OFFICE MARKET REPORT

Q3 | 2020

AVISON YOUNG MatePlus GENSTAR

CONTENTS

04

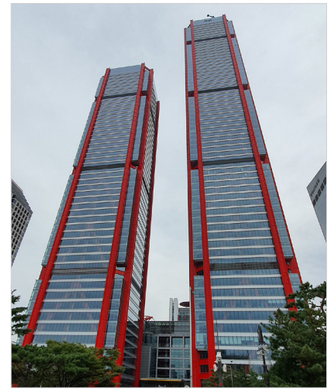
센터포인트 돈의문

06

SG타워

36

해성1빌딩



42

Parc.1

KB국민은행 신관

04 **Investment Market Highlight**
분기별 역대 최고 거래규모 달성 및 권역별 평당 거래가 경신사례 증가

06 **오피스 투자시장**
3분기 서울 오피스 거래규모 5조 2,343억원으로 분기별 역대 최대 거래규모 기록

16 **서울오피스 임대시장**
서울 오피스 공실률은 초대형 오피스 공급영향으로 상승하였으나, 신축 제외 공실률은 하락

36 **주요권역 임차인이전**
대기업 위주의 방송 통신 및 IT 업종의 확장 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	2020.10.20

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

분기별 역대 최고 거래규모 달성 및 권역별 평당 거래가 경신사례 증가

코레이트타워 (구 현대해상강남사옥)

2020년 3분기 역대 최대 거래규모 기록

- 3분기 오피스 거래 규모는 약 5조 2,343억원을 기록하며 분기별 역대 최대 거래규모를 달성함
- 3분기 현재 누적 거래규모는 약 9조 2,740억원으로 4분기 예정된 거래가 마무리 되면 3년 연속 거래규모 10조원 달성을 기록할 것으로 전망됨

권역별 평당가 경신 사례 증가

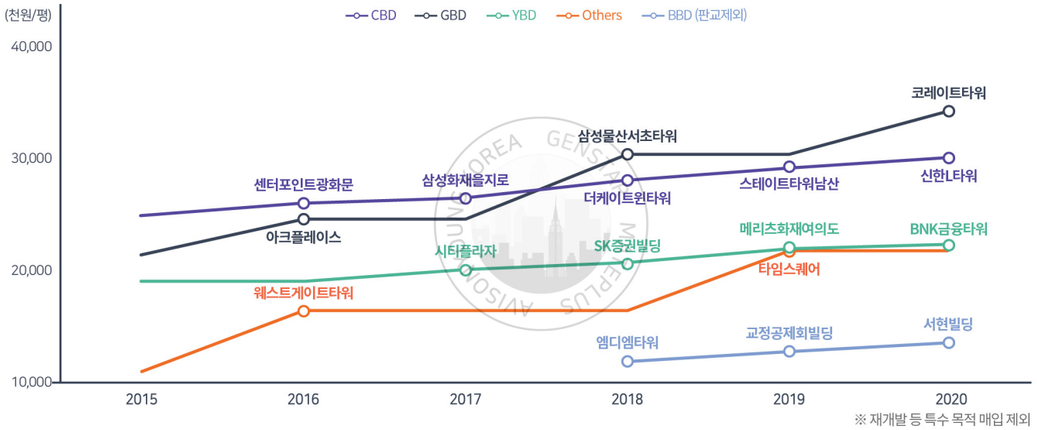
- 당 분기 CBD (신한L타워), GBD (코레이트타워_구 현대해상강남사옥), BBD (분당서현빌딩)에서 새롭게 권역 평당가를 경신한 사례가 포착됨
- 특히 GBD의 코레이트타워(구 현대해상강남사옥)는 평당 3,407만원에 손바뀜이 발생하였는데, 2018년 삼성물산서초타워가 기록한 평당 3,050만원 대비 약 12% 높은 가격에 거래됨. 매수자인 한국토지신탁은 건물명을 코레이트로타워로 변경하고 계열사들과 함께 사옥에 입주할 것으로 알려짐
- 을지로에 위치한 신한L타워는 미래에셋자산운용이 펀드로 소유하고 신한생명이 사옥으로 사용하고 있는 자산으로, 신한리츠운용이 평당 3,000만원에 매입하며 CBD 권역 평당가를 경신한 것으로 나타남
- 분당구 서현동에 위치한 서현빌딩은 2018년 거래 이후 2년 6개월 만에 평당 1,346만원에 베스타스자산운용에 손바뀜되었는데 이 과정에서 페퍼저축은행이 매입한 교정공제회빌딩의 평당 1,282만원 거래 기록을 1년 만에 경신함

신한L타워

코레이트타워 (구 현대해상강남사옥)

분당서현빌딩

권역별 평당가 경신 사례



※ 재개발 등 특수 목적 매입 제외

AVISON YOUNG

오피스 투자시장

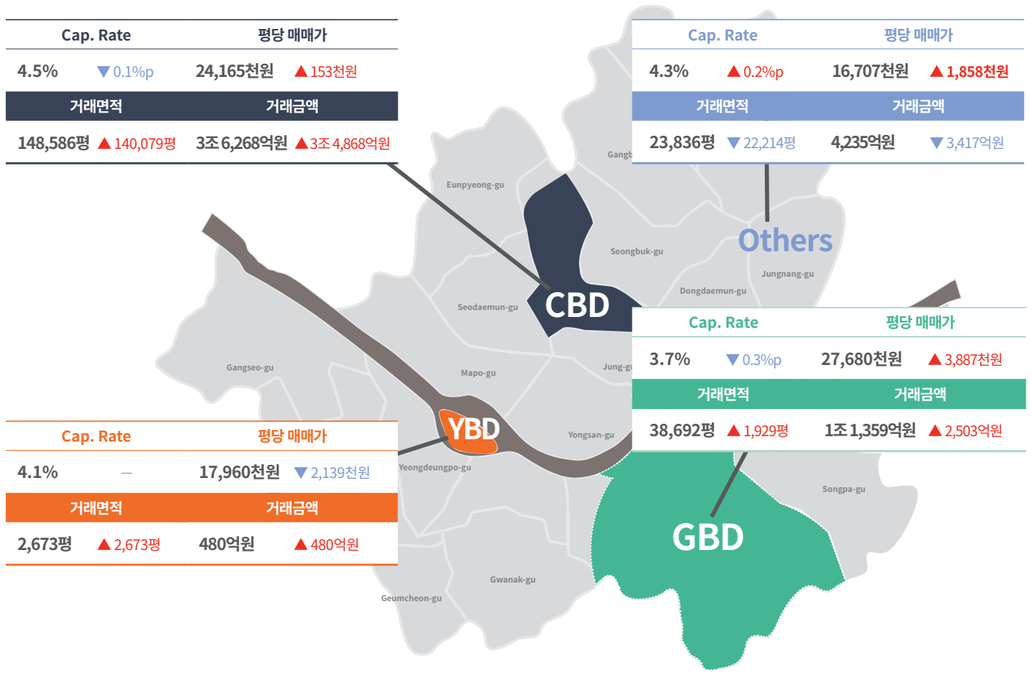
3분기 서울 오피스 거래규모 5조 2,343억원으로
분기별 역대 최대 거래규모 기록

Parc.1

01
Overview

Seoul

Cap. Rate	평당 매매가	거래면적	거래금액
4.1% ▼0.1%p	21,628천원 ▲940천원	213,786평 ▲122,467평	5조 2,343억원 ▲3조 4,435억원



CBD	Cap. Rate	평당 매매가
	4.5% ▼0.1%p	24,165천원 ▲153천원
거래면적		거래금액
148,586평 ▲140,079평		3조 6,268억원 ▲3조 4,868억원

Others	Cap. Rate	평당 매매가
	4.3% ▲0.2%p	16,707천원 ▲1,858천원
거래면적		거래금액
23,836평 ▼22,214평		4,235억원 ▼3,417억원

YBD	Cap. Rate	평당 매매가
	3.7% ▼0.3%p	27,680천원 ▲3,887천원
거래면적		거래금액
38,692평 ▲1,929평		1조 1,359억원 ▲2,503억원

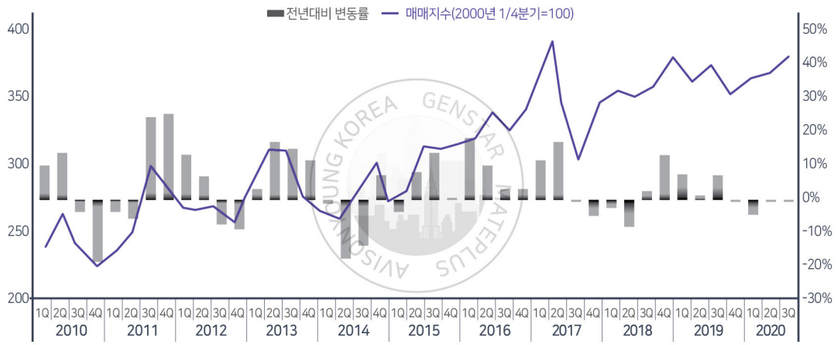
GBD	Cap. Rate	평당 매매가
	4.1% –	17,960천원 ▼2,139천원
거래면적		거래금액
2,673평 ▲2,673평		480억원 ▲480억원

- 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 3조 4,435억원 (192.3% ▲) 증가한 5조 2,343억원으로, 분기별 역대 최대 거래 규모를 기록함
- 평당 거래가는 GBD의 평당 거래가 수준 상승에 힘입어 전 분기 대비 940천원(4.5% ▲) 상승한 2,163만원을 기록함. 특히 GBD에서 거래된 코레이트타워(구 현대해상강남사옥)이 평당 3,407만원에 거래되며 서울 전체 평당가 상승을 견인함
- 현재 시장에서 거래가 진행중인 SK서린빌딩, 파인에비뉴 B동, J빌딩 등 또한 높은 평당가에 거래될 것으로 전망되어 하반기 서울 오피스 평당가 상승세는 지속될 것으로 예상됨

AVISON YOUNG

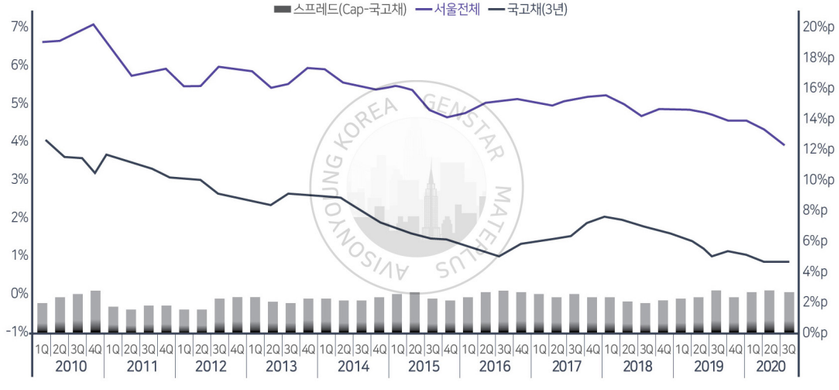
02
서울 오피스 매매가격 지수

- 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 380으로 전 분기 대비 4.5%(전년 대비 0.9% 상승) 상승하였으며, 이는 당 분기 GBD에서 거래된 오피스들이 상대적으로 높은 가격에 거래된 것이 주요 원인으로 작용함



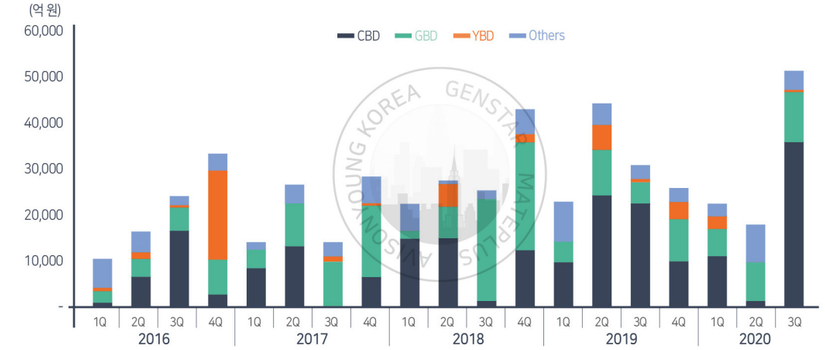
03
서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2020년 3분기 서울 오피스 Cap.Rate은 국고채(3년) 수익률이 0.85%로 하락하며 전 분기 대비 0.1%p하락한 4.1%를기록, Cap. 스프레드는 전 분기와 비슷한 수준에 형성됨. 권역별 Cap.Rate은 CBD 4.5%, GBD 3.6%, YBD 4.1%, Others 4.3%로 집계됨. CBD의 경우 전 분기와 비슷한 수준을 유지하였으나, GBD가 전 분기 대비 0.3%p 하락하며 서울 전체 Cap.Rate 하락을 야기함



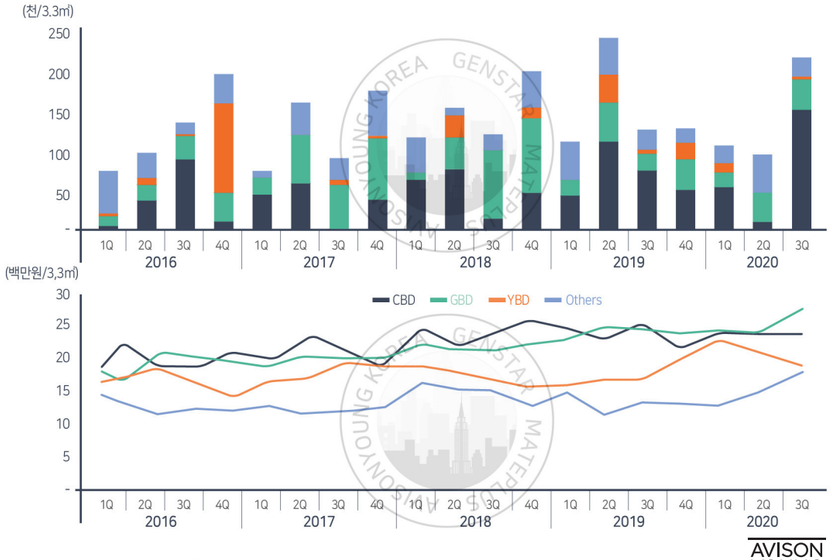
04
서울 오피스 거래규모 추이

- 3분기 서울 오피스 거래규모는 5조 2,343억원으로 시장의 높은 투자 수요를 보이며 분기 기준 역대 최대 거래규모를 기록함. 초대형 오피스 거래가 CBD에 집중되며 전체 거래규모의 약 70%가 CBD에서 거래된 것으로 나타남. GBD 또한 전 분기 대비 2,503억원 (28.3% ▲) 증가한 1조 1,359억원이 거래되었고 Others는 전 분기 대비 3,417억원 감소한 4,235억원이 거래됨. CBD의 주요 거래 사례로는 신규로 공급된 센터포인트 돈의문, SG타워 외에도 CJ제일제당센터, 파인에비뉴 A동, 신한L타워, 트윈시티남산 등 대기업 임차인들이 사옥으로 사용하고 있어 공실률이 낮은 자산들이 거래되는 특성을 보임



05
권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

- 3분기 서울 오피스 거래는 26개동 약 21만평이 거래되며 역대 3분기 중 가장 많은 거래면적을 기록함. 서울 전체 거래면적의 약 70%가 CBD에서 거래되었는데, 이는 1만평 이상 대형 오피스의 거래가 코레이트타워와 디큐브시티를 제외하고 모두 CBD에 집중된 원인인 것으로 분석됨. 당 분기에도 YBD 거래는 많지 않았으며, GBD에서 약 3.9만평, Others에서 2.4만평 거래된 것으로 확인됨. 평당 거래가격은 GBD의 평당가격 상승이 서울 전체 거래가 상승을 이끈 것으로 나타났으며, 평당 거래가격은 GBD가 전 분기 대비 16.3% 증가한 2,768만원, CBD는 전 분기와 유사한 2,417만원 수준에 형성됨



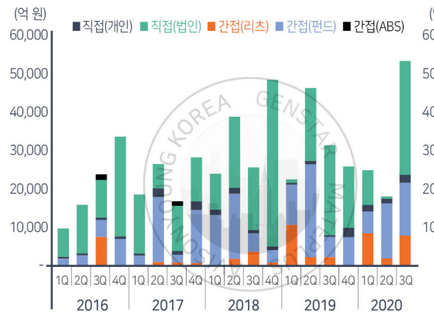
AVISON YOUNG

06

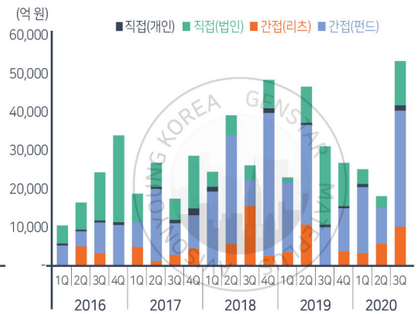
매도·매수자 유형별 거래규모

▪ 매도자 유형 측면에서는 직접(법인)의 매도가 18건, 2조 9,675억원으로 전체 거래규모의 55%로 가장 높은 비중을 보이며 전 분기 대비 크게 증가함. 펀드의 매도는 약 1조 4,054억원, 26.1%의 비중을 나타내며 그 뒤를 이음. 반면에 매수 측면에서는 간접투자기구를 이용한 매수가 전체의 75%를 기록하며, 2019년 3분기를 제외하고 10개 분기 연속 70% 이상의 매수가 간접투자기구를 통하여 이루어진 것으로 분석됨

매도자 유형별 거래규모



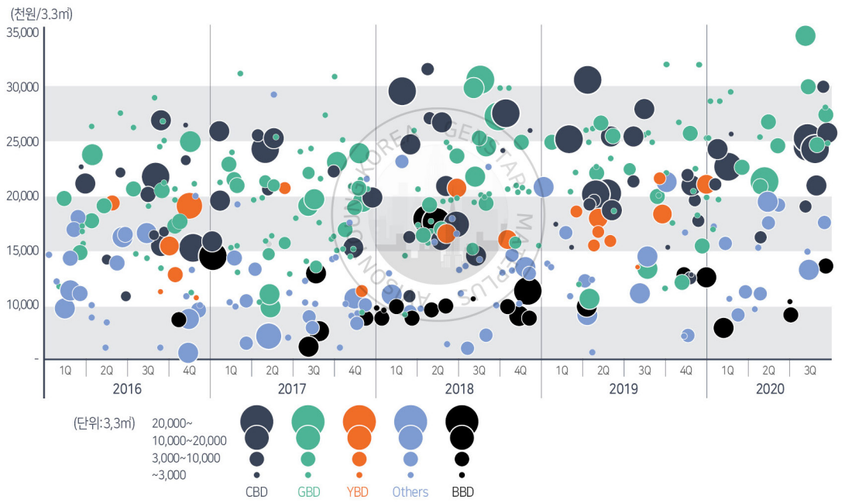
매수자 유형별 거래규모



07

거래권역 및 면적별 평당 거래가격

▪ 당 분기오피스 거래사례는 30개로 나타났으며, 권역별로 CBD 8개동, GBD 12개동, YBD 1개동, Others 5개동, BBD 4개동이 거래되었음. 개발 목적 또는 구분 거래를 제외하고 각각 CBD, GBD, BBD에서 권역 최고 평당 거래가를 경신한 것으로 확인됨. 을지로에 위치한 신한L타워가 평당 3,000만원, 파인에비뉴 A동이 2,612만원에 거래되었고, 그 외에 센터포인트 돈의문과 SG타워가 각각 약 2,500만원 수준에서 거래되며 서울 평당가 상승을 견인한 것으로 분석됨. GBD에서는 코레이트타워(구 현대해상강남사옥)가 평당 3,407만원을 기록하며 권역 최고가를 경신함



08-1

권역별 거래사례 분석

CBD

▪ 당 분기 CBD는 약 3조 6,268억원이 거래되며 역대 최대 거래규모를 기록하며 서울 전체 오피스 거래규모의 약 70%가 CBD에서 거래된 것으로 분석됨. 지난 6월 준공된 초대형 오피스인 센터포인트 돈의문, SG타워를 포함하여 CJ제일제당센터 등 초대형 오피스 외에, 파인에비뉴 A동, 트윈시티남산(오피스), 신한L타워 등 대형 오피스에 대한 투자 수요가 높은 것으로 나타남. 이 중 신한L타워는 신한리츠운용이 평당 3천만원에 매입하며 권역 내 최고 평당가를 경신한 것으로 분석됨

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
SG타워	중구 남대문로5가	37,925	9,393	24,768	**매도자 :** PTSG PFV **매수자 :** 파인트리자산운용
센터포인트돈의문	종로구 평동	26,083	6,558	25,142	**매도자 :** 게이트타워 AMC **매수자 :** 마스턴투자운용
CJ제일제당센터	중구 쌍림동	24,317	5,836	24,000	**매도자 :** ARA Korea **매수자 :** 이지스자산운용
파인에비뉴A동	중구 을지로2가	19,897	5,215	26,212	**매도자 :** 미래에셋자산운용(SOFAZ) **매수자 :** 신한카드
신한L타워	중구 을지로2가	9,327	2,798	30,000	**매도자 :** 미래에셋자산운용 **매수자 :** 신한리츠운용
트윈시티남산(오피스)	용산구 동자동	11,360	2,386	21,003	**매도자 :** KB자산운용 **매수자 :** 신한리츠운용
부림빌딩	중구 을지로1가	4,604	830	18,028	**매도자 :** 부림흥산 **매수자 :** 이든센트럴

센터포인트돈의문

SG타워

CJ제일제당센터

파인에비뉴A동

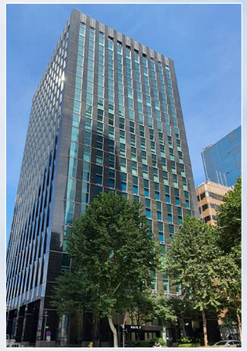
AVISON YOUNG

08-2
권역별 거래사례 분석 GBD

▪ 당 분기 GBD 오피스는 1조 1,359억원의 거래규모를 기록하며 전 분기 대비 약 28.3% 증가함. 이 중 코레이트타워(구 현대해상강남사옥)는 매각 초기부터 시장에서 많은 관심을 보인 자산으로, 평당 약 3,407만원에 거래되며 2018년 삼성물산서초사옥이 기록한 평당 3,050만원 대비 약 12% 상승, 권역 내 최고가를 경신한 사례로 기록됨. 삼성동에 위치한 위워크빌딩(구 일송빌딩)은 2017년 매각 이후 약 3년 반 만에 손바뀜이 발생함. 위워크빌딩은 최근 삼성동이 토지거래허가구역으로 지정되어 일정보다 조금 늦게 거래가 마무리 되었고, 새롭게 지정된 토지거래허가구역에서 투자 목적으로 거래된 첫 번째 사례로 기록됨

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
현대해상강남사옥	강남구 역삼동	10,583	3,605	34,066	**매도자 :** 현대해상화재보험 **매수자 :** 한국토지신탁
위워크빌딩	강남구 삼성동	6,088	1,674	27,500	**매도자 :** KTB자산운용 **매수자 :** 하나대체투자자산운용
고려화학빌딩	서초구 잠원동	4,938	1,593	32,254	**매도자 :** 고려화학 **매수자 :** KCC건설
홍은동주빌딩	강남구 역삼동	5,229	1,260	24,096	**매도자 :** 범주해운, 윤솔 **매수자 :** 마스턴투자운용
덕흥빌딩	서초구 서초동	3,453	1,065	30,847	**매도자 :** 개인 **매수자 :** 스타로드자산운용

코레이트타워(구 현대해상강남사옥)



위워크빌딩

홍은동주빌딩

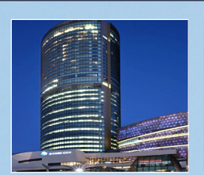
덕흥빌딩

08-3
권역별 거래사례 분석 Others

▪ 당분기 Others는 디큐브시티 오피스, 송파빌딩, 좋은사람들빌딩 등 5개동 총 4,235억원(전 분기 대비 44.7%↓)의 거래사례가 확인되었음. 이중 가장 큰 거래규모를 기록한 디큐브시티 오피스는 국민연금 등이 투자하여 JR투자운용이 2016년 매입한 이후 약 4년여 만에 엑시트하며 이 과정에서 약 290억원의 매각차익을 실현함. 이 외에 7월 KT청량지사를 매각한 KT AMC는 청량지사 외에도 공항지사, 신촌지사, 강동지사 등 보유하고 있는 다양한 자산들에 대한 유동화를 진행 중이거나 진행 예정인 것으로 알려짐

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
디큐브시티 오피스	구로구 신도림동	12,823	1,780	13,882	**매도자 :** JR투자운용 **매수자 :** 케펠자산운용
좋은사람들빌딩	마포구 동교동	4,198	1,270	30,252	**매도자 :** 베스타스자산운용 **매수자 :** KB부동산신탁
송파빌딩	송파구 방이동	3,393	561	16,534	**매도자 :** 새마을금고복지회 **매수자 :** 씨젠

디큐브시티(오피스) ▶
좋은사람들빌딩 ▶▶
송파빌딩 ▶▶▶
KT청량지사 ▶▶▶▶



08-4
권역별 거래사례 분석 BBD

▪ 당분기 BBD는 분당서현빌딩을 포함 4개동 총 1,465억원의 거래사례가 확인되었음. 분당서현빌딩은 2년 6개월만에 베스타스자산운용으로 손바뀜이 일어났는데, 직전 거래 평당가 대비 약 35.2% 상승한 평당 1,346만원에 거래되며 분당권역(판교제외) 최고가를 경신함. 크루셜텍 판교사옥은 약 1년 6개월 만에 판교지역에서 발생한 거래 사례로 탑엔지니어링과 공동 매입한 파마리서치프로덕트는 인근 제2판교테크노밸리에도 신사옥 건립을 추진중인 것으로 나타남

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
분당서현빌딩	분당구 서현동	5,275	710	13,459	**매도자 :** 케이리츠투자운용 **매수자 :** 베스타스자산운용
크루셜텍 판교사옥	분당구 삼평동	3,845	353	9,193	**매도자 :** 크루셜텍 **매수자 :** 파마리서치프로덕트, 탑엔지니어링

분당서현빌딩 ▶
크루셜텍판교사옥 ▶▶
코스콤분당센터 ▶▶▶
필로시스헬스케어빌딩 ▶▶▶▶

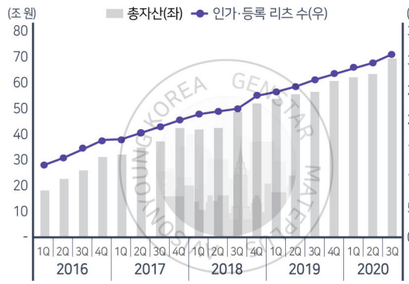
AVISON YOUNG

09-1
부동산 간접 투자기구 분석

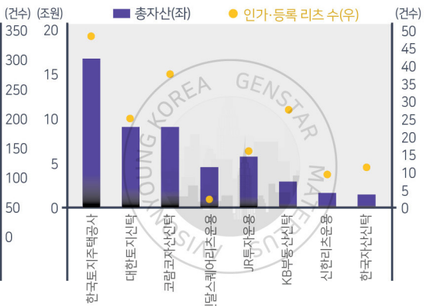
리츠 (REITs ; Real Estate Investment Trusts)*

- 2020년 3분기에는 총 13건의 위탁관리리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 이 중 미국 뉴저지주에 위치한 오피스에 투자하는 1건을 제외하고 모두 국내 부동산 투자에 집중됨(오피스 4건, 주택 3건, 물류센터 5건)
- 국내 오피스에 투자한 4건의 리츠 중 3건이 매입 후 상장 공모 리츠에 편입되었거나 공모 방식을 통해 자금이 모집됨

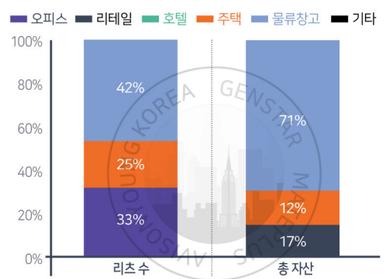
리츠 총 자산 및 인가 · 등록 리츠 수



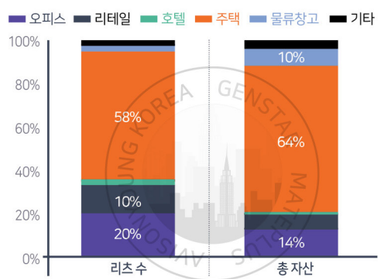
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 :
국토교통부, 한국리츠협회
리츠정보시스템
기준일 : 2020.09.30

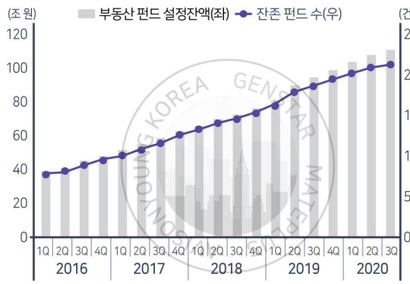
※ 영업인가 및 등록 기준

09-2
부동산 간접 투자기구 분석

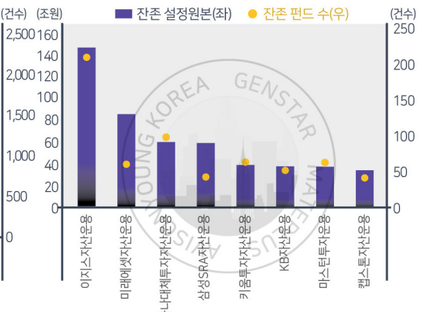
부동산 펀드 (REF ; Real Estate Fund)*

- 2020년 3분기 현재 잔존 펀드 수는 총 2,088건으로 설정원본액 기준으로 전분기 대비 2.0% 증가하였음. 2020년 들어 증가율이 둔화되기 시작하여 당분기 역대 최저치를 기록함
- 당분기 국내 오피스 실물에 투자하는 건은 총 7건으로 CBD 2건, GBD 2건, BBD 2건, 구로지역에 1건이 설정됨. 해외의 경우 이탈리아 밀라노와 일본 도쿄에 위치한 오피스 등에 투자하는 펀드가 설정됨

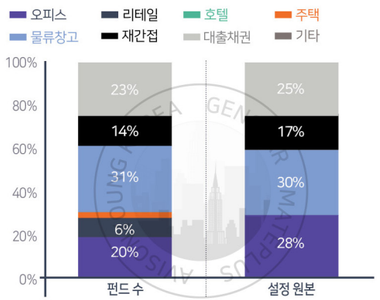
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



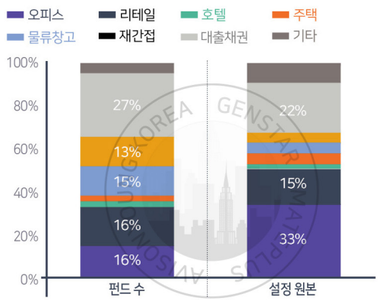
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 :
금융투자협회, 각 사
기준일 : 2020.09.30

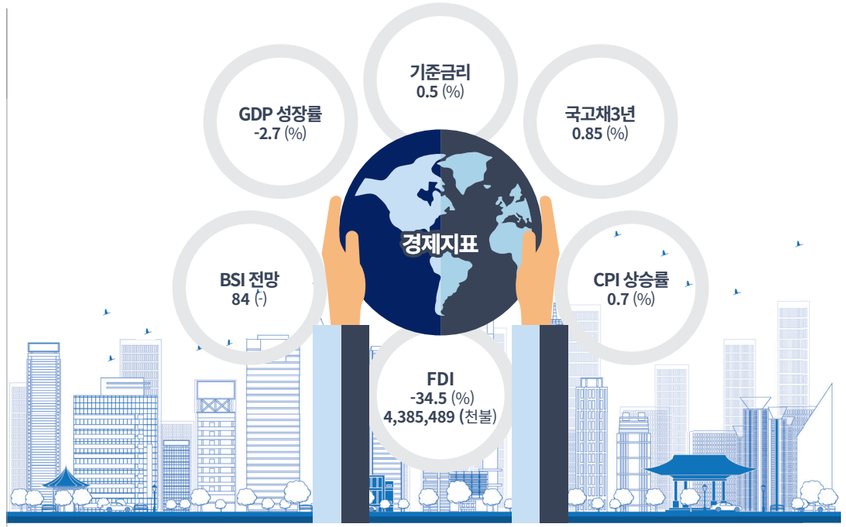
※ 신규설정 기준

AVISON YOUNG

서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 YBD 초대형 오피스 공급영향으로 상승하였으나,
신축 제외 공실률은 전기대비 0.6%p 하락

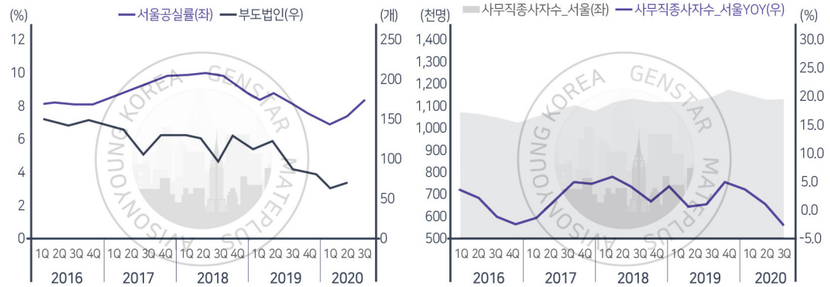
01 주요 경제 지표



※출처 : 한국은행, 통계청
※시점 : 2020년 3분기 기준
(GDP, FDI는 2020년 2분기)
※GDP, CPI, FDI :
전년 동기 대비 변동률
※BSI 전망 : 전 분기 대비 변동률

- 코로나19 감염증 재확산에 따라 서비스업 경기 위주로 경기가 위축될 가능성이 높아짐. 한국은행 기준금리는 당 분기에도 5월에 결정한 사상최저 금리인 0.50%를 유지하였고 3분기 국고채 3년물 금리는 전분기 대비 0.07%p 하락한 0.85%를 기록하여 사상 최저 금리를 기록함
- 사회적 거리두기 강화 지침에 따른 '집밥'소비 증가와 집중호우, 장마 등의 영향으로 농축수산물의 물가가 상승하며 3분기 소비자물가는 전년동기 대비 0.7% 상승하였음. 2분기 FDI는 전년동기대비 34.5% 하락하여 외국인 투자심리가 위축된 것으로 보임
- 한편, 3분기 서울 오피스 시장 공실률은 YBD 내 초대형 오피스 공급의 영향으로 전 분기 대비 1%p 상승함

02 오피스 마켓 관계 지표 동향



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

AVISON YOUNG

03
Overview

Seoul

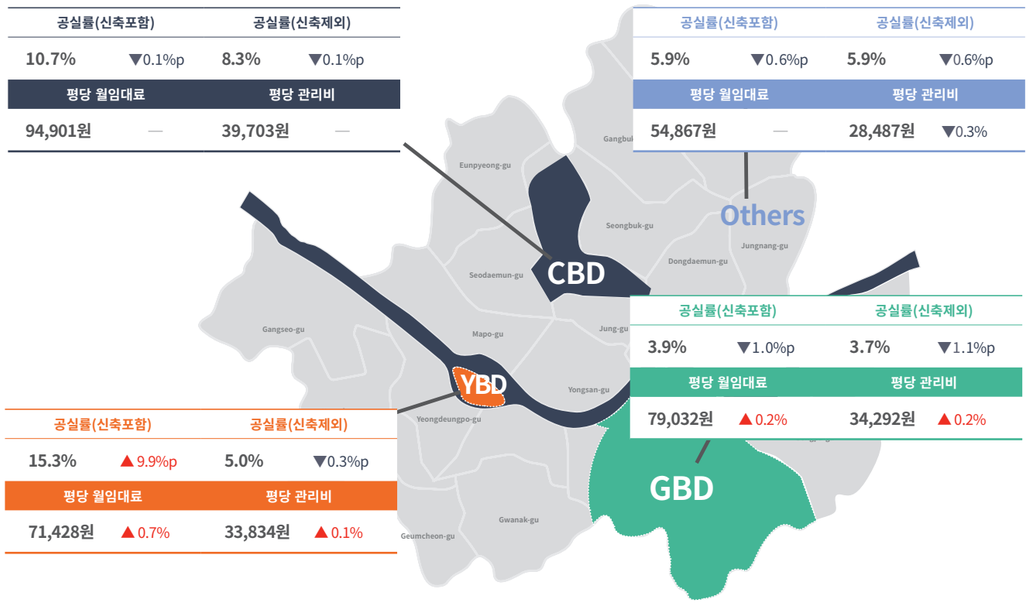
공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 관리비
8.2% ▲1.0%p	5.8% ▼0.6%p	76,655원 ▲0.1%	34,391원 —

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
10.7% ▼0.1%p	8.3% ▼0.1%p
평당 월임대료	**평당 관리비**
94,901원 —	39,703원 —

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
5.9% ▼0.6%p	5.9% ▼0.6%p
평당 월임대료	**평당 관리비**
54,867원 —	28,487원 ▼0.3%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.9% ▼1.0%p	3.7% ▼1.1%p
평당 월임대료	**평당 관리비**
79,032원 ▲0.2%	34,292원 ▲0.2%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
15.3% ▲9.9%p	5.0% ▼0.3%p
평당 월임대료	**평당 관리비**
71,428원 ▲0.7%	33,834원 ▲0.1%



- 2020년 3분기 서울 전체 오피스 공급량은 약 16만평으로, 2012년 2분기 이후 가장 많은 공급량을 기록함
- 서울 전체 공실률은 YBD의 공실률 상승 영향으로 전 분기 대비 1.0%p 상승한 8.2%를 기록하며 2분기 연속 상승함. 다만 최근의 공실률 상승은 대규모 신규 공급 영향이 가장 큰 것으로 분석되며, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 하락한 5.8%를 기록하며 4분기 연속 하락함
- 전 분기 신규 오피스 공급으로 공실률이 상승했던 CBD는 특별한 권역 간 이전 사례는 포착되지 않고 권역 내 이동 사례 위주로 확인되며 전 분기 대비 소폭 하락한 10.7% 공실률을 기록함
- GBD 공실률은 2012년 이후 가장 낮은 3.9% 공실률을 기록하였는데, 이는 상대적으로 임차 수요가 높아 공실이 발생하여도 시장에서 빠르게 흡수되는 영향이 큰 것으로 나타남
- YBD는 당 분기 역대 최대 공급량을 기록하며 약 15.3% 공실률을 기록함. 다만, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 5.0%을 기록하는 등 기존 면적에 대한 임차 수요는 지속적으로 확인되고 있음
- Others 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 하락한 5.9%를 기록하며 2013년 이후 처음으로 5%대 공실률에 진입함. 이는 상대적으로 잔여 공실이 많았던 마포, 상암 지역의 공실 해소 영향이 큰 것으로 분석됨
- 당 분기 신축 제외 임대료 및 관리비는 전 분기와 유사한 수준으로 확인되었으며, 4분기에는 임대료 및 관리비 인상 사례가 늘어날 것으로 전망됨

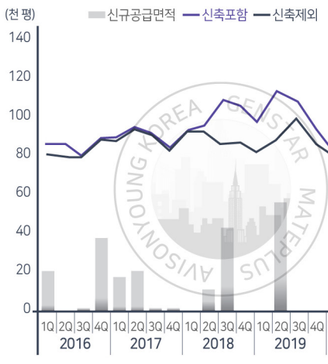
AVISON YOUNG

04-1
서울 도심권 CBD 공실률

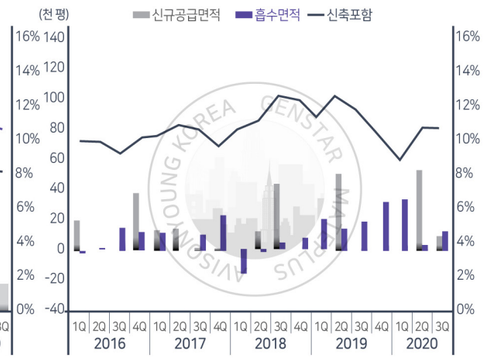
신규공급

- 초대형 오피스의 신규 공급이 이루어졌던 전 분기에 이어 당 분기에도 대형 오피스 신규 공급이 이루어짐
- SC제일은행본점빌딩, 을지트윈타워 동관 등 초대형 오피스를 중심으로 공실해소가 지속되면서 흡수면적은 2018년 3분기 이후 지속적으로 플러스(+) 흡수면적을 기록함
- 2021년 상반기 예정된 아이콘청계 공급 이전까지는 예정된 신규 오피스가 없는 것으로 조사되어, 4분기 CBD 재고량은 당 분기와 비슷할 것으로 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



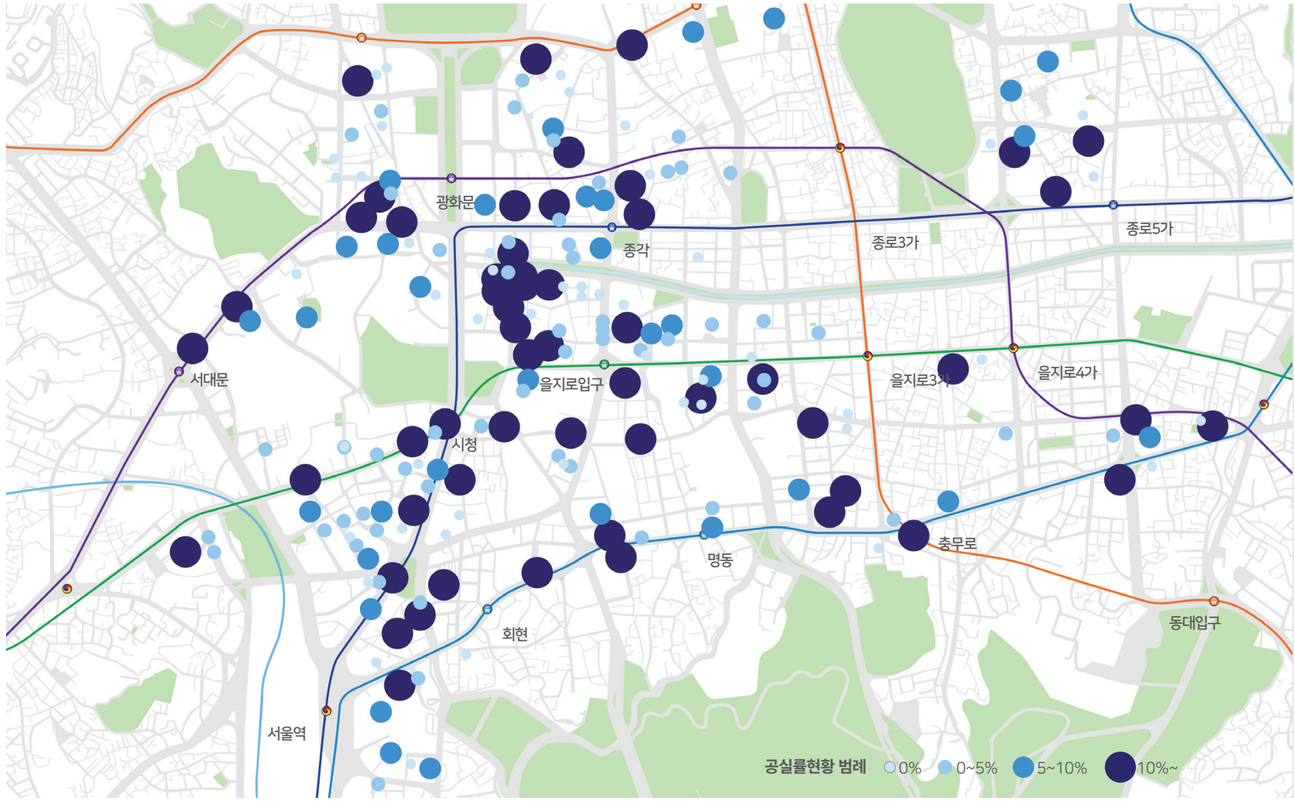
4분기 ⇨ 총재고량 ㅡ 공실률▼

4분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 4분기에는 공급 예정인 오피스가 없어 CBD 총 재고량은 현 수준을 유지할 것으로 전망됨

신규 이전 예정 임차인

센터포인트 돈의문 - 대림



공실률

- 초대형, 중형 오피스 중심으로 임차인 이전이 활발히 일어나면서 CBD 신축포함 공실률은 10.7%, 신축제외 공실률은 8.3%를 기록
- 초대형 오피스의 경우, SC제일은행본점빌딩에 폴라리스쉬핑, 을지트윈타워에 제조업, 한국캐피탈의 입주가 공실률 하락을 주도함
- 중형 오피스는 프리미어플레이스(정보서비스업, 금융업) 등에서 공실을 해소하며 1.0%p 하락한 10.2%를 기록함
- 소형 오피스의 경우에는 도심기타지역에 위치한 안국빌딩에 공공기관 입주가 확인되며 전 분기 대비 0.5%p 하락한 13.8%를 보임
- 한편, 대형 오피스의 경우 단암빌딩(YKK한국) 등에서 발생한 대형 공실의 영향으로 당 분기 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 상승한 9.5%로 나타남
- 세부지역별로 보면, 도심기타지역이 전 분기 대비 1.1%p 하락하며 가장 큰 변동폭을 보였는데, 이는 을지트윈타워 동관의 대형 공실해소 외에도 조양빌딩 등에서 공실을 해소한 영향으로 나타남
- 남대문, 광화문신문로지역의 경우, T타워와 ENA센터에서 공공기관의 퇴거 등으로 인해 전 분기 대비 각각 0.1%p, 0.8%p 상승하였지만, 대다수가 권역 내 이전으로 확인되어 CBD 전체 공실률은 하락세를 유지함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	10.7%	▼0.1%p	8.3%	▼0.1%p
초대형	13.7%	▼0.6%p	7.4%	▼0.7%p
대형	9.5%	▲0.6%p	9.5%	▲0.6%p
중대형	6.4%	▲0.1%p	6.4%	▲0.1%p
중형	10.2%	▼1.0%p	10.2%	▼1.0%p
소형	13.8%	▼0.5%p	13.8%	▼0.5%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	10.7%	▼0.1%p	8.3%	▼0.1%p
광화문신문로	14.0%	▲0.1%p	6.5%	▲0.2%p
남대문	12.5%	▲0.8%p	7.4%	▲0.8%p
을지로	9.6%	▼0.5%p	9.6%	▼0.5%p
종로	9.0%	▼0.3%p	9.0%	▼0.3%p
도심기타	8.3%	▼1.1%p	8.3%	▼1.1%p

04-2
서울 도심권 CBD 임대료

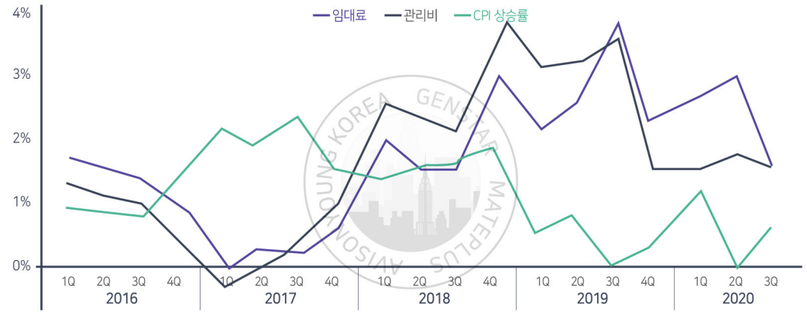
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- CBD 보증금은 949.0천원/평, 임대료는 94.9천원/평, 관리비는 39.7천원/평으로 전 분기와 동일한 수준으로 나타남
- 당 분기에는 초대형 오피스인 시그니쳐타워의 임대료 상승으로 인해 전 분기 대비 0.1% 상승한 113.1천원/평을 기록함
- 대형, 중대형, 중형, 소형오피스의 임대료 및 관리비는 전 분기와 비교하였을 때 특별한 움직임이 포착되지 않았음

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	949.0	–	94.9	–	39.7	–
초대형	1,131.4	▲0.1%	113.1	▲0.1%	43.8	▲0.1%
대형	967.6	–	96.8	–	40.9	–
중대형	718.9	–	71.9	–	34.7	–
중형	670.1	–	67.0	–	30.8	–
소형	565.5	–	56.5	–	26.5	–

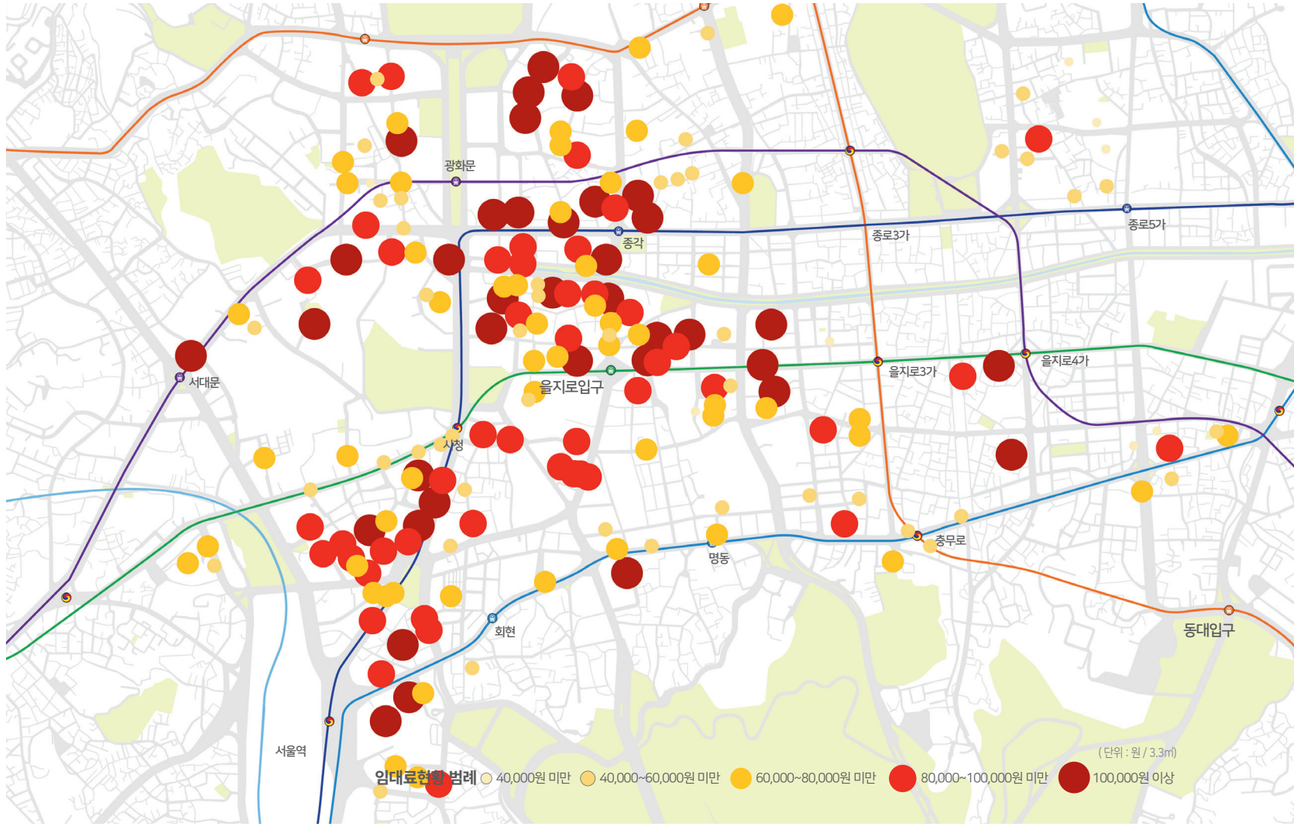
CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



4분기 ⇨ 임대료▲ 관리비▲

CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 4분기는 계절적인 임대료 조정기간이 시작되는 시즌이므로 일부 오피스의 임대료가 인상될 가능성이 높음



세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD 보증금, 임대료는 을지로지역의 일부 오피스에서 변동이 확인되었으나, 미미한 수준으로 전 분기와 유사한 수준으로 보여짐
- 을지로 외 지역에서는 전 분기와 유사한 임대료 수준을 지속함

(단위 : 천 원/3.3㎡)

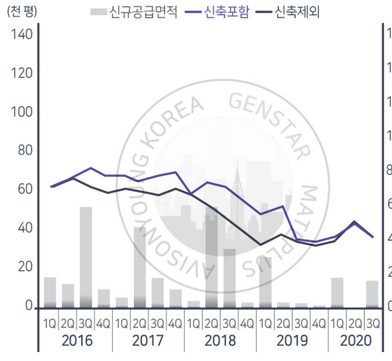
규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	949.0	–	94.9	–	39.7	–
광화문신문로	841.1	–	84.1	–	33.9	–
남대문	925.5	–	92.5	–	40.0	–
을지로	976.6	▲0.2%	97.7	▲0.2%	41.0	▲0.1%
종로	1,143.5	–	114.3	–	44.1	–
도심기타	728.7	–	72.9	–	35.1	–

05-1
서울 강남권 GBD 공실률

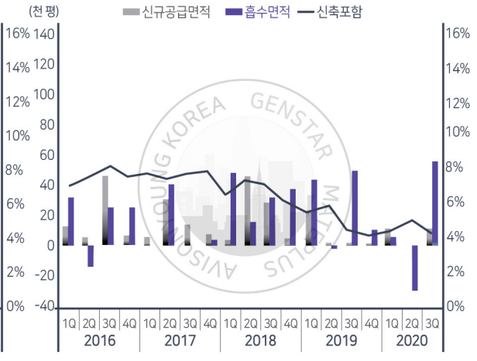
신규공급

- 3분기 GBD는 동궁리치웰타워(5천평), 더피나클역삼(4천평) 등 신규 오피스 4개동이 공급된 것으로 나타남
- 신규 오피스 공급에도 불구하고 테헤란로 지역을 중심으로 대형 공실이 해소되며, 최근 5년 간 가장 높은 흡수면적을 기록함
- 4분기 역시 테헤란로에 위치한 HJ타워을 비롯해 다수의 신규 공급이 예정되어 있어 재고량은 증가할 예정임

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



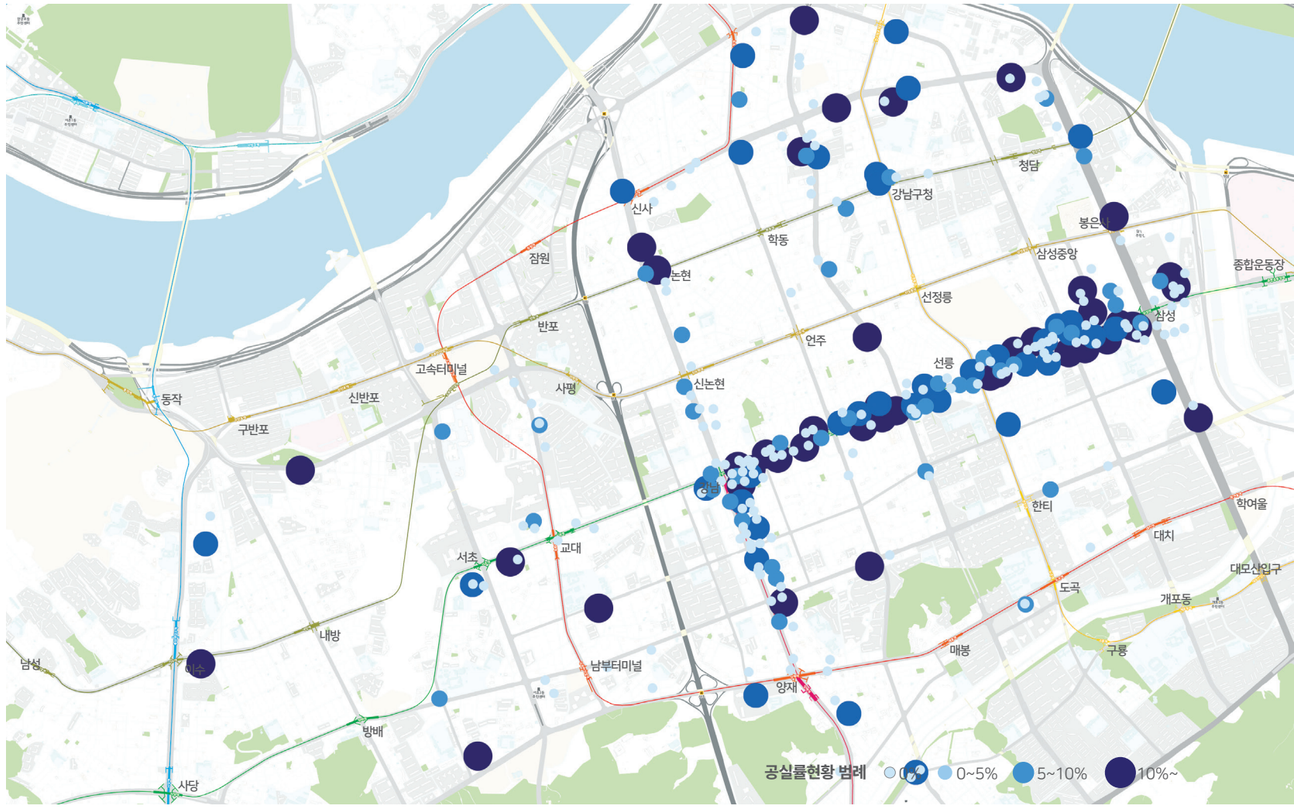
4분기 ⇨ 총재고량▲ 공실률▲

4분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 대형 규모인 HJ타워과 더불어 다양한 규모의 오피스 공급이 예정되어 있어, 공실률은 소폭 상승하거나 당 분기와 비슷한 수준을 유지할 것으로 전망

신규 이전 예정 임차인

EG빌딩 – 데브캣



공실률

- 당 분기는 테헤란로지역 오피스의 공실이 크게 해소되며 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 하락한 3.9%를 기록함
- 업종별로는 정보서비스업과 금융 및 보험업의 공실해소가 두드러졌으며, 규모별로 보았을 때 대형과 중형 오피스에서의 해소된 공실면적이 전체의 63%를 차지함
- 대형 오피스의 경우, 지난 분기 한국지식재산센터에 발생했던 대형 공실(법무법인 태평양)을 토스 계열사가 해소하고, 해성1빌딩으로 유진저축은행 본점이 입주하는 등 전 분기 대비 1.6%p 하락한 3.9%을 기록하며 2012년 2분기 이후 첫 3%대 공실률을 기록함
- 한편, 중형 오피스에서는 더피나클역삼 등이 신규 공급되며 신축포함 공실률이 소폭 상승하였지만, EG빌딩(카카오 계열사)의 대형 공실 해소의 영향으로 신축제외 공실률은 0.1%p 하락한 4.5%를 기록함
- 세부지역으로는 테헤란로, 강남대로에서 공실률이 각각 2.0%p, 0.5%p 하락하였으나 강남기타지역에서 0.2%p 상승함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	3.9%	▼1.0%p	3.7%	▼1.1%p
초대형	1.0%	▼0.3%p	1.0%	▼0.3%p
대형	3.9%	▼1.6%p	3.9%	▼1.6%p
중대형	4.7%	▼2.1%p	4.7%	▼2.1%p
중형	6.2%	▲0.4%p	4.5%	▼0.1%p
소형	5.6%	▼0.2%p	5.6%	▼0.2%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	3.9%	▼1.0%p	3.7%	▼1.1%p
테헤란로	4.6%	▼2.0%p	4.1%	▼2.2%p
강남대로	1.7%	▼0.5%p	1.7%	▼0.5%p
강남기타	4.2%	▲0.2%p	4.2%	▲0.2%p

05-2
서울 강남권
GBD 임대료

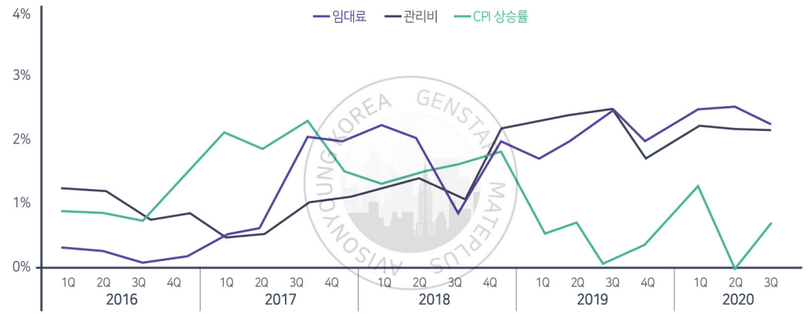
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD 보증금은 790.3천원/평, 임대료는 79.0천원/평으로 전 분기 대비 0.2%씩 상승한것으로 나타났으며, 관리비 또한 34.3천원/평으로 전 분기 대비 0.2% 상승한 것으로 조사됨
- 당 분기에는 특히 대형 오피스에서의 임대료·관리비 상승폭이 비교적 크게 나타남

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	790.3	▲0.2%	79.0	▲0.2%	34.3	▲0.2%
초대형	991.6	–	99.2	–	39.8	–
대형	821.4	▲0.7%	82.1	▲0.7%	35.2	▲0.3%
중대형	734.3	▼0.5%	73.4	▼0.5%	33.5	▼0.1%
중형	642.6	▼0.5%	64.3	▼0.5%	29.9	▼0.1%
소형	568.8	▼0.1%	56.9	▼0.1%	26.6	▼0.1%

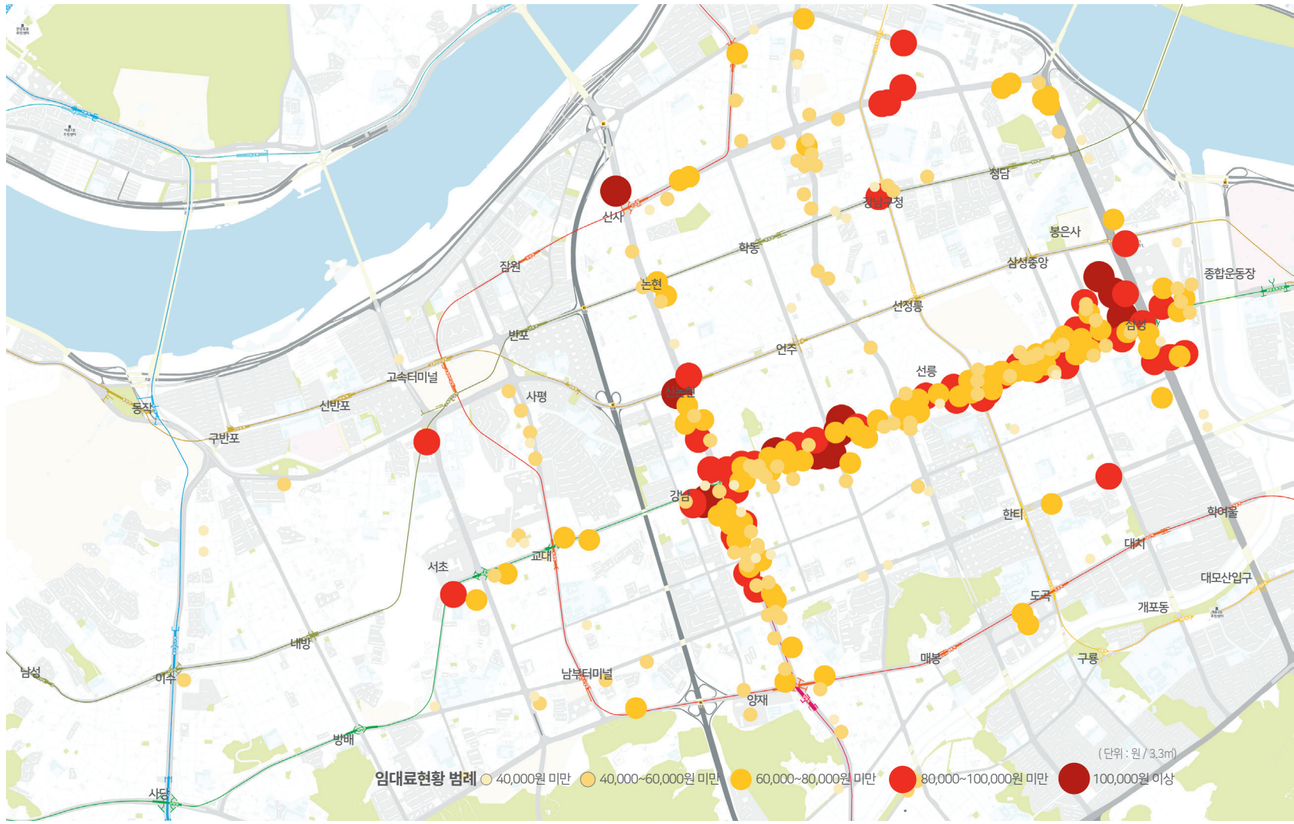
GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



4분기 ⇨ 임대료▲ 관리비▲

GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- GBD에서의 임대료 상승이 매 분기 관측되고 있음
- 4분기를 시작으로 통상적인 임대료 조정이 일어날 것으로 보임



세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 3분기 GBD 모든 세부지역에서 임대가 인상 사례가 관측됨
- 특히, 공실면적이 적고 테헤란로에 위치한 오피스에서 임대료 인상 사례가 다수 확인됨

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	790.3	▲0.2%	79.0	▲0.2%	34.3	▲0.2%
테헤란로	893.2	▲0.4%	89.3	▲0.4%	37.0	–
강남대로	807.9	▲0.1%	80.8	▲0.1%	34.7	▲0.5%
강남기타	613.4	▲0.3%	61.3	▲0.3%	29.6	▲0.4%

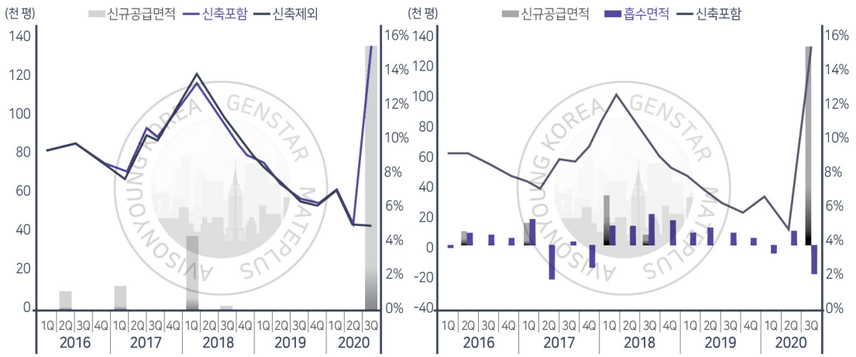
06-1

서울여의도권역 YBD 공실률

신규공급

- 한 동안 신규 공급이 없었던 YBD는 당 분기에 파크원 타워1과 타워2, KB 국민은행 통합 사옥 등 초대형 오피스 공급이 집중됨
- 이에 YBD 재고량은 약 13만평 증가함에 따라 2분기 대비 10.24% 상승함
- 4 분기에는 초대형 오피스인 여의도 포스트타워가 동여의도기타 지역에 공급될 예정임

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률

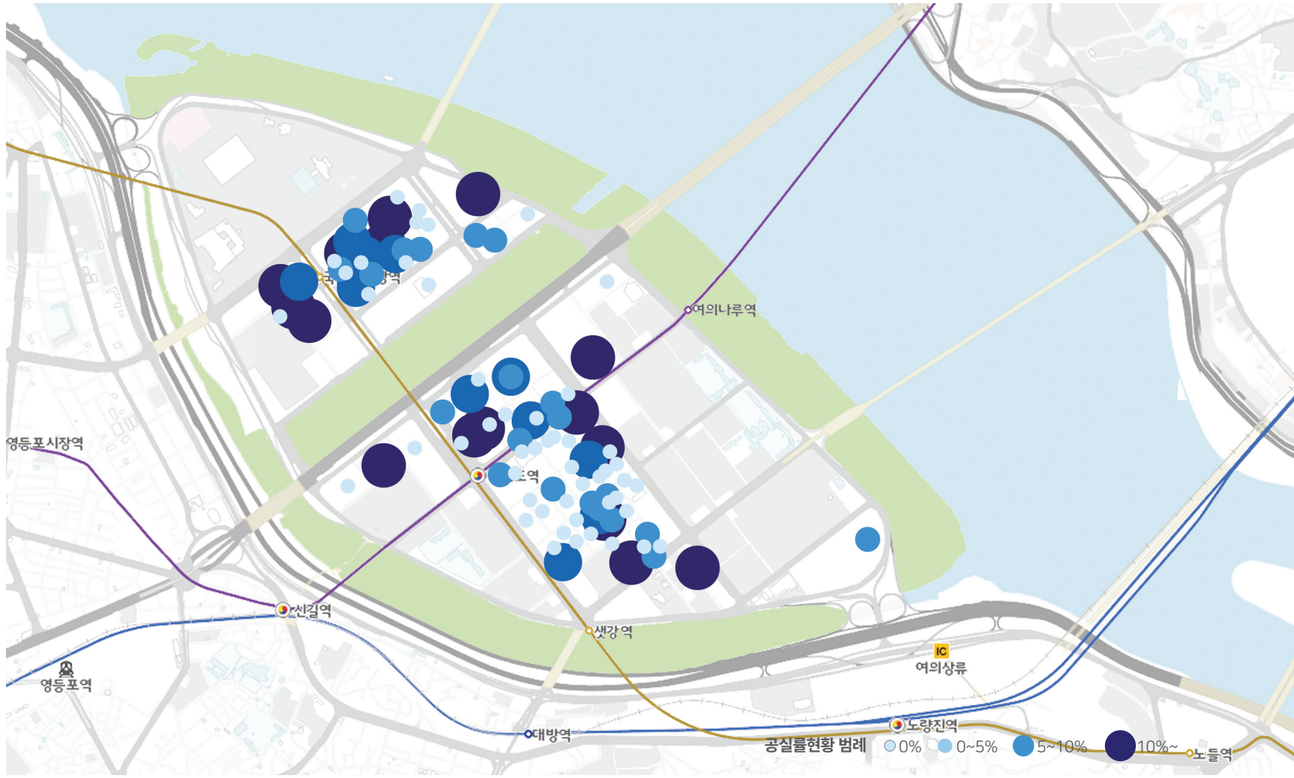
4분기 ⇨ 총재고량▲ 공실률▲

4분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 여의도 포스트타워(2만평)이 공급됨에 따라 재고량이 증가할 예정임

신규 이전 예정 임차인

파크원 타워2 – NHIS



공실률

- 당 분기 YBD는 초대형 오피스의 잇따른 신규 공급으로 신축포함 공실률이 일시적으로 상승하였지만 신축제외 공실률은 2013년1분기 이후 최저 공실률인 5%를 기록함
- 초대형 오피스의 경우, 새롭게 표본으로 편입된 파크원, KB국민은행통합사옥의 영향으로 신축포함 공실률이 전 분기 대비 21%p 상승한 26%를 기록하였지만, FKI타워(한국플랜트서비스, 기술서비스업), One IFC(서울시), Three IFC(금호전기) 등 기존 초대형 오피스에서 다양한 업종의 임차인들의 신규 입주가 이어짐에 따라 신축제외 공실률은 전 분기 대비 소폭 하락한 4.6%를 기록함
- 세부지역별 신축제외 공실률을 살펴보면 동여의도기타지역과 서여의도지역이 각각 1.1%p, 0.1%p 하락한 반면, 동여의도증권지역은 한화증권빌딩(금융업) 등 일부 빌딩에서 임차인 이탈이 이루어져 0.8%p 상승한것으로 나타남
- 동여의도기타지역은 FKI 타워와 같은 초대형 오피스 이외에도 SK증권빌딩(법무법인), KT여의도타워(소프트웨어개발업 등) 같이 다양한 오피스 규모에서 공실이 해소되어, 신축제외 공실률은 1.1%p 하락함
- 동여의도증권지역의 경우 한화증권빌딩(금융업) 등에서 기존 임차인 이탈이 관측되며 신축제외 공실률은 다소 상승함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	15.3%	▲9.9%p	5.0%	▼0.3%p
초대형	26.0%	▲21.0%p	4.6%	▼0.4%p
대형	5.8%	▼1.2%p	5.8%	▼1.2%p
중대형	5.1%	▼0.1%p	5.1%	▼0.1%p
중형	3.6%	▲0.6%p	3.6%	▲0.6%p
소형	7.4%	▲1.8%p	7.4%	▲1.8%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	15.3%	▲9.9%p	5.0%	▼0.3%p
서여의도	6.0%	▼0.1%p	6.0%	▼0.1%p
동여의도증권	6.6%	▲0.8%p	6.6%	▲0.8%p
동여의도기타	22.2%	▲17.5%p	3.7%	▼1.1%p

AVISON YOUNG

06-2

서울 여의도권역 YBD 임대료

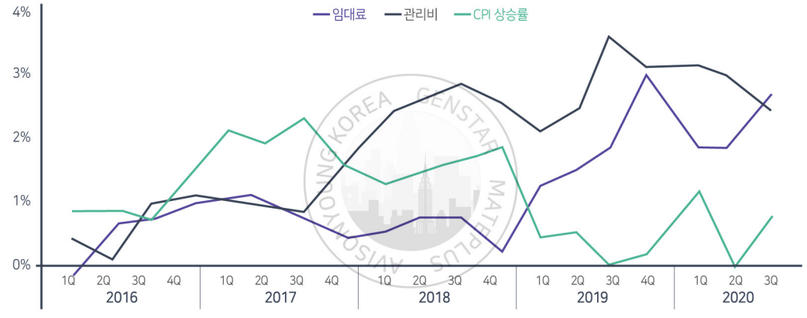
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- YBD 보증금은 714.3천원/평, 임대료는 71.4천원/평으로 전 분기 대비 0.7% 씩 상승한 것으로 나타났으며, 관리비는 33.8천원/평으로 0.1% 상승한 것으로 나타남
- 당 분기 보증금과 임대료 인상은 초대형과 대형오피스에서의 조정 영향이 큰 것으로 보임

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	714.3	▲0.7%	71.4	▲0.7%	33.8	▲0.1%
초대형	935.6	▲1.0%	93.6	▲1.0%	40.2	–
대형	677.9	▲0.8%	67.8	▲0.8%	34.2	▲0.3%
중대형	530.1	–	53.0	–	27.6	–
중형	410.6	–	41.1	–	23.8	–
소형	328.1	–	32.8	–	21.5	–

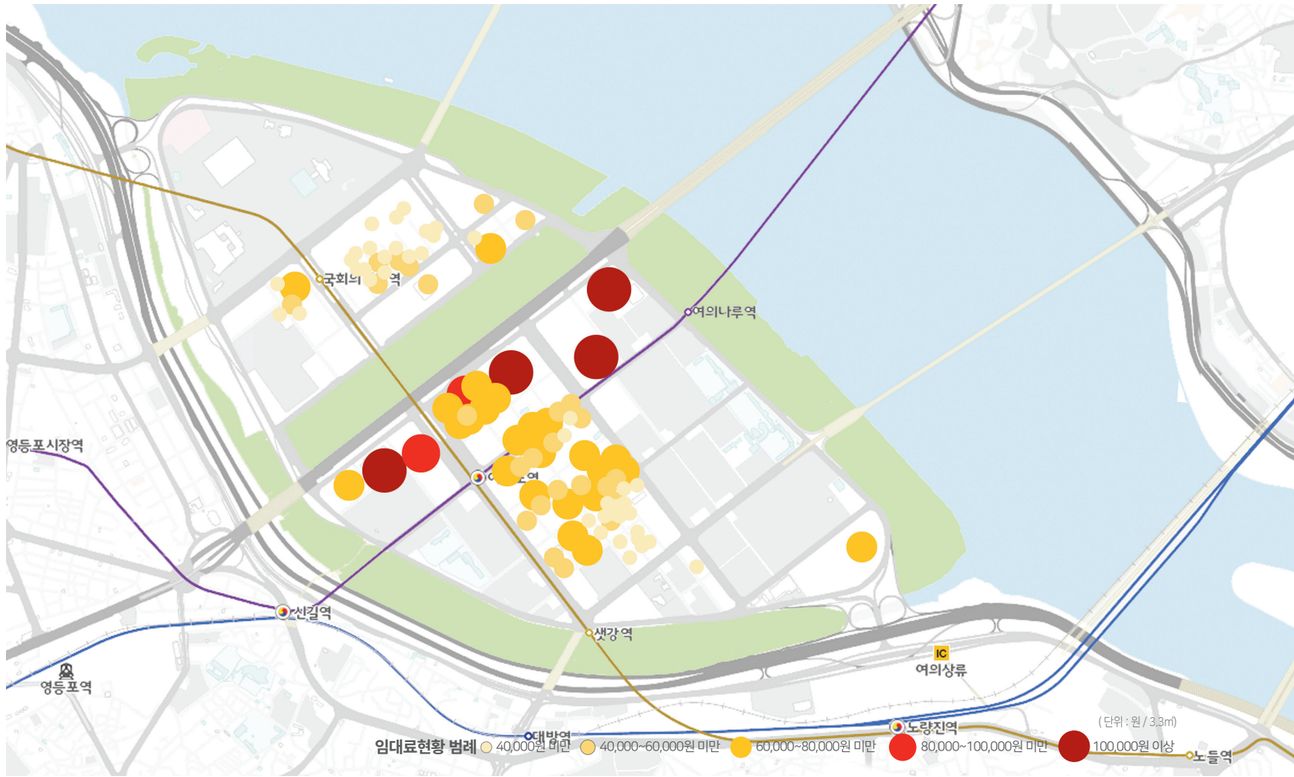
YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



4분기 ⇨ 임대료▲ 관리비▲

YBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 4분기에 통상적인 임대료 조정이 일어남에 따라 임대료는 상승할 것으로 보임



세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 동여의도기타 지역(SK증권빌딩 등)과 동여의도증권 지역(Two IFC, Three IFC 등)의 일부 빌딩에서 보증금과 임대료 인상 사례가 나타남
- 서여의도지역의 보증금과 임대료는 전분기와 유사한 수준을 지속함

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	714.3	▲0.7%	71.4	▲0.7%	33.8	▲0.1%
서여의도	456.9	–	45.7	–	24.1	–
동여의도증권	885.9	▲1.8%	88.6	▲1.8%	40.3	▲0.1%
동여의도기타	702.5	▲0.1%	70.2	▲0.1%	33.4	▲0.1%

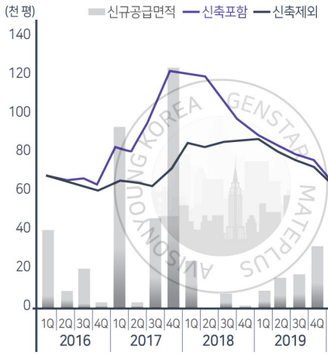
AVISON YOUNG

07-1
서울 기타권역
Others
공실률

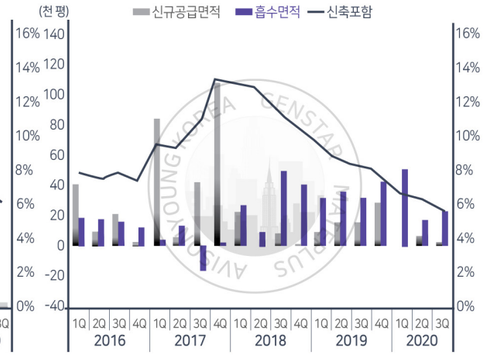
신규공급

- 당 분기에 신규 공급된 오피스는 3천평 미만의 소형 규모로 확인되어 총 재고량은 전 분기 대비 소폭 증가
- 초대형 오피스부터 중대형 오피스를 중심으로 공실해소가 지속되면서 흡수면적은 2017년 4분기 이후 지속적으로 플러스(+) 흡수면적을 기록함
- 2020년 4분기에는 초대형 오피스부터 소형 오피스까지 다양한 규모의 신규공급이 있을 것으로 확인되어 총 재고량은 증가할 것으로 보임

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



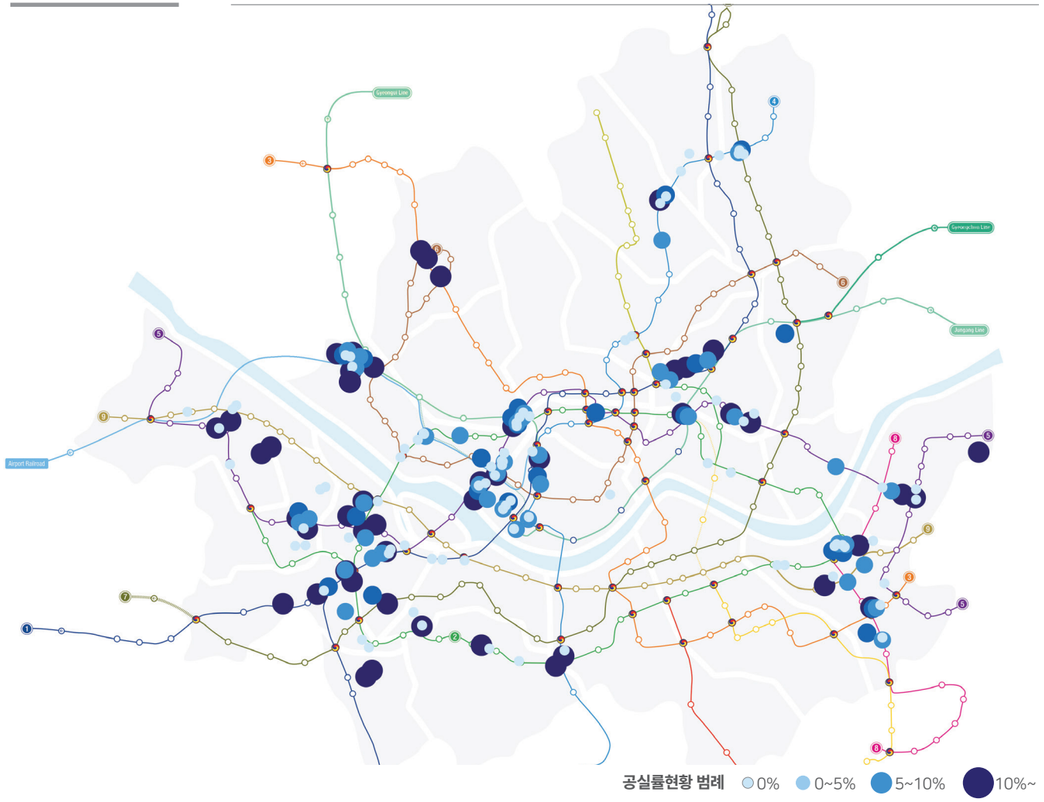
4분기 ⇨ 총재고량▲ 공실률▲

4분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 4분기 역시 공급 예정인 오피스가 확인되어 Others 재고량은 증가할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

이스트센트럴타워 – 삼성메디슨
디타워포레스트 – 현대글로비스



공실률

- Others 전체 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 하락한 5.9%를 기록하며 2014년 3분기 이후 역대 최저 공실률을 기록함
- 당 분기 이스트센트럴타워(C&H, 드림인코), 롯데월드타워(소프트웨어개발업), 센터포인트웨스트(보험업) 등으로 인한 공실해소가 두드러져 초대형 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 하락한 5.2%를 보임
- 대형 오피스의 경우, 중소기업DMC타워에 위키트리, 송파농협빌딩에 정보서비스업 등 대형 공실해소가 활발히 이루어지며 전 분기 대비 1.2%p 하락한 5.2%를 기록하며 Others 전체 공실률 하락을 견인함
- 소형 오피스 역시 삼창빌딩(전자금융업), 장안빌딩(공공기관)의 공실 해소로 공실률이 하락한 것으로 나타남
- 세부지역별로는 특히 상암지역의 공실률 하락이 두드러졌는데, 디지털큐브에 CJ ENM 등 방송통신업이 대형면적으로 입주하면서 전 분기 대비 1.7%p 하락한 9.2%를 기록함
- 마포지역의 경우, 장학빌딩에 한국전자금융, 운송업 등 다양한 업종이 신규 입주함에 따라 전 분기 대비 0.9%p 하락한 3.7%를 보임

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	5.9%	▼0.6%p	5.9%	▼0.6%p
초대형	5.2%	▼0.4%p	5.2%	▼0.4%p
대형	5.2%	▼1.2%p	5.2%	▼1.2%p
중대형	6.8%	▼0.2%p	6.8%	▼0.3%p
중형	5.3%	▼0.3%p	5.3%	▼0.3%p
소형	8.6%	▼0.9%p	8.6%	▼0.9%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	5.9%	▼0.6%p	5.9%	▼0.6%p
마포	3.7%	▼0.9%p	3.7%	▼0.9%p
용산	1.7%	▼0.1%p	1.7%	▼0.1%p
잠실송파	2.6%	▼0.7%p	2.6%	▼0.5%p
상암	9.2%	▼1.7%p	9.2%	▼1.7%p
서울기타	7.5%	▼0.3%p	7.5%	▼0.3%p

AVISON YOUNG

07-2
서울 기타권역
Others
임대료

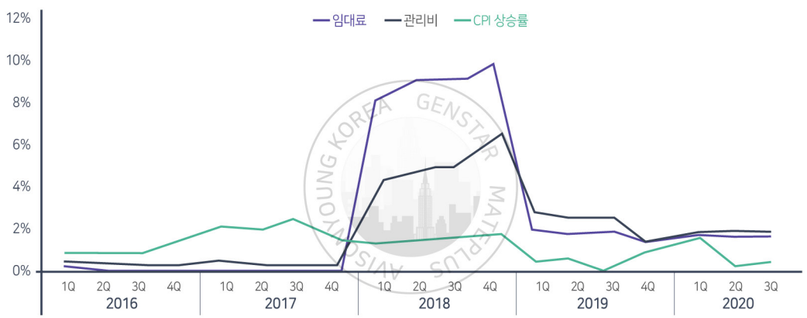
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- Others 보증금은 548.7천원/평, 임대료는 54.9천원/평으로 전 분기와 유사한 수준으로 나타났으며, 관리비는 28.5천원/평으로 전 분기 대비 0.3% 하락한 것으로 확인됨
- 대형, 중대형 오피스에서 보증금 및 임대료를 인상 조정한 사례가 확인되어 전 분기 대비 변동률은 각각 0.2%, 0.1% 상승함
- 초대형과 중형, 소형 오피스의 관리비는 전 분기와 동일한 수준을 유지하였고, 대형 오피스와 중대형 오피스의 경우 각각 작년 3분기에 공급된 대방빌딩과 한양타워가 안정화기간을 거쳐 임대료 산정 표본에 편입되어 관리비 하락을 견인함

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	548.7	–	54.9	–	28.5	▼0.3%
초대형	699.9	–	70.0	–	32.5	–
대형	508.9	▲0.2%	50.9	▲0.2%	28.7	▼0.1%
중대형	511.1	▲0.1%	51.1	▲0.1%	28.1	▼0.8%
중형	465.3	–	46.5	–	23.6	–
소형	406.4	–	40.6	–	21.4	–

Others 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



4분기 ⇨ 임대료▲ 관리비▲

Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 4분기는 계절적인 임대료 조정기간이 시작되는 시즌이므로 일부 오피스의 임대료가 인상될 가능성이 높음

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 3분기 Others 보증금, 임대료는 서울기타지역에서 변동이 발생하였으나, 미미한 수준으로 대체로 전 분기와 유사함
- 관리비는 잠실송파와 서울기타지역에서 각각 0.8%, 0.2%씩 하락한 것으로 나타남

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	548.7	–	54.9	–	28.5	▼0.3%
마포	468.0	–	46.8	–	27.0	–
용산	788.1	–	78.8	–	33.2	–
잠실송파	690.4	–	69.0	–	31.7	▼0.8%
상암	417.9	–	41.8	–	25.8	–
서울기타	506.2	▼0.1%	50.6	▼0.1%	27.5	▼0.2%

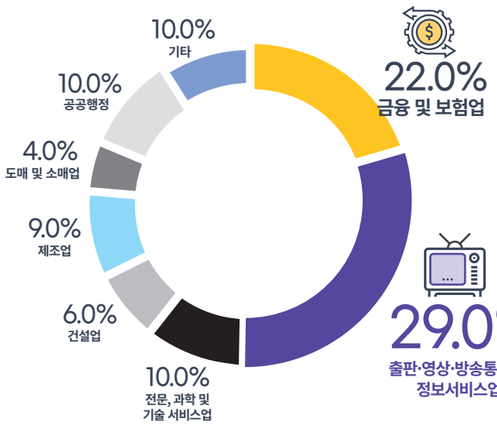
AVISON YOUNG

08-1

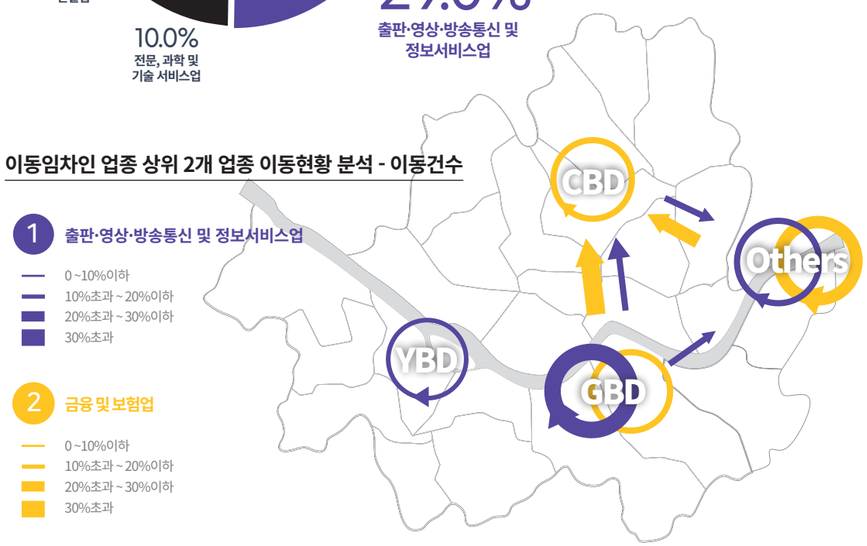
권역 간 임차인 이전 동향

- 3분기는 출판·영상·방송통신 및 정보서비스업, 금융 및 보험업에서 가장 많은 임차인 이동 건이 관측되었으며, 특히 출판·영상·방송통신 및 정보서비스업의 이동 비율은 전 분기 대비 17.8%p 증가한 29%를 기록함
- 출판·영상·방송통신 및 정보서비스업의 경우 카카오, 토스, 넥슨 등 대기업 계열사 위주의 이동이 이루어졌고, 금융 및 보험업종에서는 유진저축은행, 한국전자금융 등 금융사 위주의 이동이 관측됨
- 지난 분기와 비슷한 비중을 차지하는 전문,과학 및 기술 서비스업에서는 한국지식재산센터로 이전한 법무법인 에이펙스를 포함한 전문업종의 이전이 눈에 띔

서울주요권역 이동임차인 업종 - 이동건수



이동임차인 업종 상위 2개 업종 이동현황 분석 - 이동건수

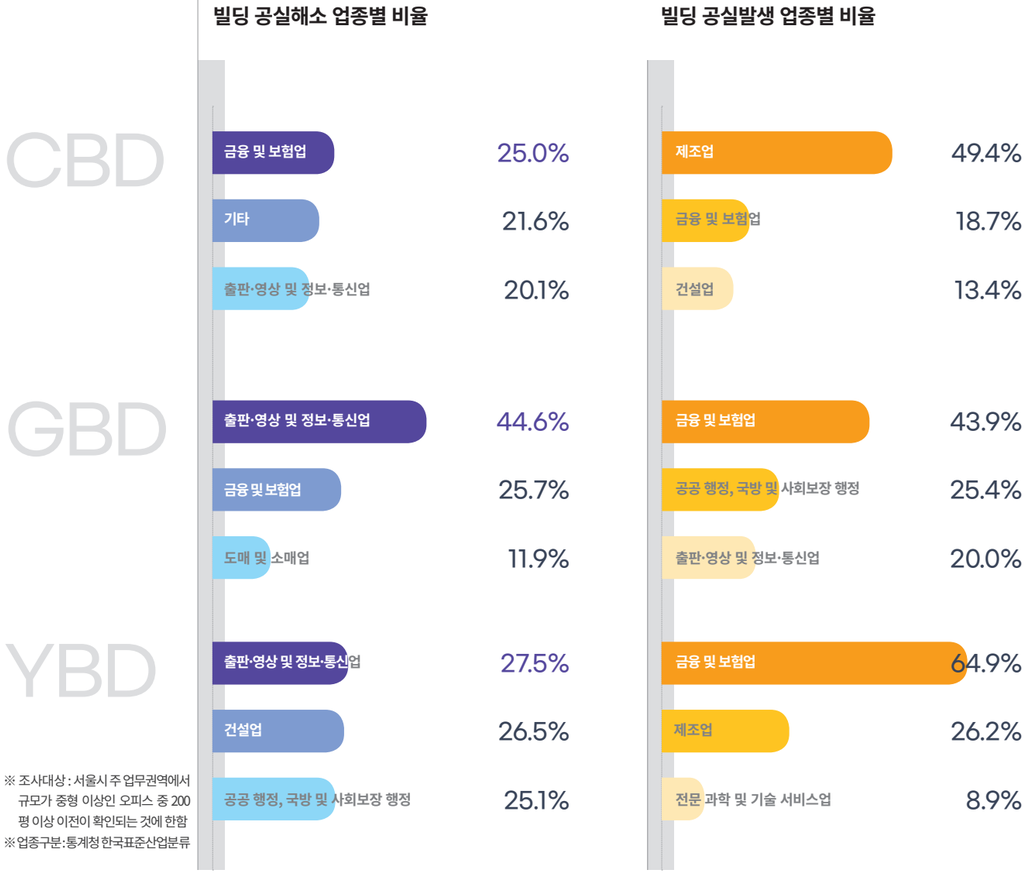


※ 조사대상 : 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이전이 확인되는 것에 한함
※업종구분:통계청 한국표준산업분류

08-2

권역별 업종별 임차인 이전

- 당 분기에는 대형 IT 계열사 및 국내 금융사 이전이 두드러짐
- CBD에서는 YKK한국(제조업)의 본사 이전으로 대형 공실이 발생한 동시에 한국캐피탈 등의 입주가 이어지며 금융 및 보험업종의 이동이 활발하게 관측됨
- GBD의 경우, 지속적인 IT업종 계열사의 입주와 함께 도매 및 소매업(키오시아코리아)의 신규 이전이 공실해소를 견인함
- YBD에서는 금호전기(출판·영상·방송통신 및 정보서비스업) 와 한국플랜트 서비스(건설업)가 공실해소에 큰 영향을 주었고, 데일리금융그룹의 본사가 이전하면서 공실발생을 주도함



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

AVISON YOUNG

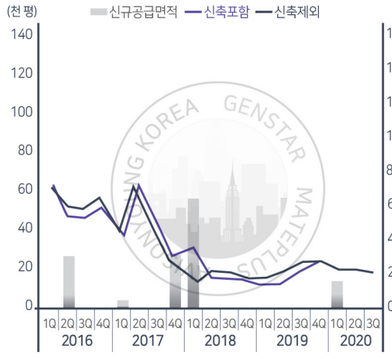
09-1

분당권
BBD 공실률

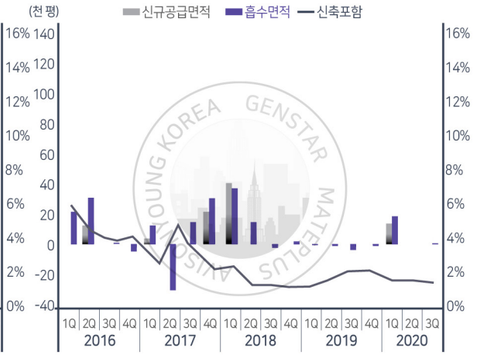
신규공급

- 당 분기 신규 공급 사례는 없으며, 전 분기와 동일한 재고 수준을 보임
- 4분기 두산분당센터의 준공을 앞두고 두산중공업, 두산건설 등 주요 계열사들의 연내 입주가 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



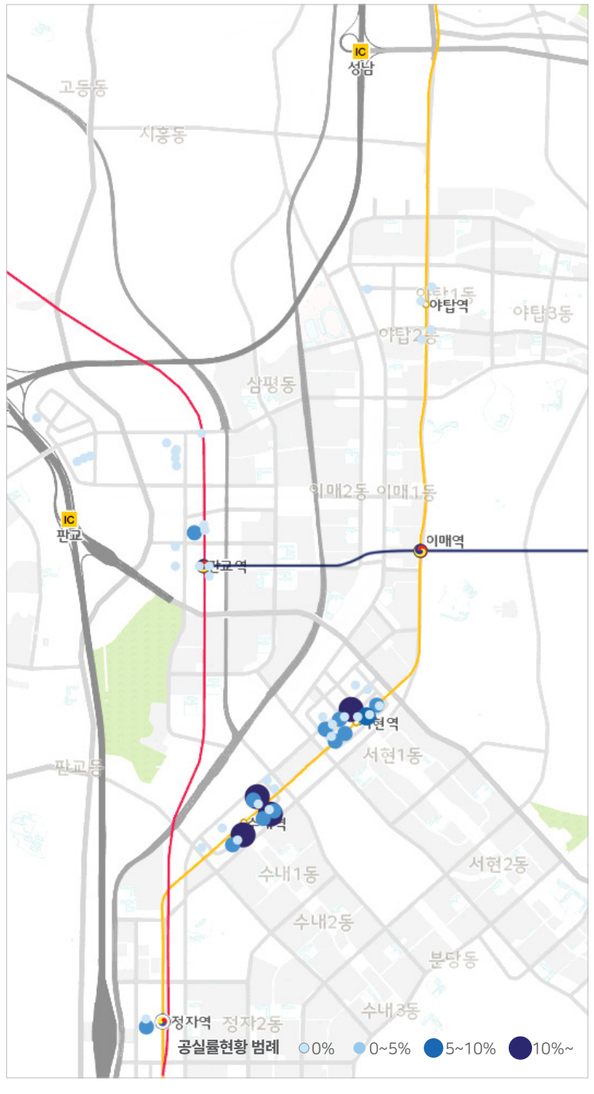
신규공급 - 흡수 - 공실률



4분기 ⇨ 총재고량▲ 공실률 —

4분기 BBD 재고 및 임대료, 관리비 변동 요인 전망

- 초대형 규모의 두산그룹 신사옥 공급으로 4분기 총 재고량은 증가할 예정임



공실률

- BBD 전체 공실률은 중형 오피스에서의 공실해소로 전 분기 대비 0.2%p 하락한 1.4%를 기록함
- 대형 오피스의 공실률은 지난 분기 대비 0.2%p 상승하였으며, 이는 서현지역 분당퍼스트타워에 위치한 게임업종의 이탈 영향으로 나타남
- 중대형 오피스 공실률은 전 분기 대비 소폭 하락한 5.7%를 기록함
- 중형 오피스 공실률은 전 분기 대비 1.7%p하락한 2.7%로, BBD 세부지역 중 가장 큰 폭으로 하락함. 특히 당 분기에는 서현에 위치한 오피스에서 헬스케어용품 제조업종의 증평 영향이 두드러진 것으로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	1.4%	▼0.2%p	1.4%	▼0.2%p
초대형	0.0%	—	0.0%	—
대형	0.5%	▲0.2%p	0.5%	▲0.2%p
중대형	5.7%	▼0.2%p	5.7%	▼0.2%p
중형	2.7%	▼1.7%p	2.7%	▼1.7%p
소형	1.7%	—	1.7%	—

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

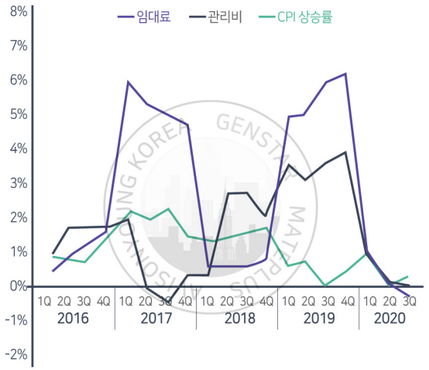
세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	1.4%	▼0.2%p	1.4%	▼0.2%p
서현	2.2%	▼0.6%p	2.2%	▼0.6%p
수내	5.5%	▼0.4%p	5.5%	▼0.4%p
분당기타	0.6%	▼0.2%p	0.6%	▼0.2%p
판교	0.0%	—	0.0%	—

09-2

분당권
BBD 임대료

- BBD 보증금은 523.9천원/평 임대료는 52.4천원/평 관리비는 25.1천원/평 수준으로 지난 분기 대비 소폭 상승함
- 중형 오피스에서의 임대료 인상 사례가 BBD의 임대료 상승을 주도함

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



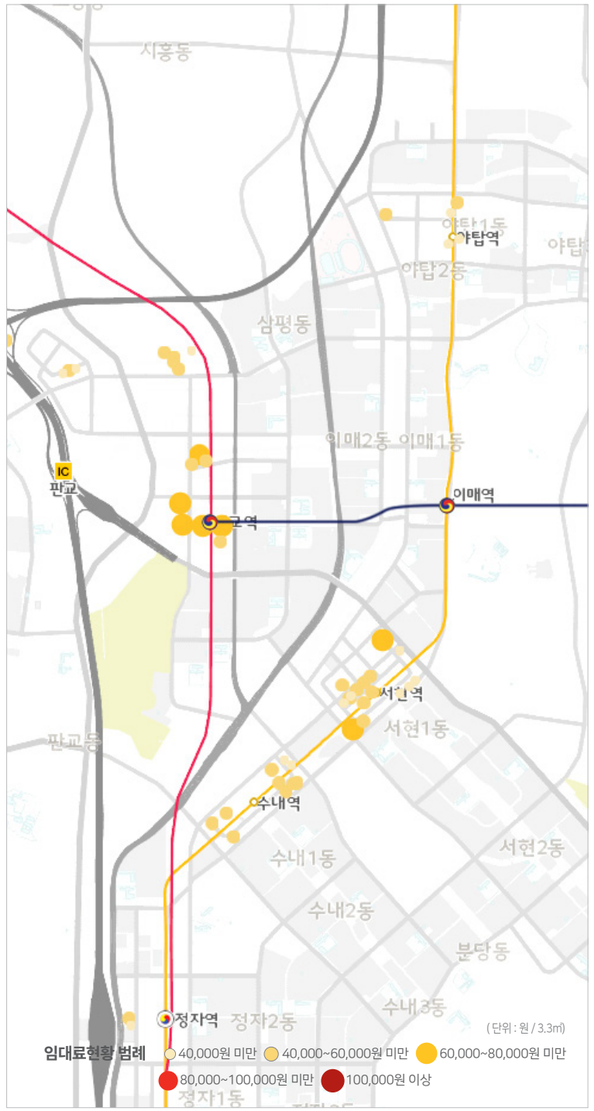
규모별 (전 분기 대비 변동률)

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	523.9	▲0.3%	52.4	▲0.3%	25.1	▲0.5%
초대형	616.8	—	61.7	—	27.9	—
대형	517.7	—	51.8	—	24.3	—
중대형	471.4	—	47.1	—	24.8	—
중형	435.7	▲2.2%	43.6	▲2.2%	23.6	▲3.7%
소형	416.1	—	41.6	—	20.7	—

임대료 세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

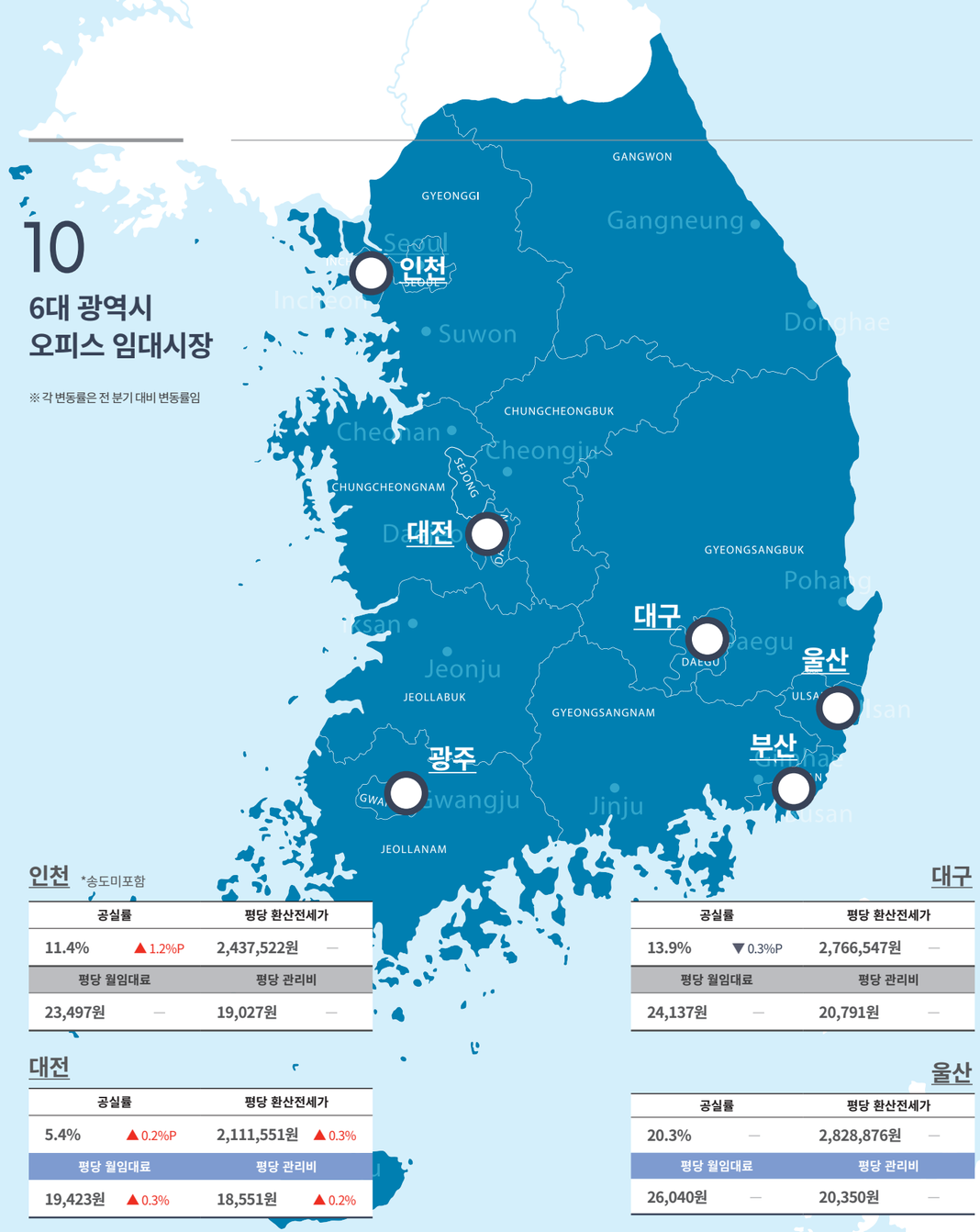
규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	523.9	▲0.3%	52.4	▲0.3%	25.1	▲0.5%
서현	500.6	▲0.6%	50.1	▲0.6%	25.9	▲1.3%
수내	434.6	—	43.5	—	23.5	—
분당기타	485.8	▲1.1%	48.6	▲1.1%	25.4	▲1.8%
판교	571.9	—	57.2	—	25.3	—



10

6대 광역시
오피스 임대시장

※각 변동률은 전 분기 대비 변동률임



인천 *송도미포함

공실률		평당 환산전세가	
11.4%	▲1.2%P	2,437,522원	—
평당 월임대료		**평당 관리비**	
23,497원	—	19,027원	—

대구

공실률		평당 환산전세가	
13.9%	▼0.3%P	2,766,547원	—
평당 월임대료		**평당 관리비**	
24,137원	—	20,791원	—

대전

공실률		평당 환산전세가	
5.4%	▲0.2%P	2,111,551원	▲0.3%
평당 월임대료		**평당 관리비**	
19,423원	▲0.3%	18,551원	▲0.2%

울산

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

광주

공실률		평당 환산전세가	
8.6%	▲0.1%P	3,000,316원	—
평당 월임대료		**평당 관리비**	
27,566원	—	17,829원	▲0.4%

부산

공실률		평당 환산전세가	
12.5%	▲1.3%P	3,183,444원	▲3.4%
평당 월임대료		**평당 관리비**	
29,171원	▲3.4%	21,571원	—

AVISON YOUNG

APPENDIX

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

01 조사개요

지　　역 : 서울 및 분당, 6대 광역시(인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산)

대　　상 : 연면적 1,500㎡이상, 지상 5층 이상의 총 연면적 대비 업무시설 사용비율 50% 이상인 오피스빌딩, 입체복합시설의 업무시설

조사방법 : 전화 조사 및 자산관리 기업의 발표자료, 공시자료 등 참고

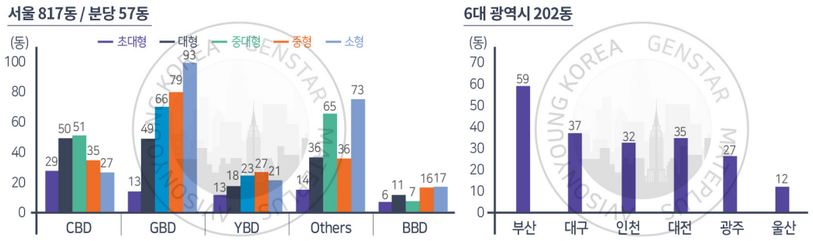
조사내용 : 오피스 임대 및 공실 변화, 임차인 이동현황, 거래사례 등

조사기간 : 서울 및 분당 : 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시 : 7월 11일 ~ 9월 21일 (분기조사)

02 오피스 분류 기준 및 조사 표본 수

소　　형 : ~ 9,917㎡ 미만 (~ 3,000평 미만)　　**중　　형 :** 9,917㎡ ~ 16,529㎡ 미만 (3,000 ~ 5,000평 미만)
중 대 형 : 16,529 ㎡ ~ 33,058 ㎡ 미만 (5,000 ~ 10,000평 미만)
대　　형 : 33,058 ㎡ ~ 66,116 ㎡ 이상 (10,000 ~ 20,000평 미만)
초 대 형 : 66,116 ㎡ 이상 (20,000평 이상)

권역별·규모별 조사표본 수 (총 1,076동)



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, 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 세부지역 분류 기준

03
용어정의

Capitalization Rate

정　　의 : 부동산 가치대비 순 영업이익의 비율, 실제로 부동산으로부터 벌어들이는 소득과 이에 투자한 원가와의 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

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

산정방법 : 보증금 + (월임대료 x 12 ÷ 전환율)

04
서울 및 지방 임대현황

(단위: 원/3.3㎡)

대구분	중구분	소구분	신축포함	신축제외	보증금	월임대료	관리비	전세환산가
서울	전체	전체	8.2%	5.8%	766,551	76,655	34,391	8,381,629
		초대형	12.1%	4.9%	966,517	96,652	39,683	10,770,037
		대형	6.3%	6.3%	781,826	78,183	35,527	8,575,157
		중대형	5.9%	5.9%	637,265	63,727	31,451	6,869,284
		중형	6.4%	5.6%	576,867	57,687	27,868	6,071,074
		소형	7.9%	7.9%	489,754	48,975	24,366	4,987,954
	CBD	전체	10.7%	8.3%	949,006	94,901	39,703	10,857,811
		초대형	13.7%	7.4%	1,131,447	113,145	43,803	12,834,198
		대형	9.5%	9.5%	967,602	96,760	40,944	11,333,960
		중대형	6.4%	6.4%	718,945	71,895	34,681	7,946,427
		중형	10.2%	10.2%	670,114	67,011	30,811	7,786,490
		소형	13.8%	13.8%	565,472	56,547	26,535	6,240,192
	GBD	전체	3.9%	3.7%	790,322	79,032	34,292	8,136,984
		초대형	1.0%	1.0%	991,648	99,165	39,796	11,196,889
		대형	3.9%	3.9%	821,374	82,137	35,243	8,215,226
		중대형	4.7%	4.7%	734,260	73,426	33,512	7,478,649
		중형	6.2%	4.5%	642,592	64,259	29,879	6,179,686
		소형	5.6%	5.6%	568,847	56,885	26,649	5,200,521
	YBD	전체	15.3%	5.0%	714,282	71,428	33,834	7,879,131
		초대형	26.0%	4.6%	935,605	93,561	40,178	10,137,937
		대형	5.8%	5.8%	677,863	67,786	34,244	7,676,183
		중대형	5.1%	5.1%	530,146	53,015	27,567	5,947,294
		중형	3.6%	3.6%	410,587	41,059	23,832	4,571,617
		소형	7.4%	7.4%	328,084	32,808	21,467	3,702,078
	Oth-ers	전체	5.9%	5.9%	548,670	54,867	28,487	6,004,540
		초대형	5.2%	5.2%	699,940	69,994	32,469	7,528,694
		대형	5.2%	5.2%	508,942	50,894	28,664	5,494,224
		중대형	6.8%	6.8%	511,102	51,110	28,093	5,701,644
		중형	5.3%	5.3%	465,347	46,535	23,645	5,256,284
		소형	8.6%	8.6%	406,377	40,638	21,400	4,601,964
분당	전체	전체	1.4%	1.4%	523,857	52,386	25,114	5,788,135
		초대형	0.0%	0.0%	616,760	61,676	27,882	6,784,357
		대형	0.5%	0.5%	517,702	51,770	24,269	5,734,343
		중대형	5.7%	5.7%	471,388	47,139	24,812	5,185,268
		중형	2.7%	2.7%	435,720	43,572	23,647	4,919,214
		소형	1.7%	1.7%	416,074	41,607	20,729	4,498,528
지방	부산		12.5%	12.5%	291,710	29,171	21,571	3,183,444
	대구		13.9%	13.9%	241,374	24,137	20,791	2,766,547
	인천(송도 미포함)		11.4%	11.4%	234,965	23,497	19,027	2,437,522
	대전		5.4%	5.4%	194,234	19,423	18,551	2,111,551
	광주		8.6%	8.6%	275,660	27,566	17,829	3,000,316
	울산		20.3%	20.3%	260,398	26,040	20,350	2,828,876

05
간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간 : 2020.07.01 ~ 2020.09.30

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가일	자산관리회사	투자 부동산 유형
서한하나제2호위탁관리 부동산투자회사	`20.07.08	하나자산신탁	경기 고양시 소재 임대주택
신한케이제1호위탁관리 부동산투자회사	`20.07.30	신한리츠운용	서울 중구 소재 오피스
코레이트타워위탁관리 부동산투자회사	`20.07.30	한국토지신탁	서울 강남구 소재 오피스
코크렙제52호위탁관리 부동산투자회사	`20.08.07	코람코자산신탁	인천 중구 소재 물류센터
대신케이리츠물류1호위탁관리 부동산투자회사	`20.08.07	대신자산신탁	경기 안성시 소재 물류센터 외
신한알파남산위탁관리 부동산투자회사	`20.08.07	신한리츠운용	서울 용산구 소재 오피스
범양케이원제11호위탁관리 부동산투자회사	`20.08.18	대한토지신탁	경기 안성시 소재 임대주택
케이비홍대리테일위탁관리 부동산투자회사	`20.08.19	KB부동산신탁	서울 마포구 소재 오피스
이에스알켄달스퀘어위탁관리 부동산투자회사	`20.08.24	켄달스퀘어리츠운용	경기 이천시 소재 물류센터 외
이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리 부동산투자회사	`20.08.24	켄달스퀘어리츠운용	경기 부천시 소재 물류센터 외
신한로지스제1호위탁관리 부동산투자회사	`20.08.24	신한리츠운용	경기 이천시 소재 물류센터
에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리 부동산투자회사	`20.09.03	AIM투자운용	미국 뉴저지주 소재 오피스
이지스용산청년주택위탁관리 부동산투자회사	`20.09.23	이지스자산운용	서울 용산구 소재 임대주택

AVISON YOUNG

※ 조사기간 : 2020.07.01 ~ 2020.09.30

부동산 펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
JB 밀라노 전문투자형 사모 부동산투자신탁 1호	`20.07.01	JB자산운용	이탈리아 밀라노 소재 오피스
마스턴전문투자형사모 부동산투자신탁제100호	`20.07.22	마스턴투자운용	서울 강남구 소재 오피스 투자 PFV
한국투자도쿄기오이초오피스 부동산투자신탁	`20.07.24	한국투자신탁운용	일본 도쿄 소재 오피스
마스턴전문투자형사모 부동산투자신탁제90호	`20.07.24	마스턴투자운용	경기 성남시 소재 오피스
파인트리전문투자형사모 부동산투자신탁제3호	`20.07.27	파인트리자산운용	서울 중구 소재 오피스
이지스기회추구전문투자형사모 부동산자투자신탁제2-2-1호	`20.08.05	이지스자산운용	서울 서초구 소재 오피스
이지스제372호전문투자형사모 부동산투자신탁	`20.08.20	이지스자산운용	서울 중구 소재 오피스
케펠전문투자형사모 부동산투자신탁제5호	`20.08.24	케펠자산운용	서울 구로구 소재 오피스
미래에셋맵스코어전문투자형사모 부동산모투자신탁3호	`20.09.11	미래에셋자산운용	서울 중구 소재 오피스 투자 리츠
하나대체코어오피스1의2호전문투자형 사모부동산모투자유한회사	`20.09.11	하나대체투자자산운용	서울 강남구 소재 오피스
베스타스전문투자형사모 부동산투자신탁제66호	`20.09.24	베스타스자산운용	경기 성남시 소재 오피스
마스턴전문투자형사모 부동산투자신탁제98호	`20.09.28	마스턴투자운용	서울 중구 소재 복합시설
하나대체투자미국 부동산투자신탁1호	`20.09.30	하나대체투자자산운용	미국 텍사스주 오피스

06 주요 임차인 이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	을지트윈타워_동관	중구 을지로4가	씨제이 생물자원	1,000
			한국캐피탈	1,000
	SC제일은행본점빌딩	종로구 공평동	폴라리스쉬핑	900
GBD	해성1빌딩	강남구 대치동	유진저축은행	3,500
	EG빌딩	강남구 대치동	카카오 계열사	2,600
	한국지식재산센터	강남구 역삼동	토스 계열사	2,000
	T412	강남구 대치동	넥슨스페이스	1,100
	파르나스타워	강남구 삼성동	지그재그	1,000
YBD	FKI Tower	영등포구 여의도동	한국플랜트서비스	1,000
	Three IFC		금호전기	1,000
Others	중소기업DMC타워	마포구 상암동	소셜뉴스	1,800
	장학빌딩	마포구 도화동	한국전자금융	1,100

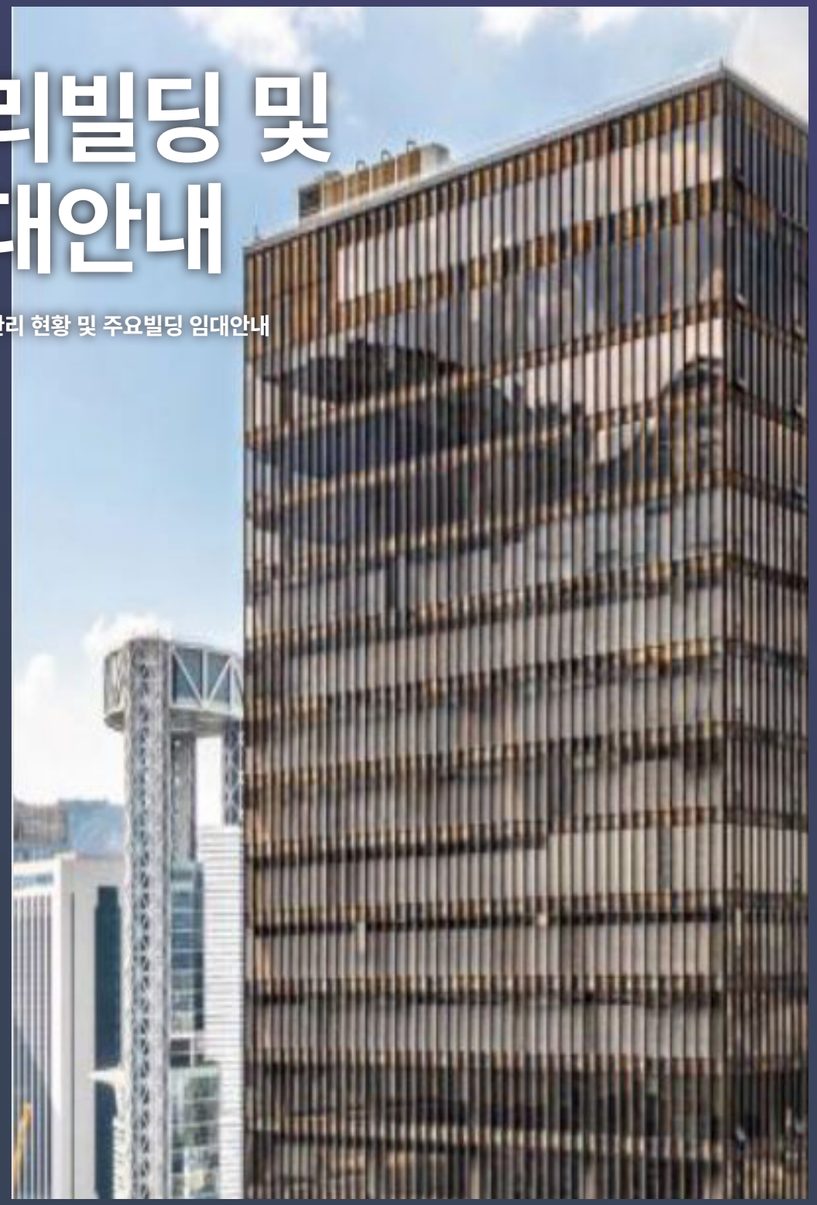
07 주요 신축 오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(3.3㎡)
CBD	삼일빌딩(리모델링)	종로구	관철동	11,000
GBD	동궁리치웰타워	강남구	역삼동	5,000
	더피나클역삼			4,000
Others	파크원 타워1	영등포구	여의도동	65,000
	파크원 타워2			49,000
	KB국민은행 통합사옥			20,000

AVISON YOUNG

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내



삼일빌딩

01
빌딩관리 현황

G.Square
(경기 안양 / 172,067㎡)

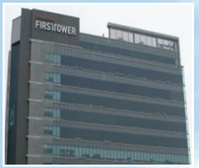
와이즈타워
(남대문로5가 / 42,321㎡)

글라스타워
(대치동 / 60,327㎡)

KDB생명타워
(동자동 / 82,115㎡)

SI Tower
(역삼동 / 66,202㎡)

을지트윈타워
(을지로4가 / 146,647㎡)

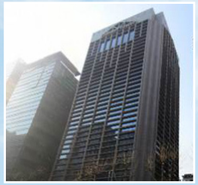


퍼스트타워
(분당 / 58,924㎡)

스테이트타워 남산
(회현동 / 66,800㎡)

크레센도빌딩
(신문로1가 / 54,672㎡)

SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362㎡)



골든타워
(삼성동 / 40,480㎡)

AK타워
(회현동 / 60,522㎡)

린스퀘어
(도곡동 / 41,439㎡)

KB금융센터
(여의도 / 40,440㎡)

Central Place
(중림동 / 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㎡)

AVISON YOUNG

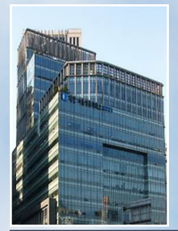
02

주요빌딩 임대안내 (단위: 원/3.3㎡)

| 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)
A동 15F	99.71	196.49		



| 서울상공회의소 |

주 소	서울시 중구 남대문로4가 45		
위 치	1, 2호선 시청역 도보 10분		
연면적	113,329 ㎡	전용률	56.40%
준공일	1984년/2005년 (증축 및 전체 리모델링)	규모	20F/B6
기준층	전용 4,069㎡	E/L	총 16대
주 차	무료 : 1대/330㎡ 유료 : 월21만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 826,446 / 83,835 / 34.648		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
14F	78.98	140.02	협의	826,446 / 83,835 / 33,648
13F	200.15	354.86	20년 12월	
12F	241.89	428.87	20년 10월	
11F	926.06	1,641.90	20년 12월	
5F,6F	81.92~185.20	145.24~328.36	즉시	
5F	761.65	1,350.40	21년 1월	
3F	346.90	615.00	협의	

| 센터플레이스 |

주 소	서울시 중구 남대문로9길 40		
위 치	1호선 시청역, 2호선 을지로입구역 도보 3분		
연면적	42,542㎡	전용률	54.42%
준공일	2011년	규모	23F/B6
기준층	전용 1,008㎡	E/L	총 9대
주 차	무료: 1대/331㎡ 유료: 월20만원/대 (VAT별도)	담당	LM팀
임대료	기준층 974,000 / 97,400 / 40,400		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7F	36.07	69.81	즉시	974,000 / 97,400 / 40,400
6F	34.32	71.81		
4F	40.28	85.65		
	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	규모	69F/B7F
기준층	전용 1,722㎡	E/L	총 27대
주 차	무료 : 협의 유료 : 월22만원/대	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
초고층부	4,416.51	8,767.00	즉시	1,190,000 / 119,000 / 43,000
고층부	9,567.91	18,992.78		1,130,000 / 113,000 / 43,000
중층부2	7,376.73	14,643.17		1,080,000 / 108,000 / 43,000
중층부1	6,263.88	12,434.16		1,030,000 / 103,000 / 43,000
저층부	4,132.24	8,202.70		930,000 / 93,000 / 43,000

| 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 리노베이션완료	규모	31F/B2
기준층	전용 830㎡	E/L	총 6대
주 차	무료 : 협의 유료 : 협의	담당	LM팀
임대료	기준층: 1,200,000 / 120,000 / 45,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
3F~15F	@251.0	@377.0	'20년 11월	1,200,000 / 120,000 / 45,000

| 상암 에스시티 |

주 소	서울시 마포구 월드컵북로 54길 25		
위 치	DMC역 버스 6분		
연 면 적	46,547 ㎡	전용률	54.65%
준 공 일	2017년 12월	규모	16F/B8F
기 준 층	전용 1,597 ㎡	E/L	총 8대
주 차	무료 : 1대/198 ㎡ 유료 : 월11만원/대	담당	LM팀
임 대 료	기준층 460,000 / 46,000 / 29,000		

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

| 신도림 센터포인트웨스트 |

주소	서울시 구로구 새말로 97		
위치	1, 2호선 신도림역 직접연결		
연면적	92,011㎡	전용률	43.23%
준공일	2007년	규모	40F/B7
기준층	전용 1,120㎡	E/L	총 13대
주차	무료 : 1대/165㎡ 유료 : 월10만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 550,000 / 55,000 / 30,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
32F	87.43	235.88	즉시	550,000/55,000/30,000
25F	138.23	368.66		
24F	339.59	785.62		
23F	126.32	336.89		
20F	65.92~228.67	171.56~595.13		
9F	74.33	119.28		
6F	89.19	241.59		

| KTB빌딩 |

주소	서울시 영등포구 여의도동 23-3		
위치	5, 9호선 여의도역 도보 5분		
연면적	49,299㎡	전용률	44.28%
준공일	1994년 (2012년 리모델링)	규모	19F/B7F
기준층	전용 1,068 ㎡	E/L	총 8대
주차	무료 : 1대/165 ㎡ 유료 : 월 18만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 830,000 / 83,000 / 35,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
18F	69.89	158.55	즉시	830,000 / 83,000 / 35,000
15F	227.72	512.47		
10F	39.70	89.08		
7F	102.80	230.65		
	58.34	130.86		
2F	39.34	88.27		

| SIMPAC빌딩 |

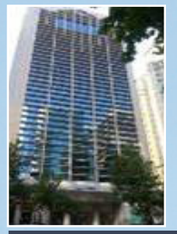
주소	서울시 영등포구 여의도동 34-1		
위치	5, 9호선 여의도역 도보 6분		
연면적	22,747㎡	전용률	54.25%
준공일	1987년	규모	16F/B4F
기준층	전용 737.2㎡	E/L	총 5대
주차	무료 : 1대/281 ㎡ 유료 : 월12만원/대	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
14 ~ 15F	@223.21	@411.41	즉시	650,000 / 65,000 / 33,000
12F	199.60	367.86		
B1F	104.15	191.97		450,000 / 45,000 / 22,000

| Parc. 1 Tower 2 |

주소	서울시 영등포구 여의도동 22		
위치	5,9호선 여의도역 연결		
연면적	162,217 ㎡	전용률	51.70%
준공일	2020년7월	규모	53F/B7
기준층	전용 1,712㎡	E/L	총 24대
주차	무료 : TBA 유료 : TBA	담당	LM팀
임대료	기준층 1,313,000 / 131,300 / 46,000		

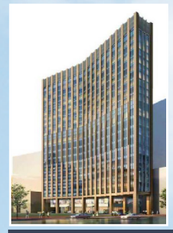
구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
40~50F	481.04~518.06	930.54~1002.17	즉시	1,378,000 / 137,800 / 46,000
35~39F	518.00	1002.05		1,340,000 / 134,000 / 46,000
22~34F	518.00~556.15	1002.05~1075.84		1,313,000 / 131,300 / 46,000
19~21F	533.31	1031.66		1,250,000 / 125,000 / 46,000



| 골든타워 |

주소	서울시 강남구 삼성동 144-17		
위치	2호선 삼성역/선릉역 도보 10분		
연면적	40,479 ㎡	전용률	48.22%
준공일	1995년	규모	20F/B7
기준층	전용 972 ㎡	E/L	총 8대
주차	무료 : 1대/198 ㎡ 유료 : 월16.5만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 800,000 / 80,000 / 38,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
17F	192.12	398.55	즉시	800,000 / 80,000 / 38,000
10F	25.25	55.45		
6F	209.04	462.25	20년 10월말	



| 해남2빌딩 |

주소	서울시 중구 남대문로4가 17-19		
위치	1, 2호선 시청역 도보 3분		
연면적	34,485 ㎡	전용률	56.52%
준공일	2018년 5월	규모	20F/B6F
기준층	전용 1,091 ㎡	E/L	총 4대
주차	무료 : 1대/264 ㎡ 유료 : 월22만원/대	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

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

AVISON YOUNG

주요 사업분야

AVISON YOUNG 에비슨영 코리아(주)

에비슨영코리아 대표	최 인 준	02_3775_7204
리서치 및 시장 조사	이 형 구	02_3775_7290
부동산 매입·매각 자문	조 성 욱	02_3775_7222
	서 진	02_3775_7260
리테일 마케팅 및 TR	윤 재 훈	02_3775_7351
	이 창 익	02_3775_7230
리테일 밸류애드	김 욱	02_3775_7231
기업 부동산 서비스 및 전속 임대차 컨설팅	앤소니안	02_3775_7352
전략컨설팅	최 승 효	02_3775_7263

GENSTAR (주)젠스타

젠스타 대표	이 명 근	02_2003_8005
부동산 자산 관리	최 진 원	02_2003_8121
	문 대 진	02_2003_8061
	우 상 명	02_2003_8173
부동산 매입·매각 자문	김 욱 진	02_2003_8013
개발사업 기획 및 관리	이 대 진	02_2003_8101
임대차 컨설팅	윤 여 신	02_2003_8105
	김 성 철	010_6201_2954
자산실사, CM, 밸류애드 컨설팅	정 승 원	02_2003_8127
기업부동산서비스(CRE)	이 영 숙	02_2003_8080
리테일 서비스	김 진 수	02_2003_8191

MatePlus (주)메이트플러스

메이트플러스 대표	이 창 욱	02_3775_7203
부동산 자산 관리	이 상 재	02_3775_7250
임대차 컨설팅	이 상 훈	010_6511_8529
	문 서 준	010_5474_2604
자산 실사 및 CM	김 광 진	02_3775_7331
물류 매입매각 및 PM·LM	노 종 수	02_3775_7334
NPL 자산관리	최 문 수	02_6021_7905

MatePlus Realty 자회사 : (주)메이트플러스 부동산중개

중소형 자산관리 및 임대	김 재 범	02_581_2413

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

메이트플러스 감정평가법인 대표	김 정 민	02_3775_7370
부동산 감정평가 및 자문	서 일 원	02_3775_7373

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS

GH파트너즈 대표	임 채 욱	02_2003_8103
주택 임대 관리	박 상 준	02_2003_8160
	이 재 희	02_2003_8106
임대주택 기획/개발	이 준 혁	02_2003_8040

부동산 관리규모 | 전체 265동, 6,713,938㎡

주요 클라이언트

MIRAE ASSET 미래에셋자산운용 · 삼성SRA자산운용 SAMSUNG · KORAMCO REITS & TRUST · KORAMCO FUND · kt AMC · ktb 자산운용 · INTRUS · AlphaAsset · NPS 국민연금 · HYOSUNG · IGIS Asset Management · KCLAVIS · Pebblestone · 하나대체투자자산운용 · 하나자산신탁 · Mastern · RICHMOND Asset Management · CAPSTONE Asset Management Co., Ltd. · KB부동산신탁 · KB자산운용 · VESTAS INVESTMENT MANAGEMENT · JR AMC · PACIFIC Asset Management Company · GIC · DWS · 유진자산운용 · DB자산운용 · DAEDUCK · RIFA ASSET MANAGEMENT · PAG · JB자산운용 · LB AssetManagement · MIRAE ASSET 밸류에셋자산운용 · 엠플러스자산운용(주) MPLUS ASSET MANAGEMENT CO., LTD. · LH 한국토지주택공사 · 신한리츠운용 · CTCORE

Market Report 문의

에비슨영 코리아 리서치센터 이형구 02_3775_7290 | 김규진 02_3775_7252 | 박인구 02_3775_7269 | 신용훈 02_3775_7248
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 무단복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.