

O F F I C E
M A R K E T
R E P O R T



OFFISCOPE
2017
Second Quarter

2nd

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

해외 오피스시장 동향

Company Overview

회사명

주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋

대표자

대표이사 정춘보 / 대표이사 김성환

종업원 수

80명 / 155명

자본금

자본금 100억원 / 자본금 50억원

CONTENTS

2017년 2/4분기 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)

구축 및 운영

빌딩 매니지먼트업

부동산 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

16

오피스 매매시장 동향

매매시장 분석 및 전망

22

오피스 분양시장 동향

분양시장 분석 및 전망

26

부록

간접투자상품 설정 현황

경제 동향

해외 오피스시장 동향

오피스 시장 Trend

1. 주요 ISSUE

2017년 2/4분기 발생했던 주요 매매 사례, 신규공급 사례, 임대차계약 사례, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스시장 관련 내용을 일목요연하게 정리하였음

| | |
|-----------|--|
| 매매 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ NH아문디자산운용이 5월 30일 중구 을지로2가 소재 유안타증권빌딩을 2,170억원에 매입해 소유권 이전을 완료하였음 ▶ 한샘이 5월 31일 마포구 상암동 소재 팬택R&D센터를 1,568억원에 매입해 등기를 완료하였음 ▶ 우원개발이 6월 19일 서초구 서초동 소재 아가월드빌딩을 399억원에 매입해 소유권 이전을 완료하였음 ▶ 이지스자산운용이 6월30일 중구 수표동 소재 시그니처타워를 7,260억원에 매입하였음 ▶ 유경PSG자산운용이 6월 29일 서초구 서초동 소재 하이트진로 서초사옥을 공모자금을 모집해 1,810억원에 인수하였음 |
| 준공 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 오피스 분양상품인 강서구 마곡동 소재 마곡나루역 보타닉 비즈타워가 4월 19일 준공되었음 ▶ 오피스 분양상품인 강서구 마곡동 소재 마곡 센트럴타워2가 4월 25일 사용승인을 받았음 ▶ 강남구 역삼동 소재 투에이치타워가 5월 25일에 준공되었음 ▶ 성동구 성수동2가 소재 BMW 도이치모터스 성수사옥이 6월 15일 완공됐음 ▶ 서초구 서초동 소재 마제스타시티(서초 꽃마을 5구역 오피스)가 6월 29일 준공되었음 |
| 이전 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 쿠팡이 송파구 신천동 소재 타워730으로 이전하였음 ▶ 블리자드코리아가 강남구 삼성동 소재 파르나스타워로 이전하였음 ▶ JT캐피탈이 중구 태평로2가 소재 태평로빌딩으로 이전하였음 ▶ 구찌코리아가 강남구 삼성동 소재 아셈타워로 본사를 이전하였음 ▶ 신한카드가 중구 을지로2가 파인애비뉴 빌딩으로 본사를 이전할 예정임 |
| 동향 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ ARA가 칸서스자산운용 인수 우선협상대상자로 선정됐음 ▶ HDC자산운용이 리츠 자산관리회사(AMC) 예비인가를 취득하였음 ▶ 이퀄자산운용이 한상수 전 삼성자산운용 헤지펀드 본부장에 피인수 및 한앤파트너스자산운용으로 사명을 변경하였음 ▶ DS자산운용이 부동산 전문 운용사인 RS자산운용 신설인가를 신청하였음 ▶ 국제자산운용, 수성자산운용, 지브이에이자산운용, 켄 달스퀘어자산운용, 쿼터백자산운용, 티엘자산운용 6개 자산운용사 금융투자협회 정회원 신규 가입하였음 |
| 분양 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 강서구 마곡동 소재 마곡컨즈파크트웰브가 4월부터 오피스 상품에 대한 분양을 개시하였음. 동 빌딩의 오피스 면적은 10,013㎡임 ▶ 강서구 마곡동 소재 마곡 지웰타워가 5월부터 오피스 상품에 대한 분양을 개시하였음. 동 빌딩의 오피스 면적은 7,970㎡임 ▶ 강서구 마곡동 소재 에이스타워가 6월부터 오피스 상품에 대한 분양을 개시하였음. 동 빌딩의 오피스 면적은 9,098㎡임 |
| 정책 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 국토교통부가 지난 6월 9일 공공기관이 보유한 중전부동산 15곳에 대한 투자설명회를 열었음 |

1. 조사 개요

조사 대상 및 내용 | 서울 소재 연면적 25,000㎡ 이상 또는 10층 이상의 401개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, Tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함

조사 기간 | 2017년 4월 1일 ~2017년 6월 30일

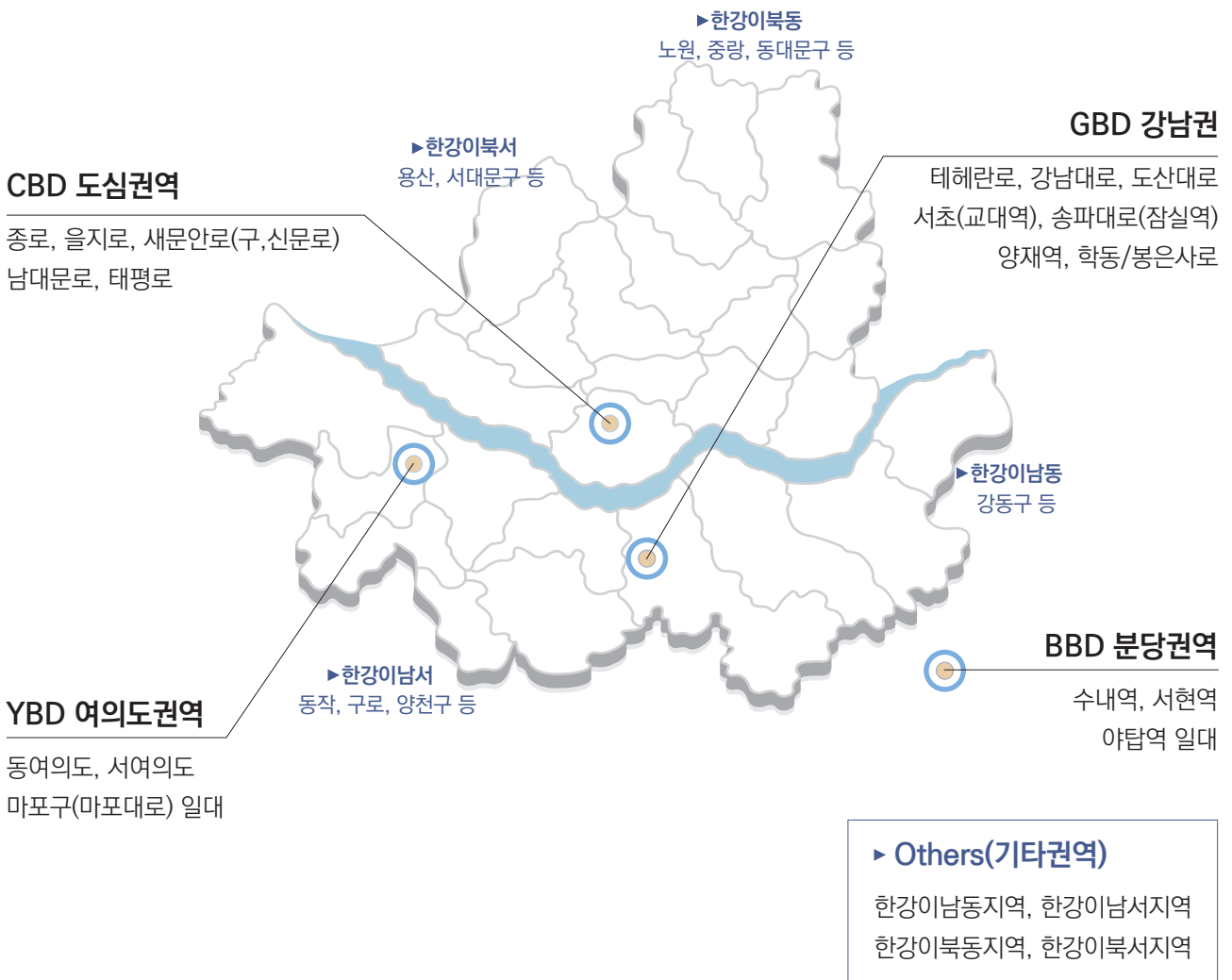
조사 권역

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



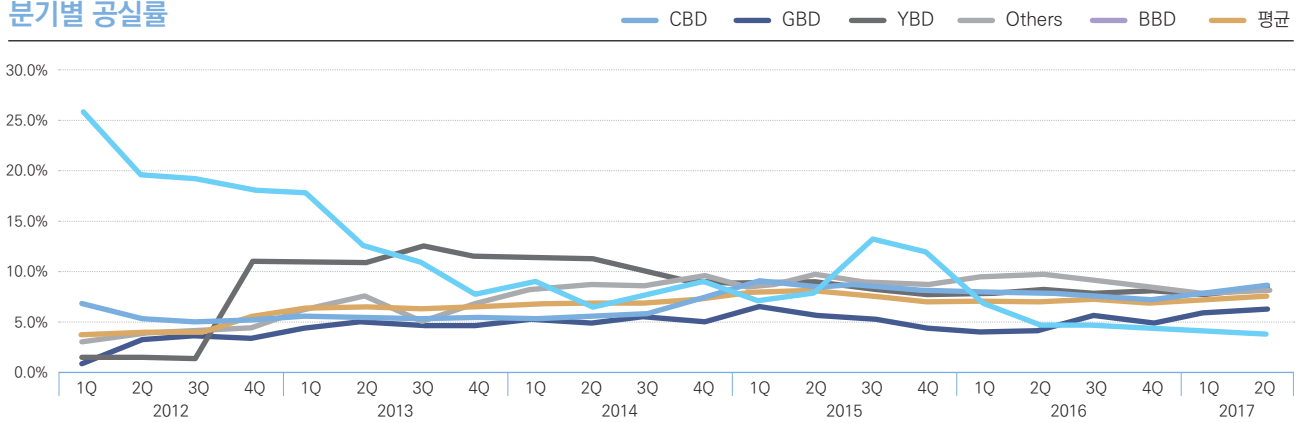
오피스 임대시장 동향

2. 임대시장 현황(종합)

(단위: 천원/3.3㎡)

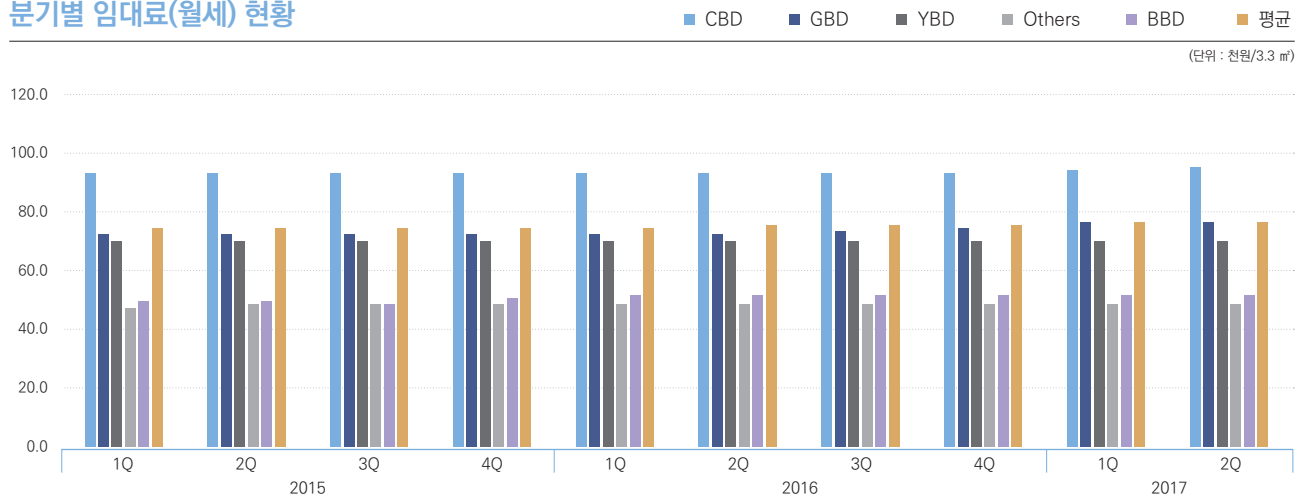
| 구분 | 평균 | CBD | GBD | YBD | Others | BBD |
|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 보증금 | 825.5 ▲0.5% | 930.2 ▲0.3% | 920.1 ▲0.6% | 732.3 ▲0.5% | 553.8 ▲0.3% | - |
| 월세 | 77.2 ▲0.5% | 95.5 ▲0.6% | 77.4 ▲0.8% | 71.2 ▲0.5% | 48.6 ▼0.5% | - |
| 관리비 | 34.2 ▲0.4% | 38.9 ▲1.2% | 34.0 ▼0.4% | 33.1 ▲0.6% | 26.7 ▲0.1% | - |
| 공실률 | 8.5% ▲0.5%p | 9.2% ▲1.0%p | 7.3% ▲0.2%p | 9.0% ▲0.5%p | 8.9% ▲0.1%p | 4.6% ▼0.4%p |

분기별 공실률



2/4분기 서울 주요 권역 오피스빌딩의 평균 공실률은 전분기 대비 0.5%p 상승한 8.5%로 조사됐음. 기존 임차인의 타 권역 유출 등으로 공실이 증가한 CBD 공실률 상승 폭이 상대적으로 컸음. 이를 제외한 나머지 권역의 경우 신규 공급 급감에 따라 대체로 강보합권에 머물렀음

분기별 임대료(월세) 현황



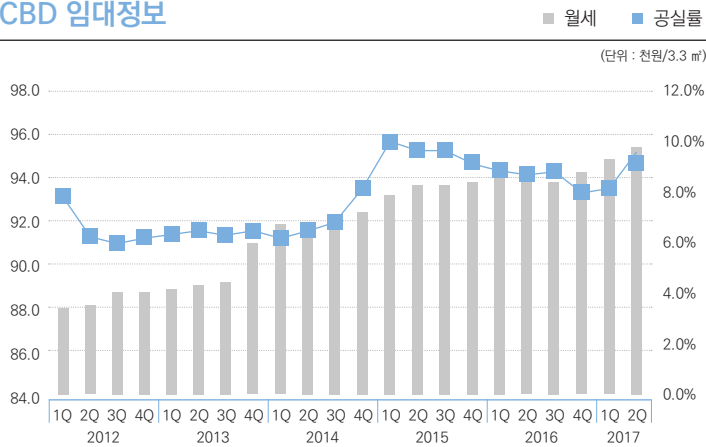
2/4분기 서울 소재 오피스빌딩의 평균 임대료는 77.2천원으로 전분기 대비 0.5% 상승한 것으로 나타났음. 대부분 권역에서 동결사례가 많아 임대료 변동 폭은 크지 않았음. 일부 손바뀜이 있던 빌딩에서 큰 폭의 조정 사례가 나타났지만, 손바뀜 이후 사옥형에서 임대형으로 바뀐 빌딩과 반대의 경우로 변경된 빌딩들 간 조정 폭이 상쇄하면서 임대료 변동 폭은 보합권을 벗어나지 않았던 것으로 분석됨

2. 임대시장 현황(권역별)

CBD

- 공실률** CBD 공실률은 전분기 대비 1.0%p 상승한 9.2%로 조사됐음. LG와 삼성 등 대기업 계열사를 중심으로 한 임차 수요의 타 권역 유출에 따른 공실 증가로 3대 권역 중 가장 높은 상승률을 기록함
- 임대료** CBD 평균 월세는 3.3㎡당 95.5천원으로 확인됐음. 전분기 대비 0.6% 상승하였음. 소유주 변경 후 임대료를 큰 폭으로 인상한 사례가 발생한 반면에 사옥 비중이 컸던 빌딩이 임대형으로 전환되면서 기준가격을 현실화한 사례가 조사돼 상승분이 일정 부분 상쇄되었음

CBD 임대정보

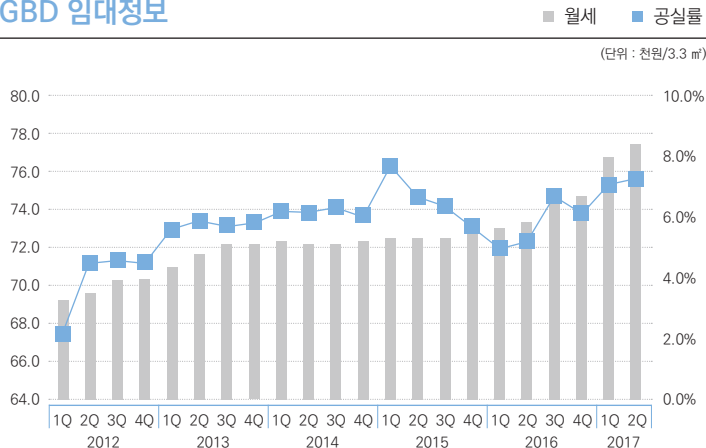


| | |
|------------|------------|
| 공실률 | 보증금 |
| 9.2% | 930.2 |
| ▲1.0%p | ▲0.3% |
| 월세 | 관리비 |
| 95.5 | 38.9 |
| ▲0.6% | ▲1.2% |

GBD

- 공실률** GBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p 소폭 상승한 7.3%로 조사됐음. 금분기 동 권역 내 프라임급 오피스 빌딩인 마제스타시티 (82,770㎡)가 공급됐지만, 파르나스타워에서 대형 공실면적(법무법인 울촌, 카카오프렌즈, 신세계프라퍼티)이 해소되면서 공실률 상승 폭을 축소하였음
- 임대료** GBD 평균 월세는 3.3㎡당 77.4천원으로 조사됐음. 일부 손바뀜이 있었던 빌딩에서 큰 폭의 조정 사례가 발견됐으며 권역 평균을 상회하는 고임대가 신축빌딩(마제스타시티)의 신규공급으로 3대 권역 중 가장 높은 상승률을 나타냄

GBD 임대정보



| | |
|------------|------------|
| 공실률 | 보증금 |
| 7.3% | 920.1 |
| ▲0.2%p | ▲0.6% |
| 월세 | 관리비 |
| 77.4 | 34.0 |
| ▲0.8% | ▼0.4% |

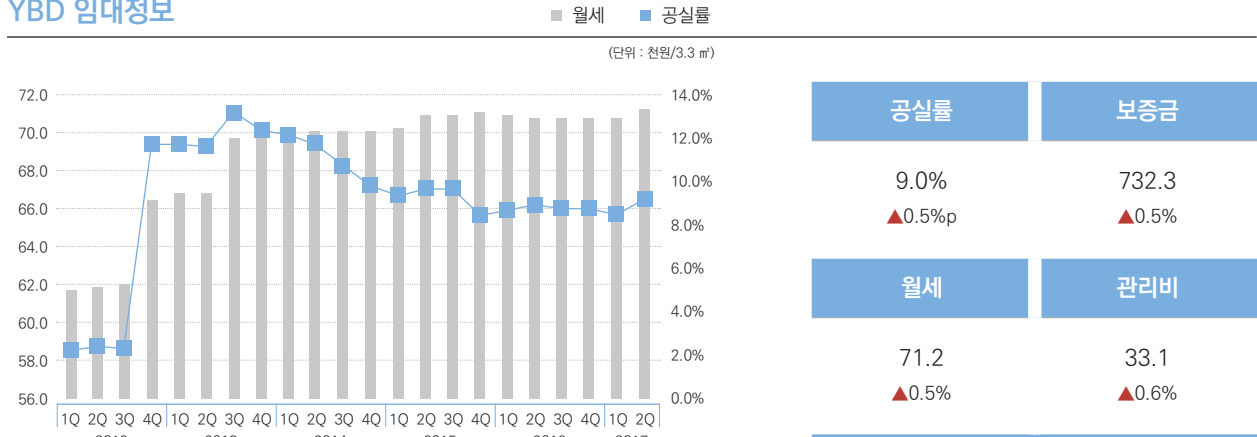
오피스 임대시장 동향

2. 임대시장 현황(권역별)

YBD

- 공실률** YBD 공실률은 전분기 대비 0.5%p 오른 9.0%로 집계됐음. 동여의도 증권가 밀집지역에 중대형 공실이 발생하면서 공실률 상승을 이끌었음. 다만, 1/4분기 신규공급됐던 빌딩에서 일부 공실면적이 해소됨에 따라 상승 폭은 우려만큼 크지 않았던 것으로 관측됨
- 월세** YBD 평균 월세는 3.3㎡당 71.2천원으로 조사됐음. 전분기 대비 0.5% 상승했음. 대부분 빌딩이 임대료를 동결했으나 서여의도, 마포권역 일부 빌딩이 기존 임대료를 상향 조정한 데 따른 것임

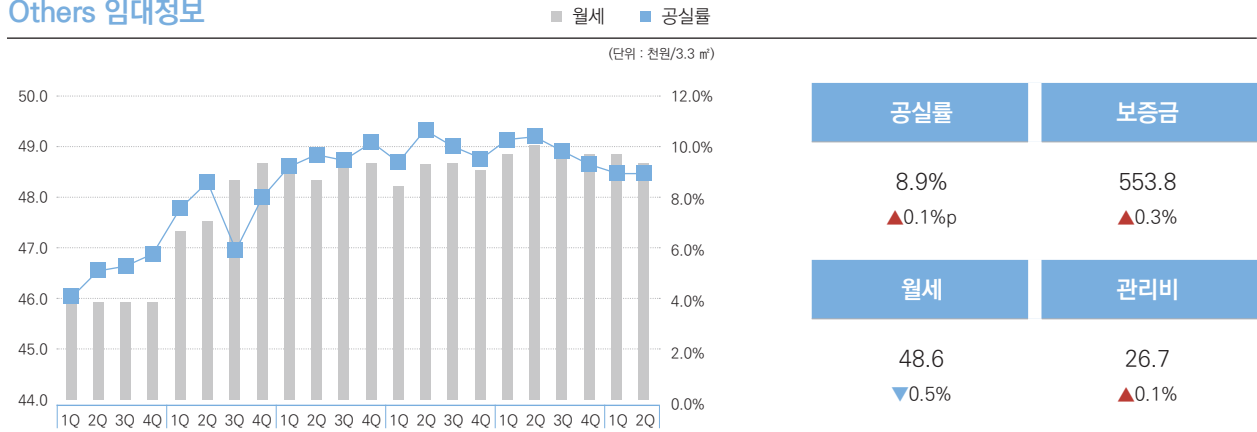
YBD 임대정보



Others

- 공실률** 서울 기타지역 공실률은 전분기 대비 0.1%p 소폭 상승한 8.9%로 조사됐음. 한강이북서지역 상암DMC와 한강이남서지역 영등포에 중대형공실이 발생했으나, 기존 공실이 일부 해소된 덕에 권역 전체 공실률은 소폭 상승하는 데 그침
- 월세** 서울 기타지역 평균 월세는 3.3㎡당 48.6천원으로 확인됐음. 전분기 대비 0.5% 하락했음. 대부분 빌딩에서 임대료를 동결했으나 영등포와 상암DMC 일부 공실 빌딩이 임대료를 다소 큰 폭으로 하향 조정했기 때문으로 풀이됨

Others 임대정보

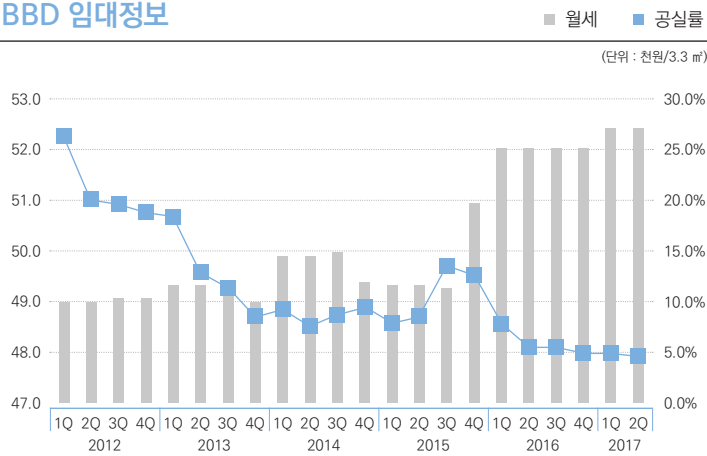


2. 임대시장 현황(권역별)

BBD

- 공실률** BBD 공실률은 전분기 대비 0.4%p 하락한 4.6%로 조사됐음. 1/4분기에 리모델링 후 재공급된 서영빌딩에서 이미 1/3에 달하는 면적이 임대됐고, BS타워 등에서 대규모 공실이 해소됨에 따라 동 권역 공실률도 하락한 것으로 분석됨
- 월세** BBD 평균 월세는 전분기와 같은 3.3㎡당 52.4천원으로 조사됐음. 이번 분기에 임대료를 조정한 빌딩은 없었음

BBD 임대정보



| | |
|------------|------------|
| 공실률 | 보증금 |
| 4.6% | 544.0 |
| ▼0.4%p | - |
| 월세 | 관리비 |
| 52.4 | 25.8 |
| - | - |

오피스 임대시장 동향

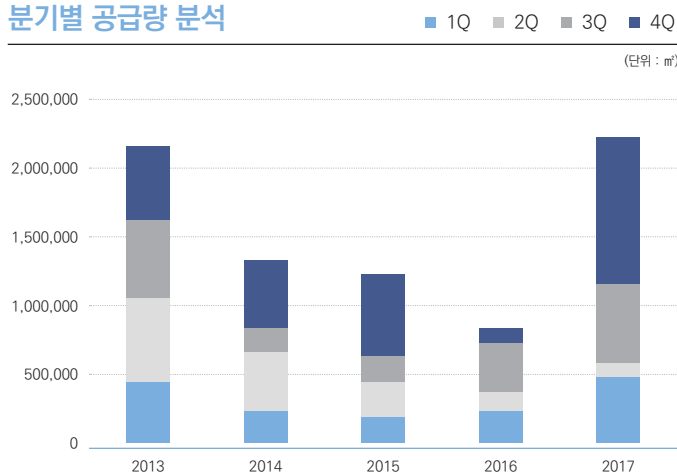
3. 수급 동향 분석

신규 공급 오피스

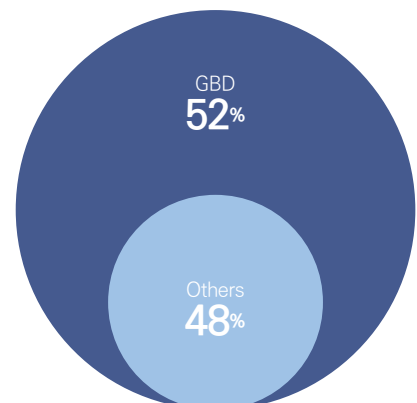
| 권역 | 빌딩명 | 소재지 | 규모 | 연면적(㎡) | 준공일 |
|--------|-----------------|--------------------|--------|---------|--------|
| GBD | 투에이치타워 | 강남구 선릉로93길 (역삼동) | B5/11F | 4,998 | 2017.5 |
| | 마제스타시티 | 서초구 선릉로 (서초동) | B7/17F | 82,770 | 2017.6 |
| Others | 마곡나루역 보타닉 비즈타워 | 강서구 마곡중앙5로1길 (마곡동) | B4/12F | 21,787 | 2017.4 |
| | 마곡 센트럴타워2 | 강서구 마곡서로 (마곡동) | B3/13F | 19,208 | 2017.4 |
| | 마곡나루역 보타닉 파크타워 | 강서구 마곡중앙로 (마곡동) | B5/12F | 23,319 | 2017.5 |
| | BMW 도이치모터스 성수사옥 | 성동구 동일로 (성수동2가) | B3/12F | 15,310 | 2017.6 |
| 합계 | 6 PJT | - | - | 167,392 | - |

- 신규 공급 규모** 2017년 2/4분기 신규 공급 오피스는 총 6동, 공급면적 합계는 167,392㎡로 조사됐음. 이번 분기 공급예정이던 물량이 대부분 이월되면서 공급면적 기준으로 전분기(453,197㎡) 대비 63.06% 감소한 수치임. 당초 2/4분기 공급예정이던 EBS 디지털통합사옥과 GBD 소재 중소형 빌딩 등 6동의 준공이 지연되면서 공급면적이 크게 줄어든 것으로 확인됨. 따라서, 올해 3분기에 당초 준공 예정인 18동의 빌딩이 계획대로 준공될 경우, 2분기에서 이월된 빌딩의 가세로 공급면적이 큰 폭으로 늘어날 가능성이 큼
- 권역별 공급면적** 세부 권역별로 살펴보면, 두 동의 오피스가 공급된 GBD가 전체 공급 면적의 52%를 차지하며 신규 공급을 주도했고, 네 동의 오피스가 공급된 서울 기타지역은 48%를 차지했음. CBD, YBD, BBD는 이번 분기에 신규 공급이 없었던 것으로 조사됐음
- 공급시장 분석** 2/4분기 공급 시장은 전분기 대비 신규 공급이 크게 줄면서, 임대시장에 미친 영향도 제한적이었음. 다만, GBD는 프라임급 오피스 빌딩인 마제스타시티가 들어서면서 공실률과 임대료에 제한적인 영향을 미친 것으로 분석됨. 그 외 지역에는 신규 공급 물량의 감소로 이렇다 할 영향은 없었던 것으로 판단됨

분기별 공급량 분석



권역별 공급비율



주요 공급 오피스

GBD

투에이치타워



- 규 모 : B5/11F
- 연면적 : 4,998㎡
- 대지면적 : 484㎡
- 강남구 선릉로93길
- 준 공 : 2017.05
- 건폐율 : 59.97%
- 용적률 : 644.37%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 18대
- 용 도 : 업무

- 시행/시공 : 개인/㈜ KR종합건설
- 접근성 : 2호선, 분당선 선릉역 도보 3분
- 위 치 : 선릉역사거리에서 르네상스호텔사거리 방면 테헤란로변 이면도로 소재
- 특 징 : 전용률 60%

GBD

마제스타시티(서초 꽃마을 5구역 오피스)



- 규 모 : B7/17F
- 연면적 : 82,770㎡
- 대지면적 : 15,957㎡
- 서초구 서초대로
- 준 공 : 2017.06
- 건폐율 : 47.44%
- 용적률 : 399.87%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 1,445대
- 용 도 : 업무/근생/주거

- 시행/시공 : 엠스퀘어PFV(주)/현대엔지니어링(주)
- 접근성 : 2호선 서초역 도보 4분
- 위 치 : 대법원 맞은 편 명달로변 소재
- 특 징 : 전체 연면적 147,912㎡ 중 82,770㎡가 오피스 면적이며, A, B동 두 개동으로 구성돼 있음

Others

마곡나루역 보타닉 비즈타워



- 규 모 : B4/12F
- 연면적 : 21,787㎡
- 대지면적 : 2,393㎡
- 강서구 마곡중앙5로1길
- 준 공 : 2017.04
- 건폐율 : 59.89%
- 용적률 : 599.54%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 176대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 케이트플래닝/고려개발
- 접근성 : 9호선 마곡나루역 도보 3분
- 위 치 : 마곡나루역 인근 마곡중앙5로 이면도로 소재
- 특 징 : 오피스 분양상품

Others

마곡 센트럴타워2



- 규 모 : B3/13F
- 연면적 : 19,028㎡
- 대지면적 : 2,296㎡
- 강서구 마곡서로
- 준 공 : 2017.04
- 건폐율 : 58.95%
- 용적률 : 599.86%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 160대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : ㈜블루오션알앤씨/GS네오텍
- 접근성 : 9호선 마곡나루역 도보 4분
- 위 치 : 마곡중앙5로와 마곡서로 교차로 코너 인근 마곡서로변 소재
- 특 징 : 오피스 분양상품, 섹션오피스 171실

오피스 임대시장 동향

주요 공급 오피스

Others

마곡나루역 보타닉 파크타워

- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 23,319㎡
- 대지면적 : 2,312㎡
- 강서구 마곡중앙로
- 준공 : 2017.05
- 건폐율 : 58.29%
- 용적률 : 599.11%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 179대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 다인산업개발/신명종합건설
- 접근성 : 9호선 마곡나루역 도보 2분
- 위치 : 신방화역사거리에서 마곡나루역 방면 마곡중앙5로 이면도로 소재
- 특징 : 오피스 분양상품, 섹션오피스 144실

Others

BMW 도이치모터스 성수사옥

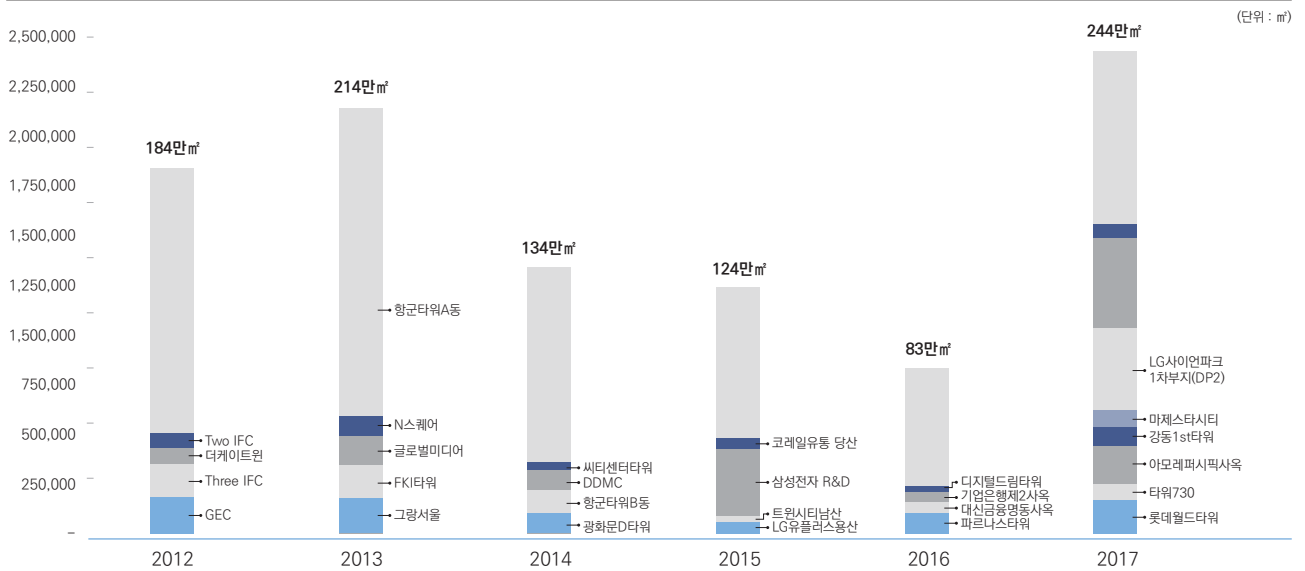
- 규모 : B3/12F
- 연면적 : 15,310㎡
- 대지면적 : 2,110㎡
- 성동구 동일로
- 준공 : 2017.06
- 건폐율 : 58.97%
- 용적률 : 399.87%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 178대
- 용도 : 업무/자동차관련

- 시행/시공 : 도이치모터스/㈜삼호, 두창건설(주)
- 접근성 : 2호선, 7호선 건대입구역 도보 9분
- 위치 : 성수대교 복단 교차로 코너 소재
- 특징 : 복합 전시장, 서울 최대규모 서비스센터

2017년 3/4분기 주요 공급 예정 오피스

| 권역 | 빌딩명 | 소재지 | 규모 | 연면적(㎡) | 준공일 |
|--------|--------------------------|--------------------|--------|---------|-------------------------|
| CBD | 하나은행본점빌딩 | 중구 을지로(을지로1가) | B6/26F | 49,500 | 전면 리모델링 및 증축 예정 |
| GBD | 한성 청담빌딩 | 강남구 도산대로(청담동) | B7/16F | 22,614 | 학동사거리 인근 도산대로변 소재 |
| Others | 마곡지구 퀸즈파크나인 | 강서구 공항대로(가양동) | B5/13F | 69,217 | 오피스 분양상품 |
| | 마곡사이언스타 | 강서구 마곡중앙6로(마곡동) | B4/13F | 24,995 | 오피스 분양상품 |
| | 희성그룹 마곡 통합연구센터 | 강서구 마곡중앙8로(마곡동) | B5/7F | 26,562 | 희성그룹 R&D센터 |
| | 용산역 전면 2구역 재개발 (푸르지오 씨밋) | 용산구 한강대로21길(한강로2가) | B9/39F | 24,725 | 연면적 150,738.12㎡ 중 오피스면적 |
| 수도권 | 이스트센트럴타워 (래미안 강동팰리스) | 강동구 천호대로(천호동) | B6/45F | 100,871 | 복합빌딩 중 오피스동 면적 |
| | EBS디지털통합사옥 | 일산동구 태극로(장항동) | B3/20F | 61,585 | 한류월드 부지 내 건축 |

연도별 오피스 공급량



공급물량 급증 전망

3/4분기 신규 공급 예정 물량은 516,546㎡로 조사됐음. 2/4분기에서 이월된 6동의 오피스와 당초 3/4분기 공급예정인 18동이 계획대로 공급될 경우, 공급면적이 큰 폭으로 확대될 것으로 예상됨. 3/4분기에는 EBS디지털통합사옥, 이스트센트럴타워 등의 프라임급 오피스빌딩 공급이 예정돼 있음

CBD 공급 재개

2/4분기 숨고르기에 들어갔던 CBD의 공급이 재개될 전망이다. 3/4분기 CBD에 KEB하나은행본점빌딩의 공급이 계획돼 있음. 3/4분기 공급예정 물량 이후로 당분간 CBD에 신규 공급 물량은 없는 것으로 확인됐음

서울 기타지역 공급량 폭증

2017년 3/4분기 신규 공급 물량의 대부분은 서울 기타지역에 집중될 전망이다. 12동의 오피스가 공급될 예정인 마곡지구를 비롯해 성수동, 용산 등지에서도 신규 물량이 계획돼 있음. 이 밖에도 강동구에 프라임급 오피스빌딩인 이스트센트럴타워가 공급될 예정이고, 수도권(일산)에도 프라임급 오피스빌딩이 공급될 것으로 관측됨

오피스 임대시장 동향

3. 수급 동향 분석

주요 임대차 활동

| 권역 | 빌딩명 | 소재지 | 임차인 | 임차면적(㎡) | 날짜 |
|--------|-------------|--------------------|----------|---------|---------|
| CBD | 파인에비뉴A동 | 중구 을지로(을지로2가) | 신한카드 | 37,700 | 2017. 6 |
| | 서울스퀘어 | 중구 한강대로(남대문로5가) | SK플래닛 | 26,800 | 2017. 5 |
| | KT&G 을지로타워 | 중구 마른내로(초동) | CJ푸드빌 | 10,400 | 2017. 4 |
| | 순화타워 | 중구 세종대로7길(순화동) | 영우디지털 | 9,320 | 2017. 6 |
| | 부영태평로빌딩 | 중구 세종대로(태평로2가) | 신한은행 | 9,120 | 2017. 6 |
| GBD | 파르나스타워 | 강남구 테헤란로(삼성동) | 법무법인 율촌 | 21,700 | 2017. 4 |
| | 아이파크타워 | 강남구 영동대로(삼성동) | 매트라이프생명 | 14,100 | 2017. 6 |
| | 마제스타시티 | 서초구 서초대로(서초동) | 올림푸스코리아 | 7,710 | 2017. 4 |
| | 마제스타시티 | 서초구 서초대로(서초동) | 녹십자아이메드 | 7,710 | 2017. 4 |
| | 삼성제일빌딩 | 강남구 테헤란로(역삼동) | 농협생명 | 3,630 | 2017. 4 |
| YBD | 효성해링턴스퀘어 | 마포구 마포대로(도화동) | 계절밥상 | 1,960 | 2017. 4 |
| | K-Tower | 영등포구 국제금융로8길(여의도동) | HP | 1,830 | 2017. 4 |
| | 삼성생명 여의도 빌딩 | 영등포구 국제금융로2길(여의도동) | 시몬느자산운용 | 1,800 | 2017. 4 |
| | Three IFC | 영등포구 국제금융로(여의도동) | AZ 파이낸셜 | 580 | 2017. 4 |
| | 유화증권빌딩 | 영등포구 국제금융로2길(여의도동) | 나눔로또 | 330 | 2017. 4 |
| Others | JET 플라츠 | 금천구 가산디지털1로(가산동) | 한빛소프트 | 2,550 | 2017. 4 |
| | 동서울종합터미널 | 광진구 강변역로(구의동) | 한샘 | 2,290 | 2017. 4 |
| | 코리아빌딩 | 구로구 경인로(신도림동) | 메타넷 | 1,700 | 2017. 4 |
| | JET 플라츠 | 금천구 가산디지털1로(가산동) | 한국산업안전협회 | 1,650 | 2017. 4 |
| | 더프라임타워 | 용산구 원효로90길(원효로1가) | 한일네트웍스 | 660 | 2017. 6 |
| BBD | BS타워 | 분당구 황새울로258번길(수내동) | 한국투자저축은행 | 2,970 | 2017. 4 |
| | 분당M타워 | 분당구 구미로(구미동) | 테크니컬러 | 2,270 | 2017. 6 |
| | 미래에셋벤처타워 | 분당구 판교역로241번길(삼평동) | 카카오 | 1,880 | 2017. 4 |

임대차활동 주요 특징

| 특징 | 내용 | 비고 |
|--------------------|---|---|
| 중대형 면적 이전 사례 속출 | 전분기에 이어 금분기에도 중대형 면적 이전 임차 사례가 다수 조사되었음. CBD에서 신한카드가 파인애비뉴 A동을 임차하기로 계약을 체결하였고, SK플래닛은 서울스퀘어 일부 층을 임차하였음. CJ푸드빌은 KT&G을 지로타워와 임대차 계약을 맺었음. GBD에서는 임대시장의 큰 관심을 모았던 법무법인 율촌이 섬유센터를 떠나 파르나스타워로 이전기로 합의하였음. CBD와 GBD에 신규 공급된 빌딩과 손바뀜이 일어난 빌딩 위주로 중대형 면적을 사용할 임차인을 유치하면서 대규모 공실면적을 해소한 사례가 속출했음 | <ul style="list-style-type: none"> · 신한카드 : 37,700㎡ · SK플래닛 : 26,800㎡ · 법무법인 율촌 : 21,700㎡ · CJ푸드빌 : 10,400㎡ |

4. 임대시장 전망(2017년 하반기)

| 구분 | 내용 | 비고 |
|------|--|---|
| 임대가 | 1/4분기 롯데월드타워의 신규 공급으로 1%대를 잠시 회복했던 임대료 상승률은 2/4분기에 고임대가 신축빌딩 공급과 손바뀜 이후 임대 호가 인상과 같은 변수가 사라지면서 보험세로 돌아섰음. 하반기 역시 상반기와 유사한 트렌드가 반복될 것으로 예상됨. 시장 전체적으로는 대부분의 빌딩이 임대료를 동결하면서 보험세를 나타낼 것으로 예측되지만, 권역 평균을 상회하는 고임대가 대형빌딩이 공급 예정인 서울 기타권역과 GBD의 권역 평균 임대료는 해당 빌딩의 공급 시기에 소폭이지만 상승할 것으로 전망됨 | GBD, Others ↑ CBD, YBD, BBD → |
| 공실률 | 상반기 신규 공급이 줄었음에도 1/4분기(0.3%p)와 2/4분기(0.5%p) 모두 공실률이 소폭이지만 상승세를 나타냈음. 오피스 임차 수요 또한 부진했다는 증거임. 신규 공급이 본격화되는 하반기에는 1차적으로 신규 공급이 집중되는 서울 기타권역과 GBD를 중심으로 공실률이 큰 폭으로 상승할 전망이며, 2차적으로는 마곡지구 이전 예정 업체가 다수 포진해있는 YBD가 기존 빌딩의 대형 공실 공급으로 공실률이 급등할 것으로 예상됨. 이에 8%대 중반의 서울시 전체 임대시장 공실률이 연말에는 두 자릿수까지 급등할 가능성이 큼. 다만, 신규 공급 물량이 상대적으로 크지 않고, 권역 외부로 임차인 이탈이 많지 않은 CBD와 BBD는 소폭 상승 내지는 보험세를 유지할 것으로 관측됨 | Others, YBD ↑↑ CBD, BBD → |
| 신규공급 | 2/4분기 공급 예정 물량 다수가 3/4분기로 준공이 이월됐음. 다만, 2/4분기 신규 공급이 크게 줄었음에도 불구하고 공실률이 소폭이지만 상승하였음. 따라서, 이월분이 더해져 상반기 대비 신규 공급이 3배 이상 늘어나는 하반기 오피스시장의 가장 큰 변수는 신규 공급이 될 전망이다 권역별로는 서울 기타권역이 121만㎡로 하반기 예정 물량의 약 80%를 차지함. LG 사이언스파크를 비롯한 다수의 R&D시설과 오피스 분양상품이 준공 예정인 마곡지구, 강동구 강동퍼스트타워, 영등포 영시티(방림방적부지), 용산 아모레퍼시픽사옥 등 대형 오피스가 다수 준공 예정에 있음. 이어, 삼성생명 일원동빌딩을 비롯해 약 23만㎡ 내외가 공급되는 GBD가 3대 권역 중에서는 가장 많은 공급 물량이 계획돼 있음. CBD는 프라이밍 규모의 KEB하나은행본점이 공급될 예정이며, 나머지 YBD, BBD 및 수도권은 공급 물량이 줄어들거나 없을 것으로 관측됨 | Others ↑↑ GBD ↑↑ CBD, 수도권 ↑ YBD, BBD → |

오피스 매매시장 동향

1. 시장 동향

🔍 **조사 대상 및 내용** | 서울시와 분당권역 소재 연면적 3,300㎡ 이상의 오피스 빌딩 중 2017년 2/4분기 동안 소유권 변동(등기 부상 소유권 이전 기준)이 있었던 사례를 대상으로 매각금액, 용도, ㎡당 매매가, 매수자 유형 및 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함

🔍 **조사 기간** | 2017년 4월 1일 ~ 2017년 6월 30일

🔍 주요 매매 사례

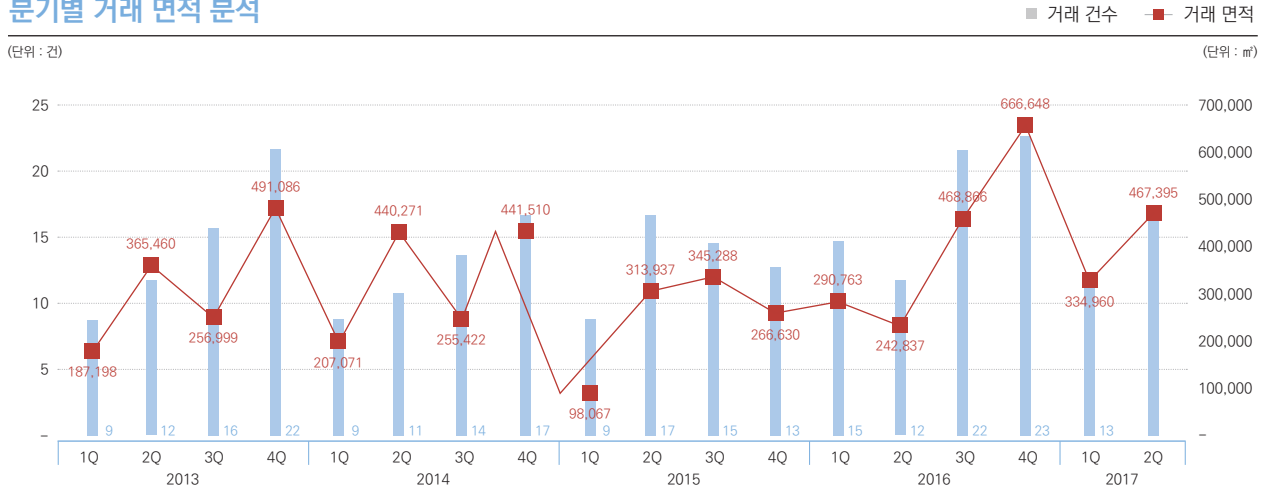
| 권역 | 빌딩명 | 주소 | 거래면적(㎡) | 매도자 | 매수자 |
|--------|------------|------------------|---------|----------------|-----------|
| CBD | 유안타증권빌딩 | 중구 을지로(을지로2가) | 28,024 | 하나자산운용 | NH아문디자산운용 |
| | 알파빌딩 | 종로구 종로(서린동) | 13,519 | 리프인베스트먼트트게엠바하 | 인트러스투자운용 |
| | 수송스퀘어 | 종로구 율곡로2길(수송동) | 50,313 | 이지스자산운용 | 이지스자산운용 |
| | 시그니처타워 | 중구 청계천로(수표동) | 99,997 | 신한BNP파리바자산운용 | 이지스자산운용 |
| GBD | 해암빌딩 | 강남구 영동대로(대치동) | 37,556 | 월드와이드컨설팅 등 3개사 | 글로벌세아 |
| | 나래빌딩 | 강남구 테헤란로(역삼동) | 13,973 | 개인 5명 | JS자산운용 |
| | 삼성생명역삼동빌딩 | 강남구 강남대로(역삼동) | 32,686 | 삼성생명보험 | 삼성SRA자산운용 |
| | 아가월드빌딩 | 서초구 강남대로(서초동) | 7,942 | 개인 | 우원개발 |
| | 트러스트타워 | 강남구 마방로(양재동) | 36,208 | 골든브릿지자산운용 | 동원F&B |
| | 풍국빌딩 | 강남구 논현로(양재동) | 4,171 | 풍국주정공업 | 개인 |
| Others | 하이트진로서초사옥 | 서초구 서초중앙로(서초동) | 27,421 | 엠플러스자산운용 | 유경PSG자산운용 |
| | 보라매오피스타워 | 동작구 보라매로5길(신대방동) | 20,012 | 캡스톤자산운용 | 코람코자산운용 |
| | 이수역 JH타워 | 동작구 동작대로(사당동) | 4,474 | 개인 | 삼일제약 |
| | RAK은행빌딩 | 은평구 통일로(갈현동) | 9,962 | RAK자산운용 | 코람코자산운용 |
| | 대우조선해양당산빌딩 | 영등포구 영등포로(당산동1가) | 14,488 | 대우조선해양 | 코람코자산신탁 |
| | 팬택R&D센터 | 마포구 성암로(상암동) | 66,649 | 인트러스투자운용 | 한샘 |

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

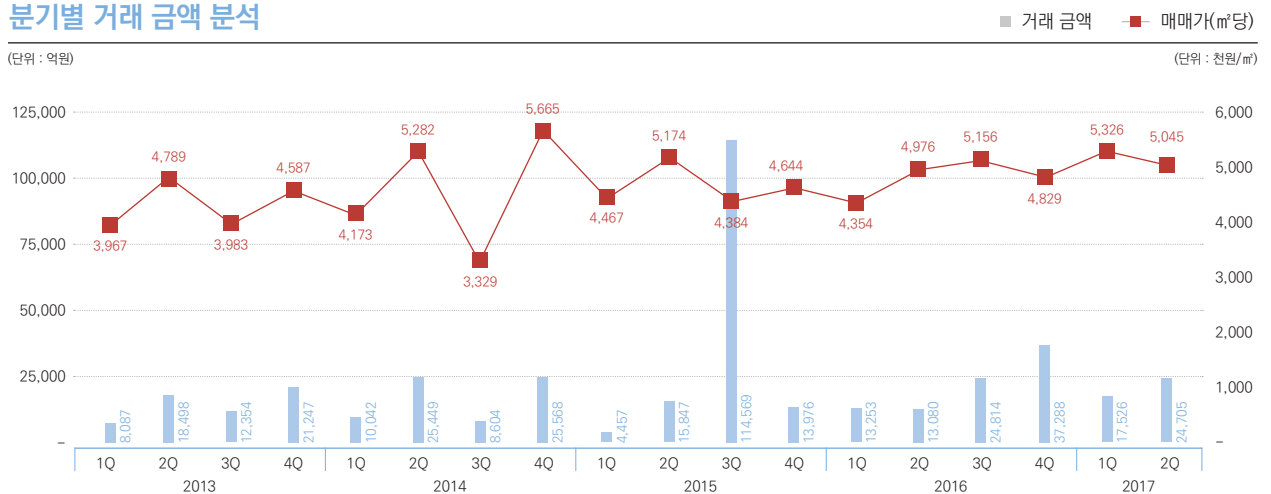
2. 매매시장 분석(2017년 2/4분기)

▶ 매매사례 분석

분기별 거래 면적 분석



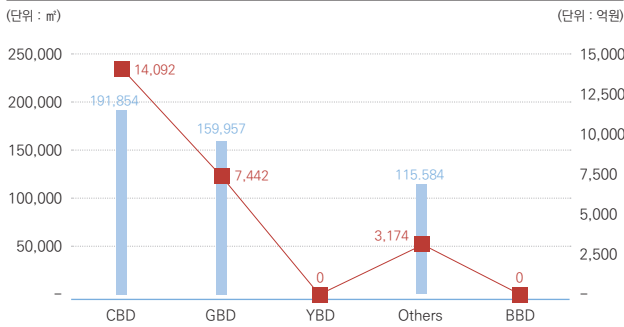
분기별 거래 금액 분석



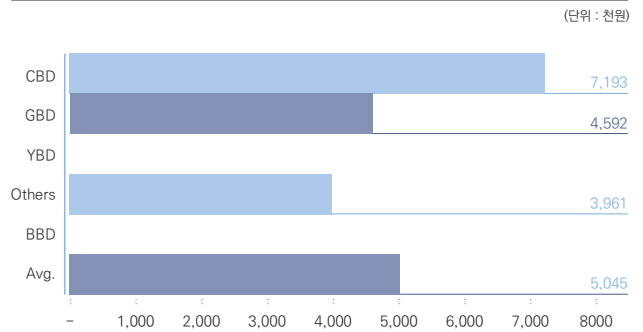
- ▶ 거래 규모** 2017년 2/4분기 거래 규모는 거래 건수 총 16건, 거래면적 467,395㎡, 거래대금은 2조4,705억원으로 조사됨. 전분기(13건) 대비 거래 건수는 3건 증가하는 데 그쳤으나 거래금액은 41.0%로 크게 증가하였음. 특히, 거래금액은 1/4분기 1조 7,526억원에 이어 금분기 2조4,705억원이 거래되며 상반기 거래금액이 사상 처음으로 4조원을 넘어섰음. 상반기 거래건수 29건 중 절반인 14건이 거래금액 1천억원 이상의 중대형 물건이었기 때문임
- ▶ 평균 매매가** ㎡당 평균 매매가격은 5,045천원으로 전분기(5,326천원) 대비 5.3% 하락하였음. 매매가격이 낮은 외곽지역 소재 물건과 구분 소유 물건이 일부 거래되면서 전분기 대비 하락했으나 시그니처타워, 유안타증권빌딩, 삼성생명역삼동빌딩 등 매매가격 상승세를 주도한 주요 권역 역세권 매물 또한 다수 거래되면서 2016년과 비교할 때 전반적인 상승 추세는 지속됨

오피스 매매시장 동향

권역별 매매사례



권역별 평균 매매가



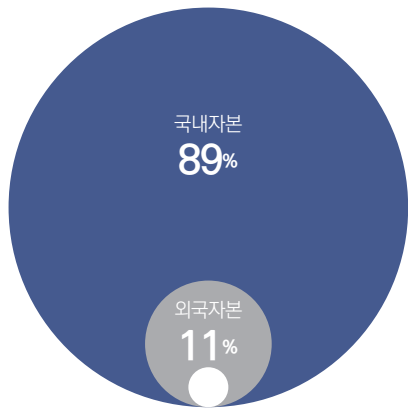
권역별 거래 분석

권역별 거래는 거래건수 기준으로 GBD가 2분기 연속 7건으로 가장 많았으며, 상반기 누적 거래건수 기준 과반을 점유해 매매 시장을 주도함. 서울 기타권역이 5건, CBD가 4건으로 뒤를 이었음. 2016년 12건으로 사상 최대를 기록했던 YBD는 전분기에 이어 이번 분기에도 거래가 없었음. 최근 임대시장 호전에도 불구하고, BBD 역시 거래가 부진했음

권역별 매매가 수준

시그니처타워와 유안타증권빌딩 등 역세권 대형빌딩 위주로 거래된 CBD의 평균 매매가격이 전분기 대비 크게 상승한 m²당 7,193천원으로 가장 높았음. 권역 내 외곽지역 소재 빌딩과 구분 소유빌딩을 중심으로 거래가 이루어진 GBD는 전분기(5,692천원) 대비 큰 폭으로 하락(4,592천원)하며 금분기 평균 매매가 보다 낮았음. 이어, 서울 기타권역은 여전히 전체 권역 중 가장 낮은 매매가를 나타냈으나 실사용 목적 고가 매수사례가 포함되면서 m²당 4,000천원에 근접한 수치를 나타냈음

매수자 거래면적 분석

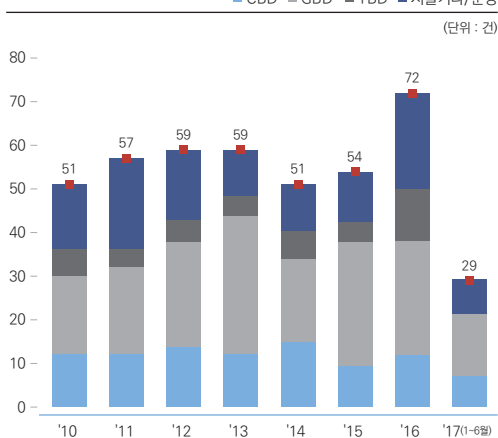


매입자본 분석

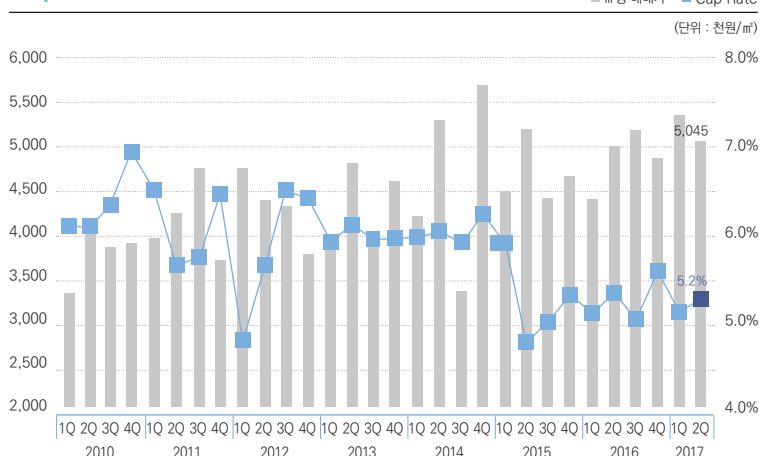
2017년 2/4분기 전체 거래사례 16건 중 거래건수 기준 간접투자 매수 비중(10건)은 62.5%로 전분기(53.8%) 보다 늘었음. 직접투자 매수건수는 감소했으나, 해암빌딩과 팬택빌딩 등 중대형빌딩에 대한 매수세를 유지하며 시장 수요의 한 축을 차지함

금분기 외국자본 매수세는 전분기 3건에서 1건으로 줄었음. 수요 보다는 공급(4건 매각)에 일조하였음. 그러나, 적극적인 매수 움직임에 따라 꾸준한 매수세 확대가 기대됨

분기별 거래 규모

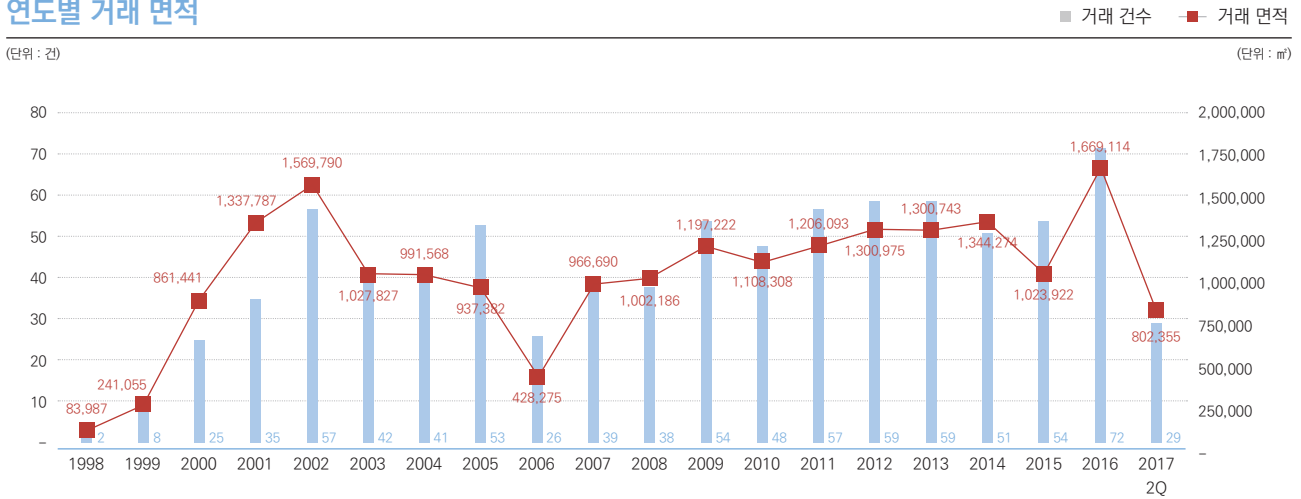


Cap Rate

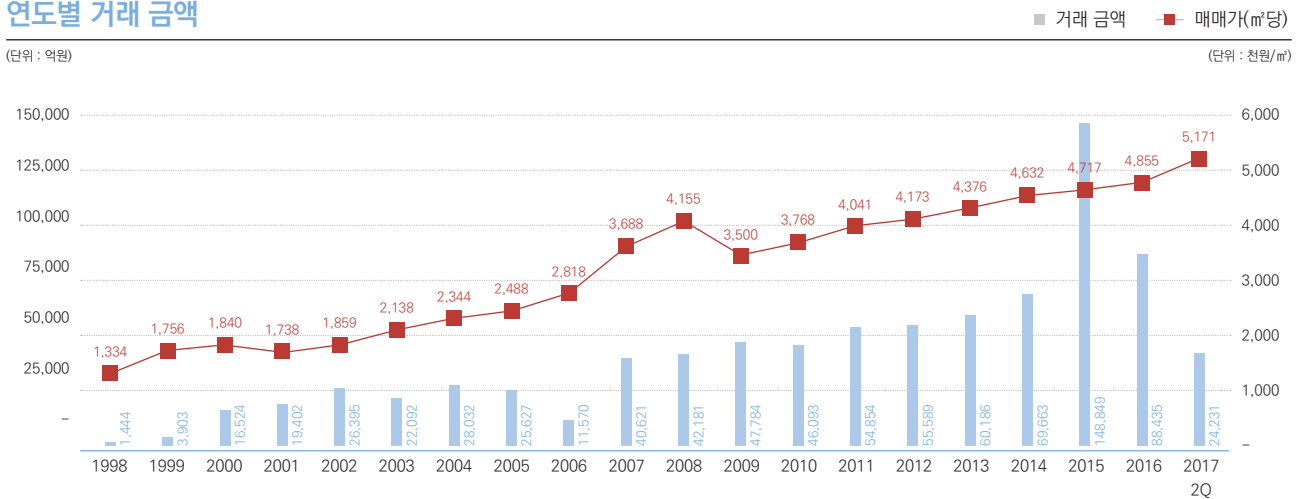


연도별 매매사례 대비 2017년 누적 거래사례 분석

연도별 거래 면적



연도별 거래 금액



- ▶ 누적 거래규모** 1998년부터 2017년 2/4분기까지 거래가 완료된 서울 및 분당권역의 오피스빌딩 매매사례는 총 849건, 거래면적 20,400,995㎡, 거래금액은 85조1,475억원으로 집계됐음. 연간 평균 거래 건수 42건, 거래면적 1,020,050㎡에 거래 금액 4조2,575억원 수준임
- ▶ 거래금액** 2017년 2/4분기까지 누적 거래금액은 4조2,231억원으로 파악됐음. 상반기 거래건수 29건 중 절반에 가까운 14건이 거래 금액 1천억원 이상의 중대형 물건으로 조사되었음. 중대형빌딩 중심으로 거래가 이뤄지면서 상반기 누적 거래금액은 기존 역대 최고였던 2014년 3조5,491억원을 크게 상회하며 사상 처음으로 4조원을 넘어섰음. 통상 상반기 대비 하반기 거래금액이 1.5배를 웃돌았던 것을 감안할 때, 2016년에 이어 연간 거래금액이 8조원을 상회할 가능성이 큼
- ▶ 평균 매매가** 2017년 2/4분기까지 누적 거래사례의 m²당 평균 매매가격은 5,171천원으로 조사됨. 1/4분기 대비 하락했으나 여전히 2016년 평균 매매가(4,855천원) 대비 6.5% 상승한 수치임. 매매가격이 상대적으로 높은 CBD와 GBD 중대형빌딩 위주로 거래가 집중되면서 급등세를 나타냈으나 하반기에는 거래가 주춤했던 서울 기타권역 및 YBD로 거래사례가 확대되고 중소형빌딩 거래가 증가할 것으로 예상됨에 따라 평년 수준(4~5%)에 수렴할 것으로 예상됨

오피스 매매시장 동향

매매시장 주요 특징(2017년 2/4분기)

2017년 2/4분기에 거래가 이루어진 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

| 특징 | 내용 | 비고 |
|-----------------------|--|--|
| 상반기 거래금액 사상 처음 4조원 돌파 | 상반기 누적 거래금액이 사상 처음으로 4조원을 넘어섰음. 1/4분기 6건에 이어 거래금액 1천억원 이상 중대형 매물이 거래건수의 절반(16건 중 8건)을 차지했고, 거래금액이 7천억원을 상회하는 대형 매물이 조기에 거래 완료되었기 때문임 | 1 st 2017년 4조 2,231억원 2 nd 2014년 3조 5,491억원 3 rd 2013년 2조 6,585억원 |
| ㎡당 매매가격 상승세 유지 | 유안타증권, 시그니처타워 등 ㎡당 6,000천원을 상회하는 3대권역 주요 역세권 소재 중대형 매물이 다수 거래되면서 2016년 연간 평균 대비 매매가격 상승세가 계속되고 있음. 다만, 매매가격이 상대적으로 낮은 서울 기타권역 소재 물건과 구분소유 거래사례가 일부 포함되면서 전분기 대비 하락함 | 2016년 연간 평균 대비 6.5% 상승 |
| 장기 매물 거래 증가 | 입찰 등을 통해 매물로 공급된 이후 1년 이상 경과한 장기 매물이 호가 인하, 임대율 상승 및 실수요자 발굴 등을 통해 거래되는 사례가 증가함. 이러한 거래는 통상 하반기 특히, 연말에 증가하는 경향을 보였으나 금년에는 상반기 부터 꾸준히 늘고 있음 | 팬택빌딩, 보라매오피타워, 트러스트타워, 알파빌딩 등 |
| GBD 중대형 빌딩 거래 활성화 | GBD 매매시장의 공급이 중소형빌딩 위주로 전환되면서 거래금액 1천억원 이상 중대형빌딩의 거래가 2013년 10건을 정점으로 최근 3년간(2014~2016년)은 3~5건으로 감소됨. 그러나 금년에는 상반기 중 이미 5건이 거래 완료되었고, 매매계약이 체결돼 하반기에 Closing 예정인 사례가 최소 3건 이상 확인되는 등 회복세를 나타내고 있음 | 삼성생명 역삼동빌딩, 하이진로서초사옥, 해암빌딩, 트러스트타워 |
| 외국자본 매수세 명맥 유지 | 외국자본 매입건수는 1건으로 전분기(3건) 대비 감소했으나, 2015년 4/4분기 이후 7분기 연속으로 발생하며 명맥을 유지하였음. 동 자본은 금분기 수요보다 공급(4건 매각)을 통한 시장 참여 비중이 컸으나 복수의 매물에 대한 매입을 검토하고 있는 바, 꾸준한 시장 참여가 기대됨 | 남산 T타워, 일송빌딩 삼성생명 메트로빌딩 매수 |
| 공모 펀드 매입 성공 사례 증가 | 1/4분기 테헤란로 소재 바른빌딩에 이어 2/4분기에도 오피스를 대상으로 한 공모 펀드 매입 성공사례가 조사되었음. 공모 펀드의 경우 2016년에 일부 시행착오를 겪었으나 안정적인 장기 임차인 확보 외에 공모에 적합한 규모 등에 대한 수요 확인 및 검증 과정을 거친 후 성공사례가 꾸준히 나타남. 오피스 뿐만 아니라 리테일 사례까지 확대되고 있음 | - 수송스퀘어 매입 - 알파빌딩, 트러스트타워, 시그니처타워 등 매각 |
| 간접투자 매수건수 점유율 상승 | 전분기 매입건수 기준 과반 이상을 점유한 간접투자 매수 강세는 2/4분기에 이어졌음. 금분기 거래사례 16건 중 10건이 부동산 펀드와 리츠를 통한 간접투자 매수사례로 조사됨. 공모펀드와 블라인드펀드, 증권사 총액인수 등 투자 형태도 다양해지고 있음 | 간접투자 매수건수 상반기 누적 점유율 58.6% |
| 블라인드 펀드를 통한 매수 사례 확대 | 금융사와 연기금이 투자하는 블라인드펀드를 통한 오피스 매입 성공 사례가 늘고 있음. 블라인드펀드는 투자 자금을 먼저 모집한 후 투자 요건(임대율, 규모 등)에 해당하는 물건에 투자하는 펀드로, 자금 모집 기간 단축과 Closing 리스크가 상대적으로 낮아 입찰 물건 위험 선정 시 매도자 역시 선호하고 있음. 이에 신규 블라인드펀드 모집 사례도 증가하고 있음 | 유안타증권, 시그니처타워, 삼성생명 역삼동빌딩 |

☞ 매매시장 전망(2017년 하반기)

| 특징 | 내용 | 비고 |
|-------------------------------|---|---|
| 연간 거래금액 8조원 상회 예상 | 상반기 누적 거래금액이 사상 처음으로 4조원을 넘어섰음. CBD와 GBD를 중심으로 대형 매물이 다수 거래될 예정에 있고, 특정 시기를 제외하면 상반기 대비 하반기 거래금액이 통상 1.5배를 상회했던 전례를 감안할 때, 2016년에 이어 연간 거래금액이 8조원을 넘어설 전망이다 | 2017년 연간 거래건수 60~67건 예상 |
| 금융권 보유 매물 공급 및 거래 증가 | 은행, 보험사를 중심으로 한 금융권 보유 사옥 및 유휴 점포가 꾸준히 공급되어 일부 거래되었고 하반기에도 유사한 트렌드를 보일 전망이다. 상반기에 CBD 위주로 공급됐다면 하반기에는 서울 전역 및 수도권으로 확대될 것으로 예측됨 | 삼성생명 보유 사옥, 국민은행 명동본점 등 |
| 외국자본 시장 참여 지속 | 외국자본 매수건수는 2016년 대비 감소했으나 상반기 중 4건을 매수하고, 4건을 매각하며 수요 뿐만 아니라 공급 측면에서도 적극적인 시장 참여를 지속하고 있음. 하반기에도 실물 오피스 매입 뿐만 아니라, 개발 물건 선매입과 직접 개발, 수익증권 매입 등 다양한 형태로 시장에 참여할 전망이다. 다만, 하반기 금리 인상 영향이 국내자본보다 외국자본의 이탈로 연결될 수 있다는 점은 다소 우려됨 | 미국, 싱가포르, 독일, 말레이시아 자금 등 |
| CBD 거래금액 큰 폭 증가 | 상반기에 이미 2조원을 넘어서 CBD는 2~3천억원 수준의 대형 매물이 다수 거래 예정에 있고, 9천억원대 초대형 매물까지 연내 거래 가능성이 있는 바, 연간 거래금액이 최소 3조원에서 최대 4조원까지 늘어날 전망이다 | 옛 외환은행본점, 국민은행 명동사옥, 하나카드본사, 에이스타워 등 |
| GBD 중대형빌딩 거래 증가세 지속 | 최근 3년간(2014~2016년) 3~5건으로 줄었던 GBD 중대형빌딩의 거래가 상반기에 이미 5건을 기록했고, 매물 동향을 감안할 때 하반기에도 5건 이상 거래될 것으로 예상됨. 더불어, 중소형빌딩에 대한 매수세가 여전한데, 상반기에 이미 14건이 거래된 것을 고려하면 2013년(32건) 이후 4년 만에 연간 거래건수가 30건을 넘을 전망이다 | 1천억원 이상 중대형 매물 연간 10건 내외 거래 예상 |
| 용도 전환 사례 발생 증가 | 기존에 업무시설로 활용 또는 개발 예정이었던 주요 오피스권역 소재 개발 물건들이 최근 오피스 수급 불안에 따라 오피스 비중을 축소하고, 주거시설과 상업시설 비중을 확대하는 사례가 늘고 있음. 특히, 규제 완화와 가격 상승 추세에 따라 주거형 오피스텔 등 주거시설 개발 사례가 증가할 것으로 전망됨 | LG전자 강서빌딩, 한국가스공사본사 등 주거시설로 개발 예정 |
| 간접투자 매수건수 비중 50% 상회 예상 | 간접투자 매수건수 비중은 3분기 연속으로 과반을 점유했을 뿐만 아니라 증가세를 지속하였음. 통상 하반기에 간접투자 매수건수 및 비중이 증가해왔고, 신규 운용사 설립 및 부동산 전문 운용사 증가에 따른 경쟁 탓에 시장이 확대될 것으로 예상됨에 따라 동 자본의 매수건수 비중은 과반을 상회할 전망이다 | 2016년 4/4분기 52.2% 2017년 1/4분기 53.8% 2017년 2/4분기 62.5% |

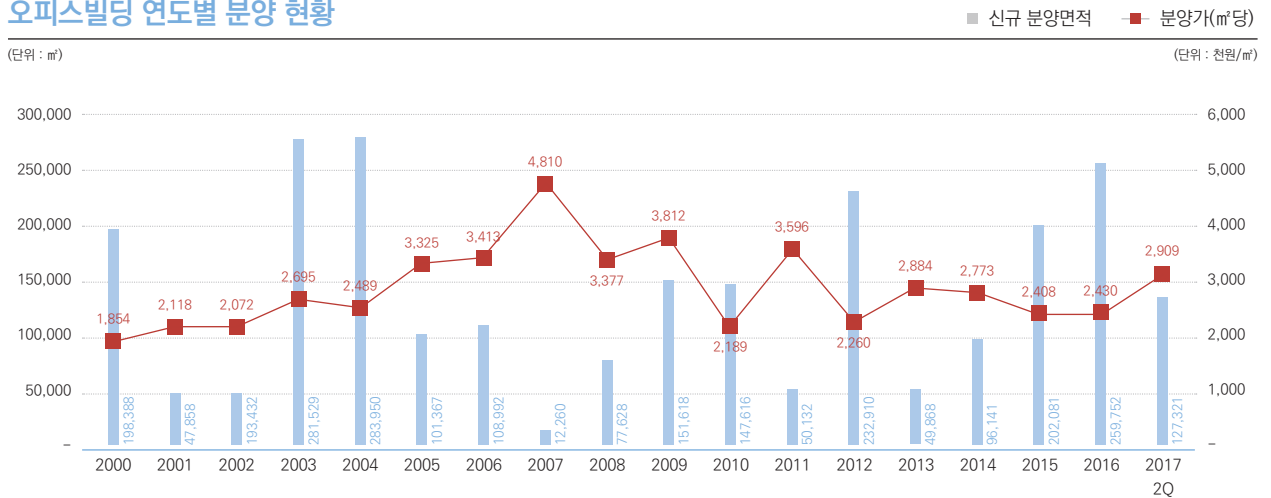
오피스 분양시장 동향

1. 시장 동향

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

조사 기간 | 2017년 4월 1일 ~ 2017년 6월 30일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



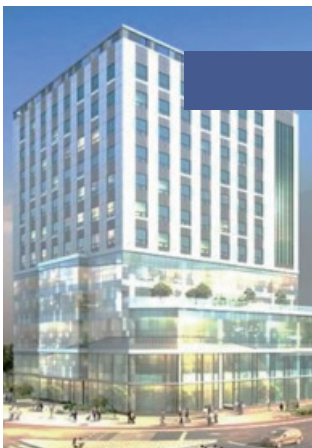
신규 분양 규모 및 현황 | 2017년 2/4분기 서울 및 수도권에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 총 5건으로 전분기(9건) 대비 44.4% 감소하였음. 마곡지구의 신규 분양 건수가 전분기 대비 줄었고, 수도권 분양 물량까지 함께 감소하면서 전분기 대비 분양 건수가 급감하였음. 이번 분기에는 마곡지구에서만 신규 분양이 개시됐음. 이번 분기 오피스 분양 면적은 46,836㎡로 전분기(80,485㎡) 대비 41.8% 감소한 것으로 조사됐음. 마곡지구를 제외한 서울 및 수도권 지역에서의 분양 물량은 없었음

준공 현황 | 2017년 2/4분기에 준공된 오피스 분양 상품은 총 3건임. 서울 기타권역 마곡지구에 마곡나루역 보타닉 비즈타워, 마곡 센트럴타워2, 마곡나루역 보타닉 파크타워가 준공되었음. 2017년 3/4분기에는 마커스빌딩 등 4건의 분양 상품이 준공될 예정임. 하반기 들어 마곡지구에 기 분양된 오피스 분양상품이 본격적으로 공급될 계획임

누적 분양 현황 | 2017년 누적 신규 오피스 분양 사례는 총 14건, 127,321㎡로 확인됐음. 2017년 상반기에 집계된 오피스 분양 면적은 지난 22년간 공급된 연간 평균 오피스 분양상품 면적(120,389㎡)을 이미 뛰어넘었음. 하반기에도 마곡지구의 분양열기가 이어질 것으로 판단됨에 따라 올해도 2015년과 2016년에 이어 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 |
|--------|--------------|---------|--------|------------------|------------------|----------|
| | 리더스타워 마곡 | 강서구 마곡동 | B4/12F | 22,053㎡(14,132㎡) | 9,850 | 2019. 3 |
| | 마곡 지웰타워 | 강서구 마곡동 | B5/12F | 21,230㎡(7,970㎡) | 9,310 | 2018. 12 |
| Others | 마곡 퀸즈 파크 투엘브 | 강서구 마곡동 | B6/12F | 20,028㎡(10,013㎡) | 9,000 | 2019. 3 |
| | 에이스 타워 | 강서구 마곡동 | B4/13F | 22,096㎡(9,098㎡) | 10,000 | 2019. 3 |
| | 장흥빌딩 | 강서구 마곡동 | B4/12F | 9,993㎡(5,621㎡) | 9,800 | 2018. 11 |
| 합계 | 5 PJT | - | - | 95,400㎡(46,834㎡) | - | - |



Others
리더스타워 마곡

- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 22,053㎡
- 대지면적 : 2,329㎡
- 강서구 마곡동
- 건폐율 : 58.99%
- 용적률 : 599.95%
- 준공일 : 2019. 03
- 주차대수 : 173대

- 용 도 : 업무/근생
- 시행/시공 : 리드코프/성보건설산업
- 지하철 5호선 발산역 도보 5분 거리
- 업무시설은 6~12층에 걸쳐있으며, 오피스 면적 분양면적 기준으로 14,132㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 9,850천원(VAT별도)임



Others
마곡 지웰타워

- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 21,230㎡
- 대지면적 : 2,118㎡
- 강서구 마곡동
- 건폐율 : 59.94%
- 용적률 : 599.87%
- 준공일 : 2018. 12
- 주차대수 : 198 대

- 용 도 : 업무/근생
- 시행/시공 : 파인트리/신영건설
- 지하철 5호선 마곡역 도보 10분 거리 위치
- 업무시설은 5~12층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 7,970㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 9,310천원(VAT별도)임

오피스 분양시장 동향

2. 신규 분양 사례

Others

마곡 퀸즈 파크 투웰브



- 규 모 : B6/12F
- 연면적 : 20,028㎡
- 대지면적 : 2,033㎡
- 강서구 마곡동
- 준 공 : 2019. 03
- 건폐율 : 58.67%
- 용적률 : 566.46%
- 주차대수 : 152 대

- 용 도 : 업무/근생
- 시행/시공 : 문영그룹/문영건설
- 지하철 5호선 마곡역 도보 10분 거리 위치
- 업무시설은 5~11층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 10,013㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 9,000천원(VAT별도)임

Others

에이스 타워



- 규 모 : B4/13F
- 연면적 : 24,973㎡
- 대지면적 : 2,680㎡
- 강서구 마곡동
- 준 공 : 2019. 03
- 건폐율 : 59.06%
- 용적률 : 577.31%
- 주차대수 : 195대

- 용도 : 업무/근생
- 시행/시공 : 대주/대주
- 지하철 5호선 발산역 도보 7분 거리 위치
- 업무시설은 7~13층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준 9,098㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 10,000천원(VAT별도)임

Others

장흥빌딩



- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 9,993㎡
- 대지면적 : 1,101㎡
- 강서구 마곡동
- 준 공 : 2017. 11
- 건폐율 : 59.99%
- 용적률 : 907.65%
- 주차대수 : 77 대

- 용 도 : 업무/근생
- 시행/시공 : 장흥빌딩/참존종합건설
- 지하철 5호선 발산역 도보 11분 거리 위치
- 업무시설은 4~12층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 5,621㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 9,800천원(VAT별도)임

3. 준공 사례

| 권역 | 건물명 | 소재지 | 규모 | 연면적 (오피스면적) | 분양가 (천원/3.3㎡) | 분양시기 |
|--------|----------------|---------|--------|------------------|------------------|---------|
| Others | 마곡나루역 보타닉 비즈타워 | 강서구 마곡동 | B4/12F | 21,787㎡(16,833㎡) | 9,000 | 2015. 5 |
| | 마곡 센트럴타워2 | 강서구 마곡동 | B3/13F | 19,188㎡(14,683㎡) | 8,810 | 2015. 7 |
| | 마곡나루역 보타닉 파크타워 | 강서구 마곡동 | B5/12F | 23,319㎡(12,072㎡) | 8,640 | 2015. 8 |



마곡나루역 보타닉 비즈타워

- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 21,787㎡
- 대지면적 : 2,393㎡
- 강서구 마곡동
- 준공 : 2017. 4. 19
- 건폐율 : 59.89%
- 용적률 : 599.54%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 176대
- 용도 : 업무/근생
- 시행/시공 : 케이트플래닝/고려개발
- 지하철 9호선 마곡나루역 도보 6분 거리
- 마곡나루역 인근 마곡중앙5로 이면도로 소재
- 섹션오피스 구성



마곡 센트럴타워2

- 규모 : B3/13F
- 연면적 : 19,208㎡
- 대지면적 : 2,296㎡
- 강서구 마곡동
- 준공 : 2017. 4. 25
- 건폐율 : 58.95%
- 용적률 : 599.86%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 160대
- 용도 : 업무/근생
- 시행/시공 : ㈜블루오션알앤씨/GS네오텍
- 지하철 9호선 마곡나루역 도보 4분 거리
- 마곡중앙5로와 마곡서로 교차로 코너 인근 마곡서로변 소재
- 섹션오피스 171실



마곡나루역 보타닉 파크타워

- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 23,319㎡
- 대지면적 : 2,312㎡
- 강서구 마곡동
- 준공 : 2017. 5. 11
- 건폐율 : 58.29%
- 용적률 : 599.11%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 179대
- 용도 : 업무/근생
- 시행/시공 : 다인산업개발/신명종합건설
- 지하철 9호선 마곡나루역 도보 2분 거리
- 신방화역사거리에서 마곡나루역 방면 마곡중앙5로 이면도로 소재
- 섹션오피스 144실

4. 분양시장 전망(2017년 2/4분기)

· 신규 분양 및 준공 물량 급증

2017년 2/4분기까지 누적된 오피스 분양 물량은 127,321㎡로 1994년부터 2016년까지 연간 평균 분양 물량인 120,386㎡를 넘어섰음. 분양 물량 급증은 신규 업무밀집지역 활성화와 연계돼 있음. 특히, 강서구 마곡동 일원에 신규로 공급되고 있는 오피스 분양상품이 큰 비중을 차지함. 2017년 분양이 개시된 오피스 상품 중 마곡지구에 들어설 예정인 곳 이 119,142㎡로 전체 면적의 93.58%에 달함. 마곡지구의 오피스 분양 물량이 지속적으로 공급되는 이유는 직주근접이 가능하다는 점과 LG사이언스파크, 이랜드글로벌R&D센터, 코오롱 미래기술원 등 대기업 사옥이 속속 들어설 것으로 기대 돼 파급효과를 염두에 둔 공급이 급증세를 보였기 때문으로 분석됨. LG사이언스파크 일부가 준공 예정인 하반기에도 이러한 추세가 이어질 것으로 전망되며, 서울 지역 오피스시장에 대한 영향력이 점차 커질 것으로 관측됨. 마곡지구에 공급된 오피스 분양상품의 준공이 올해 하반기 대거 예정돼 있는 만큼 임대시장에 또 적지않은 영향을 미칠 전망이다

부록 : 간접투자상품 설정 현황

1. 조사 대상

- 조사 대상 및 내용** | 2017년 2/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자 상품에 투자한 펀드
 국토교통부에서 인가를 받았거나, 인가를 신청한 부동산투자회사를 대상으로 함

- 조사 기간** | 2017년 4월 1일 ~ 2017년 6월 30일

부동산펀드(REF) 설정 현황

| 자산운용사 | 펀드명 | 설정일 | 설정원본 (백만원) | 모집 형태 | 추가/ 단위 | 특성 분류 | 투자 지역 |
|------------|-----------------------------|-----------|---------------|----------|-----------|----------|----------|
| 코람코자산운용 | 코람코전문투자형사모부동산투자신탁 60 | 2017/4/28 | 6,471 | 사모 | 단위 | 임대형 | 국내 |
| 골든브릿지자산운용 | 골든브릿지메트로사모부동산투자신탁 1 | 2017/5/24 | 6,785 | 사모 | 단위 | 미분류 | 국내 |
| 골든브릿지자산운용 | 골든브릿지사모증권투자신탁 25 | 2017/5/24 | 2,001 | 사모 | 단위 | 미분류 | 국내 |
| 하우자산운용 | 하우스모부동산투자신탁 19 | 2017/5/26 | 3,850 | 사모 | 단위 | 임대형 | 국내 |
| 골든브릿지자산운용 | 골든브릿지메트로사모부동산투자신탁 2 | 2017/5/31 | 6,282 | 사모 | 단위 | 미분류 | 국내 |
| 골든브릿지자산운용 | 골든브릿지메트로사모부동산투자신탁 3 | 2017/6/7 | 1,579 | 사모 | 단위 | 미분류 | 국내 |
| 엘비자산운용 | LB영국전문투자형사모부동산투자신탁 4 | 2017/6/15 | 21,480 | 사모 | 단위 | 임대형 | 해외 |
| 토리스투자증권 | 토리스청년희망주택전문투자형사모투자신탁 | 2017/6/21 | 2,718 | 사모 | 추가 | 미분류 | 국내 |
| 토리스투자증권 | 토리스청년희망주택전문투자형사모투자신탁 2 | 2017/6/21 | 2,370 | 사모 | 추가 | 미분류 | 국내 |
| 이지스자산운용 | 이지스코어리테일부동산투자신탁 126 | 2017/6/26 | 66,700 | 공모 | 단위 | 임대형 | 국내 |
| 이지스자산운용 | 이지스코어리테일부동산투자신탁 126ClassA | 2017/6/26 | 66,297 | 공모 | 단위 | 임대형 | 국내 |
| 이지스자산운용 | 이지스코어리테일부동산투자신탁 126ClassC-I | 2017/6/26 | 403 | 공모 | 단위 | 임대형 | 국내 |
| 유경피에스지자산운용 | 유경공모부동산투자신탁 1 | 2017/6/29 | 80,000 | 공모 | 단위 | 임대형 | 국내 |
| 유경피에스지자산운용 | 유경공모부동산투자신탁 1ClassA | 2017/6/29 | 44,900 | 공모 | 단위 | 임대형 | 국내 |
| 유경피에스지자산운용 | 유경공모부동산투자신탁 1ClassF | 2017/6/29 | 35,100 | 공모 | 단위 | 임대형 | 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 |
|------------|----------|-------------|----------|-----------|---|
| 영업 인가 | 위탁 관리 | 계룡대한뉴스테이제2호 | 대한토지신탁 | 2017/4/3 | 경상남도 김해시 율하2지구 소재 공동주택(974세대) 개발 임대운용 |
| | | 우미대한제12호 | 대한토지신탁 | 2017/4/3 | 경기 파주시 운정3지구 소재 공동주택(846세대) 개발 및 임대운용 |
| | | 엘티케이비문래제4호 | KB부동산신탁 | 2017/4/3 | 영등포구 문래동 소재 공동주택 (아파트 499세대, 오피스텔 238세대) 매입 및 임대운용 |
| 변경 인가 | 위탁 관리 | 엘티케이비금천제5호 | KB부동산신탁 | 2017/6/5 | 서울 금천구 소재 공동주택 (아파트 927세대 및 근린생활시설) 등 임대운용 |
| | | 뉴스테이허브제3호 | 한국토지주택공사 | 2017/4/13 | 자리츠(고척아이파크대한, 서한카이트제11호) 지분(우선주) 매입 및 운용 |
| 영업인가 신청 | 위탁 관리 | 엔에이치에프제12호 | 한국토지주택공사 | 2017/4/27 | 공동주택지에 공공임대주택(3,412세대) 개발 및 임대운용 |

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

1. 경제 동향

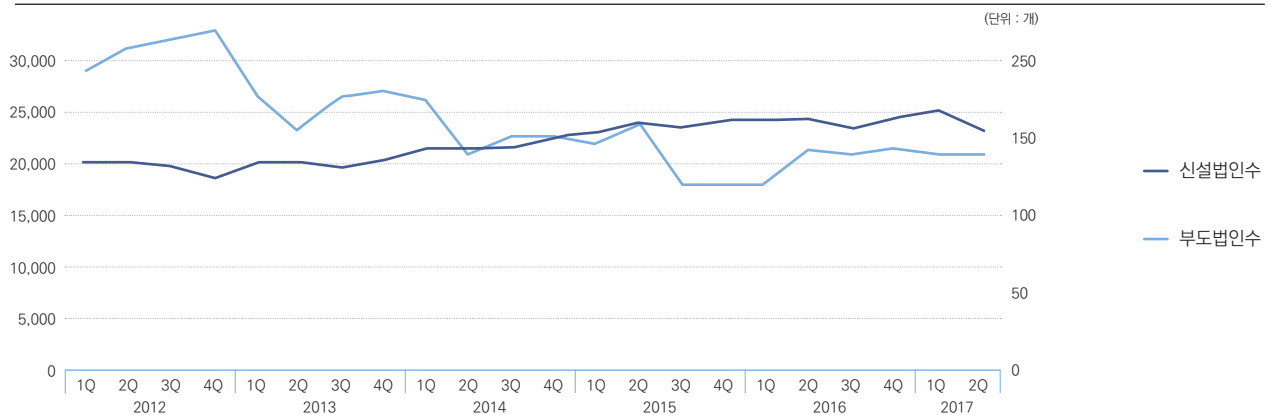
조사 대상 및 내용 | CPI(소비자물가지수), 고용률, 국고채(3년), 회사채(3년) 금리 등을 대상으로 조사하여 오피스 임대시장, 매매시장 추세를 파악하는 데 참고자료로 활용하도록 함

조사 기간 | 2017년 4월 1일 ~ 2017년 6월 30일

임대시장관련 Index



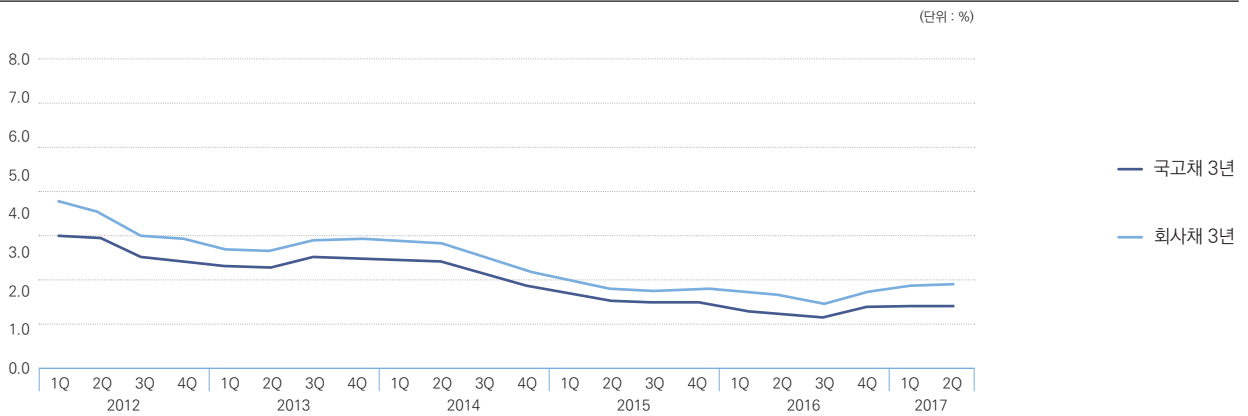
| 구분\시기 | 17. 1Q | 17. 2Q | 변동률 |
|-------|--------|--------|---------|
| CPI | 103 | 103 | - |
| 고용률 | 59.4 | 61.1 | ▼ 1.7%p |



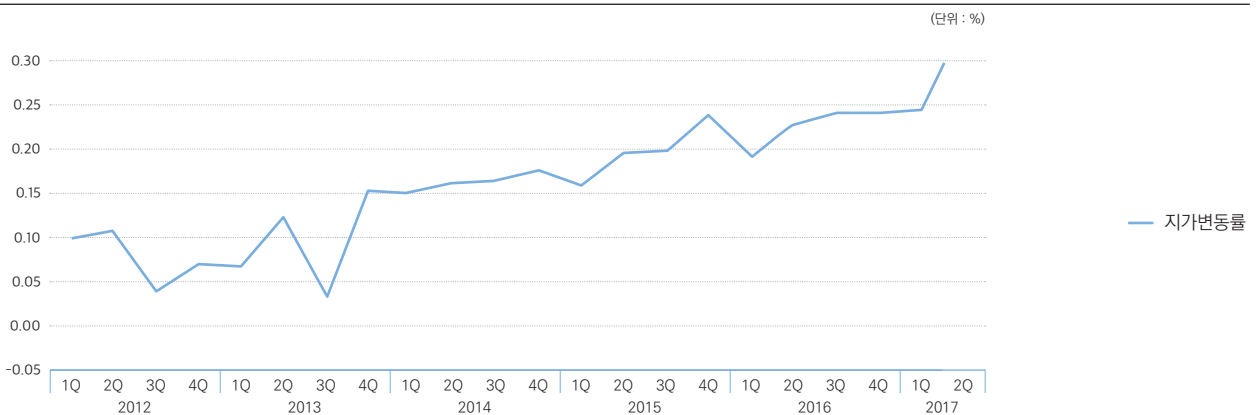
| 구분\시기 | 17. 1Q | 17. 2Q | 변동률 |
|--------|--------|------------|----------|
| 신설법인 수 | 24,444 | 22,860(추정) | ▼ 10.16% |
| 부도법인 수 | 136 | 137(추정) | ▲ 0.07% |

부록 : 경제 동향

매매시장관련 Index



| 구분\시기 | 17. 1Q | 17. 2Q | 변동률 |
|---------|--------|--------|----------|
| 국고채(3년) | 1.7 | 1.7 | - |
| 회사채(3년) | 2.15 | 2.21 | ▲ 0.06%p |



| 구분\시기 | 17. 1Q | 17. 2Q | 변동률 |
|-------|--------|----------|----------|
| 지가변동률 | 0.25 | 0.35(추정) | ▲ 0.10%p |

1. 조사 대상

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 10월 ~2017년 4월

조사 결과 요약

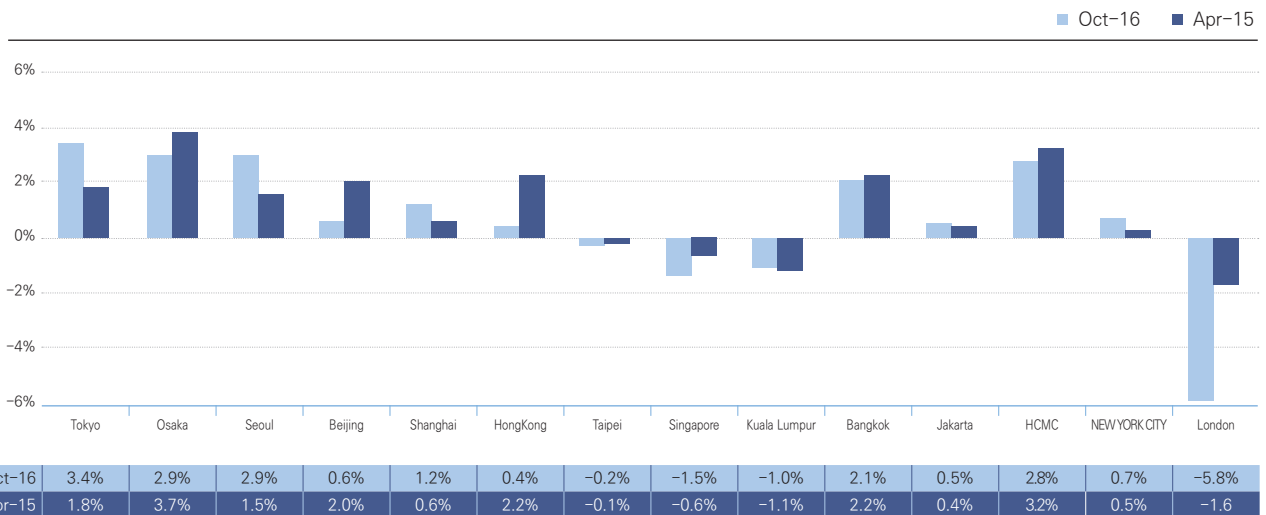
Summary

- 조사를 진행한 14개 도시 가운데 오사카의 오피스 빌딩 가격이 3.7% 상승하며, 가장 큰 폭의 오름세를 나타냈음. 반면, 2014년 4월부터 2016년 10월까지 가장 높은 상승세를 보였던 도쿄 소재 오피스 빌딩 가격은 성장세가 한 풀 꺾이며 1.8% 오르는 데 그쳤음. 오사카 등 일본의 오피스 빌딩 가격 상승세는 아베노믹스 기조 속에 일본 중앙은행(BOJ)의 양적완화 정책이 더해져 우호적인 투자환경을 조성한 덕분으로 풀이됨
- 연방준비위원회의 점진적 금리 인상이 예고되면서 이를 반영한 미국 뉴욕의 오피스 빌딩 가격은 소폭 하락하였음
- 본 조사는 브렉시트 투표 이후 두 번째 이뤄진 조사임. 이 기간 동안 영국 런던의 빌딩 가격은 지속 하락했으나 하락 폭은 축소됐음. 브렉시트 영향으로 영국 파운드화가 평가절하되면서 아시아 역외 투자자들이 런던 오피스 빌딩에 투자를 늘린 영향으로 분석됨

도시별 변동률

매매가격

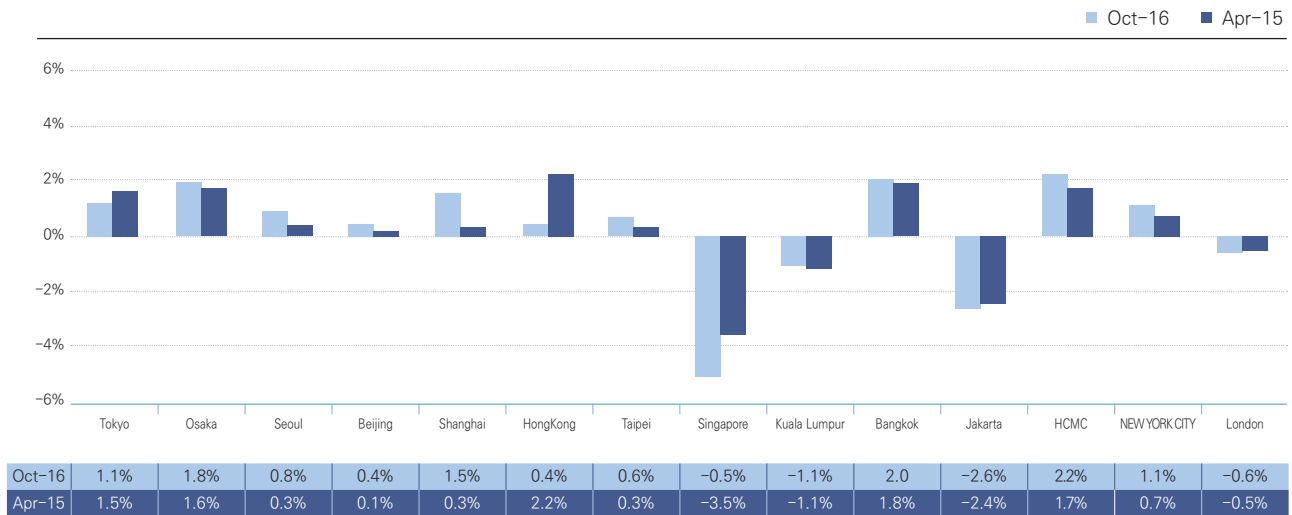
- 오사카(+3.7%)가 가장 높은 상승률을 보였고, 뒤를 이어 호치민(+3.2%), 홍콩(2.2%), 방콕(2.2%) 순으로 자리했음. 반면, 런던(-1.6%)과 쿠알라룸푸르(-1.1%) 등은 하락세를 나타냈음. 런던의 하락 추세는 이어졌지만, 하락 폭은 지난 번 조사 때보다 확연히 줄어든 것으로 파악됐음



부록 : 해외 오피스시장 동향

임대료

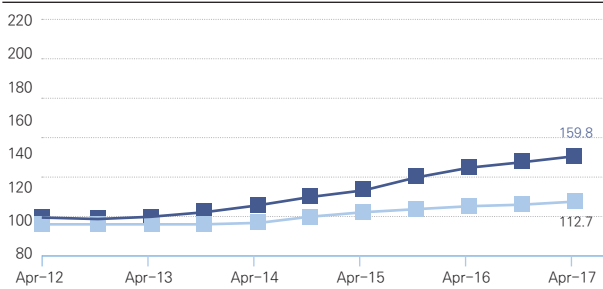
- 홍콩(+2.2%)이 가장 높은 상승률을 나타냈으며, 다음으로 방콕(+1.8%), 호치민(1.7%), 오사카(1.6%) 순으로 조사됐음. 홍콩의 도심권역 임대료 상승률은 오피스 빌딩 공급이 중국 본토 금융 기관들로부터 발생하는 오피스 수요를 따라가지 못하면서 지난 번 조사 때보다 1.8% 뛰었음



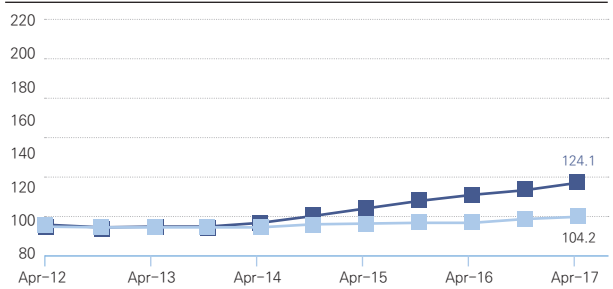
오피스 빌딩 가격 및 임대료 지수

■ 가격지수 ■ 임대료 지수 (2010년 10월 =100.0)

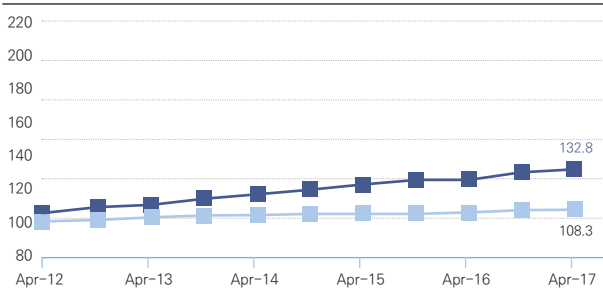
Tokyo



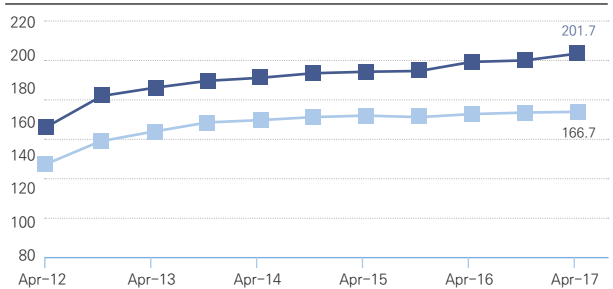
Osaka



Seoul



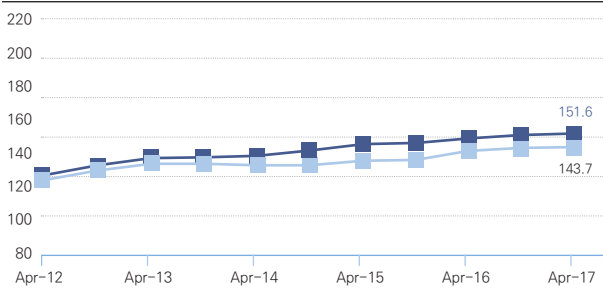
Beijing



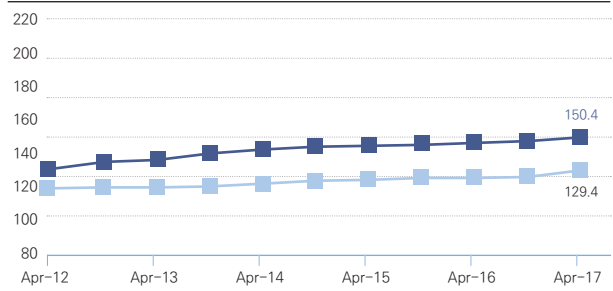
부록 : 해외 오피스시장 동향

■ 가격지수 ■ 임대료 지수 (2010년 10월 =100.0)

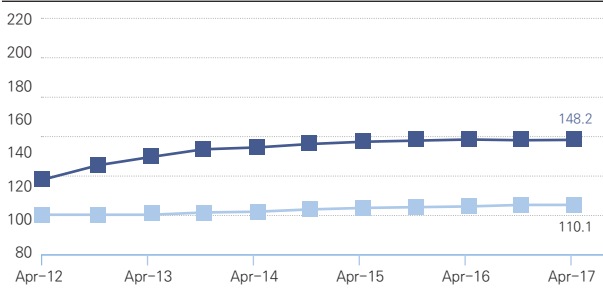
Shanghai



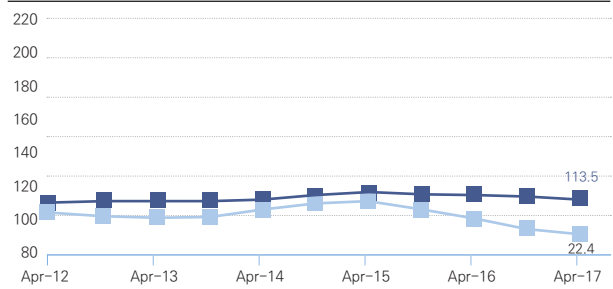
HongKong



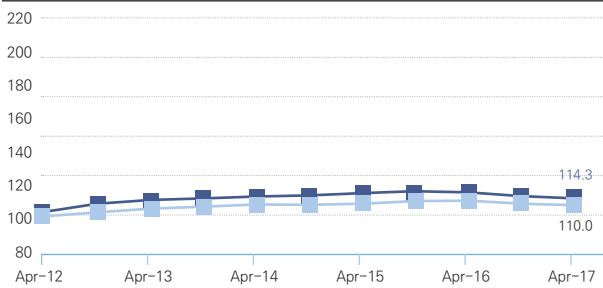
Taipei



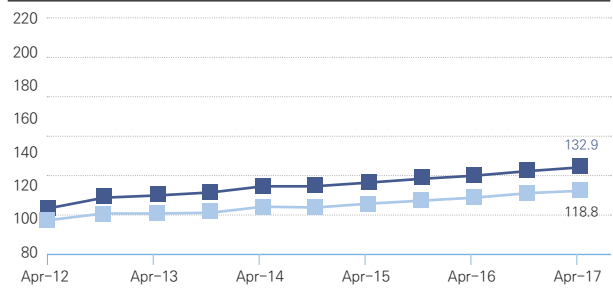
Singapore



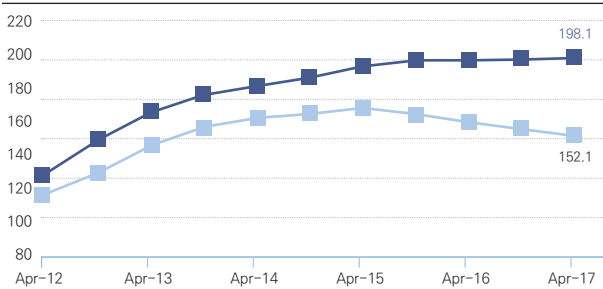
Kuala Lumpur



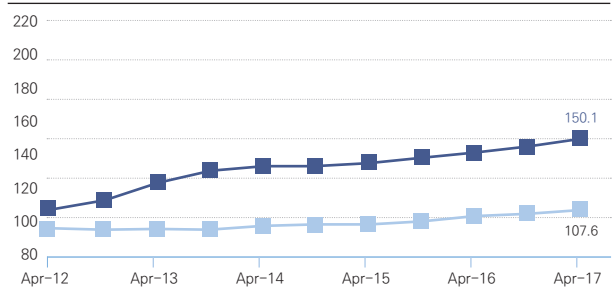
Bangkok



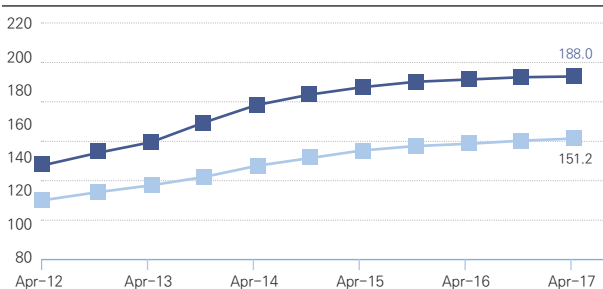
Jakarta



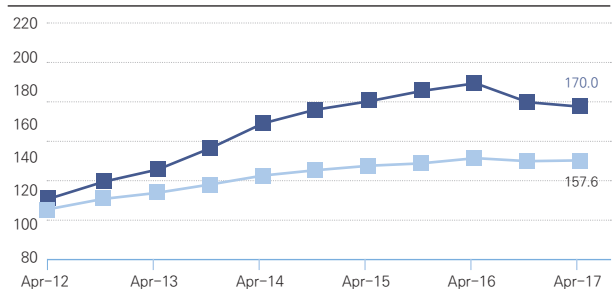
HCMC



NewYork City



London



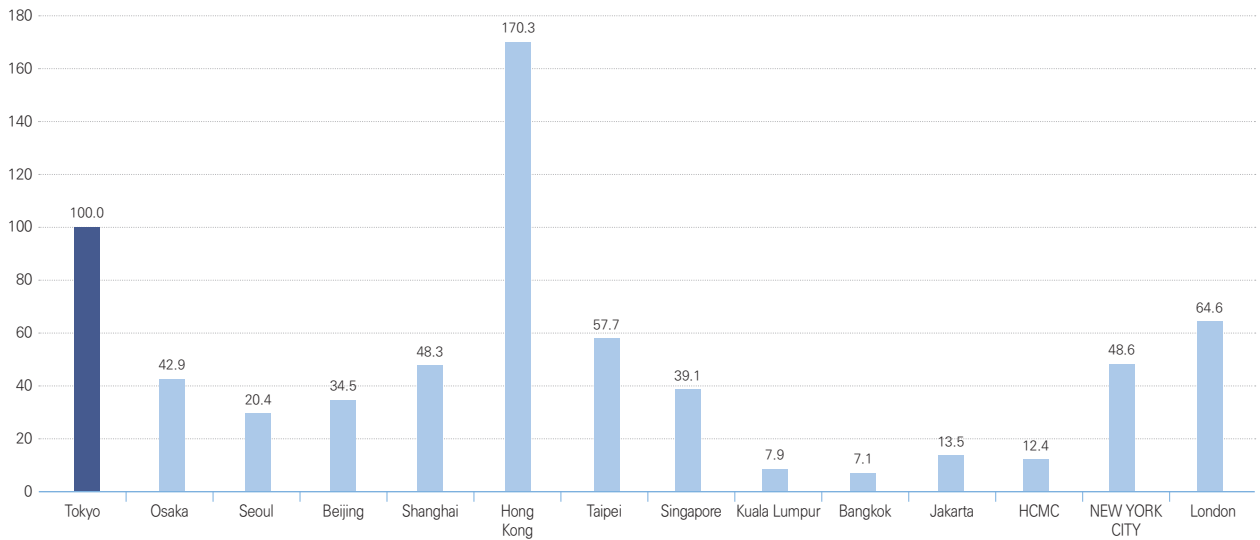
부록 : 해외 오피스시장 동향

CBD 지역 내 프라임등급 빌딩 매매가 및 임대료

아래 그래프는 임대면적 기준으로 m² 당 가격 Index를 나타내고 있으며, 각 도시별 화폐 단위는 모두 일본 '엔'으로 환산됐음

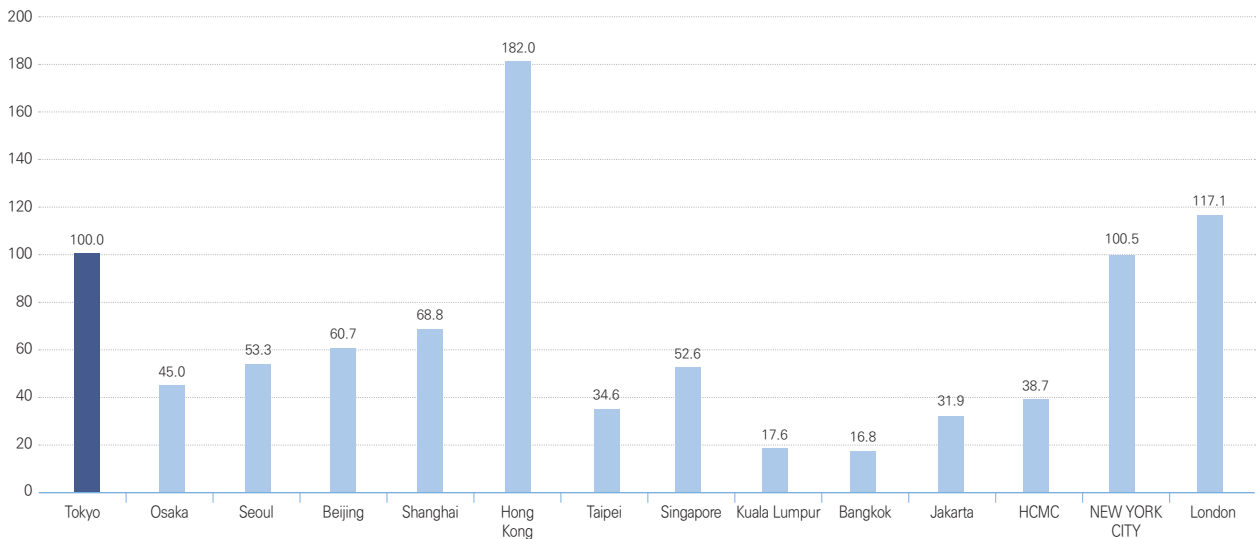
CBD 오피스빌딩 가격 Index

(2017. 4 도쿄 마루노우치/오테마치 구역 = 100.0)



CBD 오피스빌딩 임대료 Index

(2017. 04 도쿄 마루노우치/오테마치 구역 = 100.0)



Contact Point



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



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



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



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



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



리서치 | 최재권 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

 ShinYoung



▪ 인천 구월 지웰시티 푸르지오



▪ 울산 송정 지웰 푸르지오



▪ 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 지웰허브



▪ 서강역세권 개발



▪ 신설동 주거복합 임대사업



▪ 천안불당 지웰 더샵



▪ 강남 지웰허브



▪ 청주 지웰시티 (1블록/2블록)



▪ 여수 웅천 지월 (1~3차)



▪ 남양주 진접 지월



▪ 화성 향남 지월 (1차/2차)



▪ 인천 논현 지월



▪ 용인 동백 지월



▪ 용인 죽전 프로방스



▪ 수원 로얄팰리스



▪ 서머셋팰리스 서울



▪ 분당 로얄팰리스



▪ 분당 시그마III



▪ 분당 시그마II



▪ 평택 고덕 어울림 뉴스테이 (임대관리 PM)



▪ 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)



■ 지벨리 비즈플라자(PM)



■ 디큐브시티(PM)



■ H 스퀘어(PM / LM)



■ 청주 지웰시티



■ 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 스카이다워



▪ BAT코리아 사천공장



▪ 부산 동래 지웰



▪ 대농 청원공장



▪ 대농 청원공장 내부



▪ 대농 인도네시아법인



▪ 대농 인도네시아법인 내부

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

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

(주)신영홈스부동산중개법인 서울특별시 강남구 자곡로 204-5 강남지웰홈즈 B동 514호
Tel 20-451-0022 / Fax 02-3412-2454

신영건설(주) 서울특별시 강남구 테헤란로 401 남경센타 5층
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>

gwell (지웰)이란?

행복한 삶의 공간을 의미하며, 부동산 전문가 신영이 만드는 주거 브랜드입니다

<http://www.g-well.co.kr>



OFFISSCOPE
2017
Second Quarter