

OFFICE MARKET REPORT

Q4 | 2022

GenstarMate  AVISON
YOUNG  MatePlus 



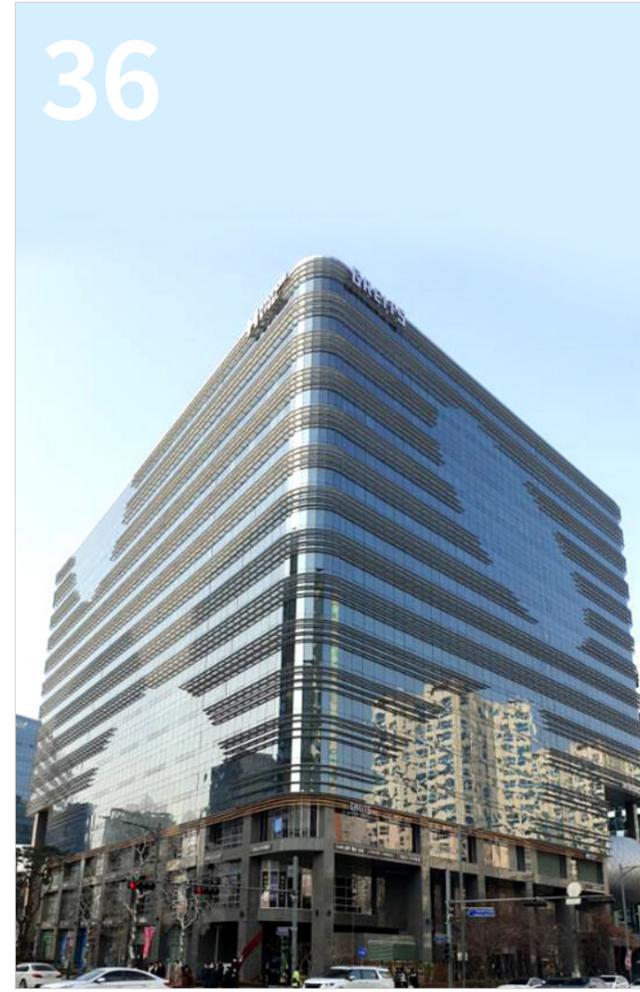


종로타워

04
06



삼성생명대치타워



그레이츠 판교



아이에스시 신사옥

42



한국과학기술회관 신관

04 Investment Market Highlight

에비슨영코리아에서 매각을 주관한 종로타워가 성공적으로 거래 종결됨

06 오피스 투자시장

금리 인상 여파로 2022년 4분기 거래규모는 2조 2,742억 원으로 마무리

16 서울오피스 임대시장

서울 오피스 공실률 하락세는 완만해졌으며, 전반적인 임대료 및 관리비 상승폭은 높게 나타남

36 주요권역 임차인이전

금융 및 보험업과 도매 및 소매업의 이전이 활발하였으며, 외국계 기업의 CBD 선호가 두드러지게 나타남

42 Appendix

리서치개요, Yellow page, 신규설정펀드 및 설립리츠 리스트, 임차인 이전 및 신규 공급사례

48 관리 빌딩 및 임대안내

주요 빌딩 관리현황 및 임대안내

52 Contacts

발행인	젠스타메이트 대표이사 사장 이창욱
편집인	젠스타메이트 부동산연구소 소장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2023.01.20

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

에비슨영코리아에서 매각을 주관한 종로타워가 성공적으로 거래 종결됨



종로타워

MARKET HIGHLIGHT

에비슨영코리아에서 매각을 주관한 종로타워가 성공적으로 거래 종결됨

- KB자산운용이 2019년부터 펀드로 소유하던 종로타워는 SK리츠운용이 우선매수권을 행사하여 6,215억 원(3,390만 원/평)에 매각되었으며, 이번 거래를 통해 KB자산운용은 3년 만에 매각 차익 1,578억 원을 달성함
- 당 분기는 종로타워를 비롯하여 삼성, 한화그룹 오피스와 같이 리츠를 활용한 거래가 활발하게 발생한 반면, 시장 내 거래는 저조하였음

2022년 서울 오피스 거래 규모는 10조 2천억 원 수준에서 마무리

- 금리 인상의 여파로 하반기부터 급격히 시장이 위축됨에 따라, 콘코디언, 용산더프라임 등 2022년 연내 클로징 예정되어 있던 매물들이 2023년으로 미뤄짐. 이로 인해 2022년 거래규모는 당초 예측했던 11조 4천억 원에 못 미치는 수준인 10조 2,183억 원(전년 대비 15.6% ↓)으로 마무리됨
- 2022년 4분기 평당 거래가격은 2,596만 원/평, 2022년 평균 평당 거래가격은 2,824만 원/평으로 나타남. 2022년 평균 평당 거래가격은 2021년 대비 21.4% 상승하며 높은 상승 폭을 보였지만, 2023년에는 금리 등의 영향으로 평당 거래가격이 하락할 가능성 높음
- 2022년 실질임대료는 70,535원/평으로 2021년 대비 8.1% 상승한 것으로 나타남. 낮은 공실률 수준이 유지되는 가운데 렌트프리 등 임차조건이 줄어든 시장상황이 실질임대료 상승을 야기하였으며, 2023년에도 임대시장 안정화가 이어질 것으로 예측됨에 따라 임대료는 상승 또는 보합할 것으로 전망됨



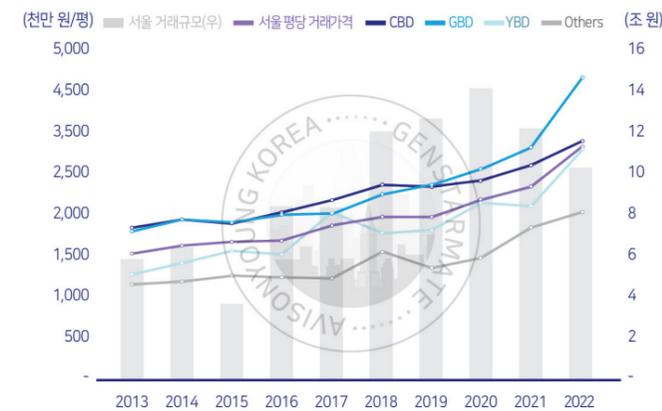
종로타워

삼성생명대치타워

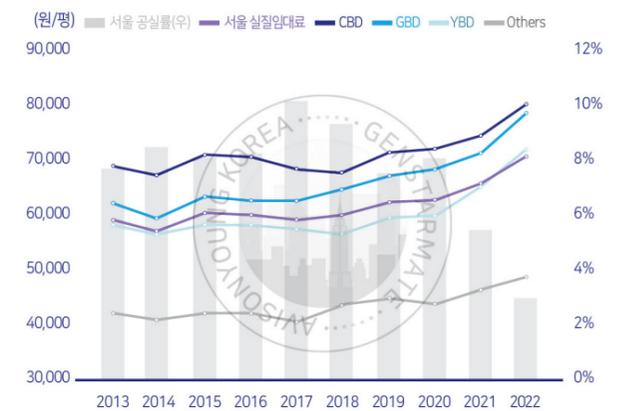
Quick Stats

구분	2022년	2023년 전망
거래규모	10조 2,183억 원	↓
평당 거래가격	2,824만 원/평 *연 평균 수치	↓
Cap.Rate	3.7% *연 평균 수치	↑
명목임대료	84,165원/평	↑
실질임대료	70,535원/평	↑
공실률	2.9%	-
신규공급규모	79,895평	↑

거래규모 및 평당 거래가격 추이



실질임대료 추이



오피스 투자시장

금리 인상 여파로 2022년 4분기 거래규모는 2조 2,742억 원으로 마무리



01 Overview

Seoul

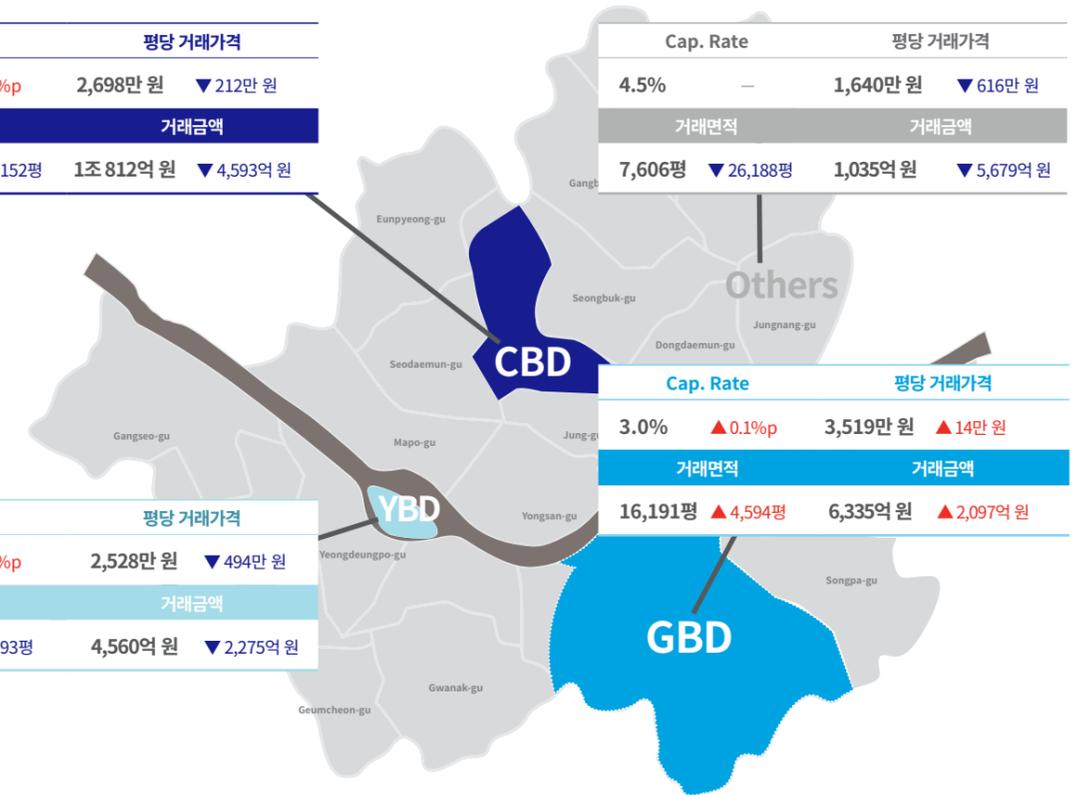
Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
3.9% ▲0.4%p	2,596만 원 ▼327만 원	80,354평 ▼45,739평	2조 2,742억 원 ▼1조 450억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.1% ▲0.4%p	2,698만 원 ▼212만 원
거래면적	거래금액
38,517평 ▼15,152평	1조 812억 원 ▼4,593억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.5% —	1,640만 원 ▼616만 원
거래면적	거래금액
7,606평 ▼26,188평	1,035억 원 ▼5,679억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
3.6% ▲0.5%p	2,528만 원 ▼494만 원
거래면적	거래금액
18,041평 ▼8,993평	4,560억 원 ▼2,275억 원

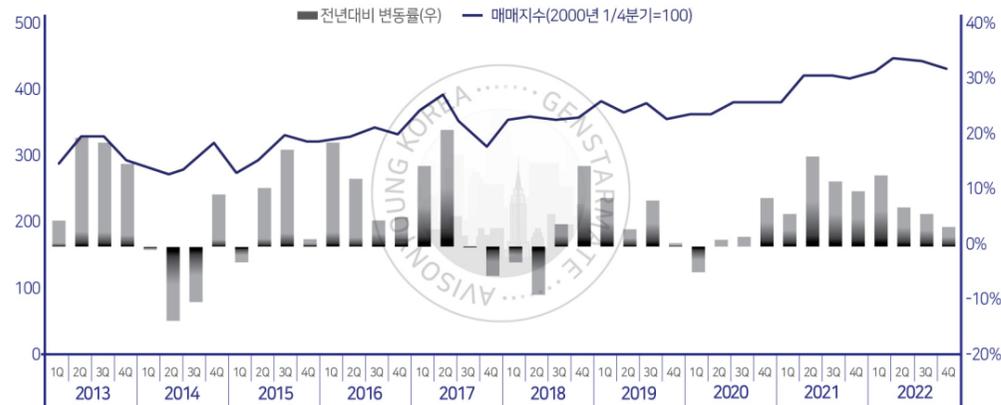
Cap. Rate	평당 거래가격
3.0% ▲0.1%p	3,519만 원 ▲14만 원
거래면적	거래금액
16,191평 ▲4,594평	6,335억 원 ▲2,097억 원



- 4분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 1조 450억 원(31.5%↓) 하락, 전년 동기 대비 5,941억 원(35.4%↑) 상승한 2조 2,742억 원으로 2022년 누적 거래규모는 10조 2,183억 원을 기록함
- 서울 전체 평당 거래가격은 GBD를 제외한 전 권역에서 가격이 하락하며 전 분기 대비 327만 원(11.2%↓) 하락한 2,596만 원/평을 기록함. GBD의 경우 전 분기 대비 14만 원 상승한 3,519만 원/평을 기록하며 전 분기와 유사한 수준을 보임
- 서울 전체 Cap.Rate는 전 분기 대비 0.4%p 상승한 3.9%로 확인된 한편, 국고채 금리 상승의 영향으로 국고채 3년 Cap.Rate 스프레드는 0%대로 확인됨

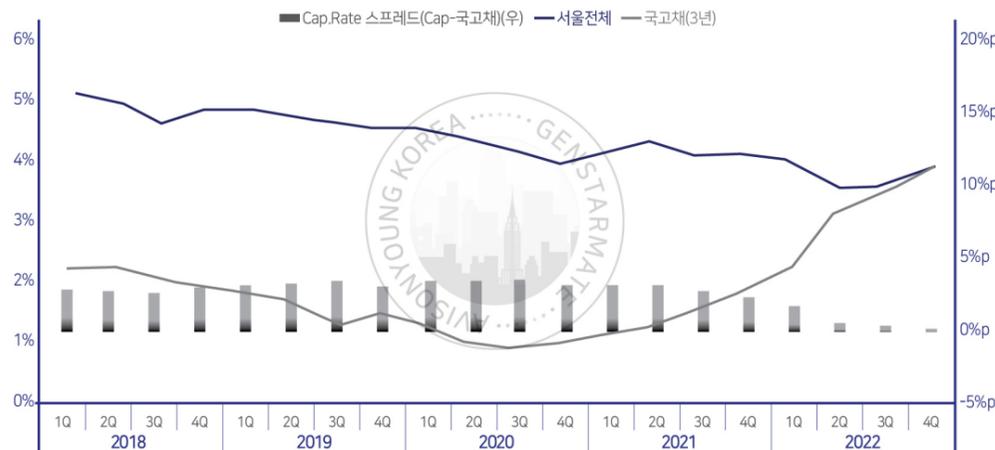
02 서울 오피스 매매가격 지수

- 당사는 국내 최초로 서울 Office 매매가격 지수를 2009년 2분기부터 발표하고 있으며, 지수 산정은 국내외 학계 및 연구기관에서 오랜 기간 활용되고 있는 Hedonic Price Model을 이용하고 있음
- 당 분기 서울 오피스 매매가격 지수는 426으로 전 분기 대비 3.3%(전년 대비 2.8% 상승) 하락하였으며, 이는 당 분기 대부분의 권역에서 평당 거래가격이 하락한 것에 기인함



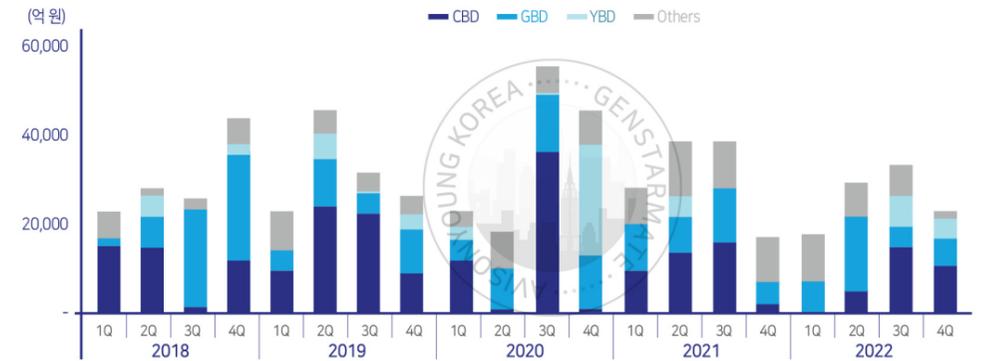
03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2022년 4분기 서울 오피스 Cap.Rate는 전 분기 대비 0.4%p 상승한 3.9%를 기록함. 각 권역별 Cap. Rate는 CBD 4.1%, GBD 3.0%, YBD 3.6%, Others 4.5%로 Others를 제외한 전 권역에서 상승함



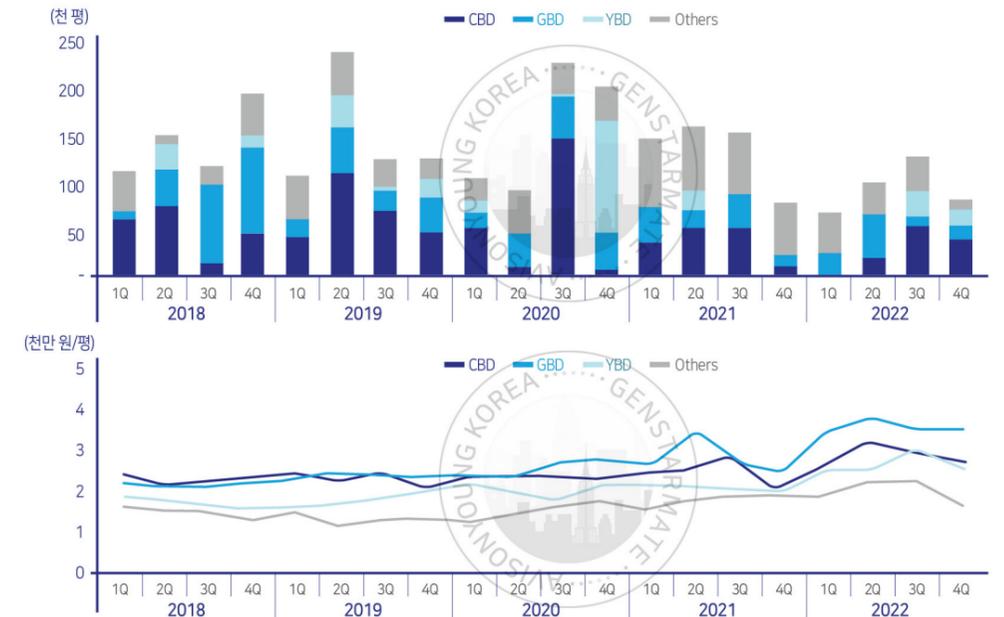
04 서울 오피스 거래규모 추이

- 금리 인상 여파로 부동산 거래에 제동이 걸림에 따라, 4분기 서울 오피스 거래규모는 지난 3분기 거래규모(3조 3,192억 원) 대비 31.5% 감소한 2조 2,742억 원을 기록함. 당 분기 CBD는 서울 전체 거래규모의 약 48% 수준인 1조 812억 원이 거래되며 가장 큰 거래규모를 보였고, GBD의 경우 6,335억 원을 기록하며 전 분기와 유사한 수준으로 나타남. 한편, Others는 3천 평 미만의 소형 오피스만 거래되어 거래규모는 전 분기 대비 5,679억 원 하락한 1,035억 원을 기록하였으며, YBD는 한화손해보험빌딩 거래 1건만 확인되며 4,560억 원 수준에서 그침



05 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

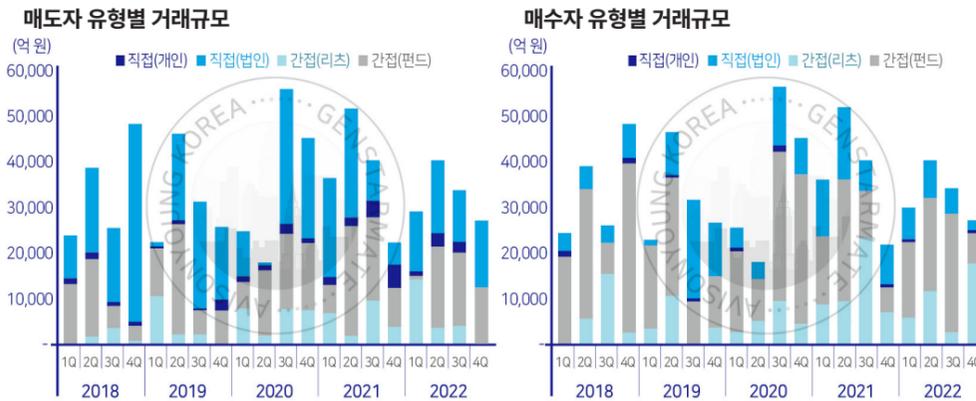
- 4분기 서울 오피스 거래는 12개 동, 약 8.4만 평이 거래되며 전 분기 대비 36% 하락(거래면적 기준)한 것으로 나타남. 서울 오피스 평당 거래가격 역시 전 분기 대비 11% 하락한 2,596만 원/평으로 2020년 4분기 평당 거래가격(2,593만 원/평)과 유사한 수준으로 확인되었는데, 이는 GBD를 제외한 전 권역에서 발생한 평당 거래가격 하락에 기인함. 당 분기 GBD 평당 거래가격은 3,519만 원/평으로 전 분기와 유사하게 나타난 반면, CBD와 YBD는 각각 2,698만 원/평, 2,528만 원/평으로 전 분기 대비 7%, 16% 하락하였으며, Others의 경우 소형 오피스 거래의 영향으로 전 분기 대비 27% 하락한 1,640만 원/평을 기록함



06

매도·매수자 유형별 거래규모

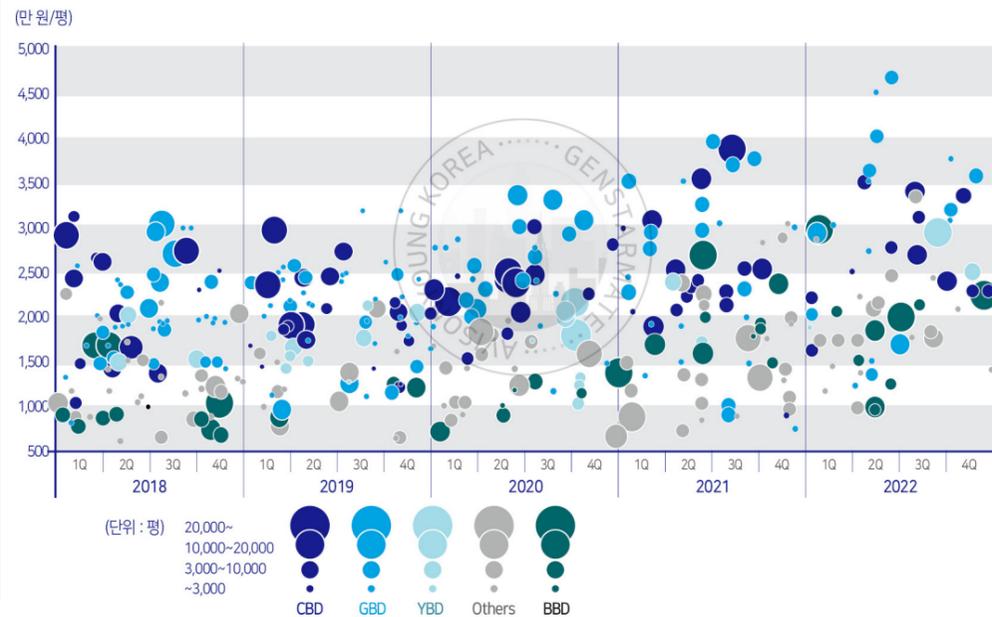
- 매도자 유형 측면에서는 펀드 및 리츠의 매도가 전체 거래규모의 약 46.2%인 1조 2,297억 원을 기록하며 전 분기 대비 약 8,763억 원 가량 감소함. 매수자 유형에서는 펀드와 리츠의 매수가 각각 6,082억 원과 1조 7,849억 원으로 전체 매수규모의 약 90% 수준의 높은 비중을 보임. 전 분기 다양한 권역에서 매수가 이뤄지며 2조 5천억 원 대 매수를 보인 펀드는 전 분기 대비 76.1% 감소한 것으로 나타난 반면, 리츠의 경우 삼성, 한화그룹 오피스 자산을 담은 리츠가 설립되면서 2021년 3분기(2조 3,529억 원) 이후 역대 두 번째 매수규모를 기록함



07

거래권역 및 면적별 평당 거래가격

- 당 분기 오피스는 12개 동(BBD포함 14개 동)이 거래되며 동수 기준으로 최근 5년 동안 가장 적은 거래량을 보임. 권역별로는 CBD 4개 동, GBD 3개 동, YBD 1개 동, Others 4개 동이 거래되었는데, 이 중 GBD의 경우 당 분기 3,519만 원/평으로 전 분기와 유사한 수준을 기록함. 반면, 전 분기 3천만 원에 근접한 수준의 평당 거래가격을 기록한 CBD는 종로타워(3,390만 원/평)를 제외한 삼성생명메스원빌딩, 삼환빌딩 등에서 평당 2천만 원대에서 거래되며 권역 평균 2,698만 원/평으로 나타남. 전 분기 신한투자증권타워 거래로 권역 평균 3천만 원대에 진입한 YBD의 경우, 당 분기 한화손해보험빌딩 거래만 확인되며 권역 평균 2,528만 원/평에 그침



08-1

권역별 거래사례 분석

CBD

- 당 분기 CBD는 4개 동, 1조 812억 원의 거래규모를 기록하며 전 분기 거래규모(1조 5,405억 원) 대비 29.8% 하락함. 종각역 인근에 위치한 종로타워는 2019년 2분기 KB자산운용이 펀드로 매입했던 자산으로, SK리츠운용이 당 분기 우선매수권을 행사함에 따라 KB자산운용은 매입 후 3년 4개월 만에 약 1,578억 원의 매각차익을 실현함. SK E&S SK에너지 등 SK그룹 계열사 중 일부는 2021년부터 종로타워에 입주한 상태로, SK그룹은 종로타워를 매입하여 그룹 본사인 SK서린빌딩과 그 외 그룹 계열사들이 입주한 그랑서울, 케이트원타워 등과 함께 시너지를 낼 전망이다. 하나대체투자자산운용이 소유하고 있던 삼환빌딩은 당 분기 케펠자산운용이 펀드를 통해 매입하였으며, 케펠자산운용은 향후 밸류에드 전략을 사용할 것으로 알려짐

빌딩명	주소	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
종로타워	종로구 공평동	18,332	6,215	3,390	매도자 : KB자산운용 매수자 : SK리츠운용
삼환빌딩	종로구 운니동	9,499	2,232	2,350	매도자 : 하나대체투자자산운용 매수자 : 케펠자산운용
삼성생명메스원빌딩	중구 순화동	8,352	1,965	2,353	매도자 : 삼성생명보험 매수자 : 삼성SRA자산운용
풍산빌딩	중구 필동2가	2,334	400	1,714	매도자 : 전주이씨수도군파풍산부정공중회 매수자 : 개인

종로타워 ▶
삼환빌딩 ▶▶
삼성생명메스원빌딩 ▶▶▶



08-2

권역별 거래사례 분석

GBD

- 당 분기 GBD는 3개 동, 6,335억 원의 거래규모를 기록함. 이 중 테헤란로에 위치한 클래식스타워의 경우, 사옥으로 사용하던 클래식스타가 재무구조 개선을 위해 개인에게 매각하였으며, 클래시스는 사옥 매각 후 안제타워(現 클래시스)로 사옥을 이전함. 삼성생명보험이 소유하고 있던 삼성생명대치타워는 삼성생명에스원빌딩과 함께 삼성SRA자산운용이 설립한 삼성FN리츠로 편입됨. 삼성FN리츠는 2023년 상반기 상장을 목표로 하고 있으며, 상장될 경우 삼성그룹의 첫 상장리츠로 기록될 예정임

빌딩명	주소	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
삼성생명대치타워	강남구 대치동	13,671	4,811	3,519	매도자: 삼성생명보험 매수자: 삼성SRA자산운용
순영빌딩	서초구 서초동	1,426	924	6,480	매도자: 북성산업개발 매수자: 제이케이파트너스
클래시스타워	강남구 청담동	1,094	600	5,484	매도자: 클래시스 매수자: 개인

삼성생명대치타워 ▶
클래시스타워 ▶▶



08-3

권역별 거래사례 분석

YBD

- 당 분기 YBD는 한화손해보험빌딩 단일 거래로 거래규모는 4,560억 원을 기록함. 한화손해보험빌딩은 한화그룹 보험 계열사들이 보유하고 있는 사옥들을 기초자산으로 하는 한화리츠에 매입되었으며, 한화손해보험빌딩과 함께 노원, 평촌, 중동, 구리 소재 한화생명사옥이 한화리츠로 편입됨. 한화생명과 한화손해보험은 63빌딩, 한화생명서초사옥 등 보유 중인 사옥들을 추가로 한화리츠에 매각할 것으로 알려짐



한화손해보험빌딩

빌딩명	주소	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
한화손해보험빌딩	영등포구 여의도동	18,041	4,560	2,528	매도자: 한화손해보험 매수자: 한화자산운용

08-4

권역별 거래사례 분석

Others

- 당 분기 Others에서는 3천 평 미만 소형 오피스 거래만 확인되면서 거래규모는 전 분기 대비 84% 하락한 1,035억 원을 기록함. 이 중 대림동에 위치한 콤팩트빌딩은 콤팩트시스템이 사옥 용도로 소유하던 자산으로 자금 유동성 확보를 위해 당 분기 태원산업개발에 매각하였으며, 콤팩트시스템은 2024년 과천 신사옥 입주 전까지 콤팩트빌딩에 임차하는 세일 앤 리스백 방식을 취할 예정임. 한화생명보험과 한화생명금융서비스가 소유하고 있던 한화생명노원사옥은 여의도동 한화손해보험빌딩과 함께 한화리츠로 편입됨. 한화생명노원사옥은 평당 1,209만 원 수준에 거래되었는데, 이는 삼성생명상계빌딩(2021년 1분기, 1,957만 원/평), KT공릉사옥(2018년 3분기, 2,247만 원/평) 등 과거 노원지역 거래사례들에 비해 다소 낮은 수준임

빌딩명	주소	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
콤팩트빌딩	영등포구 대림동	2,044	299	1,463	매도자: 콤팩트시스템 매수자: 태원산업개발
한화생명노원사옥	노원구 상계동	2,466	298	1,209	매도자: 한화생명보험, 한화생명금융서비스 매수자: 한화자산운용
수빌딩	송파구 방이동	1,058	219	2,071	매도자: 수인터내셔널 매수자: 한국건설자원공제조합
건양사빌딩	마포구 상수동	2,038	219	1,074	매도자: 육하부동산 매수자: 코람코상수동PFV

콤팩트빌딩 ▶
한화생명노원사옥 ▶▶
수빌딩 ▶▶▶



08-5

권역별 거래사례 분석

BBD

- 당 분기 BBD에서는 수익증권거래 1건이 포착되어 거래규모 3,850억 원을 기록함. 당 분기 거래된 제1판교테크노밸리 소재 GB1, GB2 C동은 2022년 4월 이든자산운용이 황금가지로부터 매입한 자산으로, 기존 행정공제회 등의 수익자가 투자하고 있던 수익증권 100%가 2022년 12월 벤탈그린오크(BGO)로 넘어감. 벤탈그린오크는 지난 2018년 이지스자산운용과 함께 삼일빌딩을 매입, 이후 밸류에드를 진행하여 2021년 NH아문디자산운용에 매각하였는데, 이번 GB1, GB2 C동 역시 임대료 인상 등 밸류에드 전략을 통해 자산가치 상승을 꾀할 것으로 알려짐



GB1, 2

빌딩명	주소	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
GB1, GB2 C동	분당구 삼평동	17,448	3,850(추정가)	2,207(추정가)	매도자: 이든자산운용 매수자: 이든자산운용

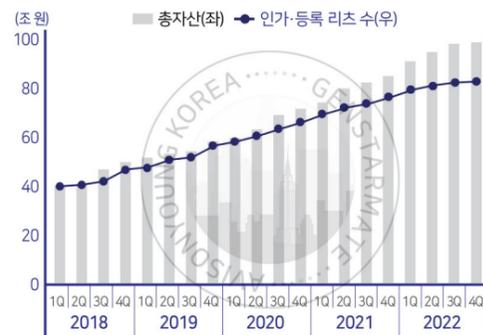
09-1

부동산 간접 투자기구 분석

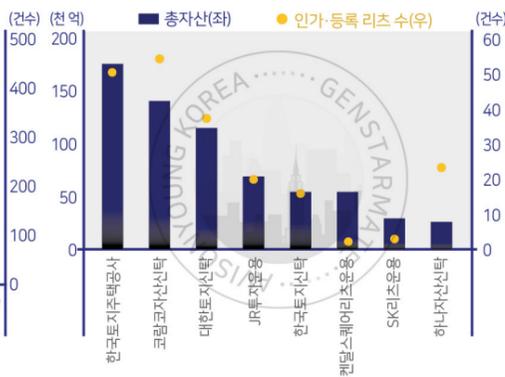
리츠 (REITs; Real Estate Investment Trusts)*

- 2022년 4분기에는 총 8건의 위탁관리리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 국내 투자 자산은 6건으로 오피스 1건, 물류센터 1건, 주택 3건, 기타 1건으로 나타남
- 2022년 하반기 레고랜드 사태와 금리 인상의 여파로 리츠시장이 침체된 모습을 보인 가운데, 최근 리츠 규제 개선 방안이 마련되고 금리 인상속도 완화가 기대됨에 따라 리츠시장이 점차 회복할 것이라는 전망이 관측됨

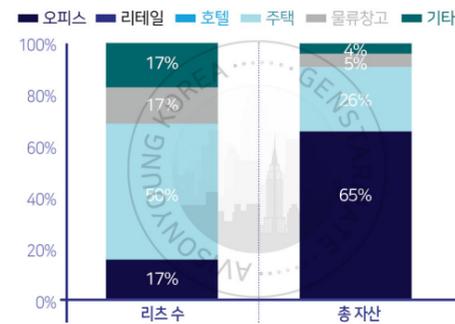
리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



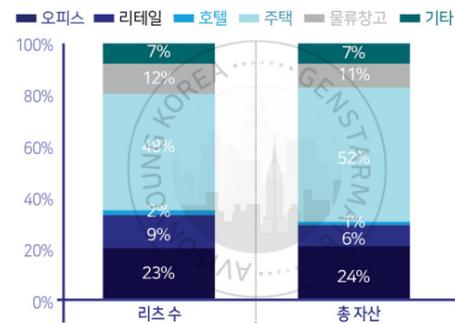
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처: 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템
기준일: 2022.12.30
※ 신규 영업인가 및 등록 기준

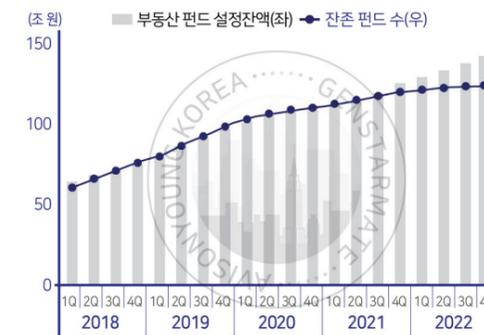
09-2

부동산 간접 투자기구 분석

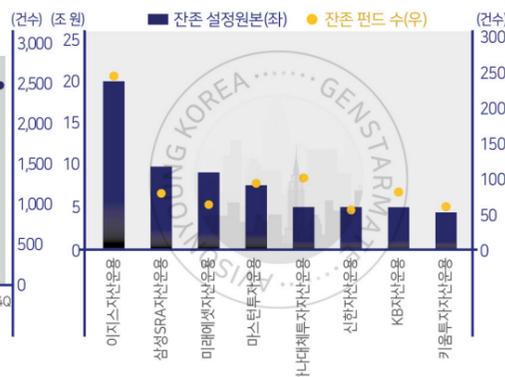
부동산 펀드 (REF; Real Estate Fund)*

- 2022년 4분기 현재 잔존 펀드 수는 총 2,423건으로 설정원본액 기준으로 전 분기 대비 2.7% 증가하였음
- 물류센터 중심으로 펀드가 설정된 가운데, 당 분기 국내 오피스 실물에 투자하는 건은 총 2건으로 CBD 자산으로만 2건이 설정됨

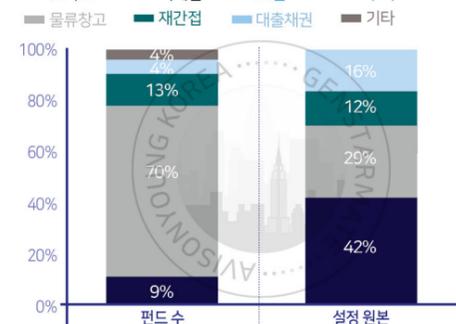
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



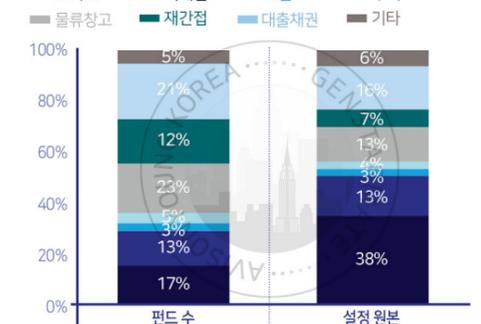
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

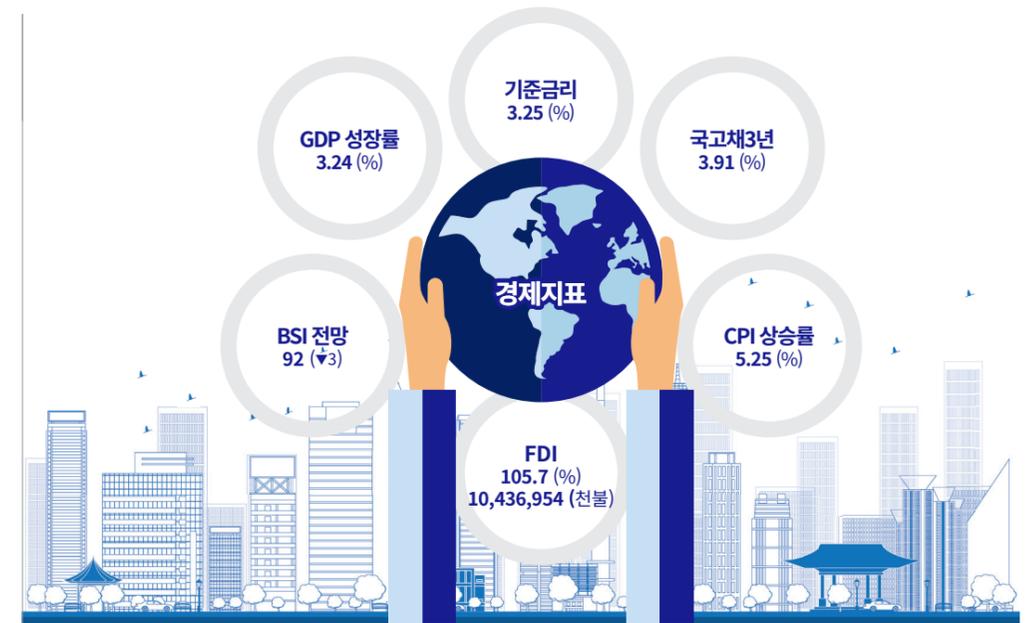
※ 자료출처: 금융투자협회, 각 사
기준일: 2022.12.30
※ 신규설정 기준

서울 임대시장

서울 오피스 공실률 하락세는 완화되고 있으며, 전반적인 임대료 및 관리비 상승폭은 높게 나타남



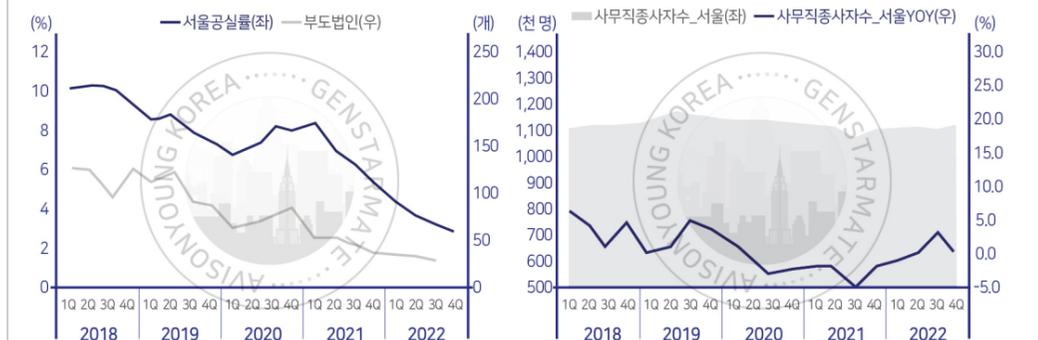
01 주요 경제 지표



※ 출처: 한국은행, 통계청
 ※ 시점: 2022년 4분기 기준 (GDP, FDI는 2022년 3분기)
 ※ GDP, CPI, FDI: 전년 동기 대비 변동률
 ※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률

- 미 연준(Fed)이 4연속 자이언트스텝 이후 12월 빅스텝을 단행한 영향으로 2023년 1월 기준 한국-미국 간 기준금리 격차는 1.00%p로 확대되었으며, 국고채 3년물은 한은의 금리 인상 기조가 지속됨에 따라 꾸준히 상승해 2010년 1분기 이후 최고치를 경신함
- FDI의 경우 2022년 신고 금액 기준 사상 첫 300억 달러를 기록하여 전년 동기 대비 105.7% 상승하였으며, BSI전망은 제조업을 중심으로 하락하여 지난 분기 대비 3포인트 감소한 92포인트를 기록함
- 4분기 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 하락한 2.9%를 기록하였으며, CBD의 초대형 및 대형 오피스에서 서울 전체 공실률 하락을 주도함

02 오피스 마켓 관계 지표 동향



※ 출처: 한국은행, 통계청
 ※ 사무직종사자수: 전년 동기 대비 변동률



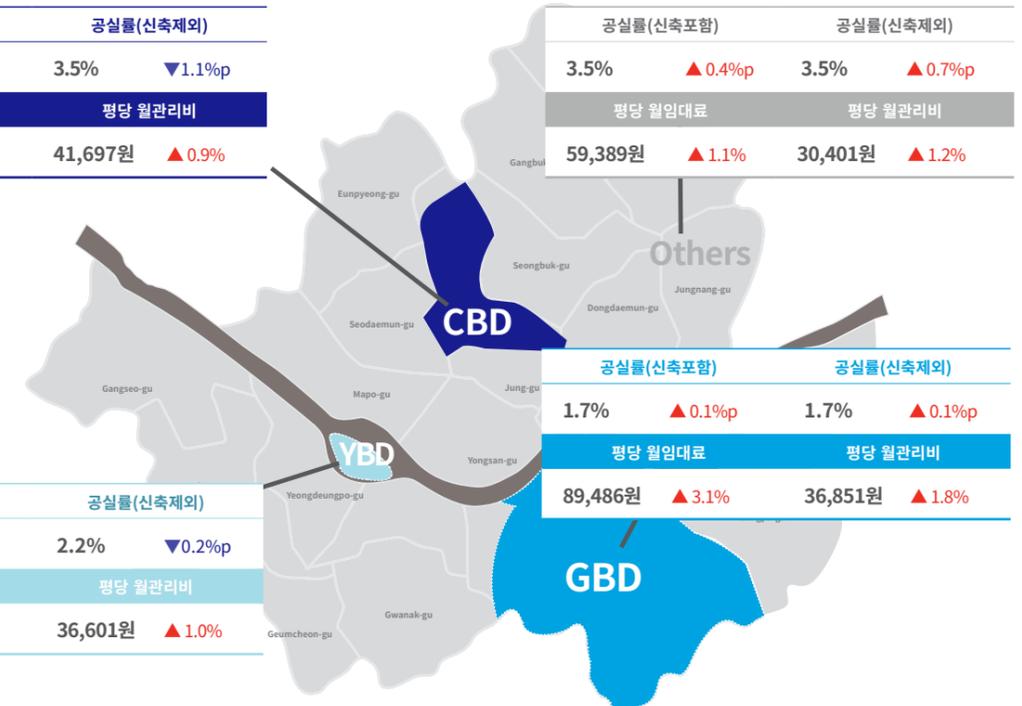
03 Overview

Seoul

공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
2.9% ▼0.2%p	2.7% ▼0.1%p	84,165원 ▲1.9%	36,702원 ▲1.2%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
4.0% ▼0.9%p	3.5% ▼1.1%p
평당 월임대료	평당 월관리비
99,993원 ▲1.2%	41,697원 ▲0.9%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.5% ▲0.4%p	3.5% ▲0.7%p
평당 월임대료	평당 월관리비
59,389원 ▲1.1%	30,401원 ▲1.2%



공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.2% ▼0.2%p	2.2% ▼0.2%p
평당 월임대료	평당 월관리비
81,602원 ▲1.9%	36,601원 ▲1.0%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
1.7% ▲0.1%p	1.7% ▲0.1%p
평당 월임대료	평당 월관리비
89,486원 ▲3.1%	36,851원 ▲1.8%

- 2022년 4분기 서울 전체 공실률은 2.9%로 전 분기 대비 하락하였으나 일부 권역은 전 분기 대비 상승하는 등 전반적인 공실률 하락세는 완만해짐
- CBD 공실률은 타워8과 케이트윈타워에 각각 CJ대한통운과 손해보험협회가 입주한 영향에 힘입어 전 분기 대비 0.9%p 하락한 4.0%로 서울 전체 공실률 하락을 주도함
- 반면 GBD는 양재동에 분산되어 있던 현대제철이 판교로 이전을 시작하며 9개 분기 만에 공실률이 소폭 상승함. 현대제철은 2023년 1분기 동안 추가적인 이전이 예정되어 있으나, 기존 현대제철이 사용하던 면적 일부의 임대차 계약이 완료되는 등 GBD의 공실률 상승폭은 높지 않을 것으로 예상됨
- 최근 2년간 기록적인 공실률 하락 추세를 보이고 있던 YBD는 당 분기에도 공실률이 소폭 하락하였으나, 공실률 하락 추세는 한풀 꺾인 것으로 나타남. 다만 권역 내 잔여 공실이 거의 없고 상반기 중 예정된 공급도 없어, 낮은 공실률은 한동안 이어질 것으로 예상됨
- Others에서는 송파, 용산, 구로에 위치한 대형 오피스에서 기존 임차인들이 대규모로 권역 간 이전해 나간 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 상승한 3.5%를 기록함
- 서울 전체 임대료 및 관리비는 높은 임차 수요 및 임대료가 조정 시기가 맞물리며 전 분기 대비 각각 1.9%, 1.2% 인상됨

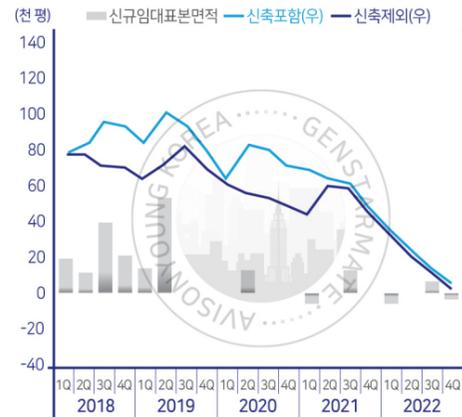
04-1

서울 도심권역 CBD 공실률

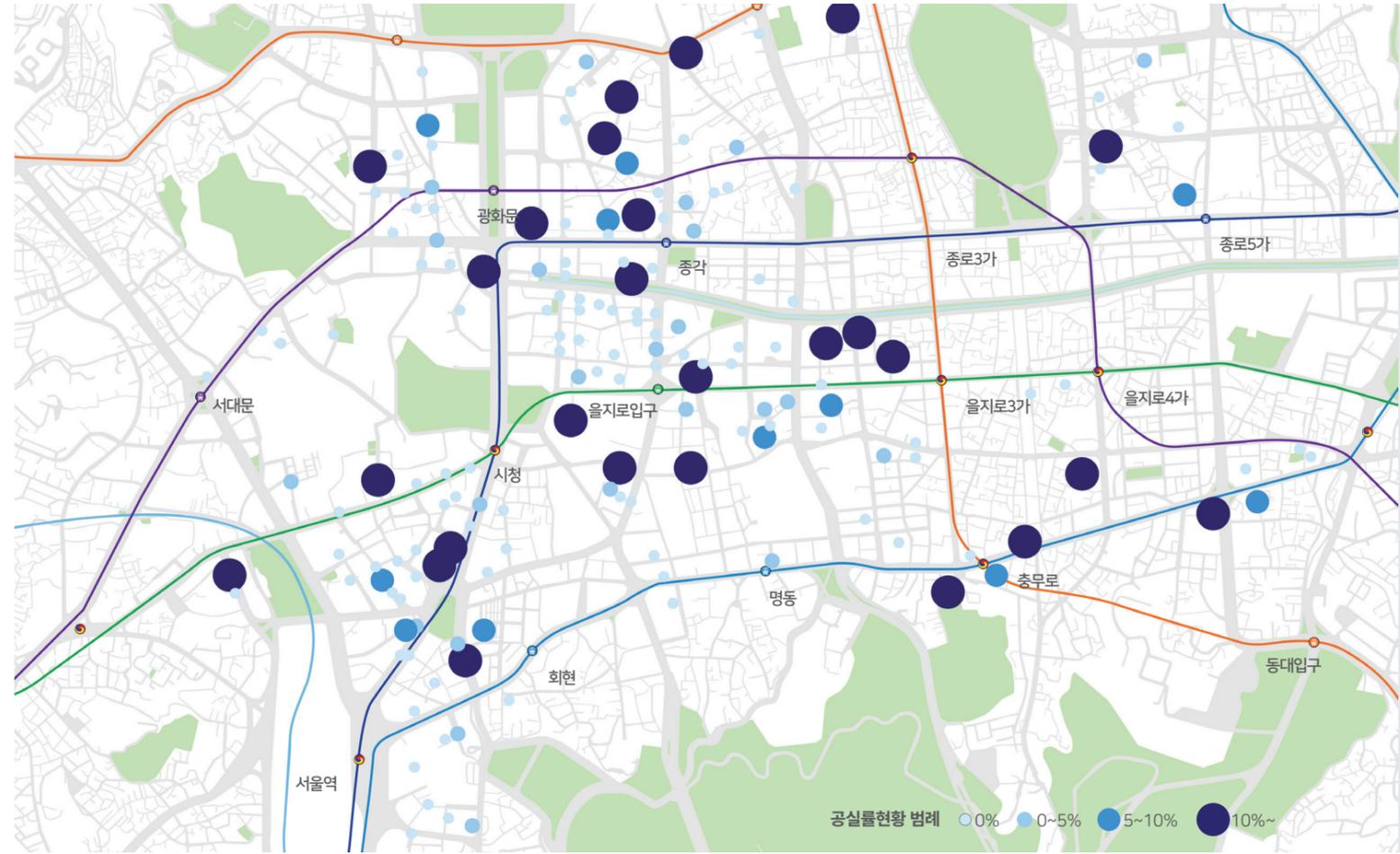
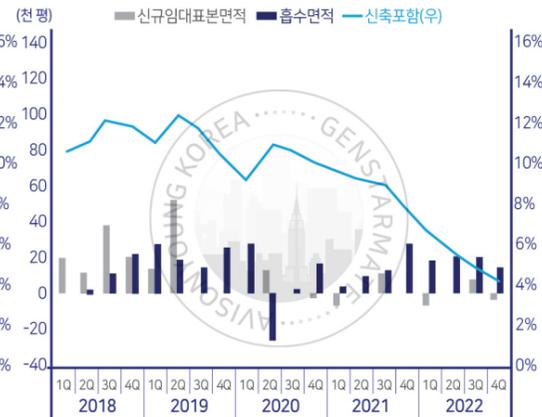
신규 공급

- 당 분기 CBD에는 중형 규모의 명동N빌딩이 공급되었으나, 타워 8로 사옥 이전을 시작한 CJ대한통운이 5,000평 규모의 대형 공실을 해소하며 흡수면적은 10개 분기 연속 양(+)의 값을 기록함
- 1분기에는 한국은행본관 리모델링과 통합별관의 준공이 예정되어 재고량은 다소 상승할 전망이다

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



공실률

- 4분기 CBD 공실률은 전 분기 대비 0.9%p 하락한 4.0%로 초대형 오피스의 공급이 집중된 2020년 이후 지속적인 하락세를 보임
- 초대형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 1.3%p 하락한 2.2%로, 그랜드센트럴에 BCG그룹이 입주하며 해당 빌딩의 잔여 공실을 대부분 해소한 영향으로 확인됨
- 대형 오피스의 경우 남산스퀘어에 한국가정진흥원이 타 권역으로부터 이전하였으며, 와이즈타워와 한화금융센터태평로에 입주한 금융 및 보험업종의 임차사가 각 1,000평 이상의 공실을 해소하여 공실률은 전 분기 대비 1.5%p 하락한 4.7%를 기록함
- 중대형 오피스는 순화타워에 입주한 유베이스의 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 하락한 5.6%를 보였으며, 해당 빌딩의 잔여 공실에 대한 임대차계약이 모두 체결되어 추가적인 공실률 하락이 전망됨
- 세부지역별 공실률의 경우 남대문과 종로지역에서의 하락이 두드러짐. 특히 남대문지역의 경우 서울스퀘어(한국주택금융공사)와 서울상공회의소빌딩(도매 및 소매업)의 공실 해소 사례가 포착되었으며, 종각지역은 케이트윈타워로 이전한 손해보험협회의 영향으로 공실률은 전 분기 대비 1.6%p 하락한 3.3%를 기록함
- 한편 신규공급이 있었던 을지로지역은 전 분기 대비 0.6%p 상승한 신축포함 공실률을 보였으나, 한국화이자제약이 스테이트타워남산으로 사옥을 이전하여 신축제외 공실률은 3.7%로 전 분기 대비 0.1%p 하락함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	4.0% ▼0.9%p	3.5% ▼1.1%p
초대형	2.2% ▼1.3%p	2.2% ▼1.3%p
대형	4.7% ▼1.5%p	4.7% ▼1.5%p
중대형	5.6% ▼0.6%p	3.9% ▼0.6%p
중형	6.0% ▲3.3%p	3.2% ▲0.6%p
소형	6.1% ▼0.8%p	6.1% ▼0.8%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	4.0% ▼0.9%p	3.5% ▼1.1%p
광화문신문로	1.6% ▼0.9%p	1.6% ▼0.9%p
남대문	4.9% ▼1.7%p	4.9% ▼1.7%p
을지로	4.4% ▲0.6%p	3.7% ▼0.1%p
종로	3.3% ▼1.6%p	3.3% ▼1.6%p
도심기타	5.2% ▼1.2%p	2.7% ▼1.3%p

1분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 ▲

1분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에는 한국은행본관 및 별관의 준공으로 재고량이 상승 예정이나, 초대형 오피스 위주로 공실 해소가 예정되어 공실률은 보합 또는 소폭 상승할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

콘코디언 - 빙그레
Center1(east) - SK하이닉스

04-2

서울 도심권역 CBD 임대료

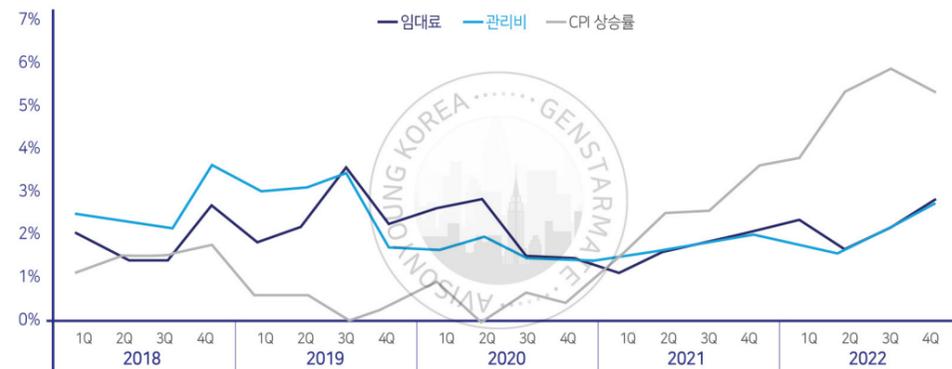
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD 보증금은 999.9천 원/평, 임대료는 100.0천 원/평으로 전 분기 대비 1.2% 상승하였으며, 관리비는 41.7천 원/평으로 전 분기 대비 0.9% 상승함
- 대형 규모 오피스인 서울시티타워에서 손바뀜 이후 임대료 조정이 발생하며 권역 전체의 임대료 상승을 견인함

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	999.9 ▲1.2%	100.0 ▲1.2%	41.7 ▲0.9%
초대형	1,194.1 ▲0.7%	119.4 ▲0.7%	45.9 ▲0.5%
대형	1,012.3 ▲1.7%	101.2 ▲1.7%	42.9 ▲1.4%
중대형	732.6 ▲1.1%	73.3 ▲1.1%	35.7 ▲0.9%
중형	682.1 ▲0.3%	68.2 ▲0.3%	31.9 ▲0.4%
소형	574.3 ▲0.2%	57.4 ▲0.2%	27.9 -

CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

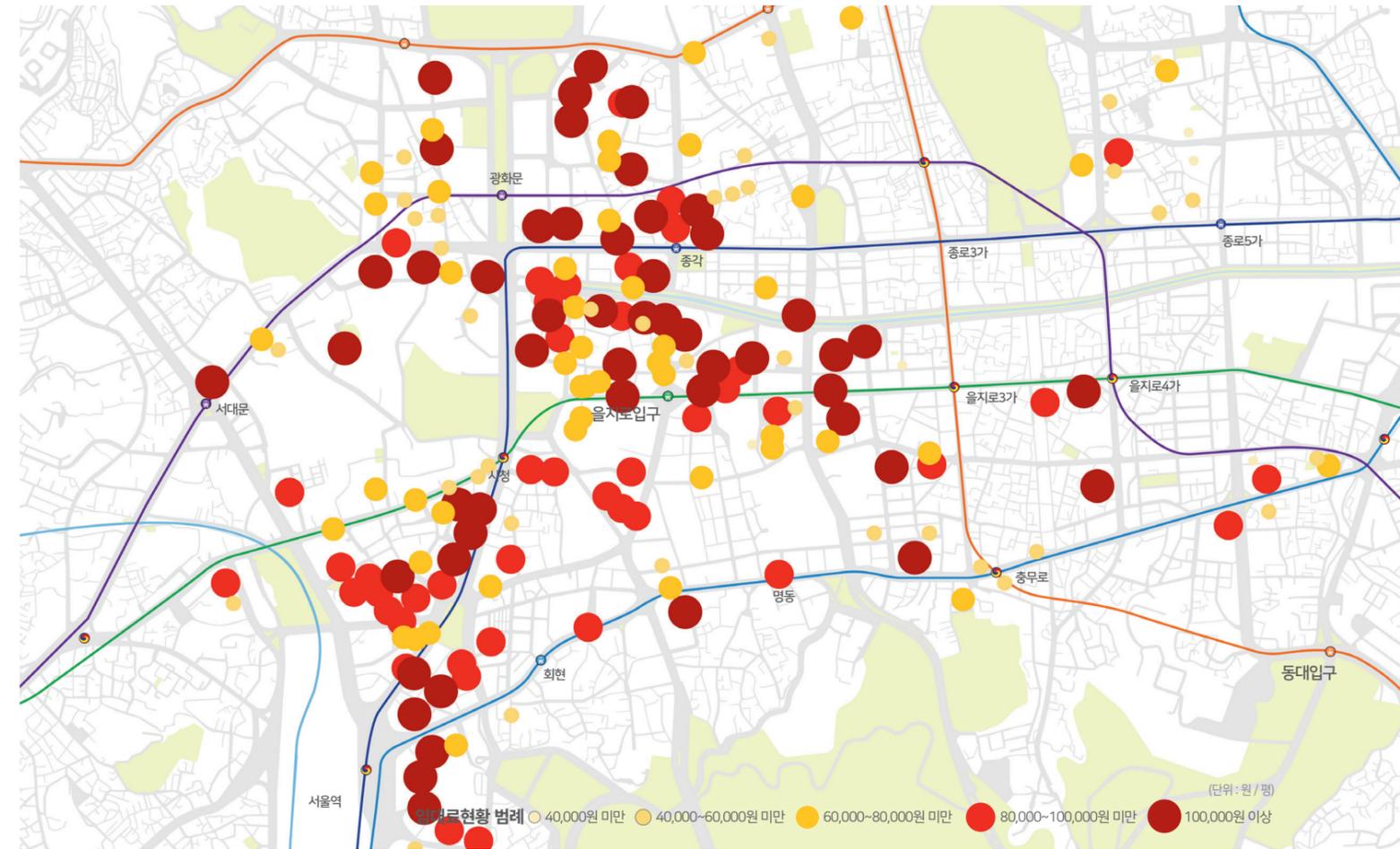


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 권역 내 잔여 공실이 빠르게 해소됨에 따라 1분기에도 임대료 및 관리비의 상승이 예상됨



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 4분기에는 CBD 내 모든 세부지역에서의 임대료 및 관리비 인상 사례가 확인되었음
- 특히 남대문지역의 임대료는 퍼시픽타워, 태평로빌딩 등을 비롯한 일부 오피스의 조정 영향으로 전 분기 대비 2.7% 상승하며 권역 내 가장 높은 상승폭을 보임

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	999.9 ▲1.2%	100.0 ▲1.2%	41.7 ▲0.9%
광화문신문로	904.3 ▲1.3%	90.4 ▲1.3%	36.6 ▲1.2%
남대문	1,009.4 ▲2.7%	100.9 ▲2.7%	42.6 ▲2.0%
을지로	1,008.9 ▲0.8%	100.9 ▲0.8%	42.6 ▲0.6%
종로	1,166.3 ▲0.1%	116.6 ▲0.1%	45.3 ▲0.1%
도심기타	774.5 ▲0.2%	77.5 ▲0.2%	37.0 ▲0.4%

05-1

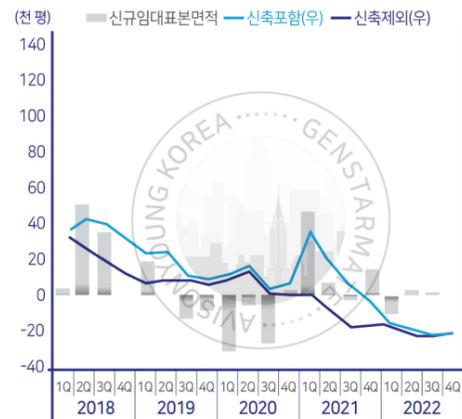
서울 강남권역

GBD 공실률

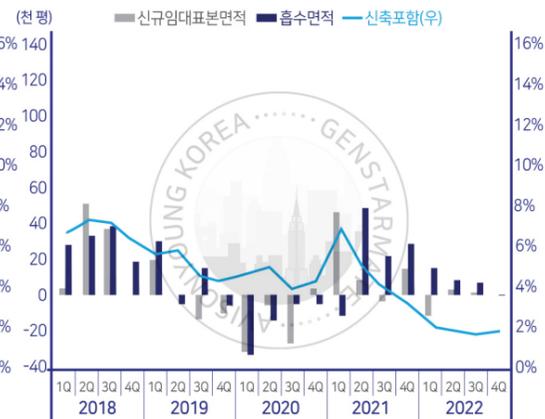
신규 공급

- 당 분기 GBD에서는 소형 오피스 2개 동이 신규 공급되었고, 중대형 규모의 한국과학기술회관 신관이 증축되어 2021년 2분기 이후 가장 많은 신규 공급면적을 기록함
- 한국과학기술회관 신관은 한국과학창의재단, 한국여성과학기술인육성재단 등 과학기술정보통신부 산하 재단 및 협회 등이 입주한 가운데, 나머지 면적은 공유오피스가 사용하며 임대시장에 미친 영향은 적게 나타남

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



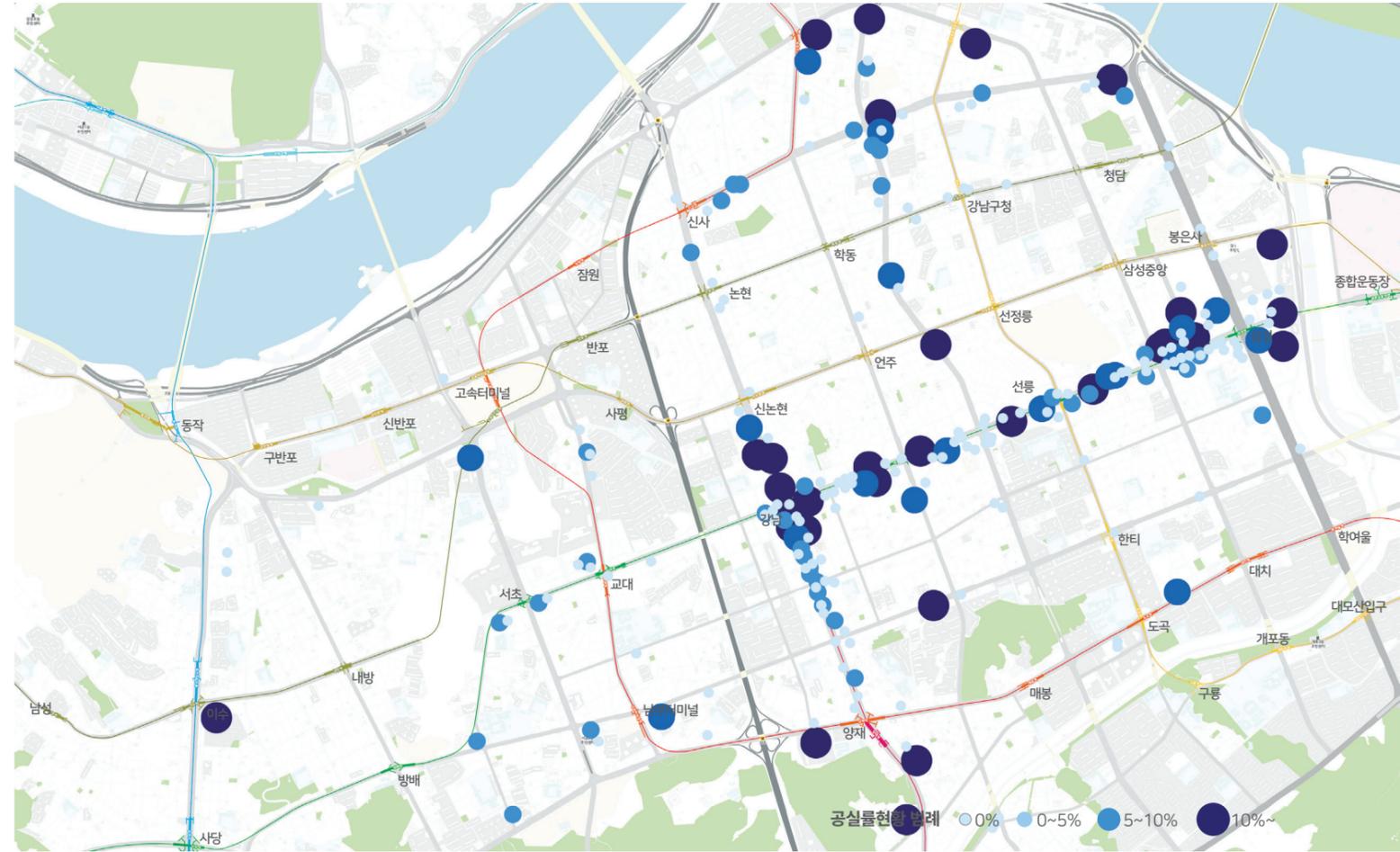
1분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 -

1분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2023년 1분기에는 3천 평 미만 소형 오피스 위주로 신규 공급이 예정되어 있어 재고량은 소폭 상승할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

- 센터필드 - 아마존웹서비스
- 대치타워 - 엔터프라이즈블록체인



공실률

- GBD 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 1.7%로, 3개 분기 연속 1%대 공실률을 기록함
- 당 분기에는 양재동 인근에 사무실이 분산되어 있던 현대제철이 판교로 통합 이전하며 권역 전체 공실률 상승에 영향을 미침
- 테헤란로지역의 공실률은 전 분기 대비 소폭 하락한 1.6%로 클로버추얼패션이 강남파이낸스센터에 입주하며 남아있던 잔여 공실을 대부분 해소하였고, 티몬, ACN코리아의 퇴거로 일시적으로 공실이 발생했던 동일타워에서도 범주법인의 강남사무소 개소와 근린생활시설이 신규 입주한 영향으로 확인됨
- 강남대로지역에서는 강남빌딩에 입주해있던 공유오피스가 지점축소를 진행하였고, BNK디지털타워에 입주하고 있던 금융업종의 감평 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 0.8% 기록함
- 일시적으로 소규모의 공실발생 또는 임차인 이전이 발생하고 있으나 권역 전반적으로 1%대 공실률을 기록하고 있어, 대형 공급이 예정된 3분기 이전까지는 지속적으로 낮은 공실률이 유지될 것으로 예상됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.7% ▲0.1%p	1.7% ▲0.1%p
초대형	1.3% ▼0.2%p	1.3% ▼0.2%p
대형	2.4% ▲0.4%p	2.4% ▲0.4%p
중대형	1.5% ▲0.4%p	1.5% ▲0.4%p
중형	0.9% ▼0.5%p	0.9% ▼0.3%p
소형	1.9%	1.7%

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.7% ▲0.1%p	1.7% ▲0.1%p
테헤란로	1.6% ▼0.1%p	1.6% ▼0.1%p
강남대로	0.8% ▲0.1%p	0.8% ▲0.3%p
강남기타	2.3% ▲0.4%p	2.3% ▲0.4%p

05-2

서울 강남권역

GBD 임대료

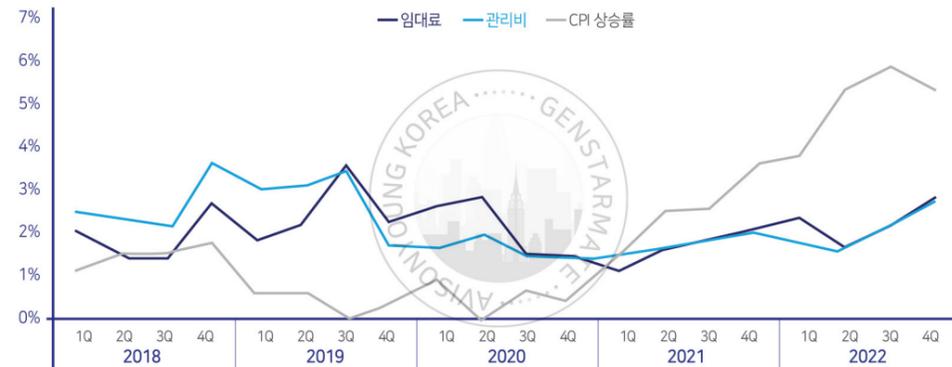
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD 보증금은 894.9천 원/평, 임대료는 89.5천 원/평으로 전 분기 대비 3.1% 상승하였으며, 관리비는 36.9천 원/평으로 전 분기 대비 1.8% 상승함
- 특히 대형과 중대형 오피스의 임대료 상승이 상대적으로 높게 나타났는데, 일시적으로 공실이 발생한 오피스의 임대료가 기존 대비 높게 형성된 영향임

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	894.9 ▲3.1%	89.5 ▲3.1%	36.9 ▲1.8%
초대형	1,108.4 ▲1.0%	110.8 ▲1.0%	42.5 ▲1.1%
대형	914.4 ▲4.9%	91.4 ▲4.9%	38.0 ▲3.4%
중대형	843.5 ▲4.6%	84.3 ▲4.6%	35.8 ▲1.2%
중형	709.3 ▲1.5%	70.9 ▲1.5%	31.7 ▲1.2%
소형	624.9 ▲3.5%	62.5 ▲3.5%	27.2 ▲0.4%

GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

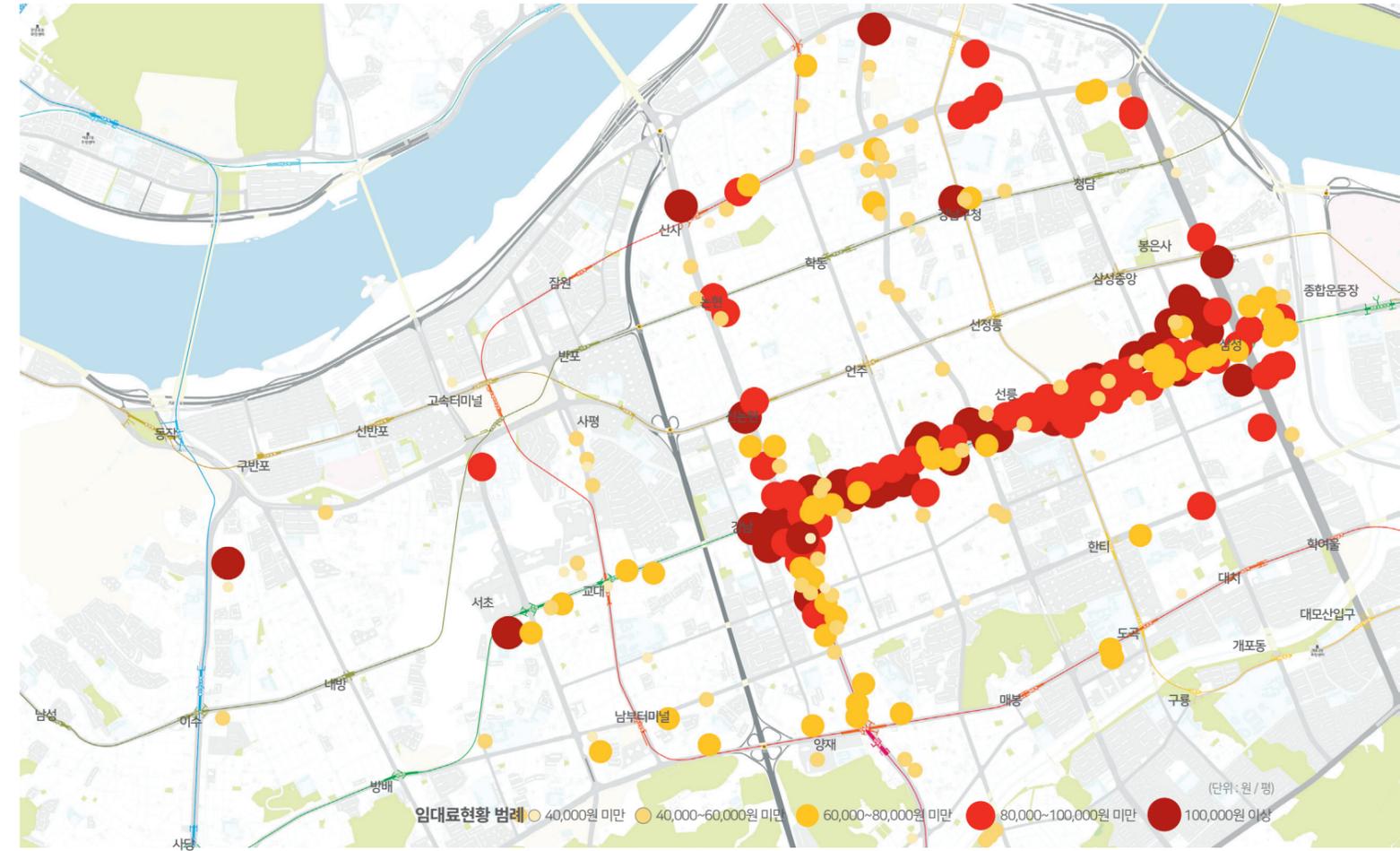


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 2022년 4분기 기준 임대료는 전년 대비 9.4%(전 분기 대비 3.1%) 상승한 것을 감안했을 때, 2023년 1분기 임대료 상승세는 다소 둔화될 가능성이 있으나 전반적으로 상승 추이를 유지할 것으로 전망됨



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD는 높은 임차수요가 지속되며 전 분기에 이어 당 분기 또한 권역 내 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 인상이 확인됨
- 특히 서초동, 양재동, 신사동 등 강남타지역에서 일시적으로 공실이 발생했던 오피스의 기준 임대료 상승폭이 높게 나타나며 권역 전체 임대료 상승을 견인함
- 그 외 테헤란로, 강남대로지역의 임대료 또한 각각 3.2%, 2.7%의 높은 상승폭을 보임

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	894.9 ▲3.1%	89.5 ▲3.1%	36.9 ▲1.8%
테헤란로	1,002.2 ▲3.2%	100.2 ▲3.2%	39.5 ▲1.5%
강남대로	940.4 ▲2.7%	94.0 ▲2.7%	37.9 ▲1.3%
강남기타	675.8 ▲3.4%	67.6 ▲3.4%	31.6 ▲2.9%

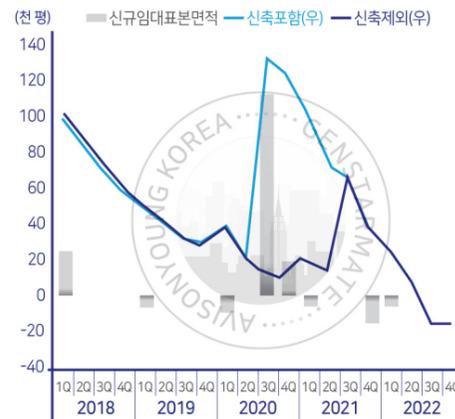
06-1

서울여의도권역 YBD 공실률

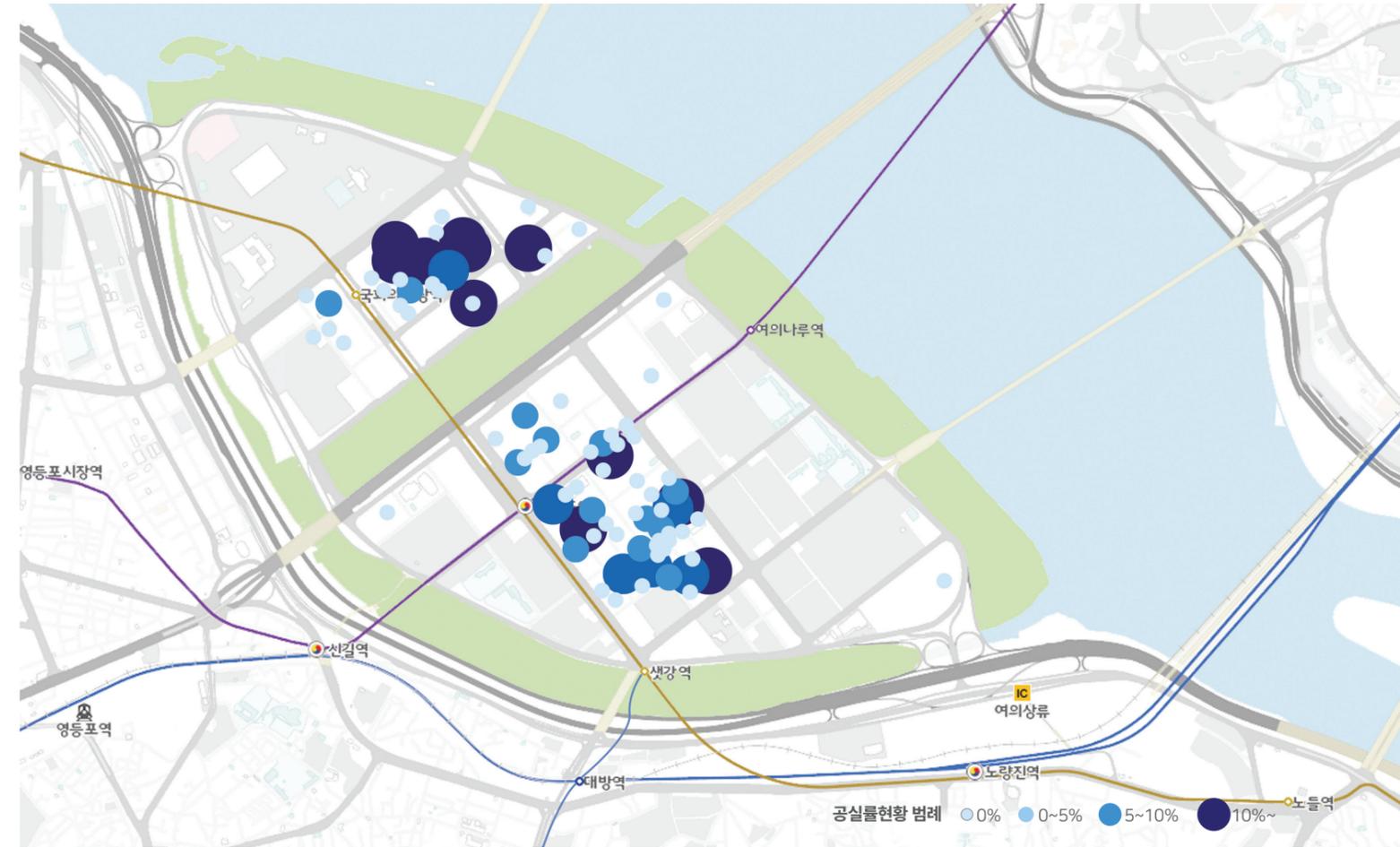
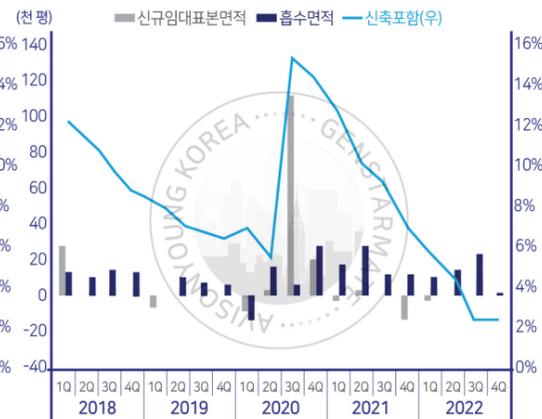
신규 공급

- 2022년 4분기 YBD 내 신규 공급 사례는 확인되지 않았으며, 지난 분기와 동일한 재고량을 유지함
- YBD는 일정 재고 수준을 유지하는 동시에 공실 해소가 꾸준히 이뤄짐에 따라 흡수면적은 11개 분기 연속 양(+)의 값을 기록 중임

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



공실률

- 당 분기 YBD 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 하락한 2.2%로, 2020년 3분기 초대형 오피스인 파크원의 공급 이후 꾸준한 감소 추세를 보임
- 대형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 하락한 1.4%로, KT여의도타워에 국민연금공단과 도매 및 소매업종의 임차사가 입주하며 1,000평 이상의 공실을 해소시킨 것이 원인으로 조사됨
- 세부지역별로 보면, 동여의도증권지역이 전 분기 대비 0.5%p 하락한 0.8%를 기록하며 가장 큰 변동폭을 보였는데, 이는 하이투자증권빌딩(구)에 금융 및 보험업종의 임차사가 이전한 영향으로 확인됨
- YBD는 모든 세부지역에서 공실률이 하락하는 모습을 보이며 임대인 우위시장을 이어감

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.2% ▼0.2%p	2.2% ▼0.2%p
초대형	2.1% -	2.1% -
대형	1.4% ▼0.1%p	1.4% ▼0.1%p
중대형	3.2% -	3.2% -
중형	2.1% ▼1.6%p	2.1% ▼1.6%p
소형	3.2% -	3.2% -

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.2% ▼0.2%p	2.2% ▼0.2%p
서여의도	4.1% ▼0.1%p	4.1% ▼0.1%p
동여의도증권	0.8% ▼0.5%p	0.8% ▼0.5%p
동여의도기타	2.3% ▼0.1%p	2.3% ▼0.1%p

1분기 □ 총재고량 — 공실률 —

1분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기의 경우 공급 예정 사례가 확인되지 않아 현 수준과 유사한 재고량을 유지할 것으로 전망됨

신규 이전 예정 임차인

하이투자증권빌딩(구) - LG화학

06-2

서울여의도권역

YBD 임대료

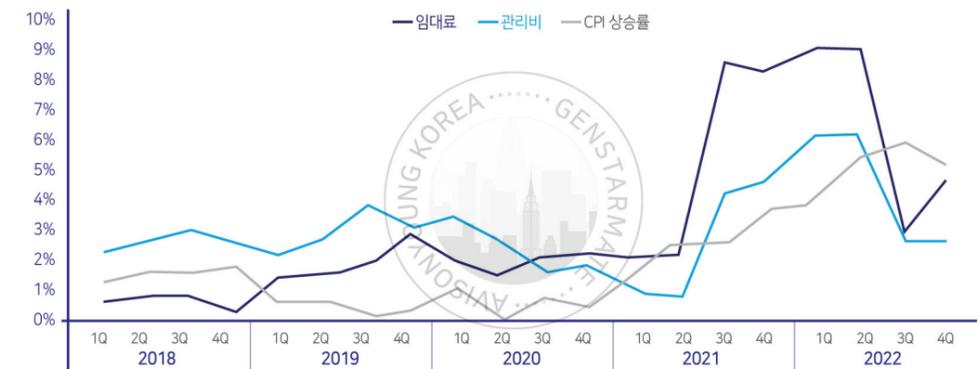
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- YBD 보증금은 816.0천 원/평, 임대료는 81.6천 원/평으로 전 분기 대비 1.9% 상승하였으며, 관리비는 36.6천 원/평으로 전 분기 대비 1.0% 상승함
- 초대형 및 대형 오피스 임대료의 경우 전 분기 대비 2% 이상 상승하며 권역 전체 임대료 상승을 견인함

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	816.0 ▲1.9%	81.6 ▲1.9%	36.6 ▲1.0%
초대형	1,067.4 ▲2.1%	106.7 ▲2.1%	43.0 ▲0.7%
대형	696.6 ▲2.2%	69.7 ▲2.2%	35.5 ▲1.7%
중대형	554.9 ▲0.7%	55.5 ▲0.7%	28.4 ▲1.1%
중형	440.5 ▲1.2%	44.0 ▲1.2%	25.3 ▲1.0%
소형	324.1 ▲0.4%	32.4 ▲0.4%	22.3 ▲0.2%

YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

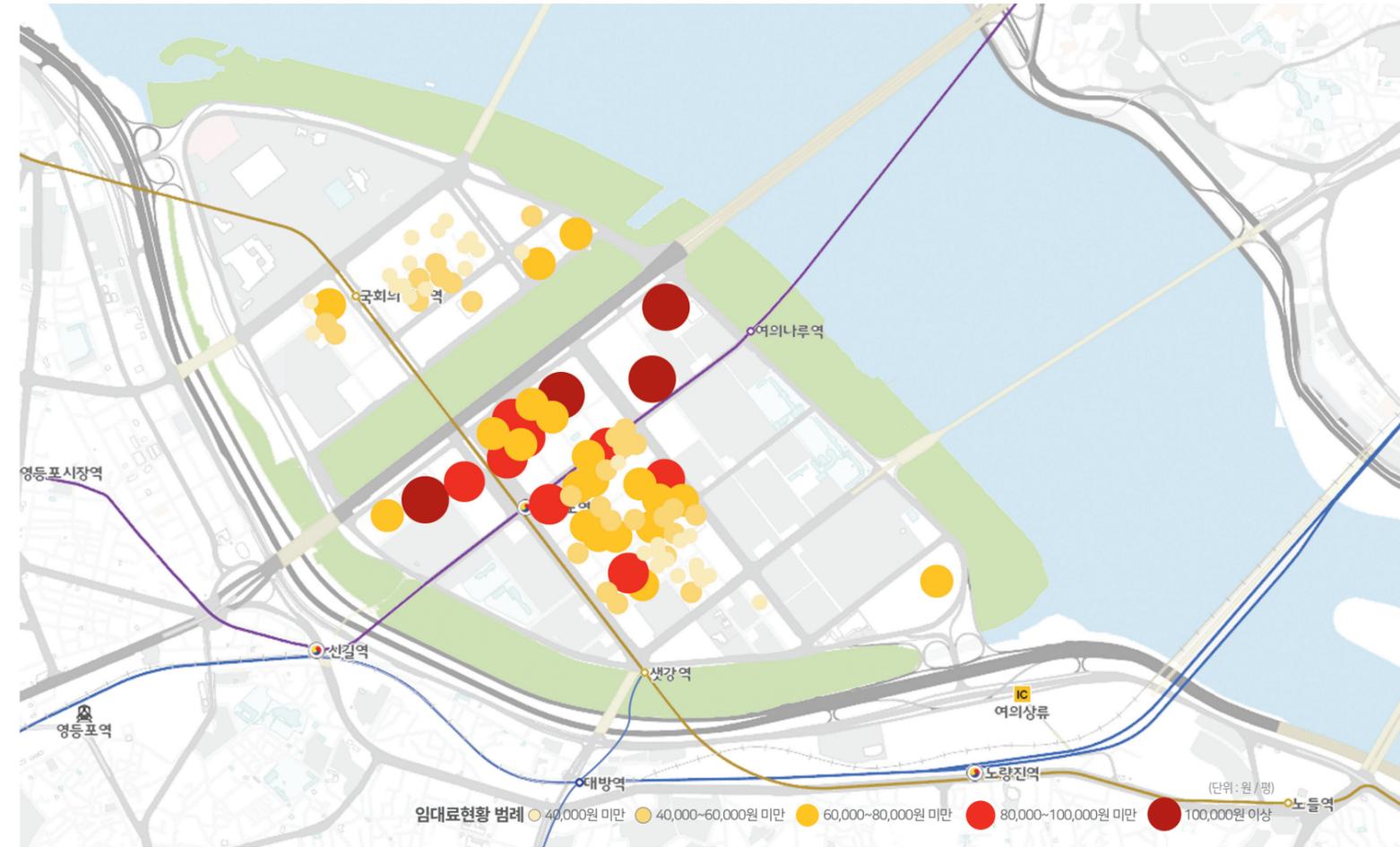


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

YBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대료 조정 기간이 지속됨에 따라 임대료 및 관리비 인상이 예상됨



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 YBD 내 모든 세부지역에서 보증금 및 임대료, 관리비 인상이 나타남
- 전 분기 대비 임대료가 5.2% 상승한 동여의도증권지역의 경우, KB금융타워, 여의도파이낸스타워 등에서 임대료 인상이 확인됨

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	816.0 ▲1.9%	81.6 ▲1.9%	36.6 ▲1.0%
서여의도	475.6 ▲0.4%	47.6 ▲0.4%	24.5 ▲0.1%
동여의도증권	1,005.6 ▲5.2%	100.6 ▲5.2%	43.2 ▲2.4%
동여의도기타	822.5 ▲0.4%	82.3 ▲0.4%	36.9 ▲0.4%

07-1

서울기타권역

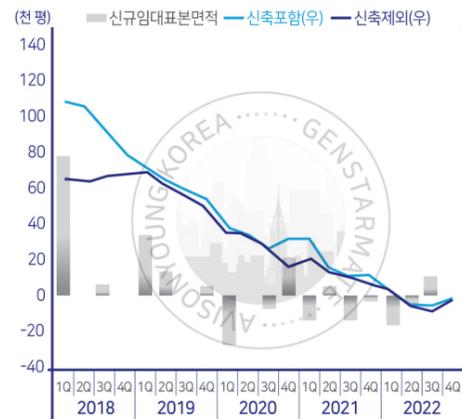
Others

공실률

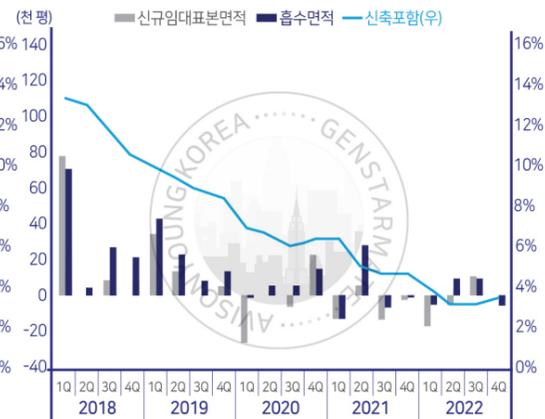
신규 공급

- 4분기 Others에는 중형 규모의 사옥 1건이 공급되어 재고량은 전 분기 대비 소폭 증가함
- 2023년 1분기 Others 재고량은 사옥 2건과 임대형 오피스 1건이 준공 예정에 있어, 당 분기 대비 상승할 전망이다

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



1분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▲

1분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에는 5,000평 규모의 임대형 오피스와 사옥 2건이 공급될 예정으로 총 재고량은 다소 증가할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

풍산사옥 - 현대종합설계



공실률

- 4분기 Others 공실률은 일부 임차사의 사옥 이전 영향으로 전 분기 대비 0.4%p 상승한 3.5%를 기록함
- 대형 오피스의 경우 용산 신사옥으로 이전한 웰컴금융그룹이 G밸리 비즈플라자에서 퇴거하며 전 분기 대비 2.6%p 상승한 4.6%의 공실률을 기록함
- 중대형 오피스는 웨스트게이트타워에 금융 및 보험업종의 임차사가 입주하였으며, 지난 분기 공급된 스페이스K에 삼성화재와 에스티유니타스가 이전하여 5,000평 이상의 대형 공실을 해소함에 따라 신축포함 공실률은 전 분기 대비 1.2%p 하락한 3.9%를 보임
- 중형 오피스는 좋은사람들빌딩에 제조업종의 임차사가 이전한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 3.7%로 나타남
- 세부지역별로 보면, 더프라임타워에서 유베이스가 퇴거하여 용산지역의 공실률은 전 분기 대비 2.5%p 상승한 2.8%를 기록하였으나, 해당 면적에 대한 임대차 계약이 모두 체결된 것으로 조사되어 신규 임차사의 입주와 동시에 공실률은 다시금 안정화될 것으로 예상됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.5% ▲0.4%p	3.5% ▲0.7%p
초대형	1.5% —	1.5% —
대형	4.6% ▲2.6%p	4.6% ▲2.6%p
중대형	3.9% ▼1.2%p	3.9% —
중형	3.7% ▼0.3%p	3.7% ▼0.4%p
소형	5.6% ▲0.1%p	5.6% ▲0.1%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.5% ▲0.4%p	3.5% ▲0.7%p
마포	2.1% ▲0.4%p	2.1% ▲0.4%p
용산	2.8% ▲2.5%p	2.8% ▲2.5%p
잠실송파	1.3% ▲0.8%p	1.3% ▲0.8%p
상암	1.1% ▼0.2%p	1.1% ▼0.2%p
서울기타	5.6% —	5.6% ▲0.7%p

07-2

서울기타권역 Others 임대료

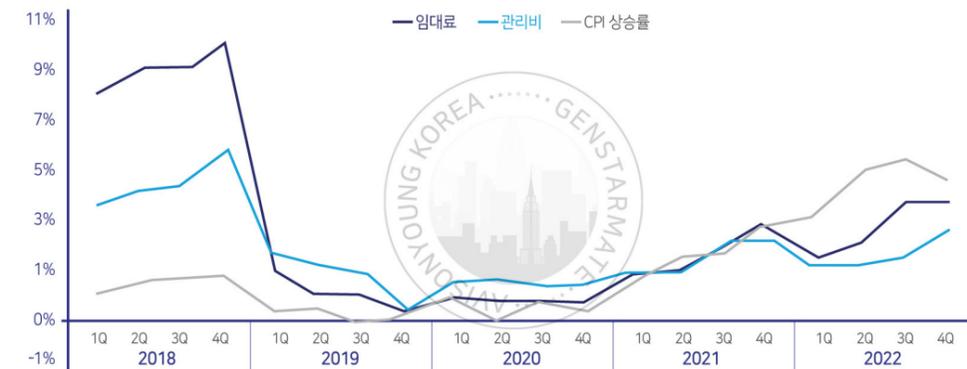
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- Others 보증금은 593.9천 원/평, 임대료는 59.4천 원/평으로 전 분기 대비 1.1% 상승하였으며, 관리비의 경우 30.4천 원/평으로 1.2% 상승함
- 세미클론 문래 등 일부 대형 오피스에서 임대료 인상이 발생하며 Others 권역 전체의 상승에 기여함

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	593.9 ▲1.1%	59.4 ▲1.1%	30.4 ▲1.2%
초대형	773.5 ▲0.1%	77.3 ▲0.1%	34.9 ▲0.1%
대형	546.9 ▲2.4%	54.7 ▲2.4%	30.2 ▲2.1%
중대형	528.9 ▲1.3%	52.9 ▲1.3%	29.6 ▲2.0%
중형	510.0 ▲1.3%	51.0 ▲1.3%	25.7 ▲0.5%
소형	410.6 ▲1.5%	41.1 ▲1.5%	22.1 ▲0.2%

Others 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

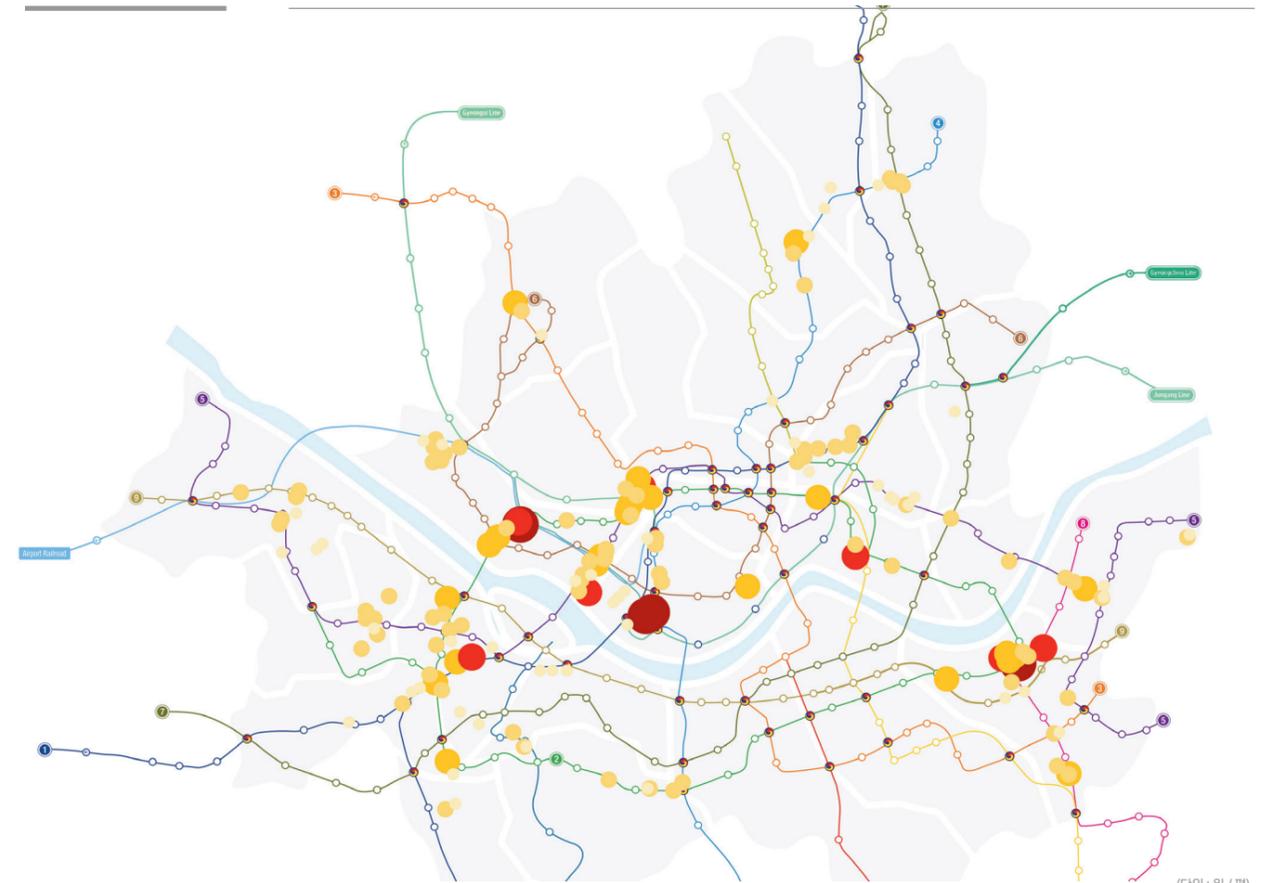


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 4분기에 이어 1분기까지는 통상적인 임대조건 조정기간으로 추가적인 인상이 발생할 것으로 예상됨



임대료현황 범례 ◻ 40,000원 미만 ◻ 40,000~60,000원 미만 ◻ 60,000~80,000원 미만 ◻ 80,000~100,000원 미만 ◻ 100,000원 이상 (단위: 원 / 평)

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 모든 세부지역에서 임대료 인상이 나타났으며, 상암지역에서의 상승이 두드러짐
- 전 분기에 임대료 변동이 관측되지 않았던 상암지역의 경우, 중앙일보빌딩에서 임대료를 대폭 인상한 영향으로 전 분기 대비 2.3% 상승함
- 관리비의 경우 용산지역을 제외한 모든 세부지역에서 인상 사례가 포착되며 전 분기 대비 1.2% 상승한 30.4천 원/평을 기록함

(단위: 천 원/평)

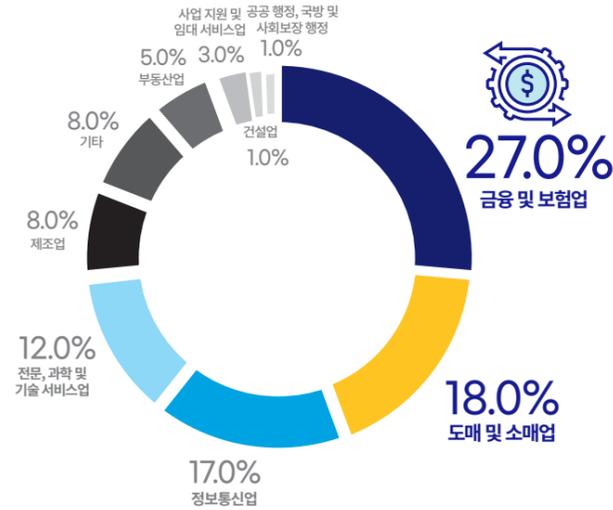
세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	593.9 ▲1.1%	59.4 ▲1.1%	30.4 ▲1.2%
마포	489.5 ▲0.6%	49.0 ▲0.6%	28.4 ▲1.0%
용산	925.4 ▲0.5%	92.5 ▲0.5%	37.6 —
잠실송파	729.6 ▲0.3%	73.0 ▲0.3%	33.3 ▲0.4%
상암	431.7 ▲2.3%	43.2 ▲2.3%	26.7 ▲2.7%
서울기타	549.8 ▲1.6%	55.0 ▲1.6%	29.5 ▲1.4%

08-1

서울 임차인 이전 동향

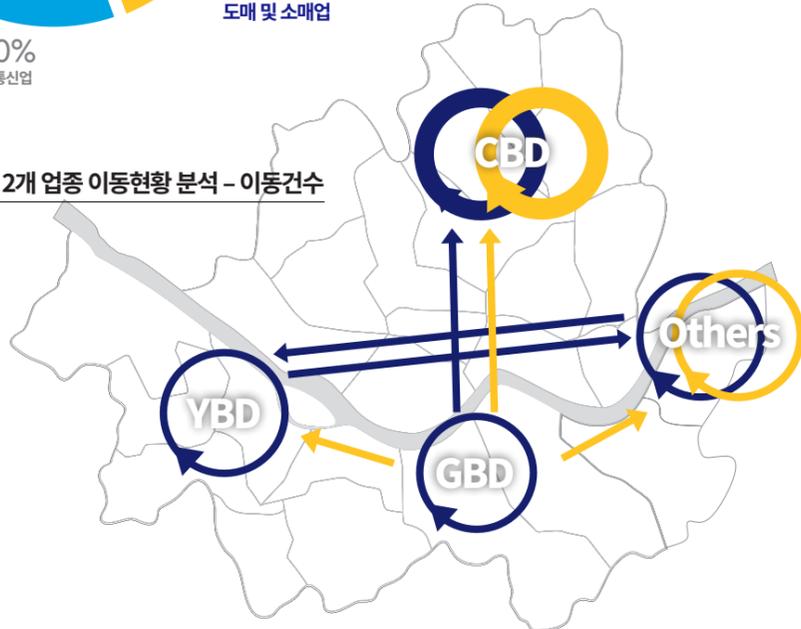
- 4분기에는 금융 및 보험업(27%)과 도매 및 소매업(18%)의 이동이 가장 활발하게 이루어짐
- 전 분기 대비 6%p 상승한 이동 비율을 기록한 금융 및 보험업종의 경우 한국주택금융공사, 손해보험협회 등의 CBD 권역 내 이동이 두드러짐
- 도매 및 소매업종의 경우 화이자타워 재건축의 영향으로 한국화이자제약이 사옥을 이전하였으며, 한국토요타자동차, LVMH 등 외국계기업의 CBD 이전 현상이 다수 포착되며 전 분기 대비 7%p 상승한 18%의 이동 비율을 기록함

임차인 이전 동향 - 이동건수



이동임차인 업종 중 상위 2개 업종 이동현황 분석 - 이동건수

- 1 금융 및 보험업**
 - 0~10%이하
 - 10%초과 ~ 20%이하
 - 20%초과 ~ 30%이하
 - 30%초과
- 2 도매 및 소매업**
 - 0~10%이하
 - 10%초과 ~ 20%이하
 - 20%초과 ~ 30%이하
 - 30%초과



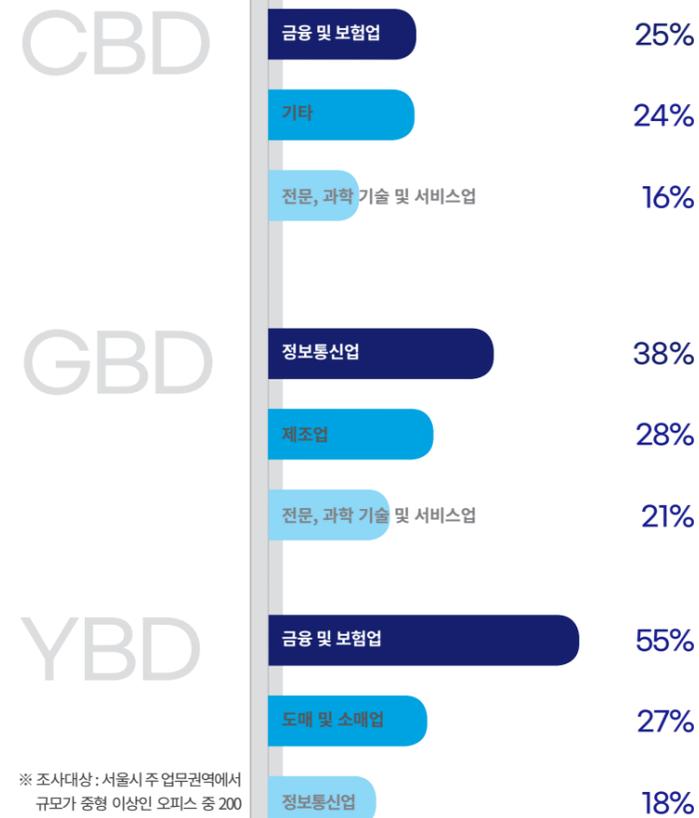
※ 조사대상: 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이적이 확인되는 것에 한함
※ 업종구분: 통계청 한국표준산업분류

08-2

권역별 업종별 임차인 이전

- 4분기에는 금융지주사들이 전 권역에 걸쳐 이동한 영향으로 금융 및 보험업에서 공실 해소와 발생 비율 모두 가장 높게 나타남
- CBD의 경우 금융 및 보험업(신한라이프생명, 하나은행)의 공실 해소가 다수 포착되었으며, CJ대한통운의 본사 이전 효과로 기타업종(운수 및 창고업)이 그 뒤를 이음
- GBD는 본사 이전을 마친 클로버추얼패션(정보통신업), 정육각(제조업) 등이 공실 해소에 기여함
- 한편, CBD에 이어 YBD 또한 권역 내 이동한 미래에셋생명과 KT여의도타워에 입주한 국민연금공단 등, 금융 및 보험업의 이동이 가장 활발했던 것으로 확인됨

빌딩 공실해소 업종별 비율



※ 조사대상: 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이적이 확인되는 것에 한함
※ 업종구분: 통계청 한국표준산업분류

빌딩 공실발생 업종별 비율



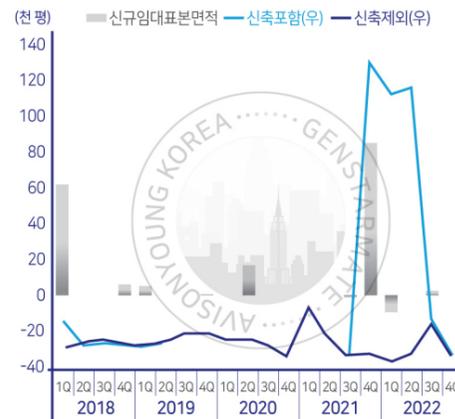
09-1

분당권 BBD 공실률

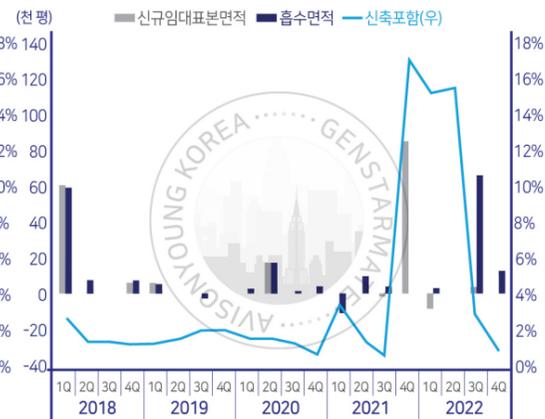
신규 공급

- 당 분기 BBD 내 신규 공급 사례는 확인되지 않았으며, 전 분기와 동일한 재고량을 유지함
- 이에 BBD는 추가 공급이 없는 상태에서 기존 공실면적을 지속적으로 해소하여 전 분기에 이은 양(+의 흡수면적)을 기록함

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



1분기 ◀ 총재고량 ▲ 공실률 -

1분기 BBD 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에는 판교지역을 중심으로 사옥형 오피스가 공급될 것으로 예상되며, 이에 따라 재고량은 당 분기 대비 소폭 상승할 것으로 전망됨

신규 이전 예정 임차인

분당퍼스트타워 - 스마일게이트



공실률

- 4분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 2.4%p 하락한 0.5%, 신축 제외의 경우 2.0%p 하락한 0.5%를 기록함
- 초대형 오피스인 그레이츠 판교에 현대제철이 타 권역에서 이전하여 6,000평 이상의 대형 공실을 해소한 것이 권역 전체 공실률 하락에 기여함
- 소형 오피스의 경우 2022년 3분기 공급된 센터포인트 서현에 제조업종(현대중공업, 한화시스템)과 금융 및 보험업종(한국투자증권)의 임차사가 잔여 공실면적을 모두 해소하여, 공실률은 전 분기 대비 3.5%p 하락한 1.4%를 기록함
- 세부지역별 공실률에서는 판교 테크원과 알파돔타워가 속해있는 판교지역에서 3.9%p 하락하며 가장 큰 변동폭을 보였는데, 이는 네이버와 카카오가 추가 입주를 마치며 해당 빌딩의 잔여 공실을 모두 해소한 영향으로 조사됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	0.5% ▼2.4%p	0.5% ▼2.0%p
초대형	0.0% ▼5.2%p	0.0% ▼6.3%p
대형	0.2% ▼0.1%p	0.2% ▼0.1%p
중대형	2.0% ▲0.9%p	2.0% ▲0.9%p
중형	1.6% ▲1.1%p	1.6% ▲1.1%p
소형	1.4% ▼3.5%p	1.5% -

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	0.5% ▼2.4%p	0.5% ▼2.0%p
서현	2.0% ▼0.4%p	2.1% ▲1.5%p
수내	1.0% -	1.0% -
분당기타	0.5% ▼0.3%p	0.5% ▼0.3%p
판교	0.0% ▼3.9%p	0.0% ▼4.1%p

09-2

분당권 BBD 임대료

- BBD 보증금은 648.5천 원/평, 임대료는 64.9천 원/평, 관리비는 26.4천 원/평 수준임
- 판교지역 내 초대형 오피스인 판교 테크원과 카카오 판교 아지트가 안정화 표본으로 편입되며 권역 전체의 임대료 상승에 기여함

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



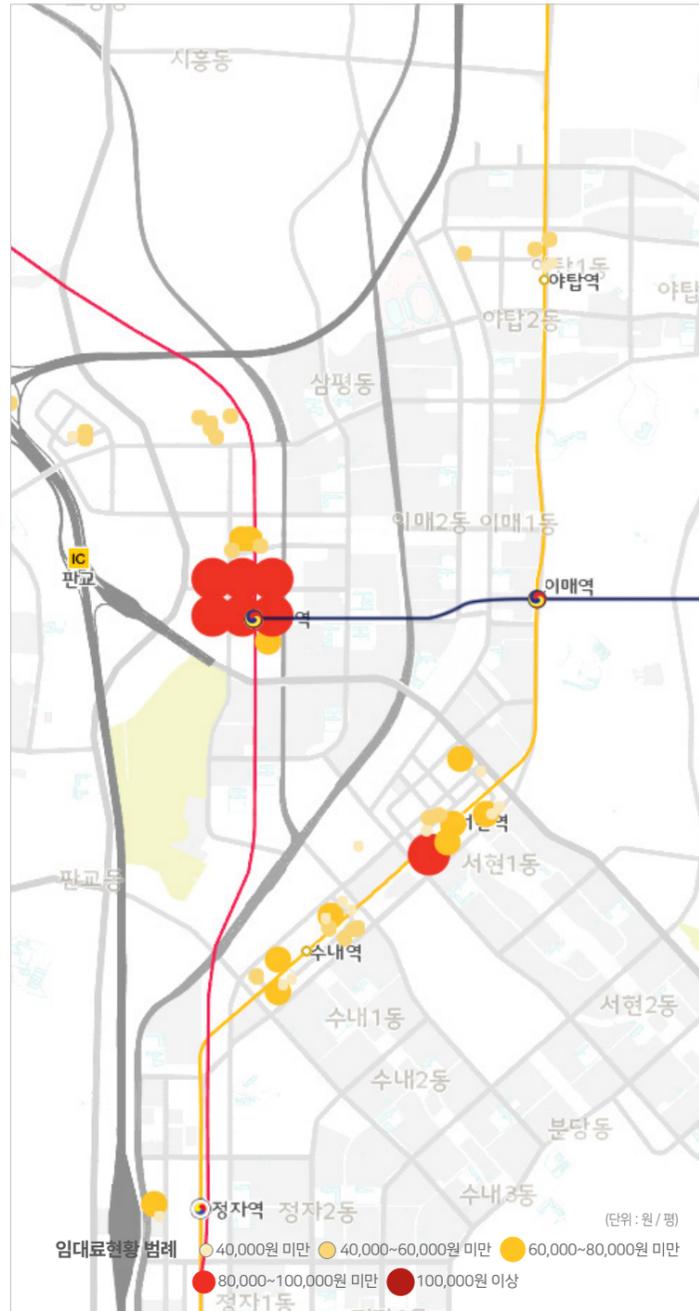
*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

규모별 (전 분기 대비 변동률) (단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	648.5 ▲7.5%	64.9 ▲7.5%	26.4 ▲5.3%
초대형	768.9 ▲7.2%	76.9 ▲7.2%	27.2 ▲13.8%
대형	618.0 ▲0.6%	61.8 ▲0.6%	26.8 —
중대형	532.8 ▲4.3%	53.3 ▲4.3%	26.6 ▲0.7%
중형	469.8 ▲0.8%	47.0 ▲0.8%	24.7 —
소형	431.9 ▲1.5%	43.2 ▲1.5%	22.1 ▲3.8%

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	648.5 ▲7.5%	64.9 ▲7.5%	26.4 ▲5.3%
서현	623.4 ▲2.1%	62.3 ▲2.1%	29.0 ▲0.4%
수내	528.4 ▲1.3%	52.8 ▲1.3%	24.8 ▼0.8%
분당기타	549.1 ▲1.4%	54.9 ▲1.4%	16.3 ▲3.9%
판교	704.6 ▲9.0%	70.5 ▲9.0%	28.5 ▲6.1%



10

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임



인천 *송도미포함

공실률	평당 환산전세가
7.0% ▼1.7%p	2,453,310원 ▼0.3%
평당 월임대료	평당 월관리비
23,673원 ▼0.3%	19,836원 ▲1.2%

대전

공실률	평당 환산전세가
5.1% ▼1.2%p	2,245,556원 ▲0.5%
평당 월임대료	평당 월관리비
20,751원 ▲0.5%	21,528원 ▲0.1%

광주

공실률	평당 환산전세가
8.3% ▼0.3%p	3,128,665원 ▲0.5%
평당 월임대료	평당 월관리비
28,775원 ▲0.5%	18,221원 ▲1.2%

대구

공실률	평당 환산전세가
16.7% ▲0.3%p	2,890,418원 ▲1.0%
평당 월임대료	평당 월관리비
25,069원 ▲0.9%	22,020원 ▲0.6%

울산

공실률	평당 환산전세가
14.4% —	2,914,467원 —
평당 월임대료	평당 월관리비
26,577원 —	21,216원 —

부산

공실률	평당 환산전세가
13.0% ▼0.8%p	3,046,475원 ▼0.9%
평당 월임대료	평당 월관리비
27,859원 ▼0.1%	22,221원 ▲0.1%

APPENDIX

리서치 개요, yellow page, 신규 설정 펀드 및 설립 리츠,
임차인이전, 신규 공급사례



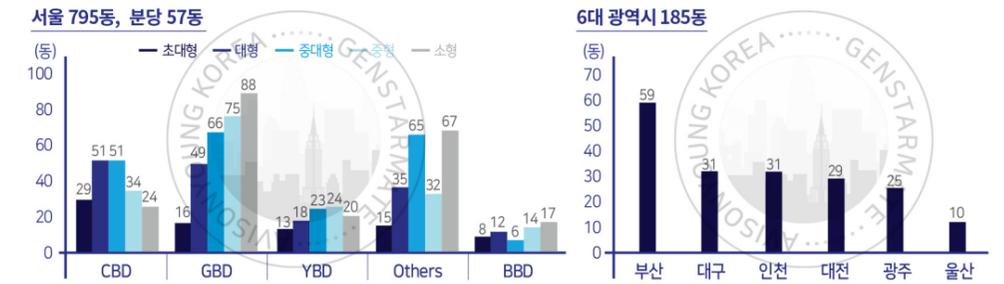
01 조사개요

지역: 서울 및 분당, 6대 광역시(인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산)
대상: 연면적 1,500㎡ 이상, 지상 5층 이상의 총 연면적 대비 업무시설 사용비율 50% 이상인 오피스빌딩, 입체복합시설의 업무시설
조사방법: 전화 조사 및 자산관리 기업의 발표자료, 공시자료 등 참고
조사내용: 오피스 임대 및 공실 변화, 임차인 이동현황, 거래사례 등
조사기간: 서울 및 분당: 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시: 10월 12일 ~ 12월 25일 (분기조사)

02 오피스 분류 기준 및 조사 표본 수

면적단위 3.3㎡ = 1평
소형: 9,917㎡ 미만 (3,000평 미만) **중형**: 9,917㎡ ~ 16,529㎡ 미만 (3,000 ~ 5,000평 미만)
중대형: 16,529㎡ ~ 33,058㎡ 미만 (5,000 ~ 10,000평 미만)
대형: 33,058㎡ ~ 66,116㎡ 미만 (10,000 ~ 20,000평 미만)
초대형: 66,116㎡ 이상 (20,000평 이상)

권역별·규모별 조사표본 수 (총 1,037동)



권역 분류 기준

권역	지역	세부지역	
서울	CBD	종로구, 중구(종림동 제외), 용산구 동자동	광화문신문로, 남대문, 을지로, 종로, 도심기타
	GBD	강남구, 서초구	테헤란로, 강남대로, 강남기타
	YBD	영등포구 여의도동	서여의도, 동여의도증권, 동여의도기타
	Others	주요 3권역 이외 서울 지역	마포, 용산, 잠실송파, 상암, 서울기타
BBD	성남시 분당구, 수정구(제2, 3테크노밸리)	서현, 수내, 분당기타, 판교	
6대 광역시	인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산		

서울 세부지역 분류 기준



03 용어정의

Capitalization Rate

정의: 부동산 가치대비 순영업이익의 비율, 실제로 부동산으로부터 벌어들이는 소득과 이에 투자한 원가와와의 비율
산정방법: 순영업이익(NOI; Net Operating Income) / 거래가격

공실률

구분기준: 당사에서는 신축 오피스가 오피스 시장에 실제로 영향을 미치기까지 걸리는 기간을 고려하기 위해 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 반영한 '신축포함 공실률'과 신축 오피스의 임대안정화 기간을 감안한 '신축제외 공실률'로 구분하고 있으며, 본 보고서에는 '신축포함 공실률', '신축제외 공실률'을 병기하여 발표함. 이때 신축 오피스는 조사시점을 기준으로 준공 12개월 이하 오피스 임

임대료

구분기준: 당사에서는 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 고려하기 위해 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 반영한 '신축포함 임대료'와 신축 오피스의 임대안정화 기간을 감안한 '신축제외 임대료'로 구분하고 있으며, 본 보고서에는 '신축제외 임대료'로 발표함

전세환산가

정의: 보증부 월세 방식의 임대 가격을 전세가격 기준으로 환산한 값. 임대기준이 서로 다른 빌딩간의 상호 임대료 수준 비교가 가능함

산정방법: 보증금 + (월임대료 x 12 ÷ 전환율)

(단위: 원/평)

대구분	중구분	소구분	신축포함	신축제외	보증금	월임대료	월관리비	전세환산가
전체	전체	전체	2.9%	2.7%	841,647	84,165	36,702	9,200,579
		초대형	1.8%	1.8%	1,059,258	105,926	42,197	11,780,920
		대형	3.6%	3.6%	839,215	83,922	37,620	9,178,176
		중대형	3.5%	3.0%	685,021	68,502	33,012	7,407,805
		중형	2.6%	2.1%	626,818	62,682	29,661	6,565,075
		소형	3.8%	3.7%	515,603	51,560	25,087	5,213,894
	CBD	전체	4.0%	3.5%	999,931	99,993	41,697	11,412,074
		초대형	2.2%	2.2%	1,194,125	119,413	45,909	13,517,339
		대형	4.7%	4.7%	1,012,259	101,226	42,948	11,822,747
		중대형	5.6%	3.9%	732,631	73,263	35,703	8,130,502
		중형	6.0%	3.2%	682,143	68,214	31,874	7,797,102
		소형	6.1%	6.1%	574,295	57,430	27,861	6,178,073
서울	GBD	전체	1.7%	1.7%	894,858	89,486	36,851	9,258,709
		초대형	1.3%	1.3%	1,108,388	110,839	42,482	12,441,118
		대형	2.4%	2.4%	914,415	91,441	37,978	9,100,488
		중대형	1.5%	1.5%	843,462	84,346	35,755	8,710,670
		중형	0.9%	0.9%	709,289	70,929	31,699	6,864,007
		소형	1.9%	1.7%	624,944	62,494	27,205	5,701,332
YBD	전체	2.2%	2.2%	816,017	81,602	36,601	9,023,515	
	초대형	2.1%	2.1%	1,067,445	106,744	43,011	11,620,727	
	대형	1.4%	1.4%	696,611	69,661	35,501	7,996,109	
	중대형	3.2%	3.2%	554,882	55,488	28,426	6,219,638	
	중형	2.1%	2.1%	440,483	44,048	25,317	4,900,906	
	소형	3.2%	3.2%	324,086	32,409	22,290	3,692,439	
Others	전체	3.5%	3.5%	593,894	59,389	30,401	6,503,424	
	초대형	1.5%	1.5%	773,478	77,348	34,907	8,346,434	
	대형	4.6%	4.6%	546,926	54,693	30,176	5,905,346	
	중대형	3.9%	3.9%	528,877	52,888	29,583	5,893,764	
	중형	3.7%	3.7%	510,037	51,004	25,735	5,792,047	
	소형	5.6%	5.6%	410,600	41,060	22,090	4,692,422	
분당	전체	전체	0.5%	0.5%	648,544	64,854	26,426	7,158,994
		초대형	0.0%	0.0%	768,860	76,886	27,234	8,457,467
		대형	0.2%	0.2%	618,041	61,804	26,824	6,850,652
		중대형	2.0%	2.0%	532,790	53,279	26,609	5,860,689
		중형	1.6%	1.6%	469,786	46,979	24,676	5,311,095
		소형	1.4%	1.5%	431,874	43,187	22,066	4,648,361

04 서울 및 분당 임대현황

05 간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간: 2022.10.01~ 2022.12.30

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산관리회사	투자 부동산 유형
(주)하나글로벌위탁관리 부동산투자회사	'22. 10. 25	하나대체투자자산운용	미국 소재 오피스
(주)하나글로벌제1호위탁관리 부동산투자회사	'22.10.25	하나대체투자자산운용	미국 소재 오피스
삼성에프엔위탁관리 부동산투자회사	'22.10.21	삼성SRA자산운용	서울 강남, 중구 소재 오피스
주식회사 하나트러스트제7호위탁 관리부동산투자회사	'22.11.09	하나자산신탁	경기 소재 기타 자산
주식회사케이원프리미어위탁 관리부동산투자회사	'22.11.21	한국토지신탁	부산, 경기 소재 주택
(주)카이트제이십이호위탁 관리부동산투자회사	'22.11.03	한국자산신탁	서울 마포 소재 주택
(주)코람코가치투자제4의4호위탁 관리자부동산투자회사	'22.11.07	코람코자산신탁	경기 이천시 소재 물류센터
(주)대한제40호평촌리테일위탁 관리부동산투자회사	'22.11.30	대한토지신탁	경기 안양시 소재 리테일

※ 조사기간 : 2022.10.01~
2022.12.30

부동산 펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
그래비티일반사모 부동산투자회사제5호	'22.10.05	그래비티자산운용	충남 천안시 소재 물류센터
코람코제146호일반사모 부동산투자유한회사	'22.10.18	코람코자산운용	경기 용인시 소재 물류센터
에이디에프프라이미지스4호일반 사모부동산모투자회사	'22.10.21	ADF자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
에이디에프프라이미지스2호일반 사모부동산모투자회사	'22.11.01	ADF자산운용	경기 여주시 소재 물류센터
케이리얼티일반 사모부동산투자신탁1호(전문)	'22.11.10	KT 투자운용	경기 여주시 소재 물류센터
와이드크릭운용제14호일반사모 부동산투자회사(운용)	'22.12.09	와이드크릭자산운용	경기 안성시 소재 물류센터
케펠일반사모 부동산투자회사제10호	'22.12.27	케펠자산운용	서울 종로구 소재 오피스
마스틴일반사모 부동산투자신탁제178호	'22.12.31	마스틴투자운용	서울 종로구 소재 오피스
마스틴일반사모 부동산투자신탁제163호	'22.12.31	마스틴투자운용	경기 여주시 소재 물류센터

06
주요 임차인
이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	타워 8	종로구 청진동	CJ대한통운	5,100
	순화타워	중구 순화동	유베이스	2,100
	그랜드센트럴	중구 남대문로5가	BCG그룹	1,800
	스테이트타워남산	중구 회현동2가	한국화이자제약	1,700
GBD	두산건설빌딩	강남구 논현동	정육각	1,700
	강남파이낸스센터	강남구 역삼동	클로버추얼패션	1,600
YBD	하이투자증권빌딩(구)	영등포구 여의도동	KB증권	800
	KT여의도타워	영등포구 여의도동	국민연금공단 영등포지사	600
Others	스페이스K	구로구 신도림동	삼성화재	4,100
			에스티유니타스	1,100

07
주요 신축
오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(평)
CBD	명동N빌딩	중구	남대문로2가	4,200
GBD	한국과학기술회관 신관	강남구	역삼동	7,800
BBD	아이에스시 신사옥	수정구	금토동	8,000

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

01 빌딩관리 현황



한화리츠(여의도손보빌딩 外 4건) (여의도동 / 137,522㎡) **BNK디지털타워** (서초2동/37,182㎡)



KDB생명타워
(동자동 / 82,116㎡)



SI Tower
(역삼동 / 66,202㎡)



엘지트윈타워
(을지로4가 / 146,647㎡)



다산타워
(분당 / 23,414㎡)



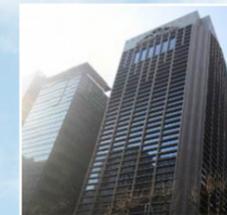
스테이트타워 남산
(회현동 / 66,799㎡)



크레센도빌딩
(신문로1가 / 54,672㎡)



SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362㎡)



골든타워
(삼성동 / 40,480㎡)



AK타워
(회현동 / 60,522㎡)



린스퀘어
(도곡동 / 41,439㎡)



현대자동차증권빌딩
(여의도동 / 40,440㎡)



Central Place
(종림동 / 34,125㎡)



SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)



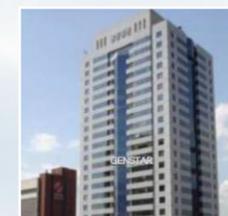
와이즈타워
(남대문로5가 / 42,322㎡)



글라스타워
(대치동/37,150㎡)



G.Square
(경기 안양 / 238,248㎡)



대구삼성생명빌딩
(대구 / 88,117㎡)



페럼타워
(수하동 / 55,695㎡)



두산타워
(을지로6가 / 122,587㎡)



상암 에스시티
(상암동/46,630㎡)

02

주요빌딩 임대안내 (단위 : 3.3 m, 원/3.3m)



| 서울상공회의소 |

주 소	서울시 중구 남대문로4가 45		
위 치	1,2호선 시청역 도보 10분		
연 면 적	113,329 m ²	전용률	56.40%
준 공 일	1984년/2005년 (중축 및 전체 리모델링)	규모	20F/B6
기 준 층	전용 4,069m ²	E/L	총 16대
주 차	무료 : 1대/331m ² 유료 : 월 23.1만원/대	담당	LM팀
임 대 료	기준층 991,735 / 95,868 / 39,669		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7F	142.85	253.28	즉시	991,735 / 95,868 / 39,669



| 센터플레이스 |

주 소	서울시 중구 남대문로9길 40		
위 치	1호선 시청역, 2호선 을지로입구역 도보 3분		
연 면 적	42,542m ²	전용률	54.42%
준 공 일	2011년	규모	23F/B6
기 준 층	전용 965m ²	E/L	총 9대
주 차	무료 : 1대/331m ² 유료 : 월 20만원/대 (VAT별도)	담당	LM팀
임 대 료	기준층 1,050,000 / 105,000 / 44,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7F	112.76	218.25		
6F	276.00	507.16	즉시	1,050,000 / 105,000 / 44,000
4F	33.27	67.16		



| 동원F&B빌딩 |

주소	서울시 서초구 양재동 275-7		
위치	신분당선 양재시민의숲역 도보 13분		
연면적	36,208 m ²	전용률	43.12%
준공일	1995년	규모	26F/B5
기준층	전용 555m ²	E/L	총 10대
주차	무료 : 1대/165m ² 유료 : 월 10만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 530,000 / 53,000 / 29,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
6F	240.30	557.29	23년 2월	530,000 / 53,000 / 29,000
4F	256.74	542.72		



| KDB생명타워 |

주소	서울시 용산구 한강대로 372		
위치	1,4호선 서울역 연결		
연면적	82,433 m ²	전용률	47.03%
준공일	2013년	규모	30F/B9F
기준층	전용 1,256 m ²	E/L	총 15대
주차	무료 : 1대/264 m ² 유료 : 월 18만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 939,000 / 93,900 / 44,700		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
15F	379.54	807.04	즉시	939,000 / 93,900 / 44,700
5F	336.80	787.41		



| 신성엔지니어링 분당사옥(본관동) |

주 소	경기도 성남시 분당구 대왕판교로395번길 8		
위 치	신분당선 판교역 차왕 7분(2.7km) 분당선 수내역 차왕 5분(1.7km)		
연 면 적	7,144 m ²	전용률	70.00%
준 공 일	2001년	규모	5F/B1F
기 준 층	전용 790m ²	E/L	총 2대
주 차	무료 : 1대/198m ² 유료 : 월 5만원/대(VAT별도)	담당	LM팀
임 대 료	기준층 500,000 / 50,000 / 25,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
5F	239.00	342.00		
4F	239.00	342.00		
3F	239.00	342.00	23년 3월	500,000 / 50,000 / 25,000
2F	239.00	342.00		
1F	215.00	308.00		
B1	340.00	486.00		



| 마곡 케이스퀘어 |

주 소	서울시 강서구 마곡도시개발사업지구 CP3-2		
위 치	5호선 마곡역 도보 3분		
연 면 적	159,288 m ²	전용률	50.39%
준 공 일	2024년 8월 (예정)	규모	12F/B7
기 준 층	전용 4,322 m ²	E/L	총 32대
주 차	무료 : 협의 유료 : 협의	담당	LM팀
임 대 료	기준층 950,000 / 95,000 / 43,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F	1,724.03	3,483.27		
	15,947.04	31,546.72		
4~11F	@1,993.38	@3,943.34	24년 8월	950,000 / 95,000 / 43,000
3F	1,978.43	3,917.54		
2F	768.73	1,574.68		



| 파크리버스퀘어 |

주소	성남시 분당구 정자동 215		
위치	신분당 · 수인분당선 미금역 차왕 5분		
연면적	17,240m ²	전용률	48.80%
준공일	2021년 10월	규모	21F/B4F
기준층	전용 421 m ²	E/L	총 3대
주차	무료 : 3대 / 총 유료 : 협의	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
2~21F	2,545.00	5,215.40	즉시	18~21층 협의
	@127.25	@260.77	2~17층	620,000 / 62,000 / 28,000

*고층부(18~21F) : 3개층 이상 사용시 임차 가능



| BNK디지털타워 |

주소	서울시 서초구 서초동 1321-11		
위치	2호선, 신분당선 강남역 도보 2분		
연면적	37,183 m ²	전용률	52.01%
준공일	1997년	규모	20F/B7
기준층	전용 932m ²	E/L	총 5대
주차	무료 : 1대/231 m ² 유료 : 월 17만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 1,300,000 / 130,000 / 39,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
17F	98.21	199.93	즉시	1,300,000 / 130,000 / 39,000
9F	24.82	51.37	23년 2월	
1F	15.67	28.02	즉시	4,500,000 / 300,000 / 75,000 (전용면적 당 가격)
B1(업무시설 가능)	88.30	263.99	즉시	1,500,000 / 100,000 / 75,000 (전용면적 당 가격)



| 상암 에스시티 |

주 소	서울시 마포구 상암동 1596		
위 치	6호선,공항철도,경의선 DMC역 버스 6분		
연 면 적	46,631 m ²	전용률	54.65%
준 공 일	2017년	규모	16F/B8F
기 준 층	전용 1,600 m ²	E/L	총 6대
주 차	무료 : 1대/198 m ² 유료 : 월 11만원/대	담당	LM팀
임 대 료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
3F (일부 문화 및 집회시설)	254.95	512.57		1, 3층 490,000 / 49,000 / 29,000
2F	47.54	98.78	즉시	
1F (문화 및 집회시설)	94.68	190.36		2층 1,084,000 / 72,320 / 18,000



| 과천 Smart-KA동 |

주소	경기도 과천시 (과천시지식정보타운 지식 6-1, 6-2BL)		
위치	4호선 과천지식정보타운역(前) 도보 3분		
연면적	134,397 m ²	전용률	52.92%
준공일	2022년 11월	규모	15F/B4
기준층	전용 2,612 m ²	E/L	총 16대
주차	무료 : 협의 유료 : 협의	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
13F	790.27	1,493.47		
12F	790.27	1,493.47		
11F	790.27	1,493.47	22년 12월	650,000 / 65,000 / 15,000
8F	790.27	1,493.47		600,000 / 60,000 / 15,000



| SPACE-K(디큐브시티) |

주소	서울시 구로구 신도림동 692		
위치	1,2호선 신도림역 연결		
연면적	229,987 m ²	전용률	42.21%
준공일	2011년 (22년 7월 리모델링 완료 예정)	규모	42F/B8F
기준층	전용 1,084 m ²	E/L	총 11대
주차	무료 : 협의 유료 : 협의	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
31F	189.03	454.16	즉시	650,000 / 65,000 / 33,500
23~25F	352.81	775.70		
19F	224.46	493.50		
17F	348.00	767.13	23년 6월	650,000 / 65,000 / 33,500
12~16F	347.75	766.69		
11F	333.51	739.80		
10F(리원)	336.04	709.98	23년 6월	별도 문의
9F	263.76	871.91	23년 6월	650,000 / 65,000 / 33,500



| 광명 U Planet TOWER |

주소	경기도 광명시 일직동 512-3		
위치	KTX, 1호선 광명역 도보 5분		
연면적	53,435 m ²	전용률	39.71%
준공일	2021년 8월	규모	22F/B6
기준층	전용 1,025 m ²	E/L	총 11대
주차	무료 : 1대/198 m ² 유료 : 월 11만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 450,000 / 45,000 / 25,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7~22F	4,973.12	12,520.64		
	@310.82	@782.54		
4F	310.82	782.54	즉시	450,000 / 45,000 / 25,000
3F	310.82	782.54		
2F	60.49	163.49		



주요 사업분야



대표이사	사 장	이창욱	02_3775_7203
마케팅부문	부문장	최진원	02_2003_8121
VA & 자산실사	본부장	김광진	02_3775_7331
임대차 컨설팅	본부장	노창희	02_2003_8030
기업부동산관리	본부장	변희봉	02_6388_7777
투자자산관리	본부장	정상구	02_3775_7312
리테일 서비스	본부장	이창익	02_3775_7230
NPL 자산관리	이 사	최문수	02_6021_7905
전략사업부문	부문장	조영재	02_2003_8188
리서치 & 컨설팅	본부장	이형구	02_3775_7290
Transaction	본부장	강희덕	02_2003_8133
물류사업본부	본부장	노중수	02_3775_7334
물류 부동산개발	본부장	노중수	02_3775_7334
물류 컨설팅 & Transaction	이 사	황윤식	02_3775_7333
물류 임대차 컨설팅	이 사	남건우	02_3775_7264
물류 부동산관리	이 사	박영철	02_3775_7322



대표이사	최인준	02_3775_7204
Capital Market	1본부장	조재훈 02_3775_7330
	2본부장	서진 02_3775_7260
	3본부장	강희덕 02_2003_8133



대표이사	임채욱	02_6949_3185
임대주택 마케팅	본부장	박상준 010_5064_7810
임대주택 운영관리	본부장	김원기 02_6949_3186



부동산 감정평가 & 가치평가 사업타당성분석	대 표	김정민 02_3775_7371
----------------------------	-----	------------------



부동산 중개, 자산관리	대 표	최규상 010_4303_0377
--------------	-----	-------------------

부동산 관리규모 | 전체 565동, 7,326,947㎡

주요 클라이언트



Market Report 문의

젠스타메이트 부동산연구소 | 이형구 소장 02_3775_7290 | 김규진 센터장 02_3775_7252
 박인구 02_3775_7269 | 정유선 02_3775_7261 | 배지윤 02_3775_7271 | 장문경 02_3775_7236

*본 보고서 정보(그래프, 지도 등)에 대한 지적재산권은 당사의 소유이며, 사전허가 없이 영업적 목적으로 무단 복사 및 배포시 법적 제재를 받을 수 있습니다.