



OFFICE MARKET REPORT



여의도파이낸스타워

04



중로타워

06



에이펙스타워

42



을지트윈타워

오피스 마켓리포트 시장 조사 DB 및 통계 개선 안내

에비슨영 오피스마켓리포트는 2019년 1분기부터 오피스시장의 정확한 정보제공을 위해 조사대상 및 통계산출 기준을 일부 개선하였습니다.

1. 오피스 STOCK 재정비 및 임대조사표본 확대

오피스 시장분석의 기초가 되는 오피스 Stock 및 임대조사표본을 재정비함으로써 시장분석의 정확성을 제고하였습니다.

2. 통계권역 재정비

현재 오피스시장 트렌드 기준에 맞춰 통계권역을 재정비하여 시장정보를 선도하고자 하였습니다.

3. 통계산출기준 세분화

통계산출기준을 세분화하여 다양한 정보 생성 및 제공이 가능해졌습니다.

통계기준 변경 등 자세한 내용은 마켓리포트의 'APPENDIX'를 참고하시기 바라며, 궁금한 사항이 있으시다면 언제든지 편하게 문의주시기 바랍니다. 에비슨영코리아 리서치센터는 오피스 시장동향에 대한 독자 여러분의 이해를 돕기 위해 지속적으로 발전할 것입니다. 감사합니다.

04 Investment Market Highlight

2019년 상반기 서울 오피스 거래규모 6조 4,202억원으로 역대 최대규모 달성
에비슨영코리아 매각주관하에 여의도파이낸스타워, 내자동빌딩, 논현빌딩 매각

06 오피스 투자시장

2분기 서울 오피스 거래규모 4조 1,337억원으로 역대 2분기 최대 거래량 기록

16 서울오피스 임대시장

서울 오피스 공실률은 CBD 초대형·대형 오피스의 신규공급 영향으로 전분기대비 0.2%p 상승한 8.7%를 기록

36 주요권역 임차인이전

대형 금융그룹 계열사 및 국내 대형 건설사 이전이 활발

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

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

에비슨영코리아가 매각을 주관한 여의도파이낸스타워가
캐펠자산운용에 성공적으로 매각됨



여의도파이낸스타워

MARKET HIGHLIGHT

에비슨영코리아에서 매각을 주관했던 여의도파이낸스타워, 내자동빌딩, 논현빌딩이 성공적으로 거래 종결됨

- 삼성SRA자산운용이 보유하고 있던 여의도파이낸스타워, 내자동빌딩, 논현빌딩이 캐펠자산운용에 각각 2,322억원, 772억원, 1,255억원에 매각되었으며 총 거래규모는 4,349억원임
- 본 거래를 통해 삼성SRA자산운용은 2009년 해당 3개자산을 매입하여 10년간 운영한 후 금번 거래를 통해 1,392억원의 매각차익을 실현했음

2019년 상반기 서울 오피스 거래규모 6조 4,202억원으로 기존 최대규모였던 전년동기(5조 495억원)대비 27% 증가한 역대 최대 거래규모 달성

- 금년 상반기에는 개별 거래규모 3천억원 이상의 대형 거래사례 6건이 소유권 이전 완료되면서 역대 최대 거래규모 달성을 이끌어냄
- 특히, 당 분기 거래된 스테이트타워남산은 평당 거래가격이 29,129천원으로 종전 CBD 최고가였던 케이트원타워(2018년 2월, 28,101천원/평)를 뛰어넘어 권역내 최고가를 기록함
- 아울러, 더유니스타PFV가 개발을 완료한 을지트윈타워(기존 씨밋타워)는 2개동 연면적 합이 44,369평인 초대형 프라임 오피스로, 서관과 동관이 각각 KT AMC와 BC카드에 매각 완료됨



여의도파이낸스타워



스테이트타워남산



을지트윈타워

2019년 상반기 고가 대형오피스 거래사례

거래시점	오피스	거래면적(3.3㎡)	준공연도	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
2019.1Q	삼성SDS타워 서관	30,128	2014	6,280	20,844	매도자 : 삼성SRA자산운용 매수자 : 유경PSG자산운용
2019.1Q	서울스퀘어	40,170	2009(리모델링)	9,883	24,603	매도자 : 케이리츠앤파트너스 매수자 : ARA코리아자산운용
2019.2Q	스테이트타워남산	20,207	2011	5,886	29,129	매도자 : CBRE GI 자산운용 매수자 : 미래에셋자산운용
2019.2Q	종로타워	18,348	1999	4,637	25,273	매도자 : 이지스자산운용 매수자 : KB자산운용
2019.2Q	을지트윈타워 서관	26,093	2019	4,815	18,454	매도자 : 더유니스타PFV 매수자 : KT AMC
2019.2Q	을지트윈타워 동관	18,276	2019	3,764	20,593	매도자 : 더유니스타PFV 매수자 : BC카드

오피스 투자시장

2분기 서울 오피스 거래금액은 4조 1,337억원으로 역대 2분기 최대 거래량을 기록했으며, 상반기 기준으로 2018년 상반기 대비 27% 증가한 6조 4,202억원의 역대 최대 거래규모 달성



01 Overview

Seoul

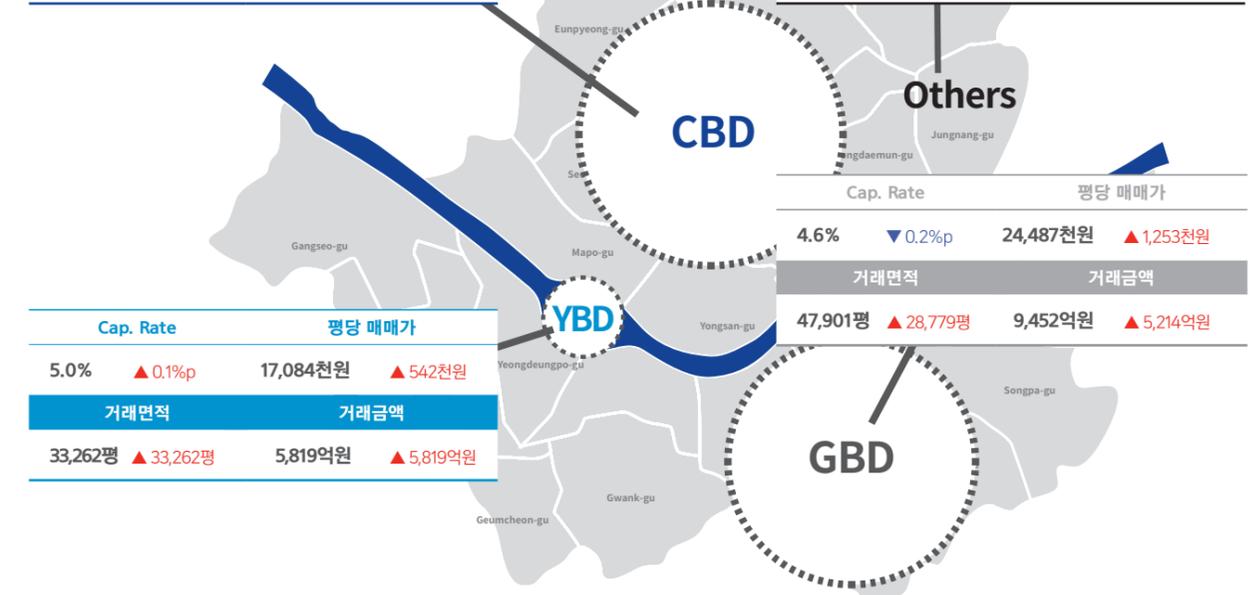
Cap. Rate	평당 매매가	거래면적	거래금액
4.7%	18,990천원 ▼888천원	208,543평 ▲103,282평	4조1,337억원 ▲1조8,472억원

Cap. Rate	평당 매매가
5.2% ▲0.5%p	22,803천원 ▼1,800천원

거래면적	거래금액
109,244평 ▲66,690평	2조4,356억원 ▲1조4,103억원

Cap. Rate	평당 매매가
5.7% ▲0.6%p	11,587천원 ▼3,546천원

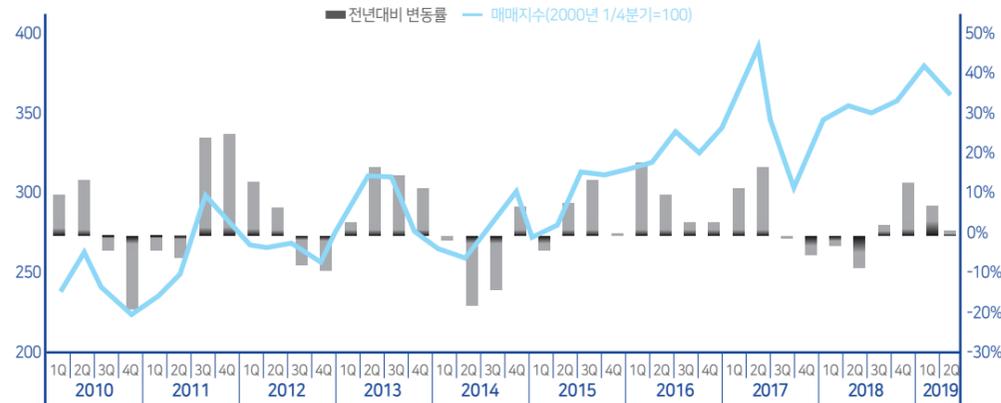
거래면적	거래금액
18,136평 ▼25,449평	1,711억원 ▼6,664억원



- 서울 오피스 거래금액은 전분기 대비 1조 8,472억원(80.8% ↑) 증가한 4조 1,337억원으로 역대 2분기 최대 거래규모로 나타났다. 이는 스테이트타워남산(5,886억원), 을지트윈타워 동·서관(8,579억원) 등 CBD 내 대형 오피스 거래사례의 영향이 큰 것으로 판단됨
- 또한, 2019년 상반기에는 역대 최대 거래규모를 달성했던 2018년 상반기(5조 495억원) 대비 27% 수준 증가한 6조 4,202억원의 거래규모를 기록함
- 평당 매매가는 스테이트타워남산이 평당 29,129천원에 거래되며 CBD 대형 오피스 역대 최고가격을 경신하였으나, CBD와 Others의 평당 평균매매가 수준은 소폭 하락한 것으로 나타남
- 하반기에도 현재 매각이 진행중인 센터플레이스, 타임스퀘어, 태영빌딩, 영시티 등의 영향으로 CBD와 Others를 중심으로 거래시장 활기가 예상됨

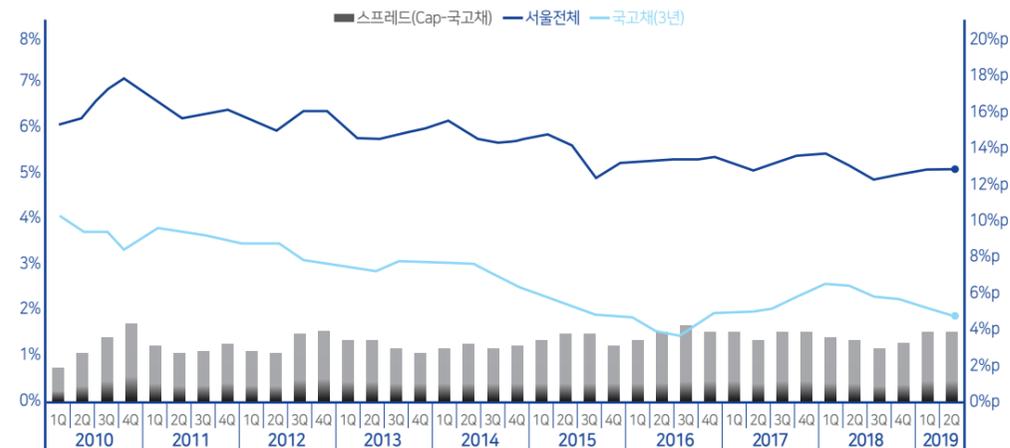
02 서울 오피스 매매가격 지수

- 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 363으로 전분기 대비 4.5%(전년대비 1.8% 상승) 하락하였으며, 이는 당분기 CBD와 Others에서 거래된 오피스들이 상대적으로 낮은 가격에 거래된 것이 주요 원인으로 작용함



03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 서울지역의 2019년 2/4분기 Cap. Rate은 4.7%이며, 국고채(3년) 수익률 보다 3.1%p 높게 나타나 전분기 보다 0.2%p 높은 스프레드를 보이고 있음. 이는 당분기 국고채 금리의 0.16%p 하락과 함께 CBD, YBD, Others를 중심으로 Cap. Rate이 상승하면서 Cap 스프레드 확대를 야기함
- 권역별 Cap. Rate은 CBD 5.2%, GBD 4.6%, YBD 5.0%, Others 5.7%로 집계됨. GBD가 0.24%p 하락한 반면, CBD, YBD, Others가 각각 0.49%p, 0.05%p, 0.58%p 상승함

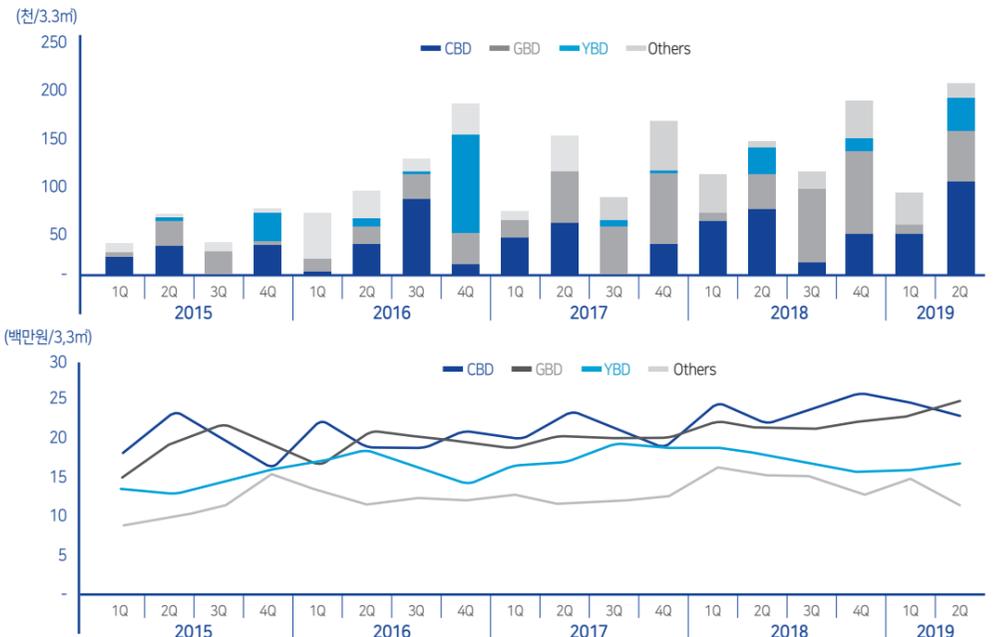


04 서울 오피스 거래규모 추이

- 2분기 서울 오피스 거래규모는 4조 1,337억원으로 전분기 대비 81% 증가하였음. 이는 2분기 거래규모로는 역대 최대이며, 단일분기 기준 역대 최대 거래규모(4조 3,683억원, 2018년 4분기)에 소폭 못 미치는 수준임. CBD에서는 대형 오피스 거래가 두드러지며 거래량이 전분기 대비 1조 4,103억원 증가하였으며, GBD는 중소형 오피스들의 거래량이 늘면서 전분기 대비 거래규모가 5,214억원 증가하였음. 전분기에 거래가 없었던 YBD에서는 5,819억원 규모의 거래가 발생하였으나, Others는 전분기 대비 거래량이 80% 감소함



- 2분기 서울 오피스 거래는 27개동 208,543평이 거래됨. CBD는 을지로3가 동·서관(4.4만평)등 대형 오피스의 거래 증가해 해당 권역 거래면적 증가를 이끌었고, GBD는 대형 오피스의 거래사례는 적었으나 중소형 오피스들의 거래량이 늘면서 거래면적이 증가하였음. Others는 대형 오피스 거래 감소 등으로 인해 거래면적이 전분기보다 감소함. 평당 매매가 측면에서는 CBD와 Others가 각각 전분기 대비 1,800천원, 3,546천원 하락한 22,803천원, 11,587천원을 기록하였으며, GBD는 위워크타워, 삼성생명삼성동빌딩 등의 거래 영향으로 평당 매매가격이 1,253천원 상승한 24,487천원을 기록함



06

매도·매수자 유형별 거래규모

오피스투자시장

- 매도자 유형 측면에서는 간접(펀드) 형태의 거래가 2조 1,006억원으로 전체 거래규모의 49%로 가장 높은 비중을 보였고, 개발사업이 완료된 PFV의 매도건(을지트윈타워)과 사옥용도 빌딩의 매도건(씨티은행다동사옥 등)으로 인해 직접(법인)형태 거래비중(44%)도 높은 것으로 나타남. 매수자 유형에서는 펀드(12건, 2조 3,014억원 규모)와 리츠(4건, 1조 288억원 규모)가 전체 거래의 78%를 차지하면서 부동산간접투자상품의 매수가 활발했던 것으로 나타남

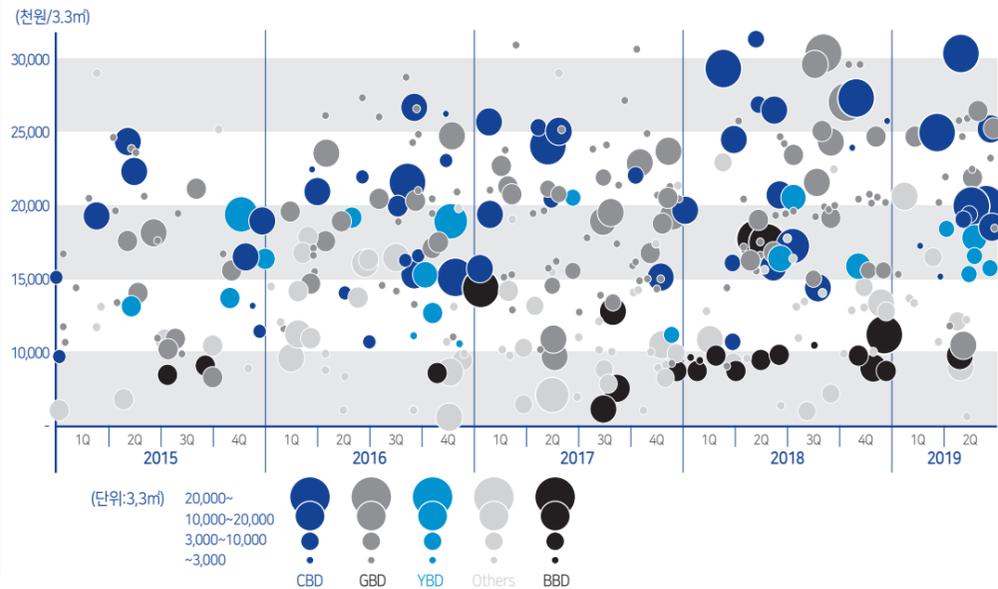
매도자 유형별 거래규모



매수자 유형별 거래규모



- 당 분기에는 27개동(BBD 포함시 28개동)의 오피스 빌딩이 거래가 되었으며, 권역별로 CBD 7개동, GBD 11개동, YBD 5개동, Others 4개동이 거래되었음. CBD의 경우 스테이트타워남산이 평당 29,129천원에 거래되며 CBD 대형 오피스 역대 최고가격을 경신하였으며, 종로타워는 평당 25,273천원에 거래되었음. GBD에서는 연면적 5,000평 미만 중소형 오피스들의 거래사례가 두드러지며(8건), 거래가격은 평당 20,000천원대 초중반 수준을 형성하였음. YBD의 경우 거래 가격이 10,000천원 중후반대 수준을 유지하였으며, Others에서 거래된 오피스빌딩들은 세부지역별 거래 평당이 편차가 존재하는 것으로 나타났음. BBD에서는 오피스 1개동(분당엠타워)이 평당 9,800천원 수준에 거래되었음



07

거래권역 및 면적별 평당 거래가격

08-1

권역별 거래사례 분석

CBD

- 당분기 CBD 거래시장은 7건, 2조 4,356억원(전분기대비 138% ↑)의 거래규모를 보이며, 개별분기 기준으로 역대 최고의 거래규모를 기록하였음. CBD 대형 오피스 역대 최고평당 거래가격을 경신한 스테이트타워남산 거래 건을 비롯하여, 종로타워, 을지트윈타워 A/B동 등 대형 오피스들의 거래가 활발했음. 2016년, 펀드를 통해 종로타워를 3,840억원에 매입한 이지스자산운용은 당분기 매각으로 보유기간 3년 만에 797억원의 매각차익을 실현하였음. 을지트윈타워는 을지로 4가 세운재정비촉진지구에 위치하는 초대형 프라임 오피스(2개동 연면적 합 44,369평)로, 더유니스타PFV가 개발을 완료한 후 A동과 B동을 각각 KT AMC와 BC카드에 매각하였음

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
스테이트타워남산	중구 회현동2가	20,207	5,886	29,129	매도자 : CBRE GI 자산운용 매수자 : 미래에셋자산운용
내자동빌딩	종로구 내자동	3,935	772	19,619	매도자 : 삼성SRA자산운용 매수자 : 케펠자산운용
씨티은행다동사옥	중구 다동	9,802	1,940	19,791	매도자 : 씨티은행 매수자 : 코람코자산신탁
종로타워	종로구 공평동	18,348	4,637	25,273	매도자 : 이지스자산운용 매수자 : KB자산운용
을지트윈타워 서관	중구 을지로4가	26,093	4,815	18,454	매도자 : 더유니스타PFV 매수자 : KT AMC
을지트윈타워 동관	중구 을지로4가	18,276	3,764	20,593	매도자 : 더유니스타PFV 매수자 : BC카드



08-2

권역별 거래사례 분석

GBD

• 거래규모가 큰 쪽으로 감소했던 지난 1분기에 비해 당분기에는 11건, 9,452억원(전분기대비 123% ↑) 규모의 오피스가 거래되어 거래규모가 일부 회복됨. 다만, 2018년 4분기 벨레상스호텔재건축 사례(약 2조원) 이후 거래규모 2천억원을 넘는 대형 거래사례가 1분기와 2분기 각 1건씩 거래되는데 그쳐 CBD 대비 대형규모 거래사례가 눈에 띄게 감소함. 당분기 거래된 오피스 중 삼성생명삼성동빌딩이 2,332억으로 가장 큰 거래규모를 보였으며, 이외 논현빌딩(1,255억원) 및 연면적 5,000평 미만 중소형 오피스들의 거래(8건)가 이어지며 거래규모가 일부 회복하는 모습을 보임

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
로즈데일빌딩	강남구 수서동	16,777	1,880	11,206	매도자 : 인트러스트투자운용 매수자 : 인트러스트투자운용
논현빌딩	강남구 논현동	5,628	1,255	22,298	매도자 : 삼성SRA자산운용 매수자 : 케펠자산운용
위워크타워	강남구 삼성동	4,560	1,201	26,340	매도자 : 동양자산운용 매수자 : 신한리츠운용
삼성생명삼성동빌딩	강남구 삼성동	9,279	2,332	25,127	매도자 : 삼성생명보험 매수자 : 생보부동산신탁



08-4

권역별 거래사례 분석

Others

• 전분기에 대형 오피스 거래로 인해 역대 최대거래규모를 달성한 Others에서는 당분기 4건, 1,711억원의 거래규모를 기록하며 전분기대비 거래량이 80% 감소하는 모습을 나타냈음

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
SMT빌딩	양천구 목동	10,466	900	8,599	매도자 : 인트러스트투자운용 매수자 : 쉐달스퀘어자산운용



SMT빌딩

08-3

권역별 거래사례 분석

YBD

• 1분기에 거래사례가 없었던 YBD는 당분기 5건, 5,819억원 규모의 거래규모를 나타냈으며, IFC가 거래된 2016년 4분기 이후 분기기준으로 최대 거래규모를 기록하였음. 당 분기에는 대형 오피스 거래사례(여의도파이낸스타워) 이외에, LG트윈타워, 메리츠중금증권본점, 메리츠중금증권빌딩과 같은 사옥 용도의 오피스 거래가 활발했음. 여의도파이낸스타워 거래 건은 삼성SRA자산운용이 2009년에 매입한 후 10년 만에 매각한 사례로 624억의 매각차익이 실현되었음

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
LG트윈타워	영등포구 여의도동	7,236	1,336	18,462	매도자 : LG상사 매수자 : LG
여의도파이낸스타워	영등포구 여의도동	12,810	2,322	18,127	매도자 : 삼성SRA자산운용 매수자 : 케펠자산운용
메리츠중금증권본점	영등포구 여의도동	3,340	511	15,303	매도자 : 메리츠중금증권 매수자 : 코리아크레딧뷰로
메리츠중금증권빌딩	영등포구 여의도동	3,698	629	17,008	매도자 : 메리츠중금증권 매수자 : 마스턴투자운용
KB증권빌딩	영등포구 여의도동	6,179	1,021	16,519	매도자 : 하나대체투자자산운용 매수자 : 코스콤



08-5

권역별 거래사례 분석

BBD

• 1분기에 거래사례가 없었던 BBD는 당분기 분당엠타워 1건의 오피스가 거래되었으며, 거래규모는 1,370억원이었음. 분당엠타워는 2017년에 케이클라비스자산운용이 1,000억원에 매입한 오피스로, 당분기 매각으로 인해 보유 기간 2년 만에 370억원의 매각차익이 실현되었음

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
분당엠타워	분당구 구미동	13,953	1,370	9,819	매도자 : 케이클라비스자산운용 매수자 : JS자산운용



분당엠타워

09-1

부동산 간접 투자기구 분석

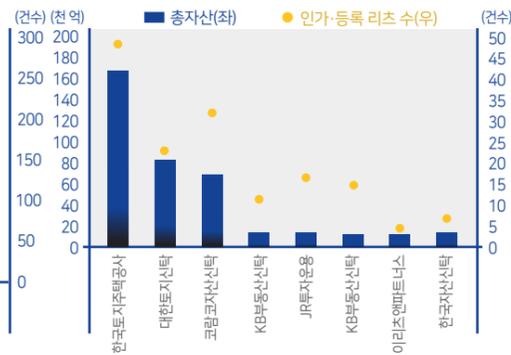
리츠 (REITs ; Real Estate Investment Trusts)*

- 2019년 2분기에는 위탁관리리츠 13건에 대한 신규 영업인가 및 등록이 이루어짐
- 투자대상 부동산은 오피스 3건, 리테일 2건, 주택 6건 등이었음
- 당분기 오피스에 투자하는 리츠의 경우, CBD 1건, GBD 2건 등 총 3건의 리츠가 영업 인가를 받거나 등록함

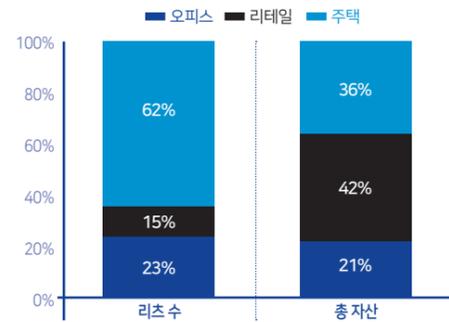
리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



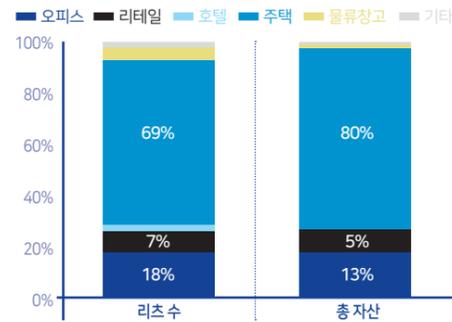
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2015년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템
기준일 : 2019.06.30
※ 영업인가 및 등록 기준

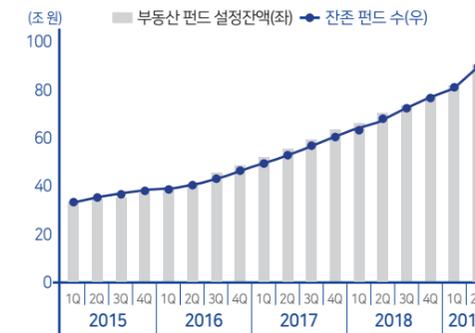
09-2

부동산 간접 투자기구 분석

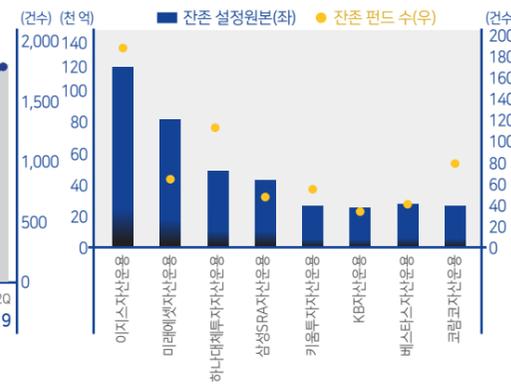
부동산 펀드 (REF ; Real Estate Fund)*

- 2019년 2분기 현재 잔존 펀드 수는 총 1,716건(전분기 대비 8.3% 증가), 펀드설정잔액은 약 86조원(전분기 대비 8.5% 증가)을 기록함
- 국내 실물 오피스에 투자하는 펀드의 경우, CBD 4건, GBD 4건, YBD 1건 등이 설정되었으며, 해외 오피스 투자 펀드의 경우 일본 도쿄와 프랑스, 룩셈부르크, 벨기에 등 서유럽에 투자하는 펀드가 설정됨

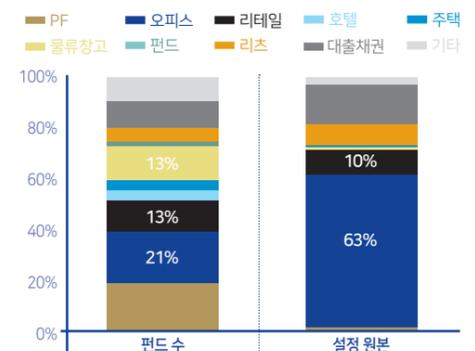
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



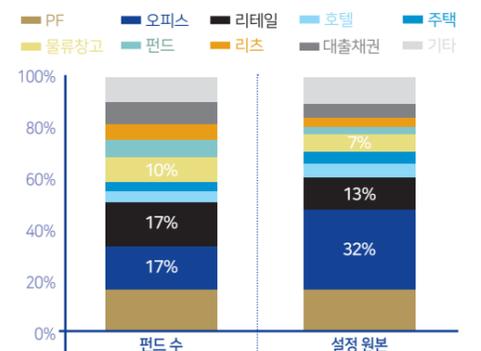
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2015년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 금융투자협회, 각사
기준일 : 2019.06.30
※ 신규설정 기준

서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 CBD 초대형-대형 오피스의신규공급
영향으로 전분기대비 0.2%p 상승한 8.7%를 기록



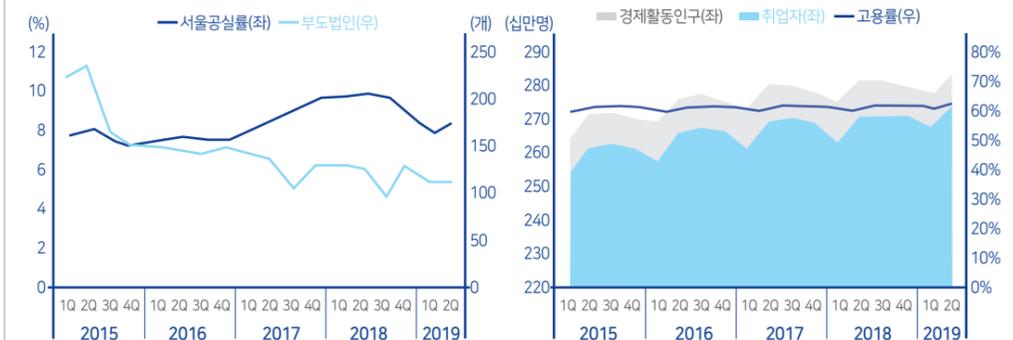
01 주요 경제 지표



※ 출처 : 한국은행, 통계청
 ※ 시점 : 2019년 2분기 기준 (GDP는 2019년 1분기)
 ※ GDP, CPI : 전년동기대비 변동률
 ※ BSI 전망, FDI : 전분기대비 변동률

- 2019년 2분기 기준금리는 전분기와 동일한 1.75 %이며, 소비자물가지수 역시 전년 동기 대비 0.7% 상승률 수준을 유지함. 다만, 경제성장률은 전년 동기 대비 1.8%에 그쳐 지난 2009년 3분기(0.9%) 이후 가장 낮은 수준을 기록함. 한국은행 기준금리 인하 가능성, 정부의 SOC 예산 집행 등 경기 개선의 가능성이 존재하지만, 미·중 무역갈등의 해소 지연, 일본의 반도체 소재 수출 규제 등 각종 대외적인 불확실성에 대비할 필요가 있음
- 한편, 고용지표 호조에도 불구하고 신규 오피스 공급에 따른 영향으로 오피스 시장 2분기 공실률은 0.2%p 상승한 8.7%를 기록함

02 오피스 마켓 관계 지표 동향



※ 출처 : 한국은행, 통계청



03 Overview

Seoul

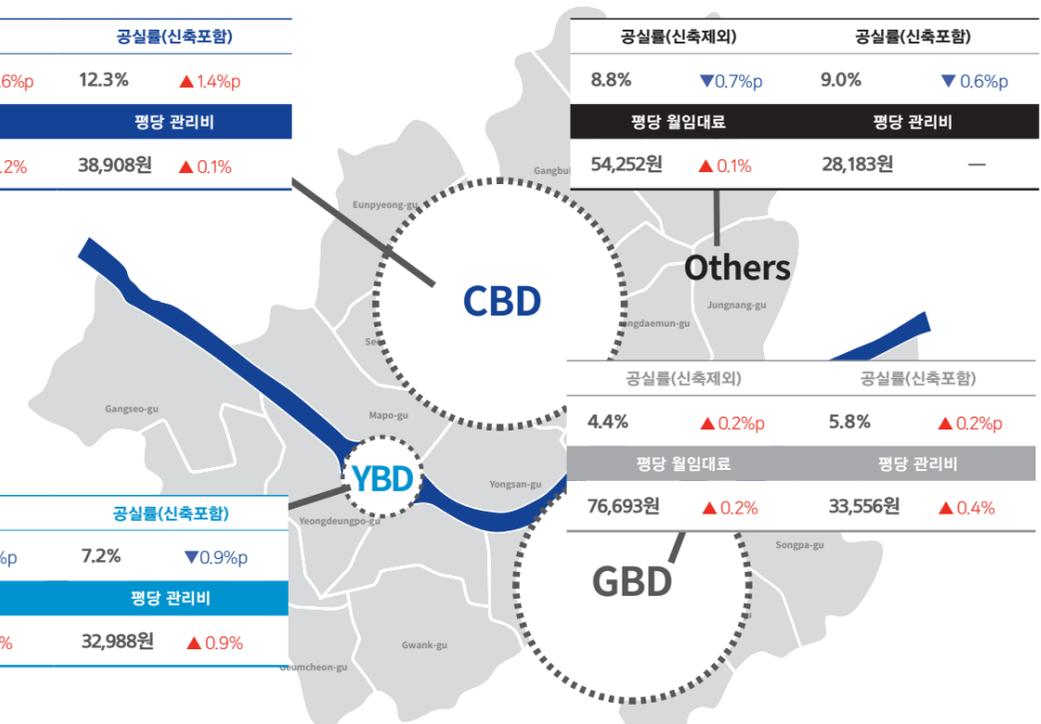
공실률 (신축제외)	공실률(신축포함)	평당 월임대료	평당 관리비
7.5% —	8.7% ▲ 0.2%p	74,594원 ▲ 0.2%	33,664원 ▲ 0.3%

공실률(신축제외)	공실률(신축포함)
9.8% ▲ 0.6%p	12.3% ▲ 1.4%p
평당 월임대료	평당 관리비
92,432원 ▲ 0.2%	38,908원 ▲ 0.1%

공실률(신축제외)	공실률(신축포함)
8.8% ▼ 0.7%p	9.0% ▼ 0.6%p
평당 월임대료	평당 관리비
54,252원 ▲ 0.1%	28,183원 —

공실률(신축제외)	공실률(신축포함)
7.1% ▼ 0.9%p	7.2% ▼ 0.9%p
평당 월임대료	평당 관리비
69,826원 ▲ 0.4%	32,988원 ▲ 0.9%

공실률(신축제외)	공실률(신축포함)
4.4% ▲ 0.2%p	5.8% ▲ 0.2%p
평당 월임대료	평당 관리비
76,693원 ▲ 0.2%	33,556원 ▲ 0.4%



- 서울 전체 공실률은 CBD에 신규 공급된 초대형·대형 오피스의 영향에도 불구하고 YBD와 Others 공실률 하락으로 전분기 대비 0.2%p 상승한 8.7%를 기록하여 CBD에 신규 공급된 면적에 비해 공실률의 상승폭은 크지 않았음
- 다만, CBD 공실률은 을지트윈타워, APEX타워, 마이다스에셋자산운용사옥 등 다양한 규모의 신규 오피스 공급으로 전분기 대비 1.4%p 상승한 12.3%를 기록함
- 당분기 신규공급이 없었던 GBD는 대형과 중형 오피스 위주로 IT업종과 금융·보험 업종이 이전해 나가면서 전분기 대비 소폭 상승함
- YBD의 경우, 동여의도증권지역 대형오피스를 중심으로 임차인 입주 및 이전이 활발한 가운데, 기존 사옥을 매각하고 Three IFC에 통합 사옥을 마련한 메리츠증권·캐피탈의 영향으로 2013년 이후 최저치인 7.2%를 보임
- Others는 대형 오피스(한양타워, 연면적 12천평)의 공급에도 불구하고 이스트센트럴타워, KD타워 등 최근 2년 내 준공된 오피스 위주로 신규 임차인이 입주하면서 공실률은 전분기대비 0.6%p 하락한 9.0%를 기록함
- 계절적 임대료 인상 시기가 지나 당분기에는 대부분의 권역에서 전분기와 유사한 임대료 수준을 보임. 다만, YBD의 경우 당분기 거래된 일부 오피스에서 관리비를 인상하여 서울 전 권역에서 가장 높은 관리비 상승률을 보임
- 하반기에는 용산, 상암지역 등 Others에만 사옥 용도 위주의 신규 공급이 예정되어 있어 최근 공실률 하락 추세에 긍정적인 영향을 줄 것으로 기대됨

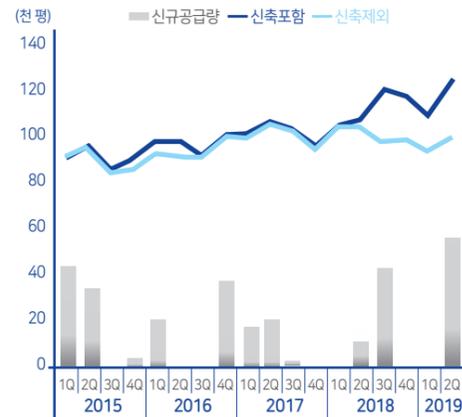
04-1

서울 도심권 CBD 공실률

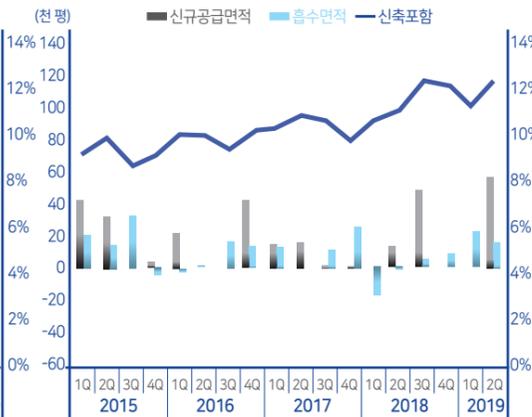
신규공급

- 신규공급이 없었던 전분기와 달리 당분기에는 초대형 오피스부터 소형 오피스까지 다양한 규모의 신규 공급이 이루어짐
- 특히, 을지트윈타워(동·서관 합계 약 44.4천평), APEX타워(약 11.6천평)의 영향으로 2015년 이후 가장 많은 신규 공급량을 기록함
- 대규모 신규 공급에 따라 일시적으로 재고량이 상승하였으나, 타 권역으로부터의 입주 등으로 지속적으로 흡수면적은 플러스를 기록하고 있음

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



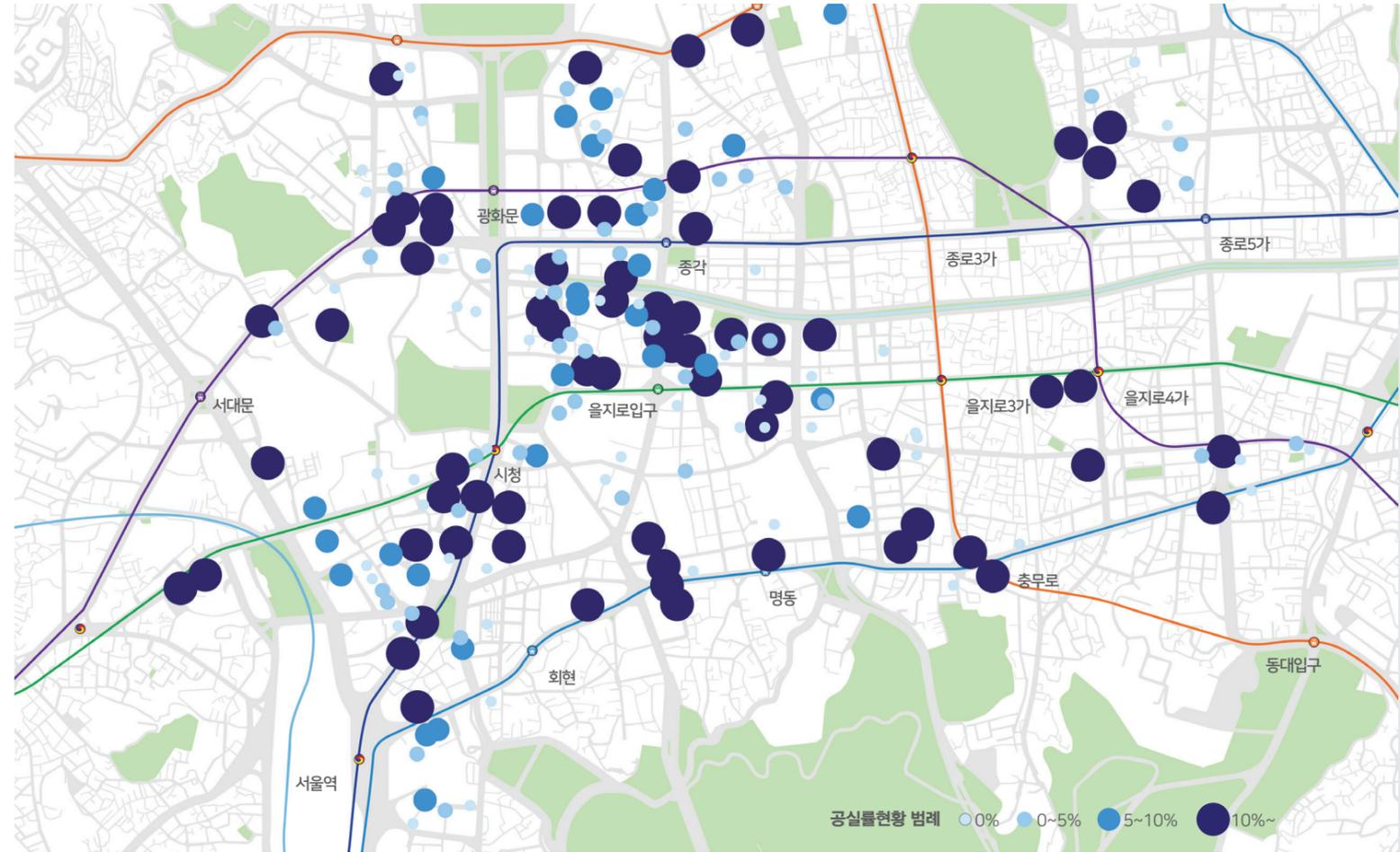
3분기 □ 총재고량 — 공실률 —

3분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2020년 1분기 준공 예정된 SG타워(연면적 약 38천평)을 제외하면 당분간 예정된 공급이 없어 총 재고량을 현 수준을 유지할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

현대건설 - 콘코디언



공실률

- CBD 공실률은 작년 3분기 센트로폴리스의 공급 이후 지속적으로 하락하였으나 당분기 신규공급 영향으로 전분기 대비 1.3%p 상승한 12.3%를 기록함
- 초대형 오피스의 경우 KDB생명에서 카카오뱅크, 스테이트타워남산에서 리치몬트코리아 등 기존 입주사들의 증평으로 인한 공실해소가 두드러지게 나타났으나, 을지트윈타워가 새로 공급된 영향으로 공실률이 상승하였으며, 신축제외 공실률의 경우에는 연세빌딩에서 건설업체의 타 권역 이전으로 전분기 대비 0.3%p 상승함
- 대형 오피스의 경우 APEX타워의 준공 및 퍼시픽타워, 트윈트리타워에서 대기업 계열사들의 이전으로 전분기 대비 2.5%p 상승한 12.9%를 기록하여 CBD의 전체 공실률 상승을 주도함
- 중대형 오피스는 대우재단빌딩에서 대우재단의 자체감평 및 우리빌딩에서 건축 및 회계법인 등 전문 업종의 이탈이 발생하였으나, 트윈시티남산, 한진빌딩신관 등에서 CJ올리브네트웍스, 법무법인광장, 한진관광 등 기존 입주사의 증평으로 인해 전분기 대비 0.1%p하락한 7.0%를 기록함
- 중형 오피스의 경우에는 해남2빌딩에 정림건축이 새로 입주하여 기존공실을 해소하였으나 소형의 경우 매일경제빌딩에서의 대기업계열사 금융업의 퇴거 등으로 인해 전분기 대비 공실률 상승
- 세부권역별로 보면, 대부분의 권역에서 공실률이 상승하였는데 특히 서울상공회의소, 연세빌딩 등에서의 제조·건설업종 임차인의 이전이 공실상승에 영향을 미침. 다만 남산센트럴타워에서 우리은행 증평 영향으로 을지로지역의 공실률은 전분기와 비슷한 수준을 유지함

규모별 (전분기대비 변동률)

규모	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	9.8% ▲0.6%p	12.3% ▲1.4%p
초대형	10.0% ▲0.3%p	14.6% ▲1.4%p
대형	11.6% ▲1.2%p	12.9% ▲2.5%p
중대형	5.7% ▼0.1%p	7.0% ▼0.1%p
중형	10.9% ▲1.7%p	11.9% ▼0.4%p
소형	12.0% ▲0.4%p	12.0% ▲0.4%p

세부권역별 (전분기대비 변동률)

세부권역	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	9.8% ▲0.6%p	12.3% ▲1.4%p
광화문신문로	15.1% ▲3.7%p	15.1% ▲3.7%p
남대문	7.1% ▲0.4%p	10.2% ▲1.6%p
을지로	10.9%	10.9%
종로	8.5% ▲0.5%p	14.6% ▲0.5%p
도심기타	9.4% ▼0.8%p	13.0% ▲2.8%p

04-2

서울 도심권 CBD 임대료

규모별 (전분기대비변동률)

- CBD 보증금은 924.3천원/평, 임대료는 92.4천원/평, 관리비는 38.9천원/평으로 보증금과 임대료는 전분기 대비 각각 0.2%씩 상승하였으며, 관리비는 전분기 대비 0.1% 상승함
- 모든 등급에서 임대료 기준가가 상향 조정된 것으로 조사 되었으나, 대부분의 표본에서 임대료 조정 시기가 종료되어 임대료 상승폭은 크지 않았음
- 타워8, 씨티센터타워 등 일부 대형 오피스 및 내자동빌딩의 임대료 기준가 영향으로 전분기 대비 소폭 상승함

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	924.3 ▲0.2%	92.4 ▲0.2%	38.9 ▲0.1%
초대형	1,094.0 —	109.4 —	42.8 ▲0.1%
대형	952.4 ▲0.5%	95.2 ▲0.5%	40.2 ▲0.3%
중대형	718.6 ▲0.1%	71.9 ▲0.1%	34.4 ▲0.1%
중형	664.8 ▲0.5%	66.5 ▲0.5%	30.9 ▲0.1%
소형	572.5 —	57.3 —	26.4 —

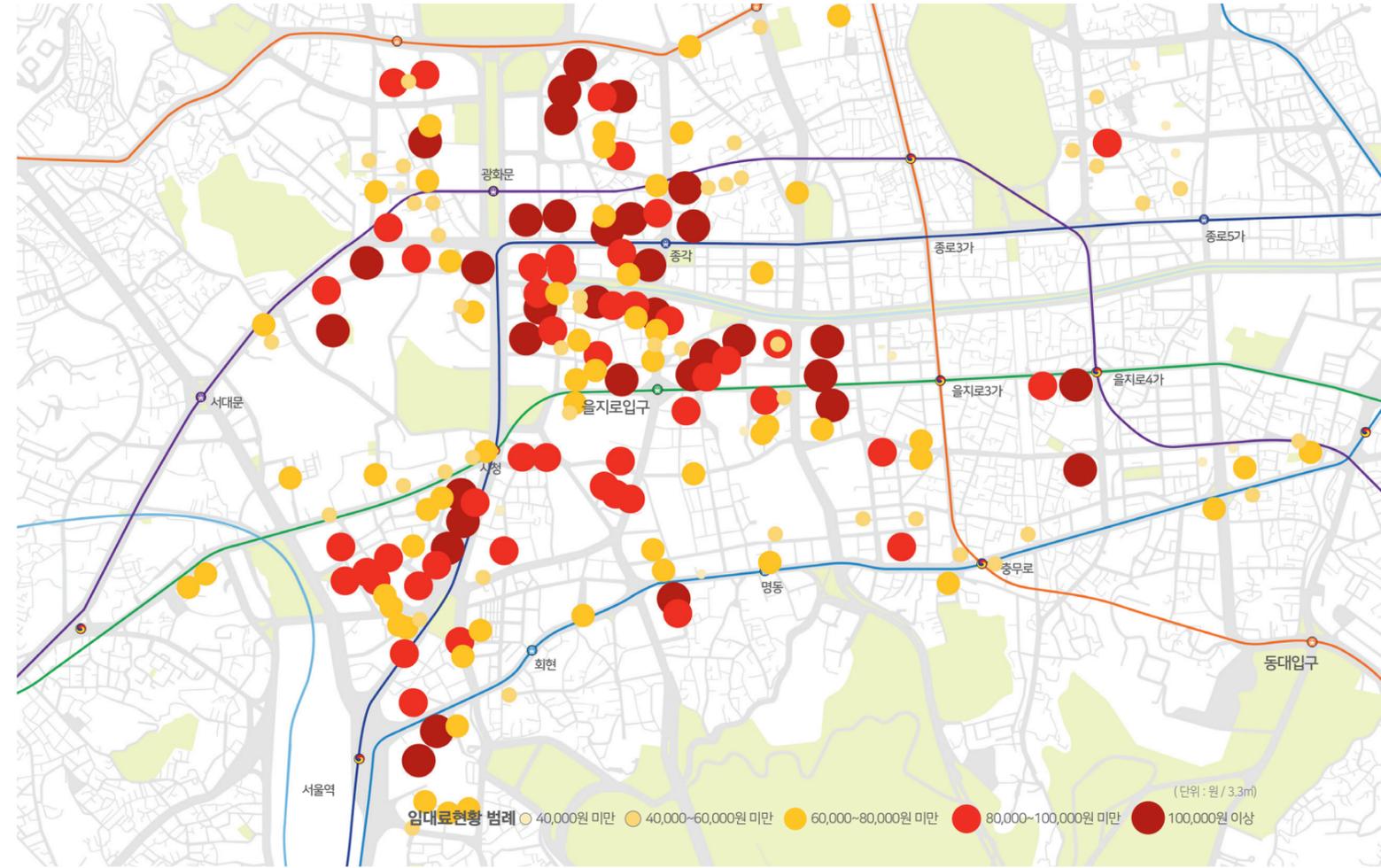
CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



3분기 ◁ 임대료 — 관리비 —

CBD 임대료 동향 및 다음분기 전망 방향

- 통상적인 임대조건 조정기간이 지나 임대료 및 관리비는 2분기와 유사한 수준이 지속될 것으로 보임
- 다만, 명목임대료가 아닌 렌트프리, T.I 등 임차인 Favor가 조정될 가능성이 있음



세부권역별 (전분기대비변동률)

- 당분기에는 모든 세부권역에서 보증금과 임대료, 관리비가 상승함
- 특히, 종로지역 타워8의 임대료 및 관리비 상승으로 전분기대비 0.6% 상승하여 CBD의 임대료 상승을 견인함
- 종로지역 외 다른지역에서도 일부 오피스에 한해 임대료 상승이 발생하여, 대부분의 지역이 전분기 대비 소폭 상승한 수준에 그침
- 관리비 또한 모든 종로지역을 제외하면 대부분의 지역에서 변동이 없거나 일부 오피스만 인상하여 전분기와 비슷한 수준을 보임

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	924.3 ▲0.2%	92.4 ▲0.2%	38.9 ▲0.1%
광화문신문로	835.3 ▲0.2%	83.5 ▲0.2%	33.7 —
남대문	910.3 ▲0.1%	91.0 ▲0.1%	39.4 —
을지로	977.5 ▲0.1%	97.7 ▲0.1%	40.5 —
종로	1,086.9 ▲0.6%	108.7 ▲0.6%	42.9 ▲0.5%
도심기타	662.5 ▲0.1%	66.3 ▲0.1%	33.4 ▲0.3%

05-1

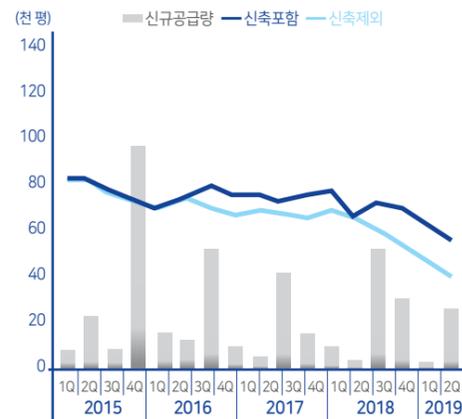
서울 강남권

GBD 공실률

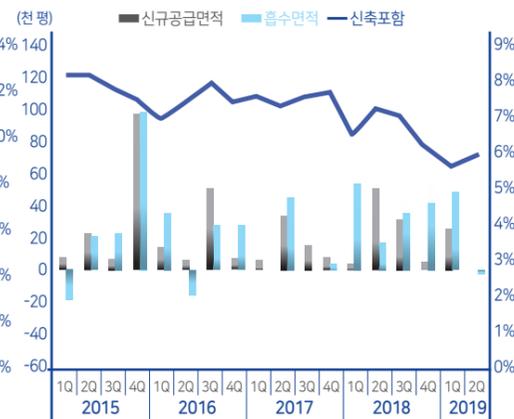
신규공급

- 다양한 규모의 공급이 이루어진 전분기와 달리 당분기에는 신규공급이 확인되지 않아 총 재고면적은 전분기와 동일한 수준을 유지함
- 신규 공급없이 일부 오피스에서의 임차인 이전으로 인해 흡수면적이 2017년 2분기 이후 2년만에 마이너스를 기록함
- 또한, 2019년 연말까지 소형규모 오피스의 신규 공급만이 예정되어 있어 총 재고량은 당분기와 비슷할 것으로 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



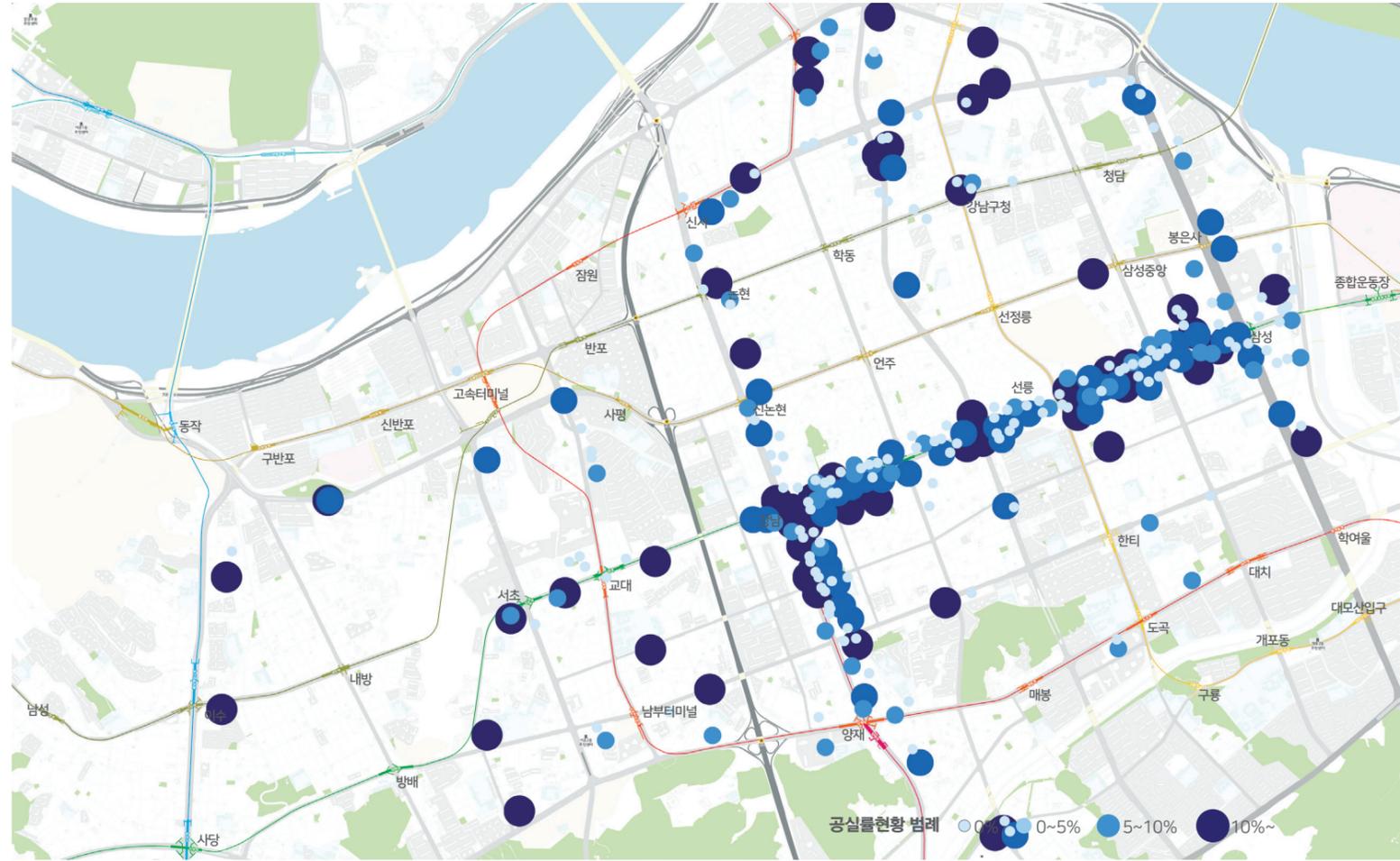
3분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률

3분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기에는 서초구에 소형 오피스의 공급만 예정되어 총 재고량은 소폭 상승할 것으로 예상되며 이에 따른 공실률 영향은 제한적일 것으로 예상

신규 이전 예정 임차인

더피니콜강남 - 저스토크
세한889 - 위워크



공실률

- 당분기 GBD는 신규공급 없이 대형과 중형 오피스 위주로 임차인 이탈이 나타나 전분기대비 0.2%p 상승한 5.8%를 기록하였음
- 교보생명타워와 강남파이낸스센터에서 기존 입주사인 대기업계열사의 이전 및 일부감평이 발생하였으나, 아셈타워에 CJ E&M, 하이브랜드빌딩에 서울시 관, 트레이드타워의 내부증평 등으로 인해 초대형 오피스의 공실률은 전분기 대비 0.1%p 하락한 1.6%를 기록함
- 대형 오피스에서는 강남N타워와 섬유센터에 IT계열사 및 보험업종의 입주가 발생하였으나, 아남타워와 변형신화관에 금융업종, 플래티늄타워에서 IT업의 이탈로 공실률이 전분기 대비 상승함
- 중대형 오피스는 T412(구 삼성생명대치2빌딩)에 피버트그룹, 하나금융그룹 강남사옥에 하나금융티아이, A+에셋타워에 한국애질런트가 타 권역으로부터 이전하여 공실률이 소폭 하락함
- 중형 오피스의 경우, 대각빌딩에 텐핑, 오픈서베이 등 IT업종의 입주가 활발하였으나, 본솔빌딩에서 기존입주사의 본사 이전, 대치빌딩에서 서비스업종 임차인의 사업축소 등 다양한 임차인 이탈사유로 인해 GBD내 공실률 상승을 견인함
- 한편, 부영빌딩에서의 보험대리점의 통폐합으로 인한 이전, 대공빌딩에서 기존임차인 감평 등으로 강남대로의 공실률이 전분기 대비 0.3%p 상승하였고, 삼성생명대치타워에서 보험업, 해상2빌딩에서 금융업의 이탈로 테헤란로의 공실률 또한 0.2%p 상승함

규모별 (전분기대비 변동률)

규모	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	4.4% ▲0.2%p	5.8% ▲0.2%p
초대형	1.3% ▼0.2%p	1.6% ▼0.1%p
대형	4.9% ▲0.5%p	6.7% ▲0.3%p
중대형	4.5% ▼0.2%p	7.2% ▼0.1%p
중형	6.0% ▲0.8%p	7.1% ▲0.8%p
소형	6.4% ▲0.1%p	6.4% ▲0.1%p

세부권역별 (전분기대비 변동률)

세부권역	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	4.4% ▲0.2%p	5.8% ▲0.2%p
테헤란로	4.0% ▲0.4%p	5.7% ▲0.2%p
강남대로	4.7% ▲0.3%p	4.7% ▲0.3%p
강남기타	4.8% -	6.5% -

05-2

서울 강남권

GBD 임대료

- GBD 보증금은 766.9천원/평, 임대료는 76.7천원/평으로 전분기 대비 0.2%씩 상승한 것으로 나타났으며, 관리비는 33.6천원/평으로 0.4% 상승한 것으로 나타남
- GBD 권역 또한 대부분의 임대료 조정시기가 종료되어 임대료 상승폭이 크지 않았음
- 초대형 오피스는 아셈타워에서 임대 기준가가 상승하여 전분기 대비 0.5% 상승하였으며, 중대형 오피스에서도 센터 포인트서초와 논현빌딩 등의 영향으로 전분기 대비 0.2% 상승함
- 관리비 또한 랜드마크타워 등 상대적으로 대형 규모의 오피스들이 상승을 주도하여 전분기 대비 0.4% 상승

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	766.9 ▲0.2%	76.7 ▲0.2%	33.6 ▲0.4%
초대형	998.5 ▲0.5%	99.9 ▲0.5%	39.9 ▲0.5%
대형	769.1 ▲0.1%	76.9 ▲0.1%	34.1 ▲0.6%
중대형	722.5 ▲0.2%	72.3 ▲0.2%	32.7 ▲0.2%
중형	635.9 —	63.6 —	29.3 —
소형	562.6 ▲0.1%	56.3 ▲0.1%	26.5 —

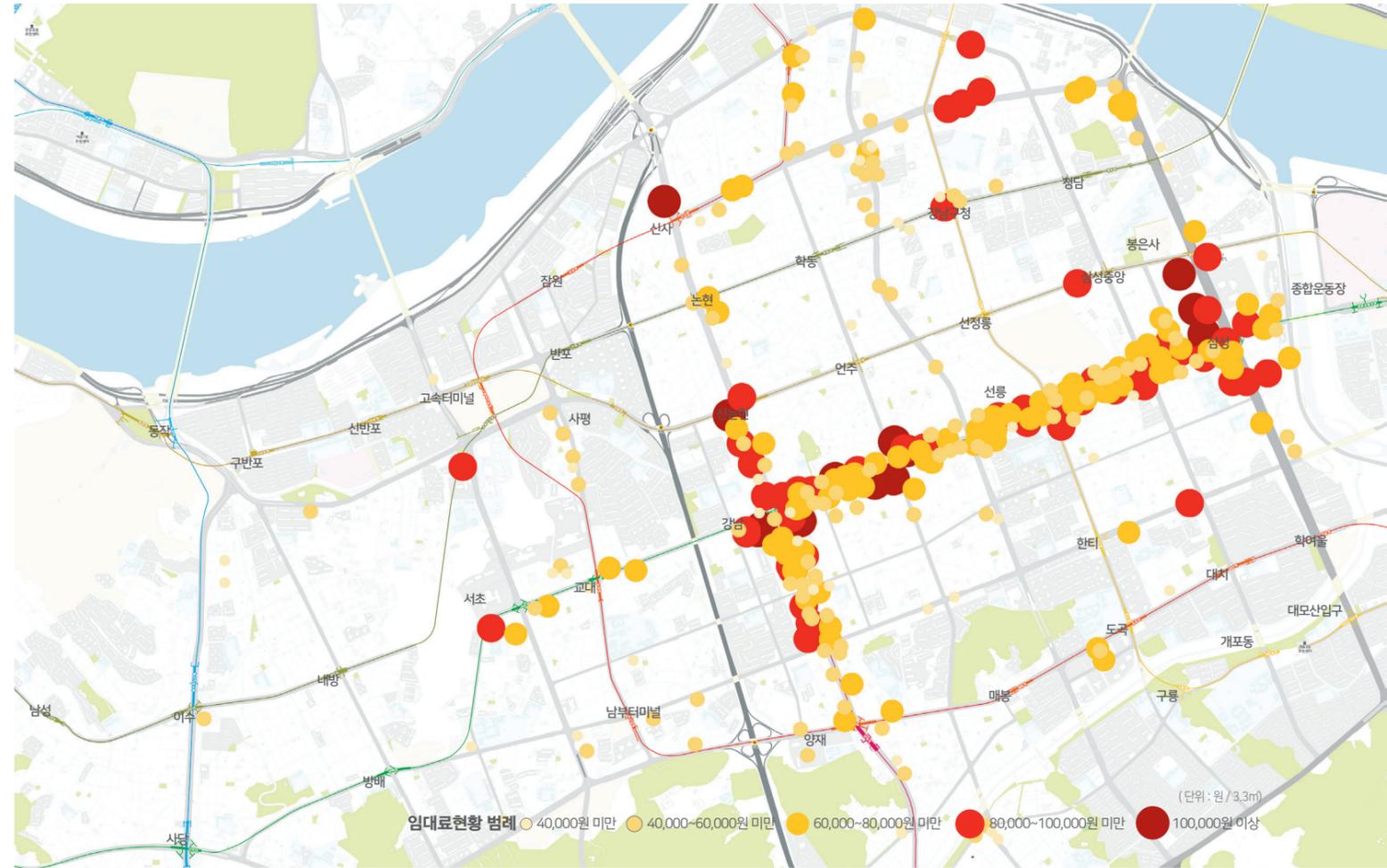
GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



3분기 ◁ 임대료 — 관리비 —

GBD 임대료 동향 및 다음분기 전망 방향

- 임대료 및 관리비는 2분기와 대체로 비슷한 수준을 유지할 것으로 예상됨



세부권역별 (전분기대비변동률)

- 전분기에 이어 당분기에도 모든 세부권역에서 지속적으로 보증금, 임대료, 관리비 인상이 일어남
- 테헤란로의 KB우준타워, 아크플레이스 등에서 임대료 인상이 발생하여 GBD 전체 상승을 견인하였음
- 강남대로에서는 캠프양재타워의 임대료 인상 영향으로 전분기 대비 소폭 상승하였으며, 관리비는 서브원강남빌딩 등 대형오피스 3개동에서 인상하여 전분기 대비 0.7% 상승
- 강남기타지역에서는 중대형 오피스 2개동에서만 임대료 인상사례가 확인되었고, 관리비는 3개동만 인상하여 전분기 대비 소폭 상승한 수준에 그침

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	766.9 ▲0.2%	76.7 ▲0.2%	33.6 ▲0.4%
테헤란로	853.4 ▲0.4%	85.3 ▲0.3%	36.1 ▲0.4%
강남대로	802.6 ▲0.1%	80.3 ▲0.1%	34.2 ▲0.7%
강남기타	604.4 ▲0.2%	60.4 ▲0.2%	29.1 ▲0.1%

06-1

서울 여의도권역

YBD 공실률

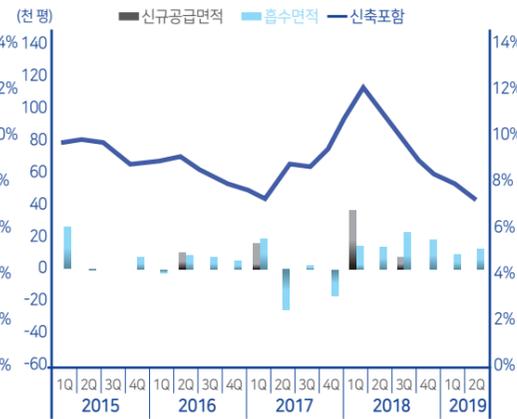
신규공급

- 1분기에 이어 2분기에도 YBD에 신규공급이 없어 총 재고량은 전분기와 동일한 수준을 보임
- Three IFC, FKI타워 등 초대형등급의 오피스를 중심으로 꾸준하게 기존의 공실이 해소되면서 흡수율은 6개 분기 연속으로 양의 값을 유지함
- 2019년대 공급이 예정된 신규 오피스가 없는 것으로 조사되어, 3분기에도 총 재고량은 당분기와 유사할 것으로 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



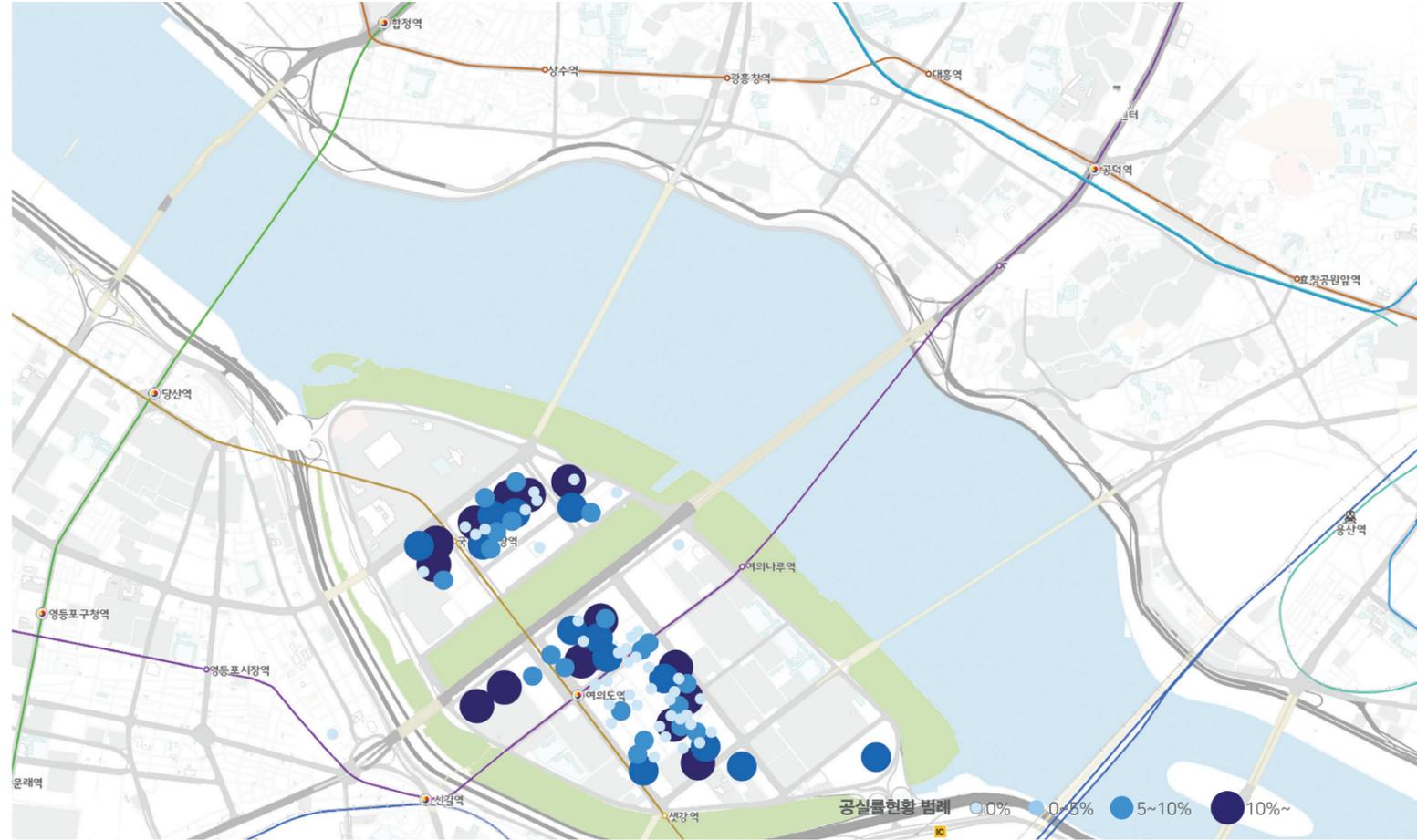
3분기 □ 총재고량 — 공실률 —

3분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기에도 예정된 신규 공급 오피스가 없어 YBD 재고량은 2분기와 동일할것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

Three IFC - 피아이에이자산운용



공실률

- YBD는 동여의도증권지역에 위치한 대형오피스를 중심으로 임차인 이전이 활발한 가운데, 전분기에 이어 초대형 오피스를 중심으로 금융업계 임차인이 이전해오면서 공실률이 전분기 대비 0.9%p 하락한 7.2%를 기록함
- LG 계열사들의 마곡 이전과 권역 내 신규 공급이 집중되었던 2018년 1분기에 12.2%의 공실률을 보인 이후 5개 분기 연속으로 공실률이 하락하면서 2013년 이후 최저치를 보임
- YBD 내 2개의 사옥에 나누어있던 메리츠증권증권이 사옥을 모두 매각한 후 메리츠캐피탈과 함께 Three IFC 6개층에 통합 사옥을 마련하면서 당분기 동여의도증권지역은 물론 YBD 전체 공실률 하락에 크게 기여함. 또한, FKI타워에 칼론인베스트먼트자산운용 등이 입주하면서 초대형 오피스의 공실 해소가 지속됨
- 대형 오피스의 경우 마이다스에셋자산운용 등 일부 임차인들이 타권역의 사옥으로 이전해 나감에도 불구하고, 가산동, 신사동 등 서울의 주요 업무지역이 아닌 곳에 위치했던 신규 임차인들(한국아즈빌, 코주부투자클럽 등)이 HP빌딩과 유수홀딩스빌딩에 입주하면서 대형 오피스 공실률이 9.7%까지 하락함
- 중형 오피스는 V빌딩에 증권사가 입주하면서 공실률이 소폭 하락한 반면, 중대형 오피스와 소형 오피스의 경우 서여의도 지역을 중심으로 정당, 광고대행업 등 비금융업 임차인이 이탈하면서 공실률이 상승함

규모별 (전분기대비 변동률)

규모	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	7.1% ▼0.9%p	7.2% ▼0.9%p
초대형	7.7% ▼1.8%p	7.1% ▼1.7%p
대형	9.7% ▼1.3%p	9.7% ▼1.3%p
중대형	2.9% ▲0.5%p	4.9% ▲0.5%p
중형	4.3% ▼0.1%p	4.3% ▼0.1%p
소형	8.8% ▲1.8%p	8.8% ▲1.8%p

세부권역별 (전분기대비 변동률)

세부권역	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	7.1% ▼0.9%p	7.2% ▼0.9%p
서여의도	5.2% ▲0.7%p	7.0% ▲0.6%p
동여의도증권	10.6% ▼3.2%p	10.6% ▼3.2%p
동여의도기타	5.5%	5.2%

06-2

서울 여의도권역

YBD 임대료

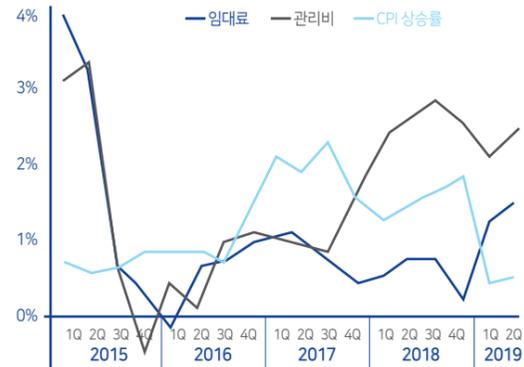
규모별 (전분기대비변동률)

- YBD 보증금은 698.3천원/평, 임대료는 69.8천원/평, 관리비는 33.0천원/평 수준으로 임대료보다 관리비에서 더 높은 상승률을 보임
- 당분기 거래된 LG트윈타워와 여의도파이낸스타워에서 임대료와 관리비를 인상하여 초대형과 대형 오피스의 임대료 및 관리비 수준이 전분기보다 상승함. 다만, 유화증권빌딩에서 임대료 수준을 전분기보다 낮추면서 대형 오피스의 임대료 상승률은 비교적 높지 않게 나타남
- 한편, 씨티플라자에서 임대료와 관리비 수준을 인상하면서 중형 오피스의 임대료·관리비 수준이 상승함

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	698.3 ▲0.4%	69.8 ▲0.4%	33.0 ▲0.9%
초대형	926.4 ▲0.6%	92.6 ▲0.6%	39.4 ▲1.3%
대형	665.5 ▲0.2%	66.5 ▲0.2%	33.5 ▲0.3%
중대형	516.9 —	51.7 —	26.7 ▲0.1%
중형	408.9 ▲0.4%	40.9 ▲0.4%	23.8 ▲1.5%
소형	325.9 ▲0.1%	32.6 ▲0.1%	21.5 ▲1.6%

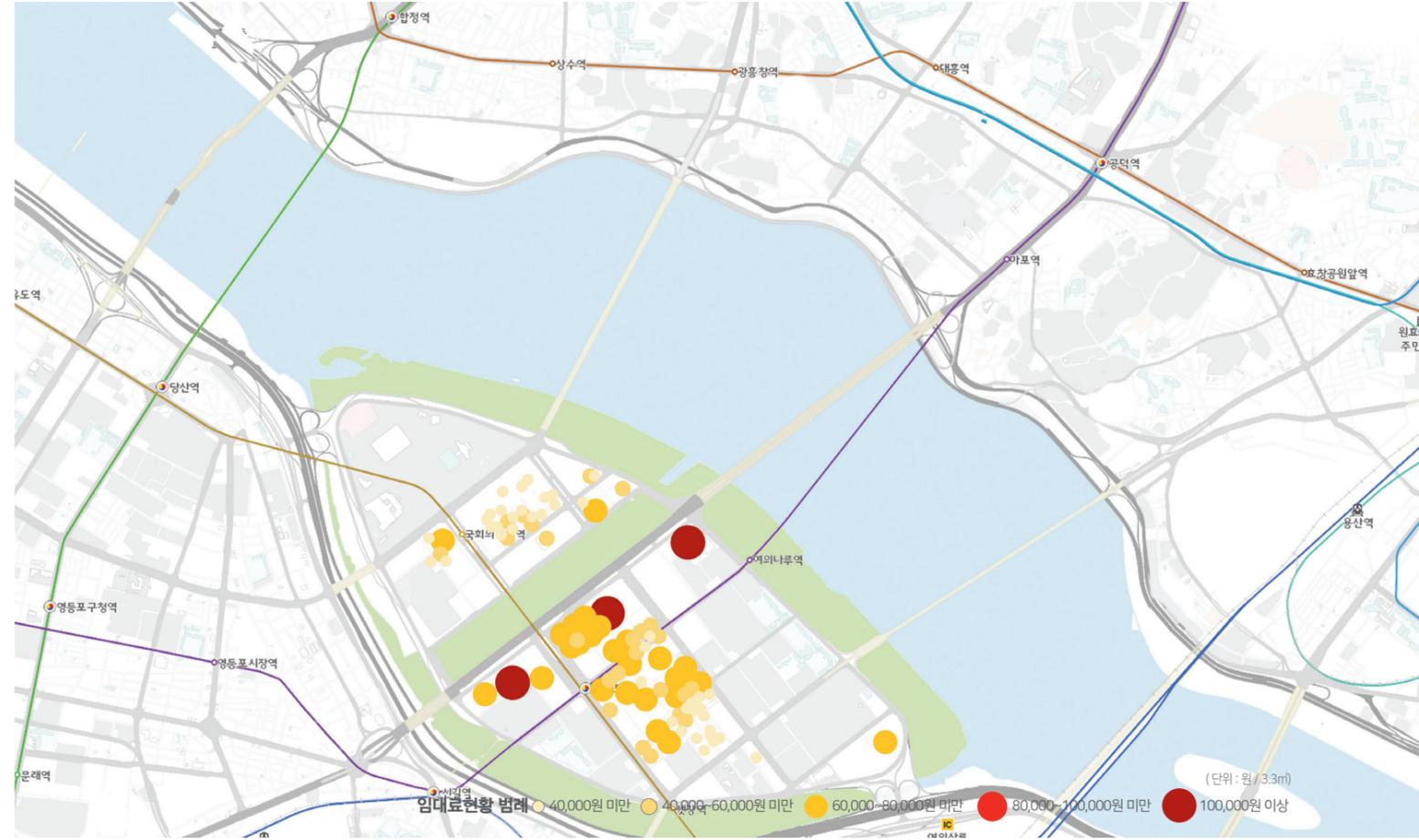
YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



3분기 ◁ 임대료 — 관리비 —

YBD 임대료 동향 및 다음분기 전망 방향

- 임대료 및 관리비는 2분기와 대체로 유사한 수준이 지속될 것으로 보임
- 최근 안정화된 YBD의 임대시장을 바탕으로 신규 임차인에 대해 렌트프리 등 임차인 Favor가 조정 될 가능성도 있음



세부권역별 (전분기대비변동률)

- 2분기는 통상적인 임대 조건 조정 기간이 아니므로, 서여의도지역과 동여의도증권지역은 전분기와 유사한 임대료 수준을 지속
- 다만, LG트윈타워와 씨티플라자, 셋강역 인근 소형 오피스 1개동의 임대료·관리비 인상으로 인하여 동여의도기타 지역은 권역 내 타 지역 대비 높은 상승률을 보임

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	698.3 ▲0.4%	69.8 ▲0.4%	33.0 ▲0.9%
서여의도	453.5 —	45.3 —	23.4 —
동여의도증권	850.9 ▲0.1%	85.1 ▲0.1%	39.4 ▲0.2%
동여의도기타	693.6 ▲0.7%	69.4 ▲0.7%	32.6 ▲1.6%

07-1

서울 기타권역

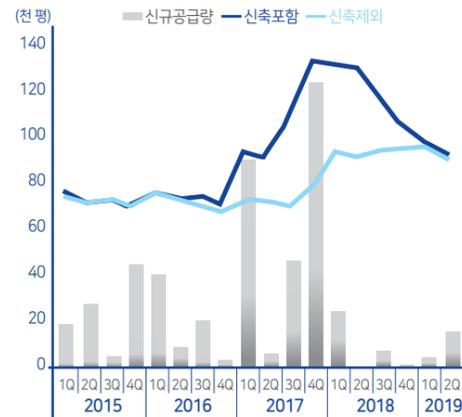
Others

공실률

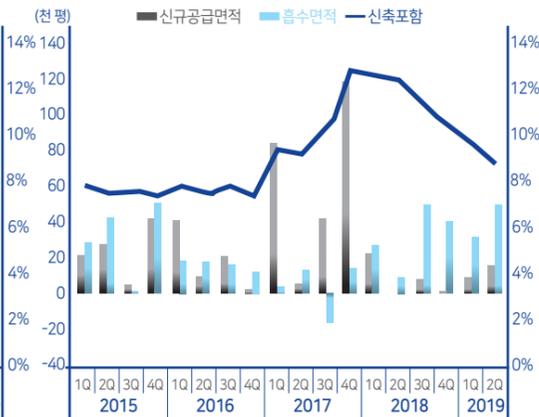
신규공급

- 2분기 잠실송파 지역에 보성그룹의 신사옥인 한양타워(연면적 12천평)가 준공되어 신규 공급됨. 보성그룹에서 고층부를 사옥으로 사용하고, 중저층부 면적에 대해 임대 마케팅을 진행하면서 대형 오피스의 공실률이 소폭 상승함
- 신규 공급이 집중되었던 2017년 이후 신축 오피스를 중심으로 공실이 꾸준히 해소되면서 흡수면적은 7개 분기 연속 양의 값을 보임

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



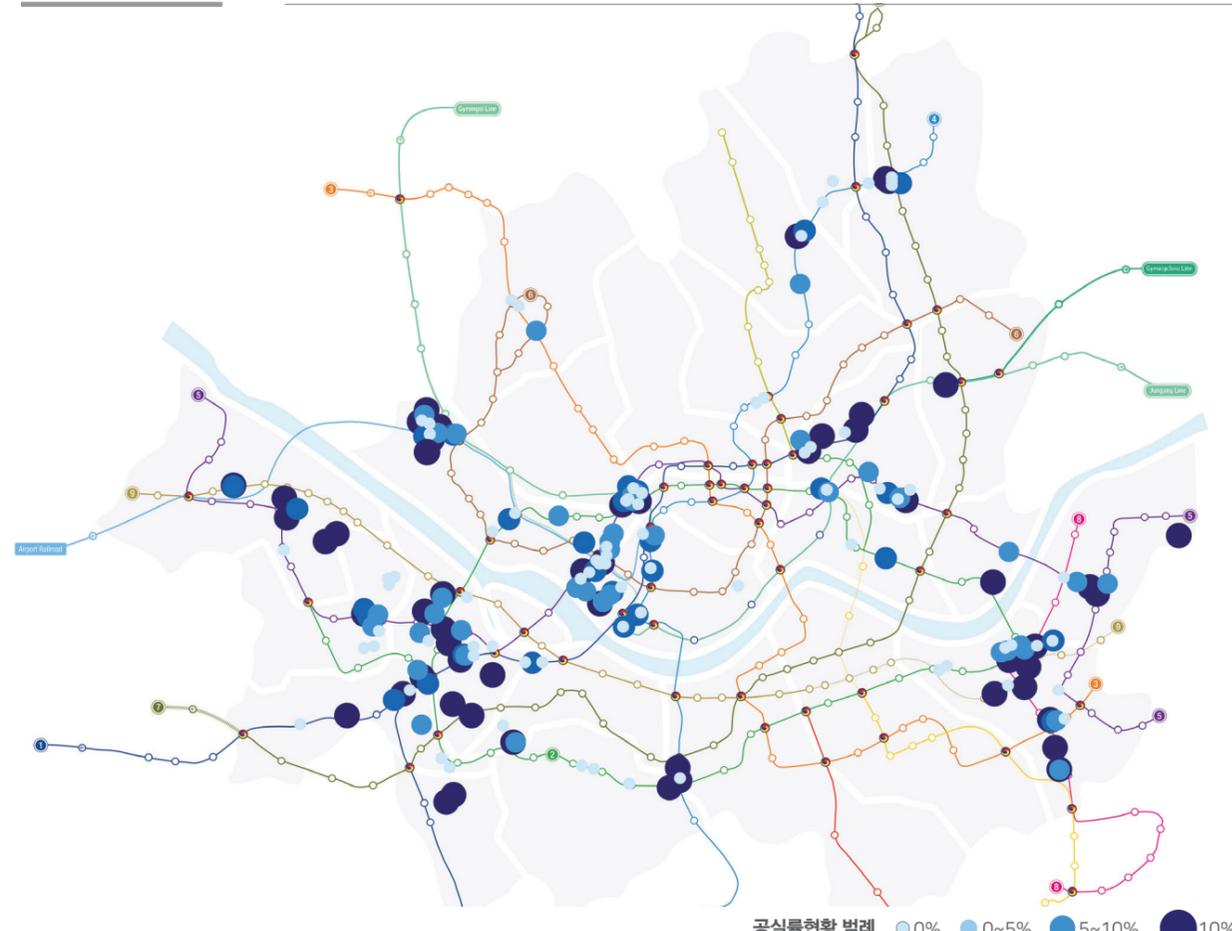
3분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▲

3분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기에는 중대형 규모 이상의 오피스가 공급될 예정으로 총 재고량은 당분기보다 증가할 것으로 예상함. 다만, 대부분의 경우 건물 전체를 사옥으로 사용하거나 자사 사용후 일부 면적만 임대를 하는 것으로 알려짐

신규 이전 예정 임차인

- 용산트레이드센터 - 빅히트 엔터테인먼트
- 대방건설사옥 - 대방건설



공실률현황 범례 ○ 0% ● 0~5% ● 5~10% ● 10%~

공실률

- 전분기에 이어 최근 2년 내 준공된 오피스를 중심으로 임차인이 입주하면서, Others 신축포함 공실률은 전분기보다 0.6%p 하락한 9.0%를 기록
- 전분기 공급된 K타워에 패스트파이브가 입주하고, 마포포스트타워에 엘루오씨앤씨가, 이스트센트럴타워에 힐라코리아, 시너지월드와이드코리아 등 다수의 임차인이 입주하면서 Others 전체 공실률 하락을 주도함
- 마포지역에서는 서울시 등 정부·공공기관(마포포스트타워)과 클러스터업체(자람빌딩)를 중심으로 공실 해소가 두드러져 공실률이 전분기 대비 1.2%p 하락한 3.7%를 보임
- 서울기타지역은 이스트센트럴타워와 영등포·구로 지역에 위치한 오피스들의 공실 면적 감소로 공실률이 하락함. 센터포인트웨스트나 핀포인트타워 등 공실률이 하락한 영등포·구로 지역 오피스의 경우, 보험사와 금융서비스업체의 입주가 두드러짐
- 용산지역과 상암지역은 각각 택배업체, 콘텐츠업체 등 기존 임차인들의 증명으로 인하여 공실률이 하락함
- 반면, 잠실송파지역은 제약사와 보험사, 감정평가법인 등의 이탈로 인하여 공실률은 전분기대비 소폭 상승한 8.8%를 기록함

규모별 (전분기대비 변동률)

규모	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	8.8% ▼0.7%p	9.0% ▼0.6%p
초대형	10.3% ▼1.5%p	10.3% ▼1.5%p
대형	10.4% ▼0.9%p	11.4% ▲0.1%p
중대형	6.7% ▼0.2%p	6.5% ▼1.3%p
중형	6.4% ▲0.1%p	6.4% ▲0.1%p
소형	7.2% ▲0.9%p	7.2% ▲0.9%p

세부권역별 (전분기대비 변동률)

세부권역	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	8.8% ▼0.7%p	9.0% ▼0.6%p
마포	3.8% ▼0.8%p	3.7% ▼1.2%p
용산	3.1% ▼0.9%p	3.1% ▼0.9%p
잠실송파	7.0% ▲0.1%p	8.8% ▲1.9%p
상암	11.7% ▼0.8%p	11.7% ▼0.8%p
서울기타	10.6% ▼0.9%p	10.6% ▼1.3%p

07-2

서울 기타권역

Others 임대료

규모별 (전분기대비변동률)

- Others 보증금과 임대료는 전분기 대비 0.1%씩 상승한 것으로 나타남
- 초대형과 중대형, 소형 오피스의 보증금과 임대료는 전분기와 동일한 수준을 유지하였고, 일부 대형오피스와 중형 오피스에서 임대료 인상이 확인되었으나 미미한 수준이었음
- 관리비의 경우, 임대료를 인상한 중형오피스에서 관리비도 소폭 인상한 것으로 확인됨

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	542.5 ▲0.1%	54.3 ▲0.1%	28.2 —
초대형	697.9 —	69.8 —	32.4 —
대형	502.7 ▲0.2%	50.3 ▲0.2%	28.7 —
중대형	504.1 —	50.4 —	27.3 —
중형	449.8 ▲0.1%	45.0 ▲0.1%	23.9 ▲0.1%
소형	405.0 —	40.5 —	19.5 —

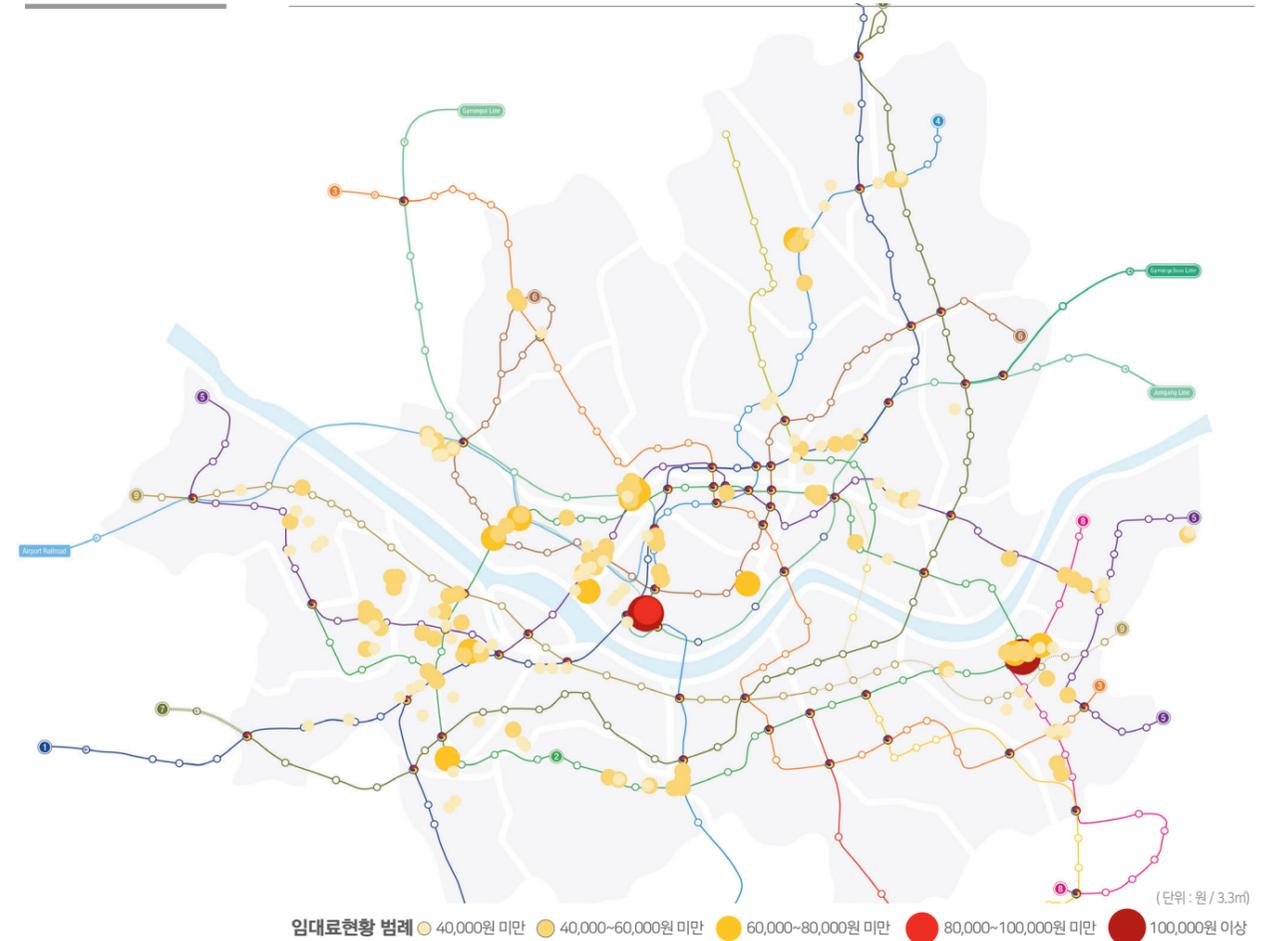
Others 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



3분기 □ 임대료 — 관리비 —

Others 임대료 동향 및 다음분기 전망 방향

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



임대료현황 범례 ● 40,000원 미만 ● 40,000~60,000원 미만 ● 60,000~80,000원 미만 ● 80,000~100,000원 미만 ● 100,000원 이상 (단위: 원 / 3.3m)

세부권역별 (전분기대비변동률)

- Others 보증금, 임대료는 각각 542.5천원/평, 54.3천원/평, 관리비는 28.2천원/평의 수준을 보임
- 마포, 잠실, 상암지역에서 임대료기준가 상향조정 사례가 발생함에 따라 Others 보증금 및 임대료는 전분기 대비 소폭 상승한 0.1%의 상승률을 보임
- 용산지역과 서울기타지역은 전분기와 비교하였을 때 특별한 움직임이 관찰되지 않았음

(단위: 천 원/3.3m)

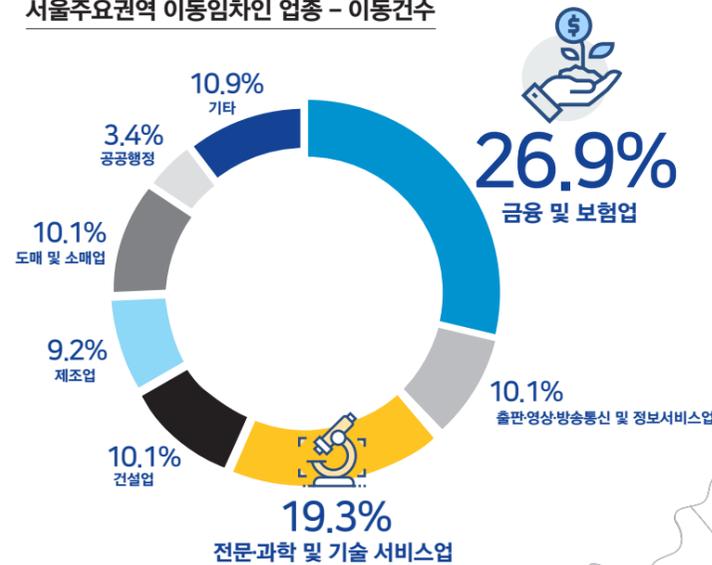
규모	보증금	월임대료	관리비
전체	542.5 ▲0.1%	54.3 ▲0.1%	28.2 —
마포	459.7 ▲0.1%	46.0 ▲0.1%	26.0 ▲0.1%
용산	787.9 —	78.8 —	33.1 —
잠실송파	679.4 ▲0.1%	67.9 ▲0.1%	31.0 —
상암	414.0 ▲0.4%	41.4 ▲0.4%	25.7 —
서울기타	501.0 —	50.1 —	27.4 —

08-1

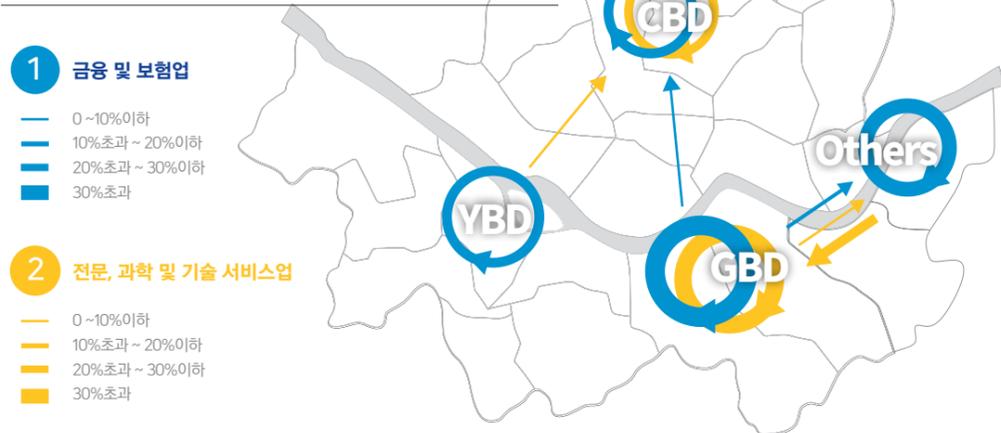
권역간 임차인 이전 동향

- 전분기에 이어 금융 및 보험업(26.9%), 전문, 과학 및 기술 서비스업(19.3%)의 이동이 꾸준히 이루어지고 있음
- BC카드, 메리츠증권, 한국씨티은행 등 금융 및 보험업종 내 다양한 분야와 피버트파트너스 등 전문, 과학 및 기술 서비스업 내 투자자문업종 분야에서 활발한 이동이 관측됨
- 또한, 당분기에 건설업과 도매 및 소매업의 이동 비율이 큰 폭으로 상승하였는데, 건설업종 중 대우건설, 정림건축과 도매 및 소매업 중 휠라코리아, 시너지월드와이드코리아의 대형면적 임차가 눈에 띈
- 한편, 전분기 대비 기타업종의 비율은 하락하였는데, 특히 기타업종 중 공유오피스 분야의 이동 비중이 감소한 것으로 나타남

서울주요권역 이동임차인 업종 - 이동건수



이동임차인 업종 상위 2개 업종 이동현황 분석 - 이동건수



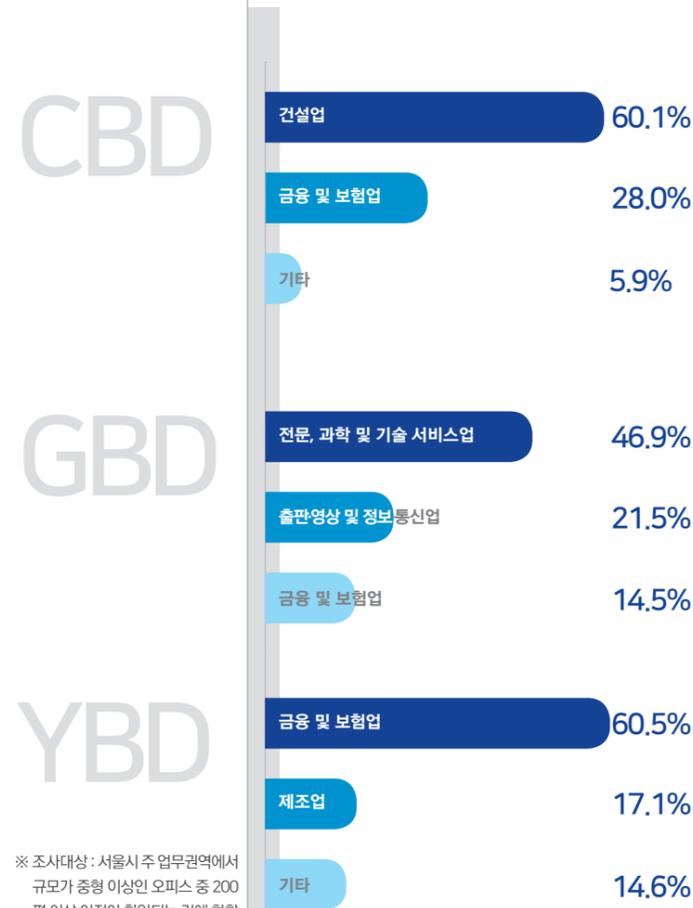
※ 조사대상: 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이적이 확인되는 것에 한함
 ※ 업종구분: 통계청 한국표준산업분류

08-2

권역별 업종별 임차인 이전

- 당 분기에는 대형 금융그룹 계열사 및 국내 대형 건설사 이적이 두드러짐
- CBD의 경우, 대우건설, 정림건축의 대형면적 임차와 동시에 세아STX엔테크의 타 권역 이전이 이루어지며 건설업종이 공실 해소와 발생 모두 큰 영향을 주었음
- GBD의 경우, 지속적인 IT업종(한국애질런트테크놀로지스, 하나금융티아이 등)의 입주에 따라 공실이 해소되고 있으며, 금융·보험업종(메리츠화재, 한화손해보험 등)의 권역 내 이동이 활발한 것으로 나타남
- YBD에서는 메리츠 증권증권이 기존 사옥 매각 후 통합 이전하며 공실해소를 견인한 반면, 자산운용사, 투자자문사 등 투자자문업종이 공실발생을 주도함

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



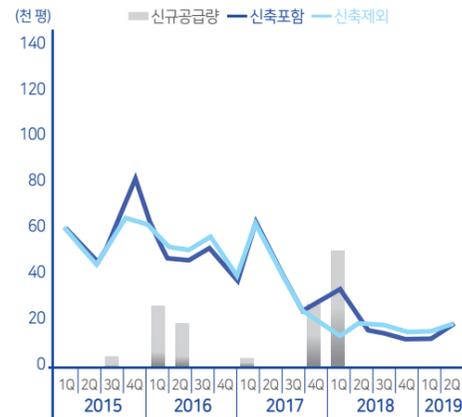
09-1

분당권 BBD 공실률

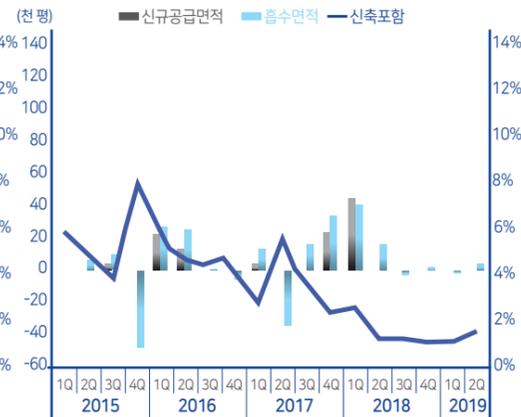
신규공급

- 2018년 1분기 판교지역에 초대형 오피스 2개동이 공급된 이후로 신규공급이 없어 총 재고량은 전분기와 동일
- 2019년 말까지 판교지역에 대형 오피스 1개동(연면적 14천평)이 공급될 예정이나, 한국타이어가 사옥으로 사용하는 것으로 알려져 신규공급에 따른 공실률 영향은 제한적일 것으로 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



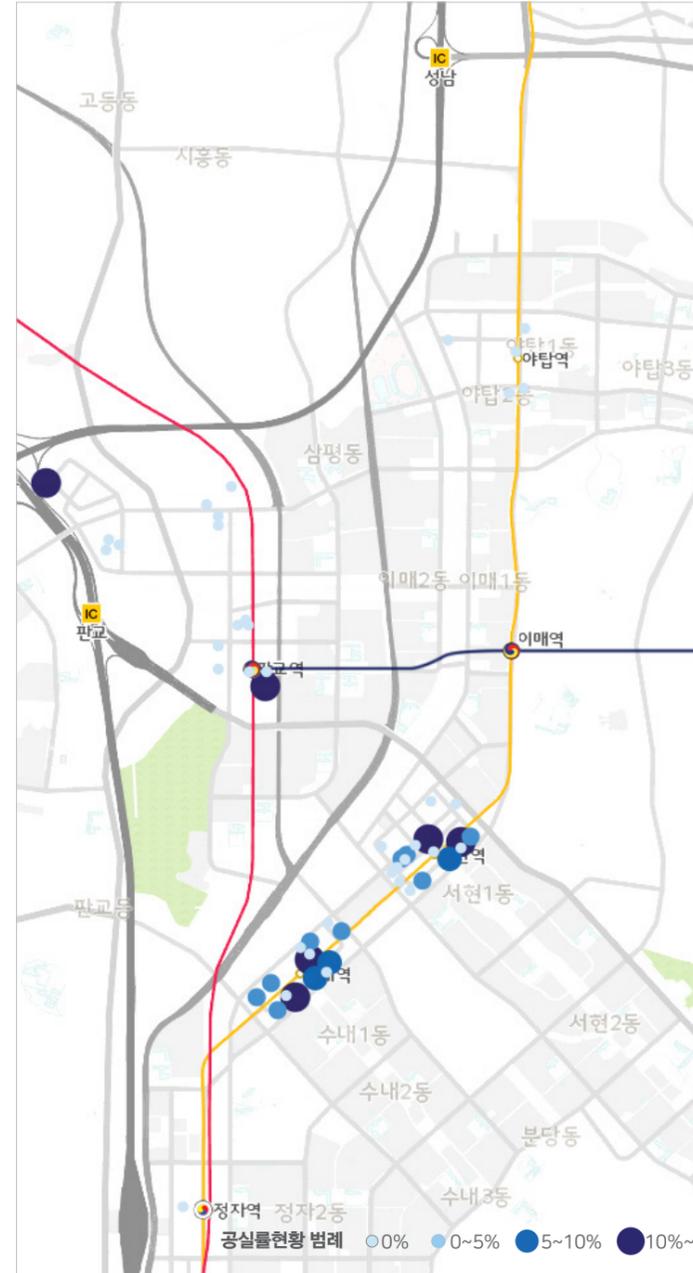
신규공급 - 흡수 - 공실률



3분기 □ 총재고량 — 공실률

3분기 BBD 재고 및 임대료, 관리비 변동 요인 전망

- 2019년 말 대형 오피스 1개동 준공 전까지 예정된 신규공급이 없어 총 재고량은 당분기와 유사할 것으로 예상됨



공실률

- BBD는 중형 오피스의 임차인 이탈로 인하여 공실률이 전 분기대비 0.2%p 상승한 1.5%를 기록함
- 분당기타(아탑동)에 위치한 중형 오피스의 기존 임차인이 증평했음에도 불구하고, 서현지역과 수내지역에 위치한 중형오피스에서 LH와 생명보험사 등이 이전하면서 중형 오피스의 공실률이 4.7%로 상승함
- 한편, 수내지역에 위치한 소형 오피스의 공실에 어학원이 입주하면서 공실률이 크게 하락함

규모별 (전분기대비 변동률)

규모	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	1.5% ▲0.2%p	1.5% ▲0.2%p
초대형	0.0% —	0.0% —
대형	0.7% ▲0.5%p	0.7% ▲0.5%p
중대형	0.9% ▼0.4%p	0.9% ▼0.4%p
중형	4.7% ▲1.1%p	4.7% ▲1.1%p
소형	3.1% ▼8.5%p	3.1% ▼8.5%p

세부권역별 (전분기대비 변동률)

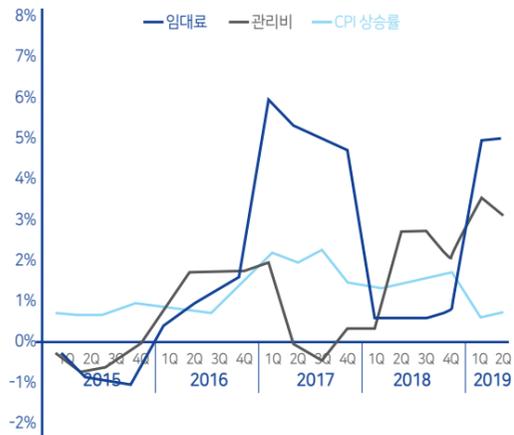
세부권역	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	1.5% ▲0.2%p	1.5% ▲0.2%p
서현	2.6% ▲0.1%p	2.6% ▲0.1%p
수내	3.1% ▼0.4%p	3.1% ▼0.4%p
분당기타	1.4% ▼0.5%p	1.4% ▼0.5%p
판교	0.6% ▲0.6%p	0.6% ▲0.6%p

09-2

분당권 BBD 임대료

- BBD 보증금은 525.2천원/평, 임대료는 52.5천원/평, 관리비는 25.1천원/평 수준
- 판교지역을 중심으로 중대형 오피스 3개동에서 임대료 및 관리비 인상이 확인되어 중대형 규모 오피스의 임대료·관리비 수준이 상승함

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

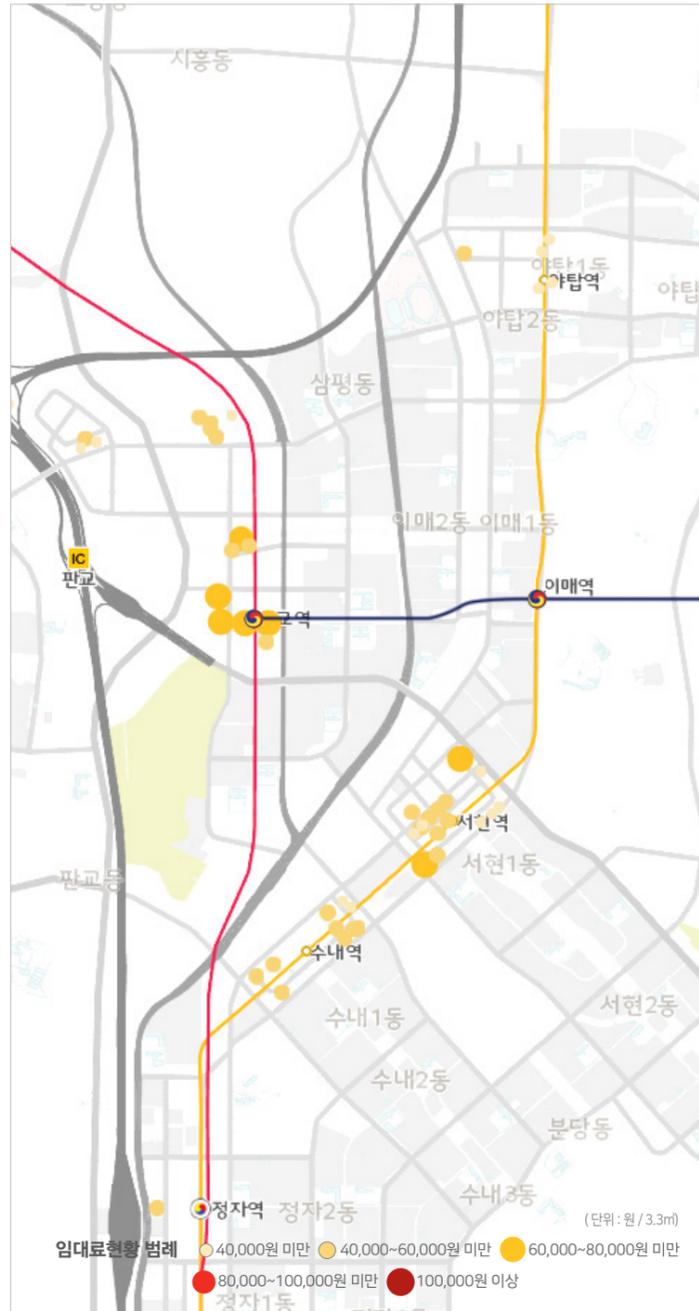


규모별 (전분기대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	525.2 ▲0.1%p	52.5 ▲0.1%p	25.1 ▲0.4%p
초대형	620.7 —	62.1 —	27.6 —
대형	543.1 —	54.3 —	25.4 —
중대형	476.5 ▲0.7%p	47.6 ▲0.7%p	24.8 ▲3.5%p
중형	410.8 ▲0.4%p	41.1 ▲0.4%p	22.5 ▼0.2%p
소형	429.7 —	43.0 —	16.8 —

임대료 세부권역별 (전분기대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	525.2 ▲0.1%p	52.5 ▲0.1%p	25.1 ▲0.4%p
서현	495.3 —	49.5 —	25.5 —
수내	434.2 ▲0.4%p	43.4 ▲0.4%p	23.3 —
분당기타	522.8 —	52.3 —	26.9 —
판교	565.1 ▲0.2%p	56.5 ▲0.2%p	25.1 ▲0.7%p



10

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전분기 대비 변동률임

인천

*송도미포함

공실률	평당 환산전세가
11.7% ▲1.7%P	2,535,812원 —
평당 월임대료	평당 관리비
24,405원 —	19,432원 —

대전

공실률	평당 환산전세가
9.7% ▼0.4%P	2,019,805원 ▲0.1%
평당 월임대료	평당 관리비
18,566원 ▲0.1%	17,915원 —

광주

공실률	평당 환산전세가
9.5% ▲0.1%P	2,377,103원 ▲1.2%
평당 월임대료	평당 관리비
21,396원 ▲1.1%	18,107원 ▲0.2%

대구

공실률	평당 환산전세가
14.5% ▲2.3%P	2,745,623원 —
평당 월임대료	평당 관리비
24,016원 —	20,590원 —

울산

공실률	평당 환산전세가
11.7% ▲1.4%P	2,828,876원 —
평당 월임대료	평당 관리비
26,040원 —	20,350원 —

부산

공실률	평당 환산전세가
11.7% ▲0.4%P	3,061,294원 —
평당 월임대료	평당 관리비
28,013원 ▲0.1%	21,488원 ▼0.2%

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 : 6월 11일 ~ 6월 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 (10,000평 이상)

권역별규모별 조사표본 수(총 1,136동)

서울 843동



분당 56동 및 6대 광역시 237동



권역 분류 기준

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

서울 세부권역 분류 기준



03 용어정의

Capitalization Rate

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

공실률

구분기준 : 당사에서는 신축 오피스에서 발생한 신규 공실이 수처리서가 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	8.7%	7.5%	745,936	74,594	33,664	8,147,135		
		초대형	9.4%	7.7%	948,069	94,807	39,087	10,586,787		
		대형	10.2%	8.9%	751,019	75,102	34,652	8,228,646		
		중대형	6.7%	5.3%	633,662	63,366	30,898	6,802,831		
		중형	7.4%	6.8%	563,028	56,303	27,462	5,942,112		
		소형	7.7%	7.7%	494,154	49,415	23,986	4,960,670		
		CBD	CBD	전체	12.3%	9.8%	924,321	92,432	38,908	10,594,658
				초대형	14.6%	10.0%	1,093,999	109,400	42,857	12,454,086
				대형	12.9%	11.6%	952,381	95,238	40,166	11,166,363
				중대형	7.0%	5.7%	718,570	71,857	34,401	7,943,856
				중형	11.9%	10.9%	664,842	66,484	30,874	7,726,177
				소형	12.0%	12.0%	572,502	57,250	26,354	6,317,522
서울	GBD	전체	5.8%	4.4%	766,932	76,693	33,556	7,881,385		
		초대형	1.6%	1.3%	998,514	99,851	39,939	11,339,189		
		대형	6.7%	4.9%	769,121	76,912	34,072	7,654,418		
		중대형	7.2%	4.5%	722,526	72,253	32,698	7,315,418		
		중형	7.1%	6.0%	635,873	63,587	29,321	6,122,561		
		소형	6.4%	6.4%	562,636	56,264	26,490	5,170,786		
	YBD	YBD	전체	7.2%	7.1%	698,263	69,826	32,988	7,690,543	
			초대형	7.1%	7.7%	926,392	92,639	39,405	10,027,720	
			대형	9.7%	9.7%	665,454	66,545	33,501	7,514,923	
			중대형	4.9%	2.9%	516,948	51,695	26,693	5,762,167	
			중형	4.3%	4.3%	408,853	40,885	23,790	4,548,098	
			소형	8.8%	8.8%	325,858	32,586	21,480	3,677,504	
Others	Others	전체	9.0%	8.8%	542,522	54,252	28,183	5,924,438		
		초대형	10.3%	10.3%	697,909	69,791	32,359	7,506,359		
		대형	11.4%	10.4%	502,674	50,267	28,690	5,434,219		
		중대형	6.5%	6.7%	504,113	50,411	27,338	5,604,292		
		중형	6.4%	6.4%	449,750	44,975	23,858	5,117,230		
		소형	7.2%	7.2%	405,016	40,502	19,514	4,413,969		
분당	Others	전체	1.5%	1.5%	525,190	52,519	25,106	5,803,065		
		초대형	0.0%	0.0%	620,675	62,068	27,621	6,827,430		
		대형	0.7%	0.7%	543,088	54,309	25,375	6,008,664		
		중대형	0.9%	0.9%	476,462	47,646	24,812	5,241,073		
		중형	4.7%	4.7%	410,804	41,080	22,506	4,578,754		
		소형	3.1%	3.1%	429,717	42,972	16,836	4,726,887		
지방	지방	부산	11.7%	11.7%	280,128	28,013	21,488	3,061,294		
		대구	14.5%	14.5%	240,158	24,016	20,590	2,745,623		
		인천(송도 미포함)	11.7%	11.7%	244,050	24,405	19,432	2,535,812		
		대전	9.7%	9.7%	185,664	18,566	17,915	2,019,805		
		광주	9.5%	9.5%	213,963	21,396	18,107	2,377,103		
		울산	11.7%	11.7%	260,398	26,040	20,350	2,828,876		

04 서울 및 지방 임대현황

05 간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간 : 2019.04.01 ~ 2019.06.30

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가일	자산관리회사	투자 부동산 유형
이베데스다대한제3호위탁관리 부동산투자회사	'19.04.12	대한토지신탁	대전 서구 소재 임대주택
이지스청년주택제1호위탁관리 부동산투자회사	'19.04.12	이지스자산운용	서울 강동구 소재 임대주택
디디아이에스씨57위탁관리 부동산투자회사	'19.04.24	디앤디인베스트먼트	서울 마포구 소재 임대주택
디디아이에스씨1338위탁관리 부동산투자회사	'19.04.24	디앤디인베스트먼트	서울 서초구 소재 오피스텔 및 임대주택
디디아이에스씨1339위탁관리 부동산투자회사	'19.04.24	디앤디인베스트먼트	서울 서초구 소재 오피스텔 및 임대주택
양원어울림대한제13호위탁관리 부동산투자회사	'19.05.01	대한토지신탁	서울 중랑구 소재 임대주택
토지지원리츠제2호위탁관리 부동산투자회사	'19.05.01	한국토지신탁	서울 중랑구 소재 임대주택용 토지 등
코람코가치부가형부동산제2호위탁 관리자부동산투자회사	'19.05.02	코람코자산신탁	서울 중구 소재 오피스
신한림파강남위탁관리 부동산투자회사	'19.05.07	신한리츠운용	서울 강남구 소재 오피스
생보제심이호위탁관리 부동산투자회사	'19.05.30	생보부동산신탁	서울 강남구 소재 오피스

부동산 펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	대상자산	투자국가
미래에셋엠스코어전문투자형 사모부동산투자신탁2호	'19.04.04	미래에셋자산운용	서울 중구 소재 오피스	국내
제이에스전문투자형 사모부동산투자신탁제9호	'19.04.09	JS자산운용	경기 성남시 소재 오피스	국내
이지스전문투자형 사모부동산투자신탁279호	'19.04.19	이지스자산운용	서울 강남구 소재 오피스	국내

※ 조사기간 : 2019.04.01 ~ 2019.06.30

펀드명	설정일	자산운용회사	대상자산	투자국가
삼성SRA전문투자형사모부동산 투자신탁제42호	'19.04.19	삼성SRA자산운용	프랑스 파리 소재 오피스	해외
라임상암드림타워전문투자형사모 부동산투자신탁6호	'19.04.25	라임자산운용	서울 마포구 소재 오피스 펀드	국내
타이거대체전문투자형사모부동산 투자신탁5호	'19.05.03	타이거대체투자자산 운용	미국 캘리포니아주 소재 오피스	해외
대신Japan하임부동산 투자신탁제03호	'19.05.13	대신자산운용	일본 도쿄 소재 오피스	해외
메테우스전문투자형사모부동산 투자신탁제1호	'19.05.22	메테우스자산운용	서울 강남구 소재 오피스	국내
리치먼드전문투자형사모부동산 투자신탁83호	'19.05.24	리치먼드자산운용	서울 강남구 소재 오피스 리츠	국내
케펠제4호전문투자형사모부동산 투자유한회사	'19.05.28	케펠자산운용	서울 중구 소재 오피스 펀드	국내
한국투자도쿄한조몬오피스부동산 투자신탁	'19.06.07	한국투자신탁운용	일본 도쿄 소재 오피스	해외
한국투자벨기에코어오피스부동산 투자신탁2호	'19.06.14	한국투자신탁운용	벨기에 브뤼셀 소재 오피스	해외
한국투자룩셈부르크코어오피스 부동산투자신탁	'19.06.25	한국투자신탁운용	룩셈부르크 글로쉬도르 소재 오피스	해외
KB와이즈스타부동산자 투자신탁제2호	'19.06.26	KB자산운용	서울 종로구 소재 오피스	국내
한강국내전문투자형사모부동산 투자신탁13호	'19.06.28	한강에셋자산운용	서울 중구 소재 오피스	국내

06 주요 임차인 이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	을지트윈타워(서관)	중구 을지로4가	대우건설	18,000
	을지트윈타워(동관)		BC카드	8,000
	해남2빌딩(오피스)	중구 남대문로4가	정림건축	3,000
	종로플레이스	종로구 인의동	웅진씽크빅(IT개발)	1,000
GBD	강남N타워	강남구 역삼동	네이버	1,000
	T412(구 삼성생명대치2빌딩)	강남구 대치동	피버트파트너스	1,000
YBD	Three IFC	영등포구 여의도동	메리츠증권증권	5,000
	휴렛팩커드빌딩	영등포구 여의도동	위워크	1,000
Others	East Central Tower	강동구 천호동	힐라코리아	3,000
			시너지월드와이드코리아	2,000

07 주요 신축 오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(3.3㎡)
CBD	을지트윈타워	중구	을지로4가	44,000
	에이펙스타워	중구	서소문동	12,000
Others	한양타워	송파구	문정동	12,000

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내



01 빌딩관리 현황



G.Square
(경기 안양 / 236,687㎡)



와이즈타워
(남대문로5가 / 42,321㎡)



YOUNG CITY
(문래동 / 99,141㎡)



KDB생명타워
(동자동 / 82,433㎡)



SI Tower
(역삼동 / 66,202㎡)



엘지트윈타워 서관
(을지로4가 / 86,453㎡)



퍼스트타워
(분당 / 58,924㎡)



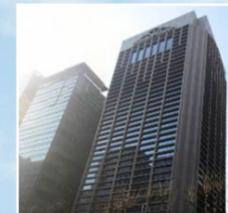
스테이트타워 남산
(회현동 / 66,800㎡)



대우건설사옥
(신문로17가 / 54,672㎡)



SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362㎡)



골든타워
(삼성동 / 40,480㎡)



여의도파이낸스타워
(여의도 / 42,346㎡)



SEI타워
(도곡동 / 41,440㎡)



KB금융센터
(여의도 / 40,440㎡)



Central Place
(중림동 / 34,125㎡)



SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)



센터포인트 서초
(서초동 / 33,276㎡)



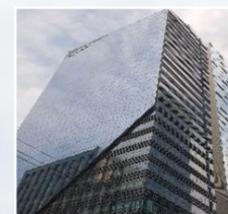
남산센트럴타워
(소공로 / 33,023㎡)



센터포인트웨스트
(구로동 / 92,172㎡)



대구덕산빌딩
(대구 / 82,672㎡)



페럼타워
(수하동 / 55,695㎡)



삼성생명 삼성동빌딩
(삼성동 / 30,676㎡)



상암 에스시티
(상암동 / 46,630㎡)

02

주요빌딩 임대안내 (단위: 원/3.3㎡)



| CENTROPOLIS |

주 소	서울시 중로구 공평동 5-1번지		
위 치	1호선 조각역 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 23대
주 차	총 560대	담 당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
A동 5F~19F	6,630.52	11,734.20	1,620,000 / 162,000 / 48,000(고층부) 1,520,000 / 152,000 / 48,000(저층부)	
			즉시	
B동 5F~26F	8,222.52	14,941.51	1,530,000 / 153,000 / 48,000(고층부) 1,430,000 / 143,000 / 48,000(저층부)	



| 서울상공회의소 |

주 소	서울시 중구 남대문로4가 45		
위 치	1, 2호선 시청역 도보 10분		
연면적	113,908㎡	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 : 월20만원/대	담 당	김민수
임대료	기준층 826,446 / 83,835 / 33,640		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
5F	283.22	502.15		
8F	490.40	869.60		
12F	213.20	377.90	즉시	826,446 / 83,835 / 33,640
14F	107.49	190.58		



| 퍼시픽타워 |

주소	서울시 중구 세종대로9길 41		
위치	1, 2호선 시청역 도보 3분		
연면적	59,501㎡	전용률	52.30%
준공일	2002년	규 모	23F/B7
기준층	전용 1,372㎡	E/L	총 10대
주차	무료 : 1대/198㎡ 유료 : 월20만원/대	담 당	LM팀
임대료	기준층 975,000 / 97,500 / 41,500		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
13F	415.00	795.00		
			즉시	975,000 / 97,500 / 41,500
12F	388.00	744.00		



| SK증권빌딩 |

주소	서울시 영등포구 국제금융로8길 31		
위치	5, 9호선 여의도역 도보 5분		
연면적	47,388㎡	전용률	57.30%
준공일	2017년	규 모	15F/B5F
기준층	전용 1,841㎡	E/L	총 10대
주차	무료 : 1대/331㎡ 유료 : 협의	담 당	LM팀
임대료	기준층 750,000 / 75,000 / 38,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
9F	266.39	464.58	즉시	750,000 / 75,000 / 38,000



| KDB생명타워 |

주 소	서울시 용산구 동자동 45		
위 치	1, 4호선 서울역 지하 연결		
연면적	82,433㎡	전용률	47.03%
준공일	2013년	규 모	30F/B9F
기준층	전용 1,256㎡	E/L	총 12대
주 차	무료 : 1대/264㎡ 유료 : 월18만원/대	담 당	LM팀
임대료	기준층 826,200 / 82,620 / 38,760		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F	378.69	805.27		
13F	378.69	805.27	즉시	826,200 / 82,620 / 38,760
15F	53.84	124.81		



| 남산센트럴타워 |

주 소	서울시 중구 회현동2가 10-1		
위 치	4호선 회현역, 명동역 도보 5분		
연면적	33,021㎡	전용률	55.39%
준공일	1973년 2007년 전체 리모델링 2014년 내부 리모델링	규 모	22F/B6F
기준층	전용 800㎡	E/L	총 7대
주 차	무료 : 1대/495.87㎡ 유료 : 월20만원/대	담 당	LM팀
임대료	기준층 968,000 / 96,800 / 36,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
B1F	219.89	396.96		690,000 / 47,000 / 22,000
			즉시	
15~17F	@21.60~ @118.29	@39.00~ @213.37		968,000 / 96,800 / 36,000 (기준층 임대협의 가능)



| 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 737.19㎡	E/L	총 5대
주차	무료 : 1대/281㎡ 유료 : 월12만원/대	담 당	LM팀
임대료	기준층 650,000 / 65,000 / 31,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
3F, 14~16F	@113.51~ @227.02	@205.71~ @411.41		650,000 / 65,000 / 31,000
			즉시	
B1F	104.15	191.97		450,000 / 45,000 / 22,000



| V-PLEX |

주소	서울시 강남구 테헤란로 501		
위치	2호선 삼성역 도보 5분		
연면적	26,840㎡	전용률	55.23%
준공일	1994년	규 모	19F/B7
기준층	전용 747㎡	E/L	총 4대
주차	무료 : 1대/215㎡ 유료 : 월20만원/대	담 당	LM팀
임대료	기준층 875,500 / 87,550 / 36,050		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
16F	112.91	203.78	즉시	875,500 / 87,550 / 36,050



| 남산스퀘어 |

주 소	서울시 중구 퇴계로 173		
위 치	3, 4호선 충무로역 도보 2분		
연면적	75,253㎡	전용률	63.21%
준공일	1978년/2011년 리노베이션	규 모	23F/B3
기준층	2,136㎡	E/L	총 18대
주 차	무료 : 1대/331㎡ 유료 : 월21만원/대 (VAT별도)	담 당	LM팀
임대료	기준층 920,000 / 92,000 / 42,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
B1~1F, 5~9F, 12F, 20~21F, 23F	@8.69~ @645.63	@13.74~ @1,021.86		
			즉시	920,000 / 92,000 / 42,000 (지하층 및 1, 2층 협의)
총 임대면적	2,364.69	3,741.06		



| 센터플레이스 |

주 소	서울시 중구 남대문로9길 40		
위 치	1호선 시청역, 2호선 을지로입구역 도보 2분		
연 면 적	42,542㎡	전용률	54.42%
준 공 일	2011년	규 모	23F/B6
기 준 층	전용 971.90㎡	E/L	총 9대
주 차	무료 : 1대/331㎡ 유료 : 월20만원/대 (VAT별도)	담 당	LM팀
임 대 료	기준층 955,000 / 95,500 / 39,600		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
4F	40.28	85.56		
5F	20.65	39.43	즉시	955,000 / 95,500 / 39,600
6F	34.23	71.81		



| 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 971㎡	E/L	총 8대
주차	무료 : 1대/195㎡ 유료 : 월15만원/대	담 당	LM팀
임대료	기준층 790,000 / 79,000 / 37,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
10F	132.79	291.63	즉시	790,000 / 79,000 / 37,000



| 해남2빌딩 |

주소	서울시 중구 세종대로 12길 12		
위치	1, 2호선 시청역 도보 3분		
연면적	34,485㎡	전용률	56.52%
준공일	2018년	규 모	20F/B6F
기준층	전용 1,091㎡	E/L	총 4대
주차	무료 : 1대/264㎡ 유료 : 월20만원/대	담 당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
6F	169.89	300.58		
5F	329.87	583.61	즉시	840,000 / 84,000 / 36,000
4F	329.87	583.61		



주요 사업분야

AVISON YOUNG 에비슨영 코리아(주)

부동산 매입·매각 자문 서비스	조성욱 02_3775_7222
	서 진 02_3775_7260
리테일마케팅 및 리테일TR	이창익 02_3775_7230
	문유용 02_3775_7234
리테일밸류어드	김 옥 02_3775_7231
전속 임차컨설팅	안우택 02_3775_7352
전략컨설팅	김선영 02_3775_7372
리서치	유명한 02_3775_7236

GENSTAR (주)젠스타

자산 및 시설관리	차수진 02_2003_8050
기업부동산서비스	임중현 02_2003_8008
임대차 서비스	윤여신 02_2003_8105
매입매각 및 개발사업 기획·관리	홍정호 02_2003_8090
공사관리서비스 및 자산실사	최진원 02_2003_8121

MatePlus (주)메이트플러스

자산관리	이상재 02_3775_7250
임대차 컨설팅	윤재훈 02_3775_7351
	이상훈 02_3775_7301
	문서준 02_3775_7302
임대주택관리	이승철 02_3775_7316
자산실사 및 CM	김호식 02_3775_7330
물류PM·LM	노종수 02_3775_7334
NPL자산관리	권성윤 02_6021_7917

MatePlus Realty 자회사 : (주)메이트플러스 부동산중개

중소형 자산관리 및 임대	김재범 02_581_2413
---------------	-----------------

MatePlus Appraisal 자회사 : (주)메이트플러스 감정평가법인(주)

부동산 감정평가 및 자문	김정민 02_3775_7370
	서일원 02_3775_7373

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS

주택 임대관리	박상준 02_2003_8160
	이재희 02_2003_8106

부동산 관리규모 | 전체 233동, 6,038,330m²

주요 클라이언트



Market Report 문의

에비슨영 코리아 리서치센터 | 유명한 02_3775_7236 | 김기준 02_3775_7265 | 박인구 02_3775_7269 | 신용훈 02_3775_7248 | 정유선 02_3775_7261

※ 본 보고서 정보(그래프, 지도 등)에 대한 지적재산권은 당사의 소유이며 사전허가 없이 영업적 목적으로 무단복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.