Issue No. 033 2015년 3월호

ERA® Realty Times

■ 오피스 / 빌딩

여의도 오피스 임차시장, 비금융으로 구조변화중

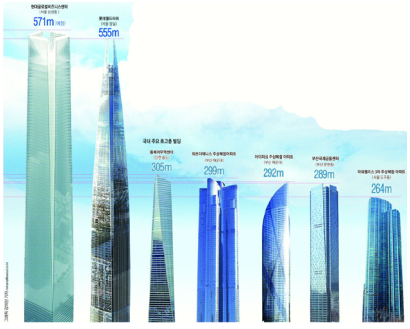
여의도권역이 금융중심의 오피스 임차시장에서 타 업종으로의 구조적 변화가 진행 중이라는 진단이 제기됐다. 여의도권역에 LG CNS와 한화건설, IBM 등 비금융 임차인 진출이 활발해지면서, 기존 금융업에 다양한 업종이 더해지는 구조적 변화를 경험하고 있는 중이다. 금융규제 강화와 저금리 장기화, 정보통신기술(ICT) 업체들의 금융 연계 등이 겹치면서 금융업계의 구조조정이 본격화될 것 이며 은행과 운용사, 증권사 등의 임대수요가 하락할 것으로 전망된다. 또한 여의도권역에서의 방송 관련 임대수요도 상암DMC와 일산 등으로 본사 이전 추세가 가속화되면서 대폭 감소할 것으로 보인다. 도심권역에서는 주요 공공기관의 지방이전과 함께 몇몇 금융기관의 움직임이 포착됐지만, 대기업 선호지역으로서의 입지는 여전할 것으로 전망됐다. 강남권역은 삼성동 한전부지 영향이 커질 것으로 예상된다. 현대차가 한전부지를 매입하면서 관련 제조업 임차수요가 삼성동을 기점으로 증가할 것으로 예상되며, 테헤란로와 삼성동에만 머물렀던 강남권역의 경계가 삼성동 주변과 잠실까지 확대될 것으로 전망된다.

권역별 임차인 산업군 순위

TOP 5 산업군:	서울 주요 3 대권역 임차인 형태별 비율	도심권역 (CBD)	강남권역 (GBD)	여의도권역 (YBD)
1	33.2% 금융 및 보험업	33.6% 금융 및 보험업	26.5% 제조업	50.4% 금융 및 보험업
2	16.4% 제조업	11.4% 제조업	21.3% 금융 및 보험업	12.4% 제조업
3	10.3% 전문, 과학 및 기술 서비스업	9.4% 출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	14% 전문, 과학 및 기술 서비스업	8.3% 출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업
4	8.4% 출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	9.3% 전문, 과학 및 기술 서비스업	10.1% 도매 및 소매업	6.8% 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업
5	6% 건설업	8.8% 건설업	6.9% 출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	6.8% 전문, 과학 및 기술 서비스업

높이 더 높이 신기록 전쟁

초고층 빌딩은 200m 이상 건물을 말한다. 지난해 말 기준으로 전 세계 200m 이상 빌딩은 935동에 이른다. 지난해에만 100여동 가까이 준공됐다. 세계 최고층 빌딩은 삼성물산이 시공한 아랍에미리트(UAE) 두바이에 있는 828m 높이의 부르즈칼리파다. 그러나 올해 말쯤 중국 후난성 스카이시티(838m)가 완공되면 이 기록도 깨진다. 하지만 이 신기록도 오래가지 않을 전망이다. 사우디아라비아는 첨탑 높이를 포함해 1000m가 넘는 킹덤타워를 건설 중이다. 국내 최고층 빌딩은 인천 연수구 송도국제도시에 있는 동북아무역센터(NEAT Tower)다. 지난해 7월 준공된 이 빌딩은 지상 68층, 높이 305m에 이른다. 2011년 준공된 부산 해운대 두산위브더제니스(299.9m·80층) 주상복합아파트가 층수는 높지만 높이는 5.1m 낮아 1위 자리를 내줬다. 하지만 서울 송파구 잠실동에 지상 123층, 높이 555m 롯데월드타워(제2롯데월드)가 내년에 완공되면 기록을 다시 작성해야 한다. 롯데월드타워는 세계 열 손가락 안에 드는 높은 빌딩으로 자리 잡는다. 현대차그룹은 2020년까지 11조원을 들여 105층 신사옥과 글로벌비즈니스센터(GBC)를 짓기로 했다.



층수는 롯데월드타워보다 낮지만 높이는 571m로 높게 지을 계획이다. 하지만 이러한 초고층 빌딩 신기록을 깨기 위한 일종의 기업간 자존심 경쟁은 경제적 가치를 놓고 수요공급을 무시한 과도한 경쟁이라는 논란도 나온다.

■ 리테일 / 상가

영등포의 부활 … 유통대전

서울의 부도심 중 한곳인 영등포는 교통의 요지이자 서남부지역 대표 유흥가로 유명한 곳이다. 하지만 한동안 강남 등에 비해 상대적으로 발전이 낙후된 지역으로 여겨져 왔다. 이런 이미지를 갖고 있던 영등포가 최근 대형 유통업체들의 '최일선 유통 격전지'로 거듭나 눈길을 끌고 있다. 특히 영등포역~신도림역(서남 방향), 영등포역~영등포구청역(서북 방향)이 변화의 핵심이다. 이 지역에는 불과 반경 2km안에 백화점과 대형마트 업계 '빅3' 등 대형 유통업체들이 입점했거나 입점을 계획 중이다. 현대백화점은 최근 롯데와 신세계가 영업 중인 영등포상권에 합류할 계획이다. 신도림 디큐브시티백화점의 현 운영사인 대성산업과 디큐브시티 인수를 추진 중인 JR자산운용펀드는 최근 백화점 운영을 현대백화점에 맡긴다는 큰 틀에 합의하고 임대료 등 세부조건을 놓고 조정중이다. 업계에서는 롯데백화점 영등포점(연 매출 5000억원)과 신세계백화점 영등포점(4500억원) 등 기존 점포에 현대백화점까지 가세하면 '백화점 업계 빅3 클러스터'가 만들어질 것으로 보고 있다. 롯데와 신세계는 이미 인천, 경기 수원 고객들까지 몰려와 늘어난 상위 소비계층과 타임스퀘어로 유입되는 20대 젊은층을 겨냥해 매장을 개편중이다. 여기에 이마트 영등포점과 홈플러스(영등포점, 신도림점), 롯데마트의 빅마켓 영등포점 등 이미 입점해 있는 대형마트 3사와 타임스퀘어 등의 복합쇼핑몰까지 고려하면 영등포상권은 서울 도심에서 가장 쇼핑하기 좋은 곳 중 하나가 될 것으로 예상된다.

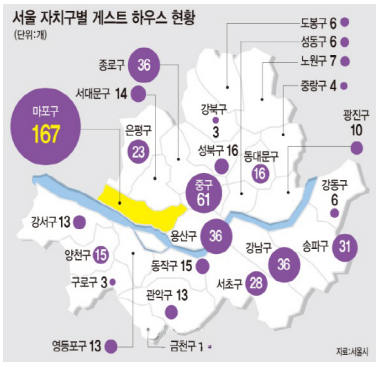
한국 상륙 속도내는 유통공룡

알리바바와 아마존으로 대표되는 '글로벌 유통공룡'의 한국시장 진출이 임박하면서 국내 유통업계가 긴장하고 있다. 전 세계에 30억명의 회원을 확보한 이들 글로벌 유통업체가 본격적으로 국내에 진출하면 기존 백화점·대형마트·아울렛·오픈마켓 등으로 나뉜 유통시장의 생태계가 알리바바·아마존으로 단시간에 재편될 것이라는 우려에서다. 한국시장 진출을 위한 알리바바와 아마존의 행보는 이미 2년 전부터 진행중이다. 세계 최고 수준의 정보기술 인프라를 갖추고 TV홈쇼핑과 소셜커머스 등 신생 유통산업이 가장 잘 보급된 한국시장은 글로벌 유통공룡의 미래 경쟁력을 가늠할 수 있는 최적의 테스트베드이기 때문이다. 알리바바는 지난 2013년 서울 역삼동 강남파이낸스센터에 사무실을 내고 한국시장에 상륙했다. 당초 국내 게임업계와 제휴해 게임시장에 먼저 진출하려던 전략을 수

정해 본업인 유통 서비스로 정면 승부에 나설 준비를 하고 있다. 아마존코리아도 지난해 말 최대 300명까지 수용할 수 있는 서울 역삼동 GS타워 2개층을 임대하고 시장 진출을 위한 시기만 저울질하고 있다. 앞서 국내에 선보인 기업간 거래(B2B) 자회사인 아마존웹서비스코리아와 신설한 아마존코리아를 통합해 전자상거래 시장에 출사표를 던지겠다는 신호탄으로 해석된다. 간편한 결제수단을 조기에 도입하고 우수회원에게 다양한 혜택을 제공해 단기간에 글로벌 유통 공룡으로 부상한 알리바바와 아마존에 대응하려면 국내 유통시장의 체질 개선이 가장 시급한 문제이다.

게스트하우스 마포에 가장 많아

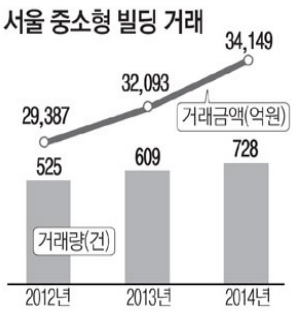
홍대입구역이 포함된 마포구를 찾는 외국인 관광객수는 해마다 늘고 있다. 특히 마포구는 서울에서 게스트하우스가 가장 많은 곳이기도 하다. 서울시에 따르면 25개 자치구 가운데 '외국인 도시관광 민박업' 으로 등록한 게스트하우스는 1월 현재 579곳으로, 이 중 28.9%에 달하는 167곳이 마포구에 몰려 있다. 마포구는 2012년 43곳이었던 게스트하우스가 2013년 87곳으로 늘었고, 지난해는 무려 80곳이 추가 개관했다. 마포구에 게스트하우스가 집중된 이유는 2010년 말 개통한 인천공항철도 '홍대입구역' 의 영향이 컸다는 분석이다. 거대 상권인 홍대지역을 공항에서 한 번에 오고 갈 수 있는 통로가 조성되면서 관광객 방문수가 부쩍 늘었다는 것이다. 인근에 있는 서교·연남동의 단독주택 밀집지역도 외국인 관광객을 수용할 게스트하우스 사업에 안성맞춤이었다. 마포구에 이어 서울에서 게스트하우스가 두 번째로 많은 지역은 중구 명동이다. 중국인 관광객의 '방문 1번지' 인 이곳은 게스트하우스가 총 61곳에 달한다. 명동의 경우 중국인 관광객들의 필수 방문코스로 자리 잡으면서 2012년 14곳, 2013년 22곳, 지난해 25곳 등 매년 새로 생기는 게스트하우스가 꾸준히 증가하고 있다.



■ 매매 / 투자

중소형 빌딩 거래 활기

저금리 기조와 부동산 시장 회복세로 수십억원대 중소형 빌딩에 투자가 몰리면서 거래량과 거래 금액이 크게 늘어난 것으로 나타났다. 지난해 서울의 300억원 이하 중소형 빌딩 거래량은 총 728건으로 집계됐다. 이는 2013년 609건보다 19.5% 증가했으며, 거래금액도 지난해 3조4149억원으로 2013년 3조2093억원보다 6.4% 늘었다. 지역별로는 강남구가 123건으로 가장 많았고 송파구 60건, 서초구 58건으로 강남3구에서 총 거래량 중 3분의 1(241건)이 집중됐다. 특히 송파는 코엑스~잠실종합운동장 종합발전계획, 가락시장 현대화사업, 서울지하철 9호선 3단계 연장 개통(2016년 개통 예정) 등 굵직한 개발 호재에 힘입어 2013년 보다 거래량이 1.5배가량 늘었다. 그 이외 지역에서는 동대문구(49건), 마포구(46건), 중구(30건) 등에서 거래가 뚜렷한 증가세를 보였다. 거래 대상은 강남의 경우 대부분 50~100억원대 빌딩이며 기타 지역에서는 10억~30억원대 거래가 활발했으며 법인보다 개인 거래가 많았다. 올해도 작년에 이어 중소형 빌딩 거래가 활기를 띨 것으로 보인다. 중소형 빌딩은 수익형 부동산 중에서 값비싼 상품이지만 상가나 오피스텔과 달리 땅값 상승에 따른 매각차익과 임대 수익을 동시에 기대할 수 있어 자산가뿐만 아니라 눈을 돌리는 중산층 은퇴자들이 늘어나고 있기 때문이다. 이 때문에 투자자들이 가장 많이 찾는 50억대 미만 빌딩은 품귀 현상을 빚고 있다. 거래 추세를 보면 강남 인기는 계속 이어지고 마포구, 동대문구와 도심권이 새로운 투자 유망지역으로 떠오를 것으로 예상된다.



최근 주요 부동산 거래 동향

– SC은행, 옛 제일은행 본점 건물 신세계 매각

한국스탠다드차타드(SC)은행이 서울 명동의 옛 제일은행 본점 건물을 신세계에 매각하기로 했다. 매각 금액 등 구체적인 조건은 확정되지 않았지만 2,517㎡인 이 건물 터의 가격은 공시지가 기준으로 650억원에 이른다.

– 서부금융센터, 리치먼드가 3000억에 인수

리치먼드자산운용이 3000억원 규모의 신도림 서부금융센터를 인수한다. NH투자증권은 인수대금 출자자 모집을 돕는다. 신한BNP파리바자산운용은 지난 2월 25일 리치먼드운용과 인수가격 3000억원 초반대에 서부금융센터 매입에 관한 계약을 체결했다. 리치먼드운용은 앞으로 자산실사를 진행하면서 신한BNP운용과 매각협상을 벌일 예정이다.

– GS건설, GS리테일에 파르나스호텔 매각

GS건설이 파르나스호텔 지분을 GS그룹내 유통계열사인 GS리테일에 매각한다. 지난 2월 17일 GS건설은 파르나스호텔 보유 지분 67.56%에 대한 매각과 관련해 우선협상대상자로 GS리테일을 선정했다고 공시했다. 정확한 매각 가격은 공개되지 않았으나, 업계에서는 7500억원~8000억원 안팎으로 추정하고 있다.

– 이지스운용, 옛 쌍용그룹 사옥 인수한다

이지스자산운용이 쌍용그룹 빌딩(씨티센터타워) 매입을 위해 3.3㎡당 1860만원(거래금액 약 2060억원)을 인수가로 제시해 우선협상대상자에 선정됐다. 씨티센터타워는 2013년 8월 리모델링에 들어가 지난해 12월 공사를 마쳤으며, 건물 소유자는 세진D&C·쌍용양회·무궁화신탁으로 구성된 쌍용타운PFV이다.

– 씨티은행 본점 사옥 마스턴 리츠에 매각

서울 중구 다동에 위치한 한국씨티은행 본점이 마스턴투자운용의 리츠에 매각된다. 씨티은행은 올해 초 재입찰을 진행했고, 마스턴투자운용을 비롯해 삼성SRA자산운용, 코람코자산신탁 3곳만 참여하여 마스턴투자운용이 우선협상대상자로 선정됐다. 매각조건이 바뀌면서 매매가격은 당초 예상보다 낮은 2000억원 미만으로 떨어진 것으로 알려졌으며, 씨티은행과 마스턴투자운용은 조만간 자산실사를 거쳐 최종 매각조건을 협의한 후 다음달 중 본계약을 체결할 예정이다.

– 중진공, 서울 여의도사옥 유진그룹에 매각 완료

중소기업진흥공단의 여의도사옥의 매각 작업이 마무리됐다. 중진공 여의도사옥 우선협상대상자인 천안기업은 지난 2월 16일 중진공과 본계약을 체결했으며, 매각가는 감정평가금액 644억원을 넘긴 645억원이다. 유진그룹의 비상장 계열사인 천안기업은 본계약 체결 당일 10%의 계약금을 완납했으며 중도금 없이 오는 5월 20일 잔금을 일괄 납부할 방침이다.

– 이랜드, 파인트리 인수한다

이랜드가 쌍용건설이 짓고 한국자산관리공사(캠코)와 저축은행 등 채권단이 매각을 추진중인 서울 우이동 '더파인트리앤스파 콘도' 의 인수 우선협상대상자로 선정됐다. 이랜드는 1600억원가량의 인수 가격을 제시해 조만간 본계약을 체결할 예정이다.

■ 해외 부동산 동향

일본 부동산 시장, 다시 찾은 활기

버블 붕괴 이후 침체됐던 일본 부동산시장이 최근 가격 상승과 거래 증가로 인해 활기를 띄고 있다. 도쿄를 중심으로 주택 가격과 오피스 임대료가 올라 토지 거래가 증가하는 모습을 보이고 있다. 실제 도쿄 지역의 주택가격지수는 2012년 100선에 머물렀지만 꾸준히 상승해 2014년 9월 118.3을 기록한 것으로 나타났다. 도쿄 도심 오피스의 평균 임대료는 2013년 12월 1만6207엔에서 2014년 12월 1만6953엔으로 상승했다. 건설투자와 건술수주의 증가도 향후 부동산 경기 회복에 대한 기대감을 높이고 있다. 주거용 건물의 건설투자 금액은 2011년 22조5000억엔에서 2014년 26조7000억엔으로 연평균 5.9% 증가했다. 월평균 건설수주액은 2012년 12월 9300억엔에 그쳤지만 2014년 11월에는 1조2400억엔을 기록했다. 일본 부동산 시장이 다시 활발해 진 것은 아베노믹스, 즉 아베정권의 디플레이션 및 엔고 탈출을 위한 노력과 중국자본의 영향이 컸다. 앞서 아베 총리는 부임과 동시에 물가하락과 경기침체를 깨뜨리기 위한 경기부양책에 힘썼다. 아베 총리는 이른바 '3개의 화살' 로 불리는 아베노믹스를 통해 대담한 금융정책과 빠른 재정정책 및 민간투자를 일으키는 성장전략을 구성했다. 3개의 화살이란 해외투자자의 일본 부동산 투자 증가, 기업실적 개선을 통한 경기회복 기대, 인플레이션 기대감 형성 등을 말한다. 이에 따른 엔화가치 하락은 해외투자자들로 하여금 일본 부동산을 구매하게 했다. 또 투자자들은 향후 엔화가치가 상승할 경우 환율 변동으로 이익이 늘 것으로 전망, 부동산 투자를 크게 늘리고 있다.

중국, 해외 상업용 부동산투자 국내 앞질러

중국의 부동산 경기 침체로 투자자들이 해외 부동산에 눈을 돌리면서 해외 상업용 투자가 처음으로 중국내 투자 규모를 앞질렀다. 또 경기 둔화로 대규모 공업기업의 순이익이 사상 최대로 하락했다. 지난해 중국의 해외부동산 투자 규모는 165억달러로 전년대비 46% 증가했다. 이중 해외 상업용 부동산 투자 규모는 50% 늘어난 112억달러(약 12조5000억원)로 집계됐다. 주요 투자처는 사무용 빌딩과 호텔 등이다. 해외 상업용 부동산 투자가 처음으로 중국내 투자 규모를 앞질렀다. 이는 중국 부동산 경기 침체로 해외 투자가 늘었기 때문인 것으로 분석된다. 해외 부동산 투자지역은 아시아 외에도 유럽, 호주 등으로 나타났다. 유럽에 총 55억달러의 투자가 이뤄졌으며 호주에 30억달러, 미주대륙에서 25억달러의 투자자금이 흘러들어갔다. 도시별로는 영국 런던에 가장 많은 40억달러를 투자했다. 이어 시드니에 22억달러가 유입됐으며 뉴욕, 샌프란시스코, LA, 시카고, 도쿄, 싱가폴, 멜버른 등에도 5억~15억달러 규모의 투자가 이뤄졌다.

리카싱, 홍콩 부동산 처분 … 홍콩 엑소더스 가속화

올해 초 대대적인 사업 재편 계획안 발표와 함께 홍콩 철수 움직임을 보이고 있는 홍콩 최고 부호 리카싱 청쿵(長江)그룹 회장이 홍콩 내 보유하고 있는 900억원 상당의 자산 매각에 나섰다. 청쿵그룹 산하 싱가포르 부동산투자신탁사인 즈푸산업신탁은 최근 6억5000만 홍콩달러(약 920억원) 상당의 홍콩 신계지역 상업부동산 잉후이후이에 대한 매각 절차를 밟고 있다. 이는 즈푸산업신탁이 지난 11년 이래 최초로 단행하는 자산 매각이다. 이 회사는 매각을 통한 수익금이 2억 홍콩달러에 이를 것으로 보고 있으며 매각 대금으로 대출금을 상환해 부채비율을 낮출 예정이라고 전했다. 즈푸산업신탁은 리 회장 산하 상업용 부동산 경영업체 중 하나로, 2003년과 2010년 각각 싱가포르와 홍콩에서 상장했다. 리 회장의 이같은 자산 매각 움직임에 리 회장의 '홍콩 철수설' 또는 '탈 홍콩설' 이 또 다시 제기될 전망이다. 리 회장은 청쿵 실업과 항만·통신·소매사업을 관할하는 허치슨 왐포아를 합병해 부동산 사업(CK 홀딩스)과 비부동산 사업(CKH 홀딩스) 지주회사로 재편하고, 새로 설립되는 법인 본사 소재지를 조세회피지역인 영국령 케이맨 제도로 이전하는 것을 골자로 하는 사업개편안을 발표했다. 그 배경과 관련해 시진핑 주석과의 갈등설, 중국 부동산 침체 등의 관측이 제기되기도 했다.

전 세계 부동산 버블 우려, 시드니도 예외없다

영국 런던, 중국 상하이 등에 이어 호주의 시드니에도 부동산 버블 우려가 고조되고 있다. 부동산 경매 낙찰률은 4주째 80%가 넘었고 가격은 전년보다 14.7% 급등했다. 이는 낙찰률을 높게 유지한 가운데 최장기간 매매를 이어간 것으로 긍정적인 랠리의 신호가 될 수도 있겠지만, 높은 가계 부채 수준 때문에 동시에 부동산 거품 우려의 시작이 될 수도 있다는 분석이다. 시드니 주지사는 기업 투자를 다시 활성화시키기 위해 저금리 정책을 유지하면서 호주 최대의 부동산 시장인 시드니 부동산 시장으로의 자금 유입을 가속화시켰다. 미국 등과 달리 호주에서는 주택 매매 활성화에 경매를 이용하기도 한다. 경매로 부동산 가격도 다시 상승하기 시작했고 2월 부동산 가격은 전년동기 대비 14.7% 급등했다. 이는 5개월래 가장 빠른 수준이다. 가격이 오르면서 채무 부담도 높아졌다. 호주중앙은행에 따르면 지난해 3분기 소득대비 가계 부동산 부채 비율은 139%를 기록했다.

애틀랜타 상업용 부동산 개발 '붐'

메트로 애틀랜타지역에서 상업용 부동산 개발이 활발해지면서 애틀랜타 경제성장에 청신호를 보내고 있다. 애틀랜타 시장분석가에 의하면 현재 메트로 지역에 상업용으로 개발되고 있는 땅은 1600만평방피트에 달하며 이중 1000만평방피트는 입주자가 정해져있지 않은 투자성 개발로, 투자자들이 애틀랜타 경제의 성장 가능성을 높게 보고 있는 것이라고 분석했다. 이런 개발 붐의 원동력은 애틀랜타 국제공항 주위에 밀집한 온라인 상거래 업체들이다. 월마트는 현재 애틀랜타 국제공항에 온라인 스토어를 위한 대형 물류센터를 건설중이며, 아마존 또한 이 지역에 새 물류창고를 건설한다고 지난해 발표한 바 있다. 홈디포와 아동복 회사 카터스 등도 공항 근처에 물류센터를 건설중이다. 메트로 애틀랜타 지역은 현재 미국 5대 상업부동산 시장에 속하며 건설붐이 아직 경기침체 이전 수준을 회복하진 못했지만, 현재 건설업체들은 과잉공급을 전혀 우려하지 않는 분위기이다. 또 부동산 개발 붐에도 불구하고, 공실률은 올해안에 8%미만으로 떨어져 15년래 최저치 수준을 기록할 것으로 전망하고 있다.

Sale

딩크빌

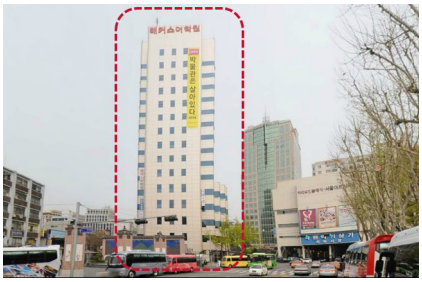
[위치] 인천광역시 남구 도화동 90-2
[대지면적] 333㎡
[연면적] 1,226㎡
[건물규모] 지상6층 / 지하1층
[준공연도] 2003년 01월
[매매가] 23억원
[특징] 제물포역세권 원룸 수익률 7%

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

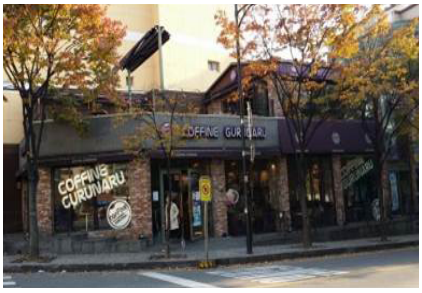
파주 Top Plaza (오피스텔)

[위치] 경기 파주시 월롱면 덕은리 1248-1
[대지면적] 494.9㎡
[연면적] 1,153.057㎡
[건물규모] 지상5층
[준공연도] 2010년 12월
[매매가] 31억원
[특징] 순수투자금 17.6억원, 수익률 14%(대출이자 공제후)



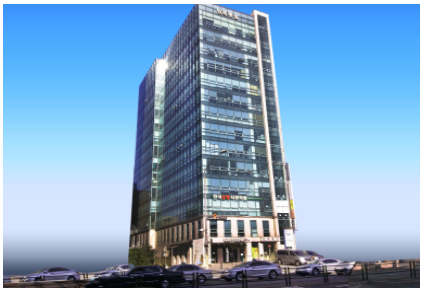
종로구 인사동빌딩(13~15층)

[위치] 서울 종로구 인사동 43외 1필지
[대지면적] 2,087.5㎡ [대지권비율] 2,087.5분의 119.82㎡
[연면적] 23,198.83㎡ [건물전유부] 724.62㎡
[건물규모] 지상15층 / 지하6층
[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

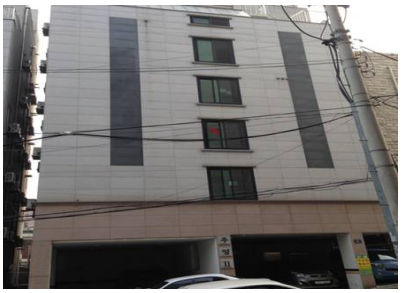
[위치] 서울 동대문구 신설동 89-20 외 4필지
[대지면적] 830.0㎡
[연면적] 7,247.7㎡
[건물규모] 지상14층 / 지하3층
[준공연도] 2008년 02월 (2010년 증축)
[매매가] 350억원
[특징] 초역세권, 사옥용/공공용 빌딩으로 추천

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] 수익률 8%, 4개관(970석), 연극뮤지컬 전용 빌딩

일산물류소 대형 창고

[위치] 경기 고양시 일산구 장항동 584
[대지면적] 15,020㎡
[연면적] 5,632.1㎡
[건물규모] 지상2층 / 지하1층
[준공연도] 2000년 11월
[매매가] 220억원
[특징] 강남 30분, 장항IC 500m, 리스백 가능



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%대의 투자가치 높은 건물, 주안역 도보 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

제일니트 서산 공장

[위치] 충남 서산시 고북면 가구리 729
[대지면적] 17,715.9㎡
[연면적] 10,237.9㎡
[건물규모] 지상 2층
[준공연도] 1998년 05월
[매매가] 32억원
[특징] 서해안고속도로 IC 10분, 분할매매 가능

자곡동 고급주택

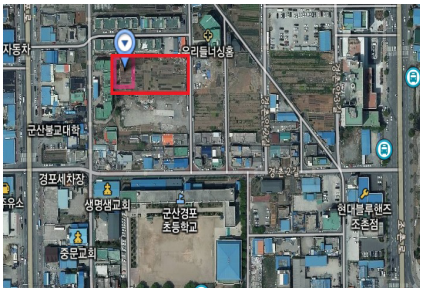
[위치] 서울 강남구 자곡동 440-119
[대지면적] 309㎡
[연면적] 340㎡
[건물규모] 지상2층 / 지하1층
[준공연도] 2006년 01월
[매매가] 31억원
[특징] 수서역 근접 고급주택, 룸5, 화장실3

쌍림동 3-1,3-2번지 토지

[위치] 서울 중구 쌍림동 3-1, 3-2
[대지면적] 69.1㎡
[건물규모] 지상2층
[매매가] 9억원
[특징] 퇴계로 대로변 위치
일반상업지 신축시 5층 이상 가능

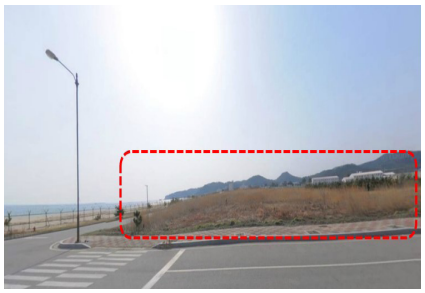
남양주 진접읍 토지

[위치] 경기 남양주시 진접읍 장현리 184-6외 2필지
[토지면적] 4,364㎡
[용도지역] 자연녹지지역, 문화재보호구역기타
[매매가] 14.6억원
[특징] 반경 500m 내 진접읍사무소, 홈플러스 위치
단독주택지 적합, 필지별 매각 가능



군산시 경암동 토지

[위치] 전북 군산시 경암동 562-4외 2필지
[토지면적] 2,831㎡
[용도지역] 제2종일반주거지역, 상대정화구역
[매매가] 10.3억원
[특징] 군산시청, 경찰서, 고속터미널 인근
연립주택 및 다세대 주택지로 적합



양양군 중광정리 토지

[위치] 강원 양양군 현북면 중광정리 503외 2필지
[토지면적] 49,180.3㎡
[용도지역] 자연환경보전지역
[매매가] 120억원
[특징] 바다와 접, 필지별 단독 필지 매각도 가능
리조트, 연수원, 수련원 부지로 적합

영덕동 에스엔제이빌딩

[위치] 경기 용인시 기흥구 영덕동 1052-3
[대지면적] 766.5㎡
[연면적] 1,993.10㎡
[건물규모] 지상4층 / 지하1층
[준공연도] 2010년 04월
[매매가] 46억원
[특징] 흥덕택지지구 인근 (근생가능)

야탑동 대지

[위치] 경기 성남시 분당구 야탑동 149-8
[대지면적] 357.2㎡
[연면적] 197.35㎡
[건물규모] 지상2층
[준공연도] 2008년 01월
[매매가] 16억원
[특징] 근린상업지역, 개발시 수익률 상승효과

Sale

천일빌딩

[위치] 서울 강남구 대치동 961-1
[대지면적] 462.5㎡
[연면적] 1,496.92㎡
[건물규모] 지상5층 / 지하1층
[준공연도] 1989년 12월
[매매가] 77억원
[특징] 대치사거리 코너 인근 건물, 신축(리모델링) 추천 건물

제주한림병원

[위치] 제주시 한림읍 대림리 1820-10, 49
[대지면적] 1,650㎡
[연면적] 1,980.12㎡
[용도지역] 일반상업지역 (용적률 1,000%)
[건물규모] 지상3층
[매매가] 35억원
[특징] 개발호재, 투자최적입지 (호텔개발 가능)

방배 이수빌딩

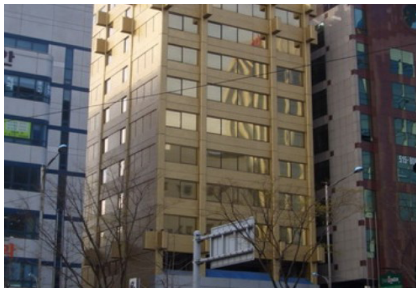
[위치] 서울 서초구 방배동 812-1
[대지면적] 500.8㎡
[연면적] 1,024.27㎡
[건물규모] 지상3층 / 지하1층
[준공연도] 1978년 10월
[매매가] 60억원
[특징] 항자부사거리 대로변이면, 근생및원룸 신축부지 개발물건

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

한국리더십센터 성공원 연수원

[위치] 경기 안성시 보개면 기좌리 312-4, 5, 6
[대지면적] 43,685㎡
[연면적] 5,959㎡
[건물규모] 지상3층/지하1층 (성공원, 클럽하우스, 타운하우스)
[준공연도] 2006년 06월
[매매가] 160억원
[특징] 쁘띠프랑스풍 신개념 평생교육 리조트



도산대로 DMCC 빌딩

[위치] 서울 강남구 논현동 61-5외 1필지
[대지면적] 942.1㎡
[연면적] 3,855.09㎡
[건물규모] 지상10층 / 지하2층
[준공연도] 1984년 01월 (2005년 리모델링)
[매매가] 350억원
[특징] 도산대로변 사옥용도, 신축개발부지 추천

한창빌딩

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

토이빌딩

[위치] 서울 강남구신사동 664-21
[대지면적] 321.8㎡
[연면적] 570.26㎡
[건물규모] 지상3층 / 지하1층
[준공연도] 1984년 08월
[매매가] 70억원
[특징] 압구정로데오역 5분거리, 로데오거리, 갤러리아명품관인접

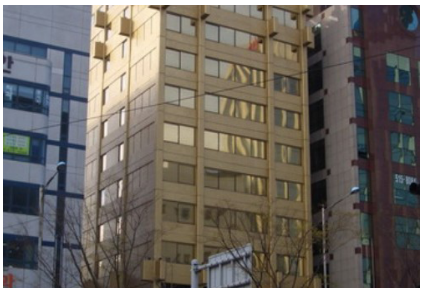
렉서스 수원전시장

[위치] 경기 수원시 경수대로 514-4
[대지면적] 465.2㎡
[연면적] 1,487.54㎡
[건물규모] 지상6층 / 지하1층
[준공연도] 2012년 06월
[매매가] 60억원
[특징] 작은숲 컨셉적용으로 도심속 쾌적함을 표현한 빌딩

Leasing

정헌빌딩

[위치] 서울 강남구 대치동 944-1
[대지면적] 3,508㎡
[연면적] 16,296㎡
[건물규모] 지상10층 / 지하3층
[준공연도] 1986년 08월
[3.3㎡당 임대가] 보증금 60만원 / 임대료 6만원
[특징] 테헤란 대로 / 삼성역 역세권 사무실



도산대로변 DMCC빌딩

[위치] 서울 강남구 논현동 61-5외 1필지
[임대면적] 942.1㎡
[전용면적] 3,855.09㎡
[건물규모] 지상10층 / 지하2층
[준공연도] 1984년 01월 (2005년 리모델링)
[3.3㎡당 임대가] 보 105만원/임 6.3만원/관 2.35만원(기준층)
[특징] 도산공원사거리 도산대로변 입지 (전층임대)

신중앙빌딩

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

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 (협의가능)
[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

국기원 역삼동 주택사무실

[위치] 서울 강남구 역삼동 622-17
[대지면적] 280.9㎡
[연면적] 135.87㎡
[건물규모] 지상1층
[준공연도] 1996년 01월
[임대가] 보증금 8천만원 / 임대료 550만원
[특징] 잔디정원, 외관 수려, 바닥 난방, 에어컨 있음

K+ 메디타워 (전층)

[위치] 서울 강남구 신사동 666-16
[대지면적] 296.2㎡
[연면적] 2,922㎡
[건물규모] 지상15층 / 지하3층
[준공연도] 2015년 03월 예정
[3.3㎡당 임대가] 보증금 160원 / 임대료 10만원(기준층)
[특징] 2-7층,14,15층 병의원 근생용도 추천, 8-13층 업무용 가능

방배동 신축건물

[위치] 서울 서초구 방배동 812-2, 3
[대지면적] 734.4㎡
[연면적] 910.46㎡
[건물규모] 지상3층 / 지하1층
[준공연도] 2015년 06월 초 예정
[임대가] 보 6억원 / 임 4천만원 (통임대or분할가능)
[특징] 방배동 함지박사거리 대로변 위치

Leasing

OD바이크타워

[위치] 서울 강동구 성내동 379-21
[대지면적] 800.2㎡
[연면적] 1,647.14㎡
[건물규모] 지상11층 / 지하2층
[준공연도] 2012년
[3.3㎡당 임대가] 보증금 100만원 / 임대료 5.2만원
[특징] 길동사거리 대로변 랜드마크 빌딩

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]방배카페골목 초입 주점밀집지역에 위치, 인테리어 최신

원우빌딩

[위치] 서울 서대문구 대현동 27-7
[대지면적] 157.4㎡
[연면적] 310.6㎡
[건물규모] 지상4층 / 지하1층
[준공연도] 1971년
[3.3㎡당 임대가] 보증금 333만원 / 임대료 11만원
[특징] 신촌역 바로 앞, 2층, 근생

어반벤치빌딩

[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

삼성당빌딩

[위치] 서울 강남구 논현동 101-14
[대지면적] 1,383.1㎡
[연면적] 9,904.4㎡
[건물규모] 지상9층 / 지하5층
[준공연도] 1996년 04월
[임대가] 보증금 2.5억원 / 임대료 920만원
[특징] 선릉로 대로변, 학동사거리 인근 위치

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 쇼핑타원, 왕십리뉴타운 위치

그린빌딩

[위치] 서울 강동구 성내동 381-24
[대지면적] 707.7㎡
[연면적] 2,456.2㎡
[건물규모] 지상5층 / 지하2층
[준공연도] 1994년 (2011년 11월 리모델링)
[3.3㎡당 임대가] 보증금 52만원 / 임대료 4.1만원
[특징] 강동역 7분, 2,3층, PC방, 학원, 교회 추천

신촌 Blank 빌딩

[위치] 서울 서대문구 창천동 62-2
[대지면적] 117.4㎡
[연면적] 247.0㎡
[건물규모] 지상2층 / 지하1층
[준공연도] 1994년 08월
[임대가] 보증금 5억원/임대료 2천만원
[특징] 신촌역 1분거리, 현대백화점 바로 옆, 통건물 임대

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