

2 0 1 4 A n n u a l

OFFICE MARKET REPORT

2014년 Review & 2015년 Outlook



O F F I C E
M A R K E T
R E P O R T
2 0 1 4 A n n u a l

Company Overview

상 호	교보리얼코 주식회사
대표이사	진영채
설 립 일	1979년 11월 15일
조 직	3본부 1실 10팀 6지부
임 직 원	630여명
사업분야	투자자문 및 리서치, 매매컨설팅 / 임대차컨설팅 / 자산관리 및 시설관리 / 건축CM 및 인테리어
PM / FM 규 모	교보생명 사옥 및 일반기업 오피스 포함 총 115개 빌딩 (연면적 1,825,927 m ²)

Contact Point

Tel: 02. 2290. 4053 Fax: 02. 2290. 4394
www.kyoborealco.com

> 보고서 문의 : 투자자문팀 정혜진 선임연구원 (02. 2290. 4187), 김선희 연구원 (02. 2290. 4066)

2014 Annual
OFFICE MARKET REPORT

Contents

- 02 2014 Real Estate Trend
- 04 Economic Trend
해외, 국내
- 06 부동산시장 설문
- 08 2015 오피스시장 전망
- 10 2014 오피스 임대시장
서울전체 도심권(CBD) 강남권(GBD)
여의도권(YBD) 서울기타권(Others) 분당권(BBD)
- 16 2014 오피스 거래시장
- 19 2014 오피스 신규공급
- 21 2014 부동산간접투자시장
부동산펀드, 리츠
- 26 조사개요
- 27 Kyobo Realco Business
Leasing Information
고객부동산 관리현황(PM/FM)

2014 Real Estate Trend

Investment

■ 외국계 자본, 국내 오피스빌딩 거래시장의 큰 손으로 부상

외국계 자본이 막대한 자금력을 바탕으로 3.3㎡당 최고 거래가를 경신하며 서울지역 Prime급 오피스빌딩을 매입하고 있음. 미국, 유럽, 일본 등 선진국이 동시다발적으로 저금리 기조를 유지하면서 자금조달 부담이 적어진 데다 서울지역 대형 오피스빌딩이 다른 나라 대도시에 비해 상대적으로 저렴하다고 판단되기 때문임.

- 아제르바이잔 국영석유기금(SOFAZ): 중구 을지로2가 '파인에비뉴 A동' 4,775억원에 매입
- 아랍에미리트 아부다비투자청(ADIA): 중구 회현동 '스테이트타워 남산' 5,031억원에 매입
- 콜버그크레비스로버츠(KKR), 림어드바이저스: 종로구 중학동 'The K-Twin Towers' 보통주 5,015억원에 매입
- 씨티은행 다동사옥(ARA에셋매니지먼트), 서소문동 올리브타워 등도 외국계펀드가 인수후보자로 거론 중

■ 싱가포르 국부펀드, 국내 물류센터에 적극 투자

싱가포르 국부펀드들의 국내 물류센터 매입 사례가 증가하고 있음. 국내 투자자들에게는 낯설지만 연 7~8%의 매력적인 수익률을 기대할 수 있는데다 장기적이고 안정적인 임대차계약이 장점으로 꼽힘.

- 싱가포르투자청(GIC): 올해 경기도 이천에 신축 중인 '덕평 물류센터'를 1,500억원대에 선매입함. GIC는 앞서 2010년 글로벌 물류회사 프로로지스의 6개 물류센터를 일괄 매입한 데 이어 2012년 남양주 화도 물류센터를 매입한 바 있음. 투자규모는 약 7,000억원에 달함.
- 테마섹: 부동산투자 전문 자회사인 메이플트리(Mapletree)를 통해 경기도 이천의 오크라인서이천, 안성 현대종합물류, 중부제일냉동 등 8곳을 매입했으며 투자규모는 4,000억원 수준임.

Development

■ 강남구 삼성동 한국전력 부지 현대자동차그룹에 최종 낙찰

전남 나주로 이전 예정인 한국전력의 삼성동 부지 매각 입찰에 현대자동차그룹컨소시엄과 삼성전자가 참여한 결과 10조 5,500억원을 제시한 현대차그룹이 최종 낙찰됨. 현대차그룹컨소시엄은 현대자동차(참여비율 55%, 5조 8,025억원), 현대모비스(25%, 2조 6,375억원), 기아자동차(20%, 2조 1,100억원)으로 구성됨.

총 7만 9,341㎡인 한전부지의 감정가격은 3조 3,346억원이며, 현대차그룹은 3.3㎡당 4억 4,000만원에 부지를 매입함.

현대차그룹은 한전부지에 독일 볼프스부르크 소재 폭스바겐 본사인 '아우토슈타트(Autostadt)'를 벤치마킹한 시설을 건립할 계획임. 그룹의 컨트롤타워 역할을 담당하는 통합사옥과 자동차 테마파크, 컨벤션센터, 호텔, 한류체험공간 등을 건립해 한국 자동차산업의 랜드마크로 조성하고 자동차산업 및 국가브랜드 가치를 높이겠다는 입장임.

■ 서울시, 코엑스~잠실종합운동장 영동권역 72만㎡ 국제교류 복합지구로 개발

서울시가 4월 공공기관 이전 등으로 종합발전 계획이 요구되는 영동권역 일대 약 72만㎡를 서울의 미래 먹거리 산업의 핵심공간인 '국제교류 복합지구'로 조성하겠다는 밑그림을 제시함. 강남 심장부에 들어서는 「국제교류 복합지구」는 △국제업무(Business) △마이스(MICE) △스포츠(Sports) △문화엔터테인먼트(Entertainment) 등 4대 핵심기능이 유치됨.

- 도시계획변경 사전협상을 통해 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역을 상향하고, 부지면적의 40% 내외를 공공기여(토지, 기반시설, 설치비용)로 확보
- 코엑스와 잠실종합운동장 일대에 8만 8,700㎡의 국제업무·MICE 인프라 추가 확충
- 서울무역전시장(SETEC)은 전시·컨벤션시설을 확충하고, 서울의료원과 舊한국감정원 부지에 국제업무공간 집중 공급
- 탄천·한강·잠실종합운동장 등 통합·연계 통한 보행네트워크 시스템 및 대중교통 인프라 구축

Policy

■ 리츠·펀드·PFV 취득세 감면 혜택 일몰하는 내용의 '조세특례제한법' 개정안 입법예고

정부가 조세특례제한법 개정안을 통해 부동산펀드, 리츠, 프로젝트금융투자회사(PFV) 등에 주어지던 취득세 감면 혜택을 추가 연장 없이 올해말로 종료하기로 결정함. 지난 2001년 부동산시장 활성화를 위해 도입된 취득세(4.6%)의 30~50% 감면 조치가 내년부터 적용되지 않게 됨.

정부는 지방자치단체의 열악한 재정 확충과 복지재원 마련을 위해 불가피한 조치라고 설명함. 안전행정부는 취득세 감면이 폐지될 경우 연간 1,700억원의 지방세 확보가 가능할 것으로 추산하고, "부동산펀드 등의 취득세 감면폐지는 이미 오래 전부터 예고된 것"이며 "감면 혜택도 주로 기관들이 받고 있어 제도 도입 취지에 맞지 않다"고 설명함.

관련업계는 금융투자협회, 리츠협회를 중심으로 공동대응에 나서는 등 강하게 반발하고 있음. 취득세 혜택이 사라지면 수익률이 하락하는 등 상품성이 훼손되어 시장 위축이 불가피하고, 시장이 위축되면 전반적으로 세수 확보가 어려워져 '소탐대실'의 결과가 나올 수 있다고 우려함.

■ 9.1 부동산 대책 '주택시장 활력 회복 및 서민 주거안정 강화방안' 발표

주택 매매시장 활력 회복을 통해 전세수요를 매매수요로 전환하고 공공은 장기임대 공급, 주거비 부담 완화 등 서민주거 안정에 역량을 집중토록 하는 9.1 부동산 대책이 발표됨.

1. 재정비 규제 합리화

- 재건축 가능 연한 최장 30년으로 완화
- 수도권 내 재건축 시 85㎡ 이하 국민주택 의무건설 연면적(기존 전체의 50% 이상 건설) 기준 폐지

2. 청약제도 간소화 및 자율화

- 85㎡ 이하 민영주택 분양 시 가점제 비율(기존 40%)에 대해 지자체장 자율권 부여
- 무주택자 기준을 공시지가 1억 3,000만원(지방 8,000만원) 이하로 완화
- 청약통장을 기존 4종류에서 청약종합저축으로 일원화

3. 주택공급방식 개편

- 택지개발촉진법 폐지 및 2017년까지 LH의 대규모 공공택지 지정 중단

4. 국민·기업 부담 완화

- 주택 조합원 자격을 85㎡ 이하 주택 소유자에게도 허용
- 수도권 공공택지의 전매제한(2~8년 → 1~6년) 및 거주 의무(1~5년 → 0~3년) 완화

■ 임대주택 공급 확대 및 월세자금 대출 도입하는 10.30 서민 주거비 부담 완화 대책 발표

정부는 전세에서 월세로의 구조적 변화를 감안하여 전월세 전환과정에서 상대적으로 주거비 부담이 커지는 사회취약 계층이나 보증부 월세가구를 보호하는데 정책목표를 두고 서민 주거비 부담 완화 대책을 마련함.

1. 단기적인 전월세 수급 불안 대응

- 즉시 입주가능한 매입 및 전세임대 집중 공급('15년 5만호 공급) 및 재건축단지 이주수요 관리

2. 시장변화에 따른 다양한 임대주택 공급

- 공공임대리츠, 미분양 임대주택, 민간 기금지원을 통해 건설하는 10년 공공임대 등에 대한 지원 강화
- 준공공임대주택 관련 규제 완화를 통한 활성화 및 공공임대주택 관리시스템 개선

3. 저소득층의 주거비 부담 완화

- 사회취약계층을 위한 월세 대출 신설 및 보증금 대출금리 우대 등 보증부 월세가구 주거비 부담 완화

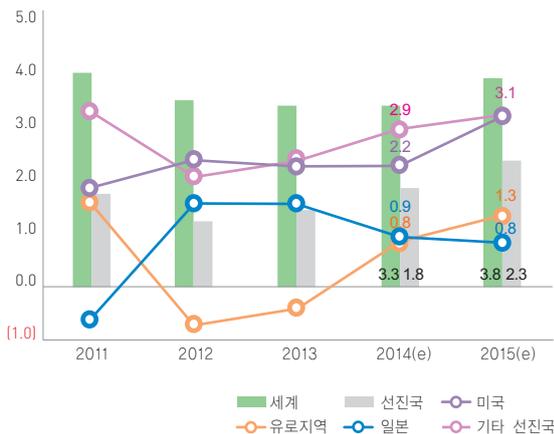
Economic Trend

해외 미국의 경제 성장세는 두드러지는 반면 유로지역, 일본 등은 미약한 성장세를 띠 전망

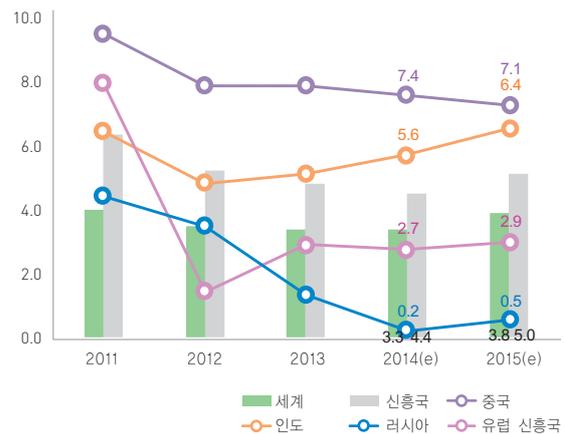
- IMF WEO(World Economic Outlook)가 10월 발표한 2014년 세계 경제성장률 전망치는 3.3%로, 지난 4월 전망치 대비 0.1%p 하락함. 미국의 성장 둔화, 러시아 및 독립국가연합의 경제활동 둔화, 유로지역 경기침체, 일본의 낮은 GDP 성장 등의 부정적 요인이 작용함.
- IMF는 2015년 세계 경제성장률을 3.8%로 전망함. 미국경제가 세계 경제성장을 주도하는 등 선진국과 신흥국 모두 완만한 성장세를 나타낼 것으로 예상되나, 국제 금융시장의 변동성 확대와 각국 정부 경제정책의 실효성 저하 등이 하방위험으로 작용해 예상보다 더 낮은 성장세를 보일 가능성도 존재함.

미국	노동시장의 개선 및 소비와 투자, 산업생산 활동의 점차적인 확대로 올해 대비 높은 성장세를 보일 전망이지만 기준금리 인상에 따른 달러화 강세, 금융자산 가격 급락으로 인한 소비 및 투자 위축, 기업 수출경쟁력 약화 우려 등 불확실성이 존재함.
유로지역	경기회복 동력이 미약해 2015년에도 뚜렷한 경기개선은 어려울 것으로 전망됨. 유로지역의 경우 장기간의 성장 둔화와 지속적인 저인플레이션이 위험 요인으로 작용하고 있음.
일본	소비세 인상 이후 위축되었던 소비심리가 개선되지 않고 있어 성장세는 미약할 것으로 예상됨. 아베노믹스는 환율·주가·금리 등 금융시장에는 긍정적인 효과를 거두었으나, 소비·투자·수출 등 실물 경제로의 긍정적인 파급효과는 여전히 미미한 상태임.
중국	최근 정부정책과 순수출 증가를 통해 올해 7.4%(IMF 기준)의 강한 성장률을 보일 것으로 예상되며, 2015년은 소비와 투자 증가율의 지속적인 감소에도 불구하고 7.1%의 성장세를 보일 전망이다. 중국의 경우 부동산 경기 둔화와 금융자산 부실화 등의 위협요인이 내재되어 있음.

■ 선진국 경제성장률 추이 및 전망 (%)



■ 신흥국 경제성장률 추이 및 전망 (%)



■ 선진국 및 신흥국 주요 지수 전망 (%)

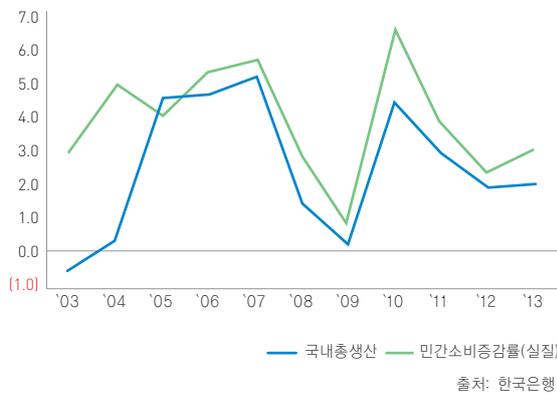
구분	GDP		소비자 물가지수(연평균)		수입		수출	
	2014(e)	2015(e)	2014(e)	2015(e)	2014(e)	2015(e)	2014(e)	2015(e)
선진국	1.8	2.3	1.6	1.8	3.7	4.3	3.6	4.5
신흥국	4.4	5.0	5.5	5.6	4.4	6.1	3.9	5.8

출처: IMF WEO(2014.10)

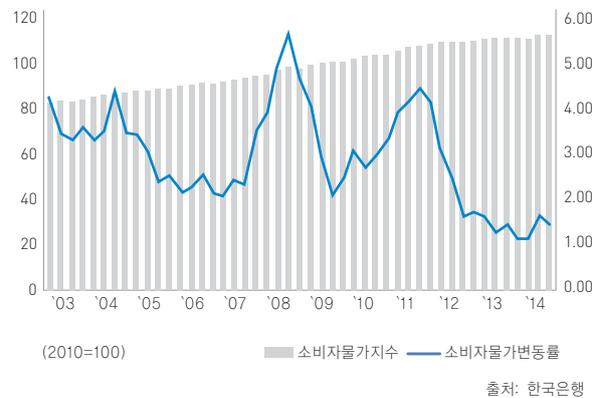
국내 | 세계경제 회복에 따른 수출 증가, 경기부양 등에 힘입은 내수 회복으로 성장세 확대

- 한국은행이 10월 발표한 경제전망보고서에 따른 2014년 국내 경제성장률 전망치는 3.5%임. 실물경기는 연초 예상에 비해 다소 부진한 편이나 완만한 회복세를 지속 중임. 내수의 경우 세월호 여파 등으로 2분기 이후 증가세가 다소 둔화된 모습이며, 수출은 금년 들어 증가세로 전환된 이후 완만하나 증가율이 높아지고 있음.
- 한국은행은 2015년 국내 경제성장률을 3.7%로 전망함. 세계경제의 완만한 회복에 따른 수출 증가세 확대와 경기부양책 등에 힘입은 내수 회복으로 금년 대비 소폭 높은 성장률을 보일 것으로 예상됨. 민간소비 또한 정부의 확장적 재정정책, 물가 안정에 따른 실질 구매력 개선 등으로 연간 3% 내외의 증가세를 보일 전망이다.
- 미국의 출구전략 여파, 중국의 성장둔화, 유로권 부진, 지정학적 불안 등 대외 위험요인이 주된 변수로 작용할 전망이며 대내적으로는 가계부채 및 정부 경기부양 효과 등이 주요 변수로 예상됨.

■ 국내총생산 및 실질 민간소비증감률 추이 (%)



■ 소비자물가지수 및 증감률 추이 (%)



■ 국내 주요 경제지표 전망 (2013~2018)

구분	2013	2014(e)	2015(e)	2016(e)	2017(e)	2018(e)
국내총생산	3.0	3.6	3.8	3.9	3.7	3.7
민간소비	2.0	2.4	3.3	3.3	3.0	3.0
설비투자	-1.5	6.4	6.7	7.0	4.2	4.1
건설투자	6.7	1.7	2.4	0.4	1.8	1.0
총수출	4.3	4.6	6.3	7.4	7.7	7.6
총수입	1.6	3.7	6.0	7.2	7.6	7.4
경상수지(억달러)	798.8	831.9	792.3	766.0	751.3	727.7
상품수출(통관)	2.1	3.4	7.1	9.1	9.0	8.6
상품수입(통관)	-0.8	4.1	7.9	9.8	9.9	9.5
GDP디플레이터	0.8	1.0	1.8	2.1	2.0	2.0
소비자물가	1.3	1.7	2.3	2.5	2.4	2.4
실업률	3.1	3.5	3.3	3.2	3.4	3.4
원/달러 환율(기준환율)	1,095	1,039	1,059	1,085	1,059	1,041
국고채수익률(3년만기)	2.8	2.7	3.0	3.3	3.2	3.2
경상국내총생산	3.7	4.6	5.6	6.0	5.7	5.6

출처: 국회예산정책처, 한국은행, 통계청

2014년 오피스 · 투자시장 동향 및 2015년 전망

교보리얼코에서는 국내 주요 투자기관, 자산운용사, PMC, 부동산학계 및 연구원 등 부동산 전문가를 대상으로 국내 오피스 임대 시장 및 부동산 투자시장의 2014년 동향과 2015년 전망에 관한 설문조사를 실시함.

※ 설문응답비율: PMC 42%, 자산운용사 21%, 부동산 리서치 연구원 21%, 부동산학계 8%, 은행/증권 8%

오피스 임대시장

1. 2014년 국내 오피스 임대시장 동향

- 2014년 국내 오피스시장 경기가 부동산 순환 Cycle 중 어느 기점에 해당되는지에 대한 질문에 응답자의 50%가 '침체기'에 해당된다고 응답하였으며, 29%는 회복기, 13%는 쇠퇴기에 해당된다고 응답함. 응답자의 90% 이상이 2014년 오피스시장이 불황 흐름에 있다고 판단하고 있음.
- 올해 서울지역 오피스빌딩의 연평균 임대수익률에 대한 질문에는 전체 응답자의 63%가 5%대에 해당된다고 응답했으며, 6%대라고 응답한 비율이 전체의 29%, 4%대 이하라고 응답한 비율이 8%를 차지함.

2014년 오피스시장 경기



2014년 서울 오피스빌딩 연평균 임대수익률



2. 2015년 국내 오피스 임대시장 전망

- 2015년 서울지역 오피스빌딩 공실률에 대한 부동산 전문가들의 전망 결과 전체 응답자의 33%가 '상반기↑ 하반기→ (전년대비 상승)' 할 것이라 응답함. '상반기→ 하반기→ (전년과 보합)'이라는 응답이 25%로 뒤를 이었으며, '상반기→ 하반기↓ (전년과 보합 or 하락)'한다는 응답은 17%를 차지함. 전체 응답자의 50%가 상반기에는 공실률이 상승할 것이라 응답했으며 하반기에는 공실률이 보합세의 흐름을 보일 것이라는 답변이 58%, 하락세를 밀 것이라는 답변이 29%를 차지함.
- 공실률의 상승/하락에 영향을 미치는 원인에 대해 전체 응답의 54%가 '오피스 공급물량의 증가/감소'라고 응답했고, '국내 경기의 침체/회복'이라는 응답이 25%를 차지함. '고용인력의 축소/확대'로 인한 영향은 21%로 조사됨.
- 2015년 서울지역 오피스빌딩 임대료에 대한 전망 조사 결과 '상반기→ 하반기→ (전년과 보합)'이라는 응답이 전체의 38%를 차지했으며, '상반기↑ 하반기→ (전년대비 상승)'이라는 응답과 '상반기→ 하반기↑ (전년대비 상승 or 보합)'이라는 응답이 각각 25%를 차지함. 상반기와 하반기 모두 하락할 것이라는 의견도 4% 있었음.
- 임대료의 상승/하락에 영향을 미치는 원인에 대해 전체의 29%가 '오피스 공급물량의 증가/감소' 때문이라고 응답했고, '공실률 하락/상승'이라는 응답이 21%를 차지함. '국내 경기침체/회복', '물가상승률 반영', '임대료의 하방경직성'은 각각 17%를 차지함.
- 주요 오피스권역 중 2015년 임차인의 선호도가 가장 높을 것으로 전망되는 지역에 대해 전체 응답자의 과반이 '도심권 (종로구·중구)'을 선택함. 그 다음으로 '강남권(강남구·서초구)'이 29%, '여의도권'이 13%를 차지해 3대 오피스권역이 90% 이상의 선호도를 보이는 것으로 조사됨. 기타로 '송파(잠실 포함)', '분당권(분당·판교)' 등이 4%씩 차지함.
- 해당 오피스권역을 선호하는 이유에 대해서는 높은 접근성, 동종업체간 밀집성 등을 들었음. 특히 가장 많은 선호도를 보인 도심권의 경우 '동종업체간 밀집효과 향유', '고객과의 접근성'을 이유로 선호했으며 '상징성' 등의 기타의견도 있었음.

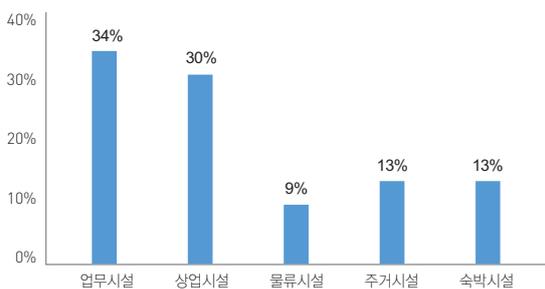
- 주요 오피스권역 중 2015년 임차인의 선호도가 가장 낮을 것으로 전망되는 지역에 대해 전체 응답자의 46%가 최근 동북아무역센터 등이 준공되며 新오피스권역으로 부상한 '인천 송도'를 선택했으며, 서울기타권(마포·상암·구로 등)이 21%, '송파(잠실 포함)'이 17%, '강남권'이라 응답한 비율도 8%를 차지함.
- 해당 오피스권역을 선호하지 않는 이유에 대해서는 낮은 접근성을 이유로 한 응답이 가장 많았음. 선호도가 가장 낮았던 '인천 송도' 또한 '고객과의 접근 불편'이 선호하지 않는 이유의 대부분을 차지함. '강남권'을 선택한 경우 '동종업체간 밀집효과 미미', '높은 점유비용'을 이유로 들었으며 기타의견으로는 '시설 노후화'라는 답변이 있었음. '송파(잠실 포함)'의 경우 교통체증 및 위험 때문에 기피한다는 기타의견도 있었음.

부동산 투자시장

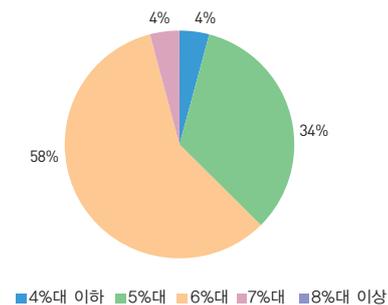
1. 2014년 국내 부동산 투자시장 동향

- 부동산 전문가들에게 올 한해 부동산 투자가 가장 활발했다고 생각하는 투자대상을 설문(순위대로 3가지 선택)한 결과 전체 응답 중 가장 많은 34%가 '업무시설(오피스빌딩·업무용 오피스텔)'을 선택했으며, '상업시설(마트·백화점·영화관)'을 선택한 응답자가 전체의 30%를 차지함. '주거시설(아파트·주거용 오피스텔)', '숙박시설(호텔 등)'이 각각 13%를 차지했고 물류시설(물류창고·냉장창고 등)이 가장 낮은 9%의 응답률을 보임.
- '업무시설'을 1순위로 선택한 응답자는 전체의 42%, 2순위 응답자는 33%였으며, '상업시설'을 1순위로 선택한 응답자 또한 전체의 42%, 2순위는 25%였음. 자산운용사 종사자 및 부동산 리서치 연구원들은 '업무시설'을 1순위로 선택한 반면 PMC 종사자들은 '상업시설'을 1순위라고 응답한 비중이 높았음.
- 올해 이뤄진 부동산 투자의 연평균 수익률을 묻는 질문에는 전체 응답자의 58%가 6%대라고 판단하였으며, 5%대라 응답한 비율이 34%를 차지함. 4%대 이하와, 7%대라는 의견도 각각 4%를 차지함.
- 국내 부동산에 가장 활발히 투자한 투자주체를 설문한 결과 '국내 간접투자기구(부동산펀드/리츠)'를 선택한 응답자가 과반수 이상인 54%를 차지했으며, '해외 연기금의 직접투자' 및 '생명보험사의 직접투자'라는 의견도 각각 17%를 차지함. '해외 간접투자기구'를 선택한 응답자가 전체의 8%였으며, '국내 연기금의 직접투자'는 4%에 불과함.

■ 2014년 부동산 투자대상 순위 (중복 응답)



■ 2014년 국내 부동산 연평균 투자수익률



2. 2015년 국내 부동산 투자시장 전망

- 2015년 국내 부동산에 대한 투자 규모를 묻는 질문에 응답자의 33%가 '올해와 보험세를 유지'할 것이라 응답함. '올해 대비 소폭 상승'할 것이라는 의견과 '올해 대비 소폭 하락'할 것이라는 의견이 각각 29%를 차지해, 투자 규모는 올해의 수준에서 완만한 변동폭을 보일 것이라 답한 응답자가 전체의 90% 이상을 차지함. '올해 대비 대폭 하락'할 것이라는 의견도 8% 있었음.
- 국내 부동산 투자 시 가장 고려되는 사안에 대해서는 '투자 부동산의 임대수익'이 전체의 58%로 가장 많았음. '향후 매각시 자본차익'을 선택한 응답자는 29%, '취등록세 등 세제혜택 이슈'를 선택한 응답자는 8%였음. '투자 부동산의 관리 용이성'을 선택한 응답자는 4%였으며, '국내 경제 및 기업경기'를 선택한 응답자는 없었음.

2015 오피스시장 전망

오피스 임대시장

2015년 상반기 공실률은 상승세, 하반기 공실률은 보합 또는 완만한 하락세 예상

2014년 3Q 서울지역 오피스 공실률은 8.40%로 전년동기(7.80%) 대비 0.60%p 상승함. 강남권 오피스 수요의 지방 이전, 서울기타권 내 신축 오피스 공급 등이 공실률 상승의 원인이었으나, 도심권 및 여의도권 Prime급 오피스의 임차계약이 이어지며 서울지역 공실률 상승폭은 연 1% 미만에 그침.

▶ 2015년 서울 오피스 공급물량은 올해 대비 크게 적은 수준인데다 대부분 사옥 목적의 공급임. 그러나 올해 말(지연될 경우 내년 상반기) 준공 예정인 대형 오피스 공급물량이 공실률 상승에 영향을 미칠 것으로 예상되어 상반기까지 상승 흐름을 보이던 서울지역 공실률은 하반기 들어 보합 또는 완만한 하락세를 띠 전망임.

2014년 3Q 기준 서울지역 오피스빌딩 평균 월임대료는 21.0천원/㎡로 전년동기(20.7천원/㎡) 대비 1.30% 상승함.

▶ 오피스 임대시장 침체로 명목임대료 상승폭은 매년 감소하고 있음. 2015년 서울지역 오피스빌딩 명목임대료는 물가 상승률 수준인 2% 이내의 상승폭을 보일 것으로 예상되며, 렌트프리 등 임차인 유치전략이 여전히 활발해 실질임대료는 하락세를 보일 전망임.

오피스 거래시장

도심권 대형 오피스 매입 경쟁으로 3.3㎡당 거래가 최고 2,500만원까지 상승

2014년 11월까지 서울지역에서 거래된 오피스는 총 32개 빌딩(거래면적 약 760천㎡), 3.3㎡당 거래가는 평균 1,753만원임. 도심권 대형 오피스빌딩에 대한 매입 경쟁 심화로 3.3㎡당 거래가가 2,500만원에 육박하는 등 최고치를 경신하고 있으며, SOFAZ, ADIA 등 외국계자본의 국내 오피스 투자사례도 증가함.

▶ 국내 우량 오피스 매물 부족 및 부동산펀드·리츠의 취득세 감면 혜택 일몰로 인해 자산운용사의 오피스 매입이 더욱 신중해질 전망이며, 큰 폭으로 상승하고 있는 오피스빌딩 거래가격에 대한 방어수단으로 매도자의 Buy-back, 책임임차 (Master Lease) 등 다양한 옵션을 요구할 것으로 예상됨.

오피스 신규공급

2015년 서울지역 신규공급 예정 오피스 총 11개 빌딩, 사옥 목적의 공급이 대부분

2014년 11월 기준 서울지역에는 총 29개 빌딩, 연면적 620천㎡가 신규공급됨. 신천동 향군타워 B동, 상암동 동아디지털 미디어센터 등 대형 오피스가 공급된 서울기타권(11개 빌딩, 448천㎡)이 서울 전체 공급면적의 72%를 차지함. 12월에는 청진동 광화문 D타워, KT올레플러스 등 도심권을 중심으로 9개 빌딩, 약 433천㎡가 공급될 전망임.

▶ 교보리얼코의 '2014 오피스빌딩 공급 및 준공 예정 현황 조사(연면적 3.3천㎡ 이상)'에 따르면 2015년 서울지역 내 신규 공급 예정 오피스는 한강로3가 LG유플러스 용산사옥(SMART SQUARE), 상암동 삼성SDS 상암센터 등 총 11개 빌딩이며, 공급면적은 약 224천㎡로 공급량이 올해 대비 크게 감소할 전망임.

부동산펀드·리츠

국내부동산 투자물건 부족 및 수익률 하락으로 해외부동산에 대한 투자 확대 전망

2014년 11월까지 신규 설정된 부동산펀드는 총 153건(설정액 5조 1,116억원)이며 오피스에 투자하는 펀드가 34건(2조 1,236억원), 전체 설정액의 42%를 차지함. 글로벌펀드·리츠를 포함한 해외지역에 투자하는 펀드 설정도 증가해 48건, 설정액 규모 1조 9,345억원으로 전체 설정액의 31%를 차지함.

▶ 국내 부동산의 경우 2015년 부동산펀드의 취득세 감면 혜택이 종료됨에 따라 펀드 투자자 모집이 더욱 어려워 질 것으로 예상되나, 선진국 중심의 해외부동산 간접투자 규모는 올해 대비 확대될 전망임.

2014년 11월까지 영업인가를 획득한 리츠는 총 25건(위탁관리리츠 19건, 기업구조조정리츠 5건, 자기관리리츠 1건)이며, 공공임대주택 개발 및 하우스푸어·미분양주택 매입 등 주거시설에 대한 투자가 활발함.

▶ 리츠의 취득세 감면 혜택 일몰(임대주택리츠 제외), 임대주택 활성화 등 정부정책의 영향으로 리츠의 주요 투자대상이 주거시설로 변화하고 있으며, 해외부동산에 투자하는 리츠 개발이 활발해질 전망임.

■ 2015년 서울 및 분당 권역별 오피스 임대시장 전망

구분	New Supply	Vacancy Rate	Rent
서울 전체 (Seoul)	→	→	↗
<ul style="list-style-type: none"> • 2015년 신규 공급물량은 많지 않으나, 올해 말 준공될 대형 공급물량이 상반기 공실률 상승에 영향을 미칠 전망이다. • 명목임대료는 물가상승률 수준의 상승폭을 보이겠으나, 임차인 유치전략이 포함된 실질임대료는 정체될 전망이다. 			
도심권 (CBD)	→	↗	↗
<ul style="list-style-type: none"> • 올해 말 광화문 인근에 준공되는 대형 오피스로 인한 공실률 상승이 2015년까지 영향을 미칠 것으로 예상됨. • 대기업 임차수요 지속으로 도심권 명목임대료는 올해와 비슷한 2~3%대 상승폭을 보일 전망이다. 			
강남권 (GBD)	→	→	↗
<ul style="list-style-type: none"> • 올해 말 한국전력 및 협력사의 전남 나주 이전으로 공실률이 일시적으로 상승하겠으나, 이후 보합세를 펼 전망이다. • 탈(脫)강남 현상으로 인해 공실률은 지속 상승하고 있지만 명목임대료는 물가상승률 수준으로 인상될 전망이다. 			

구분	New Supply	Vacancy Rate	Rent
여의도권 (YBD)	→	↘	→
<ul style="list-style-type: none"> • 올해에 이어 2015년 또한 예정된 오피스 공급물량이 없어 Prime급, A급 오피스의 임차계약이 여의도권 평균 공실률 하락에 영향을 미칠 것으로 예상됨. • 높은 공실률로 인해 명목임대료는 약세를 펼 전망이다. 			
서울기타권 (Others)	↗	→	↗
<ul style="list-style-type: none"> • 마포, 용산지역을 중심으로 대형오피스 공급이 예정되어 있으나, 대부분 사옥 목적의 빌딩으로 임대시장에 미치는 영향은 크지 않을 전망이다. • 대형 오피스를 중심으로 1~2%대 명목임대료 상승이 예상됨. 			
분당권 (BBD)	→	→	↘
<ul style="list-style-type: none"> • 서현·수내 등 기존 오피스 밀집지역 내 예정된 공급물량은 없으나, 임차수요를 유입할 만한 이슈 또한 없어 공실률은 10%를 상회하는 현재 수준을 유지할 전망이다. • 임대시장 침체 지속으로 명목임대료의 하락세가 예상됨. 			

■ 2014년 12월 및 2015년 신규공급 예정 오피스빌딩 - 연면적 16.5천㎡ 이상

준공시기	빌딩명 (사업명)	소재지	연면적(㎡)	규모	투자주체 및 소유주
2014.12월	KT올레플렉스(청진1지구)	종로구 청진동	51,120	B6/25F	(주)KT
	광화문 D타워(청진2·3지구)	종로구 청진동	105,462	B8/24F	청진이삼프로젝트(주)
	GL타워(청진8지구)	종로구 청진동	51,751	B7/24F	지엘메트로씨티(주)
	씨티센터(리모델링)	중구 저동2가	37,275	B2/18F	(주)쌍용타운PFV
	메트로타워(리모델링)	중구 남대문로5가	32,486	B2/20F	베스타스사모부동산5투자유한회사
	동자8구역	용산구 동자동	91,461	B7/29F	KB와이즈스타1 사모부동산투자유한회사
	세스코터치센터	강동구 상일동	24,241	B6/12F	(주)세스코
2015.1Q	DH플러스	강동구 상일동	24,971	B4/13F	(주)디지털스트림테크놀로지, 휴다임
	삼성SDS 상암센터	마포구 상암동	83,431	B8/13F	삼성SDS(주)
2015.2Q	LG유플러스 용산사옥 (SMART SQUARE)	용산구 한강로3가	54,689	B7/21F	(주)LG유플러스
	역삼 태광빌딩	강남구 역삼동	17,357	B7/15F	태광D&I
2015.4Q	KLID타워 (전자지방정부 IT콤플렉스)	마포구 상암동	21,812	B4/12F	한국지역정보개발원

※ 신규공급 면적과 준공시기는 사업장 계획에 따라 변동될 수 있음.

2014 오피스 임대시장

서울 전체

올해 말 공급 여파 지속 및 임차수요 감소로 2015년 상반기 공실률은 상승세 될 전망

2014 Review

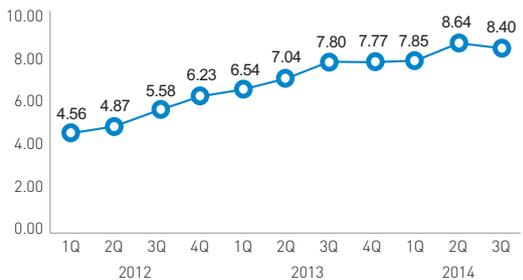
'13.3Q: 7.80% → '14.3Q: 8.40% (0.60%p ↑)

- 서울지역 오피스 공실률은 도심권, 서울기타권 내 대형 오피스빌딩 공급과 함께 판교 등 서울 외 오피스권역 개발, 오피스 수요의 지방 이전 등의 영향으로 계속해서 상승하고 있음. 도심권 신축 오피스를 중심으로 대형 건설사, 금융·보험사의 임차가 이어지고, 여의도권 대형 오피스의 공실이 해소되면서 서울지역 공실률은 연 1% 미만의 변동폭을 나타냄.
- 오피스빌딩 규모에 따른 공실률 양극화 현상도 지속되고 있음. Prime급 오피스는 적극적인 임차인 유치로 대기업 임차 수요를 확보하며 공실률이 전년동기대비 2.36%p 하락했고, A급 오피스 또한 임차인의 활발한 이동으로 공실률 상승폭이 연 1.27%p에 그쳤지만, 연면적 33천㎡ 미만 중소형 오피스빌딩은 여전히 임차인 유치에 어려움을 겪고 있음.
- 3Q 기준 서울지역 오피스빌딩의 평균 월임대료는 21.0천원/㎡로 전년동기(20.7천원/㎡) 대비 1.30% 상승함. 오피스임대 시장의 침체로 명목임대료의 상승폭은 매년 감소하고 있으며, 렌트프리 제공 등 임차인 유치를 위한 전략이 여전히 활용되고 있음.

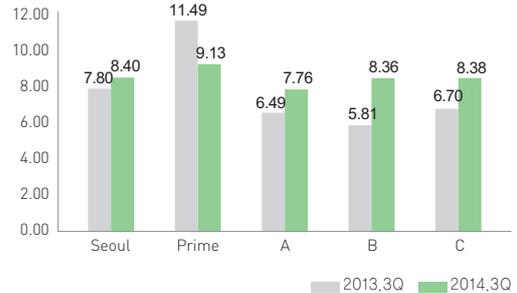
2015 Outlook

- 기획재정부가 2015년 초 기저효과 등으로 취업자수 증가폭 축소가 이뤄질 것으로 전망하는 등 주요 기관들의 2015년 취업자수 증가 전망치는 올해 대비 낮은 수준임. 이는 2015년 고용상황이 올해 대비 악화되어 오피스 임차수요 증가폭 또한 올해 대비 낮아질 가능성이 높다는 의미임.
- 2015년 서울 오피스 공급물량은 올해 대비 크게 적은 수준이고 대부분 사옥 목적의 공급이지만, 올해 12월 도심권에 집중 공급되는 대형 오피스빌딩들로 인한 공실률 상승 여파가 2015년까지 지속될 가능성이 있음. 이로 인해 적어도 상반기까지 공실률 상승 흐름이 이어지다, 하반기에 들어 공급물량 감소로 상반기와 보합 또는 완만한 하락세를 보일 전망이다.

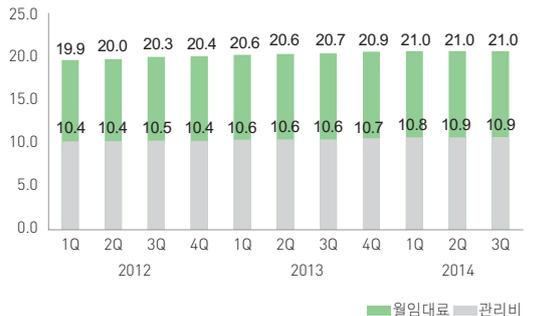
■ 서울지역 평균 공실률 추이 (%)



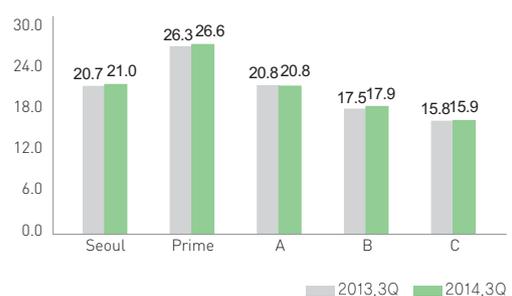
■ 등급별 공실률 (%)



■ 서울지역 평균 월임대료·관리비 추이 (천원/㎡)



■ 등급별 월임대료 (천원/㎡)



도심권 CBD

올해 말 준공되는 대규모 공급물량이 내년 도심권 공실률 상승에 영향을 미칠 전망

2014 Review

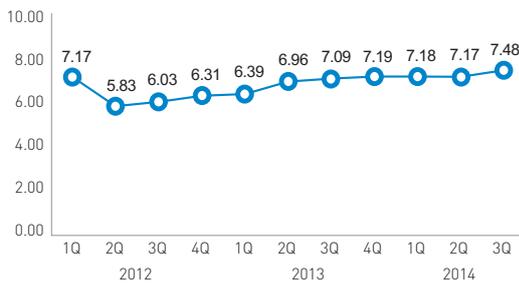
'13.3Q: 7.09% → '14.3Q: 7.48% (0.39%p ↑)

- 3Q 기준 도심권 공실률은 7.48%로 전년동기(7.09%)와 비교해 0.39%p 상승함. 올해 11월까지의 공급물량이 32천㎡에 그쳐 신규공급에 의한 공실 증가 영향이 거의 없었고 청진동 그랑서울, 중학동 The K-Twin Towers 등 Prime급 오피스의 대형 임차계약도 이어짐. 그러나 12월에는 광화문 일대를 중심으로 KT올레플렉스, 광화문 D타워, GL타워 등의 준공이 예정되어 있어 공실률이 크게 상승할 전망이다.
- 3Q 기준 도심권 월임대료는 25.8천원/㎡로 전년동기(25.1천원/㎡) 대비 2.91% 상승해, 전 권역 중 가장 큰 상승폭을 보임.

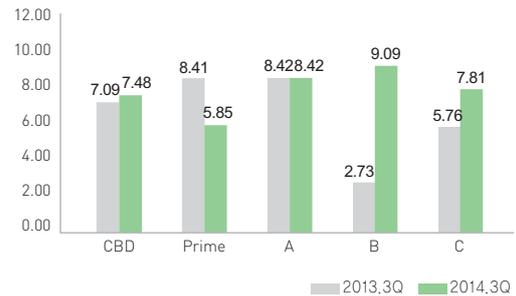
2015 Outlook

- 올해 12월 청진동 일대 도시환경정비사업을 통해 준공되는 KT올레플렉스, 광화문 D타워, GL타워의 공급 영향으로 2015년 상반기 도심권 공실률은 큰 폭으로 상승하고, 이후 보합 또는 완만한 하락세를 보일 전망이다. 광화문 D타워의 경우 대림산업이 1개 동에 대해 책임임차하지만 권역 내 이동이어서 도심권 공실률 하락에는 영향을 미치지 않을 것으로 예상됨.

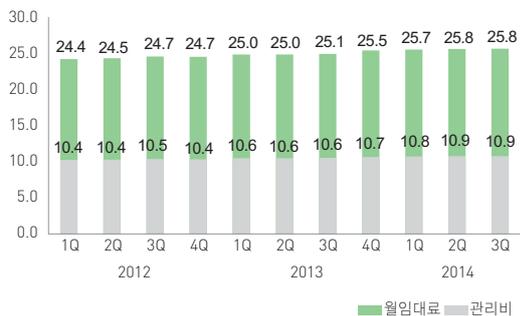
■ 권역 평균 공실률 추이 (%)



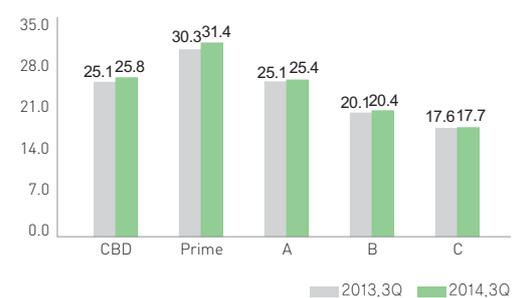
■ 등급별 공실률 (%)



■ 권역 평균 월임대료 · 관리비 추이 (천원/㎡)



■ 등급별 월임대료 (천원/㎡)



■ 주요 오피스빌딩 임대 현황

■ 그랑서울(Gran Seoul)

소재지 : 종로구 청진동
 연면적 : 175,537㎡ (53,100py)
 공실률 : '13.4Q: 44.0% → '14.3Q: 0.0%
 입주사 : GS건설, 하나은행, 동양생명



■ AIA타워

소재지 : 중구 순화동
 연면적 : 51,377㎡ (15,542py)
 공실률 : '13.4Q: 54.0% → '14.3Q: 0.0%
 입주사 : AIA생명, 삼성웰스토리



2014 오피스 임대시장

강남권 GBD

삼성SDS, 한국전력 등 임차수요 이전 영향으로 강남권 공실률은 상승세 지속

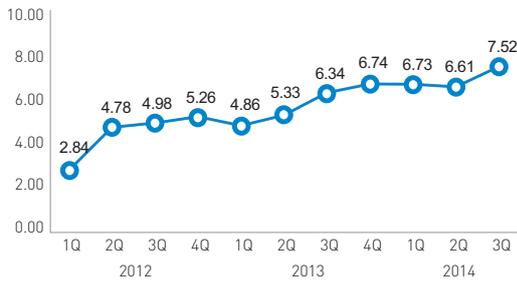
2014 Review '13.3Q: 6.34% → '14.3Q: 7.52% (1.18%p ↑)

- 강남권 소재 기업들의 타 지역 이전사례가 이어짐에 따라 강남권 오피스 공실률은 올해 7%대를 기록하며 상승세를 지속하고 있음. 삼성SDS는 올해 8월 역삼동 본사 및 테헤란로 인근 임차빌딩을 모두 비우고 잠실 향군타워로 이전해 강남권 공실률 상승에 큰 영향을 미침. B급 오피스의 경우 강남경찰서의 舊한국감정원빌딩 임차 및 소셜커머스 업체(티켓몬스터·쿠팡), 게임업체(EA코리아) 등의 임차인 이전으로 공실률이 전년동기대비 1.04%p 하락함.
- 3Q 기준 강남권 월임대료는 21.2천원/㎡로, 전년동기(21.1천원/㎡) 대비 0.47% 상승하는데 그침.

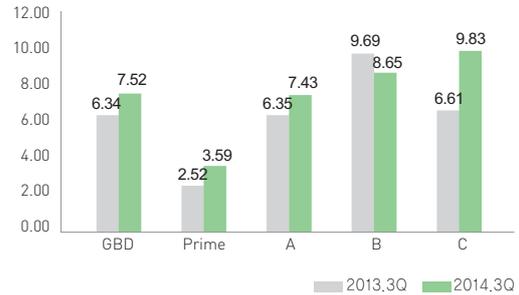
2015 Outlook

- 2014년 11월 한국전력이 삼성동을 떠나 전남 나주 신사옥으로 이전함에 따라 한전 계열사 및 협력업체의 이전에 따른 삼성동 인근 빌딩의 공실 증가 현상이 나타날 것으로 예상됨. 한편 2015년 강남권의 공급예정 물량은 56천㎡로, 소형 빌딩이 대부분이어서 신규공급에 따른 임대시장의 변동폭은 크지 않을 것으로 전망됨.

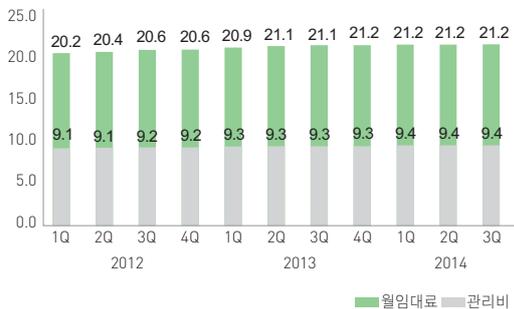
■ 권역 평균 공실률 추이 (%)



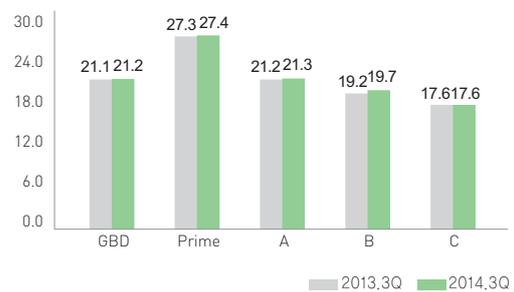
■ 등급별 공실률 (%)



■ 권역 평균 월임대료·관리비 추이 (천원/㎡)



■ 등급별 월임대료 (천원/㎡)



■ 주요 오피스빌딩 임대 현황

포스코센터

소재지 : 강남구 대치동
 연면적 : 181,088㎡ (54,779py)
 공실률 : '13.4Q: 4.9% → '14.3Q: 0.0%
 입주사 : 포스코에너지, 포스코ICT



엔씨타워 I

소재지 : 강남구 삼성동
 연면적 : 30,913㎡ (9,351py)
 공실률 : '13.4Q: 63.1% → '14.3Q: 20.0%
 입주사 : EA코리아, 아쿠쉬네트



여의도권 YBD

FKI타워, IFC 등 Prime급 오피스 중심의 공실 해소 영향으로 여의도권 공실률 하락

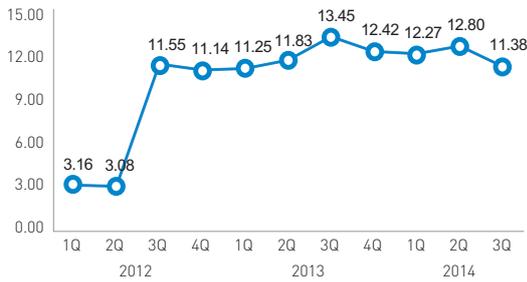
2014 Review '13.3Q: 13.45% → '14.3Q: 11.38% (2.07%p ↓)

- 올해 신규공급 물량이 없었던 여의도권은 연면적 33천㎡ 이상 대형 오피스빌딩의 임대차 상황에 따라 공실률이 변동하는 모습을 보임. FKI타워에 한화건설이, Two IFC에 OXY 등이 임차해 Prime급 오피스 공실률은 전년동기대비 8.48%p 하락한 반면 A급 오피스의 경우 유화증권빌딩 등의 공실 증가 영향으로 공실률이 전년동기대비 3.30%p 상승함.
- 3Q 기준 여의도권 월임대료는 19.9천원/㎡로 전년동기(19.6천원/㎡) 대비 1.43% 상승함. Prime급 오피스 월임대료의 경우 올해 3Q 기준 25.8천원/㎡으로, FKI타워가 준공된 2013년 3Q(25.5천원/㎡) 대비 0.98% 상승하는데 그침.

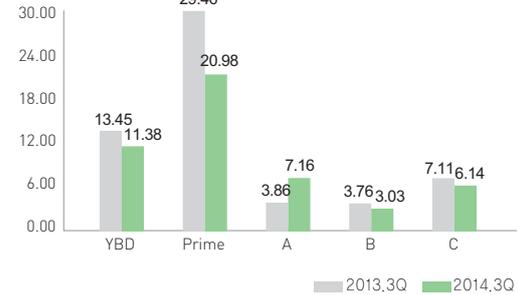
2015 Outlook

- 올해에 이어 2015년에도 여의도권에 예정된 오피스 공급물량이 없는 상황이어서 Two·Three IFC 및 FKI타워 등의 Prime급 오피스를 포함한 대형 빌딩의 공실면적 증감이 여의도권 임대시장의 향방을 결정할 것으로 예상됨. 2015년 초 Three IFC에 한국 IBM이 9개 층 입주할 예정이어서 상반기 여의도권 공실률은 하락세를 띠 전망임.

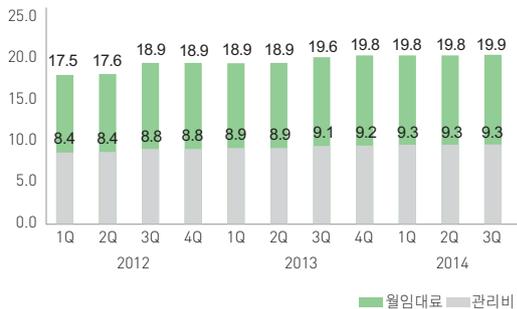
■ 권역 평균 공실률 추이 (%)



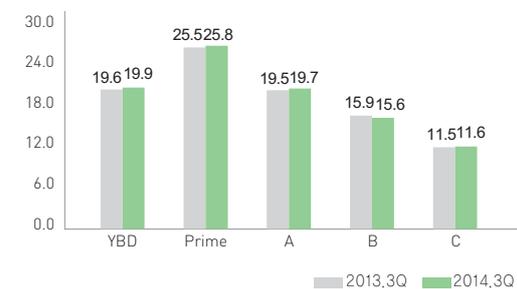
■ 등급별 공실률 (%)



■ 권역 평균 월임대료·관리비 추이 (천원/㎡)



■ 등급별 월임대료 (천원/㎡)



■ 주요 오피스빌딩 임대 현황

■ FKI타워 (전국경제인연합회관)

소재지 : 영등포구 여의도동
 연면적 : 168,507㎡ (50,973py)
 공실률 : '13.4Q:43.5% → '14.3Q: 27.9%
 입주사 : 한화건설



■ Two IFC

소재지 : 영등포구 여의도동
 연면적 : 77,102㎡ (23,323py)
 공실률 : '13.4Q:41.0% → '14.3Q:22.1%
 입주사 : OXY, 다이멘션데이타코리아



2014 오피스 임대시장

서울기타권 Others

오피스 공급물량 증가에도 대기업 이전 등 대형 임차계약으로 공실률은 회복세

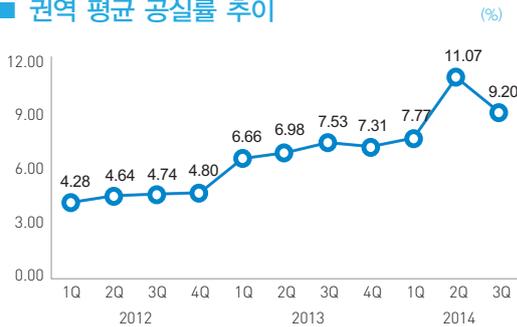
2014 Review '13.3Q: 7.53% → '14.3Q: 9.20% (1.67%p ↑)

- 송파구 신천동 향군타워 B동, 마포구 상암동 디지털큐브 등 Prime급 오피스빌딩 공급으로 2Q 기준 11%대까지 치솟았던 서울기타권 공실률은 대기업의 본사 이전 및 신축 오피스의 선임대에 따른 공급 충격 감소 등으로 다시 10% 미만의 수준을 회복함. 2Q 준공된 향군타워 B동 전체 및 A동 일부 면적에 삼성SDS가 임차해 공실을 모두 해소함.
- 3Q 기준 서울기타권 월임대료는 15.0천원/㎡로 전년동기(14.8천원/㎡) 대비 1.76%, 관리비는 8.0천원/㎡로 전년동기(7.8천원/㎡)대비 2.56% 상승함.

2015 Outlook

- 2015년 서울기타권에는 삼성SDS 상암센터(83천㎡), LG유플러스 용산사옥(55천㎡) 등 대형 오피스 준공이 예정되어 있으나 대부분이 사옥 목적의 빌딩이어서 임대시장에 미치는 영향은 크지 않을 전망이다. 다만 마포구 상암동 지역의 공급물량 대비 임차수요 부족에 따른 임대시장 침체는 올해도 지속될 것으로 예상됨.

■ 권역 평균 공실률 추이 (%)



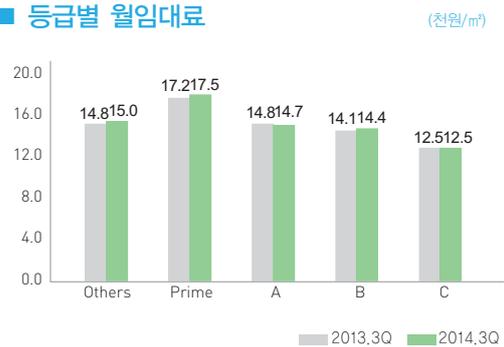
■ 등급별 공실률 (%)



■ 권역 평균 월임대료 · 관리비 추이 (천원/㎡)



■ 등급별 월임대료 (천원/㎡)



■ 주요 오피스빌딩 임대 현황

■ 잠실 향군타워 B동

소재지 : 송파구 신천동
 연면적 : 99,537㎡ (30,110py)
 공실률 : '14.2Q: 100% → '14.3Q: 0.0%
 입주사 : 삼성SDS



■ 용산 더프라임타워

소재지 : 용산구 원효로1가
 연면적 : 39,010㎡ (11,800py)
 공실률 : '14.1Q: 92.4% → '14.3Q: 45.4%
 입주사 : 동부 계열사, 신한생명



분당권 BBD

신규 임차수요 유입이 미미하고 판교와의 경쟁 지속돼 임대시장 침체는 이어질 전망

2014 Review '13.3Q: 8.17% → '14.3Q: 12.29% (4.12%p ↑)

- NHN, 네오위즈 등의 판교 이전으로 2014년 분당권 공실률은 10%를 상회하는 수준을 지속함. 분당구 서현동 First Tower, 분당스퀘어 등의 공실 해소에도 불구하고 구미동 네오위즈 사옥 등의 공실 증가로 공실률은 전년동기대비 4.12%p 상승함. 한편 포스코엔지니어링의 송도 이전으로 공실이 예상됐던 포스코ENG 사옥은 NU SKIN의 입주로 전 층 공실이 해소됨.
- 3Q 기준 분당권 월임대료는 14.0천원/㎡로 전년동기대비 2.90% 하락함. 판교 테크노밸리와의 임차인 유치 경쟁으로 임대 시장 침체 현상을 보이고 있는 분당권의 평균 월임대료는 점차 하락세를 나타내고 있음.

2015 Outlook

- 분당구 서현동, 수내동 등 기존 오피스 밀집지역에 예정된 오피스 신규공급 물량은 없는 상태지만 임차수요를 유입할 만한 이슈 또한 없어 분당권의 오피스 임대시장 침체 현상이 지속될 것으로 예상됨. 또한 2015년에도 판교를 중심으로 산학연 R&D센터 등이 공급될 예정이어서 임차인 유치경쟁은 계속될 전망이다.

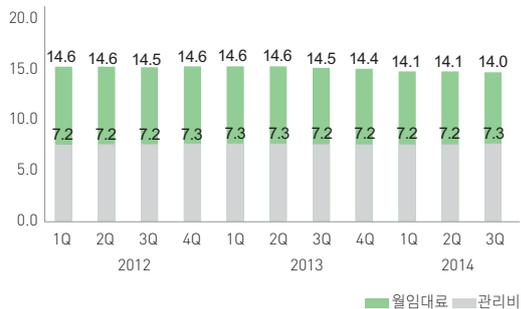
■ 권역 평균 공실률 추이 (%)



■ 등급별 공실률 (%)



■ 권역 평균 월임대료 · 관리비 추이 (천원/㎡)



■ 등급별 월임대료 (천원/㎡)



■ 주요 오피스빌딩 임대 현황

■ 포스코ENG 분당사옥

소재지 : 분당구 수내동
 연면적 : 28,142㎡ (8,513py)
 공실률 : '13.4Q: 0.0% → '14.3Q: 0.0%
 입주사 : NU SKIN



■ First Tower

소재지 : 분당구 서현동
 연면적 : 58,924㎡ (17,825py)
 공실률 : '13.4Q: 33.2% → '14.3Q: 12.6%
 입주사 : 조이시티, 페퍼저축은행



2014 오피스 거래시장

오피스 거래시장

펀드·리츠 등 간접투자를 통한 오피스 매입이 2014년 전체 거래금액의 59% 차지

CBD 8개 오피스 거래, 거래총액 2조 1,239억원, 3.3㎡당 거래가 2,014만원

빌딩명	소재지	거래면적(㎡)	매도주체	매수주체	거래금액(억원)
장교4지구 오피스빌딩	중구 을지로2가	30,822	센트럴장교PFV	미래에셋맵스프런티어 사모부동산투자신탁 33호	2,200
파인에비뉴 A동	중구 을지로2가	65,774	미래에셋맵스프런티어사모 부동산투자신탁 21호	SOFAZ	4,775
센트럴플레이스	중구 종림동	34,125	신한BNP 파리바자산운용	KB와이즈스타사모 부동산투자신탁 3호	1,480
디오센터	중구 종림동	18,572	신한BNP 파리바자산운용	KB와이즈스타사모 부동산투자신탁 3호	648
The K-Twin Towers	종로구 중학동	83,819	베스타사모 부동산투자신탁 3호	KKR, 림어드바이저스	5,015
서린빌딩 (한국화장품사옥)	종로구 서린동	28,112	(주)한국화장품, (주)화인자산관리	관정이정환교육재단	1,490
스테이트타워 남산	중구 회현동2가	66,799	KREDIT사모 부동산투자신탁 1호	CBRE Grey Mountain B 2014사모부동산투자신탁	5,031

GBD 12개 오피스 거래, 거래총액 8,467억원, 3.3㎡당 거래가 1,996만원

빌딩명	소재지	거래면적(㎡)	매도주체	매수주체	거래금액(억원)
바로세움3차	서초구 서초동	27,220	더케이(주)	앰플러스사모 부동산투자신탁 9호	1,680
오토웨이하위	강남구 대치동	47,721	SK네트웍스(주)	이지스사모 부동산투자신탁 35호	3,090

YBD 3개 오피스 거래, 거래총액 1,804억원, 3.3㎡당 거래가 1,311만원

빌딩명	소재지	거래면적(㎡)	매도주체	매수주체	거래금액(억원)
현대증권빌딩	영등포구 여의도동	20,426	현대증권(주)	하나HW랜드칩사모 부동산모투자신탁 1-2호	810

※ 표는 연면적 16.5천㎡(5천py) 이상 오피스빌딩 기준, 4Q는 2014년 11월 30일까지 기준

출처: 금융감독원 전자공시, 업계 조사

2014년 서울지역 오피스 거래시장 관련 주요 내용

총 거래 빌딩
32개

분기별 거래 건수
7(1Q) → 10(2Q) →
9(3Q) → 6(4Q)

총 거래면적
760천㎡

3.3㎡당 거래가
약 1,753만원

※ 4Q는 2014년 11월 30일까지 기준

Others

9개 오피스 거래, 거래총액 7,985억원, 3.3㎡당 거래가 1,130만원

빌딩명	소재지	거래면적(㎡)	매도주체	매수주체	거래금액(억원)
K1-REIT빌딩	서대문구 충정로3가	25,984	칸서스케이원 사모부동산	국민연금	1,090
용산 더프라이머타워	용산구 원효로1가	39,010	동아건설(주)	(주)코크렙더프라이머 위탁관리리츠	1,250
동자8지구 (오피스+오피스텔)	용산구 동자동	70,714	동자동PFV(주)	KB와이즈스타1사모 부동산투자유한회사	2,300
한진중공업 용산사옥	용산구 갈월동	31,787	한진중공업(주)	베스타스사모 부동산투자신탁 8호	1,137
태영빌딩	마포구 공덕동	33,079	(주)태영건설	(주)생보제사호 위탁관리리츠	1,031

※ 표는 연면적 16.5천㎡(5천py) 이상 오피스빌딩 기준, 4Q는 2014년 11월 30일까지 기준

BBD

1개 오피스 거래, 거래총액 281억원, 3.3㎡당 거래가 804만원

빌딩명	소재지	거래면적(㎡)	매도주체	매수주체	거래금액(억원)
이노와이어리스빌딩 (삼성생명서현빌딩)	분당구 서현동	11,560	삼성생명보험(주)	(주)이노와이어리스	281

※ 4Q는 2014년 11월 30일까지 기준

출처: 금융감독원 전자공시, 업계 조사

2014 Review

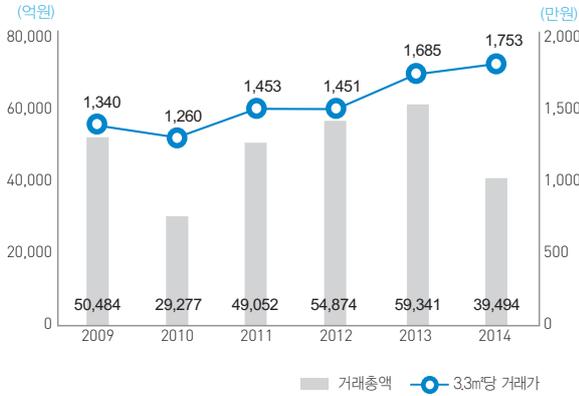
- 2014년 11월까지 서울지역에서 거래된 오피스는 총 32개 빌딩(거래면적 약 760천㎡)이며, 2014년 서울지역 오피스빌딩의 3.3㎡당 거래가는 평균 1,753만원으로 조사됨.
- 도심권 대형 오피스빌딩에 대한 매입 경쟁이 심화되면서 3.3㎡당 거래가가 2,000만원을 크게 상회하는 사례가 나타남. 아제르바이젠 석유기금(SOFAZ)는 미래에셋자산운용 펀드의 지분 투자 및 대출금 상환 방식으로 중구 을지로2가 파인에 비뉴 A동을 4,775억원(2,400만원/3.3㎡)에 매입했으며, 아랍에미리트 아부다비투자청(ADIA)은 CBRE글로벌인베스터스 자산운용 펀드를 통해 중구 회현동 스테이트타워 남산을 5,031억원(2,490만원/3.3㎡)에 매입하는 등 외국계자본의 국내 오피스 투자가 두드러짐.
- 올해 오피스 선매입 사례는 2건임. 미래에셋자산운용은 센트럴장교PFV로부터 중구 을지로2가 장교4지구 오피스빌딩을 2,200억원에 매입했으며, KB자산운용은 용산구 동자8지구 오피스 및 오피스텔을 2,300억원 가량에 매입함. 이번 동자8지구는 홍콩계 사모펀드인 '거 캐피탈(Gaw Capital)'이 국내에 투자한 첫번째 사례로 알려짐.
- 2014년 12월에는 중구 정동빌딩, 다동 YG빌딩이 각각 이지스자산운용, 베스타스자산운용에 매각되었으며 서소문동 올리브타워, 청진동 GL타워(청진8지구), 역삼동 포스타워 등도 연내 거래를 완료할 전망이다. 올해 부동산펀드 취득세 감면 혜택 일몰 전 거래를 완료하려는 운용사들의 움직임이 분주히 나타나고 있음.

2015 Outlook

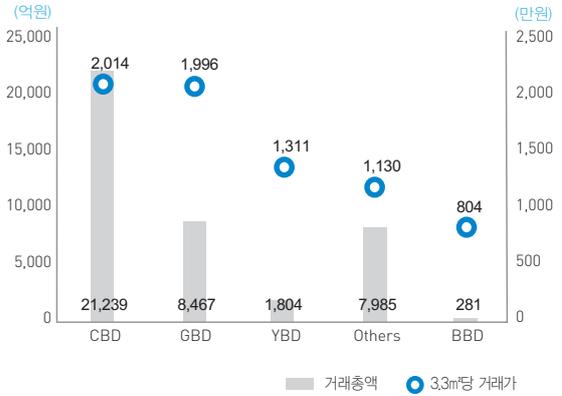
- 국내 우량 오피스빌딩 매물 부족으로 거래가격이 상승함에 따라 오피스 투자수익률은 점차 감소하는 추세임. 더구나 부동산 간접투자기구에 대한 취득세 감면(30~50%) 혜택이 사라지면서 간접투자기구의 오피스 투자는 더욱 신중해질 전망이며, 상반기 거래 규모는 예년에 비해 감소할 가능성이 있음.
- 오피스빌딩에 투자하는 국내외 기관투자자들은 큰 폭으로 상승한 국내 오피스빌딩 거래가격에 대한 방어수단으로 매도자의 Buy-back, 책임임차(Master Lease) 계약 등 다양한 옵션을 요구할 것으로 예상됨.

2014 오피스 거래시장

■ 서울지역 연간 오피스 거래총액 및 3.3m²당 거래가 추이



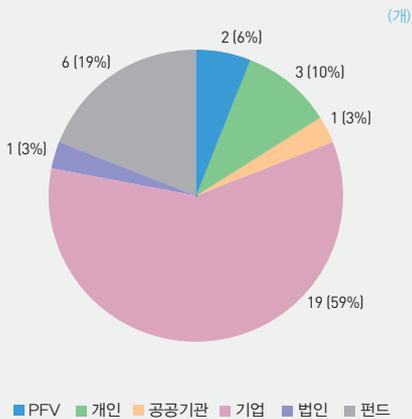
■ 2014년 권역별 거래총액 및 3.3m²당 거래가



※ 매매각 및 권역 평균 수준을 크게 상회하는 거래사례는 평당가 산정시 제외
2014년은 11월 30일까지 기준

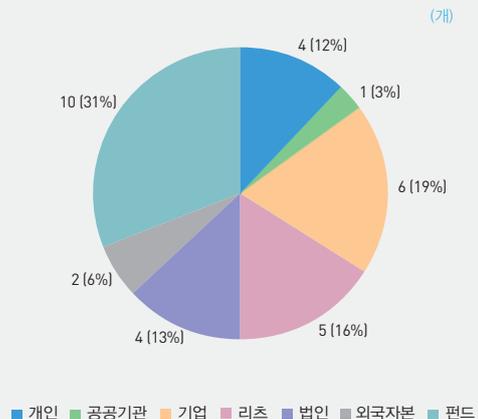
■ 2014년 오피스빌딩 매도주체 유형

- 기업**
 - 동아건설 : 용산 더프라임타워
 - SK네트웍스 : 오토웨이타워
- 펀드**
 - 미래에셋자산운용 : 파인에비뉴 A동
 - 베스타스자산운용 : The K-Twin Towers
 - 칸서스자산운용 : K1-REIT빌딩
- PFV**
 - 센트럴장교PFV : 장교4지구 오피스빌딩
 - 동자동PFV : 동자동8지구(오피스+오피스텔)
- 법인/공공기관**
 - 한국사학진흥재단 등 : 한국장학재단빌딩
 - 한국전기안전공사 : 전기안전공사 본사사옥



■ 2014년 오피스빌딩 매수주체 유형

- 기업**
 - 삼익약기 : 삼부토건빌딩
 - 블랙아크 : 현대캐피탈빌딩
- 펀드/리츠**
 - CBRE자산운용 : 스테이트타워 남산
 - 이지스자산운용 : 오토웨이타워
 - 생보부동산신탁 : 태영건설사옥
- 외국자본**
 - SOFAZ : 파인에비뉴 A동
 - KKR, 린어드바이저스 : The K-Twin Towers
- 법인**
 - 재단법인교정협회 : LIG강남빌딩
 - 관정이정환교육재단 : 서린빌딩



2014 오피스 신규공급

오피스 신규공급

2014년 11월 기준 서울지역 내 29개 오피스빌딩, 연면적 620천㎡ 공급

CBD 중구 서소문동 ENA Center 등 총 2개 오피스빌딩, 연면적 31,838㎡ 공급

GBD 총 16개 오피스빌딩, 연면적 139,615㎡ 공급

빌딩명	소재지	연면적(㎡)	규모	투자주체 및 소유주	준공시기
오토웨이타워	강남구 대치동	47,308	B5/9F	이지스사모부동산투자신탁 35호	2014.2

YBD 올해 권역 내 오피스빌딩 신규공급 사례 없음

Others 총 11개 오피스빌딩, 연면적 448,377㎡ 공급

빌딩명	소재지	연면적(㎡)	규모	투자주체 및 소유주	준공시기
용산 더프라임타워	용산구 원효로1가	39,010	B6/30F	(주)코크렘원효로위탁관리리츠	2014.1
디지털큐브	마포구 상암동	70,144	B7/23F	NF컨소시엄(주)	2014.3
한국종합기술사옥	강동구 상일동	39,431	B5/15F	(주)한국종합기술	2014.4
잠실향군타워 B동	송파구 신천동	99,537	B7/30F	삼성SRA사모부동산투자신탁 4호	2014.5
지밸리비즈플라자 (오피스)	구로구 구로동	57,292 (오피스면적)	B4/20F	이지스KORIF사모 부동산투자신탁 10호	2014.7
동아디지털미디어센터	마포구 상암동	97,705	B6/19F	동아디지털미디어센터컨소시엄	2014.10

BBD 총 11개 오피스빌딩, 연면적 395,914㎡ 공급

빌딩명	소재지	연면적(㎡)	규모	투자주체 및 소유주	준공시기
판교미래에셋타워	분당구 삼평동	41,521	B6/16F	(주)인터에셋홀딩스	2014.3
차병원그룹 판교종합연구원	분당구 삼평동	60,546	B5/8F	학교법인성광학원 외 6개사	2014.5
SKC&C IT COMPLEX	분당구 삼평동	67,024	B4/6F	SK C&C(주)	2014.6
투썬월드빌딩	분당구 삼평동	33,553	B5/10F	(주)휴피스	2014.10
삼성중공업 판교R&D센터	분당구 삼평동	57,461	B5/8F	삼성중공업(주)	2014.10
ECO-Hub	분당구 삼평동	47,701	B6/9F	SK가스(주), SK케미칼(주)	2014.11

※ 표는 연면적 33천㎡ 이상 오피스빌딩 기준

출처: 각 구청 및 업체

2014년 서울지역 오피스 신규공급 관련 주요 내용

신규 공급 빌딩
29개

분기별 공급 건수
6(1Q) → 7(2Q) →
10(3Q) → 6(4Q)

총 공급면적
620천㎡

12월 9개 빌딩,
연면적 약 433천㎡
준공 예정

※ 4Q는 2014년 11월 30일까지 기준

2014 오피스 신규공급

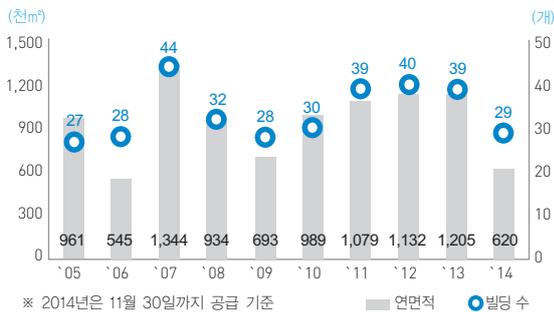
2014 Review

- 2014년 11월까지 서울 및 분당지역에 신규공급된 오피스는 총 40개 빌딩, 공급면적은 약 1,016천㎡임. 서울지역은 총 29개 빌딩(공급면적 약 620천㎡), 분당권은 판교지역에 총 11개 빌딩(공급면적 약 396천㎡)이 집중 공급됨.
- 송파구 신천동 향군타워 B동, 마포구 상암동 동아디지털미디어센터, 구로구 구로동 지밸리비즈플라자 등 대형 오피스 빌딩이 공급된 서울기타권(11개 빌딩, 448천㎡)이 서울 전체 공급면적의 72%를 차지했으며, 강남권은 대치동 오토웨이 타워, 역삼동 KG타워 등 16개 빌딩(140천㎡)이 공급되어 전체 공급면적의 23%를 차지함.
- 12월에는 종로구 청진동 KT올레플렉스(청진1지구), 광화문 D타워(청진2·3지구), GL타워(청진8지구) 등 도심권을 중심으로 9개 빌딩, 약 433천㎡가 공급될 전망이나, 일부 빌딩은 예정된 시기보다 준공이 지연될 수 있음.

2015 Outlook

- 2015년에는 마포구 상암동을 중심으로 총 11개 빌딩, 연면적 224천㎡가 공급될 전망이다. 올해 12월 준공예정 물량을 포함한 2014년 공급면적 1,053천㎡과 비교할 경우 공급량은 79%나 감소한 수준임.
- 용산구 한강로3가 LG유플러스 용산사옥(SMART SQUARE), 마포구 상암동 삼성SDS 상암센터, KLID타워(전자지방정부 IT컴플렉스) 등이 준공될 전망인 서울기타권(3개 빌딩, 연면적 160천㎡)의 공급량이 전체의 71%를 차지하며, 중소형 오피스 중심으로 7개 빌딩, 56천㎡ 공급 예정인 강남권은 전체 공급량의 25%를 차지함.

■ 서울지역 연간 오피스 공급면적 및 건수 추이



■ 2014년 권역별 오피스 공급면적 및 건수



■ 2014년 신규공급 오피스빌딩 투자주체 및 소유주

기업

- 한국종합기술사옥
- GS홈쇼핑 제2사옥

개인

- 논현동 렉스타워
- 삼성동 S-Tower

사단 법인

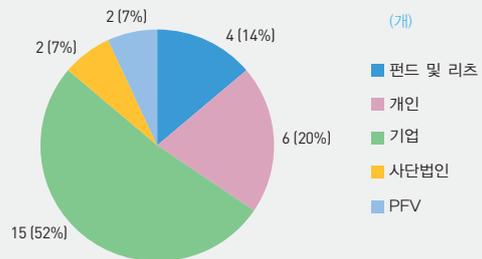
- KG타워 : 사단법인 KOTIT시험연구원
- 프린스 효령빌딩 : (사)청원사

펀드/리츠

- 오토웨이타워 : 이지스사모부동산투자신탁 35호
- 용산 더프라임타워 : (주)코크렙원호로 위탁관리리츠

PFV

- 디지털큐브 : NF컨소시엄
- 동아디지털미디어센터 : DDMC컨소시엄



2014 부동산간접투자시장

부동산펀드

2014년 업무시설 투자 펀드 34건, 설정액 규모 2조 1,236억원으로 전체의 42% 차지

■ 오피스빌딩 투자 펀드 설정 현황

(억원)

설정시기	자산운용사	펀드명	설정액	투자대상	투자형태
1Q	골든브릿지자산운용	골든브릿지사모부동산투자신탁 17	306	총정로3가 골든브릿지빌딩	실물
	현대인베스트먼트자산운용	현대사모부동산투자신탁 15	800	잠실 오피스 개발	실물
	KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 59	9	미래에셋생명 여의도 사옥	실물
	마이애셋자산운용	마이애셋엔에스사모부동산투자신탁 1	34	경기도 소재 오피스	실물
	마이애셋자산운용	마이애셋엔에스사모부동산투자신탁 2	20	경기도 소재 오피스	실물
	KB자산운용	KB와이즈스타사모부동산투자신탁 3	920	센트럴플레이스, 디오센터	실물
	현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁 17	2,022	뉴욕 씨그램빌딩 외	채권형
	유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 7	470	수원 소재 오피스	PF대출
	유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 10	285	오피스 매입 펀드	PF대출
	에프지자산운용	에프지USRED사모부동산신탁 4	78	휴스턴 오피스	실물
2Q	라살자산운용	라살사모부동산투자신탁 1	408	프랑스 꼬르 데팡스	채권형
	이지스자산운용	이지스티디에이치32사모부동산투자유한회사	250	대구시티센터, 대구파이낸스센터	실물
	삼성SRA자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 9	524	독일 탈레스빌딩	실물
	삼성SRA자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 9-1	587	독일 탈레스빌딩	실물
	유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 8	222	파주 소재 오피스	PF대출
	KB자산운용	KB와이즈스타 1 사모부동산투자유한회사	172	동자8지구 오피스	실물
	삼성SRA자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 8	1,020	워싱턴 더 포털III	실물
	한국투신운용	한국투자사모서초복합시설부동산투자신탁	920	서초동 복합시설 내 오피스	PF대출
	유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 9	150	오피스 관련 대출채권	채권형
	베스타스자산운용	베스타스사모부동산투자신탁 8	800	한진중공업 용산사옥, 부산 R&D센터	실물
3Q	하나자산운용	하나HW랜드칩사모부동산투자신탁 1-2	357	현대증권 여의도빌딩	실물
	제이비자산운용	JB오피스사모부동산투자신탁 1	95	동대문 밀리오레 오피스 일부	실물

※ 4Q는 2014년 11월 30일까지 기준

출처: 금융투자협회 전자공시, 자산운용사

2014 부동산간접투자시장

(억원)

설정시기	자산운용사	펀드명	설정액	투자대상	투자형태
3Q	라살자산운용	라살사모부동산투자신탁 2	158	뉴욕 신축 오피스	PF대출
	이지스자산운용	이지스글로벌사모부동산투자신탁 37-1	1,943	워싱턴 810 Seventh Street빌딩 외	실물
	이지스자산운용	이지스글로벌사모부동산투자신탁 37-2	2,953	워싱턴 810 Seventh Street빌딩 외	실물
4Q	제이비자산운용	JB뉴저지사모부동산투자신탁 1	162	뉴저지 오피스	실물
	이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁 35	1,325	대치동 오토웨이타워	실물
	제이비자산운용 CBRE글로벌	JB상암사모부동산투자신탁 1 인베스터스자산운용	23	상암동 오피스 개발	채권형
	CBRE글로벌 인베스터스자산운용	CBRE Grey Mountain B 2014사모부동산투자신탁	2,330	스테이트타워 남산	실물
	삼성SRA자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 12	141	프랑크푸르트 실버타워	실물
	이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁 42	1,180	중구 정동빌딩	실물
	에프지자산운용	에프지USRED사모부동산투자신탁 5	381	휴스턴 vechtel tower	실물
	에프지자산운용	에프지USRED사모부동산투자신탁 4-1	100	휴스턴 vechtel tower	실물
	베스타스자산운용	베스타스사모부동산제10호투자유한회사	93	다동 YG타워	실물

※ 4Q는 2014년 11월 30일까지 기준

출처: 금융투자협회 전자공시, 자산운용사

2014년 부동산펀드 설정 관련 주요 내용

연내 신규 설정 펀드 153건	분기별 설정 건수 29(1Q) → 49(2Q) → 37(3Q) → 38(4Q)	펀드 설정액 5조 1,116억원	전년동기대비 설정액 기준 28% ↑
----------------------------	----------------------------------------------------------	-----------------------------	-------------------------------

※ 4Q는 2014년 11월 30일까지 기준

2014 Review

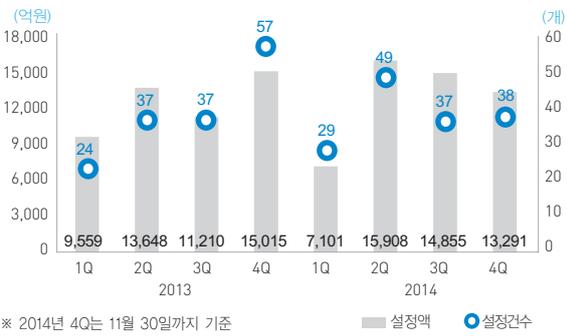
- 2014년 11월까지 신규 설정된 부동산펀드는 총 153건(설정액 5조 1,116억원)으로, 전년동기(126건 설정, 3조 9,818억원) 대비 설정 건수는 21%, 설정액 규모는 28% 가량 증가함. 2012년 같은 기간 신규 펀드 설정액 규모는 3조 1,452억원으로, 부동산펀드의 설정액 규모는 매해 전년대비 30% 가까이 상승하고 있음.
- 투자 대상별로는 오피스에 투자하는 펀드가 34건, 2조 1,236억원 규모로 전체 설정액의 42%를 차지했으며, 리테일·영화관 등 상업시설에 투자하는 펀드가 19건, 7,335억원 규모로 설정됨. 글로벌펀드·리츠에 재간접 투자하는 펀드 설정도 증가해 24건, 1,877억원이 설정됨.
- 전체 펀드 중 해외지역에 투자하는 펀드는 48건, 설정액 규모 1조 9,345억원으로 전체 설정액의 31%를 차지함. 이지스자산운용은 독일자산운용사 카남그룹으로부터 워싱턴 '810 Seventh Street' 등 3개 오피스를 1조 70억원에 매입했으며, 현대자산운용은 뉴욕 '씨그램빌딩' 등의 중순위 대출채권을 매입하는 등 미국, 독일, 영국 내 주요 도시 오피스빌딩에 대한 투자가 확대됨.



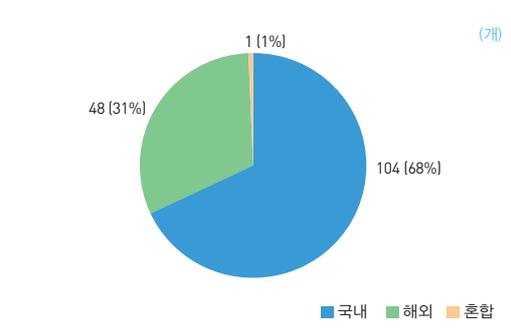
2015 Outlook

- 주요 기관투자자들이 2015년 대체투자 규모를 전년대비 확대하겠다고 발표하고 있으나 국내 부동산의 경우 투자 경쟁이 치열해 투자대상 확보가 어렵고, 가격이 상승해 높은 수익률 확보가 불가능한 상황임. 따라서 7%대의 수익률 확보가 가능한 해외 오피스빌딩, 리테일 등에 대한 간접투자 비중이 더욱 확대될 전망이다. 국가신용도가 높고 오피스시장이 탄탄한 미국, 독일, 프랑스를 포함해 부동산가격이 저평가되고 있는 일본 등이 주요 투자지역으로 꼽히고 있음.
- 국내 부동산 투자의 경우 2015년 부동산펀드의 취급목세 감면 혜택이 종료됨에 따라 펀드 투자자 모집이 더욱 어려워질 것으로 예상되며, 펀드 설정 규모 또한 소폭 축소될 가능성이 있음.

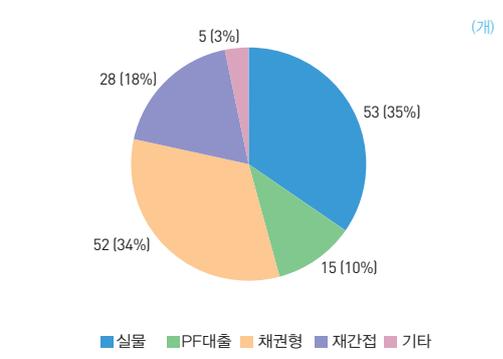
■ 부동산펀드 설정 추이



■ 투자 지역별 설정 현황 (설정개수: 1~11월)



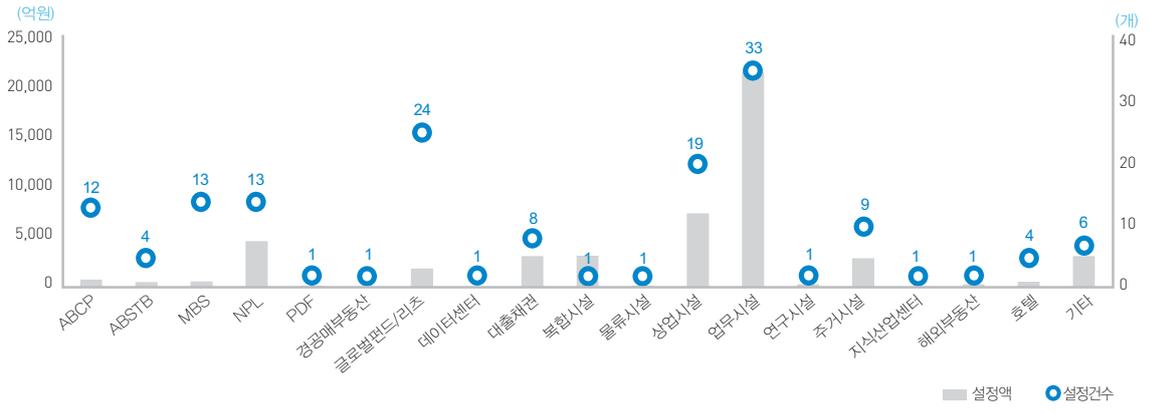
■ 투자 형태별 설정 현황 (설정개수: 1~11월)



■ 펀드 설정 규모에 따른 자산운용사 순위

- 1 이지스자산운용 (8개 펀드, 9,276억원)**
→ 워싱턴D.C 810 Seventh Street, 대치동 오토웨이타워
 - 2 하나자산운용 (4개 펀드, 3,732억원)**
→ 판교 알파돔시티 복합시설, 여의도 현대증권빌딩
 - 3 삼성SR자산운용 (6개 펀드, 3,557억원)**
→ 독일 탈레스빌딩, 워싱턴 더 포털III빌딩
- ※ 2014년 11월 30일까지, 펀드 설정액 규모 기준

■ 투자 대상별 설정 현황 (1월~11월)



2014 부동산간접투자시장

리츠

공공임대주택 개발 및 하우스푸어·미분양 주택 매입 등 리츠의 주거시설 투자 활발

2014 영업인가 리츠 현황

설립시기	구분	부동산투자회사명	투자대상	영업인가일
1Q	위탁관리	(주)코크렙서면	부산 부산진구 전포동 D-City 임차권	2014.1.23
	위탁관리	(주)제이알제15호	서울 중구 남대문로5가 LG유플러스 사옥	2014.2.5
	위탁관리	(주)캠코제육호	울산 남구 달동 롯데시티호텔 울산	2014.2.19
	위탁관리	(주)코크렙더프라임	서울 용산구 원효로1가 용산더프라임타워	2014.2.20
	위탁관리	(주)카이트제오호개발전문	서울 강남구 세곡2지구 공동주택 개발	2014.2.27
2Q	자기관리	(주)모두투어	서울 중구 충무로 주차빌딩, 제주 삼도2동 로베로호텔	2014.2.27
	위탁관리	(주)케이알제7호	전남 나주시 광주전남공동혁신도시 내 오피스텔 180호	2014.4.29
	위탁관리	(주)인천도화	인천 남구 도화구역 4BL소재 공동주택	2014.5.15
	위탁관리	(주)제이알글로벌제1호	일본 동경 아카사카 스타게이트빌딩 신탁수익권	2014.5.21
	위탁관리	(주)희망임대주택제3호	하우스푸어 보유 아파트 1,000호	2014.6.27
3Q	위탁관리	(주)엔에이치에프제1호 공공임대개발전문	하남미사, 화성동탄2, 김포한강, 평택소사벌 10년 공공임대주택	2014.8.11
	위탁관리	(주)엔에이치에프제2호 공공임대개발전문	시흥목감, 오산세교, 광주선운 10년 공공임대주택	2014.8.11
	기업구조조정	(주)생보우투신영임대주택제2호	경기 의왕 내손동 E편한세상 미분양 500여 가구	2014.8.21
	위탁관리	(주)생보제4호	서울 마포구 공덕동 태영빌딩	2014.9.1
	기업구조조정	(주)이천디씨이차	경기 이천시 마장면 물류창고시설	2014.9.2
4Q	위탁관리	(주)동탄2제일호대토개발전문	경기 화성시 동탄면 토지에 근린생활시설 개발	2014.9.18
	기업구조조정	(주)케이비와이즈스타제7호	서울 중구 남대문로5가 YTN타워	2014.9.18
	위탁관리	(주)케이리얼티제6호	서울 강남구 대치동 하이리빙 사옥	2014.9.26
	위탁관리	(주)생보대만홀딩스개발전문	경기 동탄신도시 내 근린상업시설 개발	2014.10.6
	위탁관리	(주)청라주택개발전문	인천 청라국제도시 내 부동산 개발·분양	2014.10.24
4Q	위탁관리	(주)동탄2제이호대토개발전문	경기 화성시 동탄면 근린생활시설 및 업무시설 개발	2014.10.28
	위탁관리	(주)제이알제16호	강원 원주시 AK플라자	2014.11.13
	기업구조조정	(주)제이알제17호	서울 구로구 신도림동 디큐브시티 백화점	2014.11.13
	기업구조조정	(주)마스텐제10호	경기 화성시 반송동 판매시설	2014.11.14
위탁관리	(주)엔에이치에프제3호 공공임대개발전문	경기 파주시 파주운정 A20BL 등 5개 지구 공공임대주택	2014.11.14	

※ 4Q는 2014년 11월 30일까지 기준

출처 : 국토교통부

2014년 리츠 설립 관련 주요 내용

신규 설립 리츠
25건

분기별 설립 건수
6(1Q) → 4(2Q) →
8(3Q) → 7(4Q)

리츠 해산인가 7건 및
영업인가 취소 3건

자산관리회사 설립
1건

※ 4Q는 2014년 11월 30일까지 기준

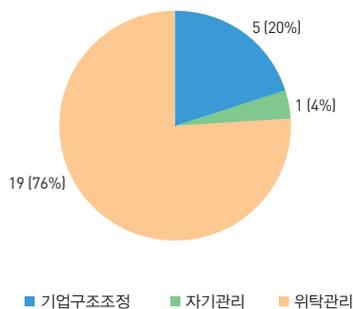
2014 Review

- 2014년 11월까지 영업인가를 받은 리츠는 총 25건으로, 전년동기(16건) 대비 56% 증가함. 설립된 리츠는 위탁관리가 19건으로 가장 많았고, 기업구조조정 5건, 자기관리 1건임.
- 투자 대상별 현황은 주거시설이 9건(36%)로 가장 많았고, 업무시설 7건(28%), 상업시설 6건(24%) 등으로 조사됨. 특히 정부의 임대주택 활성화 정책에 따라 주택기금과 LH의 주도로 민간자금을 유치해 10년 공공임대주택을 공급하는 리츠의 설립이 활발해 올해 공공임대개발리츠 3건 및 민간제안 임대리츠 2건이 설립됨.
- 올해 처음으로 국내 리츠의 해외 투자 사례가 있었음. 제이알투자운용은 일본 도쿄 미나토구 아카사카에 위치한 '스타 게이트 플라자'의 지분 45%를 1,500억원 가량에 매입함.

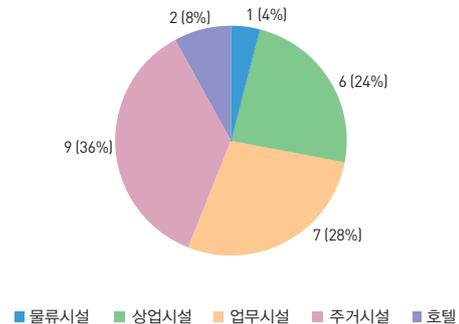
2015 Outlook

- 리츠의 취득세 감면 혜택 일몰, 임대주택 활성화 등 정부정책의 영향으로 인해 리츠의 주요 투자대상이 주거시설로 변화하는 분위기임. 정부는 공공임대리츠, 수급조절리츠 등 다양한 형태의 임대주택리츠 설립을 통해 공공임대주택 공급량을 2017년까지 8만 가구로 확대할 계획이며, 공공임대리츠에 대해서만 취득세 감면 혜택을 이어갈 방침임.
- 올해 해외부동산 투자에 대한 물꼬가 트임에 따라 국내 우량부동산 투자물건 부족에 시달리던 리츠업계가 해외 투자 리츠 개발에 박차를 가할 전망이다.

■ 리츠 형태별 현황 (설립 개수, 1월~11월)



■ 투자 대상별 현황 (설립 개수, 1월~11월)



■ 자산관리회사 현황

구분	회사명	일자
설립인가 (경영)	국제신탁(주)	설립인가일 2014.4.7
인가폐지	아시아신탁(주)	폐지일 2014.1.8

■ 영업인가 취소 리츠 현황

부동산투자회사명	취소일자	투자대상
(주)다나개발전문자기관리	2014.1.2	경북 안동 '세계 한방 명의 문화촌' 개발 등
(주)스타개발전문자기관리	2014.2.10	경기 용인 도시형생활주택 개발
(주)에프지엔 개발전문자기관리	2014.10.27	경남 거제 주상복합 개발 등

■ 해산 리츠 현황

부동산투자회사명	해산일자	해산 사유
(주)코크렘원호로 위탁관리	2014.2.24	부동산 매입 지연
(주)씨엑스씨 기업구조조정	2014.6.23	부동산 매입 지연
(주)하나에셋제1호 위탁관리	2014.6.30	매매계약 해제
(주)행복케이알제3호 기업구조조정	2014.9.12	주주총회 해산결의
(주)제이알제15호 위탁관리	2014.8.22	주주총회 해산결의
(주)팜코리테일제1호 기업구조조정	2014.9.22	주주총회 해산결의
(주)케이리얼티제5호 위탁관리	2014.10.31	주주총회 해산결의

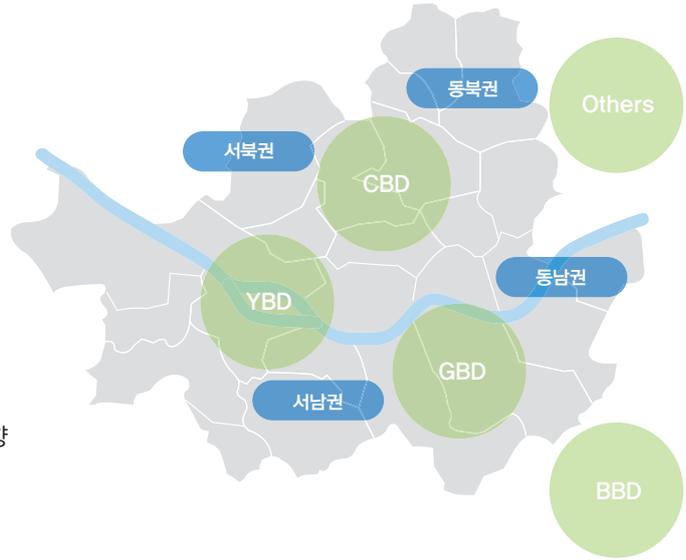
출처 : 국토교통부

조사개요

조사 개요

오피스빌딩 조사개요

- 조사대상 : 서울 및 분당지역 소재 연면적 3,300㎡ 이상, 지상 5층 이상 규모 오피스빌딩
- 조사내용 : 사용승인 및 건축허가 현황, 오피스 거래사례, 공실면적, 임대료·관리비 현황 및 임차인 동향
- 조사방법 : 각 구청 및 협회 공시자료, 업계 인터뷰 등



DB 관리

교보리얼코는 2004년 4/4분기부터 서울시내 주요 오피스의 임대현황 및 준공내역 등 조사를 실시해 왔으며, 조사한 결과를 교보리얼코 부동산정보시스템(KPMS: Kyobo Realco Property Management System)을 통해 관리·활용함

조사기준

자사가 100% 사용하는 기업체 사옥 및 개별 분양 오피스, 업무용 오피스텔은 조사 대상에서 제외하며, 복합건물의 경우 오피스면적을 기준으로 산정함

권역별 분류 기준

권역	세부 지역
CBD (Central Business District)	도심권(종로구, 중구 일대)
GBD (Gangnam Business District)	강남권(강남구, 서초구 일대)
YBD (Yeido Business District)	여의도권(영등포구 여의도동 일대)
Others (Others Business District)	서울기타권(서울 동북권·동남권·서남권·서북권) ※ CBD, GBD, YBD 등 서울의 3대 권역을 제외한 나머지 서울 지역
BBD (Bundang Business District)	성남시 분당구 서현동 및 인근 지역

빌딩 등급별 분류 기준

연면적 3,300㎡ 이상 오피스빌딩의 연면적을 기준으로 Prime, A, B, C 4개 등급으로 분류함

등급	건축 연면적
Prime	66천㎡ (20,000py) 이상
A	66천㎡미만~33천㎡이상 (20,000py 미만~10,000py 이상)
B	33천㎡미만~16.5천㎡이상 (10,000py 미만~5,000py 이상)
C	16.5천㎡ (5,000py) 미만

교보리얼코는 고객에게

든든서비스를 제공합니다.

신뢰와 안전(Confidence & Security)

자산관리

부동산 수익증대와
자산가치 향상

임대차컨설팅

우량 임차인 유치 및
최적 임차환경 확보

투자자문

부동산 최적활용 방안 및
수익 창출 자문

매매컨설팅

부동산 투자 및 처분시
투자수익의 극대화

건축CM

공사품질과 건물의
자산가치 향상

인테리어

쾌적한 업무환경과
공간 효율성 향상




KYOBO 교보리얼코

Leasing Information

▶ 교보생명 광화문 본사사옥



소재지	서울시 종로구 종로 1
위치	지하철 5호선 광화문역과 연결
연면적	94,634㎡ (28,627py)
빌딩규모	지상 23층 / 지하 4층
준공년도	1984년 12월 (2010년 11월 리모델링 완료)
전용률 (%)	60~66%
기준층 면적	임대 1,180py / 전용 708py (복도포함시 782py)
엘리베이터	총 21대 (승용16, 셔틀3, 화물용1, 비상용1)
주차대수	총 주차대수: 412대 (무료: 100py/대 - 유료: 월20만원/대)

■ 임대정보

(단위 : 3.3㎡, 원, 1개 층 기준)

임대 층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
9층	99.24	59.54	1,200,000	120,000	45,000	즉시
20층	175.63	105.38				
20층	48.40	29.04				
합계	323.27	193.96				

▶ 교보타워



소재지	서울시 서초구 강남대로 465
위치	지하철 9호선 신논현역과 연결
연면적	92,718㎡ (28,047py)
빌딩규모	지상 25층 / 지하 8층
준공년도	2003년 4월
전용률 (%)	50.98%
기준층 면적	임대 968py / 전용 493py
엘리베이터	총 15대 (승용13, 비상용2)
주차대수	총 주차대수: 395대 (무료: 75py/대 - 유료: 월20만원/대)

■ 임대정보

(단위 : 3.3㎡, 원, 1개 층 기준)

임대 층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
19층(A동)	101	43	972,256	97,212	40,972	2015.3.1.
23층(B동)	186	95	982,914	98,305	40,972	즉시
합계	287	138				

Leasing Information

▶ 군인공제회관



소재지	서울시 강남구 도곡동 467-12
위치	3호선/분당선 도곡역 도보 3분
연면적	83,048㎡ (25,122py)
빌딩규모	지상 32층 / 지하 7층
준공년도	1999년
전용률 (%)	50.76 %
기준층면적	임대 632.90py (전용 321.27py)
엘리베이터	총 13대
주차대수	총 648대 (무료: 1대/59py, 유료: 180,000원/월)

Location

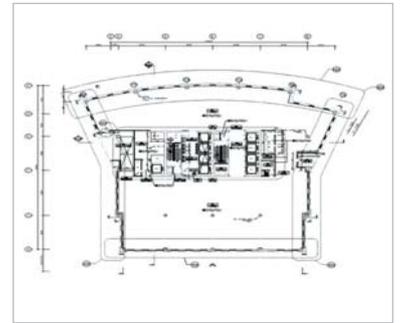


Space Availability & Rent

(단위 : 3.3㎡, 원, 1개 층 기준)

임대 층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
26층	377.82	191.78	637,000	63,700	33,810	즉시
24층	653.10	331.51				
22층	232.62	118.08				
8~17층	632.92	321.27				
7층	791.98	402.01				2015.03
6층	805.16	408.70				
5층	1,383.83	693.07				
합계	10,573.71	5,357.85				

Typical Floor Plan

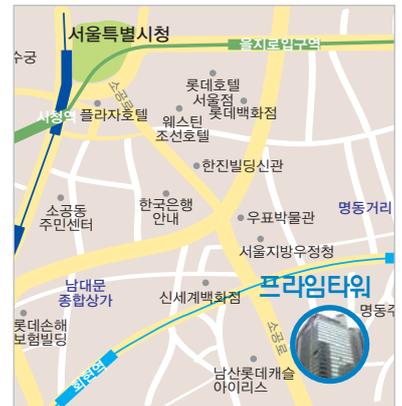


▶ 프라임타워



소재지	서울특별시 중구 소공로 48
위치	지하철 4호선 명동역·회현역 도보 3분
연면적	33,023㎡ (9,989py)
빌딩규모	지상 22층 / 지하 2층
준공년도	1973년 (2001년 리모델링)
전용률 (%)	55.39%
기준층면적	임대 437py (전용 242py)
엘리베이터	총 7대 (승용 6대, 비상 1대)
주차대수	총 98대 (무료·유료 : 협의)
특이사항	도심 업무 중심지구 위치하여 접근성 우수

Location

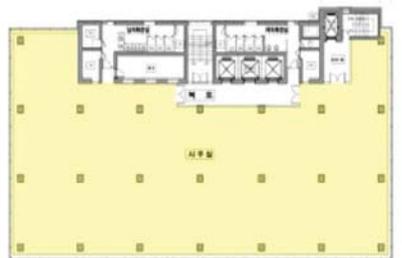


Space Availability & Rent

(단위 : 3.3㎡, 원, 1개 층 기준)

임대 층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
1,3,4, 8~10, 13~15, 17층	각 층별로 상이		830,000	83,000	32,000	즉시
합계	6,164.11	3,414.40				

Typical Floor Plan



* 층별 임대면적은 임대담당자 문의

Contact Point

LM팀 02. 2290. 4083

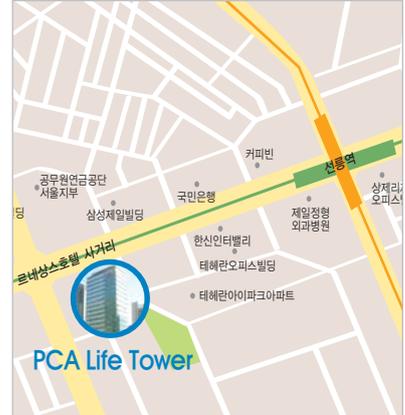
Leasing Information

▶ PCA Life Tower



소재지	서울특별시 강남구 역삼동 706
위치	2호선/분당선 선릉역 도보 7분
연면적	19,648㎡ (5,944py)
빌딩규모	지상 22층 / 지하 6층
준공년도	2007년
전용률 (%)	44.70%
기준층면적	임대 272.04py (전용 121.60py)
엘리베이터	총 5대 (승용 4대, 비상 1대)
주차대수	총 81대 (자주식)/무료: 협의 - 유료: 협의
특이사항	르네상스호텔사거리에 위치해 가시성 우수

Location



Space Availability & Rent

(단위 : 3.3㎡, 원, 1개 층 기준)

임대 층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
3,4, 6~10층	272.04	121.70	760,000	81,100	35,000	즉시
합계	1,904.28	851.90				

Typical Floor Plan



※ 임대조건 협의가능

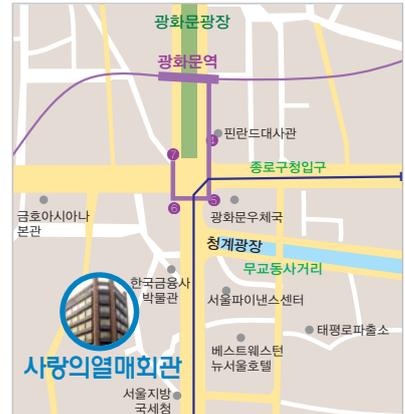
※ 지하 1층 리테일

▶ 사랑의열매회관



소재지	서울특별시 중구 세종대로21길 39
위치	5호선 광화문역 도보 5분
연면적	9,622㎡ (2,911py)
빌딩규모	지상 6층 / 지하 2층
준공년도	1979년 (2008년 리노베이션 완료)
전용률 (%)	58.4 %
기준층면적	임대 428.37py (전용 250.15py)
엘리베이터	총 2대
주차대수	총 44대 (무료: 1대/50py)

Location

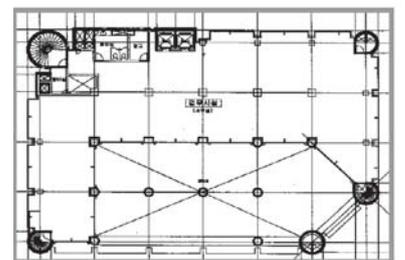


Space Availability & Rent

(단위 : 3.3㎡, 원, 1개 층 기준)

임대 층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
3,5층	428.37	250.17	550,000	55,000	31,000	즉시
합계	856.74	500.34				

Typical Floor Plan



Contact Point

LM팀 02. 2290. 4083

고객부동산 관리현황(PM/FM)

▶ 교보생명 사옥(47개 동) 및 관계사 빌딩(8개 동) 총 741,983㎡



교보생명 광화문 본사사옥 (94,634㎡)
서울 종로구 종로1가



교보타워 (92,718㎡)
서울 서초구 서초동



교보증권빌딩 (40,948㎡)
영등포구 여의도동

▶ 일반 기업 빌딩(36개 동) 총 688,701㎡



KDB생명타워 (82,156㎡)
서울 용산구 동자동



SK빌딩 (33,409㎡)
서울 종로구 관훈동



롯데브랜치빌딩 (31,894㎡)
서울 서대문구 충정로3가



NHN판교사옥 (37,626㎡)
경기 분당구 삼평동



Centre Point GHM (38,946㎡)
서울 종로구 도림동



한빛프라자 (25,688㎡)
서울 송파구 신천동



금융투자협회 (39,395㎡)
서울 영등포구 여의도동



동익성봉빌딩 (34,737㎡)
서울 서초구 서초동

고객부동산 관리현황(PM/FM)

▶ 호텔·리테일·물류센터 등 (24개 동) 총 395,243㎡



호텔신라 제주 (56,162㎡)
제주 서귀포시 중문동



N-Square_공용공간 (47,780㎡)
성남시 분당구 삼평동



CJ 송도 U-ITC (11,865㎡)
인천시 연수구 송도동



홈플러스 성안점 (40,623㎡)
청주시 상당구 서문동



MERCK (14,590㎡)
경기 평택시 포승읍



호스트웨이 IDC (14,553㎡)
성남시 분당구 아탑동

▶ 주요 실적

매입매각
(Transaction)

- 교보문고 물류센터 부지 매입자문
- 금융결제원 사택 부지, SK네트웍스 목동사옥 등
- KTB 사당·은평·성동빌딩 등

투자자문
(Investment Advisory)

- K사 유휴지 개발 컨설팅
- 중소기업중앙회 매입대상부동산 가치평가 컨설팅
- RAK자산운용 잠실 한빛프라자 매입 컨설팅
- 인트러스투자운용 분당서현빌딩 매입 컨설팅
- 정보통신공제조합 광고 신사옥 건립 연구용역 컨설팅
- RAK자산운용 업무시설 3개 동 매입 컨설팅
- 평택 청북 물류단지 개발리츠 사업타당성 컨설팅
- 군인공제회 보유 부동산 자산관리 방안 컨설팅
- 공무원연금 서울 상록회관 최유효 활용방안 컨설팅

인테리어 / 건축사업관리
(Interior / Construction Management)

- 교보문고 물류센터 신축 공사
- 생명보험사회공헌재단 생명숲 어린이집 신축 공사
- 서울우유 본조합 리모델링
- 유비쿼스 판교사옥, DNV 코리아(부산) 인테리어
- 서초 The K-서울 호텔 별관 인테리어

■ 투자자문 / 리서치 / 매입매각컨설팅

정확한 리서치를 통한 투자 분석 및 기업 보유 자산 운용의 효율성과 수익성 극대화 방안 제안 등 최적의 부동산 활용 및 투자·관리에 대한 전문적인 종합 서비스를 제공해 드립니다.

- 투자분석 • 물리적 자산 실사 • 자산 운용의 수익성 개선 컨설팅
- 리서치 • 보유 부동산 최적 활용 자문 • 매입매각 컨설팅

투자자문팀 김종윤 팀장 (02. 2290. 4056)

■ 임대차컨설팅

국내 최초로 독자 구축한 부동산종합관리시스템(KPMS)을 통해 효율적인 임차인관리, 계약관리, 수납관리 등 표준화된 임대서비스를 제공합니다.

- 임대컨설팅 • 임차컨설팅

마케팅본부 임병원 본부장 (02. 2290. 4185)

■ 자산관리 / 시설관리

종합부동산관리회사로서 축적된 운영관리 노하우와 선진 시스템을 갖춘 국내 최고의 전문가 그룹을 구성하여 고객의 자산가치 및 활용가치를 증대시켜 드립니다.

- 자산관리 컨설팅 • 자산운영관리
- 시설관리 • 보안 및 주차관리 • 환경 및 위생관리

PM지원 2팀 이장용 팀장 (02. 2290. 4058)

PM 영업팀 손현수 팀장 (02. 2290. 4396)

■ 건축CM / 인테리어

건축실무 경험과 노하우로 공간 기획, 설계, 시공의 원스톱서비스를 통해 고객이 원하시는 최상의 공간을 만들어 드립니다.

- 설계 • 인테리어 • 리모델링 • CM(건축공사관리)

인테리어팀 박일진 팀장 (02. 2290. 4088)

건축팀 신광호 팀장 (02. 2290. 4080)



2014 Annual

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




KYOBO 교보리얼코

서울특별시 성동구 왕십리로 342 교보생명빌딩

T. 02 2290 4053 F. 02 2290 4394

www.kyoborealco.com