

OFFICE MARKET REPORT

Q1 | 2021



CONTENTS



파인에비뉴 B동

04

06



두산건설 사옥



여의도 포스트타워



42

아이콘청계



센터필드타워

04 Investment Market Highlight

서울 및 분당 오피스 평당 거래가 경신 지속됨

06 오피스 투자시장

젠스타메이트·에비슨영코리아에서 매각을 주관한 파인에비뉴 B동, 두산건설사옥, 삼성생명 상계빌딩 성공적 매각 완료

16 서울오피스 임대시장

서울 오피스 공실률은 GBD 공실률 상승 영향으로 전 분기 대비 0.4%p 상승

36 주요권역 임차인이전

대기업 계열의 도·소매업과 제조업종 이전이 활발

42 Appendix

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

48 관리 빌딩 및 임대안내

주요 빌딩 관리현황 및 임대안내

52 Contacts

발행인	젠스타메이트 대표이사 이명근
편집인	젠스타메이트 리서치센터장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2021.04.26

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

서울 및 분당 오피스 평당 거래가 경신 지속됨



파인에비뉴 B동

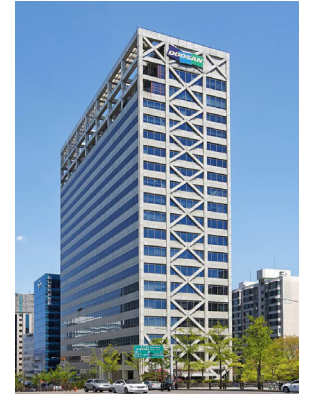
MARKET HIGHLIGHT

젠스타메이트-에비슨코리아에서 매각을 주관한 파인에비뉴 B동, 두산건설사옥, 삼성생명 상계빌딩 성공적 매각 완료

- 에비슨코리아가 매각 주관한 파인에비뉴 B동이 3월 거래 종결됨. 파인에비뉴 B동은 코람코자산신탁이 약 7년 6개월간 리츠를 통해 소유하고 있던 자산으로, 당 분기 삼성SRA자산운용이 블라인드 펀드를 이용, 평당 3,191만원에 권역 최고가를 기록하며 소유권을 이전함
- 젠스타메이트에서 매각 주관한 삼성생명 상계·광명빌딩이 성공적으로 거래 종결됨. 삼성생명 상계빌딩은 2016년 12월 삼성생명보험이 코람코 자산운용 펀드에 세일즈앤리스백 형태로 매각한 물건으로, 본 건을 매수한 진양분당은 삼성생명보험과의 임대차 계약 종료시 리테일 및 업무시설로 재건축할 예정인 것으로 알려짐



파인에비뉴 B동



두산건설 사옥

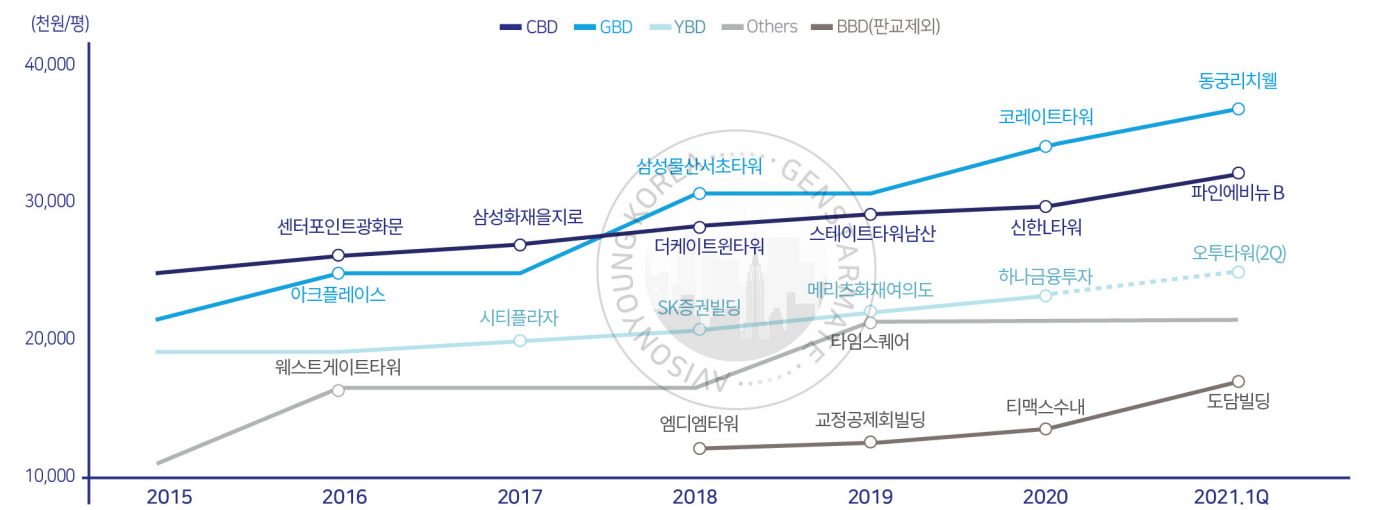


삼성생명 상계빌딩

서울 및 분당 오피스 평당 거래가 경신 지속됨

- 당 분기 CBD(파인에비뉴 B동), GBD(동궁리치웰타워), BBD(도담빌딩)에서 새롭게 권역 평당가를 경신함
- 이 중 동궁리치웰타워는 평당 약 3,639만원의 권역 최고가를 기록하며 스마 일게이트홀딩스 자회사인 에스피엠씨에 매각됨. 스마일게이트는 동궁리치 웰타워를 관계사와 청년창업공간을 위한 공간으로 활용할 것으로 알려짐
- 4월 중 YBD의 오투타워가 거래를 종결하며 권역 최고 거래가를 경신하였고, 이 외에 현재 시장에서 거래가 진행중인 CBD의 SK서린빌딩, BBD의 분당 퍼스트타워 또한 높은 거래가를 기록할 것으로 예상됨

권역별 최고 거래 평당가 경신 사례



※ 재개발 등 특수목적 매입 제외

오피스 투자시장

젠스타메이트·에비슨영코리아에서 매각을 주관한 파인에비뉴 B동, 두산건설사옥, 삼성생명 상계빌딩 성공적 매각 완료



01 Overview

Seoul

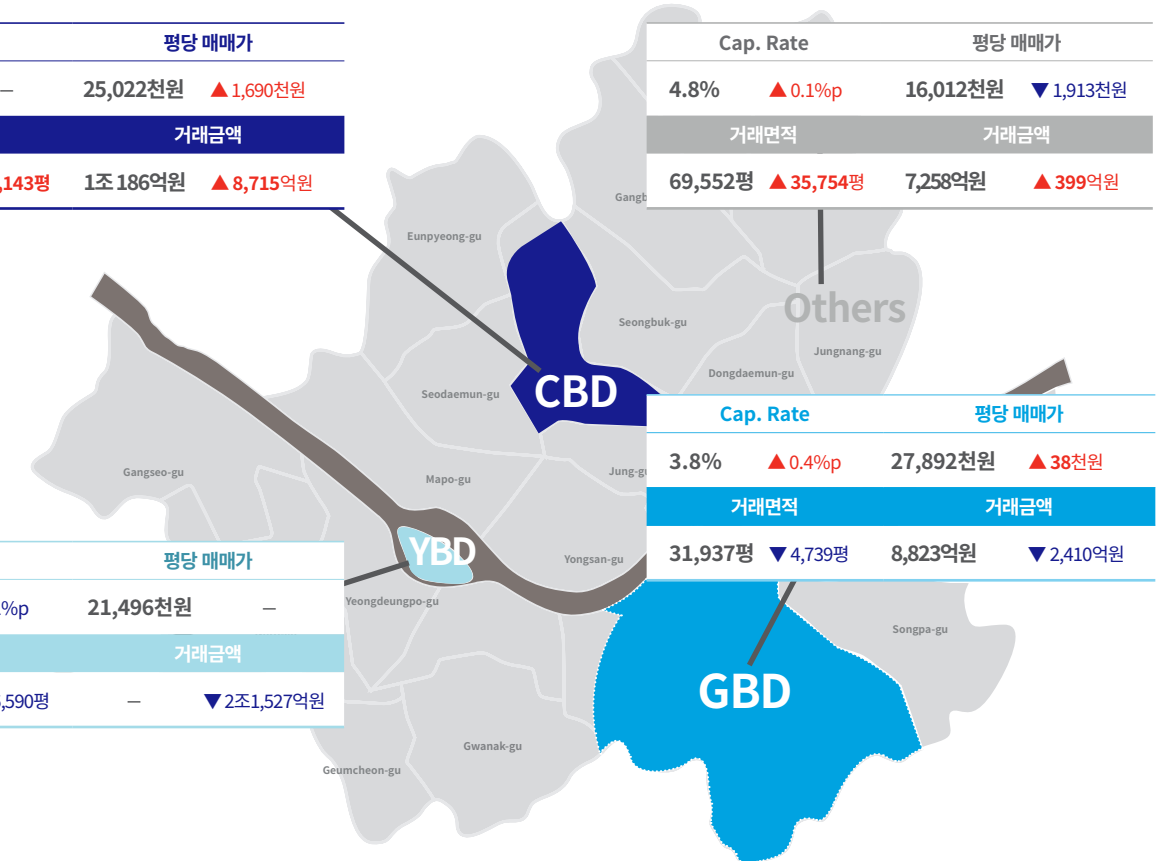
Cap. Rate	평당 매매가	거래면적	거래금액
4.1% ▲0.2%p	22,606천원 ▼46천원	139,186평 ▼45,432평	2조6,267억원 ▼1조4,823억원

Cap. Rate	평당 매매가	거래면적	거래금액
4.0% -	25,022천원 ▲1,690천원	37,698평 ▲30,143평	1조186억원 ▲8,715억원

Cap. Rate	평당 매매가	거래면적	거래금액
4.8% ▲0.1%p	16,012천원 ▼1,913천원	69,552평 ▲35,754평	7,258억원 ▲399억원

Cap. Rate	평당 매매가	거래면적	거래금액
3.5% ▼0.1%p	21,496천원 -	- ▼106,590평	- ▼2조1,527억원

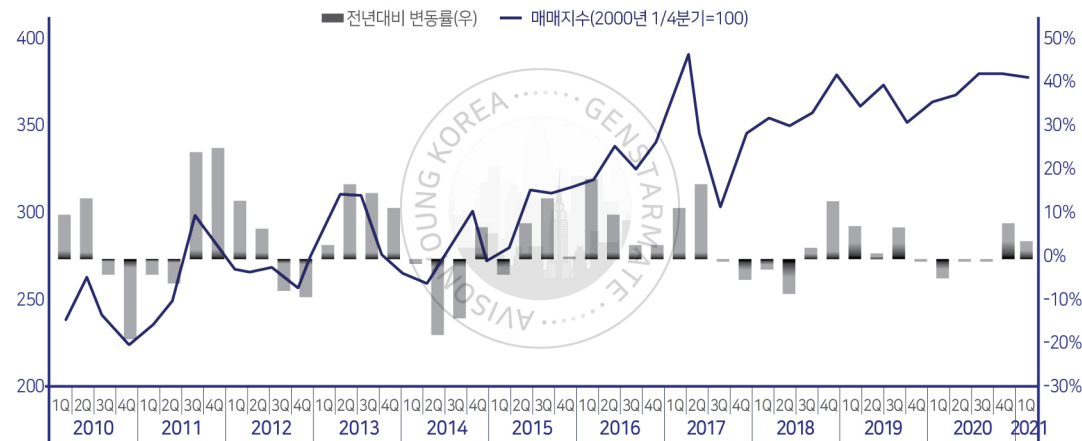
Cap. Rate	평당 매매가	거래면적	거래금액
3.8% ▲0.4%p	27,892천원 ▲38천원	31,937평 ▼4,739평	8,823억원 ▼2,410억원



- 1분기 서울 오피스 거래규모는 2조 6,267억원으로 기록적인 거래규모를 보였던 지난 4분기 거래규모(4조 1,090억원) 대비 1조 4,823억원(36%) 감소하였음
- 평당 거래가는 전 분기 대비 소폭 하락한 평당 2,261만원 수준에 형성되었는데, 일부 권역 최고가를 경신한 사례들이 있음에도 불구하고 Others에서 전 분기 대비 평당 거래가가 하락하며 서울 전체 하락에 영향을 미친 것으로 나타남
- 2분기에는 CBD(SK서린빌딩), YBD(오투타워), Others(센터포인트 웨스트)의 거래가 예정되어 있어, 평당 거래가는 당 분기 대비 소폭 상승할 가능성이 존재함

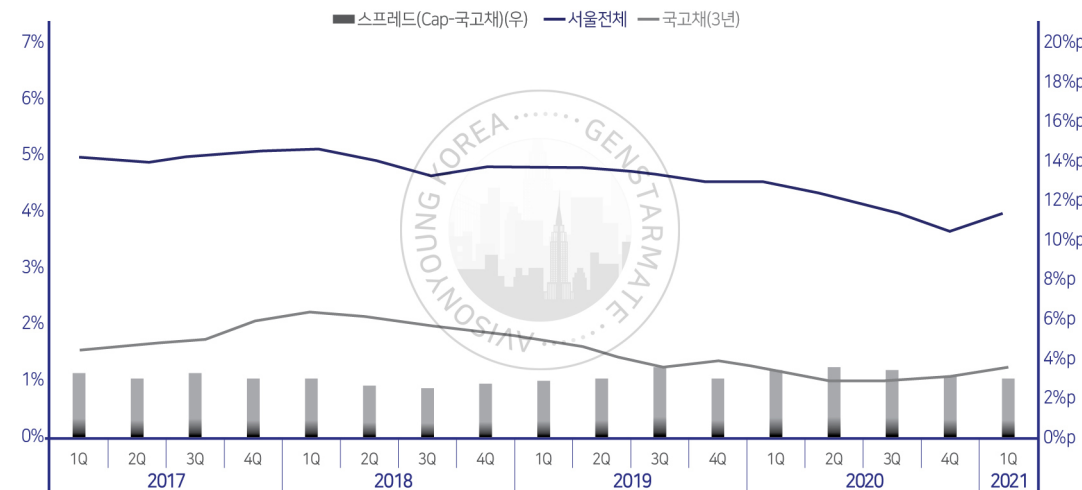
02 서울 오피스 매매가격 지수

- 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 379로 전 분기 대비 0.4%(전년 대비 4.7% 상승) 하락하였으며, 이는 Others 에서 전 분기 대비 평당 거래가가 소폭 하락한 결과로 분석됨



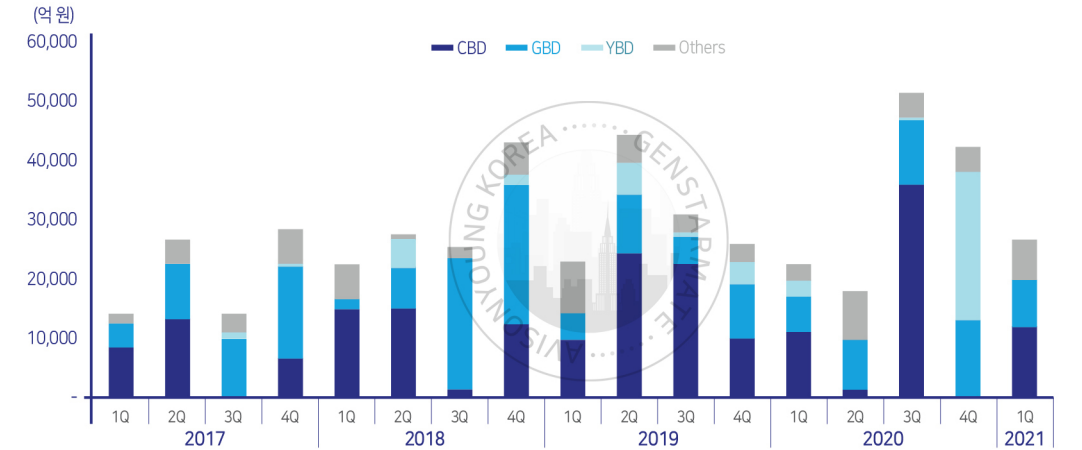
03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2021년 1분기 서울 오피스 Cap.Rate은 전 분기 대비 소폭 반등한 4.1%를 기록함. 이는 국고채(3년) 수익률이 1%대로 회복한 영향으로, Cap.스프레드는 전 분기와 유사한 것으로 분석됨
- 각 권역별 Cap. Rate은 CBD 4.0%, GBD 3.8%, YBD 3.5%, Others 4.8%로 대부분 지난 분기와 유사하나 GBD 의 경우 구분소유 거래들의 영향으로 전 분기 대비 0.4%p 상승한 것으로 확인됨



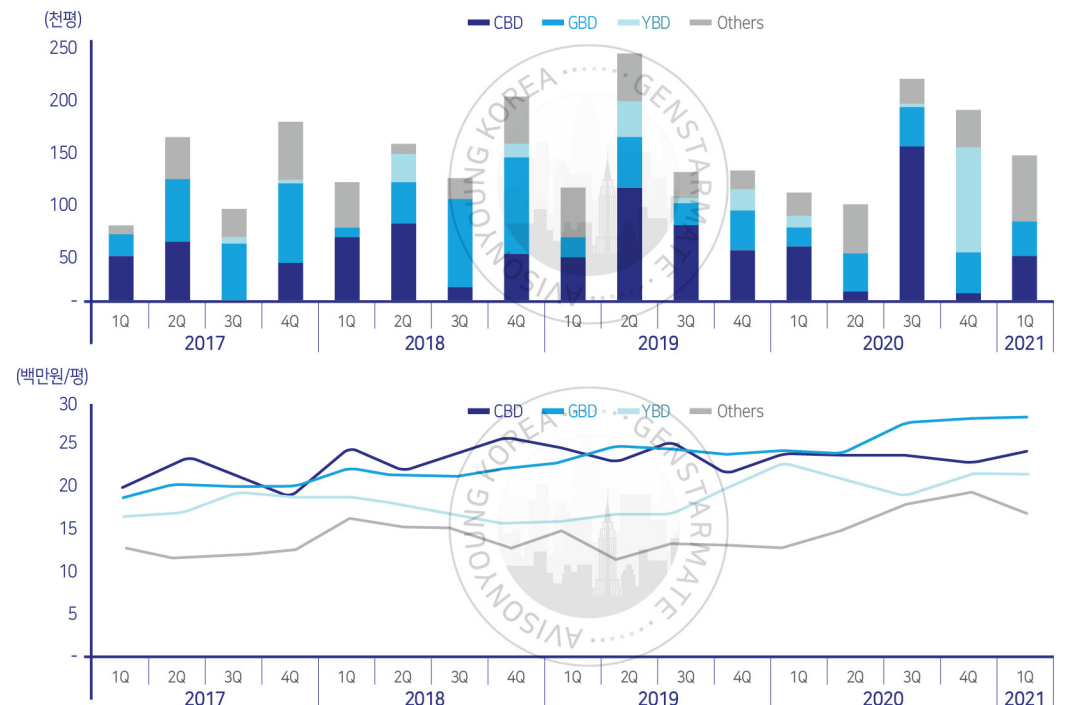
04 서울 오피스 거래규모 추이

- 1분기 서울 오피스 거래규모는 2조 6,267억원으로 기록적인 거래규모를 보였던 지난 4분기 거래규모(4조 1,090억 원)대비 1조 4,823억원(36%) 감소하였음. 지난 분기 역대 최대 거래규모를 YBD의 거래가 이번 분기에는 관측되지 않아 서울 전체 거래규모가 감소하는 모습을 보임. 다만 Others의 거래규모가 분기 기준 두 번째로 많은 8,180억원을 기록하는 등, YBD를 제외한 나머지 권역의 거래규모는 유사한 것으로 나타남



05 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

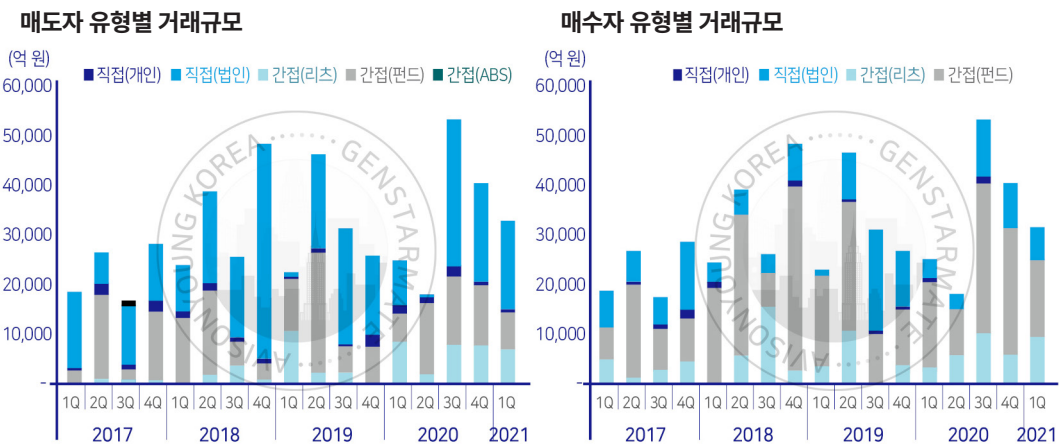
- 1분기 서울 오피스 거래는 18개 동 약 139천 평이 거래됨. GBD의 경우 9개 동이 거래되며 가장 많은 자산이 거래되었으나 소형 자산의 거래 비중이 높은 영향으로 전체 거래면적은 타 권역 대비 낮은 것으로 나타남. 당분기 평당 거래가격은 CBD와 GBD에서 권역 최고가를 경신한 사례들이 관측되며 전 분기 대비 상승하였으나, Others의 자산들이 구분소유 자산 위주로 거래되며 전 분기 대비 하락한 것으로 확인됨



06

매도·매수자 유형별 거래규모

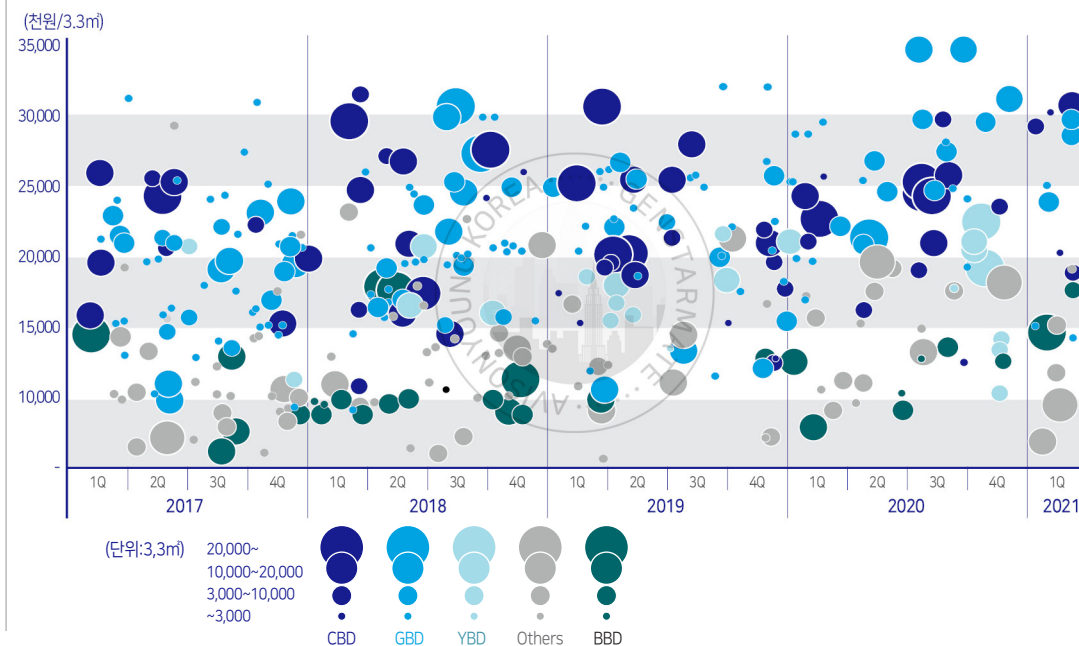
- 매도자 유형 측면에서는 개인 및 법인 매도가 9건, 2조 991억원으로 전체 거래규모의 61%로 높은 비중을 보임. 3분기 연속 1조원대 매도를 기록한 펀드는 당 분기 5,688억원 감소한 5,672억원만 확인됨. 매수자 유형에서는 펀드와 리츠의 매수가 각각 1조 4,886억원(43%), 9,057억원(26%)으로 간접투자기구를 이용한 매수가 5분기 연속 약 70% 비중을 차지하고 있음



07

거래권역 및 면적별 평당 거래가격

- 당 분기 오피스는 18개 동(BBD포함 21개 동)이 거래되었으며, 권역별로 CBD 4개 동, GBD 9개 동, Others 5개 동이 거래되었음. CBD의 파인에비뉴 B동이 평당 약 3,200만원 수준에 거래되고, GBD에서는 신축 오피스인 동궁리 치웰타워가 평당 약 3,600만원 수준에 거래되어 각 권역 최고가를 경신한 사례로 확인됨. BBD의 경우 수내동에 위치한 도담빌딩이 평당 1,700만원 수준에 거래되며 티맥스 수내타워가 가지고 있던 권역 최고가를 다시 한번 경신한 사례로 기록됨. 반대로 Others의 경우 우량 자산들이 거래되었으나 대부분 구분소유 자산 거래 비중이 높아 거래 평당가는 높지 않았던 것으로 파악됨



08-1

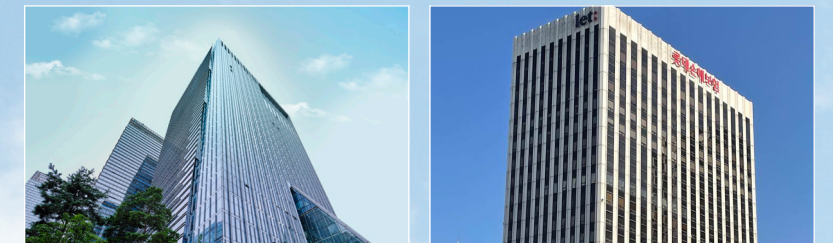
권역별 거래사례 분석

CBD

- 전 분기 중소형 오피스 2건만 거래된 CBD는 당 분기 대형 오피스들이 거래되며 전 분기 대비 약 8,700억원 증가한 1조 186억원이 거래됨. 이 중 파인에비뉴 B동은 삼성SRA자산운용이 평당 약 3,200만원 수준에 매입하여 권역 내 평당가 기록을 경신한 것으로 확인됨. 롯데손해보험이 사옥으로 사용하고 있던 롯데손해보험빌딩은 평당 약 1,900만원 수준에 캡스톤자산운용으로 매각됨. 롯데손해보험은 세일앤리스백 방식으로 임차 형태를 유지하고, 매입에 성공한 캡스톤자산운용은 노후된 시설을 리모델링을 통해 자산가치를 향상시킬 것으로 알려짐

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
파인에비뉴 B동	중구 을지로2가	19,428	6,200	31,912	매도자: 코람코자산신탁 매수자: 삼성SRA자산운용
롯데손해보험빌딩	중구 남창동	11,656	2,240	19,218	매도자: 롯데손해보험 매수자: 캡스톤자산운용
서울빌딩	중구 필동1가	1,051	228	21,657	매도자: 개인 매수자: 태호산업개발, 비엠디글로벌

파인에비뉴 B동 ▶
롯데손해보험빌딩 ▶▶



08-2

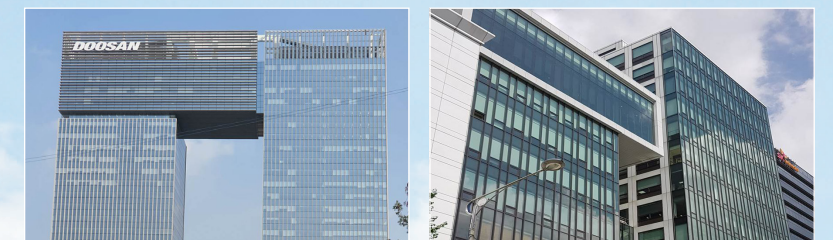
권역별 거래사례 분석

BBD

- 당 분기 BBD는 분당 두산타워 및 도담빌딩이 거래되며 약 8,180억원의 거래규모를 기록하였는데, 이는 단일 분기 기준 두 번째로 높은 거래규모인 것으로 나타남. 분당 두산타워는 두산그룹이 신사옥 개발을 위해 자회사를 설립하여 지난 2020년 12월 준공되었고, 코람코자산신탁이 이를 리츠를 이용하여 소유권을 이전한 것으로 확인됨. 수내동에 위치한 도담빌딩은 과거 포스코엔지니어링이 사옥으로 사용했던 자산으로 2015년 리모델링을 마쳐 신축급 대형 매물로 평가받았고 마스틴투자운용이 평당 약 1,700만원 수준에 매입을 완료함

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
분당두산타워	분당구 정자동	38,887	6,174	15,876	매도자: 디비씨 매수자: 코람코자산신탁
도담빌딩	분당구 수내동	10,836	1,835	16,935	매도자: 디디엔컴퍼니 매수자: 마스틴투자운용
H스퀘어 S동(10층)	분당구 삼평동	557	171	30,690	매도자: 티에스케이코퍼레이션 매수자: 에브리넷

분당 두산타워 ▶
도담빌딩 ▶▶



08-3

권역별 거래사례 분석

GBD

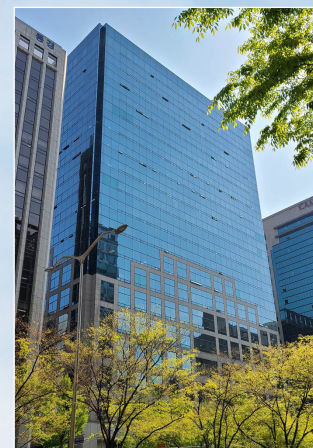
- 당분기 GBD는 전분기 대비 거래 건수는 증가하였으나, 1만평 이하 거래사례만 확인되어 거래규모는 전분기 대비 2,410억원 감소한 8,823억을 기록함
- 이 중 두산건설 사옥은 하나대체투자자산운용이 소유한 지분(약 80%)을 이지스자산운용이 평당 약 1,588만원에 매입한 것으로 확인됨
- 테헤란로에 위치한 삼성화재 역삼빌딩은 기존 KB부동산신탁과 국제청이 구분소유하고 있던 자산으로, 고층부의 KB부동산신탁 소유권이 신한리츠운용으로 이전됨. 신한리츠운용은 이번 매입을 통해 삼성화재 역삼빌딩을 신한알파리츠의 여섯번째 자산으로 편입함

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
두산건설 사옥	강남구 논현동	9,648	2,363	24,487	매도자 : 하나대체투자자산운용 매수자 : 이지스자산운용
동궁리치웰	강남구 역삼동	5,496	2,000	36,393	매도자 : 동궁종합건설 매수자 : 에스피엠씨
삼성화재역삼빌딩	강남구 역삼동	5,279	1,584	30,000	매도자 : KB부동산신탁 매수자 : 신한리츠운용
511타워	서초구 서초동	3,877	1,050	27,080	매도자 : 품웍스 매수자 : 유라엘텍
DMCC	강남구 논현동	1,228	570	46,432	매도자 : 개인 매수자 : 대영스테이션
현석타워	강남구 역삼동	1,671	408	24,391	매도자 : 개인 매수자 : 에스피컴텍
2H타워	강남구 역삼동	1,512	378	25,002	매도자 : 제일파마홀딩스 매수자 : 개인
메가존빌딩	강남구 역삼동	2,156	297	13,792	매도자 : 개인 매수자 : 만영속프라임
엘스페이스빌딩	강남구 역삼동	1,071	174	16,240	매도자 : 오르비텍 매수자 : 유코

두산건설 사옥



삼성화재 역삼빌딩



동궁리치웰타워



511타워



08-4

권역별 거래사례 분석

Others

- 당분기 Others는 5건 약 7,258억원이 거래되며 단일 분기 기준 역대 두 번째 거래규모를 기록함. 이 중 구로동에 위치한 G타워는 넷마블과 산업단지공단 이 출자하여 지난 2020년 11년 준공된 사옥 용도의 자산으로, 넷마블은 사업 시행사인 지스퀘어PFV로부터 G타워를 매수하였고 최근 3월에 넷마블 및 넷마블 계열사의 입주가 완료됨. 송파지역에 위치한 시그마타워는 2006년 코람코자산신탁 매입 후 약 14년 만에 투게더투자운용의 리츠로 손바뀜 되었는데 투게더투자운용은 본 거래를 통해 처음으로 오피스 실물 자산 매입에 성공함

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
G타워	구로구 구로동	43,165	4,167	9,654	매도자 : 지스퀘어피에프브이 매수자 : 넷마블
시그마타워 (오피스)	송파구 신천동	8,414	1,300	15,450	매도자 : 코람코자산신탁 매수자 : 투게더투자운용
센트럴타워	중구 중림동	5,618	732	13,020	매도자 : KB자산운용 매수자 : 한국수력원자력
상암IT타워	마포구 상암동	10,673	730	6,840	매도자 : 엠플러스자산운용 매수자 : CAC자산운용
삼성생명상계빌딩	노원구 상계동	1,682	329	19,566	매도자 : 코람코자산운용 매수자 : 진양분당

G타워



상암IT타워



시그마타워



센트럴타워



삼성생명 상계빌딩



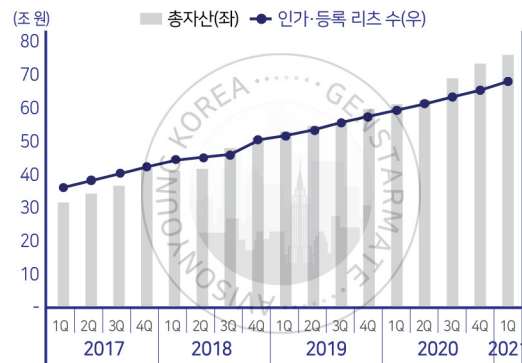
09-1

부동산 간접 투자기구 분석

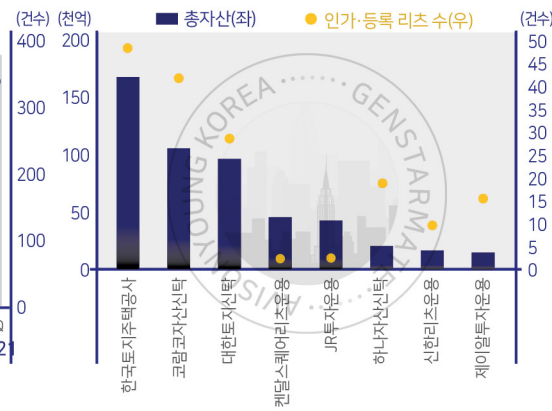
리츠 (REITs ; Real Estate Investment Trusts)*

- 2021년 1분기에는 총 16건의 위탁관리리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 이 중 미국 데이터센터에 투자하는 1건을 제외하고 모두 국내 부동산 투자에 집중됨(오피스 2건, 리테일 1건, 호텔 1건, 주택 6건, 물류센터 5건)
- 국내 오피스에 투자한 2건의 리츠 중 1건이 매입 후 상장 공모 리츠에 편입됨

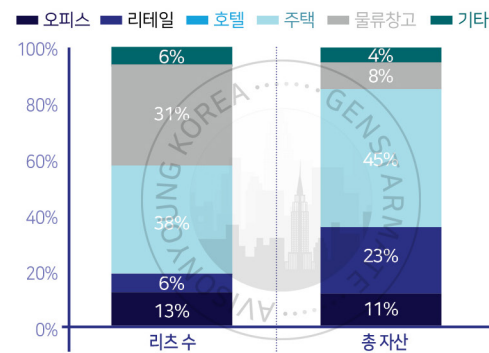
리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



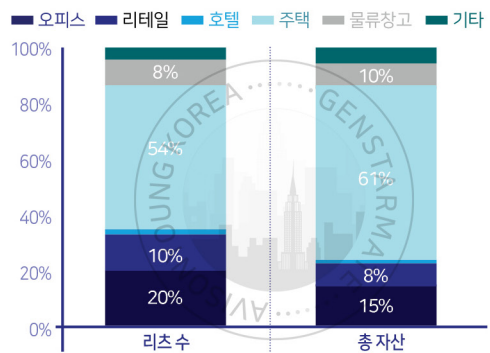
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템
기준일 : 2021.03.31
※ 영업인가 및 등록 기준

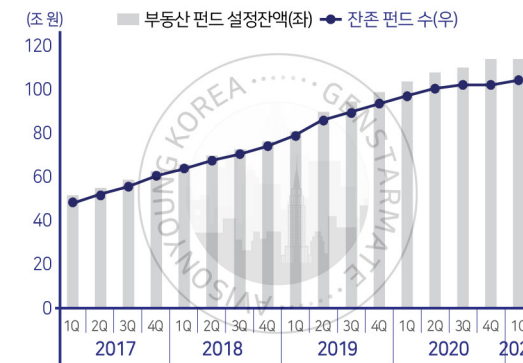
09-2

부동산 간접 투자기구 분석

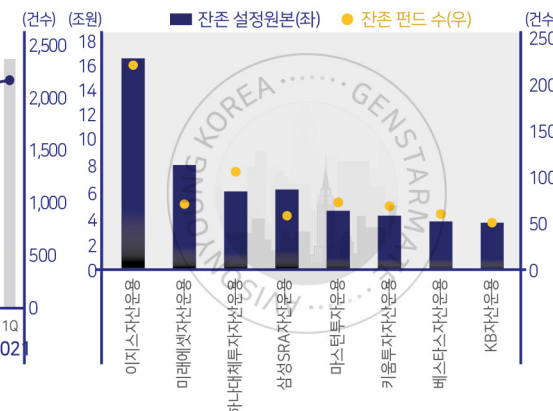
부동산 펀드 (REF ; Real Estate Fund)*

- 2021년 1분기 현재 잔존 펀드 수는 총 2,164건으로 설정원본액 기준으로 전분기 대비 2.2% 증가하였음
- 당 분기 국내 오피스 실물에 투자하는 건은 총 6건으로 CBD 2건, GBD 1건, Others 1건, 기타 지방지역(인천, 부산)에 2건이 설정됨

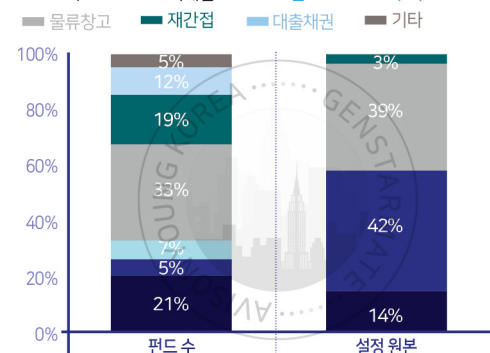
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



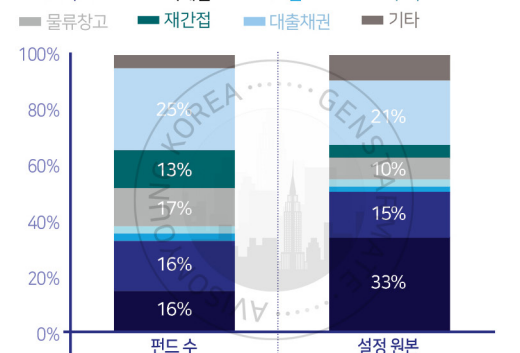
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 금융투자협회, 각 사
기준일 : 2021.03.31
※ 신규설정 기준

서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 GBD 공실률 상승 영향으로 전 분기 대비 0.4%p 상승한 8.4% 기록



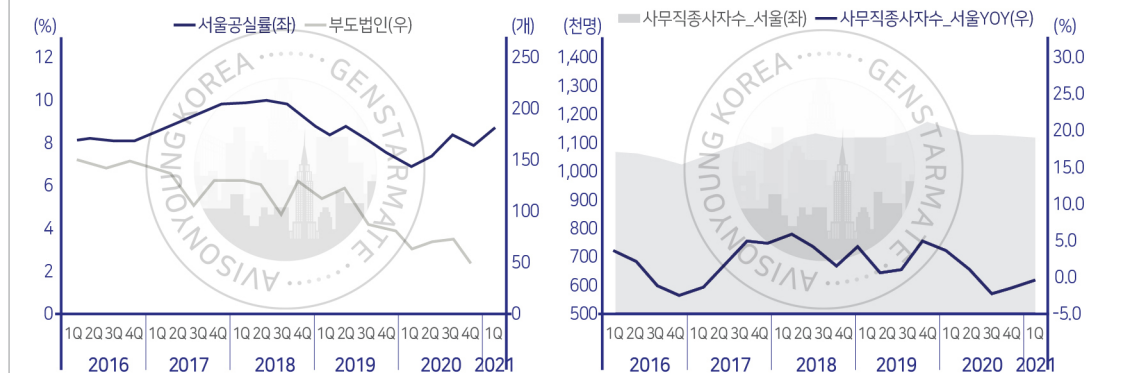
01 주요 경제 지표



※ 출처: 한국은행, 통계청
 ※ 시점: 2021년 1분기 기준 (GDP, FDI는 2020년 4분기)
 ※ GDP, CPI, FDI: 전년 동기 대비 변동률
 ※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률

- 국내 경제는 코로나19 3차 대유행으로 내수부진이 심화되었으나 내구재 소비와 수출이 증가하면서 경기부진이 완화되고 있는 모습임. 1분기 국고채 3년물 금리는 0.09%p 상승한 1.04%를 기록하여 지난 분기에 이어 2분기 연속 상승함
- BSI 전망은 92로 지난 분기 대비 4포인트 증가하여 경기 개선에 대한 기대가 높아지는 모습이며, 소비자물가 역시 전년 동기 대비 1.17% 상승하여 지난 분기 대비 상승률이 가속화됨. FDI는 제조업과 서비스업 실적 부진으로 인해 전년 동기대비 20.2% 하락함
- 1분기 서울 오피스 공실률은 GBD 내 신규 공급의 영향으로 전 분기 대비 0.4%p 상승한 8.4%를 기록함

02 오피스 마켓 관계 지표 동향



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



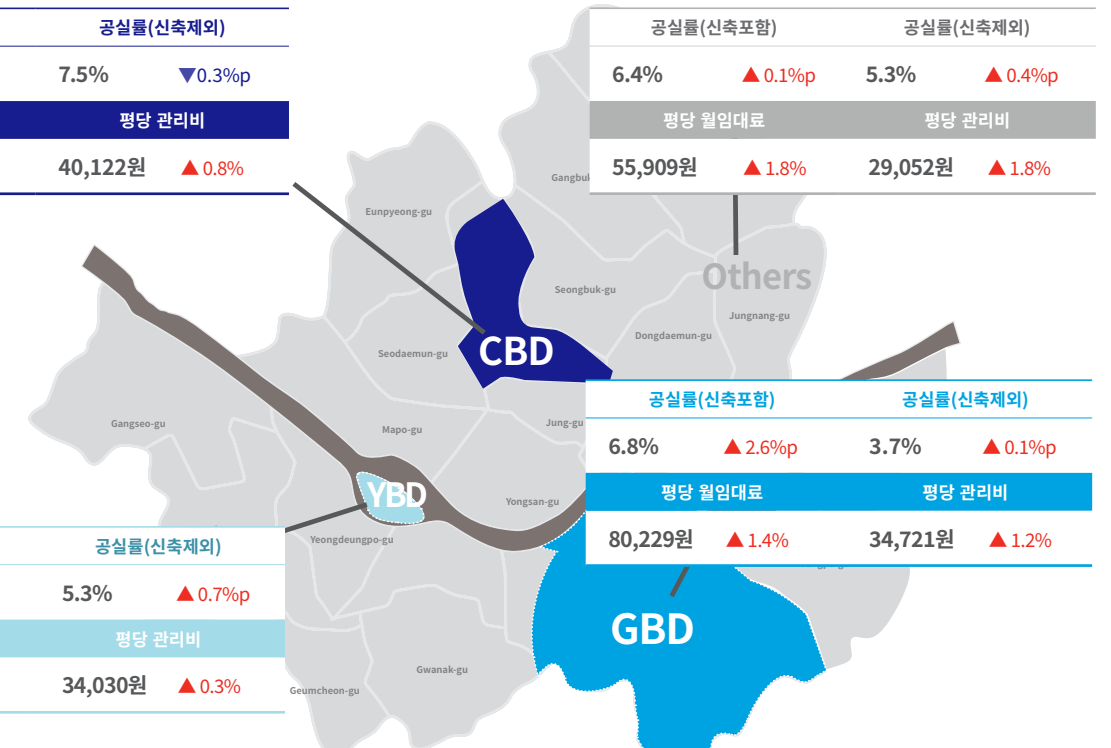
03 Overview

Seoul

공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 관리비
8.4% ▲0.4%p	5.5% ▲0.1%p	77,611원 ▲1.1%	34,821원 ▲1.1%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
9.6% ▼0.3%p	7.5% ▼0.3%p
평당 월임대료	평당 관리비
95,488원 ▲0.5%	40,122원 ▲0.8%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
6.4% ▲0.1%p	5.3% ▲0.4%p
평당 월임대료	평당 관리비
55,909원 ▲1.8%	29,052원 ▲1.8%



공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
12.6% ▼1.8%p	5.3% ▲0.7%p
평당 월임대료	평당 관리비
72,411원 ▲0.8%	34,030원 ▲0.3%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
6.8% ▲2.6%p	3.7% ▲0.1%p
평당 월임대료	평당 관리비
80,229원 ▲1.4%	34,721원 ▲1.2%

- 2021년 1분기 서울 전체 공실률은 GBD의 공실률 상승 영향으로 전 분기 대비 0.4%p 상승한 8.4%를 기록함. 다만, 이는 YBD를 제외한 대부분의 권역에서 신규로 공급된 자산들의 영향인 것으로 확인되며, 신축제외 오피스의 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 5.5%로 확인됨
- 2021년 1분기 서울 전체 오피스 공급량은 약 71천평으로, 센터필드타워를 제외하면 대부분 중형급 자산들로 확인됨
- CBD 공실률은 당 분기 9.6%로 대규모 공급이 이루어진 작년 2분기 이후 지속적으로 공실을 해소하고 있음. 특히 남대문에 위치한 그랜드센트럴이 신규 공급 이후 처음으로 입주사를 맞이하였고, 센트럴폴리스 또한 대부분의 입주가 완료된 것으로 확인되어 신축 오피스에 대한 임차 수요가 높은 것으로 확인됨
- GBD는 초대형 오피스인 센터필드가 신규 공급되고, 현대글로벌비스가 타 권역으로 대규모 이전한 영향으로 전 분기 대비 2.6%p 상승한 6.8%를 기록함. 다만 최근 HJ타워, 더피나클역삼 등 최근 공급된 오피스의 임차계약이 대부분 완료되어 공실률은 점차적으로 하락할 것으로 예상됨
- 대규모 신규공급이 이어지며 공실률이 일시적으로 상승한 YBD는 신축 오피스인 여의도 포스트타워에서 대부분의 공실이 해소되며 전 분기 대비 1.8%p 하락한 12.6% 공실률을 기록함
- Others 공실률은 신규 공급된 아크로 서울포레스트 D타워에서 대규모 공실이 해소되었으나, 넷바블이 구로동에 신사옥 개발을 마무리하고 인근에 흩어져있던 관계사들과 함께 사옥으로 이전한 영향으로 권역 전체 공실률은 전 분기와 유사한 6.4% 수준임
- 당 분기 임대료 및 관리비는 임대료가 조정 시즌 영향으로 전 분기 대비 각각 1.1% 인상한 것으로 나타나 대부분의 오피스가 1분기에 임대료가 조정을 마친 것으로 확인되며, 2분기 임대료 상승률은 높지 않을 것으로 전망됨

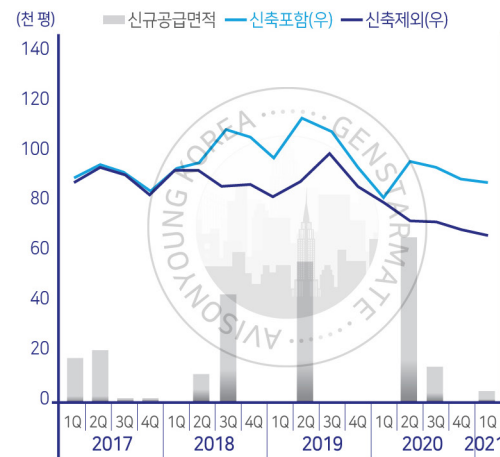
04-1

서울 도심권 CBD 공실률

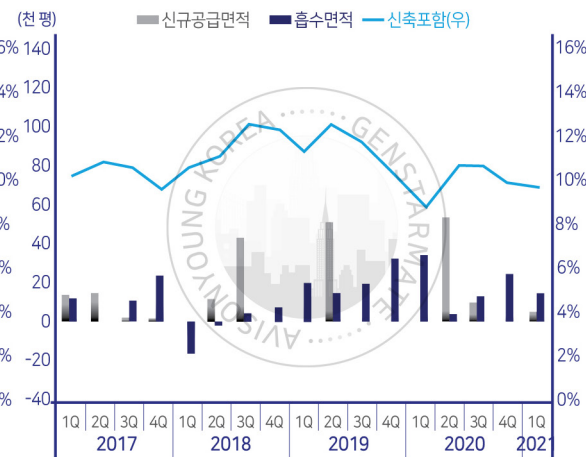
신규공급

- 당 분기에는 수표동에 아이콘청계(연면적 5천평)가 공급되며 총 재고량이 증가함
- 그랜드센트럴(SG타워), 남산스퀘어 등 초대형 및 대형 오피스를 중심으로 공실이 해소되면서 흡수율은 11개 분기 연속 양(+)의 값을 유지함
- 2022년 1분기 예정된 한국은행별관 공급 이전까지는 추가적인 신규 오피스 공급이 없는 것으로 확인되어, 2021년 2분기에도 총 재고량은 당 분기와 비슷할 것으로 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



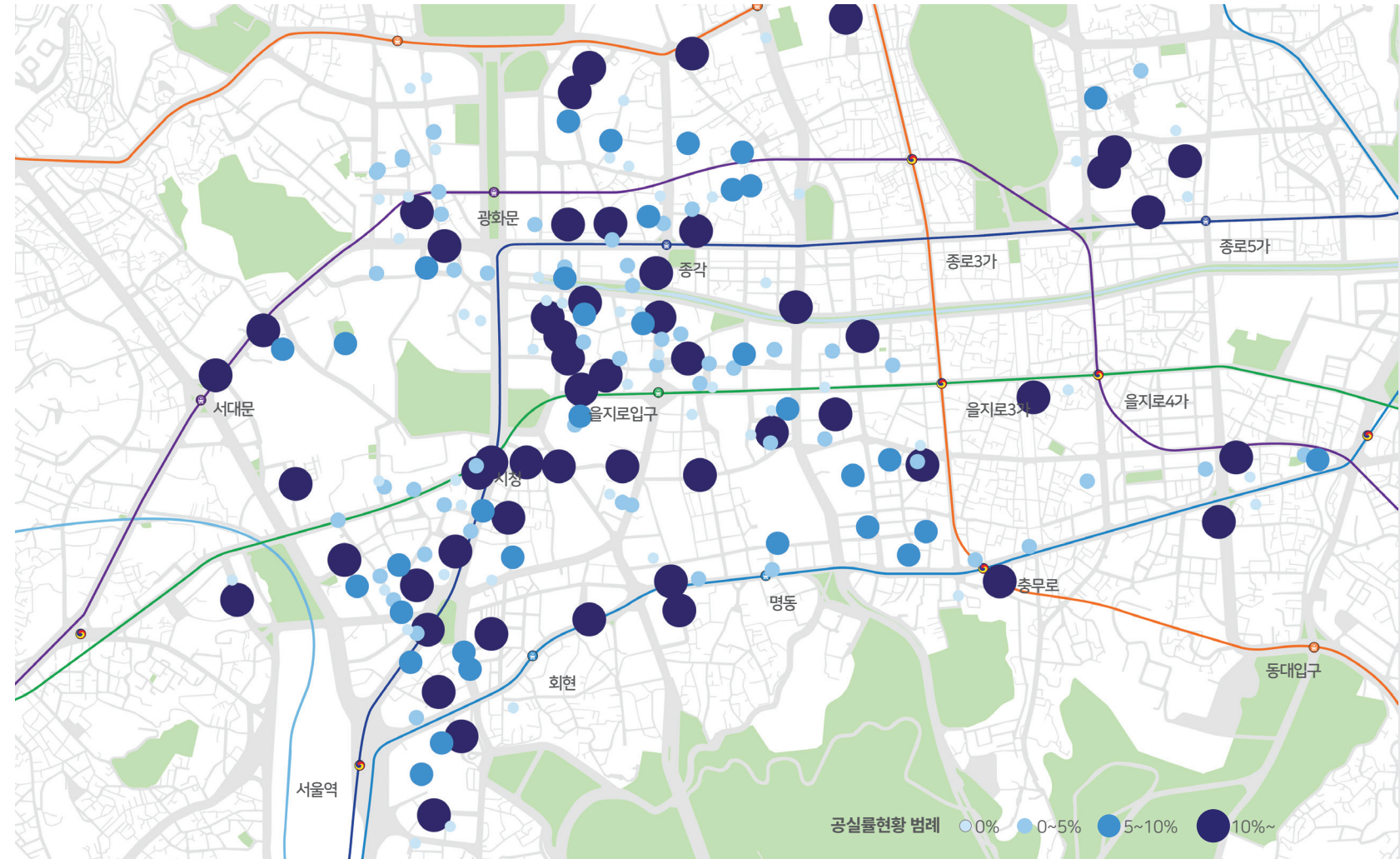
2분기 □ 총재고량 — 공실률 ▼

2분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에는 공급 예정인 오피스가 확인되지 않아 CBD 총 재고량은 현 수준을 유지 할 것으로 전망됨

신규 이전 예정 임차인

삼일빌딩 - SK계열사, 서울 관광프라자
KDB생명타워 - CJ올리브영



공실률

- 당 분기 CBD는 1개동 신규 공급에도 불구하고 최근에 준공된 신축 오피스를 중심으로 임차인이 입주하면서 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 9.6%를 기록함
- 규모별로 보았을 때, 초대형 오피스는 그랜드센트럴(대우조선해양), 센트로폴리스(금융업) 등에서의 대형 공실이 해소되며 전 분기 대비 0.5%p 하락한 10.8%를 기록함
- 중대형 오피스의 경우 아이콘청계가 신규 공급되며 신축포함 공실률은 상승하였으나, 더익스체인지서울에서 금융업, 94 빌딩에서 종로구청 입주 등의 영향으로 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 하락한 6.4%를 보임
- 중형 오피스의 경우 한화서소문빌딩(금융업), 동부다동빌딩(정보서비스업) 등 다수의 빌딩에서 공실이 해소되며 2014년 3분기 이후 처음으로 6%대 공실률에 도달함
- 세부지역별로 보면, 을지로지역의 경우 DGB금융센터에서 대우조선해양의 퇴거로 대형 공실이 발생하는 등 일부 오피스의 공실률 상승이 관측되었고 이와 함께 신규 오피스가 공급됨에 따라 전 분기 대비 1.5%p 상승한 8.4%를 기록함
- 을지로 외 지역에서는 모두 공실률이 하락한 것으로 나타났으며, 특히 광화문신문로지역에서 가장 큰 폭(2.9%p)으로 하락한 것으로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	9.6% ▼0.3%p	7.5% ▼0.3%p
초대형	10.8% ▼0.5%p	7.4% ▲0.1%p
대형	9.6% ▼0.3%p	8.2% ▼0.3%p
중대형	7.7% ▲1.1%p	6.4% ▼0.2%p
중형	6.6% ▼2.8%p	6.6% ▼2.8%p
소형	10.7% ▼1.5%p	10.7% ▼1.5%p

세부지역 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	9.6% ▼0.3%p	7.5% ▼0.3%p
광화문신문로	5.7% ▼2.9%p	4.1% ▼3.2%p
남대문	13.5% ▼0.2%p	9.5% ▲0.7%p
을지로	8.4% ▲1.5%p	7.5% ▲0.6%p
종로	9.9% ▼0.7%p	7.6% ▼0.6%p
도심기타	7.0% ▼1.0%p	7.0% ▼1.0%p

04-2

서울 도심권 CBD 임대료

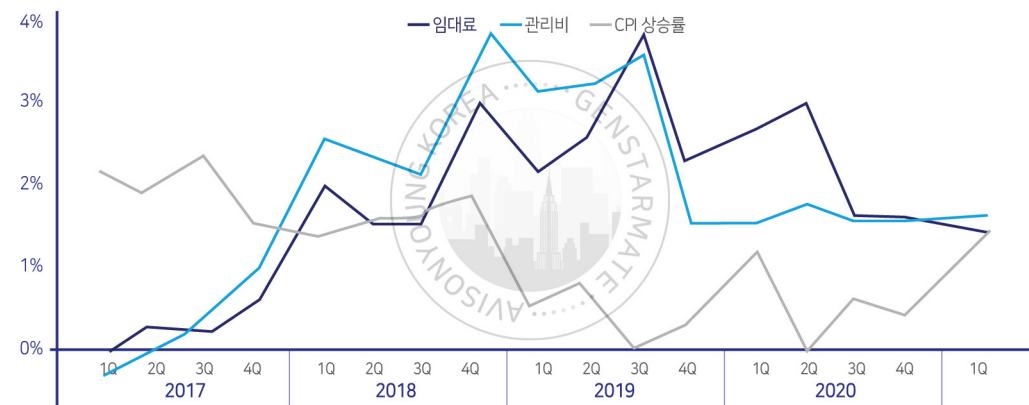
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- CBD 보증금은 954.9천원/평, 임대료는 95.5천원/평, 관리비는 40.1천원/평으로 보증금과 임대료는 전 분기 대비 0.5%씩 상승하였으며, 관리비는 0.8% 상승함
- 중대형 오피스의 경우 한국무역보험공사빌딩, 한외빌딩 등의 임대기준가가 하락하면서 전 분기 대비 1.0% 하락한 712.8천원/평을 기록함
- 초대형 오피스의 임대료는 다수 빌딩에서 임대료 기준가를 상향조정하면서 전 분기 대비 0.9% 상승한 것으로 조사됨

(단위 : 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	954.9 ▲0.5%	95.5 ▲0.5%	40.1 ▲0.8%
초대형	1,146.0 ▲0.9%	114.6 ▲0.9%	44.4 ▲0.9%
대형	969.6 ▲0.4%	97.0 ▲0.4%	41.3 ▲0.7%
중대형	712.8 ▼1.0%	71.3 ▼1.0%	35.0 ▲0.5%
중형	666.9 ▼0.6%	66.7 ▼0.6%	31.1 ▲0.5%
소형	564.7 ▼0.1%	56.5 ▼0.1%	26.5 ▼0.2%

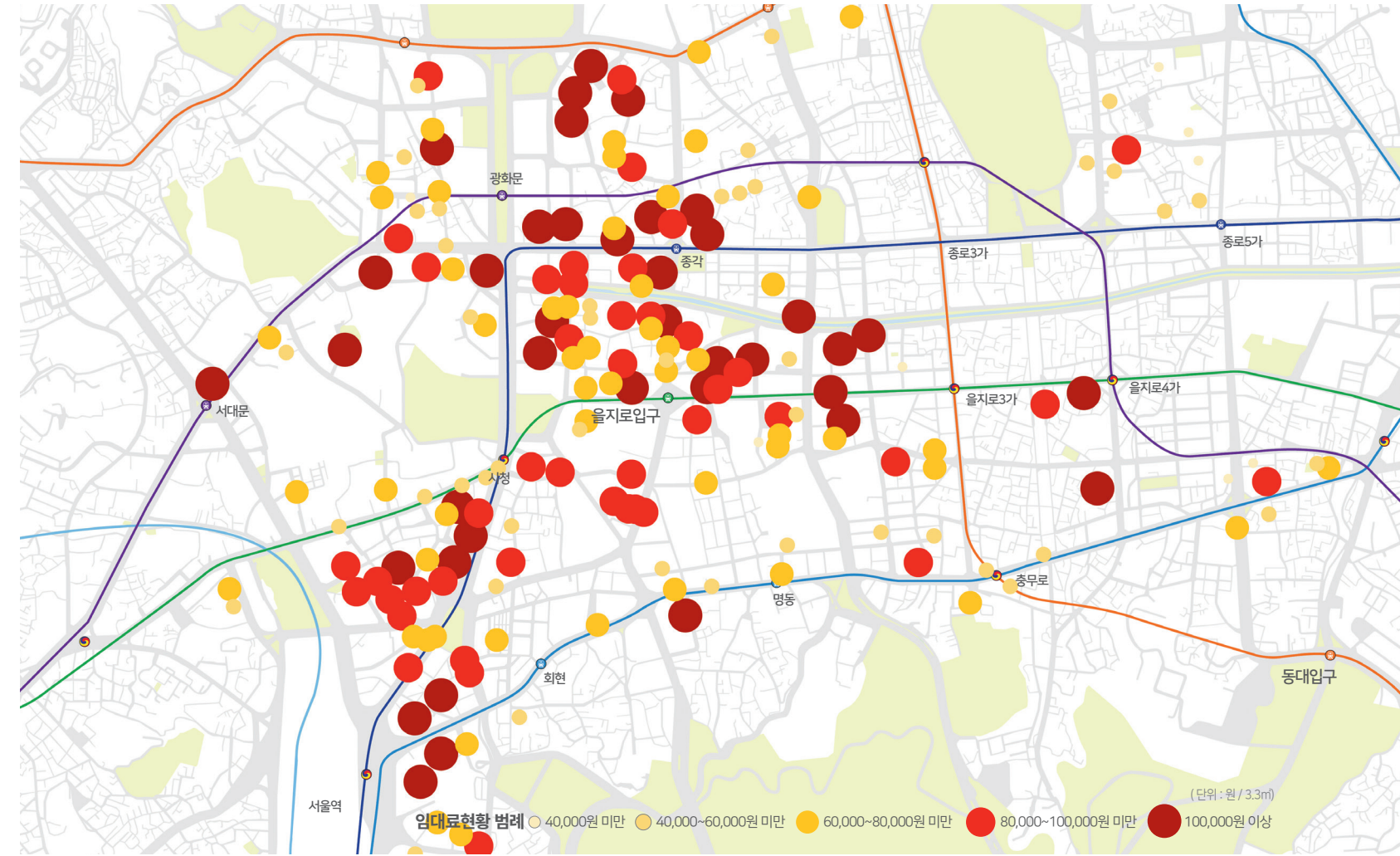
CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



2분기 □ 임대료 — 관리비 —

CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 당분기는 계절적인 임대료 조정 기간인 관계로 0.5% 상승하였으나, 2분기는 당 분기와 비슷한 수준으로 유지될 것으로 예상됨



세부지역 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD에서는 도심기타지역을 제외한 나머지 지역에서 모두 임대가가 상승한 것으로 나타남
- 특히, 남대문지역의 경우 KDB생명타워, 연세빌딩을 포함한 일부 오피스의 임대료가 인상으로 전 분기 대비 0.8% 상승하면서 CBD 세부지역 중 가장 높은 인상률을 기록함
- 관리비 역시 모든 세부지역에서 인상된 것으로 관측됨

(단위 : 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	954.9 ▲0.5%	95.5 ▲0.5%	40.1 ▲0.8%
광화문신문로	843.5 ▲0.2%	84.3 ▲0.2%	34.3 ▲1.0%
남대문	939.0 ▲0.8%	93.9 ▲0.8%	40.6 ▲0.9%
을지로	973.8 ▲0.1%	97.4 ▲0.1%	41.3 ▲0.7%
종로	1,151.2 ▲0.7%	115.1 ▲0.7%	44.5 ▲0.8%
도심기타	733.9 -	73.4 -	35.3 ▲0.3%

05-1

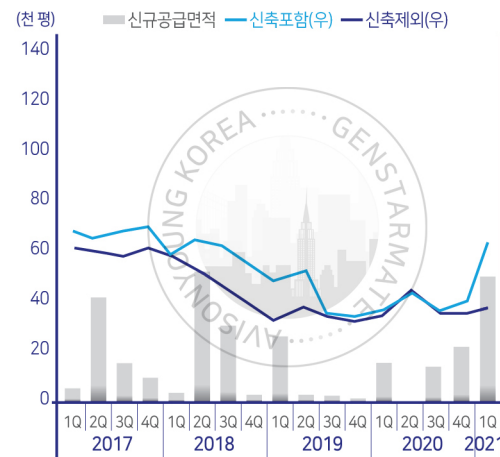
서울 강남권

GBD 공실률

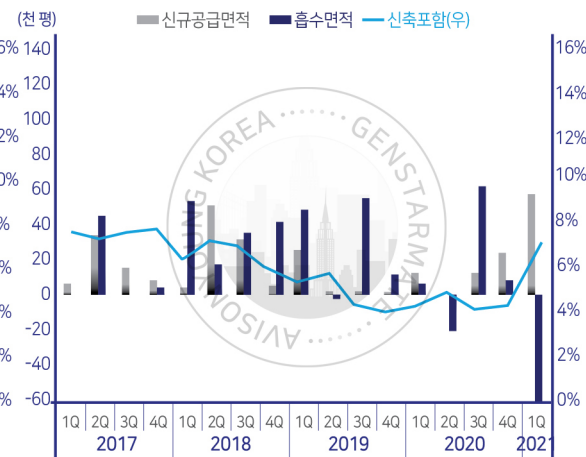
신규공급

- 1분기 GBD는 센터필드타워(51천평)의 공급으로 2018년 2분기 이후 최대 공급량을 기록함
- 센터필드타워의 공급 이후 단계적으로 예정된 초대형 공급 사례는 확인되지 않았으나, 향후 서리풀·서초로 지구단위계획에 따라 일부 대형 오피스들이 중·장기적으로 공급될 것으로 예상됨
- 당분기 흡수면적은 대형 공급 및 권역간 이전 영향으로 음(-)의 흡수면적을 기록함

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



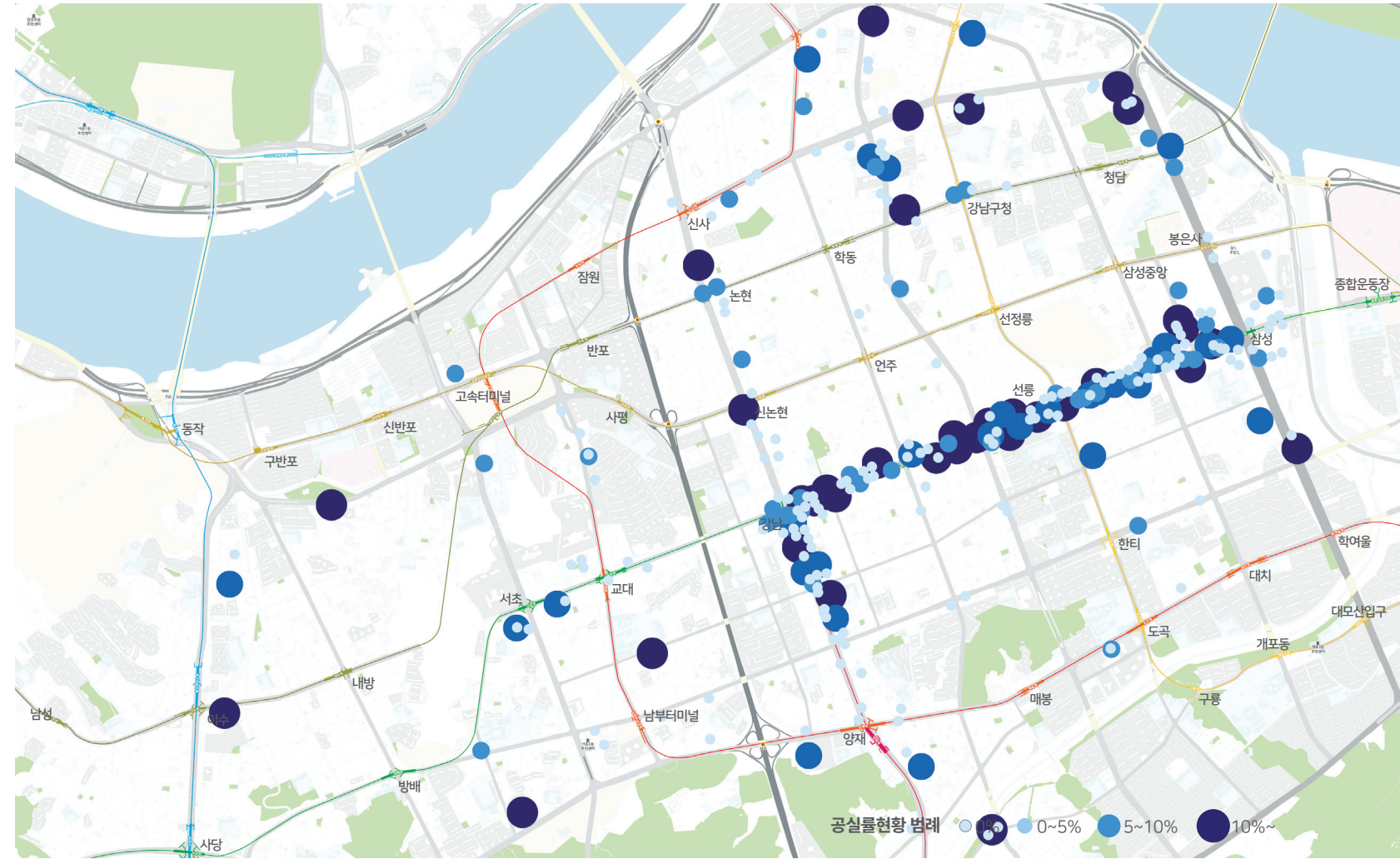
2분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▷

2분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 다음 분기에는 대형 오피스 1건, 소형 오피스 1건의 공급으로 재고량은 소폭 상승할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

- HJ타워 - 쿠팡
- 한국타이어빌딩(리모델링) - 마켓컬리



공실률

- GBD 공실률은 전 분기 대비 2.6%p 상승한 6.8%의 공실률을 기록하였음
- 테헤란로지역에 센터필드타워의 공급이 당 분기 GBD의 공실률 상승을 주도한 것으로 확인됨
- 또한, 기존 임차인의 권역 간 이전으로 상승한 초대형, 중대형 오피스 공실률 역시 GBD 공실률 상승에 추가로 영향을 미침
- 초대형 오피스에서는 교보강남타워에 입주해있던 두산중공업이 BBD 신사옥 준공으로 이전함에 따라, 대규모 공실이 발생함
- 중대형 오피스의 경우 삼성개발빌딩에 위치해있던 현대글로벌비스가 아크로 서울포레스트 D타워로 본사를 이전하였음
- 세부지역별로는 당 분기 공실을 크게 해소한 논현빌딩(금융업), C&H빌딩(서비스업) 등의 영향으로 최근 10년 내 최저 공실률을 기록한 강남기타지역을 제외하고, 테헤란로, 강남대로지역에서는 각각 4.1%p, 3.3%p 상승하였음

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	6.8% ▲2.6%p	3.7% ▲0.1%p
초대형	13.1% ▲11.5%p	3.3% ▲1.6%p
대형	2.9% ▼0.7%p	2.9% ▼0.7%p
중대형	7.3% ▲0.7%p	5.4% ▲0.7%p
중형	5.1% ▼0.2%p	3.8% ▼0.2%p
소형	4.9% ▼0.1%p	3.7% ▼1.4%p

세부지역 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	6.8% ▲2.6%p	3.7% ▲0.1%p
테헤란로	9.2% ▲4.1%p	3.5% ▼0.4%p
강남대로	5.0% ▲3.3%p	4.4% ▲2.7%p
강남기타	3.8% ▼0.5%p	3.8% ▼0.5%p

05-2

서울 강남권

GBD 임대료

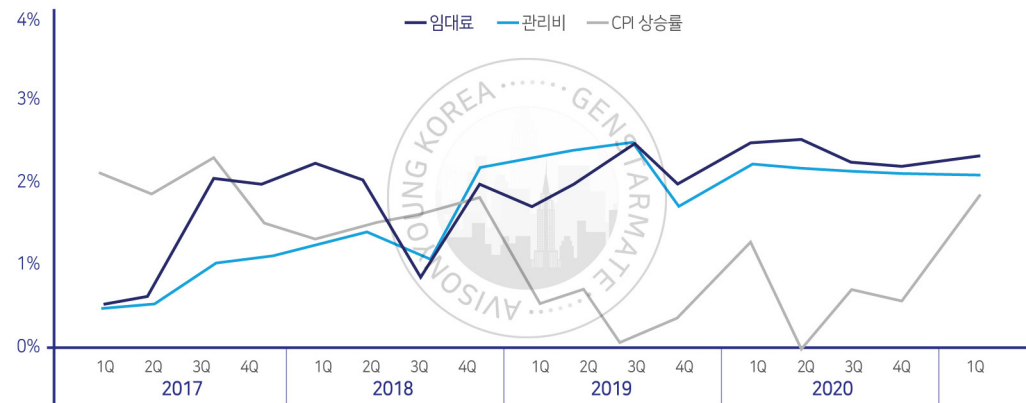
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD 보증금은 802.3천원/평, 임대료는 80.2천원/평으로 전 분기 대비 1.4% 상승하였으며, 관리비는 34.7천원/평으로 1.2% 상승한 것으로 나타남
- 당 분기 잔여 공실 면적이 적은 1만평 이상 오피스의 인상 사례가 다수 관측되며, 초대형 및 대형 오피스의 임대료 상승률이 가장 크게 나타남

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	802.3 ▲1.4%	80.2 ▲1.4%	34.7 ▲1.2%
초대형	1,010.2 ▲1.8%	101.0 ▲1.8%	40.3 ▲1.3%
대형	833.5 ▲1.6%	83.3 ▲1.6%	35.6 ▲1.1%
중대형	741.1 ▲0.7%	74.1 ▲0.7%	33.9 ▲0.9%
중형	651.2 ▲1.3%	65.1 ▲1.3%	30.3 ▲1.5%
소형	577.8 ▲1.2%	57.8 ▲1.2%	27.0 ▲1.6%

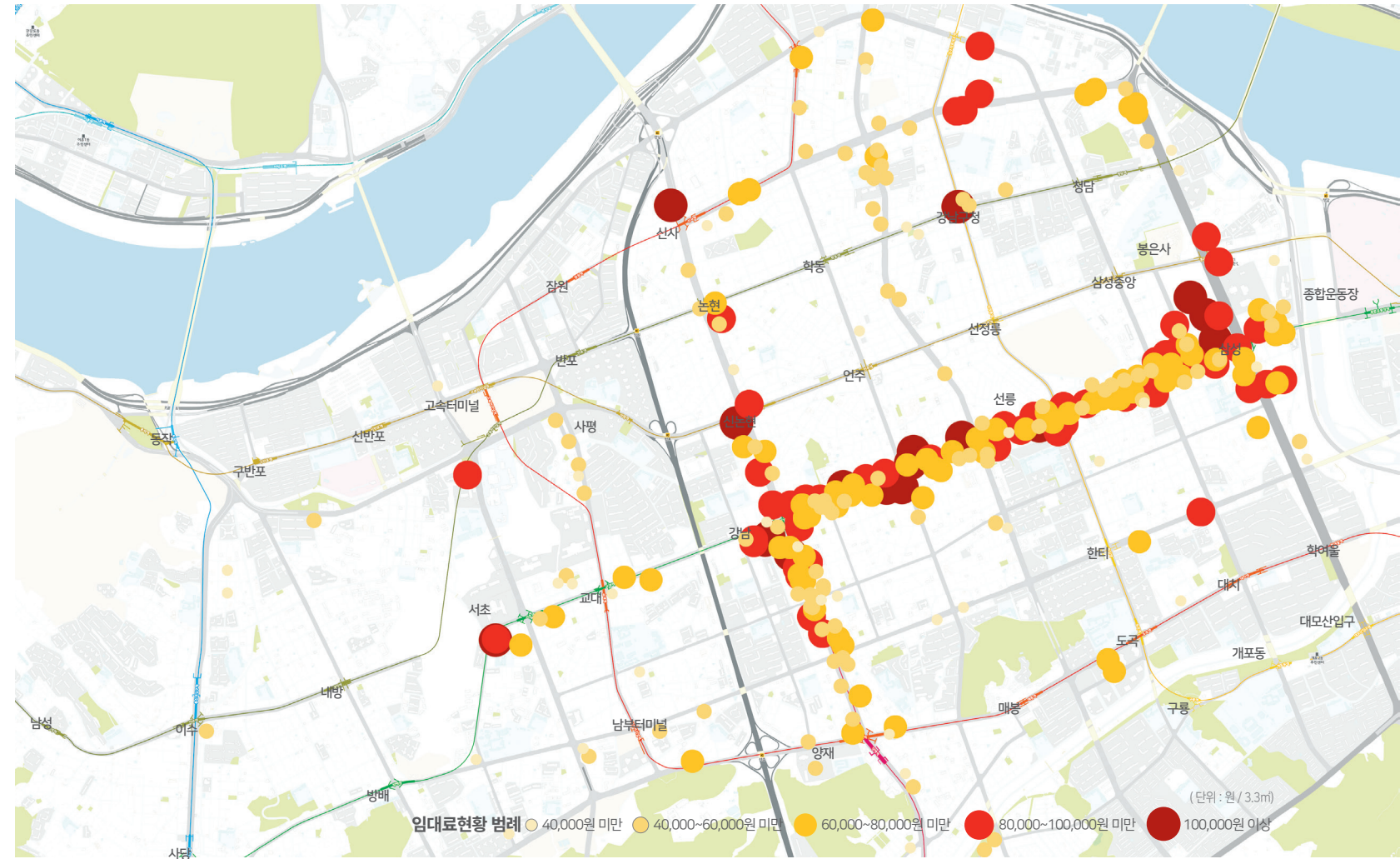
GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



2분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 지난 분기 테헤란로에 신규 공급된 대형 오피스의 임대차 계약이 모두 완료되는 등 꾸준히 GBD를 선호하는 임차수요가 명목임대료 상승에도 영향을 줄 것으로 보임



세부지역 (전 분기 대비 변동률)

- 1분기에는 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비의 상승이 나타남
- 특히 강남대로지역의 임대료 상승률이 2.2%로 나타나 가장 큰 폭으로 인상된 것으로 확인됨
- 테헤란로지역 또한 지속적으로 임대료 상승이 이루어지며, 당 분기 처음으로 지역평균 평당 9만원대 구간으로 진입함

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	802.3 ▲1.4%	80.2 ▲1.4%	34.7 ▲1.2%
테헤란로	904.9 ▲1.2%	90.5 ▲1.2%	37.4 ▲0.9%
강남대로	827.3 ▲2.2%	82.7 ▲2.2%	35.5 ▲2.5%
강남기타	620.1 ▲1.2%	62.0 ▲1.2%	29.9 ▲0.9%

06-1

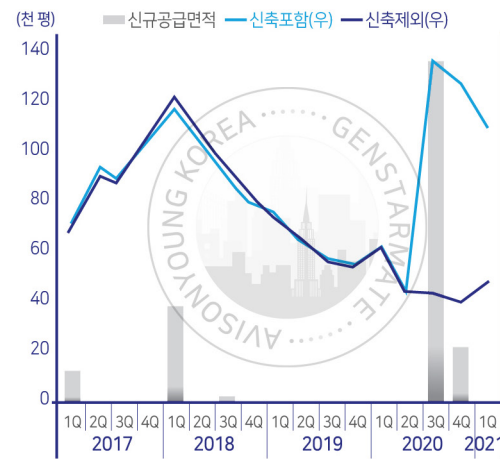
서울여의도권역

YBD 공실률

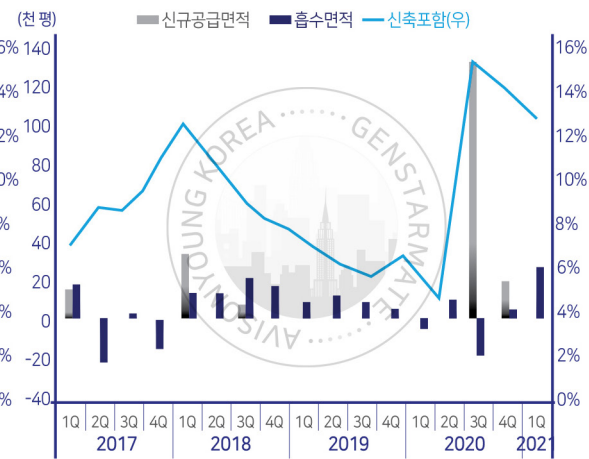
신규공급

- 지난 2020년 하반기 파크원 타워1, 2, 여의도 포스트타워 등의 공급으로 역대 최고 공급량을 기록한 YBD에서는 당 분기 신규 공급 사례가 없었으며, 당분간 권역 내 예정된 신규 오피스는 없는 것으로 확인됨
- 당 분기 흡수면적은 신규 공급없이 대형 공실을 해소하며 2013년 3분기 이후 가장 높은 수치를 기록함

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



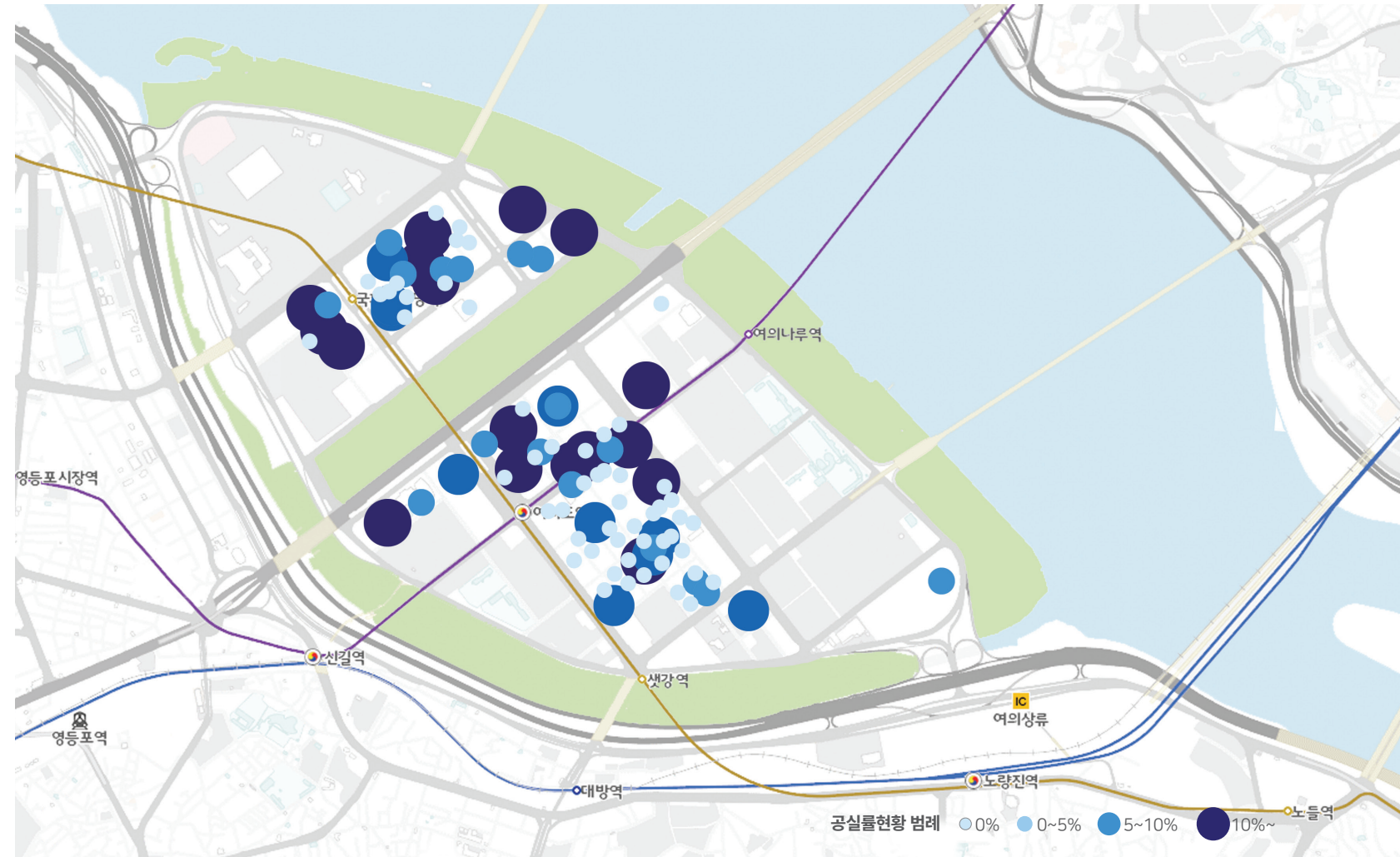
2분기 □ 총재고량 — 공실률 ▼

2분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에는 공급 예정인 오피스가 없어 재고량 또한 현 수준을 유지할 것으로 전망됨

신규 이전 예정 임차인

- 파크원 타워2 - NH투자증권
- 여의도 포스트타워 - 이촌회계법인



공실률

- YBD 공실률은 2020년 3분기 파크원(연면적 11만평) 공급 직후 크게 상승하였으나, 이후 지속적으로 공실을 해소하는 모습을 보이며 당 분기 공실률은 전 분기 대비 1.8%p 하락한 12.6%를 기록함
- 초대형 오피스에서는 파크원 타워2에 케이프투자증권이 신규 입주하는 등 신축 오피스인 파크원을 중심으로 공실 해소가 확인됨
- 대형 오피스에서는 여의도 포스트타워의 공실을 하락이 두드러졌는데, 해당 자산에 대한 임차계약이 모두 완료되었으며 당 분기 중 약 90%의 임차사가 입주를 완료함
- 중형의 경우 중소기업중앙회에서 한국수출입은행 본점의 증평 수요를 충족시키며 중형 공실률 하락을 견인한 것으로 확인됨
- 세부지역별로 살펴보면, 동여의도증권지역의 경우 유수홀딩스빌딩, KTB빌딩의 임차인들이 동여의도기타지역으로 이전하며 당 분기 2.9%p 상승하였고, 이에 영향을 받아 동여의도기타지역은 큰 폭으로 공실률이 하락한 것으로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	12.6% ▼1.8%p	5.3% ▲0.7%p
초대형	18.1% ▼1.5%p	2.2% ▲0.1%p
대형	9.6% ▼2.7%p	9.6% ▲4.4%p
중대형	7.5% ▼1.1%p	7.5% ▼1.1%p
중형	3.3% ▼3.2%p	3.3% ▼3.2%p
소형	6.1% ▲0.2%p	6.1% ▲0.2%p

세부지역 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	12.6% ▼1.8%p	5.3% ▲0.7%p
서여의도	8.3% ▼1.5%p	8.3% ▼1.5%p
동여의도증권	8.5% ▲2.9%p	8.5% ▲2.9%p
동여의도기타	15.6% ▼4.1%p	2.3% ▲0.1%p

06-2

서울여의도권역

YBD 임대료

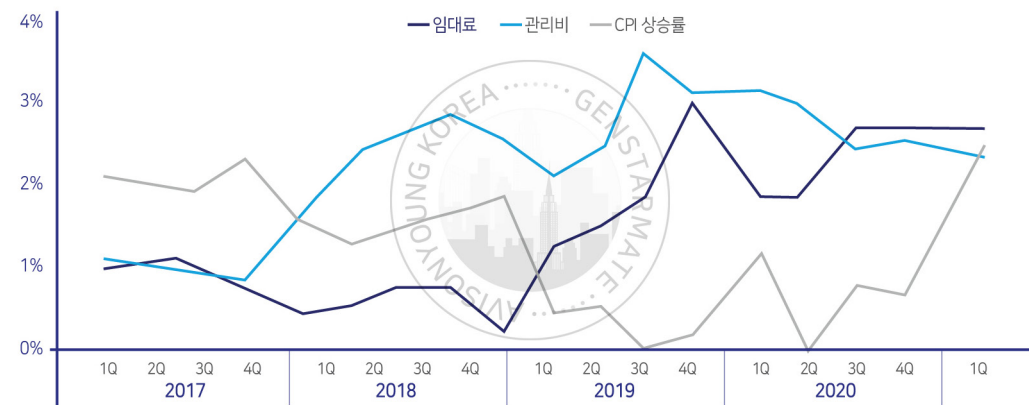
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- YBD 보증금은 724.1천원/평, 임대료는 72.4천원/평으로 전 분기 대비 0.8% 상승한 것으로 나타났으며, 관리비는 34.0천원/평으로 0.3% 상승함
- 2020년 3, 4분기 임대료를 대폭 상승한 초대형 오피스의 경우 당 분기에는 임대료 상승이 확인되지 않았으며, 중대형 이하 오피스에서 큰 폭의 임대료 상승이 파악됨
- 다만, 소형 오피스의 경우 일부 표본의 임대가 조정이 확인되며 임대료 및 관리비 변동이 큰 것으로 나타났으나, 권역 전체 영향에 미친 영향은 적은 것으로 분석됨

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	724.1 ▲0.8%	72.4 ▲0.8%	34.0 ▲0.3%
초대형	942.0 —	94.2 —	40.6 ▲0.4%
대형	687.0 ▲0.4%	68.7 ▲0.4%	34.5 ▲0.8%
중대형	537.5 ▲1.4%	53.7 ▲1.4%	27.8 ▲0.7%
중형	423.3 ▲3.1%	42.3 ▲3.1%	24.2 ▲1.6%
소형	352.6 ▲7.5%	35.3 ▲7.5%	18.1 ▼15.5%

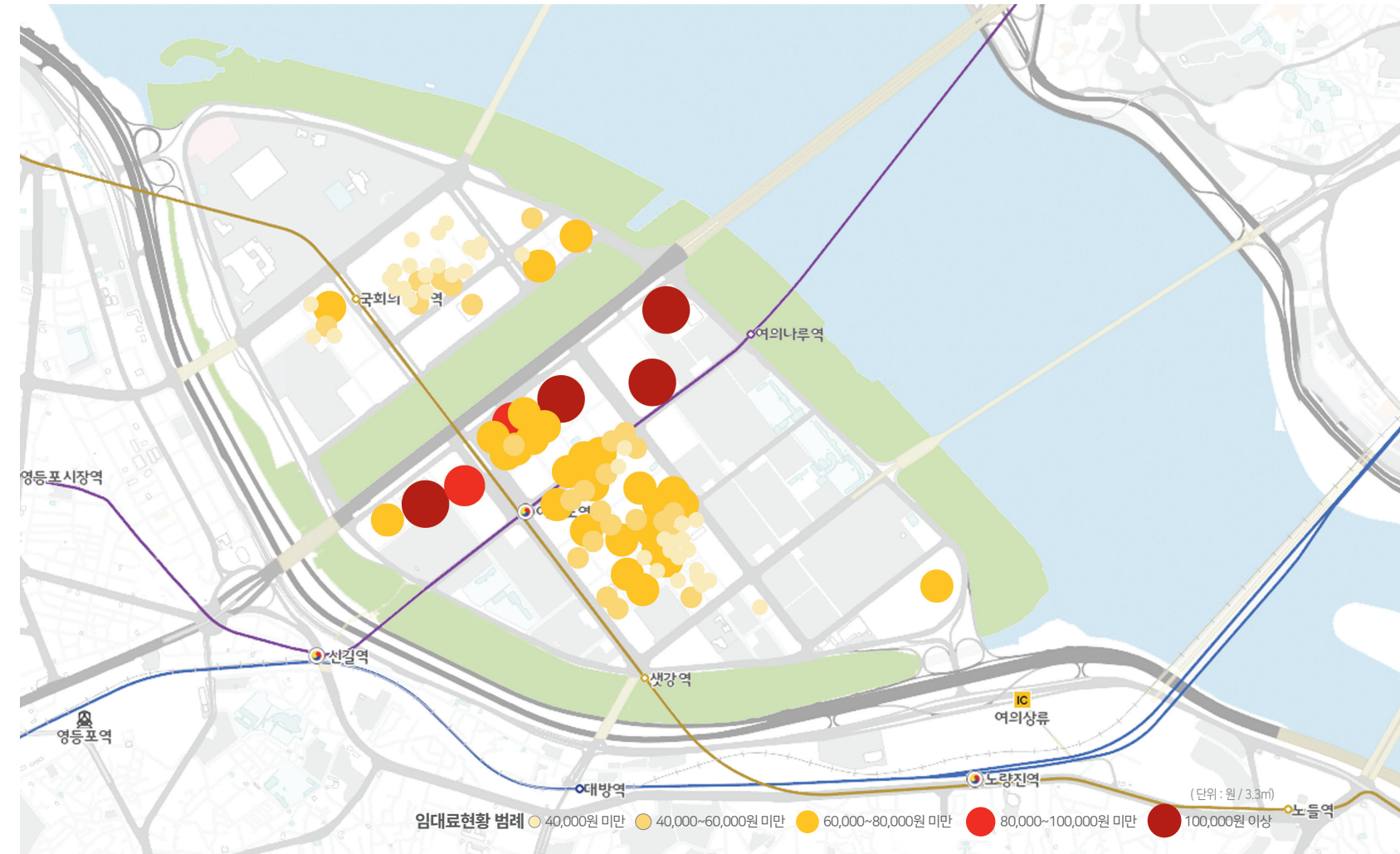
YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



2분기 ◁ 임대료 — 관리비 —

YBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 최근 YBD 임대시장의 활발한 임대마케팅으로 명목임대료 상승은 다소 미미할 것으로 예상됨
- 명목임대료 인상 대신 렌트프리 등 임차인 Favor가 조정될 가능성 존재함



세부지역 (전 분기 대비 변동률)

- 세부지역별로 보았을 때, 당 분기 서여의도지역의 임대료 인상이 가장 크게 일어난 것으로 나타남
- 서여의도지역의 경우 중소기업중앙회관(신관), 세우빌딩 등의 임대료 상승이 두드러짐
- 반면, 대형 이상 오피스가 밀집 되어있는 동여의도증권, 동여의도기타지역에서는 당 분기 임대료 상승이 높지 않아, 대부분의 자산들이 지난 4분기에 임대가 조정을 마친 것으로 파악됨

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	724.1 ▲0.8%	72.4 ▲0.8%	34.0 ▲0.3%
서여의도	468.1 ▲2.5%	46.8 ▲2.5%	24.2 ▲0.6%
동여의도증권	901.5 ▲0.2%	90.1 ▲0.2%	41.0 ▲0.8%
동여의도기타	706.6 ▲0.6%	70.7 ▲0.6%	33.3 ▼0.5%

07-1

서울 기타권역

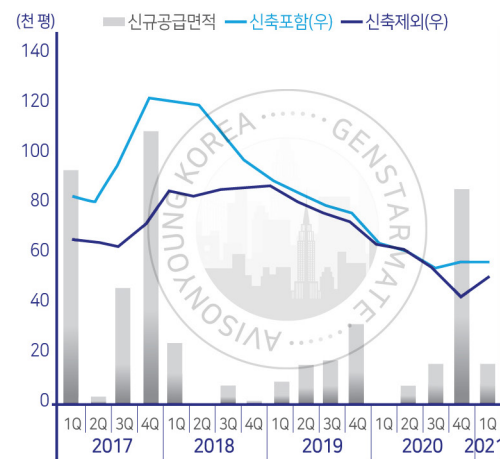
Others

공실률

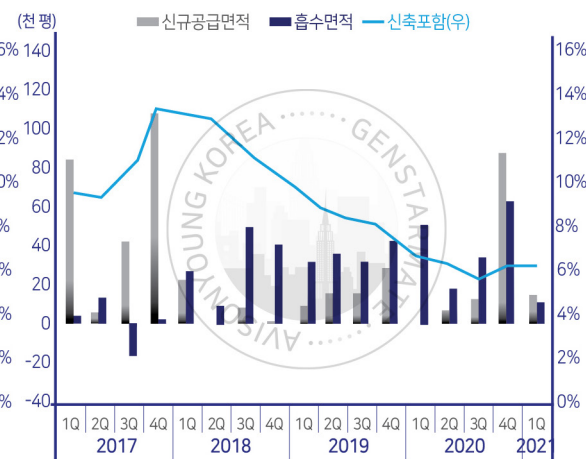
신규공급

- 당 분기 Others는 쿠쿠마곡빌딩(10천평)과 도원회관(3천평)이 신규 공급되며, 총 재고량이 증가함
- 아크로 서울포레스트 D타워, 롯데월드타워 등 초대형 오피스를 중심으로 꾸준히 기존 공실이 해소되면서, 흡수율은 14개 분기 연속 양(+)의 값을 기록함
- 2021년 2분기 Others 재고량은 성수동 업무시설 등 중대형, 소형 규모의 오피스가 준공됨에 따라 전 분기에 비해 소폭 상승할 것으로 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



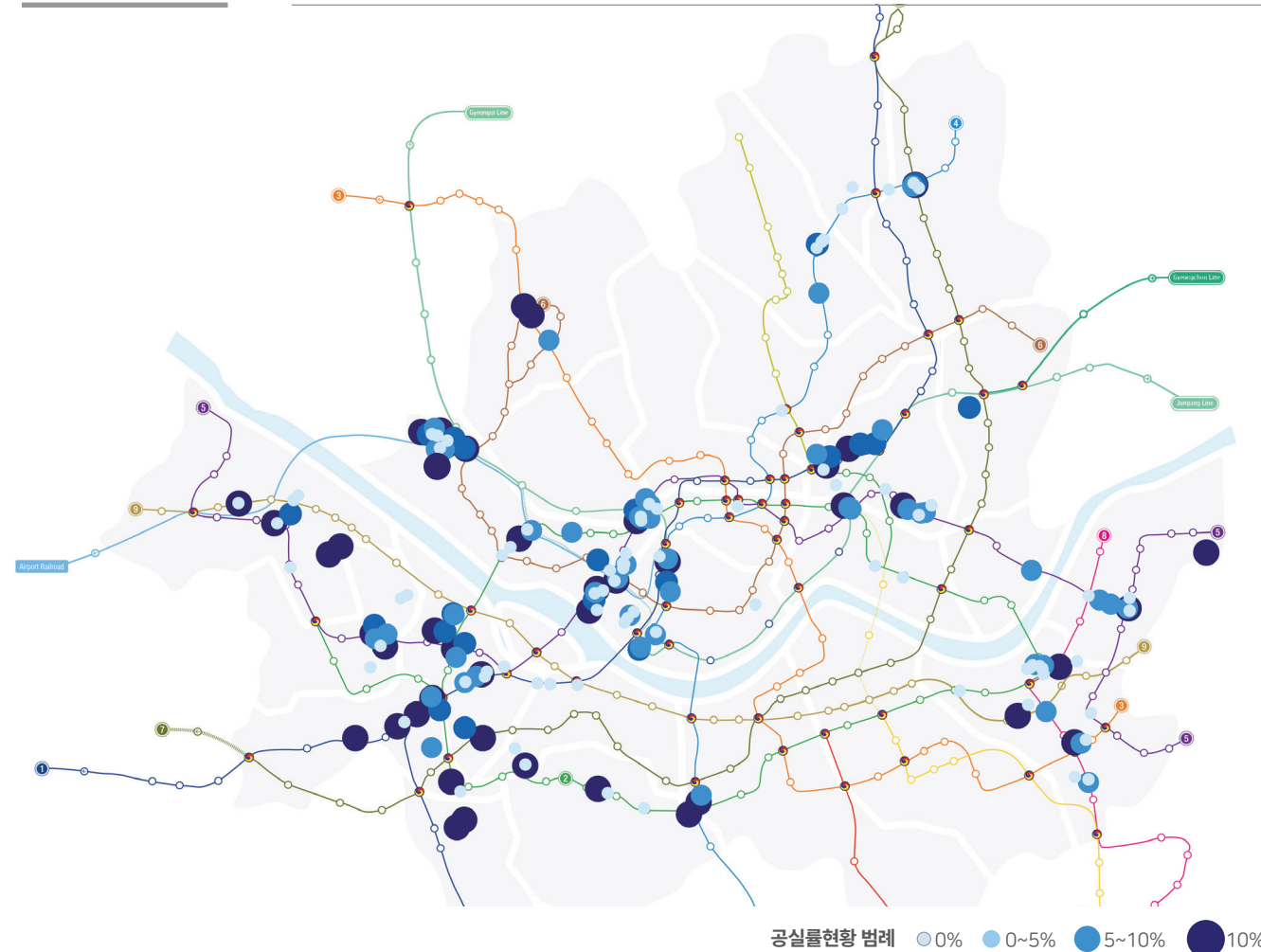
2분기 ◀ 총재고량 ▲ 공실률 ▼

2분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에는 성수동 내에 일부 오피스가 신규 공급될 예정으로 Others 총 재고량은 상승할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

아크로 서울포레스트 D타워
- SM 엔터테인먼트



공실률

- Others의 경우 최근 1년 내 신축된 오피스를 중심으로 공실 해소가 이루어졌으나, 대기업 계열사의 신사옥 이전 영향으로 전 분기 대비 0.1%p 상승한 6.4% 공실률을 기록함
- 초대형 오피스의 경우, 아크로 서울포레스트 D타워에 현대글로벌비스, 롯데월드타워에 우아한 형제들의 입주 영향으로 전 분기 대비 2.6%p 하락한 5.5%를 기록함
- 대형 오피스의 경우, G밸리 비즈플라자 내 넷마블 이전으로 인한 대규모 공실발생이 Others 전체 공실률 상승을 견인한 것으로 보임
- 중대형 오피스의 신축포함 공실률은 당 분기 쿠쿠마곡빌딩 신축의 영향으로 0.6%p 상승한 6.7%를 기록함. 다만, 강동그린타워, 대성디큐브시티 등의 공실해소로 인해 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 하락한 5.6%를 기록함
- 한편, 세부지역별로는 잠실송파지역이 전 분기 대비 1.3%p 하락하며 가장 큰 변동폭을 보였는데, 이는 롯데월드타워의 대형 공실해소 외에도 웰리스타워(쿠팡 증평), 한양타워(제조업) 등에서 공실을 해소한 영향으로 나타남
- 마포지역의 경우, 마포포스트타워(서비스업) 등에서 신규 입주가 이어져 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 하락한 2.9%를 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	6.4% ▲0.1%p	5.3% ▲0.4%p
초대형	5.5% ▼2.6%p	2.7% ▼0.4%p
대형	6.8% ▲1.9%p	6.8% ▲1.9%p
중대형	6.7% ▲0.6%p	5.6% ▼0.5%p
중형	5.3% ▲0.2%p	5.3% ▲0.2%p
소형	8.6% ▲0.8%p	8.6% ▲0.8%p

세부지역 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	6.4% ▲0.1%p	5.3% ▲0.4%p
마포	2.9% ▼0.1%p	2.9% ▼0.1%p
용산	1.8% ▲0.4%p	1.8% ▲0.4%p
잠실송파	0.9% ▼1.3%p	0.9% ▼1.3%p
상암	8.0% ▼0.3%p	8.0% ▼0.3%p
서울기타	9.6% ▲0.7%p	7.5% ▲1.4%p

07-2

서울기타권역 Others 임대료

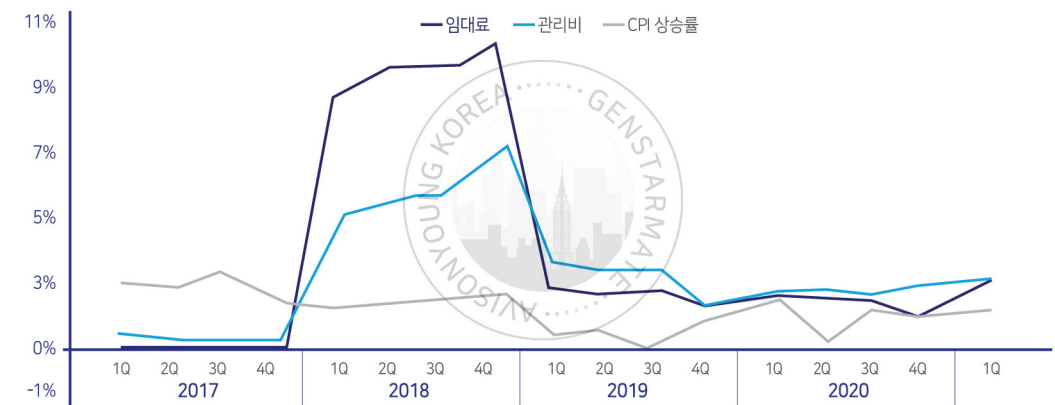
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- Others 보증금은 559.1천원/평, 임대료는 55.9천원/평, 관리비는 29.1천원/평으로 각각 전 분기 대비 1.8%씩 상승함
- 당 분기에는 초대형 오피스인 이스트센트럴타워 등의 임대료가 인상되면서 권역 내 전체적인 상승을 견인한 것으로 확인됨
- 관리비의 경우 모든 오피스 규모에서 인상된 것으로 확인됨

(단위 : 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	559.1 ▲1.8%	55.9 ▲1.8%	29.1 ▲1.8%
초대형	737.2 ▲5.3%	73.7 ▲5.3%	33.9 ▲4.4%
대형	507.2 ▼0.4%	50.7 ▼0.4%	28.8 ▲0.1%
중대형	509.9 ▼0.2%	51.0 ▼0.2%	28.3 ▲0.8%
중형	467.0 ▲0.4%	46.7 ▲0.4%	23.8 ▲1.0%
소형	403.8 ▼0.5%	40.4 ▼0.5%	21.7 ▲0.4%

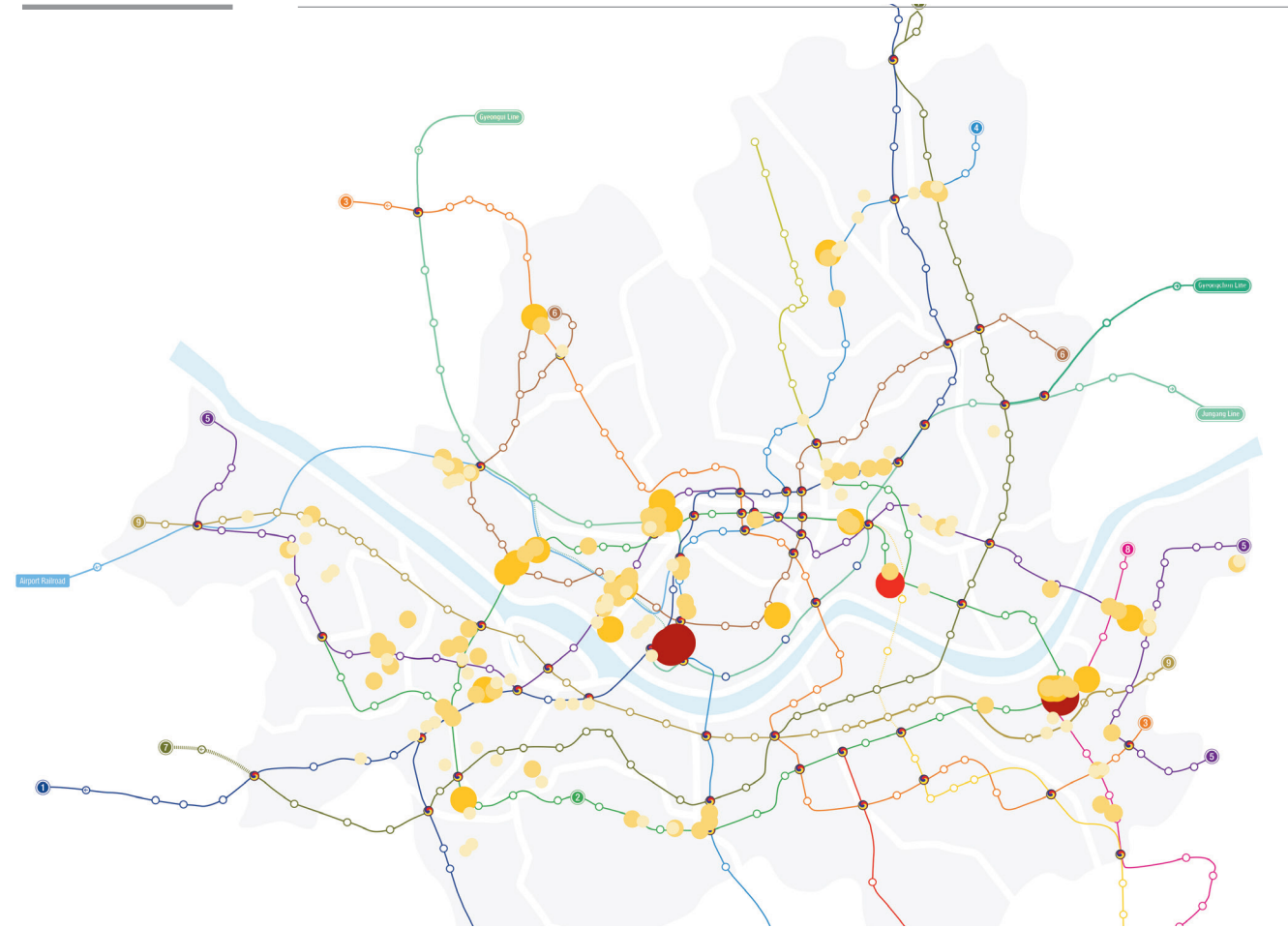
Others 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



2분기 ◻ 임대료 — 관리비 —

Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대조건 조정기간이 지나 2분기 임대료 및 관리비는 1분기와 유사한 수준이 지속될 것으로 보임



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

세부지역 (전 분기 대비 변동률)

- 임대료 변동이 거의 없었던 전 분기와 달리 당 분기는 초대형 오피스를 중심으로 임대료와 관리비가 각각 전 분기 대비 1.8%씩 상승한 것으로 나타남
- 용산지역의 경우 대기업 사옥에서 임대료 상향 조정 사례가 발생함에 따라 13.5%의 임대료 상승률을 보임
- 관리비는 마포지역을 제외한 나머지 지역에서 모두 상승 사례가 확인됨

(단위 : 천 원/3.3m)

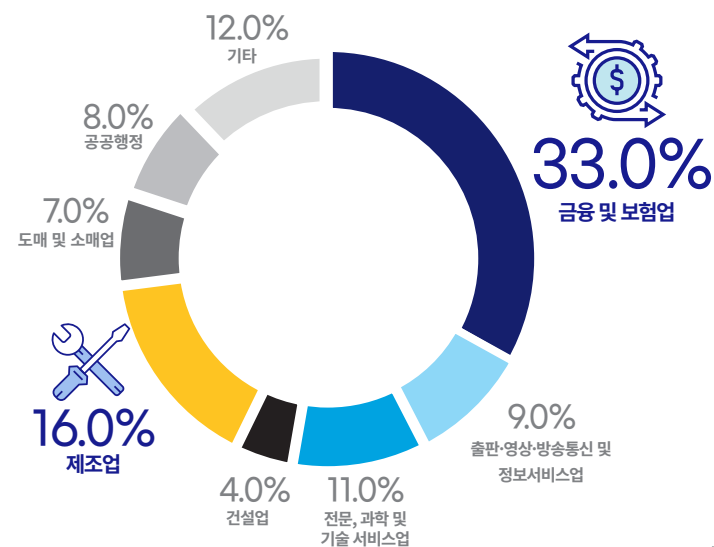
규모	보증금	월임대료	관리비
전체	559.1 ▲1.8%	55.9 ▲1.8%	29.1 ▲1.8%
마포	473.4 ▲1.1%	47.3 ▲1.1%	27.0 —
용산	898.3 ▲13.5%	89.8 ▲13.5%	37.0 ▲11.5%
잠실송파	688.6 ▼0.4%	68.9 ▼0.4%	32.0 ▲0.4%
상암	419.7 ▲0.7%	42.0 ▲0.7%	25.9 ▲0.3%
서울기타	504.7 ▼0.3%	50.5 ▼0.3%	27.8 ▲0.9%

08-1

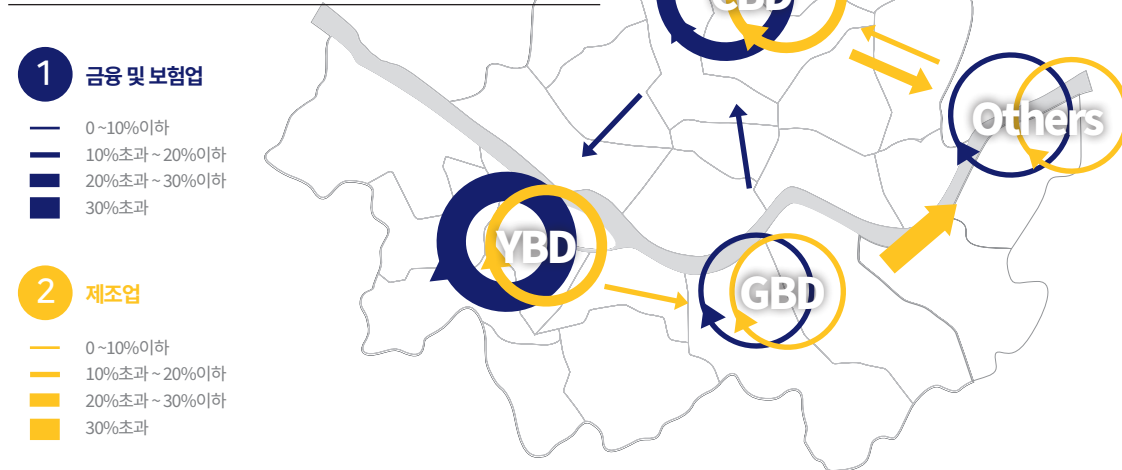
권역 간 임차인 이전 동향

- 당 분기는 지난 4분기에 비해 임차인 이전이 더 활발했던 것으로 나타났으며, 업종별로는 금융 및 보험업, 제조업에서 가장 많은 임차인 이동 건이 관측됨. 특히, 금융 및 보험업의 이동 비율은 전 분기 대비 15%p 증가한 33%로 나타남
- 금융 및 보험업의 경우 KTB증권, 이베스트투자증권 등 대형 증권사 위주의 이동이 이루어졌으며, 제조업에서는 P1첨단소재, ABB코리아 등의 대형 면적 이동이 포착됨
- 한편, 기타업종의 경우 화물 운송업종 이전 영향으로 인해 전 분기 대비 6%p 증가한 12%를 기록함

서울주요권역 이동임차인 업종 - 이동건수



이동임차인 업종 상위 2개 업종 이동현황 분석 - 이동건수



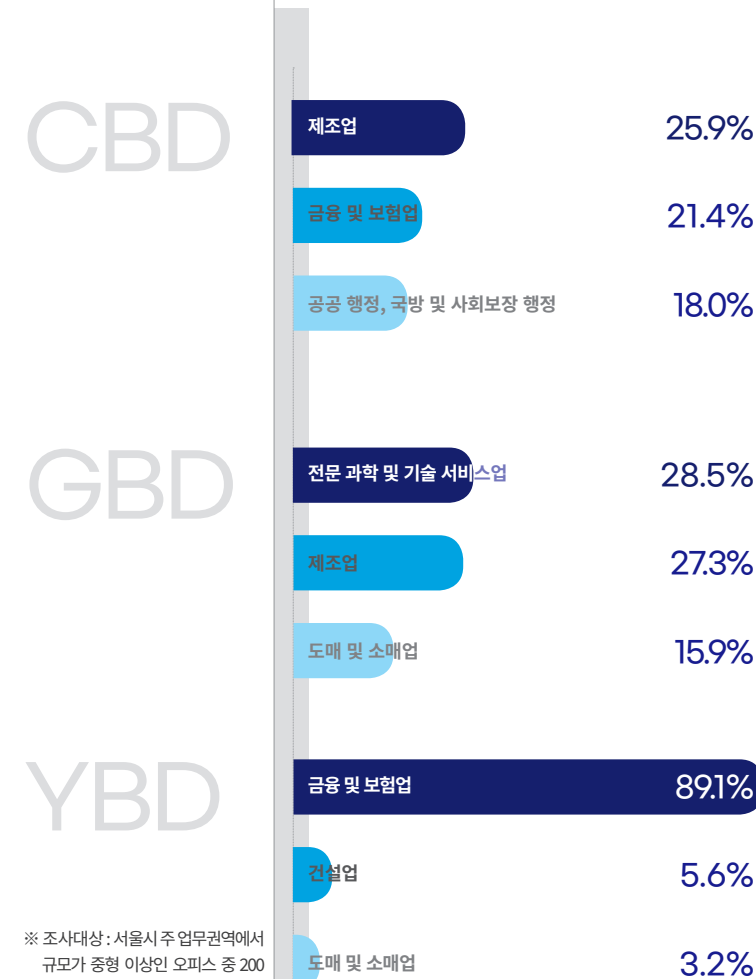
※ 조사대상: 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이전이 확인되는 것에 한함
 ※ 업종구분: 통계청 한국표준산업분류

08-2

권역별 업종별 임차인 이전

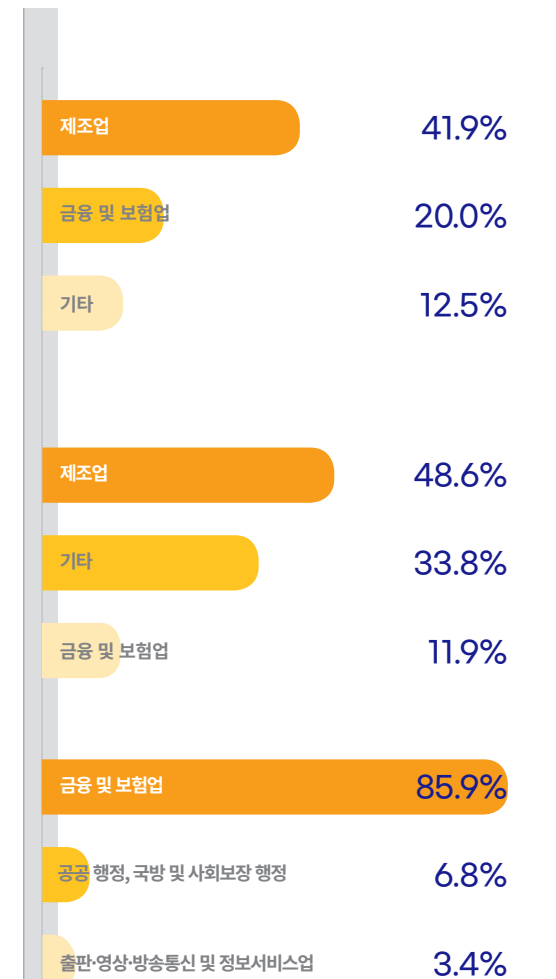
- 당 분기에는 금융 및 보험업, 제조업의 이동과 더불어 전문 과학 및 기술 서비스업의 임차가 눈에 띄
- CBD의 경우, Others로 이전한 코웨이와 P1첨단소재, 권역 내 이동한 대우조선해양 등 제조업의 이동이 특히 두드러짐
- GBD의 경우, 전문 과학 및 기술 서비스업(한국항공우주산업주식회사, HB파이낸셜 등)의 입주와 제조업(더마팜, 에어퍼스트 등)의 신규 출점이 공실해소를 주도함
- YBD에서는 케이프투자증권, 이베스트투자증권, KTB금융그룹 등 금융 및 보험업의 권역 내 이동이 활발히 이루어지면서, 해당 업종이 공실해소와 발생 모두 큰 영향을 주었음

빌딩 공실해소 업종별 비율



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

빌딩 공실발생 업종별 비율



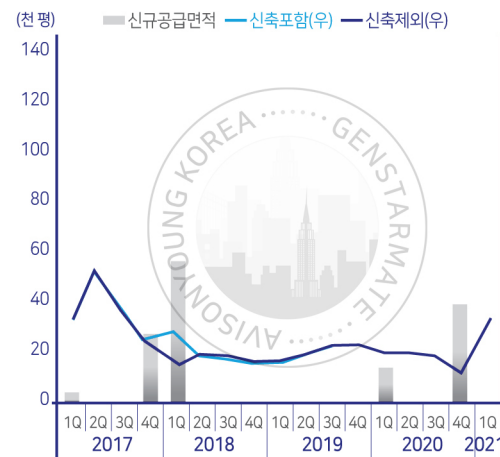
09-1

분당권 BBD 공실률

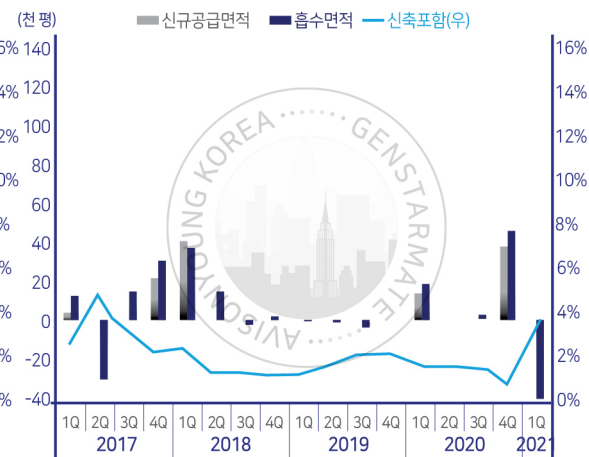
신규공급

- 당 분기 BBD 내 신규 공급 사례는 확인되지 않음
- 2분기에는 네이버 제2사옥, 제2판교테크노밸리 내 일부 자산들의 준공으로 재고량이 다소 증가할 것으로 예상됨

신규공급 - 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 - 흡수 - 공실률



2분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 ▼

2분기 BBD 재고 및 임대료, 관리비 변동 요인 전망

- 2분기에는 연면적 5만평 규모 네이버 제2사옥의 공급이 예정되어 있어, 총 재고량은 상승할 것으로 예상되나 공실률에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상됨

공실률

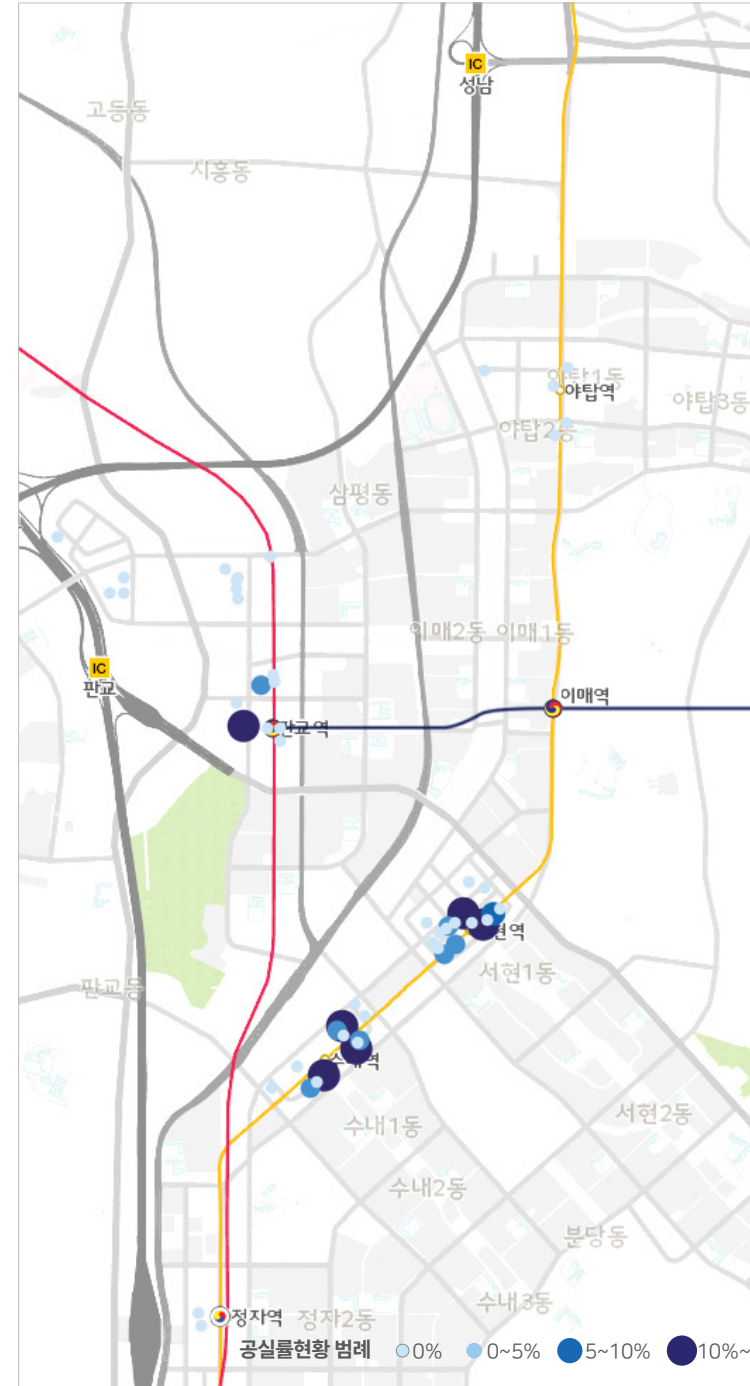
- BBD 공실률은 전 분기 대비 2.8%p 증가한 3.5%를 기록하며 2017년 3분기 이후 가장 높은 공실률을 보임
- 초대형과 중대형 오피스에서 발생한 공실률 상승이 BBD 공실률 상승을 주도함
- 규모별로 살펴보면, 초대형 오피스의 경우 알파리움타워에 입주해있던 삼성 계열사가 Others로 이전하며 당 분기 5.9%p 상승하였으나, 2분기 내 삼성물산의 신규 임차로 대부분의 공실을 해소할 것으로 알려짐
- 중대형 오피스역시 도담빌딩 내 녹십자가파크원타워2로 이전하는 등 대형 공실이 발생하여 전 분기 대비 6.6%p 상승함
- 세부지역으로 보았을 때 수내와 판교에서 각각 4.5%p, 3.8%p 상승하며 당 분기 BBD 공실률 상승을 주도한 것으로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.5% ▲2.8%p	3.5% ▲2.8%p
초대형	5.9% ▲5.9%p	5.9% ▲5.9%p
대형	0.1% ▲0.1%p	0.1% ▲0.1%p
중대형	7.2% ▲6.6%p	7.2% ▲6.6%p
중형	3.6% ▲1.0%p	3.6% ▲1.0%p
소형	2.4% ▼0.5%p	2.4% ▼0.5%p

세부지역 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.5% ▲2.8%p	3.5% ▲2.8%p
서현	2.6% ▲0.9%p	2.6% ▲0.9%p
수내	7.0% ▲4.5%p	7.0% ▲4.5%p
분당기타	0.0% —	0.0% —
판교	3.8% ▲3.8%p	3.8% ▲3.8%p

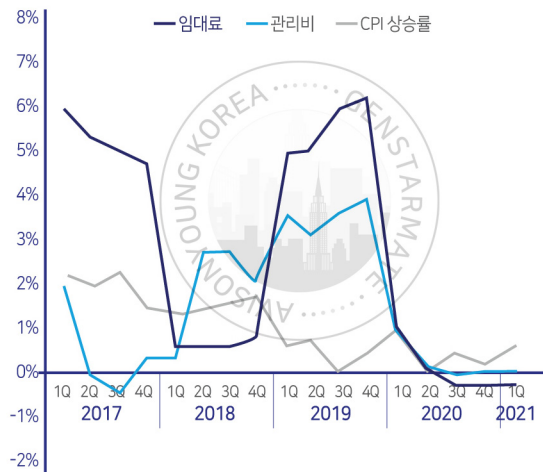


09-2

분당권 BBD 임대료

- BBD 보증금은 526.7천원/평 임대료는 52.7천원/평 관리비는 25.2천원/평 수준
- 판교지역의 초대형 오피스에서 임대료가 소폭 증가한 것으로 관측됨

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

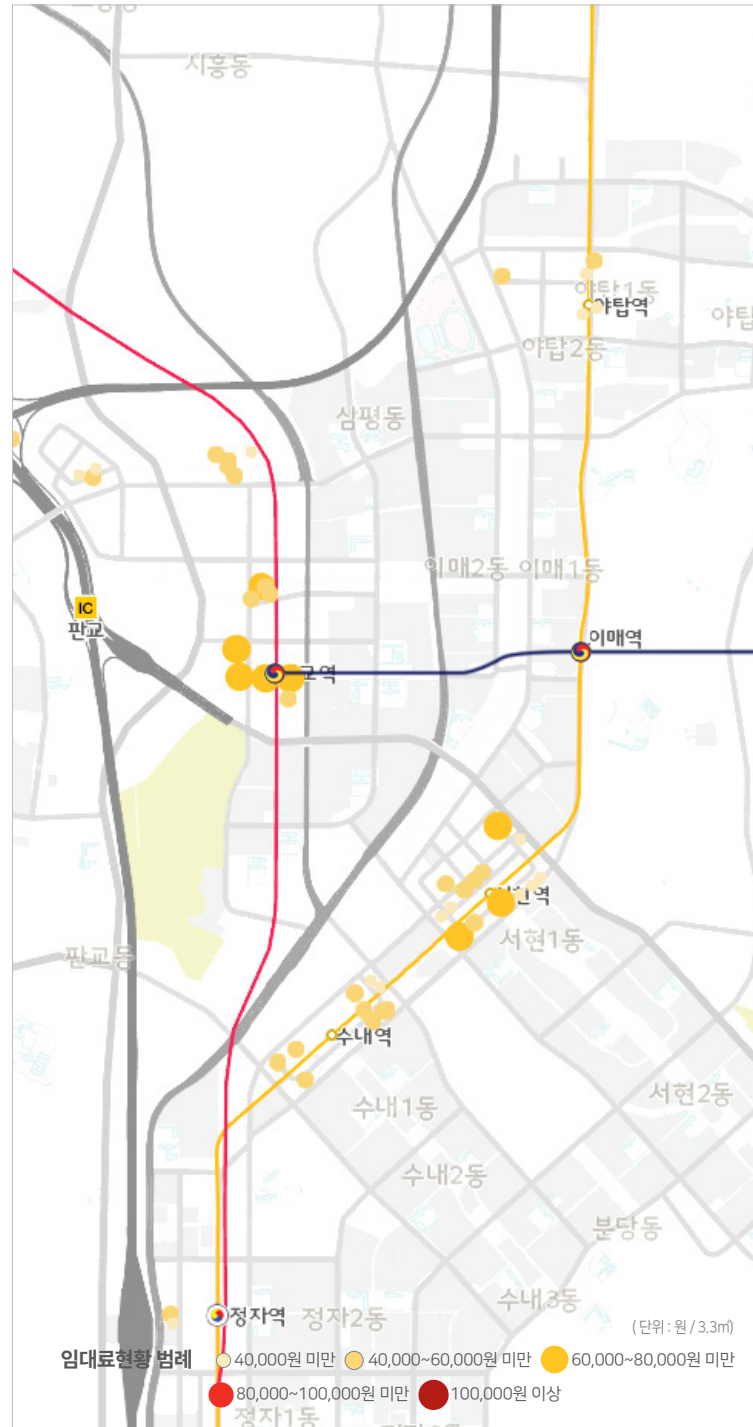


규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	526.7 ▲0.1%	52.7 ▲0.1%	25.2 ▲0.1%
초대형	618.4 ▲0.3%	61.8 ▲0.3%	27.9 -
대형	524.6 -	52.5 -	24.4 -
중대형	471.4 -	47.1 -	24.8 -
중형	435.7 -	43.6 -	23.6 -
소형	416.1 -	41.6 -	20.9 ▲0.7%

임대료 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	관리비
전체	526.7 ▲0.1%	52.7 ▲0.1%	25.2 ▲0.1%
서현	510.1 -	51.0 -	26.1 -
수내	434.6 -	43.5 -	23.5 -
분당기타	489.5 -	48.9 -	25.5 ▲0.3%
판교	573.0 ▲0.2%	57.3 ▲0.2%	25.3 -



10

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임

인천

공실률	평당 환산전세가
10.0% ▼1.5%p	2,455,822원 ▲0.8%
평당 월임대료	평당 관리비
23,663원 ▲0.7%	19,018원 ▲0.1%

대전

공실률	평당 환산전세가
5.9% ▲0.1%p	2,128,989원 -
평당 월임대료	평당 관리비
19,564원 -	19,818원 -

광주

공실률	평당 환산전세가
7.9% ▲0.1%p	3,000,730원 -
평당 월임대료	평당 관리비
27,562원 -	17,823원 ▲0.2%

대구

공실률	평당 환산전세가
14.1% ▼0.1%p	2,841,428원 ▲2.0%
평당 월임대료	평당 관리비
24,736원 ▲1.8%	21,270원 ▲1.8%

울산

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

부산

공실률	평당 환산전세가
13.1% ▼0.2%p	3,056,548원 ▲0.5%
평당 월임대료	평당 관리비
27,989원 ▲0.5%	21,811원 ▲0.5%

APPENDIX

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



01 조사개요

지역: 서울 및 분당, 6대 광역시(인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산)
대상: 연면적 1,500㎡ 이상, 지상 5층 이상의 총 연면적 대비 업무시설 사용비율 50% 이상인 오피스빌딩, 입체복합시설의 업무시설

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

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

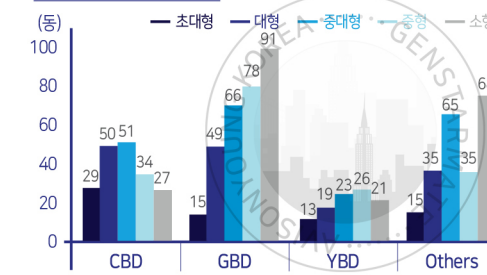
조사기간: 서울 및 분당: 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시: 1월 11일 ~ 3월 21일 (분기조사)

02 오피스 분류 기준 및 조사 표본 수

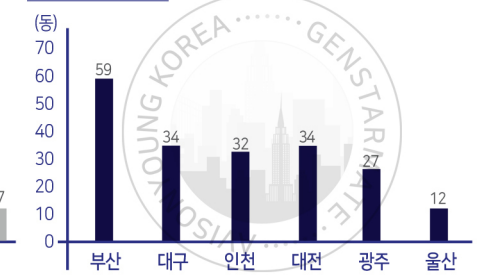
소형: ~9,917㎡ 미만 (~3,000평 미만) **중형**: 9,917㎡ ~ 16,529㎡ 미만 (3,000 ~ 5,000평 미만)
중대형: 16,529㎡ ~ 33,058㎡ 미만 (5,000 ~ 10,000평 미만)
대형: 33,058㎡ ~ 66,116㎡ 이상 (10,000 ~ 20,000평 미만)
초대형: 66,116㎡ 이상 (20,000평 이상)

권역별·규모별 조사표본 수 (총 1,065동)

서울 810동 / 분당 57동



6대 광역시 198동



권역 분류 기준

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

서울 세부지역 분류 기준



03 용어정의

Capitalization Rate

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

공실률

구분기준: 당사에서는 신축 오피스가 오피스 시장에 실제로 영향을 미치기까지 걸리는 기간을 고려하기 위해 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 반영한 '신축포함 공실률'과 신축 오피스의 임대안정화 기간을 감안한 '신축제외 공실률'로 구분하고 있으며, 본 보고서에는 '신축포함 공실률', '신축제외 공실률'을 병기하여 발표함. 이때 신축 오피스는 조사시점을 기준으로 준공 12개월 이하 오피스 임

임대료

구분기준: 당사에서는 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 고려하기 위해 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 반영한 '신축포함 임대료'와 신축 오피스의 임대안정화 기간을 감안한 '신축제외 임대료'로 구분하고 있으며, 본 보고서에는 '신축제외 임대료'로 발표함

전세환산가

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

산정방법: 보증금 + (월임대료 x 12 ÷ 전환율)

(단위: 원/3.3m)

대구분	중구분	소구분	신축포함	신축제외	보증금	월임대료	관리비	전세환산가
전체		전체	8.4%	5.5%	776,113	77,611	34,821	8,486,688
		초대형	11.8%	4.4%	985,512	98,551	40,409	10,983,329
		대형	6.9%	6.4%	787,268	78,727	35,823	8,635,296
		중대형	7.3%	6.0%	637,510	63,751	31,709	6,877,929
		중형	5.2%	4.6%	583,481	58,348	28,228	6,107,720
		소형	7.0%	6.5%	496,051	49,605	24,287	5,056,182
		전체	9.6%	7.5%	954,884	95,488	40,122	10,924,558
		초대형	10.8%	7.4%	1,146,047	114,605	44,379	13,005,599
		대형	9.6%	8.2%	969,572	96,957	41,263	11,373,936
		중대형	7.7%	6.4%	712,845	71,284	34,973	7,884,405
		중형	6.6%	6.6%	666,948	66,695	31,052	7,623,079
		소형	10.7%	10.7%	564,721	56,472	26,494	6,231,924
CBD		전체	6.8%	3.7%	802,290	80,229	34,721	8,271,186
		초대형	13.1%	3.3%	1,010,153	101,015	40,318	11,402,326
		대형	2.9%	2.9%	833,455	83,346	35,635	8,342,267
		중대형	7.3%	5.4%	741,145	74,114	33,866	7,571,945
		중형	5.1%	3.8%	651,242	65,124	30,324	6,283,168
		소형	4.9%	3.7%	577,813	57,781	27,017	5,279,306
		전체	12.6%	5.3%	724,112	72,411	34,030	7,988,296
		초대형	18.1%	2.2%	941,996	94,200	40,618	10,208,239
		대형	9.6%	9.6%	687,005	68,700	34,511	7,782,238
		중대형	7.5%	7.5%	537,475	53,747	27,769	6,027,914
		중형	3.3%	3.3%	423,278	42,328	24,208	4,708,723
		소형	6.1%	6.1%	352,550	35,255	18,142	3,971,207
서울	GBD	전체	6.4%	5.3%	559,095	55,909	29,052	6,117,052
		초대형	5.5%	2.7%	737,237	73,724	33,883	7,938,961
		대형	6.8%	6.8%	507,174	50,717	28,797	5,471,339
		중대형	6.7%	5.6%	509,944	50,994	28,319	5,682,548
		중형	5.3%	5.3%	467,008	46,701	23,760	5,259,487
		소형	8.6%	8.6%	403,824	40,382	21,707	4,605,678
		전체	3.5%	3.5%	526,700	52,670	25,165	5,819,408
		초대형	5.9%	5.9%	618,437	61,844	27,882	6,802,802
		대형	0.1%	0.1%	524,645	52,464	24,384	5,810,712
		중대형	7.2%	7.2%	471,388	47,139	24,812	5,185,268
		중형	3.6%	3.6%	435,720	43,572	23,647	4,919,214
		소형	2.4%	2.4%	416,074	41,607	20,884	4,498,528
YBD		전체	6.4%	5.3%	559,095	55,909	29,052	6,117,052
		초대형	5.5%	2.7%	737,237	73,724	33,883	7,938,961
		대형	6.8%	6.8%	507,174	50,717	28,797	5,471,339
		중대형	6.7%	5.6%	509,944	50,994	28,319	5,682,548
		중형	5.3%	5.3%	467,008	46,701	23,760	5,259,487
		소형	8.6%	8.6%	403,824	40,382	21,707	4,605,678
		전체	3.5%	3.5%	526,700	52,670	25,165	5,819,408
		초대형	5.9%	5.9%	618,437	61,844	27,882	6,802,802
		대형	0.1%	0.1%	524,645	52,464	24,384	5,810,712
		중대형	7.2%	7.2%	471,388	47,139	24,812	5,185,268
		중형	3.6%	3.6%	435,720	43,572	23,647	4,919,214
		소형	2.4%	2.4%	416,074	41,607	20,884	4,498,528
Oth-ers		전체	6.4%	5.3%	559,095	55,909	29,052	6,117,052
		초대형	5.5%	2.7%	737,237	73,724	33,883	7,938,961
		대형	6.8%	6.8%	507,174	50,717	28,797	5,471,339
		중대형	6.7%	5.6%	509,944	50,994	28,319	5,682,548
		중형	5.3%	5.3%	467,008	46,701	23,760	5,259,487
		소형	8.6%	8.6%	403,824	40,382	21,707	4,605,678
		전체	3.5%	3.5%	526,700	52,670	25,165	5,819,408
		초대형	5.9%	5.9%	618,437	61,844	27,882	6,802,802
		대형	0.1%	0.1%	524,645	52,464	24,384	5,810,712
		중대형	7.2%	7.2%	471,388	47,139	24,812	5,185,268
		중형	3.6%	3.6%	435,720	43,572	23,647	4,919,214
		소형	2.4%	2.4%	416,074	41,607	20,884	4,498,528
분당	전체	전체	3.5%	3.5%	526,700	52,670	25,165	5,819,408
		초대형	5.9%	5.9%	618,437	61,844	27,882	6,802,802
		대형	0.1%	0.1%	524,645	52,464	24,384	5,810,712
		중대형	7.2%	7.2%	471,388	47,139	24,812	5,185,268
		중형	3.6%	3.6%	435,720	43,572	23,647	4,919,214
		소형	2.4%	2.4%	416,074	41,607	20,884	4,498,528

05 간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간: 2021.01.01 ~ 2021.03.31

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산관리회사	투자 부동산 유형
카이트제18호위탁관리 부동산투자회사	`21.01.25	대한토지신탁	경기 파주시 소재 임대주택
주식회사코람코가치투자 부동산제3의2호위탁관리부동산투자회사	`21.01.29	코람코자산신탁	경기 수원시 소재 리테일
투게더한라시그마위탁관리 부동산투자회사	`21.02.17	투게더투자운용	서울 송파구 소재 오피스
제일하나제2호위탁관리 부동산투자회사	`21.02.17	하나자산신탁	경기 양주시 소재 임대주택
제일풍경채대한제32호위탁관리 부동산투자회사	`21.02.17	대한토지신탁	충북 청주시 소재 임대주택
신한알파역삼위탁관리 부동산투자회사	`21.02.26	신한리츠운용	서울 강남구 소재 오피스
디디아이제이제이60위탁관리 부동산투자회사	`21.02.26	디앤디인베스트먼트	제주 서귀포시 소재 호텔
(주)중흥카이트제삼구호위탁관리 부동산투자회사	`21.03.17	한국자산신탁	충남 당진 소재 공공지원민간임대주택
주식회사 케이원제13호위탁관리 부동산투자회사	`21.03.17	한국토지신탁	경기 이천시 소재 물류센터
(주)케이제심호호위탁관리 부동산투자회사	`21.03.25	교보자산신탁	경기 안성시 소재 물류센터
주식회사 이지스로지스틱스위탁관리 부동산투자회사	`21.03.25	이지스자산운용	경기 여주시 소재 물류센터

※ 조사기간 : 2021.01.01 ~ 2021.03.31

부동산 펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
국제시그마리츠전문투자형사모 부동산투자신탁	`21.01.08	국제자산운용	서울 송파구 소재 오피스
케이알전문투자형사모 부동산투자신탁제16호	`21.01.08	케이리츠투자운용	경기 여주시 소재 물류창고
씨에이씨전문투자형사모 부동산투자신탁제1호	`21.01.22	씨에이씨자산운용	서울 마포구 소재 오피스
하나대체투자전문투자형사모 부동산투자신탁제151호	`21.01.27	하나대체투자자산운용	경기 용인시 소재 기타자산
메테우스전문투자형사모 부동산투자신탁제7호	`21.02.04	메테우스자산운용	부산 해운대구 소재 오피스
코람코전문투자형사모 부동산투자신탁제126호	`21.02.08	코람코자산운용	경기 화성시 소재 물류센터
케이알전문투자형사모 부동산투자신탁제29호	`21.02.08	케이리츠투자운용	경기 연천군 소재 물류센터
케이알전문투자형사모 부동산투자신탁제32호	`21.02.24	케이리츠투자운용	충북 음성군 소재 물류센터
유진프라퍼티전문투자형사모 부동산투자신탁제1호	`21.03.04	유진자산운용	서울 금천구 소재 리테일
삼성SRA전문투자형사모 부동산모투자신탁 제55-1호	`21.03.04	삼성SRA자산운용	서울 중구 소재 오피스
베스타스전문투자형사모 부동산투자신탁제60호	`21.03.11	베스타스자산운용	경상북도 칠곡군 소재 물류센터
에이디에프케이엘비에프1전문투자형사모 부동산모투자신탁 5호	`21.03.15	ADF자산운용	경상남도 양산시 소재 물류센터
이화로지스틱스전문투자형사모 부동산투자신탁3호	`21.03.23	이화자산운용	충청남도 천안시 소재 물류센터
캡스톤전문투자형사모 부동산투자신탁29호	`21.03.29	캡스톤자산운용	서울 중구 소재 오피스

06

주요 임차인 이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	그랜드 센트럴(SG타워)	중구 남대문로5가	대우조선해양	3,800
			Pi첨단소재	1,200
	남산스퀘어	중구 충무로3가	진실화해위원회	1,500
GBD	삼성제일빌딩	강남구 역삼동	KAI	1,700
	논현빌딩	강남구 논현동	HB 파이낸셜	1,100
	파르나스타워	강남구 삼성동	한호건설	1,000
YBD	여의도 포스트타워	영등포구 여의도동	KNB Companies	1,000
			KTB 투자증권	5,100
			이베스트 투자증권	4,300
			이상투자그룹	1,700
	중소기업중앙회관(신관)	한국수출입은행	2,200	
Others	아크로 서울포레스트 D타워	성동구 성수동1가	현대글로벌비스	10,300
	롯데월드타워	송파구 신천동	우아한 형제들	3,200

07

주요 신축 오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(3.3㎡)
CBD	아이콘청계	중구	수표동	6,000
GBD	센터필드	강남구	역삼동	51,000
Others	마곡 쿠쿠빌딩	강서구	마곡동	10,000

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

01 빌딩관리 현황



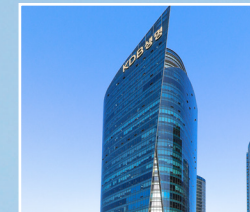
G.Square
(경기 안양 / 172,067㎡)



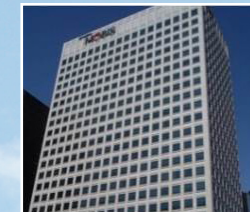
와이즈타워
(남대문로5가 / 42,321㎡)



글라스타워
(대치동 / 60,327㎡)



KDB생명타워
(동자동 / 82,115㎡)



SI Tower
(역삼동 / 66,202㎡)



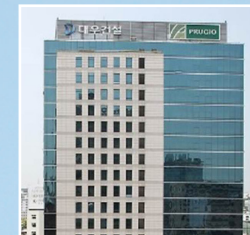
을지트윈타워
(을지로4가 / 146,647㎡)



퍼스트타워
(분당 / 58,924㎡)



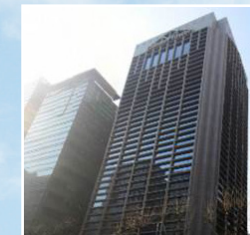
스테이트타워 남산
(회현동 / 66,800㎡)



크레센도빌딩
(신문로1가 / 54,672㎡)



SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362㎡)



골드타워
(삼성동 / 40,480㎡)



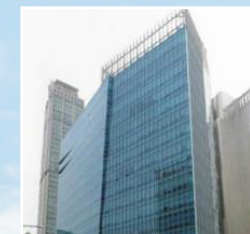
AK타워
(회현동 / 60,522㎡)



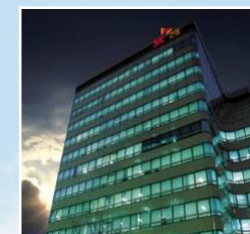
린스퀘어
(도곡동 / 41,439㎡)



KB금융센터
(여의도동 / 40,440㎡)



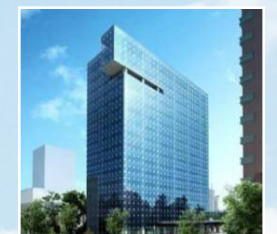
Central Place
(종림동 / 34,125㎡)



SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)



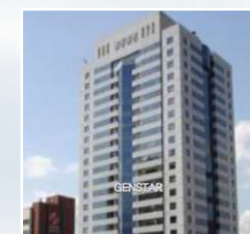
센터포인트 서초
(서초동 / 32,276㎡)



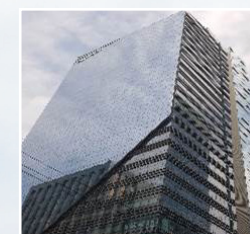
이레빌딩(본관/신관)
(양평동4가 / 56,462㎡)



센터포인트웨스트
(구로동 / 92,172㎡)



대구덕산빌딩
(대구 / 82,672㎡)



페럼타워
(수하동 / 55,695㎡)



두산타워
(을지로6가 / 122,374㎡)



상암 에스시티
(상암동 / 46,630㎡)

02

주요빌딩 임대안내 (단위: 원/3.3m)

CENTROPOLIS |



주 소	서울시 종로구 공평동 64		
위 치	1호선 종각역 도보 1분		
연면적	141,474 m ²	전용률	A동 56.4% B동 55.0%
준공일	2018년 7월	규 모	29F/B8
기준층	A동 전용 1,640m ² B동 전용 1,339m ²	E / L	총 28대
주 차	무료 : 1대/330m ² 유료 : 월22만원/대	담 당	LM팀
임대료	아래 참조		

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

서울상공회의소 |



주 소	서울시 중구 남대문로4가 45		
위 치	1, 2호선 시청역 도보 10분		
연면적	113,329 m ²	전용률	56.40%
준공일	1984년/2005년 (중축 및 전체 리모델링)	규 모	20F/B6
기준층	전용 4,069m ²	E/L	총 16대
주 차	무료 : 1대/330m ² 유료 : 월21만원/대	담 당	LM팀
임대료	기준층 991,735 / 86,351 / 35,686		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
14F	78.98	140.02		
13F	200.15	354.86	즉시	
12F	241.89	428.87		
11F	926.06	1,641.90		
7F	142.85	253.28	협의	991,735 / 86,351 / 35,686
	53.40	94.68		
6F	81.92	145.24	즉시	
5F	946.85	1678.76		
3F	346.90	615.00	협의	

신도림 센터포인트웨스트 |



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

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
33F	30.88	83.33		
32F	51.17	138.05		
24F	339.59	785.62	즉시	550,000 / 55,000 / 30,000
20F	339.67	766.68		
11F	53.67	145.61		
9F	74.33	119.28		

판교 알파돔 6-2 |



주소	성남시 분당구 백현동 534		
위치	분당선 판교역 도보 1분		
연면적	18,068 m ²	전용률	57.30%
준공일	21년 10월 30일 준공예정	규 모	15F/B7F
기준층	전용 2,970 m ²	E/L	총 32대
주차	무료 : 협의 유료 : 협의	담 당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
11F	919.20	1679.22		
10	924.15	1688.26		
9	900.05	1644.23		
8	900.05	1644.23	21년 11월 (예정)	900,000 / 90,000 / 35,000
7	908.61	1659.87		
6	908.61	1659.87		
3	270.81	494.73		
C동 3	420.92	760.20		

센터플레이스 |



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

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

Parc.1 Tower1 |



주 소	서울시 영등포구 여의도동 22		
위 치	5, 9호선 여의도역 연결(예정)		
연면적	224,969 m ²	전용률	51.00
준공일	2020년 8월 예정	규 모	69F/B7F
기준층	전용 1,722m ²	E/L	총 27대
주 차	무료 : 협의 유료 : 월22만원/대	담 당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
초고층부	-	-		1,190,000 / 119,000 / 43,000
고층부	4,721.45	9,372.34		1,130,000 / 113,000 / 43,000
중층부2	6,891.76	13,680.48	즉시	1,080,000 / 108,000 / 43,000
중층부1	5,219.90	10,361.80		1,030,000 / 103,000 / 43,000
저층부	2,084.00	4,136.84		930,000 / 93,000 / 43,000

KTBBuilding |



주소	서울시 영등포구 여의도동 23-3		
위치	5, 9호선 여의도역 도보 5분		
연면적	49,299m ²	전용률	44.28%
준공일	1994년 (2012년 리모델링)	규 모	19F/B7F
기준층	전용 1,068 m ²	E/L	총 8대
주차	무료 : 1대/165 m ² 유료 : 월 18만원/대	담 당	LM팀
임대료	기준층 830,000 / 83,000 / 35,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
18F	69.89	158.55	즉시	
44F~49F	147.74	333.5	21년 4월	
17F	299.50	677.92	21년 5월	
16F	149.75	338.96		
15F	103.01	231.92	즉시	
	48.13	112.30		830,000 / 83,000 / 35,000
14F	99.40	223.08	21년 2Q	
	65.93	148.60	21년 9월	
10F	105.45	237.67	21년 2Q	
8F	187.76	421.28		
7F	163.64	367.09	즉시	

Parc. 1 Tower 2 |



주소	서울시 영등포구 여의도동 22		
위치	5,9호선 여의도역 연결		
연면적	162,217 m ²	전용률	51.70%
준공일	2020년 7월	규 모	53F/B7
기준층	전용 1,712m ²	E/L	총 24대
주차	무료 : TBA 유료 : TBA	담 당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
50F	481.17	933.15		
44F~49F	@499.09	@967.90		1,405,560 / 140,560 / 46,920
42F~43F	@489.54	@946.98		
41F	518.20	1004.96		
40F	505.73	980.78		
35F~37F	@518.13	@1004.84		1,366,800 / 136,680 / 46,920
34F	518.13	1004.84	즉시	
27F~29F	@555.28	@1079.81		1,339,260 / 133,930 / 46,920
24F	526.74	1021.53		
23F	537.39	1042.17		
22F	100.41	194.73		
21F	309.06	647.29		
20F	104.49	202.65		1,275,000 / 127,500 / 46,920
19F	533.20	1034.05		

종로타워 |



주 소	서울시 종로구 공평동 70		
위 치	1호선 종각역 연결		
연면적	60,496 m ²	전용률	51.39%
준공일	1999년 (2017년 리노베이션)	규 모	24F/B6
기준층	전용 1,386 m ²	E/L	총 8대
주 차	무료 : 1대/297m ² 유료 : 월22만원/대	담 당	LM팀
임대료	기준층 : 1,133,000 / 113,300 / 45,700		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
11F	420.32	817.95		
	71.08	127.27		
9F	218.47	456.80	즉시	1,133,000 / 113,300 / 45,700
	221.55	475.76		

상암 에스시티 |



주 소	서울시 마포구 월드컵북로 54길 25		
위 치	DMC역 버스 6분		
연 면 적	46,547 m ²	전용률	54.65%
준 공 일	2017년 12월	규 모	16F/B8F
기 준 층	전용 1,597 m ²	E/L	총 8대
주 차	무료 : 1대/198 m ² 유료 : 월11만원/대	담 당	LM팀
임 대 료	기준층 460,000 / 46,000 / 29,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
6~12F	@484.34	@886.31		
	3,390.38	6,204.17		
5F	539.49	995.60		
4F	535.76	988.21	즉시	460,000 / 46,000 / 29,000
3F (업무 문화 및 집회시설)	262.67	463.26		
	254.95	512.57		
1F (문화 및 집회시설)	94.68	190.36		

골든타워 |



주소	서울시 강남구 삼성동 144-17		
위치	2호선 삼성역/선릉역 도보 10분		
연면적	40,479 m ²	전용률	48.22%
준공일	1995년	규 모	20F/B7
기준층	전용 972 m ²	E/L	총 8대
주차	무료 : 1대/198 m ² 유료 : 월16.5만원/대	담 당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
10F	75.32	156.26	21년 4월	820,000 / 82,000 / 39,000
1F	61.90	128.46	21년 5월	담당자 문의
B1	12.09	25.09	즉시	

쿠쿠마곡빌딩 |



주소	서울시 강서구 마곡동 728-111		
위치	5호선 발산역 도보 4분		
연면적	31,617.3 m ²	전용률	50.06%
준공일	2021년 1월	규 모	12F/B6F
기준층	전용 1,263.9 m ²	E/L	총 6대
주차	무료 : 협의 유료 : 협의	담 당	LM팀
임대료	기준층 400,000 / 40,000 / 24,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F	378.55	756.35		
11F	378.55	756.35		
10F	381.50	762.09		
9F	381.50	762.09	즉시	400,000 / 40,000 / 24,000
8F	381.50	762.09		
7F	386.72	772.25		
6F	384.85	768.61		



주요 사업분야

GenstarMate	
사업부문총괄 대표	이창욱 02_3775_7203
지원부문총괄 대표	이명근 02_2003_8005
부동산자산관리 및 자산실사	최진원 02_2003_8121
	김광진 02_3775_7331
리서치 및 시장 조사, 전략컨설팅	이형구 02_3775_7290
투자자문 및 개발사업	홍정호 02_2003_8090
NPL 자산관리	최문수 02_6021_7905
임대차 컨설팅	지현석 010_5232_5745

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

AVISON YOUNG	
에비슨영코리아 대표	최인준 02_3775_7204
리서치 및 시장 조사, 전략컨설팅	이형구 02_3775_7290
국내 부동산 매입매각자문	조성욱 02_3775_7222
해외 부동산 매입매각자문	서진 02_3775_7260
리테일 마케팅 및 TR	이창익 02_3775_7230
GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS	
지에이치파트너즈 대표	임채욱 02_6949_3185
임대주택 영업/수주	박상준 02_6949_3187
임대주택 운영	이재희 02_6949_3186

MatePlus Appraisal	
메이트플러스 감정평가법인 대표	김정민 02_3775_7370
MatePlus Realty	
중소형 자산관리 및 임대	최규상 010_4303_0377

부동산 관리규모 | 전체 418동, 6,943,732㎡

주요 클라이언트



Market Report 문의

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

*본 보고서 정보(그래프, 지도 등)에 대한 지적재산권은 당사의 소유이며, 사전허가 없이 영업적 목적으로 무단 복사 및 배포시 법적 제재를 받을 수 있습니다.