

---

# OFFIScope

Office Market Report

---

Third Quarter 2016

## 3rd 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 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](http://www.shinyoung21.com) / [www.syasset.com](http://www.syasset.com) / [www.rei-korea.com](http://www.rei-korea.com)

# CONTENTS

[www.syasset.com](http://www.syasset.com)

## 2016년 3/4분기 오피스 시장 동향 보고서

<b>오피스 시장 Trend</b>	02	오피스 시장 캘린더
<b>오피스 임대시장 동향</b>	04	조사 개요 및 빌딩 등급 분류
	07	권역별 정보
	15	수급 동향 분석
	23	임대시장 전망(2016년 4/4분기)
<b>오피스 매매시장 동향</b>	24	시장 동향
	28	매매시장 분석(2016년 3/4분기)
	29	매매시장 전망(2016년 4/4분기)
<b>오피스 분양시장 동향</b>	30	시장 동향
	31	신규 분양 사례
	32	준공 사례
	32	분양시장 전망(2016년 4/4분기)
<b>부록</b>	33	간접투자상품 설정 현황
	34	6대 광역시 오피스 임대시장 현황
	35	오피스시장 관련 경제 동향

## 1 오피스 시장 캘린더

- 2016년 3/4분기에 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. 7. 1	동향	중구 을지로5가 소재 이비스 엠베서더 서울 동대문 호텔이 개관하였음	지하4층, 지상20층 242실 규모
7. 4	이전	신한저축은행이 분당구 서현동에서 중구 삼각동 소재 신한광고빌딩으로 본사를 이전하였음	BBD → CBD
7. 4	이전	영진약품이 송파구 신천동 소재 국민연금 사옥으로 통합 이전하였음	Others(강동구) → KBD
7. 7	펀드	유경PSG자산운용이 훔플러스 5개 매장 매입을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	약 6,000억원 규모
7. 8	매매	중구 신당동 소재 도로교통공단빌딩이 하나자산신탁이 조성한 리츠에 매각되었음	거래금액 888억원 거래면적 27,703㎡
7. 8	동향	서초구 반포동 소재 웨라톤 서울 팰라스 강남 호텔이 개관하였음	341실 규모
7. 11	매매	원일종합건설(주)이 강남구 청담동 소재 삼청빌딩을 매입해 등기를 완료하였음	매도자 하이트진로 매매가 : 390억원
7. 14	준공	신한벽지의 신사옥인 강서구 등촌동 소재 신한벽지사옥이 준공되었음	B4/8F, 연면적 10,950㎡
7. 14	동향	싱가포르투자청(GIC)이 이천시 소재 현대로지스틱스 물류센터를 인수하였음	매입가 1,560억원 연면적 126,708㎡
7. 15	이전	삼성생명이 태평로 사옥에서 서초사옥으로 본사를 이전하였음	CBD → KBD
7. 18	매매	스포츠투아이(주)가 에스넷분당빌딩을 에스넷시스템(주)으로부터 매입해 소유권을 이전하였음	거래금액 150억원 거래면적 11,614㎡
7. 22	준공	삼환까뮤빌딩의 증축분인 영등포구 여의도동 소재 '빌딩' 이 준공되었음	증축 후 연면적 33,612.13㎡
7. 22	준공	개인자산가가 임대수익 목적으로 신축한 강남구 신사동 소재 인우빌딩이 준공되었음	B6/16F, 연면적 10,836㎡
7. 28	매매	메디톡스가 강남구 대치동 소재 미래에셋생명강남빌딩을 매입해 등기를 완료하였음	매도자 미래에셋생명 거래금액 820억원
8. 4	준공	웰스바이오의 R&D센터인 강서구 마곡동 소재 웰스바이오 R&D센터가 준공되었음	B3/8F, 연면적 7,443㎡
8. 5	준공	강남구 삼성동 소재 삼성동 51-2, 51-5 오피스가 준공되었음	차관아파트사거리 코너 위치 연면적 9,321㎡
8. 5	준공	하림그룹의 신사옥인 강남구 논현동 소재 하림그룹사옥이 준공되었음	B2/16F, 연면적 5,794㎡
8. 8	매매	구로구 오류동 소재 디와이홀딩스오류동사옥을 개인이 매입해 등기를 완료하였음	거래금액 174억원 거래면적 10,301㎡
8. 12	준공	한국일보 컨소시엄이 신축한 마포구 상암동 소재 드림타워가 준공되었음	B5/15F, 연면적 38,076㎡
8. 18	매매	NH-Amundi자산운용이 코람코자산신탁으로부터 타임스퀘어 오피스동을 매입하였음	거래금액 1,935억원 거래면적 39,008㎡
8. 19	준공	(주)좋은책신사고 제2사옥인 강서구 마곡동 소재 새싹타워가 준공되었음	B6/11F, 연면적 18,609㎡
8. 24	매매	(주)미지엔이 (주)신한으로부터 영등포구 여의도동 소재 신한빌딩을 매입해 등기를 완료하였음	거래금액 351억원 거래면적 11,906㎡

일 자	구 분	내 용	비 고
8. 26	매매	이지스자산운용이 중구 순화동 소재 순화빌딩을 매입해 소유권 이전을 완료하였음	거래금액 1,304억원 거래면적 21,773㎡
8. 29	준공	강남구 역삼동 소재 중소형빌딩 BJ타워가 준공되었음	B2/15F, 연면적 3,447㎡
8. 29	이전	삼성자산운용이 삼성생명본사빌딩에서 삼성전자 서초사옥으로 본사를 이전하였음	16~18층 사용 CBD → KBD
8. 30	매매	한국자산관리공사가 코스모화학으로부터 서초구 서초동 소재 코스모빌딩을 매입해 등기를 완료하였음	매입금액 358억원 거래면적 4,224㎡
8. 30	매매	대화제약(주)이 (주)코마스로부터 서초구 방배동 소재 코마스빌딩을 매입해 소유권 이전을 완료하였음	거래금액 214억원 거래면적 4,000㎡
8. 31	매매	(주)부영주택이 삼성생명으로부터 삼성생명본사빌딩을 매입해 소유권 이전을 완료하였음	거래금액 5,717억원 거래면적 87,683㎡
9. 1	준공	강서구 마곡동 소재 오피스 분양상품인 마곡센트럴타워1이 준공되었음	B3/12F, 연면적 22,789㎡
9. 2	준공	강남구 신사동 소재 Sgf청담타워가 준공되었음	B5/16F, 연면적 11,056㎡
9. 9	동향	신세계그룹이 미국 터브먼과 합작해 만든 복합쇼핑몰 스타필드 하남이 개장하였음	영업면적 460,000㎡ 750개 브랜드 입점
9. 20	매매	화성엠텍이 강남구 역삼동 소재 역삼동 엠-스페이스빌딩 매각을 완료하였음	매수자 오르비텍, 제이엔메니지먼트
9. 21	준공	특수건설빌딩을 재건축한 서초구 서초동 소재 서초디타워가 준공되었음	B5/14F 연면적 9,657㎡
9. 22	동향	대림그룹이 운영하는 글래드 라이브 강남 호텔이 개관하였음	B3/20F 210실 규모
9. 23	매매	대한민국시도지사협의회가 영등포구 여의도동 소재 나이스3사옥을 매입해 등기를 완료하였음	매도자 나이스인프라 거래금액 290억원
9. 29	매매	코람코자산신탁이 리츠를 조성해 마스터투자운용으로부터 종로구 도림동 소재 센터포인트광화문을 매입하였음	거래금액 3,070억원 거래면적 38,947㎡
9. 30	매매	라이브플렉스가 강남구 논현동 소재 페이토빌딩II를 매입해 등기를 완료하였음	거래금액 407억원 거래면적 5,061㎡
9. 30	매매	포스메이트가 포스코특수강으로부터 서초구 반포동 소재 포스코SS&CC타워의 지분을 매입해 소유권 이전을 완료하였음	거래금액 283억원 거래면적 4,306㎡
9. 30	매매	코람코자산신탁이 중구 남대문로5가 소재 STX남산타워 매각을 완료하였음	매수자 (주)엘지 외 리테일 지분 일부 제외
9. 30	매매	페블스톤자산운용이 부동산 펀드를 조성해 삼성SRA자산운용이 보유 중이던 삼성금융프라자, HSBC빌딩, 프라임타워를 매입하였음	거래금액 4,440억원
9. 30	매매	흥국자산운용이 부동산 펀드를 조성해 강남구 역삼동 소재 아비스타R&D센터 매입을 완료하였음	매도자 (주)이미지스톤 매각금액 470억원

## 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 7월 1일 ~ 2016년 9월 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

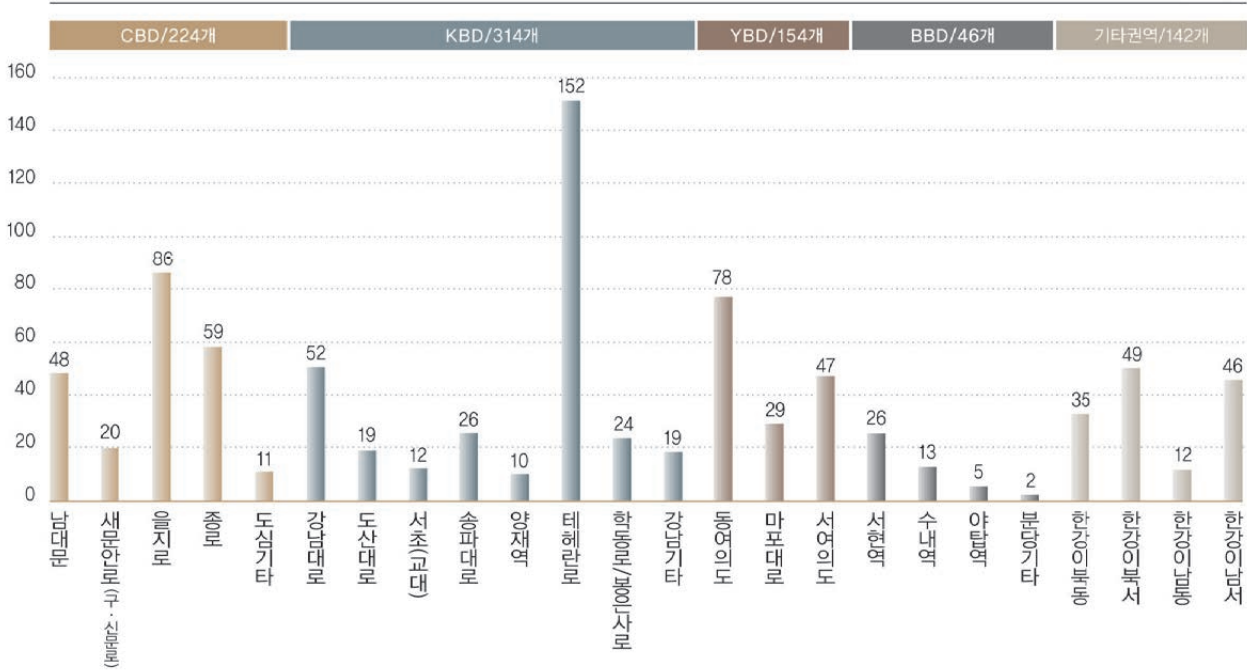
- \_ BBD (Bundang Business District) : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 야탑역을 중심으로 한 분당권역



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

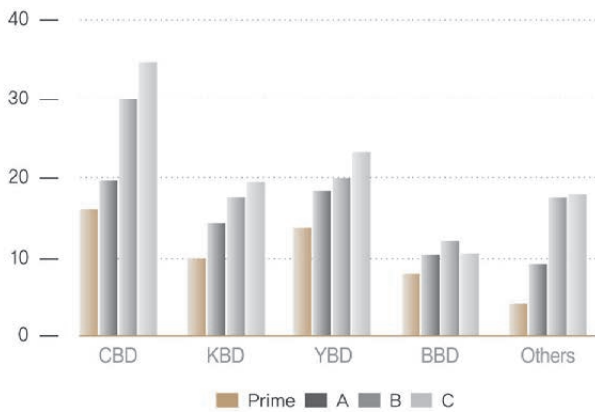
● 조사 빌딩 개수 ●

(단위:개)



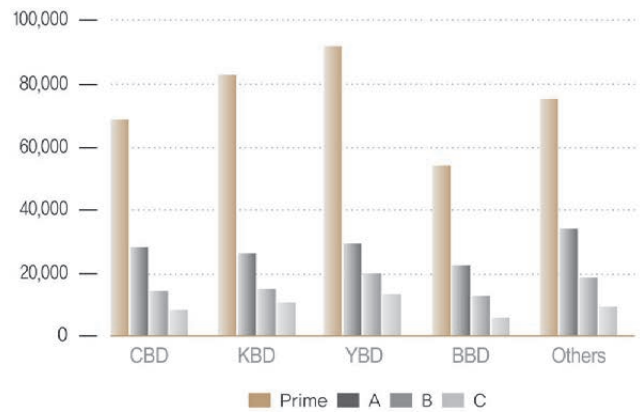
평균 건축연수

(단위:년)



평균 건축 연면적

(단위:㎡)



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

보고서 관련 용어 정의

전세환산가

- 전세와 월세의 서로 다른 임대 형태가 공존하는 서울 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

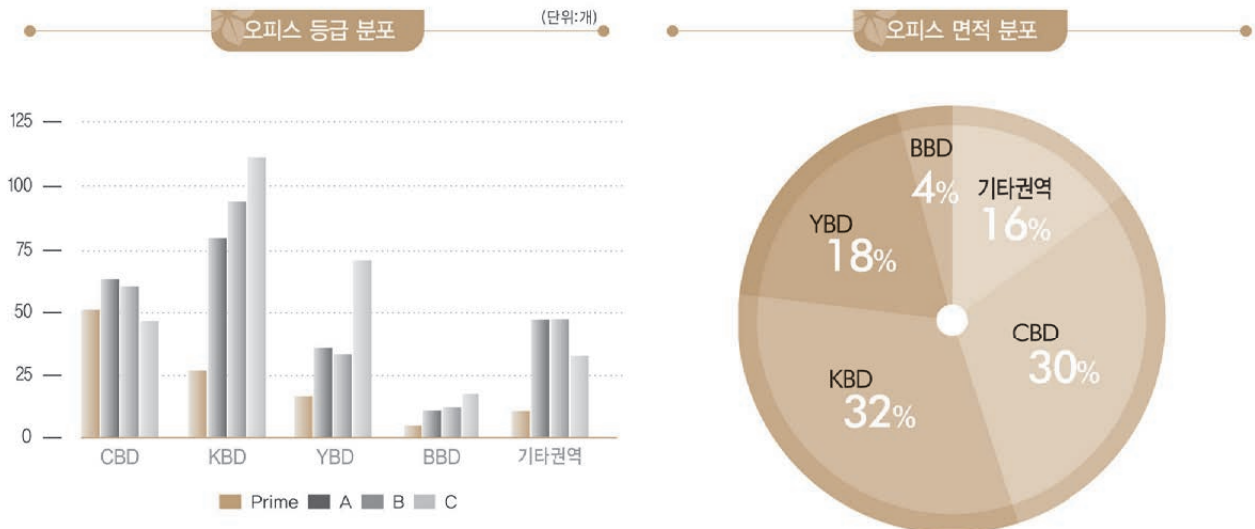
- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준인 임대가, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4개의 등급으로 분류한 것임
- 본 보고서에서는 조사 여건을 고려하여 건축연면적, 월세, 지하철까지의 도보 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음

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	7.4 (0.2%△)	7,809 (0.3%▽)	722.3 (0.3%▽)	70.7 (0.3%▽)	31.8 (0.3%▽)	12.2 ( - )
Prime	9.7	10,834	964.1	98.5	39.9	12.1
A	8.9	8,165	745.7	74.4	32.9	12.2
B	5.8	6,329	591.0	58.3	28.3	12.6
C	4.7	5,758	582.5	49.4	25.5	11.7

#### 임대가

삼성생명본사빌딩(부영태평빌딩)의 거래가 완료된 8월 말 기준으로 동 건물의 매수자인 부영주택이 임대 기준가격을 큰 폭(25.7%↓)으로 내리면서 CBD 평균 월세 수준이 전분기 대비 하락했음. 이 영향으로 보증금과 관리비도 동반 하락 조정됐음

주요 월세 변동 사례 : 태평로 부영태평빌딩 25.7% 인하, 창경궁로 종로플레이스 6.8% 인상 등

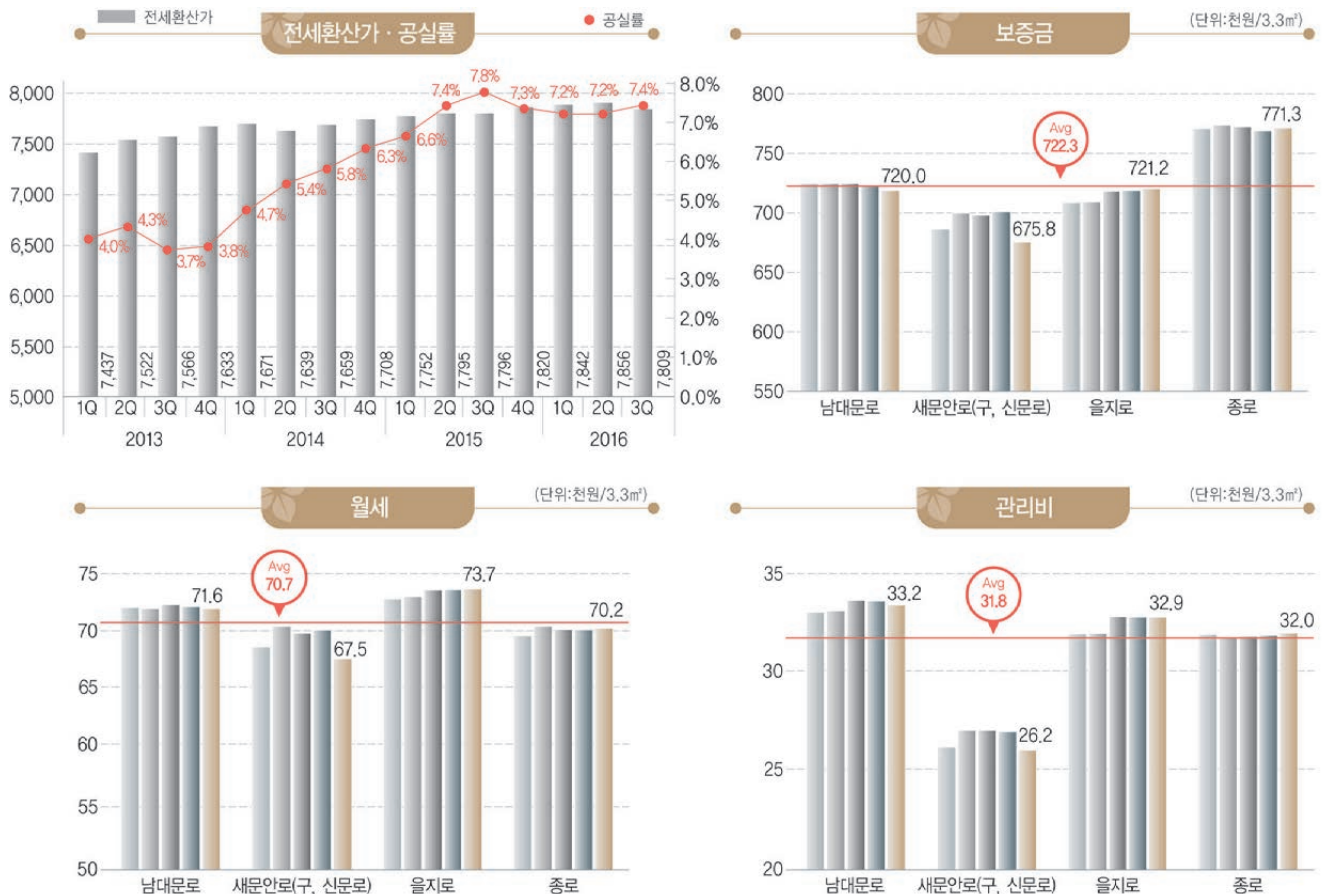
#### 공실률

삼성생명이 본사 사옥을 매각한 후 KBD로 이전하면서 공실이 대량 발생했지만, 신규 공급이 줄어든 여파와 타 권역 유입 수요(미래에셋대우, LVMH 등), 리모델링 관련 대형면적 이전 수요(한국은행)가 이를 상쇄하면서 CBD 공실률 상승 폭은 우려보다 크지 않았음

주요 공실빌딩 : 태평로 B빌딩 66,000㎡, 남대문로 S빌딩 33,000㎡, 광화문 T빌딩 21,000㎡ 등

### ■ 세부권역 임대 정보

■ 3Q\_15 ■ 4Q\_15 ■ 1Q\_16 ■ 2Q\_16 ■ 3Q\_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	7.9 (1.3%p△)	6,032 (0.2%△)	766.8 (0.3%▽)	60.1 (0.1%△)	29.1 (0.3%▽)	15.1 (-)
Prime	7.9	9,420	1,009.6	79.9	35.3	12.3
A	8.5	7,020	757.5	69.0	32.3	14.2
B	8.8	5,511	729.2	57.2	27.9	15.5
C	6.8	4,862	725.9	50.9	26.3	16.5

### 임대가

권역 내 최고 수준의 임대료를 책정한 파르나스타워의 신규 공급으로 전분기 대비 상승했음. 그러나 하반기 신규 공급 집중에 따른 불안감이 반영된 탓에 권역 내 대부분 빌딩이 임대료를 동결했고, 일부 공실 빌딩의 인하 사례까지 더해져 임대가 상승 폭은 크지 않았음

주요 공급빌딩 임대조건 : 파르나스타워 3.3㎡당 보증금 1,365천원, 월세 136.5천원

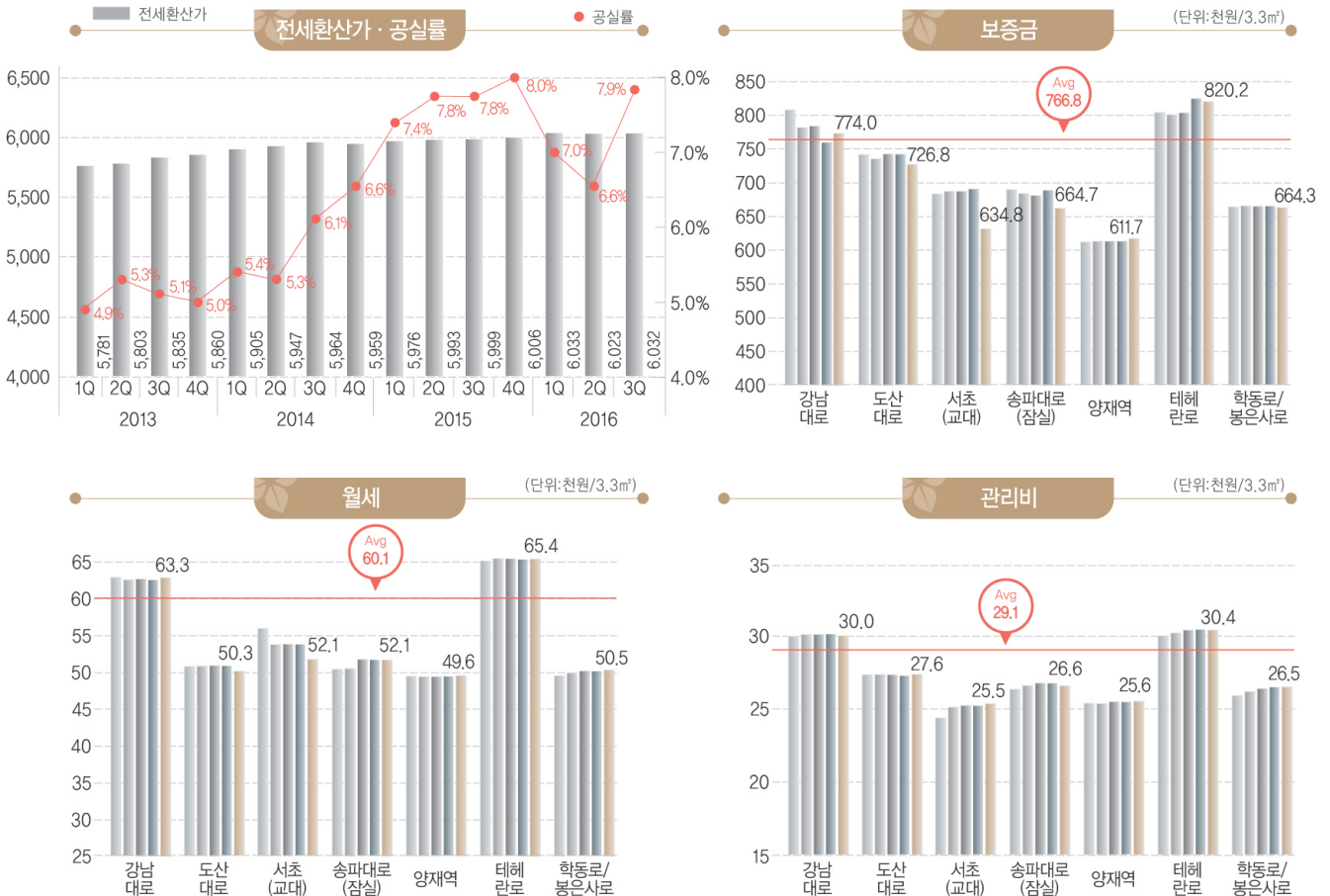
### 공실률

오피스 면적이 10만㎡가 넘는 파르나스타워의 신규 공급 등으로 KBD 공실률은 전분기 대비 1.3%p 급증하였음. 이에, 2014년 하반기 이후 1년 반 만에 6%선까지 하락했던 공실률은 다시 7%대 후반으로 상승함. 신규 공급 물량 자체가 많았던 탓에 상승 폭이 두드러졌지만 권역 내 통합 이전 수요(쿠팡)와 신규 수요(HDC신라) 등 대형 면적의 임대차 활동이 이어지면서 우려보다 낮은 2%p 미만의 상승률을 보임

주요 공실빌딩 : 테헤란로 P타워 79,000㎡, 효령로 C빌딩 4,900㎡, 강남대로 K타워 4,600㎡ 등

### ■ 세부권역 임대 정보

■ 3Q\_15 ■ 4Q\_15 ■ 1Q\_15 ■ 2Q\_16 ■ 3Q\_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	4.3 (0.3%p ▽)	5,280 (0.1% △)	506.9 (0.8% △)	48.3 (0.1% △)	25.0 (0.1% ▽)	12.3 ( - )
Prime	7.6	8,704	808.6	80.9	36.0	12.3
A	5.3	5,901	560.3	53.2	26.8	12.2
B	3.3	5,384	504.0	48.7	25.6	12.3
C	3.5	4,050	406.1	37.4	21.2	12.5

#### 임대가

권역 내 대부분 빌딩이 임대료를 동결했음. 다만, 증축을 통해 연면적 26,000㎡에서 33,000㎡ 규모 A등급 빌딩으로 거듭난 서여의도 소재 빌딩8(구, 삼환가우)의 신규 공급 등으로 평균 보증금 변동이 컸음

신규 공급빌딩 임대조건 : 서여의도 빌딩8 3.3㎡당 보증금 1,050천원, 월세 70천원

#### 공실률

자연 공실률 이하로 안정세를 보이고 있는 FK타워와 대형 공실을 보유 중인 Three IFC의 공실 변동이 미미한 가운데, 한화생명 63빌딩의 공실 면적이 한화갤러리아 등 계열사 이전을 통해 일부 해소됐고, 동여의도 증권가 밀집지역 내 공실 면적이 줄면서 공실률이 하락세로 돌아섰음

주요 공실 빌딩 : 동여의도 T센터 110,000㎡, 동여의도 K빌딩 10,000㎡, 동여의도 Y증권 22,000㎡ 등

### ■ 세부권역 임대 정보

■ 3Q\_15 ■ 4Q\_15 ■ 1Q\_16 ■ 2Q\_16 ■ 3Q\_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	7.5 (0.7%p ▽)	4,826 (0.1% △)	513.4 (0.1% △)	43.6 ( - )	24.4 ( - )	12.6 ( - )
Prime	9.9	6,446	604.6	60.5	29.5	12.3
A	8.8	5,380	512.8	48.7	26.9	12.2
B	7.0	4,416	531.2	40.5	22.7	13.2
C	5.5	3,995	450.9	34.0	21.5	12.2

### 임대가

전세환산가는 전분기 대비 0.1% 소폭 상승한 3.3㎡당 4,826천원으로 조사됐음. 지난 2/4분기와 마찬가지로 기존 빌딩 대부분이 임대료를 동결했으며, 손 바뀜 이후 기준가를 인상한 일부 사례가 확인됐음

주요 임대가 변동 사례 : 영등포구 타임스퀘어 4.4% 인상

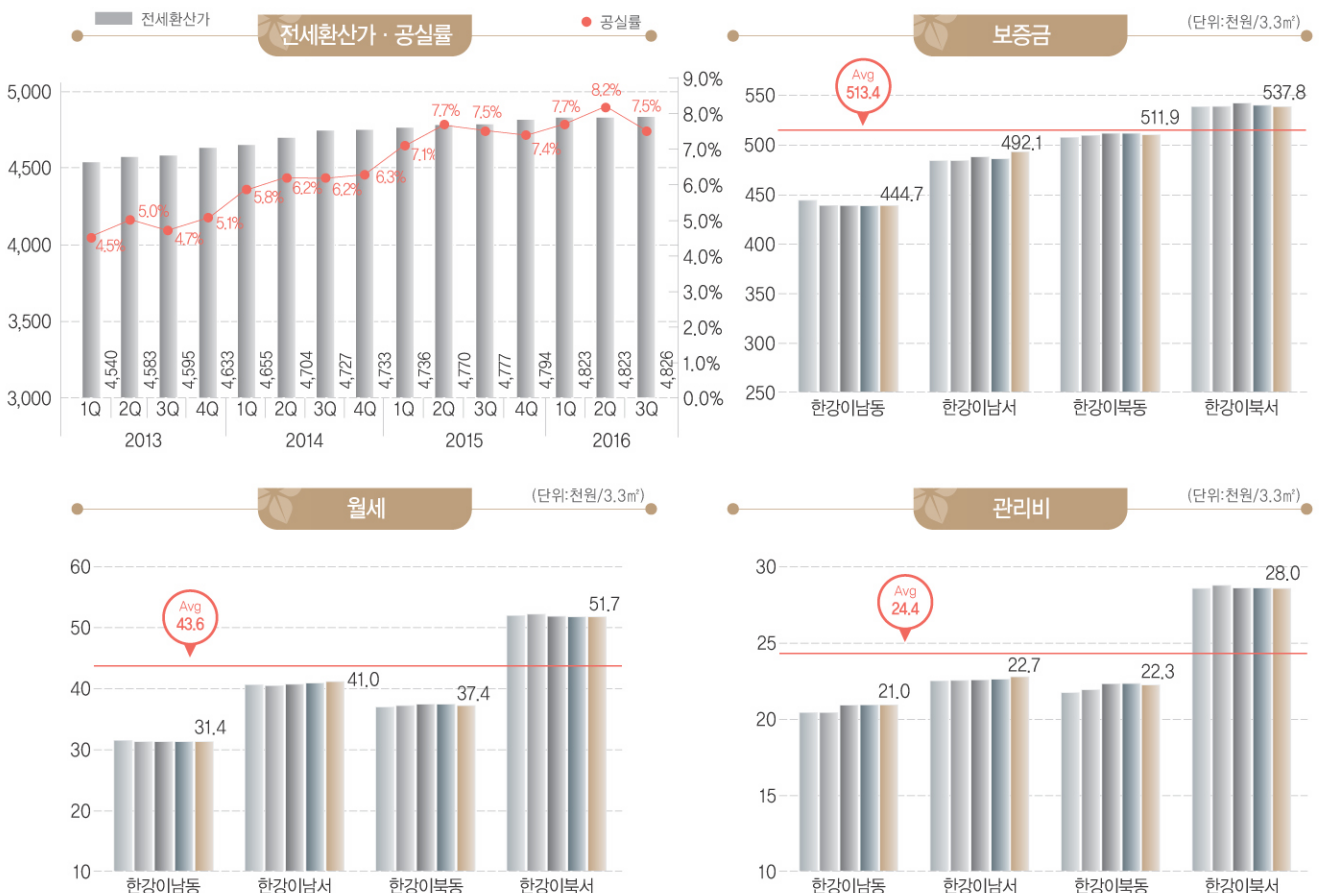
### 공실률

전분기 대비 0.7%p 하락한 7.5%로 조사됐음. 용산구, 영등포구 및 마포구 등 한강이북서지역 소재 공실이 줄면서 7%대를 회복했으며, 2014년 이후 약 3년간 서울시 평균 대비 0.5~1.0%p를 상회하는 공실률을 유지하고 있음

주요 공실 빌딩 : 마포구 P빌딩 27,000㎡, 용산구 T빌딩 22,000㎡, 마포구 D빌딩 23,500㎡ 등

### ■ 세부권역 임대 정보

■ 3Q\_15 ■ 4Q\_15 ■ 1Q\_16 ■ 2Q\_16 ■ 3Q\_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	9.9 (2.5%p△)	4,640 (0.1%△)	503.1 (1.8%△)	40.9 (-)	22.9 (0.3%▽)	12.4 (-)
Prime	10.8	6,105	555.0	55.0	27.9	12.0
A	11.2	4,773	447.8	42.7	22.3	12.2
B	8.2	4,537	553.8	39.7	23.2	11.9
C	9.9	4,219	491.7	36.0	21.8	12.9

#### 임대가

전세환산가는 전분기 대비 0.1% 소폭 상승했음. 3분기 연속으로 마이너스를 기록했던 임대료는 소폭이지만 플러스로 전환됐음. 다만, 7%대 공실률을 유지했던 상반기와 달리 공실률이 다시 상승세를 나타내고 있어 추가 상승 가능성은 낮음

#### 공실률

전분기 대비 2.5%p 대폭 상승한 9.9%로 조사됐음. 서현역·수내역·야탑역세권 소재 빌딩에서 공실률이 큰 폭으로 오른 영향임. 인근 판교권역의 파생 임차 수요 덕에 상반기에는 안정세를 유지했으나, 타 권역 신축빌딩 이탈 수요 등으로 2015년 4/4분기 이후 3분기 만에 9%대로 회귀함

주요 공실 빌딩 : 서현역 C빌딩 5,300㎡, 분당 기타 M빌딩 19,000㎡, 수내역 B타워 6,700㎡ 등

### ■ 세부권역 임대 정보

■ 3Q\_15 ■ 4Q\_15 ■ 1Q\_16 ■ 2Q\_16 ■ 3Q\_16



## 2 권역별정보 \_ 종합

### ■ 권역별 임대 정보

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

구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	6,165 (-)	7,809 (0.3%▽)	6,032 (0.2%▽)	5,280 (0.1%△)	4,826 (0.1%△)	4,640 (0.1%△)
보증금	660.5 (0.1%▽)	722.3 (0.3%▽)	766.8 (0.7%▽)	506.9 (0.8%△)	513.4 (0.1%△)	503.1 (1.8%△)
월세	58.1 (-)	70.7 (0.3%▽)	60.1 (0.1%△)	48.3 (-)	43.6 (-)	40.9 (-)
관리비	28.3 (0.2%▽)	31.8 (0.3%▽)	29.0 (0.3%▽)	25.0 (0.1%▽)	24.4 (-)	22.9 (-)
공실률	7.0 (0.3%p△)	7.4 (0.2%p△)	7.9 (1.3%p△)	4.3 (0.3%p▽)	7.5 (0.7%p▽)	9.9 (2.5%p△)
전환률	13.6 (-)	12.2 (-)	15.1 (-)	12.3 (-)	12.6 (-)	12.4 (-)

### 종합

2016년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '임대료 약보합세 심화와 신규 공급 증가로 인한 공실률 상승세 유지'로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 6,165천원으로 전분기 대비 변동이 없었음. 공실률은 신규 공급이 늘면서 전분기(6.7%) 대비 0.3%p 상승한 7.0%를 나타냄

### 임대가

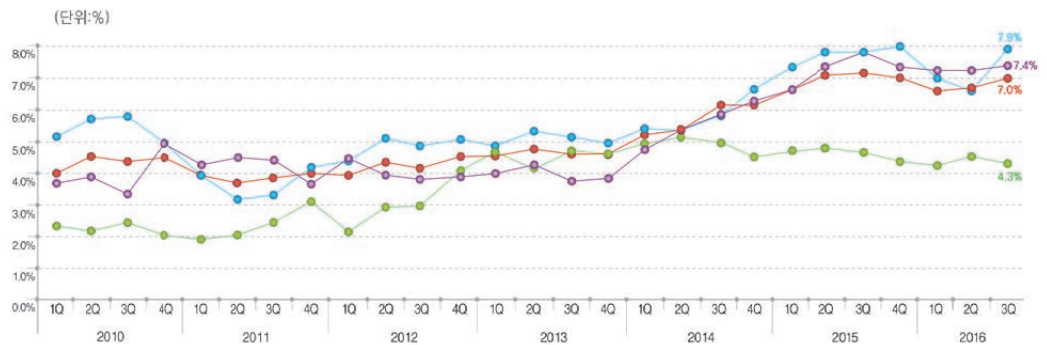
하반기가 시작되는 3/4분기임에도 2/4분기와 유사하게 임대 조건을 변경한 빌딩 수가 늘지 않으면서 평균 임대료는 약보합권에 머물렀음. 고임대가 신축빌딩이 공급된 반면, 빌딩 매입 후 오히려 기준가를 대폭 인하하는 특수 사례가 발생하는 등 임차 수요 부진과 신규 공급 증가에 따른 불안 요인이 임대료 수준에 영향을 미친 것으로 판단됨

### 공실률

임대시장에 파급효과가 큰 대형면적 임대 물량(파르나스타워, 삼성생명본사빌딩)이 공급되면서 3분기 연속 공실률이 상승했음. 이에 따라, 전체 공실률은 2015년 4/4분기 이후 3분기 만에 7%대로 재진입했음

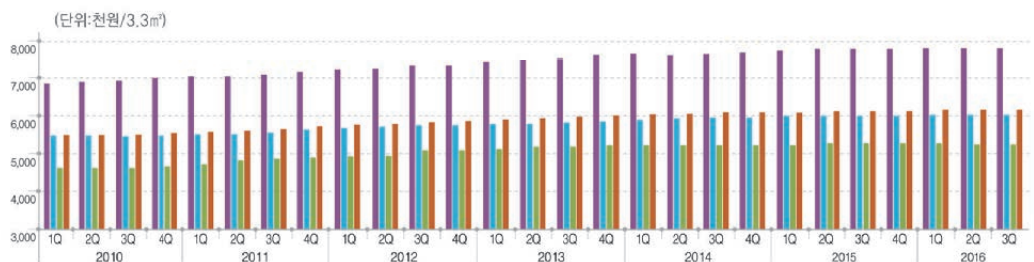
### 공실률

- 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	6,165 (-)	9,660 (0.5%△)	6,815 (0.2%▽)	5,472 (0.2%▽)	4,709 (-)
보증금	660.5 (0.1%▽)	913.4 (0.8%△)	669.5 (0.9%▽)	615.5 (0.3%▽)	570.9 (0.5%△)
월세	58.1 (-)	86.7 (0.5%△)	63.8 (-)	53.0 (0.3%▽)	45.1 (0.2%▽)
관리비	28.3 (0.2%▽)	36.9 (-)	30.5 (-)	26.5 (0.4%▽)	24.2 (0.2%▽)
공실률	7.0 (0.3%p△)	9.0 (0.4%p△)	8.2 (0.3%p△)	6.9 (0.3%p△)	5.4 (0.5%p△)
전환률	13.6 (-)	12.2 (-)	13.0 (-)	14.1 (-)	14.7 (-)

### 임대가

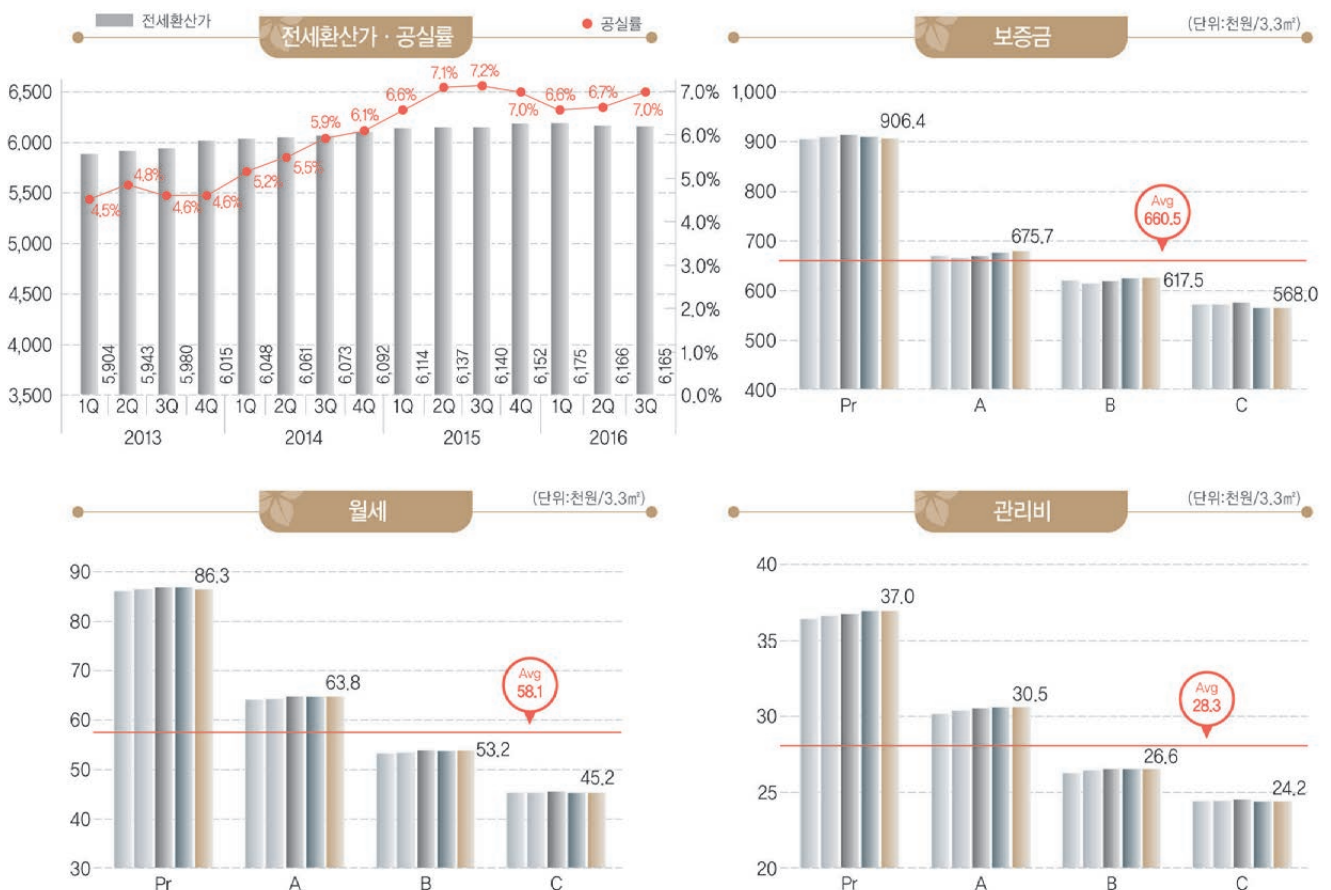
임대료 동결 추세가 지속되고 있음. KBD에 권역 내 최고 수준의 임대료를 책정한 파르나스타워의 신규 공급으로 프라임급 오피스 임대료가 상승했으나, CBD의 부영주택이 최근 매입한 부영태평로빌딩(구, 삼성생명본사빌딩)의 기준 가격을 큰 폭으로 인하하면서 전체 임대가는 약보합권에 머물고 있음

### 공실률

파르나스타워의 신규 공급으로 프라임급 오피스 공실률이 9%선까지 상승했음. 타 등급 오피스도 대부분 전분기 대비 0.3~0.5%p 상승하며, 전체 임대시장 공실률은 7%대로 재진입했음. 다만, 하반기 신규 공급의 확대에도 불구하고, 임대차활동이 활발하게 이뤄지면서 전반적인 공실률 상승 폭은 크지 않았던 것으로 분석됨

## ■ 세부권역 임대 정보

■ 3Q\_15 ■ 4Q\_15 ■ 1Q\_16 ■ 2Q\_16 ■ 3Q\_16



## 2 권역별정보 \_ 종합

### ■ 임대시장 주요 특징

2016년 3/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음

특징	내용	비고
3/4분기 임대료 상승률 약세 지속	3/4분기에는 2/4분기와 유사하게 임대 조건 변경 빌딩 수가 늘지 않으면서 평균 임대료 상승률은 약세를 지속함. 고임대가 신축 빌딩 공급에도 불구하고, 빌딩 매입 후 기준가를 대폭 인하하는 사례가 발생하면서 전반적인 임대료는 약보합권에 머물렀음	연간 누적 상승률 0.2% ↑
전체 공실률 3분기 만에 7%대 재진입	3/4분기에는 신규 공급 물량이 늘면서 전체 공실률이 2015년 4/4분기 이후 3분기 만에 7%대로 재진입했음. 특히, 파르나스타워 등 대형 면적 빌딩 공급 영향으로 KBD의 공실률 상승 폭이 두드러졌음	2015년 4/4분기 7.0% 2016년 3/4분기 7.0%
CBD 임대료 하락	신규 공급은 2분기 연속 주춤했으나, 건물주 변경 후 임대료 대폭 인하 사례 등이 조사되면서 소폭이지만 2분기 연속 평균 임대료가 하락했음	2016년 2/4분기 0.1% ↓ 2016년 3/4분기 0.3% ↓
KBD 공실률 대폭 상승	임대면적만 10만㎡가 넘는 프라임급 오피스의 신규 공급으로 인해 KBD 공실률이 7%대 후반까지 큰 폭으로 상승했음	2015년 4/4분기 : 8.0% 2016년 1/4분기 : 7.0% 2016년 2/4분기 : 6.6% 2016년 3/4분기 : 7.9%
YBD 공실률 하락세 반전 및 연중 4%대 유지	권역 내 주요 공실빌딩의 임대율 변동이 크지 않은 가운데 일부 보험사 사육과 동여의도 증권가 밀집지역 공실이 일부 줄면서 공실률이 4%대 초반으로 하락했음	2015년 4/4분기 : 4.3% 2016년 1/4분기 : 4.2% 2016년 2/4분기 : 4.6% 2016년 3/4분기 : 4.3%

### 3 수급 동향 분석

#### ■ 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(m <sup>2</sup> )	준공일
KBD	파르나스타워	강남구 테헤란로(삼성동)	B8/38F	104,216	2016. 7
	인우빌딩	강남구 도산대로(신사동)	B4/16F	10,836	2016. 7
	삼성동 51-2, 51-5 업무시설	강남구 봉은사로(삼성동)	B2/17F	9,321	2016. 8
	논현동 하림그룹사옥	강남구 도산대로(논현동)	B2/16F	5,794	2016. 8
	BJ타워	강남구 언주로(역삼동)	B2/15F	3,447	2016. 8
	Sgf청담타워	강남구 도산대로(신사동)	B5/16F	11,056	2016. 9
	서초디타워(D Tower)	서초구 서초대로(서초동)	B5/14F	9,657	2016. 9
YBD	빌딩8	영등포구 의사당대로(여의도동)	B3/11F	33,612	2016. 7
Others	신한벽지사옥	강서구 화곡로(등촌동)	B4/8F	10,950	2016. 8
	웰스바이오R&D센터	강서구 마곡중앙8로(마곡동)	B1/10F	7,443	2016. 8
	디지털 드림타워	마포구 월드컵북로56길(상암동)	B5/15F	37,962	2016. 8
	새싹타워	강서구 강서로(마곡동)	B6/11F	18,561	2016. 8
	마곡센트럴타워1	강서구 공향대로(마곡동)	B3/12F	22,789	2016. 9
합계	13 PJT	-	-	285,644	-

#### 신규 공급 규모

2016년 3/4분기 신규 공급 오피스는 총 13개, 공급 면적 합계는 285,644m<sup>2</sup>로 조사됐음. 전분기와 비교해 신규 공급 건수는 두 배 이상 늘었고, 신규 공급 면적은 186% 증가했음. 프라임급 오피스 빌딩인 파르나스타워가 준공됐고, 마곡지구와 상암 DMC 등 신규 업무지구에 공급이 늘었기 때문임

#### 권역별 공급면적

세부 권역별 공급 면적을 살펴보면, 프라임급 오피스 빌딩인 파르나스타워 등 7건이 공급된 KBD가 2/4분기 전체 공급 면적의 54%를 차지하며 신규 공급을 주도했고, 또 다른 프라임급 오피스인 드림타워가 공급된 서울 기타지역이 전체 공급 면적의 34.2%를 채워 뒤를 이었음. YBD는 2/4분기에서 이월된 빌딩8(삼환까뮤빌딩 증축분)이 준공돼 2년 만에 신규 공급이 이뤄졌음. 반면, 전분기 전체 공급 면적의 80%를 차지했던 BBD는 이번 분기에 신규 공급이 없었음. CBD 역시 금분기 신규 공급이 없었지만, 4/4분기에 프라임급 오피스 빌딩인 대신금융그룹 명동사옥 등 3건의 신규 공급이 예정돼 있는 만큼 활기를 되찾을 것으로 기대됨

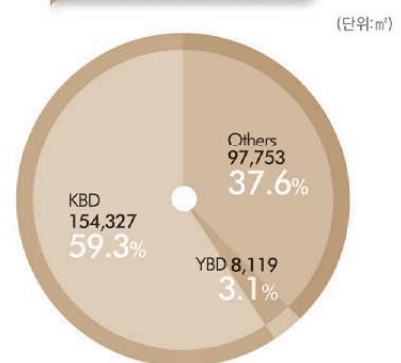
#### 공급시장 분석

3/4분기 공급 시장은 전분기 대비 사옥 비중이 줄면서 임대시장에 미치는 파급효과가 확대됐음. 특히, KBD는 임대 물량 증가로 공실률이 크게 올라 서울시 평균 공실률 상승에 영향을 미쳤음. 서울시 평균 공실률은 6%대에서 7%대로 재진입했음

#### 권역별 공급량 분석



#### 권역별 공급비율



## 3 수급 동향 분석

### 공급시장 특징

특징	내용	비고
신규 공급 증가세	상반기에 평년 수준 이하로 떨어졌던 신규 공급이 3/4분기에 반등했음. 프라이임급 오피스인 파르나스타워를 비롯해 7건, 154,327㎡가 공급된 KBD를 중심으로 서울 기타권역의 상암DMC와 강서 마곡지구에서 신규 공급이 늘어났기 때문으로 풀이됨	13건, 260,199㎡
KBD 프라이임급 오피스 준공에 따른 공급량 증가	2014년 2/4분기에 잠실향군타워 B동이 공급된 이래 2년여 동안 대형 오피스 신규 공급이 전무했던 KBD에 10만㎡ 규모의 파르나스타워가 들어서면서 신규 공급 물량이 큰 폭으로 증가했음	총 7건, 154,327㎡
신규 업무밀집지역 공급 지속	상암DMC와 강서 마곡지구를 중심으로 서울 기타권역 신규 공급이 꾸준히 이어지고 있음. 마곡지구의 경우, 2016년 연초부터 매분기 1~2건씩 공급이 지속된 데다, 하반기 들어서는 분기에 4건 이상씩 신규 물량이 공급되고 있음. 랜드마크 부지를 제외하면 신규 공급이 마무리 단계에 있는 상암DMC에도 간헐적으로 신규 공급이 이뤄지고 있음	마곡지구 : 신한벽지사옥, 새싹타워 등 상암DMC : 드림타워
YBD 2년 반 만에 공급 재개	YBD에 신규 공급이 재개되었음. 2014년 1/4분기에 중소형빌딩이 공급된 이래 2년 반 만임. 이번에 공급된 빌딩은 서여의도 소재 삼환까뮤 사옥 증축분으로 리모델링 공사 완료 이후 기존 B등급 규모에서 연면적 33,000㎡ 이상의 A등급 빌딩으로 바뀌었음	증축전 연면적 27,268㎡ 증축후 연면적 33,612㎡

### 주요 공급 오피스



#### 파르나스타워



- 규 모 : B8/38F
- 연 면 적 : 104,216㎡
- 대지면적 : 18,403㎡
- 강남구 테헤란로 소재
- 준 공 : 2016. 7
- 건 폐 율 : 56.79%
- 용 적 률 : 798.63%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 593대
- 용 도 : 업무/숙박/판매 등

- 시행/시공 : (주)파르나스타워/GS건설(주)
- 지하철 2호선 삼성역 도보 2분 거리
- 포스코사거리에서 삼성역 방면 테헤란로변 소재
- 기존 그랜드인터컨티넨탈 호텔 증개축분으로 연면적 219,385㎡ 중 오피스면적은 104,216㎡임



#### 인우빌딩



- 규 모 : B6/16F
- 연 면 적 : 10,836㎡
- 대지면적 : 891㎡
- 강남구 도산대로 소재
- 준 공 : 2016. 7
- 건 폐 율 : 58.83%
- 용 적 률 : 799.86%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 40대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/강산건설(주)
- 지하철 3호선 신사역 도보 6분 거리
- 강남을지병원 사거리에서 신사역 방면 도산대로변 소재
- 임대 수익 목적의 신축 빌딩으로 근린생활시설(B2~3F)과 업무시설(4F~16F)로 이루어져 있음

■ 주요 공급 오피스

KBD 삼성동 51-2,5 업무시설



- 규 모 : B2/17F
- 연 면 적 : 9,321㎡
- 대지면적 : 969㎡
- 강남구 봉은사로 소재
- 준 공 : 2016. 8
- 건 폐 율 : 58.04%
- 용 적 륜 : 797.30%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 40대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)두남실업/(주)신건축택
- 지하철 9호선 삼성중앙역 도보 1분 거리
- 삼성동 차관아파트사거리 코너 위치
- 임대 수익 목적 신축빌딩으로 업무시설은 6층부터 16층까지임

KBD 논현동 하림그룹사옥



- 규 모 : B2/16F
- 연 면 적 : 5,794㎡
- 대지면적 : 629.3㎡
- 강남구 도산대로 소재
- 준 공 : 2016. 8
- 건 폐 율 : 59.84%
- 용 적 륜 : 781.74%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 1대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 제일사료(주)/강산건설(주)
- 지하철 3호선 신사역 6분 거리
- 강남을지병원 사거리에서 신사역 방면 도산대로변 소재
- 하림그룹사옥으로 교육연구시설(3F~7F)과 업무시설(8F~16F)로 이루어져 있음

KBD BJ타워



- 규 모 : B2/15F
- 연 면 적 : 3,447㎡
- 대지면적 : 372㎡
- 강남구 언주로 소재
- 준 공 : 2016. 8
- 건 폐 율 : 59.64%
- 용 적 륜 : 794.69%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 15대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/주영종합건설(주)
- 지하철 2호선 선릉역 도보 13분 거리
- 르네상스호텔사거리에서 경복아파트사거리 방면 언주로변 소재
- 임대 수익 목적 중층형 빌딩으로 업무시설은 4층부터 15층까지임

KBD Sgf청담타워



- 규 모 : B5/16F
- 연 면 적 : 11,056㎡
- 대지면적 : 944㎡
- 강남구 도산대로 소재
- 준 공 : 2016. 9
- 건 폐 율 : 58.59%
- 용 적 륜 : 797%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 26대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/와이드산업개발(주)
- 분당선 압구정로데오역 도보 7분 거리
- 학동사거리에서 도산대로사거리 방면 도산대로변 소재
- 임대 수익 목적 신축 빌딩으로 근린생활시설(B2~3F)과 업무시설(4F~15F)로 이루어져 있음

# 02 오피스 임대시장 동향

## 3 수급 동향 분석

### 주요 공급 오피스

#### KBD

#### 서초D타워



- 규 모 : B5/14F
- 연 면 적 : 9,657㎡
- 대지면적 : 858㎡
- 서초구 서초대로 소재
- 준 공 : 2016. 9
- 건 폐 율 : 56.58%
- 용 적 륜 : 858.4%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 29대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)서초동피에프비/씨제이건설주
- 지하철 2호선 교대역 도보 5분 거리
- 법원검찰청사거리에서 진흥아파트사거리 방면 도산대로변 소재
- 특수건설빌딩 재건축분으로 일부 자사사용 면적을 제외한 면적 외부 임대 중에 있음

#### YBD

#### 빌딩8



- 규 모 : B3/11F
- 연 면 적 : 33,612㎡
- 대지면적 : 5,044㎡
- 영등포구 의사당대로 소재
- 준 공 : 2016. 7
- 건 폐 율 : 49.78%
- 용 적 륜 : 454.88%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 123대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)태흥산업/삼한까무
- 지하철 9호선 국회의사당역 도보 1분 거리
- 국회의사당에서 여의도공원 방면 의사당대로변에 위치
- 삼한까무빌딩 증축분으로 일부 자사사용 면적을 제외한 대부분 면적 외부 임대 중에 있음

#### Others

#### 신한벽지사옥



- 규 모 : B4/8F
- 연 면 적 : 10,950㎡
- 대지면적 : 1,614㎡
- 강서구 화곡로 소재
- 준 공 : 2016. 7
- 건 폐 율 : 59.88%
- 용 적 륜 : 409.01%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 73대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 신한벽지(주)/주엘크론타텍
- 지하철 9호선 가양역 도보 8분 거리
- 강서구청입구 교차로에서 가양대교 방면 화곡로변 소재
- 신한벽지 사옥으로 자사 사용분을 제외한 일부 면적 외부 임대 중에 있음

#### Others

#### 웰스바이오주식회사빌딩



- 규 모 : B1/10F
- 연 면 적 : 7,443㎡
- 대지면적 : 1,269㎡
- 강서구 마곡중앙로 소재
- 준 공 : 2016. 8
- 건 폐 율 : 55.62%
- 용 적 륜 : 320.36%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 34대
- 용 도 : 교육연구

- 시행/시공 : 웰스바이오(주)/주엘크론타텍
- 지하철 5호선 발산역 도보 12분 거리
- 발산역에서 마곡역 방면 SM R&D센터 뒤편 이면도로에 위치
- 엑세스바이오의 자회사 웰스바이오의 교육연구시설임

주요 공급 오피스

Others **드림타워**



- 규 모 : B5/15F
- 연 면 적 : 37,962㎡
- 대지면적 : 3,198㎡
- 마포구 월드컵북로 소재
- 준 공 : 2016. 8
- 건 폐 율 : 59.94%
- 용 적 률 : 795.7%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 310대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)마스턴제8호한국일보PFV/씨제이건설(주)
- 경의중앙선 수색역 도보 17분 거리
- 디지털미디어시티사거리에서 월드컵파크7단지사거리 방면 이면도로 소재
- 한국일보 컨소시엄(서울경제신문, 한국일보 등)이 참여, 마스턴이 리츠 통해 운영

Others **새싹타워**



- 규 모 : B6/11F
- 연 면 적 : 18,561㎡
- 대지면적 : 1,689㎡
- 강서구 강서로 소재
- 준 공 : 2016. 8
- 건 폐 율 : 59.87%
- 용 적 률 : 599.7%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 153대
- 용 도 : 업무

- 시행/시공 : (주)좋은책신사고/(주)한화건설
- 지하철 9호선 양천향교역 도보 2분 거리
- 양천향교역사거리에서 등촌1-10단지사거리 방면 강서로변 소재
- (주)좋은책신사고 제2사옥으로 일부 자사사용분을 제외한 면적 외부 임대 중에 있음

Others **마곡센트럴타워1**



- 규 모 : B3/12F
- 연 면 적 : 22,789㎡
- 대지면적 : 2,716㎡
- 강서구 공항대로 소재
- 준 공 : 2016. 9
- 건 폐 율 : 59.99%
- 용 적 률 : 599.24%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 185대
- 용 도 : 업무/근생

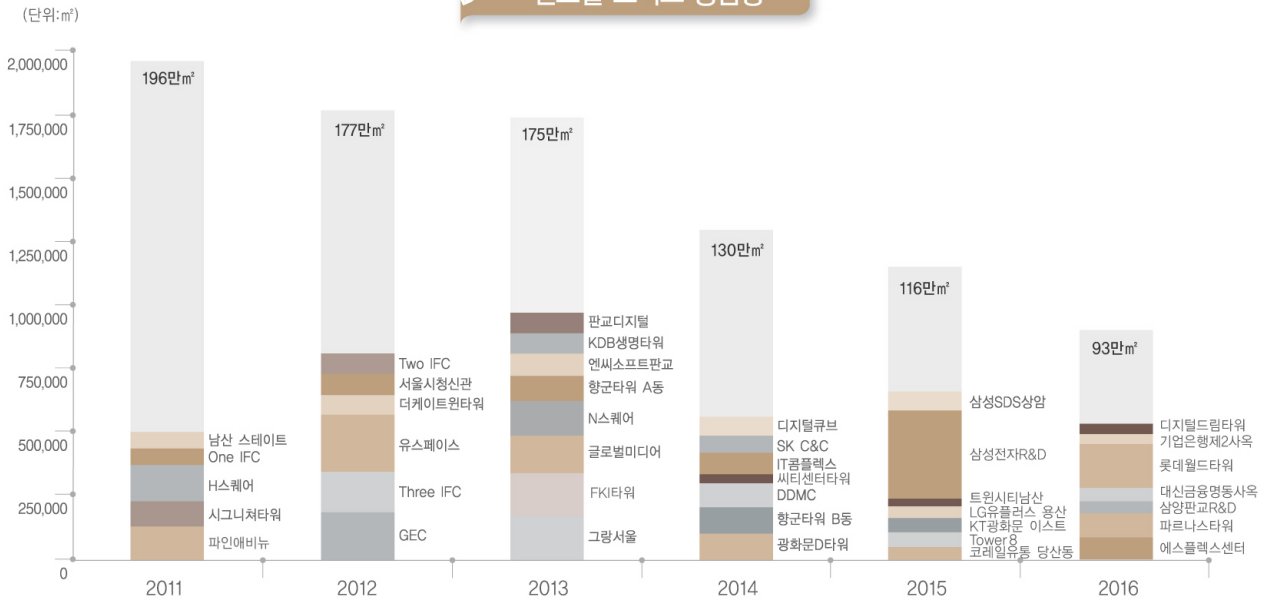
- 시행/시공 : (주)무궁화신탁/지에스네오텍(주)
- 지하철 5호선 발산역 도보 6분 거리
- 발산역사거리에서 마곡역사거리 방면 공항대로변 소재
- 임대 수익 목적 신축빌딩으로 근린생활시설(1층~4층), 업무시설(5층~12층)로 이루어져 있음

**3** 수급 동향 분석

■ 2016년 4/4분기 주요 공급 예정 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(m <sup>2</sup> )	비고
CBD	대신금융그룹 명동사옥	중구 삼일대로(저동1가)	B7/25F	51,900	명동4지구 재개발
	기업은행 제2사옥	중구 을지로(을지로2가)	B7/28F	48,323	기업은행 본점 맞은편 소재
	94빌딩	종로구 삼봉로(공평동)	B2/16F	18,042	청진17지구 도시환경정비사업
KBD	논현동 큐빅타워	강남구 도산대로(논현동)	B3/11F	4,010	강남을지병원사거리 인근 도산대로변 소재
	브랜드타워	서초구 강남대로(반포동)	B6/15F	7,217	강남대로 소재 중소형빌딩
	역삼동 808타워	강남구 강남대로(역삼동)	B6/15F	8,663	교보타워사거리 코너 위치
	더북컴퍼니 역삼동사옥	강남구 봉은사로(역삼동)	B5/15F	5,550	(주)더북컴퍼니 신사옥
	남양유업사옥	강남구 도산대로(논현동)	B4/15F	15,294	도산공원사거리 코너 위치
	롯데월드타워	송파구 송파대로(신천동)	B5/123F	168,595	연면적 807,507m <sup>2</sup> 중 업무시설분
YBD	여의도 B&B타워	영등포구 국회대로(여의도동)	B3/13F	4,293	국회의사당 맞은편 국회대로변 소재
	효성 헤링턴 스퀘어	마포구 마포대로(도화동)	B2/24F	5,100	연면적 63,002.4m <sup>2</sup> 중 오피스면적(3~7층)
Others	홈앤쇼핑 사옥	강서구 강서로(마곡동)	B5/11F	50,602	홈앤쇼핑 신사옥
	화천기공 R&D센터	강서구 공항대로(마곡동)	B1/4F	2,355	화천기공의 R&D센터
	원우이엔지 R&D센터	강서구 마곡중앙6로(마곡동)	B2/7F	8,767	원우이엔지의 R&D센터
	마곡나루역 보타닉 비즈타워	강서구 마곡중앙로(마곡동)	B4/12F	21,787	오피스 분양 상품
	S-OIL 마곡 TS&D센터	강서구 마곡중앙8로1길(마곡동)	B3/8F	8,853	에스오일의 R&D센터
	케이케이디씨 R&D센터	강서구 마곡중앙8로3길(마곡동)	B2/7F	4,823	케이케이디씨의 R&D센터
	크레스라이트 R&D센터	강서구 마곡중앙8로1길(마곡동)	B2/7F	5,863	크레스라이트의 R&D센터
수도권	광고 유성법조프라자	영통구 광고중앙로(하동)	B3/7F	5,183	수원고등법원 인근

연도별 오피스 공급량



<p><b>연중 최대 물량 신규 공급</b></p>	<p>상반기 대비 증가세를 나타내고 있는 신규 공급이 4/4분기에는 연중 최대 물량으로 늘어날 전망이다. 초고층빌딩인 롯데월드타워(오피스 5.1만평)를 비롯해 3대 권역 모두 신규 공급 물량이 확인됐고, 신규 업무밀집지역인 강서 마곡지구와 광교 등에서도 공급이 예정돼 있음</p>
<p><b>신규 업무밀집지역 공급 건수 증가세 지속</b></p>	<p>4/4분기에는 강서구 마곡지구의 공급 건수가 크게 늘어날 전망이다. 수도권 광교에서도 신규 공급이 계획돼 있어 신규 업무밀집지역의 공급 건수 증가세는 금분기에도 지속될 것으로 관측됨. 아울러, 마곡지구의 경우 3/4분기에 이어 2분기 연속으로 오피스 분양 상품이 공급될 예정에 있음</p>
<p><b>서울 주요권역 전체 신규 공급 예정 물량 발생</b></p>	<p>3/4분기 신규 공급이 없었던 CBD에 공급이 재개될 전망이다. YBD에는 2분기 연속 신규 오피스가 공급될 예정임. 서울 기타권역을 포함한 주요 권역 모두 신규 공급이 예정돼 있음</p>

3 수급 동향 분석

■ 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
CBD	신한타워	중구 삼일대로(을지로2가)	카디프	1,300	2016. 7
	타워8	종로구 종로5길(청진동)	팬오션	9,600	2016. 7
			히스보혁중개	1,920	2016. 7
			서울보증보험	1,170	2016. 7
			농협	1,350	2016. 7
	대신그룹 명동사옥	중구 삼일대로(저동1가)	We work	19,269	2016. 7
	G타워(구, 수송타워)	종로구 율곡로2길(수송동)	버거킹	2,331	2016. 7
	메트로타워	중구 퇴계로(남대문로5가)	한국재정정보원	7,880	2016. 7
			롯데손해보험	3,680	2016. 7
	T타워	중구 소월로2길(남대문로5가)	주택도시보증공사	2,360	2016. 7
			메타넷엠씨씨	1,620	2016. 7
	AIA타워	중구 통일로2길(순화동)	SK엔카	2,800	2016. 8
유니코로지스틱스			1,780	2016. 8	
그랑서울	종로구 종로(청진동)	미래에셋자산운용	8,700	2016. 9	
D타워	종로구 종로3길(청진동)	LVMH	6,200	2016. 9	
KBD	아셈타워	강남구 영동대로(삼성동)	오비맥주	3,000	2016. 7
	파르나스타워	강남구 테헤란로(삼성동)	유리홀딩스	1,500	2016. 8
			Providence Industries	1,500	2016. 8
			어도비	2,530	2016. 7
			라이엇게임즈	8,500	2016. 7
			PTC	1,720	2016. 7
			GS리테일	3,320	2016. 8
			에스엘이노베이션스	3,330	2016. 9
	글라스타워	강남구 테헤란로(대치동)	파렉셀	3,740	2016. 9
	KT&G코스모타워	강남구 테헤란로9길(대치동)	이연제약	3,270	2016. 7
	골든타워	강남구 삼성로(삼성동)	LVMH	2,000	2016. 7
			쿠팡	2,000	2016. 7
PCA타워	강남구 테헤란로(역삼동)	삼성증권	3,590	2016. 7	
해성2빌딩	강남구 테헤란로(대치동)	쿠팡	2,040	2016. 9	
삼성생명 서초타워	서초구 서초대로74길(서초동)	삼성전자	1,950	2016. 7	
		삼성생명	1,800	2016. 7	
		락포트	1,470	2016. 7	
POBA강남타워	강남구 학동로(논현동)	편앤씨	1,250	2016. 8	
타워730	송파구 올림픽로35길(신천동)	쿠팡	55,700	2016. 9	
YBD	심팩빌딩	영등포구 국제금융로(여의도동)	밀워드 브라운 미디어리서치	2,300	2016. 9
	씨티플라자	영등포구 국제금융로2길(여의도동)	더케이교직원나라	1,500	2016. 7
Others	트윈시티남산	용산구 한강대로(동자동)	GFX	1,970	2016. 7
BBD	분당스퀘어	분당구 황새울로360번길(서현동)	LINE	3,100	2016. 9
	BS타워	분당구 황새울로(수내동)	WISDOMAIN	1,655	2016. 4
	삼성화재 판교사옥	분당구 판교역로(삼평동)	한화탈레스	11,140	2016. 8

### ■ 임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
대형면적 통합 이전 수요 발생	잠실역세권에 신축 중인 타워730에 쿠팡이 임대차 계약을 체결해 통합 이전할 예정. 쿠팡의 사례처럼 업무 효율성을 위해 여러 빌딩에 분산돼 있는 무서를 통합 이전하는 사례가 발생하고 있음	• 타워730(연면적 82,645㎡) 약 55,000㎡ 임차
비즈니스센터 신규 개설 사례 증가	비즈니스센터 개설 사례가 신축 빌딩을 위주로 증가하고 있음. 동 수요의 경우 과거에 CBD와 KBD 위주로 신규 출점을 했던 반면 최근에는 YBD 및 BBD 등으로 확대되고 있음	• 대신금융그룹 명동사옥 : We Work • 파르나스타워 : CEO 스위트
KBD 임대차활동 증가	KBD의 임대차활동이 파르나스타워를 필두로 큰 폭의 증가세를 나타냄. KBD의 경우 2014년 2/4분기 이후 2년 넘게 프라이م 오피스의 신규 공급이 없었던 탓에 대형면적 신축 오피스에 대한 잠재 임차 수요가 상당했던 것으로 추정됨. 아울러, 삼성그룹 계열사 재편 관련 수요가 지속되고 있고, 대형면적 통합 이전 수요 및 면세점 선정 관련 신규 수요 까지 더해져 KBD가 주요 권역 중 가장 활발한 임대차 활동을 보였음	• 그룹 계열사 재편 수요 : 삼성증권, 삼성전자, 삼성생명 • 통합 이전 수요 : 쿠팡 • 면세점 신규 수요 : HDC신라 등

## 4 임대시장 전망(2016년 4/4분기)

구분	내용	변동
임대가	2016년 3/4분기까지 누적 임대료 상승률은 2015년 말 대비 소폭(0.2%) 상승하는 데 그치고 있음. 3/4분기 파르나스타워나 4/4분기 롯데월드타워, 대신금융그룹 사옥 등 고임대가 빌딩의 신규 공급에 따른 영향이 클 것으로 보이나, 해당 빌딩을 제외할 경우 2016년 연간 임대료 상승률은 지난 2년 간과 마찬가지로 1% 미만의 약보합세가 지속될 것으로 전망됨 2분기 연속 권역 내 최고 수준의 임대 호가를 형성하고 있는 대형 신축빌딩 공급이 예정된 만큼 4/4분기에는 KBD와 CBD의 임대가 상승이 전망되며, 연말 신규 공실 발생 분에 대한 2017년도 임대가 선반영 사례도 일부 예상됨. 하지만 신규 공급에 따른 불안 심리가 반영된 탓에 임대료 상승 폭은 크지 않을 전망이다	KBD, CBD ↑ YBD → 서울기타, BBD →
공실률	주요 권역을 중심으로 신규 공급이 크게 늘어날 4/4분기에는 해당 권역(KBD, CBD)을 중심으로 공실률이 상승세를 보일 것으로 전망됨. 다만, 4/4분기 공급 예정 물량 중 가장 큰 비중을 차지하는 롯데월드타워의 경우 실제 입주 가능시점이 내년 초로 미뤄질 가능성이 있는 만큼 4분기 공실률 수치를 미칠 영향은 제한적임. CBD의 경우 전체 사옥(기업은행 제2사옥)이거나 사옥 사용 비중이 큰 빌딩(대신금융그룹 명동사옥)이 대부분이기 때문에 해당 빌딩의 신규 산입으로 인한 공실률 상승 폭은 크지 않을 것으로 예상됨. 서울 기타 권역 마곡지구의 경우에도 약 3만평이 신규 공급될 것으로 관측되지만, 해당 업무지역 성격이 외부 임대보다는 자사 사용 비중이 커 전체 공실률에 미치는 영향은 신규 공급면적 대비 크지 않을 수 있음	KBD, CBD ↑ YBD → 서울기타, BBD →
신규 공급	3/4분기에 258,000㎡로 확대된 신규 공급은 4/4분기에 연중 최고치인 443,000㎡까지 늘어날 예정임. 신규 공급 감소에도 3분기까지 보합세를 보였던 공실률은 4분기에 큰 폭으로 상승할 수 있음. 연말 임대시장의 가장 큰 변수가 될 것으로 예상됨. 권역별로는 3/4분기 파르나스타워에 이어 12월 말 롯데월드타워가 준공 예정인 KBD가 208,000㎡로 신규 공급을 주도할 예정이며, 대신금융그룹 명동사옥과 기업은행 제2사옥 등 3건이 공급 예정인 CBD가 119,000㎡로 뒤를 이을 것으로 관측됨. 서울 기타권역에서는 강서구 마곡지구에 홈앤쇼핑사옥을 비롯해 다수의 중소형빌딩이 더해져 약 102,000㎡ 공급될 것으로 기대됨. YBD는 3/4분기 태흥빌딩 증축분에 이어, 여의도와 마포에 중소 규모 신규 공급이 각각 1건씩 예정돼 있음	KBD, CBD, 서울기타 ↑↑ YBD ↓ BBD →

## 1 시장 동향

### ■ 조사 대상 및 내용

서울시와 분당권역 소재 연면적 3,300㎡ 이상의 오피스 빌딩 중 2016년 3/4분기 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 7월 1일 ~ 2016년 9월 30일

### ■ 주요 매매 사례

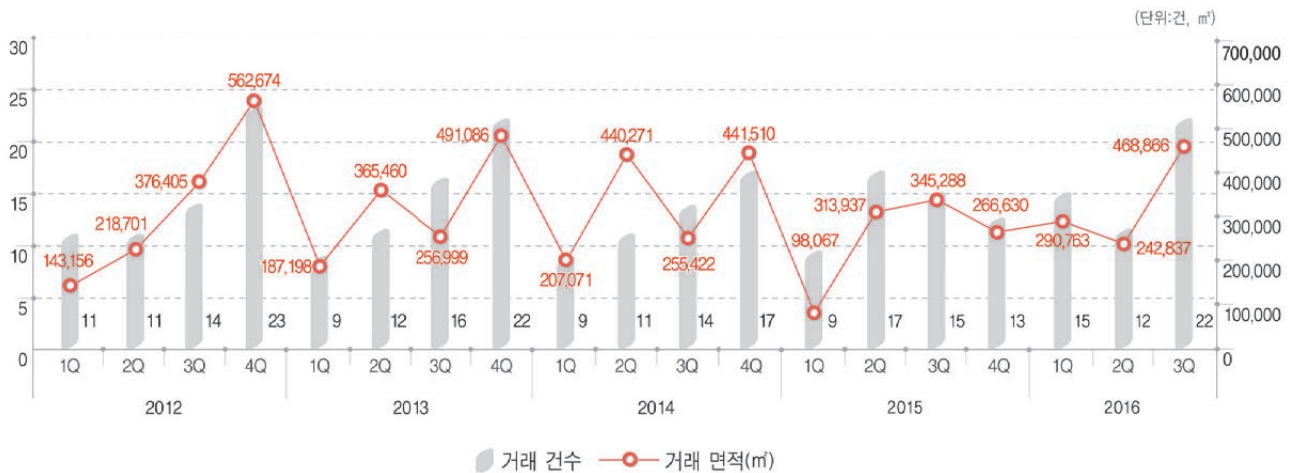
권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	순화빌딩	중구 세종대로7길(순화동)	21,773	리프브이케이코리아제일호 유동화전문유한회사	이지스자산운용
	삼성생명본사빌딩	중구 세종대로(태평로2가)	87,683	삼성생명보험	부영주택
	센터포인트 광화문	중구 새문안로5길(도림동)	38,947	마스턴투자운용	코람코자산신탁
	STX남산타워	중구 후암로(남대문로5가)	65,196	코람코자산신탁	엘지/사회복지법인엘지복지재단 /재단법인엘지연암문화재단
	프라임타워	중구 소공로(회현동2가)	33,023	삼성SRA자산운용	페블스톤자산운용
	HSBC빌딩	중구 칠패로(봉래동1가)	24,813	삼성SRA자산운용	페블스톤자산운용
KBD	삼청빌딩	강남구 영동대로(청담동)	4,967	하이트진로	원일종합건설
	세방빌딩	강남구 선릉로(역삼동)	16,463	세방기업	세방전지
	미래에셋생명강남빌딩	강남구 테헤란로(대치동)	13,372	미래에셋생명	메디톡스
	코스모빌딩	서초구 반포대로(서초동)	4,224	코스모화학	한국자산관리공사
	코마스빌딩	서초구 남부순환로(방배동)	4,000	코마스	대화제약
	엠-스페이스빌딩	강남구 논현로75길(역삼동)	3,542	화성엠텍	오르비텍/제이엔매니지먼트
	페이토빌딩 II	강남구 언주로(논현동)	5,061	페이토	라이브플렉스
	포스코SS&CC타워	서초구 강남대로(반포동)	4,306	포스코특수강	포스메이트
	삼성금융프라자	강남구 테헤란로(삼성동)	24,179	삼성SRA자산운용	페블스톤자산운용
	아비스타 R&D센터	강남구 언주로(역삼동)	8,186	이미지스톤	흥국자산운용
YBD	신한빌딩	영등포구 은행로(여의도동)	11,906	신한	미지엔
	나이스3사옥	영등포구 국회대로74길(여의도동)	8,601	나이스인프라	대한민국시도지사협의회
Others	도로교통공단빌딩	중구 왕십리로(신당동)	27,703	도로교통공단	하나자산신탁
	디와이홀딩스오류동사옥	구로구 경인로(오류동)	10,301	디와이프로퍼티	개인
	타임스퀘어	영등포구 영중로(영등포동4가)	39,008	코람코자산신탁	NH-Amundi자산운용
BBD	에스넷분당빌딩	분당구 벌말로50번길(야탑동)	11,614	에스넷시스템	스포츠투아이

※ 상기 매매사례 중 HSBC빌딩, STX남산타워, 타임스퀘어, 포스코SS&CC타워는 전체 연면적 중 일부만 거래되어 거래면적과 공부상의 연면적이 일치하지 않음

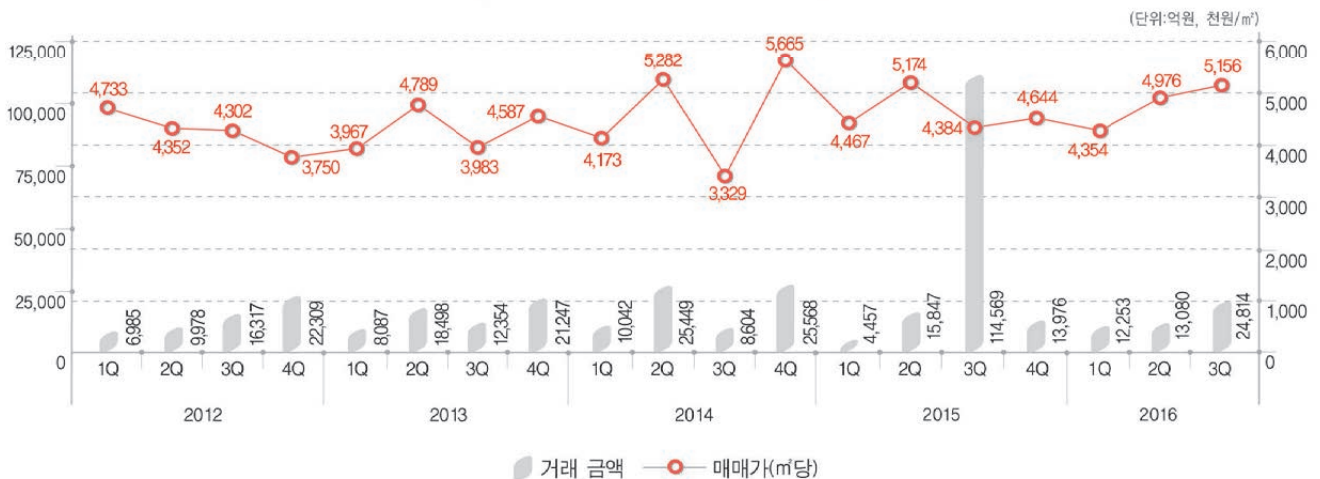
## 2 매매시장 분석(2016년 3/4분기)

### ■ 매매사례 분석

#### ❁ 분기별 거래 면적 분석



#### ❁ 분기별 거래 금액 분석



거래 규모

2016년 3/4분기 거래사례는 거래 건수 총 22건, 거래면적 468,866m<sup>2</sup>, 거래대금은 2조4,814억원으로 조사됨. 전분기(12건) 대비 거래 건수는 83.33% 증가했고, 거래 금액도 89.71% 늘어났음. 하이트진로가 매각한 삼청빌딩 등 구조조정 목적 매물의 거래가 늘었고, 부영태평로빌딩(구, 삼성생명본사빌딩), 타임스퀘어 등 1,000억원 이상 중대형 매물 거래(8건)가 증가하면서 거래 규모가 2조원대 중반까지 급증하였음

평균 매매가

m<sup>2</sup>당 평균 매매가격은 5,156천원으로 전분기(4,976천원) 대비 3.6% 상승했음. 센터포인트 광화문, 삼성생명본사빌딩을 비롯해 3대권역 주요 역세권 소재 중대형빌딩 거래가 지속되면서 3년여 동안 등락을 거듭했던 매매가격이 2분기 연속으로 상승했음

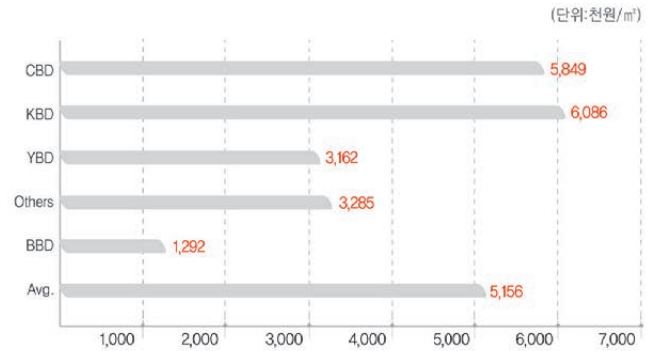
## 2 매매시장 분석(2016년 3/4분기)

### ■ 매매사례 분석

#### 권역별 매매사례



#### 권역별 평균 매매가



#### 권역별 거래 분석

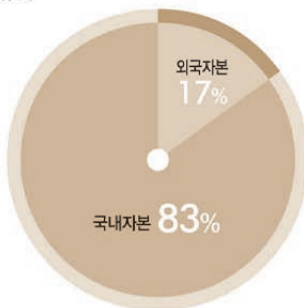
권역별 거래는 거래건수 기준으로 KBD가 10건으로 가장 많았고, CBD가 6건으로 뒤를 이었음. 전분기 4건으로 가장 많았던 서울 기타지역은 3건으로 줄었고, 1건에 그쳤던 YBD는 2건으로 늘었음. BBD에서는 2015년 3/4분기 이후 1년 만에 매매가 이루어졌음. 시장 규모가 작은 YBD는 3/4분기 만에 연간 평균 거래건수 4~5건이 이미 거래되었음

#### 권역별 매매가 수준

㎡당 8,000천원 이상으로 거래가 이뤄졌던 코스모빌딩, 페이토빌딩II 등이 속한 KBD가 6,086천원으로 매매가 수준이 가장 높았음. 삼성생명본사빌딩, 센터포인트 광화문 등 주요 역세권 중대형빌딩의 거래가 활발했던 CBD도 ㎡당 5,849천원으로 전체 매매가격의 상승세를 이끌었음. 반면 YBD와 서울 기타지역은 ㎡당 3,000천원 수준의 거래가를 형성하면서 평균 거래가에 한참 미치지 못했고, 오랜 만에 거래가 재개된 BBD 권역은 ㎡당 1,290천원 수준에 거래가 성사됐음

#### 매수자 거래 면적 분석

(단위:%)



#### 매입자본 분석

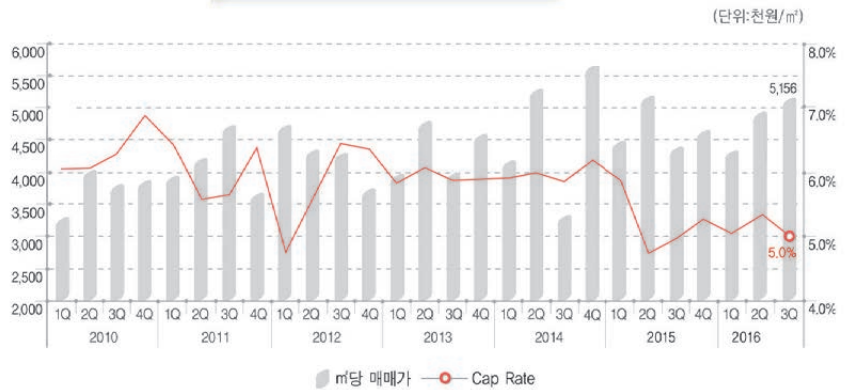
전분기 과반을 넘어섰던 직접투자 매수 비중은 소폭 확대해 60%를 웃돌았음. 구조조정 목적, 개발 목적, 실사용 목적 등의 직접 매수세 강세 영향으로 분석됨. 반면, 간접투자 매수 비중은 전체 22건 중 8건(36.4%)에 그쳤음

외국자본의 매입 사례는 3건으로 연중 최고치를 기록했다. 미국계 및 싱가포르계의 참여가 활발했음. 외국자본은 신규 물건 매입 뿐만 아니라 기존 보유 물건의 매각까지 더해져 매매시장 참여 비중을 확대하고 있음

### 분기별 거래 규모

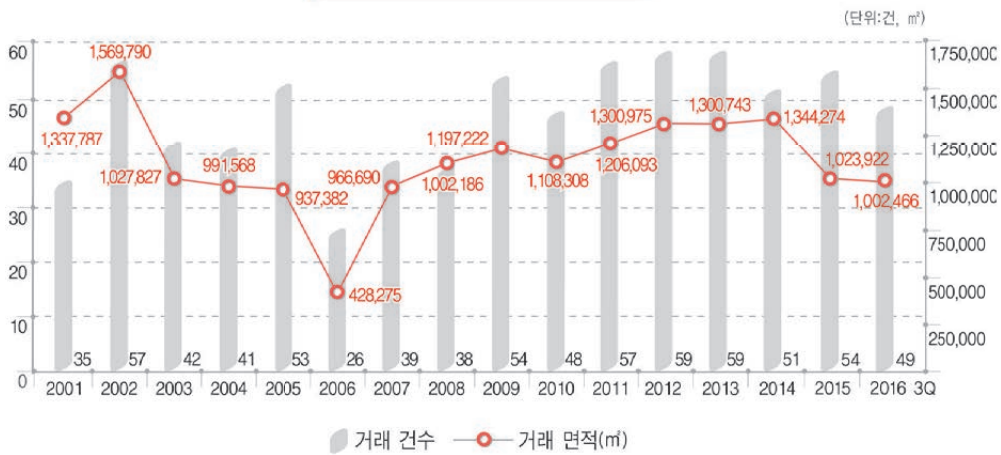


### Cap Rate

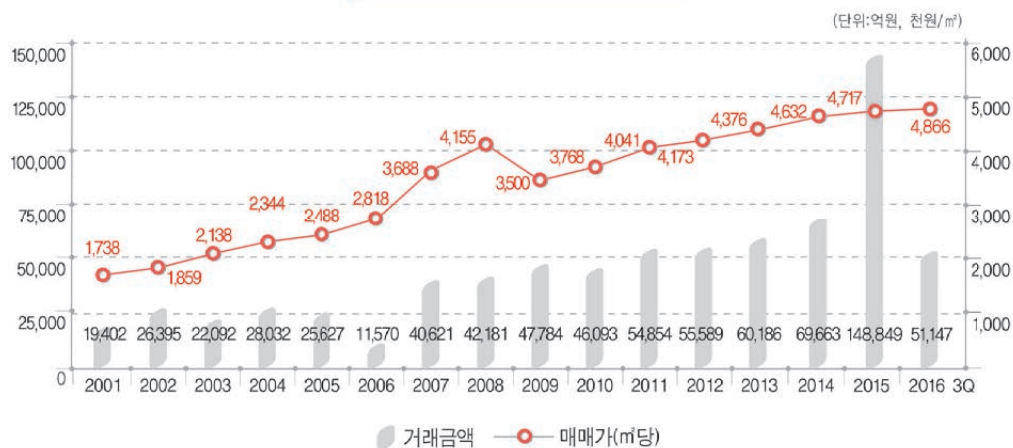


### 연도별 매매사례 대비 2016년 누적 거래사례 분석

#### 연도별 거래 면적



#### 연도별 거래 금액



## 2 매매시장 분석(2016년 3/4분기)

### 연도별 매매사례 대비 2016년 누적 거래사례 분석

누적 거래규모	1998년부터 2016년 3/4분기까지 거래가 완료된 서울 및 분당권역의 오피스빌딩 매매사례는 총 797건, 거래면적 18,931,992㎡, 거래금액은 77조 1,956억원으로 조사됐음. 연간 평균 거래 건수 42건, 거래면적 996,421㎡에 거래금액 4조 629억원 수준임
거래 금액	2016년 3/4분기까지 누적 거래금액은 5조 1,147억원으로 확인됐음. 한국전력본사 거래 덕분에 이례적으로 높은 금액을 기록했던 전년 동기(13조 4,348억원)에는 미치지 못하지만, 2014년 3분기까지 누적 거래금액인 4조 3,787억원을 큰 폭으로 웃돌고 있음. 실사용법인의 매수세가 하반기에도 꾸준히 이어진 것이 가장 큰 요인이며, 간접투자 매수 건수 역시 함께 증가세를 나타내고 있음. 불경기 여파로 기업들이 현금성 자산 확보를 위해 보유 빌딩 처분에 나선 것도 매매시장 규모 확대에 일조한 것으로 풀이됨
평균 매매가	2016년 3/4분기까지 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가격은 4,866천원으로 2/4분기(4,631천원) 대비 5.1% 상승하며, 역대 최고치를 경신했던 2015년 평균 매매가(4,717천원)를 넘어섬

### 매매시장 주요 특징(2016년 3/4분기)

2016년 3/4분기에 거래가 이루어진 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

특징	내용	비고
거래건수 증가 추이 역대 최고 수준	3/4분기 22건을 더해 2016년 연간 누적 거래건수는 49건으로 빠른 증가세를 보이고 있음. 평년 4/4분기 거래건수(15~20건)를 더해 추산할 경우 사상 처음으로 연간 거래건수가 60건을 넘어설 것으로 관측됨	2016년 1Q 15건 2016년 2Q 12건 2016년 3Q 22건
6분기 연속 1조원대 거래금액 유지	하반기 까지 이어지고 있는 실사용법인 매수세에 힘입어 분기 거래금액이 6분기 연속 2조원을 넘었고, 중대형 물건 거래가 다수 이루어지면서 등락을 거듭했던 ㎡당 매매가격도 2분기 연속 상승해 5,000천원대를 기록함	2016년 누적 거래금액 5조 1,147억원
권역별 양극화 현상 심화	매매시장을 양분하고 있는 KBD와 CBD 매매가격이 꾸준한 상승세를 지속하고 있는 반면, 서울 기타지역과 BBD의 경우 수년째 제자리에 머무르고 있음	KBD, CBD ↑ YBD, 서울 기타지역 → BBD ↓
외국자본 매입건수 연중 최고치	외국자본 매입건수는 3건으로 연중 최고치를 기록함. 미국과 싱가포르계를 중심으로 매수세를 지속하고 있음. 신규 물건 매입 뿐만 아니라, 기존 보유 물건 매각까지 가세해 매매시장 참여 비중을 늘리고 있음	삼성금융프라자, HSBD빌딩, 프라임타워
직접 매수 강세 지속	3/4분기 간접투자 매수 건수는 8건으로 2/4분기(5건) 대비 증가했으나, 전체 거래 건수 중 차지하는 비중은 36.4%로 전분기 대비 소폭 하락했음. 직접투자 매수 비중은 60%를 상회하며 강세를 지속하고 있음	2016년 누적 거래건수 중 간접투자 21건, 직접투자 28건

### 3 매매시장 전망(2016년 4/4분기)

구분	내용	비고
2016년 누적 거래금액 7조원 상회 예상	3/4분기 누적 거래금액이 이미 5조원을 넘어섰고, 2016년 이후 4/4분기 평균 거래금액이 2조원을 웃돌았던 것을 감안하면, 2016년 연간 거래금액은 연말까지 7조원을 웃돌 것으로 예상됨. 삼성화재본사, 캐피탈타워 및 판교 알파리움 등 거래금액 4~5천억 원 규모 대형 매물의 연내 Closing 가능성이 크기 때문에 무난하게 7조원을 넘어설 전망이다	2016년 연간 거래건수 60건 초과 예상
구조조정 관련 급매물 공급 및 거래 증가	구조조정 물건의 거래가 연초부터 꾸준하게 이루어져 왔고, 통상 4/4분기에 더욱 늘어났던 전례를 감안하면 관련 물건의 거래 증가가 예상됨. 우선 연내 Closing을 목표로 한 급매물 일부가 리스백 조건이나 호가 인하를 내세워 단기간 내 거래될 것으로 예상되며, 유사한 형태로 그룹 계열사나 관계사 간 거래 역시 늘어날 것으로 관측됨	삼성화재본사빌딩, 테헤란빌딩 등 거래 예정
외국자본 시장 참여 비중 확대	3/4분기 3건 매입에 성공한 외국자본은 4/4분기에도 매수세를 지속할 것으로 추정됨. AEW캐피탈, 블랙스톤, 아센다스, ARA, 인베스코 등 최근 매수세를 유지하고 있는 외국자본의 경우 기존 보유 물건 매각과 신규 물건 매입을 동시에 추진하고 있어, 수요와 공급 모두 매매시장에서 차지하는 비중을 확대해 나가고 있음	미국 및 싱가포르계 자금 투자 지속
KBD 및 서울 소재 역세권 중소형빌딩 거래건수 증가세 주도	개인자산가 및 실수요 법인이 선호하는 중소형빌딩 거래 비중이 큰 KBD와 서울 기타 권역이 3/4분기까지 각각 20건, 14건 거래되며 전체 거래건수의 약 7할(49건 중 34건)을 차지하고 있음. 연말 미국 금리 인상 예정에 따른 변수는 있으나, 거래 건수를 기준으로 연말까지 매매시장을 주도할 것으로 예상됨	KBD+Others 연간 거래건수 40~50건 예상
CBD 거래 금액 대폭 증가 예상	거래금액 1천억원 이상 중대형빌딩 6건이 거래되며 3/4분기 거래금액이 1조 6천억원대까지 치솟은 CBD는 4/4분기에도 삼성화재본사, 퍼시픽타워, 태평로빌딩 등 중대형 물건의 거래가 예정돼 있어, 2분기 연속 1조원을 상회하며 매매시장을 주도할 전망이다	DSMC, 순화 삼성화재본사빌딩, 퍼시픽타워 등 거래 예정
종전 부동산 Closing 사례 증가	3/4분기 예정 물량 중 이월분을 포함해 5건, 약 4,700억원 규모의 종전 부동산이 4/4분기에 Closing 될 예정임. 다만, 마포 신용보증기금, 광화문 광해관리공단 등 일부를 제외하고 주요 권역 소재 미매각 종전부동산이 크게 줄어 2017년 이후에는 매매시장에서 차지하는 비중이 눈에 띄게 줄어들 전망이다	건강보험심사평가원, 국토정보공사, 한국가스공사, 주택도시보증공사, 신용보증기금 등 Closing 예정
간접 투자 매수 비중 연중 과반 이하 점유	시기별로는 하반기, 규모별로는 중대형 물건에 강세를 나타냈던 간접투자 사례가 LG, 부영 등 대기업과 일부 공공기관 및 실사용법인의 매수세에 밀려 3/4분기까지 직접 매수사례 대비 약세를 지속하고 있음. 4/4분기에 점유율이 소폭 상승할 가능성이 있으나, 거래 건수 기준 점유 비중은 40%대 중반 수준에 그칠 전망이다	거래건수 기준 3/4분기까지 43% 점유

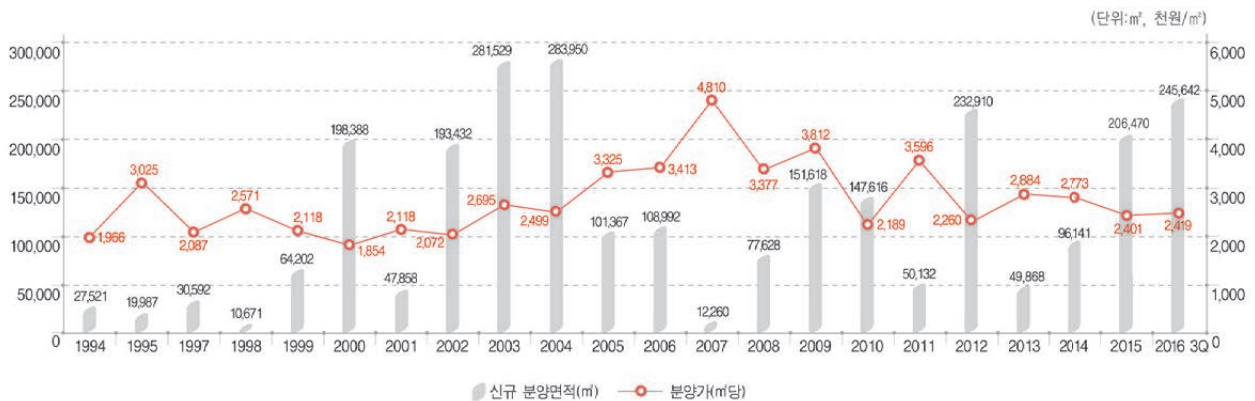
## 1 시장 동향

### ■ 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 7월 1일 ~ 2016년 9월 30일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



### 신규 분양 규모 및 현황

2016년 3/4분기 서울 및 수도권에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 총 4건으로 전분기(6건) 대비 33.3% 감소했음. 전분기 수도권 위주로 공급됐던 오피스 분양 상품은 이번 분기에 서울 기타지역 마곡지구에 75%가 집중됐음. 오피스 분양 면적은 58,201㎡로 조사됐음. 건수는 줄었으나, 신규 공급된 분양상품의 업무시설 비중이 커 분양면적은 소폭 감소하는 데 그쳤음. 서울 기타지역 마곡지구에 3건의 오피스 분양 상품이 공급됐고, 왕십리뉴타운에 1건의 업무시설이 분양됐음

### 준공 현황

2016년 3/4분기에 준공된 오피스 분양 상품은 1건으로 확인됐음. 서울 기타지역 마곡지구 소재 마곡센트럴타워1이 준공됐음. 2016년 4/4분기에는 왕십리뉴타운 센트라스 업무시설, 문정2구역 엠스테이트 등 2건의 오피스 분양상품 준공이 예정돼 있음

### 누적 분양 현황

2016년 누적 신규 오피스 분양 사례는 총 17건, 245,642㎡로 파악됐음. 마곡지구와 광교신도시, 동탄2신도시, 하남 미사지구 등 신규 업무밀집 지역에 신규 분양 물량이 꾸준히 공급되고 있고, 구로와 성수, 왕십리 등을 중심으로 지식산업센터 내 지원시설 형태의 오피스 상품이 더해지면서 3/4분기에 이미 2004년(283,950㎡) 이후 12년 만에 최대 물량이 신규 분양됐음

## 2 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
Others	마곡 보타닉파크타워2차	강서구 마곡동	B5/13F	20,786㎡(10,831㎡)	9,400~10,700	2018. 5
	마곡 열린엠타워	강서구 마곡동	B6/13F	32,720㎡(16,416㎡)	9,600	2018. 8
	마곡 센테니아	강서구 마곡동	B4/13F	24,990㎡(15,366㎡)	8,900~9,900	2018. 4
	왕십리뉴타운 센트라스 업무시설	성동구 하왕십리동	B6/28F	471,254㎡(15,588㎡)	10,630	2016. 11

### Others 마곡 보타닉파크타워2차



- 규 모 : B5/13F
- 연 면 적 : 20,786㎡
- 대지면적 : 2,013㎡
- 강서구 마곡동
- 준 공 일 : 2018. 5(예정)
- 용 도 : 업무/근생
- 주차대수 : 153대
- 시 행 : 유엔아이
- 시 공 : 다인산업개발(주) 신명종합건설(주)

- 지하철 9호선 마곡나루역 도보 3분 거리 위치
- 업무시설은 지상 5층~12층으로 구성돼 있으며, 오피스 면적은 분양 면적 기준으로 10,831㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 9,400~10,700천원(VAT별도)이며, 업무시설은 총 168실로 구성돼 있음

### Others 마곡 열린엠타워



- 규 모 : B6/13F
- 연 면 적 : 32,720㎡
- 대지면적 : 2,859㎡
- 강서구 마곡동
- 준 공 일 : 2018. 8(예정)
- 용 도 : 업무/근생
- 주차대수 : 314대
- 시 행 : 열린산업개발
- 시 공 : 열린산업개발

- 지하철 5호선 발산역 도보 4분 거리 위치
- 업무시설은 지상 6~13층으로 이루어져 있으며, 오피스 면적은 분양 면적 기준으로 16,416㎡임
- 분양가는 3.3㎡당 9,600천원(VAT별도)이며, 업무시설 비중은 전체 연면적의 50.2% 수준임

### Others 마곡 센테니아



- 규 모 : B4/13F
- 연 면 적 : 15,366㎡
- 대지면적 : 2,675㎡
- 강서구 마곡동
- 준 공 일 : 2018. 4(예정)
- 용 도 : 업무/근생
- 주차대수 : 206대
- 시 행 : (주)센테니아
- 시 공 : (주)우성건영

- 지하철 5호선 발산역 도보 7분 거리 위치
- 업무시설은 5~13층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 15,366㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 8,900~9,900천원(VAT별도)이며, 업무시설은 170실로 구성돼 있음

### Others 왕십리뉴타운 센트라스 업무시설



- 규 모 : B6/28F
- 연 면 적 : 15,588㎡
- 대지면적 : 119,588㎡
- 성동구 하왕십리동
- 준 공 일 : 2016. 11
- 용 도 : 업무/근생/주거
- 주차대수 : 153대
- 시 행 : 왕십리뉴타운 제3구역 주택재개발정비사업조합
- 시 공 : 현대건설 /포스코건설 /SK건설

- 지하철 2호선 상왕십리역 도보 8분 거리 위치
- 6획지 32개동 중 업무시설은 3, 4획지만 해당(3획지, 지상2층~지상5층/4획지, 지하3층~지상15층). 분양가는 10,630천원 수준임
- 업무시설 비율은 전체 연면적(471,254㎡) 중 3.3%임

## 3 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	분양시기
Others	마곡 센트럴타워1	강서구 마곡동	B3/12F	22,763㎡(14,307㎡)	8,600~8,700	2015. 2

### Others 마곡센트럴타워1



- 규 모 : B3/12F
- 연 면 적 : 22,789㎡
- 대지면적 : 2,716㎡
- 강서구 공향대로 소재
- 준 공 일 : 2016. 9
- 용 도 : 업무/근생
- 주차대수 : 185대
- 시 행 : (주)무궁화신탁
- 시 공 : 지에스네오텍(주)

- 지하철 5호선 발산역 도보 6분 거리
- 발산역사거리에서 마곡역사거리 방면 공향대로변 소재
- 임대 수익 목적 신축빌딩으로 근린생활시설(1층~4층), 업무시설(5층~12층)로 이루어져 있음

## 4 분양시장 전망(2016년 4/4분기)

구 분	내 용
신규 분양 물량 공급 지속	2016년 3/4분기까지 누적 분양 물량은 이미 2004년(283,950㎡) 이후 최대 물량을 기록했음. 4/4분기에 서울 기타권역 한강이북동지역과 분당 및 일산 등에 신규 오피스 분양 상품이 공급될 예정에 있어 분양성과 별개로 역대 최대 물량을 기록할 것으로 전망됨
연말 준공 물량 대폭 증가	2014년 하반기 이후 서울 기타권역인 송파구 문정지구와 강서구 마곡지구 및 위례, 일산 등 다양한 지역에 신규 분양됐던 오피스 상품의 준공건수가 4/4분기에 크게 늘어날 전망이다. 2017년에도 준공 사례는 계속될 것으로 예상돼 오피스 임대시장에 미치는 영향도 작지 않을 것으로 관측됨
선임대 후분양 물량 증가	연말에 분양형 오피스의 준공 물량이 크게 늘면서 미분양 물량에 대한 선임대 후분양 사례나 수익률 보장 및 분양가격 인하 사례가 발생할 것으로 예상됨
연내 미분양 물량 소진을 위한 분양가 인하 사례 발생	연말에 미국 금리 인상 가능성이 매우 높고, 2017년 경제성장률 전망이 2%대 중반에 그치는 등 긍정보다는 부정적인 요인이 많아지고 있음. 이에, 금리 인상 등의 부정적 요인이 현실화 되기 전에 분양가 인하를 통해 미분양 물량을 최소화 하려는 시도가 많아질 것으로 예측됨

1 조사 대상

■ 조사 대상 및 내용

2016년 3/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드 및 국토교통부에서 인가 받은 부동산투자회사를 대상으로 함

■ 조사 기간 2016년 7월 1일 ~ 2016년 9월 30일

■ 부동산펀드(REF) 설정 현황

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 단위	특성분류	투자 지역
한화자산운용	한화아시아리츠부동산투자자산탁(리츠-재간접형)(C-w)	2016/07/13	2,786	공모	추가	REITs형	국내
하우자산운용	하우창동지음재사모부동산투자자산탁	2016/07/19	1,008	사모	단위	미분류	국내
하나자산운용	하나티마크그랜드종류형부동산투자자산탁 1 Class F	2016/07/26	8,444	공모	단위	임대형	국내
하나자산운용	하나티마크그랜드종류형부동산투자자산탁 1(운용)	2016/07/26	69,019	공모	단위	임대형	국내
하나자산운용	하나티마크그랜드종류형부동산투자자산탁 1 Class A	2016/07/26	60,556	공모	단위	임대형	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자자산탁 27	2016/07/27	8,010	사모	단위	미분류	국내
하나UBS자산운용	하나UBS글로벌리츠부동산투자자산탁[재간접형] 종류C-P2	2016/08/11	59	공모	추가	REITs형	해외
하우자산운용	하우사모부동산투자자산탁 17	2016/08/12	4,900	사모	단위	임대형	국내
하나UBS자산운용	하나UBS글로벌리츠부동산투자자산탁[재간접형] 종류C-P	2016/08/18	0	공모	추가	REITs형	해외
한화자산운용	한화아시아리츠부동산투자자산탁(리츠-재간접형) A-e	2016/08/31	7	공모	추가	REITs형	국내
한화자산운용	한화아시아리츠부동산투자자산탁(리츠-재간접형) C-e	2016/08/31	1	공모	추가	REITs형	국내
하나UBS자산운용	하나UBS글로벌리츠부동산투자자산탁[재간접형]종류C-E	2016/09/02	1	공모	추가	REITs형	해외
하나UBS자산운용	하나UBS글로벌리츠부동산투자자산탁[재간접형]종류A-E	2016/09/02	0	공모	추가	REITs형	해외
아센다스자산운용	아센다스코리아오피스전문사모부동산투자자산탁 4	2016/09/09	8,190	사모	추가	임대형	국내
한화자산운용	한화글로벌프라임상업용부동산모투자자산탁(리츠-재간접형)	2016/09/21	26,736	공모	추가	REITs형	해외
미래에셋자산운용	미래에셋스미국부동산투자자산탁 9-2	2016/09/28	294,118	공모	단위	임대형	해외
HDC자산운용	HDC사모부동산투자자산탁 28	2016/09/29	7,010	사모	단위	미분류	국내

■ 리츠(REITs) 설정 현황

구분	유형	회사명	자산관리회사	인가일	투자부동산
영업인가	위탁관리	서울리츠임대주택제1호	서울투자운용	2016/07/05	서울시 은평구 은평지구 및 양천구 신정3지구 소재 임대주택 개발 및 운영
		케이원제6호	한국토지신탁	2016/07/22	경기도 화성시 소재 물류센터
		양주옥정제3차주택	한국토지주택공사	2016/07/22	경기도 양주시 소재 공동주택(1,566세대)
		대한제4호뉴스테이	대한토지신탁	2016/08/31	경기도 화성시 소재 공동주택(1,086세대)
		엔에이치에프제10호	한국토지주택공사	2016/08/31	경기도 시흥시 장현지구 등 6곳 소재 공공 임대주택
		계룡대한뉴스테이제1호	대한토지신탁	2016/09/29	경기도 시흥시 소재 공동주택(651세대)
		힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이	대한토지신탁	2016/09/29	경기도 화성시 소재 공동주택(1,004세대)
		중흥카이트제구호기업형임대	한국자산신탁	2016/09/29	광주광역시 효천1지구 소재 임대주택
		동탄92블록아이파크제이알뉴스테이	한국자산신탁	2016/09/29	경기도 화성시 동탄2지구 소재 임대주택
	패시브하우스순환형임대주택	한국토지주택공사	2016/09/30	행복도시, 김포한강, 오산세교 소재 임대주택(319호)	
구조조정	코크렙제33호	코람코자산신탁	2016/07/06	서울시 중구 소재 업무시설	
변경인가	위탁관리	뉴스테이허브제1호	한국토지주택공사	2016/07/22	대한제5호뉴스테이/서희케이비스타힐스테이1호3호 /엘티대한제뉴스테이의 우선주 투자사업 추가
영업인가 신청	위탁관리	코람코가치부가형리테일제1호	코람코자산신탁	2016/07/22	서울시 서대문구 소재 업무시설
		케이비하나뉴스테이제2호	KEB하나은행	2016/08/29	인천광역시 부평구 소재 임대주택
		케이비김포로지스틱스	KB부동산신탁	2016/09/20	경기도 김포시 소재 물류창고
		김포한강주택	한국토지주택공사	2016/09/27	김포한강신도시 내 공동주택(521세대)
	구조조정	코크렙제36호	코람코자산신탁	2016/08/11	서울시 중구 소재 대우조선해양빌딩

1 조사 개요

■ 조사 대상 및 내용

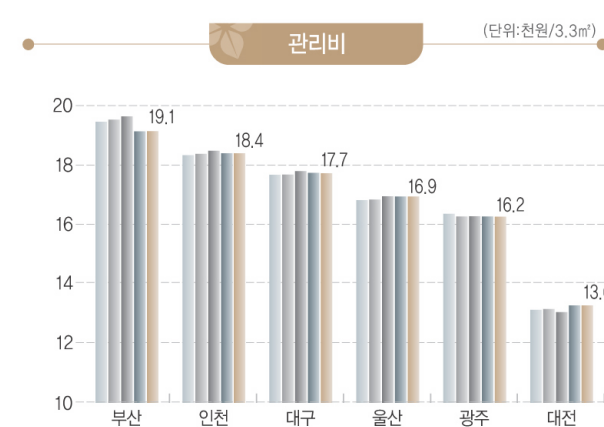
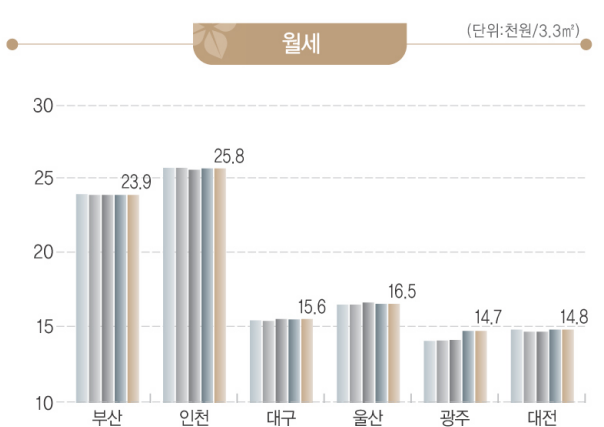
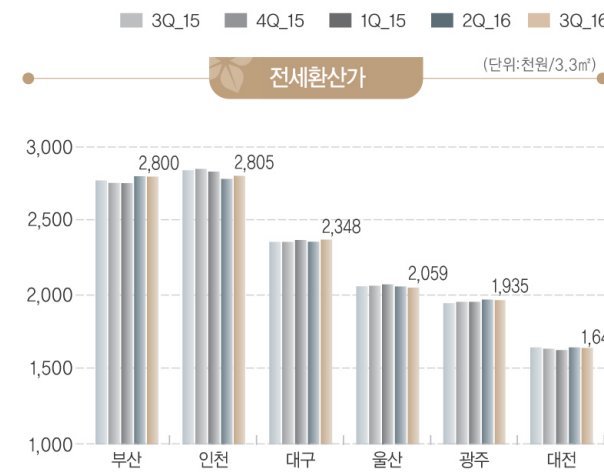
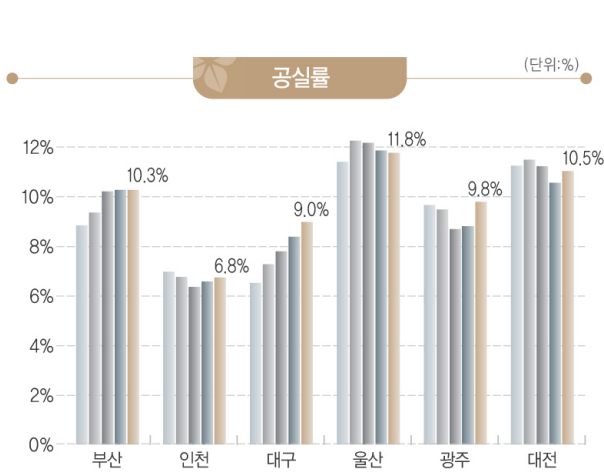
부산, 대구, 대전 등 6대 광역시에 소재하는 연면적 6,600㎡ 이상의 345개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함

■ 조사 기간 2016년 7월 1일 ~ 2016년 9월 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	2,805	2,800	2,348	2,059	1,935	1,641
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	6.8%	10.3%	9.0%	11.8%	9.8%	11.1%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%



1 조사 대상

■ 조사 대상 및 내용

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

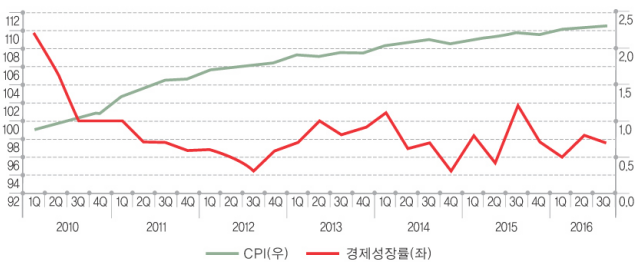
■ 조사 기간 2016년 7월 1일 ~2016년 9월 30일

임대시장 관련 Index

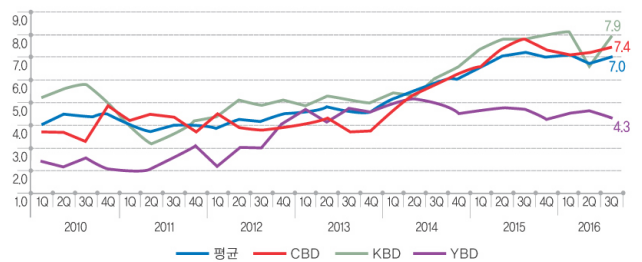
(단위:2010년=100, %)

구분 / 시기	16. 2Q	16. 3Q	변동률
CPI	111	111	-
경제성장률	0.8	0.7	▼ 0.1%p
공실률(평균)	6.7	7.0	▲ 0.3%p

CPI · 경제성장률 (단위:2010년=100, %)



공실률(서울) (단위:%)

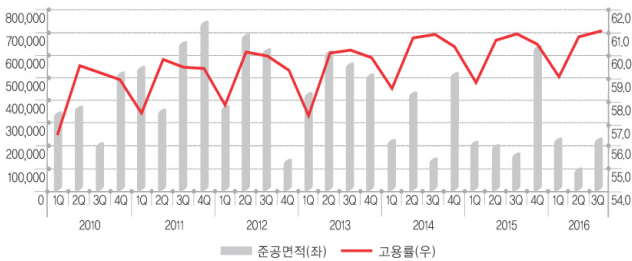


수급시장 관련 Index

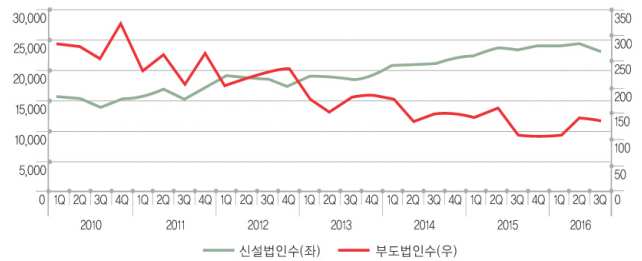
(단위:m<sup>2</sup>, %, 개)

구분 / 시기	16. 2Q	16. 3Q	변동률
준공면적	99,774	285,644	▲ 186%
고용률	60.8	61.1	▲ 0.3%p
신설법인수	24,169	23,406	▼ 3.16%
부도법인수	138	136	▼ 1.45%

건축준공면적(오피스) · 고용률 (단위:m<sup>2</sup>, %)



신설법인수 · 부도법인수 (단위:개)

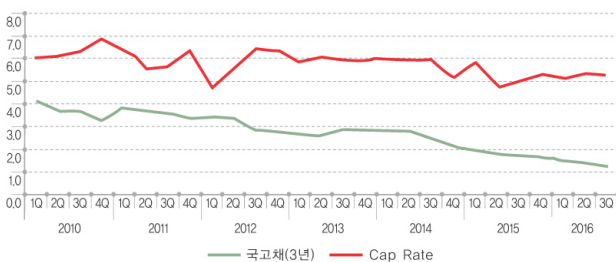


매매시장 관련 Index

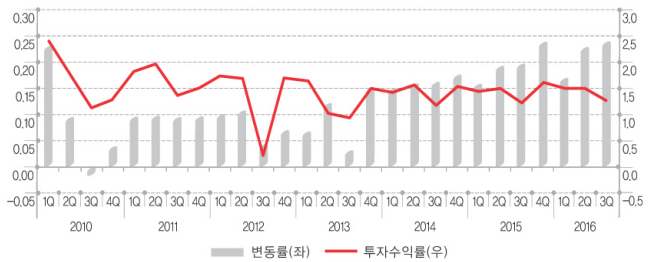
(단위:%)

구분 / 시기	16. 2Q	16. 3Q	변동률
국고채(3년)	1.4	1.3	▼ 0.1%p
Cap Rate	5.32	5.0	▼ 0.3%p
지가변동률	0.23	0.24	▲ 0.01%p
투자수익률	1.52	1.26	▼ 0.26%p

국고채(3년) · Cap Rate (단위:%)



지가변동률 · 투자수익률(오피스) (단위:%)



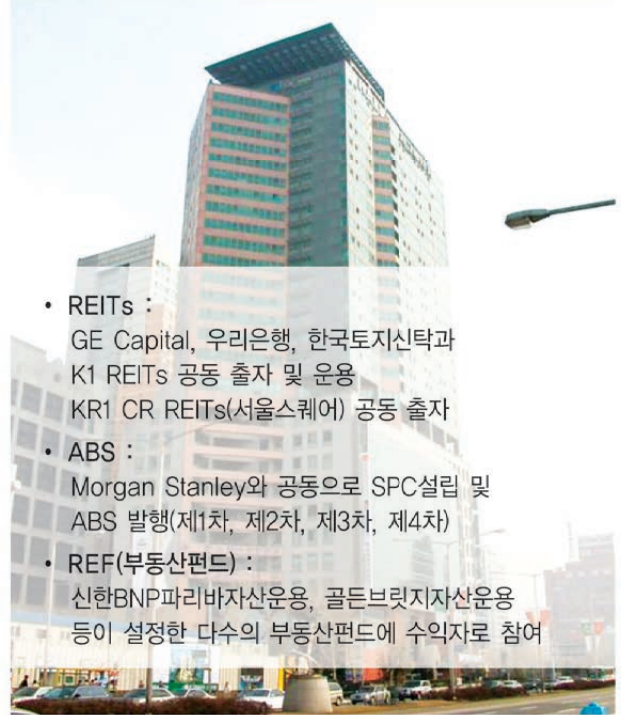
※ 출처 : 한국은행, 한국감정원, 중소기업청, 신영에셋

## 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 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, 미래에셋생명강남빌딩 등  
YBD MBC경영센터, 리버타워, 대농빌딩 등  
BBD 센트럴타워, 온세동신빌딩, 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



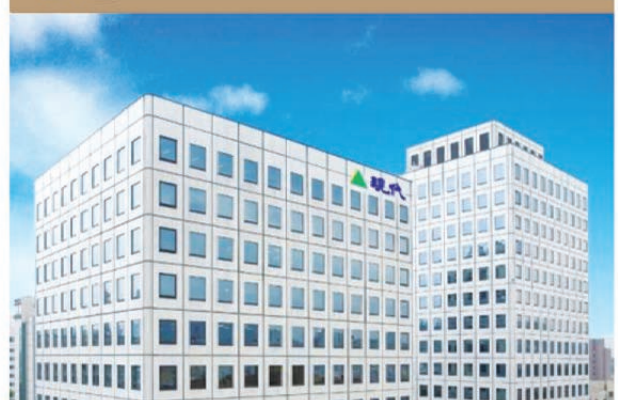
- 청주 지웰시티몰 1, II, 군산·천안 물류센터,  
홍플러스(인천, 영동, 부천, 대구),  
롯데시네마(인덕원, 경산),  
롯데마트(나주, 신갈), SK D&D 등
- 총 21개동 482,671㎡의 상업시설과 물류시설  
자산관리 수행 중

## 주상복합 | 서비스레지던스



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

## 자산실사(Due Diligence)



- CBD 현대그룹빌딩  
KBD 아비스타빌딩, 데이콤빌딩, 페트로빌딩 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 <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**



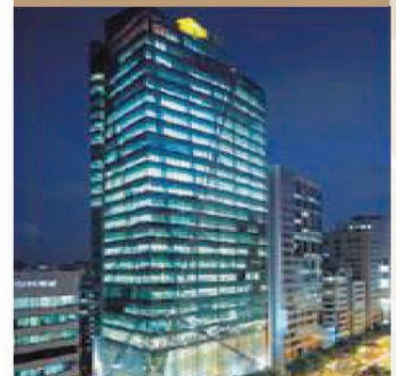
주 소 분당구 분당로  
 규 모 B6/13F  
 연 면 적 58,924m<sup>2</sup>  
 준공시기 1997년

**연세재단세브란스빌딩**



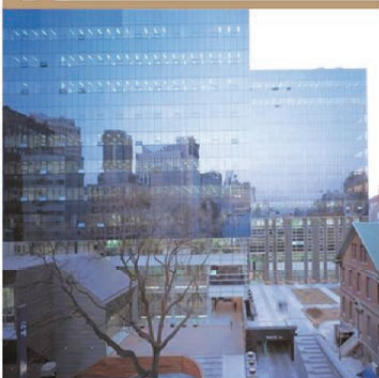
주 소 중구 통일로  
 규 모 B6/24F  
 연 면 적 108,887m<sup>2</sup>  
 준공시기 1993년

**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

**하나금융투자빌딩**



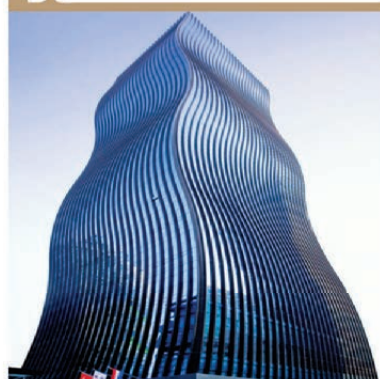
주 소 영등포구 의사당로  
 규 모 B5/23F  
 연 면 적 69,690m<sup>2</sup>  
 준공시기 1994년

**판교 현대백화점 오피스**



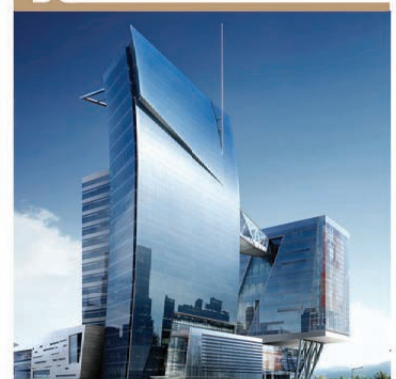
주 소 분당구 판교역로 146번길  
 규 모 B7/13F  
 연 면 적 23,904m<sup>2</sup>  
 준공시기 2015년

**G타워**



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



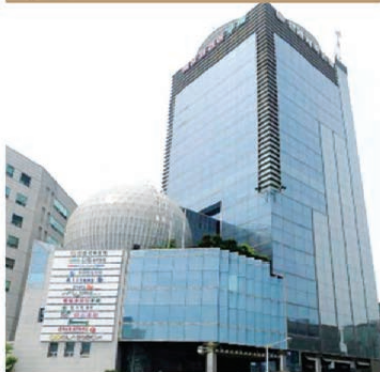
주 소 용산구 원효로90길  
 규 모 B6/30F  
 연 면 적 39,010m<sup>2</sup>  
 준공시기 2014년

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

 그랑서울



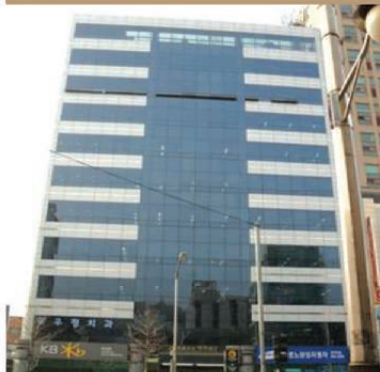
주 소 종로구 종로  
 규 모 B7/24F  
 연 면 적 175,537m<sup>2</sup>  
 준공시기 2013년

 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

 신한 L타워



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

**미림타워**



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

**H' SQUARE**



주 소	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

**KDB생명타워**



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

**KT&G 을지로타워**



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

**동익성봉빌딩**



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

# 오피스빌딩 임대 실적

## 2016

- [KT&G 을지로타워] 중구 초동 / 18,194㎡ / B3,14F
- [94빌딩] 종로구 공평동 / 18,047㎡ / B2,16F
- [판교알파돔시티6-3블럭] 분당구 백현동 / 87,863㎡ / B7,15F

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

## 2009

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

## 2008

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

## 2007~2006

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



## 2005~2004

[세우회빌딩] 영등포구 여의도동 / 32,732㎡ / B4,14F  
 [대한제지빌딩] 광진구 광장동 / 19,421㎡ / B6,10F  
 [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F  
 [서울상공회의소빌딩] 중구 남대문로4가 / 113,907㎡ / B6,20F  
 [하나증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 49,296㎡ / B7,19F  
 [연세세브란스빌딩] 중구 남대문로5가 / 108,887㎡ / B6,24F  
 [신일빌딩] 중구 충무로2가 / 16,244㎡ / B1,12F  
 [명동신영증권빌딩] 중구 을지로2가 / 11,136㎡ / B5,12F  
 [미래산업빌딩] 분당구 서현동 / 7,748㎡ / B6,8F  
 [제이타워] 강남구 신사동 / 20,905㎡ / B5,15F  
 [SKC&C빌딩] 분당구 정자동 / 87,151㎡ / B6,28F  
 [하나로텔레콤] 일산구 장항동 / 32,555㎡ / B3,11F  
 [남영아파트형공장] 성동구 성수동2가 / 8,833㎡ / B2,8F  
 [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F  
 [유원빌딩] 중구 서소문동 / 22,041㎡ / B4,17F  
 [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F  
 [동아일보 충청로사옥] 서대문구 충청로3가 / 33,802㎡ / B6,17F  
 [개풍빌딩] 성동구 성수동1가 / 8,701㎡ / B2,10F

## 2003~2002

[교보타워] 서초구 서초동 / 92,718㎡ / B8,25F  
 [포스텔타워] 강남구 역삼동 / 43,298㎡ / B6,27F  
 [배재성농빌딩] 중구 성농 / 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 충정로3가 / 27,610㎡ / B6,15F  
 [한빛웰니스] 송파구 신천동 / 39,849㎡ / B5,22F  
 [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 할인마트 건축물 실사업무 컨설팅
- 경기도 수원 소재 판매시설 적정가치평가 컨설팅
- 성동구 옥수동 소재 공공업무시설 임대환경분석 자료
- 용산구 한강로3가 소재 업무시설 적정 임대가 산정 컨설팅
- 강동구 성내동 소재 주거시설 적정 임대가 산정 컨설팅
- 세종시 도담동 소재 상업시설 적정 임대가 산정 컨설팅
- 중랑구 연복동 소재 업무시설 임대환경분석 사문
- 동대문구 용두동 소재 공공업무시설 임대환경분석 자료

## 2015~2014

- 평택시 송탄 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 성동구 성수동 공공복합청사 적정 임대환경분석 자료
- 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
- 상암동 팬택 R&D센터 적정 임대조건 자료 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 자료
- 용산구 원효로1가 업무시설 투자타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 여의도동 오피스빌딩 매입타당성 검토 자료
- 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 전전3구역 업무시설(2차) 컨설팅
- 동작구 비즈니스 호텔 사업타당성 검토 컨설팅
- 종로구 중학동 업무용빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 종로구 연자동 현대그림시옥 매입타당성 분석 컨설팅
- 제주해안과학관 건설사업관리(운영 및 유지관리 부분) 자료
- 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 자료
- 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 정진동 정진12-16지구 업무시설 개발사업 투자타당성 컨설팅
- 분당서현빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 부산국제금융센터(PIFC) 건물 관리 방안 등 검토 자료
- 강남구 역삼동 삼성제일빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 과천시 별양동 오피스텔 개발 컨설팅
- 용산 전전3지구 오피스 개발 컨설팅
- 여의도 파크원 타워2 사업타당성 분석 컨설팅
- 용산구 한남동 소재 빌딩 매입 타당성 검토 자료
- 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 투자자료 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 부평동 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 상암동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
- 강남구 대치동 글라스타워 총별 임대가 차등방안 수립
- 스카이라이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업타당성 검토
- 팬터테이먼트 상암동 DMC 첨단업무용지 입찰 사업계획서 수립
- 영등포구 양평동4가 이레빌딩 자산가치평가 및 리모델링 방안 수립
- 서대문구 충정로 구세군 재개발 PJT 사업성검토 및 마케팅전략 수립
- 강남구 역삼동 오피스개발 L-PJT MD 구성 및 사업타당성 검토
- 성남시 판교 한화건설 PJT 적정임대가 및 MD 컨설팅
- 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 케이원리브빌딩 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 부산회관 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 삼봉백화점 부지 개발 관련 상가, 아파트부문 개발계획 수립
- 대구시 광명화관 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 새한중금사옥 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 금강 주상복합 사업성 검토
- 강남구 대치동 섬유센터 수익성 제고 방안 연구
- 서초구 서초동 1328번지 오피스빌딩 사업성 검토
- 송파구 방이동 금호레이크타워 비주거부분 활성화 방안 연구
- 성동구 마장동 삼성아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서초구 서초동 거평 오피스텔 CONCEPT 설정
- 강남구 압구정동 현대산업개발 ISONI 사업성 검토
- 서대문구 홍제동 홍제시장 재건축 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 동양 오피스텔 사업성 검토
- 서초구 서초동 890번지 오피스텔 사업성 검토
- 성동구 옥수동 두산빌라트 사업성 검토
- 중랑구 연목동 동서울스포츠센터 재건축 주상복합 비주거부분 검토

## 1995

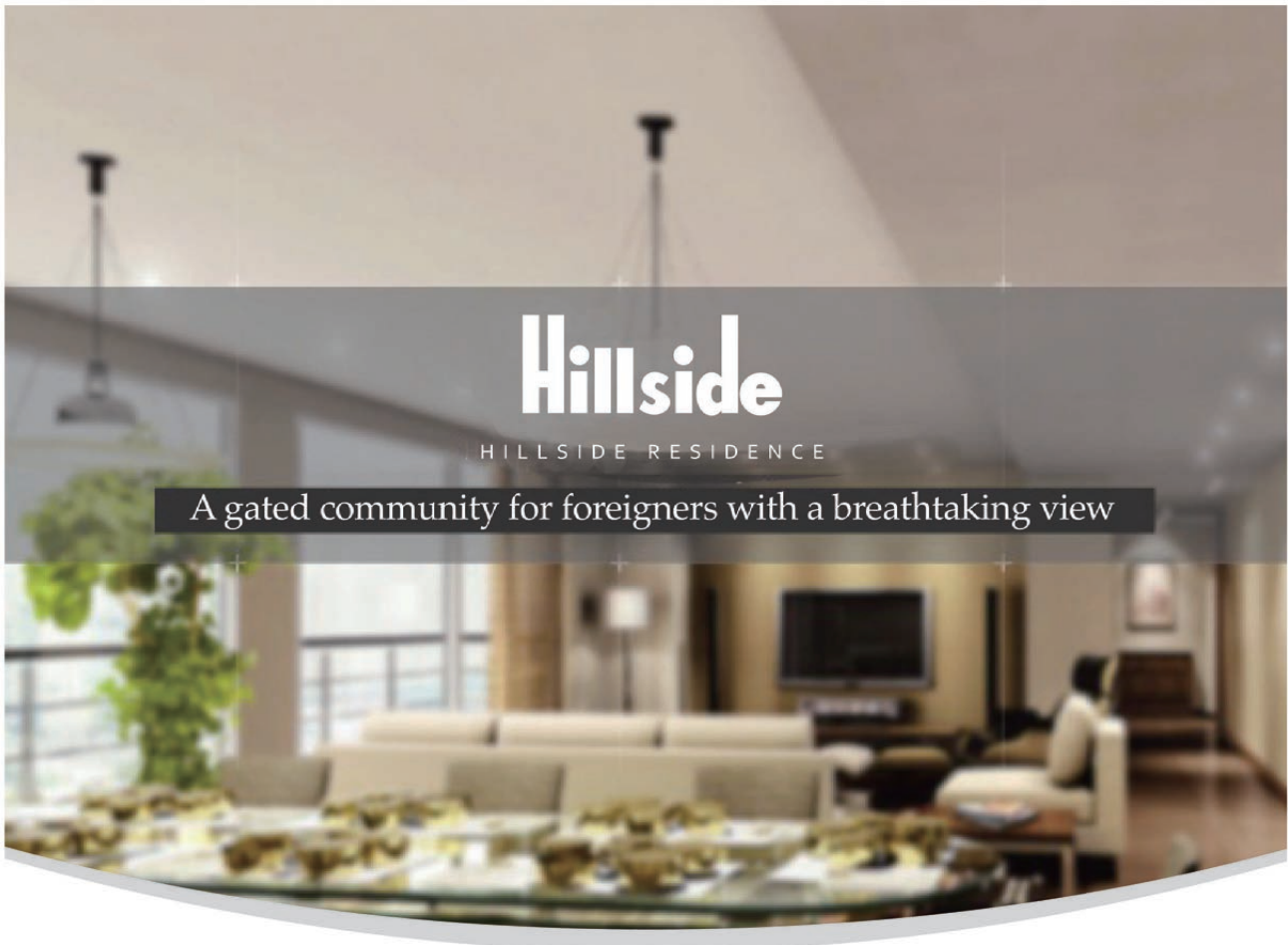
- 전주시 해창주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
- 강남구 도곡동 군인공제회관 임대료 산정에 관한 연구
- 성남시 주상복합 비주거부분에 관한 연구
- 서초구 서초동 동아투자금융 사옥부지 취득에 관한 연구
- 성동구 군자동 주상복합 사업타당성 검토
- 광주시 중흥동 오피스텔 건립에 대한 사업성 검증 연구
- 강남구 대치동 신협빌딩 임대료 산정
- 노원구 중계동 오피스텔 사업성 검토
- 수원시 영통지구 동보아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서대문구 충정로 충정타워 분양가 산정
- 송파구 신천동 원문 오피스텔 사업성 검토
- 마포구 서교동 주상복합 사업성 검토
- 강남구 신사동 근린생활시설 사업성 검토
- 송파구 방이동 대우 유투피아 오피스텔 사업성 검토
- 송파구 신천동 한빛월니스 비주거부분 사업성 검토
- 성동구 금호동 두산아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 성동구 마장동 현대아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 쌍문동 신원 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 한미자동차학원 부지 분양가 및 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 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 근길타워 임대 수익성 분석
- 강남구 대치동 연봉빌딩 임대 수익성 분석
- 송파구 석촌동 대준빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 삼성동 미진빌딩 임대 수익성 분석
- 서대문구 홍은동 재개발아파트 분양성 검토
- 서초구 서초동 복합건물 사업 타당성 분석
- 성동구 군자동 미라보 오피스텔 분양 타당성 검토
- 광명시 철산동 복합건물 건립계획
- 안산시 고잔동 대유빌딩 분양전략 수립에 관한 연구
- 강남구 삼성동 보경빌라 분양전략 수립에 관한 연구
- 광진구 구의동 복합건물 사업성 검토

## 1990~1989

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



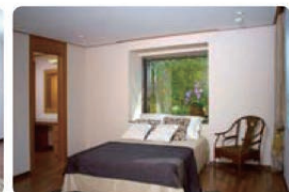
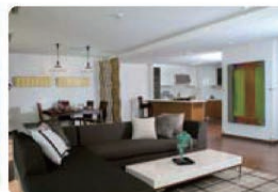
# Hillside

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

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](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.dmcville.co.kr](http://www.dmcville.co.kr)



BRINGING YOU THE COMFORTS OF HOME  
SOMERSET PALACE SEOUL



서울 강북의 중심 광화문에 위치한 서머셋 팰리스 서울은 아시아-태평양, 유럽, 중동지역 최대의 서비스드 레지던스 오너-오퍼레이터인 에스코트 리미티드가 운영하는 한국 최대의 서비스드 레지던스입니다. 정치, 경제, 사회, 문화, 언론의 중심에 위치한 서머셋 팰리스 서울은 고객에게 내 집 같은 편안함과 안락함을 제공할 수 있도록 모든 객실과 부대시설이 설계되어 있습니다. 인천국제공항에서 50분 이내 거리에 위치한 서머셋 팰리스 서울은 광화문, 경복궁, 창덕궁, 인사동, 종로와도 도로로 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.

www.g-well.co.kr/pt/

Korea First Developer  
**ShinYoung**

# 누가 봐도 압도적이다!

비전동 생활과 자원의 혁신설계가 만나 스케일이 다른 주거문화를 선보입니다

평택 비전 지웰 푸르지오



## 평택 주거문화의 새로운 혁신 - 평택 비전 지웰 푸르지오

- 바로 앞 배다리 호수공원과 3면을 둘러싼 근린공원
- 주방 대형창, 오픈 발코니 등 지웰 푸르지오의 혁신평면
- 동간거리 최대 8m의 쾌적한 단지설계
- 소사별 중심상업지구, 신세계복합쇼핑몰이 인접한 생활인프라



74㎡ / 84㎡ / 96㎡  
총 717가구

문의 031) **654-3456**

주최: ShinYoung  
시공: 아서아신덕  
시공: 대우건설



\*공시평: 평택 공시지구 2-2별적 공동주택 신축단지 (단위:㎡) 평택시 평택 공시지구 2-2별적 건축규: 지하 1~지상 27, 8층, 717가구, 대지면적: 40,068㎡/연면적: 100,022㎡/건평: 2,466㎡/용적률: 132% / 98.6% ※상기 CG상의 도로, 공원, 시설물은 소의제외 하해를 방지 위해 경계용도로 제외한 것으로 실사와 다름. ※ 교통, 학교 등의 개발관련 사항은 관계기관의 사정에 따라 변경 혹은 취소될 수 있으며, 당사에는 무관함. ※ 기타 상세 내용은 소의지 이해는은 건축부 시명에 따라 적용함.

건보주택 주소: 경기도 평택시 비전동 1103-1



OFFIS Office Market Report SCOPE