



# ERA<sup>®</sup> Realty Times

## ■ 오피스 / 빌딩

### 올 상반기 서울 도심 불꺼진 오피스 늘어난다

올 상반기 서울 도심지역의 공실률이 상승할 것으로 예측된다. 지난해 말 준공 예정이었던 타워 8(청진 8구역)과 트윈시티(동자 8구역)가 올 상반기로 완공시기가 연기되면서 공급이 늘어날 것으로 예상하기 때문이다. 지난해 4분기 서울 오피스시장에 대한 보고서를 통해 서울의 4분기 평균공실률은 8.4%인 것으로 나타났다. 도심지역에서는 D타워가 지난해 4분기에 완공되었으며, 전체 면적 중 약 50%는 대림산업 플랜트사업부의 사용이 예상되고 있으며 나머지 50%는 임대시장에 공급됐다. 대림산업 이전으로 발생하는 광화문 트윈트리타워 2개동 중 1개동은 현대엔지니어링이 책임 임차계약을 결정했다. 서울스퀘어 빌딩의 경우 하나은행이 지난해 4분기 전용 12,562㎡ 이상 규모로 입주를 결정함으로써 공실이 다소 개선될 것으로 보인다. 강남지역은 메리츠타워에 아카마이 등의 신규 임대계약으로 공실률이 소폭 하락했고 ING타워는 교보생명과 산텐계약의 추가계약으로 100% 입주율을 기록했다. 강남지역 권역 내에서 임대차 수요 이동은 활발했지만, 공공기관의 지방이전 활동이 완료될 때까지는 강남지역의 공실률 상승 흐름은 지속할 것으로 예측된다. 여의도 지역은 전경련회관 빌딩의 대형 임차인 계약으로 인해 전분기 44%에 달했던 전경련회관 공실률이 22%로 감소하면서 여의도지역 공실률이 감소했다. 전문가들은 상반기 이후부터는 오피스 공급이 줄면서 기존 임차인 위주의 시장이 점진적으로 임대인 위주로 전환될 것으로 예측하고 있다.

2014년 4분기 권역별 오피스 임대시장 현황

(단위 : 천원/3.3㎡)

구분	지역	공실률	환산전세가	보증금	월임대료	관리비	전환율
평균	서울 평균	8.4%	7,266.5	707.5	67.7	30.6	13.0%
	CBD	8.4%	9,225.7	823.4	82.0	35.1	11.8%
	GBD	7.6%	7,136.5	777.7	70.2	30.6	14.5%
	YBD	10.1%	6,552.1	600.8	59.8	28.7	12.1%
	Others	8.5%	5,242.1	512.9	49.1	25.5	12.6%
한화63시티	서울 평균	8.0%	6,346	629.0	59.8	28.5	13.5%
	변동률(%p)	0.2 ▽	0.4 △	0.4 △	0.4 △	0.5 △	-
메이트플러스	서울 평균	9.2%	7,573	727.0	72.2	31.3	12.4%
	변동률(%p)	0.2 △				0.4 △	
교보리얼코	서울 평균	8.6%	7,643	778.5	69.4	31.4	
	변동률(%p)	0.19 △	0.13 ▽	0.97 ▽	0.05 △	0.11 ▽	
젠스타	서울 평균	7.8%	7,504	695.4	69.5	31.1	
	변동률(%p)	0.10 △	0.10 △				

### 용산, 미군 이전부지 개발 탄력

용산 주한미군 이전부지 개발을 두고 그동안 정부와 서울시는 전체 부지(243만㎡)의 90% 이상을 생태공원으로 조성하기로 했으나 나머지 3개 부지(캠프킴·유엔사·수송부) 17만9천㎡의 개발방식을 놓고 맞서왔다. 정부는 세 개 부지 모두 용적률 800% 이상의 고층 업무지역으로 개발해야 한다는 입장인 반면 서울시는 강남의 남산 조망권이 확보돼야 한다는 주장을 굽히지 않았다. 지지부진하던 협상은 지난해 말 정부가 서울시 의견을 먼저 수용하기로 하면서 물꼬가 트였다. 정부는 서울시 요구대로 기지 동쪽인 유엔사·수송부 부지는 건물 높이를 70m(20층) 이하로 제한하기로 했다. 대신 서울시는 캠프킴 부지를 고층 단지로 개발하기 위해 입지규제 최소구역으로 지정하자는 정부의 제안을 받아들였다. 수송부 부지 반환 절차가 끝나는 2019년 세 곳을 동시 개발한다는 계획을

4년 앞당겨 올해부터 미군이 평택으로 이전한 부지를 우선 개발하기로 했다. 새 계획에 따르면 올해 하반기 유엔사 부지를 시작으로 2017년 캠프킴 부지, 2019년 수송부 부지 순으로 개발한다. 개발이 순조롭게 이뤄지면 지난해 용산역국제업무지구 개발 무산 충격으로 침체된 용산 일대가 다시 강북 부동산 시장의 핵으로 떠오를 전망이다. 그러나 시장에서 선 사업의 성패가 아직은 불투명하다는 지적도 나온다. 우선 평택 주한미군기지 조성 비용을 마련할 수 있을지가 미지수이며, 정부와 서울시와의 개발 이견, 도심지역의 오피스 공급 과잉 등 개발과정에서 풀어야 할 문제가 산적해 있다.



4년 앞당겨 올해부터 미군이 평택으로 이전한 부지를 우선 개발하기로 했다. 새 계획에 따르면 올해 하반기 유엔사 부지를 시작으로 2017년 캠프킴 부지, 2019년 수송부 부지 순으로 개발한다. 개발이 순조롭게 이뤄지면 지난해 용산역국제업무지구 개발 무산 충격으로 침체된 용산 일대가 다시 강북 부동산 시장의 핵으로 떠오를 전망이다. 그러나 시장에서 선 사업의 성패가 아직은 불투명하다는 지적도 나온다. 우선 평택 주한미군기지 조성 비용을 마련할 수 있을지가 미지수이며, 정부와 서울시와의 개발 이견, 도심지역의 오피스 공급 과잉 등 개발과정에서 풀어야 할 문제가 산적해 있다.

## ■ 리테일 / 상가

### 임대수익률로 본 서울 10대 상권

상권을 평가하는 하나의 바로미터는 '임대수익률' 이라고 할 수 있다. 상권의 발달에는 임대료 상승이 뒤따르고 공실률은 상대적으로 낮아지는 모습을 보여 자연스레 임대수익률은 올라가는 것이 일반적이다. 서울지역의 상권 중에 임대수익률이 가장 높은 곳은 명동상권으로 나타났다. 명동상권은 2014년 1~3분기까지 수익률은 7.03%였다. 2013년 가로수길의 부상으로 신사에 1위 자리를 내줬지만 1년 만에 다시 복귀했다. 워낙 높은 임대료 수준을 자랑하는 명동지역은 올해도 화장품, 의류 브랜드들이 지속적으로 진출하면서 임대료 상승을 견인했다. 명동에 이어 2위를 차지한 상권은 6.56%를 기록한 혜화동상권이다. 2013년 같은 기간 3.9%로 11위에 그쳤으나 올해 9계단이나 수직상승했다. 이는 2014년 한 해 공연문화가 더욱 정착돼 다양한 연령층이 대학로를 찾고 있는데다 여러 안테나숍들이 상륙하며 투자수익률이 대폭 개선된 것으로 분석된다. 혜화에 이어 홍대·합정이 5.96%로 투자수익률이 높은 상권으로 꼽혔으며 공덕(5.93%), 사당(5.78%), 종로(5.53%), 광화문(5.51%) 등 전통의 강자들이 뒤를 이었다. 새롭게 10위권에 이름을 올리며 높은 임대수익률 상승을 기록한 서초(5.14%)와 이태원(5.11%)은 각각 8위와 9위를 차지했다. 특히 이태원의 경우 육군중앙경리단(현, 국군재정관리단) 인근이 명소로 떠오르며 단기간에 투자수익률이 상승했다.

서울 주요 상권 투자수익률

(단위 : %)

순위	상권	14.3Q	13.1~3Q
1	명동	7.03	2
2	혜화동	6.56	7
3	홍대·합정	5.96	3
4	공덕역	5.93	5
5	사당	5.78	4
6	종로	5.53	30
7	광화문	5.51	33
8	서초	5.14	28
9	이태원	5.11	1
10	창안동	5.03	8

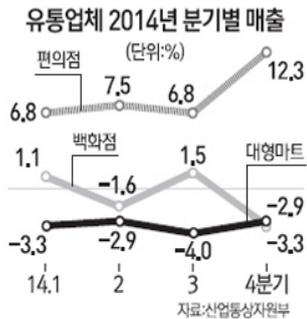
### 2014년 상가 평균 분양가 14년만에 최고

2014년 한 해 동안 분양한 상가는 총 304개 단지로 전년대비 9.4% 증가했다. 2014년 공급된 상가의 평균분양가는 2718만원/3.3㎡(1층 기준)으로 2000년 이

후 가장 높았고 전년대비 22.3% 올라 상승폭 또한 가장 컸다. 지역별로는 수도권과 지방이 전년대비 각각 26.4%, 26.2% 올랐다. 유형별로는 기타상가가 평균 2922만원/3.3㎡로 가장 높았으며, 강남, 마곡, 판교 등에서 공급된 기타상가들이 3.3㎡당 4000만원~5000만원 대에 공급되며 가격 상승을 이끌었다. 공급물량을 권역별로 보면 지방 물량이 전년대비 49.4% 늘며 2년 연속 증가세다. 세종시, 혁신도시 등 신규 조성지 내 상업시설이 들어서며 상가물량 증가에 영향을 준 것으로 보인다. 수도권은 마곡지구, 위례지구 등지에서 177개 단지가 공급됐다. 유형별로는 단지내상가가 34.4%, 근린상가가 33%로 많은 비중을 차지했다. 마곡, 문정, 위례, 세종시 위주로 오피스텔 등의 공급 및 입주자 이뤄지며 기타상가는 전년대비 59% 증가한 92개 단지가 공급됐다. 투자자들의 관심이 집중되고 분양물량이 증가함에 따라 분양가 상승 현상도 동시에 나타났다.

**유통가 침체 그늘 짙어지고**

국민들이 체감경기가 악화에 지갑을 닫으면서 대형마트와 백화점·기업형슈퍼마켓(SSM)의 매출이 모두 뒷걸음질 쳤다. 대형마트(-3.4%)와 백화점(-0.7%), SSM(-3.3%)의 지난해 전체 매출이 전년보다 일제히 하락했다. 대형마트는 4·4분기 매출이 2.9% 줄며 지난 2012년 2·4분기 이후 11분기 연속 매출액 하락했고 백화점도 3.3% 줄어 지난해 2·4분기 이후 재차 매출액이 감소했다. SSM도 4·4분기 매출이 3% 줄며 2013년 3·4분기 이후 하락세를 지속했다. 12월 대형마트의 식료품은 지난해 같은 기간보다 4.1% 매출이 하락하며 4개월 연속 줄었고 의류 부문도 4.7% 줄어 11개월 연속 매출이 감소했다. SSM도 12월 비식품 부문과 식품 부문 모두 매출 하락세를 이여갔다. 백화점도 지난해 12월 여성정장(-4%)이 3개월 연속 매출 부진을 이어갔고 여성캐주얼(-3.1%)도 하락했다. 반면 편의점은 담뱃값 인상 소식에 유통가에서 유일하게 전년보다 매출이 8.3% 늘었다. 담뱃값 인상 한 달 전인 지난해 12월 매출은 전년 같은 기간에 비해 22.3% 늘었고 담배 매출은 45% 급증했다.



**■ 매매 / 투자**

**작년 4분기, 오피스빌딩 투자 '러시'**

지난해 4분기 오피스빌딩 거래량이 크게 증가했다. 부동산펀드·리츠의 취득세 감면 혜택 일몰 전 빌딩을 매각하려는 움직임으로 모처럼 시장이 달아올랐다. 작년 4분기 서울지역에서 거래된 오피스빌딩은 14개동, 거래면적은 약 40만5천㎡, 총 거래금액은 2조4255억원이다. 대형 펀드의 오피스빌딩 투자가 두드러졌으며, 오피스빌딩에 투자한 펀드는 18건으로 설정액은 1조899억원이다. 이는 지난 4분기 전체 부동산펀드 설정액 규모의 42.0%를 차지한다. 4분기 신규 설정된 부동산펀드는 총 73건으로 설정액 규모는 약2조5953억원이다. 국내외 기관



투자자의 대체 투자 확대 및 국내 부동산펀드의 취득세 감면 혜택 종료 전 실물자산 투자 증가 영향으로 4분기 펀드 설정

규모는 2005년 집계 이래 사상 최대 수준을 기록했다. 매입가격도 경총 뛰었다. 도심권 내 대형 오피스 및 강남권 소재 중소형 오피스에 대한 매입 경쟁으로 서울지역 오피스빌딩 3.3㎡당 거래가는 2014년 3분기 1321만원 대비 큰 폭으로 상승한 1976만원을 기록했다. 대형 오피스빌딩에 대한 투자 경쟁현상도 여전했다. 특히 외국자본의 국내 오피스빌딩 투자가 확대되었으며, 외국자본의 종류도 기존 선진국 기관투자가 중심에서 중동지역 연기금, 중국 금융사 등으로 점차 다양해지고 있다.

**국내 오피스빌딩 수익률 저하**

주로 국내 오피스빌딩을 부동산펀드의 투자처로 설정해왔던 자산운용사들의 고인이 점점 깊어지고 있다. 오피스빌딩에 관심을 보이는 국내외 투자자 증가 등으로 수익률이 내림세를 걷고 있는데다 신규 공급 감소에 따라 매력을 느낄 만한 물건이 점점 사라지고 있어 부동산펀드 설정이 예전처럼 쉽지 않다는 것이다. 최근 해외 실물자산이나 NPL(부실채권) 등에 눈을 돌리고 있지만 이마저도 녹록지 않다. 지난해 4분기 부동산펀드의 설정건수와 설정액은 분기별 실적이 금융위기 이후 최대치를 기록했지만 설정액 2조 1165억원 가운데 해외 투자액은 절반에 다다른 8663억원이다. 여기에 국내의 경우 80~90%에 달했던 오피스의 비중이 50%대로 떨어졌고, 그 빈자리를 일시적인 공급과잉 현상을 보이고 있는 호텔이나 NPL이 채우고 있다. 오피스빌딩에 투자한 펀드의 감소는 올해에도 심화할 가능성이 높다는 게 업계의 전망이다. 금융투자업계 추산 결과, 2013년 국내 오피스빌딩의 연수익률은 평균 7%대를 형성, 최대 10%를 넘기는 모습을 보이기도 했으나 지금은 대부분 5%를 하회하고 있다. 오피스빌딩의 공급량이 줄고 있는 상황에서 국내 오피스빌딩 시장에 발을 들이는 투자자의 증가로 수익률이 떨어지고 있다는 점도 자산운용업계의 고민을 더하고 있다.

**외국 자본, 코리아 빌딩 사들인다**

지난해 말 아랍에미리트(UAE)의 아부다비투자청(ADIA)이 서울 중구 회현동의 '스테이트타워 남산' 을 3.3㎡당 2490만원, 총 5031억원에 사들여 3.3㎡당 매각가격으로 국내 오피스빌딩 거래 사상 최고가를 기록했다. 이 빌딩은 지하 6층, 지상 24층 규모로 남산 자락에 있는 데다 명동과도 가까워 알짜 매물로 꼽혔다. 싱가포르계 부동산투자회사 아센다스와 유럽계 도이치자산운용이 막판까지 경쟁을 벌이다가 최고가를 써낸 ADIA가 품에 안았다. 외국계 자본들이 한국 부동산 사냥에 나서고 있다. 미국과 유럽·싱가포르 등 선진국 자본은 물론 중동·중국 등 신흥국까지 '바이 코리아' (buy Korea) 대열에 뛰어들었다. 대상도 오피스빌딩에서 주택, 물류센터와 대형 개발사업으로까지 확대되고 있다. 외국 자본이 가장 눈독을 들이는 부분은 서울 도심의 대형 오피스빌딩이다. 상대적으로 공실이 적고 임대 수익률도 연 5% 안팎으로 안정적이기 때문이다. 지난해 국내 오피스 총 거래금액은 5조9803억원을 기록했으며, 이 가운데 외국 자본이 사들인 금액은 1조9275억원으로 전체의 32%를 차지했다. 한국 시장에 들어오는 외국 자본도 다양하다. 미국·유럽 등 선진국뿐만 아니라 중동과 동유럽, 중국의 연기금과 금융회사도 한국 빌딩 투자에 적극 나서고 있다. 오피스빌딩 시장에 경쟁이 심화되면서 틈새 투자처로 눈을 돌리는 외국 자본도 생겨나고 있다. 싱가포르투자청(GIC)과 싱가포르 국부펀드 테마섹은 2010년 이후 국내에서만 1조원이 넘는 투자금액으로 18개 이상의 물류센터를 사들였다. 중국계 자본은 국내 대형 개발 프로젝트에 눈독을 들이고 있다. 중국 위디그룹은 최근 서울시에 상암동 DMC 초고층 개발사업 투자희망서를 제출했다. 기관투자자뿐만 아니라 외국인 개인들의 한국 부동산 투자도 지난해 큰 폭으로 늘었다. 지난해 3분기 기준 외국 개인의 국내 보유토지는 1년 전보다 5453건(34%)이 늘었으며 보유면적도 233만㎡(약 22.4%) 증가했다.

### ■ 해외 부동산 동향

#### 中 부동산 긍정 신호 있지만 침체 장기화 대비해야

침체된 중국 부동산 시장이 반등 신호를 보내고 있지만 분위기 전환은 역부족이어서 침체 장기화에 대비해야 한다는 주장이 지배적이다. 중국 국가통계국이 발표한 지난해 12월 70개 주요도시 신규 주택시장 동향은 지난해 초부터 지속된 무거운 부동산시장 분위기를 한결 가볍게 만들었다. 지난해 12월 중국 신규 주택가격은 전월 대비 0.4% 하락하는데 그쳤다. 11월에 기록한 낙폭 0.6%와 비교해 가격 하락세가 진정됐다. 4개월 연속 전월 대비 가격 하락폭이 낮아졌다. 70개 도시 가운데 65곳에서 주택가격 하락세가 나타나 11월 67개 도시에서 하락한 것 보다 상황이 개선됐다. 주택 판매량도 전월 대비 9% 증가해 처음으로 반등했다. 부동산시장에서는 지난해 11월 중국 중앙은행이 2년여 만에 기준금리를 인하하고 부동산 관련 규제를 점차 완화하고 있는 것이 효과를 내기 시작한 것으로 풀이하고 있다. 그러나 전문가들 사이에서는 분위기 전환을 낙관하기에는 시기상조라는 진단이 지배적이다. 여전히 중국 주택시장은 침체돼 있으며 반등 신호가 약한 만큼 침체 장기화에 대비해야 한다는 것이다. 주택시장이 전월 대비로는 개선됐지만 전년 동기 대비로는 가격 낙폭이 4.3%에 달해 낙폭 2.5%를 기록한 10월과 3.6%로 집계된 11월보다 더 절망적이었음을 상기시켰다. 중국은 시장에 공급된 주택이 재고로 쌓여있고 인구 증가세도 둔화하고 있으며 지방정부가 빚더미에 앉아 있어 당분간 시장 침체 분위기는 계속될 것으로 전망하고 있다.

#### 세계 부동산 큰손들 “뉴욕이 좋아”

뉴욕이 런던을 밀어내고 상업 부동산 투자자들에게 가장 각광받는 도시로 다시금 우뚝 서고 있다. 외국인부동산투자연합(AFIRE)의 최근 여론 조사에 따르면 응답자들의 90%가 2015년 미국 내 자산을 유지하거나 좀 더 많이 보유할 예정이라고 답했다. AFIRE의 회원들은 2조 달러에 달하는 자산을 운용하고 있다. 국가별로 보면 미국이 투자하기에 가장 안정적이고 안전한 나라로 꼽혔고, 독일과 영국이 그 뒤를 이었다. 투자자들은 미국을 자본 가치를 평가받기 위해서도 가장 선호하는 나라로 지목했다. 스페인이 2위를 영국이 3위를 기록해 상위권을 기록했다. 미국 내에서 가장 좋은 투자처로 손꼽힌 도시는 단연 뉴욕이었다. 샌프란시스코, 휴스턴, 로스앤젤레스와 워싱턴이 그 뒤를 이었다. 초저금리 기조에 따라 해외 기관투자자들이 최근 수년간 미국 뉴욕의 상업용 부동산 투자에 적극 나서면서 이 지역 상업용 부동산 시세는 2008년 글로벌 금융위기 이전 수준을 거의 회복한 것으로 나타났다.



#### 런던 집값, 브라질 경제규모 맞먹어

영국 수도 런던의 주거용 부동산 시장규모가 지난해 브라질 경제와 맞먹는 수준으로 커진 것으로 나타났다. 런던의 단독주택과 아파트를 모두 합친 주거용 부동산 가치는 지난해 2조2000억달러(약 2383조원)에 달했다. 이는 브라질의 연간 국내총생산(GDP)과 맞먹는 수치다. 런던에서도 집값 비싸기로 손꼽히는 웨스트민스터 차치구와 켄징턴·첼시 지역의 주거용 부동산 가치 총합은 3450억달러(약 373조7040억원)를 기록했다. 이는 세계 35위 경제대국인 덴마크의

GDP 보다도 많은 것이다. 또 영국 전체로 확대하면 주거용 부동산의 가치는



8조7000억달러(약 9423조8400억원)에 이르렀다. 이 같은 런던 주거용 부동산 시장의 성장은 최근 열기를 더해가고 있는 부동산 투자붐에 따른 것이다. 러시아와 중국의 부자들이 런던 고급주택 매

입에 뛰어들면서 영국 주거용 부동산 가치는 2009년 이래 5년 새 1조5000억 달러 뛰어올랐다.

#### 유럽 부동산 시장, 버블 우려

유럽 부동산 시장 버블에 대한 투자자들의 우려가 높아지고 있다. 투자자들이 수익을 찾아 나서면서 전세계적으로 기록적인 규모의 현금이 부동산으로 흘러들어가고 있다. 최근 유럽 투자자들을 대상으로 실시한 설문조사 결과, 부동산 투자자들은 금융위기 이후 처음으로 가격 거품 형성에 우려하고 있는 것으로 나타났다. 설문조사 결과 국부펀드와 연기금, 아시아 보험사들이 가격 형성에 가장 큰 영향을 주는 것으로 나타났다. 유럽 부동산 시장은 자본으로 넘쳐나며 이에 따른 리스크에 대한 우려가 높아지고 있다. 지난해 4분기 전세계 상업용 부동산 직접 매매 규모는 2180억 달러로 전기비로는 28%, 전년비로는 4% 급증했다. 미주 대륙과 유럽이 이 같은 추세를 이끌었으며, 미국과 영국 경제 회복세가 핵심 역할을 했다. 지난해 유럽의 상업용 부동산 매매 규모는 21% 증가한 2670억 달러를 기록했다. 유럽 부동산 자산수요가 시장에 나온 매물 규모를 넘어섬에 따라 가장 안전한 등급의 런던, 파리, 밀라노 등 주요 도시의 고급 빌딩의 가격은 급등세다. 자산 가치 상승률은 수요를 크게 넘어서 위험한 수준에 이르고 있다. 전세계 자산운용사, 부동산 개발업체, 임대업체들은 저가 자산을 찾기 위해 유로존 주변국 같은 위험 시장으로 눈을 돌리고 있는 것으로 나타났다. 유럽 최고의 부동산 투자 및 개발 도시는 베를린, 더블린, 마드리드 순으로 나타났다. 시장 침체기에 가장 큰 타격을 입은 도시에서 투자 기회를 찾으려는 이들이 늘고 있다는 증거다. 설문조사 결과 전체의 약 75%가 올해 유럽 부동산 시장에 자금이 더 유입될 것으로 내다봤다.

#### 베트남 부동산 시장 수요 확대에 ‘기지개’

베트남의 부동산 시장이 본격적인 회복 국면에 접어들었다는 진단이 잇따르고 있다. 베트남은 작년 4분기 수도 하노이 지역에서 전분기보다 47% 늘어난 3천 990가구의 아파트가 분양됐다. 이에 따라 지난해 하노이 지역의 아파트 분양 실적은 모두 1만700여 가구로 전년보다 60%나 늘어났다. 특히 시장 일각에서 투기적 수요마저 감지되며 아파트 분양이 지속적으로 강한 상승세를 보이고 있다. 작년 1분기 이래 아파트 분양이 큰 폭으로 증가했지만 미분양 물량은 감소했으며, 특히 작년 3,4분기 분양 실적은 지난 2011년 2분기 이래 최대 규모이다. 최근 고가 부동산 미분양 물량이 감소하면서 이들 부동산을 찾는 수요가 이어질 것이며, 특히 외국인의 주택 구매를 허용하는 관련 법률이 오는 7월 1일자로 발효되면 수요는 한층 커질 것으로 전망된다.



# Sale



## 딩크빌

[위치] 인천광역시 남구 도화동 90-2  
 [대지면적] 333㎡  
 [연면적] 1,226㎡  
 [건물규모] 지상6층 / 지하1층  
 [준공연도] 2003년 01월  
 [매매가] 23억  
 [특징] 제물포역세권 원룸 수익률 7%



## 대치동 MS빌딩

[위치] 서울 강남구 대치동 908-6, 13  
 [대지면적] 813㎡  
 [연면적] 2,983.02㎡  
 [건물규모] 지상6층 / 지하2층  
 [준공연도] 2008년 01월  
 [매매가] 145억원  
 [특징] 더블역세권, 4차선대로변, 7년차신축, 급매



## 일경산업빌딩

[위치] 부산 중구 중앙동4가 17-7  
 [대지면적] 923.2㎡  
 [연면적] 8,230.47㎡  
 [건물규모] 지상12층 / 지하2층  
 [준공연도] 1989년 04월  
 [매매가] 80억원  
 [특징] 수익률 8.6%, 1호선 중앙역 2분 거리



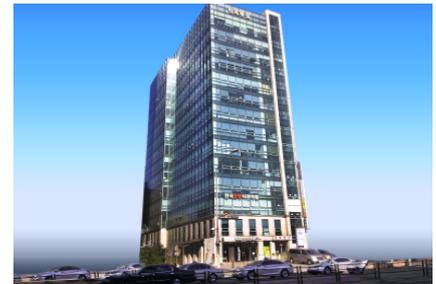
## 종로구 인사동빌딩(13~15층)

[위치] 서울 종로구 인사동 43외 1필지  
 [대지면적] 2,087.5㎡  
 [연면적] 23,198.83㎡  
 [건물규모] 지상15층 / 지상6층  
 [준공연도] 1992년 05월  
 [매매가] 43억원  
 [특징] 수익률 7% 이상, 투자수익용으로 적합



## 행당동 133-2 빌딩

[위치] 서울 성동구 행당동 133-2  
 [대지면적] 276.0㎡  
 [연면적] 194.07㎡  
 [건물규모] 지상2층  
 [준공연도] 2003년 08월  
 [매매가] 34억원  
 [특징] 왕십리역 왕십리로 대로변



## 민족통일대통령빌딩

[위치] 서울 동대문구 신설동 89-20 외 4필지  
 [대지면적] 830.0㎡  
 [연면적] 7,247.7㎡  
 [건물규모] 지상14층 / 지하3층  
 [준공연도] 2008년 02월 (2010년 증축)  
 [매매가] 350억원  
 [특징] 초역세권, 사육용/공공용 빌딩으로 추천



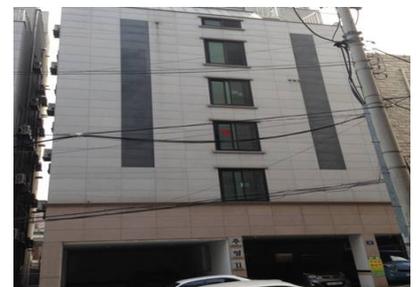
## 대학로 예술마당

[위치] 서울 종로구 이화동 139  
 [대지면적] 710.7㎡  
 [연면적] 2,491㎡  
 [건물규모] 지상6층 / 지하2층  
 [준공연도] 2005년 10월  
 [매매가] 건물전체 96억원 / 5층제외 85억원  
 [특징] 4개관(970석), 연극뮤지컬 전용 빌딩



## 광화문 가든플레이스 빌딩

[위치] 서울 종로구 신문로2가 1-153  
 [대지면적] 1,097.2㎡  
 [연면적] 1,665.96㎡  
 [건물규모] 지상3층 / 지하1층  
 [준공연도] 1994년 04월  
 [매매가] 230억원  
 [특징] 광화문대로변, 면세점, 문화, 종교, 사육, 급매



## 주안동 웰빙텔

[위치] 인천 남구 주안동 214-6  
 [대지면적] 164.3㎡  
 [연면적] 790.58㎡  
 [건물규모] 지상8층 / 지하1층  
 [준공연도] 2010년 06월  
 [매매가] 18억원  
 [특징] 수익률 10%대의투자/치높은건물 주안역도보 10분

# Sale



### 종로구 평창동 단독주택

[위치] 서울 종로구 평창동 174-2  
 [대지면적] 555㎡  
 [연면적] 317.82㎡  
 [건물규모] 지상2층 / 지하1층  
 [준공연도] 1993년 12월 (2004년 리모델링)  
 [매매가] 21억원  
 [특징] 북한산 기슭에 위치, 전면 북악산 조망, 품격있는 정원



### 대치동 동급집

[위치] 서울 강남구 대치동 953-18  
 [대지면적] 871.10㎡  
 [연면적] 402.76㎡  
 [건물규모] 지상2층 / 지하1층  
 [준공연도] 1992년 06월  
 [매매가] 132억원  
 [특징] 한천부지 인근에 위치, 높은 미래개발수요 확보



### 자곡동 고급주택

[위치] 서울 강남구 자곡동 440-119  
 [대지면적] 309㎡  
 [연면적] 340㎡  
 [건물규모] 지상2층 / 지하1층  
 [준공연도] 2006년 01월  
 [매매가] 31.5억원  
 [특징] 세곡지구 인접 고급주택, 룸5, 화장실3



### 쌍림동 3-1,3-2번지 토지

[위치] 서울 중구 쌍림동 3-1, 3-2  
 [대지면적] 69.1㎡  
 [건물규모] 지상2층  
 [매매가] 10억원  
 [특징] 퇴계로 대로변 위치  
 일반상업지 신축시 5층 이상 가능



### 세종시 놀왕리 공장

[위치] 세종시 연기면 놀왕리 8외 1필지  
 [대지면적] 63,418.6㎡  
 [연면적] 15,477.98㎡  
 [건물규모] 지상6층 / 지하2층  
 [준공연도] 2005년 10월  
 [매매가] 200억원  
 [특징] 조치원 산업단지 내 위치, 분할매각 가능



### 이천시 수광리 토지

[위치] 경기 이천시 신둔면 수광리 190-14외 4필지  
 [토지면적] 25,100㎡  
 [용도지역] 자연녹지지역, 자연취락지구  
 [매매가] 45억원  
 [특징] 아파트, 주택부지 등으로 추천  
 분할 매각 가능



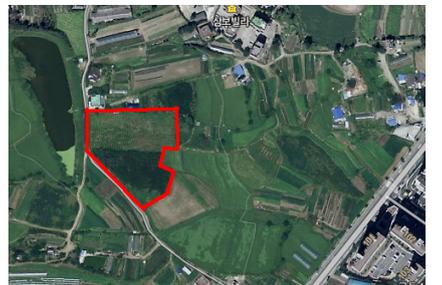
### 경주시 읍천리 토지

[위치] 경북 경주시 양남면 읍천리 405-6외 21필지  
 [토지면적] 26,746㎡  
 [용도지역] 보전녹지지역, 문화시설  
 [매매가] 50억원  
 [특징] 바다와 접한 토지, 해양 전망이 수려함



### 남양주 토지

[위치] 경기 남양주시 수동면 입석리 112외 4필지  
 [대지면적] 6,724㎡  
 [매매가] 25억원  
 [특징] 98번지방도에 접한 토지  
 공장 및 물류창고 최적



### 포천시(시내) 신읍동 토지

[위치] 경기 포천시 신읍동 331-5 외 5필지  
 [대지면적] 8,495㎡  
 [용도지역] 도시생산녹지지역, 농업진흥, 성장관리구역  
 [매매가] 20억원 (분할매입가능/도면제공)  
 [특징] 시내권, 토지관통도로예정, 다수 아파트 인접

# Sale



## 천일빌딩

[위치] 서울 강남구 대치동 961-1  
 [대지면적] 462.5㎡  
 [연면적] 1,496.92㎡  
 [건물규모] 지상5층 / 지하1층  
 [준공연도] 1989년 12월  
 [매매가] 74억  
 [특징] 대치사거리 코너 인근 건물 신축(리모델링) 추천 건물



## 태승빌딩

[위치] 서울 강남구 역삼동 689-5  
 [대지면적] 612.5㎡  
 [연면적] 2,282.36㎡  
 [건물규모] 지상7층 / 지하1층  
 [준공연도] 2003년 06월  
 [매매가] 145억  
 [특징] 선릉역 10분, 언주로 대로변, 사옥추천



## 방배 이수빌딩

[위치] 서울 서초구 방배동 812-1  
 [대지면적] 500.8㎡  
 [연면적] 1,024.27㎡  
 [건물규모] 지상3층 / 지하8층  
 [준공연도] 1978년 10월  
 [매매가] 60억원  
 [특징] 합계사거리(대로변)면 근상빛원룸 신축부지 개발물건



## 황학동 민족통일빌딩

[위치] 서울 중구 황학동 2487  
 [대지면적] 479.0㎡  
 [연면적] 4,558.52㎡  
 [건물규모] 지상16층 / 지하3층  
 [준공연도] 2014년 09월  
 [매매가] 220억원  
 [특징] 역세권, 동대문 쇼핑타운, 왕십리뉴타운 위치



## 공동건물

[위치] 서울 구로구 공동 169-15 외 1필지  
 [대지면적] 967.3㎡  
 [연면적] 1,891.74㎡  
 [건물규모] 지상4층 / 지하1층  
 [준공연도] 1996년 08월  
 [매매가] 47억원 (수익률 5.2%)  
 [특징] 대지면적 넓은 수익용 물건, 사옥용도, 교회추천



## 탕정 트라팰리스 (101, 201, 202호)

[위치] 충남 아산시 탕정면 명암리 809 중심상가  
 [대지면적] 186.75㎡  
 [연면적] 309.2㎡  
 [건물규모] 지상3층 / 지하2층  
 [준공연도] 2009년 01월  
 [매매가] 34억 5천만원  
 [특징] 우리은행 입점 영업중 / 보17.15억 / 임 1천만원



## 한창빌딩

[위치] 서울 송파구 송파동 47-6  
 [대지면적] 321.1㎡  
 [연면적] 1,246.14㎡  
 [건물규모] 지상6층 / 지하1층  
 [준공연도] 1990년 12월  
 [매매가] 58억원  
 [특징] 백제교부로 대로 9호선 석촌역 방이역(2016년 개통예정)



## 예동빌딩

[위치] 서울 강남구 역삼동 736-42  
 [대지면적] 296.2㎡  
 [연면적] 1,998.92㎡  
 [건물규모] 지상11층 / 지하2층  
 [준공연도] 2006년 12월  
 [매매가] 120억원  
 [특징] 수익률 5%, 2호선 역삼역 2분 거리



## 일산 메가시티 상가 1,2층

[위치] 경기 고양시 일산서구 일산동 576-20  
 [대지면적] 1,601㎡ 중 237.5㎡  
 [연면적] 15,539.7㎡ 중 2,376.4㎡  
 [건물규모] 지상15층 / 지하5층  
 [준공연도] 2003년 05월  
 [매매가] 40억원  
 [특징] 일산 뉴타운 내 유일한 상업지 상가

# Leasing



## 신중앙빌딩

[위치] 서울 강남구 역삼동 646-9  
 [대지면적] 501㎡  
 [연면적] 4,100.6㎡  
 [건물규모] 지상11층 / 지하3층 (해당층 3층, 5층)  
 [준공연도] 1992년 10월  
 [임대가] 보 1.1억원, 임 660만원 (평당전세가 450만원)  
 [특징] 역삼역 1분, 테헤란로변 가장 저렴한 오피스빌딩



## 명륜동 빌딩 (건물 전체)

[위치] 서울 종로구 명륜2가 188  
 [임대면적] 262.7㎡  
 [전용면적] 762.59㎡  
 [건물규모] 지상3층 / 지하1층  
 [준공연도] 1964년 11월  
 [임대가] 보증금 11억원 / 임대료 4,900만원  
 [특징] 혜화역 도보 4분(대명거리 입구), 통임대 가능



## 분당 서현 현대프라자 5층

[위치] 경기 성남시 분당구 서현동 246-6  
 [임대면적] 1,800㎡  
 [전용면적] 12,070.37㎡  
 [건물규모] 지상5층 / 지하4층  
 [준공연도] 1996년 05월  
 [3.3㎡당 임대가] 보 160만원 / 임 2.2만원 (협약가능)  
 [특징] 서현역 초역세권, 중심상업 및 인근 주거밀집지역



## TS대한제당사옥빌딩

[위치] 서울 송파구 신천동 7-23  
 [대지면적] 3,596.7㎡  
 [연면적] 32,306.81㎡  
 [건물규모] 지상15층 / 지하4층  
 [준공연도] 1991년 09월  
 [3.3㎡당 임대가] 보 58만원 / 임 5.8만원 (협약가능)  
 [특징] 잠실역 1분 역세권, 오피스밀집지역



## 중경빌딩

[위치] 서울 강남구 역삼동 739-16, 21  
 [대지면적] 1,139.6㎡  
 [연면적] 4,510.7㎡  
 [건물규모] 지상10층 / 지하3층  
 [준공연도] 2015년 01월 준공예정  
 [3.3㎡당 임대가] 보증금 90만원 / 임대료 7만원  
 [특징] 역삼역 3분, 신축, 주차 최강 (63대)



## 풍림빌딩 20층 일부

[위치] 서울 강남구 역삼동 823  
 [대지면적] 2,048.5㎡  
 [연면적] 41,365.1㎡  
 [건물규모] 지상20층 / 지하5층  
 [준공연도] 1985년 12월  
 [3.3㎡당 임대가] 보증금 78만원 / 임대료 7.8만원  
 [특징] 테헤란로 대로변 단기 최적 오피스 초특가



## 우진빌딩 (2층 전체)

[위치] 서울 종로구 통의동 35-41  
 [대지면적] 552.1㎡  
 [연면적] 1,135.66㎡  
 [건물규모] 지상4층  
 [준공연도] 2010년 10월  
 [임대가] 보증금 2억원 / 임대료 1,250만원 (관포)  
 [특징] 경복궁역 100m 초역세권, 전용면적 248㎡



## K+ 메디타워 (전층)

[위치] 서울 강남구 신사동 666-16  
 [대지면적] 296.2㎡  
 [연면적] 2,922㎡  
 [건물규모] 지상15층 / 지하3층  
 [준공연도] 2015년 02월 말 예정  
 [3.3㎡당 임대가] 보증금 160원 / 임대료 10만원(기준층)  
 [특징] 2-7층, 14, 15층 병원원근생용도 추천 8-13층 업무용 가능



## LG팰리스빌딩 (2층 전체)

[위치] 서울 마포구 서교동 165-8  
 [대지면적] 3,636.7㎡  
 [연면적] 53,359.8㎡  
 [건물규모] 지상18층 / 지하7층  
 [준공연도] 1999년 07월  
 [임대가] 보증금 2억원 / 임대료 1천만원  
 [특징] 홍대입구역 바로 앞, 전용면적 181.8㎡

# Leasing



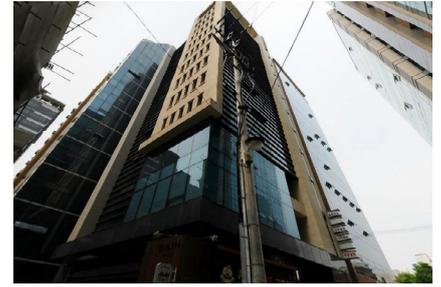
## 강동타워

[위치] 서울 강동구 상일동 502  
 [대지면적] 3,628㎡  
 [연면적] 25,729.43㎡  
 [건물규모] 지상13층/지하4층 (해당층 B1,1,2층)  
 [준공연도] 2014년 10월  
 [3.3㎡당 임대가(만원)] B1:70/7, 1F:200/20, 2F:100/10  
 [특징] 강동 첨단업무지구 내 안정적 운영이 가능한 근생시설



## 족마고우 (1층)

[위치] 서울 서초구 방배본동 778-31  
 [대지면적] 255.8㎡  
 [연면적] 660.95㎡  
 [건물규모] 지상4층 / 지하1층  
 [준공연도] 1995년 11월  
 [임대가 보 3천만원 / 임 260만원 / 권 6천만원(협의가능)]  
 [특징] 방배 카페골목 초입 주점 밀집지역에 위치, 인타머 최선



## 태양빌딩 지하1층

[위치] 서울 강남구 역삼동 826-34  
 [대지면적] 255.5㎡  
 [연면적] 1,996.5㎡  
 [건물규모] 지상12층 / 지하2층  
 [준공연도] 2008년 10월  
 [임대가 보증금 6천만원 / 임대료 3백만원(조정가능)]  
 [특징] 강남역 초역세권, 현재 이자카야 영업중



## 어반벤처빌딩

[위치] 서울 강남구 역삼동 702-28  
 [대지면적] 1,453.7㎡  
 [연면적] 18,653.2㎡  
 [건물규모] 지상17층 / 지하6층  
 [준공연도] 2013년 11월  
 [3.3㎡당 임대가 보증금 85만원 / 임대료 8.5만원]  
 [특징] 테헤란로 대로변, 선릉역 1분, 최고위치



## 포드 송파 전시장

[위치] 서울 송파구 방이동 182-5  
 [대지면적] 525.9㎡  
 [연면적] 1,530.48㎡  
 [건물규모] 지상3층 / 지하2층  
 [준공연도] 2012년 12월  
 [3.3㎡당 임대가 협의]  
 [특징] 신축 건물로 전시 판매장으로 최적



## 황학동 민족통일 빌딩

[위치] 서울 중구 황학동 2487  
 [대지면적] 479㎡  
 [연면적] 4,558.52㎡  
 [건물규모] 지상16층 / 지하3층  
 [준공연도] 2014년 9월  
 [3.3㎡당 임대가 보증금 65만원 / 임대료 6.5만원]  
 [특징] 역세권, 동대문 쇼핑타운, 왕십리뉴타운 위치



## 태승빌딩

[위치] 서울 강남구 역삼동 689-6  
 [대지면적] 612.5㎡  
 [연면적] 2,282.36㎡  
 [건물규모] 지상7층 / 지하1층  
 [준공연도] 2003년 06월  
 [임대가 보증금 100만원 / 임대료 4만원]  
 [특징] 선릉역 10분, 언주로 대로변, 사옥추천



## 나노빌딩

[위치] 서울 서초구 방배동 489-4  
 [대지면적] 917.4㎡  
 [연면적] 4,016.5㎡  
 [건물규모] 지상6층 / 지하1층  
 [준공연도] 2007년 01월  
 [3.3㎡당 임대가 보증금 50만원 / 임대료 5만원]  
 [특징] 1/2층 전시장 용도 / 현수막 있음



## 종로구 인사동 빌딩 (13층, 15층)

[위치] 서울 종로구 인사동 43외 1필지  
 [대지면적] 1,931.3㎡  
 [연면적] 23,198.83㎡  
 [건물규모] 지상15층 / 지하6층  
 [준공연도] 1992년 05월  
 [임대가 보증금 2억1천만원 / 임대료 2,650만원]  
 [특징] 수익률 7% 이상, 투자수익용으로 적합