

OFFIScope Office Market Report

Fourth Quarter 2016

4th 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 해외 오피스시장 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 4/4분기 오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend	02	오피스 시장 캘린더
오피스 임대시장 동향	04	조사 개요 및 빌딩 등급 분류
	07	권역별 정보
	15	수급 동향 분석
	23	임대시장 종합(2016년)
	23	임대시장 전망(2017년)
오피스 매매시장 동향	24	시장 동향
	25	매매시장 분석(2016년 4/4분기)
	29	매매시장 분석(2016년)
	32	매매시장 전망(2017년)
오피스 분양시장 동향	33	시장 동향
	34	신규 분양 사례
	35	준공 사례
	36	분양시장 종합(2016년)
	37	분양시장 전망(2017년)
부록	38	간접투자상품 설정 현황
	40	6대 광역시 오피스 임대시장 현황
	41	오피스시장 관련 경제 동향
	42	해외 오피스 시장 동향

1 오피스 시장 캘린더

- 2016년 4/4분기에 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. 10. 4	매매	㈜아일렉스아이앤디가 한국방송통신전파진흥원 북서울본부사옥을 매입해 등기를 완료하였음	중전 부동산 거래금액 415억원
10. 7	매매	코람코자산운용이 미래에셋자산운용으로부터 영등포구 여의도동 소재 신송센터를 매입해 소유권 이전을 완료하였음	거래금액 697억원 거래면적 14,938㎡
10. 9	동향	LS자산운용이 DGB자산운용으로 재출범하였음	2016년 8월 DGB금융 그룹이 인수 후 공식 재출범
10.10	매매	명인계약 계열사인 메디커뮤니케이션이 서초구 서초동 소재 건강보험심사평가원 본원 사옥을 매입해 등기를 완료하였음	중전 부동산 거래금액 938억원
10.13	매매	코람코자산운용이 성동구 도선동 소재 RAK성동빌딩을 매입해 소유권 이전을 완료하였음	B4/8F 연면적 10,950㎡
10.14	매매	한국기업데이터가 영등포구 여의도동 소재 주택도시보증공사빌딩을 매입해 등기를 완료하였음	중전부동산 거래 실사용 목적 매입
10.18	매매	교정공제회가 알파에셋자산운용으로부터 분당구 서현동 소재 알파마יתי 분당빌딩을 매입해 소유권 이전을 완료하였음	거래금액 283억원 거래면적 11,074㎡
10.24	준공	수원시 영통구 하동 소재 광고 오름법조프라자가 준공되었음	B2/7F 연면적 4,800㎡
10.28	매매	캡스톤자산운용이 중구 다동 소재 대우조선해양빌딩을 매입해 소유권 이전을 완료하였음	구조조정 매물
10.28	동향	신세계 프라퍼티가 무역협회와 삼성동 코엑스를 임차운영사업 본계약을 체결함	2016년 7월 우선협상대상자 선정
10.31	매매	에이치와이씨앤씨가 송파구 풍납동 소재 삼성생명풍납빌딩을 매입해 등기를 완료하였음	거래금액 163억원 거래면적 3,922㎡
10.31	매매	한국국토정보공사가 강남구 논현동 소재 프리벨교육센터를 매입해 소유권 이전을 완료하였음	매도자 녹색지팡이 (프리벨 지주회사) 등
10.31	매매	대준산업이 송파구 석촌동 소재 대준빌딩을 개인 자산가에게 매각하였음	거래금액 214억원 거래면적 6,379㎡
11. 3	준공	임대수익 목적 신축빌딩인 서초구 반포동 소재 브랜드칸타위가 준공되었음	B6/15F 연면적 6,985㎡
11. 9	준공	오피스 분양 상품인 수원시 영통구 하동 소재 광고 유성법조프라자가 준공되었음	B3/7F 연면적 5,175㎡
11. 11	매매	이지스자산운용이 캡스톤자산운용으로부터 구로구 신도림동 소재 신도림 미래타워를 매입해 등기를 완료하였음	오피스 지분 매입 (지상 6~26층)
11. 11	준공	임대수익 목적 신축빌딩인 강남구 논현동 소재 논현동 큐빅타워가 준공되었음	B3/11F 연면적 4,010㎡
11. 11	동향	중구 다동 소재 에이퍼스트명동호텔이 개관하였음	140실 규모 삼덕빌딩 개보수 후 개관

일 자	구 분	내 용	비 고
11. 14	이전	오비맥주가 강남구 삼성동 소재 아셈타워로 본사를 이전하였음	강남대로 → 영등대로
11. 17	준공	브룩필드 프로퍼티 파트너스가 영등포구 여의도동 소재 복합시설인 IFC를 매입하였음	연면적 152,834㎡ (오피스+몰+호텔)
11. 18	준공	중구 초동 소재 KT&G 을지로타워 증축 공사가 완료되었음	증축 후 연면적 18,189㎡
11. 21	매매	강남구 역삼동 소재 테헤란빌딩의 소유권이 트리스타로부터 퍼시픽자산운용으로 이전되었음	거래금액 800억원 거래면적 6,525㎡
11. 22	매매	블랙스톤이 강남구 역삼동 소재 프라임급 오피스빌딩인 캐피탈타워의 수익증권 매입을 완료하였음	B6/24F 연면적 62,748㎡
11. 29	준공	성동구 하왕십리동 소재 왕십리뉴타운센트라스 업무시설이 준공되었음	전체 연면적 471,254㎡ 중 오피스 면적 15,588㎡
11. 29	이전	CJ헬로비전이 마포구 상암동 소재 디지털 드림타워로 본사를 이전하였음	전체 15개층 중 7개층 사용
11. 30	매매	케이클라비스자산운용이 한국투자신탁운용으로부터 동작구 신대방동 소재 한국컴퓨터빌딩 지분을 매입해 등기를 완료하였음	2~9층 및 B1 일부
12. 1	동향	마이에셋자산운용이 코레이트자산운용으로 사명을 변경하였음	Korea Real Estate Investment & Turst
12. 2	매매	코람코자산운용이 영등포구 당산동4가 소재 TCC동양 서울사옥을 매입해 소유권 이전을 완료하였음	거래금액 800억원 거래면적 29,102㎡
12. 7	매매	코람코자산운용이 삼성생명으로부터 노원구 상계동 소재 삼성생명 상계빌딩을 매입해 등기를 완료하였음	삼성생명 광명빌딩과 함께 매입
12. 9	동향	에프지자산운용의 최대주주가 개인에서 상호개발로 변경되었음	상호개발 보유 지분 36.9%로 최대주주
12. 12	매매	지방공기업평가원이 서초구 서초동 소재 한국지방행정연구원 본원 사옥을 매입해 소유권 이전을 완료하였음	중전 부동산 거래면적 4,394㎡
12. 15	정책	국토교통부가 부동산 거래신고 제도가 도입된 이후의 상가·오피스 실거래가 정보를 홈페이지에 공개하였음	2006년 1월 이후 신고 분 94만건
12. 16	준공	중구 을지로2가 소재 IBK파이낸스타워가 준공되었음	B7/28F 연면적 47,965㎡
12. 22	매매	중소기업은행이 중구 을지로2가 소재 IBK파이낸스타워를 매입해 등기를 완료하였음	매도자 명동도시환경정비사업 거래면적 47,965㎡
12. 23	이전	삼성증권이 서초구 서초동 소재 삼성전자 사옥(C동)으로 이전하였음	CBD → KBD 권역 간 이전 사례
12. 23	이전	대신증권이 중구 저동1가 소재 대신파이낸스센터로 이전을 완료하였음	YBD → CBD 권역 간 이전 사례
12. 23	매매	더불어민주당이 영등포구 여의도동 소재 장덕빌딩을 여의도순복음교회로부터 매입해 소유권 이전을 완료하였음	거래금액 193억원 거래면적 6,048㎡
12. 28	준공	KB국민은행이 영등포구 여의도동 소재 한국국토정보공사빌딩을 매입해 등기를 완료하였음	중전부동산 매입 통합 사옥 신축 예정

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 10월 1일 ~2016년 12월 31일

■ 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

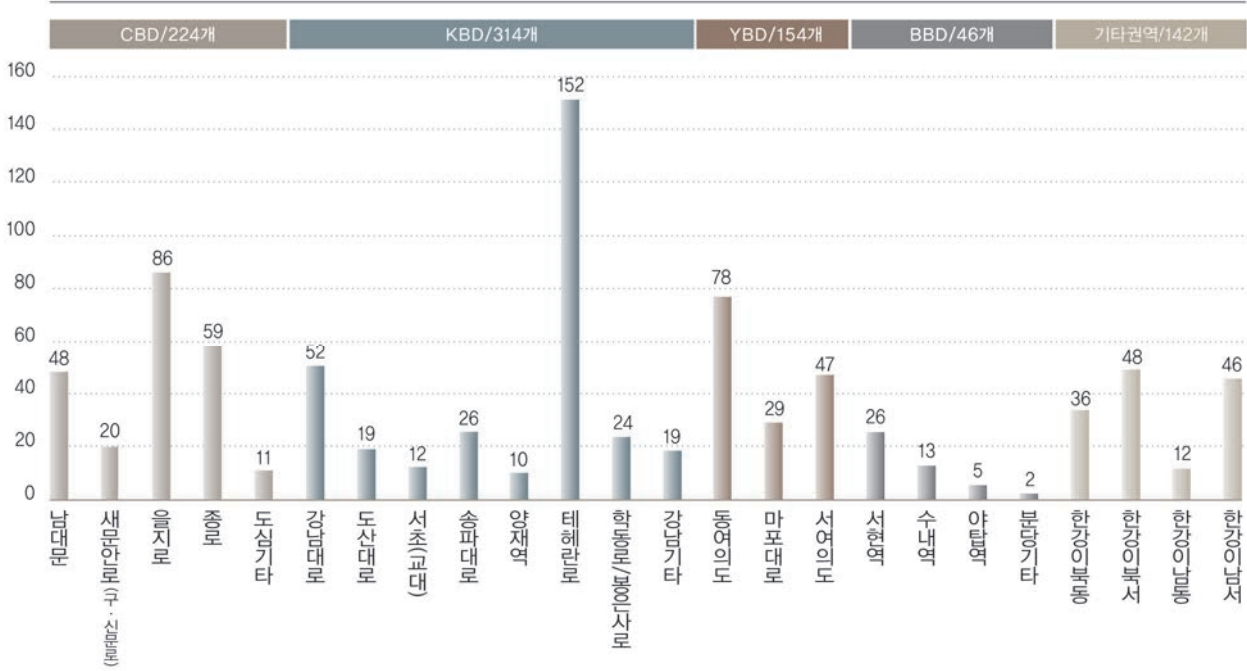
- _ BBD (Bundang Business District) : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 야탑역을 중심으로 한 분당권역



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

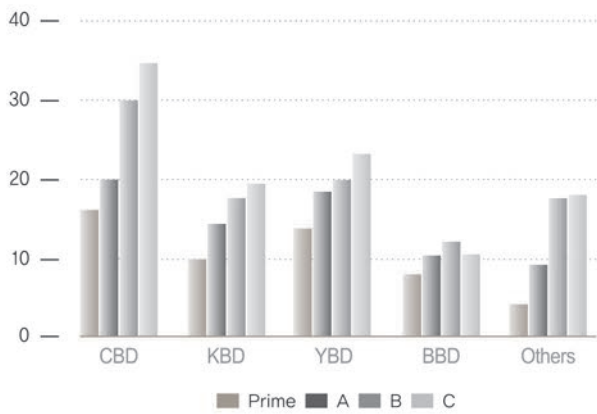
● 조사 빌딩 개수 ●

(단위:개)



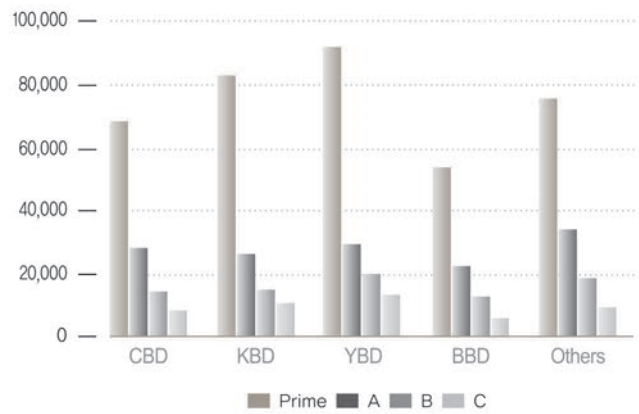
평균 건축연수

(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

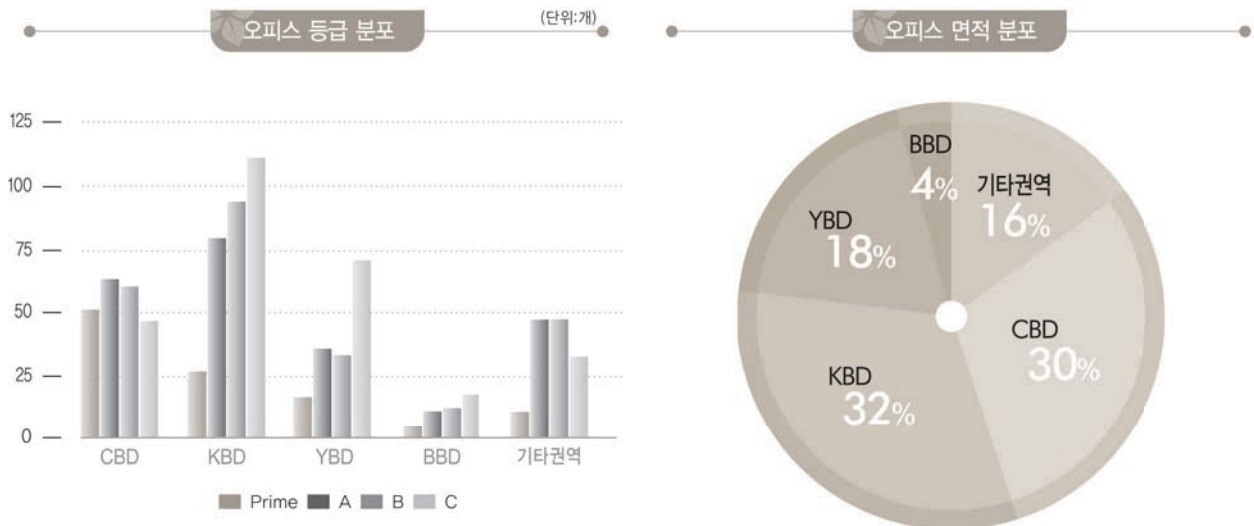
- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준인 임대가, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4개의 등급으로 분류한 것임
- 본 보고서에서는 조사 여건을 고려하여 건축연면적, 월세, 지하철까지의 도보 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음

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	7.6 (0.2%p△)	7,855 (0.6%△)	726.3 (0.6%△)	71.1 (0.6%△)	31.7 (0.3%▽)	12.2 (-)
Prime	9.3	11,190	961.3	98.2	39.3	12.0
A	6.8	8,188	752.0	74.7	32.9	12.2
B	8.8	6,314	594.4	58.6	28.4	12.7
C	5.2	5,430	583.8	50.1	25.1	12.6

임대가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 0.6%씩 상승하였음. 고임대가 신축빌딩의 공급(대신파이낸스센터)과 3/4분기 거래사례인 HSBC빌딩이 손바뀜 이후 호가를 인상한 영향으로 3대 권역 중 가장 높은 임대료 상승률을 보였으나, 동 권역 기존 빌딩 대부분은 임대료를 동결하는 추세에 있음

신규 공급빌딩 임대료 수준 : 대신파이낸스센터 임대면적 3.3㎡당 보증금 1,200천원, 월세 120천원

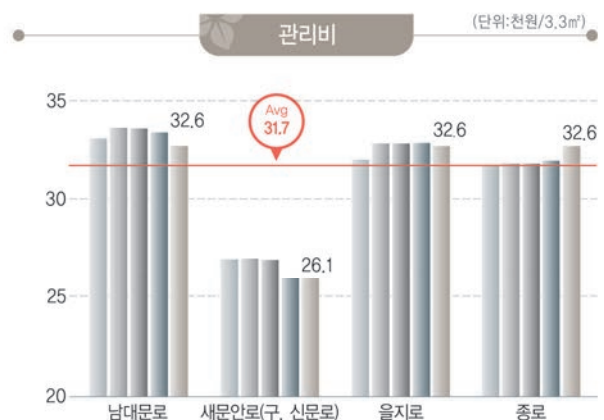
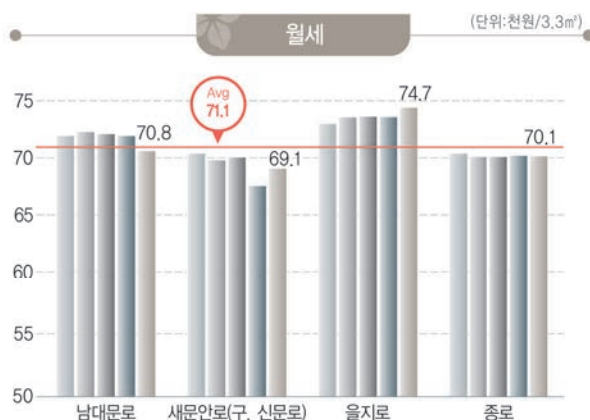
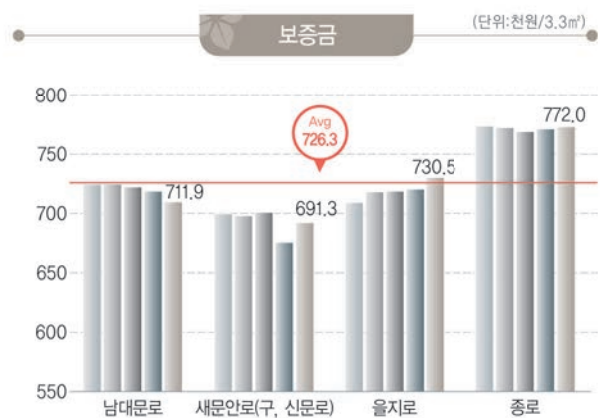
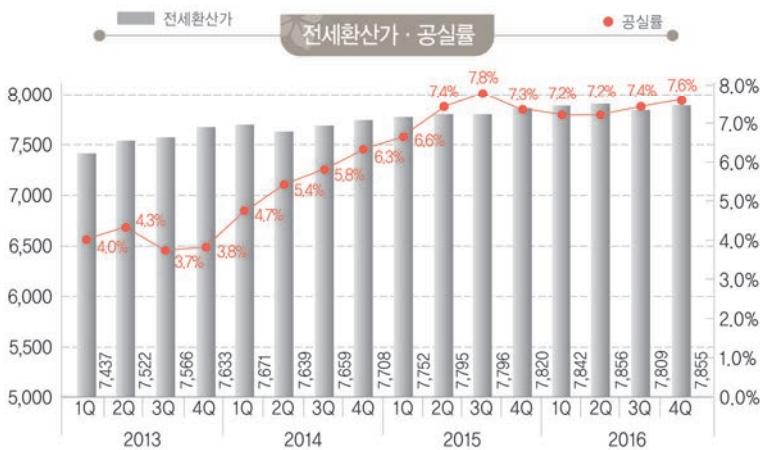
공실률

전분기 대비 0.2%p 상승한 7.6%로 조사되었음. A등급 빌딩 2건(대신파이낸스센터, IBK파이낸스타워) 포함 10만㎡ 이상의 신규 공급으로 공실률 상승이 예상됐으나 자사사용 비중이 컸고, 비즈니스센터 신규 수요(위워크)의 준공 전 계약으로 별다른 영향을 미치지 못한 것으로 분석됨. 권역 내 이전 수요로 기존 대형공실(연세재단, 일보빌딩)이 일부 감소하면서 공실률은 소폭 상승하는 데 그쳤음

주요 공실빌딩 : 태평로 B빌딩 72,000㎡, 한강대로 S빌딩 32,800㎡, 종로 J타워 23,000㎡ 등

■ 세부권역 임대 정보

■ 4Q_15 ■ 1Q_16 ■ 2Q_16 ■ 3Q_16 ■ 4Q_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	7.4 (0.5%p ▽)	6,043 (0.2% △)	770.5 (0.5% △)	60.2 (0.1% △)	29.0 (0.1% ▽)	15.1 (-)
Prime	5.8	9,433	1,009.6	80.1	35.4	12.3
A	8.2	7,039	775.2	68.6	32.3	14.2
B	8.3	5,517	723.2	57.3	27.6	15.5
C	6.5	4,870	729.2	51.2	26.2	16.5

임대가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.2%, 0.1%씩 소폭 상승하였음. 연말 공실 발생분배에 대한 임대료 인상분 선반영 사례와 멸실 예정빌딩의 샘플 제외(삼부오피스빌딩) 등으로 평균 임대료가 소폭 상승했으나, 이를 제외한 대부분 빌딩이 임대료를 동결하였음. 연말 준공 예정이던 고임대가 신축빌딩(롯데월드타워)의 준공이 2017년으로 이월된 것도 보험세에 영향을 미쳤음

주요 월세 변동 사례 : 양재대로 송암빌딩 1.8% 인상, 테헤란로엔씨타워 0.1% 인하

공실률

전분기 대비 0.5%p 하락한 7.4%로 조사되었음. 3/4분기에 공급된 파르나스타워의 공실이 타권역 유입 수요 등으로 전분기 대비 크게 줄었고, 복수의 비즈니스센터 신규 지점 개설 등의 활발한 임대차 활동으로 공실률이 하락세로 돌아섰음. 특히, 롯데월드타워의 준공이 이월된 것이 공실률 하락의 가장 큰 요인임

주요 공실빌딩 : 선릉역 D빌딩 13,000㎡, 강남대로 H센터 14,700㎡, 영동대로 S타워 12,000㎡ 등

■ 세부권역 임대 정보

■ 4Q_15 ■ 1Q_16 ■ 2Q_16 ■ 3Q_16 ■ 4Q_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	4.1 (0.2%p ▽)	5,274 (0.1% ▽)	507.1 (-)	48.3 (-)	25.1 (0.2% △)	12.3 (-)
Prime	7.7	8,704	808.6	80.9	36.0	12.3
A	5.7	5,877	569.9	53.2	26.8	12.2
B	3.1	5,377	503.4	48.6	25.7	12.3
C	3.0	4,053	400.9	37.5	21.2	12.5

임대

전세환산가는 2분기 연속으로 0.1% 수준의 등락을 거듭하며 보합세를 지속함. 거의 모든 샘플빌딩이 전분기 대비 임대료를 동결 하였음. 마포권 신규 공급 예정 물량(호성 해링턴스퀘어/5,087평)의 사용승인 지연('17년 1월 준공)으로 인해 신규 공급에 따른 변동도 전혀 없었음

주요 월세 변동 사례 : 동여의도 호성빌딩 4.4% 인상, 마포대로 다보빌딩 1.7% 인상 등

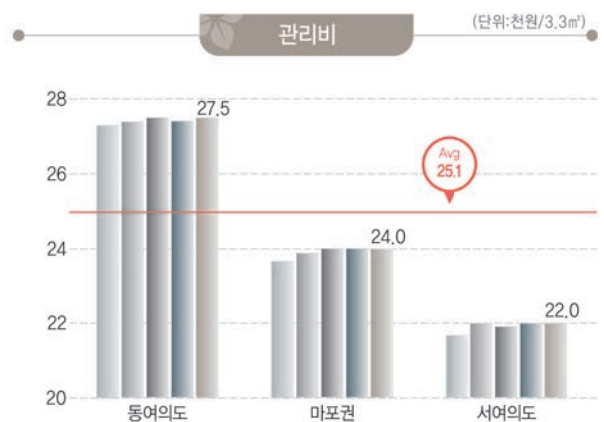
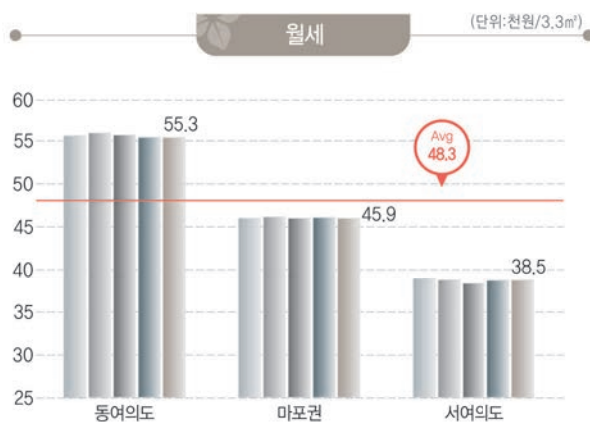
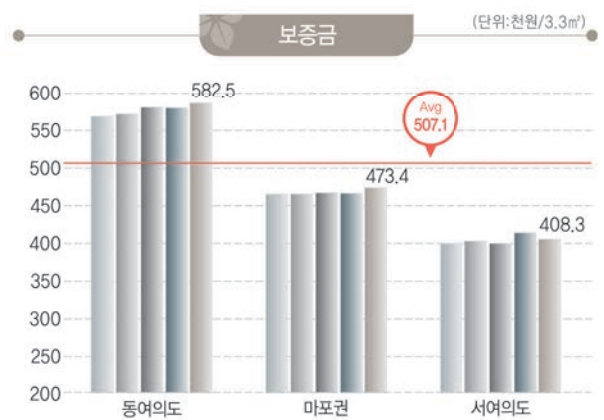
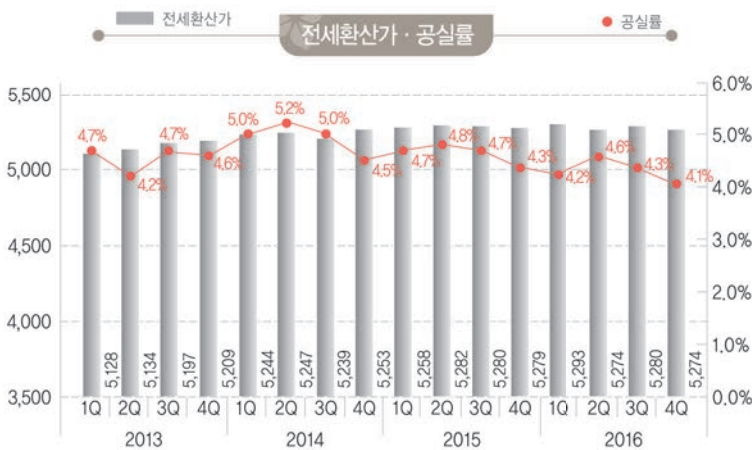
공실률

전분기 대비 0.2%p 소폭 하락한 4.1%로 조사됨. 권역 내 주요 빌딩의 공실 증가가 없었던 가운데 마포권 재화스퀘어와 중소형빌딩(B·C등급)의 공실 감소 등으로 연중 4%대 공실률을 유지하였음

주요 공실 빌딩 : 동여의도 Y증권 23,700㎡, 동여의도 F타워 7,000㎡, 동여의도 T센터 110,000㎡ 등

■ 세부권역 임대 정보

■ 4Q_15 ■ 1Q_16 ■ 2Q_16 ■ 3Q_16 ■ 4Q_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	8.3 (0.8%p△)	4,839 (0.3%△)	524.6 (2.2%△)	43.6 (0.1%△)	24.5 (0.1%△)	12.6 (-)
Prime	11.4	6,554	616.1	61.6	30.5	12.3
A	10.1	5,358	509.3	48.5	26.7	12.2
B	6.2	4,446	533.9	40.4	22.6	13.2
C	4.0	3,933	453.6	33.7	21.2	12.5

임대가

전세환산가와 월세는 전분기 대비 각각 0.3%, 0.1%씩 소폭 상승하였음. 3대 권역 소재 대형 공실빌딩의 실질 임대가 약세에 따라 서울 기타권역의 가격경쟁력이 떨어져 주요 권역으로의 임차인 이탈 사례가 지속되고 있음. 이에 따라 동 권역 임대가는 연중 약세를 지속하고 있음

주요 월세 변동 사례 : 양천구 K센터 월세 8% 인하 등

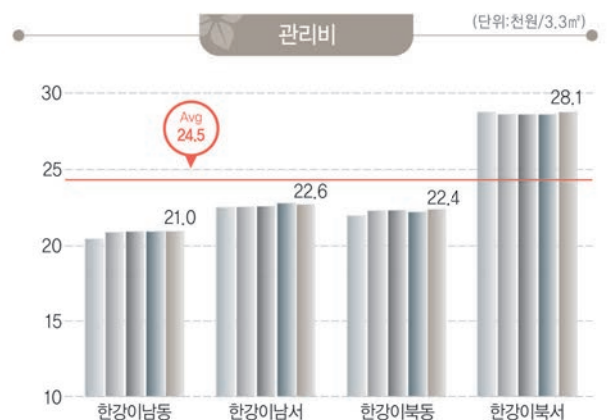
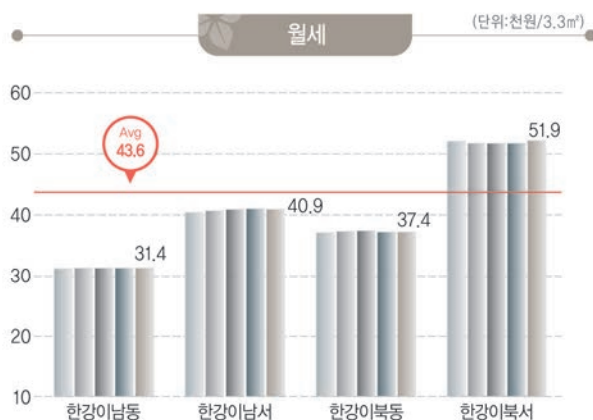
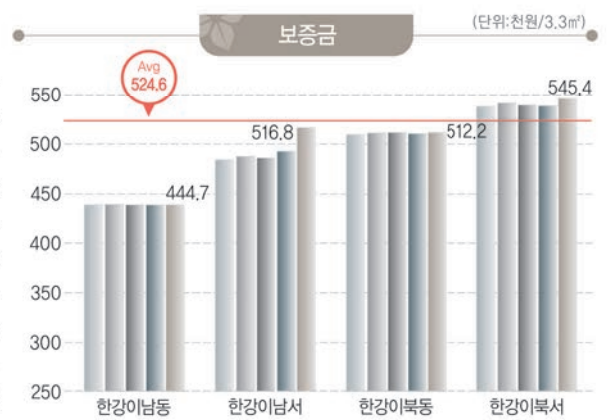
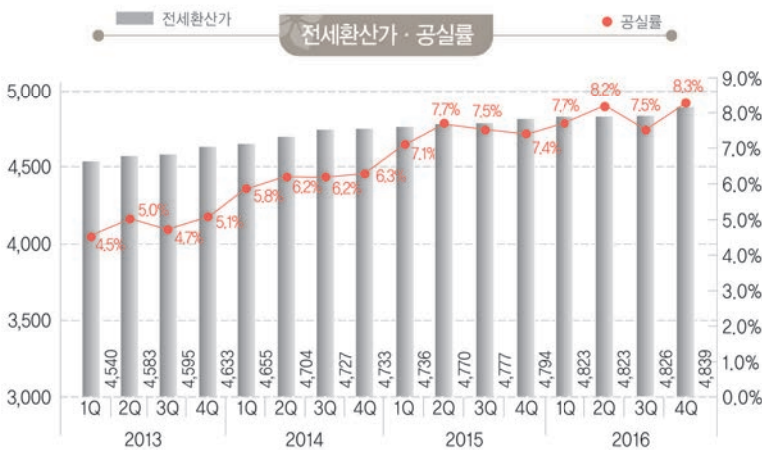
공실률

전분기 대비 0.8%p 상승한 8.3%로 조사됨. 대형면적 신규 공급은 없었으나, 한강이북서 지역인 마포구와 한강이남서 지역인 영등포구, 구로구 등을 중심으로 연면적 대비 10%P가 넘는 두자릿수 공실률 상승빌딩이 다수 확인되면서 2분기 만에 공실률이 8%대로 올라섰음

주요 공실 빌딩 : 용산구 T빌딩 22,000㎡, 마포구 P빌딩 25,700㎡, 마포구 N빌딩 16,500㎡ 등

■ 세부권역 임대 정보

■ 4Q_15 ■ 1Q_16 ■ 2Q_16 ■ 3Q_16 ■ 4Q_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	9.3 (0.6%p ▽)	4,645 (0.1% △)	503.8 (0.1% △)	40.9 (0.1% △)	22.9 (0.1% △)	12.4 (-)
Prime	8.6	6,105	555.0	55.0	27.9	12.0
A	10.0	4,793	450.0	42.9	22.4	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 상승하였음. 공실 예정분에 대한 호가 인상사례가 한 건 확인되었으나, 나머지빌딩은 모두 전분기 대비 임대료를 동결하며, 권역 전체적으로 포함세를 지속함

공실률

전분기 대비 0.6%p 하락한 9.3%로 조사됨. 타 권역 이탈 수요 탓에 3/4분기 큰 폭으로 상승했던 BBD 공실률이 판교권 입주가 능빌딩 부재에 따른 파생수요로 단기간 내 안정세를 되찾았음. 해당 수요가 당분간 계속될 것으로 예상됨에 따라 공실률은 하락세를 유지할 것으로 예상됨

주요 공실 빌딩 : 수내역 B타워 6,700㎡, 분당 기타 M빌딩 19,000㎡, 서현역 C타워 4,600㎡ 등

■ 세부권역 임대 정보

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



3 임대시장 분석(2016년)

■ 권역별 임대 정보

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

구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	6,183 (0.3%△)	7,855 (0.6%△)	6,043 (0.2%△)	5,274 (0.1%▽)	4,839 (0.3%△)	4,645 (0.1%△)
보증금	665.2 (0.7%△)	726.3 (0.6%△)	770.5 (0.5%△)	507.1 (-)	524.6 (2.2%△)	503.8 (0.1%△)
월세	58.2 (0.2%△)	71.1 (0.6%△)	60.2 (0.1%△)	48.3 (-)	43.6 (0.1%△)	40.9 (0.1%△)
관리비	28.3 (-)	31.7 (0.3%▽)	29.0 (0.1%△)	25.1 (0.2%△)	24.5 (0.1%△)	22.9 (0.1%△)
공실률	7.0 (-)	7.6 (0.2%p△)	7.4 (0.5%p▽)	4.1 (0.2%p▽)	8.3 (0.8%p△)	9.3 (0.6%p▽)
전환률	13.6 (-)	12.2 (-)	15.1 (-)	12.3 (-)	12.6 (-)	12.4 (-)

총 합

2016년 4/4분기 서울 오피스 임대시장의 특징은 '임대료 상승률 둔화 연중 지속 및 신규 공급 급감에도 공실률 변동보합세'로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 6,183천원으로 전분기 대비 0.3% 소폭 상승했으며, 공실률은 전분기와 동일한 7.0%를 유지하였음

임대가

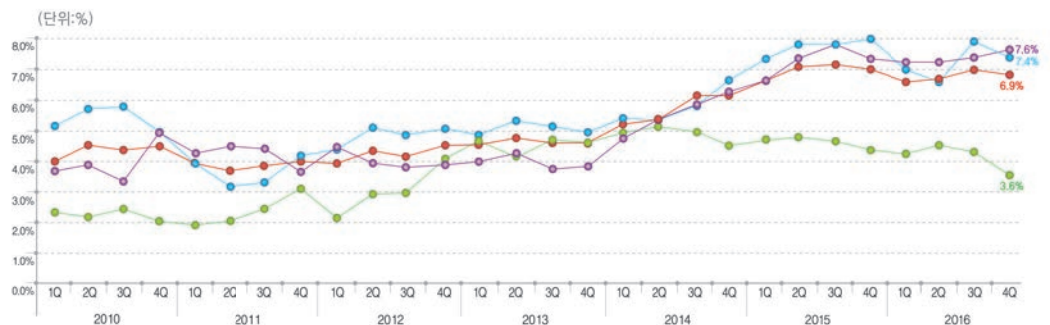
임대료 동결 추세가 연중 계속되고 있음. 2016년도 신규 공급 물량이 2009년 이후 최저 수준인 83만㎡에 그치는 호재가 있었음에도 임차 수요 부진으로 평균 공실률이 7% 수준에서 맴돌고 있고, 240만㎡가 넘는 2017년 신규 공급 예정 물량에 대한 부담으로 대부분 빌딩이 임대료를 동결했기 때문임

공실률

롯데월드타워와 다수의 마곡지구 R&D센터 등 4/4분기 공급 예정 물량 중 절반 이상이 2017년으로 이월되면서 신규 공급이 평년 수준 이하로 감소했고, 파르나스타워, 연세재단빌딩 등 대형공실이 일부 감소하면서 3분기 동안 소폭 상승했던 전체 임대시장 공실률은 추가 상승없이 전분기 수준인 7.0%를 유지하였음

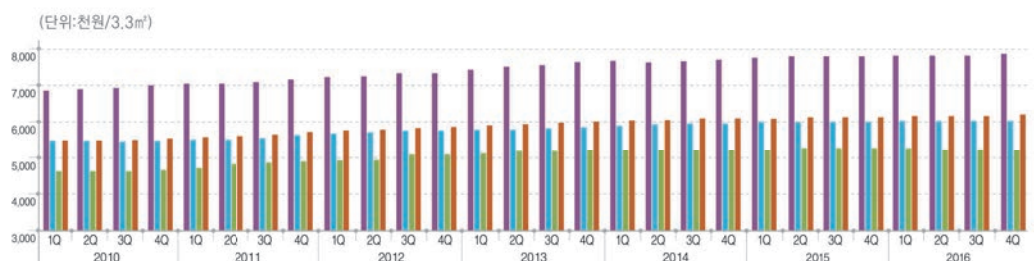
공실률

- 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	6,183 (0.3%△)	9,860 (2.1%△)	6,826 (0.2%△)	5,469 (-)	4,652 (1.2%▽)
보증금	665.2 (0.7%△)	916.1 (0.3%△)	683.7 (2.1%△)	614.7 (0.1%▽)	571.6 (0.1%△)
월세	58.2 (0.2%△)	86.8 (0.1%△)	63.7 (0.1%▽)	53.1 (0.1%△)	45.2 (-)
관리비	28.3 (-)	36.7 (0.5%▽)	30.5 (-)	26.5 (0.1%△)	24.2 (0.1%▽)
공실률	7.0 (-)	8.0 (0.6%p▽)	7.7 (0.5%p▽)	7.6 (0.7%p△)	5.2 (0.2%p▽)
전환률	13.6 (-)	12.2 (-)	13.0 (-)	14.1 (0.1%p▽)	14.8 (0.1%p△)

임대가

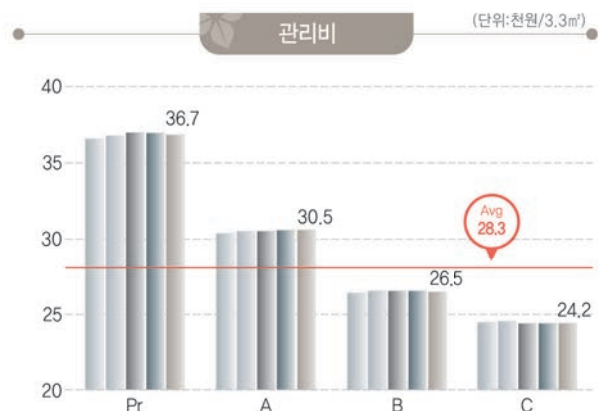
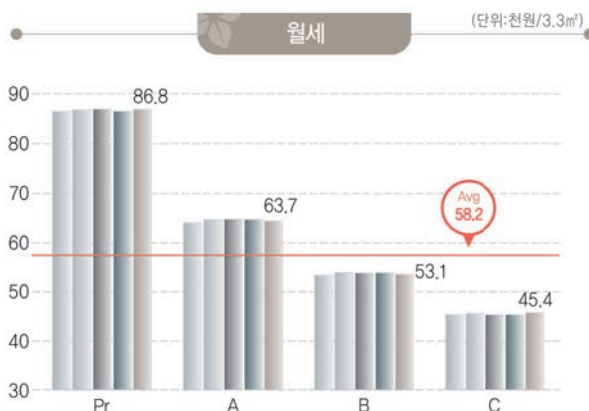
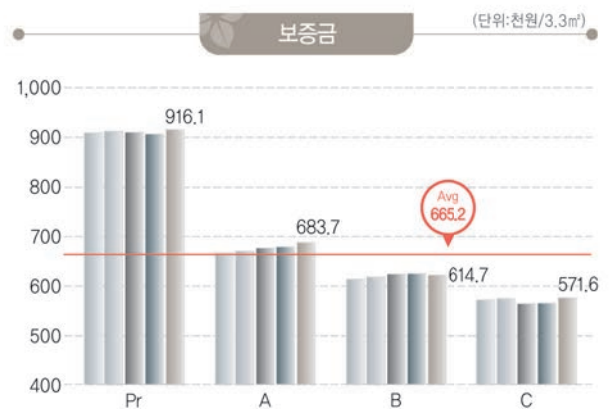
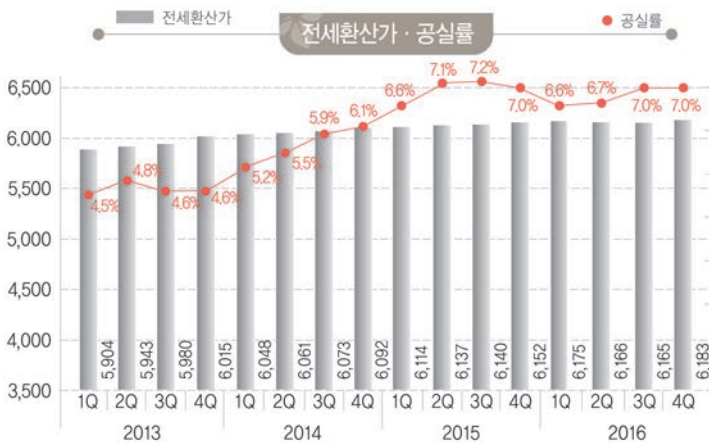
전체적으로는 보험세를 보였으나, 등급 평균 임대료 수준을 상회하는 프라임빌딩의 신규 공급(대신파이낸스센터) 여파로 프라임등급 빌딩의 상승 폭이 눈에 띈. 반면 공실이 늘어난 B등급과 공실 변동 폭이 크지 않았던 C등급 빌딩은 약세를 나타냈음

공실률

등급별 공실률은 중대형빌딩인 프라임등급과 A등급이 2건의 신규 공급에도 불구하고 하락하였음. 중대형빌딩 신규 공급 물량이 사옥 비중이 큰 빌딩이었기 때문임. 반면 중소형빌딩인 B등급과 C등급은 공실이 증가했거나 보험세를 지속하고 있음

■ 세부권역 임대 정보

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



3 임대시장 분석(2016년)

2016년 임대시장 주요 특징

2016년 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음

특징		내용	비고
서울시 전체	서울 임대시장 연간 임대료 상승률 3년 연속 하락	2014년과 2015년 1%대에서 보합세를 유지했던 서울의 연간 임대료 상승률은 2016년에는 절반 수준인 0.5%에 그쳤음	2014년 1.3% ↑ 2015년 1.0% ↓ 2016년 0.5% ↓
	신규 공급 감소에도 공실률 보합세	신규 공급이 2009년 이후 최저 수준으로 감소하면서 상반기에 6%대를 회복했으나, 회복세를 견인할 임차 수요 역시 부진하면서 2015년 말 수준인 7%대로 재차 올라섰음	1/4분기 6.6% 2/4분기 6.7% 3/4분기 7.0% 4/4분기 7.0%
CBD	공실률 지속 상승	중소형빌딩을 제외하고 신규 공급이 급감했던 상반기에 잠시 주춤했으나, 신규 공급과 타 권역 이탈 수요로 인해 연중 꾸준히 공실률이 상승하였음. 다만, 사옥형빌딩 중심의 신규 공급과 이전 수요로 인해 상승 폭은 크지 않았던 것으로 분석됨	1/4분기 7.2% 2/4분기 7.2% 3/4분기 7.4% 4/4분기 7.6%
KBD	신규 공급에 따른 공실률 등락	2015년 말 공실률이 8.0%까지 상승했으나, 2016년 상반기 신규 공급이 줄면서 2/4분기에 6.6%까지 하락하였음. 반면 오피스면적 10만㎡ 규모의 파르나스타워가 공급된 3/4분기에는 다시 7.9%까지 상승하는 등 연중 공실률이 등락을 거듭함	최고 7.9% 최고 6.6%
YBD	초대형빌딩 안정세 유지에 따른 4%대 공실률 연중 지속	동 권역 초대형빌딩 중 Three IFC를 제외한 FK타워, SIFC의 안정세 덕분에 2015년에 이어 2016년에도 연중 4%대 공실률을 유지하였음. 대형면적의 타권역 유입 수요 뿐만 아니라 유출 수요 또한 거의 없었기 때문으로 분석됨	최고 4.6% 최저 4.1%
BBD	공실률 등락 후 안정세 진입	공공기관이탈, 삼성그룹 유입, CJ 유출 등 대형 임차인 이동에 따라 등락을 거듭해 온 BBD 임대시장은 판교지역 입주가능빌딩 부재에 따른 파생 수요로 3대 권역과 비교해 임차 수요 증가세가 두드러지며 회복세를 보였음	1/4분기 7.2% 2/4분기 7.4% 3/4분기 9.9% 4/4분기 9.3%

4 수급 동향 분석

■ 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	준공일
CBD	대신파이낸스센터	중구 삼일대로(저동1가)	B7/25F	51,900	2016. 10
	KT&G을지로타워(증축분)	중구 마른내로(초동)	B4/14F	4,191	2016. 11
	IBK파이낸스타워	중구 을지로(을지로2가)	B7/28F	47,965	2016. 12
KBD	브랜드칸타워	서초구 강남대로(반포동)	B6/15F	6,985	2016. 11
	논현동 큐빅타워	강남구 도산대로(논현동)	B3/11F	4,010	2016. 11
	1964빌딩(남양유업사옥)	강남구 도산대로(논현동)	B4/15F	19,295	2016. 12
Others	왕십리뉴타운센트라스 업무시설	성동구 왕십리로(하왕십리동)	B3/15F	15,588	2016. 11
수도권	오름법조프라자	영통구 광고중앙로248번길(하동)	B2/7F	4,800	2016. 10
	유성법조프라자	영통구 광고중앙로248번길(하동)	B3/7F	5,175	2016. 11
합계	9PJT	-	-	159,910	-

신규 공급 규모

2016년 4/4분기 신규 공급 오피스는 총 9동, 공급면적 합계는 159,910㎡으로 조사됐음. 신규 공급건수와 공급면적 모두 전분기 대비 크게 감소하였음. 브랜드칸타워, 1964빌딩(남양유업사옥) 등 전분기에서 이월된 대부분 빌딩이 이번 분기에 준공됐지만, 롯데월드타워와 마곡지구 소재 R&D 시설 다수의 준공이 2017년 이후로 늦어졌기 때문임

권역별 공급면적

세부 권역별 공급 면적을 살펴보면, 두 동 of A등급 이상 오피스가 공급된 CBD가 전체 공급 면적의 65.1%를 차지하며 신규 공급을 주도했고, 중소형 빌딩이 다수 공급된 KBD가 18.9%로 뒤를 이었음. 서울 기타지역에는 1동의 오피스가 공급됐고, 수도권(광고법조단지)에서 2동의 중소형 빌딩이 공급된 것으로 확인됐음. 금분기에 YBD, BBD의 신규 공급은 없었음

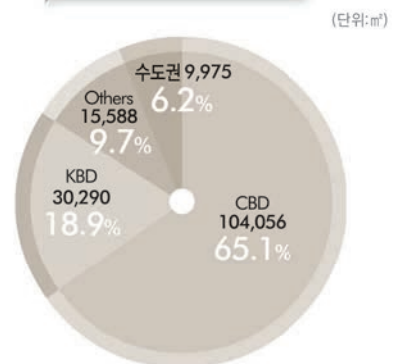
공급시장 분석

4/4분기 공급 시장은 전분기 대비 신규 공급이 줄었고, 대신파이낸스센터, IBK파이낸스타워 및 1964빌딩 등 사옥 비중이 늘면서 임대시장에 미치는 영향이 크지 않았던 것으로 분석됨

권역별 공급량 분석



권역별 공급비율



4 수급 동향 분석

공급시장 특징

특징	내용	비고
신규 공급 감소세	3/4분기에서 이월된 신규 공급 물량이 대부분 준공됐음에도 불구하고, 당초 4/4분기 준공 예정이던 공급 분의 준공이 지연되면서 공급 건수와 공급 면적 모두 전분기 대비 감소하였음	9건, 159,910㎡
CBD 3분기 만에 신규 공급 재개	올해 1/4분기 이후 공급이 전무했던 CBD에 신규 공급이 재개되었음. 대신파이낸스센터, IBK파이낸스센터 등 금융회사의 신사옥이 차례로 준공되면서 CBD 내 신규 공급도 활기를 되찾았음. 2017년 1/4분기에도 수송타워 증축분, 94빌딩(청진 17지구) 등의 공급이 예정된 만큼 당분간 CBD 내 공급량은 지속적으로 늘어날 전망이다	총 3건, 104,056㎡
KBD 중소형빌딩 공급 지속	금분기에도 KBD 내 중소형빌딩의 공급이 이어졌음. 반포동에 1동, 논현동에 2동이 공급되었음. 공급 목적은 상이한데, 브랜드칸타워와 큐빅타워는 임대수익 목적 중소형 빌딩이며, 1964빌딩은 남양유업의 신사옥임	총 3건, 30,290㎡
YBD, BBD 공급 중단 및 서울기타지역 감소	4/4분기에는 YBD와 BBD의 신규 공급이 전무했음. 직전 분기까지 신규 공급을 주도했던 서울 기타지역은 공급 예정 물량이 대거 이월되면서 1건에 그쳤음	서울기타지역 예정 물량 5건 이월

주요 공급 오피스

CBD

대신파이낸스센터



- 규 모 : B7/25F
- 연 면 적 : 51,900㎡
- 대지면적 : 2,959㎡
- 중구 삼일대로 소재
- 준 공 : 2016. 10
- 건 폐 율 : 59.38%
- 용 적 률 : 1198.07%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 207대
- 용 도 : 업무/근생/문화집회

- 시행/시공 : 명동4지구 PFV/대우건설(주)
- 지하철 2호선 을지로2가역 도보 4분 거리
- 을지로2가사거리에서 남산1호터널 방향 삼일대로변 소재
- 대신금융그룹 계열사 사옥으로 자사 사용분 외 위워크 등이 임차하였음

CBD

IBK파이낸스타워



- 규 모 : B7/28F
- 연 면 적 : 47,965㎡
- 대지면적 : 2,773㎡
- 중구 을지로 소재
- 준 공 : 2016. 12
- 건 폐 율 : 54.53%
- 용 적 률 : 1201.86%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 180대
- 용 도 : 업무/근생/문화집회

- 시행/시공 : 명동도시환경정비사업(주)/대우건설(주)
- 지하철 2호선 을지로2가역 도보 4분 거리
- 을지로2가사거리 코너 소재
- 명동3지구 도심 재개발 PJT로 IBK금융그룹이 선매입하여 사옥으로 사용 예정

■ 주요 공급 오피스

CBD KT&G 을지로타워(증축분)



- 규 모 : B2/17F
- 연 면 적 : 4,191㎡
- 대지면적 : 1,739㎡
- 중구 마른내로 소재
- 준 공 : 2016. 11
- 건 폐 율 : 59.98%
- 용 적 륜 : 764.89%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 64대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)KT&G/(주)한진중공업
- 지하철 3호선 을지로3가역 도보 4분 거리
- 명보사거리 인근 이면도로 소재
- KT&G 을지로사옥으로 자사 사용 분을 제외한 일부 면적 외부 임대 중에 있음

KBD 브랜드칸타워



- 규 모 : B6/15F
- 연 면 적 : 6,985㎡
- 대지면적 : 582.17㎡
- 서초구 강남대로 소재
- 준 공 : 2016. 11
- 건 폐 율 : 59.93%
- 용 적 륜 : 799.03%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 24대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)브랜드칸/웅진건설(주)
- 지하철 7호선 논현역 3분 거리
- 논현역사거리에서 교보타워사거리 방면 강남대로변 소재
- 임대수익 목적 중소형 빌딩으로 업무시설은 9층부터 16층까지임

KBD 논현동 큐빅타워



- 규 모 : B3/11F
- 연 면 적 : 4,010㎡
- 대지면적 : 607㎡
- 강남구 도산대로 소재
- 준 공 : 2016. 11
- 건 폐 율 : 53.05%
- 용 적 륜 : 444.17%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 50대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 큐빅타워/요진건설산업(주)
- 지하철 3호선 신사역 도보 10분 거리
- 신사역에서 강남을지병원사거리 방면 도산대로변 소재
- 임대 수익 목적 신축 빌딩으로 업무시설은 6층부터 11층까지임

KBD 1964빌딩



- 규 모 : B5/16F
- 연 면 적 : 19,295㎡
- 대지면적 : 1,379㎡
- 강남구 도산대로 소재
- 준 공 : 2016. 12
- 건 폐 율 : 59%
- 용 적 륜 : 799.64%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 52대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 금양흥업(주)/태흥개발(주)
- 지하철 3호선 압구정역 도보 12분 거리
- 강남을지병원사거리에서 학동사거리 방면 도산대로변 소재
- 남양유업사옥으로 자회사인 금양흥업이 시행하였음

4 수급 동향 분석

■ 주요 공급 오피스

Others 왕십리뉴타운 센트라스 업무시설



- 규 모 : B6/28F
- 연 면 적 : 15,588㎡
- 대지면적 : 119,588㎡
- 성동구 왕십리로 소재
- 준 공 : 2016. 11
- 구 조 : RC
- 용 도 : 업무/근생/주거

- 시행/시공 : 왕십리뉴타운제3구역주택재개발정비사업조합 /현대건설/포스코건설/SK건설
- 지하철 2호선 상왕십리역 도보 6분 거리 위치
- 2호선 상왕십리역과 신당역 사이 왕십리로 대로변 소재
- 6획지 32개동 중 업무시설은 3, 4획지만 해당(3획지, 지상2층~지상 5층/4획지, 지하3층~지상15층). 업무시설 비율은 전체 연면적 (471,254㎡)의 3.3%임

수도권 으뜸법조프라자



- 규 모 : B2/7F
- 연 면 적 : 4,800㎡
- 대지면적 : 838㎡
- 영통구 광교중앙로248번길
- 준 공 : 2016. 10
- 건 폐 율 : 59.98%
- 용 적 률 : 399.95%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 33대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/덕천건설
- 신분당선 상현역 도보 10분 거리
- 법조타운사거리에서 상현역 방면 광교중앙로변 이면도로 소재
- 오피스 분양상품으로 업무시설은 4층부터 7층까지임

수도권 유성법조프라자



- 규 모 : B3/7F
- 연 면 적 : 5,175㎡
- 대지면적 : 859.7㎡
- 영통구 광교중앙로248번길
- 준 공 : 2016. 11
- 건 폐 율 : 59.94%
- 용 적 률 : 399.35%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 35대
- 용 도 : 업무/근생

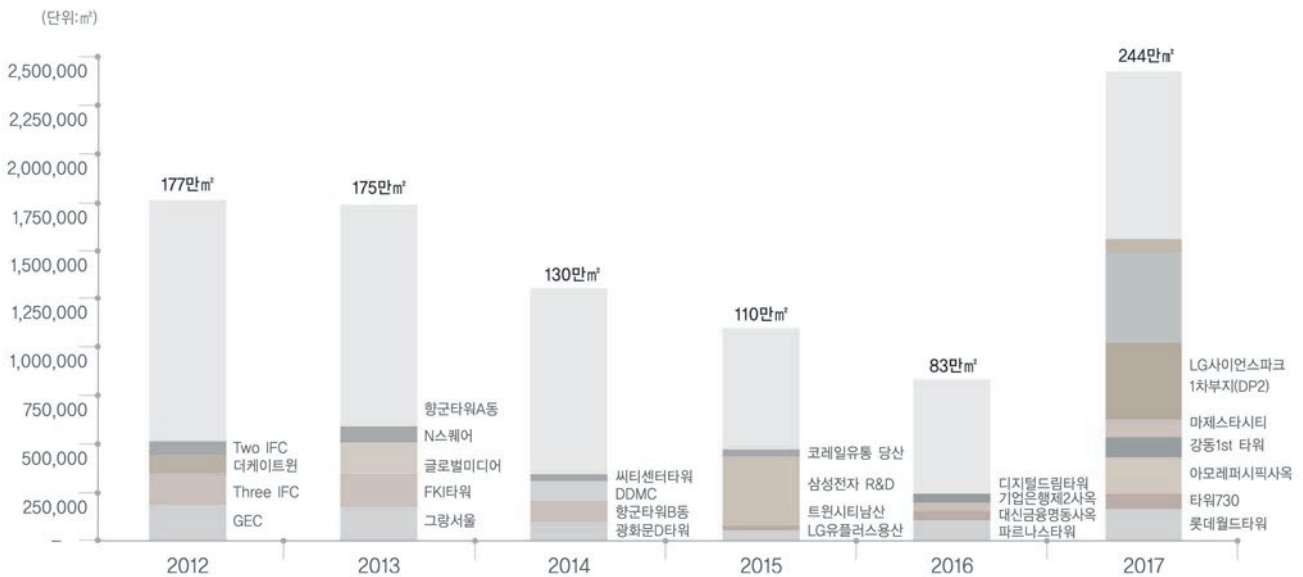
- 시행/시공 : 유성법조프라자/그랜드종합건설
- 신분당선 상현역 도보 10분 거리
- 법조타운사거리에서 상현역 방면 광교중앙로변 이면도로 소재
- 오피스 분양상품으로 업무시설은 3층부터 6층까지임

2017년 1/4분기 주요 공급 예정 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(m ²)	비고
CBD	94빌딩	종로구 삼봉로(공평동)	B7/25F	18,042	청진17지구
	수송스퀘어(수송타워 증축분)	중구 을지로(을지로2가)	B7/28F	4,175	증축 후 연면적 48,323m ²
KBD	롯데월드타워	송파구 송파대로(신천동)	B5/123F	168,595	연면적 807,507m ² 중 업무시설분
	역삼동 808타워	강남구 강남대로(역삼동)	B6/15F	8,663	교보타워사거리 코너 위치
	더북컴퍼니 역삼동사옥	강남구 봉은사로(역삼동)	B5/15F	5,550	(주)더북컴퍼니신사옥
	타워730	송파구 올림픽로35길(신천동)	4/27F	82,645	SC은행전산센터 철거 후 재건축
YBD	효성 헤링턴 스퀘어	마포구 마포대로(도화동)	B2/24F	16,816	연면적 63,002.4m ² 중 오피스면적(3~7층)
	여의도 K-Tower	영등포구 국제금융로8길(여의도동)	B5/15F	46,668	미래에셋생명빌딩 재건축
Others	홈앤쇼핑 사옥	강서구 강서로(마곡동)	B5/11F	50,602	홈앤쇼핑 신사옥
	원우이엔지 R&D센터	강서구 마곡중앙6로(마곡동)	B2/7F	8,767	원우이엔지의 R&D센터
	S-OIL 마곡 TS&D센터	강서구 마곡중앙8로1길(마곡동)	B3/8F	8,858	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
	안강프라이빗타워	강서구 마곡중앙로(마곡동)	B5/13F	23,187	오피스 분양 상품
수도권	EBSDigital통합사옥	일산동구 태극로(장항동)	B3/20F	61,585	한류월드 부지 내 건축

4 수급 동향 분석

연도별 오피스 공급량



공급물량 대폭 확대	2017년에는 2000년대 들어 최대 공급 물량이 예정돼 있음. 1/4분기 50만m²를 시작으로 연내 약 240만m²가 공급될 것으로 예상됨. 올해 경제성장률 전망치도 2%대에 그칠 것으로 예상되는 등 임대시장의 신규 수요 창출이 더딜 것으로 우려되는 상황에서 신규 공급 물량 확대는 공실을 상승, 임대료 인하 등으로 이어질 수 있음
신규 업무밀집지역 공급 재개	1/4분기에는 신규 업무밀집지역의 공급이 재개될 것으로 관측됨. 강서구 마곡지구에 전분기에서 이월된 홈앤쇼핑 사옥 등 5동의 오피스가 공급될 예정임. 신규 업무밀집지역은 전분기 공급예정 물량이 대거 이월되면서 2015년 1/4분기 이후 약 2년 만에 신규 공급이 중단됐던 바 있음
서울 주요권역 전체 신규 공급 예정	2017년 1/4분기에는 4/4분기 신규 공급이 전무했던 YBD, 서울 기타지역을 비롯해 서울 전역에서 신규 공급 물량이 계획돼 있음. 초대형 프라임 오피스인 롯데월드타워를 비롯해 중대형 빌딩인 타워730, 홈앤쇼핑사옥 등이 공급될 것으로 예상됨. 반면, BBD 권역의 신규 공급 계획은 1/4분기에도 없는 것으로 확인됐음

■ 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
CBD	내외빌딩	중구 을지로(을지로2가)	삼성증권	2,100	2016. 10
	파인에비뉴(B동)	중구 을지로(을지로2가)	SK텔레콤	1,230	2016. 10
	T타워	중구 소월로2길(남대문로5가)	CJ	1,630	2016. 10
			두원공작기계	1,630	2016. 10
	트윈트리타워(A동)	중구 을곡로(중학동)	NH농협	4,850	2016. 11
			Yap컴퍼니	3,240	2016. 11
	G타워(구, 수송타워)	종로구 을곡로2길(수송동)	현대엔지니어링	4,780	2016. 11
	금세기빌딩	중구 무교로(을지로1가)	대우조선해양건설	2,680	2016. 11
	순화빌딩	중구 서소문로(순화동)	삼성화재서비스손해사정	4,420	2016. 11
			STX조선해양	1,100	2016. 12
	센트럴플레이스	중구 서소문로(종림동)	메리츠화재	4,650	2016. 11
	충정타워	서대문구 서소문로(충정로3가)	K-뱅크	1,500	2016. 11
	삼성생명 일보빌딩	중구 서소문로(순화동)	삼성생명보험	2,380	2016. 11
종로타워	종로구 종로2가	TEC	2,000	2016. 11	
연호빌딩	중구 서소문동	참좋은여행	1,100	2016. 12	
KBD	파르나스타워	강남구 테헤란로(삼성동)	CJ E&M	14,700	2016. 10
			NH투자증권	2,940	2016. 11
			샤이어코리아	1,680	2016. 11
	우신빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	라운시큐어	2,370	2016. 10
			뉴트리바이오텍	2,870	2016. 11
	삼성생명 서초타워	서초구 서초대로74길(서초동)	삼성선물	3,020	2016. 10
			삼성생명보험	1,000	2016. 11
	POBA강남타워	강남구 학동로(논현동)	아머스포츠	1,300	2016. 10
			에코마케팅	2,350	2016. 12
	현대인텔렉스	강남구 연주로(논현동)	데이터솔루션	2,850	2016. 10
	브랜드칸타워	서초구 강남대로(반포동)	패스트파이브	2,120	2016. 11
	리틀스타빌딩	강남구 테헤란로26길(역삼동)	이지스포	1,050	2016. 11
	한화생명 서초	서초구 강남대로(서초동)	현대카드 · 현대캐피탈	8,250	2016. 11
	대각빌딩	서초구 서초대로78길(서초동)	미래에셋생명	1,660	2016. 11
	동일빌딩	강남구 테헤란로114길(대치동)	CJ파워캐스트	1,660	2016. 11
삼성생명 대치2빌딩	강남구 테헤란로(대치동)	하나금융투자증권	1,470	2016. 12	

4 수급 동향 분석

■ 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m ²)	날짜
YBD	신한금융투자	영등포구 여의대로(여의도동)	디에스운용	2,350	2016. 10
	재화스퀘어	마포구 독막로(염리동)	나이스신용정보	2,000	2016. 10
	KTB빌딩	영등포구 여의대로(여의도동)	린데코리아	2,220	2016. 11
	심팩빌딩	영등포구 국제금융로(여의도동)	현대증권	1,370	2016. 12
	B&B타워	영등포구 국회대로(여의도동)	국민의당	1,400	2016. 12
	K-Tower	영등포구 국제금융로8길(여의도동)	HP	6,460	2016. 12
Others	트윈시티남산	용산구 한강대로(동자동)	CJ올리브네트웍스	9,950	2016. 11
	누리꿈스퀘어	마포구 상암동	한국전파진흥원	1,160	2016. 12
BBD	GB2	분당구판교로256번길(삼평동)	넥슨코리아	1,130	2016. 10
	분당M타워	분당구 구미로(구미동)	한샘	1,920	2016. 11

■ 임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
금융권 지점 통폐합 이전 사례 지속	파르나스타워에 NH투자증권이 권역 내 지점을 통합해 이전하였음. 삼성증권도 CBD 내 내외빌딩에 종로지점, 명동지점, 영업부지점을 통합해 임차 면적을 확대하였음. 금융권 지점 통폐합이 가속화됨에 따라 임대차 활동에도 직간접적인 영향을 미치고 있는 것으로 나타남	<ul style="list-style-type: none"> • KBD(파르나스) : NH투자증권 • CBD(내외) : 삼성증권 강북금융센터
비즈니스센터 신규 출점 수요 지속	3/4분기에 이어 금분기에도 TEC와 패스트파이브, 위워크 등의 비즈니스센터 신규 출점 사례가 지속되었음. 비즈니스센터의 확장세는 신규 출점이 가능한 신축빌딩 등이 지속적으로 공급되고 있고, 실질 임대료 약세로 임차 관련 비용 절감을 통해 수익을 확대할 수 있어 당분간 계속될 것으로 예상됨	<ul style="list-style-type: none"> • CBD(대신파이낸스센터) : We Work • CBD(종로타워) : TEC • KBD(브랜드칸타워) : 패스트 파이브
신규 오피스 이전 사례 증가	올해 공급된 신규 오피스로의 이전 수요가 많아진 덕에 임대차활동도 활기를 띠 것으로 분석됨. 3/4분기에 신규 공급된 파르나스타워를 비롯해 금분기에 준공된 브랜드칸타워, 2017년 1/4분기 준공 예정인 여의도 K-Tower 등에 단순 이전, 통합 이전 및 신규 출점 등 다양한 형태의 임대차 사례가 확인됨	<ul style="list-style-type: none"> • 파르나스타워 : CJ E&M, 샤이어 등 • 브랜드칸타워 : 패스트파이브 • K-Tower : HP 등

4 임대시장 전망(2017년)

구분	내용	변동
임대가	<p>2016년 연간 누적 임대료 상승률은 0.8% 소폭 상승하는 데 그치며 2014년부터 3년 연속 1% 미만의 약보합세를 지속하고 있음. 신규 공급량이 평균 155만㎡를 웃돌던 2010년대 대비 절반 수준으로 감소했음에도 대내외 정치, 경제 불안요인 탓에 2%대의 낮은 경제성장률을 보여 임차 수요가 감소하면서 대부분의 빌딩이 임대료를 동결하거나 소폭 인상하는 데 그쳤기 때문임. 2017년도 역시 경제성장률이 2%대에 그칠 전망이며, 신규 공급도 대폭 늘어날 것으로 관측되면서 오피스시장에 대한 불안요인이 어느 때보다 많아질 것으로 보임. 임대료 인상 요인이 크지 않기 때문에 연간 1% 미만의 약보합세가 지속될 것으로 전망됨</p> <p>권역별로는 복수의 프라이م 오피스가 공급되는 KBD가 소폭이지만 상승할 것으로 예상됨. 이어, 판교권 파생수요로 공실이 빠르게 해소되고 있는 BBD의 경우 Rent Free 축소에 따른 실질임대료가 오르고 있어 호가 역시 소폭이지만 상승할 것으로 예상됨. 신규 공급은 상대적으로 많지 않지만, 아모레퍼시픽, LG 계열사 등 타 권역 이탈 수요로 대형 공실이 발생할 예정인 CBD와 YBD 등은 약세를 보일 것으로 전망됨</p>	<p>KBD, BBD ↑ YBD, CBD → Others →</p>
공실률	<p>서울과 수도권(송도, 일산, 판교 등) 포함 230만㎡이 공급되었던 2011년의 경우 서울에는 109만㎡이 공급되는 데 그쳤음. 2000년대 들어 두 번째로 230만㎡ 이상 공급 물량이 예정되어 있는 2017년은 거의 대부분 물량이 서울권에 집중돼 있음. 따라서, 공실률 변동 폭이 크지 않았던 2011년과 달리 2017년에는 필연적으로 3~4%p 수준의 공실률 상승이 예상됨</p> <p>신규 공급 물량이 가장 많은 서울 기타권역의 경우 마곡지구와 용산에 공급되는 물량은 자사 사용 비중이 크고, R&D 시설이 다수 공급될 예정에 있어 공급량 대비 공실 증가 폭은 크지 않을 것으로 관측됨. 오히려, 외부 임대 물량이 대부분인 KBD와 서울 기타권역 신축빌딩의 이탈에 따른 대형 공실 발생 우려가 큰 CBD와 YBD가 연쇄 효과로 인해 공급량 대비 공실 증가 폭이 클 것으로 보임</p>	<p>KBD, YBD ↑↑ CBD, Others ↑ BBD →</p>
신규 공급	<p>2017년도 오피스시장의 가장 큰 불안 요인은 신규 공급임. 2000년대 평균 공급량인 115만㎡의 두 배가 넘는 245만㎡가 공급될 예정에 있는 바, 저성장 고착화에 따른 임차 수요 부진과 맞물려 최소 2~3%p 이상의 공실률 상승으로 이어질 가능성이 큼. 2016년에 83만㎡으로 공급이 크게 줄었음에도 불구하고, 2015년 대비 공실률이 0.5%p 소폭 하락하는데 그쳤던 것을 감안하면 신규 공급 물량 중 상당분이 공실로 이어질 것으로 예상됨</p> <p>권역별로는 LG사이언스파크와 아모레퍼시픽, 강동퍼스트타워, 영씨티 등 165만㎡가 공급 예정인 서울 기타권역이 가장 큰 비중을 차지할 전망이다. 이어, 연초로 공급이 이월된 롯데월드타워를 비롯해 4건의 프라이م 빌딩 등 약 56만㎡가 공급될 예정인 KBD가 주요 권역 중에서는 가장 많은 신규 공급 물량이 계획돼 있음. CBD와 YBD는 각각 A등급 빌딩의 공급이 예정되어 있으나, 연간 10만㎡ 규모로 크지 않음</p>	<p>Others ↑↑↑ KBD ↑↑ CBD, YBD ↑ BBD →</p>

1 시장 동향

■ 조사 대상 및 내용

서울시와 분당권역 소재 연면적 3,300㎡ 이상의 오피스 빌딩 중 2016년 4/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 사례를 대상으로 매각금액, 용도, ㎡당 매매가, 매수자 유형 및 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함

■ 조사 기간 2016년 10월 1일 ~ 2016년 12월 31일

■ 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	대우조선해양빌딩	중구 남대문로(다동)	24,854	대우조선해양	캡스톤자산운용
	IBK파이낸스타워	중구 을지로(을지로2가)	47,965	명동도시환경정비사업	중소기업은행
KBD	건강보험심사평가원	서초구 효령로(서초동)	18,900	건강보험심사평가원	(주)메디커뮤니케이션
	프리벨 교육센터	강남구 언주로(논현동)	7,559	녹색지팡이/정인철	한국국토정보공사
	대준빌딩	송파구 백제고분로(석촌동)	6,379	대준산업	개인
	캐피탈타워	강남구 테헤란로(역삼동)	62,748	미래에셋자산운용	미래에셋자산운용
	테헤란빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	6,525	트리스타	퍼시픽자산운용
	한국지방행정연구원	서초구 반포대로30길(서초동)	4,394	한국지방행정연구원	지방공기업평가원
YBD	신송센터	영등포구 여의나루로(여의도동)	14,938	미래에셋자산운용	코람코자산운용
	주택도시보증공사빌딩	영등포구 의사당대로(여의도동)	15,518	대한주택보증(주)	한국기업데이터
	One IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	87,653	SIFC타워월드벨로프먼트 유한회사	브룩필드프로퍼티 파트너스
	Two IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	78,807	SIFC타워투디벨로프먼트 유한회사	브룩필드프로퍼티 파트너스
	Three IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	162,196	SIFC타워쓰리디벨로프먼트 유한회사	브룩필드프로퍼티 파트너스
	장덕빌딩	영등포구 국회대로68길(여의도동)	6,048	여의도순복음교회	더불어민주당
	한국국토정보공사빌딩	영등포구 의사당대로(여의도동)	3,696	한국국토정보공사	국민은행
Others	한국방송통신전파진흥원 북서울본부사옥	마포구 양화로(동교동)	4,209	한국방송통신전파진흥원	아일렉스아이앤디
	RAK성동빌딩	성동구 왕십리로(도선동)	16,194	RAK자산운용	코람코자산운용
	삼성생명풍납빌딩	송파구 올림픽로(풍납동)	3,922	삼성생명보험(주)	(주)에이치와이씨앤씨
	신도림 미래타워	구로구 경인로(신도림동)	25,454	캡스톤자산운용	이지스자산운용
	한국컴퓨터빌딩	동작구 보라매로5길(신대방동)	22,956	한국투자신탁운용(주)	케이클라비스자산운용
	TCC동양 서울사옥	영등포구 국회대로(당산동4가)	29,102	(주)티씨씨동양	코람코자산운용
	삼성생명 상계빌딩	노원구 동일로(상계동)	5,559	삼성생명보험(주)	코람코자산운용
BBD	알파마יתי 분당빌딩	분당구 황새울로(서현동)	11,074	알파에셋자산운용	교정공제회

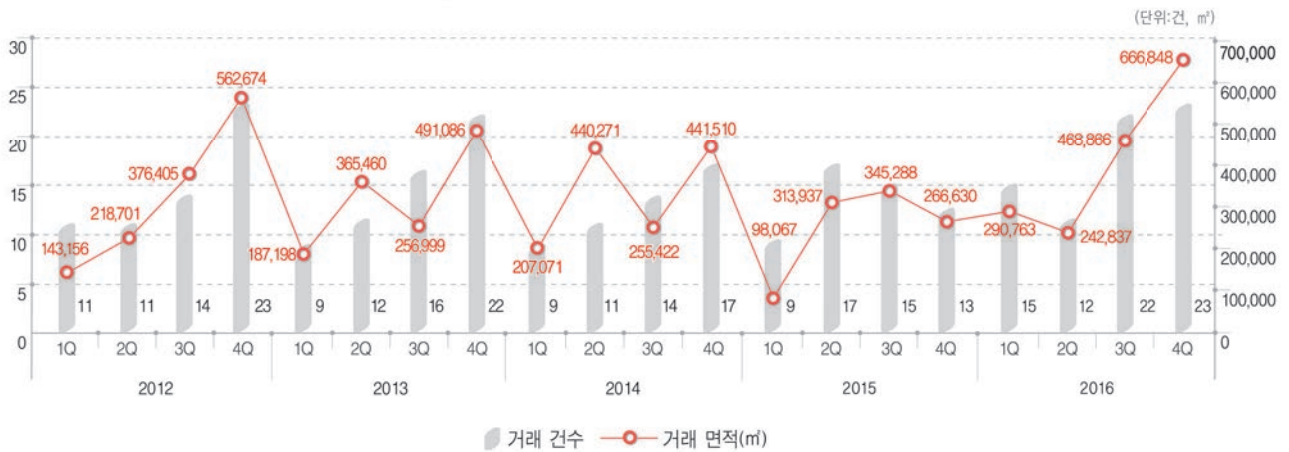
※ 상기 매매사례 중 IFC와 신송센터, 신도림 미래타워, 한국컴퓨터빌딩 등은 전체 연면적 중 일부만 거래돼 거래면적과 공부상의 연면적이 일치하지 않음

※ 개발 목적 매입사례로 토지거래 사례에 준하는 한국국토정보공사빌딩과 한국방송통신전파진흥원은 ㎡당 매매가격 분석시에는 제외하였음

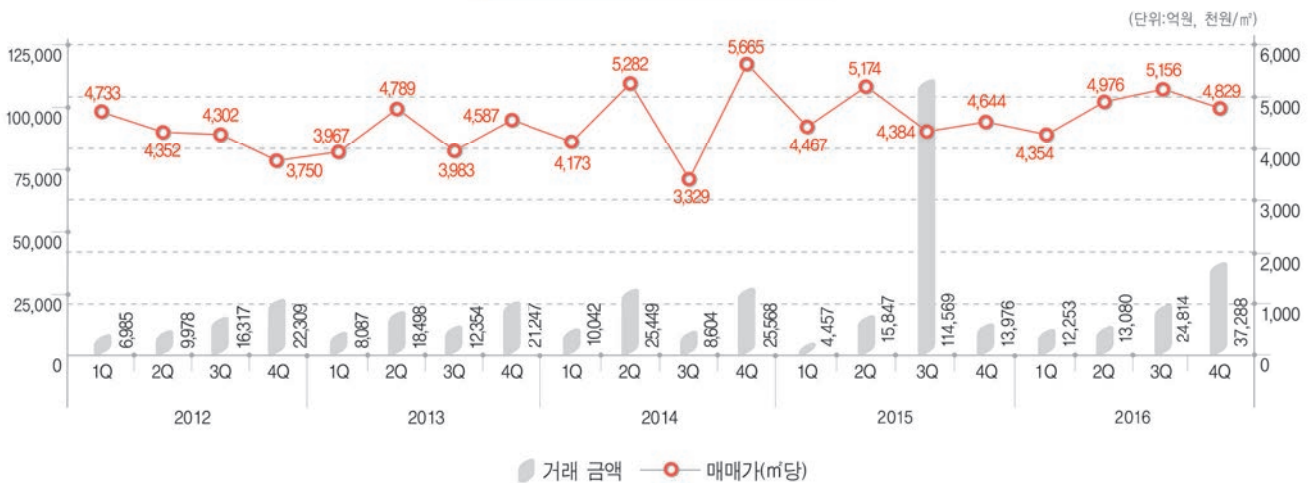
2 매매시장 분석(2016년 4/4분기)

■ 매매사례 분석

분기별 거래 면적 분석



분기별 거래 금액 분석



거래 규모

2016년 4/4분기 거래 규모는 거래 건수 총 23건, 거래면적 666,648m², 거래대금은 3조7,288억원으로 조사됨. 전분기(22건) 대비 거래 건수는 4.5% 늘어나는 데 그쳤지만, 사상 처음으로 2분기 연속 20건 이상 거래되었음. 거래면적과 거래금액은 IFC, 캐피탈타워, DSME 등 중대형 매물의 거래가 활발히 이뤄지면서 전분기 대비 각각 42.2%, 50.3% 급증하였음. 분기 거래금액은 역대 두 번째로 3조원을 넘어섰음

평균 매매가

m²당 평균 매매가격은 4,829천원으로 전분기(5,156천원) 대비 6.3% 하락하였음. IFC, 캐피탈타워, DSME 등 3대권역 주요 역세권 소재 빌딩이 다수 거래되었으나, 매매가격이 상대적으로 낮은 서울 기타권역(7건)과 BBD 거래사례가 포함되면서 시장 전체적으로는 약세를 나타냈음

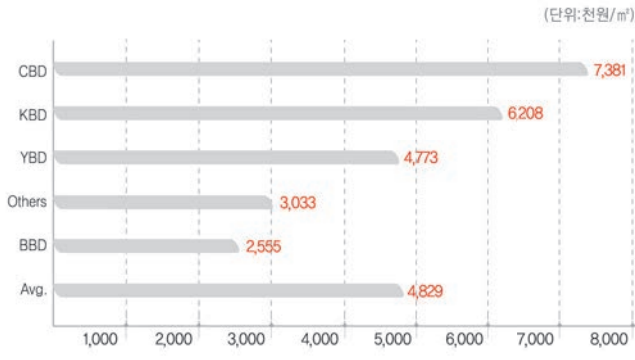
2 매매시장 분석(2016년 4/4분기)

■ 매매사례 분석

권역별 매매사례



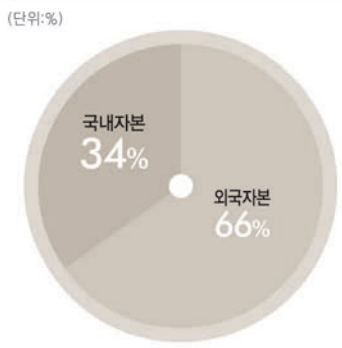
권역별 평균 매매가



권역별 거래 분석
 권역별 거래는 거래건수 기준으로 YBD, 서울기타지역이 7건으로 가장 많았고, KBD가 6건으로 뒤를 이었음. 전분기 2건에 그쳤던 YBD가 7건으로 늘었고, 3건을 기록했던 서울 기타지역도 두 배 이상 늘었음. 10건의 거래 건수를 기록했던 KBD는 6건으로 줄었고, CBD 거래 건수도 1/3에 불과한 2건으로 감소하였음. 전분기 1년 만에 거래가 이뤄졌던 BBD는 2분기 연속 거래사례를 기록했음

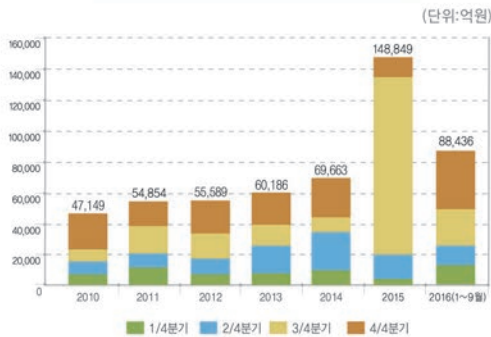
권역별 매매가 수준
 m²당 6,000천원이 넘는 코어 물건 위주로 거래가 이루어진 CBD가 7,381천원으로 가장 높았음. 프라임빌딩인 캐피탈타워가 포함된 KBD가 뒤를 이었으며, YBD, 서울 기타지역 및 BBD 순으로 조사되었음. YBD는 초대형물건인 IFC가 거래되었으나, 임대율에 따라 동별 거래가격에 차이가 발생했고, 권역 내에서 매매가격이 상대적으로 낮은 서여의도 물건이 포함되면서 CBD와 KBD에는 미치지 못했음. 1건의 거래가 이뤄진 BBD는 m²당 2,555천원으로 전체 평균의 절반 수준의 낮은 매매가를 기록하였음

매수자 거래 면적 분석

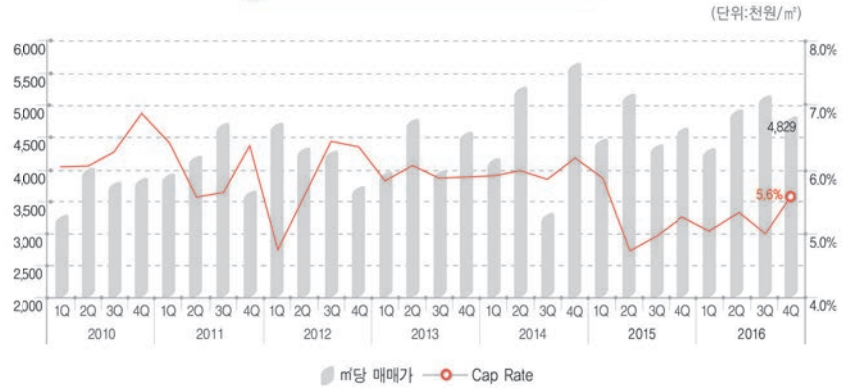


매입자본 분석
 연중 과반 이하에 머물렀던 간접투자 매수건수는 12건을 기록하며 올 들어 처음으로 과반을 넘어섰음. 이에 거래 건수 기준 간접투자 비중은 40% 후반으로 올라섰음
 외국자본 매입 건수는 6건으로 연중 최고치일 뿐만 아니라, 기존 정점이었던 2008년 리먼사태 이전 수준을 회복하였음. 특히, IFC와 캐피탈타워 등 프라임급 빌딩을 다수 매입하면서, 면적 기준으로는 6할을 상회하였음

분기별 거래 규모

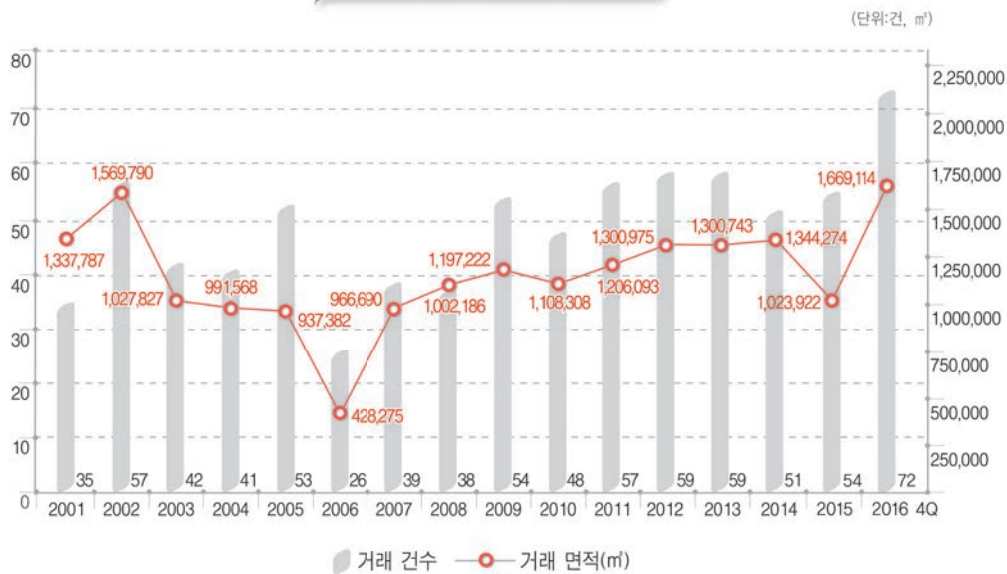


Cap Rate

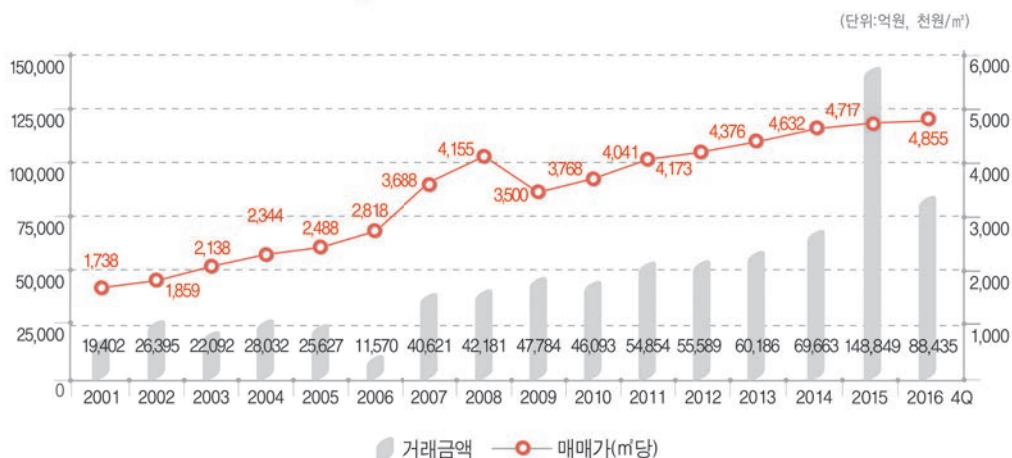


연도별 매매사례 대비 2016년 누적 거래사례 분석

연도별 거래 면적



연도별 거래 금액



2 매매시장 분석(2016년 4/4분기)

연도별 매매사례 대비 2016년 누적 거래사례 분석

누적 거래규모	1998년부터 2016년 4/4분기까지 거래가 완료된 서울 및 분당권역의 오피스빌딩 매매사례는 총 820건, 거래면적 19,598,640㎡에 거래금액은 80조9,244억원으로 조사됐음. 연간 평균 거래 건수 43건, 거래면적 1,031,507㎡에 거래금액 4조2,592억원 수준임
거래 금액	2016년 4/4분기까지 누적 거래금액은 8조8,435억원으로 확인됐음. 한국전력본사라는 특수사례가 포함된 2015년을 제외할 경우 역대 최대 거래금액임. IFC와 같은 2조원대 초대형 매물의 거래 희소성을 감안할 때 향후 몇 년간 이를 넘어서기 어려울 것으로 판단됨
평균 매매가	2016년 4/4분기까지 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가격은 4,855천원으로 역대 최고치를 기록했던 2015년 평균 매매가(4,717천원)를 1년 만에 소폭(2.9%)이지만 경신하였음. 2016년에는 거래 건수가 사상 최대치를 기록했고, 거래금액도 특수사례가 포함된 2015년을 제외할 경우 최대를 기록하는 등 오피스 매매시장이 활발했던 것으로 분석됨. 아울러, 저금리 기조가 이어지면서 ㎡당 평균 매매가도 상승하였음

매매시장 주요 특징(2016년 4/4분기)

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

특징	내용	비고
거래건수 역대 최대 경신	4/4분기 거래건수는 2분기 연속으로 20건을 넘어섰음. 이에, 사상 처음으로 연간 오피스빌딩 거래건수가 70건(72건)을 돌파했음. 분기 거래금액은 초대형 매물인 IFC와 캐피탈타워 등의 거래로 역대 두 번째로 3조원 이상을 기록하였음	1st 72건(2016년), 2nd 59건(2012, 2013년) 3rd 57건(2002, 2011년)
매매가격 주춤	IFC, 캐피탈타워, DSME 등 3대권역 주요 역세권 소재 빌딩이 다수 거래되었으나, 매매가격이 상대적으로 낮은 서울 기타권역(7건)과 BBD 거래사례가 포함되면서 시장 전체적으로는 약세를 나타냈음	㎡당 평균 매매가격 1/4분기 4,354천원 2/4분기 4,976천원 3/4분기 5,156천원 4/4분기 4,829천원
권역별 양극화 현상 지속	KBD, CBD와 더불어 IFC가 거래된 YBD까지 매매가격 상승세가 계속되고 있음. 다만, 주요권역 대형빌딩의 매매가격이 꾸준한 상승세를 이어가고 있는 것과 대조적으로 서울 기타지역은 호가 인하를 통한 거래가 다수 이뤄지고 있으며, BBD는 거래 자체가 성사되지 않는 등 양극화 현상이 지속되고 있음	CBD, KBD, YBD ↑ 서울기타지역, BBD ↓
외국자본 대폭 확대	외국자본 매입건수는 6건으로 연중 최고치를 기록함. 기존 정점이었던 2008년 리먼브라더스 사태 이전 수준을 회복하였음. 외국자본은 Core, Value Add 및 개발 물건까지 다양한 형태로 시장 참여 비중을 확대하고 있는 것으로 파악됨	거래면적 기준 66% 점유
중전부동산 Closing 사례 연중 최고치 기록	1/4분기와 3/4분기 각 한 건씩 명맥을 유지해온 중전부동산 Closing 사례가 금분기에는 5건, 3,600억원 규모로 연중 최고치를 기록했음	전파진흥원 북서울본부, 건강보험심사평가원, 주택도시보증공사, 지방행정연구원, 국토정보공사
간접 매수세 회복	4/4분기 간접투자 매수건수는 12건으로 올 들어 처음 과반을 넘어서며 회복세를 보임. 이에, 거래건수 기준 누적 점유율은 40% 후반으로 올라섰음	2016년 4/4분기 52.17% 2016년 연간 45.83%

3 매매시장 분석(2016년)

2016년 주요 매매사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자	거래시점
CBD	종로타워	종로구 종로	60,652	삼성생명보험/영보합명회사	이지스자산운용	1Q
	신한L타워	중구 삼일대로	30,833	센트럴장교	미래에셋자산운용	2Q
	동화빌딩(본관+별관)	중구 서소문로	28,122	동화개발산업	마스턴투자운용(주)	
	국제빌딩	중구 남대문로	12,321	남일물산	KT AMC	3Q
	순화빌딩	중구 세종대로7길	21,773	리프비비이케이코리아제일호	이지스자산운용	
	삼성생명본사빌딩	중구 세종대로	87,683	삼성생명보험	부영주택	
	센터포인트 광화문	종로구 새문안로5길	38,947	마스턴투자운용	코람코자산신탁	
	STX남산타워	중구 후암로	65,196	코람코자산신탁	엘지외 2개사	
	프라임타워	중구 소공로	33,023	삼성SRA자산운용	페블스톤자산운용	
	HSBC빌딩	중구 칠패로	24,813	삼성SRA자산운용	페블스톤자산운용	4Q
	대우조선해양빌딩	중구 남대문로	24,854	대우조선해양(주)	캡스톤자산운용	
	IBK파이낸스타워	중구 을지로	47,965	명동도시환경정비사업	중소기업은행	
소계	12건	-	476,181	-	-	
KBD	임성빌딩	강남구 논현로64길	6,446	임성물산	리치먼드자산운용	1Q
	정산빌딩	강남구 고우래로10길	4,573	개인	개인	
	대현블루타워	서초구 강남대로51길	12,818	대현	세림티티시	
	삼성SDS멀티캠퍼스	강남구 테헤란로	21,274	삼성에스디에스	삼성에스알에이자산운용	
	미동빌딩	강남구 논현로	3,955	(주)미동전자통신	개인	
	청담동 M빌딩	강남구 도산대로	6,473	노무라이화자산운용	SH출딩스	
	나라빌딩	강남구 강남대로	29,916	피씨에이토리야프라퍼티인베스트먼트	코람코자산신탁	2Q
	참존대치사옥	강남구 영동대로	11,385	참존	오주아이앤에이	
	삼성화재역삼빌딩	강남구 테헤란로	17,450	삼성화재해상보험	KB부동산신탁	
	삼성생명 송파빌딩	강남구 오금로	11,216	삼성생명보험	재단법인 새마을금고복지회	
	삼청빌딩	강남구 영동대로	4,967	하이트진로	원일종합건설	
	세방빌딩	강남구 선릉로	16,463	세방기업	세방전지	3Q
	미래에셋생명강남빌딩	강남구 테헤란로	13,372	미래에셋생명	(주)메디톡스	
	코스모빌딩	서초구 반포대로	4,224	코스모화학	한국자산관리공사	
	코마스빌딩	서초구 남부순환로	4,000	코마스	대화계약	
	엠-스페이스빌딩	강남구 논현로75길	3,542	화성엠텍	오르비텍/제이엔매니지먼트	
	페이토빌딩 II	강남구 언주로	5,061	페이토	라이브플렉스	

3 매매시장 분석(2016년)

2016년 주요 매매사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (m ²)	매도자	매수자	거래시점
KBD	포스코SS&CC타워	서초구 강남대로	4,306	포스코특수강(주)	(주)포스메이트	3Q
	삼성금융프라자	강남구 테헤란로	24,179	삼성SRA자산운용	페블스톤자산운용	
	아비스타 R&D센터	강남구 언주로	8,186	(주)이미지스톤	흥국자산운용	
	건강보험심사평가원	서초구 효령로	18,900	건강보험심사평가원	(주)메디커뮤니케이션	4Q
	프리벨 교육센터	강남구 언주로	7,559	녹색지팡이(주)/정인철	한국국토정보공사	
	대준빌딩	송파구 백제고분로	6,379	대준산업(주)	개인	
	캐피탈타워	강남구 테헤란로	62,748	미래에셋자산운용	미래에셋자산운용	
	테헤란빌딩	강남구 테헤란로	6,525	트리스타(주)	퍼시픽자산운용	
한국지방행정연구원	서초구 반포대로30길	4,394	(재)한국지방행정연구원	지방공기업평가원		
소계	26건	-	320,310	-	-	
YBD	남중빌딩	영등포구 국회대로74길	8,827	(주)대재아이앤씨/개인	(주)에스제이더블유인터내셔널	2Q
	국민건강보험공단본부사옥	마포구 독막로	33,742	국민건강보험공단	키움투자자산운용	3Q
	한화금융센터 여의도	영등포구 여의대로	27,435	한화투자증권/한화자산운용	한화손해보험(주)	
	신한빌딩	영등포구 은행로	11,906	(주)신한	(주)미지엔	
	나이스3사옥	영등포구 국회대로74길	8,601	나이스인프라(주)	대한민국시도지사협의회	4Q
	신승센터	영등포구 여의나루로	14,938	미래에셋자산운용(주)	코람코자산운용	
	주택도시보증공사빌딩	영등포구 의사당대로	15,518	대한주택보증(주)	한국기업데이터(주)	
	One IFC	영등포구 국제금융로	87,653	SIFC타워원디벨로프먼트유한회사	브룩필드프로퍼티파트너스	
	Two IFC	영등포구 국제금융로	78,807	SIFC타워투디벨로프먼트유한회사	브룩필드프로퍼티파트너스	
	Three IFC	영등포구 국제금융로	162,196	SIFC타워쓰리디벨로프먼트유한회사	브룩필드 프로퍼티 파트너스	
	장덕빌딩	영등포구 국회대로68길	6,048	여의도순복음교회	더불어민주당	
한국국토정보공사빌딩	영등포구 의사당대로	3,696	한국국토정보공사	(주)국민은행		
소계	12건	-	459,366	-	-	
Others	삼성생명 동교동빌딩	마포구 양화로	14,014	삼성생명보험(주)	베스타스자산운용(인베스코)	1Q
	미지빌딩	마포구 서강로	6,939	개인	사단법인 한국유니세프위원회	
	CJ E&M센터	마포구 상암산로	55,848	씨제이제일제당의 3개사	씨제이이앤엠(주)	
	삼성화재합정사옥	마포구 양화로	14,281	삼성화재해상보험(주)	유경PSG자산운용	
	웨스트게이트타워	서대문구 충정로	30,133	키움투자자산운용	현대인베스트먼트자산운용	
	현대캐피탈홍대사옥	마포구 양화로	10,789	현대라이프생명보험(주)	코람코자산신탁	
	영보빌딩	마포구 월드컵로	4,236	개인	한국양봉농업협동조합	

권역	빌딩명	주소	거래면적 (m ²)	매도자	매수자	거래시점
Others	평야빌딩	양천구 목동서로	5,767	프리게이트유한회사	(주)씨엠에스에듀	2Q
	임광빌딩 본관	서대문구 통일로	34,608	이지스자산운용	농협생명보험(주)	
	임광빌딩 신관	서대문구 통일로	29,547	이지스자산운용	농협생명보험(주)	
	도로교통공단빌딩	중구 왕십리로	27,703	도로교통공단	하나자산신탁	3Q
	디와이홀딩스오류동사옥	구로구 경인로	10,301	(주)디와이프로퍼티	개인	
	타임스퀘어	영등포구 영중로	39,008	(주)코람코자산신탁	NH-Amundi자산운용	
	한국방송통신전파진흥원 북서울본부사옥	마포구 양화로	4,209	한국방송통신전파진흥원	(주)아일렉스아이앤디	4Q
	RAK성동빌딩	성동구 왕십리로	16,194	RAK자산운용	코람코자산운용	
	삼성생명풍납빌딩	송파구 올림픽로	3,922	삼성생명보험(주)	(주)에이치와이씨앤씨	
	신도림 미래타워	구로구 경인로	25,454	캡스톤자산운용	이지스자산운용	
	한국컴퓨터빌딩	동작구 보라매로5길	22,956	한국투자신탁운용	케이클라비스자산운용	
	TCC동양 서울사옥	영등포구 국회대로	29,102	(주)티씨씨동양	코람코자산운용	
	삼성생명 상계빌딩	노원구 동일로	5,559	삼성생명보험(주)	코람코자산운용	
소계	20건	-	390,569	-	-	-
BBD	에스넷분당빌딩	분당구 벌말로50번길	11,614	에스넷시스템(주)	스포츠투아이(주)	3Q
	알파마이니티 분당빌딩	분당구 황새울로	11,074	알파에셋자산운용	교정공제회	4Q
소계	2건	-	22,688	-	-	-
총합	72건	-	1,669,114	-	-	-

4 매매시장 전망(2017년)

구분	내용	비고
2017년 거래금액 5~6조원 내외로 감소 예상	IFC와 삼성그룹 계열사 사옥 및 복수의 종전부동산 매각 등으로 8조원을 넘어서는 역대급 거래를 기록한 2016년에 비해 2017년에는 거래금액이 5~6조원 내외로 감소할 것으로 예상됨. 거래 이월 건을 포함해 여전히 7~8조원 규모의 매물이 시장에 공급되었으나, 금리 인상과 오피스 신규 공급 대폭 확대(245만㎡)에 따른 수급 불안, 경기회복 지연 등으로 거래가 위축될 전망이다	2017년 연간 거래건수 50~60건 예상
금융권 보유 사옥 및 투자기간 만기 도래 매물 공급	시중은행을 중심으로 한 금융권 보유 부동산 매물이 2016년 이후 꾸준히 공급되고 있고, 사옥을 비롯해 유류 점포 등이 다수 공급될 예정임. 또한, 연간 거래금액이 5조원을 넘어서기 시작한 2011년 이후 거래된 AMC 보유 물건(연간 3~4조원)의 만기가 매년 순차적으로 도래하고 있어 동 물건이 공급(매물)의 큰 비중을 차지할 전망이다	옛 외환은행 본점, 씨티은행빌딩, 하나은행 을지로별관 등
외국자본 시장 참여 비중 확대	리먼사태 이전 수준을 회복한 외국자본의 매수세는 2017년에도 지속될 전망이다. 2016년 연말에 매매계약을 체결한 삼성생명 메트로빌딩과 수송스퀘어 등의 Closing을 비롯해, 미국(블랙스톤, 모건스탠리, 인베스코 등)과 싱가포르계(GIC, ARA 등) 자본을 중심으로 Core와 Value Add 물건 등 다양한 매수세가 이어질 전망이다. 특히, 이들의 경우 일반 거래 뿐만 아니라, 수익증권 매입이나 SPC 인수 등을 통해 매입 비용을 절감하는 형태를 선호할 것으로 예상됨	미국계 및 싱가포르계 중심
KBD 중소형빌딩 거래 활성화 유지	연간 평균 20건 이상 중소형빌딩 중심으로 거래가 이어져 온 KBD는 2017년에도 이러한 추세가 지속될 것으로 전망됨. 중소형빌딩이 꾸준히 신축(신규 공급)될 예정에 따라 매물 Pool이 확대되면서 거래가 계속될 것으로 판단됨. 금리 인상에 따른 영향을 배제할 수 없으나, 개인 자산가와 실사용 법인의 수요가 꾸준하기 때문임	2015년 27건 2016년 22건
CBD 거래 금액 비중 유지	2016년 거래금액 1천억원 이상 중대형물건을 중심으로 약 3조원이 거래됐던 CBD는 2017년에도 옛 외환은행본점과 시그니처타워 등 대형빌딩을 중심으로 약 4조원 규모의 매물이 공급돼 있는 만큼 최소 2조원 이상 거래될 것으로 예상됨. 2017년에는 CBD가 매매시장의 한 축을 담당할 전망이다	옛 외환은행 본점 시그니처타워 등
종전부동산 거래 비중 감소	2013년 이후 매년 최소 3건에서 9건까지 거래되며 매매시장의 한 축을 담당했던 종전부동산이 2015년과 2016년 각각 9건, 7건으로 정점을 찍었음. 정부기관 지방 이전이 거의 마무리된 상황이라 2017년에는 종전부동산이 광해관리공단, 신용보증기금, 키콕스벤처타워 등 일부를 제외하고 매매시장에서 차지하는 비중이 크게 줄어들 전망이다	광해관리공단, 신용보증기금, 키콕스벤처타워 등 거래 예정
간접 투자 매수건수 비중 40~50% 예상	리츠와 부동산펀드의 경영이 가능해졌고, 전문투자형 사모펀드가 시장에 안착했으며 개인 대상 공모 펀드를 통한 매입이 꾸준하게 시도되는 등 간접 투자시장은 꾸준한 성장세를 보일 것으로 전망됨	2014년 54.90% 2015년 31.48% 2016년 52.18%

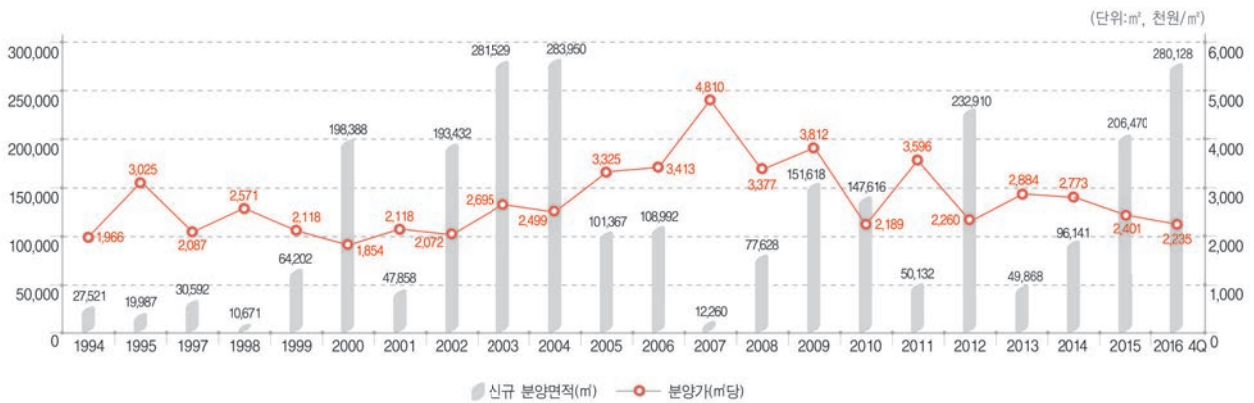
1 시장 동향

■ 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 10월 1일 ~ 2016년 12월 31일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



신규 분양 규모 및 현황

2016년 4/4분기 서울 및 수도권에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 총 2건으로 전분기(4건) 대비 50% 감소하였음. 마곡지구 등 신규 분양의 대다수를 차지했던 신규 업무밀집지역의 분양 사례가 감소하면서 신규 분양 시장도 다소 위축된 것으로 분석됨. 금분기 오피스 분양 면적은 전분기(58,201㎡) 대비 40.75% 줄어든 34,486㎡로 조사됐음. KBD와 수도권에서 각각 1건의 분양 상품이 공급된 것으로 파악됐음

준공 현황

2016년 4/4분기에 준공된 오피스 분양 상품은 총 3건임. 서울 기타지역 왕십리뉴타운에 센트라스 업무시설이 준공됐고, 광교법조타운 내 오름법조프라자와 유성법조프라자가 공급됐음. 2017년 1/4분기에는 서울 기타지역 및 수도권에 2건의 오피스 분양 상품의 준공이 예정돼 있음

누적 분양 현황

2016년 누적 신규 오피스 분양 사례는 총 19건, 280,128㎡로 확인됐음. 마곡지구와 광교신도시, 동탄2신도시, 하남 미사지구 등 신규 개발 지역에 신규 분양 물량이 지속적으로 공급됐고, 구로와 성수, 왕십리 등을 중심으로 지식산업센터 내 지원시설 형태의 오피스 상품이 더해지면서 2004년(283,950㎡) 이후 가장 많은 신규 분양 물량이 공급되었음

2 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
KBD	문정 헤리움써밋타워	송파구 문정동	B5/13F	18,774㎡(13,839㎡)	1,100~1,180	2018. 7
수도권	미사 테스타타워	하남시 풍산동	B4/10F	164,756㎡(20,648㎡)	650~675	2019. 6

Others 문정 헤리움 써밋타워



- 규 모 : B5/13F
- 연 면 적 : 18,774㎡
- 대지면적 : 1,934㎡
- 송파구 문정동
- 준 공 일 : 2018. 7(예정)
- 용 도 : 업무/근생
- 주차대수 : 132대
- 시 행 : ㈜힘찬건설
- 시 공 : ㈜힘찬건설

- 지하철 8호선 문정역 도보 3분 거리 위치
- 업무시설은 지상 4층~13층으로 구성돼 있으며, 오피스 면적은 분양 면적 기준으로 13,839㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 1,100~1,180천원(VAT별도)이며, 업무시설은 섹션오피스 초 170실로 구성됐음

수도권 미사 테스타타워



- 규 모 : B4/10F
- 연 면 적 : 164,756㎡
- 대지면적 : 19,486㎡
- 경기도 하남시 풍산동
- 준 공 일 : 2019. 6(예정)
- 용 도 : 지식산업센터 / 업무/근생
- 주차대수 : 993대
- 시 행 : 아시아신탁
- 시 공 : 대림산업

- 지하철 5호선 강일역(2018년 예정) 도보 15분 거리 위치
- 업무시설은 지상 9~10층으로 이루어져 있으며, 오피스 면적은 분양 면적 기준으로 20,648㎡임
- 분양가는 3.3㎡당 650~675천원(VAT별도)이며, 업무시설 비중은 전체 연면적의 12.5% 수준임

3 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
Others	왕십리뉴타운센트라스 업무시설	성동구 하왕십리동	B3/12F	471,254㎡(15,588㎡)	8,600~8,700	2015. 2
수도권	광고 오름법조프라자	수원시 영통구 하동	B2/7F	4,800㎡(1,993㎡)	10,600~11,000	2015. 10
	광고 유성법조프라자	수원시 영통구 하동	B3/7F	5,175㎡(1,659㎡)	10,000~10,500	2015. 10

Others 왕십리뉴타운 센트라스 업무시설



- 규 모 : B6/28F
- 연 면 적 : 471,254㎡
- 대지면적 : 119,588㎡
- 성동구 하왕십리동
- 준 공 일 : 2016. 11
- 구 조 : RC조
- 용 도 : 업무/근생/주거

- 시행/시공 : 왕십리뉴타운제3구역주택재개발정비사업조합 /현대건설/포스코건설/SK건설
- 지하철 2호선 상왕십리역 도보 6분 거리 위치
- 2호선 상왕십리역과 신당역 사이 왕십리로 대로변 소재
- 6획지 32개동 중 업무시설은 3, 4획지만 해당(3획지, 지상2층~지상 5층/4획지, 지하3층~지상15층). 업무시설 비율은 전체 연면적 (471,254㎡)의 3.3%임

수도권 오름법조프라자



- 규 모 : B2/7F
- 연 면 적 : 4,800㎡
- 대지면적 : 838㎡
- 수원시 영통구 하동
- 준 공 일 : 2016. 10
- 건 폐 율 : 59.98%
- 용 적 륜 : 399.95%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 33대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/덕천건설
- 신분당선 상현역 도보 10분 거리
- 법조타운사거리에서 상현역 방면 광고중앙로변 이면도로 소재
- 오피스 분양상품으로 업무시설은 4층부터 7층까지임

수도권 유성법조프라자



- 규 모 : B3/7F
- 연 면 적 : 5,175㎡
- 대지면적 : 859.7㎡
- 수원시 영통구 하동
- 준 공 일 : 2016. 11
- 건 폐 율 : 59.94%
- 용 적 륜 : 399.35%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 35대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 유성법조프라자/그랜드종합건설(주)
- 신분당선 상현역 도보 10분 거리
- 법조타운사거리에서 상현역 방면 광고중앙로변 이면도로 소재
- 오피스 분양상품으로 업무시설은 3층부터 6층까지임

4 분양시장 종합(2016년)

2016년 오피스 신규 분양 현황

분양시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	준공시기
1Q	Others	가산 W CENTER	금천구 가산동	B4/20F	54,250㎡(6,512㎡)	7,520~8,170	2018. 4
		마곡 두산 더랜드타워	강서구 마곡동	B3/13F	39,374㎡(28,884㎡)	7,500~8,000	2017. 12
		성수역 SK V1 Tower	성동구 성수동2가	B5/17F	43,387㎡(5,861㎡)	10,700~10,900	2018. 5
	수도권	동탄더퍼스트타워	화성시 영천동	B3/20F	57,697㎡(4,296㎡)	5,000~6,000	2018. 6
		신중동역 헤리움메트로타워	원미구 중동	B6/25F	60,551㎡(14,729㎡)	7,692~9,401	2018. 9
		동탄 골든아이타워	화성시 영천동	B3/11F	29,992㎡(2,261㎡)	5,900~6,000	2017. 12
		광고 레이크뷰타워	영통구 하동	B5/41F	104,195㎡(64,668㎡)	8,500~8,900	2019. 8
2Q	Others	하우스디세종타워	성동구 성수동2가	B6/18F	36,252㎡(3,917㎡)	11,262~11,455	2018. 7
	수도권	동탄 금강펜테리움IT타워	화성시 영천동	B3/20F	43,394㎡(2,582㎡)	5,000~6,000	2017. 11
		일산 웨스턴돔타워	일산동구 장항동	B2/10F	60,915㎡(17,419㎡)	5,000~5,500	2007. 2
		현대 베스코아센트럴	하남시 신장동	B6/15F	32,832㎡(3,374㎡)	6,000~7,000	2016. 9
		광고 효성해링턴타워	영통구 하동	B5/24F	59,410㎡(26,413㎡)	7,500~8,500	2018. 12
		미사강변 안강 프라이빗 뷰	하남시 신장동	B6/13F	10,519㎡(6,527㎡)	7,000~7,300	2018. 2
3Q		마곡보타리파크타워2차	강서구 마곡동	B5/13F	20,786㎡(10,831㎡)	10,000~10,100	2018. 5
		마곡 열린엠타워	강서구 마곡동	B6/13F	32,720㎡(16,416㎡)	9,500~9,700	2018. 8
		마곡 센테니아	강서구 마곡동	B4/13F	24,990㎡(15,366㎡)	9,300~9,500	2018. 4
		왕십리뉴타운센트라스 업무시설	성동구 하왕십리동	B6/28F	471,254㎡(15,588㎡)	10,630	2016. 11
4Q	KBD	문정지구 헤리움 씨밋타워	송파구 문정동	B5/13F	18,774㎡(13,839㎡)	11,200~11,600	2018. 7
	수도권	미사 테스타타워	하남시 신장동	B4/10F	164,756㎡(20,648㎡)	6,620~6,630	2019. 6
계	-	19건	-	-	1,366,050㎡(280,128㎡)	-	-

분양 규모

2016년 한 해 동안 신규로 분양된 오피스 상품은 총 19건이며, 오피스 분양면적은 280,128㎡로 조사되었음. 2015년에 이어 2년 연속 20만㎡를 넘은 데 이어 30만㎡에 육박했음. 2004년(283,950㎡) 이후 최대 수준을 기록했음. 마곡산업단지 등 신규 업무밀집지역과 광고 등 수도권 신도시에서 분양이 활발히 이뤄진 덕분임

분양 가격

2016년 신규 분양 상품의 ㎡당 분양가격은 2015년 평균(2,401천원) 대비 13.5% 상승한 2,725천원으로 조사되었음. 분양 가격이 높은 서울 기타지역 신규 업무밀집지역(마곡, 문정)에 물량이 집중되면서 공급 물량의 성장세와 비례해 분양가격도 상승세를 탄 것으로 분석됨

분양 형태

분양 상품의 공급 형태를 살펴보면, 2015년과 마찬가지로 수도권을 중심으로 지식산업센터 내 일부 면적이 지원시설 형태로 다수 분양되었고, 오피스텔, 상업시설, 주거시설 등이 혼재한 복합시설 중 일부 면적이 오피스 분양 상품으로 공급됐음. 순수 오피스 분양상품은 없었음. 오피스 분양상품의 평균 업무시설 비율은 32.4%로 집계됐음

2016년 오피스 분양 상품 준공 현황

준공시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(오피스면적)	분양가(천원/3.3㎡)	분양시기
3Q	KBD	엠스테이트(문정2구역)	송파구 문정동	B5/15F	157,851㎡(43,873㎡)	8,680~11,900	2014. 1
	Others	마곡 센트럴타워	강서구 마곡동	B3/12F	22,763㎡(14,307㎡)	8,600~8,700	2015. 2
	수도권	현대 베스코아센트럴	하남시 신장동	B6/15F	32,832㎡(3,374㎡)	6,000~7,000	2016. 4
		광고 우연법전프라자	영통구 하동	B3/8F	5,117㎡(4,253㎡)	10,000~11,000	2015. 10
4Q	Others	왕십리뉴타운센트라스 업무시설	성동구 하왕십리동	B6/28F	471,254㎡(15,588㎡)	10,630	2016. 9
	수도권	광고 오름법조프라자	영통구 하동	B2/7F	4,800㎡(1,993㎡)	10,600~11,000	2015. 10
		광고 유성법조프라자	영통구 하동	B3/7F	5,175㎡(1,659㎡)	10,000~10,500	2015. 10
계	-	7건	-	-	699,792㎡(85,047㎡)	-	-

준공 현황

기존에 전체 혹은 일부 면적을 오피스 용도로 분양했거나, 분양 중인 상품 가운데 2016년에 공급된 상품은 총 7건, 오피스 면적 합계는 총 85,047㎡로 조사되었음. 2015년(35,707㎡) 대비 1.3배 이상 증가한 것으로 분석됨. 준공된 상품 중 대부분이 2015년에 분양한 물량임. 2015년은 분양 물량이 전년 대비 2배 이상 증가했던 시기로 이에 따라 2016년 오피스 상품의 준공 물량도 늘어난 것으로 풀이됨

사례 분석

2016년에 준공된 오피스 분양 상품 7건은 하반기에 집중됐음. 대부분 2015년에 신규 분양됐던 상품임. 송파 문정지구 내 오피스 분양 상품(엠스테이트)이 3/4분기에 처음으로 준공되었음. 또 다른 신규 업무밀집지역인 서울 마곡지구에도 같은 시기 1건(마곡 센트럴타워)의 오피스 분양 상품이 공급됐음. 왕십리뉴타운에 공급된 센트라스 업무시설은 준공 전 공개입찰을 통해 매각되었음. 하남신도시와 광고신도시 등 수도권 신도시에는 3/4분기와 4/4분기에 걸쳐 지속적으로 공급이 이뤄졌음. 이 중 현대 베스코아센트럴은 리모델링 상품으로 확인됐음

5 분양시장 전망(2017년)

구분	내용
신규 분양 물량 감소 예상	2015년부터 2년 연속 20만㎡를 넘어섰던 신규 분양 물량은 2017년 감소세로 돌아설 것으로 전망됨. 문정과 마곡지구 등 신규업무밀집지역에 지속적으로 공급됐던 신규 오피스 분양상품이 막바지에 다다라 공급물량 자체가 줄어든 것으로 예상되고, 미국의 기준금리 인상 여파로 금융권 금리 인상이 가시화되면서 시장 참여자들의 수요도 위축될 것으로 보이기 때문. 다만, 광고나 하남신도시 등 수도권 신도시 분양 상품은 지속적으로 공급될 가능성이 커 감소 폭은 크지 않을 것으로 예상됨
준공 물량 대폭 증가 전망	2017년에는 2015년 이후 마곡과 문정 등 신규 업무밀집지역에 공급됐던 신규 분양 상품의 준공이 대거 계획돼 있어 준공 물량도 늘어날 것으로 보임. 이들 지역을 중심으로 18건이 준공될 것으로 전망됨. 2017년에는 2016년 대비 오피스 분양 상품의 업무시설 비중(41.3%)이 높은 만큼 준공 면적도 2016년 대비 대폭 늘어날 것으로 예상됨
선임대 후분양 상품 공급 증가	2017년에 오피스 분양 상품의 준공 물량이 2016년 대비 크게 늘어날 전망에 따라 해당 상품의 미분양 물량 중 일부가 선임대 후분양 형태로 공급될 전망이다. 이들의 경우 최소 수익률 보장과 병행되는 경우가 많아 금리 인상 여부에 따른 영향이 있을 것으로 예상됨
분양가 약세 지속 전망	2013년 이후 3년 연속으로 평균 분양가격이 하락하였음. 대체시장인 매매시장의 활성화로 인해 일부를 제외하고 주요 오피스권역 내 신규 오피스 분양 물량이 크게 줄어든 가운데, 분양가격이 상대적으로 낮은 신규 업무 밀집지역이나 수도권 신도시에만 물량이 공급되고 있기 때문임. 다만, 2017년에는 서울 기타지역 신규 업무밀집지역의 분양 상품 공급이 막바지에 다다르면서 오피스 분양 물량 감소에 따른 기회 요인이 일부 작용할 수 있음

1 조사 대상

■ 조사 대상 및 내용

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

■ 조사 기간 2016년 10월 1일 ~ 2016년 12월 31일

■ 부동산펀드(REF) 설정 현황

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 단위	특성분류	투자 지역
하우자산운용	하우구미코아루사모부동산투자신탁2	2016/10/12	1,010	사모	단위	미분류	국내
한화자산운용	한화연금지축아시아리츠부동산투자신탁(리츠-재간접형)종류C-e	2016/10/17	1	공모	추가	REITs형	해외
미래에셋자산운용	미래에셋글로벌리츠부동산모투자신탁(재간접형)	2016/10/17	2,996	공모	추가	REITs형	해외
미래에셋자산운용	미래에셋글로벌리츠부동산투자신탁(재간접형)	2016/10/17	3,000	공모	추가	REITs형	해외
미래에셋자산운용	미래에셋글로벌리츠부동산투자신탁(재간접형)종류F	2016/10/17	3,000	공모	추가	REITs형	해외
하나UBS자산운용	하나UBS글로벌리츠부동산투자신탁[재간접형] 종류 C-F	2016/10/31	244	공모	추가	REITs형	해외
미래에셋자산운용	미래에셋글로벌리츠부동산투자신탁(재간접형)종류C-Pe	2016/11/02	5	공모	추가	REITs형	해외
미래에셋자산운용	미래에셋글로벌리츠부동산투자신탁(재간접형)종류S	2016/11/02	0	사모	추가	REITs형	해외
퍼시픽자산운용	퍼시픽제2호전문사모부동산투자자유한회사	2016/11/21	40,404	사모	단위	임대형	국내
하우자산운용	하우사모부동산투자신탁18	2016/11/30	3,050	사모	단위	임대형	국내
동양자산운용	동양뉴단기채사모부동산투자신탁 1 (ABSTB)	2016/12/06	2,532	사모	단위	PF대출형	국내
동양자산운용	동양뉴단기채사모부동산투자신탁 2 (ABSTB)	2016/12/22	4,332	사모	단위	PF대출형	국내

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

리츠(REITs) 설정 현황

구분	유형	회사명	자산관리회사	인가일	투자부동산
영업인가	위탁관리	(주)김포한강주택	한국토지주택공사	2016/10/24	경기도 김포한강신도시 내 공동주택(521세대)
		(주)천안미드힐타운	한국토지주택공사	2016/11/30	천안시 동남구청사 부지 개발
		(주)국민행복주택제1호	한국토지주택공사	2016/11/30	남양주별내 및 성남고등 부지 행복주택, 국민임대주택 개발
		엔에이치에프제11호	한국토지주택공사	2016/12/29	공동주택용지 매입 후 공공임대주택(4,411세대) 개발
		생보우암뉴스테이	생보부동산신탁	2016/12/27	부산 우암1구역 공동주택 매입
		고척아이파크대한뉴스테이	대한토지신탁	2016/12/30	토지지원리츠제1호 소유 부지 임차 후 기업형임대주택 (2,214세대) 개발
		대한제10호뉴스테이	대한토지신탁	2016/12/30	LH공사 조성 부지 매입 후 공동주택(491세대) 개발
		대한제11호뉴스테이	대한토지신탁	2016/12/30	토지지원리츠제1호 소유 부지 임차 후 기업형임대주택 (539세대) 개발
		미추8대한제7호뉴스테이	대한토지신탁	2016/12/30	주택재개발정비사업 통해 신축예정인 공동주택 일부(2,114세대) 선매입
		우미대한제9호뉴스테이	대한토지신탁	2016/12/30	LH공사 조성 부지 매입 후 주택(한옥형, 432세대) 개발
변경인가	위탁관리	코람코가치부가형리테일제1호	코람코자산신탁	2016/10/07	코람코가치부가형리테일제2호 지분 매입 등의 사업계획 추가
		토지지원리츠제1호	한국토지주택공사	2016/12/23	서울양원 등 4개 부지 추가 매입 등의 사업계획 추가
영업인가 신청	위탁관리	청년희망임대주택	한국토지주택공사	2016/10/13	일정 부동산 매입(2,000호 예정) 후 임대·운영
		서울개봉뉴스테이	생보부동산신탁	2016/11/07	구로구 개봉동 소재 기업형임대주택(1,089세대) 매입
		서울리츠임대주택제2호	서울투자운용	2016/11/10	서울시에서 매입하는 재개발임대주택 중 일부 매입
		서울리츠임대주택제3호	서울투자운용	2016/11/10	서울시 내 총 30개단지의 장기전세주택 매입
		에이알에이알파리움	에이알에이코리아	2016/11/21	성남시 대왕판교로 소재 알파리움타워 1, 2업무동 매입
		제이알제22호	제이알투자운용	2016/11/24	서울시 중구 소재 와이즈빌딩, 명동센트럴빌딩 매입
		평택소사별주택	한국토지주택공사	2016/12/22	평택 소사별지구 공동주택(497세대) 매입
		대림제5호천안원성동기업형임대	대림산업	2016/12/27	천안 원성동 소재 공동주택 일반분양분(1,328세대) 매입
	구조조정	케이비와이즈스타제11호	KB부동산신탁	2016/11/29	경남 양산시 소재 양산물류센터 매입
		코크렙제38호	코람코자산신탁	2016/12/09	울산 중구 소재 업무시설 매입

※ 위 자료는 국토교통부 및 한국리츠협회 자료를 기준으로 작성되었으며, 실제와 차이가 있을 수 있음

1 조사 개요

■ 조사 대상 및 내용

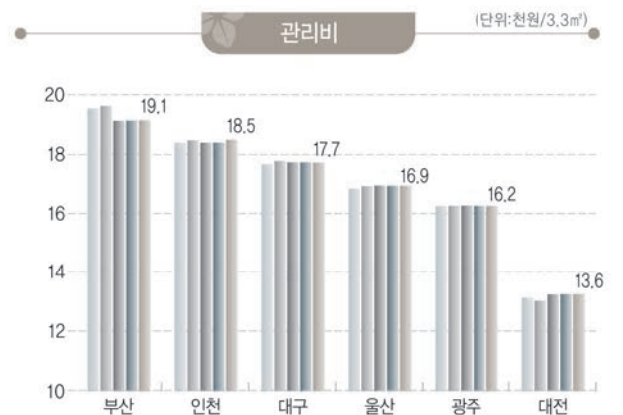
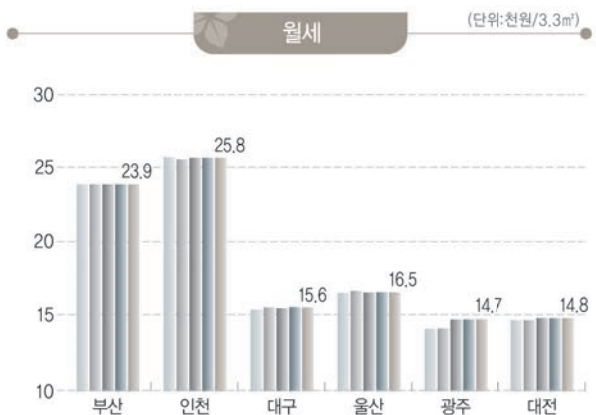
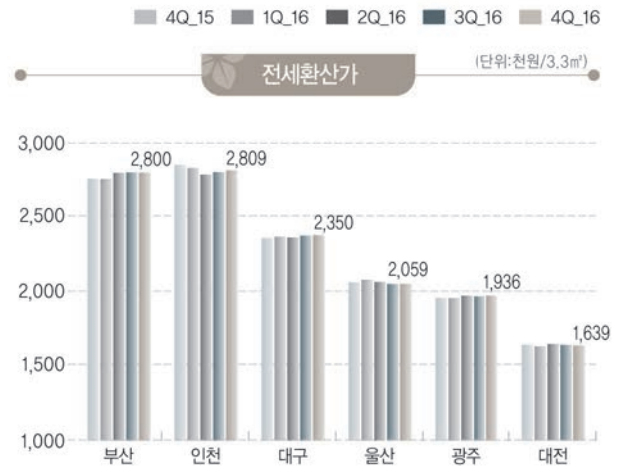
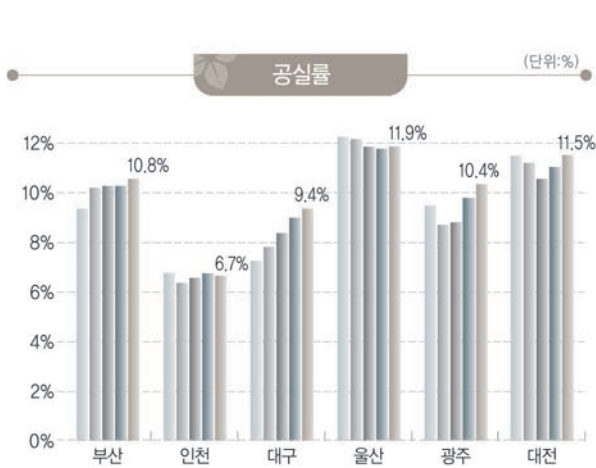
부산, 대구, 대전 등 6대 광역시에 소재하는 연면적 6,600㎡ 이상의 345개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함

■ 조사 기간 2016년 10월 1일 ~ 2016년 12월 31일

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	2,797	2,353	2,059	1,935	1,644
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	6.9%	10.3%	9.9%	12.5%	11.2%	12.5%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%



1 조사 대상

■ 조사 대상 및 내용

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

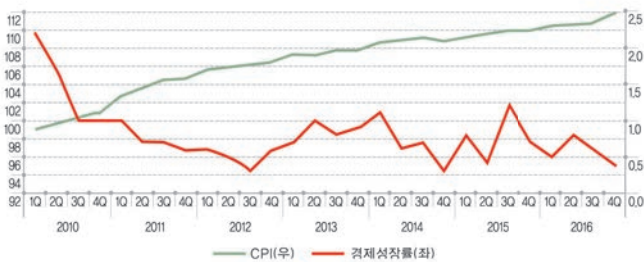
■ 조사 기간 2016년 10월 1일 ~ 2016년 12월 31일

임대시장 관련 Index

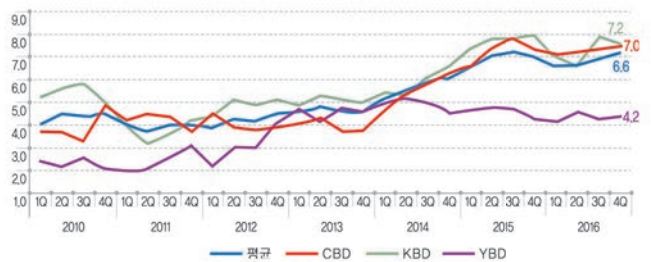
(단위:2010년=100, %)

구분 / 시기	16. 3Q	16. 4Q	변동률
CPI	111	112	▲ 0.9%
경제성장률	0.6	0.4	▼ 0.2%p
공실률(평균)	7.0	7.2	▲ 0.2%p

CPI · 경제성장률 (단위:2010년=100, %)



공실률(서울) (단위:%)



수급시장 관련 Index

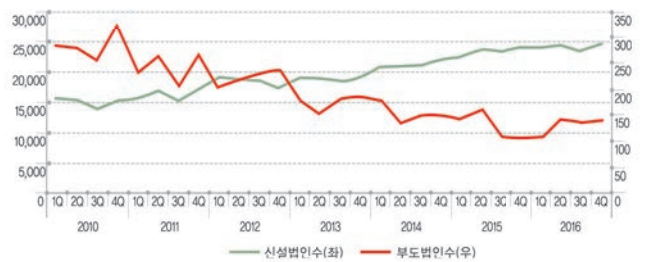
(단위:㎡, %, 개)

구분 / 시기	16. 3Q	16. 4Q	변동률
준공면적	285,644	159,910	▼ 44.02%
고용률	61.1	60.7	▼ 0.4%p
신설법인수	23,406	24,486	▲ 4.61%
부도법인수	136	140	▲ 2.94%

건축준공면적(오피스) · 고용률 (단위:㎡, %)



신설법인수 · 부도법인수 (단위:개)



매매시장 관련 Index

(단위:%)

구분 / 시기	16. 3Q	16. 4Q	변동률
국고채(3년)	1.3	1.6	▲ 0.3%p
Cap Rate	5.0	5.58	▲ 0.58%p
자가변동률	0.24	0.24	-
투자수익률	1.26	1.39	▲ 0.13%p

국고채(3년) · Cap Rate (단위:%)



자가변동률 · 투자수익률(오피스) (단위:%)



※출처 : 한국은행, 한국감정원, 중소기업청, 신영에셋

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

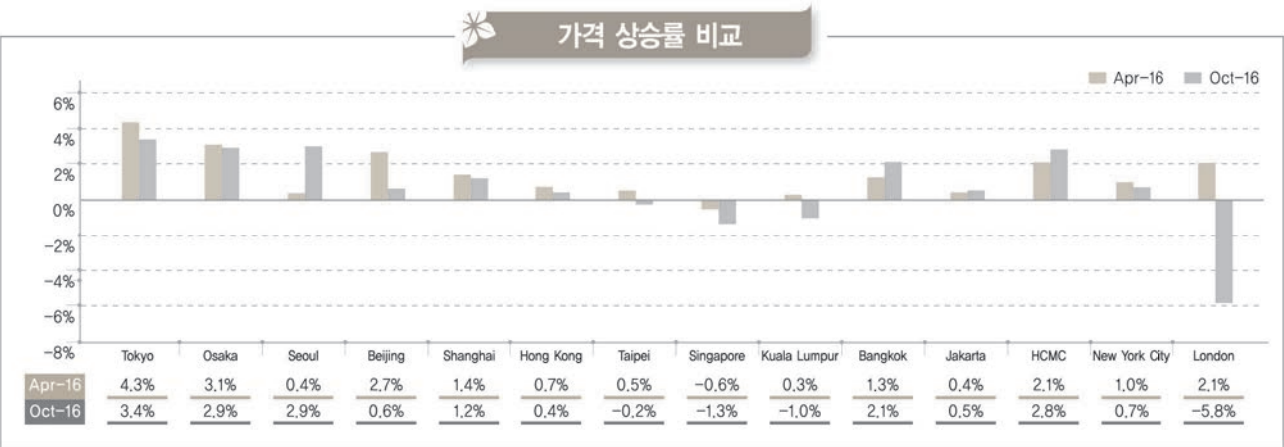
■ 조사 기간 2016년 4월 ~ 2016년 10월

■ 조사 결과 요약

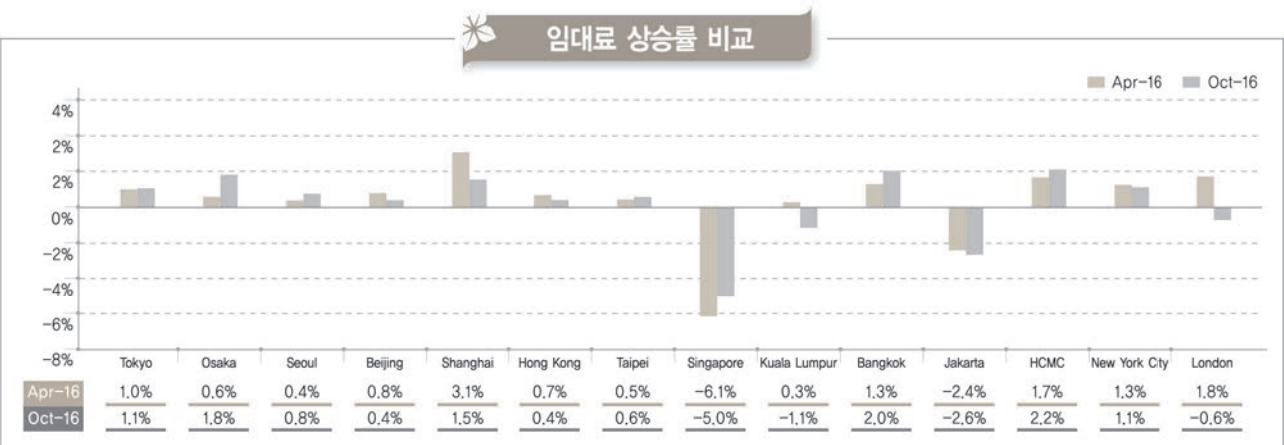
Summary 런던과 싱가포르 등 4개 도시를 제외한 10개 도시의 오피스빌딩 가격이 상승하였음. 도쿄(3.4%)가 가장 높은 상승률을 보였고, 서울(2.9%)과 오사카(2.9%)가 나란히 뒤를 이었음. 도쿄가 다른 도시보다 두드러진 상승률을 나타낸 것은 일본의 양적완화 통화정책에 기인한 활발한 투자 수요 덕분으로 풀이됨. 그러나 지난 조사 시점과 비교할 때 가팔랐던 상승세는 다소 둔화됐음. 한편, 브렉시트 이후 투자자들이 투자를 꺼리면서 런던(-5.8%) 오피스 빌딩 가격이 큰 폭으로 하락하였음
임대료의 경우, 우호적인 기업환경을 토대로 두드러진 경제 성장을 보이고 있는 호치민(2.2%)이 가장 높은 상승률을 보였고, 방콕(2.0%), 오사카(1.8%) 등이 조사 대상 14개 도시 중 상위권에 이름을 올렸음. 반면, 싱가포르(-5.0%)와 자카르타(-2.6%)의 임대료는 큰 폭으로 떨어졌음

■ 도시별 변동률 (반기 기준)

매매가격 도쿄(+3.4%)가 가장 높은 상승률을 보였고, 그 다음으로 서울(+2.9%)과 오사카(+2.9%) 순임. 반면에 런던(-5.8%)은 큰 폭의 하락세를 나타냄



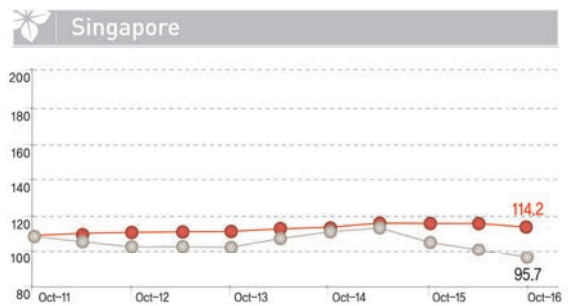
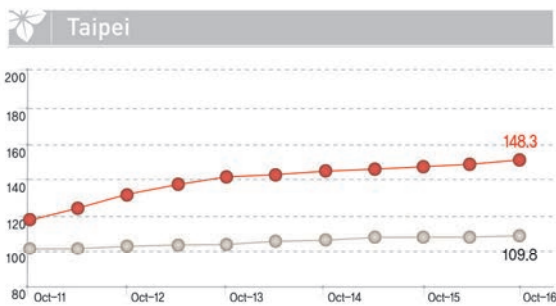
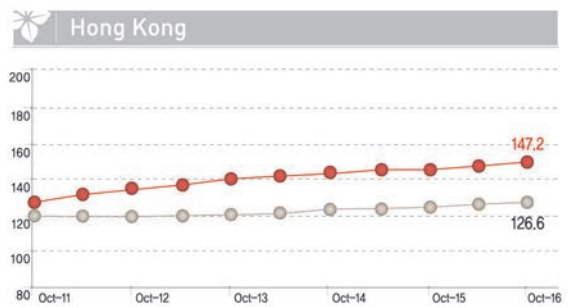
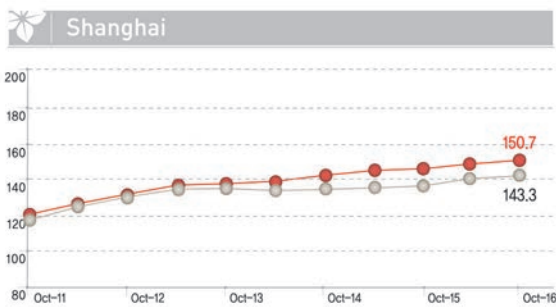
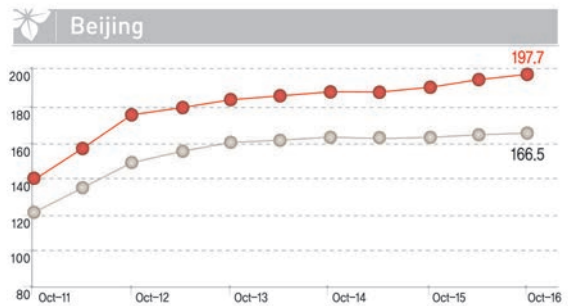
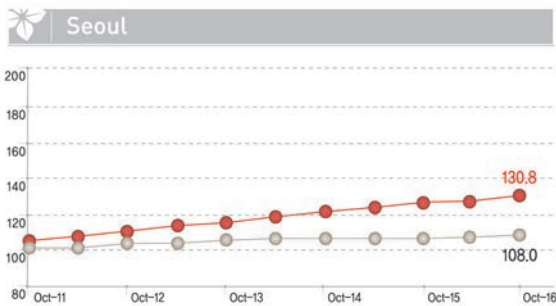
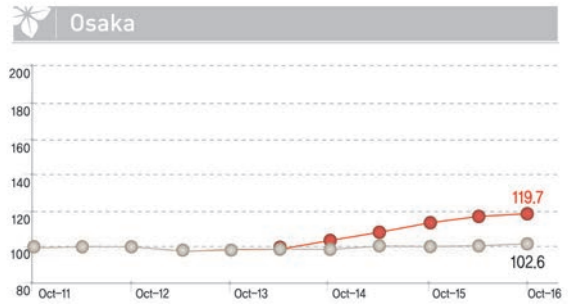
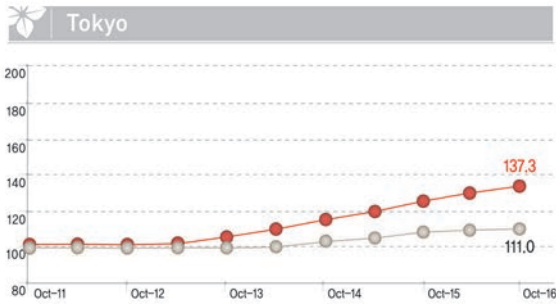
임대료 호치민(+2.2%)이 가장 높은 상승률을 나타냈으며, 다음으로 방콕(+2.0%), 오사카(+1.8%) 순으로 조사되었음. 반면 싱가포르(-5.0%)와 자카르타(-2.6%)는 큰 폭으로 하락했음



도시별 매매가 및 임대료 변화

오피스 빌딩 가격 및 임대료 지수

● 가격지수 ● 임대료 지수 (2010년 10월 = 100.0)

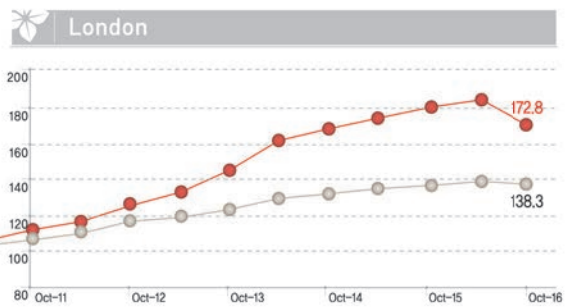
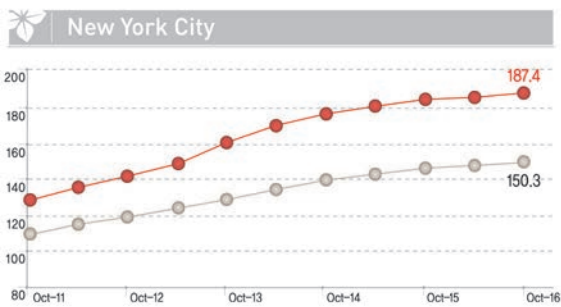
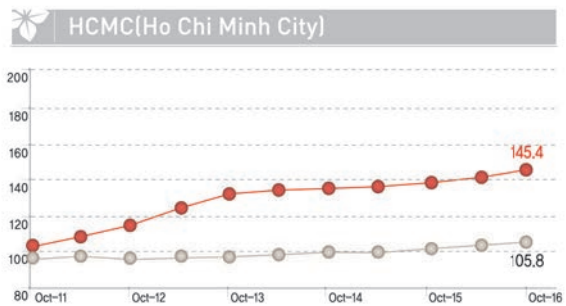
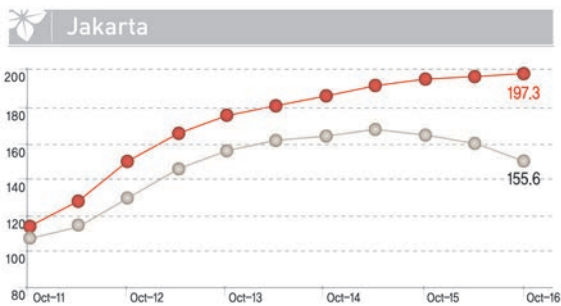
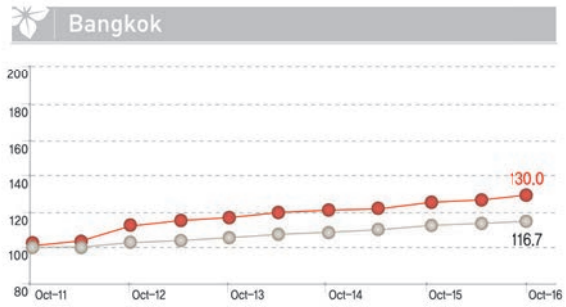
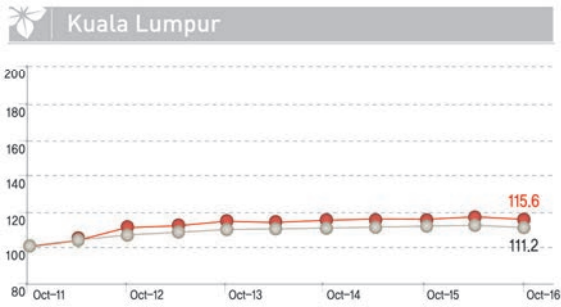


1 조사 대상

■ 조사 대상 및 내용

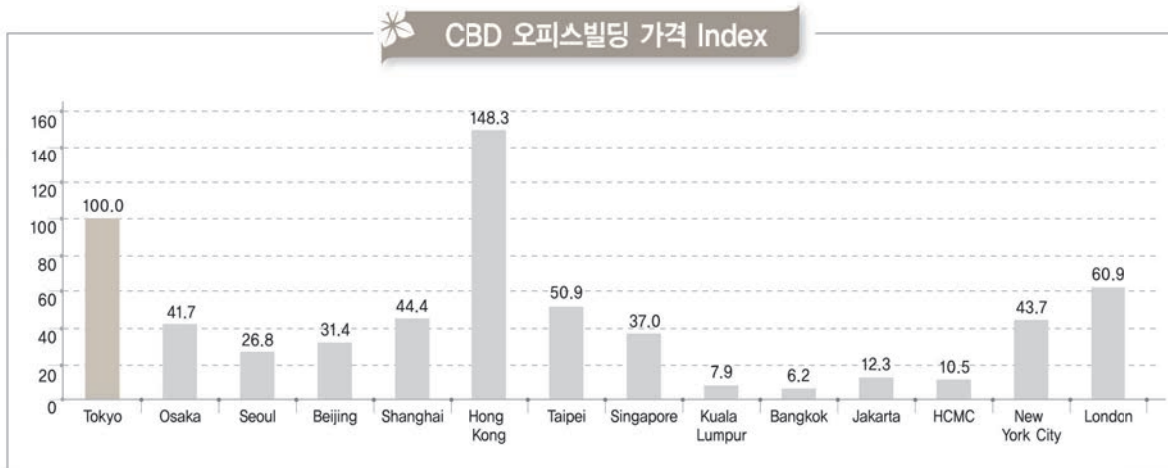
오피스 빌딩 가격 및 임대료 지수

● 가격지수 ● 임대료 지수 (2010년 10월 = 100.0)

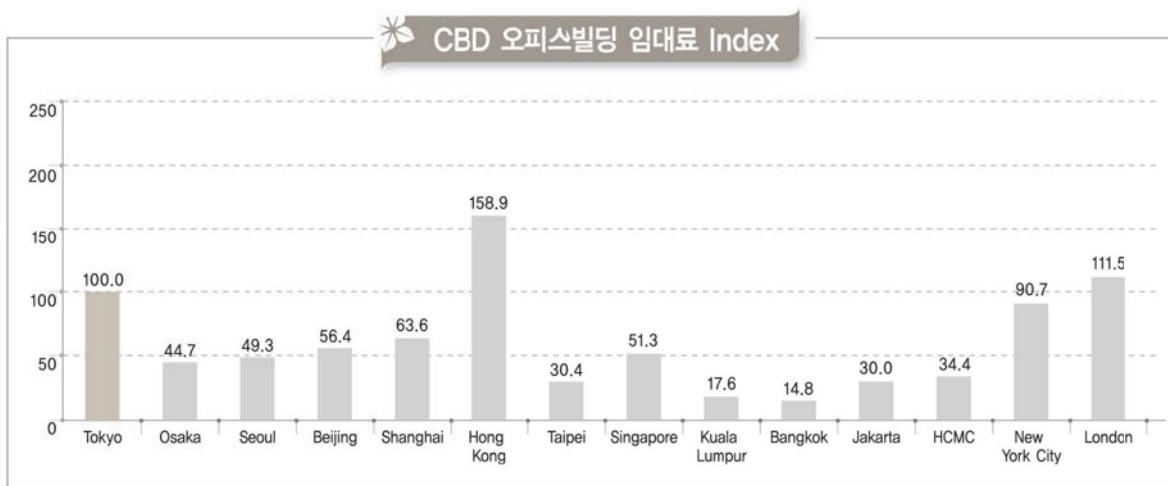


■ CBD 지역 내 프라임등급 빌딩 매매가 및 임대료

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

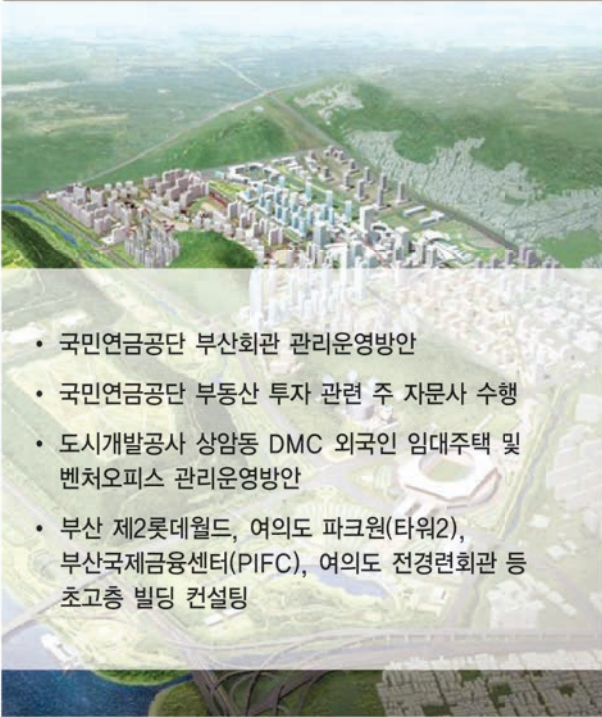


(2016. 4 도쿄 마루노우치/오테마치 구역 = 100.0)



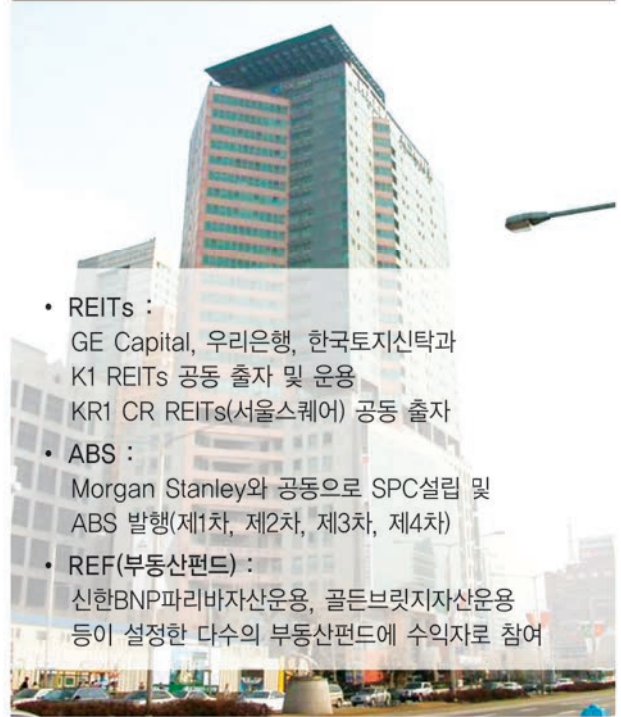
(2016. 4 도쿄 마루노우치/오테마치 구역 = 100.0)

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, 프리벨 교육센터
청담동 M빌딩, 미래에셋생명강남빌딩 등
YBD MBC경영센터, 리버타워, 대농빌딩 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 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
- 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 75건의 자산실사 수행

 **분당M타워**



주 소	분당구 구미로
규 모	B4/8F
연 면 적	46,126㎡
준공시기	2009년

 **센트럴타워**



주 소	분당구 황새울로312번길
규 모	B6/12F
연 면 적	23,824㎡
준공시기	1997년

 **트러스트타워**



주 소	서초구 마방로
규 모	B5/26F
연 면 적	36,208㎡
준공시기	1995년

 **풍산빌딩**



주 소	서대문구 충정로
규 모	B7/16F
연 면 적	36,563㎡
준공시기	2011년

 **POBA 강남타워**



주 소	강남구 학동로
규 모	B6/20F
연 면 적	45,348㎡
준공시기	2011년

 **세우빌딩**



주 소	영등포구 여의공원로
규 모	B4/14F
연 면 적	32,732㎡
준공시기	2007년

 **FKI타워**



주 소	영등포구 여의대로
규 모	B6/50F
연 면 적	168,507㎡
준공시기	2013년

 **현대인텔렉스빌딩**



주 소	강남구 언주로
규 모	B6/11F
연 면 적	18,235㎡
준공시기	1997년

 **제일약품빌딩**



주 소	서초구 사평대로
규 모	B4/11F
연 면 적	12,264㎡
준공시기	2003년

분당 퍼스트타워



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

연세재단세브란스빌딩



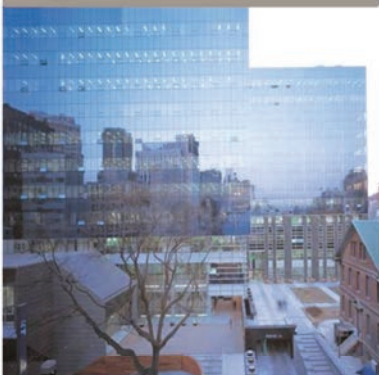
주 소	종구 통일로
규 모	B6/24F
연 면 적	108,887㎡
준공시기	1993년

포스코P&S타워



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

배재정동빌딩



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

강동그린타워



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

하나금융투자빌딩



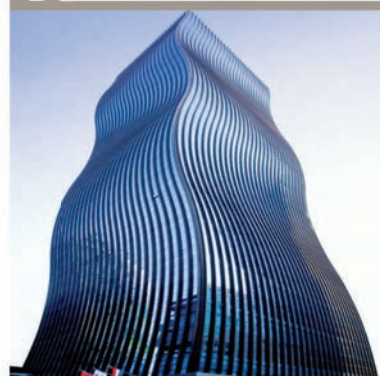
주 소	영등포구 의사당로
규 모	B5/23F
연 면 적	69,690㎡
준공시기	1994년

판교 현대백화점 오피스



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

G타워



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

누리꿈스퀘어



주 소	마포구 월드컵북로
규 모	B4/22F
연 면 적	152,569㎡
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




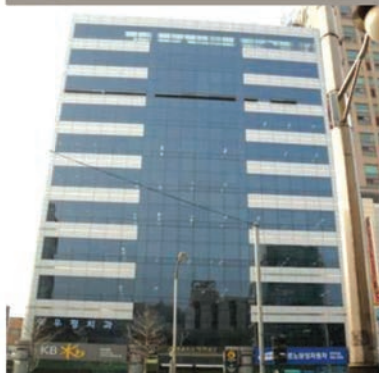
주 소 종로구 종로
 규 모 B7/24F
 연 면 적 175,537m²
 준공시기 2013년

 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
- [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 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
- [JWE타워] 서초구 서초동 / 29,728㎡ / B5,14F
- [동일타워] 강남구 대치동 / 43,799㎡ / B6,16F
- [그랑서울] 종로구 청진동 / 175,537㎡ / B7,24F
- [YNK사옥] 분당구 삼평동 / 39,083㎡ / B4,11F
- [플래티넘타워] 서초구 서초동 / 37,182㎡ / B7,20F

2011~2010

- [부평 신라빌딩] 부평구 부평동 / 21,707㎡ / B6,16F
- [전경련회관] 영등포구 여의도동 / 168,507㎡ / B6,50F
- [삼화타워] 중구 을지로2가 / 22,985㎡ / B5,19F
- [사이칸홀딩스빌딩] 강남구 논현동 / 9,158㎡ / B4,14F
- [놀부빌딩] 강남구 삼성동 / 3,992㎡ / B2,8F
- [아세아타워] 강남구 역삼동 / 48,817㎡ / B5,16F
- [에미지빌딩] 분당구 수내동 / 13,729㎡ / B4,12F
- [영동프라자] 강남구 논현동 / 8,530㎡ / B1,9F
- [H' SQUARE] 분당구 삼평동 / 138,696㎡ / B4,10F
- [KPX빌딩] 마포구 공덕동 / 19,769㎡ / B4,18F
- [GT타워] 서초구 서초동 / 54,583㎡ / B8,24F
- [풍산빌딩] 서대문구 충정로3가 / 36,522㎡ / B7,16F

2009

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

2008

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

2007~2006

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



2005~2004

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

2003~2002

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

2001

- [아셈타워] 강남구 삼성동 / 9,170㎡ / B4,41F
- [포스코센터] 강남구 대치동 / 2,357㎡ / B4,31F
- [코트라빌딩] 서초구 압곡동 / 1,088㎡ / B6,12F
- [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 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㎡ / B6,22F
- [조선내화사옥] 분당구 수내동 / 9,958㎡ / B4,12F
- [소암빌딩] 강남구 삼성동 / 13,745㎡ / B7,15F
- [동양타워] 영등포구 당산동4가 / 29,102㎡ / B6,20F
- [보전빌딩] 강남구 논현동 / 26,409㎡ / B5,15F
- [우일빌딩] 강남구 역삼동 / 7,218㎡ / B2,15F
- [해태유업빌딩] 송파구 가락동 / 5,111㎡ / B2,10F
- [금하빌딩] 강남구 청담동 / 36,393㎡ / B6,18F
- [군자빌딩] 강남구 대치동 / 29,008㎡ / B6,20F
- [대운빌딩] 강남구 삼성동 / 11,827㎡ / B4,7F
- [방배빌딩] 서초구 방배동 / 18,651㎡ / B5,9F
- [성우아카데미빌딩] 서초구 서초동 / 17,269㎡ / B6,12F
- [육성빌딩] 강남구 역삼동 / 5,935㎡ / B4,13F
- [도원빌딩] 강남구 역삼동 / 4,546㎡ / B4,10F
- [연주로빌딩] 강남구 신사동 / 4,641㎡ / B3,7F

1994~1991

- [경암빌딩] 강남구 삼성동 / 26,785㎡ / B7,19F
- [청남빌딩] 서초구 서초동 / 13,676㎡ / B5,17F
- [원방빌딩] 강남구 삼성동 / 10,813㎡ / B5,16F
- [신사빌딩] 강남구 신사동 / 5,552㎡ / B3,7F
- [은성빌딩] 강남구 청담동 / 13,315㎡ / B6,15F
- [우진빌딩] 강남구 역삼동 / 1,983㎡ / B2,6F
- [제일빌딩] 영등포구 영등포동7가 / 16,125㎡ / B4,18F
- [애드빌딩] 강남구 대치동 / 10,420㎡ / B4,10F
- [사학연금회관] 영등포구 여의도동 / 41,608㎡ / B3,20F
- [평전빌딩] 송파구 신천동 / 19,874㎡ / B5,20F
- [유화증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 39,147㎡ / B6,20F
- [해광빌딩] 강남구 삼성동 / 5,980㎡ / B5,14F
- [삼덕빌딩] 강남구 삼성동 / 6,902㎡ / B3,13F
- [대현빌딩] 강남구 논현동 / 18,093㎡ / B5,19F
- [일송빌딩] 강남구 삼성동 / 20,126㎡ / B6,19F
- [섬유센터] 강남구 대치동 / 45,323㎡ / B4,19F
- [부원빌딩] 강동구 성내동 / 4,694㎡ / B3,7F

2016

- 전남 나주 소재 할인마트 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
- SH 마곡지구 리테일 관리운영전략 컨설팅
- 자산관리 공사 매입 구조조정 부동산 건축물 실사업무 컨설팅

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 병정 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 충남 아산 GH물류센터 건축물 실사업무 컨설팅
- 광주 공공기관 청사 적정 임대가 산정 및 마케팅 방안 컨설팅
- 삼암동 팬택 R&D센터 적정 임대조건 자문 컨설팅
- 의정부 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 서초구 강남대로 업무시설 건축물 실사업무 컨설팅
- 대구시 중구 상업시설 임대 마케팅 방안 컨설팅
- 동대문 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 인천시 남동구 노현동 소재 멀티플렉스 실사업무 컨설팅
- 세종시 소재 국책연구단지 임대 마케팅 방안 컨설팅
- 안양시 인덕원 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅

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 노현동빌딩 마케팅리서치 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
- 코람코자산신탁 오피스 Market Research 컨설팅
- 중구 명동2가 뉴스퀘어 투자타당성 분석 컨설팅
- SK에너지 주유소 복합화 개발 컨설팅
- 용산 전연3구역 업무시설(2차) 컨설팅
- 동작구 비즈니스 호텔 사업타당성 검토 컨설팅
- 종로구 중학동 업무용빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 종로구 연지동 현대그림사옥 매입타당성 분석 컨설팅
- 제주해양과학관 건설사업관리(운영 및 유지관리 부분) 자문
- KT소유 8개 지사 투자타당성 컨설팅
- 영등포구 여의도동 서여의도 호텔 신축 컨설팅
- 평화방송 부지 신축 사업성 검토
- 부산시 부산진구 부전동 호텔 타당성 분석 컨설팅
- 종로구 원남동 호텔 개발 관련 사업성 검토 자문
- 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 청진12-16지구 업무시설 개발사업 투자타당성 컨설팅
- 분당서현빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 부산국제금융센터(PIFC) 건물 관리 방안 등 검토 자문
- 강남구 역삼동 삼성제일빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 과천시 별양동 오피스텔 개발 컨설팅
- 용산 전연3지구 오피스 개발 컨설팅
- 여의도 파크원 타워2 사업타당성 분석 컨설팅
- 용산구 한남동 소재 빌딩 매입 타당성 검토 자문
- GERE 정기 오피스 Market Research 컨설팅
- 강남구 신사동 제이타워 리테일 MD 활성화 방안 컨설팅
- 코람코자산신탁 오피스 Market Research 컨설팅
- 인천 송도 개발 PJT 사업 타당성 검토 및 분양전략 수립
- 여의도 개발 부지 최우호 활용방안 수립
- 부산 제2롯데월드 신축 관련 부산시 오피스시장 동향 및 오피스부분 적정 가치 평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 아비스타 R&D센터 적정가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 데이콤빌딩 적정가치평가 및 매입 타당성 검토
- GERE 정기 오피스 Market Research 컨설팅
- 강변테크노마트 오피스부분 적정 임대가 산정 및 마케팅 방안 컨설팅
- 용산구 한남동 불보빌딩 매입 타당성 검토
- 종로구 인의동 종로플레이스 오피스 투자자문 컨설팅
- 서대문구 충정로 오피스 재개발 PJT 적정가치평가 컨설팅

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 M시터 오피스 부분 매입 타당성 검토
- 일산 오피스 투자 타당성 검토
- 부평구 부평동 다운타운일레븐상가 적정가치평가 컨설팅
- 대림산업 서초동 김스타워 개발 컨설팅
- 여의도 S빌딩 및 충정로 D빌딩 매입 타당성 검토
- 잠실 재개발 PJT 사업타당성 검토
- 코람코자산신탁 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 삼암동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
- 강남구 대치동 글라스타워 총별 임대가 차등방안 수립
- 스카이라이프 삼암동 DMC 첨단업무용지 사업타당성 검토
- 팬엔터테인먼트 삼암동 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 임대료가 산정 및 마케팅 전략 수립
- 벽산건설 용산부지 활용 계획 수립
- 전주시 삼성물산 부지 활용계획 수립
- 동작구 신대방동 대진종합건설 PJT 사업성 분석 및 시장 분석
- KESSON 부천 부지 개발 방안
- 아산 인주산업단지 사업성 검토
- 현대건설 (구)상업은행 리모델링 사업성 검토
- 서초동 삼풍백화점 부지 개발 관련 상가, 아파트부문 개발계획 수립
- 대구시 광영회관 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 새한증권사옥 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 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

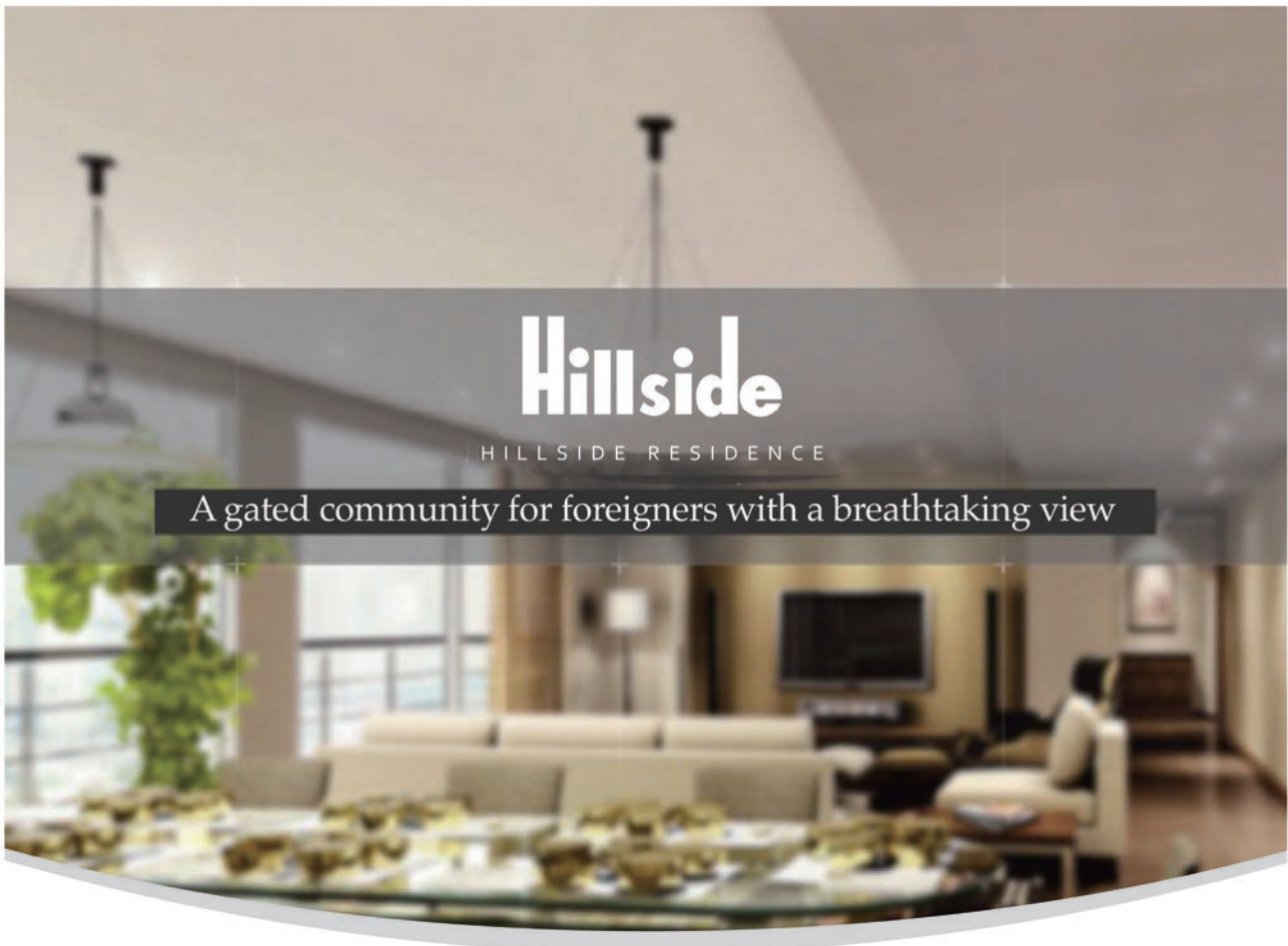
- 전주시 해창주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
- 강남구 도곡동 군인공제회관 임대가 산정에 관한 연구
- 성남시 주상복합 비주거부문에 관한 연구
- 서초구 서초동 동아투자금융 사옥부지 취득에 관한 연구
- 성동구 군자동 주상복합 사업타당성 검토
- 광주시 중흥동 오피스텔 건립에 대한 사업성 검증 연구
- 강남구 대치동 신흥빌딩 임대가 산정
- 노원구 중계동 오피스텔 사업성 검토
- 수원시 영통지구 동보아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서대문구 충정로 충정타워 분양가 산정
- 송파구 신천동 원룸 오피스텔 사업성 검토
- 마포구 서교동 주상복합 사업성 검토
- 강남구 신사동 근린생활시설 사업성 검토
- 송파구 방이동 대우 유토피아 오피스텔 사업성 검토
- 송파구 신천동 한빛월니스 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 한미자동차학원 부지 분양가 및 임대가 산정
- 용산구 한강로 용성테크노빌 사업성 검토
- 양천구 목동 예총회관 적정 임대가 산정

1994~1991

- 강남구 역삼동 761 조합주택 사업계획
- 마포구 마포동 금호전기빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 삼성동 원방빌딩 임대 전략수립에 관한 연구
- 강남구 대치동 글라스타워 임대 수익성 분석
- 서초구 서초동 해동빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 도곡동 금화빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 대치동 군자빌딩 임대전략 수립에 관한 연구
- 마포구 중동 아파트 단지내 상가 분양성 검토
- 중랑구 상봉동 상가 분양성 검토
- 인천시 남구 주안동 신영쇼핑센터 사업계획
- 종로구 서린동 광주은행빌딩 재개발 수익성 검토
- 안양시 산본동 중심상업지역 쇼핑센터 건립계획 수립
- 강남구 삼성동 삼성빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 한국타이어빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 큰길타워 임대 수익성 분석
- 강남구 대치동 연봉빌딩 임대 수익성 분석
- 송파구 석촌동 대준빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 삼성동 미진빌딩 임대 수익성 분석
- 서대문구 홍은동 재개발아파트 분양성 검토
- 서초구 서초동 복합건물 사업 타당성 분석
- 성동구 군자동 미라보 오피스텔 분양 타당성 검토
- 광명시 철산동 복합건물 건립계획
- 안산시 고잔동 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 사업계획
- 은평구 응암동 연립주택 신축사업계획
- 경기도 남양주군 화도면 아파트 신축사업계획 수립
- 중랑구 상봉동 나들이비엔나 쇼핑센터 건립계획 수립
- 강남구 삼성동 청구조합아파트 상가 분양성 검토
- 성북구 정릉동 다세대주택 사업 타당성 검토
- 광진구 광장동 빌라트 신축사업 타당성 검토
- 강남구 청담동 주문주택 사업 타당성 검토
- 의정부시 광흥시장 쇼핑센터 건립 타당성 검토
- 안산시 월곡동 쇼핑센터 건립 계획
- 동작구 대방동 오피스텔 수익성 및 판매전략 분석
- 영등포구 영등포동 우송빌딩 신축사업계획 수립
- 중구 광희동 상명빌딩 임대 수익성 분석



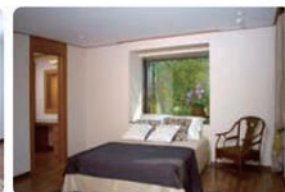
Hillside

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

Somewhat 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.

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

Korea First Developer
ShinYoung

누가 봐도 압도적이다!

비전동 생활과 지월의 혁신설계가 만나 스케일이 다른 주거문화를 선보입니다

평택 비전 지월 푸르지오



평택 주거문화의 새로운 혁신 - 평택 비전 지월 푸르지오



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

74㎡ / 84㎡ / 96㎡
총 717가구

문의 031) **654-3456**

기획: ShinYoung
시공: 아서아인텍
시공: 대우건설



*공시평: 평택 용지지구 2-2구역 공동주택 신축공사 (대지위치: 경기도 평택시 평택 용지지구 2-2구역, 건축규모: 지하 1~1층 2동, 8계층, 177가구, 대지면적: 106,012.280㎡, 2건물 / 용적률: 135% / 196.88% *상기 CG상의 도로, 공원, 시설물은 소사지역 이행을 대기 위하여 권고용으로 제작된 것으로 실제와 다를 수 있음. *도로, 학교 등의 계획관련 사항은 관계기관의 사정에 따라 변경 혹은 취소될 수 있으며, 당해되는 무관함. * 6차 등에 따른 소사지 재개발은 건축 시행에 따라 차등됩니다.

건본주택 주소: 경기도 평택시 비전동 1103-1 |



Office Market Report
OFFISCOPE