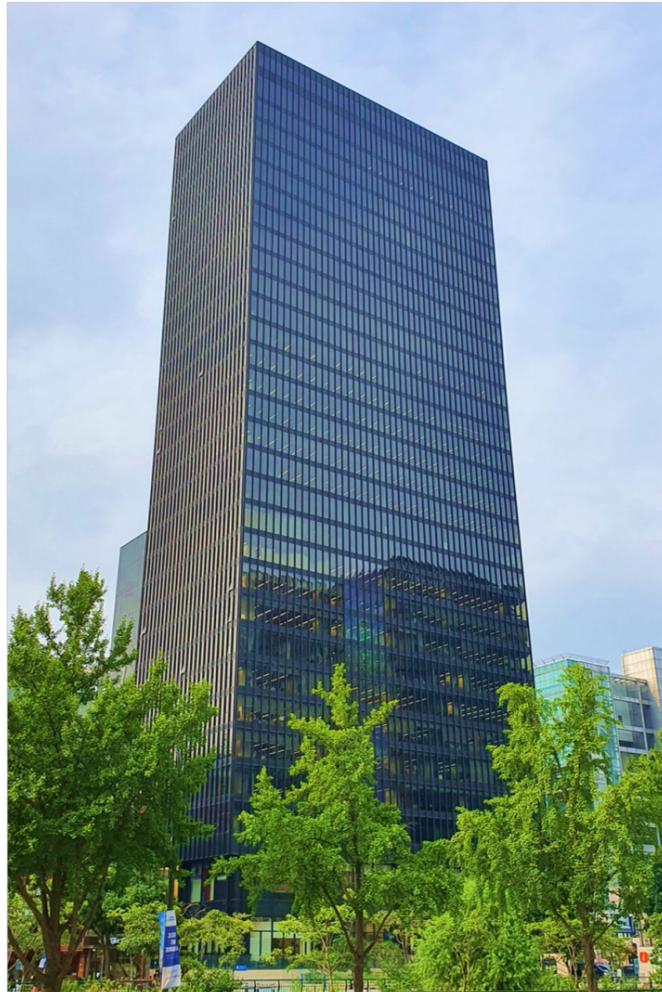


# OFFICE MARKET REPORT

---

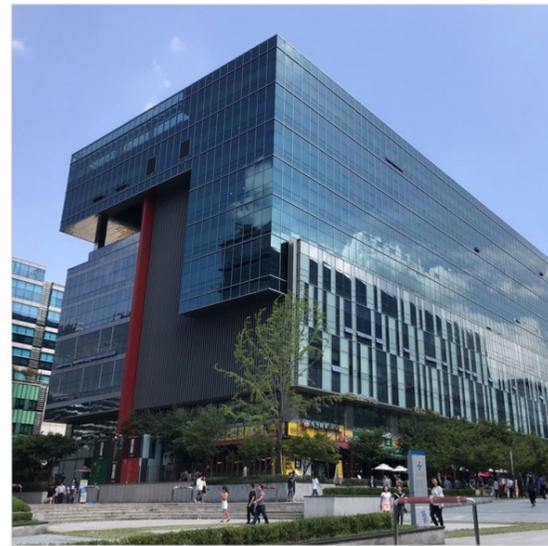
Q2 | 2021



삼일빌딩

04

06



에이치스퀘어



NH금융타워



42

KT송파타워



군자타워

**04 Investment Market Highlight**

서울 및 분당 오피스 거래규모 상반기 기준 역대 최대 거래규모 기록

**06 오피스 투자시장**

밸류에드를 통한 자산가치 상승 사례 증가

**16 서울오피스 임대시장**

서울 오피스 공실률은 신축 오피스의 대규모 공실해소 영향에 힘입어 전 분기 대비 1.4%p 하락

**36 주요권역 임차인이전**

금융 및 보험업종의 이전이 지속적으로 활발하며, 스타트업, 핀테크 업종의 이전이 점차 증가

**42 Appendix**

리서치개요, Yellow page, 신규설정펀드 및 설립리츠 리스트, 임차인 이전 및 신규공급사례

**48 관리 빌딩 및 임대안내**

주요 빌딩 관리현황 및 임대안내

**52 Contacts**

발행인	젠스타메이트 대표이사 이명근
편집인	젠스타메이트 컨설팅본부장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2021.07.26

# INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

서울 및 분당 오피스 거래규모 상반기 기준 역대 최대 거래규모 기록



## MARKET HIGHLIGHT

### 서울 및 분당 오피스 거래규모 상반기 기준 역대 최대 거래규모 기록

- 2021년 상반기 서울 및 분당 오피스 거래규모는 약 8조 8,068억원으로 상반기 기준 최대 규모였던 2019년의 6조 9,538억원 대비 27%상승함
- 특히 Others(1조 8,909억원), BBD(2조 1,980억원) 등 전통적인 주요 오피스권역 외에도 역대 최대 거래규모를 기록하는 등 투자수요가 높은 것으로 나타남
- 코로나19 영향 및 저금리 추세가 계속되어 오피스에 투자자금이 집중되는 등 평당 거래가 상승 영향 또한 거래규모 상승에 영향을 준 것으로 분석됨



더피나클역삼



정안빌딩

### 밸류에드를 통한 자산가치 상승 사례 증가

- 2021년 상반기 리모델링, 증축 등 밸류에드 후 Exit 사례 다수 확인됨
- 밸류에드는 자산가치를 향상시켜 매각차익을 이용, 단기간에 높은 IRR을 추구하는 운용 전략으로 임대수익이 아닌 매각차익을 극대화하며, Core 자산에 비해 보유기간이 상대적으로 짧은 특성을 가짐
- 향후 우량 자산에 대한 시장 경쟁이 치열해짐에 따라 단순 운용이 아닌 적극적인 리모델링 또는 개발 전략이 다수 등장할 것으로 기대됨



도담빌딩

### 밸류에드를 통한 주요 Exit 사례 (2021년)

자산명	밸류에드 주체	매수시점	보유기간	매입금액	매각금액	밸류에드 전략
더피나클역삼 (나래빌딩)	페블스톤자산운용	2018.3Q	2년 9개월	785억원	1,748억원	리모델링
대우재단빌딩	대우재단	-	35년 10개월 (14년 6개월)	-	2,059억원	저층부 밸류에드
삼일빌딩	이지스자산운용	2018.3Q	2년 11개월	1,780억원	4,420억원	리모델링
스타크강남빌딩 (비트아카데미빌딩)	마스틴투자운용	2019.2Q	2년	310억원	550억원	리모델링 + 증축
정안빌딩	삼성SRA자산운용	2019.4Q	1년 5개월	620억원	1,055억원	리모델링
오투타워 (HP빌딩)	이지스자산운용	2018.4Q	2년 6개월	2,122억원	3,360억원	저층부 밸류에드 + 증축
도담빌딩 (포스코엔지니어링빌딩)	엔에스파트너스	2015.2Q	5년 10개월	691억원	1,835억원	리모델링 + 증축

# 오피스 투자시장

밸류애드를 통한 자산가치 상승 사례 증가



## 01 Overview

### Seoul

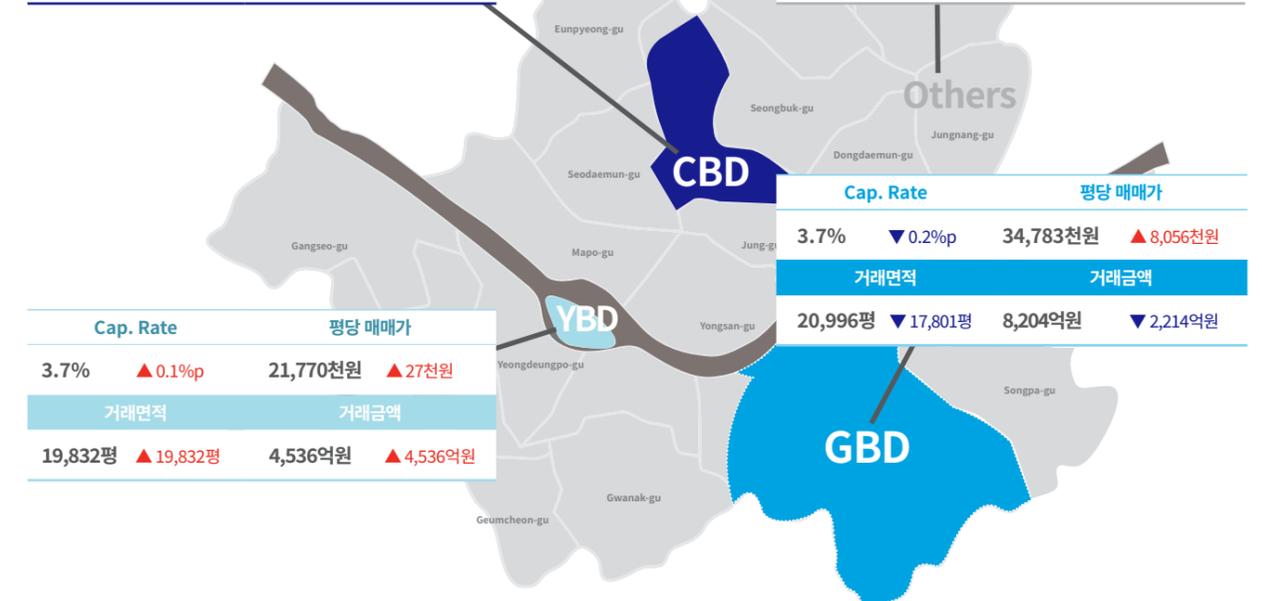
Cap. Rate	평당 매매가	거래면적	거래금액
4.3% ▲0.2%p	25,054천원 ▲2,678천원	159,616평 ▲13,570평	3조 8,226억원 ▲1조 364억원

Cap. Rate	평당 매매가
4.3% ▲0.3%p	25,538천원 ▲516천원

거래면적	거래금액
51,070평 ▲13,372평	1조 3,835억원 ▲3,648억원

Cap. Rate	평당 매매가
4.7% ▼0.1%p	18,127천원 ▲2,114천원

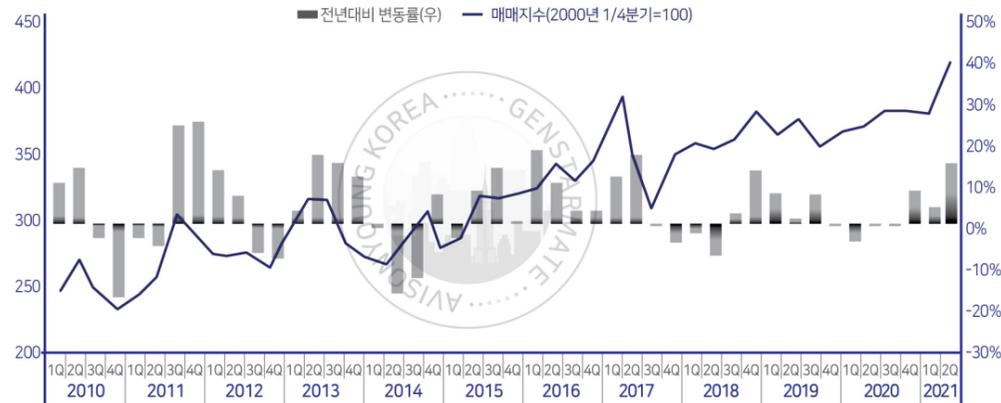
거래면적	거래금액
67,718평 ▼1,833평	1조 1,652억원 ▲4,394억원



- 2분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 1조 364억원(37% ↑), 전년 동기대비 2조 318억원(114% ↑) 증가한 3조 8,226억원을 기록하며, 상반기 총 거래규모는 6조 6,088억원을 기록함
- 서울 전체 평당 거래가는 모든 권역에서 상승하며 전 분기 대비 2,678천원(12% ↑) 상승한 25,054천원을 기록하며 역대 최고 평당가를 경신한 것으로 나타남
- 3분기에는 CBD(SK서린빌딩, 와이즈타워), GBD(메이플타워, 바른빌딩), Others(센터포인트 웨스트, 이스트센트럴타워)의 거래가 예정되어 있으나 거래규모는 당 분기에 비해 소폭 감소할 것으로 전망됨

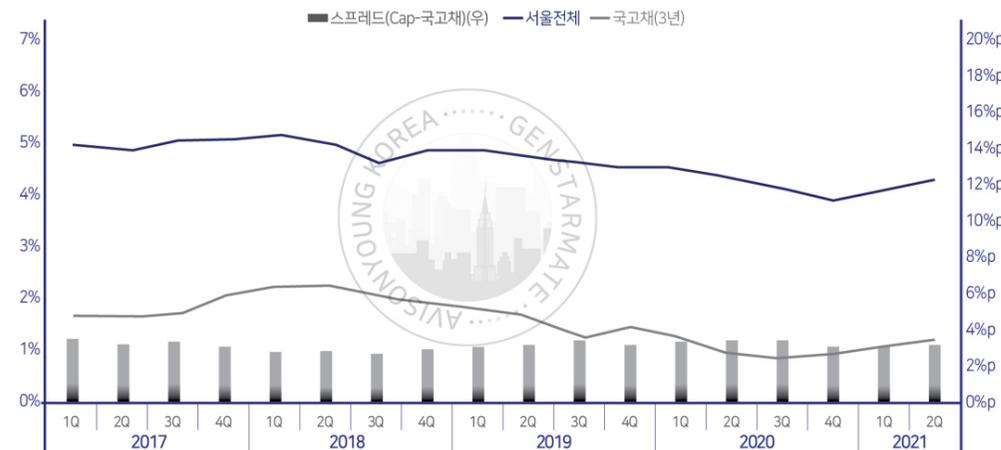
## 02 서울 오피스 매매가격 지수

- 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 420으로 전 분기 대비 11.0%(전년 대비 15.6% 상승) 상승하였으며, 이는 당 분기 대부분의 권역에서 최고가를 경신한 것이 주요 원인으로 작용함



## 03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2021년 2분기 서울 오피스 Cap.Rate은 전 분기 대비 소폭 반등한 4.3%를 기록함. 각 권역별 Cap. Rate은 CBD 4.3%, GBD 3.7%, YBD 3.7%, Others 4.7%로 CBD, YBD는 전 분기 대비 소폭 상승하였고 GBD와 Others는 소폭 감소한 것으로 나타남



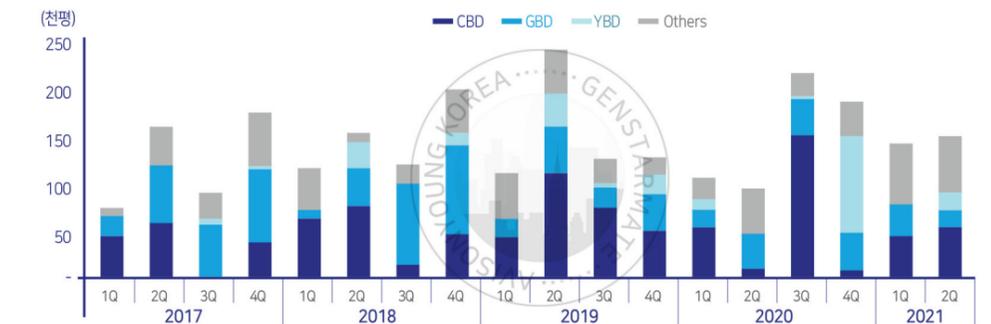
## 04 서울 오피스 거래규모 추이

- 2분기 서울 오피스 거래규모는 3조 8,226억원으로 지난 1분기 거래규모(2조 7,862억원)대비 1조 364억원 (37.2% ↑) 증가함. 특히 기타권역에서 분기기준 역대 최대 거래규모인 1조 1,652억원이 거래되며 서울 전체 거래 규모의 약 30%가 기타권역에서 거래된 것으로 나타남. 3개분기 연속 1조원대 거래규모를 기록했던 GBD의 경우 5천평 미만 중 소형 자산들 위주로 거래되며 8,204억원의 거래규모를 기록함. 반면, 지난 분기 거래가 관측되지 않았던 YBD는 오투타워와 NH농협캐피탈빌딩 2개 자산이 손바뀜되며 총 4,536억원이 거래된 것으로 확인됨



## 05 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

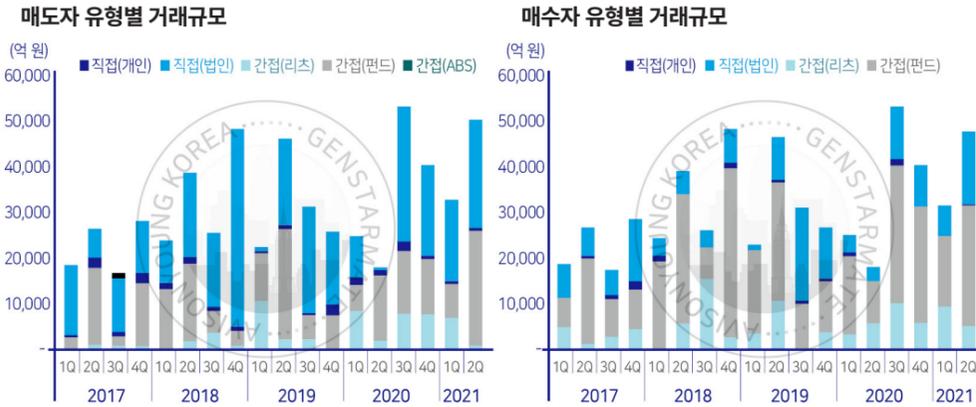
- 2분기 서울 오피스는 24개 동약 160천 평이 거래됨. 당 분기 CBD에서 거래된 자산들은 대부분 밸류애드 완료 후 재매각하거나 밸류애드를 앞두고 있는 자산들로 확인됨. 이 중 삼일빌딩은 평당 3,595만원에 거래되며, 파인애비뉴 B동이 가지고 있던 권역 최고가를 다시 한번 경신한 사례로 기록됨. GBD에서도 권역 최고가 기록 사례가 나타났는데 더피나 클러스터가 평당 3,997만원에 손바뀜되며 오렌지플래닛이 가지고 있던 권역 최고가를 넘어섬. 지속적으로 권역 최고가 경신사례가 발생하며 권역별 평균 거래가격 또한 신고점을 돌파하고 있는 것이 관측됨



# 06

## 매도·매수자 유형별 거래규모

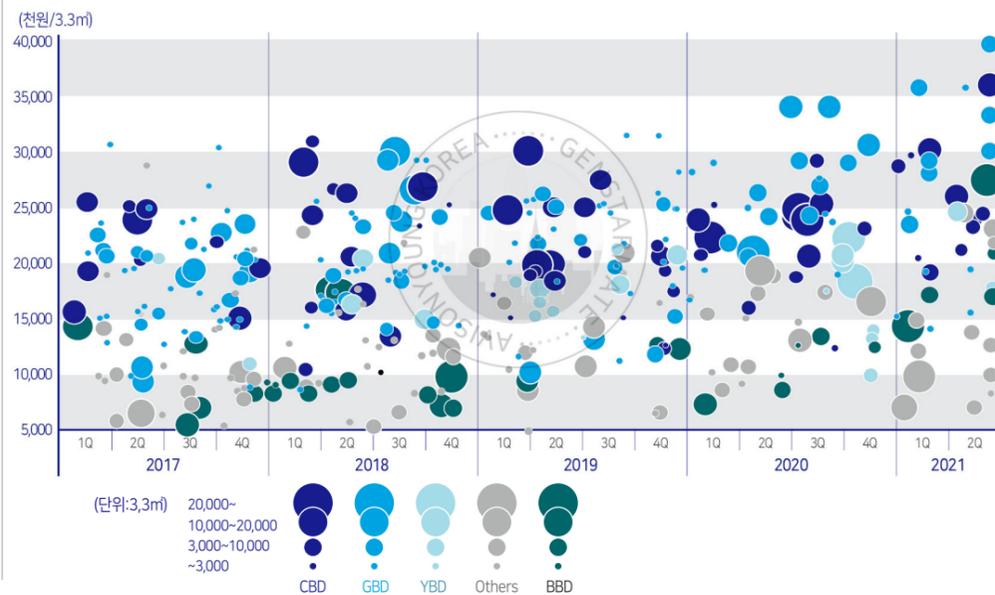
- 매도자 유형 측면에서는 펀드의 매도가 2조 5,216억원을 기록하며 단일분기 역대 최대 규모를 기록함. 반면 리츠의 매도는 2건, 1,750억만 확인되어 전 분기 약 78% 감소한 것으로 분석됨. 매수자 유형에서는 펀드와 리츠의 매수가 각각 2조 6,935억원(52%), 9,702억원(19%)으로 간접투자기구를 이용한 매수가 6분기 연속 약 70% 비중을 차지하고 있음



# 07

## 거래권역 및 면적별 평당 거래가격

- 당 분기 오피스는 24개 동(BBD포함 32개 동)이 거래되었으며, 권역별로 CBD 6개 동, GBD 7개 동, YBD 2개 동, Others 9개 동이 거래되었음. 특히 당 분기에는 대부분의 권역에서 최고가를 경신한 사례들이 나타난 것으로 확인됨. CBD의 삼일빌딩이 평당 3,595만원, GBD의 더피나클역삼이 평당 3,997만원에 거래되며 각 권역의 전체 평당가 상승을 견인한 것으로 나타남. YBD 역시 오투타워가 평당 2,476만원에 손바뀜되며 하나금융투자빌딩이 기록한 권역 최고가를 경신한 것으로 나타남. BBD에서는 서현동에 위치한 엠디엠타워가 평당 2,106만원에 거래되며 분당 지역(판교제외)에서 평당 2천만원 을 넘어선 첫 거래로 기록됨



# 08-1

## 권역별 거래사례 분석

### CBD

- 당 분기 CBD에서는 6개 동, 전 분기 대비 35.8% 증가한 1조 3,835억원이 거래됨. 이 중 삼일빌딩은 평당 3,595만원에 NH아문디자산운용으로 소유권이 이전되었는데, 매도자였던 이지스자산운용은 2018년 3분기 매입 후 약 2년 간 리모델링 후 매각하며 약 2,640억의 차익을 실현한 것으로 나타남. 삼일빌딩은 리모델링 완료 전 선임차를 완료하며 대표적인 밸류애드 성공사례로 기록됨. 서소문에 위치한 정안빌딩 또한 유사한 사례로, 2019년 4분기 정안빌딩을 매입한 삼성SRA자산운용은 밸류애드를 통해 자산가치를 상승시킨 후 약 1년 반 만에 이든자산운용에 매각하며 약 435억원의 매각 차익을 실현함

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
삼일빌딩	종로구 관철동	12,295	4,420	35,951	매도자: 이지스자산운용 매수자: NH아문디자산운용
대우재단빌딩	중구 남대문로5가	8,439	2,059	24,400	매도자: 대우재단 매수자: 이지스자산운용
삼부빌딩	중구 남창동	4,616	1,100	23,829	매도자: 삼익약기 매수자: 남대문철일PFV
정안빌딩	중구 서소문동	4,766	1,055	22,136	매도자: 삼성SRA자산운용 매수자: 이든자산운용
SK네트웍스빌딩	중구 남대문로2가	4,256	901	21,159	매도자: SK네트웍스 매수자: SK D&D

- 삼일빌딩 ▶
- 대우재단빌딩 ▶▶
- 정안빌딩 ▶▶▶
- SK네트웍스빌딩 ▶▶▶▶



# 08-2

## 권역별 거래사례 분석

### GBD

- 당 분기 GBD는 중소형 자산들만 거래되며 7개 동, 8,204억원의 거래규모를 기록함. 이 중 더피나클역삼은 평당 3,997만원에 이지스자산운용이 매입하며 권역 최고가를 경신한 사례로 기록됨. 더피나클역삼은 2018년 페블스톤자산운용이 매입 후 리모델링을 거친 자산으로, 리모델링 완료 전 대부분의 면적이 선임차 완료되어 시장에서 우량한 자산으로 평가됨. 더피나클역삼을 매각한 페블스톤자산운용은 외국계 투자자와 함께 인근에 있는 우신빌딩을 매입했으며, 매도자인 미래에셋자산운용은 보유기간 6년간 약 786억원의 매각차익을 실현한 것으로 나타남

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
더피나클역삼	강남구 역삼동	4,373	1,748	39,969	매도자: 페블스톤자산운용 매수자: 이지스자산운용
우신빌딩	강남구 역삼동	5,050	1,661	32,888	매도자: 미래에셋자산운용 매수자: 페블스톤자산운용

- 더피나클역삼 ▶
- 우신빌딩 ▶▶



# 08-3

## 권역별 거래사례 분석

### Others

▪ 당 분기 Others에서는 9건 총 1조 1,652억원이 거래되며 분기 기준 역대 최대 거래규모를 기록함. 송파지역에 위치한 예전빌딩은 이튼자산운용이 블라인드펀드를 통해 개인으로부터 매입하였는데, 이튼자산운용은 해당 블라인드펀드를 통해 CBD 정안빌딩('21년 2분기 거래), Others 범일빌딩('20년 2분기 거래) 등 중형 자산들을 목표로 매입을 진행하고 있는 것으로 확인됨. 동작구에 위치한 케이스퀘어 사당은 지난 2017년 코람코자산신탁이 국민연금과 함께 매입한 자산으로, 3년 반만에 시행사에게 소유권이 이전됨. 본 거래를 통해 코람코자산신탁은 약 284억원의 매각차익을 실현하였으며, 케이스퀘어 사당은 향후 타용도로 재개발 될 것으로 예상됨

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
롯데월드타워(오피스)	송파구 신천동	17,266	4,133	23,938	매도자 : 롯데쇼핑, 호텔롯데 매수자 : 롯데물산
예전빌딩	송파구 신천동	6,027	1,350	22,398	매도자 : 개인 매수자 : 이튼자산운용
키콕스 벤처센터	구로구 구로동	8,447	1,189	14,075	매도자 : 한국산업단지공단 매수자 : 진양건설
케이스퀘어 사당	동작구 사당동	6,495	900	13,857	매도자 : 코람코자산신탁 매수자 : 사당복합개발PFV
강동그린타워	강동구 길동	8,046	850	10,564	매도자 : 케이리츠투자운용 매수자 : KT 아이에스
경동나비엔 기술연구소	구로구 구로동	7,785	555	7,129	매도자 : 이지스자산운용 매수자 : 투게더투자운용

롯데월드타워



예전빌딩



키콕스 벤처타워



케이스퀘어 사당



# 08-4

## 권역별 거래사례 분석

### YBD

▪ 지난 1분기 거래사례가 없었던 YBD는 당 분기 2건 약 4,536억원이 거래된 것으로 확인됨. 여의도역에 인접한 오투타워는 권역 최고가인 평당 2,476만원 을 기록하며 삼성SRA자산운용에게 소유권이 이전됨. 매도자인 이지스자산운용은 지난 2018년 매입 후 저층부 밸류어드 및 증축을 통해 자산가치를 끌어 올린 뒤 2년 반동안 약 1,238억원(58% ↑)의 매각 차익을 실현함. 오투타워는 낮은 공실률로 인한 안정적인 임대수익과 우수한 대중교통 접근성 등 권역 내 희소한 우량자산으로 평가받은 것으로 알려짐

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
오투타워	영등포구 여의도동	13,570	3,360	24,761	매도자 : 이지스자산운용 매수자 : 삼성SRA자산운용
NH농협캐피탈빌딩	영등포구 여의도동	6,262	1,176	18,780	매도자 : 베스타스자산운용 매수자 : 케이리츠투자운용

오투타워 ▶  
NH농협캐피탈빌딩 ▶▶



# 08-5

## 권역별 거래사례 분석

### BBD

▪ 당 분기 BBD는 8개 동 1조 3,800억원이 거래되며 역대 최대 거래규모를 기록함. 당 분기에는 판교에 위치한 에이치스퀘어(N, S동)가 판교에스디투 PFV에서 한국토지신탁으로 소유권이 이전되었는데, 이 과정에서 평당 약 2,697만원에 거래되어 판교 지역 또한 서울과 유사한 수준에 오피스가 거래되기 시작한 것으로 판단됨. 앞으로도 판교 테크노밸리의 전매제한이 순차적으로 해제되며 투자자들의 수요가 높을 것으로 예상됨. 서현동에 위치한 엠디엠타워는 평당 2,106만원에 거래되며 처음으로 분당지역(판교제외)에서 2천만원대에 거래된 사례로 기록됨

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
에이치스퀘어	분당구 삼평동	25,759	6,947	26,970	매도자 : 판교에스디투 매수자 : 한국토지신탁
아이스퀘어	수정구 시흥동	37,952	3,773*	-	매도자 : 이지스아이스퀘어PFV 매수자 : 동 별 상이
휴맥스빌리지	분당구 수내동	13,490	2,200	16,308	매도자 : 휴맥스 매수자 : 한국토지신탁
분당 엠디엠타워	분당구 서현동	4,179	880	21,057	매도자 : 엠디엠 매수자 : 에스디바이오센서

\* 추정치

에이치스퀘어 ▶  
아이스퀘어 ▶▶  
휴맥스빌리지 ▶▶▶  
엠디엠타워 ▶▶▶▶



# 09-1

## 부동산 간접 투자기구 분석

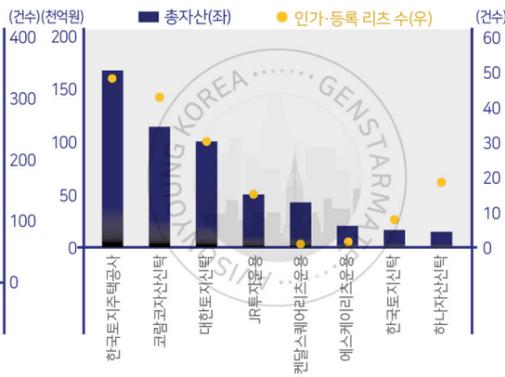
### 리츠 (REITs; Real Estate Investment Trusts)\*

- 2021년 2분기에는 총 13건의 위탁관리리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 13건 리츠 모두 국내 부동산 투자에 집중됨(오피스 5건, 리테일 1건, 주택 3건, 물류센터 2건, 기타 2건)

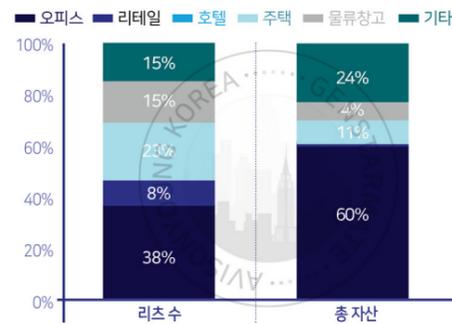
리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



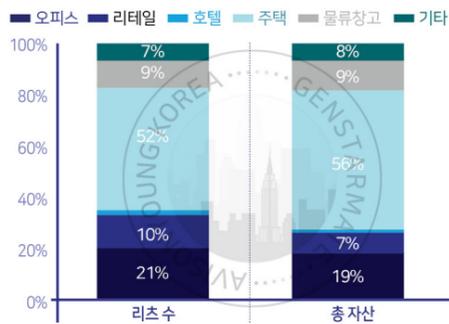
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처: 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템  
기준일: 2021.06.30  
※ 신규 영업인가 및 등록 기준

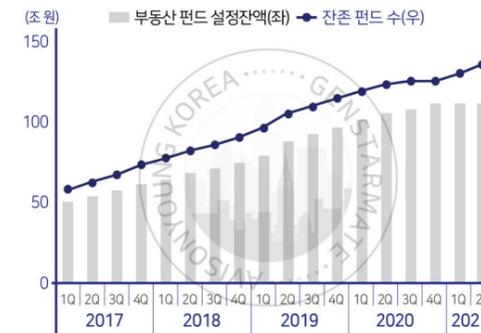
# 09-2

## 부동산 간접 투자기구 분석

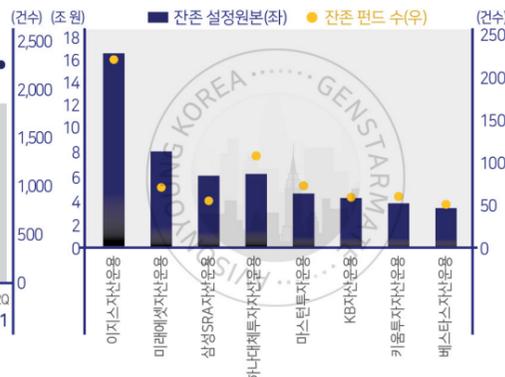
### 부동산 펀드 (REF; Real Estate Fund)\*

- 2021년 2분기 현재 잔존 펀드 수는 총 2,214건으로 설정원본액 기준으로 전분기 대비 3.5% 증가하였음
- 당 분기 국내 오피스 실물에 투자하는 건은 총 12건으로 CBD 3건, GBD 2건, YBD 2건, Others 1건, BBD 3건, 기타 지방지역(대구)에 1건이 설정됨

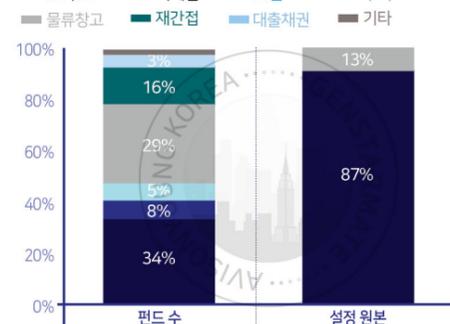
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



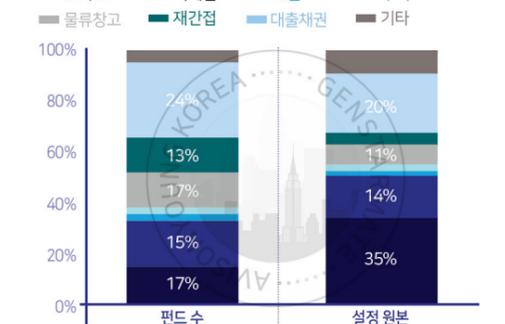
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처: 금융투자협회, 각 사  
기준일: 2021.06.30  
※ 신규설정 기준

# 서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 신축 오피스의 대규모 공실해소 영향에 힘입어 전 분기 대비 1.4%p 하락



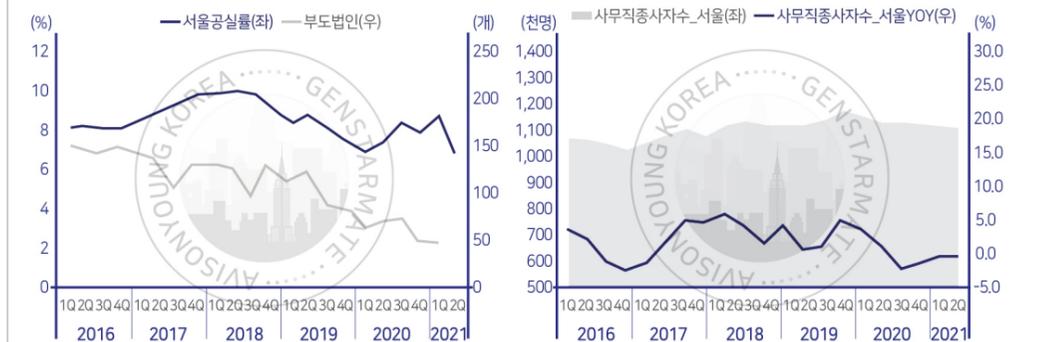
## 01 주요 경제 지표



※ 출처: 한국은행, 통계청  
 ※ 시점: 2021년 2분기 기준 (GDP, FDI는 2021년 1분기)  
 ※ GDP, CPI, FDI: 전년 동기 대비 변동률  
 ※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률

- 당 분기 한국은행은 기준금리를 0.5%수준으로 유지하기로 결정한 가운데, 완화적 통화정책에 대한 부작용 우려에 금리 인상의 필요성이 본격적으로 제기되고 있음. 이에 2분기 국고채 3년물 금리는 0.16%p 상승한 1.2%를 기록하며 금리인상기대를 반영해 지난 분기의 상승세를 이어감
- 소비자물가지수는 전년 동기 대비 2.5% 상승하며 2012년 1분기 이후 최고 상승률을 기록하였으며, FDI는 대형 국책 사업 연계유치 등의 효과로 전년 동기 대비 44.7%상승함
- 2분기 서울 오피스 공실률은 GBD와 YBD 중심으로 공실이 해소됨에 따라 전 분기 대비 1.4%p 하락한 7.0%를 기록함

## 02 오피스 마켓 관계 지표 동향



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



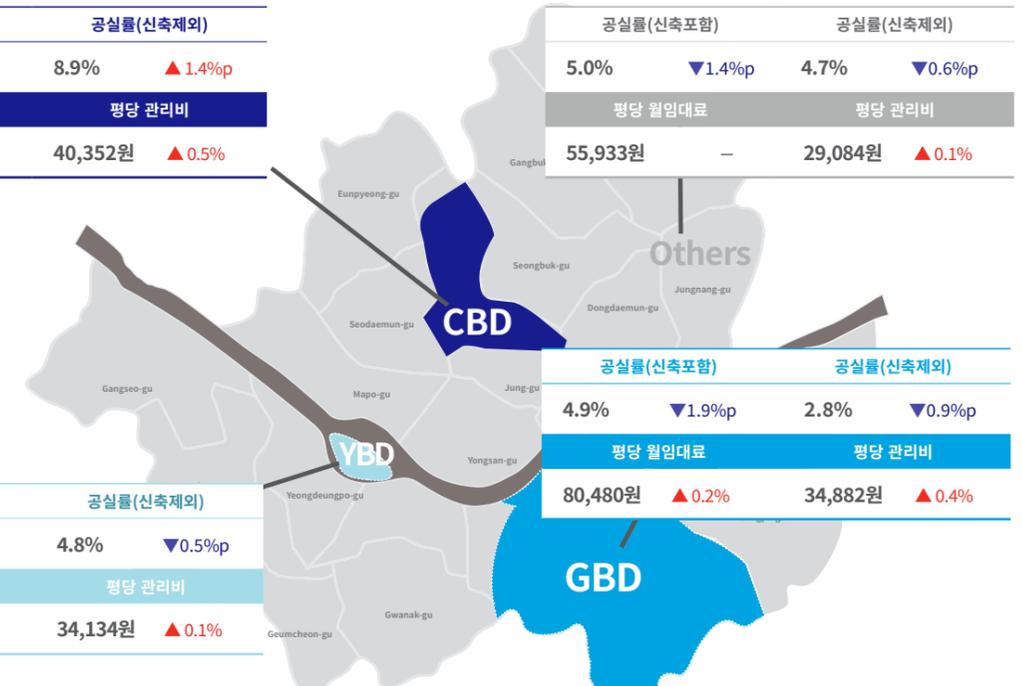
# 03 Overview

## Seoul

공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 관리비
7.0% ▼1.4%p	5.4% ▼0.1%p	78,178원 ▲0.6%	35,005원 ▲0.4%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
9.1% ▼0.5%p	8.9% ▲1.4%p
평당 월임대료	평당 관리비
96,507원 ▲1.0%	40,352원 ▲0.5%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
5.0% ▼1.4%p	4.7% ▼0.6%p
평당 월임대료	평당 관리비
55,933원 -	29,084원 ▲0.1%



공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
10.2% ▼2.5%p	4.8% ▼0.5%p
평당 월임대료	평당 관리비
72,642원 ▲0.1%	34,134원 ▲0.1%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
4.9% ▼1.9%p	2.8% ▼0.9%p
평당 월임대료	평당 관리비
80,480원 ▲0.2%	34,882원 ▲0.4%

- 2021년 2분기 서울 전체 공실률은 전 분기 대비 1.4%p 하락한 7.0%를 기록함. 당 분기에는 모든 권역에서 공실률이 하락하였는데, 특히 최근 대규모 공급이 있었던 GBD와 YBD의 공실 해소가 서울 전체 공실률 하락을 견인한 것으로 나타남
- 공실률 하락은 잔여 공실면적이 많은 신축 오피스 위주로 공실을 해소한 것으로 분석되며, 신축제외 공실률은 0.1%p 하락한 5.4%를 기록함
- 지난 분기 초대형 오피스의 공급이 있었으나, 당 분기에는 초대형 오피스의 공급 없이 약 2.2만평의 신규 공급에 그친 것으로 나타남
- CBD 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 하락한 9.1%를 기록하였는데 당 분기에는 신규 공급 없이 신축 표본의 공실 해소 영향이 큰 것으로 나타남. 종로에 위치한 삼일빌딩은 리모델링을 마치고 당 분기 임차인을 맞이하며 모든 면적을 공실 해소하였고, 그랜드센트럴 또한 DSME에 이어 추가적으로 공실을 해소한 것으로 확인됨
- 최근 연이은 신규 공급으로 공실률이 상승했던 GBD는, 신축 오피스인 센터필드타워, HJ타워에 임차인 입주가 시작되며 공실률은 전 분기 대비 1.9%p 하락한 4.9%를 기록함
- YBD 또한 신규 공급 없이 작년 공급된 NH금융타워(파크원 타워2)에 NH투자증권이 대규모로 이전을 완료한 영향에 힘입어 권역 전체 공실률은 전 분기 대비 2.5%p 하락한 10.2%를 나타냄
- 당 분기 임대료 및 관리비는 전 분기 대비 각각 0.6%, 0.4% 인상한 78천원/평, 35천원/평을 기록함

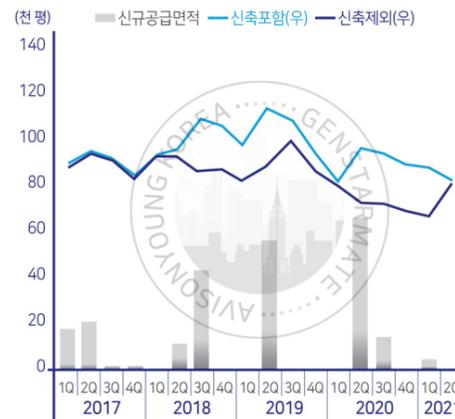
# 04-1

## 서울 도심권역 CBD 공실률

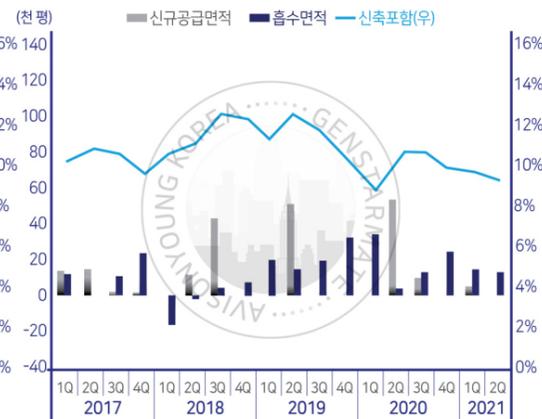
### 신규공급

- 당 분기 CBD는 신규 공급 없이 동일한 수준의 총 재고량을 유지함
- 삼일빌딩, KDB생명타워, 부영태평빌딩 등 초대형 및 대형 오피스를 중심으로 공실 해소가 이루어지면서 신규 공급이 집중되었던 2020년 2분기 직전 공실률 수준까지 회복함
- 3분기 CBD 재고량은 케이스퀘어시티(한국시티은행본점 리모델링) 공급의 영향으로 당 분기에 비해 상승할 것으로 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



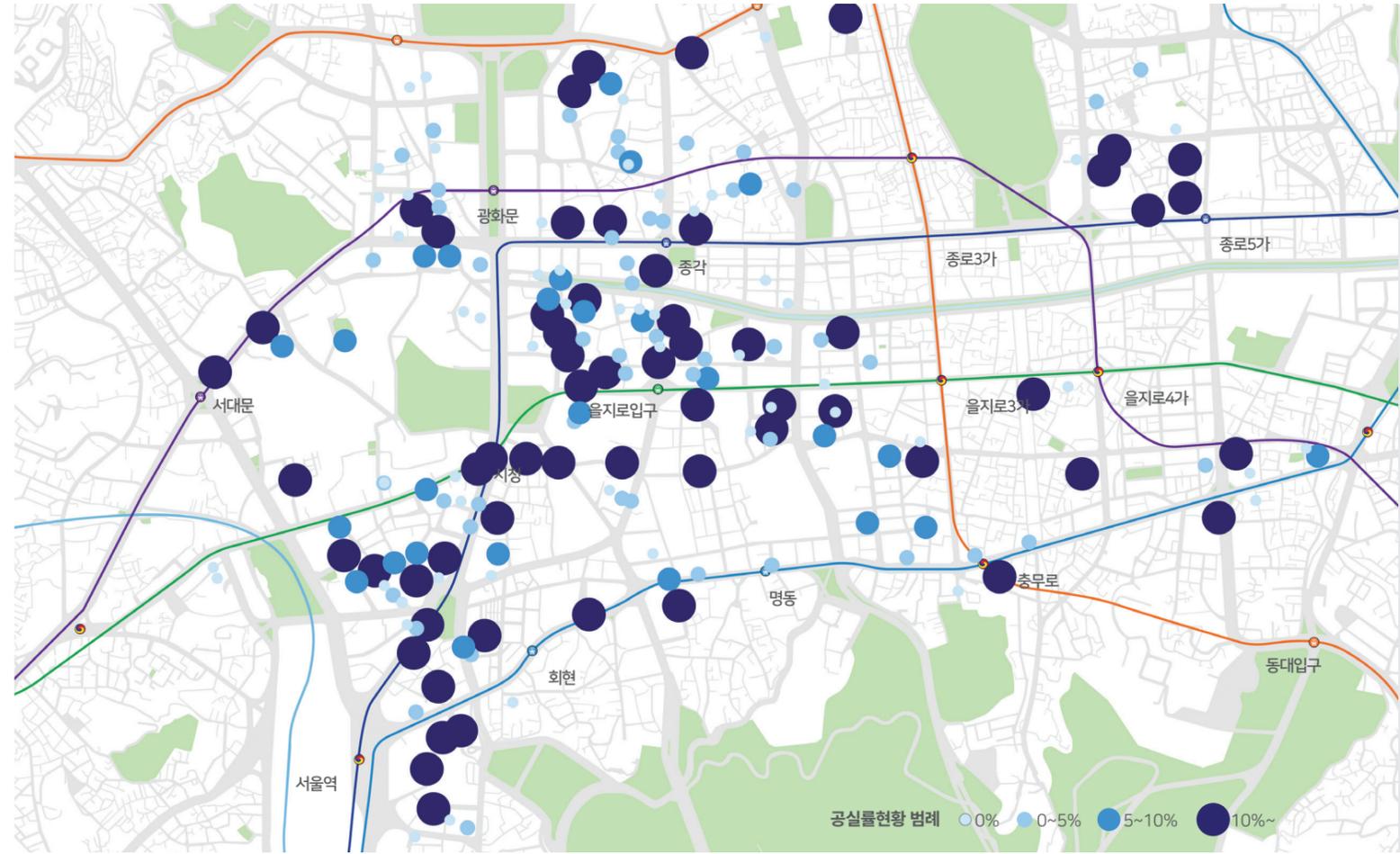
### 3분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 ▲

#### 3분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기 CBD 총 재고량은 공급예정인 대형 오피스의 영향으로 다소 상승할 것으로 예상됨

#### 신규 이전 예정 임차인

그랜드센트럴 - 한국전파진흥협회



### 공실률

- CBD 공실률은 신규 공급 없이 초대형 및 대형 오피스를 중심으로 활발한 공실해소가 이어지며 전 분기 대비 0.5%p 하락한 9.1%를 기록함
- 특히 1만평 이상의 대형 오피스의 공실 해소가 두드러졌는데, 20년 하반기 리모델링을 완료한 삼일빌딩이 SK계열사(SK네트웍스 등)의 입주로 잔여 공실을 해소하며 대형 오피스 공실률 하락을 주도함
- 초대형 오피스 역시 KDB생명타워(도매및소매업), 부영태평빌딩(금융업 중평), 서울상공회의소빌딩(금융업) 등에서 대형 공실을 해소하며 전 분기 대비 0.9%p 하락한 9.9%를 기록함
- 다만, 그랜드센트럴, D타워 돈의문이 준공시점으로부터 1년이 지나면서, 잔여 공실을 남겨둔 상태로 당 분기부터 안정화 표본으로 편입됨. 이에 영향을 받아 초대형 규모 및 광화문신문로, 남대문지역의 신축제외 공실률 통계치는 전 분기 대비 큰 폭으로 상승함
- 세부지역별로 보면, 그랜드센트럴, D타워 돈의문의 영향으로 신축제외 공실률에서 높은 상승폭을 보인 남대문지역, 광화문신문로지역을 제외한 나머지 지역에서 공실률 하락이 관측됨. 특히 종로지역의 경우 SK계열사를 유치한 삼일빌딩과 더불어 영풍빌딩(제조업) 등의 공실 해소가 종로지역 공실률 하락을 주도함

#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	9.1% ▼0.5%p	8.9% ▲1.4%p
초대형	9.9% ▼0.9%p	9.9% ▲2.6%p
대형	8.7% ▼1.0%p	8.8% ▲0.6%p
중대형	8.7% ▲0.9%p	7.4% ▲1.0%p
중형	6.8% ▲0.2%p	6.8% ▲0.2%p
소형	11.2% ▲0.5%p	11.2% ▲0.5%p

#### 세부지역 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	9.1% ▼0.5%p	8.9% ▲1.4%p
광화문신문로	7.0% ▲1.3%p	7.0% ▲2.9%p
남대문	13.5% -	13.5% ▲4.0%p
을지로	8.2% ▼0.2%p	7.2% ▼0.2%p
종로	7.3% ▼2.5%p	7.5% ▼0.1%p
도심기타	6.9% ▼0.1%p	6.9% ▼0.1%p

# 04-2

## 서울 도심권역 CBD 임대료

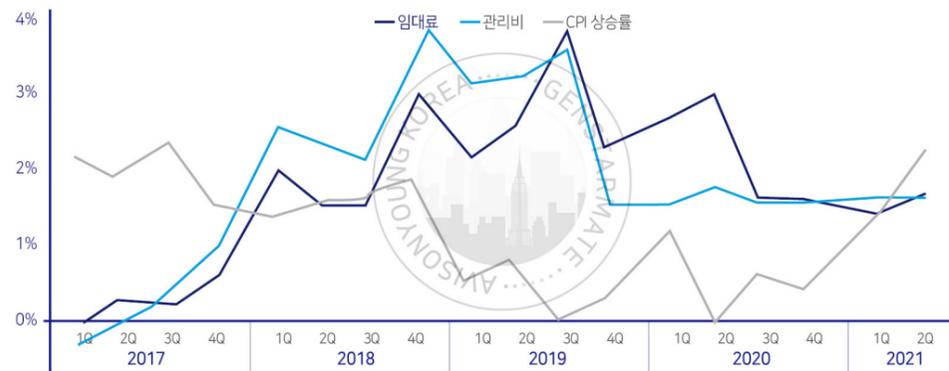
### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

- CBD 보증금은 965.1천원/평, 임대료는 96.5천원/평으로 전 분기 대비 1.0% 상승한 것으로 나타났으며, 관리비는 40.4천원/평으로 전 분기 대비 0.5% 상승함
- 작년 2분기 공급된 그랜드센트럴, D타워 등의문이 안정화기간을 거쳐 안정화 표본으로 편입되며 초대형 오피스 임대료 상승을 견인함

(단위 : 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	965.1 ▲1.0%	96.5 ▲1.0%	40.4 ▲0.5%
초대형	1,155.6 ▲0.8%	115.6 ▲0.8%	44.5 ▲0.3%
대형	971.6 ▲0.2%	97.2 ▲0.2%	41.4 ▲0.3%
중대형	713.2 ▲0.1%	71.3 ▲0.1%	34.9 ▼0.1%
중형	668.1 ▲0.2%	66.8 ▲0.2%	31.1 ▲0.1%
소형	566.5 -	56.7 -	26.6 -

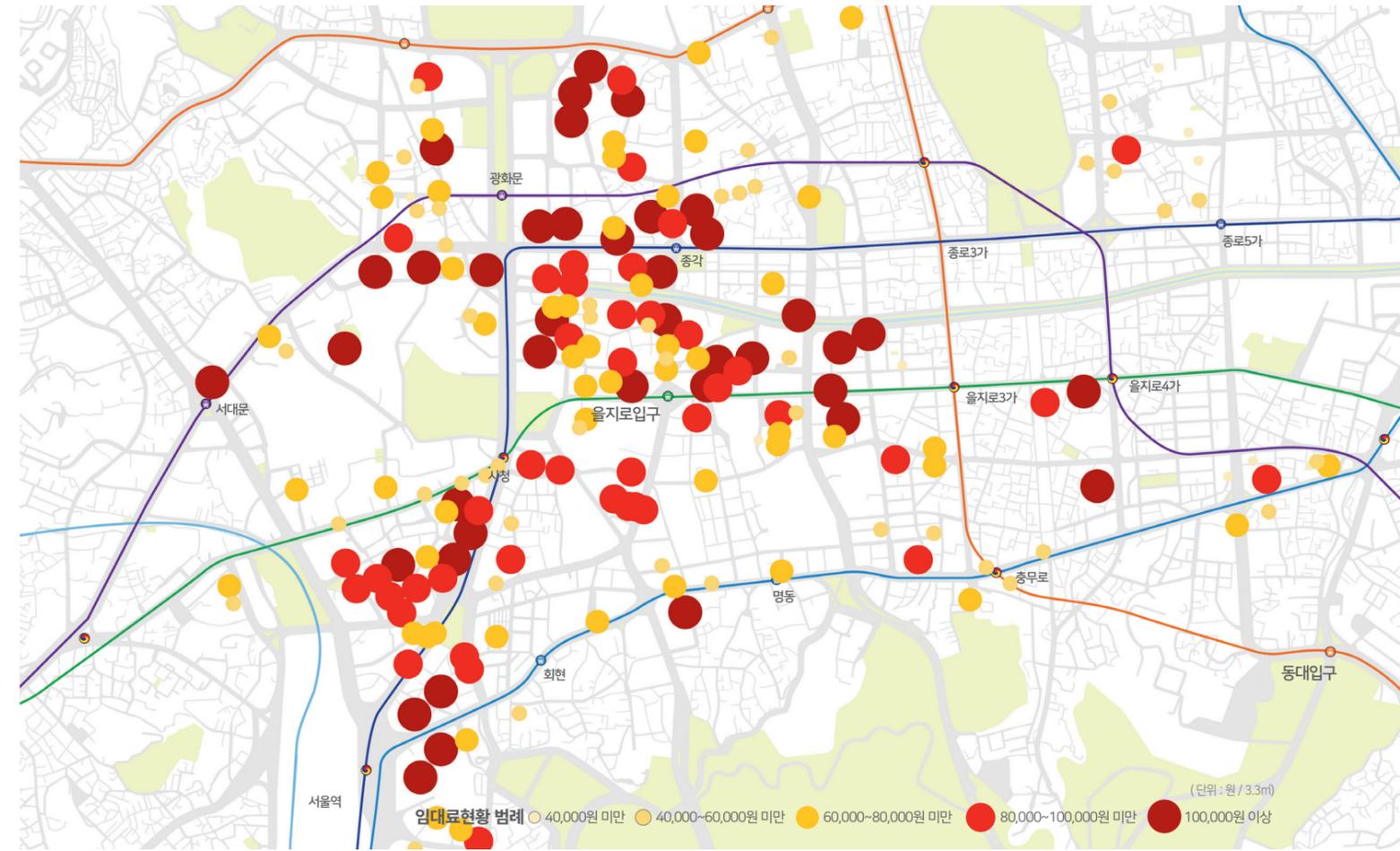
### CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



3분기 □ 임대료 — 관리비 —

### CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대조건 조정기간이 지나 임대료 및 관리비는 2분기와 유사한 수준이 지속될 것으로 보임



### 세부지역 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD에서는 광화문신문로, 남대문지역을 중심으로 임대료가 상승한 것으로 나타남
- 특히 광화문신문로지역의 경우 D타워 등의문의 안정화 표본 편입과 함께 에스타워 등 일부 오피스의 임대료가 인상 영향으로 전 분기 대비 3.3% 상승하며 가장 큰 상승폭을 보임
- 남대문지역 역시 그랜드센트럴이 안정화 표본으로 편입되고, 태평로빌딩, 순화타워 등에서 임대료가 소폭 인상하며 전 분기 대비 2.7% 상승한 것으로 확인됨
- 관리비 또한 광화문신문로, 남대문지역의 인상이 CBD 전체 관리비 상승을 주도한 것으로 나타남

(단위 : 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	965.1 ▲1.0%	96.5 ▲1.0%	40.4 ▲0.5%
광화문신문로	871.3 ▲3.3%	87.1 ▲3.3%	35.2 ▲2.6%
남대문	963.9 ▲2.7%	96.4 ▲2.7%	41.0 ▲1.1%
을지로	978.5 ▲0.2%	97.8 ▲0.2%	41.5 ▲0.2%
종로	1,150.8 -	115.1 -	44.5 ▲0.1%
도심기타	733.9 -	73.4 -	35.3 -

# 05-1

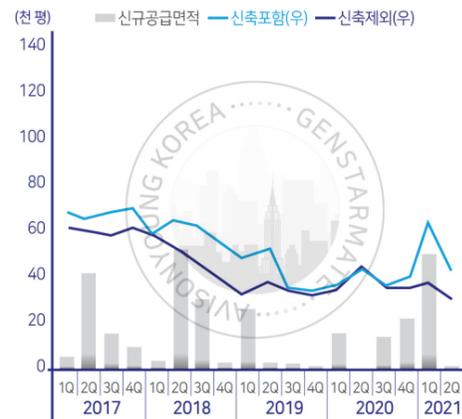
## 서울 강남권역

### GBD 공실률

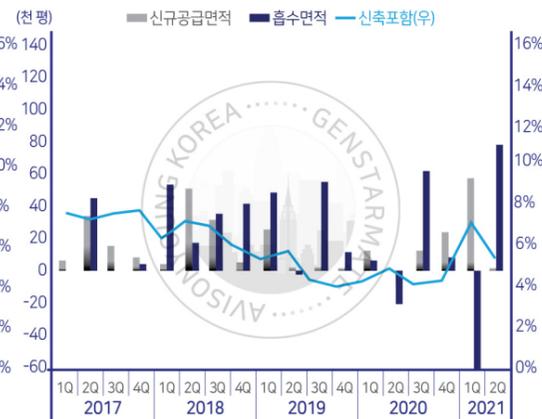
#### 신규공급

- 2분기 GBD의 신규 공급 오피스는 소형 규모 1개동이 확인되었으며, 재고량에 미치는 영향은 미미함
- 흡수면적은 84천평으로 최근 5개년 간 역대 최고치를 기록하였음
- 전 분기 센터필드타워의 공급 이후, 초대형 오피스의 예정 공급 사례는 당분간 없을 것으로 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



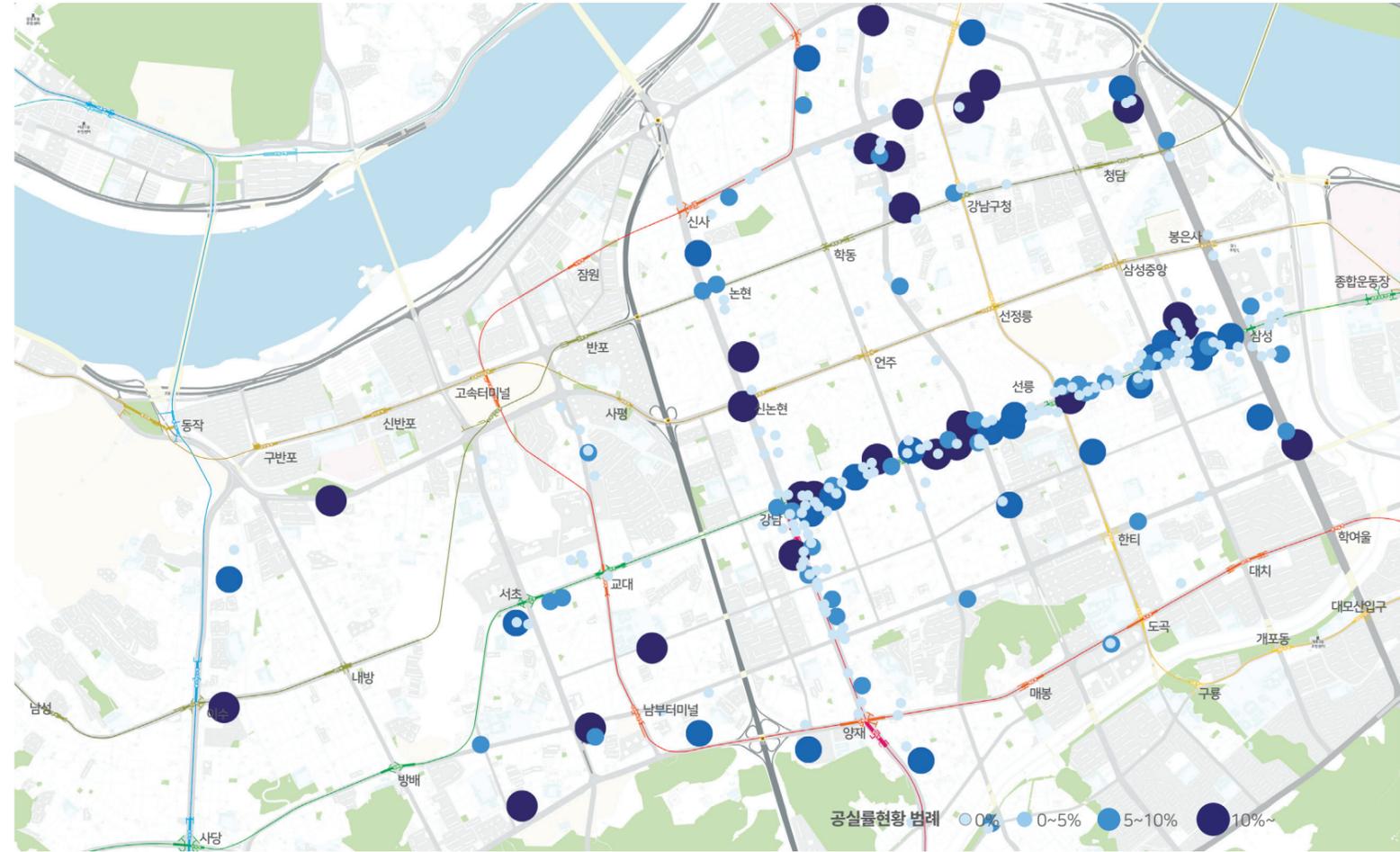
3분기 □ 총재고량 — 공실률 ▼

#### 3분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기는 다수의 소형 오피스 신규 공급이 예정되어 있으나, 재고량에 미치는 영향은 미미할 것으로 보임

#### 신규 이전 예정 임차인

더피나클역삼 - 라인게임즈



#### 공실률

- 최근 GBD는 이커머스 업종의 임차사들이 대거 확장 이전하고 있는 모습이 관측되며, 사업 확장을 위한 높은 임차 수요가 확인되고 있음. 2분기 역시 테헤란로지역에 위치한 신축 오피스를 중심으로 공실 해소 사례가 두드러진 가운데, 전체 공실률은 전 분기 대비 1.9%p 하락한 4.9%를 기록함
- 규모별로 보았을 때 당 분기 초대형 오피스 공실률은 4.3%p 하락하며 가장 큰 하락폭을 보였는데, 센터필드(신세계 프라퍼티, 크래프톤), 교보강남타워(당근마켓, 도매및소매업 등)의 대형 공실 해소가 크게 영향을 미친 것으로 파악됨
- 반면 중대형 오피스에서는 신축 오피스인 HJ타워에 쿠팡이 '로켓연구소'를 개소하였고, 최근 리모델링을 마친 HK Square(구.한국타이어빌딩)에 토스 계열사들이 증평하면서 공실률은 2.5%p 하락함
- 테헤란로와 강남대로지역에서는 지난 분기 발생한 공실이 빠르게 해소되고 있으며, 추후 입주 예정인 임차사 또한 다수 확인되어 GBD 공실률 하락세는 당분간 유지될 것으로 보임

#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	4.9% ▼1.9%p	2.8% ▼0.9%p
초대형	8.9% ▼4.3%p	1.3% ▼1.9%p
대형	2.5% ▼0.5%p	2.5% ▼0.5%p
중대형	4.9% ▼2.5%p	4.9% ▼0.5%p
중형	3.6% ▼1.5%p	2.2% ▼1.5%p
소형	5.0%	3.7%

#### 세부지역 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	4.9% ▼1.9%p	2.8% ▼0.9%p
테헤란로	6.3% ▼2.9%p	2.5% ▼1.0%p
강남대로	2.4% ▼2.6%p	1.7% ▼2.6%p
강남기타	4.0% ▲0.2%p	4.0% ▲0.2%p

# 05-2

## 서울 강남권역

### GBD 임대료

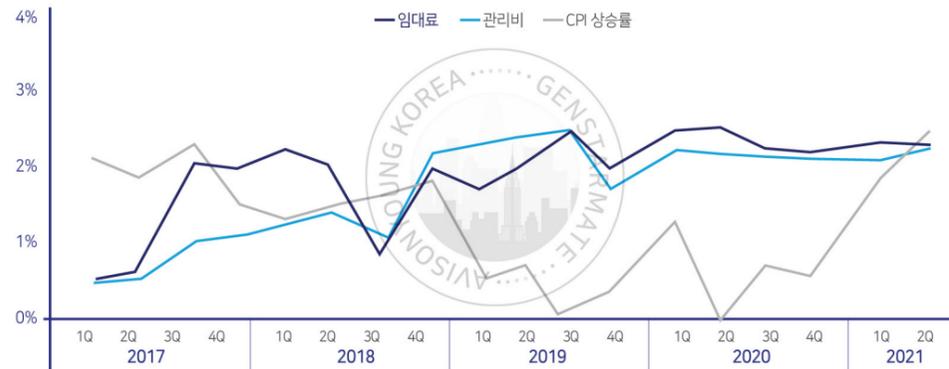
#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD 보증금은 804.8천원/평, 임대료는 80.5천원/평으로 전 분기 대비 0.2%씩 상승하였으며, 관리비는 34.9천원/평으로 0.4% 상승한 것으로 조사됨
- 당 분기 소형을 제외한 나머지 규모에서 모두 임대료가 상승한 것으로 나타남

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	804.8 ▲0.2%	80.5 ▲0.2%	34.9 ▲0.4%
초대형	1,011.4 ▲0.1%	101.1 ▲0.1%	40.4 ▲0.3%
대형	835.6 ▲0.3%	83.6 ▲0.3%	35.8 ▲0.4%
중대형	744.0 ▲0.4%	74.4 ▲0.4%	34.1 ▲0.7%
중형	653.8 ▲0.1%	65.4 ▲0.1%	30.5 ▲0.2%
소형	577.8 -	57.8 -	27.0 -

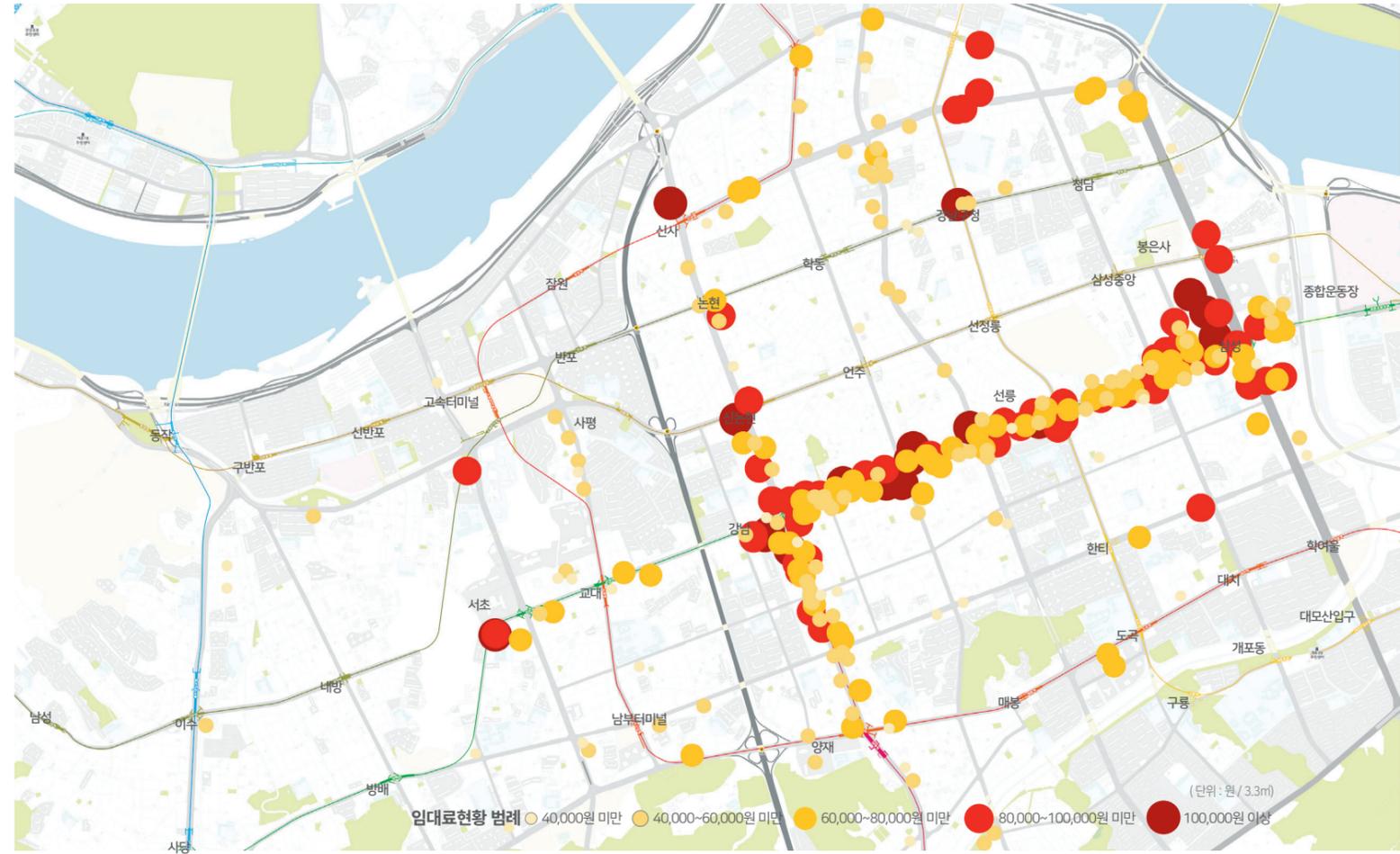
#### GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



3분기 ◁ 임대료 — 관리비 ▷

#### GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대조건 조정기간이 지나, 임대가는 2분기와 유사한 수준으로 형성될 것으로 예상됨
- 다만, 공실면적이 적은 초대형 오피스 위주로 임대가를 인상할 가능성이 존재함



#### 세부지역 (전 분기 대비 변동률)

- 2분기에는 테헤란로와 강남기타지역에서의 임대료 및 관리비 인상 사례가 관측되었음
- 강남기타지역의 마제스타시티 등에서 임대료 인상이 확인됨

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	804.8 ▲0.2%	80.5 ▲0.2%	34.9 ▲0.4%
테헤란로	906.0 ▲0.1%	90.6 ▲0.1%	37.6 ▲0.5%
강남대로	829.5 -	83.0 -	35.6 -
강남기타	624.0 ▲0.6%	62.4 ▲0.6%	30.0 ▲0.4%

# 06-1

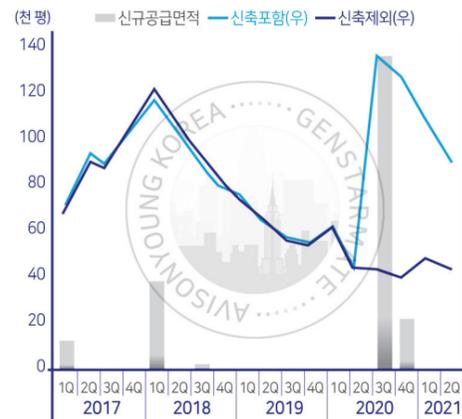
## 서울여의도권역

### YBD 공실률

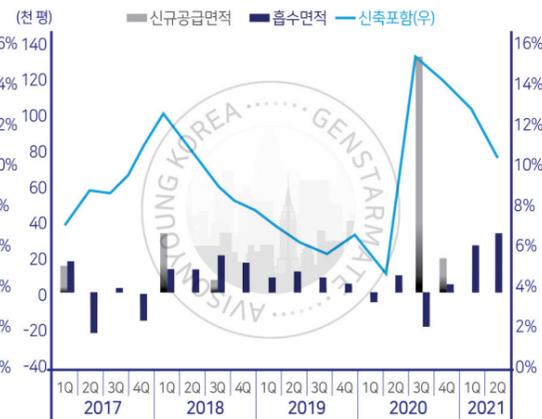
#### 신규공급

- 지난 분기에 이어, 2분기에도 YBD 신규 공급 사례는 확인되지 않음
- 당 분기 흡수면적은 35천평으로 지난 분기에 이어 역대 최고치를 기록함

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



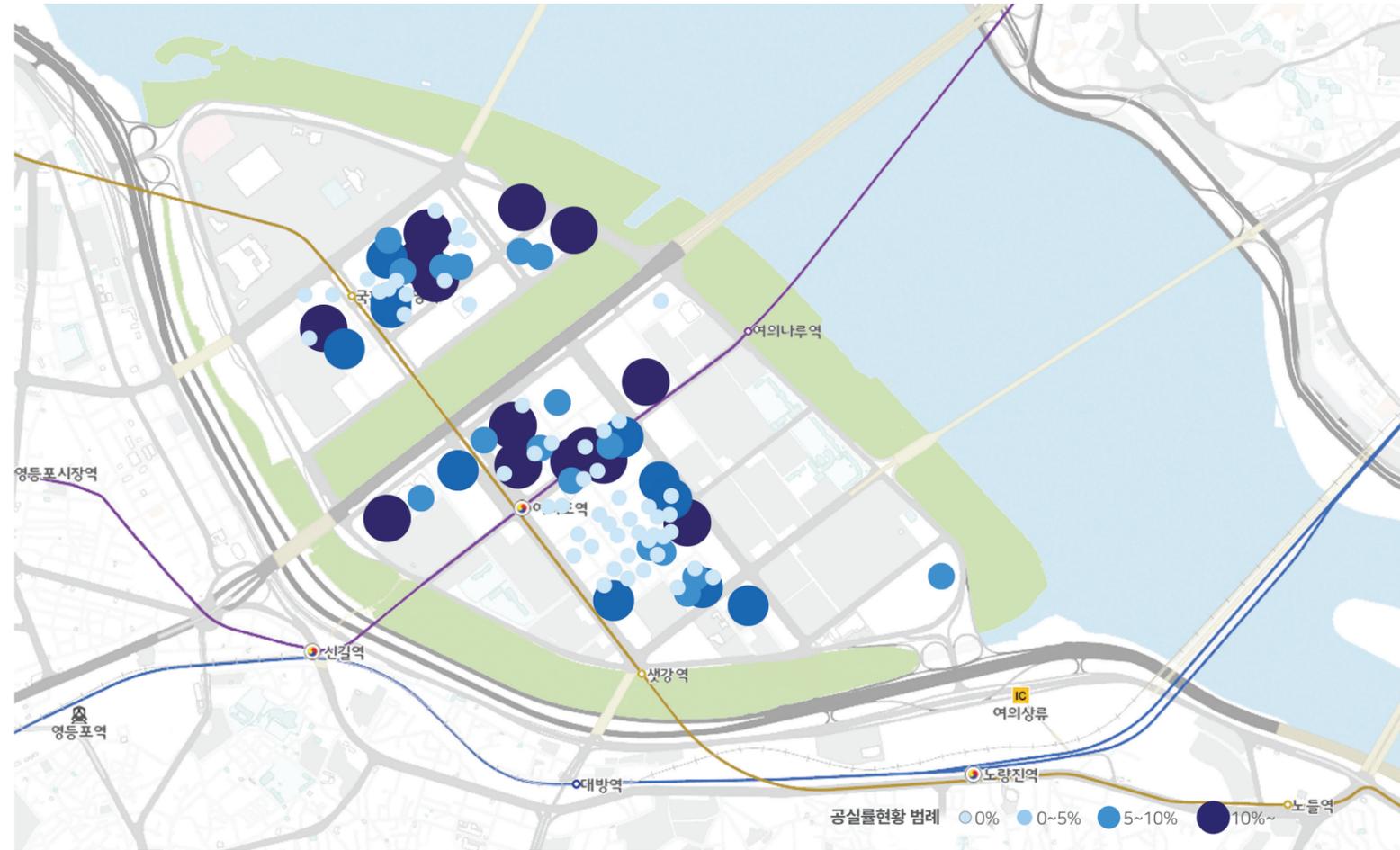
#### 3분기 > 총재고량 - 공실률 -

#### 3분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 예정된 신규 공급 사례가 없어 재고량은 동일할 것으로 예상됨

#### 신규 이전 예정 임차인

NH금융타워 - 바이엘



#### 공실률

- 당 분기 YBD 공실률은 2.5%p 하락한 10.2%를 기록하였으며, 전 규모에서 공실률 하락이 나타남
- 특히 초대형 오피스를 중심으로 금융 및 보험업종 임차사의 이전과 증평 사례가 지난 분기에 이어 두드러졌으며, 최근 YBD 내 집중된 신규 공급 이후 권역 내 노후화 된 오피스의 입주자들이 신축 오피스로 확장 이전해가는 양상을 보임
- 초대형 오피스의 경우 최근 공급된 NH금융타워(구.파크원 타워2)에 NH투자증권이 17개층을 사용하며 본사 조직을 집결하고, Three IFC에서 정보통신업이 대거 입주하며 공실률은 전 분기 대비 4.3%p 하락한 13.8%를 기록함
- 신축 오피스인 여의도포스트타워는 이촌회계법인의 입주를 마지막으로 잔여 공실 면적이 모두 해소되었고, 대형 오피스 공실률 또한 다소 하락한 9.0%로 나타남
- 세부지역별 공실률은 전 지역에서 모두 하락하였으며, 동여의도기타지역에서의 공실률 하락이 지속적으로 확인됨

#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	10.2% ▼2.5%p	4.8% ▼0.5%p
초대형	13.8% ▼4.3%p	1.7% ▼0.5%p
대형	9.0% ▼0.6%p	9.7% ▲0.1%p
중대형	6.8% ▼0.7%p	6.8% ▼0.7%p
중형	2.2% ▼1.3%p	2.2% ▼1.3%p
소형	4.6% ▼1.7%p	4.6% ▼1.7%p

#### 세부지역 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	10.2% ▼2.5%p	4.8% ▼0.5%p
서여의도	6.8% ▼1.5%p	6.8% ▼1.5%p
동여의도증권	7.5% ▼1.0%p	7.5% ▼1.0%p
동여의도기타	12.4% ▼3.4%p	2.5% ▲0.2%p

# 06-2

## 서울여의도권역

### YBD 임대료

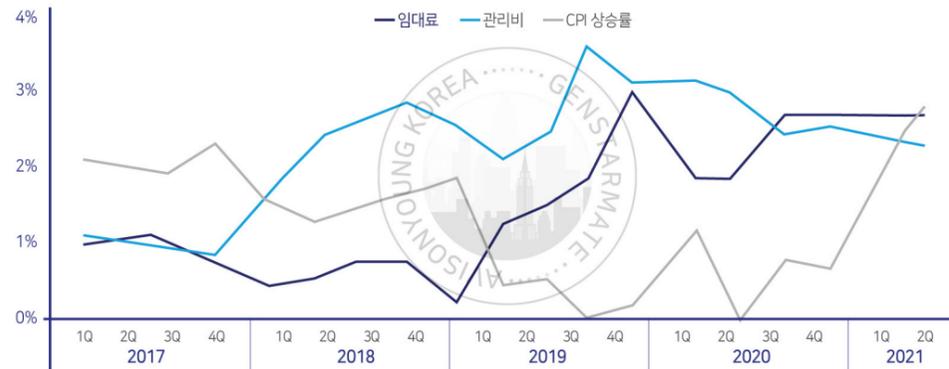
#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

- YBD는 보증금 726.4천원/평, 임대료 72.6천원/평, 관리비는 34.1천원/평으로 0.1%씩 상승하였음
- 대부분의 오피스에서 임대가를 유지한 가운데, 일부 중대형 오피스에서 임대가를 소폭 인상한 사례가 관측됨

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	726.4 ▲0.1%	72.6 ▲0.1%	34.1 ▲0.1%
초대형	941.8 -	94.2 -	40.6 -
대형	687.0 -	68.7 -	34.5 ▲0.1%
중대형	540.2 ▲0.5%	54.0 ▲0.5%	27.9 ▲0.3%
중형	424.2 -	42.4 -	24.3 -
소형	352.6 -	35.3 -	18.3 -

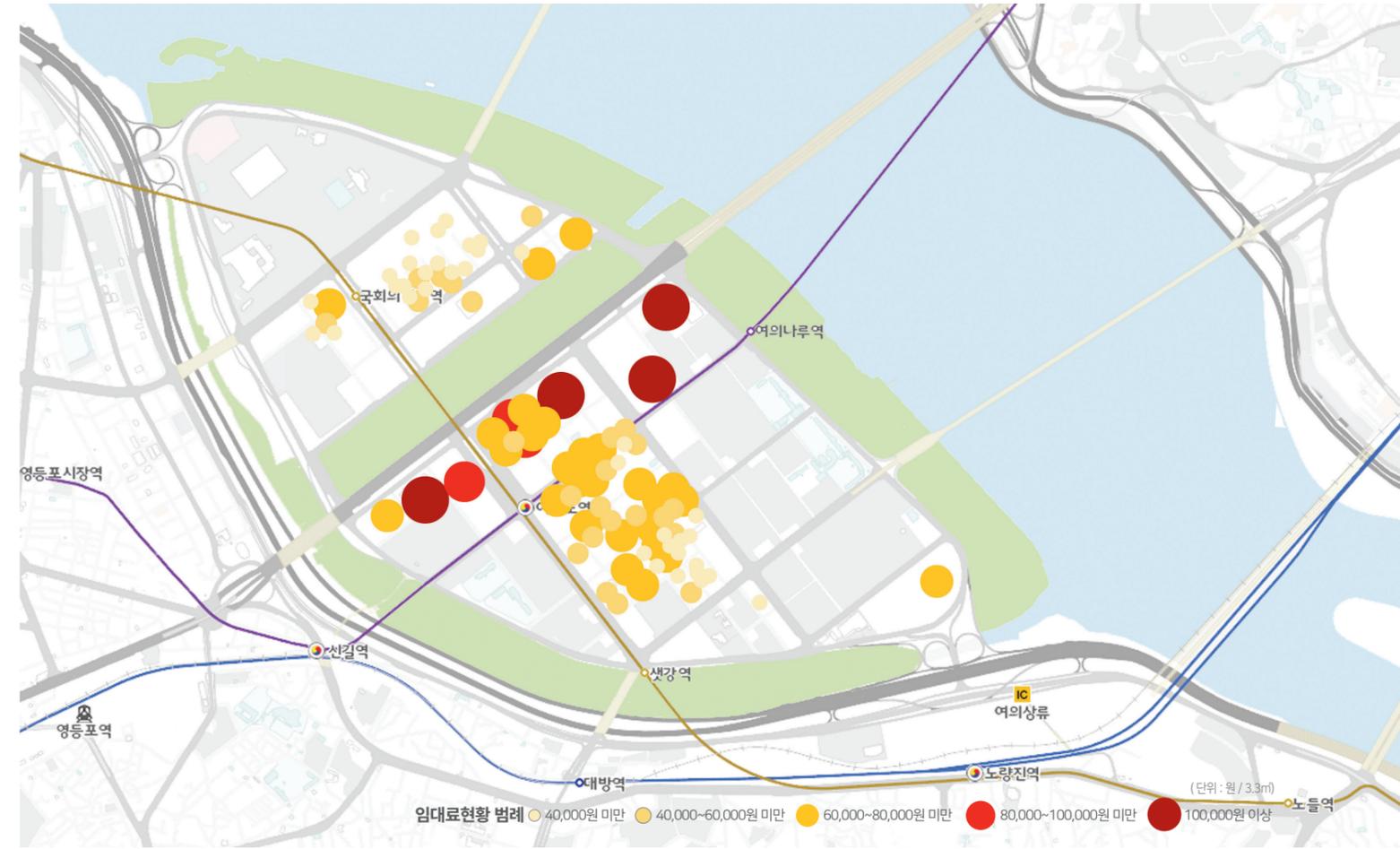
#### YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



3분기 ◻ 임대료 — 관리비 —

#### YBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 3분기 임대료 및 관리비는 통상적인 임대조건 조정기간이 지나 2분기와 유사한 수준으로 형성될 것으로 예상됨



#### 세부지역 (전 분기 대비 변동률)

- 2분기 YBD는 전 분기 대비 보증금, 임대료, 관리비가 0.1%씩 상승한 것으로 나타남
- 동여의도기타지역의 NH농협캐피탈빌딩 등에서 임대료를 소폭 인상한 영향으로 YBD 전체 임대료가 상승한 것으로 보임

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	726.4 ▲0.1%	72.6 ▲0.1%	34.1 ▲0.1%
서여의도	468.1 -	46.8 -	24.2 -
동여의도증권	901.5 -	90.1 -	41.0 ▲0.1%
동여의도기타	711.0 ▲0.1%	71.1 ▲0.1%	33.4 ▲0.1%

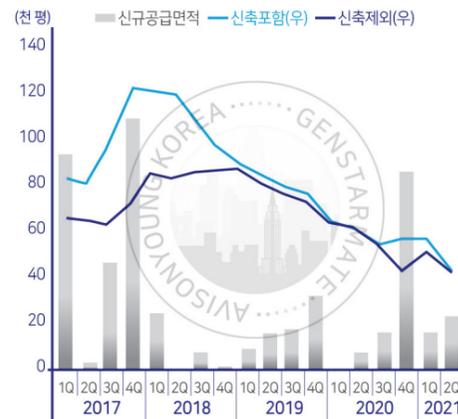
# 07-1

## 서울기타권역 Others 공실률

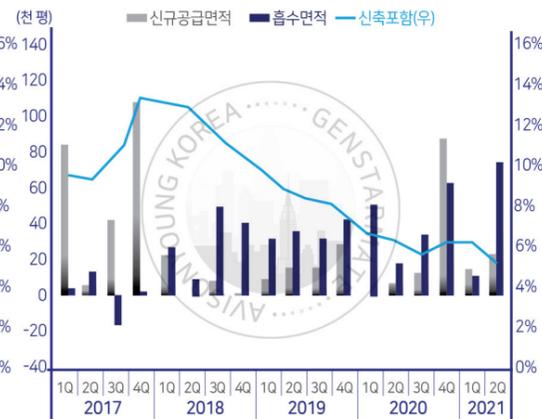
### 신규공급

- 2분기 Others는 군자G타워, 신천동 복합시설(구 KT송파지사), 정암빌딩 등 약 21천평 수준의 신규 공급이 이루어짐
- 아크로 서울포레스트 D타워, 상암IT타워, S-City 등 대형 이상 오피스를 중심으로 대형 공실이 해소되면서, 흡수율은 15개 분기 연속 양의 값으로 유지되고 있음
- 3분기에는 추가 공급 없이 현 수준의 재고량을 유지할 것으로 보임

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



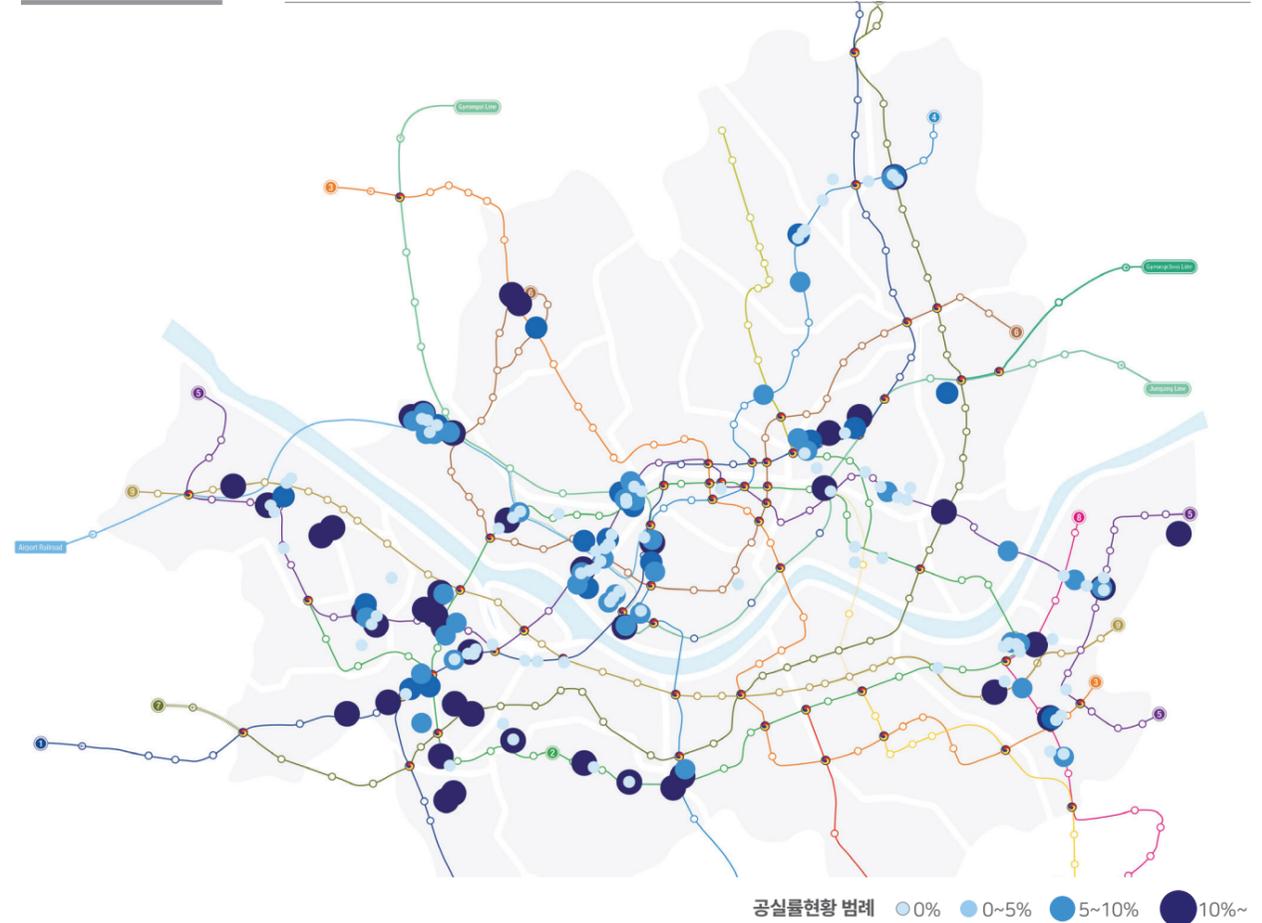
### 3분기 > 총재고량 - 공실률 -

#### 3분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기에는 공급 예정인 오피스가 확인되지 않아 Others 재고량은 현 수준을 유지할 것으로 예상됨

#### 신규 이전 예정 임차인

삼성화재합정빌딩 - 패스트파이브



### 공실률

- 최근 공실률 하락 추세를 이어가고 있는 Others는 전 분기 대비 1.4%p 하락한 5.0%를 기록하며, 2013년 이후 최저 공실률을 기록함
- 특히 서울기타지역의 아크로 서울포레스트 D타워 등 최근 1년 내 준공된 신축 오피스와 상암지역의 대형 오피스의 공실 해소가 Others 전체 공실률 하락을 견인한 것으로 나타남
- 초대형 오피스의 경우, 20년 하반기 준공된 아크로 서울포레스트 D타워가 SM엔터테인먼트 및 계열사, 쏘카 등을 유치 하는데 성공하며 공실을 모두 해소함에 따라 전 분기 대비 3.5%p 하락한 2.0%를 기록함
- 대형 오피스의 경우 상암지역의 상암IT타워(제조업), S-City(방송통신업) 등과 더불어 용산지역의 더프라임타워(정보 서비스업) 등 대형 공실 해소가 활발히 이루어지며 전 분기 대비 1.1%p 하락한 5.7%를 보임
- 세부지역별로 보면, 서울기타지역에서 아크로 서울포레스트 D타워와 함께 한국경제신문빌딩, Park Square 등에서 정보서비스업이 신규 입주하며 공실률은 7.1%로 하락함

#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	5.0% ▼1.4%p	4.7% ▼0.6%p
초대형	2.0% ▼3.5%p	2.1% ▼0.5%p
대형	5.7% ▼1.1%p	5.7% ▼1.1%p
중대형	6.0% ▼0.7%p	5.0% ▼0.6%p
중형	7.1% ▲1.8%p	6.3% ▲1.0%p
소형	7.7% ▼1.0%p	7.7% ▼1.0%p

#### 세부지역 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	5.0% ▼1.4%p	4.7% ▼0.6%p
마포	3.0% ▲0.2%p	3.0% ▲0.2%p
용산	1.8%	1.8%
잠실송파	0.7% ▼0.2%p	0.7% ▼0.2%p
상암	6.6% ▼1.4%p	6.6% ▼1.4%p
서울기타	7.1% ▼2.5%p	6.7% ▼0.8%p

# 07-2

## 서울기타권역 Others 임대료

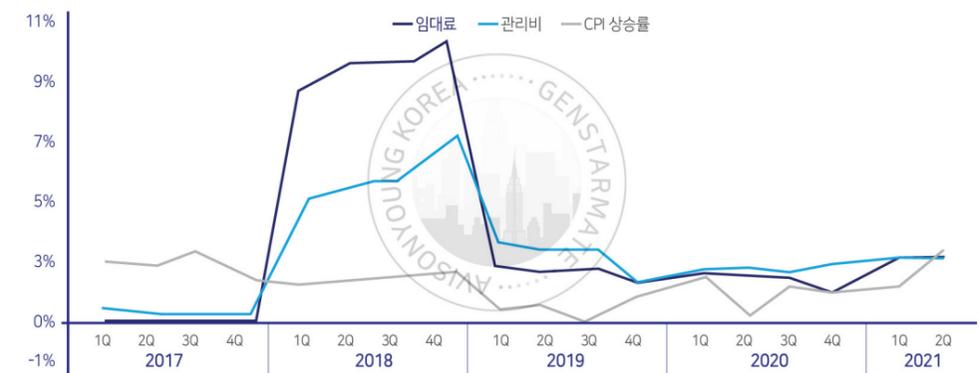
### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

- Others 보증금은 559.3천원/평, 임대료는 55.9천원/평으로 전 분기와 동일한 수준으로 나타남
- 일부 대형 및 소형 오피스에서 임대료를 인상한 사례가 통계에 반영되면서 임대료가 소폭 인상되었지만, Others 전체 임대료가 미치는 영향은 미미하였음

(단위 : 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	559.3	55.9	29.1 ▲0.1%
초대형	737.2	73.7	33.9 -
대형	507.9 ▲0.1%	50.8 ▲0.1%	28.9 ▲0.2%
중대형	509.9	51.0	28.3 -
중형	466.8	46.7	23.8 -
소형	403.2	40.3	21.8 ▲0.2%

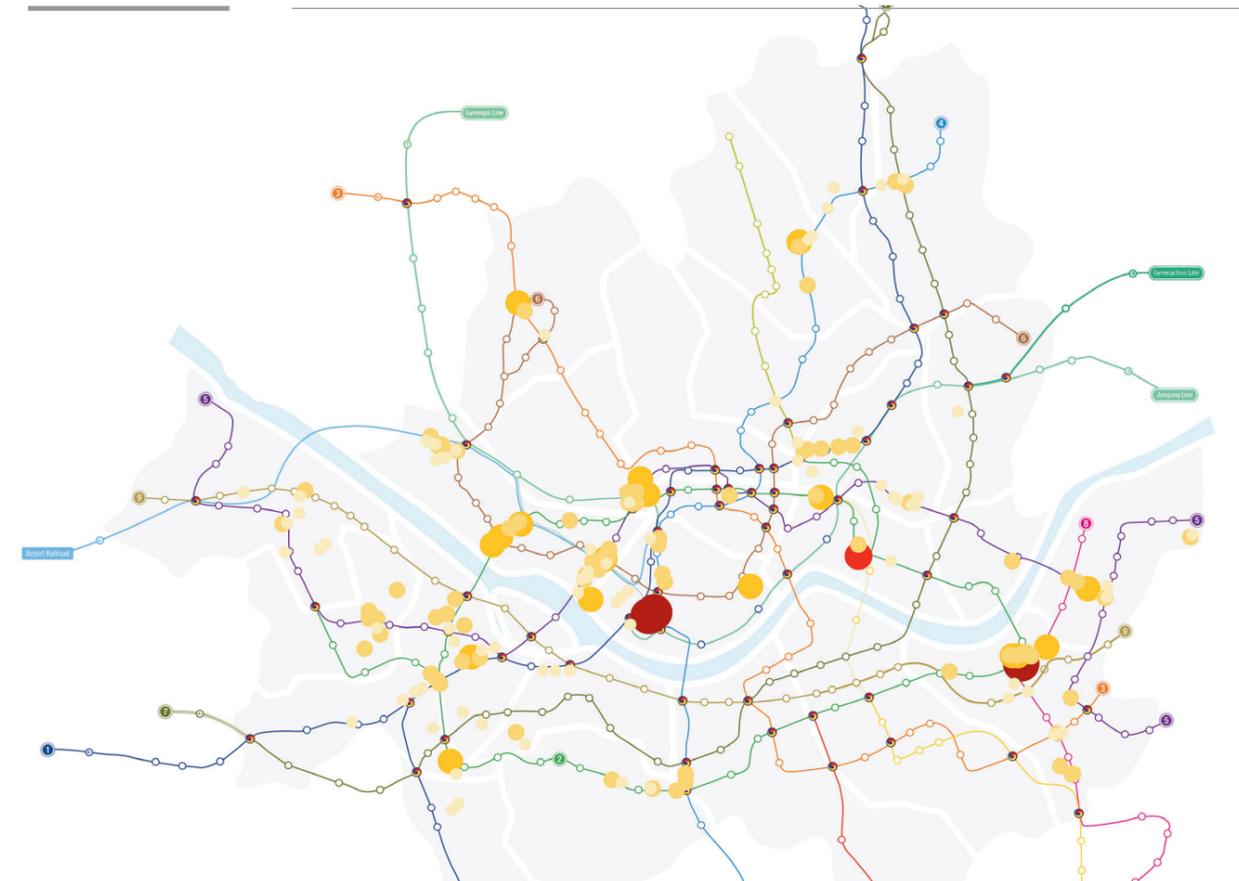
### Others 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



3분기 ◻ 임대료 — 관리비 —

### Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 임대료와 관리비는 대체로 2분기와 유사한 수준이 지속될 것으로 전망됨



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

### 세부지역 (전 분기 대비 변동률)

- 통상적인 임대료 조정 시기로 1% 이상의 임대료가 상승률을 보인 전 분기와 달리 당 분기는 대체로 임대료가 변동 없이 전 분기와 유사한 수준으로 나타남
- 다만 공실이 발생한 용산지역 내 일부 오피스에서 임대 기준가를 하향 조정함에 따라 용산지역의 보증금 및 임대료는 전 분기 대비 0.3% 하락함
- 관리비는 교보생명강동사옥 등 서울기타지역에서 일부 상승 사례가 확인됨

(단위 : 천 원/3.3m)

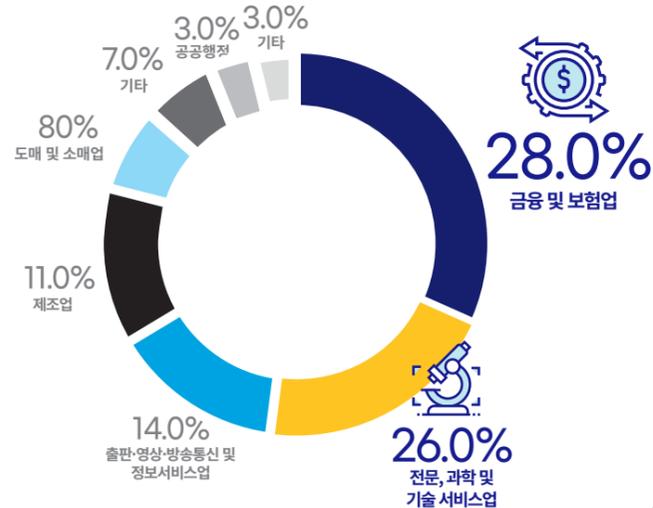
규모	보증금	월임대료	관리비
전체	559.3	55.9	29.1 ▲0.1%
마포	473.2	47.3	27.0 -
용산	895.2 ▼0.3%	89.5 ▼0.3%	37.0 -
잠실송파	688.6	68.9	32.0 -
상암	419.7	42.0	25.9 -
서울기타	505.8 ▲0.2%	50.6 ▲0.2%	27.8 ▲0.2%

# 08-1

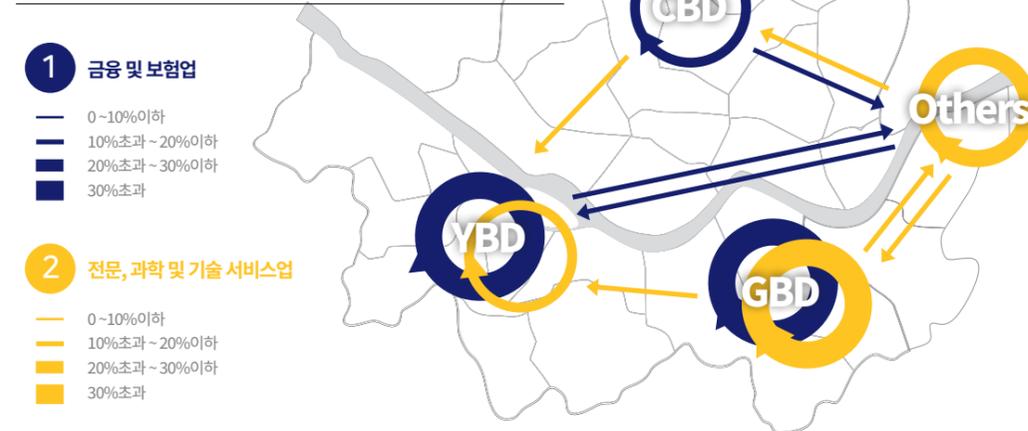
## 권역 간 임차인 이전 동향

- 2분기에는 금융 및 보험업과 전문, 과학 및 기술 서비스업의 임차인 이동이 가장 활발하게 관측되었으며, 이 중 금융 및 보험업종의 이동 비율이 지난 분기에 이어 가장 높았음
- 금융 및 보험업의 경우, NH투자증권(NH금융타워)과 토스금융(HK Square), DGB계열사(DGB금융센터) 등 전 권역에 걸쳐 활발하게 이전한 것으로 확인됨
- 전문, 과학 및 기술 서비스업의 경우, 신세계프라퍼티 등 확장 이전이 반영되면서 전 분기 대비 15%p 증가한 26%를 기록함

서울주요권역 이동임차인 업종 - 이동건수



이동임차인 업종 상위 2개 업종 이동현황 분석 - 이동건수



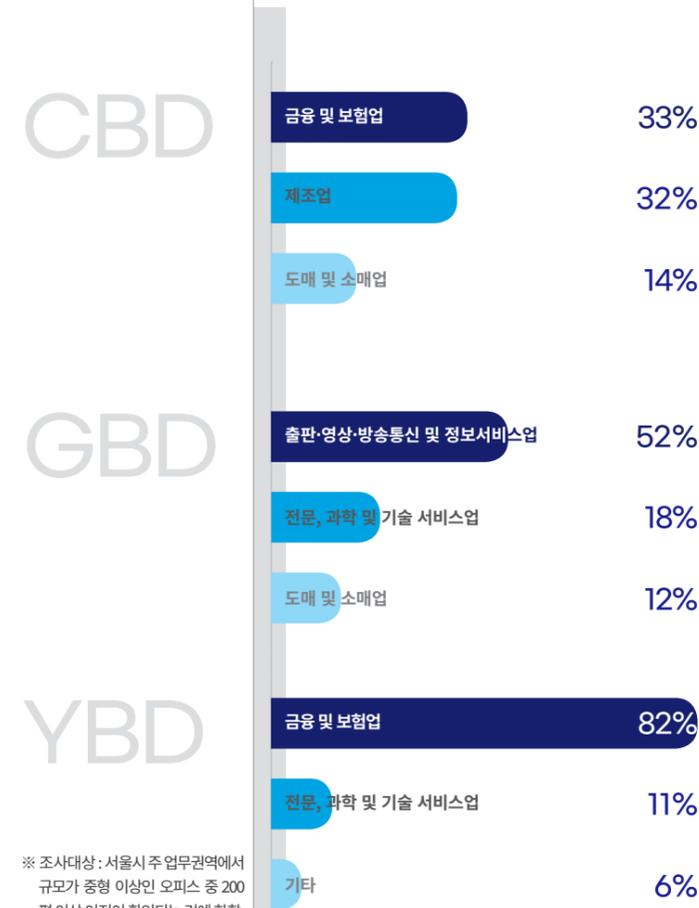
※ 조사대상: 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이전이 확인되는 것에 한함  
 ※ 업종구분: 통계청 한국표준산업분류

# 08-2

## 권역별 업종별 임차인 이전

- 당 분기에는 금융 및 보험업이 전 권역에 걸쳐 활발히 이동한 가운데, 다수의 스타트업 및 핀테크 업종의 이전이 관측됨
- CBD에서는 DGB계열사, 삼성화재 등 대기업 금융 및 보험업의 신규 임차가 공실해소에 영향을 준 한편, SK계열사, 올리브영 등 제조업과 도매 및 소매업의 권역 내 이동이 관측됨
- GBD의 경우, 이커머스, 게임업계 등 출판·영상·방송통신 및 정보서비스업의 수요가 지속적으로 높은 것으로 나타남
- YBD에서는 NH투자증권, 키움캐피탈 등 금융 및 보험업종의 공실 해소가 우세하였음

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



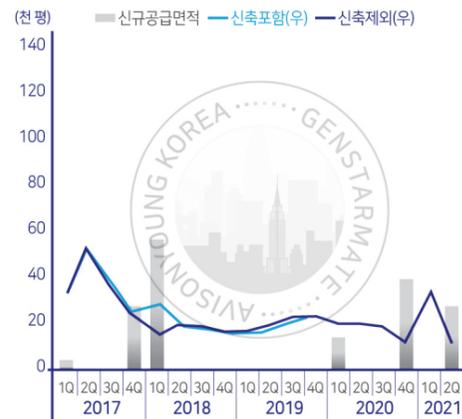
# 09-1

## 분당권 BBD 공실률

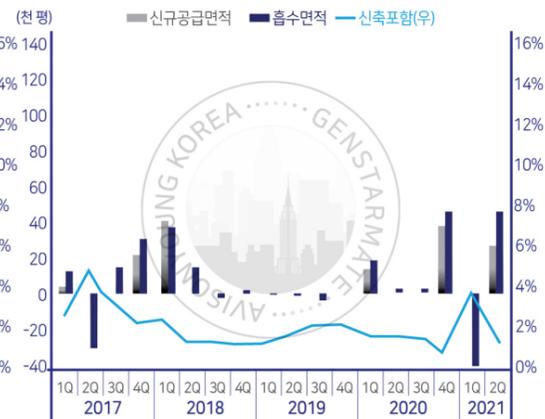
### 신규공급

- 신규 공급 오피스는 판교 아이스퀘어(A-E동) 등 판교지역(제2판교테크노밸리)에서 다수 관측되었으며, 흡수면적은 52천평을 기록함
- 하반기 알파돔타워 I, II의 공급이 예정에 있어 재고량은 증가할 전망이다

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



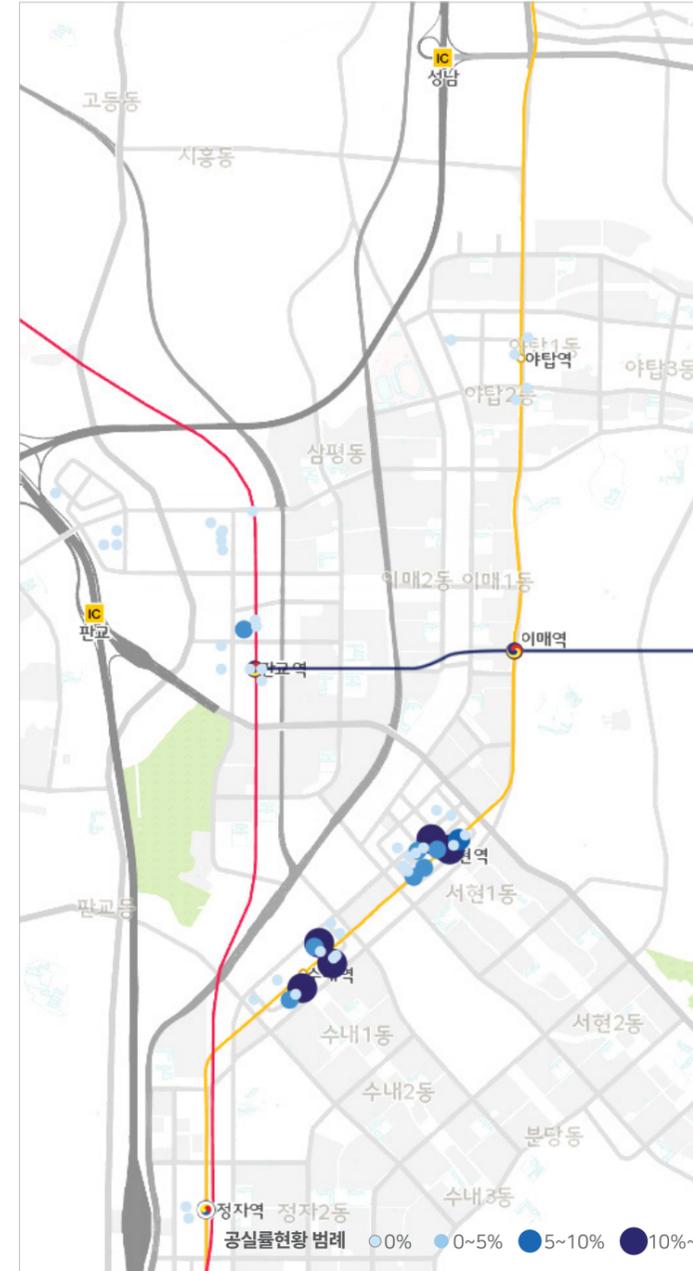
신규공급 - 흡수 - 공실률



3분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 ▲

### 3분기 BBD 재고 및 임대료, 관리비 변동 요인 전망

- 3분기 BBD는 알파돔타워 II 와 네이버제2사옥의 공급이 예정되어 있음



### 공실률

- BBD 공실률은 전 분기 대비 1.9%p 하락한 1.6%를 기록함
- 특히 당 분기에는 초대형 오피스에서의 공실 해소가 전체 공실률 하락을 이끌
- 판교지역에서는 지난 분기 알파리움타워2 삼성메디슨의 타 권역 이전으로 발생한 공실 면적을 NC소프트가 모두 해소하며 공실률은 3.8%p 하락하였음

### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.6% ▼1.9%p	3.5% ▼1.9%p
초대형	0.0% ▼5.9%p	0.0% ▼5.9%p
대형	2.7% ▲0.5%p	2.7% ▲0.5%p
중대형	0.3% ▼0.2%p	0.3% ▼0.2%p
중형	2.6% ▼1.0%p	2.6% ▼1.0%p
소형	2.4% —	2.4% —

### 세부지역 (전 분기 대비 변동률)

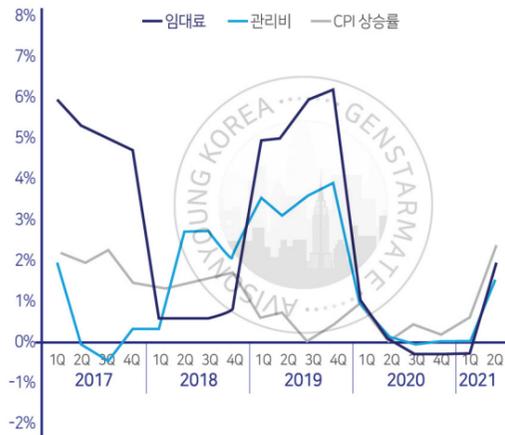
세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.6% ▼1.9%p	1.6% ▼1.9%p
서현	2.2% ▼0.3%p	2.2% ▼0.3%p
수내	7.2% ▲0.5%p	7.2% ▲0.5%p
분당기타	0.0% —	0.0% —
판교	0.0% ▼3.8%p	0.0% ▼3.8%p

# 09-2

## 분당권 BBD 임대료

- BBD는 보증금 533.6천원/평, 임대료 53.4천원/평, 관리비 25.4천원/평 수준으로 임대료가 인상이 일부 확인됨
- 수내지역에서 최근 손바뀜 이후 임대료 인상이 관측되었음

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

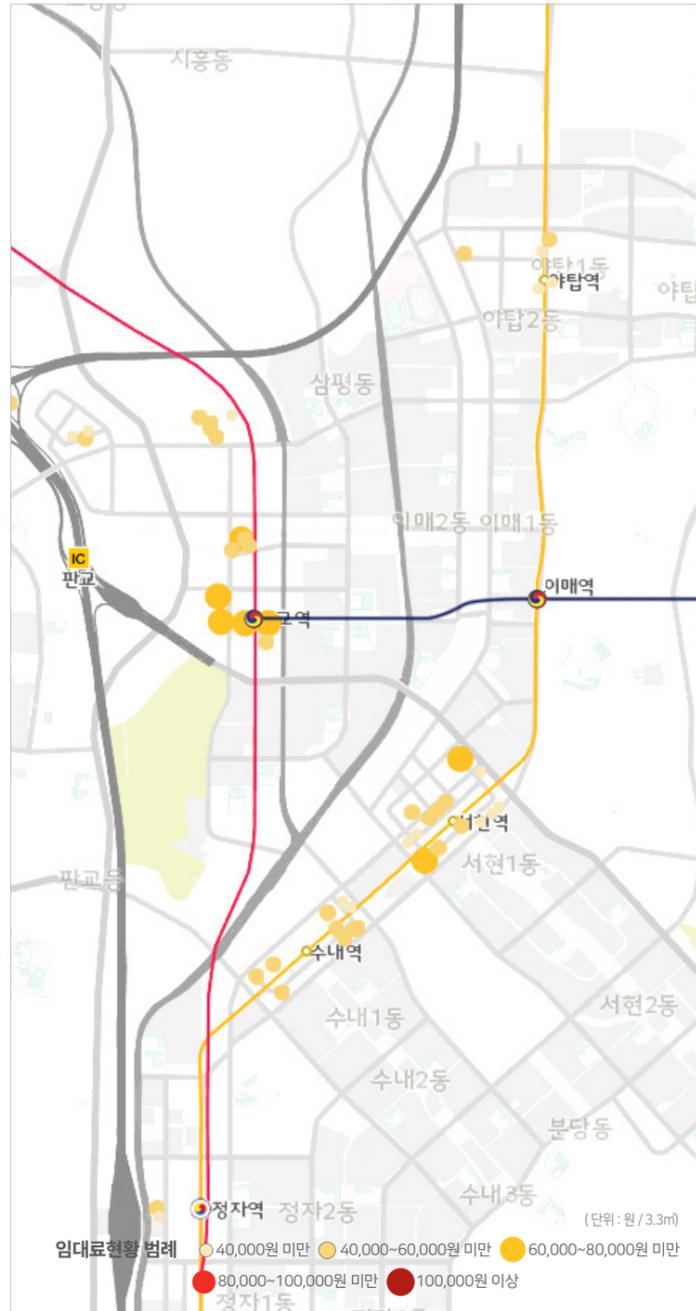


규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	533.6 ▲1.4%	53.4 ▲1.4%	25.4 ▲1.1%
초대형	618.4 —	61.8 —	27.9 —
대형	536.5 ▲3.0%	53.6 ▲3.0%	25.0 ▲2.5%
중대형	485.9 ▲3.1%	48.6 ▲3.1%	25.2 ▲1.8%
중형	438.0 ▲0.5%	43.8 ▲0.5%	23.7 ▲0.3%
소형	416.1 —	41.6 —	20.9 —

임대료 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	533.6 ▲1.4%	53.4 ▲1.4%	25.4 ▲1.1%
서현	510.4 ▲0.1%	51.0 ▲0.1%	25.9 ▼0.7%
수내	454.9 ▲4.4%	45.5 ▲4.4%	24.2 ▲2.9%
분당기타	489.5 —	48.9 —	25.5 —
판교	581.2 ▲1.4%	58.1 ▲1.4%	25.6 ▲1.5%



# 10

## 6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임

### 인천

\* 송도미포함

공실률	평당 환산전세가
8.8% ▼1.3%p	2,455,822원 —
평당 월임대료	평당 관리비
23,663원 —	19,018원 —

### 대전

공실률	평당 환산전세가
6.1% ▲0.1%p	2,105,267원 ▼1.1%
평당 월임대료	평당 관리비
19,077원 ▼2.5%	19,786원 ▼0.2%

### 광주

공실률	평당 환산전세가
8.5% ▲0.6%p	3,015,838원 ▲0.5%
평당 월임대료	평당 관리비
27,724원 ▲0.6%	17,630원 ▼1.1%

### 대구

공실률	평당 환산전세가
15.2% ▲1.1%p	2,873,834원 ▲1.1%
평당 월임대료	평당 관리비
24,930원 ▲0.8%	21,257원 ▼0.1%

### 울산

공실률	평당 환산전세가
17.4% ▼2.9%p	2,914,467원 ▲3.0%
평당 월임대료	평당 관리비
26,577원 ▲2.1%	21,039원 ▲3.4%

### 부산

공실률	평당 환산전세가
15.0% ▲2.0%p	3,078,230원 ▲0.7%
평당 월임대료	평당 관리비
28,180원 ▲0.7%	22,176원 ▲1.7%

# APPENDIX

리서치 개요, yellow page, 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 25일 (분기조사)

## 02 오피스 분류 기준 및 조사 표본 수

**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㎡ 이상 (10,000 ~ 20,000평 미만)  
**초대형** : 66,116㎡ 이상 (20,000평 이상)

**권역별·규모별 조사표본 수 (총 1,055동)**



**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, 동여의도중권, 동여의도기타
	Others	주요 3권역 이외 서울 지역	마포, 용산, 잠실송파, 상암, 서울기타
BBD	성남시 분당구	서현, 수내, 분당기타, 판교	
6대 광역시	인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산		

**서울 세부지역 분류 기준**



# 03 용어정의

## Capitalization Rate

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

## 공실률

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

## 임대료

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

## 전세환산가

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

산정방법: 보증금 + (월임대료 x 12 ÷ 전환율)

(단위: 원/3.3m)

대구분	중구분	소구분	신축포함	신축제외	보증금	월임대료	관리비	전세환산가
전체	전체	전체	7.0%	5.4%	781,777	78,178	35,005	8,549,769
		초대형	8.9%	4.8%	993,487	99,349	40,591	11,067,375
		대형	6.1%	6.2%	788,815	78,881	35,926	8,652,045
		중대형	6.4%	5.8%	638,776	63,878	31,788	6,891,920
		중형	4.8%	4.0%	585,140	58,514	28,321	6,139,759
		소형	6.6%	6.1%	496,258	49,626	24,361	5,031,548
	CBD	전체	9.1%	8.9%	965,068	96,507	40,352	11,020,631
		초대형	9.9%	9.9%	1,155,598	115,560	44,524	13,083,623
		대형	8.7%	8.8%	971,592	97,159	41,390	11,395,386
		중대형	8.7%	7.4%	713,206	71,321	34,937	7,890,178
		중형	6.8%	6.8%	668,073	66,807	31,090	7,635,453
		소형	11.2%	11.2%	566,519	56,652	26,628	6,049,822
서울	GBD	전체	4.9%	2.8%	804,799	80,480	34,882	8,302,786
		초대형	8.9%	1.3%	1,011,439	101,144	40,430	11,416,475
		대형	2.5%	2.5%	835,643	83,564	35,764	8,366,330
		중대형	4.9%	4.9%	743,950	74,395	34,118	7,601,514
		중형	3.6%	2.2%	653,829	65,383	30,485	6,332,843
		소형	5.0%	3.7%	577,813	57,781	27,017	5,279,306
	YBD	전체	10.2%	4.8%	726,423	72,642	34,134	8,015,367
		초대형	13.8%	1.7%	941,807	94,181	40,623	10,206,332
		대형	9.0%	9.7%	687,005	68,700	34,543	7,782,238
		중대형	6.8%	6.8%	540,217	54,022	27,851	6,058,080
		중형	2.2%	2.2%	424,204	42,420	24,295	4,721,004
		소형	4.6%	4.6%	352,620	35,262	18,269	4,006,314
Others	전체	5.0%	4.7%	559,332	55,933	29,084	6,120,186	
	초대형	2.0%	2.1%	737,222	73,722	33,883	7,938,873	
	대형	5.7%	5.7%	507,913	50,791	28,866	5,479,476	
	중대형	6.0%	5.0%	509,944	50,994	28,319	5,682,548	
	중형	7.1%	6.3%	466,822	46,682	23,760	5,257,441	
	소형	7.7%	7.7%	403,187	40,319	21,812	4,606,646	
분당	전체	전체	1.6%	1.6%	533,626	53,363	25,427	5,895,457
		초대형	0.0%	0.0%	618,437	61,844	27,882	6,802,802
		대형	2.7%	2.7%	536,499	53,650	25,031	5,938,301
		중대형	0.3%	0.3%	485,944	48,594	25,208	5,345,376
		중형	2.6%	2.6%	438,014	43,801	23,707	4,944,449
		소형	2.4%	2.4%	416,074	41,607	20,884	4,498,528

# 04 서울 및 분당 임대현황

# 05 간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간: 2021.04.01 ~ 2021.06.30

## 리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산관리회사	투자 부동산 유형
주식회사케이비평택대도위탁관리 부동산투자회사	`21.04.05	KB부동산신탁	경기 평택시 소재 리테일
(주)투게더구로알앤디센터제5호위탁관리 부동산투자회사	`21.04.13	투게더투자운용	서울 구로구 소재 오피스
카이트제이신평위탁관리 부동산투자회사	`21.04.13	한국자산신탁	경기 이천시 소재 물류센터
에이치디씨아이파크제1호위탁관리 부동산투자회사	`21.05.27	HDC자산운용	서울 용산구 소재 기타자산
주식회사마스틴제124호위탁관리 부동산투자회사	`21.05.27	마스틴투자운용	서울 광진구 소재 주택
에스케이위탁관리 부동산투자회사 주식회사	`21.06.07	에스케이리츠운용	서울 종로구 소재 오피스 및 클린에너지리츠 지분증권
클린에너지위탁관리 부동산투자회사 주식회사	`21.06.07	에스케이리츠운용	전국 116개소 SK에너지 주유소
주식회사코람코가치투자부동산제3의4호 위탁관리자부동산투자회사	`21.06.16	코람코자산신탁	경기 김포시 소재 물류센터
주식회사코람코가치투자부동산제3의3호 위탁관리자부동산투자회사	`21.06.16	코람코자산신탁	서울 강서구 마곡도시개발사업
주식회사 케이원제15호판교위탁관리 부동산투자회사	`21.06.22	한국토지신탁	경기 성남시 소재 오피스
케이원제16호분당위탁관리 부동산투자회사	`21.06.22	한국토지신탁	경기 성남시 소재 오피스
주식회사 브이인마크청년주택위탁관리 부동산투자회사	`21.06.23	인마크리츠운용	서울 동대문구 소재 역세권 청년주택
전도관대한제31호위탁관리 부동산투자회사	`21.06.29	대한토지신탁	인천 미추홀구 소재 주택 재개발 정비사업

※ 조사기간 : 2021.04.01 ~ 2021.06.30

부동산 펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
삼성SRA전문투자형사모 부동산모투자신탁 제55-2호	`21.04.06	삼성SRA자산운용	서울 영등포구 소재 오피스
마스턴전문투자형사모 부동산투자신탁제119호	`21.04.30	마스턴투자운용	경기 성남시 소재 오피스
마스턴전문투자형사모 부동산투자신탁제121호	`21.04.30	마스턴투자운용	경기 안성시 소재 물류센터
현대커머셜전문투자형사모 부동산투자신탁21-1호	`21.05.06	현대자산운용	서울 마포구 소재 호텔
NH-Amundi전문투자형사모 부동산투자신탁17호	`21.05.10	NH아문디자산운용	대구 중구 소재 리테일
이든에스피전문투자형사모 부동산모투자신탁제1-3호	`21.05.12	이든자산운용	서울 중구 소재 오피스
페블스톤제14호 부동산전문투자형사모투자회사	`21.05.21	페블스톤자산운용	서울 강남구 소재 오피스
이지스전문투자형사모 부동산투자신탁제412호	`21.05.27	이지스자산운용	서울 중구 소재 호텔
이지스제415호전문투자형사모 부동산투자신탁	`21.06.16	이지스자산운용	경기 성남시 소재 호텔
KB 와이즈 스타 전문투자형사모 부동산투자신탁제17호	`21.06.25	KB자산운용	서울 종로구 소재 오피스
이든에스피전문투자형사모 부동산모투자신탁제1-4호	`21.06.29	이든자산운용	서울 송파구 소재 오피스
케이알전문투자형사모 부동산투자신탁제37호	`21.06.29	케이리츠투자운용	서울 영등포구 소재 오피스
이지스제424호전문투자형사모 부동산투자회사	`21.06.30	이지스자산운용	서울 강남구 소재 오피스

06  
주요 임차인  
이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	삼일빌딩	종로구 관철동	SK네트웍스 등	7,200
			서울관광재단 등	3,000
	DGB금융센터	중구 다동	DGB계열사	3,800
GBD	KDB생명타워	용산구 동자동	올리브영	3,100
	HJ타워	강남구 역삼동	쿠팡이츠	8,500
			크라프트	8,200
	센터필드	강남구 역삼동	신세계프라퍼티	4,600
교보강남타워	서초구 서초동	당근마켓	2,900	
YBD	한국타이어빌딩	강남구 역삼동	마켓컬리	2,800
			NH금융타워(구. 파크원 타워2)	영등포구 여의도동
Others	아크로 서울포레스트 D타워	성동구 성수동1가	SM엔터테인먼트	12,100

07  
주요 신축  
오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적( 3.3㎡)
GBD	타워300	강남구	역삼동	1,600
Others	군자G타워	광진구	중곡동	6,200
	KT송파타워	송파구	신천동	13,600
BBD	판교 아이스퀘어 (오피스 부분)	수정구	시흥동	28,500

# 관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

## 01 빌딩관리 현황



**G.Square**  
(경기 안양 / 172,067㎡)



**와이즈타워**  
(남대문로5가 / 42,321㎡)



**글라스타워**  
(대치동 / 60,327㎡)



**KDB생명타워**  
(동자동 / 82,115㎡)



**SI Tower**  
(역삼동 / 66,202㎡)



**을지트윈타워**  
(을지로4가 / 146,647㎡)



**퍼스트타워**  
(분당 / 58,924㎡)



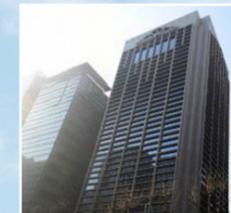
**스테이트타워 남산**  
(회현동 / 66,800㎡)



**크레센도빌딩**  
(신문로1가 / 54,672㎡)



**SK증권빌딩**  
(여의도동 / 47,362㎡)



**골드타워**  
(삼성동 / 40,480㎡)



**AK타워**  
(회현동 / 60,522㎡)



**린스퀘어**  
(도곡동 / 41,439㎡)



**KB금융타워**  
(여의도동 / 40,440㎡)



**Central Place**  
(종림동 / 34,125㎡)



**SK건설빌딩**  
(관훈동 / 33,409㎡)



**센터포인트 서초**  
(서초동 / 32,276㎡)



**이레빌딩(본관/신관)**  
(양평동4가 / 56,462㎡)



**센터포인트웨스트**  
(구로동 / 92,172㎡)



**반달스퀘어**  
(대구/88,117㎡)



**페럼타워**  
(수하동 / 55,695㎡)



**두산타워**  
(을지로6가 / 122,374㎡)



**상암 에스시티**  
(상암동 / 46,630㎡)

# 02

## 주요빌딩 임대안내 (단위: 원/3.3m)



### | 서울상공회의소 |

주 소	서울시 중구 남대문로4가 45		
위 치	1,2호선 시청역 도보 10분		
연면적	113,329 m <sup>2</sup>	전용률	56.40%
준공일	1984년/2005년 (중축 및 전체 리모델링)	규모	20F/B6
기준층	전용 4,069m <sup>2</sup>	E/L	총 16대
주 차	무료: 1대/330m <sup>2</sup> 유료: 월21만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 991,735 / 86,351 / 35,686		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
14F	78.98	140.02		
13F	200.15	354.86	즉시	
11F	926.06	1,641.90		
	53.40	94.68		991,735 / 86,351 / 35,686
6F	81.92	145.24	즉시	
5F	946.85	1678.76		
3F	346.90	615.00	협의	



### | 센터플레이스 |

주 소	서울시 중구 남대문로9길 40		
위 치	1호선 시청역, 2호선 을지로입구역 도보 3분		
연면적	42,542m <sup>2</sup>	전용률	54.42%
준공일	2011년	규모	23F/B6
기준층	전용 1,008m <sup>2</sup>	E/L	총 9대
주 차	무료: 1대/331m <sup>2</sup> 유료: 월20만원/대 (VAT별도)	담당	LM팀
임대료	기준층 993,000 / 99,300 / 41,600		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7F	36.07	69.81		
6F	34.32	71.81	즉시	
				993,000 / 99,300 / 41,600
4F	40.28	85.65		
	33.27	67.16	협의	



### | KTB빌딩 |

주소	서울시 영등포구 여의도동 23-3		
위치	5,9호선 여의도역 도보 5분		
연면적	49,299m <sup>2</sup>	전용률	44.28%
준공일	1994년 (2012년 리모델링)	규모	19F/B7F
기준층	전용 1,068 m <sup>2</sup>	E/L	총 8대
주차	무료: 1대/165m <sup>2</sup> 유료: 월 18만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 830,000 / 83,000 / 36,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
15F	103.01	231.92		
	48.13	112.30	즉시	
14F	99.40	223.08		
10F	65.93	148.60	21년 2Q	830,000 / 83,000 / 36,000
8F	77.88	174.76		
7F	163.64	367.09	즉시	



### | 판교 알파돔 6-2 |

주소	성남시 분당구 백현동 534		
위치	분당선 판교역 도보 1분		
연면적	18,068 m <sup>2</sup>	전용률	57.74%
준공일	21년 10월 30일 준공예정	규모	15F/B7F
기준층	전용 2,970 m <sup>2</sup>	E/L	총 33대
주차	무료: 1대/264 m <sup>2</sup> 유료: 협의	담당	LM팀
임대료	기준층 900,000 / 90,000 / 35,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료	임대료
	9F	900.05	1644.23		
	8F	900.05	1644.23		
D동	7F	191.26	349.40	21년 11월 (예정)	900,000 / 90,000 / 35,000
	6F	120.50	233.03		
		257.35	497.68		
C동	3F	262.00	478.63		



### | 더 에셋 강남 |

주 소	서울시 서초구 서초동 1321-20		
위 치	2호선, 신분당선 강남역 연결		
연면적	80,976m <sup>2</sup>	전용률	50.71%
준공일	2007년	규모	32F/B7F
기준층	전용 1,008m <sup>2</sup>	E/L	총 17대
주 차	무료: 1대/330m <sup>2</sup> 유료: 협의	담당	LM팀
임대료	기준층 1,350,000 / 135,000 / 48,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
18F	405.24	799.14	즉시	
17F	189.23	373.17		
16F	189.23	373.17		
15F	386.04	761.28		
14F	386.04	761.28		
12F	386.04	761.28		
11F	389.92	768.93	21년 10월	1,350,000 / 135,000 / 48,000
10F	389.92	768.93		
9F	389.92	768.93		
8F	388.02	765.17		
7F	388.02	765.17		



### | 상암 에스시티 |

주 소	서울시 마포구 월드컵북로 54길 25		
위 치	DMC역 버스 6분		
연 면 적	46,547 m <sup>2</sup>	전용률	54.65%
준 공 일	2017년 12월	규모	16F/B8F
기 준 층	전용 1,597 m <sup>2</sup>	E/L	총 8대
주 차	무료: 1대/198 m <sup>2</sup> 유료: 월11만원/대	담당	LM팀
임 대 료	기준층 460,000 / 46,000 / 29,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
6~12F	@484.34	@886.31		
	2,906.04	5,317.86		
5F	539.49	995.60		
4F	535.76	988.21	즉시	460,000 / 46,000 / 29,000
3F (업무 문화 및 집회시설)	262.67	463.26		
1F (문화 및 집회시설)	94.68	190.36		



### | 신도림 센터포인트웨스트 |

주소	서울시 구로구 새말로 97		
위치	1,2호선 신도림역 직접연결		
연면적	92,011m <sup>2</sup>	전용률	43.23%
준공일	2007년	규모	40F/B7
기준층	전용 1,120m <sup>2</sup>	E/L	총 13대
주차	무료: 1대/165m <sup>2</sup> 유료: 월10만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 550,000 / 55,000 / 30,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
33F	30.88	83.33	즉시	
32F	51.17	138.05		
28F	107.54	287.89	21년 9월	
25F	29.54	78.78		
24F	75.94	202.53		
23F	14.38	38.29		
20F	339.67	766.68		550,000 / 55,000 / 30,000
19F	111.52	293.95	즉시	
11F	53.67	145.61		
	74.33	199.28		
9F	12.39	34.03		



### | NH금융타워 |

주소	서울시 영등포구 여의도동 22		
위치	5,9호선 여의도역 연결		
연면적	162,217 m <sup>2</sup>	전용률	51.70%
준공일	2020년 7월	규모	53F/B7
기준층	전용 1,712m <sup>2</sup>	E/L	총 24대
주차	무료: 1대/297 m <sup>2</sup> 유료: TBA	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
50F	481.17	933.15		
44F~49F	@499.09	@967.90		
42F~43F	@489.54	@946.98		1,405,560 / 140,560 / 46,920
41F	518.20	1004.96		
40F	231.22	448.42		
35F~37F	@518.13	@1004.84	즉시	1,366,800 / 136,680 / 46,920
27F~29F	@556.28	@1078.81		1,339,260 / 133,930 / 46,920
23F	362.38	702.79		
21F	201.86	391.47		
20F	104.49	202.65		
19F	533.20	1034.05		1,275,000 / 127,500 / 46,920



### | 종로타워 |

주 소	서울시 종로구 공평동 70		
위 치	1호선 종각역 연결		
연면적	60,496 m <sup>2</sup>	전용률	51.39%
준공일	1999년 (2017년 리노베이션)	규모	24F/B6
기준층	전용 1,386 m <sup>2</sup>	E/L	총 8대
주 차	무료: 1대/297m <sup>2</sup> 유료: 월22만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층: 1,133,000 / 113,300 / 45,700		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
11F	420.32	817.95		
	71.08	127.27		
9F	218.47	456.80	즉시	1,133,000 / 113,300 / 45,700
3F	239.94	475.76		



### | 골든타워 |

주소	서울시 강남구 삼성동 144-17		
위치	2호선 삼성역/선릉역 도보 10분		
연면적	40,479 m <sup>2</sup>	전용률	48.22%
준공일	1995년	규모	20F/B7
기준층	전용 972 m <sup>2</sup>	E/L	총 8대
주차	무료: 1대/198 m <sup>2</sup> 유료: 월16.5만원/대	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
10F	75.32	156.26		820,000 / 82,000 / 39,000
1F	61.92	128.46		
	8.71	18.08	즉시	
B1	9.10	18.88		담당자 문의
	12.09	25.09		



### | 쿠크마곡빌딩 |

주소	서울시 강서구 마곡동 728-111		
위치	5호선 발산역 도보 4분		
연면적	31,617.3 m <sup>2</sup>	전용률	50.06%
준공일	2021년 1월	규모	12F/B6F
기준층	전용 1,263.9 m <sup>2</sup>	E/L	총 6대
주차	무료: 1대/231 m <sup>2</sup> 유료: 월12만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 400,000 / 40,000 / 24,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F	378.55	756.35		
11F	378.55	756.35		
10F	381.50	762.09		
9F	381.50	762.09	즉시	400,000 / 40,000 / 24,000
8F	381.50	762.09		
7F	386.72	772.25		



### | 광명 U Planet TOWER |

주소	경기 광명시 일직동 임대		
위치	KTX 광명역 지하연결 예정		
연면적	53,341 m <sup>2</sup>	전용률	39.321% (추후 확정 예정)
준공일	2021년 8월 준공예정	규모	12F/B6F
기준층	전용 1,023 m <sup>2</sup>	E/L	총 6대
주차	무료: 협의 유료: 협의	담당	LM팀
임대료	기준층 400,000 / 40,000 / 30,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
	5,54.76	147,230.80		
5~22F	@310.82	@791.60	21년 8월 예정	400,000 / 40,000 / 30,000
2F	203.86	518.54		



**주요 사업분야**

**GenstarMate**

사업부문총괄 대표	이창욱 02_3775_7203
지원부문총괄 대표	이명근 02_2003_8005
리서치 및 시장 조사, 전략컨설팅	이형구 02_3775_7290
부동산자산관리 및 자산실사	최진원 02_2003_8121
	김광진 02_3775_7331
매입매각자문 및 개발사업	홍정호 02_2003_8090
NPL 자산관리	최문수 02_6021_7905
기업부동산 마케팅, 임대차컨설팅	지현석 010_5232_5745

**AVISON YOUNG**

에비슨영코리아 대표	최인준 02_3775_7204
리서치 및 시장 조사, 전략컨설팅	이형구 02_3775_7290
국내 부동산 매입매각자문	조성욱 02_3775_7222
해외 부동산 매입매각자문	서진 02_3775_7260
리테일 마케팅 및 TR	이창익 02_3775_7230

**GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS**

지에이치파트너즈 대표	임채욱 02_6949_3185
임대주택 영업/수주	박상준 010_5064_7810
임대주택 운영	이재희 02_6949_3186

**MatePlus**

메이트플러스 대표	이창욱 02_3775_7203
물류사업부문 총괄	노종수 02_3775_7334
물류 매입 매각 및 컨설팅	황윤식 02_3775_7333
물류 임대차 컨설팅	문재필 02_3775_7335

**MatePlus Appraisal**

메이트플러스 감정평가법인 대표	김정민 02_3775_7370
------------------	------------------

**MatePlus Realty**

중소형 자산관리 및 임대	최규상 010_4303_0377
---------------	-------------------

**부동산 관리규모 | 전체 420동, 7,089,913.2㎡**

**주요 클라이언트**



**Market Report 문의**

<b>젠스타메이트 리서치센터</b>	이형구 02_3775_7290   김규진 02_3775_7252   박인구 02_3775_7269   정유선 02_3775_7261
	손지영 02_3775_7259   백지희 02_3775_7224   배지윤 02_3775_7271

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