OFFICE MARKET REPORT

OFFISCOPE 2017

First Quarter

1st

오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend
주요 ISSUE

오피스 임대시장 동향
임대시장 분석 및 전망

오피스 매매시장 동향
매매시장 분석 및 전망

오피스 분양시장 동향
분양시장 분석 및 전망

부록
간접투자상품 설정 현황
경제 동향
뉴스테이 현황 및 전망

ShinYoung ASSET

Company Overview

회사명
주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋

대표자
대표이사 정춘보 / 대표이사 김성환

종업원 수
80명 / 155명

자본금
자본금 100억원 / 자본금 50억원

CONTENTS

2017년 1/4분기
오피스 시장 동향 보고서

04

오피스 시장 Trend

주요 Issue

사업분야

- 부동산 개발
- 부동산 컨설팅
- 분양 및 임대 · 용역업
- 주택건설 및 분양판매업
- 신영부동산정보시스템 (REI-KOREA)
- 빌딩 매니지먼트업
- 구축 및 운영
- 부통산 금융사업 (REITs)

설립

1984년 4월 신영기업 창립

1989년 3월 23일 법인으로 전환 설립등기

Contact Point

주소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 11층(무역센터 아셈타워)

전화번호 : 신영-(대) 02-6001-2500, (Fax) 02-6001-2525

신영에셋-(대) 02-6001-2712, (Fax) 02-6001-2664

Website : www.shinyoung21.com / www.syasset.com / www.rei-korea.com

05

오피스 임대시장 동향

임대시장 분석 및 전망

17

오피스 매매시장 동향

매매시장 분석 및 전망

23

오피스 분양시장 동향

분양시장 분석 및 전망

28

부록

간접투자상품 설정 현황

경제 동향

뉴스테이 현황 및 전망

오피스 시장 Trend

1. 주요 ISSUE

2017년 1/4분기 발생했던 주요 매매 사례, 신규공급 사례, 임대차계약 사례, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스시장 관련 내용을 일목요연하게 정리하였음

매매	▸ 부영주택이 1월 6일 중구 을지로1가 소재 삼성화재본사빌딩을 4,380억원에 매입해 소유권 이전을 완료하였음
	▸ 이지스자산운용이 1월 17일 중구 태평로2가 소재 삼성생명태평로빌딩을 2,300억원에 매입하였음
	▸ 이지스자산운용이 마이다스에셋자산운용이 보유 중이던 중구 남대문로5가 소재 T타워를 매입해 등기를 완료하였음
	▸ ARA코리아가 1월 24일 판교 알파리움타워 1,2동을 알파돔시티 외 4개사로부터 매입해 소유권 이전을 완료하였음
	▸ 마스턴투자운용이 2월 1일 삼성생명으로부터 서초구 서초동 소재 삼성생명메트로빌딩을 861억원에 매입하였음
준공	▸ 마포구 도화동 소재 효성해링턴스퀘어(경의선 공덕역 복합역사 개발사업)가 1월 13일 준공되었음
	▸ 송파구 신천동 소재 롯데월드타워가 지난 2월 9일 서울시로부터 사용승인을 받았음. 올해 4월 초 공식 개장할 예정임
	▸ 종로구 공평동 소재 94빌딩(청진 17지구)이 2월 17일 준공되었음
	▸ 송파구 신천동 소재 타워730(SC전산센터 재건축)이 2월 24일 사용승인을 받았음
	▸ 강서구 마곡동 소재 홈앤쇼핑 사옥이 2월 28일 준공되었음
이전	▸ LG이노텍이 중구 남대문로5가에 위치한 LG서울역빌딩으로 이전하였음
	▸ 하나생명이 중구 을지로2가 소재 KEB하나은행 본점으로 본사를 이전하였음
	▸ 신한아이타스가 영등포구 여의도동에 자리한 신한금융투자타워(16층, 22층)로 본사를 이전하였음
	▸ 롯데글로벌로지스가 중구 남대문로5가 소재 세브란스빌딩(10, 11층)으로 본사를 이전하였음
	▸ 미래에셋생명이 영등포구 여의도동 소재 대우증권빌딩으로 본사를 이전하였음
동향	▸ 멀티에셋자산운용이 지난 2월 말 업계 최초로 국토교통부에 리츠 AMC 설립 인가를 신청하였음
	▸ 정용선 코람코자산신탁 대표가 한국리츠협회 신임 회장에 취임하였음
	▸ 공유오피스업체 위워크가 강남구 삼성동 소재 일송빌딩에 3호점을 낼 예정임
	▸ 삼성자산운용이 자회사 액티브자산운용과 헤지자산운용을 설립하였음
	▸ KB증권은 현대자산운용 매각을 추진하고 있음. 4월 중순 본입찰을 거쳐 우선협상대상자를 선정할 계획임
분양	▸ 강서구 마곡동 소재 발산W타워가 1월부터 오피스 상품 분양을 개시하였음. 동 빌딩의 오피스 면적은 9,252㎡임
	▸ 강서구 마곡동 소재 마곡 로뎀타워가 2월부터 오피스 상품 분양을 개시하였음. 동 빌딩의 업무시설은 164실임
	▸ 강서구 마곡동 소재 보타닉 파크타워 3차가 3월부터 오피스 상품 분양을 개시하였음. 동 빌딩의 업무시설 면적은 8,307㎡임
정책	▸ 리츠 1인 보유 지분 완화를 골자로 한 부동산투자회사법 개정안이 국무회의를 통과하였음. 오는 9월 시행될 예정임

오피스 임대시장 동향

1. 조사 개요

조사 대상 및 내용

서울 소재 연면적 25,000㎡ 이상 398개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, Tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함

조사 기간

2017년 1월 1일 ~ 2017년 3월 31일

조사 권역

서울시 : 서울시는 3대 권역과 3대 권역 이외의 기타권역으로 구분됨

- CBD(Central Business District) : 종로, 을지로 일대 도심
- GBD(Gangnam Business District) : 테헤란로와 강남대로를 중심으로 한 강남 일대
- YBD(Yeouido Business District) : 여의도와 마포를 포함한 지역
- Others(서울 3대권역 외의 서울지역) : 한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서

분당권역

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

CBD 도심권역

종로, 을지로, 새문안로(구,신문로)
남대문로, 태평로

GBD 강남권

테헤란로, 강남대로, 도산대로
서초(교대역), 송파대로(잠실역)
양재역, 학동/봉은사로

YBD 여의도권역

동여의도, 서여의도
마포구(마포대로) 일대

BBD 분당권역

수내역, 서현역
야탑역 일대

▸ Others(기타권역)

한강이남동지역, 한강이남서지역
한강이북동지역, 한강이북서지역

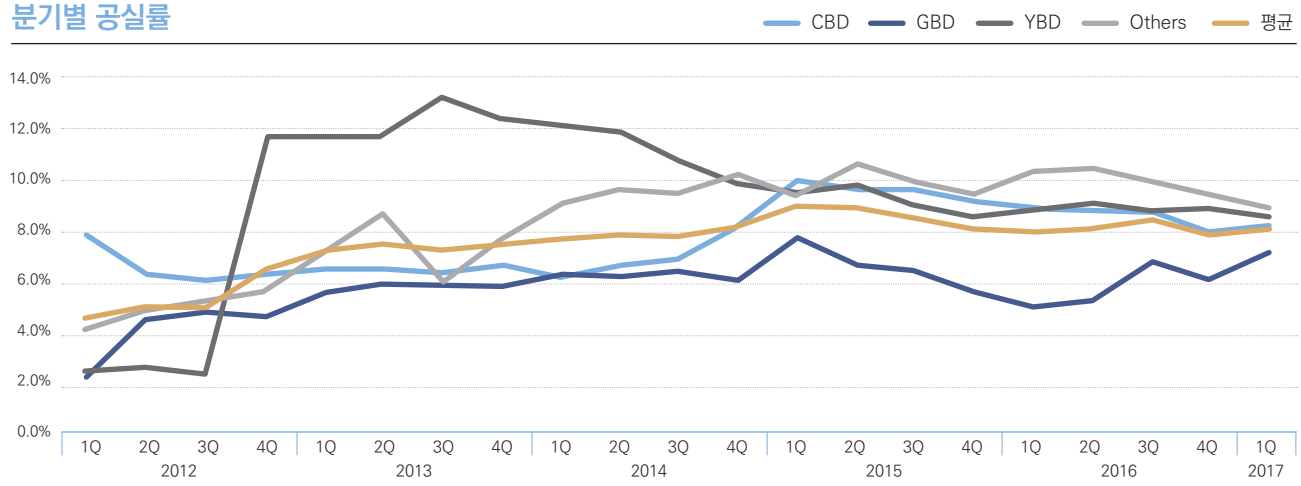
오피스 임대시장 동향

2. 임대시장 현황(종합)

(단위 : 천원/3.3 ㎡)

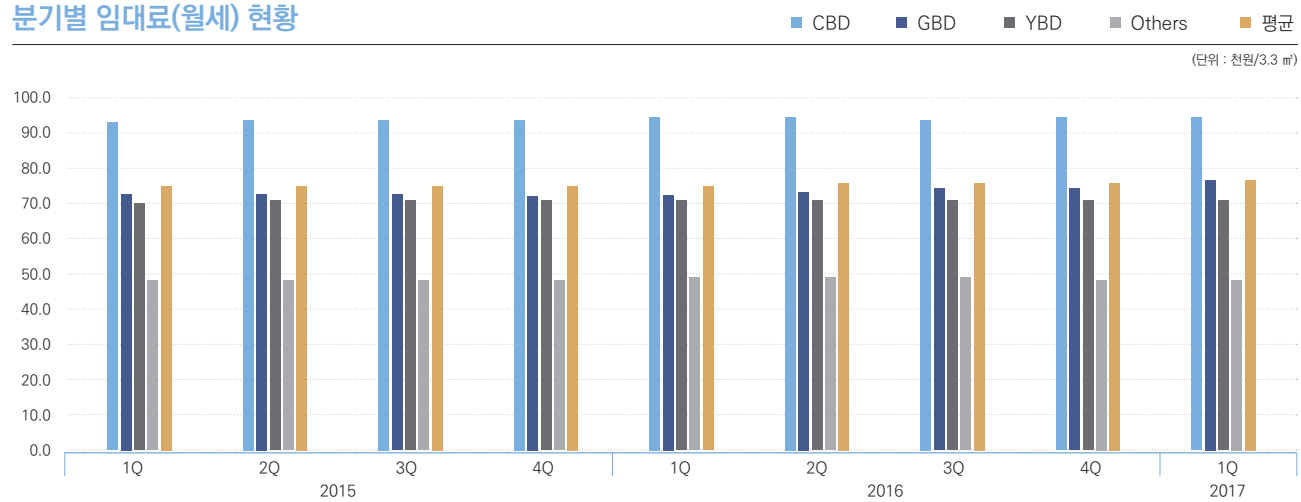
구분	평균	CBD	GBD	YBD	Others	BBD
보증금	821.1 ▲1.5%	927.2 ▲0.9%	914.5 ▲2.0%	728.8 ▲0.2%	551.3 ▲2.6%	544 ▲0.7%
월세	76.7 ▲1.1%	94.9 ▲0.7%	76.7 ▲2.8%	70.9 ▲0.1%	48.7 -	52.4 ▲0.7%
관리비	34.0 ▲1.2%	38.5 ▲1.0%	34.1 ▲1.8%	32.9 ▲1.0%	26.6 ▲0.4%	25.8 ▲0.4%
공실률	8.0% ▲0.3%p	8.2% ▲0.3%p	7.1% ▲1.1%p	8.5% ▼0.3%p	8.8% ▼0.5%	5.00% ▼0.1%

분기별 공실률



분기별 임대료(월세) 현황

(단위 : 천원/3.3 ㎡)



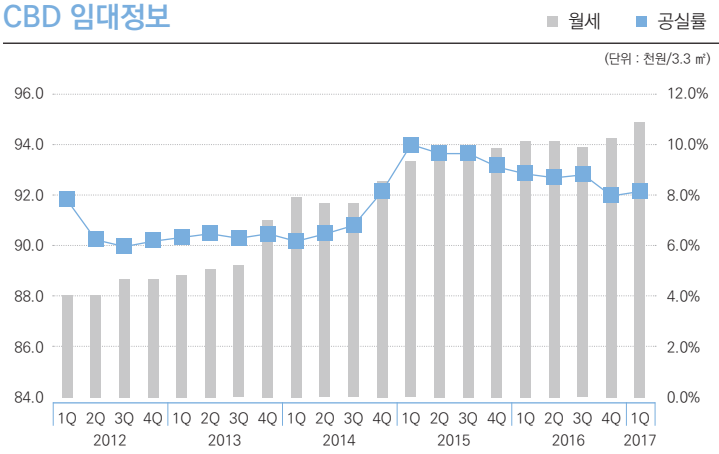
2. 임대시장 현황(권역별)

CBD

- **공실률** CBD 공실률은 전분기 대비 0.3%p 상승한 8.2%로 조사됐음. 권역 내 94빌딩(청진17지구)과 수송스퀘어(수송타워 증축 분)가 신규 공급된 데 따른 것임. 다만, 타워8, 더케이트윈타워 등에서 대규모 공실이 해소되면서 공실률 상승 분을 일정 부분 상쇄하였음

- **임대료** CBD 평균 월세는 3.3㎡당 94.9천원으로 확인됐음. 전분기 대비 0.7% 상승하였음. 권역 내 빌딩 중 프라임타워, 연합미디어센터 등에서 월세를 큰 폭으로 상향 조정했기 때문임. 하지만 대부분 빌딩에서 소폭 상승 내지 보합 수준에 그치면서 상승폭은 크지 않았음. 보증금과 관리비도 소폭 상승한 것으로 조사됐음

CBD 임대정보



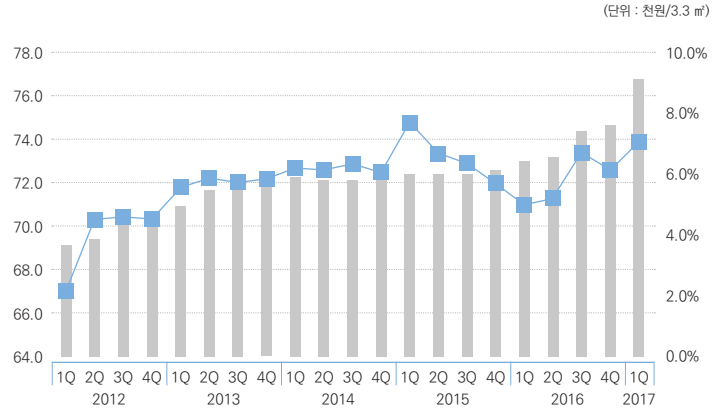
공실률	보증금
8.2%	927.2
▲0.3%	▲0.9%
월세	**관리비**
94.9	38.5
▲0.7%	▲1.0%

GBD

- **공실률** GBD 공실률은 전분기 대비 1.1%p 상승한 7.1%로 조사됐음. 초대형 오피스 빌딩인 롯데월드타워, 타워730 등이 신규 공급되면서 전분기 대비 공실률 상승 폭이 두드러졌음

- **임대료** GBD 평균 월세는 3.3㎡당 76.7천원으로 조사됐음. 권역 내 최고가 수준의 임대료를 받고 있는 롯데월드타워가 공급되면서 1분기 평균 월세도 큰 폭으로 뛰었음. 보증금과 관리비도 각각 2.0%, 1.8% 상승했음

GBD 임대정보



공실률	보증금
7.1%	914.5
▲1.1%	▲2.0%
월세	**관리비**
76.7	34.1
▲2.8%	▲1.8%

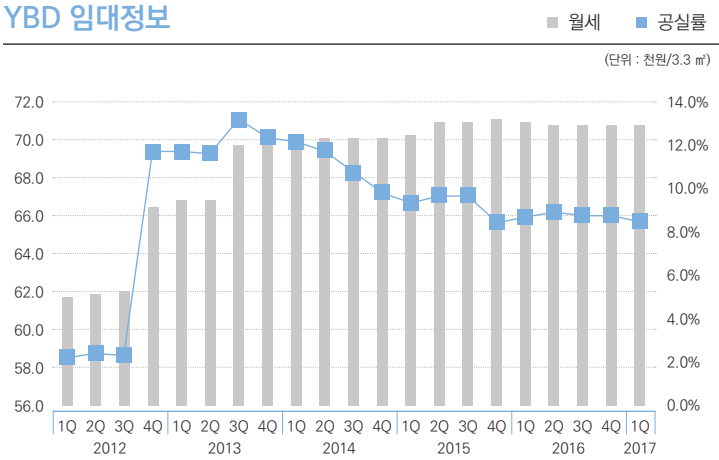
2. 임대시장 현황(권역별)

YBD

- **공실률** YBD 공실률은 전분기 대비 0.3%p 하락한 8.5%로 조사됐음. 마포권역에 효성 해링턴 스퀘어가 신규 공급됐지만 신한금융투자타워, 빌딩8 등에서 대규모 공실이 해소되면서 공실률도 낮아진 것으로 분석됨

- **월세** YBD 평균 월세는 3.3㎡당 70.9천원으로 조사됐음. 전분기 대비 0.1% 상승한 수치임. 권역 내 빌딩 중 일부 상향조정 사례와 하향조정 사례가 혼재하면서 강보합 수준에 머무른 것으로 판단됨

YBD 임대정보



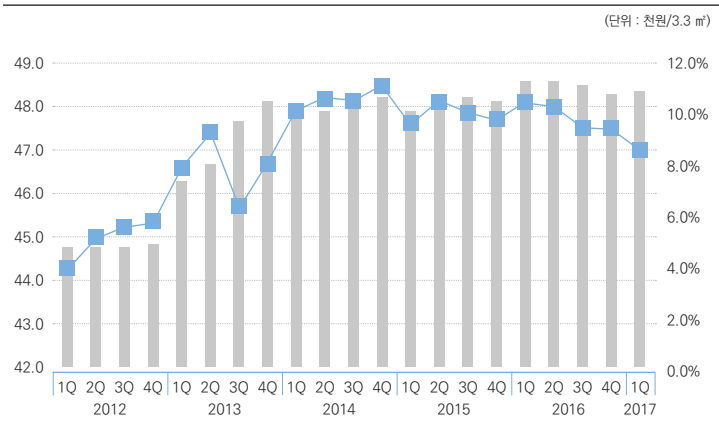
공실률	보증금
8.5% ▼0.3%p	728.8 ▲0.2%
월세	**관리비**
70.9 ▲0.1%	32.9 ▲1.0%

Others

- **공실률** 서울 기타지역 공실률은 전분기 대비 0.5%p 하락한 8.8%로 조사됐음. 강서구 마곡지구에서 3건의 신규 공급이 확인됐지만 대부분 외부 임대면적이 크지 않고, 트윈시티 남산, 이레빌딩(신관), 서부금융센터 등에서 공실이 큰 폭으로 감소하면서 공실률도 떨어진 것으로 파악됐음

- **월세** 서울 기타지역 평균 월세는 3.3㎡당 48.3천원으로 조사됐음. 전분기와 동일한 수치임. 상향 조정 사례와 하향 조정 사례가 혼재하면서 월세 상승률도 보합 수준에 머무른 것으로 판단됨

Others 임대정보



공실률	보증금
8.8% ▼0.5%p	551.3 ▲2.6%
월세	**관리비**
48.7 -	26.6 ▲0.4%

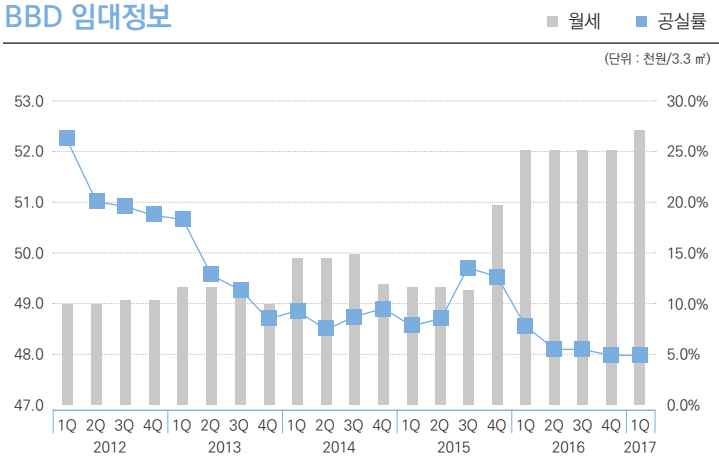
2. 임대시장 현황(권역별)

BBD

- **공실률** BBD 공실률은 전분기 대비 0.1%p 하락한 5.0%로 조사됐음. 서영빌딩이 리모델링 후 재공급됐지만, BS타워 등에서 대규모 공실이 해소되면서 공실률도 하락한 것으로 분석됨

- **월세** BBD 평균 월세는 3.3㎡당 52.4천원으로 조사됐음. 전분기 대비 0.7% 상승한 수치임. 미래에셋플레이스에서 큰 폭으로 월세를 인상한 데 따른 것으로 풀이됨. 미래에셋플레이스를 제외한 대부분 빌딩의 월세 변동은 없었음

BBD 임대정보



공실률	보증금
5.0%	544
▼0.1%p	▲0.7%
월세	**관리비**
52.4	25.8
▲0.7%	▲0.4%

3. 수급 동향 분석

신규 공급 오피스

권 역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	준공일
CBD	94빌딩(청진17지구)	종로구 삼봉로(공평동)	B2/16F	18,042	2017. 2
	수송스퀘어(수송타워 증축분)	종로구 율곡로2길(수송동)	B6/16F	4,175	2017. 2
GBD	더북컴퍼니 사옥	강남구 봉은사로(역삼동)	B5/15F	5,015	2017. 1
	롯데월드타워	송파구 올림픽로(신천동)	B5/123F	168,595	2017. 2
	타워730(SC전산센터 재건축)	송파구 송파대로(신천동)	B4/27F	80,673	2017. 2
YBD	효성 해링턴 스퀘어	마포구 마포대로(도화동)	B2/24F	16,816	2017. 1
	여의도 K-Tower	영등포구 국제금융로8길(여의도동)	B5/15F	46,668	2017. 3
Others	홈앤쇼핑 사옥	강서구 공항대로(마곡동)	B5/11F	50,602	2017. 2
	원우이엔지 R&D센터	강서구 마곡중앙6로(마곡동)	B2/7F	8,795	2017. 1
	안강 프라이빗타워	강서구 마곡중앙로(마곡동)	B5/13F	23,195	2017. 1
합계	**10 PJT**	-	-	**422,576**	-

신규 공급 규모

2017년 1/4분기 신규 공급 오피스는 총 10동, 공급면적 합계는 422,576㎡로 조사됐음. 금분기 공급예정이던 물량이 일부 이월되거나 공사 중단 여파로 보류됐음에도 공급면적 기준으로 전분기 대비 291% 증가한 수치임. 전년 동기와 비교해도 80% 가량 늘어났음. 초대형 오피스 빌딩인 롯데월드타워를 비롯해 프라임급 빌딩인 타워730, 홈앤쇼핑 사옥 등이 공급되면서 공급 면적이 크게 확대된 데 따른 것으로 분석됨

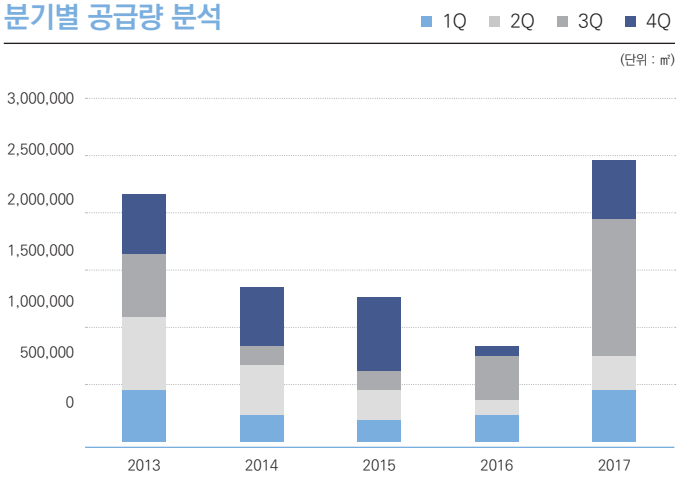
권역별 공급면적

세부 권역별로 살펴보면, 두 동의 프라임급 오피스가 공급된 GBD가 전체 공급 면적의 60.17%를 차지하며 신규 공급을 주도했고, 한 동의 프라임 오피스와 두 동의 중소형 빌딩이 공급된 서울기타권역(Others)이 19.54%로 뒤를 이었음. CBD에는 신규 오피스 1동이 공급됐고, 1동의 증축분이 완공됐음. YBD에도 2동의 오피스 빌딩이 공급되었음. BBD는 금분기에 신규 공급이 없었던 것으로 조사됐음

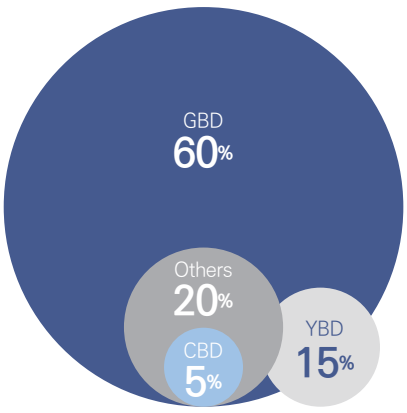
공급시장 분석

1/4분기 공급 시장은 전분기 대비 신규 공급이 크게 늘면서, 임대시장에 미친 영향도 상당했음. 특히, 롯데월드타워가 신규 공급된 GBD에 파급 효과가 컸음. 그러나 다른 권역에서는 프라임급 빌딩이 사옥용으로 공급된 데다 공급물량 대부분이 중소형 빌딩과 분양형빌딩으로 임대시장에 미친 영향은 제한적이었음

분기별 공급량 분석



권역별 공급비율



오피스 임대시장 동향

주요 공급 오피스

CBD

94빌딩 (청진 17지구)

- 규 모 : B2/16F
- 연면적 : 18,042㎡
- 대지면적 : 1,881㎡
- 종로구 삼봉로
- 준 공 : 2017.02
- 건폐율 : 52.32%
- 용적률 : 799.70%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : - 대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 씨에스아이컨설팅㈜/창성건설
- 접근성 : 1호선 종각역 도보 4분
- 위 치 : 우정국로 인접
- 특 징 : 종각역 삼봉로 위치하여 가시성 우수, 청진동, 인사동 상권 인접

CBD

수송스퀘어 (증축분)

- 규 모 : B6/16F
- 연면적 : 49,000 ㎡
- 대지면적 : 1,596 ㎡
- 종로구 율곡로 2길
- 준 공 : 2017.02
- 건폐율 : 42.2%
- 용적률 : 598.83%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 313대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 이지스자산운용/태양건설
- 접근성 : 3호선 안국역 도보 6분
- 위 치 : 경복궁사거리 인근에 위치
- 특 징 : 이지스자산운용(모건스탠리)이 선매입, 증축 후 연면적 49,000㎡

GBD

롯데월드타워

- 규 모 : B5/123F
- 연면적 : 807,507㎡
- 대지면적 : 87,182.8㎡
- 송파구 올림픽로
- 준 공 : 2017.02
- 건폐율 : 41.83%
- 용적률 : 573.24%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 3,728대
- 용 도 : 업무/숙박/판매/문화집회 등

- 시행/시공 : 롯데그룹, 롯데물산/롯데건설㈜
- 접근성 : 2호선, 8호선 잠실역 도보 1분
- 위 치 : 올림픽로 인접
- 특 징 : 전체 연면적 중 오피스 면적은 168,595 ㎡

GBD

타워730

- 규 모 : B4/27F
- 연면적 : 80,673㎡
- 대지면적 : 7,299.6㎡
- 송파구 송파대로
- 준 공 : 2017.02
- 건폐율 : 40.64%
- 용적률 : 195.18%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 331대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 현대인베스트먼트자산운용/현대건설, 한라건설
- 접근성 : 잠실역 2호선 도보 2분
- 위 치 : 잠실대교 남단 삼거리 인접
- 특 징 : 현대해상화재보험사옥/SC전산센터 재건축

오피스 임대시장 동향

주요 공급 오피스

GBD

더북컴퍼니 사옥

- 규　모 : B5/15F
- 연면적 : 5,015㎡
- 대지면적 : 491.8㎡
- 강남구 봉은사로
- 준　공 : 2017. 01
- 건폐율 : 57.50%
- 용적률 : 763.23%
- 구　조 : RC 조
- 주차대수 : 19 대

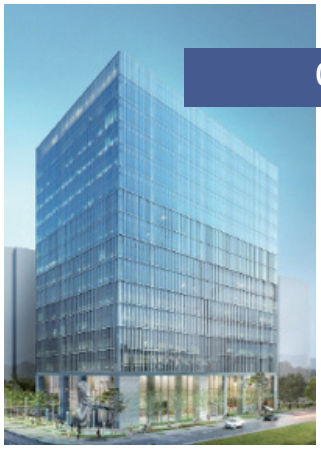
- 용　도 : 업무/근생
- 시행/시공 : 더북컴퍼니/ 씨앤오건설㈜
- 접근성 : 9호선 언주역 도보 5분
- 위　치 : 봉은사로 인접
- 특　징 : 더북컴퍼니 입주, 신논현 상권 인접

YBD

효성 해링턴 스퀘어

- 규　모 : B2/24F
- 연면적 : 63,002㎡
- 대지면적 : 15,867.8㎡
- 중구 마포대로
- 준　공 : 2017. 1
- 건폐율 : 43.68%
- 용적률 : 307.28%
- 구　조 : SRC조
- 주차대수 : 353대

- 용　도 : 숙박/업무/근생/문화집회
- 시행/시공 : 공덕경우개발/진흥기업, 효성
- 접근성 : 5호선, 6호선, 경의중앙, 공덕역 도보 1분
- 위　치 : 마포대로, 백범로 사거리 위치
- 특　징 : 지하철을 이용한 대중교통 용이, 전체 연면적 중 오피스 면적 16,816㎡



YBD

여의도 K-Tower

- 규　모 : B2/24F
- 연면적 : 46,668㎡
- 대지면적 : 3,934㎡
- 영등포구 국제금융로8길
- 준　공 : 2017. 3
- 건폐율 : 59.99%
- 용적률 : 799.41%
- 구　조 : SRC조
- 주차대수 : 170대

- 용　도 : 업무/근생
- 시행/시공 : 한국증권금융/KCC건설
- 접근성 : 5호선, 9호선 여의도역 도보 8분
- 위　치 : 대한지적공사 앞 사거리 인근 이면도로 소재
- 특　징 : 미래에셋생명빌딩 재건축 분

Others

홈앤쇼핑 사옥

- 규　모 : B5/11F
- 연면적 : 50,602㎡
- 대지면적 : 5,515㎡
- 강서구 공항대로
- 준　공 : 2017.02
- 건폐율 : 55.94%
- 용적률 : 506.05%
- 구　조 : SRC조
- 주차대수 : 410대

- 용　도 : 방송통신/업무
- 시행/시공 : 홈앤쇼핑/삼성물산
- 접근성 : 지하철 5호선 마곡역 도보 1분
- 위　치 : 공항대로 인접, LG 사이언스 파크 인근
- 특　징 : 홈앤쇼핑 신사옥

오피스 임대시장 동향

주요 공급 오피스

Others

원우이엔지 R&D센터

· 규　모 : B2/7F
· 연면적 : 8,795㎡
· 대지면적 : 2,600㎡
· 강서구 공항대로 소재
· 준　공 : 2017. 1
· 건폐율 : 48.84%
· 용적률 : 272.60%
· 구　조 : RC조
· 주차대수 : 49대

· 용　도 : 교육연구
· 시행/시공 : 원우이엔지/이안알앤씨
· 접근성 : 5호선 발산역 도보 5분 거리
· 위　치 : 공항대로 및 강서로 교차점 인근
· 특　징 : 자사 사용 100%, 김포공항 인접

Others

안강 프라이빗 타워

· 규　모 : B5/13F
· 연면적 : 23,195㎡
· 대지면적 : 2,384㎡
· 강서구 양천로 소재
· 준　공 : 2017. 1
· 건폐율 : 57.47%
· 용적률 : 599.57%
· 구　조 : RC조
· 주차대수 : 192대

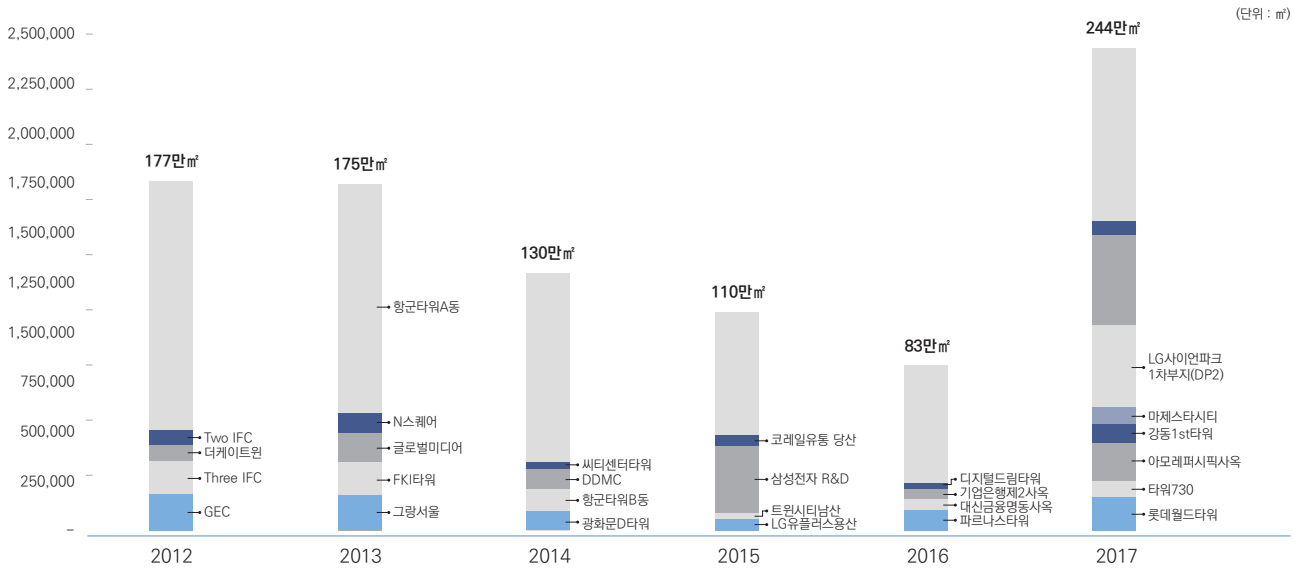
· 용　도 : 업무
· 시행/시공 : 안강개발/안강건설
· 접근성 : 9호선 마곡나루역 도보 6분
· 위　치 : 양천로 인근 위치
· 특　징 : 오피스 분양 상품

2017년 2/4분기 주요 공급 예정 오피스

권　역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	준공일
GBD	역삼동 808타워	강남구 강남대로(역삼동)	B6/15F	8,663	교보타워사거리 코너 위치
	KEB하나은행 삼성동별관	강남구 영동대로96길(삼성동)	B4/10F	16,287	삼성동별관 리모델링
	한성 청담빌딩	강남구 도산대로(청담동)	B7/16F	22,614	학동사거리 인근 위치
	역삼동 오피스빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	B2/16F	5,536	메트라이프타워 옆 주차장 부지
	논현동 201-16 업무시설	강남구 봉은사로(논현동)	B3/14F	4,948	교보타워사거리 인근 위치
Others	마곡 보타닉 비즈타워	강서구 마곡중앙로(마곡동)	B4/12F	21,787	마곡나루역 이면도로 소재
	도이치모터스 BMW 성수사옥	성동구 동일로(성수동2가)	B3/12F	15,239	성수대교북단 교차로 코너 소재
	마곡 프라이빗타워2	강서구 마곡중앙로(마곡동)	B3/8F	23,182	오피스 분양상품
	마커스빌딩	강서구 마곡동로(마곡동)	B4/13F	16,809	업무시설 2~5층, 13층
	강동1st타워	강동구 천호대로(천호동)	B6/45F	100,871	28만㎡ 복합빌딩 중 1동
수도권	EBS디지털통합사옥	일산동구 태극로(장항동)	B3/20F	61,585	한류월드 부지 내 건축
	K-TEC	연수구 송도미래로(송도동)	B1/4F	6,630	올림푸스한국 의료트레이닝센터

오피스 임대시장 동향

연도별 오피스 공급량



공급물량 전분기 대비 감소

2/4분기 신규 공급 예정 물량은 304,150㎡로 조사됐음. 공급면적은 롯데월드타워 등 초대형 오피스 빌딩이 공급된 전분기 대비 감소할 전망임. 그러나 EBS디지털통합사옥, 강동1st 타워 등이 계획된 일정대로 공급된다면 2/4분기 신규 공급 물량은 평년을 웃도는 수준을 유지할 것으로 예상됨

CBD 공급 공백

2분기 연속 신규 공급이 이뤄졌던 CBD가 숨 고르기에 들어갈 전망임. 2016년 4/4분기부터 전분기까지 도시재정비 지구를 중심으로 활발히 공급됐던 신규 물량은 2/4분기에는 없을 것으로 예상됨. 그러나 3/4분기 하나은행본점빌딩과 남대문 신축빌딩의 준공이 계획된 만큼 CBD 신규 공급 물량 공백기는 길지 않을 것으로 판단됨

서울 기타지역 및 수도권 공급량 증가

2017년 2/4분기 신규 공급은 서울기타권역과 수도권에서 활발히 이뤄질 것으로 관측됨. 마곡지구에서 오피스 분양상품 위주로 3건의 공급물량이 예정돼 있고, 한강이북동지역인 성수동2가와 천호동에서 각 한 건씩 공급 건이 계획돼 있음. 수도권에서는 일산동구 장항동과 연수구 송도동에서 신축 빌딩이 공급될 것으로 예상됨

3. 수급 동향 분석

주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	날짜
CBD	더케이트윈타워	종로구 종로1길(중학동)	SKC	10,200	2017. 1
	타워8	종로구 종로5길(청진동)	KB국민카드(IT본부)	7,800	2017. 2
	서울스퀘어	중구 한강대로(남대문로5가)	한국MSD	7,000	2017. 3
	서울스퀘어	중구 한강대로(남대문로5가)	페르노리카코리아	5,370	2017. 2
	와이즈타워(구,YTN타워)	중구 세종대로(남대문로5가)	메리츠화재	3,130	2017. 2
GBD	삼성생명 논현빌딩	강남구 강남대로(논현동)	대림B&Co	2,800	2017. 1
	아주빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	GS넷비전	2,400	2017. 2
	해성2빌딩	강남구 테헤란로(대치동)	아우딘푸쳐스	2,070	2017. 1
	포스코P&S타워	강남구 테헤란로(역삼동)	히어솔루션즈코리아	1,790	2017. 1
	포스코센터	강남구 테헤란로(대치동)	아나로그디바이스	1,790	2017. 2
YBD	신한금융투자타워	영등포구 여의대로(여의도동)	신한아이타스, 신한금융투자	5,200	2017. 1
	KPX빌딩	마포구 마포대로(공덕동)	신용보증기금	2,110	2017. 1
	농협문화복지재단빌딩	영등포구 국제금융로8길(여의도동)	NH투자증권	2,040	2017. 1
	KTB빌딩	영등포구 여의대로(여의도동)	화승알엔에이	1,800	2017. 2
	Three IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	초상증권	1,320	2017. 1
Others	서부금융센터	구로구 새말로(구로동)	우리카드	3,680	2017. 1
	팬택빌딩	마포구 성암로(상암동)	피투피시스템즈(토즈)	3,180	2017. 1
	KDB생명타워	용산구 한강대로(동자동)	트랜스코스모스코리아	2,670	2017. 1
	이레빌딩(신관)	영등포구 선유동2로(양평동4가)	국민건강보험공단	2,300	2017. 1
	상암IT타워	마포구 월드컵북로(상암동)	우리FIS	2,300	2017. 1
BBD	분당퍼스트타워	분당구 분당로(서현동)	현대중공업	13,170	2017. 1
	센트럴타워	분당구 황새울로312번길(서현동)	삼성화재	5,290	2017. 2
	분당M타워	분당구 구미로(구미동)	케이던스코리아	4,170	2017. 1
	판교미래에셋센터	분당구 판교역로192번길(삼평동)	엔씨소프트	3,270	2017. 3
	BS타워	분당구 황새울로258번길(수내동)	티맥스소프트	2,970	2017. 3

오피스 임대시장 동향

임대차활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
중대형 면적 이전 사례 속출	1/4분기에 중대형 면적 이전 임차 사례가 다수 조사되었음. SKC가 더케이 트윈타워 임차계약을 체결하였고, 현대중공업은 분사 결정에 따라 분리 법인 중 일부가 분당퍼스트타워로 이전 예정임. 또한, KB국민카드 IT본부, 페르노리카코리아, 한국MSD 등 중대형 면적 임차사들의 이전 사례가 늘고 있음. 권역 내 단순 이전이나 증평뿐만 아니라 주요 권역간 이전 사례(SKC, 페르노리카 등)가 늘고 있는 점은 임대시장에 긍정요인으로 작용함	· 현대중공업 : 13,170㎡ · SKC : 10,200㎡ · KB국민카드 IT본부 : 7,800㎡ · 한국MSD : 7,000㎡ · 페르노리카코리아 : 5,370㎡
비즈니스센터 신규 출점 수요 지속	전분기 TEC, 패스트파이브, 위워크 등 비즈니스센터의 잇단 신규 출점 사례에 이어 금분기에도 토즈의 신규 출점 사례가 확인되었음. 매각이 진행되고 있는 테헤란로 엔씨타워2에는 패스트파이브가 입주를 검토하고 있고, 역시 매각이 진행되고 있는 테헤란로 일송빌딩에는 위워크가 15년간 장기 임차계약을 체결해 입주할 것으로 알려짐. 비즈니스센터의 확장세는 신축 빌딩 공급 지속과 이에 따른 실질 임대료 약세를 위시해 당분간 지속될 것으로 전망됨	· 팬택빌딩 : 피투피시스템즈(토즈) · 일송빌딩 : 위워크

4. 임대시장 전망(2017년 2/4분기)

구 분	내 용	비 고
임대가	서울시 전체 임대시장에서 최상위권의 임대료를 형성하고 있는 롯데월드타워의 신규 공급 등으로 1/4분기 임대료 상승률이 오랜 만에 1%대를 기록했음. 다만, 중대형빌딩의 신규 공급 영향이 상대적으로 줄어들고 연중 임대료 상승률이 가장 낮은 2/4분기에는 다시 보합세로 돌아설 전망임 권역별로는 권역 평균을 상회하는 신규 공급이 예정돼 있는 YBD와 서울 기타권역이 소폭이지만 상승할 것으로 예상되며, 이를 제외한 나머지 권역은 대부분 빌딩이 임대료를 동결해 보합세를 나타낼 전망임	YBD, Others ↑ CBD, GBD, BBD →
공실률	과거 전례를 분석해 보면 신규 공급이 늘어나는 초기에는 지난 1/4분기와 마찬가지로 단기간 내 공실률이 급등하지 않고, 시차를 두고 후행하는 경향을 보였음. 2/4분기까지는 보합 내지 소폭 상승하는 추세를 이어가다 2017년 예정 물량 약 245만㎡의 70%가 집중될 하반기에 공실률이 본격 상승할 전망임. 상반기 중에는 7~8% 수준을 유지할 것으로 예상됨 권역별로는 약 10만㎡의 임대 물량이 공급되는 서울 기타권역이 3대 권역 대비 다소 큰 폭의 공실률 상승이 예상되며, 나머지 권역의 경우 소폭 상승 내지는 보합세를 유지할 것으로 예측됨. 반면 파르나스타워와 롯데월드타워가 공급되며 해당 분기에 공실률이 상승했던 GBD의 경우, 프라임 오피스빌딩에 대한 잠재 수요와 노후빌딩 리모델링에 따른 이전 수요 등의 영향으로 공실률이 하락할 가능성이 큼	Others ↑↑ YBD ↑ CBD, BBD → GBD ↓
신규공급	2016년 연간 공급 물량의 약 45%가 공급된 1/4분기에 이어, 2/4분기에도 비슷한 수준의 신규 공급이 예정돼 있음. 올해 상반기에 공급되는 초기 물량의 경우, 일부 통합 임차 수요와 증평 수요 덕에 급격한 공실률 상승으로 이어지지 않겠지만, 신규 공급이 더 늘어나는 하반기부터는 본격적으로 공실률에 영향을 미칠 것으로 판단됨 권역별로는 10만㎡(오피스 면적) 규모의 한강이북동지역 소재 강동 퍼스트타워를 비롯해 4건, 약 15만㎡가 공급 예정인 서울 기타권역이 2/4분기에 가장 큰 비중을 차지할 전망임. 이어, 일산과 송도에 사옥형 빌딩이 각 1동씩 공급될 수도권지역이 6.8만㎡으로 뒤를 이을 예정임. 3대 권역의 경우, 복수의 중소형빌딩이 공급될 예정인 GBD를 제외한 CBD와 YBD에는 2/4분기 공급 예정 물량이 없는 것으로 확인됐음	Others ↑↑ 수도권, GBD, YBD ↑ CBD, BBD →

1. 시장 동향

조사 대상 및 내용

서울시와 분당권역 소재 연면적 3,300㎡ 이상의 오피스 빌딩 중 2017년 1/4분기 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

2017년 1월 1일 ~ 2017년 3월 31일

주요 매매 사례

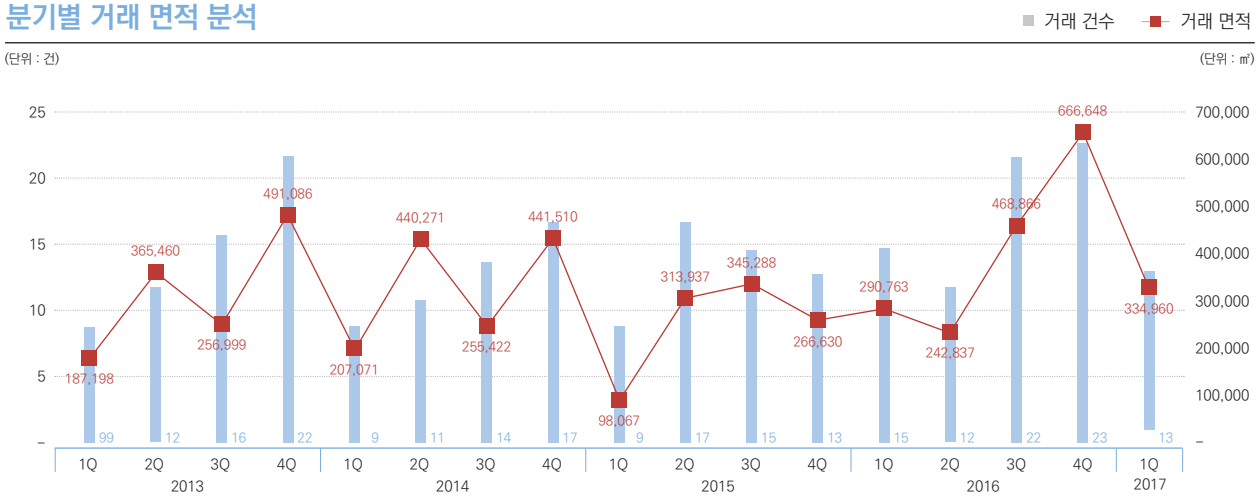
권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	삼성화재본사빌딩	중구 을지로(을지로1가)	55,312	삼성화재해상보험	부영주택
	삼성생명태평로빌딩	중구 세종대로(태평로2가)	40,003	삼성생명보험	이지스자산운용
	T타워	중구 소월로2길(남대문로5가)	41,598	마이다스에셋자산운용	이지스자산운용
GBD	남도빌딩	강남구 도산대로(청담동)	3,589	개인	㈜이지이노텍
	삼성생명 메트로빌딩	서초구 강남대로(서초동)	13,217	삼성생명보험㈜	마스턴투자운용
	선영빌딩	서초구 강남대로37길(서초동)	3,466	미래반도체	동심
	바른빌딩	강남구 테헤란로92길(대치동)	11,350	법무법인 바른	이지스자산운용
	코원빌딩	강남구 언주로(역삼동)	5,309	신스타임즈	한국자산관리공사
	대일빌딩	강남구 봉은사로(역삼동)	4,674	대일흥산	개인 2명
	일송빌딩	강남구 테헤란로(삼성동)	20,127	미래에셋자산운용	KTB자산운용
Others	SK네트웍스 성내사옥	강동구 강동대로(성내동)	12,616	에스케이네트웍스	한섬글로벌
BBD	알파리움타워 1동	분당구 대왕판교로606번길(백현동)	55,553	알파돔시티 외 4개사	에이알에이코리아
	알파리움타워 2동	분당구 판교역로(백현동)	68,146	알파돔시티 외 4개사	에이알에이코리아

※ 상기 매매사례 중 T타워는 전체 연면적 중 일부만 거래돼 거래면적과 공부상의 연면적이 일치하지 않음

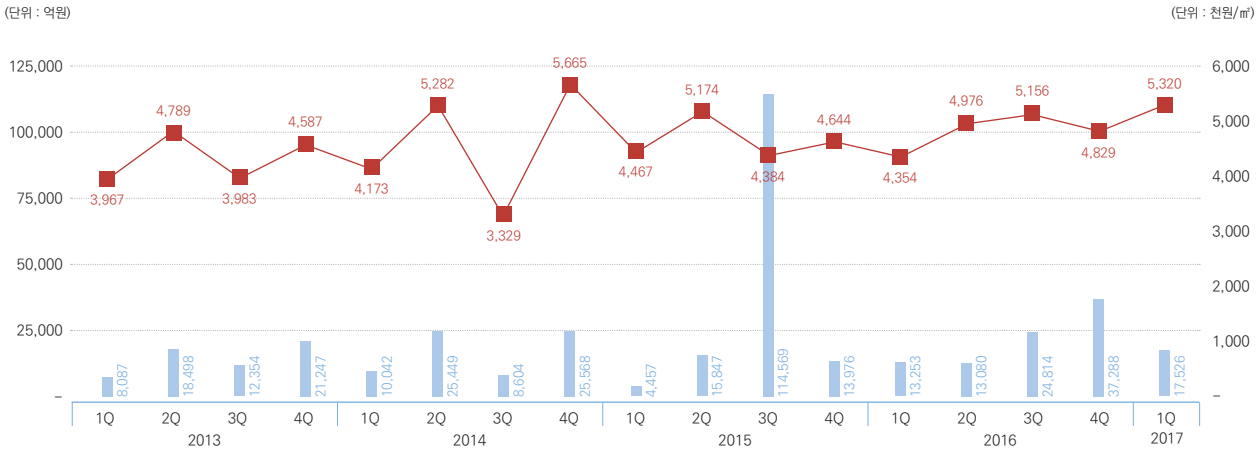
2. 매매시장 분석(2017년 1/4분기)

매매사례 분석

분기별 거래 면적 분석



분기별 거래 금액 분석

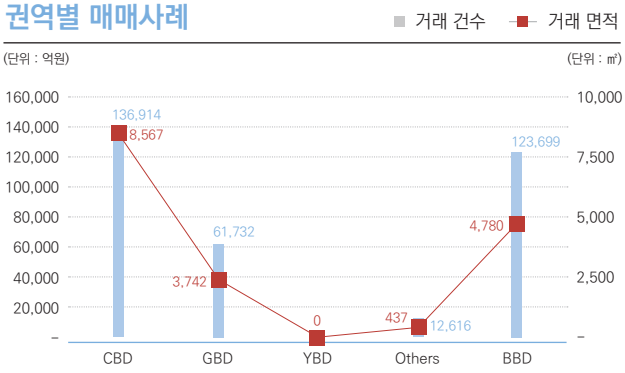


거래 규모 2017년 1/4분기 거래 규모는 거래 건수 총 13건, 거래면적 334,960㎡, 거래대금은 1조 7,526억원으로 조사됨. 전분기(23건) 대비 거래 건수는 43.5% 급감하였고, 거래금액은 53% 감소하였음. 전년 동기와 비교할 때 거래건수는 감소했으나, 삼성화재본사빌딩, 태평로빌딩, 판교 알파리움 등 대형빌딩이 다수 거래되면서 거래금액은 오히려 32.2% 증가하였음. 2017년 1/4분기 거래금액은 2000년대 들어 동 분기 대비 가장 규모가 컸던 것으로 집계되었음

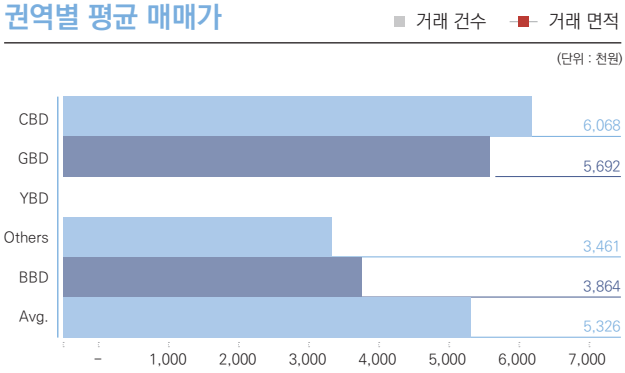
평균 매매가 ㎡당 평균 매매가격은 5,326천원으로 전분기(4,829천원) 대비 10.3% 상승하였음. 삼성화재본사빌딩, 삼성생명 메트로빌딩, 바른빌딩, 남도빌딩 등 3대 권역 주요 역세권 소재 빌딩 중심으로 거래가 이뤄지면서 연초임에도 매매가격이 상승세를 나타냄

오피스 매매시장 동향

권역별 매매사례



권역별 평균 매매가



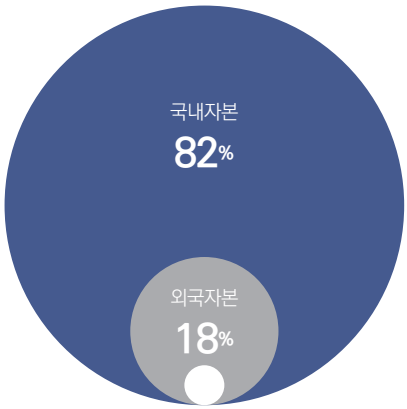
권역별 거래 분석

권역별 거래는 거래건수 기준으로 GBD가 7건으로 가장 많았고, CBD가 3건, BBD가 2건, 서울 기타권역이 1건으로 조사되었음. 2016년에 큰 폭으로 증가했던 YBD는 이번 분기에 거래가 없었음. 연초를 맞아 거래가 전반적으로 부진했던 탓에 거래건수도 눈에 띄게 줄었음. 특히, 다섯 분기 연속 거래사례를 기록했던 YBD의 거래 부진 영향이 컸던 것으로 파악됐음

평균 매매가

역세권 중대형빌딩 위주로 거래된 CBD의 평균 매매가격이 ㎡당 6,068천원으로 가장 높았음. 테헤란로와 강남대로 등 주요 세부권역 뿐만 아니라 양재역 등 권역 내 외곽지역 소재 빌딩까지 다양하게 거래된 GBD가 ㎡당 5,692천원으로 뒤를 이었음. BBD의 경우 권역 내에서 임대가와 매매가가 가장 높게 형성되어 있는 판교 중심상업지역 소재 물건이 거래되면서 서울 기타권역보다 평균 매매가격이 높았음

매수자 거래면적 분석

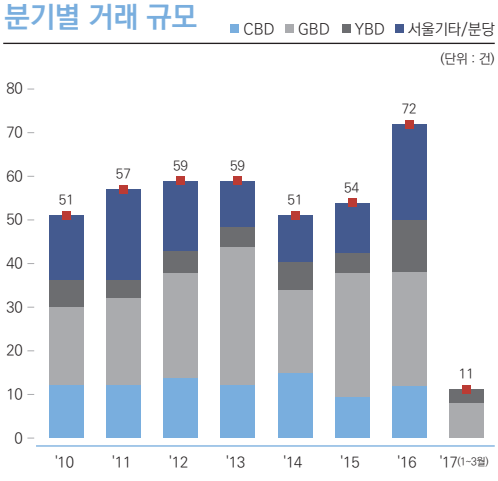


매입자본 분석

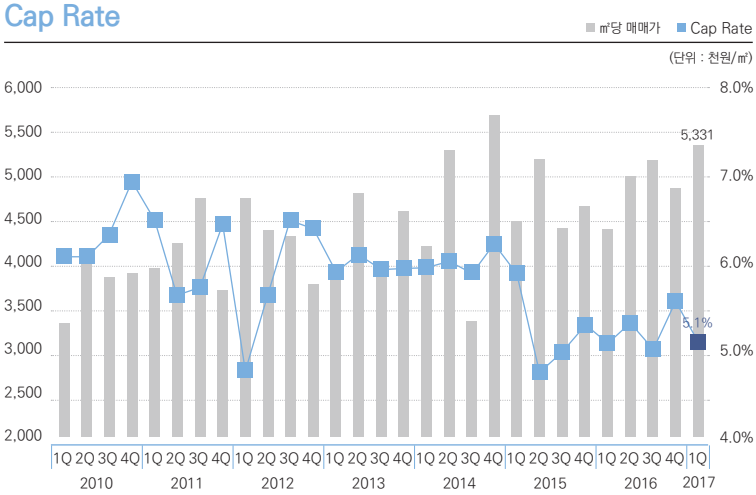
2017년 1/4분기 전체 거래사례 13건 중 거래건수 기준 간접투자 매수 비중(7건)은 53.8%로 전분기에 이어 과반 이상을 점유하였음. 과반에는 못미쳤으나, 직접투자 매수 사례 역시 GBD 중소형빌딩을 중심으로 꾸준하게 나타나고 있음

2016년에 리먼 사태 직전 수준을 회복한 외국자본 매수세는 해바뀜 이후에도 꾸준하게 계속되고 있음. 동 자본의 경우 금분기에는 Value add 물건과 개발 물건 등으로 다양화되었음

분기별 거래 규모



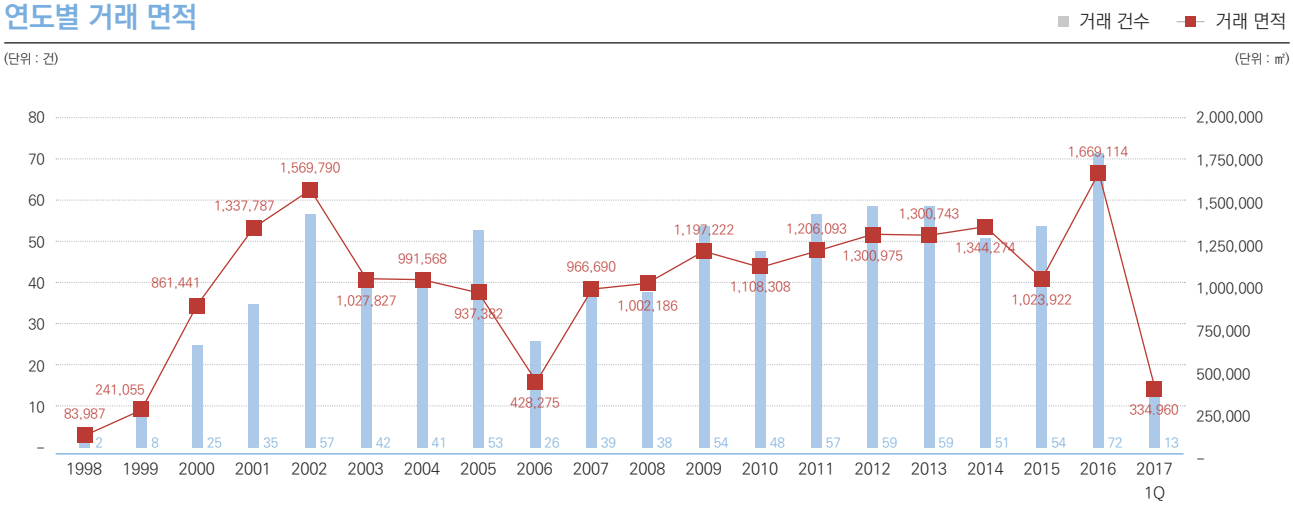
Cap Rate



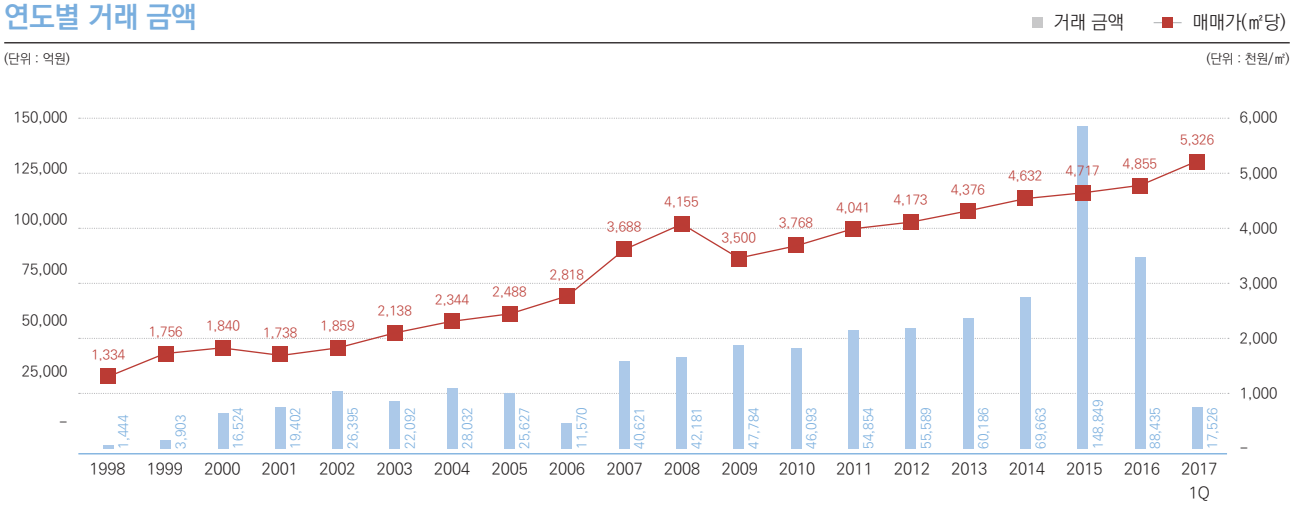
오피스 매매시장 동향

연도별 매매사례 대비 2017년 누적 거래사례 분석

연도별 거래 면적



연도별 거래 금액



누적 거래규모

1998년부터 2017년 1/4분기까지 거래가 완료된 서울 및 분당권역의 오피스빌딩 매매사례는 총 833건, 거래면적 19,933,600㎡, 거래금액은 82조 6,770억원으로 집계됐음. 연간 평균 거래 건수 42건, 거래면적 995,680㎡에 거래금액 4조 1,338억원 수준임

거래금액

2017년 1/4분기까지 누적 거래금액은 1조 7,526억원으로 파악됐음. 연중 매매시장이 가장 부진한 시기임에도 2016년에서 이월된 중대형 빌딩의 거래가 마무리되면서 거래금액도 1조원대 중반을 넘어섰음. 1/4분기 거래금액으로는 사상 최대임. 2017년 누적 거래금액은 8조원을 넘었던 2016년에는 미치지 못할 것으로 예상되지만, 금리 인상과 신규 공급 등의 영향에도 6조원대를 넘어설 가능성이 큼

평균 매매가

2017년 1/4분기까지 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가격은 5,326천원으로 역대 최고치를 재차 경신했던 2016년 평균 매매가(4,855천원) 수준을 뛰어넘었음. 주요 권역 대형빌딩의 거래 영향에 따른 단기 급등으로 판단되며, 누적 거래사례가 많아지는 연중반 이후에는 평년 수준(4~5%)으로 수렴할 것으로 예상됨

오피스 매매시장 동향

매매시장 주요 특징(2017년 1/4분기)

2017년 1/4분기에 거래가 이루어진 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

특 징	내 용	비 고
연초 거래건수 감소	지난해 하반기 2분기 연속 20건을 상회했던 거래건수는 1/4분기 들어 평년 수준(분기당 12건)으로 떨어졌음. 매년 연초에 지속됐던 거래 부진이 금년에도 반복되었음	2016년 3/4분기 22건 2016년 4/4분기 23건 2017년 1/4분기 13건
분기 거래금액 8분기 연속 1조원 기록	거래건수는 부진했으나 2016년 말에서 이월된 복수의 중대형빌딩 거래로 인해 분기 거래금액은 2015년 2/4분기부터 8분기 연속으로 1조원을 웃돌았음	1/4분기 거래금액으로 사상 최고 기록
㎡당 매매가격 연초 상승 전환	매년 초 하락세로 돌아섰던 ㎡당 평균 매매가격이 이례적으로 상승 전환하였음. 전반적으로 거래 건수가 줄어든 가운데 삼성화재본사빌딩 등 ㎡당 평균 매매가격이 높은 주요 권역 빌딩의 거래가 큰 비중을 차지했기 때문으로 분석됨	연간 평균으로는 4~5% 상승 예상
주요 오피스 입찰 사례 분기 후반 증가	지난 2월 17일 엔씨타워2 매각 입찰을 필두로 오피스 시장에 대한 관심이 재차 고조되기 시작했음. 3월 들어서는 도심 소재 유안타증권빌딩, 시그니쳐타워, 강남 소재 하이트진로서초사옥 등의 입찰이 순차적으로 이뤄졌음. 올해 1/4분기 오피스 거래건수는 평년 이하로 떨어졌지만, 주요 빌딩 매각 입찰 등의 거래활동은 꾸준하게 이루어지고 있음	엔씨타워2 : 2월 17일 유안타증권빌딩 : 3월 3일 시그니쳐타워 : 3월 9일
외국자본 매수세 지속	외국자본 매입건수는 3건으로 2016년의 매수세를 이어감. 분기 말 안방보험이 동양자산운용을 앞세워 유안타증권빌딩 인수 우선협상대상자로 선정됐고, 시그니쳐타워 인수전에도 복수의 외국자본이 참여하는 등 동 자본의 매수세는 다시 확대될 조짐을 보임	남산 T타워, 일송빌딩 삼성생명 메트로빌딩 매수
간접투자 매수세 확대	1/4분기 간접투자 매수건수는 전체 13건의 거래사례 중 7건을 차지하면서 과반 이상을 점유하였음. 통상 연초에 부진한 간접 투자 매수세가 1/4분기 부터 과반을 점유하고 있는 바, 부동산 공모펀드 열기와 더불어 확대될 가능성이 큼	간접 투자 매수건수 53.8% 점유

오피스 매매시장 동향

매매시장 전망(2017년 2/4분기)

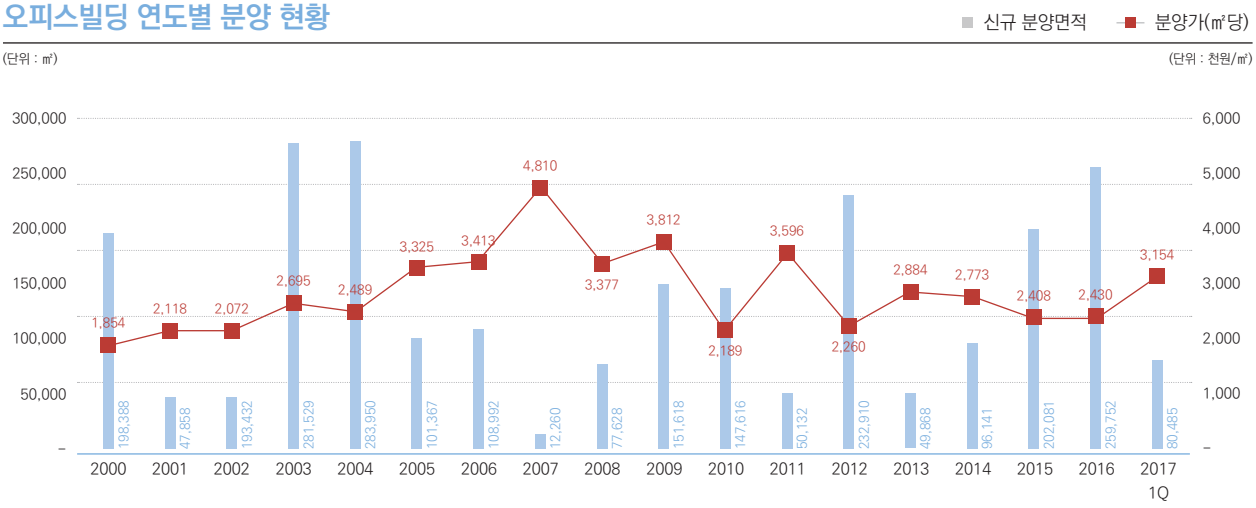
특 징	내 용	비 고
연간 거래금액 6조원 초과 예상	1/4분기 거래금액이 예상을 크게 상회하는 1조 7천억원대를 기록하였음. 이에 5조원대로 감소할 것으로 전망되었던 연간 거래금액은 6조원을 상회할 것으로 판단됨. 금리 인상과 수급 불안 및 경기회복 지연 등의 변수는 있으나, 공모 펀드 활성화 및 구조조정 물건 거래 증가 등으로 꾸준한 거래가 예상됨	2017년 연간 거래건수 50~60건 예상
금융권 보유 부동산 매물 공급 본격화	시중은행을 중심으로 금융권 보유 사옥 및 유휴 점포가 다수 공급되고 있음. 이들은 보유, 자체 개발, 매각 등으로 세분화되어 순차적으로 시장에 공급될 예정임. 특히, 금융권 사옥이 다수 포진되어 있는 CBD가 거래에 큰 비중을 차지할 전망임	국민은행 명동본점, 옛 외환은행 본점, 하나은행 을지로별관 등
외국자본 시장 참여 지속	외국자본은 미국과 싱가포르계를 중심으로 매수세를 이어가고 있음. 사드 문제에도 불구하고 일부 중국자본이 투자를 검토하고 있고, 말레이시아 연기금이 국내 부동산 투자를 계획하고 있어 매수세가 확대될 것으로 예상됨. 동 자본은 Core 오피스, Value Add 물건, 개발 물건과 물류 등 다양한 수익형 부동산에 대한 투자를 검토 및 계획하고 있어 시장 확대에 긍정요인으로 작용함	미국계 및 싱가포르계 + 중국, 말레이시아 등
CBD 거래금액 주도	1/4분기 중대형 빌딩을 중심으로 3건, 8,567억원이 거래된 CBD는 금융권 보유사옥과 투자기간 만기 도래 매물 등이 입찰을 통해 추가로 공급될 예정에 있어, 2/4분기 이후에도 거래규모 측면에서 매매시장을 주도할 전망임	시그니처타워, 유안타증권빌딩, KEB하나은행 보유 물건 등
GBD 중소형빌딩 거래 활성화 지속	2016년 말 잠시 주춤했던 GBD 중소형빌딩 거래는 실사용법인 매수세로 조기에 회복세를 나타내고 있음. 이에 2017년에도 연간 20건 이상 거래될 것으로 전망됨. 금리 인상에 대한 변수는 있으나, IMF나 리먼사태 시기의 학습효과에 따라 GBD 중소형빌딩에 대한 매수세는 쉽게 꺾이지 않을 전망임	연간 20건 내외 거래 - 2015년 27건 - 2016년 22건
개발 가능 물건 다수 공급	CBD(국민은행, KEB 외환은행)와 YBD(MBC) 등 주요 오피스권역 소재 개발 가능 물건이 입찰을 통해 다수 공급될 예정에 있음. 이들의 경우 오피스시장 수급 불안에 따라 업무시설 뿐만 아니라 주거와 상업시설이 믹스된 상품으로 개발될 것으로 예상됨	MBC 방송센터, 옛 외환은행본점, 국민은행 명동본점 현대그룹 사옥
간접투자 매수건수 비중 50% 내외 예상	간접투자 매수건수 비중은 2분기 연속으로 과반을 점유하고 있음. 주요 입찰 물건의 우선협상대상자로 리츠와 부동산펀드가 다수 선정되어 있고, 개인 대상 공모 펀드 상품이 시행 착오를 거쳐 시장 진입에 성공하는 등 간접 투자시장은 성장세가 지속될 전망임	2016년 4/4분기 52.2% 2017년 1/4분기 53.8%

1. 시장 동향

조사 대상 및 내용 | 서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황 및 기타 현황 등에 관한 사항을 조사 및 분석함

조사 기간 | 2017년 1월 1일 ~ 2017년 3월 31일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



신규 분양 규모 및 현황

2017년 1/4분기 서울 및 수도권에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 총 9건으로 전분기(2건) 대비 350% 증가하였음. 마곡지구 등 신규 업무밀집지역의 신규 분양 사례가 급증하면서 신규 분양시장이 활기를 띤 것으로 분석됨. 마곡지구에 공급된 오피스 분양 상품이 신규 분양 물건의 대다수를 차지하였음. 이번 분기 오피스 분양 면적은 전분기(34,486㎡) 대비 133.38% 증가한 80,485㎡로 조사됐음. 서울 기타권역에서 8건이 분양됐고, 수도권에서 1건의 상품이 공급됐음

준공 현황

2017년 1/4분기에 준공된 오피스 분양 상품은 총 1건임. 서울 기타지역 마곡지구에 안강 프라이빗타워가 준공되었음. 2017년 2/4분기에도 마곡나루역 보타닉 비즈타워, 마곡프라이빗타워2, 마커스빌딩 등 마곡지구에만 3건의 분양 상품이 공급될 예정에 있음

누적 분양 현황

2017년 누적 신규 오피스 분양 사례는 총 9건, 80,485㎡로 확인됐음. 신규 업무밀집지역인 마곡지구 위주로 공급됐으며, 수도권에서도 1건의 분양 사례가 조사되었음. 1/4분기에만 공급면적 기준으로 전년도의 1/3에 해당하는 물량이 몰리면서 2015년과 2016년에 이어 3년 연속으로 연간 신규 오피스 분양 물량이 20만㎡를 넘어설 가능성이 큼

2. 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
Others	발산 W타워	강서구 마곡동	B4/12F	18,504㎡(9,252㎡)	8,800	2019. 03
	매그넘 797	강서구 마곡동	B5/12F	16,804㎡(7,907㎡)	8,600~9,600	2018. 12
	마곡 GMG 엘스타	강서구 마곡동	B5/13F	21,151㎡(15,276㎡)	10,000~10,500	2019. 04
	마곡 로뎀타워	강서구 마곡동	B4/13F	24,973㎡(13,221㎡)	9,700~10,700	2019. 03
	리더스타워 마곡 더 퍼스트	강서구 마곡동	B4/13F	6,665㎡(2,916㎡)	9,650~9,950	2019. 02
	푸리마타워	강서구 마곡동	5B/13F	20,544㎡(12,628㎡)	10,700	2019. 03
	보타닉 파크타워 3차	강서구 마곡동	4B/11F	24,922㎡(8,307㎡)	10,100~16,100	2019. 03
	정인 로폼타워	도봉구 도봉동	B4/10F	13,296㎡(4,950㎡)	11,000~13,000	2018. 10
수도권	부평테크시티	인천시 부평구	B2/12F	37,082㎡(6,028㎡)	5,000	2019. 04
합계	9 PJT	-	-	183,940㎡(80,485㎡)	-	-

Others 발산W타워

- 규 모 : B4/12F
- 연면적 : 18,504㎡
- 대지면적 : 2,069㎡
- 강서구 마곡동
- 준 공 : 2019. 03
- 건폐율 : 58.67%
- 용적률 : 599.74%
- 주차대수 : 149대

- 용 도 : 업무/근생
- 시행/시공 : 우성건영/우성건영
- 지하철 9호선 마곡나루역 도보 6분 거리
- 업무시설은 5~12층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 9,252㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 8,800천원(VAT별도)임

Others 매그넘 797

- 규 모 : B5/12F
- 연면적 : 16,804㎡
- 대지면적 : 1,0175.25㎡
- 강서구 마곡동
- 건폐율 : 59.66%
- 용적률 : 599.92%
- 준공일 : 2018. 12
- 주차대수 : 132 대

- 용 도 : 업무/근생
- 시행/시공 : AMC/중일건설
- 지하철 5호선 발산역 도보 6분 거리 위치
- 업무시설은 5~12층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 7,907㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 8,600~9,600천원(VAT별도)이며, 업무시설은 244실로 구성돼 있음

2. 신규 분양 사례

Others

마곡 GMG 엘스타

· 규　모 : B5/13F
· 연면적 : 21,151㎡
· 대지면적 : 2,056㎡
· 강서구 마곡동
· 준　공 : 2019. 04
· 건폐율 : 59.90%
· 용적률 : 599.37%
· 주차대수 : 156 대

· 용　도 : 업무/근생
· 시행/시공 : 지앤미/신해공영
· 지하철 5호선 발산역 도보 6분 거리 위치
· 업무시설은 5~13층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 15,276㎡임
· 분양가 수준은 3.3㎡당 10,000~10,500천원(VAT별도)이며, 업무시설은 151실로 구성돼 있음

Others

마곡 로뎀 타워

· 규　모 : B4/13F
· 연면적 : 24,973㎡
· 대지면적 : 2,680㎡
· 강서구 마곡동
· 준　공 : 2019. 03
· 건폐율 : 59.06%
· 용적률 : 577.31%
· 주차대수 : 192대

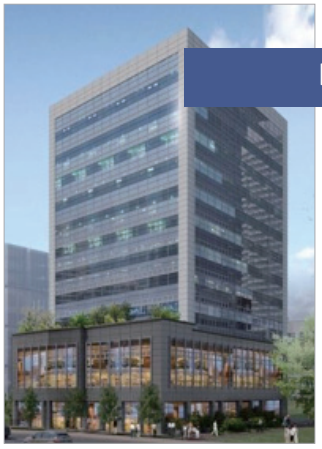
· 용　도 : 업무/근생
· 시행/시공 : 센테니아/우성건영
· 지하철 5호선 발산역 도보 7분 거리 위치
· 업무시설은 5~13층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준 15,366㎡임
· 분양가 수준은 3.3㎡당 9,700~10,700천원(VAT별도)이며, 업무시설은 170실로 구성돼 있음

Others

리더스 타워 마곡 더 퍼스트

· 규모 : B4/12F
· 연면적 : 6,665㎡
· 대지면적 : 2,329㎡
· 강서구 마곡동
· 준　공 : 2019. 02
· 건폐율 : 58.61%
· 용적률 : 599.95%
· 주차대수 : 178 대

· 용　도 : 업무/근생
· 시행/시공 : 리드코/성보건설산업
· 지하철 5호선 발산역 도보 6분 거리 위치
· 업무시설은 6~12층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 2,915㎡임
· 분양가 수준은 3.3㎡당 9,650~9,950천원(VAT별도)이며, 업무시설은 91실로 구성돼 있음



Others

마곡 푸리마 타워

· 규모 : B5/13F
· 연면적 : 20,544㎡
· 대지면적 : 2,013㎡
· 강서구 마곡동
· 준　공 : 2019. 03
· 건폐율 : 58.74%
· 용적률 : 599.28%
· 주차대수 : 147 대

· 용　도 : 업무/근생
· 시행/시공 : ㈜푸리마타워/한일건설
· 지하철 5호선 마곡역 도보 6분 거리 위치
· 업무시설은 5~13층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준 12,628㎡임
· 분양가 수준은 3.3㎡당 10,700천원(VAT별도)이며, 업무시설은 99실로 구성돼 있음

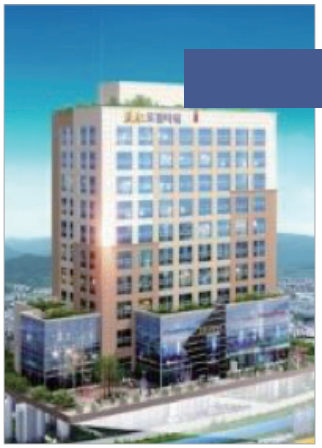
오피스 분양시장 동향

Others

보타닉 파크타워 3차

· 규　모 : B4/11F
· 연면적 : 24,922㎡
· 대지면적 : 3,419㎡
· 강서구 마곡동
· 준　일 : 2019. 03
· 건폐율 : 59.97%
· 용적률 : 399.96%
· 주차대수 : 182 대

· 용　도 : 업무/근생
· 시행/시공 : 다인산업개발/다인산업개발
· 지하철 5호선 마곡역 도보 6분 거리 위치
· 업무시설은 6~10층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준 8,307㎡임
· 분양가 수준은 3.3㎡당 10,100~16,100천원(VAT별도)이며, 업무시설은 99실로 구성돼 있음



Others

정인 로폼 타워

· 규　모 : B4/10F
· 연면적 : 11,881㎡
· 대지면적 : 1,935㎡
· 도봉구 도봉동
· 준　일 : 2018. 10
· 건폐율 : 52%
· 용적률 : 354%
· 주차대수 : 70 대

· 용　도 : 업무/근생
· 시행/시공 : 국제자산신탁㈜/금강종합건설㈜
· 지하철 1호선 도봉역 도보 12분 거리 위치
· 업무시설은 3~10층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 4,950㎡임
· 분양가 수준은 3.3㎡당 11,000~13,000천원(VAT별도)이며, 업무시설은 48실로 구성돼 있음

수도권

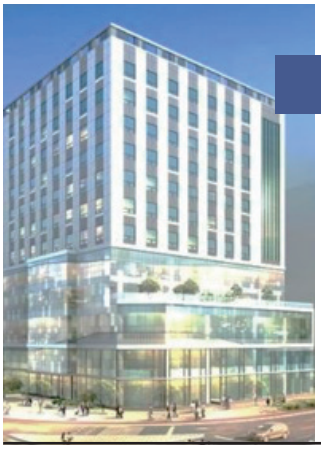
부평 테크시티

· 규　모 : B2/12F
· 연면적 : 37,082㎡
· 대지면적 : 4700㎡
· 인천시 부평구
· 건폐율 : 75.99%
· 용적률 : 419.90%
· 준공일 : 2019. 04
· 주차대수 : 330 대

· 용　도 : 공장/근생/업무
· 시행/시공 : 산업통상자원부, 한국산업단지공단/
　　금강종합건설㈜
· 지하철 인천 1호선 갈산역 도보 3분 거리 위치
· 업무시설은 11~12층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 6,028㎡임
· 분양가 수준은 3.3㎡당 5,000천원(VAT별도)이며, 업무시설은 35실로 구성돼 있음

3. 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
Others	안강 프라이빗 타워	강서구 마곡동	B5/13F	23,195㎡(16,926㎡)	8,300~8,400	2015. 01



Others

안강 프라이빗 타워

- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 23,195㎡
- 대지면적 : 2,716㎡
- 강서구 마곡동
- 준공 : 2017. 1. 26
- 건폐율 : 57.47%
- 용적률 : 599.57%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 192대
- 용도 : 업무/근생
- 시행/시공 : ㈜안강개발/㈜안강건설
- 지하철 9호선 마곡나루역 도보 6분 거리
- 마곡나루역 삼거리에서 양천로 방면 마곡중앙로변 소재
- 임대 수익 목적 신축빌딩으로 근린생활시설(1층~3층), 업무시설(4층~13층)로 이루어져 있음

4. 분양시장 전망(2017년 2/4분기)

신규 분양 물량 공급 급증

2017년 1/4분기까지 공급된 누적 분양 물량은 80,485㎡로 2014년(96,141㎡) 한 해 공급됐던 물량에 육박하였음. 마곡지구에 LG사이언스파크 등 대기업 사옥이 속속 들어설 것으로 기대돼 파급효과를 염두에 둔 오피스 분양 상품 공급이 급증세를 보였던 것으로 분석됨. 당분간 마곡지구에 평년을 웃도는 물량이 공급될 것으로 보이는 만큼 2000년대 들어 최대 물량이 공급됐던 2004년(283,950㎡)의 기록을 넘어설 가능성도 존재함. 오피스 분양 상품의 대거 공급이 향후 타 권역 임차사의 연쇄 이동을 촉발할 경우, 임대시장에 미치는 영향도 적지 않을 것으로 전망됨

부록 : 간접투자상품 설정 현황

1. 시장 동향

조사 대상 및 내용

2017년 1/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드

국토교통부에서 인가를 받았거나, 인가를 신청한 부동산투자회사를 대상으로 함

조사 기간

2017년 1월 1일 ~ 2017년 3월 15일

부동산펀드(REF) 설정 현황

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가/ 단위	특성 분류	투자 지역
동양자산운용	동양뉴단기채사모부동산투자신탁 3(ABSTB)	2017/2/24	4,296	사모	단위	PF대출형	국내
미래에셋자산운용	미래에셋맵스호주부동산투자신탁 2	2017/3/17	137,479	공모	단위	임대형	해외
이지스자산운용	이지스코어오피스공모부동산투자신탁 117	2017/2/24	32,930	공모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스코어오피스공모부동산투자신탁 117 (Class A)	2017/2/24	32,380	공모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스코어오피스공모부동산투자신탁 117 (Class F)	2017/2/24	550	공모	단위	임대형	국내
한화자산운용	한화JapanREITs부동산투자신탁 1 (리츠-재간접형)종류C-f	2017/3/16	15,000	공모	추가	REITs형	해외

※ 위 자료는 금융투자협회 자료를 기준으로 상품설명서, 신문기사 및 각 자산운용사 질의답변을 참고하여 작성되었으며, 실제와 차이가 있을 수 있음

※ 금융투자협회에 공시되지 않는 전문투자형 사모펀드는 대상에서 제외함

리츠(REITs) 설정 현황

구분	유형	회사명	자산관리회사	인가일	투자부동산
영업 인가	위탁 관리	대림제5호천안원 성동기업형임대	대림산업	2017/3/6	천안 원성동 소재 공동주택 일반분양분(1,328세대) 매입
		마스턴프리미어	마스턴투자운용	2017/3/13	중구 저동 소재 오피스빌딩 매입
변경 인가	위탁 관리	코람코가치부가형 리테일제1호	코람코자산신탁	2016/10/7	코람코가치부가형리테일제2호 지분 매입 등의 사업계획 추가
		토지지원리츠제1호	한국토지 주택공사	2016/12/23	서울양원 등 4개 부지 추가 매입 등의 사업계획 추가
영업인가 신청	위탁 관리	계룡대한뉴스테이제2호	대한토지신탁	2017/3/10	경상남도 김해시 율하2지구 소재 기업형임대주택(974세대) 개발 임대운용
		양원어울림대한제13호	대한토지신탁	2017/3/10	서울 중랑구 양원지구 소재 기업형임대주택(331세대) 개발 및 임대운용
		우미대한제12호	대한토지신탁	2017/3/10	경기 파주시 운정3지구 소재 기업형임대주택(846세대) 개발 및 임대운용
		엘티케이비문래제4호	KB부동산신탁	2017/3/17	영등포구 문래동 소재 기업형임대주택 (아파트 499세대, 오피스텔 238세대) 매입 및 임대운용

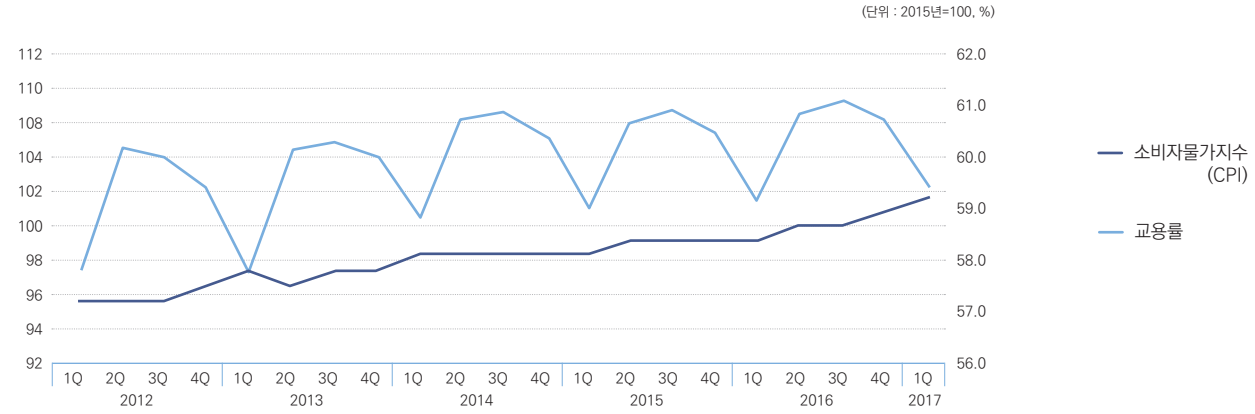
※ 위 자료는 국토교통부 및 한국리츠협회 자료를 기준으로 작성되었으며, 실제와 차이가 있을 수 있음

1. 경제 동향

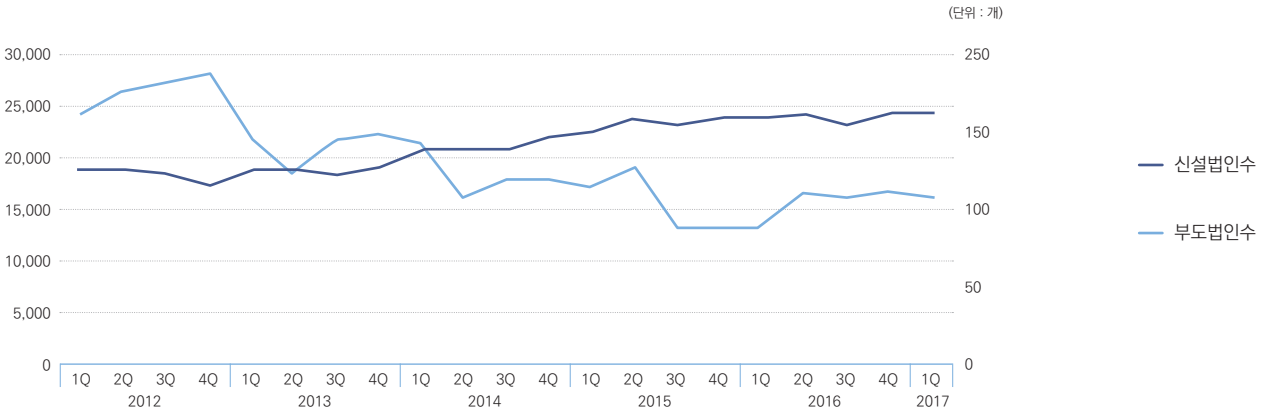
조사 대상 및 내용 | CPI(소비자물가지수), 고용률, 국고채(3년), 회사채(3년) 금리 등을 대상으로 조사하여 오피스 임대시장, 매매시장 추세를 파악하는 데 참고자료로 활용하도록 함

조사 기간 | 2017년 1월 1일 ~ 2017년 3월 31일

임대시장관련 Index



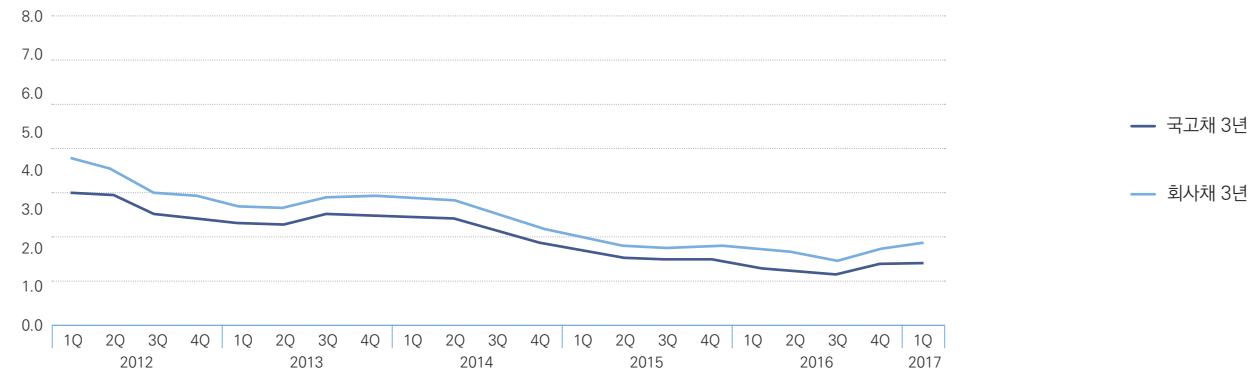
구분＼시기	16. 4Q	17. 1Q	변동률
CPI	102	103	▲ 1.0%
고용률	60.7	59.4	▼ 1.3%p



구분＼시기	16. 4Q	17. 1Q	변동률
신설법인 수	24,486	24,452(추정)	-
부도법인 수	140	135(추정)	▼ 0.03%

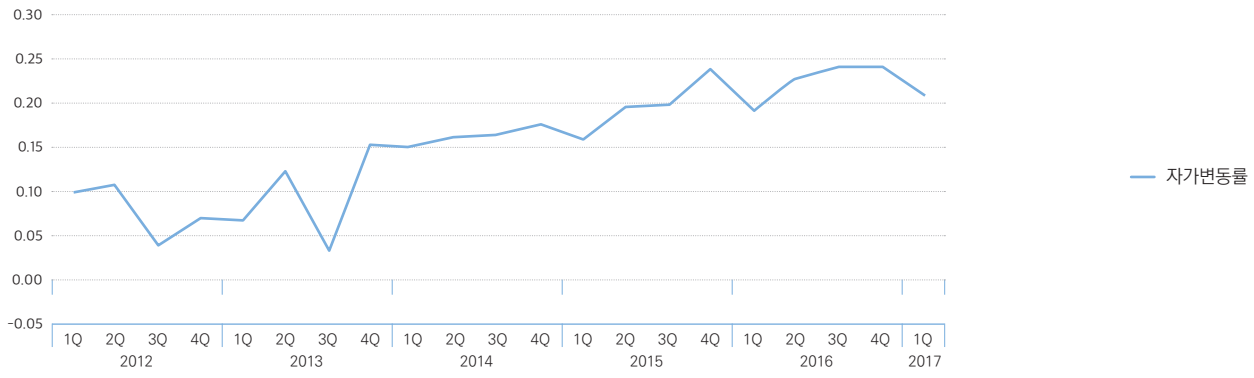
매매시장관련 Index

(단위 : %)



구분＼시기	16. 4Q	17. 1Q	변동률
국고채(3년)	1.6	1.7	▲ 0.1%p
회사채(3년)	1.99	2.15	▲ 0.16%p

(단위 : %)



구분＼시기	16. 4Q	17. 1Q	변동률
지가변동률	0.24	0.21(추정)	▼ 0.03%p

부록 : 뉴스테이 현황 및 전망

1. 뉴스테이 정의

❖ **최소 8년인 의무 임대기간 동안 임대료 상승률이 5% 이하로 제한되는 기업형 임대주택**. 2015년 1월 13일 6개 경제관련 관계부처 합동보고인 '기업형 임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신방안'에서 처음으로 언급되었음. 젊은 세대의 주거 안정을 위해 도입된 행복주택, 저소득층의 주거 안정을 위해 도입된 국민임대주택, 최저소득 계층의 주거 안정을 위해 도입된 영구임대주택 등과는 다른 개념으로 중산층의 주거 안정을 위해 도입되었음

새로운 기업형 임대주택

8년 동안
안정적으로 거주

임대료
상승 제한 (연5%)

구분	기업형 임대주택 임대로 예시 (단위 : 만원)
전국	보증금 4,500 / 월세 45
수도권	보증금 6,000 / 월세 60

새로운 토털 주거서비스

- 이사·육아·청소·세탁서비스 등 수준 높은 주거서비스 제공
- 집주인과 갈등없이 생활지원 서비스 제공

이사

육아

청소

생활지원 서비스

기업형 임대 vs 공공임대

구분	기업형 입대주택	행복주택	국민임대	영구임대
공급 목적	중산층의 주거안정	젊은 세대의 주거 안정	저소득층의 주거 안정	최저소득 계층의 주거 안정
공급 대상	중산층	대학생, 신혼부부 사회초년생 등	소득4분위 이하 가구	기초생활수급자 등 최저소득 계층
주택 규모	규제없음	45㎡이하	60㎡이하	40㎡이하

2. 뉴스테이 특징

❖ 뉴스테이는 다른 임대주택과 달리 신청 자격에 제한이 없음. 만 19세 이상의 대한민국 국민이면 누구나 청약할 수 있는데 공공임대주택과 달리 청약통장 보유 여부, 주택 소유 여부, 소득수준 등의 제약을 받지 않음

❖ 또한, 뉴스테이에는 단지 입지·규모 등을 고려해 뉴스테이 사업자가 단지별로 적합한 주거서비스를 제공할 예정임. 단지별로 공기구 대여, 택배발신 서비스, 카셰어링, 캠핑장 제공 등의 서비스를 제공할 것으로 알려졌음. 입주자 모집 시 어떠한 주거서비스가 제공되는지 확인할 수 있음. 국토교통부는 주거서비스 인증제를 도입하고, 2년 마다 이를 갱신해 사업자가 서비스를 지속적으로 제공하고 있는지 관리할 계획임. 또한, 월세 세액 공제를 도입해 월세를 카드로 결제할 수 있고, 현금영수증을 발부해 임대료 부담을 줄일 계획임

❖ 뉴스테이는 임대의무기간(8년) 경과 후 자동으로 분양전환이 이뤄지지 않으며 임대사업자가 시장 상황에 따라 자율적으로 결정할 계획임. 임대사업자가 계속임대할 수도 있고, 매각할 수도 있음

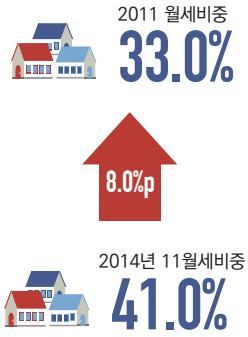
❖ 뉴스테이 사업에는 다양한 정책적 지원이 이뤄지고 있어 건설사 뿐 아니라 통신사, 시중은행, 생명보험 회사 등 재무적 투자자의 참여가 활발한 상황임. 재무적 투자자들은 임대사업자로서, 출자·융자 등을 통한 투자자로서, 뉴스테이 허브리츠 채권 매입자 등의 다양한 방식으로 사업에 참여하고 있음. 실수요자들의 관심도 상당한 데 지난해 9월 1호 뉴스테이로 청약을 받은 인천 도화지구의 경우, 최종 청약경쟁률이 5.5:1에 달하였음

3. 뉴스테이 추진배경

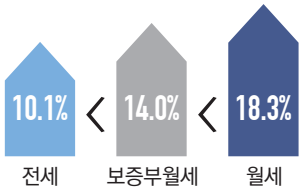
❖ **집에 대한 인식이 '소유'에서 '거주'로 변화함에 따라 자가 점유율은 지속 하락하고, 임대주택 수요가 꾸준히 증가하는추세에 발맞춘 정책적 대응 방안임**
본 정책은 기 보급된 임대주택이 저금리와 낮은 집값 상승 기대감 탓에 전세에서 월세로 빠르게 전환됐고, 월세시대가 도래하면서 주거비 부담 증가 및 잦은 이사로 서민과 중산층의 주거 불안이 가중됐다는 문제 인식에서 출발하였음

❖ 국토교통부는 정책적 해결 방안으로 뉴스테이 카드를 꺼내들었는데 장기간 거주 가능하고 임대료도 안정적으로 관리되는 임대주택을 확보해 중산층의 전세 수요를 분산하고, 이를 통해 전세 난을 완화하겠다는 취지로 '뉴스테이'를 추진하였음

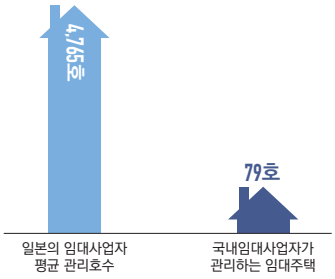
▸▸ 전세공급은 줄고 월세가 빠르게 증가 ◂◂



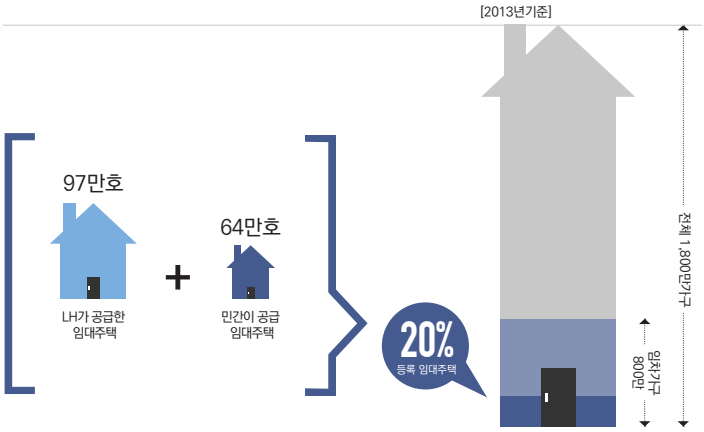
▸▸ 월세시대에 진입하면서 서민과 중산층의 주거비부담 증가 ◂◂



▸▸ 기존 민간 임대사업자는 영세한 수준 ◂◂



▸▸ 주거 안정성이 높은 임대주택 재고는 여전히 부족 ◂◂



4. 뉴스테이 추진전략

규제개혁_REGULATION

임대료 상승률 제한 외의 규제 배제(핵심구제 6개→2개 축소)

구분	현재	개선
임대의무기간	○	○
임대료 상승제한(연5%)	○	○
분양전환 의무	○	X
임차인자격(무주택 등)	○	X
초기 임대료	○	X
임대주택 담보권 설정제한	○	X (임대보증금 반환보증 필요)

❖ 민간임대주택에 대한 핵심 규제를 6개에서 2개로 축소

❖ 민간임대를 기업형 임대와 일반형 단기 임대로 단순화

택지지원_LAND

- 다양한 부지를 민간 임대사업자에게 맞춤형으로 공급하여 택지비 절감
- 건설촉진지구 도입 등을 통해 개발절차 단순화(2년→1년으로 단축)
  용적율 상향 등 규제 인센티브 제공

❖ 국공유지, 재정비지역, 사유지 등을 활용하여 기업형 임대주택의 공급을 확대하고, LH보유 택지, 그린벨트 해제지역도 적극 활용

❖ 신속한 택지개발을 위해 '기업형임대주택 공급촉진지구'를 도입하고, 필요 시 도로, 철도 등 기반시설 설치 우선 지원

자금지원_FUND

- 기업형 임대사업자에 대한 융자금리 인하 및 대출한도 상향
- 기업형 임대리츠에 대한 지원 강화
  - 주택기금의 보통주 출자로 사업리스크 분담
  - 기금 출자 한도액 상향(600억→9천억원)
- 기관 투자자 출구 전략 마련
  - 기업형 임대에 대한 LH의 매입확약 제공 등
- 임대사업자 유동화 증권 발행 지원

❖ 85㎡ 이하에 대해서만 허용되던 주택 기금을 85㎡ 초과도 허용

❖ 임대기간이 길수록 융자금리 인하

세제지원_TAX

취득세	8년 장기임대에 대해서 60~85㎡에 대해 취득세 감면 폭을 25%에서 50%로 확대
소득세 및 법인세	감면대상을 기준시가 6억 이하로 확대하고, 8년 장기임대 감면폭을 75%로 확대
양도세	준공공임대(85㎡ 이하)를 10년 이상 임대시 장기보유특별공제율을 70%로 확대
토지소유자에 대한 혜택	개인이 보유한 토지를 기업형 임대사업자에게 매각시 양도세액의 10%를 감면 등

❖ 양도세 장기보유특별공제 확대 (10년 임대 시 70%까지 확대)

❖ 8년 장기 임대 시 60~85㎡의 취득세 감면 폭을 0~25%를 50%로 확대

❖ 기업형임대사업자에게 개인 토지매각 시 양도세 10% 감면 등

인프라구축_INFRA

- 주택임대관리업 육성
  - 관리업무를 '17년까지 순차적으로 민간에 개방 ('15년에 13.7만호 개방)
- 연결재무제표 적용여부 명확화
- 국토부 내 '기업형임대지원센터'설치

❖ 민간임대주택사업특별법 제정

❖ LH임대주택 개방 추진

❖ 임대주택리츠 출자 시 건설사의 연결 재무제표 적용 불이익 배제

❖ 표준건축비 현실화

❖ 임대주택 통계 개선

❖ New Stay 지원센터 설치

부록 : 뉴스테이 현황 및 전망

5. 뉴스테이 사업 유형

❖ 뉴스테이 사업은 공급촉진지구, LH공모사업, 정비사업 연계형, 민간제안형 등 4가지 방식으로 추진됨

❖ 공급촉진지구는 그린벨트, 노후 공업지역, 농업진흥지역 해제지 등을 해당 지자체에서 공급촉진지구로 지정해 지정된 사업부지 내에 뉴스테이 주택을 공급하는 사업임. 과천주암지구 등이 여기에 해당함

❖ LH공모사업은 LH가 조성한 위례신도시 등 택지 개발지구 내 사업부지를 민간사업자에게 공모를 통해 매각 후 뉴스테이 주택을 공급하도록 유도하는 방식임

❖ 정비사업 연계형은 기금이 출자하는 임대리츠가 정비사업의 일반 분양 분을 매입해 기업형 임대주택으로 활용하는 방식임. 정비사업조합, 지자체, 국가 간 협업을 통해 사업이 추진됨

❖ 민간제안사업은 시가지 내 활용도가 떨어지거나 유휴상태로 존재하는 토지를 민간사업자가 공공에 뉴스테이 주택 개발을 제안하는 형태로 이뤄짐. HUG의 기금출자 심사를 거쳐 뉴스테이 주택을 공급하게 됨

6. 뉴스테이 추진 현황

❖ 2015년에는 기반구축을 통해 뉴스테이 추진 토대를 마련함

❖ 2016년부터 공급이 본격화하기 시작함. 2016년은 2015년 대비 2배 수준인 부지 5.5만호, 공급 2.5만호, 입주자모집 1.2만호를 추진하였음

❖ 국토교통부는 지난 3월 부지확보 6.1만호, 공급(영업인가) 4.2만호, 입주자 모집 2.2만호 등 2017년 추진 계획을 공개하였음. 2017년까지 누적으로 부지확보 15만호, 영업인가 8.5만호, 입주자 모집 4만호를 계획 중임

7. 뉴스테이 향후 전망

❖ 국토교통부는 2018년 이후에도 중산층 주거 안정을 위한 뉴스테이 공급을 지속하기 위해 중장기 공급계획을 마련해 올해 안에 공개할 예정임

❖ 올해 뉴스테이의 첫 입주가 서울 대림(293가구)과 위례(360가구)에서 이뤄질 예정임. 또한, 국토교통부는 오는 5월 '마이홈 포털'을 통해 인증단지 서비스 내용 공개를 시행할 방침이고, 11월까지 주거서비스 운영결과를 평가하는 본 인증기준을 마련 할 계획임을 밝혔음

❖ 일본의 경우, 부동산시장의 안정, 고령화, 다양한 임차수요로 인해 2000년대부터 기업형 임대주택시장이 급속히 성장하였음. 인구·가구구조의 변화, 저성장 기조는 주택시장 성숙화 단계 진입을 유발하고, 기업형 임대주택사업의 성장으로 이어지는 구조임. 일본과 비슷한 경제양상을 보이고 있는 우리나라의 경우에도 정책적 지원이 뒷받침된다면 일본의 전철을 밟아 기업형 임대주택시장의 양적 성장을 기대할 수 있을 것으로 사료됨

❖ 다만, 조기대선 정국 등 정치적 불확실성이 향후 정책 지속성에 어떠한 영향을 미칠 지 예단할 수 없음. 차기 정부가 들어설 경우, 뉴스테이의 장밋빛 전망도 뿌리째 흔들릴 가능성이 큼. 이미 유력 대권 후보가 뉴스테이 사업 축소를 천명한 상황이라 정책 동력을 상실할 가능성도 배제하기 어려움

❖ 또한, 뉴스테이의 임대료 수준이 과도하다는 인식이 팽배한 만큼 이에 대한 부정적 인식을 불식시키는 것도 뉴스테이의 향후 성장에 있어 주요한 과제가 될 전망임

'15 ~ '16 NEW STAY 추진현황

연도별 실적 및 계획

(단위 : ㎡)

구 분	'15년 실적	'16년 실적	'17년 계획	합 계
사업지확보	24,184	55,000	61,000	150,000
리츠영업인가	14,186	25,000	42,000	85,000
업주자모집	6,000	12,000	22,000	40,000

서울 01

구분	부지확보	영업인가	입주자모집
'15년	1,022	1,022	-
'16년	3,247	207	-
합계	**4,269**	**1,229**	**-**

인천 02

구분	부지확보	영업인가	입주자모집
'15년	9,754	5,542	2,105
'16년	4,300	1,212	-
합계	**14,054**	**6,754**	**2,105**

경기 03

구분	부지확보	영업인가	입주자모집
'15년	8,472	6,277	3,895
'16년	12,720	6,229	1,797
합계	**21,192**	**12,506**	**5,692**

충남 04

구분	부지확보	영업인가	입주자모집
'15년	-	-	-
'16년	1,300	-	-
합계	**1,300**	**-**	**-**

충북 05

구분	부지확보	영업인가	입주자모집
'15년	1,345	1,345	-
'16년	-	-	-
합계	**1,345**	**1,345**	**-**

대구 06

구분	부지확보	영업인가	입주자모집
'15년	591	-	-
'16년	2,180	1,383	-
합계	**2,771**	**1,383**	**-**

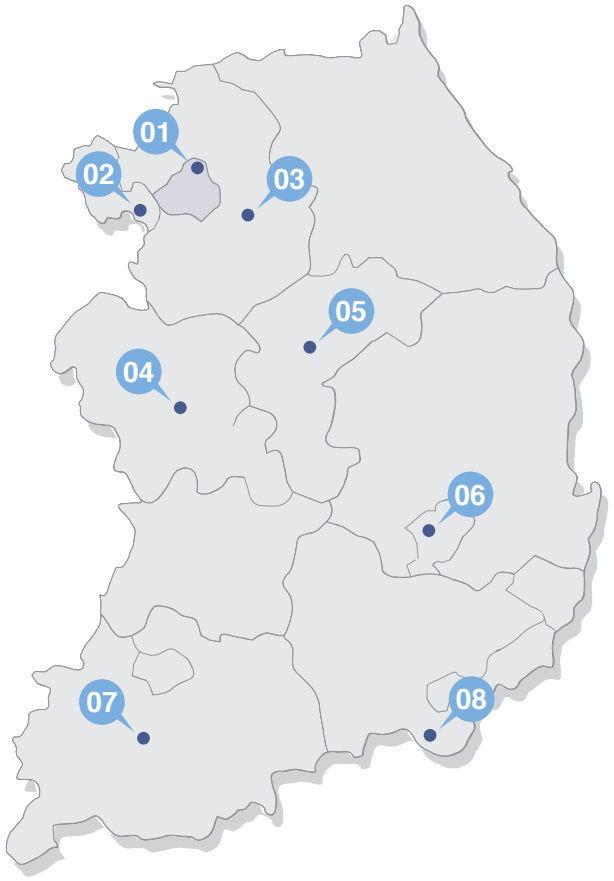
광주 07

구분	부지확보	영업인가	입주자모집
'15년	3,000	-	-
'16년	615	-	-
합계	**3,615**	**-**	**-**

부산 08

구분	부지확보	영업인가	입주자모집
'15년	-	-	-
'16년	1,436	336	-
합계	**1,436**	**335**	**-**

▪ 지역별 현황은 '16년 상반기 기준



※ 본 자료는 국토교통부 자료를 토대로 각색한 것임. 뉴스테이와 관련한 자세한 사항은 국토교통부에서 운영하는 뉴스테이 홈페이지 : http://www.molit.go.kr/newstay 및 뉴스테이 공식 블로그 : http://blog.naver.com/newstay 에서 확인 가능함

Contact Point

투자자문 | 박희원 이사
02-6001-2716
hwpark@syasset.com

LM | 홍영국 부장
02-6001-2745
hongyg@syasset.com

자산관리 | 이윤영 부장
02-6001-2651
yylee@syasset.com

주택임대관리 | 김상용 부장
02-6001-2585
smile@syasset.com

부지매입의뢰 | 이수정 부장
02-6001-2548
icris@syasset.com

리서치 | 최재견 팀장
02-6001-2712
zaijian@syasset.com

리테일 | 오재경 파트장
02-6001-2710
orangejk@syasset.com

자산실사 | 박병준 부장
02-6362-7900
pbj84155@syasset.com

신영은 인간이 생활하는
최적의 공간과 장소를 제공합니다

We strive to provide the most desirable place and space

신영그룹의 핵심가치

ShinYoung Group main value

01

남달리 생각하고
벽 없이 행동한다

02

현장에서 답을 찾고
반드시 해결한다

03

기본을 중시하고
원칙을 지킨다

04

고객의 만족과 직원의
행복을 추구한다

05

부동산을 넘어 새로운
문화를 선도한다

ShinYoung

· 부동산 종합개발
· Project Management
· 부동산 상품기획
· 부동산 컨설팅

ShinYoung ASSET

· 투자자문 서비스 (매입/매각, 임대차, 컨설팅)
· 자산관리 서비스 (PM, 자산실사, 운영 컨설팅)
· 레저사업 서비스 (레지던스 운영, 호텔, 컨설팅)
· 주택임대관리 서비스(자기관리형, 위탁관리형)

ShinYoung HOMES

· 주택임대관리 서비스 (자기관리형, 위탁관리형)
· 부동산중개 서비스

ShinYoung E&C

· 건축사업 (오피스 빌딩, 상업시설, 공공시설)
· 주택사업 (아파트 및 고급빌라 등 공동주택)
· 토목사업 (기반시설, 단지조성, 조경, 상하수도, 도로)

Daenong

· 종합섬유그룹
· 원사 생산 및 판매 (고강력 레이온 등 친환경 원사)
· 원단 생산 및 판매 (편직, 염색, 가공)
· 의류 생산 및 판매 (Knit 완제품 수출 – 미주, 일본)

ShinYoung Group Portfolio

▪ 송도 지웰 푸르지오 시티

▪ 세종 지웰 푸르지오

▪ 평택 지웰 푸르지오

▪ 청주 지웰시티 푸르지오

▪ 은평 지웰 테라스

▪ 기흥역 지웰 푸르지오

▪ 천안불당 지웰시티 푸르지오

▪ 역북 지웰 푸르지오

▪ 위례 지웰 푸르지오

▪ 광교 지웰홈스

▪ 서강역세권 개발

▪ 신설동 주거복합 임대사업

▪ 천안불당 지웰 더샵

▪ 강남 지웰홈스

▪ 청주 지웰시티 (1블록/2블록)

▪ 여수 웅천 지웰 (1~3차)

▪ 남양주 진접 지웰

▪ 화성 향남 지웰 (1차/2차)

▪ 인천 논현 지웰

▪ 용인 동백 지웰

▪ 수원 로얄팰리스

▪ 서머셋팰리스 서울

▪ 용인 죽전 프로방스

▪ 분당 시그마III

▪ 분당 로얄팰리스

▪ 분당 시그마II

ShinYoung ASSET

▪ 창원 드림타운
(임대관리 PM)

▪ 수원 권선 꿈에그린 뉴스테이
(임대관리 PM)

▪ 인천 서창 꿈에그린 뉴스테이
(임대관리 PM)

▪ 마제스타 시티(LM)

▪ 파르나스 타워(LM)

▪ 그랑서울(LM)

▪ 아셈타워(LM)

▪ 창원 드림타운(임대관리 PM)

▪ 지밸리 비즈플라자(PM)

▪ 디큐브시티(PM)

▪ H 스퀘어(PM / LM)

▪ 청주 지웰시티

ShinYoung E&C

▪ 충주 지웰

▪ 삼척 교동 지웰

▪ 포항 동해 코아루

▪ 울산 신정 지웰

▪ 청라 지웰에스테이트

▪ 주안 지웰에스테이트

▪ 김포 고촌 라마다앙코르 호텔

▪ 영종도 복합건물

▪ 서초동 복합시설

▪ 수원 서둔동 자동차매매센터

▪ 서초 지웰타워

▪ 여수 세계엑스포 스카이타워

▪ BAT코리아 사천공장

▪ 부산 동래 지웰

Daenong

▪ 대농 청원공장

▪ 대농 청원공장 내부

▪ 대농 인도네시아법인

▪ 대농 인도네시아법인 내부

(주)신영 서울특별시 강남구 영동대로 517 3층(삼성동)
Tel 02-6001-2500 / Fax 02-6001-2525 / www.shinyoung21.com

(주)신영에셋 서울특별시 강남구 영동대로 517 11층(삼성동)
Tel 02-6001-2700 / Fax 02-6001-2727 / www.syasset.com

(주)신영홈스부동산중개법인 서울특별시 강남구 자곡로 202 1층
Tel 20-451-0022 / Fax 02-3412-2454

신영건설(주) 서울특별시 강남구 테헤란로 401 5층(삼성동)
Tel 02-3429-0400 / Fax 02-3429-0402 / www.shinyoungenc.com

(주)대농 서울특별시 강남구 선릉로 514 성원빌딩 13층
Tel 02-2009-4500 / Fax 02-2009-4554 / www.daenong21.com

신영그룹 http://www.shinyoung21.com

G well (지웰)이란?

행복한 삶의 공간을 의미하며, 부동산 전문가 신영이 만드는 주거 브랜드입니다
http://www.g-well.co.kr

OFFISCOPE
2017
First Quarter