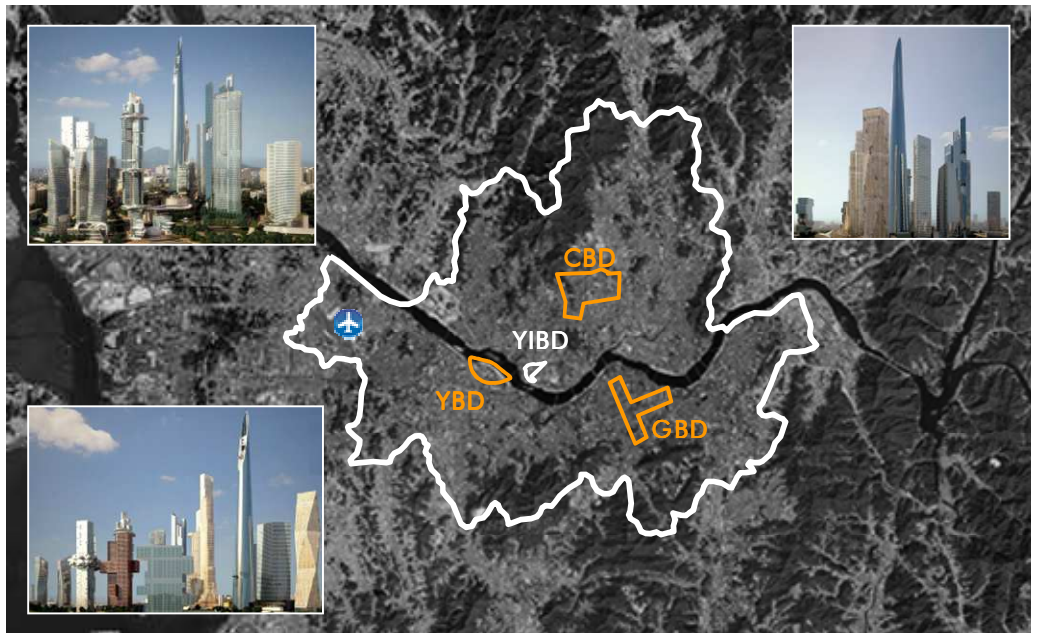


CONTENTS

MarketView.....	1
Office MarketView	5
Investment Market View	
Transaction & Yield Review	
Take-up & Vacancy Rate	
Rental Trend	
2012 Market Outlook	
Appendix & Terminology....	7
Map.....	9
Contact	10

Feature Story

Urban Development Project for Yongsan International Business District



* Source: 드림허브 금융투자, www.dreamhub21.com

Yongsan International Business District (YIBD) Project Overview

- 도심권역과 여의도권역을 잇는 서울의 2차 중심지로 떠오르고 있는 용산 지역이 대한민국을 대표하는 국제업무지구로 조성될 예정임. 이 프로젝트는 미군이 용산부대 철수에 대한 동의를 받은 후 2년 후인 2006년에 정부의 승인을 받았음. 용산국제업무지구 사업은 공기업과 사기업을 포함한 30개의 투자사가 참여하고 있으며 프로젝트의 총괄을 위해 드림허브프로젝트 금융투자가 설립되었음. 시행사인 드림허브에 따르면 YIBD는 2013년 전반기에 착공하여 2016년 말에 완공을 목표로 하고 있음.
- 종합사업계획에 따르면 총 23개의 고층 빌딩이 세워질 것이며 이 중 랜드마크로서 트리플 원 (111층, 620m), 6성급 특급호텔 (75층, 390m), 그리고 부티크 오피스텔 (88층, 446m) 등 3개의 대표적 빌딩이 공급될 것으로 예정됨. 용산국제업무지구에 건설될 각 건축물은 미국의 아드리안 스미스 (Adrian Smith), 다니엘 리베스킨드 (Daniel Libeskind), 조슈아 프린스-라무스 (Joshua Prince-Ramus), 트렌트 테시 (Trent Tesch), 프랑스의 도미니크 페로 (Dominique Perrault), 이탈리아의 렌조 피아노 (Renzo Piano), 일본의 리켄 야마모토 (Riken Yamamoto) 그리고 폴 노리타카 단게 (Paul Noritaka Tange) 등 세계 최고의 건축가들에 의하여 디자인 된 것으로 알려짐.

Quick Stats

Q2 12	Current	Yr.	Qtr..
공실률	7.37%	↑	↑
임대료	25,402	↑	↑
수요	64,570 m ²	↓	↑
신규공급	83,787 m ²	↓	↑

단위 : 원/m²
Source : CBRE

Expected Benefits of YIBD Development Project

- 총 면적 약 3,330,000 sqm (토지 면적 약 566,800 sqm), 31 조원 규모의 용산국제업무지구 개발 프로젝트는 한국 역사상 최대의 도시 개발 프로젝트이며 연간 1,500만명의 유동인구와 약 67 조원의 경제 효과를 불러일으킬 것으로 예상됨.
- 용산역세권개발로 인하여 업무시설에서만 약 7만 명 규모의 고용창출이 예상되고 있으며 도심형 쇼핑몰 시티센터, 럭셔리존, 이스트에비뉴몰, 웨스트에비뉴몰, 리버사이드존 등의 5개 존으로 구성된 상업시설에서는 약 36만 명에 달하는 고용창출이 기대됨.
- 완공 시 용산지구의 상업시설은 세계 최대 규모 (990,000 sqm)의 쇼핑몰이 될 것이며, 특히 LED쇼, 470M 전망대, 한류거리 등에 독창적 건물 디자인이 더해져 글로벌 관광명소로 거듭나게 되면 연간 500만 명의 외국인 관광객 유치도 예상됨.

Financial Obstacle to Overcome & Expected Impact on the Market

- 용산국제업무지구 개발 프로젝트는 2006년 8월에 확정 되었지만 경제 위기에 따른 자금 조달 어려움으로 인해 최근에서야 개발 과정을 재개함. 하지만 아직도 서부이촌동 주민들의 이전 비용 보상 문제로 4조원 이상의 필요 자금이 마지막 과제로 남아있음. 드림 허브 프로젝트 금융투자사는 이 문제를 최대한 신속하게 해결하는 동시에 외국 자본 유치를 끌어내기 위해 힘쓰고 있음.

Expected Impact on the South Korean Office Market

- 용산국제업무지구 개발 프로젝트는 과거 강남지역을 중심으로 이루어졌던 대규모 개발 프로젝트와는 달리 강남지역으로의 편중에서 벗어나 강북지역의 개발을 확장시키며 장기적인 관점에서 볼 때, 서울이 균형적인 양극체제로 발전할 수 있는 기반을 마련할 것으로 판단됨. 하지만 서울 주요 업무권역의 공실률이 2010년 이후 급증하고 있는 현 시장상황을 고려할 때, 용산국제업무지구에 의한 추가 신규공급이 이루어질 경우, 대규모 공실이 발생하여 생기는 파장효과를 관찰할 필요가 있음. 또한, 대내외적 경제 불안으로 인해 오피스 수요 예측이 불투명한 현 시점에서, 용산국제업무지구의 등장으로 인해 발생할 수 있는 과잉공급의 여파로 서울 오피스 시장의 장기 경기침체를 야기할 가능성이 존재함. 특히나, 이번 프로젝트에 참가한 건설사들이 사업의 수익성을 제고하기 위해 용적을 상향조정을 요구하며 사업을 추진하게 되면, 과잉공급에 대한 우려가 다시 야기될 가능성 또한 존재함.
- 새롭게 도심권역에 공급된 The-K Twin타워(구 치넷빌딩)와 올해 3분기 여의도권역에 공급예정인 Two IFC와 Three IFC의 공급 등 앞으로 추가적인 공급이 지속될 것으로 예상되는 가운데, 공실을 상승이 불가피할 것으로 예상되는 가운데, 용산국제업무지구의 초고층 오피스 공급을 빠르게 해소할 수 있는지는 불투명한 것으로 판단되지만, 무상 임차기간 제공 등 다양한 인센티브를 제공하여, 해외 기업과 국내 기업의 임대수요를 이끌어내려는 임대인들의 활발한 임차 활동이 예상됨. 이에 따라, 서울 오피스 시장의 평균 명목 임대료는 현 수준에서 포함세를 이루거나, 소폭 상승할 것으로 예상되나 평균 실질 임대료의 경우 임차인 유치를 위한 인센티브 비용 상승으로 인하여 지속적인 하락세를 보일 것으로 분석됨. 수요측면에서 볼 때, 용산국제업무지구는 국제금융허브를 목표로 개발중인 만큼 기본적으로 여의도권역에 집중된 금융사들의 향후 움직임에 귀추가 주목됨.

오피스시장 개황

- 전분기와 같이, 국내 경기 회복이 더뎠고, 유럽발 금융위기로 시작된 글로벌 경제 위기에 의해 소폭 하락할 것으로 예상됐던 서울 오피스 시장의 명목임대료가 안정세를 이어 갔으며, 한미 자유무역협정 (Free Trade Agreement)의 효과는 시장에 별다른 영향을 미치지 못한 것으로 나타남. 서울 프라임 오피스빌딩 평균 임대료는 전분기 대비 0.39% 상승 및 전년동기 대비 2.96% 상승을 보이며 안정적인 모습을 보였음. 도심권역 임대료는 전분기의 마이너스 성장을 회복하며 전분기 대비 0.47% 상승 그리고 전년동기 대비 1.12% 상승했음. 강남권역은 전분기 대비 0.48%, 전년도 대비 2.58%, 그리고 여의도권역은 전분기 대비 0.16%, 전년도 대비 6.36%의 성적을 기록하며 세 곳 모두 플러스 성장을 기록하였음.
- 2012년 2분기 서울 프라임 오피스의 공실률은 전분기 대비 0.20% 상승한 7.37%로 나타났으며, 도심권역의 공실률은 전분기 대비 0.20% 낮은 14.43%를 기록하며 전반적으로 낮아지는 양상을 보였음. 강남권역 오피스의 공실률은 전분기 대비 0.71%에서 1.85%로 소폭 상승하였으며, 여의도의 공실률은 전분기 대비 3.28%에서 2.91%로 떨어짐. One IFC와 CCMM 빌딩의 성공적인 임차로 인해 각 빌딩의 공실률이 약 6%대에서 1%를 웃도는 수준으로, 약 5%에서 3%대로 하락하며 여의도권역의 전반적인 공실률 하락세에 기여함.
- 2012년 1분기에 준공하며 도심권역 오피스시장에 공급될 것으로 예상되었던 The K-Twin Towers (구, 치넛코리아빌딩)가 공급 시점이 변동되면서, 2분기 중학지구에 연면적 약 84,000 sqm 규모로 공급되었고, 청진 5지구에 위치한 광화문스태이트타워 (연면적 약 41,000 sqm)가 2012년 3분기에 공급될 것으로 알려짐.

리테일시장 개황

- 2012년 2분기에는 기존 브랜드들의 리뉴얼/리브랜딩 움직임이 활발하게 이루어지며, 새로운 콘텐츠를 개발하며 변화를 시도하는 브랜드들의 모습이 목격됨. 최근 LG패션의 마에스트로 캐주얼 (Maestro Casual)이 일 코르소 델 마에스트로 (Il Corso Del Maestro)라는 세컨드 라인으로 변신했으며, 제일모직의 빈폴진스 (Bean Pole Jeans)도 기타 리테일 업체 60여 개의 새로운 브랜드의 추가와 함께 바이크 리페어 샵 (Bike Repair Shop)으로 재탄생 했음. 올해 한국 의류시장에 신규 진입을 계획하고 있는 63개 브랜드 중 11개 브랜드가; 언더아머 (Under Armor), 폴 레이븐 (FALL RAVEN), 노스 케이프 (North Cape), 윌리엄스버그 (Williamsburg), 피크 퍼포먼스 (Peak Performance), 할리 헨슨 (Hally Hensen), 와일드로버 (Wild Rover), 센터폴 (Centerpole), 오로빌 (AUROVILLE), 엘르 아웃도어 (ELLE Outdoor) 등 스포츠웨어 브랜드로서, 한국 시장 내 아웃도어 의류의 꾸준한 수요와 인기를 잘 대변해주고 있음. 또한, 톱샵 (Topshop), 홀리스터 (Hollister), 코르테피엘 (Cortefiel) 등과 같은 글로벌 SPA 브랜드들이 올해 한국 시장에 신규 점포 론칭을 계획하고 있으므로, 향후 SPA 브랜드 시장 안에서의 국내외 SPA 브랜드들의 과열 경쟁이 불가피할 것으로 예상됨.
- 타임스퀘어, 코엑스몰, 디큐브시티 등의 복합쇼핑몰들이 성공적인 오픈 매출을 기록하며, 리테일 시장에 연착륙함에 따라, 지속적으로 신규 복합쇼핑몰의 개발이 목적이 되고 있으며, 중단기적으로 신규공급이 증가할 것으로 예상됨. 2012년 8월에는 여의도에 위치한 서울국제금융센터 (SIFC)의 지하에 89,000 sqm 규모의 복합 리테일 몰이 착공 예정이며, 2012년 9월에는 17,070 sqm 규모의 동대문 롯데 패션타운 (DDM Lotte Fashion Town)이 들어설 전망이다. 서울뿐만 아니라, 인천에도 168,000 sqm 규모의 스퀘어원 (Square One)이 2012년 8월에 공급될 예정임.

부동산 투자시장 개황

- 리테일 시장에서는 주목할만한 거래가 총 5건이 있었으며 이중 대부분은 개인 투자자들에 의하여 거래됨. 신사동 리테일 빌딩 (19,386 sq.ft의 임대 가능 면적)이 168억 원에, 그리고 오렌지 빌딩 (13,878 sq.ft의 임대 가능 면적)이 98억 원에 거래 되었음. 산업 섹터의 경우, 외국계 투자기관들이 매입 주축을 이뤘으며, 총 4건의 거래 중 대표적인 거래로 Mapletree Logistics Trust에 의하여 중부 물류창고 (223,815 sq.ft의 임대 가능 면적)가 335억 원에, 두일 물류창고 (174,065 sq.ft의 임대 가능 면적)가 300억 원에 매입되었음.
- 또, 이번 분기 동안 국내 은행들이 미니 프로젝트 파이낸싱 (Project Financing, PF) 펀드를 추진하려는 성향이 두드러지게 나타났음. 은행의 관점에서 보면, 미니 PF 펀드를 통해 REITs 및 기타 자산 운용 펀드에 자금을 조달하여 리모델링을 목적으로 한 빌딩 매입을 도와 리모델링이 완공된 후, 해당 빌딩의 임대 및 매매 과정에서 일정 %의 수익을 얻는 방식으로 진행됨. 미니 PF 펀드의 규모는 100억 ~ 1000억 정도로 위험도가 낮은 반면 안정적인 수익률을 보장하는 대체 투자 품목으로 각광받았음. 지속적으로 증가하는 해외 관광객 수에 비해 아직 국내 숙박 시설이 부족하고, Grade B 빌딩을 호텔로 리모델링 하는 동향이 계속 이어짐에 따라, 미니 PF 펀드의 인기는 당분간 연장될 것으로 전망됨.

산업용 부동산 시장 개황

- Industrial: 세계적인 불황이 지속됨에 따라 공장매각을 희망하는 업체가 많이 늘어나고 있음. 규모는 몇 백평의 작은 규모부터 크기는 수만평의 부지까지 매각희망하고 있음. 이러한 움직임은 글로벌 업체뿐만 아니라 국내 대기업 및 중소기업에서도 목격되고 있지만, 적극적으로 매입 또는 임차를 희망하는 업체를 찾는 것이 많이 상대적으로 쉬워보이지 않음.
- Logistics: 지난 분기와 마찬가지로 오피스 시장의 수익률 저하로 투자기관 및 투자자들의 관심이 물류센터로 점점 모아지고 있는 상황이며, 글로벌 투자자들이 물류센터 매입에 적극적으로 나서고 있으며, 또한 국내 기관 투자자들의 관심도 점점 커지고 있음. 상운창고 뿐만 아니라 냉동창고에 대한 관심도 높아지고 있으나, 임차인 관리 및 시설 관리에 있어서 어려움이 많아, 실질적으로 냉동창고에 대한 관심이 오래 지속될지는 미지수임.

최고급 주거시장 개황

- 2012년 2분기에는 고급 아파트 거래량이 전분기 대비 30.3% 감소하며, 최근 고급 아파트에 대한 구매 수요가 하락하고 있음을 잘 시사하고 있음. 정부의 지속적인 부동산 완화 정책을 발표함에도 불구하고, 유럽발 금융위기를 시작으로, 불안한 국내외 경기 상황과 부동산 버블을 의식하는 잠재 구매자가 늘어남에 따라, 고급 아파트 가격이 전분기 대비 3% 이상의 하락에 크게 기인한 것으로 분석되며, 중단기적으로도 고급 아파트 뿐만 아니라 일반 아파트 거래의 활성화를 기대하기 어려울 것으로 예상됨. 아파트의 자산 가치 하락에 따라 주택 구매 대신 전세가 대안으로 떠오르며, 평균 평당 전세가 2,080,000원으로 전분기 대비 6.4%로 상승함. 많은 투자자들이 기대했던 5.10 부동산 대책이 주택 부동산 거래시장에 활력을 불어넣는데 실패하며, 고급 아파트의 자산가치 그리고 거래량 모두 감소하였음. 추가적인 DTI (debt-to-income) 제한 규율 완화 및 주택 취득/등록세 감면 혹은 면제 등 실질적인 주택 거래에 촉매 역할을 할 수 있는 강력한 완화 정책이 시행되지 못한 점이, 이번 5.10 부동산 대책이 주택시장에 효과적으로 적용되지 못한 이유로 분석됨.
- 또한, 9년 2개월 만에 서울 이남 지역 아파트 전세값이 매매가의 절반 수준을 넘어섰음. 전세난으로 전세 가격이 급등한 데에 이어 부동산 경기 침체로 주택 매매 가격이 하락하면서 전세가와 매매가의 격차가 좁혀졌기 때문으로 분석됨. 고급 아파트가 밀집해 있는 강남권역에서도 비슷한 추세가 관찰 되었으나, 고급 주거 자산 가치는 전분기 대비 6.4% 상승한 전세가에도 불구하고 전세가와 2배차를 유지했고, 평균 주택 매각가는 전분기 대비 3% 하락했음.
- 2012년 12월 대통령 선거를 앞두고 대선후보들이 유동 자금 투입, 대출 한도 완화, 주택세금 감면 등의 공약을 내세우면서 한국 주거시장의 불황기에 활력을 불어 넣을 것으로 예상됨.

A급 오피스 임대료 및 순점유비용 (Total Occupancy Cost)

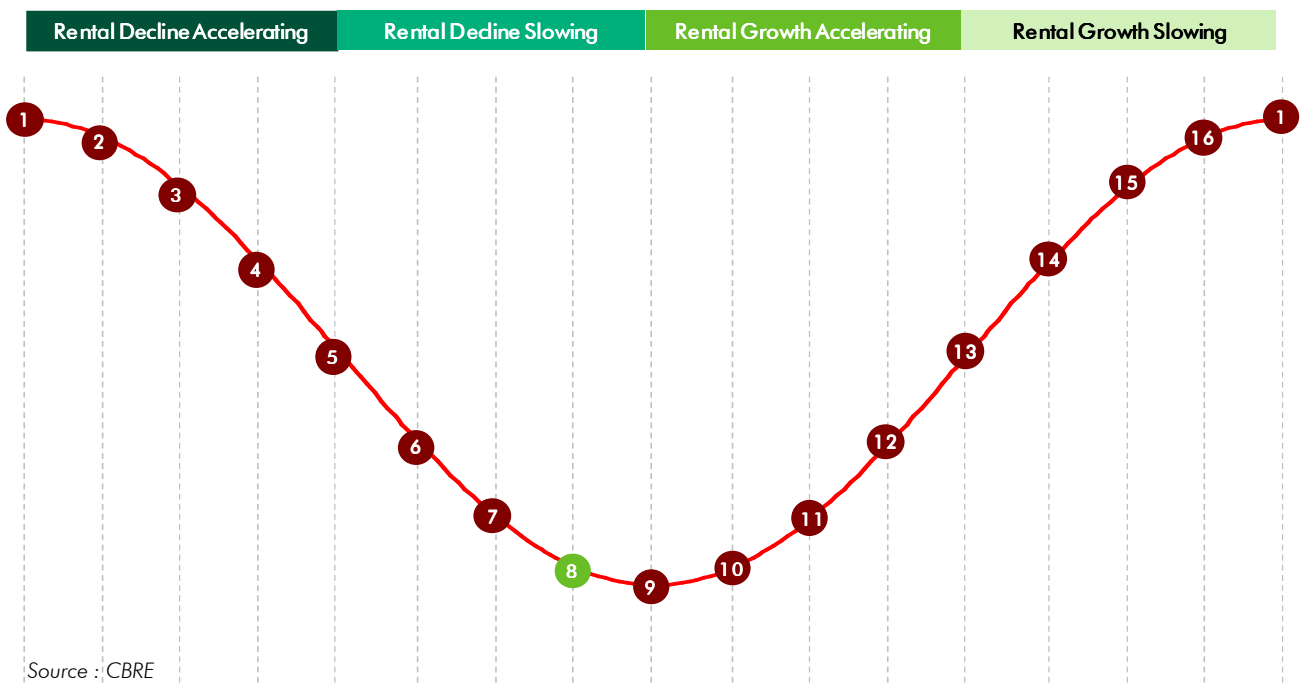
권역	임대료				순점유비용			
	원/ sqm / 월	US달러/ sqm / 월	q-o-q 변화율	y-o-y 변화율	원/ sqm / 월	US달러/ sqm / 월	q-o-q 변화율	y-o-y 변화율
도심권역	29,985	\$26.24	0.47%	1.12%	74,627	\$65.29	-0.13%	1.85%
강남권역	25,562	\$19.74	0.48%	2.48%	70,742	\$61.90	0.54%	3.10%
여의도권역	20,659	\$18.08	0.16%	6.36%	67,090	\$58.70	0.58%	0.23%

Note: Net Occupancy Cost: {(Deposit*interest rate)/12+(Monthly Rent + Maintenance Fee)} / Efficiency Rate

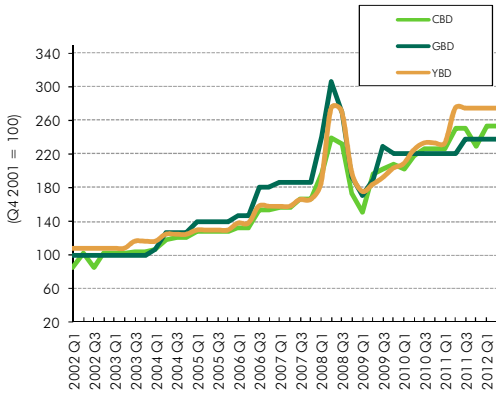
Exchange Rate : 1,142.93 KRW / USD

Source : CBRE

임대 사이클



오피스 자산가치

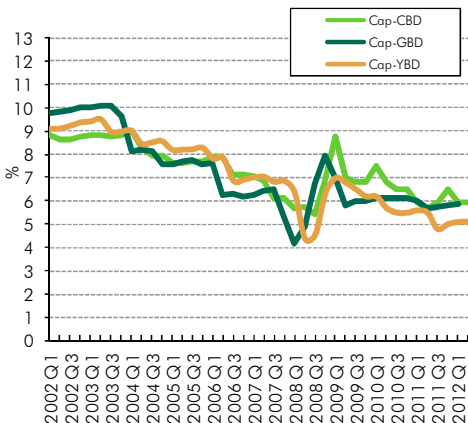


Source : CBRE

오피스 투자시장 리뷰

- 2012년 2분기 서울 오피스 투자시장은 지속되는 경기 둔화와 유럽발 금융위기로 인해 국내외 기관투자자들의 투자 심리가 위축되어, 활발한 투자활동이 이루어지지 않음.
- 이와 같은 정체 현상을 해결하려는 정부의 노력이 반영된 부동산 관련 완화 정책과 대책이 추가적으로 발표되었음. 올해 6월 1일 발표된 "건축물의 분양에 관한 법률 (Act on Sale of Building Units in Lots)" 의 개정안에 따르면 공공기관이나 지방 공기업이 업무용 건축물을 매입하는 경우, 용도복합 건축물 중 용도별로 각각 1인에게 판매되는 경우에 자유롭게 분양을 할 수 있게 되었고, 용도별로 그 규모를 3,000 sqm 이상으로 한정하고 전매제한 규정을 뒤 규제완화에 따른 부작용을 줄일 것으로 예상함. 이번 개정안은 대규모 오피스 빌딩 매매 및 선매매를 촉진하여 오피스 투자시장에 활력을 불어넣을 것으로 예상 됨.
- 또한 2012년 6월 19일에 국토해양부는 국회에서 규제 완화를 주요 내용으로 하는 부동산 투자 회사법 개정안이 통과했다고 발표하며, 올해 안으로 시행될 것으로 예상됨. 개인투자자들의 참여를 도모하기 위해서 개인당 주식 소유 제한이 30% 에서 50%로 늘어날 것이며, 운영 허가증 취득 후 필수 주식공모 기간이 6개월에서 18개월로 연장되어 개인투자자들에게 연장된 REITs 퍼포먼스 평가 기간을 제공 할 것으로 기대됨.
- 상기 두 개정안이 마련됨에 따라 REITs 통한 좀 더 많은 투자가 이루어 질 것이며, 더 많은 투자자들의 참여를 이끄는 촉진제 역할을 할 것으로 기대됨.

오피스 수익률 트렌드



Source : CBRE

오피스 매매 및 수익률 트렌드

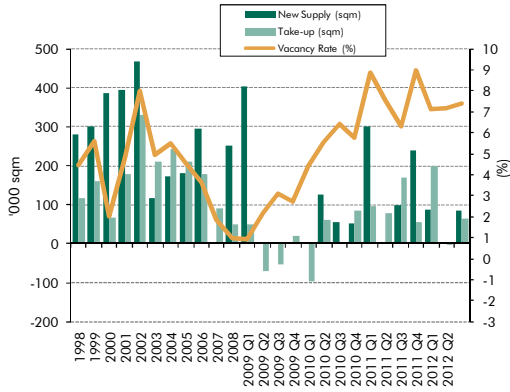
- 이번 2분기 조사 기간에는 주목할만한 프라임 오피스 빌딩 거래는 목격되지 않았으며, 수익률은 5.65%로 보험세를 유지했음.
- 주요 B급과 C급 오피스 빌딩 매매로는 도심권역의 SC제일은행 IT센터빌딩과 신일타워빌딩이 각 1,600억 원과 735억 원에 거래 되었으며, 동작구의 KHIDI빌딩, 강남권역의 정산빌딩, 그리고 영등포구의 극동빌딩이 570억 원, 118억 원, 그리고 130억 원에 각각 거래 되었음.

주요 매매 사례

빌딩명	위치	매매가 (단위: 10억 원)	매도자	매수자
SC제일은행 IT 센터	도심권역	160	스탠다드차타드은행	Asia Asset Management
신일타워	도심권역	73.5	신일엔지니어링	골프존
한국보건산업진흥원 빌딩	도심권역	57	동일건설	Mastern 3 Mega PFV

Source : CBRE

오피스 공급, 흡수율 및 공실률



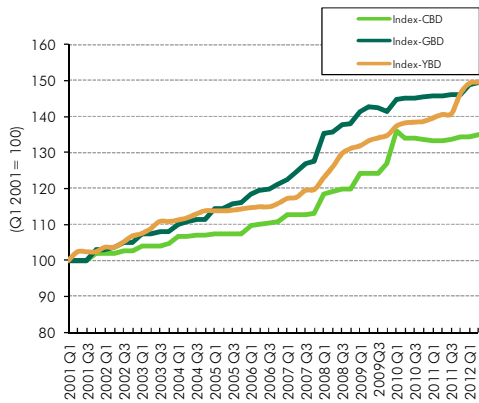
Source : CBRE

권역별 A급 오피스 수요 및 공급

2분기	도심	강남	여의도	과거 6개월
신규공급	83,787 sqm	-	-	↑
흡수량	77,207 sqm	-17,632 sqm	4,995 sqm	↑
공실률	14.43%	1.85%	2.91%	↔

Source : CBRE

임대료



Source : CBRE

주요 임대 사례

빌딩명	위치	등급	임대계약일	주요 임차인	임대면적 (sqm)
시그니처타워	도심권역	A+	2012 Q2	금호석유화학	약 31,000
메리츠타워	강남권역	A+	2012 Q2	GREE	약 1,800
One IFC	여의도권역	A+	2012 Q2	필립모리스 인터내셔널	약 3,800

Source : CBRE

오피스 공급 흡수율 및 공실률 트렌드

- 이번 분기에는 서울 프라임 오피스 빌딩 임대 수요가 약 64,570 sqm의 순흡수면적을 기록하며, 전반적으로 호전되는 모습을 보였으며, 도심권역에 위치한 101파인애비뉴빌딩과 시그니처타워의 성공적인 임차가 오피스 수요를 이끌어낸 핵심동력으로 작용했음. 따라서, 도심권역이 약 77,200 sqm로 순흡수면적을 달성했고, 전체 공실률은 14.43%로 전분기 대비 0.20% 감소하는 모습을 보였음.
- 이번 분기 서울 프라임 오피스의 공실률은 전분기 대비 0.20% 상승한 7.37%로 나타났으며, 도심권역의 공실률은 전분기 대비 0.20% 낮은 14.43%를 기록하며 하향세를 보였음. 시그니처타워, 101파인애비뉴빌딩 등 2011년에 신규 공급된 대규모 스케일의 오피스 빌딩들이 이번 분기에 걸쳐 성공적으로 임차인을 확보함에 따라, 도심권역의 공실률이 전반적으로 하락하는 양상을 나타냄.
- 강남권역 오피스의 공실률은 전분기 대비 0.71%에서 1.85%로 소폭 상승하였음. 지속적으로 낮은 공실률을 기록하고 있는 강남권역은 신규 프라임 오피스 빌딩 공급이 추가적으로 이루어지지 않고 있는 것이 가장 큰 이유로 분석되고 있음. 또한, 상대적으로 임대료가 낮은 분당과 과잉공급이 예상되는 도심권역과 여의도권역으로의 이전 수요 높아질 것으로 예상됨. 이러한 점들을 고려했을 때, 강남권역 공실률을 현 수준을 유지하거나 소폭 하락할 것으로 전망됨.
- 여의도권역 공실률은 전분기 대비 3.28%에서 2.91%로 하락함. One IFC와 CCMM빌딩의 성공적인 임차활동으로 인해 각 빌딩의 공실률이 6.0%에서 1.12%로, 4.66%에서 3.07%로 하락하며 여의도권역의 전반적인 공실률 하락의 주된 원인으로 분석됨.

임대료 트렌드

- 서울 오피스 시장은 안정적인 분위기를 유지하며 전반적으로 임대료 상승률 또한 큰 변화 없이 현상유지됨. 서울 프라임 오피스 빌딩의 평균 임대료는 전분기 대비 0.39%, 전년도 대비 2.96% 올라 꾸준히 유지되었음. 이 수치는 전분기 대비 1.09%, 전년도 대비 2.73%의 임대료 상승률을 보인 지난 분기와 거의 동일하지만 강남권역과 여의도권역에 신규공급된 프라임 오피스 빌딩들 덕분에 체감되는 시장 분위기에는 다소 차이가 있었음.
- 도심권역 시장 내 갑작스런 과잉 공급의 부담에도 불구하고 프라임 오피스 빌딩 임대료는 성공적인 임차에 힘입어 소폭 상승을 보임. 따라서 도심권역은 전분기 대비 0.47% 상승 그리고 전년동기 대비 1.12% 상승을 기록하며 플러스 성장을 기록하였음. 강남권역은 전분기 대비 0.48%, 전년도 대비 2.58%, 그리고 여의도권역은 전분기 대비 0.16%, 전년도 대비 6.36%의 성적을 기록하며 두 곳 모두 플러스 성장을 기록하였음.

MAJOR MICRO MARKETS BY SECTOR

	PRIME OFFICE	PRIME RETAIL	INDUSTRIAL	LUXURY RESIDENTIAL
Seoul, South Korea	There are three major office districts in Seoul: CBD in Jung-gu, Gangnam, and Yeouido	Apgujeong-dong, Cheongdam-dong, COEX mall, Gangnam Station, Myeongdong, and Shinchon		Gangnam District including Seocho-dong, Yongsan District, and Itakseom. Major sub-markets are concentrated in GDB/Dogok-dong, Samsung-dong, Daechi-dong, Seocho-dong, Cheongdam-dong, and Yongsan-gu/Hannam-dong.

DEFINITIONS

GROSS FLOOR AREA

Gross Area is the sum of the common area and net area. Common Area is the space for common use of tenants. Lobby, elevators, elevator hall, and restrooms are all included in the common area (most buildings include parking space as common area, and provide tenants with free parking according to the amount of office space that tenants occupy).

INTERNAL FLOOR AREA

Internal Floor Area shall be measured to the internal finish of structural, external and / or party walls. All common areas such as toilets, lift lobbies, plant rooms, stairs and corridors are excluded.

LETTABLE AREA

The Lettable Area of whole floors shall include toilets and lift lobbies but exclude common areas such as lift shafts, stairs, plant rooms and smoke lobbies. Lettable Area for sub-divided units shall be the Saleable Area of that unit plus a proportionate share of the communal toilets, lift lobbies and passageways among subdivided units on that floor.

SALEABLE AREA

The Saleable Area of a unit is measured up to the centre line of the wall separating adjoining units. The full thickness of the walls separating the units from common areas, lift shafts, light wells, staircases, etc. is included.

NET FLOOR AREA

Net Floor Area shall exclude all common areas such as common corridors, stairs, lift lobbies, toilets and plant room. It shall be measured from the centre of the enclosing external and /or party walls.

OFFICE

PRIME OFFICE PROPERTIES

Modern office facilities with exceptional accessibility and a definite market presence along with high-quality standard finishes; state-of-the-art systems, flexible layout and large floor plates; effective central air-conditioning; good management and parking facilities are normally available.

TOTAL OCCUPANCY COST

Total occupancy cost reflects all costs of occupancy, including base rent and other

occupancy-related expenses such as service charges/management fees, property taxes and the opportunity cost of any large deposit paid to landlords on the commencement of the lease term. This corresponds to "inclusive" rents in most of the Asian markets or "gross" rents in the Australia/New Zealand markets. For comparison purposes and taking into the account the differences in space measurement and rent quotation in various markets in the Asia Pacific region, the total occupancy cost figures in our publication are calculated on a net lettable area basis and are quoted in terms of US dollars per square foot on a per month basis.

RENT - LOCAL CURRENCY / MEASURE

The rent quoted is usually the typical "achievable" rent for a unit in a Grade A/prime office building in a prime location. Rents are expressed as headline rent, without accounting for any tenant incentives which may be necessary to achieve it. Rents are stated in the local currency and prevailing unit of measure, as well as in those terms - gross or net, inclusive (including management fees and/or property taxes) or exclusive (excluding management fees and property taxes) - that are customarily employed in the respective market.

NET ABSORPTION

Net Absorption figures represent the net increase in occupied floor space in the period. The figures are arrived at using the following method:

$$\begin{aligned} \text{Net Absorption} &= \text{New Completions} \\ &+ \text{Vacancy figures at the beginning of period} \\ &- \text{Demolition} \\ &- \text{Vacancy figures at period-end} \end{aligned}$$

RETAIL

PRIME RETAIL

The best retail facilities available. Typically characterized by excellent visibility and accessibility and regular size and configuration.

RETAIL RENTS - LOCAL MEASURE

Retail rent quoted is usually the typical "achievable" rent for a 1,000 sf shop unit in a prime location, without accounting for any tenant incentives which may be necessary to achieve it. Rents are stated in the local prevailing unit of measure and US\$ equivalent, as well as in those terms - gross or lettable - that are customarily employed in the respective market.

INDUSTRIAL**INDUSTRIAL RENTS**

Average rental values are derived from a basket of prime industrial properties (as defined below) located in major industrial zones in each market. Quoted on a per square foot, monthly basis.

INDUSTRIAL PROPERTIES

Industrial properties include factories (manufacturing based facilities), logistics warehouses and high-tech and research facilities. Economic and Technological Development Zones or industrial parks are areas designed and zoned for manufacturing and associated activities. Incentives associated with taxes, such as tax abatement are often provided for manufacturers in these industrial zones.

WAREHOUSE

This category comprises premises that are designated as logistics centres or storage space where commodities are stocked. This usually includes a small office for employees working there. Such offices do not conduct business with customers, but are solely for the general operation of the associated warehouse. (Note: In Hong Kong, this category comprises premises designed or adapted for use as godowns or cold stores and includes ancillary offices.)

INDUSTRIAL/OFFICE (I/O)

This terminology refers to floor space in developments with planning permission for industrial/office use.

FACTORY

Factory space is broadly defined as the space used or intended to be used where goods are made. It generally consists of buildings or part of buildings which are designed to accommodate activities such as printing and publishing, food and beverages, aerospace, machinery, fabricated metals, electronic industries, chemicals, manufacturing and assembly. Factory buildings can be further subdivided into multi-user factories and single-user factories, depending on the usage and types of occupation. yy Multiple-User Factory: This usually refers to a factory building which has been subdivided into individual strata-title units. This results in multiple ownership of the factory building. yy Single-User Factory: A single-user factory generally refers to a building that has a single occupier and is used solely for purposes related to that occupier.

BUSINESS PARK

This refers to areas for non-pollutive industries and businesses that cater mainly to the needs of new industries in high value added and knowledge-based activities.

HIGH-TECH INDUSTRIAL

This category refers to industrial spaces that are fitted with high-tech features such as building management automation and security systems as well as advanced telecommunication facilities and master antenna television systems.

INDUSTRIAL ESTATES

In Thailand, an industrial estate resembles an industrial town or industrial city, providing the complete infrastructure necessary for industrial operations, including electricity, water, flood protection, waste water treatment, solid waste disposal, etc. They are accessible to seaports, airports and other transportation centres. In addition to providing communication facilities and security systems, industrial estates also contain commercial banks and a post office. Some have customs offices, schools, hospitals, shopping centres and other facilities needed for investors and workers. Such areas are self-contained communities.

LUXURY RESIDENTIAL APARTMENT/ CONDOMINIUM**LUXURY RESIDENTIAL (APARTMENT/CONDOMINIUM)**

Typically characterised by quality, unique features and locations. Good building design, layout, decoration and good standard of construction using high-quality materials and specification. Providing comprehensive range of facilities, e.g. swimming pool, gym, etc.

LUXURY RESIDENTIAL RENTS (APARTMENT)

A monthly rental which is payable in advance. Average rents are based on a basket of luxury apartment properties and are quoted on gross floor or net floor area updated quarterly, excluding management/maintenance fees.

LUXURY RESIDENTIAL PRICES (APARTMENT)

Average prices are based on gross transaction prices and asking prices based on a basket of luxury apartment properties updated quarterly; average prices are based on gross floor or net floor area, including pre-sale of completed projects.

MANAGEMENT FEE

Management fees are usually charged to the tenant separately, covering maintenance and cleaning of common areas, facilities and security service. Sometimes landlords also provide quotations inclusive of both rent and management fees. It can vary depending on the landlord and the lease terms agreed

Major Districts & Map

2012년 2분기

CBD (CENTRAL BUSINESS DISTRICT -CBD)

CBD is the oldest and the largest business district developed in the 1960's, followed by GBD, and YBD. The CBD is still the most preferred location for MNCs and Chaebols because of tradition and well-established supporting facilities. Foreign banks, securities houses, embassies, and consulting companies dominate the CBD.

GBD (GANGNAM BUSINESS DISTRICT - GBD)

The Central Government designated GBD, formerly an agricultural area, as the second business district of Seoul. In the middle 1990's, GBD was gaining popularity centering around Gangnam Rd and Teheran Rd as the IT valley of Seoul and the "Teheran Valley." After IMF, GBD showed rapid rent hike and followed the rent level up with CBD's.

YBD (YEOUIDO BUSINESS DISTRICT – YBD)

In the late 1970's through early 1980's, YBD was encouraged to be developed as the 'Manhattan of Seoul.' YBD remains as the center of securities trading and broadcasting activities. Local securities, media, and IT companies dominate the district due to its close proximity to Korea Stock Exchange, broadcasting stations, and Yongsan Electronic Market



Office Building Survey Basket Summary

구분	등급	도심권역	강남권역	여의도권역	전체
등급별 조사 대상	A+	7	10	1	18
	A	22	17	13	52
전체 조사대상 빌딩	A+/A	29	27	14	70
평균 연면적(sqkm)	A+/A	75,554	71,297	66,552	5,047,367
평균 전용률	A+/A	57.4%	52.1%	45.7%	
평균 완공일	A+/A	2000	2001	1996	

Investment Services

Steve Y.K Kim / 김윤국
Managing Director
T: (822) 2170 5801
E: steve.kim@cbrekorea.com

Thomas C. Collins / 토마스 콜린스
Executive Director
T: (822) 2170 5858
E: thomas.collins@cbrekorea.com

Investment Properties

Thomas Kim / 김중민
Director
T: (822) 2170 5885
E: thomas.kim@cbrekorea.com

Yeham Jung / 정석재
Director
T: (822) 2170 5887
E: yeham.jung@cbrekorea.com

Capital Markets

Don Lim / 임동수
Director
T: (822) 2170 5852
E: don.lim@cbrekorea.com

Retail Services

Sam Park / 박종국
Associate Director
T: (822) 2170 5822
E: sam.park@cbrekorea.com

Industrial & Logistics Services

Simon Baek / 백영기
Director
T: (822) 2170 5831
E: simon.baek@cbrekorea.com

Country Representative

Steve Y.K Kim / 김윤국
Country Representative /
Managing Director
T: (822) 2170 5801 F: (822) 2170 5899
E: steve.kim@cbrekorea.com

Office Services**Landlord Representatives**

Chris Yoon / 윤여신
Director / LR
T: (822) 70-7443-7705
E: chris.yoon@cbrekorea.com

Andy Park / 박성진
Director / LR
T: (822) 2170 5817
E: andy.park@cbrekorea.com

Office Services**Tenant Representatives**

Victoria Choi / 최문경
Associate Director
T: (822) 2170-5841
E: victoria.choi@cbrekorea.com

Michelle Kim / 김희정
Associate Director
T: (822) 2170-5837
E: michell.kim@cbrekorea.com

Project Management

Bruce Lee / 이병찬
Director
T: (822) 2170 5870
E: bruce.lee@cbrekorea.com

Project Program & Construction Management

Victoria Kim / 김경옥
Associate Director
T: (822) 2170 5881
E: victoria.kim@cbrekorea.com

Global Corporate Services

J.Y. Yoon / 윤정열
Associate Director
T: (822) 2170 5875
E: jy.yoon@cbrekorea.com

Headquarters

21/F, 스탠다드차타드은행 빌딩
서울시 중로구 공평동 100
우편번호 110-702
T: (822) 2170 5800 F: (822) 2170 5899
www.cbrekorea.com

Asset Services

Daniel Cho / 조형준
Senior Director
T: (822) 2170 5810
E: daniel.cho@cbrekorea.com

S.H. Yang / 양승화
Director
T: (822) 2170-5811
E: sh.yang@cbrekorea.com

Albert Lim / 임세훈
Director
T: (822) 2170-5851
E: albert.lim@cbrekorea.com

CBRE Consulting

Charlie Lee / 이철민
Director
T: (822) 2170 5860
E: charlie.lee@cbrekorea.com

Valuation & Advisory Services

Alex Chan / 진배화
Director
T: (822) 2170 5864
E: alex.chan@cbrekorea.com

Global Research and Consulting

Justin Kim / 김동혁
Associate Director
T: (822) 2170 5855
E: justin.kim@cbrekorea.com

Client Development

Aiden Hwang / 황현우
Senior Manager
T: (822) 2170 5866
E: aiden.hwang@cbrekorea.com