

한화63시티 OFFICE MARKET REPORT 2016. 1Q

2016 OFFICE MARKET



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



No.29
1Q

COMPANY OVERVIEW

대표이사 이윤국

자본금 100억원

종업원수 약 1,102명

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 및마켓리포트 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(부산, 초량, 압구정 설화수사옥) 부산센터리더스마크, 사학연금 5개 회관(서울, 나주, 단산, 오류, 부산회관), 갤러리아 센터시티(천안), 갤러리아 진주점, 수원버스터미널, 더작은재단빌딩, 한화 죽전 IDC, 신한은행 IDC, 나이스 IDC, 네이버 춘천 IDC, 대림아크로텔, US-BMC(미공군기지), 판교넥슨사옥, 정부세종청사, 상암오벨리스크2차, LH공사 진주사옥, 경상북도신청사 등



Contents

01 기획칼럼

오피스 빌딩 공간의 재탄생
- 업무공간 및 리테일 공간 다변화

02 부동산시장 NEWS

정책, 제도 / 개발 / Capital Market / 업계

03 Summary

서울 전체 오피스 임대 시장
서울 매매 및 간접투자 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 오피스 빌딩 공간의 재탄생

- 업무공간 및
리테일 공간 다변화



Summary

최근 신축, 리모델링 된 오피스 빌딩이 단순히 '업무공간' 으로서만 인식되어오던 과거와 달리 다양한 목적에 부합하는 공간으로 변모하고 있다. 첫 번째로, 소통과 협업을 중시하는 업무 환경이 조성되면서 업무공간에 변화가 일어나고 있다. 개방형 업무공간 조성과 더불어 옥상층과 로비 등 공용공간이 휴게 및 미팅공간으로 활용되고 있으며, 입주사 복지차원에서 지원공간이 다양한 모습으로 나타나고 있다. 두 번째로, 오피스 빌딩 내 리테일 공간의 비중이 확대되기 시작했다. 이는 또한 트렌디한 F&B 매장, 전시시설, 팝업스토어, 시내면세점 등 다양한 형태로 등장하고 있으며 이는 각 빌딩을 차별화 하는 요소로 자리잡게 되었다. 이와 같이, 이번 기획칼럼에서는 오피스 빌딩의 변화를 업무공간과 리테일 공간으로 나누어 실제 사례를 중심으로 들여다 보고자 한다.

오피스 공간 활용의 Trend 변화



01 WORKING SPACE

업무공간 및 지원·휴게공간 다변화 : 개방형 업무공간 조성, 지원·휴게공간 특화

- 협업 및 소통 중심의 업무 방식의 변화로 개방형 업무공간으로 재구성
- 로비 및 옥상층 등 공용공간 등을 활용하여 업무공간 확대
- 입주사 및 외부 방문객을 위한 다양한 지원 및 휴게공간 조성

PAST

- 개인 업무만을 고려한 정형화된 업무공간 구성
- 최소 규모로 기본적인 지원·휴게시설 제공

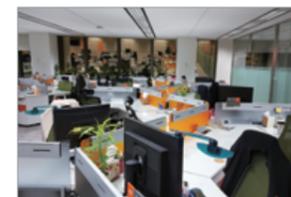
PRESENT

- 협업을 가능한 유동적 형태의 업무공간 구성
- 직원복지 증대를 위한 다양한 지원·휴게공간 제공

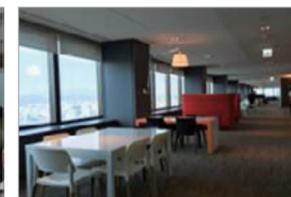
업무공간의 다양화

오픈형 업무공간, 회의/접견공간 등

- 개인 업무공간: 기존 파티션 데스크, 정형화된 배치에서 벗어난 공간 활용 → 개방적이고 유연한 공간 조성
- 회의 및 접견공간: 고층부 및 로비 등 공용공간을 활용 → 특화된 공간을 업무공간으로 조성
- 다양한 공간의 특성을 접목시킨 새로운 분위기의 협업공간 조성



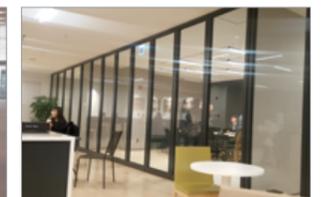
사무실 (한화생명63빌딩)



고층부/회의·접견공간 (한화생명 63빌딩)



로비/접견공간 (스태이티타워남산)



카페테리아/프로젝트룸 (KT광화문신사옥)

지원·휴게공간의 다양화

여직원 지원공간, 기타 휴게공간 등

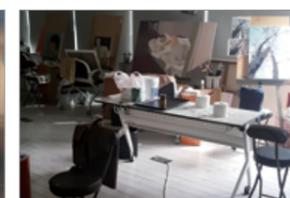
- 오피스 공간 내, 업무 목적 외 입주사의 복지 및 편의를 위한 다양한 공간 조성
- 여직원 지원공간: 어린이집, 수유실, 여직원 휴게실 등 워킹맘을 위한 공간 마련
- 기타 휴게공간: 야외 농구장, 동아리방, 옥상정원 등으로 활용
- 방문객 서비스 공간: 도서관, 옥상층 전망 휴식공간 등 외부인에게 개방된 공간으로 활용



휴게공간 (여의도 한화투자증권빌딩)



어린이집 (FK타워)



동아리 방 (판교 넥슨사옥)



도서관 (분당 네이버그린팩토리)

02
COMMERCIAL
SPACE

업무시설 내 리테일 시설 비중 확대 및 다변화 : 전시 · 팝업스토어 · 체험공간, 면세점 및 셀렉다이닝 입점

- 업무시설 내 리테일 면적 비중 증가
- 전시행사, 팝업스토어, 시내 면세점 등 빌딩 내 다양한 상업시설 입점
- 신축 프라임오피스 중심으로 트렌디한 F&B 시설 유치 활발

PAST

- 인근 오피스빌딩 수요층 대상
- 소규모 F&B 중심으로 구성
- 대부분 지하에 위치하며, 아케이드 형태로 입점

PRESENT

- 전시, 팝업스토어, 면세점 등 다양한 형태의 리테일 시설 입점
- 지상층까지 리테일 시설 면적 확대*
- MD구성을 통해 F&B 시설을 특화하여 외부 고객 유치

*리테일 시설 지상층 활용 주요 사례: 종로 D타워(지상 5층까지)
*리모델링 추진 중: 여의도 씨티플라자, 수송동 수송스퀘어 등

리테일 공간 다양화

전시시설, 팝업스토어, 시내면세점 등

- 오피스 빌딩 내 리테일 공간을 다양한 형태, 목적의 판매 시설로 유동적으로 활용
- 건물주 입장에서는 공실 해소로 인한 임대수익 증대, 판매자 입장에서는 홍보 및 비용 절감 이점
 - 일정 기간 동안 브랜드 홍보 목적 전시 · 체험 시설 및 팝업스토어 오픈 (공용공간을 임대하여 활용)
 - 오피스 빌딩 내 시내 면세점 입점 (한화생명 63빌딩, 하나투어빌딩)

리테일 공간 활용 주요 사례



이디야 논현동 신사옥
- 이디야커피랩
· 1, 2층/ 약 1,700㎡ 규모
· 커피시음, 체험, 판매
· 복합커뮤니티공간으로 활용



디타워
- 루이비통 컬렉션 전시
· 1~3층 단기 임대
· 빌딩 준공 후 약 한달 동안 개최
· 컬렉션 전시 및 체험공간으로 활용



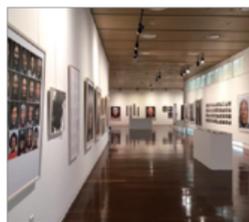
강남파이낸스센터
- Softbag 브랜드 팝업스토어
· 공용공간 임대
· 제품 전시 및 판매 목적의 팝업스토어로 활용



CJ제일제당센터
- 백설요리원 쿠킹스튜디오
· 1층 로비공간/ 약 330㎡ 규모
· 키친, 다이닝 룸으로 구성
· 요리콘테스트, 쿠킹클래스 공간으로 활용



한화생명 63빌딩
- 한화갤러리아 시내면세점 입점
· B1 및 별관 1~3층/ 약 10,200㎡ 규모
· '15년 12월 일부 개장, 7월 정식 오픈
· 화장품, 잡화 등 면세상품 판매



센터원
- KF 갤러리
· 한국국제교류재단이 2층 일부를 갤러리로 조성
· 사진전, 전시회 개최 공간으로 활용

F&B 시설 특화

셀렉다이닝

- 과거 오피스 내 F&B 시설은 인근 오피스빌딩 근무자를 위한 지원시설의 하나로 주로 지하에 아케이드 형식으로 구성
- 최근 신축 프라임 빌딩 내, 다양한 프랜차이즈 유명 브랜드를 푸드코트 형태로 구성한 셀렉다이닝이 입점하는 추세
- 인근 오피스빌딩 직장인 뿐만 아니라 외부 고객까지 수요층 확대

셀렉다이닝 개념 및 입점 특징

- 셀렉다이닝: 평균 10개 정도의 인기 프랜차이즈 점포가 푸드코트 형태로 구성되어 있는 F&B 시설
- 위치: 유동인구가 많은 도심권역 중심, 접근성이 높은 신축 프라임 오피스에 입점, 지하층이나 지상층(저층부)에 위치
- 면적: 빌딩마다 다양한 면적으로 입점하나, 기본 1개층 정도 사용. 신축빌딩의 경우 비교적 면적 비중이 큰 편 (그랑서울, D타워)
- MD 구성: 퓨전분식, 인터네셔널푸드, 디저트 전문점 등 트렌디한 F&B 매장으로 구성
- 가격대: 중상급 (평균 객단가 약 15,000원~20,000원)
- 주요 타겟: 젊은 직장인 및 트렌드에 민감한 20~30대 여성 소비자

주요 셀렉다이닝 입점 현황

구분	오버더쉬	식객촌	파워플랜트	빌앤쿵	식탁애행복
사진					
운영사	배재푸드터널	식객촌	파워플랜트바이오티디	빌앤쿵	송추가마골
입점 빌딩	배재정동빌딩A동	그랑서울	D타워	메트로타워	센터원
위치	시청역 도보 3분	종각역 도보 2분	광화문역 도보 2분	서울역 도보 1분	종각역 도보 5분
오픈일	2014년 8월	2014년 5월	2016년 2월	2015년 10월	2016년 2월
층수	B2	B1-2F	3F	B1	B1
면적(㎡)	1,332	2,396	1,759	572	475
업체수	12개	9개	5개	11개	13개
주요 매장	오리엔탈스푼, 도스타코스, 브릭팝 등	봉우리한정식, 한육감 등	부자피자, 크레프트비어 등	부타돈가츠, 인디아게이트 등	남산돈가스, 삼백집, 로봇김밥 등
가격대	중	중	중상	중하	중하

정책 / 제도

서울시, 건물 온실가스 집중관리

- 서울시는 건축물 온실가스 배출량을 2020년까지 26.9% 감축하는 것을 목표로 삼고 제1차 서울시 녹색건축물 조성계획(2016~2020)을 발표함
- 서울시는 온실가스 배출량 관리의 일환으로 녹색건축물을 활성화 할 계획이며, 이를 위해 자금자족형 '제로에너지건축' 시범사업을 기존 공공건축물에서 민간 건축물로 확대해 서울시 로드맵인 '2023년 제로에너지 건축의무화' 를 조기 활성화 한다는 계획임
- 주요내용
 - ▲ 지난 3월부터 서울에서 새로 지어지는 건물에 제로에너지 건축 기준을 단계적으로 적용
 - ▲ 건축허가를 받을 때 단열, 주요 설비에 대한 효율 등 녹색건축 사항을 준수
 - ▲ 연면적 10만㎡나 지상 21층 이상 대형 건축물을 신축하거나 리모델링하려면 '건물 에너지관리시스템(BEMS)' 을 의무적으로 도입

서울시, 역세권 2030 청년주택 대량공급 방안 추진

- 서울시는 개발밀도가 서울시 평균에 못 미치는 역세권 지역에 고밀도 개발을 허용하는 대신 민간사업자의 청년임대주택 공급을 의무화하는 내용의 '역세권 2030 청년주택 대량공급 방안' 을 추진함
- 제2·3층 일반주거지역으로 묶여 있는 역세권 용도지역을 3년간 한시적으로 준주거지역, 상업지역까지 상향해 용적률을 높이고 취득세·재산세 감면 등의 재정지원을 병행하여 민간사업자의 참여를 이끌어 냄
- 법률적 규제완화와 민간사업자는 이같이 규제완화와 용도지역 변경 혜택을 받는 대신 주거면적의 100%를 준공공임대주택 용도로 공급하여 전체 임대주택 중 10~25%를 '소형 공공임대주택' (전용 45㎡ 이하)으로 확보해 대학생, 사회초년생, 신혼부부에게 주변 시세의 60~80%로 제공함
- 그간 분양 위주였던 역세권 주택 공급이 청년들에게 돌아가면, 청년들이 안정적인 주거공간을 마련하는 동시에 지역문화를 주도해 지역경제 활성화에 이바지 할 것으로 기대됨

개발

세운4구역, 재정비촉진계획변경안 조건부 가결

- 4월, 서울시 도시재정비위원회에서 '세운4구역 재정비촉진계획변경안' 이 조건부 가결되면서 특급 호텔과 대형 오피스빌딩, 오피스텔 개발이 본격화될 예정임
- 세운상가는 세운초록띠공원과 세운상가 가동, 청계·대림상가, 삼풍상가·풍전호텔, 신성·진양상가 등 종로부터 퇴계로까지 남북으로 약 1km 이어진 8개 건물을 통칭하는 곳으로 세운4구역은 세운상가 가동과 종로4가사거리·청계4가사거리 사이 정비구역(32,223㎡) 부분임
- 구상안에 따르면 오피스빌딩 4개동, 오피스텔과 레지던스, 그리고 특급 호텔이 조성될 예정임. 용적률은 600~700%, 건물 높이는 문화재 심의 기준에 따라 70m 이하로 적용하기로 함
- 서울시와 사업시행자인 S+공사는 연내에 건축심의를 신청하고 내년 상반기 사업시행인가를 거쳐 이르면 내년 말께 관리처분 절차를 밟을 계획임

용산 4구역, 재개발 사업 다시 활기

- 서울시와 재개발조합 측이 용산 4구역(53,066㎡)을 시민공원과 고층 아파트 단지 등으로 개발하는 방안에 최종 합의하면서 2006년 재개발 지구 지정 이후 10년 동안 방치돼온 용산 4구역 재개발사업이 다시 추진될 예정임
- 총사업비는 2조원, 시공사로는 효성건설이 선정되었으며, 용산4구역 재개발 계획 안건이 통과되면 올해 하반기인 9월 쯤 착공하여 2020년 초 완공될 전망임
- 용산 4구역에는 만남의 광장, 소규모 공연장, 커뮤니티 공간, 정원 등으로 조성되는 시민공원인 '용산파크웨이' 가 개발될 계획이며, 용산역을 출발해 용산역 광장, 미디어 광장, 용산파크웨이, 용산프롬나드를 거쳐 국립중앙박물관으로 이어지는 1.4km 길이의 보행 공간이 조성될 예정임
- 또한, 용산파크웨이 옆으로 최고 43층짜리 주상복합 아파트 5개 동과 34층 상업용 빌딩, 공공시설, 종교시설 등이 개발될 예정임

Capital Market

판교 알파돔시티, 오피스 및 상업시설 매각 추진

- 지방행정공제회, LH, 롯데건설 등 15개 출자회사로 이뤄진 알파돔시티자산관리는 판교 알파돔 오피스 및 상업시설인 알파리움타워 2동을 매각하기로 하고 매각 주관을 선정한 뒤 올해 11월까지 매각 작업을 마무리할 계획임
- 매각 대상인 알파리움타워 I 은 B1/14F, 연면적 55,453㎡, 알파리움타워 II 는 B1/14F, 연면적 6만 8,112㎡ 규모이며, 총 매각가는 6,500억원을 넘어설 것으로 예상됨
- 업무시설은 삼성물산이 5년간 임차해 쓰기로 계약하였으며, 상업시설 부분은 일렉트로마트 등이 입주할 예정으로 현재 80%대의 임대율을 보이고 있음
- 알파돔시티자산관리는 나머지 2단계 사업지도 선매각을 통해 사업 재원을 마련할 계획이며, 필요할 경우 출자사들의 추가 출자도 검토할 예정임



AIG그룹, 여의도 국제금융센터(IFC) 매각 착수

- AIG코리아부동산개발과 매각주간사인 이스트딜시큐어드는 4월 4일 IFC 오피스타워 3개동과 콘래드서울호텔, IFC몰을 매각하기 위한 예비입찰을 진행함
- 최소 보유 기간(10년)이 지나면 자산 처분이 가능하다는 당초 서울시와 맺은 계약에 따라 AIG그룹은 지난해 말 미국 최대 은행인 웰스파고의 자회사 이스트딜시큐어드를 매각주간사로 선정하고 지난달부터 국내외 기관투자자를 대상으로 인수 제안서를 접수하기 시작함
- IFC 전체 매도액은 최고 3조원대에 달할 전망으로 이번 입찰에는 세계 최대 사모펀드인 블랙스톤과 싱가포르 국부펀드인 싱가포르 투자청(GIC) 등을 비롯한 다수의 국내외 기관투자자들이 참여하였음

업계

은행권, 부동산 임대업 진출 시작

- 정부의 공공임대주택 정책과 맞물려 유류 점포를 새로운 수익원으로 창출하려는 은행들의 움직임이 활발해지고 있음
- KB금융은 폐쇄 점포 부지 등 국민은행 유류점포의 개발가능 여부를 선별하는 작업을 진행하고 있으며, KB금융이 도심 상업지역의 자가건물을 리츠에 매각하면, 리츠가 주거용 오피스텔로 재건축해 임대하는 방식으로 진행할 예정임
- 하나금융지주도 국토교통부와 도심형 뉴스테이 공급 확대를 위한 업무협약을 체결하고 2019년까지 도심형 뉴스테이 1만가구를 공급하는 사업을 진행 중이며, KEB하나은행 지점 건물 등 최대 60여곳의 보유 부동산을 주거용 오피스텔 등으로 재건축하여 올해 전국 12개 지점 부지에서 약 4천가구를 공급할 계획임
- 신한금융과 우리은행도 올해 안으로 은행 점포 통폐합 과정에서 생기는 유류 부동산을 임대주택으로 개발하는 부동산 임대사업을 시작할 예정임

'차입형 토지신탁' 증가로 부동산신탁업계 호조

- 작년 저금리 기조와 주택 분양시장 호조에 힘입어 부동산신탁회사들의 순이익이 사상 최대치를 기록함
- 금융감독원에 따르면 작년 11개 부동산신탁회사의 당기순이익은 전년 대비 48.4% 증가한 2,271억원으로 역대 최대이며 적자를 본 회사는 전무함
- 영업수익은 5,590억원으로 전년보다 25.4% 증가했으며 신탁보수는 30.0% 늘었고, 분양대금 수납관리 등을 하고 받는 '부수업무수익' 은 53.4% 증가함
- 특히 기획부터 인허가, 자금 조달, 시공사 선정, 분양·임대 등을 신탁사가 주도하는 '차입형 토지신탁(개발신탁)' 프로젝트가 크게 증가하였으며, 신탁사들의 전체 영업수익 중 차입형 토지신탁보수는 1,708억원으로 신탁사 전체의 30.6%를 점유함

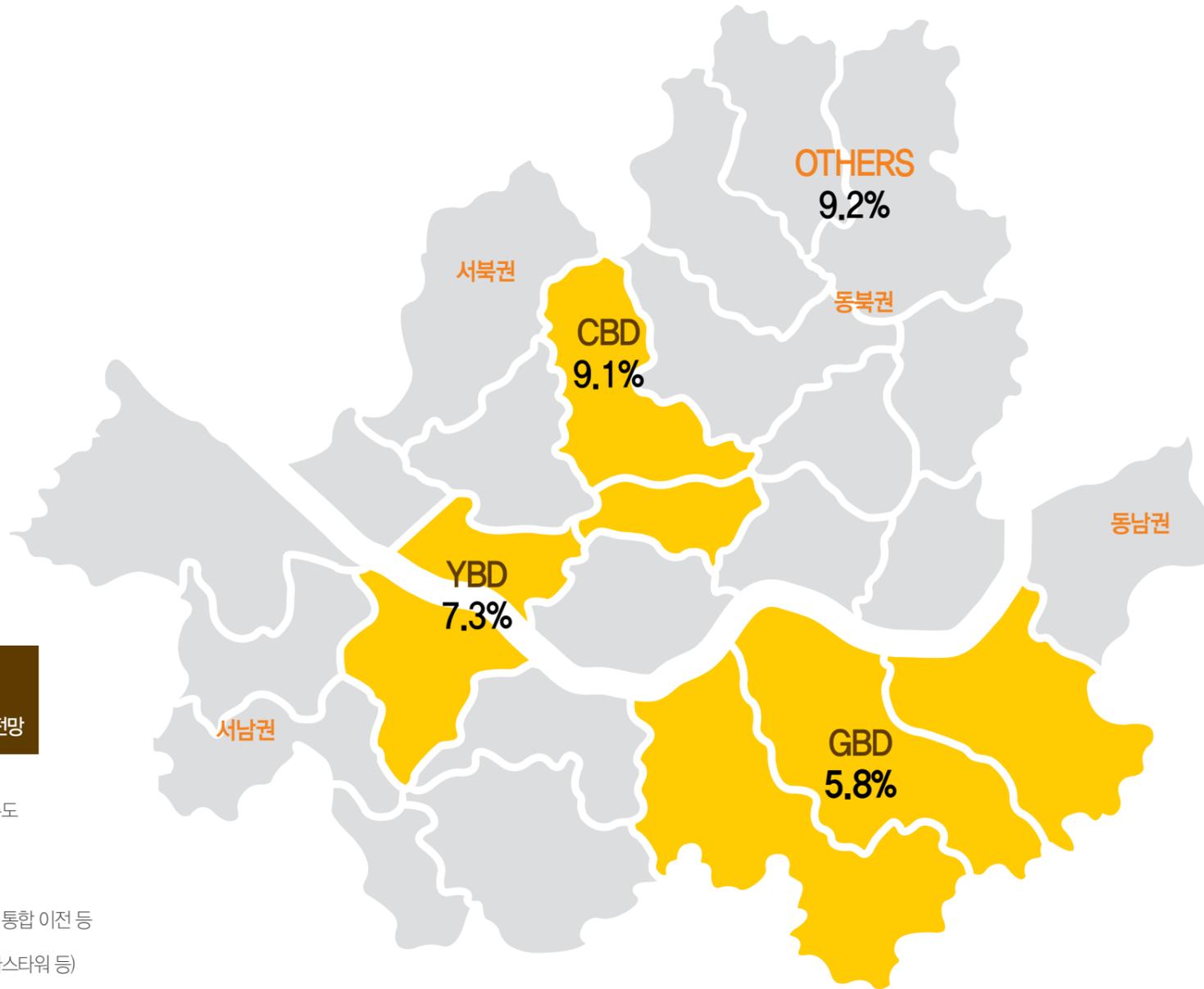
SUMMARY

서울 전체 오피스 임대시장

공실률 **7.7%** (0.1%p▼)
 임대가 **60.2천원/3.3m²** (0.2%▲)
 신규공급 **226,808m²**

공실률 2013년 수준인 7%대까지 하락
 임대가 소폭 상승하고 있으나, 상승폭은 점차 감소
 하반기, 초대형 오피스 공급으로 인한 공실률 상승 불가피할 전망

- Prime급 오피스 중심으로 공실 해소 지속되며 공실률 하락세 주도
 - 기타권역 제외한 주요 3대 권역 모두 공실률 하락
- 국내 대형 그룹사, 외국계 법인 등 대형 임차인 이전 이슈 지속
 - 신한생명 신사옥 이전, 삼성전자 수원사업장 이전, 하나금융그룹 통합 이전 등
- 하반기 공급될 초대형 신축 빌딩 내 임차인 유치 경쟁 치열 (파르나스타워 등)



서울 오피스 매매시장, 간접투자시장(REF, REITs)

매매금액/건수 **9,447억원/7건**
 REF 설정액/건수 **1,482억원/9건**
 REITs 인가 건수 **3건**

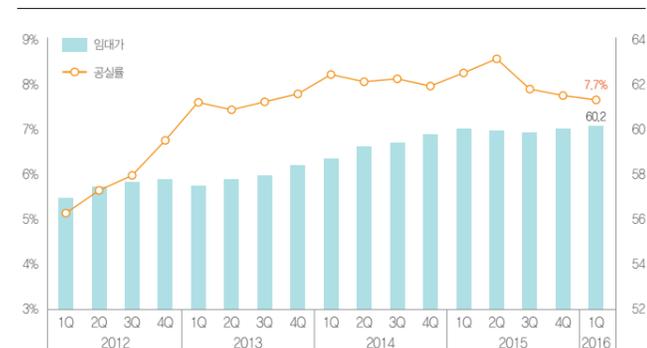
대형 거래 다수 완료되며 3.3m²당 1,700만원 대 유지
 간접투자 매수세 점차 확대되며 거래 규모 회복 전망
 거래 지연 및 무산된 매물 다수 재추진될 전망

- '15년 대형 거래 주춤하였으나, 점차 거래 규모 회복될 전망
 - 3.3m²당 2천만원 내외의 대형 거래 다수 완료
 - 대형 빌딩 매매가 상승, 외국계 투자사 국내 자산 투자 재개
- 거래 무산 매물 재매각 추진 및 법인 자산유동화 추진 활발

주요 임대차 사례

권역	빌딩명	주요 임차인	면적(m ²)
CBD	티타워	CJ 올리브네트웍스, 필립스코리아	17,281
	퍼시픽타워	샤넬코리아	7,884
	신한타워	신한생명	24,489
GBD	하나금융그룹강남사옥	하나캐피탈, 하나저축은행, 하나자산운용, 하나자산신탁	8,145
	삼성생명 역삼동빌딩	삼성전자한국총괄	13,266
	상록회관	크레듀	10,493
YBD	FX타워	LG화학	3,438
	THREE IFC	Cash Mobile, Lumenis, FG에셋, JC에셋	794
	KB금융타워	KB증권, KB생명	17,825
OTHERS	세아타워	GS리테일	3,471
	DDMC	아그파코리아, 한솔CS	9,703

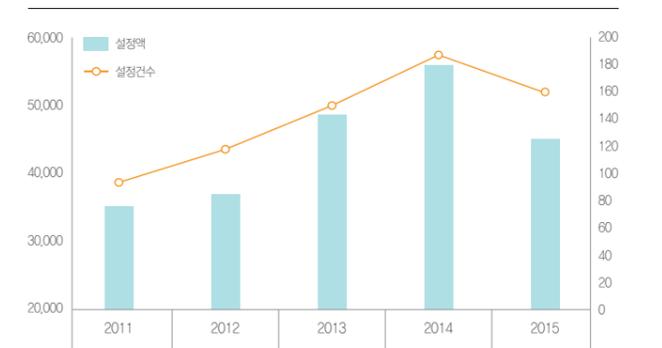
분기별 공실률 및 임대가 추이



3.3m²당 매매가 및 거래건수 추이



연도별 부동산 펀드 설정 규모



서울 오피스 임대시장

조사개요

대상오피스

지역범위 서울지역
 빌딩규모 연면적 3,300m² 이상
 또는 지상 10층 이상
 빌딩개수 총 780개 오피스 빌딩

기간

2016년 02월 22일 ~ 2016년 03월 08일

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



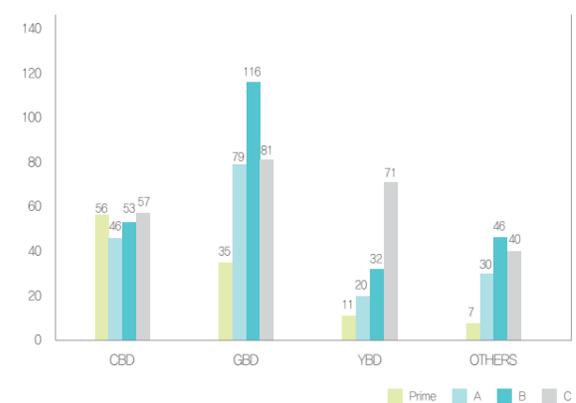
오피스등급

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, C로 구분하여 부여함

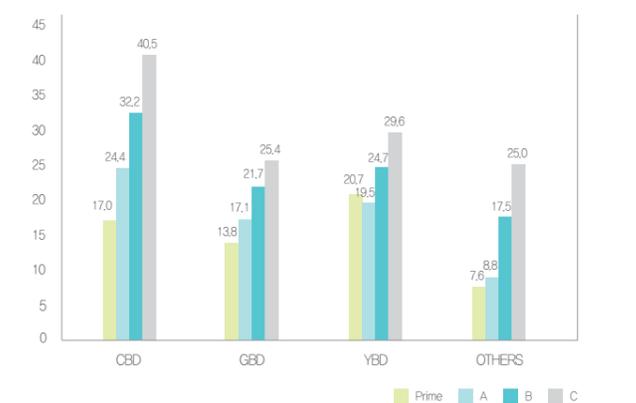
구분	주요 요인	내용
시장성	환산임대료	환산임대료가 높을 수록 높은 점수
기능성	연면적 층수 건축년수	연면적이 클 수록 높은 점수 층수가 높을 수록 높은 점수 건축년수가 낮을 수록 높은 점수
입지성	지하철역과의 거리	지하철역과의 거리가 가까울 수록 높은 점수

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

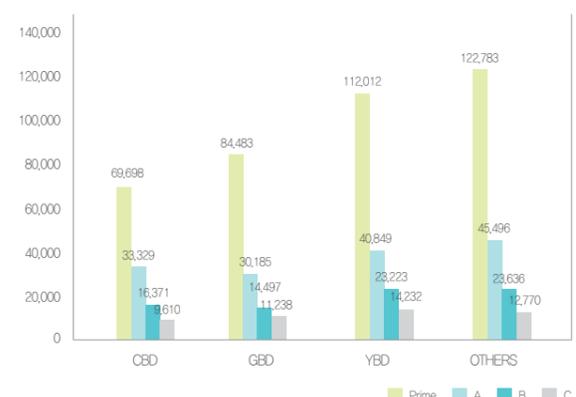
총 조사빌딩 개수



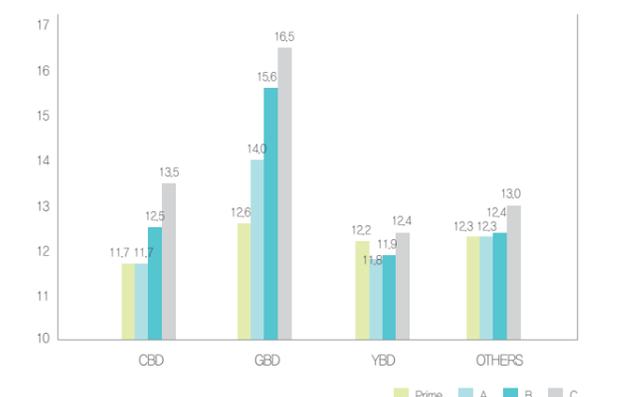
평균 건축년수



평균 연면적



평균 전환율



서울 권역별 동향

서울 전체 동향

공실률 **7.7%** (0.1%p▼)
 임대가 **60.2천원/3.3m²** (0.2%▲)
 신규공급 **226,808m²**

CBD

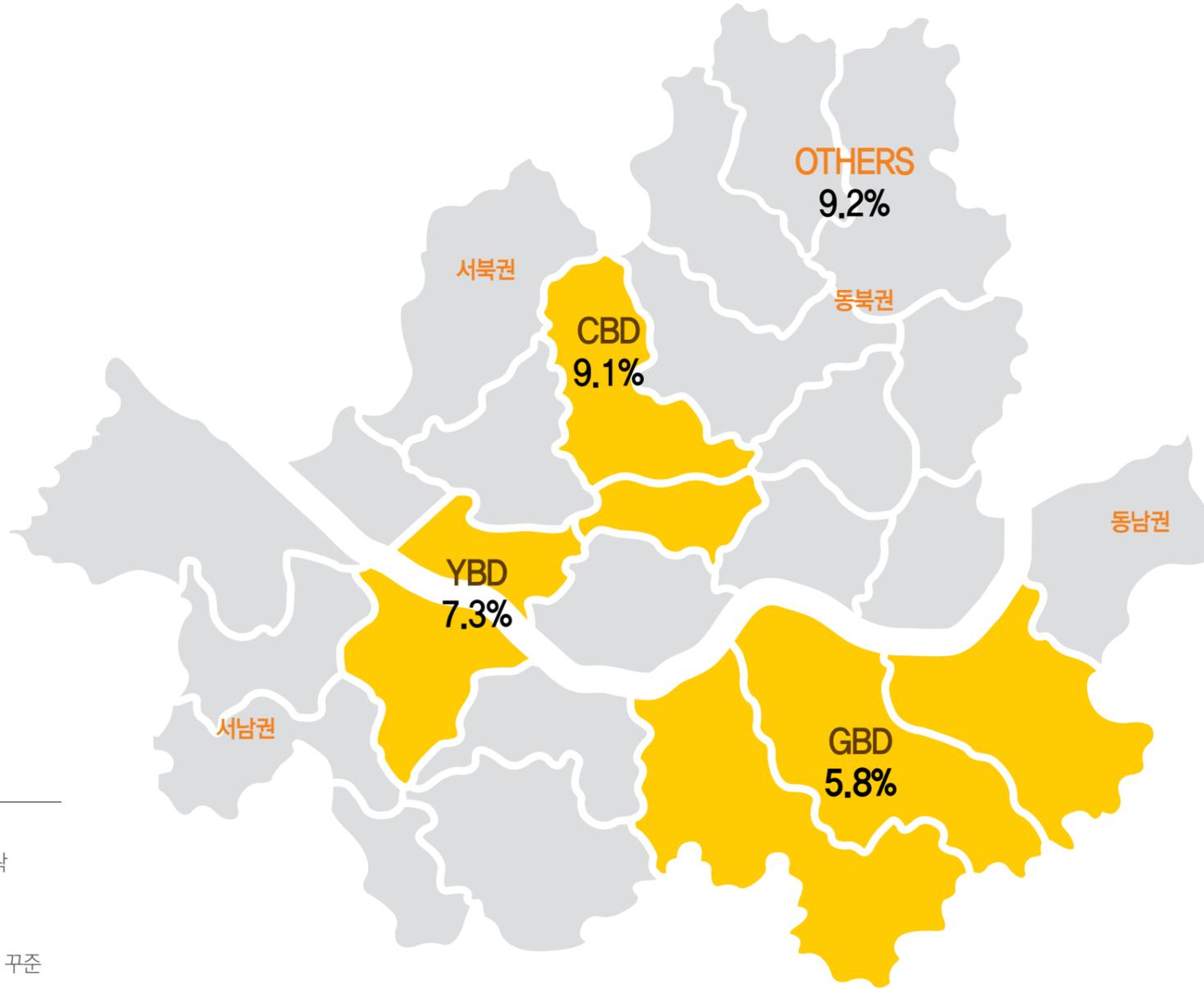
공실률 9.1%(0.4%p▼) 임대가 72.8천원/3.3m²(0.4%▲)

- 5분기 연속 9%대의 높은 공실률 지속
 - 청진동 신축 빌딩 및 남대문로 권역 내 적체 공실 영향
- Prime 오피스 임차 수요 증가하며 공실 하락 견인
 - 대기업 본사이전 수요 증가 및 외국계 법인 임차 선호 꾸준
- 사옥형 오피스 중심으로 신규 공급 집중될 전망
 - 신한타워, 기업은행 제2본점, 대신증권 신사옥 등
- 전년동기비 임대가 인상을 점차 감소

YBD

공실률 7.3%(0.2%p▼) 임대가 48.3천원/3.3m²(0.7%▲)

- 최근 3년 내 서울 권역 중 가장 큰 공실률 하락폭 기록
 - 2013년 서울 최고 공실률인 11% 수준에서 7%까지 하락
- 주요 신축 프리미엄 오피스 공실 안정화 단계 진입
 - 공실률: TWO IFC(5%), FKI타워(5%)
 - 외국계 법인, 금융·컨설팅 업체 위주의 소형 임차 수요 꾸준
- '17년, 재건축 오피스 신규 공급 재개, 선임대율 높은 편
 - 교직원공제회 신사옥(교직원공제회), 미래에셋생명빌딩(SK증권)



GBD

공실률 5.8%(0.6%p▼) 임대가 62.2천원/3.3m²(-)

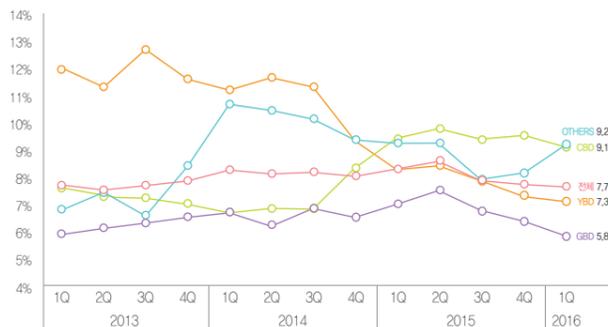
- 공실률 5%대로 첫 진입하며 서울 내 최저 공실률 기록
- 테헤란로 내 임차인 이전 이슈 증가
 - 삼성그룹: 전자 및 물산 서초사옥 퇴거, 생명, 증권 등 입주 예정
 - 하나금융그룹: 하나금융그룹강남사옥으로 계열사 통합 이전
- 상반기, 중소형 신축 빌딩 공급→하반기, 초대형 빌딩 공급 집중
 - 파르나스타워, 롯데월드타워 준공 예정
- 임대가 상승률 마이너스 기록, 보증금 비중 낮추는 추세

OTHERS

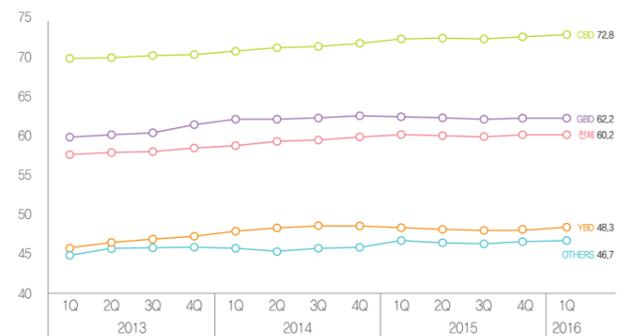
공실률 9.2%(0.9%p▲) 임대가 46.7천원/3.3m²(0.4%▲)

- 공실률 큰 폭으로 상승하며 서울 내 최고 공실률 기록
 - 신규 공급 및 대형 임차인 퇴거로 인한 공실률 상승
- 마포 상암동, 용산구 권역 임대 시장 불안 지속
 - 팬택 구조조정으로 퇴거로 대형 공실 발생
 - 비핵심 자산 매물 증가하며 다수 거래 추진중
- 마포구, 신축 빌딩 집중(4건, 13만m²), 일부 외부 임대 진행
 - 코레일유통신사옥, S-PLEX 센터, 한국출판콘텐츠센터 등

권역별 공실률 추이



권역별 임대가 추이



2016년 1분기 서울 오피스마켓 지표

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월임대료		
전체	7.7% (0.1%p▼)	6,379 (0.2%▲)	637 (-)	60.2 (0.2%▲)	28.8 (0.1%p▼)	13.5% (-)
CBD	9.1% (0.4%p▼)	8,085 (0.5%▲)	751 (1.0%▲)	72.8 (0.4%▲)	32.5 (0.6%▲)	12.4% (-)
GBD	5.8% (0.6%p▼)	6,213 (0.1%p▼)	696 (0.9%p▼)	62.2 (-)	29.4 (0.1%p▼)	15.1% (-)
YBD	7.3% (0.2%p▼)	5,313 (0.8%▲)	492 (0.3%▲)	48.3 (0.7%▲)	24.7 (0.9%p▼)	12.1% (-)
OTHERS	9.2% (0.9%p▲)	5,021 (0.3%▲)	487 (1.3%p▼)	46.7 (0.4%▲)	25.5 (0.1%▲)	12.7% (-)

CBD

(단위: 천원/3.3㎡)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월임대료		
평균	9.1% (0.4%p▼)	8,085 (0.5%▲)	751 (1.0%▲)	72.8 (0.4%▲)	32.5 (0.6%▲)	12.4% (-)
Prime	10.0%	11,429	989	100.1	40.5	11.7%
A	9.7%	8,735	748	75.4	34.0	11.7%
B	5.4%	6,941	686	63.4	30.4	12.5%
C	7.0%	5,340	533	52.7	25.3	13.6%

프라이م 오피스 3분기 연속 하락세 반면, 임대가 인상을 연초임에도 불구하고 최저치 기록

주요 ISSUE

1. 신축빌딩, 안정적인 시장 공급

- 신축 오피스가 공급됨과 동시에 호텔 및 사옥 등으로 공실을 즉시 해소하여 비교적 안정적인 임대율로 공급
- 신한타워: 공실률 35%, 신한생명 입주(13개층)
- REDD1호: 공실률 7%, 신라스테이 호텔(11개층), 교보생명(2개층) 사용

2. 오피스빌딩, 리모델링 추진

- 노후빌딩 리모델링: 한화장교빌딩 (3월부터 약 40개월 외곽부터 단계별 진행), 한국관광공사빌딩(문화창조 벤처단지) 리모델링 완료
- 증축 및 용도 변경: 수송스퀘어 (증축), 인송빌딩(호텔로 리모델링)

3. 남대문로 권역 3분기 연속 공실률▼

- 대형 적체 공실 꾸준히 해소되며, 3분기 연속 하락세 기록(15, 2Q 대비 5.2%p▼)
- 티타워: 필립스코리아(10,842㎡), CJ올리브네트웍스(6,493㎡)
- 와이즈타워: 대우산업개발(4,159㎡)

주요 Prime 오피스 공실률

빌딩명	공실률(전분기대비)
와이즈타워	35% (8%p▼)
메트로타워	50% (13%p▼)
티타워	75% (21%p▼)
서울시타워	11% (10%p▼)

공실률 9.1%(0.4%p▼)

- Prime 오피스 공실률 10%로 3분기 연속 공실률 하락세 지속
 - 남대문로 권역 내 꾸준한 대형 임차인 수요로 인해 적체 공실 크게 해소하며 공실 하락 주도
 - 신규 법인 수요 및 대형 외국계 한국 법인 이전 수요 증가(K뱅크, 샤넬코리아, 필립스코리아)
- 대기업 계열사 사무실 통합 및 이전 이슈 지속
 - 삼성생명·증권: 2~3분기 예정(삼성생명태평로사옥→삼성서초사옥), 삼성카드: 16년까지 보류
 - 한화탈레스: 장교한화빌딩 입주, 한화갤러리아·한화토탈: 한화생명태평로사옥 입주
 - 신한생명: 신한타워(신축)로 본사 이전

전세환산가 8,085천원/3.3㎡(0.5%▲) 임대료 72.8천원/3.3㎡(0.4%▲)

- 임대가 상승률 전년동기대비 0.7%, 전분기 대비 0.4% 상승하며 저조한 상승률 기록
 - 그룹 계열사 사옥 및 주요 빌딩의 임대가 인상에 따라 비교적 높은 임대가 상승률을 보이는 시기인 연초임에도 불구하고 전년 상승률인 2.2%를 크게 하회
- 세부 권역별로는 그룹 사옥이 많이 위치하고 있는 을지로에서 임대가 인상을 1.2%를 기록하며 가장 높았으며, 다음으로 남대문로 1.1%, 태평로 0.2% 순으로 높게 나타남

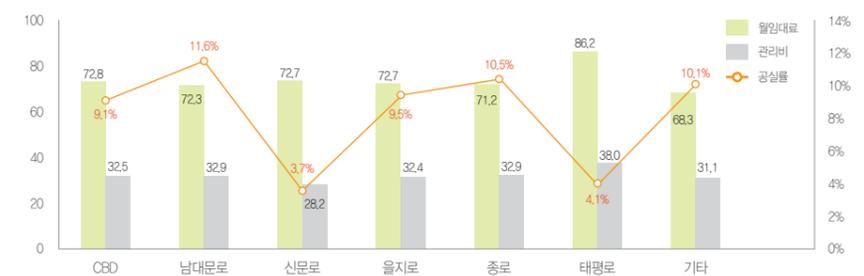
공실률 및 전세환산가 추이

(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	5.8% (0.6%p▼)	6,213 (0.1%▼)	696 (0.9%▼)	62.2 (-)	29.4 (0.1%▼)	15.1% (-)
Prime	3.0%	9,436	865	83.8	36.1	12.6%
A	7.3%	7,358	732	72.0	32.1	13.9%
B	8.9%	5,753	634	60.8	28.5	15.4%
C	5.7%	4,362	522	45.3	24.9	16.3%

공실률 5%까지 하락하며 안정권 진입하였으나, 하반기 초대형 오피스 공급으로 공실 불안 전망

주요 ISSUE

1. 삼성전자 및 물산, 서초사옥에서 3월 퇴거 완료

- 삼성전자(스텝부서): 수원 사업장으로 이전 완료 (홍보·IR·연구 부서는 서울 잔류)
- 삼성물산 건설부문: 판교 알파돔 시티로 이전 완료
- 삼성물산 상사부문: 6월 잠실 향군타워로 이전 예정
- 삼성 금융계열사(생명, 증권, 화재): 6월 이후 서초 사옥으로 입주 예정

2. 테헤란로·서초로 공실 해소 지속

- 하나금융그룹 강남사옥(구 그레 이스타워): 하나자산운용 매입 후 하나그룹 계열사 입주(8,145㎡)
- 상록회관: 크레듀 입주로 전분기 공공기관 퇴거로 발생한 대량 공실 즉시 해소(10,493㎡)

3. 중소형 신축빌딩 1분기 만에 입주율 약 70% 기록

- KB우준빌딩: '15년 4Q 준공, 공실률 20% (4개층 공실)
- 태광타워: '16년 1Q 준공, 공실률 37% (7개층 공실)

테헤란로 주요 빌딩 공실률

빌딩명	공실률(전분기대비)
하나금융그룹강남사옥	25% (33%p▼)
상록회관	0% (23%p▼)
강남파이낸스센터	4% (3%p▼)
골든타워	4% (16%p▼)

공실률 5.8%(0.6%p▼)

- 테헤란로 임대수요 증가로, 3분기 연속 공실 하락하며 공실률 5%대까지 회복
 - 프라이م 오피스 공실률 하락폭이 가장 크게 나타나면서 전체 공실 하락 견인
 - 판교로의 IT기업 이탈과 대형 오피스 공급으로 7%까지 상승했던 공실률 수준이 3년 전 수준인 5%까지 하락하며 점차 안정화되는 모습을 보임
 - 테헤란로: 6.0%(0.6%p▼), 서초로: 5.1%(1.4%p▼), 강남대로: 9.0%(0.3%p▼)
- 반면, 하반기 초대형 오피스 공급으로 인한 공실률 급증 위기
 - 파르나스타워(218,187㎡) 및 롯데월드타워(327,137㎡) 준공으로 인한 대형 공실 공급 예정

전세환산가 6,213천원/3.3㎡(0.1%▼) 임대료 62.2천원/3.3㎡(-)

- 전년동기대비 임대가 상승률 -0.3%로 최저치 기록, 전분기 대비는 동결
 - 공실률이 크게 하락하는 추세에도 불구하고 임대가 인상은 마이너스를 기록
 - 공실률이 비교적 높은 권역인 강남대로(9.0%)와 언주로(6.5%)에서 보증금 하락폭이 가장 크게 나타남
 - 월세 비중을 높이는 대신 보증금 인하폭 증가하는 추세가 두드러짐

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	월임대료		
평균	7.3% (0.2%p▼)	5,313 (0.8%▲)	492 (0.3%▲)	48.3 (0.7%▲)	24.7 (0.9%p▼)	12.1% (-)
Prime	14.2%	9,586	873	87.9	36.6	12.2%
A	6.2%	7,251	644	64.3	31.8	11.8%
B	4.6%	5,719	503	51.5	26.3	11.9%
C	2.0%	3,923	370	36.2	20.2	12.3%

주요 Prime 오피스 공실 안정화에 따른 공실률 하락폭 점차 감소 '17년 약 13만㎡ 공급 예정

주요 ISSUE

1. Prime 오피스, 공실률 하락세 지속되나, 하락폭은 점차 감소

- FKI타워 및 ONE·TWO IFC 임대율이 95% 이상을 기록하며 공실 안정화 단계 진입
- 외국계 법인 및 금융·컨설팅 업체 위주의 소형 임차 수요 (THREE IFC: JC에셋 외 3곳)

2. KB금융지주, 여의도 통합 추진

- KB국민은행: 대한저적공사 부지를 매입하여 여의도 통합 사옥 건립 추진 (2020년 예정)
- KB생명보험 및 KB투자증권: KB 금융투자타워(구 여의도POBA 빌딩)로 이전

3. 마포권역 공실률 상승세 지속

- 전년 동기 공실률(2%) 대비 2배 상승
- 공공기관 지방 이전으로 구 사옥 매각 및 리모델링 추진되며 공실 변동 다 (국민건강보험공단: 재하스퀘어로 이름 변경, 5월까지 리모델링 진행, 신용보증기금빌딩: 매각 추진중)
- 공공기관 및 보험 영업점 콜센터 퇴거 (별정우체국: 국민연금보험 퇴거, 지방재정회관: 현대해상 퇴거, 서울대장학빌딩: 콜센터 퇴거)

동여의도 주요 Prime 빌딩 공실률

빌딩명	공실률(전분기대비)
한화생명63빌딩	10% (1%p▼)
TWO IFC	5% (-)
THREE IFC	73% (-)
FKI 타워	5% (3%p▼)

공실률 7.3%(0.2%p▼)

- Prime 오피스 공실률 하락세 지속되며, 주요 빌딩 공실 안정화 단계 진입
 - Prime 오피스 공실률은 7분기 연속 하락세이나, 전년동기대비 하락폭은 점차 감소하는 추세
 - 주요 빌딩 공실 안정화에 따른 공실 하락폭 점차 감소
- 2017년 내 동여의도 내 재건축 오피스 공급 예정으로 임차인 변동 및 공실률 소폭 상승 전망
 - 2013년 FKI타워 준공 이래로 공급이 전무하였으나, 2017년 교직원공제회 신사옥 및 미래에셋생명여의도빌딩 재건축이 완료될 예정으로 공급량 급증할 전망(약 13만㎡)
 - 단, 사옥 수요 및 선임대율이 높은 편으로 공실률은 상승폭은 크지 않을 전망 (교직원공제회 신사옥: 사옥 20% 사용, 미래에셋생명빌딩: SK증권 50% 임차 예정)

전세환산가 5,313천원/3.3㎡(0.8%▲) 임대료 48.3천원/3.3㎡(0.7%▲)

- 전분기 대비 임대료가 상승률 0.7% 기록, 서울 권역 내 가장 큰 폭으로 상승
- 공실률이 상승세를 보이고 있는 마포의 경우 임대료 수준을 동결하였으나, 동여의도와 서여의도 임대료는 각각 0.6%, 0.7%만큼 상승함
- 공실률 5% 미만 빌딩을 중심으로 보증금과 임대료 수준을 5% 내외로 인상

공실률 및 전세환산가 추이

(단위: 천원/3.3㎡)



세부권역별 월임대료, 관리비, 공실률

(단위: 천원/3.3㎡)



OTHERS

(단위: 천원/3.3㎡)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월임대료		
평균	9.2% (0.9%p▲)	5,021 (0.3%▲)	487 (1.3%p▼)	46.7 (0.4%▲)	25.5 (0.1%▲)	12.7% (-)
Prime	6.7%	6,638	617	61.7	28.9	12.2%
A	11.1%	5,779	527	52.7	29.3	12.4%
B	10.0%	5,245	492	48.4	27.4	13.0%
C	6.5%	3,911	380	37.7	19.7	13.0%

신규 공급, 기업 구조조정, 매출 증가 요인으로 서북·서남권 임대시장 불안 지속

주요 ISSUE

1. Prime, A등급 공실률 상승 반면, B, C등급 공실률 하락

- Prime: 6.7%(2.2%p▲), 세아타워에서 공실이 크게 감소했음에도 불구하고(GS리테일), 팬택 구조조정으로 인한 대형 공실 발생
- A등급: 11.1%(1.8%p▲), KB손해보험 합정빌딩 공실 발생, 코레일유통 신사옥 공급 영향

2. 서북·서남권 임대 시장 불안정

- 신규 물량 공급: 코레일유통 신사옥 (자가 사용 외 50% 공실)
- 대형 공실 적체 지속: 마포 상암동, 용산구 공실 적체 심화
- 빌딩 거래 다수 추진 중에 따라 임대 시장 변동 가능성 존재

3. 서북·서남권 거래 추진 빌딩

- 서남권: 서부금융센터(구로동), 타임스퀘어(영등포동) 매각 추진중
- 서북권: 삼성생명 동교동빌딩 (동교동), 현대카드캐피탈 흥대사옥 (동교동) 거래 완료

서북권 주요 오피스 공실률

빌딩명	공실률(전분기대비)
팬택빌딩	53% (33%p▲)
디지털큐브	14% (3%p▲)
KB손해보험 합정빌딩	14% (11%p▲)

공실률 9.2%(0.9%p▲)

- A등급 이상 오피스 공실 발생 및 신축 빌딩 공급되며 9%까지 공실률 상승
 - 기업 구조조정 및 신축빌딩 공급 영향으로 A등급 이상 빌딩에서 공실률 상승 주도
 - 팬택 구조조정으로 인한 사무실 축소(상암 팬택빌딩 공실률 급증), 코레일유통 신사옥 공급
- 서북·서남권 공실률 상승하며 높은 공실률 지속
 - 서북권(용산구 한강로 및 마포구 상암동) 공실률 11.2%로 10% 상회하는 세부권역 중 최고 수준

전세환산가 5,021천원 /3.3㎡(0.3%▲) 임대료 46.7천원/3.3㎡(0.4%▲)

- 전년동기대비 임대료가 상승률 0.3%로, '15년 임대료가 인상을 대비 크게 하락
- 주요 사옥 중심으로 임대료가 인상, 대부분 동결 유지
 - 공실률이 5% 미만인 안정적인 보험사 사옥 중심으로 5% 내외로 보증금 및 임대료가 인상
- 보증금 비율 낮추고, 임대료 비율 높이는 추세 지속
 - 전분기 대비 임대료로 0.4% 인상한 반면, 보증금은 1.3% 하락

공실률 및 전세환산가 추이

(단위: 천원/3.3㎡)



세부권역별 월임대료, 관리비, 공실률

(단위: 천원/3.3㎡)



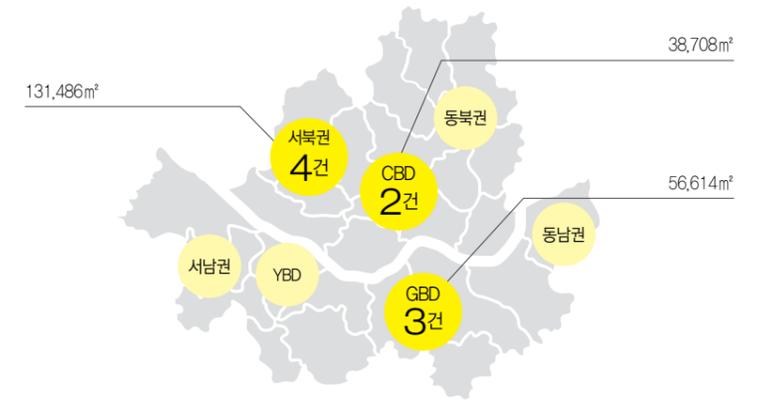
주요 임대차 사례

구역	빌딩명	소재지	주요 임차인	면적(m ²)
CBD	와이즈타워	중구 세종대로 17 (남대문로5가)	대우산업개발	4,159
	티타워	중구 소월로2길 30 (남대문로5가)	CJ 올리브네트웍스	6,493
	메트로타워	중구 퇴계로 10 (남대문로5가)	필립스코리아	10,842
	퍼시픽타워	중구 세종대로9길 41 (서소문로)	알리안츠생명	1,901
	신한타워	중구 삼일대로 358 (을지로2가)	천호식품	1,937
	더케이타워	종로구 종로1길 50 (중학동)	샤빌코리아	7,884
	장교 한화빌딩	중구 삼일대로 363 (장교동)	신한생명	24,489
	REDD1호 수송타워	종로구 삼봉로 71 (수송동)	K뱅크	3,686
	센트럴플레이스	중구 서소문로 50 (종림동)	한화탈레스	5,349
	S타워	종로구 새문안로 82 (신문로1가)	교보생명	4,780
	남산스퀘어	중구 퇴계로 173 (충무로3가)	흥국생명, 흥국화재	3,002
			LG생활건강	2,988
	GBD			코레이트투자운용
			IMS헬스코리아	2,764
S타워		강남구 테헤란로 203 (역삼동)	압젠	1,369
			씨스맥스	2,740
플래티넘타워		서초구 서초대로 398 (서초동)	삼성생명	1,835
			한국태양유전	1,835
하나금융그룹 강남사옥		강남구 테헤란로 127 (역삼동)	하나캐피탈, 하나저축은행 하나자산운용, 하나자산신탁	8,145
삼성생명 역삼동빌딩		강남구 강남대로 358 (역삼동)	삼성전자한국총괄	13,266
상록회관		강남구 언주로 508 (역삼동)	크레듀	10,493
동익성봉빌딩		서초구 서초대로 301 (서초동)	잡코리아	5,273
		KB캐피탈	9,745	
삼성생명 대치타워	강남구 테헤란로 424 (대치동)	삼성UNIV	2,635	
플래티넘타워	서초구 서초대로 398 (서초동)	에메이징소프트	3,504	
		동부생명	3,504	
YBD	FK타워	영등포구 여의대로 24 (여의도동)	LG화학	3,438
	THREE IFC	영등포구 국제금융로 10 (여의도동)	Cash Mobile, Lumenis	298
			FG에셋, JC에셋	496
	KB금융타워	영등포구 국제금융로2길 28 (여의도동)	KB증권, KB생명	17,825
	삼성생명 여의도빌딩	영등포구 국제금융로2길 24 (여의도동)	한국화학연구소	1,947
	KPX빌딩	마포구 마포대로 137 (공덕동)	현대해상	1,111
		한국임상실험산업본부	1,111	
		동부화재해상보험	2,813	
		레알스페인어학원	2,813	
OTHERS	트윈시티남산	용산구 한강대로 366 (동자동)	함앤파트너스	2,420
	세아타워	마포구 양화로 45 (서교동)	GS리테일	3,471
	우리기술빌딩	마포구 월드컵로56길 9 (상암동)	우리에프아이에스	1,435
	DDMC	마포구 매봉산로 75 (상암동)	아그파코리아, 한솔CS	9,703

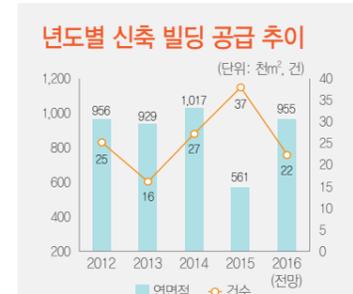
신규공급

총 공급 건수 9건

총 공급 연면적 226,808m²



신사옥 오피스 공급 증가 반면, 하반기 초대형 오피스 공급으로 공급량 급증할 전망



주요 신규 공급 빌딩

- 신한타워: 신한생명 사옥, 35% 외부임대 중
- 태광타워: 외부임대 빌딩, 1분기 기준 공실 38%
- 대명타워: 대명홀딩스, 대명레저 산업 등 대명그룹 신사옥으로 전체 사용
- S PLEX CENTER: e스포츠 경기장 등 공공기관 입주 외 30% 외부 임대 중

주요 공급예정 빌딩

빌딩명	공실률	기준임대(천원)
신한타워	35%	1,020/102/41
태광타워	38%	700/70/20
S PLEX CENTER	30%	550/55/20

2016년 1분기 신규 공급 동향

- 2016년 1분기 서울 내 신규 공급된 오피스는 총 9건, 연면적 규모는 약 23만m²로 연면적 기준으로 전분기 대비 약 3.4배 증가함
- 1분기 공급량은 2016년 총 예정 공급량(93만m²)의 약 24% 수준에 그치며, 주요 대형 규모 공급은 하반기에 집중될 예정임
- 기타 권역 내 공급물량으로 전분기 대비 공급량이 크게 증가하였으나, 사옥 용도 등 수요로 인해 비교적 높은 임대율로 공급됨
 - 신한타워: 신한생명 사옥, 대명타워: 대명그룹 사옥, 한국출판콘텐츠센터: 한국출판콘텐츠 사옥, S-PLEX CENTER: IT관련 공공기관 입주

2016년 1분기 신규 공급 오피스

구역	빌딩명	소재지	연면적(m ²)	규모
CBD (2건)	이화빌딩	중구 종림로 31 (종림동)	7,885	B2/4F
	신한타워	중구 삼일대로 358 (을지로2가)	30,823	B7/ 22F
GBD (3건)	태광타워	강남구 테헤란로 34길 6 (역삼동)	17,396	B8/15F
	글라스톤빌딩	강남구 봉은사로 108 (역삼동)	5,077	B3/15F
	대명타워	송파구 법원로 135 (문정동)	34,140	B4/16F
OTHERS (4건)	한국출판콘텐츠센터	마포구 토정로 222 (신수동)	5,949	B1/5F
	공덕코어	마포구 만리재로 47 (신공덕동)	4,392	B2/16F
	S PLEX CENTER	마포구 매봉산로 31 (상암동)	81,970	B7/21F
	사보이시티DMC	마포구 월드컵북로 54길 17 (상암동)	39,175	B4/16F
총 9건			총 연면적 : 226,808m ²	

2016년 하반기 신규 공급 전망

- 2016년 하반기 공급량은 약 70m²로 전체 공급량의 74%를 차지할 것으로 전망됨
- 도심에서는 기업은행, 대신증권 등 금융사 신사옥이 준공될 예정이며, 강남권역에서는 파르나스타워, 롯데월드타워와 같은 초대형 오피스 공급이 재개되면서 하반기 공급 시장을 주도할 전망이다
- 기타권역의 경우 마곡지구 개발에 따른 기업 사옥 공급이 있을 전망이다

2016년 하반기 공급 예정 오피스

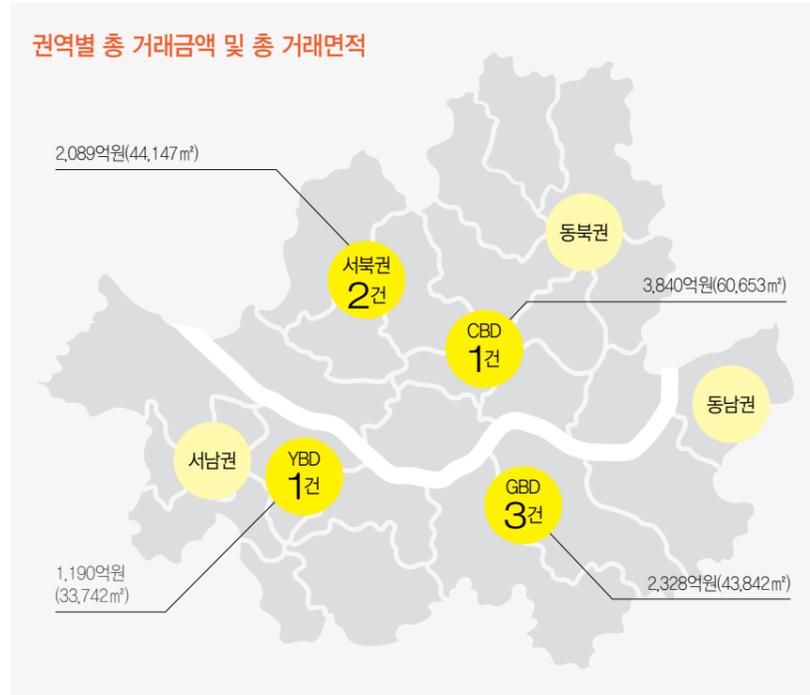
구역	빌딩명	소재지	연면적(m ²)	규모	준공예정
CBD	IBK기업은행 제2본점	중구 을지로2가 161-1	41,197	B6/27F	3Q
	대신증권 신사옥	중구 저동1가 48	52,929	B7/24F	4Q
GBD	파르나스타워	강남구 삼성동 159-8	218,187	B8/39F	3Q
	롯데월드타워	송파구 신천동 29	327,137	B6/123F	4Q
OTHERS	좋은책신사고 마곡 제2사옥	강서구 가양동 165-1	18,601	B6/11F	3Q

매매 및 간접투자시장

매매시장

총 거래 건수 7건
 총 거래 면적 182,384㎡
 총 거래 금액 9,447억원
 3.3㎡당 거래금액 1,712만원

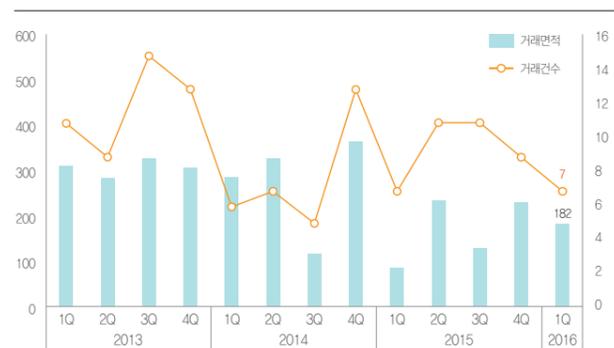
대형 거래 다수 완료되며
 3.3㎡당 1,700만원 대 지속
 거래 규모 점차 회복



2016년 1분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	소재지	연면적(㎡)	매도자	매수자	금액(억원)	3.3㎡당(만원)
CBD	종로타워	종로구 종로 51 (종로2가)	60,653	삼성생명, 영보합명회사	이지스자산운용	3,840	2,093
	소계	1건	60,653			3,840	2,093
GBD	대현블루타워	서초구 강남대로51길 1 (서초동)	12,818	대현	세림티티시	740	1,908
	삼성SDS멀티캠퍼스	강남구 테헤란로 212 (역삼동)	21,274	삼성SDS	삼성SRA자산운용	1,260	1,958
	청담동M빌딩	강남구 도산대로 445 (청담동)	9,750	노무라이화자산운용	SH홀딩스	328	1,112
소계	3건	43,842			2,328	1,755	
YBD	재화스퀘어 (국민건강보험공단 본부사옥)	마포구 독막로 311 (염리동)	33,742	국민건강보험공단	키움투자자산운용	1,190	1,166
소계	1건	33,742			1,190	1,166	
OTHERS	삼성생명 동교동빌딩	마포구 양화로 162 (동교동)	14,014	삼성생명	베스타스자산운용	592	1,396
	웨스트케이타워	서대문구 총정로 70 (미근동)	30,133	키움투자자산운용	현대인베스트자산운용	1,497	1,642
소계	2건	44,147			2,089	1,564	
합계	7건	182,384			9,447	1,712	

거래면적 및 거래건수 추이



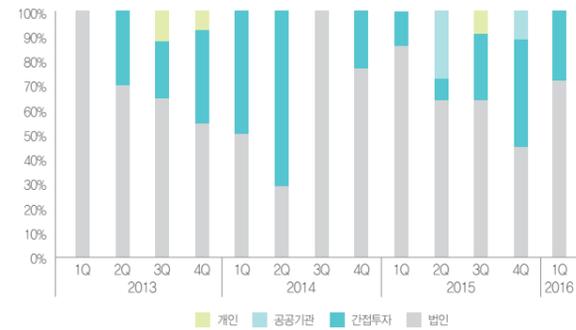
거래금액 및 3.3㎡당 매매가 추이



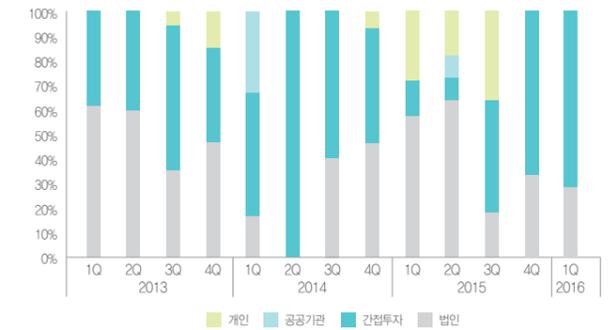
권역별 매매시장 동향

권역	거래면적 (㎡)	거래금액 (만원/3.3㎡)	주요 동향
서울 전체	182,384	1,712	• 3.3㎡당 2천만원 내외의 대형 거래 다수 완료되며 거래 규모 점차 회복 • 기업 재무개선 목적으로 법인의 자산 유동화 추진 활발, 간접투자 매수세 지속
CBD	60,653	2,093	• 외국계 투자사, 국내 자산 투자 재개 (종로타워: 알파인베스트먼트) • 거래 무산된 매물 다수, 일부 재매각 추진 (STX남산타워 재매각)
GBD	43,842	1,755	• 법인 소유 우량 자산 중심으로 3.3㎡당 1,900만원대에 거래 • 강남대로 및 테헤란로 위치, 장기 임차인 확보 등의 요인으로 인한 매각가 상승 기대 (나라빌딩)
YBD	33,742	1,166	• 전분기 대비 거래규모 급감하였으나, 펀드물건 및 종전부동산 매물 꾸준 • 최근 거래된 빌딩 중심으로 리모델링 추진 (여의도 씨티플라자빌딩, 마포 재화스퀘어 등)
OTHERS	44,147	1,564	• 주요권역 외곽의 비핵심 자산 중심으로 사옥 매각 지속 (삼성생명 동교동빌딩 등)

분기별 매도자 구성 비중



분기별 매수자 구성 비중



2분기 매매시장 전망

- 간접투자 매수 비중 강세: 거래가 추진 중인 주요 빌딩 중 1건을 제외하고 모두 간접투자(펀드, 리츠)를 통해 거래 추진 예정
- 클로징 지연되던 대형 거래 완료 예정: 대형 빌딩 매매가가 3.3㎡당 2천만원을 상회할 전망 (나라빌딩)
- 우량 임차인 확보 중점: 장기 임차인 입주 및 세일즈엔리츠백 등으로 공실 리스크를 해소한 매물 중심으로 거래 활발

거래 예정 사례

권역	빌딩명	소재지	연면적(㎡)	매도자	우선협상대상자	기타
GBD	나라빌딩	서초구 강남대로 369 (서초동)	29,916	M&G 리얼에스테이트	코람코자산신탁	주요투자사: 행정공제회, 새마을금고, 경찰공제회 매매가(예정): 2,241억원
YBD	HP빌딩	영등포구 의사당대로 83 (여의도동)	43,835	CBRE자산운용	캡스톤자산운용	매매가(예정): 2,200억원 투자자 모집 단계
	주택도시보증공사 여의도사옥	영등포구 의사당대로 21 (여의도동)	15,518	대한주택보증	한국기업데이터	매매가(예정): 588억원 주택도시보증공사 부산 이전 5개층 세일즈엔리츠백 예정
OTHERS	현대카드캐피탈 흥대사옥	마포구 양화로 161 (동교동)	10,789	현대라이프생명보험	코람코자산신탁	매매가(예정): 570억원 저층부 리테일로 리모델링 예정 경방이 전체 임차 예정
	임광빌딩	서대문구 통일로 87 (미근동)	63,965	이지스자산운용	마스턴투자운용	매매가(예정): 3,200억원 투자자 모집 단계

간접투자시장 (부동산 펀드)

총 설정건수 9건
총 설정액 1,482억원

- 2016년 1분기 신규 설정된 부동산 펀드 건수 총 9건, 설정액 총 1,482억원
- 전년동기비 설정건수 21건 감소, 설정액 78% 감소
 - 매년 1분기는 타분기 대비 평균적으로 설정 규모가 저조한 편이나, '16년 1분기 경우 최근 5년 내 최저 설정 규모를 기록
- 2011년 이후로 부동산 펀드가 급격한 성장세를 보였으나, 2015년부터 하락세 전환
 - 국내 실물 투자 주춤: 국내 오피스 임대시장 불안 및 매입가 상승 등 요인으로 인해 투자자 모집 난항 지속, 거래 장기화로 인한 클로징 지연
 - 법인의 구조조정 및 재무구조 개선 목적의 매물 거래 추진 중 (STX남산타워)
- 반면, 해외 투자 비중 증가세 (2012년 이후 급격히 상승세 지속)
 - 당 분기 해외 투자 펀드 설정 건수 80% (주로 리츠형 펀드)

2016년 1분기 신규설정펀드 현황

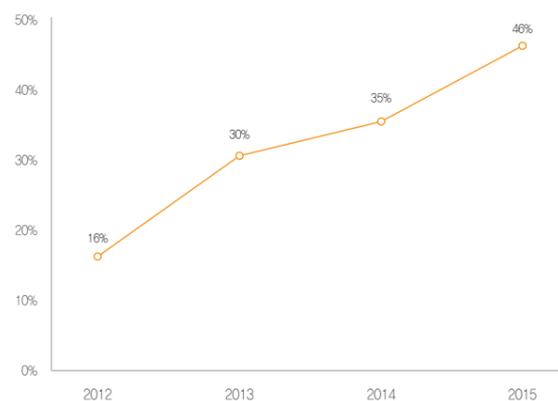
조사기간 2016. 01. 01~2016. 03. 31 Source 금융투자협회 및 각 자산운용사

설정 시기	회사명	펀드명	유형	투자자산	설정액 (억원)	투자지역
1월 (4건)	라살자산운용	라살사모부동산투자신탁 3	개발형	-	49	국내
	HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 23	미분류	PF대출채권	80	국내
	한화자산운용	한화글로벌프라임상업용부동산투자신탁(리츠-재간접형) 종류A-e	REITs형	REITs	0	해외
	한화자산운용	한화글로벌프라임상업용부동산투자신탁(리츠-재간접형) 종류C-p(연금지속)	REITs형	REITs	0	해외
2월 (1건)	베스타자산운용	베스타사모부동산투자신탁 제11	임대형	삼성생명 동교동빌딩	282	국내
3월 (4건)	하우자산운용	하우사모부동산투자신탁 13	임대형	PF대출채권	1,000	국내
	한화자산운용	한화글로벌프라임상업용부동산투자신탁(리츠-재간접형) 종류w	REITs형	REITs	1	해외
	HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 24	미분류	PF대출채권	70	국내
	한화자산운용	한화글로벌프라임상업용부동산투자신탁(리츠-재간접형) 종류C-e	REITs형	REITs	0	해외

해외 부동산 펀드 동향

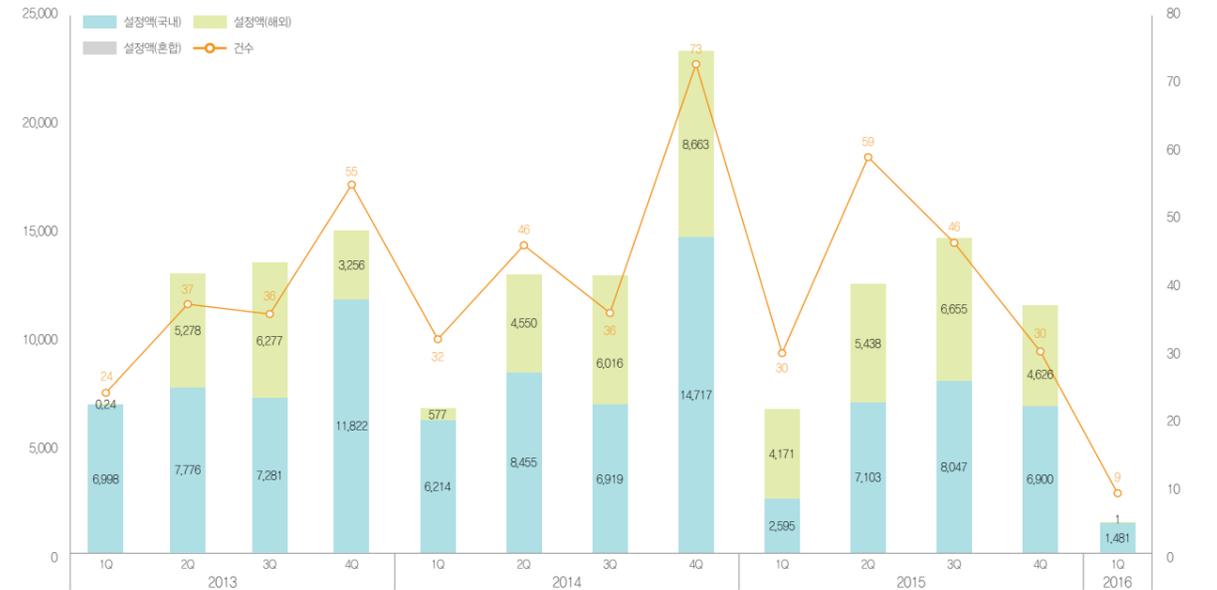
- 최근 5년 내 해외 자산에 투자하는 해외 부동산 펀드 설정이 급증하는 추세
- 해외 오피스 투자▲: 국내 오피스의 높은 공실률 및 공급량 증가로 수익률 악화→우량 해외 자산으로 투자 집중
- 해외 Second Tier 도시 발굴 필요: 뉴욕, 런던 등 주요 도시 내 부동산 가격 상승한 상황
- 해외 부동산 펀드 및 리츠에 재간접 투자▲: 비교적 낮은 리스크, 안정적 수익 창출 가능
- 자산운용사 신규 설립 활발: 사모펀드운용사설립 조건 완화, 해외 전문 인력 투입, 해외 부동산 중심으로 투자

해외 부동산 펀드 비중 추세 (총 설정액 대비)

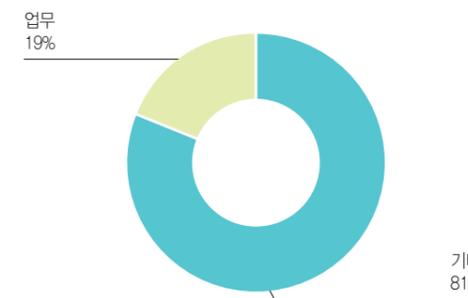


설정 건수 및 설정액 추이

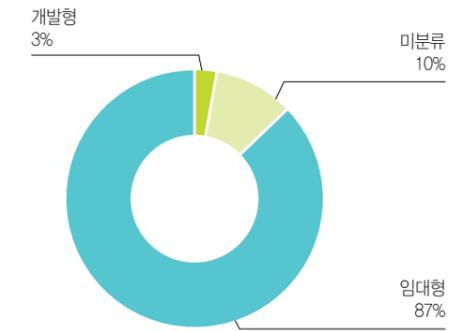
(단위: 억원, 건)



투자대상 현황 (설정금액 기준)



펀드유형 현황 (설정금액 기준)



주요 사례

베스타사모부동산투자신탁 제11	
건물명	삼성생명 동교동빌딩
위치	마포구 양화로 162 (동교동)
규모	연면적 14,014㎡ 층수 B4/17F
준공년도	1998년
주요 임차인	동부화재, NH투자증권 등
공실률	10%
주요투자자	인베스코
매각가	592억 (3.3㎡당 1,396만원)
기타	저층부(지상1층~3층)에 리테일로 리모델링할 예정



간접투자시장 (REITs)

4분기 영업인가 건수 3건
총 운용리츠 건수 130건

- 2016년 1분기까지 운용중인 리츠 총 130건
 - 1분기 신규 영업인가 3건, 영업인가 신청 3건으로 전분기 대비 영업인가 건수 크게 감소
- 관리형태별 운용현황: 전분기에 이어 위탁리츠 설정이 집중되며 57%로 가장 큰 비중을 차지
- 투자자산 유형별 운용현황: 업무시설 37%, 주거시설이 32%, 상업시설 16%, 물류시설 7%
 - 뉴스테이, 임대주택 등 주거시설의 리츠 설정 증가세가 두드러지면서 비중이 크게 확대되고 있음
 - 1분기 영업인가 신청 3건 모두 임대주택에 투자하는 건으로 차분기 영업인가 예정
 - 업무시설(오피스)의 경우 당분기 강남 역삼동 나라빌딩 영업인가 1건이 설정되었음
 - 오피스 매매시장이 악화됨에 따라 오피스 투자가 지연되거나 무산되는 경우가 증가하고 있으며, 역삼동 캐피탈타워의 경우도 거래가 무산되면서 해산되었음

2016년 1분기 리츠 영업인가 현황 (3건)

일자	회사명	투자대상
2016. 2. 23	(주)케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	부산광역시 및 대구광역시 소재 오피스텔 및 근린생활시설 개발
2016. 2. 23	(주)케이비화성로지스틱스위탁관리부동산투자회사	화성시 소재 물류센터 개발
2016. 3. 7	(주)코크렙제31호위탁관리부동산투자회사	서울시 서초구 서초동 나라빌딩

2016년 1분기 리츠 영업인가 신청 현황 (3건)

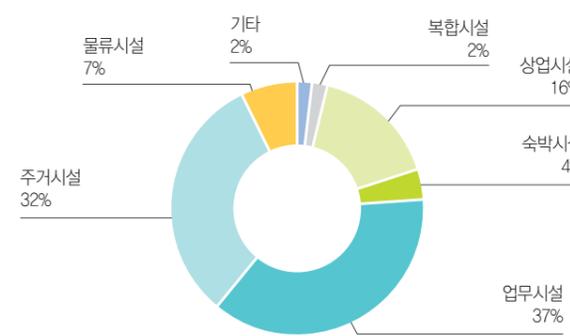
일자	회사명	투자대상
2016. 3. 7	(주)힐스테이트호매실뉴스테이위탁관리부동산투자회사	임대주택 등(경기도 수원시 소재) 개발
2016. 3. 7	(주)엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	임대주택 등(경기도 화성시 소재) 개발
2016. 3. 11	(주)지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사	기업형임대주택(483세대, 화성동탄2 B-15, 16BL) 개발

2016년 1분기 리츠 해산 현황 (2건)

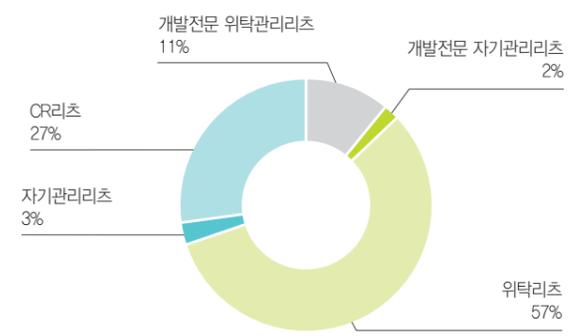
일자	회사명	투자대상
2016. 1. 29	(주)케이비부국제1호개발전문위탁관리부동산투자회사	부동산 개발사업 (서울시 송파구 잠실동 소재 오피스텔 등)
2016. 3. 3	(주)코레이트프리미어위탁관리부동산투자회사	서울시 강남구 역삼동 캐피탈타워

REITs 운용현황

투자대상별 운용현황



리츠 유형별 운용현황



조사기간 2005. 3Q ~ 2016. 1Q (설정건수 기준)
*청산된 리츠를 제외한 현재 운용 중인 리츠를 대상으로 분석하였으며, 투자자산이 2개 이상인 경우 주력 상품을 기준으로 함

내, 공공임대리츠 추진 현황

- **공공임대리츠 개요:** 리츠가 내의 공동주택용지를 매입해 공공임대주택 건설·임대 등을 추진하고, 내는 미매각된 주택에 대한 매입 확약을 제공하며 자산운용회사(AMC)로서 사업을 총괄 관리
- **관련 정책:** 국토교통부, '주택공급에 관한 규칙' 개정안 입법예고
 - 주택도시기금, 내, 지방공사 등이 출자한 공공임대리츠가 공공임대주택을 공급할 때 내와 지방공사에 적용하는 절차·기준을 적용 하도록 함
- **내 공공임대리츠 설정 현황 및 추진 계획**
 - 2014년 '㈜엔에이치에프제1호공공임대개발전문위탁관리부동산투자회사'가 설정된 이후로 총 7호 리츠까지 설정 완료됨
 - '16년 2월, 공공임대리츠 8·9호의 금융주간사 공모 시작, 6월에는 10·11호 리츠의 금융주간사를 공모할 계획
 - 수도권외의 경우 의정부민락2·고산지구, 양주옥정지구, 시흥배곧지구, 고양항동지구 등에 집중적으로 공공임대리츠가 추진 중에 있음
 - 8호 리츠 적용 단지: 의정부민락2, 양주옥정, 부산명지, 군포송정, 화성동탄
 - 9호 리츠 적용 단지: 시흥배곧, 창원일반산단, 창원자은, 제천강저

주요 임대차 사례

리츠	지구	블록	공급형태	규모	가구수	공모월	
리츠 10호	시흥장현	B1	10년임대	60-85㎡	592	16. 6월	
	고양항동	S-1	10년/분납	60㎡이하	1,516	16. 6월	
		S-2	5년공임	60-85㎡		16. 6월	
	안성이양	B-6	10년임대	60-85㎡	443	16. 6월	
		화성동탄(2)	A-83	10년임대	60㎡이하	853	16. 6월
					60-85㎡		16. 6월
리츠 11호	평택고덕	AB-10	공공분양	60-85㎡	719	16. 6월	
	전주효천	A3	임대	60-85㎡	791	16. 6월	
	의정부고산	S-4	10년임대	60㎡이하	625	16. 6월	
	의정부고산	S-5	10년임대	60㎡이하 60-85㎡	1,157	16. 6월	
	대구옥포	S-1	공분/분납	60-85㎡	432	16. 6월	
	대구대곡2	B	공공분양	60㎡이하	380	16. 6월	
충주호암	C-7	10년임대	60-85㎡	473	16. 6월		

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

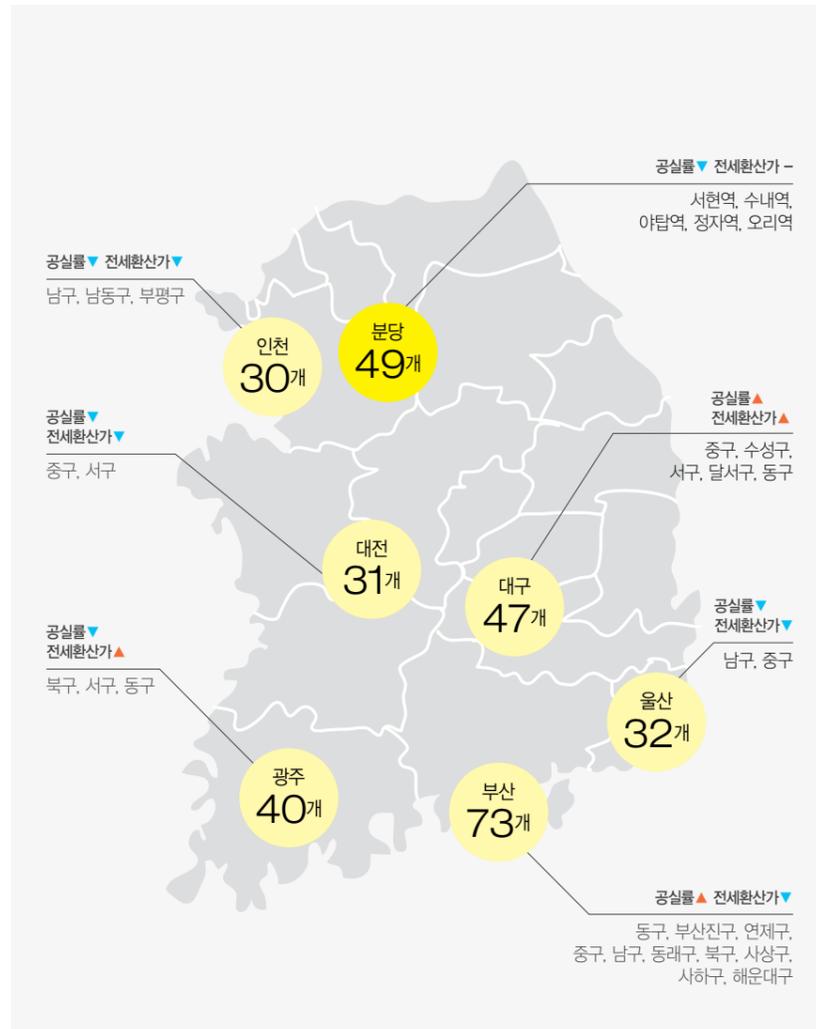
2016년 1분기 권역별 임대지표

분당 임대지표

도시	공실률	전세환산가	보증금	월임대료	관리비	전환률
분당	4.8%	4,791	455	41.0	22.6	12.0%

6대광역시 임대지표

도시	공실률	전세환산가	보증금	월임대료	관리비	전환률
부산광역시	11.8%	2,984	290.1	26.7	21.3	12.0%
대구광역시	10.6%	2,674	231.3	21.9	20.7	11.2%
인천광역시	8.7%	3,228	324.3	25.2	22.8	11.7%
대전광역시	9.7%	2,397	318.3	19.9	19.4	11.8%
광주광역시	7.3%	2,475	224.8	17.7	17.6	11.6%
울산광역시	13.7%	2,811	352.7	25.5	20.1	12.0%



분당

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

삼성웰스토리 도심에서 분당으로
 본사 이전하며 적체 공실 크게 해소

지역 ISSUE

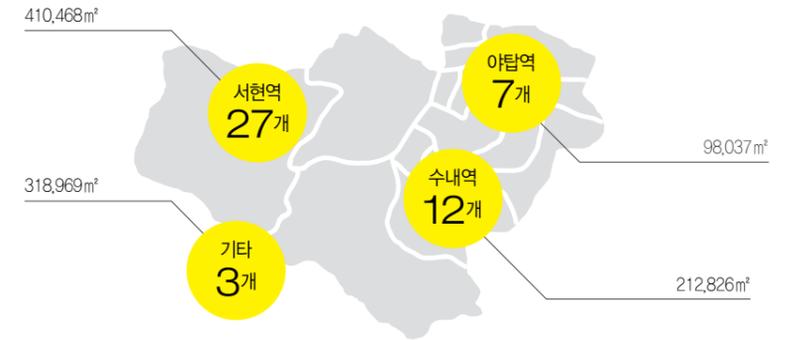
삼성웰스토리,
 분당M타워로 본사 이전



지난 3월 삼성물산 자회사인 삼성웰스토리가 서울 중구 삼성본관 건물을 떠나 분당구 구미동 분당M타워로 이전함

분당M타워에는 주요 부서인 푸드 서비스사업부(FS사업부) 일부, 마케팅팀, 기획팀, 식자재 유통사업부(FD사업부) 일부, 외식사업팀, 인사팀, 지원팀, 품질위생팀, 구매팀 등이 이전하였고 경기도 용인과 서울 중구 A타워에도 일부 팀이 이전함

삼성물산은 최근 계열사 매각과 본사 재배치를 진행 중에 있음. 특히, 삼성물산은 사업부 대부분 본사를 이전하였으며 삼성 웰스토리와 함께 삼성본관에 입주해 있었던 리조트부문은 경기 용인시, 서울 수송동에 있던 패션부문은 도곡동으로 각각 이전함



공실률 4.8% (1.3%p▼)

- 분당 공실률은 지난 3분기 한국전력공사 지방 이전으로 인해 6%대까지 급증한 이후로 점차 회복세를 보이다가 당분기 1.3%p 하락한 4.8%를 기록함
- 삼성물산 자회사 삼성웰스토리가 도심권역 내 삼성본관에서 대형 공실이 적체되고 있던 구미동 분당M타워로 본사를 이전함에 따라 타 권역 내 대형 임차인 수요를 흡수하여 대형 공실을 해소함. 또한, 서현역 권역은 중소형 IT업체의 꾸준한 임차 수요로 공실률이 하락하였음
- 주요 변동 분당M타워(삼성웰스토리 11,455㎡ 입주), 유니퀘스트빌딩(데이타웨이브 1,160㎡ 입주)

전세환산가 4,791천원/3.3㎡(-) 임대료 41.0천원/3.3㎡(-)

- 분당 평균 전세환산가와 임대료가 전분기와 동일한 4,791천원과 41천원으로 전년도 하반기부터 주요 대형 빌딩에서 임대료 수준을 동결함. 반면, 관리비의 경우 A급 이상 일부 빌딩에서 10%내외로 꾸준히 인상되고 있음
- 주요 변동 서현동 분당스퀘어(관리비 약 3% 인상), 정자동 킨스타워(관리비 약 10% 인상)

공실률 및 전세환산가 추이



세부권역별 전세환산가, 관리비, 공실률



부산

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



보험사 지점 통폐합 이전 및 폐점으로 인해 공실률 2분기 연속 상승세

지역 ISSUE

부산 동해남부선 폐선부지, 공원으로 탈바꿈



부산시는 4월 현재 동해남부선 폐선부지 전 구간 9.8km를 공원으로 조성하기 위한 '부산 그린레일웨이 조성사업'의 1차구간 공사를 진행 중에 있음

우동 올림픽오차로~부산기계공고간 1.3km 구간을 산책로, 쉼터, 녹지 등 공원으로 조성하는 1차구간은 오는 9월 준공을 목표로 하며 총 316억원의 사업비 중 1차구간 공원을 위해 30억원을 우선 투입함

2차구간은 부산기계공고부터 동부산관광단지 입구까지로 올해 상반기 중 착공해 내년 완공할 예정임

한편 부산시와 한국철도시설공단이 병행해 조성하는 미포~송정역 민자사업 구간은 주민 반대로 총분한 여론 수렴 절차를 거친 후 설계 일정을 재조정하기로 함

공실률 11.8% (0.5%p▲)

- 부산 공실률은 전분기 대비 0.5%p가 상승한 11.8%로 2분기 연속 상승세를 보이며 11%대의 높은 공실률을 보이고 있음. 특히, 동구와 부산진구에서 보험사 지점 통폐합 이전 및 폐점으로 인해 대형 공실이 발생하며 전분기 대비 각각 2.0%p, 0.7%p 상승하며 가장 높은 상승률을 보임
- 주요 변동 부산진구 삼성생명 범천빌딩(삼성생명지점 통폐합 및 삼성카드 이전 2,737㎡), 동구 메리츠화재 부산사옥(메리츠화재 지점 통폐합 2,314㎡)

전세환산가 2,984천원/3.3㎡(0.1%▼) 임대료 26.7천원/3.3㎡(0.1%▼)

- 부산 전세환산가는 전분기대비 0.1% 하락한 2,984천원을 기록하였으며, 임대료 또한 26.7천원으로 전분기대비 0.1%가 하락하며 4분기 연속 하락세가 지속되고 있음
- 타 세부권역 임대가는 동결을 유지한 반면, 부산진구의 경우 평균 임대가가 수준이 전분기 대비 0.5% 하락하였음
- 주요 변동 부산진구 삼성생명 범천빌딩(보증금 및 임대료 약 5% 인하)

공실률 및 전세환산가 추이

(단위: 천원/3.3㎡)



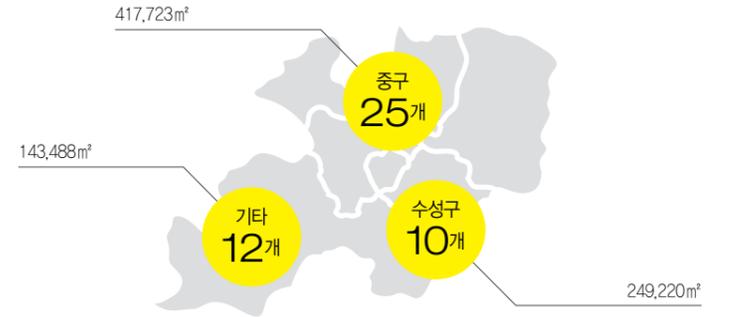
세부권역별 전세환산가, 관리비, 공실률

(단위: 천원/3.3㎡)



대구

리서치 빌딩 개수 47개
 리서치 대상 총 연면적 810,431㎡
 평균 건축년수 20년
 평균 전용률 54.0%



삼성전자서비스, 보험사 지점 퇴거 집중되며 공실률 다시 10%대까지 상승

지역 ISSUE

대구 수성지구, 체류형 의료단지 개발 본격화



대구경북 경제자유구역 가운데 하나인 대구수성의료지구가 수성구 삼덕·시지·노변동 일원에 122만 7,790㎡ 규모로 개발될 예정임. 이 단지는 2017년까지 SW융합클러스터가 중심이 된 지식기반 서비스산업단지이자 체류형 의료관광단지 및 유통시설로 특화하여 조성될 예정임

롯데자산개발은 지난해 유통상업시설용지(7만 7,049㎡)를 매입해 올해 안에 복합쇼핑타운을 착공할 예정이며, 동화주택은 공동주택용지(4만 2,082㎡)에 상반기 중 약 700가구 규모의 아파트를 분양할 예정임

또한, 의료시설용지(8만 2,810㎡)에는 외국인 의료관광객 유치를 위한 복합의료관광타운도 조성할 예정임

공실률 10.6% (1.9%p▲)

- 대구 공실률은 보험사 및 삼성전자 등 사무실 감평 및 퇴거가 집중되면서 10%대까지 상승하였으며, 매 분기 공실률 등락 변동이 크게 나타나고 있음
- 특히, 덕산동 삼성생명 덕산빌딩에서 삼성전자서비스가 퇴거하며 2개층 공실이 발생하였으며, 교보생명, 메트라이프 등 보험사의 지점 감평 및 퇴거가 집중되며 전체 공실률 상승을 견인함
- 주요 변동 중구 삼성생명 덕산빌딩(삼성전자서비스 4,906㎡ 퇴거), 수성구 삼성화재빌딩(메트라이프 1,012㎡ 퇴거)

전세환산가 2,674천원/3.3㎡(1.0%▲) 임대료 21.9천원/3.3㎡(0.7%▲)

- 대구 전세환산가는 2,674천원, 임대가는 21.9천원으로 전분기 대비 각각 1.0%, 0.7% 상승함. 교보생명 수성동빌딩, 삼성화재빌딩 등 임대가가 완료된 보험사 사옥에서 3% 내외로 임대료가 인상됨
- 주요 변동 교보생명 수성동빌딩(보증금, 임대료 약 3% 인상), 삼성화재빌딩(보증금, 임대료 약 3% 인상)

공실률 및 전세환산가 추이

(단위: 천원/3.3㎡)



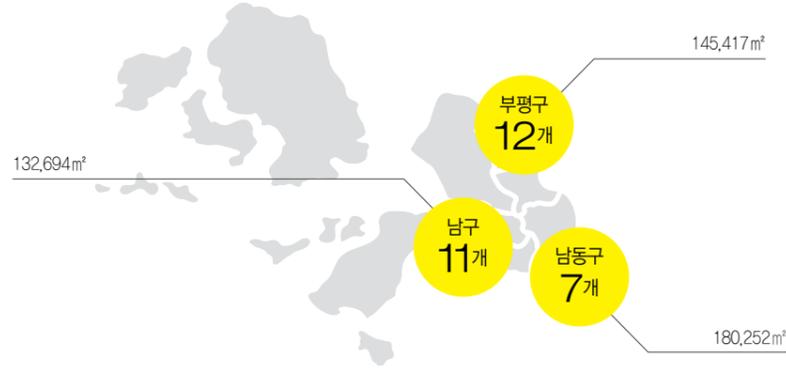
세부권역별 전세환산가, 관리비, 공실률

(단위: 천원/3.3㎡)



인천

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



전년도 하반기 이후로 8% 이상의 높은 공실률 지속, 자가 증평 등 임차 수요 한정

지역 ISSUE

송도 경제자유구역 내 국내 최대 규모의 쇼핑몰 조성 예정



인천 송도 경제자유구역 내 복합 상업시설 건립이 빠르게 진행중임
 송도 유동대전에 포문을 연 홈플러스를 시작으로 현대 프리미엄 아울렛(4월 개장), 관광과 쇼핑을 묶은 이랜드 복합쇼핑시설(2016년 착공), 롯데마트, 호텔, 백화점, 영화관 등으로 구성된 롯데몰, 신세계복합쇼핑몰(2019년 말 개장) 등이 순차적으로 오픈 할 예정임

대형 유통사 6곳이 모두 자리를 잡게 되면 센트럴파크 주변으로 2km인근에 국내 최대 규모의 쇼핑 메카가 탄생할 전망이다. 송도는 인천 국제공항이 인접한 지리적 이점을 지니고 있어 국내는 물론 해외 관광객 수요까지 확보할 수 있어 앞으로의 잠재가능성이 더욱 기대됨

공실률 8.7% (0.5%p ▼)

- 인천 공실률은 전분기 대비 0.5%p 하락한 8.7%로 전분기 최고 공실률인 9.3%에서 소폭 하락한 모습을 보였으나, 전년도 하반기 이후 8% 이상의 높은 공실률 수준이 지속되고 있음
- 당분기에는 남구 주안동과 남동구 구월동 내 보험사 사옥에서 자가 증평 수요가 발생함에 따라 전체 공실률이 하락세로 전환됨
- **주요 변동** 삼성생명 구월동빌딩(삼성생명 655㎡ 증평)

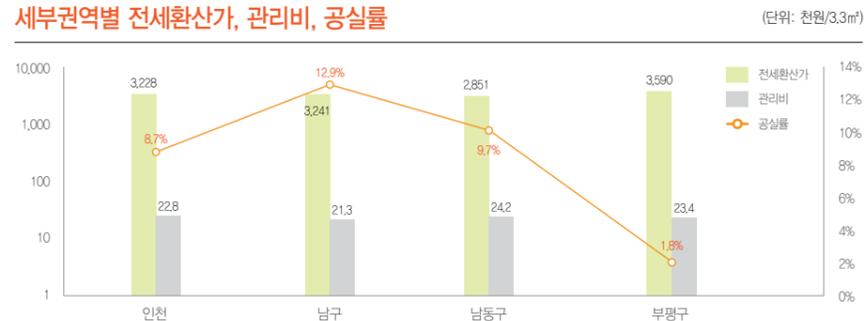
전세환산가 3,228천원/3.3㎡(1.4% ▼) 임대료 25.2천원/3.3㎡(3.6% ▼)

- 인천 임대가는 높은 공실률 수준이 지속되고 경기가 악화되면서 임대가 동결을 유지하거나, 공실 해소를 위해 임대가 대비 전세가 비중을 높이는 변동이 있었음
- 특히, 1분기에 들어서면서 보험사 사옥 중심으로 임대가 정기 인상 조정이 있었음에도 불구하고 5% 이상 임대가를 인하하는 빌딩이 증가하면서 전세환산가 추이가 하락세를 보이고 있음
- **주요 변동** 주안동 교보생명 인천사옥(보증금, 임대료 약 5%인하)

공실률 및 전세환산가 추이

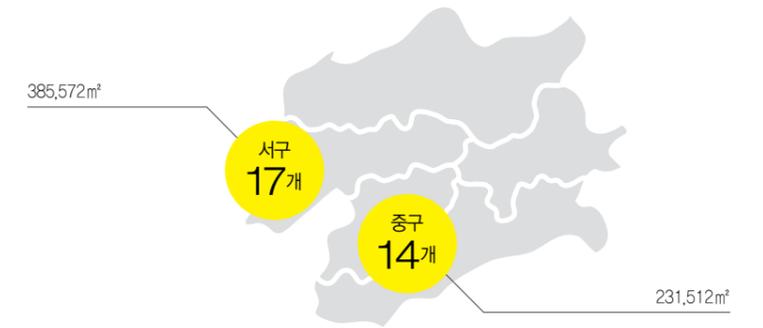


세부권역별 전세환산가, 관리비, 공실률



대전

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



둔산동 공실 해소 지속되며 전체 공실률 9%대 까지 하락 견인

지역 ISSUE

대전시, 도시정비사업으로 부동산 활성화 기대



지난 3월, 2020 대전시 도시 및 주거환경정비 기본계획을 변경, 고시함

지난해 수립된 121개소 정비예정 구역의 활성화 유도과 낙후된 원도심과 부동산 경기를 활성화 하기 위해 주거환경 부문의 기준용적률을 제1종 일반주거지역은 150%, 제2종 일반주거지역은 기존 190%에서 200%로, 제3종 일반주거지역은 240%에서 250%로 조정함 또 허용용적률은 법적 상한 범위에서 10~20%포인트씩 상향하였음

이와 함께 계획적 인센티브 항목을 기존 6개 항목을 완화해 주민들이 쉽게 선택할 수 있도록 했고, 1개 항목을 추가해 전체적인 계획적 인센티브를 확대(40%→50%)해 실효성이 있도록 조정함

공실률 9.7% (2.3%p ▼)

- 대전 공실률은 전분기 대비 2.3%p가 하락하며 4분기 만에 10% 이하인 9.7%를 기록함
- 특히, 높은 공실률을 보였던 서구 둔산동의 경우 전분기에 이어 임차수요가 꾸준히 증가하고 있음. 또한, 중구 선화동 내 삼성생명사옥에 KM(한국화학연구소) 건강검진센터가 4개층에 입주하면서 대형 공실이 해소됨에 따라 전체 공실률 하락을 견인함
- **주요 변동** 삼성생명 선화빌딩(KM 3,293㎡ 입주), 신한중앙회빌딩(흥국화재해상 1,904㎡ 입주)

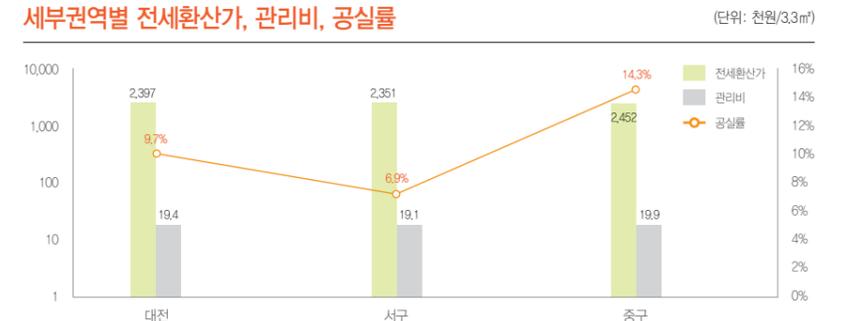
전세환산가 2,397천원/3.3㎡(0.5% ▼) 임대료 19.9천원/3.3㎡(0.8% ▼)

- 대전 전세환산가는 2,397천원, 임대료는 19.9천원으로 전분기 대비 각각 0.5%, 0.8% 하락함. 작년 하반기 12%의 높은 공실률이 지속됐음에도 불구하고 임대가 수준은 소폭 상승하는 추세를 보였으나, 당분기는 탄방동 교원공제회관 임대가 인하 조정을 제외하고 전체적으로 임대가 변동 없이 동결을 유지함

공실률 및 전세환산가 추이

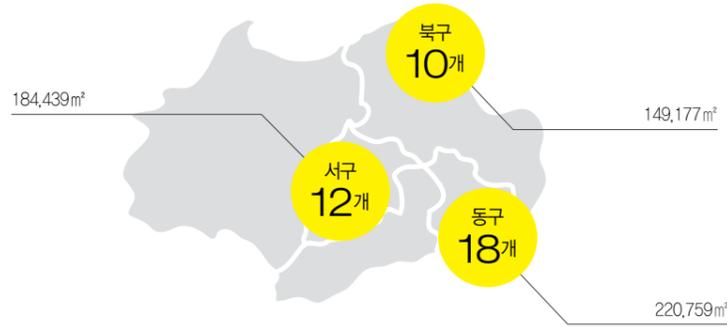


세부권역별 전세환산가, 관리비, 공실률



광주

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



임차수요 다시 회복되며
 공실률 하락세로 전환
 전세환산가는 상승세 지속

지역 ISSUE

광주시, 한국토지주택공사(LH)
 옛 광주전남본부 사옥 매각가 조정



지난 3월, 한국토지주택공사는
 광주 상무지구 옛 토공 광주전남
 본부 사옥 매각을 위해 450억원대
 에 달하는 가격을 조정하기로 결정
 하였음

매각 대상 사옥은 옛 토공 광주
 전남지역본부가 2년간 사용한 광주
 서구 치평동 사옥으로 전체 건축
 면적 2만 1천㎡, 지상 13층, 지하
 2층 규모로 2007년 준공됨

지난 2010년 토공 사옥이 매물로
 나오게 되었으나 7년째 매각이
 성사되지 않아 LH 광주전남
 본부는 감정평가를 통해 가격을
 재조정된 뒤 적극적으로 매각작업
 에 나설 계획임

공실률 7.3% (0.9%p ▼)

- 광주 전체 공실률은 전분기 8.2%에서 0.9%p 하락한 7.3%를 기록하였음. 전년도부터 공실률 추세가 매분기 등락이 전환되는 불안정한 모습을 보이고 있음
- 당분기의 경우 영업 지점 증평 수요 뿐만 아니라 정부기관이나 재단 등의 신규 임차수요가 발생 하면서 모든 세부권역에서 공실이 해소되었음
- **주요 변동** 동구 아모레퍼시픽사옥(국가인권위원회 231㎡ 입주), 교보생명 광주빌딩(노사발전 재단 549㎡ 입주)

전세환산가 2,475천원/3.3㎡(0.8% ▲) 임대료 17.7천원/3.3㎡(2.6% ▲)

- 광주 전세환산가는 전분기 대비 0.8% 상승한 2,475천원, 임대가는 2.6% 상승한 17.7천원으로 전년도 하반기 이후 전세환산가가 꾸준히 상승세를 보이고 있음
- 보험사 사옥 및 교원공제회 빌딩 등 에서 임대가를 인상한 것으로 조사되었으며 특히, 상반기에 임대가 변동이 빈번히 일어남에 따라 상승폭이 크게 나타난 것으로 분석됨

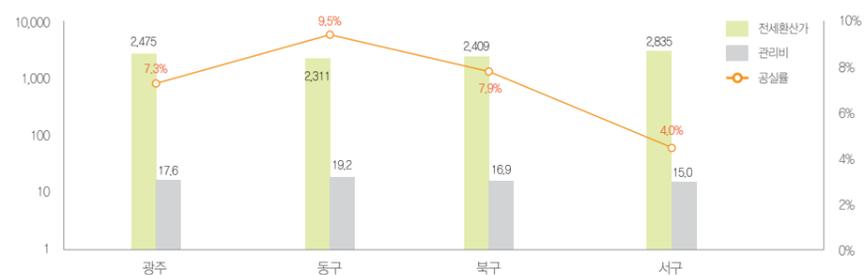
공실률 및 전세환산가 추이

(단위: 천원/3.3㎡)



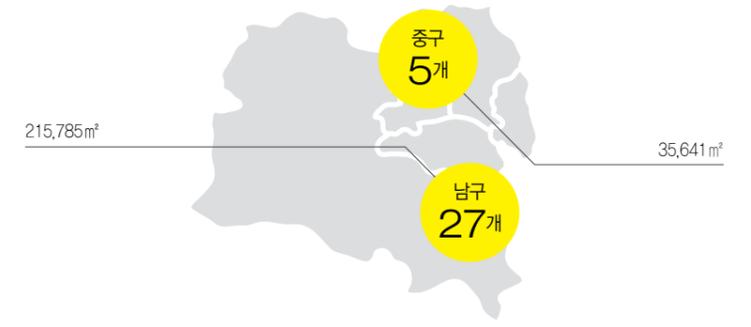
세부권역별 전세환산가, 관리비, 공실률

(단위: 천원/3.3㎡)



울산

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



공실률 및 전세환산가
 2분기 연속 하락 추세

지역 ISSUE

울산 삼남복합물류단지
 착공 예정



영남권 최대 규모 물류허브 기능을
 할 삼남복합물류단지 조성사업이
 사업추진 5년여 만에 착공되며
 2017년 12월 영남권 최대 규모의
 복합단지로 조성될 계획임

삼남복합물류단지는 울산 울주군
 삼남면 교동리 617 일원 13만
 7,227㎡에 물류단지시설 9만
 5601㎡, 공공시설 4만 1626㎡
 규모로 조성될 예정이며 타 지역
 에서 이전해오는 물류센터와 메가
 마트, 팩토리 아울렛, 5개의 영화관,
 상류시설 등으로 구성될 예정임

삼남복합물류단지의 조성으로
 인근 KTX울산역과 더불어 울산
 서부권의 성장 동력이 될 것으로
 기대됨

공실률 13.7% (0.7%p ▼)

- 울산 공실률은 전분기 대비 0.7%p 하락한 13.7%로 전년도 3분기에 최고 공실률인 15.4%를 기록한 이후로 2분기 연속 하락세를 보이고 있음
- 중구 권역에서는 큰 변동이 없었으며, 남구 신정동과 달동에서 일부 공실이 해소되면서 공실 하락을 주도함
- **주요 변동** 남구 기업은행빌딩(자가 사용), 남구 효천빌딩(1,950㎡ 공실 해소)

전세환산가 2,811천원/3.3㎡(0.3% ▼) 임대료 25.5천원/3.3㎡(1.4% ▼)

- 울산 전세환산가는 2,811천원으로 전분기 대비 0.3% 하락하였으며, 임대료는 25.5천원으로 전분기 대비 1.4% 하락함. 전년 하반기 부터 전세환산가 하락세가 지속되고 있으나, 임대료는 하락한 반면 보증금 및 전세 비율이 높아지는 추세임. 또한, 관리비의 경우 주요 보험사 사옥을 중심으로 5% 미만의 인상폭을 보임
- **주요 변동** 남구 삼성화재 울산사옥, 삼성생명 울산사옥(관리비 2% 인상)

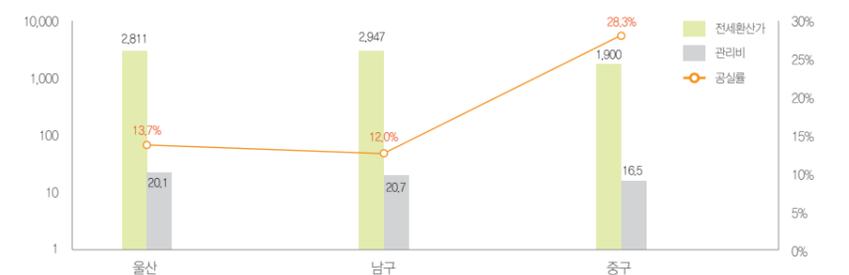
공실률 및 전세환산가 추이

(단위: 천원/3.3㎡)



세부권역별 전세환산가, 관리비, 공실률

(단위: 천원/3.3㎡)



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

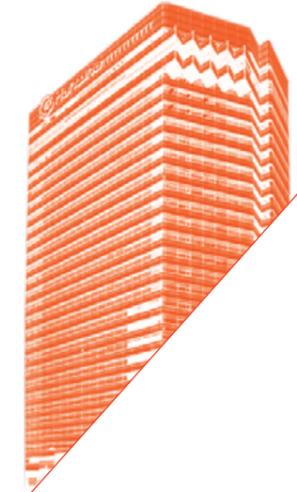
04 시설운영관리
Facility Management

06 엔지니어링서비스
Engineering Service

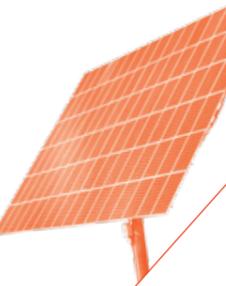


07 통합방범시스템
Security System

08 신재생에너지
Energy



05 건축사업
Architecture Management



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.



Office Market Report

Main Contents

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

구분	연말	연초	연말	연초	연말	연초
서울	10.7%	10.1%	176	172	14.7	14.2
수도권	10.7%	10.1%	176	172	14.7	14.2
지방	11.4%	10.9%	154	153	13.3	13.3
전국	7.4%	5.52%	543	542	28.7	28.7

Monthly Report

Main Contents

- 월별 서울오피스시장동향 (Prime, A등급)
- 매매 및 간접투자시장
- 부동산주요뉴스
- 국내외 경제동향
- 건설 · 주택 · 토지시장

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 매입자문 컨설팅
- ENEX 사업추진계획 수립 용역
- 한국 콘텐츠진흥원 매입자문 컨설팅
- B개발전문 자기관리 부동산 투자회사 개발사업계획 평가보고서
- 신문로2가 리테일 및 휘트니스 시장조사
- 판교 종합체육시설 개발사업타당성검토
- 코람코퍼텟사모부동산투자신탁 제6호매입자문
- 도곡동(대우건설) 오피스빌딩 매각자문 컨설팅
- 공공회관 부산오피스 매입자문
- 구리 농수산물도매시장 내 시설현대화사업 사업계획 컨설팅
- 코람코퍼텟사모부동산투자신탁 26호 매입자문
- 한화생명 초량동, 연산동 사옥 매각자문
- 한화 제천부지 매각자문, 한화 천안공장 매각자문

자산관리 서비스 Property Management / 임대마케팅 Leasing Marketing

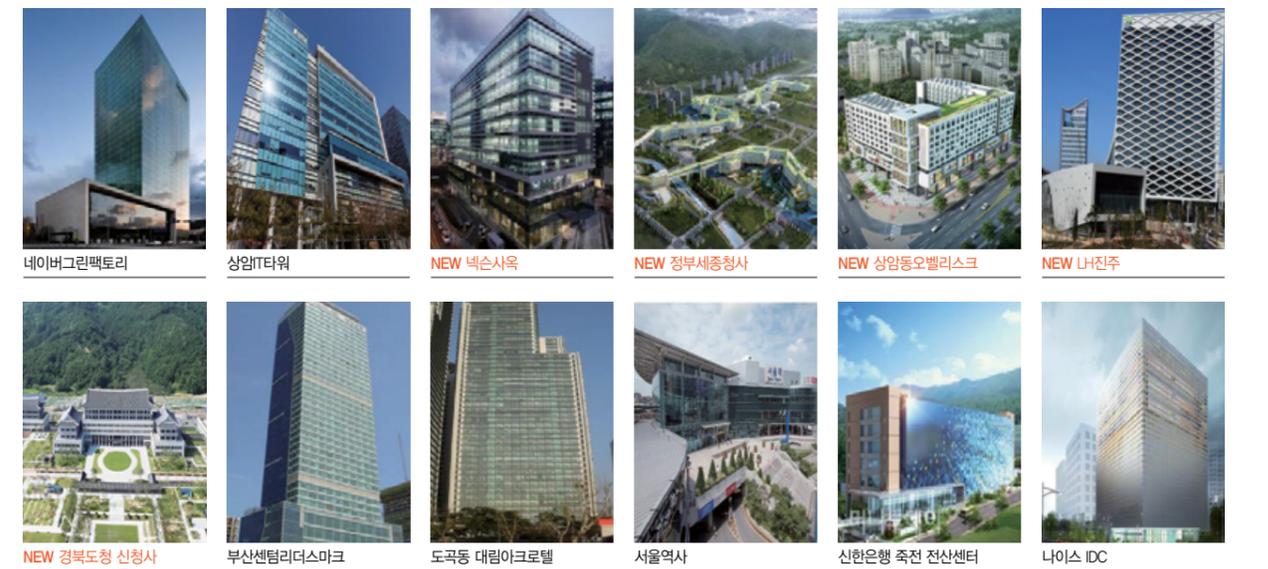
Property & Leasing Management

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.



시설운영관리 Facility Management

Facility Management



ENGINEERING & ENERGY

· 건축 및 엔지니어링 서비스 · 통합방범 서비스 · 신재생에너지

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



한화63시티



한화S&C



양평카리반리조트



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 에너지원 입니다. 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



경농 김제 물류센터



함평비전타운 학교 및 기숙사

지열 냉난방 시스템 설치

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

주요 임대현황

한화생명 63빌딩

General Information



주소 서울시 영등포구 63로 50
위치 5호선 여의나루 / 9호선 셋강역 도보 10분
규모 60F / B3
연면적 50,820평
전용률 50.95%
준공일 2014. 12 (리모델링 완료)
기준층 면적 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): 170,000원(부가세 별도)

Vacancy

(Unit: 3.3㎡)

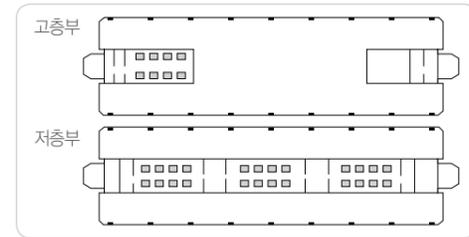
공실층	전용면적	임대면적	입주시기
56F	325.57	639.00	
47F	325.57	639.00	
46F	325.57	639.00	
43F	163.04	320.00	
40F	323.02	634.00	즉시
16F	91.45	179.50	
13F	195.65	384.00	
10F	126.87	249.00	
9F	424.93	834.00	

개보수 진행에 따라 입주가능 면적 조정될 수 있음.

Location



Typical Floor Plan



Rent

(Unit: 원/3.3㎡, VAT별도)

해당층	보증금	임대료	관리비
초고층부(55, 56F)	990,000	99,000	
고층부(40~54F)	830,000	83,000	42,000
중층부(23~37F)	780,000	78,000	
저층부(~19F)	720,000	72,000	

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

한화생명 서초

General Information



주소 서울시 서초구 강남대로 311
위치 강남역과 뱅뱅사거리 중간 강남대로 변
규모 20F / B6
연면적 10,150평
전용률 약 51%
준공일 2008. 05
기준층 면적 임대 519.93평
 전용 266.91평
천정고 2.7M
E/V 총 7대
주차 총 132대
 무료주차 110평당 1대
 유료주차 자주식(월정): 170,000원(부가세 별도)

Vacancy

(Unit: 3.3㎡)

공실층	전용면적	임대면적	입주시기
20F	213.12	415.15	
9~19F	2,936.01	5,719.23	'16.05
8F	203.64	396.67	
B1	212.70	414.30	즉시
합계	3,565.47	6,945.35	

Rent

(Unit: 원/3.3㎡, VAT별도)

해당층	보증금	임대료	관리비
지하층	475,000	47,500	24,500
기준층	850,000	85,000	37,500
20F	885,000	88,500	37,500

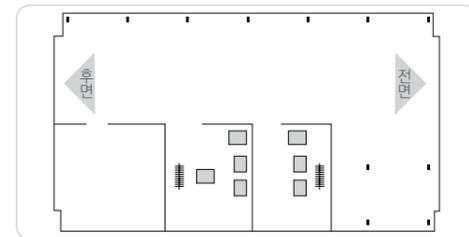
Others

업무밀집 지역인 강남대로변에 위치하여 뛰어난 교통접근성
 푸르덴셜타워, 매트르타워, 랜드마크타워 등 주요 오피스 빌딩 밀집지역에 위치

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

한화금융센터 태평로

General Information



주소 서울시 중구 세종대로 92
위치 1호선 / 2호선 시청역 연결
규모 22F / B8
연면적 15,128,34평
전용률 42.69%
준공일 2001.01
기준층 면적 임대 690.31평
 전용 294.69평
천정고 2.7M
E/V 총 11대
주차 총 433대
 무료주차 40평당 1대
 유료주차 자주식(월정): 200,000원(부가세 별도)
 기계식(월정): 120,000원(부가세 별도)

Vacancy

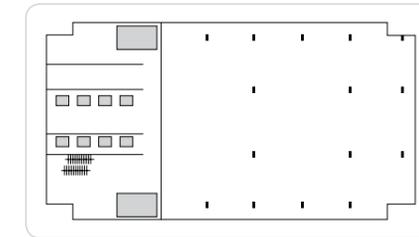
(Unit: 3.3㎡)

공실층	전용면적	임대면적	입주시기
13F	172.70	404.57	즉시
B1(편의시설)	44.06	103.21	즉시
합계	511.43	1,198.09	

Location



Typical Floor Plan



Rent

(Unit: 원/3.3㎡, VAT별도)

해당층	보증금	임대료	관리비
기준층	930,000	93,000	37,500
지하층	500,000	50,000	18,300

Others

1&2호선 시청역 지하 연결, 최고의 입지 및 조망 확보
 호텔, 백화점, 덕수궁 등 문화 및 편의시설 최다 인접
 임대투어, Favor 등 임대조건 적극 협의 가능

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 소공로 109
위치 1호선 / 2호선 시청역 지하 도보 연결
규모 19F / B8
연면적 14,700평
전용률 51%
준공일 1998. 03
기준층 면적 임대 517.31평
 전용 263.83평
천정고 2.3M
E/V 총 9대
주차 총 500대
 무료주차 50평당 1대
 유료주차 자주식(월정): 220,000원(부가세 별도)

Vacancy

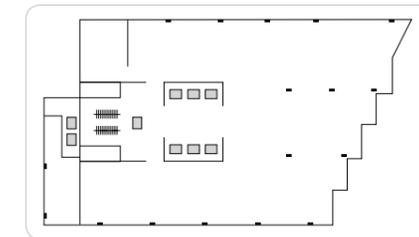
(Unit: 3.3㎡)

공실층	전용면적	임대면적	입주시기
11F	128.33	251.62	즉시
10F	49.71	97.48	
10F	23.68	46.43	'16.04
7F	28.31	55.51	
1&2F (복층)	113.49	222.50	즉시
	109.57	214.80	
합계	453.09	888.34	

Location



Typical Floor Plan



Rent

(Unit: 원/3.3㎡, VAT별도)

해당층	보증금	임대료	관리비
기준층	940,000	94,000	40,500
1&2층	협의		40,500

Others

탁월한 접근성(대중교통)
 뛰어난 주변 경관(덕수궁 2분)
 기타 사항은 담당자에게 문의해 주시기 바랍니다.

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