

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



OFFISCOPE
2017
Third Quarter

3rd

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

Company Overview

회사명

주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋

대표자

대표이사 정춘보 / 대표이사 김성환

종업원 수

80명 / 155명

자본금

자본금 100억원 / 자본금 50억원

CONTENTS

2017년 3/4분기 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

18

오피스 매매시장 동향

매매시장 분석 및 전망

24

오피스 분양시장 동향

분양시장 분석 및 전망

28

부록

간접투자상품 설정 현황

경제 동향

오피스 시장 Trend

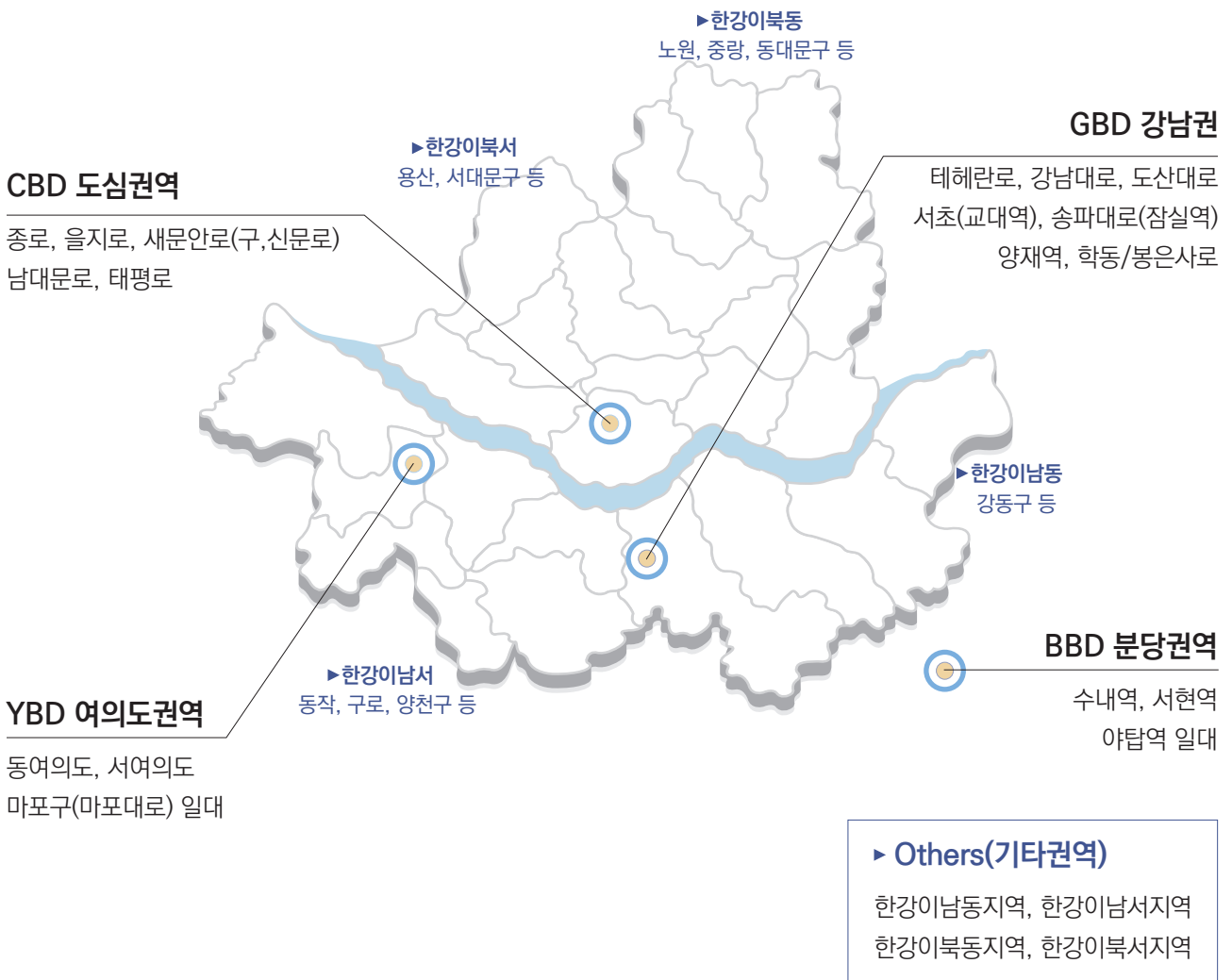
1. 주요 ISSUE

2017년 3/4분기 발생했던 주요 매매 사례, 신규공급 사례, 임대차 계약 사례, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스시장 관련 내용을 일목요연하게 정리하였음

매매	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 이지스자산운용이 8월 31일 강남구 삼성동 소재 V-PLEX(구,NC타워II)를 1,770억원에 매입하였음 ▶ 이지스자산운용이 서초구 서초동 소재 마제스타시티(타워 원)를 매입해 8월 22일 등기를 완료하였음 ▶ 코람코자산신탁이 8월 30일 서초구 서초동 소재 마제스타시티(타워 투)를 2,055억원에 매입해 소유권 이전을 마쳤음 ▶ 에이치티디앤씨가 8월 29일 분당구 정자동 소재 종전부동산인 한국가스공사본사를 1,306억원에 사들였음 ▶ 코람코자산운용이 분당구 서현동 소재 분당스퀘어 업무시설을 1,000억원에 사들여 8월 31일 등기를 완료하였음
준공	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 임대 수익 목적 중소형빌딩인 강남구 청담동 소재 한성청담빌딩이 7월 3일 준공되었음 ▶ 오피스 분양상품인 강서구 마곡동 소재 마곡지구 퀸즈파크나인이 7월 7일 완공됐음 ▶ 7월 31일 강동구 천호동 소재 프라임 오피스빌딩인 이스트센트럴타워가 사용승인을 받았음 ▶ 중구 을지로1가 무교·다동구역 제35지구 도시환경정비구역 소재 하나은행본점빌딩이 8월 23일 준공되었음 ▶ 중구 남대문로5가 소재 광명데이콤 빌딩이 9월 1일 사용승인을 받았음
이전	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 한국MSD가 중구 남대문로5가 소재 서울스퀘어로 본사를 이전하였음 ▶ 동부익스프레스가 서초구 양재동 소재 동원산업빌딩으로 본점 소재지를 변경하였음 ▶ 한샘이 마포구 상암동 소재 한샘상암사옥(구,팬택R&D센터)으로 본사를 이전하였음 ▶ KEB하나은행이 중구 을지로1가에 신축한 하나은행본점빌딩으로 본점 소재지를 변경하였음 ▶ 테크앤로법률사무소가 중구 태평로1가 소재 서울파이낸스센터로 사무실을 옮겼음
동향	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 마스턴-안젤로그든 컨소시엄이 중구 남대문로2가 소재 KB국민은행 명동 본점 인수 우선협상대상자로 선정됐음 ▶ 미래에셋자산운용이 마포구 동교동 소재 대아빌딩 인수 우선협상대상자로 선정됐음 ▶ 여의도우체국이 올해 12월 철거 후 지하 4층, 지상 33층, 연면적 68,000㎡ 규모의 오피스빌딩으로 재건축 될 예정임 ▶ 코람코자산신탁이 신사업 추진 등을 위해 리츠부문을 분할하기로 결정하였음 ▶ 초상증권, 더글로벌자산운용 등 2개 증권사 및 7개 자산운용사가 금융투자협회 정회원으로 신규 가입했음
분양	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 경기 화성시 영천동 소재 동탄센트럴에이스타워가 7월부터 분양을 개시하였음. 동 빌딩의 오피스 면적은 25,600㎡임 ▶ 인천 연수구 송도동 소재 송도 다인 로얄 팰리스가 8월부터 분양을 개시하였음. 동 빌딩의 오피스 면적은 155,186㎡임 ▶ 경기 광명시 일직동 소재 광명국제무역센터가 9월부터 분양을 개시하였음. 동 빌딩의 오피스 면적은 41,336㎡임
정책	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 안양~성남(제2경인연결) 고속도로가 9월 27일 개통하였음. 왕복 4~6차로이며, 총 길이는 21.92km임

1. 조사 개요

- ▶ **조사 대상 및 내용** | 서울 소재 연면적 25,000㎡ 이상 또는 10층 이상의 403개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, Tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함
- ▶ **조사 기간** | 2017년 7월 1일 ~2017년 9월 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



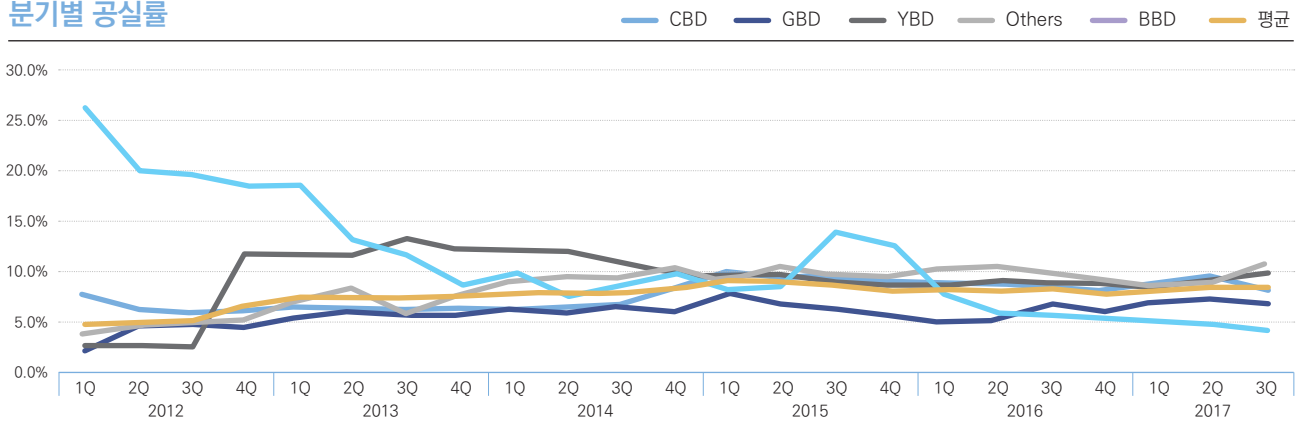
오피스 임대시장 동향

2. 임대시장 현황(종합)

(단위: 천원/3.3㎡)

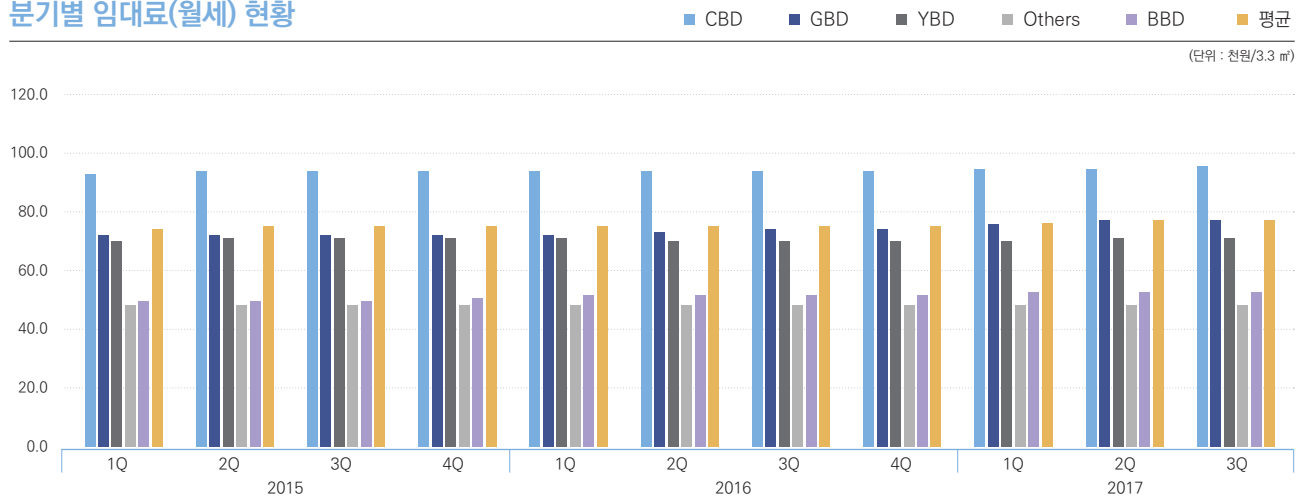
구분	평균	CBD	서울 GBD	YBD	Others	BBD
보증금	826.5 ▲0.1%	935.0 ▲0.5%	923.8 ▲0.3%	731.1 ▼0.2%	554.1 ▲0.1%	531.0 ▼2.4%
월세	77.4 ▲0.2%	95.9 ▲0.5%	77.8 ▲0.4%	71.1 ▼0.1%	49.1 ▲1.0%	52.4 -
관리비	34.3 ▲0.4%	39.1 ▲0.5%	34.1 ▲0.3%	33.2 ▲0.4%	26.9 ▲0.9%	25.8 -
공실률	8.4% ▼0.1%p	8.1% ▼1.1%p	6.6% ▼0.7%p	9.8% ▲0.8%p	10.6% ▲1.6%p	3.9% ▼0.8%p

분기별 공실률



3/4분기 오피스빌딩의 평균 공실률은 전분기 대비 0.1%p 하락한 8.4%로 조사됐음. 서울 기타지역(강동구)에 100,000㎡ 규모의 프라임급 오피스빌딩인 이스트센트럴타워가 공급됐음에도 CBD, GBD에서 대형면적 공실이 감소했고, 판교 초과 입차수요로 BBD 공실률도 큰 폭으로 떨어지면서 나타난 결과로 분석됨

분기별 임대료(월세) 현황



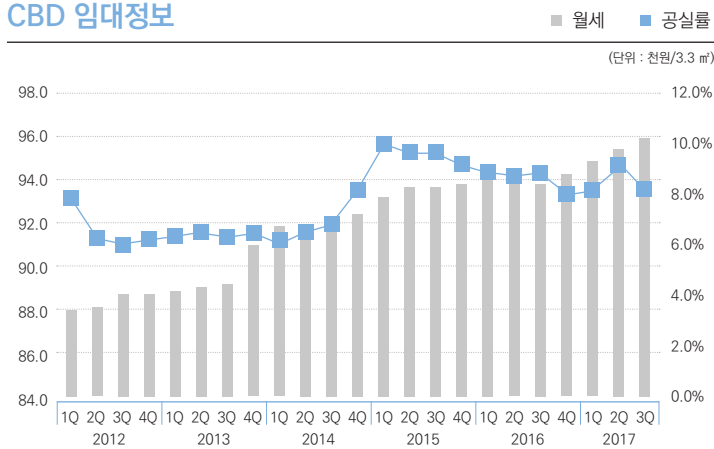
3/4분기 오피스빌딩의 평균 임대료는 77.4천원으로 전분기 대비 0.2% 상승한 것으로 나타났음. 서울 기타지역 평균 대비 고가의 임대료를 책정한 이스트센트럴타워 공급으로 동 권역 임대료가 1.0% 상승했고, YBD를 제외한 주요 권역의 임대료도 대부분 오르면서 평균 임대료의 소폭 상승을 이끌었음

2. 임대시장 현황(권역별)

CBD

- 공실률** CBD 공실률은 전분기 대비 1.1%p 하락한 8.1%로 조사됐음. 서울스퀘어, 부영태평빌딩, 순화타워 등 동 권역 대형 공실 감소 사례가 다수 조사된 영향임. 전분기 9%를 넘어섰던 CBD 공실률은 1/4분기 수준(8.2%)으로 다시 떨어졌음
- 임대료** CBD 평균 월세는 3.3㎡당 95.9천원으로 확인됐음. 전분기 대비 0.5% 상승한 수치임. 부영태평빌딩이 임대 조건을 큰 폭으로 인상한 사례가 조사되면서 권역 평균 임대료 상승에 상당 부분 영향을 끼친 것으로 파악됐음

CBD 임대정보

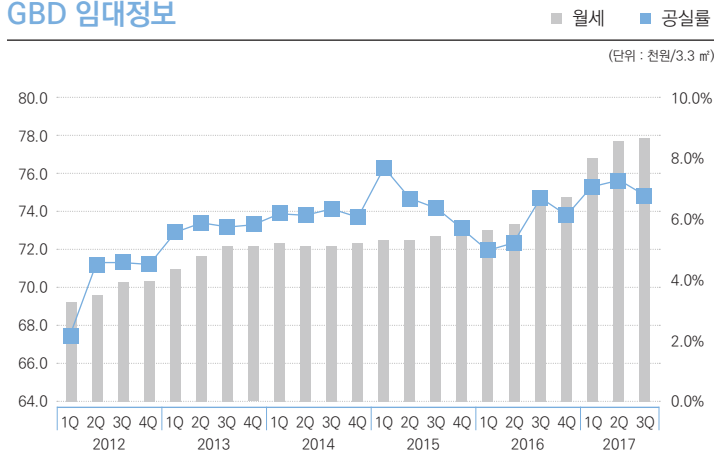


공실률	보증금
8.1%	935.0
▼1.1%p	▲0.5%
월세	관리비
95.9	39.1
▲0.5%	▲0.5%

GBD

- 공실률** GBD 공실률은 전분기 대비 0.7%p 하락한 6.6%로 조사됐음. 전분기 동 권역 내 신규 공급됐던 프라임급 오피스 빌딩인 서초동 마제스타시티에서 대형 공실 해소사례(현대커머셜, 블루홀)가 잇달았고, 최근 손바뀜이 일어났던 테헤란로 V-PLEX(구,엔씨타워 II)에서 다수의 임대차 계약사례가 발생해 GBD 평균 공실률도 6%대로 낮아졌음
- 임대료** GBD 평균 월세는 3.3㎡당 77.8천원으로 조사됐음. 대부분 샘플 빌딩에서 임대료가 동결됐으나, 일부 빌딩에서 큰 폭의 조정 사례가 발생함에 따라 평균 임대료도 소폭이지만 상승한 것으로 나타났음

GBD 임대정보



공실률	보증금
6.6%	923.8
▼0.7%p	▲0.3%
월세	관리비
77.8	34.1
▲0.4%	▲0.3%

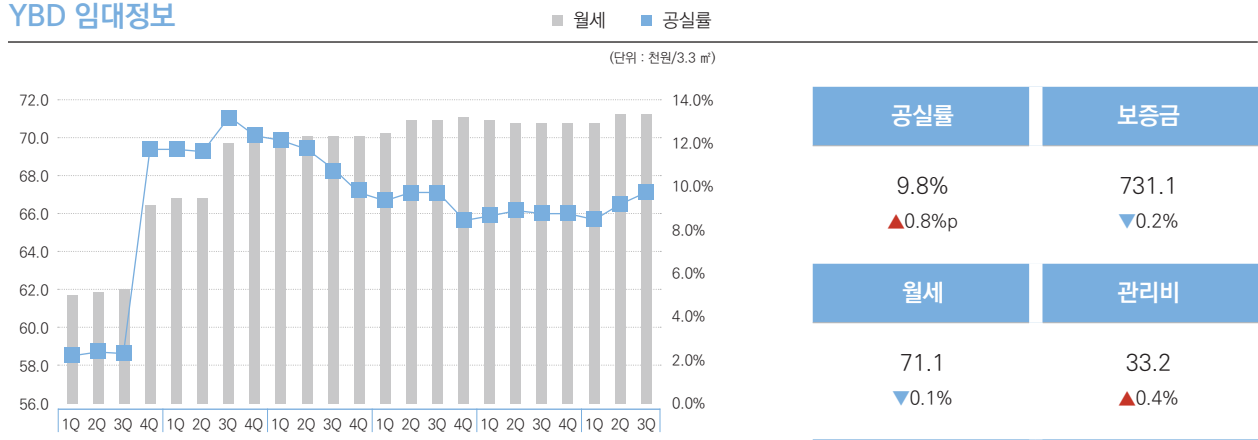
오피스 임대시장 동향

2. 임대시장 현황(권역별)

YBD

- 공실률** YBD 공실률은 전분기 대비 0.8%p 오른 9.8%로 집계됐음. 서여의도 소재 빌딩과 마포 소재 빌딩 등에서 중대형 면적의 공실이 발생하면서 동 권역 평균 공실률도 다소 큰 폭의 상승률을 보임
- 월세** YBD 평균 월세는 3.3㎡당 71.1천원으로 조사됐음. 전분기 대비 0.1% 하락했음. 대부분 빌딩이 임대료를 동결했으나 동여의도 및 서여의도 소재 빌딩에서 하향 조정 사례가 발생해 동 권역 임대료도 소폭이나마 하락한 것으로 파악됐음

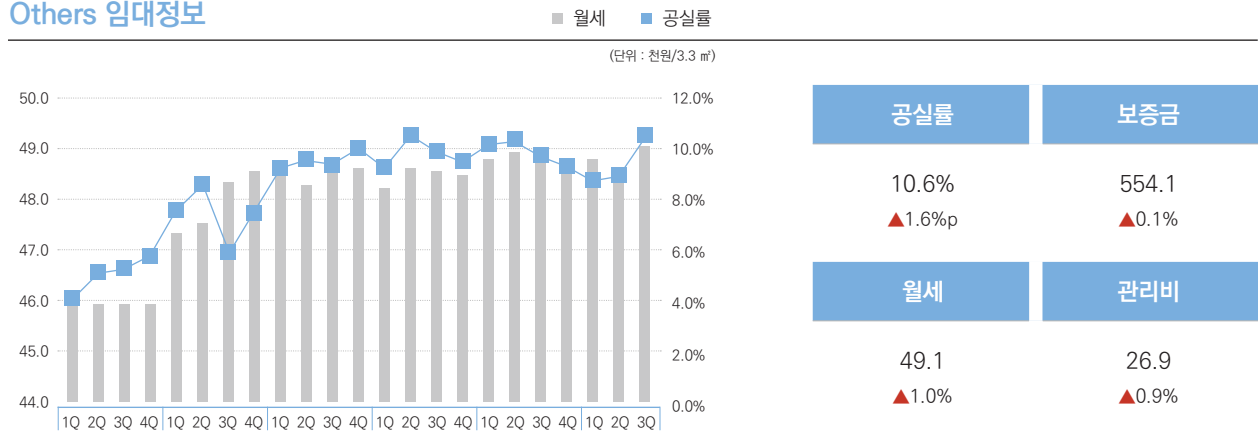
YBD 임대정보



Others

- 공실률** 서울 기타지역 공실률은 전분기 대비 1.6%p 상승한 10.6%로 조사됐음. 서울 기타지역 공실률은 2016년 3분기에 9%대를 회복한 이후 다섯 분기 만에 10%대로 재진입했음. 강동구 천호동에 100,000㎡ 규모의 이스트센트럴타워가 공급되면서 동 권역 평균 공실률이 큰 폭으로 뛰었음
- 월세** 서울 기타지역 평균 월세는 3.3㎡당 49.1천원으로 확인됐음. 전분기 대비 1.0% 상승했음. 동 권역 평균 임대료 대비 고가의 임대료를 책정한 이스트센트럴타워의 공급으로 평균 월세도 큰 폭으로 상향 조정됐음

Others 임대정보

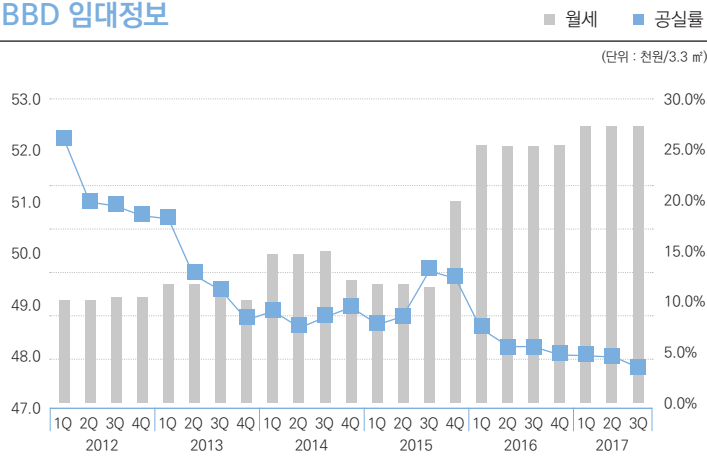


2. 임대시장 현황(권역별)

☞ BBD

- ▶ 공실률** BBD 공실률은 전분기 대비 0.8%p 하락한 3.9%로 조사됐음. 미래에셋플레이스, 서영빌딩, BS타워 등에서 공실면적이 큰 폭으로 감소하면서 공실률 하락을 견인했음. BBD 공실률은 판교 초과 임차수요를 등에 업고 지속 하락하고 있음. 2012년 한 때 20%를 상회했던 공실률은 5년 만에 3.9%까지 떨어졌음
- ▶ 월세** BBD 평균 월세는 전분기와 동일한 52.4천원으로 조사됐음. 모든 조사 대상 빌딩에서 임대료가 동결된 영향임. BBD권역 임대료는 2017년 1/4분기 이래 줄곧 제자리에 머물러 있음

BBD 임대정보



공실률	보증금
3.9%	531.0
▼0.8%p	▼2.4%
월세	관리비
52.4	25.8
-	-

오피스 임대시장 동향

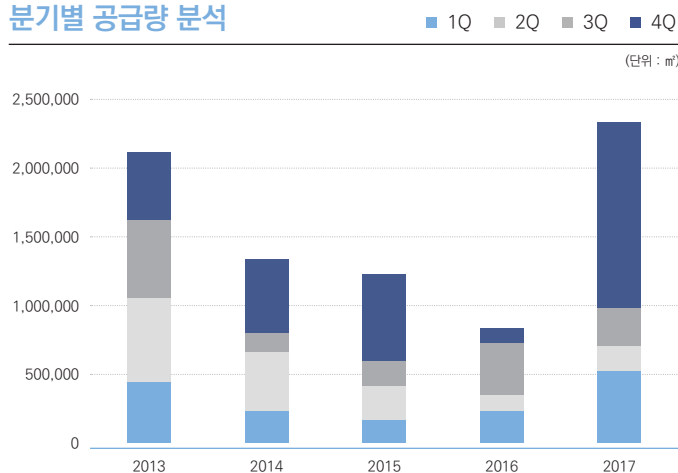
3. 수급 동향 분석

신규 공급 오피스

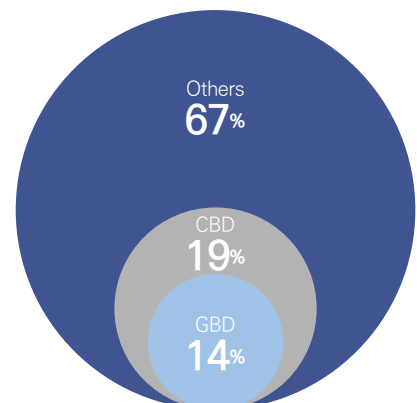
권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	준공일	
CBD	하나은행본점빌딩	중구 을지로(을지로1가)	B6/26F	53,981	2017.8	
	광명데이콤 업무시설빌딩	중구 소월로(남대문로5가)	B4/12F	6,512	2017.9	
GBD	한성청담빌딩	강남구 도산대로(청담동)	B7/16F	22,419	2017.7	
	관정빌딩	서초구 서초대로50길(서초동)	B4/13F	4,096	2017.8	
	클래시스 타워	강남구 테헤란로(역삼동)	B4/17F	3,617	2017.9	
	미양빌딩	강남구 강남대로(역삼동)	B4/18F	14,000	2017.9	
	이스트센트럴타워	강동구 천호대로(천호동)	B6/36F	100,423	2017.7	
Others	마곡 사이언스타	강서구 마곡중앙6로(마곡동)	B4/13F	24,981	2017.7	
	상장사회관	마포구 독막로(대흥동)	B3/13F	8,516	2017.7	
	마곡지구 컨즈파크나인	강서구 공항대로(마곡동)	B5/13F	36,542	2017.7	
	마커스빌딩	강서구 마곡동로(마곡동)	B4/13F	16,801	2017.7	
	에이유커머스 성수동 신사옥	성동구 아차산로(성수동2가)	B3/12F	3,939	2017.7	
	우리큐브(우리W타워 성수별관)	성동구 연무장11길(성수동2가)	B4/10F	13,408	2017.9	
	소룩스 R&D센터	강서구 마곡중앙8로3길(마곡동)	B3/9F	6,628	2017.9	
	이사케이주식회사 사옥	강서구 마곡중앙8로(마곡동)	B3/7F	6,665	2017.7	
	합계	15 PJT	-	-	322,527	-

- 신규 공급 규모** 2017년 3/4분기 신규 공급 오피스는 총 15동, 공급면적 합계는 322,527㎡로 조사됐음. 전분기(8건, 167,392㎡) 대비 공급건수는 7건, 공급면적은 92.7% 늘어난 수치임. 이번 분기 공급예정이던 물량 중 일부가 이월됐지만, 이스트센트럴타워 등 초대형 오피스빌딩이 공급되면서 공급량 확대를 견인했음
- 권역별 공급면적** 세부 권역별로 살펴보면, 9동의 오피스가 공급된 서울 기타지역이 전체 공급 면적의 67%를 차지하며 신규 공급을 주도했고, 2동의 오피스가 공급된 CBD가 19%를 차지했음. 4동이 준공된 GBD가 14%로 뒤를 이었음. YBD, BBD에는 이번 분기에 신규 공급된 오피스빌딩이 없었음
- 공급시장 분석** 3/4분기 공급 시장은 전분기 대비 신규 공급이 대폭 늘어난 만큼 임대시장에 미친 영향도 적지 않았던 것으로 판단됨. 이스트센트럴타워가 공급된 서울 기타지역의 공실률이 1.6%p 오른 것이 대표적임. 그러나 서울 기타지역을 제외한 나머지 권역의 공급 분 대부분은 사옥 목적으로 활용될 예정에 있어 뚜렷한 영향은 없었던 것으로 사료됨

분기별 공급량 분석



권역별 공급비율



주요 공급 오피스

CBD

하나은행본점빌딩

- 규 모 : B6/26F
- 연면적 : 53,981㎡
- 대지면적 : 3519㎡
- 중구 을지로
- 준 공 : 2017.08
- 건폐율 : 54.99%
- 용적률 : 1,083%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 191대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)하나은행/포스코건설(주)
- 접근성 : 2호선 을지로입구역 도보 1분
- 위 치 : 을지로입구역사거리 코너 소재
- 특 징 : 무교 · 다동구역 제35지구 도시환경정비구역, 기존 빌딩 전면 리모델링 및 증축

CBD

광명데이콤 업무시설빌딩

- 규 모 : B4/12F
- 연면적 : 6,512㎡
- 대지면적 : 782㎡
- 중구 소월로
- 준 공 : 2017.09
- 건폐율 : 59.61%
- 용적률 : 593.36%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 34대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/(주)바우건설
- 접근성 : 4호선 화현역 도보 3분
- 위 치 : 서울역에서 화현역 방면 퇴계로변 이면도로 소재
- 특 징 : 한화생명 남대문빌딩 뒤 이면도로 소재 중소형빌딩

GBD

한성청담빌딩

- 규 모 : B7/16F
- 연면적 : 22,419㎡
- 대지면적 : 2,170㎡
- 강남구 도산대로
- 준 공 : 2017.07
- 건폐율 : 38.73%
- 용적률 : 453.83%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 188대
- 용 도 : 업무/근생/교육 연구/문화집회

- 시행/시공 : 한성인베스트먼트(주)/에스원종합건설(주)
- 접근성 : 분당선 압구정로데오역 도보 8분
- 위 치 : 학동사거리에서 청담사거리 방면 도산대로변 소재
- 특 징 : 임대수익목적 중소형 빌딩

GBD

관정빌딩

- 규 모 : B4/13F
- 연면적 : 4,096㎡
- 대지면적 : 1,239㎡
- 서초구 서초대로50길
- 준 공 : 2017.08
- 건폐율 : 55.69%
- 용적률 : 629.57%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 18대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (재)관정이중환교육재단/트래콘건설
- 접근성 : 2호선 교대역 도보 2분
- 위 치 : 서초역에서 법원검찰청사거리 방면 서초대로 이면도로 소재
- 특 징 : 임대수익 목적 중소형빌딩

오피스 임대시장 동향

주요 공급 오피스



GBD

클래시스 타워

- 규 모 : B4/17F
- 연면적 : 3,617㎡
- 대지면적 : 334㎡
- 강남구 테헤란로
- 준 공 : 2017.09
- 건폐율 : 57.58%
- 용적률 : 799.87%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 15대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 동궁종합건설(주)/동궁종합건설(주)
- 접근성 : 2호선 역삼역 도보 8분
- 위 치 : 르네상스호텔사거리 코너 인근 소재
- 특 징 : 업무시설은 3~14층에 걸쳐 분포돼 있음

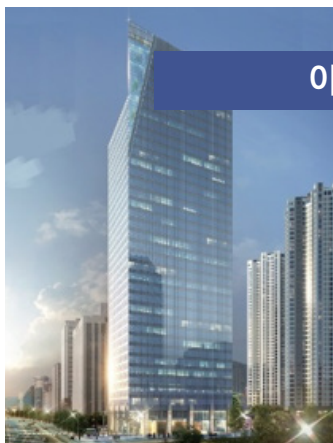


GBD

미왕빌딩

- 규 모 : B4/18F
- 연면적 : 14,000㎡
- 대지면적 : 1,284㎡
- 강남구 강남대로
- 준 공 : 2017.09
- 건폐율 : 55.80%
- 용적률 : 798.89%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 54대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)미왕/이화공영(주)
- 접근성 : 신분당선 강남역 도보 1분
- 위 치 : 뱅뱅사거리에서 강남역 방면 강남대로변 소재
- 특 징 : 임대수의 목적 중 소형빌딩, 업무시설은 14층부터 18층까지 위치해 있음



Others

이스트센트럴타워

- 규 모 : B6/36F
- 연면적 : 100,423㎡
- 대지면적 : 7,214㎡
- 강동구 천호대로
- 준 공 : 2017.07
- 건폐율 : 58.26%
- 용적률 : 829.57%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 316대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 에스엘디앤씨(주)/삼성물산(주)
- 접근성 : 5호선 강동역 도보 1분
- 위 치 : 천호역에서 강동성심병원사거리 방면 천호대로변 소재
- 특 징 : 전체 연면적 274,456㎡ 중 오피스동 면적 (100,423㎡)만 포함



Others

에이유타워

- 규 모 : B3/12F
- 연면적 : 3,939㎡
- 대지면적 : 708㎡
- 성동구 아차산로
- 준 공 : 2017.07
- 건폐율 : 56.84%
- 용적률 : 398.17%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 32대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)에이유커머스/(주)뉴동아종합건설
- 접근성 : 2호선 성수역 도보 4분
- 위 치 : 성수역에서 독섬역 방면 아차산로변 소재
- 특 징 : 에이유커머스 성수동 신사옥

주요 공급 오피스

Others

마커스빌딩

- 규 모 : B4/13F
- 연면적 : 16,801㎡
- 대지면적 : 1,843㎡
- 강서구 마곡동로
- 준 공 : 2017.07
- 건폐율 : 59.39%
- 용적률 : 595.50%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 139대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 마커스/㈜트레콘건설
- 접근성 : 5호선 발산역 도보 7분
- 위 치 : 발산역사거리에서 마곡역 방면 공향대로 이면도로 소재
- 특 징 : 임대수익 목적 중소형빌딩

Others

마곡지구 퀸즈파크나인

- 규 모 : B3/12F
- 연면적 : 36,542㎡
- 대지면적 : 6,992㎡
- 강서구 공향대로
- 준 공 : 2017.07
- 건폐율 : 59.98%
- 용적률 : 598.82%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 552대
- 용도 : 업무/근생/판매/문화집회

- 시행/시공 : ㈜문영종합개발/㈜문영엔지니어링
- 접근성 : 5호선 발산역 도보 5분
- 위 치 : 발산역사거리에서 마곡역 방면 공향대로변 소재
- 특 징 : 전체 연면적 69,223㎡ 중 36,542㎡만 업무시설에 해당

Others

마곡 사이언스타

- 규 모 : B4/13F
- 연면적 : 24,981㎡
- 대지면적 : 2,862㎡
- 강서구 마곡중앙6로
- 준 공 : 2017.07
- 건폐율 : 59.92%
- 용적률 : 599.68%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 203대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 케이앤에스투자개발/한동건설(주)
- 접근성 : 5호선 마곡역 도보 10분
- 위 치 : 마곡역에서 발산역 방면 공향대로 이면도로 소재
- 특 징 : 섹션오피스 200실, 최초 플랫폼 오피스

Others

상장사회관

- 규 모 : B3/9F
- 연면적 : 8,516㎡
- 대지면적 : 2,234㎡
- 마포구 독막로
- 준 공 : 2017.07
- 건폐율 : 42.02%
- 용적률 : 208.95%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 179대
- 용도 : 업무/교육연구/근생

- 시행/시공 : 상장회사진흥원, 한국상장사협의회/강산건설(주)
- 접근성 : 6호선 대흥역 도보 6분
- 위 치 : 독막길입구에서 마포세무서앞사거리 방면 독막로변 소재
- 특 징 : 1동(업무시설, 교육연구시설, 근생), 2동(근생)으로 구성, 전체 연면적 9,031㎡ 중 1동만 포함

오피스 임대시장 동향

주요 공급 오피스

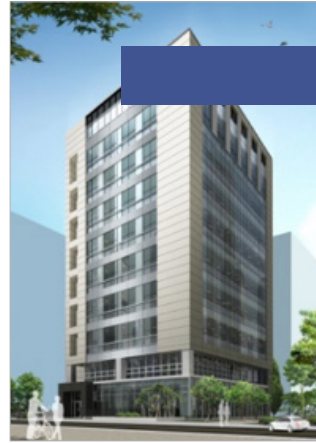


Others

우리큐브

- 규 모 : B4/10F
- 연면적 : 13,408㎡
- 대지면적 : 1,727㎡
- 성동구 연무장11길
- 준 공 : 2017.08
- 건폐율 : 51.72%
- 용적률 : 468.02%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 97대
- 용도 : 업무/교육연구/근생

- 시행/시공 : (주)우리피엔에스/이화공영(주)
- 접근성 : 2호선 성수역 도보 3분
- 위 치 : 성수역에서 성수사거리 방면 아차산로변 이면도로 소재
- 특 징 : 우리W타워 성수별관



Others

소룩스 R&D센터

- 규 모 : B3/9F
- 연면적 : 6,628㎡
- 대지면적 : 1,145㎡
- 강서구 마곡중앙8로3길
- 준 공 : 2017.09
- 건폐율 : 41.81%
- 용적률 : 349.19%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 32대
- 용도 : 교육연구

- 시행/시공 : (주)소룩스/코오롱엘에스아이(주)
- 접근성 : 5호선 발산역 도보 6분
- 위 치 : 발산역사거리 인근 공향대로 이면도로 소재
- 특 징 : 소룩스 교육연구시설 및 사옥으로 활용될 예정임



Others

이사케이주식회사 사옥

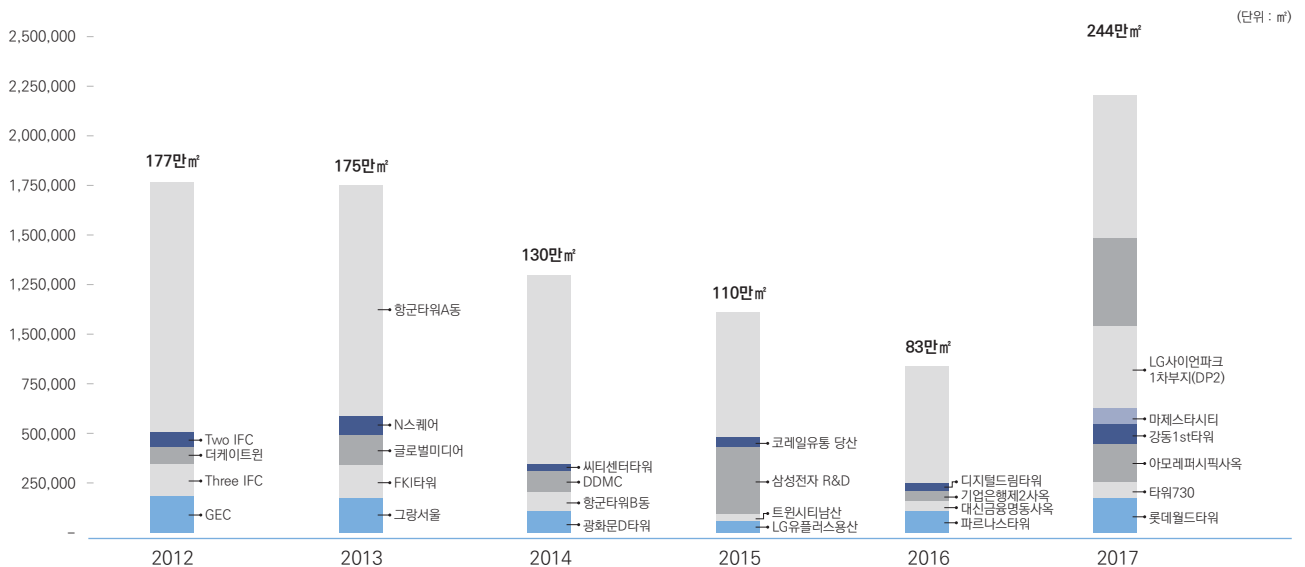
- 규 모 : B3/7F
- 연면적 : 6,665㎡
- 대지면적 : 1,129㎡
- 강서구 마곡중앙8로
- 준 공 : 2017.09
- 건폐율 : 57.64%
- 용적률 : 349.39%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 40대
- 용도 : 교육연구

- 시행/시공 : (주)이사케이/(주)대경공영
- 접근성 : 5호선 발산역 도보 6분
- 위 치 : 발산역사거리 인근 공향대로 이면도로 소재
- 특 징 : 이사케이주식회사의 교육연구시설 및 사옥으로
교육연구시설은 1~7층에 걸쳐 있음

2017년 4/4분기 주요 공급 예정 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	준공일
GBD	역삼동 706-19 업무시설	강남구 테헤란로44길(역삼동)	B7/15F	19,578	르네상스호텔사거리 인근 소재
	선릉역 889빌딩	강남구 선릉로(대치동)	B6/17F	23,167	선릉역사거리에서 남측 대로변 소재
YBD	NICE그룹 1사옥	영등포구 은행로(여의도동)	B5/12F	26,459	NICE그룹 1사옥 재건축
	LG사이언스파크 2차부지(D22)	강서구 마곡중앙로(마곡동)	B3/9F	125,431	LG그룹 사옥 및 R&D센터
	LG사이언스파크 2차부지(D25)	강서구 마곡중앙로(마곡동)	B3/9F	122,410	LG그룹 사옥 및 R&D센터
Others	두산더랜드파크	강서구 마곡중앙5로1길(마곡동)	B3/13F	59,614	총 3개동, 섹션오피스 596실
	영씨티(문래동 방림5구역 업무시설)	영등포구 당산로4길(문래동3가)	B5/13F	99,108	문래동 방림방적 부지 개발
	아모레퍼시픽사옥	용산구 한강대로(한강로2가)	B6/22F	188,759	기존 빌딩 재건축
	마곡 이랜드글로벌R&D센터	강서구 마곡동로8길(마곡동)	B5/10F	246,003	이랜드월드, 이랜드건설 등 입주 예정

연도별 오피스 공급량



- 공급물량 급증 전망**

4/4분기 신규 공급 예정 물량은 1,164,715㎡로 조사됐음. 3/4분기에서 이월된 10동의 오피스와 당초 4/4분기 공급 예정인 23동이 계획대로 공급될 경우, 공급면적이 큰 폭으로 확대될 것으로 예상됨. 4/4분기에는 LG사이언스파크 일부와 아모레퍼시픽사옥, 영씨티, 이랜드 글로벌R&D센터 등의 프라임급 오피스빌딩 공급이 예정돼 있음
- CBD 공급 숨 고르기**

3/4분기에 하나은행본점빌딩, 광명데이콤 업무시설빌딩 등이 공급되며 활기를 되찾았던 CBD가 4/4분기에는 숨 고르기에 들어갈 전망이다. 2018년 2/4분기까지 CBD에 계획된 공급 물량은 없는 것으로 파악됐음
- 서울 기타지역 공급량 폭증**

2017년 4/4분기 신규 공급 물량의 대부분은 서울 기타지역에 집중될 전망이다. LG사이언스파크를 비롯해 16동의 오피스가 공급될 예정인 마곡지구를 비롯해 문래동3가, 한강로2가 등에 프라임급 오피스 빌딩 공급이 계획돼 있음. 서울 기타지역에 공급될 물량은 972,205㎡로 집계됐으며, 4/4분기 전체 공급 계획 물량의 83%를 차지함

오피스 임대시장 동향

3. 수급 동향 분석

주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	날짜
CBD	부영태평빌딩	중구 세종대로(태평로2가)	신한은행	8,920	2017. 7
			롯데카드	3,470	2017. 8
	서울상공회의소	중구 세종대로(남대문로4가)	대림	2,930	2017. 8
	파인에비뉴B동	중구 을지로(을지로2가)	핑크	1,240	2017. 8
GBD	서울스퀘어	중구 한강대로(남대문로5가)	NSE코리아	1,470	2017. 7
	마제스타시티	서초구 서초대로(서초동)	블루홀	8,600	2017. 8
			현대커머셜	4,200	2017. 8
	메리츠타워	강남구 강남대로(역삼동)	패스트파이브	7,200	2017. 7
논현동빌딩	강남구 학동로(논현동)	한화금융에셋	5,910	2017. 7	
YBD	삼성생명 대치타워	강남구 테헤란로(대치동)	생보부동산신탁	3,700	2017. 8
	NH농협캐피탈빌딩	영등포구 국제금융로8길(여의도동)	NH농협캐피탈	1,830	2017. 8
			HP어린이집	1,830	2017. 8
	경찰공제회 자람빌딩	마포구 마포대로(도화동)	미래에셋생명	1,730	2017. 8
별정우체국연금관리단빌딩	영등포구 마포대로(공덕동)	고려경영연구소	1,200	2017. 7	
Others	KTB빌딩	영등포구 여의대로(여의도동)	여의도우체국	1,020	2017. 8
	LG가산디지털센터	금천구 가산디지털로10길(가산동)	LG CNS	11,590	2017. 8
	트윈시티 남산	용산구 한강대로(동자동)	CJ올리브네트웍스	6,930	2017. 7
			부킹닷컴코리아	5,350	2017. 7
KDB생명타워	용산구 한강대로(동자동)	CJ올리브네트웍스	2,670	2017. 8	
BBD	분당M타워	분당구 구미로(구미동)	R&D소프트웨어	990	2017. 7
			코스알엑스	780	2017. 7
	분당알파빌딩	분당구 황새울로(서현동)	게임맥스	980	2017. 7

임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
대기업 및 금융지주 계열사 이전 수요 활발	<p>전분기에 이어 금분기에도 중대형 면적 이전 임차 사례가 다수 조사되었음. 주로 대기업(CJ, LG, 현대차, 대림 등)과 금융지주 계열사 관련 수요가 눈에 띄었음. CBD 부영태평빌딩에 신한은행 IT본부가 임차 계약을 맺었고, LG CNS가 금천구 가산동 소재 LG가산디지털센터로 동지를 옮길 예정임. LG그룹은 마곡지구에 LG사이언스파크 준공을 앞두고 있어 동 그룹의 계열사 이전 작업은 차츰 더 활발해질 것으로 예상됨. CJ그룹도 남산사옥 리모델링에 따라 입주 계열사들의 이전이 활발히 진행되고 있는데, 이번 분기에는 CJ올리브네트웍스가 트윈시티 남산, KDB생명타워에 입주하기로 계약을 체결하였음. 이외에도 금융사들의 지점 통폐합 이전 수요 등이 지속되고 있어 향후에도 대기업 계열사 및 금융회사들의 이전이 임대시장의 주요 원동력이 될 것으로 관측됨</p>	<ul style="list-style-type: none"> · LG CNS : 11,590㎡ · CJ올리브네트웍스 <ul style="list-style-type: none"> - 6,930㎡(트윈시티 남산) - 2,670㎡(KDB생명타워) · 현대커머셜 : 4,200㎡ · 신한은행 : 8,920㎡

4. 임대시장 전망(2017년 4/4분기)

구분	내용	비고
임대가	<p>롯데월드타워(1/4분기), 마제스타시티(2/4분기), 이스트센트럴타워(3/4분기) 등 연중 고임대가 대형빌딩의 신규 공급에 따라 기존 빌딩의 동결 추세에도 불구하고 2017년 누적 임대료 상승률이 2%(2.0%)대를 기록하고 있음</p> <p>4/4분기에는 임차 수요 회복에 따라 공실률이 안정세를 나타내고 있는 GBD와 BBD 등 한강이남지역을 중심으로 소폭이지만 임대료 상승 가능성 있으며, 고임대가 대형빌딩이 공급 예정에 있는 서울 기타권역 역시 3/4분기 대비 상승할 것으로 예상됨</p> <p>이에 2017년 연간 누적 임대료 상승률은 1% 내외로 부진했던 지난 4년(2013~2016년) 간의 부진을 털어내고 2%대를 회복할 전망이다. 이는 최근 2%대 상승을 지속하고 있는 CPI 상승률과 유사한 수준임</p>	<p>GBD, Others, BBD ↑</p> <p>CBD, YBD →</p>
공실률	<p>신규 공급 감소에도 공실률이 상승했던 상반기와 달리 3/4분기에는 이스트센트럴타워와 을지로 하나은행본점 등 대형 빌딩 준공으로 신규 공급이 늘었음에도 공실률은 소폭이지만 하락했음. 장기간 부진했던 임차 수요가 한강이남지역인 GBD와 BBD를 중심으로 회복 움직임이 나타나고 있기 때문임. 판교발 초과 임차 수요가 BBD 뿐만 아니라 인접 지역까지 영향을 미쳤던 것으로 분석되며 이러한 추세는 연말까지 이어질 전망이다</p> <p>다만, 프라임급빌딩의 신규 공급이 예정돼 있는 GBD의 경우 추가 하락보다는 보합세가 예상되며, 신규 공급이 집중되는 서울 기타지역과 더불어, 마곡지구 이전 예정 업체가 다수 포진해있는 YBD는 기존 빌딩의 대형 공실 공급으로 공실률 상승 가능성이 큰 것으로 판단됨</p>	<p>Others, YBD ↑↑</p> <p>GBD →</p> <p>BBD ↓</p>
신규공급	<p>한강이남지역을 중심으로 회복세를 보이고 있는 임대시장의 연말 전망에 가장 큰 변수는 여전히 신규 공급임. 약 25만㎡ 규모의 LG사이언스파크 2차부지를 비롯해 18.8만㎡ 규모의 아모레퍼시픽사옥, 10만㎡ 규모의 영등포 영시티 등 대형 오피스빌딩이 서울 기타권역에 집중 공급될 예정이며, GBD에도 중대형빌딩의 신규 공급이 예정되어 있기 때문임</p> <p>임차 수요가 일부 지역 위주로 회복 움직임을 나타내고 있으나, 단기간 내 시장에서 소화할 수 없는 대규모 신규 공급이 예정되어 있는 만큼 최소한 2018년 상반기까지는 상당한 영향을 미칠 것으로 관측됨</p>	<p>Others ↑↑</p> <p>GBD ↑↑</p> <p>YBD, CBD →</p>

오피스 매매시장 동향

1. 시장 동향

🔍 **조사 대상 및 내용** | 서울시와 분당권역 소재 연면적 3,300㎡ 이상의 오피스 빌딩 중 2017년 3/4분기 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 7월 1일 ~ 2017년 9월 30일

🔍 주요 매매 사례

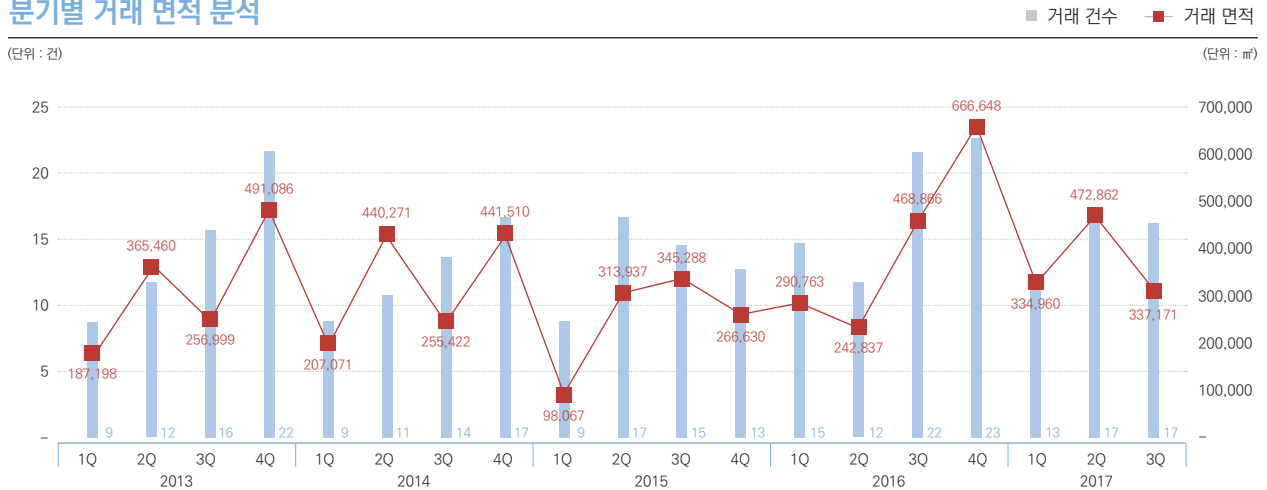
권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
GBD	삼성동 미타타워	강남구 테헤란로(삼성동)	15,074	143삼성미타유동화전문유한회사	동양자산운용
	한국승강기안전관리원	서초구 강남대로2길(양재동)	4,118	한국승강기안전관리공단	한국지방세연구원
	HMT타워	강남구 강남대로(논현동)	6,618	반도개발	개인
	마제스타시티(타워 원)	서초구 서초대로38길(서초동)	46,581	엠스퀘어피에프비이	이지스자산운용
	마제스타시티(타워 투)	서초구 서초대로38길(서초동)	36,189	엠스퀘어피에프비이	코람코자산신탁
	NC타워 II	강남구 테헤란로(삼성동)	26,839	엔씨소프트	이지스자산운용
	한국교육방송공사빌딩	강남구 남부순환로(도곡동)	18,492	한국교육방송공사	한웰
Others	올림푸스빌딩	강남구 봉은사로(삼성동)	9,485	올림푸스한국	슈피겐코리아
	삼성생명 장안빌딩	동대문구 천호대로(장안동)	4,798	삼성생명보험	대신성에너지
	MS빌딩	영등포구 영등포로(양평동1가)	6,207	개인	미래신용정보
	한미빌딩	강동구 강동대로(성내동)	7,150	이이씨엘리트	제이와이피엔터테인먼트
	삼성생명 장안빌딩	동작구 동작대로(사당동)	9,321	삼성생명보험	문배철강
	신한벽지사옥	강서구 화곡로(등촌동)	10,950	신한벽지	엔디포스
	KT고덕지사	강동구 동남로75길(명일동)	6,443	KT AMC	피앤케이
BBD	한국가스공사본사	분당구 돌마로(정자동)	35,089	한국가스공사	에이치티디앤씨
	분당스퀘어	분당구 황새울로360번길(서현동)	47,692	베스타스자산운용	코람코자산운용
	분당M타워	분당구 구미로(구미동)	46,125	신한BNP파리바자산운용	케이클라비스자산운용

※ 상기 매매사례 중 마제스타시티(타워 원, 타워 투)와 분당스퀘어는 전체 연면적 중 일부만 거래돼 거래면적과 공부상의 연면적이 일치하지 않음

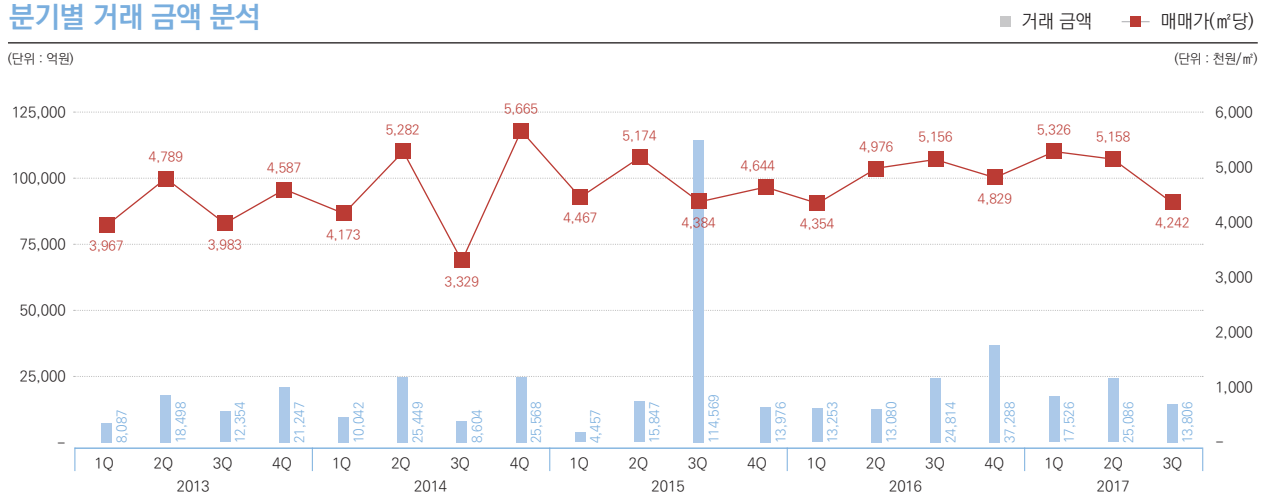
2. 매매시장 분석(2017년 3/4분기)

☞ 매매사례 분석

분기별 거래 면적 분석



분기별 거래 금액 분석

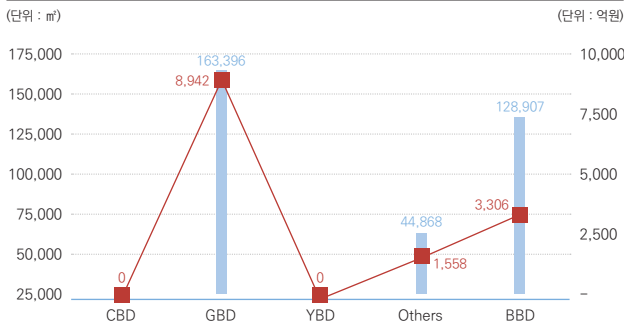


▶ **거래 규모** 2017년 3/4분기 거래 규모는 거래 건수 총 17건, 거래 면적 337,171m², 거래 대금은 1조3,806억원으로 조사됐음. 거래 건수는 전분기(17건)와 동일했으나, 거래 금액은 중소형빌딩 위주(건당 812억원)로 거래가 이루어진 탓에 45%가량 감소하였음. 큰 폭의 감소에도 불구하고, 거래금액은 1조원을 웃돌았음. 분기별 거래금액은 2015년 2/4분기 이래 10분기 연속 1조원을 상회했음. 매매시장이 성숙기에 접어들었음을 알 수 있는 대목임

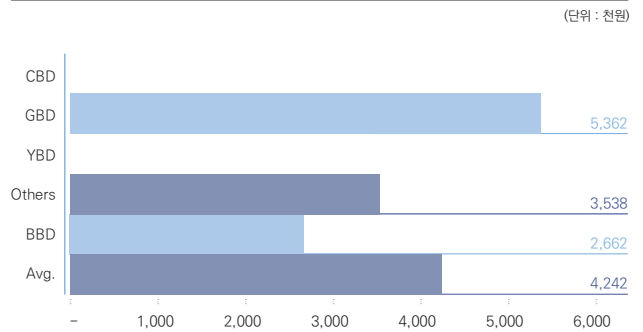
▶ **평균 매매가** m²당 평균 매매가격은 4,242천원으로 전분기(5,158천원) 대비 17.8% 하락했음. 매매가격이 상대적으로 높게 형성되는 CBD의 거래 부진과 매매가격이 대체로 낮은 서울 기타권역(6건) 및 BBD(3건) 거래 증가가 맞물린 결과로 분석됨. 다만, 테헤란로(NC타워 II)와 강남대로(HM타워) 등 주요 역세권 소재 빌딩의 경우, m²당 6,000천원 이상의 매매가를 기록하며 상승세를 지속하였음

오피스 매매시장 동향

권역별 매매사례



권역별 평균 매매가



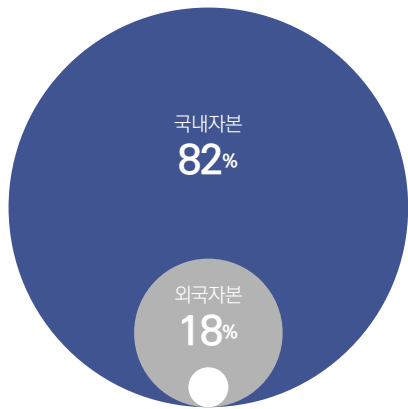
권역별 거래 분석

권역별 거래건수는 GBD가 8건으로 가장 많았음. GBD는 2017년 누적 거래건수 47건 중 23건을 차지해 과반에 육박하는 점유율(48.9%)을 보였음. 서울 기타권역이 6건, BBD가 3건으로 뒤를 이었음. GBD와 함께 매매시장을 양분하고 있는 CBD는 다수 매물의 거래 지연 또는 무산으로 거래가 없었음. 2015년 3/4분기 이후 만 2년 만에 처음임. 반면, 판교지역 초과 입차 수요 영향으로 임대시장이 호전되고 있는 BBD 거래가 회복 추세에 있음

권역별 매매가 수준

권역별 매매가는 강남대로와 테헤란로 등 주요 역세권 매물이 거래된 GBD가 ㎡당 5,362천원으로 가장 높았음. 서울 기타권역(3,531천원)과 BBD(2,662천원)는 이번 분기 평균 매매가(4,242천원) 보다 낮았음. BBD의 경우 임대시장 회복 여파로 거래가 늘었으나, 8군 매매가격은 2,000천원대 중반으로 여전히 약세를 나타내고 있음

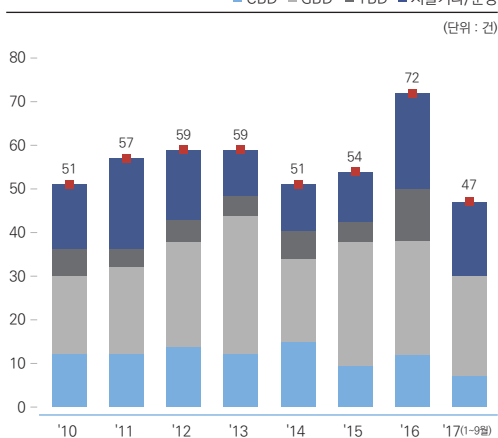
매수자 거래면적 분석



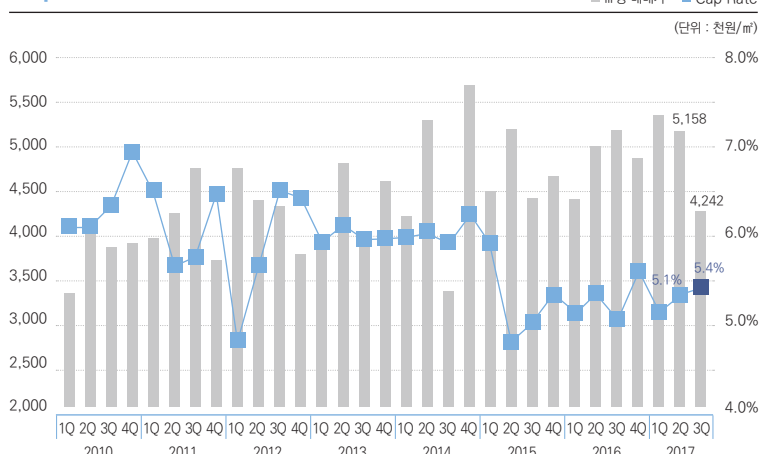
매입자본 분석

2017년 3/4분기 전체 거래사례 17건 중 간접투자 매수건수는 6건 (35.3%)으로 연중 최저치로 떨어졌음. 거래금액 500억원 미만의 중소형빌딩에 대한 실사용 법인의 직접 매수사례가 크게 증가한 반면 간접투자를 통해 매입을 진행 중인 입찰 매물의 거래가 다수 지연된 탓임. 이번 분기 외국자본 매입건수는 전분기 1건에서 2건으로 늘었음. 2015년 4/4분기 이래 8분기 연속 매수 사례가 집계됨. 외국자본은 코어와 밸류애드, 개발 등 다양한 형태의 매물에 대한 적극적인 매수세를 유지하고 있어 향후에도 꾸준한 거래 건수(분기당 1~3건)를 나타낼 전망이다

분기별 거래 규모

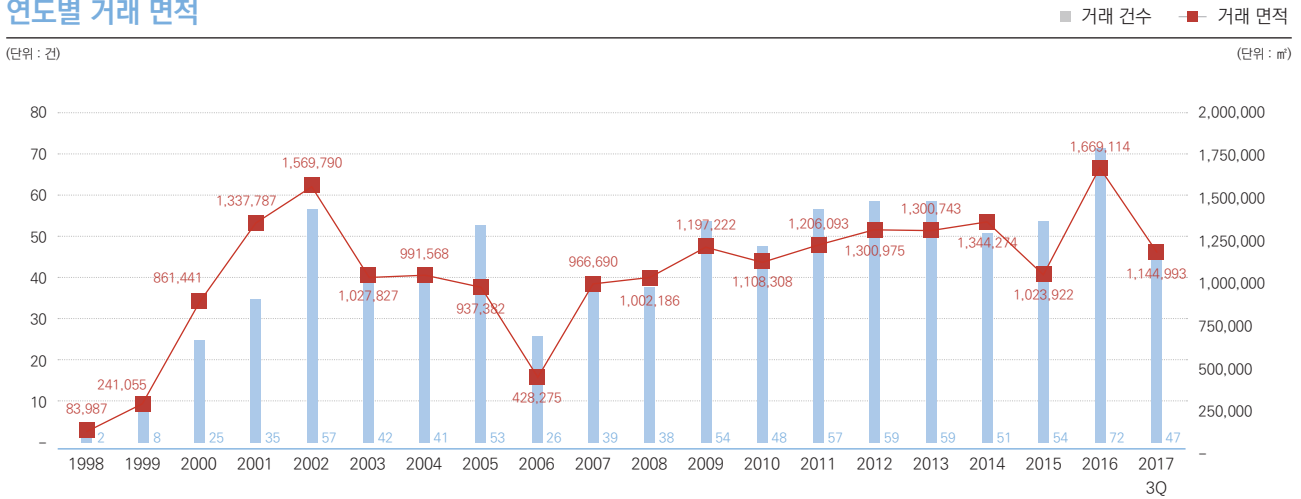


Cap Rate

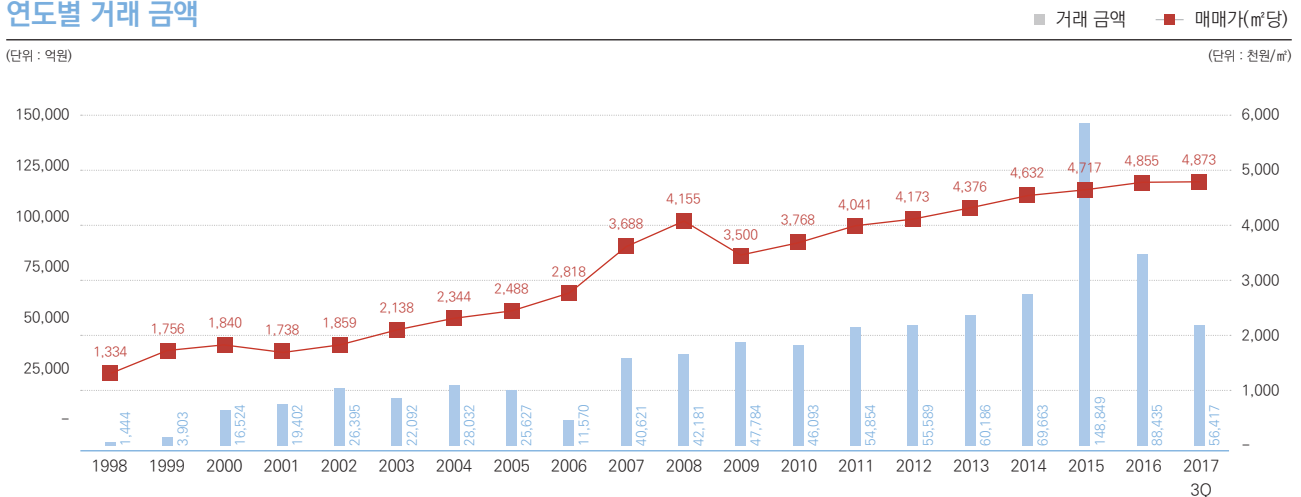


연도별 매매사례 대비 2017년 누적 거래사례 분석

연도별 거래 면적



연도별 거래 금액



- ▶ 누적 거래규모** 1998년부터 2017년 3/4분기까지 거래가 완료된 서울 및 분당권역의 오피스빌딩 매매사례는 총 867건, 거래면적 20,743,633㎡, 거래금액은 86조5,661억원으로 집계됐음. 연간 평균 거래 건수 43건, 거래면적 103.7만㎡에 거래 금액 4조3,283억원 수준임
- ▶ 거래금액** 2017년 3/4분기까지 누적 거래금액은 5조6,417억원으로 파악됐음. 사상 처음으로 상반기에 4조원(4조2,612억원)을 넘어섰던 거래금액은 3/4분기에 대형 매물의 거래가 주춤하면서 5조원대 중반에 머물렀음. 4/분기 Closing 예정인 현대그룹 사옥, LG전자 강남R&D센터 및 연말에 거래가 증가하는 구조조정 물건과 급매물 등을 감안할 때, 2015년과 2016년에 이어 7조원대는 무난하게 넘어설 것으로 예측되지만, 8조원에는 못 미칠 것으로 보임
- ▶ 평균 매매가** 2017년 3/4분기까지 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가격은 4,873천원으로 조사됐음. 연초 매매가격 급등세가 2/4분기 이후 진정되었고, 3/4분기에 매매가격이 높은 CBD 거래가 주춤하면서 2016년 평균 대비 0.4% 상승하는 데 그쳤음. 다만, CBD 주요 매물 중 일부가 연말에 거래될 것으로 관측되고, CBD 거래도 꾸준히 이어질 것으로 예상돼 연간 매매 가격 상승률은 2~3%를 회복할 것으로 전망됨

오피스 매매시장 동향

☞ 매매시장 주요 특징(2017년 3/4분기)

2017년 3/4분기에 거래가 이루어진 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

특징	내용	비고
거래금액 증가세 주춤	상상 처음으로 4조원을 넘어선 상반기 대비 3/4분기 거래금액은 32% 수준에 머물렀음. 증가세는 둔해졌지만 분기별 거래금액이 여전히 1조원을 웃돌고 있고, 거래건수도 17건을 기록하는 등 부진했다고 보기는 어려움	1/4분기 1조 7,426억원 2/4분기 2조 5,086억원 3/4분기 1조 3,806억원
㎡당 매매가격 약세 전환	매매가격이 높은 CBD의 거래 부진과 평균가 이하의 서울 기타권역 및 BBD 거래 증가로 인해 연중 최저 수준으로 하락함. 연중 최저일 뿐만 아니라 2014년 3/4분기(3,329천원) 이후 가장 낮은 수준임	2016년 연간 평균 대비 2017년 누적 상승률 0.4%
한강이남지역 거래 주도	꾸준한 거래를 나타내고 있는 GBD와 회복기에 들어선 BBD, 동작구, 강동구 등 금분기 거래사례 중 삼성생명 장안빌딩을 제외한 나머지 16건이 모두 한강이남지역 소재 빌딩으로 확인됐음. 최근 임대시장이 호전된 덕에 실사용 목적 뿐만 아니라 임대 수익 목적 거래가 활발했기 때문으로 분석됨	17건 중 16건 거래
CBD 거래 주춤	GBD와 함께 매매시장을 양분하고 있는 CBD 거래가 주춤하였음. 동 지역의 경우 주로 입찰을 통해 거래되는 비중이 큰 데, 주요 입찰 물건의 거래가 대부분 지연되거나 일부 무산되면서 거래가 없었음	현대그룹 연지동사옥 Closing 11월로 연기
GBD 매매시장 주도	파르나스타워와 마제스타시티 등 대형 신축빌딩의 공실이 빠르게 해소되면서 중소형빌딩을 중심으로 형성된 GBD 매매시장이 중대형빌딩으로 확장되고 있음. 이에, GBD가 거래건수(47.1%) 뿐만 아니라 거래면적(48.5%)과 거래금액(64.8%) 등 모든 수치에서 매매시장을 주도하고 있는 것으로 나타남	8건, 16.3만㎡ 8,942억원 거래
BBD 거래 증가	판교지역 초과 입차 수요의 영향으로 공실이 줄어들면서 BBD 거래가 늘고 있음. 다만, 아직까지는 손절매 사례와 주거 개발 사례 등을 중심으로 제한적으로 거래가 이루어지고 있는 만큼 매매가격은 약세를 지속함	한국가스공사본사, 분당스퀘어, 분당M타워 Closing
외국자본 매수세 연중 지속	외국자본 매입건수는 2건으로 전분기(1건) 대비 증가했음. 2015년 4/4분기 이후 8분기 연속으로 거래가 이루어졌는데 수요 뿐만 아니라 공급(분당M타워, 분당스퀘어 매각 완료) 측면에서도 꾸준한 모습을 보임	삼성동 미타타워 마제스타시티 타워 원 매입
간접투자 매수 점유율 연중 최저치 하락	상반기 내내 과반을 상회했던 간접투자 매수건수 비중이 3/4분기에 크게 하락하였음. 중소형빌딩에 대한 실사용 법인 및 개인 자산가 매입사례가 증가한 반면에 간접투자를 통해 매입을 진행 중인 입찰 매물 다수의 거래 지연된 탓임	간접투자 매수건수 점유율 - 상반기 56.7% - 3/4분기 35.3%
블라인드 펀드를 통한 매수 사례 지속	2/4분기 3건에 이어, 3/4분기에도 블라인드 펀드를 통한 매입 성공 사례(2건)가 발생했음. 임대율 등 투자 요건 충족을 위해 거래가 지연되는 사례가 일부 확인됐으나, 자금 모집 기간 단축과 Closing 리스크가 상대적으로 낮은 장점이 여전하기 때문에 블라인드 펀드를 통한 매입사례가 꾸준히 나타나고 있음	NCT타워 II, 분당스퀘어

☘ 매매시장 전망(2017년 4/4분기)

특징	내용	비고
연간 거래금액 7조원 규모 예상	2008년 리먼사태 이후 2014년을 제외한 8년 동안 하반기 거래금액이 상반기 보다 1.5배 수준으로 많았음(상저하). 그러나 금년 3/4분기 거래금액은 상반기 대비 30% 수준에 머물렀고, 주요 매물 동향 및 연내 거래 가능성을 감안했을 때, 기존 추세와 다른 패턴을 보일 가능성이 큼(상고하저)	2017년 연간 거래건수 60~70건 예상
한강이남지역 거래 지속	판교지역 초과 입차 수요가 BBD 뿐만 아니라 GBD에 영향을 미치고 있고, 인근 지역까지 순차적으로 확대될 가능성이 농후함. 이들 지역 공통점은 3/4분기 거래사례와 마찬가지로 대부분 한강이남지역에 집중돼 있다는 것임. 기존 실사용 목적 뿐만 아니라 공실 불안 해소에 따른 수익 목적 매입 수요가 더해져 거래가 꾸준히 이루어질 전망이다	강남구, 서초구, 송파구, 동작구, 영등포구, 강서구 등
외국자본 시장 참여 지속	외국자본의 매수건수는 2016년 대비 저조하나 3/4분기까지 6건의 매매사례를 기록하며, 매분기 꾸준한(1~3건) 매수세를 유지하고 있음. 외국자본은 현재 진행 중인 주요 입찰 매물 중 최소 3~4건에 참여할 것으로 예상돼 연말까지 1~2건의 매수사례를 추가 기록할 것으로 관측됨. 특히, 국내 자본과 다르게 수익증권 매입 등 다양한 형태의 거래를 시도할 것으로 예상됨	미국, 아시아 자금 결합
CBD 거래 회복	다수 입찰 물건의 거래 지연 및 무산으로 추종했던 CBD 매매시장은 연말까지 중대형빌딩 3~4건이 거래될 예정에 있어 회복세를 나타낼 것으로 기대됨. 다만, 동 권역의 경우 신규 입찰 물건과 우선협상자 재선정 건이 다수 확인되고 있는 만큼 2018년 연초로 거래가 이월될 가능성도 농후함	현대그룹 연지동사옥, 하나은행 을지로별관 등 Closing 예정
GBD 매매시장 규모 확대	거래금액 1천억원 이상 중대형빌딩의 거래가 3/4분기까지 8건 발생되며 평년 수준을 크게 웃돌고 있음. 중소형빌딩을 중심으로 형성된 GBD 매매 시장 규모는 임대시장 회복과 실사용법인 매수세 증가 영향으로 확대될 것으로 예상됨. 거래건수 뿐만 아니라 거래금액 측면에서도 CBD와의 격차를 좁혀나갈 전망이다	LG전자 강남R&D센터, POBA강남타워 Closing 예정
간접투자 매수 점유율 회복 예상	3/4분기 큰 폭으로 하락하며 연간 누적 점유율이 과반 이하로 떨어진 간접투자 매수건수 비중은 재차 회복할 것으로 예상됨. 다만, 실수요 법인 등 직접 매수세 또한 여전히 높기 때문에 증가 폭은 제한될 것으로 관측됨	2017년 3/4분기 기준 누적 점유율 48.9%(47건 중 23건)

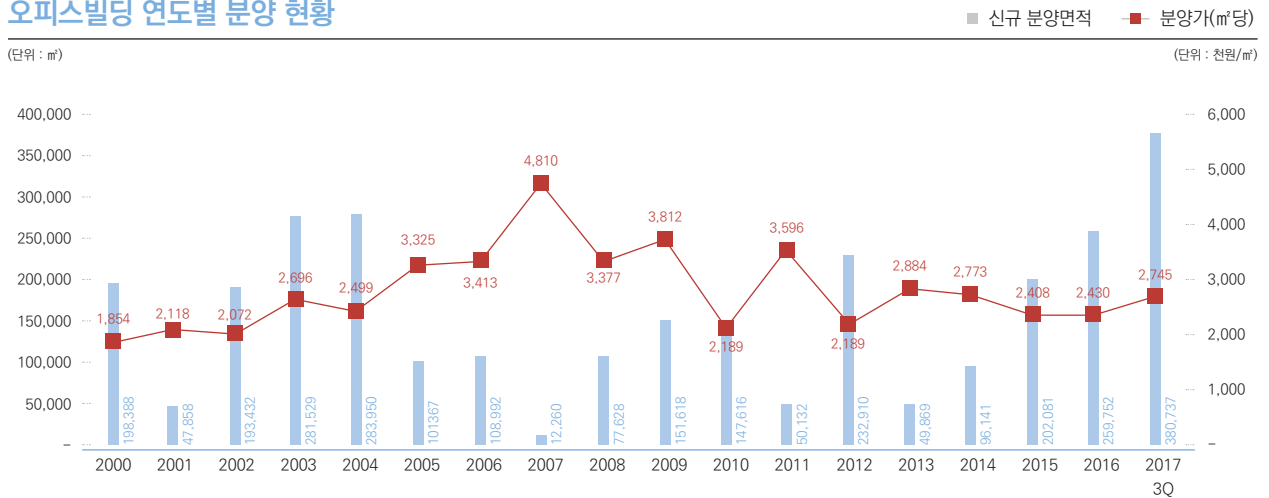
오피스 분양시장 동향

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 7월 1일 ~ 2017년 9월 30일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 신규 분양 규모 및 현황** | 2017년 3/4분기 서울 및 수도권에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 총 6건으로 전분기(5건) 대비 20% 증가하였음. 서울 기타지역 및 수도권 신규 업무밀집지역에서 분양 개시된 오피스 상품이 고르게 증가한 덕분임. 마포구 공덕동과 강동구 천호동에 오피스 분양 상품이 각각 1건씩 공급됐고, 마곡지구에서 두 동의 오피스 상품이 분양을 시작했음. 동탄 신도시와 송도, 광명 등 수도권에서도 각 1건씩 오피스 분양 상품이 공급돼 공급량 증가에 힘을 보탬. 이번 분기 오피스 분양 면적은 253,416㎡로 전분기(46,836㎡) 대비 4.5배 가량 늘었음
- 준공 현황** | 2017년 3/4분기에 준공된 오피스 분양 상품은 총 2건임. 서울 기타지역 마곡지구에 퀸즈파크나인, 마곡 사이언스타가 완공됐음. 2017년 4/4분기에는 2건의 오피스 분양 상품이 준공될 예정임
- 누적 분양 현황** | 2017년 누적 신규 오피스 분양 사례는 총 20건, 380,737㎡로 확인됐음. 2017년 3/4분기까지 집계된 오피스 분양 면적은 이미 지난 23년간 공급된 연간 평균 오피스 분양면적(120,389㎡)의 세 배를 초과했음. 저금리 기조가 이어진 데다 신규 업무 밀집지역인 마곡지구의 분양열기가 지속되면서 분양 물량의 폭발적인 증가세를 이끈 것으로 풀이됨. 4/4분기에도 분양 물량이 지속될 것으로 판단돼 올해 오피스 분양 면적은 400,000㎡를 넘어설 것으로 관측됨. 이는 조사를 시작한 1994년 이래 연간 최대 물량임

2. 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
Others	강동 메트로타워 A동	강동구 천호동	B4/21F	20,162㎡(3,531㎡)	9,500	2015. 07
	공덕 SK 리더스뷰	마포구 공덕동	B5/29F	93,415㎡(8,491㎡)	9,250	2020. 08
	마곡 그랑트윈타워	강서구 마곡동	B4/9F	33,678㎡(19,272㎡)	8,500	2019. 12
	동탄 센트럴에이스타워	화성시 영천동	B2/15F	50,791㎡(25,600㎡)	6,500	2019. 10
	광명 국제무역센터	광명시 일직동	B4/18F	67,144㎡(41,336㎡)	7,690	2019. 06
	송도 다인 로얄팰리스	연수구 송도동	B5/39F	232,697㎡(155,186㎡)	6,000	2021. 06
합계	6 PJT	-	-	497,887㎡(253,416㎡)	-	-

Others
강동 메트로타워 A동

- 규모 : B4/21F
- 연면적 : 20,162㎡
- 대지면적 : 9,186㎡
- 강동구 천호동
- 건폐율 : 7.68%
- 용적률 : 113.23%
- 준공일 : 2015. 07
- 주차대수 : 434대
- 용도 : 업무/근생/
문화및집회시설

- 시행/시공 : 신동아건설/신동아건설
- 지하철 5호선 강동역 도보 3분 거리
- 업무시설은 2, 13~18층에 걸쳐있으며, 분양면적 기준으로 3,531㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 9,500천원(VAT별도)임

Others
공덕 SK 리더스뷰

- 규모 : B5/29F
- 연면적 : 93,415㎡
- 대지면적 : 16,594㎡
- 마포구 공덕동
- 건폐율 : 46.31%
- 용적률 : 562.91%
- 준공일 : 2020. 08
- 주차대수 : 850 대
- 용도 : 주거/판매/업무/
문화및집회

- 시행/시공 : 도우D&C/SK건설
- 지하철 5, 9호선 공덕역 도보 4분 거리
- 업무시설은 3~6층에 걸쳐 있으며, 분양면적 기준으로 8,491㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 9,250천원(VAT별도)임

오피스 분양시장 동향

2. 신규 분양 사례

Others

마곡그랑트윈타워



- 규모 : B4/9F
- 연면적 : 33,678㎡
- 대지면적 : 4,936㎡
- 강서구 마곡동
- 준 공 : 2019. 12
- 건폐율 : 59.09%
- 용적률 : 682.30%
- 주차대수 : 298 대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 크리스틴마곡&펜타시스 / 일군토건
- 지하철 5호선 마곡역 도보 5분 거리 위치
- 두 동으로 이루어져 있으며, 업무시설은 각 동 5~9층에 걸쳐 포진, 오피스면적은 분양면적 기준으로 19,272㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 8,500천원(VAT별도)임

Others

동탄센트럴에이스타워



- 규모 : B2/15F
- 연면적 : 50,791㎡
- 대지면적 : 9,249㎡
- 화성시 영천동
- 준 공 : 2019. 10
- 건폐율 : 50.00%
- 용적률 : 350.01%
- 주차대수 : 513 대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 한국자산신탁/에이스건설
- 동탄역 SRT 차량 8분 거리 위치
- 업무시설은 2~15층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 25,600㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 6,500천원(VAT별도)임

Others

광명국제무역센터



- 규모 : B4/18F
- 연면적 : 67,144㎡
- 대지면적 : 8,834㎡
- 광명시 일직동
- 준 공 : 2019. 6
- 건폐율 : 52.55%
- 용적률 : 760.06%
- 주차대수 : 770 대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 거흥건설/롯데건설
- KTX 광명역 도보 3분거리 위치
- 업무시설은 4~18층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 41,336㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 7,690천원(VAT별도)임

Others

송도 다인 로얄 팰리스



- 규모 : B5/39F
- 연면적 : 232,697㎡
- 대지면적 : 15,394㎡
- 연수구 송도동
- 준 공 : 2021. 6
- 건폐율 : 66.73%
- 용적률 : 1076.41%
- 주차대수 : 1,823 대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 다인건설/다인건설
- 지하철 인천 1호선 국제업무지구역 도보 8분 거리 위치
- 업무시설은 3~39층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 155,186㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 6,000천원(VAT별도)임

3. 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	분양시기
Others	마곡 퀸즈파크 나인	강서구 마곡동	B5/13F	69,223㎡(36,542㎡)	7,500	2014. 11
	마곡 사이언스타	강서구 마곡동	B4/13F	24,981㎡(11,160㎡)	6,950	2015. 08



마곡 사이언스타

- 규모 : B4/13F
- 연면적 : 24,981㎡
- 대지면적 : 2,862㎡
- 강서구 마곡동
- 준공 : 2017. 7
- 건폐율 : 59.92%
- 용적률 : 599.68%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 203대
- 용도 : 업무/근생
- 시행/시공 : 케이앤에스투자개발/한동건설(주)
- 지하철 5호선 발산역 도보 9분 거리
- 마곡역과 발산역 사이 공항대로 이면도로 소재
- 업무시설은 5~13층에 들어서있음. 섹션오피스 200실로 구성



마곡 퀸즈파크 나인

- 규모 : B5/13F
- 연면적 : 69,223㎡
- 대지면적 : 6,992㎡
- 강서구 마곡동
- 준공 : 2017. 7
- 건폐율 : 59.98%
- 용적률 : 598.82%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 552대
- 용도 : 업무/근생/문화및집회
- 시행/시공 : (주)문영종합개발/(주)문영엔지니어링
- 지하철 5호선 발산역 도보 4분 거리
- 발산역 인근 공항대로변 소재
- 업무시설은 지상 5~13층에 들어서 있음. 업무시설 규모는 전체 연면적 69,223㎡ 중 36,542㎡임

4. 분양시장 전망(2017년 4/4분기)

오피스 분양상품 신규 물량 사상 최대 공급

2017년 3/4분기까지 누적된 신규 오피스 분양 물량은 380,737㎡로 1994년부터 2016년까지 연간 평균 분양 물량(120,386㎡)의 세 배를 넘어섰음. 분양 물량 급증은 신규 업무밀집지역 활성화와 연계돼 있음. 특히, 강서구 마곡동 일원에 신규로 공급되고 있는 오피스 분양상품이 분양시장 공급 활황을 견인함. 마곡지구 신규업무밀집지역의 중추인 LG사이언스파크가 2017년 4/4분기부터 순차적으로 완공될 예정에 있는 만큼 분양상품 공급도 절정에 달할 것으로 보여짐. 또한, 서울 기타지역 및 수도권 신규업무밀집지역에서도 내년 상반기 한국은행의 금리인상이 점쳐지고 있는 만큼 저금리를 위시한 막바지 분양상품을 쏟아낼 것으로 예상됨. 이에 따라, 2017년 누적 분양 물량은 450,000㎡에 육박할 것으로 전망됨. 종전 최대는 2004년의 283,950㎡였음

부록 : 간접투자상품 설정 현황

1. 조사 대상

✦ **조사 대상 및 내용** | 2017년 3/4분기 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 7월 1일 ~ 2017년 9월 30일

부동산펀드(REF) 설정 현황

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가/ 단위	특성 분류	투자 지역
미래에셋자산운용	미래에셋맵스미국부동산투자신탁 11	2017/7/10	147,700	공모	단위	임대형	해외
골든브릿지자산운용	골든브릿지저코사모부동산투자신탁 1	2017/7/14	2,989	사모	단위	미분류	국내
동양자산운용	동양뉴단기채사모부동산투자신탁 4	2017/7/14	1,996	사모	단위	PF대출형	국내
한화자산운용	한화라살글로벌리츠부동산투자신탁(리츠-재간접형)C-e	2017/7/17	0	공모	추가	REITs형	해외
한화자산운용	한화라살글로벌리츠부동산투자신탁(리츠-재간접형)A-e	2017/7/18	2	공모	추가	REITs형	해외
밀리니움인마크	INMARK핀란드전문투자형사모부동산투자신탁 6	2017/8/24	16,000	사모	단위	미분류	해외
한화자산운용	한화글로벌프라임상업부동산투자신탁(리츠-재간접형)C-Pe	2017/9/1	0	공모	추가	REITs형	해외
동양자산운용	동양뉴단기채사모부동산투자신탁 5	2017/9/13	2,980	사모	단위	PF대출형	국내
현대자산운용	현대사모부동산투자신탁 6	2017/9/13	2,986	사모	단위	미분류	국내
동양자산운용	동양뉴단기채사모부동산투자신탁 6	2017/9/22	1,516	사모	단위	PF대출형	국내
동양자산운용	동양뉴단기채사모부동산투자신탁 7	2017/9/22	1,492	사모	단위	PF대출형	국내
아센다스자산운용	아센다스코리아오피스전문사모부동산투자신탁 5	2017/9/28	10,000	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스부동산투자신탁 145	2017/9/28	48,004	공모	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
영업 인가	위탁 관리	제이알24호	JR투자운용	2017/7/24	강서구 화곡동 소재 홈플러스 강서점 및 본사사옥 매입 및 임대운용
		코람코가치부가형리테일제4호	코람코자산신탁	2017/7/24	인천시 부평구 부평동 소재 로터스프라자 매입 및 임대운용
		코크레제41호	코람코자산신탁	2017/8/24	서초구 서초동 소재 마제스타시티 타워투 매입 및 운영
변경 인가	위탁 관리	케이비와이즈스타제12호	KB부동산신탁	2017/7/19	경기도 용인시 소재 세종물류창고 매입 및 임대운용
		에이자기관리	에이리츠	2017/7/24	사업계획 추가(남양주시 지금동 소재 토지 매입 및 임대운용)
영업 인가 신청	위탁 관리	코람코가치부가형리테일제1호모리츠	코람코자산신탁	2017/7/24	사업계획 추가(코람코가치부가형리테일제4호 자리스 설립)
		에이알에이엔피에스	ARA코리아	2017/9/18	회사 존립기한 연장(당초 10년 → 변경 11년)
		양주옥정4차주택	한국토지주택공사	2017/7/13	공동택지의 공동주택 개발 후 분양
		마스튼제25호	마스튼투자운용	2017/7/14	구로구 구로동 소재 센터포인트웨스트 매입 및 임대운용
		에이치디씨민간임대주택제1호	HDC자산운용	2017/7/26	경기도 고양시 일산동구 중산동 소재 공동주택 개발 후 임대분양(214세대)
		에이자기관리	에이리츠	2017/7/31	영등포구 문래동6가 공동주택 신축 및 준공공임대주택 임대운영사업(242세대)
		서한하나뉴스테이제1호	하나자산신탁	2017/8/22	대구광역시 신서혁신도시 A-4BL 임대주택 개발 및 운영

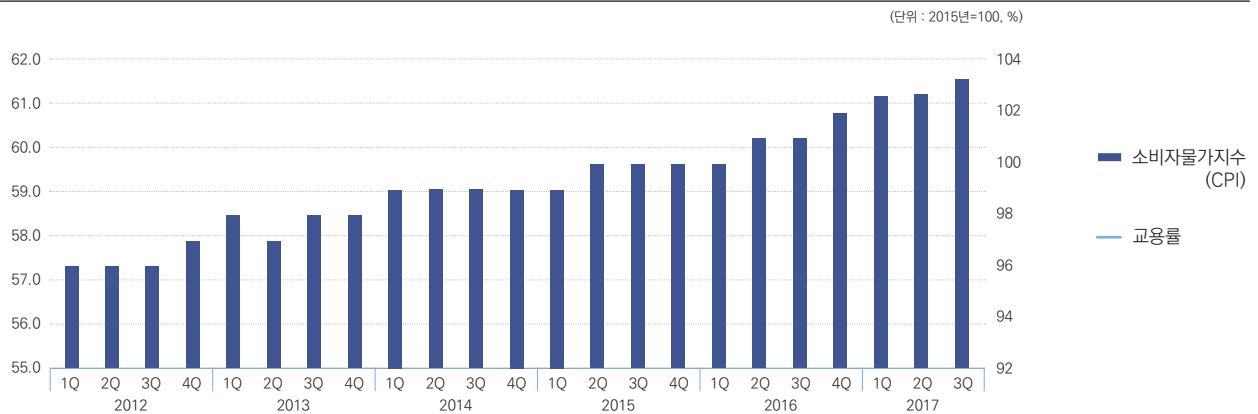
※ 위 자료는 국토교통부 및 한국리츠협회 자료를 기준으로 작성되었으며, 실제와 차이가 있을 수 있음

1. 경제 동향

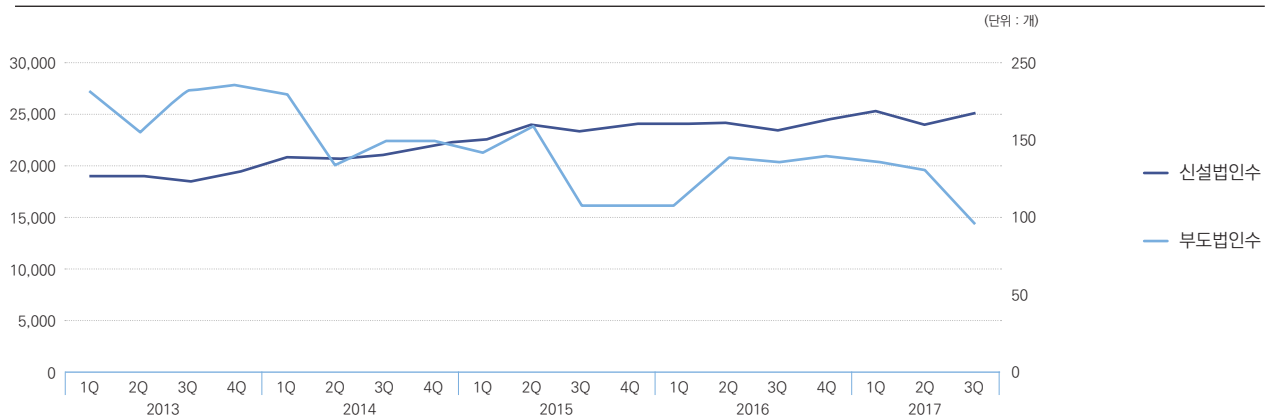
조사 대상 및 내용 | CPI(소비자물가지수), 고용률, 국고채(3년), 회사채(3년) 금리 등을 대상으로 조사하여 오피스 임대시장, 매매시장 추세를 파악하는 데 참고자료로 활용하도록 함

조사 기간 | 2017년 7월 1일 ~ 2017년 9월 30일

임대시장관련 Index



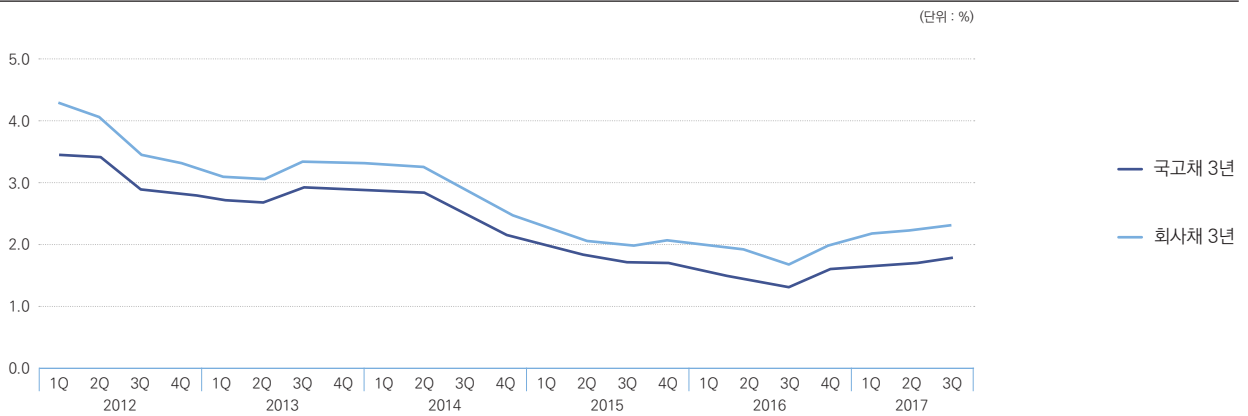
구분\시기	17. 2Q	17. 3Q	변동률
CPI	102.7	103.3	▲ 0.06%
고용률	61.2	61.3(추정)	▲ 0.1%p



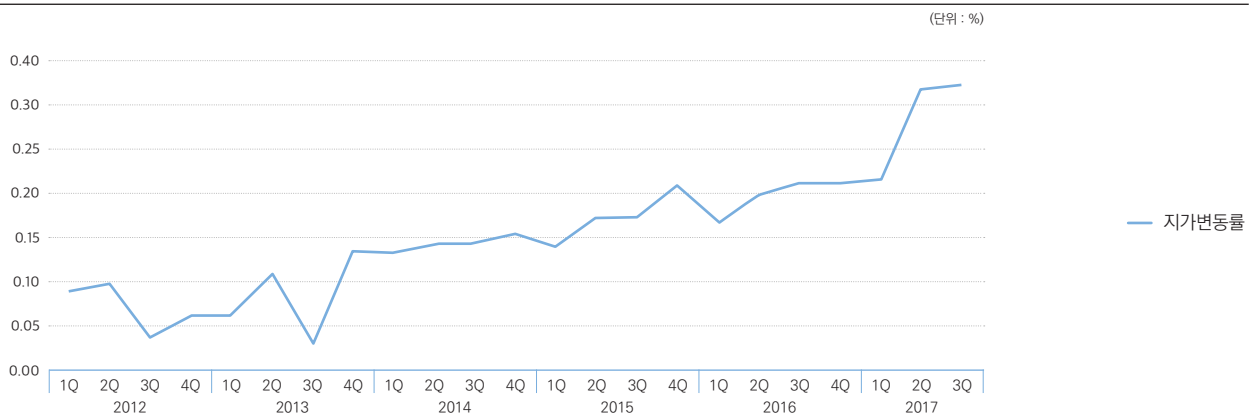
구분\시기	17. 2Q	17. 3Q	변동률
신설법인 수	23,980	25,163(추정)	▲ 4.93%
부도법인 수	131	96(추정)	▼ 26.72%

부록 : 경제 동향

매매시장관련 Index



구분\시기	17. 2Q	17. 3Q	변동률
국고채(3년)	1.68	1.77	▲ 0.09%p
회사채(3년)	2.21	2.31	▲ 0.1%p



구분\시기	17. 2Q	17. 3Q	변동률
지가변동률	0.36	0.37(추정)	▲ 0.01%p

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

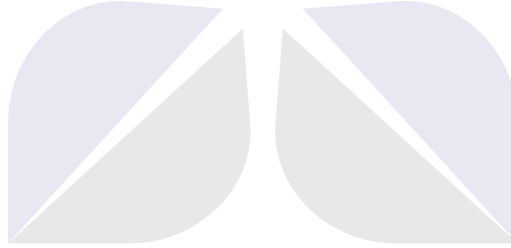


자산실사 | 박병준 부장
02-6362-7900
pbj84155@syasset.com



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



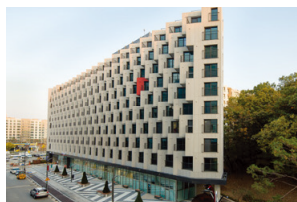
▪ 서강역세권 개발



▪ 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