

OFFICE MARKET REPORT

Q4 | 2020



CONTENTS



플래티넘타워

04

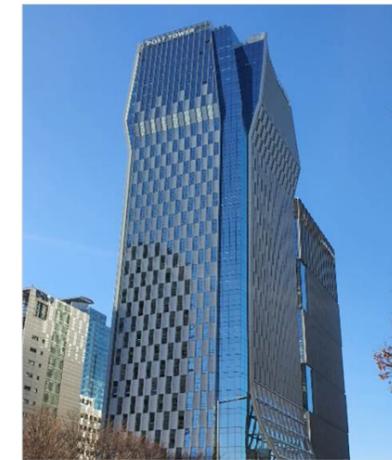
06



더피나클강남



돈의문 D타워



42

여의도 포스트타워



아크로 서울포레스트 D타워

04 Investment Market Highlight

2020년 연간 오피스 거래규모 13조 3,830억원으로
역대 최대 거래규모 달성

06 오피스 투자시장

에비슨영코리아 매각주관하에 파크원 타워2,
KB금융타워, 하나금융투자빌딩 성공적 매각

16 서울오피스 임대시장

서울 오피스 공실률은 신축 오피스의
공실 해소 영향으로 전분기 대비 0.2%p 하락

36 주요권역 임차인이전

대기업 계열사의 권역 내 이전 사례가
두드러짐

42 Appendix

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

48 관리 빌딩 및 임대안내

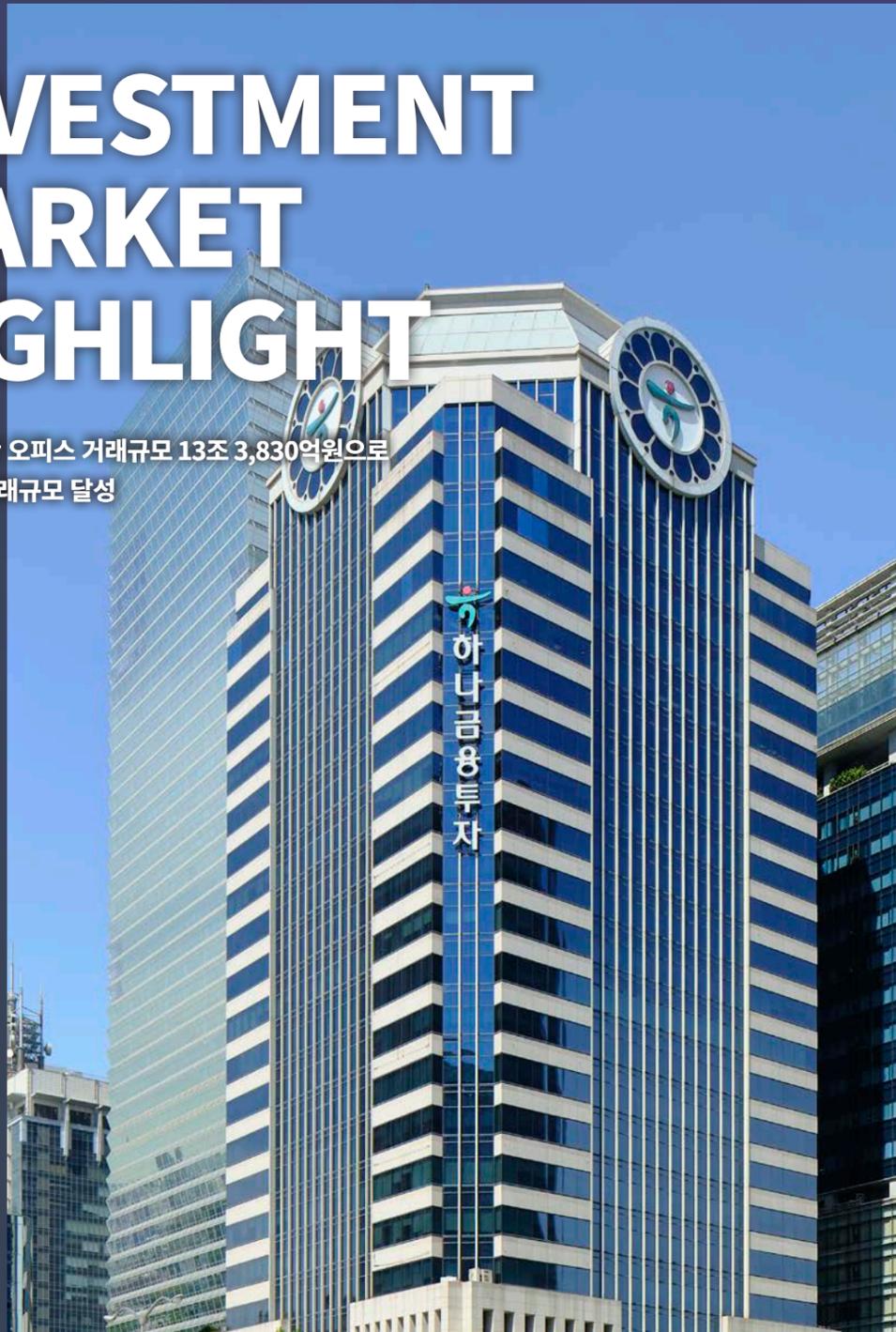
주요 빌딩관리 현황 및
주요빌딩 임대안내

52 Contacts

발행인	에비슨영코리아 대표이사 최인준
편집인	에비슨영코리아 리서치센터장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00223
등록일자	2020.05.13
발행일자	2021.01.25

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

2020년 연간 오피스 거래규모 13조 3,830억원으로
역대 최대 거래규모 달성



하나금융투자빌딩

MARKET HIGHLIGHT

2020년 서울 오피스 거래규모 13조 3,830억원으로 역대 최대 거래규모 달성

- 2020년 거래된 서울 오피스는 13조 3,830억원으로 기존 역대 최대 거래규모를 기록한 2019년 (12조 5천억원)보다 약 6.5% 증가하였고, 거래면적 또한 59.3만평으로 최대 거래면적을 경신함
- 특히, Others의 거래규모가 3년 연속 증가하며 2조원대를 돌파하는 등 전통적인 업무지구를 벗어난 서울기타권역에 대한 투자자들의 수요가 증가하고 있는 것이 관측됨
- 또한 파크원 타워2, 돈의문 D타워, 그랜드센트럴, 아크로 서울포레스트 D타워 등 신축 초대형 빌딩이 연이어 거래되며 신축 오피스에 대한 투자 수요 또한 높은 것으로 나타남



파크원



KB금융타워

에비슨영코리아에서 매각을 주관한 파크원 타워2, KB금융 타워, 하나금융투자빌딩이 성공적으로 거래 종결됨

- 2020년 3분기 준공된 파크원 타워2가 ARA코리아자산운용에 9,500억원, 평당 약 1,936만원 수준에 거래됨. 파크원 타워2는 매입에 투자한 NH투자증권이 사옥으로 사용할 것으로 알려짐
- KB금융타워는 2014년 KB자산운용 매입 후 약 6년 만에 코람코자산신탁의 펀드로 매각이 완료됨. KB금융타워는 공실리스크가 적은 우량자산으로 평가되었고, 매도자인 KB자산운용은 이 과정에서 약 627억원의 매각차익을 실현함
- 하나금융투자빌딩은 임차사인 하나금융투자가 우선매수권 행사 후 코람코자산신탁을 매수자로 선정하며 웨어빌 형태로 거래가 성사됨



하나금융투자빌딩

2020년 단일 거래규모 5천억원 이상 대형 거래사례

권역	자산명	거래시점	매도자	매수자	거래면적(평)	거래가격(천원)	거래평단가(천원)
CBD	남산스퀘어	20201Q	코레이트투자운용	이지스자산운용	22,764	505,000,000	22,184
	그랜드센트럴	20203Q	피티에스지피에프브이	파인트리자산운용	37,925	939,334,170	24,768
	D타워 돈의문	20203Q	게이트타워에이엠씨	마스턴투자운용	26,083	655,774,160	25,142
	CJ제일제당센터	20203Q	ARA코리아자산운용	이지스자산운용	24,317	583,597,000	24,000
	파인에비뉴 A동	20203Q	미래에셋자산운용	신한카드	19,897	521,530,902	26,212
YBD	파크원 타워2	20204Q	Y22 PFV	ARA코리아자산운용	49,072	950,000,000	19,359
Oth-ers	영시티	20202Q	파운티벨리프로젝트금융회사	영시티위탁관리부동산투자회사	29,990	545,800,000	18,199
	아크로 서울포레스트 D타워	20204Q	대림산업	LB자산운용	29,775	533,718,482	17,925

오피스 투자시장

에비슨영코리아 매각주관하에 파크원 타워2, KB금융타워, 하나금융투자빌딩 성공적 매각



01 Overview

Seoul

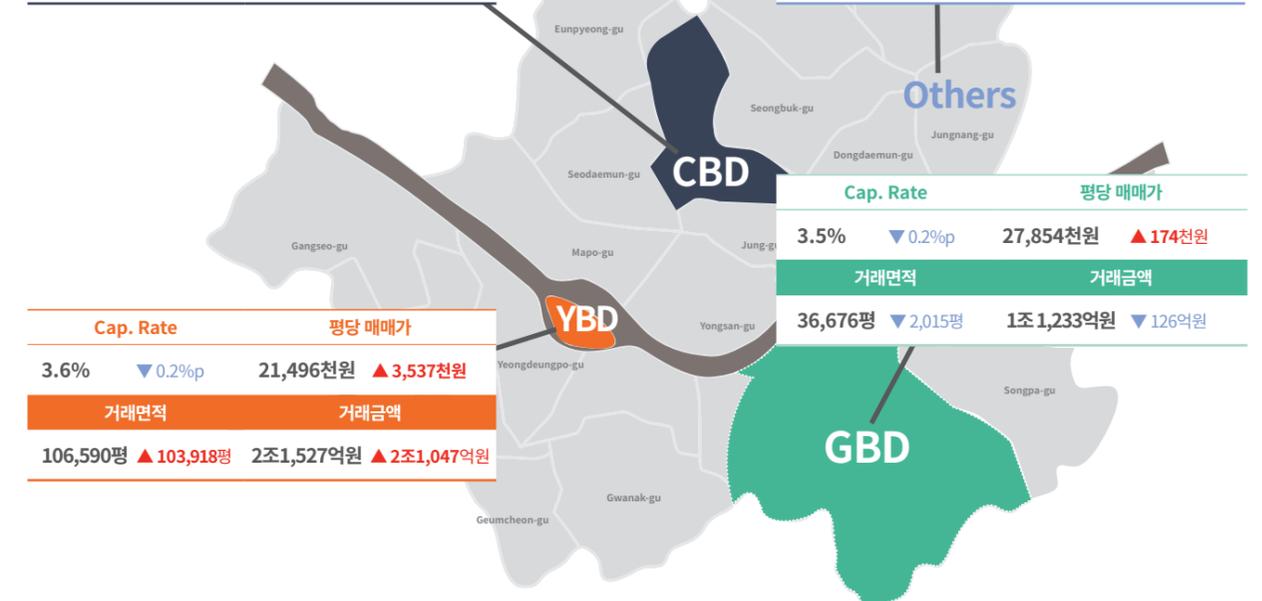
Cap. Rate	평당 매매가	거래면적	거래금액
3.9% ▼0.2%p	22,652천원 ▲1,024천원	184,619평 ▼29,168평	4조 1,090억원 ▼1조 1,252억원

Cap. Rate	평당 매매가
4.0% ▼0.5%p	23,332천원 ▲153천원

거래면적	거래금액
7,555평 ▼141,031평	1,472억원 ▼3조 4,797억원

Cap. Rate	평당 매매가
4.6% ▲0.3%p	17,925천원 ▲1,218천원

거래면적	거래금액
33,798평 ▲9,961평	6,858억원 ▲2,623억원



- 4분기 서울 오피스 거래규모는 4조 1,090억원으로 역대 최대 거래규모를 보였던 지난 3분기 거래규모(5조 2,343억원)대비 1조 1,252억원(22% ↓) 감소하였음
- 평당 거래가는 GBD, Others의 평당 거래가 상승에 힘입어 전 분기 대비 1,024천원(4.7% ↑) 상승한 22,652천원을 기록함. 특히 GBD에서 거래된 더피나클강남, 플래티넘타워의 거래가 서울 전체 평당가 상승을 견인함
- SK서린빌딩, 파인에비뉴B동, 롯데손해보험빌딩 등 현재 시장에서 거래가 진행중인 매물들이 일부 확인되었으나 2021년 1분기 거래규모는 당 분기 대비 소폭 하락할 것으로 예상됨

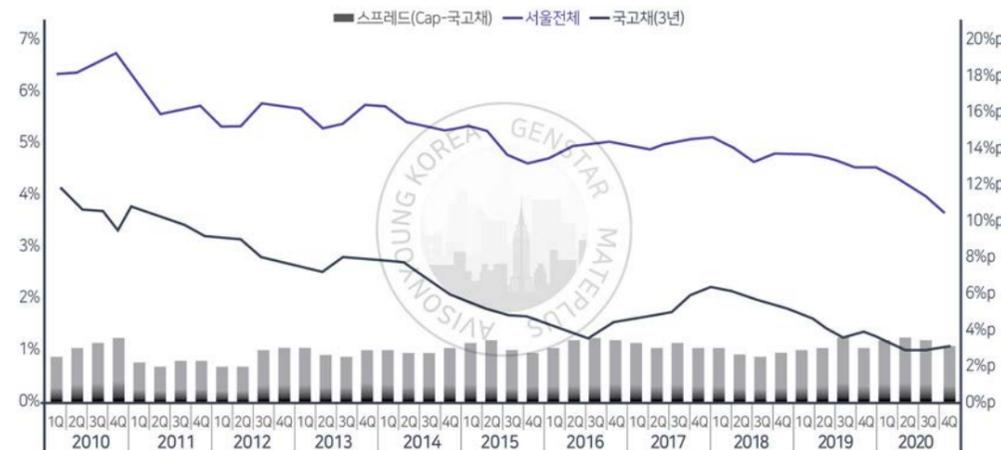
02 서울 오피스 매매가격 지수

- 당사는 국내 최초로 서울 Office매매가격 지수를 2009년 2분기부터 발표하고 있으며, 지수산정은 국내외 학계 및 연구기관에서 오랜 기간 활용되고 있는 Hedonic Price Model을 이용하고 있음
- 당 분기 서울 오피스 매매가격 지수는 380으로 전 분기와 동일한 수준(전년 대비 7.6% 상승)으로 나타남



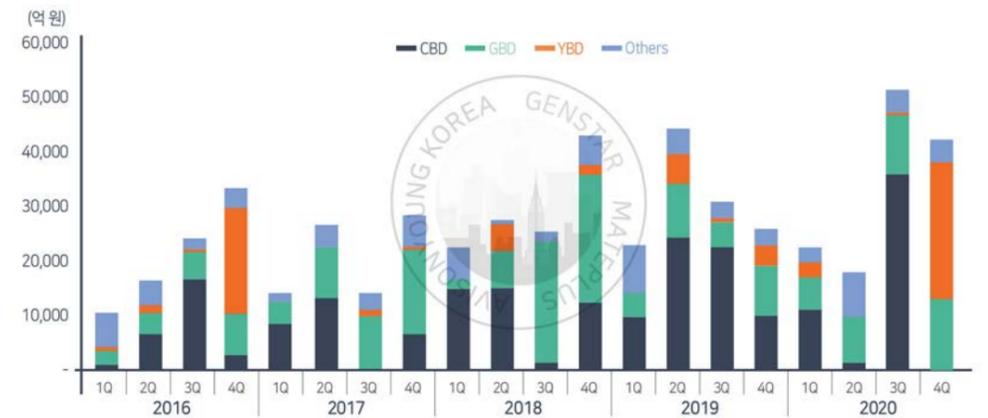
03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2020년 4분기 서울 오피스 Cap.Rate은 9분기 연속 하락하며 처음으로 3%대 Cap.Rate인 3.9%를 기록함. 반면 국고채(3년)수익률은 0.95%로 상승하며 Cap.스프레드는 2019년 1분기 이후 가장 낮은 3.0%p를 나타냄. 이는 CBD에서 거래된 화이자타워 거래가 Cap.Rate 하락을 주도한 것으로 나타남.



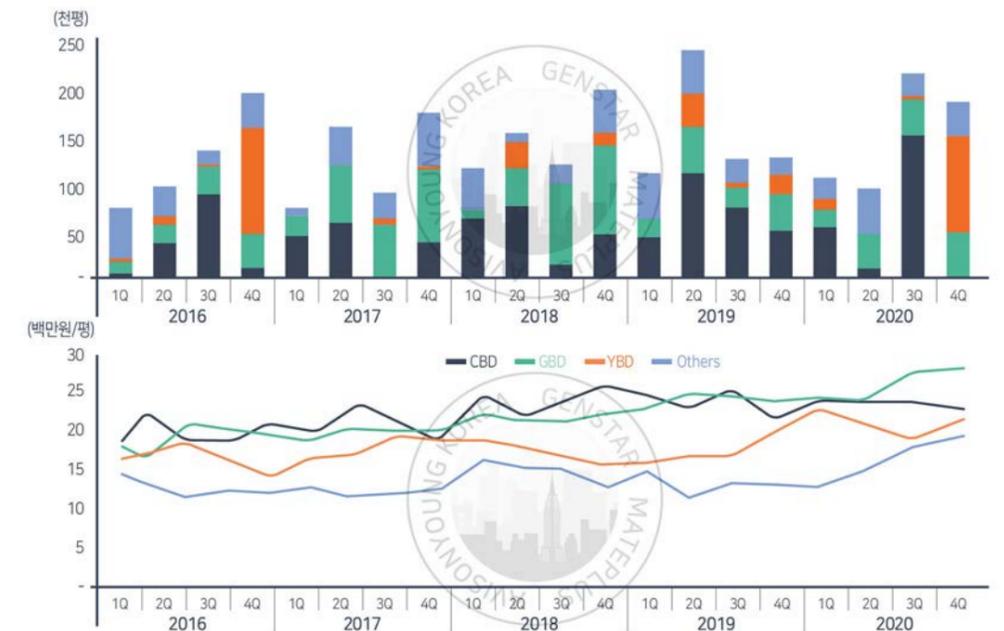
04 서울 오피스 거래규모 추이

- 4분기 서울 오피스 거래규모는 4조 1,090억원으로 역대 최대 거래규모를 보였던 지난 3분기 거래규모(5조 2,343억원)대비 1조 1,252억원 (22%↓) 감소하였음. 지난 분기 역대 최대 거래규모를 기록했던 CBD의 거래가 당 분기에는 대폭 줄어들며 서울 전체 거래규모가 감소하는 모습을 보임. 다만 YBD의 거래규모는 파크원 타워2의 영향에 힘입어 역대 최대 거래규모인 2조원 대를 기록한 것으로 나타남. GBD 주요 거래사례로는 구분소유였던 플래티넘 타워가 BNK자산운용으로 전체 손바뀜 되었고, 위워크타워(구 PCA생명타워)는 당 분기 이지스자산운용으로 평당 2,900만원에 거래됨



05 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

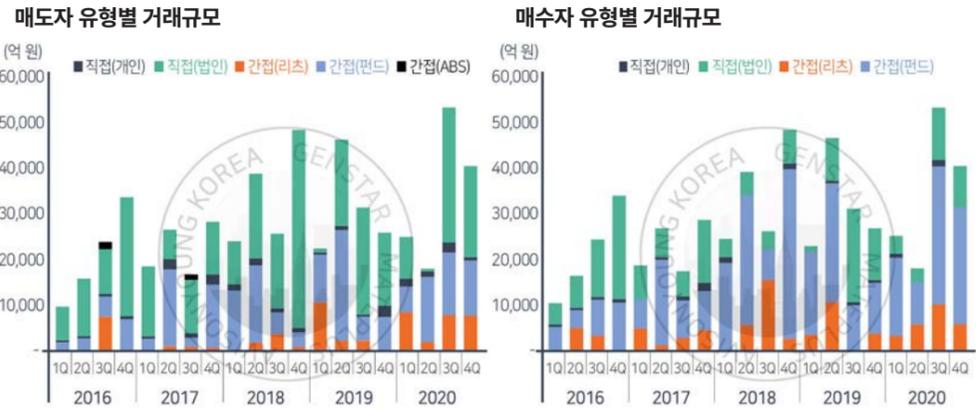
- 4분기 서울 오피스 거래는 18개 동 약 187천 평이 거래됨. 이 중 58%의 면적이 YBD에서 거래되었는데 파크원 타워2, 하나금융투자빌딩, 유수홀딩스빌딩 등 대형 오피스 거래가 YBD에 집중된 것으로 나타남. 당 분기 평당 거래가는 GBD와 Others에서 최고가를 경신하며 각각 평당 27,854천원, 17,925천원을 기록함.



06

매도·매수자 유형별 거래규모

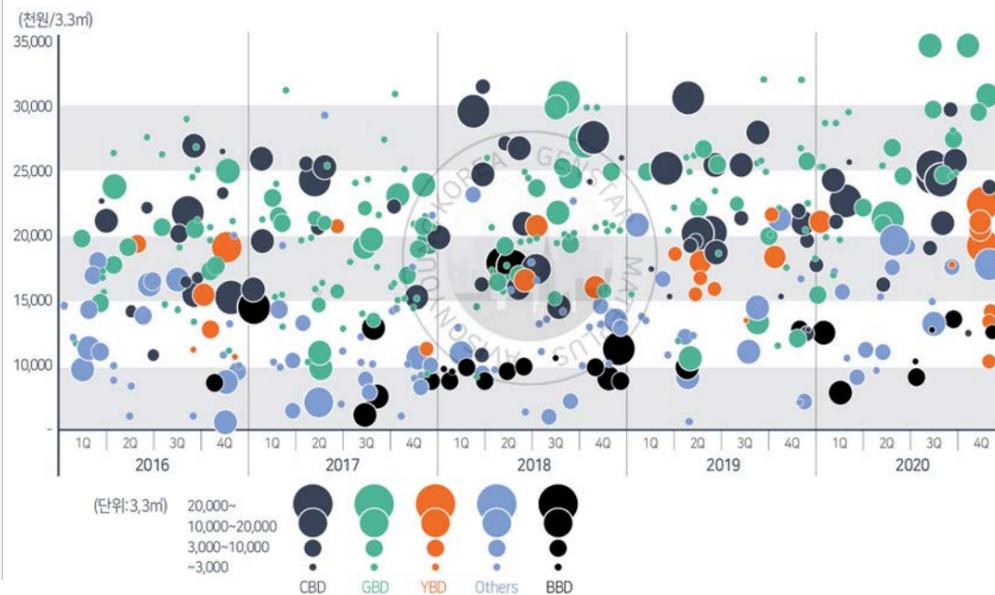
- 매도자 유형 측면에서는 직접(법인)의 매도가 9건, 2조 1,137억원으로 전체거래규모의 51%로 가장 높은 비중을 보임. 리츠의 매각 규모는 3분기 연속 증가하며 당 분기 3건, 총 8,103억원으로 전체거래규모의 19%를 차지함. 매수자 유형에서는 펀드와 리츠의 매수가 각각 2조 9,041억원(70%), 4,858억원(12%)으로 간접투자기구를 이용한 매수가 5분기 연속 50% 이상 규모를 차지하고 있음



07

거래권역 및 면적별 평당 거래가격

- 당 분기 오피스는 18개 동(BBD포함 19개 동)이 거래되었으며, 권역별로 CBD 2개 동, GBD 7개 동, YBD 7개 동, Others 2개 동이 거래되었음. CBD의 경우 화이자타워가 평당 2,300만원 수준에 거래되었으며, GBD에서는 플래티넘 타워와 위워크타워가 평당 약 3,000만원 수준에 거래됨. 가장 많은 거래규모를 기록한 YBD에서는 하나금융투자빌딩, 유수홀딩스빌딩, KB금융타워 등 대형 오피스의 경우 2,000만원 초반대에 거래되었고 소형 오피스는 1,000만원 중반대에 거래된 것으로 분석됨. BBD의 경우 티맥스 수내타워가 평당 1,370만원에 거래되며 권역 최고가를 경신함



08-1

권역별 거래사례 분석

CBD



화이자타워 ▶

- 전 분기 대형 오피스의 위주로 거래되었던 CBD는 당 분기 중 소형 오피스 거래 2건만 거래되며 전 분기 거래규모의 약 4.1%만 거래된 것으로 확인됨. 당 분기 거래 중 화이자타워는 2006년 한국화이자제약이 사옥 목적으로 매입하였으며 당 분기 GRE파트너스자산운용이 펀드로 평당 2,330만원에 매입함. 한국화이자제약은 이번 거래로 약 540억의 시세차익을 실현하였고 세일앤리스백으로 약 2년간 임차를 지속하며 이후 화이자타워는 리모델링을 진행할 것으로 알려짐

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
화이자타워	중구 회현동3가	4,800	1,112	23,332	매도자 : 한국화이자제약 매수자 : GRE파트너스자산운용
남산빌딩	중구 남산동3가	2,754	352	12,767	매도자 : 개인 매수자 : 개인

08-2

권역별 거래사례 분석

Others

- 당 분기 Others 거래규모는 아크로 서울포레스트 D타워, KT강동지사 거래되며 전 분기 대비 62% 상승한 6,858억원을 기록함. 이 중 아크로 서울포레스트 D타워는 업무시설과 상업시설, 문화시설이 한꺼번에 LB자산운용에 매각되었으며 아크로 서울포레스트 개발을 추진한 DL이앤씨(구 대림산업)은 본 거래에 지분을 투자한 것으로 알려짐. 지난 분기 KT청량지사의 거래에 이어 당 분기에는 KT강동지사의 거래가 확인되었는데, KT강동지사는 디벨로퍼인 디에스네트웍스가 매입하며 향후 주거시설로 재개발 할 것으로 알려짐. 또한, KT AMC가 리츠로 소유하고 있는 KT용산지사, 노량진지사도 매각을 앞두고 있는 것으로 확인됨

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
아크로 서울포레스트 D타워	성동구 성수동1가	29,775	5,337	17,925	매도자 : 대림산업 매수자 : LB자산운용
KT강동사옥	강동구 길동	4,023	1,521	37,816	매도자 : KT AMC 매수자 : 디에스네트웍스

아크로 서울포레스트 D타워 ▶
KT강동지사 ▶



08-3

권역별 거래사례 분석

GBD

전 분기 코레일타워, 위워크빌딩 등 다양한 자산들이 거래되며 1조원 대 거래규모를 기록한 GBD는 당 분기에도 더피나클강남, 플래티넘타워, 위워크타워 등 7개 동이 거래되며 1조원대 거래규모를 달성함. 이 중 PAG가 투자하고 이지스자산운용이 펀드로 소유하고 있던 더피나클강남은 싱가포르계 투자회사인 메이플트리가 투자하며 수익증권 거래가 이루어졌고, 이번 거래를 통해 PAG는 3년 만에 약 1,400억원 가량의 매각 차익을 실현함. 플래티넘타워는 3개사가 각각 구분소유하고 있었으나 당 분기 BNK자산운용이 전체 매입하였으며 향후 BNK그룹의 강남 거점으로 활용할 것으로 알려짐

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
플래티넘타워	서초구 서초동	11,248	3,487	31,002	매도자 : 미래셋자산운용 매수자 : BNK자산운용
위워크타워	강남구 역삼동	5,943	1,723	29,000	매도자 : 마스틴투자운용 매수자 : 이지스자산운용
동익빌딩	강남구 논현동	2,223	530	23,847	매도자 : 동익개발 매수자 : 마스틴투자운용
지안빌딩	강남구 논현동	1,089	406	37,267	매도자 : 개인 매수자 : 대영스테이션
유니팜타워	강남구 역삼동	1,276	250	19,592	매도자 : 유니팜 매수자 : 피엔엠코리아
스타힐빌딩	강남구 논현동	1,454	317	21,800	매도자 : 카카오 매수자 : 케이와이개발

더피나클강남



플래티넘타워



위워크타워



동익빌딩



08-4

권역별 거래사례 분석

YBD

전 분기 소형 오피스 1건만 거래되었던 YBD는 당 분기 모든 권역에서 가장 많은 거래규모를 기록하며 분기 기준 처음으로 2조원대 거래규모를 달성함. 3분기에 준공된 파크원 타워2가 사업 시행사인 Y22 PFV에서 NH투자증권으로 손바뀜되었고 NH투자증권은 일부 면적을 사옥으로 사용할 것으로 알려짐. 당 분기 YBD에서는 오피스 외 다른자산으로 재개발 목적의 매입이 관측되었는데, 유수홀딩스빌딩은 MDM이 매입하며 생활형 숙박시설 개발을 추진하고 있는 것으로 알려졌으며, 서여의도지역의 신동해빌딩과 나이스2사옥은 이지스자산운용이 임대주택으로 재개발할 목적으로 매입함

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
파크원 타워2	영등포구 여의도동	49,072	9,500	19,359	매도자 : 와이이십이 PFV 매수자 : ARA코리아자산운용
유수홀딩스빌딩	영등포구 여의도동	15,115	3,300	21,832	매도자 : 유수홀딩스 매수자 : 윈트웬티파이브 PFV
KB금융타워	영등포구 여의도동	12,233	2,666	21,793	매도자 : KB자산운용 매수자 : 코람코자산신탁
신동해빌딩	영등포구 여의도동	3,022	442	14,628	매도자 : 신동해홀딩스 매수자 : 이지스자산운용
나이스2사옥	영등포구 여의도동	3,006	341	11,330	매도자 : 에스투비네트워크 매수자 : 이지스자산운용
금영빌딩	영등포구 여의도동	3,019	420	13,910	매도자 : 개인 매수자 : 여의도에이치2PFV

파크원 타워2 ▶
유수홀딩스빌딩 ▶▶
KB금융타워 ▶▶▶
금영빌딩 ▶▶▶▶



08-5

권역별 거래사례 분석

BBD

BBD는 당 분기 티맥스 수내타워의 거래만 확인되며 거래규모는 전 분기 대비 53% 감소한 687억원을 기록함. 티맥스 수내타워는 마스터투자운용이 2018년 1분기 매입 후 이번 거래를 통해 3년 만에 약 260억원의 매각차익을 실현함. 티맥스 수내타워는 평당 1,370만원에 거래되며 전 분기 권역 최고가를 기록한 분당 서현빌딩의 평당가 기록을 1분기 만에 경신한 것으로 확인됨



티맥스 수내타워(구 BS타워)

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
티맥스 수내타워	분당구 수내동	5,015	687	13,699	매도자 : 마스터투자운용 매수자 : 이지스자산운용

09-1

부동산 간접 투자기구 분석

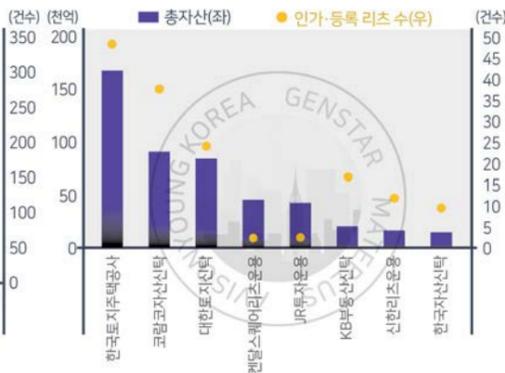
리츠 (REITs ; Real Estate Investment Trusts)*

- 2020년 4분기에는 총 14건의 위탁관리리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 영업 인가 또는 등록된 리츠 모두 국내 부동산 투자에 집중됨(오피스 3건, 주택 2건, 물류센터 4건, 리테일 1건)
- 오피스의 경우, GBD에 위치한 오피스 펀드에 투자하는 리츠가 국토교통부로부터 신규 영업인가를 받음

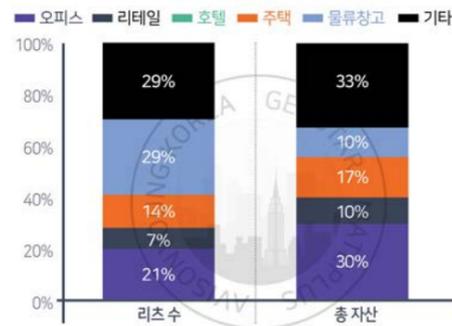
리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



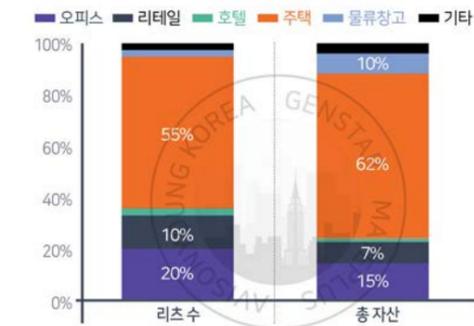
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템
기준일 : 2020.12.31
※ 영업인가 및 등록 기준

09-2

부동산 간접 투자기구 분석

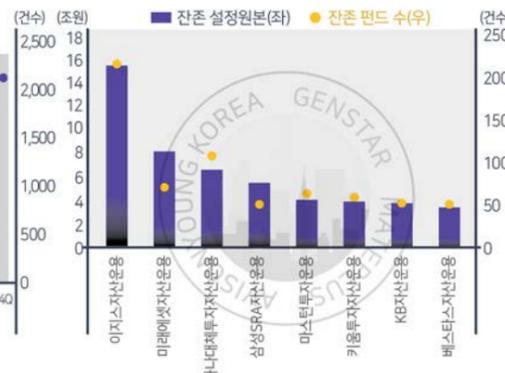
부동산 펀드 (REF ; Real Estate Fund)*

- 2020년 4분기 현재 잔존 펀드 수는 총 2,117건으로 설정원본액 기준으로 전분기 대비 4.2% 증가함. 2020년에 2~3%대를 유지하던 신규 펀드 증가율은 다소 회복한 것으로 나타남
- 당 분기 국내 오피스 실물에 투자하는 건은 CBD 1건, GBD 3건, BBD 1건 등 총 5건 설정됨

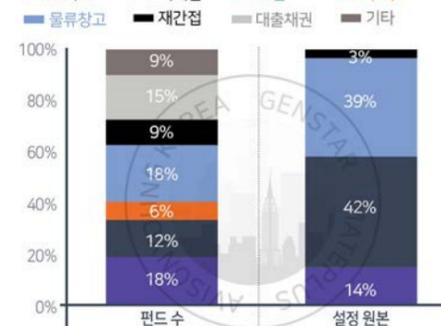
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



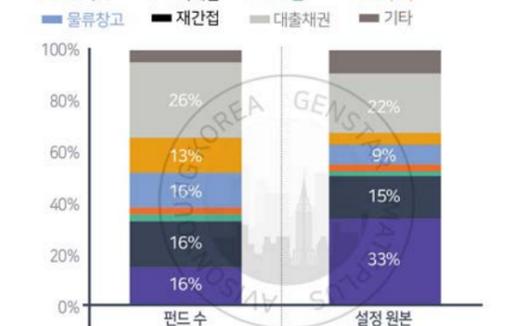
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 금융투자협회, 각 사
기준일 : 2020.12.31
※ 신규설정 기준

서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 신축 오피스의 공실 해소 영향으로 전 분기 대비 0.2%p 하락



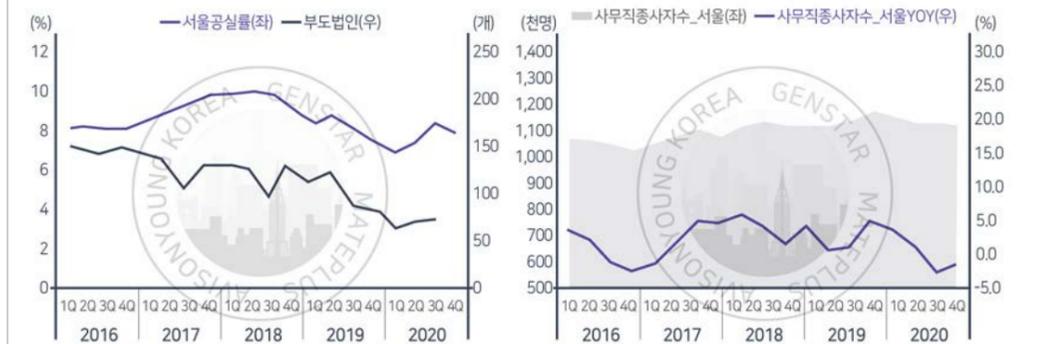
01 주요 경제 지표



※ 출처: 한국은행, 통계청
 ※ 시점: 2020년 4분기 기준 (GDP, FDI는 2020년 3분기)
 ※ GDP, CPI, FDI: 전년 동기 대비 변동률
 ※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률

- 국내 경제는 제조업의 안전한 회복세에도 불구하고, 코로나 19의 확산이 가속화되면서 서비스업 중심으로 경기가 위축됨. 4분기 국고채 3년물 금리는 0.1%p 상승한 0.95%를 기록하여 지난 분기 최저점에서 상승 반전을 꾀함
- 소비자물가는 전년 동기 대비 0.44% 상승하며, 지난 분기 대비 상승률이 둔화된 것으로 나타남. FDI는 소재·부품·장비와 신산업 관련 투자 증가로 인해 전년 동기 대비 44.6% 상승하여 3분기 기준 역대 최대 실적을 나타냄
- 4분기 서울 오피스 공실률은 CBD, YBD를 중심으로 공실이 해소됨에 따라 전 분기 대비 0.2%p 하락한 8.0%를 기록함

02 오피스 마켓 관계 지표 동향



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



03 Overview

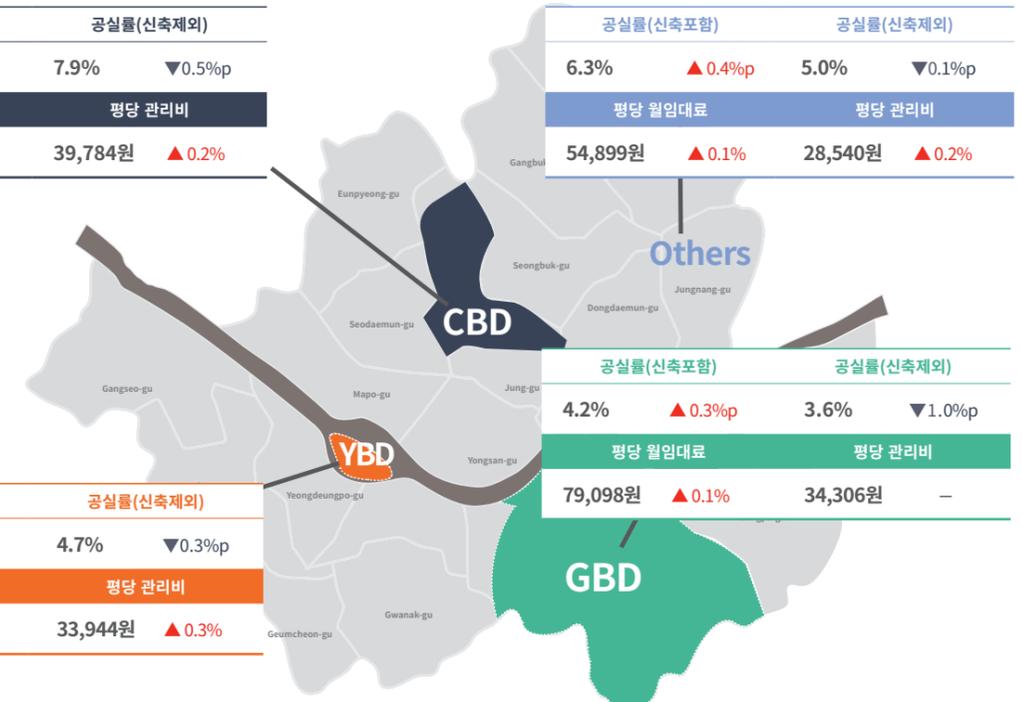
Seoul

공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 관리비
8.0% ▼0.2%p	5.4% ▼0.5%p	76,759원 ▲0.1%	34,442원 ▲0.1%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
9.9% ▼0.8%p	7.9% ▼0.5%p
평당 월임대료	평당 관리비
95,034원 ▲0.1%	39,784원 ▲0.2%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
6.3% ▲0.4%p	5.0% ▼0.1%p
평당 월임대료	평당 관리비
54,899원 ▲0.1%	28,540원 ▲0.2%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
14.4% ▼0.9%p	4.7% ▼0.3%p
평당 월임대료	평당 관리비
71,859원 ▲0.6%	33,944원 ▲0.3%



- 2020년 4분기 서울 전체 공실률은 CBD와 YBD의 공실률 하락 영향으로 전 분기 대비 0.2%p 하락한 8.0%를 기록하였으며, 4분기 오피스 공급량은 126천평으로 전 분기 대비 소폭 감소함
- CBD 공실률은 삼일빌딩 리모델링이 완료되었음에도 불구하고, D타워 돈의문에 DL(구 대림)계열사들이 한 곳으로 집결한 영향에 힘입어 전 분기 대비 0.8%p 하락한 9.9%를 기록함
- CBD는 최근 신축 대형 오피스가 지속적으로 공급된 점을 감안하였을 때, 신축 제외 공실률은 7.9%로 5개 분기 연속 하락함
- GBD 공실률은 당 분기 HJ타워가 신규 공급되고, 파르나스타워에서 CJ E&M이 퇴거하는 등 테헤란로의 공실률 상승 영향으로 전 분기 대비 0.3%p 상승한 4.2%를 기록함. 2020년 1분기에는 센터필드타워의 신규 공급과, 현대글로비스의 타 권역 이전이 예정되어 있어 공실률은 소폭 상승할 것으로 예상됨
- YBD는 여의도 포스트타워의 신규 공급에도 불구하고 파크원, FK타워 등 초대형 오피스의 공실률 하락에 힘입어 전 분기 대비 0.9%p 하락한 14.4%를 기록함
- Others 공실률은 성수동에 초대형 오피스인 아크로 서울포레스트 D타워의 신규 공급 영향으로 전 분기 대비 0.4%p 상승한 6.3%를 기록함. 신규 공급 영향을 받은 초대형 오피스 외에 나머지 규모에서는 모두 공실률이 하락하였으며, D타워에 입주 예정된 사례가 확인되어 향후 공실률은 소폭 하락할 가능성 존재
- 당 분기 임대료 및 관리비는 전 분기 대비 각각 0.1% 인상한 것으로 나타나, 대부분 오피스의 임대료가 조정은 1분기에 마무리 될 것으로 분석됨

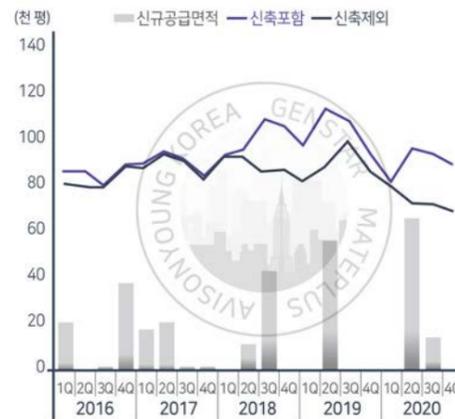
04-1

서울 도심권 CBD 공실률

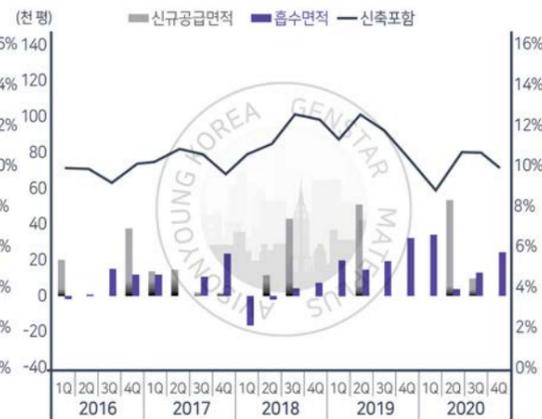
신규공급

- 신규 공급이 집중되었던 2,3분기와 달리, 당 분기에는 신규 공급 없이 동일한 수준의 총 재고량을 유지함
- 흡수면적의 경우 당 분기에도 다양한 규모의 오피스에서 공실 해소가 이어지면서 플러스(+) 흡수면적을 지속함
- 2021년 2분기 공급 예정인 아이콘 청계 준공 이전까지는 예정된 신규 오피스가 없는 것으로 조사되어, 2021년 1분기 CBD 재고량은 당 분기와 비슷할 것으로 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



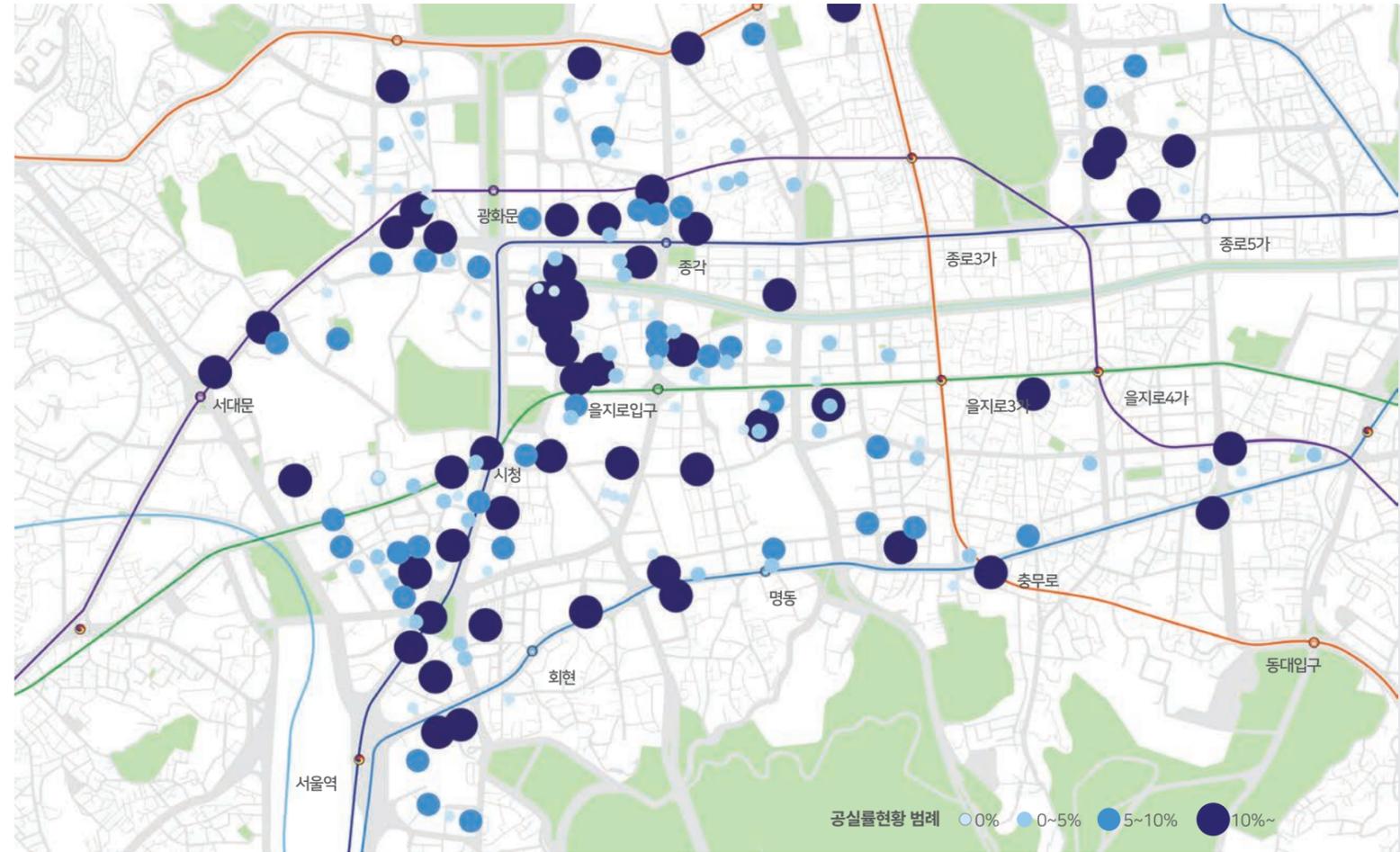
1분기 ◁ 총재고량 - 공실률 ▷

1분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에도 권역 내 예정된 신규 공급 오피스는 없는 것으로 확인되어, CBD 재고량은 당 분기와 동일한 수준을 유지할 것으로 보임

신규 이전 예정 입차인

삼일빌딩 - 서울 관광프라자



공실률

- 당 분기 CBD 공실률은 신규 공급 없이 권역 내에 입주가 활발하게 이루어져 전 분기 대비 0.8%p 하락한 9.9%를 기록함
- 초대형 오피스의 경우, D타워 돈의문 외에도 센트로플러스에 도이치와 맥쿼리 등이 입주하며 꾸준히 공실 해소 중에 있음
- 대형 오피스는 종로타워에서 정보보안컨설팅 입주 등 대형 공실해소에도 불구하고, 일부 빌딩에서 대규모 공실이 발생하여 전 분기 대비 0.4%p 상승한 10.0% 공실률을 기록함
- 중형 오피스는 G타워 내 보험업과 건설업 입주 등의 영향으로 전 분기 대비 0.8%p 하락하며 2015년 2분기 이후 최저 공실률인 9.4%를 기록함
- 세부지역별로 보면, 광화문신문로지역이 전 분기 대비 5.4%p 하락하며 가장 큰 변동폭을 보였는데, 이는 D타워 돈의문의 대형 공실해소 외에도 사랑의열매회관 등에서 공실을 해소한 영향으로 나타남
- 남대문, 종로지역의 경우, 대우재단빌딩, 94빌딩에서 건설업, 정보서비스업의 퇴거 등으로 인해 전 분기 대비 각각 1.2%p, 1.5%p 상승하였지만, 대다수가 권역 내 이전으로 확인되어 CBD 전체 공실률은 하락세를 유지함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	9.9% ▼0.8%p	7.9% ▼0.5%p
초대형	11.3% ▼2.3%p	7.3% ▼0.1%p
대형	10.0% ▲0.4%p	8.5% ▼1.0%p
중대형	6.6% ▲0.2%p	6.6% ▲0.2%p
중형	9.4% ▼0.8%p	9.4% ▼0.8%p
소형	12.2% ▼1.6%p	12.2% ▼1.6%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	9.9% ▼0.8%p	7.9% ▼0.5%p
광화문신문로	8.6% ▼5.4%p	7.3% ▲0.7%p
남대문	13.7% ▲1.2%p	8.7% ▲1.3%p
을지로	6.9% ▼2.7%p	6.9% ▼2.7%p
종로	10.6% ▲1.5%p	8.2% ▼0.8%p
도심기타	8.0% ▼0.3%p	8.0% ▼0.3%p

04-2

서울 도심권 CBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- CBD 보증금은 950.3천원/평, 임대료는 95.0천원/평으로 전 분기 대비 0.1%씩 상승한 것으로 나타났으며, 관리비는 39.8천원/평으로 0.2% 상승한 것으로 나타남
- 대형 오피스의 경우 케이스퀘어시티가 리모델링으로 인해 임대료 산정 표본에서 제외되면서 전 분기 대비 0.2% 하락한 965.9천원/평을 기록함

(단위 : 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	950.3 ▲0.1%	95.0 ▲0.1%	39.8 ▲0.2%
초대형	1,136.3 ▲0.4%	113.6 ▲0.4%	44.0 ▲0.4%
대형	965.9 ▼0.2%	96.6 ▼0.2%	41.0 -
중대형	719.9 ▲0.1%	72.0 ▲0.1%	34.8 ▲0.3%
중형	671.1 ▲0.2%	67.1 ▲0.2%	30.9 ▲0.2%
소형	565.5 -	56.5 -	26.5 -

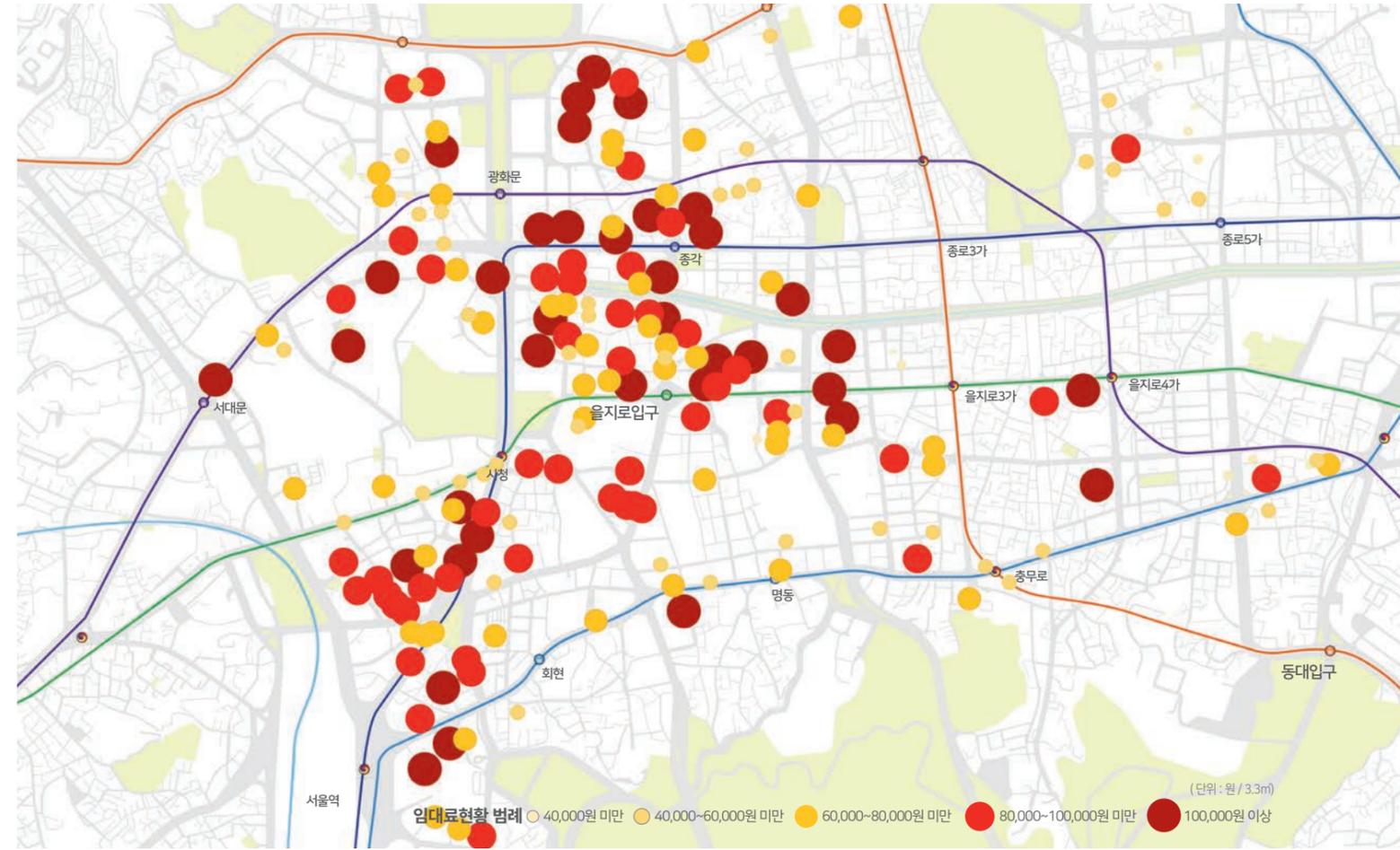
CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 4분기에 이어 1분기까지는 주요 오피스들의 임대료 및 관리비 조정기간으로 소폭 상승할 전망이다



세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD에서는 남대문, 도심기타지역에서 임대료가 상승함
- 남대문지역의 경우, 서울상공회의소, 삼성생명 에스원빌딩 등 일부 오피스 임대료가 인상 영향으로 전 분기 대비 0.7% 상승한 931.9천원/평을 기록함
- CBD내 임대료 수준이 가장 낮은 도심기타지역에서는 종로플레이스의 영향으로 전 분기 대비 0.7% 상승한 것으로 확인됨
- 을지로지역의 경우, Center1, 국제빌딩 등의 영향으로 관리비가 전 분기 대비 소폭 상승한 것으로 조사됨

(단위 : 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	950.3 ▲0.1%	95.0 ▲0.1%	39.8 ▲0.2%
광화문신문로	841.5 -	84.2 -	33.9 -
남대문	931.9 ▲0.7%	93.2 ▲0.7%	40.2 ▲0.4%
을지로	972.8 ▼0.4%	97.3 ▼0.4%	41.1 ▲0.3%
종로	1,143.6 -	114.3 -	44.1 -
도심기타	734.1 ▲0.7%	73.4 ▲0.7%	35.2 ▲0.3%

05-1

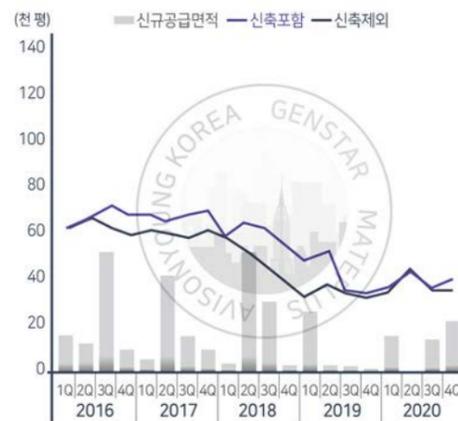
서울 강남권

GBD 공실률

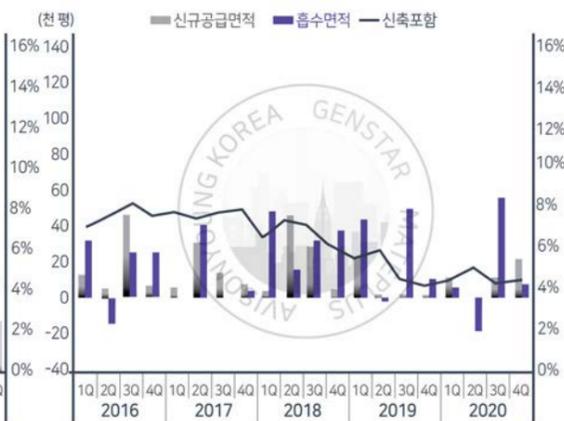
신규공급

- 4분기 GBD에는 HJ타워, 해암빌딩, 그 외 소형 빌딩 3건의 신규 공급이 이루어짐
- 코레이트타워(구.현대해상강남타워)의 리모델링 이후 신규 입주가 관측되는 등 GBD 흡수면적은 전 분기에 이어 플러스(+)를 기록함
- 2021년 1분기 테헤란로지역의 센터필드(연면적 51천평)의 준공으로 재고량은 비교적 크게 증가할 것으로 보임

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



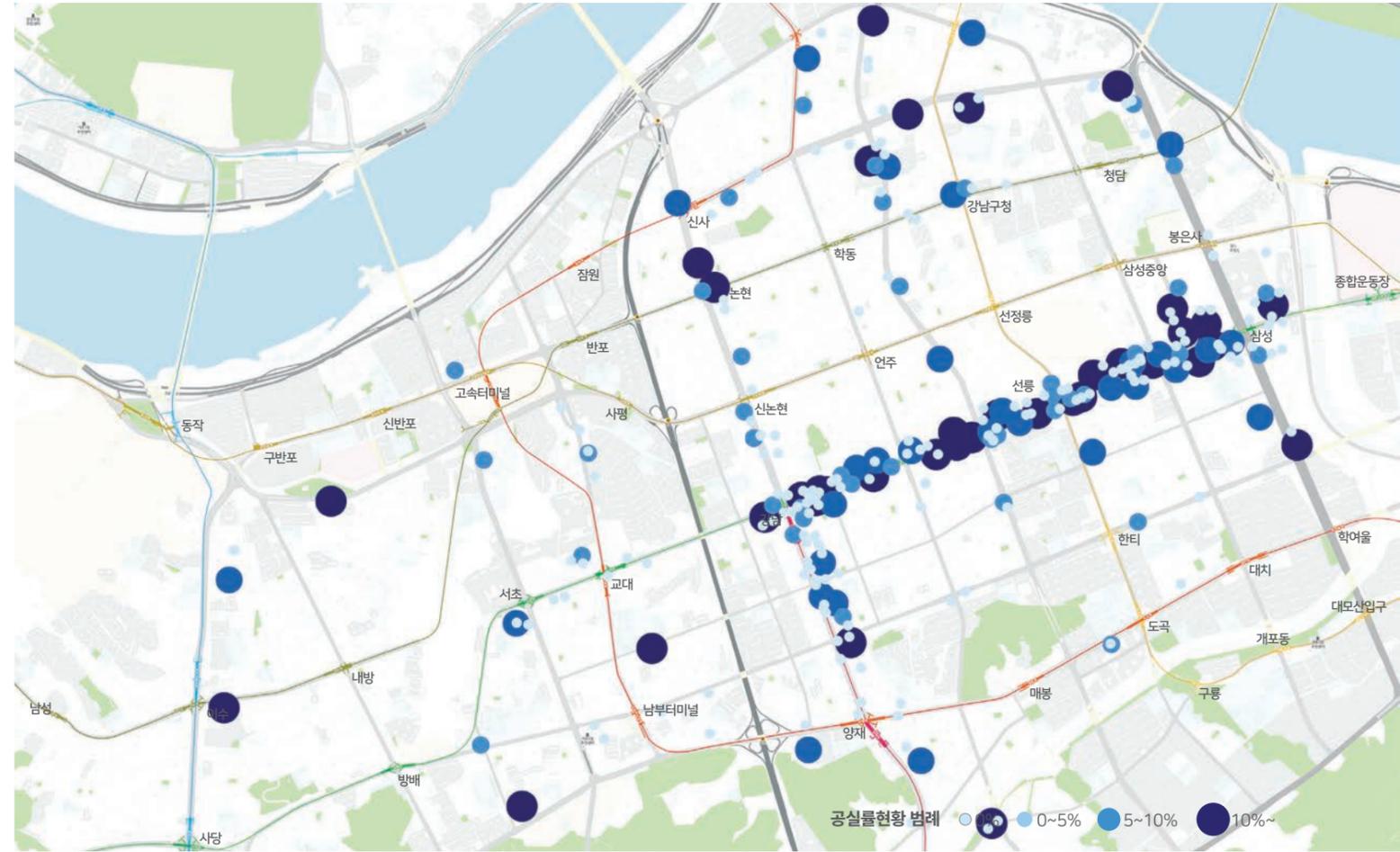
1분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 ▲

1분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기 초대형 오피스인 센터필드의 공급이 예정되어, 재고량과 공실률 모두 상승할 것으로 전망됨

신규 이전 예정 입차인

파르나스타워 - 한호건설



공실률

- 당 분기 GBD 신축포함 공실률은 0.3%p 상승한 4.2%를 기록하였으나, 신축제외의 경우 3.6%로 하락세를 지속하는 모습을 보임
- 특히, 전 분기 손바뀜이 일어난 코레이트타워 내 동부건설과 한국토지신탁의 입주가 당 분기 GBD 공실해소에 주요한 역할을 함
- 지난 분기 카카오 계열사의 입주로 EG빌딩의 공실이 대거 해소된 것에 이어, 넥스코리아의 신규 법인이 추가 입주하며 EG빌딩의 잔여 공실면적을 모두 해소하였음
- 1분기에는 파르나스타워에 한호건설과 그 외 입주사의 이전이 예정되어 있어, CJ ENM의 퇴거 이후 단기간에 공실면적을 해소할 것으로 보임
- 테헤란로지역에 연면적 51천평 규모의 센터필드가 공급예정이나, 아마존 페이스북 등 다수 글로벌 기업의 입주가 예정되어 있음

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	4.2% ▲0.3%p	3.6% ▼0.1%p
초대형	1.6% ▲0.7%p	1.6% ▲0.7%p
대형	3.6% ▼0.3%p	3.6% ▼0.3%p
중대형	6.7% ▲1.9%p	4.8% -
중형	5.3% ▼0.9%p	4.0% ▼0.5%p
소형	5.1% ▼0.5%p	5.1% ▼0.5%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	4.2% ▲0.3%p	3.6% ▼0.1%p
테헤란로	5.2% ▲0.5%p	3.9% ▼0.2%p
강남대로	1.7% ▼0.1%p	1.7% ▼0.1%p
강남기타	4.3% ▲0.1%p	4.3% ▲0.1%p

05-2

서울 강남권 GBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD 보증금은 791.0천원/평, 임대료 79.1천원/평, 관리비 34.3천원/평으로 전 분기와 유사한 수준을 보임
- 4분기를 맞이해 임대료 조정이 일어날 것으로 예상하였으나 GBD 내 임대료 조정은 크게 일어나지 않았으며, 중대형 오피스에서만이 보증금·임대료·관리비의 상승이 확인됨

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	791.0 ▲0.1%	79.1 ▲0.1%	34.3 -
초대형	991.9 -	99.2 -	39.8 -
대형	820.5 ▼0.1%	82.1 ▼0.1%	35.2 -
중대형	735.8 ▲0.2%	73.6 ▲0.2%	33.6 ▲0.1%
중형	642.6 -	64.3 -	29.9 -
소형	571.2 ▲0.4%	57.1 ▲0.4%	26.6 ▼0.2%

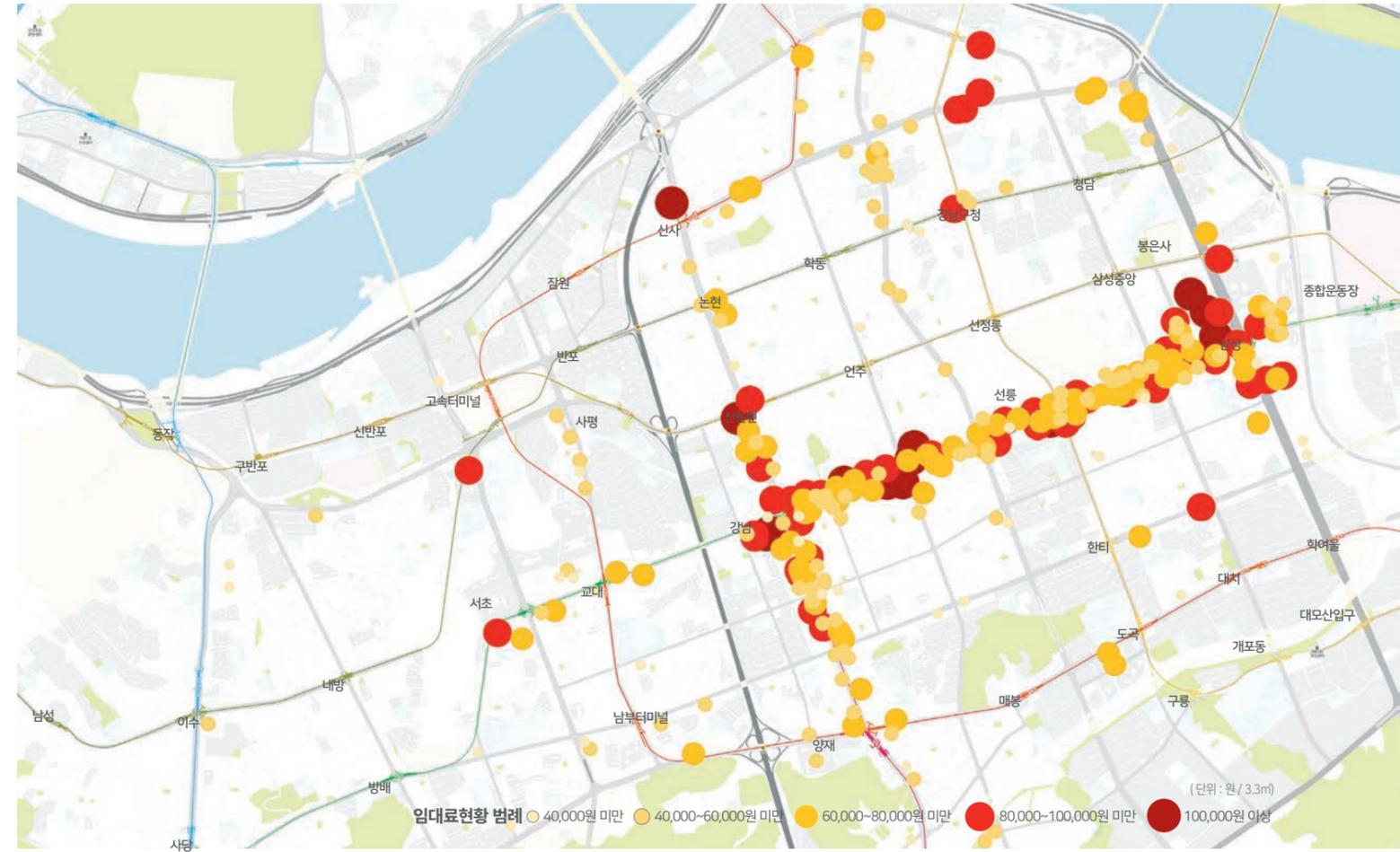
GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



1분기 ◻ 임대료 — 관리비 —

GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 1분기 역시 경기회복 수준에 따라 임대료 인상 가능성이 존재하나, 그 폭은 크지 않을 것으로 예상됨



세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기에는 보증금 임대료 관리비의 인상이 미미한 수준에 그침
- 강남대로지역의 경우, 플래티넘타워, 강남358타워에서 임대료 인상이 관측됨에 따라 당 분기 가장 큰 변동률을 보임

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	791.0 ▲0.1%	79.1 ▲0.1%	34.3 -
테헤란로	893.9 ▲0.1%	89.4 ▲0.1%	37.0 -
강남대로	809.6 ▲0.2%	81.0 ▲0.2%	34.7 -
강남기타	612.5 ▼0.1%	61.3 ▼0.1%	29.6 -

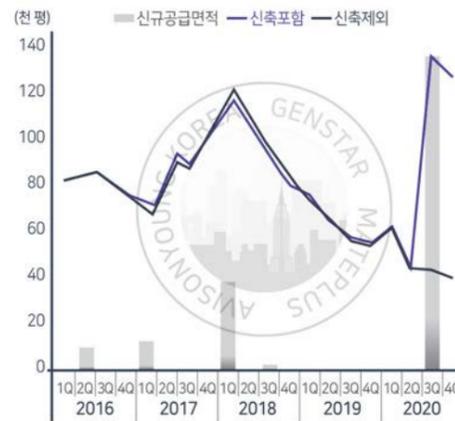
06-1

서울여의도권역 YBD 공실률

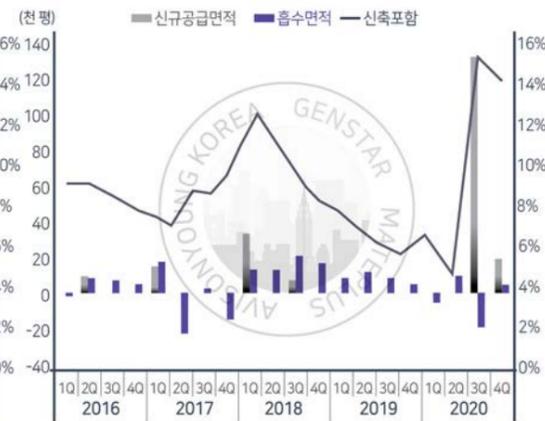
신규공급

- 전 분기 파크원 타워1, 2, 그리고 KB국민은행 통합 사옥 공급으로 YBD 재고량이 10% 가량 늘어난 데에 이어, 당 분기에도 여의도우체국 재건축(여의도 포스트타워) 등으로 인해 재고량이 21천평이 늘어난 것으로 나타남
- 잇따른 초대형 오피스의 공급으로 YBD 총 재고가 크게 늘어났지만, 당분간 초대형 오피스 신규 공급은 없을 것으로 보임

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



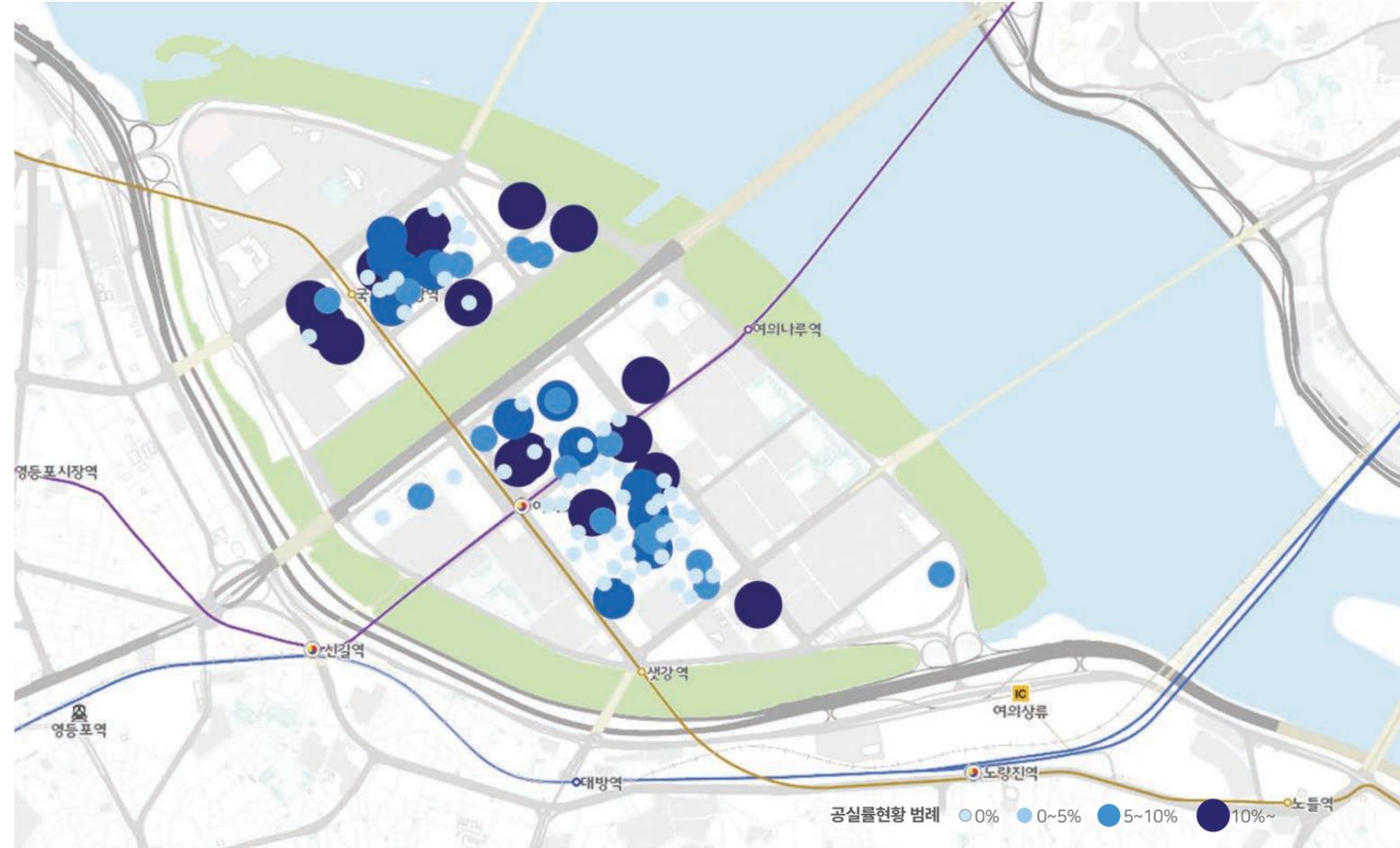
1분기 □ 총재고량 — 공실률 ▼

1분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에는 공급 예정인 오피스가 없어 YBD 총 재고량은 현 수준을 유지할 것으로 전망됨

신규 이전 예정 임차인

여의도 포스트타워 - 이베스트투자증권



공실률

- 전 분기 초대형 오피스 공급의 영향으로 상승한 YBD 신축포함 공실률은 당 분기 0.9%p 떨어지며 빠른 회복세를 보임. 신축제외 공실 역시 4.7%로 2012년 2분기 이후 역대 최저 공실률을 기록함
- 초대형 오피스의 경우, 전 분기 신규 공급된 파크원 타워1,2에 LG계열사, 정보서비스업 등 대형 임차인이 들어서면서 공실률 하락을 주도함
- 한편, 세우빌딩에 임차했던 KB국민은행이 KB통합금융사옥으로 이전하고 중소기업중앙회관에 임차했던 KDB캐피탈이 KDB산업은행빌딩으로 이전하며, 중대형과 대형 오피스 공실률이 모두 상승함
- 동여의도증권, 동여의도기타지역은 각각 공실률이 0.9%p, 2.5%p 하락하였지만, 서여의도증권지역은 공실률이 3.9%p 상승한 것이 관측됨
- 동여의도기타지역의 경우, FKI타워에서 공공기관, 트랜스코스모스코리아(요기요), 자산운용업 등 다수의 신규 입주와 증평이 이어져 공실률 하락을 주도함
- 서여의도지역은 앞서 살펴본 세우빌딩의 KB국민은행이 동여의도기타지역으로 이전하며 서여의도 지역 공실률 상승에 기여함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	14.4% ▼0.9%p	4.7% ▼0.3%p
초대형	19.6% ▼6.4%p	2.1% ▼2.5%p
대형	12.3% ▲6.5%p	5.2% ▼0.6%p
중대형	8.6% ▲3.5%p	8.6% ▲3.5%p
중형	6.5% ▲2.9%p	6.5% ▲2.9%p
소형	5.9% ▼1.4%p	5.9% ▼1.4%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	14.4% ▼0.9%p	4.7% ▼0.3%p
서여의도	9.9% ▲3.9%p	9.9% ▲3.9%p
동여의도증권	5.7% ▼0.9%p	5.7% ▼0.9%p
동여의도기타	19.8% ▼2.5%p	2.2% ▼1.5%p

06-2

서울여의도권역 YBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- YBD 보증금은 718.6천원/평, 임대료는 71.9천원/평으로 전 분기 대비 0.6%씩 상승한 것으로 나타났으며, 관리비는 33.9천원/평으로 0.3% 상승한 것으로 나타남
- CPI 상승률이 둔화 됐음에도 불구하고, 당 분기에는 초대형과 대형 오피스에서 임대료가 대폭 상승한 것으로 나타남

(단위 : 천 원/3.3m)

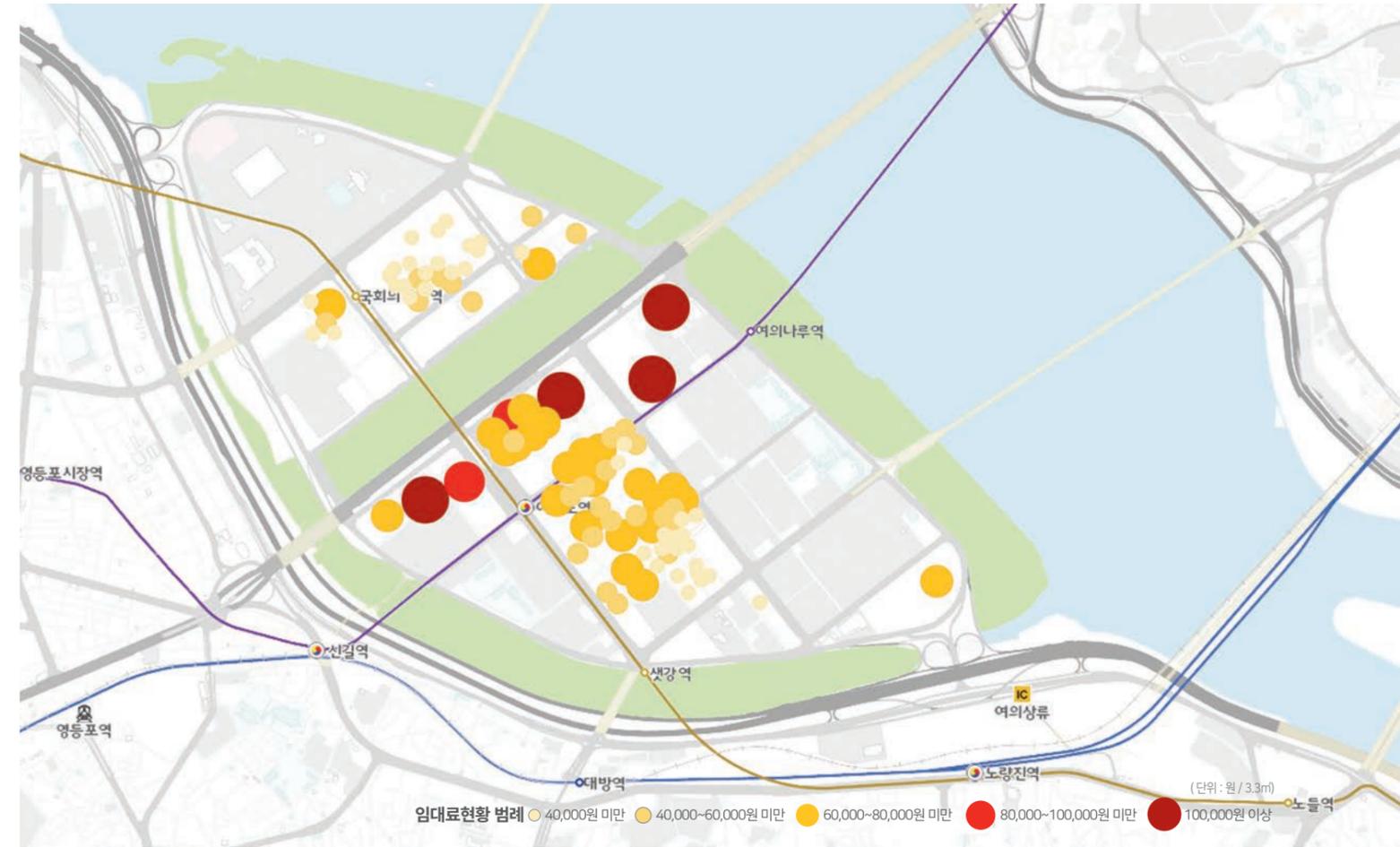
규모	보증금	월임대료	관리비
전체	718.6 ▲0.6%	71.9 ▲0.6%	33.9 ▲0.3%
초대형	942.0 ▲0.7%	94.2 ▲0.7%	40.4 ▲0.7%
대형	684.3 ▲0.9%	68.4 ▲0.9%	34.2 -
중대형	530.1 -	53.0 -	27.6 -
중형	410.6 -	41.1 -	23.8 -
소형	328.1 -	32.8 -	21.5 -

YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



YBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 4분기에 이어 1분기까지는 주요 오피스들의 임대료 및 관리비 조정기간으로 소폭 상승할 전망이다



세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기에는 동여의도증권지역의 오피스에서만 임대료가 인상이 확인되었으며, 이외 지역에서는 뚜렷한 변동 사항이 확인되지 않음
- 동여의도증권지역의 경우, Three IFC, KB금융타워 등에서 임대료를 인상한 것으로 나타남

(단위 : 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	718.6 ▲0.6%	71.9 ▲0.6%	33.9 ▲0.3%
서여의도	456.9 -	45.7 -	24.1 -
동여의도증권	899.8 ▲1.6%	90.0 ▲1.6%	40.7 ▲0.9%
동여의도기타	702.5 -	70.2 -	33.4 -

07-1

서울 기타권역

Others

공실률

신규공급

- 당 분기에는 G밸리 G스퀘어(연면적 52천평), 아크로 서울포레스트 D타워(연면적 30천평) 등 초대형 오피스가 공급되며 총재고량이 증가함
- 이스트센트럴타워, 한샘상암사옥 등 초대형 규모 이상의 오피스를 중심으로 꾸준히 기존 공실이 해소되면서, 흡수면적은 2016년 1분기 이후 역대 최고치를 기록함
- 2021년 1분기에는 중대형, 소형 위주의 오피스가 신규 공급될 예정으로 확인되어, 총 재고량 역시 증가할 것으로 보임

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



1분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▼

1분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에는 마곡 쿠쿠본사사옥(10천평)과 군자G타워(6천평) 외 소형 오피스 공급이 예정되어 있어, 총 재고량은 소폭 상승할 것으로 예상되나 공실률에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상

신규 이전 예정 임차인

- 롯데월드타워 - 우아한 형제들
- 웰리스타워 - 쿠팡



공실률현황 범례 ○ 0% ● 0~5% ● 5~10% ● 10%~

공실률

- 2018년 이후 지속적으로 공실률 하락추세를 보인 Others는 당 분기 신규 공급의 영향으로 전 분기 대비 0.4%p 상승한 6.3%를 기록함. 다만, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 하락하며 2016년 1분기 이후 최저 공실률을 기록함
- 초대형 오피스의 경우, G밸리 G스퀘어, 아크로 서울포레스트 D타워 공급의 영향으로 공실률이 크게 상승하였으나, 신축제외 공실률은 제조업과 금융업 입주의 영향으로 전 분기 대비 2.2%p 하락한 3.1%를 기록함
- 중대형 오피스 공실률은 0.7%p 하락한 6.1%를 기록하였는데, 특히 YP센터와 장학빌딩에서 공실 해소 사례가 눈에 띄었음
- 소형 오피스에서는 성일빌딩에서 기존 입주사 증평 및 보험업 이전의 영향으로 전 분기 대비 0.8%p 하락한 7.8%를 보임
- 세부지역의 경우, 특히 상암지역의 공실률 하락이 두드러졌는데 한샘상암사옥, 우리기술빌딩에서 국민건강보험, 공공기관 등이 잇따라 입주하며 공실률 하락을 주도함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	6.3% ▲0.4%p	5.0% ▼1.0%p
초대형	8.0% ▲2.8%p	3.1% ▼2.2%p
대형	4.9% ▼0.3%p	4.9% ▼0.3%p
중대형	6.1% ▼0.7%p	6.1% ▼0.7%p
중형	5.1% ▼0.2%p	5.1% ▼0.2%p
소형	7.8% ▼0.8%p	7.8% ▼0.8%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	6.3% ▲0.4%p	5.0% ▼1.0%p
마포	3.0% ▼0.7%p	3.0% ▼0.7%p
용산	1.3% ▼0.3%p	1.3% ▼0.3%p
잠실송파	2.2% ▼0.4%p	2.2% ▼0.4%p
상암	8.3% ▼0.8%p	8.3% ▼0.8%p
서울기타	8.9% ▲1.4%p	6.1% ▼1.4%p

07-2

서울 기타권역 Others 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- Others 보증금은 549.0천원/평, 임대료는 54.9천원/평으로 전 분기 대비 0.1%씩 상승한 것으로 나타났으며, 관리비는 28.5천원/평으로 0.2% 상승한 것으로 나타남
- 대형 오피스에서는 한양타워 임대료 조정이 있어 임대료와 관리비가 전 분기 대비 각각 0.1%, 0.4% 상승함
- 중형 오피스의 경우, 합정에 위치한 일부 빌딩에서 관리비 기준가를 하향조정하면서 관리비 하락이 발생한 것으로 확인됨

(단위 : 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	549.0 ▲0.1%	54.9 ▲0.1%	28.5 ▲0.2%
초대형	699.9 -	70.0 -	32.5 -
대형	509.4 ▲0.1%	50.9 ▲0.1%	28.8 ▲0.4%
중대형	511.1 -	51.1 -	28.1 -
중형	465.3 -	46.5 -	23.5 ▼0.5%
소형	405.7 ▼0.2%	40.6 ▼0.2%	21.6 ▲1.0%

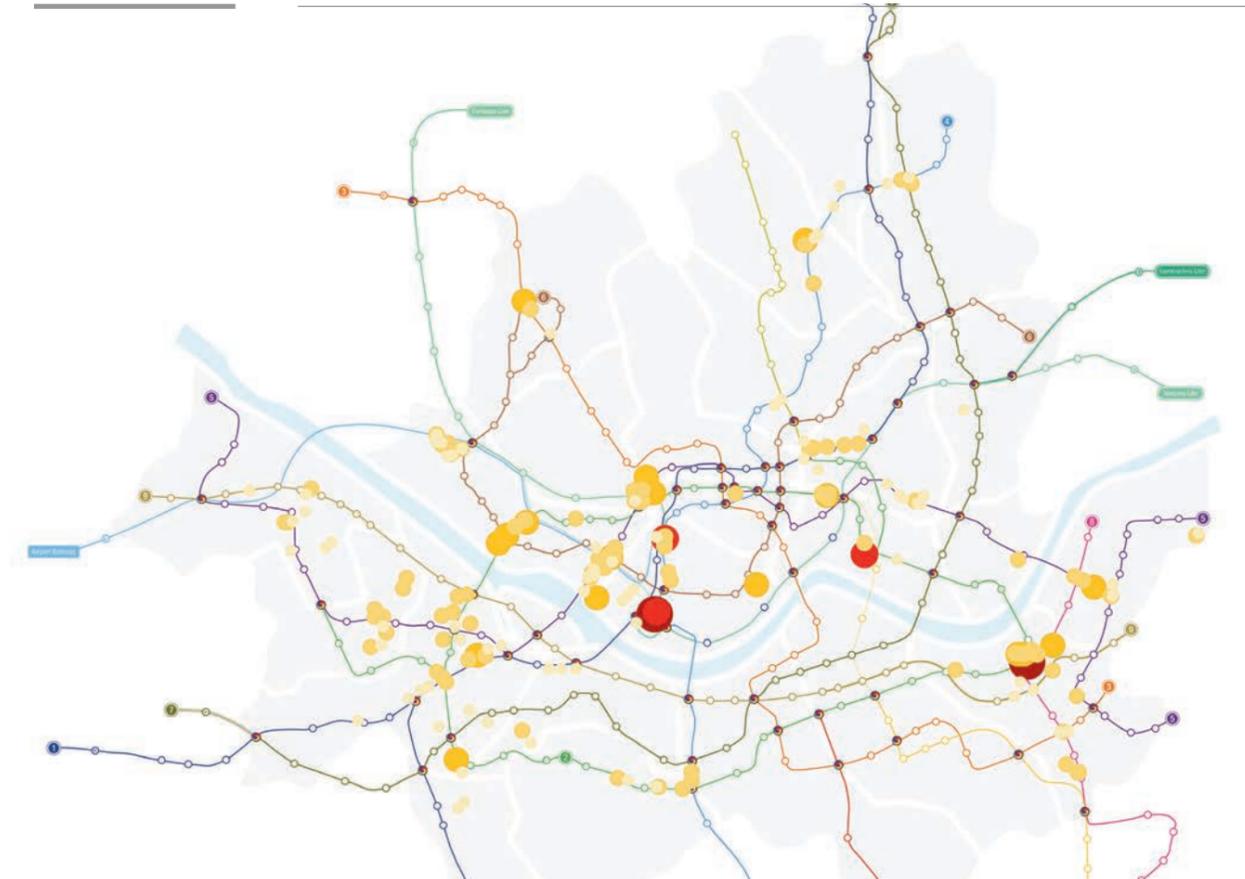
Others 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 4분기에 일부 대형 빌딩에서 임대료 및 관리비 인상 사례가 관측되었고, 당 분기에 인상되지 않은 빌딩들도 1분기에는 점진적으로 인상 될 가능성이 존재함



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

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 임대료 변동이 거의 없었던 전 분기와 달리 당 분기는 통상적인 임대료 조정 시기로 진입함에 따라 임대료와 관리비는 각각 전 분기 대비 0.1%, 0.2% 상승한 것으로 나타남
- 용산지역의 더프라임 타워에서 임대가 상향조정 사례가 발생함에 따라 전 분기 대비 0.4%의 상승률을 보였고, 상암지역의 경우 YTN뉴스퀘어의 영향으로 임대료가 전 분기 대비 소폭 하락함
- 관리비는 잠실송파지역과 서울기타지역이 전 분기 대비 각각 0.7%, 0.1% 상승하였고, 그 외 지역은 특별한 움직임이 관찰되지 않았음

(단위 : 천 원/3.3m)

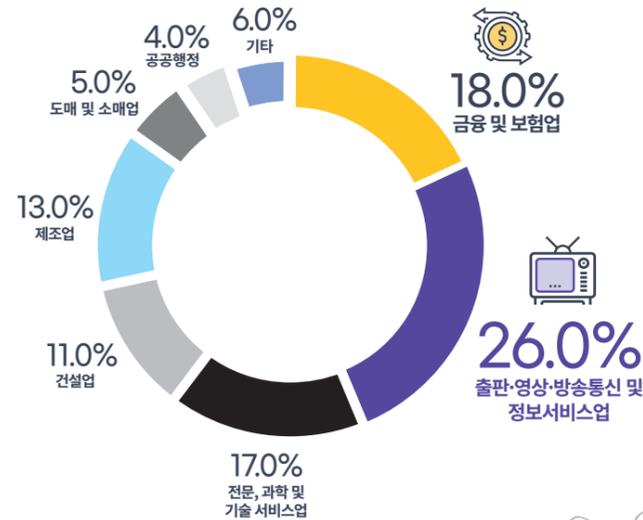
규모	보증금	월임대료	관리비
전체	549.0 ▲0.1%	54.9 ▲0.1%	28.5 ▲0.2%
마포	468.0 -	46.8 -	27.0 -
용산	791.2 ▲0.4%	79.1 ▲0.4%	33.2 -
잠실송파	691.7 ▲0.2%	69.2 ▲0.2%	31.9 ▲0.7%
상암	416.6 ▼0.3%	41.7 ▼0.3%	25.8 -
서울기타	506.3 -	50.6 -	27.5 ▲0.1%

08-1

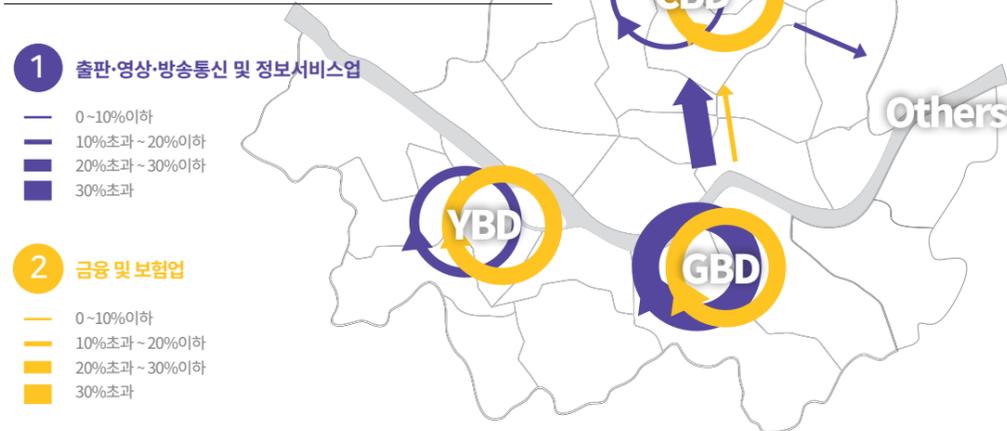
권역 간 임차인 이전 동향

- 전 분기에 이어 출판·영상·방송통신 및 정보서비스업(26%), 금융 및 보험업(18%)의 이동이 꾸준히 이루어지고 있음
- 출판·영상·방송통신 및 정보서비스업의 경우 레이니스트, 넥슨코리아, 버킷플레이스 슈퍼마켓 등의 대형 면적 이동이 두드러졌으며, 금융 및 보험업의 경우 유진계열사, JT천애저축은행, 한국토지신탁 등 다양한 분야의 임차인이 전 권역에 걸쳐 이동함
- 이어서 전문, 과학 및 기술 서비스업의 경우 전 분기 대비 7% 증가한 17%를 기록하며 20년도 중 가장 활발한 움직임 보여줌

서울주요권역 이동임차인 업종 - 이동건수



이동임차인 업종 상위 2개 업종 이동현황 분석 - 이동건수



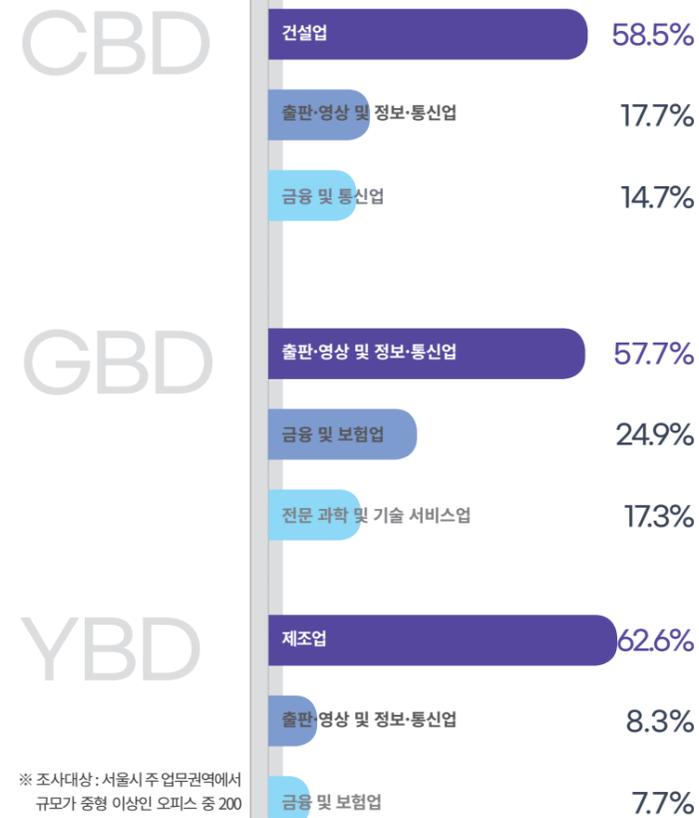
※ 조사대상: 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이적이 확인되는 것에 한함
 ※ 업종구분: 통계청 한국표준산업분류

08-2

권역별 업종별 임차인 이전

- 당 분기에는 제조업 및 출판·영상 및 정보·통신업의 이동과 더불어 건설업의 대형면적 임차가 눈에 띈
- CBD의 경우, 대림, 현대건설 등 대형 건설그룹 계열사의 신규 임차가 이어지며 건설업의 권역 내 이동이 활발한 것으로 나타남
- GBD 역시 하이퍼넥트, 위이드, 채널코퍼레이션 등 출판·영상·방송통신 및 정보서비스업의 권역내 이동이 주류 이루어지면서, 해당 업종이 공실 해소와 발생 모두 큰 영향을 주었음
- YBD에서는 KB국민은행의 본사 이전으로 대형 공실이 발생한 동시에 LG계열사인 에너지솔루션이 신규 출점하면서 공실해소를 견인함

빌딩 공실해소 업종별 비율



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

빌딩 공실발생 업종별 비율



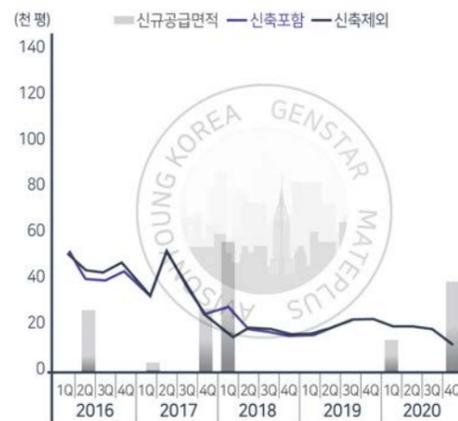
09-1

분당권 BBD 공실률

신규공급

- 4분기 BBD에서는 두산분당센터 1건의 신규 공급이 관측됨
- 당 분기 흡수면적은 2018년 1분기 이후 최고치를 기록하며, BBD 공실 해소가 활발히 이루어진 것이 확인됨
- 2021년 BBD에는 초대형 오피스 3건의 신규 공급이 예정되어, 재고량이 크게 증가할 전망이다

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



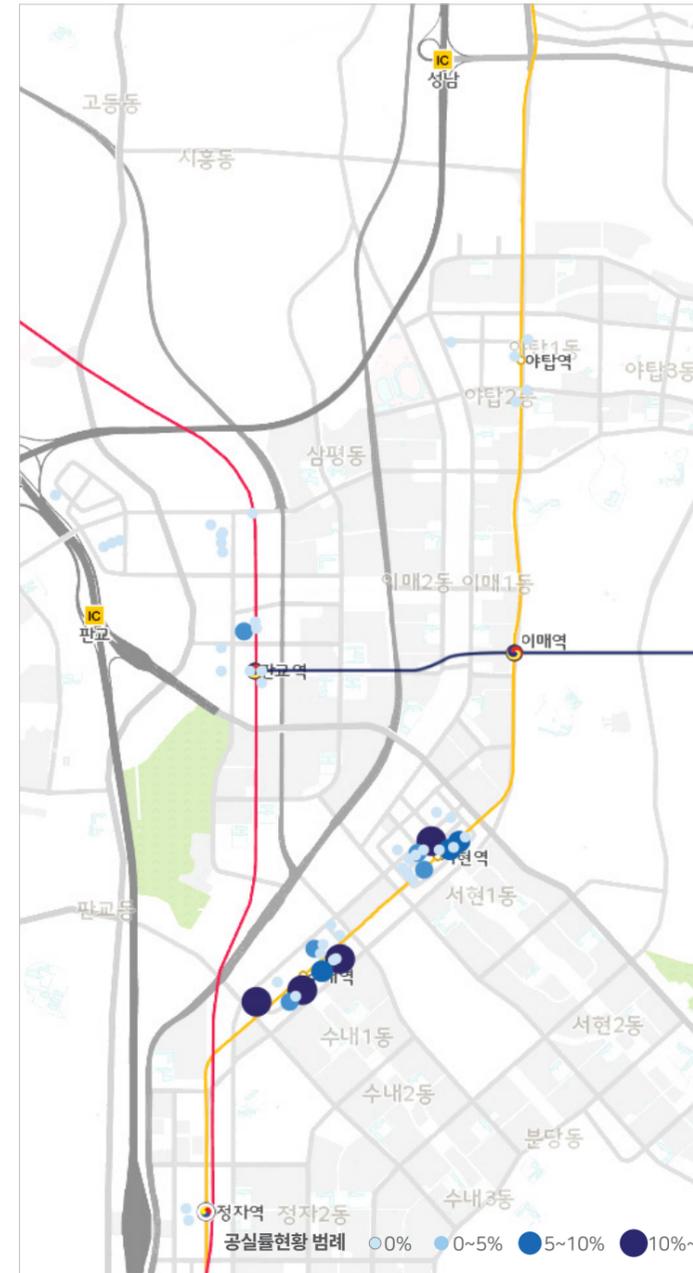
신규공급 - 흡수 - 공실률



1분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 ▲

1분기 BBD 재고 및 임대료, 관리비 변동 요인 전망

- 1분기 분당기타지역에 네이버 제2사옥의 준공이 예정됨에 따라 총 재고량은 증가할 것으로 전망됨



공실률

- 4분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 하락한 0.7%를 기록함
- 도담빌딩에 인근 네이버 본사의 증평 사례가 확인되어, 수내지역의 공실률 하락이 두드러지게 나타남
- 서현지역의 경우, 분당퍼스트타워에서 공공기관, 페퍼저축은행이 이전함과 동시에 정보통신업종, 도매업의 신규 입주가 이어지며 공실은 전 분기 대비 소폭 하락함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	0.7% ▼0.7%p	0.7% ▼0.7%p
초대형	0.0% —	0.0% —
대형	0.0% ▼0.5%p	0.0% ▼0.5%p
중대형	0.6% ▼5.1%p	0.6% ▼5.1%p
중형	2.6% ▼0.1%p	2.6% ▼0.1%p
소형	3.0% ▲1.3%p	3.0% ▲1.3%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

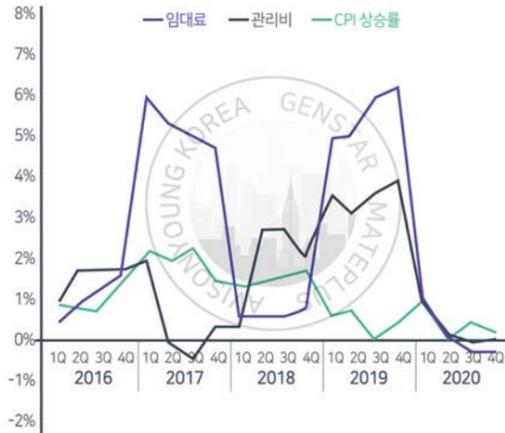
세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	0.7% ▼0.7%p	0.7% ▼0.7%p
서현	1.6% ▼0.5%p	1.6% ▼0.5%p
수내	2.5% ▼3.0%p	2.5% ▼3.0%p
분당기타	0.0% ▼0.6%p	0.0% ▼0.6%p
판교	0.0% —	0.0% —

09-2

분당권 BBD 임대료

- BBD 보증금은 526.2천원/평, 임대료 52.6천원/평, 관리비 25.2천원/평 수준으로 전 분기 대비 소폭 상승함
- 서현지역을 중심으로 임대료 인상 사례가 두드러졌으며, 수내 판교지역은 전 분기와 유사한 수준의 임대료를 기록함

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

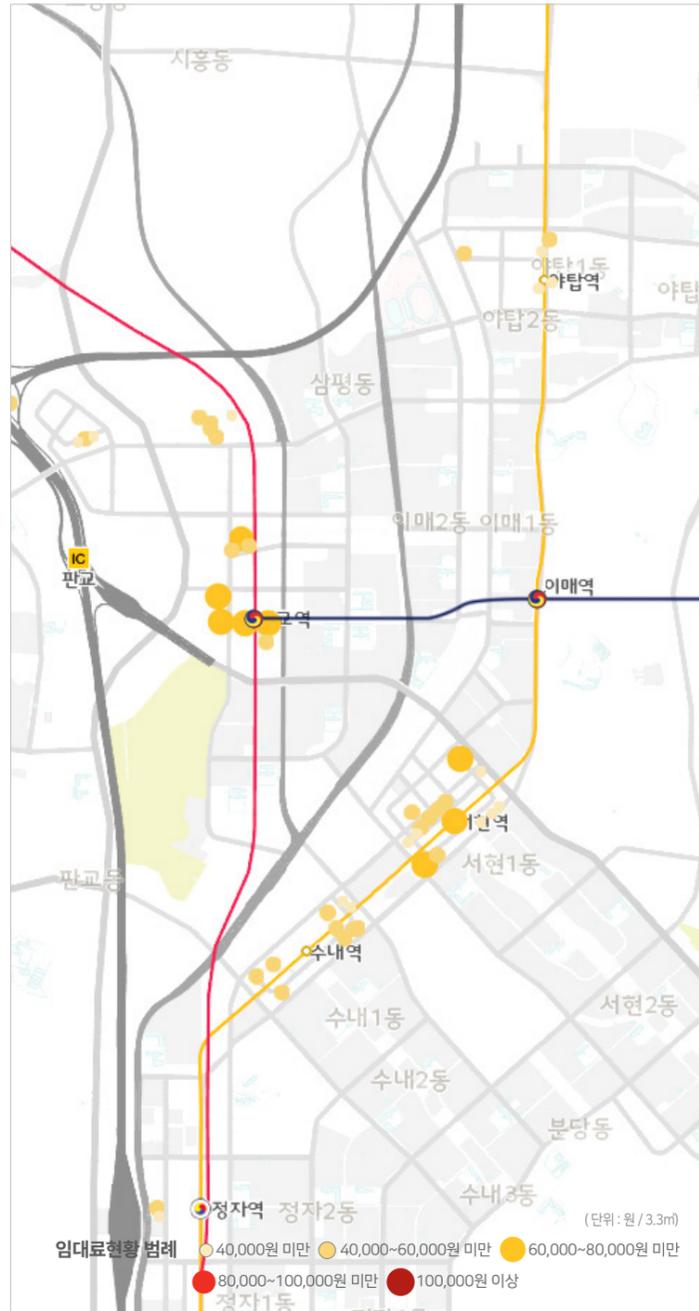


규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	526.2 ▲0.4%	52.6 ▲0.4%	25.2 ▲0.2%
초대형	616.8 —	61.7 —	27.9 —
대형	524.6 ▲1.3%	52.5 ▲1.3%	24.4 ▲0.5%
중대형	471.4 —	47.1 —	24.8 —
중형	435.7 —	43.6 —	23.6 —
소형	416.1 —	41.6 —	20.7 —

임대료 세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	526.2 ▲0.4%	52.6 ▲0.4%	25.2 ▲0.2%
서현	510.1 ▲1.9%	51.0 ▲1.9%	26.1 ▲0.8%
수내	434.6 —	43.5 —	23.5 —
분당기타	489.5 ▲0.8%	48.9 ▲0.8%	25.4 —
판교	571.9 —	57.2 —	25.3 —



10

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임

인천

공실률	평당 환산전세가
11.5% ▲0.1%p	2,436,884원 —
평당 월임대료	평당 관리비
23,491원 —	18,994원 ▼0.2%

대전

공실률	평당 환산전세가
5.9% ▲0.5%p	2,128,989원 ▲0.8%
평당 월임대료	평당 관리비
19,564원 ▲0.7%	19,818원 ▲6.8%

광주

공실률	평당 환산전세가
7.8% ▼0.7%p	3,000,730원 —
평당 월임대료	평당 관리비
27,562원 —	17,794원 ▼0.2%

대구

공실률	평당 환산전세가
14.2% ▲0.3%p	2,786,457원 ▲0.7%
평당 월임대료	평당 관리비
24,302원 ▲0.7%	20,886원 ▲0.5%

울산

공실률	평당 환산전세가
20.3% —	2,828,876원 —
평당 월임대료	평당 관리비
26,040원 —	20,350원 —

부산

공실률	평당 환산전세가
13.3% ▲0.9%p	3,042,756원 ▼4.4%
평당 월임대료	평당 관리비
27,864원 ▼4.5%	21,693원 ▲0.6%

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 : 10월 11일 ~ 12월 21일 (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 1,075동)



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, 잠실·송파, 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 오피스에서 발생한 신규 공실이 수치로서가 아닌 실제 오피스 시장에 영향을 미치기까지 걸리는 기간을 고려하여 신축오피스 준공의 즉각적인 효과를 고려한 '신축포함 공실률'과 신축오피스의 공실 안정화 기간을 감안한 '신축제외 공실률'로 구분하여 발표함. 신축 오피스는 조사 시점 기준으로 준공 12개월 이하 오피스 임

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	8.0%	5.4%	767,587	76,759	34,442	8,394,869		
		초대형	10.5%	4.1%	969,523	96,952	39,791	10,806,891		
		대형	7.1%	5.7%	780,740	78,074	35,527	8,563,872		
		중대형	6.7%	6.1%	637,996	63,800	31,490	6,879,036		
		중형	6.2%	5.7%	577,070	57,707	27,857	6,073,302		
		소형	7.0%	7.0%	490,599	49,060	24,420	4,994,810		
		CBD	CBD	전체	9.9%	7.9%	950,339	95,034	39,784	10,879,679
				초대형	11.3%	7.3%	1,136,268	113,627	43,964	12,897,648
				대형	10.0%	8.5%	965,909	96,591	40,958	11,327,351
				중대형	6.6%	6.6%	719,877	71,988	34,786	7,961,343
				중형	9.4%	9.4%	671,129	67,113	30,883	7,797,660
				소형	12.2%	12.2%	565,472	56,547	26,535	6,240,192
서울	GBD	전체	4.2%	3.6%	790,977	79,098	34,306	8,144,637		
		초대형	1.6%	1.6%	991,864	99,186	39,796	11,199,267		
		대형	3.6%	3.6%	820,546	82,055	35,243	8,208,883		
		중대형	6.7%	4.8%	735,812	73,581	33,551	7,497,343		
		중형	5.3%	4.0%	642,592	64,259	29,879	6,179,686		
		소형	5.1%	5.1%	571,235	57,124	26,596	5,210,037		
YBD	YBD	전체	14.4%	4.7%	718,587	71,859	33,944	7,926,486		
		초대형	19.6%	2.1%	941,996	94,200	40,440	10,208,239		
		대형	12.3%	5.2%	684,254	68,425	34,244	7,746,478		
		중대형	8.6%	8.6%	530,146	53,015	27,567	5,947,294		
		중형	6.5%	6.5%	410,587	41,059	23,832	4,571,617		
		소형	5.9%	5.9%	328,084	32,808	21,467	3,702,078		
Oth-ers	Oth-ers	전체	6.3%	5.0%	548,994	54,899	28,540	6,008,838		
		초대형	8.0%	3.1%	699,940	69,994	32,469	7,528,694		
		대형	4.9%	4.9%	509,391	50,939	28,781	5,499,157		
		중대형	6.1%	6.1%	511,102	51,110	28,093	5,701,644		
		중형	5.1%	5.1%	465,347	46,535	23,526	5,256,284		
		소형	7.8%	7.8%	405,661	40,566	21,618	4,606,517		
분당	전체	전체	0.7%	0.7%	526,157	52,616	25,152	5,813,439		
		초대형	0.0%	0.0%	616,760	61,676	27,882	6,784,357		
		대형	0.0%	0.0%	524,645	52,464	24,384	5,810,712		
		중대형	0.6%	0.6%	471,388	47,139	24,812	5,185,268		
		중형	2.6%	2.6%	435,720	43,572	23,647	4,919,214		
		소형	3.0%	3.0%	416,074	41,607	20,729	4,498,528		
지방	전체	부산	13.3%	13.3%	278,639	27,864	21,693	3,042,756		
		대구	14.2%	14.2%	243,018	24,302	20,886	2,786,457		
		인천(송도 미포함)	11.5%	11.5%	234,907	23,491	18,994	2,436,884		
		대전	5.9%	5.9%	195,644	19,564	19,818	2,128,989		
		광주	7.8%	7.8%	275,620	27,562	17,794	3,000,730		
		울산	20.3%	20.3%	260,398	26,040	20,350	2,828,876		

04 서울 및 지방 임대현황

05 간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간: 2020.10.01 ~ 2020.12.31

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산관리회사	투자 부동산 유형
코크렙제50호위탁관리 부동산투자회사	`20.10.19	코람코자산신탁	경기 안성시 소재 물류센터
우미대한제28호위탁관리 부동산투자회사	`20.10.21	대한토지신탁	인천 서구 소재 물류센터
코람코가치투자부동산제3의1호위탁 관리자부동산투자회사	`20.10.23	코람코자산신탁	서울 관악구 소재 리테일
하나트러스트제1호기업구조 조정부동산투자회사	`20.11.06	하나자산신탁	서울 중구 소재 기타자산
카이트제십팔호위탁관리 부동산투자회사	`20.11.06	한국자산신탁	경기 안성시 소재 물류센터
투게더알앤디센터제6호위탁관리 부동산투자회사	`20.11.18	투게더자산운용	경기 용인시 소재 R&D센터
코람코주택도시기금위탁관리 부동산투자회사	`20.11.27	코람코자산신탁	주택도시기금
엔에이치제5호위탁관리 부동산투자회사	`20.12.05	NH농협리츠운용	경기 이천시 소재 물류센터
에이치디씨아파트제2호위탁관리 부동산투자회사	`20.12.22	HDC자산운용	서울 노원구 역세권 개발사업
하나리치업제1호위탁관리 부동산투자회사	`20.12.22	하나자산신탁	서울 강남구 소재 오피스 투자 펀드
교보제심사호위탁관리 부동산투자회사	`20.12.22	교보자산신탁	인천 서구 소재 물류센터
분당두산타워위탁관리 부동산투자회사	`20.12.22	코람코자산신탁	경기 성남시 소재 오피스

※ 조사기간 : 2020.10.01 ~ 2020.12.31

부동산 펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
코람코전문투자형사모 부동산투자신탁제127호	`20.10.05	코람코자산운용	경기 분당구 소재 데이터센터
이지스전문투자형사모 부동산투자신탁제389호	`20.10.20	이지스자산운용	경기 분당구 소재 리테일
코람코전문투자형사모 부동산투자신탁제125호	`20.10.22	코람코자산운용	서울 영등포구 소재 오피스
하나대체투자전문투자형사모 부동산투자신탁148호	`20.10.28	하나대체투자자산운용	경기 수원시 외 리테일
이지스인컴엔그로스전문투자형사모 부동산투자신탁제2-1호	`20.11.05	이지스자산운용	서울 강남구 소재 오피스
BNK강남코어오피스전문투자형사모 부동산투자신탁	`20.11.06	비엔케이자산운용	서울 강남구 소재 오피스
GRE전문투자형사모 부동산투자신탁 제4호	`20.11.06	지알이파트너스자산운용 주식회사	서울 중구 소재 오피스
이지스글로벌전문투자형사모 부동산투자신탁378호	`20.11.23	이지스자산운용	미국 델라웨어 소재 물류센터
코레이트마산롯데마트전문투자형사모 부동산투자신탁12호	`20.11.26	코레이트자산운용	경남 창원시 소재 리테일
이지스비즈성장공간플랫폼전문투자형사모 부동산투자신탁제1-1호	`20.12.10	이지스자산운용	경기 분당구 소재 오피스
바로전문투자형사모 부동산투자신탁제21호	`20.12.15	바로자산운용	경북 김천시 소재 물류센터
하나대체투자전문투자형사모 부동산투자신탁153-1호	`20.12.18	하나대체투자자산운용	미국 시애틀 소재 오피
미래에셋앳스미국 부동산투자신탁16호	`20.12.28	미래에셋자산운용	미국 인디애나주 외 물류센터
이지스제395호전문투자형사모 부동산투자유한회사	`20.12.28	이지스자산운용	서울 영등포구 소재 오피스
하나대체투자전문투자형사모 부동산투자신탁제149호	`20.12.29	하나대체투자자산운용	미국 노스캐롤라이나주 소재 오피스

06
주요 임차인
이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	D타워 돈의문	종로구 청진동	대림	17,000
	센트로폴리스	종로구 공평동	SK C&C	2,600
	종로타워	종로구 종로2가	씨큐아이	2,000
GBD	코레이트타워	강남구 역삼동	동부건설	1,600
			한국토지신탁	1,600
	EG빌딩	강남구 대치동	넥스코리아	1,300
	삼성생명 서초타워	서초구 서초동	버킷플레이스	1,100
	파르나스타워	강남구 삼성동	하이퍼넥트	1,000
YBD	PARC 1_Tower 1	영등포구 여의도동	LG 에너지솔루션	12,000
			레이니스트	2,200
	유진기업		2,000	
PARC 1_Tower 2	GC녹십자웰빙	4,000		
Others	이스트센트럴타워	강동구 천호동	삼성 메디슨	6,900
	한샘삼암사옥	마포구 상암동	국민건강보험 마포지사	1,000

07
주요 신축
오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(3.3㎡)
GBD	HJ타워	강남구	역삼동	13,000
YBD	여의도 포스트타워	영등포구	여의도동	21,000
Others	G밸리 G스퀘어	구로구	구로동	52,000
	아크로 서울포레스트 D타워	성동구	성수동1가	30,000
BBD	두산분당센터	분당구	정자동	39,000

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㎡)



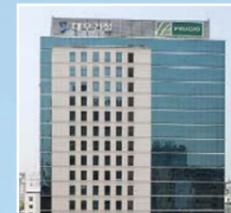
을지트윈타워
(을지로4가 / 146,647㎡)



퍼스트타워
(분당 / 58,924㎡)



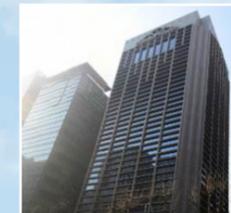
스테이트타워 남산
(회현동 / 66,800㎡)



크레센도빌딩
(신문로1가 / 54,672㎡)



SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362㎡)



골드타워
(삼성동 / 40,480㎡)



AK타워
(회현동 / 60,522㎡)



린스퀘어
(도곡동 / 41,439㎡)



KB금융센터
(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㎡)



대구덕산빌딩
(대구 / 82,672㎡)



페럼타워
(수하동 / 55,695㎡)



두산타워
(을지로6가 / 122,374㎡)



상암 에스시티
(상암동 / 46,630㎡)

02

주요빌딩 임대안내 (단위: 원/3.3m)

CENTROPOLIS |

주 소 서울시 종로구 공평동 64
위 치 1호선 종각역 도보 1분

연면적 141,474㎡	전용률 A동 56.4% B동 55.0%
준공일 2018년 7월	규 모 29F/B8
기준층 A동 전용 1,640㎡ B동 전용 1,339㎡	E / L 총 28대
주 차 무료 : 1대/330㎡ 유료 : 월22만원/대	담 당 LM팀
임대료 아래 참조	

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
A동 16F	70.42	142.82	즉시	1,620,000 / 162,000 / 48,000(고층부) 1,520,000 / 152,000 / 48,000(저층부)

서울상공회의소 |

주 소 서울시 중구 남대문로4가 45
위 치 1, 2호선 시청역 도보 10분

연면적 113,329㎡	전용률 56.40%
준공일 1984년/2005년 (중축 및 전체 리모델링)	규 모 20F/B6
기준층 전용 4,069㎡	E/L 총 16대
주 차 무료 : 1대/330㎡ 유료 : 월21만원/대	담 당 LM팀
임대료 기준층 991,735 / 86,351 / 35,686	

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
14F	78.98	140.02		
13F	200.15	354.86		
12F	241.89	428.87	즉시	
11F	926.06	1,641.90		991,735 / 86,351 / 35,686
9F,6F	81.92-185.20	145.24-328.36		
5F	761.65	1,350.40	21년 1월	
3F	346.90	615.00	협의	

신도림 센터포인트웨스트 |

주소 서울시 구로구 새말로 97
위치 1, 2호선 신도림역 직접연결

연면적 92,011㎡	전용률 43.23%
준공일 2007년	규 모 40F/B7
기준층 전용 1,120㎡	E/L 총 13대
주차 무료 : 1대/165㎡ 유료 : 월10만원/대	담 당 LM팀
임대료 기준층 550,000 / 55,000 / 30,000	

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
33F	30.88	83.33	즉시	
33F	146.67	395.75	21년 1월	
32F	51.17	138.05		
24F	339.59	785.62	즉시	550,000 / 55,000 / 30,000
20F	339.67	766.68	21년 1월	
11F	230.90	626.18	즉시	
9F	74.33	119.28		

SIMPAC빌딩 |

주소 서울시 영등포구 여의도동 34-1
위치 5, 9호선 여의도역 도보 6분

연면적 22,747㎡	전용률 54.25%
준공일 1987년	규 모 16F/B4F
기준층 전용 737.2㎡	E/L 총 5대
주차 무료 : 1대/281㎡ 유료 : 월12만원/대	담 당 LM팀
임대료 아래 참조	

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
14 ~ 15F	@223.21	@411.41	즉시	650,000 / 65,000 / 33,000
12F	111.51	205.71	21년 4월	
B1F	104.15	191.97	즉시	450,000 / 45,000 / 22,000

센터플레이스 |

주 소 서울시 중구 남대문로9길 40
위 치 1호선 시청역, 2호선 을지로입구역 도보 3분

연면적 42,542㎡	전용률 54.42%
준공일 2011년	규 모 23F/B6
기준층 전용 1,008㎡	E/L 총 9대
주 차 무료 : 1대/331㎡ 유료 : 월20만원/대 (VAT별도)	담 당 LM팀
임대료 기준층 974,000 / 97,400 / 40,400	

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7F	36.07	69.81		
6F	34.32	71.81	즉시	
	40.28	85.65		974,000 / 97,400 / 40,400
4F	33.27	67.16	협의	

Parc.1 Tower1 |

주 소 서울시 영등포구 여의도동 22
위 치 5, 9호선 여의도역 연결(예정)

연면적 224,969㎡	전용률 51.00
준공일 2020년 8월 예정	규 모 69F/B7F
기준층 전용 1,722㎡	E/L 총 27대
주 차 무료 : 협의 유료 : 월22만원/대	담 당 LM팀
임대료 아래 참조	

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
초고층부	-	-		1,190,000 / 119,000 / 43,000
고층부	4,721.45	9,372.34		1,130,000 / 113,000 / 43,000
중층부2	7,937.74	15,756.80	즉시	1,080,000 / 108,000 / 43,000
중층부1	5,219.90	10,361.80		1,030,000 / 103,000 / 43,000
저층부	3,126.00	6,205.26		930,000 / 93,000 / 43,000

KTBB빌딩 |

주소 서울시 영등포구 여의도동 23-3
위치 5, 9호선 여의도역 도보 5분

연면적 49,299㎡	전용률 44.28%
준공일 1994년 (2012년 리모델링)	규 모 19F/B7F
기준층 전용 1,068㎡	E/L 총 8대
주차 무료 : 1대/165㎡ 유료 : 월 18만원/대	담 당 LM팀
임대료 기준층 830,000 / 83,000 / 35,000	

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
18F	69.89	158.55	즉시	
	147.74	333.5	21년 4월	
16F	45.36	102.40	21년 1월	
15F	150.09	338.96	21년 3월	
14F	227.62	512.47	즉시	
13F	49.73	112.30		
13F	321.81	726.77		
12F	321.82	726.78		
11F	322.87	729.16	21년 3월	830,000 / 83,000 / 35,000
9F	321.91	729.98		
7F	55.20	124.67		
	161.14	361.51	즉시	
6F	321.91	726.98		
5F	321.91	726.98	21년 3월	
4F	322.87	729.15		
2F	115.30	260.28	21년 1월	

Parc. 1 Tower 2 |

주소 서울시 영등포구 여의도동 22
위치 5, 9호선 여의도역 연결

연면적 162,217㎡	전용률 51.70%
준공일 2020년 7월	규 모 53F/B7
기준층 전용 1,712㎡	E/L 총 24대
주차 무료 : TBA 유료 : TBA	담 당 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		1,378,000 / 137,800 / 46,000
41F	518.20	1004.96		
40F	505.73	980.78		
35F-39F	@518.13	@1004.84	즉시	1,340,000 / 134,000 / 46,000
34F	518.13	1004.84		
27F-29F	@556.28	@1078.81		
24F	526.74	1021.53		1,313,000 / 131,300 / 46,000
23F	537.39	1042.17		
22F	524.93	1018.01		
19F-21F	@533.32	@1034.05		1,250,000 / 125,000 / 46,000

삼일빌딩 |

주 소 서울시 종로구 관철동 10-2
위 치 1호선 종각역, 2호선 을지로입구역 도보 5분

연면적 35,203㎡	전용률 66.58%
준공일 1970년/20년 11월 리노베이션 완료	규 모 31F/B2
기준층 전용 830㎡	E/L 총 6대
주 차 무료 : 협의 유료 : 협의	담 당 LM팀
임대료 기준층 1,200,000 / 120,000 / 45,000	

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F-31F	@251.0	@377.0	'20년 12월	1,200,000 / 120,000 / 45,000

상암 에스시티 |

주 소 서울시 마포구 월드컵북로 54길 25
위 치 DMC역 버스 6분

연면적 46,547㎡	전용률 54.65%
준공일 2017년 12월	규 모 16F/B8F
기준층 전용 1,597㎡	E/L 총 8대
주 차 무료 : 1대/198㎡ 유료 : 월11만원/대	담 당 LM팀
임대료 기준층 460,000 / 46,000 / 29,000	

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
4F-12F	484.34-539.49	886.31-995.60		
3F	262.67	463.26	협의	460,000 / 46,000 / 29,000
1F, 3F (문화 및 집회시설)	94.68-254.95	190.36-512.57		

골든타워 |

주소 서울시 강남구 삼성동 144-17
위치 2호선 삼성역/선릉역 도보 10분

연면적 40,479㎡	전용률 48.22%
준공일 1995년	규 모 20F/B7
기준층 전용 972㎡	E/L 총 8대
주차 무료 : 1대/198㎡ 유료 : 월16.5만원/대	담 당 LM팀
임대료 아래 참조	

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
17F	192.12	398.55	즉시	800,000 / 80,000 / 38,000
B1	12.09	25.09		612,953 / 63,770 / 27,868

해남2빌딩 |

주소 서울시 중구 남대문로4가 17-19
위치 1, 2호선 시청역 도보 3분

연면적 34,485㎡	전용률 56.52%
준공일 2018년 5월	규 모 20F/B6F
기준층 전용 1,091㎡	E/L 총 4대
주차 무료 : 1대/264㎡ 유료 : 월22만원/대	담 당 LM팀
임대료 아래 참조	

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
2F(리테일)	169.10	387.78	즉시	1,140,000 / 87,500 / 26,500



주요 사업분야

GenstarMate	
사업부문총괄 대표	이창욱 02_3775_7203
지원부문총괄 대표	이명근 02_2003_8005
부동산자산관리 및 자산실사	최진원 02_2003_8121
	김광진 02_3775_7331
리서치 및 시장 조사, 전략컨설팅	이형구 02_3775_7290
투자자문 및 개발사업	홍정호 010_4023_9753
NPL 자산관리	최문수 02_6021_7905
임대차 컨설팅	김진수 02_2003_8191
	이영숙 02_2003_8080
	안소나안 02_3775_7352
젠스타프로퍼티	윤여신 02_2003_8105

MatePlus	
메이트플러스 대표	이창욱 02_3775_7203
물류사업부문 총괄	노종수 02_3775_7334
물류 매입 매각 및 컨설팅	박종일 02_3775_7327
물류 임대차 컨설팅	문재필 02_3775_7335

AVISON YOUNG	
에비슨영코리아 대표	최인준 02_3775_7204
리서치 및 시장 조사, 전략컨설팅	이형구 02_3775_7290
부동산 매입·매각 자문(국내)	조성욱 02_3775_7222
(해외)	서진 02_3775_7260
리테일 마케팅 및 TR	이창익 02_3775_7230

MatePlus Appraisal	
메이트플러스 감정평가법인 대표	김정민 02_3775_7370
MatePlus Realty	
중소형 자산관리 및 임대	차수진 02_2003_8050

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS	
지에이치파트너즈 대표	임채욱 02_6949_3185
임대주택 영업/수주	박상준 02_6949_3187
임대주택 운영	이재희 02_6949_3186
임대주택 기획/개발	이준혁 02_6949_3188

부동산 관리규모 | 전체 394동, 6,705,926㎡

주요 클라이언트



Market Report 문의

젠스타메이트 리서치센터	이형구 02_3775_7290 김규진 02_3775_7252 박인구 02_3775_7269 정유선 02_3775_7261
	손지영 02_3775_7259 백지희 02_3775_7224 김태연 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.