

# OFFICE MARKET REPORT

Q1 | 2023

GenstarMate

AVISON  
YOUNG

MatePlus





서소문 J빌딩 & M빌딩

04  
06



S-City



센트로플라스



스케일타워

42



한국은행통합빌관

## 04 Investment Market Highlight

에비슨영코리아에서 매각을 주관한 서소문 J빌딩 & M빌딩 성공적으로 거래 종결됨

## 06 오피스 투자시장

2023년 1분기 거래규모는 전 분기 대비 65% 감소한 7,994억 원으로 마무리

## 16 서울오피스 임대시장

서울 오피스 공실률은 CBD의 공실 해소 영향으로 전 분기 대비 0.3%p 하락한 2.6% 기록

## 36 주요권역 임차인이전

금융 및 보험업종의 이전 사례가 두드러지며, 정보통신업이 그 뒤를 이음

## 42 Appendix

리서치개요, 신규설정펀드 및 설정리츠 리스트, 임차인 이전 및 신규공급사례

## 46 관리 빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

## 50 Contacts

발행인	젠스타메이트 대표이사 사장 이창욱
편집인	젠스타메이트 부동산연구소 소장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2023.04.20

# INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

에비슨영코리아에서 매각을 주관한 서소문 J빌딩 & M빌딩이 성공적으로 거래 종결됨



서소문 J빌딩 & M빌딩

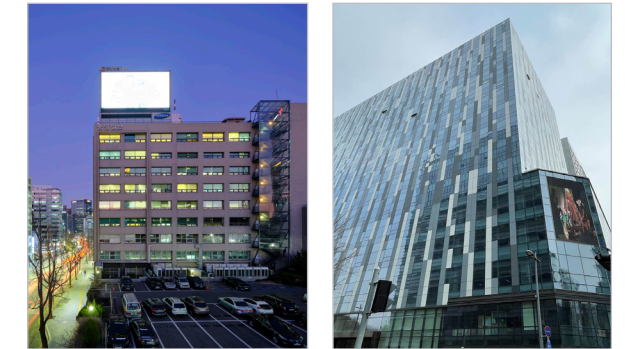
## MARKET HIGHLIGHT

### 에비슨영코리아에서 매각을 주관한 서소문 J빌딩 & M빌딩이 성공적으로 거래 종결됨

- 중앙홀딩스가 소유하던 서소문 J빌딩 & M빌딩은 서소문구역 제 11, 12지구 도시정비형 재개발사업 사업시행자인 시빅센터PFV(시티코어, 삼성SRA자산운용 등 투자)가 평당 4,762만 원, 총 2,900억 원에 매입함
- 당분기는 서소문 J빌딩 & M빌딩, S-City를 제외하면 중대형 이상 오피스 거래가 확인되지 않아 시장 내 거래가 저조하였음

### CBD 내 다수의 정비사업 시행으로 CBD권역 전반적인 업무환경 개선 및 영역 확장 예상

- 최근 파크원, 센터필드 등 대규모 오피스 공급이 이루어졌던 GBD, YBD권역에 비해 CBD는 상대적으로 대형 오피스 공급이 적었으나, 이러한 추세를 벗어나 향후 5년 내 오피스 공급이 잇따를 전망임
- 미래에셋자산운용에서 매입 예정인 을지파이낸스센터(을지로3가구역 제1·2지구), 시빅센터PFV에서 사업진행 중인 서소문 제11,12지구 등 현재 CBD 내에 다수의 정비사업이 진행 중에 있어, 향후 순차적으로 사업이 완료되며 CBD권역 성장이 가속화될 것으로 전망됨
- 다만 아직까지 금리 인상 여파로 시장의 불안정성이 지속되고 있고 CBD(종로구, 중구)의 경우 유적·유물의 발굴 및 명도 이슈 등으로 인한 사업 지연 가능성이 존재함



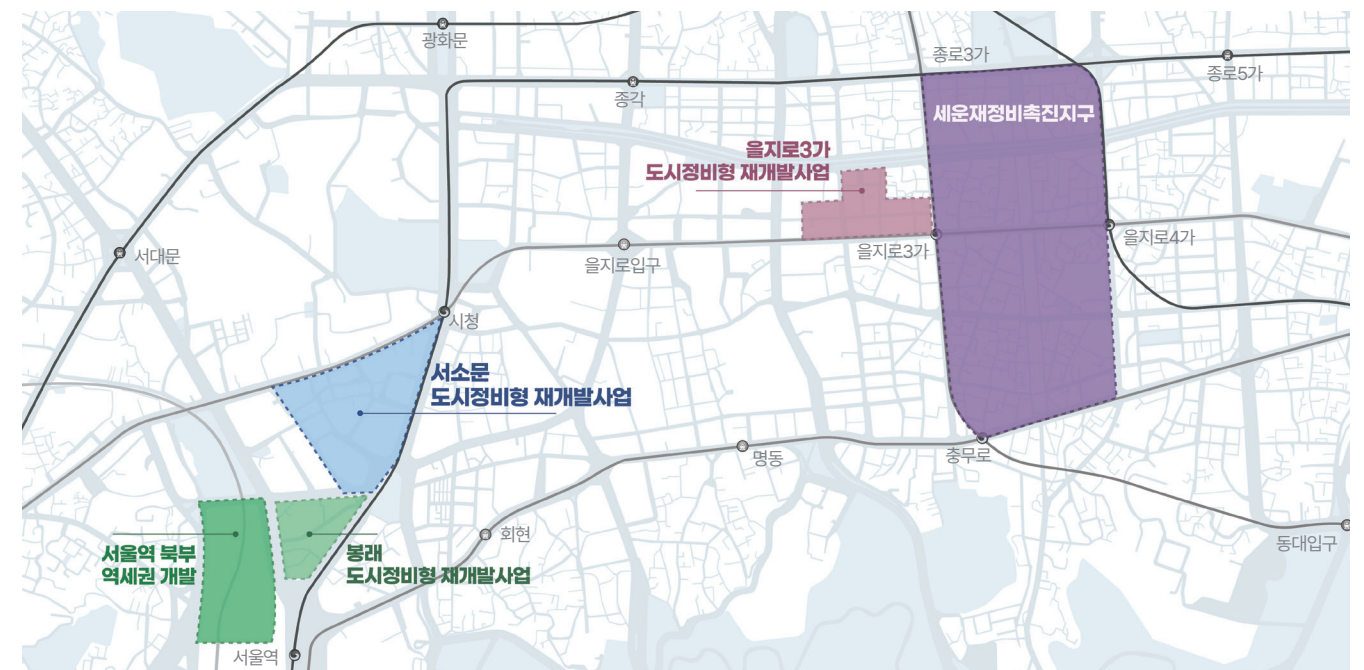
서소문 J빌딩 & M빌딩

S-City

### CBD 주요 진행 사업 현황

	주요 사업명	면적(평)*	예상완료시점
세운지구	세운재정비촉진지구3-3구역	18,000	2027
	세운재정비촉진지구3-10구역	15,000	2026
을지로3가구역	세운재정비촉진지구4구역	41,000	2026
	을지로3가구역 제1·2지구 (을지파이낸스센터)	20,000	2027
	을지로3가구역 제6지구	18,000	2026
	을지로3가구역 제12지구	14,000	2025
서소문구역	서소문 제11,12지구	36,000	2028
서울역 북부역세권	서울역 북부역세권 개발	45,000	2027
봉래구역	봉래구역 제1지구	12,000	2024

\*업무시설로 추정되는 면적 산출



\*사업 진행 상황에 따라 일정 및 내용 변경 가능

# 오피스 투자시장

2023년 1분기 거래규모는 전 분기 대비 65% 감소한 7,994억 원으로 마무리



## 01 Overview

### Seoul

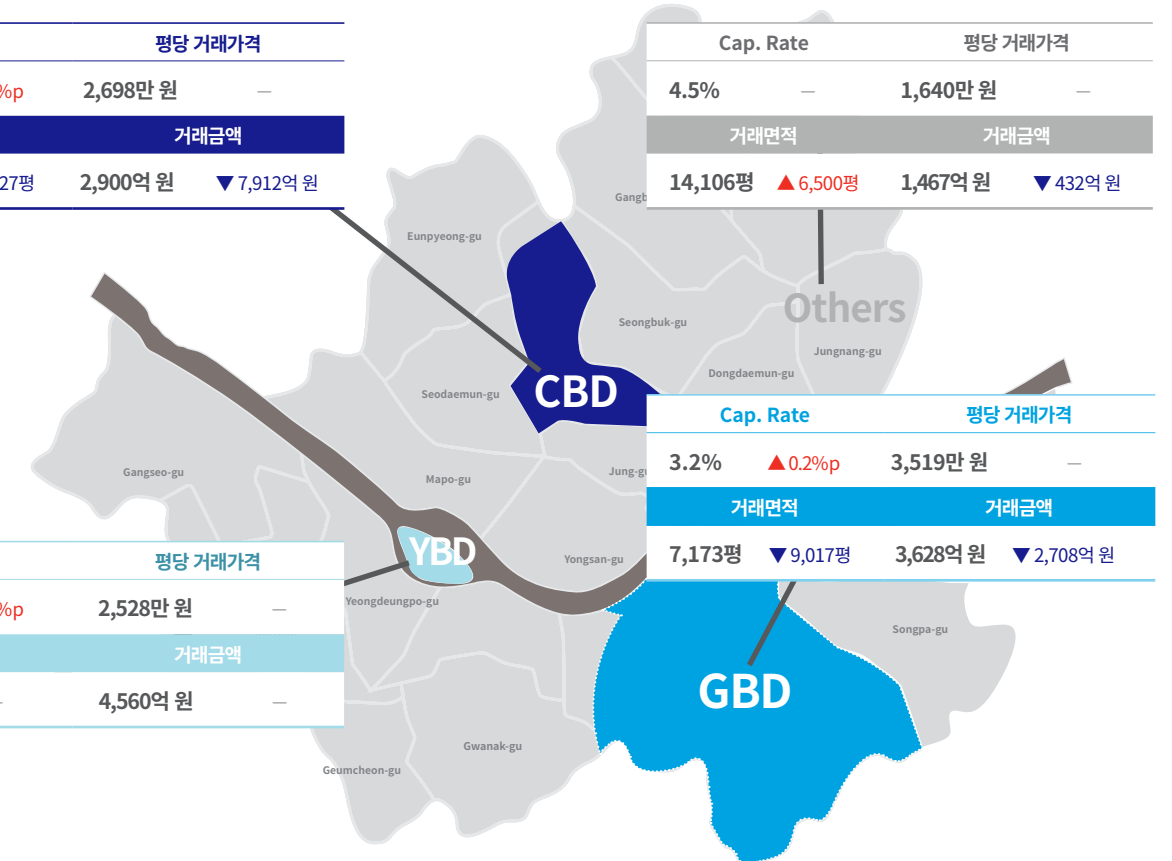
Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
4.0% ▲0.1%p	2,596만 원	27,369평 ▼52,986평	7,994억 원 ▼1조4,748억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.3% ▲0.1%p	2,698만 원
거래면적	거래금액
6,090평 ▼32,427평	2,900억 원 ▼7,912억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.5%	1,640만 원
거래면적	거래금액
14,106평 ▲6,500평	1,467억 원 ▼432억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.1% ▲0.5%p	2,528만 원
거래면적	거래금액
18,041평	4,560억 원

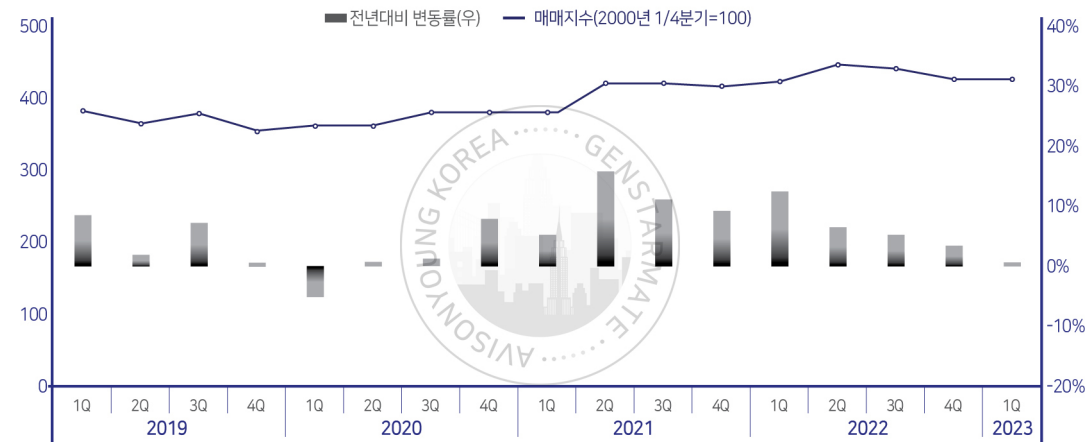
Cap. Rate	평당 거래가격
3.2% ▲0.2%p	3,519만 원
거래면적	거래금액
7,173평 ▼9,017평	3,628억 원 ▼2,708억 원



- 23년 1분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 1조 4,748억 원(64.8%↓) 감소, 전년 동기 대비 9,195억 원(53.5%↓) 감소한 7,994억 원으로 2015년 3분기(5,562억 원) 이후 첫 1조 원 미만 거래를 기록함
- 서울 전체 평당 거래가격은 전 권역에서 전 분기와 동일 수준을 유지하며 2,596만 원/평을 기록하였고, 서울 전체 Cap.Rate는 전 분기 대비 0.1%p 상승한 4.0%로 나타남
- 2분기에는 콘코디언, 판교 알파돔타워, 아스테리움 용산 등 자산들이 거래 예정에 있어 거래규모는 당 분기 대비 증가할 것으로 예상됨

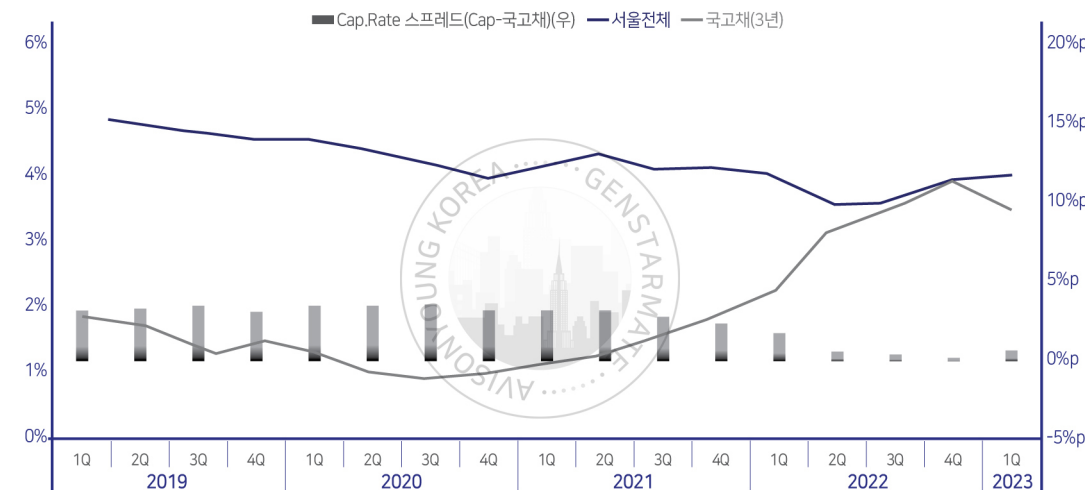
## 02 서울 오피스 매매가격 지수

- 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 분기와 동일(전년 동기 대비 0.3% 상승)하게 나타났으며, 이는 당 분기 전 권역에서 동일한 평당 거래가격을 유지한 것에 기인함



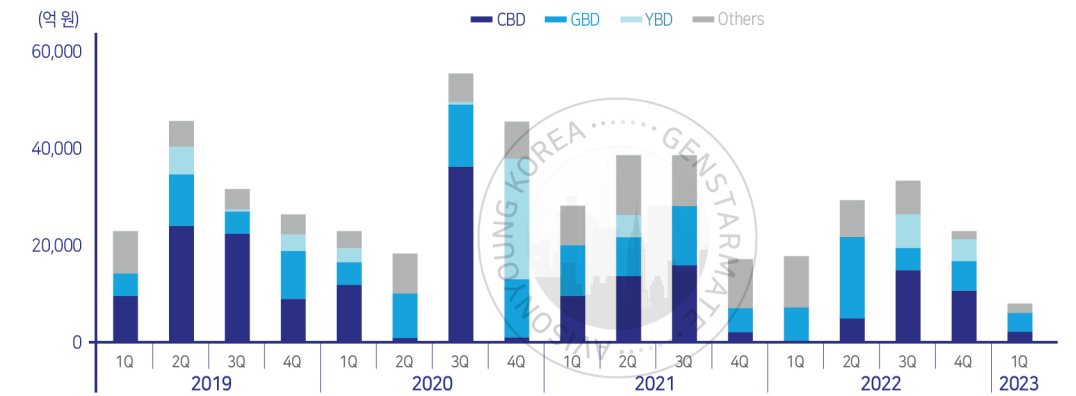
## 03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2023년 1분기 서울 오피스 Cap.Rate는 전 분기 대비 0.1%p 상승한 4.0%를 기록함. 각 권역별 Cap. Rate는 CBD 4.3%, GBD 3.2%, YBD 4.1%, Others 4.5%로 Others를 제외한 전 권역에서 상승함



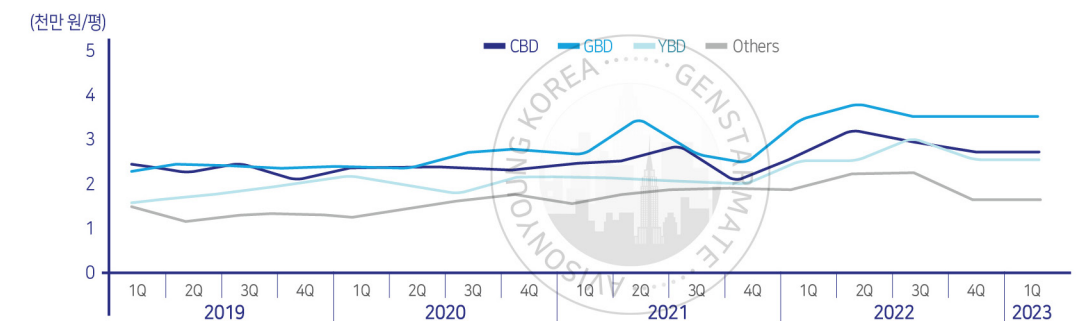
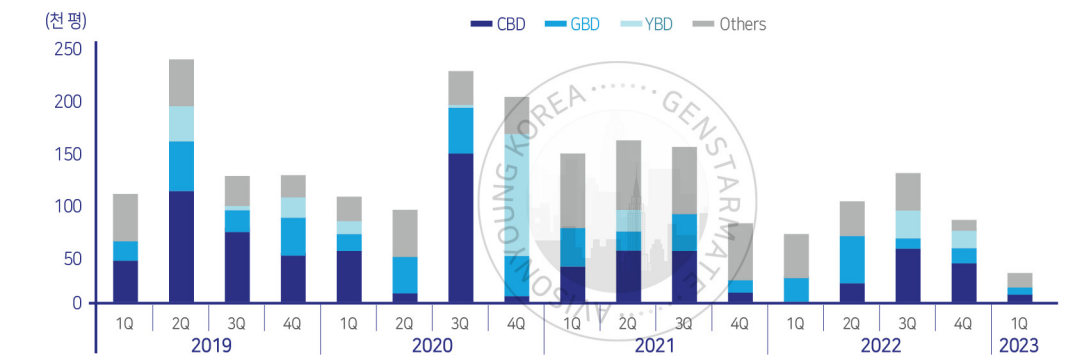
## 04 서울 오피스 거래규모 추이

- 금리 인상에 따른 대출 부담 확대와 경기 불안의 여파로 오피스 투자 수요가 위축됨에 따라, 23년 1분기 서울 오피스 거래규모는 지난 4분기 거래규모(2조 2,742억 원) 대비 64.8% 감소한 7,994억 원을 기록함. 당 분기 GBD는 3,628억 원이 거래되며 서울 전체 거래규모의 약 45% 수준으로 나타났고, CBD는 2,900억 원을 기록하며 1조 원대를 기록했던 전 분기 대비 7,912억 원 감소한 것으로 나타남. 한편, Others의 경우 대형 오피스 거래의 영향으로 1,467억 원을 기록하며 전 권역 중 유일하게 거래규모가 증가하였으며 YBD 거래는 확인되지 않음



## 05 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

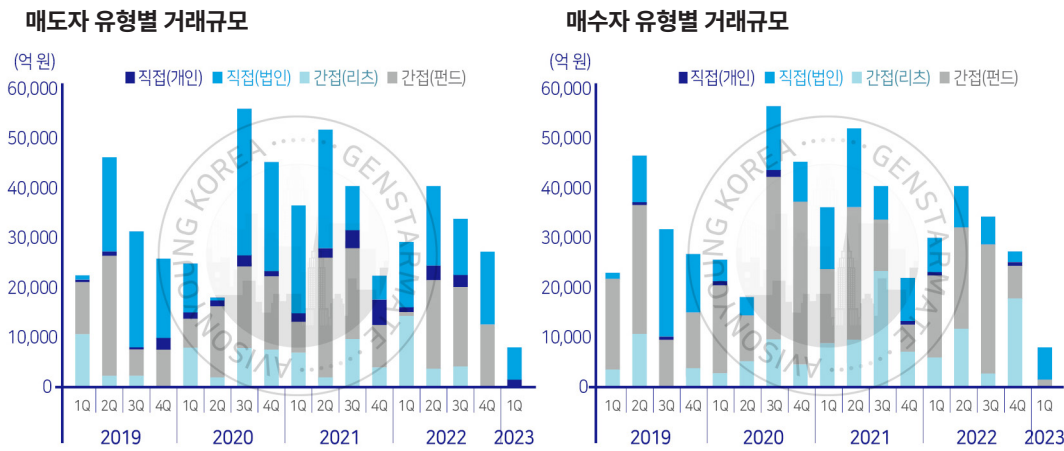
- 당 분기 서울 오피스 거래는 5개 동, 약 2.7만 평이 거래되며 전 분기 대비 66% 하락(거래면적 기준)한 것으로 나타남. 서울 평당 거래가격의 경우 전 권역에서 평당 거래가격 변동 없음에 따라 전 분기와 동일한 2,596만 원/평을 기록함



# 06

## 매도·매수자 유형별 거래규모

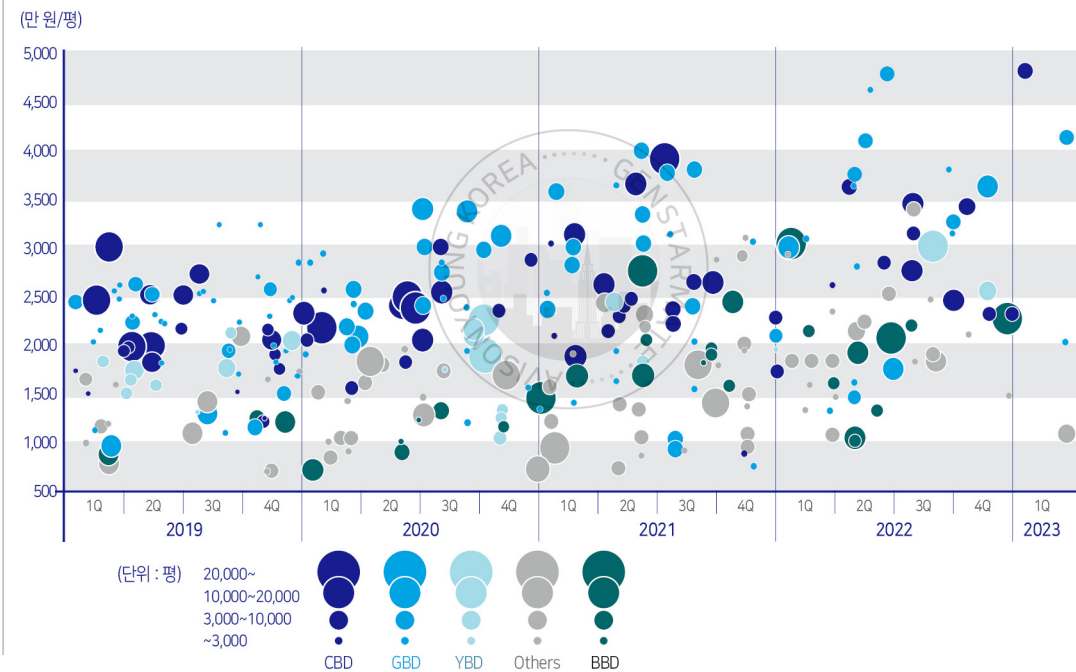
- 매도자 유형 측면에서는 당 분기는 펀드 및 리츠의 매도 없이 전체 거래가 모두 개인 및 법인의 매도로 확인됨. 매수자 유형 측면에서는 전 분기 2조 4천억 원 수준의 매수를 보인 간접투자기구의 매수 규모가 전 분기 대비 94% 감소한 1,467억 원(전체 거래 중 18%)으로 나타났으며 이는 전부 펀드를 통한 매수로 확인됨. 한편, 당 분기 법인의 매수는 6,528억 원(전체 거래 중 82%)로 전 분기 규모인 1,661억 원 대비 293% 증가하였고 개인의 매수는 확인되지 않음



# 07

## 거래권역 및 면적별 평당 거래가격

- 당 분기 서울 오피스는 5개 동이 거래되며 동수 기준으로 2006년 4분기 이후 가장 적은 거래량을 보임. 권역별로는 CBD 1개 동, GBD 3개 동, Others 1개 동이 거래되었는데, 이 중 GBD의 경우 청담동 세신빌딩, 세명빌딩(대세빌딩) 등 대부분이 사육 목적으로 거래됨. CBD는 정비사업 개발을 위해 서소문 J빌딩 & M빌딩이 평당 4,762만 원에 거래됨



# 08-1

## 권역별 거래사례 분석

### CBD

- 당 분기 CBD는 서소문 J빌딩 & M빌딩 1건의 거래로 2,900억 원의 거래규모를 기록하며, 전 분기 거래규모(1조 812억 원) 대비 73.2% 하락함. 시청역 인근에 위치한 서소문 J빌딩 & M빌딩은 서소문구역 제 11, 12지구 도시정비형 재개발사업으로 추진되고 있으며, 서울 중구청에 따르면 해당 오피스는 36천 평 수준(지상 20층 / 지하 7층)의 업무 시설로 추후 개발될 예정임



서소문 J빌딩 & M빌딩

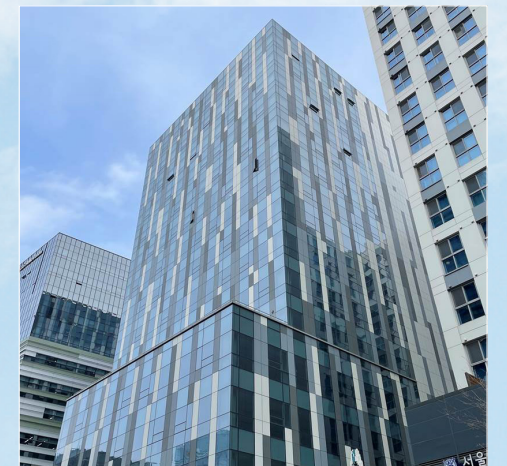
빌딩명	주소	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
서소문 J빌딩 & M빌딩	중구 서소문동	6,090	2,900	4,762	매도자 : 중앙홀딩스 매수자 : 시빅센터PFV

# 08-2

## 권역별 거래사례 분석

### Others

- 당 분기 Others에서는 S-City 오피스 부분 거래 1건만 확인되면서 거래규모는 전 분기 대비 41.7% 하락한 1,467억 원을 기록함. 상암DMC에 위치한 S-City는 시행사인 엠스트림PFV로부터 마스턴투자운용이 펀드(마스턴전문투자형사모부동산투자신탁제61호) 통하여 매입하였음



S-City

빌딩명	주소	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
S-City	마포구 상암동	14,106	1,467	1,040	매도자 : 엠스트림PFV 매수자 : 마스턴투자운용



# 08-3

## 권역별 거래사례 분석

**GBD**

▪ 당 분기 GBD는 3개 동, 3,628억 원의 거래규모를 기록함. 이 중 테헤란로에 위치한 세명빌딩(대세빌딩) 경우, 빗썸코리아가 사옥으로 사용하기 위해 개인으로부터 평당 1억 1,609만 원에 매입한 것으로 확인됨. 세신어패럴이 사옥으로 사용하고 있던 청담동 세신빌딩은 현대백화점 그룹 계열 패션전문업체 한섬이 매입함. 한섬은 세신빌딩과 인접한 근린생활시설(새벽집 청담점)을 함께 매입하였으며, 추후 해당 부지에 통합사옥을 개발하여 인근에 분산하여 위치하고 있는 사무실을 통합할 계획으로 알려짐

빌딩명	주소	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
청담동 세신빌딩	강남구 청담동	4,107	1,668	4,061	매도자 : 세신어패럴 매수자 : 한섬
세명빌딩	강남구 대치동	1,404	1,630	11,609	매도자 : 개인 매수자 : 빗썸코리아
서초동 렉서스프라이머터사옥	서초구 서초동	1,662	330	1,985	매도자 : 프라임모터 매수자 : 와이엠렉서스, 화영엘앤씨 등

청담동 세신빌딩



세명빌딩



서초동 렉서스프라이머터사옥



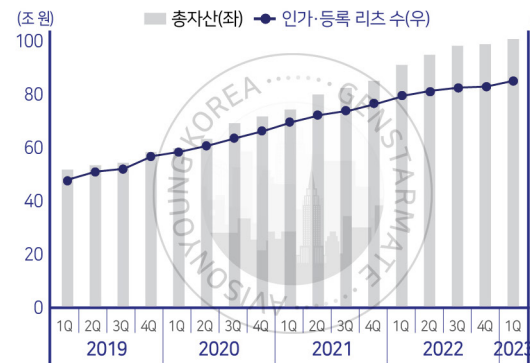
# 09-1

## 부동산 간접 투자기구 분석

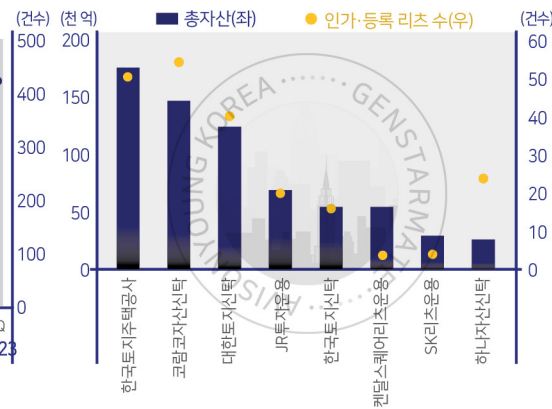
### 리츠 (REITs ; Real Estate Investment Trusts)\*

- 2023년 1분기에는 총 9건의 위탁관리리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 9건 모두 국내 투자 건으로 오피스 1건, 물류센터 1건, 주택 6건, 기타 1건으로 나타남

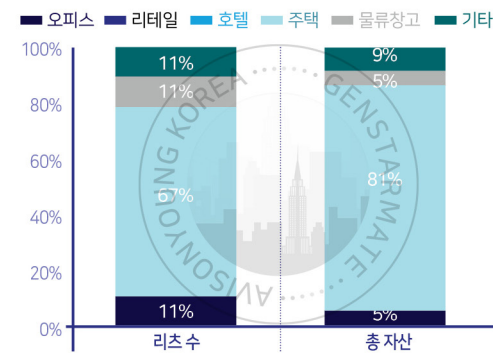
리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



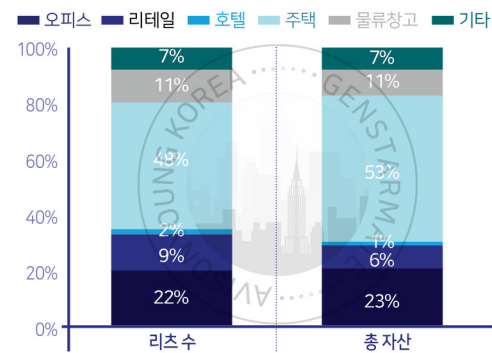
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템  
기준일 : 2023.03.31  
※ 신규 영업인가 및 등록 기준

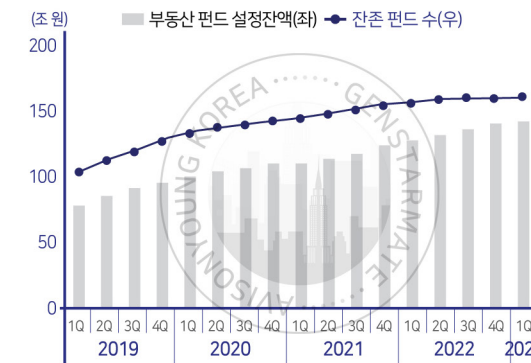
# 09-2

## 부동산 간접 투자기구 분석

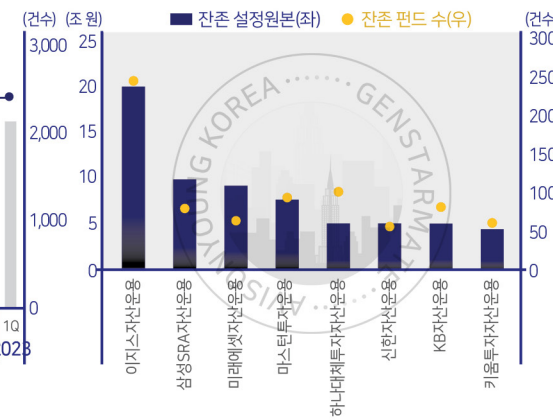
### 부동산 펀드 (REF ; Real Estate Fund)\*

- 2023년 1분기 현재 잔존 펀드 수는 총 2,421건으로 설정원본액 기준으로 전 분기 대비 2.2% 증가하였음
- 물류센터 중심으로 펀드가 설정된 가운데, 당 분기 국내 오피스 실물에 투자하는 건은 대전 소재 자산으로만 1건이 확인됨

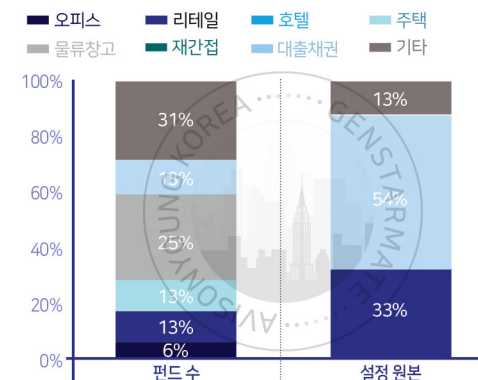
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



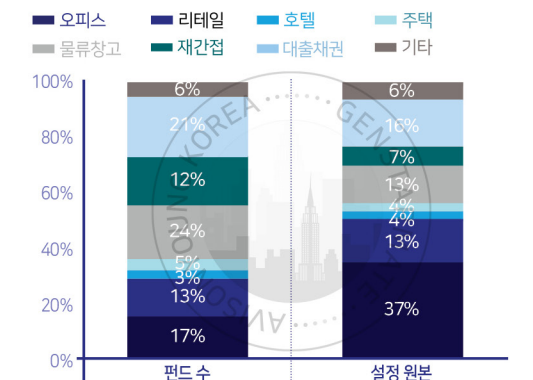
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 금융투자협회, 각 사  
기준일 : 2023.03.31  
※ 신규설정 기준



# 서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 CBD의 공실 해소 영향으로 전 분기 대비 0.3%p 하락한 2.6% 기록



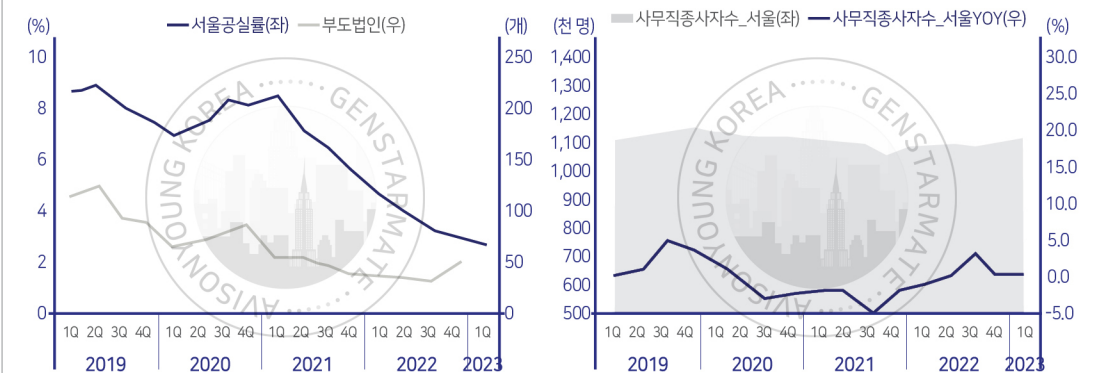
## 01 주요 경제 지표



※ 출처: 한국은행, 통계청  
 ※ 시점: 2023년 1분기 기준 (GDP, FDI는 2022년 4분기)  
 ※ GDP, CPI, FDI: 전년 동기 대비 변동률  
 ※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률

- 실리콘밸리은행(SVB) 파산 및 크레디트스위스(CS) 사태 등 금융 위기가 고조되었으나, 미 연준은 2연속 베이비스텝을 단행하며 물가 안정 정책을 유지함. 한국은행 기준금리는 지난 2월에 이어 2회 연속 동결되었으며 21년 8월 이후 지속된 금리 인상 기조가 마무리 되는 추세임
- 소비자물가지수(CPI)의 경우 전년 동기 대비 4.75% 상승하였으며 이는 석유류 가격 하락으로 인해 2022년 상반기 이후 지속된 물가 상승세가 다소 둔화된 것으로 파악됨
- BSI전망의 경우 전 분기 대비 5포인트 하락한 87포인트로, 2020년 4분기 이후 처음으로 80대를 기록함

## 02 오피스 마켓 관계 지표 동향



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



# 03 Overview

## Seoul

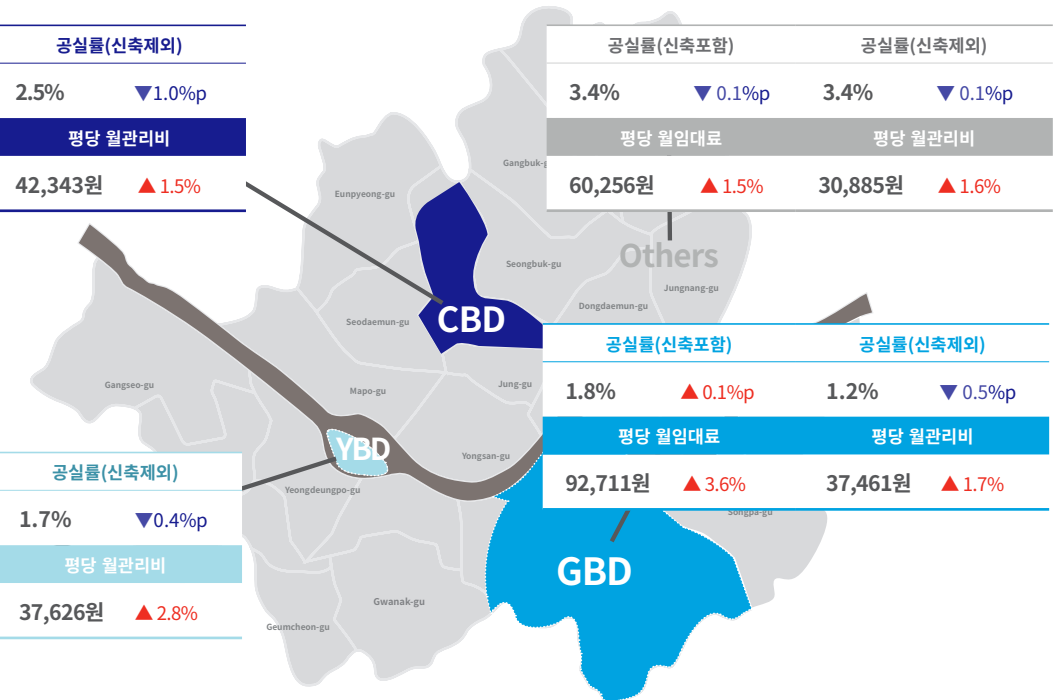
공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
2.6% ▼0.3%p	2.2% ▼0.5%p	86,497원 ▲2.8%	37,335원 ▲1.7%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.0% ▼1.0%p	2.5% ▼1.0%p
평당 월임대료	평당 월관리비
102,070원 ▲2.1%	42,343원 ▲1.5%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.4% ▼0.1%p	3.4% ▼0.1%p
평당 월임대료	평당 월관리비
60,256원 ▲1.5%	30,885원 ▲1.6%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
1.7% ▼0.4%p	1.7% ▼0.4%p
평당 월임대료	평당 월관리비
85,386원 ▲4.6%	37,626원 ▲2.8%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
1.8% ▲0.1%p	1.2% ▼0.5%p
평당 월임대료	평당 월관리비
92,711원 ▲3.6%	37,461원 ▲1.7%



- 2023년 1분기 서울 전체 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 2.6%로, GBD를 제외한 모든 권역에서 공실률이 하락하며 지난 분기에 이은 2%대의 공실률을 기록함
- CBD는 센트로폴리스, Center1(east)에 각각 카카오펀터테인먼트와 SK하이닉스의 거점 오피스가 개소한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 하락한 3.0%를 기록함
- 당 분기 대형 규모의 신축 오피스(스케일타워)가 공급된 GBD의 경우 지난 분기에 이어 신축포함 공실률이 소폭 상승함. 해당 빌딩에 대한 임대차 계약이 모두 체결되었고 활발한 권역 내 이전이 예정되어 GBD의 공실률은 현 수준을 유지할 것으로 예상됨
- 신규 공급 없이 권역 내 잔여 공실에 대한 활발한 증평 수요가 포착된 YBD의 경우 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 하락한 1.7%로 나타남. 2011년 2분기 이후 첫 1%대의 공실률을 보였으며 3분기 예정된 앵커원의 준공 전까지 YBD는 낮은 공실률을 이어갈 전망이다
- Others 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 하락한 3.4%로, 잠실송파 및 서울기타지역에서 발생한 대형 공실 해소가 권역 공실률 하락에 기여함
- 계절적인 임대료 조정의 영향으로 임대료 및 관리비는 전 분기 대비 각각 2.8%, 1.7% 인상됨

※ 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

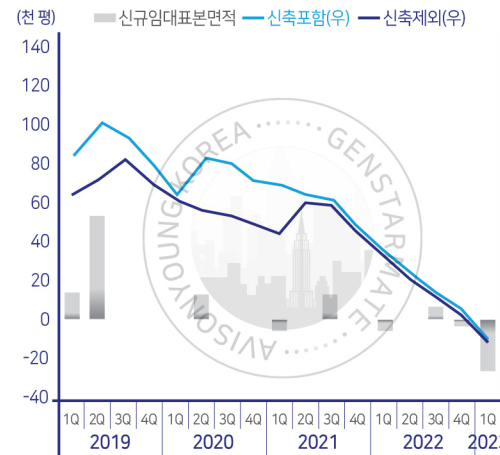
# 04-1

## 서울 도심권역 CBD 공실률

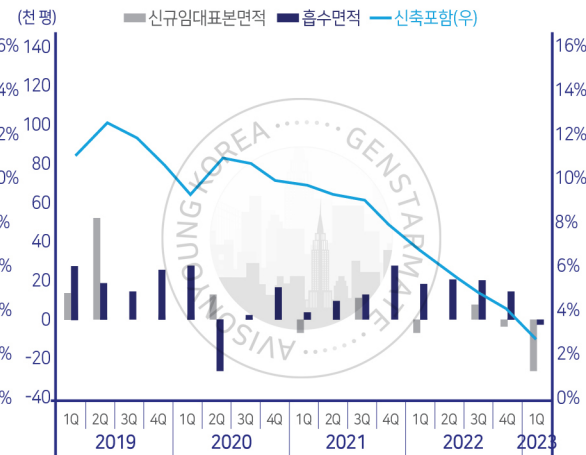
### 신규 공급

- 당분기 CBD 재고량은 한국은행본관의 리모델링과 한국은행통합별관이 준공되어 전 분기 대비 상승함
- 재건축 및 대수선 이슈로 인해 삼성생명서소문빌딩과 신한서울타워가 표본에서 제외되며 일시적인 음(-)의 흡수 면적을 기록함
- 2024년 1분기 공급 예정인 봉래구역제1지구 도시정비형 재개발사업 이전까지 확인된 신규 공급 사례가 없는 관계로 총 재고량은 현 수준을 유지할 것으로 예상됨

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



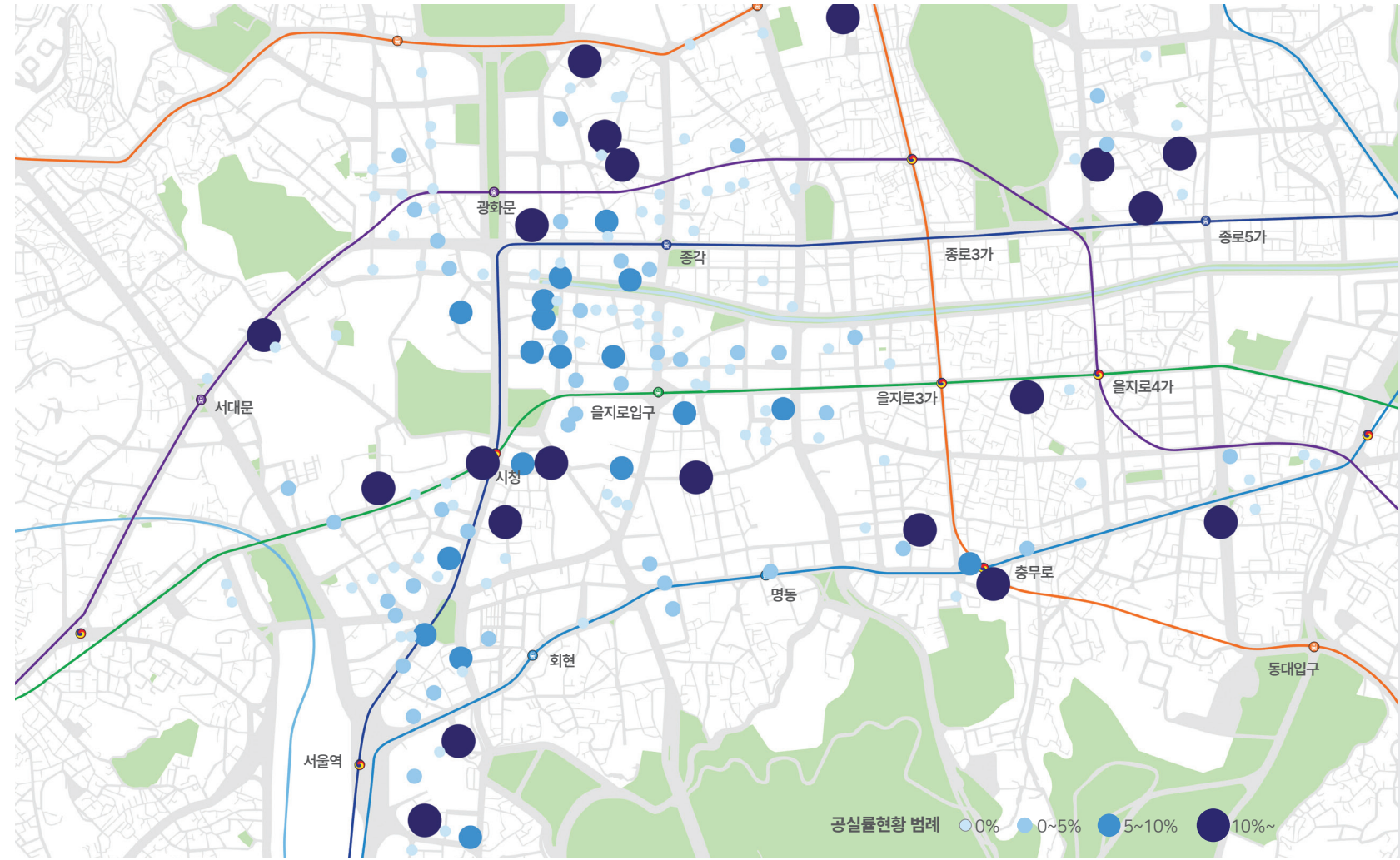
### 2분기 > 총재고량 - 공실률 -

#### 2분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에는 예정된 신규 공급 사례가 없어 현시점의 재고량을 유지할 전망이나, 리모델링 건의 준공에 따른 변동 여지가 있음

#### 신규 이전 예정 입차인

타워8 - CJ대한통운



### 공실률

- 당 분기 CBD 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 하락한 3.0%로 2009년 하반기 이후 첫 3%대의 공실률을 기록함
- 초대형 오피스의 경우 Center1(east)에 SK하이닉스가 거점 오피스를 개소하였고, 센트로폴리스에 타 권역에서부터 이전한 카카오펀터먼트가 입주하며 3,000평 규모의 대형 공실을 해소한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 하락한 1.5%로 나타남
- 대형 오피스의 공실률의 경우 콘코디언으로 사옥 이전을 마친 빙그레가 해당 빌딩의 모든 잔여 공실을 해소하여 전 분기 대비 1.7%p 하락한 3.0%를 기록함
- 중대형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 하락한 4.6%로, 지난 하반기 대형 공실이 발생하였던 순화타워에 씨제이 엠디원이 입주하며 잔여 공실 면적을 해소한 영향으로 보여짐
- 세부지역별로 보았을 때, 남대문과 을지로지역에서 발생한 대형 면적 입차 사례가 눈에 띈. 남대문지역의 경우 한화금융센터태평로에 대한항공 여객사업본부가 인근에서 증평하였으며, 을지로지역은 시그니처타워(도매 및 소매업)와 동아빌딩(KM이한국의학연구소)에서 1,000평 이상의 대형 면적 입주 사례가 확인되어 공실률은 각각 전 분기 대비 1.4%p, 1.1%p 하락한 3.5%, 3.3%를 기록함

#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.0% ▼1.0%p	2.5% ▼1.0%p
초대형	1.5% ▼0.7%p	1.5% ▼0.7%p
대형	3.0% ▼1.7%p	3.0% ▼1.7%p
중대형	4.6% ▼1.0%p	2.9% ▼1.0%p
중형	6.6% ▲0.7%p	3.9% ▲0.7%p
소형	6.5% ▲0.4%p	6.5% ▲0.4%p

#### 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.0% ▼1.0%p	2.5% ▼1.0%p
광화문신문로	0.9% ▼0.7%p	0.9% ▼0.7%p
남대문	3.5% ▼1.4%p	3.5% ▼1.4%p
을지로	3.3% ▼1.1%p	2.6% ▼1.1%p
종로	2.4% ▼0.9%p	2.4% ▼0.9%p
도심기타	5.1% ▼0.2%p	2.5% ▼0.2%p

# 04-2

## 서울 도심권역 CBD 임대료

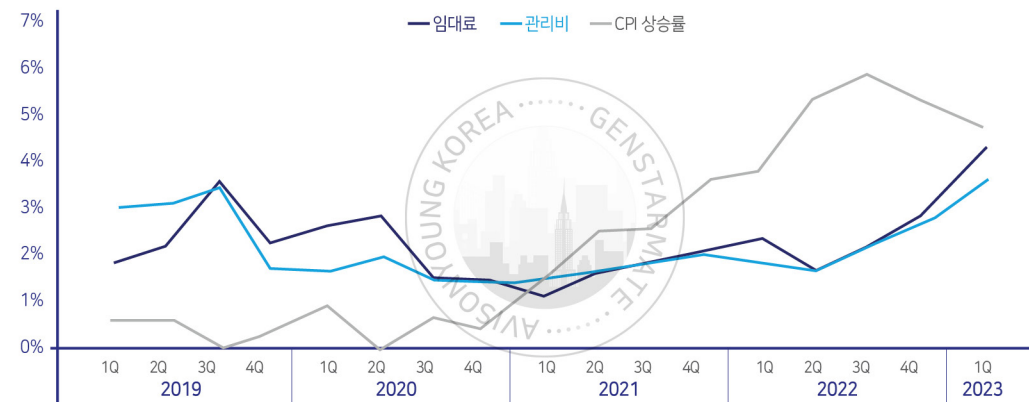
### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD 보증금은 1,020.7천 원/평, 임대료는 102.1천 원/평으로 전 분기 대비 2.1% 상승하였으며, 관리비는 42.3천 원/평으로 전 분기 대비 1.5% 상승함
- 시그니처타워, 태평로빌딩 등 대형 이상 규모 오피스들에서 임대료를 대폭 인상하며 권역 전체의 상승을 견인함

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,020.7 ▲2.1%	102.1 ▲2.1%	42.3 ▲1.5%
초대형	1,226.8 ▲2.7%	122.7 ▲2.7%	47.1 ▲2.5%
대형	1,029.5 ▲1.7%	103.0 ▲1.7%	43.2 ▲0.7%
중대형	743.0 ▲1.4%	74.3 ▲1.4%	36.2 ▲1.3%
중형	689.0 ▲1.0%	68.9 ▲1.0%	32.0 ▲0.5%
소형	574.9 ▲0.1%	57.5 ▲0.1%	28.2 ▲1.4%

### CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

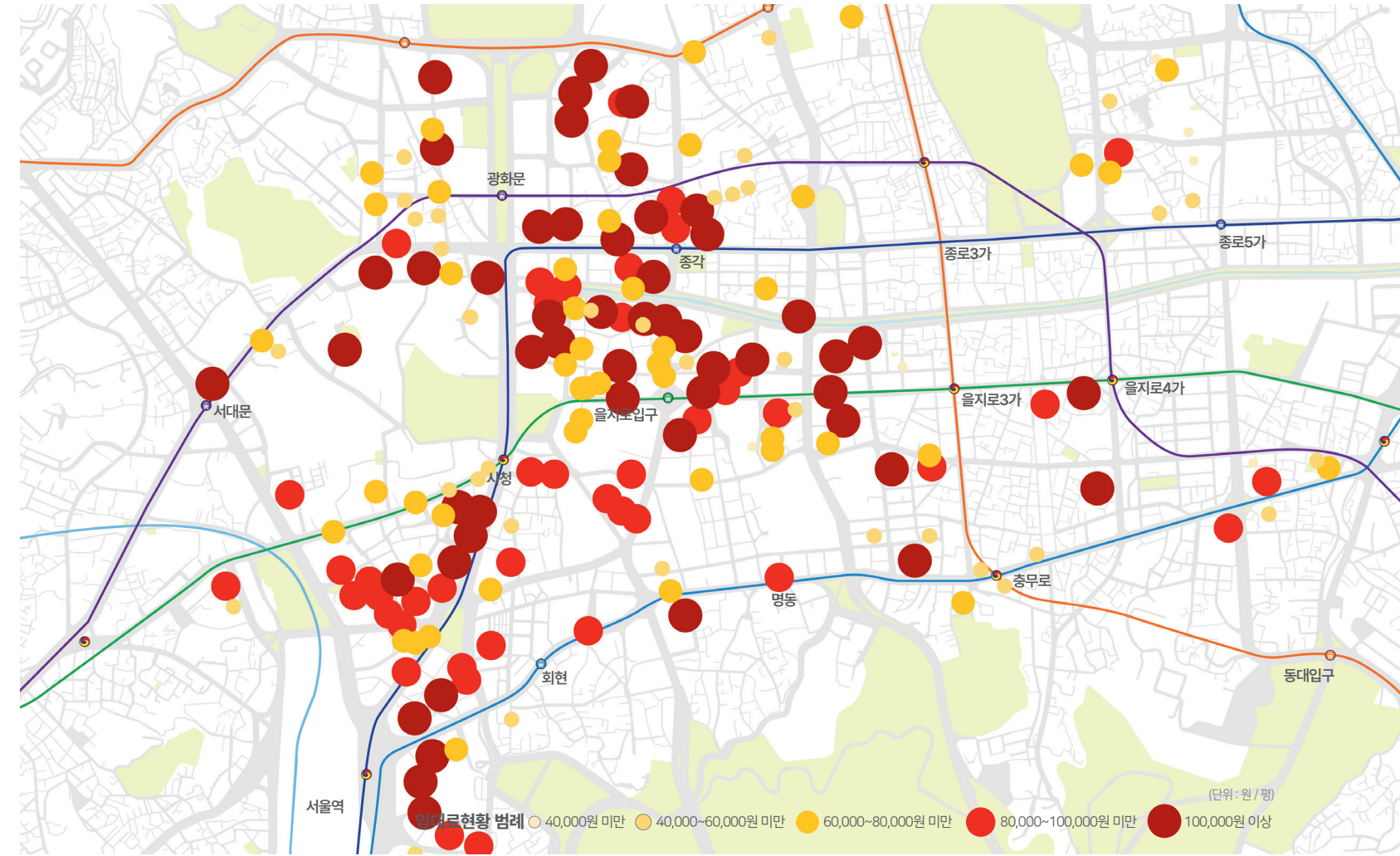


\*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

2분기 ◁ 임대료 — 관리비 ▷

### CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 2분기 임대료 상승세는 다소 둔화될 가능성이 있으나, 임대료 인상이 발생하지 않은 일부 오피스를 중심으로 임대료 조정의 여지가 있음



### 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD에서는 전 분기에 이어 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 상승이 이뤄짐
- 을지로지역의 경우 더익스체인지서울, Center1 등에서 큰 폭의 임대료 인상 사례가 확인되며, 전 분기 대비 4.0% 상승한 105.0천 원/평을 기록함

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,020.7 ▲2.1%	102.1 ▲2.1%	42.3 ▲1.5%
광화문신문로	914.7 ▲1.1%	91.5 ▲1.1%	36.9 ▲0.8%
남대문	1,023.8 ▲1.4%	102.4 ▲1.4%	43.1 ▲1.2%
을지로	1,049.5 ▲4.0%	105.0 ▲4.0%	43.7 ▲2.5%
종로	1,185.6 ▲1.6%	118.6 ▲1.6%	46.1 ▲1.7%
도심기타	782.0 ▲1.0%	78.2 ▲1.0%	37.3 ▲0.9%

# 05-1

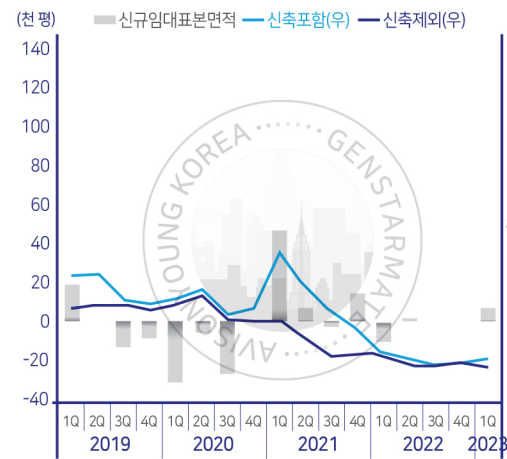
## 서울 강남권역

### GBD 공실률

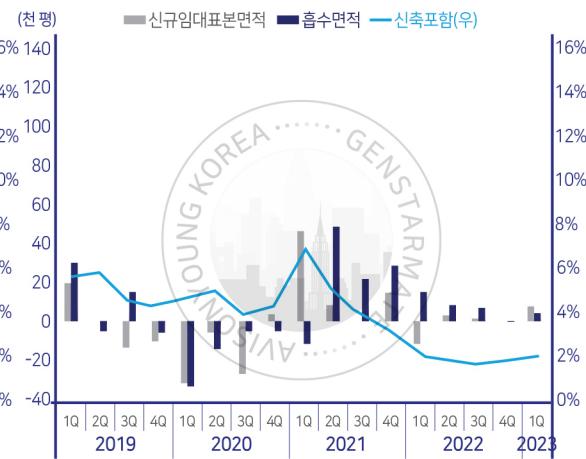
#### 신규 공급

- 당 분기 GBD 내 대형 오피스 스케일타워가 준공되었으며, 이외에도 소형 규모의 사옥 1건이 공급됨
- 신규 오피스 공급에도 불구하고 동일타워, 마제스타시티 타워1 등 대형 오피스를 중심으로 공실이 해소된 영향으로 당 분기 흡수면적은 양(+)의 값을 기록함

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



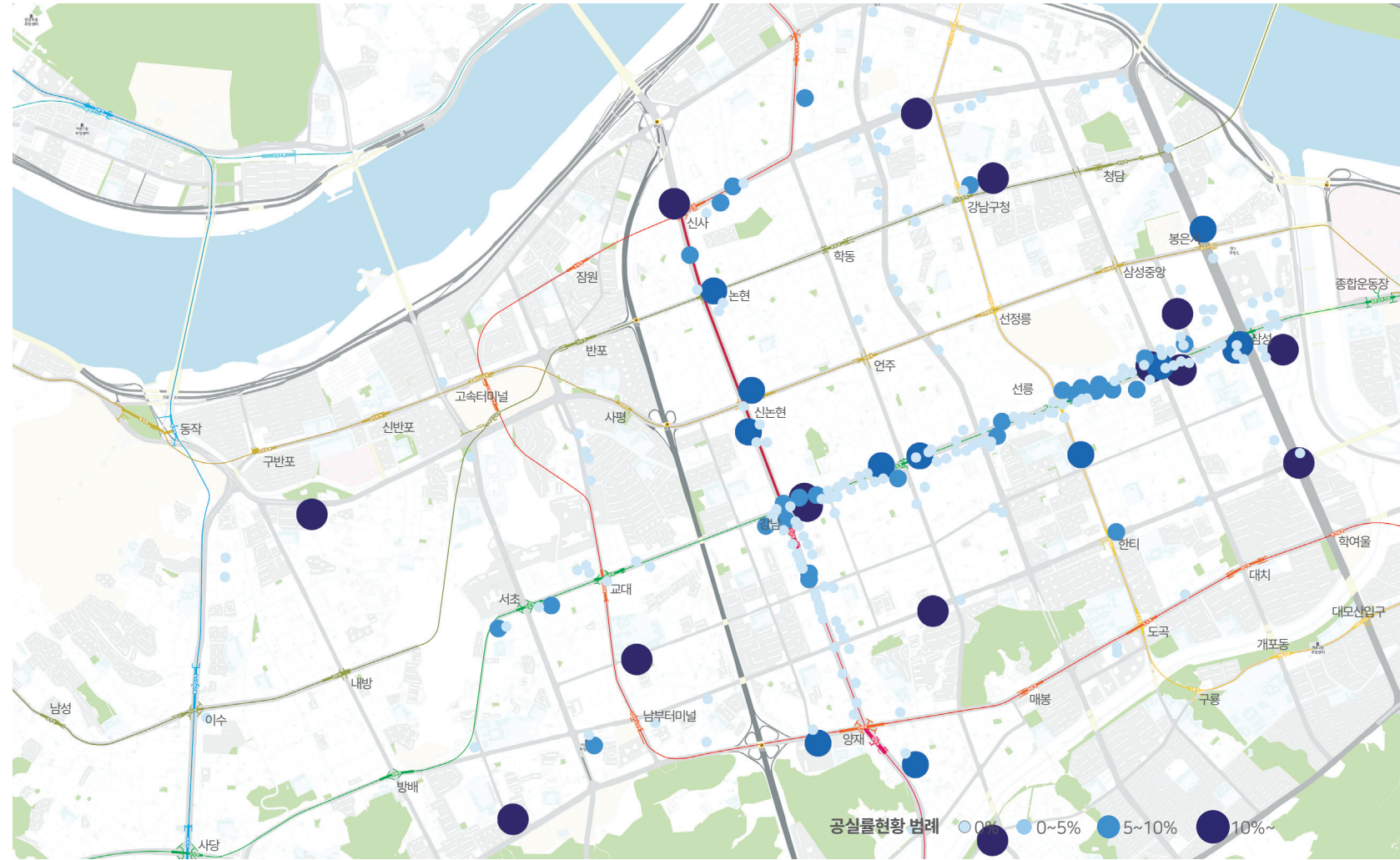
2분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▷

#### 2분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에는 강남기타지역 중심으로 임대 및 사옥 목적 오피스의 공급이 다수 예정되어 있으나, 대부분 3천 평 미만의 소형오피스로 공실률에 대한 영향은 적을 것으로 예상됨

#### 신규 이전 예정 임차인

방배빌딩 - GS리테일



#### 공실률

- 1분기 GBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 1.8%, 신축제외의 경우 0.5%p 하락한 1.2%를 기록함
- 21년 하반기 초대형 오피스 센터필드 이스트내 계약체결된 아마존웹서비스(AWS)가 저층부 이전을 완료해 약 5,900 평의 공실을 해소하며 신축제외 공실률 하락을 견인함
- 대형 오피스의 경우 당 분기 스케일타워(2023년 3월 준공)가 신축표본으로 산입되며 신축포함 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 상승한 3.4%로 나타남. 다만, 신축제외 공실률의 경우 동일타워 내 정보통신업의 증평 및 혼다코리아의 이전 사례가 확인되며 전 분기 대비 1.0%p 하락한 1.4%를 기록함
- 테헤란로지역의 경우 GST타워 및 V-PLEX 내 정보통신업이 입주하였으며, 공실률은 전 분기 대비 0.8%p 하락한 0.8%로 나타남
- 강남기타지역의 경우 마제스타시티 타워1에 넥슨게임즈가 입주해 해당 빌딩 잔여 공실의 대부분을 해소하였으며, 청담스퀘어 내 도매 및 소매업의 이전 사례가 확인됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.8% ▲0.1%p	1.2% ▼0.5%p
초대형	0.3% ▼1.1%p	0.3% ▼1.1%p
대형	3.4% ▲1.0%p	1.4% ▼1.0%p
중대형	1.5%	1.5%
중형	1.0% ▲0.2%p	1.1% ▲0.2%p
소형	2.4% ▲0.5%p	2.4% ▲0.7%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.8% ▲0.1%p	1.2% ▼0.5%p
테헤란로	0.8% ▼0.8%p	0.8% ▼0.8%p
강남대로	4.1% ▲3.3%p	0.9%
강남기타	2.0% ▼0.3%p	2.0% ▼0.3%p

# 05-2

## 서울 강남권역

### GBD 임대료

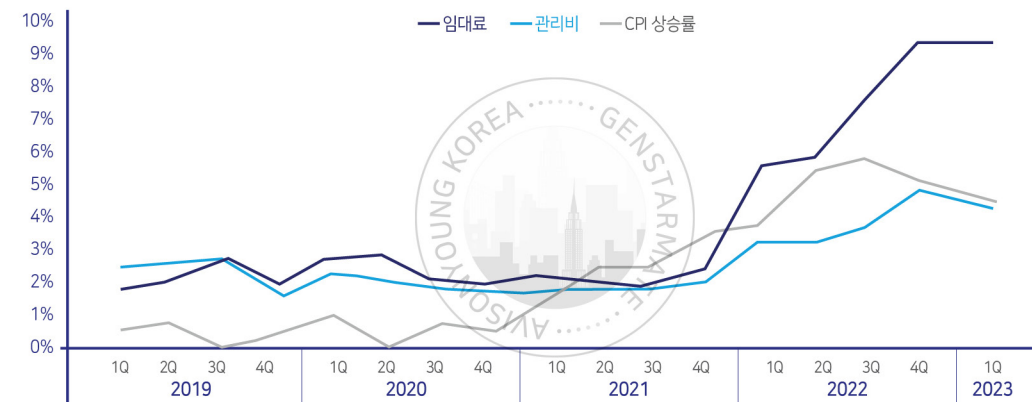
#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD 보증금은 927.1천 원/평, 임대료는 92.7천 원/평으로 전 분기 대비 3.6% 상승하였으며, 관리비는 37.5천 원/평으로 전 분기 대비 1.7% 상승함
- 특히 중대형 오피스의 경우, 당 분기 대형 공실이 발생한 일부 오피스에서 임대료를 상향조정하며 전 분기 대비 5.9% 상승한 것으로 나타남

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	927.1 ▲3.6%	92.7 ▲3.6%	37.5 ▲1.7%
초대형	1,140.2 ▲2.9%	114.0 ▲2.9%	43.3 ▲1.8%
대형	944.6 ▲3.3%	94.5 ▲3.3%	38.5 ▲1.5%
중대형	893.5 ▲5.9%	89.3 ▲5.9%	36.3 ▲1.5%
중형	726.9 ▲2.5%	72.7 ▲2.5%	32.2 ▲1.6%
소형	643.5 ▲3.0%	64.4 ▲3.0%	27.8 ▲2.2%

#### GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

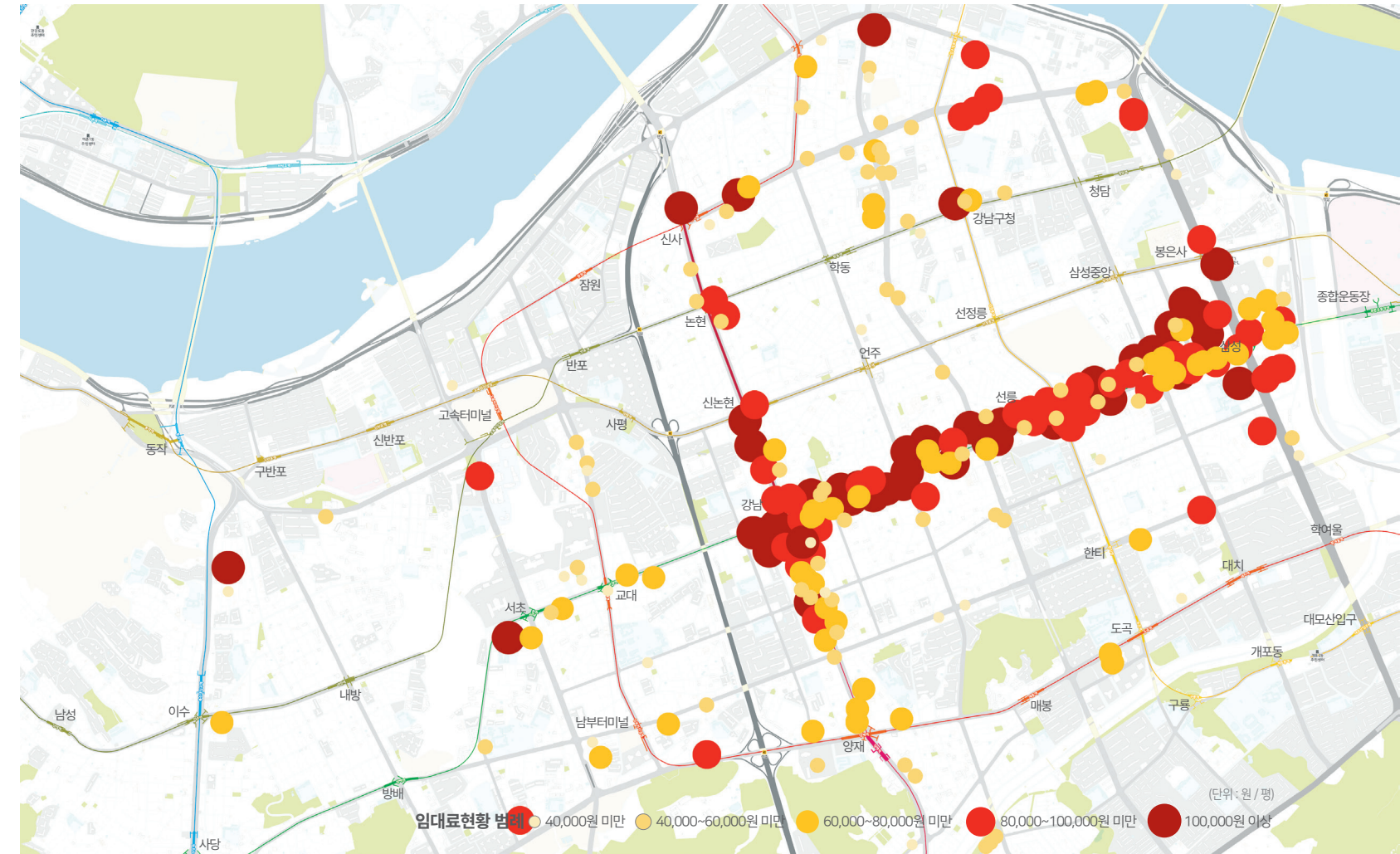


\*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

2분기 ◁ 임대료 ▲ 관리비 ▲

#### GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 임차인들의 GBD 선호 현상이 꾸준히 이어짐에 따라, 2분기에도 임대료 상승 추이가 계속될 것으로 예상됨



#### 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 전 분기에 이어 당 분기 역시 GBD 내 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 인상이 나타남
- 특히 일시적으로 공실이 발생한 테헤란로지역 일부 오피스에서 기존 임대료 상승이 일어나 권역 전체 임대료 상승을 견인한 것으로 확인됨

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	927.1 ▲3.6%	92.7 ▲3.6%	37.5 ▲1.7%
테헤란로	1,049.4 ▲4.7%	104.9 ▲4.7%	40.3 ▲2.1%
강남대로	956.6 ▲1.7%	95.7 ▲1.7%	38.1 ▲0.6%
강남기타	692.8 ▲2.5%	69.3 ▲2.5%	32.1 ▲1.5%

# 06-1

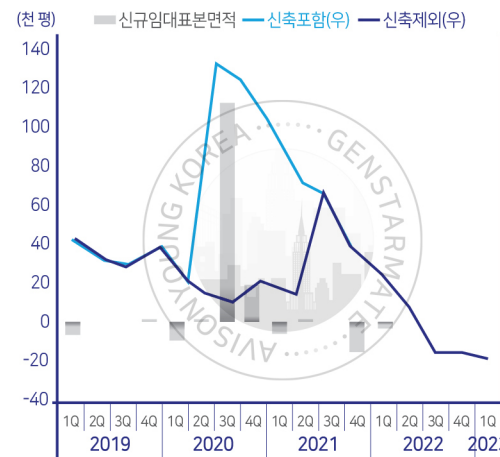
## 서울여의도권역

### YBD 공실률

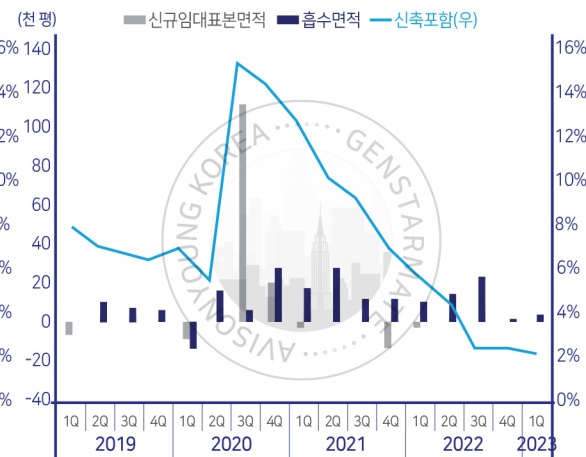
#### 신규 공급

- 지난 분기에 이어 YBD는 신규 공급 없이 2022년 4분기와 동일한 재고량을 유지함
- 당 분기 YBD 흡수면적은 약 4천 평으로, 중형 오피스를 중심으로 공실이 해소되며 12분기 연속 양(+)의 값을 기록함

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



2분기 > 총재고량 - 공실률 <

#### 2분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기 역시 예정된 신규 공급 사례가 없어 재고량은 1분기과 동일할 것으로 예상됨

#### 신규 이전 예정 임차인

파크원 타워2 - 라온시큐어



#### 공실률

- 1분기 YBD 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 하락한 1.7%로, 2020년 3분기 이후 10개 분기 연속 하락세를 보임
- 초대형 오피스의 경우 파크원타워1(LG화학, LG에너지솔루션), NH금융타워(유비케어)에서 대형 공실 해소가 발생하였으며, 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 하락한 1.9%를 기록함
- 중형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 1.8%p 하락한 0.3%로, 코캠빌딩(LG화학, KT등) 및 여의도용산빌딩에서 약 1,500평의 잔여 공실이 해소된 영향으로 확인됨
- 동여의도기타지역의 경우 SK증권빌딩 내 한국성장금융의 권역 내 이전 사례가 확인되었으며, ABL빌딩 내 연구기관이 입주를 완료하며 전 분기 대비 0.9%p 하락한 1.4%의 공실률을 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.7% ▼0.4%p	1.7% ▼0.4%p
초대형	1.9% ▼0.2%p	1.9% ▼0.2%p
대형	1.1% ▼0.3%p	1.1% ▼0.3%p
중대형	2.5% ▼0.7%p	2.5% ▼0.7%p
중형	0.3% ▼1.8%p	0.3% ▼1.8%p
소형	3.3% ▲0.2%p	3.3% ▲0.2%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.7% ▼0.4%p	1.7% ▼0.4%p
서여의도	2.6% ▼1.5%p	2.6% ▼1.5%p
동여의도증권	2.0% ▲1.3%p	2.0% ▲1.3%p
동여의도기타	1.4% ▼0.9%p	1.4% ▼0.9%p

# 06-2

## 서울여의도권역

### YBD 임대료

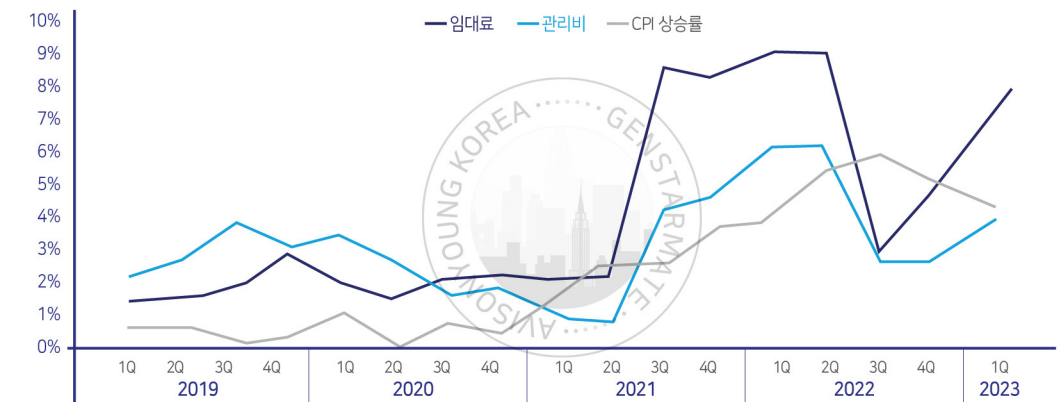
#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

- YBD 보증금은 853.9천 원/평, 임대료는 85.4천 원/평으로 전 분기 대비 4.6% 상승하였으며, 관리비는 37.6천원/평으로 전 분기 대비 2.8% 상승함
- 특히 초대형 오피스의 전 분기 대비 임대료 상승률은 6.1%로, YBD 전체 임대료 상승을 견인함

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	853.9 ▲4.6%	85.4 ▲4.6%	37.6 ▲2.8%
초대형	1,132.6 ▲6.1%	113.3 ▲6.1%	44.6 ▲3.8%
대형	712.0 ▲2.2%	71.2 ▲2.2%	36.0 ▲1.5%
중대형	562.4 ▲1.4%	56.2 ▲1.4%	28.9 ▲1.6%
중형	454.1 ▲3.1%	45.4 ▲3.1%	25.8 ▲1.8%
소형	333.1 ▲2.8%	33.3 ▲2.8%	22.2 ▼0.3%

#### YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

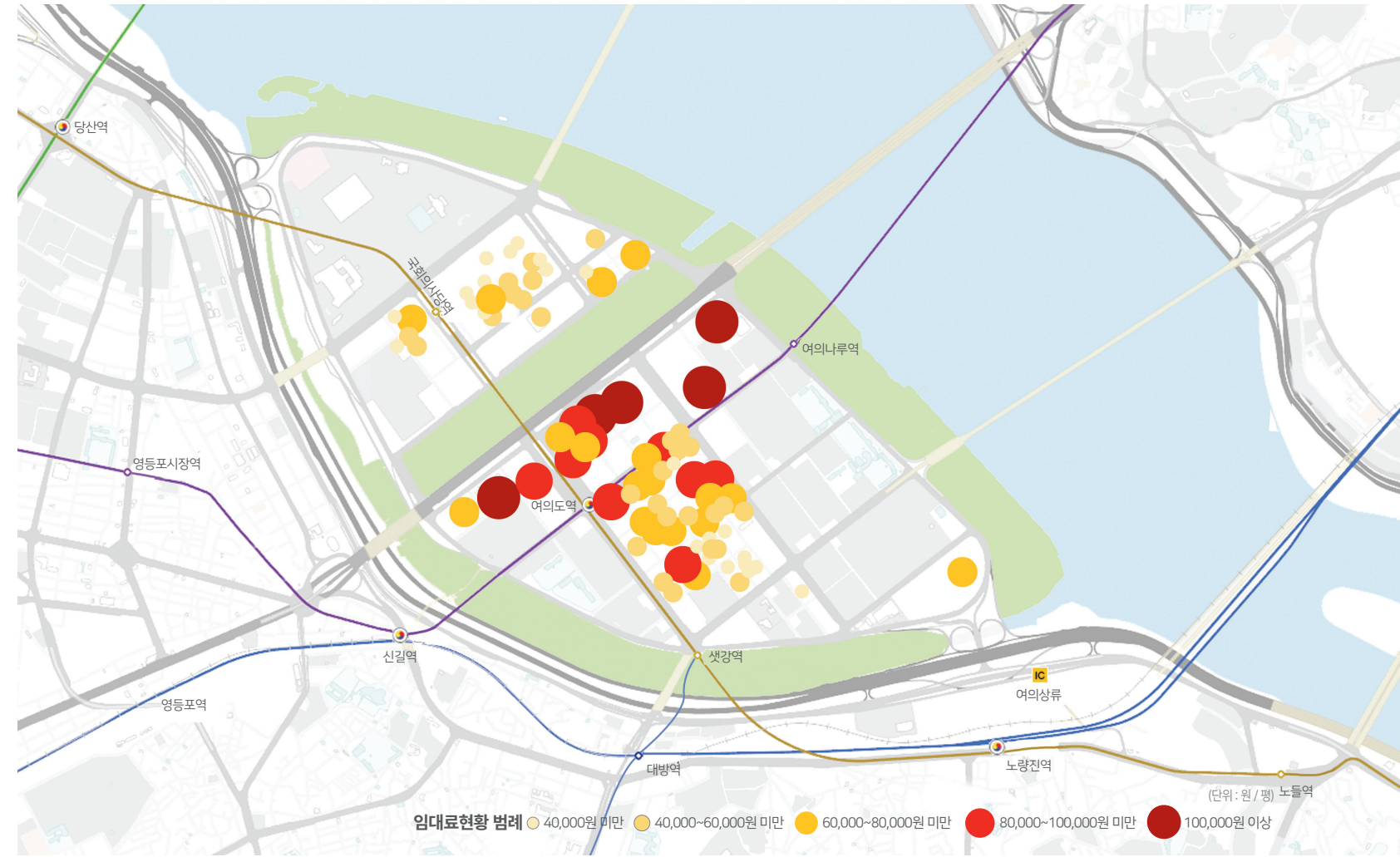


\*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

2분기 ◁ 임대료 - 관리비 ▷

#### YBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대료 및 관리비 조정기간이 지나 1분기와 유사한 수준을 기록할 것으로 예상됨



#### 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 YBD 내 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 인상이 나타남
- 전 분기 대비 5.2% 상승하며 가장 큰 인상폭을 보인 동여의도증권지역의 경우, 하이투자증권빌딩(구 KTB빌딩), 오투타워 등에서 임대료 인상이 확인됨

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	853.9 ▲4.6%	85.4 ▲4.6%	37.6 ▲2.8%
서여의도	490.4 ▲3.1%	49.0 ▲3.1%	25.3 ▲3.4%
동여의도증권	1,058.1 ▲5.2%	105.8 ▲5.2%	44.1 ▲2.3%
동여의도기타	860.0 ▲4.6%	86.0 ▲4.6%	38.0 ▲3.0%



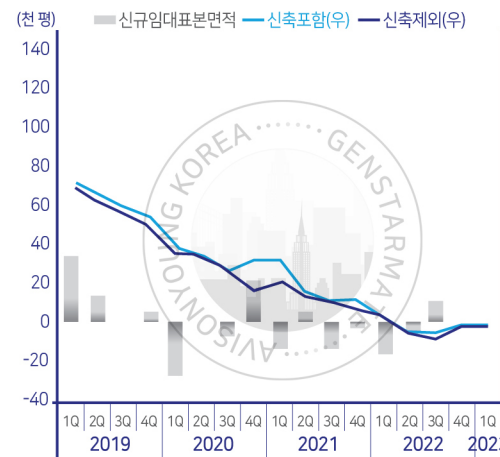
# 07-1

## 서울기타권역 Others 공실률

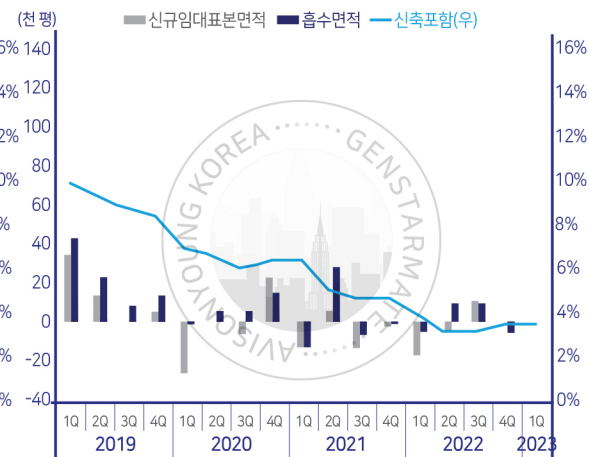
### 신규 공급

- 1분기 Others에는 중대형 규모 2건과 소형 규모 1건이 준공되었으나, 사옥 목적으로 확인되어 공실률에 대한 영향은 제한적임
- 2분기의 경우 무신사 신사옥을 포함한 사옥 2건과 임대형 오피스 2건의 준공이 예정되어 재고량은 당 분기 대비 상승할 전망이다

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



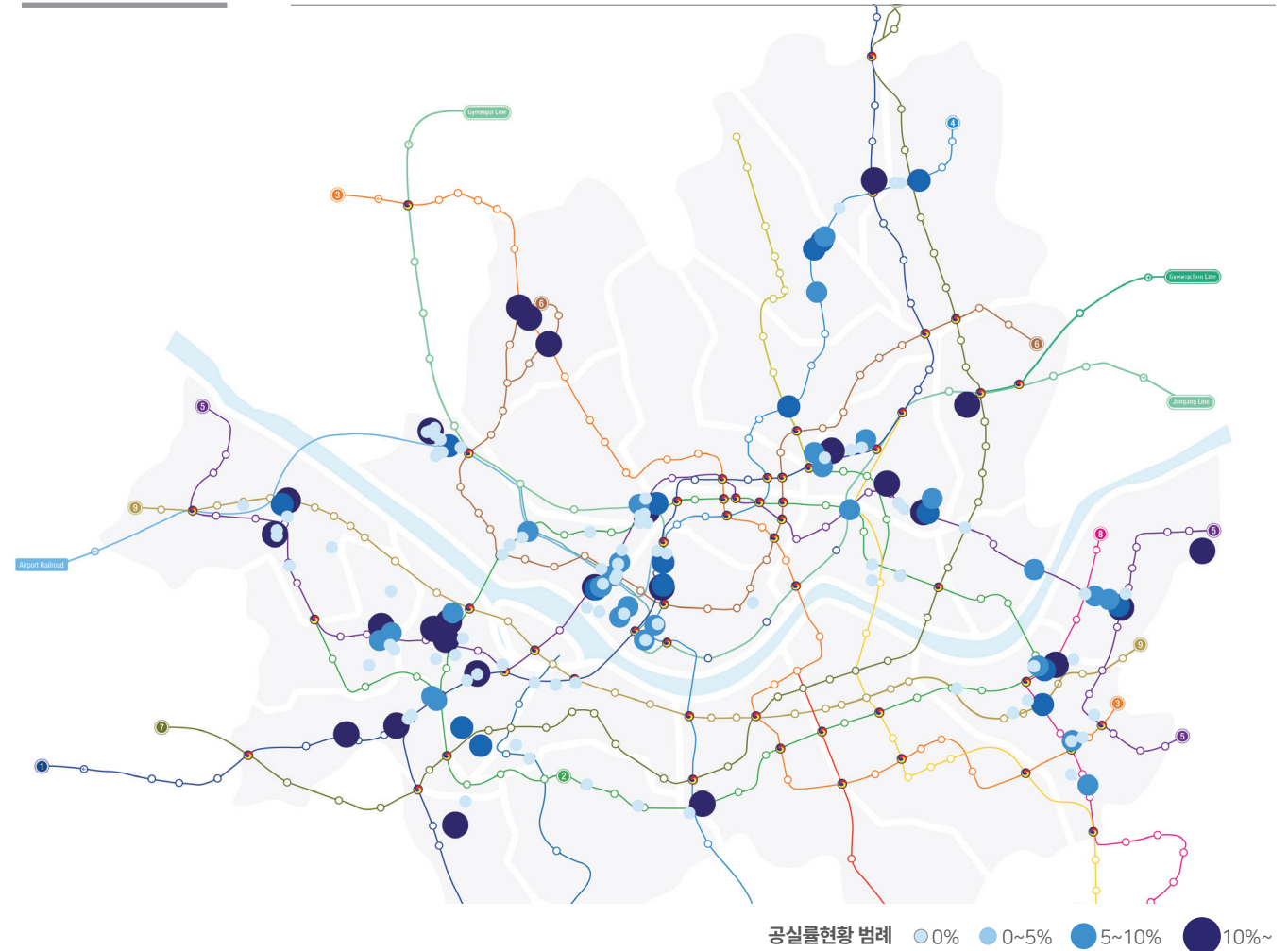
2분기 ◀ 총재고량 ▲ 공실률 ▼

### 2분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에는 중형 규모의 사옥 2건과 소형 규모의 임대형 오피스 2건이 준공 예정이나, 복합시설 및 공유 오피스의 형태로 임대 시장에 미치는 영향은 적을 것으로 예상됨

### 신규 이전 예정 임차인

더프라임타워 - 현대건설



### 공실률

- 1분기 Others 공실률은 3.4%로, 지난 분기의 공실률과 유사한 수준을 보임
- 대형 규모에서는 타 권역에서부터 퇴거한 AA아키텍트건축사사무소가 풍산사옥으로 이전하며 2,000평 이상의 대형 공실을 해소하며 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 하락한 3.9%를 기록함
- 중대형 오피스의 경우 타임스퀘어A동에서 월엔비전이 퇴거한 영향으로 공실률이 전 분기 대비 0.4%p 상승하였으나, 해당 공실 면적에 대한 임대차 계약이 즉시 체결되어 빠르게 안정될 전망이다
- 세부지역별 공실률에서는 잠실송파지역의 공실률이 전 분기 대비 0.6%p 하락한 0.7%로 권역 내 가장 낮은 공실률을 기록함. 한국루터회관에 뉴트리원이 입주하였으며, 타 권역으로부터 이전한 SK일렉트릭가 잠실빌딩의 잔여 공실을 모두 해소한 영향으로 확인됨

### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.4% ▼0.1%p	3.4% ▼0.1%p
초대형	1.5% —	1.5% —
대형	3.9% ▼0.7%p	3.9% ▼0.7%p
중대형	4.3% ▲0.4%p	4.3% ▲0.4%p
중형	4.0% ▲0.2%p	4.0% ▲0.2%p
소형	5.6% —	5.6% —

### 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.4% ▼0.1%p	3.4% ▼0.1%p
마포	2.1% ▲0.1%p	2.1% ▲0.1%p
용산	2.8% —	2.8% —
잠실송파	0.7% ▼0.6%p	0.7% ▼0.6%p
상암	1.1% ▼0.1%p	1.1% ▼0.1%p
서울기타	5.7% ▲0.1%p	5.7% ▲0.1%p

# 07-2

## 서울기타권역 Others 임대료

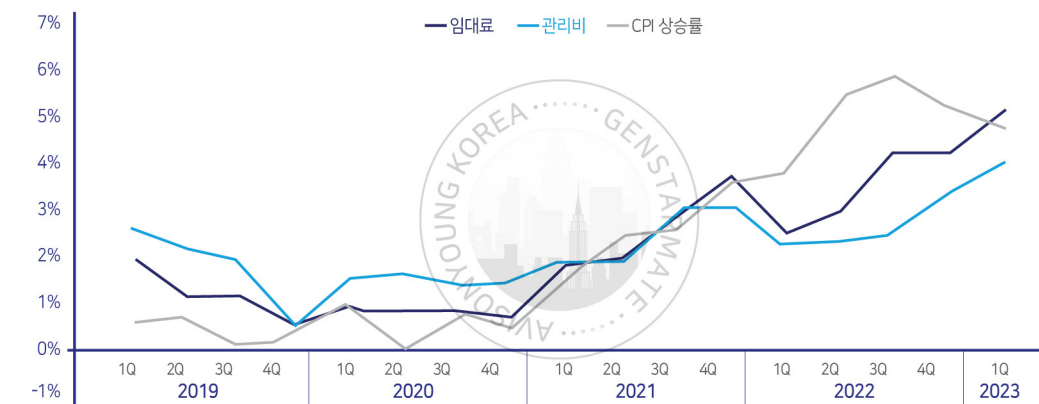
### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

- Others 보증금은 602.6천 원/평, 임대료는 60.3천 원/평으로 전 분기 대비 1.5% 상승하였으며, 관리비의 경우 30.9천 원/평으로 1.6% 상승함
- 특히 중형 규모 오피스인 애플타워, 케이스퀘어홀대 등에서 임대료 상승 움직임이 포착되며 권역 전체의 상승을 주도함

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	602.6 ▲1.5%	60.3 ▲1.5%	30.9 ▲1.6%
초대형	776.0 ▲0.3%	77.6 ▲0.3%	35.5 ▲1.8%
대형	557.0 ▲1.8%	55.7 ▲1.8%	30.5 ▲1.2%
중대형	537.8 ▲1.7%	53.8 ▲1.7%	30.0 ▲1.4%
중형	539.2 ▲5.7%	53.9 ▲5.7%	26.5 ▲3.1%
소형	412.3 ▲0.4%	41.2 ▲0.4%	22.3 ▲0.9%

### Others 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

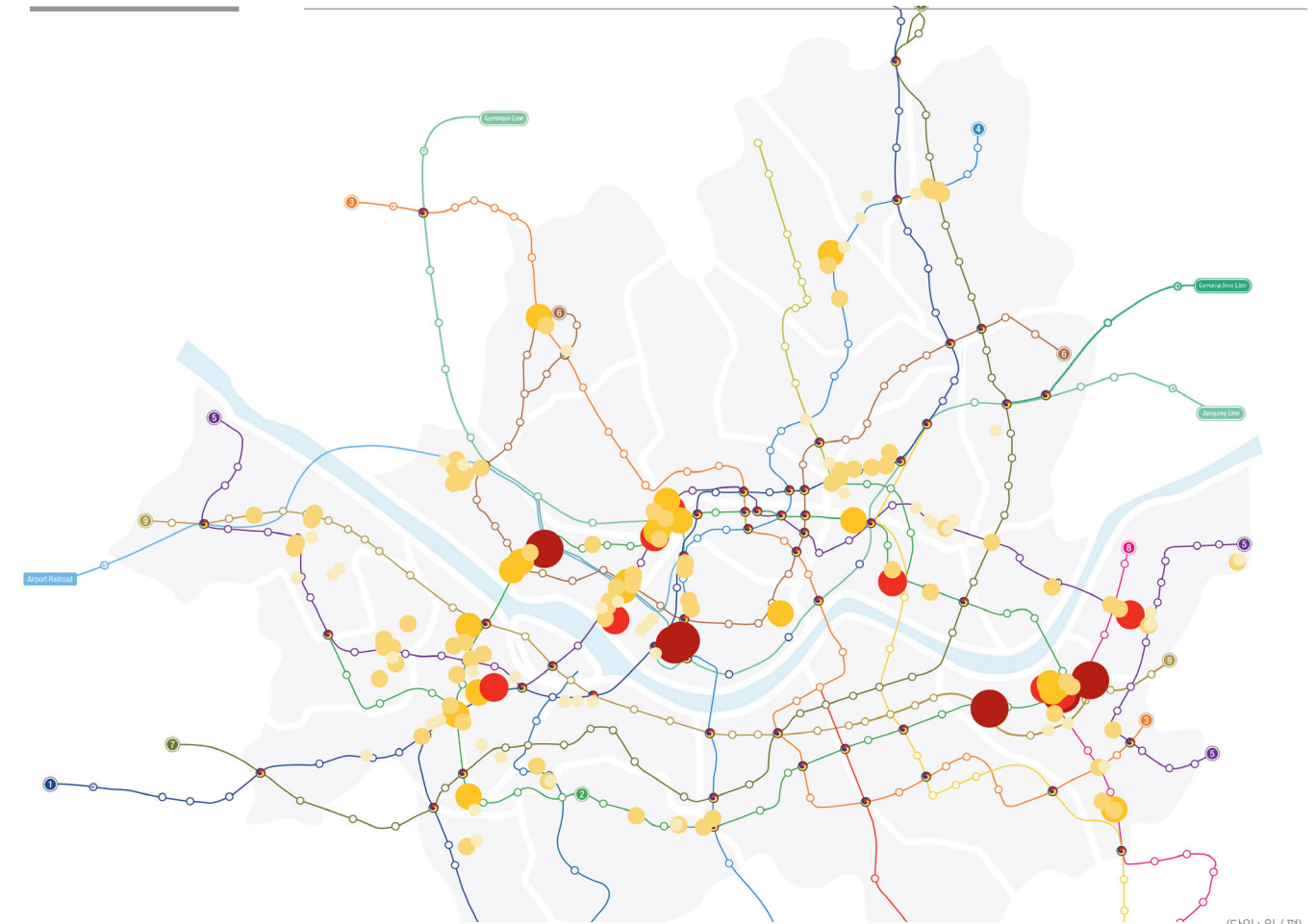


\*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

2분기 □ 임대료 — 관리비 —

### Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대료 조정기간을 지나 현 수준을 지속할 것으로 전망되나, 공실률이 낮은 일부 초대형 오피스를 중심으로 임대료 조정의 여지가 있음



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)

- 지난 분기에 이어 당 분기 또한 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 인상 사례가 발생함
- 가장 큰 상승폭을 기록한 잠실송파지역의 경우 예전빌딩, S Tower 등이 임대료를 인상하며 전 분기 대비 3.2% 상승한 752.7천 원/평을 기록함
- 관리비는 이스트센트럴타워, 삼구빌딩 등에서 인상 사례가 포착되며 전 분기 대비 1.6% 상승함

(단위: 천 원/평)

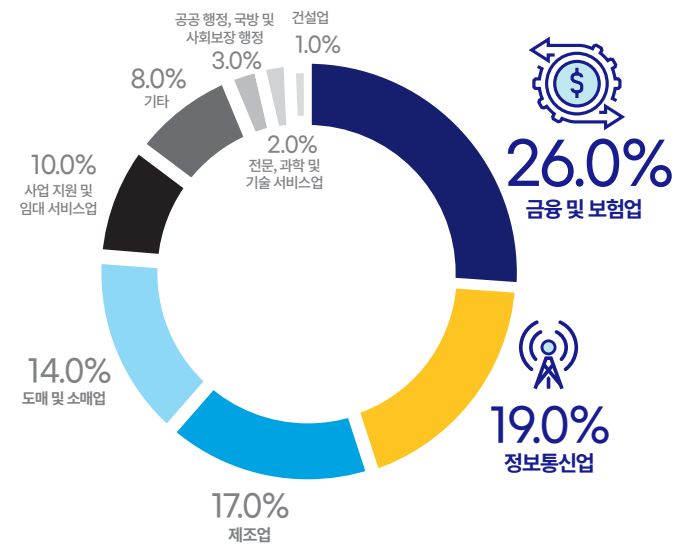
세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	602.6 ▲1.5%	60.3 ▲1.5%	30.9 ▲1.6%
마포	491.9 ▲0.5%	49.2 ▲0.5%	28.6 ▲0.7%
용산	937.5 ▲1.3%	93.7 ▲1.3%	38.4 ▲2.0%
잠실송파	752.7 ▲3.2%	75.3 ▲3.2%	33.8 ▲1.4%
상암	436.6 ▲1.1%	43.7 ▲1.1%	27.2 ▲2.0%
서울기타	555.6 ▲1.0%	55.6 ▲1.0%	30.0 ▲1.7%

# 08-1

## 서울 임차인 이전 동향

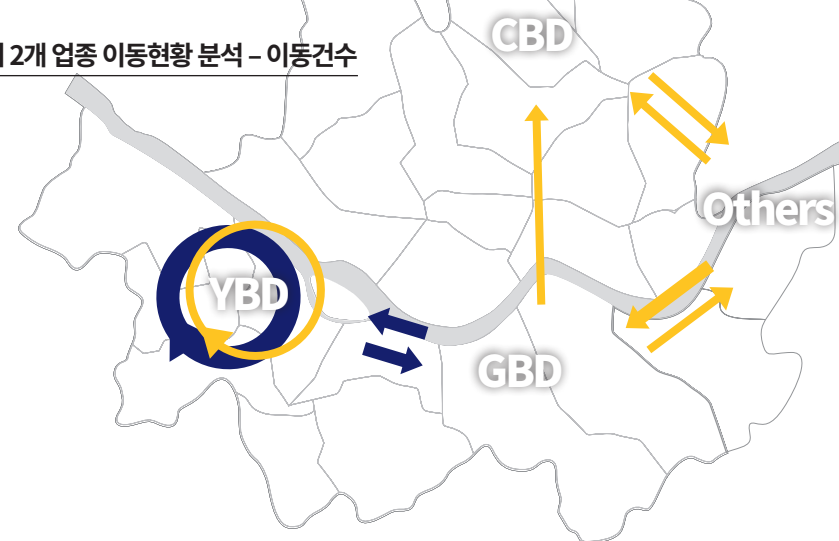
- 1분기에는 금융 및 보험업종의 이전 사례가 가장 두드러지며 정보통신업이 그 뒤를 이음
- YBD와 GBD 간 활발한 이동이 발생한 금융 및 보험업종의 경우 신한핀드파트너스, 한국성장금융 등의 대형 면적 임차가 눈에 띈
- 정보통신업종은 전 권역에서 이동 사례가 포착되었으며 카카오엔터테인먼트, 야놀자 등의 권역 간 이동 사례가 발생하며 전 분기 대비 2%p 상승한 19%의 이동 비율을 기록함

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 정보통신업**
  - 0~10%이하
  - 10%초과 ~ 20%이하
  - 20%초과 ~ 30%이하
  - 30%초과



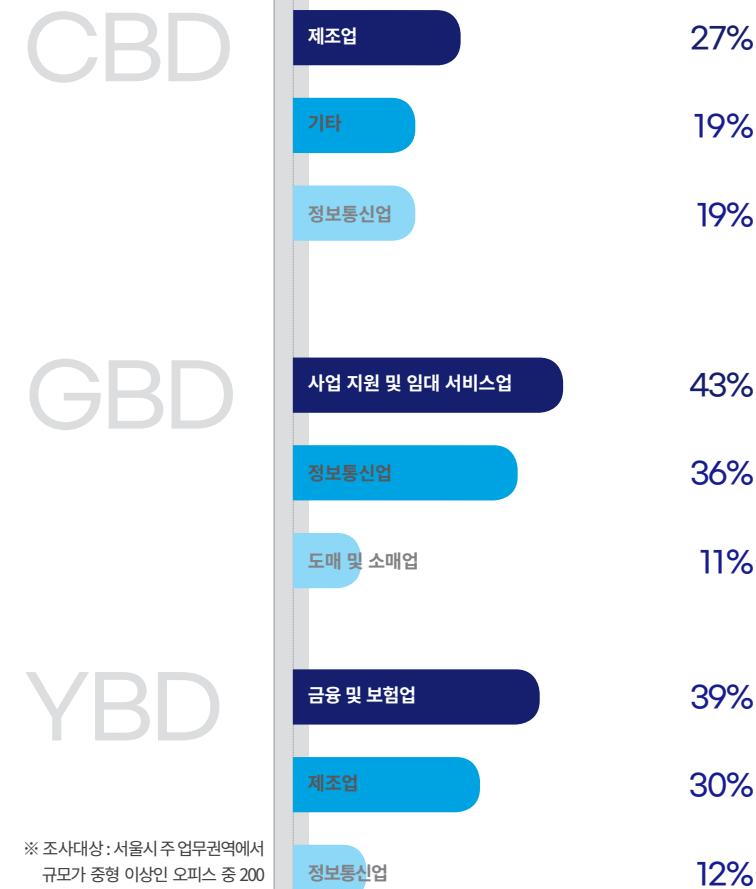
※ 조사대상: 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이전이 확인되는 것에 한함  
※ 업종구분: 통계청 한국표준산업분류

# 08-2

## 권역별 업종별 임차인 이전

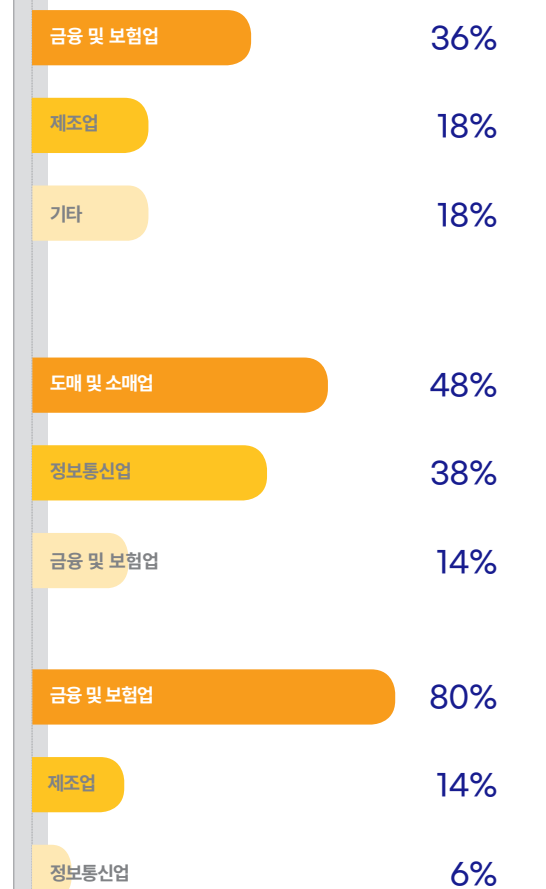
- 당 분기에는 다양한 업종이 전 권역에 걸쳐 활발히 이동한 가운데, 대기업 계열사의 대형 공실 해소가 활발히 발생함
- CBD에서는 Center1(east)에 거점오피스를 개소한 SK하이닉스의 영향으로 제조업의 공실해소가 두드러지며, 기타업(대한항공, KMI한국의학연구소)이 뒤를 이음
- GBD의 경우 센터필드 이스트에 사업 지원 및 임대 서비스업(AWS)이 추가 입주를 마쳤으며, 정보통신업(넥슨게임즈, 아임웹)의 꾸준한 임차 수요가 확인됨
- 금융 및 보험업종의 권역 내 이동이 활발히 발생한 YBD에서는 해당 업종이 공실해소 및 발생 모두 가장 큰 비중을 차지하였으며, 제조업(LG화학, LG에너지솔루션)이 뒤따름

빌딩 공실해소 업종별 비율



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

빌딩 공실발생 업종별 비율



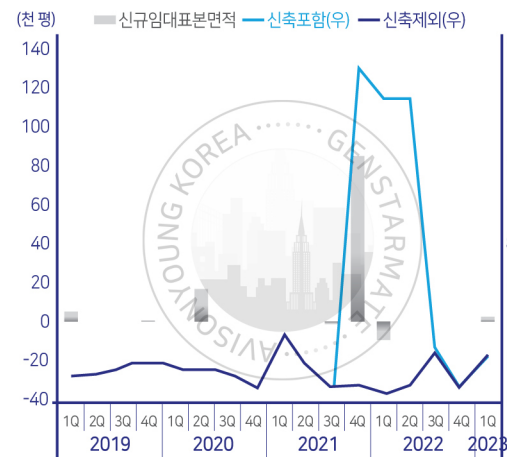
# 09-1

## 분당권 BBD 공실률

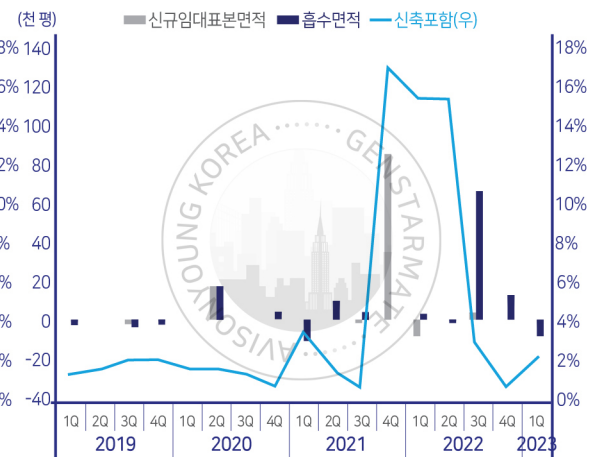
### 신규 공급

- 당 분기 판교 제2테크노밸리 내 사옥 목적 대형 오피스 1건, 소형 오피스 1건 총 2건의 공급이 확인됨
- 2분기에는 교촌에프앤비 등 사옥 용도 오피스의 준공이 다수 예정되어 BBD 재고량은 증가할 것으로 예상됨

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



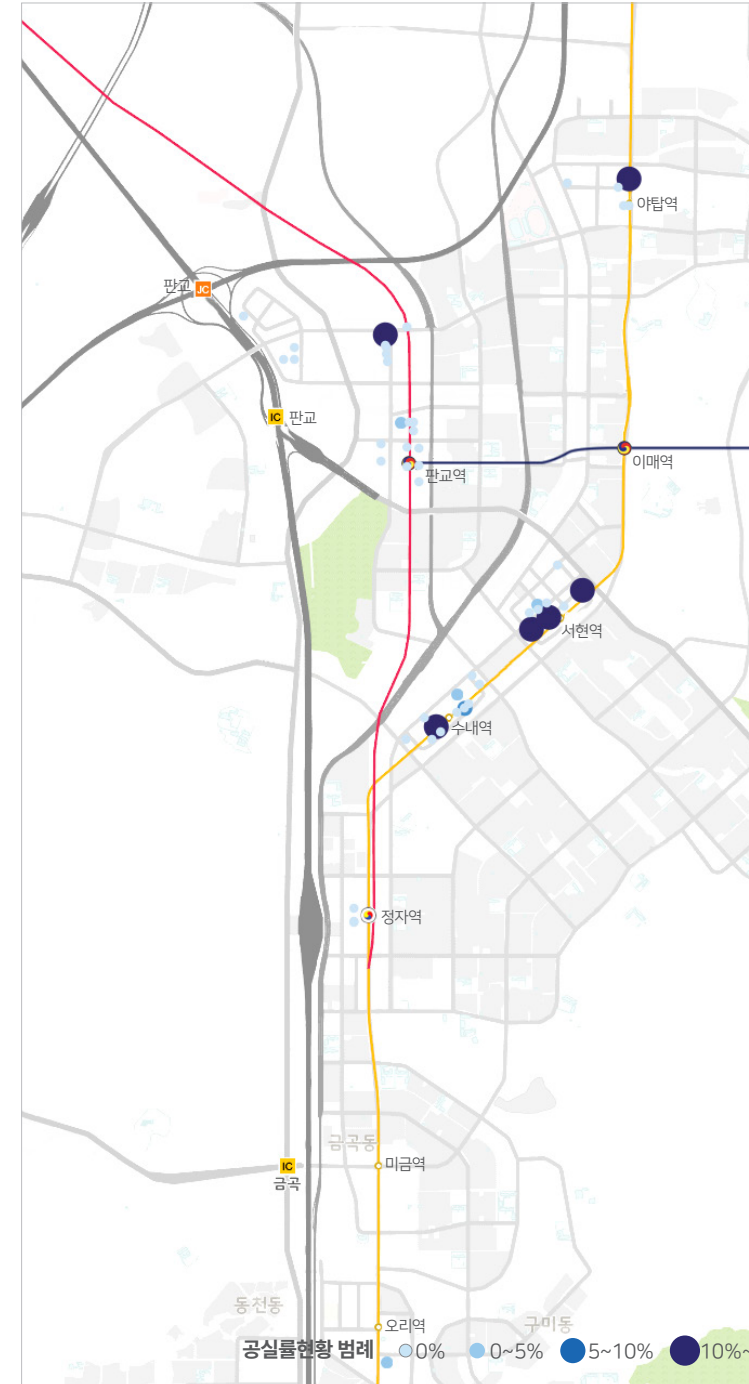
2분기 ⇨ 총재고량 ▲ 공실률 ▼

#### 2분기 BBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기 BBD에는 교촌에프앤비 등 사옥 목적의 오피스들이 공급될 예정으로, 공실률에 대한 영향은 제한적일 전망이다

#### 신규 이전 예정 임차인

분당퍼스트타워 - 스마일게이트



### 공실률

- 1분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 1.6%p 상승한 2.1%를 기록함. 이는 분당 권역에 분산되어 있던 HD현대그룹 계열의 임차사들이 HD현대 글로벌 R&D센터로의 이전을 시작한 것이 원인으로 확인됨
- 분당퍼스트타워 내 HD현대 계열사가 사옥 이전을 단행하여 대형 오피스 공실률은 전 분기 대비 4.1%p 상승한 4.3%를 기록하였으나, 해당 공실 면적에 대한 임대차 계약이 체결된 것으로 확인되어 공실률은 빠르게 안정될 것으로 전망됨
- 세부지역별로 보면, 서현지역의 KT&G분당타워(구 센트럴타워)에서 HD현대 계열사가 퇴거하며 공실률은 전 분기 대비 9.5%p 상승한 11.5%로 나타남. 판교지역의 경우 미래에셋벤처타워의 임차사(제조업종)가 이전한 영향으로, 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 상승한 0.4%를 기록함

#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.1% ▲1.6%p	2.2% ▲1.6%p
초대형	0.0% —	0.0% —
대형	4.3% ▲4.1%p	4.3% ▲4.1%p
중대형	5.1% ▲3.1%p	5.1% ▲3.1%p
중형	3.1% ▲1.5%p	3.1% ▲1.5%p
소형	1.4% —	1.5% —

#### 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

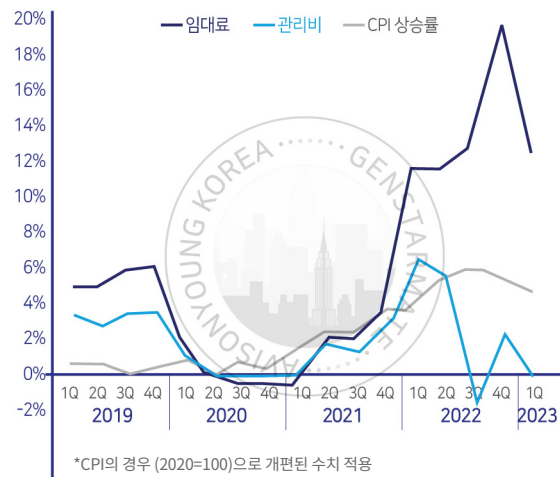
세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.1% ▲1.6%p	2.2% ▲1.7%p
서현	11.5% ▲9.5%p	11.9% ▲9.9%p
수내	1.0% —	1.0% —
분당기타	1.2% ▲0.7%p	1.2% ▲0.7%p
판교	0.4% ▲0.4%p	0.4% ▲0.4%p

# 09-2

## 분당권 BBD 임대료

- BBD 보증금은 660.8천 원/평, 임대료는 66.1천 원/평, 관리비는 26.8천 원/평 수준임
- 서현지역의 에스디바이오센서빌딩, KT&G분당타워에서 임대료 상승이 확인됨

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

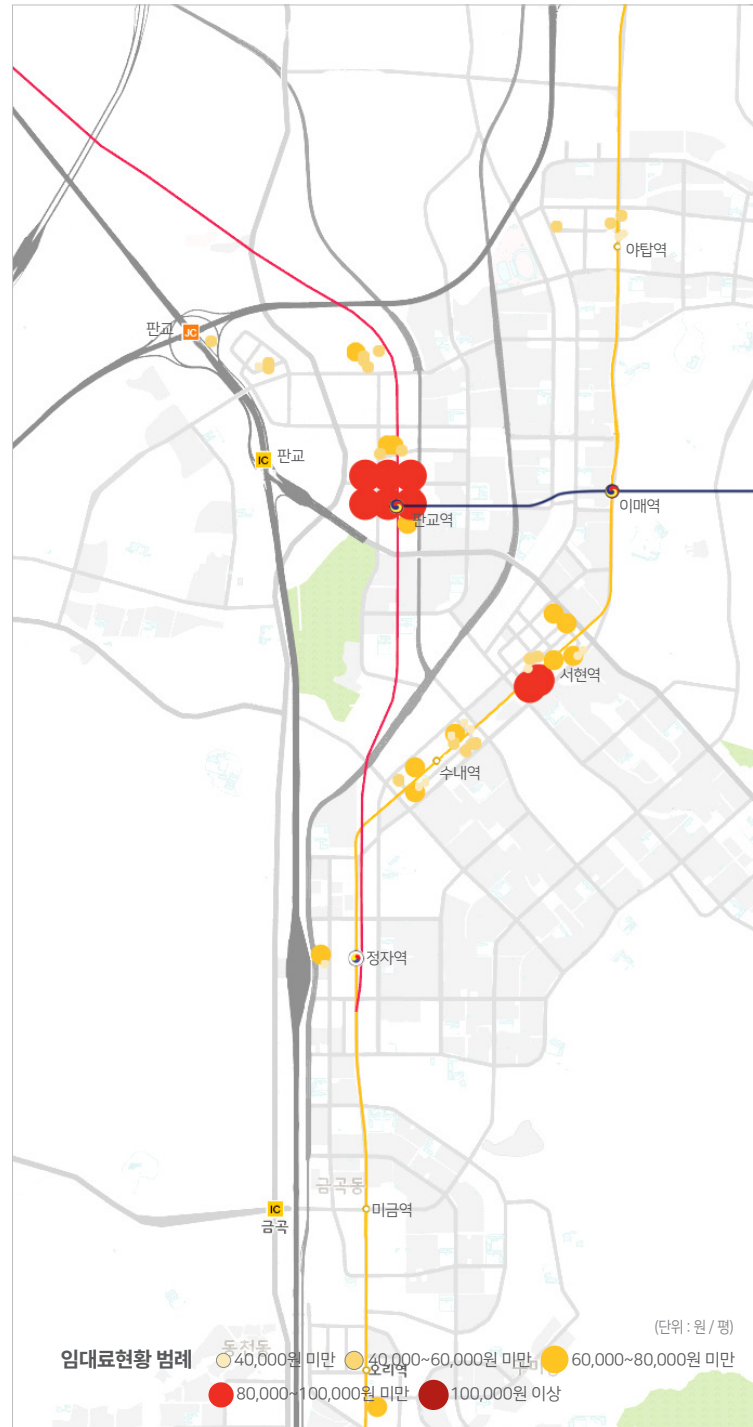


규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	660.8 ▲1.9%	66.1 ▲1.9%	26.8 ▲1.4%
초대형	773.3 ▲0.6%	77.3 ▲0.6%	27.7 ▲1.6%
대형	629.8 ▲1.9%	63.0 ▲1.9%	27.3 ▲1.6%
중대형	581.7 ▲9.2%	58.2 ▲9.2%	27.5 ▲3.3%
중형	494.8 ▲5.3%	49.5 ▲5.3%	24.4 ▼1.3%
소형	433.7 ▲0.4%	43.4 ▲0.4%	22.3 ▲1.1%

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	660.8 ▲1.9%	66.1 ▲1.9%	26.8 ▲1.4%
서현	649.3 ▲4.2%	64.9 ▲4.2%	28.5 ▼1.6%
수내	549.5 ▲4.0%	54.9 ▲4.0%	26.0 ▲4.7%
분당기타	551.4 ▲0.4%	55.1 ▲0.4%	16.5 ▲1.1%
판교	713.9 ▲1.3%	71.4 ▲1.3%	28.9 ▲1.5%



# 10

## 6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임

### 인천

공실률	평당 환산전세가
7.8% ▲0.8%p	2,515,600원 ▲2.5%
평당 월임대료	평당 월관리비
24,400원 ▲3.1%	19,897원 ▲0.3%

### 대전

공실률	평당 환산전세가
6.4% ▲1.3%p	2,295,748원 ▲2.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
21,099원 ▲1.7%	22,361원 ▲3.9%

### 광주

공실률	평당 환산전세가
7.0% ▼1.4%p	2,825,225원 ▼9.7%
평당 월임대료	평당 월관리비
26,099원 ▼9.3%p	17,986원 ▼1.3%

### 대구

공실률	평당 환산전세가
16.7% ▼0.1%p	2,895,253원 ▲0.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
25,113원 ▲0.2%	22,087원 ▲0.3%

### 울산

공실률	평당 환산전세가
14.1% ▼0.4%p	3,055,839원 ▲4.9%
평당 월임대료	평당 월관리비
26,062원 ▼1.9%	21,849원 ▲3.0%

### 부산

공실률	평당 환산전세가
12.3% ▼0.7%p	3,084,159원 ▲1.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
27,905원 ▲0.2%	22,271원 ▲0.2%

# APPENDIX

리서치 개요, 신규 설정 펀드 및 설립 리츠,  
임차인이전, 신규공급사례



## 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

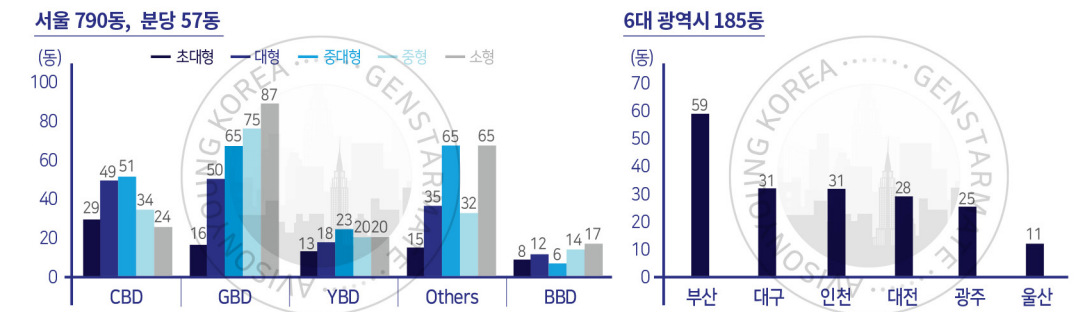
**조사기간**: 서울 및 분당: 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시: 1월 11일 ~ 3월 22일 (분기조사)

## 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 1,032동)**



**권역 분류 기준**

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

**서울 세부지역 분류 기준**



# 03

## 간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간 : 2023.01.31~  
2023.03.31

### 리스 영업인가 및 등록 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
주식회사 우리대성문위탁관리 부동산투자회사	'23.01.16	우리자산신탁	서울 동대문 소재 주택
(주)노량진케이미트대한제41호 위탁관리부동산투자회사	'23.01.16	대한토지신탁	서울 동작구 소재 주택
주식회사 대한목동위탁관리 부동산투자회사	'23.01.25	대한토지신탁	서울 중랑구 소재 주택
(주)과천주암대도개발제1호위탁 부동산투자회사	'23.02.22	코람코자산신탁	경기 과천시 소재 주택
(주)신한오피스분당위탁 관리부동산투자회사	'23.02.24	신한리츠운용	경기 성남시 소재 오피스
(주)인천도화1임대주택위탁 관리부동산투자회사	'23.03.06	대림에이엠씨	인천 미추홀구 소재 주택
(주)카이트제이십삼호위탁 관리부동산투자회사	'23.03.07	한국자산신탁	서울 성동구 소재 주택
디디아이남청라로지스틱스위탁 관리부동산투자회사	'23.03.14	디앤디인베스트먼트	인천 서구 소재 물류센터

### 부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
피아이에이하인즈퀀텀랜드마크타워 부산일반사모부동산투자회사	'23.01.13	PIA자산운용	부산 해운대구 소재 복합시설
이지스인컴엔그로스제2의4호일반 사모부동산모투자회사	'23.01.18	이지스자산운용	인천 서구 소재 물류센터
바로일반사모부동산투자신탁제29호	'23.02.17	바로자산운용	서울 송파구 소재 리테일
스타로드알파플러스일반사모 부동산제11호투자회사	'23.02.17	스타로드자산운용	경기 안산시 소재 물류센터
이지스제505호부동산일반 사모투자회사	'23.02.21	이지스자산운용	경남 창원시 소재 물류센터
이지스제502호부동산일반 사모투자회사(운용)	'23.03.28	이지스자산운용	대전 서구 소재 오피스

※ 조사기간 : 2023.01.31~  
2023.03.31

# 04

## 주요 임차인 이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	센트로폴리스	종로구 공평동	카카오엔터테인먼트	3,500
	한화금융센터태평로	중구 태평로2가	대한항공	2,000
	Center1(east)	중구 수하동	SK하이닉스	2,000
	콘코디언	중구 신문로1가	빙그레	1,700
GBD	마제스타시티 Tower1	서초구 서초동	넥슨게임즈	1,500
YBD	현대차증권빌딩 (구 KB금융타워)		신한펀드파트너스	1,700
	SK증권빌딩	영등포구 여의도동	한국성장금융	1,300
	ABL빌딩		자본시장연구원	1,100
Others	풍산사옥	서대문구 충정로3가	AA아키텍그룹건축사무소	2,400

# 05

## 주요 신축 오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(평)
CBD	한국은행통합빌딩	중구	남대문로3가	17,800
GBD	스케일타워	강남구	역삼동	14,900
Others	에이스메디칼타워	강동구	고덕동	5,500
	KR산업 위례빌딩	송파구	장지동	5,800
BBD	슈어소프트테크 지란지교 통합사옥	수정구	금토동	13,200

# 관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

## 01 빌딩관리 현황



**한화리츠(여의도손보빌딩 외 4건)**  
(여의도동 / 137,522㎡)



**BNK디지털타워**  
(서초2동 / 37,182㎡)



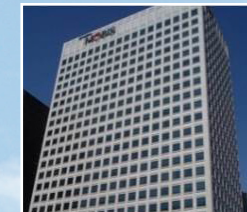
**씨드큐브창동**  
(창동 / 73,949㎡)



**퍼시픽타워**  
(서소문동 / 59,500㎡)



**KDB생명타워**  
(동자동 / 82,116㎡)



**SI Tower**  
(역삼동 / 66,202㎡)



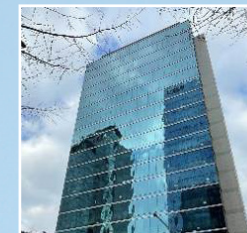
**엘지트윈타워**  
(을지로4가 / 146,647㎡)



**다산타워**  
(분당 / 23,414㎡)



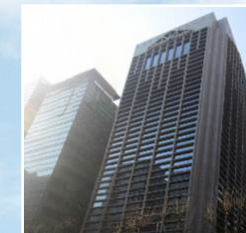
**스테이트타워 남산**  
(회현동 / 66,799㎡)



**크레센도빌딩**  
(신문로1가 / 54,672㎡)



**SK증권빌딩**  
(여의도동 / 47,362㎡)



**골드타워**  
(삼성동 / 40,480㎡)



**AK타워**  
(회현동 / 60,522㎡)



**링크퀘어**  
(도곡동 / 41,439㎡)



**현대자동차증권빌딩**  
(여의도동 / 40,440㎡)



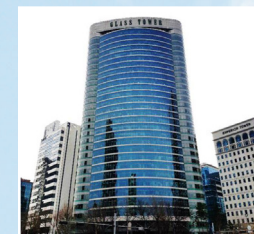
**Central Place**  
(종림동 / 34,125㎡)



**SK건설빌딩**  
(관훈동 / 33,409㎡)



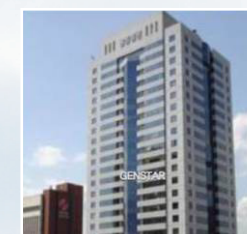
**와이즈타워**  
(남대문로5가 / 42,322㎡)



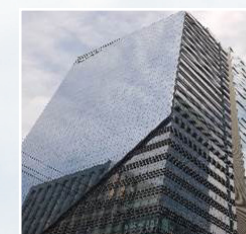
**글라스타워**  
(대치동 / 37,150㎡)



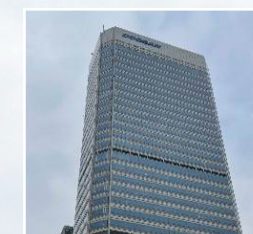
**G.Square**  
(경기 안양 / 238,248㎡)



**대구삼성생명빌딩**  
(대구 / 88,117㎡)



**페렘타워**  
(수하동 / 55,695㎡)



**두산타워**  
(을지로6가 / 122,587㎡)



**상암 에스타워**  
(상암동 / 46,630㎡)







**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	노종수	02_3775_7334
물류 부동산개발	본부장	노종수	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	이창욱	02_3775_7203
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 중개, 자산관리      대 표    최규상    010\_4303\_0377

**부동산 관리규모 | 전체 562동, 7,226,741㎡**

**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.