

OFFICE MARKET REPORT

Q2 | 2023



콘코디언

04
06



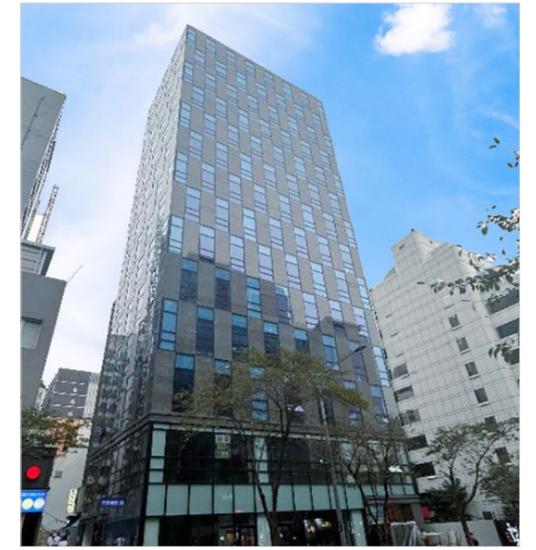
알파돔타워III



타워 8



테헤란로103



강남WD빌딩

42

04 Investment Market Highlight

사옥 목적의 오피스 매입 증가 추세

06 오피스 투자시장

2023년 상반기 기준 서울 및 분당 누적 거래규모는 4조 586억 원을 기록함

16 서울오피스 임대시장

서울 오피스 공실률은 대형 기업들의 사옥 이전이 활발히 발생한 영향으로 전 분기 대비 소폭 상승한 2.7%를 기록함

36 주요권역 임차인이전

당 분기에는 금융 및 보험업과 정보통신업의 권역 내 이동이 두드러짐

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	2023.07.20

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

사옥 목적의 오피스 매입 증가 추세



MARKET HIGHLIGHT

콘코디언 거래를 기점으로 시장 내 진행되던 주요 오피스 거래들이 클로징에 성공함

- CBD 콘코디언 거래를 기점으로 시장 내 진행되던 주요 오피스들이 연이어 딜 클로징에 성공하며 경색되었던 오피스 거래시장이 다소 회복된 모습을 보임
- 당 분기 마스틴투자운용(교직원공제회 투자)은 콘코디언을 평당 3,450만 원, 총 6,292억 원에 DWS자산운용으로부터 매입하였으며, 콘코디언 매각에 성공한 DWS자산운용은 약 5년 만에 2,112억 원의 매각차익을 실현함
- BBD 초대형 오피스인 알파돔타워III는 삼성SRA자산운용(삼성생명, 삼성화재 투자)이 미래에셋자산운용으로부터 평당 2,600만 원, 총 6,914억 원에 매입하며 당 분기 이루어진 거래 중 가장 큰 거래규모로 기록됨

사옥 목적의 오피스 매입 증가 추세

- 작년보다 본격화된 금리 인상의 영향으로 시장 내 자금 유동성이 축소된 상황에서 사옥을 확보하려는 기업들이 거래에 참여하는 사례가 점차 증가하는 추세임
- 사옥 확보를 목적으로 기업이 오피스를 직접 매입하거나 간접투자기구의 투자자로 참여하는 비율은 2019년 전체 거래의 16.5%에서 2023년 상반기 기준 26.1% 까지 증가하였는데, 2023년 하반기에 타워8(신협) 등의 거래가 추가로 이루어진다면 2023년의 사옥 목적의 오피스 매입 비율은 현 수준보다 더 상승할 것으로 예상됨
- 다만, 최근 패션업체 F&F가 사옥 확보 목적으로 마제스타시티 타워 1의 매입을 추진하던 도중 매입을 중단한 사례처럼 기관투자자가 아닌 일반 기업들이 거래를 주도할 때 발생 가능한 거래결렬 리스크를 감안해야 한다는 점은 매도자 등 이해관계자 입장에서 부담으로 작용할 수 있음



콘코디언



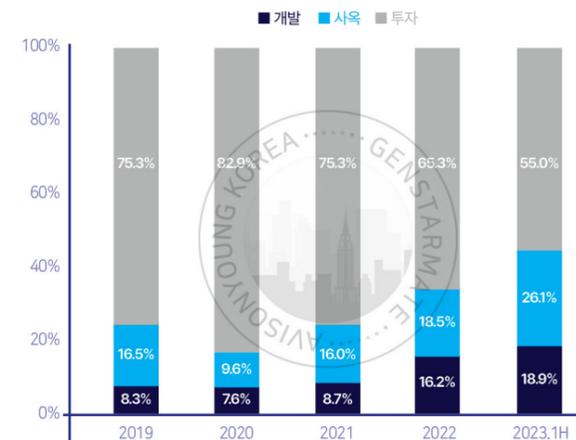
알파돔타워III

2023년 사옥 목적 매입 사례(예정건 포함)*

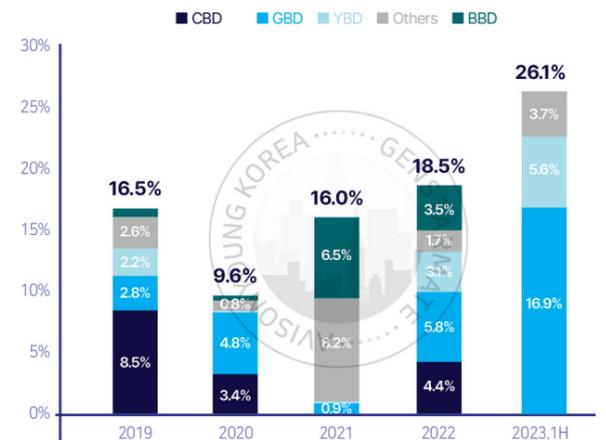
권역	빌딩명	연면적(평)	매수자	거래가격(억 원)
CBD	타워8	15,625	미래에셋자산운용(신협)	5,490(추정가)
	스케일타워(지분거래)	14,943	타이거대체투자운용(현대자동차)	2,532(추정가)
GBD	오토웨이타워(지분거래)	14,436	이지스자산운용(넥스)	1,906(추정가)
	세명빌딩	1,404	빗썸코리아	1,630
	청담동 세신빌딩	4,107	한섬	1,668
YBD	현대카드빌딩1관	11,255	현대카드	2,450
Others	한솔교육빌딩	7,181	인트러스투자운용(한솔교육)	800

* 스케일타워, 오토웨이타워 등 사옥 확보 목적으로 이루어진 지분거래 사례 포함

2019 ~ 2023.1H 매입 목적별 거래가액 비율 추이



2019 ~ 2023.1H 사옥 목적 거래가액 비율 추이



오피스 투자시장

2023년 상반기 기준 서울 및 분당 누적 거래규모는 4조 586억 원을 기록함



01 Overview

Seoul

※전 분기 대비

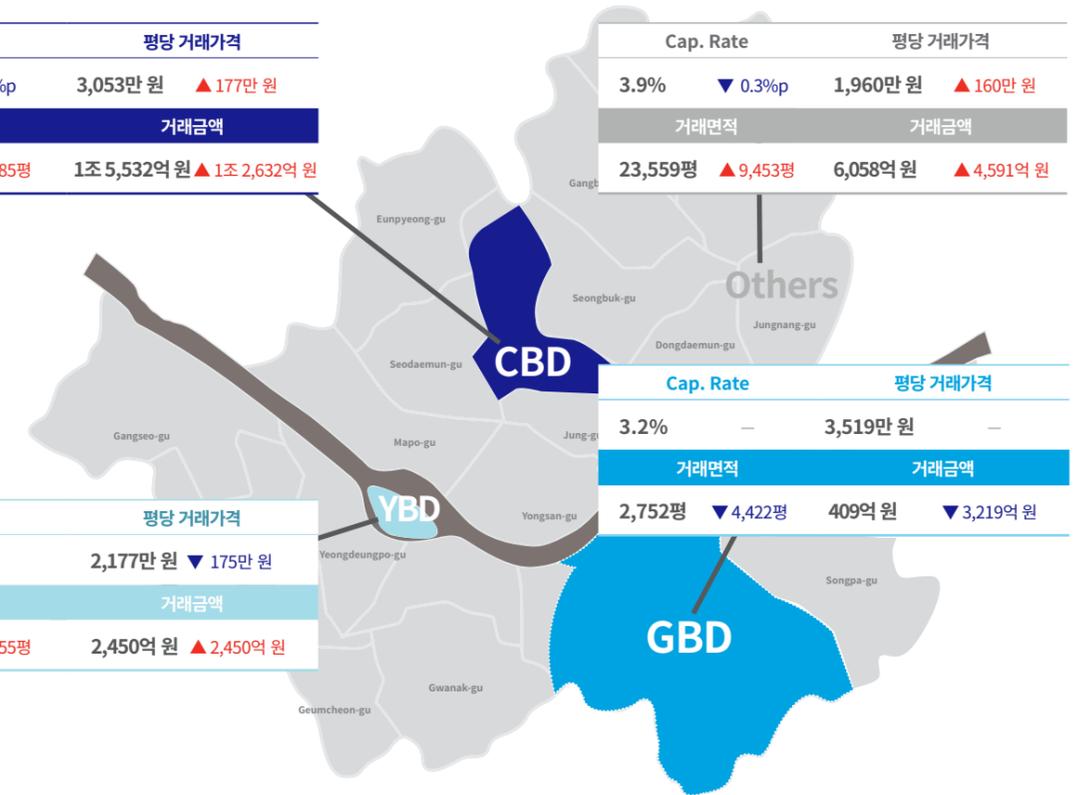
Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
4.0%	2,677만 원 ▲41만 원	88,440평 ▲61,071평	2조 4,449억 원 ▲1조 6,454억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.1% ▼ 0.1%p	3,053만 원 ▲177만 원
거래면적	거래금액
50,875평 ▲44,785평	1조 5,532억 원 ▲1조 2,632억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
3.9% ▼ 0.3%p	1,960만 원 ▲160만 원
거래면적	거래금액
23,559평 ▲9,453평	6,058억 원 ▲4,591억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.1%	2,177만 원 ▼175만 원
거래면적	거래금액
11,255평 ▲11,255평	2,450억 원 ▲2,450억 원

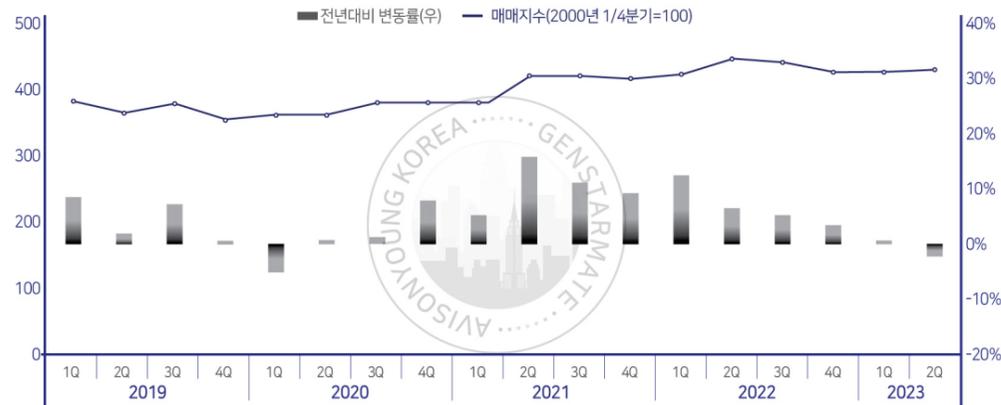
Cap. Rate	평당 거래가격
3.2%	3,519만 원
거래면적	거래금액
2,752평 ▼4,422평	409억 원 ▼3,219억 원



- 2분기 서울 및 분당 거래규모는 전 분기 대비 2조 4,598억 원(307.7% ↑) 증가, 전년 동기 대비 7,696억 원 (19.1% ↓) 감소한 3조 2,592억 원으로 2023년 상반기 기준 서울 및 분당 누적 거래규모는 4조 586억 원을 기록함
- 이 중 당 분기 서울 거래규모는 2조 4,449억 원으로 전 분기 대비 1조 6,454억 원(205.8% ↑) 증가함
- 서울 전체 평당 거래가격은 CBD와 Others 내 가격 상승의 영향으로 전 분기 대비 41만 원 (1.5% ↑) 상승한 2,677만 원/평을 기록함. 특히 CBD의 경우 당 분기 3,053만 원/평을 기록하며 2022년 2분기 이후 1년 만에 평당 거래가격 3천만 원대에 재진입함
- 하반기에는 타워8, 씨티뱅크센터, 삼성SDS타워, 갈월동 HJ사옥 등 다수의 자산들이 거래를 앞두고 있어 오피스 거래규모는 상반기 대비 증가할 것으로 전망됨

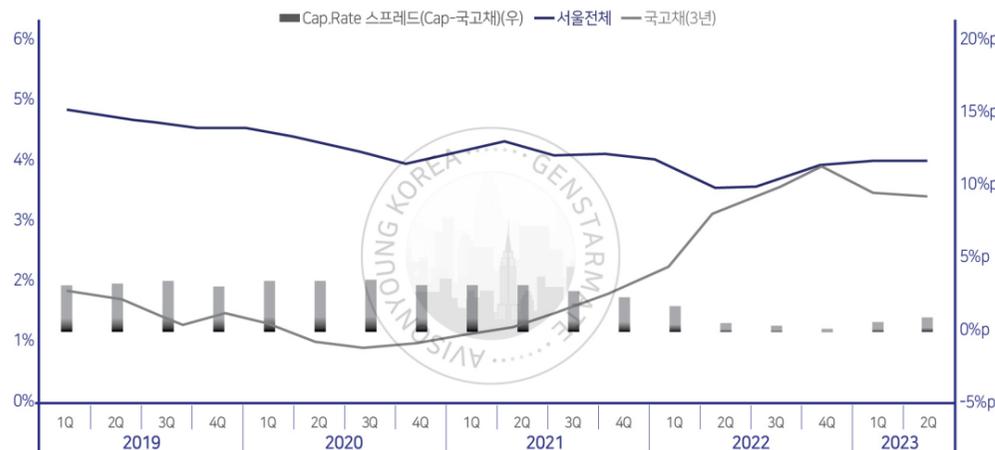
02 서울 오피스 매매가격 지수

- 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 433으로 전 분기 대비 1.7%(전년 동기 대비 2.8% 하락) 상승하였으며, 이는 당 분기 대부분의 권역에서 평당 거래가격이 상승한 것에 기인함



03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

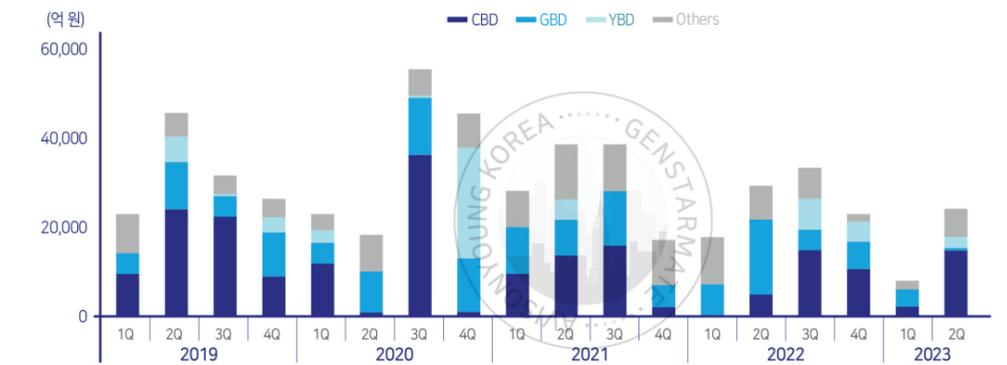
- 2023년 2분기 서울 오피스 Cap.Rate는 전 분기와 동일한 4.0%를 기록함. 각 권역별 Cap. Rate는 CBD 4.1%, GBD 3.2%, YBD 4.1%, Others 3.9%로 당 분기 거래가 활발했던 CBD와 Others 에서 하락함



04 서울 오피스 거래규모 추이

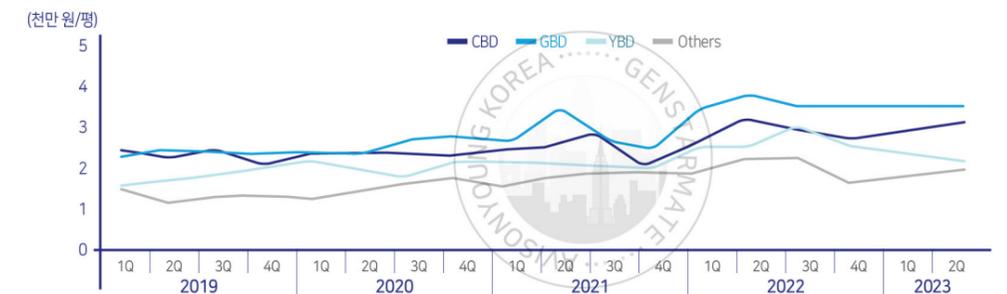
※정확한 거래가격과 면적 확인이 가능한 에셋딜(자산 소유권 매각) 방식의 사례 위주로 거래규모 및 평당 거래가격 통계를 산정함에 따라, 당 분기 지분거래 방식으로 진행된 스케일타워(약 2,532억 원)는 해당 통계에 반영되지 않음

- 2023년 2분기 서울 오피스 거래규모는 지난 1분기 대비 206% 증가한 2조 4,449억 원(분당 포함 시 3조 2,592억 원)을 기록함. 당 분기 CBD는 서울 전체 거래규모의 64% 수준인 1조 5,532억 원이 거래되며 가장 큰 거래규모를 보인 반면, GBD는 에셋딜(Asset-deal) 방식으로는 소형 규모의 거래만 확인되어 거래규모는 전 분기 대비 3,219억 원 하락한 409억 원을 기록함 *. Others의 경우 다수의 중·소형 오피스가 거래되며 6,058억 원의 거래규모를 보여 전 분기 대비 313% 증가하였고, YBD는 대형 오피스 거래로 2,450억 원을 기록함



05 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

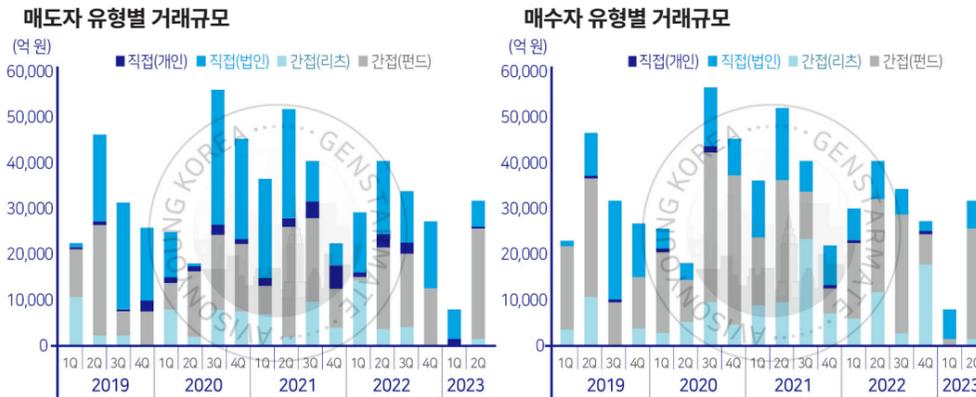
- 당 분기 서울 오피스 거래는 14개 동, 약 8.8만 평이 거래 (분당 포함 시 16개 동, 12.5만 평)되며 전 분기 거래면적적인 2.7만 평 대비 223% 증가함. 평당 거래가격은 권역별로 GBD 3,519만 원/평, YBD 2,177만 원/평, Others 1,960만 원/평을 기록한 가운데 CBD는 연이은 대형 딜 거래의 영향으로 평당 거래가격이 서울 권역 중 가장 큰 폭으로 상승하며 평당 3,053만 원을 기록함



06

매도·매수자 유형별 거래규모

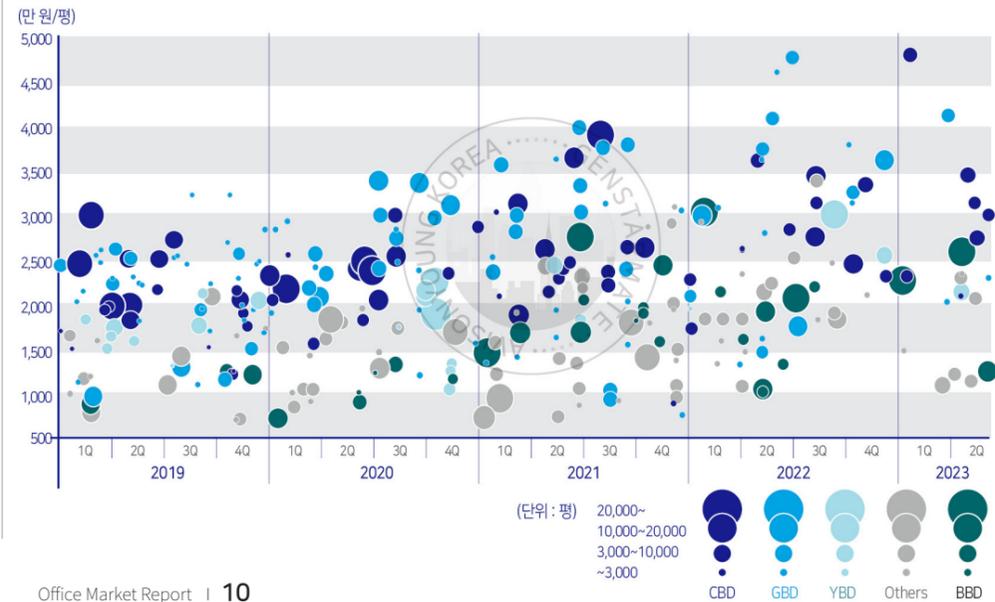
▪ 펀드, 리츠 등 간접투자기구의 매도가 관측되지 않았던 전 분기와 달리 당 분기는 간접투자기구의 매도가 서울, 분당 전체 거래규모의 79% 수준인 2조 5,734억 원으로 나타남. 이는 각 권역에서 평당 거래가격을 갱신하며 거래시장 활황이 나타난 2022년 2분기(2.2조 원, 당시 전체 거래규모의 55%) 보다 높은 수준인데, 금리 인상으로 부동산 거래에 제동이 걸렸던 시장 상황이 다소 회복되면서 콘코디언, 동화빌딩, 남산그린빌딩 등 클로징이 지연되던 다수의 딜이 연이어 클로징에 성공한 결과임. 매수 유형 역시 간접투자기구의 매수가 2조 4,445억 원을 기록하며 전체 거래규모의 75% 수준으로 확인되었으며, 이외에 법인의 매수는 사옥 마련 목적이 주를 이루며 8,052억 원(전체 거래규모의 약 25%)으로 확인됨



07

거래권역 및 면적별 평당 거래가격

▪ 2023년 2분기 서울 오피스는 권역별로 CBD 5개 동, GBD 2개 동, YBD 1개 동, Others 6개 동이 거래됨. 개발 목적이 아닌 실물 거래 중에서는 CBD의 콘코디언이 평당 3,450만 원으로 가장 높은 평당 거래가격을 기록하였으며, CBD는 콘코디언 외에도 동화빌딩 및 동화빌딩 별관(3,094만 원/평), 한국은행 소공별관(2,958만 원/평) 등 다수의 거래가 이루어짐. Others 또한 아스테리움 용산(2,046만 원/평), 한솔교육빌딩(1,114만 원/평) 등 다수의 중·소형 오피스 6개 동이 거래되었으며, GBD는 지분 거래(스케일타워)를 제외하고 소형 오피스 2개 동이 낮은 평당 거래가격 수준으로 거래됨. 한편 전 분기 거래가 없던 YBD와 BBD는 당 분기 각각 1개 동, 2개 동이 거래된 가운데 BBD의 알파돔타워III 가 평당 2,600만 원에 거래되며 2022년 1분기 거래된 알파리움타워(3,006만 원/평, 추정) 다음으로 BBD 권역에서 가장 높은 평당 거래가격으로 거래됨



08-1

권역별 거래사례 분석

CBD

▪ 당 분기 CBD 거래규모는 거래가 저조했던 지난 1분기 대비 436% 증가한 1조 5,532억 원을 기록함. 이 중 광화문신문로지역의 콘코디언은 DWS자산운용이 CPPIB, GIC 등의 투자를 받아 소유하던 자산으로, 당 분기 마스틴투자운용이 펀드를 통해 평당 3,450만 원, 총 6,292억 원에 매입하였으며 해당 거래로 DWS자산운용은 2,112억 원의 매각차익을 실현함. 서소문구역 제10지구로 지정되어 있는 동화빌딩, 동화빌딩 별관은 JB금융그룹 계열사인 JB우리캐피탈, 광주은행, 전북은행이 신사옥 확보를 목적으로 2,632억 원(평당 3,094만 원)에 매입함. JB금융그룹은 해당 자산을 연면적 12천 평 수준의 대형 오피스로 재개발 후 GBD, YBD에 흩어져 있는 계열사들을 집결시킬 것으로 알려짐. 지난해 4분기 CBD 소재 INNO88(구 삼환빌딩)을 매입한 케펠자산운용은 당 분기에도 CBD 오피스인 한국은행 소공별관(인근 주차빌딩 포함)을 1,409억 원에 매입함. 해당 자산은 한국은행이 한국은행 본관 리모델링 및 통합별관 준공시점(2023년 1분기)에 맞춰 매각을 추진해왔던 자산으로, 수차례 경쟁입찰 공고 유찰을 거쳐 결국 케펠자산운용이 수의계약으로 매입하게 됨. 케펠자산운용이 한국은행 소공별관 역시 INNO88(구 삼환빌딩)과 마찬가지로 벨류어드 전략을 진행할 것으로 알려짐

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
콘코디언	종로구 신문로1가	18,238	6,292	3,450	매도자: DWS자산운용 매수자: 마스틴투자운용
남산그린빌딩	중구 남대문로5가	17,416	4,789(추정가)	2,750(추정가)	매도자: 이지스자산운용 매수자: 이지스자산운용
동화빌딩, 동화빌딩 별관	중구 서소문동	8,507	2,632	3,094	매도자: 마스틴투자운용 매수자: JB우리캐피탈, 광주은행, 전북은행
한국은행 소공별관	중구 남대문로2가	4,765	1,409	2,958	매도자: 한국은행 매수자: 케펠자산운용
강남빌딩	중구 수표동	1,948	409	2,099	매도자: 지지인터내셔널 매수자: 아이비투자자지로



09-1

부동산 간접 투자기구 분석

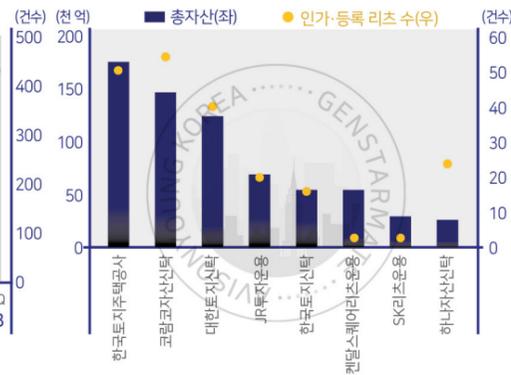
리츠 (REITs ; Real Estate Investment Trusts)*

- 2023년 2분기에는 총 8건의 위탁관리리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 8건 모두 국내 투자 건으로 오피스 3건, 물류센터 1건, 주택 3건, 기타 1건으로 나타남

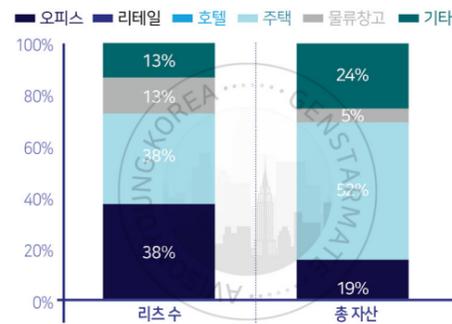
리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



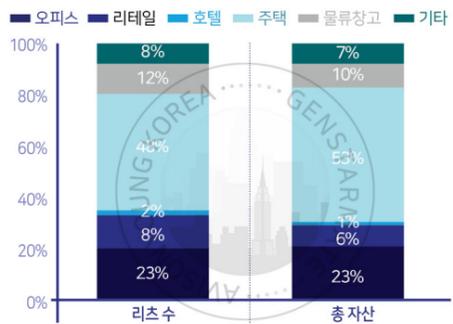
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템
기준일 : 2023.06.30
※ 신규 영업인가 및 등록 기준

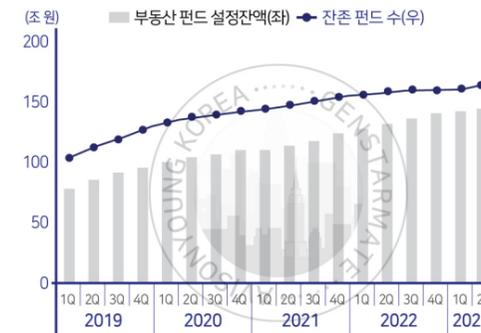
09-2

부동산 간접 투자기구 분석

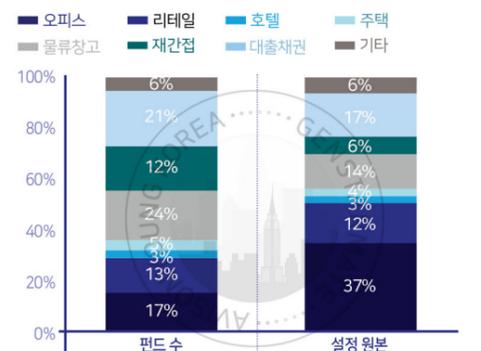
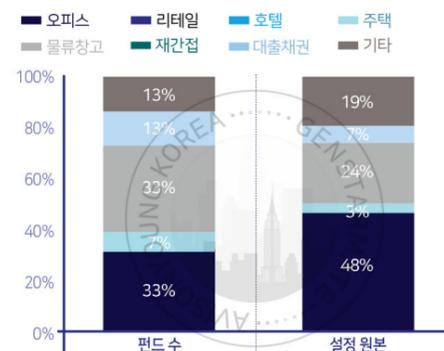
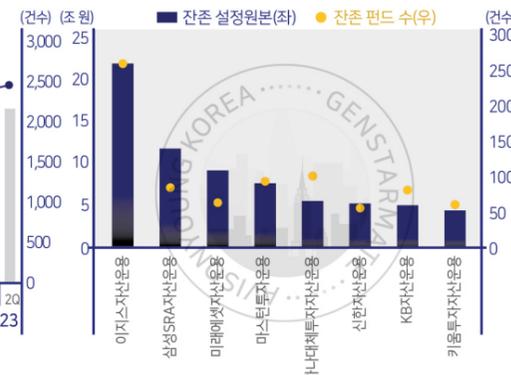
부동산 펀드 (REF ; Real Estate Fund)*

- 2023년 2분기 현재 잔존 펀드 수는 총 2,444건으로 설정원본액 기준으로 전 분기 대비 2.9% 증가하였음
- 당 분기 국내 오피스 실물에 투자한 건은 총 4건으로 CBD 2건, BBD 2건으로 확인됨

펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



자산운용회사별 펀드 설정 현황



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 금융투자협회, 각 사
기준일 : 2023.06.30
※ 신규설정 기준

서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 대형 기업들의 사옥 이전이 활발히 발생한 영향으로 전 분기 대비 소폭 상승한 2.7%를 기록함



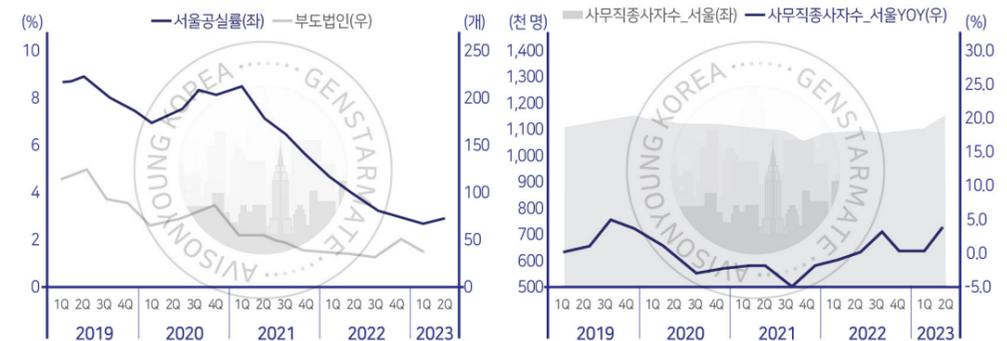
01 주요 경제 지표



※ 출처: 한국은행, 통계청
 ※ 시점: 2023년 2분기 기준 (GDP, FDI는 2023년 1분기)
 ※ GDP, CPI, FDI: 전년 동기 대비 변동률
 ※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률

- 미 연준(Fed)은 지난해 3월 금리 인상을 시작한 이후 1년여 만에 기준금리를 5.00~5.25%로 동결하였으나, 추가 인상 기조는 여전히 존재하는 것으로 나타남
- 소비자물가지수 상승률이 2021년 3분기 이후 가장 낮은 3.24%를 기록하며 둔화 흐름을 보임에 따라 한국은행 역시 기준금리를 3.5%로 동결(2023년 2월 이후 4회 연속 동결)하였지만 향후 금리 추가 인상 가능성은 여전히 배제할 수 없음
- 제조업경기실사지수(BSI) 전망의 경우 전 분기 대비 8포인트 상승한 95포인트로 1분기 대비 개선되었으나 반도체 등 주요 업종 부진은 지속될 전망이다
- 2분기 서울 오피스 신축포함 공실률은 2.7%, 신축제외 공실률은 2.4%로 전 분기 대비 0.2%p 상승함

02 오피스 마켓 관계 지표 동향



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



03 Overview

Seoul

※전 분기 대비

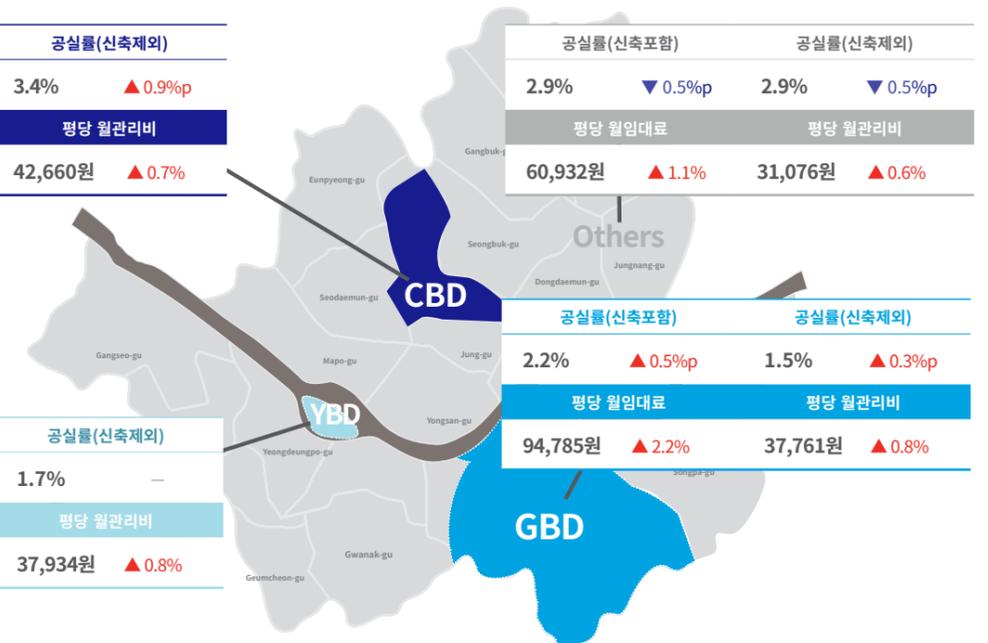
공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
2.7% ▲0.2%p	2.4% ▲0.2%p	87,796원 ▲1.5%	37,647원 ▲0.8%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.6% ▲0.5%p	3.4% ▲0.9%p
평당 월임대료	평당 월관리비
102,668원 ▲0.6%	42,660원 ▲0.7%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.9% ▼0.5%p	2.9% ▼0.5%p
평당 월임대료	평당 월관리비
60,932원 ▲1.1%	31,076원 ▲0.6%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
1.7% —	1.7% —
평당 월임대료	평당 월관리비
86,647원 ▲1.5%	37,934원 ▲0.8%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.2% ▲0.5%p	1.5% ▲0.3%p
평당 월임대료	평당 월관리비
94,785원 ▲2.2%	37,761원 ▲0.8%



- 2023년 2분기 서울 전체 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 상승한 2.7%로, 대형 임차인들의 사옥 이전이 발생한 CBD와 GBD가 서울 전체의 상승을 주도한 것으로 확인됨
- CBD 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 상승한 3.6%로, 삼성본관빌딩 및 태평로빌딩과 같은 대형 이상 규모의 오피스에서 각각 한국은행과 CJ대한통운의 퇴거가 발생하며 권역 공실률 상승을 이끔. 다만, 해당 공실면적에 대한 임대차 계약이 순차적으로 체결되어 공실은 빠르게 안정될 전망이다
- GBD 공실률 또한 전 분기 대비 0.5%p 상승한 2.9%로 나타남. 이는 신규 공급된 소형 오피스 2건 및 신사옥의 준공과 함께 JW Tower에서 퇴거한 JW중외제약의 영향으로 확인됨
- 지난 분기에 이어 신규 공급이 확인되지 않은 YBD는 전 분기와 동일한 수준의 공실률을 유지하였으며, 3분기 예정된 앵커원의 준공 이후 재고량은 증가할 예정임
- Others의 경우 G밸리 비즈플라자 및 더프라임타워에 다양한 업종의 임차사가 입주하며 잔여 공실을 대부분 해소한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 하락한 2.9%를 기록함
- 통상적인 임대료 조정 시기가 지나 임대료와 관리비 상승세는 다소 감소하였으나, 전년 동기 대비 상승률은 각각 7.7%, 4.5%로 임대인 우위 시장이 확인 가능함

※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 오피스임

※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

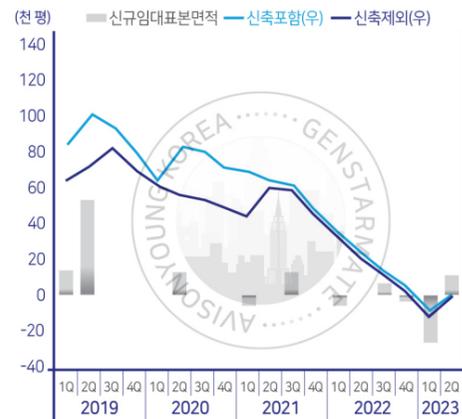
04-1

서울 도심권역 CBD 공실률

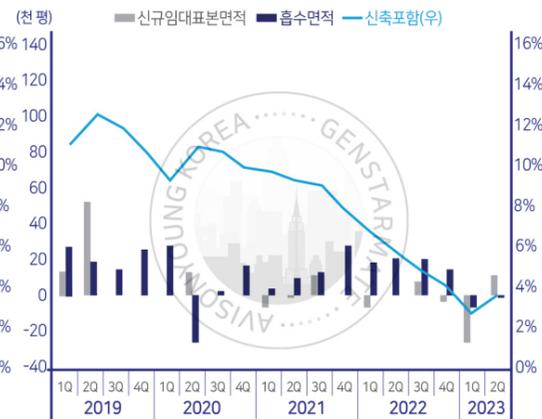
신규 공급

- 지난 분기 한국은행본관 리모델링과 한국은행통합별관이 준공된 이후 신규 공급이 없었던 CBD의 경우 삼성본관 빌딩에 입주해있던 한국은행의 이전이 발생하며 지난 분기에 이은 음(-)의 흡수면적을 기록함
- 4분기 예정된 서울N스퀘어(화이자타워 리모델링)의 준공까지는 현 수준의 재고량을 유지할 것으로 예상됨

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



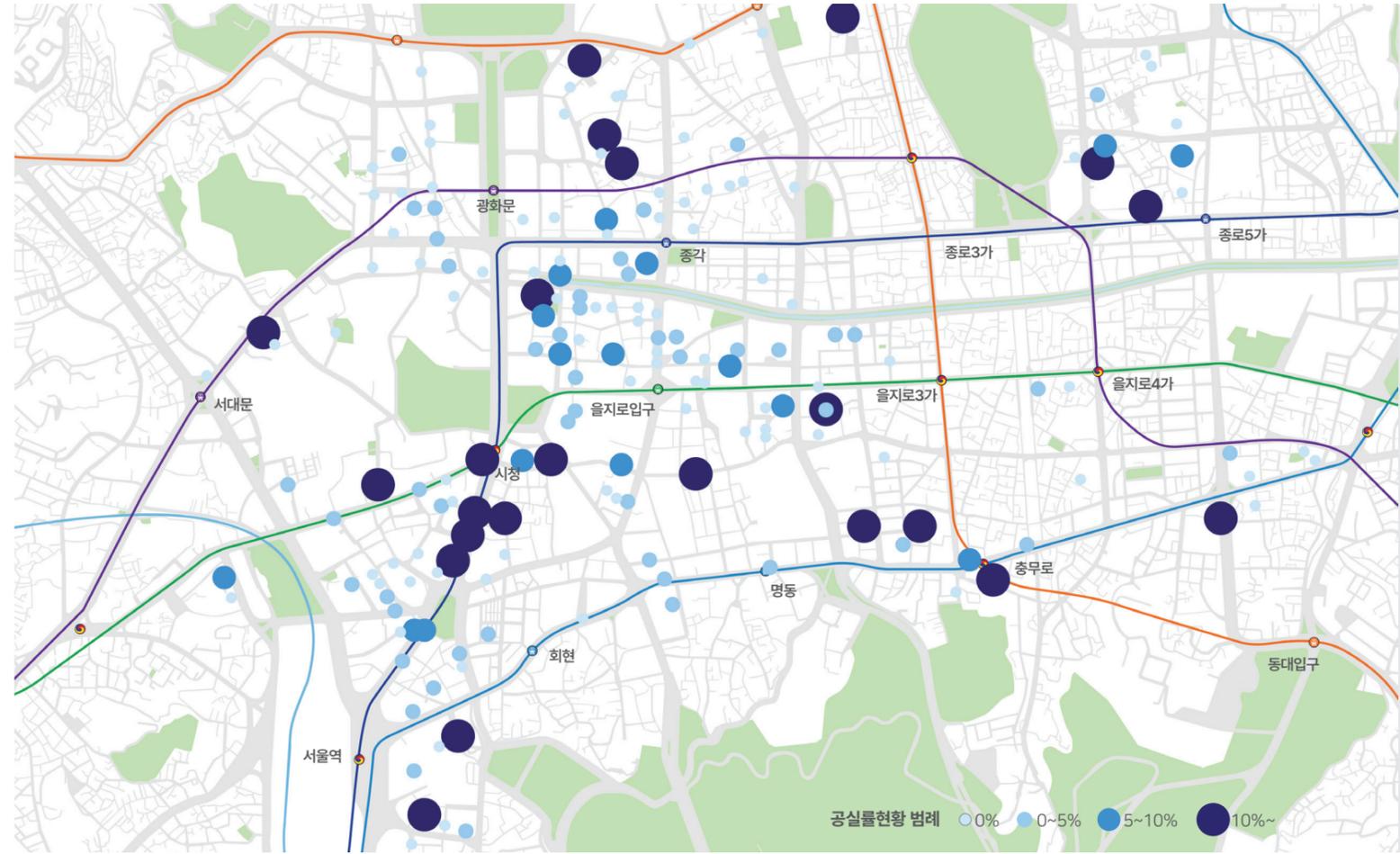
3분기 □ 총재고량 — 공실률 ▼

3분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기에는 신규 공급 없이 대형 기업들을 중심으로 다수의 권역 간 이동이 예정되어 공실률은 하락할 것으로 전망됨

신규 이전 예정 임차인

영풍빌딩 - 폭스바겐그룹코리아
삼성본관빌딩 - 삼성물산



공실률

- 당 분기 CBD의 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 상승한 3.6%, 신축제외 공실률 또한 0.9%p 상승한 3.4%의 공실률을 기록함
- 초대형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 1.9%p 상승한 3.4%로 2천 평 규모의 대형 공실이 발생한 부영태평빌딩과 한국은행이 퇴거한 삼성본관빌딩이 공실률 상승을 주도함. 삼성본관빌딩의 경우 해당 공실면적에 대한 임대차계약이 체결 완료된 상태로 공실률은 빠르게 안정될 것으로 전망됨
- 대형 오피스는 태평로빌딩에서 퇴거한 CJ대한통운이 타워8로 권역 내 이전한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 소폭(0.2%p) 상승한 3.2%로 나타남. 이외에도 T타워(남산트라펠리스)와 프레스센터에 공공행정업종의 임차사들의 입주가 이루어진 것으로 확인됨
- 중대형 오피스의 경우 수송동 G타워에서 BKR(버거킹)의 증평 사례가 포착된 가운데 명동 N 빌딩에 롯데쇼핑 등이 신규 입주한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 1.5%p 하락한 3.1%를 기록함
- 세부지역별로 보았을 때, 현대그룹빌딩 서관에 현대그룹 계열사 및 서울대학교병원이 입주하며 해당 오피스의 잔여 공실면적을 모두 해소함에 따라 도심기타지역의 공실률은 전 분기 대비 2.3%p하락한 2.8%로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.6% ▲0.5%p	3.4% ▲0.9%p
초대형	3.4% ▲1.9%p	3.4% ▲1.9%p
대형	3.2% ▲0.2%p	3.2% ▲0.2%p
중대형	3.1% ▼1.5%p	3.1% ▲0.2%p
중형	7.4% ▲0.8%p	5.2% ▲1.3%p
소형	5.4% ▼1.1%p	5.4% ▼1.1%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.6% ▲0.5%p	3.4% ▲0.9%p
광화문신문로	0.8% ▼0.1%p	0.8% ▼0.1%p
남대문	6.1% ▲2.7%p	6.1% ▲2.7%p
을지로	▲0.3%p	3.0% ▲0.4%p
종로	2.7% ▲0.3%p	2.7% ▲0.3%p
도심기타	2.8% ▼2.3%p	2.8% ▲0.3%p

04-2

서울 도심권역 CBD 임대료

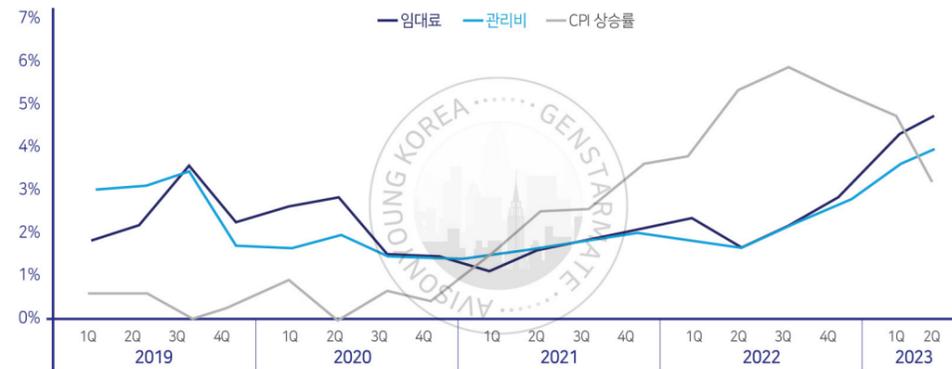
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD 보증금은 1,026.7천 원/평, 임대료는 102.7천 원/평으로 전 분기 대비 0.6% 상승하였으며, 관리비는 42.7천 원/평으로 전 분기 대비 0.7% 상승함
- 소형 규모를 제외한 모든 규모에서 임대료가 상승이 발생하였으며, 세종빌딩, 조양빌딩 등의 중대형 및 중형 규모에서의 인상이 두드러짐

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,026.7 ▲0.6%	102.7 ▲0.6%	42.7 ▲0.7%
초대형	1,231.9 ▲0.4%	123.2 ▲0.4%	47.5 ▲0.9%
대형	1,037.0 ▲0.7%	103.7 ▲0.7%	43.5 ▲0.6%
중대형	753.1 ▲1.4%	75.3 ▲1.4%	36.5 ▲0.9%
중형	697.1 ▲1.2%	69.7 ▲1.2%	32.3 ▲0.9%
소형	574.9 -	57.5 -	28.2 -

CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

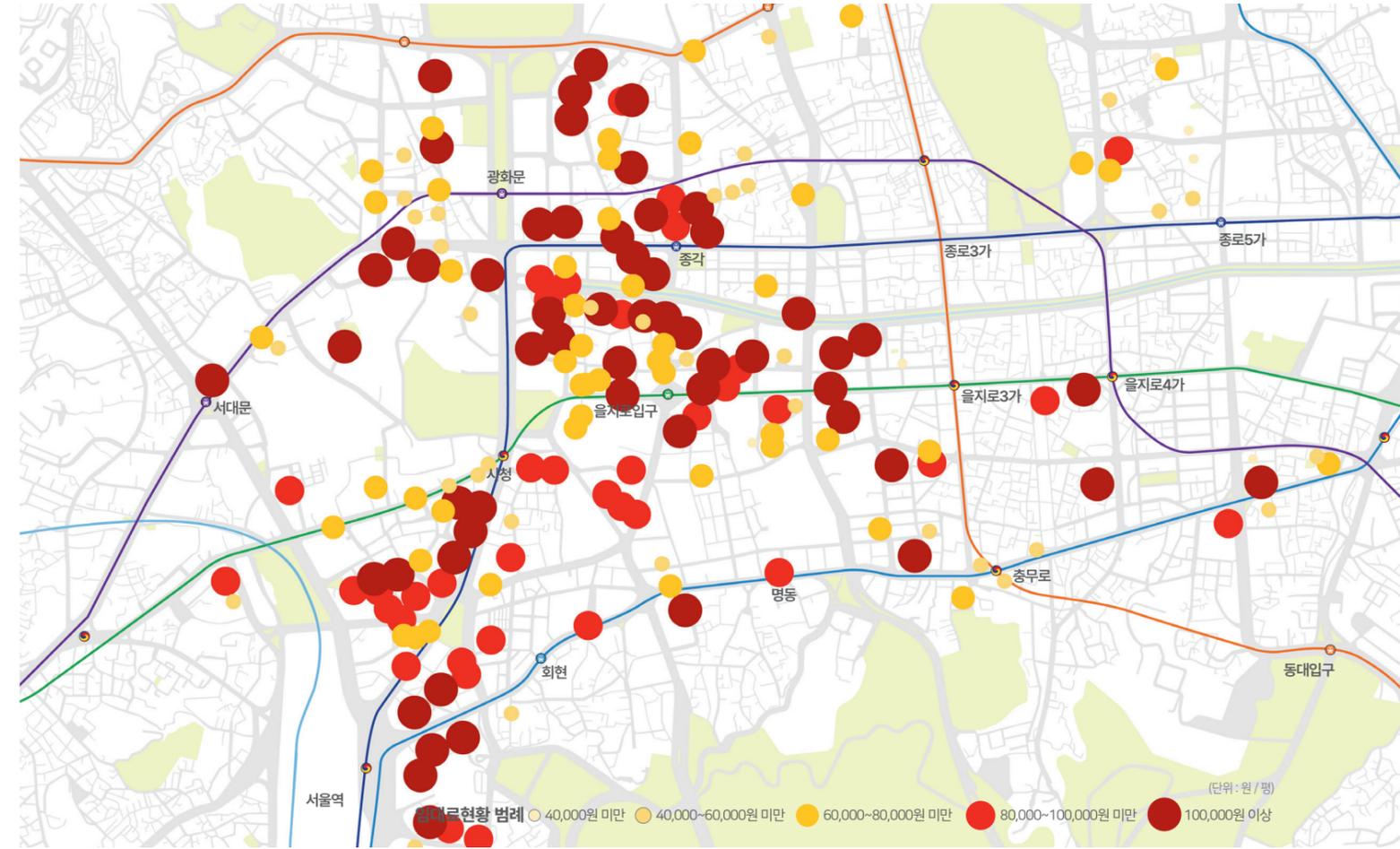


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

3분기 □ 임대료 — 관리비 —

CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대료 조정기간이 지나 3분기 임대료는 당 분기와 유사한 수준일 것으로 전망됨



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD에서는 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 상승이 발생함
- 광화문신문로지역에서는 콘코디언 등의 대형 규모 오피스에서 임대료 인상이 관측되었으며, 을지로지역의 경우 최근 공실이 발생한 파인에비뉴A동 등에서 임대료가 인상함
- 관리비의 경우, 도심기타지역의 조양빌딩(신관)등에서 조정이 발생하며 전 분기 대비 0.7% 상승한 42.7천 원/평을 기록함

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,026.7 ▲0.6%	102.7 ▲0.6%	42.7 ▲0.7%
광화문신문로	921.9 ▲0.8%	92.2 ▲0.8%	37.3 ▲1.0%
남대문	1,027.9 ▲0.4%	102.8 ▲0.4%	43.4 ▲0.8%
을지로	1,057.7 ▲0.8%	105.8 ▲0.8%	44.1 ▲1.0%
종로	1,187.8 ▲0.2%	118.8 ▲0.2%	46.1 ▲0.2%
도심기타	798.3 ▲2.1%	79.8 ▲2.1%	37.8 ▲1.2%

05-1

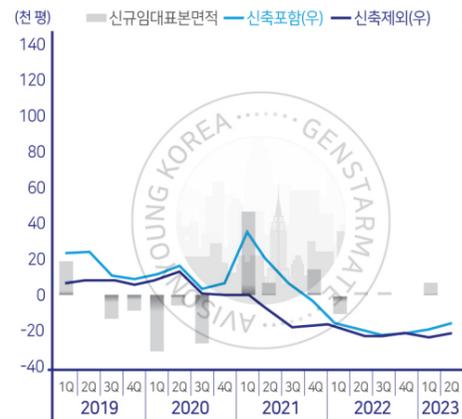
서울 강남권역

GBD 공실률

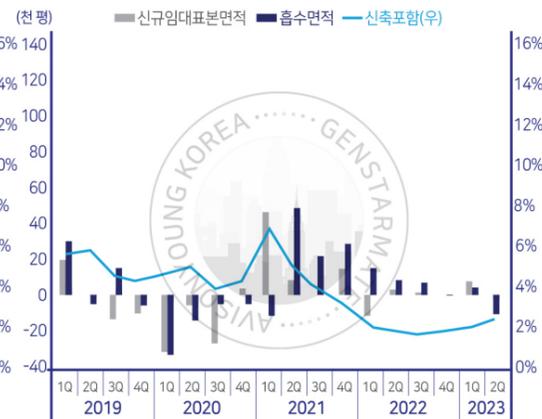
신규 공급

- 당 분기 GBD는 소형 오피스 3개 등이 신규 공급되었으며 이 중 2개 동(WD빌딩, 테헤란로103)이 테헤란로지역에 공급됨
- 신규 오피스 공급과 더불어 JW TOWER, 하이브랜드 빌딩 등 강남기타지역 내 일부 오피스에서 대형 공실이 발생함에 따라 당 분기 흡수 면적은 음(-)의 값을 기록함

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



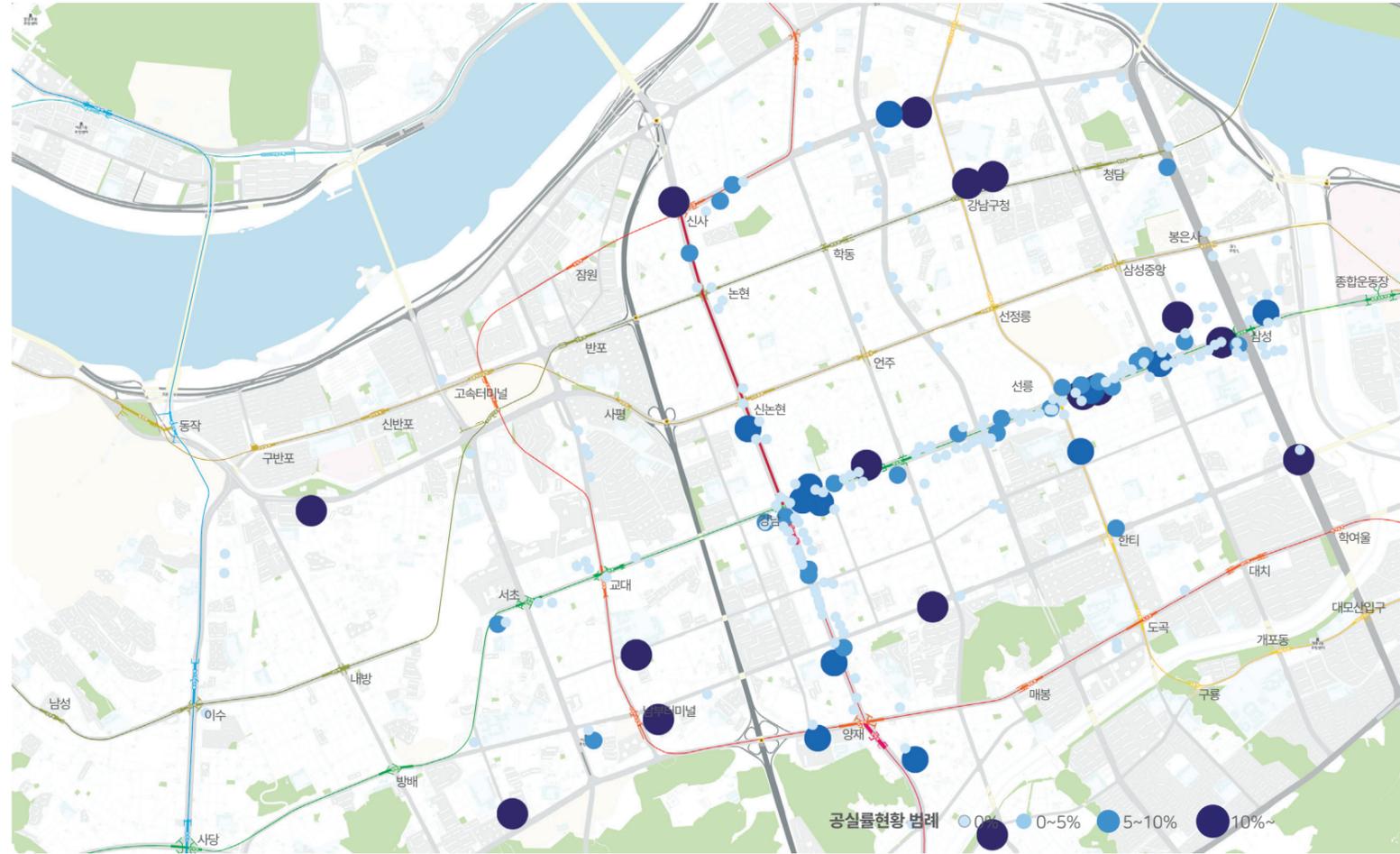
3분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▼

3분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기에는 소형 규모의 사옥 및 임대 목적 오피스 준공이 다수 예정되어 있으며, 이에 따라 재고량은 당 분기 대비 증가할 것으로 전망됨

신규 이전 예정 임차인

JW TOWER - GS건설연구소



공실률

- 당 분기 GBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 상승한 2.2%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 상승한 1.5%를 기록함
- 중대형 오피스 공실률의 경우 전 분기 대비 1.7%p 상승한 3.2%를 기록하였는데, 이는 JW TOWER 내 JW 중외계약 및 계열사가 과천 신사옥으로 이전하며 5천 평 이상의 대형 공실이 발생한 것이 원인으로 파악됨. 다만 해당 공실 면적에 대한 신규 계약이 체결되어 3분기 GBD 공실률은 다시 하락할 것으로 전망됨
- 대형 오피스의 경우 트러스트타워(동원에프앤비 빌딩) 내 삼원색 및 유한김벌리가 입주하며 약 13천 평 이상의 공실을 해소한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 하락한 3.0%를 기록함
- 세부지역별로 보았을 때, 강남대로지역의 경우 KG타워가 콩스튜디오의 입주로 잔여 공실을 모두 해소함에 따라 전 분기 대비 0.2%p 하락한 3.9%로 나타남
- 한편 테헤란로지역은 소형 오피스 2개 등의 신규 공급으로 신축포함 공실률이 소폭 상승하였으며, 강남기타지역은 JW TOWER, 청담빌딩, 센터포인트 서초 등에서 발생한 대형 공실의 영향으로 전 분기 대비 1.3%p 상승한 3.3%를 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.2% ▲0.5%p	1.5% ▲0.3%p
초대형	0.7% ▲0.4%p	0.7% ▲0.4%p
대형	3.0% ▼0.4%p	1.0% ▼0.4%p
중대형	3.2% ▲1.7%p	3.2% ▲1.7%p
중형	0.8% ▼0.2%p	0.8% ▼0.2%p
소형	4.1% ▲1.8%p	2.7% ▲0.4%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.2% ▲0.5%p	1.5% ▲0.3%p
테헤란로	1.0% ▲0.2%p	0.8% -
강남대로	3.9% ▼0.2%p	0.6% ▼0.2%p
강남기타	3.3% ▲1.3%p	3.3% ▲1.3%p

05-2

서울 강남권역

GBD 임대료

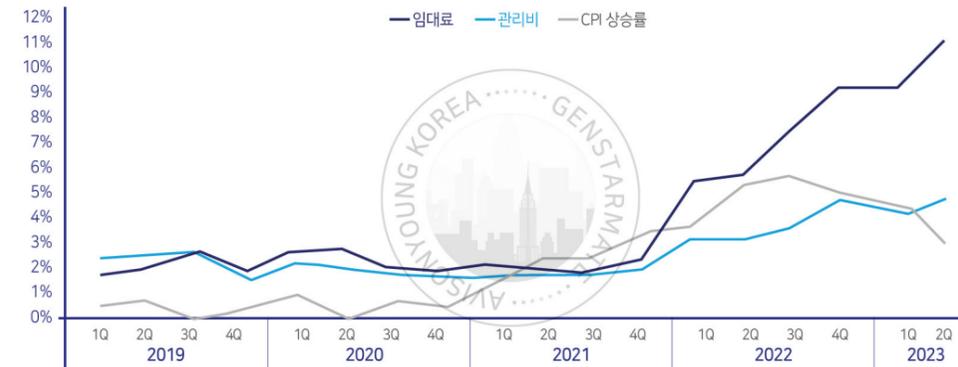
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD 보증금은 947.9천 원/평, 임대료는 94.8천 원/평으로 전 분기 대비 2.2% 상승하였으며, 관리비는 37.8천 원/평으로 전 분기 대비 0.8% 상승함
- 특히 최근 대형 공실이 발생한 초대형 및 대형 오피스 위주로 임대료 상향 조정이 나타났으며 해당 규모 모두 전 분기 대비 2.5%씩 상승함

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	947.9 ▲2.2%	94.8 ▲2.2%	37.8 ▲0.8%
초대형	1,169.0 ▲2.5%	116.9 ▲2.5%	43.8 ▲1.1%
대형	967.9 ▲2.5%	96.8 ▲2.5%	38.9 ▲0.8%
중대형	904.2 ▲1.2%	90.4 ▲1.2%	36.4 ▲0.4%
중형	756.6 ▲4.1%	75.7 ▲4.1%	32.6 ▲1.2%
소형	643.6 —	64.4 —	27.8 —

GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

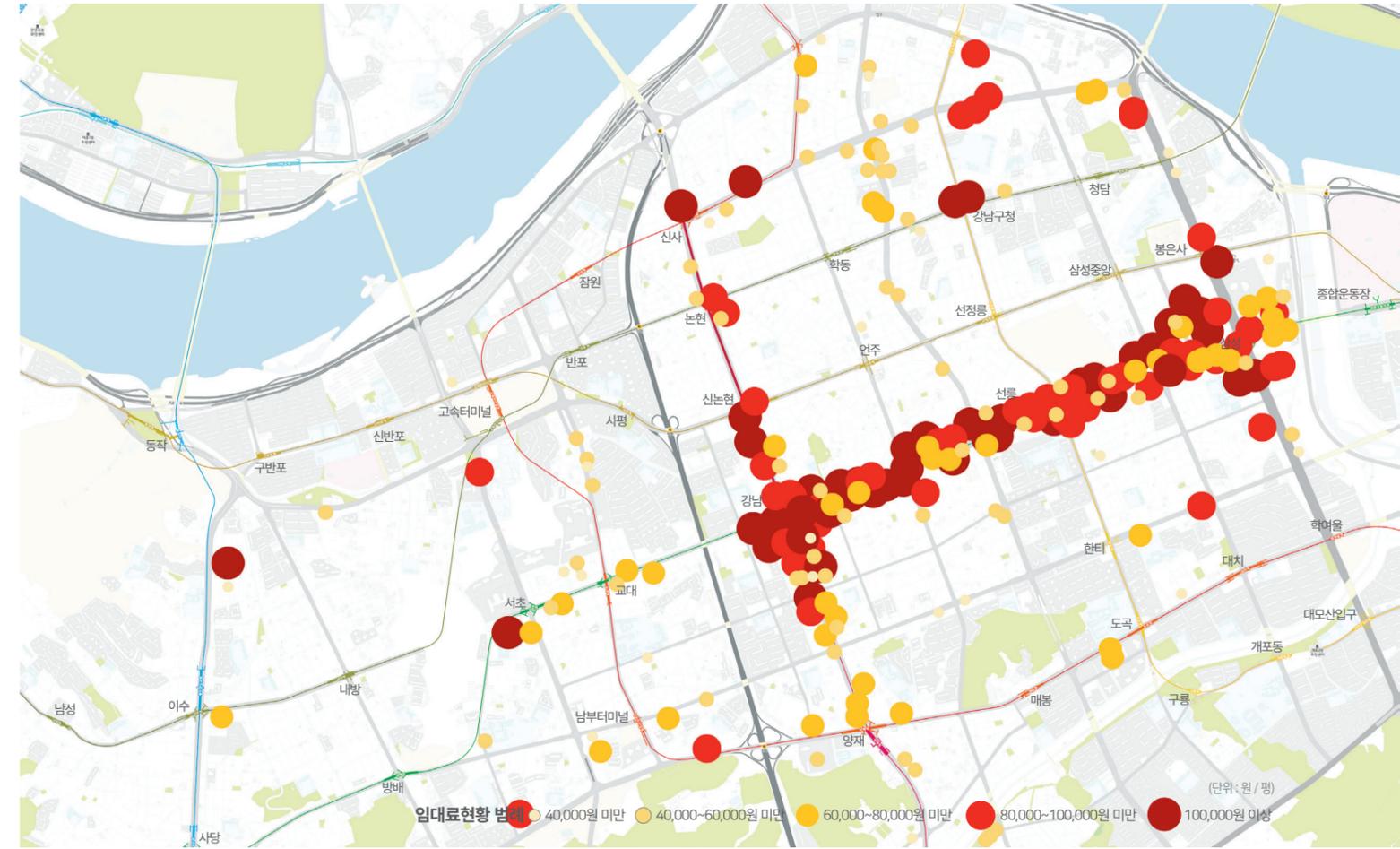


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

3분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대료 조정 기간이 지나 임대료 상승 추이는 전 분기 대비 다소 둔화될 것으로 예상됨. 다만, 임차인들의 GBD 선호 현상은 계속될 것으로 보임



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 GBD에서는 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 인상이 나타남
- 특히 강남대로지역 임대료의 경우 에이프로스퀘어, 메리츠타워 등에서 임대료 상승이 발생해 전 분기 대비 3.0% 상승한 98.6천 원/평을 기록함

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	947.9 ▲2.2%	94.8 ▲2.2%	37.8 ▲0.8%
테헤란로	1,075.5 ▲2.5%	107.5 ▲2.5%	40.7 ▲0.9%
강남대로	985.7 ▲3.0%	98.6 ▲3.0%	38.3 ▲0.6%
강남기타	697.2 ▲0.6%	69.7 ▲0.6%	32.2 ▲0.5%

06-1

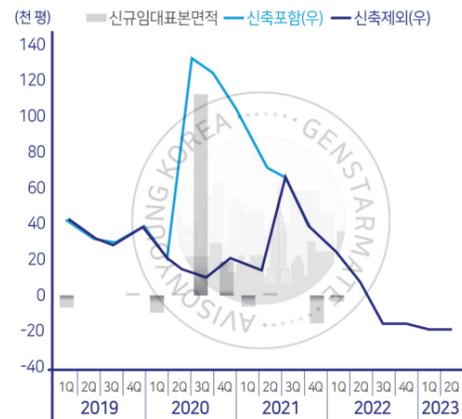
서울여의도권역

YBD 공실률

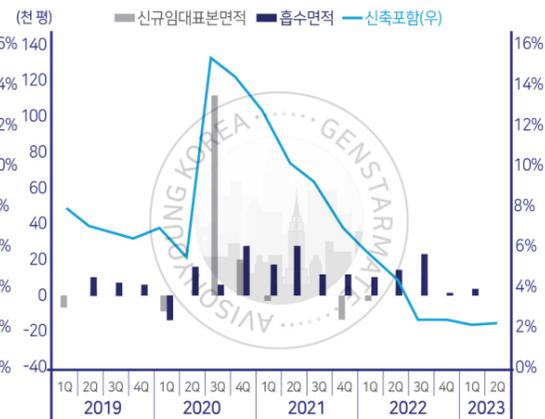
신규 공급

- 당 분기 YBD는 신규 공급 없이 전 분기와 동일한 재고량을 유지함
- 흡수면적은 전 분기 대비 크게 감소한 약 70평 수준으로 2020년 1분기 이후 가장 낮은 흡수면적을 기록함

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



3분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▲

3분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기에는 여의도 앵커원(연면적 약 17천 평)의 준공이 예정되어 있어 총재고량은 당 분기 대비 증가할 예정임

신규 이전 예정 임차인

NH금융타워(파크원 타워2)
- 세일즈포스



공실률

- 당 분기 YBD 공실률은 전 분기와 동일한 1.7%로 2020년 3분기 이후 지속된 공실률 하락세가 다소 둔화된 모습을 보임
- 초대형 오피스 공실률의 경우 NH금융타워 내 라온시큐어가 사옥 이전을 완료하며 약 1.9천 평 이상의 공실을 해소한 영향으로 전 분기 대비 0.2%p 하락한 1.8%로 나타남
- 세부지역별로 보았을 때 동여의도증권지역의 경우 유화증권빌딩 등 일부 오피스에서 공실이 발생하며 공실률은 전 분기 대비 소폭 상승한 2.2%로 나타났지만, 현재 현대차증권빌딩, IFC 등 초대형 및 대형 오피스에서 신규 임차 계약이 다수 체결된 상태로 추후 동여의도증권지역 내 공실 해소가 활발할 것으로 예상됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.7%	1.7%
초대형	1.8% ▼0.2%p	1.8% ▼0.2%p
대형	1.2%	1.2%
중대형	2.6% ▲0.1%p	2.6% ▲0.1%p
중형	0.4% ▲0.1%p	0.4% ▲0.1%p
소형	4.3% ▲1.0%p	4.3% ▲1.0%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.7%	1.7%
서여의도	2.8% ▲0.2%p	2.8% ▲0.2%p
동여의도증권	2.2% ▲0.1%p	2.2% ▲0.1%p
동여의도기타	1.2% ▼0.1%p	1.2% ▼0.1%p

06-2

서울여의도권역

YBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 YBD 보증금은 866.5천 원/평, 임대료는 86.6천 원/평으로 전 분기 대비 1.5% 상승하였으며, 관리비는 37.9천 원/평으로 전 분기 대비 0.8% 상승함
- 소형 오피스 임대료의 경우 전 분기 대비 3.8% 증가한 34.6천 원/평으로 가장 큰 상승폭을 보임

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	866.5 ▲1.5%	86.6 ▲1.5%	37.9 ▲0.8%
초대형	1,153.9 ▲1.9%	115.4 ▲1.9%	45.2 ▲1.2%
대형	717.3 ▲0.7%	71.7 ▲0.7%	36.2 ▲0.4%
중대형	562.4 -	56.2 -	28.9 -
중형	460.1 ▲1.3%	46.0 ▲1.3%	25.9 ▲0.6%
소형	345.9 ▲3.8%	34.6 ▲3.8%	22.1 ▼0.5%

YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

3분기 ◻ 임대료 — 관리비 —

YBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대료 조정기간이 지나 2분기와 유사한 수준의 임대료 및 관리비가 지속될 것으로 보임



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 동여의도증권지역의 경우 하나증권빌딩, 한화손해보험빌딩 등에서 임대료 인상이 확인되어 임대료는 전 분기 대비 2.5% 증가한 108.5천 원/평으로 세부지역 중 가장 큰 임대료 상승폭을 보임
- 동여의도기타지역의 경우 FKI Tower, 호성빌딩(본관) 등에서 임대료 인상이 확인됨

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	866.5 ▲1.5%	86.6 ▲1.5%	37.9 ▲0.8%
서여의도	490.4 -	49.0 -	25.3 -
동여의도증권	1,084.5 ▲2.5%	108.5 ▲2.5%	44.6 ▲1.0%
동여의도기타	869.8 ▲1.1%	87.0 ▲1.1%	38.3 ▲0.9%

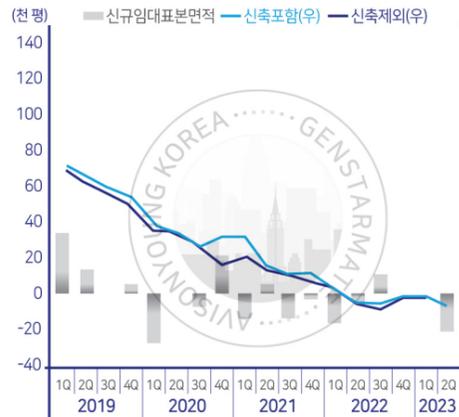
07-1

서울기타권역 Others 공실률

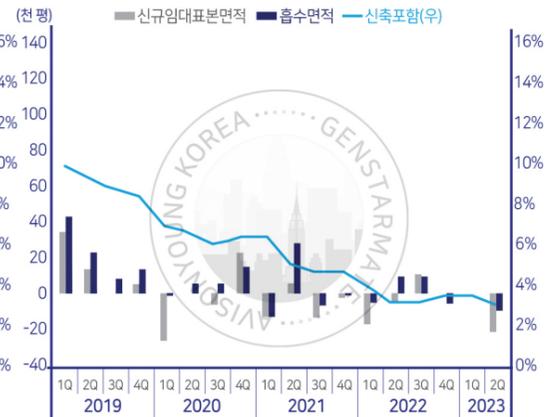
신규 공급

- 당 분기 Others는 도드람타워, 루프스테이션 서울숲 등 중대형 오피스 4개 등이 공급되었으나, 대부분 복합시설 및 사옥 목적으로 공급되어 공실률에 미치는 영향은 제한적으로 나타남
- 2023년 3분기에는 중형 및 소형 규모의 사옥들과 고덕비즈밸리 내 대형 규모의 오피스가 공급될 예정으로 총 재고량은 크게 상승할 것으로 전망됨

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



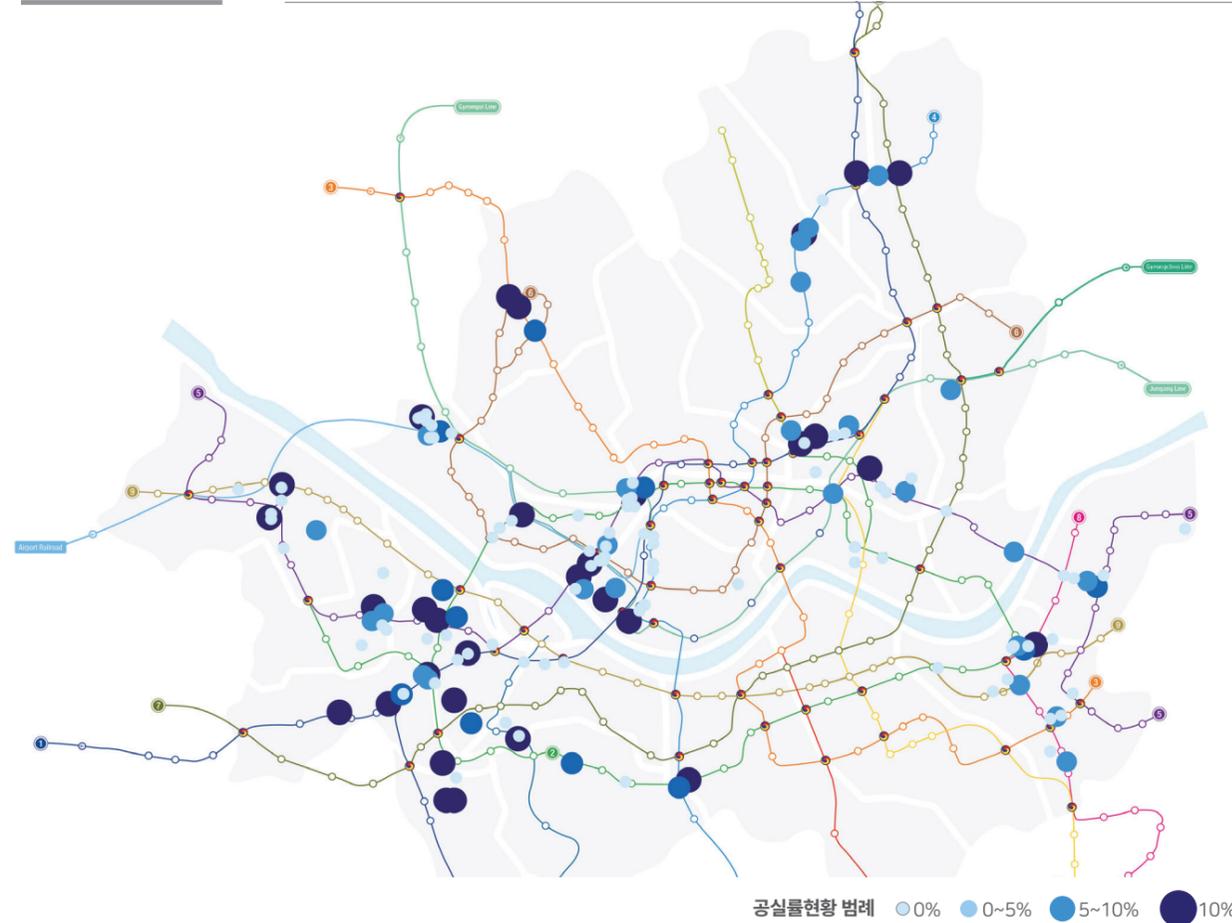
3분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 -

3분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기에는 강동구를 중심으로 1만 평 이상의 대형 오피스 및 중·소형 규모의 오피스 다수의 공급이 예정되어 있으나, 대부분 사옥 목적으로 공실률에 미치는 영향은 적을 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

대한제당사옥 - KFC



공실률

- 2분기 Others 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 하락한 2.9%로, 2008년 이후 첫 2%대의 공실률을 기록함
- 당 분기 대형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 1.8%p 하락한 2.0%를 기록함. G밸리 비즈플라자(금융 및 보험업), 더프라임타워(현대건설 신규 조직) 등에서 잔여 공실의 대부분을 해소하며 대형 오피스 공실률 하락을 주도하였음
- 중형 오피스의 경우 다올빌딩과 동보빌딩 등에서 공실 해소 사례가 포착되며 공실률은 전 분기 대비 1.0% 하락한 3.0%로 나타남
- 세부지역별로 보면, 용산지역과 서울기타지역의 공실률 하락이 두드러짐. 이 중 서울기타지역의 경우 권역 내 이동한 금융 및 보험업종의 임차사들이 각각 타임스퀘어 A동과 좋은책신사고 새싹타워에 입주한 영향으로 전 분기 대비 0.9%p 하락한 4.8%의 공실률을 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.9% ▼0.5%p	2.9% ▼0.5%p
초대형	1.5% -	1.5% -
대형	2.0% ▼1.8%p	2.0% ▼1.8%p
중대형	4.5% ▲0.2%p	4.5% ▲0.2%p
중형	3.0% ▼1.0%p	3.0% ▼1.0%p
소형	5.8% ▲0.2%p	5.8% ▲0.2%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.9% ▼0.5%p	2.9% ▼0.5%p
마포	2.0% ▼0.2%p	2.0% ▼0.2%p
용산	1.3% ▼1.6%p	1.3% ▼1.6%p
잠실송파	0.9% ▲0.2%p	0.9% ▲0.2%p
상암	1.2% ▲0.1%p	1.2% ▲0.1%p
서울기타	4.8% ▼0.9%p	4.8% ▼0.9%p

07-2

서울기타권역 Others 임대료

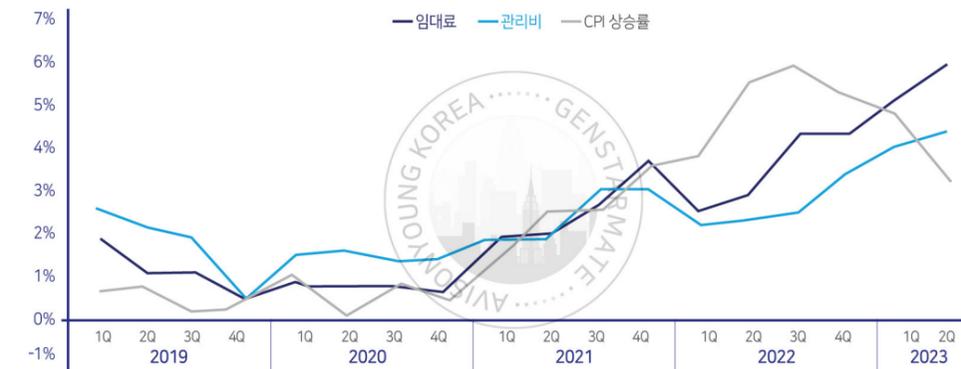
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- Others 보증금은 609.3천 원/평, 임대료는 60.9천 원/평으로 전 분기 대비 1.1% 상승하였으며, 관리비의 경우 31.1천 원/평으로 0.6% 상승함
- 당 분기 대형 및 중대형 규모에서 발생한 임대료 인상이 권역 전체의 임대료 상승을 견인하였는데, 특히 대형 오피스의 경우 G밸리비즈플라자 및 세미콜론문래의 임대료 인상 영향으로 권역 내 가장 높은 임대료 상승 수준을 보임

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	609.3 ▲1.1%	60.9 ▲1.1%	31.1 ▲0.6%
초대형	779.9 ▲0.5%	78.0 ▲0.5%	35.5 ▼0.2%
대형	566.5 ▲1.7%	56.6 ▲1.7%	30.9 ▲1.3%
중대형	543.2 ▲1.0%	54.3 ▲1.0%	30.2 ▲0.6%
중형	545.0 ▲1.1%	54.5 ▲1.1%	26.7 ▲0.7%
소형	412.7 ▲0.1%	41.3 ▲0.1%	22.4 ▲0.4%

Others 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

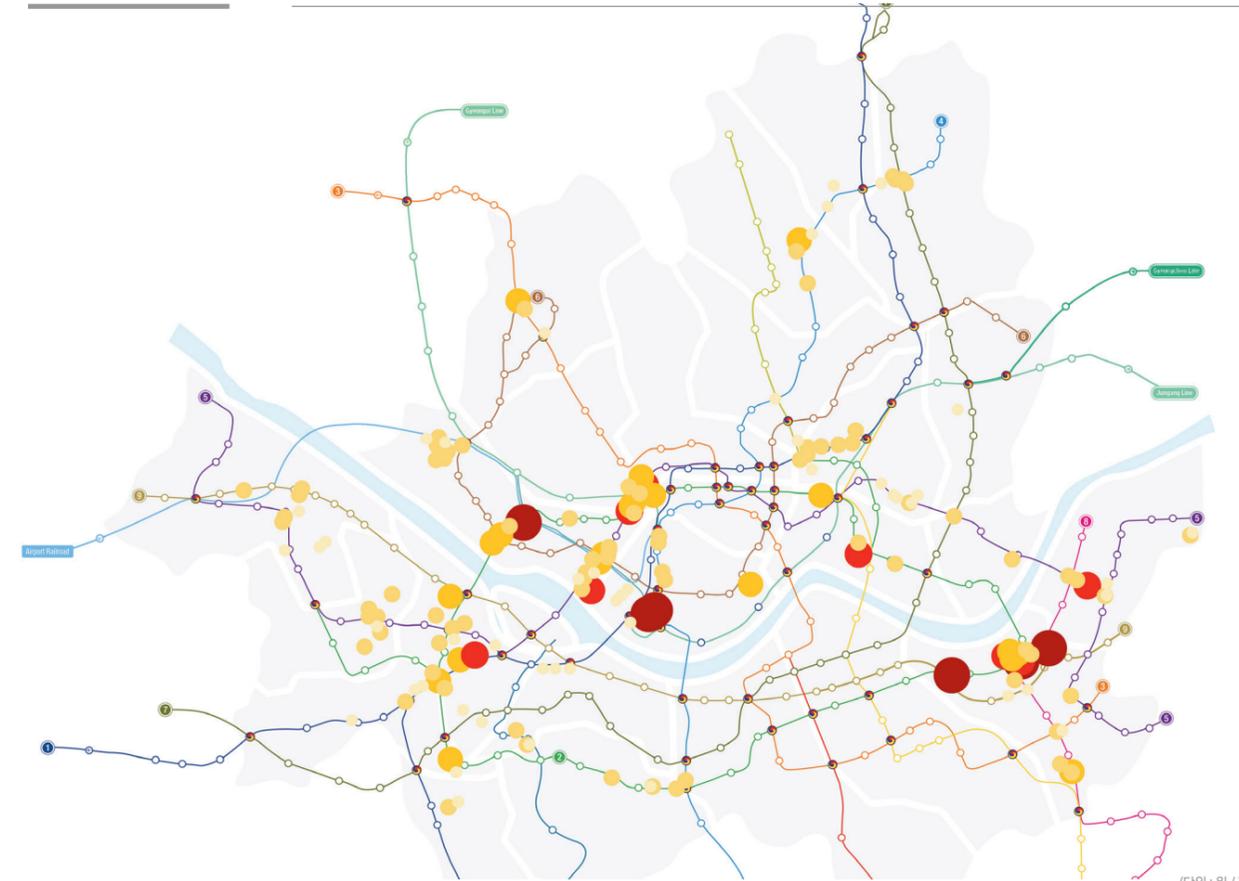


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

3분기 □ 임대료 — 관리비 —

Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 3분기 임대료 상승세는 다소 감소할 것으로 전망되나, 임대료 인상이 발생하지 않은 일부 오피스를 중심으로 임대료 상승의 여지가 있음



(단위: 원 / 평)

임대료현황 범례 ○ 40,000원 미만 ● 40,000~60,000원 미만 ● 60,000~80,000원 미만 ● 80,000~100,000원 미만 ● 100,000원 이상

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 용산지역을 제외한 모든 세부지역에서 임대료 인상이 확인됨
- 특히 서울기타지역의 경우 좋은사람들빌딩, 이스트센트럴타워 등에서 임대료 인상이 포착되며, 2.0%의 가장 큰 상승 폭을 보임
- 관리비 또한 용산지역을 제외한 모든 세부지역에서 상승하여 전 분기 대비 0.6% 상승한 31.1천 원/평을 기록함

(단위: 천 원/평)

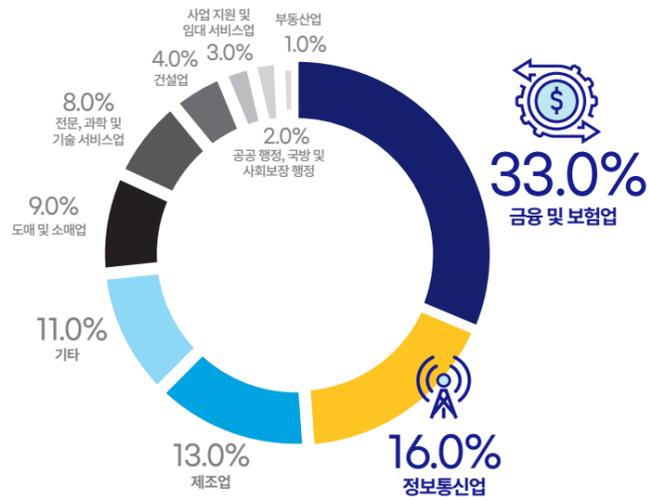
세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	609.3 ▲1.1%	60.9 ▲1.1%	31.1 ▲0.6%
마포	492.7 ▲0.2%	49.3 ▲0.2%	28.7 ▲0.3%
용산	937.5 —	93.7 —	38.4 —
잠실송파	756.5 ▲0.5%	75.7 ▲0.5%	33.9 ▲0.2%
상암	438.9 ▲0.5%	43.9 ▲0.5%	27.4 ▲0.8%
서울기타	566.5 ▲2.0%	56.6 ▲2.0%	30.2 ▲0.9%

08-1

서울 임차인 이전 동향

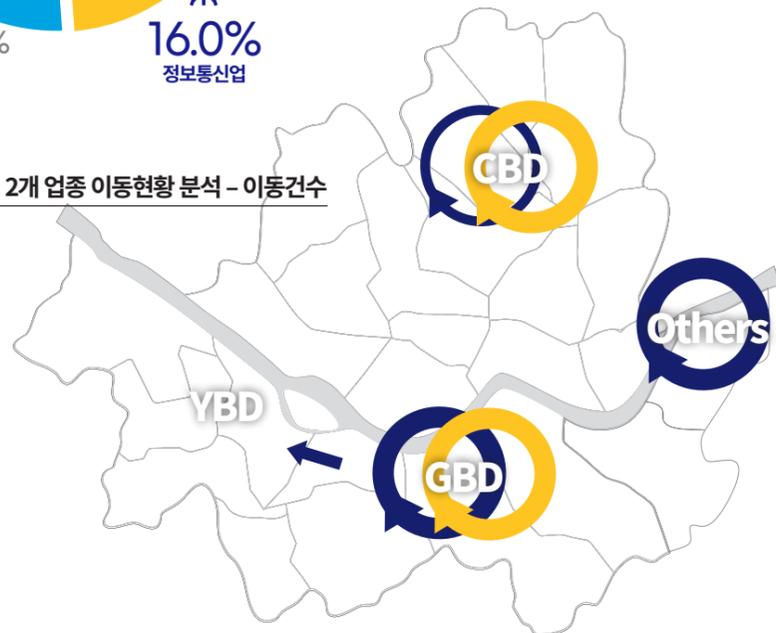
- 당 분기에는 금융 및 보험업(33%)과 정보통신업(16%)의 임차인 이동이 가장 활발하게 나타남
- 금융 및 보험업의 경우 YBD를 제외한 모든 권역에서 권역 내 이전이 발생하였으며 예스금융서비스, 한국주택금융공사 등이 신규 입주한 Others에서 가장 두드러짐
- 정보통신업은 NH금융타워(파크원 타워2)로 사옥 이전을 마친 라온시큐어와 KG타워에 입주한 콩스튜디오의 영향으로 GBD 권역 내외로 활발한 이동이 발생한 것으로 보여짐

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



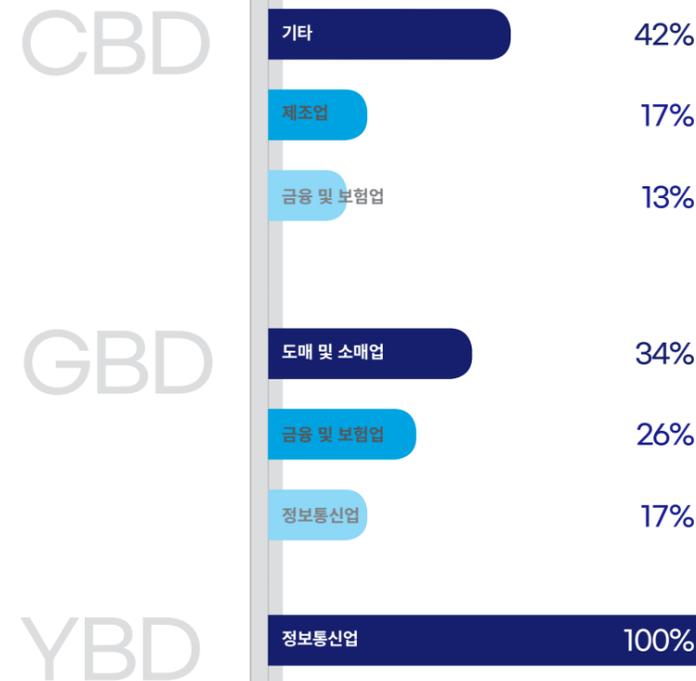
※ 조사대상: 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이전이 확인되는 것에 한함
※ 업종구분: 통계청 한국표준산업분류

08-2

권역별 업종별 임차인 이전

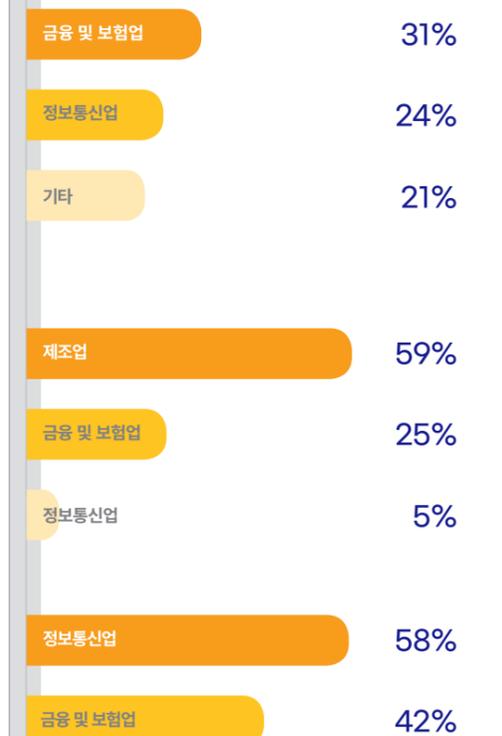
- 당 분기에는 다양한 업종의 이동 사례가 확인되었으며, 권역 내 증평 및 사옥 이전이 다수 발생함
- CBD의 경우 권역 내 이전한 CJ대한통운과 서울대학교병원의 영향으로 기타업종의 공실해소 비율이 가장 높게 나타남
- GBD에서는 GS리테일, 노키아솔루션엔네트워크코리아 등 도매 및 소매업과 더불어 NH농협은행 등 금융 및 보험업의 공실해소가 두드러짐
- YBD의 경우 정보통신업이 공실해소 및 발생 모두 가장 큰 비중을 차지하며 활발한 이전을 보임

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



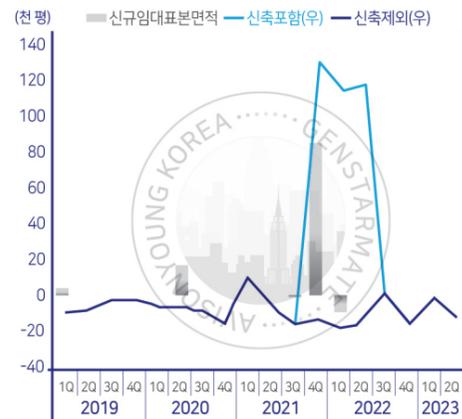
09-1

분당권 BBD 공실률

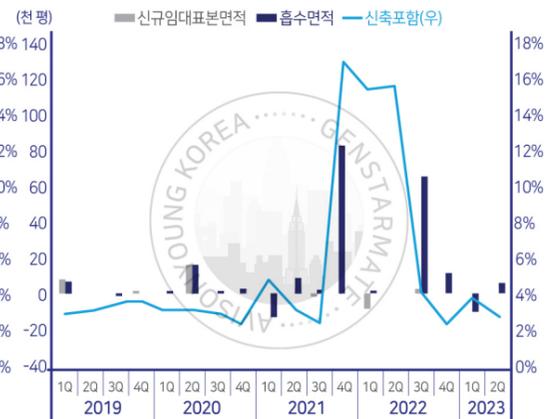
신규 공급

- 2분기에는 KT판교빌딩 총 1건의 준공이 확인됨
- 2023년 하반기 및 2024년에는 제2판교테크노밸리 내 사옥 목적의 오피스 준공이 다수 예정되어 있어 BBD 재고량은 계속해서 증가할 예정임

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



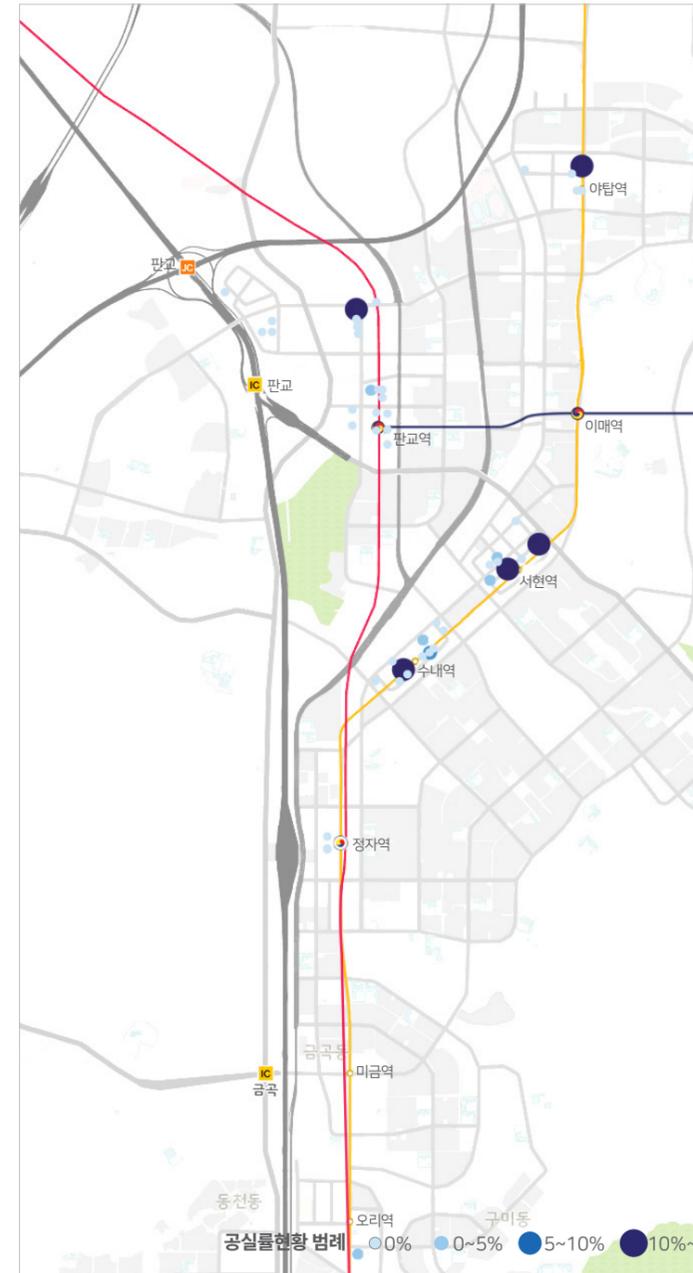
신규임대표본 - 흡수 - 공실률



3분기 ◀ 총재고량 ▲ 공실률 ▶

3분기 BBD 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기에는 판교지역 제2판교테크노밸리(수정구 금토동) 내 사옥 목적 오피스 준공이 다수 예정되어 있어, 첨단산업 및 IT업 위주의 기업 이전이 활발할 것으로 예상됨



공실률

- 당 분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 1.2%p 하락한 1.0%를 기록함
- 대형 오피스의 경우 분당퍼스트타워에 스마일게이트가 입주하며 약 6천 평의 대형 공실을 해소한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 4.1%p 하락한 0.2%를 기록함
- 중대형 오피스는 KT&G분당타워(금융 및 보험업) 등에서 기존 임차인이 퇴거한 영향으로 5.5%의 공실률을 기록함
- 세부지역별로 보았을 때, 서현지역이 전 분기 대비 8.6%p 하락하며 2.9%의 공실률을 기록하였는데 에스디바이오 센서빌딩(구 삼성생명분당빌딩) 내 디토닉 등이 신규 입주까지 공실률 하락을 견인한 것으로 확인됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.0% ▼1.2%p	1.0% ▼1.2%p
초대형	0.0% —	0.0% —
대형	0.2% ▼4.1%p	0.2% ▼4.1%p
중대형	5.5% ▲0.4%p	5.5% ▲0.4%p
중형	3.5% ▲0.4%p	3.5% ▲0.4%p
소형	1.4% —	1.5% —

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

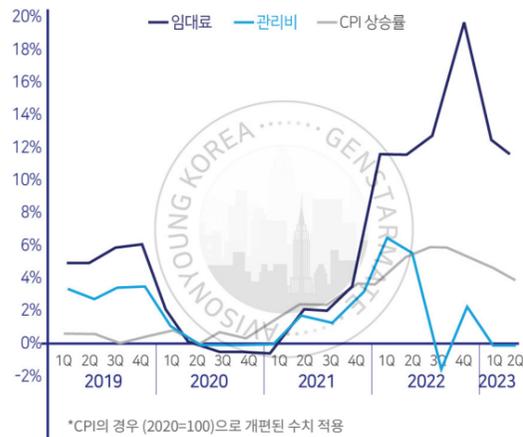
세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.0% ▼1.2%p	1.0% ▼1.2%p
서현	2.9% ▼8.6%p	3.0% ▼8.9%p
수내	1.0% —	1.0% —
분당기타	1.5% ▲0.4%p	1.5% ▲0.4%p
판교	0.4% —	0.4% —

09-2

분당권 BBD 임대료

- BBD 보증금은 661.1천 원/평, 임대료는 66.1천 원/평, 관리비는 26.8천 원/평 수준임
- 수내지역 내 일부 중형 오피스에서 임대료 상승이 포착됨

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

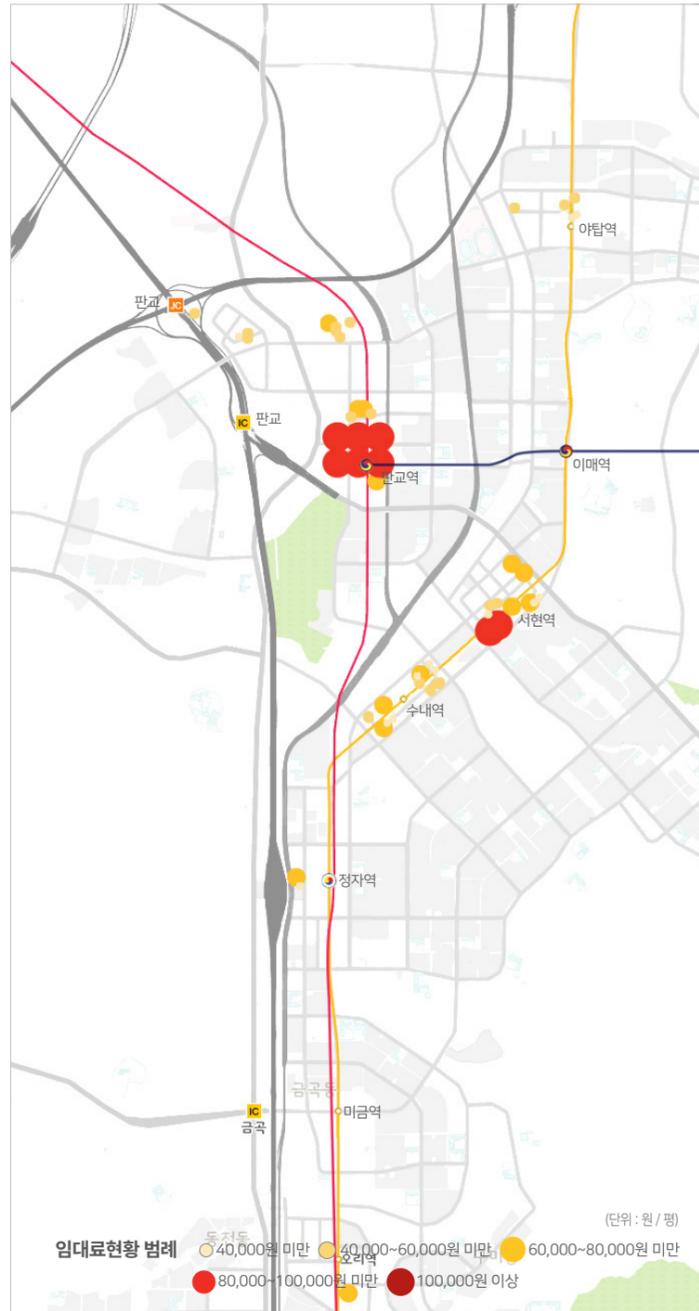


규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	661.1	66.1	26.8 ▲0.1%
초대형	773.3	77.3	27.7
대형	629.8	63.0	27.3
중대형	581.7	58.2	27.5
중형	497.0 ▲0.4%	49.7 ▲0.4%	24.6 ▲0.9%
소형	433.7	43.4	22.3

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	661.1	66.1	26.8 ▲0.1%
서현	649.3	64.9	28.5
수내	551.3 ▲0.3%	55.1 ▲0.3%	26.2 ▲0.7%
분당기타	551.4	55.1	16.5
판교	713.9	71.4	28.9



10

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임

인천

공실률	평당 환산전세가
7.6% ▼0.2%p	2,516,002 원
평당 월임대료	평당 월관리비
24,404원	19,902원

대전

공실률	평당 환산전세가
7.6% ▲1.2%p	2,360,190원 ▲2.8%
평당 월임대료	평당 월관리비
21,685원 ▲2.8%	22,472원 ▲0.5%

광주

공실률	평당 환산전세가
8.5% ▲1.6%p	3,614,314원 ▲27.9%
평당 월임대료	평당 월관리비
30,229원 ▲15.8%	18,122원 ▲0.8%

대구

공실률	평당 환산전세가
16.6%	2,899,566원 ▲0.1%
평당 월임대료	평당 월관리비
25,152원 ▲0.2%	22,254원 ▲0.8%

울산

공실률	평당 환산전세가
14.1%	3,055,839원
평당 월임대료	평당 월관리비
26,062원	21,849원

부산

공실률	평당 환산전세가
11.8% ▼0.5%p	3,100,853원 ▲0.5%
평당 월임대료	평당 월관리비
28,057원 ▲0.5%	22,314원 ▲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

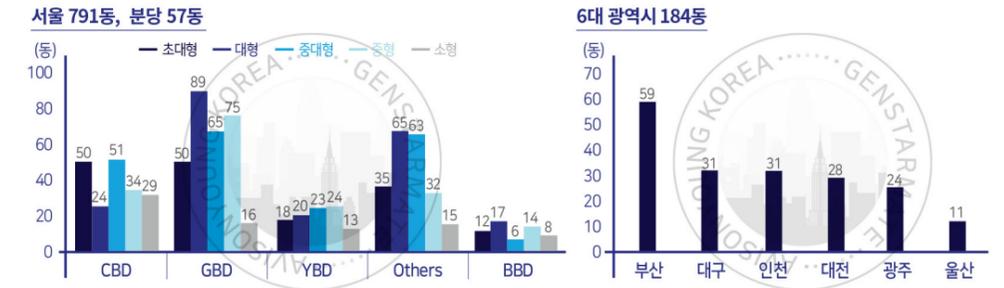
조사기간: 서울 및 분당: 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시: 4월 12일 ~ 6월 23일 (분기조사)

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(중림동 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

간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간 : 2023.04.01~
2023.06.30

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
주식회사 금성백조하나제1호위탁 관리부동산투자회사	23.04.19	하나자산신탁	대전 유성구 소재 임대주택
주식회사 금성백조카이트제이십사호 위탁관리부동산투자회사	23.04.19	한국자산신탁	대전 유성구 소재 임대주택
(주)코람코가치투자제4의5호 위탁관리부동산투자회사	23.04.21	코람코자산신탁	경기 이천시 소재 물류센터
(주)신한신용산위탁관리 부동산투자회사	23.04.27	신한리츠운용	서울 용산구 소재 오피스
(주)신한중소형오피스밸류에드 위탁관리부동산투자회사	23.04.27	신한리츠운용	서울 용산구 소재 오피스
(주)인트러스에스비위탁관리 부동산투자회사	23.05.08	인트러스투자운용	서울 마포구 소재 오피스
진접2지구대토개발위탁관리 부동산투자회사	23.05.25	한국토지주택공사	경기 남양주시 소재 임대주택
(주)상봉대한제42호위탁관리 부동산투자회사	23.06.05	대한토지신탁	서울 중랑구 소재 임대주택

부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
페블스톤제20호일반사모 부동산투자회사	23.04.11	페블스톤자산운용	경기 여주시 소재 물류센터
삼성SRA일반사모 부동산투자신탁제101호	23.04.18	삼성SRA자산운용	경기 분당구 소재 오피스
이지스제510호부동산일반사모 투자회사	23.05.10	이지스자산운용	서울 중구 소재 오피스
에이디에프프라이머지스5호일반 사모부동산모투자회사	23.05.12	ADF자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
케펠일반사모부동산 제11호모투자회사	23.06.08	케펠자산운용	서울 중구 소재 오피스

※ 조사기간 : 2023.04.01~
2023.06.30

04

주요 임차인 이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	타워8	종로구 청진동	CJ대한통운	1,200
GBD	SI타워 (서울 인터내셔널 타워)	강남구 역삼동	노키아솔루션엔네트워크코리아	1,000
YBD	NH금융타워 (파크원 타워2)	영등포구 여의도동	라운시큐어	1,900
Others	더프라임타워	용산구 원효로1가	현대건설	3,200
	타임스퀘어 A동 (Time Square Tower A)	영등포구 영등포동4가	AZ금융서비스	1,200

05

주요 신축 오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(평)
GBD	강남WD빌딩	강남구	역삼동	1,400
	테헤란로103	강남구	역삼동	1,700
Others	도드람타워	강동구	고덕동	5,200
	루프스테이션 서울숲	성동구	성수동1가	5,100
BBD	KT판교빌딩	수정구	금토동	15,000

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

01 빌딩관리 현황



한화리츠(여의도손보빌딩 外 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㎡)



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㎡)



린스퀘어
(도곡동 / 41,439㎡)



현대자동차증권빌딩
(여의도동 / 40,440㎡)



Central Place
(종림동 / 34,125㎡)



SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)



와이즈타워
(남대문로5가 / 42,322㎡)



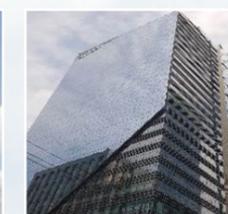
글라스타워
(대치동 / 37,150㎡)



G.Square
(경기 안양 / 238,248㎡)



대구삼성생명빌딩
(대구 / 88,117㎡)



페렘타워
(수하동 / 55,695㎡)



두산타워
(을지로6가 / 122,587㎡)



상암 에스타워
(상암동 / 46,630㎡)

02

주요빌딩 임대안내 (단위 : 3.3㎡, 원/3.3㎡)



| 태평로빌딩 |

주 소	서울시 중구 세종대로 73		
위 치	1,2호선 시청역 도보 5분		
연 면 적	40,002㎡	전용률	47.71%
준 공 일	1997년 (2018년 리모델링)	규모	B6/26F
기 준 층	전용 760㎡	E/L	총 7대
주 차	무료 : 1대/231㎡	담당	LM팀
임 대 료	기준층 1,150,000 / 115,000 / 45,000		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
22F	243.80	511.00		
21F	115.01	241.06		
15F	43.97	92.16	즉시	1,150,000 / 115,000 / 45,000
9F	187.46	392.91		
8F	221.82	464.94		



| 센터플레이스 |

주 소	서울시 중구 남대문로9길 40		
위 치	1호선 시청역, 2호선 을지로입구역 도보 3분		
연 면 적	42,542㎡	전용률	54.42%
준 공 일	2011년	규모	23F/B6
기 준 층	전용 965㎡	E/L	총 9대
주 차	무료 : 1대/331㎡ 유료 : 월 20만원/대 (VAT별도)	담당	LM팀
임 대 료	기준층 1,050,000 / 105,000 / 44,000		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
4F	127.40	267.33	23년 8월	1,050,000 / 105,000 / 44,000



| 골든타워 |

주 소	서울시 강남구 삼성동 144-17		
위 치	2호선 삼성역/선릉역 도보 10분		
연 면 적	40,479㎡	전용률	48.22%
준 공 일	1995년	규모	B7/20F
기 준 층	전용 972㎡	E/L	총 8대
주 차	무료 : 1대/198㎡ 유료 : 월 16만원/대	담당	LM팀
임 대 료	담당자 문의		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
18F	114.60	251.81		
8F	71.05	157.14	즉시	담당자 문의



| KDB생명타워 |

주 소	서울시 용산구 한강대로 372		
위 치	1,4호선 서울역 연결		
연 면 적	82,433㎡	전용률	47.03%
준 공 일	2013년	규모	30F/B9F
기 준 층	전용 1,256㎡	E/L	총 15대
주 차	무료 : 1대/264㎡ 유료 : 월 18만원/대	담당	LM팀
임 대 료	기준층 939,000 / 93,900 / 44,700		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
15F	379.54	807.04	즉시	
4F	368.89	784.93		939,000 / 93,900 / 44,700
3F	206.66	432.59	협의	
2F	181.12	379.13		



| 신성이엔지 분당사옥(본관동) |

주 소	경기도 성남시 분당구 대왕판교로395번길 8		
위 치	신분당선 판교역 차량 7분(2.7km) 분당선 수내역 차량 5분(1.7km)		
연 면 적	7,144㎡	전용률	70.00%
준 공 일	2001년	규모	5F/B1F
기 준 층	전용 790㎡	E/L	총 2대
주 차	무료 : 1대/198㎡ 유료 : 월 5만원/대(VAT별도)	담당	LM팀
임 대 료	기준층 500,000 / 50,000 / 25,000		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
5F	239.00	342.00		
4F	116.00	165.71	즉시	500,000 / 50,000 / 25,000
3F	239.00	342.00		



| 마곡 케이스퀘어 A동 |

주 소	서울시 강서구 마곡도시개발사업지구 CP3-2		
위 치	5호선 마곡역 도보 3분		
연 면 적	159,288㎡	전용률	50.39%
준 공 일	2024년 8월 (예정)	규모	12F/B7
기 준 층	전용 1,653㎡	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	임주가능	임대료
12F	417.06	858.61		
4~11F	4,000.96	8,037.84		
3F	494.87	993.16		
2F	407.18	846.72		



| BNK디지털타워 |

주 소	서울시 서초구 서초동 1321-11		
위 치	2호선, 신분당선 강남역 도보 2분		
연 면 적	37,183㎡	전용률	52.01%
준 공 일	1997년	규모	20F/B7
기 준 층	전용 932㎡	E/L	총 5대
주 차	무료 : 1대/231㎡ 유료 : 월 17만원/대	담당	LM팀
임 대 료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
17F	126.54	259.23	즉시	1,300,000 / 130,000 / 39,000
9F	154.65	320.10	23년 11월	
B1 (업무시설 가능)	102.61	263.99	즉시	1,500,000 / 100,000 / 75,000 (전용면적 당 가격)



| 슈어소프트테크 사옥 |

주 소	성남시 수정구 금토로 80번길 37		
위 치	신분당선 판교역 차량 10분		
연 면 적	43,504㎡	전용률	41.32%
준 공 일	2023년 1월	규모	12F/B4
기 준 층	전용 790㎡	E/L	총 11대
주 차	무료 : 1대/총 유료 : 협의	담당	LM팀
임 대 료	기준층 650,000 / 65,000 / 27,000		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
5F	211.00	511.00		
4F	168.00	407.00	즉시	650,000 / 65,000 / 27,000
3F	92.00	230.00		

*4층 지상 정원 이용 가능 *3층 식당 이용 가능 (비용 별도)



| 상암 에스시티 |

주 소	서울시 마포구 상암동 1596		
위 치	6호선,공항철도,경의선 DMC역 버스 6분		
연 면 적	46,631㎡	전용률	54.65%
준 공 일	2017년	규모	16F/B8F
기 준 층	전용 1,600㎡	E/L	총 6대
주 차	무료 : 1대/198㎡ 유료 : 월 11만원/대	담당	LM팀
임 대 료	아래참조		

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



| 과천 Smart-KA동 |

주 소	경기도 과천시 (과천시지식정보타운 지식 6-1, 6-2BL)		
위 치	4호선 과천지식정보타운역(前) 도보 3분		
연 면 적	134,397㎡	전용률	52.92%
준 공 일	2022년 11월	규모	15F/B4
기 준 층	전용 2,612㎡	E/L	총 16대
주 차	무료 : 협의 유료 : 협의	담당	LM팀
임 대 료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
13F	790.27	1,493.47		
12F	790.27	1,493.47		
11F	790.27	1,493.47	즉시	600,000 / 60,000 / 15,000
8F	328.44	620.76		



| 디큐브시티 |

주 소	서울시 구로구 신도림동 692		
위 치	1,2호선 신도림역 연결		
연 면 적	229,987㎡	전용률	42.21%
준 공 일	2011년 (22년 7월 리모델링 완료)	규모	42F/B8F
기 준 층	전용 1,084㎡	E/L	총 11대
주 차	무료 : 협의 유료 : 협의	담당	LM팀
임 대 료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
25F	180.17	396.13		
19F	224.46	493.50		
17F	348.00	767.13		
15F	347.75	766.69	즉시	670,000 / 67,000 / 36,000
13F	347.75	766.69		
12F	347.75	766.69		
10F(의원)	50.00	110.25		별도 문의



| 파크리버스퀘어 |

주 소	성남시 분당구 정자동 215		
위 치	신분당 - 수인분당선 미금역 차량 5분		
연 면 적	17,240㎡	전용률	48.80%
준 공 일	2021년 10월	규모	21F/B4
기 준 층	전용 421㎡	E/L	총 3대
주 차	무료 : 3대 / 총 유료 : 협의	담당	LM팀
임 대 료	기준층 620,000 / 62,000 / 28,000		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
11~21F	1,399.75	2,868.47		
	@127.25	@260.77		
			즉시	620,000 / 62,000 / 28,000
3~9F	890.75	1,825.39		
	@127.25	@260.77		

*고층부(18-21F): 3개층 이상 사용시 임차 가능



주요 사업분야

대표이사	사 장 이창욱 02_3775_7203
마케팅부문	부부장 최진원 02_2003_8121
VA & 자산실사	본부장 김광진 02_3775_7331
임대차 컨설팅	본부장 노창희 02_2003_8030
기업부동산관리	본부장 변희봉 02_2003_8150
자산관리	본부장 정상구 02_3775_7312
NPL 자산관리	이 사 최문수 02_3775_7327
전략사업부문	부부장 조영재 02_2003_8188
리서치 & 컨설팅	본부장 이형구 02_3775_7290
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 강희덕 02_2003_8133
리테일본부	본부장 이창익 02_3775_7230
대표이사	임채욱 02_6949_3185
임대주택 마케팅	본부장 박상준 010_5064_7810
임대주택 운영관리	본부장 김원기 02_6949_3186
부동산 중개, 자산관리	대 표 노창희 02_2003_8030

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

부동산 관리규모 | 전체 561동, 7,411,792㎡

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 보고서에 수록된 DB구독을 희망하시는 법인은 젠스타메이트 부동산연구소로 연락 주시기 바랍니다.