

20

15

OFFICE MARKET

 Hanwha 63 City

서울특별시 영등포구 63로 50 한화금융센터63
Office Market Report 문의 투자자문팀 이승미
02-789-6658 smlee63@hanwha.com

 Hanwha 63 City

No.25
1Q

COMPANY OVERVIEW

대표자 이윤국

자본금 100억원

종업원수 약 1,135명

회사명 (주)한화63시티

설립일 1986. 5. 1

주소 서울특별시 영등포구 63로 50 한화금융센터_63

사업영역 빌딩운영, 임대차관리, 회계·재무관리, 임대대행, 임차대행, 투자자문 및 컨설팅, 매입·매각 대행, 리서치 및 마케팅포트 발간, 시설물 유지관리 및 안전점검, 미화/주차/보안 관리, 에너지 관리, 시설물 안전진단, 전문 소방시설관리/공사, 오피스 인테리어 공사, 신재생에너지 사업, 융합보안시스템 설계 및 시공

주요 관리자산 한화생명63빌딩 및 한화생명 40여 개 사옥, 한화장교빌딩, 한화소공빌딩, 한화서소문빌딩, 여의도 한화증권빌딩, 서울역사, 청량리역사, 상암IT타워, 네이버 그린팩토리, 아모레퍼시픽, 부산센텀리더스마크, 사학연금 둔산·오류·영남, 갤러리아 센터시티(천안), 갤러리아 진주점, 한화 IDC, 신한 IDC, 나이스 IDC, 네이버 IDC, 디큐브시티, 대림 아크로텔, US-BMC(미공군기지), 넥슨사옥, 정부세종청사, 상암 오벨리스크 등



Contents

01 기획칼럼

송도 국제도시, 오피스 시장 분석

02 부동산시장 NEWS

정책 / 개발 / 투자 / 업계

03 Summary

서울 전체 오피스 임대 시장
서울 매매 및 간접 투자 시장

04 서울오피스임대시장

개요 / CBD / GBD / YBD / OTHERS
임대차사례 / 신규공급동향

05 매매 및 간접투자시장

매매시장동향
Real Estate Funds / REITs

06 지방오피스임대시장

분당 / 6대 광역시
(부산, 대구, 인천, 대전, 광주, 울산)

07 OUR BUSINESS

주요 사업현황 / 주요 임대현황



기획칼럼

송도 국제도시, 오피스 시장 분석

개요

- 인천경제자유구역(IFEZ)은 2003년 8월 동북아경제중심실현 전략의 핵심지역으로 지정됨
- 대상지는 총 3지역으로 송도는 비즈니스 IT·BT를, 영종지구는 물류, 관광을, 청라국제도시는 금융 및 레저를 각 개발 목표로 두고 있음
- 그 중에서 송도는 GCF(녹색기후기금) 등 다양한 국제기구 유치와 더불어 국내 최고충빌딩인 동북아무역타워 준공 등 개발사업 또한 활발히 진행중에 있음. 이에 따라 송도 내 '국제업무지구'를 중심으로 송도 오피스 임대시장에 대해 집중적으로 분석하고자 함

인천 경제자유구역 비교

	위치	면적	사업비	사업기간	계획인구	계획현황
송도국제도시	연수구 송도동	53.4km ²	21조 5,442억원	2003~2020년	259,669명	국제업무단지, 첨단산업클러스터 등
영종지구	중구 영종, 용유동	61.7km ²	20조 1,851억원	2003~2020년	177,675명	영종하늘도시, 미단시티 등
청라국제도시	서구 경서동, 연희동, 원창동	17.8km ²	6조 7,071억원	2003~2015년	90,000명	국제업무단지, 로봇테마파크 등

특화 단지 구분 및 특징

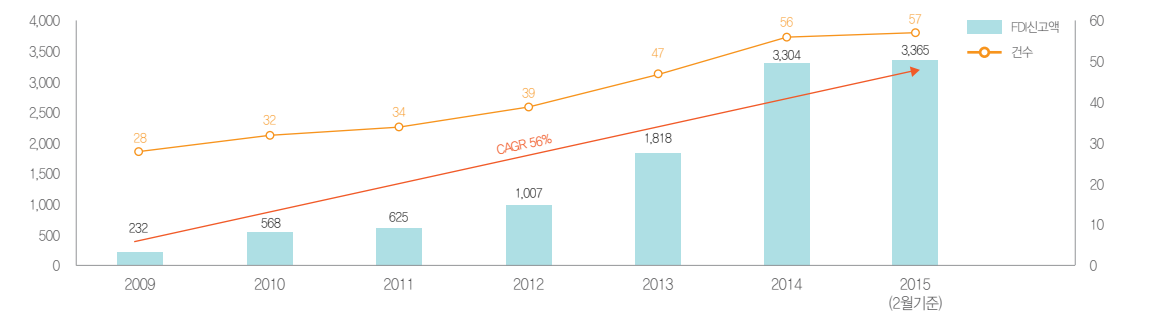
- 국제업무단지: 송도국제도시의 총 토지이용계획 면적 중 약 11%를 차지, 2003년부터 2014년까지 개발, GCF, 동북아무역타워 등 주요 오피스빌딩 조성, 그밖에 컨벤션시설, 국제학교, 쇼핑몰 등이 함께 입지
- 지식정보산업단지: 지식기반제조업과 R&D 연계성 확보를 위한 산업단지 조성. 송도테크노파크 외 주요 외국투자기업 약 12개 밀집
- 바이오단지: 첨단바이오단지 조성, 외국투자기업인 셀트리온 외 약 6개 개발완료 및 진행중
- 첨단산업 클러스터: 대학 및 연구시설 클러스터 조성, 포스코 글로벌 R&D센터 외 10개소 개발

해외 투자유치 현황

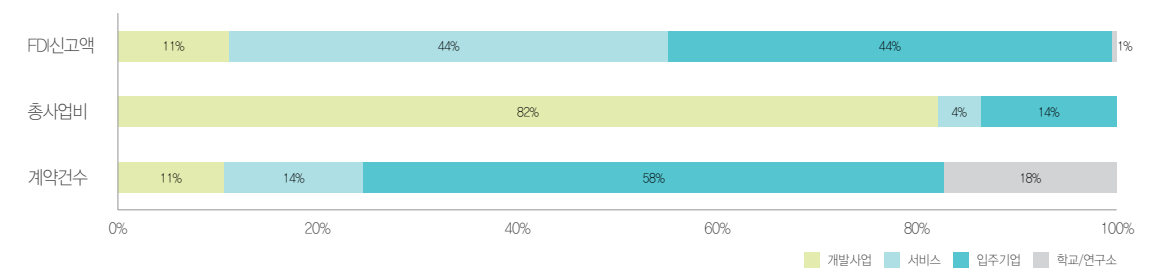
- 2009년부터 송도국제도시의 외국인 투자유치 규모가 급격히 증가하고 있음(FDI 신고액 CAGR 56%)
 - 2015년 2월 기준 인천경제자유구역 중 송도지역이 FDI신고액, 총사업비, 계약체결 항목에서 영종, 청라보다 모두 높은 우위를 차지, 특히 FDI신고액의 경우 전체 중 58%를 차지하며 영종(30%), 청라(12%)보다 높은 투자 규모를 보임
 - FDI신고액 비중은 개발사업, 입주기업이 44%로 가장 높았으며, 개발사업이 11%, 학교 및 연구소가 1%를 차지함. 총사업비는 개발사업이 82%로 1위, 계약건수의 경우 입주기업이 58%로 가장 많았음
- ※ FDI 신고액(Foreign Direct Investment): 은행, KOTRA 등 관계기관에 신고된 외국인 직접투자금액

외국인 투자유치 규모 추이

(단위: 백만달러, 건)



분야별 외국인 투자유치 비중 비교



국내외 주요 투자유치 개발사업

	(주)BRC	셀트리온	만도헬라 일렉트로닉스(주)	포스코 글로벌 R&D 센터	송도 글로벌대학캠퍼스
사진					
사업명	바이오 연구, 개발, 제조 단지 조성	바이오횰약품 제조, 연구시설 건립	첨단 자동차부품 생산시설 및 연구	국제 R&D교류센터	학교, 도서관, 체육관 등
위치	송도동 203-3번지	송도동 13-6번지	송도동 10-42, 74	송도동 180-1	송도동 187
면적	205,793m ²	190,706m ²	26,526m ²	82,560m ²	295,000m ²
사업비	4,000억원(1단계)	6,000억원	2,200억원	2,797억원	5,262억원(1단계)
외국투자자/사업시행사	싱가폴 IBM	싱가포르 Temasek	독일 Hella Electronics	(주)포스코	송도 글로벌대학캠퍼스
사업기간	2009~2013년(1단계)	2002~2011년	2008~2009년	2008~2010년	2008~2015년(1단계) 2016년~(2단계)

송도 오피스 시장

주요 업무권역

- 국제업무단지 구역(국제업무지구역~인천대입구역)
- 테크노파크역 주변 구역

교통현황

- 인천대교를 통한 인천국제공항과 인천항 인접
- 제 1, 2, 3 경인고속도로와 외곽순환도로를 통해 서울, 수도권으로의 접근 우수(도심 약 60분, 강남 약 40분)
- 인천지하철 1호선 국제업무지구역 및 센트럴파크역 인접

공급현황

- 2015년 1분기까지 약 8개동, 연면적 963,543㎡ 공급
- 2004년 이후 5년간 공급 침체되다가 2014년까지 대형 빌딩 공급 활발

임대가

- 송도 평균 임대가(3.3㎡당): 3.3만원(국제업무단지 구역: 3.3㎡당 4.9만원~3.3만원, 테크노파크 주변: 3만원~2.7만원 수준)
- 인천(송도 제외) 평균 임대가인 2.6만원(3.3㎡당) 대비 높으나, 서울 평균 임대가 대비 약 45%가량 저렴
- 2010년 이후 공급된 오피스 대상 년 2~4개월 렌트프리 제공

공실률

- 주요 8개 빌딩을 대상으로 분석한 송도 공실률은 2015년 1분기 기준 약 48%로 포스코계열사 및 대우인터내셔널 등 대형 입주사의 입주가 지속되면서 입주율이 점차 높아지는 추세
- 2010년에 대형빌딩 공급이 집중되기 시작하였으나, 사옥용 공급 비중이 낮아 공실이 안정화되기까지 일정기간이 소요될 것으로 전망

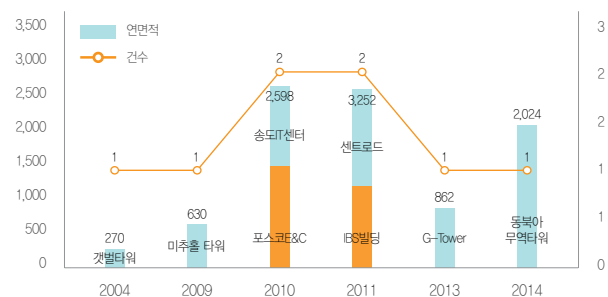
주요 입주기업 및 기관

- 외국계 기업 및 국제기구: IBM, 세계은행, 녹색기후기금(GCF), 세계선거기관협의회(A-WEB), UN산하기구 등 약 16개 국제기구 입주
- 국내기업: 대우인터내셔널, 포스코건설, 포스코엔지니어링, 포스코A&C, 두산인프라코어, 삼성바이오로직스, 셀트리온, 코오롱글로벌 등



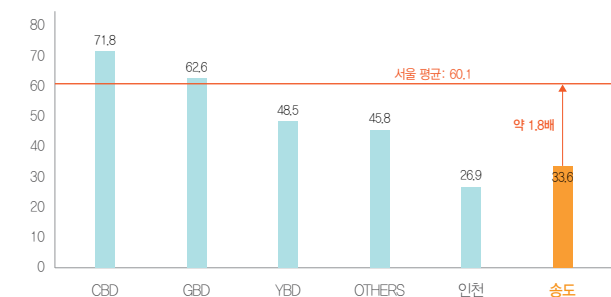
송도 오피스 공급 현황

(단위: 백㎡, 건)



송도 및 주요 권역 임대료 비교

(단위: 천원/3.3㎡)



주요 오피스빌딩 임대 현황

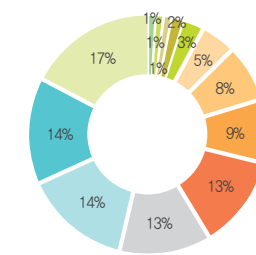
빌딩명	IBS빌딩	센트로드	G-TOWER	동북아무역타워	포스코 E&C	미추홀타워	갯벌타워	송도IT센터
빌딩 사진								
주소	송도동 29-13	송도동 30-3,4	송도동 24-4	송도동 6-10	송도동 36	송도동 7-50	송도동 7-50	송도동 172-1
규모	B4 / 35F	B4 / 33F	B2 / 33F	B3 / 68F	B5 / 39F	B2 / 21F	B3 / 21F	B1 / 33F
연면적(㎡)	123,231	201,950	86,165	202,420	148,789	62,991	26,994	111,004
준공년도	2011	2011	2013	2014	2010	2009	2004	2010
보증금	300,000원	300,000원	330,000원	490,000원	430,000원	270,000원	270,000원	350,000원
임대료	30,000원	30,000원	33,000원	49,000원	43,000원	270,000원	27,000원	30,000원
관리비	20,000원	20,000원	8,000원	25,000원	23,000원	16,000원	16,000원	12,000원
전용률	50%	52%	51%	48%	48%	51%	50%	54%
공실률	85%	62%	0%	39%	45%	25%	15%	60%
주요 테넌트	· 지안검진센터 · 암웨이	· 포스코 엔지니어링	· 국제기후기금 · 인천경제 자유구역청	· 대우인터내셔널 · 포스코E&C · 오쿠드호텔	· 포스코건설 · 세계은행 · 한국사무소	· (재)송도 테크노파크 · 인천대학교	· (사)벤처 기업협회 · 명산중공업	· 코오롱 엔지니어링 · 두산인프라코어

※ 보증금, 임대료, 관리비는 3.3㎡당 가격임

임차인 구성 현황

- 총 7개 빌딩 대상(아파트 공장형 송도IT센터 제외) 입주시 분석 결과, 부동산 및 임대업이 17%로 가장 큰 비중 차지
- 포스코 계열사 이전으로 인해 제조업, 서비스가 각 14% 차지, 공공/행정과 판매/유통 분야가 각각 13%, 협회/단체가 9% 차지
- 그 밖에 IT, 금융, 미디어 등 다양한 업종으로 구성

임차인 구성



주요 임차인 입주 현황

포스코계열사

회사명	형태	이전시점	입주빌딩	임직원수
포스코건설	본사	2010년 5월	포스코 E&C 타워	2,200명
포스코글로벌 R&D	연구소	2010년 11월	포스코글로벌 R&D	300명
포스코플랜텍	영업팀	2013년 11월	포스코 E&C 타워	100명
포스코엔지니어링	본사	2014년 3월	센트로드 빌딩	1,200명
대우인터내셔널	본사	2015년 1월	동북아무역타워 (9~21F)	1,000명
포스코 A&C	본사	2015년 4월	동북아무역타워 (23~24F)	270명

국제기구

국제기구명	설립일	입주빌딩
UN APCICT 외 UN산하기구 4곳	2006년~2012년	G-Tower 3~7층
GCF (녹색기후기금) 사무국	2013년 12월	G-Tower 9~12층
GGGI (글로벌녹색성장연구소)	2013년 12월	G-Tower 23층
A-WEB (세계선거기관협의회) 사무처	2014년 4월	G-Tower 24층
World Bank (세계은행 한국사무소)	2013년 12월	포스코 E&C Tower 37층

- 부동산 및 임대업
- 제조업
- 서비스
- 공공/행정
- 판매/유통
- 협회/단체
- 건설업
- 기타
- IT
- 보건/사회복지
- 금융
- 미디어
- 운수업

정책 / 제도

서민 주거비 부담 완화방안 마련

- 국토교통부는 지난 3월 12일 금통위 기준금리 인하(2.00%→1.75%)에 따른 시중금리 하락효과 등을 반영하여 서민의 주거비 부담을 우선적으로 완화하기 위해 「서민 주거비 부담 완화 방안」을 마련함
- **주요 방안** △임차보증금 반환보증 지원 강화 (2015.5월초 시행): 보증료 인하(약 25% 감면), 가입대상 (아파트의 경우 LTV 100%까지 확대) 및 취급기관 확대
△임차보증금 금융지원(버팀목 대출) 강화 (2015.4.27 시행): 버팀목 대출(임차보증금 대출 자금) 금리 0.2%p 인하
△월세대출 지원요건 완화 (2015.4.27 시행): 금리를 현행 2.0%에서 1.5%로 인하, 취업 준비생 신청요건 완화 등
△구입자금(디딤돌 대출) 지원 강화 (2015.4.27 시행): 디딤돌 대출 금리 0.3%p 인하, 청약 저축 장기가입자 금리우대기준 개선
△NH 임대주택 거주자 임대료 부담 완화 (2015.7.1 시행): 전세→월세 전환율을 6%→4%로 인하

‘새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법’ 국무회의 통과

- 국토교통부와 새만금개발청은 「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」 일부 개정안이 국무회의를 통과했다고 밝힘
- 개정안에 따르면, 사업시행자 지정요건을 완화하고, 개발/실시계획 변경절차를 간소화 하였으며, 투자유치를 위한 인·허가 및 자금지원 등의 사무를 새만금개발청장이 직접 수행 하도록 하여 사업의 속도를 높이는데 역점을 둠
- 또한, 국내·외 기업의 투자촉진을 위해 외국인투자기업에 대해 경제자유구역과 같이 인력 채용 상 규제 일부를 완화하여 부담을 덜어주고, 세분화된 토지용도 구분을 통합·단순화함
- **주요내용** △외국인 투자기업에 대하여 경제자유구역 수준의 유인책 부여 △외국인전용 카지노업 정식 허가 신청 전에 심사 할 수 있는 제도 도입 △사업시행자 지정 요건 완화 △개발계획·실시계획 변경 시 협의절차 개선 △외국인투자기업에 대한 직접 자금지원 근거 마련

개발

‘판교 창조경제밸리’ 2016년부터 민간 투자사업 착수

- 국토교통부는 ‘판교 창조경제밸리’ 조성을 위해 도로공사 부지와 인근 금토동 일대를 도시첨단산업단지로 지정하고, 2016년 상반기에 선도시업 부지에 대한 민간공모를 실시할 예정임
- 또한, 기업지원허브, 공공지식산업센터를 건설하여 창업기업에는 무료수준, 유망 성장기업에는 시세의 70~80% 수준의 임대공간을 제공하는 등 기업 성장단계별 맞춤형 지원을 추진할 계획임
- **주요내용** △신속한 투자효과 창출 △앵커기업·글로벌기업 전략적 유치 △기업지원허브, 공공지식산업센터 건립 △혁신·교류기능 강화 △정부-지자체-민간 협업체계 구축

청라지구 1.2조 규모 국제금융단지 개발, 한양 컨소시엄 선정

- (주)한양 컨소시엄(한양 84%, 미국계 부동산 투자 / 개발 / 거래 / 운영 전문기업인 타워 에스크로우 11%, 코리아신탁 5%)은 LH와 인천 청라국제도시 국제금융단지를 개발을 위해 2015년 상반기 내 사업협약, 7월 외국인 투자기업 설립, 하반기 토지매매 계약을 각각 체결하고 2016년 가을 본격적인 개발에 착수할 예정임
- 한양 컨소시엄은 청라지구 초층 업무·공동·주차장용지 28만692㎡ 중 제1사업대상지(공모1) 15만9464㎡에 대해 사업제안서를 제출했으며 (주)한양 컨소시엄은 이 곳에 총 1조2000억원을 투자할 계획임
- 한양 컨소시엄은 오피스 트윈타워 2개동을 임차할 기업과 백화점, 영화관, 호텔 등을 직접 유치하게 되며 총 건설기간은 10년 예정임

Capital Market

강남 르네상스호텔 매각 우선협상대상자 선정 지연

- 삼부토건의 르네상스호텔 매각 본입찰에 종합부동산개발회사인 MDM과 국내 사모펀드가 2곳이 참여하였으며, MDM은 입찰최고가인 9,000억대를 제시함. 그러나, 삼부토건과 채권단 간 합의가 길어지면서 우선협상대상자 발표가 지연되고 있는 상황임
- MDM은 한국자산신탁과 함께 개발사업 계획을 제출하였으며 개발에 필요한 자금을 8대 2 비율로 조달할 계획임. 개발 방향은 총 건물 2개동(연면적 23만 5,950㎡)으로 한동은 호텔과 업무용 시설 용도, 나머지 한 동은 저층부 판매시설을 겸한 고급주상복합시설 개발을 제안함
- 채권단은 일단 가장 높은 가격을 써낸 MDM을 유력 인수후보로 뽑았으나, MDM이 제안한 고급 주거시설을 포함하는 새로운 개발사업이 추진되기 위해서는 서울시의 새로운 인허가 절차가 필요해 협조용자 만기 전에 매각이 불가능할 우려가 있음

씨티센터빌딩(구 쌍용빌딩) AEW캐피탈에 매각

- 글로벌 투자사 AEW캐피탈은 지난해 말 리모델링을 마친 ‘씨티센터타워’를 이자자산운용의 부동산 펀드를 통해 약 2,100억원에 인수함
- 950억원에 달하는 지분투자 금액 중 80%를 AEW캐피탈이 부담하고 20%는 삼성화재와 NH손해보험이 각각 10%씩 부담하는 방식이며 전체 인수대금 중 지분투자 금액을 제외한 금융사 대출 부분인 1,150억원가량은 삼성화재와 NH손보가 약 6대4 비율로 조달함
- 씨티센터타워는 1969년 준공해 쌍용그룹 본사로 45년간 사용했던 빌딩으로 최근 리모델링이 완료되었음. 규모는 지하 2층~지상 18층 연면적 약 3만 7,300㎡이며 주요 임차인은 쌍용양회, 쌍용정보통신, 쌍용레미콘, 쌍용해운 등 쌍용 계열사가 입주하고있음

대성산업, 디큐브백화점 ‘제이알제17호기업구조조정 부동산투자회사’에 매각

- 대성산업은 재무구조 개선을 위해 디큐브백화점의 토지 및 건물을 2천 650억원에 제이알제17호기업구조조정부동산투자회사에 처분함
- 디큐브백화점 매각대금은 차입금 상환등에 사용할 예정임. 대성산업은 이를 통해 연간 약 180억원의 이자비용을 절감할 수 있을 것으로 예상되며 영업이익이 적자 사업부였던 디큐브백화점을 일괄 매각함으로써 영업이익 개선 효과도 기대됨
- 매각 후 백화점 운영권은 현대백화점이 갖게 되었으며, 현대백화점은 JR투자운용과 디큐브백화점 20년 임차 계약을 맺고 오는 5월 현대백화점 신도림점으로 론칭한다는 계획임

업계

부동산신탁업계, 기업형 임대주택시장 진출

- 기업형 임대주택 사업은 국토교통부가 중산층 주거안정을 위해 추진하고 있는 임대주택 정책으로 8년 이상 장기 임대주택 300가구를 건설해 임대(건설임대형)하거나 100가구 이상은 매입해 임대(매입임대형)하는 구조임
- 코람코자산신탁은 대원·지평건설과 컨소시엄을 구성해 1차로 LH(한국토지주택공사) 보유 기업형 임대주택 부지의 사업자 선정을 위한 공모에 참여할 계획임. 하나자산신탁은 서울 중구 신당동 도로교통공단 부지를 뉴스테이사업으로 개발하는 리츠의 영업인가를 신청했으며 영업인가 후 사모 913억원, 차입 957억원(임대보증금 14억원)을 모집할 예정임
- 향후 부동산신탁회사이면서 리츠 자산관리가 가능한 한국자산신탁, 한국토지신탁, 생보부동산신탁 등도 시장에 참여할 것으로 예상됨

경남기업 회생절차 개시

- 서울중앙지법 파산25부는 4월 7일 경남기업에 대해 회생절차 개시결정을 내리고 경남기업의 주요 주주와 임원이 비자금 조성 및 횡령 등의 의혹을 받는 상황에서 기존 경영진을 관리인으로 선임하는 것은 적절하지 않다는 판단하에 경남기업 관리인으로 이성희 전 두산엔진 대표이사를 선임함
- 법원은 앞으로 채권자협의회 등을 거쳐 구조조정담당임원(CRO)을 선임해 재무상태와 자금수지를 점검하고 회생절차 업무를 지원토록 할 계획임
- 경남기업은 여타 법정관리 기업과 달리 랜드마크 72, 수완에너지 등 대규모 매각 가능 자산을 보유한 채 법정관리를 신청하여 자산 매각을 통해 담보채권의 정리가 가능할 것으로 보여 차액을 자금으로 끌어올 계획임

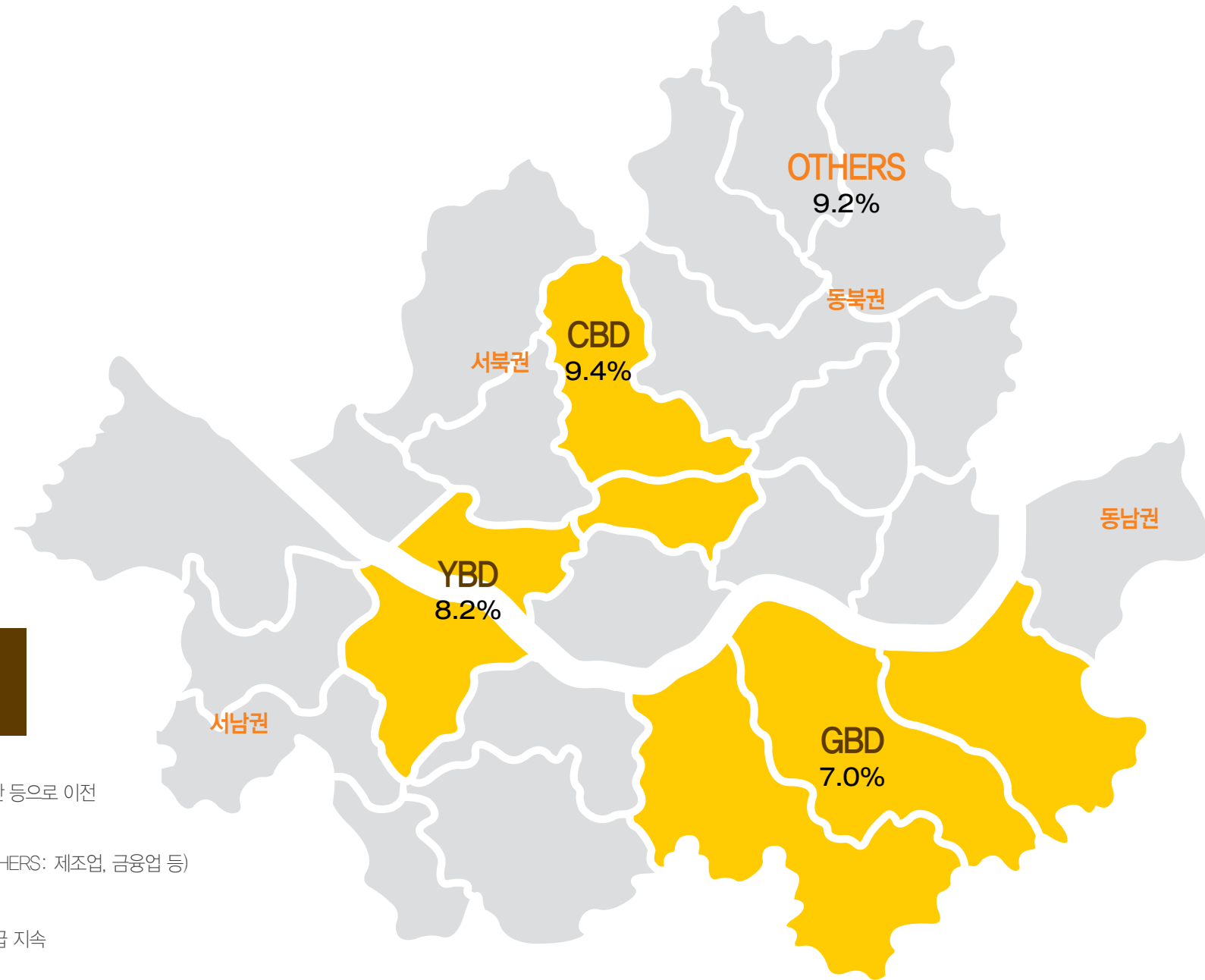
SUMMARY

서울 전체 오피스 임대시장

공실률 **8.3%** (0.3%p▲)
 임대가 **60.1천원/3.3m²** (0.4%▲)
 신규공급 **165,742m²** (50%▼)

CBD 및 GBD 공실률 상승하며 공실률 상승 전환 임대가 전년동기비 3% 증가, 3.3m²당 60천원까지 도달 신규공급 규모 전분기 대비 약 50% 감소

- 대형임차인 핵심 주요권역(CBD, GBD) 이탈 지속→판교, 송도, 부산 등으로 이전
- 반면, YBD, OTHERS권역 내 3분기 이상 공실률 하락세 지속 대형임차인 이전으로 인한 업종 구성이 다양화 (YBD: IT업종, OTHERS: 제조업, 금융업 등)
- 매년 1분기 그룹사 사옥 중심으로 기준임대가 인상 반영
- 전체 신규 공급량은 급감하였으나 분기당 1건 이상 대형빌딩 공급 지속



서울 오피스 매매, 간접투자시장(REF, REITs)

매매금액/건수 **3,042억원/6건**
 REF 설정액/건수 **6,765억원/30건**
 REITs 인가 건수 **3건**

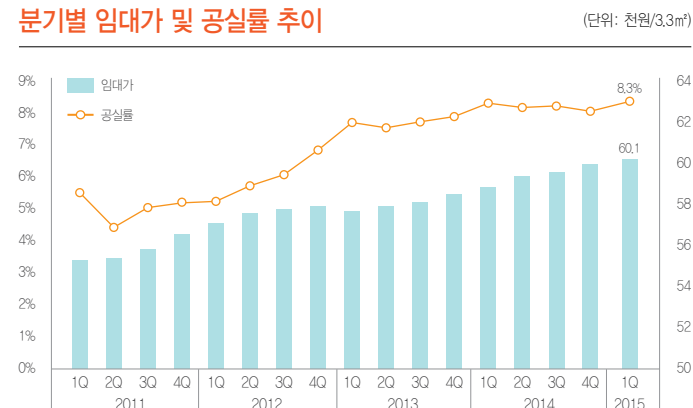
중소형 빌딩 위주 거래로 거래규모 급감 해외부동산 매자인 채권 투자 증가 기업형 임대주택리츠 시장 진출 활발

- 3.3m²당 2천만원을 상회하는 거래 주춤하며 거래규모 급감, 중소형 오피스 위주 거래 집중
- 해외 투자자의 국내자산 투자 증가
- 국내 자본 해외부동산 채권에 투자 증가
- 기업형 임대주택 리츠 영업인가 신청 활발

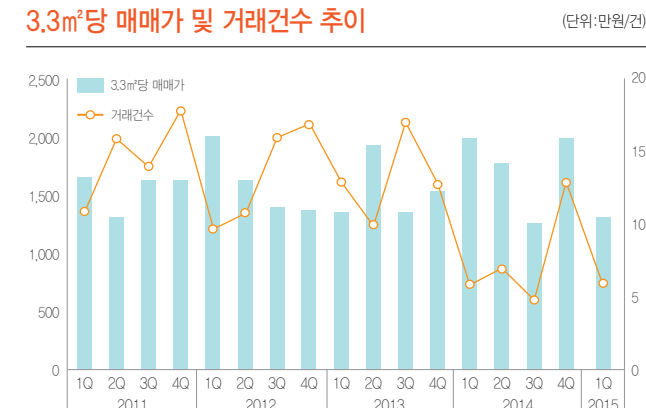
주요 임대차 사례

권역	빌딩명	주요임차인	연면적(m ²)
CBD	삼화타워	하나SK카드	6,760
	프리미어플레이스	서울시청 도시기반시설본부	8,304
GBD	NCE타워 1	SEI계열사, VL&CO	5,847
	골든타워	에이스생명	4,026
YBD	TWO IFC	AIG손해보험, AIG어드바이저, AIG글로벌파트너스	7,107
	THREE IFC	IBM	29,312
OTHERS	전경련타워	LG화학	3,672
	디지털큐브	현대중공업	11,798
	팬택빌딩	삼성화재	2,604

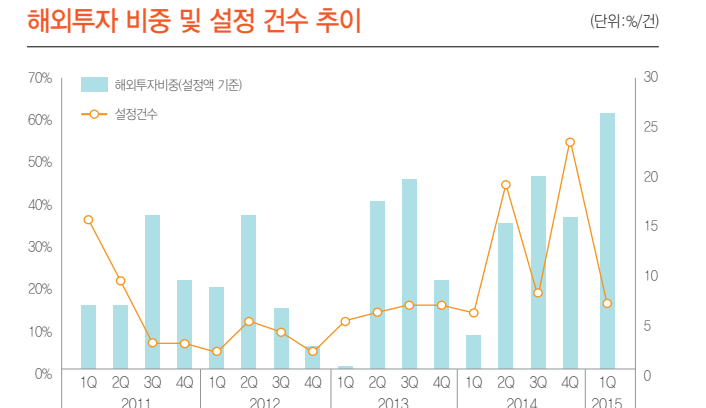
분기별 임대가 및 공실률 추이



3.3m²당 매매가 및 거래건수 추이



해외투자 비중 및 설정 건수 추이



서울 오피스 임대시장

조사개요

대상오피스

지역범위 서울지역
 빌딩규모 연면적 3,300m² 이상 또는 지상 10층 이상
 빌딩개수 총 768개 오피스 빌딩

기간

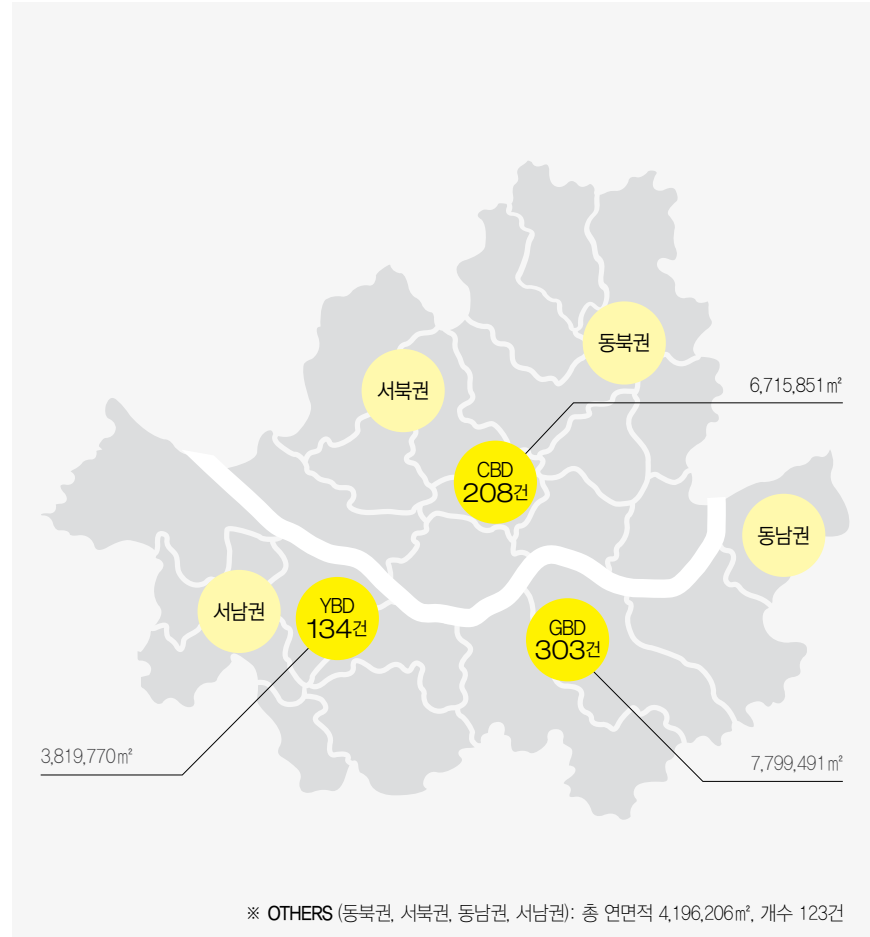
2015년 2월 23일 ~ 2015년 3월 6일

방법

전화 및 방문조사 임대담당자 Contact

내용

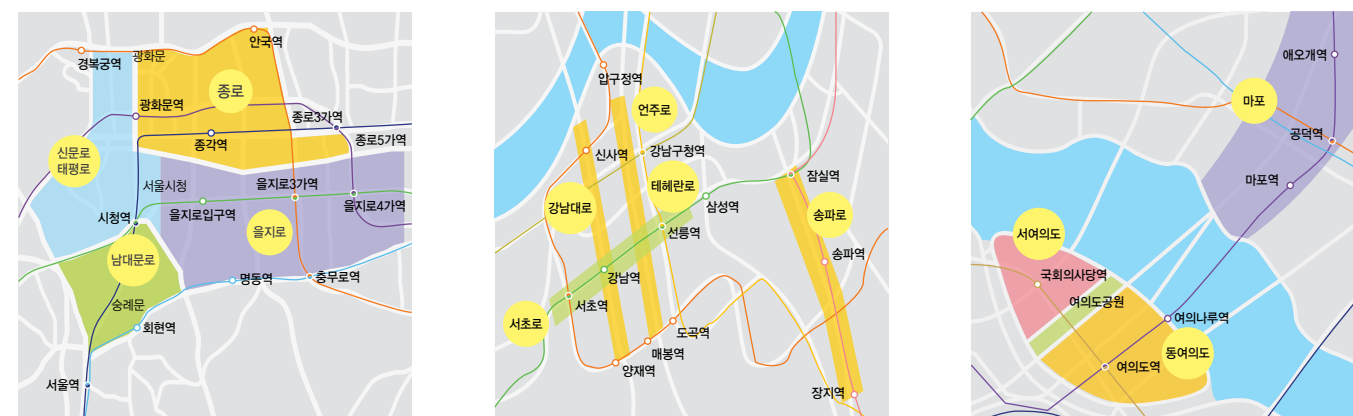
임대가 현황(보증금, 월임대료, 관리비, 전환률 등)
 임대차 동향(공실면적, 입주사 변동 등)



권역 구분 및 세부지역

권역	세부지역
CBD (도심권역)	종로구 및 중구 일대
GBD (강남권역)	강남구, 서초구, 잠실 일대
YBD (여의도권역)	여의도, 마포역 일대
OTHERS (기타권역)	동남권 강동 서남권 관악/동작/양천/영등포 동북권 강북/노원/동대문/성동 서북권 용산/은평/DMC

주요 권역 내 세부지역 구분



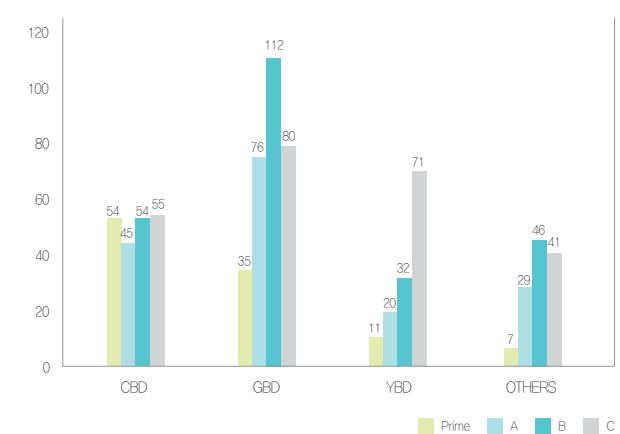
오피스등급

· 개별 오피스가 가지는 특성 중에서 계량화가 가능한 요인들에 대해 점수를 부여하고 각 요인별 가중치를 두어 총점을 도출한 후 이에 따라 등급을 산정함. 등급은 Prime, A, B, C 네개로 구분하여 부여함

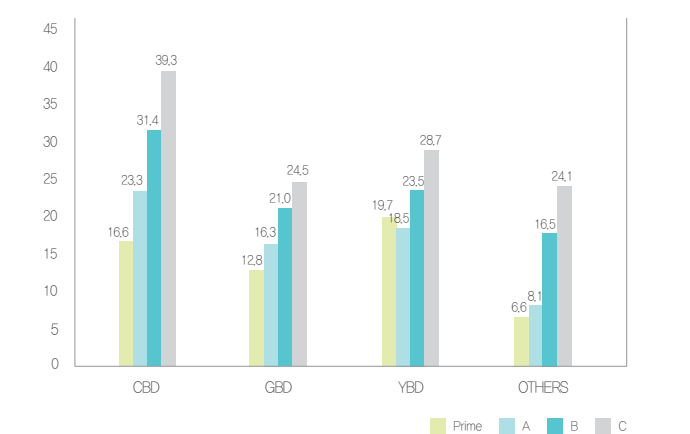
구분	주요 요인	내용
시장성	환산임대료	환산임대료가 높을 수록 높은 점수
기능성	연면적 층수 건축년수	연면적이 클 수록 높은 점수 층수가 높을 수록 높은 점수 건축년수가 낮을 수록 높은 점수
입지성	지하철역과의 거리	지하철역과의 거리가 가까울 수록 높은 점수

Prime	A	B	C
총점 상위 10%이내	10% ~ 30%	30% ~ 60%	60% ~ 100%

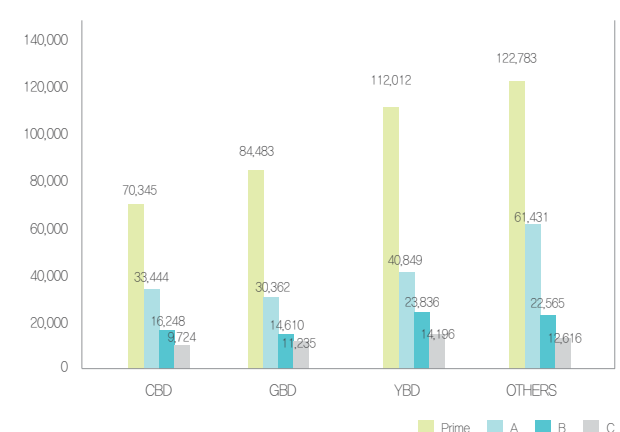
총 조사빌딩 개수



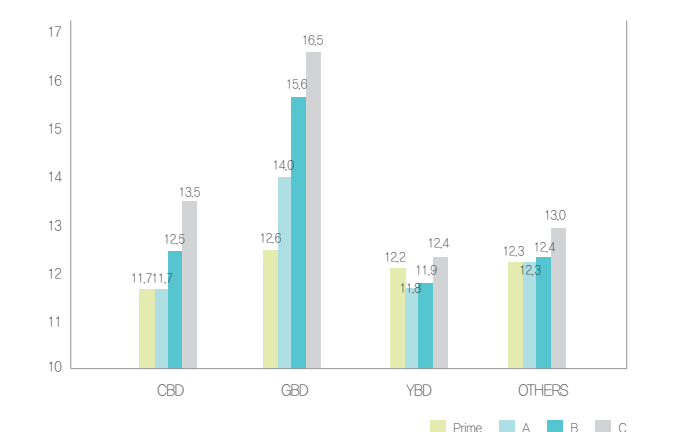
평균 건축년수



평균 연면적



평균 전환율



서울 권역별 동향

서울 전체 동향

공실률 **8.3%** (0.3%p▲)

임대가 **60.1천원/3.3m²** (0.4%p▲)

신규공급 **165,742m²** (50%▼)

CBD

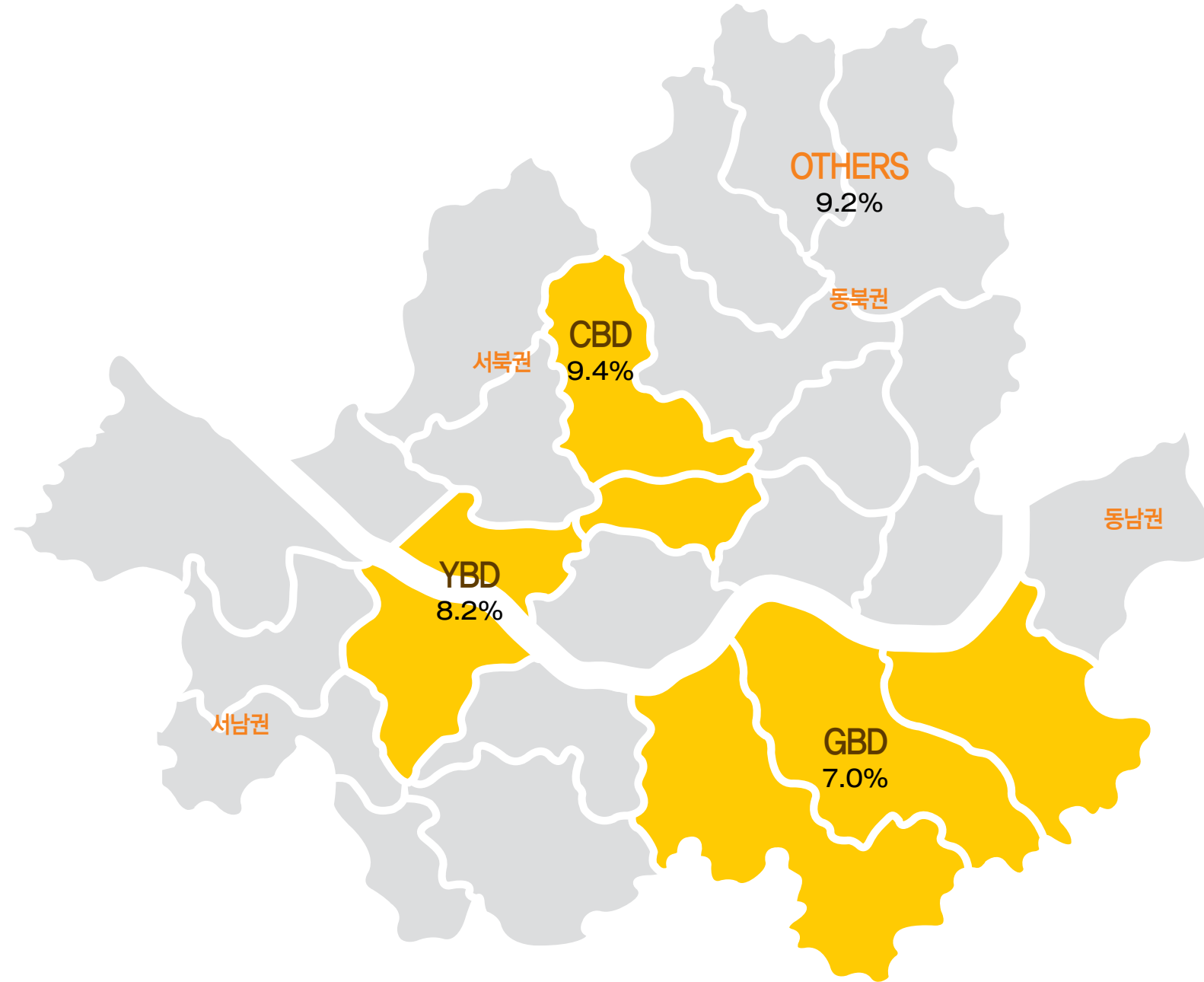
공실률 9.4%(1.1%p▲) 임대가 72.3천원/3.3m²(0.7%p▲)

- 대형임차인 타권역 이전으로 2009년 이래 최고 공실률 9.4%기록
 - 대우인터내셔널(연세재단빌딩→송도 NEAT타워), JTBC(중앙일보빌딩→상암 DMCC빌딩)
- 청진동 내 프라임 오피스 지속적 공급되며 공실 적체
 - TOWER8 공급 (공실률 약 88%)

YBD

공실률 8.2%(1.2%p▼) 임대가 48.3천원/3.3m²(0.3%p▼)

- 신축 프라임빌딩 입주율 상승하며 공실률 8%까지 하락
 - 3분기 연속 하락세 지속
- 동여의도 내 대형 프라임 빌딩 공실 해소 활발
 - TWO IFC 공실률 3%, FK타워 공실률 19%



2015년 1분기 Office Market Indicator

	전체	CBD	GBD	YBD	OTHERS
공실률	▲	▲	▲	▼	▼
임대가	▲	▲	▼	▼	▲
신규공급 (m ²)	165,742	103,552	7,690	0	54,500

GBD

공실률 7.0%(0.5%p▲) 임대가 62.4천원/3.3m²(0.3%p▼)

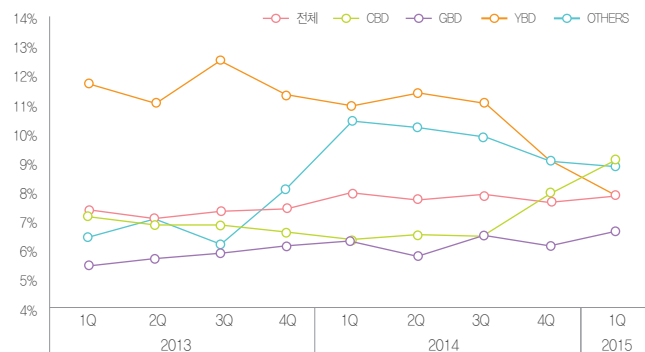
- 2014년 1분기부터 공실률 등락 반복되며 불안정한 추이 지속 (6.7%→6.2%→6.9%→6.5%→7.0%)
- 공공기관 지방 이전 및 타권역 이전 영향으로 공실률 상승 전환
 - 아셈타워(한국자산관리공사 부산 BIFC로 이전)
 - 삼성서초사옥(삼성중공업 판교 이전)

OTHERS

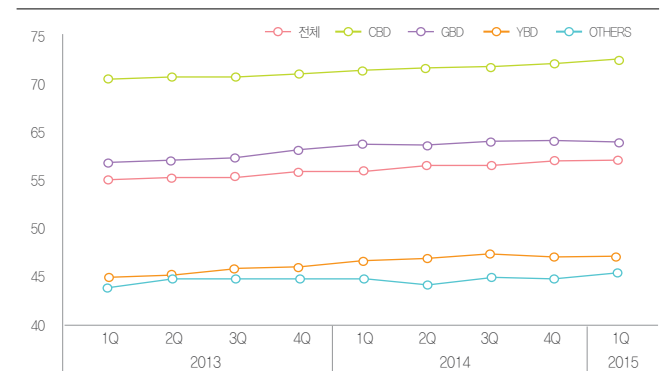
공실률 9.2%(0.1%p▼) 임대가 46.6천원/3.3m²(1.8%p▲)

- 4분기 연속 공실률 하락세 지속하며 9%까지 하락
- 상암 공실률 지속적으로 하락
 - 디지털큐브(현대중공업 입주), 팬택빌딩(삼성화재 입주)
- 신축 사옥 공급으로 대형 임차인 이전 집중
 - LG U+ 용산 신사옥(도심에서 이전)

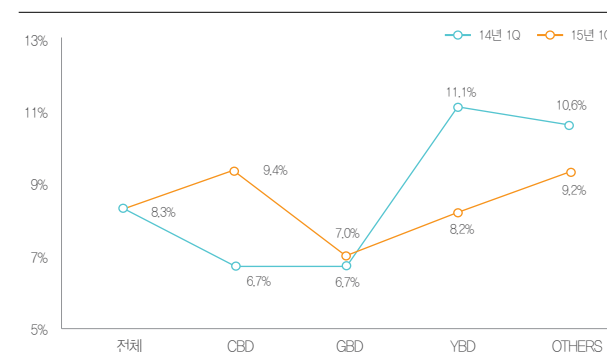
권역별 공실률 추이



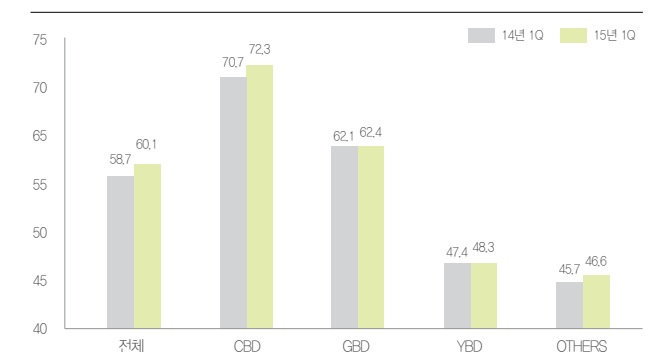
권역별 임대가 추이



전년동기비 권역별 공실률



전년동기비 권역별 임대가



CBD

(단위: 천원/3.3㎡)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월임대료		
평균	9.4% (1.1%p▲)	8,023 (0.7%▲)	743.4 (2.3%▲)	72.3 (0.7%▲)	32.1 (0.3%▲)	12.4% (-)
Prime	12.4%	11,430	987	100.0	40.2	11.7%
A	6.6%	8,567	728	73.9	33.3	11.7%
B	3.9%	6,936	681	63.5	29.7	12.5%
C	4.5%	5,302	524	52.4	25.2	13.6%

신축 오피스로 본사 이전 활발, 2009년 이래 최고 공실률인 9.4%기록

주요 ISSUE

1. 대우인터내셔널, 송도 이전

대우인터내셔널 송도 동북아트레 이드타워 매입 후 사옥이전 (9~21층 입주)

남대문로5가 연세재단빌딩 공실 발생 (12,562㎡▲)

2. JTBC, 상암동 이전

JTBC 상암 DMCC빌딩으로 이전 순화동 중앙일보빌딩 공실발생 (12,387㎡▲)

3. 쌍용양회 등 씨티센터타워 (구 쌍용사옥)이전

씨티센터타워 준공(2014.4Q) 을지로2가 101파인애비뉴B동 공실발생 (19,246㎡▲)

4. 대림산업 플랜트사업본부, D타워로 이전

대림산업, D타워 임차확약 중학동 트윈트리타워에서 이전 (17,977㎡▲)

주요 빌딩 공실률

빌딩명	공실률(전분기대비)
연세재단빌딩	12% (12%p▲)
중앙일보빌딩	18% (18%p▲)
101파인애비뉴B동	36% (30%p▲)
트윈트리타워	32% (32%p▲)

공실률 9.4%(1.1%p▲)

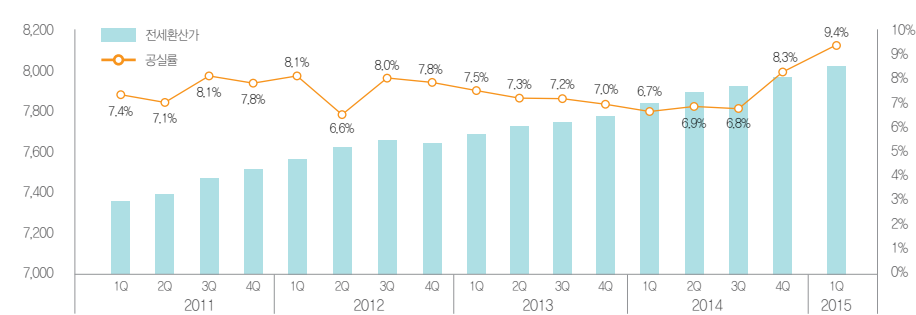
- **대형임차인 이탈 지속**: 통합 사옥 이전과 더불어 책임임차 조건 및 투자 빌딩의 공실 해소를 위해 대형임차인의 이전 발생
 - 대우인터내셔널(연세재단빌딩→송도 NEAT타워), JTBC(중앙일보빌딩→상암 DMCC빌딩)
 - LG U+(남대문로 5가 LG U+ 빌딩→용산 신사옥)
- **청진동 내 프라이م 오피스 지속적 공급으로 공실 적체**: TOWER8 공급 (공실률 약 88%)
- **대형 공실이 발생한 노후빌딩의 경우 향후 리모델링 계획으로 인해 외부 임대마케팅 제한**
 - 한국관광공사빌딩(한국관광공사 원주이전), 한화장교빌딩(한화건설 FK타워 이전)

전세환산가 8,023천원/3.3㎡(0.7%▲) 임대료 72.3천원/3.3㎡(0.7%▲)

- **보험사 등 그룹사 사옥 빌딩 2015년 기준임대가 5% 내 범위에서 인상**
 - 삼성생명본사(3% 인상), 현대빌딩본관(5% 인상), 한화장교빌딩(3% 인상) 등
- **투자용 오피스의 경우 주로 프라임급에서 3% 내외로 기준임대가 인상**
 - 더케이타워(3% 인상), 101파인애비뉴빌딩(1% 인상), 트윈트리(3% 인상) 등
- **고임대가 신축 빌딩 공급으로 인한 임대가 인상폭 증가(TOWER8 임대가 11만원 수준)**

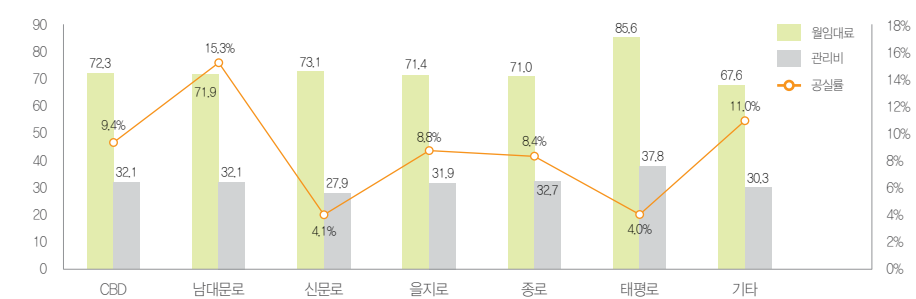
공실률 및 전세환산가 추이

(단위: 천원/3.3㎡)



세부권역별 월임대료, 관리비, 공실률

(단위: 천원/3.3㎡)



GBD

(단위: 천원/3.3㎡)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월임대료		
평균	7.0% (0.5%p▲)	6,241 (0.1%▼)	703 (-)	62.4 (0.3%▼)	29.1 (0.4%▲)	15.2% (-)
Prime	5.2%	9,900	895	85.9	37.0	12.6%
A	8.8%	7,281	732	71.5	31.9	14.0%
B	8.3%	5,770	635	60.7	27.9	15.4%
C	5.7%	4,312	525	45.9	24.3	16.4%

대형임차인 타권역 이전으로 기존빌딩 공실발생, 공실률 등락 반복되며 불안정한 추이 지속

주요 ISSUE

1. 한국자산관리공사, 부산 이전

한국자산관리공사는 아셈타워에서 부산 문현금융단지 내 BIFC로 본사 이전

삼성동 아셈타워 공실 발생 (12,284㎡▲)

2. 삼성중공업, 판교 이전

판교 삼성중공업 R&D센터 준공 (연면적 57,460㎡)

서초동 삼성생명서초사옥 공실발생 (13,858㎡▲)

3. 엔씨타워1 임대완료

SBI인베스트먼트 SBI타워에서 엔씨타워1로 이전(1,949㎡)

4. 라이언타워 임대완료

후아엔터테인먼트 계약(12,574㎡) 삼성SDS 퇴거한 공실 모두 해소

주요 빌딩 공실률

빌딩명	공실률(전분기대비)
아셈타워	14% (7%p▲)
삼성생명서초사옥	15% (13%p▲)
엔씨타워1	0% (18%p▼)
라이언타워	0% (94%p▼)

공실률 7.0%(0.5%p▲)

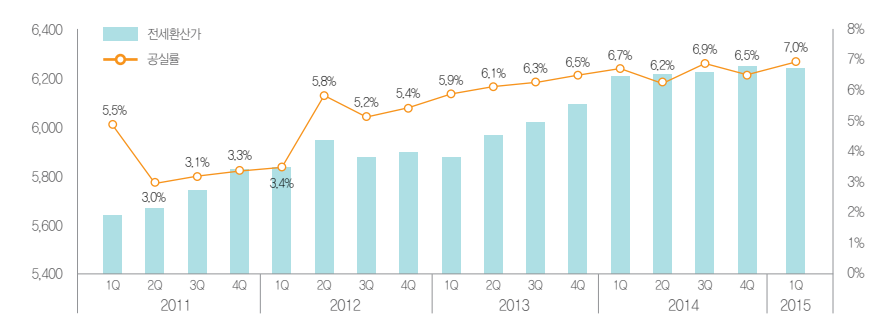
- **공공기관 지방 이전 및 타권역 이전 영향으로 공실률 상승 전환**: 한국자산관리공사의 부산 BIFC 이전과 삼성중공업의 판교 이전으로 기존 프라임급 오피스 내 대형 공실 발생
 - 아셈타워(한국자산관리공사 부산 BIFC로 이전), 삼성서초사옥(삼성중공업 판교 이전)
- **반면, 테헤란로 내 임차수요 꾸준히 지속되며 적체되던 공실 해소 활발**
 - 엔씨타워1 임대완료(SBI 인베스트먼트, VL&CO 입주), 골든타워(에이스생명 등 입주), 라이언타워 (후아엔터테인먼트 5월 입주예정, 삼성SDS 이탈면적 해소 예정)

전세환산가 6,241천원/3.3㎡(0.1%▼) 임대료 62.4천원/3.3㎡(0.3%▼)

- **A등급 빌딩에서 임대가 인하폭 가장 크게 나타나며 평균 임대가 하락세로 전환**
 - 효성빌딩, 센터빌딩(보증금, 임대료 3% 인상) 등
- **반면, 생명보험사 빌딩 및 주요 프라임빌딩에서 3% 내외로 기준임대가 인상**
 - 교보강남타워(임대료 3% 인상), 삼성생명서초타워(임대료 4% 인상), GS강남타워 및 아셈타워(임대료 2% 인상)

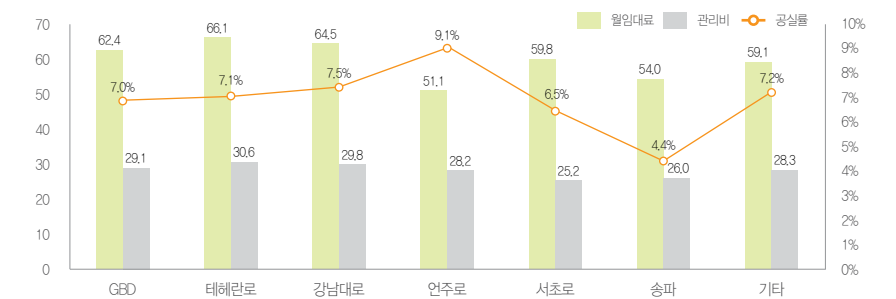
공실률 및 전세환산가 추이

(단위: 천원/3.3㎡)



세부권역별 월임대료, 관리비, 공실률

(단위: 천원/3.3㎡)



YBD

(단위: 천원/3.3㎡)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월임대로		
평균	8.2% (1.2%p▼)	5,278 (0.3%▼)	491 (0.3%▼)	48.3 (0.3%▼)	25.1 (0.4%▲)	12.2% (-)
Prime	16.6%	9,676	881	88.7	36.2	12.2%
A	6.3%	7,322	649	65.0	31.4	11.8%
B	2.9%	5,527	501	50.6	26.2	11.9%
C	3.4%	3,909	367	36.3	20.8	12.3%

신축 프라이모오피스 입주율 상승하며 공실률 8%까지 하락

주요 ISSUE

1. AIG손해보험, TWO IFC 입주

AIG손해보험은 자회사 AIG어드바이저, AIG글로벌파트너스와 함께 서린동 한국무역보험공사빌딩에서 TWO IFC로 본사 이전 (25~27층, 7,107㎡)

2. 한국 IBM, THREE IFC 입주

도곡동 군인공제회관에서 여의도로 이전, THREE IFC의 첫 임차인으로 입주(6~14층, 29,312㎡)

3. LG화학, FKI타워 입주

LG트윈타워에서 FKI타워로 이전 (1,949㎡)

준공 1년 6개월 만에 입주율 80% 기록

4. 노후빌딩, 재건축 진행

여의도 사학연금회관 2016~2017년 내 재건축 예정, 사학연금은 전남 나주로 이전

교직원공제회관은 2017년 6월 완공 예정, 교직원공제회는 한화63빌딩으로 이전

동여의도 내 주요 빌딩 공실률

빌딩명	공실률(전분기대비)
TWO IFC	3% (6%p▼)
THREE IFC	82% (18%p▼)
FKI 타워	19% (2%p▼)

공실률 8.2%(1.2%p▼)

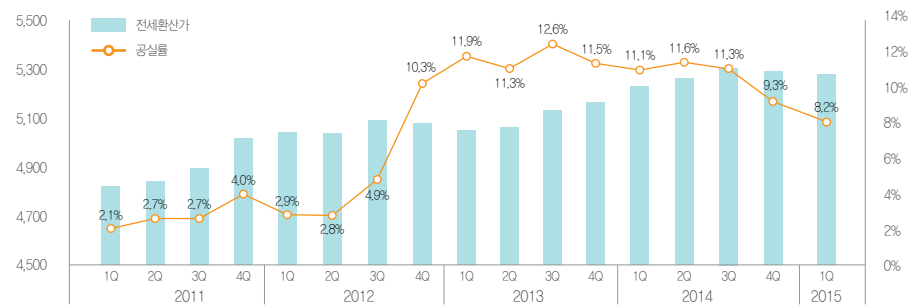
- 동여의도 내 대형 프라이모 오피스 공실 해소 활발: 주요 신축 프라이모 오피스인 IFC, FKI타워로 대형 임차인 입주가 지속됨에 따라 공급 이후 최고 12%까지 급증했던 공실률이 8%대 진입, 3분기 연속 공실률 하락세
 - TWO IFC(AIG 입주), THREE IFC(강남 도곡동에서 IBM 사옥 이전), FKI타워(LG화학 입주)
- 노후빌딩 내 임차인 이전이 완료되면서 재건축 진행
 - 교직원공제회관, 사학연금회관빌딩, 미래에셋생명빌딩, 솔로몬투자증권빌딩 등

전세환산가 5,278천원/3.3㎡(0.3%▼) 임대료 48.3천원/3.3㎡(0.3%▼)

- C등급 위주로 임대가 인하로 3분기 연속 임대료가 하락세 지속
 - 효성빌딩, 센터빌딩(보증금, 임대료가 3% 인상) 등
- A급 이상 오피스 임대가 대부분 동결, 관리비 일부 인상
 - 하나대투증권빌딩, 삼성생명 동여의도빌딩, 한진해운빌딩 (관리비 3%인상)

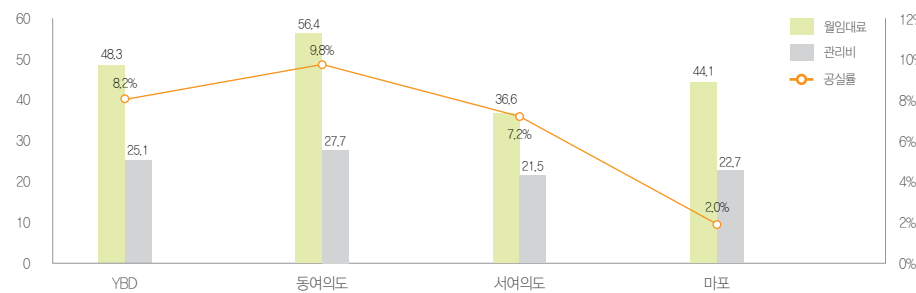
공실률 및 전세환산가 추이

(단위: 천원/3.3㎡)



세부권역별 월임대로, 관리비, 공실률

(단위: 천원/3.3㎡)



OTHERS

(단위: 천원/3.3㎡)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월임대로		
평균	9.2% (0.1%p▼)	5,058 (0.3%▲)	488 (0.1%▲)	46.6 (1.8%▲)	25.6 (0.8%▲)	12.7% (-)
Prime	7.1%	6,603	613	61.3	28.3	12.3%
A	12.1%	5,725	521	52.2	28.8	12.3%
B	8.5%	5,317	498	49.3	27.6	12.4%
C	6.4%	4,033	388	37.2	20.5	12.9%

상암 공실률 지속적으로 하락 신축 사옥 공급으로 대형 임차인 이전 집중

주요 ISSUE

1. 현대중공업, 디지털큐브 입주

현대중공업 해양·화공·발전 플랜트 설계 부문이 한솔교육빌딩, 현대 계동사옥에서 상암동 디지털큐브로 통합 이전(11,798㎡)

2. JTBC, 도심에서 상암 이전

JTBC는 순화동 중앙일보빌딩에서 상암동 DMCC빌딩으로 사옥 이전 (지하 2개층, 지상 14개층 사용)

3. LG U+ 용산 신사옥 준공

LG유플러스는 그동안 임차하던 남대문로 5가 LG유플러스 빌딩을 떠나 용산 한강로3가에 준공된 신사옥으로 입주 (B7/21F, 연면적 54,500㎡)

상암동 내 주요 빌딩 공실률

빌딩명	공실률(전분기대비)
디지털큐브	25% (41%p▼)
DMCC	0% (-)
팬택빌딩	25% (3%p▼)
YTN뉴스퀘어	38% (3%p▼)

공실률 9.2%(0.1%p▼)

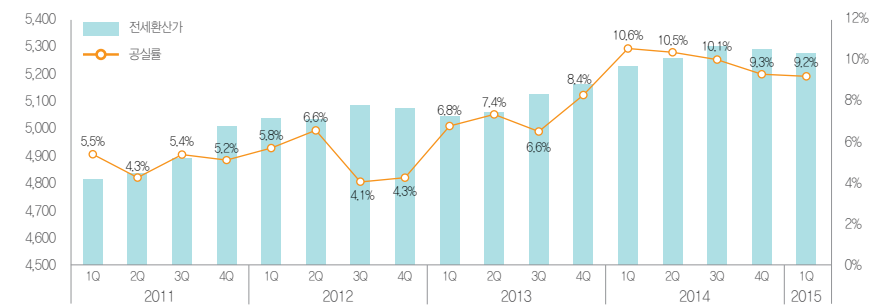
- 상암동 내 활발한 임차 수요로 공실률 하락 견인: 디지털큐브에 현대중공업이 입주하면서 적체 공실을 크게 해소, 그밖에 기타권역의 주요 임차인으로서 금융사 영업점 및 콜센터 등이 공실을 해소하고 있어 주요 빌딩 내 공실이 점차 안정화되는 추세
 - 디지털큐브(현대중공업 입주), 팬택빌딩(삼성화재 입주), DMCC빌딩(JTBC 입주)
- 사옥용 빌딩 신규 공급 지속되며 대형 임차인 이전 활발
 - LG U+ 신사옥(남대문로 5가 LG U+ 빌딩에서 이전)

전세환산가 5,058천원/3.3㎡(0.3%▲) 임대료 46.6천원/3.3㎡(1.8%▲)

- 기타권역 전반에 분포하고 있는 다수 보험사 사옥의 기준임대가가 3% 수준으로 인상되며 평균 임대료가 상승
 - 삼성화재 영등포사옥 (임대가 3% 인상), 삼성생명 당산동 사옥 (임대가 3% 인상)
- 주요 프라이모 오피스 임대가 동결, 반면, A등급 오피스 가장 높은 인상을 기록
 - 이레빌딩(임대가 3% 인상) 등

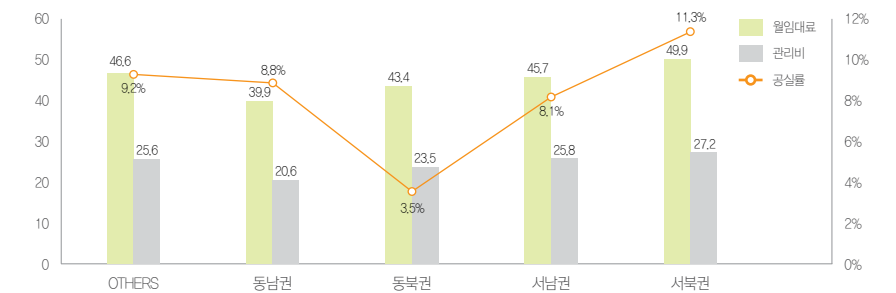
공실률 및 전세환산가 추이

(단위: 천원/3.3㎡)



세부권역별 월임대로, 관리비, 공실률

(단위: 천원/3.3㎡)



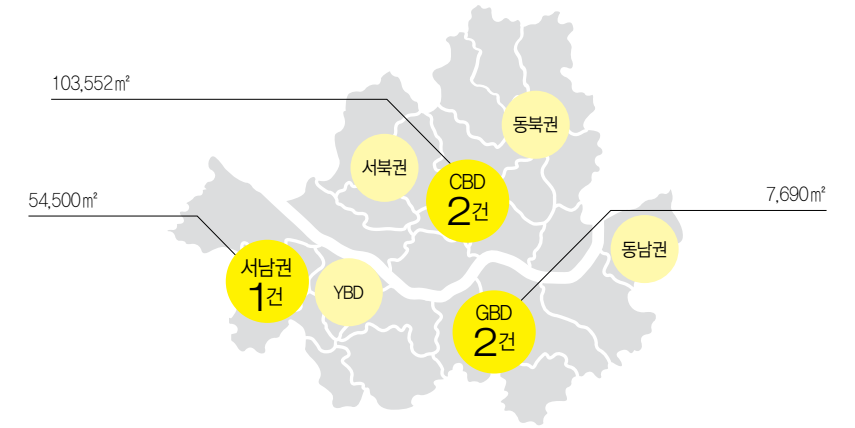
주요 임대차 사례



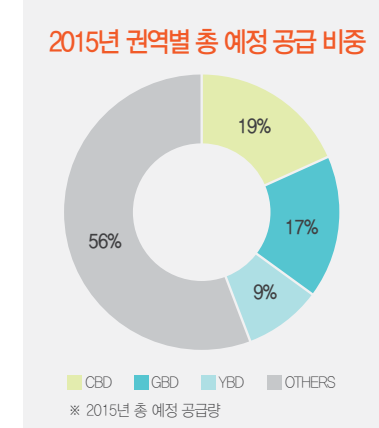
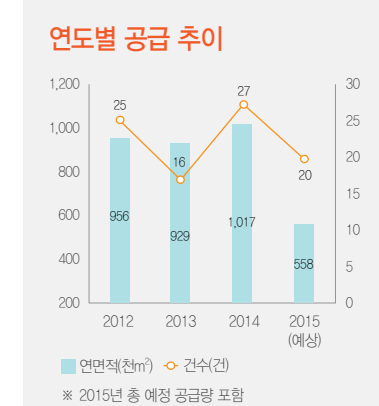
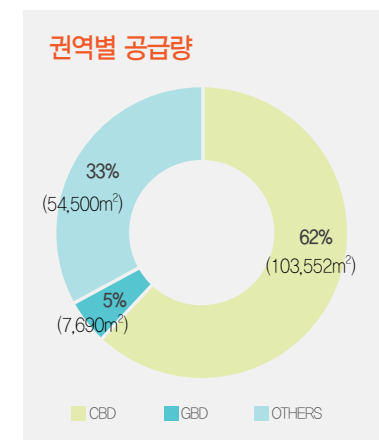
구역	빌딩명	주소	주요 임차인	면적(㎡)
CBD	상공회의소	중구 남대문로4가 (중구 세종대로 39)	산업기술평가관리원	1,791
	올리브타워	중구 서소문동 (중구 세종대로9길 41)	SK네트웍스	3,395
	AIA타워	중구 순화동 (중구 통일로2길 16)	롯데멤버스	1,735
	삼화타워	중구 을지로2가 (중구 을지로5길 16)	하나SK카드	6,760
	프리미어플레이스	중구 무교동 (중구 청계천로 8)	서울시청 도시기반시설본부	8,304
	트윈트리	종로구 중학동 (종로구 율곡로 6)	민주화운동기념사업회	2,400
GBD	트러스트타워	서초구 양재동 (서초구 마방로 60)	한국과학기술계획평가원	3,646
	삼성제일빌딩	강남구 역삼동 (강남구 테헤란로 309)	한국플랜트산업협회	601
	센터포인트서초	서초구 서초동 (서초구 효령로 304)	콘센트릭스서비스코리아	1,355
	엔씨타워1	강남구 삼성동 (강남구 테헤란로 509)	SBI인베스트먼트, VL&CO	5,847
	푸르덴셜타워	강남구 역삼동 (강남구 강남대로 298)	제이투엔, 푸르덴셜지점	3,058
	골든타워	강남구 삼성동 (강남구 삼성로 511)	에이스생명, SK이노베이션	4,026, 3,540
YBD	트러스트타워	서초구 양재동 (서초구 마방로 60)	한국과학기술계획평가원	3,646
	TWO IFC	영등포구 여의도동 (영등포구 국제금융로 10)	AIG손해보험, AIG어드바이저, AIG글로벌파트너스	7,107
	THREE IFC	영등포구 여의도동 (영등포구 국제금융로 10)	IBM	29,312
OTHERS	FK타워	영등포구 여의도동 (영등포구 여의대로 24)	LG화학, G&M 글로벌문화재단	3,672, 555
	디지털큐브	마포구 상암동 (마포구 상암산로 34)	현대중공업	11,798
	팬택빌딩	마포구 상암동 (마포구 상암로 179)	삼성화재	2,604
	YTN뉴스퀘어	마포구 상암동 (마포구 상암산로 76)	한국미즈노주식회사	1,487
	서부금융센터	구로구 구로동 (구로구 새말로 97)	동부화재	2,000

신규공급

총 공급 건수 5건
 총 공급 연면적 165,742㎡
 (전분기 대비 50% ▼)



2015년 총 공급량 55만㎡
 전년대비 약 55% 감소 예상
 사옥용 오피스빌딩 공급 증가



2015년 1분기 신규공급 동향 분석

- 2015년 1분기 서울 내 신규 공급된 오피스는 총 5건으로 총 연면적은 전분기 대비 50% 감소
- CBD 권역 내 도심재개발구역에 Prime급 빌딩이 공급됨에 따라 전분기에 이어 전체 공급량 중 가장 큰 비중 차지
- GBD 권역 내 임대형 중소형빌딩 공급 지속

구역	빌딩명	주소	연면적(㎡)	규모
CBD (2건)	KT광화문빌딩EAST (청진1지구)	종로구 청진동 (종로3길 33)	51,801	B6/25F
	TOWER8 (청진8지구)	종로구 청진동 (종로5길 7)	51,751	B7/24F
GBD (2건)	삼강빌딩	강남구 청담동 (영동대로 704)	4,556	B3/11F
	BL타워	강남구 역삼동 (테헤란로33길 5)	3,134	B3/13F
OTHERS (1건)	LG유플러스용산사옥	용산구 한강로3가 (한강대로 32)	54,500	B7/21F
총 5건			총 연면적 : 165,742㎡	

2015년 2분기 공급 예정 빌딩

- 2분기 공급 예정 빌딩은 총 7건으로 총 연면적은 91,806㎡로 예상
- GBD 권역 내 중소형빌딩 다수 공급 예정
- OTHERS 권역 내 분기당 1건 이상 대형 빌딩이 공급되고 있으며, 2015년 서울 내 총 공급 규모 중 높은 비중 차지할 예정(56%)

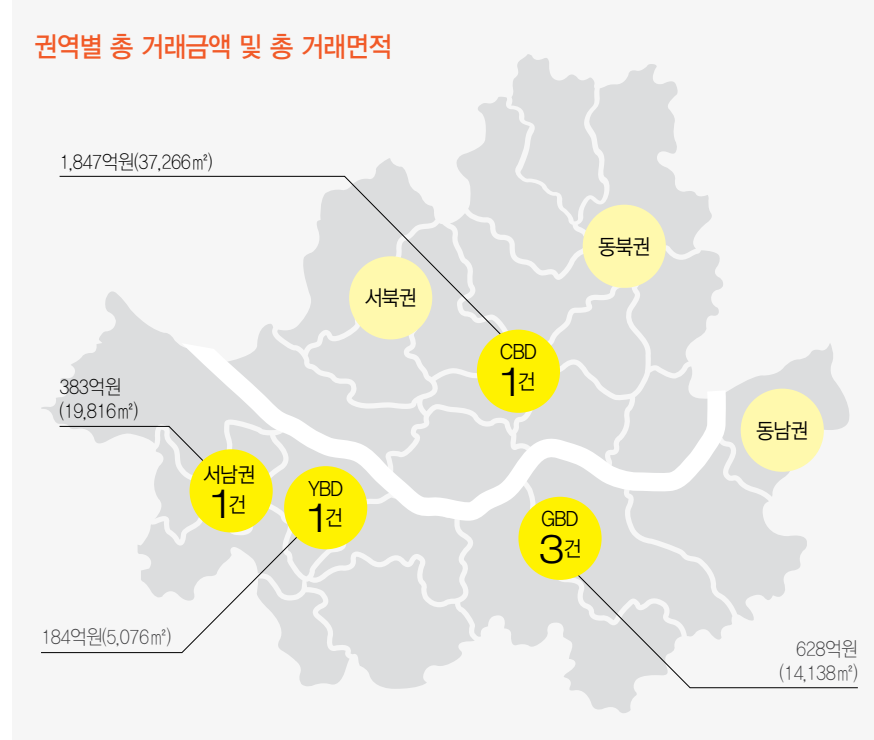
구역	빌딩명	주소	연면적(㎡)	규모
GBD (6건)	화남빌딩	강남구 역삼동 705-27	4,998	B3/15F
	삼양화학사옥	서초구 서초동 1500-10	17,248	B4/9F
	역삼태광빌딩	강남구 역삼동 718-19	17,357	B7/15F
	KB우준타워	강남구 삼성동 144-29	9,232	B5/17F
	동원타워	강남구 삼성동 157-5	3,784	B3/14F
	유기타워	강남구 삼성동 142-26	6,447	B5/15F
OTHERS (1건)	트윈시티 (동자동 8구역)	용산구 동자동 37-85	32,740	B7/30F
총 7건			총 연면적 : 91,806㎡	

매매 및 간접투자시장

매매시장

총 거래 건수 6건
 총 거래 면적 76,296㎡
 총 거래 금액 3,042억 원
 3.3㎡당 거래금액 1,318만원

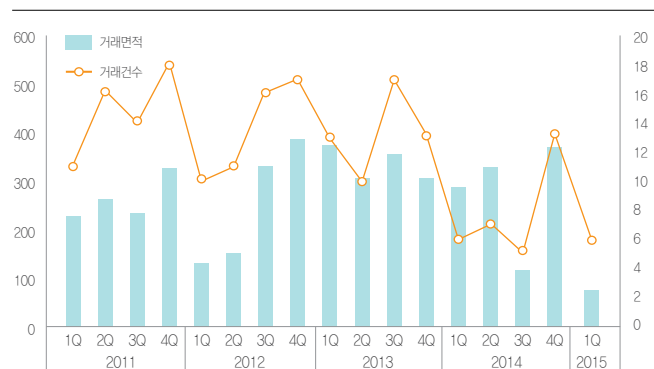
1천억 미만의 중소형 빌딩 위주로 거래되며 전분기 대비 총 거래규모 급감



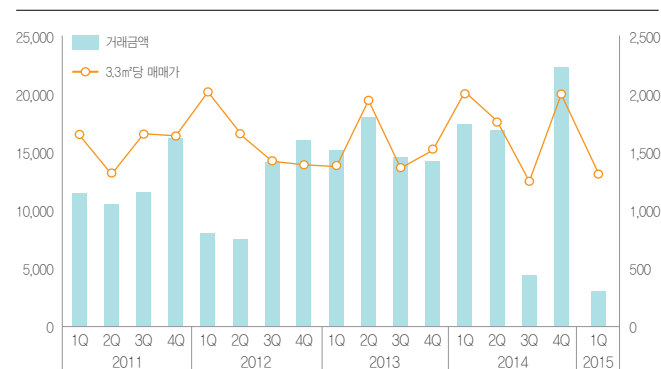
주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	연면적 (㎡)	매도자	매수자	금액 (억원)	3.3㎡당 매매가 (만원)
CBD	씨티센터타워	중구 저동2가 24-1 (중구 수표로 34)	37,266	(주)쌍용타운개발PFV	이지스사모부동산 투자신탁26호	1,847	1,638
GBD	현대저축은행빌딩	강남구 삼성동 9-1 (선릉로 652)	4,222	동신섬유공업	개인 2인	213	1,668
	문진미디어빌딩	강남구 역삼동 797-26 (강남구 논현로 317)	3,955	문진미디어	(주)미동전자통신	149	1,245
	이동수예프엔지 빌딩	강남구 청담동 1-24 (강남구 선릉로 760)	5,961	(주)이동수예프엔지	(주)큰소나무	266	1,475
YBD	하나대투증권 영등포사옥	영등포구 영등포동4가 65-1 (영등포구 영중로 35)	5,076	하나대투증권	(주)삼경비엘코리아	184	1,198
OTHERS	TRUtec 빌딩	마포구 상암동 1598 (마포구 월드컵북로56길 12)	19,816	트럼프코리아상암(주)	개인	383	639
합계	총 6건		76,296			3,042	1,318

거래면적 및 거래건수 추이



거래금액 및 3.3㎡당 매매가 추이



권역별 매매시장 동향

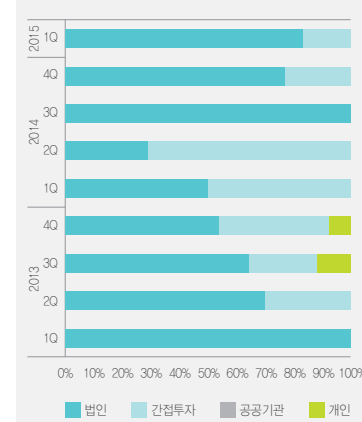
권역	거래면적 (㎡)	3.3㎡당 매매가 (만원)	특징
CBD	37,266	1,638	• 3.3㎡당 2천만원을 상회하는 대형 빌딩 거래가 주춤하면서 거래 규모 급감 • 외국자본의 투자 꾸준히 지속(씨티센터타워: 글로벌투자사 AEW캐피탈 80% 지분투자)
GBD	14,138	1,468	• 거래건수는 가장 많은 편이나, 연면적 6,000㎡ 이하의 중소형 오피스 위주로 거래 • 전분기 이어 강남구 내 거래 집중, 법인 매도자 비중 높음
YBD	5,076	1,198	• 증권사, 건설사 등 구조조정 물건 중심으로 거래 지속 • 일부 종전부동산 거래 예정 (중소기업진흥공단 빌딩)
OTHERS	19,816	639	• 매각 장기화로 인해 기존 3.3㎡당 1천만원 초반을 유지하던 매매금액 전반적으로 하락 (상암동 TRUtec 빌딩, 구로동 서부금융센터)

CBD 대형거래 주춤했으나, 외국자본 투자 지속
 GBD 중소형 매매 활발

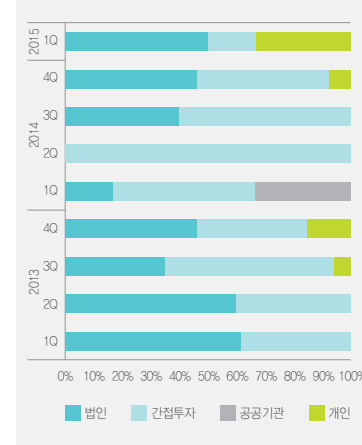
매도자, 매수자 비중 분석

- 법인 매도 비중 강세
- 간접투자 매수 비중 급격히 감소

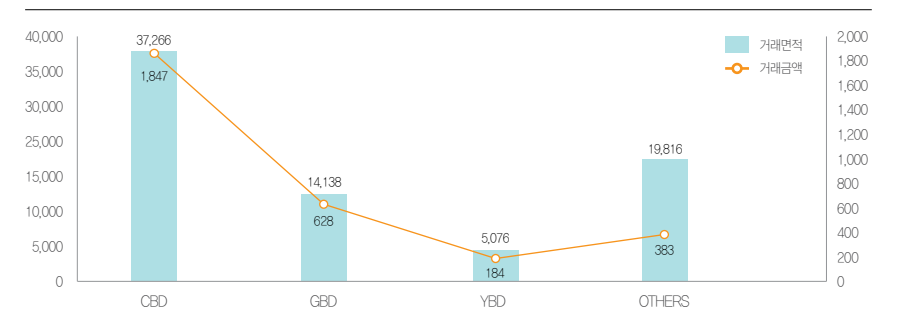
매도자 구성 비중 추이



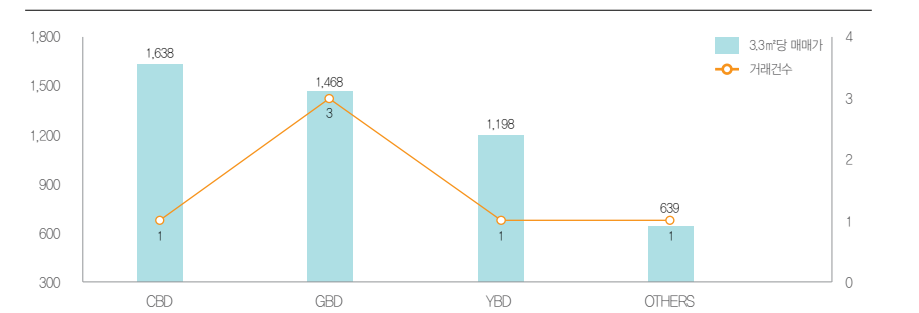
매수자 구성 비중 추이



권역별 거래면적 및 매매가



권역별 3.3㎡당 매매가 및 거래건수



거래 예정 사례

권역	빌딩명 (주소)	연면적 (㎡)	매도자	기타
CBD	씨티은행 사옥 (중구 다동 39)	39,624	씨티은행	• 우선협상대상자: 마스틴자산운용 • 매각가: 약 2,000억원 예정 • 9개월 마스터리스 후 2016년 IFC이전 예정
GBD	동양네트웍스 송파빌딩 (송파구 오금동 24)	11,180	동양네트웍스	• 매입자: (주)아이티 • 매각가: 231억원 • 거래일시: 2/12, 잔금수령예정일: 5/28
	도화빌딩 (강남구 역삼동 736-6)	9,615	도화엔지니어링	• 매입자: 개인 • 매각가: 557억원 • 거래일시: 3/27, 잔금수령예정일: 4/10
YBD	중소기업진흥공단 빌딩 (영등포구 여의도동 24-3)	16,523	중소기업진흥공단	• 매입자: 천안기업 • 매각가: 645억원 • 거래일시: 2/16, 잔금수령예정일: 5/20
OTHERS	서부금융센터 (구로구 구로5동 3-25)	92,173	신한BNP파리바 자산운용	• 우선협상대상자: 리치몬드자산운용 • 매각가: 약 3,000억원 예정 • 인수금액의 약 45%에 대한 투자자 심의중

간접투자시장 (부동산 펀드)

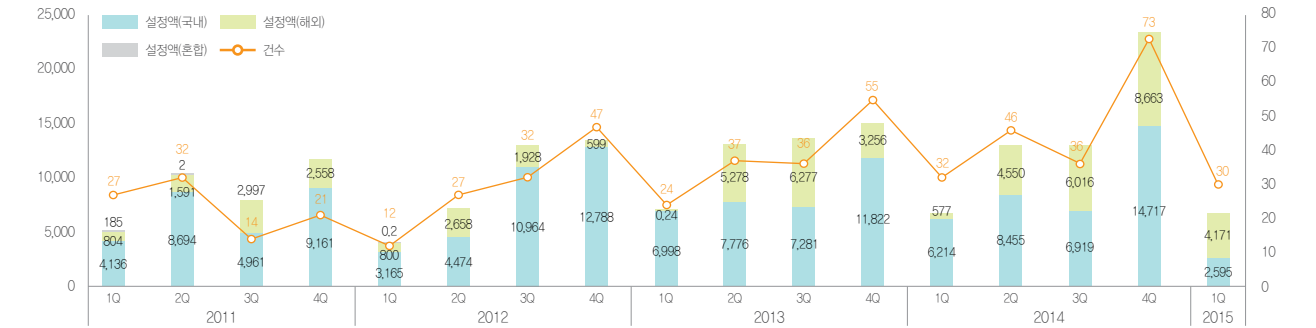
총 설정건수 30건
총 설정액 6,765억원

- 2015년 1분기 신규 설정된 부동산 펀드 건수 총 30건(전년동기비 2건 ▼)
- 설정액 총 6,765억원로 전년동기 규모와 비슷
- 해외 자산 투자 비중 증가: 총 설정액 중 해외투자자산 비중 62% 차지, 특히 해외부동산을 대상으로한 메자닌채권 투자가 확장되는 추세
- 펀드유형별로는 채권 투자 증가로 인해 미분류 펀드 비중이 57%로 가장 높았으며 PF(대출형) 펀드가 그 뒤로 가장 높았음

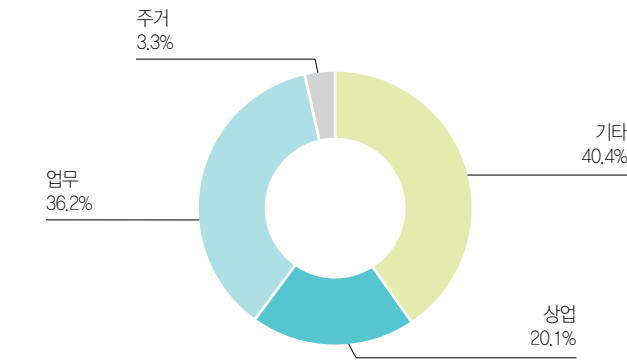
조사기간 2015. 01. 01~2015. 03. 31 Source 금융투자협회 및 각 자산운용사

설정월	자산운용사	펀드명	펀드유형	투자자산	설정액 (억원)	투자 지역
1월 (9건)	HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 7	미분류	ABCP	50	국내
	시몬느자산운용	시몬느미국부동산사모투자신탁 1	PF(대출형)	미국 소재 호텔(메자닌 채권)	791	해외
	삼성에스알에이자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 10A	미분류	하와이 소재 호텔(메자닌 채권)	1,057	해외
	현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁 18-1	미분류	뉴욕 맨하튼 소재 Three Bryant Park 빌딩	1,200	해외
	현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁 18-2	미분류	(메자닌 채권)	1,121	해외
	유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 14	PF(대출형)	ABCP	41	국내
	한국투신운용	한국투자사모하남푸르지오부동산투자신탁	PF(대출형)	하남 푸르지오	60	국내
	하나UBS자산운용	하나UBS글로벌리츠부동산투자신탁 [재간접형]종류C-W	REITs형	REITs	0.05	해외
	리치먼드자산운용	리치먼드사모멀티플렉스부동산투자신탁 3	임대형	영화관	69	국내
2월 (7건)	코람코자산운용	코람코퍼스트사모부동산투자신탁 26	임대형	인천시 부평구 소재 오피스빌딩	66	국내
	이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁 26	임대형	중구 저동 소재 씨티센터타워	-	국내
	HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 8	미분류	ABCP	48	국내
	하나자산운용	하나랜드칩사모부동산투자신탁 60	개발형	강남구 삼성동 소재 복합상업시설 개발	538	국내
	현대인베스트먼트자산운용	현대인베스트SR사모부동산투자신탁 1	미분류	성동구 성수동 소재 오피스빌딩 개발	57	국내
	캡스톤자산운용	캡스톤소래몰사모부동산투자유한회사	임대형	소래포구 소재 리테일	106	국내
3월 (14건)	CBRE글로벌인베스터스 자산운용	CBRE가치부가사모부동산투자신탁 1-5	PF(대출형)	서울 소재 리테일	300	국내
	지지사산운용	지지사모부동산투자신탁 9	임대형	전라도 광주 영화관	25	국내
	피닉스자산운용	피닉스제주올레사모부동산투자신탁	임대형	제주 애월읍 소재 올레리조트	140	국내
	하나UBS자산운용	하나UBS아시안리츠부동산투자신탁 [재간접형]종류 C-W	REITs형	REITs	0.20	해외
	HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 9	미분류	ABCP	107	국내
	KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 66	PF(대출형)	-	100	국내
	HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 10	미분류	ABCP	87	국내
	리치먼드자산운용	리치먼드사모CR리츠부동산투자신탁 2	REITs형	REITs	228	국내
	키움투자자산운용	키움코어랜드사모부동산투자신탁 1	임대형	마포구 건강관리보험 빌딩	66	국내
	HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 12	미분류	전자단기사채	3	국내
	유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 16	PF(대출형)	경기도 일산 복합시설 개발	153	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 11	미분류	ABCP	50	국내	
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 13	미분류	ABCP	95	국내	
코람코자산운용	코람코퍼스트사모부동산투자신탁 25	개발형	배곧신도시 롯데마트	200	국내	
키움투자자산운용	키움마일스톤유럽사모부동산투자신탁 1	임대형	-	0.4	해외	
총 30건				총 6,765억원		

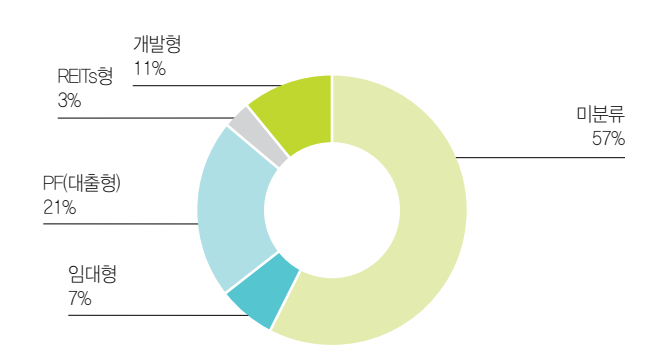
설정 건수 및 설정액 추이



투자대상 현황 (설정금액 기준)



펀드유형 현황 (설정금액 기준)



주요 사례

이지스사모부동산투자신탁 26	
건물명	씨티센터타워
위치	중구 저동2가 24-1 (중구 수표로 34)
규모	연면적 37,266㎡ 층수 B2/18F
준공일자	1969년 준공 (2014년 4분기 리모델링 완료)
비고	· 매도자 (주)쌍용타운개발PFV · 매입가 1,847억원 · 주요임차인 쌍용양회, 삼성화재 · 지분투자 금액 중 80%를 AEW캐피탈이 20%는 삼성화재와 NH손해보험이 각각 10%씩 부담하고 나머지는 대출로 삼성화재와 NH손보가 약 6대4 비율로 조달

현대유퍼스트사모부동산투자신탁 18-1, 현대유퍼스트사모부동산투자신탁 18-2	
건물명	Three Bryant Park 빌딩
위치	미국 뉴욕 맨하튼 1095 Avenue
규모	연면적 111,486㎡
비고	· 주요 임차인 메트라이프, 버라이즌 등 · 동부화재 · 동부생명 · 신한생명 등 2,400억 메자닌(중순위 채권) 투자를 통해 빌딩 인수 참여 · 투자기간은 10년으로 투자수익률은 5% 초반 예상

간접투자시장 (REITs)

총 영업인가 건수 3건
총 운용리츠 건수 104건

- 2015년 1분기까지 운용중인 리츠는 총 104건 (전분기 이후 신규 영업인가 3건)
- 관리형태별 리츠 운용현황: 위탁리츠 50%로 가장 큰 비중 차지
- 투자자산유형별 리츠 운용현황: 업무시설 42%, 주거시설 24%, 상업시설 19%
- 기업형 임대주택리츠 신청 증가(동자동 트윈시티 오피스텔, 신당동 임대주택 개발 등)
 - 관련 법률 제도 완화 및 개정 추진: 임대주택 리츠에 부과되는 법인세의 면제 범위 확대 등
 - 리츠 업계 기업형 임대주택리츠 추진 확대 및 시장 진출 적극 고려 (KB부동산신탁, 하나자산신탁, 마스틴투자운용, 코람코자산신탁 등)

2015년 1분기 리츠 시장 분석

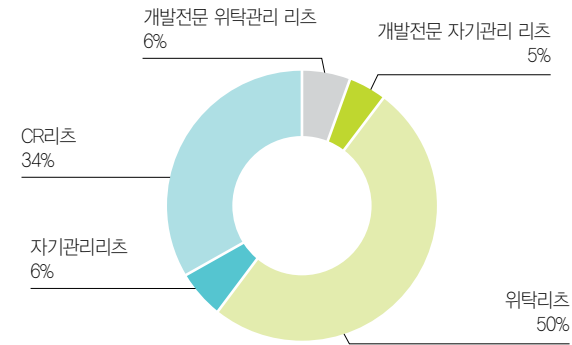
- 케이리츠앤파트너스는 KT&G가 투자한 제이알제4호기업구조조정부동산투자회사로부터 서울 성동구 소재 코스모타워 매입을 위해 케이알 제8호위탁관리리츠를 설립하고 영업인가를 득함. 케이리츠앤파트너스는 이를 통해 사모로 약 290억원을 모집하고 나머지는 대출로 매입 대금을 마련할 예정임. 코스모타워는 지하 6층~지상 14층, 연면적 20,502㎡ 규모로 2010년에 준공된 업무용 빌딩임
- KB동자민간임대위탁관리리츠의 투자대상인 동자동 트윈시티남산타워(오피스텔 총 567실)은 국내 기업형 민간임대주택인 뉴스테이 1호로 사실상 확정되었음. 이 리츠에는 국민주택기금이 366억원을 출자했으며 홍콩계 부동산 사모펀드인 거캐피탈파트너스(Gaw Capital Partners)가 244억원을 투자함
- 하나자산신탁은 지방 이전 예정인 도로교통공단 본사 부지를 매입해 기업형임대주택으로 개발하기 위해 (주)하나스테이제1호개발전문위탁관리부동산투자회사의 영업인가를 신청한 상태로 토지매매계약에 관한 양해각서(MOU)를 체결하고 시공사 선정도 마무리 지을 예정임

2015년 1분기 영업인가 및 변경인가 현황

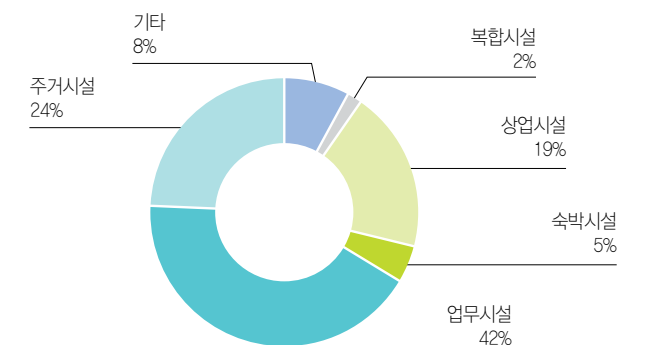
구분	회사명	인가/설정일자	투자대상
영업 인가 (3건)	(주)마스틴제13호기업구조조정부동산투자회사	2015. 02. 24	경기도 이천시 설성면 행죽리 소재 물류창고
	(주)케이알제8호위탁관리부동산투자회사	2015. 03. 25	성동구 도선동 소재 코스모타워
	(주)케이비동자민간임대위탁관리부동산투자회사	2015. 03. 25	용산구 동자동 소재 트윈시티남산타워 오피스텔
영업 인가 신청 (6건)	(주)트러스엠제10호개발전문위탁관리부동산투자회사	2015. 02. 13	서울시 가양동 소재 자동차 매매시설
	(주)팜코로지스틱제호개발전문위탁관리부동산투자회사	2015. 02. 16	충청남도 천안시 풍세면 소재 창고시설
	(주)하나에셋제2호위탁관리부동산투자회사	2015. 03. 04	서울시 서초구 소재 오피스
	(주)NH제4호공공임대개발전문위탁관리부동산투자회사	2015. 03. 12	공동주택용지(수원, 하남, 시흥 등 5개소) 매입후 공공임대주택 약 4천호 공급
	(주)하나스테이제1호개발전문위탁관리부동산투자회사	2015. 03. 23	서울시 중구 신당동 소재 도로교통공단 부지 임대주택 개발
변경 인가 공고 (3건)	(주)엠디자기관리부동산투자회사	2015. 03. 24	충남 천안시 서북구 소재, 상업시설
	(주)코크렙제15호기업구조조정부동산투자회사	2015. 02. 02	중구 회현동 소재 인송빌딩 임대 운영, 대수선(오피스텔→호텔) 후 처분
	(주)화도씨기업구조조정부동산투자회사	2015. 02. 24	자산관리회사 변경 베스트에이엠씨(주)→코레이트투자운용(주)

REITs 운용현황

관리형태별 리츠 운용현황



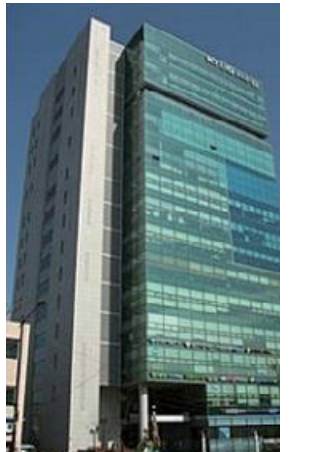
투자자산별 리츠 운용현황



조사기간: 2005.3Q ~ 2015.1Q (설정건수 기준)
청산된 리츠를 제외한 현재 운용 중인 리츠를 대상으로 분석하였으며, 투자자산이 2개 이상인 경우 주력 상품을 기준으로 함

2015년 1분기 리츠 시장 분석

(주)케이알제8호위탁관리부동산투자회사	
빌딩명	코스모타워
위치	서울 성동구 도선동 58-1 (왕십리로 326)
규모	연면적 20,502㎡ 층수 B6/14F
준공일자	2010년
매매가	-
기타	· 매도자 케이알투자운용(제이알제4호기업구조조정부동산투자회사) · 매각 차익실현을 목적으로 리츠 만기(2020년) 전 매각 추진중 · 사모로 290억 원 가량을 모집하고 나머지는 대출을 통해 매입대금을 마련할 계획



(주)케이비동자민간임대위탁관리부동산투자회사	
빌딩명	트윈시티
위치	서울 용산구 동자동 37-85
규모	B6/30F, 1개동 총 567실 (전용면적 21.5~29.7㎡)
준공일자	2015년 4월 예정
매매가	약 1,220억원
기타	· 매도자 쌍용건설 · 주요투자자 국민주택기금, Gaw캐피탈파트너스 · 임대 의무기간 5년, 1년 계약 기준으로 보증금 1,000만원, 월 임대료 80만~110만원 수준으로 책정(임대료 상승률 연 5%로 제한)



지방 오피스 임대시장

조사개요

대상오피스

지역범위 수도권(분당), 6대 광역시(부산, 대구, 인천, 대전, 광주, 울산)

빌딩규모 연면적 1,000㎡ 이상

빌딩개수 총 302개 오피스

2015년 1분기 권역별 임대지표

수도권(분당) 임대지표

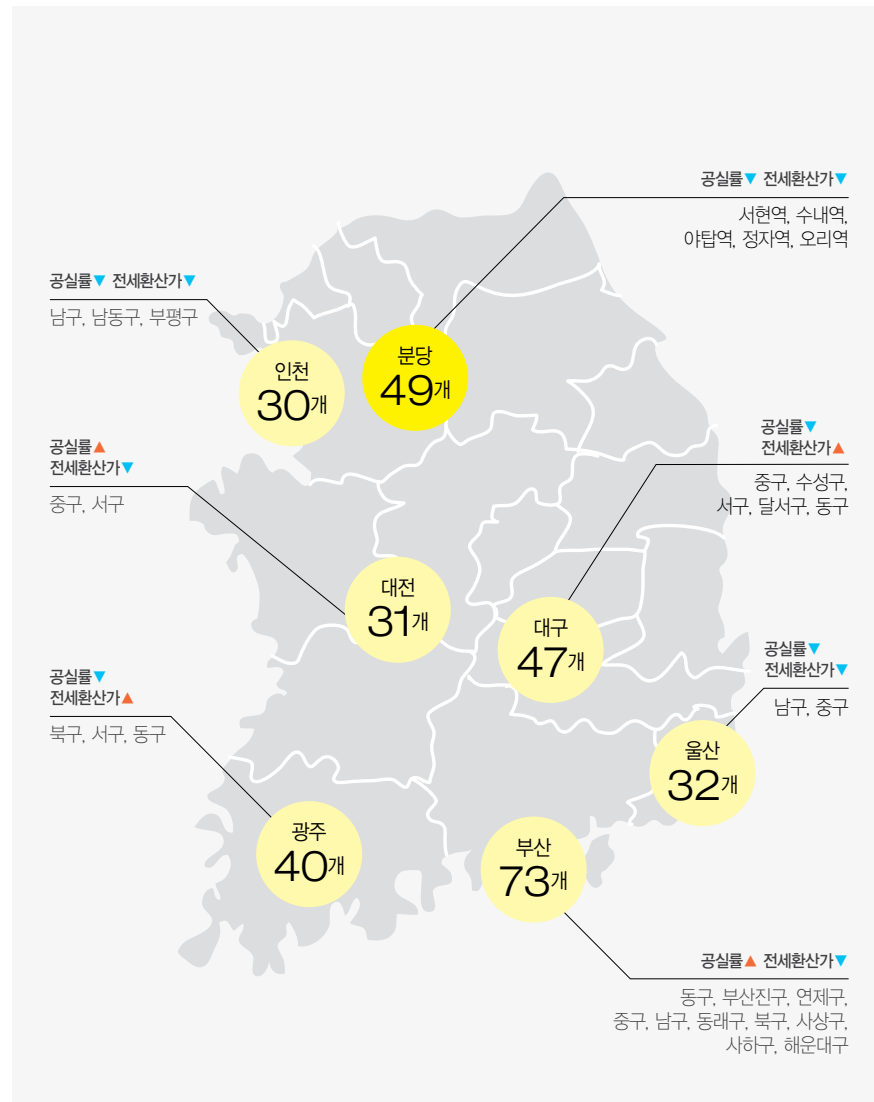
(단위: 천원/3.3㎡)

도시	공실률	전세환산가	보증금	월임대료	관리비	전환률
분당	3.7%	4,806	449	41.6	22.1	12.0%

6대광역시 임대지표

(단위: 천원/3.3㎡)

도시	공실률	전세환산가	보증금	월임대료	관리비	전환률
부산광역시	11.1%	2,996	290.8	26.9	21.1	12.0%
대구광역시	10.2%	2,695	247.3	21.4	20.4	11.2%
인천광역시	7.4%	3,238	324.7	26.9	22.7	11.7%
대전광역시	10.5%	2,386	295.4	20.0	19.5	11.8%
광주광역시	7.4%	2,425	223.8	16.8	17.5	11.6%
울산광역시	10.1%	2,867	471.2	25.6	19.6	12.0%



분당

리서치 빌딩 개수 49개
 리서치 대상 총 연면적 1,040,300㎡
 평균 건축연수 13년
 평균 전용률 51.3%

서현역 권역 내 공실 해소 지속되며 공실률 큰 폭 하락

지역 ISSUE

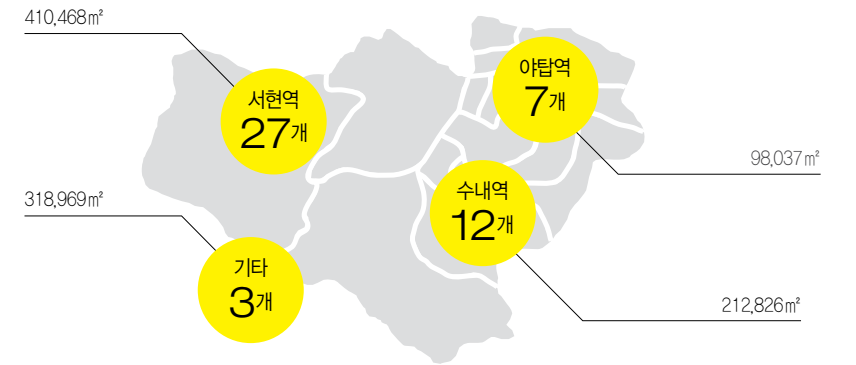
제2판교테크노밸리 개발 본격화



제2판교테크노밸리는 성남시 수정구 금도동과 시흥동 일대의 한국도로공사 이전부지, 그린벨트(GB) 해제용지, 한국국제협력단(KOICA) 용지 등을 활용해 약43만3천㎡ 규모의 도시첨단산업단지 조성이 예정됨

나는 지난 2월 판교창조경제밸리 개발계획 수립 용역을 착수한데 이어 국토부와 기재부, 미래부, 문체부, 경기도, 중소기업청이 '창조경제밸리 지원 TF'를 구성함

그린벨트 단지는 IT, 문화 콘텐츠, 서비스 등 3대 신산업 육성을 위한 복합 산업공간으로 개발되며, 도로공사·KOICA 부지가 있는 동쪽 단지는 호텔, 컨벤션센터, 창업기업 지원을 위한 '기업지원 허브' 등이 들어설 예정임



공실률 3.7% (0.9%p▼)

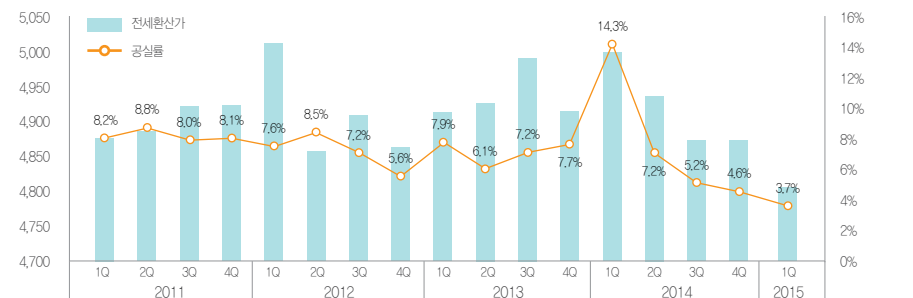
- 분당 공실률은 4분기 연속 큰 폭의 하락세를 보이며 2011년 이래로 최저 공실률을 기록한 이는 작년 상반기 동안 지속되던 판교권역으로의 이탈이 안정화되면서 수요를 회복한 것으로 분석되며 사옥 매입을 통한 자가 사용면적 증가도 대형 공실을 해소에 큰 영향을 줌
- 주요 변동 서현동 이노와이어리스빌딩(이노와이어리스 3,553㎡ 자가사용), 수내동 BS타워(넷이즈 2,968㎡ 입주 및 증평)

전세환산가 4,806천원/3.3㎡(1.4%▼) 임대료 41.6천원/3.3㎡(1.9%▼)

- 전세환산가는 전분기 대비 각각 1.4%p 하락한 4,806천원, 임대료는 1.9%p 하락한 41.6천원으로 공실률 하락세와 더불어 2014년 1분기 이래로 소폭 하락세를 보이고 있음. 공실 수요가 회복되고 있는 서현동의 경우 3% 내 임대료를 인상하는 대신 관리비를 인하한 사례가 일부 조사되었으나, 정자, 수내동 권역 내 일부빌딩에서 약 5% 임대료 인하가 이루어지면서 전체 평균 하락을 견인함
- 주요 변동 수내동 BS타워(보증금 및 임대료가 약 4% 인하)

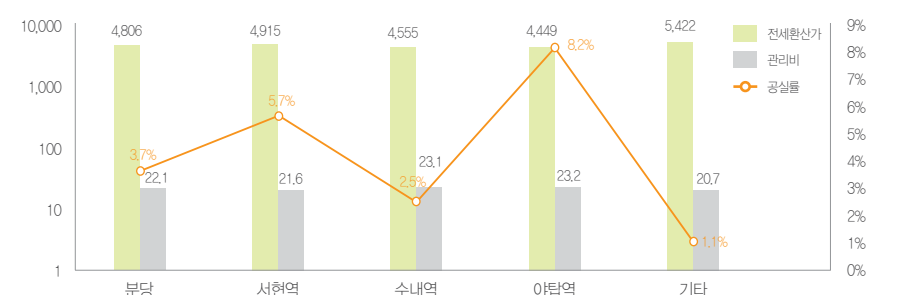
공실률 및 전세환산가 추이

(단위: 천원/3.3㎡)



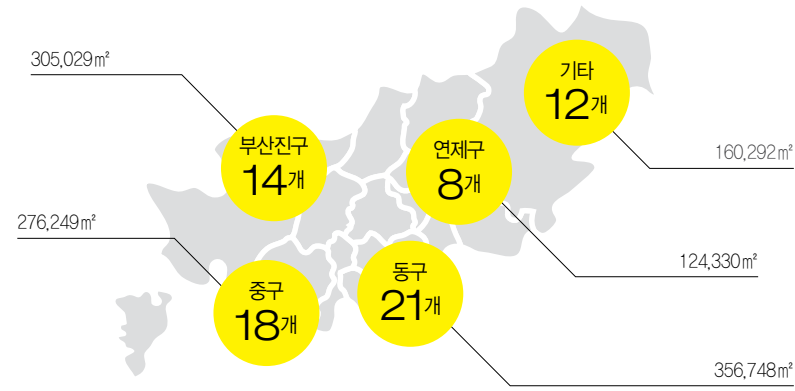
세부권역별 전세환산가, 관리비, 공실률

(단위: 천원/3.3㎡)



부산

리서치 빌딩 개수 73개
 리서치 대상 총 연면적 1,222,650㎡
 평균 건축년수 21년
 평균 전용률 59.5%



부산국제금융센터로 대형
 임차인 이전으로 인해
 부산 내 기존 빌딩 공실률 상승

지역 ISSUE

부산 '명지국제신도시'
 통합개발 착수



부산시와 부산·진해경제자유구
 역청은 명지지구 예비지 192만
 2,000㎡를 국제 업무도시로 추가
 개발하기로 함

부산·진해 경제자유구역 내 명
 지지구는 1단계 사업(448만㎡)
 부지공사가 80% 가량 진행되었
 으며, 2단계 예정지는 사업시행
 자인 내가 3월 중 1, 2단계 통합
 개발을 위한 공기업 예비타당성
 조사를 거쳐 그린벨트 해제 절차
 를 진행할 예정임

향후 정주공간을 기본개념으로
 업무·연구시설 등을 대폭 늘려
 2020년까지 1단계와 연계한 국
 제비즈니스, 교육, 의료, 컨벤션
 및 인구 8만명의 국제업무신도시
 로 개발할 예정임

공실률 11.1%(0.4%▲)

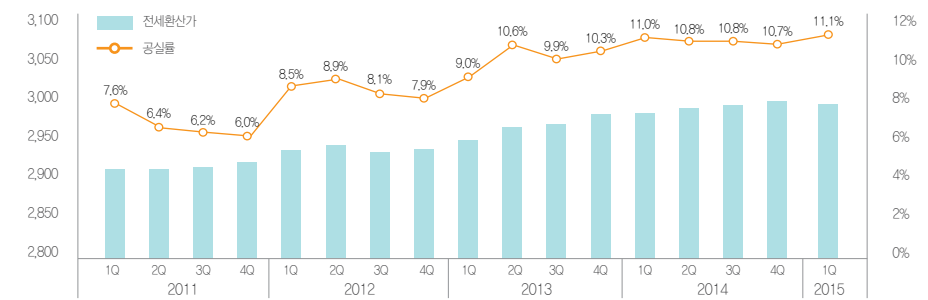
- 부산 공실률은 전분기 대비 0.4%가 상승한 11.1%로 4분기만에 다시 10%를 상회하며 높은 공실률을 기록함. 특히, 동구 놀원빌딩에 임차하고 있던 한국거래소가 BIFCO로 이전하면서 대형 공실이 발생하여 전체 공실률 상승에 큰 영향을 줌. 반면, 중심업무지역인 부산진구와 중구의 경우 꾸준한 수요로 인해 공실률이 하락함
- 주요 변동 놀원빌딩(한국거래소 10,909㎡ 퇴거), CJ대한통운빌딩(에이치라인해운 826㎡ 이전)

전세환산가 2,996천원/3.3㎡(0.3%▼) 임대료 26.9천원/3.3㎡(0.6%▼)

- 전세환산가는 전분기대비 0.3%하락한 2,996천원, 임대료는 0.6% 하락한 26.9천원으로 부산시 임대가 수준은 전체적으로 하락한 모습을 보임
- 공실률이 증가하면서 대부분 임대가는 동결되었으나, 동구와 연제구에서 10%내외로 임대가 및 전세가를 인하한 사례가 일부 조사되어 평균 임대가 하락에 영향을 준 것으로 분석됨
- 주요 변동 부산재능빌딩(전세가 약 3% 인하), 메리츠화재부산사옥(임대가 약 10% 인하)

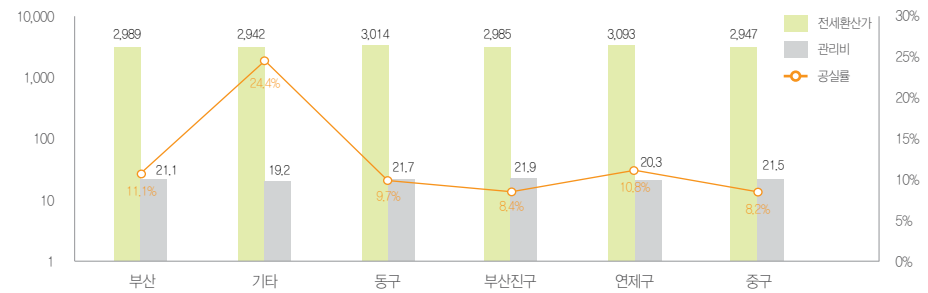
공실률 및 전세환산가 추이

(단위: 천원/3.3㎡)



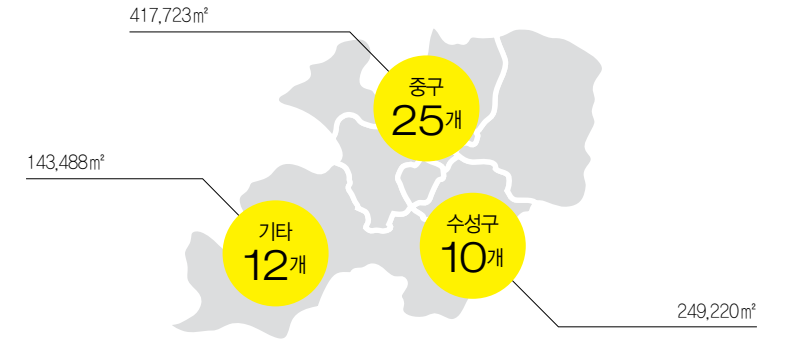
세부권역별 전세환산가, 관리비, 공실률

(단위: 천원/3.3㎡)



대구

리서치 빌딩 개수 47개
 리서치 대상 총 연면적 810,431㎡
 평균 건축년수 20년
 평균 전용률 54%



자가 사용 증가 및 영업지점
 수요로 인해 공실률 하락세 지속

지역 ISSUE

대구 '검단들',
 복합산업단지로 개발



대구는 검단들을 금호강 수변과
 종합유통단지, 검단산업단지 등
 주변권역과 연계한 명품 복합단지
 로 개발하기로 하고, 단지지정을
 위한 개발계획 수립에 착수함

검단들(110만㎡)은 명품주거, 산
 업, 문화, 레저·스포츠가 어우러
 진 복합단지로 개발될 계획이며,
 엑스코(유통단지)-이시아 폴리
 스-팔공산과 연계한 관광·MICE
 산업 활성화의 중추거점은 물론,
 금호강과 연계해 수변공간을 활
 용하는 등 가치 '금호 워터폴리
 스' 로 조성한다는 방침임

개발사업은 대구도시공사가 시
 행하는 공영개발 방식으로 추진
 할 예정이며, 단지계획 수립 후
 2016년 단지 지정 및 보상을 완
 료하고 2017년 착공에 들어가
 2020년 준공을 목표로 함

공실률 10.2%(0.4%p▼)

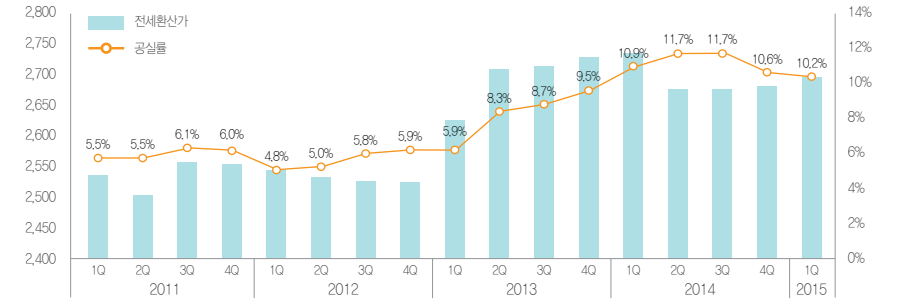
- 대구 공실률은 전분기 대비 0.4%p 하락한 10.2%를 기록하면서 2분기 연속 하락세를 보이고 있음. 특히, 중구 흥국생명빌딩, 외환은행 빌딩에서 자가 증평 및 증권사 입주로 인해 공실이 해소되었고, 대구벤처센터의 벤처기업 입주 등으로 인해 공실률이 하락함
- 주요 변동 중구 외환은행 빌딩(동부증권 426㎡ 입주), 중구 흥국생명빌딩(계열사 증평 476㎡입주), 동구 대구벤처센터(벤처기업 297㎡ 입주)

전세환산가 2,695천원/3.3㎡(0.5%▲) 임대료 21.4천원/3.3㎡(0.5%▲)

- 증권사, 은행 등 주요 그룹사 빌딩에서 임대가를 동결하려는 추세에 따라 수성구의 경우 전분기 대비 임대가 변동이 없는 것으로 나타남. 반면, 현대해상은 지방사옥을 대상으로 전세가를 약 5% 인상하기로 하였으며, 중구 드림저축은행빌딩도 보증금 및 임대료를 약 10% 인상하여 대구 평균 임대가 수준을 상승시킴
- 주요 변동 달서구 현대해상빌딩(전세 5% 인상), 중구 드림저축은행빌딩(보증금, 임대료 약 10% 인상)

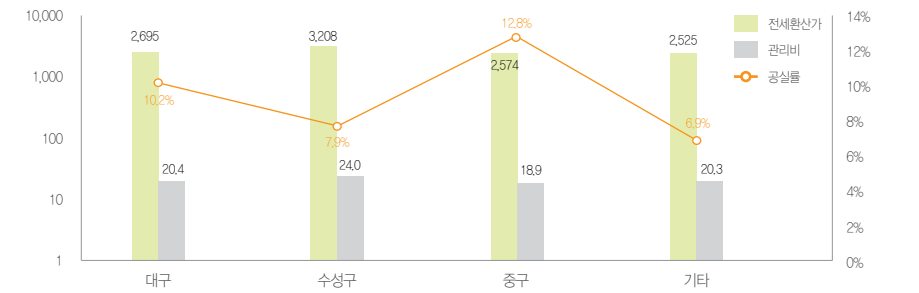
공실률 및 전세환산가 추이

(단위: 천원/3.3㎡)



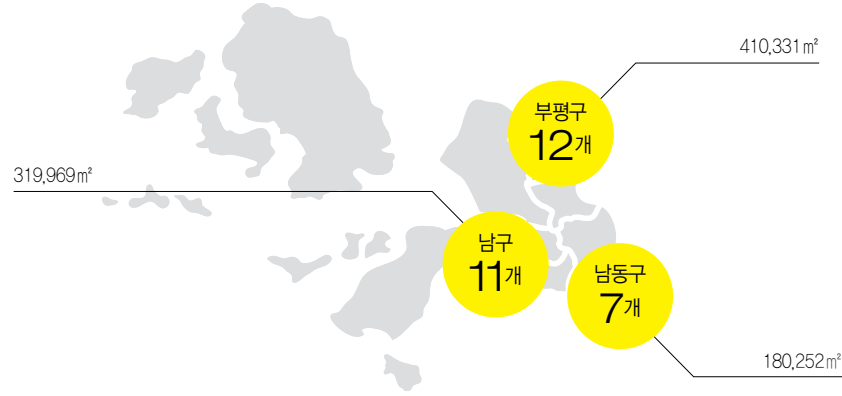
세부권역별 전세환산가, 관리비, 공실률

(단위: 천원/3.3㎡)



인천

리서치 빌딩 개수 30개
 리서치 대상 총 연면적 458,363㎡
 평균 건축년수 18년
 평균 전용률 54.2%



남동구 공실 해소 집중되며
 전체 공실을 하락 견인,
 주요 보험사 임대가 동결

지역 ISSUE

송도 신국제여객터미널 계획
 최종 확정



인천항만공사(IPA)는 인천경제자유구역청이 발표한 '인천경제자유구역 송도국제도시내 국제여객터미널 개발계획 변경 고시'에 따라 새 국제여객터미널과 배후부지의 개발계획이 최종 결정됐다고 밝힘

전체 사업부지(약 132만㎡) 중 1단계 부지인 54만 9천㎡의 하부 매립공사는 현재 99.5% 가량 진행됐으며, 올 하반기 준공을 마치고 사업시행자 모집공고를 할 계획임. 2단계로 진행되는 부지(59만 5천㎡)의 하부 매립공사는 2016년 말 준공할 예정임

IPA는 4월 중 실시계획을 승인받고 하반기에는 1단계 부지에 국제여객터미널 시설과 상부 기반 시설 공사에 들어갈 방침임

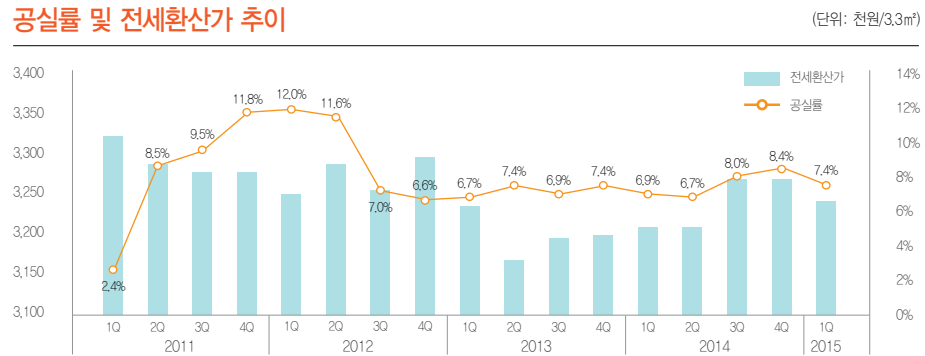
공실률 7.4% (0.9%p ▼)

- 인천 공실률은 지난 2분기 연속 8%를 상회하는 상승세를 지속하였으나 당분기 남동구 내 공실이 집중적으로 해소된 영향으로 인해 전분기 대비 0.9% 하락한 7.4%를 기록함. 반면, 전체 공실이 하락했음에도 불구하고 남구, 부평구의 경우 생명보험사 빌딩을 중심으로 공실이 증가하여 각각 전분기 대비 3%p, 1.4%p 증가함
- 주요 변동 남동구 흥국생명빌딩(흥국화재 704㎡ 증평), 남동구 한국씨티그룹빌딩(생보사 723㎡ 입주)

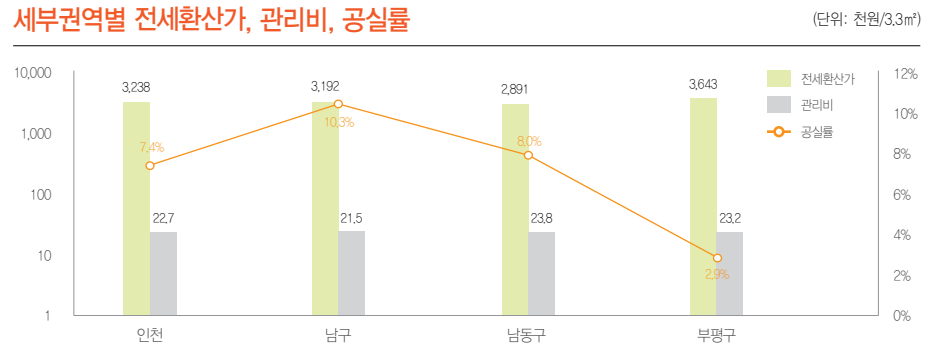
전세환산가 3,238천원/3.3㎡(0.8% ▼) 임대료 26.9천원/3.3㎡(0.7% ▼)

- 흥국생명, 현대해상 등 주요 보험사 빌딩에서 당해년도 기존 임대료를 전분기와 동일하게 유지하기로 하면서 연초에 예정된 임대료 상승에 영향을 미치지 않음. 반면 부평구 교원빌딩 등에서 임대료가 하락되면서 전체 평균이 하락함
- 주요 변동 부평구 교원빌딩(보증금 및 임대료 약 5% 인하)

공실률 및 전세환산가 추이

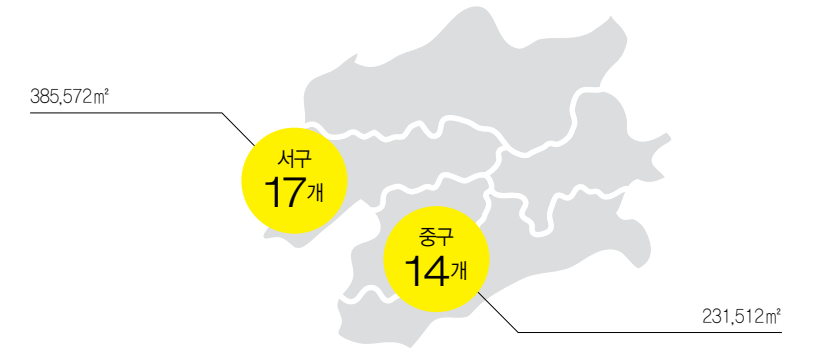


세부권역별 전세환산가, 관리비, 공실률



대전

리서치 빌딩 개수 31개
 리서치 대상 총 연면적 617,083㎡
 평균 건축년수 17년
 평균 전용률 54.1%



서구 둔산동 공실 다시 증가하며
 공실률 10%까지 상승 전환

지역 ISSUE

신세계, 대전에 복합몰
 '사이언스컴플렉스' 조성



신세계와 대전마케팅공사는 엑스포과학공원에 복합쇼핑몰 '사이언스 콤플렉스' 사업 실시협약을 체결함

4만 7500여㎡ 부지에 연면적 29만㎡ 규모로 쇼핑 및 호텔시설을 비롯해 복합 상영관, 워터랜드, 키즈파크 등과 함께 과학도서관, 과거·미래체험관 등 과학을 콘셉트로 한 문화시설로 구성될 예정임. 총 공사비는 5,000억원이며 2018년 말 개장을 목표로 함

한편, 대전 사이언스 콤플렉스 사업은 신세계그룹과 롯데컨소시엄이 참여했고, 지난 11월 사업계획서 평가심의회에서 신세계그룹이 우선협상대상자로 선정되었음

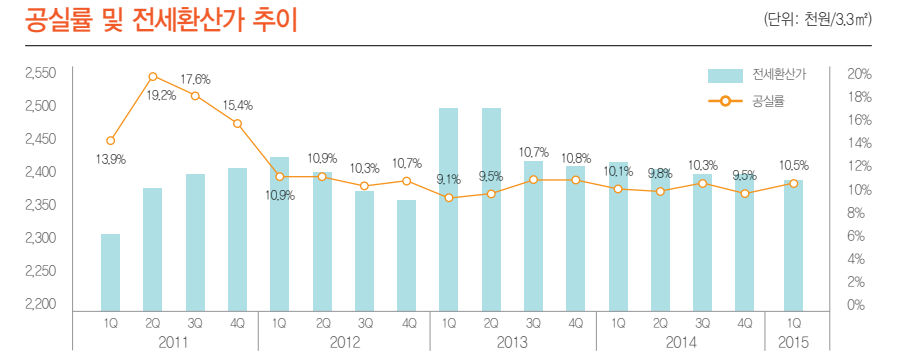
공실률 10.5%(1.0%p ▲)

- 대전 공실률은 전분기 대비 1.0%p 상승한 10.5%를 기록하며 다시 10%대로 상승함. 특히, 서구 둔산동, 중구 선화동을 중심으로 증권사 감평 및 대전예총 이전 등으로 인해 공실이 다수 발생하면서 전분기 대비 공실률이 각각 0.9%p, 1.2%p 상승하였음
- 주요 변동 서구 동서빌딩(삼성증권 575㎡ 감평), 중구 동양종합금융증권빌딩(대전예총 1,652㎡ 이전)

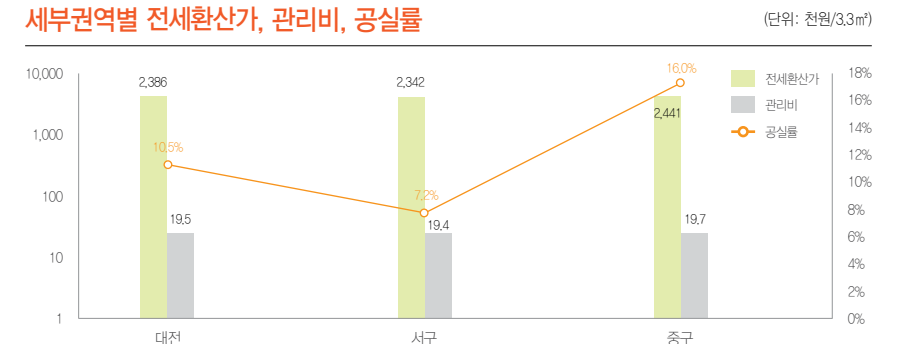
전세환산가 2,386천원/3.3㎡(0.3%p ▼) 임대료 20.0천원/3.3㎡(0.4%p ▼)

- 중구 흥국생명에서 전세가 인상한 것을 제외하고 서구 둔산동 캠퍼스캐피탈타워, 대교빌딩, 탄방동 금성백조주택사옥 등에서 약 4%내외로 임대료가 인하된 것으로 조사되면서 전체 평균 임대료가 하락을 견인함
- 주요 변동 서구 대교빌딩(보증금 약 3% 인하), 서구 금성백조주택사옥(보증금 약 4% 인하)

공실률 및 전세환산가 추이

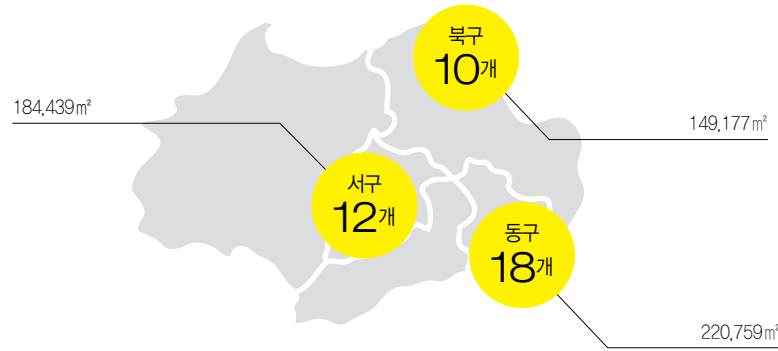


세부권역별 전세환산가, 관리비, 공실률



광주

리서치 빌딩 개수 40개
 리서치 대상 총 연면적 554,375㎡
 평균 건축년수 18년
 평균 전용률 56.9%



공실률 3분기 연속 하락세, 보험사 사옥 5% 내외 임대 인상

지역 ISSUE

호남고속철도 '광주송정역' 2월 17일부터 영업



한국철도시설공단 호남본부는 2013년 6월 착공한 광주송정역 사 건설을 마무리하고 2월 17일부터 영업을 시작함

연면적 4,858㎡ 규모의 지상 4층 선상역사인 광주송정역은 지열을 이용한 냉난방과 태양광 발전 등을 갖췄으며 역사 후면까지 선상 연결통로가 연결되어 있음

4월 호남고속철도가 개통되면 서울에서 광주송정까지 현재보다 66분 단축된 1시간33분에 이용 가능하며 수도권과의 접근성 향상으로 수송능력 증대 및 물류비용 절감과 함께 광주시에서 추진 중인 광주송정 복합환승센터 건설도 한층 더 탄력을 받을 것으로 기대됨

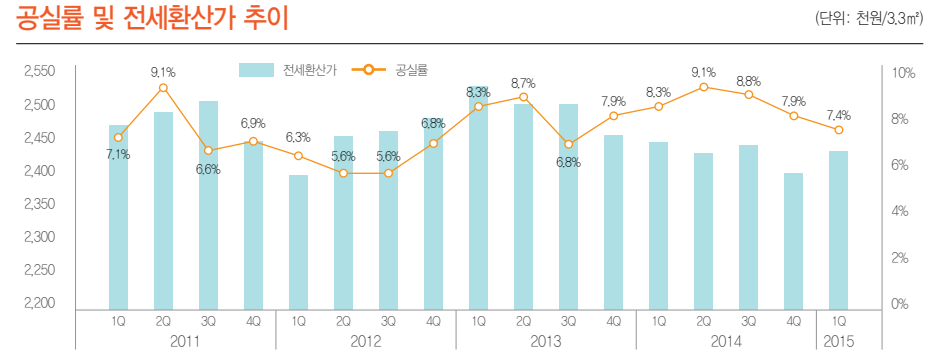
공실률 7.4% (0.6%p ▼)

- 광주 공실률은 작년 2분기 최고 공실률인 9%를 정점으로 하여 3분기 연속 하락세를 유지하고 있음. 동구는 전분기에 이어 공실률이 소폭 상승하고 있는 추세이나, 북구와 서구에서 공실률 하락세 견인함
- 주요 변동 서구 교원공제회광주회관(공무원연금공단, 한국증권금융, 부곡약품 1,923㎡ 입주), 서구 동양빌딩(보험사 885㎡ 입주)

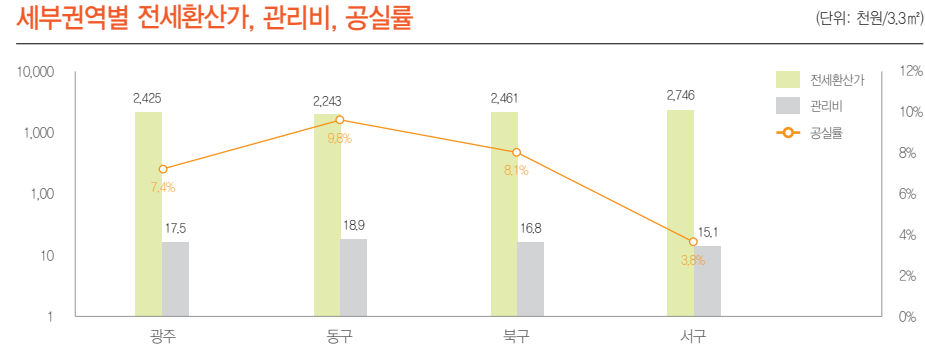
전세환산가 2,425천원/3.3㎡(1.3% ▲) 임대료 16.8천원/3.3㎡(3.3% ▲)

- 광주 전체 임대가 인상폭이 전분기 대비 크게 상승함. 특히, 생명보험, 화재보험사 사옥의 경우 타권역에서 대부분 임대료를 동결하였으나 광주 내에서 5% 내외로 임대료를 인상한 것이 반영되어 임대료 인상폭이 크게 나타남. 권역별로는 동구에서 5.2%, 서구에서 2.4%가 인상됨
- 주요 변동 서구 현대해상빌딩(임대료 약 6% 인상), 서구 삼성화재빌딩(임대료 약 4% 인상)

공실률 및 전세환산가 추이

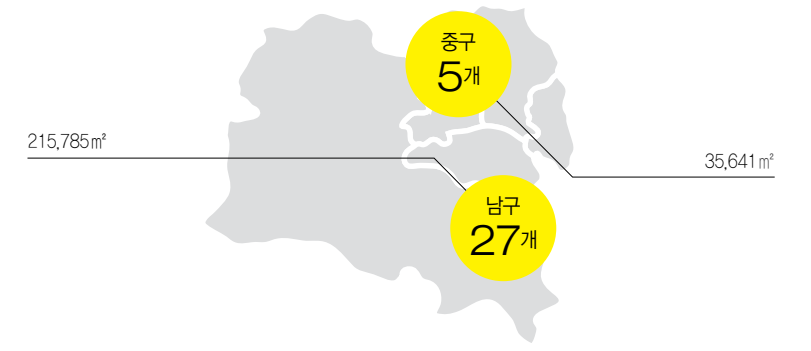


세부권역별 전세환산가, 관리비, 공실률



울산

리서치 빌딩 개수 32개
 리서치 대상 총 연면적 251,425㎡
 평균 건축년수 20년
 평균 전용률 62.2%



2012년 4분기 이래로 가장 최저 공실률 기록

지역 ISSUE

울산 울주군에 동남권 최대 에너지산업단지 건설



정부의 신고리 5, 6호기 원전 확장 정책과 연계해 동남권의 원전 융합 및 지원 거점 역할을 담당할 '에너지 융합 산업단지 조성사업'이 행정자치부의 중앙투자심사를 통과함

울주군은 올해 용역비 50억원을 확보해 내년 초까지 실시계획 용역을 진행한 뒤 산업단지 지정 승인 절차를 거쳐 내년 7월 착공해 2018년 완공할 예정임

울주군이 직접 시행하며 총 1800억원이 투입될 산단은 울주군 서생면 신암리 일원에 100만㎡ 규모로 조성될 계획임

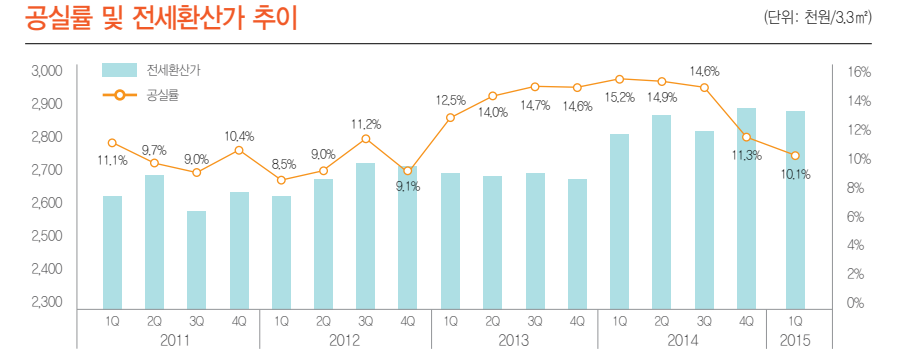
공실률 10.1% (1.2%p ▼)

- 울산 공실률은 전분기 대비 1.2%p 하락한 10.1%로 2012년 4분기 이래로 가장 낮은 공실률을 기록함. 남구와 중구 공실률은 흥국생명빌딩, 미래에셋생명빌딩 등에서 자가사용으로 인해 각각 1.1%p, 1.7%p가 하락하였고, 남구 교보생명 울산빌딩의 경우 리모델링으로 인해 공실에서 제외함
- 주요 변동 중구 흥국생명빌딩(자가사용 330㎡)

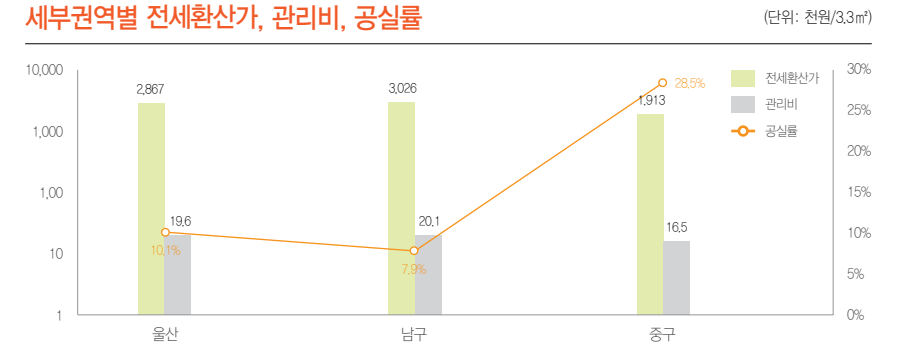
전세환산가 2,867천원/3.3㎡(0.2% ▼) 임대료 25.6천원/3.3㎡(3.0% ▲)

- 울산 중구의 경우 전분기 대비 임대료가 변동이 없었으나, 남구 내 일부 보험사 및 증권사 빌딩에서 5% 내 보증금 및 임대료를 인상함으로써 전체 임대료 수준이 전분기 대비 3.0%까지 상승함. 반면, 교보생명 울산빌딩이 리모델링으로 인해 조사대상에서 제외되면서 전세환산가가 일시적으로 하락한 모습을 보임
- 주요 변동 남구 삼성생명울산남구사옥(임대료 약 2% 인상), 남구 굿모닝신한증권(임대료 약 4% 인상), 남구 삼성화재 울산사옥(임대료 약 3% 인상)

공실률 및 전세환산가 추이



세부권역별 전세환산가, 관리비, 공실률

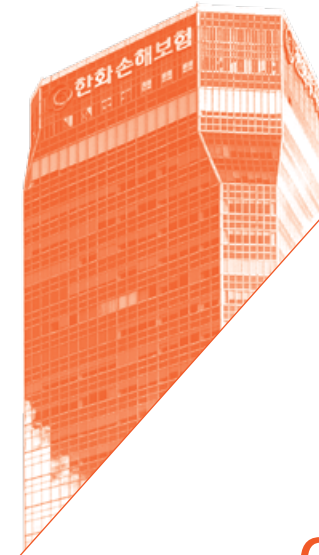


OUR BUSINESS

Hanwha 63 City offers 'SMART', 'STRONG' and 'SMILE' service for our client.

01 투자자문서비스
Investment Advisory

02 자산관리서비스
Property Management



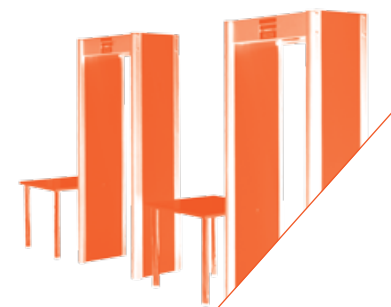
03 임대마케팅
Leasing Marketing

04 시설운영관리
Facility Management

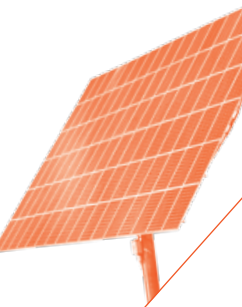
06 엔지니어링서비스
Engineering Service



07 통합방범시스템
Security System



08 신재생에너지
Energy



투자자문 서비스 Investment Advisory

리서치

오피스 시장의 현황과 분석, 주요 이슈 등을 담은 Office Market Report를 분기 단위로, 경제 및 부동산 시장의 트렌드를 제공하는 Monthly Report를 월간 단위로 발행하고 있습니다. 그리고 각 고객사와 금융기관, 자산운용사 및 자산관리회사, 부동산 서비스 회사, 언론사 등에 배포하고 있습니다.



Main Contents

- 기획칼럼
- Summary
- 부동산 시장 NEWS
- 서울 오피스 임대시장
- 매매 및 간접투자시장
- 지방 오피스 임대시장
- Our Business



Main Contents

- 부동산 주요 이슈
- 국내외 경제 동향
- 건설 · 주택 · 토지 시장
- 매매 및 간접투자시장
- 오피스 임대시장
- 주요 임대 안내

담당자 김중욱 02-789-6344 creskim@hanwha.com, 이승미 02-789-6658 smlee63@hanwha.com

컨설팅 및 매입매각

한화63시티에는 부동산의 매입·매각에 따른 수익 창출 및 투자 안정성 확보를 위하여 오랜 경험과 실적으로 검증된 전문가들이 준비되어 있습니다. 대상물건의 입지와 부속요인 분석에서부터 시장분석, 권리분석, 법적검토, 물리적 자산실사, 투자수익성 분석에 이르는 종합부동산컨설팅 서비스를 제공하고 있습니다.

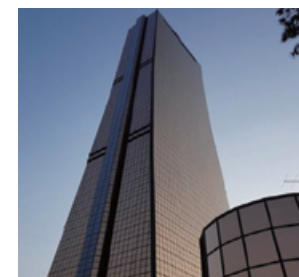
- 종로 K빌딩 시장보고서
- 부산 K타워 매입타당성분석
- 강남 S빌딩 시장보고서
- CBD오피스마켓 분석 보고서
- 영등포 D빌딩 투자보고서
- 광명 역세권 복합단지 오피스 Valuation
- 역삼동 S사옥 매각자문
- 광희 개발전문 자기관리 부동산투자회사 개발사업계획 평가보고서
- GBD 오피스마켓 분석 보고서
- GBD 리테일마켓 리서치 및 분양가산정
- 울산 매곡 · 중산도시개발사업시장보고서
- 여의도 Y빌딩 매입타당성검토
- SK네트웍스사옥(부산 등) 매각 자문
- 마포 M빌딩 매입지원 컨설팅
- ENEX 사업추진계획 수립 용역
- 한국 콘텐츠진흥원 매입지원 컨설팅
- B개발전문 자기관리 부동산 투자회사 개발사업계획 평가보고서
- 신문로2가 리테일 및 휘트니스 시장조사
- 판교 종합체육시설 개발사업타당성검토
- 코람코퍼텟사모부동산투자신탁 제6호매입자문
- 도곡동(대우건설) 오피스빌딩 매매자문 컨설팅
- 공공화관 부산오피스 매입자문
- 구리 농수산물도매시장 내 시설현대화사업 사업계획 컨설팅
- 코람코퍼텟사모부동산투자신탁26호 매입자문

담당자 김중욱 02-789-6344 creskim@hanwha.com

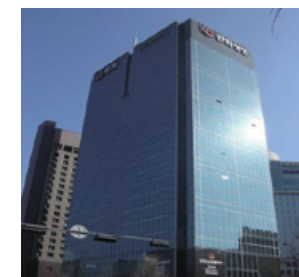
자산관리 서비스 Property Management

Property & Leasing Management

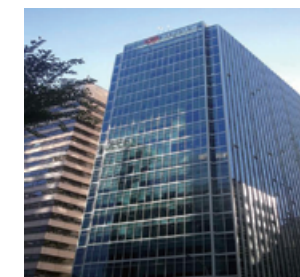
임대수익을 증대시키고 부동산 경영과 관리에 소요되는 제반 비용을 절감시켜 부동산 자산가치를 극대화하고 있습니다. 또한 입주사의 부동산 자산관리계획 수립, 운영, 피드백 등을 통해 소유주와 임차인 모두를 만족시키는 최고의 부동산 서비스를 제공하고 있습니다.



여의도 63빌딩



한화생명 태평로



한화생명 서초



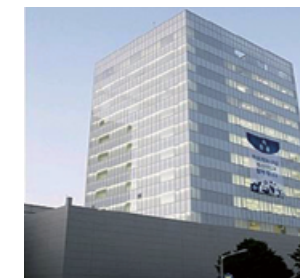
한화생명 서소문



한화생명 송파



한화금융센터 여의도

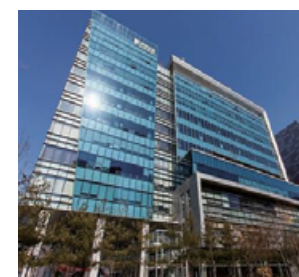


부산아모레퍼시픽 사옥

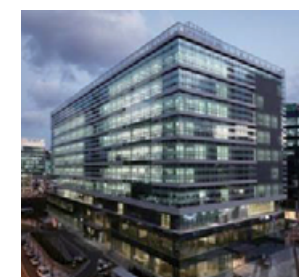


사학연금아모레퍼시픽

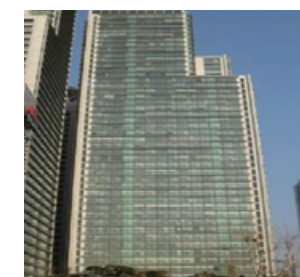
Facility Management



상암타워



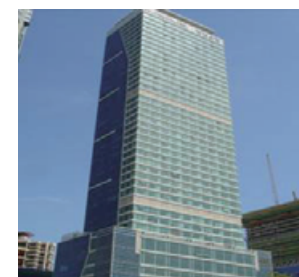
NEW 빅스사옥



도곡동 대림아로텔



NEW 정부세종청사



부산센터리더스마크



서울역사



신한은행 죽전 전산센터



나이스 IDC

건축 및 엔지니어링서비스 Architectural & Engineering Service

건축사업(인테리어 및 빌딩 안전진단)

최적의 건축환경을 만들기 위한 창조적인 연구와 건축법규, 시공, 설비, 재료 및 마감등에 대한 전문지식을 바탕으로 고품격 기술서비스를 제공합니다. 또한 노후화되는 시설물을 보강공법에 의하여 완벽하게 유지관리하고 수명과 경제성을 극대화시켜 건축물의 가치 향상을 약속드립니다.

인테리어 서비스



한국제분동아원 한화손해보험 한화63시티sns 한화S&C
양평카리비리조트 야외수업 흥대점 한화인재경영원 서울 한화건설

빌딩 안전진단 서비스



상암 DMC 첨단산업센터 상무스타타워 THE PLAZA 장교동 한화빌딩

엔지니어링사업(전기 및 정보통신공사 등)

전기 및 정보통신공사와 기타 엔지니어 서비스에 이르기까지 공사 진행 및 건물 관리에 필요한 모든 기술 서비스를 제공하고 있습니다.



- 플랜트 전기공사 • 방폭 및 방수 전기공사
- 클린룸(반도체, 제약) 전기공사 • 조명(LED, 경관) 설치 전기공사
- 조명 및 설비 자동제어 전기공사 • UPS 및 배터리 설치 전기공사

통합방범서비스 및 신재생에너지 Security System & Energy

Security System

CCTV, 출입통제, EMP, 도감청탐색, VCC 등 모든 보안시스템 라인업을 구축하여 사용자 보안환경에 적합한 시스템을 구축·운영하여 드립니다. 나아가 정보유출 등 잠재적인 위험(Risk)을 예측하고, 설계시 부터 효율적인 운영, 유지보수 용이성, 시스템 확장성을 고려하여 사용자 중심의 시스템을 설치합니다.



- 한화생명 63빌딩 통합보안 시공
- NHN사옥 통합보안 시공
- OOO기지 통합보안 시공
- 한화 보은 사업장 통합보안 시공
- TSCM(도감청 탐지 및 방지 시스템)
- EMP 방호시설
- 해외보안컨설팅
- 이라크 Bismayah 신도시 Main Camp 통합보안 설치
- 군사기지 보안시스템 설계 컨설팅
- X-ray 화물검색 보안 장비 시공

Energy

한화그룹의 최첨단 친환경 기술을 적용한 태양광 발전시스템과 연료전지, 지열을 활용한 냉난방 시스템은 지구 어느 곳에서도 누구나 사용할 수 있는 가장 효과적인 대체 에너지원입니다. 신재생 에너지 태양광 사업과 지열에너지 사업, ESCO 사업으로 에너지 절감 및 친환경 모델을 제공합니다.

태양광 발전 서비스



발전형 태양광설비 독립형 태양광 설비

태양광시스템(Photovoltaic)의 Total Solution공급

- System Design
- Intergration
- Installation
- Maintenance

지열시스템 서비스



경남 김제 물류센터 함평비전타운 학교 및 기숙사

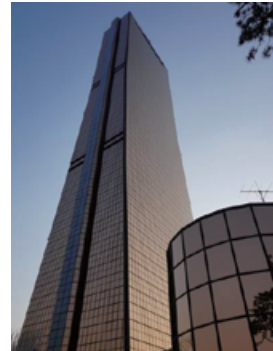
지열 냉난방 시스템 설치

- 산업시설 경남 김제 물류센터(250RT), 삼호보링(50RT), 동진산업(50RT)
- 교육시설 세명대학교(100RT), 함평비전타운 학교 및 기숙사(424RT)
- 복지시설 사랑뜰요양원 (40RT)
- 주택용 200가구 이상(17.5KW급)

주요 임대현황

한화생명 63빌딩

General Information



주소 서울시 영등포구 여의도동 60
위치 5호선 여의나루 / 9호선 샛강역 도보 10분
규모 60F / B3
연면적 50,345평
전용률 50.95%
준공일 2012.2(리모델링 완료)
기준층면적 임대 834.19평 (저층부)
전용 425.02평 (저층부)
천정고 2.7M
E/V 총 35대
주차 총 1,550대
무료주차 70평당 1대
유료주차 자주식(월정): 170,000(부가세 별도)

Vacancy

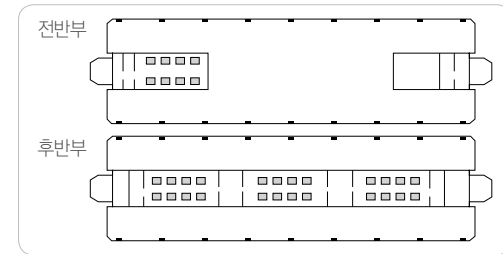
(Unit: 3.3㎡)

공실층	전용면적	임대면적	입주시기
56F	325.57	639.00	2015년 4월
43F	112.09	220.00	
18F	97.31	191.00	
17F	357.67	702.00	2015년 9월
16F	365.82	718.00	
13F	391.30	768.00	
12F	399.45	784.00	2015년 4월
11F	408.62	802.00	
10F	416.77	818.00	
9F	424.92	834.00	2015년 6월
5F	229.28	450.00	
4F	116.68	229.00	
2F	31.79	62.40	즉시
합계	3,787.32	7,433.40	

Location



Typical Floor Plan



Rent

(Unit: 3.3㎡, 원, ㎡별도)

해당층	보증금	임대료	관리비
초고층부(55, 56F)	990,000	99,000	41,000
고층부(40~54F)	820,000	82,000	
중층부(23~37F)	770,000	77,000	
저층부(~19F)	710,000	71,000	

Others

방문고객 1시간 무료주차, 한강조망권 확보 면적분할 / 임대투어 가능 / 입주시기 협의
출/퇴근 시간 5분~10분간격 셔틀버스 운영 기타사항은 담당자에게 문의

양해기 차장 02-789-6348, 010-2622-6348 azalea@hanwha.com 김원준 차장 02-789-5502, 010-2257-7999 wonsept@hanwha.com 유현경 대리 02-789-6389, 010-4100-3107 dcn12@hanwha.com

한화금융센터 여의도

General Information



주소 서울시 영등포구 여의도동 23-5번지
위치 5호선 / 9호선 여의도역 도보 5분
규모 27F / B7
연면적 18,041.37평
전용률 46.90%
준공일 1995
기준층면적 임대 611.10평
전용 288.26평
천정고 2.7M
E/V 총 1대
주차 총 430대
무료주차 70평당 1대
유료주차 자주식(월정): 150,000(부가세 별도)

Vacancy

(Unit: 3.3㎡)

공실층	전용면적	임대면적	입주시기
B1F	129.00	253.00	협의
12F	283.75	605.00	협의
합계	412.75	858.00	

Rent

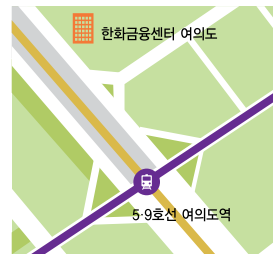
(Unit: 3.3㎡, 원, ㎡별도)

해당층	보증금	임대료	관리비
B1F	508,300	50,830	37,810
기준층	770,000	77,000	37,000

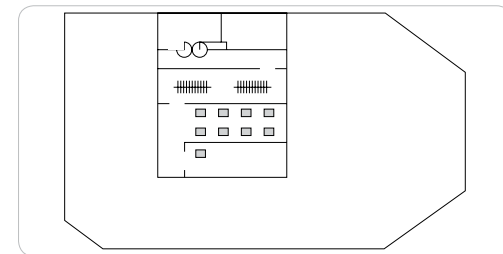
Others

지하철역 및 환승센터 인접, 접근성 탁월 최고의 전망권 확보
여의도 공원, FC를 등 다양한 문화공간 인접 임대투어 상시 가능

Location



Typical Floor Plan



양해기 차장 02-789-6348, 010-2622-6348 azalea@hanwha.com 김원준 차장 02-789-5502, 010-2257-7999 wonsept@hanwha.com 유현경 대리 02-789-6389, 010-4100-3107 dcn12@hanwha.com

한화소공빌딩

General Information



주소 서울시 중구 소공동 110
위치 1호선 / 2호선 시청역 지하 도보 연결
규모 19F / B8
연면적 14,700평
전용률 51%
준공일 1998.03
기준층면적 임대 517.31평
전용 263.83평
천정고 2.3M
E/V 총 9대
주차 총 500대
무료주차 50평당 1대
유료주차 자주식(월정): 220,000(부가세 별도)

Vacancy

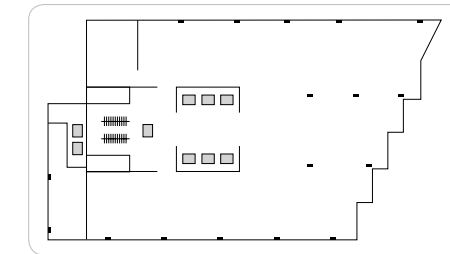
(Unit: 3.3㎡)

공실층	전용면적	임대면적	입주시기
11F	128.33	251.62	즉시
10F	49.71	97.48	
7F	102.49	200.96	협의
6F	227.93	446.93	
4F(전체)	263.83	517.31	즉시
1&2F(복층)	113.49	222.50	협의
	109.57	214.80	
합계	995.35	1,951.6	

Location



Typical Floor Plan



Rent

(Unit: 3.3㎡, 원, ㎡별도)

해당층	보증금	임대료	관리비
기준층	940,000	94,000	38,500
1&2층	1,900,000	협의	38,500

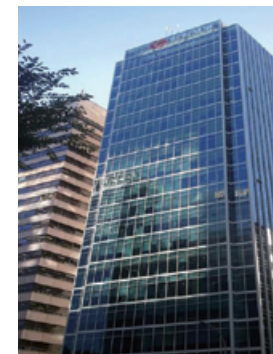
Others

탁월한 접근성(대중교통)
뛰어난 주변 경관(덕수궁 2분)
기타 사항은 담당자에게 문의

유현경 대리 02-789-6389, 010-4100-3107 dcn12@hanwha.com

한화생명 서초

General Information



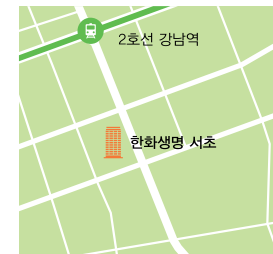
주소 서울시 서초구 서초동 1338-12
위치 강남역과 뱅뱅사거리 중간 강남대로 변
규모 20F / B6
연면적 10,150평
전용률 약 51%
준공일 2008.05
기준층면적 임대 519.93평
전용 266.91평
천정고 2.7M
E/V 총 7대
주차 총 132대
무료주차 110평당 1대
유료주차 자주식(월정): 170,000(부가세 별도)

Vacancy

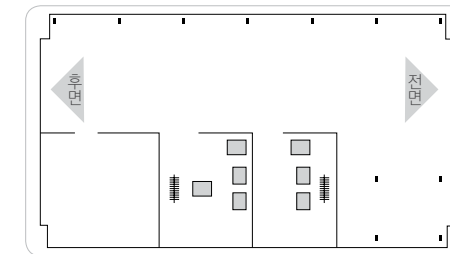
(Unit: 3.3㎡)

공실층	전용면적	임대면적	입주시기
20F	213.12	415.15	입주시기 협의
19F	266.91	519.93	
18F	266.91	519.93	
17F	266.91	519.93	
16F	266.91	519.93	
15F	266.91	519.93	
14F	266.91	519.93	
13F	266.91	519.93	
12F	266.91	519.93	
11F	266.91	519.93	
8F	68.90	134.21	
합계	2,684.21	5,228.73	

Location



Typical Floor Plan



Rent

(Unit: 3.3㎡, 원, ㎡별도)

해당층	보증금	임대료	관리비
기준층	850,000	85,000	37,500
20F	880,000	88,000	37,500

Others

업무밀집 지역인 강남대로변에 위치하여 뛰어난 교통접근성
강남역 530m거리, 양재역 700m거리에 위치
푸르덴셜타워, 메트로타워, 랜드마크타워 등 주요 오피스 빌딩 밀집지역에 위치

양해기 차장 02-789-6348, 010-2622-6348 azalea@hanwha.com