

OFFICE MARKET REPORT

Q3 | 2023



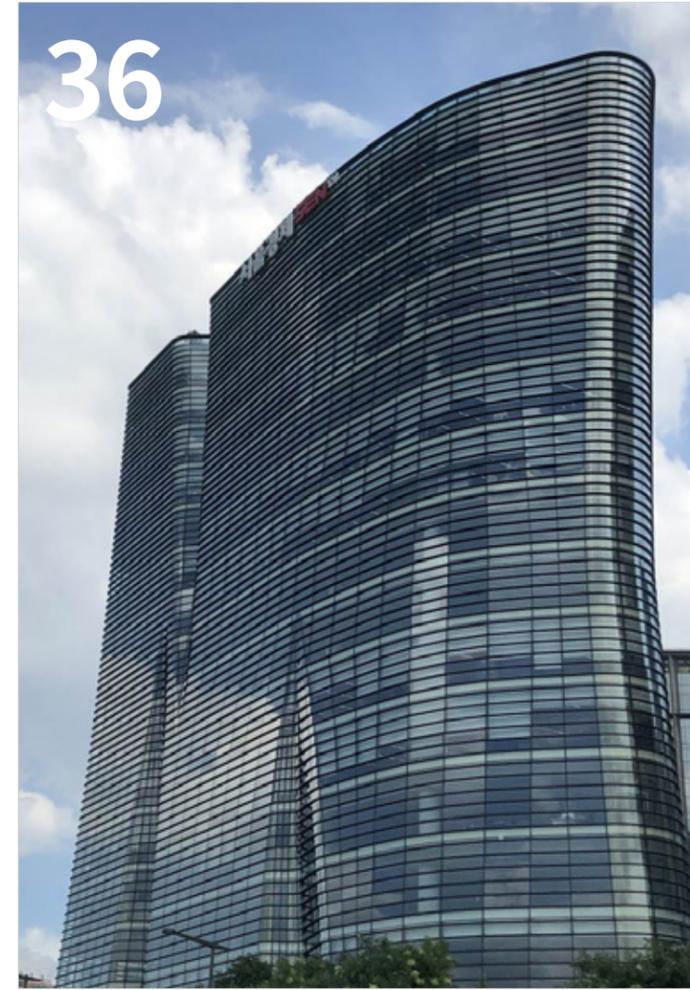


Tower 8

04
06



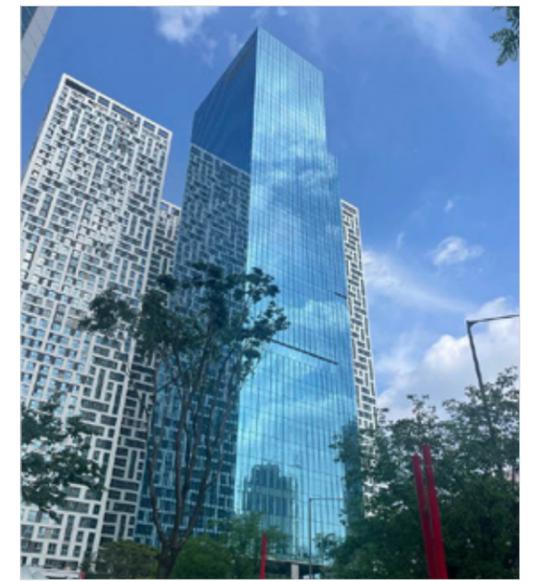
용산더프라임



트윈트리타워



영풍빌딩



여의도 앵커원

42

04 Investment Market Highlight

2023년 서울 및 분당 오피스 거래규모는 7.8조 원 수준으로 예상

06 오피스 투자시장

당 분기 서울 거래규모는 전 분기 대비 5,555억 원(22.7%↓) 감소한 1조 8,893억 원으로 마무리

16 서울오피스 임대시장

서울 오피스 공실률은 신규 공급의 영향으로 전 분기 대비 0.1%p 상승한 2.8%를 기록

36 주요권역 임차인 이전

금융 및 보험업과 정보통신업의 권역 내 이전이 활발히 발생함

42 Appendix

리서치 개요, 신규 설정 펀드 및 설립 리츠 리스트, 임차인 이전 및 신규공급 사례

46 관리 빌딩 및 임대 안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대 안내

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	2023.10.20

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

2023년 서울 및 분당 오피스 거래규모는 7.8조 원 수준으로 예상



Tower 8

MARKET HIGHLIGHT

Tower 8 등 다수의 자산이 거래 종결되었지만 시장 불안정성은 증대

- 지난 2분기 콘코디언 거래를 기점으로 연이어 딜 클로징에 성공하며 경색되었던 오피스 시장이 일시적으로 회복되는 모습을 보임. 당 분기 역시 Tower 8(미래에셋자산운용, 5,490억 원), 용산더프라임(이지스자산운용, 2,384억 원) 등 2022년부터 진행되던 주요 오피스 거래들이 일부 클로징 되었지만, 고금리 상황이 장기화되고 시장 내 자금 유동성이 부족하여 매입 활동이 위축되고 있음
- 특히 하나금융강남사옥, 센터포인트 강남(선매각) 등 GBD 신규 매물이 쏟아지는 가운데 기존에 연내(2023년) 매각을 목표로 진행했던 다수의 건들이 매각 철회되거나 지연되고 있어 당분간 시장 불확실성은 지속될 전망이다

2023년 서울 및 분당 오피스 거래규모는 7.8조 원 수준으로 예상

- 4분기 거래 예정되어 있는 삼성SDS타워, 마제스타시티 타워1 등이 지연 없이 클로징될 경우 2023년 서울 및 분당 오피스 거래규모는 7조 8,000억 원 수준으로 예상됨(스케일타워 등 일부 지분 거래사례까지 포함 시 서울 및 분당 거래규모는 8조 6,000억 원 수준)
- 이는 직전년도 거래규모(서울 및 분당, 13조 원)의 60% 수준으로 오피스 거래가 활발했던 최근 5년 대비 거래규모가 급감한 것을 확인할 수 있음
- 시장 불확실성이 지속됨에 따라 가격 조정, 전략적 투자자(SI) 물색 등을 통해 딜 클로징을 성공시키려는 적극적인 움직임이 관측되고 있으나, 현재 시장에 나온 매물을 모두 소화하기까지는 다소 시간이 소요될 것으로 예상됨



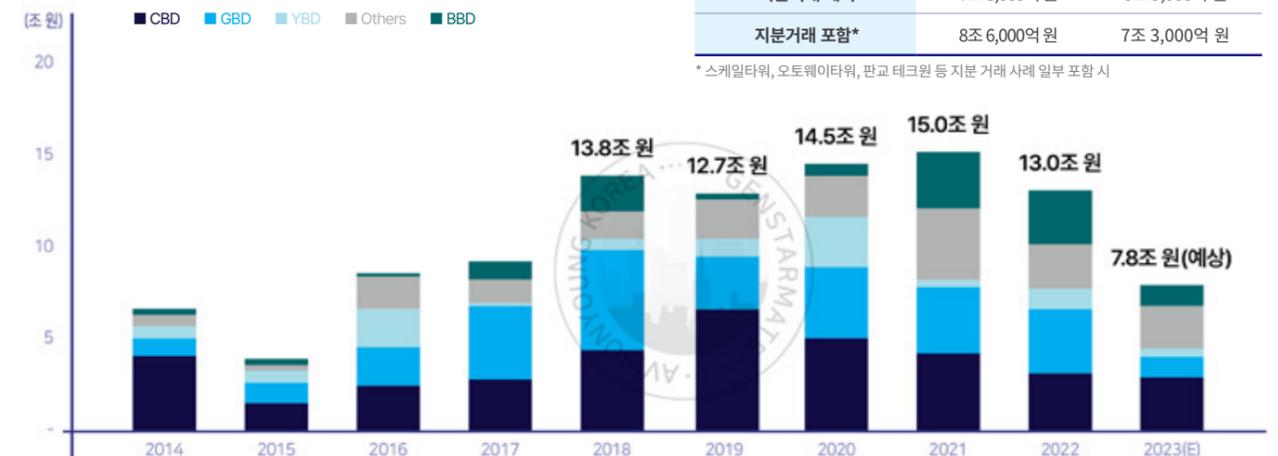
Tower 8

용산더프라임

2023년 4분기 주요 예상 거래 사례

권역	빌딩명	연면적(평)	매수자	거래가격(억 원)
CBD	HSBC빌딩	11,407	신한리츠운용	1,810 (추정가)
	마제스타시티 타워1	14,091	코람코자산신탁	5,200
Others	삼성SDS타워	30,128	KB자산운용	8,500 (추정가)
	무신사 캠퍼스 E1	3,186	마스턴투자운용	1,115

2014 ~ 2023(E) 서울 및 분당 오피스 거래 규모 추이



2023년 예상 거래규모	서울 및 분당	서울
지분거래 제외	7조 8,000억 원	6조 9,000억 원
지분거래 포함*	8조 6,000억 원	7조 3,000억 원

* 스케일타워, 오토웨이타워, 판교 테크원 등 지분 거래 사례 일부 포함 시

오피스 투자시장

당 분기 서울 거래규모는 전 분기 대비 5,555억 원(22.7%↓)
감소한 1조 8,893억 원으로 마무리



01 Overview

Seoul

※전 분기 대비

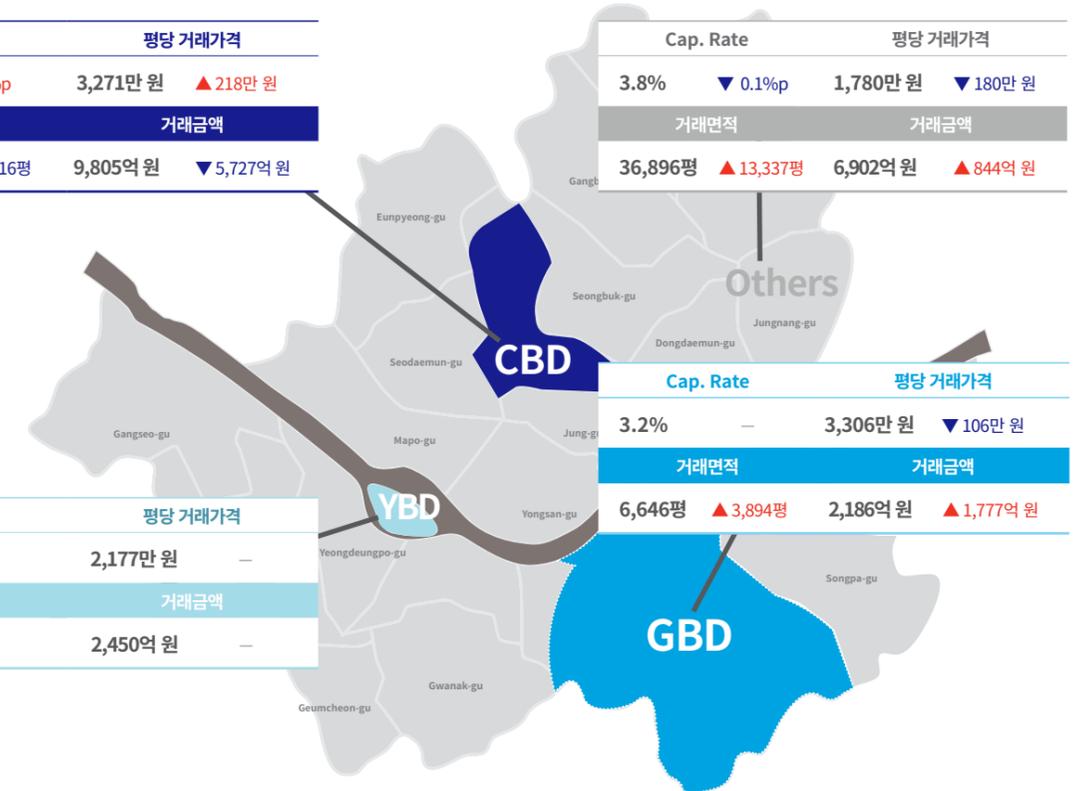
Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
4.2% ▲0.2%p	2,633만 원 ▼17만 원	72,300평 ▼16,140평	1조 8,893억 원 ▼5,555억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.2% ▲0.1%p	3,271만 원 ▲218만 원
거래면적	거래금액
28,758평 ▼22,116평	9,805억 원 ▼5,727억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
3.8% ▼0.1%p	1,780만 원 ▼180만 원
거래면적	거래금액
36,896평 ▲13,337평	6,902억 원 ▲844억 원

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

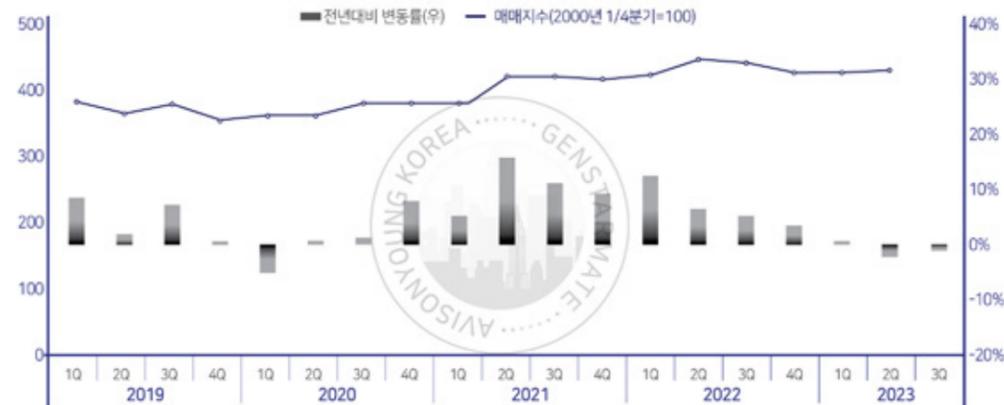
Cap. Rate	평당 거래가격
3.2% -	3,306만 원 ▼106만 원
거래면적	거래금액
6,646평 ▲3,894평	2,186억 원 ▲1,777억 원



- 3분기 서울 거래규모는 전 분기 대비 5,555억 원(22.7%↓) 감소, 전년 동기 대비 1조 4,299억 원 (43.1%↓) 감소한 1조 8,893억 원으로 3분기까지의 서울 누적 거래규모는 5조 1,336억 원(분당 포함 시 5조 9,480억 원)을 기록함
- 서울 전체 평당 거래가격은 전 분기 대비 17만 원 (0.6%↓) 하락한 2,633만 원/평을 기록하며 전 분기와 유사한 수준으로 나타났으며, 서울 전체 Cap. Rate는 전 분기 대비 0.2%p 상승한 4.2%를 기록함
- 4분기에는 마제스타시티 타워1, 삼성SDSE타워, 무신사 캠퍼스 E1, HSBC빌딩 등이 거래를 앞두고 있어 오피스 거래규모는 3분기와 유사할 것으로 전망됨

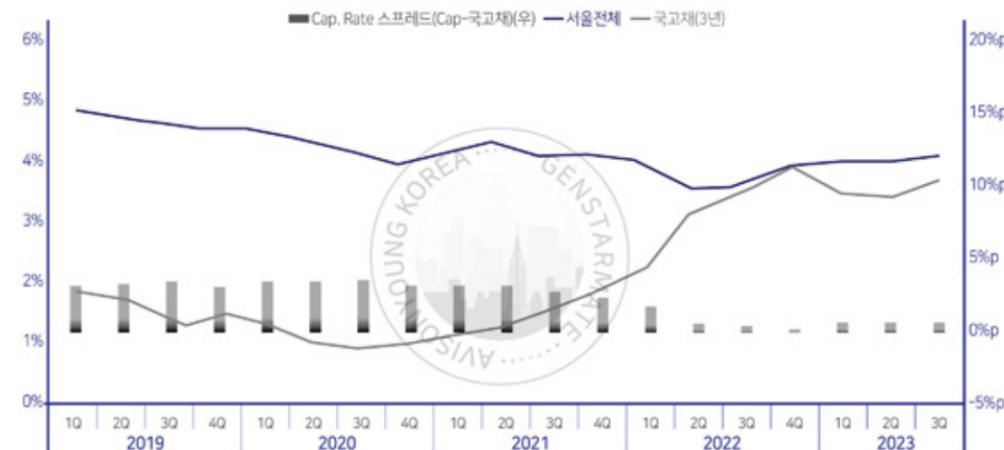
02 서울 오피스 매매가격 지수

- 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 435으로 전 분기 대비 0.5%(전년 동기 대비 1.2% 하락) 상승하였으며, 이는 당 분기 CBD에서 평당 거래가격이 상승한 것에 기인함



03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2023년 3분기 서울 오피스 Cap. Rate는 전 분기 대비 0.2%p 상승한 4.2%를 기록함. 각 권역별 Cap. Rate는 CBD 4.2%, GBD 3.2%, YBD 4.1%, Others 3.8%로 CBD에서 0.1%p 상승, Others에서 0.1%p 하락함



04 서울 오피스 거래규모 추이

※ 정확한 거래가격과 면적 확인이 가능한 애셋(자산소유권 매각) 방식의 사례 위주로 거래규모 및 평당 거래가격 통계를 산정함에 따라, 당 분기 지분거래 방식으로 진행된 판교 테크원(약 3,500억 원)는 해당 통계에 반영되지 않음

- 고금리 상황이 장기화되며 불안정해진 시장 상황에 의해 거래 지연사태가 증가함에 따라 2023년 3분기 서울 오피스 거래규모는 지난 2분기 대비 22.7% 감소한 1조 8,893억 원을 기록함. 당 분기 CBD는 서울 전체 거래규모의 52% 수준인 9,805억 원이 거래되며 가장 큰 거래규모를 보인 반면, GBD는 KG타워 등 중·소형 규모 거래만 확인되어 2,186억 원의 거래규모를 기록함. Others의 경우 다수의 사옥 목적 거래가 이루어지면서 전 분기 대비 14% 증가한 6,902억 원을 기록하였으며 YBD 거래는 확인되지 않음



05 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

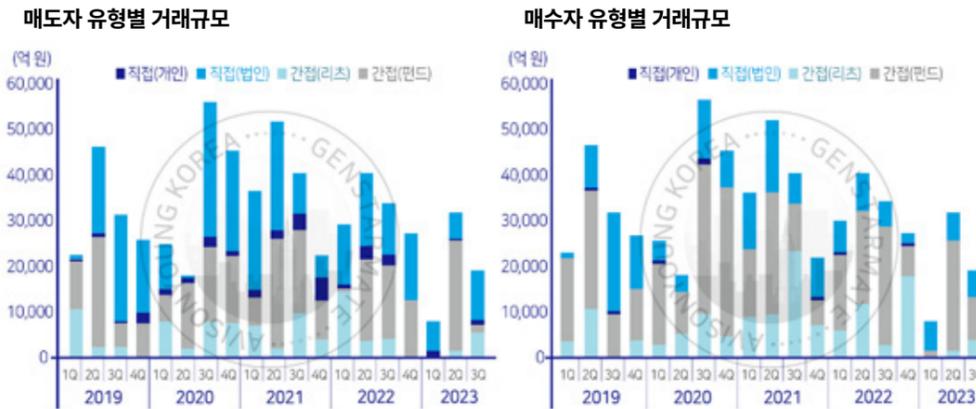
- 당 분기 서울 오피스 거래는 9개 동, 약 7.2만 평이 거래되며 전 분기 거래면적인 8.8만 평 대비 18% 감소함. 평당 거래가격은 권역별로 GBD 3,306만 원/평, YBD 2,177만 원/평, Others 1,780만 원/평을 기록한 가운데 CBD는 Tower 8 등 대형 거래의 영향으로 평당 거래가격이 서울 권역 중 가장 큰 폭으로 상승하며 평당 3,271만 원을 기록함



06

매도·매수자 유형별 거래규모

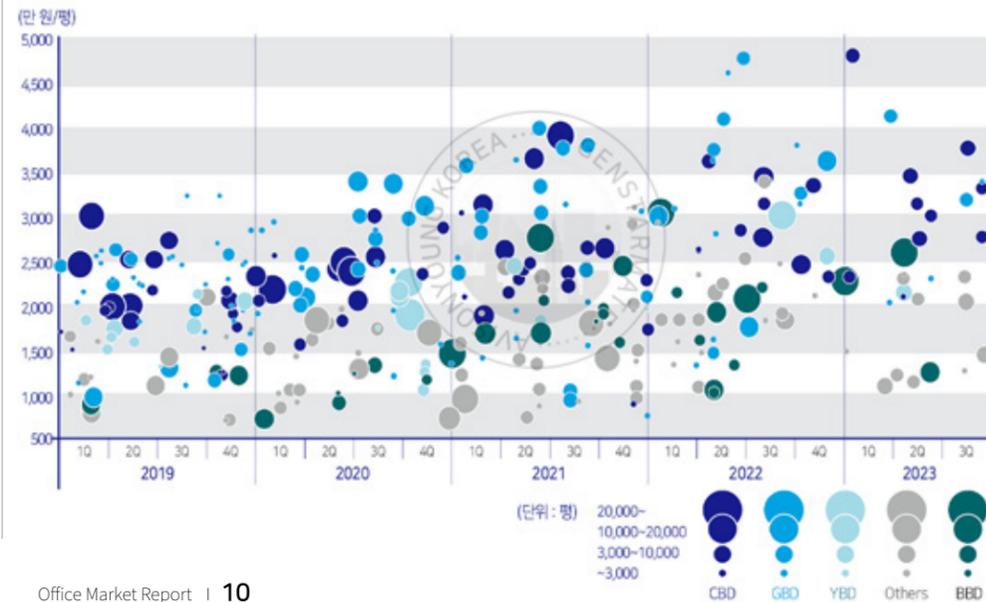
- 매도자 유형 측면에서는 펀드 및 리츠의 매도가 전체 거래규모의 약 40% 수준인 7,5526억 원을 기록하며 전 분기 대비 약 1조 8,181억 원 가량 감소한 한편, 법인의 매도는 1조 390억 원으로 전체 매도 규모의 55% 수준까지 증가함. 매수자 유형에서는 펀드 및 리츠의 매수가 CBD, Others에 집중되며 1조 3,043억 원(전체 매수규모의 69%)의 거래규모를 기록하였으며, 이 중 펀드의 매수는 9,547억 원(전체 매수규모의 51%) 수준으로 나타남. 사옥 마련을 위한 법인의 매수는 31%(5,851억 원)으로 나타난 가운데 개인의 매수는 확인되지 않음



07

거래권역 및 면적별 평당 거래가격

- 2023년 3분기 서울 오피스는 권역별로 CBD 3개 동, GBD 2개 동, Others 4개 동이 거래됨. CBD의 경우 Tower 8이 평당 3,721만 원에 거래되며 2023년 클로징된 CBD 거래 중 가장 높은 평당 거래가격을 기록함. GBD는 KG타워(3,201만 원/평), 대세빌딩(3,412만 원/평) 등 중·소형 빌딩이 평당 3천만 원대에서 거래되어 권역 평균 평당 거래가격은 전 분기 대비 소폭 하락한 3,306만 원/평으로 나타남. Others의 경우 용산더프라임(2,020만 원/평), HJ중공업사옥(2,350만 원/평) 등 용산지역을 중심으로 4건의 거래가 이루어진 반면, YBD는 거래가 확인되지 않았으며 BBD 역시 판교 테크원 지분 거래(전체 에쿼티의 약 46%, 3,500억 원 추정)를 제외하고 애셋딜은 포착되지 않음



08-1

권역별 거래사례 분석

CBD

- 당 분기 CBD는 3개 동, 9,805억 원의 거래규모를 기록함. 이 중 Tower 8의 경우 미래에셋자산운용이 신탁중앙회를 전략적 투자자(SI)로 유치하고 2021년 우정사업본부가 조성했던 블라인드펀드를 활용하여 총 5,490억 원(평당 3,720만 원)에 매입하였으며, 해당 거래로 씨에잇게임베하엔코카게(DWS자산운용)은 약 8년 만에 2,244억의 매각 차익을 실현함. 대한항공빌딩의 경우 1997년 대한항공이 강서구 신사옥으로 이전하기 전까지 분사 건물로 사용하다가 현재는 서소문지점으로 사용하는 곳으로, 기존 소유주였던 한진칼은 자금 유동성 확보를 위해 1개층(한진칼 업무공간으로 사용)을 제외한 8천 평 가량을 대한항공에 2,642억 원(평당 3,291만 원) 수준에 매각함. 신문로2가에 위치한 씨티뱅크센터의 경우 최근 활발한 투자 활동을 보이는 케펠자산운용이 수익증권 거래방식으로 평당 2,800만 원 수준에 매입함. 이로 인해 케펠자산운용은 T-Tower(2019년 2분기), 삼환빌딩(2022년 4분기), 한국은행 소공별관(2023년 2분기)에 이어 4번째 CBD 오피스 자산을 소유하게 됨

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
Tower 8	종로구 청진동	14,756	5,490	3,721	매도자: 씨에잇게임베하엔코카게 매수자: 미래에셋자산운용
대한항공빌딩	중구 서소문동	8,028	2,642	3,291	매도자: 한진칼 매수자: 대한항공
씨티뱅크센터	종로구 신문로2가	5,975	1,673(추정가)	2,800(추정가)	매도자: 캐피탈랜드투자운용 매수자: 캐피탈랜드투자운용

Tower 8 ▶
씨티뱅크센터 ▶▶



08-2

권역별 거래사례 분석

GBD

▪ 당 분기 GBD는 중·소형 오피스 위주로 거래되며 2,186억 원의 거래규모를 기록함. 강남대로지역의 KG타워는 기존 코크렙제47호리츠를 존속시킨 상태에서 일부 수익자만 교체하는 방식으로 거래가 진행됨. 주요 투자자인 행정공제회는 2020년에 조성한 블라인드 펀드(코람코지속성장오피스제1호)를 통해 이스트센트럴타워, 양재 P타워에 이은 3번째 투자 오피스 자산으로 KG타워를 선택하였으며, 당 분기 기준 KG타워는 위워크(임대면적의 47%), 코빗(16%) 등이 임차하며 0%대의 안정적인 공실률을 유지하고 있는 것으로 확인됨. 역삼역 인근에 위치한 역삼 위워크빌딩(구 역삼대세빌딩)은 개인으로부터 부동산 공급/개발업체 아우룸이 평당 3,412만 원(총 950억 원)에 매입함

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
KG타워	강남구 역삼동	3,861	1,236(추정가)	3,201(추정가)	매도자: 코람코자산신탁 매수자: 코람코자산신탁
역삼 위워크빌딩 (구 역삼대세빌딩)	강남구 역삼동	2,784	950	3,412	매도자: 개인 매수자: 아우룸

KG타워 ▶
역삼 위워크빌딩(구 역삼대세빌딩) ▶▶



08-3

권역별 거래사례 분석

Others

▪ 당 분기 Others는 4개 동, 6,902억 원이 거래되며 전 분기 거래규모(6,059억 원) 대비 14% 증가함. 용산더프라임타워는 신한알파리츠 포트폴리오 중 첫 매각 자산으로 이지스자산운용이 2,384억 원(평당 2,020만 원)에 매입함에 따라 신한알파리츠는 약 5년 만에 981억 원의 매각 차익을 실현하게 됨. 용산더프라임타워를 매각한 신한리츠운용은 서울역 인근에 위치한 HSBC빌딩을 신한알파리츠 신규 자산으로 편입시키는 방안을 검토 중인 것으로 알려짐. 코람코자산신탁이 소유하고 있던 HJ중공업사옥은 한국토지신탁이 HJ중공업으로부터 우선매수권 지위를 위임받아 2,260억 원(평당 2,350만 원)에 매입하였으며, HJ중공업은 사옥의 손바꿈이 일어난 후에도 해당 빌딩을 계속해서 사옥으로 사용할 예정임. 한편, 양평동5가에 위치한 롯데홈쇼핑 서울본사는 롯데지주, 롯데웰푸드로부터 우리홈쇼핑(롯데홈쇼핑)이 매입하였으며 해당 거래는 롯데지주의 자금 유동성 확보를 위한 계열사 간 거래로 확인됨

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
용산더프라임	용산구 원효로1가	11,800	2,384	2,020	매도자: 신한리츠운용 매수자: 이지스자산운용
HJ중공업사옥	용산구 갈월동	9,616	2,260	2,350	매도자: 코람코자산신탁 매수자: 한국토지신탁
롯데홈쇼핑 서울본사	영등포구 양평동5가	13,739	2,039	1,484	매도자: 롯데지주, 롯데웰푸드 매수자: 우리홈쇼핑
기아자동차빌딩	구로구 구로동	1,740	220	1,264	매도자: 기아자동차 매수자: 도체오

용산더프라임 ▶
HJ중공업사옥 ▶▶



09-1

부동산 간접 투자기구 분석

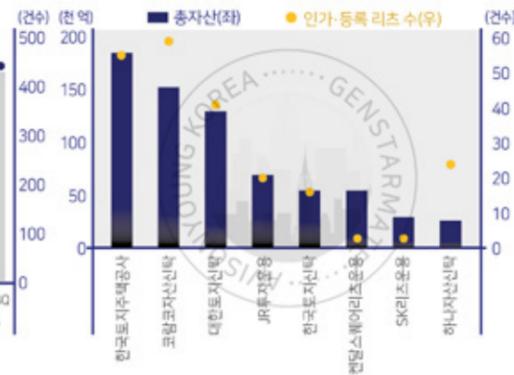
리츠 (REITs; Real Estate Investment Trusts)*

- 2023년 3분기에는 총 7건의 위탁관리리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 7건 중 1건을 제외한 6건이 국내 투자 건으로 오피스 3건, 호텔 1건, 기타 2건으로 나타남

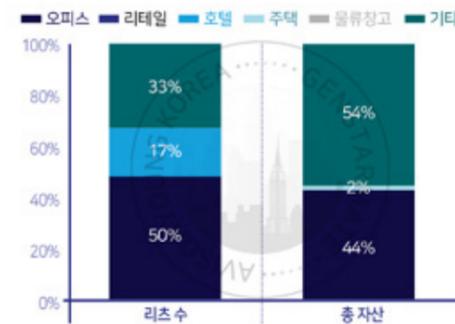
리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



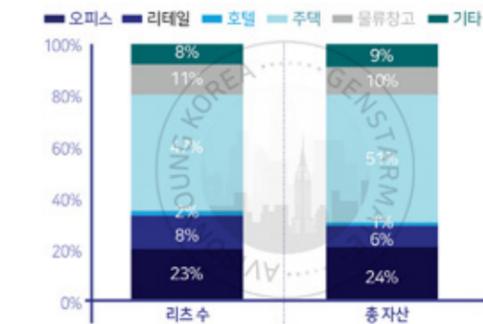
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처: 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템
기준일: 2023.09.30
※ 신규 영업인가 및 등록 기준

09-2

부동산 간접 투자기구 분석

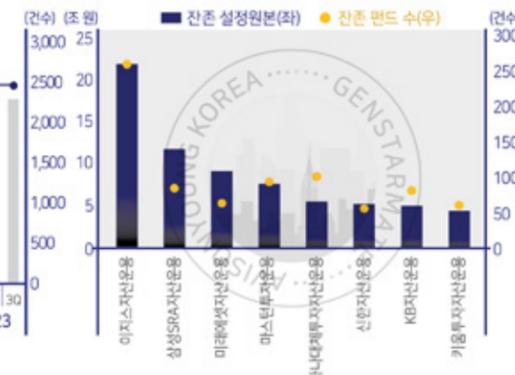
부동산 펀드 (REF; Real Estate Fund)*

- 2023년 3분기 현재 부동산 펀드 설정원본액은 152.9조 원(잔존 펀드 수 2,444건)으로 전 분기 대비 2.3% 증가 하였음
- 당 분기 국내 오피스 실물/개발에 투자한 건은 총 5건으로 CBD 2건, Others 3건으로 확인됨

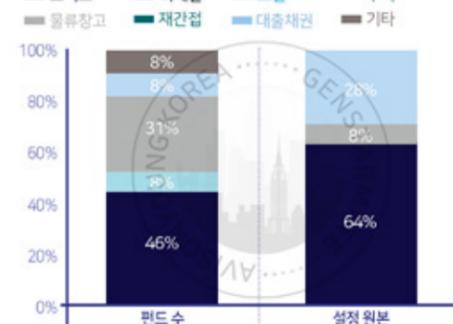
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



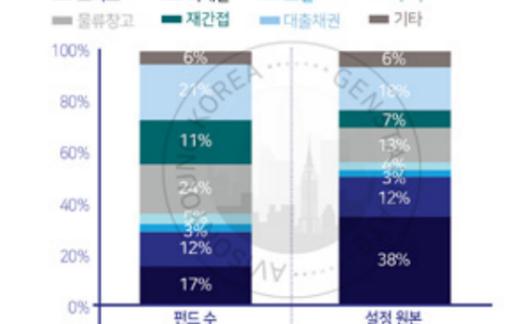
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처: 금융투자협회, 각 사
기준일: 2023.09.30
※ 신규설정 기준

서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 신규 공급의 영향으로 전 분기 대비 0.1%p 상승한 2.8%를 기록



01 주요 경제 지표



※ 출처: 한국은행, 통계청
 ※ 시점: 2023년 3분기 기준 (GDP, FDI는 2023년 2분기)
 ※ GDP, CPI, FDI: 전년 동기 대비 변동률
 ※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률

- 2023년 7월, 미 연준(Fed)의 베이비스텝 단행으로 미국 중앙은행 기준금리는 22년만에 최고치인 5.5%를 기록함. 이에 따라 한국-미국 간 기준금리 격차는 역대 최대 수준인 2.0%p로 확대됨
- 소비자 물가지수(CPI) 상승률의 경우 3.14%로 전 분기와 같은 3%의 상승률을 유지하였으나, 근원 물가 지수 상승률의 경우 4%에 근접해 여전히 높은 수준을 유지함
- 외국인 투자 유치 실적(FDI)의 경우 당 분기 6,854,933천불을 기록하였으며, 올해 3분기 누적 기준 약 32조5,000억 원으로 역대 최대 실적을 기록함
- 당 분기 서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 2.8%, 신축제의 공실률의 경우 전 분기 대비 0.2%p 하락한 2.3%로 2022년 3분기 이후 2%대 공실률을 이어감

02 오피스 마켓 관계 지표 동향

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





03 Overview

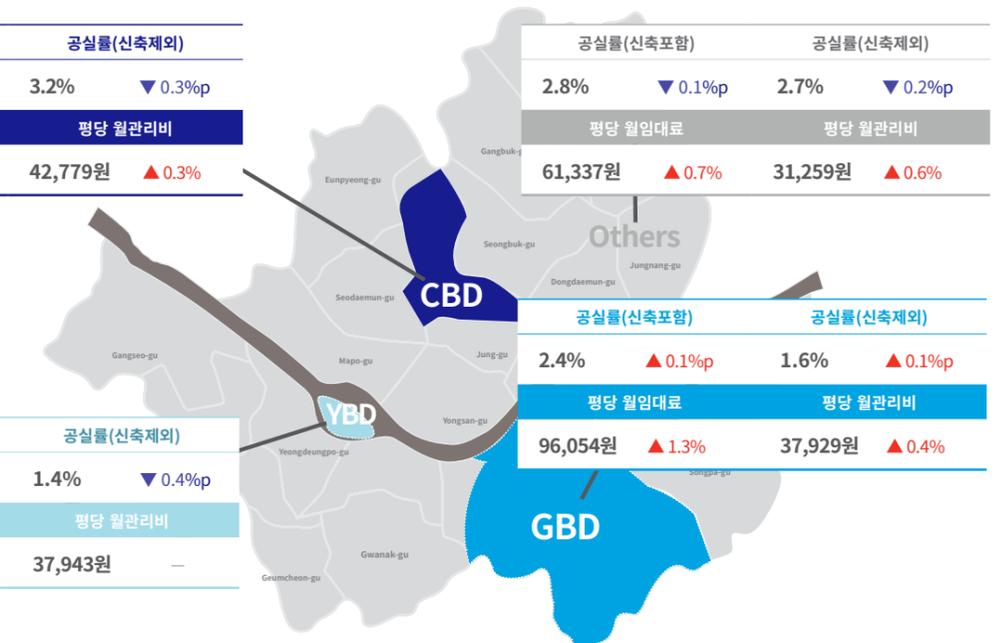
Seoul

※전 분기 대비

공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
2.8% ▲0.1%p	2.3% ▼0.2%p	88,618원 ▲0.9%	37,797원 ▲0.4%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.3% ▼0.3%p	3.2% ▼0.3%p
평당 월임대료	평당 월관리비
103,288원 ▲0.6%	42,779원 ▲0.3%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.8% ▼0.1%p	2.7% ▼0.2%p
평당 월임대료	평당 월관리비
61,337원 ▲0.7%	31,259원 ▲0.6%



공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.0% ▲1.3%p	1.4% ▼0.4%p
평당 월임대료	평당 월관리비
87,159원 ▲0.6%	37,943원

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.4% ▲0.1%p	1.6% ▲0.1%p
평당 월임대료	평당 월관리비
96,054원 ▲1.3%	37,929원 ▲0.4%

- 2023년 3분기 서울 전체 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 2.8%로, 신규 공급 및 대형 임차인 이전이 발생한 YBD와 GBD에서 서울 전체의 상승을 견인한 것으로 확인됨
- CBD 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 3.3%로, 상대적으로 잔여 공실이 많았던 트윈트리타워에 공공기관이 입주한 영향이 크게 나타남
- GBD의 경우 신축 오피스인 인촌재단빌딩(구 테헤란로103)에 법무법인 YK가 입주하며 모든 공실을 해소하였으나, 대형 오피스인 신영빌딩에서 폭스바겐그룹코리아가 퇴거하며 3,000평 규모의 대형 공실이 발생한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 2.4%를 기록함
- YBD는 신규 공급된 여의도 앵커원의 영향으로 신축포함 공실률은 1.3%p 상승한 3.0%를 기록하였으나, NH금융타워(파크원 타워2), One IFC와 같은 초대형 오피스에서 대형 공실 해소가 포착되며 신축 제외 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 하락한 1.4%로 집계됨
- Others는 마포, 송파 등 주요지역에 타 권역으로부터 이전한 임차사들의 공실해소에 힘입어 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 하락한 2.8%를 보임
- 임대료 및 관리비는 전 분기 대비 각각 0.9%, 0.4% 인상되며, 2분기 대비 임대료 상승폭은 낮은 것으로 확인됨

※공실률 구분기준: 당사는 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: 당사는 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

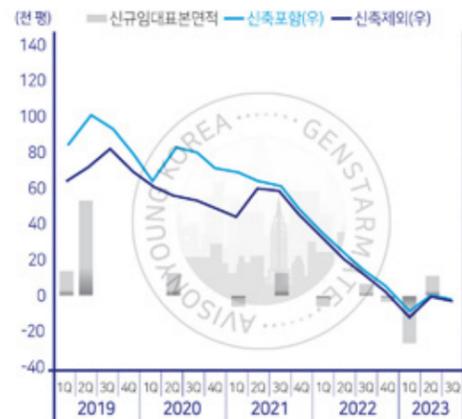
04-1

서울 도심권역 CBD 공실률

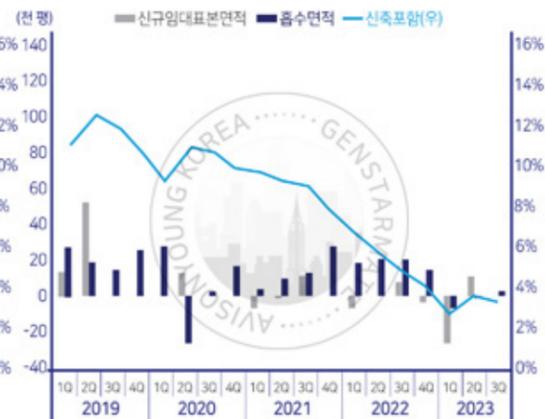
신규 공급

- 당 분기 CBD에서는 대형 규모 오피스로의 신규 입주 사례가 다수 발생하며 양(+)의 흡수 면적을 기록함
- 4분기에는 서울N스퀘어(화이자타워 리모델링)의 준공이 예정되어 총 재고량은 당 분기 대비 상승할 것으로 전망됨

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



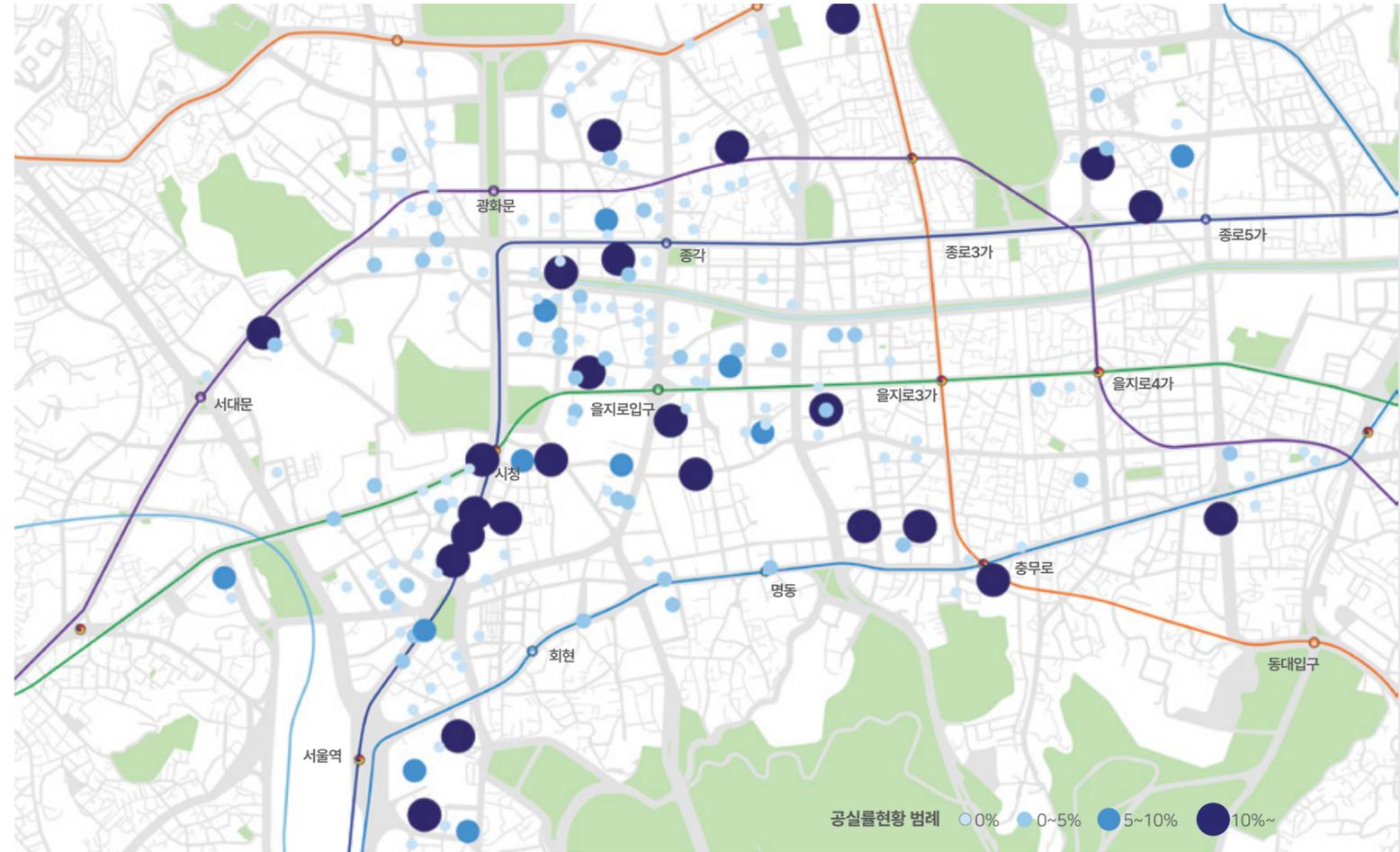
4분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▷

4분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 4분기에는 중형 오피스의 공급이 예정되어 있으나 대형 이상 규모 오피스들의 공실 해소에 따라 공실률은 보합 또는 소폭 하락이 전망됨

신규 이전 예정 임차인

- 삼성본관빌딩 - 삼성물산
- 파인에비뉴A동 - 한화시스템



공실률

- 당 분기 CBD의 신축포함 공실률은 3.3%로, 3개 분기 연속으로 3%대의 공실률을 이어감
- 초대형 오피스는 서울스퀘어에서 퇴거한 제조업종의 임차사가 권역 내 이전한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 3.5%를 기록함
- 대형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 0.8%p 하락한 2.4%로, 트윈트리타워에 아트코리아랩이 입주하며 잔여 공실을 모두 해소한 영향임
- 중형 오피스의 경우 T타워(남산트라펠리스)에서 퇴거한 주택도시보증공사가 G타워(구 REDD1호 수송타워)에 입주하였으며, 배재정동빌딩(B동) 및 명동 N 빌딩 등에 정보통신업종의 임차사가 공실을 해소하여 전 분기 대비 1.3%p 하락한 6.1%의 공실률을 보임
- 세부지역 중 가장 큰 변동폭을 보인 종로지역의 공실률은 전 분기 대비 0.8%p 하락한 1.9%로, 이는 GBD에서 이전한 폭스바겐그룹코리아가 영풍빌딩에 입주하며 1,000평 규모의 대형 공실을 해소한 영향임
- 이외에도 센터플레이스(SK텔레콤), 포스트타워(효성ITX) 등에서 공실 해소가 포착되며 을지로지역의 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 하락한 3.3%를 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.3% ▼ 0.3%p	3.2% ▼ 0.3%p
초대형	3.5% ▲ 0.1%p	3.5% ▲ 0.1%p
대형	2.4% ▼ 0.8%p	2.4% ▼ 0.8%p
중대형	3.3% ▲ 0.2%p	3.3% ▲ 0.2%p
중형	6.1% ▼ 1.3%p	4.1% ▼ 1.1%p
소형	4.7% ▼ 0.7%p	4.7% ▼ 0.7%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.3% ▼ 0.3%p	3.2% ▼ 0.3%p
광화문신문로	0.9% ▲ 0.1%p	0.9% ▲ 0.1%p
남대문	6.2%	6.2%
을지로	3.3% ▼ 0.2%p	2.8% ▼ 0.2%p
종로	1.9% ▼ 0.8%p	1.9% ▼ 0.8%p
도심기타	2.2% ▼ 0.6%p	2.2% ▼ 0.6%p

04-2

서울 도심권역 CBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD 보증금은 1,032.9천 원/평, 임대료는 103.3천 원/평으로 전 분기 대비 0.6% 상승하였으며, 관리비는 42.8천 원/평으로 전 분기 대비 0.3% 상승함
- 특히 케이스퀘어시티, HSBC빌딩 등에서 임대료 상향 조정이 발생한 대형 규모의 경우 전 분기 대비 0.9% 상승하며 가장 큰 인상폭을 보임

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,032.9 ▲0.6%	103.3 ▲0.6%	42.8 ▲0.3%
초대형	1,238.1 ▲0.5%	123.8 ▲0.5%	47.5 -
대형	1,046.4 ▲0.9%	104.6 ▲0.9%	43.8 ▲0.6%
중대형	753.4 -	75.3 -	36.6 ▲0.2%
중형	697.2 -	69.7 -	32.4 ▲0.2%
소형	577.4 ▲0.4%	57.7 ▲0.4%	28.0 ▼0.8%

CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

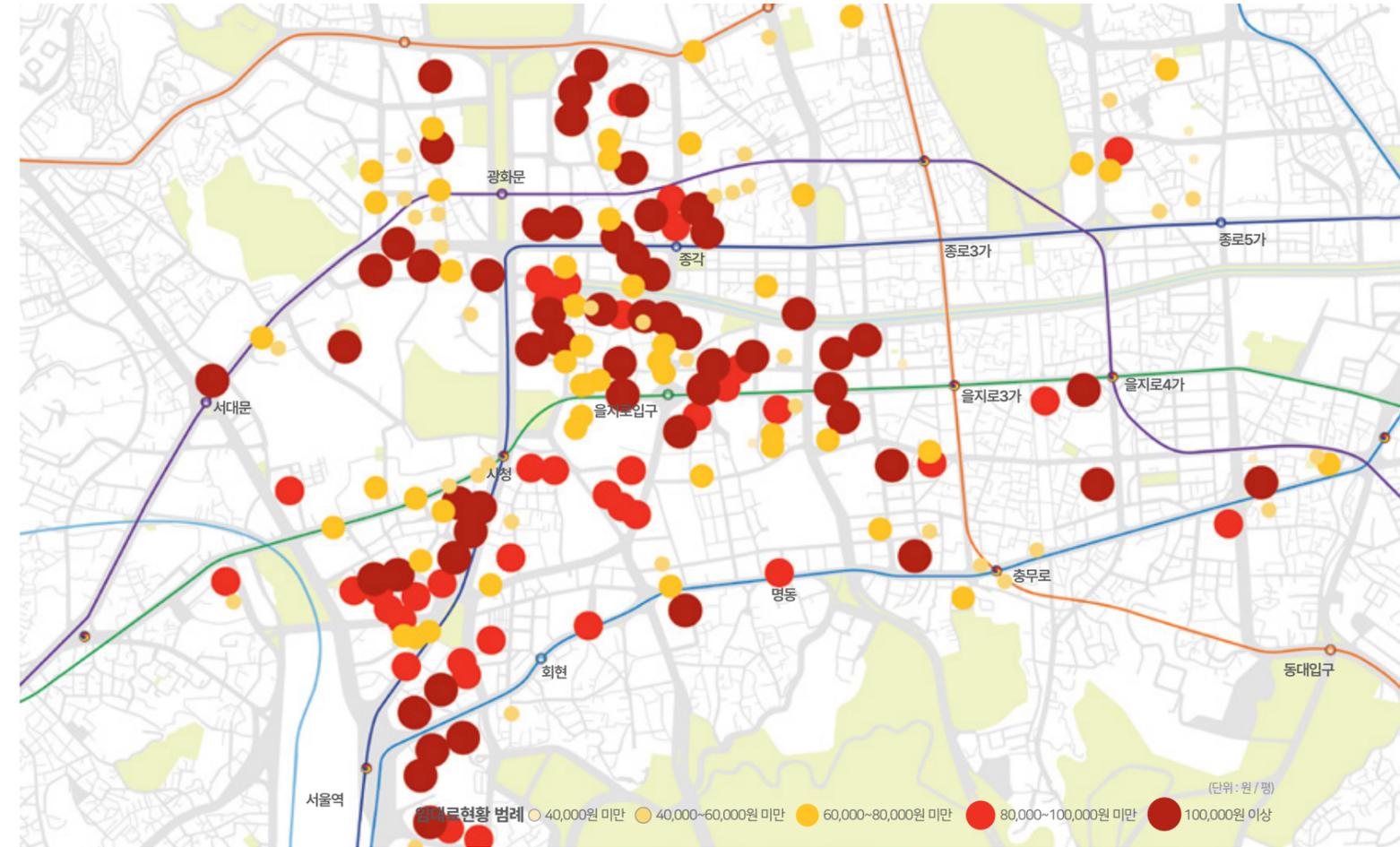


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

4분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 본격적인 임대료 조정 기간에 진입함에 따라 4분기에도 임대료 및 관리비 인상이 지속될 것으로 예상됨



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 3분기 CBD 임대료는 남대문, 을지로지역을 중심으로 상승 움직임이 나타남
- 을지로지역의 경우 서울파이낸스센터, 회현AK타워 등에서 임대료 인상이 확인되며 전 분기 대비 1.7% 상승한 107.5천 원/평을 기록함

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,032.9 ▲0.6%	103.3 ▲0.6%	42.8 ▲0.3%
광화문신문로	922.1 -	92.2 -	37.3 ▲0.2%
남대문	1,034.2 ▲0.6%	103.4 ▲0.6%	43.5 ▲0.1%
을지로	1,075.3 ▲1.7%	107.5 ▲1.7%	44.5 ▲0.8%
중로	1,187.8 -	118.8 -	46.1 -
도심기타	798.3 -	79.8 -	37.8 ▲0.1%

05-1

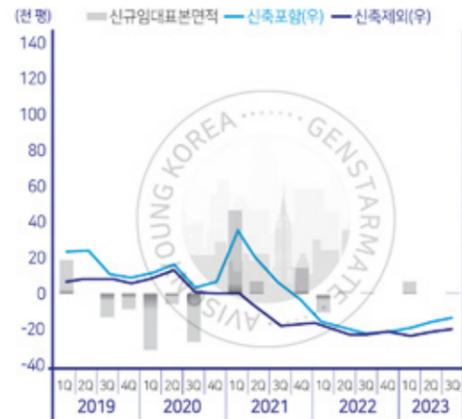
서울 강남권역

GBD 공실률

신규 공급

- 당 분기 GBD는 강남기타지역 내 중형 1건(316 TOWER), 소형 1건(디아빌딩) 총 2건의 오피스가 공급됨
- 신규 오피스 공급과 더불어 신영빌딩, KT 선릉타워 West 등 일부 대형 및 중형 오피스를 중심으로 공실이 발생해 당 분기 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



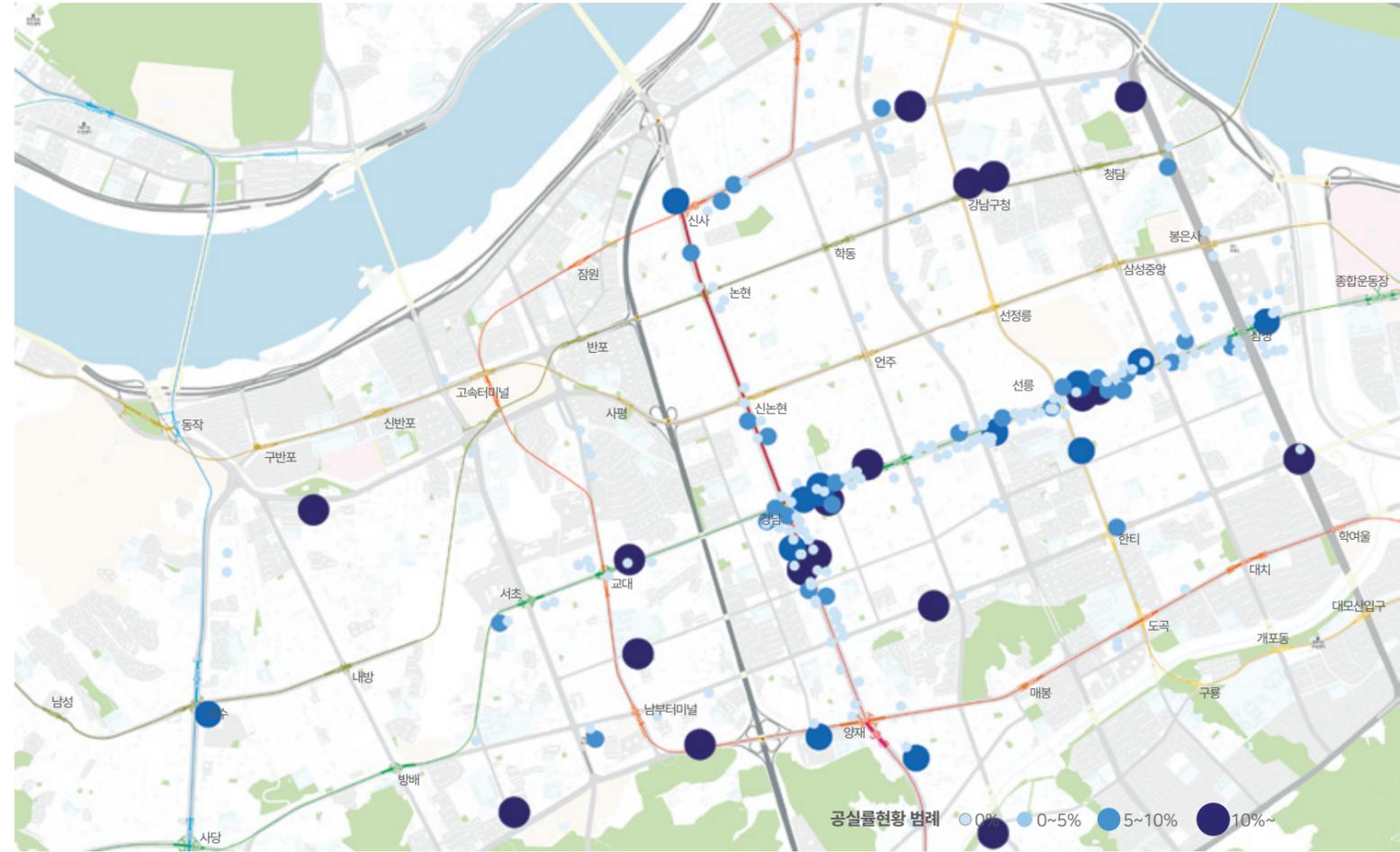
4분기 ◁ 총재고량 — 공실률 ▽

4분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기에는 강남기타지역 중심으로 오피스의 공급이 다수 예정되어 있으나, 대부분 사옥 목적의 소형 오피스로 임대 시장에 미치는 영향은 적을 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

스케일타워 - 현대자동차



공실률

- GBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 2.4%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 1.6%를 기록함
- 초대형 오피스의 경우 하이브랜드빌딩 내 아이스크림에듀가 입주를 완료해 약 1,400평의 잔여 공실을 해소하였으며, 이에 따라 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 0.4%를 기록함
- 대형 오피스 공실률의 경우 전 분기 대비 0.4%p 증가한 3.4%를 기록하였는데, 이는 신영빌딩 내 폭스바겐그룹코리아가 CBD로 이전하며 3천 평 이상의 대형 공실이 발생한 것이 원인임
- 세부지역별로 보았을 때, 테헤란로지역의 경우 23년 2분기 신규 공급된 인촌재단빌딩(구.테헤란로 103) 내 법무법인 YK가 사옥 이전을 마치며 잔여 공실을 모두 해소시킴

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.4% ▲0.1%p	1.6% ▲0.1%p
초대형	0.4% ▼0.3%p	0.4% ▼0.3%p
대형	3.4% ▲0.4%p	1.4% ▲0.4%p
중대형	3.2%	3.2%
중형	1.3% ▲0.4%p	1.3% ▲0.4%p
소형	4.2% ▲0.1%p	2.3% ▼0.4%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.4% ▲0.1%p	1.6% ▲0.1%p
테헤란로	1.1%	1.0% ▲0.2%p
강남대로	3.9%	0.6%
강남기타	3.6% ▲0.3%p	3.3% ▼0.1%p

05-2

서울 강남권역 GBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 GBD 전체 보증금은 960.5천 원/평, 임대료는 96.1천 원/평으로 전 분기 대비 1.3% 상승하였으며, 관리비는 37.9천 원/평으로 전 분기 대비 0.4% 상승함
- 특히 초대형 오피스의 경우 파르나스타워, 아센타워 등 일부 오피스에서 임대료를 상향 조정하며 전 분기 대비 2.0% 증가한 119.2천 원/평을 기록함

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	960.5 ▲1.3%	96.1 ▲1.3%	37.9 ▲0.4%
초대형	1,192.1 ▲2.0%	119.2 ▲2.0%	44.2 ▲1.0%
대형	982.2 ▲1.5%	98.2 ▲1.5%	39.0 ▲0.3%
중대형	911.4 ▲0.8%	91.1 ▲0.8%	36.4 ▲0.1%
중형	757.3 ▲0.1%	75.7 ▲0.1%	32.6 ▼0.1%
소형	651.0 ▲1.1%	65.1 ▲1.1%	27.9 ▲0.5%

GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

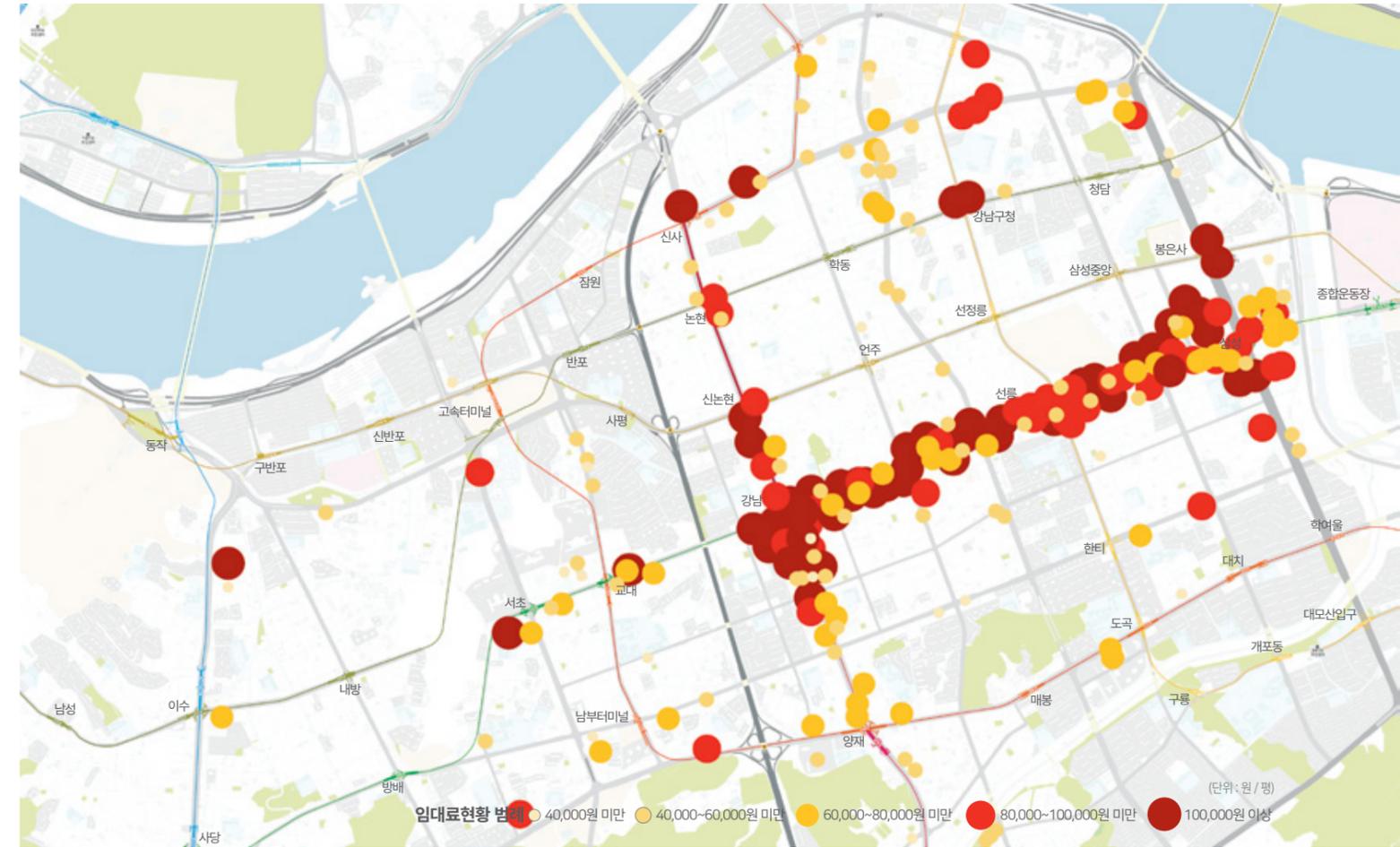


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

4분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 연말 임대료 조정 기간에 접어들어 따라, 4분기 또한 임대료 및 관리비 상승이 지속될 것으로 예상됨



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 전 분기에 이어 당 분기 역시 GBD 내 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 인상이 나타남
- 특히 강남대로지역 임대료의 경우 전 분기 대비 1.7% 상승한 100.3천 원/평으로 가장 큰 상승폭을 보였으며, 관리비는 38.7천 원/평으로 전 분기 대비 1.1% 증가함

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	960.5 ▲1.3%	96.1 ▲1.3%	37.9 ▲0.4%
테헤란로	1,091.9 ▲1.5%	109.2 ▲1.5%	40.9 ▲0.5%
강남대로	1,002.6 ▲1.7%	100.3 ▲1.7%	38.7 ▲1.1%
강남기타	700.8 ▲0.5%	70.1 ▲0.5%	32.2 ▼0.1%

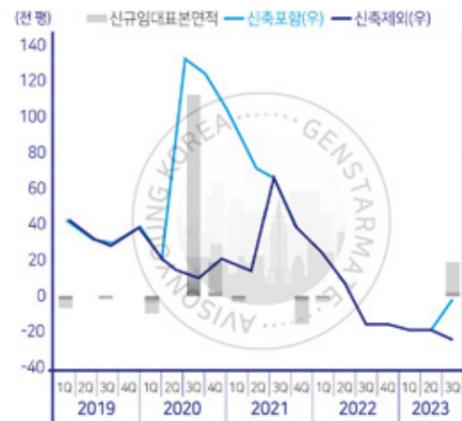
06-1

서울여의도권역 YBD 공실률

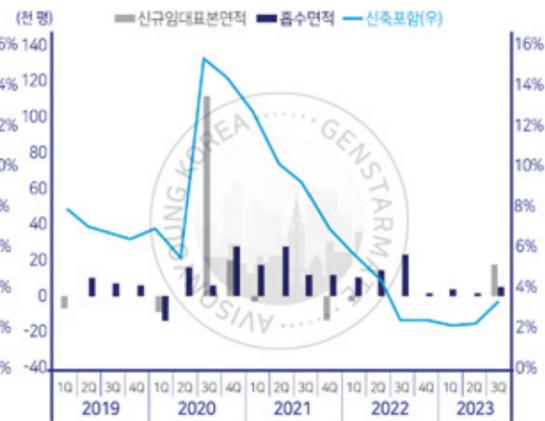
신규 공급

- 당 분기 YBD 내 대형 오피스 여의도 앵커원(연면적 약 1만 7천 평)의 준공으로 권역 총 재고량이 증가함. 이는 2020년 4분기 여의도 포스트타워 준공 이후 11분기만의 신규 공급 건임
- 이러한 신규 오피스 공급에도 불구하고 현대차증권빌딩, One IFC 등 일부 오피스에서 대형 공실이 해소되어 당 분기 흡수면적은 양(+의) 값을 기록함

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



공실률

- YBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 1.3%p 상승한 3.0%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 하락한 1.4%를 기록함
- 초대형 오피스의 경우 One IFC 내 KCGI자산운용이 증평하였으며, NH금융타워(파크원 타워2) 내 티오더가 타 권역에서 이전을 완료함
- 대형 오피스 공실률의 경우 여의도 앵커원의 신규 공급으로 신축 포함 공실률은 전 분기 대비 6.2%p 상승한 7.3%를 기록함. 해당 빌딩 내 유안타증권이 일부 층 선임차 계약을 완료하여 향후 입주할 예정으로 대형 오피스 공실률은 차츰 안정화 될 전망임
- 세부지역별로 보았을 때 동여의도증권지역 현대차증권빌딩 내 한국투자밸류자산운용이 권역 내 이전을 완료하였으며, 하이투자증권빌딩에서 전문, 과학 및 기술 서비스업종의 퇴거가 확인됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.0% ▲1.3%p	1.4% ▼0.4%p
초대형	1.6% ▼0.2%p	1.6% ▼0.2%p
대형	7.3% ▲6.2%p	0.7% ▼0.5%p
중대형	1.6% ▼1.0%p	1.6% ▼1.0%p
중형	0.4%	0.4%
소형	3.9% ▼0.4%p	3.9% ▼0.4%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.0% ▲1.3%p	1.4% ▼0.4%p
서여의도	1.9% ▼0.9%p	1.9% ▼0.9%p
동여의도증권	1.9% ▼0.3%p	1.9% ▼0.3%p
동여의도기타	3.8% ▲2.6%p	1.0% ▼0.2%p

4분기 ◁ 총재고량 — 공실률 ▲

4분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 4분기에는 예정된 신규 공급 사례가 없어 3분기 재고량을 유지할 전망이다

신규 이전 예정 임차인

NH금융타워(파크원 타워2)
- 세일즈포스

06-2

서울여의도권역

YBD 임대료

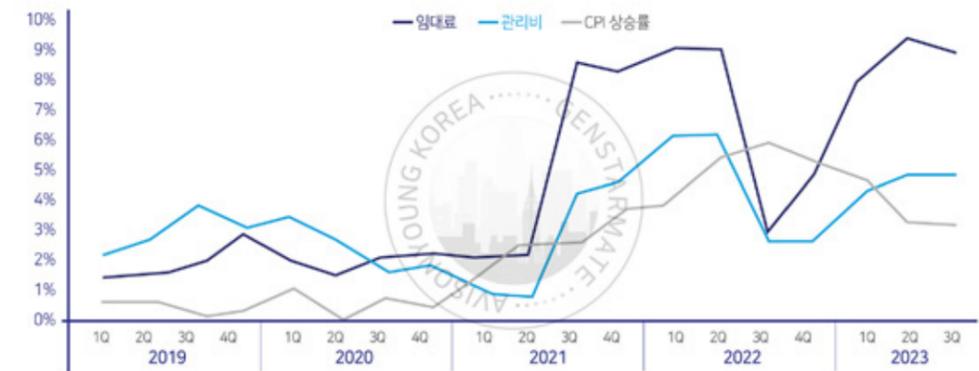
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- YBD 보증금은 871.6천 원/평, 임대료는 87.2천 원/평으로 전 분기 대비 0.6% 상승하였으며, 관리비는 37.9천 원/평으로 전 분기와 동일한 수치를 기록함
- 초대형 오피스의 월임대료의 경우 전 분기 대비 0.9%p 상승한 116.4천 원/평을 기록해 가장 큰 상승폭을 보임

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	871.6 ▲0.6%	87.2 ▲0.6%	37.9 -
초대형	1,164.1 ▲0.9%	116.4 ▲0.9%	45.2 -
대형	717.3 -	71.7 -	36.2 -
중대형	562.4 -	56.2 -	28.9 -
중형	461.8 ▲0.4%	46.2 ▲0.4%	26.0 ▲0.4%
소형	345.9 -	34.6 -	22.1 -

YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

4분기 ◁ 임대료 ▲ 관리비 ▲

YBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 계절적인 임대료 조정 기간이 시작됨에 따라 4분기에는 임대료가 상승폭이 3분기 대비 증가할 전망이다



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 세부지역별로 보았을 때, 동여의도기타지역에서 임대료가 상당 조정 발생하였으며 임대료는 전 분기 대비 1.0%p 상승한 87.9천 원/평을 기록함
- 동여의도기타지역 내 파크원 타워1, 여의도 센터빌딩에서 임대료가 인상되며 권역 전체 임대료 상승을 견인함

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	871.6 ▲0.6%	87.2 ▲0.6%	37.9 -
서여의도	490.4 -	49.0 -	25.3 -
동여의도증권	1,084.5 -	108.5 -	44.6 -
동여의도기타	878.6 ▲1.0%	87.9 ▲1.0%	38.4 -

07-1

서울기타권역

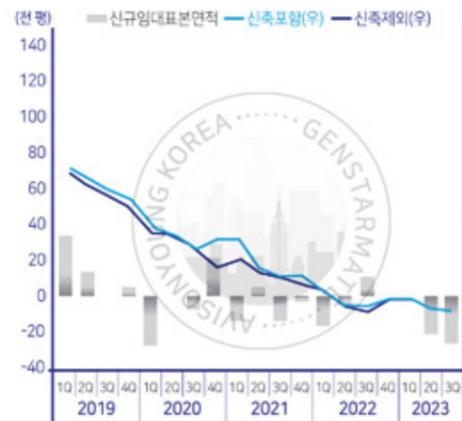
Others

공실률

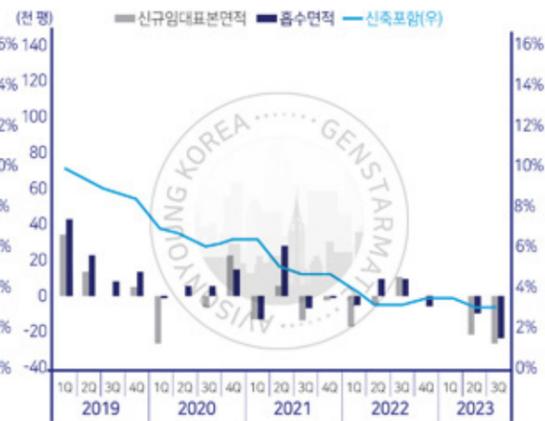
신규 공급

- 당 분기 Others에는 서울기타지역을 중심으로 1건의 대형 오피스와 3건의 중형 이하 규모 오피스가 공급됨
- 2023년 4분기에는 약 2.4만 평 규모의 오피스가 준공 예정이나, 대부분 사옥 및 연구 개발 목적으로 확인됨

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



4분기 ◻ 총재고랑 ▲ 공실률 ▲

4분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 4분기 또한 서울기타지역을 중심으로 대규모 공급이 이뤄질 전망이며, 일부 임차사들의 사옥 이동이 예정되어 공실률은 당 분기 대비 상승할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

센트럴플레이스빌딩 - 롯데JTB



공실률

- 당 분기 Others 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 하락한 2.8%로, 전 분기에 이어 2%대의 공실률을 유지함
- 3분기 초대형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 0.8%p 하락한 0.7%로, 이는 재개발 사업이 진행된 KT목동타워가 표본에서 제외된 영향임
- 중대형 오피스의 경우 디큐브시티에 다양한 업종의 임차사가 입주하며 약 2,000평 규모의 대형 공실을 해소하였으며, 타 권역으로부터 이전한 KFC가 대한제당사옥으로 사옥 이전을 마치며 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 하락한 4.0%를 기록함
- 소형 오피스는 당 분기 공급된 보문243의 영향으로 전 분기 대비 2.8% 상승한 8.6%의 공실률을 보임
- 세부지역별로 보면, 서울기타지역의 코레일유통본사신사옥(물라)과 마포지역의 일진빌딩(뱅크샐러드)에 타 권역에서부터 이전한 임차사가 공실을 해소하며 공실률은 각각 4.5%, 1.6%를 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.8% ▼0.1%p	2.7% ▼0.2%p
초대형	0.7% ▼0.8%p	0.7% ▼0.8%p
대형	2.1%	2.1%
중대형	4.0% ▼0.5%p	4.0% ▼0.4%p
중형	2.8% ▼0.2%p	2.8% ▼0.2%p
소형	8.6% ▲2.8%p	8.0% ▲2.2%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.8% ▼0.1%p	2.7% ▼0.2%p
마포	1.6% ▼0.4%p	1.6% ▼0.4%p
용산	1.6% ▲0.3%p	1.6% ▲0.3%p
잠실송파	0.7% ▼0.2%p	0.7% ▼0.2%p
상암	1.9% ▲0.7%p	1.9% ▲0.7%p
서울기타	4.5% ▼0.3%p	4.4% ▼0.4%p

07-2

서울기타권역 Others 임대료

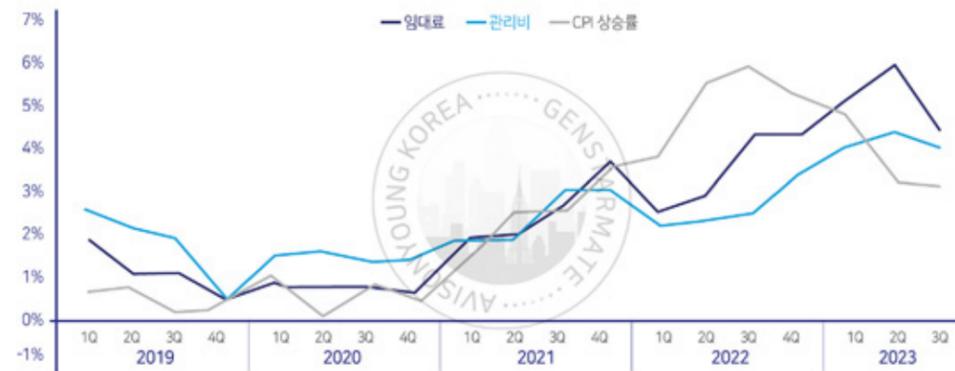
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- Others 보증금은 613.4천 원/평, 임대료는 61.3천 원/평으로 전 분기 대비 0.7% 상승하였으며, 관리비의 경우 31.3천 원/평으로 0.6% 상승함
- 당 분기 스페이스K가 준공 후 1년이 경과되어 안정화 표본으로 산입된 영향으로, 초대형 오피스의 임대료는 80.0천 원/평으로 전 분기 대비 2.6% 상승함

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	613.4 ▲0.7%	61.3 ▲0.7%	31.3 ▲0.6%
초대형	800.1 ▲2.6%	80.0 ▲2.6%	36.2 ▲2.1%
대형	570.1 ▲0.6%	57.0 ▲0.6%	31.1 ▲0.5%
중대형	546.8 ▲0.7%	54.7 ▲0.7%	30.3 ▲0.3%
중형	539.1 ▼1.1%	53.9 ▼1.1%	26.5 ▼0.8%
소형	414.9 ▲0.5%	41.5 ▲0.5%	22.4 -

Others 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

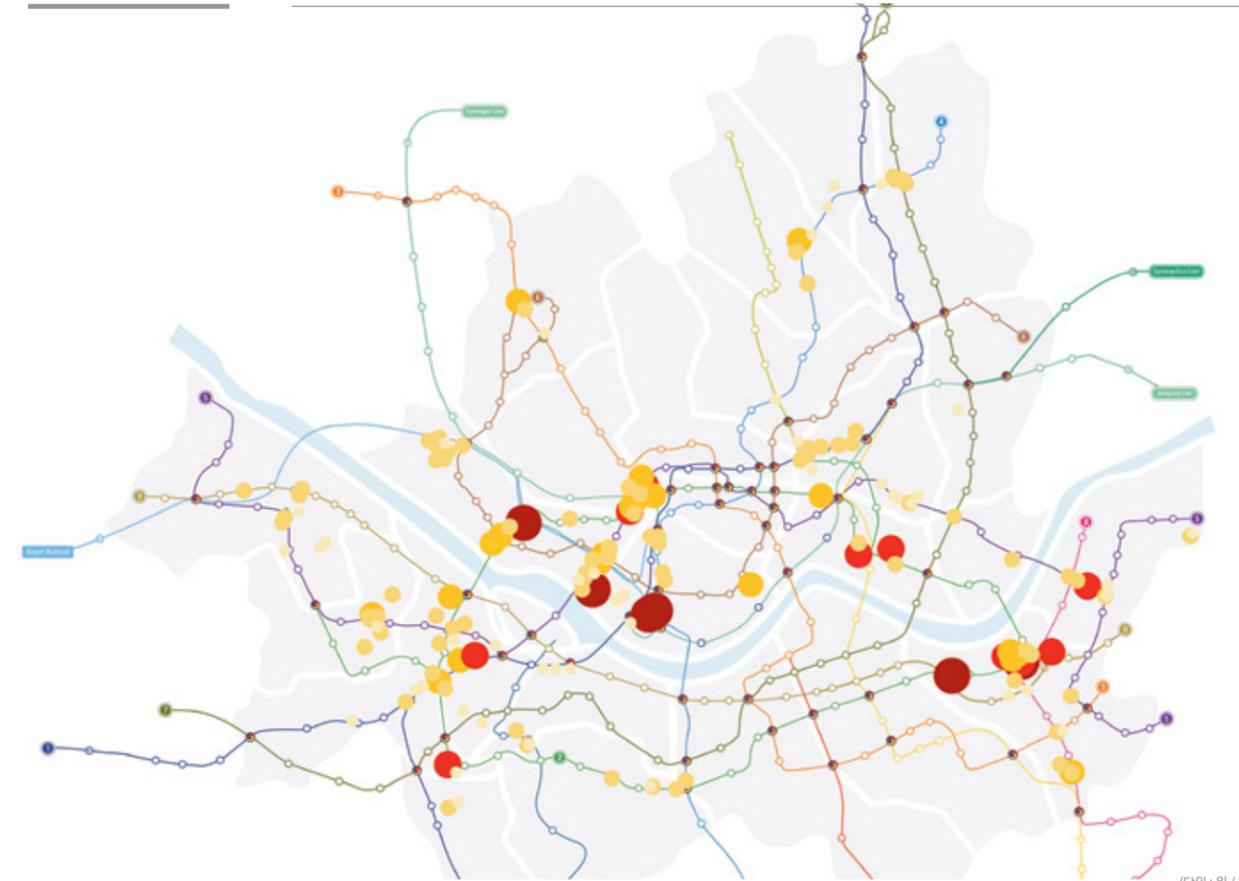


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

4분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 낮은 권역 공실률을 유지함에 따라 본격적인 임대료 조정이 들어가는 4분기 역시 임대료 인상의 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 잠실송파 및 상암지역을 제외한 모든 세부지역에서 임대료 인상이 이뤄짐
- 특히 서울기타지역의 임대료의 경우 삼창빌딩과 삼성화재서비스빌딩 등에서 인상한 영향으로 전 분기 대비 1.4% 상승한 57.4천 원/평을 기록함
- 관리비의 또한 상암 및 서울기타지역에서의 인상이 두드러지며, 삼성화재서비스빌딩과 한샘상암사옥 등에서 상향 조정이 발생함

(단위: 천 원/평)

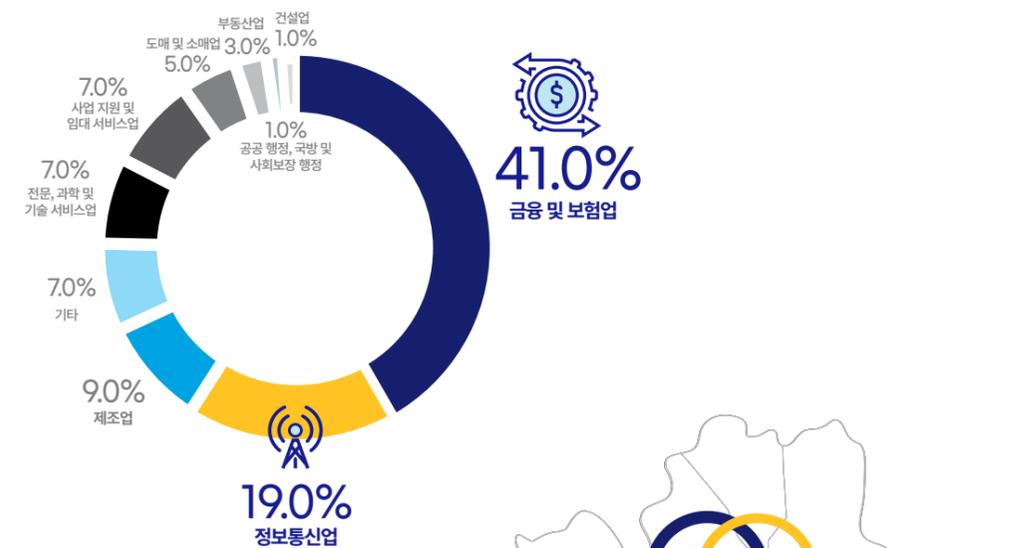
세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	613.4 ▲0.7%	61.3 ▲0.7%	31.3 ▲0.6%
마포	494.2 ▲0.3%	49.4 ▲0.3%	28.7 -
용산	942.9 ▲0.6%	94.3 ▲0.6%	38.4 -
잠실송파	754.0 ▼0.3%	75.4 ▼0.3%	33.8 ▼0.3%
상암	437.4 ▼0.3%	43.7 ▼0.3%	27.5 ▲0.3%
서울기타	574.5 ▲1.4%	57.4 ▲1.4%	30.6 ▲1.3%

08-1

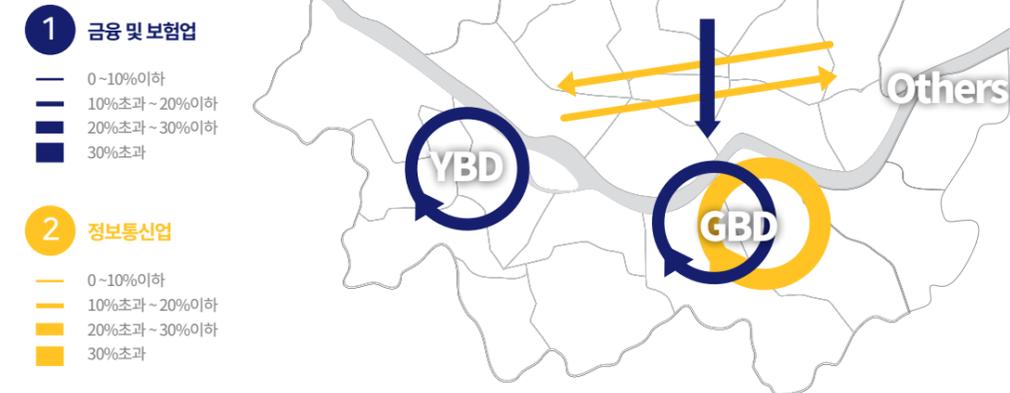
서울 임차인 이전 동향

- 3분기에는 금융 및 보험업(41%)의 이전 사례가 가장 활발하게 이뤄졌으며, 정보통신업(19%)이 그 뒤를 이음
- 금융 및 보험업은 주택도시보증공사, 나우 IB 등의 권역 내 이전 사례가 Others를 제외한 모든 권역에서 발생하였으며, 이동 비율은 전 분기 대비 8%p 상승한 41%를 기록함
- 정보통신업종의 경우뱅크샐러드, 자비스앤빌런즈(삼점삼) 등의 금융 서비스를 제공하는 임차사들의 이동이 두드러졌으며, 이외에도뱅크웨어글로벌, 스폰라디오 등의 권역 내 이전 사례가 포착됨

임차인 이전 동향 - 이동건수



이동임차인 업종 중 상위 2개 업종 이동현황 분석 - 이동건수



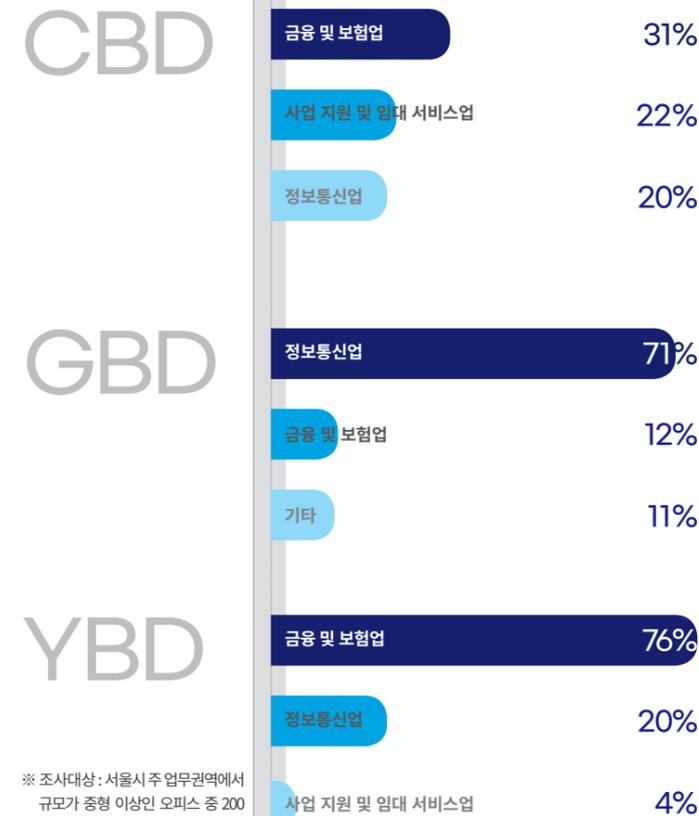
※ 조사대상: 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이전이 확인되는 것에 한함
 ※ 업종구분: 통계청 한국표준산업분류

08-2

권역별 업종별 임차인 이전

- 당 분기에는 금융 및 보험업의 권역 내 이전이 다수 포착되었으며, 인근 빌딩으로의 증평 또는 확장 이전이 발생함
- CBD에서는 하나은행, 한화손해보험 등의 금융 및 보험업의 공실 해소가 가장 두드러졌으며, 아트코리아랩이 1,900평 규모의 공실을 해소한 영향으로 사업 지원 및 임대 서비스업이 그 뒤를 이음
- GBD의 경우 아이스크림에듀와 플레이위드가 각 1,000평 이상의 공실을 해소하여 정보통신업의 공급해소 비율이 가장 높게 나타남
- 한편, YBD에서는 권역 내 이전한 한국투자밸류자산운용의 영향으로 금융 및 보험업이 공실해소 및 발생 모두 가장 큰 비중을 차지함

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 판교제2테크노밸리 내 사옥 목적 오피스(대형 1건, 중형 2건) 총 3건의 오피스가 공급됨
- 4분기 또한 판교지역(제2판교테크노밸리) 내 사옥 목적의 오피스 1건이 준공될 예정으로 재고량은 3분기 대비 소폭 증가할 것으로 예상됨

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



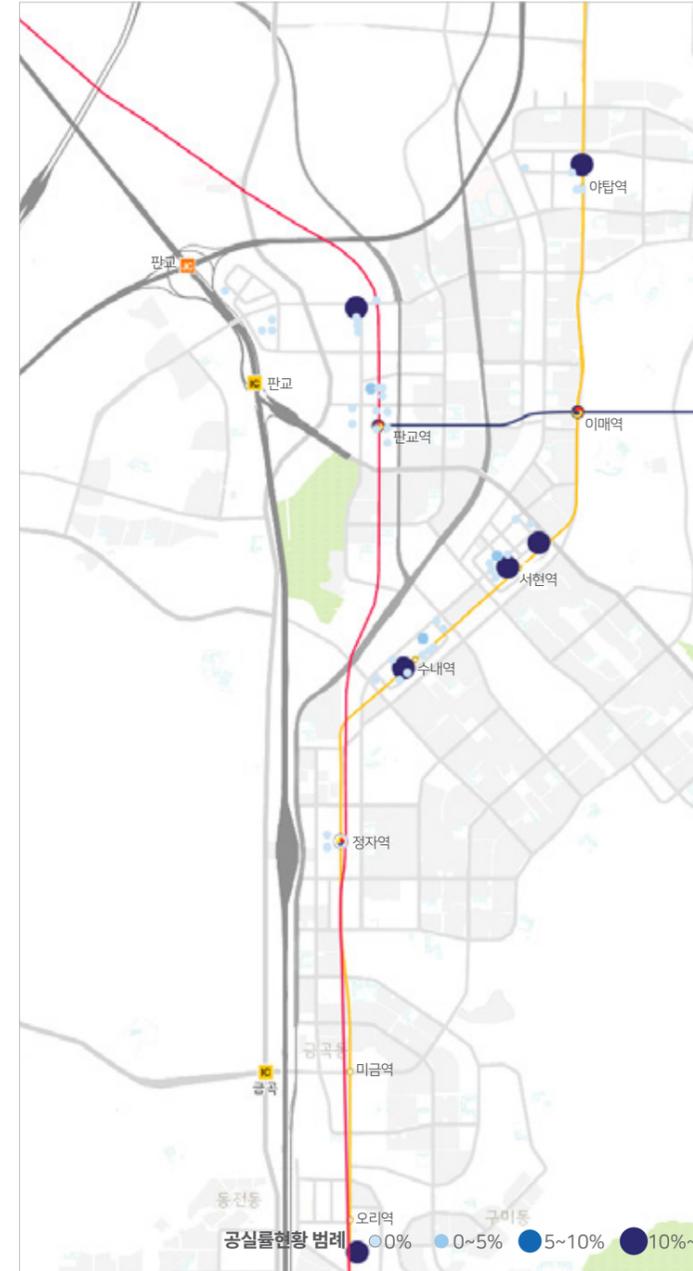
신규임대표본 - 흡수 - 공실률



4분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 -

4분기 BBD 재고 및 변동 요인 전망

- 4분기에는 판교제2테크노밸리 내 사옥 용도의 중대형 오피스 1건이 준공됨에 따라 재고량은 3분기 대비 소폭 증가할 예정이나, 공실률에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상됨



공실률

- 당 분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 상승한 1.2%를 기록함
- 대형 오피스의 경우, 분당M타워 내 교육 서비스업의 퇴거 한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 상승한 0.9%를 기록하며 전체 규모 중 가장 큰 상승폭을 보임
- 중대형 오피스 공실률의 경우 탑빌딩 내 제조업의 퇴거로 소규모 공실이 발생해 전 분기 대비 0.3%p 상승한 5.8%를 기록함
- 세부지역별로 보았을 때, 수내지역 분당메이지빌딩 내 티맥스 계열사가 증평해 해당 빌딩 잔여공실을 모두 해소하였으며, 서현지역 한서빌딩 내 금융업의 입주 사례가 확인됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.2% ▲0.2%p	1.2% ▲0.2%p
초대형	0.0% —	0.0% —
대형	0.9% ▲0.7%p	0.9% ▲0.7%p
중대형	5.8% ▲0.3%p	5.8% ▲0.3%p
중형	2.9% ▼0.6%p	2.9% ▼0.6%p
소형	1.5% ▲0.1%p	1.5% —

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

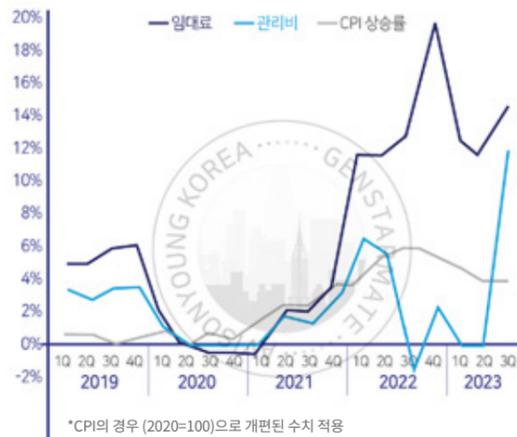
세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.2% ▲0.2%p	1.2% ▲0.2%p
서현	2.5% ▼0.4%p	2.5% ▼0.5%p
수내	0.7% ▼0.3%p	0.7% ▼0.3%p
분당기타	3.6% ▲2.1%p	3.6% ▲2.1%p
판교	0.4% —	0.4% —

09-2

분당권 BBD 임대료

- 3분기 BBD 보증금은 691.7천 원/평, 임대료는 69.2천 원/평, 관리비는 28.0천 원/평 수준임
- 초대형 오피스 임대료는 전 분기 대비 8.1% 증가한 83.6천 원/평으로 가장 큰 상승폭을 보임

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

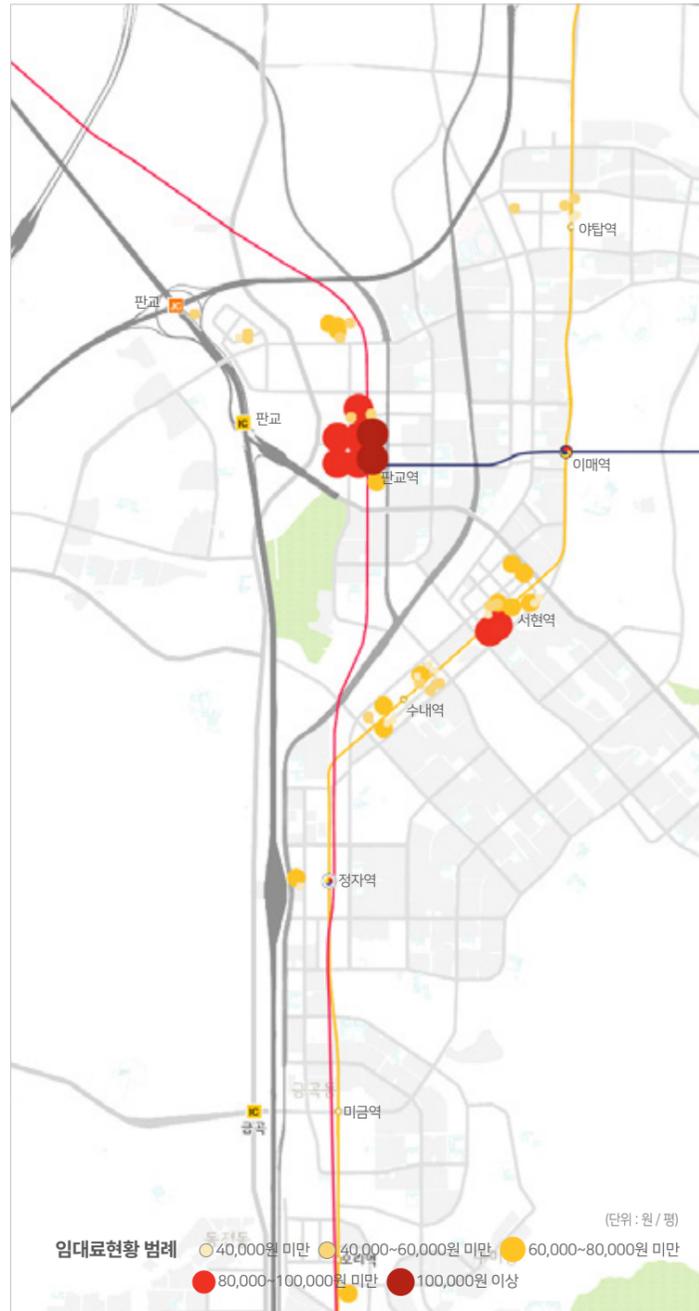


규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	691.7 ▲4.6%	69.2 ▲4.6%	28.0 ▲4.4%
초대형	835.8 ▲8.1%	83.6 ▲8.1%	30.1 ▲8.8%
대형	635.6 ▲0.9%	63.6 ▲0.9%	27.5 ▲1.1%
중대형	581.7 -	58.2 -	27.5 -
중형	508.4 ▲2.3%	50.8 ▲2.3%	24.6 -
소형	453.4 ▲4.6%	45.3 ▲4.6%	22.9 ▲2.7%

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	691.7 ▲4.6%	69.2 ▲4.6%	28.0 ▲4.4%
서현	661.0 ▲1.8%	66.1 ▲1.8%	28.6 ▲0.3%
수내	551.3 -	55.1 -	26.2 -
분당기타	563.1 ▲2.1%	56.3 ▲2.1%	16.5 -
판교	760.5 ▲6.5%	76.1 ▲6.5%	30.9 ▲6.7%



10

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임

인천

공실률	평당 환산전세가
6.8% ▼0.7%p	2,513,106원 ▼0.1%
평당 월임대료	평당 월관리비
24,384원 ▼0.1%	19,957원 ▲0.3%

대전

공실률	평당 환산전세가
8.4% ▲0.8%p	2,362,500원 ▲0.1%
평당 월임대료	평당 월관리비
21,706원 ▲0.1%	22,472원 -

광주

공실률	평당 환산전세가
8.8% ▲0.2%p	3,657,325원 ▲1.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
30,650원 ▲1.4%	17,955원 ▼0.9%

대구

공실률	평당 환산전세가
15.9% ▼0.8%p	2,899,566원 -
평당 월임대료	평당 월관리비
25,152원 -	22,322원 ▲0.3%

울산

공실률	평당 환산전세가
15.0% ▲1.0%p	3,055,839원 -
평당 월임대료	평당 월관리비
26,062원 -	22,218원 ▲1.7%

부산

공실률	평당 환산전세가
11.9% ▲0.1%p	3,108,272원 ▲0.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
28,123원 ▲0.2%	22,350원 ▲0.2%

APPENDIX

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



01 조사개요

02 오피스 분류 기준 및 조사 표본 수

지 역 : 서울 및 분당, 6대 광역시(인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산)
대 상 : 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

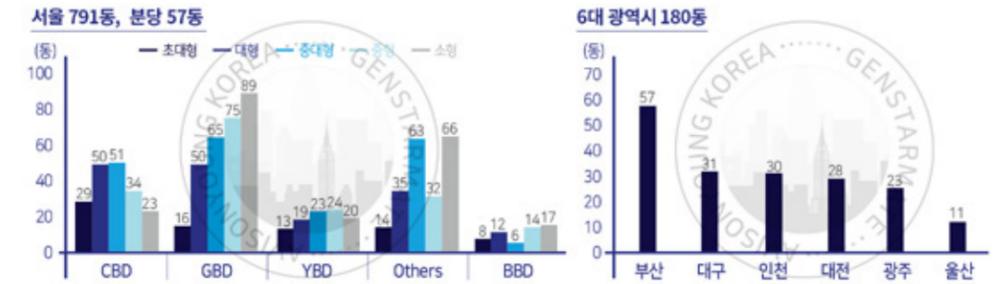
조사내용 : 오피스 임대 및 공실 변화, 임차인 이동현황, 거래사례 등

조사기간 : 서울 및 분당 : 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시 : 7월 12일 ~ 9월 22일 (분기조사)

면적단위 3.3㎡ = 1평

소 형 : 9,917㎡ 미만 (3,000평 미만) 중 형 : 9,917㎡ ~ 16,529㎡ 미만 (3,000 ~ 5,000평 미만)
중 대 형 : 16,529㎡ ~ 33,058㎡ 미만 (5,000 ~ 10,000평 미만)
대 형 : 33,058㎡ ~ 66,116㎡ 미만 (10,000 ~ 20,000평 미만)
초 대 형 : 66,116㎡ 이상 (20,000평 이상)

권역별·규모별 조사표본 수 (총 1,028동)



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 : 2023.07.01~
2023.09.30

리스 영업인가 및 등록 현황

리스명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
(주)신한서부티엔디제2호 위탁관리부동산투자회사	'23.07.25	신한리스운용	서울 중구 소재 호텔
주식회사 케이원제24호 용산위탁관리부동산투자회사	'23.07.25	한국토지신탁	서울 용산구 소재 오피스
클린인더스트리얼위탁관리 부동산투자회사 주식회사	'23.09.04	SK리스운용	경기 이천시 소재 산업시설
주식회사 에이아이엠해외가치투자 제1호위탁관리부동산투자회사	'23.09.06	에이아이엠투자운용	미국 뉴저지 소재 오피스 지분증권
주식회사 디디아이브이씨제2호 위탁관리부동산투자회사	'23.09.12	디앤디인베스트먼트	서울 서초구 소재 오피스
(주)코크렙제66호 위탁관리부동산투자회사	'23.09.19	코람코자산신탁	서울 서초구 소재 오피스

부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
마스턴일반사모부동산 투자신탁제186호	'23.07.31	마스턴투자운용	서울 성동구 소재 오피스
이지스용산오피스일반사모부동산 투자신탁제518호	'23.08.10	이지스자산운용	서울 용산구 소재 오피스
케펠일반사모부동산 모투자신탁제12호	'23.09.04	케펠자산운용	서울 종로구 소재 오피스
교보AIM코어일반사모부동산 자투자신탁제1-1호	'23.09.07	교보AIM자산운용	서울 중구 소재 오피스
캐피탈랜드코리아제15호일반 사모부동산투자회사	'23.09.08	캐피탈랜드투자운용	경기 안성시 소재 물류센터
마일스톤일반사모 부동산투자신탁17호	'23.09.20	마일스톤자산운용	대전 유성구 소재 호텔
케이리얼티일반사모 부동산투자신탁4호(전문)	'23.09.22	KT투자운용	서울 강서구 소재 오피스

04

주요 임차인 이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	트윈트리타워	종로구 중학동	아트코리아랩	1,900
	영풍빌딩	종로구 서린동	폭스바겐코리아	1,000
GBD	동원에프앤비빌딩 (구 트러스트타워)	서초구 양재동	플레이워드	1,500
	하이브랜드	서초구 양재동	아이스크림에듀	1,400
YBD	NH금융타워 (파크원 타워2)	영등포구 여의도동	티오더	900
Others	코레일유통본사신사옥	영등포구 당산동3가	물라	700

05

주요 신축 오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(평)
CBD	태려사옥	종로구	신문로2가	1,200
GBD	316 Tower	서초구	서초동	3,600
YBD	여의도 앵커원	영등포구	여의도동	17,400
Others	보문243	성동구	성수동2가	2,100
	디엠스퀘어	강동구	고덕동	10,000
BBD	교촌에프앤비 판교사옥	수정구	금토동	4,200

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㎡)



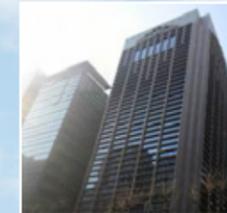
스테이트타워 남산
(회현동 / 66,799㎡)



크레센도빌딩
(신문로1가 / 54,672㎡)



SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362㎡)



골드타워
(삼성동 / 40,480㎡)



AK타워
(회현동 / 60,522㎡)



린스퀘어
(도곡동 / 41,439㎡)



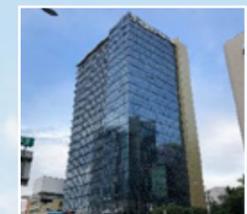
현대자동차증권빌딩
(여의도동 / 40,440㎡)



Central Place
(종림동 / 34,125㎡)



SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)



와이즈타워
(남대문로5가 / 42,322㎡)



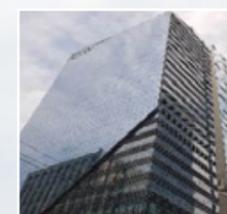
글라스타워
(대치동 / 37,150㎡)



G.Square
(경기 안양 / 238,248㎡)



대구삼성생명빌딩
(대구 / 88,117㎡)



페렘타워
(수하동 / 55,695㎡)



두산타워
(을지로6가 / 122,587㎡)



상암 에스시티
(상암동 / 46,630㎡)

02

주요빌딩 임대안내 (단위 : 3.3 m, 원/3.3m)



| 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	입주가능	임대료
22F	243.80	511.00	즉시	
21F	115.01	241.06	24년 1월	
15F	43.97	92.16	즉시	1,150,000 / 115,000 / 45,000
9F	109.00	228.46		
8F	221.82	464.94		
7F	240.23	503.53	24년 1월	



| 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	입주가능	임대료
4F	127.40	267.33	즉시	1,050,000 / 105,000 / 44,000



| 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	입주가능	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	입주가능	임대료
12F	417.06	858.61		
4~11F	@500.12	@1004.73	24년 8월	950,000 / 95,000 / 43,000
3F	494.87	993.16		
2F	407.18	846.72		



| 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	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
3F (일부 문화 및 집회시설)	254.95	512.57		101, 3층 490,000 / 49,000 / 29,000
2F	47.54	98.78	즉시	
101 (문화 및 집회시설)	94.68	190.36		2층 1,050,000 / 70,000 / 18,500



| 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	입주가능	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		

*유치 가능 업종: 지식기반 관련업



| 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	입주가능	임대료
18F	114.60	251.81		
8F	71.05	157.14	즉시	담당자 문의



| 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	입주가능	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)



| 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	입주가능	임대료
19F	224.46	493.50		
15F	347.75	766.69		
13F	347.75	766.69	즉시	670,000 / 67,000 / 36,000
12F	347.75	766.69		
10F(의원)	50.00	110.25		별도 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 1,100,000 / 110,000 / 46,900		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
4F	368.89	784.93		
3F	206.66	432.59	협의	1,100,000 / 110,000 / 46,900
1F	44.79	93.75		

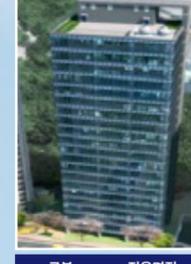


| 슈어소프트테크 사옥 |

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	입주가능	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)



| 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	입주가능	임대료
11~21F	1,399.75	2,868.47		
	@127.25	@260.77		
	890.75	1,825.39	즉시	620,000 / 62,000 / 28,000
3~9F	@127.25	@260.77		

*고층부(18-21F): 3개층 이상 사용시 임차 가능



주요 사업분야

대표이사	사 장 이창욱 02_3775_7203
마케팅부문	부문장 최진원 02_2003_8121
벨류애드 & 물리실사	본부장 김광진 02_3775_7331
임대차	본부장 노창희 02_2003_8030
기업부동산관리	본부장 변희봉 02_2003_8150
자산관리(PM)	본부장 정상구 02_3775_7312
NPL 자산관리	이 사 최문수 02_3775_7327
전략사업부문	부문장 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

AVISON YOUNG

대표이사	이창욱 02_3775_7203
Capital Market	1본부장 강희덕 02_2003_8133
	2본부장 강희덕 02_2003_8133
리테일본부	본부장 이창익 02_3775_7230

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS

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

MatePlus Realty

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 560동, 7,452,159㎡

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.