

OFFICE MARKET REPORT

Q3 | 2022

GenstarMate 

AVISON
YOUNG

MatePlus 





이레빌딩

04
06



트윈트리타워



케이스퀘어시티



42
스페이스K



크래프트온 성수 오피스

04 Investment Market Highlight

2022년 서울 오피스 거래 규모는 11조 4천억 원 수준으로 마무리될 전망

06 오피스 투자시장

에비슨영코리아에서 매각을 주관한 이레빌딩이 성공적으로 거래 종결됨

16 서울오피스 임대시장

서울 오피스 공실률은 YBD의 공실해소 영향에 힘입어 전 분기 대비 0.6%p 하락한 3.1% 기록

36 주요권역 임차인이전

대기업 계열사의 금융업, 정보통신업, 제조업의 이전 사례가 두드러짐

42 Appendix

리서치개요, Yellow page, 신규설정펀드 및 설립리츠 리스트, 임차인 이전 및 신규 공급사례

48 관리 빌딩 및 임대안내

주요 빌딩 관리현황 및 임대안내

52 Contacts

발행인	젠스타메이트 대표이사 사장 이창욱
편집인	젠스타메이트 부동산연구소 소장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2022.10.20

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

2022년 서울 오피스 거래 규모는 11조 4천억 원 수준으로 마무리될 전망



MARKET HIGHLIGHT

에비슨영코리아에서 매각을 주관한 이레빌딩이 성공적으로 거래 종결됨

- KB자산운용이 펀드로 소유하던 이레빌딩은 교보자산신탁에 3,075억 원에 매각됨. 그간 임대주택, 물류센터 투자에 집중했던 교보자산신탁은 이레빌딩을 매입하며 향후 포트폴리오 다각화를 꾀할 것으로 알려짐
- 신한투자증권타워는 당 분기 평당 3,021만 원에 거래되면서 2021년 2분기에 거래된 오투타워(평당 2,476만 원)를 이어 YBD 최고 평당 거래가격을 경신함. 이는 굿피플빌딩(2021년 4분기 거래) 이후 첫 YBD 거래로, 신한투자증권은 이지스자산운용에 자산매각 후 재입찰하는 세일즈 앤 리스백 방식을 취함

2022년 서울 오피스 거래 규모는 11조 4천억 원 수준으로 마무리될 전망

- 거래 예정된 종로타워, 콘코디언 등을 고려하였을 때 당해 예측 거래 규모는 11조 4천억 원으로, 이는 작년 거래규모인 12조 1천억 원에 비해 약 7천억 원 낮은 수준임. IFC 거래 결렬을 비롯한 일부 코어 자산들의 거래가 연내 이루어지지 않은 것들을 감안하면, 우려했던 것보다는 높은 거래 규모를 기록함
- 당 분기의 경우 특히 금리인상으로 인한 영향이 곳곳에서 관측되었는데, 한국은행 기준금리가 직전 분기 대비 75bp 인상함에 따라 대출금리 상승으로 인한 역레버리지 발생, 매물 철회, 거래 결렬 등과 같은 금리인상 여파가 조금씩 나타나고 있음. 다만, 금리인상에도 불구하고 평당 거래가격이 연이어나 큰 폭으로 상승하면서 4분기 거래규모는 약 3조 5천억 원을 기록하며 당 분기와 유사할 것으로 예상됨
- 하반기에 들어서 상업용 부동산 시장이 급격히 위축되었으나, 종로타워(토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사), 여의도 한화손해보험빌딩(한화위탁관리부동산투자회사), 에스원빌딩 및 삼성생명대치타워(삼성에프엔위탁관리부동산투자회사) 등 리츠를 활용하여 매입 예정인 자산들이 거래 규모 증가에 영향을 미칠 전망이다. 표(4분기 거래 예정 오피스)와 같이 향후 진행 예정인 매물들의 결과에 따라라도 거래 규모가 달라질 예정임

서울 오피스 거래규모 추이



이레빌딩

신한투자증권타워

4분기 거래 예정 오피스

권역	빌딩명	연면적(평)	매도자	매수자
CBD	종로타워	18,348	KB자산운용	SK리츠운용
	콘코디언	18,360	DWS자산운용	마스틴투자운용
	에스원빌딩	8,352	삼성생명보험	삼성SRA자산운용
GBD	삼성생명대치타워	13,671	삼성생명보험	삼성SRA자산운용
	클래시스타워	1,094	클래시스	개인
YBD	한화손해보험빌딩	18,041	한화손해보험	한화자산운용
Others	아스테리움용산(오피스)	27,063	엠펙러스자산운용	신한리츠운용
	삼창빌딩	2,756	삼창빌딩경영	코리아디앤아이
	용산더프라임	11,800	신한리츠운용	마스틴투자운용

서울 오피스 평당 거래가격 추이



오피스 투자시장

에비슨영코리아에서 매각을 주관한 이레빌딩이 성공적으로 거래 종결됨



01 Overview

Seoul

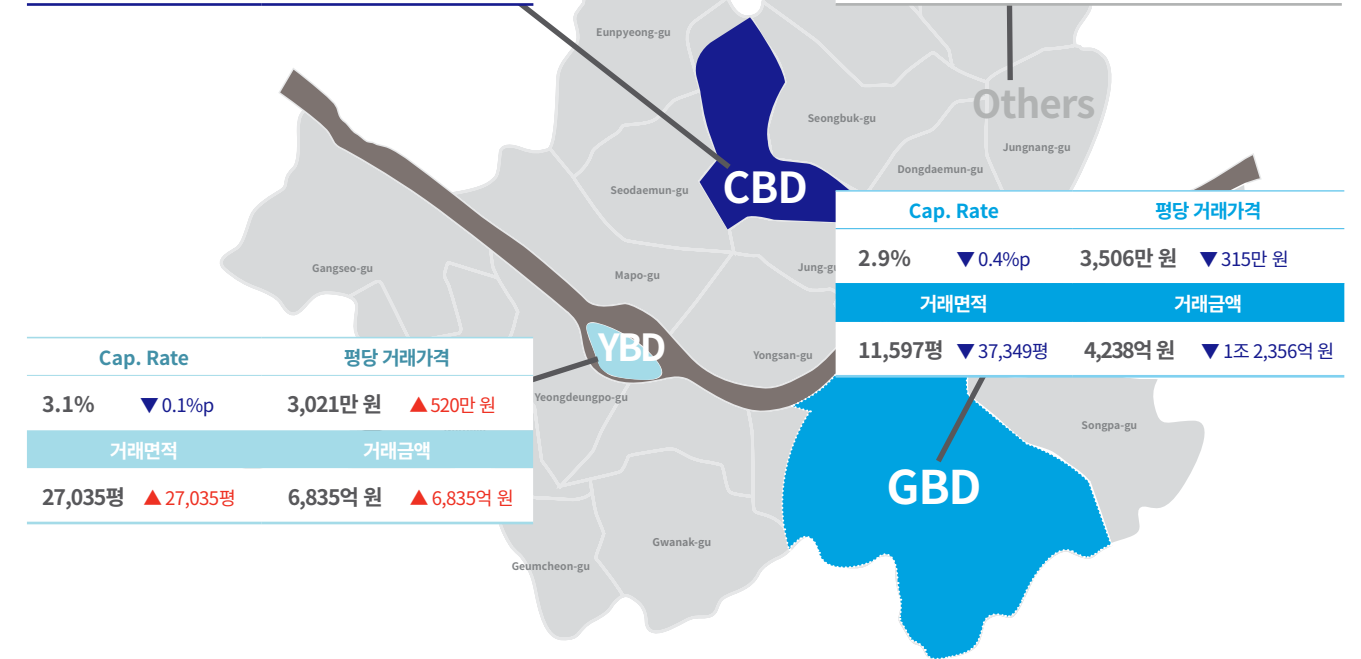
Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
3.5% ▲0.1%p	2,923만 원 ▼13만 원	126,094평 ▲27,109평	3조 3,192억 원 ▲4,132억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
3.7% ▲0.2%p	2,910만 원 ▼307만 원

거래면적	거래금액
53,669평 ▲34,651평	1조 5,405억 원 ▲9,927억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.5% ▲0.4%p	2,256만 원 ▲49만 원

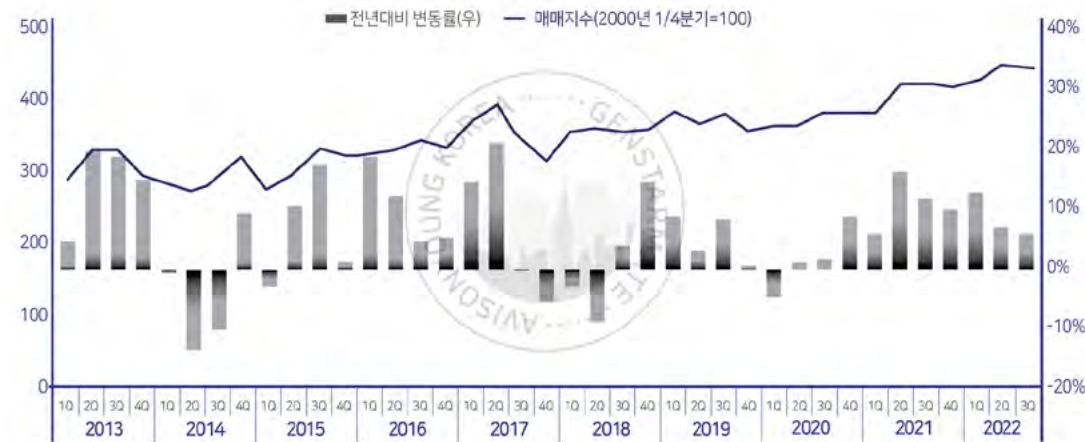
거래면적	거래금액
33,793평 ▲2,773평	6,713억 원 ▼275억 원



- 3분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 4,132억 원 상승(14.2% ↑), 전년 동기 대비 4,938억 원(12.9% ↓) 하락한 3조 3,192억 원으로 3분기까지 누적 거래규모는 7조 9,441억 원을 기록함
- 서울 전체 평당 거래가격은 전 분기 대비 13만 원(0.5% ↓) 하락한 2,923만 원을 기록하며, 전 분기와 유사한 수준으로 나타남. 다만, YBD에서는 신한투자증권타워가 평당 3,021만 원에 거래되며 오투타워가 기록한 권역 최고가를 경신함
- 4분기에는 종로타워, 콘코디언, 에스원빌딩, 삼성생명 대치타워 등이 거래 예정에 있어 거래규모는 3분기와 유사할 것으로 예상됨

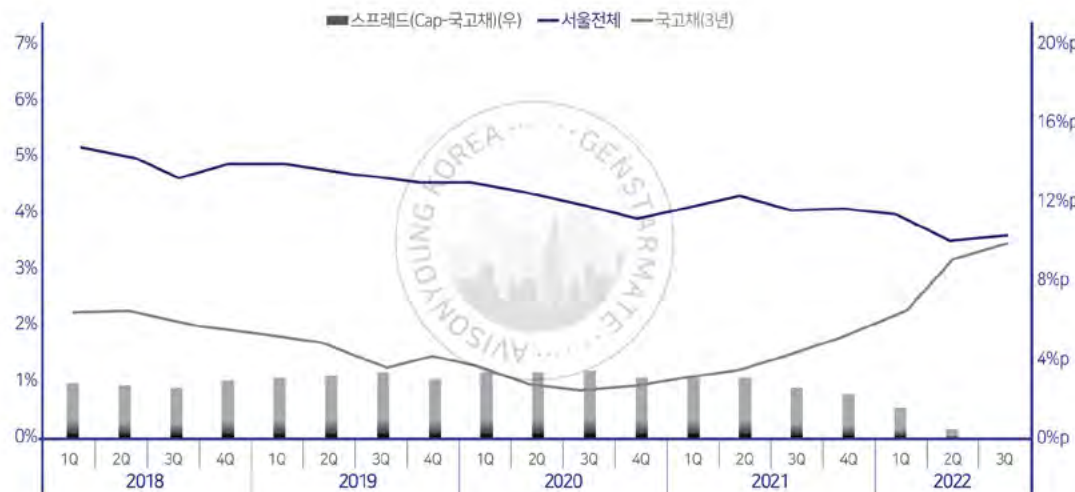
02 서울 오피스 매매가격 지수

- 당사는 국내 최초로 서울 Office 매매가격 지수를 2009년 2분기부터 발표하고 있으며, 지수 산정은 국내외 학계 및 연구기관에서 오랜 기간 활용되고 있는 Hedonic Price Model을 이용하고 있음
- 당 분기 서울 오피스 매매가격 지수는 440으로 전 분기 대비 1.1%(전년 대비 4.8% 상승) 하락하였으며, 이는 당 분기 CBD, GBD에서 평당 거래가격이 소폭 하락한 것이 주요 원인으로 작용함



03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2022년 3분기 서울 오피스 Cap.Rate는 전 분기와 동일한 3.5%를 기록한 반면, 최근 잇따른 금리 상승 영향으로 Cap 스프레드는 최근 10년 간 최저치인 0.1%p로 나타남. 각 권역별 Cap. Rate는 CBD 3.7%, GBD 2.9%, YBD 3.1%, Others 4.5%로 GBD, YBD에서 하락함



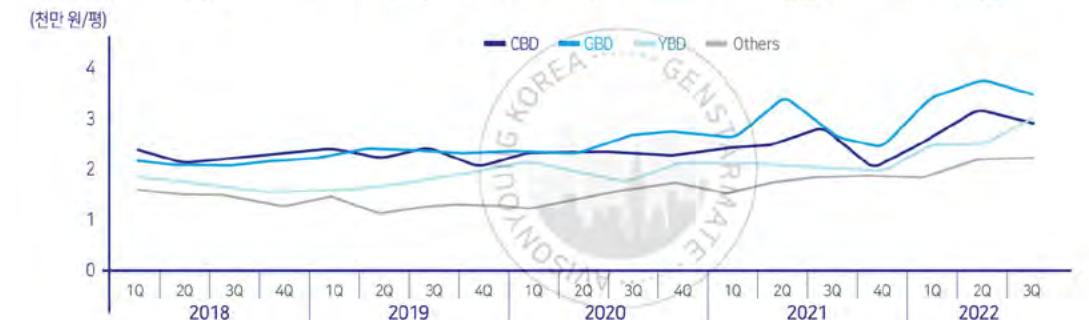
04 서울 오피스 거래규모 추이

- 3분기 서울 오피스 거래규모는 3조 3,192억 원으로 지난 2분기 거래규모 대비 소폭 상승함. 당 분기에는 CBD에서 1조 5,405억 원이 거래되어 서울 전체 거래규모의 46%를 차지하였으며, 전 분기 약 1조 6천억 원의 거래규모를 기록했던 GBD는 당 분기 4,238억 원이 거래됨. 한편, 2021년 4분기 이후 거래가 포착되지 않던 YBD는 당 분기 신한투자증권타워의 거래로 6,835억 원을 기록하였으며, Others의 경우 전 분기와 유사한 6,713억 원이 거래되었음



05 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

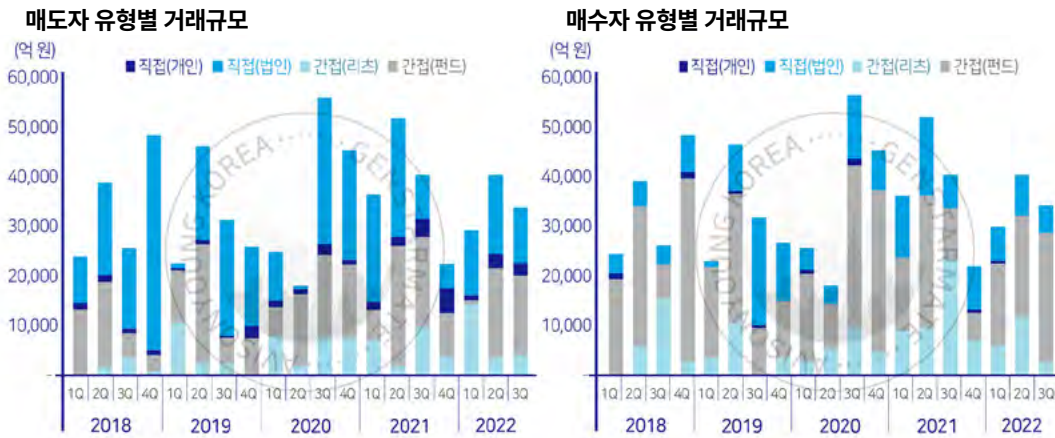
- 3분기 서울 오피스 거래는 20개 동 약 12.6만 평이 거래됨. CBD와 GBD에서 동일하게 거래사례 5건이 확인되었지만, 1만평 이상 대형 오피스 위주로 거래된 CBD와 달리 GBD는 중·소형 오피스가 거래되며 거래면적에서 4.2만 평 차이가 발생함. 평당 거래가격의 경우, 전 분기에 가격이 크게 상승한 CBD와 GBD가 각각 2,910만 원/평, 3,506만 원/평을 기록하며 전 분기 대비 하락한 모습을 보였으며, YBD는 신한투자증권타워의 영향으로 3,012만 원/평을 기록하며 처음으로 권역 평균 3천만 원대에 진입하였음. Others에서는 이레빌딩(1,800만 원/평), 현대카드 영등포사옥(2,436만 원/평) 등이 거래되며 평당 거래가격은 2,256만 원/평으로 확인됨



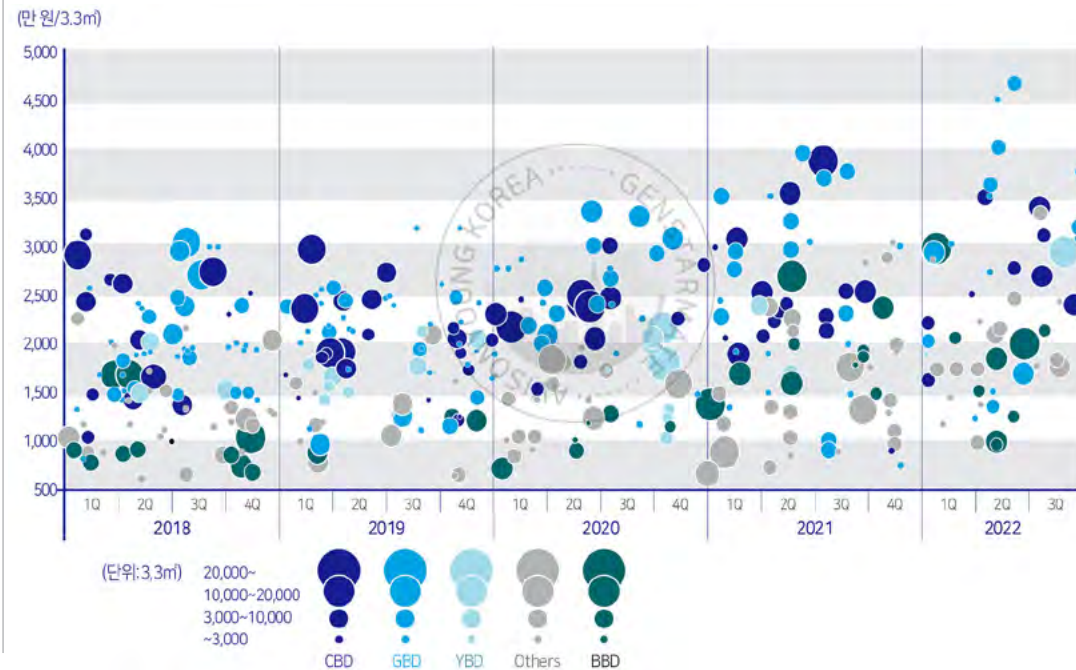
06

매도·매수자 유형별 거래규모

■ 매도자 유형 측면에서는 펀드 및 리츠의 매도가 전체 거래규모의 약 62.1%인 2조 1,060억 원을 기록하며 전 분기 대비 약 1,100억 원 감소함. 매수자 유형에서는 펀드와 리츠의 매수가 각각 2조 5,549억 원과 3,350억 원으로 전체 매수규모의 약 85.1% 수준의 높은 비중을 보임. 전 분기 GBD, BBD에 매수가 집중되며 1조원 대 매수를 보인 리츠는 전 분기 대비 71.9% 감소한 것으로 나타난 반면, 펀드는 여전히 다양한 권역에서 매수가 이루어지며 2조원 대 규모를 기록함. 사옥 마련을 위한 법인의 매수가 5,049억 원 수준으로 나타났으며, 개인의 매수는 확인되지 않음



■ 당 분기 오피스는 20개 동(BBD포함 21개 동)이 거래되었으며, 권역별로 CBD 5개 동, GBD 5개 동, YBD 2개 동, Others 8개 동이 거래되었음. CBD의 경우 대형 자산 위주로 거래되었는데, 이 중 서울역 앞에 위치한 서울시티타워는 평당 2,700만 원, 광화문 인근 트윈트리타워는 평당 3,425만 원(추정가)에 거래됨. 당 분기 중 소형 자산 위주로 거래된 GBD는 청담벤처프라자가 평당 3,743만 원, 파크빌딩이 평당 3,257만 원 등에 거래되며 GBD 전체 평당 3,506만 원을 기록함. YBD에서는 신한투자증권타워가 평당 3,021만 원에 거래되며 YBD 사상 첫 평당 3천만 원 거래가 확인됨. Others에서는 스타프라퍼티코리아가 개발한 Corner50이 평당 3,460만 원, 현대카드가 단독으로 보유하고 있던 현대카드 영등포사옥이 평당 2,436만 원에 거래되며 Others 전체 가격 상승을 견인하였고, BBD의 경우 제1판교테크노벨리에 위치한 스마일게이트캠퍼스 5개층이 평당 2,215만 원에 거래됨



07

거래권역 및 면적별 평당 거래가격

08-1

권역별 거래사례 분석

CBD

■ 당 분기 CBD에서는 거래면적 1만 평 이상인 대형 거래건이 다수 발생하며 전 분기 대비 181% 증가한 1조 5,405억 원이 거래됨. 이 중 서울역 인근에 위치한 서울시티타워는 국민연금이 지분 100%를 갖고 있는 코람코자산신탁 리츠가 2007년 매입한 후 15여년 만에 매각하며, 약 1,700억 원의 차익을 실현한 것으로 나타남. 매수자인 이지스자산운용은 현재 서울역 인근 자산인 서울로타워, SK남산그린을 매물로 내놓은 대신 PAG와 함께 서울시티타워를 인수하였으며, 이지스자산운용과 PAG는 향후 밸류에드전략을 세울 것으로 알려짐. 트윈트리타워와 종로플레이스의 경우 수익증권 거래방식으로 거래가 포착되었는데, 이 중 종로플레이스는 사학연금에서 삼성화재로 주요 투자자가 변경되었으며 현재 대상 등 임차인을 유지하며 10% 미만의 안정적인 공실률을 유지하고 있음. 하나투어빌딩의 경우 1년 전 빌딩 저층부(지하1~지상6층)를 매입하였던 키움투자자산운용이 당 분기에 이화자산운용으로부터 상층부(지상7~12층)를 평당 3,100만 원에 추가 매입하였으며, 추후 전체 재건축을 진행할 것으로 알려짐

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
트윈트리타워	종로구 중학동	16,699	5,720(추정가)	3,425(추정가)	매도자: 이지스자산운용 매수자: 이지스자산운용
서울시티타워	중구 남대문로5가	18,153	4,901	2,700	매도자: 코람코자산신탁 매수자: 이지스자산운용
종로플레이스	종로구 인의동	13,835	3,338(추정가)	2,413(추정가)	매도자: 캐피탈랜드투자운용 매수자: 캐피탈랜드투자운용
하나투어빌딩	종로구 공평동	3,889	1,206	3,100	매도자: 이화자산운용 매수자: 키움투자자산운용



08-3

권역별 거래사례 분석

GBD

▪ 당 분기 GBD는 중·소형 오피스 중심으로 거래되면서 거래규모는 1조 6천억 원 수준의 기록적인 전 분기 거래규모 대비 74% 하락한 4,238억 원으로 나타남. 강남기타지역에 위치한 청담벤처프라자(구. 청담빌딩)는 이든자산운용이 CBD 정안빌딩, Others 범일빌딩 등에 투자하고 있는 첫 블라인드 펀드를 통해 매입한 자산으로, 청담빌딩을 마지막으로 펀드 설립 2년 만에 블라인드펀드 자금을 성공적으로 소진시킴. 이든자산운용은 2023년 상반기에 약 3천 억원 규모의 블라인드펀드 2호를 설립할 계획으로 알려짐

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
파크빌딩	서초구 서초동	5,220	1,700	3,257	매도자: 한화자산운용 매수자: 현대자산운용
청담벤처프라자	강남구 청담동	2,746	1,028	3,743	매도자: 개인 매수자: 이든자산운용
BMW빌딩	서초구 서초동	1,661	530	3,192	매도자: 한미석유 매수자: 한독모터스

파크빌딩 ▶▶
청담벤처프라자 ▶▶
BMW빌딩 ▶▶▶



08-4

권역별 거래사례 분석

YBD

▪ 2021년 4분기 거래된 굿피플빌딩 이후 거래가 포착되지 않던 YBD는 당 분기 신한투자증권타워 등이 거래되면서 거래규모 6,835억 원을 기록함. YBD의 2만 평 이상 초대형 오피스가 거래된 것은 파크원 타워2(2020년 4분기 거래) 이후 처음으로, 신한투자증권이 사옥으로 소유하고 있던 신한투자증권타워는 이지스자산운용이 펀드를 통해 총 6,395억 원에 매입하였음. 평당 거래가격은 3,021만 원 수준으로 2021년 오투타워(평당 2,476만 원)를 뛰어넘으며 YBD 최고 평당 거래가격을 경신함. 신한투자증권은 자산 매각 후 재입차하는 세일즈 앤 리스백 방식을 취한 것으로 알려짐

08-5

권역별 거래사례 분석

Others

▪ 당 분기 Others에서는 8개 동, 6,713억 원의 거래규모를 기록함. 이 중 유일하게 1만 평 이상 대형 오피스인 이레빌딩의 경우, KB자산운용이 교보자산신탁에 10년 만에 매각하며 1,115억 원의 차익을 실현하였음. 리츠를 통해 매입한 교보자산신탁은 5년 간 이레빌딩을 임대운영 후 매각할 계획으로 알려짐. 한편, 성수동에 위치한 Comer50은 홍콩계 투자자 스타프라퍼티코리아가 성수동에 개발한 3곳의 자산 중 하나로 IMM인베스트먼트가 평당 3,460만 원에 매입함. 최근 성수동은 새로운 업무지구로 각광받고 있는데, 무신사, 크래프톤 등의 사옥 개발이나 코람코자산신탁, 이지스자산운용, KT에스테이트 등의 오피스 투자와 같이 기업, 부동산 개발사 및 운용사에서 자산을 개발하려는 움직임이 지속해서 나타나고 있음

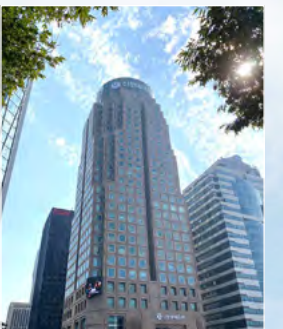
빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
이레빌딩	영등포구 양평동4가	17,080	3,075	1,800	매도자: KB자산운용 매수자: 교보자산신탁
Comer50	성동구 성수동2가	3,468	1,200	3,460	매도자: 스타프라퍼티코리아PFV 매수자: IMM인베스트먼트
코스모타워	성동구 도선동	6,202	1,120	1,806	매도자: 키움투자자산운용 매수자: 교정공제회
현대카드 영등포사옥	영등포구 영등포동4가	1,236	301	2,436	매도자: 현대카드 매수자: 투웨이퍼스트
석촌꽃마을빌딩	송파구 석촌동	1,193	212	1,778	매도자: 개인 매수자: 드림자산운용

이레빌딩 ▶
Comer50 ▶▶
코스모타워 ▶▶▶



빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
신한투자증권타워	영등포구 여의도동	21,167	6,395	3,021	매도자: 신한투자증권 매수자: 이지스자산운용

신한투자증권타워 ▶



09-1

부동산 간접 투자기구 분석

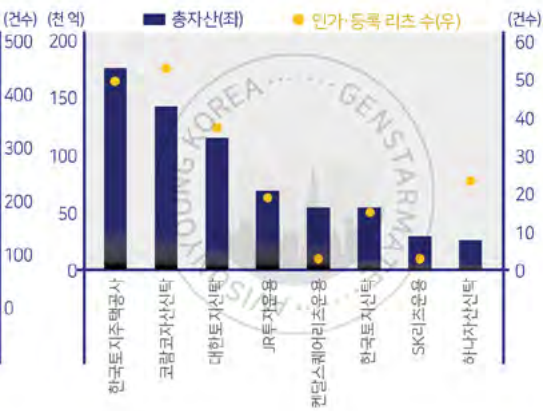
리츠 (REITs; Real Estate Investment Trusts)*

- 2022년 3분기에는 총 17건의 위탁관리리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 국내 투자 자산은 11건으로 오피스 5건, 물류센터 2건, 리테일 1건, 주택 3건으로 나타남

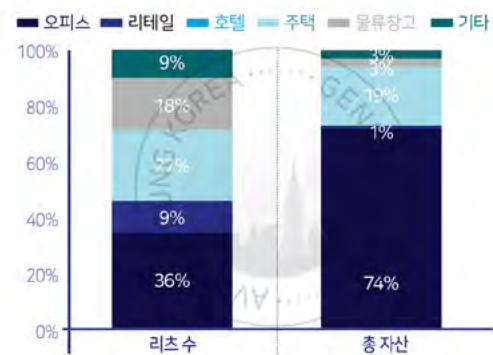
리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



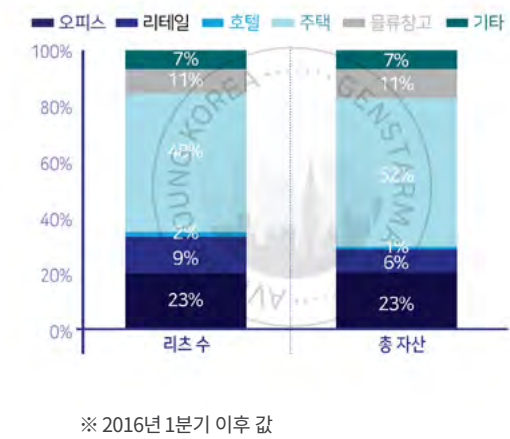
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 자료출처: 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템
기준일: 2022.09.30
※ 신규 영업인가 및 등록 기준

09-2

부동산 간접 투자기구 분석

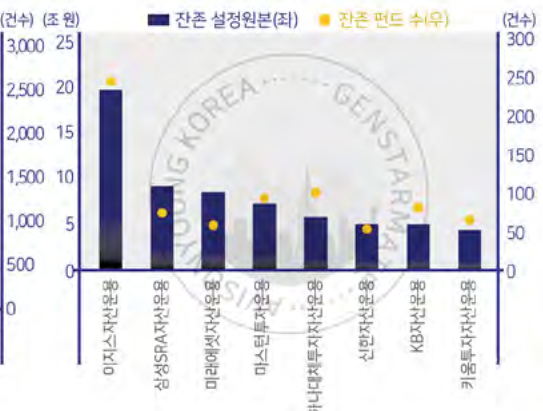
부동산 펀드 (REF; Real Estate Fund)*

- 2022년 3분기 현재 잔존 펀드 수는 총 2,427건으로 설정원본액 기준으로 전 분기 대비 3.8% 증가하였음
- 당 분기 국내 오피스 실물에 투자하는 건은 총 7건으로 CBD 4건, GBD 2건, YBD 1건이 설정됨

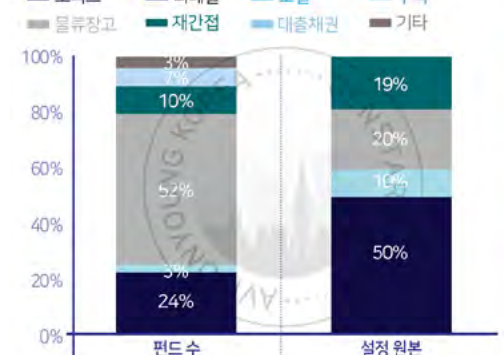
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



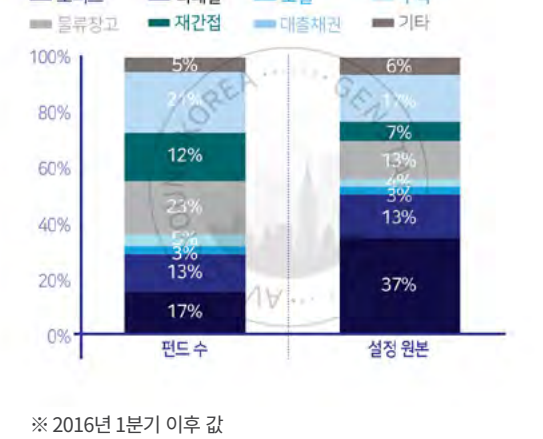
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 자료출처: 금융투자협회, 각 사
기준일: 2022.09.30
※ 신규설정 기준

서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 YBD의 공실해소 영향에 힘입어 전 분기 대비 0.6%p 하락한 3.1% 기록



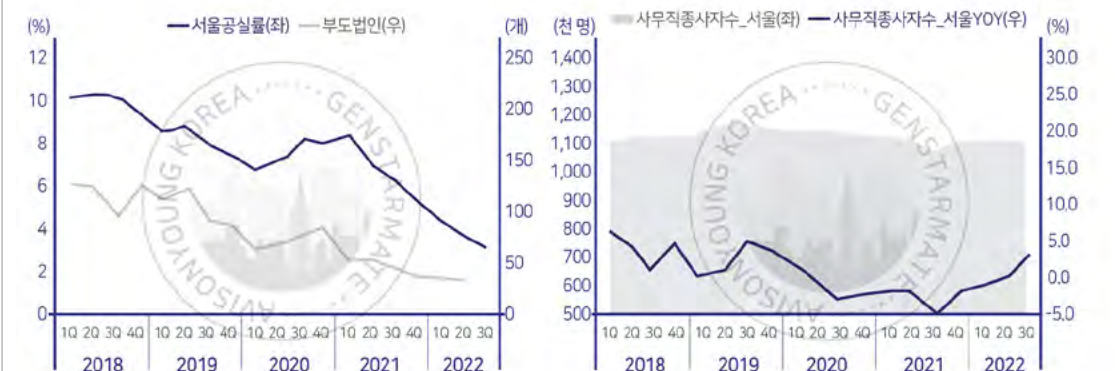
01 주요 경제 지표



※ 출처: 한국은행, 통계청
 ※ 시점: 2022년 3분기 기준 (GDP, FDI는 2022년 2분기)
 ※ GDP, CPI, FDI: 전년 동기 대비 변동률
 ※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률

- 미 연준(Fed)이 2022년 5월 이후 3연속 자이언트스텝을 단행하였음. 한국-미국 간 기준금리 격차 확대에 의한 환율 부담을 우려해 한국은행은 7월 이후 두번째 빅스텝을 단행하였으며, 10년 만에 기준금리 3%대를 기록함
- CPI의 경우 전년 동기 대비 5.87% 상승하며 지난 분기에 이어 5%대의 높은 상승률을 기록하였으며, BSI전망은 원자재 비용 상승 우려로 인해 지난 분기 대비 6포인트 하락한 95로 집계됨
- 3분기 서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 하락한 3.1%를 기록하였으며, YBD의 대형 이상 오피스에서 서울 전체 공실률 하락을 주도한 것으로 나타남

02 오피스 마켓 관계 지표 동향



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



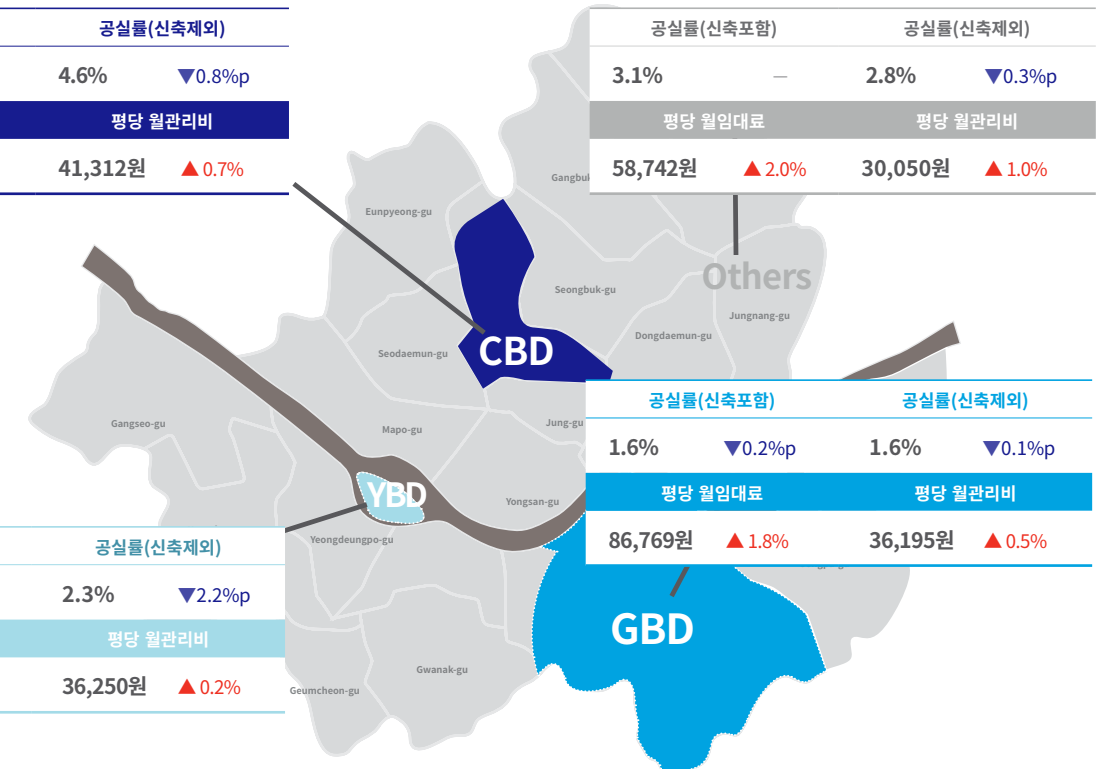
03 Overview

Seoul

공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
3.1% ▼0.6%p	2.9% ▼0.7%p	82,622원 ▲1.3%	36,256원 ▲0.6%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
4.9% ▼0.6%p	4.6% ▼0.8%p
평당 월임대료	평당 월관리비
98,819원 ▲0.6%	41,312원 ▲0.7%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.1% —	2.8% ▼0.3%p
평당 월임대료	평당 월관리비
58,742원 ▲2.0%	30,050원 ▲1.0%



공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.3% ▼2.2%p	2.3% ▼2.2%p
평당 월임대료	평당 월관리비
80,081원 ▲1.0%	36,250원 ▲0.2%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
1.6% ▼0.2%p	1.6% ▼0.1%p
평당 월임대료	평당 월관리비
86,769원 ▲1.8%	36,195원 ▲0.5%

- 2022년 3분기 서울 전체 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 하락한 3.1%로 주요 권역에서 모두 공실률이 하락하며 2008년 이후 가장 낮은 공실률을 기록함
- 이는 제한적인 신규공급 상황에서 신축 자산들의 공실이 빠르게 해소되고 있는 영향으로 나타남
- CBD 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 하락한 4.9%로, 상대적으로 잔여 공실이 많았던 그랜드센트럴과 케이스퀘어시티에 각각 금융업과 정보통신업이 입주하며 권역 공실률 하락을 이끌
- GBD는 신축오피스인 케이스퀘어 강남 II 에 대부분의 입주사가 입주를 완료하였고, 초대형 오피스인 센터필드에는 권역간 이전 수요, 마제스타시티에는 기존 입주사들의 증평 수요가 이어지며 1.6% 공실률을 나타냄
- YBD공실률은 전 분기 대비 2.2%p 하락한 2.3%로, 당 분기에도 파크원과 유화증권빌딩의 공실해소 영향에 힘입어 2011년 3분기 이후 가장 낮은 공실률을 기록함
- Others 공실률은 지난 분기와 유사한 3.1%를 기록함. 마포·용산·송파 등 주요지역의 잔여 공실이 거의 없고, 상암또한 업무지구 형성 이후 가장 낮은 공실률인 1.4%를 나타내고 있음
- 임대료 및 관리비는 전 분기 대비 각각 1.3%, 0.6% 인상되었으며, 전년 동기 대비 각각 4.5%, 2.8% 인상되어 임대료 상승률이 최근 10년간 가장 높게 나타남

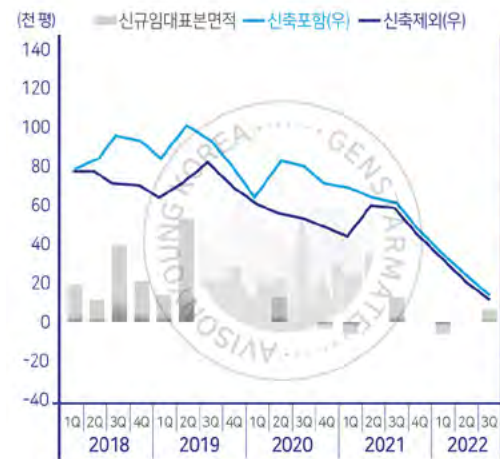
04-1

서울 도심권역 CBD 공실률

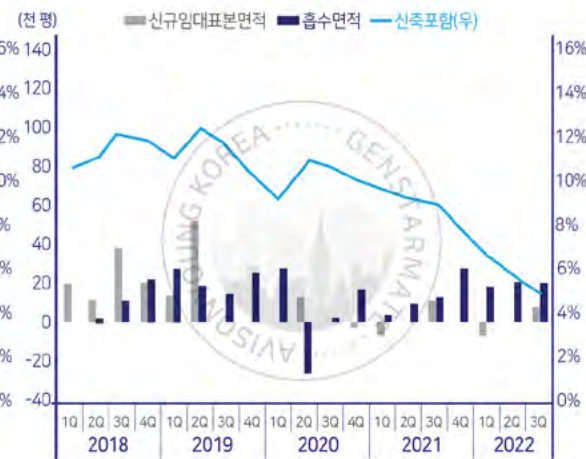
신규 공급

- 당 분기 CBD에는 1천 평 규모의 소형 오피스가 공급되어 총 재고량은 전 분기 대비 소폭 상승함
- 본사 이전을 통해 그랜드센트럴에 입주한 현대캐피탈이 대형 공실을 해소시킨 영향으로 9개 분기 연속 양(+)의 흡수율을 기록함
- 금년 하반기 예정이었던 한국은행 통합별관의 준공이 지연되어 총 재고량은 4분기에도 유사한 수준을 지속할 것으로 전망됨

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



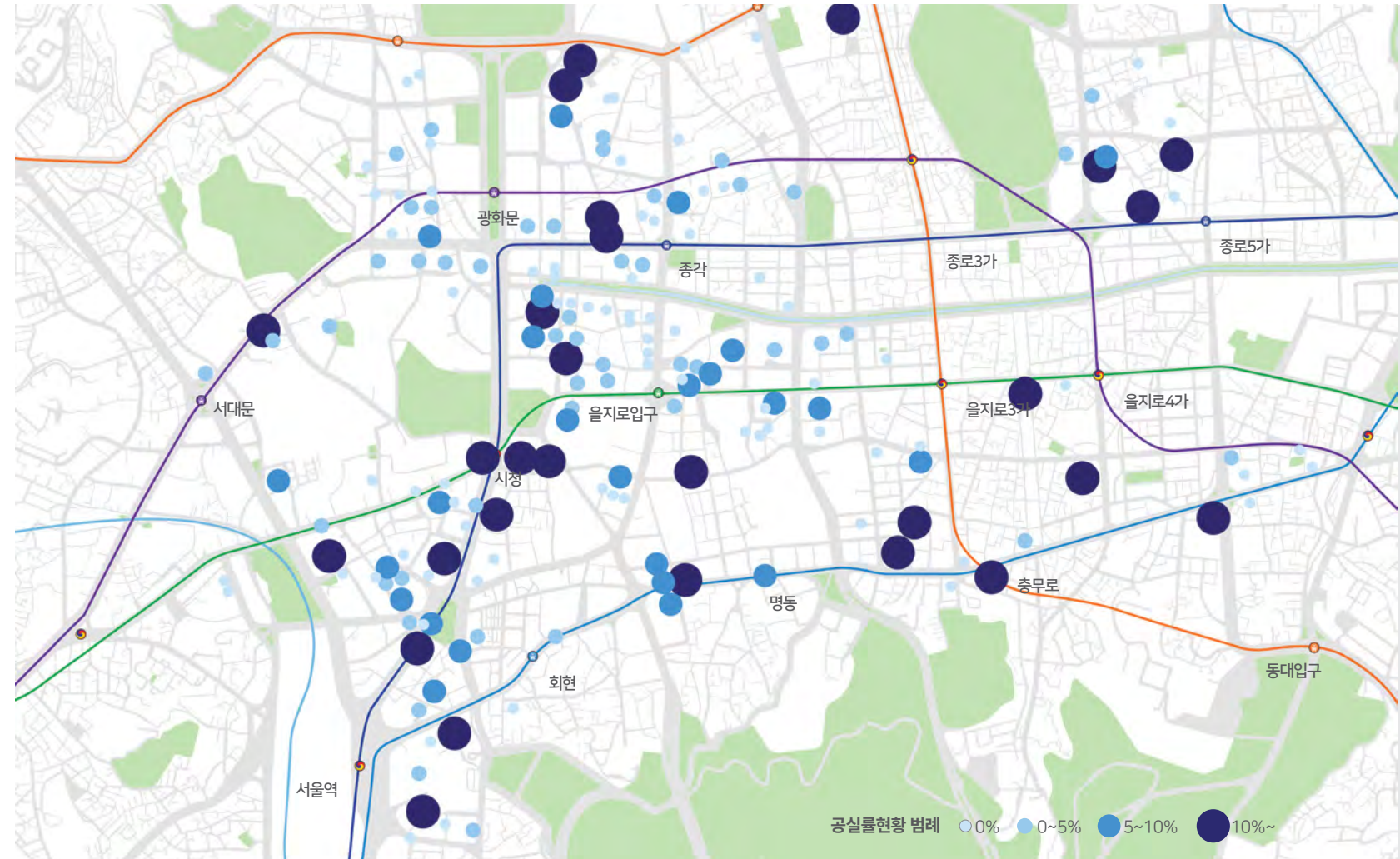
4분기 □ 총재고량 — 공실률 —

4분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 4분기에는 신규 공급 없이 임차사 간의 권역 내 이전이 발생할 예정으로 공실률은 보합 또는 소폭 하락할 전망이다

신규 이전 예정 임차인

그랜드센트럴 - BCG 그룹



공실률

- 당 분기 CBD 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 하락한 4.9%로 2012년 1분기 이후 첫 4%대의 공실률을 기록함
- 초대형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 1.5%p 하락한 3.5%로, 서울상공회의소빌딩(퍼포먼스바이TBWA)과 Center1 west(제조업)에서 모두 1천 평 이상의 공실을 해소시키며 권역 전체의 공실률 하락에 기여함
- 대형 오피스의 경우 에티버스(구 영우디지탈)가 에티버스타워로 사옥 이전을 마치고 3천 평 이상의 대형 공실 해소가 발생하였으며, 케이스퀘어시티에 입주한 KT가 해당 빌딩의 잔여 공실을 모두 해소시키며 공실률은 전 분기 대비 1.4%p 하락한 6.2%를 기록함
- 중대형 오피스는 에티버스의 권역 내 이동으로 공실이 발생한 순화타워의 영향으로 공실률은 전 분기 대비 2.9%p 상승한 6.2%를 기록하였으나, 해당 빌딩의 공실 면적에 대한 신규 임대차 계약이 대부분 완료되어 빠르게 안정화될 것으로 전망됨
- 중형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 0.9%p 하락한 2.7%로, 한화금융센터태평로빌딩에서 한화생명 계열사의 중평 사 례가 포착됨
- 한편, 세부지역의 경우 남대문지역의 부영태평빌딩(신한은행), KDB생명타워(CJ 계열사)에서 공실해소가 발생하며 공실률은 전 분기 대비 2.3%p 하락한 6.5%로 나타남. 또한, 광화문신문로지역의 KG타워(구 에이스타워)에 KG그룹의 계열사 들이 이전하며 잔여 공실을 해소하였으며, 콘코디언(제조업, 금융 및 보험업)에서도 공실 해소 사례가 확인되어 전 분기 대비 1.2%p 하락한 2.6%의 공실률을 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	4.9% ▼0.6%p	4.6% ▼0.8%p
초대형	3.5% ▼1.5%p	3.5% ▼1.5%p
대형	6.2% ▼1.4%p	6.2% ▼0.9%p
중대형	6.2% ▲2.9%p	4.5% ▲1.2%p
중형	2.7% ▼0.9%p	2.7% ▼0.9%p
소형	6.8% ▼1.2%p	6.8% ▼1.2%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	4.9% ▼0.6%p	4.6% ▼0.8%p
광화문신문로	2.6% ▼1.2%p	2.6% ▼1.2%p
남대문	6.5% ▼2.3%p	6.5% ▼2.3%p
을지로	3.7% ▼0.9%p	3.7% ▼0.2%p
종로	4.9% ▲0.3%p	4.9% ▲0.3%p
도심기타	6.4% ▲2.4%p	4.0% ▼0.1%p

04-2

서울 도심권역 CBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- CBD 보증금은 988.2천 원/평, 임대료는 98.8천 원/평으로 전 분기 대비 0.6% 상승하였으며, 관리비는 41.3천 원/평으로 전 분기 대비 0.7% 상승함
- 특히 중형 오피스의 경우 G타워, 프리미어플레이스 등에서 임대료를 상향조정하며 전 분기 대비 1.8% 상승한 것으로 나타남

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	988.2 ▲0.6%	98.8 ▲0.6%	41.3 ▲0.7%
초대형	1,185.5 ▲0.3%	118.6 ▲0.3%	45.7 ▲0.4%
대형	995.5 ▲1.2%	99.5 ▲1.2%	42.4 ▲1.2%
중대형	724.9 —	72.5 —	35.4 —
중형	680.4 ▲1.8%	68.0 ▲1.8%	31.8 ▲1.7%
소형	572.9 ▲0.7%	57.3 ▲0.7%	27.8 ▲2.2%

CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

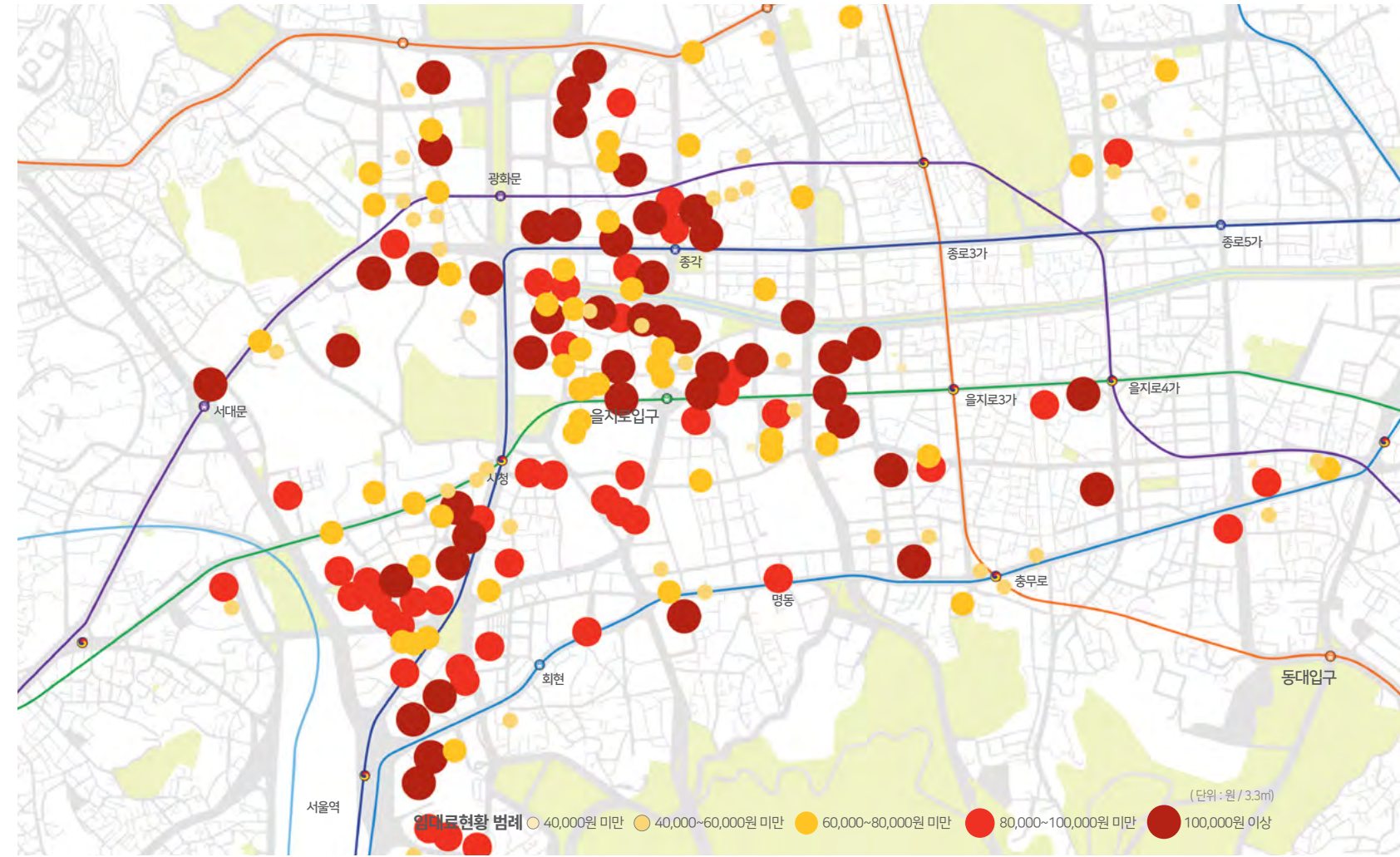


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

4분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 본격적인 임대료 조정 기간에 진입함에 따라 공실면적이 적은 일부 초대형 오피스를 중심으로 임대료 인상 여지가 있음



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD에서는 모든 세부지역에서 임대료가 상승이 나타났으며, 도심기타, 광화문신문로지역에서의 상승이 두드러짐
- 광화문신문로지역의 콘코디언, D타워 등의 문에서 임대료 조정이 발생하였으며, 도심기타지역의 경우 남산스퀘어의 임대료 상승이 관측됨
- 관리비 또한 모든 세부지역에서의 인상이 이루어지며 전 분기 대비 0.7% 상승한 41.3천 원/평을 기록함

(단위: 천 원/3.3m)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	988.2 ▲0.6%	98.8 ▲0.6%	41.3 ▲0.7%
광화문신문로	892.8 ▲1.4%	89.3 ▲1.4%	36.2 ▲1.7%
남대문	982.4 ▲0.3%	98.2 ▲0.3%	41.7 ▲0.3%
을지로	1,001.1 ▲0.6%	100.1 ▲0.6%	42.4 ▲0.8%
종로	1,165.1 ▲0.1%	116.5 ▲0.1%	45.3 ▲0.1%
도심기타	773.2 ▲2.1%	77.3 ▲2.1%	36.9 ▲1.8%

05-1

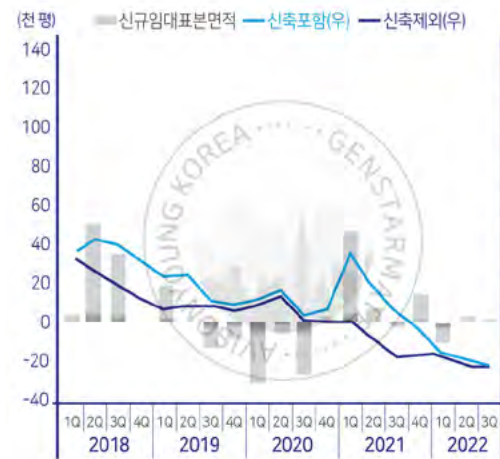
서울 강남권역

GBD 공실률

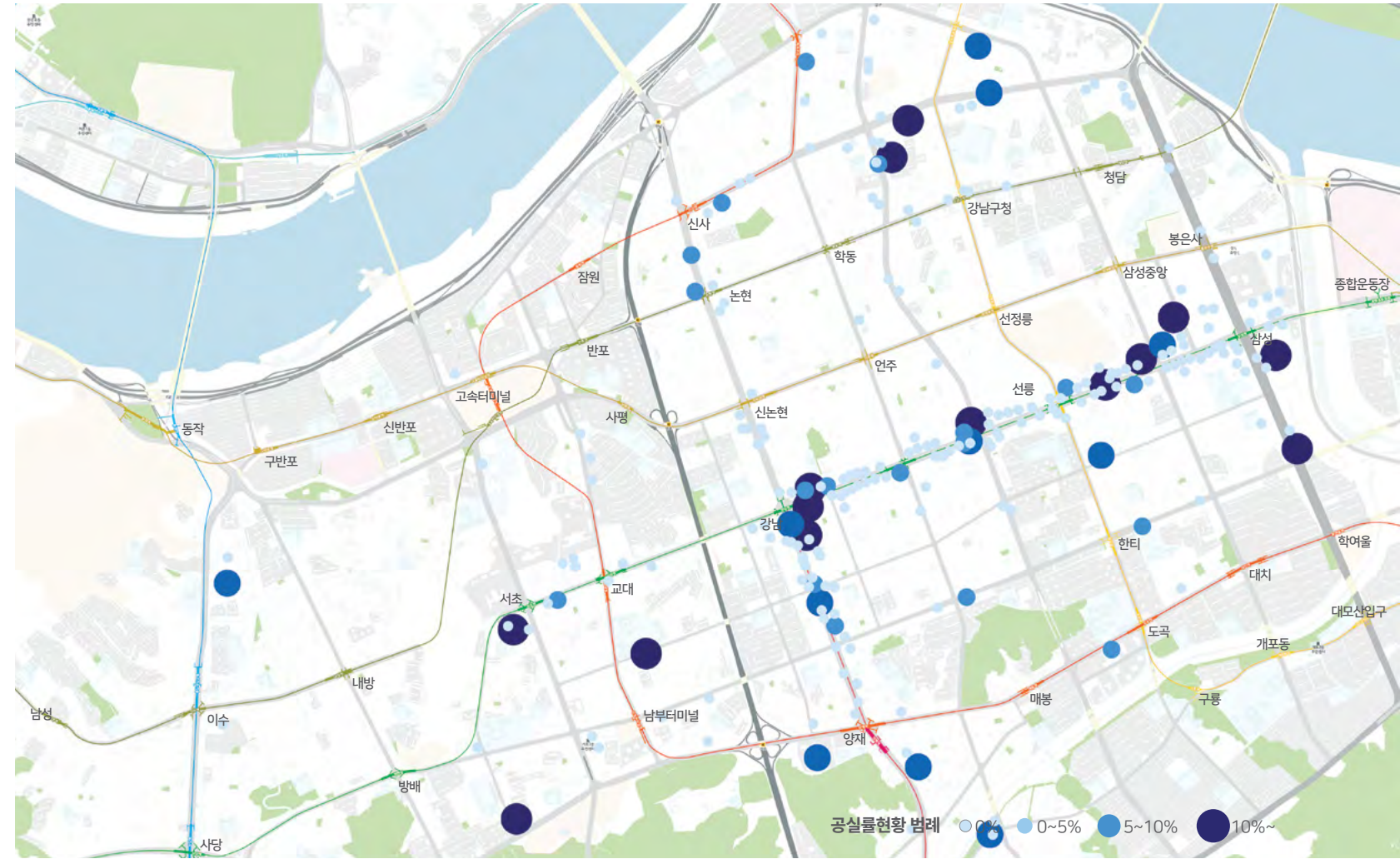
신규 공급

- 당 분기 GBD의 신규공급은 테헤란로 이면에 1천평 대 소형 오피스 1개 동만 확인됨
- 높은 임차수요에도 불구하고 적은 신규공급이 지속되며 흡수면적은 6개 분기 연속 양(+)의 값을 기록함
- 다만 권역내 잔여 공실이 적어 흡수면적은 지속적으로 감소하는 추세임

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



공실률

- GBD 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 하락한 1.6%로, 2008년 이후 가장 낮은 공실률을 기록함
- 당 분기에는 센터필드에 SSG닷컴이 CBD로부터 이전해오며 대규모 공실을 해소한 영향이 GBD 공실률 하락을 견인함
- 다만 대형과 중대형에서는 주로 금융업종과 IT업종의 권역 간 이전으로 인해 전 분기 대비 공실률이 상승하였는데, 이로 인해 일시적으로 발생한 공실은 대부분 신규 임대차 계약을 완료한 것으로 나타남
- 중형 규모에서는 전 분기에 준공된 케이스퀘어 강남2에 예정되었던 입주가 대부분 마무리되며 공실 해소를 이끔
- 다른 세부지역 대비 상대적으로 공실률이 높았던 강남기타지역은 당 분기 서초동의 마제스타시티에 기존 입주자들의 증평과 IT업종의 신규 입주로 대형 공실을 해소하며 전 분기 대비 0.5%p 하락한 1.9% 공실률을 기록함
- 권역 내 잔여 공실이 적고 권역 간 이전 또는 신사옥 이전으로 발생하는 공실에 대한 임차 수요만 일부 확인되고 있어 공실률 하락 추세는 안정화 될 것으로 예상됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.6% ▼0.2%p	1.6% ▼0.1%p
초대형	1.5% ▼1.1%p	1.5% ▼1.1%p
대형	2.0% ▲0.4%p	2.0% ▲0.4%p
중대형	1.1% ▲0.1%p	1.1% ▲0.1%p
중형	1.4% ▼0.6%p	1.2% ▲0.5%p
소형	1.9% ▲0.2%p	1.7%

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.6% ▼0.2%p	1.6% ▼0.1%p
테헤란로	1.7% ▲0.2%p	1.7% ▲0.1%p
강남대로	0.7% ▼0.8%p	0.6%
강남기타	1.9% ▼0.5%p	1.9% ▼0.5%p

4분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 ▼

4분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 4분기에도 소형 오피스 위주 공급이 예정되어 있어 전체 재고량은 소폭 증가에 그칠 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

두산건설빌딩 - 정육각

05-2

서울 강남권역

GBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD 보증금은 867.7천 원/평, 임대료는 86.8천 원/평으로 전 분기 대비 1.8% 상승하였으며, 관리비는 36.2천 원/평으로 전 분기 대비 0.5% 상승함
- 특히 상대적으로 공실률이 낮은 중형 및 중대형 오피스의 높은 임차수요 영향으로 임대료가 가파르게 상승하며 권역 전체 전년대비 임대료 상승률은 약 7.7% (신축포함 5.0%)로 확인됨

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	867.7 ▲1.8%	86.8 ▲1.8%	36.2 ▲0.5%
초대형	1,097.1 ▲0.2%	109.7 ▲0.2%	42.0 —
대형	872.1 ▲2.4%	87.2 ▲2.4%	36.7 ▲0.4%
중대형	806.5 ▲3.3%	80.6 ▲3.3%	35.3 ▲1.1%
중형	698.5 ▲3.1%	69.8 ▲3.1%	31.3 ▲0.9%
소형	603.7 —	60.4 —	27.1 —

GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

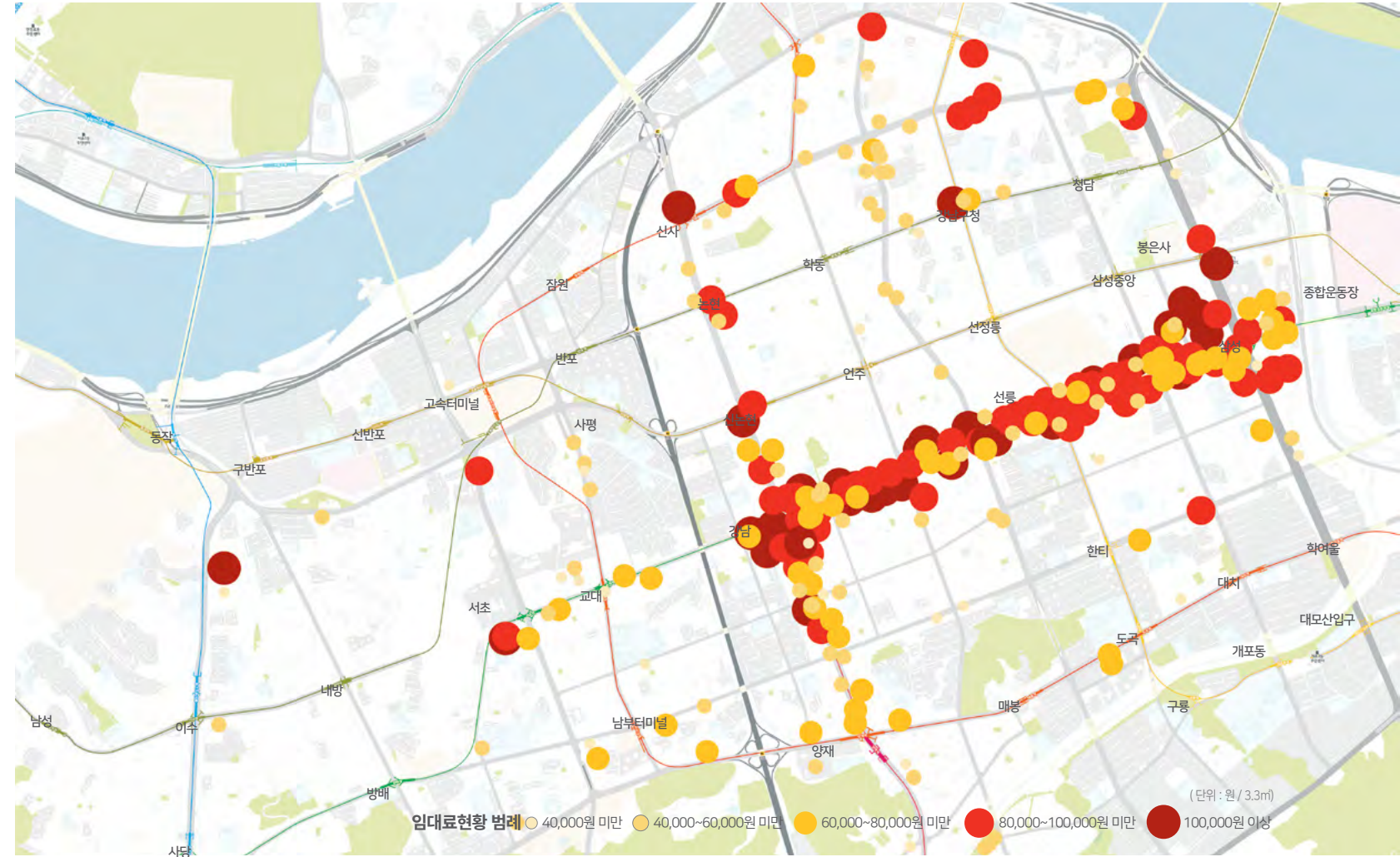


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

4분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 잔여 공실에 대한 임차경쟁이 심화되고 있고, 연말 임대료 상승 시즌을 맞아 4분기에도 임대료는 상승할 것으로 예상됨



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 전 분기에 이어 당 분기 역시 GBD 내 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 인상이 나타남
- 특히 일시적으로 공실이 발생했던 강남대로의 일부 오피스에서 기존 임대료를 상승시키며 권역 전체 임대료 상승을 이끈 것으로 나타남
- 테헤란로에서도 오랫동안 공실이 없던 오피스의 일부 공실이 발생하며 기존 대비 높은 임대료에 마케팅을 진행하고 있는 것으로 확인됨

(단위: 천 원/3.3m)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	867.7 ▲1.8%	86.8 ▲1.8%	36.2 ▲0.5%
테헤란로	971.5 ▲1.6%	97.1 ▲1.6%	38.9 ▲0.3%
강남대로	915.6 ▲3.9%	91.6 ▲3.9%	37.4 ▲1.3%
강남기타	653.4 ▲0.5%	65.3 ▲0.5%	30.7 ▲0.2%

06-1

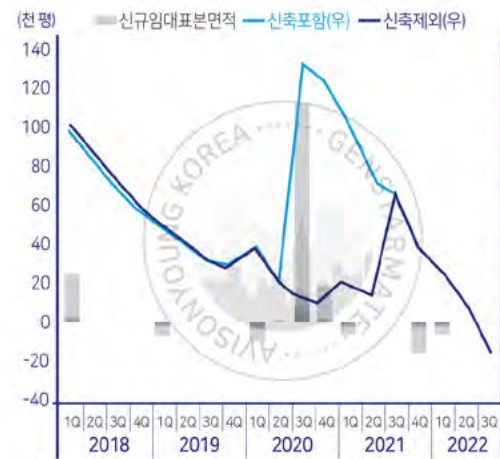
서울여의도권역

YBD 공실률

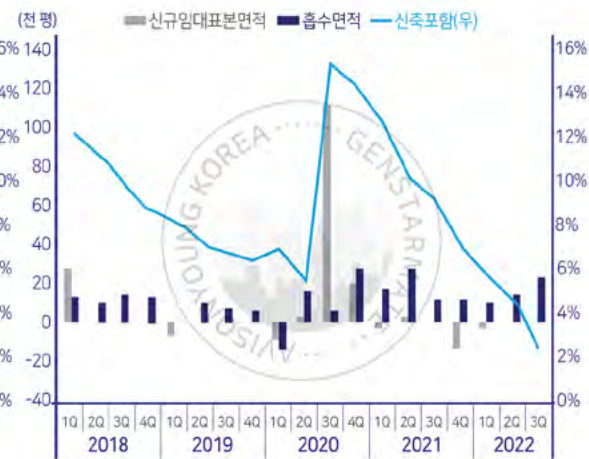
신규 공급

- 지난 분기에 이어 당 분기 YBD 내 신규공급 사례는 확인되지 않았으며, 내년 상반기 브라이언트여의도(MBC부지개발)의 공급 이전까지는 현 수준의 재고량을 유지할 것으로 예상됨
- 당 분기 YBD 흡수면적은 22천 평으로, 초대형 오피스를 중심으로 기존 공실을 꾸준히 해소하며 10개 분기 연속 양(+)의 값을 기록하고 있음

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



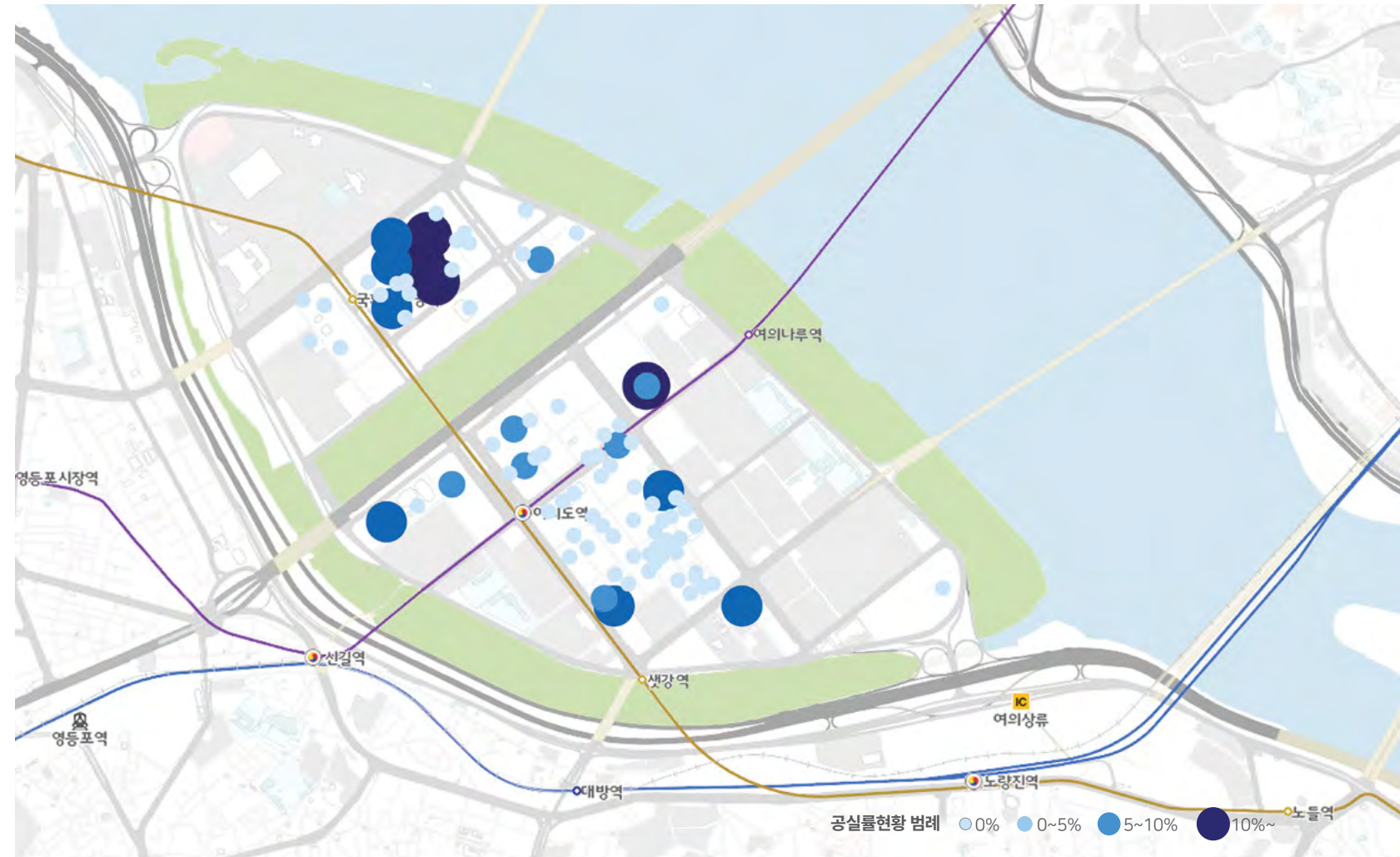
4분기 □ 총재고량 - 공실률 -

4분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 4분기 역시 공급 예정인 오피스가 확인되지 않아, 현 수준의 재고량을 유지할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

금투센터(구 금융투자센터빌딩) - 한국대체거래소(KATS)



공실률

- 당 분기 YBD 공실률은 전 분기 대비 2.2%p 하락한 2.3%의 공실률을 기록하며 2011년 2분기 이후 역대 최저 공실률을 기록함
- 특히 초대형 오피스인 파크원 타워1(HMM, LG에너지솔루션 등) 및 NH금융타워(한국투자리얼에셋운용, 리딩투자증권 등)에서 대형 공실 해소가 발생하며 권역 전체의 공실률 하락을 주도함
- 대형 오피스의 경우 유화증권빌딩에 정보통신업이 타 권역에서 이전해 잔여 공실을 해소하였으며, 공실률은 0.9%p 하락한 1.6%를 기록함
- 반면, 중대형 오피스인 SIMPAC빌딩 내 전문, 과학 및 기술 서비스업이 타 권역으로 이전하며 공실률은 0.3%p 상승한 3.2%를 기록함
- 중형 오피스 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 하락한 2.7%로, 하이투자증권빌딩(구)에서 KB증권, 제조업의 입주 사례가 포함됨
- 세부지역별 공실률에서는 파크원 타워1, NH금융타워가 속해있는 동여의도기타지역의 공실률이 전 분기 대비 3.3%p 하락한 2.3%를 기록하였음

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.3% ▼2.2%p	2.3% ▼2.2%p
초대형	2.2% ▼4.1%p	2.2% ▼4.1%p
대형	1.6% ▼0.9%p	1.6% ▼0.9%p
중대형	3.2% ▲0.3%p	3.2% ▲0.3%p
중형	3.7% ▼0.4%p	3.7% ▼0.4%p
소형	3.1% ▼0.2%p	3.1% ▼0.2%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.3% ▼2.2%p	2.3% ▼2.2%p
서여의도	4.2% ▲0.1%p	4.2% ▲0.1%p
동여의도증권	1.3% ▼1.1%p	1.3% ▼1.1%p
동여의도기타	2.3% ▼3.3%p	2.3% ▼3.3%p

06-2

서울여의도권역

YBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- YBD 보증금은 800.8천 원/평, 임대료는 80.1천 원/평으로 모두 전 분기 대비 1.0% 상승하였으며, 관리비는 36.3천 원/평으로 전 분기 대비 0.2% 상승함
- 소형 오피스를 제외한 모든 규모의 오피스에서 임대료 상승이 포착되었으며, 초대형 오피스의 임대료 상승률이 1.4%로 가장 높게 나타남

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	800.8 ▲1.0%	80.1 ▲1.0%	36.3 ▲0.2%
초대형	1,045.5 ▲1.4%	104.6 ▲1.4%	42.7 ▲0.1%
대형	681.6 ▲0.2%	68.2 ▲0.2%	34.9 ▲0.4%
중대형	551.2 ▲1.0%	55.1 ▲1.0%	28.1 ▲0.3%
중형	435.1 ▲0.2%	43.5 ▲0.2%	25.1 ▲0.1%
소형	322.7 -	32.3 -	22.2 -

YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

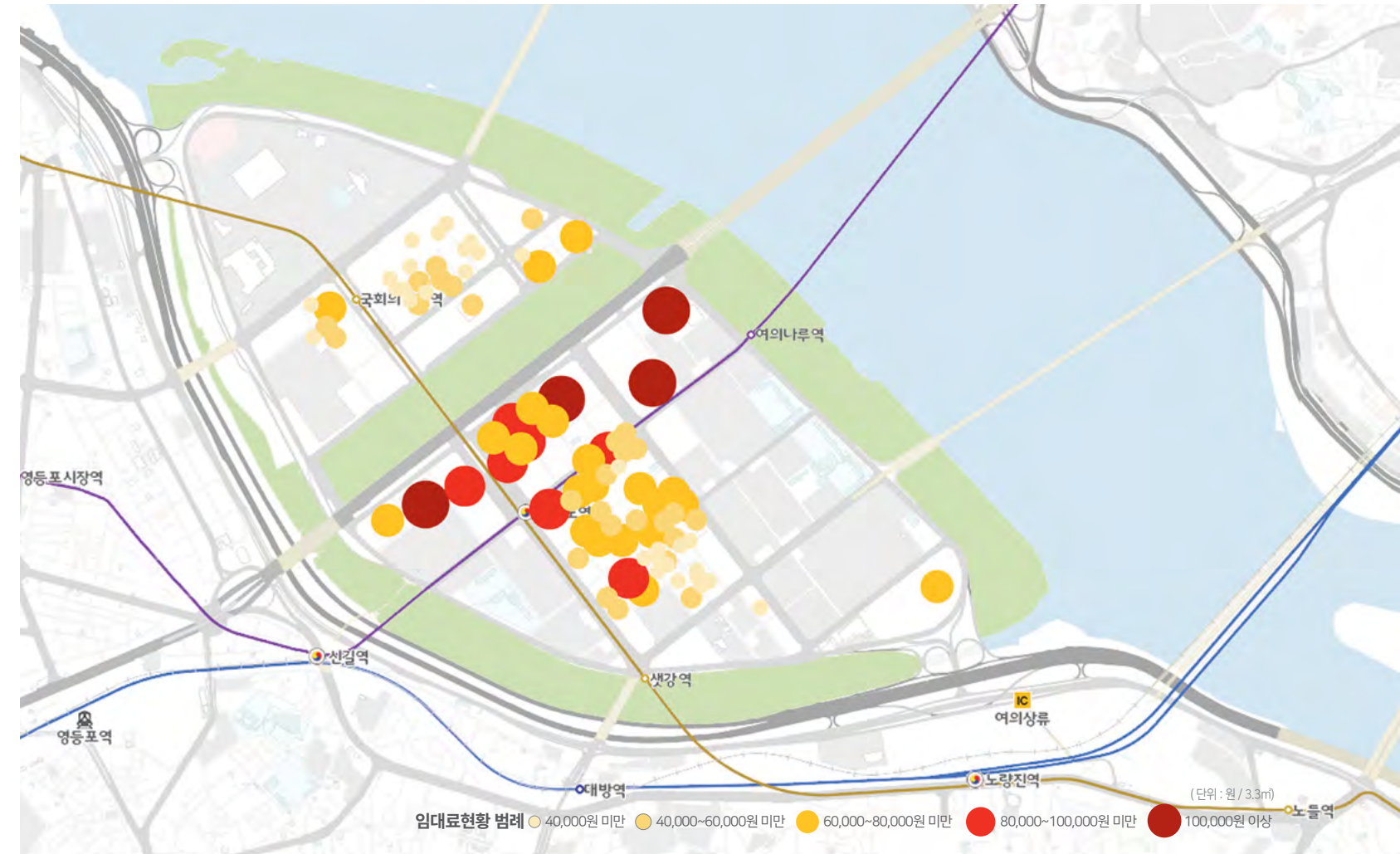


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

4분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

YBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

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



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 3분기 YBD에서는 서여의도지역을 제외한 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 인상 사례가 확인되었음
- 특히 동여의도기타지역의 경우 파크원 타워1, SIMPAC빌딩 등의 임대료 상승이 두드러짐

(단위: 천 원/3.3m)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	800.8 ▲1.0%	80.1 ▲1.0%	36.3 ▲0.2%
서여의도	473.9 -	47.4 -	24.4 -
동여의도증권	955.6 ▲0.4%	95.6 ▲0.4%	42.1 ▲0.5%
동여의도기타	819.4 ▲1.5%	81.9 ▲1.5%	36.8 ▲0.1%

07-1

서울기타권역

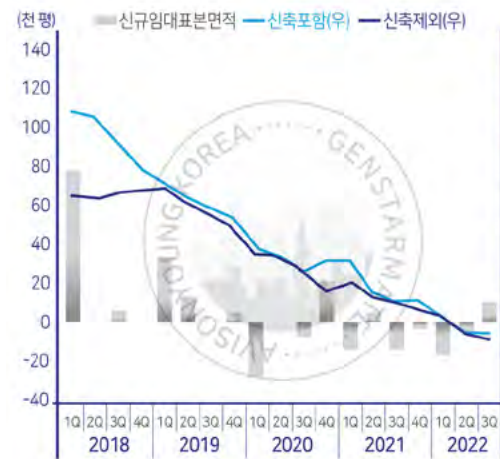
Others

공실률

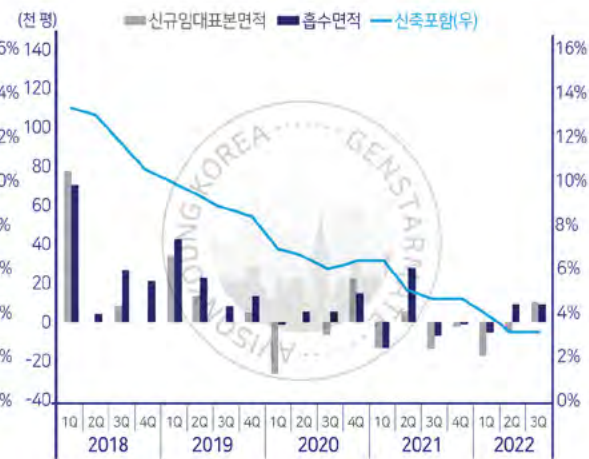
신규 공급

- 3분기 Others에는 소형 규모의 오피스 2건과 함께 웨라톤 디큐브시티의 오피스 용도 변경 건인 스페이스K가 준공되며 1.5만 평 규모의 대형 오피스가 공급됨
- 당 분기에 공급이 예정되었던 성수지역의 더블유컨셉 사옥(2천 평) 및 용산지역의 대한의사협회회관(2천 평)의 준공이 다음 분기로 지연됨에 따라, 4분기 재고량은 소폭 상승할 전망이다

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



4분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▼

4분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 4분기에는 중형 및 소형 오피스의 공급이 예정되어 있으나, 모두 사옥 또는 교육연구 목적으로 공실률에 대한 영향은 제한적일 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

스페이스K - 에스티유니타스, 삼성화재



공실률현황 범례 ○ 0% ● 0~5% ● 5~10% ● 10%~

공실률

- 당 분기 스페이스K가 공급되었으나 빠르게 공실을 해소하며 신축 포함 공실률은 전 분기와 동일한 수준을 유지하였으며, 신축제외 공실률의 경우 전 분기 대비 0.3%p 하락한 2.8%를 기록함
- 대형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 1.1%p 하락한 2.0%로, S-City(스카이라이프티비), G밸리비즈플라자(파킹클라우드) 등에서 각각 약 1,000평 규모의 공실을 해소시켜 권역 전체의 공실률 하락에 기여함
- 중대형 오피스의 경우 스페이스K의 공급으로 신축포함 공실률은 상승하였으나, 정보통신업종 임차사의 입주로 빠른 안정화 추세를 보임. 또한 GBD로부터 이전한 제조업종의 임차사가 청진빌딩에 입주하며 해당빌딩의 잔여 공실을 모두 해소시킴
- 이외에도 소형오피스인 한성재단빌딩, 영진빌딩에서 공실 해소 사례가 포착되며 공실률은 전분기 대비 0.2%p 하락한 5.5%를 기록함
- 세부지역별로 보면, 서울기타지역의 KT&G서대문타워(농협), 풍산사옥(현대대지웰) 등에서 공실 해소가 발생하였으며, Westgate Tower 또한 증평 수요가 관측되어 해당 지역의 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 하락한 5.0%로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.1%	2.8%
초대형	1.5%	1.5%
대형	2.0%	2.0%
중대형	5.1%	3.9%
중형	4.0%	4.2%
소형	5.5%	5.5%

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.1%	2.8%
마포	1.7%	1.7%
용산	0.3%	0.3%
잠실송파	0.5%	0.5%
상암	1.4%	1.4%
서울기타	5.6%	5.0%

07-2

서울기타권역 Others 임대료

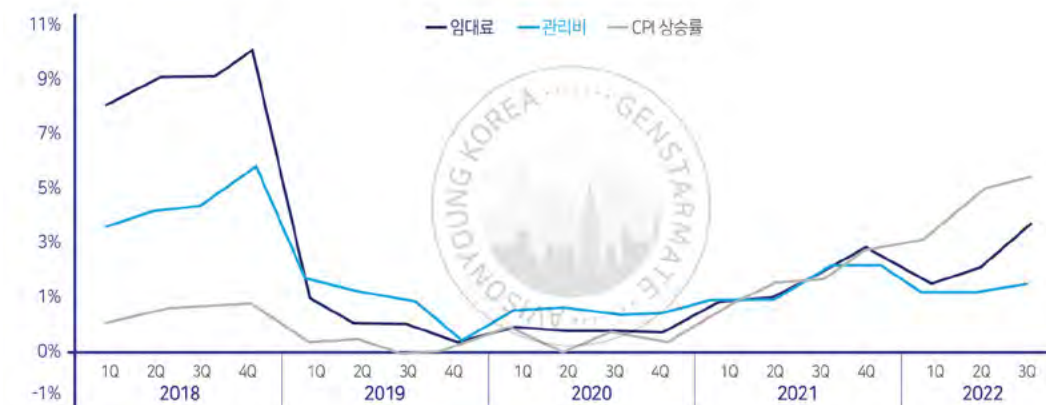
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 보증금은 587.4천 원/평, 임대료는 58.7천 원/평으로 전 분기 대비 2.0% 상승하였으며, 관리비의 경우 30.0천 원/평으로 1.0% 상승함
- 대형 이상 규모의 오피스인 롯데월드타워, 센트럴플레이스빌딩 등에서 임대료 상승이 발생하며 권역 전체의 임대료 상승에 기여함
- 전 분기 가장 높은 임대료 상승 수준을 보였던 중형 오피스의 경우, 당 분기 임대료 변동이 관측되지 않음

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	587.4 ▲2.0%	58.7 ▲2.0%	30.0 ▲1.0%
초대형	772.7 ▲3.1%	77.3 ▲3.1%	34.9 ▲1.5%
대형	533.9 ▲2.5%	53.4 ▲2.5%	29.5 ▲1.1%
중대형	522.3 ▲0.9%	52.2 ▲0.9%	29.0 ▲0.6%
중형	503.5 —	50.3 —	25.6 —
소형	404.4 ▲0.1%	40.4 ▲0.1%	22.0 ▲0.2%

Others 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

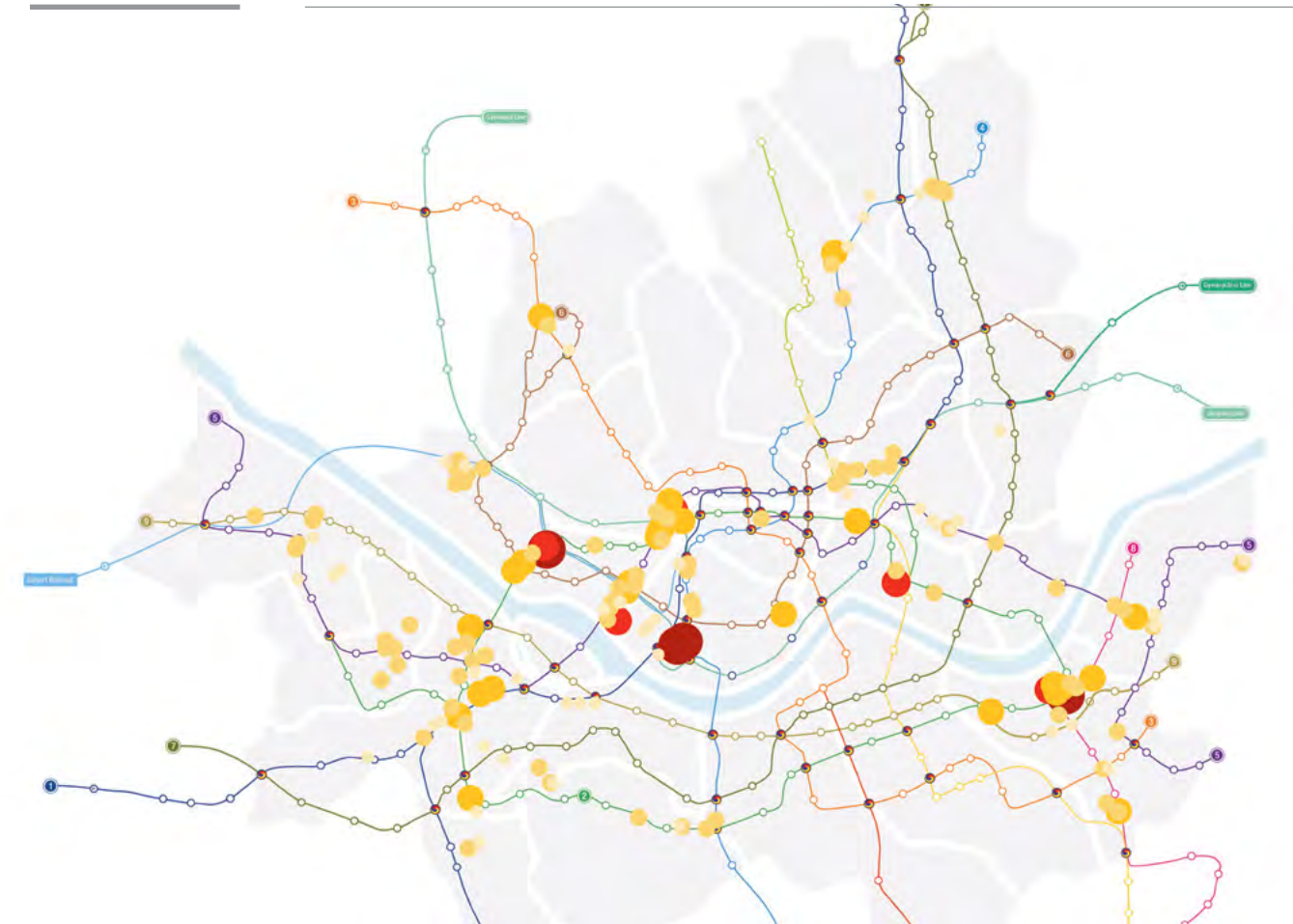


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

4분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 낮은 권역 공실률을 유지함에 따라 계절적인 임대료 조정 기간이 시작되는 4분기 또한 임대료 상승이 이뤄질 가능성이 높음



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)

- 3분기 Others에서는 상암지역을 제외한 모든 세부지역에서 임대료가 상승이 이뤄짐
- 잠실송파지역의 잠실시그마타워, 향군타워B블록에서 임대료를 인상하며 권역 내 가장 높은 상승 수준을 보였으며, 용산지역의 경우 더프라임타워에서 상향 조정이 포착되며 2.8%의 상승률을 기록함
- 서울기타지역 또한 중형을 제외한 모든 규모의 오피스에서 임대료를 인상하며 전 분기 대비 1.9% 상승함

(단위: 천 원/3.3m)

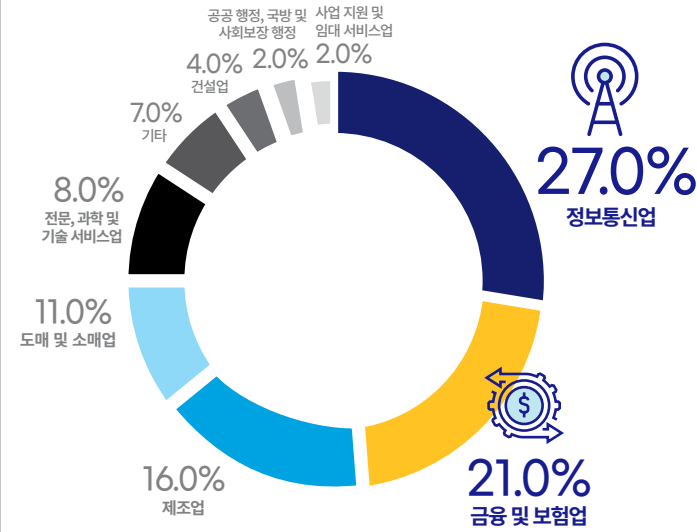
세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	587.4 ▲2.0%	58.7 ▲2.0%	30.0 ▲1.0%
마포	486.6 ▲1.0%	48.7 ▲1.0%	28.1 ▲0.2%
용산	920.7 ▲2.8%	92.1 ▲2.8%	37.6 ▲1.3%
잠실송파	727.4 ▲3.3%	72.7 ▲3.3%	33.2 ▲1.2%
상암	421.9 —	42.2 —	26.0 —
서울기타	541.4 ▲1.9%	54.1 ▲1.9%	29.1 ▲1.2%

08-1

서울 임차인 이전 동향

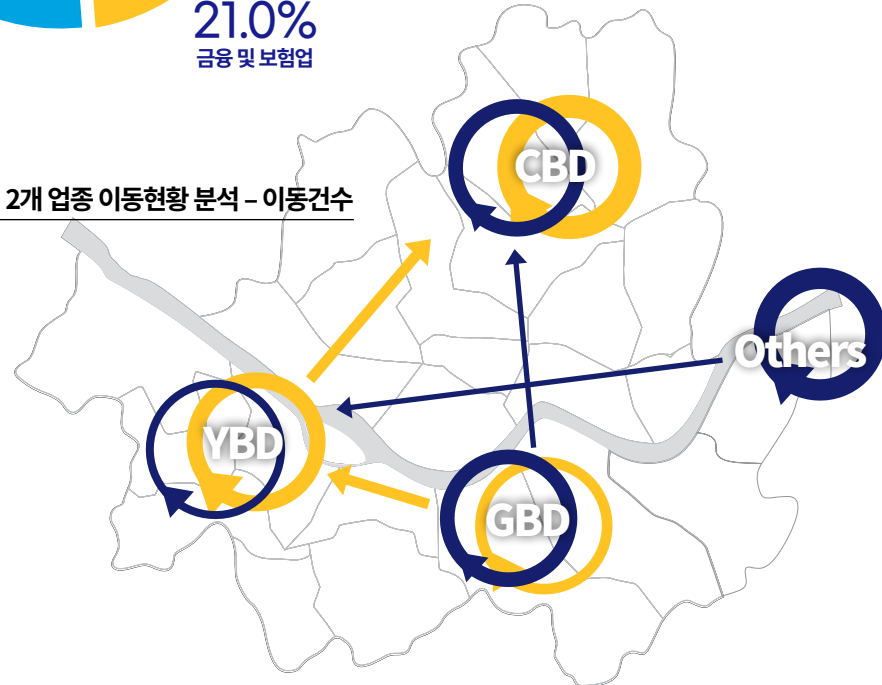
- 3분기에는 정보통신업종과 금융 및 보험업의 임차인 이동이 가장 활발한 것으로 조사됨
- 모든 권역에서의 이전이 발생한 정보통신업종의 이동건수 비율은 전체 업종 중 가장 높은 27%로, 리모델링을 마친 스페이스 K로 인근 임차사의 입주가 이뤄진 Others에서 가장 두드러짐
- 금융 및 보험업종의 경우 현대캐피탈, 리딩금융네트워크 등 대형 금융 임차사의 본사 이전이 관측되었으며, 특히 CBD 및 YBD의 권역 내 이동이 가장 큰 비중을 차지함

임차인 이전 동향 - 이동건수



이동임차인 업종 중 상위 2개 업종 이동현황 분석 - 이동건수

- 1 정보통신업**
 - 0~10%이하
 - 10%초과 ~ 20%이하
 - 20%초과 ~ 30%이하
 - 30%초과
- 2 금융 및 보험업**
 - 0~10%이하
 - 10%초과 ~ 20%이하
 - 20%초과 ~ 30%이하
 - 30%초과



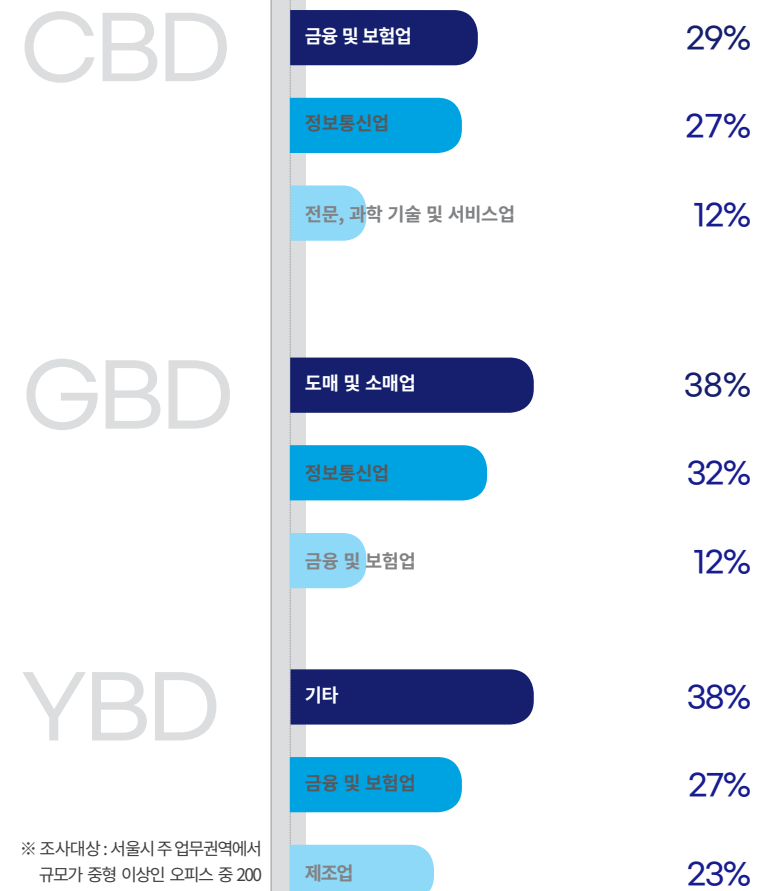
※ 조사대상: 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이전이 확인되는 것에 한함
※ 업종구분: 통계청 한국표준산업분류

08-2

권역별 업종별 임차인 이전

- 당 분기에는 다양한 업종이 전 권역에 걸쳐 활발히 이동한 가운데, 대기업 계열사의 대형면적 임차가 눈에 띄
- CBD에서는 신한은행, 한화생명 등의 금융 및 보험업과 에티버스, KT 등 정보통신업종이 고르게 공실을 해소함
- GBD의 경우 센터필드 이스트로 SSG과 더블유컨셉코리아가 사옥을 이전하며 도매 및 소매업종의 공실해소가 두드러짐. 또한 지난 분기 준공된 케이스퀘어강남 II에 IT업종의 활발한 입주가 이뤄지며 정보통신업종의 꾸준한 임차 수요가 확인됨
- 한편, YBD는 파크원 타워1의 HMM의 대형 공실 해소가 관측되었으며, 상상인증권, 한국투자리얼에셋운용 등의 금융 및 보험업종과 SK시그넷, LG에너지솔루션 등의 제조업종의 이전이 활발했던 것으로 나타남

빌딩 공실해소 업종별 비율



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

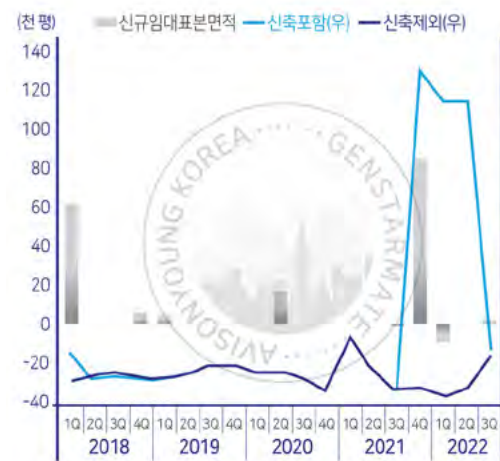
09-1

분당권 BBD 공실률

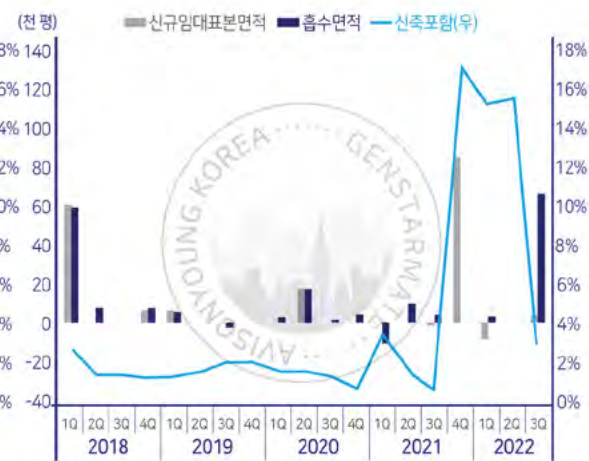
신규 공급

- 3분기에는 센터포인트 서현(구 코스콤분당센터)의 증축이 완료되며 재고량은 소폭 증가함
- 4분기에는 판교지역에 KT신사옥, SnS Tower(슈어소프트테크, 지란지교 통합사옥)의 준공으로 재고량이 다소 증가할 것으로 예상됨

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



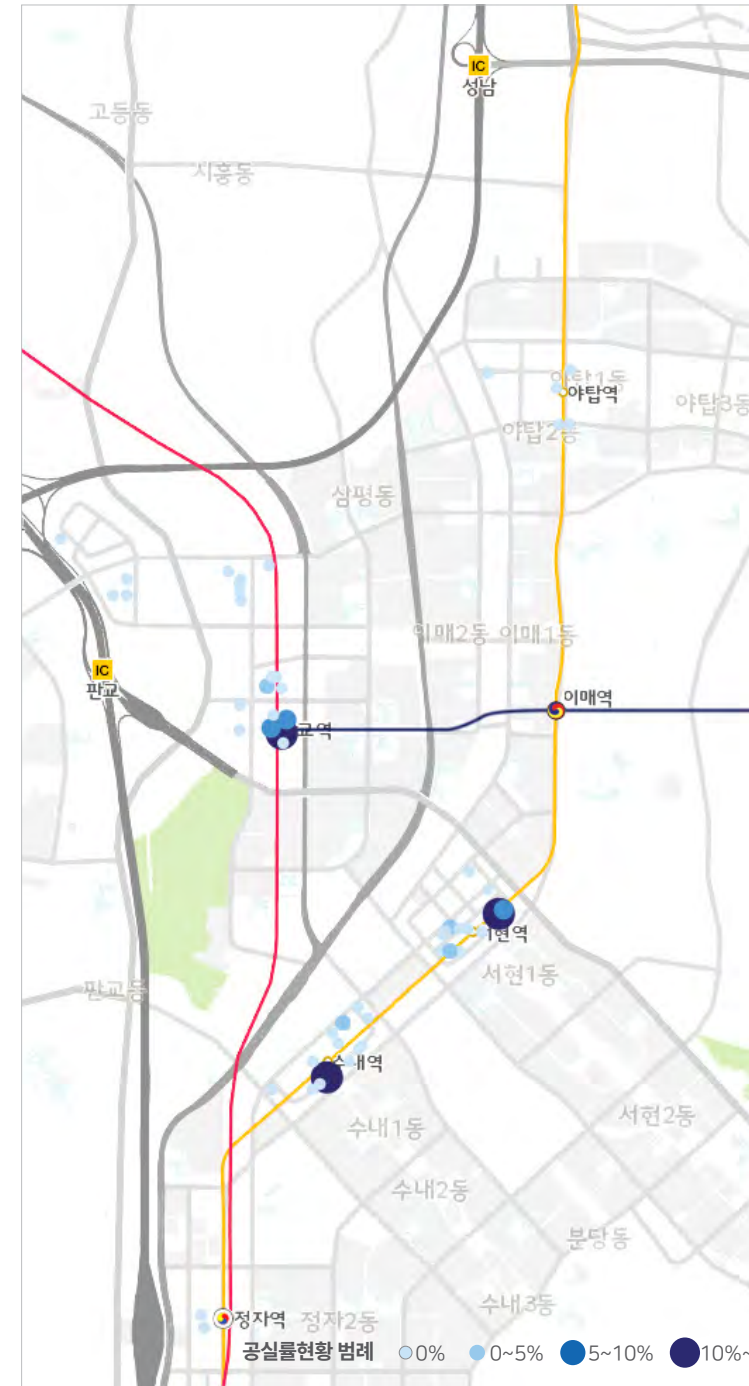
4분기 ⇨ 총재고량 ▲ 공실률 -

4분기 BBD 재고 및 변동 요인 전망

- 사옥 및 연구 목적의 대형 오피스 2건 및 초대형 규모인 현대중공업 R&D센터의 준공이 예정되어 있어 재고량은 증가할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

그레이트 판교(구 크래프톤타워) - 현대제철



공실률

- 3분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 12.5%p 하락한 2.9%를 기록하며, 2021년 4분기 카카오 판교 아지트 및 판교테크원 공급 이후 가장 낮은 공실률을 기록함
- 초대형 오피스인 판교 테크원에 네이버 및 카카오 계열사가 입주를 마무리하며 해당 빌딩 잔여 공실 대부분을 해소한 것이 권역 전체 공실률 하락을 주도함
- 초대형 오피스의 신축제의 공실률은 2021년 2분기 이후 지속된 0%대 공실률에서 벗어나 당 분기 6.3%의 공실률을 기록함. 이는 그레이트 판교(구 크래프톤타워) 내 네이버 계열사가 신축 오피스인 판교 테크원으로 이전하며 발생한 것으로 파악됨
- 소형 오피스의 경우 센터포인트 서현의 공급으로 전 분기 대비 3.4%p 상승한 4.9%를 기록하였으나 해당 빌딩 잔여 공실의 임차 계약이 모두 체결되어 다시금 안정화될 예정임
- 4분기 그레이트 판교에 현대제철 사옥 이전이 예정되어 있어 향후 BBD 공실률은 보합 또는 소폭 하락할 전망이다

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.9% ▼12.5%p	2.5% ▲1.7%p
초대형	5.2% ▼28.2%p	6.3% ▲6.3%p
대형	0.3%	0.3%
중대형	1.0% ▼2.9%p	1.0% ▼2.9%p
중형	0.4% ▼0.8%p	0.4% ▼0.8%p
소형	4.9% ▲3.4%p	1.5%

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

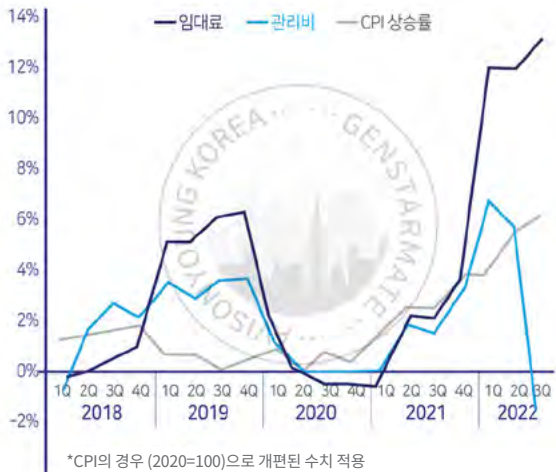
세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.9% ▼12.5%p	2.5% ▲1.7%p
서현	2.4% ▼0.5%p	0.6% ▼2.3%p
수내	1.0% ▲0.6%p	1.0% ▲0.6%p
분당기타	0.7% ▲0.3%p	0.7% ▲0.3%p
판교	3.9% ▼21.1%p	4.1% ▲3.8%p

09-2

분당권 BBD 임대료

- BBD 보증금은 603.3천 원/평, 임대료는 60.3천 원/평, 관리비는 25.1천 원/평 수준임
- 서현 및 분당기타 지역의 초대형, 대형 오피스에서 임대료 상승 움직임이 포착됨

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

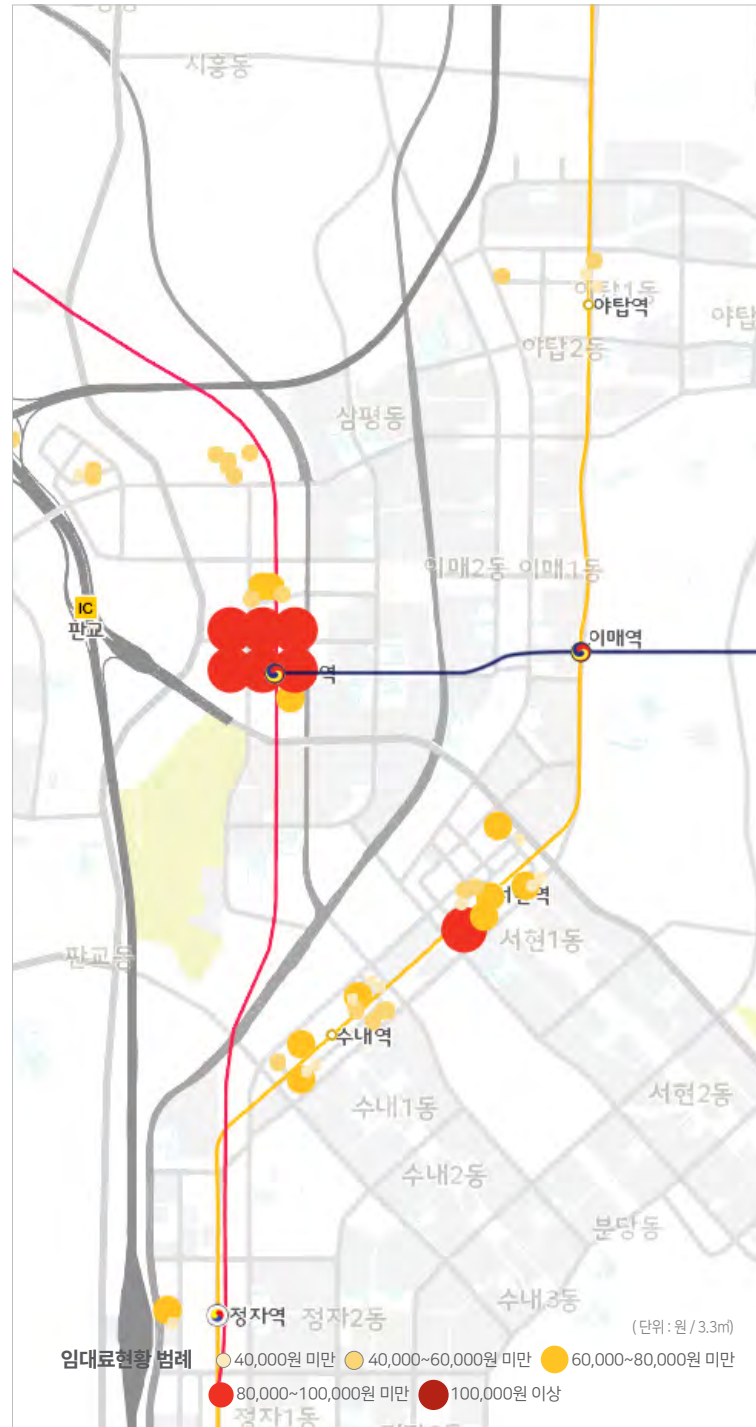


규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	603.3 ▲1.2%	60.3 ▲1.2%	25.1 ▼6.6%
초대형	717.3 ▲1.6%	71.7 ▲1.6%	23.9 ▼18.7%
대형	614.4 ▲1.5%	61.4 ▲1.5%	26.8 ▲0.4%
중대형	510.9 —	51.1 —	26.4 —
중형	466.1 —	46.6 —	24.7 —
소형	425.5 —	42.5 —	21.3 —

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	603.3 ▲1.2%	60.3 ▲1.2%	25.1 ▼6.6%
서현	610.8 ▲3.5%	61.1 ▲3.5%	28.9 ▲0.9%
수내	521.5 —	52.2 —	25.0 —
분당기타	541.7 ▲4.5%	54.2 ▲4.5%	15.7 ▼42.0%
판교	646.6 —	64.7 —	26.8 —



10

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임

인천

공실률	평당 환산전세가
8.7% ▼0.2%p	2,460,405원 ▼0.7%
평당 월임대료	평당 월관리비
23,733원 ▼0.7%	19,610원 ▲0.4%

대전

공실률	평당 환산전세가
6.3% ▲0.4%p	2,235,134원 ▲0.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
20,656원 ▲1.1%	21,501원 ▲0.3%

광주

공실률	평당 환산전세가
8.6% ▲0.3%p	3,113,003원 ▲0.7%
평당 월임대료	평당 월관리비
28,623원 ▲0.9%	17,996원 ▲1.0%

대구

공실률	평당 환산전세가
16.4% ▲1.4%p	2,863,204원 ▼0.1%
평당 월임대료	평당 월관리비
24,835원 ▼0.1%	21,884원 ▲0.4%

울산

공실률	평당 환산전세가
14.4% —	2,914,467원 —
평당 월임대료	평당 월관리비
26,577원 —	21,216원 —

부산

공실률	평당 환산전세가
13.9% —	3,074,104원 —
평당 월임대료	평당 월관리비
28,137원 —	22,196원 —

APPENDIX

리서치 개요, yellow page, 신규 설정 펀드 및 설립 리츠,
임차인이전, 신규 공급사례



01 조사개요

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

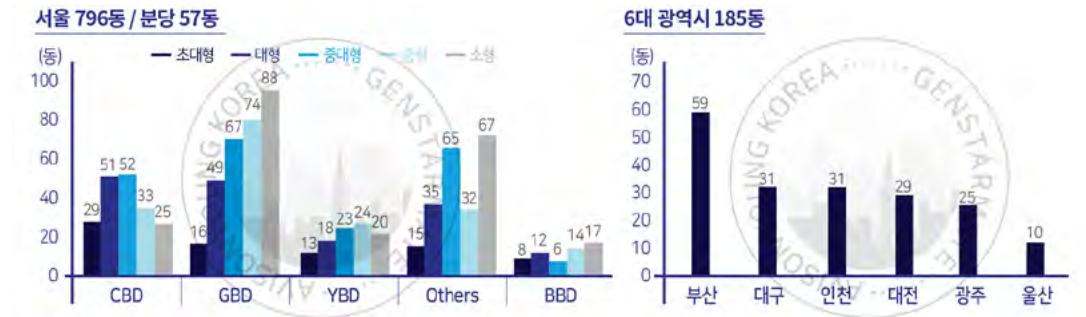
조사내용 : 오피스 임대 및 공실 변화, 임차인 이동현황, 거래사례 등

조사기간 : 서울 및 분당 : 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시 : 7월 13일 ~ 09월 24일 (분기조사)

02 오피스 분류 기준 및 조사 표본 수

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 1,038동)



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 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	월관리비	전세환산가
서울	전체	전체	3.1%	2.9%	826,224	82,622	36,256	9,036,137
		초대형	2.3%	2.3%	1,048,779	104,878	41,945	11,663,253
		대형	3.4%	3.4%	815,457	81,546	36,804	8,937,056
		중대형	3.9%	3.1%	668,928	66,893	32,587	7,220,066
	CBD	중형	2.5%	2.4%	620,218	62,022	29,437	6,500,397
		소형	3.8%	3.8%	504,290	50,429	25,033	5,113,382
		전체	4.9%	4.6%	988,187	98,819	41,312	11,274,765
		초대형	3.5%	3.5%	1,185,511	118,551	45,687	13,415,590
	GBD	대형	6.2%	6.2%	995,493	99,549	42,350	11,639,004
		중대형	6.2%	4.5%	724,946	72,495	35,387	8,022,114
		중형	2.7%	2.7%	680,418	68,042	31,760	7,778,131
		소형	6.8%	6.8%	572,925	57,292	27,848	6,167,202
YBD	전체	1.6%	1.6%	867,695	86,769	36,195	8,984,480	
	초대형	1.5%	1.5%	1,097,078	109,708	42,023	12,316,700	
	대형	2.0%	2.0%	872,095	87,210	36,714	8,701,274	
	중대형	1.1%	1.1%	806,490	80,649	35,332	8,288,910	
Others	중형	1.4%	1.2%	698,466	69,847	31,338	6,766,877	
	소형	1.9%	1.7%	603,723	60,372	27,101	5,520,940	
	전체	2.3%	2.3%	800,808	80,081	36,250	8,853,938	
	초대형	2.2%	2.2%	1,045,534	104,553	42,727	11,379,707	
분당	대형	1.6%	1.6%	681,603	68,160	34,896	7,820,516	
	중대형	3.2%	3.2%	551,156	55,116	28,115	6,179,848	
	중형	3.7%	3.7%	435,134	43,513	25,062	4,842,061	
	소형	3.1%	3.1%	322,739	32,274	22,245	3,677,624	
전체	전체	3.1%	2.8%	587,424	58,742	30,050	6,431,750	
	초대형	1.5%	1.5%	772,715	77,272	34,869	8,338,050	
	대형	2.0%	2.0%	533,946	53,395	29,545	5,763,913	
	중대형	5.1%	3.9%	522,254	52,225	28,992	5,818,776	
소형	중형	4.0%	4.2%	503,453	50,345	25,610	5,726,026	
	소형	5.5%	5.5%	404,369	40,437	22,047	4,621,054	
	전체	2.9%	2.5%	603,320	60,332	25,095	6,665,924	
	초대형	5.2%	6.3%	717,280	71,728	23,924	7,890,093	
전체	대형	0.3%	0.3%	614,448	61,445	26,821	6,809,525	
	중대형	1.0%	1.0%	510,886	51,089	26,427	5,619,734	
	중형	0.4%	0.4%	466,118	46,612	24,676	5,270,747	
	소형	4.9%	1.5%	425,460	42,546	21,264	4,577,800	

05 간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간: 2022.07.01~2022.09.30

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산관리회사	투자 부동산 유형
주식회사 신한글로벌액티브위탁 관리부동산투자회사	'22.07.08	신한리츠운용	미국 소재 기타시설
인마크글로벌프라임제1호위탁관리 부동산투자회사 주식회사	'22.07.27	인마크리츠운용	미국 소재 오피스
(주)밸류트러스트제17호위탁관리 부동산투자회사	'22.07.29	교보자산신탁	서울 영등포구 소재 오피스
에이치엘제2호위탁관리 부동산투자회사	'22.08.05	한라리츠운용	경기 성남시 소재 오피스
주식회사 우리로지스위탁관리 부동산투자회사	'22.08.10	우리자산신탁	경기 이천시 소재 물류센터
(주)한미글로벌스타렉스제1호위탁 관리부동산투자회사	'22.08.10	한미글로벌투자운용	인천 서구 소재 리테일
주식회사 대신글로벌코어리츠사모제1호 위탁관리부동산투자회사	'22.08.18	대신자산신탁	일본 소재 오피스 등
주식회사 투게더임대주택위탁관리 부동산투자회사	'22.09.14	투게더투자운용	경기 수원시 소재 임대주택
한화위탁관리부동산투자회사 주식회사	'22.09.20	한화자산운용	서울 영등포구 소재 오피스 등
토털밸류제1호위탁관리부동산 투자회사 주식회사	'22.09.30	에스케이리츠운용	서울 종로구 소재 오피스

※ 조사기간 : 2022.07.01~
2022.09.30

부동산 펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
키움코어랜드일반사모 부동산투자신탁제1호	'22. 07. 07	키움투자자산운용	서울 종로구 소재 오피스
엘비부동산일반사모 투자회사43호	'22. 07. 19	LB자산운용	경기 양주시 소재 물류센터
이지스제463호부동산일반사모 투자회사(운용)	'22. 07. 22	이지스자산운용	서울 중구 소재 오피스
이지스제400호부동산일반 사모투자회사	'22. 07. 28	이지스자산운용	서울 영등포구 소재 오피스
엘비일반사모부동산 투자회사44호	'22. 08. 08	LB자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
바로일반사모부동산물류 제1호투자회사	'22. 08. 19	바로자산운용	충북 진천군 소재 물류센터
마스턴제164호일반사모 부동산투자회사	'22. 08. 31	마스턴투자운용	서울 중구 소재 오피스
키움곤지암일반사모 부동산투자회사	'22. 09. 01	키움투자자산운용	경기 광주시 소재 물류센터
이든에스피일반사모부동산 모투자신탁제1-5호	'22. 09. 08	이든자산운용	서울 강남구 소재 오피스
캐피탈랜드코리아제14호부동산 일반사모투자회사	'22. 09. 13	캐피탈랜드투자운용	경남 양산시 소재 물류센터
현대오피스일반사모부동산 투자회사1호	'22. 09. 23	현대자산운용	서울 서초구 소재 오피스

06
주요 임차인
이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	그랜드센트럴	중구 남대문로 5가	현대캐피탈	6,800
	에티버스타워	중구 남창동	에티버스	3,900
	케이스퀘어시티	중구 다동	KT	2,200
GBD	센터필드 이스트	강남구 역삼동	SSG	4,600
	센터필드 웨스트	강남구 역삼동	물로코	2,200
	케이스퀘어강남 II	강남구 역삼동	루닛	1,700
YBD	파크원 타워1	영등포구 여의도동	HMM	9,300
			상상인증권	2,000
Others	스페이스K	구로구 신도림동	해긴	2,300
	S-City	마포구 상암동	스카이라이프티비	1,500

07
주요 신축
오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(3.3㎡)
Others	스페이스K (구 디큐브시티 웨라톤)	구로구	신도림동	15,000
	은평신용협동조합	은평구	신사동	1,700
	크래프트 성수 오피스	성동구	성수동2가	1,500

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

01 빌딩관리 현황



와이즈타워
(남대문로5가 / 42,322㎡)



글라스타워
(대치동 / 37,150㎡)



KDB생명타워
(동자동 / 82,116㎡)



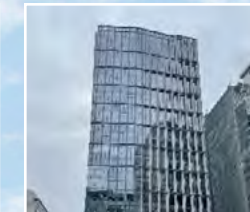
SI Tower
(역삼동 / 66,202㎡)



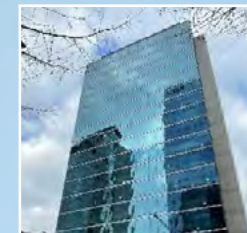
을지트윈타워
(을지로4가 / 146,647㎡)



다산타워
(분당 / 23,414㎡)



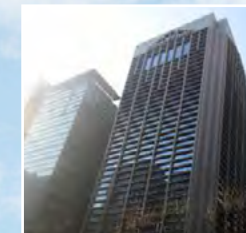
스테이트타워 남산
(회현동 / 66,799㎡)



크레센도빌딩
(신문로1가 / 54,672㎡)



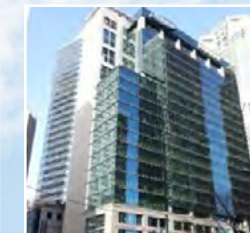
SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362㎡)



골드타워
(삼성동 / 40,480㎡)



AK타워
(회현동 / 60,522㎡)



링크타워
(도곡동 / 41,439㎡)



현대차증권빌딩
(여의도동 / 40,440㎡)



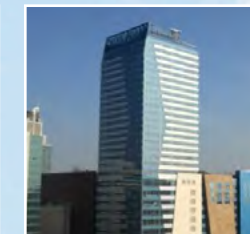
Central Place
(종림동 / 34,125㎡)



SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)



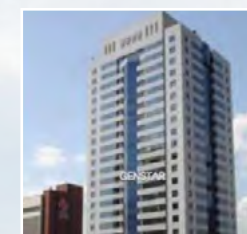
삼성A타워
(삼성동 / 3,877.35㎡)



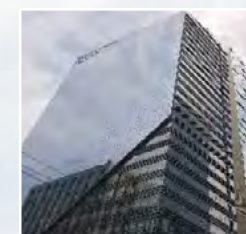
G.Square
(경기 안양 / 238,248㎡)



영보빌딩 1
(삼성동 / 4,270㎡)



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)



| 서울상공회의소 |

주소	서울시 중구 남대문로4가 45		
위치	1,2호선 시청역 도보 10분		
연면적	113,329m ²	전용률	56.40%
준공일	1984년/2005년 (중축 및 전체 리모델링)	규모	20F/B6
기준층	전용 4,069m ²	E/L	총 16대
주차	무료: 1대/330m ² 유료: 월21만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 991,735 / 95,868 / 39,669		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
8F	87.49	155.12	즉시	991,735 / 95,868 / 39,669
	81.86	145.14		
7F	142.85	253.28	즉시	
3F	51.35	91.04		



| 센터플레이스 |

주소	서울시 중구 남대문로9길 40		
위치	1호선 시청역, 2호선 을지로입구역 도보 3분		
연면적	42,542m ²	전용률	54.42%
준공일	2011년	규모	23F/B6
기준층	전용 965m ²	E/L	총 9대
주차	무료: 1대/331m ² 유료: 월20만원/대 (VAT별도)	담당	LM팀
임대료	기준층 1,022,000 / 102,200 / 42,800		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
7F	112.76	218.25	22년 10월	1,022,000 / 102,200 / 42,800
6F	249.05	507.16		
4F	33.27	67.16	즉시	



| 신성엔지니어링 분당사옥(본관동) |

주소	경기도 성남시 분당구 대왕판교로395번길 8		
위치	신분당선 판교역 차왕 7분(2.7km) 분당선 수내역 차왕 5분(1.7km)		
연면적	7,144 m ²	전용률	70.00%
준공일	2021년	규모	5F/B1F
기준층	전용 790m ²	E/L	총 2대
주차	무료: 1대/198m ² 유료: 월 5만원/대(VAT별도)	담당	LM팀
임대료	기준층 500,000 / 50,000 / 25,000		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
5F	239.00	342.00	23년 3월	500,000 / 50,000 / 25,000
4F	239.00	342.00		
3F	239.00	342.00		
2F	239.00	342.00		
1F	215.00	308.00		
B1	340.00	486.00		



| 마곡 케이스퀘어 |

주소	서울시 강서구 마곡도시개발사업지구 CP3-2		
위치	5호선 마곡역 도보 3분		
연면적	159,288 m ²	전용률	50.39%
준공일	2024년 8월 (예정)	규모	12F/B7
기준층	전용 4,322 m ²	E/L	총 32대
주차	무료: 협의 유료: 협의	담당	LM팀
임대료	기준층 950,000 / 95,000 / 43,000		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
12F	1,724.03	3,483.27	24년 8월	950,000 / 95,000 / 43,000
4~11F	15,947.04	31,546.72		
	@1,993.38	@3,943.34		
3F	1,978.43	3,917.54	즉시	
2F	768.73	1,574.68		



| 상암 에스시티 |

주소	서울시 마포구 상암동 1596		
위치	6호선, 공항철도, 경의선 DMC역 버스 6분		
연면적	46,631 m ²	전용률	54.65%
준공일	2017년	규모	16F/B8F
기준층	전용 1,600 m ²	E/L	총 6대
주차	무료: 1대/198 m ² 유료: 월11만원/대	담당	LM팀
임대료	아래참조		

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



| 과천 Smart-KA동 |

주소	경기도 과천시 (과천시지식정보타운 지식 6-1, 6-2BL)		
위치	4호선 과천지식정보타운역(前) 도보 3분		
연면적	134,397 m ²	전용률	52.92%
준공일	2022년 11월 말 (예정)	규모	15F/B4
기준층	전용 2,612 m ²	E/L	총 16대
주차	무료: 협의 유료: 협의	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
13F	790.27	1,493.47	22년 12월	650,000 / 65,000 / 미정
12F	790.27	1,493.47		
11F	790.27	1,493.47		
8F	790.27	1,493.47		



| 동원F&B빌딩 |

주소	서울시 서초구 양재동 275-7		
위치	신분당선 양재시민의숲역 도보 13분		
연면적	36,208 m ²	전용률	43.12%
준공일	1995년	규모	26F/B5
기준층	전용 555m ²	E/L	총 10대
주차	무료: 1대/165m ² 유료: 월10만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 530,000 / 53,000 / 29,000		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
26F	168.15	389.96	23년 2월	530,000 / 53,000 / 29,000
25F	168.15	389.96		
17F	168.15	389.96		
6F	240.30	557.29		
5F	242.15	561.57		
4F	256.74	542.72		



| 파크리버스퀘어 |

주소	성남시 분당구 정자동 215		
위치	신분당 - 수인분당선 미금역 차왕 5분		
연면적	17,240m ²	전용률	48.80%
준공일	2021년 10월	규모	21F/B4F
기준층	전용 421 m ²	E/L	총 3대
주차	무료: 3대 / 층 유료: 협의	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
2~21F	2,545.00	5,215.40	즉시	18~21층 협의
	@127.25	@260.77		2~17층 620,000 / 62,000 / 28,000



| SPACE-K(디큐브시티) |

주소	서울시 구로구 신도림동 692		
위치	1,2호선 신도림역 연결		
연면적	229,987 m ²	전용률	42.21%
준공일	2011년 (22년 7월 리모델링 완료 예정)	규모	42F/B8F
기준층	전용 1,084 m ²	E/L	총 11대
주차	무료: 협의 유료: 협의	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
36F	328.22	777.66	즉시	670,000 / 67,000 / 33,500
35F	328.22	777.66		
34F	328.22	777.66		
33F	327.18	775.20		
32F	328.22	777.66		
31F	328.22	777.66		
30F	328.22	777.66		
29F	125.41	301.31		



| KDB생명타워 |

주소	서울시 용산구 한강대로 372		
위치	1,4호선 서울역 연결		
연면적	82,433 m ²	전용률	47.03%
준공일	2013년	규모	30F/B9F
기준층	전용 1,256 m ²	E/L	총 15대
주차	무료: 1대/264 m ² 유료: 월 18만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 894,000 / 89,400 / 41,800		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
15F	379.54	807.04	23년 3월	894,000 / 89,400 / 41,800
13F	378.97	805.84	즉시	
12F	378.69	805.27		



| BNK디지털타워 |

주소	서울시 서초구 서초동 1321-11		
위치	2호선, 신분당선 강남역 도보 2분		
연면적	37,183 m ²	전용률	52.01%
준공일	1997년	규모	20F/B7
기준층	전용 932m ²	E/L	총 5대
주차	무료: 1대/231 m ² 유료: 월 17만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 1,300,000 / 130,000 / 39,000		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
17F	282.00	564.03	22년 10월	1,300,000 / 130,000 / 39,000
B1	88.30	263.99	즉시	



| 광명 U Planet TOWER |

주소	경기도 광명시 일직동 512-3		
위치	KTX, 1호선 광명역 도보 5분		
연면적	53,435 m ²	전용률	39.71%
준공일	2021년 8월	규모	22F/B6
기준층	전용 1,025 m ²	E/L	총 11대
주차	무료: 1대/198 m ² 유료: 월 17만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 450,000 / 45,000 / 25,000		

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
7~22F	4,973.12	12,520.64	즉시	450,000 / 45,000 / 25,000
	@310.82	@782.54		
4F	310.82	782.54		
3F	310.82	782.54		
2F	60.49	163.49		



주요 사업분야

GenstarMate

대표이사	사 장	이 창 욱	02. 3775. 7203
마케팅부문	부부장	이 상 재	02. 3775. 7250
마케팅 & DD	본부장	김 광 진	02. 3775. 7331
임대차 컨설팅	본부장	라 민 수	02. 3775. 7211
기업부동산관리	본부장	변 희 봉	02. 2003. 8150
투자자산관리	본부장	정 상 구	02. 3775. 7312
NPL 자산관리	이 사	최 문 수	02. 6021. 7905
전략사업부문	부부장	조 영 재	02. 2003. 8188
리서치 & 컨설팅	본부장	이 형 구	02. 3775. 7290
Transaction & Development	본부장	홍 정 호	010. 4023. 9753

MatePlus

대표이사	사 장	이 창 욱	02. 3775. 7203
전략사업부문	부부장	조 영 재	02. 2003. 8188
물류사업본부	본부장	노 중 수	02. 3775. 7334
물류 컨설팅 & Transaction	이 사	황 윤 식	02. 3775. 7333
물류 임대차 컨설팅	이 사	남 건 우	02. 3775. 7264
물류 부동산관리	이 사	박 영 철	02. 3775. 7322

AVISON YOUNG

대표이사	최 인 준	02. 3775. 7204
Capital Market	1본부장 서 진	02. 3775. 7260
	2본부장 홍 정 호	010. 4023. 9753
	3본부장 조 재 훈	02. 3775. 7330
Retail Service	본부장 이 창 익	02. 3775. 7230

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS

대표이사	임 채 욱	02. 2003. 8103
임대주택 마케팅	본부장 박 상 준	010. 5064. 7810
임대주택 운영관리	본부장 이 재 희	02. 6949. 3186
	본부장 김 원 기	02. 6949. 3186

MatePlus
메이트플러스 감정평가법인(주)

부동산 감정평가 & 가치평가 사업타당성분석	대 표	김 정 민	02. 3775. 7371
-------------------------	-----	-------	----------------

MatePlus Realty

부동산 중개, 자산관리	대 표	최 규 상	010. 4303. 0377
--------------	-----	-------	-----------------

부동산 관리규모 | 전체 554동, 7,104,337㎡

주요 클라이언트



Market Report 문의

젠스타메이트 부동산연구소	이형구 02_3775_7290	김규진 02_3775_7252	박인구 02_3775_7269	정유선 02_3775_7261
	배지윤 02_3775_7271	장문경 02_3775_7236		

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