

Spotlight on...

# Bundang Office Market

November 2010

## Bundang, Korea



### 분당 오피스 월 임대료 및 공실률, Q3/2010

평균임대료 (원/ 3,3058sqm 임대면적 기준)	평균임대료 (원/ 3,3058sqm 전용면적 기준)	전년동기대비 증가율	공실률	단기 공실 전망
45,800	89,400	-0.1%	11.7%	↗

Source: Savills Korea

### Contents

1. 공급
  2. 수요 및 공실률
  3. 임대료
  4. 매매 및 투자시장
- Appendix

Savills  
Research

[www.savills.com](http://www.savills.com)



## 1. 공급

2010년에 공급된 신규빌딩은 총 2개로, NHN본사(NHN 그린팩토리타워)와 예미지빌딩이다. NHN그린팩토리타워는 사옥으로, 분당 내 여러 빌딩에 흩어져 있던 NHN 본사조직들이 입주하였고, 예미지빌딩에는 IT기업 등이 임차하여 9월말 기준 임대율 약 33%를 기록하였다. 2011년에는 예년에 비해 공급량이 대폭 감소하여 중소형빌딩인 BS타워만 준공될 예정이다.

### 분당 주요 신규 공급 및 예정 (2010-2011년)

준공시기	빌딩명	주소	층수	연면적 (sqm)	비고
2010년 2월	NHN 그린팩토리 타워	분당구 정자동 178-1	B7F/28F	101,662	사옥 100%
2010년 2월	예미지빌딩	분당구 수내동 6-5	B4F/12F	13,771	임대 100%
2011년 8월	BS타워	분당구 수내동 6-4	B5F/12F	16,579	임대 100%

Source: Savills Korea

판교테크노밸리에는 2009년부터 공급이 시작되어 현재까지 다음과 같이 6개(총 연면적 257,265sqm)의 오피스빌딩이 공급되었다. 대부분의 빌딩이 사옥으로 판교7벤처밸리와 SK케미칼연구소가 일부 면적을 임대하는 것으로 조사되었다.

### 판교테크노밸리 신규 공급 (2009-2010년)

준공시기	빌딩명	주소	층수	연면적 (sqm)	비고
2009년 3월	한국파스타리 연구소	분당구 삼평동 696	7F	15,199	사옥 100%
2009년 12월	판교7벤처밸리	분당구 삼평동 625, 633	10F/B3F	103,162	임대 7%
2010년 3월	삼성테크윈 R&D센터	분당구 삼평동 701	6F/B4F	58,582	사옥 100%
2010년 8월	유라R&D센터	분당구 삼평동 686-1	9F/B4F	22,849	사옥 100%
2010년 9월	SK케미칼 연구소	분당구 삼평동 686	9F/B5F	47,513	임대 11%
2010년 9월	SK텔레시스 판교연구소	분당구 삼평동 671	10F/B5F	9,960	사옥 100%

Source: Savills Korea, 경기도시공사

2011년에는 당초 11개(총 연면적 873,421sqm)의 신규공급이 계획되어 있는데, 8개(총 연면적 632,691sqm)는 예상대로 공사가 진행 중이나 나머지는 준공시기가 다소 지연될 가능성도 있는 것으로 조사되었다.

8개 빌딩이 준공될 경우, 판교테크노밸리의 개발 및 관리를 책임지고 있는 경기도시공사의 기준에 의한 임대면적은 약 76,033sqm 정도 수준이다<sup>1</sup>. 이는 2005년 택지공급시점에 각 사업주가 제출한 사업계획서상 임대계획면적을 합한 것으로, 실제 준공 후에는 이보다 많은 임대면적이 시장에 공급될 것으로 예상된다.

### 판교테크노밸리 신규 공급 예정 (2011년)

준공시기	빌딩명	주소	층수	연면적 (sqm)	비고
2011년 2월	판교SD2/ 구 한화컨소시엄	SD-2	10F/B4F	127,284	임대 37%
2011년 4월	이노밸리조합	A-2-2	10F/B3F	151,555	사옥 100%
2011년 4월	한국바이오 벤처협회	B-2-1	9F/B3F	59,549	사옥 100%
2011년 6월	미래비아/ 미래에셋벤처투자	D-1-2	9F/B4F	23,465	임대 54%
2011년 9월	시공테크	D-2-4	10F/B3F	9,414	사옥 100%
2011년 9월	안철수연구소 컨소시엄	D-4	10F/B3F	67,348	임대 18%
2011년 9월	LIG넥스원	B-7	6F/B2F	41,522	사옥 100%
2011년 10월	*판교에듀파크 (블럭9)	SA-1	9F/B3F	64,228	임대 37%
2011년 11월	*삼환컨소시엄	SD-3	10F/B5F	91,009	임대 61%
2011년 12월	*넥슨컨소시엄 (블럭6,7)	C-3	10F/B4F	85,494	사옥 100%
2011년 12월	엠텍비전컨소시엄	D-3-3	10F/B3F	152,554	임대 3%

Source: 경기도시공사

\*판교에듀파크와 삼환컨소시엄, 넥슨컨소시엄 경우에는 준공시기가 연기될 가능성이 있음

## 2. 수요 및 공실률

2009년에 공급된 분당M타워와 탐빌딩이 채워지기 시작하면서 2010년 1분기 공실률은 13.5%로 하락하였으나, NHN이 2월에 준공된 사옥으로 이전하면서 2분기에 15.0%로 다시 높아졌다. 그러나 신규빌딩들의 임대율이 점차 높아지면서 2010년 3분기 공실률은 11.7%를 기록하였다. 3분기 현재 신규빌딩들의 임대율은 2009년에 준공된 분당M타워와 탐빌딩이 각각 83%와 54%를 기록했으며, 2010년에 공급된 예미지빌딩은 33%로 조사되었다.

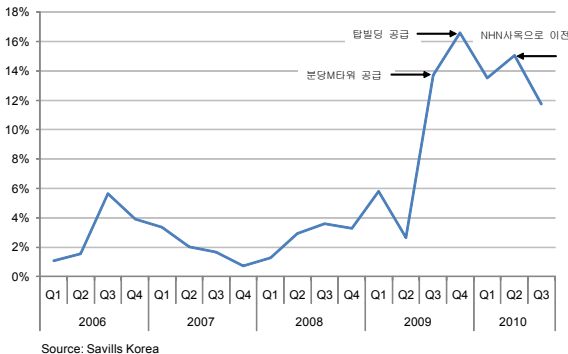
### 2010년 공실률 동향

	Q4/2009	Q1/2010	Q2/2010	Q3/2010
공실률	16.6%	13.5%	15.0%	11.7%

Source: Savills Korea

1) 경기도시공사에 의하면 2015년까지 판교테크노밸리에 공급되는 총 2,252,000sqm의 연구시설, 업무시설, 판매시설 중에서 임대로 계획된 업무시설 면적은 약 11%인 251,911sqm 수준임

## 분당 오피스 공실률 (Q1/2006-Q3/2010)



Source: Savills Korea

2010년 1분기부터 3분기까지 주요 임차인 이동은 다음과 같다. NHN이 분당퍼스트타워와 초림빌딩, 미래에셋플레이스 등의 본사조직들을 정자동 사옥으로 통합 이전하였다. 티맥스소프트는 2010년에 서현동 티맥스빌딩과 티맥스 R&D센터를 Sale & Leaseback으로 매각하며, 분당 서현빌딩과 예아름저축은행빌딩 등에 흩어져 있던 조직들이 이전하였다.

2009년까지 분당의 신규 수요는 주로 강남 등지에 저렴한 임대료 때문에 이주하는 기업들의 비중이 높았다. 그러나 2010년 분당 M타워에 입주한 IT기업의 다수는 용인 등지에서 이전하였는데, 이들 기업은 기존 조직을 확장하면서 지리적으로 인접하고 주변 인프라 등이 상대적으로 우수한 분당으로 입주를 결정한 것으로 조사되었다.

## 주요 임차인 이동

시기	임차인	이전빌딩	입주빌딩	신규 임차면적 (sqm)
1분기	네오위즈INS	삼성동 코레드빌딩	분당M 타워	5,726
1분기	한국전력기술	용인 사옥	분당M 타워	11,452
1분기	한겨레교육	신규조직	탑빌딩	831
2분기	삼성탈레스 통신연구소 (방산전자)	용인 소재빌딩	분당M 타워	5,726
2분기	블루사이드 (게임개발업체)	논현동 노벨빌딩	탑빌딩	1,691
2분기	퓨처 일렉트로닉스 (IT)	대치동 소재빌딩	에미지 빌딩	796
3분기	만도	용인 소재빌딩	분당M 타워	5,726
3분기	실리콘웍스 (반도체)	신규조직	탑빌딩	1,343
3분기	한국타코닉 (복합소재)	야탑 근린빌딩	탑빌딩	911
3분기	차케어스 (IT)	성남 아파트형 공장	탑빌딩	1,343
3분기	STS반도체통신	천안 소재 빌딩	에미지 빌딩	1,222
3분기	컴퍼니100 (IT)	수내동 소재 빌딩	에미지 빌딩	611
3분기	하나HSBC생명보험	신규조직	에미지 빌딩	1,222
4분기	비코코리아	분당 금곡동	분당M타워	638

Source: Savills Korea

2010년 4분기에는 티맥스소프트와 SK C&C가 사옥으로 이전하고, SK Telesys가 올해 9월에 준공한 판교사옥으로 이전할 예정이기 때문에 분당 오피스시장의 공실률이 증가할 것으로 예상된다.

2011년 분당오피스시장의 공실률은 BS타워의 준공과 본격적인 판교테크노밸리의 오피스 공급으로 2010년 말보다 높아질 전망이다. 2010년까지는 판교에 사옥과 연구소가 공급됨에 따라 분당오피스시장에 큰 영향을 주지 않았지만, 2011년 판교테크노밸리에 공급되는 오피스는 임대면적이 최소 76,033sqm에 달하기 때문에, 분당 오피스 빌딩들과 임차인 확보 경쟁을 할 수 있을 것으로 예상된다. 현재 판교에서 임대하고 있는 일부 오피스빌딩의 경우에는 분당보다 낮은 임대료로 마케팅을 하고 있는 것으로 조사되었다. 2011년 판교에 공급될 76,033sqm은 2009년과 2010년 분당의 연평균 공급면적과 유사한 수준으로 2009년과 2010년 분당의 연평균 공실률은 10% 대를 기록하였다.

## 3. 임대료

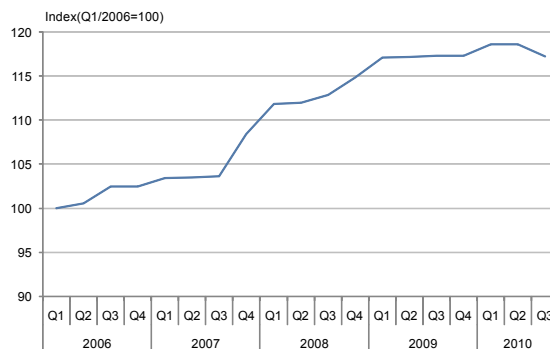
2010년 3분기까지의 공실률이 10%를 상회함에 따라 1분기와 2분기 임대료는 전년동기대비 각각 1.3%로 정체되었다. 3분기에는 높은 공실률을 가진 일부 빌딩들이 마케팅 임대료를 10% 정도 낮춰 임대료 인상은 -0.1%를 기록하였다. 공실이 많은 일부 빌딩의 경우 신규 임차시 무료 임대(Rent free) 제공 등으로 실질 임대료가 마케팅 임대료보다 20% 낮아진 사례도 있는 것으로 조사되었다.

## 2010년 임대료 동향

		Q4/2009	Q1/2010	Q2/2010	Q3/2010
평균임대료 (KRW/3,3058sqm)	임대면적기준	44,800	46,400	46,400	45,800
	전용면적기준	89,800	90,400	90,400	89,400
전기대비 증가율, 전용면적기준		0.0%	1.1%	0.0%	-1.2%
전년동기대비 증가율, 전용면적기준		2.1%	1.3%	1.3%	-0.1%

Source: Savills Korea

## 분당 오피스 임대료 지수 (Q1/2006-Q3/2010)



Source: Savills Korea

Savills의 조사결과 2010년 4분기에 임대료 인상을 계획 중인 빌딩은 거의 없는 것으로 조사되었으며, 2011년에도 높은 공실률로 인해 임대료를 인상하기는 쉽지 않을 것으로 전망된다.

## 4. 매매 및 투자시장

분당에서는 2010년 상반기에만 총 3개의 빌딩이 거래되었으며, 기업들이 투자 및 사옥 목적으로 매입하였다. 티맥스소프트는 워크아웃 신청 전에 두 개의 연구소를 Sale & Leaseback으로 에스피컴텍에게 총 218억원에 매각하였으며, 알리안츠 분당사옥은 분당나우병원에 매각되어 병원으로 용도가 변경되었다. 투자목적으로 매입된 티맥스빌딩과 티맥스R&D센터의 Cap rate은 약 8% 수준으로 알려졌다.

### 2010년 주요 오피스 거래사례

거래 시기	빌딩명	매도자	매수자	매매 면적 (sqm)	거래 금액 (백만원)	비고
2010년 1월	티맥스빌딩/ 구 티맥스 소프트웨어 부설연구소 제1연구소	티맥스 소프트웨어	세광에너지 /구 에스피 컴텍	4,188	1.0	Sale and Leaseback
2010년 1월	티맥스 R&D센터/ 구 티맥스 소프트웨어 부설연구소 제3연구소	티맥스 소프트웨어	세광에너지 /구 에스피 컴텍	4,972	1.1	Sale and Leaseback
2010년 2월	알리안츠 분당사옥	알리안츠 생명보험	뱅크드/ 분당나우 병원	14,430	3.3	병원으로 사용

Source: Savills Korea

## For further information, please contact:

### korea

**Moonduck Kim**  
Chief Executive Officer, Korea  
+82 2 2124 4101  
mdkim@savills.co.kr

### leasing services, korea

**Grace Ko**  
Director, CRES  
+82 2 2124 4115  
graceko@savills.co.kr

### Seunghan Lee

Director, Leasing & Marketing, Development Sales  
+82 2 2124 4253  
seunghanlee@savills.co.kr

### Sue Lee

Director, Tenant Rep.  
+82 2 2124 4180  
slee@savills.co.kr

### research & consulting, korea

**JoAnn Hong**  
Senior Manager  
+82 2 2124 4182  
jhong@savills.co.kr

### investment advisory, korea

**Joongjin Han**  
Senior Vice President  
+82 2 2124 4103  
jjhan@savills.co.kr

### asset management, korea

**Youngtaek Kim**  
Vice President  
+82 2 2124 4208  
ytkim@savills.co.kr

### research & consultancy, asia pacific

**Simon Smith**  
Senior Director  
+852 2842 4573  
ssmith@savills.com.hk

### address

**Savills Korea Co., Ltd**  
11/F Seoul Finance Center  
84 Taepyungro-1-ga, Chung-gu,  
Seoul, Korea 100-768  
T: +82 2 2124 4114  
F: +82 2 2124 4188

### corporate website

www.savills.co.kr

This document is prepared by Savills for information only. Whilst reasonable care has been exercised in preparing this document, it is subject to change and these particulars do not constitute, nor constitute part of, an offer or contract; interested parties should not rely on the statements or representations of fact but must satisfy themselves by inspection or otherwise as to the accuracy. No person in the employment of the agent or the agent's principal has any authority to make any representations or warranties whatsoever in relation to these particulars and Savills cannot be held responsible for any liability whatsoever or for any loss howsoever arising from or in reliance upon the whole or any part of the contents of this document. This publication may not be reproduced in any form or in any manner, in part or as a whole without written permission of the publisher, Savills. © Savills (Hong Kong) Limited. 2009.

Savills  
Research

www.savills.com

savills

## Appendix

## 1. 분당 오피스 시장 현황

분당구에 입지한 오피스 빌딩은 2009년 4분기 기준으로 총 73개, 총 연면적은 1,271,863sqm인 것으로 조사되었다. 연면적 기준으로 서현권역과 미금, 오리권역이 각각 30.6%, 23.7%로 절반 정도를 차지하고 있으며, 나머지 권역은 비슷한 수준을 보였다.

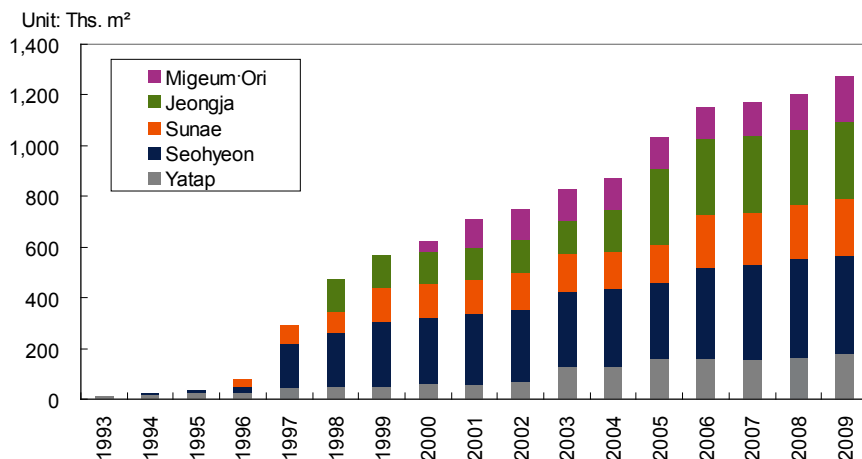
## 분당 오피스 시장 규모 (2009년 4분기 기준)

	야탑	서현	수내	정자	미금, 오리	합계
빌딩수 (개수)	14	34	15	3	7	73
연면적 평균 (sqm)	25,728	11,459	14,954	12,618	100,394	17,423
연면적 총합계 (sqm)	180,098	389,611	224,317	176,655	301,183	1,271,863
비율	14.2%	30.6%	17.6%	13.9%	23.7%	100.0%
지역	야탑역 일대	서현역 일대	수내역 일대	정자역 일대	미금역 일대	

\*Office Stock은 정부청사, 오피스텔, 복합빌딩(MXD)의 비오피스부분을 제외한 순수 오피스 빌딩 연면적의 합계임. Office Stock은 자료의 정기적인 보정 및 조정에 따라 약간의 변동이 가능함

Source: Savills Korea

## 분당 오피스 공급 추이 (1993-2009)



Source: Savills Korea

분당 오피스시장은 1990년대 중반 중앙 정부(공사)<sup>2</sup>들의 이전을 시작으로, 2000년대 초반까지 중견기업들이 사옥을 건립하면서 본격적으로 발전하였다. 2000년 이후 인근 배후지역(용인지역)의 개발과 더불어 분당지역이 수도권 남부 지역의 상업 및 업무중심지역으로 발전하였다. 2000년대 중반부터는 일반 기업들의 오피스 임대수요 증가와 더불어 공급 및 투자가 증가하는 등 오피스시장이 본격적인 성숙기에 접어들고 있다.

## 분당지역 주요 사옥 및 임대오피스 빌딩

분류	주요 오피스 빌딩명 / 소유주
공기업사옥	한국토지주택(LH)공사, 한국가스공사, 한국조폐공사, 한국지역난방공사, 한국도로공사, 한국통신 등
기업사옥 / 연구소	NHN그린팩토리타워, SK Telecom 연구소, SK C&C, PosData, 휴맥스, 온미디어, 조선내화, 경동빌딩, 대우 엔지니어링 등
임대형 오피스	퍼스트타워, SH에너지빌딩, 미래에셋플레이스, 초림빌딩, 분당M타워, 탑빌딩, 예미지빌딩, 기타 금융기관 소유 임대 빌딩 등
개발 중 / 계획 중 오피스	BS타워 (2011년 예정)

<sup>2</sup> 공사를 포함하면, 분당 오피스빌딩은 2009년말 기준으로 총 80개이고, 총 연면적으로는 1,547,916m<sup>2</sup> 으로 조사되었음

## 2. 분당 오피스 시장 분석 대상

Savills Korea에서는 분당 오피스 Stock 중 100% 자사용 빌딩을 제외하고 보증부 월세의 임대료체계를 가진 총 18개의 빌딩으로 오피스시장 동향에 대한 조사 및 분석을 하였다.

조사기간: 2010년 3월, 6월, 9월

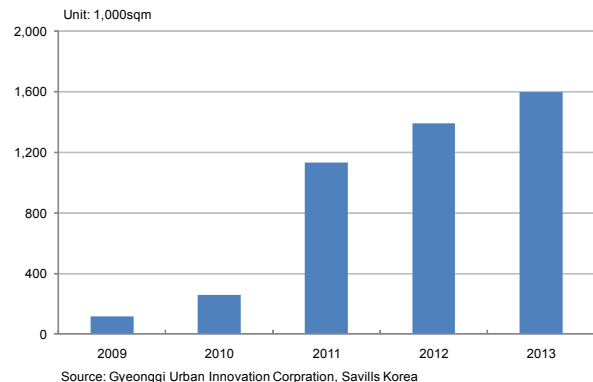
## 3. 판교테크노밸리 오피스 공급 추이

판교테크노밸리는 판교신도시의 택지개발사업지구 내에 IT•BT•NT•CT 등의 첨단산업클러스터<sup>3)</sup>로 조성되었다. 판교신도시의 전체 토지면적(9,219,331sqm) 중에서 661,915sqm의 토지가 판교테크노밸리로 계획되었으며, 도로 및 공원 등을 제외한 454,964sqm의 토지에 건축물 개발이 가능하다. 오피스와 연구소 용도의 총 38개의 필지(주차장 필지 6개 제외)는 2006년 6월부터 토지 분양을 시작하였으며, 미분양 및 계약 해지된 것을 제외하면 현재까지 총 29개가 분양되었다. 경기도시공사는 미분양되거나 계약해제된 9개 필지 (88,012sqm)는 침체된 부동산 시장상황을 감안하여 2010년 말 또는 2011년 초에 분양할 예정이라고 밝혔다.

전체 토지면적	총 개발가능면적	연구소 및 오피스			주차장
		초청연구	일반연구	연구지원	
661,915sqm	454,964sqm(총 44개 필지)	48,417sqm(총 6개 필지)	267,450sqm(총 26개 필지)	117,651sqm(총 6개 필지)	21,716sqm(총 6개 필지)

2009년 3월에 파스퇴르연구소가 준공된 이후 2010년 9월까지 판교테크노밸리에는 총 7개 필지에서 257,265sqm 연면적의 연구소 및 오피스가 준공되었다. 현재 공사 중인 빌딩만을 고려한다면, 2011년부터 2013년까지 추가적으로 총 16개 필지에서 1,338,587sqm 오피스빌딩이 공급될 것으로 전망된다.

### 판교테크노밸리 오피스 공급 추이



주) 기준공 및 착공빌딩 기준으로 추정된 것으로 추가적으로 착공되는 빌딩으로 인해 증가할 가능성도 있음

3) 판교테크노밸리는 IT(Information Technology)•BT(Bio Technology)•NT(Nano Technology)•CT(Culture Technology)등의 차세대 성장동력 산업을 중심으로 유치하였음