OFFICE MARKET REPORT

Q1 | 2020

AVISON YOUNG MatePlus GENSTAR

CONTENTS

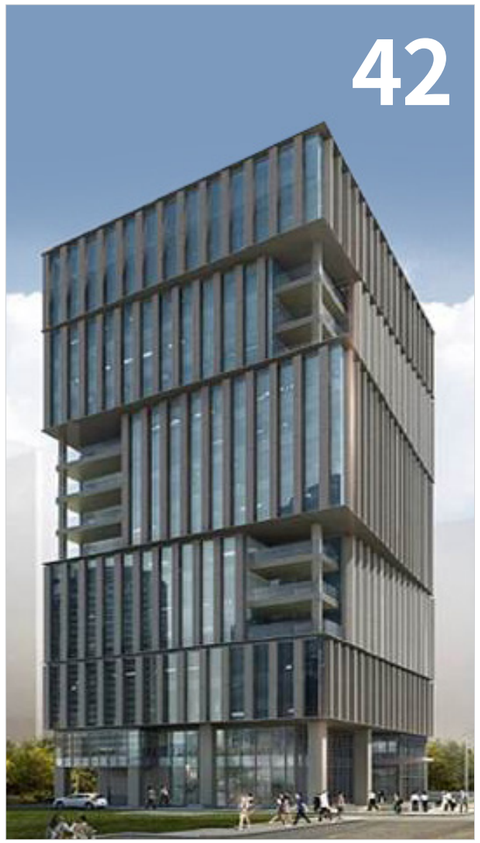
삼성생명여의도빌딩

06

남산스퀘어

36

센트로폴리스



EG빌딩

04 **Investment Market Highlight**
에비슨영코리아 매각주관하에 삼성생명여의도빌딩,
분당스퀘어 성공적 매각
오피스 반복거래에 따른 거래가 수준 상승

06 **오피스 투자시장**
1분기 서울 오피스 거래규모 1조 9,350억원으로
전 분기 대비 25.9% 감소

16 **서울오피스 임대시장**
서울 오피스 공실률은 CBD, Others의 공실해소에 힘입
어 2013년 3분기 이후 처음으로 6%대 공실률 기록

36 **주요권역 임차인이전**
CBD로 대기업계열사, 법무법인이 대규모 이전하며
당 분기 공실률 하락을 주도

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**

AVISON YOUNG

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

에비슨영코리아가 매각을 주관한 삼성생명여의도빌딩이 BNK자산운용에 성공적으로 매각됨

삼성생명여의도빌딩

에비슨영코리아에서 매각을 주관했던 삼성생명여의도빌딩, 분당스퀘어가 성공적으로 거래 종결됨

- 삼성생명이 보유하고 있던 삼성생명여의도빌딩이 BNK자산운용에 2,715억원에 거래되었으며, 평당 매매가격은 22,237천원에 달해 YBD 역대 최고가격을 경신하였음. 삼성생명은 보유기간 13년 만에 1,725억원의 매각차익을 실현했음
- 한편, 코람코자산운용이 펀드로 매입해 운용한 분당스퀘어는 NH투자운용에 1,902억원에 매각 완료되었으며, 보유기간 2년 6개월 만에 902억원의 매각차익이 발생함. 특히, 본 건의 평당 매매가격은 13,181천원으로 BBD 역대 최고가격을 경신함

삼성생명여의도빌딩

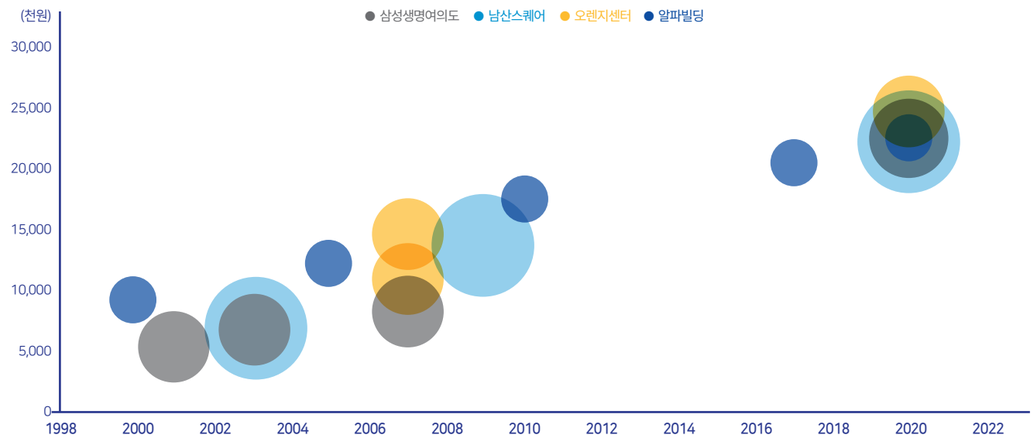
분당스퀘어

반복 거래 사례를 중심으로 매매가격 상승세 두드러짐

- 서울 오피스 거래시장과 간접투자상품들의 성장에 따라 반복 거래 사례들이 많이 관측되고 있음
- 당 분기 전체 오피스 거래 사례(21건) 중 반복 거래 사례는 10건으로 많은 비중을 차지하며, 이와 같은 반복 거래 사례에서 펀드와 리츠의 매입은 각각 7건, 1건으로 간접투자상품의 활발한 매수세가 관찰됨
- 오피스의 최초 매입가 대비 당 분기 매각가격의 차이는 삼성생명여의도빌딩 19년간 2,055억원(311%↑), 남산스퀘어 17년간 3,466억원(219%↑), 오렌지센터 13년간 1,353억원(116%↑)에 달함

오렌지센터

당 분기 반복 거래된 주요 오피스들의 거래규모 및 평당가격 추이



AVISON YOUNG

오피스 투자시장

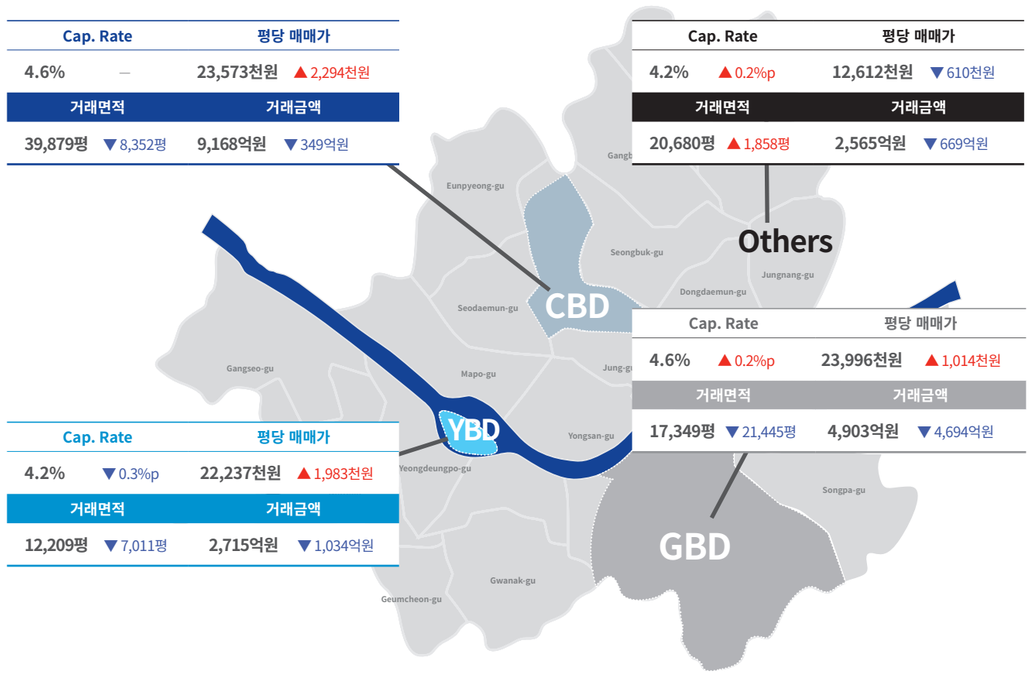
1분기 서울 오피스 거래규모 1조 9,350억원으로 전분기 대비 25.9% 감소

남산스퀘어

01 Overview

Seoul

Cap. Rate	평당 매매가	거래면적	거래금액
4.5% –	20,705천원 ▲1,270천원	89,901평 ▼35,165평	1조9,350억원 ▼6,746억원



Cap. Rate	평당 매매가
4.6% –	23,573천원 ▲2,294천원
거래면적	**거래금액**
39,879평 ▼8,352평	9,168억원 ▼349억원

Cap. Rate	평당 매매가
4.2% ▲0.2%p	12,612천원 ▼610천원
거래면적	**거래금액**
20,680평 ▲1,858평	2,565억원 ▼669억원

Cap. Rate	평당 매매가
4.6% ▲0.2%p	23,996천원 ▲1,014천원
거래면적	**거래금액**
17,349평 ▼21,445평	4,903억원 ▼4,694억원

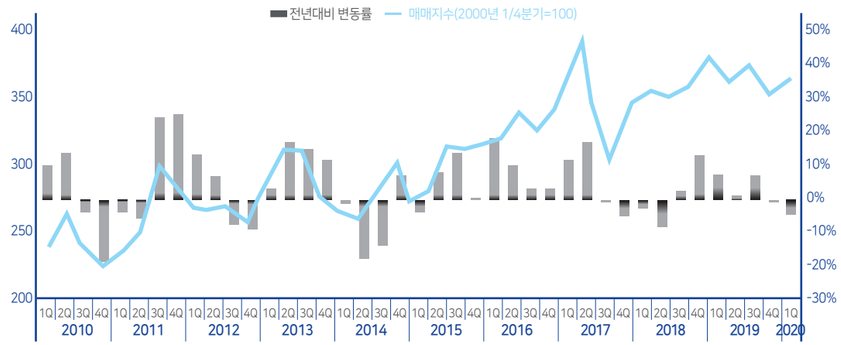
Cap. Rate	평당 매매가
4.2% ▼0.3%p	22,237천원 ▲1,983천원
거래면적	**거래금액**
12,209평 ▼7,011평	2,715억원 ▼1,034억원

- 서울 오피스 거래금액은 전 분기 대비 6,746억원(25.9%↓) 감소한 1조 9,350억원으로, 전년 동기 대비해서도 15.4% 감소하였음
- 평당 거래가는 CBD, GBD, YBD의 상승으로 인해 전 분기 대비 1,270천원(6.5%↑) 상승한 20,705천원을 기록함. 특히, 삼성생명 여의도빌딩이 평당 22,237천원에 거래되며 YBD 역대 최고가격을 경신하였음
- 2분기에는 트윈시티남산, 글라스타워, SEI타워 등 대형 오피스들의 거래가 예정되어 있으며, 2020년 내 파크원 타워2, 아크로서울포레스트D타워 등 개발 건들의 거래가 예정되어 오피스 거래규모는 일정 수준을 유지할 것으로 보임

AVISON YOUNG

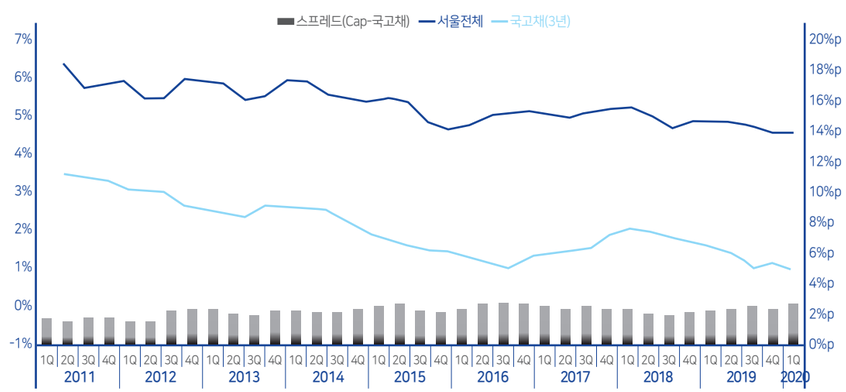
02
서울 오피스 매매가격 지수

- 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 361로 전 분기 대비 2.4%(전년대비 4.8% 하락) 상승하였으며, 이는 당분기 Others를 제외한 모든 권역에서 거래된 오피스들이 상대적으로 높은 가격에 거래된 것이 주요 원인으로 작용함



03
서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 서울지역의 2020년 1/4분기 Cap. Rate은 4.5%이며, 국고채(3년) 수익률 보다 3.3%p 높게 나타나 전 분기 보다 0.2%p 높은 스프레드를 보이고 있음. 이는 당 분기 국고채 금리의 0.18%p 하락과 함께 GBD와 Others를 중심으로 Cap.Rate이 상승하면서 Cap 스프레드 확대를 야기함. 권역별 Cap. Rate은 CBD 4.6%, GBD 4.6%, YBD 4.2%, Others 4.2%로 집계됨. GBD와 Others가 각각 0.16%p, 0.20%p 상승한 반면, YBD는 0.32%p 하락함

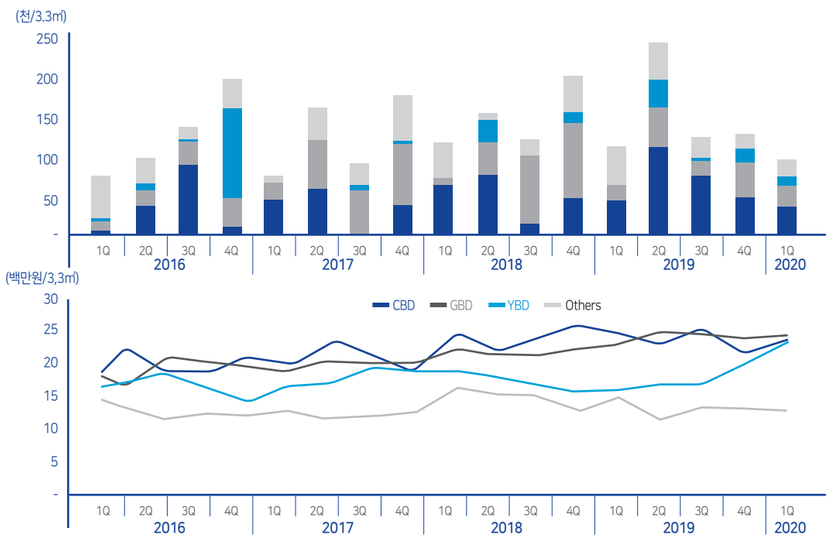


04
서울 오피스 거래규모 추이

- 1분기 서울 오피스 거래규모는 1조 9,350억원으로 전 분기 대비 26% 감소하였으며, 전년 동기 대비 15% 감소한 수치임. 서울 전 권역에서 전 분기 대비 거래규모가 감소하는 모습을 보임. CBD는 남산스퀘어와 오렌지센터 등 대형 오피스의 거래가 발생했으나 이외 중소형 오피스 위주로 거래되었으며, GBD는 연면적 1,000평 대 이하의 소형 오피스 위주로 거래되면서 거래규모가 전 분기 대비 49% 수준 감소하였음. YBD는 당 분기 삼성생명여의도빌딩 1건의 거래사례가 발생하는데 그쳐 전 분기 대비 거래규모가 28% 수준 감소함

05
권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

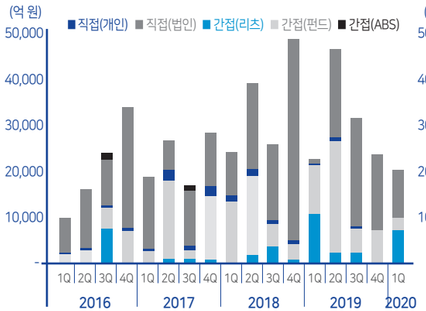
- 1분기 서울 오피스 거래는 21개동 89,901평이 거래됨. CBD는 남산스퀘어, 오렌지센터 등의 대형 오피스를 비롯해 4개동 39,879평이 거래되었으며, GBD는 소형 오피스 거래를 중심으로 11개동 17,349평이 거래되었음. YBD에서는 삼성생명여의도빌딩(1.2만평) 1동이 거래되었으며, Others는 엠디엠타워 등 5개동 20,680평이 거래되면서 전 분기 대비 거래면적이 소폭 증가함. 평당 거래가격 측면에서는 CBD, GBD, YBD가 각각 전 분기 대비 2,294천원, 1,014천원, 2,383천원 상승한 23,573천원, 23,996천원, 22,237천원을 기록한 반면 Others는 전 분기 대비 610천원 하락한 12,612천원을 기록하였음



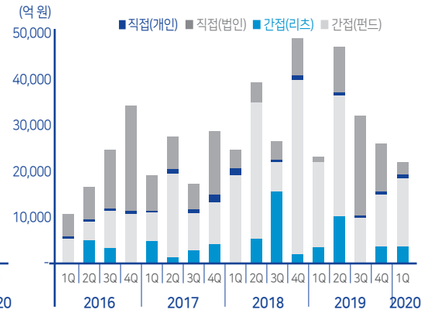
06
매도·매수자 유형별 거래규모

▪ 매도자 유형 측면에서는 직접(법인)의 매도가 10건, 8,425억원으로 전체 거래규모의 42%를 차지하며 가장 높은 비중을 보였음. 리츠의 매도도 3건, 총 8,488억원으로 전체 거래규모의 39%를 차지하며 전 분기 대비 크게 늘어남. 매수자 유형에서는 펀드와 리츠의 매수가 각각 1조 4,418억원(66%), 3,365억원(15%)으로 전체 거래규모의 80% 이상의 비중을 차지하며 간접투자상품의 매수세가 활발한 것으로 나타남

매도자 유형별 거래규모

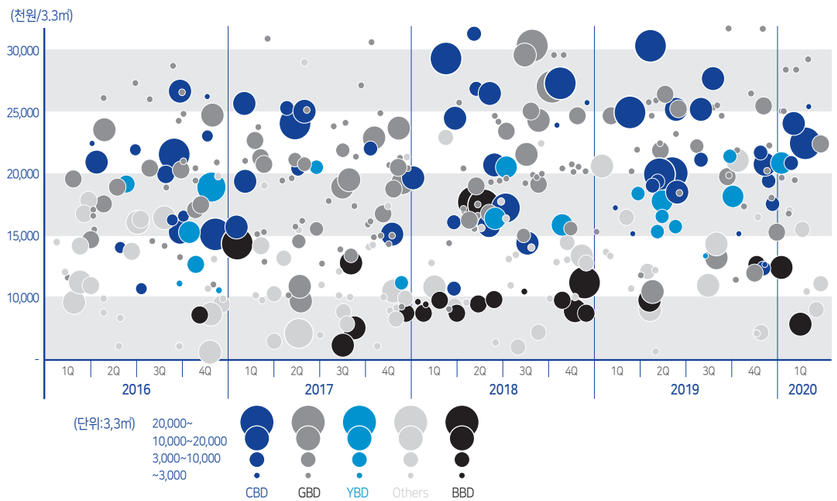


매수자 유형별 거래규모



07
거래권역 및 면적별 평당 거래가격

▪ 당 분기에는 21개동(BBD 포함시 23개동)의 오피스 빌딩이 거래가 되었으며, 권역별로 CBD 4개동, GBD 11개동, YBD 1개동, Others 5개동이 거래되었음. CBD의 경우 대형 오피스들(남산스퀘어, 오렌지센터)이 평당 20,000천원 중반대에 거래되며 거래 평당가 수준이 전 분기 대비 상승함. YBD는 삼성생명여의도빌딩이 평당 22,237천원에 거래되며 YBD 역대 최고 거래가를 기록하였으며, BBD는 분당스퀘어가 평당 13,181천원(BBD 역대 최고 거래가)에 거래되며 거래 평당가 상승을 견인함



08-1
권역별 거래사례 분석

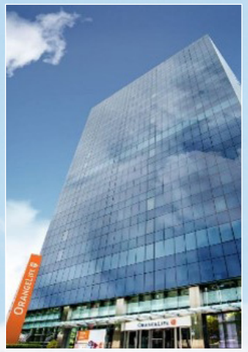
CBD

▪ 전 분기 7건, 9,516억원이 거래된 CBD 거래규모는 당 분기 4건, 9,168억원 (전 분기 대비 3.7%↓)의 거래규모를 보임. 이 중 5,050억원에 거래되며 가장 큰 거래규모를 보인 남산스퀘어는 코레이트투자운용에서 이지스자산운용으로 손바뀜이 일어났는데, 코레이트투자운용은 이번 거래를 통해 보유기간 11년만에 약 1,950억의 매각차익을 실현하였음. 오렌지센터(구 ING센터)또한 2007년 맥쿼리코리아 (현 ARA코리아 인수)의 매입 후 12년 만에 NH아문디자산운용으로 손바뀜이 발생하였는데, 남산스퀘어, 오렌지센터 모두 국민연금이 수익자로 참여하여 투자금 회수에 나선 것으로 파악됨.

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
남산스퀘어	중구 충무로3가	22,764	5,050	22,184	**매도자 :** 코레이트투자운용 **매수자 :** 이지스자산운용
오렌지센터	중구 순화동	10,337	2,520	24,378	**매도자 :** ARA Korea **매수자 :** NH아문디자산운용
알파빌딩(구 광은)	종로구 서린동	4,090	917	22,435	**매도자 :** 인트러스투자운용 **매수자 :** 인트러스투자운용
대일빌딩	중구 남대문로1가	2,688	680	25,295	**매도자 :** DGB자산운용 **매수자 :** 신한리츠운용

남산스퀘어

오렌지센터(구 ING센터)



알파빌딩

대일빌딩

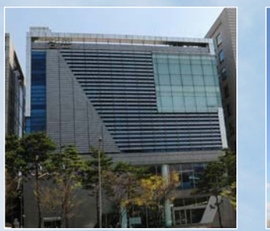
AVISON YOUNG

08-2
권역별 거래사례 분석 GBD

▪ 거래규모가 큰 폭으로 상승했던 지난 4분기에 비해 당 분기에는 거래량이 감소(48.9%↓) 하면서 11건, 4,903억원의 거래규모를 나타냈음. 다만 지난 분기에 이어 당 분기에도 중·소형 오피스의 거래가 확인되었으며, 간접투자기구를 통한 매수 비중이 80%를 넘어서 투자목적의 매입이 많았던 것으로 파악됨. 당 분기 거래된 오피스 중 가장 큰 규모로 거래된 오피스는 교보타워사거리에 위치한 어반하이브로 1,370억원에 거래되며 2008년 준공 이후 첫 거래사례를 기록함.

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
어반하이브	강남구 논현동	3,075	1,370	44,546	**매도자 :** 어반하이브 **매수자 :** 덕산종합건설
참존대치사옥	강남구 대치동	3,444	780	22,648	**매도자 :** 오주아이앤에이 **매수자 :** 메테우스자산운용
중앙화촌빌딩	서초구 서초동	1,744	500	28,673	**매도자 :** 중앙화촌기업 **매수자 :** 케이리츠투자운용
클리포드빌딩	서초구 서초동	1,465	360	24,566	**매도자 :** 클리포드 **매수자 :** 파이낸셜뉴스신문

참존대치사옥



어반하이브

중앙화촌빌딩

파이낸셜뉴스빌딩 (구 클리포드빌딩)

08-3
권역별 거래사례 분석 YBD

▪ 당 분기 YBD에서는 에비슨영 코리아에서 매각을 주관한 삼성생명여의도빌딩 1건의 거래사례가 확인되며 전 분기 2건, 3,745억원의 거래사례 대비 약 27.6% 하락한 2,715억원의 거래규모를 기록함. 삼성생명여의도빌딩은 약 1만2천평 규모로 평당 2,224만원에 거래되며 권역내 역대 최대 평당가 거래사례를 갱신함. 삼성생명여의도빌딩은 BNK금융그룹의 사옥 마련 목적으로 BNK자산운용이 매입하여 서울 각 권역에 흩어져있던 일부 그룹사들을 집결시킨 것으로 알려짐

BNK금융타워 (구 삼성생명여의도빌딩) ▶

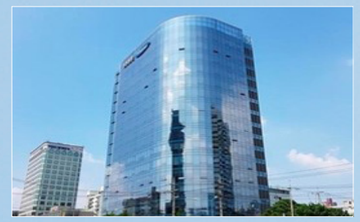
빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
BNK금융타워 (구 삼성생명여의도빌딩)	영등포구 여의도동	12,209	2,715	22,237	**매도자 :** 삼성생명 **매수자 :** BNK자산운용

08-4
권역별 거래사례 분석 Others

▪ 당 분기 Others는 당산 엠디엠타워, 삼성보라매옴니타워, 앤디타워 등 5개 동 총 2,565억원(전 분기 대비 20.7%↓)의 거래사례가 확인되었음. 당산 엠디엠타워를 소유하고 있던 엠디엠은 2018년 12월 삼성생명으로 부터 매입 후 약 15개월만에 NH농협리츠운용에 재매각하였고 NH농협리츠운용은 해당자산과 인계 당산동타워를 동시에 매입하여 분당스퀘어 자리츠에 편입할 계획으로 알려짐.

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
엠디엠타워	영등포구 당산동4가	8,468	1,303	15,388	**매도자 :** 엠디엠 **매수자 :** NH농협리츠운용
삼성보라매옴니타워	동작구 신대방동	6,053	490	8,094	**매도자 :** 코람코자산운용 **매수자 :** 한강에셋자산운용
앤디타워	강서구 등촌동	3,312	370	11,155	**매도자 :** 앤디포스 **매수자 :** 한국건강관리협회

당산 엠디엠타워 ▶



삼성보라매옴니타워 ▶ ▶

08-5
권역별 거래사례 분석 BBD

▪ BBD는 당 분기 분당스퀘어와 애플플라자A동 2건의 오피스가 거래되었으며, 전 분기 거래규모(429.5억원)에 비해 대폭 상승한 2,667억원을 기록하며 모든 권역 중 유일하게 거래규모가 상승함. 이 중 에비슨영 코리아에서 매각 주관한 분당스퀘어가 1,902억원에 거래되며 4번째 손바뀜이 발생함. 2017년 8월 분당스퀘어를 매입한 코람코자산운용은 보유기간 2년 6개월만에 902억원의 매각차익을 실현함.

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
분당스퀘어	분당구 서현동	14,427	1,902	13,181	**매도자 :** 코람코자산운용 **매수자 :** NH농협리츠운용
애플플라자A동	분당구 구미동	9,996	765	7,653	**매도자 :** 진우산업 **매수자 :** 케이리츠투자운용

분당스퀘어 ▶

애플플라자A동 ▶ ▶

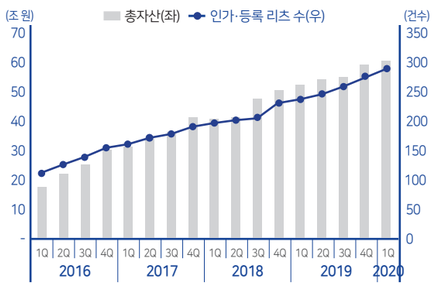
AVISON YOUNG

09-1
부동산 간접 투자기구 분석

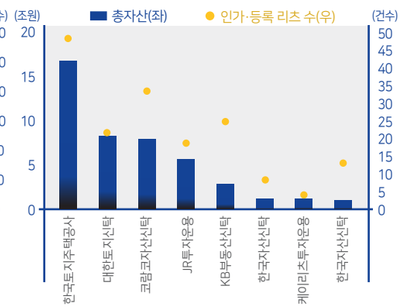
리츠 (REITs ; Real Estate Investment Trusts)*

- 2020년 1분기에 12건의 위탁관리리츠가 영업 인가를 받았고, 1건이 신규 등록됨
- 투자 자산은 오피스 3건, 리테일 3건, 주택 7건으로, 오피스 섹터의 경우 서울과 경기, 대전지역 실물에 투자하는 리츠와 벨기에 브뤼셀 오피스에 투자하는 리츠가 인가를 받음

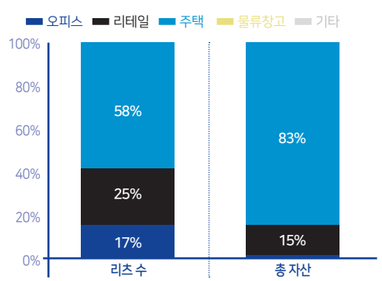
리츠 총 자산 및 인가 · 등록 리츠 수



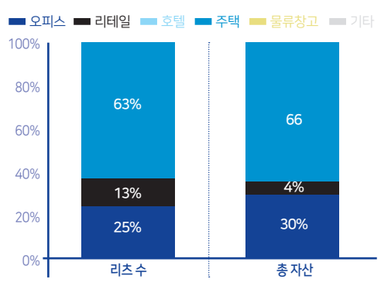
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 :
국토교통부, 한국리츠협회
리츠정보시스템
기준일 : 2020.03.31

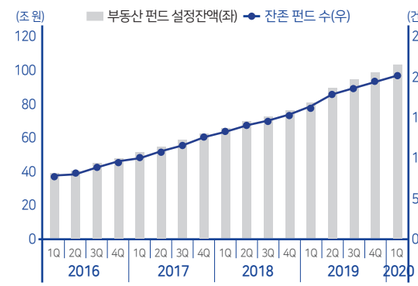
※ 영업인가 및 등록 기준

09-2
부동산 간접 투자기구 분석

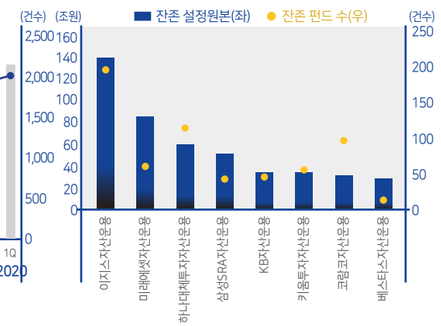
부동산 펀드 (REF ; Real Estate Fund)*

- 2020년 1분기까지 잔존 펀드 수는 총 1,998건으로 전분기 대비 3.4% 증가하였고, 최초로 100조원을 돌파하여 102조원이 설정됨
- 당분기 국내 오피스 실물에 투자하는 펀드는 CBD에 3건, GBD에 2건, Others에 2건, BBD에 1건 등 총 8건이 설정됨

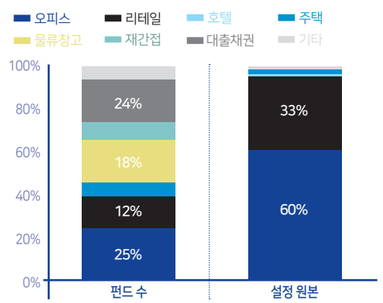
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



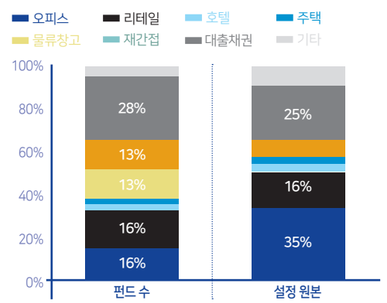
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 :
금융투자협회, 각 사
기준일 : 2020.03.31

※ 신규설정 기준

AVISON YOUNG

서울 임대시장

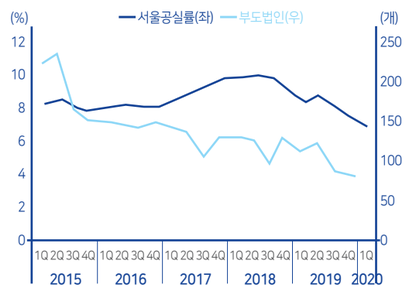
1분기 서울 오피스 공실률은 1만평 이상 대형 오피스 위주로 공실해소가 이어지며 6.8%를 기록

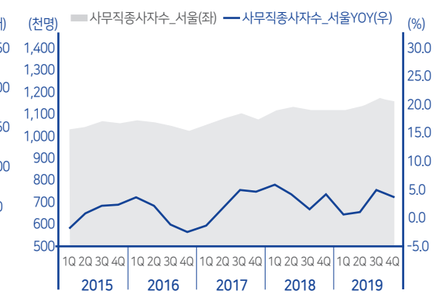
01 주요 경제 지표

※ 출처 : 한국은행, 통계청
※ 시점 : 2020년 1분기 기준 (GDP는 2019년 4분기)
※ GDP, CPI : 전년 동기 대비 변동률
※ BSI 전망, FDI : 전 분기 대비 변동률

- 미 연준(Fed)의 금리 인하 등 주요국 중앙은행들이 적극적으로 코로나19 위기에 대응하는 모습을 보이는 가운데 한국은행 역시 2015년 이후 1%대를 유지하던 기준금리를 0.75%로 전격 인하하였고, 1분기 국고채 3년물 금리 또한 사상 최저값인 1.23% 를 기록함
- 코로나19 팬데믹으로 인한 외출 자제와 식재료 소비 증가의 영향으로 소비자물가지수는 전년 동기 대비 1.2% 증가하였으며, FDI는 어려운 대외 여건에도 불구하고 전년도 1분기와 유사한 수준을 보임
- 1분기 서울 오피스 시장 공실률은 코로나19 유행 이전인 2019년에 임차 계약을 체결한 대형 임차인들의 실입주가 이어짐에 따라, 전 분기 대비 0.6%p 하락한 6.8%를 기록함

02 오피스 마켓 관계 지표 동향





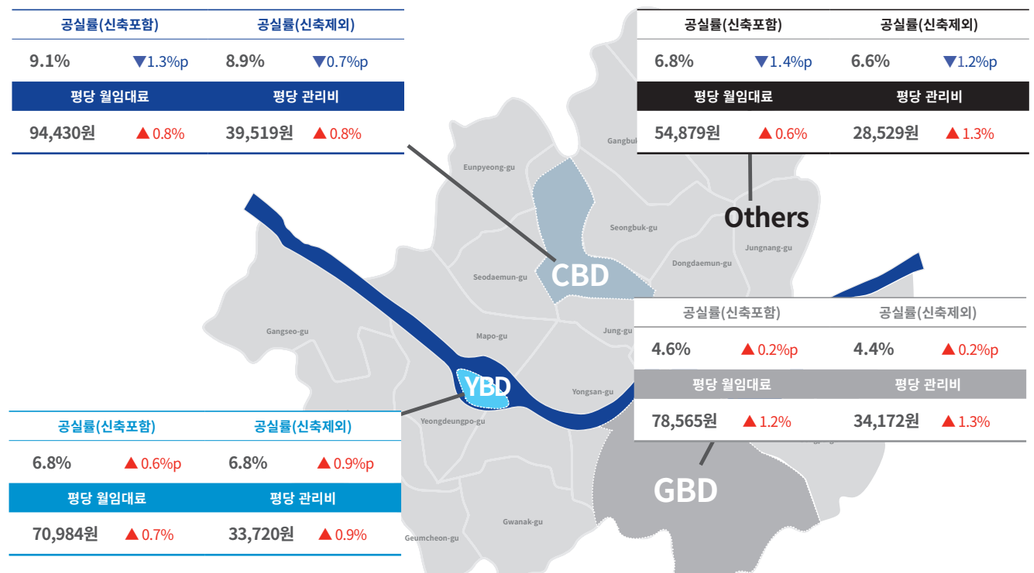
※ 출처 : 한국은행, 통계청
※ 사무직종사자수 : 전년동기대비 변동률
※ 부도법인수 및 사무직종사자수의 경우, 1분기 값이 공표되지 않은 상태(2020년 4월 20일 기준)

AVISON YOUNG

03
Overview

Seoul

공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 관리비
6.8% ▼0.6%p	6.6% ▼0.3%p	76,335원 ▲1.0%	34,296원 ▲1.1%



공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
9.1% ▼1.3%p	8.9% ▼0.7%p
평당 월임대료	**평당 관리비**
94,430원 ▲0.8%	39,519원 ▲0.8%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
6.8% ▼1.4%p	6.6% ▼1.2%p
평당 월임대료	**평당 관리비**
54,879원 ▲0.6%	28,529원 ▲1.3%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
4.6% ▲0.2%p	4.4% ▲0.2%p
평당 월임대료	**평당 관리비**
78,565원 ▲1.2%	34,172원 ▲1.3%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
6.8% ▲0.6%p	6.8% ▲0.9%p
평당 월임대료	**평당 관리비**
70,984원 ▲0.7%	33,720원 ▲0.9%

- 2020년 1분기 서울 전체 공실률은 CBD와 Others의 공실해소 영향으로 전 분기 대비 0.6%p하락한 6.8%를 기록, 2013년 3분기 이후 첫 6%대 공실률을 나타냄.
- 1분기에 확인된 임차 사례는 주로 코로나19 유행 이전인 2019년에 임차 계약 및 인테리어 공사를 완료하여 임대시장에 큰 영향을 주지 않은 것으로 보임. 다만, 신규 임차를 위한 협의가 지연되고 있는 사례가 일부 관측되고 있어 공실률 하락 추세는 한 풀 꺾일 가능성 존재.
- CBD는 3분기 연속 신규 공급 없이 1만평 이상의 초대형 및 대형 오피스 위주로 신규 입주가 이어지며 권역 내 공실률 하락을 주도한 것으로 확인됨. 센트로폴리스, 시티스퀘어, 을지트윈타워 등 신축 오피스에 남아있던 기존 공실이 대규모로 해소된 영향으로 전 분기 대비 1.3%p 하락한 9.1% 공실률을 기록함.
- 당 분기 GBD의 공실 해소는 주로 중·소형 오피스 위주로 확인되었는데, 이는 권역 내 1만평 이상 오피스의 잔여 공실면적이 적은 영향인 것으로 분석됨. 또한 테헤란로의 3개 오피스에 분산되어 있던 법무법인 태평양이 CBD로 대규모 이동한 영향으로 GBD 공실률은 전 분기 대비 소폭 상승한 4.6%를 나타냄.
- YBD에서도 FKI타워, One IFC 등 초대형 오피스에서 대기업계열사의 권역간 이전이 관측되어 전 분기 대비 0.6%p 상승한 6.8% 공실률을 기록함.
- Others 또한 영시티, 이스트센트럴타워, 롯데월드타워, 한양타워 등 1만평 이상 대형 오피스에 남아있던 기존 공실이 대규모로 해소되며 전 분기 대비 0.6%p 하락한 6.8%를 기록, 2013년 이후 처음으로 6%대 공실률에 진입함.
- 당 분기 대다수의 오피스에서 임대료 및 관리비를 인상한 사례가 관측되며 1분기 임대료와 관리비는 전 분기 대비 각각 1.0%, 1.1% 인상한 것으로 조사됨.

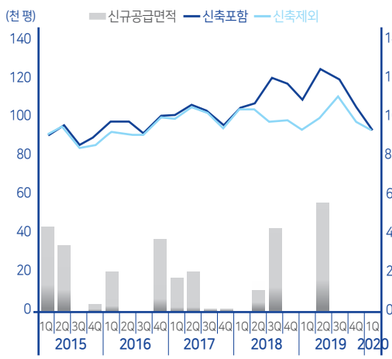
AVISON YOUNG

04-1
서울 도심권 CBD 공실률

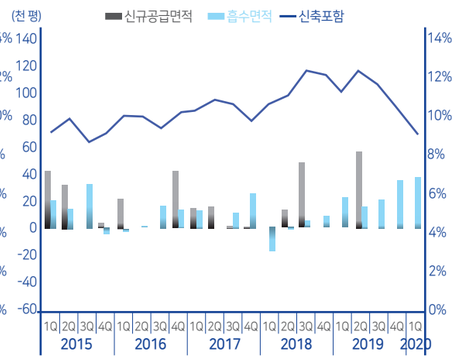
신규공급

- 작년 4분기에 이어 이번 1분기에도 권역 내 신규공급 오피스가 없어 총 재고량은 전 분기와 동일한 수준으로 유지됨
- 센트로폴리스, 씨티스퀘어 등 초대형 및 대형 오피스를 중심으로 공실 해소가 지속되면서 흡수면적은 2014년 1분기 이후 역대 최고치를 기록함
- 2020년 2분기 CBD 재고량은 SG타워, 게이트타워 준공 예정으로 전 분기에 비해 상승할 것으로 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



2분기 ⇨ 총재고량▲ 공실률▲

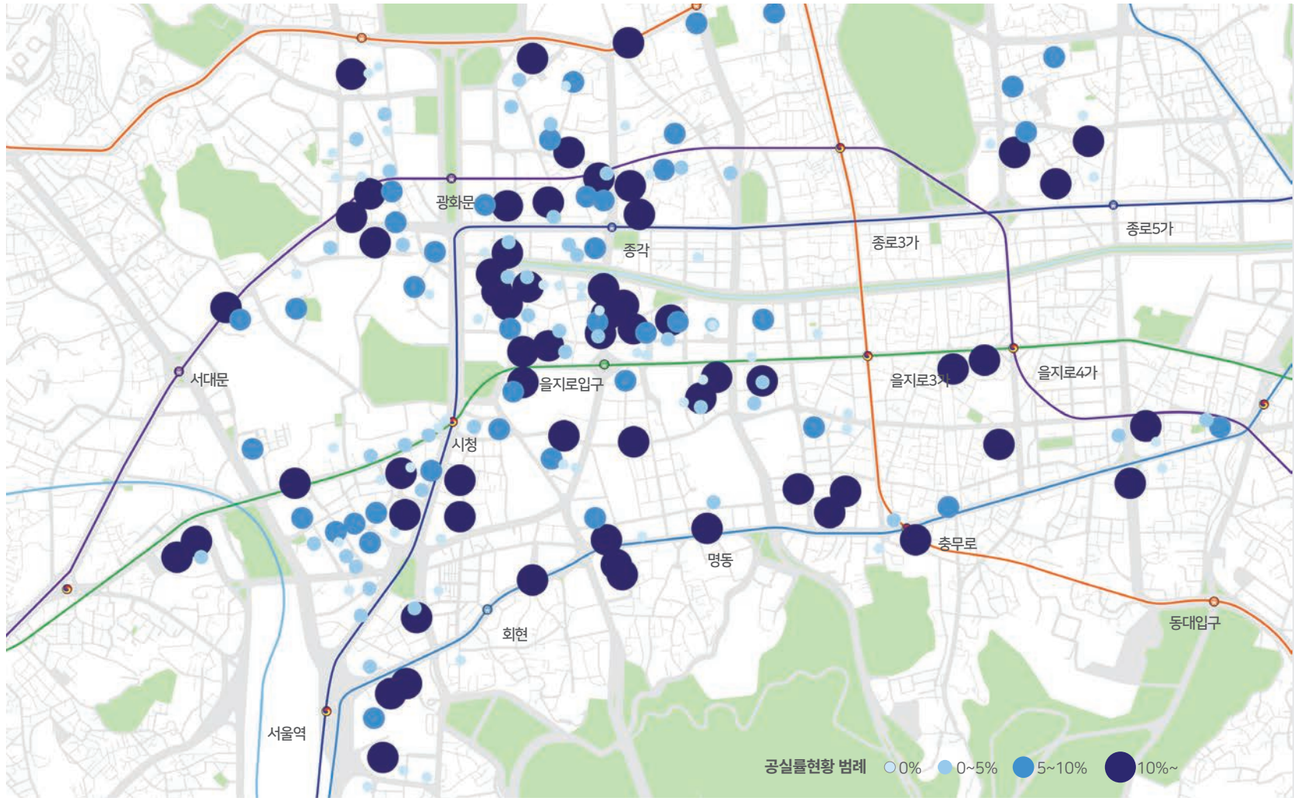
2분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에는 공급 예정인 오피스가 있어 CBD 총 재고량은 다소 상승할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

콘코디언 - 롯데카드

센트로폴리스 - SSG닷컴



공실률

- CBD 공실률은 당 분기에는 신규공급 없이 타 권역에서의 입주가 활발하게 이루어져 전 분기 대비 1.3%p 하락한 9.1%를 기록함
- 규모별로 보았을 때, 초대형 오피스는 법무법인 태평양이 센트로폴리스로, LG하우시스가 LG서울역빌딩으로, 한화건설 본사가 각각 시그니쳐 타워, 한화빌딩으로 이전하면서 공실해소가 두드러지게 나타나며 공실률이 전 분기 대비 2.4%p 하락한 9.3%를 기록함
- 대형 오피스는 씨티스퀘어(서울시 임시청사), 콘코디언(저스트코, 서브원) 등으로 인해 공실률은 전 분기 대비 2.0%p 하락한 8.2%를 기록함
- 중대형 오피스의 경우 대우재단빌딩과 부림빌딩 등 일부 오피스의 공실해소 사례가 확인되었으나, 더익스체인지 서울에서 대규모 공실이 발생함으로써 8.0% 공실률을 기록함
- 중형 오피스에서는 대기업계열사 및 보험대리점의 이전영향으로 전 분기 대비 1.6%p 상승한 12.6%를 기록함
- 세부지역별로 보면, 대부분 지역에서 공실률이 하락하였는데 특히 크레센도 타워, 에스타워 등에서의 다양한 업종의 이전이 공실해소에 영향을 미침. 다만 파인에비뉴 B동에서 SK텔레콤 이전 등으로 인해 을지로지역의 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 상승한 9.0%를 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	9.1%	▼1.3%p	8.9%	▼0.7%p
초대형	9.3%	▼2.4%p	8.8%	▼2.2%p
대형	8.2%	▼2.0%p	8.4%	▼0.6%p
중대형	8.0%	▲0.6%p	8.0%	▲0.6%p
중형	12.6%	▲1.6%p	12.6%	▲1.6%p
소형	14.4%	▲0.8%p	14.4%	▲0.8%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	9.1%	▼1.3%p	8.9%	▼0.7%p
광화문신문로	9.1%	▼3.2%p	9.1%	▼3.2%p
남대문	6.8%	▼2.4%p	6.9%	▼0.7%p
을지로	9.0%	▲0.6%p	9.0%	▲0.6%p
종로	11.0%	▼1.8%p	11.0%	▼1.8%p
도심기타	10.8%	▼0.5%p	9.3%	▲0.6%p

AVISON YOUNG

04-2
서울 도심권 CBD 임대료

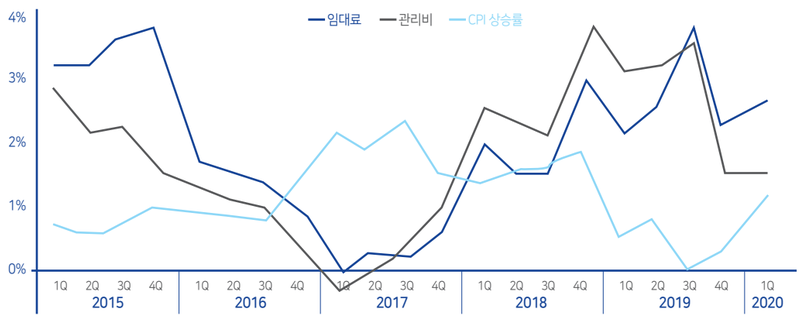
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- CBD 보증금은 944.3천원/평, 임대료는 94.4천원/평, 관리비는 39.5천원/평으로 각각 전 분기 대비 0.8% 상승함
- 당 분기에는 그랑서울, D타워, 센터원 등 초대형 오피스의 임대료가 1.1% 인상되면서 권역 내 전체적인 상승을 주도한 것으로 확인됨
- 이 외에도, 대형 오피스인 이마빌딩과 종로타워, 퍼시픽타워 등에서 임대료 상승으로 인해 전 분기 대비 0.7% 상승한 96.4천원/평을 기록함

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	944.3	▲0.8%	94.4	▲0.8%	39.5	▲0.8%
초대형	1,127.8	▲1.1%	111.5	▲1.1%	43.7	▲0.9%
대형	963.9	▲0.7%	95.8	▲0.7%	40.8	▲0.7%
중대형	724.4	▲0.6%	72.0	▲0.6%	34.6	▲0.8%
중형	677.3	▲0.7%	67.2	▲0.7%	31.1	▲0.2%
소형	564.5	▼0.1%	57.3	▼0.1%	26.3	▼0.1%

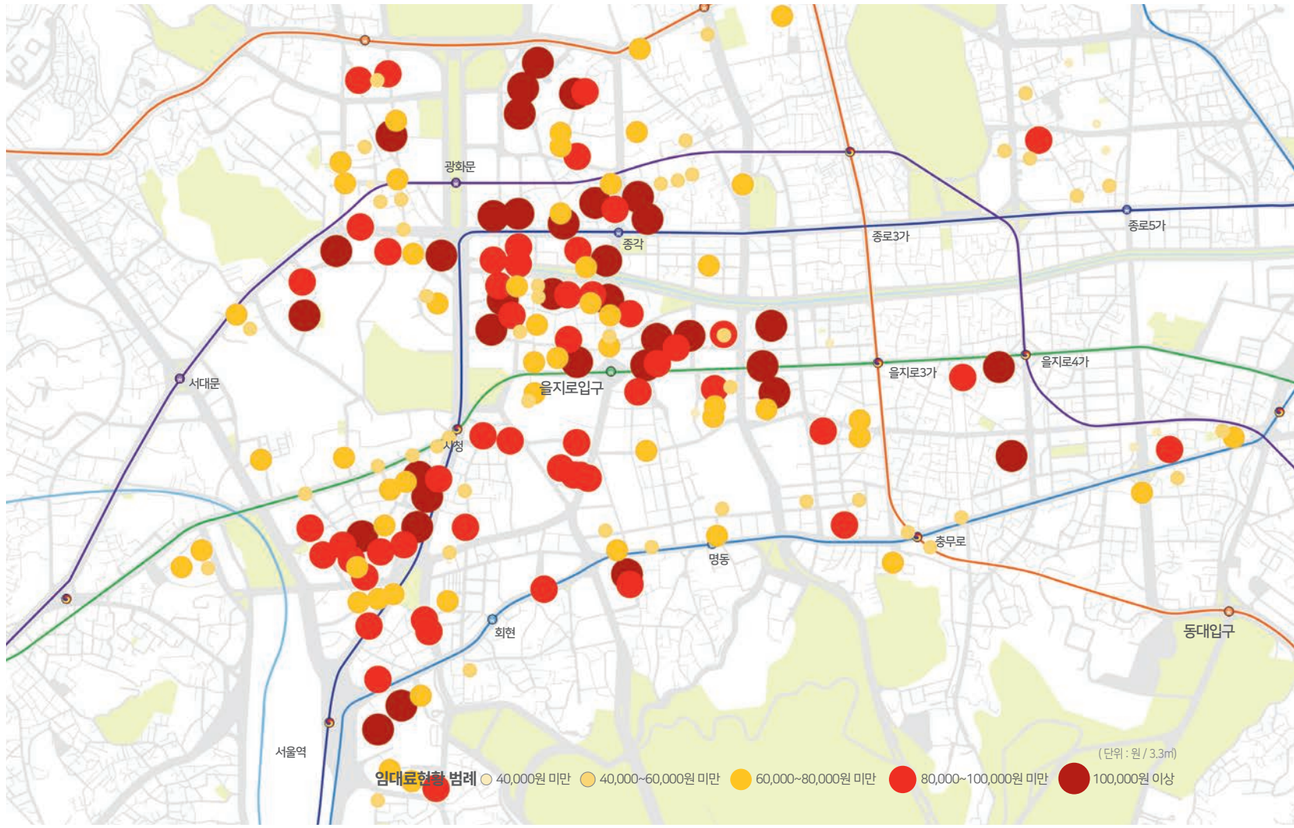
CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



2분기 ⇨ 임대료 — 관리비 —

CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 1분기는 계절적인 임대료 조정 기간인 관계로 0.8% 상승하였으나, 2분기는 전 분기와 비슷한 수준으로 유지될 것으로 예상됨



세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD에서는 모든 세부지역에서 임대가가 상승한 것으로 나타남
- 특히, 트윈트리타워를 포함한 종로지역 일부 오피스의 임대가 인상으로 전 분기 대비 1.6% 증가되면서 CBD 세부지역 중 가장 높은 인상률을 기록하였고 이어서 을지로지역은 센터플레이스, 삼화타워, 스테이트타워남산 등의 영향으로 임대료가 전 분기 대비 소폭 상승함
- 관리비 또한 종로 및 을지로지역에서의 인상이 권역의 관리비 상승을 주도한 것으로 나타나, 전 분기 대비 0.8% 증가한 39.5천원/평을 기록함

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	944.3	▲0.8%	94.4	▲0.8%	39.5	▲0.8%
광화문신문로	841.5	▲0.5%	84.2	▲0.5%	33.9	▲0.4%
남대문	918.2	▲0.3%	91.8	▲0.3%	39.8	▲0.5%
을지로	977.1	▲0.9%	97.7	▲0.9%	40.9	▲0.8%
종로	1,142.0	▲1.6%	114.2	▲1.6%	44.0	▲1.4%
도심기타	668.7	▲0.3%	66.9	▲0.3%	33.7	▲0.1%

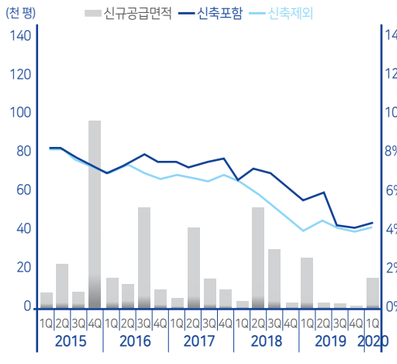
AVISON YOUNG

05-1
서울 강남권 GBD 공실률

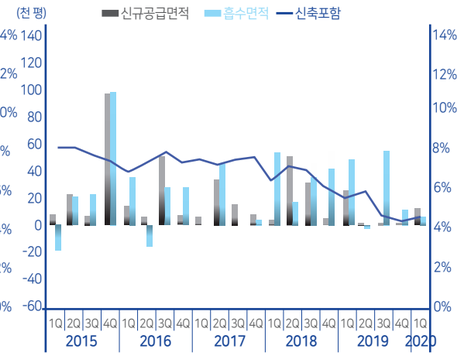
신규공급

- 1분기 GBD 신규 오피스 공급은 사옥 용도와 외부 임대용 오피스 각 1개동씩의 공급이 이루어짐
- 사옥 용도와 임대용 오피스는 각각 8천평 대의 중대형, 4천평 대의 중형 규모 오피스로 확인되며 총 재고량은 전 분기 대비 소폭 증가함
- 이후 2020년 8월까지 예정된 신규 공급이 없어 2분기에도 당 분기와 비슷한 재고량을 유지할 것으로 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



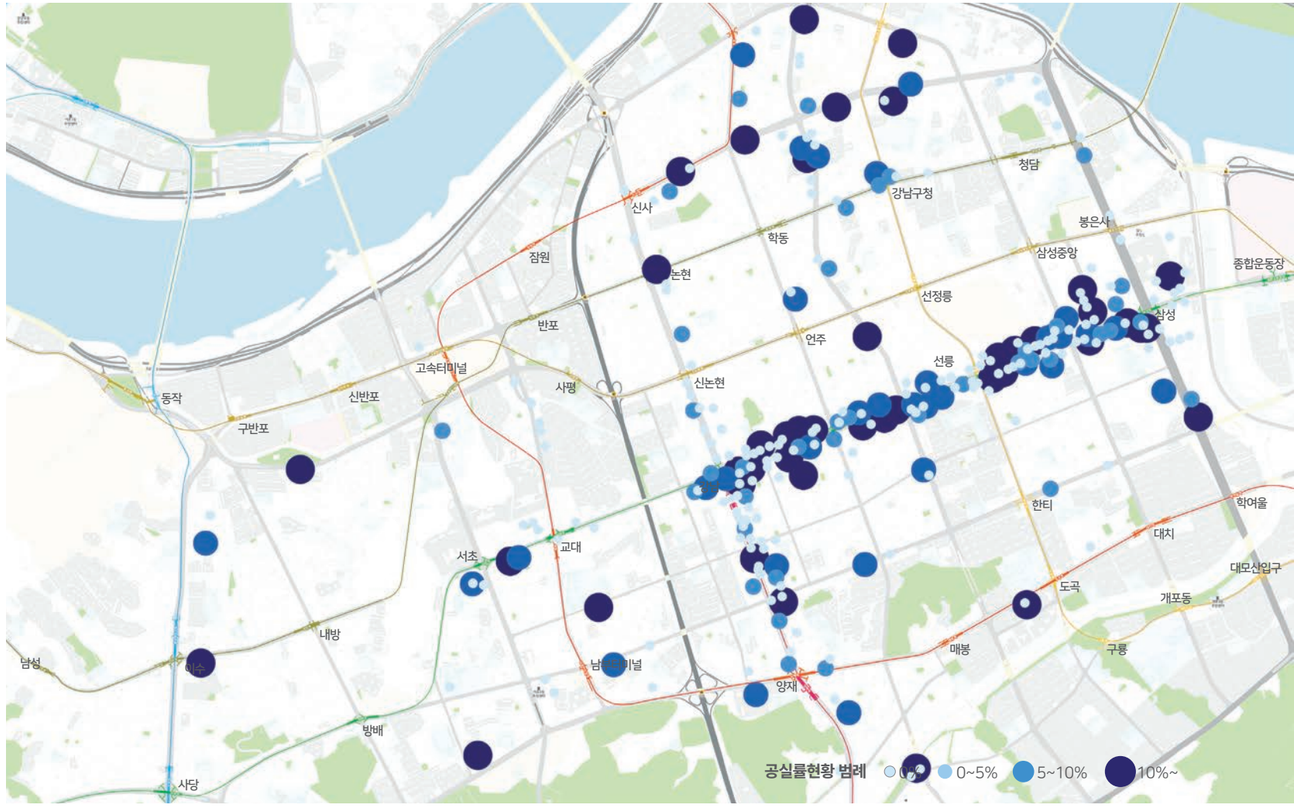
2분기 ⇨ 총재고량▲ 공실률▲

2분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기는 3천평 미만의 오피스 1개 동이 공급 예정에 있어 총 재고량은 소폭 증가할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

SEI타워 - 우미건설



공실률

- 당 분기 GBD 공실률은 법무법인 태평양이 센트로폴리스로 사옥을 이전한 효과가 크게 나타나며 전 분기 대비 0.2%p 상승한 4.6%를 기록
- 권역 내 공실해소에 주요한 역할을 하고 잇는 공유오피스의 신규 출점이 당 분기에도 확인되었으며, 그 외에도 소규모 법률사무소들의 이전이 관측됨
- 2분기에도 금융업과 전문, 과학 및 기술 서비스업종에서의 공실발생이 예정되어 있어 공실률이 소폭상승하는 모습을 보일 것으로 예측됨
- 규모별로 보았을때 초대형 오피스의 경우 파르나스타워에 외국계 제약회사가 입주하였으나, 강남파이낸스센터에서 정보통신업종의 기존 임차사가 이전해나가며 전 분기 대비 소폭 상승한 1.5%의 공실률을 나타냄
- 대형 오피스 공실률은 현대해상강남타워, 한국지식재산센터에 위치해있던 법무법인 태평양의 이전이 공실률 상승에 가장 큰 영향을 미쳤으며, 이 외에도 SEI타워에서 제조업, 포스코타워에서의 IT업종의 이전 또한 영향을 미침
- 중대형·중형 오피스에서는 KT&G 코스모대치타워에서 제조업, 논현빌딩에서 여행업, 성담빌딩에서 금융업 등 다양한 업종의 이전영향으로 전 분기 대비 각각 0.2%p하락함
- 세부지역으로는 강남대로, 강남기타 지역에서 각각 1.0%p, 1.2%p하락하였으나 역삼동에 위치한 대형 빌딩에서의 기존 입주사 이전 영향으로 테헤란로 지역은 1.5%p 상승한 것으로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	4.6%	▲0.2%p	4.4%	▲0.2%p
초대형	1.5%	▲0.1%p	1.5%	▲0.1%p
대형	4.9%	▲0.6%p	4.9%	▲0.6%p
중대형	5.6%	▲0.2%p	5.6%	▲1.2%p
중형	6.0%	▲0.2%p	4.8%	▼1.0%p
소형	5.4%	▼1.0%p	5.4%	▼1.0%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	4.6%	▲0.2%p	4.4%	▲0.2%p
테헤란로	5.2%	▲1.5%p	4.8%	▲1.2%p
강남대로	2.4%	▼1.0%p	2.4%	▼1.0%p
강남기타	5.0%	▼1.2%p	5.0%	▼0.4%p

AVISON YOUNG

05-2
서울 강남권 GBD 임대료

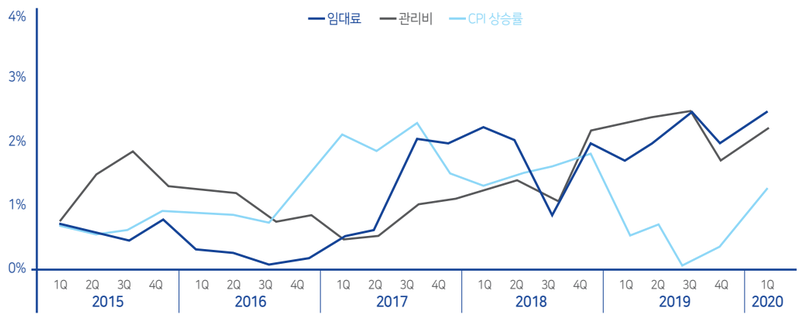
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD 보증금은 785.7천원/평, 임대료는 78.6천원/평으로 전 분기 대비 1.2%씩 상승한것으로 나타났으며, 관리비는 34.2천원/평으로 1.3% 상승한 것으로 조사됨
- 1분기에는 시기적영향으로 보증금·임대료·관리비 인상이 모두 나타남
- 중대형 이상의 오피스에서 보증금·임대료·관리비의 상승폭이 비교적 크게 형성됨

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	785.7	▲1.2%	78.6	▲1.2%	34.2	▲1.3%
초대형	986.7	▲1.4%	98.7	▲1.4%	39.8	▲1.2%
대형	813.7	▲1.4%	81.4	▲1.4%	35.1	▲1.2%
중대형	735.3	▲1.1%	73.5	▲1.1%	33.4	▲1.5%
중형	643.6	▲0.5%	64.4	▲0.5%	29.8	▲1.5%
소형	569.2	▲0.3%	56.9	▲0.3%	26.7	▲0.6%

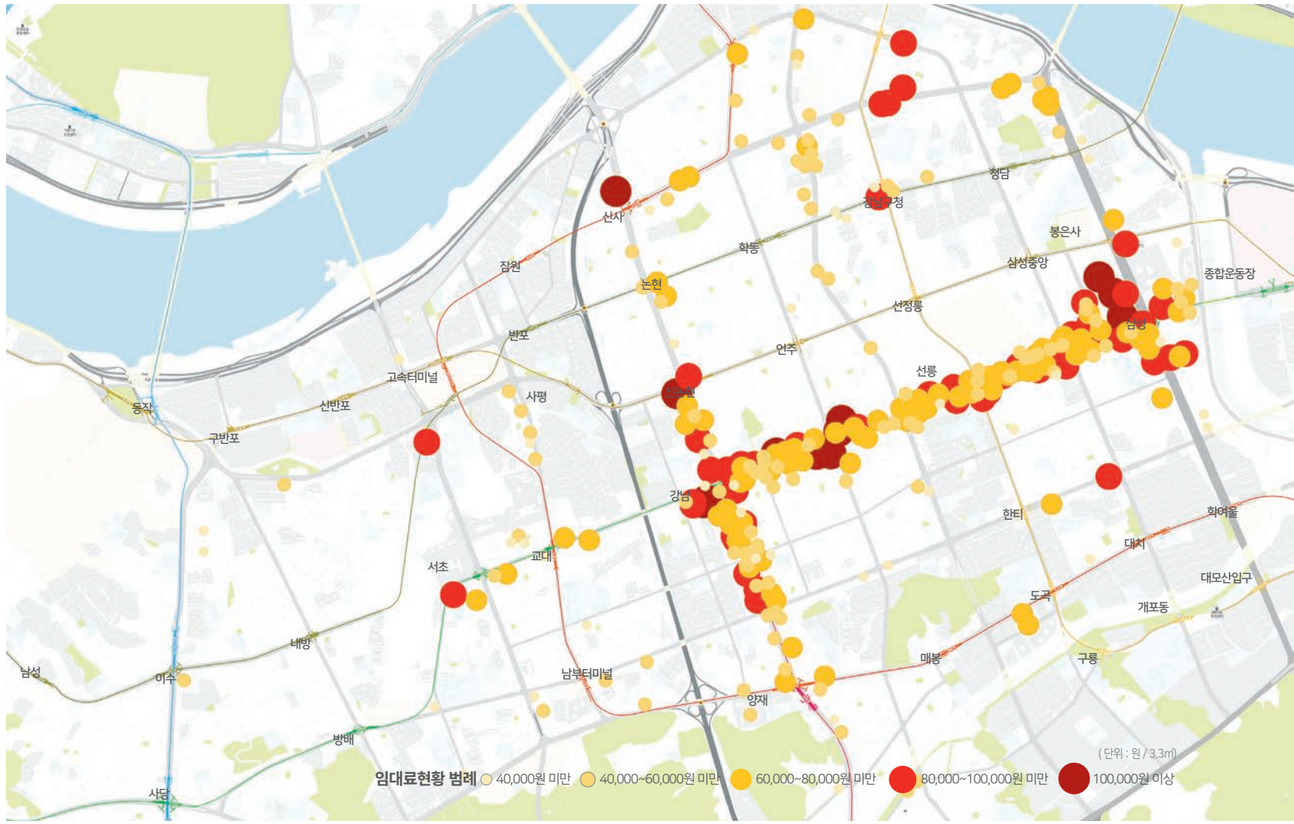
GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



2분기 ⇨ 임대료 — 관리비 —

GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대조건 조정기간이 지나 임대료 및 관리비는 1분기와 유사한 수준으로 형성될 것으로 예상
- 다만 공실면적이 적은 초대형 규모 오피스 위주로 임대료기준가가 상승할 가능성이 있음



세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 1분기에는 GBD 모든 세부지역에서의 임대료 및 관리비 인상 사례가 확인되었음
- 특히, 금융업 및 전문서비스 업종이 위치한 테헤란로의 임대료 상승폭이 크게 나타나며 임대료 상승을견인한 것으로 조사됨
- 강남기타지역의 호반파크 1관이 준공 후 안정화기간을 거쳐 임대료 산정 표본에 편입되며 임대료 수준을 높여 전 분기 대비 0.9% 상승함

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	785.7	▲1.2%	78.6	▲1.2%	34.2	▲1.3%
테헤란로	885.6	▲1.2%	88.6	▲1.2%	37.0	▲1.3%
강남대로	803.7	▲0.5%	80.4	▲0.5%	34.4	▲0.8%
강남기타	611.3	▲0.9%	61.1	▲0.9%	29.5	▲1.2%

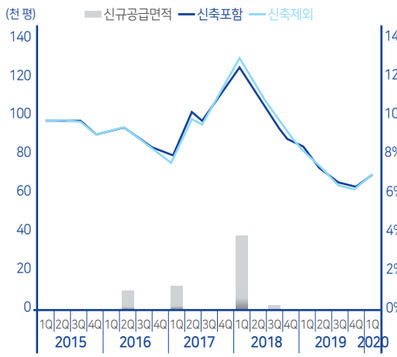
AVISON YOUNG

06-1
서울 여의도권역 YBD 공실률

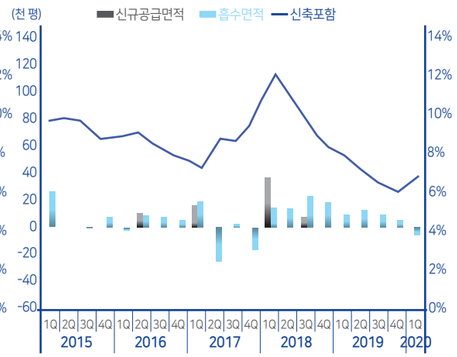
신규공급

- 2019년 동안 오피스 신규 공급이 없었던 YBD는 2020년 1분기에도 신규 공급 없이 총 재고면적은 전분기와 동일한 수준을 유지함
- 하반기 공급 예정인 Parc 1, 여의도우체국 등 초대형 오피스의 공급 이전까지는 예정된 신규 오피스가 없는 것으로 조사되어, 2분기에도 YBD 재고량은 당 분기와 유사할 것으로 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



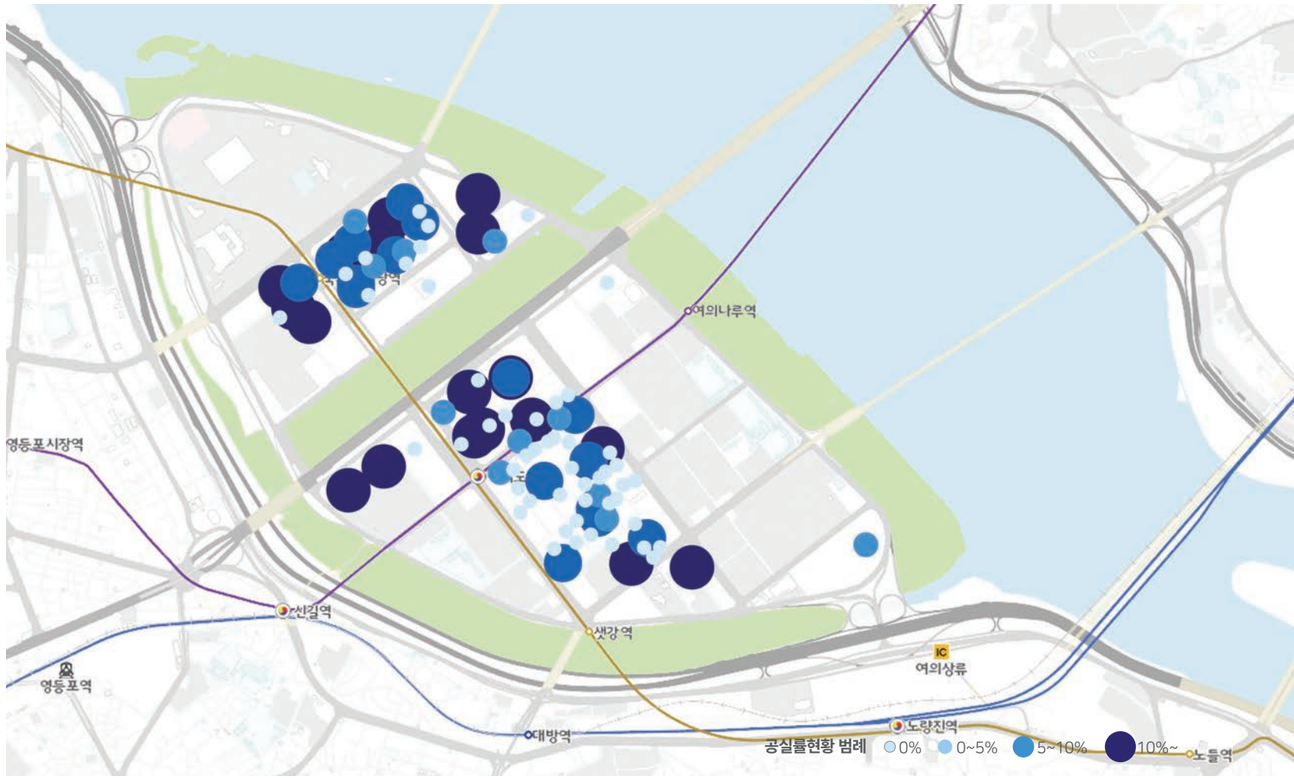
2분기 ⇨ 총재고량 — 공실률 —

2분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에도 예정된 신규 공급 오피스가 없어 YBD 재고량은 2분기와 동일할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

FKI타워 - 현대자산운용
DSM뉴트리션



공실률

- 2018년 1Q 이후 공실률 하락이 지속되던 YBD는 초대형 오피스 공실률 상승의 영향으로 전 분기 대비 0.6%p 상승한 6.8%를 기록함
- 당 분기 초대형 오피스에서는 대기업 본사 이전으로 인한 대형 공실 발생이 두드러짐. FKI타워의 경우 한화건설, 한화도시개발이 CBD 한화빌딩으로 복귀하였고 One IFC 역시 LG하우시스가 LG서울역빌딩으로 본사를 이전함에 따라, YBD 내 초대형 오피스 공실률은 전 분기 대비 1.8%p 상승한 7.4%를 기록함
- 세부지역별로 보면, 서여의도 및 동여의도기타 지역은 공실률이 상승한 것으로 나타나, 꾸준히 공실을 해소하고 있는 동여의도증권 지역과 상반된 경향을 보임
- 동여의도기타 지역은 FKI 타워의 대형 공실 발생과 일부 소형 빌딩 내 임차인 이탈의 영향으로 전 분기 대비 1.3%p 상승하였으며, 서여의도 지역은 할렐루야기도원빌딩(금융업) 등 중대형 오피스를 중심으로 공실률이 다소 상승함
- 반면, 동여의도증권 지역의 경우 유화증권빌딩(정보서비스업 등), One IFC(제조업 증평 등), Two IFC(자산운용사) 등 에서 신규 입주와 증평이 이어져 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 하락을 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	6.8%	▲0.6%p	6.8%	▲0.9%p
초대형	7.4%	▲1.8%p	7.4%	▲1.8%p
대형	7.5%	▼1.3%p	7.5%	▼1.3%p
중대형	5.2%	▲0.8%p	5.2%	▲2.8%p
중형	4.8%	▼0.8%p	4.8%	▼0.8%p
소형	7.6%	▲1.5%p	7.6%	▲1.5%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	6.8%	▲0.6%p	6.8%	▲0.9%p
서여의도	6.6%	▲0.3%p	6.6%	▲2.1%p
동여의도증권	8.0%	▼0.5%p	8.0%	▼0.5%p
동여의도기타	6.1%	▲1.3%p	6.1%	▲1.3%p

AVISON YOUNG

06-2
서울 여의도권역 YBD 임대료

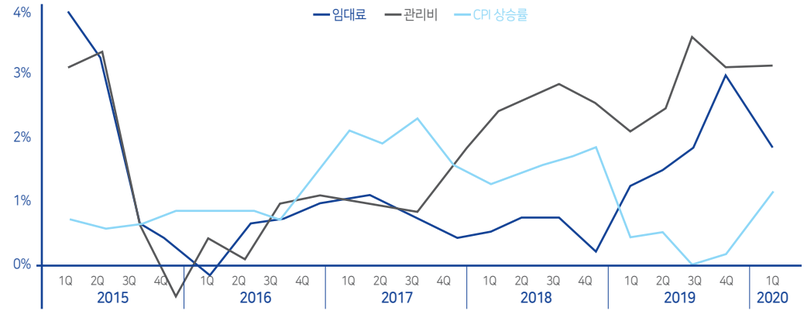
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- YBD 보증금은 709.8천원/평, 임대료는 71.0천원/평으로 전 분기 대비 0.7%씩 상승한 것으로 나타났으며, 관리비는 33.7천원/평으로 0.9% 상승한 것으로 나타남
- 초대형 오피스의 경우 하나금융투자빌딩, 한국증권거래소빌딩 등 일부 빌딩에서 발생한 임대료 인상 사례가 반영되면서 전 분기 대비 0.6% 상승함
- 전 분기 임대료 변동이 없었던 중대형 오피스는 당 분기 부국증권빌딩 등에서 임대료 인상이 관측되며 권역 내 가장 높은 임대료 상승 수준을 보임

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	709.8	▲0.7%	71.0	▲0.7%	33.7	▲0.9%
초대형	928.5	▲0.6%	92.9	▲0.6%	40.0	▲0.3%
대형	672.7	▲0.8%	67.3	▲0.8%	34.0	▲1.3%
중대형	529.9	▲0.9%	53.0	▲0.9%	27.6	▲3.1%
중형	410.6	▲0.2%	41.1	▲0.2%	23.8	▲0.2%
소형	328.1	▲0.7%	32.8	▲0.7%	21.5	▼0.1%

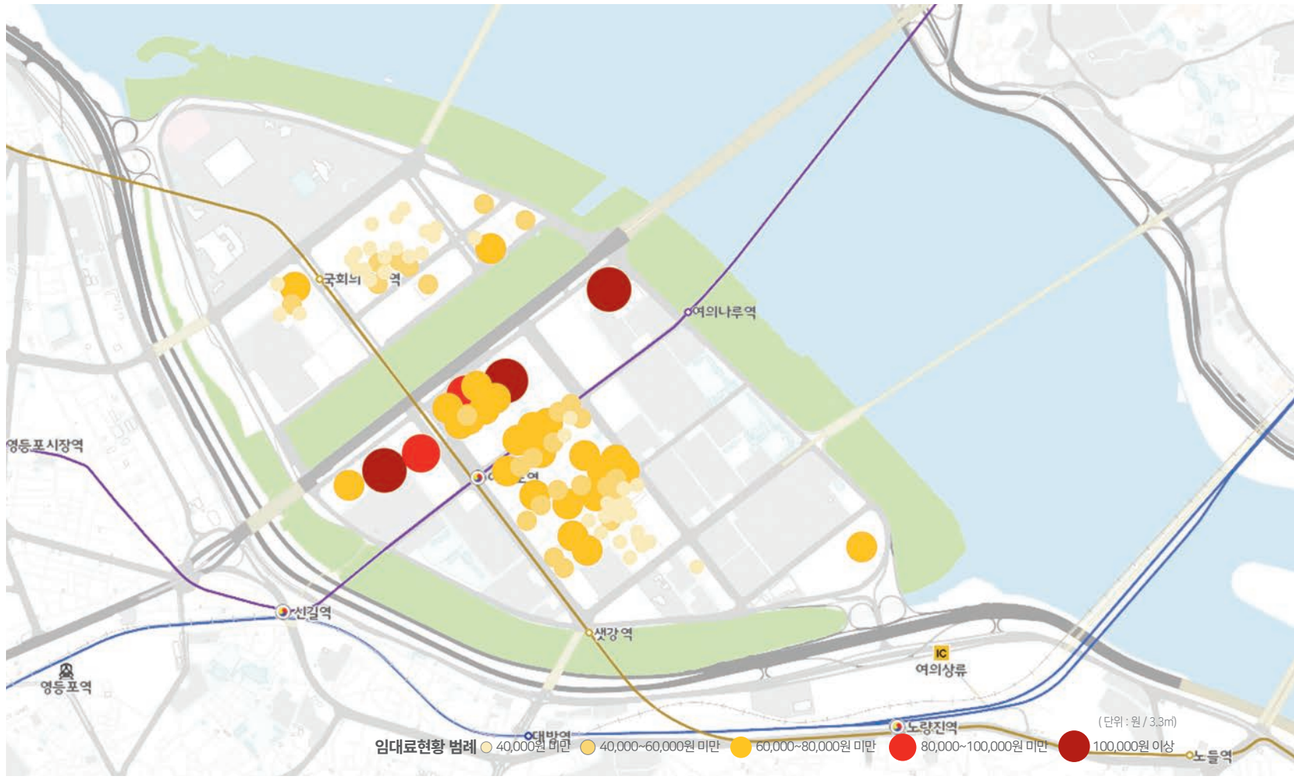
YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



2분기 ⇨ 임대료 — 관리비 —

YBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대조건 조정기간이 지나 임대료 및 관리비는 1분기와 유사한 수준이 지속될 것으로 보임



세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 모든 세부지역에서 보증금과 임대료가 상승한 것으로 나타남
- 동여의도증권 지역은 KTB빌딩, 유화증권빌딩 등 대형 빌딩의 영향으로 권역 내 가장 높은 임대료 상승률을 기록함
- 서여의도 지역에서는 2018년 3분기 준공된 여의도 광복회관이 임대마케팅 시작시점(2019년 1분기)으로 부터 1년이 지나 임대료 산정 표본으로 편입되면서 서여의도 지역 임대료 상승에 영향을 미침
- 관리비의 경우, 한국증권거래소빌딩 등 일부 빌딩에서 관리비를 하향 조정함에 따라 동여의도기타 지역에서 소폭 하락함

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	709.8	▲0.7%	71.0	▲0.7%	33.7	▲0.9%
서여의도	456.9	▲0.7%	45.7	▲0.7%	24.1	▲3.0%
동여의도증권	873.0	▲1.3%	87.3	▲1.3%	40.1	▲1.6%
동여의도기타	701.8	▲0.2%	70.2	▲0.2%	33.3	▼0.1%

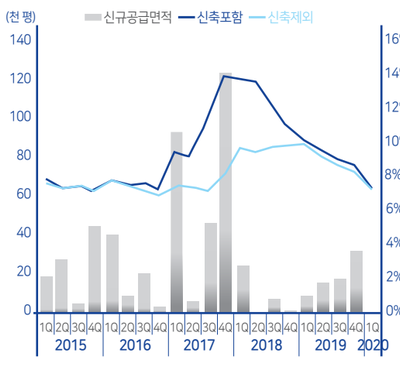
AVISON YOUNG

07-1
서울 기타권역
Others
공실률

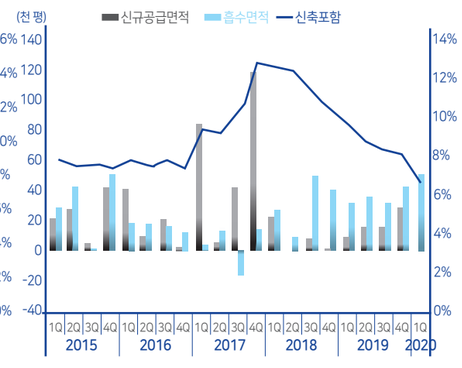
신규공급

- 신규 공급이 집중되었던 전 분기와 달리, 당 분기에는 신규 공급 없이 동일한 수준의 총 재고량을 유지함
- 영시티, 이스트센트럴타워 등 대형 이상 오피스를 중심으로 꾸준히 기존 공실이 해소되면서, 흡수율은 10개 분기 연속 양의 값으로 유지되고 있음
- 대규모 신규 공급이 예정된 하반기 이전까지는 추가 공급 없이 현 수준의 재고량을 유지할 것으로 보임

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



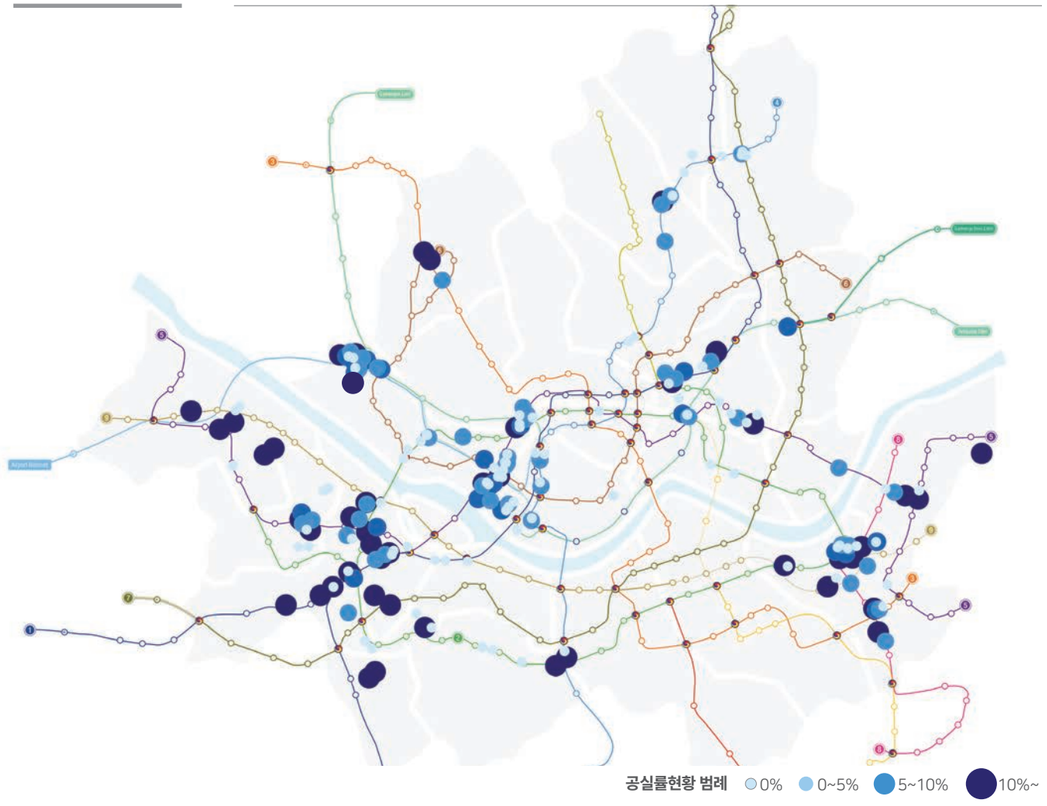
2분기 ⇨ 총재고량 — 공실률 —

2분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기 역시 공급 예정인 오피스가 확인되지 않아 Others 재고량은 현 수준을 유지할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

롯데월드타워 - 유한킴벌리
대방빌딩 - 에어프레미아



공실률

- Others는 전 분기 대비 1.4%p 하락한 6.8%를 기록하며, 2018년 이후 지속된 공실률 하락세를 이어감
- 이스트센트럴타워,영시티, 한양타워(구 보성빌딩) 등 최근 3년 내 준공된 초대형, 대형 오피스를 중심으로 이루어진 공실 해소가 Others 전체 공실률 하락을 견인한 것으로 나타남
- 특히 서울기타 지역 내 영시티의 경우 SK텔레콤 일부 자회사 및 콜센터, 금융업종 등이 입주해 5% 미만 공실률을 기록하며, 이스트센트럴타워(제조업 등)와 함께 서울기타지역 공실 하락에 큰 영향을 미침
- 잠실송파 지역의 경우, 2019년 2분기 준공된 한양타워에 제조업, 도매및소매업 등 다양한 업종이 신규 입주하며 공실 해소가 활발하게 일어남에 따라, 전 분기 대비 1.1%p 하락한 6.8%를 기록함
- 한편, Others 내 중형 오피스의 경우, 애플타워(금융및보험업 등), 청학빌딩(정보서비스업 등)의 영향으로 전 분기 대비 1.4%p 상승한 6.2%를 기록했지만, 여전히 권역 내에서 가장 낮은 공실률을 유지하고 있는 것으로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	6.8%	▼1.4%p	6.6%	▼1.2%p
초대형	6.5%	▼2.1%p	6.5%	▼2.1%p
대형	6.9%	▼3.6%p	6.7%	▼2.9%p
중대형	7.0%	▲0.1%p	6.4%	▲0.1%p
중형	6.2%	▲1.4%p	6.2%	▲1.4%p
소형	7.9%	▲0.3%p	7.9%	▲0.3%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	6.8%	▼1.4%p	6.6%	▼1.2%p
마포	2.7%	▲0.2%p	2.7%	▲0.2%p
용산	1.5%	▼1.0%p	1.5%	▼1.0%p
잠실송파	6.8%	▼1.1%p	6.4%	▲0.1%p
상암	10.4%	▼1.1%p	10.4%	▼1.1%p
서울기타	7.6%	▼2.1%p	7.3%	▼2.1%p

AVISON YOUNG

07-2
서울 기타권역
Others
임대료

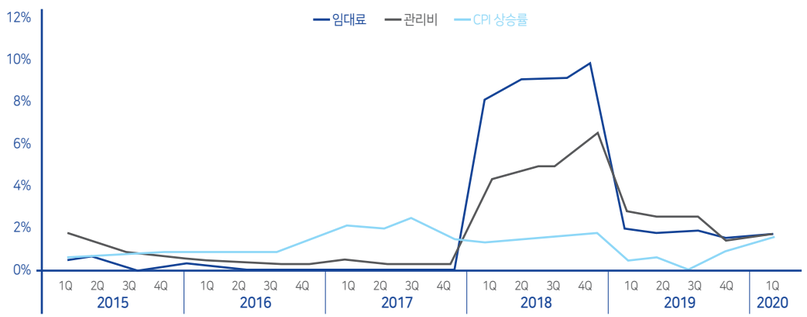
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- Others 보증금은 548.8천원/평, 임대료는 54.9천원/평, 전 분기 대비 0.6%씩 상승한 것으로 나타났으며, 관리비는 28.5천원/평으로 1.3% 상승한 것으로 나타남
- 초대형 오피스는 이스트센트럴타워의 임대 기준가가 상승하면서 전 분기 대비 0.3% 상승함
- 중대형 오피스는 이레빌딩 등 다수의 빌딩에서 임대료 인상이 관측되며 권역 내 가장 높은 임대료 상승 수준을 보인 반면, 소형 오피스의 경우 일부 빌딩의 임대료 하향 조정의 영향으로 0.6% 하락을 기록함

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	548.8	▲0.6%	54.9	▲0.6%	28.5	▲1.3%
초대형	699.9	▲0.3%	70.0	▲0.3%	32.4	▲0.2%
대형	511.7	▲0.4%	51.2	▲0.4%	28.8	▲0.7%
중대형	507.9	▲1.1%	50.8	▲1.1%	28.1	▲2.7%
중형	464.6	▲0.1%	46.5	▲0.1%	23.6	▲2.4%
소형	406.5	▼0.6%	40.7	▼0.6%	21.4	▲0.8%

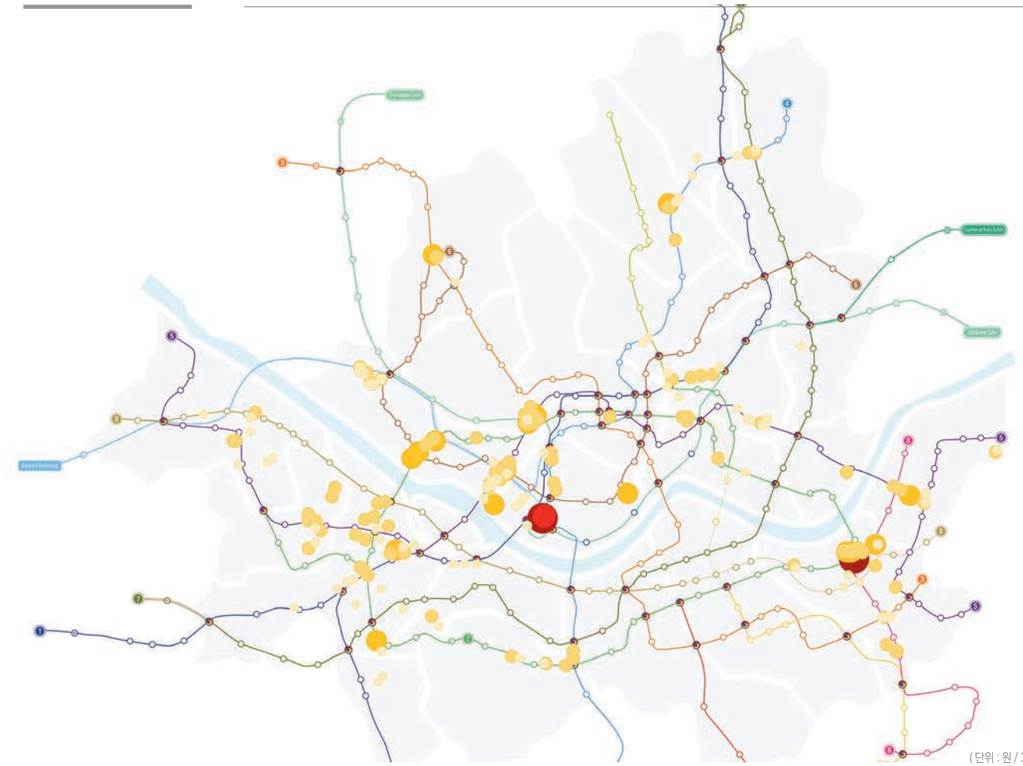
Others 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



2분기 ⇨ 임대료 — 관리비 —

Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대조건 조정기간이 지나 임대료 및 관리비는 1분기와 유사한 수준이 지속될 것으로 보임
- 다만 공실 면적을 보유한 중대형 이하 빌딩 위주로 임대료 기준가 변동이 발생할 수 있음



(단위 : 원 / 3.3㎡)

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

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 임대료 변동이 거의 없었던 전 분기와 달리 당 분기는 통상적인 임대료 조정 시기로 진입함에 따라 임대료와 관리비는 각각 전 분기 대비 0.6%, 1.3% 상승한 것으로 나타남
- 마포, 잠실송파 지역에서 임대료 상향 조정 사례가 발생함에 따라 1% 이상의 임대료 상승률을 보인 한편, 용산 지역은 임대료 변동이 특별히 관측되지 않음
- 관리비는 전체 세부지역에서 상승한 것으로 나타남

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	548.8	▲0.6%	54.9	▲0.6%	28.5	▲1.3%
마포	465.9	▲1.3%	46.6	▲1.3%	26.8	▲2.6%
용산	788.1	—	78.8	—	33.2	▲0.2%
잠실송파	690.4	▲1.6%	69.0	▲1.6%	31.9	▲2.7%
상암	417.3	▲0.3%	41.7	▲0.3%	25.7	▲0.4%
서울기타	507.4	▲0.4%	50.7	▲0.4%	27.6	▲1.1%

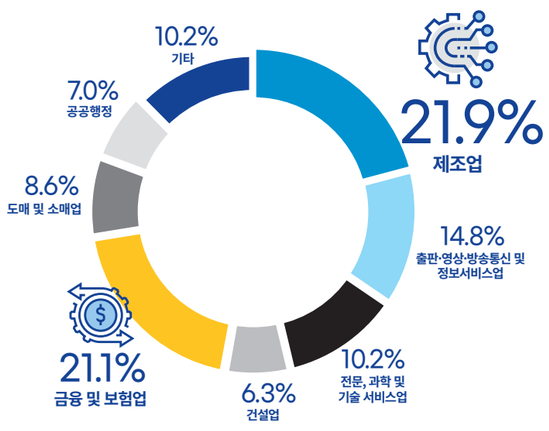
AVISON YOUNG

08-1

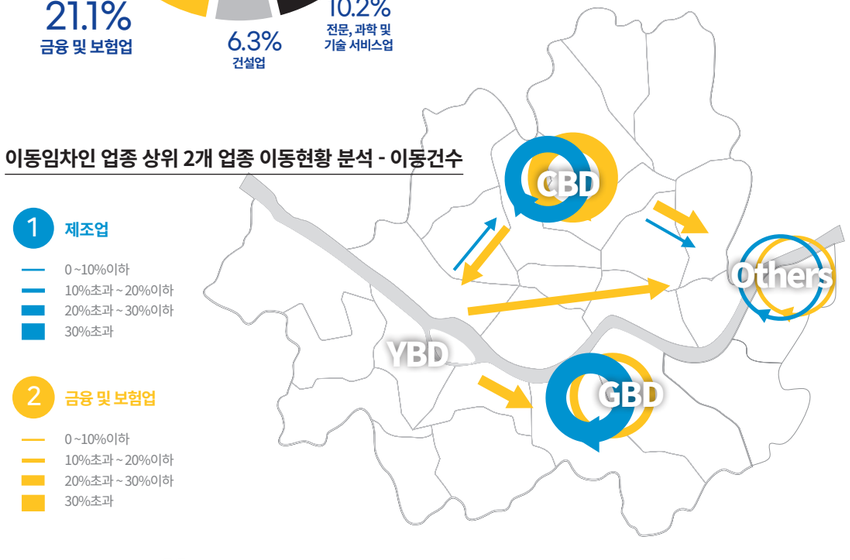
권역 간 임차인 이전 동향

- 1분기는 금융 및 보험업(21.1%)의 꾸준한 이동이 관측되는 가운데, 제조업(21.9%) 이동비율이 전 분기 대비 14.7%p 증가하며 19년도 이후 가장 많은 임차인 이동 건을 기록함
- 제조업의 경우 LG하우시스, LS 계열사, 현대 L&C 등 대기업 계열사 위주의 이동이 이루어졌고, 금융 및 보험업종에서는 한화손해보험, KB국민카드, 캐롯손해보험 등 대형 금융사 위주의 이동이 관측됨
- 한편, 전문,과학 및 기술 서비스업의 경우 당 분기 이동비율은 전 분기 대비 7.4%p 감소한 것으로 나타났으나, 법무법인 태평양과 김앤장 등 법률서비스 업종의 대형면적 임차가 진행되며 꾸준한 임차수요를 보임

서울주요권역 이동임차인 업종 - 이동건수



이동임차인 업종 상위 2개 업종 이동현황 분석 - 이동건수



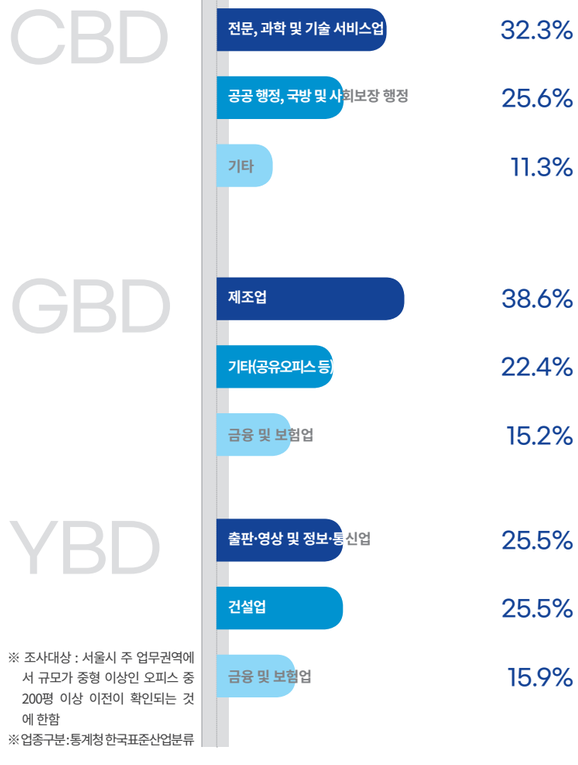
※ 조사대상 : 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이전이 확인되는 것에 한함
※업종구분:통계청 한국표준산업분류

08-2

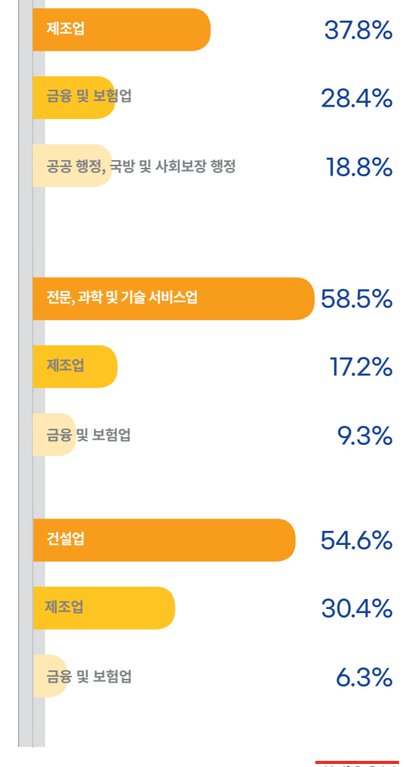
권역별 업종별 임차인 이전

- 당 분기에는 제조업 및 전문, 과학 및 기술 서비스업(법률서비스)의 이동과 더불어 공공기관의 대형면적 임차가 눈에 띔
- CBD의 경우, 서울시청(임시 청사)과 기획재정부 등 공공기관의 신규 임차가 이어지며 권역 내 이동이 활발히 나타남
- GBD에서는 제조업(블루버드, 실크로드 시앤티 등)의 입주와 공유오피스(패스트파이브 등)의 신규 출점이 공실 해소를 주도함
- YBD에서는 삼호건설의 대형면적 임차와 동시에 한화건설 본사의 타 권역 이전이 이루어져, 건설업종이 공실 해소와 발생 모두 큰 영향을 주었음

빌딩 공실해소 업종별 비율



빌딩 공실발생 업종별 비율



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

AVISON YOUNG

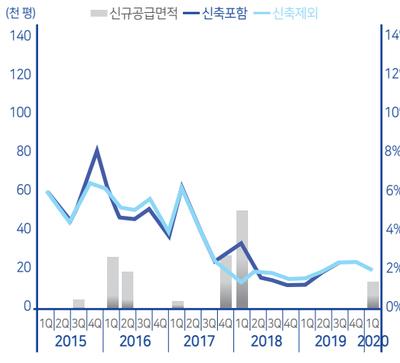
09-1

분당권 BBD 공실률

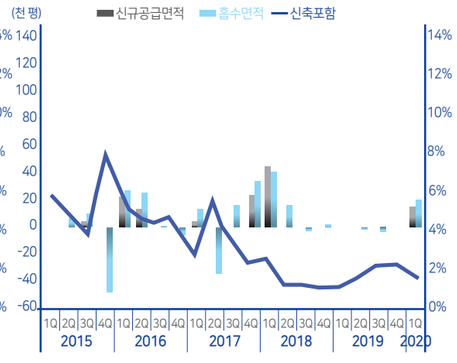
신규공급

- 2020년 1분기에는 판교 지역에 한국타이어의 사옥 용도인 1만 5천여 평의 대형 오피스빌딩 Technoplex의 공급이 발생하여, 지난 `18년 1분기 이후 처음 분당 지역에 공급이 발생함
- 2분기 예정된 공급은 없으나, 3분기에는 사옥 용도로 중대형 1개 동 초대형 1개 동의 공급이 예정되어 있음

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



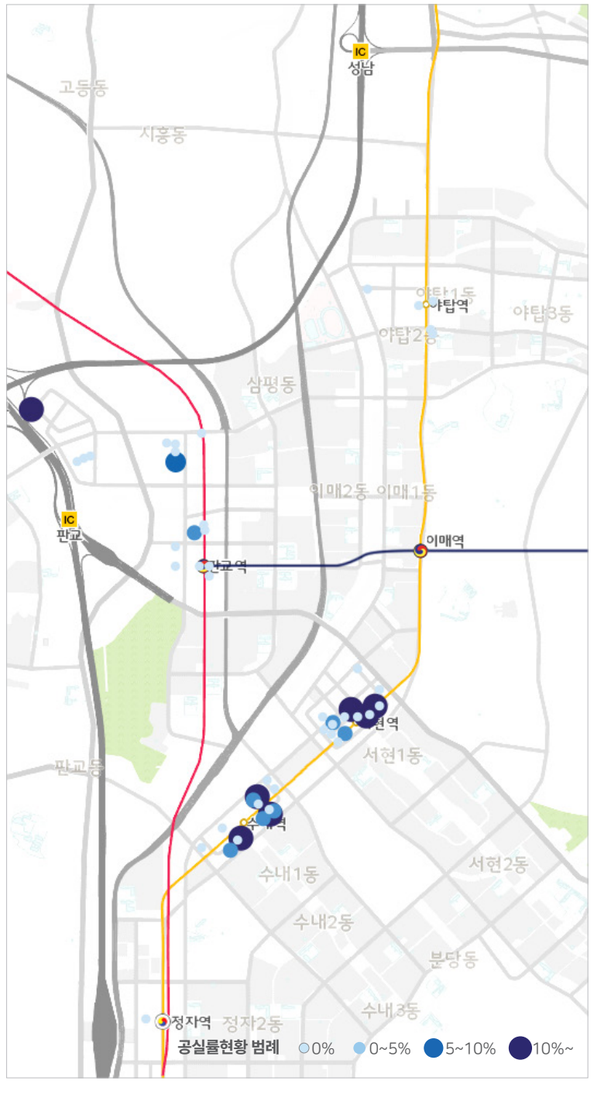
신규공급 - 흡수 - 공실률



2분기 ⇨ 총재고량 — 공실률 —

2분기 BBD 재고 및 임대료, 관리비 변동 요인 전망

- 2분기에는 예정 공급이 없어 공실률은 현수준을 유지할 것으로 예상됨



공실률

- BBD 전체 공실률은 대형 및 소형 오피스에서의 공실 해소로 인해 전 분기 대비 0.5%p 하락한 1.6%를 기록함
- 대형오피스의 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 하락하였는데, 특히 서현지역에 위치한 분당퍼스트타워에 네이버의 임차 영향으로 큰 폭으로 공실이 해소된 것이 관측됨
- 중형오피스의 공실률은 수내동에 위치한 2개 동에서 제조업 및 금융업종의 이전으로 전 분기 대비 소폭 하락한 4.3%를 기록함
- 소형오피스의 공실률은 1.7%로, 전 분기 대비 1.2%p 하락하며 꾸준히 공실을 흡수하는 것이 확인됨. 당 분기에는 수내동에 위치한 소형오피스에 IT업종의 입주 영향이 큰 것으로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.6% ▼0.5%p	1.6% ▼0.5%p
초대형	0.0% —	0.0% —
대형	0.6% ▼1.0%p	0.6% ▼1.0%p
중대형	4.6% ▲0.3%p	4.3% ▲0.3%p
중형	4.3% ▼0.2%p	4.0% ▼0.2%p
소형	1.7% ▼1.2%p	1.7% ▼1.2%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.6% ▼0.5%p	1.6% ▼0.5%p
서현	2.3% ▼2.9%p	2.3% ▼2.9%p
수내	4.6% ▼0.5%p	4.6% ▼0.5%p
분당기타	0.8% ▲0.3%p	0.8% ▲0.3%p
판교	0.6% ▲0.3%p	0.6% ▲0.3%p

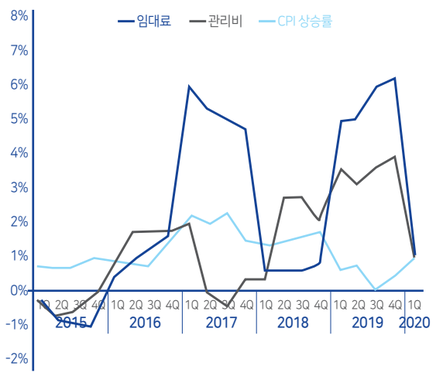
AVISON YOUNG

09-2

분당권
BBD 임대료

- BBD 의 보증금은529.1천원/평 임대료는 52.9천원/평 관리비는 25.1천원/평 수준으로 지난 분기와 같음
- 분당 수내 지역에서 임대가 인상 사례가 관측 되었으나, 전 분기 대비 0.1% 상승하며 상승률이 크지 않았고, 대부분의 오피스는 전분기와 동일한 수준을 유지함

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



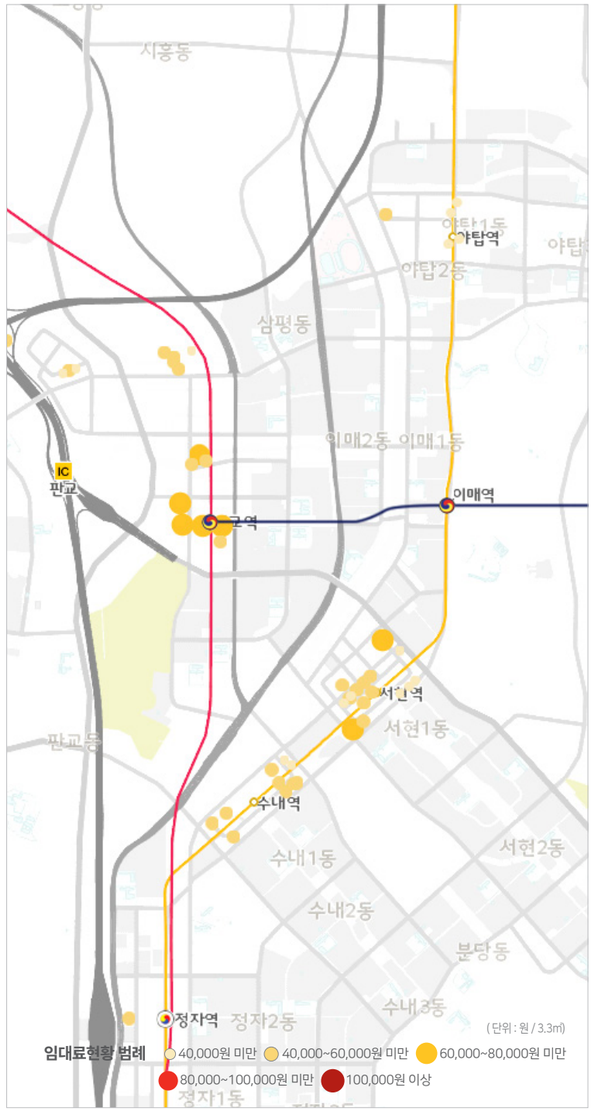
규모별 (전 분기 대비 변동률)

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	529.1	—	52.9	—	25.1	—
초대형	620.7	—	62.1	—	27.6	—
대형	547.7	—	54.8	—	25.4	—
중대형	476.5	—	47.6	—	24.8	—
중형	426.0	—	42.6	—	22.8	—
소형	416.1	▲0.1%	41.6	▲0.1%	20.7	▲0.2%

임대료 세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

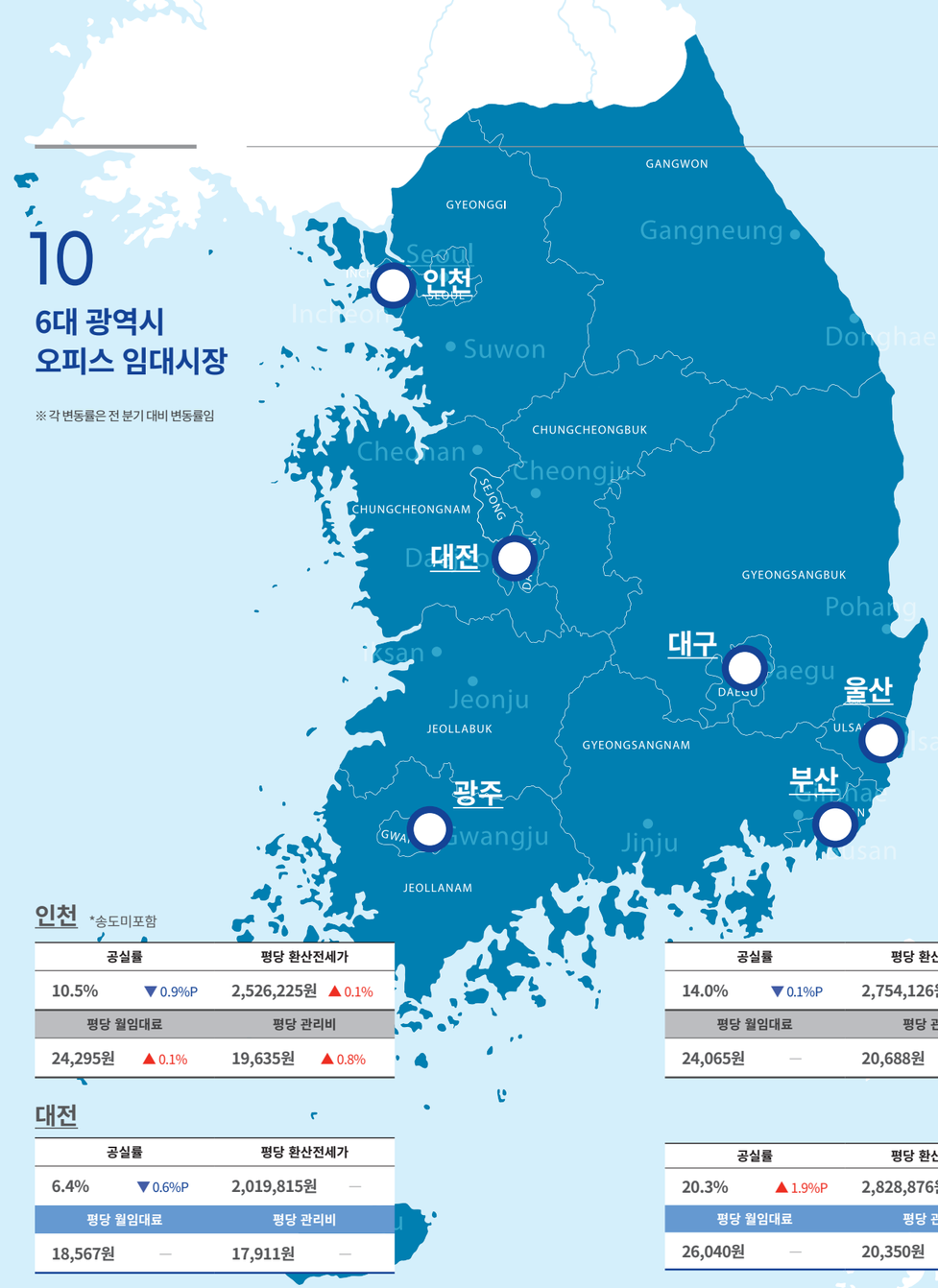
규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	529.1	—	52.9	—	25.1	—
서현	480.1	—	48.0	—	24.6	—
수내	438.1	▲0.1%	43.8	▲0.1%	23.5	▲0.1%
분당기타	541.8	—	54.2	—	27.7	—
판교	571.9	—	57.2	—	25.3	—



10

6대 광역시 오피스 임대시장

※각 변동률은 전 분기 대비 변동률임



인천 *송도미포함

공실률		평당 환산전세가	
10.5%	▼0.9%P	2,526,225원	▲0.1%
평당 월임대료		**평당 관리비**	
24,295원	▲0.1%	19,635원	▲0.8%

대구

공실률		평당 환산전세가	
14.0%	▼0.1%P	2,754,126원	—
평당 월임대료		**평당 관리비**	
24,065원	—	20,688원	▲0.1%

대전

공실률		평당 환산전세가	
6.4%	▼0.6%P	2,019,815원	—
평당 월임대료		**평당 관리비**	
18,567원	—	17,911원	—

울산

공실률		평당 환산전세가	
20.3%	▲1.9%P	2,828,876원	—
평당 월임대료		**평당 관리비**	
26,040원	—	20,350원	—

광주

공실률		평당 환산전세가	
6.7%	▼2.2%P	2,790,143원	—
평당 월임대료		**평당 관리비**	
25,638원	—	17,259원	▼0.2%

부산

공실률		평당 환산전세가	
11.2%	▼0.6%P	3,071,518원	▼0.5%
평당 월임대료		**평당 관리비**	
28,152원	▼0.5%	21,451원	▼0.2%

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

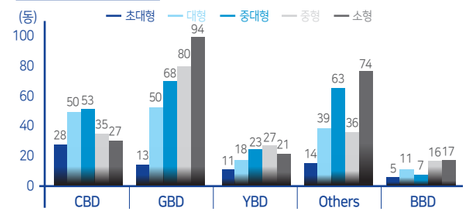
조사기간 : 서울 및 분당 : 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시 : 1월 11일 ~ 3월 21일 (분기조사)

02 오피스 분류 기준 및 조사 표본 수

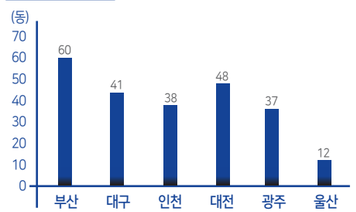
소　　형 : ~ 9,917㎡ 미만 (~ 3,000평 미만)　　**중　　형 :** 9,917㎡ ~ 16,529㎡ 미만 (3,000 ~ 5,000평 미만)
중 대 형 : 16,529 ㎡ ~ 33,058 ㎡ 미만 (5,000 ~ 10,000평 미만)
대　　형 : 33,058 ㎡ ~ 66,116 ㎡ 이상 (10,000 ~ 20,000평 미만)
초 대 형 : 66,116 ㎡ 이상 (20,000평 이상)

권역별·규모별 조사표본 수(총 1,116동)

서울 824동 / 분당 56동



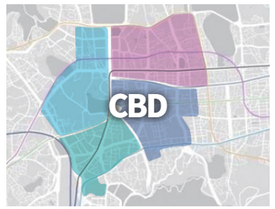
6대 광역시 236동



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	6.8%	6.6%	763,348	76,335	34,296	8,342,200
		초대형	6.6%	6.4%	961,382	96,138	39,560	10,713,966
		대형	6.8%	6.8%	777,408	77,741	35,408	8,527,444
		중대형	6.6%	6.5%	641,239	64,124	31,515	6,894,031
		중형	7.2%	6.6%	579,777	57,978	27,940	6,111,277
		소형	7.7%	7.7%	490,246	49,025	24,361	4,995,672
	CBD	전체	9.1%	8.9%	944,303	94,430	39,519	10,806,983
		초대형	9.3%	8.8%	1,127,831	112,783	43,653	12,803,482
		대형	8.2%	8.4%	963,870	96,387	40,799	11,300,117
		중대형	8.0%	8.0%	724,449	72,445	34,634	8,005,339
		중형	12.6%	12.6%	677,331	67,733	31,124	7,863,826
		소형	14.4%	14.4%	564,545	56,455	26,326	6,229,995
	GBD	전체	4.6%	4.4%	785,653	78,565	34,172	8,085,489
		초대형	1.5%	1.5%	986,673	98,667	39,796	11,138,682
		대형	4.9%	4.9%	813,667	81,367	35,058	8,143,402
		중대형	5.6%	5.6%	735,320	73,532	33,437	7,455,864
		중형	6.0%	4.8%	643,609	64,361	29,839	6,230,901
		소형	5.4%	5.4%	569,216	56,922	26,671	5,217,098
	YBD	전체	6.8%	6.8%	709,843	70,984	33,720	7,826,096
		초대형	7.4%	7.4%	928,524	92,852	40,041	10,059,783
		대형	7.5%	7.5%	672,659	67,266	34,036	7,601,915
		중대형	5.2%	5.2%	529,878	52,988	27,560	5,945,589
		중형	4.8%	4.8%	410,587	41,059	23,832	4,571,617
		소형	7.6%	7.6%	328,084	32,808	21,467	3,702,078
	Oth-ers	전체	6.8%	6.6%	548,790	54,879	28,529	6,003,780
		초대형	6.5%	6.5%	699,940	69,994	32,427	7,528,694
		대형	6.9%	6.7%	511,677	51,168	28,817	5,524,016
		중대형	7.0%	6.4%	507,860	50,786	28,131	5,660,685
		중형	6.2%	6.2%	464,614	46,461	23,611	5,248,224
		소형	7.9%	7.9%	406,533	40,653	21,407	4,604,470
분당	전체	전체	1.6%	1.6%	529,135	52,913	25,145	5,847,195
		초대형	0.0%	0.0%	620,675	62,068	27,621	6,827,430
		대형	0.6%	0.6%	547,660	54,766	25,424	6,061,108
		중대형	4.6%	4.6%	476,462	47,646	24,812	5,241,073
		중형	4.3%	4.3%	425,988	42,599	22,812	4,813,239
		소형	1.7%	1.7%	416,074	41,607	20,729	4,498,528
지방	부산		11.2%	11.2%	281,520	28,152	21,451	3,071,518
	대구		14.0%	14.0%	240,650	24,065	20,688	2,754,126
	인천(송도 미포함)		10.5%	10.5%	242,947	24,295	19,635	2,526,225
	대전		6.4%	6.4%	185,665	18,567	17,911	2,019,815
	광주		6.7%	6.7%	256,377	25,638	17,259	2,790,143
	울산		20.3%	20.3%	260,398	26,040	20,350	2,828,876

05 간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간 : 2020.01.01 ~ 2020.03.31

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가일	자산관리회사	투자 부동산 유형
하나트러스트제4호위탁관리 부동산투자회사	`20.01.09	하나자산신탁	대전 서구 소재 오피스
디디아이와이에스40위탁관리 부동산투자회사	`20.01.21	디앤디인베스트먼트	서울 용산구 소재 임대주택
코람코가치부가형부동산제2의3호 위탁관리자부동산투자회사	`20.01.31	코람코자산신탁	충남 천안시 소재 백화점
우미대한제23호민간임대주택 위탁관리부동산투자회사	`20.02.05	대한토지신탁	경북 경산시 소재 임대주택
한신대한제1호위탁관리 부동산투자회사	`20.02.18	대한토지신탁	인천 서구 소재 임대주택
제일풍경채대한제24호위탁 관리부동산투자회사	`20.02.18	대한토지신탁	경기 하남 소재 임대주택
제이알글로벌위탁관리 부동산투자회사	`20.02.21	JR투자운용	벨기에 브뤼셀 소재 오피스
디디아이에스에스280위탁 관리부동산투자회사	`20.02.25	디앤디인베스트먼트	서울 성동구 소재 리테일
미래에셋맵스제1호위탁관리 부동산투자회사	`20.02.25	미래에셋자산운용	경기 수원시 소재 리테일
엔에이치제3호위탁관리 부동산투자회사	`20.02.26	NH농협리츠운용	서울 영등포구 및 경기 수원시 소재 오피스
수원청년주택대우케이원제9호위탁 관리부동산투자회사	`20.03.09	한국토지신탁	경기 수원시 소재 임대주택
계룡하나제2호위탁관리 부동산투자회사	`20.03.17	하나자산신탁	대전 유성구 소재 임대주택
엘티하나제7호위탁관리 부동산투자회사	`20.03.17	하나자산신탁	부산 사하구 소재 임대주택
판교2밸리대토개발제1호위탁 관리부동산투자회사	`20.03.30	케이리츠투자운용	경기 성남시 소재 근린생활시설

AVISON YOUNG

※ 조사기간 : 2020.01.01 ~ 2020.03.31

부동산 펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
이지스제222호전문투자형사모 부동산투자회사	`20.01.08	이지스자산운용	서울 중구 소재 오피스
인트러스코어전문투자형사모 부동산투자신탁제1호	`20.01.09	인트러스투자운용	서울 종로구 소재 오피스
AIP KR GREEN 전문투자형사모 부동산투자신탁2호	`20.01.10	AIP자산운용	벨기에 브뤼셀 소재 오피스
밸류시스템송정역청년주택전문투자형 사모부동산투자유한회사	`20.01.16	밸류시스템자산운용	서울 강서구 소재 임대주택
이지스전문투자형사모 부동산투자신탁제331호	`20.01.17	이지스자산운용	서울 마포구 소재 임대주택
퍼시픽전문투자형사모 부동산투자신탁제36호	`20.01.30	퍼시픽자산운용	독일 프랑크푸르트 소재 오피스
마스턴전문투자형사모 부동산투자신탁제79호	`20.01.31	마스턴투자운용	서울 종로구 소재 오피스
칼론제6호전문투자형사모 부동산투자유한회사	`20.02.03	칼론인베스트먼트 자산운용	강원 춘천시 소재 골프장
제이알전문투자형사모 부동산투자신탁제22호	`20.02.03	JR투자운용	베트남 하노이 소재 오피스·호텔
INMARK스페인전문투자형사모 부동산모투자신탁제26호	`20.02.14	인마크자산운용	스페인 마드리드 소재 오피스
케이알전문투자형사모 부동산투자신탁제17호	`20.02.14	케이리츠투자운용	서울 서초구 소재 오피스
케이알전문투자형사모 부동산투자신탁제18호	`20.02.20	케이리츠투자운용	경기 성남시 소재 오피스
한강국내전문투자형사모 부동산투자신탁14호	`20.03.18	한강에셋자산운용	서울 동작구 소재 오피스
엘비전문투자형27호사모 부동산투자회사	`20.03.27	LB자산운용	서울 성동구 소재 오피스
메테우스전문투자형사모 부동산투자신탁제3호	`20.03.31	메테우스자산운용	서울 강남구 소재 오피스

06 주요 임차인 이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	센트로폴리스	종로구 공평동	법무법인 태평양	11,000
	씨티스퀘어	중구 서소문동	서울시청(임시청사)	9,200
	LG 서울역 빌딩	중구 남대문로5가	LG 하우시스	2,400
	콘코디언	중구 신문로1가	저스트코	2,000
			서브원	1,800
	크레센도 빌딩	중구 서소문동	김앤장	1,900
	연세빌딩	중구 남대문로5가	플래그원	1,800
	시그니쳐타워	중구 수표동	한화건설	1,400
GBD	인우빌딩	강남구 신사동	패스트파이브	1,300
YBD	FKI Tower	영등포구 여의도동	삼호	1,600
Others	Young City S Tower	영등포구 문래동3가	SK텔레콤	6,900
	Young City N Tower	영등포구 문래동3가	에이앤디신용정보	1,900
	LS용산타워	용산구 한강로2가	LS 계열사	2,400
	이스트센트럴타워	강동구 천호동	현대 L&C	1,800
			삼성물산	1,600
	롯데월드타워	송파구 신천동	한국다케다제약	1,100

07 주요 신축 오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(3.3㎡)
GBD	EG빌딩(구 대원빌딩 재건축)	강남구	대치동	4,000
	현대백화점 신사옥	강남구	대치동	9,000

AVISON YOUNG

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

YOUNG CITY

01
빌딩관리 현황

G.Square
(경기 안양 / 238,248㎡)

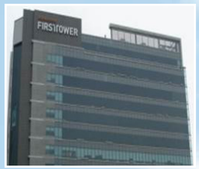
와이즈타워
(남대문로5가 / 42,321㎡)

YOUNG CITY
(문래동 / 99,141㎡)

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㎡)

SEI타워
(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㎡)

케이스퀘어 시티
(다동 / 39,624㎡)

상암 에스시티
(상암동 / 46,630㎡)

AVISON YOUNG

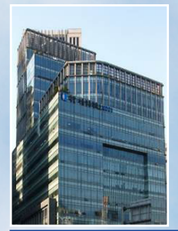
02

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	2018년7월	규 모	29F/B8
기준층	A동 전용 1,640㎡ B동 전용 1,339㎡	E / L	총 28대
주 차	무료 : 1대/330m² 유료 : 월22만원/대	담 당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
A동 11F, 19F	99.71 ~ 203.16	196.49 ~ 378.994	즉시	1,620,000 / 162,000 / 48,000(고층부) 1,520,000 / 152,000 / 48,000(저층부)
B동 9F	@404.07	@734.28		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	113,329 m²	전용률	56.40%
준공일	1984년/2005년 (증축 및 전체 리모델링)	규모	20F/B6
기준층	전용 4,069m²	E/L	총 16대
주 차	무료 : 1대/330m² 유료 : 월21만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 826,446 / 83,835 / 33,640		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
2F, 5F, 6F, 7F, 8F, 13F, 17F	46 ~ 320.10	81.50 ~ 567.40	즉시	826,446 / 83,835 / 33,648
3F	346.90	615	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 955,000 / 95,500 / 39,600		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
4F	33.27	67.16	20년 4월	974,000 / 97,400 / 40,400
4F	40.28	85.65	즉시	
7F	69.99	135.46	20년 4월	

| Parc.1 |

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
프라임	3,426	6,787	`20년 7월 예정	1,190,000 / 119,000 / 43,000
상층부	9,007	17,843		1,130,000 / 113,000 / 43,000
기준층2	7,936	15,792		1,080,000 / 108,000 / 43,000
기준층1	6,259	12,400		1,030,000 / 103,000 / 43,000
저층부	3,124	6,188		930,000 / 93,000 / 43,000

| 삼일빌딩 |

주 소	서울시 종로구 청계천로 85		
위 치	1호선 종각역, 2호선 을지로입구역 도보 5분		
연면적	35,203㎡	전용률	66.58%
준공일	1970년/20년 11월 리노베이션 완료	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 m²	전용률	54.65%
준 공 일	2017년 12월	규모	16F/B8F
기 준 층	전용 1,597 m²	E/L	총 8대
주 차	무료 : 1대/198 m² 유료 : 월11만원/대	담당	LM팀
임 대 료	기준층 826,200 / 82,620 / 38,760		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
4F~16F	425.62 ~ 539.49	843.57 ~ 995.60	협의	460,000 / 46,000 / 29,000
3F	262.67	463.26		
1F, 3F (문화 및 집회시설)	94.68 ~ 254.95	190.35 ~ 512.27		

| 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
23F~25F, 32F, 33F	126.32 ~ 339.59	336.89 ~ 785.62	즉시	550,000 / 55,000 / 30,000
20F	228.67	595.13	20년 6월	
	65.92	171.56	즉시	
9F	74.33	199.28	즉시	
6F	89.19	241.59	즉시	

| KTB빌딩 |

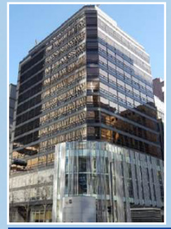
주소	서울시 영등포구 여의도동 23-3		
위치	5, 9호선 여의도역 도보 5분		
연면적	49,299㎡	전용률	44.28%
준공일	1994년 (2012년 리모델링)	규모	19F/B7F
기준층	전용 1,068 ㎡	E/L	총 8대
주차	무료 : 1대/165 ㎡ 유료 : 월 18만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 750,000 / 75,000 / 38,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
15F	217.72	512.47	즉시	830,000 / 83,000 / 35,000
10F	81.84	183.63		
7F	75.28	168.88		
	102.80	230.65		
	38.61	86.65		
2F	206.57	453.70	20년 5월	

| 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	기준층 650,000 / 65,000 / 31,000		

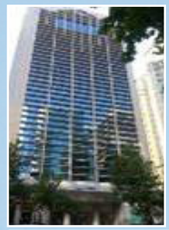
구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
14 ~ 15F	@223.21	@411.41	즉시	650,000 / 65,000 / 33,000
12F	199.60	367.86		
B1F	104.15	191.97		450,000 / 45,000 / 22,000



| 씨티플라자 |

주소	서울시 영등포구 국제금융로 2길 17		
위치	5, 9호선 여의도역 도보 5분		
연면적	14,597 ㎡	전용률	55.55%
준공일	1993년(2019년 환경개선공사)	규모	14F/B4
기준층	전용 597 ㎡	E/L	총 3대
주차	무료 : 1대/99 ㎡ 유료 : 월11만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 689,000 / 68,900 / 33,890		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
8F	180.97	325.77	즉시	689,000 / 68,900 / 33,890
7F	62.59	112.68		
4F ~ 6F	180.97	325.77		



| 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	26.43	58.01	20년 4월	800,000 / 80,000 / 38,000
	155.13	340.54	즉시	
10F	25.25	55.45	20년 4월	
6F	293.65	609.22	20년 6월	
5F	293.65	609.22	20년 6월	

| 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	기준층 840,000 / 84,000 / 36,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
5F	329.87	583.61	즉시	840,000 / 84,000 / 36,000
4F	329.87	583.61		
2F(리테일)	169.10	387.78		1,140,000 / 87,500 / 26,500

AVISON YOUNG

주요 사업분야

AVISON YOUNG 에비슨영 코리아㈜

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
	문 유 웅	02_3775_7234
리테일 밸류애드	김 욱	02_3775_7231
전속 임차컨설팅	앤소니안	02_3775_7352
전략컨설팅	최 승 효	02_3775_7263
리서치 및 시장조사	이 형 구	02_3775_7290

GENSTAR ㈜젠스타

부동산 자산 관리	최 진 원	02_2003_8121
	우 상 명	02_2003_8173
매입매각 자문	김 욱 진	02_2003_8013
개발사업 기획 · 관리	이 대 진	02_2003_8101
임대차 컨설팅	김 성 철	010_6201_2954
자산실사, CM, Value Added 컨설팅	정 승 원	02_2003_8127
기업부동산서비스(CRE)	남 상 현	010_6325_2044
리테일 서비스	김 진 수	010_3377_6580

MatePlus ㈜메이트플러스

부동산 자산 관리	이 상 재	02_3775_7250
임대차 컨설팅	이 상 훈	010_6511_8529
	문 서 준	010_5474_2605
자산 실사 및 CM	김 광 진	02_3775_7336
물류 PM · LM	노 종 수	02_3775_7334
NPL 자산관리	최 문 수	02_6021_7905

MatePlus Realty 자회사 : ㈜메이트플러스 부동산중개

중소형 자산관리 및 임대	김 재 범	02_581_2413

MatePlus Appraisal 자회사 : ㈜메이트플러스 감정평가법인㈜

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

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS

주택 임대관리	박 상 준	02_2003_8160
	이 재 희	02_2003_8106

부동산 관리규모 | 전체 252동, 6,592,897㎡

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 · 아나대체투자자산운용 · 아나자산신탁 · 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 미래에셋자산운용 · 엠플러스자산운용(주) MPLUS ASSET MANAGEMENT CO., LTD. · LH 한국토지주택공사

Market Report 문의

에비슨영 코리아 리서치센터 **이형구** 02_3775_7290 | **김기준** 02_3775_7265 | **박인구** 02_3775_7269 | **정유선** 02_3775_7261
손지영 02_3775_7259 | **백지희** 02_3775_7224 | **김태연** 02_3775_7271

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