

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



OFFISCOPE
2017
Fourth Quarter

4th

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

해외시장 동향

Company Overview

회사명

주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋

대표자

대표이사 정춘보 / 대표이사 김성환

종업원 수

80명 / 155명

자본금

자본금 100억원 / 자본금 50억원

CONTENTS

2017년 4/4분기 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

20

오피스 매매시장 동향

매매시장 분석 및 전망

29

오피스 분양시장 동향

분양시장 분석 및 전망

35

부록

간접투자상품 설정 현황

경제 동향

해외 오피스 시장 동향

오피스 시장 Trend

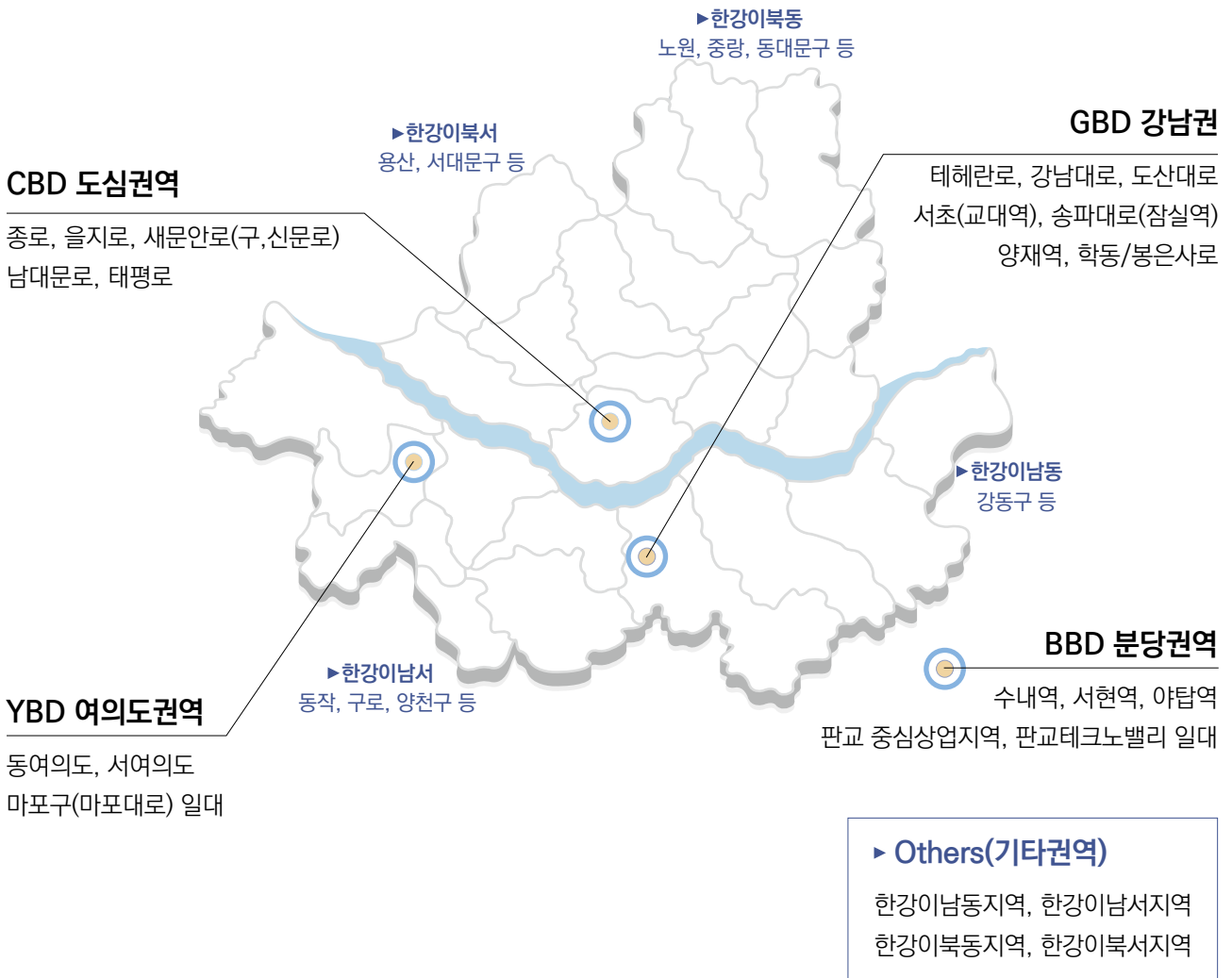
1. 주요 ISSUE

2017년 4/4분기 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"> ▶ 학교법인 한성학원이 동대문구 신설동 소재 교보재단빌딩을 재단법인 교보교육재단으로부터 242억원에 매입하였음 ▶ 마스턴투자운용이 11월 9일 구로구 구로동 소재 서부금융센터를 신한BNP파리바자산운용으로부터 매입하였음 ▶ 학교법인 동원육영회가 11월 24일 강북구 미아동 소재 삼성생명 미아빌딩을 삼성생명보험으로부터 190억원에 사들였음 ▶ 엔지니어링공제조합이 강남구 역삼동 소재 MG손해보험빌딩을 810억원에 매입하였음. 소유권 이전은 11월 30일 완료됐음 ▶ 안다자산운용이 중구 남대문로5가 소재 메트로타워를 베스타스자산운용으로부터 매입했음. 소유권 이전은 12월 27일 마쳤음
준공	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 아센다스자산운용이 선매입한 강남구 역삼동 소재 역삼와이타워가 10월 20일 준공되었음 ▶ 한국전파기지국과 신흥정보통신의 신사옥인 송파구 문정동 소재 BK타워가 10월 27일 완공되었음 ▶ 섹션오피스 분양상품으로 이뤄진 강서구 마곡동 소재 두산더랜드타워와 두산더랜드파크가 11월 8일 준공됐음 ▶ 강서구 마곡동 소재 LG사이언스파크 일부가 11월 24일 서울시로부터 사용 승인을 받았음. 이번 공급 면적은 249,765㎡임 ▶ 영등포구 문래동3가 방림방적 부지에 들어선 영시티(문래동 방림5구역 업무시설)가 11월 24일 준공되었음
이전	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 법무법인 율촌이 강남구 삼성동 소재 파르나스타워로 본사를 이전하였음. 율촌은 파르나스타워 10개 층에 입주했음 ▶ 아모레퍼시픽그룹이 용산구 한강로2가 소재 아모레퍼시픽사옥으로 본사를 이전하였음 ▶ 신한카드가 중구 총무로1가 소재 포스트타워에서 중구 을지로2가 소재 파인에비뉴A동으로 본사를 옮겼음 ▶ 블리자드 코리아가 강남구 청담동 소재 금하빌딩에서 강남구 삼성동 소재 파르나스타워로 본점 소재지를 변경하였음 ▶ NH농협생명이 서대문구 미군동 소재 NH농협생명빌딩(구,임광빌딩)으로 사무실을 옮겼음
동향	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 신한금융지주가 100% 출자하는 신한리츠운용이 10월 18일 출범식을 갖고, 공식 출범했음 ▶ 이지스자산운용이 자산운용업계 4번째로 국토교통부에 리츠 AMC 설립인가를 신청하였음 ▶ 하나금융지주의 계열운용사인 하나자산운용이 하나대체투자자산운용으로 사명을 변경했음 ▶ 현대산업개발이 2018년 5월 1일부로 HDC주식회사(지주회사)와 HDC현대산업개발(신설 사업회사)로 인적분할기로 결정했음 ▶ 농협금융지주가 2018년에 리츠 AMC를 설립하기로 하였음. 농협금융지주는 사업다각화 차원에서 이 같은 결정을 내렸음
분양	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 강서구 마곡동 소재 마곡역 메트로비즈타워가 10월부터 분양을 개시하였음. 동 빌딩의 오피스 면적은 8,657㎡임 ▶ 경기 시흥시 정왕동 소재 아브뉴프랑센트럴이 11월부터 분양을 시작하였음. 동 빌딩의 오피스 면적은 38,560㎡임 ▶ 경기 광명시 일직동 소재 광명역 어반브릭스가 12월부터 분양을 개시하였음. 동 빌딩의 오피스 면적은 53,743㎡임
정책	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 개인 투자 재간접펀드나 특정금전신탁이 리츠에 30% 투자할 경우 공모 의무를 면제해 주는 방안이 추진될 예정임

1. 조사 개요

- ▶ **조사 대상 및 내용** | 서울 소재 연면적 25,000㎡ 이상 또는 10층 이상의 404개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, Tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함
- ▶ **조사 기간** | 2017년 10월 1일 ~2017년 12월 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, 아탑역을 중심으로 한 분당 및 판교권역



오피스 임대시장 동향

2. 임대시장 현황(종합)

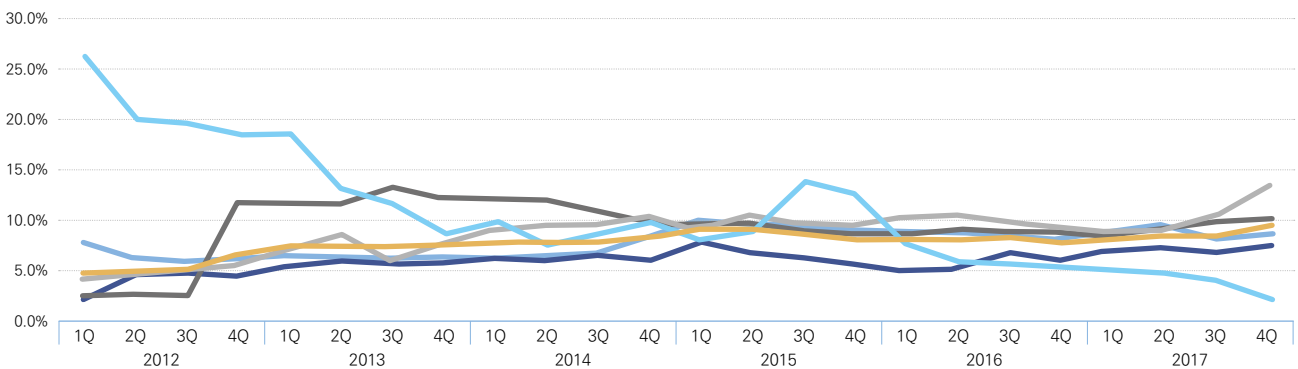
(단위 : 천원/3.3㎡)

구분	서울					BBD
	평균	CBD	GBD	YBD	Others	
보증금	830.5 ▲0.5%	937.1 ▲0.2%	923.9 -	731.0 -	570.9 ▲3.0%	531.0 -
월세	77.8 ▲0.5%	96.2 ▲0.2%	77.8 ▲0.1%	71.1 -	50.7 ▲3.3%	52.3 ▼0.2%
관리비	34.5 ▲0.7%	39.2 ▲0.3%	34.0 ▼0.3%	33.3 ▲0.1%	28.0 ▲4.1%	25.8 -
공실률	9.4% ▲1.0%p	8.6% ▲0.6%p	7.4% ▲0.6%p	10.1% ▲0.3%p	13.3% ▲2.7%p	2.2% ▼1.6%p

분기별 공실률

— CBD — GBD — YBD — Others — BBD — 평균

(단위 : %)

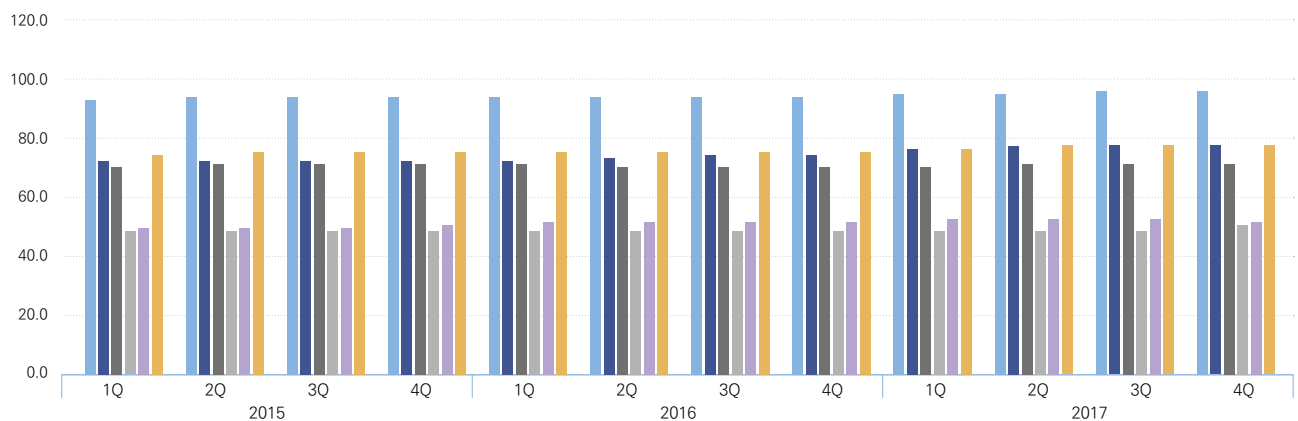


4/4분기 서울 오피스빌딩의 평균 공실률은 전분기 대비 1.0%p 상승한 9.4%로 조사됐음. 서울 기타권역(영등포구)에 연면적 100,000㎡에 달하는 영시티(방림방적 부지)가 신규 공급되면서 공실률을 큰 폭으로 끌어올렸음. 서울 기타권역 공실률은 2.7%p 뛰었음. 판교에 위치한 IT 업체들의 꾸준한 증평 수요 덕에 BBD 공실률은 1.6%p 하락했지만 이외 지역은 대체로 상승세를 나타냈음

분기별 임대료(월세) 현황

■ CBD ■ GBD ■ YBD ■ Others ■ BBD ■ 평균

(단위 : 천원/3.3㎡)



4/4분기 서울 소재 오피스빌딩의 평균 임대료는 77.8천원으로 전분기 대비 0.5% 상승한 것으로 나타났음. 서울 기타권역 평균 대비 고가의 임대료를 책정한 영시티의 공급으로 동 권역 임대료가 3.3% 상승했고, YBD, BBD를 제외한 주요 권역 임대료도 소폭 오르면서 서울 소재 오피스빌딩의 평균 임대료도 상향 조정됐음

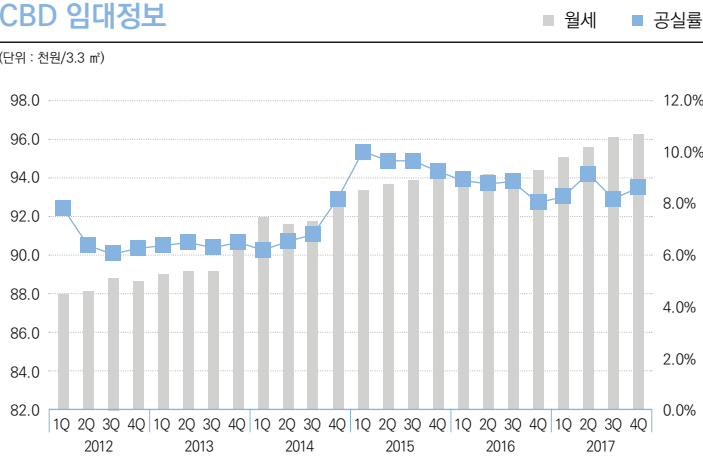
2. 임대시장 현황(권역별)

※ CBD

- 공실률** CBD 공실률은 전분기 대비 0.6%p 상승한 8.6%로 조사됐음. 포스트타워 등 일부 빌딩에서 중대형 면적의 공실이 발생하면서 동 권역 공실률을 끌어올린 것으로 분석됨. CBD 공실률은 3/4분기를 기점으로 재차 오름세를 보이고 있음
- 임대료** CBD 평균 월세는 3.3㎡ 당 96.2천원으로 확인됐음. 전분기 대비 0.2% 상승한 수치임. 대부분 빌딩에서 임대료를 동결했으나, 일부 빌딩에서 큰 폭의 상향 조정사례가 조사되면서 소폭이나마 동 권역 임대료를 끌어올린 것으로 풀이됨. CBD 평균 월세는 2016년 3/4분기를 기점으로 지속적인 우상향 흐름을 보이고 있음

CBD 임대정보

(단위 : 천원/3.3㎡)



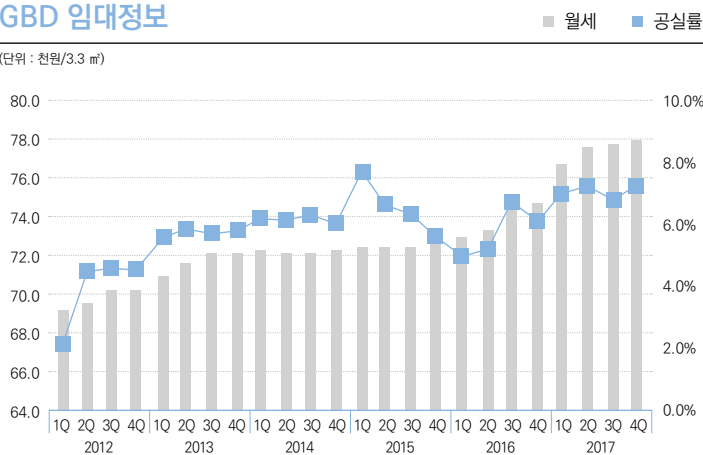
공실률	보증금
8.6%	937.1
▲0.6%p	▲0.2%
월세	관리비
96.2	39.2
▲0.2%	▲0.3%

※ GBD

- 공실률** GBD 공실률은 전분기 대비 0.6%p 오른 7.4%로 조사됐음. 삼성생명 서초타워, 금하빌딩 등에서 중대형 면적 공실이 발생함에 따라 동 권역 공실률도 상승세로 돌아섰음. 전분기 6%대로 낮아졌던 GBD 공실률은 한 분기 만에 재차 7%대로 올라섰음
- 임대료** GBD 평균 월세는 3.3㎡ 당 77.8천원으로 조사됐음. 전분기 대비 0.1% 소폭 올라 강보합 수준에 머물렀음. 대부분 샘플 빌딩에서 임대료가 동결됐으나, 몇몇 빌딩에서 소폭이나마 상향 조정된 사례가 발생해 임대료 상승에 영향을 미친 것으로 분석됨

GBD 임대정보

(단위 : 천원/3.3㎡)



공실률	보증금
7.4%	923.9
▲0.6%p	-
월세	관리비
77.8	34.0
▲0.1%	▼0.3%

오피스 임대시장 동향

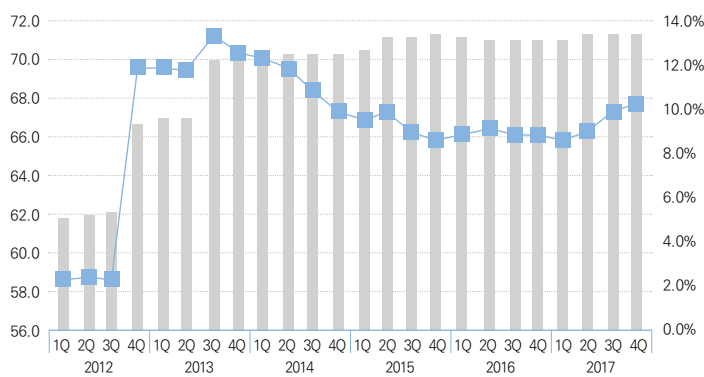
2. 임대시장 현황(권역별)

YBD

- 공실률** YBD 공실률은 전분기 대비 0.3%p 오른 10.1%로 집계됐음. HP빌딩 등 일부 조사빌딩에서 대규모 공실이 발생했지만, 중대형 면적 공실 해소 사례도 일부 파악돼 공실률 상승 폭은 그리 크지 않았던 것으로 사료됨. YBD 공실률이 10%대에 재진입한 것은 2014년 3/4분기 이후 근 3년 3개월 만임
- 월세** YBD 평균 월세는 전분기와 동일한 3.3㎡ 당 71.1천원으로 조사됐음. 일부 빌딩에서 큰 폭의 관리비 인상 사례가 파악됐으나, 월세는 큰 변동이 없었음. YBD 평균 월세는 보합권에서 소폭 등락을 반복하고 있음

YBD 임대정보

(단위 : 천원/3.3㎡)



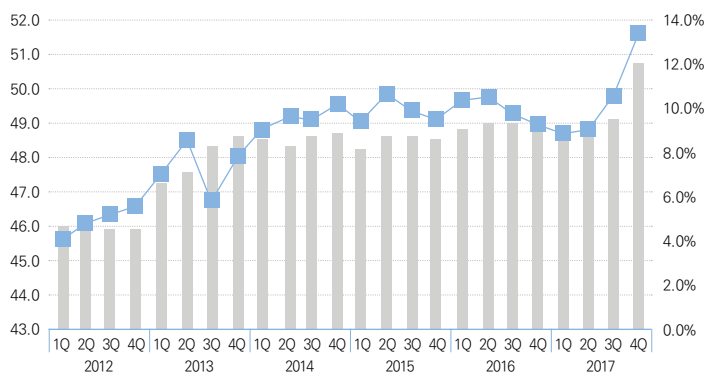
공실률	보증금
10.1%	731.0
▲0.3%p	-
월세	관리비
71.1	33.3
-	▲0.1%

Others

- 공실률** 서울 기타권역 공실률은 전분기 대비 2.7%p 상승한 13.3%로 조사됐음. 동 권역 공실률은 전분기 근 1년 만에 10%대에 재진입한 이후 고공행진을 이어가고 있음. 영등포구 문래동3가 방림방적 부지에 10만㎡에 달하는 영시티가 들어서면서 금분기 활발한 임대차 활동에도 공실률이 급등한 것으로 파악됨
- 월세** 서울 기타권역 평균 월세는 3.3㎡ 당 50.7천원으로 확인됐음. 전분기 대비 3.3% 상승한 가격임. 동 권역 평균 임대료 대비 고가의 임대료를 책정한 영시티가 공급되면서 동 권역 임대료도 큰 폭으로 뛰었음

Others 임대정보

(단위 : 천원/3.3㎡)



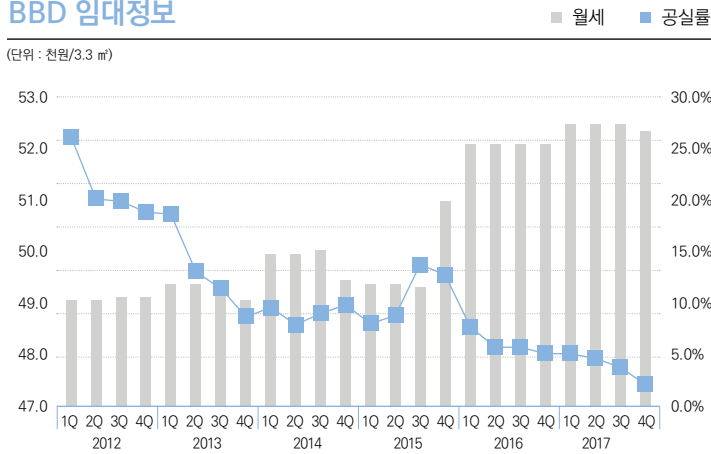
공실률	보증금
10.6%	554.1
▲1.6%p	▲0.1%
월세	관리비
49.1	26.9
▲1.0%	▲0.9%

2. 임대시장 현황(권역별)

BBD

- 공실률** BBD 공실률은 전분기 대비 1.6%p 하락한 2.2%로 조사됐음. 분당M타워, GB1, GB2 등에서 중대형 면적의 공실 해소 사례가 파악돼 동 권역 공실률도 큰 폭으로 떨어졌음. BBD 공실률은 판교 초과 입차수요를 등에 업고 지속 하락하고 있음. 2012년 한 때 20%를 상회했던 공실률은 5년 만에 2%선까지 내려왔음
- 월세** BBD 평균 월세는 52.3천원으로 조사됐음. 전분기 대비 0.2% 하락했음. 대부분 조사 대상 빌딩에서 임대료가 동결됐지만, 일부 빌딩에서 월세를 소폭 인하한 사례가 조사되면서 평균 임대료도 약보합 수준으로 떨어졌음

BBD 임대정보



공실률	보증금
2.2%	531.0
▼1.6%p	-
월세	관리비
52.3	25.8
▼0.2%	-

오피스 임대시장 동향

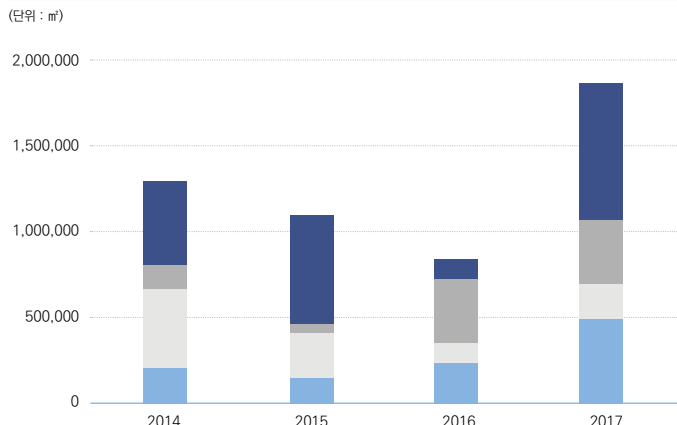
3. 수급 동향 분석

신규 공급 오피스

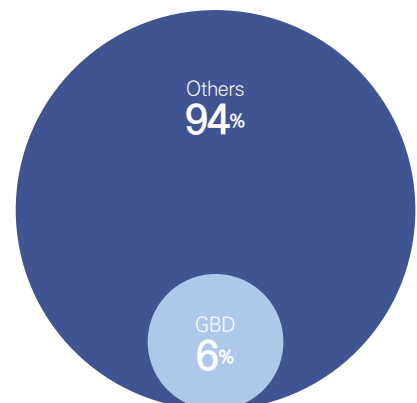
권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	준공일
GBD	역삼와이타워	강남구 테헤란로44길(역삼동)	B7/15F	19,580	2017.10
	BK타워	송파구 법원로11길(문정동)	B5/13F	10,581	2017.10
	L7호텔 강남타워	강남구 테헤란로(삼성동)	B6/27F	8,717	2017.11
	해안건축신관	강남구 봉은사로(역삼동)	B5/13F	5,534	2017.12
	두울사옥	강서구 마곡동로(마곡동)	B2/8F	7,003	2017.10
	한국의약품수출입협회 통합회관	강서구 마곡동로(마곡동)	B2/7F	7,169	2017.10
	디앤씨 캠퍼스	강서구 마곡중앙8로17길(마곡동)	B2/7F	9,715	2017.10
Others	아모레퍼시픽사옥	용산구 한강대로(한강로2가)	B6/22F	188,759	2017.11
	케이알 빌딩	강서구 마곡중앙8로3길(마곡동)	B1/5F	4,323	2017.11
	두산더랜드타워	강서구 마곡서로(마곡동)	B3/13F	39,297	2017.11
	두산더랜드파크	강서구 마곡중앙로(마곡동)	B3/13F	59,614	2017.11
	테고사이언스 R&D	강서구 마곡중앙8로(마곡동)	B2/6F	5,355	2017.11
	LG사이언스파크 2차부지(D22)	강서구 마곡중앙10로(마곡동)	B3/9F	126,352	2017.11
	LG사이언스파크 2차부지(D25)	강서구 마곡중앙8로(마곡동)	B3/9F	123,413	2017.11
	영시티(문래동 방림5구역 업무시설)	영등포구 문래로28길(문래동3가)	B5/13F	99,141	2017.11
	장흥빌딩	강서구 마곡중앙6로(마곡동)	B4/12F	9,994	2017.12
	상암DMC 푸르지오시티 오피스동	마포구 월드컵북로56길(상암동)	B8/16F	40,430	2017.12
	힐스테이트 에코 마곡역	강서구 마곡중앙로(마곡동)	B5/14F	4,642	2017.12
	엘컴텍 R&D센터	강서구 마곡중앙8로3길(마곡동)	B2/7F	4,761	2017.12
	라파스 바이오R&D센터	강서구 마곡중앙8로1길(마곡동)	B2/7F	5,948	2017.12
	에스에스뉴테크 마곡R&D센터	강서구 마곡중앙로(마곡동)	B1/8F	9,514	2017.12
합계	21PJT	-	-	789,841	-

- 신규 공급 규모** 2017년 4/4분기 신규 공급 오피스는 총 21동, 공급면적 합계는 789,841㎡로 조사됐음. 전분기(15건, 322,527㎡) 대비 공급건수는 6건 늘었고, 공급면적은 145% 늘어난 수치임. 4/4분기 공급예정이던 대다수 물량이 해를 넘기게 됐지만, LG 사이언스파크, 아모레퍼시픽사옥, 영시티(문래동 방림방적 부지) 등 주요 프라임급 오피스빌딩이 기한 내 준공되면서 신규 공급 규모를 키웠음
- 권역별 공급면적** 세부 권역별로 살펴보면, 17동의 오피스가 공급된 서울 기타권역이 전체 공급 면적의 94%를 차지하며 신규 공급을 주도했고, 4동의 오피스가 공급된 GBD가 6%를 차지했음. CBD, YBD, BBD에는 금분기 신규 공급 오피스빌딩이 전무했음
- 공급시장 분석** 4/4분기 공급 시장은 전분기 대비 신규 공급이 대폭 늘어난 만큼 임대시장에 미친 영향도 적지 않았던 것으로 판단됨. 영시티 등 프라임급 오피스빌딩이 다수 공급된 서울 기타지역 공실률이 전분기 대비 2.7%p 상승했음. 권역 평균 대비 상대적으로 임대료도 비싸게 책정돼 동 권역 평균 임대료도 전분기 대비 3.3% 올랐음

분기별 공급량 분석



권역별 공급비율



주요 공급 오피스

GBD

역삼 와이타워

- 규 모 : B7/15F
- 연면적 : 19,580㎡
- 대지면적 : 1,488㎡
- 강남구 테헤란로44길
- 준 공 : 2017.10
- 건폐율 : 57.36%
- 용적률 : 799.85%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 74대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 역삼오피스피에프비(주)/CJ건설(주)
- 접근성 : 2호선 선릉역 도보 6분
- 위 치 : 르네상스호텔사거리 인근 테헤란로 이면도로 소재
- 특 징 : 업무시설은 2~15층에 걸쳐 분포돼 있음

GBD

BK타워

- 규 모 : B5/13F
- 연면적 : 10,581㎡
- 대지면적 : 1,097㎡
- 송파구 법원로11길
- 준 공 : 2017.10
- 건폐율 : 58.91%
- 용적률 : 598.29%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 76대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 신흥정보통신(주)/키움건설(주)
- 접근성 : 8호선 문정역 도보 9분
- 위 치 : 법원로사거리에서 정의로사거리 방면 법원로11길 소재
- 특 징 : 한국전파기독교 및 신흥정보통신 사옥, 자사 사용분 제외한 면적 외부 임대

GBD

L7호텔 강남타워

- 규 모 : B6/27F
- 연면적 : 33,768㎡
- 대지면적 : 2,304㎡
- 강남구 테헤란로
- 준 공 : 2017.11
- 건폐율 : 59.14%
- 용적률 : 1064.89%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 93대
- 용 도 : 업무/근생/숙박

- 시행/시공 : 농협은행(주)/롯데건설(주)
- 접근성 : 2호선 선릉역 도보 3분
- 위 치 : 포스코사거리에서 선릉역 방면 테헤란로변 소재
- 특 징 : 전체 연면적 33,768㎡ 중 8,717㎡만 업무시설
업무시설 비중은 25.8%임

GBD

해안건축신관

- 규 모 : B5/13F
- 연면적 : 5,534㎡
- 대지면적 : 643㎡
- 강남구 봉은사로
- 준 공 : 2017.12
- 건폐율 : 53.98%
- 용적률 : 611.05%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 56대
- 용 도 : 업무/교육연구

- 시행/시공 : 개인/(주)삼일기업공사
- 접근성 : 9호선 언주역 도보 5분
- 위 치 : 언주역에서 경복아파트사거리 방면 봉은사로변 소재
- 특 징 : 해안건축 신사옥

오피스 임대시장 동향

주요 공급 오피스

Others

아모레퍼시픽사옥



- 규 모 : B6/22F
- 연면적 : 188,759㎡
- 대지면적 : 14,523㎡
- 용산구 한강대로
- 준 공 : 2017.11
- 건폐율 : 59.94%
- 용적률 : 850.00%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 637대
- 용도 : 업무/문화집회/판매

- 시행/시공 : (주)아모레퍼시픽/현대건설(주)
- 접근성 : 4호선 신용산역 도보 1분
- 위 치 : 신용산역 바로 앞 위치
- 특 징 : 아모레퍼시픽 신사옥으로 기존 빌딩 재건축, 대부분 면적 사옥으로 활용

Others

영시티(문래동 방림5구역 업무시설)



- 규 모 : B6/22F
- 연면적 : 99,141㎡
- 대지면적 : 14,439㎡
- 영등포구 문래로28길
- 준 공 : 2017.11
- 건폐율 : 22.12%
- 용적률 : 399.98%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 739대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)파운틴밸리프로젝트금융회사/대림산업(주)
- 접근성 : 2호선 문래역 도보 6분
- 위 치 : 문래역에서 문래동주민센터 방면 당산로4길변 소재
- 특 징 : 문래동 방림방적 부지 개발 건

Others

LG사이언스파크(2차부지, D22)



- 규 모 : B3/9F
- 연면적 : 126,352㎡
- 대지면적 : 21,768㎡
- 강서구 마곡중앙10로
- 준 공 : 2017.11
- 건폐율 : 52.97%
- 용적률 : 346.97%
- 용도 : 교육연구

- 시행/시공 : (주)LG생활건강 외 3개사/삼보이엔씨(주) 외 2개사
- 접근성 : 5호선 발산역 도보 11분
- 위 치 : 발산역에서 마곡역 방면 공항대로 이면도로 소재
- 특 징 : LG생활건강 등 입주, 대부분 면적 사옥으로 활용

Others

LG사이언스파크(2차부지, D25)



- 규 모 : B3/9F
- 연면적 : 123,413㎡
- 대지면적 : 21,045㎡
- 강서구 마곡중앙8로
- 준 공 : 2017.11
- 건폐율 : 49.47%
- 용적률 : 347.84%
- 용도 : 교육연구

- 시행/시공 : (주)LG유플러스 외 1개사/삼보이엔씨(주) 외 2개사
- 접근성 : 5호선 발산역 도보 11분
- 위 치 : 발산역에서 마곡역 방면 공항대로 이면도로 소재
- 특 징 : LG유플러스 등 입주, 대부분 면적 사옥으로 활용

주요 공급 오피스

Others

디앤씨 캠퍼스

- 규 모 : B2/7F
- 연면적 : 9,715㎡
- 대지면적 : 1,937㎡
- 강서구 마곡중앙8로17길
- 준 공 : 2017.10
- 건폐율 : 59.65%
- 용적률 : 345.23%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 49대
- 용 도 : 교육연구

- 시행/시공 : (주)디지캡 외 1인/(주)신세계토건
- 접근성 : 5호선 발산역 도보 5분
- 위 치 : 양천향교역에서 발산역 방면 강서로 이면도로 소재
- 특 징 : DC R&D센터

Others

케이알 빌딩

- 규 모 : B1/5F
- 연면적 : 4,323㎡
- 대지면적 : 1,269㎡
- 강서구 마곡중앙8로3길
- 준 공 : 2017.11
- 건폐율 : 54.49%
- 용적률 : 260.34%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 23대
- 용 도 : 교육연구

- 시행/시공 : (주)고려 SMT/금강시너지건설(주)
- 접근성 : 5호선 발산역 도보 8분
- 위 치 : 양천향교역에서 발산역 방면 강서로 이면도로 소재
- 특 징 : 고려 SMT R&D센터

Others

두산더랜드파크

- 규 모 : B3/13F
- 연면적 : 59,614㎡
- 대지면적 : 7,095㎡
- 강서구 마곡중앙로
- 준 공 : 2017.11
- 건폐율 : 59.99%
- 용적률 : 599.22%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 512대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)티엘마곡/두산중공업(주)
- 접근성 : 9호선 마곡나루역 도보 4분
- 위 치 : 마곡나루역에서 신방화역 방면 마곡중앙5로 이면도로 소재
- 특 징 : 총 3개동, 섹션오피스 596실 규모

Others

두산더랜드타워

- 규 모 : B3/13F
- 연면적 : 39,297㎡
- 대지면적 : 4,656㎡
- 강서구 마곡서로
- 준 공 : 2017.11
- 건폐율 : 59.98%
- 용적률 : 599.61%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 334대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)티엘마곡/두산중공업(주)
- 접근성 : 9호선 마곡나루역 도보 3분
- 위 치 : 마곡나루역에서 신방화역 방면 마곡중앙5로 이면도로 소재
- 특 징 : 섹션오피스 430실 규모

오피스 임대시장 동향

주요 공급 오피스

Others

두을 사옥



- 규 모 : B2/8F
- 연면적 : 7,003㎡
- 대지면적 : 1,376㎡
- 강서구 마곡동로
- 준 공 : 2017.10
- 건폐율 : 56.40%
- 용적률 : 349.46%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 36대
- 용 도 : 교육연구

- 시행/시공 : 두을/키움건설(주)
- 접근성 : 5호선 발산역 도보 7분
- 위 치 : 마곡역에서 발산역 방면 공항대로변 이면도로 소재
- 특 징 : 두을 교육연구시설

Others

장흥빌딩



- 규 모 : B4/12F
- 연면적 : 9,994㎡
- 대지면적 : 1,101㎡
- 강서구 마곡중앙6로
- 준 공 : 2017.12
- 건폐율 : 59.99%
- 용적률 : 599.14%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 77대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 장흥빌딩/(주)참촌 종합건설
- 접근성 : 5호선 마곡역 도보 9분
- 위 치 : 발산역에서 마곡역 방면 공항대로 이면도로 소재
- 특 징 : 업무시설은 4~12층에 걸쳐 있음, 4, 9~12층만 임대, 5~8층은 분양상품임

Others

엘캠텍 R&D센터



- 규 모 : B2/7F
- 연면적 : 4,761㎡
- 대지면적 : 929㎡
- 강서구 마곡중앙8로3길
- 준 공 : 2017.12
- 건폐율 : 59.56%
- 용적률 : 347.93%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 24대
- 용 도 : 교육연구

- 시행/시공 : (주)엘캠텍/(주)코원건설
- 접근성 : 9호선 양천향교역 도보 7분
- 위 치 : 양천향교역에서 발산역 방면 강서로 이면도로 소재
- 특 징 : 엘캠텍 신사옥 및 교육연구시설임

Others

라파스 R&D센터



- 규 모 : B2/7F
- 연면적 : 5,948㎡
- 대지면적 : 1,196㎡
- 강서구 마곡중앙8로1길
- 준 공 : 2017.12
- 건폐율 : 57.58%
- 용적률 : 336.31%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 31대
- 용 도 : 교육연구

- 시행/시공 : (주)라파스/(주)트래곤건설
- 접근성 : 9호선 양천향교역 도보 9분
- 위 치 : 양천향교역에서 발산역 방면 강서로 이면도로 소재
- 특 징 : 라파스 신사옥 및 교육연구시설임

주요 공급 오피스



Others

힐스테이트 에코 마곡역

- 규 모 : B5/14F
- 연면적 : 36,552㎡
- 대지면적 : 3,610㎡
- 강서구 마곡중앙로
- 준 공 : 2017.09
- 건폐율 : 57.78%
- 용적률 : 599.61%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 400대
- 용 도 : 업무/근생/주거

- 시행/시공 : 골드파라/현대엔지니어링(주)
- 접근성 : 5호선 마곡역 도보 4분
- 위 치 : 마곡역 인근 공항대로 이면도로 소재
- 특 징 : 3~4층(4,642㎡)만 업무시설. 5~14층은 오피스텔



Others

상암 DMC B3블록 복합시설

- 규 모 : B8/16F
- 연면적 : 40,430㎡
- 대지면적 : 7,212㎡
- 마포구 월드컵북로56길
- 준 공 : 2017.12
- 건폐율 : 59.76%
- 용적률 : 799.57%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 832대
- 용 도 : 업무/판매 문화집회

- 시행/시공 : (주)엠스트림피에프비/ (주)대우건설
- 접근성 : 공항철도 디지털미디어시티역 도보 13분
- 위 치 : DMC첨단산업센터삼거리에서 성암삼거리 방면 성암로변 소재
- 특 징 : 상암 DMC B3블록 복합시설, 2개동, 총 연면적 8,469㎡ 중 오피스동 면적은 40,430㎡임



Others

한국의약품수출입협회 통합회관

- 규 모 : B2/7F
- 연면적 : 7,169㎡
- 대지면적 : 1,453㎡
- 강서구 마곡동로
- 준 공 : 2017.10
- 건폐율 : 56.42%
- 용적률 : 349.87%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 38대
- 용 도 : 교육연구

- 시행/시공 : 한국의약품수출입협회/ (주)녹십자이엠
- 접근성 : 5호선 발산역 도보 7분
- 위 치 : 마곡역에서 발산역 방면 공항대로변 이면도로 소재
- 특 징 : 한국의약품수출입협회, 한국의약품시험연구원 등 입주



Others

테고사이언스R&D센터

- 규 모 : B2/6F
- 연면적 : 5,355㎡
- 대지면적 : 1,526㎡
- 강서구 마곡중앙8로
- 준 공 : 2017.11
- 건폐율 : 58.18%
- 용적률 : 224.47%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 27대
- 용 도 : 교육연구

- 시행/시공 : 테고사이언스(주)/이화공영(주)
- 접근성 : 5호선 발산역 도보 4분
- 위 치 : 양천향교역에서 발산역 방면 강서로 이면도로 소재
- 특 징 : 테고사이언스 R&D센터 및 사옥

오피스 임대시장 동향

주요 공급 오피스



Others

에스에스뉴테크 마곡R&D센터

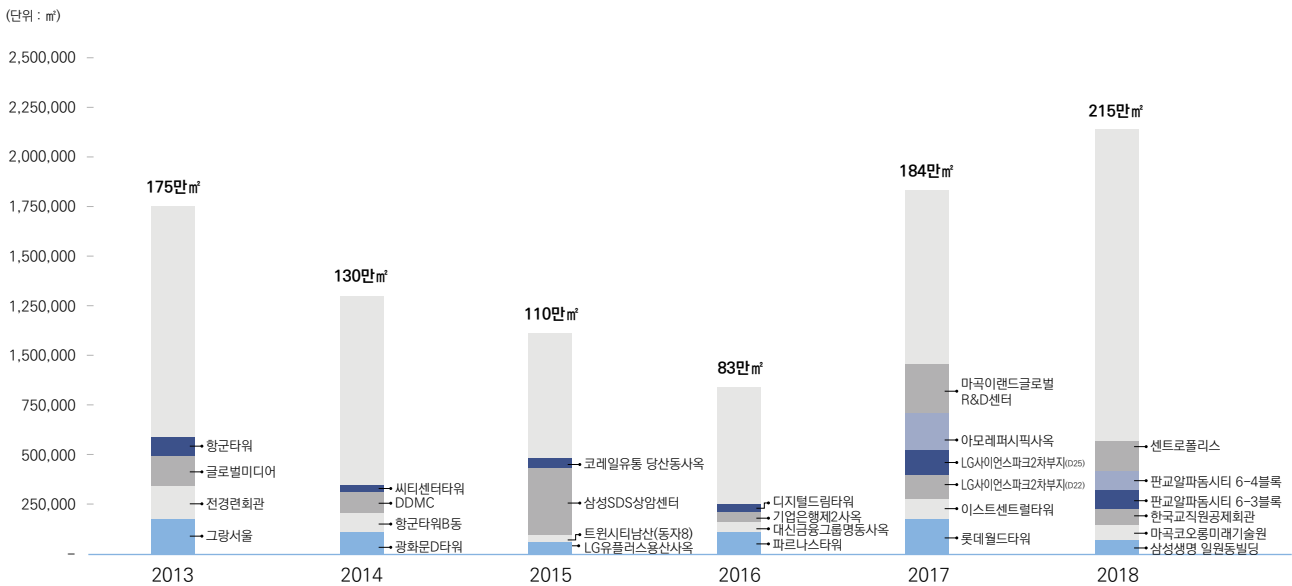
- 규 모 : B1/8F
- 연면적 : 9,514㎡
- 대지면적 : 2,226㎡
- 강서구 마곡중앙로
- 준 공 : 2017.12
- 건폐율 : 59.77%
- 용적률 : 346.02%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 53대
- 용 도 : 교육연구

- 시행/시공 : (주)에스에스뉴테크 외 1/석원산업개발(주)
- 접근성 : 5호선 마곡역 도보 5분
- 위 치 : 마곡나루역 인근 마곡중앙로 이면도로 소재
- 특 징 : 넥센중앙연구소 부지 뒷편 마곡중앙로 이면도로 소재

2018년 1/4분기 주요 공급

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	준공일
GBD	삼성생명 일원동빌딩	강남구 일원로(일원동)	B7/9F	76,390	일원역사거리 코너 위치, 총 3개동
	삼성생명 청담빌딩	강남구 도산대로(청담동)	B8/16F	42,456	학동사거리 인근 도산대로변 소재
	송파농협 종합시설	송파구 법원로(문정동)	B5/14F	46,174	문정도시개발지구 내 소재
YBD	대치동 루첸타워	강남구 테헤란로84길(대치동)	B6/20F	45,636	신한종합금융사옥 재건축
	한국교직원공제회관	영등포구 여의나루로(여의도동)	B5/27F	83,381	교직원공제회관 재건축
Others	마곡 이랜드글로벌 R&D센터	강서구 마곡동로(마곡동)	B5/10F	246,003	이랜드 계열사 입주 예정
	마곡 코오롱 미래기술원	강서구 마곡동로(마곡동)	B4/10F	76,301	코오롱그룹 R&D센터
BBD	판교 알파돔시티 6-3블록	분당구 판교역로(백현동)	B7/15F	87,863	판교 중심상업지역 내 위치
	판교 알파돔시티 6-4블록	분당구 판교역로(백현동)	B7/15F	99,590	판교 중심상업지역 내 위치

연도별 오피스 공급량



- 공급물량 급증 전망**

2018년 1/4분기 신규 공급 예정 물량은 1,048,699㎡로 조사됐음. 4/4분기에서 이월된 14동의 오피스와 2018년 1/4분기 공급예정인 15동이 계획대로 준공될 경우, 공급면적이 큰 폭으로 확대될 것으로 예상됨. 2018년 1/4분기에는 마곡 이랜드글로벌 R&D센터와 삼성생명 일원동빌딩, 마곡 코오롱 미래기술원, 한국교직원공제회관(재건축), 판교알파돔시티 6-3블록, 6-4블록 등의 공급이 예정돼 있음
- CBD 공급 숨 고르기**

급년 들어 전분기 대비 절반 가량 줄었던 GBD 중소형빌딩 공급 건수가 2018년에 회복될 전망이다. 2018년 1분기에 역삼동 707-3 업무시설, 논현동빌딩 등 다수의 중소형 빌딩이 공급될 예정으로 2018년 1분기에만 2017년 한 해 동안 공급됐던 중소형 오피스 물량이 공급될 것으로 전망됨
- 서울 기타지역 공급량 폭증**

2018년 1/4분기 신규 공급 물량의 대부분은 서울 기타권역에 집중될 전망이다. 이랜드글로벌R&D센터, 코오롱 미래기술원 등 6동의 오피스가 공급될 예정인 마곡지구를 비롯해 성동구 성수동1가, 성수동2가에 각 1건씩의 업무시설이 준공될 예정이다. 서울 기타권역에 공급될 물량은 442,038㎡로 집계됐으며, 2018년 1/4분기 전체 공급 계획 물량의 42%를 차지함

오피스 임대시장 동향

3. 수급 동향 분석

주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	날짜
GBD	서울스퀘어	중구 한강대로(남대문로5가)	위워크	20,200	2017.11
	더케이트윈타워(B동)	종로구 종로1길(종학동)	위워크	7,000	2017.10
	94빌딩	중구 삼봉로(공평동)	라이나생명	4,500	2017. 11
	국민연금 충청로	서대문구 충청로(충정로3가)	하나카드	3,500	2017. 10
	남산센트럴타워	중구 소공로(회현동2가)	서울애니메이션센터	3,400	2017. 10
CBD	삼성생명삼성역빌딩	강남구 테헤란로113길(대치동)	현대오트론	19,600	2017. 12
	마제스타시티(타워1)	서초구 서초대로(서초동)	에이블씨엔씨	16,500	2017. 11
	푸르덴셜타워	강남구 강남대로(역삼동)	르노삼성	6,500	2017. 10
	포스코P&S타워	강남구 테헤란로(역삼동)	무궁화신탁	4,900	2017. 11
			한국엡손	3,640	2017. 11
YBD	HP빌딩	영등포구 의사당대로(여의도동)	위워크	12,400	2017. 11
	씨티플라자	영등포구 국제금융로2길(여의도동)	BNK금융	7,800	2017. 12
	미래에셋대우빌딩	영등포구 국제금융로 (여의도동)	PCA생명	4,600	2017. 11
	FKI타워	영등포구 여의대로(여의도동)	한국투자캐피탈	1,700	2017. 11
	Two IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	Allen&Overy	1,200	2017. 10
Others	글로벌엔지니어링센터	강동구 상일로6길(상일동)	삼성물산	31,300	2017. 10
	이스트센트럴타워	강동구 천호대로(천호동)	삼우종합건축사사무소	11,400	2017. 12
	영시티	영등포구 문래로28길(문래동3가)	삼성화재	10,000	2017. 12
	KDB생명타워	용산구 한강대로(동자동)	KDB생명	5,300	2017. 10
			CJ올리브네트웍스	2,700	2017. 10
BBD	판교 알파돔시티 6-3블록	분당구 판교역로(백현동)	HPI	14,900	2017. 12
			카카오모빌리티	6,400	2017. 11
			씨티은행	2,600	2017. 12

임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
공유오피스 업체 지속 확장	<p>지난해부터 이어져 온 공유오피스 업체의 영토 확장이 지속적으로 이루어지고 있음. 대표적 외국계 공유오피스 업체인 위워크가 금분기 CBD 내 서울스퀘어, 더케이타워, YBD 내 HP빌딩과 임차계약을 체결하고, 신규 출점을 준비 중인 것으로 확인됐음. 전분기 국내 공유오피스 업체 패스트파이브가 GBD 내 메리츠타워와 흥대입구역 앞 케이스퀘어에, 르호봇이 BBD 내 탑빌딩에 임차계약을 체결하고, 신규 출점에 나선 데 이어 공유오피스 업체들의 확장이 꾸준히 이뤄지고 있음</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 서울스퀘어 : 위워크(20,200㎡) · 더케이타워 : 위워크(7,000㎡) · HP빌딩 : 위워크(12,400㎡)
대기업 및 금융지주 계열사 이전 수요 활발	<p>전분기에 이어 금분기에도 대기업 계열사 및 금융지주 계열사의 이전이 활발했음. 현대자동차 계열사인 현대오트론이 강남구 대치동 소재 삼성생명 삼성역빌딩 전층을 임차했고, 삼성물산 건설부문도 판교시대를 연 지 2년 만에 강동구 상일동 소재 글로벌엔지니어링센터(삼성엔지니어링사옥)에 새 동지를 틀게 됐음. 삼성전자 프린팅솔루션사업부와 합병을 앞두고 있는 HPI도 여의도를 떠나 분당구 백현동 소재 판교알파돔시티 6-3블록 오피스빌딩에 입주할 예정임. 아울러 금융지주 계열사인, BNK금융과 삼성화재, 하나카드 등도 금분기 임대시장에 온기를 불어 넣었음</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 현대오트론 : 19,600㎡ · 삼성물산 건설부문 : 31,300㎡ · HPI : 14,900㎡ · BNK금융 : 7,800㎡ · 삼성화재 : 10,000㎡ · 하나카드 : 3,500㎡

4. 임대시장 전망(2017년 4/4분기)

구분	내용	비고
임대가	<p>롯데월드타워(1/4분기), 마제스타시티(2/4분기), 이스트센트럴타워(3/4분기), 영시티(4/4분기) 등 연중 고임대가 대형빌딩의 신규 공급이 잇따르면서 기존 빌딩들의 동결 추세에도 2017년 누적 임대료 상승률은 1.3%를 기록했음</p> <p>2018년에도 주요 권역별로 고임대가 신축빌딩의 공급이 이어질 것으로 전망되는 만큼 금년과 마찬가지로 소폭이나마 임대료 상승 가능성이 점차짐. 아울러, BBD를 비롯해 GBD 등 한강 이남지역 전반에 판교발 IT업체들의 임차수요가 확산되고 있어 이에 따른 임대료 상승 가능성도 농후함</p> <p>이에 2018년 연간 누적 임대료 상승률은 1%대에 머물렀던 지난 5년(2013~2017년) 간의 박스권 흐름을 탈피해 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>지난해 신규 공급(83만㎡) 감소에도 8%선을 맴돌던 서울 오피스빌딩 공실률은 2017년 신규 공급물량이 184만㎡까지 확대되자 9.4%까지 치솟았음. 장기간 부진했던 임차 수요가 한강이남지역 위주로 회복 움직임을 보였지만 역부족이었던 것으로 판단됨. 2018년에는 사상 처음으로 200만㎡를 웃도는 물량이 공급될 예정에 있어 이러한 공실률 상승 추세는 내년에도 이어질 전망이다. 2018년 서울 오피스빌딩의 공실률은 올해와 마찬가지로 1%가량 상승할 것으로 예상되는 만큼 10%를 웃돌 것으로 관측됨</p> <p>다만, 대기업과 금융지주 계열사 및 판교 소재 IT 업체들의 임차 수요가 확산되고 있고, 공유오피스 업체들의 확장 추세가 지속되고 있는 만큼 공급부담 우려를 어느 정도는 해소시켜 줄 것으로 판단 됨. 중소형빌딩과 프라임급 빌딩이 골고루 공급될 GBD의 경우 추가 상승세가 예상되며, 신규 공급이 집중되는 서울 기타권역과 초대형 오피스가 공급될 예정인 CBD 공실률도 오름세를 나타낼 가능성이 높음</p>	<p>Others, YBD ↑↑</p> <p>GBD, CBD ↑</p> <p>BBD →</p>
신규공급	<p>LG사이언스파크 2차부지(D22/D25)를 비롯해 롯데월드타워, 아모레퍼시픽사옥, 이스트센트럴타워, 영시티 등 대형 오피스빌딩이 대거 공급되면서 184만㎡에 달했던 2017년 신규 공급물량은 2018년 215만㎡까지 확대될 전망이다. 주요 권역별로 센트로폴리스(CBD), 삼성생명 일원동빌딩(GBD), 한국교직원공제회관(YBD), 마곡 이랜드글로벌R&D센터(Others), 판교 알파돔시티 6-3/6-4블록(BBD)가 공급될 예정임.</p> <p>임차 수요가 일부 지역 위주로 회복 움직임을 나타내고 있으나, 단기간 내 시장에서 소화할 수 없는 대규모 신규 공급이 예정된 만큼 2018년 임대시장에도 상당한 영향을 미칠 것으로 관측됨</p>	<p>Others ↑↑↑</p> <p>GBD, CBD, BBD ↑↑</p> <p>YBD ↑</p>

오피스 매매시장 동향

1. 시장 동향

🔍 **조사 대상 및 내용** | 서울시와 분당권역 소재 연면적 3,300㎡ 이상의 오피스 빌딩 중 2017년 4/4분기 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 10월 1일 ~ 2017년 12월 31일

🔍 주요 매매 사례

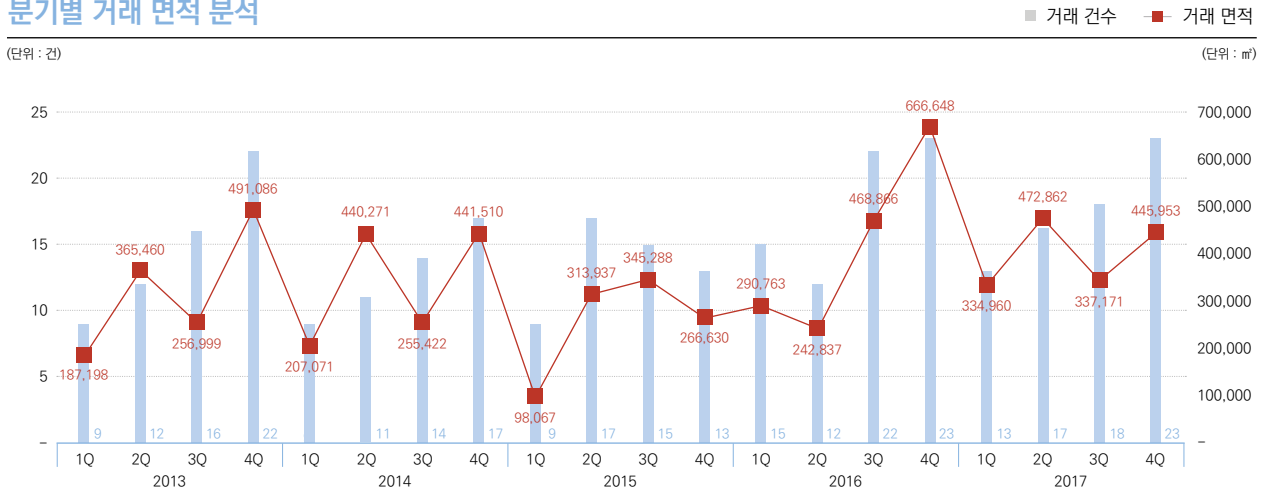
권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
CBD	하나은행 을지로별관	중구 을지로(을지로2가)	13,244	하나은행	교원구문
	현대그룹빌딩	종로구 율곡로(연지동)	52,476	코람코자산운용	현대엘리베이터
	메트로타워	중구 퇴계로(남대문로5가)	39,908	베스타스자산운용	안다자산운용
	POBA강남타워	강남구 학동로(논현동)	44,410	이지스자산운용(POBA)	이지스자산운용(PAG)
GBD	진로빌딩	서초구 서초중앙로(서초동)	9,328	하이트진로	제이엘유나이티드1
	교정회관	서초구 남부순환로(서초동)	3,646	재단법인 교정협회	제이엘유나이티드1
	KT 반포지사	서초구 사평대로(반포동)	9,116	KT AMC	엠디엠플러스
	역삼와이타워	강남구 테헤란로44길(역삼동)	19,580	역삼오피스피에프브이	아센다스자산운용
	신논현타워	서초구 강남대로(반포동)	6,029	포스메이트	포스코동우회
	승유빌딩	강남구 봉은사로(삼성동)	4,184	개인 2명	개인 2명
	MG손해보험빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	12,807	MG손해보험	엔지니어링공제조합
	LG전자 강남R&D센터	강남구 남부순환로(도곡동)	39,401	엘지전자	서브원
	동찬빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	3,775	개인	개인
	엠피케이그룹사옥	서초구 효령로(방배동)	3,815	엠피케이그룹	개인
	서초다타워	서초구 서초대로(서초동)	9,657	서초동피에프브이	-
	한웰빌딩	강남구 도곡로(도곡동)	9,296	한웰	크리스에프앤씨
YBD	NICE2사옥	영등포구 국회대로66길(여의도동)	9,939	나이스인프라	에스투비네트워크
	교보재단빌딩	동대문구 왕산로(신설동)	8,477	재단법인 교보교육재단	학교법인 한성학원
	서부금융센터	구로구 새말로(구로동)	92,173	신한BNP파리바자산운용	마스툰투자운용
Others	삼성생명 미아빌딩	강북구 도봉로(미아동)	7,455	삼성생명보험	학교법인 동원육영회
	LG전자 강서빌딩	영등포구 선유서로(문래동6가)	21,557	엘지전자	에이자기관리부동산투자회사
	RAK사당빌딩	동작구 동작대로(사당동)	21,471	RAK자산운용	코람코자산신탁
	교보생명강동사옥	강동구 천호대로(천호동)	4,210	교보생명보험	파인아시아자산운용

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

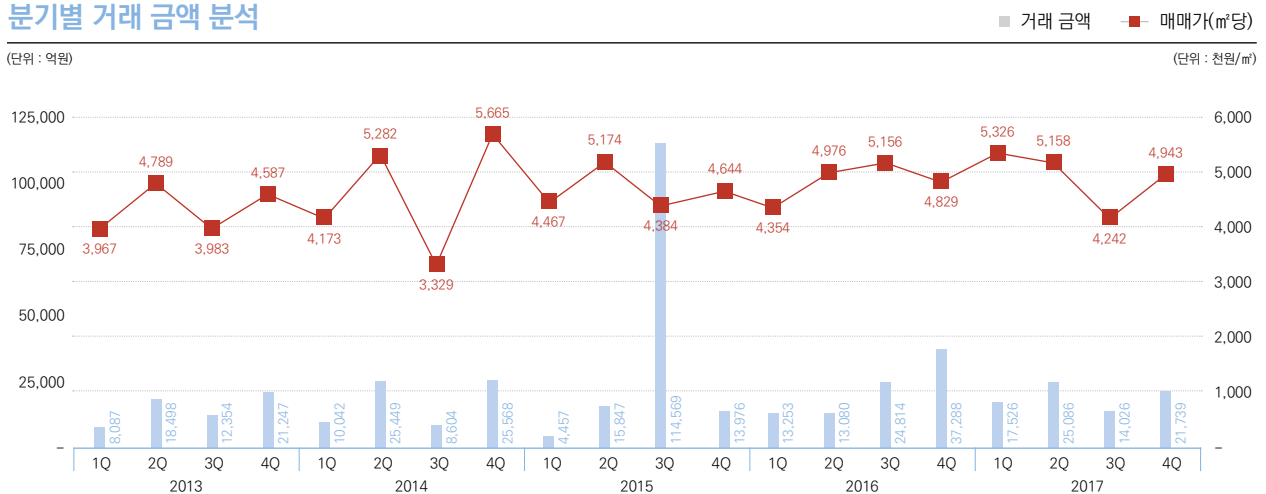
2. 매매시장 분석(2017년 4/4분기)

☞ 매매사례 분석

분기별 거래 면적 분석



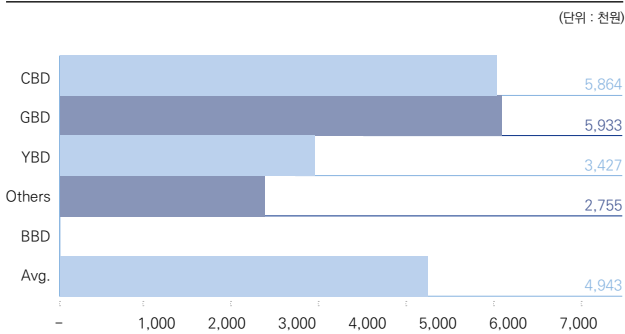
분기별 거래 금액 분석



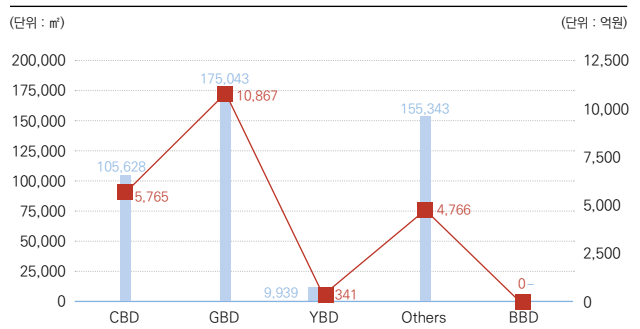
- 거래 규모** 2017년 4/4분기 거래 규모는 거래 건수 총 23건, 거래 면적 445,953㎡, 거래 대금은 2조1,739억원으로 조사됐음. 거래 건수는 23건으로 연중 최다를 기록함. 거래 금액은 2017년 최대 규모 거래사례인 시그니처타워(7,260억원)가 Closing된 2/4분기(2조 5,086억원)에는 미치지 못했으나 2조원을 웃돌며 연말 분위기를 이어갔음. 분기별 거래금액은 2015년 2/4분기 이래 11분기 연속 1조원을 상회했음
- 평균 매매가** ㎡당 평균 매매가격은 4,943천원으로 전분기(4,160천원) 대비 18.8% 급등했음. 3/4분기와 비교해 매매가격이 상대적으로 높은 CBD(0→3건)와 GBD(8→13건) 거래가 증가한 반면 평균 매매가격 이하 사례가 대부분인 서울 기타권역과 BBD에서 전분기 대비 거래건수가 감소하였기 때문임. YBD는 2017년 연중 첫 거래사례(1건)가 발생했으나, 증권가가 밀집해 있는 동여의도 대비 매매 가격이 낮은 서여의도 거래사례(㎡당 3,427천원)로 매매가격은 분기 평균보다 낮았음

오피스 매매시장 동향

권역별 매매사례



권역별 평균 매매가



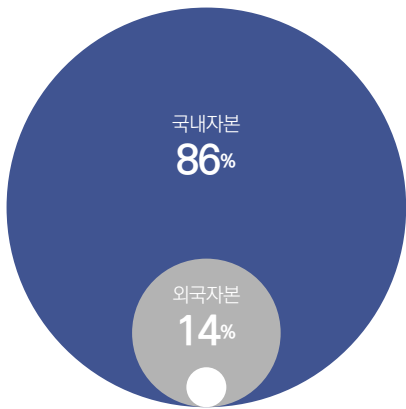
▶ 권역별 거래 분석

이번 분기 권역별 거래건수는 GBD가 13건으로 주요 권역 중 가장 많았음. 서울 기타권역이 6건, CBD가 3건, YBD가 1건으로 뒤를 이었음. 3/4분기에 거래가 전무했던 CBD는 3건으로 회복세를 나타냈음. 3/4분기까지 한 건의 거래도 이뤄지지 않았던 YBD는 금분기에 계열사 간 거래사례가 1건 조사됐지만, 여전히 거래가 부진한 상황임. GBD의 2017년 누적 거래건수는 36건으로 2017년 전체 거래건수(71건)의 50.7%를 차지했음

▶ 권역별 매매가 수준

권역별 매매가는 강남대로와 테헤란로 등 주요 역세권 매물이 거래된 GBD가 ㎡당 5,933천원으로 3분기 연속으로 가장 높았음. 2분기 만에 거래가 발생한 CBD가 5,864천원으로 뒤를 이었음. YBD(3,427천원)와 서울 기타권역(2,775천원) 평균 매매가는 금분기 전체 평균 매매가(4,943천원)를 한참 밑돌았음

매수자 거래면적 분석

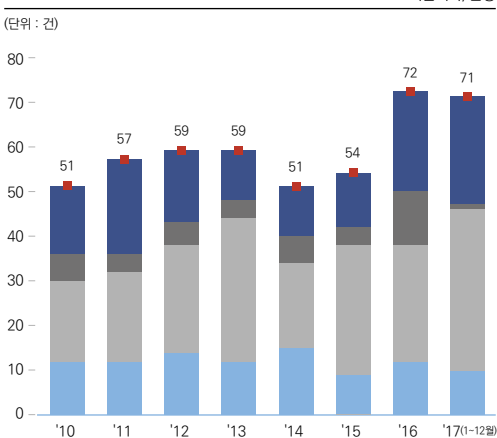


▶ 매입자본 분석

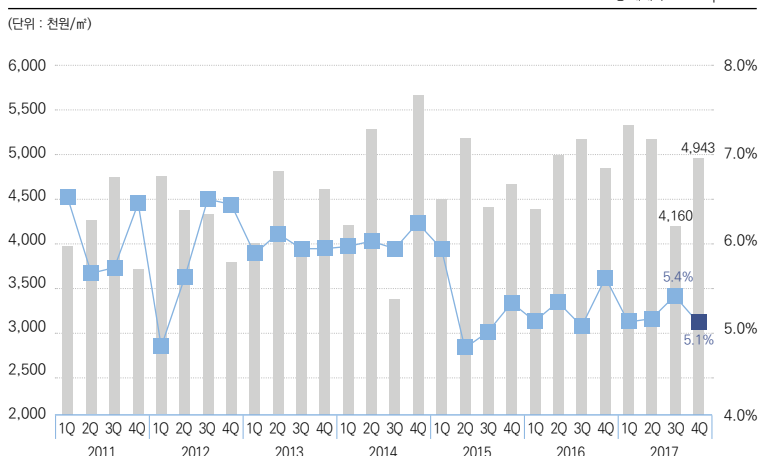
2017년 4/4분기 전체 거래사례 23건 중 간접투자 매수건수는 7건 (30.4%)으로 점유 비중이 연중 최저 수준으로 떨어졌음. 학교법인과 시행사, 실사용법인 및 개인자산가 등의 직접 매수 강세가 연말까지 이어진 영향으로 분석됨

외국자본 매입건수는 전분기와 동일한 2건으로 조사됐음. 2017년 누적 매수건수는 8건으로 분기당 2건 수준이며, 2015년 4/4분기 이래 9분기 연속 매수 사례가 집계됐음. 동 자본은 금분기 세어딜과 준공 전 선매입 등 다양한 형태로 시장에 참여하였음

분기별 거래 규모

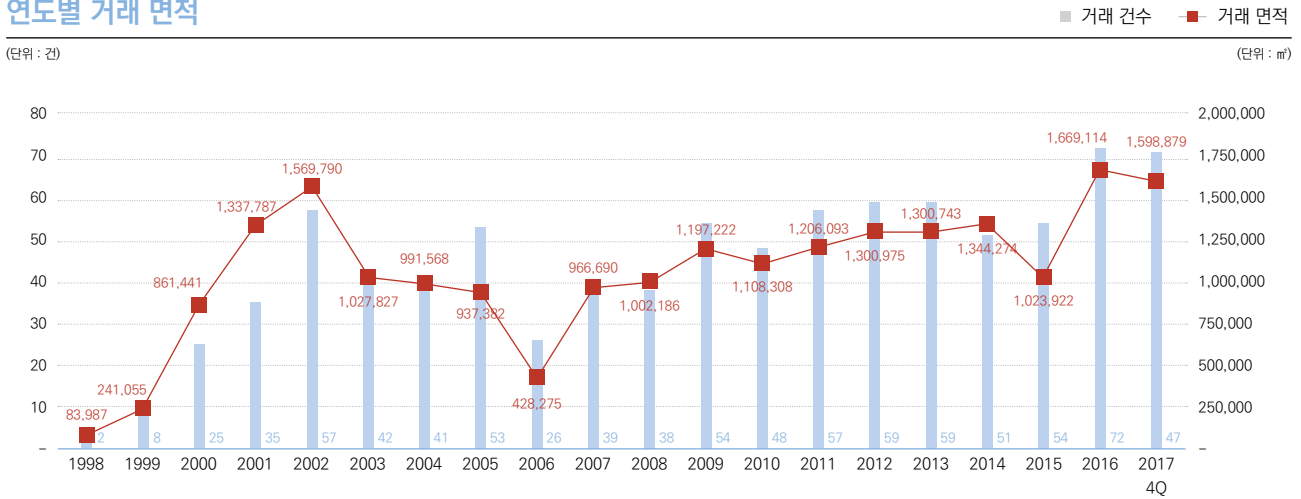


Cap Rate

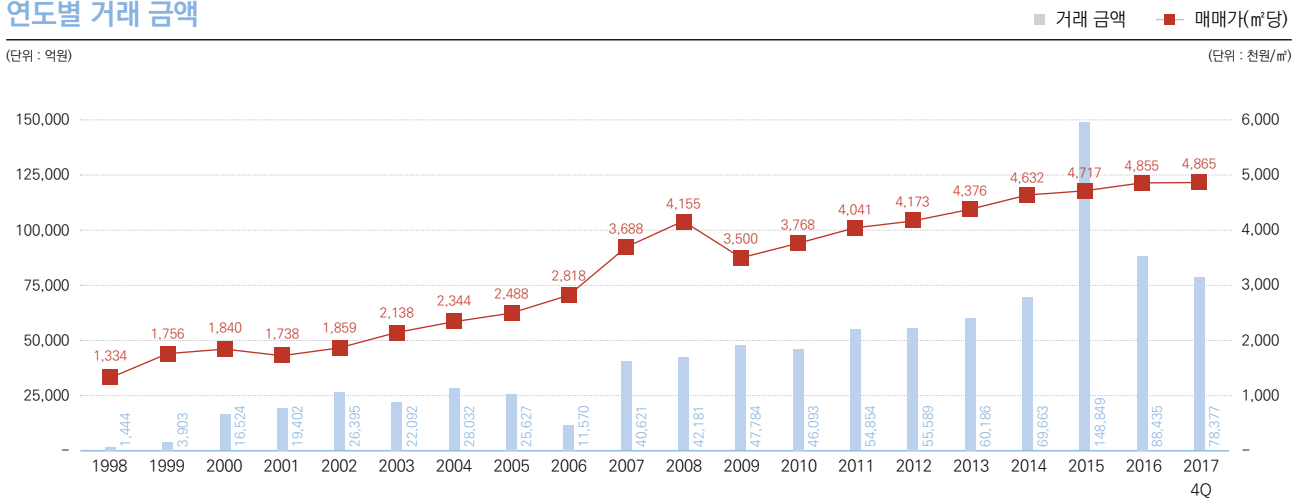


연도별 매매사례 대비 2017년 누적 거래사례 분석

연도별 거래 면적



연도별 거래 금액



- ▶ 누적 거래규모** 1998년부터 2017년 4/4분기까지 거래가 완료된 서울 및 분당권역의 오피스빌딩 매매사례는 총 891건, 거래면적 21,197,518m², 거래금액은 88조7,621억원으로 집계됐음. 연간 평균 거래 건수 45건, 거래면적 106.0만m²에 거래 금액 4조4,381억원 수준임
- ▶ 거래금액** 2017년 4/4분기까지 누적 거래금액은 7조8,377억원으로 파악됐음. 상반기에만 4조원(4조2,612억원)을 넘어섰던 거래금액은 무난하게 8조원을 넘어설 것으로 예상되었으나, CBD 대형 매물 일부의 거래가 2018년 연초 이후로 이월됐고, YBD 거래 부진이 지속된 탓에 2016년 대비 1조원 이상 감소한 7조원대 후반에 그쳤음. 다만, 2015년과 2016년에 이어 3년 연속으로 연간 거래금액이 7조원을 상회하였던 바, 오피스 매매시장 규모 자체는 꾸준히 성장하고 있는 것으로 분석됨
- ▶ 평균 매매가** 2017년 4/4분기까지 누적 거래사례의 m²당 평균 매매가격은 4,865천원으로 조사됐음. 1/4분기에 급등한 이후, 연 중반인 2/4분기와 3/4분기에 하락세를 나타내 조정국면에 접어들었던 매매가격은 4/4분기에 POBA강남타워, 하나은행 을지로 별관 등 주요권역 소재 역세권 매물이 거래되면서 회복세를 보였음. 이에 2017년 연간 거래사례의 평균 매매가격은 기존 역대 최고치였던 2016년 평균 매매가격(4,855천원)을 소폭이지만 넘어섰음

오피스 매매시장 동향

매매시장 분석(2017년)

2017년 주요 매매사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자	거래시점
CBD	삼성화재본사빌딩	중구 을지로	55,312	삼성화재해상보험	부영주택	1Q
	삼성생명 태평로빌딩	중구 세종대로	40,003	삼성생명보험	이지스자산운용	
	T타워	중구 소월로2길	41,598	마이다스에셋자산운용	이지스자산운용	
	유안타증권빌딩	중구 을지로	28,024	하나자산운용	NH아문디자산운용	2Q
	알파빌딩	종로구 종로	13,519	리프인베스트먼트게엠바하	인트러스트자산운용	
	수송스퀘어	종로구 율곡로2길	50,313	이지스자산운용	이지스자산운용	
	시그니처타워	중구 청계천로	99,997	신한BNP파리바자산운용	이지스자산운용	
	하나은행 을지로별관	중구 을지로	13,244	하나은행	교원구문	4Q
	현대그룹빌딩	종로구 율곡로	52,476	코람코자산운용	현대엘리베이터	
	메트로타워	중구 퇴계로	29,908	베스타스자산운용	안다자산운용	
소계	10건	-	434,396	-	-	-
GBD	남도빌딩	강남구 도산대로	3,589	개인	이지이노텍	1Q
	삼성생명 메트로빌딩	서초구 강남대로	13,217	삼성생명보험	마스틴투자운용	
	선영빌딩	서초구 강남대로37길	3,466	미래반도체	동심	
	바른빌딩	강남구 테헤란로92길	11,350	법무법인 바른	이지스자산운용	
	대일빌딩	강남구 봉은사로	4,674	대일홍산	개인	
	코원빌딩	강남구 언주로	5,309	신스타임즈 (구,코원시스템)	한국자산관리공사	
	일송빌딩	강남구 테헤란로	20,127	미래에셋자산운용	KTB자산운용	
	솔로몬역삼타워	강남구 테헤란로	5,467	유한회사 와이에스 디코리아	성흥, 삼양화학산업	
	해암빌딩	강남구 영동대로	37,556	개인	글로벌세아	
	나래빌딩	강남구 테헤란로	13,973	개인	JS자산운용	
	삼성생명역삼동빌딩	강남구 강남대로	32,686	삼성생명보험	삼성SRA자산운용	2Q
	아가월드빌딩	서초구 강남대로	7,942	개인	우원개발	
	트러스트타워	서초구 마방로	36,208	골든브릿지자산운용	동원에프앤비	3Q
	하이트진로서초사옥	서초구 서초중앙로	27,421	엠펙스자산운용	유경PSG자산운용	
	풍국빌딩	서초구 논현로	4,171	풍국주정공업	개인	
	삼성동 미타타워	강남구 테헤란로	15,074	143삼성미타유동화전문유 한회사	동양자산운용	
	한국승강기안전관리원빌딩	서초구 강남대로2길	4,118	한국승강기안전공단	한국지방세연구원	
	HMT타워(한맥타워)	강남구 강남대로	6,618	반도개발	개인	
	마제스타시티(타워 원)	서초구 서초대로38길	46,581	엠스퀘어피에프브이	이지스자산운용	

매매시장 분석(2017년)

| 2017년 주요 매매사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자	거래시점
GBD	마제스타시티(타워 투)	서초구 서초대로38길	36,189	엠스퀘어피에프비이	코람코자산신탁	3Q
	NC타워 II (현,V-FLEX)	강남구 테헤란로	26,839	엔씨소프트	이지스자산운용	
	한국교육방송공사빌딩	강남구 남부순환로	18,492	한국교육방송공사(EBS)	한월	
	올림푸스빌딩	강남구 봉은사로	9,485	올림푸스한국	슈피겐코리아	4Q
	POBA강남타워	강남구 학동로	44,410	이지스자산운용	이지스자산운용	
	진로빌딩(M동)	서초구 서초중앙로	9,328	하이트진로	제이엘유나이티드1	
	교정회관	서초구 남부순환로	3,646	재단법인 교정협회	제이엘유나이티드1	
	KT 반포지사	서초구 사평대로	9,116	KT AMC	엠디엠플러스	
	역삼와이타워	강남구 테헤란로44길	19,580	역삼오피스피에프비이	아센스타자산운용	
	신논현타워	서초구 강남대로	6,029	포스메이트	포스코동우회	
	MG손해보험빌딩	강남구 테헤란로	12,807	MG손해보험	엔지니어링공제조합	
	LG전자 강남R&D센터	강남구 남부순환로	39,401	엘지전자	서브원	
	동찬빌딩	강남구 테헤란로	3,775	개인	개인	
	엠피케이그룹사옥	서초구 효령로	3,815	엠피케이그룹	개인	
서초디타워	서초구 서초대로	9,657	서초동피에프비이	-		
한월빌딩	강남구 도곡로	9,296	한월	크리스에프앤씨		
소계	36건	-	565,595	-	-	-
YBD	NICE2사옥	영등포구 국회대로66길	9,939	나이스인프라	에스투비네트워크	4Q
소계	1건	-	9,939	-	-	-
Others	SK네트웍스 성내사옥	강동구 강동대로	12,616	에스케이네트웍스	한섬글로벌	1Q
	보라매오피스타워	동작구 보라매로5길	20,012	캡스톤자산운용	코람코자산운용	2Q
	이수역JH타워	동작구 동작대로	4,474	개인	삼일제약	
	RAK은행빌딩	은평구 통일로	9,962	RAK자산운용	코람코자산운용	
	팬택R&D센터	마포구 성암로	66,649	인트러스트투자운용	한샘	3Q
	대우조선해양 당산빌딩	영등포구 영등포로	14,488	대우조선해양	코람코자산신탁	
	삼성생명 장안빌딩	동대문구 천호대로	4,798	삼성생명보험	대신성에너지	
	MS빌딩	영등포구 영등포로	6,207	개인	미래신용정보	
	한미빌딩	강동구 강동대로	7,150	이이씨엘리트	제이와이피엔터테인먼트	
	삼성생명 사당빌딩	동작구 동작대로	9,321	삼성생명보험	문배철강	

오피스 매매시장 동향

매매시장 분석(2017년)

| 2017년 주요 매매사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자	거래시점
Others	KT 방학빌딩	도봉구 도봉로	7,932	케이티에스테이트	피데스피엠씨	3Q
	신한벽지사옥	강서구 화곡로	10,950	신한벽지	앤디포스	
	KT 고덕지사	강동구 동남로75길	6,443	KT AMC	피앤케이	
	교보재단빌딩	동대문구 왕산로	8,477	재단법인 교보교육재단	학교법인 한성학원	4Q
	서부금융센터	구로구 새말로	92,173	신한BNP파리바자산운용	마스턴투자운용	
	삼성생명 미아빌딩	서초구 강남대로	6,029	포스메이트	포스코동우회	
	LG전자 강서빌딩	강남구 테헤란로	12,807	MG손해보험	엔지니어링공제조합	
	RAK사당빌딩	동작구 동작대로	21,471	RAK자산운용	코람코자산신탁	
	교보생명강동사옥	강동구 천호대로	4,210	교보생명보험	파인아시아자산운용	
소계	19건	-	336,344	-	-	-
BBD	알파리움타워 1동	분당구 대왕판교로606번길	55,553	알파돔시티 외 4개사	에이알에이코리아	1Q
	알파리움타워 2동	분당구 판교역로	68,146	알파돔시티 외 4개사	에이알에이코리아	
	한국가스공사본사	분당구 돌마로	35,089	한국가스공사	에이치티디앤씨	3Q
	분당스퀘어	분당구 황새울로360번길	47,692	베스타스자산운용	코람코자산운용	
	분당M타워	분당구 구미로	46,125	신한BNP파리바자산운용	케이클라비스자산운용	
소계	5건	-	252,606	-	-	-
총합	71건	-	1,598,879	-	-	-

☀ 매매시장 주요 특징(2017년)

2017년 한 해 동안 거래가 이루어진 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

특징	내용	비고
연간 거래금액 3년 연속 7조원 초과	2017년 연간 거래금액은 2015년과 2016년 대비 감소했으나, 2015년 이후 3년 연속으로 7조원을 웃돌았음. 이는 매매시장이 성숙한 데 따른 것으로, 리츠와 부동산 펀드 등 간접 투자가 활성화되며 시장 규모가 꾸준히 확대됐고, 이후 3~5년 주기로 해당 투자 물건이 시장에 재차 공급 돼 시장 거래가 매년 일정 규모 이상 유지되고 있기 때문임	2015년 14조 8,849억원 2016년 8조 8,435억원 2017년 7조 8,377억원
㎡당 매매가격 사상 최고 재차 경신	리먼 사태 직후인 2009년부터 꾸준한 회복세를 나타내고 있는 ㎡당 매매 가격은 2012년 전고점을 회복하였고, 이후 매년 최고가를 경신하고 있음. 2017년에도 상승 폭은 줄었으나, ㎡당 5,000원원대에 근접하면서 역대 최고치를 또 한 번 넘어섰음	2016년 연간 평균 대비 2017년 누적 매매가 상승률 0.2%
한강이남지역 거래 증가	판교에서 시작된 초과 임차수요가 하반기에는 GBD를 거쳐 강동구와 동작구에 까지 영향을 미쳤고, 임대시장 호전으로 해당 지역 거래건수도 2016년 대비 눈에 띄게 늘었음	2016년 vs 2017년 BBD 2건 → 5건 GBD 26건 → 36건
CBD 거래 주춤	GBD와 함께 매매시장을 양분했던 CBD가 주요 매물의 거래지연과 일부 무산으로 하반기에 주춤하면서 연간 거래금액도 GBD에 미치지 못했음	9건, 43.4만㎡ 2조 8,424억원 거래
GBD 연간 거래금액 3조원 초과	GBD에서는 1천억원 이상 중대형빌딩이 9건 거래되면서 연간 거래금액이 3조원을 상회하였음. 기존 중소형빌딩뿐만 아니라 중대형빌딩으로 거래가 확장된 영향임. 하반기 CBD 거래 부진을 틈타 거래건수와 거래 면적, 거래금액 등 모든 수치에서 매매시장을 주도하였음	36건, 56.6만㎡ 3조 1,374억원 거래
YBD 거래 침체	LG 그룹 계열사를 중심으로 한 임차 수요 이탈과 신규 공급 예정 물량 부담 등으로 인한 임대시장 침체가 매매시장에 직접적인 영향을 미쳤음. 이에 매년 평균 5건 내외로 거래됐던 YBD에서 2017년 거래사례는 1건에 그쳤음	1건, 9,939㎡ 341억원 거래
BBD 거래 회복	2016년 2건에 그쳤던 BBD 매매사례는 2017년에 5건으로 평년 수준(분기당 1건)을 회복하였음. 판교를 제외하면 손절매 사례와 주거 개발 사례 중심이지만 임대시장 호전 영향으로 거래도 회복되고 있음	한국가스공사본사, 분당스퀘어, 분당M타워, 알파리움 타워1·타워2
외국자본 매수세 유지	외국자본 연간 매수건수는 8건으로 분기당 2건 수준임. 2016년 12건 대비 감소했으나, 거래 금액 1천억원 이상 중대형 빌딩(8건 중 6건)을 주로 매입하여 거래금액에서 차지하는 비중은 매우 큼	8건, 25.1만㎡ 1조 5,263억원
간접투자 매수 점유율 하락	2016년 한 해 50%를 회복했던 간접 투자 매수 건수 점유율은 2017년 말 40%대 초반까지 떨어짐. 실사용 법인, 시행사 및 개인 자산가들의 매수세가 하반기에 오히려 확대됐기 때문임	2014년 54.9% 2015년 31.5% 2016년 52.2% 2017년 42.3%
블라인드 펀드를 통한 매수 사례 지속	자금 모집 기간 단축과 Closing 리스크가 상대적으로 낮은 장점을 바탕으로 블라인드 펀드를 통한 매입사례가 연중 매 분기 2건 내외로 발생하는 등 매입 수요의 한 축을 담당하고 있음	삼성생명역삼동빌딩, 시그니처타워, NCE타워 II, 분당스퀘어, 일송빌딩, RAK사당빌딩

오피스 매매시장 동향

☞ 매매시장 전망(2018년)

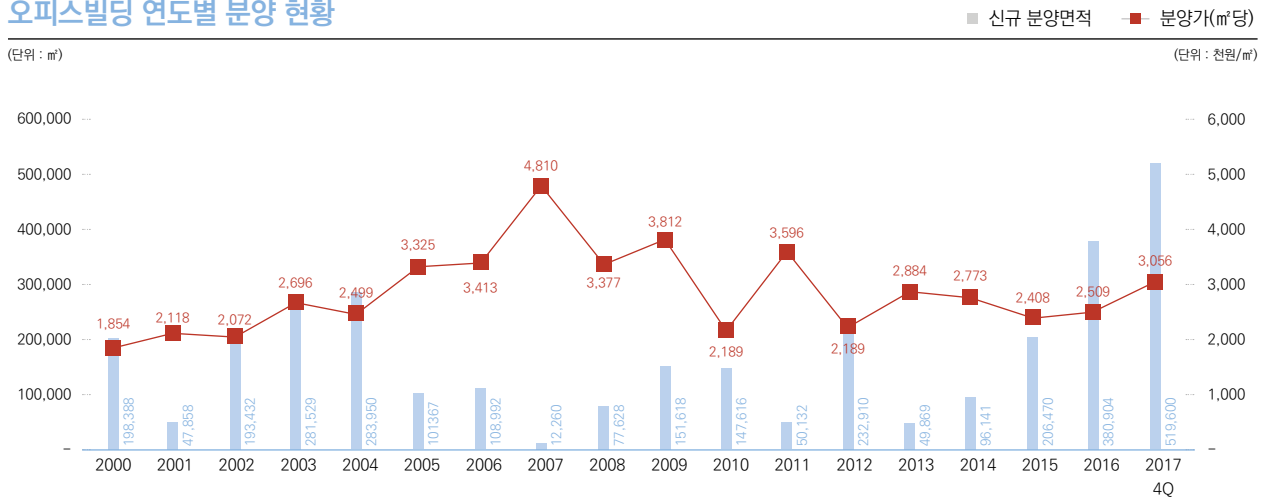
특징	내용	비고
연간 거래금액 4년 연속 7조원 상회 예상	2015년부터 2017년까지 3년 연속으로 연간 거래금액이 7조원을 웃돌았음. 이는 매분기 평균 1.75조원 이상이 거래된 것으로 분기마다 거래금액 3~4천 억원 이상의 대형 매물이 2~3건씩 거래되어야 함. 현재 시장에 이러한 대형 매물이 다수 공급되어 있고, 연말 주요 매물의 입찰 동향과 거래 예정 물건 현황을 분석해 봤을 때, 2018년에도 무난하게 7조원 이상 거래될 전망이다	2018년 연간 거래건수 60건 ↑
거래금액 비중 상고하저 전망 (상반기)하반기)	통상 상반기 거래금액보다 하반기 거래금액이 크지만, 2017년의 경우 2016년 하반기에 공급된 초대형 매물이 연초에 거래되면서 상반기 거래 금액 비중이 컸음. 금년 연말에도 이와 유사하게 대형 매물의 입찰이 다수 확인되었고, 이들의 Closing 시기가 대부분 2018년 연초로 예정되어 있음. 따라서, 상반기에 올해와 비슷한 4조원 내외로 거래될 가능성이 커 2년 연속 상고하저가 예상됨	상반기 거래 예정 물건 : 더케이트윈타워, 국민은행명동본점, 판교 알파돔 6-3·6-4블록 등
주요권역 권역별 최고가 경신 예상	장기간 안정적인 임차인을 확보하고 있는 권역 내 랜드마크빌딩 매물이 해당 권역 내 프라임 오피스빌딩의 단위 면적 당 역대 최고가를 경신할 가능성이 큼. 반면 안정적인 임차인 확보가 어려운 빌딩은 거래 부진이 예상됨	CBD 더케이트윈타워 BBD 판교 알파돔시티
한강이남지역 거래 확대	판교발 초과 임차 수요로 BBD와 GBD 임대시장이 호전되고 있으며, 한강 이남지역으로 확장 추세에 있음. 임대시장 안정화를 기반으로 이들 지역의 거래가 눈에 띄게 늘고 있음. 따라서, 2018년에도 한강이남지역을 중심으로 거래가 확대될 전망이다	분당구, 강남구, 서초구, 송파구, 동작구, 영등포구, 강서구 등
외국자본 시장 참여 비중 유지	외국자본의 매수건수는 2016년 12건에서 2017년 8건으로 줄었으나, 2015년 4/4분기 이래 9분기 연속으로 매수에 성공하며 꾸준한(1~2건) 흐름을 유지하고 있음. 2018년에도 직접 투자보다는 간접 투자 형태로 오피스뿐만 아니라 임대주택, 리테일 상품 등에 대한 꾸준한 매수세를 이어갈 전망이다	분기당 2~3건 유지
CBD 거래 회복	다수 입찰 물건의 거래 이월 또는 무산으로 2017년 한 해 상반기(7건) 대비 하반기(3건) 거래가 부진했던 CBD는 연초 대형 매물의 잇따른 거래로 거래건수와 거래규모 모두 회복될 전망이다. 하반기 준공 예정인 거래금액 1조원 규모의 센트로플리스(공평1·2·4)가 거래될 경우 하반기 까지 회복세가 이어질 것으로 예상됨	더케이트윈타워, 국민은행명동본점 등 Closing 예정
GBD 매매시장 규모 확대	주로 중소형빌딩을 중심으로 형성돼 있는 GBD 매매시장이 2017년에는 임대시장 회복과 실사용법인 사옥 매입 수요가 더해져 중대형빌딩까지 확대되었음. 향후 거래건수(연간 30건 이상)뿐만 아니라 거래금액에서도 시장을 주도할 전망이다	2017년 거래금액 GBD > CBD
YBD 거래 부진	2017년 한 해 임대시장과 매매시장 모두 침체기를 나타내고 있는 YBD는 신규 공급과 기존 임차 수요 이탈 등으로 힘든 시기를 보낼 전망이다. 이에 2018년 동 권역 거래건수는 평년 이하의 거래 부진이 예상됨	2000년대 연간 평균 5건 내외 거래 2018년 2~3건 예상
간접투자 매수 점유율 40%대 지속	2017년 한 해 간접투자 매수건수 비중은 2016년 대비 10%p가량 하락 하였음. 실수요 법인, 시행사 등 직접 매수세가 연중 강세를 나타냈기 때문임. 2018년 상반기 거래 예정물건을 감안했을 때, 2018년 간접투자 매수 점유율은 소폭 상승이 예상되지만, 40%대를 벗어나지 못할 것으로 판단됨	2014년 54.9% 2015년 31.5% 2016년 52.2% 2017년 42.0%

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 10월 1일 ~ 2017년 12월 31일

오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 신규 분양 규모 및 현황** 2017년 4/4분기 서울 및 수도권에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 총 6건으로 전분기(6건)와 같았음. CBD와 서울 기타지역 및 수도권 신규 업무밀집지역에서 분양 개시된 오피스 상품이 고르게 증가했음. 이례적으로 CBD 내 오피스 분양상품이 공급됐고, 마곡지구에서 두 동의 오피스가 분양을 시작했음. 평택, 시흥, 광명 등 수도권에서도 각 1건씩 진행 중인 오피스 분양상품이 조사됐음. 이번 분기 오피스 분양 면적은 119,591㎡로 전분기(253,416㎡) 대비 53% 가량 축소됐지만 지난 22년(1994~2016)간 신규 분양된 연평균 면적(126,093㎡)의 95%에 달하는 수준임
- 준공 현황** 2017년 4/4분기에 준공된 오피스 분양 상품은 총 3건임. 서울 기타지역 마곡지구에서 두산더랜드파크와 두산더랜드타워, 장흥빌딩이 준공됐음. 2018년 상반기에는 12건의 오피스 분양 상품이 준공될 예정임
- 누적 분양 현황** 2017년 누적 신규 오피스 분양 사례는 총 28건, 519,600㎡로 확인됐음. 2017년 분양한 오피스 면적은 지난해까지 22년간 공급된 연간 평균 오피스 분양면적(126,093㎡) 대비 312% 증가했음. 분양 건수 역시 연평균 분양 건수(7건)의 4배에 달함. 이는 올해 말까지 수년 간 지속된 저금리 기조와 마곡지구를 중심으로 신규업무밀집지역에 오피스 분양상품 공급이 급증한 영향으로 분석됨. 올해 이 같은 오피스 분양상품의 폭발적인 증가세에 힘입어 오피스 분양면적과 건수 모두 조사를 시작한 1994년 이래 최다를 기록하였음

오피스 분양시장 동향

2. 신규 분양 사례

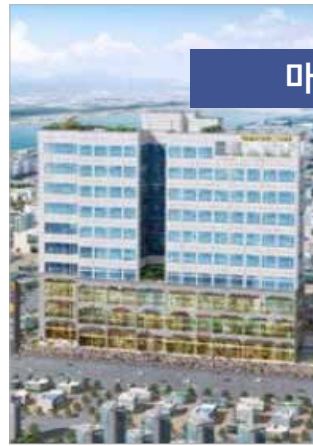
권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
CBD	유원비즈타워	중구 서소문동	B4/17F	22,041㎡(8,766㎡)	18,000	1985. 01
Others	마곡 사이언스타워2	강서구 마곡동	B3/10F	15,842㎡(6,032㎡)	10,000	2019. 04
	마곡역 메트로비즈타워	강서구 마곡동	B4/10F	17,313㎡(8,657㎡)	8,290	2019. 08
수도권	CJ 타워	평택시 비전동	B2/7F	14,111㎡(5,832㎡)	5,500	2019. 02
	아브뉴프랑센트럴	시흥시 정왕동	B3/6F	89,045㎡(36,560㎡)	11,000	2019. 09
	광명역 어반브릭스	광명시 일직동	B8/27F	330,000㎡(53,743㎡)	7,830	2021. 06
6 PJT	6 PJT	-	-	488,352㎡(119,591㎡)	-	-



CBD
유원비즈타워

- 규모 : B4/17F
- 연면적 : 22,041㎡
- 대지면적 : 2,153㎡
- 중구 서소문동
- 준공 : 1985. 01
- 건폐율 : 39.16%
- 용적률 : 667.86%
- 주차대수 : 134대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (유)근원/울트라건설
- 지하철 2호선 시청역 도보 1분 거리 위치
- 업무시설은 5~17층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 8,766㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 18,000천원(VAT별도)임



Others
마곡 사이언스타워2

- 규모 : B3/10F
- 연면적 : 15,842㎡
- 대지면적 : 2,412㎡
- 강서구 마곡동
- 건폐율 : 52.02%
- 용적률 : 399.66%
- 준공일 : 2019. 04
- 주차대수 : 133대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 대승디에스(주)/대승건설
- 지하철 5호선 마곡역 도보 5분 거리 위치
- 업무시설은 4~10층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 6,032㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 10,000천원(VAT별도)임

2. 신규 분양 사례

Others

마곡역 메트로 비즈타워



- 규 모 : B4/10F
- 연면적 : 17,313㎡
- 대지면적 : 2,388㎡
- 강서구 마곡동
- 준 공 : 2019. 08
- 건폐율 : 59.98%
- 용적률 : 399.15%
- 주차대수 : 128대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 펜타식스/일군토건
- 지하철 5호선 마곡역 도보 5분 거리 위치
- 업무시설은 4~10층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 8,657㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 8,290천원(VAT별도)임

수도권

CJ 타워



- 규모 : B2/7F
- 연면적 : 14,111㎡
- 대지면적 : 3,279㎡
- 평택시 비전동
- 준 공 : 2019. 02
- 건폐율 : 56.51%
- 용적률 : 283.54%
- 주차대수 : 120 대
- 용 도 : 업무/근생

- 시행/시공 : (주)씨제이파트너스/우덕산업개발
- 지하철 1호선 평택역 버스 20분 거리 위치
- 업무시설은 2~7 층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 5,832㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 5,500천원(VAT별도)임

수도권

아브뉴프랑센트럴



- 규모 : B3/6F
- 연면적 : 89,045㎡
- 대지면적 : 26,732㎡
- 시흥시 정왕동
- 준 공 : 2019. 09
- 건폐율 : 69.03%
- 용적률 : 333.10%
- 주차대수 : 1,700 대
- 용 도 : 업무/근생
공동주택

- 시행/시공 : 배곧랜드마크PFV/호반건설
- KTX 광명역 도보 3분 거리 위치
- 업무시설은 4~6층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 36,560㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 11,000천원(VAT별도)임

수도권

송도 다인 로얄 팰리스



- 규 모 : B8/27F
- 연면적 : 330,000㎡
- 대지면적 : 74,182㎡
- 광명시 일직동
- 준 공 : 2021. 01
- 건폐율 : 61.32%
- 용적률 : 493.01%
- 주차대수 : 3,196 대
- 용 도 : 업무/근생/숙박

- 시행/시공 : 엠시에타개발/태영건설
- 지하철 인천 1호선 국제업무지구역 도보 8분 거리 위치
- 업무시설은 4~26층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 53,743㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 7,830천원(VAT별도)임

오피스 분양시장 동향

3. 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	분양시기
Others	두산 더랜드타워	강서구 마곡동	B3/13F	39,297㎡(28,884㎡)	8,000	2016.01
	두산 더랜드파크	강서구 마곡동	B3/13F	59,614㎡(35,067㎡)	16,000	2016.08
	장흥빌딩	강서구 마곡동	B4/12F	9,993㎡(4,899㎡)	9,800	2017.06



두산 더랜드타워

- 규모 : B3/13F
- 연면적 : 39,297㎡
- 대지면적 : 4656㎡
- 강서구 마곡동
- 준공 : 2017. 11.08
- 건폐율 : 59.98%
- 용적률 : 599.61%
- 구조 : RC 조
- 주차대수 : 334대
- 용도 : 업무/근생
- 시행/시공 : (주)티엘마곡 / 두산중공업(주)
- 지하철 9호선 마곡나루역 도보 4분 거리
- 마곡나루역 인근 마곡중앙5로변 소재
- 섹션오피스 430실 규모



두산 더랜드파크

- 규모 : B3/13F
- 연면적 : 59,614㎡
- 대지면적 : 7095㎡
- 강서구 마곡동
- 준공 : 2017. 11. 08
- 건폐율 : 59.99%
- 용적률 : 599.22%
- 구조 : RC 조
- 주차대수 : 512대
- 용도 : 업무/근생
- 시행/시공 : (주)티엘마곡 / 두산중공업(주)
- 지하철 9호선 마곡나루역 도보 5분 거리
- 마곡나루역 인근 마곡중앙로 이면도로 소재
- 총 3개동, 섹션오피스 596실 규모



장흥빌딩

- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 9,993㎡
- 대지면적 : 1,101㎡
- 강서구 마곡동
- 준공 : 2017. 12. 01
- 건폐율 : 59.99%
- 용적률 : 599.14%
- 구조 : RC 조
- 주차대수 : 77대
- 용도 : 업무/근생
- 시행/시공 : 장흥빌딩 / 참존종합건설
- 지하철 5호선 마곡역 도보 10분 거리
- 마곡역 인근 공향대로 이면도로 소재
- 업무시설은 4~12층에 걸쳐 있음, 4, 9~12층만 임대, 5~8층은 분양상품임

4. 분양시장 종합(2017년)

2017년 오피스 신규 분양 현황

분양 시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
1Q	Others	발산 W 타워	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 로템타워	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	B5/13F	20,544㎡(12,628㎡)	10,700	2019. 03
		보타닉 파크타워 3차	강서구 마곡동	B4/11F	24,922㎡(8,307㎡)	10,100~16,100	2019. 03
		정인 로템타워	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	
2Q	Others	리더스타워 마곡	강서구 마곡동	B4/12F	22,053㎡(14,132㎡)	9,850	2019. 03
		마곡 지웰타워	강서구 마곡동	B5/12F	21,230㎡(7,970㎡)	9,310	2018.12
		마곡 퀸즈파크 투웰브	강서구 마곡동	B6/12F	20,028㎡(10,013㎡)	9,000	2019. 03
		에이스 타워	강서구 마곡동	B4/13F	22,096㎡(9,098㎡)	10,000	2019. 03
		장흥빌딩	강서구 마곡동	B4/12F	9,993㎡(5,621㎡)	9,800	2018.11
3Q	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
	수도권	동탄 센트럴 에이스타워	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
4Q	CBD	유원비즈타워	중구 서소문동	B4/17F	22,041㎡(8,766㎡)	18,000	1985.01
	Others	마곡 사이언스타워2	강서구 마곡동	B3/10F	15,842㎡(6,032㎡)	10,000	2019. 04
		마곡역 메트로비즈타워	강서구 마곡동	B4/10F	17,313㎡(8,657㎡)	8,290	2019. 08
	수도권	CJ 타워	평택시 비전동	B2/7F	14,111㎡(5,832㎡)	5,500	2019. 02
		아브뉴프랑센트럴	시흥시 정왕동	B3/6F	89,045㎡(36,560㎡)	11,000	2019. 09
		광명역 어반브릭스	광명시 일직동	B9/27F	330,000㎡(53,743㎡)	7,830	2021. 06
계		26건	-	-	1,265,580㎡(392,956㎡)	-	

오피스 분양시장 동향

4. 분양시장 종합(2017년)

2017년 오피스 분양 상품 준공 현황

분양 시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
1Q	Others	안강 프라이빗 타워	강서구 마곡동	B5/13F	23,195㎡(16,926㎡)	8,300~8,400	2015. 01
		마곡나루역 보타닉 비즈타워	강서구 마곡동	B4/12F	21,787㎡(16,833㎡)	9,000	2015. 05
2Q	Others	마곡 센트럴타워2	강서구 마곡동	B3/13F	19,188㎡(14,683㎡)	8,810	2015. 07
		마곡나루역 보타닉 파크타워	강서구 마곡동	B5/12F	23,319㎡(12,072㎡)	8,640	2015. 08
3Q	Others	마곡 컨즈파크 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
4Q	Others	두산 더랜드타워	강서구 마곡동	B3/13F	39,297㎡(28,884㎡)	8,000	2016. 01
		두산 더랜드파크	강서구 마곡동	B3/13F	59,614㎡(35,067㎡)	16,000	2016. 08
		장흥빌딩	강서구 마곡동	B4/12F	9,993㎡(4,899㎡)	9,800	2017. 06
계		9건	-	-	290,597㎡(177,066㎡)	-	

4. 분양시장 전망(2018)

- 신규 분양 물량 감소 예상**

2015년(206,470㎡)부터 급증해 온 오피스 신규 분양 물량은 2017년(519,600㎡)을 정점으로 내리막에 접어들 것으로 관측됨. 3년 간 1,106,974㎡에 달하는 물량이 쏟아져 시장에서 이를 소화할 시간이 필요한 만큼 숨고르기 국면을 맞을 것으로 예상되고, 미국 중앙은행(Fed) 연방공개시장위원회(FOMC)의 금리인상 기조와 더불어 한국은행 금융통화위원회에서도 전격적으로 기준금리를 올린 탓에 저금리 기조를 발판 삼아 달아올랐던 분양시장 열기도 식을 것으로 전망되기 때문임
- 준공 물량 대폭 증가 전망**

올해 12건에 달했던 준공 물량은 2018년 19건으로 73% 늘어날 것으로 전망됨. 2016년 이후 강서구 마곡동, 금천구 가산동, 성동구 성수동2가 등 서울 기타지역에서 대거 분양됐던 오피스 빌딩이 순차적으로 준공을 앞두고 있고, 화성시, 하남시, 부천시 등 수도권 지역에서도 다수의 오피스 빌딩이 완공될 예정임. 2018년 준공 예정인 오피스 분양상품의 오피스 면적은 225,528㎡(평균 업무시설 비율 41.5%)에 달할 것으로 예상됨. 이에 따라 2018년 전체 공급면적의 71%가 쏠릴 서울 기타권역 오피스 임대시장에도 제한적이거나 영향을 미칠 것으로 관측됨
- 분양가 약세 지속 전망**

수도권 소재 오피스 분양상품이 늘어나면서 출근 ㎡당 200만원 선에 머물던 평균 분양가가 6년 만에 300만원 선을 회복했음. 2015년부터 수도권 대비 상대적으로 분양가가 높았던 서울 기타권역에 오피스 분양상품이 활발히 공급된 덕분으로 풀이됨. 이러한 반등 추세는 2018년에도 이어질 것으로 보임. LG사이언스파크 입주에 본격적으로 시작되면서 마곡지구의 활황세가 지속될 것으로 전망되고, 공급과잉, 금리인상 등에 따라 분양물량 감소에 따른 기회 요인이 일부 작용할 수 있기 때문임

1. 조사 대상

조사 대상 및 내용 | 2017년 4/4분기 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 10월 1일 ~ 2017년 12월 31일

부동산펀드(REF) 설정 현황

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가/단위	특성 분류	투자 지역
한국투자신탁운용	한국투자도교중소형오피스부동산투자신탁 1	2017/10/26	26,959	공모	단위	임대형	해외
미래에셋자산운용	미래에셋글로벌리츠부동산투자신탁 (재간접형)종류C-I	2017/10/30	2,200	공모	추가	REITs형	해외
한화자산운용	한화라살글로벌리츠부동산투자신탁 (리츠-재간접형)C-Pe(연금저축)	2017/11/9	0	공모	추가	REITs형	해외
하나대체투자자산운용	하나대체투자미국LA부동산투자신탁 1 ClassA	2017/11/17	50,925	공모	단위	임대형	해외
하나대체투자자산운용	하나대체투자미국LA부동산투자신탁 1 ClassF	2017/11/17	63,675	공모	단위	임대형	해외
하나대체투자자산운용	하나대체투자미국LA부동산투자신탁 1(운용)	2017/11/17	114,600	공모	단위	임대형	해외
하나유비에스자산운용	하나UBS아시아리츠부동산투자신탁[재간접형]종류A-E	2017/11/27	0	공모	추가	REITs형	해외
이지스자산운용	이지스부동산투자신탁 161	2017/12/7	30,045	공모	단위	PF대출형	국내
켄달스퀘어자산운용	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 5	2017/12/28	2,922	사모	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	서한하나뉴스테이제1호	하나자산신탁	2017/10/10	대구광역시 동구 사북동 소재 공동주택 및 근린생활시설 개발·임대·운영·매각
		범양케이원제7호천안두정기업형임대주택	한국토지신탁	2017/11/1	충남 천안시 소재 주택(804세대) 건설 및 임대·운영(약 10년) 후 매각
변경 인가	위탁 관리	코람코가치부가형리테일제1호	코람코자산신탁	2017/11/29	자리츠(코람코가치부가형리테일제4호)의 사업계획 변경
		코람코가치부가형리테일제4호	코람코자산신탁	2017/11/30	매입대상 부동산 변경(부평 로터스프라자 → RAK사당빌딩)

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

부록 : 경제 동향

1. 경제 동향

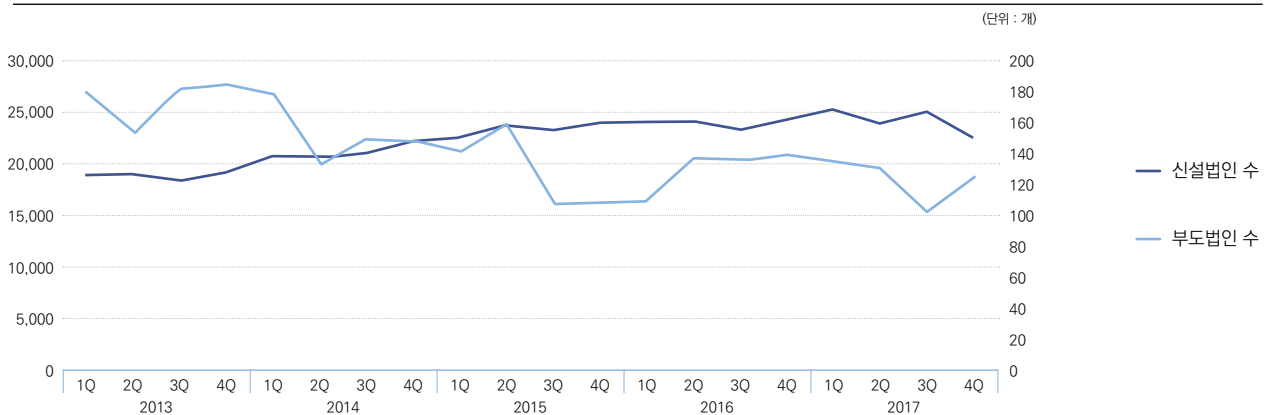
조사 대상 및 내용 | CPI(소비자물가지수), 고용률, 국고채(3년), 회사채(3년) 금리 등을 대상으로 조사하여 오피스 임대시장, 매매시장 추세를 파악하는 데 참고자료로 활용하도록 함

조사 기간 | 2017년 10월 1일 ~ 2017년 12월 31일

임대시장관련 Index



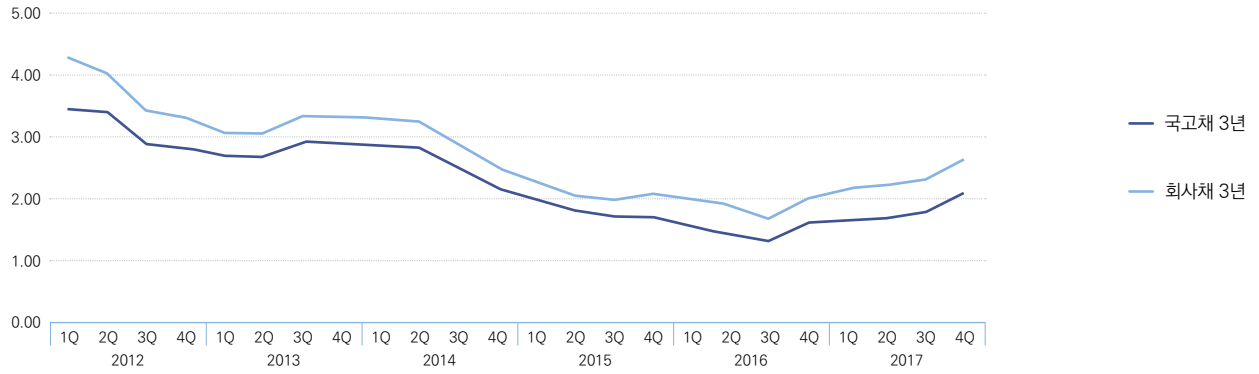
구분\시기	17. 3Q	17. 4Q	변동률
CPI	103.3	103.1(추정)	▼ 0.19%
고용률	61.3	61.3(추정)	▼ 0.4%p



구분\시기	17. 3Q	17. 4Q	변동률
신설법인 수	25,147	22,665(추정)	▼ 9.87%
부도법인 수	102	125(추정)	▲ 22.55%

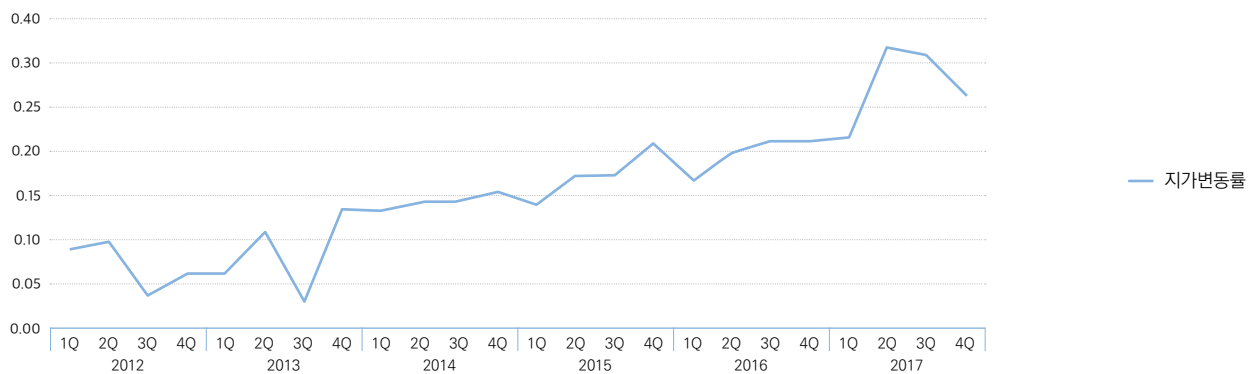
매매시장관련 Index

(단위 : %)



구분\시기	17. 3Q	17. 4Q	변동률
국고채(3년)	1.77	2.09	▲ 0.32%p
회사채(3년)	2.31	2.64	▲ 0.33%p

(단위 : %)



구분\시기	17. 3Q	17. 4Q	변동률
지가변동률	0.35	0.30(추정)	▼ 0.05%p

1. 조사 대상

조사 대상 및 내용 | 도쿄, 오사카, 서울, 북경, 상하이, 홍콩, 타이페이, 싱가포르, 쿠알라룸푸르, 자카르타, 호치민, 뉴욕, 런던 등 해외 14개 도시의 오피스 빌딩을 대상으로 매매가격, 임대료 추이 등에 관한 사항을 조사함

조사 기간 | 2017년 4월 ~ 2017년 10월

조사 결과 요약

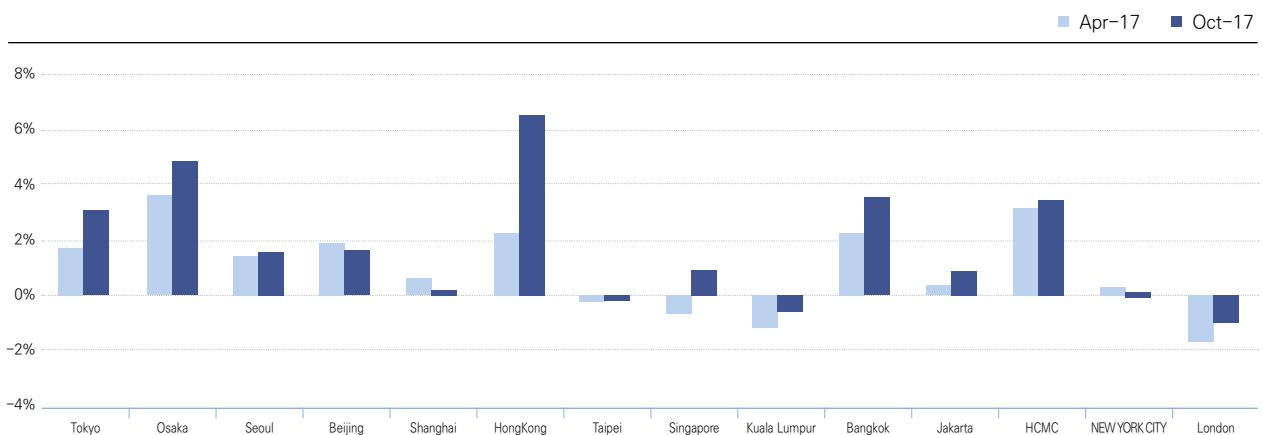
Summary

조사를 진행한 14개 도시 중 홍콩의 오피스 빌딩 가격이 가장 큰 폭(6.5%)으로 상승하였음. 중국 본토로부터의 견조한 수요와 제한된 공급이 홍콩 오피스 시장의 상승세를 견인한 것으로 분석됨. 우호적인 시장 환경 덕에 몇몇 오피스 빌딩은 시장 참여자들의 예상을 뛰어넘는 수준에서 거래되기도 했음. 도쿄와 오사카도 일본 중앙은행(BOJ)의 양적완화 정책 유지를 기반으로 오피스 빌딩 가치 상승 순위에서 상위에 랭크됐음. 뉴욕의 오피스 가격 상승률은 0.1%에 그치며, 보험권에 머물렀음. 대부분의 미국 투자자들이 미국 중앙은행(Fed)의 점진적인 금리인상에 주의를 기울이며 관망세를 유지했기 때문임. 런던에서는 오피스 빌딩 가치의 추가 하락이 관측됐음. 투자자들의 시선이 유럽연합(EU)과의 브렉시트 협상을 비롯한 정치적 불확실성에 쏠린 탓으로 풀이됨. 그러나, 하락 폭은 크지 않았음. 파운드화 약세를 활용하려는 아시아 투자자들의 관심이 높아지면서 런던 오피스 투자시장은 대체로 견고한 흐름을 유지하고 있음. 일부 전문가들은 런던의 오피스 빌딩 가격이 곧 반등할 것으로 예상했음

도시별 변동률(2017년 4월 ~ 2017년 10월)

매매가격

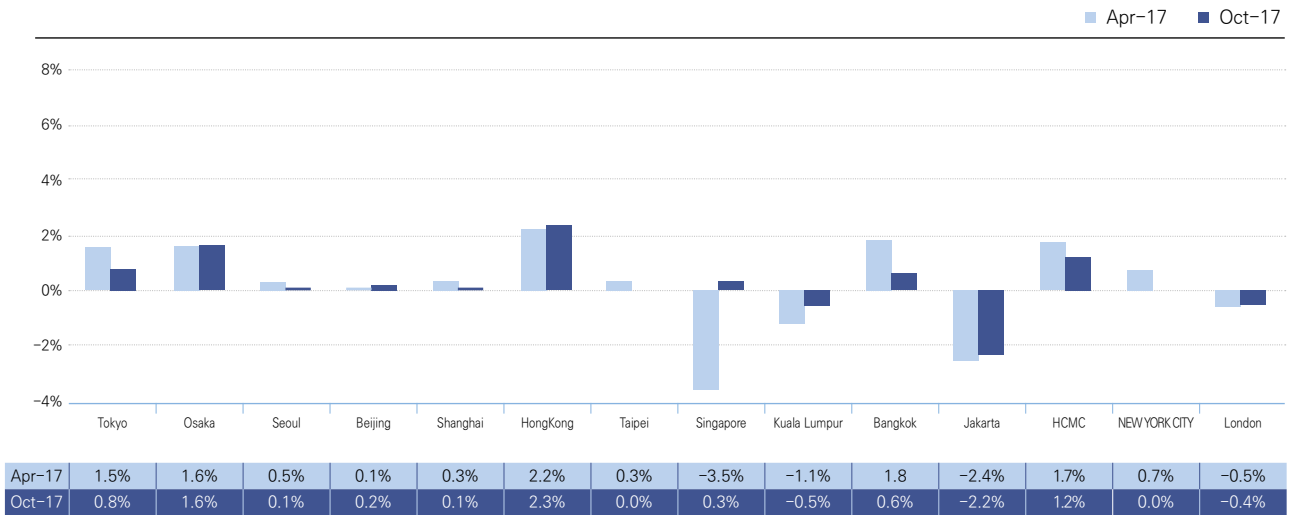
2017년 10월 현재, 홍콩(+6.5%)이 가장 높은 상승률을 보였고, 오사카(+4.8%)가 뒤를 이었음. 오사카는 도쿄(+3.1%)보다 높은 상승률을 보였음



	Tokyo	Osaka	Seoul	Beijing	Shanghai	HongKong	Taipei	Singapore	Kuala Lumpur	Bangkok	Jakarta	HCMC	NEWYORK CITY	London
Apr-17	1.8%	3.7%	1.5%	2.0%	0.6%	2.2%	-0.1%	-0.6%	-1.1%	2.2%	0.4%	3.2%	0.3%	-1.6%
Oct-17	3.1%	4.8%	1.6%	1.6%	0.1%	6.5%	-0.1%	-0.9%	-0.5%	3.5%	0.9%	3.4%	0.1%	-0.9%

임대료

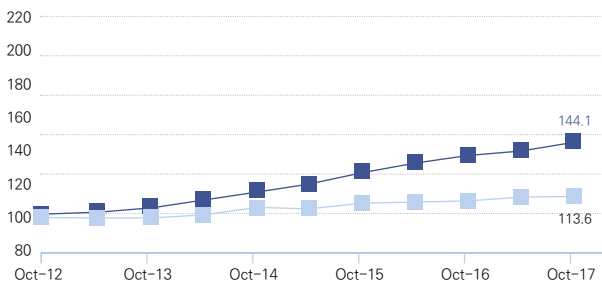
2017년 10월 기준, 홍콩(+2.3%)이 가장 높은 상승률을 나타냈으며, 오사카(+1.6%)가 뒤를 이었음. 싱가포르(-3.5%)는 2016년 공급됐던 오피스빌딩의 공실이 해소되면서 2년 만에 상승세로 돌아섰음.



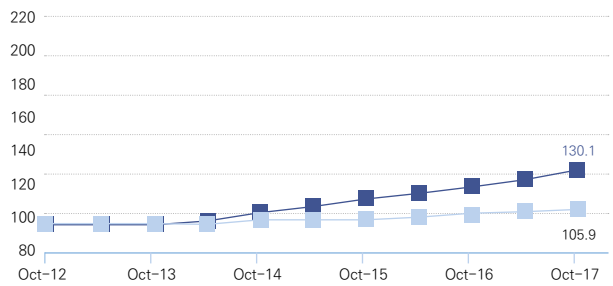
오피스 빌딩 가격 및 임대료 지수

■ 가격지수 □ 임대료 지수 (Oct. 2010 =100.0)

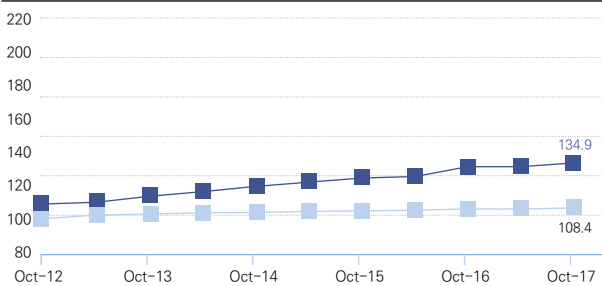
Tokyo



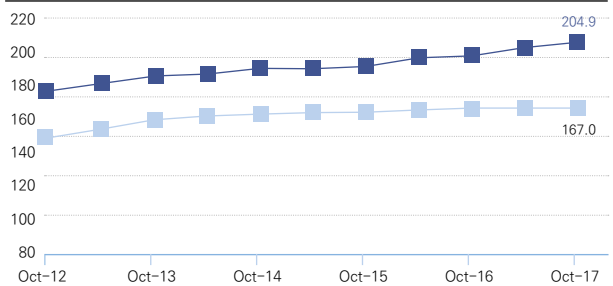
Osaka



Seoul



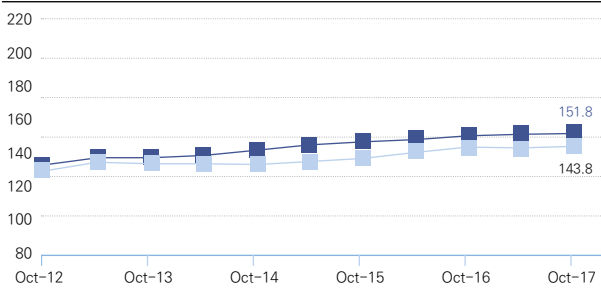
Beijing



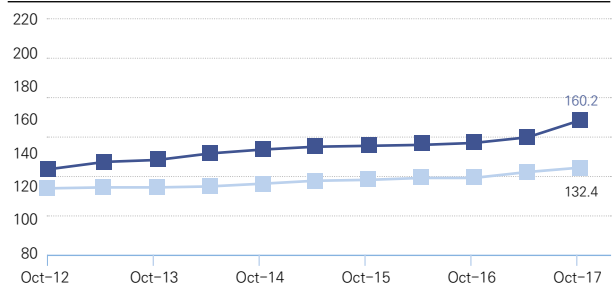
부록 : 해외 오피스시장 동향

■ 가격지수 ■ 임대료 지수 (Oct. 2010 = 100.0)

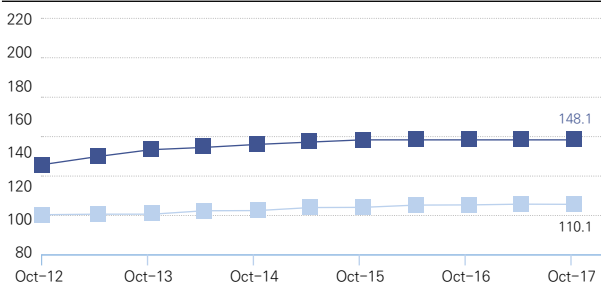
Shanghai



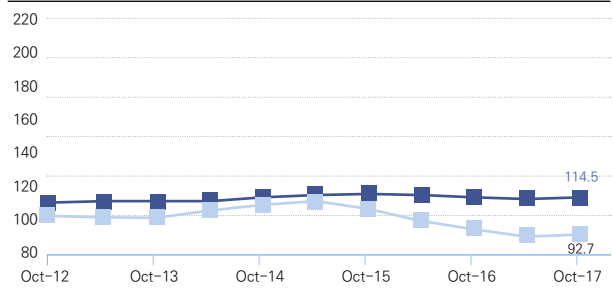
HongKong



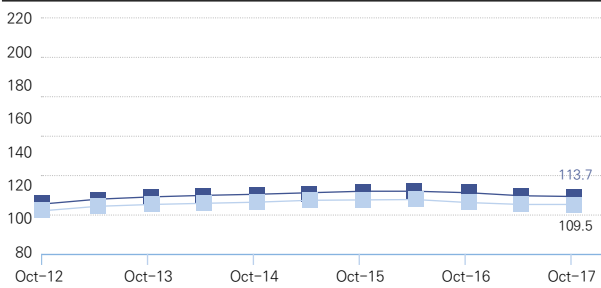
Taipei



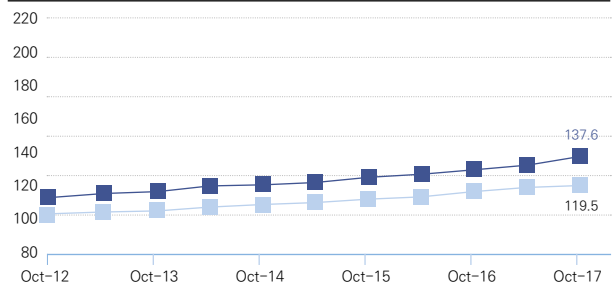
Singapore



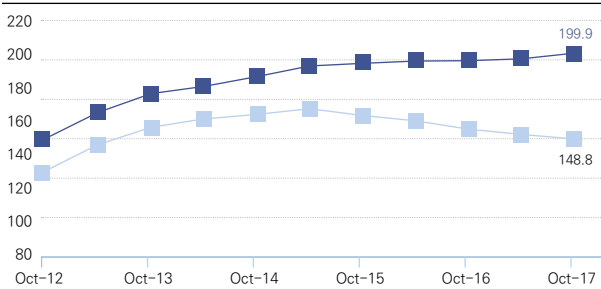
Kuala Lumpur



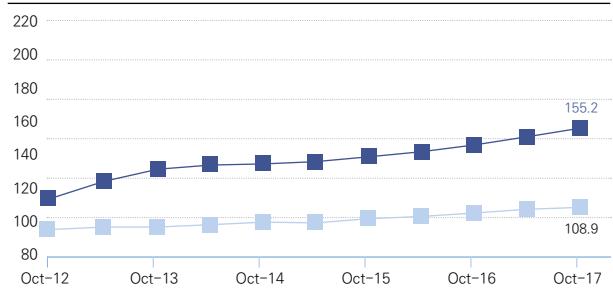
Bangkok



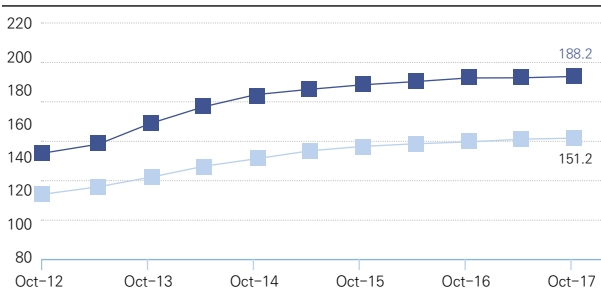
Jakarta



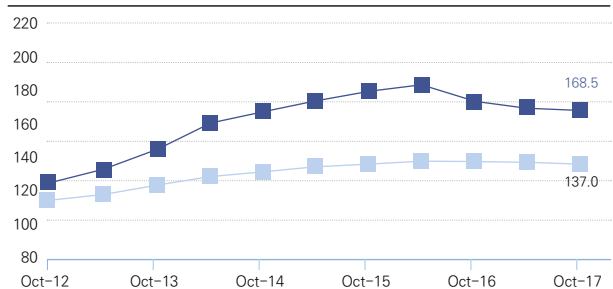
HCMC



NewYork City



London

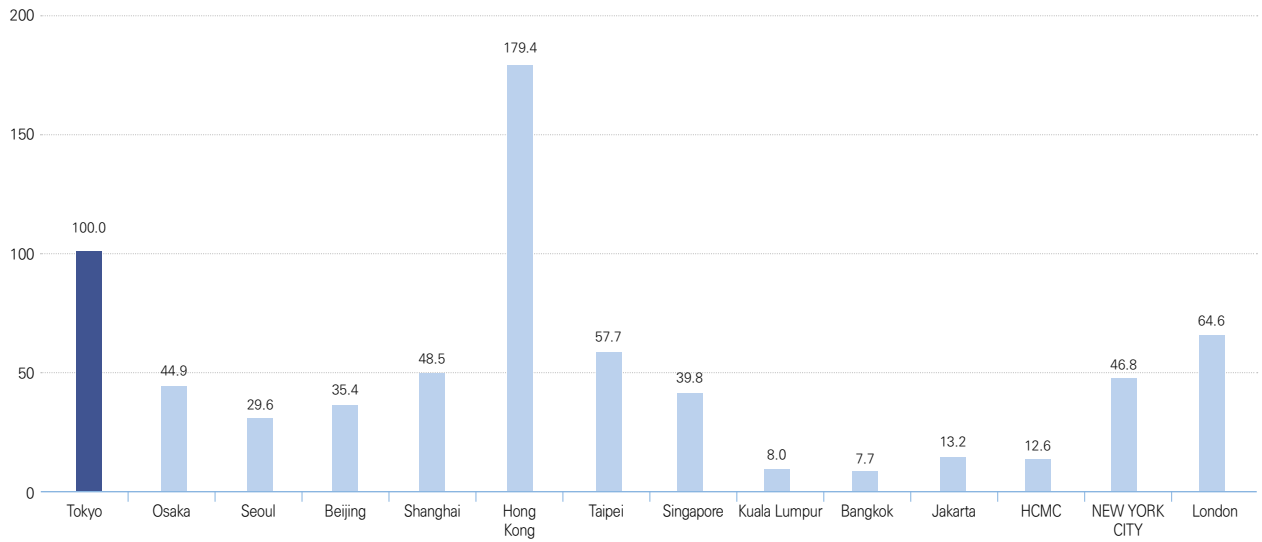


CBD 지역 내 프라임등급 빌딩 매매가 및 임대료

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

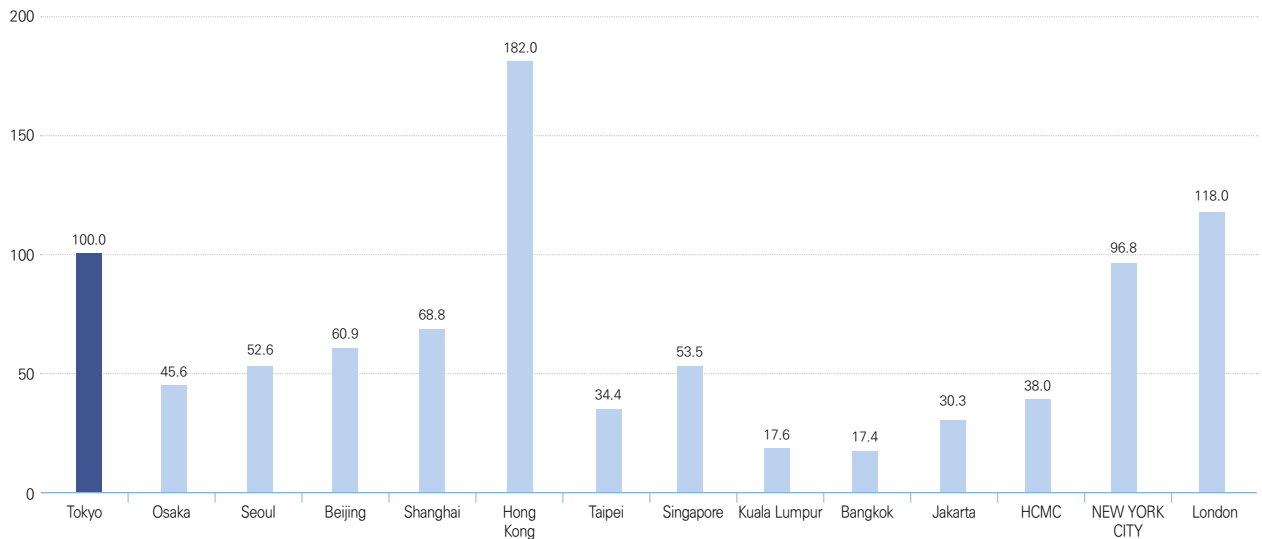
CBD 오피스빌딩 가격 Index

(2017. 10 도쿄 마루노우치/오테마치 구역 = 100.0)



CBD 오피스빌딩 임대료 Index

(2017. 10 도쿄 마루노우치/오테마치 구역 = 100.0)



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 | 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 지웰허브스



▪ 서강역세권 개발



▪ 신설동 주거복합 임대사업



▪ 천안불당 지웰 더샵



▪ 강남 지웰허브스



▪ 청주 지웰시티 (1블록/2블록)



▪ 여수 웅천 지웰 (1~3차)



▪ 남양주 진접 지웰



▪ 화성 향남 지웰 (1차/2차)



▪ 인천 논현 지웰



▪ 용인 동백 지웰



▪ 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
Fourth Quarter