

MATE PLUS MARKET REPORT

Q4 | 2018





HP빌딩

04
05

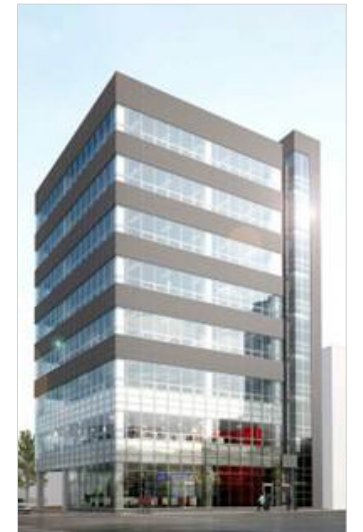


센트로폴리스

37
47



공유 오피스



Others 준공 TS빌딩

04 Investment Market Highlight

에비슨영코리아 매각주관하에 센트로폴리스, HP빌딩 매각
2018년 서울 오피스 거래규모 11조 9,761억원으로 역대 최대
규모 달성

06 오피스 투자시장

4분기 서울 오피스 거래규모 4조 3,683억원으로 전분기
대비 71% 증가

16 서울오피스 임대시장

중·대형 오피스의 신규 공급 없이 대부분의
권역에서 공실이 감소하면서 전분기 대비
0.9%p 하락한 9.4%를 기록

36 주요권역 임차인이전

전 분기에 이어 GBD를 중심으로 공유오피스 신규
지점 개소가 활발

42 Appendix

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

48 관리 빌딩 및 임대안내

메이트플러스 주요 빌딩관리 현황 및
주요빌딩 임대안내

52 Contacts

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

에비슨영코리아가 매각을 주관한 HP빌딩이 이지스자산운용에
성공적으로 매각됨



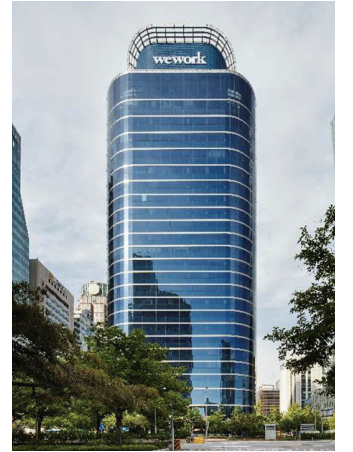
MARKET HIGHLIGHT

에비슨영코리아에서 매각을 주관했던 센트로폴리스, HP빌딩이 성공적으로 거래 종결됨

- 애플트리PFV가 개발을 완료한 센트로폴리스가 LB자산운용에 1조 1,221억원에 매각이 완료됨. 공평1,2,4지구 도시환경정비사업을 통해 CBD에 공급된 초대형 프라임 오피스 (40,654평) 로 국내 간삼건축과 미국 SMDP가 설계했음
- CBRE글로벌인베스터스자산운용이 보유하고 있던 HP빌딩이 이지스자산운용에 2,122억원에 매각되었으며, 보유기간 6년여만에 222억원의 매각차익을 실현했음



센트로폴리스



HP빌딩

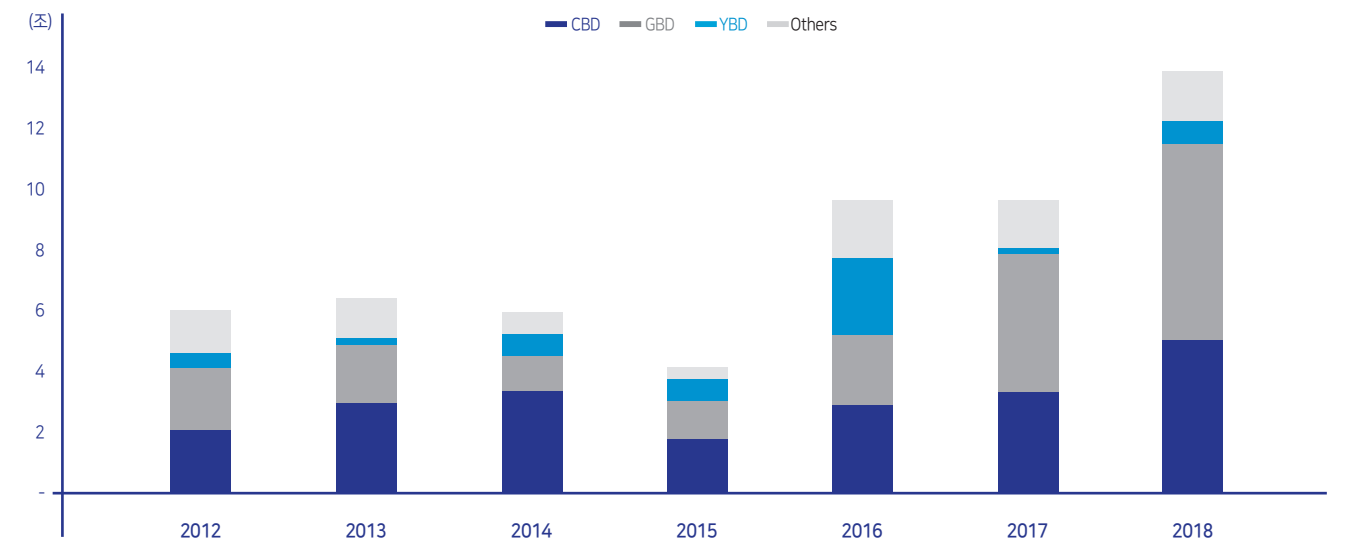
2018년 서울 오피스 거래규모 11조 9,761억원으로 역대 최대규모 달성

- 2018년에 거래된 서울 오피스는 총 88개동으로 이들 거래규모는 기존 역대 최대규모를 달성했던 2016년(8조 3,769억원) 보다 43% 증가한 수준임
- 이와같은 거래규모를 달성할 수 있었던 이유는 거래규모 7,000억 원을 넘는 거래가 4건(합계 4조 5,458억원)의 영향이 컸음
- 거래규모에 따른 주요 거래사례는 르네상스호텔재건축(약 2조원), 센트로폴리스(1조 1,221억원), 삼성물산서초사옥(7,484억원), 더케이타워(71,32억원) 등이 있었음



르네상스호텔재건축

서울 오피스 권역별 거래규모 현황



오피스 투자시장

4분기 서울 오피스 거래규모 4조 3,683억원으로 개별분기기준 역대 최대규모를 보였던 2016년 4분기 대비 29.3% 증가하여 분기기준으로 역대 최대규모 달성



01 Overview

Seoul

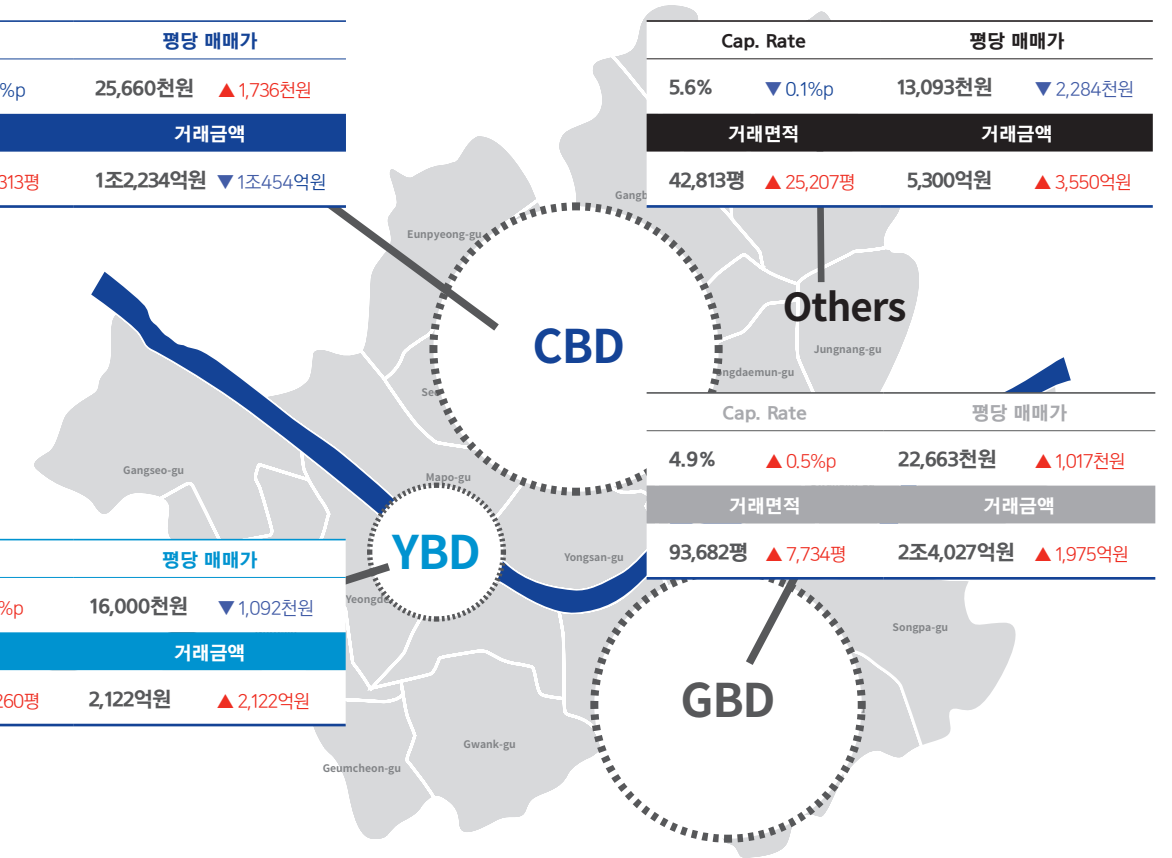
Cap. Rate	평당 매매가	거래면적	거래금액
4.7% ▲0.1%p	19,354천원 ▼156천원	194,420평 ▲78,515평	4조3,683억원 ▲1조8,101억원

Cap. Rate	평당 매매가
4.1% ▼0.5%p	25,660천원 ▲1,736천원
거래면적	거래금액
44,666평 ▲32,313평	1조2,234억원 ▼1조454억원

Cap. Rate	평당 매매가
5.6% ▼0.1%p	13,093천원 ▼2,284천원
거래면적	거래금액
42,813평 ▲25,207평	5,300억원 ▲3,550억원

Cap. Rate	평당 매매가
4.8% ▲0.4%p	16,000천원 ▼1,092천원
거래면적	거래금액
13,260평 ▲13,260평	2,122억원 ▲2,122억원

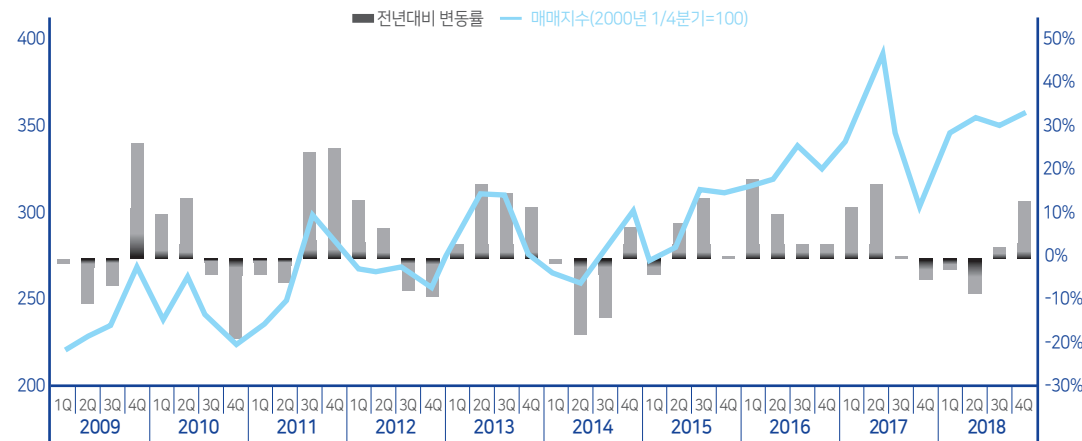
Cap. Rate	평당 매매가
4.9% ▲0.5%p	22,663천원 ▲1,017천원
거래면적	거래금액
93,682평 ▲7,734평	2조4,027억원 ▲1,975억원



- 서울 오피스 거래금액은 전분기 대비 1조 8,101억원(71% ↑) 증가한 4조 3,683억원으로 역대 분기 최대 규모를 보였던 2016년 4분기(3조 3,776억원) 대비해서도 29% 증가한 것으로 나타났으며, 이는 거래규모 1조원이 넘는 센트로폴리스, 르네상스호텔재건축 사례에 따른 영향임
- 2018년에 거래된 서울 오피스 거래금액 규모는 11조 9,761억원으로 이 역시 역대 최대규모를 보였던 2016년(8조 3,769억원) 대비 43% 증가한 역대 최대규모임
- 평당 매매가는 CBD와 GBD가 상승했음에도 불구하고 YBD와 Others의 하락이 두드러져 서울 전체가격이 소폭 하락한 19,354천원을 기록함
- 2019년 초에도 현재 매각이 진행중인 서울스퀘어, 삼성SDS타워, 스테이트타워남산 등 대형 오피스들이 다수 포진되어 있어 거래규모는 일정수준을 유지할 것으로 보임

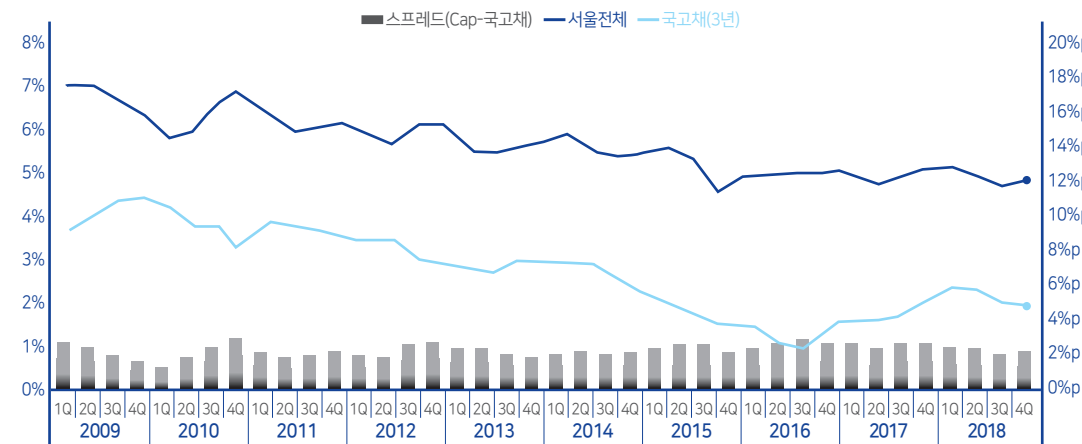
02 서울 오피스 매매가격 지수

- 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 354로 전분기 대비 0.9%(전년대비 13.7% 상승) 상승하였으며, 이는 당분기 CBD와 GBD에서 거래된 오피스들이 상대적으로 높은 가격에 거래된 것이 주요 원인으로 작용함



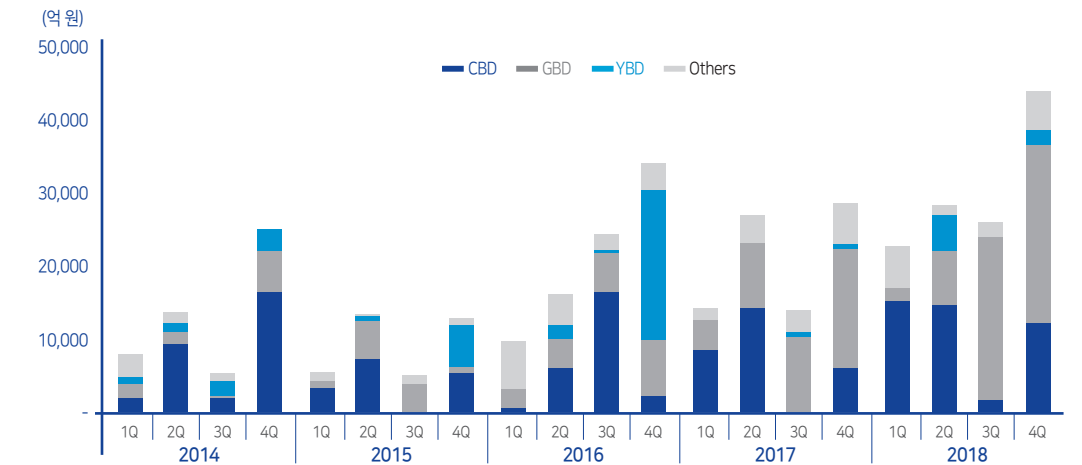
03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 서울지역의 2018년 4/4분기 Cap. Rate은 4.7%이며, 국고채(3년) 수익률 보다 2.8%p 높게 나타나 전분기 보다 0.2%p 높은 스프레드를 보이고 있음. 이는 당분기 국고채 금리가 0.1%p 하락과 함께 GBD, YBD를 중심으로 Cap. Rate이 상승하면서 Cap 스프레드 확대를 야기함
- 권역별 Cap. Rate은 CBD 4.1%, GBD 4.9%, YBD 4.8%, Others 5.6%로 집계됨. CBD, Others가 각각 0.5%p, 0.1%p 하락한 반면, GBD, YBD가 각각 0.5%p, 0.4%p 상승함



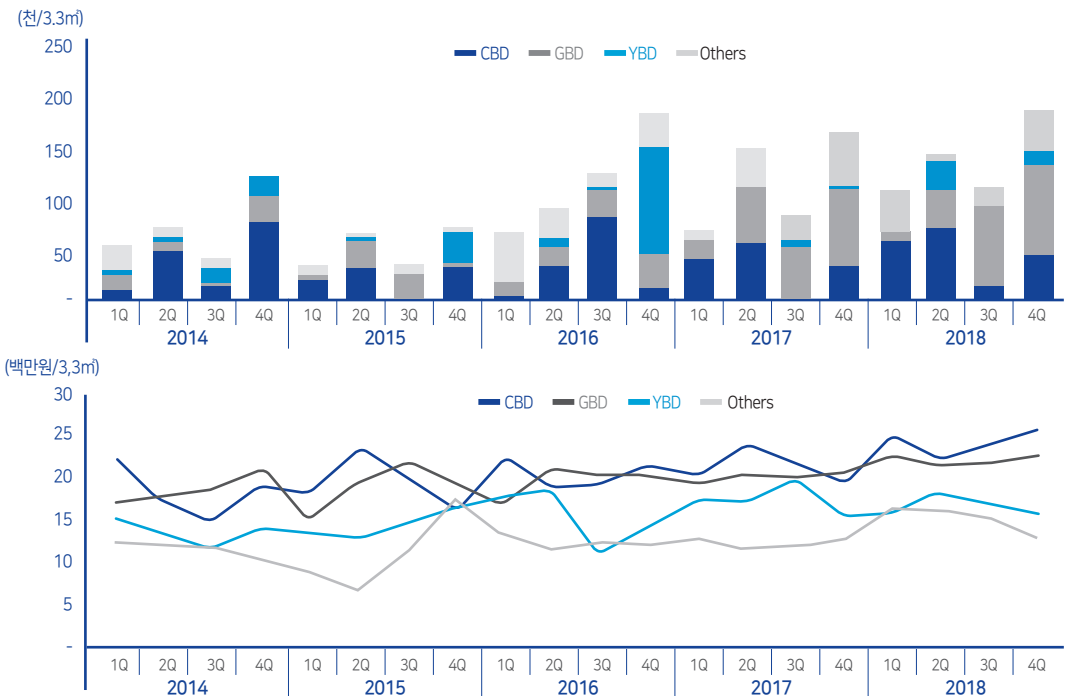
04 서울 오피스 거래규모 추이

- 4분기 서울 오피스 거래규모는 4조 3,683억원으로 전분기 대비 71% 증가했으며, 이를 반영한 2018년 연간 거래규모는 11조 9,761억원으로 역대 최대 규모를 보였음. 이는 매 분기별 모두 2조원 이상의 고른 거래규모를 달성했기 때문임. 특히 4분기 거래규모는 2015년 전체 거래규모(3조 6,474억원)를 뛰어넘는 수준이기도 함. 권역별로는 3분기에 이어 4분기에 GBD의 거래시장이 두드러진 성과를 달성했으며, CBD 또한 거래규모가 1조 2,234억원을 달성하여 한분기 만에 1조원대 시장규모를 회복함



05 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

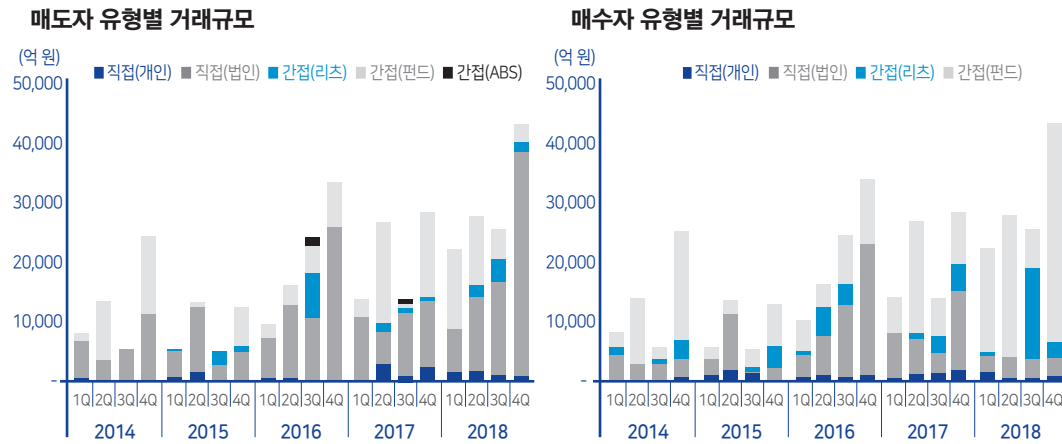
- 4분기 서울 오피스 거래는 23개동 194,420평이 거래되었으며, CBD와 GBD가 각각 센트로폴리스(4.1만평), 벨레상스 호텔재건축(7.2만평)이 거래되면서 거래면적 증가를 이끌었음. 평당거래가격은 CBD와 GBD가 각각 1,736천원, 1,017천원 상승한 25,660천원, 22,663천원을 기록한 반면, YBD와 Others는 각각 1,092천원, 2,284천원 하락한 16,000천원, 13,093천원으로 나타남. CBD는 센트로폴리스와 대일빌딩, GBD는 벨레상스호텔재건축, 스타팅빌딩, KGE타워 등 영향으로 평당 거래가격이 상승함



06

매도·매수자 유형별 거래규모

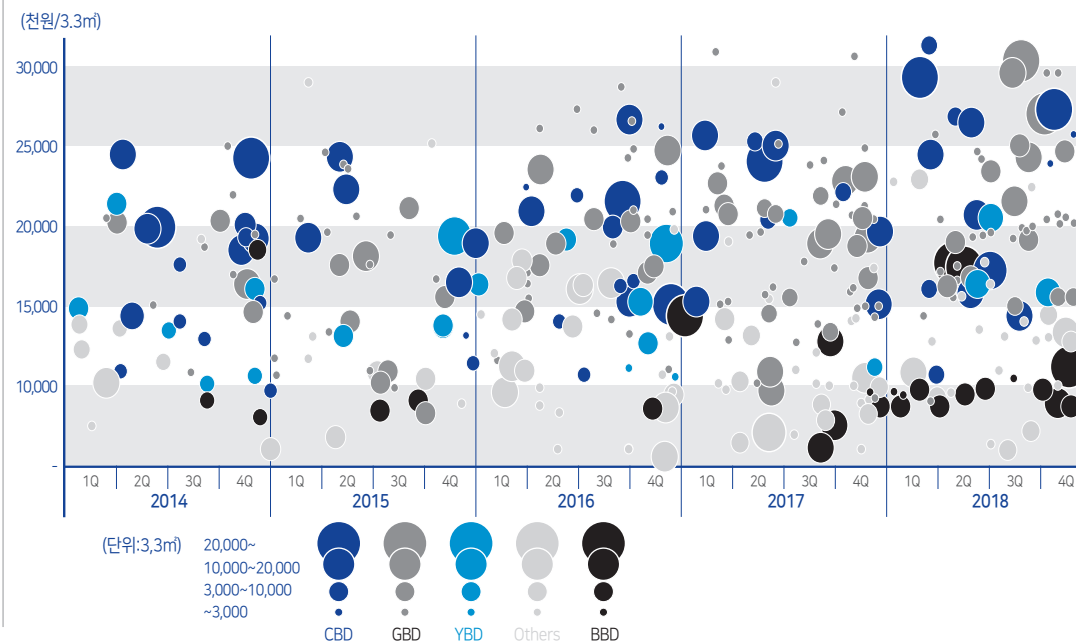
· 개발사업 완료 또는 사업권이 양수된 PFV를 중심으로 매도가 많이 집계되면서 매도자 유형 중 직접(법인)의 매도가 전체의 88% 비중인 3조 8,392억원을 기록함. 이들 PFV 매도사례는 모두 매수인이 간접(펀드) 형태의 매수자 유형들로 86%의 매수비중, 3조 7,392억원의 거래규모를 보임



07

거래권역 및 면적별 평당 거래가격

· 당 분기에는 23개동(BBD 포함시 27개동)의 오피스 빌딩이 거래 되었으며, 권역별로 CBD 3개동, GBD 11개동, YBD 1개동, Others 8개동이 거래 되었음. CBD의 경우 센트로폴리스, 대일빌딩 등이 평당 20,000천원대 중후반에 거래가 되었으며, GBD는 대형과 중형오피스들은 주로 평당 20,000천원대 중후반과 20,000천원대 초반에서 거래가격을 형성하였으며, 중형 오피스들은 15,000천원대에서 형성함. YBD는 HP빌딩(대형)이 평당 16,000천원에 거래되었으며, Others는 대부분의 오피스들이 평당 10,000천원 초중반에서 거래가격 형성. BBD는 중대형 오피스들이 평당 10,000천원 안팎에서 거래됨



08-1

권역별 거래사례 분석

CBD

· 3분기 삼일빌딩 1건에 그쳤던 CBD 거래시장은 당분기 3건 1조 2,234억원(전분기 대비 587% ↑)의 거래규모를 보였음. 당분기 거래된 오피스는 센트로폴리스, 대일빌딩, 서진빌딩이었으며, 이중 센트로폴리스의 경우 맞은편에 입지한 그랑서울에 이어 CBD 역대 두번째 거래규모이자 서울 전체 거래사례 중 4번째 거래규모에 해당함. 한편 DGB자산운용에 매각된 대일빌딩은 지난해 리모델링을 거쳐 연식(1970년 준공)대비 상대적으로 높은 평당 26,337천원에 거래됨

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
센트로폴리스	종로구 공평동	40,654	11,221	27,601	매도자 : 애플트리PFV 매수자 : LB자산운용
서진빌딩	종로구 평동	1,324	305	23,043	매도자 : 현대그린푸드 매수자 : 삼성의료재단
대일빌딩	중구 남대문로1가	2,688	708	26,337	매도자 : 대일산업 매수자 : DGB자산운용

센트로폴리스 ▶
대일빌딩 ▶▶



08-2

권역별 거래사례 분석

GBD

· 당 분기 GBD 오피스 거래규모는 2조 4,027억원으로 전분기 대비 9%(1,975억원) 증가한 수준으로 GBD 분기기준 역대 최대규모임. 이는 거래규모가 약 2조원에 달하는 벨레상스호텔재건축(평당 27,369천원)의 영향이 절대적이었으며, 이외에도 KG타워, 파크빌딩, 이수화학본사 등도 리츠와 펀드 형태로 거래가 이루어진 영향도 있음. 이중 벨레상스호텔재건축은 사업권 양수도 형태로 거래가 진행된 사례이며, 이수화학본사는 10여년전 매각이 한번 진행되었던 적이 있는 사례임

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
유로빌딩	강남구 신사동	973	290	29,805	매도자 : 유로통상 매수자 : 석천나눔재단
스타링빌딩	강남구 역삼동	1,002	293	29,241	매도자 : 개인 매수자 : 개인

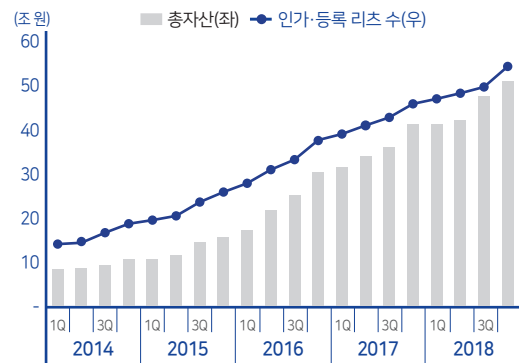
09-1

부동산 간접 투자기구 분석

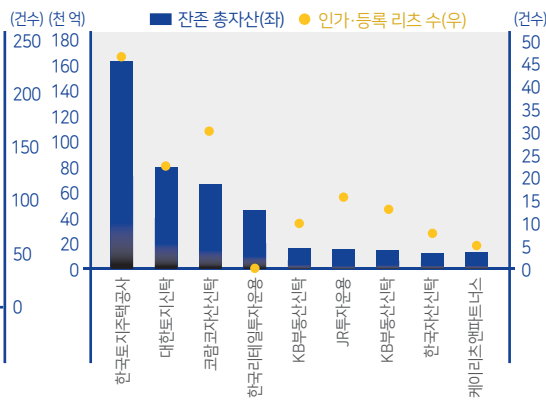
리츠 (REITs ; Real Estate Investment Trusts)*

- 2018년 4분기에는 위탁관리리츠 21건에 대한 신규 영업인가 및 등록이 이루어짐
- 투자대상 부동산은 오피스 4건, 리테일 3건, 물류창고 1건, 주택 10건 등이었음
- 오피스에 투자하는 리츠의 경우, GBD에 투자하는 2건의 리츠와 YBD와 Others 오피스에 투자하는 각각 1건의 리츠의 영업인가 및 등록이 이루어짐

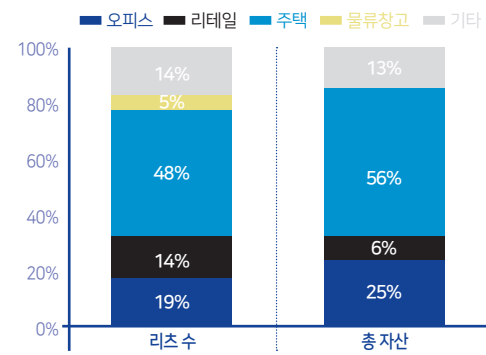
리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



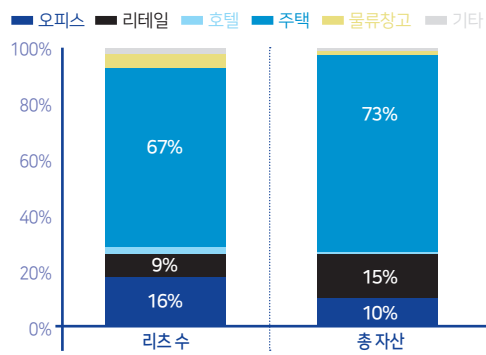
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2014년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템
기준일 : 2018.12.31
※ 영업인가 및 등록 기준

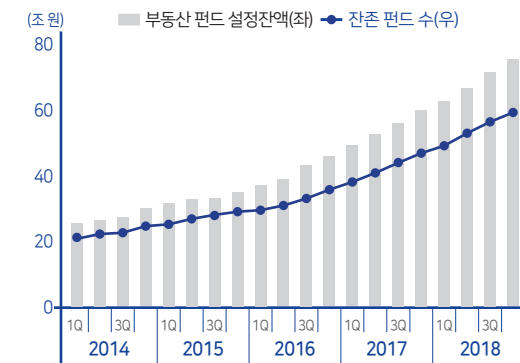
09-2

부동산 간접 투자기구 분석

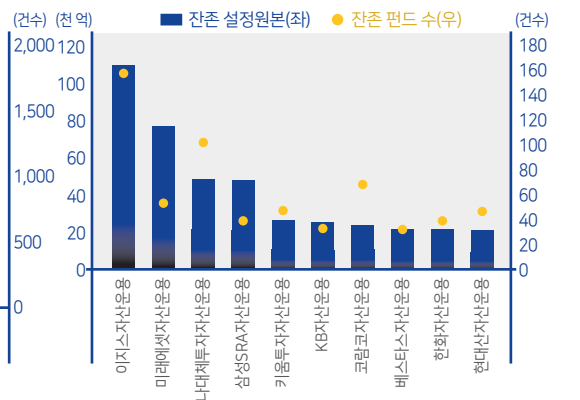
부동산 펀드 (REF ; Real Estate Fund)*

- 2018년 4분기 현재 잔존 펀드 수는 총 1,506건(전분기 대비 6.9% 증가), 펀드설정잔액은 약 76조원(전분기 대비 6.0% 증가)을 기록함
- 국내 오피스에 투자하는 펀드의 경우, CBD 2건, GBD 2건, YBD 1건, Others 1건, BBD 1건, 대구 1건 등이 설정되었으며, 해외 오피스의 경우 영국, 독일, 아일랜드 등 서유럽 뿐만 아니라 덴마크, 체코 등 북유럽과 동유럽에 투자하는 펀드가 설정됨

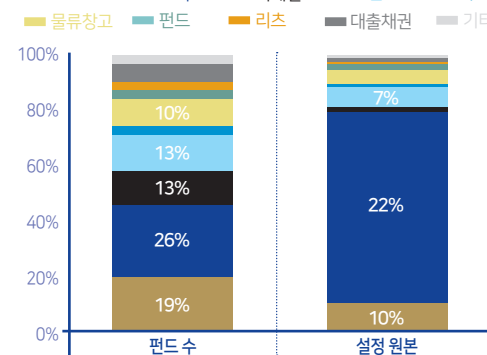
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



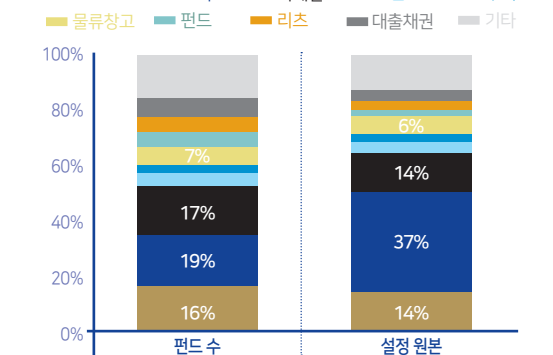
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2014년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 금융투자협회, 각사
기준일 : 2018.12.31
※ 신규설정 기준

서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 신규공급 없이 기존 공실을 해소하며 전분기대비 0.9%p 하락한 9.4%를 기록



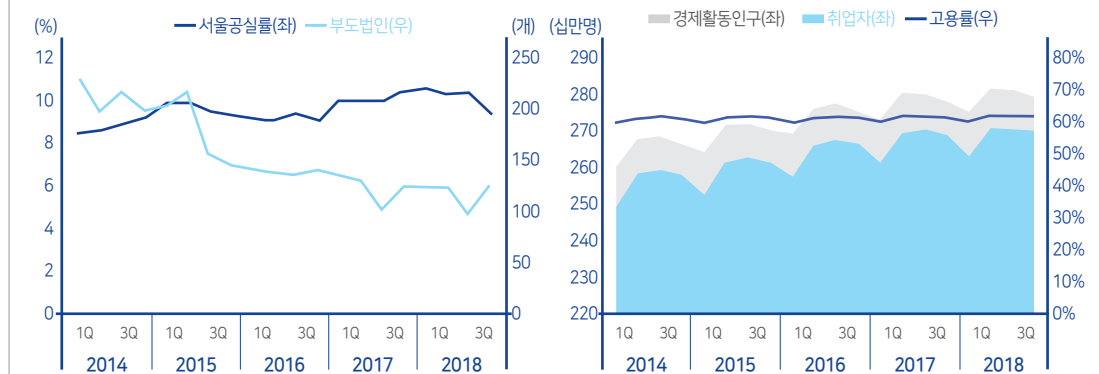
01 주요 경제 지표



※ 출처: 한국은행, 통계청
 ※ 시점: 2018년 4분기 기준 (GDP는 2018년 3분기)
 ※ GDP, CPI: 전년동기대비 변동률
 ※ BSI 전망, FDI: 전분기대비 변동률

- 2018년 4분기 기준금리는 1년만에 0.25%p 상승한 1.75%로 미국과의 금리격차를 0.75%p로 유지하였음. 소비자물가지수가 지속적으로 1% 중·후반대 수준을 나타내고 있고 제조업 경기는 내수와 수출 모두 2분기 연속 하락세를 보였으나, 전년도 수준을 유지할 것으로 전망되며 외국인 투자가 꾸준하게 증가하고 있음. 다만, 미·중 무역분쟁과 중국의 성장세 둔화 등 각종 대외적인 불확실성이 존재함.
- 한편, 부도법인 수 증가에도 불구하고 오피스 시장 4분기 공실률은 0.9%p 하락한 9.4%를 기록함

02 오피스 마켓 관계 지표 동향



※ 출처: 한국은행, 통계청



03 Overview

Seoul

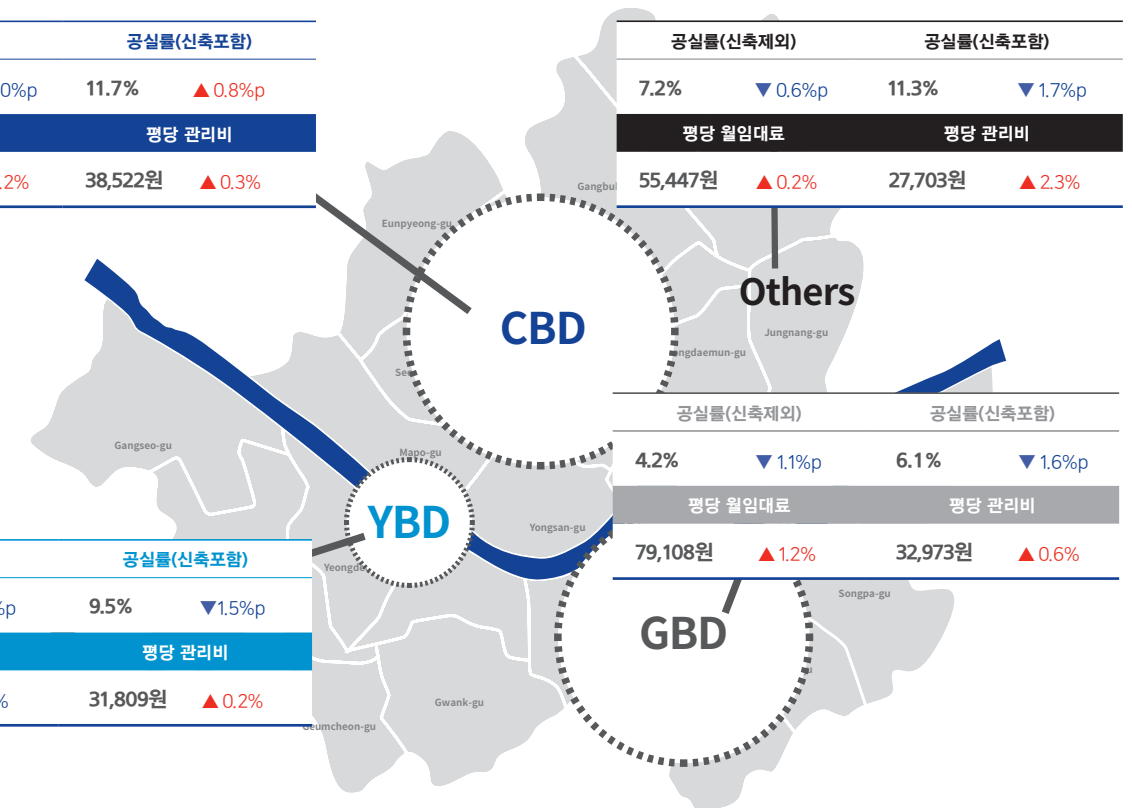
공실률 (신축제외)	공실률(신축포함)	평당 월임대료	평당 관리비
7.3% ▼0.4%p	9.4% ▼0.9%p	76,687원 ▲0.4%	33,541원 ▲0.8%

공실률(신축제외)	공실률(신축포함)
9.6% ▼1.0%p	11.7% ▲0.8%p
평당 월임대료	평당 관리비
93,372원 ▲0.2%	38,522원 ▲0.3%

공실률(신축제외)	공실률(신축포함)
7.2% ▼0.6%p	11.3% ▼1.7%p
평당 월임대료	평당 관리비
55,447원 ▲0.2%	27,703원 ▲2.3%

공실률(신축제외)	공실률(신축포함)
9.7% ▼1.3%p	9.5% ▼1.5%p
평당 월임대료	평당 관리비
63,696원 ▼0.3%	31,809원 ▲0.2%

공실률(신축제외)	공실률(신축포함)
4.2% ▼1.1%p	6.1% ▼1.6%p
평당 월임대료	평당 관리비
79,108원 ▲1.2%	32,973원 ▲0.6%



- 서울 전체 공실률은 CBD를 제외한 모든 권역에서 공실률이 하락하면서 전분기대비 0.9%p 하락한 9.4%를 기록함. 서울 전체 오피스 공실률은 '18년 7월부터 6개월 연속 하락세를 보이고 있음
- GBD는 공유오피스를 비롯한 풍부한 임차수요를 바탕으로, 강남기타지역을 포함한 강남 전체 지역에서 공실이 해소되며 전분기대비 1.6%p하락한 6.1%를 기록함
- YBD는 신규공급 없이 여의도지역에 전통적 임차수요인 금융업 외에도 다양한 산업군에서 대형 오피스에 입주하고, 마포·공덕지역에 콜센터업체들이 입주하면서 공실률은 전분기대비 1.5%p 하락한 9.5%를 보임
- Others의 경우 신규공급이 집중되었던 작년 4분기와 달리 소형 오피스 위주의 공급만이 일어나서, 잠실·송파와 영등포지역의 대형오피스를 중심으로 공실이 해소되어 Others 전체 공실률은 전분기대비 1.7%p 하락한 11.3%를 기록함
- 다만, CBD의 경우 동일권역 내 동일 규모의 오피스로 이전이 활발하였으나 일부 임차인들이 타권역으로 이전한 영향으로 공실률은 전분기대비 0.8%p 상승한 11.7%로 모든 권역 중 유일하게 상승
- 1분기에도 사옥으로 사용을 하거나 자사 사용 후 일부 면적만을 임대하는 오피스의 공급만이 예정되어 있어 최근 서울 전체 공실률 하락 추세에 긍정적인 영향을 줄 것으로 예상

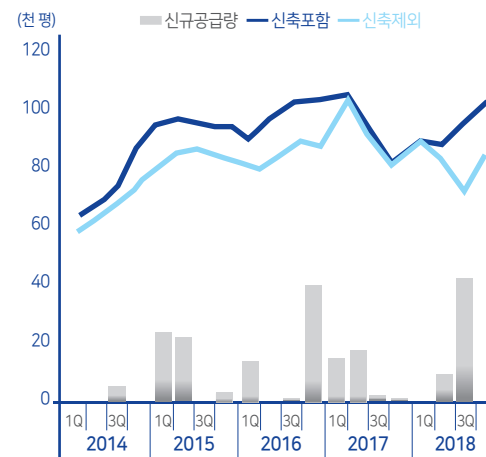
04-1

서울 도심권 CBD 공실률

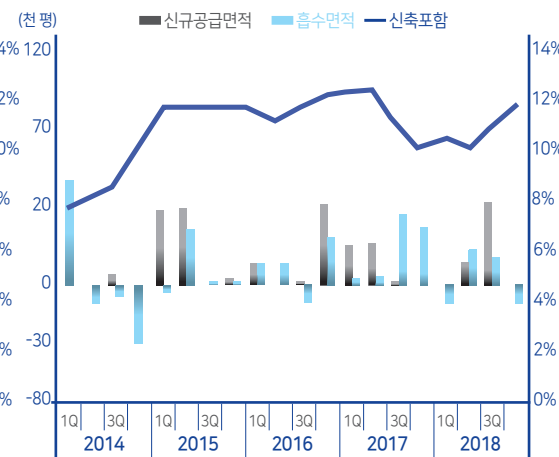
신규공급

- 전분기 초대형 신축 오피스인 센트로폴리스(연면적 약 43천평)가 준공된 이후, 당분기에는 대형과 중형 오피스의 신규 공급이 없었음
- 한편, 롯데쇼핑과 마쉬코리아, LS산전 등이 타권역으로 이전해나간 영향으로 흡수면적이 마이너스를 기록함
- 2019년 1분기 리모델링 완료가 예정된 CJ빌딩(연면적 5.7천평)을 제외하고 뚜렷한 대형과 중형 오피스 공급 이슈가 없어 다음 분기 총 재고량은 당분기와 비슷하거나 소폭 상승할 것으로 예상

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



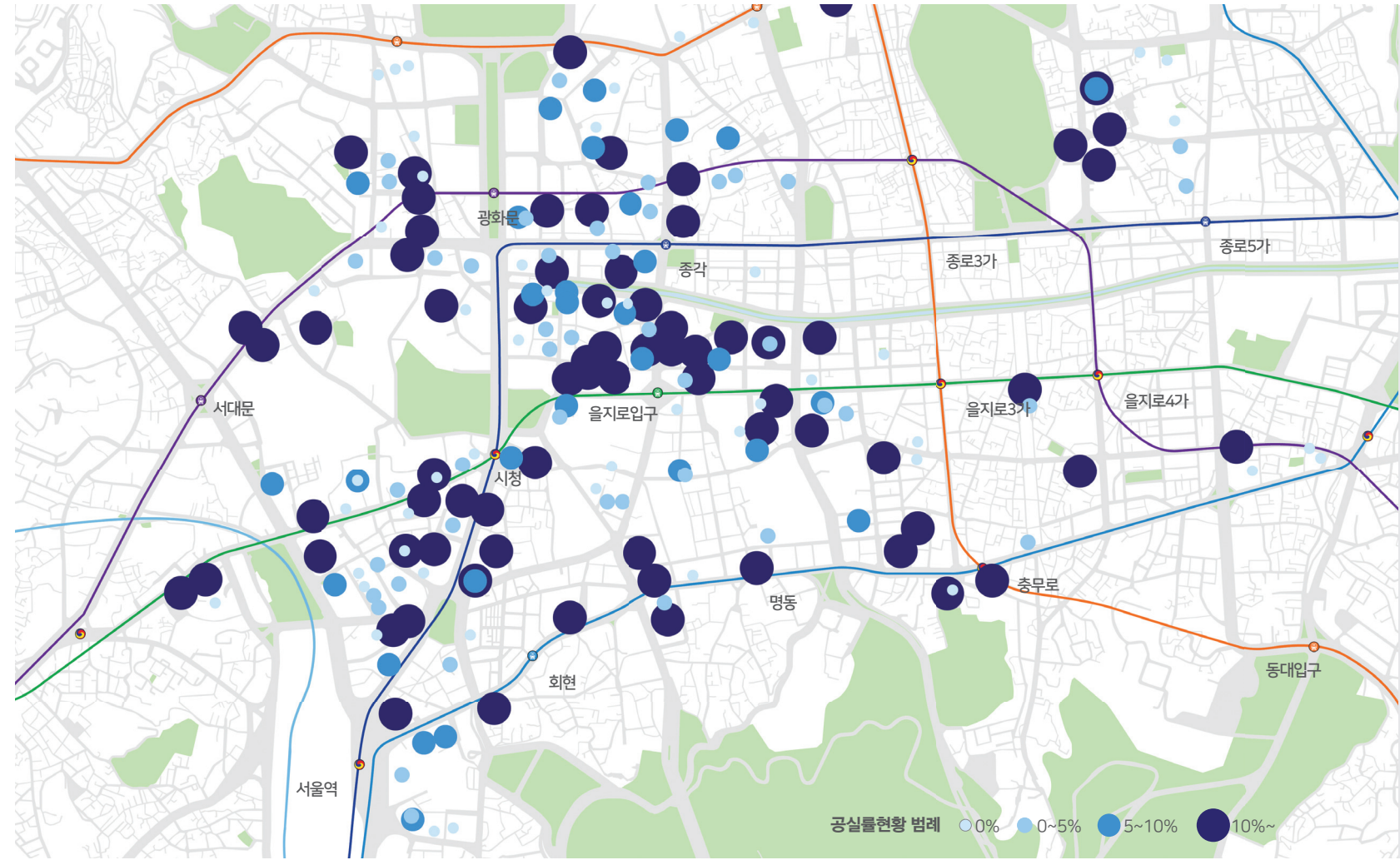
1분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 -

1분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- CJ빌딩의 리모델링 완료가 2019년 1분기로 연기되면서, CBD에 위치한 CJ계열사들의 순차적 이동이 일부 예상됨

신규 이전 예정 임차인

- 법무법인세종 - D타워
- 보람상조 - 태평로빌딩



공실률

- CBD 공실률은 중소형 오피스의 공실률 하락에도 불구하고 대형 오피스를 중심으로 공실률이 상승하면서 전분기대비 0.8%p 상승한 11.7%를 기록함
- 금호아시아나그룹, 금호타이어, 한국맥도날드 등이 각각 센트로폴리스, 흥국생명신문로빌딩, 종로타워 등 권역내 동일 규모의 오피스로 이전하였음에도 불구하고, 롯데쇼핑과 한국노바티스, 헌법재판연구원 등이 타권역으로 이전해 나가면서 신축포함 대형 전체 공실률이 1.2%p 상승함
- 다만, 대형오피스인 시그니처타워에 티파니코리아와 더루프 등이 이전을 확정하고, HSBC빌딩에 예쓰오일 등이 입주하는 등 타권역으로부터의 이전 역시 활발했음
- 중형오피스의 경우, 대림산업과 우리은행, 롯데면세점 등의 일부 부서가 기존 사옥과 인접한 94빌딩, 남산센트럴타워, 을지한국빌딩 등에 신규 입주하고, 더익스체인지서울에 기존 임차인인 삼성화재 등이 증명하면서 신축포함 공실률이 0.5%p 하락함
- 소형오피스 역시 DGB금융그룹, 신한금융그룹의 계열사가 기존 사옥과 인접한 대일빌딩 등에 입주하면서 공실률이 하락함

규모별 (전분기대비 변동률)

규모	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	9.6% ▲1.0%p	11.7% ▲0.8%p
3천미만	12.2% ▼1.0%p	12.2% ▼1.0%p
3천~1만	7.4% ▼0.1%p	9.2% ▼0.5%p
1만이상	10.4% ▲1.5%p	12.5% ▲1.2%p

세부권역별 (전분기대비 변동률)

세부권역	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	9.6% ▲1.0%p	11.7% ▲0.8%p
태평로·세종로·신문로·종로	11.6% ▲1.3%p	15.6% ▼0.1%p
을지로·청계천·남대문로	9.9% ▼0.4%p	12.0% ▲0.3%p
도심기타	7.4% ▲1.7%p	7.4% ▲1.7%p

04-2

서울 도심권 CBD 임대료

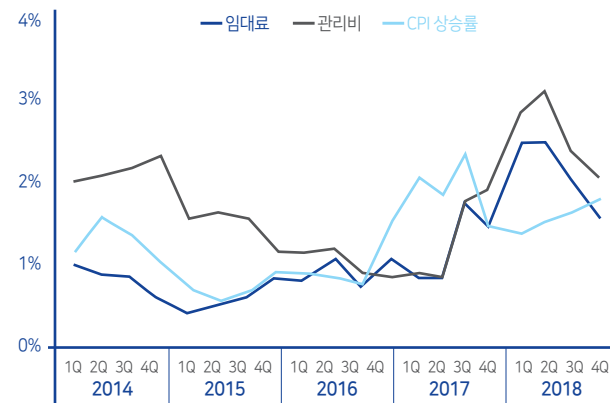
규모별 (전분기대비변동률)

- CBD 보증금 933.8천원/평, 임대료 93.4천원/평, 관리비 38.5천원/평으로 보증금과 관리비는 전분기대비 각각 0.3%, 임대료는 전분기대비 0.2% 상승함
- 대형오피스의 보증금과 임대료가 각각 0.3% 상승하면서 CBD 전체 임대료 상승을 견인
- 중형의 경우 서울시청 인근에 위치한 오피스 3개동에서 임대료와 관리비를 인상하면서 전분기대비 각각 0.2%, 0.4% 상승함
- 소형오피스는 전분기보다 소폭 상승한 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	933.8 ▲0.3%	93.4 ▲0.2%	38.5 ▲0.3%
3천미만	549.5 ▲0.1%	55.2 ▲0.1%	28.1 —
3천~1만	710.4 ▲0.2%	70.4 ▲0.2%	33.2 ▲0.4%
1만이상	1,026.2 ▲0.3%	102.8 ▲0.3%	40.8 ▲0.2%

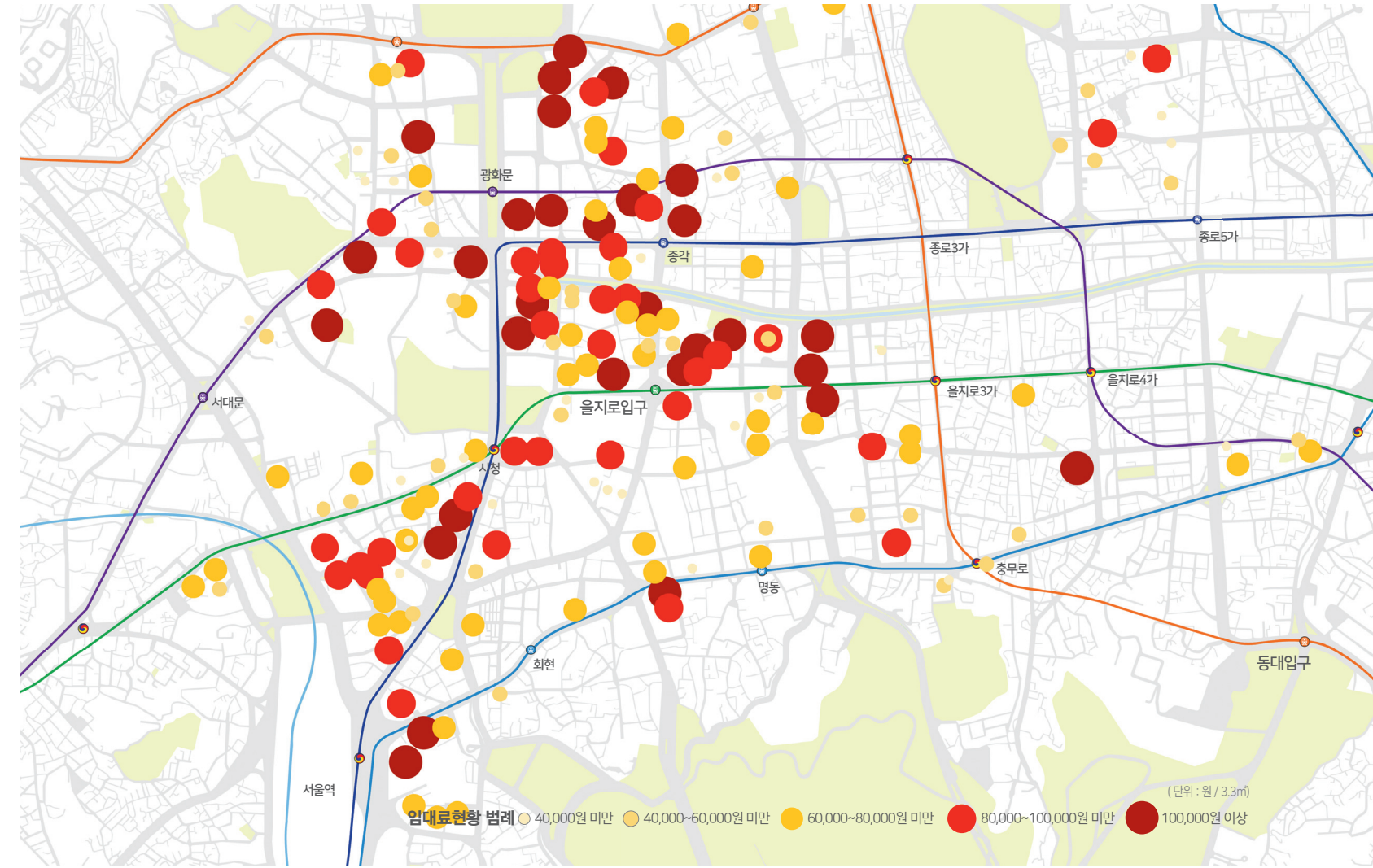
CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

CBD 임대료 동향 및 다음분기 전망 방향

- 1분기는 4분기에 이어 계절적인 임대료 조정 기간인 점과, 소비자물가상승률이 4분기 1.8%로 상승 추세를 고려할 때 상승할 것으로 예상



세부권역별 (전분기대비변동률)

- 4분기 CBD는 모든 세부권역에서 보증금과 임대료, 관리비가 상승함
- CBD 세부권역 중 임대료 수준이 가장 낮은 도심기타지역에서 종로와 을지로 외곽에 위치한 대형오피스 3개동이 2~6% 임대료를 인상하면서 전분기대비 0.4% 상승하였으나, 조사 샘플 1개동 통계 표본 추가로 임대료 수치 자체는 소폭 하락
- 관리비의 경우, 태평로에 위치한 대형 오피스 2개동에서 약 3% 인상을 하여 태평로·세종로·신문로·종로지역의 관리비가 0.4% 상승하였으나, 조사 샘플 5개동의 표본 추가로 인하여 관리비 수치 자체는 소폭 하락

(단위: 천원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	933.8 ▲0.3%	93.4 ▲0.2%	38.5 ▲0.3%
태평로·세종로·신문로·종로	1,056.4 ▲0.2%	105.7 ▲0.2%	42.0 ▲0.4%
을지로·청계천·남대문로	969.1 ▲0.2%	97.1 ▲0.1%	39.4 ▲0.2%
도심기타	770.9 ▲0.4%	76.8 ▲0.4%	34.1 ▲0.2%

05-1

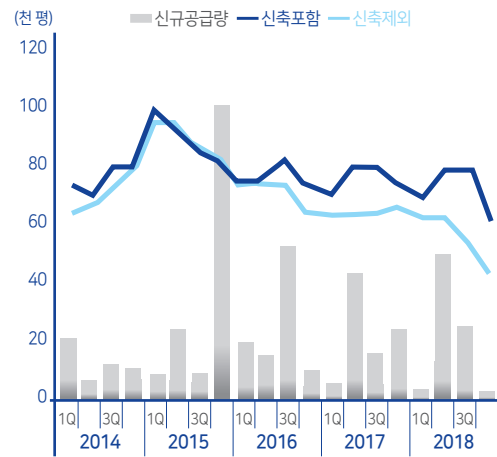
서울 강남권

GBD 공실률

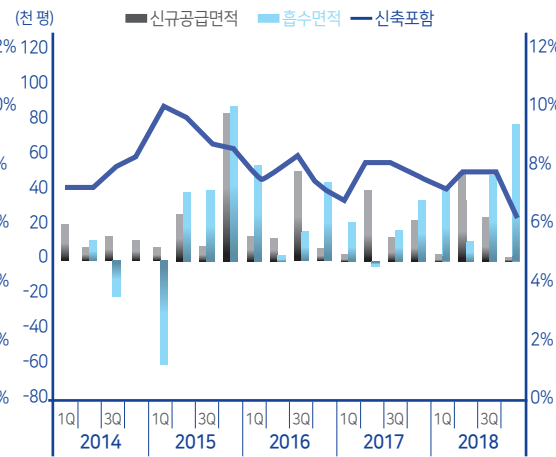
신규공급

- 대형과 중형 오피스 신규 공급이 두드러졌던 2,3분기와 달리 4분기에는 테헤란로에 위치한 소형 오피스 2개동의 신규 공급만 확인됨
- 한편, 당분기 공급 예정이었던 호반 사옥 2개동의 경우, 2019년 1분기로 공급이 연기되었고 그룹 계열사와 일부 협력사들이 입주 준비하는 것으로 알려짐
- 호반 사옥을 제외한 2019년 신규 공급 예정 건물은 대부분 강남기타 지역에 위치한 중·소형 오피스들로, 2019년 GBD 공실률 하락에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



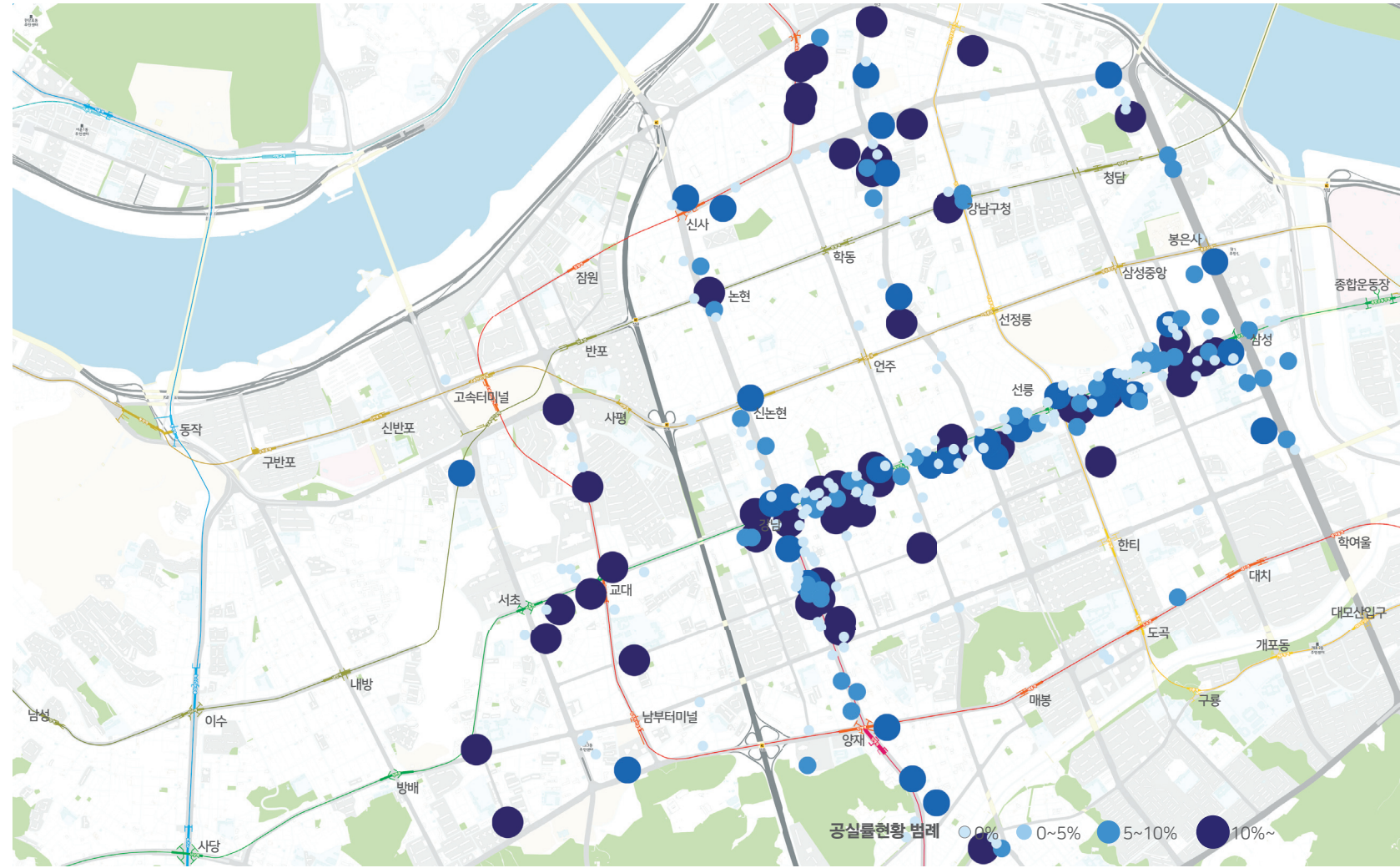
1분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▽

1분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에는 우면동에 위치한 호반 사옥(연면적 약 20천평)과 소형 오피스들의 신규 공급이 예정되어 있어 총 재고량은 소폭 상승할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

한국아스트라제네카-아셈타워
빅히트엔터테인먼트-MDM타워



공실률

- 다양한 산업의 풍부한 임차수요와 제한적인 신규 공급으로 인하여 GBD 공실률은 전분기대비 1.6%p 하락한 6.1%를 기록했으며, 신축제외 공실률은 전분기대비 1.1%p 하락한 4.2%를 기록함
- 특히, 위워크가 미타타워와 섬유센터에 연이어 신규 지점을 개소하고, 스파크플러스가 대릉서초타워에 신규 지점을 개소하면서 공유오피스의 공실해소세를 이어감
- 전분기 신규 공급된 강남N타워의 경우 준공된 지 KB부동산신탁, 위크플렉스, EA코리아의 입주 및 계약이 이어지며 6개월만에 공실률 30%를 달성하였고, 상반기 리모델링을 마친 섬유센터의 경우에도 삼성생명 등이 입주하며 공실을 크게 해소함
- GBD 주요권역이 아닌 강남기타 지역에 위치한 마제스타시티타워2(딜리버리허어로코리아), 방배빌딩(한국순환자원유통지원센터), 더피나클강남(미래에셋생명) 등에도 신규 임차인이 입주하며 공실률이 전분기대비 1.7%p 하락한 5.5%를 기록하는 등 GBD 전반에 걸친 임차 수요를 보여줌
- 대형오피스인 아크플레이스에 백톤디킨스코리아, SI타워에 테라핀테크 증평, 큰길타워에 오렌지라이프가 입주하며 외국계, IT기업, 금융업 등 전통적인 GBD 임차 수요가 꾸준히 발생하여 전분기대비 공실률이 2.8%p 하락한 5.7%를 기록
- 중형오피스의 경우, V-PLEX 기준 임차인인 법무법인이 증명하고, 삼성생명대치2빌딩 등에서 삼성생명이 증명하는 등 기존 임차인의 증평 수요가 두드러짐
- 반면, 소형오피스 제조업, 무역업, 유통업 등의 업종에서 임차인 이탈이 발생하여 공실률이 소폭 상승

규모별 (전분기대비 변동률)

규모	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	4.2% ▼1.1%p	6.1% ▼1.6%p
3천미만	5.9% ▲0.3%p	5.9% ▲0.3%p
3천~1만	4.5% ▼0.9%p	6.7% ▼0.3%p
1만이상	3.6% ▼1.6%p	5.7% ▼2.8%p

세부권역별 (전분기대비 변동률)

세부권역	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	4.2% ▼1.1%p	6.1% ▼1.6%p
테헤란로	4.1% ▼1.5%p	7.2% ▼1.6%p
강남대로	2.9% ▼1.4%p	3.5% ▼0.8%p
강남기타	4.7% ▼0.6%p	5.5% ▼1.7%p

05-2

서울 강남권 GBD 임대료

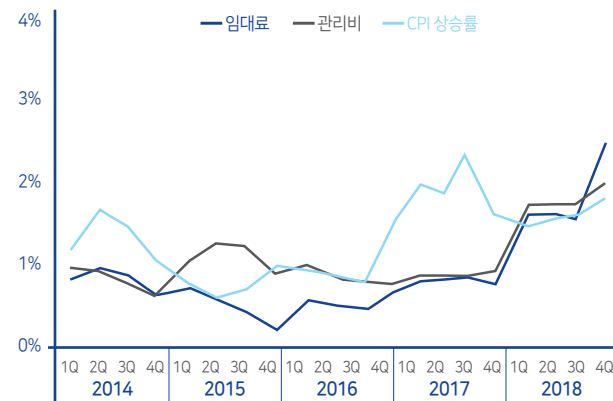
규모별 (전분기대비변동률)

- GBD 보증금은 800.9천원/평, 임대료 79.1천원/평, 관리비 33.0천원/평 수준
- 임대료의 경우 다른 권역보다 높은 전분기대비 1.2%의 상승률을 보이며 임대인 우위 시장의 모습을 보여줌. 특히, 대형오피스의 경우 서울 타권역에서 가장 높은 전분기대비 1.4%의 상승률을 보임
- 중형과 소형 오피스의 경우에도 서울 타권역보다 높은 임대료 상승률을 기록함

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	800.9 ▲0.9%	79.1 ▲1.0%	33.0 ▲0.6%
3천미만	615.3 ▲0.6%	60.5 ▲1.0%	26.2 ▲0.6%
3천~1만	705.2 ▲0.7%	70.2 ▲0.7%	30.9 ▲1.0%
1만이상	861.4 ▲1.1%	84.9 ▲1.4%	35.7 ▲0.4%

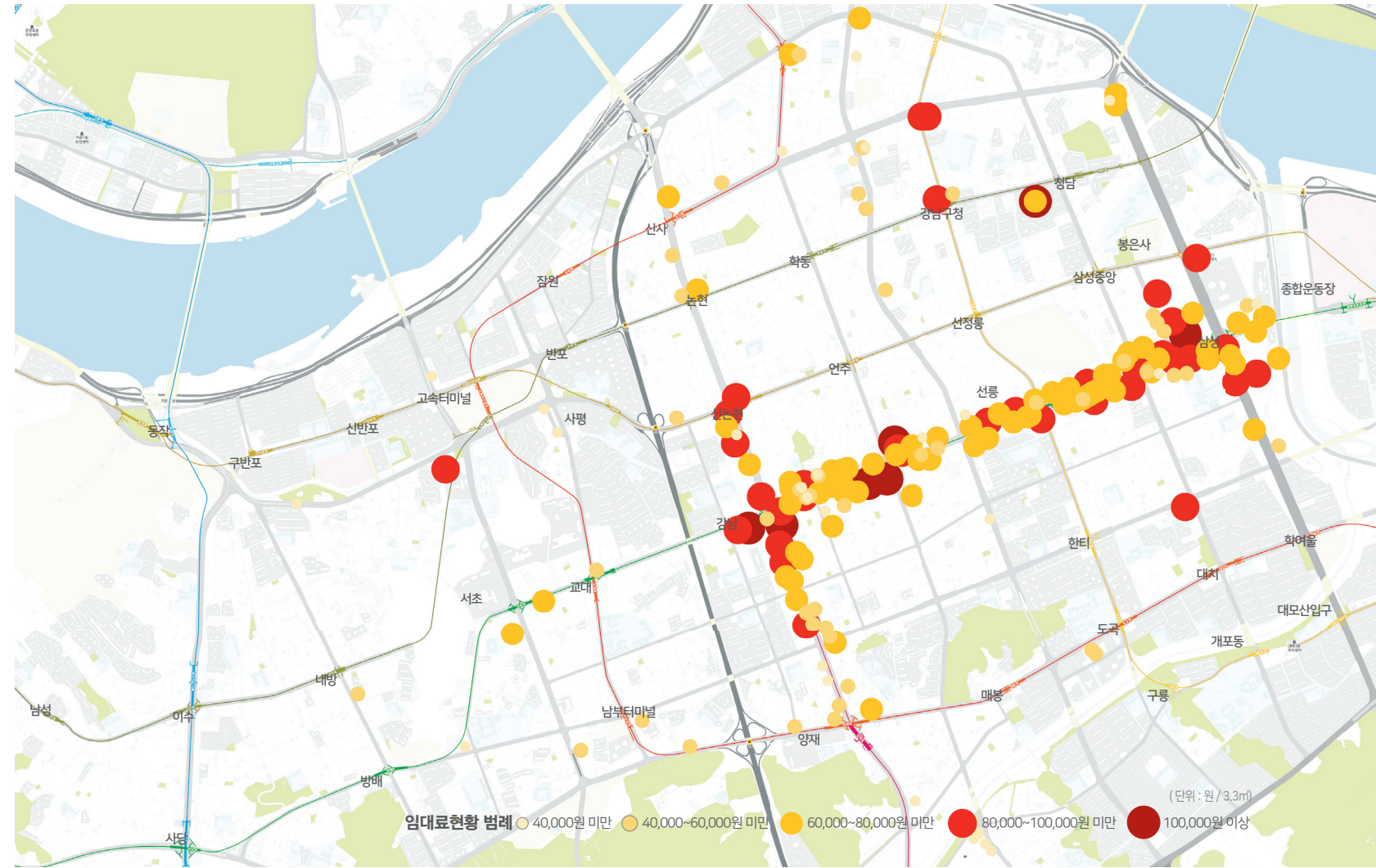
GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

GBD 임대료 동향 및 다음분기 전망 방향

- 계절적 임대료 조정 기간인 점과 GBD 공실률 하락세 지속에 따른 임대인 우위시장으로 인해 1분기에도 임대료 및 관리비 상승 가능성
- 명목임대료 인상 대신 Rent Free 등 Favor가 조정될 가능성도 존재



세부권역별 (전분기대비변동률)

- 4분기 GBD 모든 세부권역에서 임대료 및 관리비 인상이 일어남
- 최근 매각이 진행된 오피스 3개동에서 임대료와 관리비를 인상하면서 GBD 전체 임대료와 관리비는 각각 1.2%와 0.6%가 상승함
- 테헤란로와 강남대로의 경우 대형과 중형오피스에서 2~5%의 임대료 및 관리비 인상이 확인되며, 각 세부지역의 임대료·관리비 상승을 주도함
- 한편, 신사·논현에 위치한 중소형 오피스 3개동에서 임대료와 관리비 상승이 확인되어 강남기타지역은 임대료와 관리비가 전분기대비 0.6% 상승

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	800.9 ▲0.9%	79.1 ▲1.2%	33.0 ▲0.6%
테헤란로	906.6 ▲0.4%	89.0 ▲0.5%	35.8 ▲0.6%
강남대로	805.5 ▲0.3%	80.4 ▲0.3%	34.0 ▲0.6%
강남기타	634.5 ▲0.6%	63.2 ▲0.6%	29.1 ▲0.6%

06-1

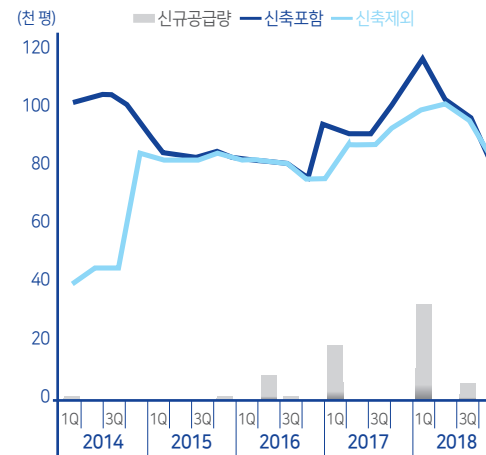
서울 여의도권역

YBD 공실률

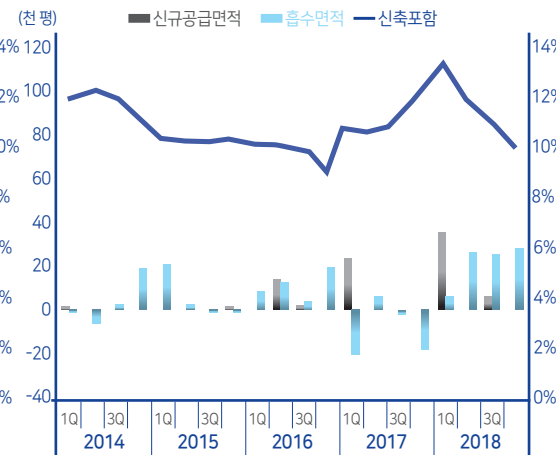
신규공급

- 4분기 준공될 것으로 예상한 광복회관의 준공이 다음 분기로 미루어지면서 당분기 YBD에서는 뚜렷한 신규공급이 확인되지 않음
- 광복회관은 광복회 자사 사용 후 일부 면적 임대로 알려짐
- 한편, 광복회관을 제외하고 2019년에는 YBD에 예정된 대형과 중형 오피스의 신규공급이 없어 2019년 YBD 공실률에 긍정적 영향을 줄 것으로 기대

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



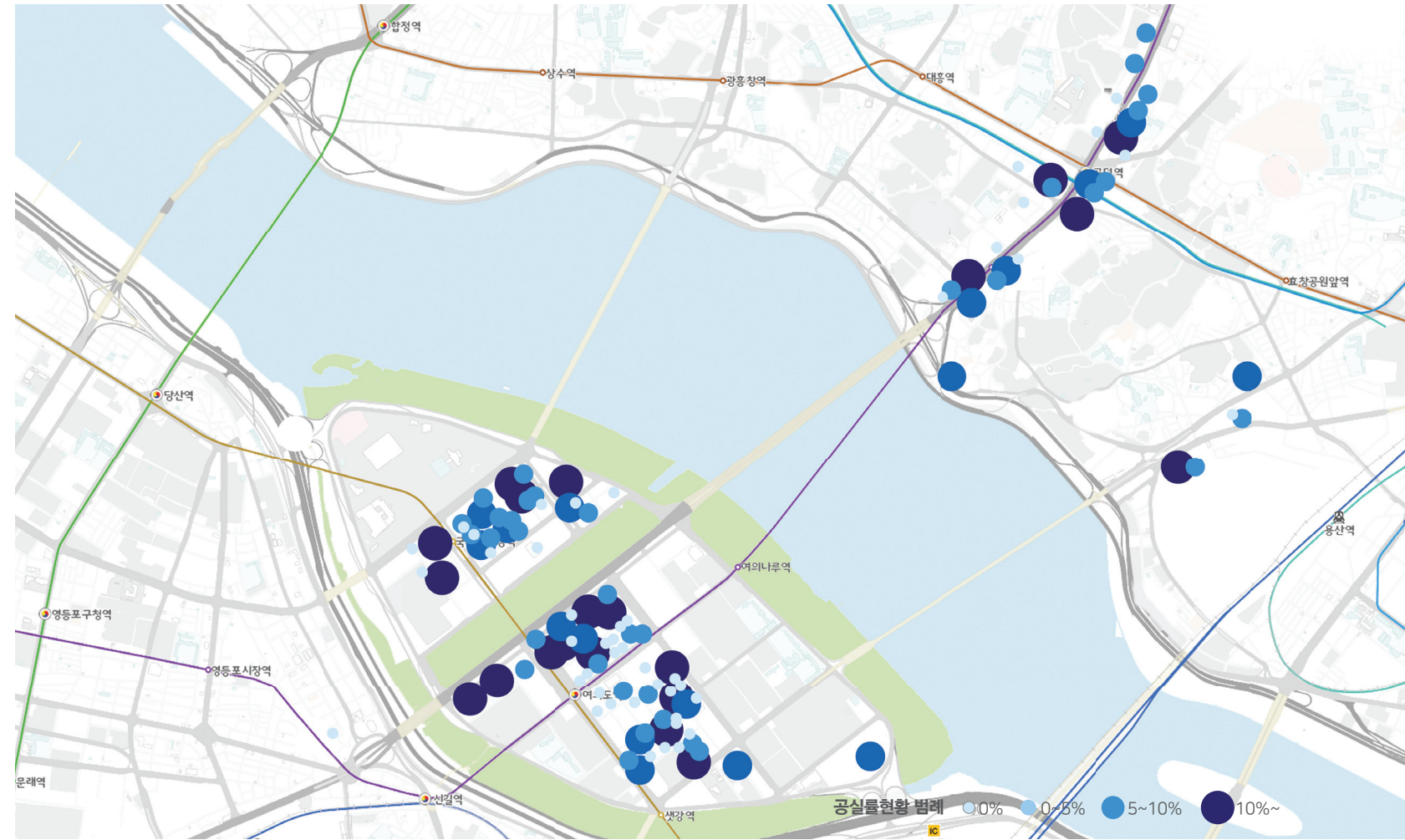
1분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 -

4분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 광복회관(연면적 5.5천평)의 준공이 다음 분기로 연기되면서, YBD 총 재고량은 소폭 증가할 것으로 예상

신규 이전 예정 임차인

마포포스트타워-ICT이노베이션스퀘어



공실률

- YBD는 18년 6월 이후 매월 공실률이 하락('18년10월 10.6%, '18년11월 10.2%)하면서 18년 4분기 현재 신축포함 공실률은 9.5%, 신축제외 공실률은 9.7%를 기록
- 신규공급 없이 기존에 공실률이 높았던 세부지역인 동여의도증권지역과 여의도기타지역에서 공실률이 각각 3.2%p, 4.1%p 하락하며 YBD 전체 공실률 하락을 주도함
- 동여의도증권지역에 위치한 Three IFC에 한국투자금융빌딩과 마쭈코리아, 루터어소시에이티 입주하며 공실을 크게 해소하였을 뿐 아니라 인근 한국투자금융빌딩에 있던 한국밸류운용이 신한금융투자타워로 이전하는 등 여의도 내에서 유일하게 공실률이 하락함
- 마포·공덕동 등 여의도기타지역에는 전분기 준공된 마포포스트타워에 폴렉스존이, 효성해링턴스퀘어A동에 한일네트웍스 등 콜센터 업체들이 입주하며 공실을 크게 해소함
- 규모별로 보면 대형오피스인 SK증권빌딩에 케이리츠앤파트너스가 입주하고, FKI타워에 더스킨마스터가, 여의도파이낸스타워에 브리지텍과 파고다SCS 등이 입주하며 기존 YBD의 전통적인 임차인이었던 증권·금융업 뿐만 아니라 타업종의 임차인들도 동여의도지역으로 이전하는 모습을 보임
- 중형오피스 역시 공공기관과 여행업체 등이 입주하며 공실률은 전분기대비 0.6%p 하락한 4.4%를 기록함
- 소형오피스의 경우 기존 임차인 감평 등으로 인해 공실률 상승

규모별 (전분기대비 변동률)

규모	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	9.7% ▼1.3%p	9.5% ▼1.5%p
3천미만	11.4% ▲1.8%p	11.4% ▲1.8%p
3천~1만	3.7% ▼0.5%p	4.4% ▼0.6%p
1만이상	13.0% ▼1.9%p	12.3% ▼2.2%p

세부권역별 (전분기대비 변동률)

세부권역	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	9.7% ▼1.3%p	9.5% ▼1.5%p
동여의도증권	15.7% ▼3.2%p	15.7% ▼3.2%p
동여의도기타	7.6% ▲0.6%p	7.2% ▲0.4%p
서여의도	5.2% ▲0.1%p	5.2% ▲0.1%p
여의도기타	8.5% ▼2.8%p	8.9% ▼4.1%p

06-2

서울 여의도권역

YBD 임대료

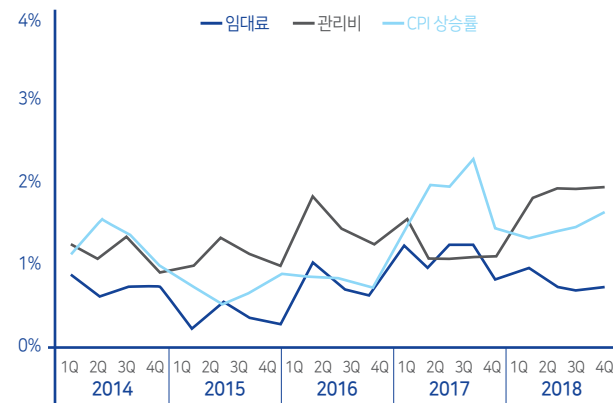
규모별 (전분기대비변동률)

- YBD 보증금 640.7천원/평, 임대료 63.7천원/평, 31.8천원/평으로 전분기와 유사한 수준
- 중형과 대형오피스 각각 1개동씩 3%대의 임대료 조정이 통계에 반영되었으나 임대료 전체에 미치는 영향은 제한적이었음
- 관리비는 중형오피스에서 미세 조정이 된 것이 확인되어 0.1% 상승하였으나, YBD 전체에 미치는 영향은 적었음

(단위: 천 원/3.3㎡)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	640.7	63.7	31.8
3천미만	342.9	33.8	21.9
3천~1만	461.7	46.0	26.6 ▲0.1%
1만이상	773.3	76.9	36.1

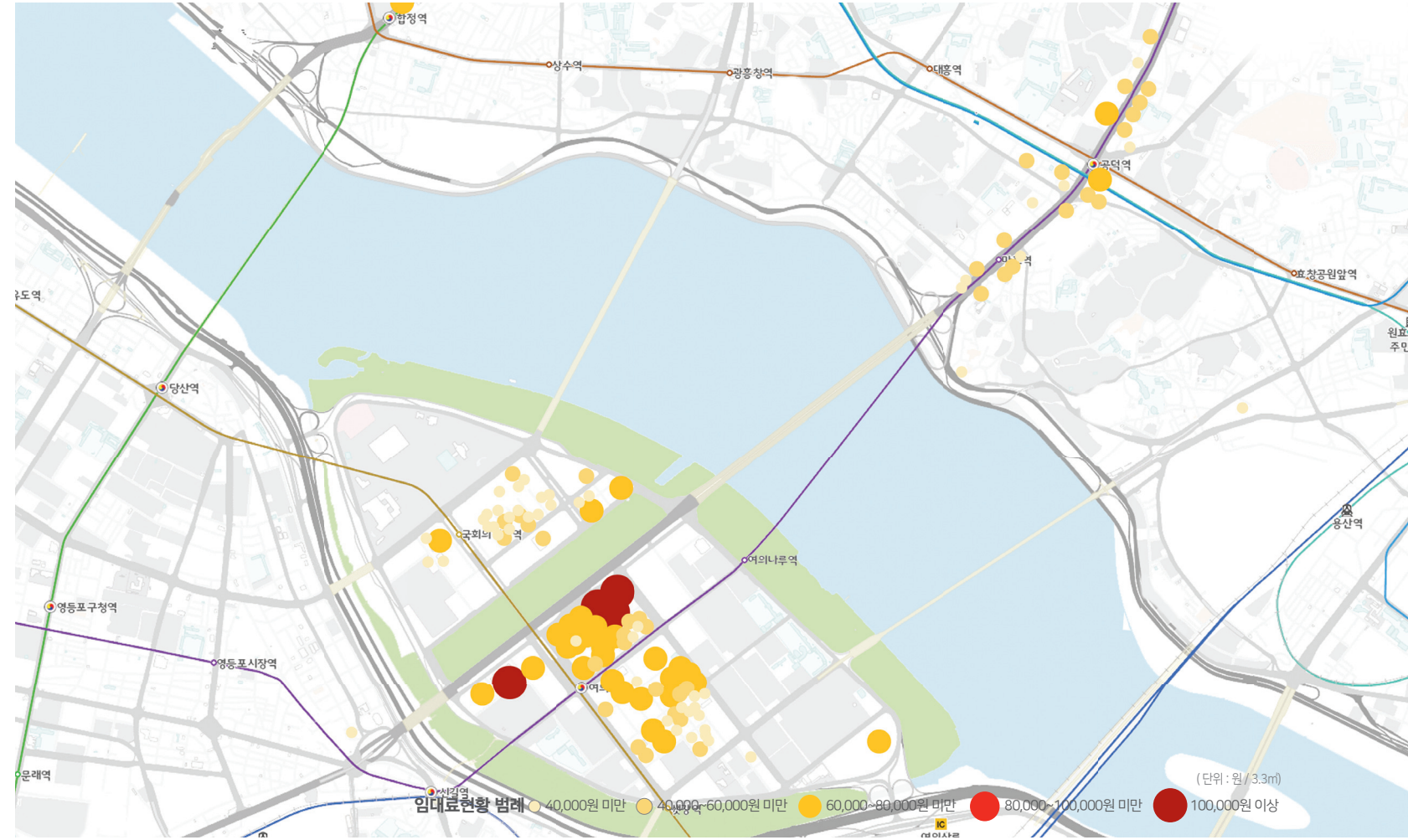
YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

YBD 임대료 동향 및 다음분기 전망 방향

- 계절적 임대료 조정 기간인 점을 고려할 때 1분기에 임대료 및 관리비 상승 가능성



세부권역별 (전분기대비변동률)

- 3분기 YBD 임대료는 동여의도기타지역에서 조정이 있었으나, 미미한 수준으로 대체로 전분기와 유사
- 그 외 지역인 동여의도증권과 서여의도, 여의도기타에서의 임대료는 전분기와 유사한 수준을 나타냈음
- 관리비의 경우 동여의도기타지역에서 일부 조정이 있어 0.1% 상승하였으나, 역시 미미한 수준으로 전분기와 유사한 수준을 보임

(단위: 천 원/3.3㎡)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	640.7	63.7	31.8
동여의도증권가	846.7	84.2	38.9
동여의도기타	660.1	65.0	32.7 ▲0.1%
서여의도	469.3	45.6	23.5
여의도기타	455.7	45.6	26.3

07-1

서울 기타권역

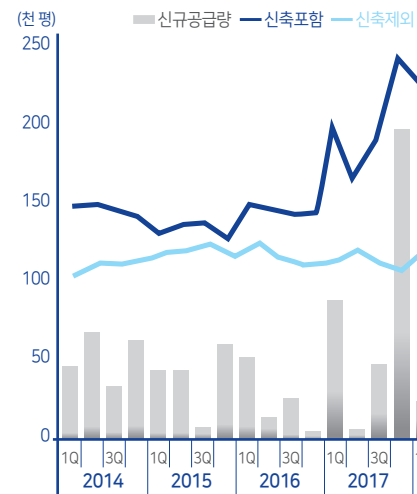
Others

공실률

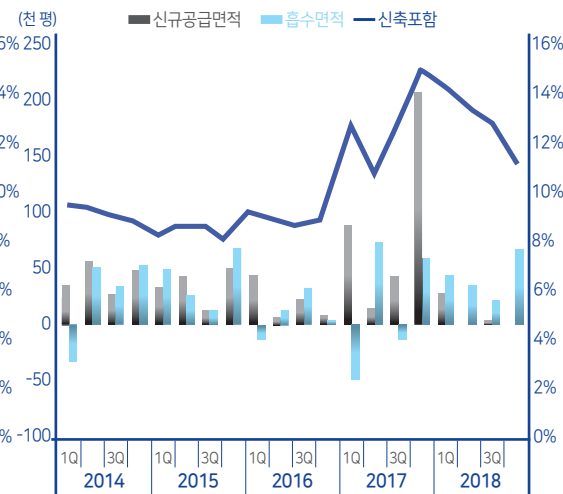
신규공급

- 대형오피스의 공급이 두드러진 작년 4분기와 달리 2018년 4분기에는 소형 오피스의 공급만이 확인되어 총 재고량이 전분기 대비 소폭 증가함
- 1분기에는 4분기에 준공이 완료되지 못한 중형 오피스 1개 동을 포함하여 중·대형 오피스 3개동의 공급이 예정되어 있어, 총 재고량은 증가할 것으로 예상되지만 오피스 3개동 모두 일부 사옥 용도로 사용되는 것으로 알려져 공실률은 당분기와 비슷할 것으로 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



1분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 -

4분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에는 보성그룹사옥(12천평)과 대방그룹사옥(8천평), KD운송그룹사옥(5천평) 외 소형 오피스 공급이 예정되어 있어 총 재고량은 소폭 증가할 것으로 예상되나, 공실률 변동은 당분기와 유사할 것으로 예상

신규 이전 예정 임차인

이스트센트럴타워-아펠가모웨딩홀
송파농협빌딩-TSK코퍼레이션



공실률

- 신축 대형오피스를 중심으로 임차인이 입주하면서, Others 신축포함 공실률은 전분기보다 1.7%p 하락한 11.3%를 기록
- 특히, 롯데월드타워(롯데컬처웍스), 송파농협빌딩(한국전력, 웰마커바이오), 영시티N타워(에즈금융서비스 증평), 영시티S타워(씨티은행, KB손해사정) 등 잠실·송파와 영등포지역에 위치한 대형 신축 오피스를 중심으로 공실 해소가 두드러짐
- 이밖에도 신축이 아닌 삼성생명잠실빌딩에 롯데쇼핑이, IT벤처타워에 송파CT창업지원센터가 입주하고, KT&G서대문타워에 서대문세무서가, W스퀘어에 후지제록스 등이 입주하며 잠실·송파지역과 그외지역은 신축포함 공실률이 각각 0.8%p, 3.9%p 하락한 11.1%와 10.6%를 기록함
- 한편, LS용산타워에 LS산전을 비롯한 LS그룹 계열사들이 집결하면서 용산지역 공실률도 0.2%p 하락한 5.4%를 기록함
- 반면 상암지역의 경우, 방송·콘텐츠업 임차인의 이탈로 공실률이 전분기 대비 상승함

규모별 (전분기대비 변동률)

규모	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	7.2% ▼0.6%p	11.3% ▼1.7%p
3천미만	7.6% ▼0.6%p	7.6% ▼0.6%p
3천~1만	4.6% ▼1.7%p	7.1% ▲0.9%p
1만이상	8.8% ▲0.2%p	14.3% ▼2.6%p

세부권역별 (전분기대비 변동률)

세부권역	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	7.2% ▼0.6%p	11.3% ▼1.7%p
용산	7.6% ▼0.4%p	5.4% ▼0.2%p
잠실·송파	4.1% ▼1.3%p	11.1% ▼0.8%p
상암	11.1% ▲1.3%p	18.8% ▲1.7%p
그외 지역	7.4% ▼0.9%p	10.6% ▼3.9%p

07-2

서울 기타권역

Others 임대료

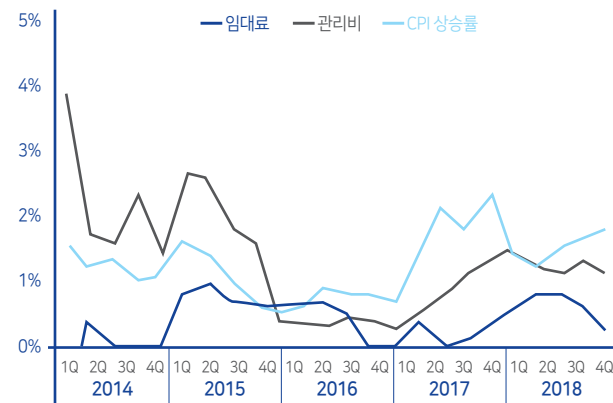
규모별 (전분기대비변동률)

- Others 보증금, 임대료는 각각 557.4천원/평, 55.4천원/평, 관리비는 27.7천원/평 수준을 보임
- 임대료와 관리비는 전분기 대비 각각 0.2%와 0.1% 상승한 것으로 나타남
- 대형과 소형 오피스의 임대료는 전분기대비 0.1% 상승하였고, 일부 중형 오피스에서 3~4%의 보증금 및 임대료 인상이 확인됨
- 관리비의 경우 모든 규모의 오피스에서 인상이 있었으나, 전분기와 유사한 수준 유지

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	557.4 ▲0.1%	55.4 ▲0.2%	27.7 ▲0.1%
3천미만	426.4 ▼0.2%	42.0 ▲0.1%	21.2 ▲0.1%
3천~1만	542.0 ▲0.4%	53.9 ▲0.4%	28.2 ▲0.1%
1만이상	590.9 ▲0.1%	58.9 ▲0.1%	29.6 ▲0.1%

Others 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

Others 임대료 동향 및 다음분기 전망 방향

- 소비자물가상승률이 상승 추세를 유지하고 있으며, 1분기는 일반적으로 임대료가 조정되는 기간을 고려할 때 임대료 및 관리비 상승이 예상됨



세부권역별 (전분기대비변동률)

- 용산지역은 최근 매각이 진행된 대형 오피스 1개동을 비롯해 일부 소형 오피스들에서 임대료와 관리비 조정이 발생함
- 그외지역은 강북지역에 위치한 소형 오피스들을 중심으로 임대료와 관리비 조정이 되어 전분기 대비 각각 0.2%, 0.1% 상승함
- 반면, 잠실-송파지역과 상암지역은 전분기와 유사한 수준의 임대료와 관리비 수준을 보임

(단위: 천 원/3.3m)

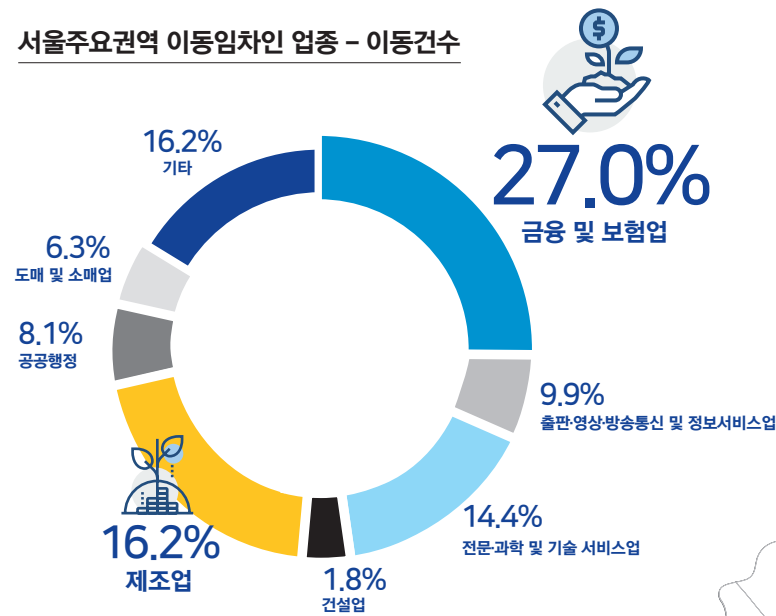
규모	보증금	월임대료	관리비
전체	557.4 ▲0.1%	55.4 ▲0.2%	27.7 ▲0.1%
용산	770.2 ▲0.2%	77.0 ▲0.4%	33.4 ▲0.5%
잠실-송파	620.2 —	62.0 —	28.6 ▲0.1%
상암	410.4 —	40.1 —	25.8 —
그외지역	527.7 ▲0.2%	52.5 ▲0.2%	26.5 ▲0.1%

08-1

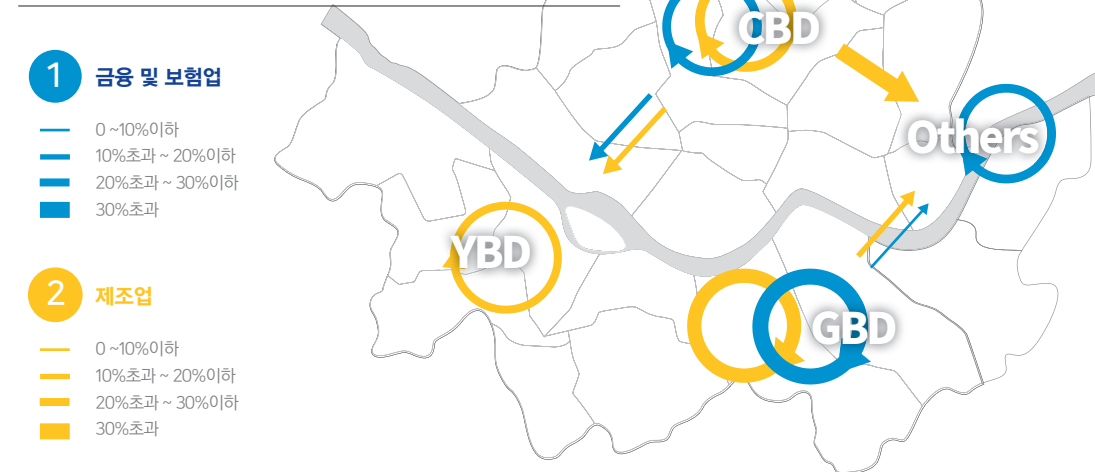
권역간 임차인 이전 동향

- 전분기에 이어 금융 및 보험업(27.0%)과 제조업(16.2%)이 꾸준하게 활발한 이동을 보이고 있음
- 출판·영상·방송통신 및 정보서비스업의 이동 비율이 지속적으로 상승하고 있는데 이번 분기에서는 딜리버리허어로코리아, EA코리아 등 IT·게임업계의 움직임이 눈에 띄었음
- 또한, 공공행정·사회보장 분야에서도 3분기에 이어 이동 비율이 상승하였는데, 서대문세무서, 한국전력, 국민연금 등 공공분야와 한국순환자원유통지원센터 등 환경관련 업종의 이전이 있었음
- 한편, 금융 및 보험업의 경우 이전 분기에 이어 한국씨티은행, KB증권, 더케이손해보험, KB부동산신탁 등 다양한 분야에서 이전이 활발했음

서울주요권역 이동임차인 업종 - 이동건수



이동임차인 업종 상위 2개 업종 이동현황 분석 - 이동건수



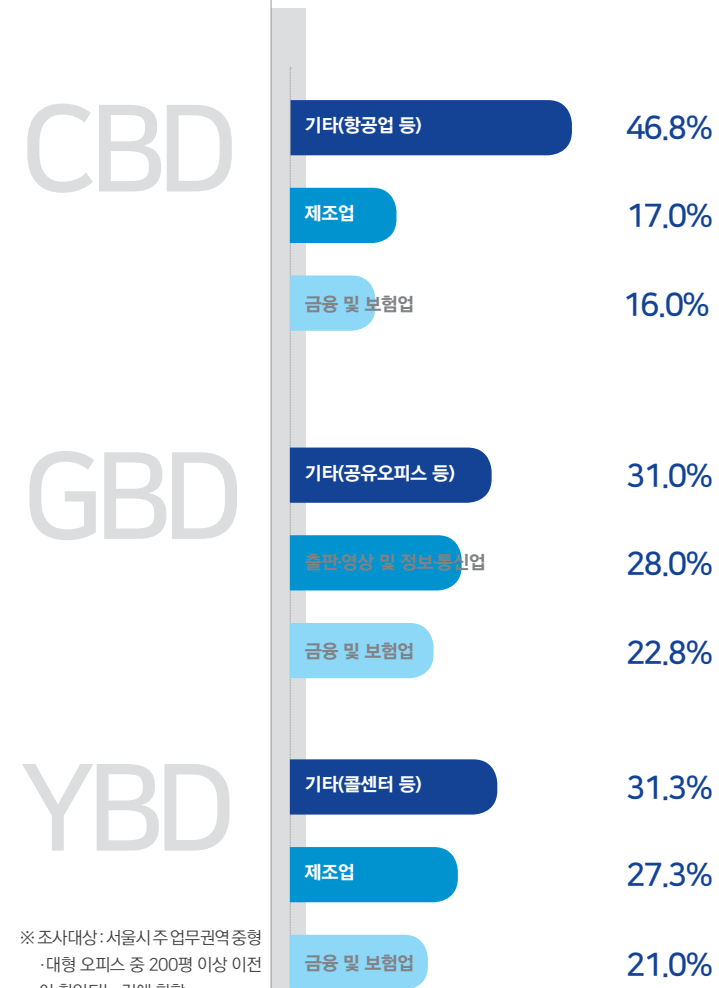
※ 조사대상: 서울시 주 업무권역 중형·대형 오피스 중 200평 이상 이전이 확인되는 것에 한함
※ 업종구분: 통계청 한국표준산업분류

08-2

권역별 업종별 임차인 이전

- 전 분기에 이어 공유오피스의 신규 지점 추가 개소가 주요권역 공실 해소에 큰 영향을 미침. 위워크의 꾸준한 시장 확대와 신규 업체인 스파크플러스의 진출이 공실해소에 영향을 주었으며, 지속적으로 공유오피스의 공급이 예정되어 있어 공실해소에 긍정적인 영향을 줄 것으로 기대됨
- CBD의 경우, 금호아시아나와 금호타이어의 이동이 눈에 띄는데, 이는 사옥 매각에 따른 이전으로 동 권역의 센트럴폴리스와 흥국생명신문로빌딩으로 각각 이동하였음
- GBD는 지속적으로 공유오피스의 진출이 활발한 권역으로, 이번 분기에도 위워크와 스파크플러스가 공실해소에 영향을 미쳤음
- YBD는 마포·공덕지역을 중심으로 콜센터업체(한일네트웍스, 플렉스존 등)가, 여의도지역을 중심으로는 제조업(한국노바티스, 더스킨마스터 등)이 공실해소를 견인하였으며, 금융 및 보험업의 공실발생이 높게 나타났으나 이는 권역 내 이전으로 확인됨

빌딩 공실해소 업종별 비율



※ 조사대상: 서울시 주 업무권역 중형·대형 오피스 중 200평 이상 이전이 확인되는 것에 한함
※ 업종구분: 통계청 한국표준산업분류

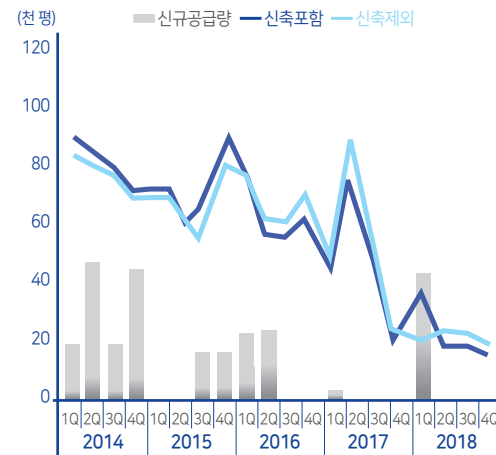
09-1

분당권 BBD 공실률

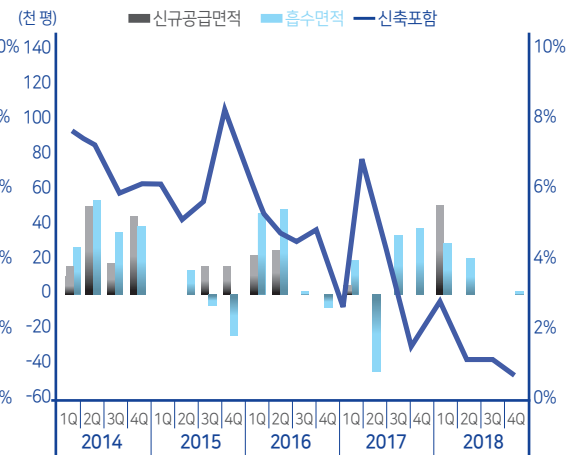
신규공급

- 2018년 1분기 대형오피스의 공급 이후 BBD는 3분기 연속으로 신규공급이 없어 총 재고량을 유지함
- 2019년 상반기까지 예정된 대형·중형 오피스의 신규 공급이 없어 다음 분기에도 동일한 재고량을 유지할 것으로 예상

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



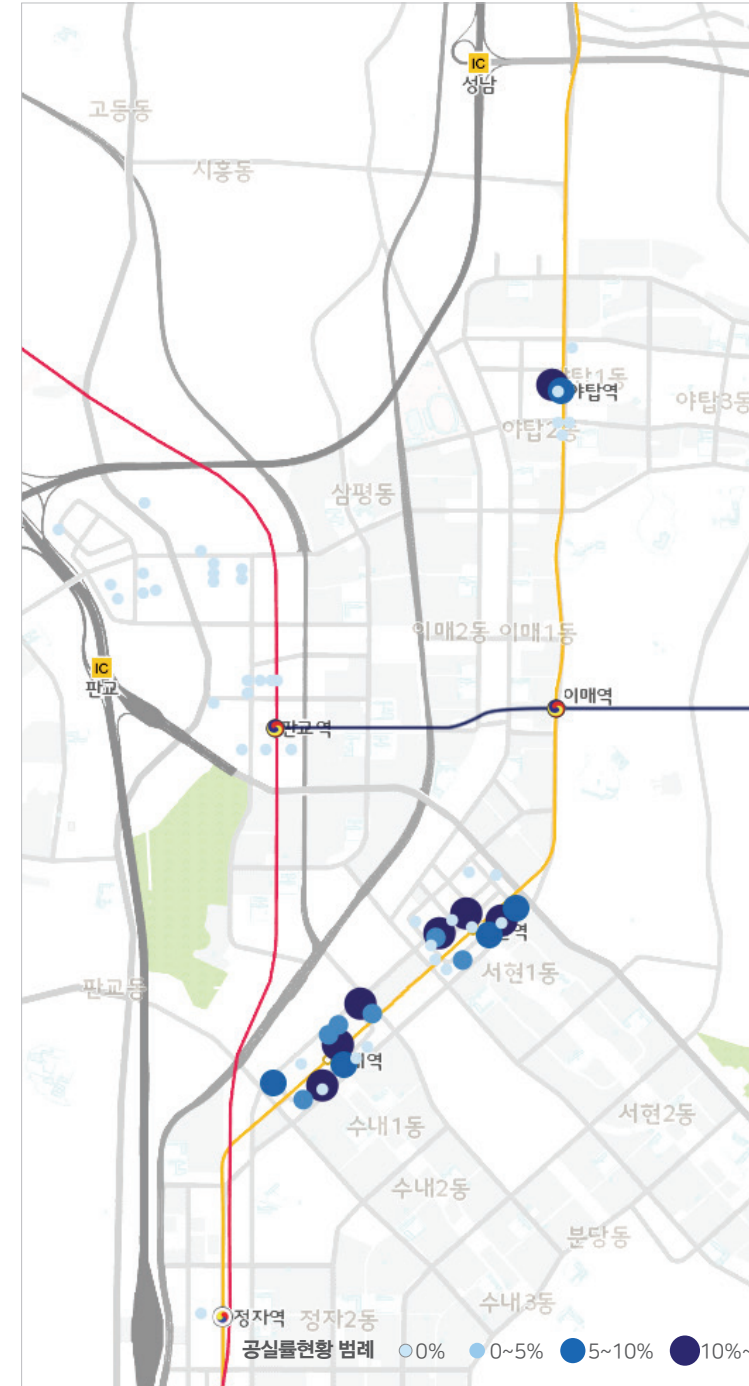
신규공급 - 흡수 - 공실률



1분기 □ 총재고량 - 공실률 -

4분기 BBD 재고 및 임대료, 관리비 변동 요인 전망

- '19년 1분기에도 당분기와 동일하게 신규공급 예정이 없어 총재고량은 당분기와 유사하거나 중·소형오피스가 확인되면 소폭 증가할 가능성 존재



공실률

- BBD 공실률은 신규 공급 없이 대형과 중형오피스를 중심으로 공실이 해소되면서 전분기보다 0.2%p 하락한 1.2%를 기록
- 삼성물산 건설부문의 이전으로 일부 공실이 발생하였던 알파리움타워1동에 NC소프트가 증평하면서 공실을 모두 해소함
- 반면, 수내동과 야탑동에 위치한 소형 오피스에서 임차인이 이탈하면서 수내지역과 기타지역의 공실률이 상승함

규모별 (전분기대비 변동률)

규모	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	1.5% ▼0.2%p	1.2% ▼0.2%p
3천미만	7.8% ▲1.9%p	7.6% ▲2.3%p
3천~1만	1.8% ▼1.3%p	1.4% ▼1.5%p
1만이상	0.0% ▼0.4%p	0.0% ▼0.4%p

세부권역별 (전분기대비 변동률)

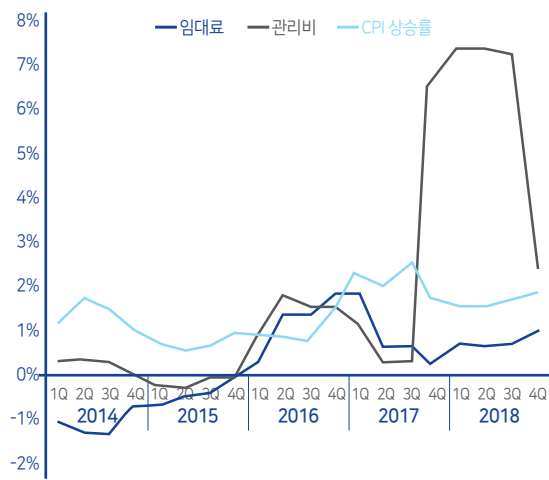
세부권역	공실률 (신축제외)	공실률 (신축포함)
전체	1.5% ▼0.2%p	1.2% ▼0.2%p
서현	2.6% ▼0.5%p	3.0% —
수내	3.4% ▲0.4%p	3.4% ▲0.4%p
기타지역	1.1% ▼1.1%p	1.1% ▲1.1%p
판교	0.0% ▼1.0%p	0.0% ▼0.6%p

09-2

분당권 BBD 임대료

- BBD 보증금은 514.5천원/평, 임대료는 51.2천원/평, 관리비는 24.1천원/평 수준
- 수내지역에 위치한 대형오피스 2개동에서 임대료 인상이 확인되어 BBD 전체 임대료 수준이 상승함

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

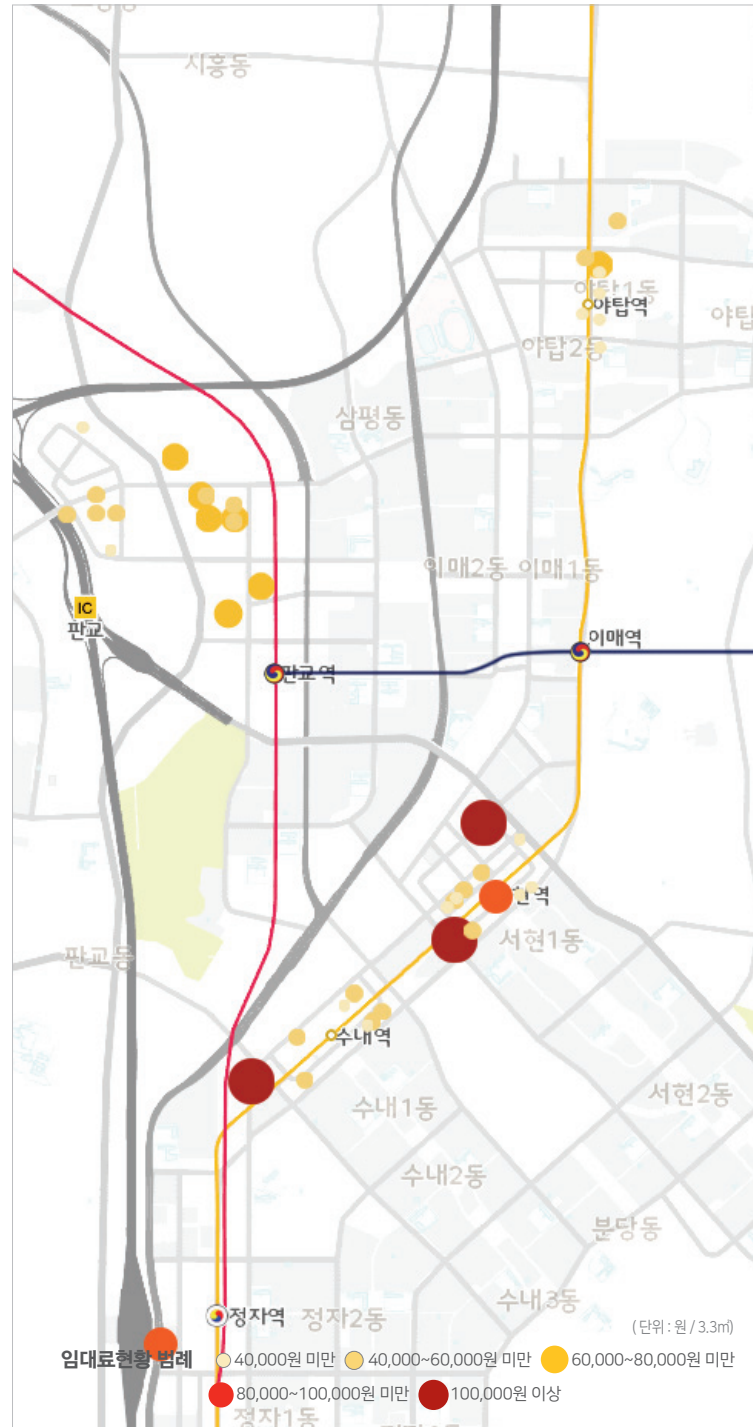


규모별 (전분기대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	514.5 ▲1.0%p	51.2 ▲1.0%p	24.1 ▲1.0%p
3천미만	435.3 —	43.3 —	21.2 —
3천~1만	461.9 —	46.2 —	23.2 ▲0.5%p
1만이상	552.4 ▲1.6%p	54.9 ▲1.6%p	25.2 ▲0.3%p

임대료 세부권역별 (전분기대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	514.5 ▲1.0%p	51.2 ▲1.0%p	24.1 ▲1.0%p
서현	518.9 ▲0.9%p	51.9 ▲0.9%p	26.1 ▲0.9%p
수내	475.6 —	47.6 —	23.5 —
기타지역	517.0 —	51.6 —	23.6 ▼0.2%p
판교	529.3 —	52.4 —	23.4 ▲0.1%p



10

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전분기 대비 변동률임

인천

공실률	평당 환산전세가
11.2% ▼3.1%P	2,674,342원 ▼0.2%P
평당 월임대료	평당 관리비
25,903원 —	21,125원 —

대전

공실률	평당 환산전세가
11.9% ▼0.3%P	2,002,333원 ▼0.9%P
평당 월임대료	평당 관리비
20,954원 —	18,778원 ▲0.7%P

광주

공실률	평당 환산전세가
10.4% ▼0.6%P	2,325,147원 —
평당 월임대료	평당 관리비
20,988원 —	18,677원 —

대구

공실률	평당 환산전세가
16.8% ▼0.7%P	2,857,098원 ▼1.5%P
평당 월임대료	평당 관리비
23,975원 ▼1.2%P	21,380원 ▼4.6%P

울산

공실률	평당 환산전세가
11.8% ▼0.5%P	2,807,041원 —
평당 월임대료	평당 관리비
23,598원 —	20,721원 —

부산

공실률	평당 환산전세가
11.8% ▲0.3%P	3,297,867원 ▼0.1%P
평당 월임대료	평당 관리비
30,153원 —	22,649원 —

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

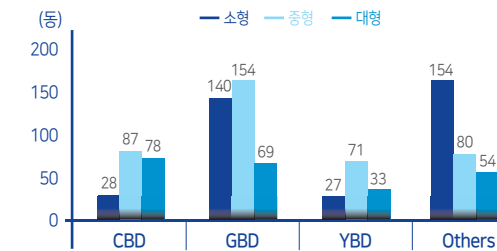
조사기간 : 서울 및 분당 : 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시 : 12월 11일 ~ 12월 21일 (분기조사)

02 오피스 분류 기준 및 조사 표본 수

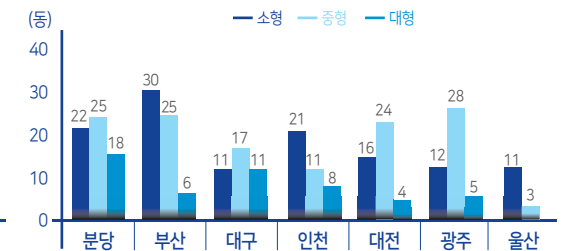
소형 : 9,917㎡ 미만 (3,000평 미만) **중형** : 9,917㎡ ~ 33,058㎡ 미만 (3,000 ~ 10,000평 미만)
대형 : 33,058㎡ 이상 (10,000평 이상)

권역별규모별 조사표본 수 (총 1,283동)

서울 975동



분당 및 6대광역시 308동



권역 분류 기준

권역	지역	세부권역
서울	CBD	종로구, 중구
	GBD	강남구, 서초구
	YBD	여의도와 마포구 공덕, 도화, 동교, 마포동
	Others	주요 3권역 이외 서울 지역
BBD	성남시 분당구	태평로/세종로/신문로/종로, 을지로/청계천/남대문로, 기타
6대 광역시	인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산	테헤란로, 강남대로, 기타
		증권가, 동여의도, 서여의도, 마포
		용산, 잠실/송파, 상암, 기타
		서현, 수내, 기타, 판교

서울 세부권역 분류 기준



03 용어정의

Capitalization Rate

정의 : 부동산 가치대비 순 영업이익의 비율, 실제로 부동산으로부터 벌어들이는 소득과 이에 투자한 원가의 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 24개월 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)

전환율

정의 : 월임대료를 보증금으로 전환하거나 보증금을 월임대료로 전환하고자 하는 경우 기준이 되는 임대인의 요구수익률

(단위: 원/3.3m)

대구분	중구분	소구분	신축포함	신축제외	보증금	월임대료	관리비	전환율	전세환산가
서울	전체	전체	9.40%	7.35%	771,218	76,687	33,541	12.67%	8,070,792
		소형	7.90%	7.68%	491,569	48,593	24,111	13.87%	4,951,227
		중형	6.99%	5.11%	620,807	61,715	30,029	12.97%	6,521,827
		대형	10.83%	8.49%	865,418	86,085	36,737	12.33%	9,378,732
	CBD	전체	11.72%	9.65%	933,840	93,372	38,522	11.81%	10,423,467
		소형	12.22%	12.22%	549,500	55,228	28,137	11.94%	6,248,092
		중형	9.20%	7.40%	710,378	70,447	33,159	12.14%	7,742,539
		대형	12.52%	10.37%	1,026,163	102,790	40,800	11.69%	11,579,051
	GBD	전체	6.11%	4.21%	800,932	79,108	32,973	13.72%	7,733,708
		소형	5.94%	5.94%	615,315	60,507	26,215	15.16%	5,428,552
		중형	6.72%	4.54%	705,167	70,181	30,902	14.19%	6,656,531
		대형	5.75%	3.62%	861,403	84,851	35,678	13.10%	8,938,473
YBD	전체	9.50%	9.66%	640,710	63,696	31,809	12.20%	6,963,059	
	소형	11.41%	11.41%	342,858	33,753	21,924	12.07%	3,790,534	
	중형	4.36%	3.65%	461,732	45,970	25,563	12.01%	5,159,889	
	대형	12.28%	13.05%	773,341	76,871	36,139	12.32%	8,299,002	
Others	전체	11.25%	7.23%	557,358	55,447	27,703	12.60%	5,737,057	
	소형	7.58%	7.58%	426,360	42,031	21,203	13.32%	4,339,111	
	중형	7.11%	4.54%	541,991	53,906	28,224	12.57%	5,902,679	
분당, 6대 광역시	분당	1.17%	1.53%	514,505	51,246	24,058	12.08%	5,383,447	
	부산	11.52%	11.84%	304,975	30,153	22,649	12.46%	3,297,867	
	대구	16.81%	16.81%	242,359	23,975	21,380	11.28%	2,857,098	
	인천(송도 미포함)	14.08%	11.24%	259,633	25,903	21,125	13.32%	2,674,342	
	대전	11.58%	11.91%	212,360	20,954	18,778	12.47%	2,002,333	
	광주	10.93%	10.42%	212,670	20,988	18,677	12.02%	2,325,147	
	울산	11.80%	11.80%	235,983	23,598	20,721	12.05%	2,807,041	

04 서울 및 지방 임대현황

05 간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간 : 2018.09.01~ 2018.12.31

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가일	자산관리회사	리츠종류	투자 부동산 유형
신한알파용산위탁관리 부동산투자회사	18.10.18	신한리츠운용	위탁관리	오피스
코람코가치부가형부동산제2호 위탁관리부동산투자회사	18.10.25	코람코자산신탁	위탁관리	리츠
코람코가치부가형부동산제2의1호 위탁관리부동산투자회사	18.10.25	코람코자산신탁	위탁관리	리테일
산단재생1호서대구지식산업센터 위탁관리부동산투자회사	18.11.06	한국토지주택공사	위탁관리	지식산업센터
호원평택고덕대토개발제1호 위탁관리부동산투자회사	18.11.12	케이리츠앤파트너스	위탁관리	리테일
계룡하나동탄뉴스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	18.11.16	하나자산신탁	위탁관리	주택
서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사	18.11.16	대한토지신탁	위탁관리	주택
인천공향영중위탁관리 부동산투자회사	18.11.16	JR투자운용	위탁관리	주택
국민희망임대주택위탁관리 부동산투자회사	18.11.16	한국토지주택공사	위탁관리	주택
코크렘티피위탁관리 부동산투자회사	18.11.28	코람코자산신탁	위탁관리	오피스
코크렘제47호위탁관리 부동산투자회사	18.12.04	코람코자산신탁	위탁관리	오피스
카이트제14호위탁관리 부동산투자회사	18.12.18	한국자산신탁	위탁관리	물류창고
디디아이에스아이230위탁관리 부동산투자회사	18.12.18	디앤디인베스트먼트	위탁관리	주택
케이비대전문산리테일기업구조조정 부동산투자회사	18.12.28	KB부동산신탁	위탁관리	리테일
엔에이치제1호기업구조조정 부동산투자회사	18.12.31	NH농협리츠운용	위탁관리	오피스

※ 조사기간 : 2018.09.01~
2018.12.31

부동산 펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	대상자산	투자국가
지알이제3호전문투자형 사모부동산투자유한회사	18.10.04	GRE파트너스 자산운용	서울 마포구 소재 중형오피스	국내
KB물류포트폴리오전문투자형 사모부동산투자신탁제1호	18.10.05	KB자산운용	경기 안성시 소재 물류센터	국내
AIP US RED 전문투자형 사모부동산투자신탁1호	18.10.12	AIP자산운용	미국 라스베이거스 리조트 개발 브릿지론	해외
KB유럽대출전문투자형 사모부동산투자신탁제1호	18.10.18	KB자산운용	스페인 소재 호텔 포트폴리오 대출채권	해외
이지스글로벌부동산 투자신탁229호	18.10.31	이지스자산운용	독일 프랑크푸르트 소재 오피스	해외
캡스톤전문투자형 사모부동산투자신탁14호	18.11.08	캡스톤자산운용	서울 중구 소재 호텔	국내
에이디에프케이아이피6 전문투자형사모부동산투자회사	18.11.09	ADF자산운용	경기 화성시 소재 물류센터	국내
코람코유럽코어전문투자형 사모부동산투자신탁제3-1호	18.11.12	코람코자산운용	독일 하노버 소재 물류센터	해외
한화오피스전문투자형 사모부동산투자신탁7호	18.11.16	한화자산운용	서울 서초구 소재 중형오피스	국내
현대전남화순전문투자형 사모부동산투자신탁11호	18.11.26	현대자산운용	전남 화순군 소재 공동주택 PF 대출채권	국내
마일스톤전문투자형 사모부동산투자신탁8호	18.12.14	마일스톤자산운용	대구 중구 소재 대형오피스	국내
AIP EURO GREEN 전문투자형 사모부동산투자신탁9호	18.12.17	AIP자산운용	덴마크 코펜하겐 오피스	해외
엘케이전문투자형 사모부동산투자신탁제3호	18.12.19	LK자산운용	서울 강남구 소재 근린생활시설	국내
마스던전문투자형 사모부동산투자신탁제48호	18.12.21	마스던투자운용	경기 성남시 소재 중형오피스	국내
이지스전문투자형 사모부동산투자신탁248호	18.12.27	이지스자산운용	서울 서초구 소재 중형오피스	국내

06
주요 임차인
이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	센트로폴리스	종로구 공평동	금호아시아나그룹	6,000
	흥국생명신문로빌딩	종로구 신문로1가	금호타이어	2,000
	부영태평빌딩	중구 태평로2가	메리츠화재	2,000
	남산센트럴타워	중구 회현동2가	우리은행	1,000
	시그니처타워	중구 수표동	더루프	1,000
	94빌딩	종로구 공평동	대림산업	1,000
GBD	강남N타워	강남구 역삼동	워크플렉스	2,000
			KB부동산신탁	2,000
	대릉서초타워	서초구 서초동	EA코리아	2,000
			스파크플러스	2,000
	아크플레이스	강남구 역삼동	백톤디킨슨코리아	2,000
	큰길타워	강남구 역삼동	오렌지라이프	1,000
YBD	효성해링턴스퀘어A동	마포구 도화동	한일네트웍스	2,000
	Three IFC	영등포구 여의도동	한국노바티스	2,000
	여의도파이낸스타워	영등포구 여의도동	브리지텍	1,000
Others	영시티스타워	영등포구 문래동3가	한국씨티은행	3,000
	삼성생명잠실빌딩	송파구 신천동	롯데쇼핑	2,000
	롯데월드타워	송파구 신천동	롯데컬처웍스	2,000
	KT&G서대문타워	서대문구 충정로2가	서대문세무서	1,500
	LS용산타워	용산구 한강로2가	LS산전	1,000

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(3.3㎡)	비고
GBD	대경타워	강남구	대치동	1,361	
	금성빌딩	강남구	역삼동	1,678	
Others	T5빌딩	영등포구	양평동4가	1,141	

07
주요 신축
오피스

관리빌딩 및 임대안내

메이트플러스 주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내



01 빌딩관리 현황



G.Square
(경기 안양 / 236,687m)



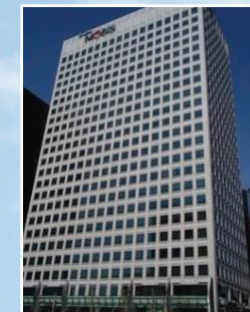
와이즈타워
(남대문로5가 / 42,321m)



YOUNG CITY
(문래동 / 99,141m)



KDB생명타워
(동자동 / 82,433m)



SI Tower
(역삼동 / 66,202m)



씨밋타워 서관
(을지로4가 / 86,453m)



퍼스트타워
(분당 / 58,924m)



이레빌딩(신관,구관)
(양평동 / 56,336m)



대우건설사옥
(신문로17가 / 54,672m)



SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362m)



호수빌딩
(대구 / 42,967m)



여의도파이낸스타워
(여의도 / 42,346m)



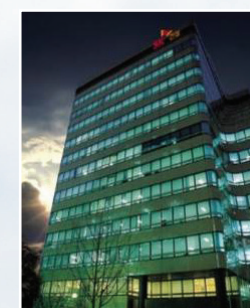
SEI타워
(도곡동 / 41,440m)



KB금융센터
(여의도 / 40,440m)



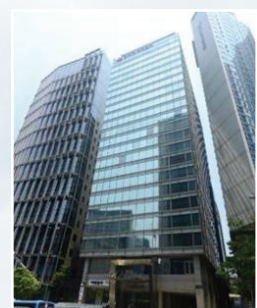
Central Place
(중림동 / 34,125m)



SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409m)



센터포인트 서초
(서초동 / 33,276m)



남산센트럴타워
(소공로 / 33,023m)

02

주요빌딩 임대안내 (단위: 원/3.3㎡)

| CENTROPOLIS |

주소 서울시 중로구 공평동 5-1번지
위치 1호선 중각역 도보 1분

연면적	141,474㎡	전용률	A동 56.4% B동 55.7%
준공일	2018년 7월 (예정)	규모	26F/B8
기준층	A동 전용 1,640㎡ B동 전용 1,339㎡	E/L	총 23대
주차	총 560대	담당	LM팀

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
A동 5F~21F	7,692.59	13,633.54	즉시	1,620,000 / 162,000 / 48,000(고층부) 1,520,000 / 152,000 / 48,000(저층부)
B동 5F~26F	8,221.51	14,941.51		1,530,000 / 153,000 / 48,000(고층부) 1,430,000 / 143,000 / 48,000(저층부)
총 임대면적				

| 서울상공회의소 |

주소 서울시 중구 남대문로4가 45
위치 1, 2호선 시청역 도보 10분

연면적	113,908㎡	전용률	56.40%
준공일	1984년/2005년 (중축 및 잔체 모델링)	규모	20F/B6
기준층	전용 4,069㎡	E/L	총 16대
주차	무료 : 1대/330㎡ 유료 : 월20만원/대	담당	김민수
임대료	기준층 727,276 / 83,835 / 32,661		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
2F, 3F	@52.94~@151.15	@93.86~@268.00	즉시	727,276 / 83,835 / 32,661
5F, 6F	@62.10~@271.34	@110.11~@481.08		
12F, 13F	@48.86~@213.20	@86.63~@377.90		
총 임대면적				

| SK증권빌딩 |

주소 서울시 영등포구 국제금융로8길 31
위치 5, 9호선 여의도역 도보 5분

연면적	47,388㎡	전용률	57.30%
준공일	2017년	규모	15F/B5F
기준층	전용 1,841㎡	E/L	총 10대
주차	무료 : 1대/331㎡ 유료 : 월의	담당	LM팀
임대료	기준층 750,000 / 75,000 / 38,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
9F	393.73	686.65	즉시	750,000 / 75,000 / 38,000
10F	150.05	261.71		
총 임대면적				

| SIMPAC빌딩 |

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

연면적	22,747㎡	전용률	54.25%
준공일	1987년	규모	16F/B4F
기준층	전용 737.19㎡	E/L	총 5대
주차	무료 : 1대/281㎡ 유료 : 월12만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 650,000 / 65,000 / 31,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
3F, 16F	@113.27~@210.30	@208.77~@387.61	즉시	650,000 / 65,000 / 31,000
4~6F, 14~15F	@208.28~@223.21	@383.89~@411.41	19년 4월	
총 임대면적				

| KDB생명타워 |

주소 서울시 용산구 동자동 45
위치 1,4호선 서울역 지하 연결

연면적	82,433㎡	전용률	47.03%
준공일	2013년	규모	30F/B9F
기준층	전용 1,256㎡	E/L	총 12대
주차	무료 : 1대/264㎡ 유료 : 월18만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 810,000 / 81,000 / 38,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
21F, 29F	@106.01~@216.82	@245.33~@510.26	즉시	810,000 / 81,000 / 38,000
총 임대면적	1,461.06	3,175.81		

| 남산센트럴타워 |

주소 서울시 중구 회현동2가 10-1
위치 4호선 회현역, 명동역 도보 5분

연면적	33,021㎡	전용률	55.39%
준공일	1973년 / 2001년 전체 리모델링 / 2014년 내부 리모델링	규모	22F/B6F
기준층	전용 800㎡	E/L	총 7대
주차	무료 : 1대/495.87㎡ 유료 : 월20만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 940,000 / 94,000 / 34,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
B1F	141.05	254.65	즉시	940,000 / 94,000 / 34,000 (기준층 임대협의 가능)
11F, 16~18F	@151.24~@242.15	@273.05~@410.68	즉시	
22F	242.15	437.15	19년 2월	
총 임대면적				

| 골든타워 |

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

연면적	40,479㎡	전용률	48.20%
준공일	1995년	규모	20F/B7
기준층	전용 971㎡	E/L	총 8대
주차	무료 : 1대/195㎡ 유료 : 월15만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 790,000 / 79,000 / 37,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
10F	167.29	347.05	즉시	790,000 / 79,000 / 37,000
총 임대면적				

| V-PLEX |

주소 서울시 강남구 테헤란로 501
위치 2호선 삼성역 도보 5분

연면적	26,840㎡	전용률	54.5%
준공일	1994년	규모	19F/B7
기준층	전용 747㎡	E/L	총 4대
주차	무료 : 1대/215㎡ 유료 : 월20만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 875,500 / 87,550 / 36,050		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
16F, 17F	@225.70~@239.30	@406.90~@431.50	협의	875,500 / 87,550 / 36,050
총 임대면적				

| 남산스퀘어 |

주소 서울시 중구 퇴계로 173
위치 3, 4호선 충무로역 도보 2분

연면적	75,253㎡	전용률	63.21%
준공일	1978년/2011년 리노베이션	규모	23F/B3
기준층	2,136㎡	E/L	총 8대
주차	무료 : 1대/331㎡ 유료 : 월21만원/대 (VAT별도)	담당	LM팀
임대료	기준층 920,000 / 92,000 / 40,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
B1~2F, 5~9F, 12F, 15F, 18F, 20~21F, 23F	@8.69~@645.92	@13.74~@1,021.86	즉시	920,000 / 92,000 / 40,000 (지하층 및 12층 협의)
총 임대면적	3,020.89	4,898.06		

| 여의도파이낸스타워 |

주소 서울시 영등포구 여의도동 23-8
위치 5,9호선 여의도역 도보 3분

연면적	42,346㎡	전용률	45.00%
준공일	1994년	규모	21F/B7
기준층	전용 896㎡	E/L	총 8대
주차	무료 : 1대/165㎡ 유료 : 월15만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 730,000 / 73,000 / 32,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
B1~3F, 8~12F, 18~21F	@67.10~@800.55	@139.00~@1,779.00	즉시	730,000 / 73,000 / 32,000 (B1 420,000 / 42,000 / 28,000)
총 임대면적	1,928.20	4,321.73		

| 논현빌딩 |

주소 서울시 강남구 논현동 50-1번지
위치 지하철 7호선 논현역 도보 1분

연면적	18,606㎡	전용률	52.00%
준공일	1993년	규모	20F/B5
기준층	전용 512㎡	E/L	총 5대
주차	무료 : 1대/165㎡ 유료 : 월13만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 730,000 / 73,000 / 35,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
5F, 19F	@63.73~@141.68	@126.43~@278.99	즉시	730,000 / 73,000 / 35,000 (1F 1,150,000 / 115,000 / 35,000)
총 임대면적	442.11	871.83		

| 이스트센트럴타워 |


주소 서울시 강동구 천호대로 1077
위치 5호선 강동역 지하 연결

연면적	100,423㎡	전용률	62.97%
준공일	2017년	규모	36F/B6F
기준층	전용 1,812㎡	E/L	총 18대
주차	무료 : 1대/331㎡ 유료 : 협의	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
2~4F, 6~18F, 26F	@187.00~@548.28	@332.19~@870.80	즉시	595,000 / 59,500 / 31,000
27~34F	@184.60~@544.40	@326.60~@865.58		
총 임대면적				



주요 사업분야

MatePlus 

자산관리 이상재 02_3775_7250
 임대차 컨설팅 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 권성운 02_6021_7917

MatePlus Realty **자회사 : (주)메이트플러스 부동산중개**

중소형 자산관리 및 임대 김재범 02_581_2413

AVISON YOUNG **자회사 : 에비슨영 코리아(주)**

부동산 매입 · 매각 자문 서비스 최인준 02_3775_7204
 조성욱 02_3775_7222

리테일기획 및 마케팅 이창익 02_3775_7230
 문유웅 02_3775_7234

리테일밸류에드 김 욱 02_3775_7231
 전속 임차컨설팅 윤재훈 02_3775_7351
 전략컨설팅 김선영 02_3775_7372
 리서치 유명환 02_3775_7236

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

부동산 감정평가 및 자문 서비스 김정민 02_3775_7370

부동산 관리규모 | 전체 139동, 4,332,306㎡

주요 클라이언트



마켓 레포트 문의

에비슨영 코리아 리서치파트 유명환 02_3775_7236 | 차화현 02_3775_7249 | 신용훈 02_3775_7248

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