

# OFFICE MARKET REPORT

---

Q4 | 2023

GenstarMate  AVISON  
YOUNG  MatePlus 



# CONTENTS



삼성SDS타워

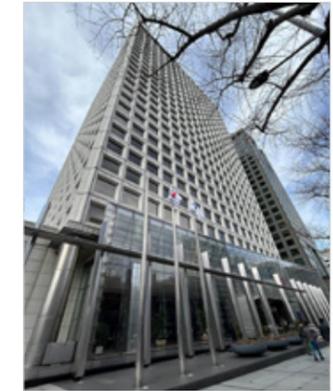
04  
06



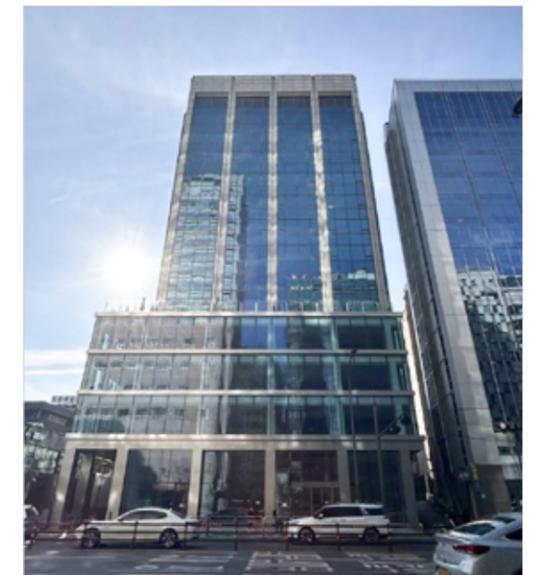
마제스타시티 타워1



GS건설 서초타워



삼성본관빌딩



서울N스퀘어(화이자타워 리모델링)

42

## 04 Investment Market Highlight

2023년 서울 및 분당 오피스 거래규모는 8조 4,851억 원을 기록함

## 06 오피스 투자시장

2023년 4분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 27% 증가한 2조 3,986억 원으로 마무리

## 16 서울오피스 임대시장

서울 오피스 공실률은 YBD를 제외한 모든 권역에서 하락한 영향으로 전 분기 대비 0.2%p 하락한 2.7%를 기록

## 36 주요권역 임차인 이전

당 분기에는 대형 임차사들의 사옥 이전이 발생하며 금융 및 보험업과 제조업의 이동이 두드러짐

## 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 최진원
편집인	젠스타메이트 부동산연구소 소장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2024.01.22

# INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

2023년 서울 및 분당 오피스 거래규모는 8조 4,851억 원을 기록함



## MARKET HIGHLIGHT

### 삼성SDS타워, 마제스타시티 타워1 등 대형 자산들 거래 종결

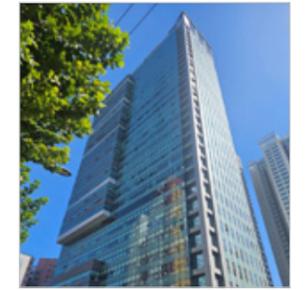
- 유경PSG자산운용이 소유했던 삼성SDS타워는 KB자산운용이 블라인드펀드를 활용하여 평당 2,823만 원, 총 8,500억 원에 매입 완료하였으며, 해당 거래를 통해 유경PSG자산운용은 약 5년 만에 매각차익 2,220억 원을 실현함
- 패션업체 F&F가 한 차례 매입을 철회했던 마제스타시티 타워1의 경우 타워2를 소유하고 있던 코람코자산신탁이 5,200억 원(평당 3,690만 원)에 매입함

### 2023년 서울 및 분당 오피스 거래규모는 8조 4,851억 원을 기록

- 4분기 거래로 예상한 삼성SDS타워, 마제스타시티 타워1 외에도 일반 법인이 매입한 산림비전센터, 티비에이치빌딩 등이 추가로 거래되면서, 2023년 서울 및 분당 오피스 거래규모는 8조 4,851억 원을 기록함(스케일타워 등 일부 지분 거래사례까지 포함 시 서울 및 분당 거래규모는 9조 2,789억 원 수준)
- 이는 2018년 이후 매년 이어지던 10조 원 이상의 거래규모에 비해 30% 이상 감소된 수준으로, 지속된 금리 인상 및 자금 유동성 부족의 여파로 시장 내 투자자들은 보수적 투자 관점을 유지하고 있음
- 2023년 직면한 고금리, PF 관련 리스크들이 2024년까지 이어질 것으로 예상되는 가운데, 2024년 하반기 예상되는 금리 인하의 속도가 달 클로징 및 시장 안정화에 중요한 요인으로 작용할 것으로 보임



삼성SDS타워



마제스타시티 타워1

### 2019 ~ 2023년 서울 및 분당 오피스 거래규모 추이

2023년 예상 거래규모	서울 및 분당	서울
지분거래 제외	8조 4,851억 원	7조 5,322억 원
지분거래 포함*	9조 2,789억 원	8조 3,260억 원

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



### 2023년 오피스 거래가격 Ranking

순위	빌딩명	권역	연면적(평)	매도자	매수자	거래가격(억 원)	비고
1	삼성SDS타워	Others	30,110	유경PSG자산운용	KB자산운용	8,500	
2	알파돔타워III(6-3)	BBD	26,590	미래에셋자산운용	삼성SRA자산운용	6,914	
3	콘코디언	CBD	18,360	DWS자산운용	마스틴투자운용	6,292	구분 거래
4	Tower8	CBD	15,625	씨에잇게엠베하엔코카게	미래에셋자산운용	5,490	구분 거래
5	마제스타시티 타워1	GBD	14,091	이지스자산운용	코람코자산신탁	5,200	
6	SK남산그린빌딩	CBD	17,416	이지스자산운용	이지스자산운용	4,789(E)	
7	판교 테크원	BBD	59,664	미래에셋자산운용	미래에셋자산운용	3,500(E)	구분 거래
8	서소문 J&M빌딩	CBD	5,367	중앙홀딩스	시빅센터PFV	2,900	
9	여의도 앵커원	YBD	17,464	여의도MBC부지복합개발PFV	문화방송	2,866	
10	대한항공빌딩	CBD	8,557	한진칼	대한항공	2,642	구분 거래

### 2023년 오피스 평당 거래가격 Ranking \*

순위	빌딩명	권역	연면적(평)	매도자	매수자	평당 거래가격(천만 원)	비고
1	Tower8	CBD	15,625	씨에잇게엠베하엔코카게	미래에셋자산운용	3,721	구분 거래
2	마제스타시티 타워1	GBD	14,091	이지스자산운용	코람코자산신탁	3,690	
3	무신사캠퍼스 E1	Others	3,186	무신사	마스틴투자운용	3,500	
4	티비에이치빌딩	GBD	1,882	메테우스자산운용	에이비엘바이오	3,454	
5	콘코디언	CBD	18,360	DWS자산운용	마스틴투자운용	3,450	구분 거래
6	대세빌딩	GBD	2,784	개인	아우름	3,412	
7	대한항공빌딩	CBD	8,557	한진칼	대한항공	3,291	
8	한국은행 소공별관	CBD	4,765	한국은행	캐펠자산운용	2,958	
9	삼성SDS타워	Others	30,110	유경PSG자산운용	KB자산운용	2,823	
10	알파돔타워III(6-3)	BBD	26,590	미래에셋자산운용	삼성SRA자산운용	2,600	

\* 평당 거래가격 랭킹 산출 시 지분거래 방식으로 거래된 사례들은 제외하고 산정

# 오피스 투자시장

2023년 4분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 27% 증가한 2조 3,986억 원으로 마무리



## 01 Overview

### Seoul

※전 분기 대비

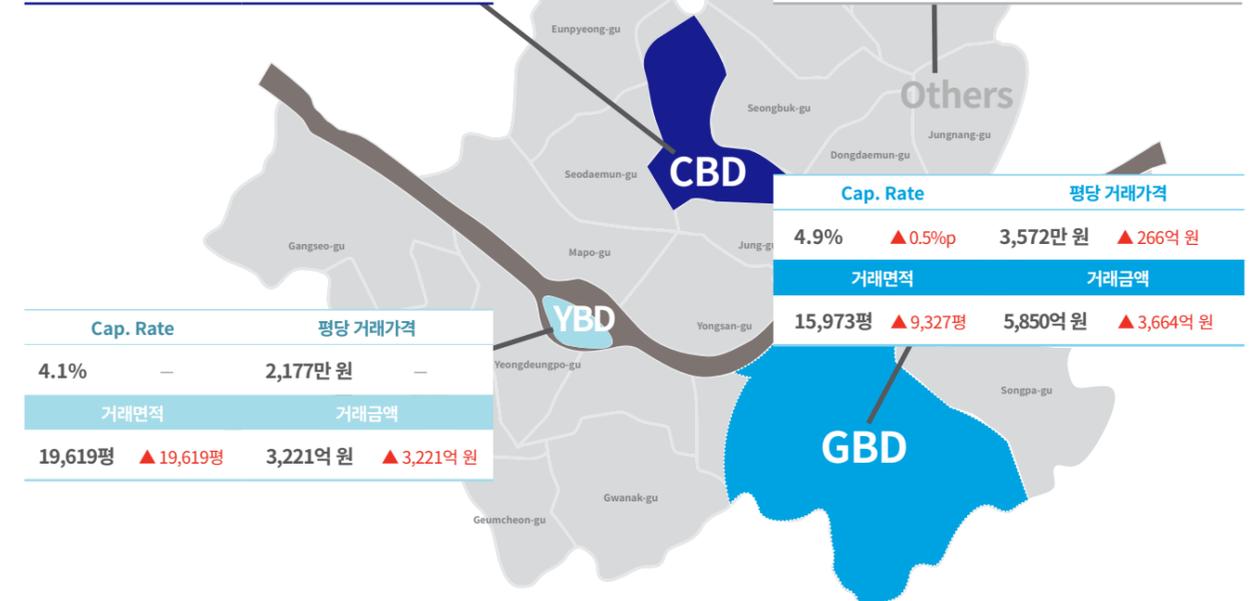
Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
4.3% ▲0.1%p	2,586만 원 ▼47만 원	98,159평 ▲25,860평	2조 3,986억 원 ▲5,092억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.7% ▲0.5%p	2,412만 원 ▼859만 원

거래면적	거래금액
16,847평 ▼11,911평	3,765억 원 ▼6,040억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
3.5% ▼0.2%p	2,184만 원 ▲404억 원

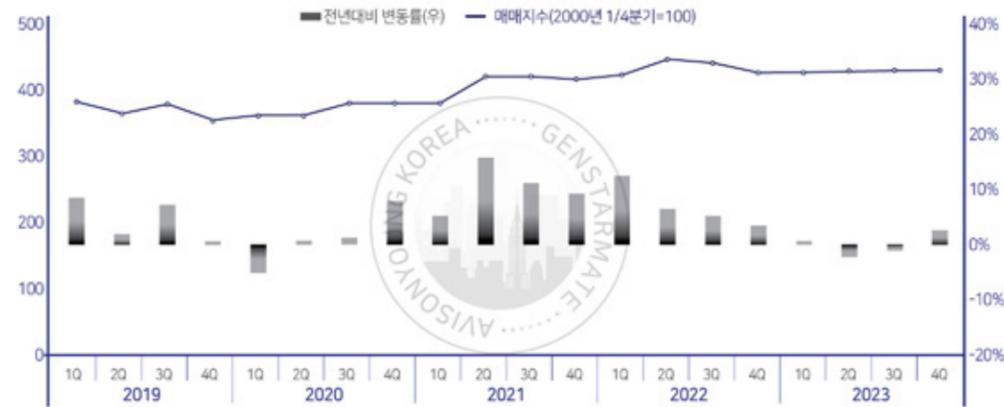
거래면적	거래금액
45,720평 ▲8,825평	1조 1,150억 원 ▲4,248억 원



- 4분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 5,092억 원(27.0% ↑) 증가, 전년 동기 대비 1,244억 원 (5.5% ↑) 증가한 2조 3,986억 원으로 집계되었으며, 2023년 총 서울 거래규모는 7조 5,322억 원 수준으로 마무리됨
- 서울 전체 평당 거래가격은 CBD 내 가격 하락의 영향으로 전 분기 대비 소폭 하락한 2,586만 원을 기록함. 다만, GBD, Others에서는 각각 전 분기 대비 8%, 23%의 평당 거래가격 상승이 관측됨
- 서울 전체 Cap. Rate는 전 분기 대비 0.1%p 상승한 4.3%를 기록함

## 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 4분기 서울 오피스 Cap. Rate는 전 분기 대비 0.1%p 상승한 4.3%를 기록함. 각 권역별 Cap. Rate는 CBD 4.7%, GBD 4.9%, YBD 4.1%, Others 3.5%로 CBD, GBD에서 0.5%p 상승함



## 04 서울 오피스 거래규모 추이

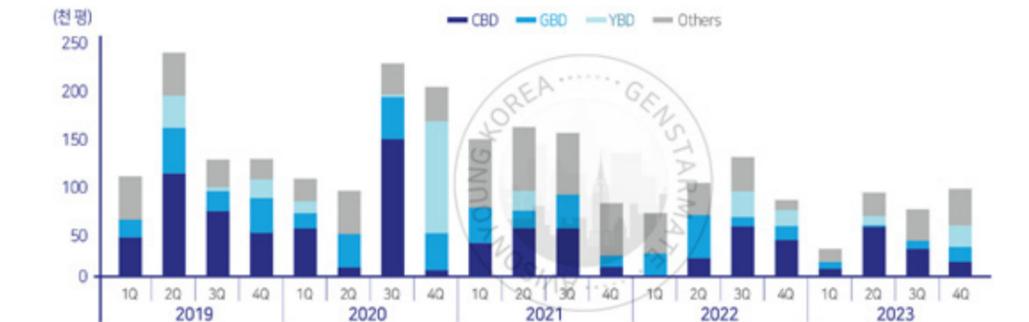
※ 정확한 거래가격과 면적 확인이 가능한 애셋딜(자산 소유권 매각) 방식의 사례 위주로 거래규모 및 평당 거래가격 통계를 산정함에 따라, 지분거래 방식으로 거래된 사례들은 해당 통계에 반영되지 않음

## 05 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

- 시장 내 자금 유동성이 부족하여 매입 활동이 위축된 가운데 대형 자산 거래들이 마무리된 영향으로 당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 27% 증가한 2조 3,986억 원을 기록함. 당 분기 Others 거래규모는 1조 1,150억 원으로 서울 전체 거래규모의 47% 수준으로 나타났는데, 삼성SDS타워(8,500억 원)가 2023년 거래 중 최대 규모로 거래되며 영향을 크게 미침. GBD와 YBD 역시 각각 5,850억 원, 3,221억 원의 거래규모를 기록하며 전 분기 대비 증가한 반면 CBD의 경우 3,765억 원으로 전 분기 대비 62% 감소한 것으로 나타남



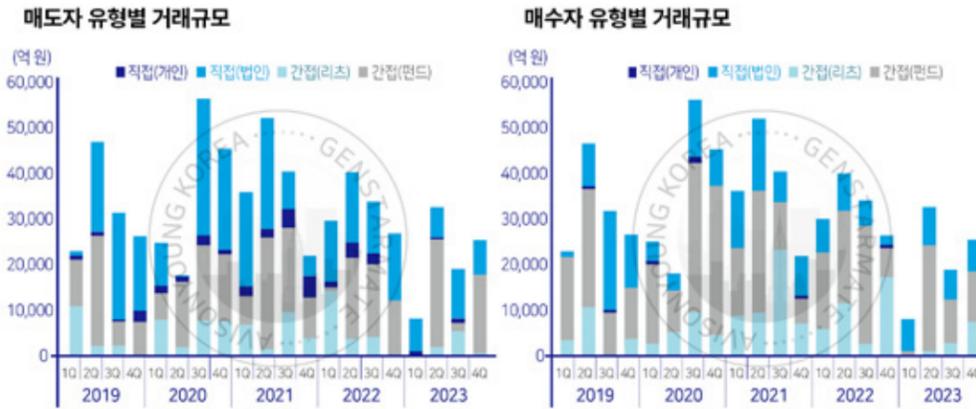
- 당 분기 서울 오피스 거래는 14개 동, 약 9.8만 평이 거래되어 전 분기 거래면적인 7.2만 평 대비 36% 증가함. 평당 거래가격의 경우 CBD는 HSBC빌딩 거래 영향으로 CBD는 전 분기 대비 26% 하락한 2,412만 원/평을 기록하였으며, GBD, Others에서는 대형 거래자산인 마제스타시티 타워1, 삼성SDS타워가 거래되며 권역 평당 거래가격은 각각 3,572만 원/평, 2,184만 원/평을 기록함



# 06

## 매도·매수자 유형별 거래규모

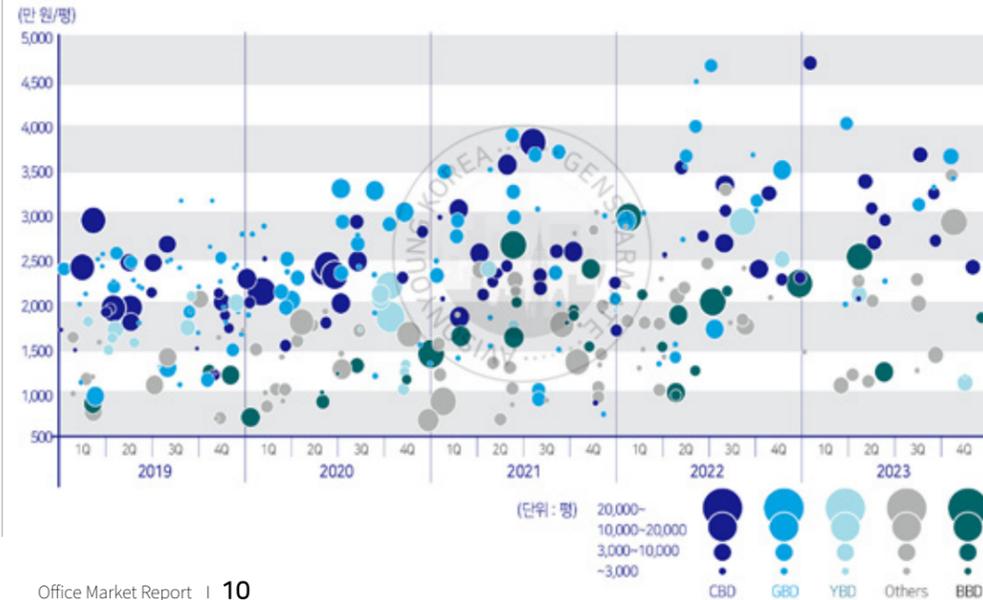
- 매도자 유형 측면에서는 펀드 및 리츠의 매도가 전체 거래규모의 약 71% 수준인 1조 8,068억 원을 기록하며 전 분기 대비 139%(1조 515억 원 ↑) 증가함. 매수자 유형에서는 펀드와 리츠의 매수가 각각 1조 1,100억 원, 7,956억 원으로 전체 매수규모의 75% 수준의 높은 비중을 보임. 한편 법인의 매수는 사육 마련 목적이 주를 이루며 6,316억 원(전체 거래규모의 25%)로 나타난 가운데 개인의 매수는 확인되지 않음



# 07

## 거래권역 및 면적별 평당 거래가격

- 2023년 4분기 서울 오피스는 권역별로 CBD 4개 동, GBD 2개 동, YBD 2개 동, Others 6개 동이 거래됨. 구분 거래사례를 제외하고 GBD의 마제스타시티 타워1이 평당 3,690만 원으로 가장 높은 평당 거래가격을 기록하였으며 Others의 무신사캠퍼스 E1이 평당 3,500만 원으로 그 뒤를 이음. Others의 경우 삼성SDS타워(2,823만 원/평), 광명빌딩(2,426만 원/평) 등이 당 분기 권역 평균(2,184만 원/평)에 비해서는 높게 거래되었지만, 다수의 개발 사업이 진행되는 성수지역에 위치한 무신사캠퍼스 E1만이 유일하게 평당 3천만 원대를 기록함. BBD의 경우 분당서현빌딩이 2021년 서현지역에서 거래된 분당퍼스트타워(2,474만 원/평), 에스디바이오센서빌딩(2,106만 원/평)에 비해 다소 낮은 수준의 평당 1,793만 원에 거래됨



# 08-1

## 권역별 거래사례 분석

### CBD

- 당 분기 CBD는 구분소유 오피스 위주로 거래되어 거래규모는 전 분기 대비 62% 감소한 3,765억 원을 기록함. 구분소유 자산인 HSBC빌딩은 HSBC가 소유한 저층부를 제외한 고층부(8~18층, 지하1층)가 거래되었으며, 신한리츠운용이 케이클라비스자산운용으로부터 평당 2,412만 원 수준에 매입을 완료함. 서린동 인주빌딩의 경우 하나은행이 사용하고 있는 저층부 등 일부 면적을 제외한 나머지 부분을 대신자산운용에서 펀드를 통해 매입하였음. 한편, 삼부빌딩의 경우 고급 주거 개발 사업을 추진하려 하던 도중 본PF 전환에 실패하여 기한이익상실(EOD)가 발생한 자산으로, 당 분기 신한자산운용이 1,020억 원에 매입하였음. 신한자산운용은 정부에서 캠프(한국자산관리공사)를 통해 마련한 PF사업장 지원책인 부동산PF정상화 지원 펀드를 활용하여 삼부빌딩을 매입하였으며, 신한자산운용은 해당 자산을 장기 임대주택으로 개발할 것으로 알려짐

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
HSBC빌딩	중구 봉래동1가	7,506	1,810	2,412	매도자 : 케이클라비스자산운용 매수자 : 신한리츠운용
삼부빌딩	중구 남창동	4,616	1,020	2,209	매도자 : 남대문철일PFV 매수자 : 신한자산운용
대한통운빌딩	중구 서소문동	3,589	470	1,310	매도자 : 대한통운 매수자 : 시빅센터PFV
인주빌딩	종로구 서린동	1,137	465	4,093	매도자 : 새빛한빛, 인주, 샤프에비에이션케이, 개인 매수자 : 대신자산운용

HSBC빌딩 ▶  
삼부빌딩 ▶▶  
인주빌딩 ▶▶▶



# 08-2

## 권역별 거래사례 분석

### GBD

▪ 당 분기 GBD는 마제스타시티 타워1 등이 거래되며 5,850억 원의 거래규모를 기록함. 엠스퀘어PFV가 복합 개발한 마제스타시티는 2017년 이지스자산운용(타워1)과 코람코자산신탁(타워2)에 매각된 후 별개로 운영되던 중 이지스자산운용 소유의 타워1이 당 분기 코람코자산신탁에 매각됨. 코람코자산신탁은 이지스자산운용으로부터 5,200억 원(평당 3,690만 원)에 타워1을 매입하였으며, 주로 주유소 등 비오피스 자산에 투자하던 코람코라이프인프라리츠가 우선주에 230억 원 투자함. 해당 거래로 코람코자산신탁은 타워1, 2를 함께 소유하게 되어 효율적인 통합 관리가 가능하게 됨



마제스타시티 타워1

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
마제스타시티타워1	서초구 서초동	14,091	5,200	3,690	매도자 : 이지스자산운용 매수자 : 코람코자산신탁

# 08-3

## 권역별 거래사례 분석

### YBD

▪ 당 분기 YBD는 2개 동, 3,221억 원의 거래규모를 기록함. 이 중 여의도 앵커원의 경우 2018년 신영 컨소시엄(신영-GS건설-NH투자증권)이 여의도 MBC 부지 매입 당시 협의한 조건\*에 따라, 신영 컨소시엄의 출자로 설립된 여의도MBC부지복합개발PFV는 당 분기 MBC에 여의도 앵커원을 2,866억 원에 매각함. 여의도 앵커원은 2024년 상반기 중 유안타증권, 유진자산운용 등이 순차적으로 입주하며 공실이 해소될 예정으로 알려짐. 한편, 한국임업진흥원이 소유하고 있던 산림비전센터는 커피 프랜차이즈 '메가MGC커피'의 모회사인 우윤파트너스로 손바뀜됨

\*MBC에 토지 매입비의 일부를 오피스 건물로 대납

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
여의도 앵커원	영등포구 여의도동	17,464	2,866	1,641	매도자 : 여의도MBC부지복합개발PFV 매수자 : 문화방송(MBC)
산림비전센터	영등포구 여의도동	2,155	355	1,647	매도자 : 한국임업진흥원 매수자 : 우윤파트너스

여의도 앵커원 ▶  
산림비전센터 ▶▶



# 08-4

## 권역별 거래사례 분석

### BBD

▪ 당 분기 BBD는 분당서현빌딩 등의 거래로 1,386억 원의 거래규모를 기록함. 분당서현빌딩은 교보자산신탁이 베스타자산운용으로부터 946억 원(평당 1,793만 원)에 매입함에 따라 베스타자산운용은 3년 만에 236억 원의 매각차익을 실현하게 됨



분당서현빌딩

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
분당서현빌딩	분당구 서현동	5,275	946	1,793	매도자 : 베스타자산운용 매수자 : 교보자산신탁

# 08-5

## 권역별 거래사례 분석

### Others

▪ 당 분기 Others는 6개 동, 1조 1,150억 원이 거래되며 전 분기 거래규모(6,902억 원) 대비 62% 증가함. 2023년 거래사례 중 최대 규모인 삼성SDS타워는 KB자산운용이 유경PSG자산운용으로부터 8,500억 원(평당 2,823만 원)에 매입함. KB자산운용은 KB국민은행, KB손해보험 등 KB 계열사가 참여한 블라인드펀드(KB코어플러스블라인드펀드1호)를 활용하였으며, 해당 거래로 유경PSG자산운용은 약 5년 만에 2,220억 원의 매각차익을 실현함. 한편 패션 플랫폼 업체 무신사는 당 분기 세일 앤 리스백 구조를 활용하여 무신사캠퍼스 E1을 마스턴투자운용에 매각하고 해당 빌딩에 15년 임차 계약을 맺음. 이는 지난 2022년 2분기 무신사캠퍼스 N1(마스턴투자운용 매입 후 무신사 임차) 이후 마스턴투자운용과 무신사의 두 번째 협업으로, 성수동 일대 부동산 투자에 집중하고 있는 무신사는 무신사캠퍼스 E1 매각 후 네오밸류에서 개발 중인 성수동2가 오피스 매입을 검토하고 있는 것으로 알려짐. 문정동 AJ빌딩, AJ비전타워는 우선매수권을 갖고 있던 AJ네트웍스가 케이탑자기관리리츠로부터 962억 원에 매입함. AJ빌딩은 AJ그룹에서 사옥 개발 및 완공(2015년) 후 케이탑리츠에 매각(2018년)한 자산으로, AJ그룹은 이후 신축(2020년)된 AJ비전타워와 함께 5년 만에 사옥을 재소유하며 임차비용 절감을 꾀함

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
삼성SDS타워	송파구 신천동	30,110	8,500	2,823	매도자 : 유경PSG자산운용 매수자 : KB자산운용
무신사캠퍼스 E1	성동구 성수동2가	3,186	1,115	3,500	매도자 : 무신사 매수자 : 마스턴투자운용
AJ빌딩, AJ비전타워	송파구 문정동	8,164	962	1,178	매도자 : 케이탑자기관리부동산투자회사 매수자 : AJ네트웍스
광명빌딩	송파구 방이동	1,113	270	2,426	매도자 : 광명전기 매수자 : 피앤씨테크

삼성SDS타워 ▶  
무신사캠퍼스 E1 ▶▶  
AJ빌딩, AJ비전타워 ▶▶▶



# 09-1

## 부동산 간접 투자기구 분석

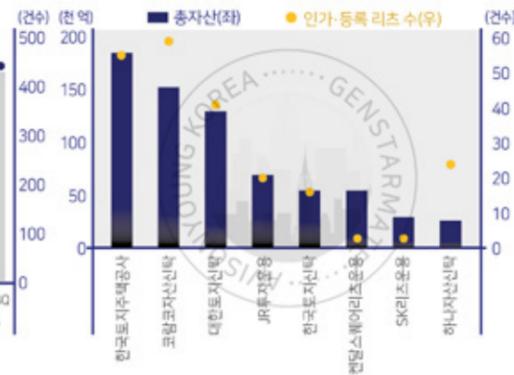
### 리츠 (REITs; Real Estate Investment Trusts)\*

- 2023년 4분기에는 총 16건의 위탁관리리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 16건 모두 국내 투자 건으로 오피스 1건, 물류센터 3건, 주택 11건, 기타 1건으로 나타남

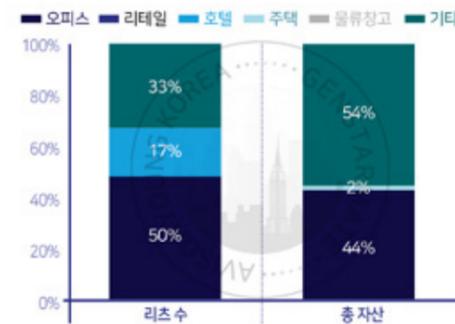
리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



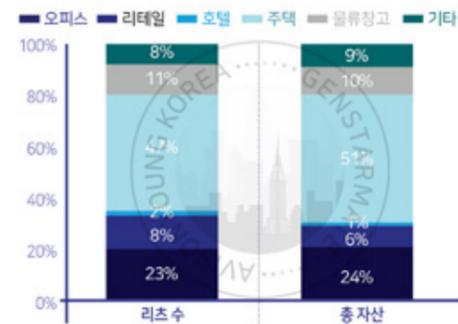
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처: 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템  
기준일: 2023.12.31  
※ 신규 영업인가 및 등록 기준

# 09-2

## 부동산 간접 투자기구 분석

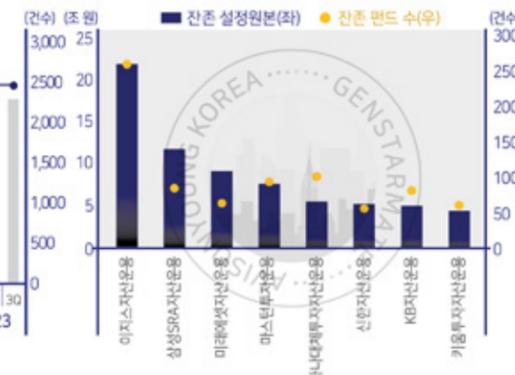
### 부동산 펀드 (REF; Real Estate Fund)\*

- 2023년 4분기 현재 부동산 펀드 설정원본액은 155.8조 원(잔존 펀드 수 2,444건)으로 전 분기 대비 1.9% 증가하였음
- 당 분기 국내 오피스 실물/개발에 투자한 2건 모두 Others 소재 오피스로 확인됨

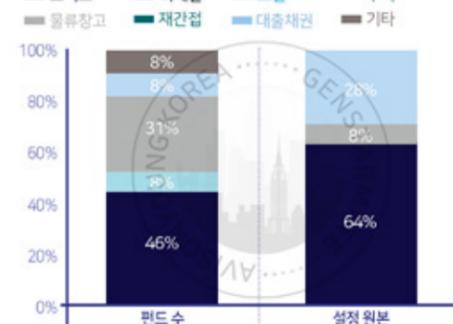
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



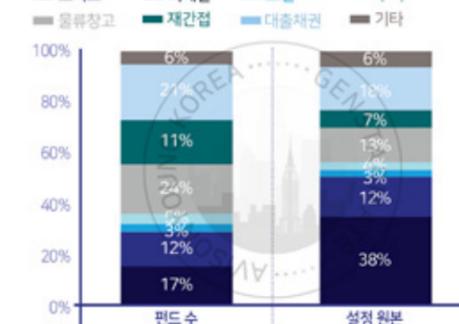
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처: 금융투자협회, 각 사  
기준일: 2023.12.31  
※ 신규설정 기준

# 서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 YBD를 제외한 모든 권역에서 하락한 영향으로 전 분기 대비 0.2%p 하락한 2.7%를 기록



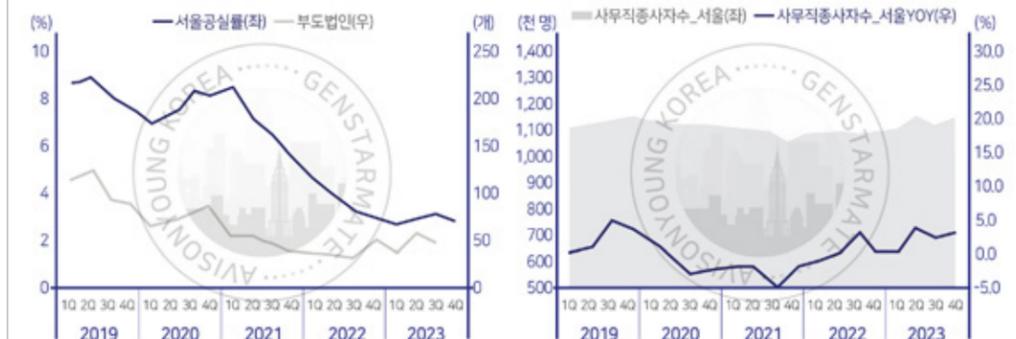
## 01 주요 경제 지표



※ 출처: 한국은행, 통계청  
 ※ 시점: 2023년 4분기 기준 (GDP, FDI는 2023년 3분기)  
 ※ GDP, CPI, FDI: 전년 동기 대비 변동률  
 ※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률

- 인플레이션이 둔화됨에 따라 미 연준(Fed)은 2023년 7월 이후 기준금리를 5.5%로 3연속 동결함. 이에 따라 한국은행은 2023년 2월 이후 기준금리를 8연속 동결하며 3.5%의 수준을 유지함
- 외국인 투자 유치 실적(FDI)의 경우 2023년 신고가 기준 전년 대비 7.5% 증가한 327억2천만달러로, 역대 최대 실적을 달성함
- GDP 성장률의 경우 1.61%로, 2023년 2분기 대비 소폭 증가하였으나 2022년 이후 4분기 연속 1%대의 비교적 낮은 상승률을 유지함
- 당 분기 서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 하락한 2.7%, 신축제의 공실률의 경우 전 분기 대비 0.2%p 하락한 2.1%를 기록함

## 02 오피스 마켓 관계 지표 동향



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



# 03 Overview

## Seoul

※전 분기 대비

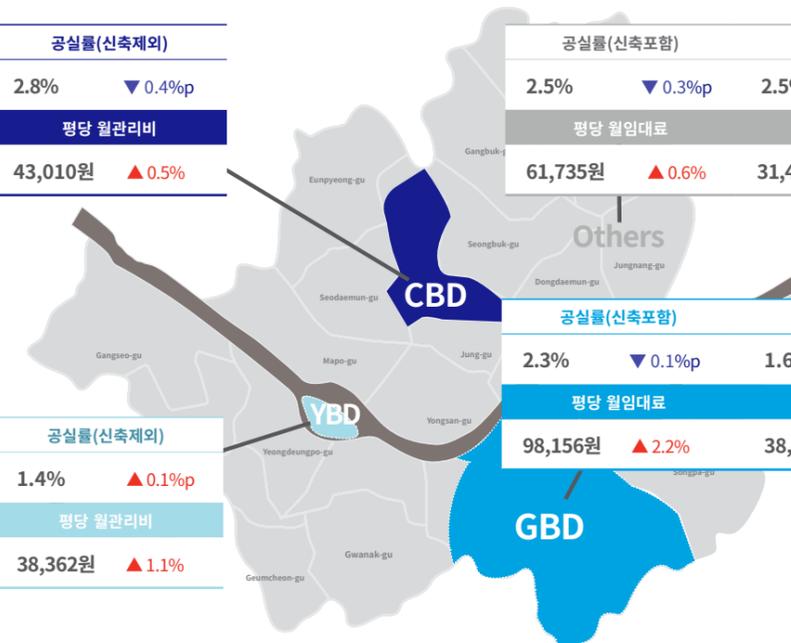
공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
2.7% ▼0.2%p	2.1% ▼0.2%p	89,870원 ▲1.4%	38,148원 ▲0.9%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.0% ▼0.3%p	2.8% ▼0.4%p
평당 월임대료	평당 월관리비
104,176원 ▲0.9%	43,010원 ▲0.5%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.5% ▼0.3%p	2.5% ▼0.3%p
평당 월임대료	평당 월관리비
61,735원 ▲0.6%	31,410원 ▲0.5%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.1% ▲0.1%p	1.4% ▲0.1%p
평당 월임대료	평당 월관리비
88,428원 ▲1.5%	38,362원 ▲1.1%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.3% ▼0.1%p	1.6% —
평당 월임대료	평당 월관리비
98,156원 ▲2.2%	38,486원 ▲1.5%



※ **공실률**  
 구분기준 : 당사에서는 신축 오피스가 오피스 시장에 실제로 영향을 미치지 까지 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

- 2023년 4분기 서울 전체 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 하락한 2.7%로, YBD를 제외한 모든 권역에서 대형 임차인의 사옥 이전이 발생하며 공실률 하락을 견인한 것으로 조사됨
- CBD의 경우 한국은행이 퇴거한 삼성분관빌딩에 삼성물산이 사옥 이전을 마치며 대형 공실을 해소하였으며, 공공기관의 권역 내 이전이 발생한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 3.0%를 기록함
- GBD 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 하락한 2.3%로, 스케일타워(현대자동차) 및 GS건설 서초타워(GS건설 R&D센터) 등으로 대형 임차사들이 입주하며 대형 공실을 해소함
- YBD는 동여의도증권지역의 일부 오피스에서 퇴거가 발생하며 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 3.1%를 기록하였으며, 추후 TP타워의 준공과 함께 공실률의 상승세가 지속될 전망이다
- Others의 경우 디큐브시티와 같은 중대형 규모 오피스에서 발생한 대형 공실 해소에 힘입어 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 2.5%를 기록함
- 임대료 및 관리비는 전 분기 대비 각각 1.4%, 0.9% 씩 인상되었으며, 통상적인 임대료 조정시기를 맞이하여 3분기 대비 높은 상승폭을 보임

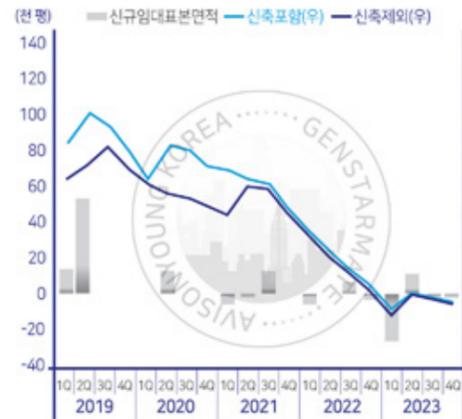
# 04-1

## 서울 도심권역 CBD 공실률

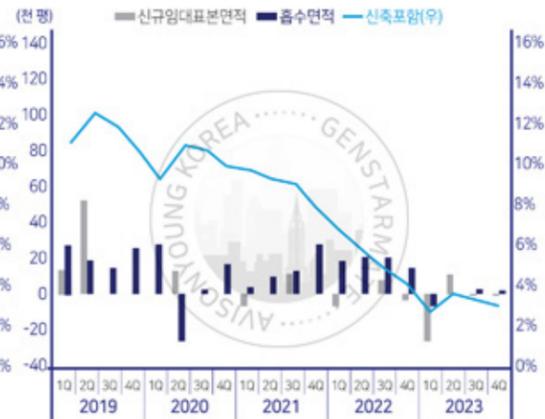
### 신규 공급

- 당 분기 CBD에서는 중형 등급의 오피스인 서울N스퀘어(화이자타워 리모델링)이 공급되었으나, 삼성본관빌딩으로 삼성물산의 이전이 발생하며 6천 평 규모의 공실을 해소한 영향으로 흡수면적은 양(+)의 값을 기록함
- 1분기에는 봉래 도시정비형 재개발구역 제1지구를 비롯한 3건의 오피스가 준공될 예정으로 총 재고량은 증가할 전망이다

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



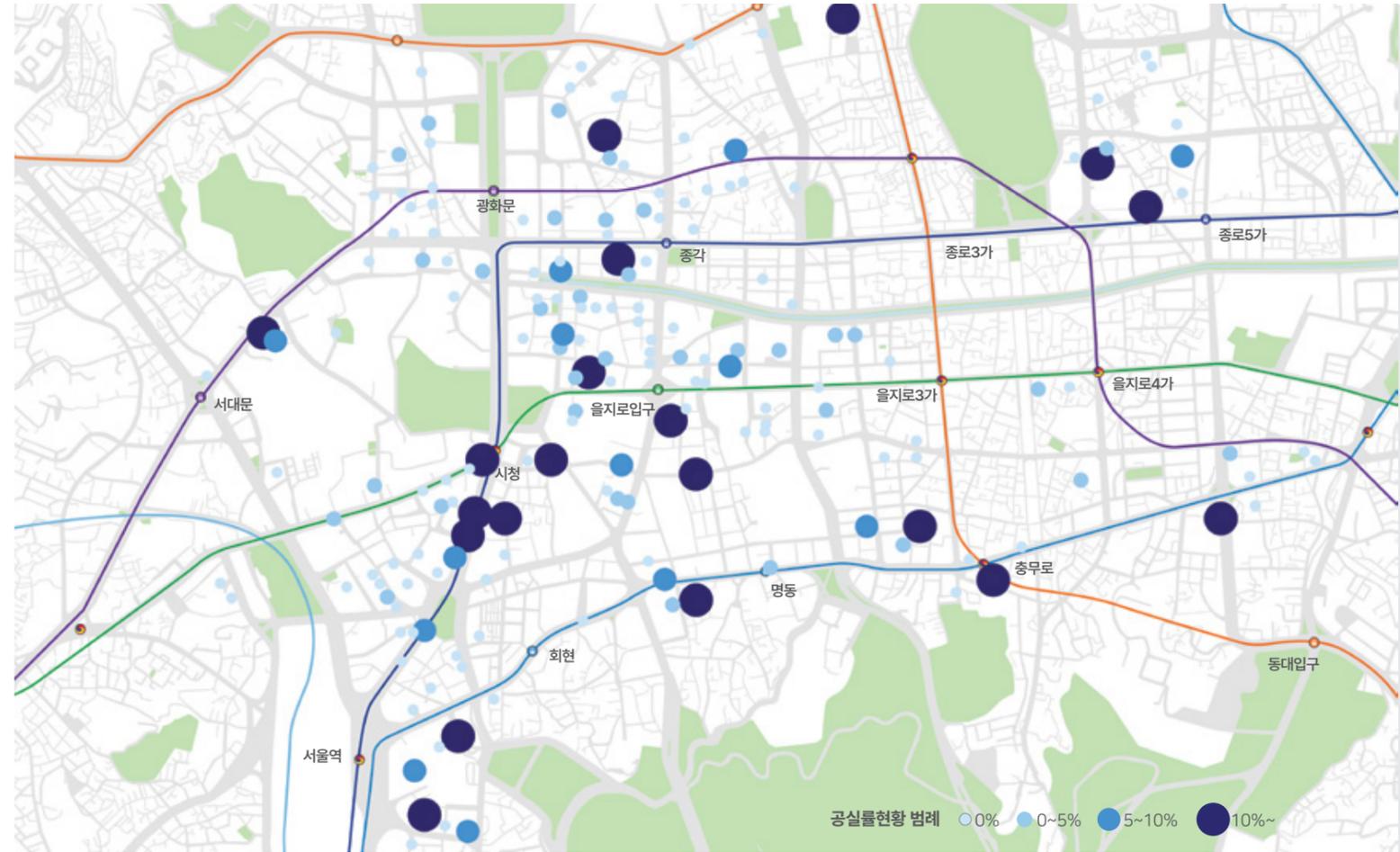
1분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▲

#### 1분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에는 대형 규모의 오피스를 포함한 3건이 공급될 예정이며, 대형 임차사의 권역 간 이동이 발생함에 따라 공실률은 상승할 전망이다

#### 신규 이전 예정 임차인

서울시타워 - 한국재정정보원



### 공실률

- 4분기 CBD 신축포함 공실률은 3.0%로 지난 분기에 이은 3%대의 공실률을 기록하였으나, 신축제외 공실률의 경우 2.8%로, 다시 2%대의 공실률로 회귀하는 모습을 보임
- 초대형 오피스의 경우 삼성본관빌딩에 입주한 삼성물산의 영향으로 공실률은 1.4%p 하락한 2.1%를 기록한 가운데, 삼성본관빌딩에 우리은행의 추가 입주가 예정되어 공실률의 추가적인 하락이 예상됨
- 대형 오피스의 공실률은 2.8%로 서울시타워(한국의료분쟁조정중재원)와 태평로빌딩(현대해상화재보험) 등에서 공실이 발생한 영향으로 전 분기 대비 0.4%p 상승함
- 당 분기 중대형 오피스는 전 분기 대비 0.4%p 상승한 3.7%의 공실률을 기록하였으며, 이는 재개발을 예정에 둔 INNO88 타워(구 삼환빌딩)에서 임차사들의 퇴거가 발생한 것이 원인으로 조사됨
- 세부지역으로 보았을 때, 종로지역을 제외한 모든 세부지역에서 공실률 하락이 발생하였음. 특히 남대문 지역의 경우, 부영태평빌딩(BNK부산은행), 서울스퀘어(한국예수인복지재단) 등에서 대형 공실 해소가 발생한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 하락한 5.5%를 기록함
- 한편 가장 낮은 세부지역 공실률을 기록한 광화문신문로지역의 경우, 흥국생명신문로빌딩과 콘코디언에서 기존 임차사들의 증평이 포함되며 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 0.6%를 보임

#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.0% ▼ 0.3%p	2.8% ▼ 0.4%p
초대형	2.1% ▼ 1.4%p	2.1% ▼ 1.4%p
대형	2.8% ▲ 0.4%p	2.8% ▲ 0.4%p
중대형	3.7% ▲ 0.4%p	3.7% ▲ 0.4%p
중형	6.2% ▲ 0.1%p	3.7% ▼ 0.4%p
소형	4.5% ▼ 0.2%p	4.5% ▼ 0.2%p

#### 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.0% ▼ 0.3%p	2.8% ▼ 0.4%p
광화문신문로	0.6% ▼ 0.3%p	0.6% ▼ 0.3%p
남대문	5.5% ▼ 0.7%p	5.5% ▼ 0.7%p
을지로	2.9% ▼ 0.4%p	2.2% ▼ 0.6%p
종로	2.1% ▲ 0.2%p	2.1% ▲ 0.2%p
도심기타	1.7% ▼ 0.5%p	1.7% ▼ 0.5%p

# 04-2

## 서울 도심권역 CBD 임대료

### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD 보증금은 1,041.8천 원/평, 임대료는 104.2천 원/평으로 전 분기 대비 0.9% 상승하였으며, 관리비는 43.0천 원/평으로 전 분기 대비 0.5% 상승함
- 특히 대형 오피스인 에티버스타워, 와이즈타워 등에서 임대료가 상향 조정이 발생하며 권역 전체의 상승에 영향을 끼침

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,041.8 ▲0.9%	104.2 ▲0.9%	43.0 ▲0.5%
초대형	1,244.6 ▲0.5%	124.5 ▲0.5%	47.7 ▲0.4%
대형	1,061.0 ▲1.4%	106.1 ▲1.4%	44.1 ▲0.6%
중대형	750.8 ▼0.3%	75.1 ▼0.3%	36.8 ▲0.6%
중형	718.3 ▲3.0%	71.8 ▲3.0%	32.6 ▲0.6%
소형	578.9 ▲0.3%	57.9 ▲0.3%	28.1 ▲0.4%

### CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

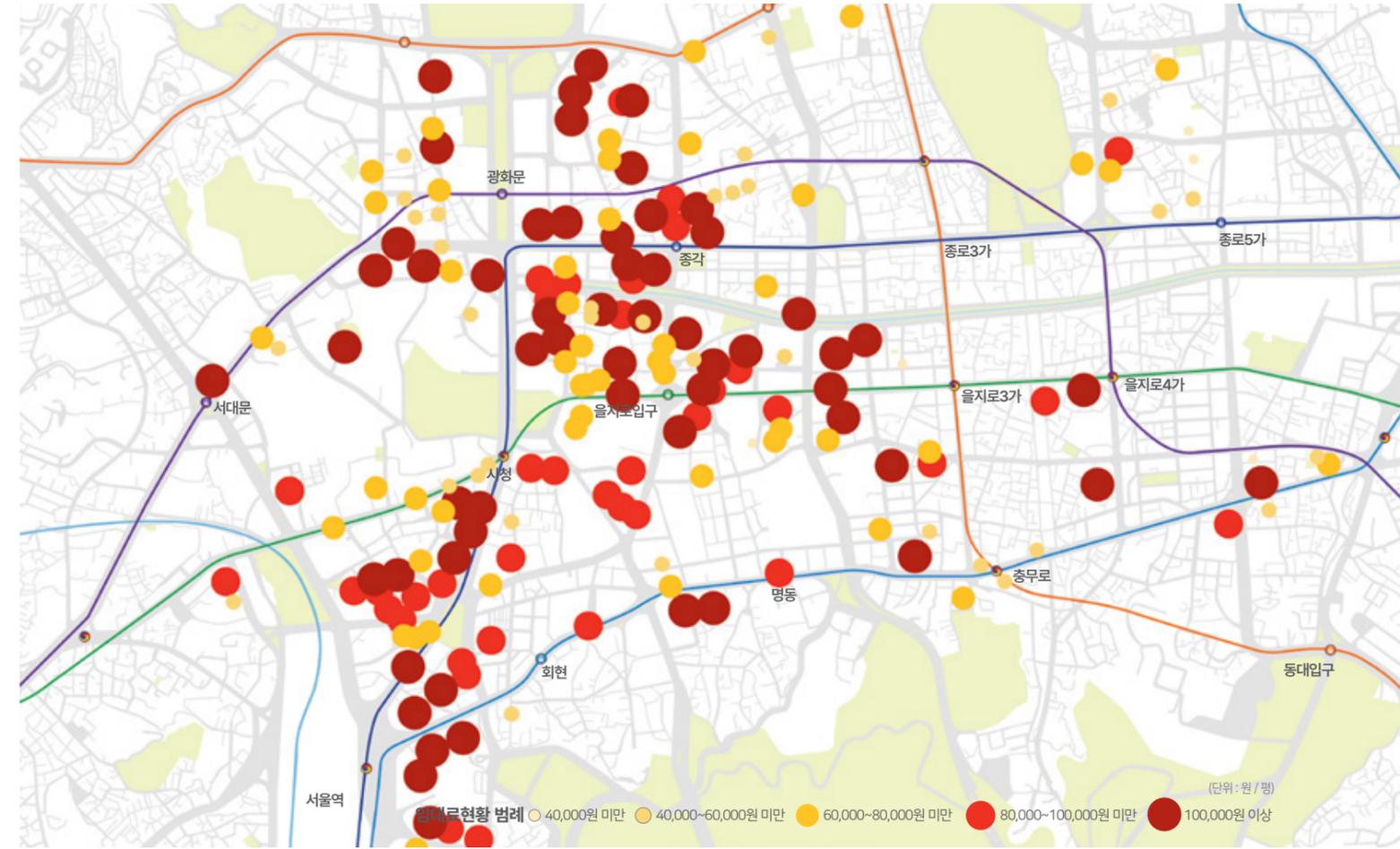


\*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

### CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대료 조정 기간에 진입함에 따라 지속적인 임대료 및 관리비 인상이 예상됨



### 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD에서는 광화문신문로지역을 제외한 모든 세부지역에서 보증금 및 임대료 인상이 발생함
- 전 분기 대비 임대료가 1.4%씩 상승한 남대문과 을지로지역의 경우 T타워와 Center1 등에서 임대료가 인상이 이뤄짐
- 관리비의 경우 모든 세부지역에서 상향 조정이 발생하였으며, 센터플레이스, 관정빌딩 등에서 인상이 관측됨

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,041.8 ▲0.9%	104.2 ▲0.9%	43.0 ▲0.5%
광화문신문로	922.4 —	92.2 —	37.4 ▲0.2%
남대문	1,048.3 ▲1.4%	104.8 ▲1.4%	43.8 ▲0.6%
을지로	1,090.6 ▲1.4%	109.1 ▲1.4%	44.9 ▲0.9%
종로	1,192.0 ▲0.4%	119.2 ▲0.4%	46.3 ▲0.4%
도심기타	800.7 ▲0.3%	80.1 ▲0.3%	37.9 ▲0.2%

# 05-1

## 서울 강남권역

### GBD 공실률

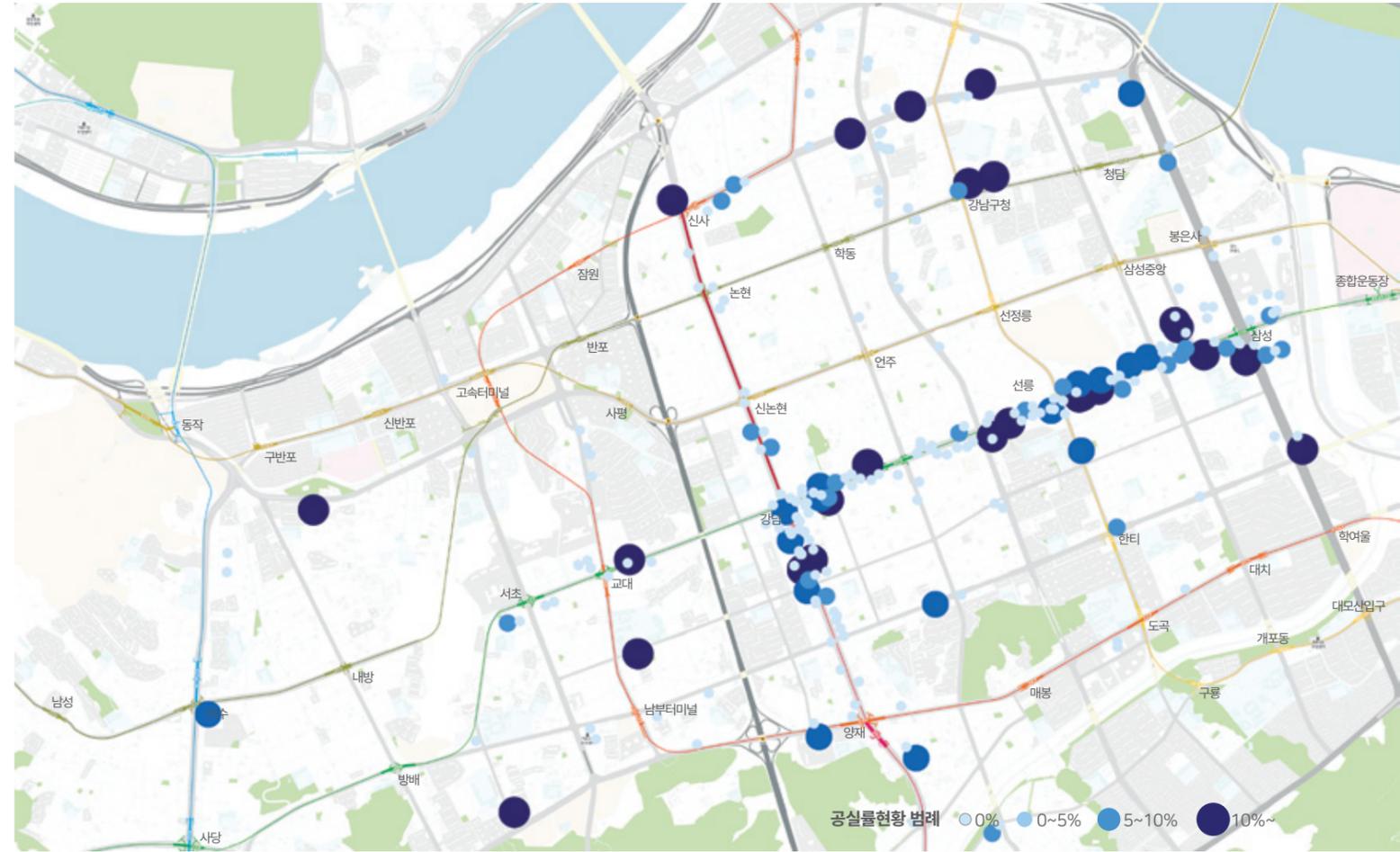
#### 신규 공급

- 4분기 GBD 내 오피스 신규 공급 사례는 확인되지 않았으나, 테헤란로 내 소형 오피스 1건이 임대 표본으로 산입되어 재고량은 소폭 증가함
- GS건설 서초타워(구 JW타워) 내 GS건설 R&D센터가 이전하는 등 대규모 신규 입주 사례가 다수 발생해 양(+)의 흡수 면적을 기록함

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



#### 공실률

- 4분기 GBD 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 감소한 2.3%, 신축제외의 경우 전 분기와 동일한 1.6%를 기록함
- 초대형 오피스의 경우 하이브랜드빌딩 내 금융 및 보험업(1천 평)의 입주로 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 하락한 0.2%를 기록함
- 대형 오피스의 경우 2023년 1분기 신규 공급된 스케일타워 내 현대자동차 국내영업부가 오토웨이타워로부터 이전하며 약 3천 평의 공실이 해소됨. 추후 스케일타워 내 현대자동차의 입주가 계속되며 공실률 하락이 예상됨
- 중대형 오피스의 경우 GS건설 서초타워(구 JW타워) 내 GS건설 R&D센터가 개소하며 5천 평 이상의 대형 공실이 해소되었으며, 이에 따라 공실률은 전 분기 대비 1.2%p 하락한 2.0%를 기록함
- 세부지역별로 보았을 때, 테헤란로지역의 경우 전 분기 대비 0.8%p 상승한 1.9%를 기록하였는데, 이는 카이트타워 내 현대해상의 퇴거로 약 1천 평의 공실이 발생한 것이 원인으로 파악됨. 다만 해당 공실 일부 면적에 대한 신규 계약이 체결되어 공실률은 다시금 하락할 것으로 예상됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.3% ▼0.1%p	1.6% -
초대형	0.2% ▼0.2%p	0.2% ▼0.2%p
대형	3.6% ▲0.2%p	2.1% ▲0.7%p
중대형	2.0% ▼1.2%p	2.0% ▼1.2%p
중형	1.6% ▲0.4%p	1.6% ▲0.4%p
소형	5.9% ▲1.7%p	3.2% ▲0.9%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.3% ▼0.1%p	1.6% -
테헤란로	1.9% ▲0.8%p	1.7% ▲0.7%p
강남대로	3.1% ▼0.8%p	0.7% -
강남기타	2.5% ▼1.1%p	2.1% ▼1.2%p

#### 1분기 ◀ 총재고 ▲ 공실률 ▼

#### 1분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에는 강남기타지역 2건, 강남대로지역 1건 총 3건의 오피스 공급이 예정되어 있으나, 모두 소형 규모의 오피스로 임대 시장에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상됨

#### 신규 이전 예정 임차인

스케일타워 - 현대자동차

# 05-2

## 서울 강남권역

### GBD 임대료

#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD 보증금은 981.6천 원/평, 임대료는 98.2천 원/평으로 전 분기 대비 2.2% 상승하였으며, 관리비는 38.9천 원/평으로 전 분기 대비 1.5% 상승함
- 특히 대형 오피스의 경우 GT타워, 동익성봉빌딩 등에서 임대료를 상향 조정하며 전 분기 대비 3.3% 상승한 것으로 나타남

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	981.6 ▲2.2%	98.2 ▲2.2%	38.5 ▲1.5%
초대형	1,207.2 ▲1.3%	120.7 ▲1.3%	44.6 ▲0.9%
대형	1,014.3 ▲3.3%	101.4 ▲3.3%	39.9 ▲2.5%
중대형	926.8 ▲1.7%	92.7 ▲1.7%	36.9 ▲1.2%
중형	776.7 ▲2.6%	77.7 ▲2.6%	32.9 ▲0.9%
소형	666.4 ▲2.4%	66.6 ▲2.4%	28.2 ▲0.9%

#### GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

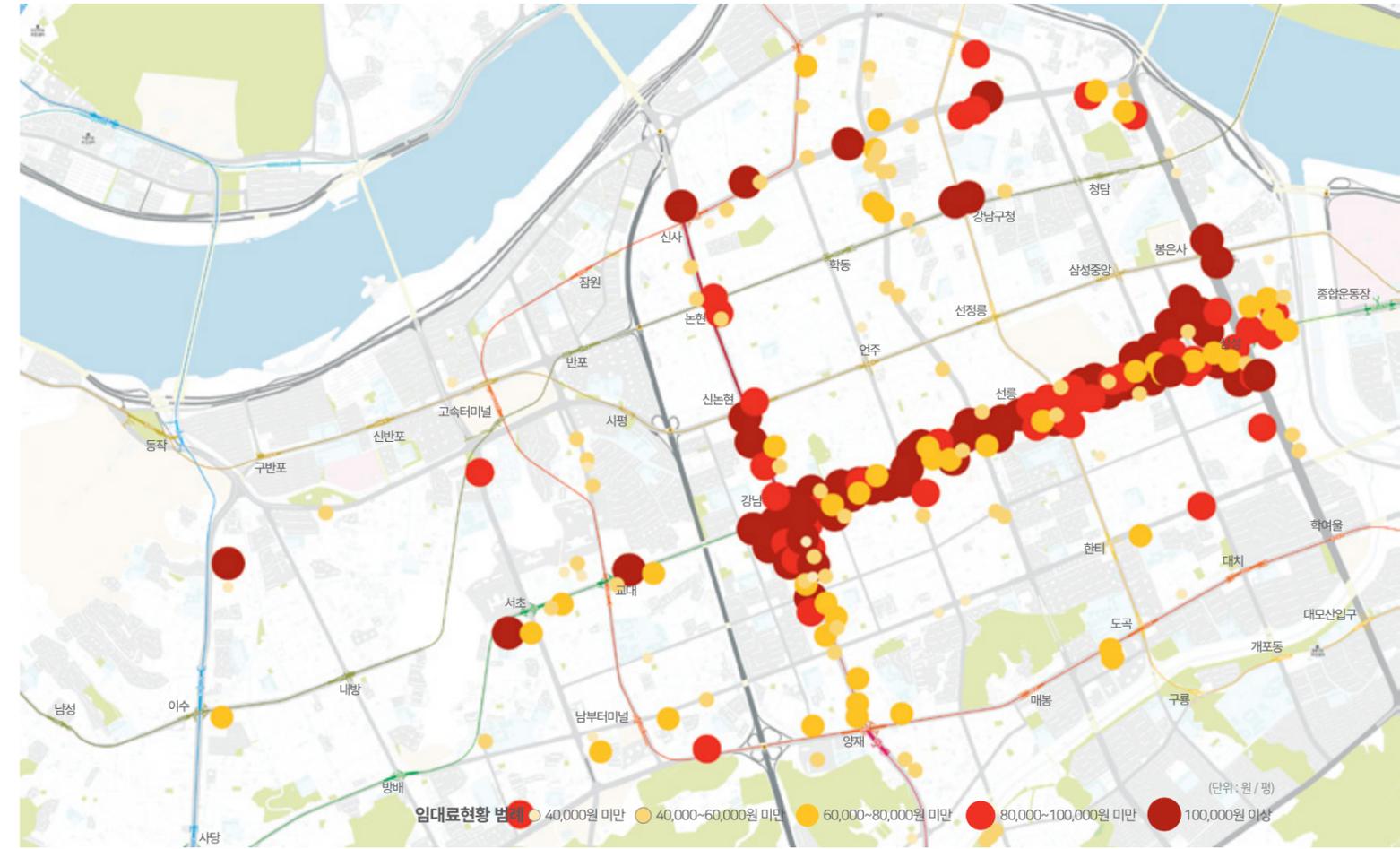


\*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

#### GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 본격적인 임대료가 조정 기간이 지속됨에 따라 1분기에도 임대료 및 관리비 인상이 계속될 것으로 전망됨



#### 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 4분기에는 GBD 내 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 인상이 나타났으며, 임대료의 경우 모든 세부지역에서 전 분기 대비 2% 이상 증가하며 높은 상승률을 보임
- 테헤란로지역의 경우 삼성제일빌딩, 강남N타워 등의 임대료 상승이 두드러짐

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	981.6 ▲2.2%	98.2 ▲2.2%	38.5 ▲1.5%
테헤란로	1,114.9 ▲2.1%	111.5 ▲2.1%	41.3 ▲1.0%
강남대로	1,027.1 ▲2.4%	102.7 ▲2.4%	39.6 ▲2.3%
강남기타	716.1 ▲2.2%	71.6 ▲2.2%	32.8 ▲1.8%

# 06-1

## 서울여의도권역

### YBD 공실률

#### 신규 공급

- 당 분기 YBD 내 신규 공급 사례는 확인되지 않음
- 1분기에는 TP타워(사학연금회관 재건축)의 준공이 예정되어 있어 총 재고량은 당 분기 대비 증가할 것으로 예상됨

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



1분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▲

#### 1분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에는 여의도 앵커원 내 대형 공실 해소가 예정되어 있으나, 초대형 오피스 TP타워(연면적 4.3만 평)의 준공으로 권역 공실률은 다소 상승할 전망이다

#### 신규 이전 예정 임차인

NH금융타워(파크원 타워2)  
- 세일즈포스



#### 공실률

- 4분기 YBD 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 3.1%, 신축제외의 경우 전 분기 대비 0.1%p 상승한 1.4%를 기록함
- 초대형 오피스의 경우, 파크원 타워1 내 LG에너지솔루션의 증평하며 1천 평 이상의 공실 해소 사례가 확인됨
- 소형 오피스의 경우 호성빌딩(본관), 가든빌딩, 중앙보훈회관 등에서 공실 해소가 발생하며 공실률은 전 분기 대비 2.3%p 하락한 1.6%를 기록함
- 세부지역별로 보았을 때, 동여의도증권지역 오투타워 내 금융 및 보험업의 퇴거로 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 상승한 2.4%로 나타남
- 1분기에는 초대형 오피스 TP타워의 공급으로 권역 공실률의 증가가 예상되나, 해당 빌딩 내 신규 계약이 다수 체결되어 공실률은 차차 안정화 될 전망이다

#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.1% ▲0.1%p	1.4% ▲0.1%p
초대형	1.7% ▲0.1%p	1.7% ▲0.1%p
대형	7.5% ▲0.2%p	0.8% ▲0.2%p
중대형	1.8% ▲0.2%p	1.8% ▲0.2%p
중형	0.8% ▲0.5%p	0.8% ▲0.5%p
소형	1.6% ▼2.3%p	1.6% ▼2.3%p

#### 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.1% ▲0.1%p	1.4% ▲0.1%p
서여의도	1.4% ▼0.4%p	1.4% ▼0.4%p
동여의도증권	2.4% ▲0.5%p	2.4% ▲0.5%p
동여의도기타	3.8% -	1.0% -

# 06-2

## 서울여의도권역

### YBD 임대료

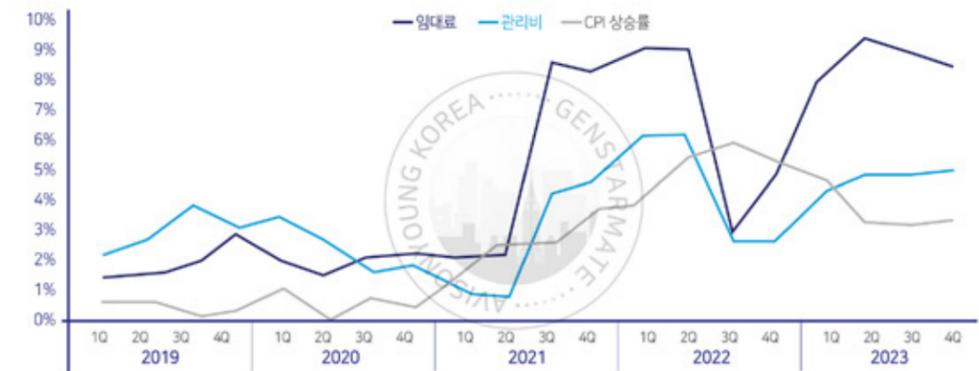
#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

- YBD 보증금은 884.3천 원/평, 임대료는 88.4천 원/평으로 전 분기 대비 1.5% 상승하였으며, 관리비는 38.4천 원/평으로 전 분기 대비 1.1% 상승함
- 특히 IFC, 하이투자증권빌딩 등 초대형 및 대형 오피스에서 발생한 임대료 인상이 권역 전체 임대료 상승을 견인함

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	884.3 ▲1.5%	88.4 ▲1.5%	38.4 ▲1.1%
초대형	1,178.3 ▲1.2%	117.8 ▲1.2%	45.5 ▲0.7%
대형	726.4 ▲1.3%	72.6 ▲1.3%	36.7 ▲1.3%
중대형	565.9 ▲0.6%	56.6 ▲0.6%	29.2 ▲0.9%
중형	464.0 ▲0.5%	46.4 ▲0.5%	26.3 ▲1.1%
소형	345.6 ▼0.1%	34.6 ▼0.1%	22.2 ▲0.5%

#### YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



\*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

1분기 ◁ 임대료 ▲ 관리비 ▲

#### YBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 4분기에 이어 1분기 또한 전반적으로 임대료 상승 추이가 지속될 것으로 전망됨



#### 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 세부지역별로 보았을 때, 동여의도증권지역 임대료의 경우 전 분기 대비 2.8% 증가한 111.5천 원/평으로 가장 큰 상승폭을 보임
- 동여의도기타지역의 경우 ABL빌딩, 신송빌딩 등의 임대료 인상 영향으로 전 분기 대비 0.7% 상승한 88.5천 원/평을 기록함

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	884.3 ▲1.5%	88.4 ▲1.5%	38.4 ▲1.1%
서여의도	489.9 ▼0.1%	49.0 ▼0.1%	25.4 ▲0.4%
동여의도증권	1,115.0 ▲2.8%	111.5 ▲2.8%	45.4 ▲1.8%
동여의도기타	885.1 ▲0.7%	88.5 ▲0.7%	38.6 ▲0.7%

# 07-1

## 서울 기타권역

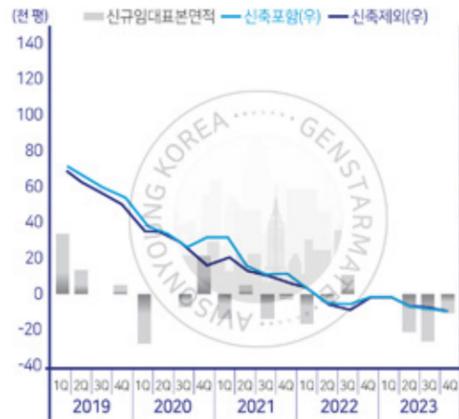
### Others

#### 공실률

### 신규 공급

- 당 분기 Others에는 중형 규모의 사옥 1건과 소형 규모의 오피스 3건(인후타워, 삼윤빌딩 등)이 공급됨
- 2024년 1분기에는 팩토리얼 성수, 알서포트 사옥 등 성수지역 및 고덕비즈밸리를 중심으로 오피스 공급이 이뤄질 전망이다

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



1분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▲

#### 1분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에는 중대형 이하규모의 오피스가 다수 공급될 전망이나, 대형 임차사들의 사옥 이전이 예정되어 공실률은 상승할 예정이다

#### 신규 이전 예정 임차인

시그마타워 - 엔라이튼



### 공실률

- 3분기 Others 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 2.5%로, 3개 분기 연속 2%대의 공실률을 기록함
- 당 분기 대형 오피스의 공실률은 2.1%로, 세미콜론문래에서 씨티은행이 퇴거하며 3천 평 이상의 공실이 발생하였으나, KT&G서대문타워에 다양한 업종의 임차사(유바프은행, 아나항공, KDB은행)가 입주하며 공실을 해소함에 따라 전 분기와 동일한 공실률을 유지함
- 중대형 오피스의 경우 디큐브시티 내 현대엔지니어링과 티오더의 입주로 2천 평 이상의 공실이 해소되어 전 분기 대비 0.6%p 하락한 3.4%를 기록함
- 중형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 0.6% 하락한 2.2%로, 케이스퀘어홀대에 금융 및 보험업종의 임차사와 근린생활시설이 잔여 공실을 모두 해소한 영향으로 조사됨
- 세부지역별로 보았을 때, 가장 큰 하락폭을 보인 용산지역은 삼구빌딩에 입주한 CGV와 건설업종의 임차사가 9백 평 규모의 공실을 해소한 것이 원인으로, 공실률은 전 분기 대비 0.9%p 하락한 0.7%를 기록함

#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.5% ▼0.3%p	2.5% ▼0.3%p
초대형	0.7% -	0.7% -
대형	2.1% -	2.1% -
중대형	3.4% ▼0.6%p	3.4% ▼0.6%p
중형	2.2% ▼0.6%p	2.2% ▼0.6%p
소형	7.7% ▼1.0%p	7.4% ▼0.7%p

#### 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.5% ▼0.3%p	2.5% ▼0.3%p
마포	1.5% ▼0.1%p	1.5% ▼0.1%p
용산	0.7% ▼0.9%p	0.7% ▼0.9%p
잠실송파	0.4% ▼0.3%p	0.4% ▼0.3%p
상암	2.1% ▲0.2%p	2.1% ▲0.2%p
서울기타	4.1% ▼0.4%p	4.1% ▼0.3%p

# 07-2

## 서울 기타권역 Others 임대료

### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

- Others 보증금은 617.3천 원/평, 임대료는 61.7천 원/평으로 전 분기 대비 0.6% 상승하였으며, 관리비의 경우 31.4천 원/평으로 0.5% 상승함
- 당 분기 소형 오피스를 제외한 모든 규모의 오피스에서 임대료가 상승 조정이 발생함
- 대형 규모의 경우 센트럴플레이스빌딩, 한양타워 등에서 임대료 인상이 발생하며 전 분기 대비 1.1% 상승한 57.6천 원/평을 기록함

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	617.3 ▲0.6%	61.7 ▲0.6%	31.4 ▲0.5%
초대형	800.7 ▲0.1%	80.1 ▲0.1%	36.3 ▲0.2%
대형	576.3 ▲1.1%	57.6 ▲1.1%	31.3 ▲0.7%
중대형	549.9 ▲0.6%	55.0 ▲0.6%	30.4 ▲0.5%
중형	545.9 ▲1.3%	54.6 ▲1.3%	26.7 ▲0.6%
소형	415.9 ▲0.2%	41.6 ▲0.2%	22.4 -

### Others 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

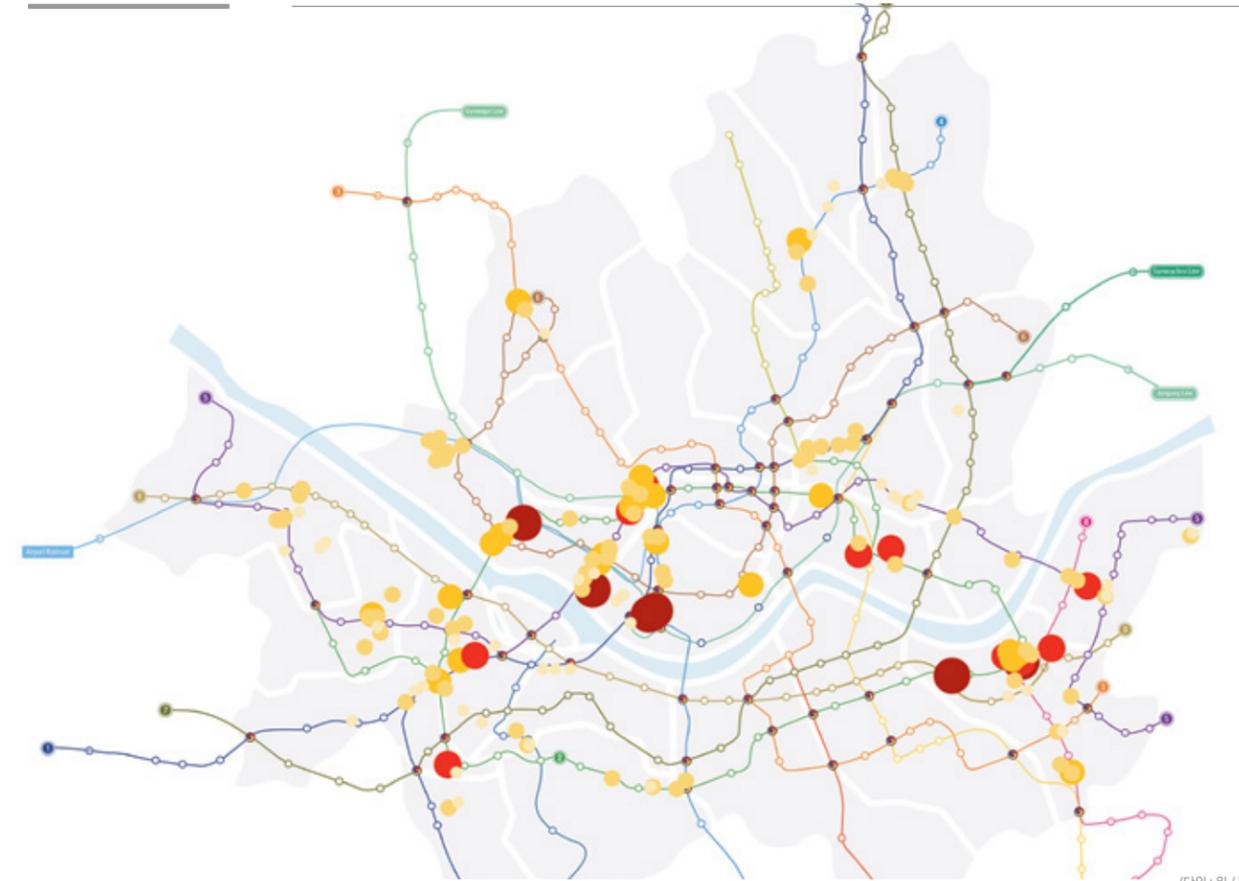


\*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

### Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 당분기 임대료가 인상이 이뤄지지 않은 오피스를 중심으로 상향 조정이 발생하여 임대료가 상승세는 지속될 것으로 보임



(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)

- 4분기 Others에서는 용산지역을 제외한 모든 세부지역에서 임대료가 인상이 이뤄짐
- 서울기타지역의 경우 센터포인트웨스트, 총정빌딩 등의 영향으로 임대료는 전 분기 대비 0.8% 상승한 57.9천 원/평을 기록함
- 관리비의 경우 상암지역과 서울기타지역에서 인상이 두드러지며, 전 분기 대비 0.5% 상승한 31.4천 원/평으로 나타남

(단위: 천 원/평)

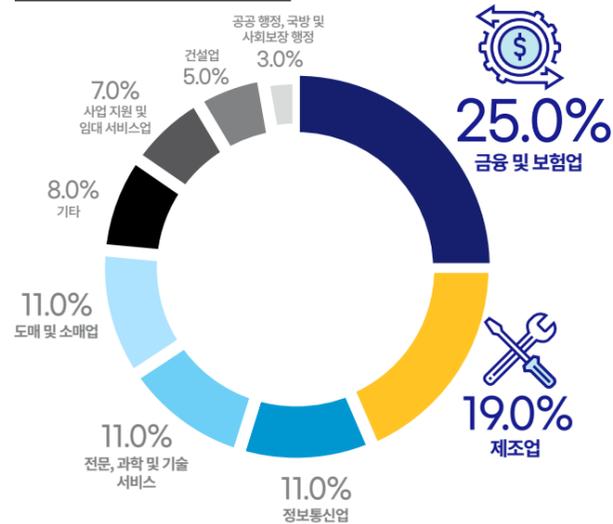
세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	617.3 ▲0.6%	61.7 ▲0.6%	31.4 ▲0.5%
마포	494.9 ▲0.1%	49.5 ▲0.1%	28.7 ▲0.3%
용산	943.7 ▲0.1%	94.4 ▲0.1%	38.4 -
잠실송파	759.7 ▲0.7%	76.0 ▲0.7%	33.9 ▲0.3%
상암	439.4 ▲0.5%	43.9 ▲0.5%	27.7 ▲0.6%
서울기타	579.2 ▲0.8%	57.9 ▲0.8%	30.8 ▲0.7%

# 08-1

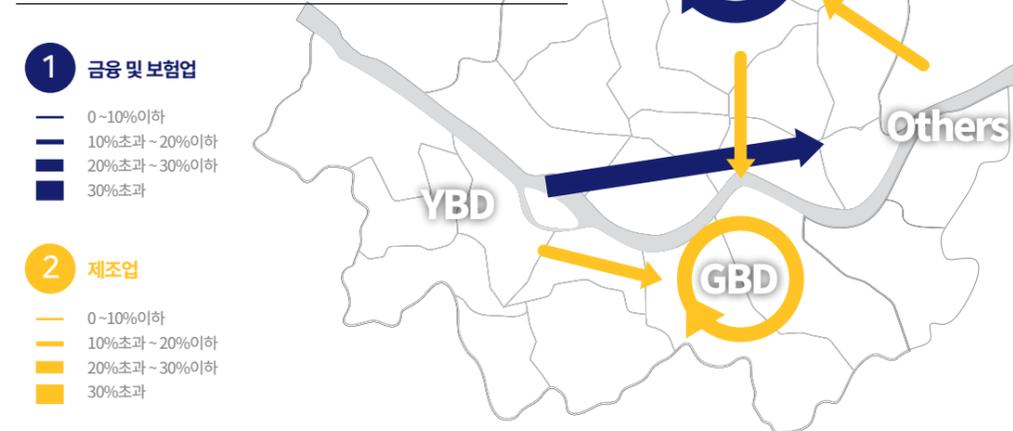
## 서울 임차인 이전 동향

- 4분기에는 금융 및 보험업종과 제조업의 임차인 이동이 가장 활발하게 관측됨
- 금융 및 보험업종의 경우 우리은행, BNK부산은행 등의 임차인 이동이 포착되었으며, 특히 CBD에서의 권역 내 이동이 두드러짐
- 전 분기 대비 10%p 상승한 이동비율을 기록한 제조업의 경우 한화시스템, 현대자동차를 비롯한 대형 임차사들의 움직임이 전 권역에서 발생함

임차인 이전 동향 - 이동건수



이동임차인 업종 중 상위 2개 업종 이동현황 분석 - 이동건수



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

# 08-2

## 권역별 업종별 임차인 이전

- 당 분기에는 다양한 업종이 전 권역에 걸쳐 활발히 이동한 가운데, 대기업의 사옥 이전 목적의 대형 면적 임차가 눈에 띈
- 삼성물산이 삼성분관빌딩으로 사옥 이전을 마친 영향으로, CBD의 도매 및 소매업 공실 해소 비율은 36%를 기록함
- GBD의 경우 GS건설 서초타워(GS건설 R&D센터, GS엘리베이터), 스케일타워(현대자동차)에서 사옥 이전이 발생하여 건설업과 제조업 중심으로 공실이 해소됨
- 한편, YBD는 파크원 타워1 내 LG에너지솔루션의 증평이 완료된 영향으로 제조업 분야가 가장 큰 공실해소 비율을 보임

빌딩 공실해소 업종별 비율

CBD



GBD

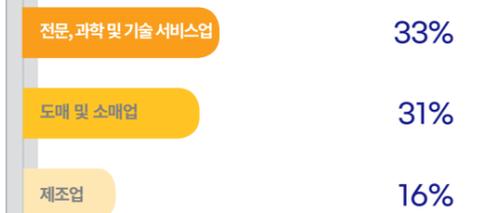
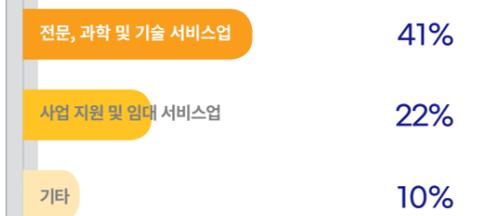


YBD



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

빌딩 공실발생 업종별 비율



# 09-1

## 분당권 BBD 공실률

### 신규 공급

- 당 분기 BBD 내 신규 공급 사례는 확인되지 않음
- 향후 판교제2테크노밸리 내 사옥 목적의 신축 오피스 공급이 계속 이어질 전망이다

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



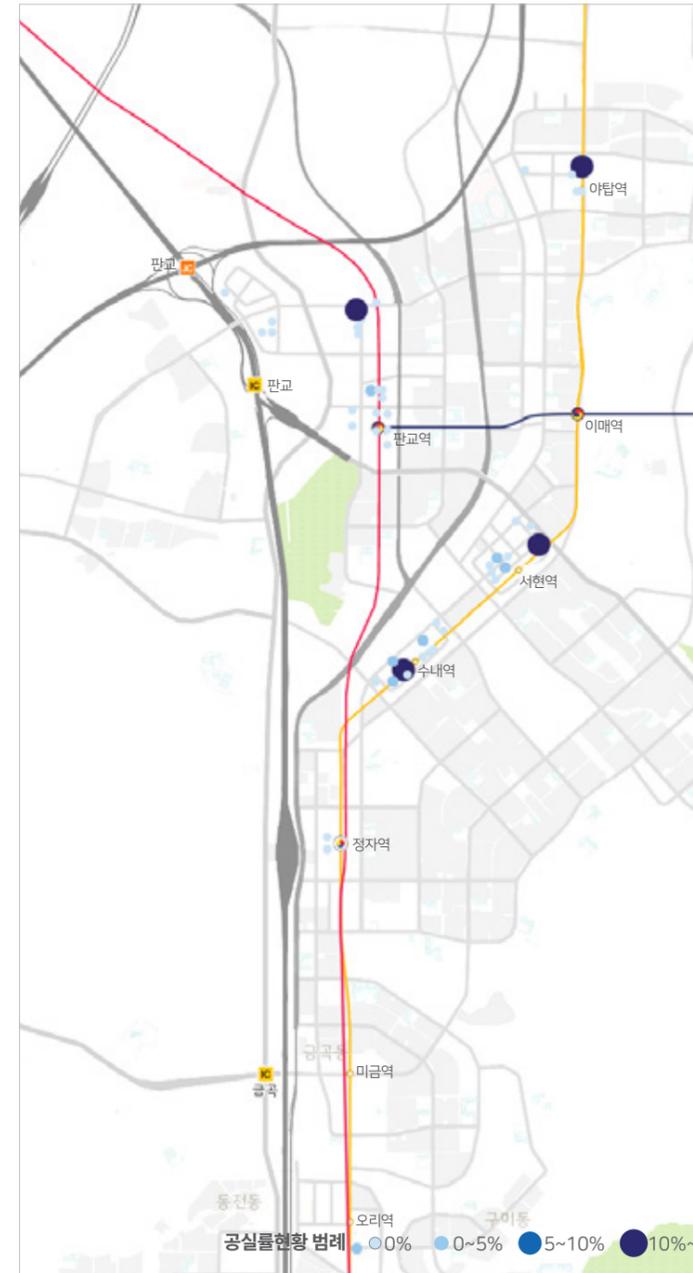
신규임대표본 - 흡수 - 공실률



1분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 -

#### 1분기 BBD 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에 판교제2테크노밸리 내 사옥 목적 오피스의 준공이 다수 예정되어 있으나, 임대시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상됨



### 공실률

- 4분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 감소한 0.9%를 기록함
- 중대형 오피스의 경우 KT&G분당타워 내 티맥스 그룹 계열사가 입주해 약 8백 평 이상의 잔여 공실을 해소하였으며, 이에 따라 공실률은 전 분기 대비 2.1%p 하락한 3.7%를 기록함
- 세부지역별로 보았을 때 당 분기 수내지역 휴맥스빌리지, N타워기둥에서 공실이 발생한 것으로 나타남.
- 향후 판교지역 벤처포럼벤처타워 내 건설업(6백 평)의 퇴거가 예정되어 있음

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	0.9% ▼0.3%p	0.9% ▼0.3%p
초대형	0.0% —	0.0% —
대형	0.6% ▼0.4%p	0.6% ▼0.4%p
중대형	3.7% ▼2.1%p	3.7% ▼2.1%p
중형	3.1% ▲0.2%p	3.1% ▲0.2%p
소형	1.5% —	1.5% —

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

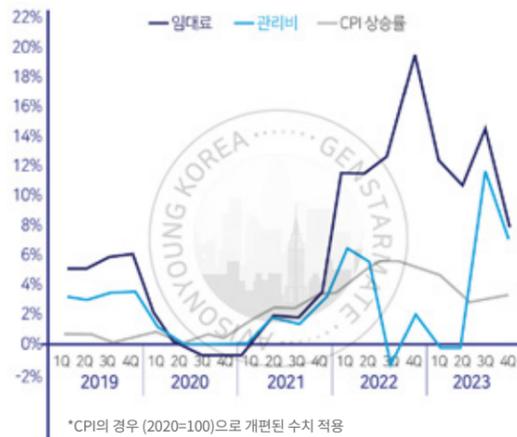
세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	0.9% ▼0.3%p	0.9% ▼0.3%p
서현	1.4% ▼1.2%p	1.4% ▼1.2%p
수내	1.3% ▲0.6%p	1.3% ▲0.6%p
분당기타	2.4% ▼1.3%p	2.4% ▼1.3%p
판교	0.4% —	0.4% —

# 09-2

## 분당권 BBD 임대료

- 4분기 BBD 보증금은 701.7천 원/평, 임대료는 70.2천 원/평, 관리비는 28.3천 원/평 수준임
- 벤처포럼벤처타워, 그레이츠 판교 등에서 임대료가 인상되며 권역 전체 임대료 상승을 견인함

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



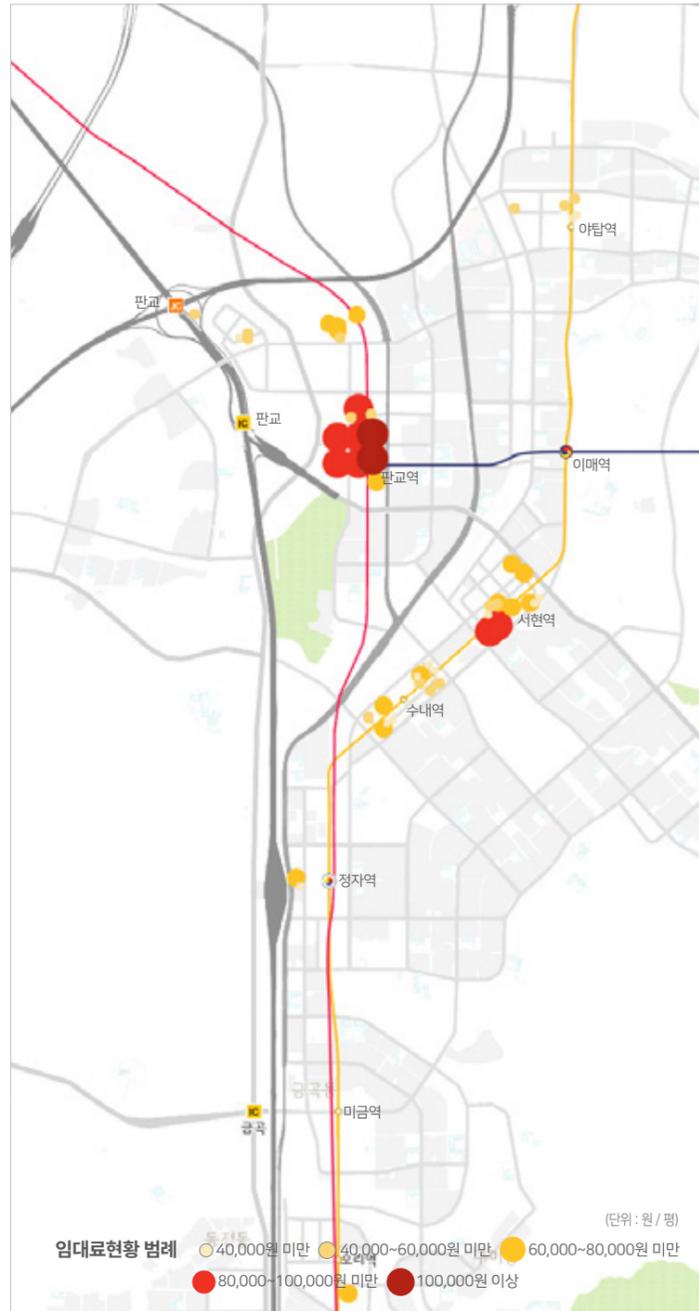
규모별 (전 분기 대비 변동률)

(단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	701.7 ▲1.4%	70.2 ▲1.4%	28.3 ▲1.2%
초대형	846.2 ▲1.3%	84.6 ▲1.3%	30.3 ▲0.7%
대형	640.0 ▲0.7%	64.0 ▲0.7%	27.9 ▲1.3%
중대형	581.7 -	58.2 -	27.5 -
중형	544.6 ▲7.1%	54.5 ▲7.1%	25.8 ▲5.0%
소형	453.4 -	45.3 -	22.9 -

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	701.7 ▲1.4%	70.2 ▲1.4%	28.3 ▲1.2%
서현	661.0 -	66.1 -	28.6 -
수내	564.8 ▲2.4%	56.5 ▲2.4%	27.3 ▲4.2%
분당기타	563.1 -	56.3 -	16.5 -
판교	774.2 ▲1.8%	77.4 ▲1.8%	31.2 ▲1.0%



# 10

## 6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임

### 인천

\*송도미포함

공실률	평당 환산전세가
7.5% ▲0.7%p	2,484,148원 ▼1.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
24,184원 ▼0.8%	19,864원 ▼0.5%

### 대전

공실률	평당 환산전세가
7.3% ▼1.1%p	2,367,906원 ▲0.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
21,755원 ▲0.2%	22,538원 ▲0.3%

### 광주

공실률	평당 환산전세가
5.6% ▼3.2%p	3,667,664원 ▲0.3%
평당 월임대료	평당 월관리비
30,744원 ▲0.3%	18,071원 ▲0.6%

### 대구

공실률	평당 환산전세가
16.0% ▲0.1%p	2,934,815원 ▲1.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
25,431원 ▲1.1%	22,486원 ▲0.7%

### 울산

공실률	평당 환산전세가
14.7% ▼0.4%p	3,055,839원 -
평당 월임대료	평당 월관리비
26,062원 -	22,218원 -

### 부산

공실률	평당 환산전세가
12.3% ▲0.4%p	3,102,004원 ▼0.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
28,066원 ▼0.2%	22,350원 -

# 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

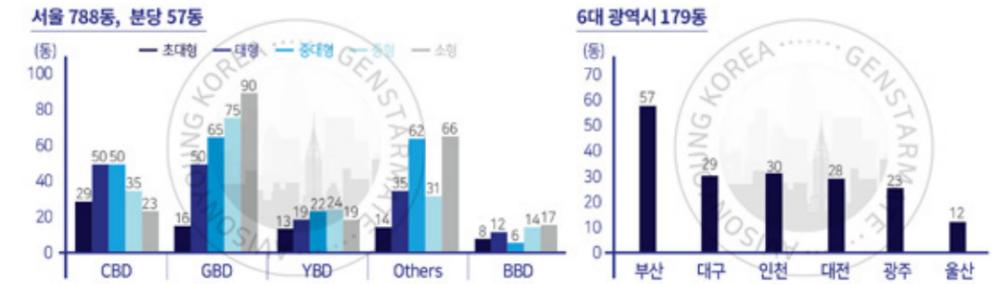
조사내용 : 오피스 임대 및 공실 변화, 임차인 이동현황, 거래사례 등

조사기간 : 서울 및 분당 : 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시 : 10월 12일 ~ 12월 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 1,024동)



### 권역 분류 기준

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

### 서울 세부지역 분류 기준



# 03

## 간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간 : 2023.10.01~  
2023.12.31

### 리스 영업인가 및 등록 현황

리스명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
(주)영종하늘도시3차주택 위탁관리부동산투자회사	23.10.18	한국토지주택공사	인천 중구 소재 임대주택
주식회사 울산반구대한제45호 위탁관리부동산투자회사	23.10.30	대한토지신탁	울산 중구 소재 임대주택
(주)이베데스다대한제5호 위탁관리부동산투자회사	23.11.01	대한토지신탁	서울 서대문구 소재 임대주택
주식회사 이베데스다제철호 위탁관리부동산투자회사	23.11.01	한국자산신탁	대구 중구 소재 임대주택
(주)이베데스다제육호 위탁관리부동산투자회사	23.11.10	HL리스운용	경기 수원시 소재 임대주택
(주)밸류트러스트제18호 위탁관리부동산투자회사	23.11.17	교보자산신탁	경기 성남시 소재 오피스
한국투자로지스틱스제1호 위탁관리부동산투자회사	23.11.22	한국투자부동산신탁	경기 이천시 소재 물류센터
현대물류 위탁관리부동산투자회사	23.11.29	현대자산운용	경기 화성시 소재 물류센터
(주)인천공항영종제3호 위탁관리부동산투자회사	23.12.01	하나자산신탁	인천 중구 소재 임대주택
(주)미래검암역세권대도 위탁관리부동산투자회사	23.12.05	인천도시공사	인천 서구 소재 도시지원시설
(주)우미대한제33호 위탁관리부동산투자회사	23.12.08	대한토지신탁	경기 오산 소재 임대주택
(주)서한하나제4호 위탁관리부동산투자회사	23.12.08	하나자산신탁	경기 평택 소재 임대주택
맹그로브제1호 위탁관리부동산투자회사	23.12.20	하나자산신탁	서울 서대문구 소재 임대주택
퍼시픽물류전문제1의3호 위탁관리부동산투자회사주식회사	23.12.28	퍼시픽투자운용	경기 오산 소재 물류센터

### 부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
KB와이즈스타일반사모 부동산투자신탁제22호(적격)	23.10.26	KB자산운용	서울 송파구 소재 오피스
마스틴일반사모 부동산투자신탁제189호	23.10.31	마스틴투자운용	서울 성동구 소재 오피스
마스틴일반사모 부동산투자신탁제187호	23.11.30	마스틴투자운용	경기 이천시 소재 물류센터
오라이언KMI헬스케어일반사모 부동산투자신탁제6호	23.12.04	오라이언자산운용	서울 종로구 소재 헬스케어시설
에이디에프프라임로지스6호일반 사모부동산모투자회사	23.12.20	ADF자산운용	경기 이천시 소재 물류센터

※ 조사기간 : 2023.10.01~  
2023.12.31

# 04

## 주요 임차인 이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	삼성본관빌딩	중구 태평로2가	삼성물산	6,200
	파인에비뉴A동	중구 을지로2가	한화시스템	2,200
GBD	GS건설 서초타워	서초구 서초동	GS건설 R&D센터	5,200
	스케일타워	강남구 역삼동	현대자동차	3,400
Others	디큐브시티	구로구 신도림동	현대엔지니어링	2,300

# 05

## 주요 신축 오피스

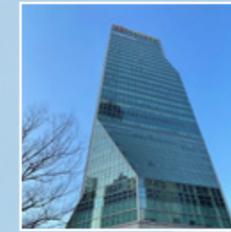
권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(평)
CBD	서울N스퀘어 (하이자타워 리모델링)	중구	회현동3가	4,900
Others	일화 고덕비즈밸리 사옥	강동구	고덕동	3,800
	인후타워	강동구	고덕동	2,300
	삼윤빌딩	마포구	서교동	1,100

# 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㎡)



**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㎡)



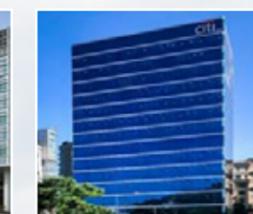
**대구삼성생명빌딩**  
(대구 / 88,117㎡)



**두산타워**  
(을지로6가 / 122,587㎡)



**오토웨이트워**  
(대치동 / 47,721㎡)



**씨티뱅크센터**  
(신문로2가 / 19,750㎡)

# 02

## 주요빌딩 임대안내 (단위 : 3.3 m, 원/3.3m)

### | INNO88 TOWER |

**주 소** 서울시 중로구 율곡로 88  
**위 치** 3호선 안국역 도보 4분

**연면적** 39,521㎡ **전용률** 55.64%

**준공일** 1980년 (2025년 리모델링 완료 예정) **규모** B3/13F

**기준층** 전용 1,848㎡ **E/L** 총 8대

**주 차** 무료: 협의  
유료: 협의 **담당** LM팀

**임대료** 담당자 문의

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
13~12F	363.83	563.97		
11~10F	532.96	826.13		
9~5F	640.45	992.76		
4F	788.70	1,222.57	2025년 6월 (예정)	담당자 문의
3F	519.87	1,091.61		
2F	376.65	804.22		
1F	247.80	390.74		
B1	307.05	767.43		

### | 신성이엔지 분당사옥(본관동) |

**주 소** 경기도 성남시 분당구 대왕판교로395번길 8  
**위 치** 신분당선 판교역 차량 7분(2.7km)  
분당선 수내역 차량 5분 (1.7km)

**연면적** 7,144㎡ **전용률** 70.00%

**준공일** 2001년 **규모** 5F/B1F

**기준층** 전용 790㎡ **E/L** 총 2대

**주 차** 무료: 1대/198㎡  
유료: 월 5만원/대(VAT별도) **담당** LM팀

**임대료** 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		

### | 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	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	2층
101 (문화 및 집회시설)	94.68	190.36		1,050,000 / 70,000 / 18,500

### | 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 1,134,000 / 113,400 / 45,800

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
4F	127.40	267.33	즉시	1,134,000 / 113,400 / 45,800

### | 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	4,000.96 @500.12	8,037.84 @1,004.73	24년 8월	950,000 / 95,000 / 43,000
3F	494.87	993.16		
2F	407.18	846.72		

### | 과천 Smart-K A동 |

**주소** 경기도 과천시 (과천시지식정보타운 지식 6-1, 6-2BL)  
**위치** 4호선 과천지식정보타운역(前) 도보 3분

**연면적** 134,397㎡ **전용률** 52.92%

**준공일** 2022년 11월 **규모** 15F/B4

**기준층** 전용 2,612㎡ **E/L** 총 16대

**주차** 무료: 협의  
유료: 협의 **담당** LM팀

**임대료** 기준층 600,000 / 60,000 / 15,000

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

\*유치 가능 업종: 지식기반 관련업

### | 메리츠화재 본래신사옥 |

**주소** 서울시 중구 봉래동1가 57-2  
**위치** 1, 4호선 서울역 도보 3분

**연면적** 40,278㎡ **전용률** 53.16%

**준공일** 2024년 4월 (예정) **규모** B6/20F

**기준층** 전용 1,147㎡ **E/L** 총 9대

**주차** 무료: 협의  
유료: 협의 **담당** LM팀

**임대료** 기준층 1,300,000 / 130,000 / 45,000

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7F	346.82	652.36		
6F	346.82	652.36	24년 4월	1,300,000 / 130,000 / 45,000
3F	364.31	685.27		

\*3F 벤처 임대 시설 / 6-7F 일반 업무 시설 \*준공 후 면적 변동 가능성 有

### | BNK디지털타워 |

**주소** 서울시 서초구 서초동 1321-11  
**위치** 2호선, 신분당선 강남역 도보 2분

**연면적** 37,183㎡ **전용률** 52.01%

**준공일** 1997년 **규모** 20F/B7

**기준층** 전용 932㎡ **E/L** 총 5대

**주차** 무료: 1대/231㎡  
유료: 월 17만원/대 **담당** LM팀

**임대료** 아래 참조

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
B1 (업무시설 가능)	102.61	263.99	즉시	1,500,000 / 100,000 / 75,000 (전용면적 당 가격)

### | 디큐브시티 |

**주소** 서울시 구로구 신도림동 692  
**위치** 1, 2호선 신도림역 연결

**연면적** 229,987㎡ **전용률** 45.35%

**준공일** 2011년 (22년 7월 리모델링 완료)

**기준층** 전용 1,084㎡ **E/L** 총 11대

**주차** 무료: 협의  
유료: 협의 **담당** LM팀

**임대료** 아래 참조

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
19F	224.46	493.50		670,000 / 67,000 / 36,000
10F(의원)	50.00	110.25	즉시	별도 문의

### | KDB생명타워 |

**주소** 서울시 용산구 한강대로 372  
**위치** 1, 4호선 서울역 연결

**연면적** 82,433㎡ **전용률** 47.03%

**준공일** 2013년 **규모** 30F/B9F

**기준층** 전용 1,256㎡ **E/L** 총 15대

**주차** 무료: 1대/264㎡  
유료: 월 18만원/대 **담당** LM팀

**임대료** 기준층 1,100,000 / 110,000 / 46,900

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
30F	60.18	125.97	24년 2월	
14F	379.25	806.44	24년 3월	
4F	368.89	784.93		1,100,000 / 110,000 / 46,900
3F	206.66	432.59	협의	
1F	44.79	93.75		

### | 쿠쿠마곡빌딩 |

**주소** 서울시 강서구 마곡동 801  
**위치** 5호선 발산역 도보 4분

**연면적** 31,673㎡ **전용률** 45.35%

**준공일** 2021년 1월 **규모** B6 /12F

**기준층** 전용 1,263㎡ **E/L** 총 4대

**주차** 무료: 1대/231㎡  
유료: 협의 **담당** LM팀

**임대료** 기준층 440,000 / 44,000 / 25,000

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F	343.04	756.35	즉시 (협의)	440,000 / 44,000 / 25,000
11F	142.88	305.75		

\* 기본관리비 외 실비 별도

### | 파크리버스퀘어 |

**주소** 성남시 분당구 정자동 215  
**위치** 신분당 · 수인분당선 미금역 차량 5분

**연면적** 17,240㎡ **전용률** 48.80%

**준공일** 2021년 10월 **규모** 21F/B4

**기준층** 전용 421㎡ **E/L** 총 3대

**주차** 무료: 3대/총  
유료: 협의 **담당** LM팀

**임대료** 기준층 620,000 / 62,000 / 28,000

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
13~11F	127.25	260.77		
9~3F	127.25	260.77	즉시	620,000 / 62,000 / 28,000



### 주요 사업분야



대표이사	최진원 02_2003_8121		
전략사업부문	부부장 조영재 02_2003_8188	마케팅부문	부부장 변희봉 02_2003_8150
리서치&컨설팅	부부장 이형구 02_3775_7290	벨류애드 & 물리실사	부부장 김광진 02_3775_7331
물류사업본부	부부장 노종수 02_3775_7334	임대차 컨설팅	부부장 노창희 02_2003_8030
CM본부	부부장 강희덕 02_2003_8133	자산관리(PM)	부부장 정상구 02_3775_7312
		리테일 서비스	부부장 이창익 02_3775_7230
		NPL 자산관리	이 사 최문수 02_3775_7327



대표이사	최진원 02_2003_8121		
CM본부	부부장 강희덕 02_2003_8133		
리테일 서비스	부부장 이창익 02_3775_7230		



대표이사	임채욱 02_6949_3185		
임대주택 운영관리	부부장 김원기 02_6949_3186		



부동산 중개, 자산관리	대표 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 459동, 7,058,624㎡

### 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.