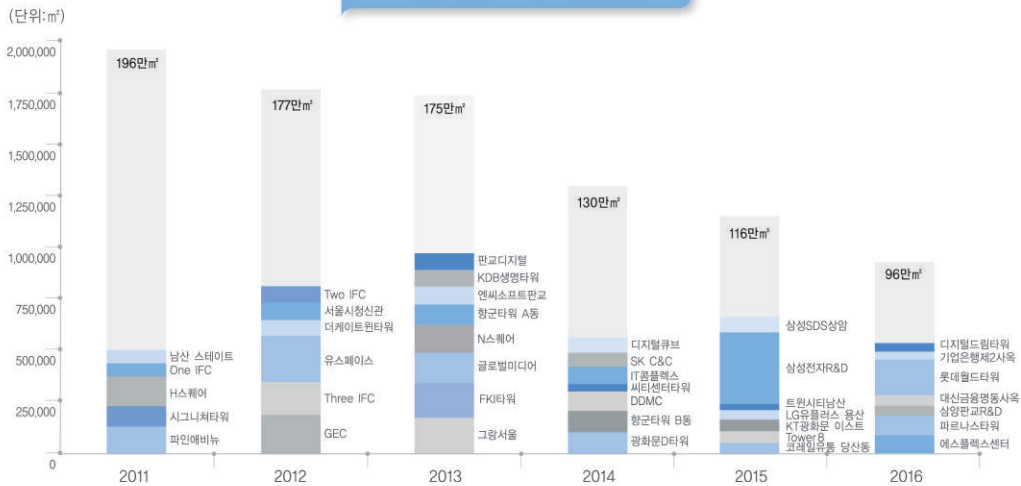
- 시행/시공 : 메이비원(주)/키움건설
- 지하철 5호선 발산역 도보 7분 거리
- 마곡지구 연구단지 내 LG사이언스파크 인근, 공항대로 이면도로 소재
- 메이비원 사옥으로 주용도는 교육연구시설(1~6F)임

3 수급 동향 분석

2016년 3/4분기 주요 공급 예정 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(m ²)	비고
KBD	논현동 큐빅타워	강남구 도산대로(신사동)	B3/11F	4,010	도산대로변 소재
	브랜드타워	서초구 강남대로(반포동)	B6/15F	7,217	강남대로변 중소형빌딩
	파르나스타워	강남구 테헤란로(삼성동)	B8/38F	104,374	전체(22만m ²) 중 오피스면적
	삼성동 51-2,5 업무시설	강남구 봉은사로(삼성동)	B2/17F	9,329	차관APT사거리 코너 위치
	논현동 하림그룹사옥	강남구 도산대로(신사동)	B2/16F	5,802	하림그룹 사옥
	서초동 업무시설(D Tower)	서초구 서초대로(서초동)	B5/14F	9,657	특수건설빌딩 재건축
	남양유업사옥	강남구 도산대로(신사동)	B4/15F	15,294	남양유업 사옥
	인우빌딩	강남구 도산대로(신사동)	B6/16F	10,826	도산대로변 소재
YBD	삼한까뮤빌딩	영등포구 의사당대로(여의도동)	B3/11F	8,119	삼한까뮤빌딩 증축분
Others	좋은책신사고 새싹타워	강서구 강서로(마곡동)	B6/11F	18,561	(주)좋은책신사고 제2사옥
	디지털 드림타워	마포구 월드컵로(삼양동)	B6/11F	37,962	마스틴이 리츠 통해 운영
	마곡센트럴타워	강서구 공항대로(마곡동)	B5/15F	22,763	LG사이언스파크 인근 소재
	신한벽지사옥	강서구 공항대로45가길(등촌동)	B3/12F	22,763	신한벽지 사옥
	케이티엔에프 R&D센터	강서구 마곡중앙8로(마곡동)	B2/7F	5,766	케이티엔에프 R&D센터
	웰스바이오 R&D센터	강서구 마곡중앙8로(마곡동)	B3/8F	7,443	웰스바이오 R&D센터
	케이케이디씨 R&D센터	강서구 마곡중앙8로(마곡동)	B2/7F	4,823	케이케이디씨 R&D센터
	크레스라이트 R&D센터	강서구 마곡중앙8로(마곡동)	B2/7F	5,863	메이비원 사옥

연도별 오피스 공급량



신규 공급량 회복

2/4분기 급감했던 신규 공급은 3/4분기에 파르나스타워와 디지털 드림타워 등 프리미엄 빌딩 공급과 전분기에서 이월된 신규 공급 물량의 가세로 2015년 하반기 수준을 회복할 것으로 전망됨

신규 업무밀집지역 공급 건수 대폭 증가

강서구 마곡지구와 마포구 상암 DMC 등 신규 업무밀집지역의 공급 동수가 크게 늘어날 예정임. 특히, 마곡지구의 경우 C등급 규모 사옥형 R&D시설과 오피스 분양 상품까지 다양하게 공급될 예정이며, 향후 2~3년간 꾸준히 공급될 전망임

KBD 임대 물량 급증

2014년 2/4분기 약 10만m² 규모의 잠실향군타워 B동이 공급된 이후 만 2년만에 10만m²가 넘는 임대 물량인 파르나스타워가 준공될 예정이며, 더불어, 다수의 중소형빌딩이 공급되면서 KBD 임대시장에 상당한 영향이 예상됨

3 수급 동향 분석

■ 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
CBD	신한L타워	중구 삼일대로(을지로2가)	서울외국환중개	3,903	2016. 4
			SK텔레콤	1,630	2016. 6
	페럼타워	중구 을지로5길(수하동)	한온시스템	2,040	2016. 4
			SK텔레콤	2,188	2016. 4
	한국경제신문빌딩	중구 청파로(중림동)	KB생명	1,700	2016. 5
	삼화타워	중구 을지로5길(을지로2가)	삼성카드	1,230	2016. 4
	G타워(구, 수송타워)	종로구 율곡로2길(수송동)	현대엔지니어링	1,140	2016. 4
	센터원	중구 을지로5길(수하동)	미래에셋캐피탈	2,210	2016. 5
롯데비피화학			2,080	2016. 5	
미래에셋대우			2,430	2016. 5	
교원내외빌딩	중구 을지로(을지로2가)	교원그룹 계열사	2,036	2016. 5	
KBD	삼성생명 서초타워	서초구 서초대로74길(서초동)	아디다스코리아	13,539	2016. 5
	나라종합금융빌딩	서초구 강남대로(서초동)	에이플러스에셋 계열사	3,440	2016. 4
	삼성생명 역삼동빌딩	강남구 강남대로(역삼동)	삼성전자	12,276	2016. 5
	EK타워	강남구 테헤란로(삼성동)	메리츠화재	1,385	2016. 4
	삼성파이낸스빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	흥국생명	1,293	2016. 4
	파르나스타워	강남구 테헤란로(삼성동)	CEO SUITE	1,140	2016. 6
	KAIT타워	강남구 테헤란로(역삼동)	에버파크 코리아	400	2016. 5
	리틀스타빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	무영건축	1,535	2016. 6
	캐피탈타워	강남구 테헤란로(역삼동)	한국유빅	2,350	2016. 4
	포스코P&S타워	강남구 테헤란로(역삼동)	SIT글로벌	860	2016. 5
	그레이스타워	강남구 테헤란로(역삼동)	로젠택배	992	2016. 6
	대공빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	아트라스비엑스	952	2016. 6
	홍우빌딩	강남구 테헤란로(대치동)	위워크	2,090	2016. 5
	현대인텔렉스	강남구 언주로(논현동)	보타바이오	830	2016. 4
	메리츠타워	강남구 강남대로(역삼동)	엘코잉크 한국지점	1,375	2016. 5
	동일빌딩	강남구 테헤란로(대치동)	경남제약	1,660	2016. 4
YBD	여의도파이낸스타워	영등포구 국제금융로2길(여의도동)	아시아자산운용	816	2016. 5
	심팩빌딩	영등포구 국제금융로(여의도동)	KB투자증권	1,280	2016. 6
	여의도 태영빌딩	영등포구 여의공원로(여의도동)	한영회계법인	1,955	2016. 6
	한화금융센터_여의도	영등포구 여의대로(여의도동)	KT롤(션텍)	2,000	2016. 6
	FK타워	영등포구 여의대로(여의도동)	팜한농	6,704	2016. 4
	Three IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	한국아스카와전기	1,838	2016. 5
TEC(비즈니스센터)			1,775	2016. 5	
Others	상암IT타워	마포구 월드컵북로(상암동)	하니웰에널리틱스	3,600	2016. 5
			우리은행	3,600	2016. 6
			한국문화예술교육진흥원	5,785	2016. 5
	더프라임타워	용산구 원효로90길(원효로1가)	LG유플러스	1,290	2016. 5
전문건설회관	동작구 보라매로5길(신대방동)	심플렉스인터넷	1,470	2016. 5	
BBD	판교현대백화점(오피스)	분당구 판교역로(백현동)	현대파워텍	1,920	2016. 4
	투싼월드빌딩	분당구 판교역로(삼평동)	액션스퀘어	1,655	2016. 4
			미미박스	1,700	2016. 5
	판교H스퀘어(S동)	분당구 판교역로(삼평동)	파크히어	200	2016. 4
			유니버설로봇에이에스	230	2016. 6
	분당M타워	분당구 판교역로(삼평동)	웨이버스	660	2016. 5
탑빌딩	분당구 성남대로(야탑동)	NS스튜디오	1,590	2016. 6	
		피플라이프	780	2016. 4	

3 수급 동향 분석

임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
KBD 임대차 활동 사례 증가	KBD에서는 권역 내·권역 간 이전 수요와 동일 빌딩 내 증평 수요 및 신규 수요까지 더해져 임대차 활동 건수가 증가세를 나타냄	<ul style="list-style-type: none"> • 권역 내 : 삼성전자, 한국유빅, 아트라스비엑스 등 • 권역 간 : 무영건축 • 신규 수요 : 위워크, CEO SUITE 등
주요 권역 외부 유입 수요 및 신규 수요 발생	일부 신규 수요와 더불어, 지방으로부터 유입 수요가 발생하고 있음. 주요권역 측면에서 지방 유입 수요는 신규 수요와 마찬가지로 효과가 있어 임대시장에 긍정적인 영향을 미침	<ul style="list-style-type: none"> • 지방 유입 : 현대파워텍, KT롤 등 • 신규 수요 : 위워크(KBD), TEC(YBD), 미미박스(BBD)
대기업 그룹 재편 및 M&A 관련 이전 수요 다수 발생	대기업 그룹 계열사 재편과 관련된 이동과 구조조정과 맞물린 M&A(삼성, 롯데, 미래에셋 등) 관련 이전 수요가 연초부터 꾸준히 발생했고, 상반기 뿐만 아니라 2017년 연초까지 순차적으로 진행될 예정임. 다만, 동 수요가 증평이 아닌 단순 이전 수요이고, 구조조정이 더해져 감평으로 이어질 가능성도 있음	<ul style="list-style-type: none"> • 미래에셋그룹 : 미래에셋대우, 미래에셋캐피탈 등 • 삼성그룹 : 전자, 생명, 증권, AMC 등 • 롯데그룹 : 롯데비피화학

4 임대시장 전망(2016년 3/4분기)

구분	내용	변동
임대가	<p>상반기 누적 임대료 상승률이 2015년 연말 대비 0.2% 소폭 상승하는 데 그치면서 고임대가 신규 공급분을 제외할 경우, 2016년 연간 임대료 상승률은 지난 2년간과 마찬가지로 1% 미만의 약보합세를 지속할 전망이다</p> <p>권역 내 최고 수준의 임대 호가를 형성하고 있는 대형 신축빌딩(파르나스타워)의 공급으로 KBD 평균 임대료 상승이 예상되지만, 하반기 신규 공급 증가에 따른 불안 요인이 상당해 여타 빌딩의 임대료 상승은 제한적일 것으로 예상됨</p>	KBD ↑ CBD, YBD → 서울기타, BBD →
공실률	<p>신규 공급 감소에 따라 비교적 안정세를 보였던 상반기와 달리 주요 권역과 신규 업무밀집지역을 중심으로 신규 공급이 늘어나는 3/4분기에는 해당 권역을 중심으로 공실률이 오름세를 보일 전망이다. 경기 회복 지연에 따라 임차 수요 부진 역시 지속될 것으로 보기 때문에 전체 임대시장 공실률도 상승할 것으로 예측됨.</p> <p>권역별로는 신규 공급이 집중될 KBD를 중심으로 공실률이 상승할 전망이며, 이를 제외한 나머지 권역의 경우 보합세가 예상됨. KBD의 경우 대형 신축 오피스에 대한 잠재 수요가 일부 확인되고 있어, 파르나스타워의 임대율이 연말까지 안정화 될 것으로 기대되지만, 해당 수요가 증평보다 권역 내 이전 수요에 가까워 권역 전체 공실률은 하반기 동안 상승할 가능성이 큼</p>	KBD ↑ CBD, YBD → 서울기타, BBD →
신규공급	<p>상반기에 평년의 절반 수준인 33만㎡ 공급에 그친 신규 공급시장은 하반기에 약 66만㎡ 규모로 두 배 늘어날 예정임. 특히, 파르나스타워, 대신금융그룹 명동사옥, 롯데월드타워 등 외부 임대 물량이 큰 대형빌딩이 다수 공급될 예정에 있어 하반기 임대시장의 가장 큰 변수가 될 전망이다</p> <p>권역별로는 오피스면적 약 10만㎡ 규모의 파르나스타워를 비롯해 약 16만㎡가 공급될 예정인 KBD가 3/4분기 신규 공급을 주도할 것으로 예상됨. 더불어, 신규 업무밀집지역인 마곡지구와 상암 DMC를 중심으로 약 10만㎡가 공급될 서울 기타권역이 3/4분기 신규 공급을 양분할 예정임. CBD는 2/4분기에 이어 3/4분기에도 예정 물량이 없음. YBD는 2/4분기에서 이월된 서역의도 삼환개유빌딩 증축분이 공급될 예정에 있음</p>	KBD, 서울기타 ↑↑ YBD ↑ CBD, BBD →

1 시장 동향

■ 조사 대상 및 내용

서울시와 분당권역 소재 연면적 3,300㎡ 이상의 오피스 빌딩 중 2016년 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 2016년 4월 1일 ~ 2016년 6월 30일

■ 주요 매매 사례

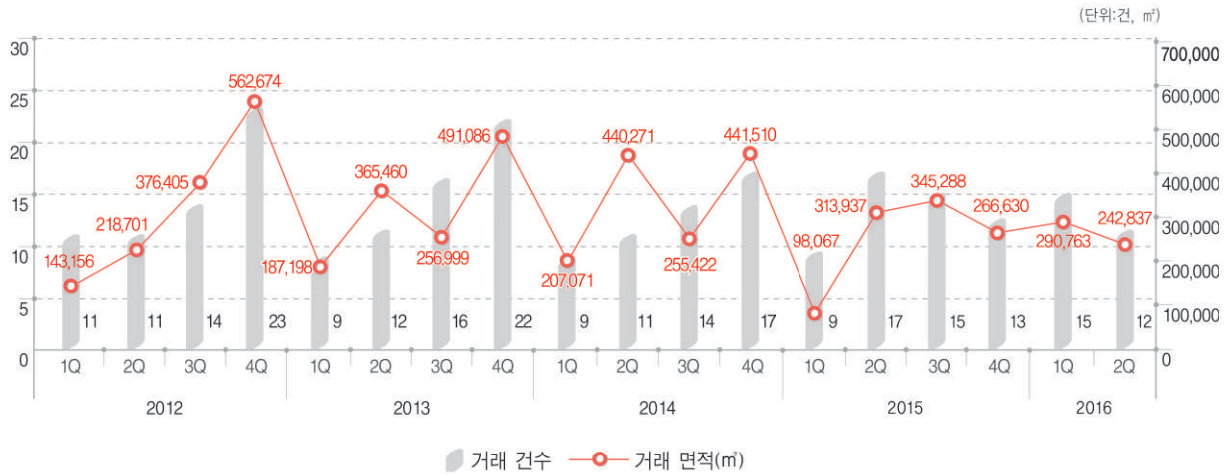
권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	신한타워	중구 삼일대로(을지로2가)	30,833	대림산업	미래에셋자산운용
	동화빌딩(본관+별관)	중구 서소문로(서소문동)	28,122	동화개발산업	마스틴투자운용
	국제빌딩	중구 남대문로(다동)	12,321	남일물산	KT AMC
KBD	나라빌딩	서초구 강남대로(서초동)	29,916	M&G리얼에스테이트	코람코자산신탁
	참존대치사옥	강남구 영동대로(대치동)	11,385	참존	오주아이앤에이
	삼성화재역삼빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	17,450	삼성화재해상보험	KB부동산신탁
	삼성생명송파빌딩	송파구 오금로(방이동)	11,216	삼성생명보험	재단법인 새마을금고복지회
YBD	한화금융센터여의도	영등포구 여의대로(여의도동)	27,435	한화투자증권/한화자산운용	한화손해보험
Others	영보빌딩	마포구 월드컵로(망원동)	4,236	개인	한국양농농업협동조합
	평야빌딩	양천구 목동서로(목동)	5,767	프리게이트유한회사	씨엠에스에듀
	임광빌딩 본관	서대문구 서소문로(미근동)	34,608	이지스자산운용	NH농협생명
	임광빌딩 신관	서대문구 서소문로(미근동)	29,547	이지스자산운용	NH농협생명

※ 상기 매매사례 중 삼성화재역삼빌딩(연면적 34,899㎡)과 한화금융센터 여의도(59,641㎡)는 전체 연면적 중 일부만 거래되어 거래면적과 공부상의 연면적이 일치하지 않음

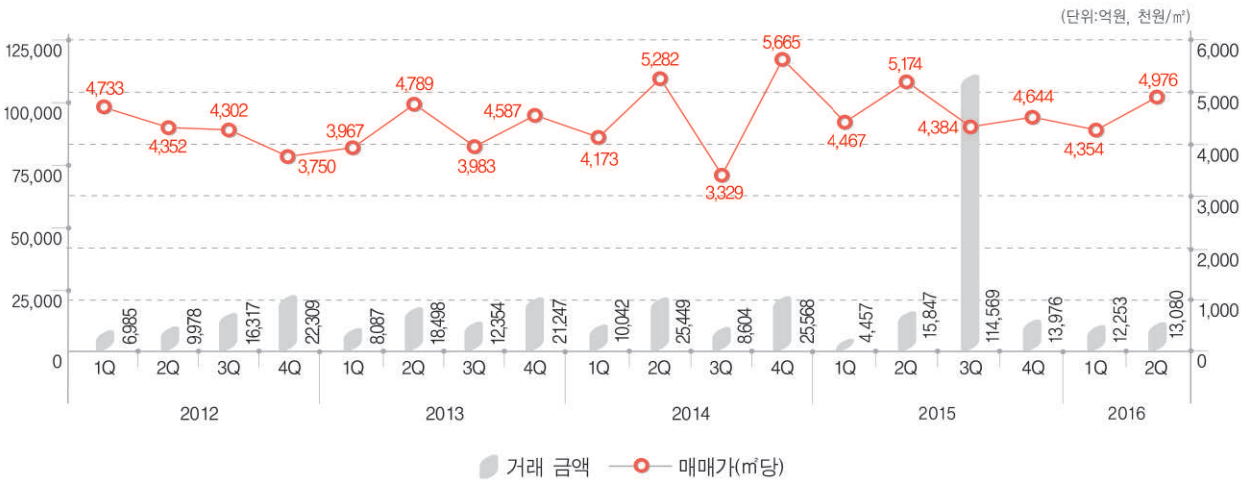
2 매매시장 분석(2016년 2/4분기)

■ 매매사례 분석

분기별 거래 면적 분석



분기별 거래 금액 분석



거래 규모

2016년 2/4분기 거래사례는 거래 건수 총 12건, 거래면적 242,837m², 거래대금은 1조 3,080억원으로 조사됨. 전분기(15건) 대비 거래 건수는 감소했으나, 거래 금액 1천억원 이상의 중대형빌딩(6건)의 거래가 늘면서 전분기(1조 3,253억원)와 유사한 거래 금액을 유지했음. 거래금액은 2015년 2/4분기 이후 5분기 연속 1조원 이상을 기록함

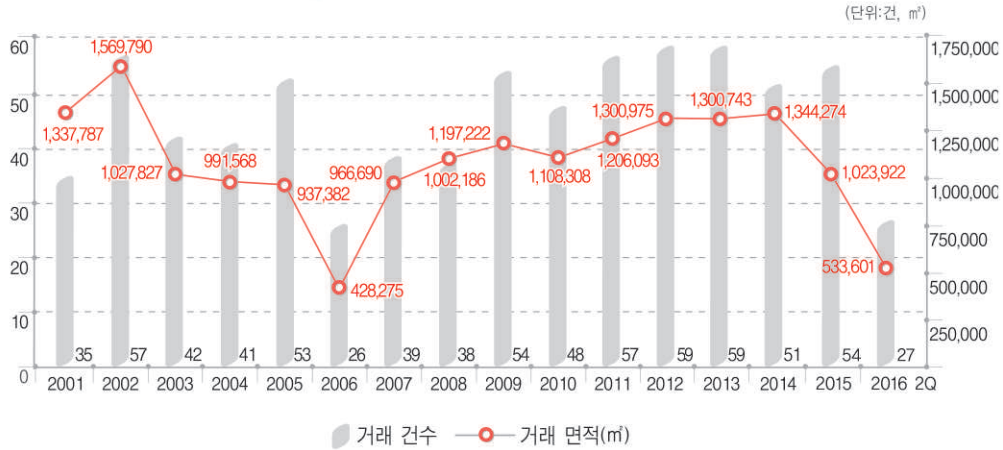
평균 매매가

m²당 평균 매매가격은 4,976천원으로 전분기(4,354천원) 대비 14.3% 상승했음. 연초 주춤했던 매매가격은 나라빌딩, 신한 L타워, 국제빌딩, 여의도 한화금융센터 등 3대 권역 주요 역세권 소재 물건의 거래로 1/4분기 대비 두 자릿수 상승률로 반등했음. 최근 매매시장은 주요권역 중대형 매물의 거래 여부에 따라 매분기 등락을 반복하고 있는 상황임

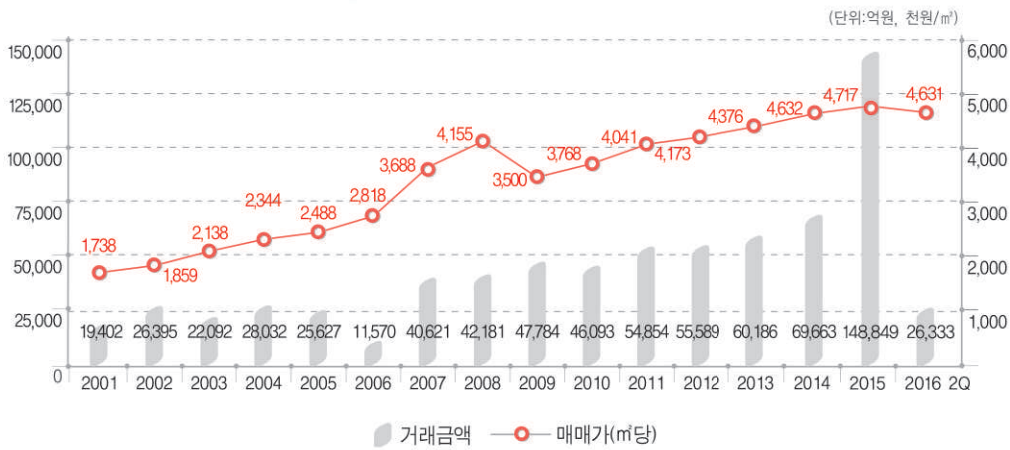
2 매매시장 분석(2016년 2/4분기)

연도별 매매사례 대비 2016년 누적 거래사례 분석

연도별 거래 면적



연도별 거래 금액



누적 거래규모

1998년부터 2016년 2/4분기까지 거래가 완료된 서울 및 분당권역의 오피스빌딩 매매사례는 총 775건, 거래면적 18,463,126m²에 거래금액은 74조 7,142억원으로 조사됐음. 연간 평균 거래 건수 41건, 거래면적 971,743m²에 거래금액 3조 9,323억원 수준임

거래 금액

2016년 상반기 누적 거래금액은 2조 6,333억원으로 조사됐음. 전년 동기(2조 303억원) 대비 6천억원 이상 늘었음. 3.5조 원이 넘었던 2015년 상반기에는 미치지 못했지만 2조 6,855억원을 기록했던 2014년 상반기 수준을 회복했음. 1/4분기 간접투자 매수세와 2/4분기 실사용법인 매수세가 꾸준히 이어진 덕분에 풀이됨. 2010년 이후 하반기 거래금액이 모두 3조원을 넘었고, 상반기 입찰을 통해 공급된 다수의 매물 동향을 감안했을때, 2016년 연간 거래금액은 6조원을 넘어설 것으로 예상됨. 특히, 삼성화재본사, 옛 외환은행 본점, SIFC 등의 대형 매물이 연내 거래될 경우 7조원 이상까지도 가능할 것으로 사료됨

평균 매매가

2016년 2/4분기까지 누적 거래사례의 m²당 평균 매매가격은 4,631천원으로 역대 최고치를 경신했던 2015년 평균 매매가(4,717천원) 대비로는 소폭(1.8% ↓) 하락했음. 1/4분기 하락폭(7.7% ↓)을 2/4분기에 일부 회복했으나, 2015년 수준에는 다소 못미쳤음

■ 매매시장 주요 특징(2016년 2/4분기)

2016년 2/4분기에 거래가 이루어진 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

특징	내용	비고
5분기 연속 1조원대 거래금액 지속	2/4분기 거래금액은 실사용법인(7건)의 매수 활성화에 힘입어 분기 사상 최대 금액을 기록했던 1/4분기에 이어 1조 3천억원선을 유지했음. 이에, 거래금액은 2015년 2/4분기 이후 5분기 연속으로 1조원 이상을 기록함	2015년 2Q 1조 4,721억원 2015년 3Q 1조 4,242억원 2015년 4Q 1조 3,976억원 2016년 1Q 1조 3,253억원 2016년 2Q 1조 3,080억원
m ² 당 평균 매매가 전분기 대비 두 자릿 수 상승률 기록	연말 대비 1/4분기에 다소 주춤했던 매매가격은 3대권역 주요 역세권 소재 물건의 거래가 성사되면서 전분기 대비 두 자릿수 상승률을 기록함. 최근 매매시장은 주요권역 중대형 매물의 거래 여부에 따라 매분기 등락을 반복하고 있는 상황임	2013년 2/3분기 이후 매분기 매매가격 등락 반복중
임대 안정화 여부에 따른 가격 역전 현상 발생	통상 투자 목적 매입사례의 경우 빌딩 입지와 규모 등에 따라 매매 가격이 정비례하지만 최근에는 임대 안정화 여부에 따라 반비례하는 사례가 나타나고 있으며, 거래의 가장 중요한 변수로 작용함	매매가격 방어를 위해 책임임차, 재임차 보편화
실사용법인 매수세 회복	간접 투자 매수 건수가 줄었으나, 투자 목적이 더해진 실사용법인의 매수 건수가 늘었고, 구조조정 매물의 거래가 꾸준히 이뤄졌음. 특히, 간접 투자 매수사례 중에서도 지분 투자를 통한 실사용 사례가 일부 확인됨	삼성생명 송파빌딩, 임광빌딩, 평야빌딩, 영보빌딩 등
간접투자 매수 비중 감소	2016년 1/4분기 과반 이상을 점유했던 간접투자 매수는 금분기 12건의 거래사례 중 5건에 그쳤음. 상반기 누적 거래 건수 비중 역시 과반 이하(27건 중 13건)로 떨어졌음	2016년 1Q 15건 중 8건(53.3%) 2016년 2Q 12건 중 5건(41.7%)

3 매매시장 전망(2016년 하반기)

구분	내용	비고
2016년 누적 거래금액 6조원 상회 예상	2016년 상반기 누적 거래금액이 이미 2조 6천억원을 넘어섰고, 2010년대 하반기 평균 거래금액이 3조원대 중반임을 감안할 때, 2016년 연간 거래금액은 6조원을 상회할 것으로 예상됨. 특히, 삼성화재본사, 옛 외환은행 본점, SIFC 등 대형 매물이 연내 거래될 경우 거래금액은 7조원선까지도 가능할 전망이다	2016년 연간 거래건수 50~60건 예상
구조조정 물건 공급 및 거래 연중 지속	2016년 상반기 삼성, CJ, 현대차, 한화 등 대기업 보유 사옥을 중심으로 구조조정 물건이 다수 공급 및 거래됐음. 하반기에도 경기 회복 전망이 불투명해 금융업종을 중심으로 구조조정 물건의 거래 비중은 더 늘어날 것으로 추정됨	삼성생명본사빌딩, 삼부오피스빌딩 등 거래 예정
외국자본의 다양한 시장 참여	상반기에 3건을 매수하며 명맥을 유지한 외국자본은 역삼동 캐피탈타워, SIFC와 같은 Core 물건 뿐만 아니라, Core Plus, Value Add 등 다양한 물건에 대한 매수를 검토 중에 있고, Value Add가 가능한 리테일 상품 매수와 물류센터 개발에까지 참여하는 등 투자를 확대하고 있음. 오피스빌딩으로 범위를 좁히면 분기당 1~2건으로 비중이 축소되지만, 물류센터와 리테일 등으로 확대할 경우 활발한 참여가 예상됨	미국계 및 중국계 중심
KBD 및 서울 소재 역세권 중소형 빌딩 거래 증가	한국은행 기준금리가 사상 최저 수준으로 떨어졌고, 브렉시트 등 대외변수 영향으로 미국 금리 인상 가능성 역시 낮아지면서, 개인자산가 및 실수요 법인의 중소형빌딩 매수 사례가 증가할 것으로 예상됨. 기존 KBD 소재 물건 뿐만 아니라 상대적으로 매물이 많은 서울 기타권역 소재 중소형빌딩까지 거래가 활발하게 이루어질 것으로 관측됨	2016년 연간 거래건수 예상 KBD 20~30건 Others 15~20건
CBD 거래금액 대폭 증가 예상	상반기 입찰 물건에 삼성화재본사, 옛 외환은행 본점 등 구조조정 매물까지 더해져 CBD 내 하반기 거래 예정 매물은 3조원 규모를 넘어설 것으로 추정됨. 이에, 동 권역 거래금액이 대폭 증가할 전망이다	프라임, 순화 삼성생명태평로, HSBC 등 거래 예정
중전부동산 관심 및 거래 지속	하반기에 Closing 예정인 중전부동산은 흥대입구 전파진흥원사옥까지 더해져 약 6건, 5천5백억원 규모로 관측됨. 기존에 유찰되었던 신용보증기금 등의 경우 3/4분기 초 재입찰을 계획하고 있어 중전부동산 거래 비중은 꾸준할 전망이다	방송전파진흥원사옥, 국토정보공사, 건강보험심사평가원 한국가스공사 등 Closing 예정
간접 투자 매수 비중 확대	간접 투자 매수사례는 2/4분기 실사용법인 매수 증가로 50% 이하로 하락했으나, 통상 하반기에 크게 증가하는 트렌드와 주요 매물 동향을 감안할 때, 과반 이상의 점유율을 회복할 것으로 예상됨	거래건수 기준 상반기 48% 점유 하반기 60% 내외 예상

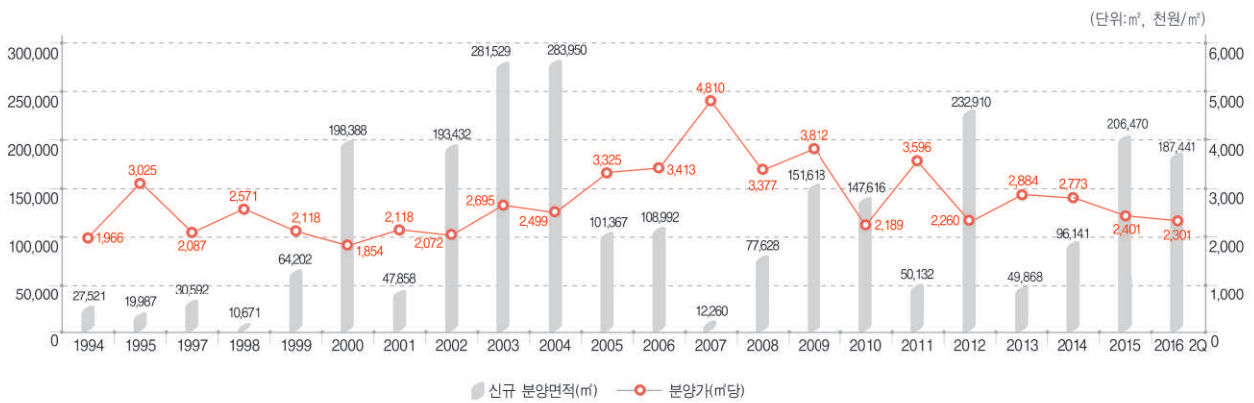
1 시장 동향

■ 조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양 중인 오피스 빌딩과 준공 예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주 현황 및 기타 현황 등에 관한 사항을 조사 및 분석함

■ 조사 기간 2016년 4월 1일 ~ 2016년 6월 30일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



신규 분양 규모 및 현황

2016년 2/4분기 서울 및 수도권에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 총 6건으로 오피스 분양 면적은 60,232㎡로 조사됐음. 전분기에 이어 금분기에도 광고 등 수도권 위주로 신규 분양 물량이 공급되었으나, 대부분 주용도가 업무시설이 아닌 복합빌딩이기 때문에 오피스 분양면적은 1/4분기 대비 큰 폭으로 감소했음. 서울 기타지역의 오피스 분양 건수가 1건에 그쳤던 반면 광고 테크노밸리, 하남 미사지구, 동탄 신도시 등 수도권 신규 개발지역의 분양 건수는 증가한 것으로 확인됐음. 서울 기타지역에서는 성동구 성수동2가에 지식산업센터 지원시설 형태로 1건만이 공급됐고, 수도권 신규 개발지역에 금분기 전체 분양 물량의 93.5%가 집중됐음

준공 현황

2016년 2/4분기에 준공된 오피스 분양 상품은 없는 것으로 조사됨

누적 분양 현황

2016년 상반기 누적 신규 오피스 분양 사례는 총 13건, 187,441㎡로 파악됐음. 마곡지구와 광고신도시, 동탄2신도시, 하남 미사지구 등 신규 개발 지역에 신규 분양 물량이 꾸준히 공급되고 있고, 구로와 성수 등을 중심으로 지식산업센터 내 지원시설 형태의 오피스 상품이 더해지면서 2/4분기에 이미 2000년 이후 연간 평균 분양 물량(연간 14만㎡ 내외)을 넘어섰음

2 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
Others	하우스디세종타워	성동구 성수동2가	B6/18F	36,252㎡(3,917㎡)	11,262~11,455	2018. 7
수도권	동탄 금강펜테리움IT타워	화성시 동탄2신도시	B3/20F	43,394㎡(2,582㎡)	5,300~5,700	2017. 11
	일산 웨스턴돔타워	고양시 일산동구	B2/10F	60,915㎡(17,419㎡)	5,600~5,800	2007. 2
	현대 베스코아 센트럴	하남시 신장동	B6/15F	32,832㎡(3,374㎡)	6,000~7,000	2016. 9
	광교 효성해링턴타워	수원시 영통구	B5/24F	59,410㎡(26,413㎡)	7,900~8,100	2018. 12
	미사강변 안강 프라이빗뷰	하남시 미사지구	B6/13F	10,519㎡(6,527㎡)	7,000~7,300	2018. 2

Others 하우스디세종타워



- 규 모 : B6/18F
- 연 면 적 : 36,252㎡
- 대지면적 : 4,069㎡
- 성동구 성수동2가
- 준 공 일 : 2018. 7(예정)
- 용 도 : 업무/근생
- 주차대수 : 229대
- 시 행 : KB부동산신탁
- 시 공 : 대보건설

- 지하철 2호선 성수역 도보 5분 거리 위치
- 업무시설은 지상 2층, 17~18층으로 구성돼 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 3,917㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 11,262~11,455천원(VAT별도)이며, 섹션형 오피스 총 243실로 구성돼 있음

수도권 동탄 금강펜테리움IT타워



- 규 모 : B3/20F
- 연 면 적 : 43,394㎡
- 대지면적 : 7,550㎡
- 화성시 동탄2신도시
- 준 공 일 : 2017. 11(예정)
- 용 도 : 업무/근생
- 주차대수 : 294대
- 시 행 : 금강비스타
- 시 공 : 금강주택

- KTX, GTX 동탄역(예정) 도보 10분 거리 위치
- 업무시설은 저층부 일부에 위치해 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 2,582㎡임
- 분양가는 3.3㎡당 5,300~5,700천원(VAT별도)이며, 오피스 비중은 전체 연면적의 5.95% 수준임

수도권 일산 웨스턴돔타워



- 규 모 : B2/10F
- 연 면 적 : 60,915㎡
- 대지면적 : 15,318㎡
- 고양시 일산동구
- 준 공 일 : 2007. 2
- 용 도 : 업무/근생/운동/문화
- 주차대수 : 386대
- 시 행 : C&M개발
- 시 공 : 청원건설/한라건설

- 지하철 3호선 정발산역 도보 10분 거리 위치
- 업무시설은 3~9층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 17,419㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 5,600~5,800천원(VAT별도)이며, 섹션오피스 총 303실로 구성돼 있음

수도권 현대 베스코아 센트럴



- 규 모 : B6/15F
- 연 면 적 : 32,832㎡
- 대지면적 : 2,648㎡
- 하남시 신장동
- 준 공 일 : 2016. 9(예정)
- 용 도 : 업무/근생/판매
- 주차대수 : 340대
- 시 행 : JL파트너스
- 시 공 : SSP파라디소

- 지하철 5호선 하남시청역(예정) 도보 3분 거리 위치
- 업무시설은 12, 14, 15층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 3,374㎡(분양 면적 기준)임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 6,000~7,000천원(VAT별도)이며, 스마트 오피스 162실로 구성돼 있음

수도권 **광고 효성해링턴타워**



- 규 모 : B5/24F
- 연 면 적 : 59,410㎡
- 대지면적 : 5,753㎡
- 수원시 영통구
- 준 공 일 : 2018. 12(예정)
- 용 도 : 업무/근생/주거
- 주차대수 : 478대
- 시 행 : 삼정토건
- 시 공 : 효성건설

- 신분당선 광고중앙역(아주대) 도보 20분 거리 위치
- 업무시설은 지하5층~24층이며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 26,413㎡임
- 분양가는 3.3㎡당 7,900~8,100천원(VAT별도) 수준이며, 340실의 섹션오피스로 구성됨

수도권 **미사강변 안강프라이빗뷰**



- 규 모 : B6/13F
- 연 면 적 : 10,519㎡
- 대지면적 : 850㎡
- 수원시 영통구
- 준 공 일 : 2018. 2(예정)
- 용 도 : 업무/근생
- 주차대수 : 68대
- 시 행 : 안강디벨롭먼트
- 시 공 : 안강디벨롭먼트

- 지하철 5호선 미사역(예정) 도보 10분 거리 위치
- 업무시설은 5~13층이며, 오피스 면적(분양면적 기준)으로 6,527㎡임
- 분양가는 3.3㎡당 7,000~7,300천원(VAT별도) 수준이며, 섹션오피스 55실로 구성돼 있음

3 분양시장 전망(2016년 3/4분기)

구 분	내 용
신규 분양 물량 공급 지속	상반기에 이미 신규 분양 물량이 2000년대 이후 평균 공급 물량(14만㎡)을 넘어섰고, 하반기에는 수도권 동탄2 신도시를 비롯해, 강서 마곡지구, 가산 디지털단지 등에 신규 분양 상품의 공급이 예정돼 있는 바, 2015년에 이어 연간 신규 오피스 분양 물량이 20만㎡를 크게 넘어설 전망이다
준공 물량 하반기 대폭 증가	2014년 하반기 이후 서울 기타권역인 송파구 문정지구와 강서구 마곡지구에 집중 공급되었던 오피스 분양 상품의 준공이 3/4분기부터 2017년 까지 예정되어 있어, 동 지역을 중심으로 준공 물량이 크게 늘어날 전망이다
선임대 후분양 상품 공급	하반기에 마곡과 문정지구를 중심으로 준공 물량이 늘면서 동지역 오피스 분양 상품의 미분양 물량 중 일부가 선임대 후분양이나, 수익률 보장 형태로 공급될 것으로 예상됨
기준 금리 보험세와 유사 상품 선호에 따른 파생 수요 발생	한국은행 기준 금리가 상반기 내내 동결되었고, 미국 금리 인상 시기 역시 연말 이후로 지연되면서 오피스 분양 시장에는 긍정적인 영향을 미치고 있음. 연말 이후 인상 가능성이 있으나, 저금리 추세 지속에 따른 중소기업 등 유사 상품의 선호 속에서 수요는 꾸준할 전망이다

1 조사 대상

■ 조사 대상 및 내용

2016년 2/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드 및 국토교통부에서 인가 받은 부동산투자회사를 대상으로 함

■ 조사 기간 2016년 4월 1일 ~ 2016년 6월 30일

■ 부동산펀드(REF) 설정 현황

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 단위	특성분류	투자 지역
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 25	2016/04/27	8,010	사모	단위	미분류	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 26	2016/06/29	7,010	사모	단위	미분류	국내

※ 위 자료는 금융투자협회 자료를 기준으로 상품설명서, 신문기사 및 각 자산운용사 질의답변을 참고하여 작성되었으며, 실제와 차이가 있을 수 있음
 ※ 금융투자협회에 공시되지 않는 전문투자형 사모부동산펀드는 대상에서 제외하였음

■ 리츠(REITs) 설정 현황

구분	유형	회사명	자산관리회사	인가일	투자부동산
영업인가	위탁관리	케이비와이즈스타제10호	KB부동산신탁	2016/05/11	서울시 강남구 역삼동 소재 오피스
		마스턴제16호	마스턴투자운용	2016/05/11	서울시 중구 서소문동 소재 동화빌딩
		케이리얼티임대주택제1호	KT AMC	2016/05/13	경기도 광명시 소하동 소재 오피스텔(420세대)
		엔에이치에프제8호	한국토지주택공사	2016/05/13	공공 임대주택(4,639세대)
		엔에이치에프제9호	한국토지주택공사	2016/05/13	공공 임대주택(3,183세대)
		케이리얼티제8호	KT AMC	2016/05/24	서울시 중구 다동 소재 국제빌딩
		해피투게더하우스제2호	KB부동산신탁	2016/05/26	경기도 안산시 단원구 원시동 소재 오피스텔 및 근린생활시설
		영종하늘도시주택	한국토지주택공사	2016/05/30	인천 중구 중산동 소재 공동주택(1,510세대)
		케이리얼티임대주택제2호	KT AMC	2016/06/10	대구 남구 대명동 임대주택
		엘티대한제3호뉴스테이	대한토지신탁	2016/06/28	경기도 김포시 한강신도시 소재 임대주택
		서희케이비스타힐스테이제1호	KB부동산신탁	2016/06/28	대구 북구 사수동 소재 임대주택
	대한제5호뉴스테이	대한토지신탁	2016/06/28	인천 남동구 서창동 소재 임대주택	
구조조정	코리아밸류그로쓰호텔제4호	하나AIM AMC	2016/04/26	서울시 종로구 소재 아벤티리조트호텔	
변경인가	위탁관리	뉴스테이허브제1호	한국토지주택공사	2016/04/12	지에스코크랩뉴스테이/힐스테이트호매실뉴스테이의 주식 투자사업 추가
				2016/05/17	지에스코크랩뉴스테이/힐스테이트호매실뉴스테이의 우선주 투자사업 추가
				2016/06/10	케이리얼티임대주택제1호/케이리얼티임대주택제2호 주식 투자사업 추가
영업인가 신청	위탁관리	양주옥정제3차	한국토지주택공사	2016/06/22	경기도 양주시 소재 공동주택(1,566세대)
	구조조정	코크렙제33호	코람코자산신탁	2016/06/10	서울시 중구 소재 대우조선해양빌딩

※ 위 자료는 국토교통부 자료를 기준으로 투자보고서, 신문기사 및 각 자산관리사 질의답변을 참고하여 작성되었으며, 실제와 차이가 있을 수 있음

1 조사 개요

■ 조사 대상 및 내용

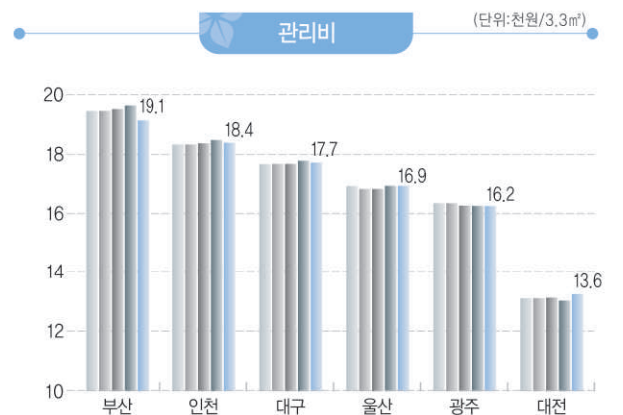
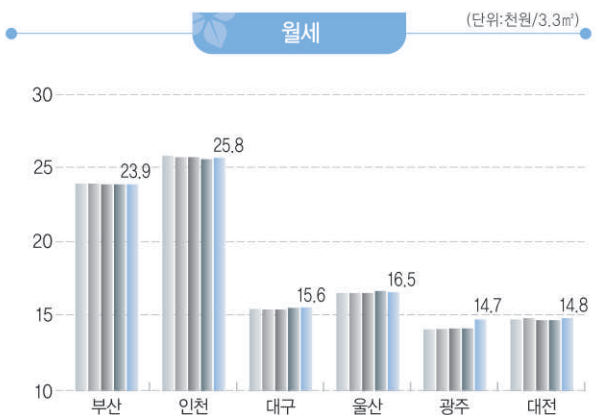
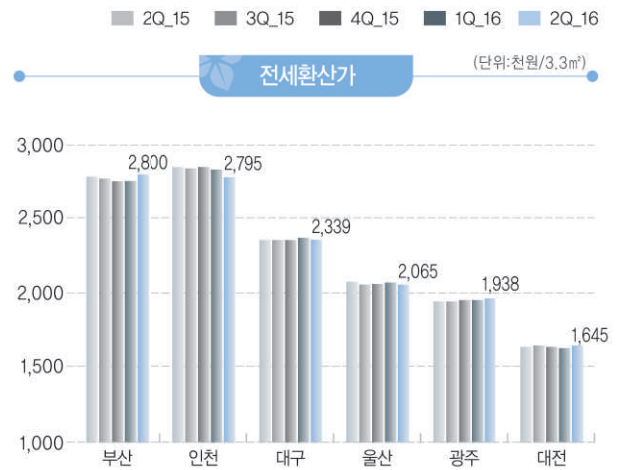
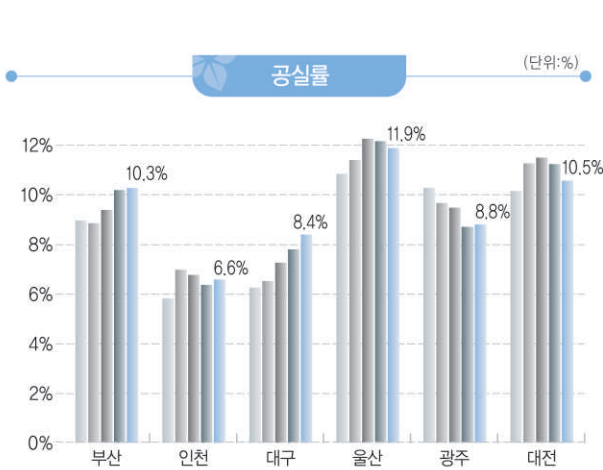
부산, 대구, 대전 등 6대 광역시에 소재하는 연면적 6,600㎡ 이상의 345개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함

■ 조사 기간 2016년 4월 1일 ~ 2016년 6월 30일

2 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	2,795	2,800	2,339	2,065	1,938	1,645
보증금	566.1	463.5	664.1	478.5	641.8	401.3
월세	25.8	23.9	15.6	16.5	14.7	14.8
관리비	18.4	19.1	17.7	16.9	16.2	13.6
공실률	6.6%	10.3%	8.4%	11.9%	8.8%	10.5%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%



1 조사 대상

※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 오피스 빌딩을 대상으로 매매가격, 임대료 추이 등에 관한 사항을 조사함

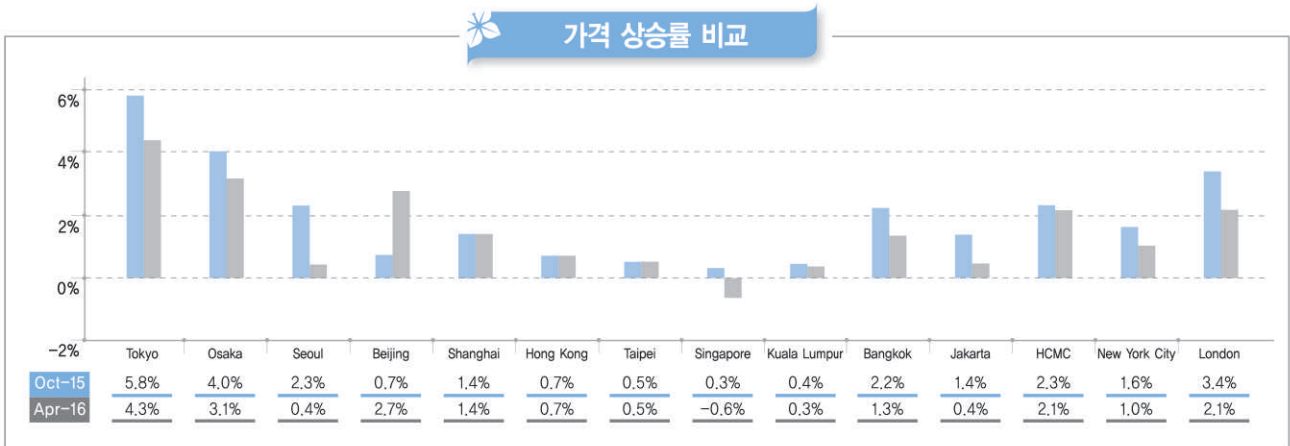
■ 조사 기간 2015년 10월 ~ 2016년 4월

■ 조사 결과 요약

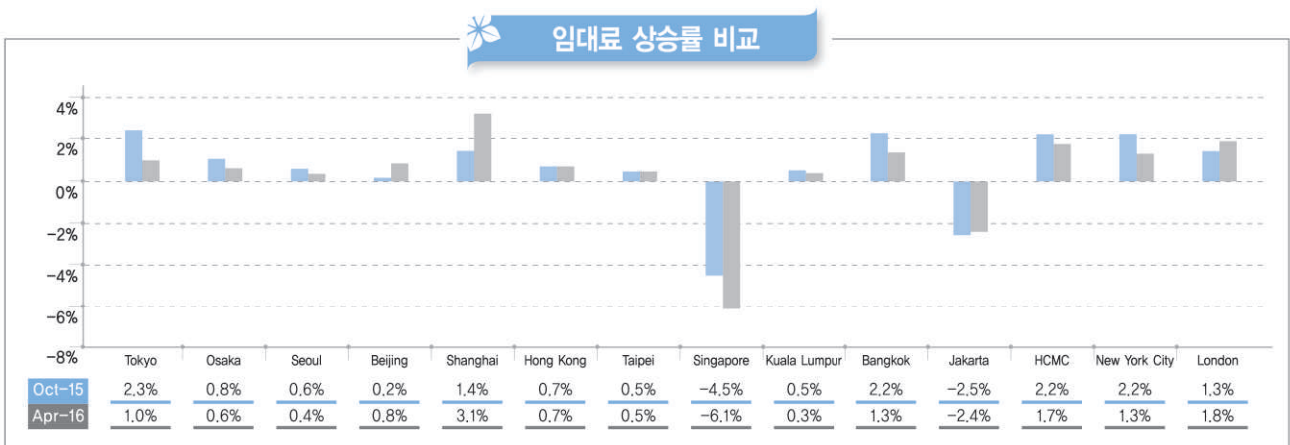
Summary 싱가포르를 제외한 13개 도시 모두 오피스빌딩 가격이 상승했음. 도쿄(4.3%)가 가장 높은 상승률을 보였고, 오사카(3.1%), 베이징(2.7%) 순으로 뒤를 이었음. 도쿄와 오사카의 상승세는 일본의 양적완화 통화정책에 기인한 활발한 투자 수요에 따른 것으로 분석됨
임대료의 경우 1%를 기준으로 두 그룹으로 나뉘었음. 상하이(3.1%), 런던(1.8%), 호치민(1.7%), 방콕(1.3%), 뉴욕(1.3%), 도쿄(1.0%)는 1% 이상 상승한 반면, 나머지 도시는 1% 이하 상승률을 보였음. 다만, 싱가포르(-6.1%)와 자카르타(-2.4%)는 심각한 수급 불균형의 영향으로 전년 동기 대비 하락했음. 싱가포르의 경우 공급과잉과 임차인 위주의 시장이 형성된 탓에 임대료가 큰 폭으로 떨어졌음

■ 도시별 변동률 (반기 기준)

매매가격 도쿄(+4.3%)가 가장 높은 상승률을 보였고, 그 다음으로 오사카(+3.1%), 베이징(+2.7%) 순으로 조사됐음. 반면에 싱가포르(-0.6%)는 하락세로 전환함



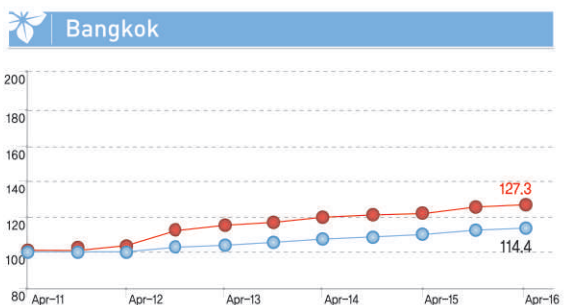
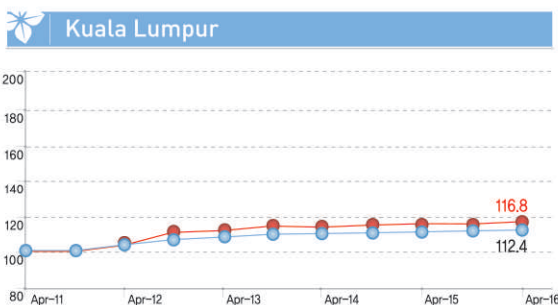
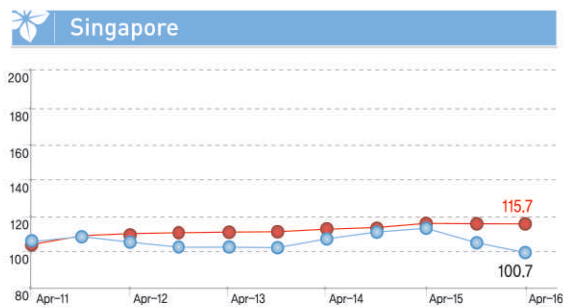
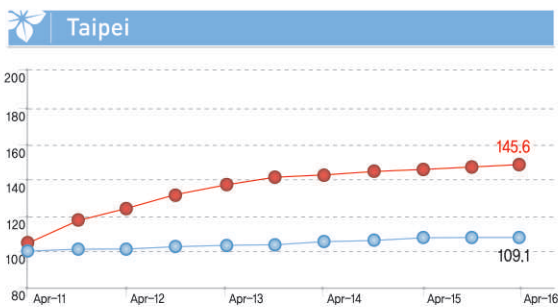
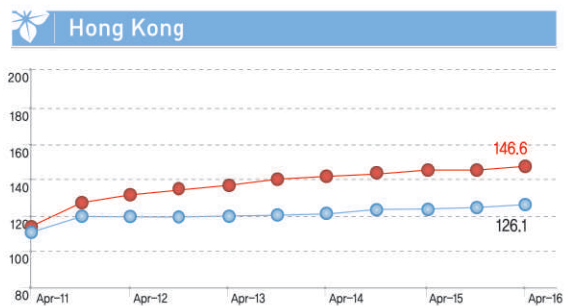
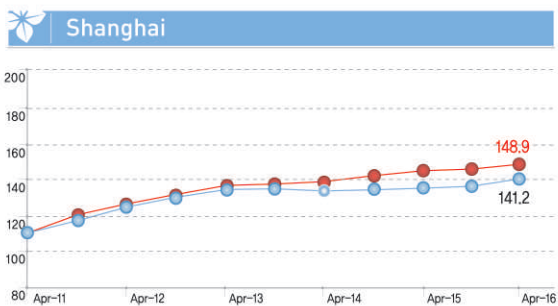
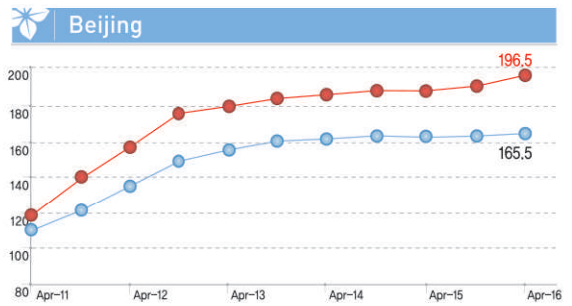
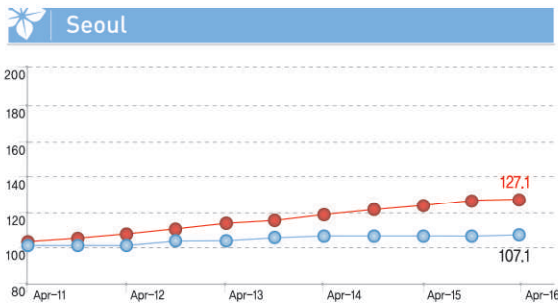
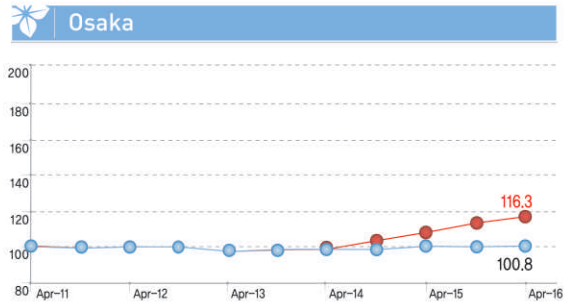
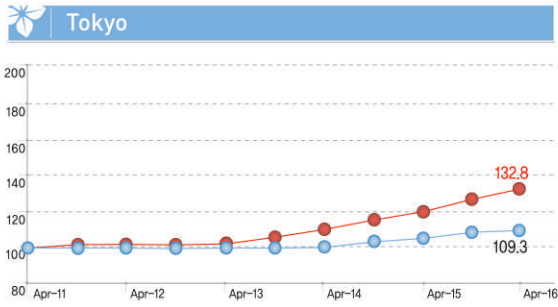
임대료 상하이(+3.1%)가 가장 높은 상승률을 나타냈으며, 다음으로 런던(+1.8%), 호치민(+1.7%) 순으로 조사됐음. 반면 싱가포르(-6.1%)와 자카르타(-2.4%)는 큰 폭으로 하락했음



도시별 매매가 및 임대료 변화

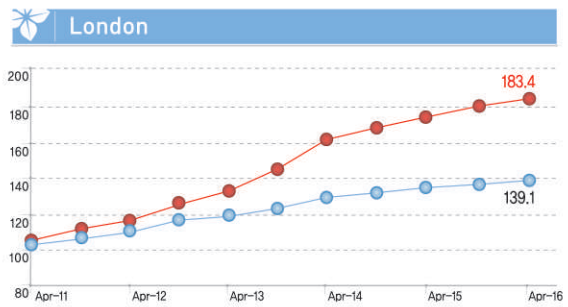
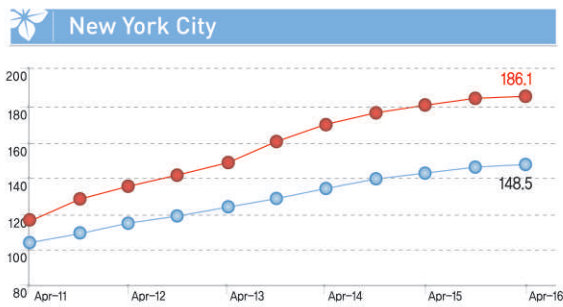
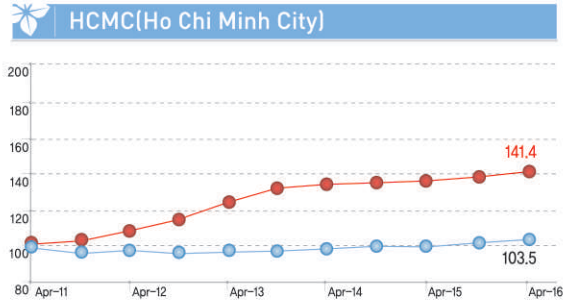
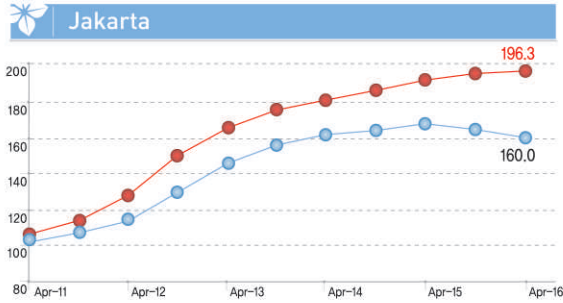
오피스 빌딩 가격 및 임대료 지수

● 가격지수 ● 임대료 지수 (2010년 10월 = 100.0)



오피스 빌딩 가격 및 임대료 지수

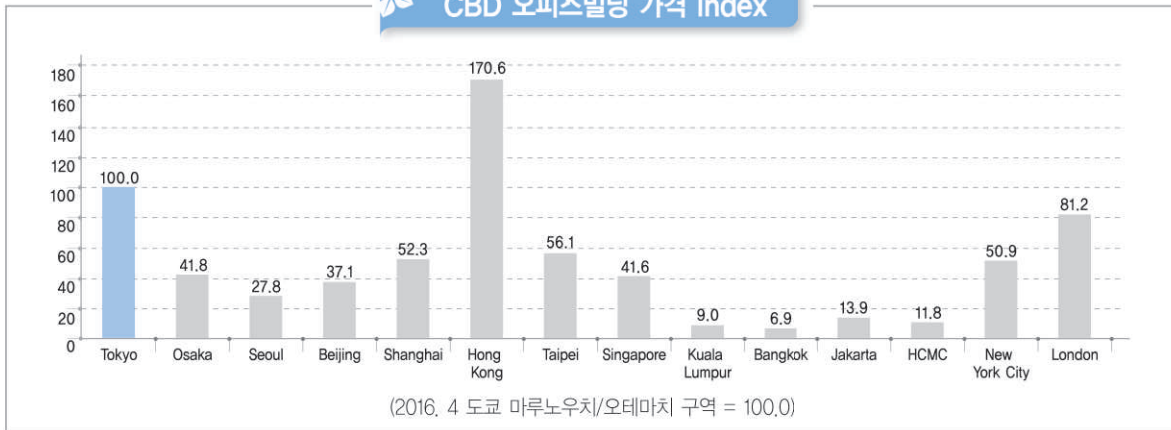
● 가격지수 ● 임대료 지수 (2010년 10월 = 100.0)



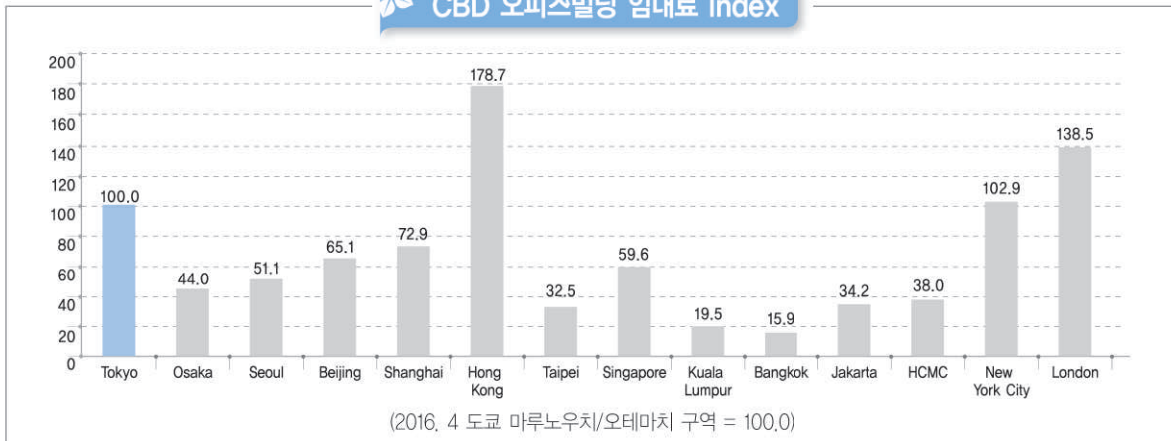
CBD 지역 내 프라임등급 빌딩 매매가 및 임대료

아래 그래프는 임대면적 기준으로 m²당 가격 Index를 나타내고 있으며, 각 도시별 화폐 단위는 모두 일본 '엔'으로 환산됐음

CBD 오피스빌딩 가격 Index



CBD 오피스빌딩 임대료 Index



1 조사 대상

■ 조사 대상 및 내용

CPI(소비자물가지수), 경제성장률, 고용률, 지가변동률, 투자수익률 등을 대상으로 조사하여 오피스 임대시장, 수급시장, 매매시장에 대한 추세를 파악하고자 함

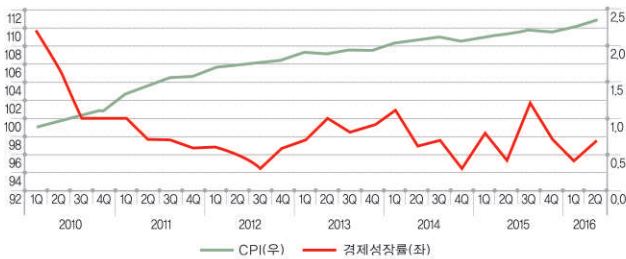
■ 조사 기간 2016년 4월 1일 ~2016년 6월 30일

임대시장 관련 Index

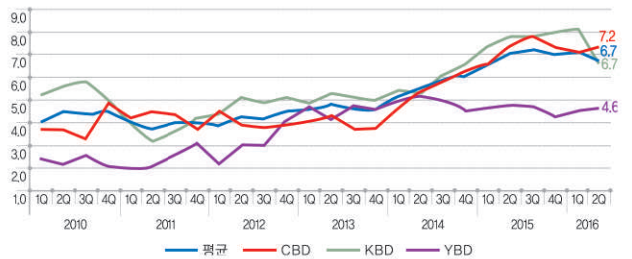
(단위:2010년=100, %)

구분 / 시기	16. 1Q	16. 2Q	변동률
CPI	110	111	▲ 0.9%
경제성장률	0.4	0.7	▼ 0.3%p
공실률(평균)	7.1	7.2	▲ 0.1%p

CPI · 경제성장률 (단위:2010년=100, %)



공실률(서울) (단위:%)

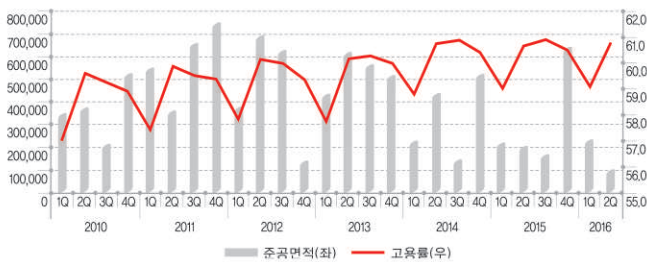


수급시장 관련 Index

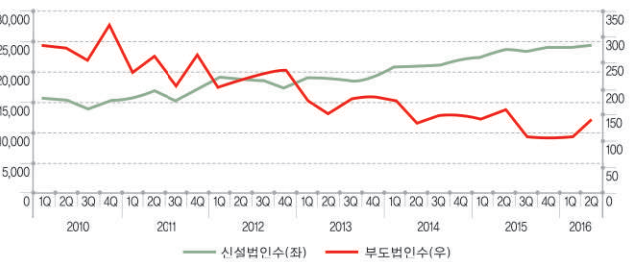
(단위:m², %, 개)

구분 / 시기	16. 1Q	16. 2Q	변동률
준공면적	234,702	99,774	▼ 57.4%
고용률	59.1	60.8	▲ 1.7%p
신설법인수	24,094	24,169	▲ 3.1%
부도법인수	110	138	▲ 25.4%

건축준공면적(오피스) · 고용률 (단위:m², %)



신설법인수 · 부도법인수 (단위:개)

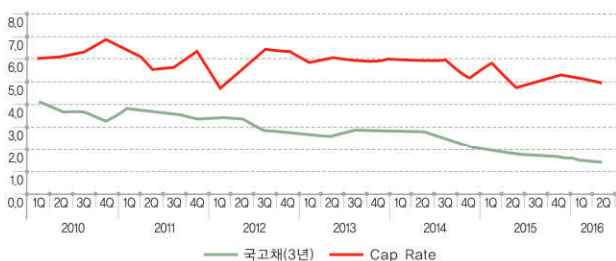


매매시장 관련 Index

(단위:%)

구분 / 시기	16. 1Q	16. 2Q	변동률
국고채(3년)	1.5	1.4	▼ 0.1%p
Cap Rate	5.06	5.32	▲ 0.26%p
지가변동률	0.17	0.23	▲ 0.06%p
투자수익률	1.15	1.52	▲ 0.01%p

국고채(3년) · Cap Rate (단위:%)

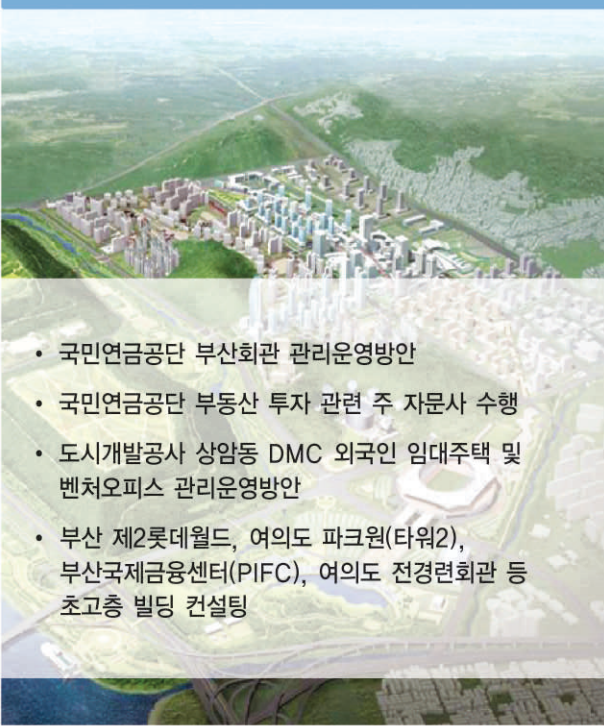


지가변동률 · 투자수익률(오피스) (단위:%)



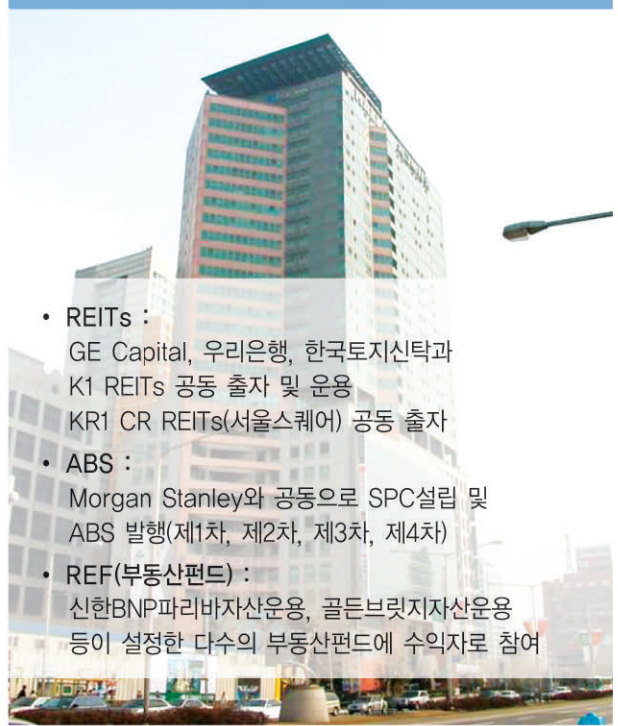
※출처 : 한국은행, 한국감정원, 중소기업청, 신영에셋

Consulting



- 국민연금공단 부산화관 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 초고층 빌딩 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, 그레이스타워, 데이콤빌딩, 잠실 시그마타워, 청담동 M빌딩 등
YBD MBC경영센터, 리버타워, 대능빌딩 등
BBD 센트럴타워, 온세통신빌딩, 서현신영G타워 등

Project Management



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

Office



- CBD 신한타워, 더프라임타워
KBD 플래티넘타워, POBA강남타워, 트러스트타워
YBD 하나금융투자빌딩, 디큐브시티
BBD 분당스퀘어, H스퀘어, 분당센트럴타워
서울 기타지역 G밸리 비즈프라자, 강동그린타워 등
- 총 20동, 941,615㎡의 오피스빌딩 자산관리 수행 중

상업시설 | 물류



- 청주 지웰시티몰 I, II, 군산·천안 물류센터,
홍플러스(인천, 영동, 부천, 대구),
롯데시네마(인덕원, 경산),
롯데마트(나주, 신갈), SK D&D 등
- 총 21개동 482,671㎡의 상업시설과 물류시설
자산관리 수행 중

주상복합 | 서비스레지던스



- 주거시설 자산관리 청주 지웰시티 1·2차, 분당 하우스빌,
동탄 지웰에스테이트, 한남동 Hillside,
천안 불당지웰푸르지오 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, 디큐브시티
BBD 온세빌딩 서울 기타지역 SMT, 강동그린타워,
코스모타워 등 대전·송탄 등 멀티플렉스, 롯데캐슬스카이몰,
전주 효자몰, 롯데마트, 나주점 등
- Office, 물류센터, 상업시설, 주거시설 및
스포츠센터 등 72건의 자산실사 수행

 **분당M타워**



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

 **센트럴타워**



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

 **트러스트타워**



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

 **풍산빌딩**



주 소	서대문구 총정로
규 모	B7/16F
연 면 적	36,563m ²
준공시기	2011년

 **POBA 강남타워**



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

 **세우빌딩**



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

 **FKI타워**



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

 **현대인텔렉스빌딩**



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

 **제일약품빌딩**



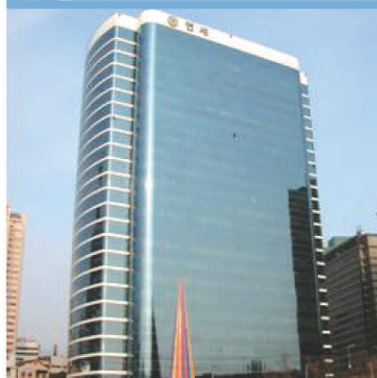
주 소	서초구 사평대로
규 모	B4/11F
연 면 적	12,264m ²
준공시기	2003년

분당 퍼스트타워



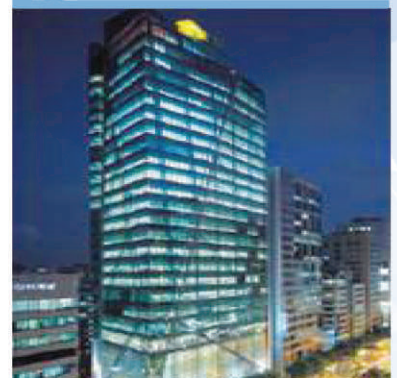
주 소 분당구 분당로
 규 모 B6/13F
 연 면 적 58,924m²
 준공시기 1997년

연세재단세브란스빌딩



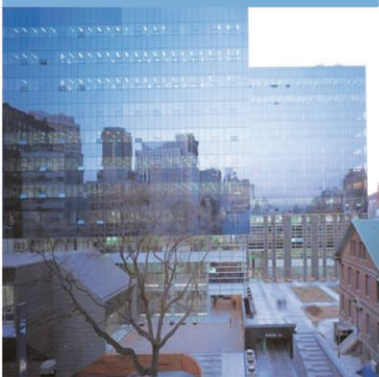
주 소 중구 통일로
 규 모 B6/24F
 연 면 적 108,887m²
 준공시기 1993년

포스코P&S타워



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

배재정동빌딩



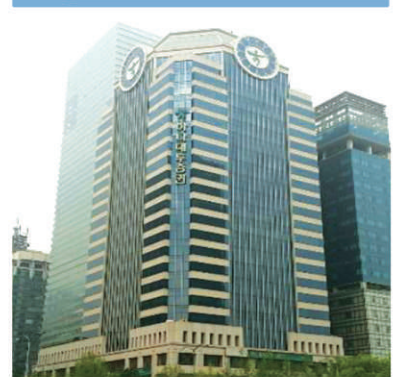
주 소 중구 서소문로11길
 규 모 B4/12F
 연 면 적 36,243m²
 준공시기 2004년

강동그린타워



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

하나금융투자빌딩



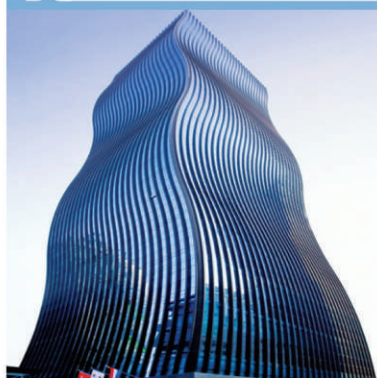
주 소 영등포구 의사당로
 규 모 B5/23F
 연 면 적 69,690m²
 준공시기 1994년

판교 현대백화점 오피스



주 소 분당구 판교역로 146번길
 규 모 B7/13F
 연 면 적 23,904m²
 준공시기 2015년

G타워



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

 유니퀘스트빌딩



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

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

 그랑서울



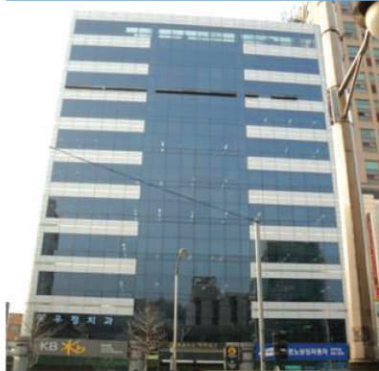
주 소 종로구 종로
 규 모 B7/24F
 연 면 적 175,537m²
 준공시기 2013년

 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

 신한 L타워



주 소 중구 삼일대로
 규 모 B7/22F
 연 면 적 30,822m²
 준공시기 2016년

미림타워



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

H' SQUARE



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

KPX빌딩



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

삼성제일빌딩



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

플래티넘타워



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

수송타워



주 소	종로구 율곡로4길
규 모	B5/18F
연 면 적	34,747m ²
준공시기	2015년 11월

KDB생명타워



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

KT&G 을지로타워



주 소	중구 마른내로
규 모	B3/14F
연 면 적	18,194m ²
준공시기	2016년 11월(예정)

동익성봉빌딩



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

오피스빌딩 임대 실적

2016

[KT&G 을지로타워] 중구 초동 / 18,194㎡ / B3,14F

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
- [YT타워] 중구 남대문로5가 / 42,322㎡ / B6,20F
- [장교4지구 오피스빌딩] 중구 을지로2가 / 30,822㎡ / B7,22F
- [동익성봉빌딩] 서초구 서초동 / 34,737㎡ / B7,19F

2013~2012

- [더프라임타워] 용산구 원효로1가 / 39,010㎡ / B6,30F
- [신승센터] 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
- [전경련회관] 영등포구 여의도동 / 168,507㎡ / B6,50F
- [삼화타워] 중구 을지로2가 / 22,985㎡ / B5,19F
- [싸이칸홀딩스빌딩] 강남구 논현동 / 9,158㎡ / B4,14F
- [놀부빌딩] 강남구 삼성동 / 3,992㎡ / B2,8F
- [아세아타워] 강남구 역삼동 / 48,817㎡ / B5,16F
- [예미지빌딩] 분당구 수내동 / 13,729㎡ / B4,12F
- [영동프라자] 강남구 논현동 / 8,530㎡ / B1,9F
- [H' SQUARE] 분당구 삼평동 / 138,696㎡ / B4,10F
- [KPX빌딩] 마포구 공덕동 / 19,769㎡ / B4,18F
- [GT타워] 서초구 서초동 / 54,583㎡ / B8,24F
- [풍산빌딩] 서대문구 충정로3가 / 36,522㎡ / B7,16F

2009

- [분당 M타워] 분당구 구미동 / 46,126㎡ / B4,8F
- [삼화빌딩] 강남구 삼성동 / 40,480㎡ / B7,20F
- [웨스트게이트타워] 서대문구 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
- [신승센터] 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 충청로3가 / 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

[아셈타워] 강남구 삼성동 / 9,170㎡ / B4,41F
 [포스코센터] 강남구 대치동 / 2,357㎡ / B4,31F
 [코트라빌딩] 서초구 압곡동 / 1,088㎡ / B6,12F
 [충정타워] 서대문구 충청로3가 / 1,779㎡ / B6,15F
 [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F

2000~1995

[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 충청로3가 / 27,610㎡ / B6,15F
 [한빛웰니스] 송파구 신천동 / 39,849㎡ / B6,22F
 [조선내화사옥] 분당구 수내동 / 9,958㎡ / B4,12F
 [소암빌딩] 강남구 삼성동 / 13,745㎡ / B7,15F
 [중앙타워] 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

2016

- 전남 나주 소재 활인마트 건축물 실사업무 컨설팅
- 경기도 수원 소재 판매시설 적정가치평가 컨설팅
- 성동구 옥수동 소재 공공업무시설 임대환경분석 자문
- 용산구 한강로3가 소재 업무시설 적정 임대가 산정 컨설팅
- 강동구 성내동 소재 주거시설 적정 임대가 산정 컨설팅
- 세종시 도담동 소재 상업시설 적정 임대가 산정 컨설팅
- 종로구 면목동 소재 업무시설 임대환경분석 자문
- 동대문구 용두동 소재 공공업무시설 임대환경분석 자문

2015~2014

- 평택시 송탄 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 성동구 성수동 공공복합청사 적정 임대환경분석 자문
- 마포구 동교동 소재 오피스빌딩 건축물 실사업무 컨설팅
- 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
- 삼양동 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

2013~2012

- 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 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
- 코람코자산신터 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 현대그룹사옥 매입타당성 분석 컨설팅
- 제주해안과학관 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
- GERE/GE자산관리 오피스 Market Research 컨설팅

2011~2009

- 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 디자인플라자 MD 컨설팅
- 양천구 목동 서울이동통신빌딩 건축물 실사업무 및 시장조사 컨설팅
- 종로구 청진동 청진2-16지구 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
- GERE 정기 오피스 Market Research 컨설팅
- 강남구 신사동 제이타워 리테일 MD 활성화 방안 컨설팅
- 코람코자산신터 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

2008~2007

- 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 누평동 다운타운일레븐상가 적정가치평가 컨설팅
- 대림산업 서초동 킴스타워 개발 컨설팅
- 여의도 S빌딩 및 충정로 D빌딩 매입 타당성 검토
- 잠실 재개발 PJT 사업타당성 검토
- 코람코자산신터 오피스 시장동향 컨설팅
- 마포구 공덕동 재개발 PJT 사업 타당성 검토
- 영등포구 당산동3가 대흥빌딩 가치평가 컨설팅
- 수익형부동산 국내외 투자기관 동향 컨설팅
- 군포시 산본동 성우빌딩 가치평가 컨설팅
- 마포구 삼양동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
- 강남구 대치동 글라스타워 총빌 임대가 차등방안 수립
- 스카이라이프 삼양동 DMC 첨단업무용지 사업타당성 검토
- 팬엔터테인먼트 삼양동 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
- KRI 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



2006~2005

- 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
- 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

2004~1998

- 강남구 신사동 제이타워 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립
- 영등포구 여의도동 리버타워 스포츠센터 적정 매각가 산정 및 마케팅 전략 수립
- 국민연금관리공단 부산화관 관리운영방안 컨설팅
- 도시개발공사 DMC 선로시설 컨설팅
- 기술신용보증기금 부산사옥 개발 최우효 방안 도출
- 원리연구회 명륜동부지 최우효 이용방안 도출
- 희성전선 군포시 공업용지 활용방안
- 서초동 교보타워 적정 임대료 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 심봉백화점 부지 개발 관련 상가, 아파트부문 개발계획 수립
- 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

1997~1996

- 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 새한종합사옥 적정임대료 산정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 을지로6가 두산타워 오피스 부문 사업성 분석
- 성동구 행당동 대림아파트 단지내 상가 최우효 마케팅 전략수립
- 여의도 코오롱 오피스텔 사업성 검토
- 수원 영통지구 두산건영아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 수유동 규강 주상복합 사업성 검토
- 강남구 대치동 섬유센터 수익성 제고 방안 연구
- 서초구 서초동 1328번지 오피스빌딩 사업성 검토
- 송파구 방이동 금호레이크타워 비주거부문 활성화 방안 연구
- 성동구 마장동 삼성아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서초구 서초동 거평 오피스텔 CONCEPT 설정
- 강남구 압구정동 현대산업개발 ISONI 사업성 검토
- 서대문구 홍제동 홍제시장 재건축 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 동양 오피스텔 사업성 검토
- 서초구 서초동 890번지 오피스텔 사업성 검토
- 성동구 옥수동 두산빌라트 사업성 검토
- 중랑구 면목동 동서울스포츠센터 재건축 주상복합 비주거부문 검토

1995

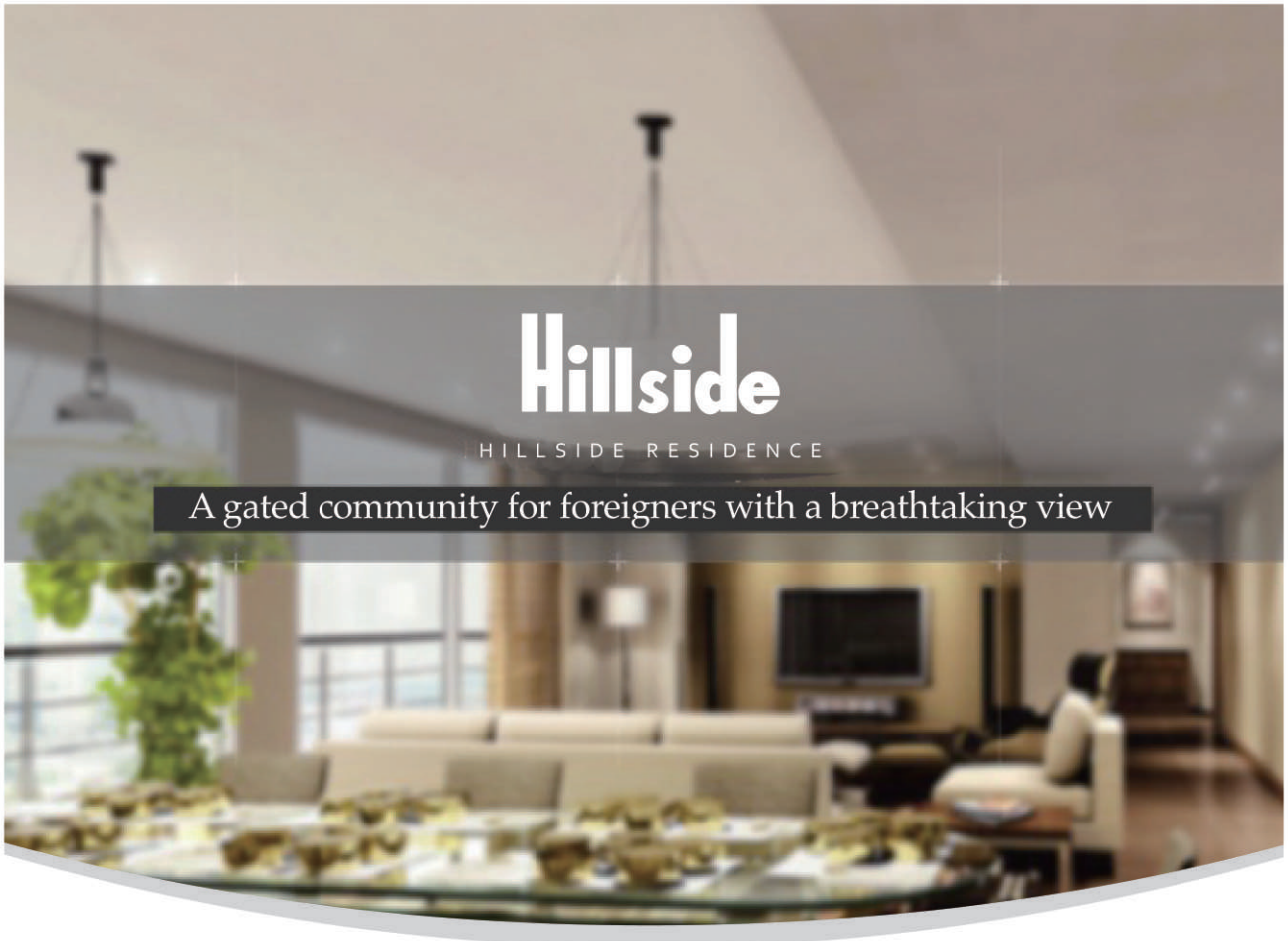
- 전주시 해창주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
- 강남구 도곡동 군인공제회관 임대료 산정에 관한 연구
- 성남시 주상복합 비주거부문에 관한 연구
- 서초구 서초동 동아투자금융 사옥부지 취득에 관한 연구
- 성동구 군자동 주상복합 사업타당성 검토
- 광주시 중흥동 오피스텔 건립에 대한 사업성 검증 연구
- 강남구 대치동 신일빌딩 임대료 산정
- 노원구 중계동 오피스텔 사업성 검토
- 수원시 영통지구 동보아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서대문구 충정로 충정타워 분양가 산정
- 송파구 신천동 원룸 오피스텔 사업성 검토
- 마포구 서교동 주상복합 사업성 검토
- 강남구 신사동 근린생활시설 사업성 검토
- 송파구 방이동 대우 유토피아 오피스텔 사업성 검토
- 송파구 신천동 한빛텔니스 비주거부문 사업성 검토
- 성동구 금호동 두산아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 성동구 마장동 현대아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 쌍문동 신원 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 한미지동차학원 부지 분양가 및 임대료 산정
- 용산구 한강로 용성테크노빌 사업성 검토
- 양천구 목동 예총회관 적정 임대료 산정

1994~1991

- 강남구 역삼동 761 조합주택 사업계획
- 마포구 마포동 금호전기빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 삼성동 원방빌딩 임대 전략수립에 관한 연구
- 강남구 대치동 글라스타워 임대 수익성 분석
- 서초구 서초동 해동빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 도곡동 금화빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 대치동 군자빌딩 임대전략 수립에 관한 연구
- 마포구 중동 아파트 단지내 상가 분양성 검토
- 중랑구 상봉동 상가 분양성 검토
- 인천시 남구 주안동 신영쇼핑센터 사업기획
- 종로구 서린동 광주은행빌딩 재개발 수익성 검토
- 안양시 신분동 중심상업지역 쇼핑센터 건립계획 수립
- 강남구 삼성동 삼성빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 한국타이어빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 콘길타워 임대 수익성 분석
- 강남구 대치동 연방빌딩 임대 수익성 분석
- 송파구 석촌동 대준빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 삼성동 미진빌딩 임대 수익성 분석
- 서대문구 홍은동 재개발아파트 분양성 검토
- 서초구 서초동 복합건물 사업 타당성 분석
- 성동구 군자동 미라보 오피스텔 분양 타당성 검토
- 광명시 철산동 복합건물 건립기획
- 안산시 고잔동 대유빌딩 분양전략 수립에 관한 연구
- 강남구 삼성동 보경빌라 분양전략 수립에 관한 연구
- 광진구 구의동 복합건물 사업성 검토

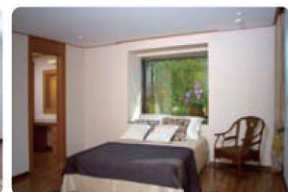
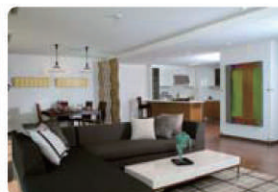
1990~1989

- 용산구 한강로3가 개축사업 타당성 검토
- 동작구 신대방동 빌라 사업기획
- 은평구 응암동 연립주택 신축사업기획
- 경기도 남양주군 화도면 아파트 신축사업계획 수립
- 중랑구 상봉동 나들이비엔나 쇼핑센터 건립계획 수립
- 강남구 삼성동 청구조합아파트 상가 분양성 검토
- 성북구 정릉동 다세대주택 사업 타당성 검토
- 광진구 광장동 빌라트 신축사업 타당성 검토
- 강남구 청담동 주문주택 사업 타당성 검토
- 의정부시 광흥시장 쇼핑센터 건립 타당성 검토
- 안산시 월곡동 쇼핑센터 건립 기획
- 동작구 대방동 오피스텔 수익성 및 판매전략 분석
- 영등포구 영등포동 우송빌딩 신축사업계획 수립
- 중구 광화동 상명빌딩 임대 수익성 분석



Hillside

HILLSIDE RESIDENCE



AN EXCLUSIVE RESIDENCE IN SEOUL

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

Living Space

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

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

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

www.hillside-residence.com



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

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

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



BRINGING YOU THE COMFORTS OF HOME
SOMERSET PALACE SEOUL



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

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

Managed by



A Member of CapitaLand

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



OFFIS Office Market Report SCOPE