

Office Market Report  
**OFFIS SCOPE**  
Second Quarter 2018

**2<sup>nd</sup>**  
**오피스 시장 동향 보고서**

오피스 시장 Trend	주요 ISSUE
오피스 임대시장	임대시장 분석 및 전망
오피스 매매시장	매매시장 분석 및 전망
오피스 분양시장	분양시장 분석 및 전망
부록	간접투자 상품 설정 현황 경제동향 해외 오피스시장 동향

## Company Overview

**회사명** 주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋

**대표자** 대표이사 정춘보 / 대표이사 김일권

**종업원 수** 80명 / 155명

**자본금** 자본금 100억원 / 자본금 50억원

**사업분야** 부동산 개발

부동산 컨설팅

분양 및 임대·용역업

주택건설 및 분양판매업

신영부동산정보시스템 (REI-KOREA)

건축 및 운영

빌딩 매니지먼트업

부동산 금융사업 (REITs)

**설립** 1984년 4월 신영기업 창립

1989년 3월 23일 법인으로 전환 설립등기

### Contact Point

주소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 11층(무역센터 아셈타워)

전화번호 : 신영-(대) 02-6001-2500, (Fax) 02-6001-2525

신영에셋-(대) 02-6001-2712, (Fax) 02-6001-2664

Website : [www.shinyoung21.com](http://www.shinyoung21.com) / [www.syasset.com](http://www.syasset.com) / [www.rei-korea.com](http://www.rei-korea.com)

---

# CONTENTS

2018년 2/4분기  
오피스 시장 동향 보고서

**04**

오피스 시장 Trend  
주요 Issue

**05**

오피스 임대시장 동향  
임대시장 분석 및 전망

**18**

오피스 매매시장 동향  
매매시장 분석 및 전망

**24**

오피스 분양시장 동향  
분양시장 분석 및 전망

**28**

부록  
간접투자상품 설정 현황  
경제 동향  
해외 오피스시장 동향

# 오피스 시장 Trend

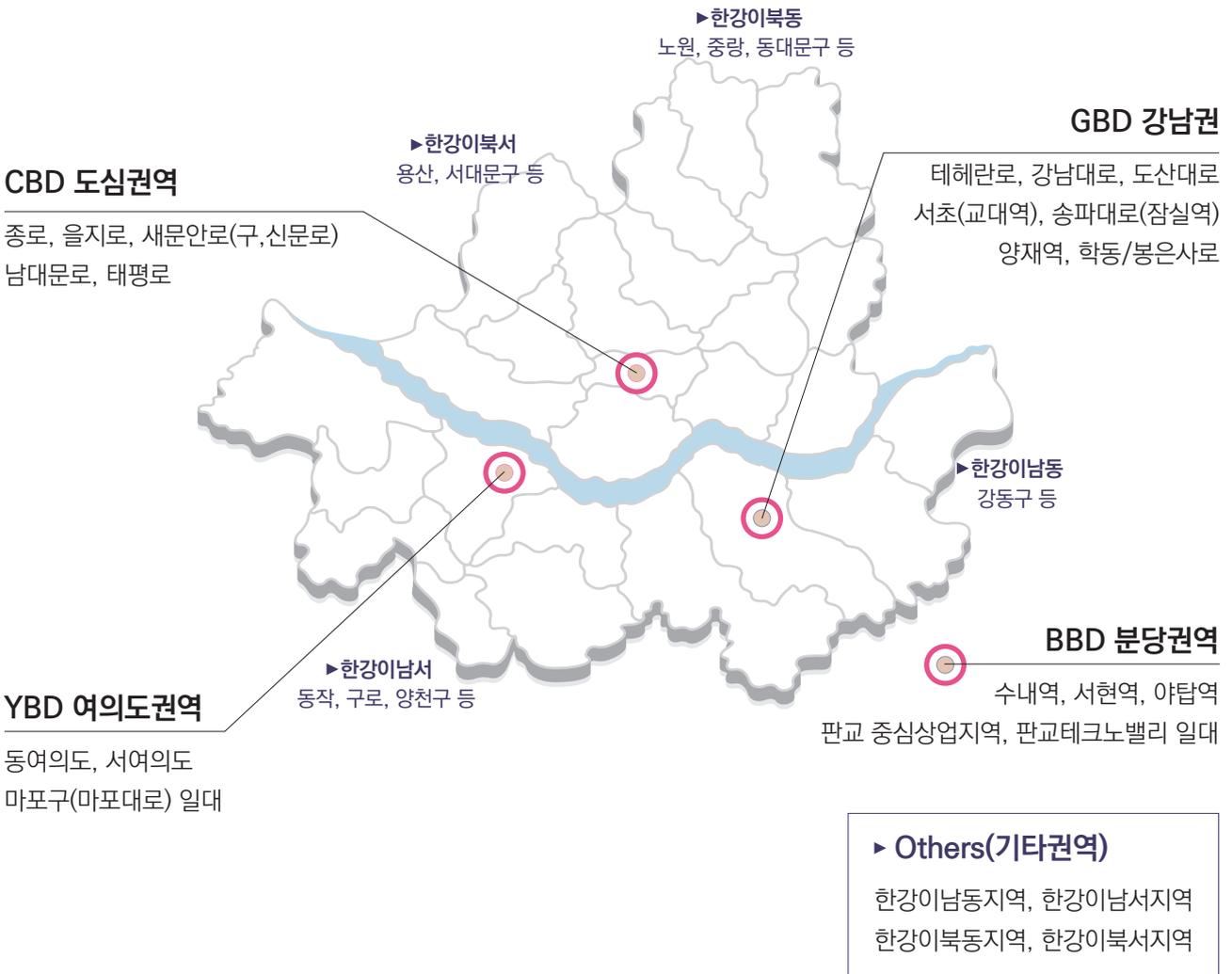
## 1. 주요 ISSUE

2018년 2/4분기 발생했던 주요 매매 사례, 신규공급 사례, 임대차계약 사례, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장 관련 내용을 일목요연하게 정리하였음

매매	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 분당구 백현동 소재 판교 알파돔시티 6-3블럭, 6-4블럭이 미래에셋자산운용, 신한리츠운용에 각각 매각됐음</li> <li>▶ DGB자산운용이 중구 다동 소재 DSME빌딩 매입을 완료하였음. 소유권 이전은 4월 30일 완료됐음</li> <li>▶ 도이치자산운용이 지난 5월 17일 종로구 신문로1가 소재 금호아시아나 본관 매입을 완료하였음</li> <li>▶ NH-Amundi자산운용이 영등포구 여의도동 소재 현대캐피탈 여의도 1관 매입을 완료하였음. 등기는 5월 15일 마쳤음</li> <li>▶ 코람코자산운용이 서초구 서초동 소재 JW타워 매입을 마쳤음. 소유권 이전은 6월 21일 완료됐음</li> </ul>
준공	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 중구 남대문로4가 소재 남대문 복합시설이 5월 15일 준공됐음. 전체 연면적 34,486㎡ 중 오피스 면적은 15,446㎡임</li> <li>▶ 강남구 청담동 소재 청담스퀘어(삼성생명 청담빌딩)가 5월 21일 준공됐음. 동 빌딩의 연면적은 42,456㎡ 규모임</li> <li>▶ 지하 5층, 지상 7층, 연면적 26,535㎡ 규모의 강서구 마곡동 소재 희성그룹 마곡 통합연구센터가 지난 5월 23일 준공됐음</li> <li>▶ 강남구 대치동 소재 대치동 루첸타워(구,신한종합금융사옥)가 6월 12일 준공됐음. 동 빌딩의 연면적은 45,676㎡ 규모임</li> <li>▶ 삼성생명 일원동빌딩이 6월 20일 준공됐음. 동 빌딩은 지하 7층, 지상 9층 규모 3개동으로 구성돼 있음. 연면적은 76,247㎡임</li> </ul>
이전	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 코오롱인더스트리 등 코오롱그룹 계열사 연구인력들이 강서구 마곡동 소재 코오롱 원앤온리(One&amp;Only) 타워로 이전했음</li> <li>▶ 코리아세븐이 중구 수표동 소재 시그니처타워로 본사를 이전했음. 2012년 4월 롯데손해보험빌딩 입주 이래 6년 만임</li> <li>▶ 판토스가 영등포구 여의도동 소재 FKI타워에서 종로구 신문로2가 소재 LG광화문빌딩으로 본점 소재지를 변경하였음</li> <li>▶ 롯데자산개발이 중구 수하동 미래에셋센터원빌딩에서 중구 수표동 소재 시그니처타워로 본사를 이전하였음</li> <li>▶ CJ헬스케어가 중구 쌍림동 소재 CJ제일제당빌딩에서 중구 을지로2가 소재 파인애비뉴 A동으로 본사를 옮겼음</li> </ul>
동향	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 영등포구 여의도동 소재 사학연금회관이 지하 5층, 지상 42층, 연면적 142,082㎡ 규모의 오피스빌딩으로 재건축될 예정임</li> <li>▶ LG그룹이 강서구 마곡동 소재 LG사이언스파크 개장식을 갖고, 본격적인 가동에 들어갔음</li> <li>▶ 현대산업개발그룹이 그룹명을 HDC그룹으로 변경하였음. 부동산114를 제외한 모든 계열사에 HDC 명칭을 사용하기로 했음</li> <li>▶ 이지스자산운용이 리츠 자산관리회사(AMC) 설립을 추진 중임. 본인가를 받은 후 리츠 업무를 본격적으로 시작할 계획임</li> <li>▶ FG자산운용이 사명을 AIP자산운용으로 변경하였음. 향후 벤처투자자 사모펀드(PEF) 운용까지 사업영역을 확장할 방침임</li> </ul>
분양	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 강서구 마곡동 소재 마곡 M시그니처가 4월부터 분양을 개시하였음. 동 빌딩의 오피스 면적은 9,826㎡임</li> <li>▶ 동작구 신대방동 소재 동작협성휴포레시그니처스퀘어가 5월부터 분양을 시작하였음. 분양 대상 오피스 면적은 13,905㎡임</li> <li>▶ 고양시 일산서구 대화동 소재 일산대방디엠시티의 오피스 분양이 5월부터 시작됐음. 이 빌딩의 오피스 면적은 20,524㎡임</li> </ul>
정책	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 공정거래위원회가 수익형 부동산 수익률 광고 시 산출 근거 등을 명시하는 것을 골자로 하는 중요한 표시·광고사항 고시를 개정하였음</li> </ul>

## 1. 조사 개요

- ✎ **조사 대상 및 내용** | 서울 소재 연면적 25,000㎡ 이상 또는 10층 이상의 409개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, Tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함
- ✎ **조사 기간** | 2018년 4월 1일 ~2018년 6월 30일
- ✎ **조사 권역**
  - 서울시 : 서울시는 3대 권역과 3대 권역 이외의 기타권역으로 구분됨**
    - CBD(Central Business District) : 종로, 을지로 일대 도심
    - GBD(Gangnam Business District) : 테헤란로와 강남대로를 중심으로 한 강남 일대
    - YBD(Yeouido Business District) : 여의도와 마포를 포함한 지역
    - Others(서울 3대권역 외의 서울지역) : 한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서
  - 분당권역**
    - BBD(Bundang Business District) : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 야탑역을 중심으로 한 분당권역



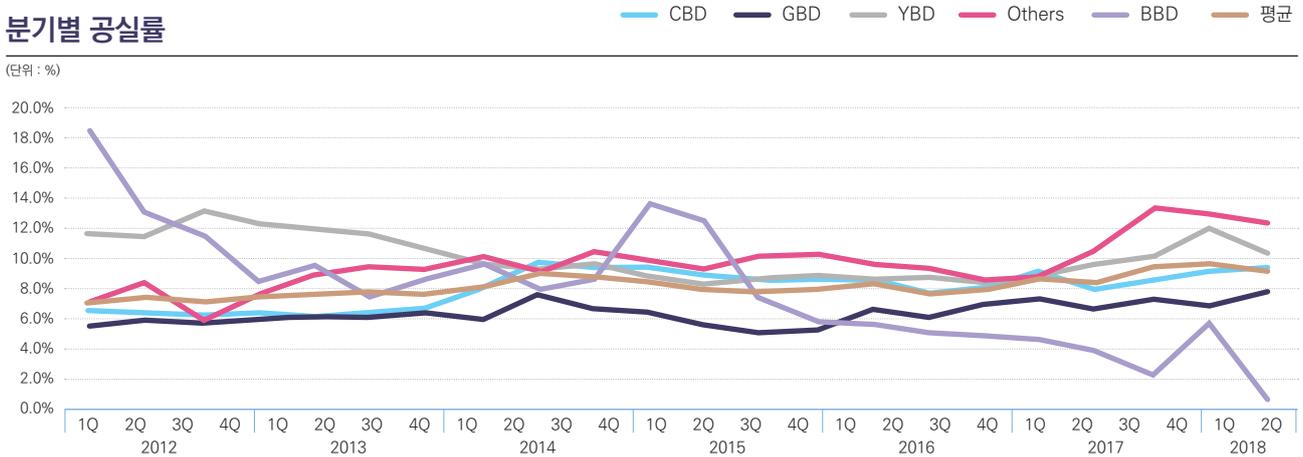
# 오피스 임대시장

## 2. 임대시장 현황(종합)

(단위 : 천원/3.3㎡)

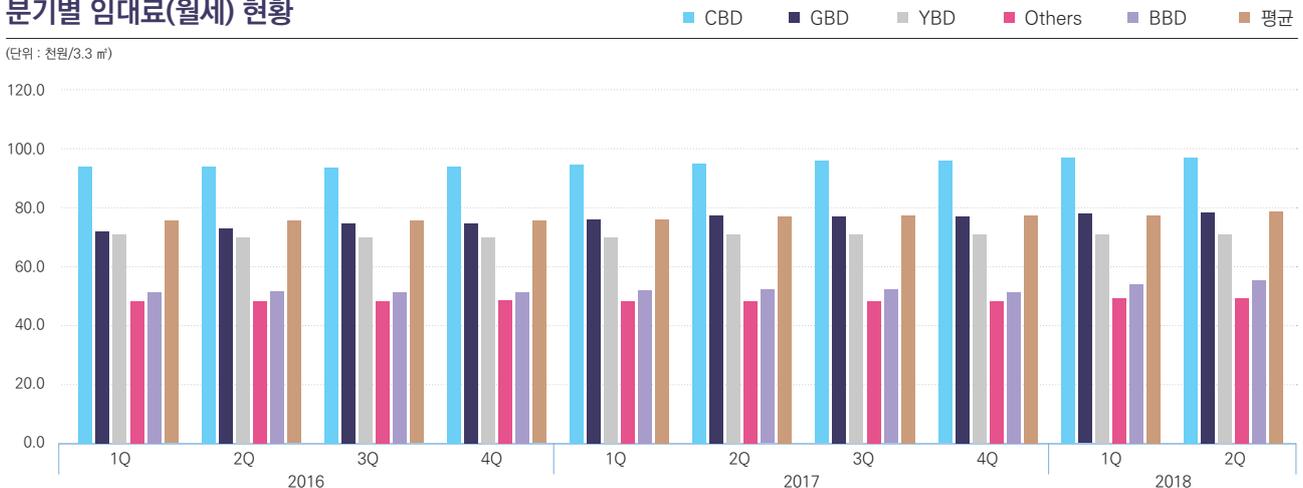
구분	평균	CBD	GBD	YBD	Others	BBD
보증금	832.9 ▲0.5%	949.4 ▲0.5%	931.3 ▲0.5%	733.8 ▲0.2%	555.8 ▼0.1%	564.0 ▲0.9%
월세	78.2 ▲0.5%	97.6 ▲0.5%	78.9 ▲0.9%	71.6 ▲0.2%	49.5 ▼0.1%	55.8 ▲1.0%
관리비	34.7 ▲0.4%	39.8 ▲0.5%	34.4 ▲0.6%	33.9 ▲0.5%	27.4 ▲0.2%	26.1 ▲0.5%
공실률	9.5% ▼0.1%p	9.2% ▲0.2%p	7.9% ▲0.9%p	10.3% ▼1.6%p	12.2% ▼0.8%p	0.5% ▼5.1%p

### 분기별 공실률



2/4분기 서울 및 분당권역 오피스빌딩 평균 공실률은 9.5%로 조사됐음. 전분기 대비 0.1%p 낮아졌음. 대치동 루첸타워, 삼성생명 일원동빌딩 등 대형 오피스빌딩이 신규 공급됐지만, 활발한 임대차활동 덕에 공실률은 오히려 낮아졌음. FKI타워, Three IFC 등에서 대규모 공실 감소사례가 확인된 YBD 공실률이 큰 폭으로 떨어지며 금분기 평균 공실률 하락을 주도한 것으로 분석됨

### 분기별 임대료(월세) 현황



2/4분기 서울 및 분당권역 오피스빌딩 평균 임대료는 78.2천원으로 조사됐음. 전분기 대비 0.5% 올랐음. 대부분 샘플빌딩에서 임대료가 동결됐지만, 대치동 루첸타워, 청담스퀘어 등 권역 평균 대비 고가의 월세가 책정된 신축빌딩 공급으로 평균 임대료도 높아진 것으로 분석됨. 서울 기타권역을 제외한 전 권역에서 임대료가 고르게 상승했음. 특히, GBD 임대료가 0.9% 높아지면서 평균 임대료 상승을 이끌었음

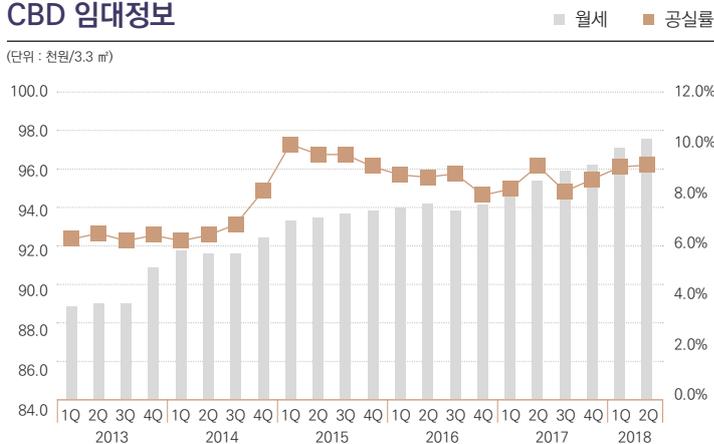
## 2. 임대시장 현황(권역별)

### CBD

- 공실률** CBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p 상승한 9.2%로 조사됐음. 파인에비뉴, 서소문빌딩 등에서 대규모 공실 감소사례가 조사됐지만, 일부 빌딩에서 대규모 공실이 발생하면서 공실률을 끌어올린 것으로 풀이됨. CBD 공실률은 2017년 3/4분기 이후 지속적으로 상승세를 나타내고 있음
- 임대료** CBD 평균 월세는 3.3㎡ 당 97.6천원으로 확인됐음. 전분기 대비 0.5% 상승하였음. 대부분 샘플빌딩에서 임대료가 동결됐지만, T타워 등 일부 빌딩에서 임대료 인상사례가 조사되면서 평균 임대료를 끌어올린 것으로 분석됨. CBD 평균 월세는 2016년 3/4분기 이후 지속적인 상승 추세를 보이고 있음

### CBD 임대정보

(단위 : 천원/3.3㎡)



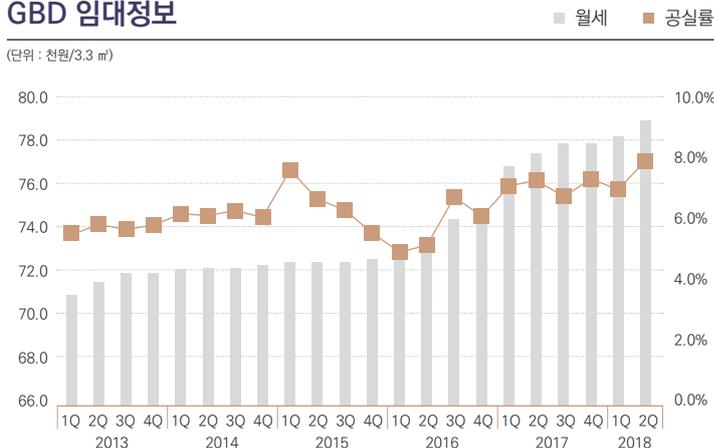
<b>공실률</b>	<b>보증금</b>
9.2% ▲0.2%p	949.4 ▲0.5%
<b>월세</b>	<b>관리비</b>
97.6 ▲0.5%	39.8 ▲0.5%

### GBD

- 공실률** GBD 공실률은 전분기 대비 0.9%p 오른 7.9%로 조사됐음. 대치동 루첸타워, 삼성생명 일원동빌딩 등 대형 오피스빌딩이 신규 공급되면서 공실률이 큰 폭으로 뛰었으나 삼성생명 서초타워, 송파농협 종합시설 등 일부 빌딩에서 대규모 공실 감소사례가 확인되면서 상승 폭을 일부 상쇄한 것으로 분석됨
- 임대료** GBD 평균 월세는 3.3㎡ 당 78.9천원으로 조사됐음. 전분기 대비 0.9% 상승하였음. 권역 평균 대비 고가의 임대료가 책정된 신축 빌딩(대치동 루첸타워, 청담스퀘어)이 공급된 영향으로 풀이됨

### GBD 임대정보

(단위 : 천원/3.3㎡)



<b>공실률</b>	<b>보증금</b>
7.9% ▲0.9%p	931.3 ▲0.5%
<b>월세</b>	<b>관리비</b>
78.9 ▲0.9%	34.4 ▲0.6%

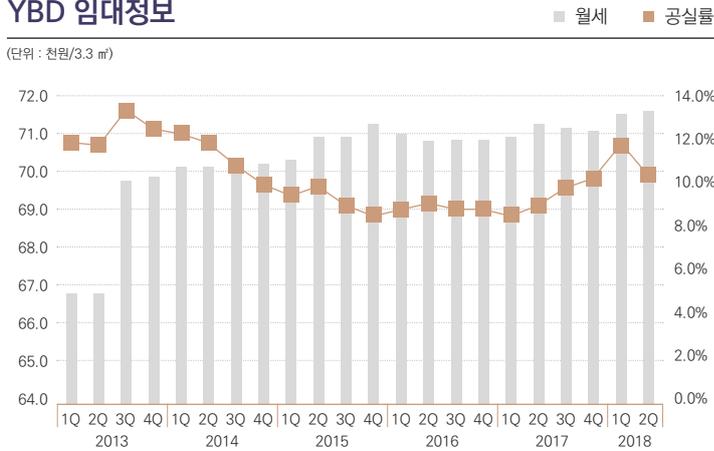
# 오피스 임대시장

## 2. 임대시장 현황(권역별)

### YBD

- 공실률** YBD 공실률은 전분기 대비 1.6%p 내린 10.3%로 집계됐음. 일부 빌딩(FKI타워, Three IFC)에서 대규모 공실 감소 사례가 확인된 영향임. 전분기 12%에 육박했던 YBD 공실률은 재차 10%대 초반으로 낮아졌고, 지난해 1분기 이후 이어지던 공실률 상승세도 한풀 꺾였음
- 월세** YBD 평균 월세는 전분기 대비 0.2% 오른 3.3㎡ 당 71.6천원으로 조사됐음. 대부분 샘플빌딩에서 임대료를 동결했지만, 일부 빌딩에서 월세를 소폭 인상함에 따라 평균 임대료도 다소 높아졌음

### YBD 임대정보

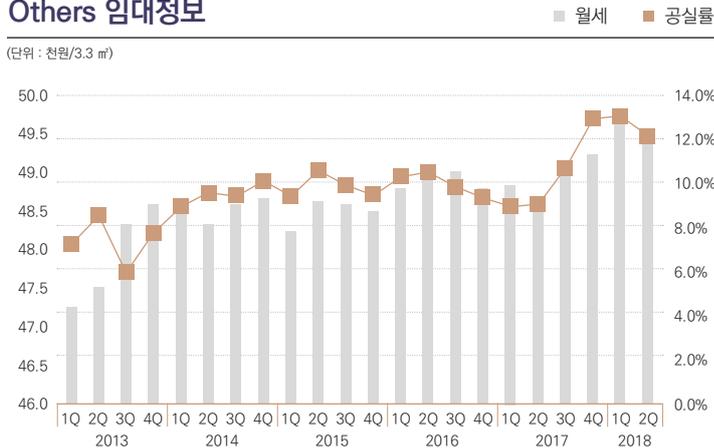


공실률	보증금
10.3% ▼1.6%p	733.8 ▲0.2%
월세	관리비
71.6 ▲0.2%	33.9 ▲0.5%

### Others

- 공실률** 서울 기타권역 공실률은 전분기 대비 0.8%p 낮아진 12.2%로 조사됐음. 강변테크노마트 프라임센터 등에서 대규모 공실 감소 사례가 확인된 영향으로, 전분기 13%까지 치솟았던 서울 기타권역 공실률은 다시 12%대로 떨어졌음
- 월세** 서울 기타권역 평균 월세는 3.3㎡ 당 49.5천원으로 확인됐음. 전분기 대비 0.1% 떨어진 수준임. 마포구 상암동 소재 일부 빌딩에서 임대료를 하향 조정하면서 평균 월세도 낮아진 것으로 분석됨

### Others 임대정보



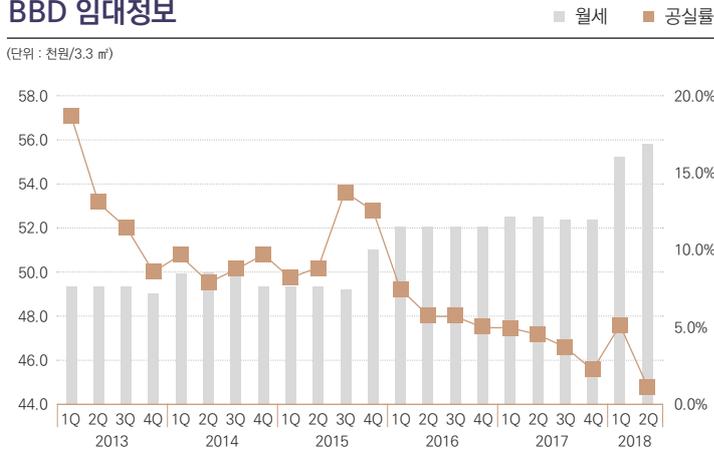
공실률	보증금
12.2% ▼0.8%p	555.8 ▼0.1%
월세	관리비
49.5 ▼0.1%	27.4 ▲0.2%

## 2. 임대시장 현황(권역별)

### ☼ BBD

- ▶ 공실률** BBD 공실률은 전분기 대비 5.1%p 내린 0.5%로 조사됐음. 전분기 판교 중심상업지역 내 판교 알파돔시티 6-3블럭, 6-4블럭이 공급되면서 큰 폭으로 상승했던 BBD 공실률은 동 빌딩에서 공실이 해소됨에 따라 큰 폭으로 하락했음. 판교 미래에셋벤처타워 등 일부 빌딩에서 공실 감소사례가 잇달아 확인되면서 BBD 공실률은 역대 최저 수준으로 떨어졌음
- ▶ 월세** BBD 평균 월세는 55.8천원으로 확인됐음. 전분기 대비 1.0% 상승했음. 대부분 샘플빌딩에서 임대료가 동결됐지만, 일부 빌딩(알파리움 타워 1동)에서 상향 조정사례가 확인되면서 BBD 평균 월세도 올랐음. 2014년 이래 BBD 임대료의 상승 추세는 지속되고 있음

### BBD 임대정보



공실률	보증금
0.5% ▼5.1%p	564.0 ▲0.9%
월세	관리비
55.8 ▲1.0%	26.1 ▲0.5%

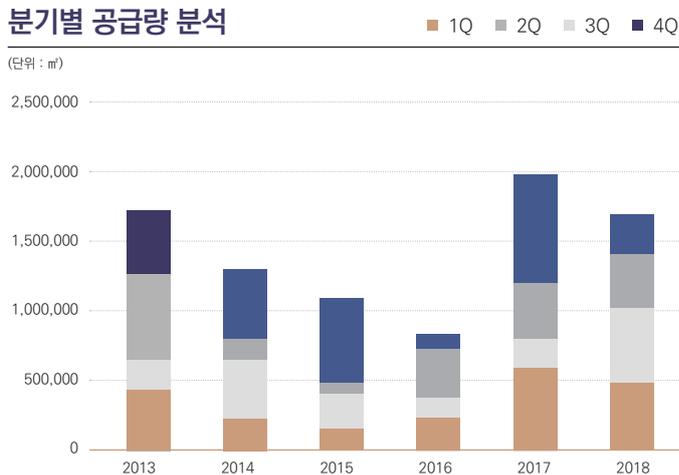
## 3. 수급 동향 분석

### 신규 공급 오피스

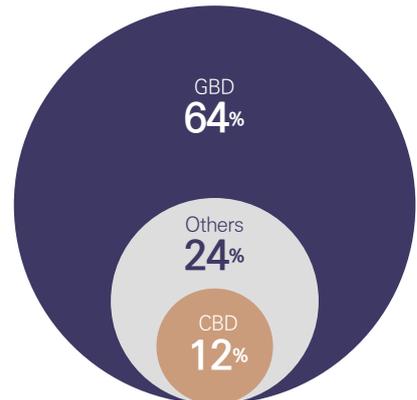
권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	준공일
CBD	AK타워	중구 퇴계로(회현동1가)	B8/28F	17,440	2018. 4
	남대문 복합사설	중구 세종대로12길(남대문로4가)	B6/20F	15,446	2018. 5
	세븐트리빌딩	중구 퇴계로73길(흥인동)	B2/11F	4,591	2018. 5
GBD	신용호성형타워	강남구 도산대로(신사동)	B5/20F	12,799	2018. 4
	알타워	서초구 효령로53길(서초동)	B3/15F	6,637	2018. 4
	녹십초콜샤 사옥	송파구 송파대로(송파동)	B2/9F	5,006	2018. 5
	청담스퀘어(삼성생명 청담빌딩)	강남구 도산대로(청담동)	B8/16F	42,456	2018. 5
	센트렌스 사옥	강남구 봉은사로(삼성동)	B5/11F	5,085	2018. 6
	대치동 루첸타워	강남구 테헤란로84길(대치동)	B6/20F	45,676	2018. 6
	삼성생명 일원동빌딩	강남구 일원로(일원동)	B7/9F	76,247	2018. 6
	우성 SB타워 2차	강서구 공항대로(마곡동)	B4/12F	19,974	2018. 4
	마곡 보타닉 파크타워 2차	강서구 공항대로(마곡동)	B5/13F	20,648	2018. 5
Others	희성그룹 마곡 통합연구센터	강서구 마곡중앙8로(마곡동)	B5/7F	26,535	2018. 5
	캐스트원 마곡신사옥	강서구 마곡중앙8로1길(마곡동)	B2/7F	7,116	2018. 5
	<b>합계</b>	<b>14 PJT</b>	<b>-</b>	<b>305,656</b>	<b>-</b>

- 신규 공급 규모** 2018년 2/4분기 신규 공급 오피스는 총 14동, 공급면적 합계는 305,656㎡로 조사됐음. 전분기(13건, 532,529㎡) 대비 공급건수는 1건 늘어났지만, 공급면적은 42.6% 감소했음. 전분기 프리미엄 오피스가 대규모 공급됐던 데 반해 중소형빌딩 공급이 늘어난 영향으로 풀이됨. 신규 오피스 공급량은 2017년 4/4분기 정점을 찍고 감소세로 돌아섰음. 그러나 2013년 이후 분기별 평균 공급 규모가 109,651㎡인 것을 감안할 때 여전히 평년 수준을 크게 웃돌고 있음
- 권역별 공급면적** 세부 권역별로 살펴보면, 7동의 오피스가 공급된 GBD가 전체 공급 면적의 64%를 차지하며 신규 공급을 주도했고, 4동의 오피스가 공급된 서울 기타권역(Others)이 24%로 뒤를 이었음. CBD에는 3동의 오피스가 공급됐음. YBD와 BBD에는 이번 분기에 신규 공급된 오피스빌딩이 없었음
- 공급시장 분석** 전분기 대비 2배 이상 공급 규모가 늘어난 GBD 공실률이 1%p 가까이 올라 신규공급의 영향을 받았음. 권역별 평균 대비 높은 임대료가 책정된 신축빌딩이 공급돼 GBD 월세도 0.9% 상승했음. 그러나 YBD, BBD 등에서 활발한 임대차 활동이 이뤄진 덕분에 서울 및 분당권역 오피스빌딩 평균 공실률은 대규모 신규 공급에도 오히려 하락했음

### 분기별 공급량 분석



### 권역별 공급비율



## 주요 공급 오피스

CBD			
<h3>AK타워</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 규 모 : B8/28F</li> <li>· 연면적 : 60,521㎡</li> <li>· 대지면적 : 3,739㎡</li> <li>· 중구 퇴계로</li> <li>· 준 공 : 2018. 4</li> <li>· 건폐율 : 53.12%</li> <li>· 용적률 : 999.96%</li> <li>· 구 조 : SRC조</li> <li>· 주차대수 : 204대</li> <li>· 용 도 : 업무/근생/숙박</li> <li>· 시행/시공 : (주)에이케이씨엔씨/(주)효성</li> <li>· 접근성 : 4호선 회현역 도보 1분</li> <li>· 위 치 : 회현사거리에서 서울역 방면 퇴계로변 소재</li> <li>· 특 징 : A, B 두 개 동으로 구성, 전체 연면적 60,521㎡ 중 업무시설인 A동 면적은 17,440㎡ 규모임</li> </ul>		<h3>남대문 복합시설</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 규 모 : B6/20F</li> <li>· 연면적 : 34,486㎡</li> <li>· 대지면적 : 4,520㎡</li> <li>· 중구 세종대로12길</li> <li>· 준 공 : 2018. 5</li> <li>· 건폐율 : 59.65%</li> <li>· 용적률 : 960.26%</li> <li>· 구 조 : SRC조</li> <li>· 주차대수 : 118대</li> <li>· 용 도 : 업무/숙박</li> <li>· 시행/시공 : 해성산업(주)/CJ건설(주)</li> <li>· 접근성 : 2호선 시청역 도보 4분</li> <li>· 위 치 : 송례문오거리에서 서울시청 방면 세종대로변 소재</li> <li>· 특 징 : 연면적 34,486㎡ 중 15,446㎡만 오피스 면적임</li> </ul>	

CBD	GBD		
<h3>세븐트리빌딩</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 규 모 : B2/11F</li> <li>· 연면적 : 4,591㎡</li> <li>· 대지면적 : 662㎡</li> <li>· 중구 퇴계로73길</li> <li>· 준 공 : 2018. 5</li> <li>· 건폐율 : 56.60%</li> <li>· 용적률 : 598.94%</li> <li>· 구 조 : RC조</li> <li>· 주차대수 : 2대</li> <li>· 용 도 : 업무</li> <li>· 시행/시공 : 개인/하임건설(주)</li> <li>· 접근성 : 6호선 신당역 도보 3분</li> <li>· 위 치 : 신당역네거리에서 한양공고교차로 방면 퇴계로 이면도로 소재</li> <li>· 특 징 : 임대수익 목적 중소형빌딩</li> </ul>		<h3>신용호성형타워</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 규 모 : B5/20F</li> <li>· 연면적 : 12,799㎡</li> <li>· 대지면적 : 1,145㎡</li> <li>· 강남구 도산대로</li> <li>· 준 공 : 2018. 4</li> <li>· 건폐율 : 56.62%</li> <li>· 용적률 : 798.81%</li> <li>· 구 조 : RC조</li> <li>· 주차대수 : 59대</li> <li>· 용 도 : 업무/근생</li> <li>· 시행/시공 : 개인/(주)에이팩스종합건설</li> <li>· 접근성 : 3호선 신사역 도보 1분</li> <li>· 위 치 : 신사역사거리 코너 소재</li> <li>· 특 징 : 임대수익 목적 중소형빌딩</li> </ul>	

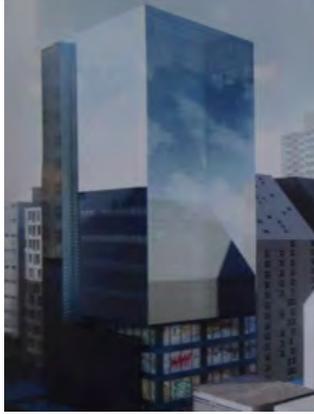
# 오피스 임대시장

## 주요 공급 오피스

### GBD

#### 알타워

- 규 모 : B3/15F
- 연면적 : 6,637㎡
- 대지면적 : 664㎡
- 서초구 효령로53길
- 준 공 : 2018. 4
- 건폐율 : 59.96%
- 용적률 : 778.65%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 25대
- 용 도 : 업무/근생
- 시행/시공 : 알케이에셋(주)/장학건설(주)
- 접근성 : 3호선 남부터미널역 도보 4분
- 위 치 : 지하철 3호선 남부터미널역에서 서초3동사거리 방면 효령로 이면도로 소재
- 특 징 : 임대수익 목적 중소형빌딩



#### 녹십초콜사 사옥

- 규 모 : B2/9F
- 연면적 : 5,006㎡
- 대지면적 : 1,043㎡
- 송파구 송파대로
- 준 공 : 2018. 5
- 건폐율 : 48.89%
- 용적률 : 359.66%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 24대
- 용 도 : 업무/근생
- 시행/시공 : (주)녹십초콜사/창하종합건설
- 접근성 : 8호선 석촌역 도보 2분
- 위 치 : 석촌역사거리 코너 소재
- 특 징 : 녹십초 · 콜사 신사옥



### GBD

#### 청담스퀘어

- 규 모 : B8/16F
- 연면적 : 42,456㎡
- 대지면적 : 4,749㎡
- 강남구 도산대로
- 준 공 : 2018. 5
- 건폐율 : 49.16%
- 용적률 : 375.83%
- 구 조 : SRC조
- 주차대수 : 265대
- 용도 : 업무/근생/판매 등
- 시행/시공 : 삼성생명보험(주)/삼성물산(주)
- 접근성 : 분당선 압구정로데오역 도보 8분
- 위 치 : 학동사거리에서 청담사거리 방면 도산대로변 소재
- 특 징 : 삼성생명 청담빌딩, 임대수익 목적 대형빌딩



#### 썬트랜스 사옥

- 규 모 : B5/11F
- 연면적 : 5,085㎡
- 대지면적 : 649㎡
- 강남구 봉은사로
- 준 공 : 2018. 6
- 건폐율 : 52.15%
- 용적률 : 408.95%
- 구 조 : RC조
- 주차대수 : 44대
- 용도 : 업무/근생
- 시행/시공 : (주)에이엔에이치로지스틱스/웅진건설(주)
- 접근성 : 9호선 삼성중앙역 도보 5분
- 위 치 : 삼성중앙역에서 선정릉역 방면 봉은사로변 소재
- 특 징 : 썬트랜스 사옥, 업무시설은 지상 2층부터 11층까지 자리해 있음



## 주요 공급 오피스

GBD	
<h3>대치동 루첸타워</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 규 모 : B6/20F</li> <li>· 연면적 : 45,676㎡</li> <li>· 대지면적 : 2,975㎡</li> <li>· 강남구 테헤란로84길</li> <li>· 준 공 : 2018. 6</li> <li>· 건폐율 : 57.85%</li> <li>· 용적률 : 998.75%</li> <li>· 구 조 : SRC조</li> <li>· 주차대수 : 352대</li> <li>· 용 도 : 업무/근생</li> <li>· 시행/시공 : (주)하우스팬, (주)대명종합건설/ (주)대명종합건설</li> <li>· 접근성 : 2호선 삼성역 도보 6분</li> <li>· 위 치 : 포스코사거리에서 삼성역사거리 방면 테헤란로변 소재</li> <li>· 특 징 : 임대수익 목적 대형빌딩, 업무시설은 지상 2층부터임</li> </ul>	 <h3>삼성생명 일원동빌딩</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 규 모 : B7/9F</li> <li>· 연면적 : 76,247㎡</li> <li>· 대지면적 : 11,170㎡</li> <li>· 강남구 일원로</li> <li>· 준 공 : 2018. 6</li> <li>· 건폐율 : 59.32%</li> <li>· 용적률 : 395.48%</li> <li>· 구 조 : SRC조</li> <li>· 주차대수 : 321대</li> <li>· 용 도 : 업무/근생/판매 등</li> <li>· 시행/시공 : 삼성생명보험(주)/삼성중공업(주)</li> <li>· 접근성 : 3호선 일원역 도보 1분</li> <li>· 위 치 : 일원역사거리 코너 소재</li> <li>· 특 징 : 3개 동으로 구성, 각 층 복도로 연결, 지하철 3호선 일원역 지하 연결</li> </ul> 

Others	
<h3>우성 SB타워 2차</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 규 모 : B4/12F</li> <li>· 연면적 : 19,974㎡</li> <li>· 대지면적 : 2,082㎡</li> <li>· 강서구 공항대로</li> <li>· 준 공 : 2018. 4</li> <li>· 건폐율 : 59.70%</li> <li>· 용적률 : 599.33%</li> <li>· 구 조 : RC조</li> <li>· 주차대수 : 177대</li> <li>· 용도 : 업무/근생</li> <li>· 시행/시공 : (주)하나자산신탁/우성건영(주)</li> <li>· 접근성 : 5호선 발산역 도보 8분</li> <li>· 위 치 : 마곡역에서 발산역 방면 공항대로변 소재</li> <li>· 특 징 : 오피스 분양상품, 업무시설은 지상 5층부터 12층에 걸쳐 분포돼 있음</li> </ul>	 <h3>마곡 보타닉 파크타워 2차</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 규 모 : B5/13F</li> <li>· 연면적 : 20,648㎡</li> <li>· 대지면적 : 2,013㎡</li> <li>· 강서구 공항대로</li> <li>· 준 공 : 2018. 5</li> <li>· 건폐율 : 59.81%</li> <li>· 용적률 : 598.26%</li> <li>· 구 조 : RC조</li> <li>· 주차대수 : 154대</li> <li>· 용도 : 업무/근생</li> <li>· 시행/시공 : (주)하나자산신탁/신영종합건설(주)</li> <li>· 접근성 : 5호선 마곡역 도보 8분</li> <li>· 위 치 : 발산역에서 마곡역 방면 공항대로변 소재</li> <li>· 특 징 : 오피스 분양상품, 업무시설은 지상 5층부터 12층에 걸쳐 자리해 있음</li> </ul> 

# 오피스 임대시장

## 주요 공급 오피스

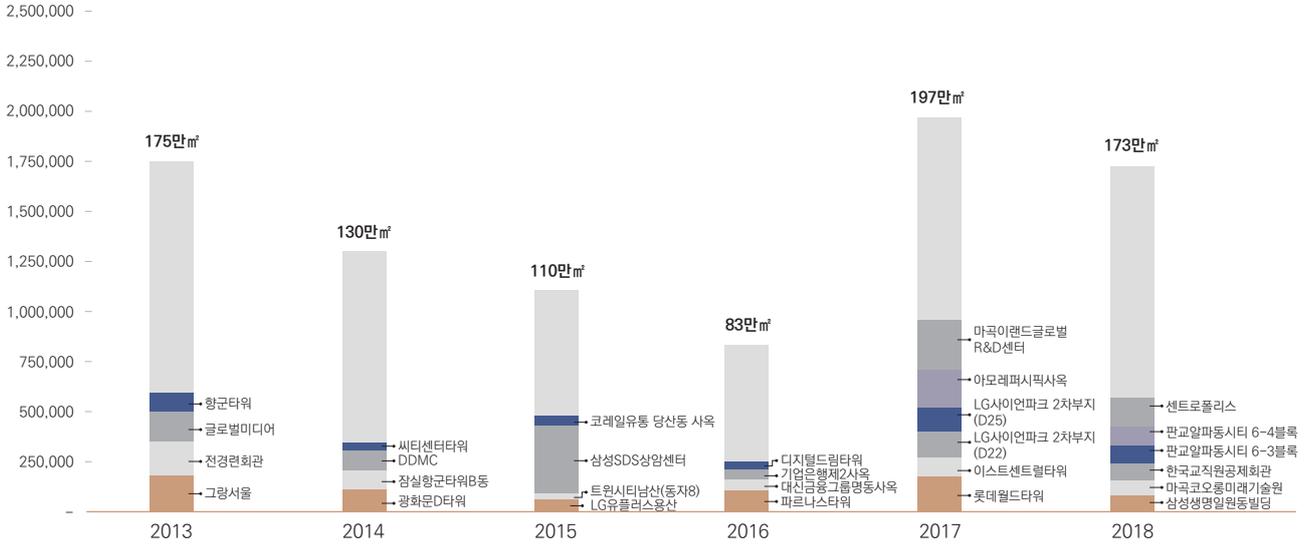
Others	
<p><b>희성그룹 마곡 통합연구센터</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 규모 : B5/7F</li> <li>· 연면적 : 26,535㎡</li> <li>· 대지면적 : 3,579㎡</li> <li>· 강서구 마곡중앙8로</li> <li>· 준공 : 2018. 5</li> <li>· 건폐율 : 59.17%</li> <li>· 용적률 : 348.05%</li> <li>· 구조 : SRC조</li> <li>· 주차대수 : 170대</li> <li>· 용도 : 교육연구</li> <li>· 시행/시공 : 희성그룹 컨소시엄/(주)서브원, 삼보이엔씨(주)</li> <li>· 접근성 : 5호선 마곡역 도보 8분</li> <li>· 위치 : 발산역에서 마곡역 방면 공항대로 이면도로 소재</li> <li>· 특징 : 희성그룹 R&amp;D센터</li> </ul>	
<p><b>캐스트원 마곡신사옥</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 규모 : B2/7F</li> <li>· 연면적 : 7,116㎡</li> <li>· 대지면적 : 1,387㎡</li> <li>· 강서구 마곡중앙8로1길</li> <li>· 준공 : 2018. 5</li> <li>· 건폐율 : 53.44%</li> <li>· 용적률 : 349.89%</li> <li>· 구조 : RC조</li> <li>· 주차대수 : 36대</li> <li>· 용도 : 교육연구</li> <li>· 시행/시공 : (주)캐스트원/(주)코원건설</li> <li>· 접근성 : 5호선 발산역 도보 10분</li> <li>· 위치 : 등촌1-10단지삼거리에서 발산역 방면 강서로 이면도로 소재</li> <li>· 특징 : 캐스트원 R&amp;D센터</li> </ul>	

## 2018년 3/4분기 주요 공급 예정 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	비고
CBD	센트로폴리스	종로구 공평동	B8/26F	141,475	지하 8층, 지상 26층 규모 2개동
GBD	문정지구 헤리움 씨앗 타워	송파구 문정동	B5/13F	18,774	문정지구 3-5BL
	선릉역 889빌딩	강남구 대치동	B6/20F	23,239	선릉역사거리에서 남측 대로변 소재
	싸이칸홀딩스 업무시설	강남구 논현동	B6/18F	12,031	싸이칸홀딩스 신사옥
	강남N타워	강남구 역삼동	B7/24F	51,120	국기원입구사거리 인근 테헤란로변 소재
YBD	마포우체국 재건축 오피스	마포구 도화동	B6/16F	21,088	공덕오거리 인근 마포대로변 소재
	광복회관(재건축)	영등포구 여의도동	B4/9F	18,432	국회의사당역 인근 KBS 앞
Others	센테니아빌딩	강서구 마곡동	B4/13F	24,996	오피스 분양상품
	이너매스마곡	강서구 마곡동	B5/10F	26,794	오피스 분양상품
	열린M타워	강서구 마곡동	B6/13F	32,725	오피스 분양상품

## 연도별 오피스 공급량

(단위 : m<sup>2</sup>)



### 공급물량 확대 전망

2018년 3/4분기 신규 공급 예정 물량은 572,054m<sup>2</sup>로 조사됐음. 신규 공급 오피스 면적은 2/4분기 대비 87%가량 증가할 것으로 예상됨. 3/4분기에는 2/4분기에서 이월된 문정지구 헤리움 씨밋 타워, 역삼동 707-3 업무시설을 비롯해 센트로폴리스(공평구역 제 1,2,4지구 도시환경정비구역), 싸이칸홀딩스 업무시설, 강남N타워, 열린M타워, 이너매스 마곡 등의 준공이 예정돼 있음

### CBD 공급량 급증 전망

CBD 공급 물량이 폭발적으로 늘어날 전망이다. 2/4분기 3건(남대문 복합시설, AK타워, 세븐트리빌딩)의 오피스가 준공된 CBD에 3/4분기에도 14만m<sup>2</sup> 규모의 프라임급 오피스빌딩 공급이 계획돼 있음. 금분기 37,477m<sup>2</sup> 공급에 그쳤던 CBD 공급량은 다음 분기에 277%가량 급증할 전망이다. 이에 따라 CBD 임대시장에 적지 않은 파장이 예상됨

### GBD 중소형빌딩 공급 확대 전망

GBD 소재 중소형빌딩의 공급이 확대될 전망이다. 금분기 4동의 중소형빌딩이 공급된 데 이어 3/4분기에 12동의 중소형 빌딩 공급이 계획돼 있음. 공급 예정인 중소형빌딩의 평균 연면적은 8,315m<sup>2</sup>임. 임대수익형, 사옥형 등 다양한 공급 목적을 지니고 있는 것으로 파악됐음

# 오피스 임대시장

## 3. 수급 동향 분석

### 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	계약시기
CBD	종로타워	종로구 종로(공평동)	위워크	13,600	2018. 5
	정동빌딩	중구 정동길(정동)	김앤장 법률사무소	11,200	2018. 4
	LG광화문빌딩	종로구 새문안로(신문로2가)	판토스	9,500	2018. 4
	시그니처타워	중구 청계천로(수표동)	패스트파이브	8,400	2018. 4
	파인에비뉴A동	중구 을지로(을지로2가)	CJ헬스케어	8,300	2018. 4
GBD	메디슨빌딩	강남구 테헤란로108길(대치동)	아놀자	12,400	2018. 5
	플래티넘타워	서초구 서초대로(서초동)	패스트파이브	11,700	2018. 5
	마제스타시티 타워원(A동)	서초구 서초대로38길(서초동)	PUBG	4,300	2018. 4
	교보생명 교보타워	서초구 강남대로(서초동)	OTS	2,800	2018. 5
	송암빌딩	강남구 언주로(논현동)	퓨전데이터	1,700	2018. 4
YBD	FKI타워	영등포구 여의대로(여의도동)	KB국민은행	16,600	2018. 6
	여의도파이낸스타워	영등포구 국제금융로2길(여의도동)	브리지텍	3,400	2018. 4
	씨티플라자빌딩	영등포구 국제금융로2길(여의도동)	타임폴리오	1,300	2018. 5
	Three IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	케이클라비스	1,200	2018. 5
	경찰공제회 자람빌딩	마포구 마포대로(도화동)	키움증권	1,100	2018. 4
Others	전문건설회관	동작구 보라매로5길(신대방동)	보라매병원검진센터	3,000	2018. 4
	영시티(Young City)	영등포구 문래로28길(문래동3가)	에즈금융서비스	2,000	2018. 5
	케이스퀘어(K. Square)	마포구 양화로(동교동)	과천12단지 재건축정비조합	1,500	2018. 4
	세아타워	마포구 양화로(서교동)	린나이코리아	1,000	2018. 5
BBD	판교 알파돔시티 6-4블럭	분당구 판교역로146번길(백현동)	스노우	7,100	2018. 5
			네이버 (라인비즈플러스)	5,500	2018. 5
			네이버 (라인파이낸셜플러스)	3,800	2018. 5
	판교현대백화점(오피스)	분당구 판교역로146번길(백현동)	코인플러그	1,000	2018. 4

## ☛ 임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
공유오피스 유치를 통한 대규모 공실 감소사례 지속	공유오피스 유치를 통한 대규모 공실 감소사례가 매분기 확인되고 있음. 1/4분기 더케이트윈타워에 광화문점을 낸 위워크는 금분기 종로타워와 신규 임대차 계약을 체결했음. 서울에서만 13호점까지 점포 수를 늘린 패스트파이브도 2/4분기에 시그니처타워 및 플래티넘타워와 대규모 임대차계약을 체결하면서 외연 확장을 지속하고 있음. 공유오피스 업체들은 2016년 이래 지속적으로 성장가도를 달리며 임대시장의 큰 손으로 떠올랐음. 공유오피스 시장 팽창과 맞물려 지속 출점으로 임대시장에 활기를 더하고 있기 때문. 위워크, 패스트파이브 이외에도 새로 론칭한 신규 브랜드들이 가세해 공유오피스 시장의 양적 성장에 기여하고 있음. 공유오피스 업체는 앞으로도 주요 권역 오피스빌딩의 공실 해소를 주도할 것으로 관측됨	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 위워크 : 종로타워(13,600㎡)</li> <li>· 패스트파이브 : 시그니처타워(8,400㎡) 플래티넘타워(11,700㎡)</li> </ul>

## 4. 임대시장 전망(2018년 3/4분기)

구분	내용	비고
임대가	2018년 2/4분기 서울 및 분당권역 오피스빌딩의 평균 임대료는 0.5% 상승한 것으로 조사됐음. 전분기 연초를 맞아 다수 빌딩에서 임대료를 인상한 이후 이번 분기에는 대부분 빌딩에서 임대료를 동결했지만, 대치동 루첸타워, 삼성생명 일원동 빌딩 등 권역 평균 대비 고가의 월세를 내세운 신축빌딩 공급 영향으로 상승세를 나타낸 것으로 풀이됨. 이들 빌딩이 공급된 GBD 평균 월세는 0.9% 오른 것으로 확인됐음. 3/4분기에도 CBD(센트로폴리스), GBD(강남N타워)에 프라임급 오피스빌딩 공급이 예정돼 있는 만큼 해당 권역 임대료도 소폭이나마 오를 것으로 관측됨. 특별한 임대료 인상 요인이 없는 YBD, 서울 기타권역, BBD는 보험권에 머무를 것으로 전망됨	CBD, GBD ↑ YBD, Others, BBD →
공실률	2/4분기 서울 및 분당권역 오피스빌딩 평균 공실률은 전분기 대비 0.1%p 하락하였음. 대치동 루첸타워, 삼성생명 일원동빌딩 등 대형 오피스빌딩이 신규 공급됐지만, 활발한 임대차활동 덕에 공실률은 오히려 낮아졌음. YBD 소재 일부 대형빌딩(FKI타워, Three IFC)에서 대규모 공실 감소사례가 확인됐고, 위워크, 패스트파이브 등 공유오피스 업체들이 주요 권역 소재 대형빌딩과 임대차계약을 체결해 임대시장에 활기를 불어넣고 있기 때문임. 대규모 신규 공급과 대기업 그룹 계열사 이탈에도 임대시장이 크게 출렁이지 않는 요인임. 그러나 3/4분기에는 약 14만㎡ 규모의 센트로폴리스가 CBD에, 약 5만㎡ 규모의 강남N타워가 GBD에 공급될 예정에 있는 만큼 공실률도 소폭이나마 상승할 것으로 전망됨. 금분기 활발한 임대차활동 덕에 공실률이 큰 폭으로 낮아진 YBD도 다음 분기 마포우체국 재건축 오피스, 광복회관(재건축)이 공급될 예정에 있어 공실률이 재차 상승세로 돌아설 것으로 예상됨	CBD ↑↑ GBD, YBD ↑ Others, BBD →
신규공급	2018년 3/4분기 신규 공급 예정 물량은 572,054㎡로 조사됐음. 신규 공급 오피스 면적은 2/4분기 대비 87%가량 증가할 것으로 예상됨. 2/4분기에서 이월된 물량 약 234,211㎡가 포함됐음. 3/4분기에는 센트로폴리스(공평구역 제 1,2,4지구 도시환경정비구역), 강남N타워, 싸이칸홀딩스 업무시설, 열린M타워, 이너매스마곡 등이 공급될 예정임. CBD 공급 물량이 폭발적으로 늘어날 전망이다. 2/4분기 3건(남대문 복합시설, AK타워, 세븐트리빌딩)의 오피스가 공급되며 공급을 재개한 CBD에 14만㎡ 규모의 프라임급 오피스빌딩 공급이 계획돼 있기 때문임. CBD 공급량은 전체 공급 예정 물량의 25%가량을 차지할 것으로 관측됨. 강남N타워가 공급될 예정인 GBD도 전체 공급량의 26%가량을 차지하며 공급을 주도할 것으로 예상됨. 중소형빌딩이 대부분인 GBD의 공급 건수는 13건으로 전체 예정 공급 건수(23건)의 50%를 웃돌 것으로 전망됨	CBD, GBD ↑↑ YBD, Others ↑ BBD →

# 오피스 매매시장

## 1. 시장 동향

📌 **조사 대상 및 내용** | 서울시와 분당권역 소재 연면적 3,300㎡ 이상의 오피스 빌딩 중 2018년 2/4분기 동안 소유권 변동(등기 부상 소유권 이전 기준)이 있었던 사례를 대상으로 매각금액, 용도, ㎡당 매매가, 매수자 유형 및 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함

📌 **조사 기간** | 2018년 4월 1일 ~ 2018년 6월 30일

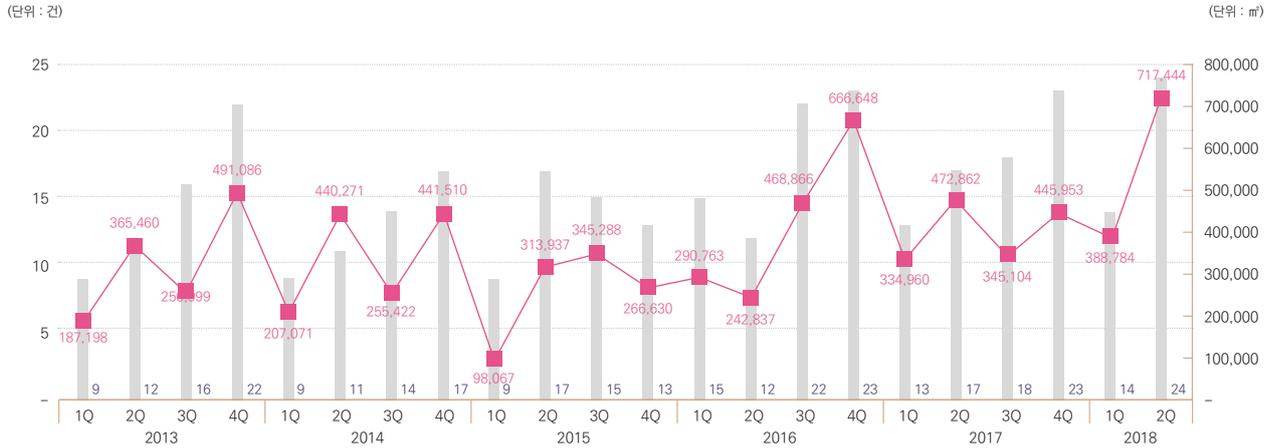
### 📌 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자	
CBD	DSME빌딩	중구 남대문로(다동)	24,854	캡스톤자산운용	DGB자산운용	
	금호아시아나 본관	종로구 새문안로(신문로1가)	60,197(지분)	금호사옥	도이치자산운용	
	삼성생명 에이스타워	중구 통일로(순화동)	43,450	삼성생명보험	LB자산운용	
	씨티센터타워	중구 수표로(저동2가)	36,581(지분)	이지스자산운용	하나대체투자자산운용	
GBD	역삼하이츠빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	10,599(지분)	케이비엠산업	인트러스투자운용	
	아펙스타워	강남구 선릉로(역삼동)	6,533	개인 3명	이루마티에프	
	삼성메디슨빌딩	강남구 테헤란로108길(대치동)	26,526	삼성메디슨	엠디엠플러스	
	약진빌딩	송파구 위례성대로(방이동)	9,071	약진통상	파인스트리트자산운용	
	요현빌딩	강남구 선릉로(논현동)	4,581	개인	트리노드	
	JW타워	서초구 남부순환로(서초동)	29,785	하나AIM	코람코자산운용	
	플래티넘타워	서초구 서초대로(서초동)	33,699(지분)	미래에셋자산운용	미래에셋자산운용	
	리틀스타빌딩	강남구 테헤란로26길(역삼동)	7,677	제이알투자운용	제일파마홀딩스	
	삼성생명 대치2빌딩	강남구 테헤란로(대치동)	26,389	삼성생명보험	한화자산운용	
	YBD	현대캐피탈 여의도 1관	영등포구 의사당대로(여의도동)	37,207	현대라이프생명보험	NH-Amundi자산운용
		SK증권빌딩	영등포구 국제금융로8길(여의도동)	47,362	KTB자산운용	KB자산운용
Others	터보빌딩	강서구 강서로(화곡동)	8,559	개인	포러스무역	
	양평동 업무시설	영등포구 양평로(양평동4가)	3,773	천궁실베라이프	TS트릴리온	
	강동빌딩	강동구 천호대로(천호동)	14,237	개인	선민인터내셔널	
BBD	알파돔시티 6-3블럭	분당구 판교역로(백현동)	87,865	하나대체투자자산운용	미래에셋자산운용	
	알파돔시티 6-4블럭	분당구 분당내곡로(백현동)	99,596	한국토지주택공사	신한리츠운용	
	서영빌딩	분당구 황새울로258번길(수내동)	15,916	이지스자산운용	제이에스자산운용	
	센트럴타워	분당구 황새울로312번길(서현동)	23,824	리치먼드자산운용	케이티엔지	

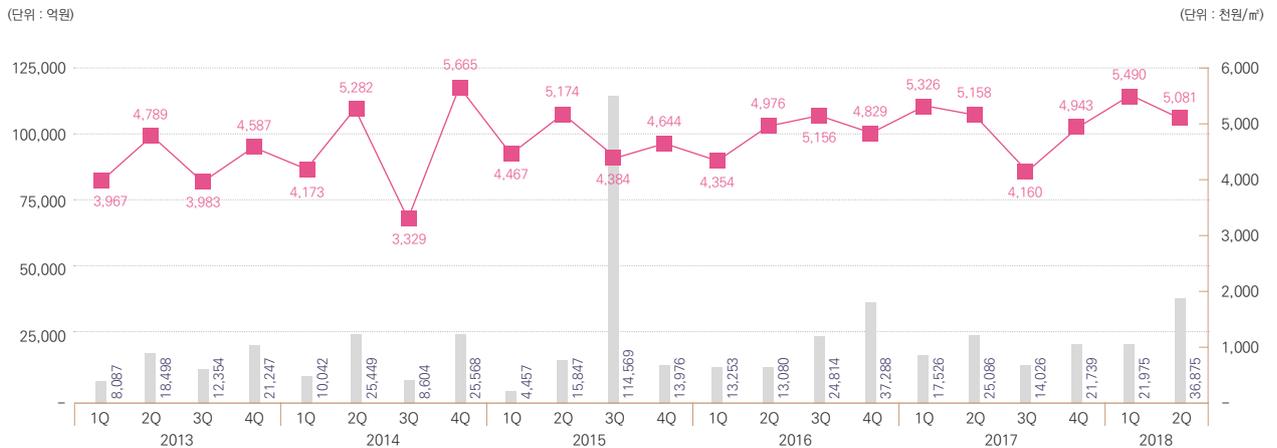
## 2. 매매시장 분석(2018년 2/4분기)

### ☞ 매매사례 분석

#### 분기별 거래 면적 분석



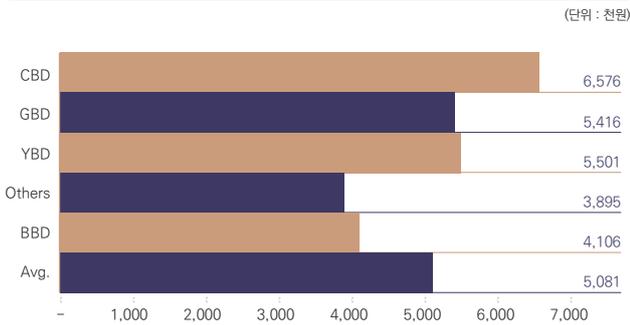
#### 분기별 거래 금액 분석



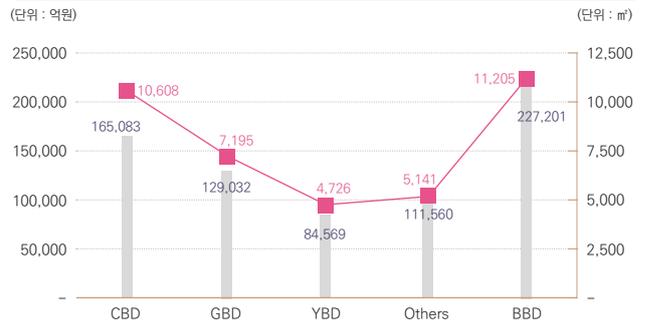
- 거래 규모** 2018년 2/4분기 거래 규모는 거래 건수 총 24건, 거래 면적 717,444㎡, 거래 대금은 3조 8,875억원으로 조사됐음. 거래 건수는 24건으로 전분기(14건) 대비 71.4% 증가하였음. 이는 기존 2/4분기 최대 건수인 2015년과 2017년의 17건을 큰 폭으로 경신한 수치임. 거래 금액 역시 1천억원 이상 매출 12건을 포함해 3조 8,875억원이 거래되면서 2/4분기 거래금액으로는 사상 처음으로 3조원을 넘어섰음. 지난 1/4분기와 2/4분기 모두 기존 최고치를 경신함에 따라 상반기 누적 거래금액(6조 850억원) 역시 2017년의 4조 2,612억원을 한 해 만에 큰 폭으로 뛰어넘었음
- 평균 매매가** ㎡당 평균 매매가격은 5,081천원으로 전분기(5,490천원) 대비 7.4% 하락했음. 동여의도와 서여의도 및 판교 등 세부 권역별로 단위 면적 당 최고가격을 경신한 사례가 속출하는 등 매매가격 상승세는 지속되었으나, 매매가격이 상대적으로 낮은 BBD(4건)를 비롯해, 3대권역 외곽지역 소재 물건과 서울 기타권역(강서, 강동) 사례가 포함되면서 3대권역 주요 역세권 위주로 거래된 1/4분기 대비 하락함. 다만, 판교 중심상업지역 내 프라임 오피스빌딩 2건이 거래된 BBD의 경우 판교 소재 매출 뿐만 아니라 기존 분당지역 매출의 매매가격 상승세가 두드러지고 있음

# 오피스 매매시장

## 권역별 매매사례

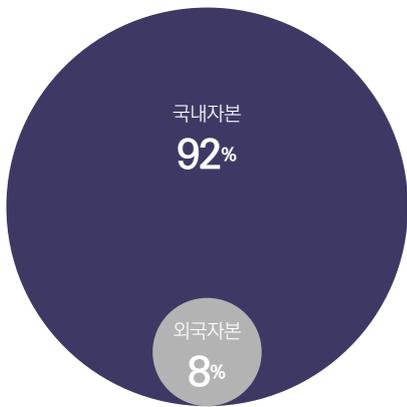


## 권역별 평균 매매가



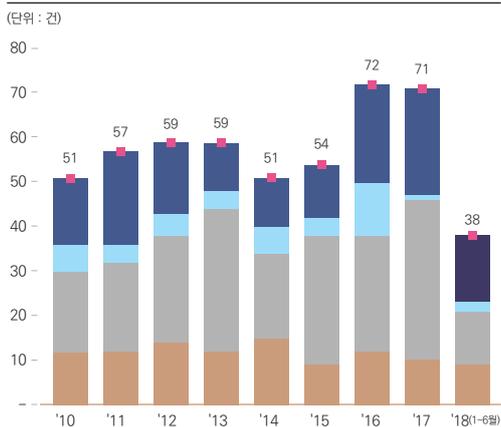
- 권역별 거래 분석** 권역별 거래건수는 GBD가 9건으로 가장 많았고, 서울 기타권역이 5건, CBD와 BBD가 각각 4건, YBD 2건으로 뒤를 이었음. 2016년 4/4분기 이후 6분기 만에 모든 권역에서 거래가 확인되었음. 전분기 대비 GBD 거래건수 회복(3건→9건)이 두드러졌으며, BBD의 경우 4건이 거래되며 1/4분기(4건) 포함 8건으로 동 권역 연간 거래건수 최고치인 6건을 반기 만에 넘어섰음
- 권역별 매매가 수준** 권역별 매매가격은 역세권 소재 1천억원 이상 중대형 매물 위주로 거래된 CBD가 가장 높았으며 YBD, GBD, BBD, 서울 기타권역 순으로 조사됐음. 세부 권역인 동여의도(SK증권빌딩)와 서여의도(현대캐피탈 1관) 역대 m²당 최고가를 경신한 사례가 발생한 YBD 평균 매매가격이 일시적이지만 GBD를 넘어섬에 따라 단기 급등한 것이 특징임

## 매수자 거래면적 분석

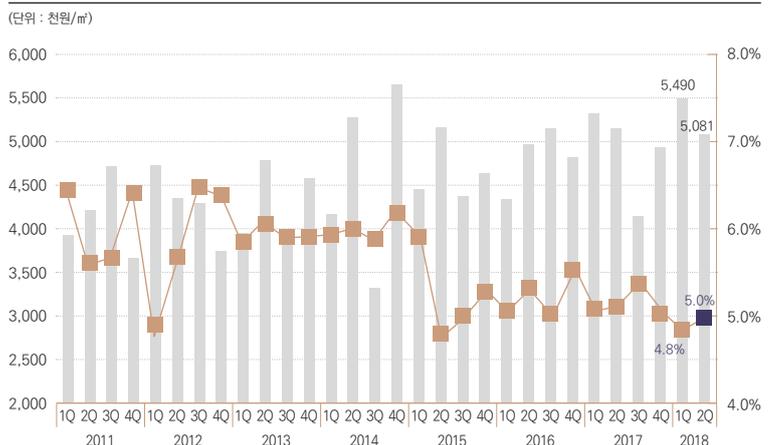


- 매입자본 분석** 2018년 2/4분기 전체 거래사례 24건 중 간접투자 매수 건수는 14건 (58.3%)으로 전분기(71.4%) 대비 감소하였음. 그러나 2018년 누적 거래건수 점유율은 여전히 6할대(63.2%)를 유지하며 매수강세를 지속하고 있음
- 외국자본 매입 건수는 전분기(3건) 대비 2건 줄어든 1건으로 조사됐음. 외국자본 매입 건수는 2015년 4/4분기 이래 지난 분기까지 10분기 연속 두 자릿수(11~17%) 점유율을 유지해왔으나, 금분기 들어 한 자릿수로 떨어졌음

## 분기별 거래 규모

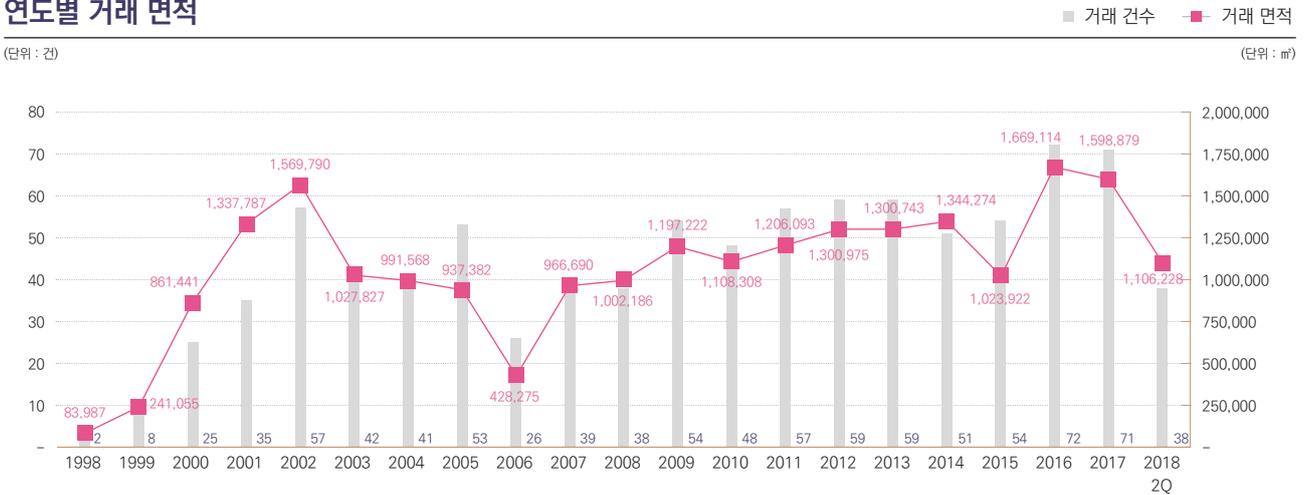


## Cap Rate

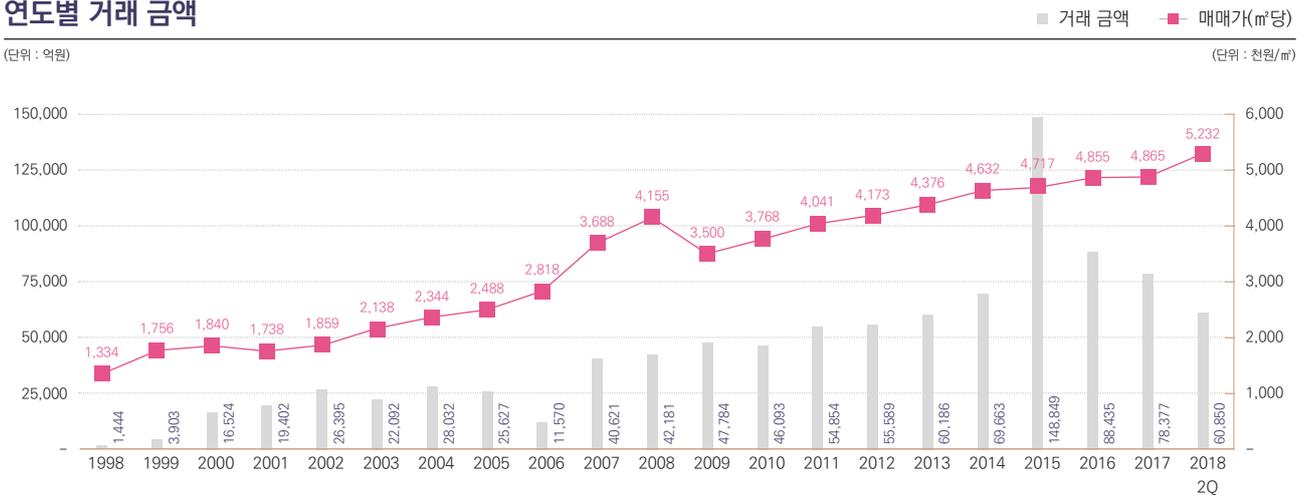


## 연도별 매매사례 대비 2018년 누적 거래사례 분석

### 연도별 거래 면적



### 연도별 거래 금액



- ▶ 누적 거래규모** 1998년부터 2018년 2/4분기까지 거래가 완료된 서울 및 분당권역의 오피스빌딩 매매사례는 총 929건, 거래면적 22,303,747㎡, 거래금액은 94조 8,470억원으로 집계됐음. 연간 평균 거래 건수 44건, 거래면적 106.2만㎡에 거래 금액 4조 5,165억원 수준임
- ▶ 거래금액** 2018년 2/4분기 누적 거래금액은 6조 850억원으로 확인됐음. 1/4분기 거래금액이 사상 처음으로 2조원을 넘어 최고치를 기록한 데 이어 2/4분기 거래금액도 역대 처음으로 3조원을 크게 웃돌았음. 이에 상반기 누적 거래금액은 기존 최고액인 2017년의 4조 2,612억원을 한 해 만에 큰 폭으로 경신하였음. 하반기에도 CBD와 GBD를 중심으로 약 4~5조원 규모의 매물이 거래될 예정에 있는 만큼 금리 추가 인상 관측에도 연간 거래금액은 9조원대를 기록할 전망이다
- ▶ 평균 매매가** 2018년 2/4분기까지 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가격은 5,232천원으로 조사됐음. 연간 누적 거래사례가 늘면서 두 자릿수 상승률을 기록했던 1/4분기 대비 상승세가 둔화되었으나, 여전히 2017년(4,865천원) 대비 7.5% 상승하였음. 상반기에 거래된 덕케이트윈타워, 판교 알파돔시티, SK증권빌딩 등과 같이 시장 매매가격을 선도하는 중대형 매물(삼성물산 서초사옥, 부영을지빌딩 등)이 하반기에도 거래될 예정에 있어 연간 상승률은 평년(3~4%)보다 높은 5~6% 수준이 될 전망이다

# 오피스 매매시장

## ☀ 매매시장 주요 특징(2018년 2/4분기)

2018년 2/4분기 동안 거래가 이루어진 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

특징	내용	비고
권역별 ㎡당 매매가격 경신사례 속출	1/4분기 CBD 더케이타워가 서울시 전체 프라임급 빌딩 ㎡당 매매가격 역대 최고치를 경신한 데 이어, 금분기에는 동여의도와 서여의도 및 판교권 내 단위 면적 당 최고가 경신 사례가 각각 발생하였음. 동 사례의 공통점은 장기 간 안정적인 임차인을 확보하고 있다는 것임	동여의도 SK증권빌딩 서여의도 현대캐피탈 1관 판교 알파돔시티 6-4블럭
㎡당 매매가격 상승세 지속	㎡당 평균 매매가격은 1/4분기 대비 상승세가 둔화되었으나, 2017년 연간 평균 대비 여전히 큰 폭의 상승세를 유지하고 있음	2017년 연간 평균 대비 2018년 누적 매매가격 상승률 9.9%
CBD 매매시장 주도 지속	연초 주요 역세권 중대형 매물의 거래 덕에 회복세로 전환된 CBD 매매 시장은 2분기 연속 1조원 이상이 거래되면서 시장을 주도하고 있음. 누적 거래 건수 역시 9건으로 GBD(12건)에 이어 두 번째로 많았음	2018년 누적 9건, 364,968㎡ 2조 5,824억원 거래
GBD 거래 회복세 전환	1/4분기 주춤했던 GBD 거래가 거래금액 1천억원 이상 중대형빌딩 3건 포함 9건, 7천억원 이상 거래되면서 회복세로 추세가 바뀌었음	2/4분기 9건, 12.9만㎡, 7,195억원 거래
YBD 2018년 첫 거래 발생	임대시장 불안에 따른 거래 침체가 지속되고 있는 YBD에 2018년 들어 첫 거래사례가 발생하였음. 다만, 두 건의 거래사례 모두 장기 임차인이 안정적으로 확보된 매물이었기 때문에 세부 권역(동·서여의도) 단위 면적 당 최고 매매가격을 경신하는 모순된 현상이 발생함	동여의도 : SK증권빌딩 서여의도 : 현대캐피탈 1관
BBD 거래 반기 만에 역대 최고 경신	판교발 초과 임차수요에 기인한 거래 회복세가 BBD 매매시장과 관계된 연간 기록을(㎡당 매매가격, 거래금액, 거래건수, 거래면적 등)을 반기 만에 모두 경신하였음	2018년 누적 8건, 28.2만㎡ 1조 2,711억원 거래
외국자본 매수세 장기간 지속	외국자본은 금분기에도 1건을 매수하며 2015년 4/4분기부터 11분기 연속 매수에 성공하였음. 다만, 2015년 4/4분기 이래 지난 분기까지 10분기 연속 두 자릿수(11~17%) 점유율을 유지해왔으나, 금분기에 한 자릿수로 떨어졌음	금호아시아나본관
간접투자 매수 건수 6할대 유지	1/4분기 7할 이상(71.4%)을 점유하며 대폭 확대된 간접 투자 매수세는 2/4분기에 58.3%(24건 중 14건)로 소폭 감소했으나, 상반기 누적 거래 사례 기준 63.2%를 점유하며 강한 매수세는 유지하고 있음	상반기 누적 거래사례 36건 중 24건 매수

## ☞ 매매시장 전망(2018년 하반기)

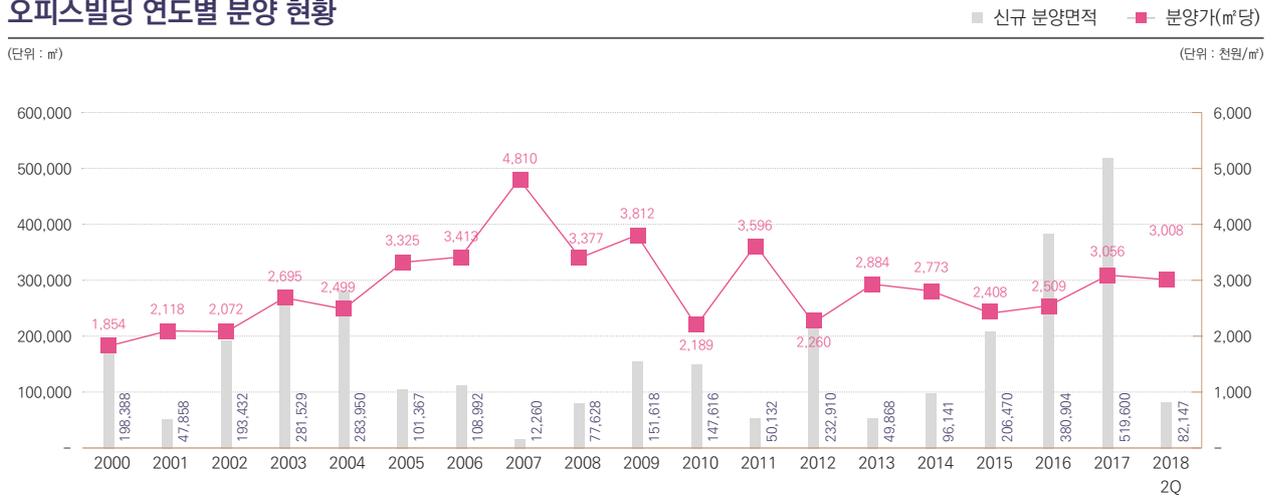
특징	내용	비고
<b>2018년 연간 거래금액 9조원 상회 예상</b>	상반기 거래금액이 사상 처음으로 6조원을 넘어섰고, CBD와 GBD를 중심으로 4~5조원대 매물에 대한 거래활동(입찰, 우협 선정 등)이 활발하게 이뤄지고 있는 바, 하반기에도 3~4조원 규모의 거래가 예상됨. 이에 2018년 연간 누적 거래금액은 9조원대를 기록할 전망이다	삼성물산 서초사옥, 부영을지빌딩, 센트로폴리스 등 거래 예상
<b>매매가격 상승 폭 평년 대비 확대</b>	각 권역별로 매매시장을 선도하는 최고가 거래사례가 발생하면서 2018년 상반기 오피스빌딩 매매가격 상승률이 지난 3년(2015~2017년) 간 상승률을 크게 웃돌았음. 하반기 금리 추가 인상에 대한 부담 등으로 상승 폭은 둔화될 수 있으나, 연말까지 2017년 대비 5~6%의 상승률을 유지할 것으로 예상됨	2015년 1.8% ↑ 2016년 2.9% ↑ 2017년 0.2% ↑ 2018년 1H 7.5% ↑
<b>외국자본 시장 참여 비중 유지</b>	2014년 이후 거래건수 기준 두 자릿수(11~17%) 점유율을 대부분 유지하고 있고, 금년 상반기에도 약 10.5%(38건 중 4건)를 나타내고 있는 외국자본 매수세는 큰 부침 없이 꾸준한 흐름을 유지할 전망이다	분기 당 2건 내외 지속
<b>CBD 매매시장 주도 지속</b>	상반기에 약 2조 6천억원이 거래되며 매매시장 주도권을 되찾은 CBD는 하반기에도 구조조정 매물을 비롯해 대형빌딩 3~4건이 거래될 예정에 있어 역대 최대 거래금액을 경신하며 시장을 주도할 전망이다	센트로폴리스, 부영을지빌딩 등 대형빌딩 거래 예상
<b>GBD 프라임급 빌딩 매매가격 최고가 경신 예상</b>	CBD(더케이타워), YBD(SK증권빌딩) 및 BBD(판교 알파돔시티 6~4블럭)에 이어 하반기에는 GBD까지 ㎡당 매매가격 역대 최고치 경신 사례가 발생할 것으로 예상됨. 동 사례들은 안정적인 장기 임차인을 확보하고 있다는 것이 공통점으로 6월에 입찰을 실시한 삼성물산 서초사옥이 유력한 후보임	3.3㎡당 30,000천원대 초과 주목
<b>YBD 선별적 거래</b>	2/4분기에 2건이 거래되었으나, 임대시장 불안이 지속되고 있어 YBD 매매시장의 단기 회복 가능성은 불투명함. 리스백 형태의 구조조정 물건이나, 임대가 안정화된 물건 일부가 선별적으로 거래될 전망이다	하반기 평년 이하 거래 1~2건 수준
<b>BBD 매매가격 회복세 유지</b>	동 권역 매매가격 급등세를 견인한 판교 중심상업지역 매물이 소진돼 상승세는 주춤해질 것으로 판단됨. 다만, ㎡당 2,000천원대 중반까지 떨어졌던 서현역, 수내역 등 기존 분당지역 매매가격이 올 들어 3,000천원대에 거래되고 있는 만큼 매물 소진 효과가 더해져 회복세를 유지할 것으로 예상됨	단기 매매차익 실현 매물 공급 및 거래 예상
<b>간접투자 매수 점유율 6할대 유지</b>	1월부터 6월까지 단 한 차례도 50% 미만으로 떨어지지 않았고 연중 60%대를 유지하고 있는 간접투자 매수건수 점유율은 하반기 초 거래 예정물건 등을 감안할 때, 당분간 60%대를 유지할 전망이다	2018년 상반기 63.2% (36건 중 24건 매입)

## 1. 시장 동향

**조사 대상 및 내용** | 서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양 중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주 현황 및 기타 현황 등에 관한 사항을 조사 및 분석함

**조사 기간** | 2018년 4월 1일 ~ 2018년 6월 30일

### 오피스빌딩 연도별 분양 현황



- 신규 분양 규모 및 현황** | 2018년 2/4분기 서울 및 수도권에 신규 공급된 오피스 분양 상품은 총 4건으로 전분기(6건) 대비 33.3% 감소했음. 서울 기타권역(Others)과 수도권에서 각 2건씩 분양됐음. 서울 기타권역에서는 신규 업무밀집지역인 마곡지구와 동작구 신대방동에서 분양을 시작했고, 수도권에서는 남양주와 일산에서 오피스 분양상품이 출현했음. 이번 분기 오피스 분양 면적은 47,466㎡로 전분기(34,681㎡) 대비 37%가량 증가했음
- 준공 현황** | 2018년 2/4분기에 준공된 오피스 분양 상품은 총 2건임. 서울 기타권역 마곡지구에서 우성 SB타워 2차와 마곡 보타닉 파크타워 2차가 각각 준공됐음
- 누적 분양 현황** | 2018년 누적 신규 오피스 분양 사례는 총 10건, 82,147㎡로 확인됐음. 이는 전년 동기(2017년 1~6월) 127,321㎡ 대비 35.48% 감소한 규모임. 2013년부터 지난해까지 급증했던 오피스 분양물량은 눈에 띄게 줄어들었음. 금리인상이 본격화 할 것이라는 관측이 나오고 있는 데다 마곡지구를 중심으로 한 신규 업무밀집지역의 오피스 분양상품 공급도 막바지에 접어들었기 때문으로 분석됨. 올해 누적 분양물량은 지난 23년 간의 연평균 수준(138,680㎡)에 머물 것으로 예상됨

## 2. 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
Others	마곡 M 시그니처	강서구 마곡동	B4/9F	19,341㎡(9,826㎡)	9,900	2020. 1
	동작 협성 휴포레 시그니처	동작구 신대방동	B6/29F	90,019㎡(13,905㎡)	11,360	2022. 3
수도권	지앤지 비즈타워	남양주시 다산동	B3/10F	8,523㎡(3,211㎡)	7,500	2020. 1
	일산 대방 디엠시티	고양시 대화동	B4/49F	166,742㎡(20,524㎡)	7,500	2020. 5
합계	4 PJT	-	-	284,625㎡(47,466㎡)	-	-

### Others

#### 마곡 M시그니처

- 규 모 : B4/9F
- 연면적 : 19,341㎡
- 대지면적 : 2,616㎡
- 강서구 마곡동
- 건폐율 : 59.99%
- 용적률 : 399.46%
- 준공일 : 2020. 1
- 주차대수 : 150 대
- 용 도 : 업무/근생
- 시행/시공 : (주)KIB개발/신해공영(주), (주)신해전기건설
- 지하철 5호선 마곡역 도보 6분 거리 위치
- 업무시설은 5~9층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 9,826㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡ 당 9,900 천원(VAT별도)임

#### 동작 협성 휴포레 시그니처

- 규 모 : B6/29F
- 연면적 : 90,019㎡
- 대지면적 : 9,402㎡
- 동작구 신대방동
- 준 공 : 2022. 3
- 건폐율 : 58.41%
- 용적률 : 508.55%
- 주차대수 : 682 대
- 용 도 : 업무/근생/주거
- 시행/시공 : 청민건설/(주)협성건설
- 지하철 2호선 구로디지털단지역 도보 8분 거리 위치
- 업무시설은 3~5층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 13,905㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡ 당 11,364천원(VAT별도)임

## 2. 신규 분양 사례

### 수도권

#### 지앤지 비즈타워



- 규모 : B3/10F
- 연면적 : 8,523㎡
- 대지면적 : 996㎡
- 남양주시 다산동
- 준 공 : 2020. 1
- 건폐율 : 61.91%
- 용적률 : 596.19%
- 주차대수 : 51 대
- 용 도 : 업무/근생
- 시행/시공 : 지앤지스토리/태조건설
- 경의중앙선 도농역 도보 35분 거리 위치
- 업무시설은 6~10층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 3,211㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡ 당 7,500천원(VAT별도)임

#### 일산 대방디엠시티



- 규모 : B4/49F
- 연면적 : 166,742㎡
- 대지면적 : 13,476㎡
- 일산서구 대화동
- 준 공 : 2020. 5
- 건폐율 : 50.14%
- 용적률 : 898.98%
- 주차대수 : 1,127 대
- 용 도 : 업무/근생/주거
- 시행/시공 : 대방일산디엠시티(주)/대방건설
- 지하철 3호선 대화역 도보 19분 거리 위치
- 업무시설은 3~18 층에 걸쳐 있으며, 오피스 면적은 분양면적 기준으로 20,524㎡임
- 분양가 수준은 3.3㎡ 당 7,500천원(VAT별도)임

## 3. 준공 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공시기
Others	마곡 보타닉 파크타워 2차	강서구 마곡동	B5/13F	20,648㎡(10,831㎡)	10,050	2016. 7
	우성 SB타워 2차	강서구 마곡동	B4/11F	19,974㎡(7,929㎡)	12,000	2016. 12



### 마곡 보타닉 파크타워 2차

- 규모 : B5/13F
- 연면적 : 20,648㎡
- 대지면적 : 2,013㎡
- 강서구 마곡동
- 준공 : 2018. 5.11
- 건폐율 : 59.81%
- 용적률 : 598.26%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 154대
- 용도 : 업무/근생
- 시행/시공 : 유엔아이/다인산업개발(주), 신명종합건설(주)
- 지하철 5호선 발산역 도보 10분 거리
- 발산역 인근 공항대로 소재



### 우성 SB타워 2차

- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 19,974㎡
- 대지면적 : 2,082㎡
- 강서구 마곡동
- 준공 : 2018. 4. 9
- 건폐율 : 59.7%
- 용적률 : 599.33%
- 구조 : RC 조
- 주차대수 : 177대
- 용도 : 업무/근생
- 시행/시공 : (주)M&H / (주)에스비D&C
- 지하철 5호선 발산역 도보 9분 거리
- 발산역 인근 공항대로 소재

## 4. 분양시장 전망(2018년 하반기)

### ▶ 신규 분양 물량 감소 추세

2013년부터 급증했던 오피스 분양물량이 감소세로 돌아섰음. 2017년 519,600㎡가 분양되며, 정점을 찍은 뒤임. 그 동안 분양시장을 주도했던 서울 기타권역 마곡지구의 분양물량이 눈에 띄게 감소한 데다 분양시장에 유동성을 공급했던 시중 자금이 금리인상 관측 속에 줄어들 가능성이 대두되고 있기 때문임. 올해 오피스 분양물량은 지난 23년 간의 연평균 수준인 138,680㎡에 머물 전망이다. 지난해 역대 최고치를 기록했던 519,600㎡의 27%에 불과한 수준임. 하반기에도 수도권 일부지역과 강서구 마곡지구 등 신규 업무밀집지역의 막바지 분양물량 일부가 시장에 공급되겠지만, 전술한 영향 탓에 급격한 공급량 증가는 없을 것으로 판단됨

# 부록 : 간접투자상품 설정 현황

## 1. 시장 동향

### ✎ 조사 대상 및 내용

2018년 2/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자 상품에 투자한 펀드

국토교통부에서 인가를 받았거나, 인가를 신청한 부동산투자회사를 대상으로 함

### ✎ 조사 기간

| 2018년 4월 1일 ~ 2018년 6월 30일

### ✎ 부동산펀드(REF) 설정 현황

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가/ 단위	특성 분류	투자 지역
하이자산운용	하이ICL사모부동산투자신탁	2018/4/18	6,000	사모	단위	PF대출형	국내
이지스자산운용	이지스부동산투자신탁 187	2018/4/20	33,631	공모	단위	PF대출형	국내
밀리니움인마크자산운용	INMARK한국전문투자형사모부동산투자신탁 13	2018/4/27	0	사모	추가	미분류	국내
엘비자산운용	LB아일랜드전문투자형사모부동산투자신탁 8	2018/5/2	68,376	사모	단위	임대형	해외
엘비자산운용	LB아일랜드전문투자형사모부동산투자신탁 8호1종	2018/5/2	26,159	사모	단위	임대형	해외
엘비자산운용	LB아일랜드전문투자형사모부동산투자신탁 8호2종	2018/5/2	42,217	사모	단위	임대형	해외
노무라이화자산운용	노무라이화전문투자형사모부동산투자신탁 20	2018/5/18	8,725	사모	단위	미분류	해외
엘비자산운용	LB전문투자형사모부동산투자신탁 9	2018/5/30	90,000	사모	단위	임대형	국내
엘비자산운용	LB전문투자형사모부동산투자신탁 9(1종)	2018/5/30	40,000	사모	단위	임대형	국내
엘비자산운용	LB전문투자형사모부동산투자신탁 9(2종)	2018/5/30	50,000	사모	단위	임대형	국내
하나대체투자자산운용	하나대체투자CoreOffice전문투자형사모부동산투자신탁1-1	2018/5/31	100,000	사모	단위	임대형	국내
하나대체투자자산운용	하나대체투자CoreOffice전문투자형사모부동산투자신탁1-1	2018/5/31	100,000	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스부동산투자신탁 196	2018/6/11	64,512	공모	단위	PF대출형	국내
이지스자산운용	이지스부동산투자신탁 196ClassA	2018/6/11	64,512	공모	단위	PF대출형	국내
키움투자자산운용	키움글로벌모기지인컴부동산투자신탁 1[재간접형]A-e	2018/6/14	0	공모	추가	미분류	해외
키움투자자산운용	키움글로벌모기지인컴부동산투자신탁 1[재간접형]	2018/6/14	200	공모	추가	미분류	해외
키움투자자산운용	키움글로벌모기지인컴부동산투자신탁 1[재간접형]A	2018/6/14	0	공모	추가	미분류	해외
키움투자자산운용	키움글로벌모기지인컴부동산투자신탁 1[재간접형]C	2018/6/14	0	공모	추가	미분류	해외
키움투자자산운용	키움글로벌모기지인컴부동산투자신탁 1[재간접형]C-F	2018/6/14	200	공모	추가	미분류	해외
키움투자자산운용	키움글로벌모기지인컴부동산투자신탁 1[재간접형]C-e	2018/6/14	0	공모	추가	미분류	해외
동양자산운용	동양단기인베스터사모부동산투자신탁 8(ABCP)	2018/6/22	2,271	사모	단위	미분류	국내
현대자산운용	현대사모부동산투자신탁 7(ABCP)	2018/6/22	3,688	사모	단위	미분류	국내
이지스자산운용	이지스부동산투자신탁 194	2018/6/29	20,837	공모	단위	PF대출형	국내

※ 위 자료는 금융투자협회 자료를 기준으로 상품설명서, 신문기사 및 각 자산운용사 질의답변을 참고하여 작성되었으며, 실제와 차이가 있을 수 있음

※ 금융투자협회에 공시되지 않는 전문투자형 사모펀드는 대상에서 제외함

### ✎ 리츠(REITs) 설정 현황

구분	유형	회사명	자산관리회사	인가일	투자부동산
영업인가	위탁관리	대림제6호	대림에이엠씨	2018/4/12	부산광역시 남구 우암동 소재 공동주택 2,058세대 선매입 후 8년 간 임대·운용
영업인가 신청	위탁관리	위드스테이제1호	케이리츠앤파트너스	2018/6/4	충남 천안시 동남구 구룡동 566-22 일원 소재 부동산의 개발, 운용, 처분

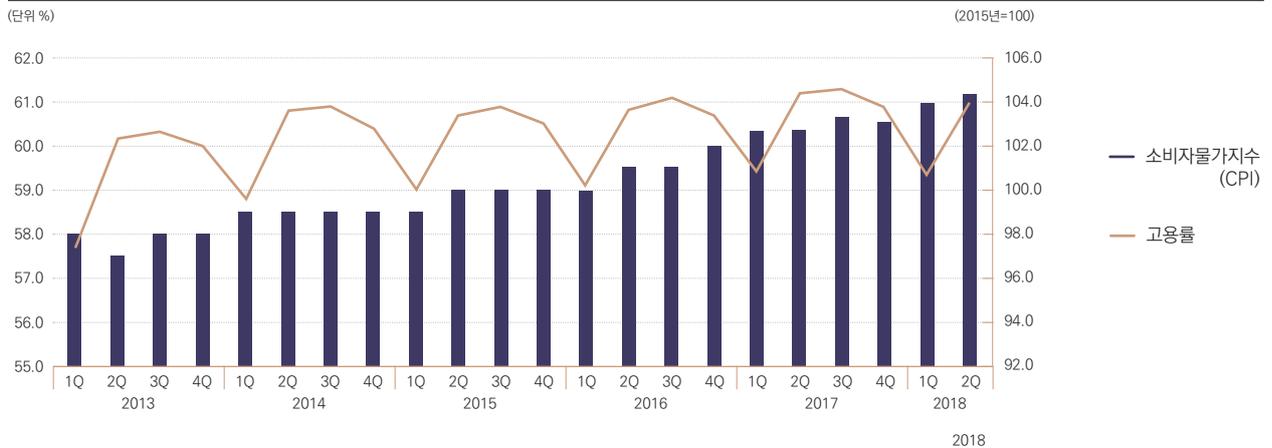
※ 위 자료는 국토교통부 및 한국리츠협회 자료를 기준으로 작성되었으며, 실제와 차이가 있을 수 있음

## 1. 경제 동향

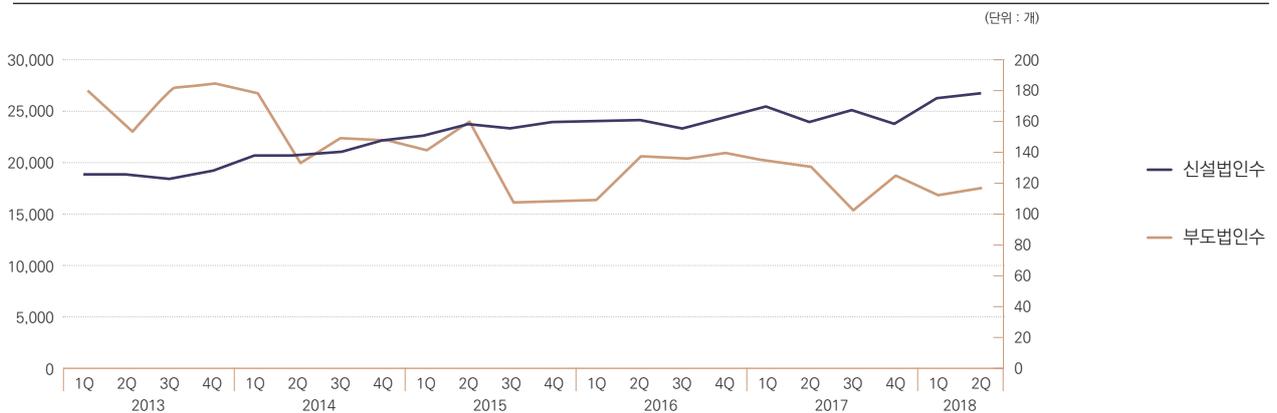
**조사 대상 및 내용** | CPI(소비자물가지수), 고용률, 국고채(3년), 회사채(3년) 금리 등을 대상으로 조사하여 오피스 임대시장, 매매시장 추세를 파악하는 데 참고자료로 활용하도록 함

**조사 기간** | 2018년 4월 1일 ~ 2018년 6월 30일

### 임대시장관련 Index



구분\시기	18. 1Q	18. 2Q	변동률
CPI	104.0	104.3(추정)	▲0.29%
고용률	59.4	61.1(추정)	▲1.7%p



구분\시기	18. 1Q	18. 2Q	변동률
신설법인 수	26,282	26,778(추정)	▲1.9%
부도법인 수	113	117(추정)	▲3.54%

# 부록 : 경제 동향

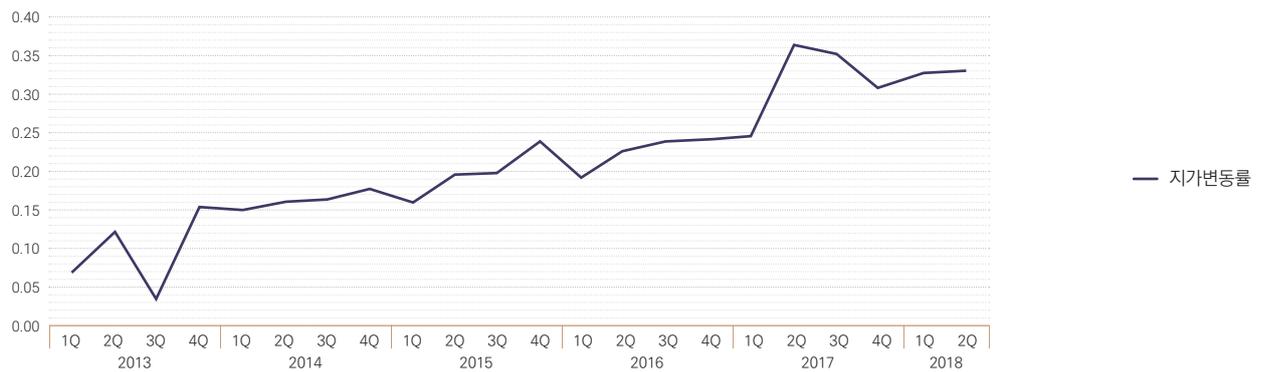
## 매매시장관련 Index

(단위 : %)



구분\시기	18. 1Q	18. 2Q	변동률
국고채(3년)	2.24	2.21	▼0.03%p
회사채(3년)	2.79	2.82	▲0.03%p

(단위 : %)



구분\시기	18. 1Q	18. 2Q	변동률
지가변동률	0.33	0.34(추정)	-

## 1. 조사 대상

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

**조사 기간** | 2017년 10월 ~ 2018년 4월

### 조사 결과 요약

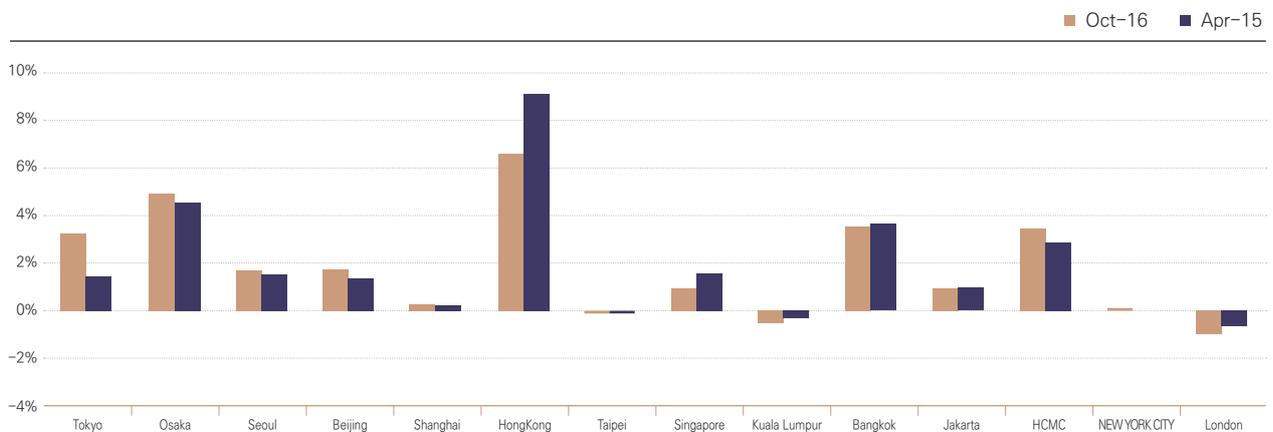
#### Summary

홍콩 오피스 빌딩 가격 상승률이 6개월 간 9.0%를 기록하면서 조사를 진행한 14개 도시 중 가장 높은 증가세를 보였음. 홍콩과 중국 본토 투자자들의 활발한 투자 덕에 고가 거래가 지속적으로 나타난 영향임. 오사카는 홍콩에 이어 두 번째로 높은 가격 상승률을 나타냈음. 도쿄에서는 대규모 신규 공급과 시장과열 우려 탓에 오피스빌딩 매매가격과 임대료가 소폭 상승하는 데 그쳤음. 싱가포르는 지난 2년 간 임대료가 역성장한 탓에 매매가에도 부정적인 영향을 미쳤으나, 대량의 신규 공급이 마무리된 2017년 하반기 변곡점을 맞았음. 주로 도심권역 프라임급 오피스빌딩에서 임대료 상승이 관측됐음. 뉴욕의 오피스빌딩 매매가 상승률은 보험권에 머물렀고, 임대료는 역성장했음. 미국 중앙은행(FED)이 연내 금리를 가파르게 올릴 것으로 예상돼 캡레이트 상승과 가격 하락에 대한 우려가 커졌기 때문임. 런던의 오피스 매매가격 상승률과 임대료 상승률은 지속적으로 뒷걸음질 치고 있음. 영국, EU 간 브렉시트 협상이 난항을 겪는 등 정치, 경제적 불확실성이 지속된 영향임. 그러나 파운드화 약세 덕분에 아시아계를 비롯한 투자자들의 관심도는 높은 것으로 확인됐음

### 도시별 변동률(2017년 10월 ~ 2018년 4월)

#### 매매가격

2018년 4월 기준, 홍콩(+9.0%)이 가장 높은 상승률을 보였고, 오사카(+4.4%)가 그 뒤를 이었음. 도쿄는 대규모 신규 공급과 시장과열 우려 속에 소폭 상승하는 데 그쳤음

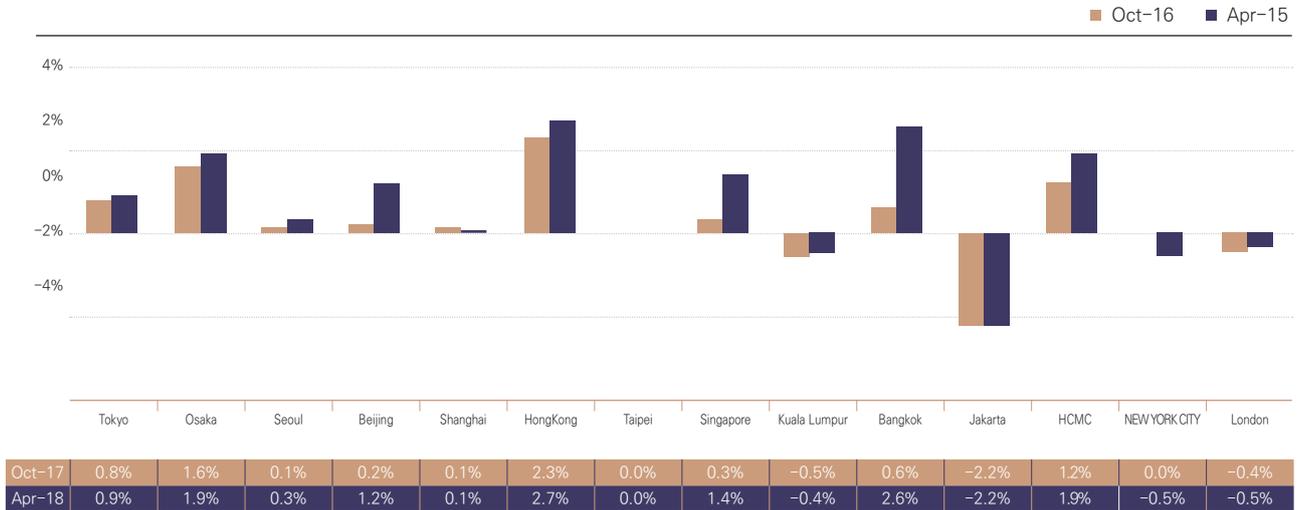


Oct-17	3.1%	4.8%	1.6%	1.6%	0.1%	6.5%	-0.1%	0.9%	-0.5%	3.5%	0.9%	3.4%	0.1%	-0.9%
Apr-18	1.3%	4.4%	1.4%	1.2%	0.1%	9.0%	-0.1%	1.5%	-0.5%	3.6%	0.9%	2.8%	0.0%	-0.6%

# 부록 : 해외 오피스시장 동향

## 임대료

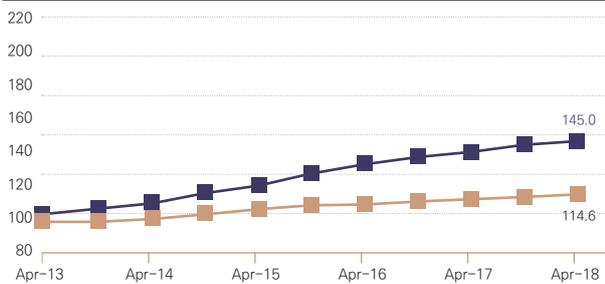
2018년 4월 기준, 홍콩(+2.7%)이 가장 높은 상승률을 보였으며, 방콕(+2.6%)이 그 뒤를 이었음.  
 뉴욕에서는 허드슨 야드를 비롯한 신규 개발 프로젝트로 대량의 신축빌딩이 공급돼 임대료 상승률이 -0.5%를 기록했음



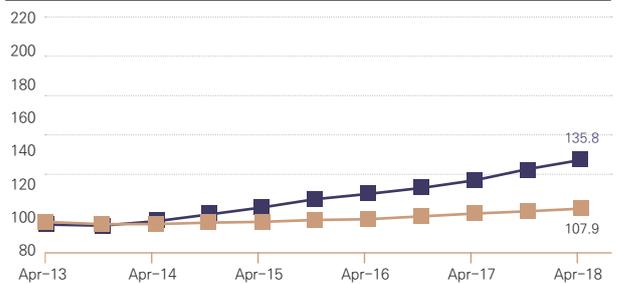
## 오피스 빌딩 가격 및 임대료 지수

■ 가격지수 ■ 임대료 지수 (2010년 10월 = 100.0)

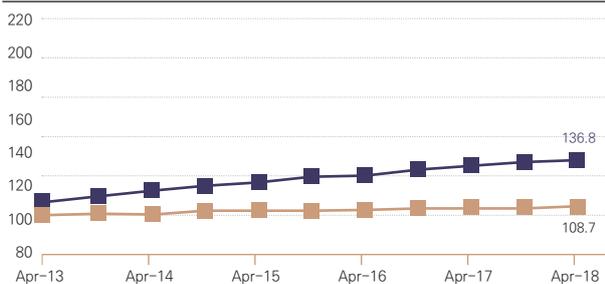
### Tokyo



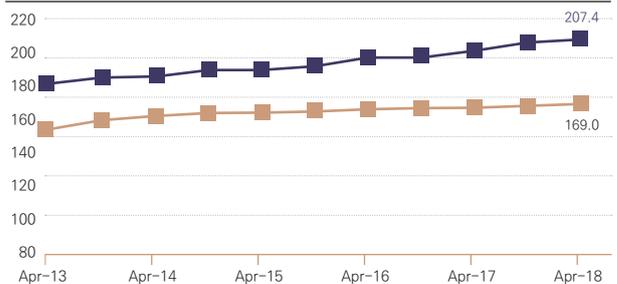
### Osaka



### Seoul



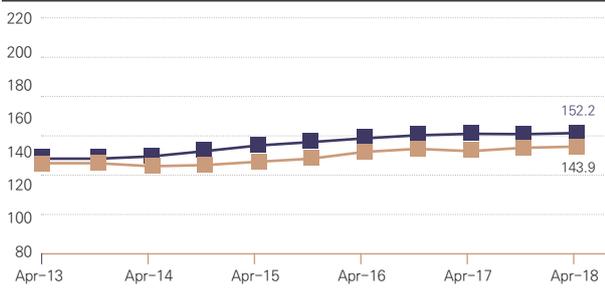
### Beijing



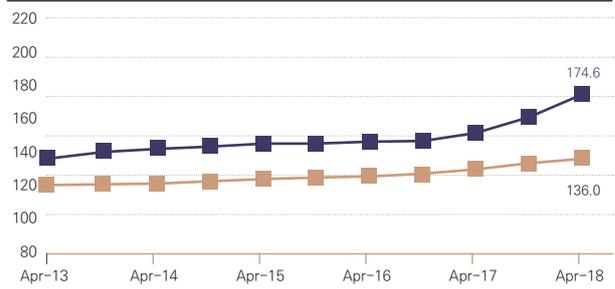
# 부록 : 해외 오피스시장 동향

■ 가격지수 ■ 임대료 지수 (2010년 10월 =100.0)

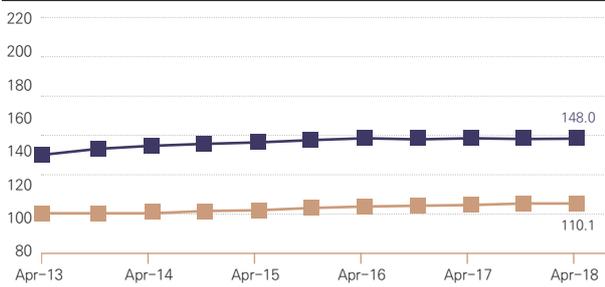
## Shanghai



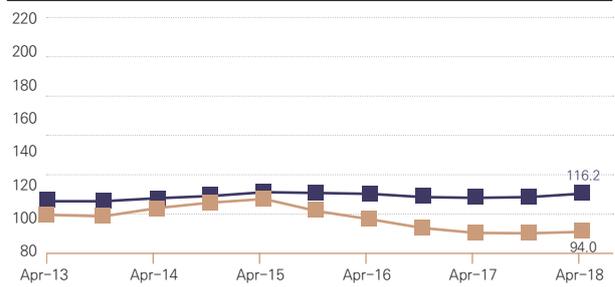
## HongKong



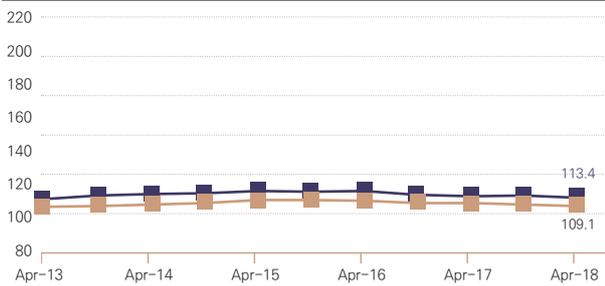
## Taipei



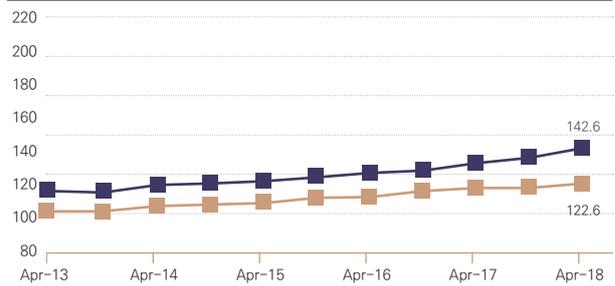
## Singapore



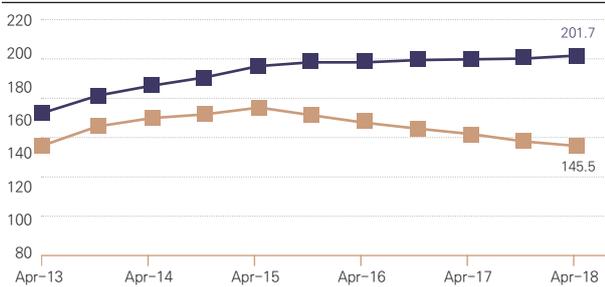
## Kuala Lumpur



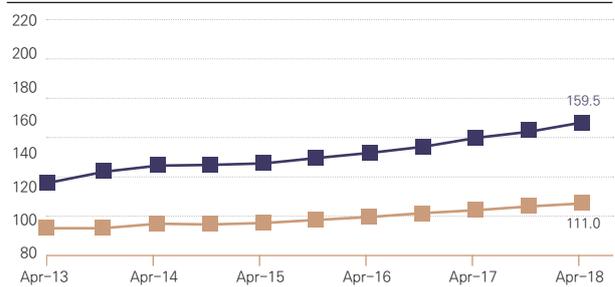
## Bangkok



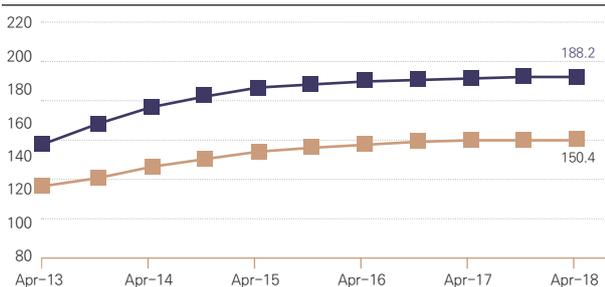
## Jakarta



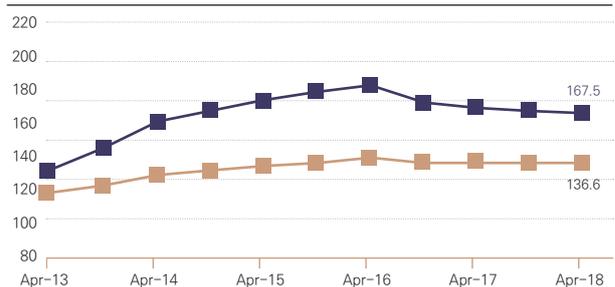
## HCMC



## NewYork City



## London



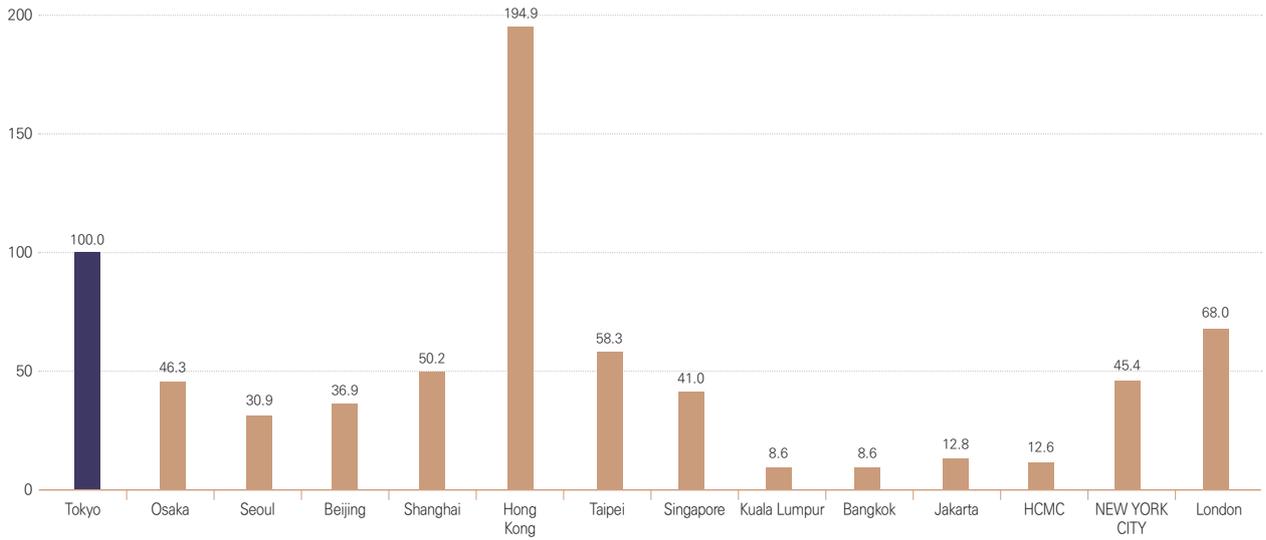
# 부록 : 해외 오피스시장 동향

## CBD 지역 내 프라임등급 빌딩 매매가 및 임대료

아래 그래프는 임대면적 기준으로 m<sup>2</sup> 당 가격 Index를 나타내고 있으며, 각 도시별 화폐 단위는 모두 일본 '엔'으로 환산됐음

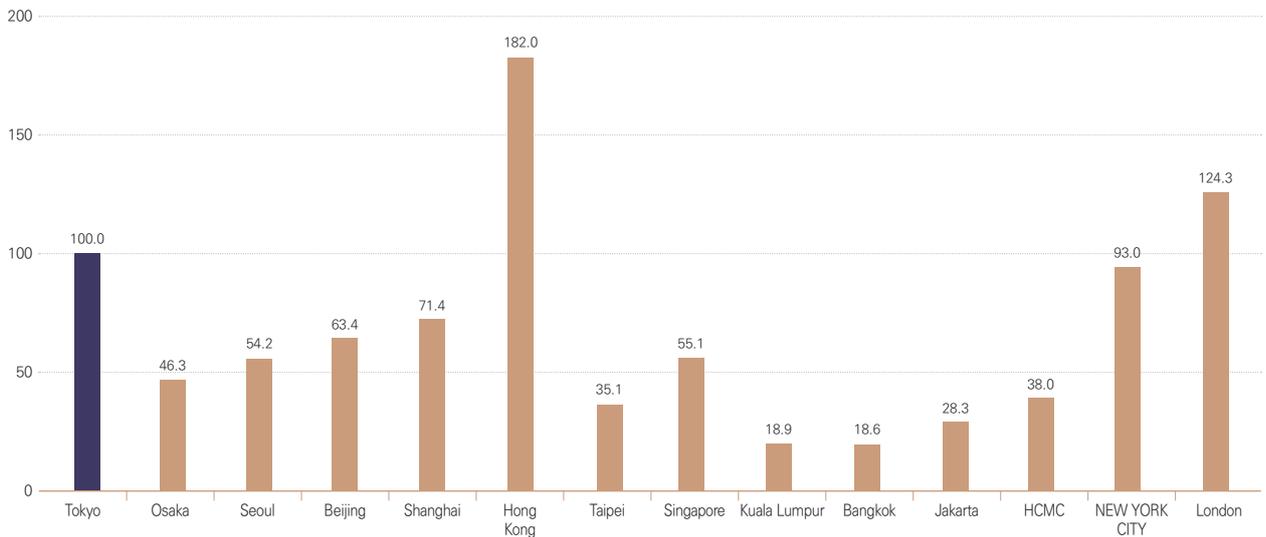
### CBD 오피스빌딩 가격 Index

(2017. 4 도쿄 마루노우치/오테마치 구역 = 100.0)



### CBD 오피스빌딩 임대료 Index

(2017. 04 도쿄 마루노우치/오테마치 구역 = 100.0)



## 1. Survey Outline

### Objectives and Subject

Investigations on lease information, vacancy status, types of lease, tenants information, and other status of 409 Buildings located in Seoul and Bundang which are over Gross Floor Area of 25,000m<sup>2</sup> or buildings over 10 stories,

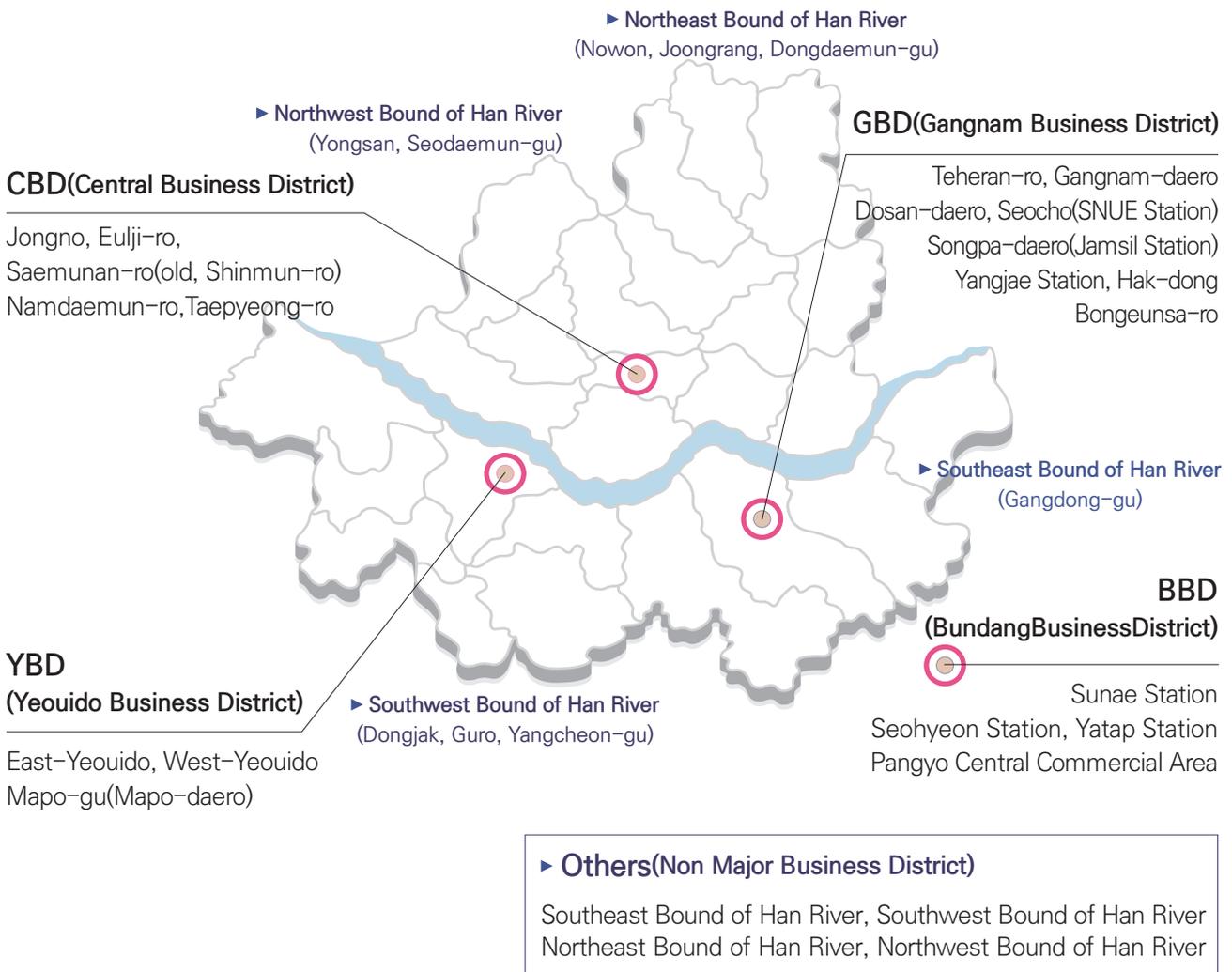
### Period of Survey

| Apr. 1. 2018 ~ Jun. 30. 2018

### District

**Seoul is mainly divided by 3 major districts and the rest are sorted as “Other Districts”.**

- CBD(Central Business District) : Jongno, Euljiro, and Central area
- GBD(Gangnam Business District) : Centered from Teheran-ro in Gangnam area
- YBD(Yeouido Business District) : Yeouido and Mapo area
- Others(Rest of 3 major districts) : Southeast bound of Han river, Southwest bound of Han river, Northeast bound of Han river, Northwest bound of Han river
- BBD(Bundang Business District) : Sunae, Seohyeon, and Yatap station are the core of Bundang.



# Office Leasing Market

## 2. Market Status by Business District(Overall)

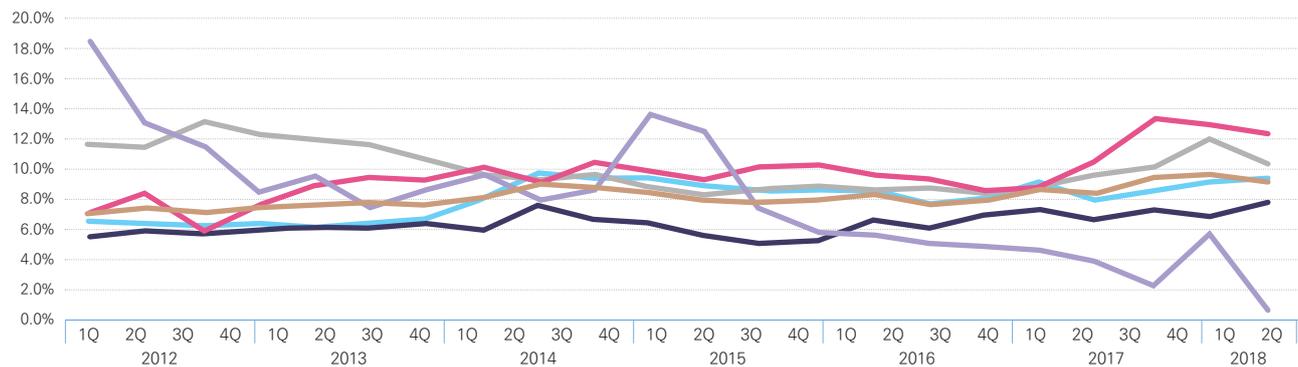
(Unit : KRW1,000/3.3㎡)

Sort	Seoul					BBD
	Avg.	CBD	GBD	YBD	Others	
Key Money Deposit	832.9 ▲0.5%	949.4 ▲0.5%	931.3 ▲0.5%	733.8 ▲0.2%	555.8 ▼0.1%	564.0 ▲0.9%
Monthly Rent	78.2 ▲0.5%	97.6 ▲0.5%	78.9 ▲0.9%	71.6 ▲0.2%	49.5 ▼0.1%	55.8 ▲1.0%
Maintenance Fee	34.7 ▲0.4%	39.8 ▲0.5%	34.4 ▲0.6%	33.9 ▲0.5%	27.4 ▲0.2%	26.1 ▲0.5%
Vacancy Rate	9.5% ▼0.1%p	9.2% ▲0.2%p	7.9% ▲0.9%p	10.3% ▼1.6%p	12.2% ▼0.8%p	0.5% ▼5.1%p

### Quarterly Vacancy Rate

— CBD — GBD — YBD — Others — BBD — Avg.

(Unit : %)

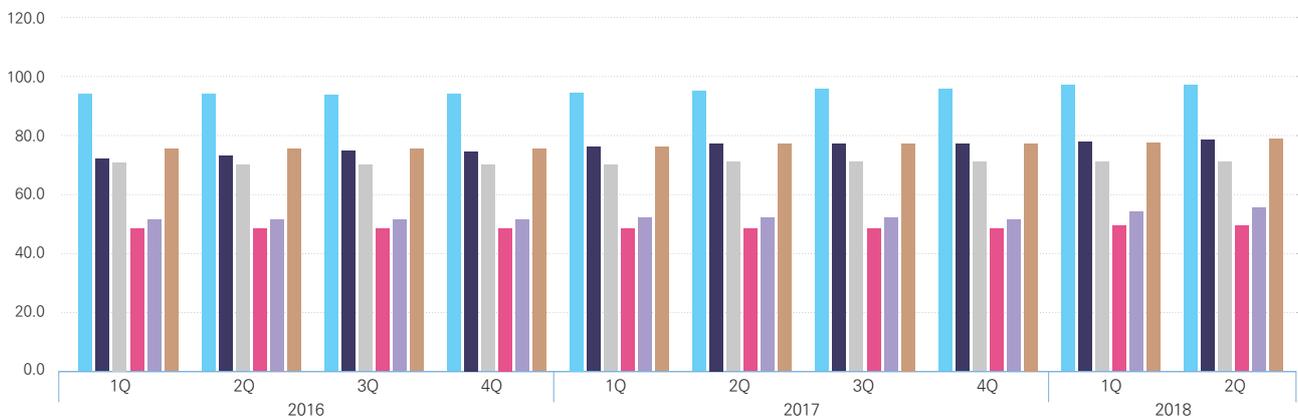


9.5% average vacancy rate of Seoul and Bundang district's office building in 2Q dropping by 0.1%p than the previous quarter. New large office buildings supplied in Daechi-dong Luceen Tower, Samsung Life Insurance Ilwon-dong building etc. but due to lively lease activity dropped vacancy rate. Especially, FKI Tower, Three IFC vacancy rate highly dropped. This analyzed affecting average vacancy rate drop.

### Quarterly Monthly Rent Status

— CBD — GBD — YBD — Others — BBD — Avg.

(Unit : KRW1,000/3.3㎡)



KRW 78,200 Seoul and Bundang district's office building average lease price in 2Q increasing by 0.5%p than the previous quarter. Although lease price froze in most sample buildings lease price increased due to newly built building supply like Daechi-dong Luceen Tower, Cheongdam Square etc. fixed with high lease price than the average. Average lease price evenly increased in whole district except for Others district of Seoul. Especially, GBD lease price increased by 0.9% leading average lease price increase.

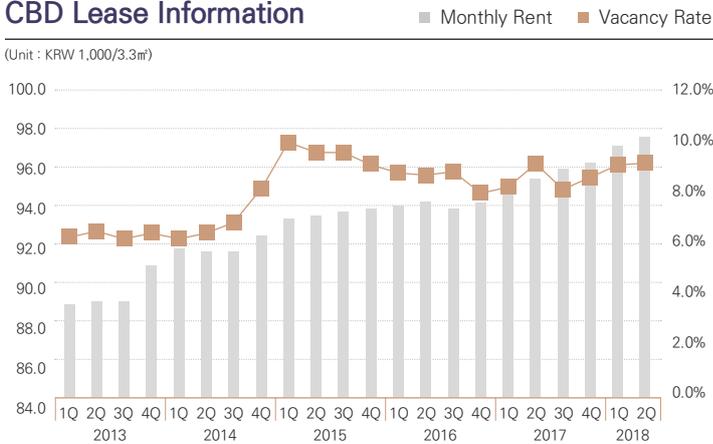
## 2. Market Status by Business District

### CBD

- Vacancy Rate** 9.2% vacancy rate in CBD increasing by 0.2%p. Although large scale vacancy decreased case found in Pine Avenue and Seosomun building etc., vacancy rate rose with large scale vacancy occurring in some building. Vacancy rate in CBD is showing continuous increasing trend after 3Q, 2017.
- Monthly Rent** KRW 97,600 average monthly rent per 3.3m<sup>2</sup> in CBD increasing by 0.5% than the previous quarter. Lease price froze in most sample buildings but average lease price rose by lease price increasing case in some buildings like T Tower. CBD average monthly rent continuously show increasing trend since 3Q, 2016.

### CBD Lease Information

(Unit : KRW 1,000/3.3m<sup>2</sup>)



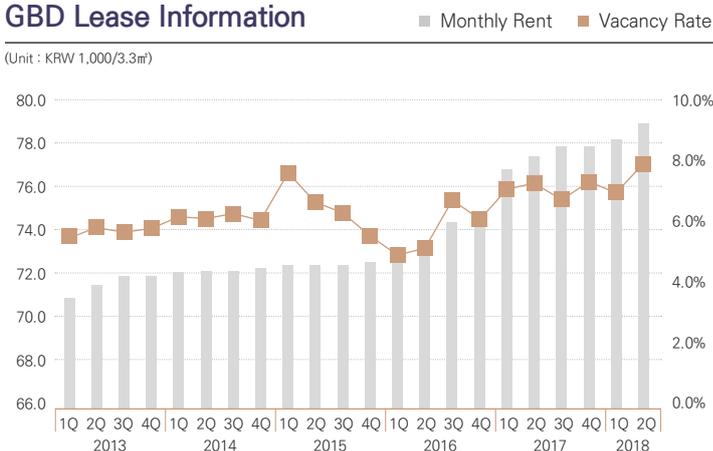
Vacancy Rate	Key Money Deposit
9.2% ▲0.2%p	949.4 ▲0.5%
Monthly Rent	Maintenance Fee
97.6 ▲0.5%	39.8 ▲0.5%

### GBD

- Vacancy Rate** 7.9% GBD vacancy rate increased by 0.9%p than the previous quarter. Vacancy increase was predicted with large office building like Daechi-dong Luceen Tower, Samsung Life Insurance Ilwon-dong building etc. but vacancy rate rather became low due to active lease. This is due to large scale vacancy rate case drop confirmed in some buildings like Samsung Life Insurance Seocho Tower, Songpa Nonghyup Total facility etc..
- Monthly Rent** KRW 78,900 per 3.3m<sup>2</sup> GBD average monthly rent increasing 0.9% than the previous quarter. This is judged to be the influence of newly built building (Daechi-dong Luceen Tower, Cheongdam Square) supply, high lease price fixed than the district's average.

### GBD Lease Information

(Unit : KRW 1,000/3.3m<sup>2</sup>)



Vacancy Rate	Key Money Deposit
7.9% ▲0.9%p	931.3 ▲0.5%
Monthly Rent	Maintenance Fee
78.9 ▲0.9%	34.4 ▲0.6%

# Office Leasing Market

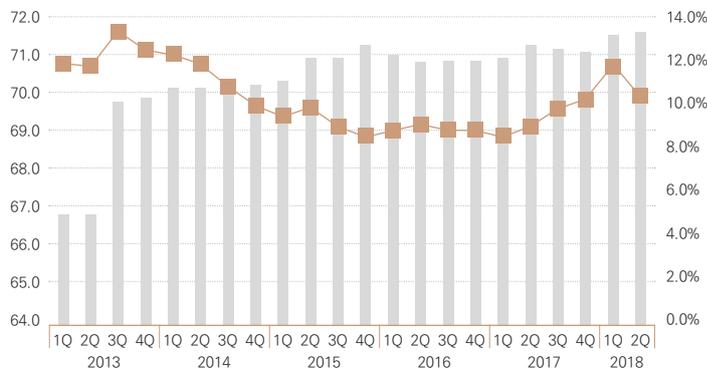
## 2. Market Status by Business District

### YBD

- Vacancy Rate** 10.3% YBD vacancy rate dropping 1.6%p than the previous quarter with large scale vacancy drop in some buildings (FKI Tower, Three IFC). YBD vacancy close to 12% in the previous quarter dropped to early 10% range again. Vacancy rate increase trend continuing since last 1Q dampened down.
- Monthly Rent** Average YBD monthly rent KRW 71,600 per 3.3m<sup>2</sup> increasing 0.2%. Although most sample buildings froze lease price, average lease price slightly increased due to some buildings slightly increasing monthly rent.

### YBD Lease Information

(Unit : KRW 1,000/3.3m<sup>2</sup>)



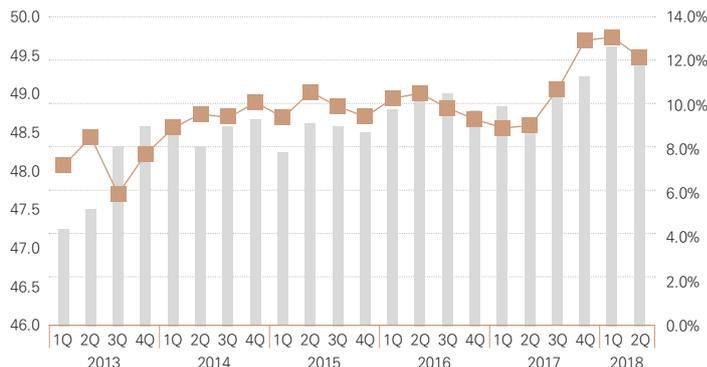
Vacancy Rate	Key Money Deposit
10.3%	733.8
▼1.6%p	▲0.2%
Monthly Rent	Maintenance Fee
71.6	33.9
▲0.2%	▲0.5%

### Others

- Vacancy Rate** 12.2% vacancy rate in Others of Seoul dropped by 0.8%p than the previous quarter. This is due to large vacancy drop case in Gangbyeon Techno Mart Prime Center etc.. Vacancy rate in Others of Seoul skyrocketed up to 13% in the previous quarter dropped to 12% range
- Monthly Rent** KRW 49,500 per 3.3m<sup>2</sup> average monthly rent in Others district of Seoul dropping 0.1% standard that the previous quarter. Average monthly rent became low with controlling lowering lease price in some buildings located in Sangam-dong Mapo-gu.

### Others Lease Information

(Unit : KRW 1,000/3.3m<sup>2</sup>)



Vacancy Rate	Key Money Deposit
12.2%	555.8
▼0.8%p	▼0.1%
Monthly Rent	Maintenance Fee
49.5	27.4
▼0.1%	▲0.2%

## 2. Market Status by Business District

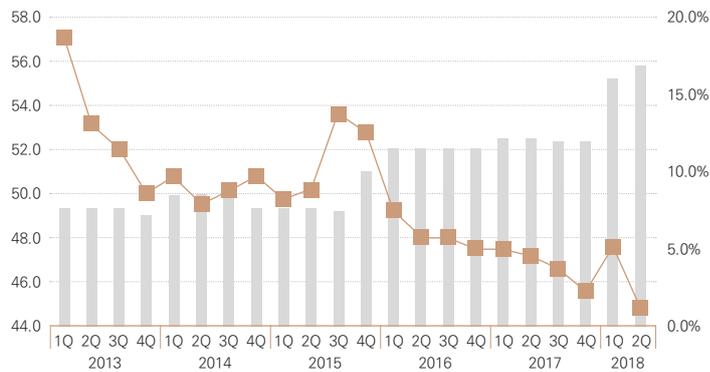
### BBD

- Vacancy Rate** 0.5% BBD vacancy rate dropping 5.1%p than the previous quarter. BBD vacancy rate highly rose with to Pangyo Alphadom City 6-3 block, 6-4 block supply within Pangyo central commercial area. However, vacancy rate highly dropped with vacancy settlement within the same building. BBD vacancy rate dropped to the lowest standard with vacancy drop case continuously confirmed in some buildings like Pangyo Miraeasset Venture Tower etc..
- Monthly Rent** KRW 55,800 monthly rent in BBD increasing 1.0% than the previous quarter. Although lease price froze in most sample buildings, BBD monthly rent rose with rising tendency control case found in some buildings (Alpharium Tower 1building). Continuous BBD lease price increase since 2014.

### BBD Lease Information

■ Monthly Rent ■ Vacancy Rate

(Unit : KRW 1,000/3.3㎡)



Vacancy Rate	Key Money Deposit
0.5%	564.0
▼5.1%p	▲0.9%
Monthly Rent	Maintenance Fee
55.8	26.1
▲1.0%	▲0.5%

# Office Leasing Market

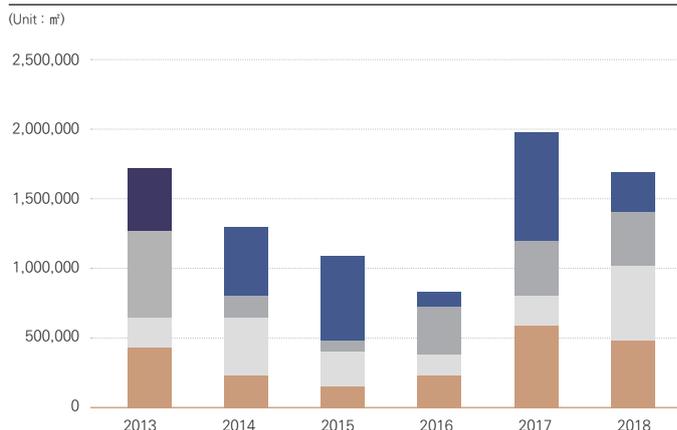
## 3. Office Leasing Market Features

### New Supply Office

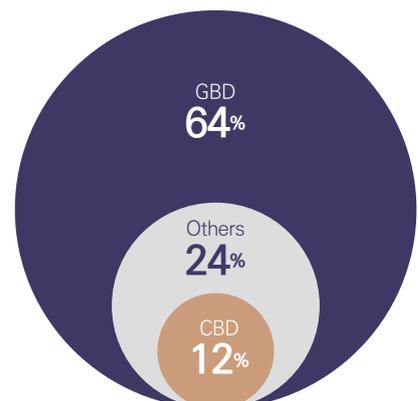
District	Name of Building	Location	Scale	GFA(m <sup>2</sup> )	Completion Date
CBD	AK Tower	Toegye-ro, Jung-gu (Hoehyeon-dong 1-ga)	B8/28F	17,440	2018. 4
	Namdaemun Complex Facility	Sejong-daero 12-gil, Jung-gu (Namdaemun-ro 4-ga)	B6/20F	15,446	2018. 5
	Seven Tree Building	Toegye-ro 73-gil, Jung-gu (Heungin-dong)	B2/11F	4,591	2018. 5
GBD	Shinyongho Cosmetic Surgery Tower	Dosan-daero, Gangnam-gu (Sinsa-dong)	B5/20F	12,799	2018. 4
	R Tower	Hyoryeong-ro 53-gil, Seocho-gu (Seocho-dong)	B3/15F	6,637	2018. 4
	Noksibcho Coolssha Office Building	Songpa-daero, Songpa-gu (Songpa-dong)	B2/9F	5,006	2018. 5
	Cheongdam Square (Samsung Life Insurance Cheongdam Office Building)	Dosan-daero, Gangnam-gu (Cheongdam-dong)	B8/16F	42,456	2018. 5
	Sun Trans Office Building	Bongeunsa-ro, Gangnam-gu (Samsung-dong)	B5/11F	5,085	2018. 6
	Daechi-dong Luceen Tower	Teheran-ro 84-gil Gangnam-gu (Daechi-dong)	B6/20F	45,676	2018. 6
	Samsung Life Insurance Ilwon-dong Building	Ilwon-ro Gangnam-gu (Ilwon-dong)	B7/9F	76,247	2018. 6
Others	Woosung SB Tower 2	Gonghang-daero, Gangseo-gu (Magok-dong)	B4/12F	19,974	2018. 4
	Magok Botanic Park Tower 2	Gonghang-daero, Gangseo-gu (Magok-dong)	B5/13F	20,648	2018. 5
	Heesung Group Magok Integrated R&D Center	Magokjungang 8-ro, Gangseo-gu (Magok-dong)	B5/7F	26,535	2018. 5
	Cast 1 Magok Office Building	Magokjungang 8-ro 1-gil, Gangseo-gu (Magok-dong)	B2/7F	7,116	2018. 5
<b>Sum</b>	<b>14 PJT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>305,656</b>	<b>-</b>

- New Supply Scale** Total 14 new supply office buildings , 305,656m<sup>2</sup> supply area sum in 2Q, 2018. (13cases, 532,529m<sup>2</sup>) 1case increase of supply number but drop in 42.6% supply area than the previous quarter. Prime level office supplied in large scale while is due to small-medium building supply influence. New office supply quantity turned to dropping trend after reaching the peak in 4Q, 2017. However, considering 109,651m<sup>2</sup> average supply size in a quarter after 2013, still exceeds average yearly standard.
- Supply Area by District** According to specific districts, GBD led new supply with 7 office buildings supply occupying 64% of the total area, followed by Others, 24%, 4 office buildings supply. 3 office buildings supplied in CBD. No new supply in YBD and BBD in this quarter.
- Supply Market Analysis** 1%p increased vacancy rate in GBD got affected by newly supplied office buildings which increased twice than the previous quarter. High level monthly rent has been allotted on them, so the monthly rent increased 0.9%. On the other hand, active leasing activity has occurred in YBD and BBD carried the reduction of the avg. of Seoul and Bundang Vacancy rate.

### Quarterly Supply Amount Analysis



### Supply Ratio by District



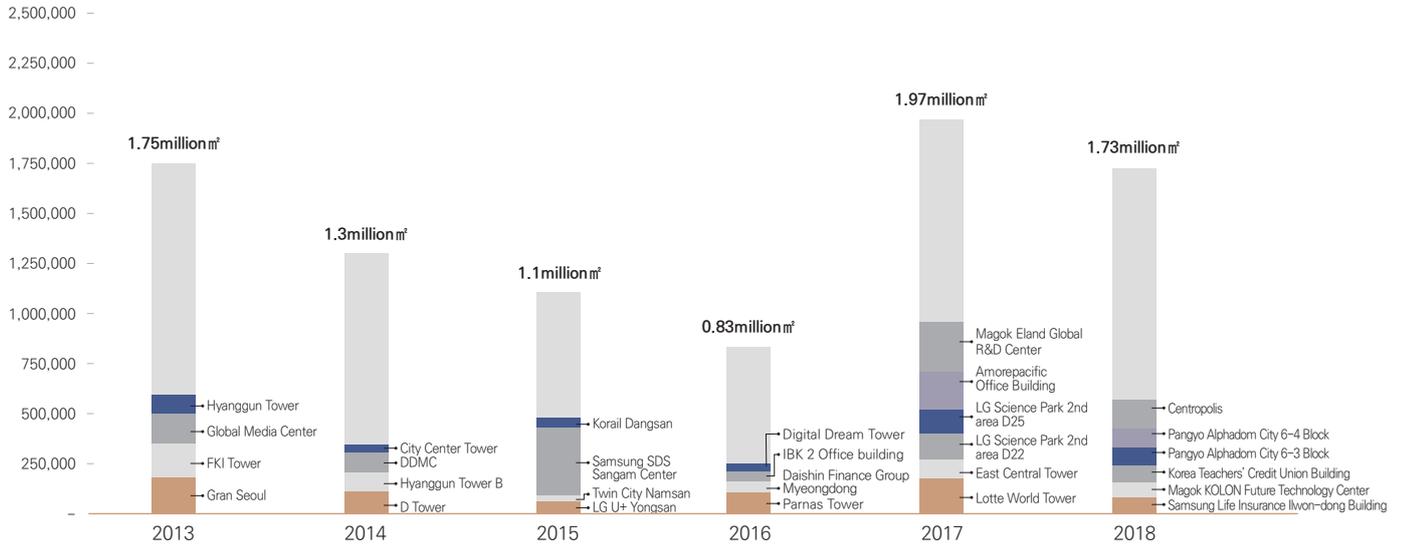
## 2Q of 2018 Scheduled Major Supply

District	Name of Building	Location	Scale	GFA(m <sup>2</sup> )	Note
CBD	Centropolis	Gongpyeong-dong Jongno-gu	B8/26F	141,475	2 buildings, B8/26F
GBD	Herium Summit Tower Munjeong	Munjeong-dong Songpa-gu	B5/13F	18,774	Munjeong 3-5BL
	Seolleung Station 889 Building	Daechi-dong Gangnam-gu	B6/20F	23,239	Located on the southern roadside from Seolleung Station crossroads
	Cykan Holdings Office Building	Nonhyeon-dong Gangnagu	B6/18F	12,031	New office building of Cykan Holdings
	Gangnam N Tower	Yeoksam-dong Gangnam-gu	B7/24F	51,120	Located on the near of Teheran-ro of kukkiwon entrance crossroads
YBD	Mapo Post Office Reconstruction	Dohwa-dong Mapo-gu	B6/16F	21,088	Located on the roadside of Mapo-daero near Gongdeok Five-way intersection
	Korea Liberation Association Building (Reconstruction)	Yeouido-dong Yeongdeungpo-gu	B4/9F	18,432	In front of KBS near the National Assembly
Others	Centenia Building	Magok-dong Gangseo-gu	B4/13F	24,996	Office for sale
	Enormous Magok	Magok-dong Gangseo-gu	B5/10F	26,794	Office for sale
	Yeollin M Tower	Magok-dong Gangseo-gu	B6/13F	32,725	Office for sale

# Office Leasing Market

## Yearly Office Supply

(Unit : 10,000m<sup>2</sup>)



- Prospects for higher supply amount** 572,054m<sup>2</sup> new supply quantity expected in 3Q, 2018. New office supply area expected to increase by 87% than 2Q. Munjeong district Herium Summit Tower and Yeoksam-dong 707-3 business facility carried forward from 2Q, Centropolis (Gongpyeong district, 1,2,4 district City Environment organize area), Cykan holdings Office Building, Gangnam N Tower, Yeolin M Tower, Inamass Magok etc. expected to be constructed.
- Supply amount of CBD expected to be expanded** CBD supply quantity is expected to increase explosively. 3 cases of (Namdaemun complex facility, AK Tower, Seven tree building) office constructed in CBD. 140,000m<sup>2</sup> size prime level office building planned in 3Q. Stopped at 37,477m<sup>2</sup> in this quarter is expected to 277% sharply rise the next quarter that will have no small impact on CBD lease market.
- Supply amount of mid-small office buildings in GBD expected to be expanded** Small medium building supply will be extended located in GBD. 12 buildings of small-medium building supply is planned in 3Q followed by 4 small-medium buildings supplied in 3Q. 8,315m<sup>2</sup> small-medium building average yearly area supply. Found to have various supply purpose such as Lease profitable, Office building type etc..

## 3. Office Leasing Market Features

### Major Leasing Activities

District	Name of Building	Location	Tenant	GFA (㎡)	Date
CBD	Jongno Tower	Jong-ro, Jongno-gu (Gongpyeong-dong)	WeWork	13,600	2018. 5
	Jeongdong Building	Jeongdong-gil, Jung-gu (Jeong-dong)	KIM&CHANG	11,200	2018. 4
	LG Gwanghwamun Building	Saemunan-ro, Jongno-gu (Shinmun-ro 2-ga)	Pantos	9,500	2018. 4
	Signature Tower	Cheonggyecheon-ro, Jung-gu (Supyo-dong)	FASTFIVE	8,400	2018. 4
	Pine Avenue A	Eulji-ro, Jung-gu (Eulji-ro 2-ga)	CJ Health Care	8,300	2018. 4
GBD	Medison Building	Teheran-ro 108-gil, Gangnam-gu (Daechi-dong)	Yanolja	12,400	2018. 5
	Platinum Tower	Secho-daero, Seocho-gu (Secho-dong)	FASTFIVE	11,700	2018. 5
	Majesta City Tower 1 (A)	Secho-daero 38-gil, Seocho-gu (Secho-dong)	PUBG	4,300	2018. 4
	Kyobo life insurance Kyobo Tower	Gangnam-daero, Seocho-gu (Secho-dong)	OTS	2,800	2018. 5
	Songam Building	Eonju-ro, Gangnam-gu (Nonhyeon-dong)	FUSIONDATA	1,700	2018. 4
YBD	FKI Tower	Yeoui-daero, Yeongdeungpo-gu (Yeouido-dong)	KB Kookmin Bank	16,600	2018. 6
	Yeouido Finance Tower	Gukjegeumyung-ro 2-gil, Yeongdeungpo-gu (Yeouido-dong)	BRIDGETEC	3,400	2018. 4
	Cityplaza Building	Gukjegeumyung-ro 2-gil, Yeongdeungpo-gu (Yeouido-dong)	TIMEFOLIO	1,300	2018. 5
	Three IFC	Gukjegeumyung-ro, Yeongdeungpo-gu (Yeouido-dong)	KCLAVIS	1,200	2018. 5
	The Police Mutual Aid Association Jaram Building	Mapo-daero, Mapo-gu (Dohwa-dong)	Kiwoom Securities	1,100	2018. 4
Others	Korea Specialty Contractor Financial Cooperative Building	Boramae-ro 5-gil, Dongjak-gu (Sindaebang-dong)	Boramae Medical Center	3,000	2018. 4
	Young City	Mullae-ro 28-gil, Yeongdeungpo-gu (Mullae-dong 3-ga)	Az Financial service	2,000	2018. 5
	K. Square	Yanghwa-ro, Mapo-gu (Donggyo-dong)	Gwacheon 12 redevelopment and maintenance association	1,500	2018. 4
	SeAH Tower	Yanghwa-ro, Mapo-gu (Seogyo-dong)	Rinnai	1,000	2018. 5
BBD	Pangyo Alphadom city 6-4 block	Pangyoyeok-ro 146beon-gil, Bundang-gu (Baekhyeon-dong)	SNOW	7,100	2018. 5
			Naver(LINE BIZ+)	5,500	2018. 5
			NAVER(LINE Financial+)	3,800	2018. 5
	Pangyo Hyundai Departmen Office Building	Pangyoyeok-ro 146beon-gil, Bundang-gu (Baekhyeon-dong/Baekhyeon-dong)	Coin Plug	1,000	2018. 4

# Office Leasing Market

## Major Features of Leasing Activities

Features	Contents	Note
Continuously reducing large scale vacancy by share office	Large scale vacancy drop case is being confirmed every quarter through shared office attraction. Wework, opened Kwanghwamun branch in the K-Twin Tower, making new lease contract with Jongno Tower in 1Q. Fast five increasing its stores up to 13 only in Seoul is continuing expansion by making large scale lease contract with Signature Tower and Platinum Tower. Sharing office businesses rise as big player in the lease market continuously growing up. This is due to adding energy to the lease market with continuous roll-out engaging in shared office market expansion. Joining new launching brand besides Wework, Fastfive, contributing to market's quantity. Shared office business is expected to lead vacancy settlement of office building in major district.	<ul style="list-style-type: none"> <li>· WeWork : Jongno Tower(13,600㎡)</li> <li>· FASTFIVE : Signature Tower(8,400㎡) Platinum Tower(11,700㎡)</li> </ul>

## 4. Office Leasing Market Outlook(2018 2Q)

Sort	Contents	Change
Monthly Rent	Average lease price of Seoul and Bundang district's office building increased by 0.5% in 2Q, 2018. Most buildings froze lease price in this quarter after many buildings increased lease price previous quarter, beginning of the year. However, this is found to show increasing trend due to newly built building influence with high monthly rent compared to district's average monthly rent like Daechi-dong Luceen Tower, Samsung Life Insurance Ilwon-dong building etc.. These building supplied in GBD, average monthly rent increased by 0.9%. Relevant district's lease price is expected to increase although by small in 3Q since prime level building in CBD (Centropolis) and GBD (Gangnam N Tower) is planned to be supplied. YBD, Others area of Seoul, BBD without no steady lease increase factor is expected remain stay steady tone.	CBD, GBD ↑ YBD, Others, BBD →
Vacancy Rate	Average vacancy rate in Seoul and Bundang district dropped by 0.1%. Although Daeichi-dong Luceen Tower, Samsung Life Insurance Ilwon-dong buildings etc..., large office building supplied, vacancy rate rather dropped due to active lease activity. Especially, vacancy rate in BBD recorded the lowest standard highly dropping with large scale vacancy settlement in Pangyo Alphadom city 6-3 block, 6-4 block supplied in BBD last quarter. Shared office like Wework, Fastfive etc. is stimulating lease market by making lease contract with large building located in major business district. This is a factor of no big roll in lease market despite large scale new supply and large scale conglomerate affiliates breakaway. However, since approximately 140,000㎡ size Centropolis in CBD, approximately 50,000㎡ size Gangnam N Tower is expected to be supplied in GBD, vacancy rate is expected to increase although by small. Vacancy rate is expected to turn to increasing trend again in YBD which was highly lowered due to active lease activity with Mapo post office reconstruction and Korea Liberal Association Building (reconstruction) planned.	CBD ↑↑ GBD, YBD ↑ Others, BBD →
New Supply	572,054㎡ new supply quantity planned in 3Q, 2018. New office supply area is expected to increase by 87% in 2Q including approximately 234,211㎡ carried forward quantity. Centropolis (Gongpyeong 1,2,4 district Earth City environment organize district), Gangnam N Tower, Cykanholdings business facility, Yeolin M Tower, Inamass Magok etc. is expected to be supplied in 3Q. CBD supply quantity is expected to grow explosively. This is because 140,000㎡ prime level office building is planned to be supplied in CBD where it renewed 3cases (Namdaemun Complex facility, AK Tower, Seventree building) office supplied in CBD. CBD supply quantity is planned to take up 25% of the total. GBD is expected to lead 26% of the total quantity, Gangnam N Tower is planned to be supplied. Mostly small-medium building in GBD. 13 supply number (23cases) is mostly supplied expected to exceed 50%.	CBD, GBD ↑↑ YBD, Others ↑ BBD →

## 1. Survey Outline

### Objectives and Subject

Among office buildings with GFA 3,300㎡ or larger that are located in the Seoul and Bundang, survey was conducted on office buildings that changed hands in 2018 2Q (on a basis of official registration of transfer of ownership) to analyze transaction case, purpose of purchase, sales price, sales price per square meter, type of buyer, and others.

Period of Survey | Apr. 1. 2018 ~ Jun. 30. 2018

### Major Transaction Cases

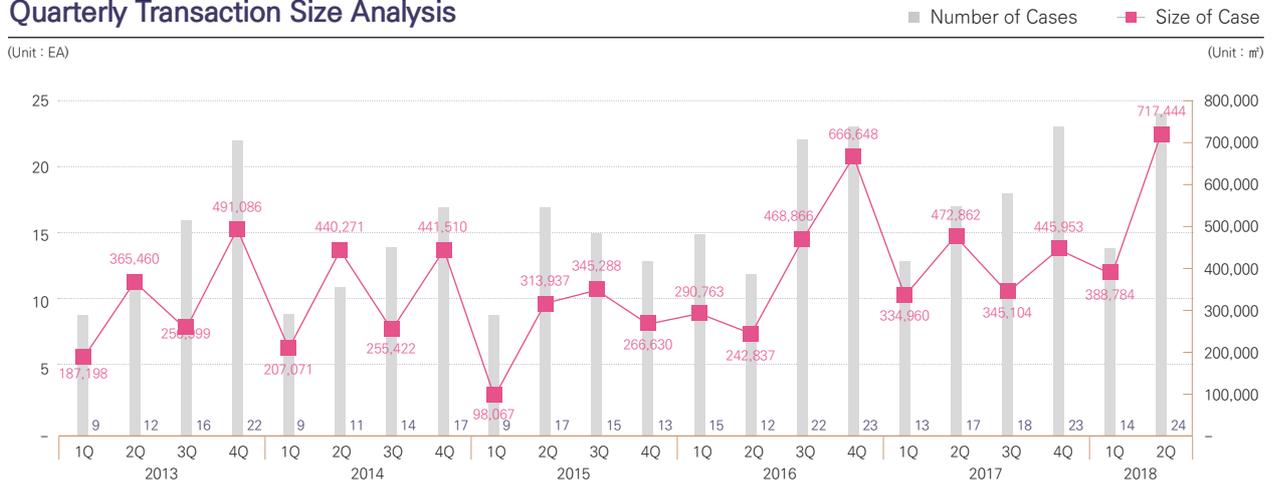
District	Name of Building	Location	Deal Area(㎡)	Seller	Buyer
CBD	DSME Building	Namdaemun-ro, Jung-gu(Da-dong)	24,854	Capstone Asset Management Co., Ltd	DGB Asset Management
	Kumho Asiana Main Tower	Saemunan-ro, Jongno-gu (Shinmun-ro 1-ga)	60,197 (shares)	Kumho Asiana Main Tower Inc.	Deutsche Asset Management
	Samsung Life Insurance ACE Tower	Tongil-ro, Jung-gu (Sunhwa-dong)	43,450	Samsung Life Insurance	LB Asset Management
	City Center Tower	Supyo-ro, Jung-gu (Jeo-dong 2-ga)	36,581 (shares)	IGIS Asset Management	Hana Alternative Asset Management
GBD	Yeoksam Heights Building	Teheran-ro, Gangnam-gu (Yeoksam-dong)	10,599 (shares)	KBM corporation	Intrus Investment & Management
	APEX Tower	Seolleung-ro, Gangnam-gu (Yeoksam-dong)	6,533	3 private investors	Iruma TF
	Samsung Medison Building	Teheran-ro 108-gil, Gangnam-gu (Daechi-dong)	26,526	Samsung Medison	Mdm Plus
	Yakjin Building	Wiryeseong-daero, Songpa-gu (Bangi-dong)	9,071	Yakjin Trading Corporation	Pinestreet Asset
	Yohyeon Building	Seolleung-ro, Gangnam-gu (Nonhyeon-dong)	4,581	Private investor	Treenod
	JW Tower	Nambusunhwan-ro, Seocho-gu (Seocho-dong)	29,785	Hana AIM	Koramco Asset Management
	Platinum Tower	Seocho-daero, Seocho-gu(Seocho-dong)	33,699 (Shares)	Marae Asset Global Investments	Mirae Asset Global Investments
	Little Star Building	Teheran-ro 26-gil, Gangnam-gu (Yeoksam,-dong)	7,677	JR AMC	JEIL PHARMA HOLDINGS INC.
	Samsung Life Insurance Daechi 2 Building	Teheran-ro, Gangnam-gu (Daechi-dong)	26,389	Samsung Life Insurance	HANHWA ASSET MANAGEMENT
	YBD	Hyundai Capital Yeouido 1 Building	Uisadang-daero, Yeongdeungpo-gu (Yeouido-dong)	37,207	Hyundai Life Insurance
SK Securities		Gukjegeumyung-ro 8-gil, Yeongdeungpo-gu (Yeouido-dong)	47,362	KTB ASSET MANAGEMENT	KB ASSET MANAGEMENT
Others	Turbo Building	Gangseo-ro, Gangseo-gu (Hwagok-dong)	8,559	Private Investor	FORUS CORPORATION
	Yangpyeong-dong Office Building	Yangpyeong-ro, Yeongdeungpo-gu (Yangpyeong-dong 4-ga)	3,773	Chungoong Silve Life	TS Trillion
	Gangdong Building	Cheonho-daero, Gangdong-gu (Cheonho-dong)	14,237	Private Investor	Sunmin International
BBD	Alphadom City 6-3 bl	Pangyoyeok-ro, Bundang-gu (Baekhyeon-dong)	87,865	Hana Alternative Asset Management	Mirae Asset Global Investments
	Alphadom City 6-4 bl	Bundangnaegok-ro, Bundang-gu (Baekhyeon-dong)	99,596	Korea Land & Housing Corporation	Shinhan REITs Management
	Seoyoung Building	Hwangsaeul-ro 258beon-gil, Bundang-gu (Sunae-dong)	15,916	IGIS Asset Management	J. S. Investment Partners Corp.
	Central Tower	36, Hwangsaeul-ro 312beon-gil, Bundang-gu (Seohyeon-dong)	23,824	Richmond Asset Management	KT&G

# Office Transaction Market

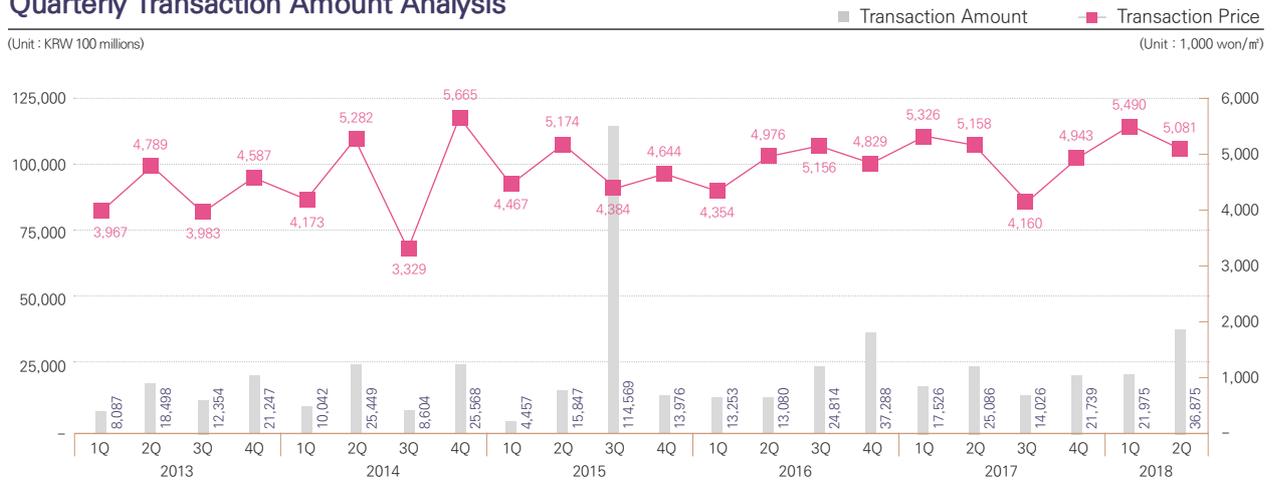
## 2. Transaction Cases Analysis(2018 1Q)

### Transaction Cases Analysis

#### Quarterly Transaction Size Analysis



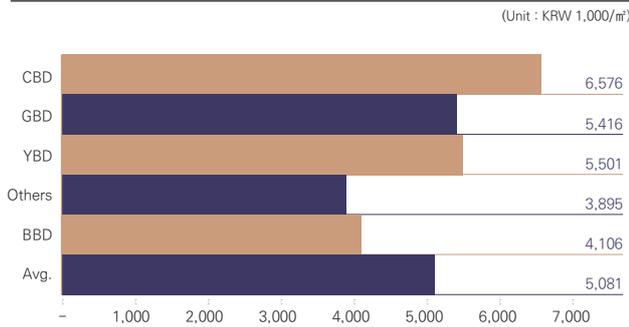
#### Quarterly Transaction Amount Analysis



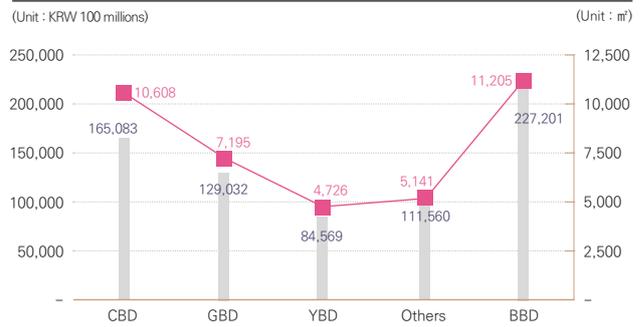
► **Transaction Scale** Total 24 cases of transaction number, 717,444m² transaction area, KRW 3trillion 887.5 billion transaction price in 2Q, 2018. 24cases of transaction number increased 71.4% than the previous quarter (14cases). This number is highly exceeded figure of 17 cases, the highest number in 2015 and 2017. Transaction price also exceeded KRW 3 trillion for the first time with KRW 3 trillion 887.5 billion transaction including 12 cases over transaction price of KRW 100billion. Accumulated transaction price (6trillion 85 billion)of first half year also highly exceeded the existing highest record of 2017, KRW 4trillion 261.2 billion in a year since both last year's 1Q and 2Q broke the existing highest record.

► **Avg. Transaction Price** Average sales price, KRW 5,081,000 per m² dropped 7.4% than the previous quarter (KRW 5,490,000). Continuous sales price increase with exceeding the highest price per m² occurrences according to specific district, East Yeouido and West Yeouido etc. but slightly dropped compared to 1Q, mainly transacted in 3 major districts including building located outside three major business districts and other area of Seoul (Gangseo, Gangdong) case starting from BBD (4cases), comparatively low sales price. Yet, in case of BBD with 2 Prime level office building transaction within Pangyo central commerce district, not only building located in Bundang district but also existing Bundang district's building sales price increasing trend is remarkable.

## Transaction Cases by District



## Avg. Transaction Price by District



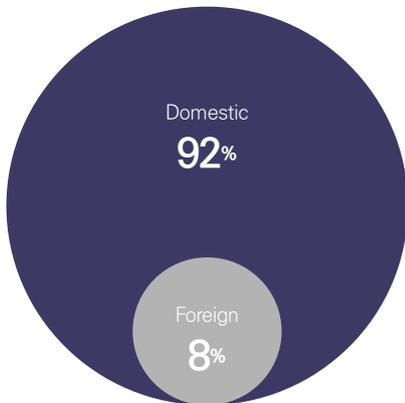
### Transaction Analysis by District

According to district's transaction number, GBD had the highest with 9 cases. 4 cases in each CBD and BBD, 5 cases in Others of Seoul followed by 2 cases in YBD. Transaction confirmed in all districts in 6 quarters since 4Q, 2016. GBD transaction number recovery (3→9cases) than the previous quarter is noticeable. In case of BBD 4 transaction cases, 8 cases including 4 cases in 1Q, exceeded 6 cases highest figure in the same district's yearly transaction number.

### Transaction Price Level by District

According to transaction price CBD, highest with over KRW 100 billion mainly medium large building located in railway station sphere. Found to be in order of YBD, GBD, BBD, Others of Seoul. Specific district, East Yeoui-do (SK Securities building) West Yeoui-do (Hyundai Capital 1 building). YBD average sales price per m² with exceeding highest price case skyrocketed up to GBD standard in short period.

## Buyer Transaction Size Analysis

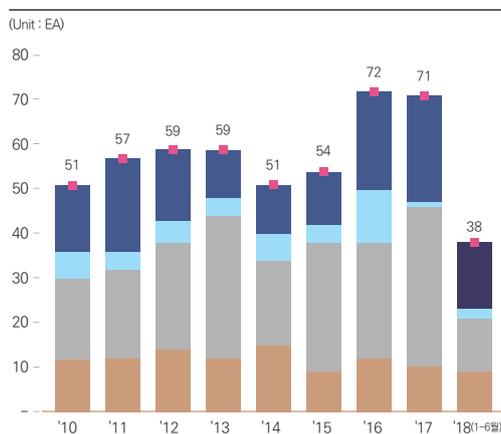


### Buying Capital Analysis

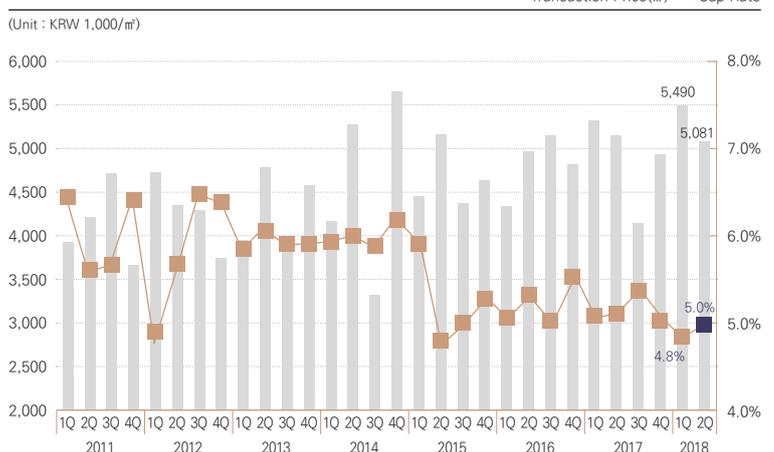
14 (58.3%) Indirect buying number out of 24 total transaction cases in 2Q, 2018. Dropping than the previous quarter (71.4%). However, accumulated transaction number is still remaining late 60% range (63.2%) continuing strong buying trend.

Foreign capital buying number dropped one to 2 than the previous quarter (3cases). Foreign capital buying number is remaining two digits (11~17%) share for 10 consecutive quarters since 4Q, 2015.

## Quarterly Transaction Size



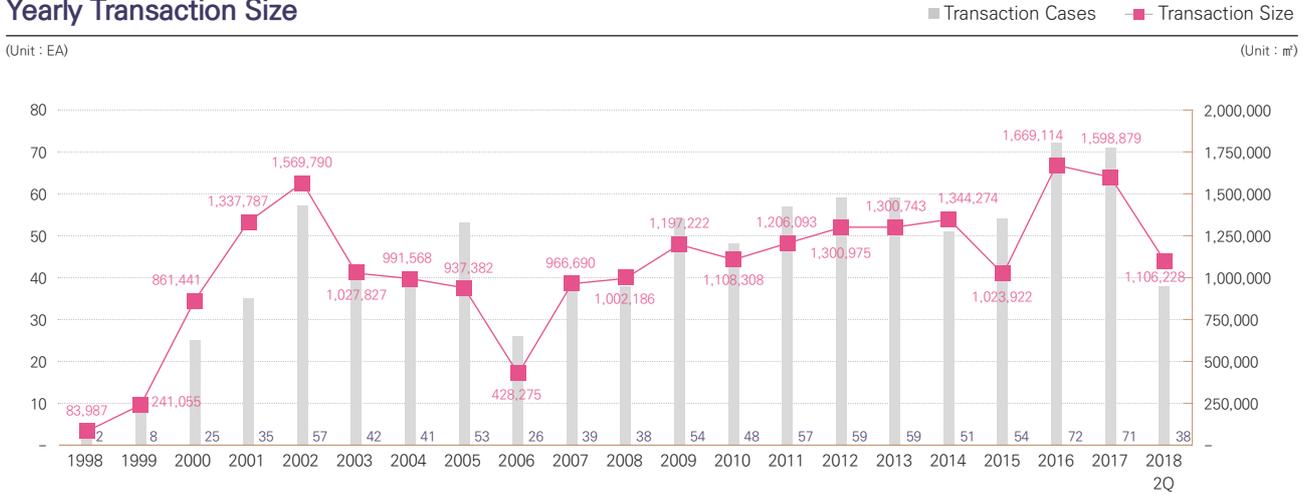
## Cap Rate



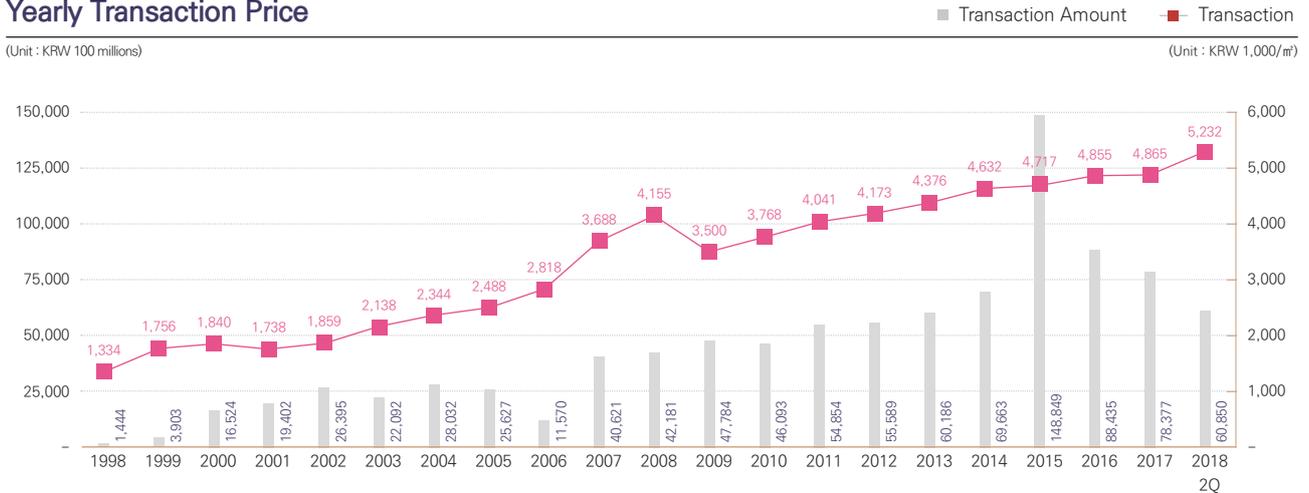
# Office Transaction Market

## Yearly Transaction cases & 2018 accumulated transaction cases

### Yearly Transaction Size



### Yearly Transaction Price



- Accumulated Transaction Scale**

22,303,747m<sup>2</sup> transaction area, total 929 completed office building buying cases in Seoul and Bundang district until 2Q, 2018 since 1998. Total KRW 94 trillion 847 billion. 44 yearly average transaction number, KRW 4 trillion 516.5 billion standard of 106,200m<sup>2</sup> transaction area.
- Transaction Price**

KRW 6 trillion 85 billion accumulated transaction price in 2Q, 2018. Transaction reached over KRW 2 trillion in 1Q, for the first time followed by highly exceeding KRW 3 trillion in 2Q. Accumulated transaction price highly exceeded 2017, the existing the highest KRW 4 trillion 261.2 billion. Yearly transaction price is expected to reach KRW 9 trillion despite additional interest increase expectation with approximately 4-5 trillion size building transaction planned centrally in CBD and GBD.
- Avg. Transaction Price**

KRW 5,232,000 per m<sup>2</sup> accumulated average transaction price up to 2Q, 2018. Yearly accumulated transaction increased slowed down increasing trend than the 1Q when increasing rate was two digits. However, still increased by 7.5% compared to 2017 (KRW 4,865,000). Yearly increasing rate is expected to become 5-6% higher than 3-4% average year standard with medium- large building (Samsung C&T Seocho office building, Booyoung Eulji building etc.) transaction planned in the second half of the year which leads market's sales price like The K-Twin Tower, Pangyo Alphadom City, SK Securities building etc. transacted in first half year.

## Transaction Market Features (2Q of 2018)

2st quarter of 2018, office transaction cases show the results as follows

Features	Contents	Note
<b>Broke the highest transaction price per m<sup>2</sup> in each District</b>	CBD the K-Twin Tower revamped the highest Prime level building sales price per m <sup>2</sup> of total Seoul city in 1Q. In addition exceeding highest price case in each East Yeoui-do, West Yeoui-do and Pangyo area. The common feature of the same case is that it secures stable tenants.	SK Securities building in east YBD Hyundai Capital 1 building in west YBD Pangyo Alphadom City 6-4 BL
<b>Transaction price per m<sup>2</sup> continues to rise</b>	Although average price per m <sup>2</sup> slowed down than 1Q, still remaining increasing trend of yearly average of 2017 .	Increasing rate of accumulated transaction price in 2018 hits 9.9% against 2017 yearly avg.
<b>CBD leads the transaction market</b>	CBD sales market turned to recovering trend is leading the market with over KRW 1 trillion transaction in 2 consecutive quarters with major railway station sphere medium-large building transaction. Accumulated transaction number also was the second highest with 9 cases following GBD (12cases).	9 cases in 2018, 364,968m <sup>2</sup> KRW 2.5824 trillion
<b>GBD transaction market is active</b>	GBD transaction faltered in 1Q, changed to recovering trend with over 9 cases, KRW 700 billion transaction including 3 cases of medium large building over KRW100 billion.	2Q 9cases, 129,000m <sup>2</sup> , KRW 719.5 billion transacted
<b>The first transaction occurred in the YBD for 2018</b>	First transaction in YBD in 2018 where it had continuous transaction depression due to lease market uncertainty. However, contradiction phenomenon exceeding the highest sales price per unit occurred in specific district (East, West Yeoui-do) since both transaction case were long-term tenants secured building.	East YBD : SK Securities building West YBD : Hyundai Capital 1 Building
<b>Revamp the highest transaction price per m<sup>2</sup>, the number of transaction cases, and the size of transaction in half a year</b>	Transaction recovering trend rising from excessive demand on Pangyo area exceeded all the BBD sales market related yearly records (sales price per m <sup>2</sup> , transaction price, transaction umber, transaction area etc.).	Transacted 8 cases, 282,000m <sup>2</sup> KRW 1.2711 trillion in 2018
<b>Buying stance by foreign capital lasted</b>	Foreign capital bought one asset in this quarter succeeded buying in 11 consecutive quarters since 2015. 4Q. Sales comparables remained double figures (11~17%) every quarter compared to total transaction case since 2015. 4Q.	Kumho Asiana Main Tower
<b>Buying of indirect investment stays over 60%</b>	Although Indirect investment buying trend sharply expanded occupying over 70% (71.4%) in 1Q, slightly dropped to 58.3% (14 cases out of 24). Remaining strong buying trend of 63.2% accumulated transaction standard in the first half year.	24 out of 38 cases in the first half of the year

# Office Transaction Market

## Office Transaction Market Outlook (2018 3Q)

Features	Contents	Note
<b>Transaction amount in 2018, expected to over KRW 9 trillion</b>	Transaction price exceeded 6 trillion for the first time in the first half of the year. Active transaction activity (bidding, preferred bidder selection) of KRW 4~5 trillion centrally in CBD and GBD, that KRW 3~4 trillion size transaction is expect in the second half of the year. Therefore, yearly accumulated transaction price is expected to exceed KRW 9 trillion range.	Samsung C&T Seocho Building, Booyoung Eulji Building, Centropolis etc. expected to be transacted
<b>Transaction price increases rose over than the average year</b>	Office building increasing rate of sales price highly exceeded over past three years (2015~2017) since record price revamped in each market. Increasing range could slowdown due to additional interest increase in the second half of the year but expected to be remained 5~6%increasing rate than 2017 until the year end.	2015. 1.8% ↑ 2016. 2.9% ↑ 2017. 0.2% ↑ 2018. 1H 7.5% ↑
<b>Foreign capital, holds the market participant shares</b>	Foreign capital buying trend is remaining over two digits (11~17%) since 2014 of transaction number standard. It is also expected to remain steady flow without ups and downs, approximately 10.5% (4 cases out of 38) in this first half year.	Around 2 transaction cases occurred in quarters
<b>CBD, continuously leads transaction market</b>	CBD took back sales market's initiative with approximately KRW 2trillion 600 billion transaction in the first half of the year. It is also expected to lead the market exceeding the highest transaction price in the second half of the year with 3~4 cases planned to be transacted in the second half of the year including structural regulation assets..	Centropolis, Booyoung Eulji Building etc., large scale buildings expected to be transacted
<b>GBD, expected to revamp the record price of prime office building</b>	Expected to exceed the record price per m <sup>2</sup> up to GBD in the second half the year followed by CBD (the K-Twin Tower), YBD (SK Securities building) and BBD (Pangyo Alphadom City 6-4 block). Samsung C&T Seocho Office building started bidding in June is strong candidate, since it has secured long term tenant like the above.	Exceeding KRW 30 millin per 3.3m <sup>2</sup> transaction cases could be show up
<b>YBD, selective transaction</b>	Although 2 cases transaction occured in 2Q, YBD sales market recovery in a short period seems uncertain since lease market insecurity is continuing. Restructuring building of leaseback form, or some building with stable lease is expected to be selectively transacted.	The 2dn half, below the annual average 1~2 transactions
<b>BBD, retaining transaction price recovery trends</b>	Increasing trend is judged to waver since Pangyo central commercial area exhausted which led sharp rise in sales price of the same district. However, existing sales price in Bundang area like Seohyeon and Sunae station dropping to mid KRW 2,000,000 per m <sup>2</sup> being transacted at KRW 3,000,000 range that recovery trend is expected to be remained in addition to building exhaustion.	Short term profit realization assets supplying and transaction expected
<b>Indirective investment, maintaining market share of buying around 60%</b>	Indirect investment buying case never dropped below 50% from January to June. Its share is expected to maintain 60% range considering transaction planned building in the beginning of the second half of the year.	1st half of 2018 : 63.2% (24 of 36 purchased)

## Contact Point



투자자문 | 박희원 본부장  
02-6001-2716  
hwipark@syasset.com



리서치 | 최재건 부장  
02-6001-2712  
zaijian@syasset.com



자산관리 | 이윤영 부장  
02-6001-2651  
yylee@syasset.com



부지매입의뢰 | 이수정 부장  
02-6001-2548  
icris@syasset.com



LM | 홍영국 부장  
02-6001-2745  
hongyg@syasset.com



주택임대관리 | 김상용 부장  
02-6001-2585  
smile@syasset.com



투자자문 | 이계원 팀장  
02-6001-2601  
lkw@syasset.com



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

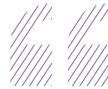


주택임대마케팅&서비스 | 김봉준 팀장  
02-6001-2628  
kimbj@syasset.com



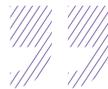
신영은 인간이 생활하는  
최적의 공간과 장소를 제공합니다

We strive to provide the most desirable place and space



# 신영그룹의 핵심가치

ShinYoung Group main value



01



남달리 생각하고  
벽 없이 행동한다

02



현장에서 답을 찾고  
반드시 해결한다

03



기본을 중시하고  
원칙을 지킨다

04



고객의 만족과 직원의  
행복을 추구한다

05



부동산을 넘어 새로운  
문화를 선도한다

---

## ShinYoung

- 부동산 종합개발
- Project Management
- 부동산 상품기획
- 부동산 컨설팅



---

## ShinYoung ASSET

- 투자자문 서비스 (매입/매각, 임대차, 컨설팅)
- 자산관리 서비스 (PM, 자산실사, 운영 컨설팅)
- 레저사업 서비스 (레지던스 운영, 호텔, 컨설팅)
- 주택임대관리 서비스(자기관리형, 위탁관리형)



---

## ShinYoung HOMES

- 주택임대관리 서비스 (자기관리형, 위탁관리형)
- 부동산중개 서비스

---

## ShinYoung E&C

- 건축사업 (오피스 빌딩, 상업시설, 공공시설)
- 주택사업 (아파트 및 고급빌라 등 공동주택)
- 토목사업 (기반시설, 단지조성, 조경, 상하수도, 도로)

---

## Daenong

- 종합섬유그룹
- 원사 생산 및 판매 (고강력 레이온 등 친환경 원사)
- 원단 생산 및 판매 (편직, 염색, 가공)
- 의류 생산 및 판매 (Knit 완제품 수출 - 미주, 일본)



# ShinYoung Group Portfolio



▪ 인천 구월 지웰시티 푸르지오

▪ 울산 송정 지웰시티 푸르지오



▪ 송도 지웰 푸르지오 시티

▪ 세종 지웰 푸르지오

▪ 평택 지웰 푸르지오



▪ 청주 지웰시티 푸르지오

▪ 청주 지웰시티 푸르지오

▪ 기흥역 지웰 푸르지오



▪ 천안불당 지웰시티 푸르지오

▪ 역북 지웰 푸르지오

▪ 위례 지웰 푸르지오



▪ 광교 지웰홈스

▪ 서강역세권 개발

▪ 지웰홈스 동대문



▪ 천안불당 지웰 더샵

▪ 강남 지웰홈스

▪ 청주 지웰시티 (1블록/2블록)



▪ 여수 웅천 지월 (1~3차)



▪ 남양주 진접 지월



▪ 화성 향남 지월 (1차/2차)



▪ 인천 논현 지월



▪ 용인 동백 지월



▪ 용인 죽전 프로방스



▪ 수원 로양팰리스



▪ 서머셋팰리스 서울



▪ 분당 로얄 팰리스



▪ 분당 시그마III



▪ 분당 시그마II



▪ 평택 고덕 어울림 뉴스테이 (임대관리 PM)



▪ 창원 드림타운 (임대관리 PM)



▪ 수원 권선 꿈에그린 뉴스테이 (임대관리 PM)



▪ 인천 서창 꿈에그린 뉴스테이 (임대관리 PM)



▪ 마제스타 시티(LM)



▪ 파르나스 타워(LM)



▪ 그랑서울(LM)



▪ 아셈타워(LM)



▪ 창원 드림타운(임대관리 PM)



▪ 지밸리 비즈플라자(PM)



▪ 디큐브시티(PM)



▪ H 스퀘어(PM / LM)



▪ 청주 지웰시티



▪ 충주 지웰



▪ 삼척 교동 지웰



▪ 포항 동해 코아루



▪ 울산 신정 지웰



▪ 청라 지웰에스테이트



▪ 주안 지웰에스테이트



▪ 김포 고촌 라마다양크 호텔



▪ 영종도 복합건물



▪ 서초동 복합시설



▪ 수원 서둔동 자동차매매센터



▪ 서초 지웰타워



▪ 여수 세계엑스포 스카이다워



▪ BAT코리아 사천공장



▪ 부산 동래 지웰



▪ 대농 청원공장



▪ 대농 청원공장 내부



▪ 대농 인도네시아법인



▪ 대농 인도네시아법인 내부

(주)신영 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 3층  
Tel 02-6001-2500 / Fax 02-6001-2525 / [www.shinyoung21.com](http://www.shinyoung21.com)

(주)신영에셋 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 11층  
Tel 02-6001-2700 / Fax 02-6001-2727 / [www.syasset.com](http://www.syasset.com)

(주)신영홈스부동산중개법인 서울특별시 강남구 자곡로 204-5 강남지웰홈즈 B동 514호  
Tel 20-451-0022 / Fax 02-3412-2454

신영건설(주) 서울특별시 강남구 테헤란로 401 남경센타 5층  
Tel 02-3429-0400 / Fax 02-3429-0402 / [www.shinyoungenc.com](http://www.shinyoungenc.com)

(주)대농 서울특별시 강남구 선릉로 514 성원빌딩 13층  
Tel 02-2009-4500 / Fax 02-2009-4554 / [www.daenong21.com](http://www.daenong21.com)

신영그룹 <http://www.shinyoung21.com>

**gwell** (지웰)이란?

행복한 삶의 공간을 의미하며, 부동산 전문가 신영이 만드는 주거 브랜드입니다

<http://www.g-well.co.kr>

The background features several large, stylized leaf or flower-like shapes in a dark blue color. These shapes are composed of overlapping, pointed petals or leaves, creating a layered, geometric effect. The central text is white and stands out against the dark blue background.

**OFFISCOPE** Office Market Report  
Second Quarter 2018