

OFFICE MARKET REPORT

Q1 | 2022

GenstarMate  AVISON
YOUNG MatePlus 





성수이마트

04
06



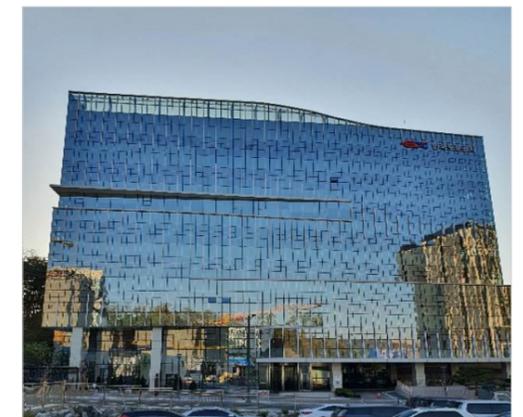
알파리움타워



파크원



42
동국대학 청담빌딩



한국도로공사 EX-Smart Center

04 Investment Market Highlight

서울 기타권역 및 분당의 매수 수요 증가

06 오피스 투자시장

투자 목적의 중소형 오피스 거래 증가 추세

16 서울오피스 임대시장

서울 오피스 공실률은 모든 권역에서 전 분기 대비 하락하며 4.4% 기록

36 주요권역 임차인이전

금융 및 보험업종의 권역 내 통합 확장 이전 사례가 두드러짐

42 Appendix

리서치 개요, Yellow page, 신규 설정 펀드 및 설립 리츠 리스트, 임차인 이전 및 신규 공급 사례

48 관리 빌딩 및 임대안내

주요 빌딩 관리 현황 및 임대안내

52 Contacts

발행인	젠스타메이트 대표이사 사장 이창욱
편집인	젠스타메이트 부동산연구소 소장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2022.04.20

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

서울 기타권역 및 분당의 매수수요 증가



알파리움타워

MARKET HIGHLIGHT

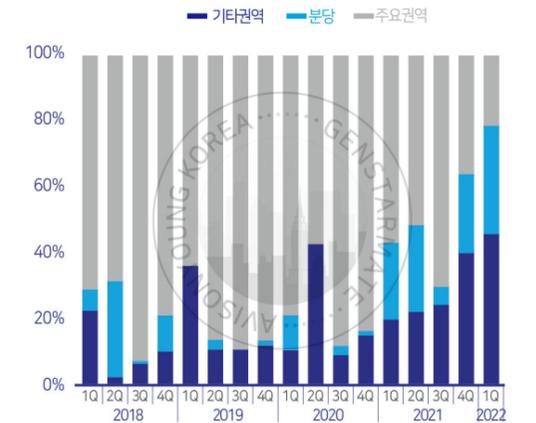
서울 기타권역 및 분당의 매수수요 증가

- 최근 오피스 시장에서는 서울 기타권역과 분당권역의 매수 수요의 지속적인 증가세가 포착되고 있는데, 이는 투자수요가 증가함에 따라 코어자산의 경쟁이 심화되고, 신규 공급물량 감소에 따라 선매입 사례 또한 줄어든 영향으로 확인됨
- 공급물량은 감소하나 투자 수요는 일정하거나 증가함에 따라 코어 및 개발 물건에 대한 매입 및 선매입 경쟁이 심화에 따른 것으로 해석되며, 매입 경쟁의 심화로 서울 주요 권역의 평당 매입가가 지속적으로 상승하고 있고 금리 또한 가파르게 상승하고 있어, 상대적으로 아직 많이 오르지 않은 서울기타 및 분당 지역으로 투자 수요가 확장되고 있는 것으로 보임
- 특히, 용산의 경우 신용산역 도시 정비형 재개발사업, 국제업무지구, 용산공원 개발, 대통령 집무실 이전 등 다양한 개발 사업 및 이슈를 앞두고 있어 이목이 집중되고 있으며, 한동안 잠잠했던 초대형 개발 사업으로 인해 성장 잠재력을 지니고 있음
- 마곡 또한 CP지구 내 MICE를 비롯하여 오피스, 호텔, 대형마트 등 다양한 자산들이 2024년을 목표로 대규모 개발을 진행 중에 있고, 성수는 준공업지역 일대 전체를 IT산업유동개발진흥지구로 지정하여 가두상권과 업무시설이 혼재된 새로운 성장거점으로 발전하고 있음

권역별 오피스 평당 거래가격 경신 지속됨

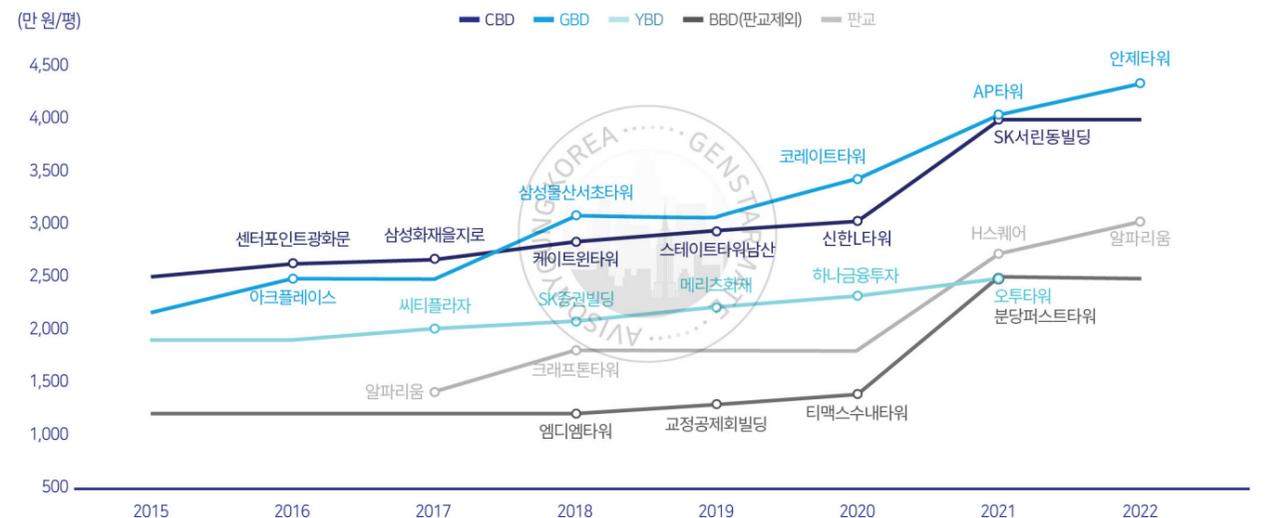
- 당 분기 GBD, BBD판교에서 각각 안제타워와 알파리움타워가 기존 권역 평당 거래가격을 새롭게 경신함
- 안제타워는 당 분기에 클래스시가 업무공간 확장을 위해 평당 4,299만 원에 매입하며 실물 오피스 자산 처음으로 4천 만원 대 거래 사례로 기록되었으며, BBD에서는 판교 중심상업지역 내에 위치한 알파리움타워가 평당 3천만 원에 거래되며 BBD 최고가를 경신함
- 최근 최고가 경신사례가 지속적으로 나타난 원인은 2020년 이후 풍부한 유동성 및 저금리 추세를 바탕으로 실물 자산에 대한 수요가 증가한 영향으로 분석되며, 그 동안 타 권역 대비 상대적으로 거래가격 상승세가 높지 않았던 YBD는 현재 시장에서 거래가 진행 중인 IFC가 평당 3천만 원 이상에 거래될 것으로 예상됨

오피스 거래규모 비중 추이



클래스스

알파리움타워



오피스 투자시장

권역별 오피스 평당 거래가격 경신 지속됨



01 Overview

Seoul

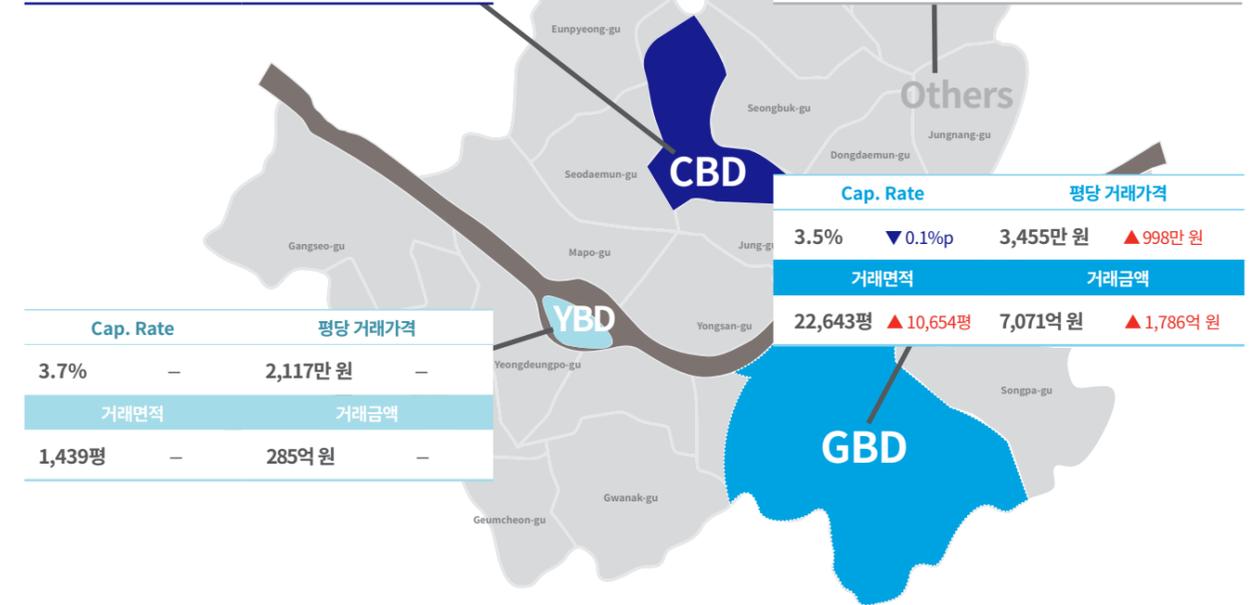
Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
3.9% ▼0.2%p	2,464만 원 ▲354만 원	85,049평 ▲7,149평	2조 5,105억 원 ▲8,304억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
3.6% -	2,541만 원 ▲453만 원

거래면적	거래금액
2,754평 ▼8,742평	700억 원 ▼1,504억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.2% ▼0.5%p	1,879만 원 ▼37만 원

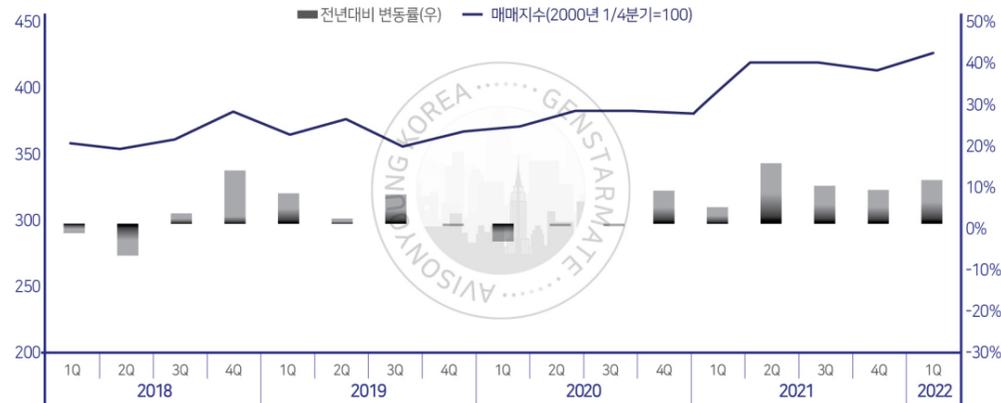
거래면적	거래금액
59,651평 ▲6,675평	1조 7,334억 원 ▲8,308억 원



- 1분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 8,304억 원(49.4% ↑) 증가, 전년 동기대비 2,756억 원(34.3% ↓) 하락한 2조 5,105억 원으로 1분기 기준 5년 연속 2조원 대 거래규모를 기록함
- 서울 전체 평당 거래가격은 전 분기 대비 354만 원(16.8% ↑) 상승한 2,464만 원을 기록함. 당 분기 GBD에서는 클래스시스(구.안제타워)가 평당 4,299만 원에 거래되며 AP타워(더피나클역삼)이 가지고 있던 권역 최고가를 경신함
- 서울 전체 Cap.Rate는 전 분기 대비 0.2%p 하락한 3.9%로 확인된 반면 국고채 금리 상승영향으로 Cap. 스프레드는 1%대까지 줄어듦

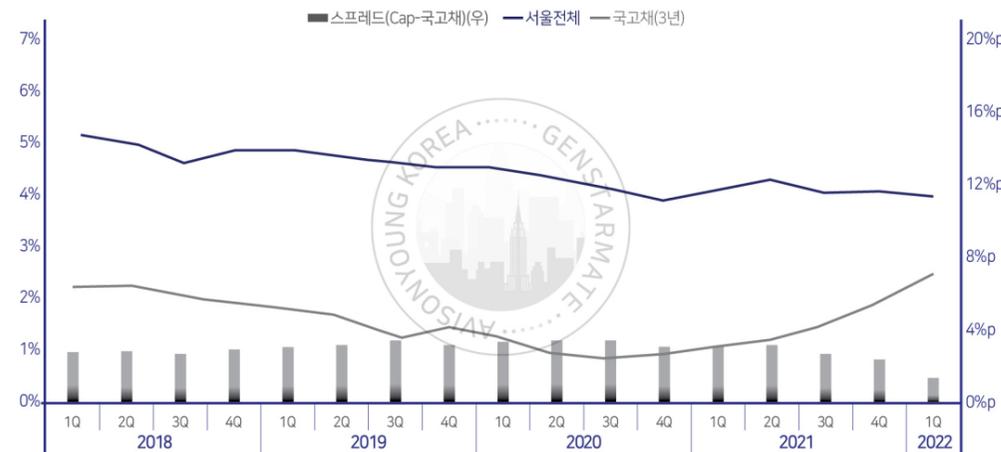
02 서울 오피스 매매가격 지수

- 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 424로 전 분기 대비 2.5%(전년 대비 12.1% 상승) 상승하였으며, 이는 당 분기 CBD, GBD에서 거래된 오피스들이 상대적으로 높은 가격에 거래된 것이 주요 원인으로 작용함



03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2022년 1분기 서울 오피스 Cap.Rate는 전 분기 대비 소폭 하락한 3.9%를 기록함. 각 권역별 Cap. Rate은 CBD 3.6%, GBD 3.5%, YBD 3.7%, Others 4.2%로 Others를 제외하면 대부분 전 분기와 유사한 수준으로 확인됨
- 반면 국고채(3년) 금리는 2020년 3분기 이후 지속적으로 상승하며 Cap.스프레드는 1.6%p로 2009년 이후 처음으로 1%p대로 축소됨



04 서울 오피스 거래규모 추이

- 1분기 서울 오피스 거래규모는 2조 5,105억 원으로 2021년 4분기 거래규모(1조 6,801억 원) 대비 약 49.4% 증가함. 당 분기에는 Others의 거래규모가 1조 7,334억 원으로 역대 최고 거래규모를 기록함. GBD 거래규모는 전 분기 대비 28.2% 증가한 7,071억 원을 기록하였으나, CBD는 2017년 3분기 이후 가장 낮은 거래규모인 700억 원에 그쳤으며 YBD의 거래는 확인되지 않음. 최근 1분기 거래규모의 경우 CBD와 GBD의 비중이 높았으나 당 분기에는 Others의 거래규모가 서울 전체 거래규모의 약 70%를 차지함



05 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

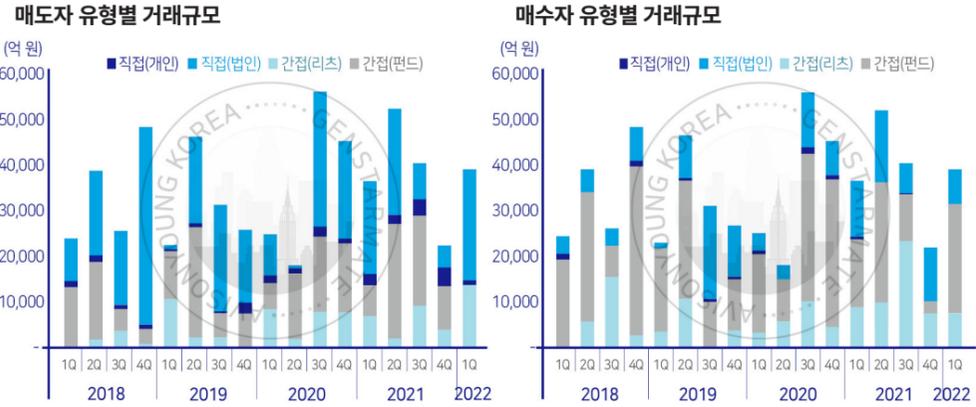
- 1분기 서울 오피스 거래는 16개 동, 거래면적은 약 85천 평이 거래됨. CBD의 경우 2020년 3분기 이후 거래 건수가 지속적으로 감소하는 추세가 확인된 반면, Others의 경우 전 분기에 이어 당 분기에도 10건 이상의 거래가 확인됨. 평당 거래가격의 경우 전 분기에 대부분 권역에서 일시적으로 하락하는 추세를 보였으나 당 분기 CBD와 GBD는 상승하며 각각 평당 2,541만 원, 3,455만 원으로 나타남. Others 평당 거래가격은 당 분기 거래된 자산들이 대부분 평당 2천만 원 미만에 거래되며 전 분기 대비 소폭 하락한 평당 1,879만 원을 기록함



06

매도·매수자 유형별 거래규모

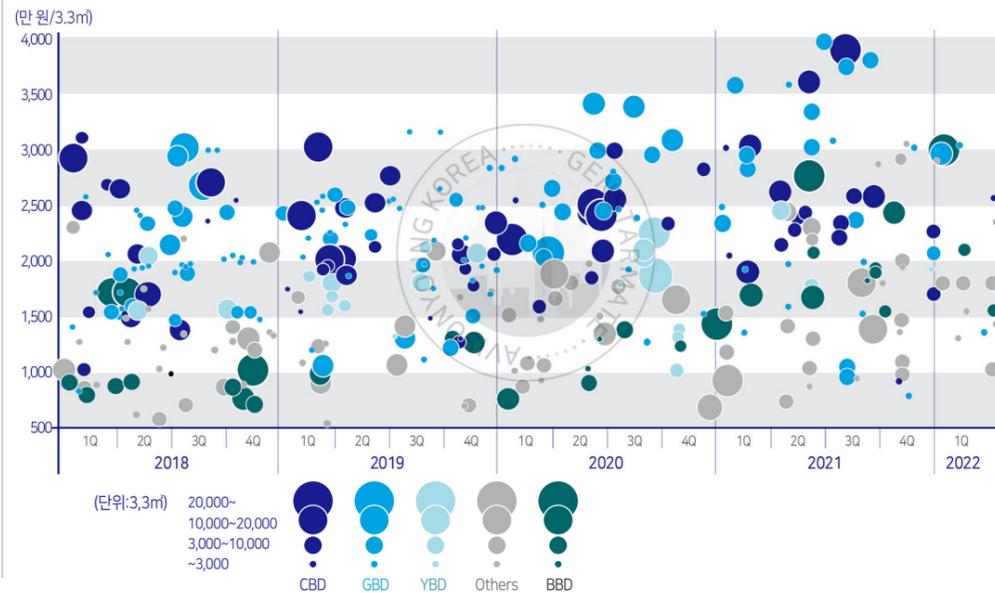
- 매도자 유형 측면에서는 법인의 매도가 2조 448억 원으로 가장 높은 매도 규모를 기록하였고, 리츠는 1조 4,673억 원이 매각되며 역대 최대 규모를 기록함. 펀드의 매도는 1건, 568억 원만 확인되며 2015년 3분기 이후 가장 낮은 매도 규모를 보임. 매수자 유형 측면에서는 펀드와 리츠가 각각 2조 4,666억 원, 6,352억 원으로 전체 매수 규모의 약 82.8%의 비중을 차지하였고 법인의 매수가 6,243억 원으로 그 뒤를 이음



07

거래권역 및 면적별 평당 거래가격

- 당 분기 오피스는 19개 동(서울 16개 동)이 거래되었으며, 권역별로 CBD 1개 동, GBD 5개 동, Others 10개 동, BBD 3개 동이 거래되었음. CBD의 경우 평당 2,541만 원에 거래된 소형 자산 거래 1건만 확인되었으며, GBD는 클래시타워(구.안제타워)가 평당 4,299만 원에 거래되며 권역 최고가를 경신하였고, ICT타워와 강남P타워가 각각 평당 3천만 원 수준에 거래됨. Others에서는 성수이마트를 제외하면 모두 1만 평 미만의 중소형 자산들이 거래되었으며 평당 거래가격 또한 대부분 2천만 원 미만에 거래된 것으로 확인됨. BBD에서는 판교에 위치한 알파리움타워와 다산타워가 각각 평당 3,001만 원, 2,203만 원에 거래되었고 수내에 위치한 N타워가든이 평당 1,638만 원에 거래됨



08-1

권역별 거래사례 분석

CBD

- 당 분기 CBD에서는 2천 평 대의 소형 자산 1개 동만 거래되어 권역 전체 거래규모는 700억 원에 그치며 2017년 4분기 이후 가장 낮은 거래규모를 기록함. 당 분기 거래된 자산은 2020년 4분기 개인에게 매각되었던 자산으로 1년 5개월 만에 디앤오(구.에스앤아이코퍼레이션)으로 손바뀜 됨



남산빌딩 ▶

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
남산빌딩	중구 남산동3가	2,754	700	2,541	매도자: 개인 매수자: 디앤오

08-2

권역별 거래사례 분석

BBD

- 당 분기 BBD는 3개 동 1조 2,333억원이 거래되며 분기 기준 역대 두 번째 거래규모를 기록함. 판교역 중심상업지역내에 위치한 알파리움타워는 당 분기 마스틴투자운용이 기 조성한 블라인드펀드를 활용해 평당 3천만 원에 매입하며, BBD 전체 최고가를 경신함. 알파리움타워는 NC소프트와 삼성SDS가 장기 임대차계약을 맺고 있어 공실리스크가 낮은 자산으로 주목받았으며, 매도자인 ARA코리아는 2017년 매입 후 5년만에 약 5천억 원이 넘는 매각 차익을 실현함. 제1판교테크노밸리에 소재한 다산타워는 2011년 11월에 준공된 자산으로 전매제한 해제 후 곧바로 당 분기에 한국토지신탁에 매수됨. 한국토지신탁은 2021년 휴맥스빌리지, H스퀘어 매입에 이어 세 번째 BBD권역 오피스 자산을 매입하여 BBD 권역 내 우량 자산에 대한 선호가 높은 것으로 확인됨

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
알파리움타워	분당구 백현동	33,957	10,206	3,006	매도자: 에이알에이코리아 매수자: 마스틴투자운용
다산타워	분당구 삼평동	7,083	1,560	2,203	매도자: 다산네트웍스 매수자: 한국토지신탁
N타워가든	분당구 수내동	3,465	568	1,638	매도자: 우리글로벌자산운용 매수자: 마스틴투자운용

알파리움타워 ▶
다산타워 ▶▶
N타워가든 ▶▶▶



08-3

권역별 거래사례 분석

GBD

▪ 당 분기 GBD는 5개 동, 7,071억 원의 거래규모를 기록하며 전 분기(5,285억 원) 대비 33.8% 증가함. 이 중 양재동에 위치한 강남P타워는 코람코자산신탁이 소유하던 자산으로, 당 분기 코람코자산신탁의 새로운 리츠가 평당 2,999만 원에 매입함. 강남P타워는 2012년 준공 이후 SPC그룹이 전체 면적을 사옥으로 사용하고 있던 자산으로, 2028년까지 마스터리스 계약이 되어 안정적인 임대수익이 기대되는 자산으로 평가받음. 테헤란로에 소재한 안제타워는 당 분기 클래시스가 매입하며 건물명을 클래시스타워로 변경함. 클래시스는 본 거래를 통해 평당 4,299만 원에 손바뀜 되었으며, 오피스 실물 자산으로는 처음으로 평당 4천만 원 대에 거래됨

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
강남P타워	서초구 양재동	13,338	4,000	2,999	매도자 : 코람코자산신탁 매수자 : 코람코자산신탁
클래시스	강남구 역삼동	2,908	1,250	4,299	매도자 : 교정공제회 매수자 : 클래시스
한석타워	강남구 역삼동	1,743	800	4,591	매도자 : 개인 매수자 : 주식회사다사인, 개인
ICT타워	강남구 신사동	2,377	729	3,067	매도자 : 대명스테이션 매수자 : 삼덕유화
서초센트럴아파트(오피스)	서초구 서초동	2,278	292	1,282	매도자 : 마스틴제12호서초피에프브이 매수자 : 라인자산관리

강남P타워



클래시스(구. 안제타워)



한석타워



ICT타워



08-4

권역별 거래사례 분석

Others

▪ 당 분기 Others에서는 10건 총 1조 7,334억 원이 거래되며 분기 기준 최대 거래규모를 기록함. 당 분기 거래된 성수이마트의 경우 이마트가 사옥으로 사용하고 있던 자산으로, 당 분기 미래에셋자산운용이 크래프톤과 함께 매입함. 성수이마트는 토지 평당 약 2억 원 수준에 매입된 것으로 확인되며, 2023년에 새로운 오피스 자산으로 개발이 시작될 것으로 알려짐. 마곡에 위치한 메이플레이스는 지난 2021년 12월 새로 준공된 자산으로 당 분기 케이글로벌자산운용에 평당 1,878만 원에 거래됨. 메이플레이스는 상층부에 호텔이 입주할 예정이었으나 계획이 변경되어 전층 오피스로 개발되었으며 LG계열사가 대부분 입주를 마쳐 빠르게 공실이 안정화 됨. 당산동에 위치한 MG신용정보빌딩은 2017년 코람코자산신탁이 매입했던 자산으로, 우선매수권을 가지고 있던 MG신용정보가 당 분기 매입하며 코람코자산신탁은 매입 후 3년 9개월 만에 약 100억 원의 매각차익을 실현함

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
성수이마트	성동구 성수동2가	30,091	12,200	4,054	매도자 : 이마트 매수자 : 미래에셋자산운용
메이플레이스빌딩	강서구 마곡동	7,455	1,400	1,878	매도자 : 메이플레이스 매수자 : 케이글로벌자산운용
나진상가	용산구 한강로3가	5,545	1,004	1,811	매도자 : 나진산업 매수자 : 현대엘리베이터
KT마포솔루션	마포구 염리동	4,421	792	1,792	매도자 : KT에스테이트 매수자 : 마스틴투자운용
한서빌딩	성동구 성수동2가	1,892	555	2,933	매도자 : 한서실업 매수자 : 주식회사윤솔
MG신용정보빌딩	영등포구 당산동1가	4,383	467	1,066	매도자 : 코람코자산신탁 매수자 : MG신용정보
A타워 강북(구 한화생명보험신설동사옥)	동대문구 신설동	2,300	292	1,270	매도자 : 한화생명보험 매수자 : 국제자산운용
ANT빌딩	마포구 동교동	1,065	250	2,348	매도자 : 개인 매수자 : 케이에스자산관리
한국야금사옥	금천구 독산동	1,345	195	1,450	매도자 : 한국야금 매수자 : 재단법인원음방송
빌딩B	성북구 동선동2가	1,154	178	1,546	매도자 : 주식회사까치 매수자 : 개인

성수이마트



메이플레이스



나진상가



MG신용정보빌딩



09-1

부동산 간접 투자기구 분석

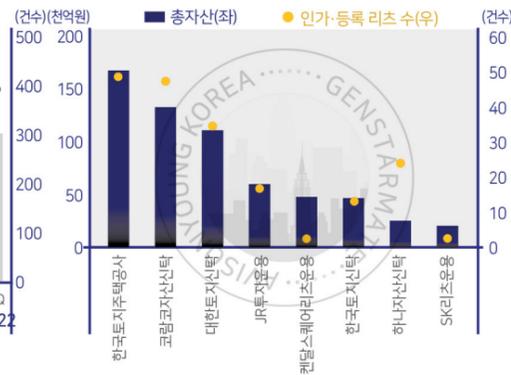
리츠 (REITs ; Real Estate Investment Trusts)*

- 2022년 1분기에는 총 16건의 위탁관리리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 국내 투자 자산은 오피스 5건, 물류센터 2건으로, 오피스의 경우 GBD, 판교 등에 소재한 오피스 실물에 투자하는 리츠가 인가를 받음

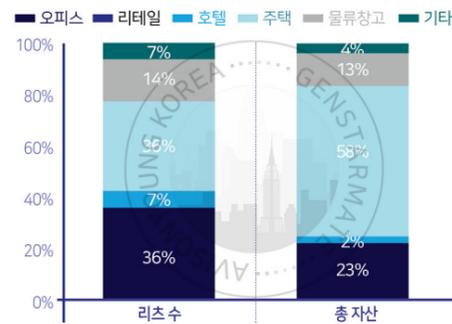
리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



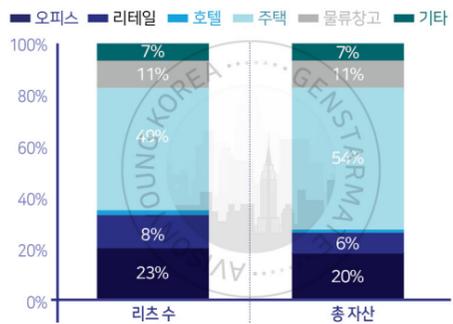
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템
기준일 : 2022.03.31
※ 신규 영업인가 및 등록 기준

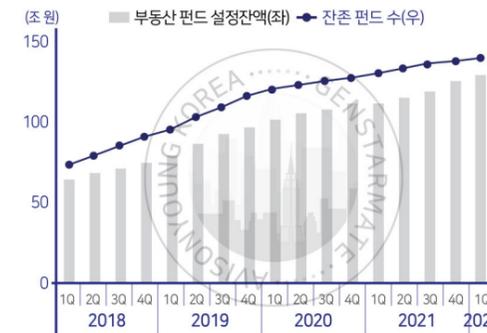
09-2

부동산 간접 투자기구 분석

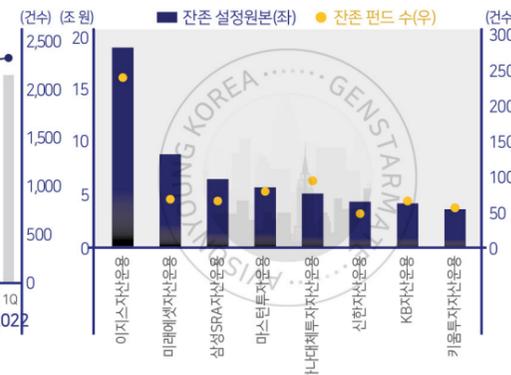
부동산 펀드 (REF ; Real Estate Fund)*

- 2022년 1분기 현재 잔존 펀드 수는 총 2,325건으로 설정원본액 기준으로 전분기 대비 2.9% 증가하였음
- 당 분기 집계된 국내 오피스 실물에 투자하는 건은 총 3건으로 Others 2건, BBD 1건이 설정됨

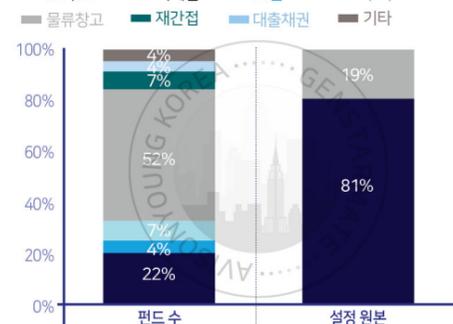
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



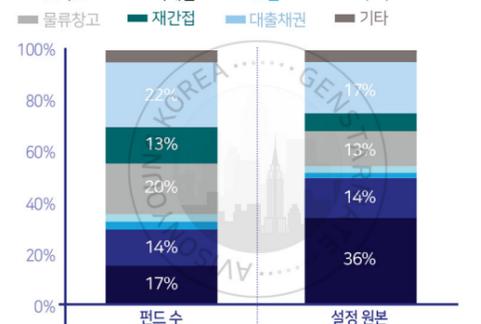
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 금융투자협회, 각 사
기준일 : 2022.03.31
※ 신규설정 기준

서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 모든 권역에서 전 분기 대비 하락하며 4.4% 기록



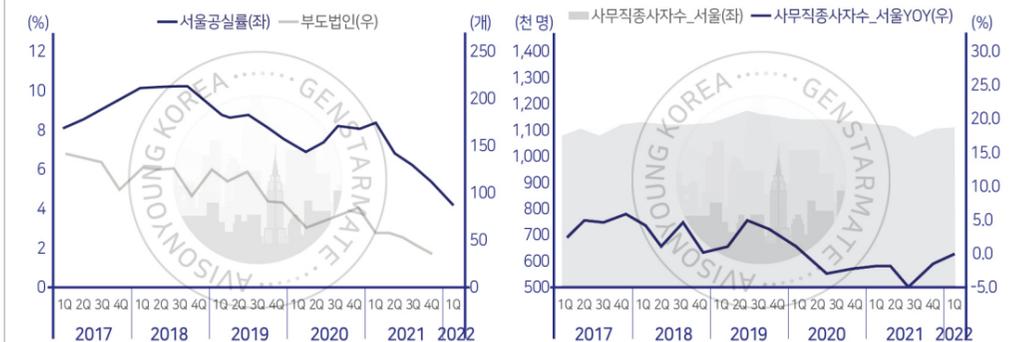
01 주요 경제 지표



※ 출처: 한국은행, 통계청
 ※ 시점: 2022년 1분기 기준
 (GDP, FDI는 2021년 4분기)
 ※ GDP, CPI, FDI:
 전년 동기 대비 변동률
 ※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률

- 인플레이션에 대한 국제적 우려로 미 연준(Fed)의 추가적인 '빅스텝' 단행이 관측됨에 따라 당 분기 한국은행 역시 기준금리를 0.25%p 인상하며 코로나 확산 이전인 2020년 1분기 금리 수준으로 회귀함. 국고채 또한 미국의 긴축 움직임과 국내 추경 편성 공식화 여파로 인한 잇따른 상승을 보이며 2018년 3분기 이후 최고치인 2.24%를 기록함
- 우크라이나 사태의 장기화와 국제 원자재가 상승 영향으로 소비자 물가지수는 3.8%의 상승률을 기록하였으나, FDI의 경우 이러한 악재 속에서도 수도권 이외 지역에 대한 투자와 그린필드형 투자가 증가하며 역대 1분기 최대 신고금액을 갱신함
- 2022년 1분기 서울 오피스 공실률은 전 권역에서 공실률이 하락하며 전 분기 대비 1.0%p 하락한 4.4%를 기록함

02 오피스 마켓 관계 지표 동향



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



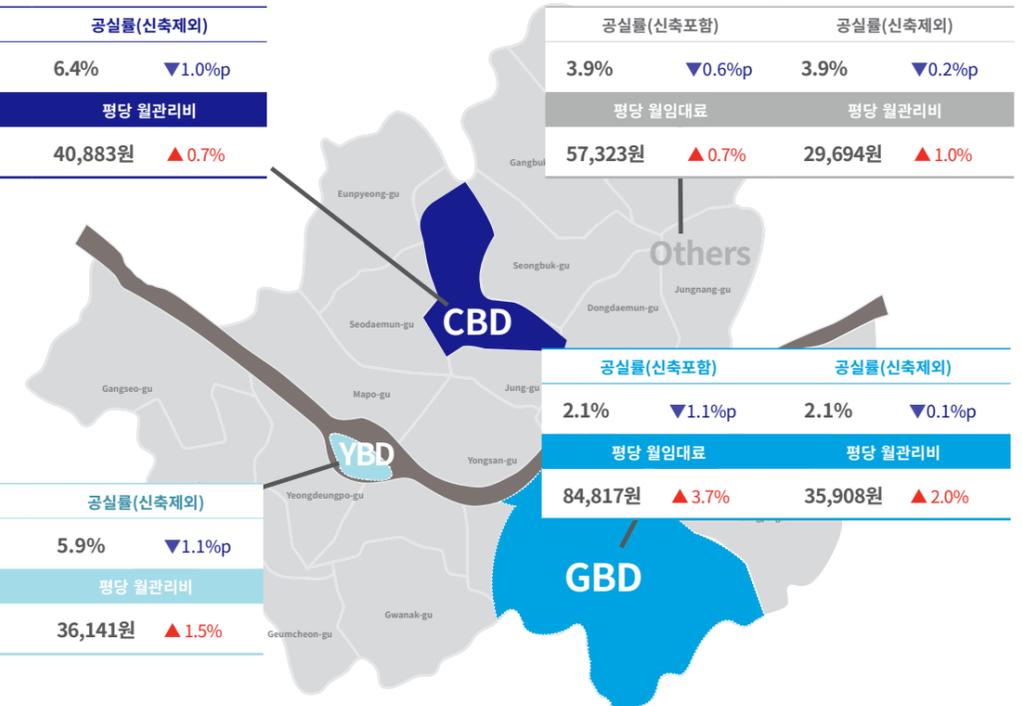
03 Overview

Seoul

공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
4.4% ▼1.0%p	4.4% ▼0.6%p	81,211원 ▲1.8%	35,928원 ▲1.3%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
6.6% ▼1.1%p	6.4% ▼1.0%p
평당 월임대료	평당 월관리비
97,837원 ▲0.8%	40,883원 ▲0.7%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.9% ▼0.6%p	3.9% ▼0.2%p
평당 월임대료	평당 월관리비
57,323원 ▲0.7%	29,694원 ▲1.0%



공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
5.9% ▼1.1%p	5.9% ▼1.1%p
평당 월임대료	평당 월관리비
79,147원 ▲1.5%	36,141원 ▲1.5%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.1% ▼1.1%p	2.1% ▼0.1%p
평당 월임대료	평당 월관리비
84,817원 ▲3.7%	35,908원 ▲2.0%

- 2022년 1분기 서울 전체 공실률은 4.4%로 모든 권역에서 공실률이 하락하며 2009년 4분기 이후 가장 낮은 공실률을 기록함
- 이는 신규 공급이 감소추세에 있고, 최근 새롭게 공급된 오피스의 대다수가 사옥 용도로 확인되어 임대용 자산의 잔여 공실이 지속적으로 하락하고 있는 영향으로 확인됨
- CBD 공실률은 전 분기 대비 1.1%p 하락한 6.6%로 그랜드센트럴, 종로타워, 트윈트리타워에 SK계열사인 신설법인의 입주와 법무법인의 권역간 이전 영향이 큼
- GBD 또한 전 분기 대비 공실률이 하락하였는데, 센터필드 내 순차적으로 이어진 임차인 입주가 권역 전체 공실률 하락을 견인함
- YBD는 당 분기에도 신규 공급 없이 파크원에 외국계제조업, IT업, 자산운용업, 도소매업 등 다양한 업종의 임차사가 입주하며 당 분기 공실률은 전 분기 대비 1.1%p 하락한 5.9%를 기록함
- Others 공실률은 마곡의 메이플리츠, 쿠크마곡빌딩과 상암의 에스시티 등 상대적으로 잔여공실이 많았던 중형 이상 오피스에서 공실을 해소한 영향에 힘입어 전 분기 대비 0.6%p 하락한 3.9%로 나타남
- 임대료 및 관리비는 전 분기 대비 각각 1.8%, 1.3% 인상한 것으로 나타나, 대부분 오피스의 임대가 인상은 1분기에 마무리되어 추가 인상은 드물게 나타날 것으로 예상됨

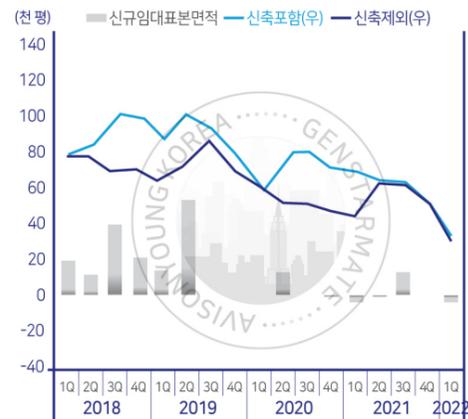
04-1

서울 도심권역 CBD 공실률

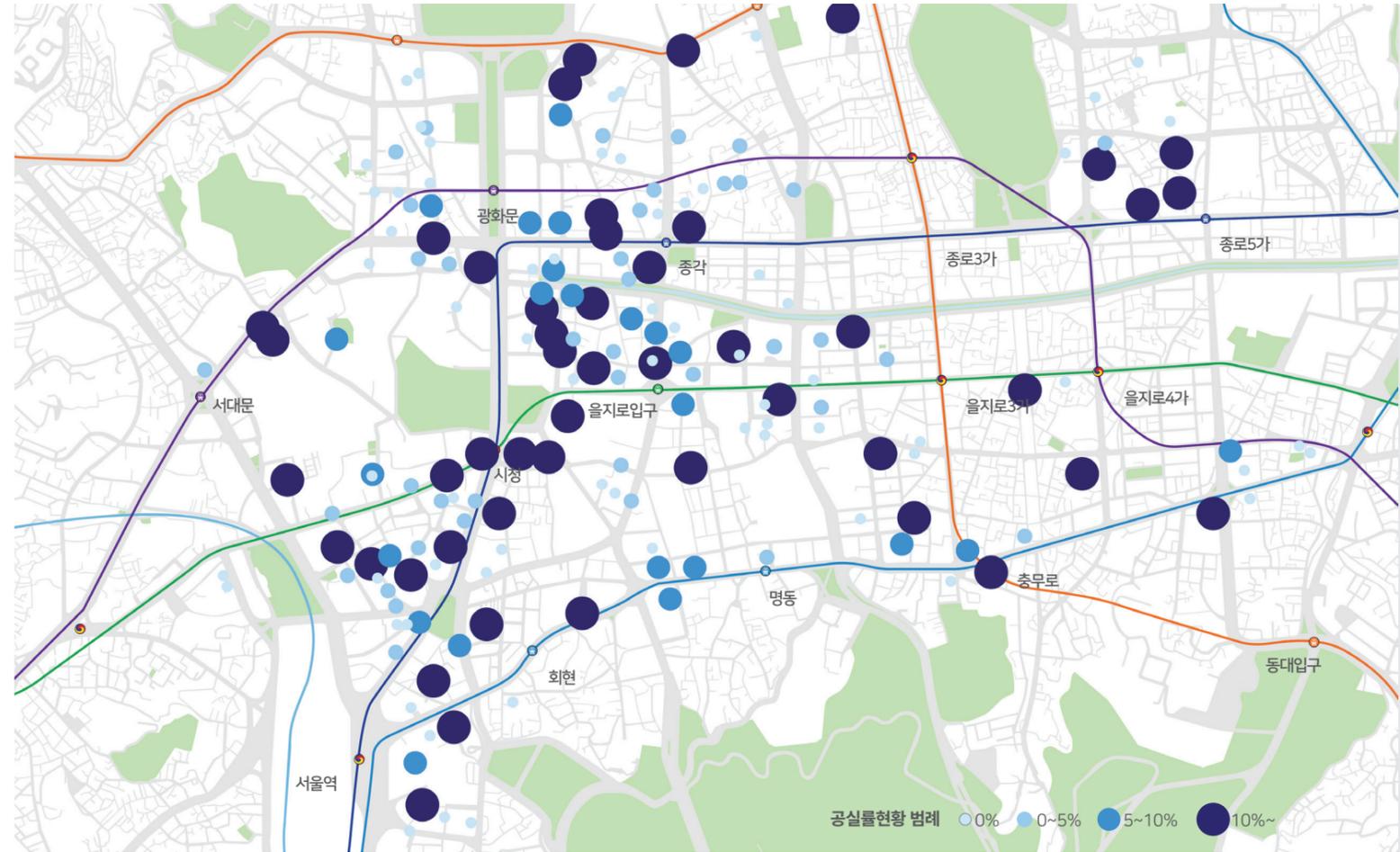
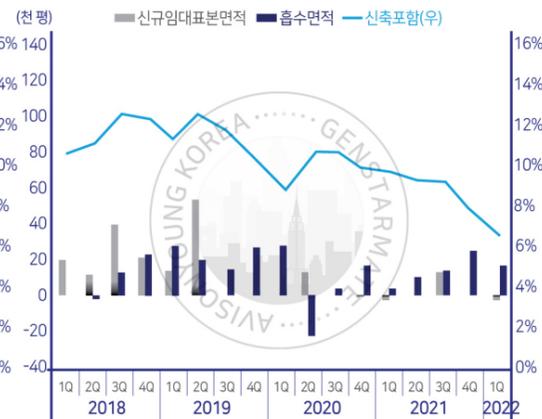
신규 공급

- 당 분기 준공 예정이었던 한국은행통합별관의 일정이 지연되며, 당 분기 CBD는 신규공급 없이 전 분기와 유사한 재고량을 보임
- 한편, 그랜드센트럴, D타워, 한화소공빌딩 등 초대형 및 대형 오피스를 중심으로 대규모 공실해소가 이루어지며 7 개 분기 연속 양(+)의 흡수면적을 기록함
- 2022년 2분기에는 17천 평 규모의 한국은행통합별관의 준공이 예정되어 있으나, 한국은행의 실사용 목적으로 공실률은 현 수준과 유사할 것으로 전망됨

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



공실률

- 당 분기 CBD는 신규 공급 없이 초대형 및 대형 오피스를 중심으로 활발한 공실해소가 이어지며, 2013년 2분기 이후 최저 수준인 6.6%의 공실률을 기록함
- 초대형 오피스의 경우, 그랜드센트럴에 법무법인 지평의 본사가 이전하였으며 Center1에 제조업 및 부동산업종의 임차사가 입주하며 공실률은 6.4%로 전 분기 대비 1.6%p하락하였음
- 대형 오피스의 공실률은 전분기 대비 0.8%p 하락한 8.0%로, 공공기관이 입주한 남산스퀘어와 한화소공빌딩에 과학 및 기술 서비스업종의 본사와 계열사가 대규모 입차한 영향으로 확인됨
- 중대형 오피스는 나라키움 저동빌딩이 보건복지부 신규 입차로 공실면적을 해소하여 전 분기 대비 1.1%p하락한 4.6%의 공실률을 기록하였으며, 소형 오피스의 경우 일부 오피스에서 공공기관 및 서비스업종 임차사의 퇴거가 발생하며 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 상승한 10.1%를 보임
- 세부지역별로 보면 대부분의 지역에서 공실률 하락이 관측되었으며, 특히 종로지역의 공실 해소가 두드러짐. 종로지역의 경우 D타워에 제조업종 임차사의 본사 이전이 발생한 것과 더불어 SK의 신규사업부가 본사 인근의 트윈트리타워와 종로 타워로 입주하며 권역 전체의 공실률 하락을 견인함
- 이외에도 광화문신문로지역의 콘코디언에 신한금융투자의 PB센터가 신설되고, 남대문지역의 퍼시픽타워에서 교보생명 의 증평 사세가 관측되는 등 CBD 권역에 대한 금융 및 보험업종 임차사의 꾸준한 수요가 확인됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	6.6% ▼1.1%p	6.4% ▼1.0%p
초대형	6.4% ▼1.6%p	6.4% ▼1.6%p
대형	8.0% ▼0.8%p	7.4% ▼0.7%p
중대형	4.6% ▼1.1%p	4.6% ▼0.5%p
중형	4.1% ▼0.3%p	4.1% ▼0.3%p
소형	10.1% ▲0.7%p	10.1% ▲0.7%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	6.6% ▼1.1%p	6.4% ▼1.0%p
광화문신문로	4.2% ▼0.4%p	4.2% ▼0.4%p
남대문	10.1% ▼1.4%p	10.1% ▼1.4%p
을지로	5.6% ▼0.9%p	4.8% ▼0.4%p
종로	5.8% ▼2.2%p	5.8% ▼2.2%p
도심기타	4.9% ▲0.4%p	4.9% ▲0.4%p

2분기 ◁ 총재고 ▶ 공실률 ▼

2분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에는 권역 내 초대형 오피스의 대형 공실 해소가 예상 되어 공실률의 하락이 이어질 전망이다

신규 이전 예정 임차인

- 크리스탈스퀘어 - KB국민카드
- 그랜드센트럴 - 락앤락, 현대오일뱅크

04-2

서울 도심권역 CBD 임대료

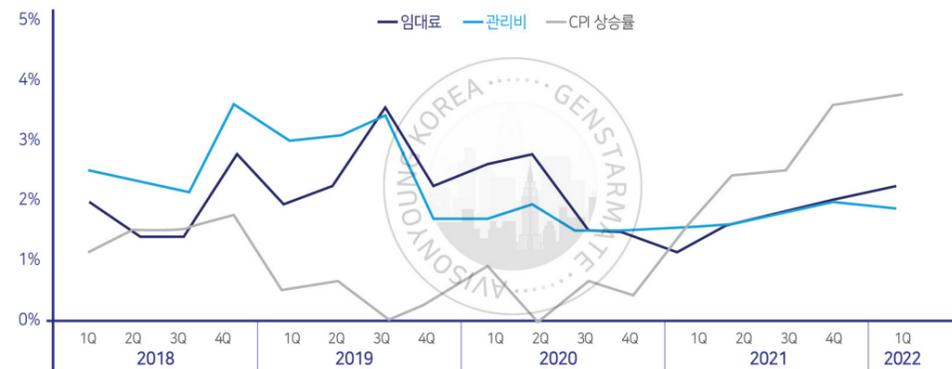
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- CBD 보증금은 978.4천 원/평, 임대료는 97.8천 원/평으로 전 분기 대비 0.8% 상승하였으며, 관리비는 40.9천 원/평으로 전 분기 대비 0.7% 상승함
- 중대형 오피스의 경우 준공 후 1년이 경과되어 당 분기 안정화 표본으로 편입된 크리스탈스퀘어 등의 영향으로 전 분기 대비 1.0% 상승한 것으로 나타남

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	978.4 ▲0.8%	97.8 ▲0.8%	40.9 ▲0.7%
초대형	1,173.8 ▲0.8%	117.4 ▲0.8%	45.2 ▲0.7%
대형	983.8 ▲0.6%	98.4 ▲0.6%	41.9 ▲0.7%
중대형	722.7 ▲1.0%	72.3 ▲1.0%	35.2 ▲0.5%
중형	668.4 -	66.8 -	31.2 ▲0.3%
소형	568.7 ▲0.4%	56.9 ▲0.4%	27.2 ▲1.7%

CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

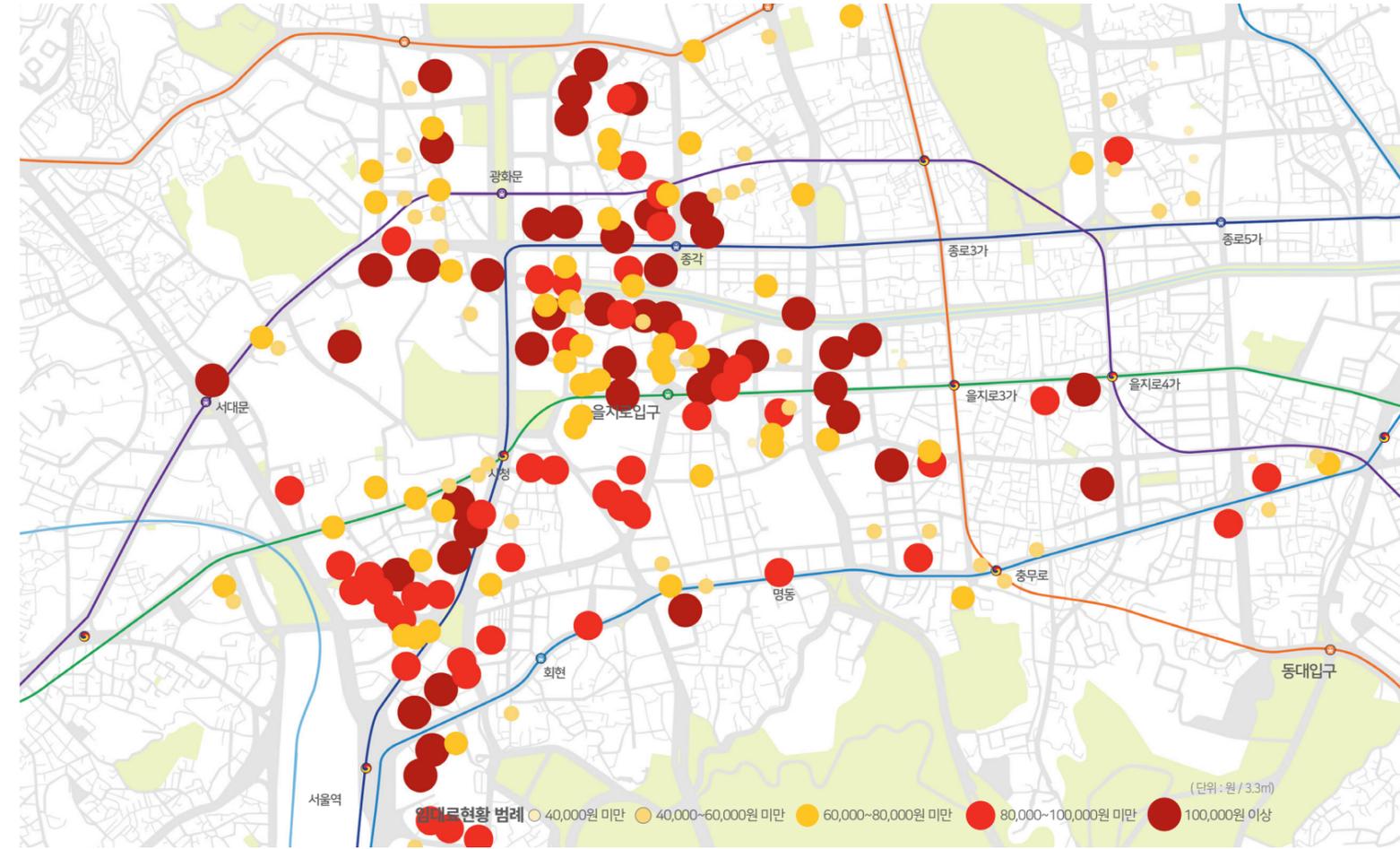


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

2분기 □ 임대료 — 관리비 —

CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 최근 빠르게 안정화되고 있는 공실률 수준에 따라 임대료 인상 가능성이 존재하나, 그 폭은 크지 않을 것으로 예상됨



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD에서는 모든 세부지역에서 임대료가 상승이 나타남
- 특히 을지로지역은 Center1과 파인에비뉴 등을 비롯한 일부 오피스의 임대료 인상 영향으로 전 분기 대비 1.0% 증가하며 CBD 내 가장 높은 인상률을 기록함
- 관리비의 경우 을지로와 종로지역의 중대형 이상 오피스에서 조정이 발생하며 전 분기 대비 0.7% 상승한 40.9천 원/평을 기록함

(단위: 천 원/3.3m)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	978.4 ▲0.8%	97.8 ▲0.8%	40.9 ▲0.7%
광화문신문로	882.0 ▲0.5%	88.2 ▲0.5%	35.5 ▲0.5%
남대문	971.8 ▲0.8%	97.2 ▲0.8%	41.3 ▲0.7%
을지로	988.5 ▲1.0%	98.8 ▲1.0%	41.9 ▲0.8%
종로	1,163.9 ▲0.4%	116.4 ▲0.4%	45.2 ▲0.8%
도심기타	757.6 ▲0.8%	75.8 ▲0.8%	36.1 ▲0.4%

05-1

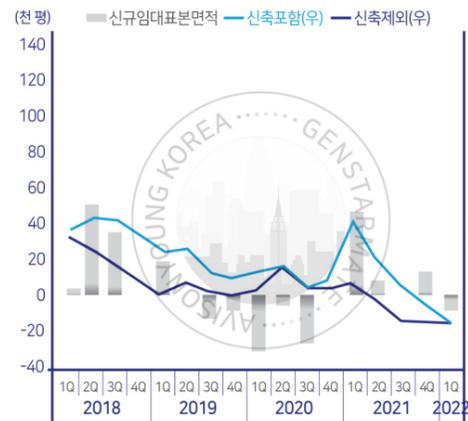
서울 강남권역

GBD 공실률

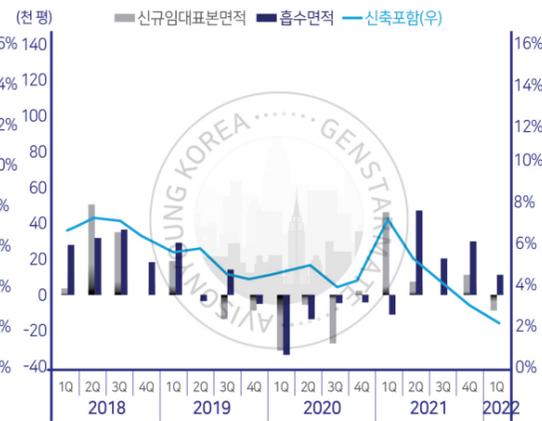
신규 공급

- 2021년 센터필드의 공급 이후 소형 오피스 중심의 신규 공급이 이어진 GBD는 당 분기 역시 강남기타지역 내 소형 오피스 공급만이 확인됨
- 한편, 흡수면적의 경우 초대형 오피스인 센터필드 공급에도 불구하고 4개 분기 연속 양(+)의 값을 유지하여 임대 시장에서의 GBD 선호 현상이 꾸준히 확인되고 있음

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



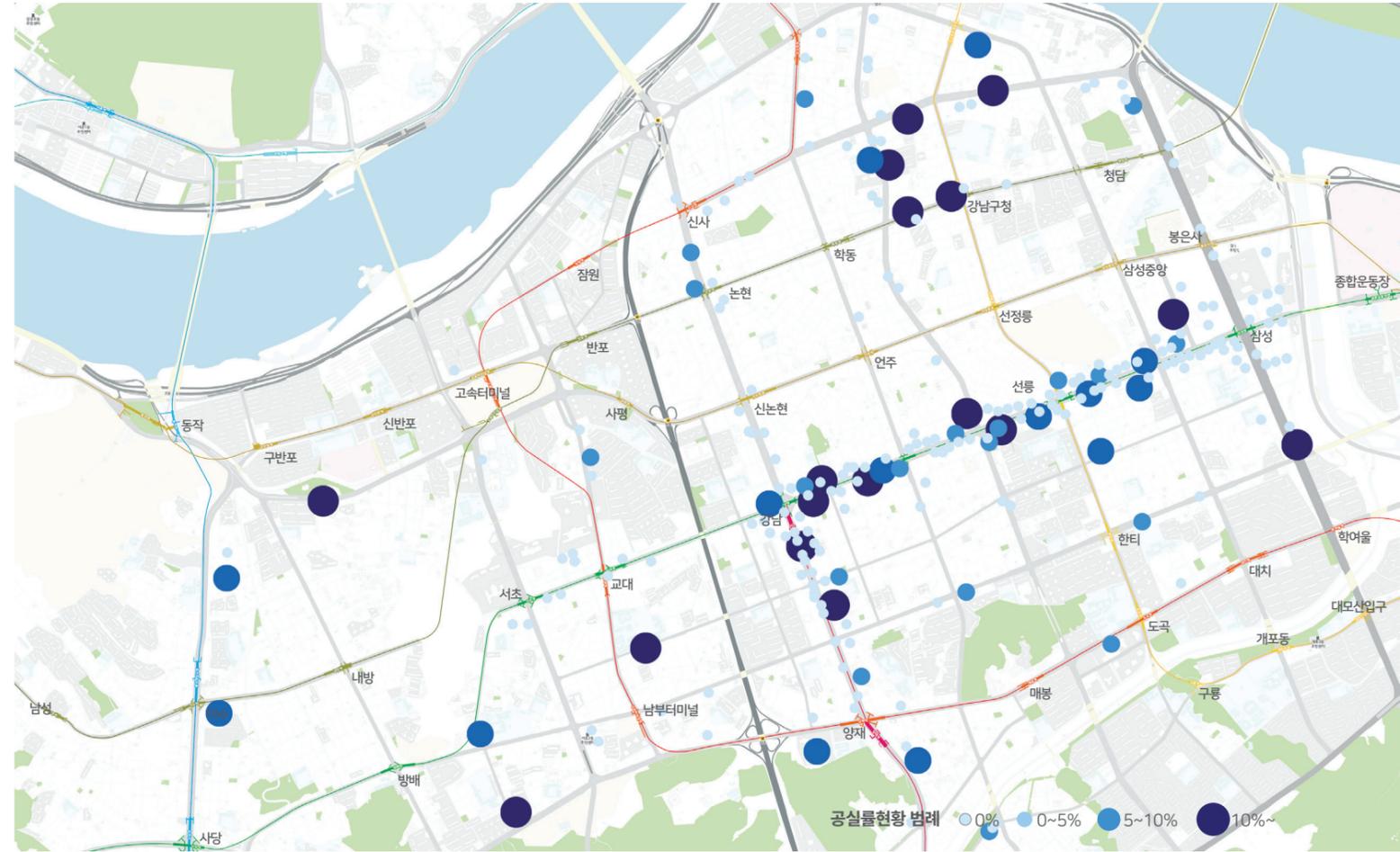
2분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 -

2분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에는 강남기타지역 내 중대형 미만 오피스가 다수 공급될 예정으로 재고량은 당 분기 대비 증가할 것으로 전망됨

신규 이전 예정 임차인

센터필드 - SSG, 몰로코



공실률

- GBD 공실률은 전 분기 대비 1.1%p 하락한 2.1%를 기록하며, 2008년 이후 최저 공실률을 기록함
- 초대형 오피스의 경우, 신축포함 공실률은 전 분기 대비 2.4%p 하락한 2.7%를 기록하며 GBD 전체 공실률 하락을 견인함
- 한편, 초대형 오피스의 신축제외 공실률은 1.5%p 상승한 것으로 나타났는데 이는 잔여공실이 남아있는 센터필드가 준공 후 1년이 경과되어 안정화 표본으로 편입된 영향임. 다만, 센터필드의 경우 잔여공실에 대한 임차계약이 대부분 체결된 상태로 공실은 순차적으로 해소될 예정임
- 중형 오피스에서는 청남빌딩의 잔여공실이 모두 해소됨에 따라 전 분기 대비 1.1%p 하락한 1.0%를 기록함
- 세부지역별로 보았을 때, 테헤란로지역의 공실률 하락 폭이 1.5%p로 가장 컸으며 강남대로(0.9%p) - 강남기타(0.5%p) 순의 하락 폭이 나타남
- 테헤란로지역의 경우 삼성생명대치타워(프레시지), 센터필드(엔픽셀), GS타워(GS계열사) 등 초대형 및 대형 오피스에서 대규모 공실 해소가 이루어지면서 전 분기 대비 1.5%p 하락한 2.1%를 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.1% ▼1.1%p	2.1% ▼0.1%p
초대형	2.7% ▼2.4%p	2.7% ▲1.5%p
대형	1.6% ▼0.4%p	1.6% ▼0.4%p
중대형	2.8% ▼0.2%p	2.8% ▼0.2%p
중형	1.0% ▼1.1%p	1.0% ▼1.1%p
소형	2.2% ▼1.9%p	2.2% ▼1.6%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.1% ▼1.1%p	2.1% ▼0.1%p
테헤란로	2.1% ▼1.5%p	2.2% ▲0.4%p
강남대로	0.8% ▼0.9%p	0.8% ▼0.8%p
강남기타	2.8% ▼0.5%p	2.8% ▼0.5%p

05-2

서울 강남권역

GBD 임대료

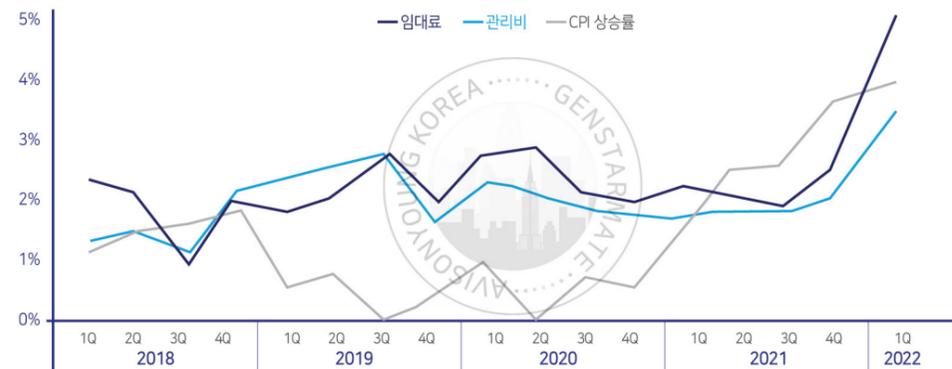
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD 보증금은 848.2천 원/평, 임대료는 84.8천 원/평으로 전 분기 대비 3.7% 상승하였으며, 관리비는 35.9천 원/평으로 전 분기 대비 2.0% 상승함
- 안정화표본으로 편입된 센터필드의 영향으로 전 분기 대비 5.8% 상승한 초대형 오피스가 GBD 전체 임대료 상승을 견인하면서, GBD는 서울 내 권역 중 임대료 상승폭이 가장 크게 나타남

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	848.2 ▲3.7%	84.8 ▲3.7%	35.9 ▲2.0%
초대형	1,095.4 ▲5.8%	109.5 ▲5.8%	42.0 ▲2.4%
대형	842.2 ▲0.5%	84.2 ▲0.5%	36.3 ▲1.3%
중대형	774.9 ▲2.2%	77.5 ▲2.2%	34.8 ▲1.6%
중형	676.4 ▲2.1%	67.6 ▲2.1%	31.0 ▲1.0%
소형	604.1 ▲4.6%	60.4 ▲4.6%	27.1 ▲0.6%

GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

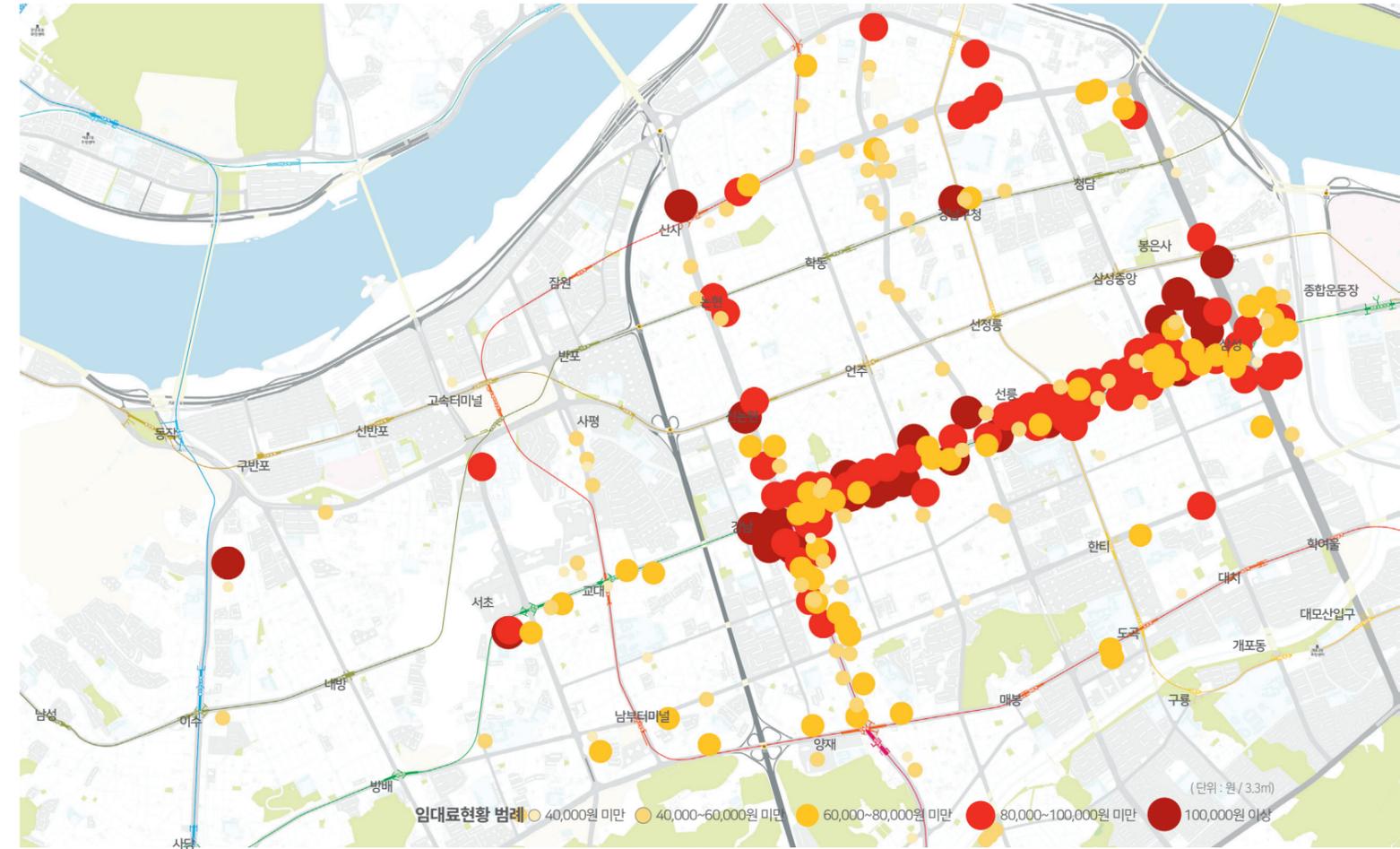


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

2분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 권역 내 공실이 빠르게 해소되며 임대시장에서의 GBD 선호 현상이 꾸준히 이어짐에 따라, 2분기에 도 임대료 상승 여력은 남아있을 것으로 예상됨



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 전 분기에 이어 당 분기 역시 GBD 내 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 인상이 나타남
- 테헤란로지역에서 임대료 인상 사례가 최다 관측되며 임대료는 전 분기 대비 4.5% 상승하였으며, 상대적으로 임대료 기준가가 낮은 강남기타지역에서도 당 분기 2.4% 상승함

(단위: 천 원/3.3m)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	848.2 ▲3.7%	84.8 ▲3.7%	35.9 ▲2.0%
테헤란로	954.8 ▲4.5%	95.5 ▲4.5%	38.7 ▲2.4%
강남대로	877.3 ▲1.1%	87.7 ▲1.1%	36.8 ▲0.9%
강남기타	641.9 ▲2.4%	64.2 ▲2.4%	30.5 ▲1.3%

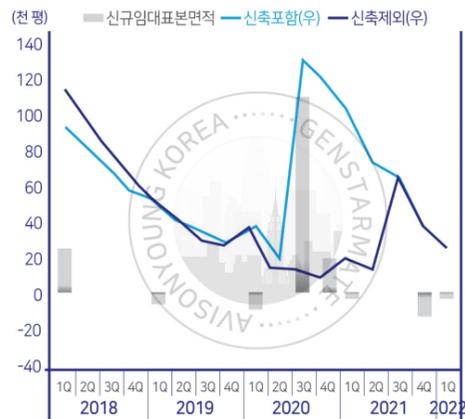
06-1

서울여의도권역 YBD 공실률

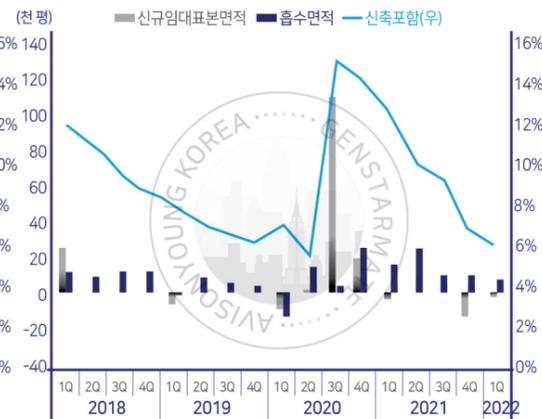
신규 공급

- 당 분기 YBD는 2021년 4분기와 동일한 재고량을 유지하고 있으며, 2022년 하반기 브라이튼 여의도(MBC부지개발)의 공급 이전까지는 예정된 신규 공급이 없어 현 수준의 재고량을 유지할 것으로 보임
- 이처럼 YBD는 일정 재고수준을 유지하는 한편 초대형 이상 오피스를 중심으로 꾸준히 기존 공실을 해소함에 따라, 흡수면적은 8개 분기 연속 양(+)의 값을 기록 중임

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



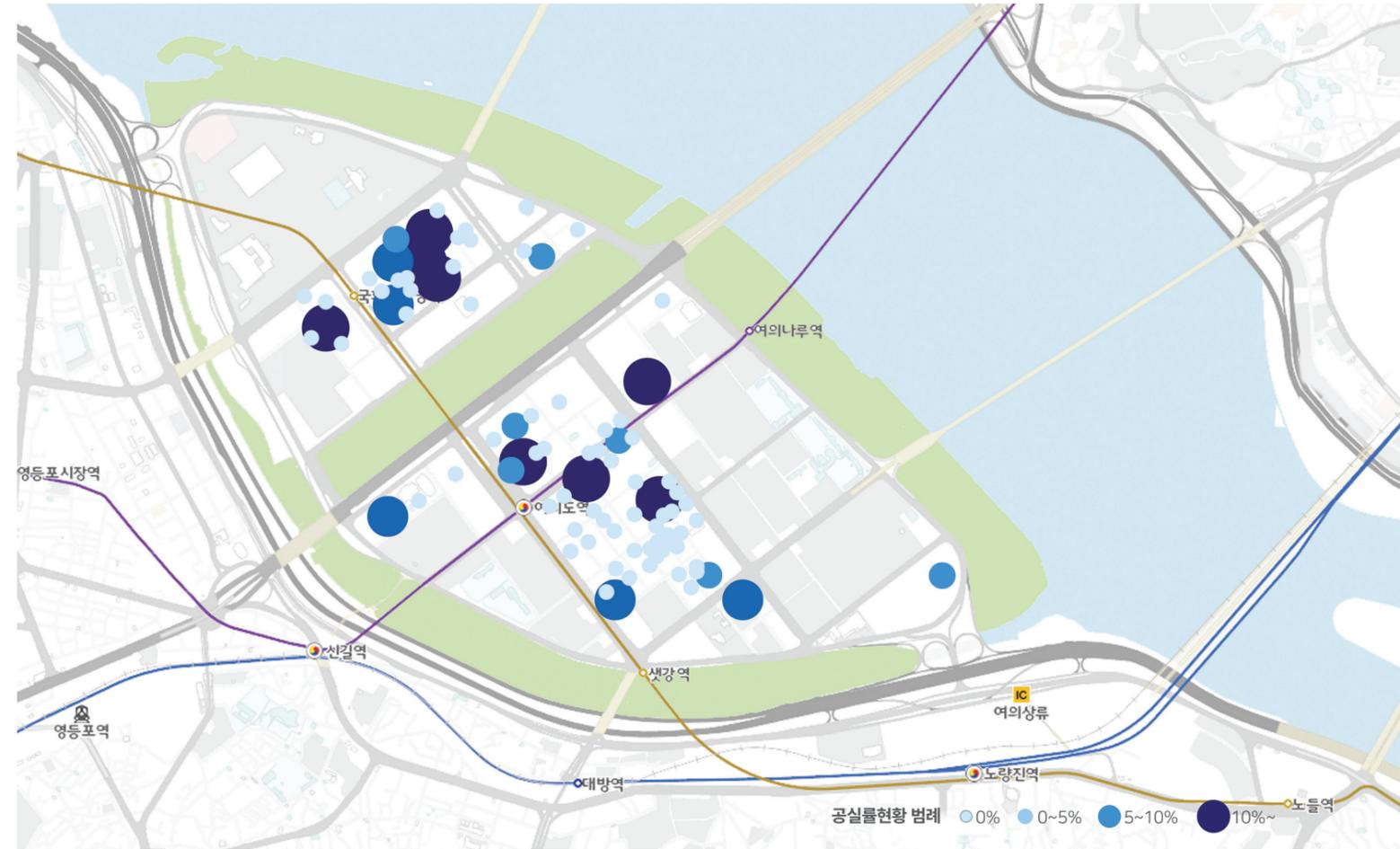
2분기 □ 총재고량 — 공실률 ▼

2분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기 역시 신규 공급 오피스 없이 현 수준의 재고량을 유지할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

- 파크원 타워1 - HMM
- NH금융타워 - 한국투자리얼에셋운용



공실률

- 당 분기 YBD 공실률은 전 규모/세부지역에서의 하락이 관측되면서 1.1%p 하락한 5.9%를 기록함
- 특히 초대형 오피스의 경우 1.8%p 하락하며 가장 큰 하락폭을 보였는데, 이는 파크원 타워1(코인원, 코웰패션 등)에서의 대형 공실 해소가 크게 영향을 미친 것으로 파악됨
- 중대형 오피스는 세우빌딩(금융 및 보험업)의 공실이 모두 해소된 영향으로 공실률은 0.7%p 하락한 4.0%를 기록함
- 한편, 세부지역별로 보면 동여의도기타지역에서 넥서스커뮤니티(NH금융타워), 우리자산운용(파크원 타워1) 등 정보통신업과 금융 및 보험업의 대형 임차가 연이어 이루어짐에 따라 당 분기 1.5%p 하락을 기록하였음
- YBD에서는 건축연한이 20년 이상 된 노후 오피스에 위치해있던 임차사들이 차츰 신축 오피스로 이전해가는 양상을 보임

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	5.9% ▼1.1%p	5.9% ▼1.1%p
초대형	8.5% ▼1.8%p	8.5% ▼1.8%p
대형	2.6% ▼0.2%p	2.6% ▼0.2%p
중대형	4.0% ▼0.7%p	4.0% ▼0.7%p
중형	4.7% ▼0.5%p	4.7% ▼0.5%p
소형	3.1% ▼0.9%p	3.1% ▼0.9%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	5.9% ▼1.1%p	5.9% ▼1.1%p
서여의도	4.6% ▼0.9%p	4.6% ▼0.9%p
동여의도증권	2.6% ▼0.4%p	2.6% ▼0.4%p
동여의도기타	7.7% ▼1.5%p	7.7% ▼1.5%p

06-2

서울여의도권역

YBD 임대료

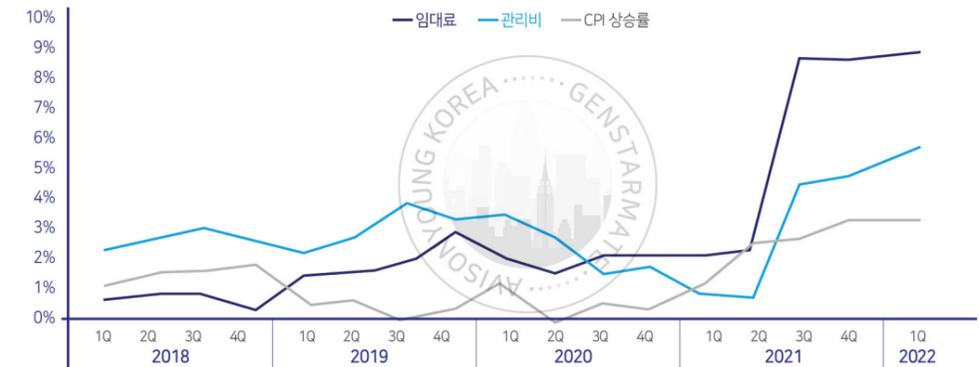
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- YBD 보증금은 791.5천 원/평, 임대료는 79.1천 원/평, 관리비는 36.1천 원/평으로 모두 전 분기 대비 1.5% 상승함
- 일부 소형 오피스에서 관리비를 합산하여 임대료를 산정하는 기존 방식에서 관리비를 따로 분리하여 산정하는 방식으로 변경함에 따라, 소형 임대료는 8.5% 하락한 반면 관리비는 21.8% 상승한 것으로 나타남

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	791.5 ▲1.5%	79.1 ▲1.5%	36.1 ▲1.5%
초대형	1,031.4 ▲2.0%	103.1 ▲2.0%	42.7 ▲1.0%
대형	674.9 ▲0.6%	67.5 ▲0.6%	34.6 ▲0.9%
중대형	545.4 ▲0.8%	54.5 ▲0.8%	28.0 ▲0.3%
중형	434.1 ▲1.0%	43.4 ▲1.0%	25.0 ▲1.6%
소형	322.7 ▼8.5%	32.3 ▼8.5%	22.2 ▲21.8%

YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

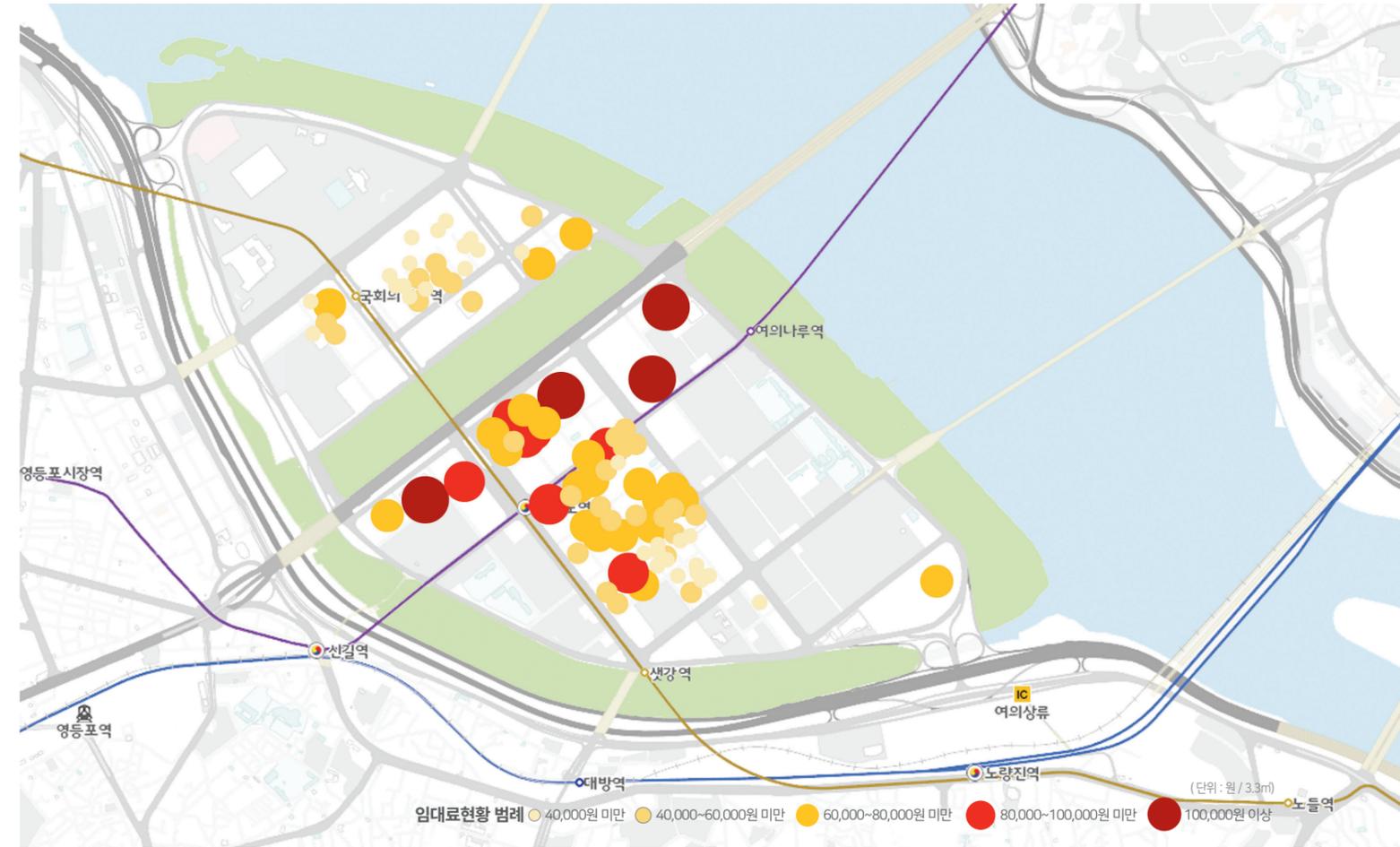


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

2분기 ◁ 임대료 — 관리비 ▷

YBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대료 조정기간이 지나 2분기 임대료는 당 분기와 유사한 수준을 보일 것으로 전망됨



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 1분기 YBD에서는 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 인상 사례가 확인되었음
- 특히 여의도파이낸스타워 등 동여의도증권지역의 임대료 상승이 두드러지게 나타남

(단위: 천 원/3.3m)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	791.5 ▲1.5%	79.1 ▲1.5%	36.1 ▲1.5%
서여의도	473.7 ▲1.2%	47.4 ▲1.2%	24.4 ▲0.9%
동여의도증권	947.3 ▲3.6%	94.7 ▲3.6%	41.8 ▲1.4%
동여의도기타	807.2 ▲0.3%	80.7 ▲0.3%	36.8 ▲1.5%

07-1

서울기타권역

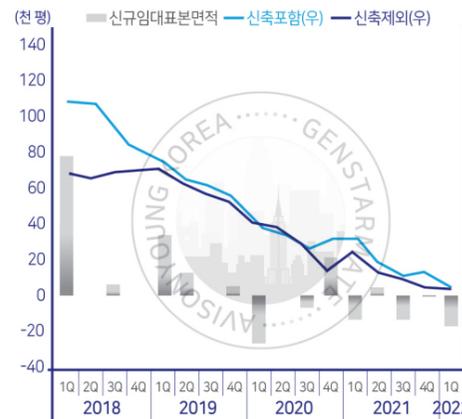
Others

공실률

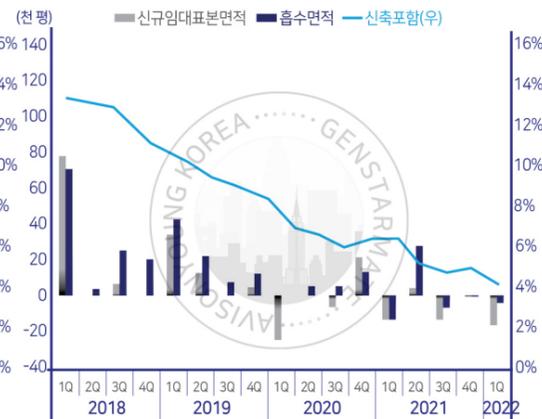
신규 공급

- 당 분기 Others는 2천 평 규모의 소형 복합 시설인 스타릿 성수의 공급이 이루어짐
- 2022년 2분기에는 성수동 복합시설(5천 평)과 대한의사협회회관(2천 평) 등의 준공이 예정되어 Others 재고량은 당분기 대비 소폭 상승할 전망이다

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



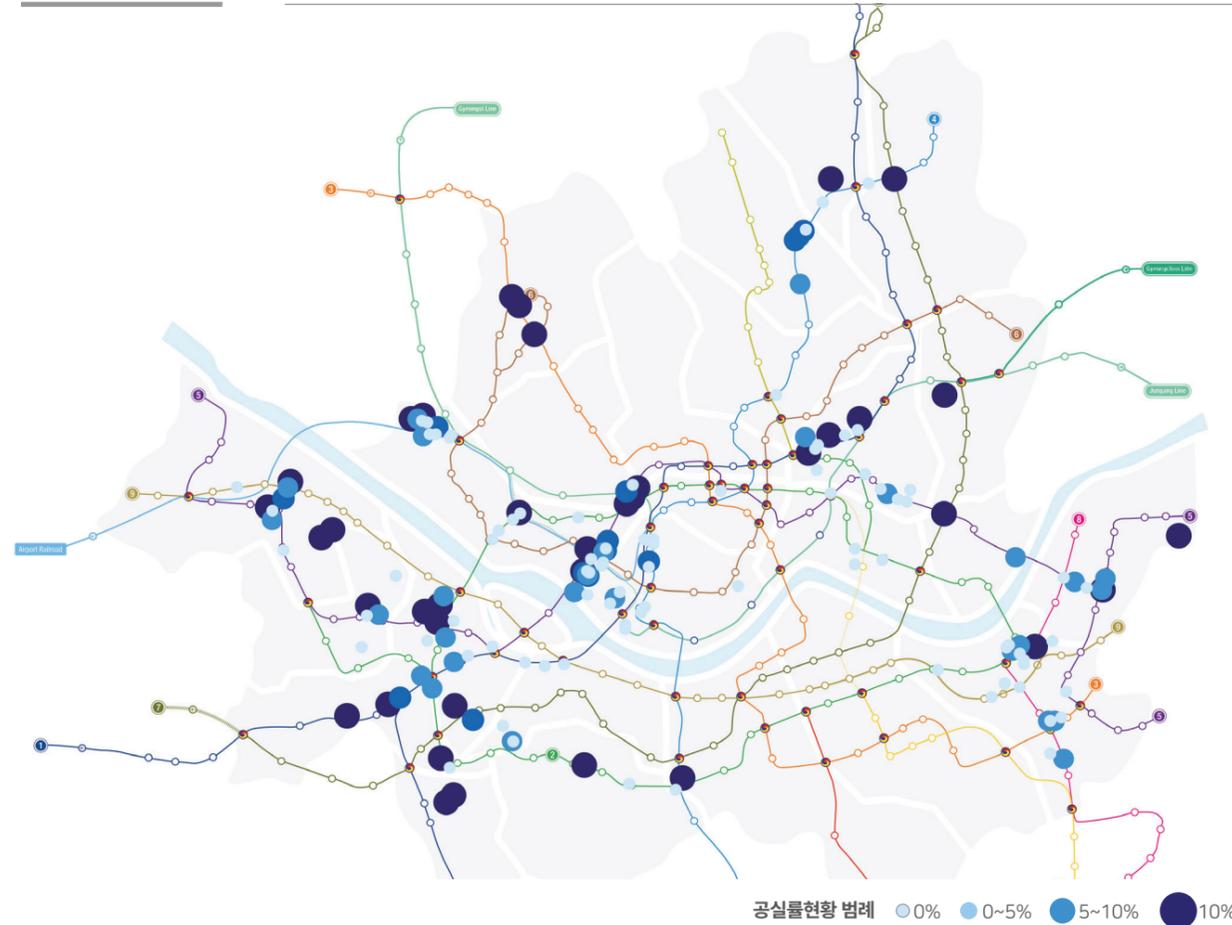
2분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 ▾

2분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에는 리테일 및 교육연구 시설을 포함한 오피스들이 공급될 예정으로 공실률에 미치는 영향은 제한적일 것으로 전망됨

신규 이전 예정 임차인

S-City - 교보문고



공실률

- 당 분기 Others 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 하락한 3.9%로, 2010년 2월 이후 첫 3%대의 공실률을 기록함
- 메이플레이스, 쿠쿠마곡빌딩 등 2021년 준공된 신축 오피스에서 대형 공실을 해소하며 권역 전체 공실률 하락을 견인한 것으로 확인됨
- 초대형 오피스의 경우 KT목동타워(제조업 퇴거) 등의 영향으로 전 분기 대비 0.4%p 상승한 1.4%를 기록하였으나, 여전히 권역 내에서 가장 낮은 공실률을 유지하는 것으로 나타남
- 당 분기 중대형 오피스의 공실률은 4.2%로, 전 분기 대비 0.5%p 하락한 것으로 나타났는데, 쿠쿠마곡빌딩(교육 서비스업, 제조업)과 좋은책신사고 새싹타워(한국캐피탈)에서의 공실 면적 해소가 원인인 것으로 조사됨
- 중형 오피스는 지난 분기 공급된 메이플레이스에 LG전자 계열사가 입주하며 잔여 공실 면적을 모두 해소함. 이에 따라 공실률은 전 분기 대비 5.8%p 하락한 4.2%를 기록하며, 권역 전체 공실률 하락에 기여함
- 세부지역별로 보면, 교보생명 용산빌딩(교보라이프플래닛생명)과 디지털큐브(미래에셋증권)이 속한 용산과 상암 지역에서 가장 큰 하락폭을 보였으며, 공실률은 각각 전 분기 대비 1.6%p, 1.7%p씩 하락한 0.4%와 2.9%로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.9% ▼0.6%p	3.9% ▼0.2%p
초대형	1.4% ▲0.4%p	1.4% ▲0.4%p
대형	5.0% ▲0.3%p	5.0% ▲0.3%p
중대형	4.2% ▼0.5%p	4.2% -
중형	6.2% ▼5.8%p	5.9% ▼3.0%p
소형	6.0% ▼2.0%p	6.0% ▼2.0%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.9% ▼0.6%p	3.9% ▼0.2%p
마포	3.0% ▼0.1%p	3.0% ▼0.1%p
용산	0.4% ▼1.6%p	0.4% ▼1.6%p
잠실송파	0.4% -	0.4% -
상암	2.9% ▼1.7%p	2.9% ▼1.7%p
서울기타	6.6% ▼0.4%p	6.5% ▲0.5%p

07-2

서울기타권역 Others 임대료

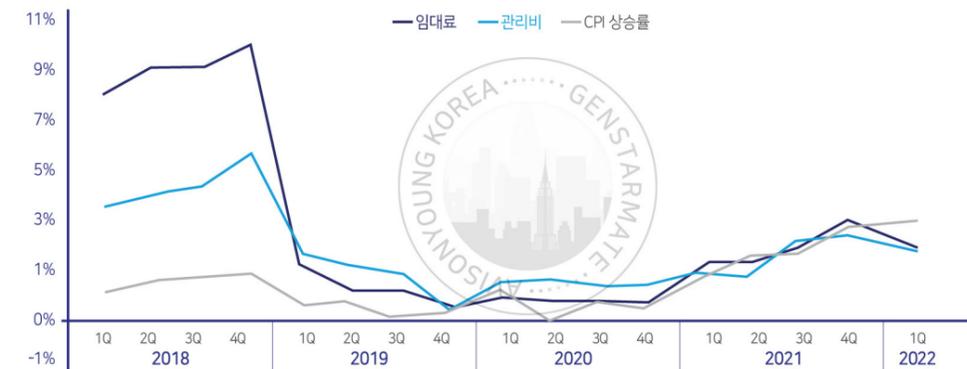
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- Others 보증금은 573.2천 원/평, 임대료는 57.3천 원/평으로 전 분기 대비 0.7% 상승하였으며, 관리비는 29.7천 원/평으로 1.0% 상승한 것으로 나타남
- 당 분기 초대형 오피스를 제외한 대다수 규모의 오피스에서 임대료가 상승이 발생함
- 특히 대형 오피스인 풍산사옥, KT&G서대문타워와 중형 오피스인 상진빌딩, GS네오텍빌딩 등에서 임대료가 조정이 발생하며 권역 전체 임대료 상승을 견인한 것으로 확인됨

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	573.2 ▲0.7%	57.3 ▲0.7%	29.7 ▲1.0%
초대형	749.6 -	75.0 -	34.4 -
대형	515.8 ▲1.1%	51.6 ▲1.1%	29.2 ▲1.1%
중대형	517.3 ▲0.4%	51.7 ▲0.4%	28.8 ▲0.8%
중형	490.3 ▲2.0%	49.0 ▲2.0%	25.2 ▲3.7%
소형	404.0 ▲0.2%	40.4 ▲0.2%	22.0 ▲0.6%

Others 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

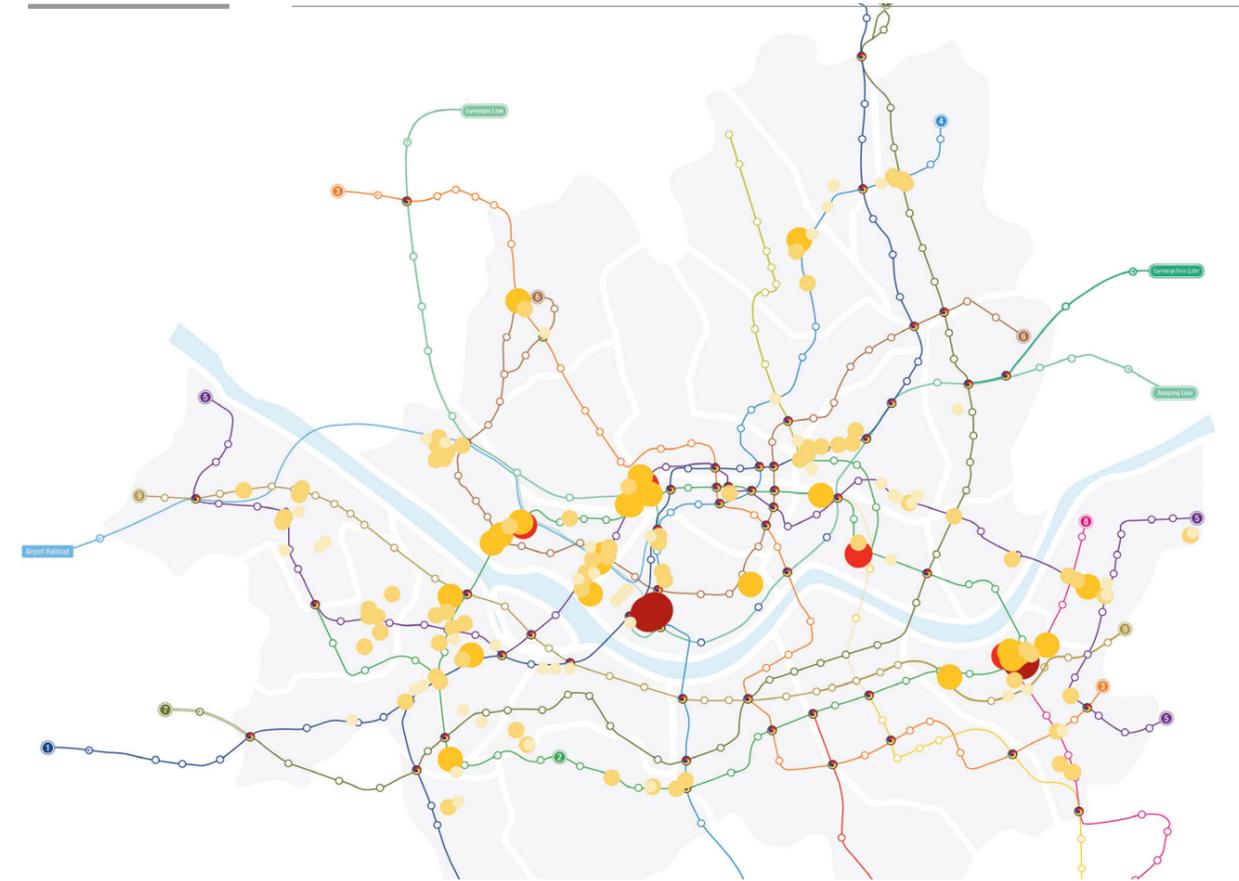


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

2분기 □ 임대료 — 관리비 —

Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 당 분기는 계절적인 임대료 조정 기간인 관계로 0.7% 상승하였으나, 2분기 임대료 및 관리비는 당 분기와 유사한 수준을 보일 것으로 전망됨



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

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기에는 용산지역을 제외한 대다수 지역에서 임대료가 조정이 발생함
- 마포지역의 경우 자람빌딩, 공덕빌딩, 창강빌딩 등에서 임대료 인상이 관측되며, 임대료는 전 분기 대비 1.1% 상승한 47.8천 원/평 수준을 보임
- 서울기타지역의 경우 풍산사옥, KT&G서대문타워 등에서 임대료 인상이 확인됨

(단위: 천 원/3.3m)

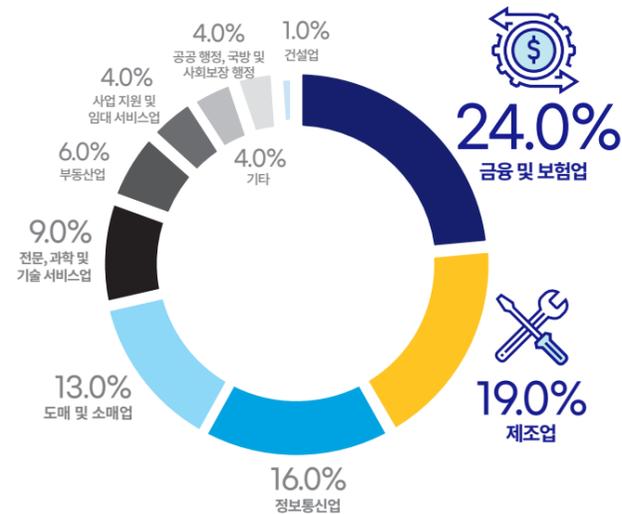
세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	573.2 ▲0.7%	57.3 ▲0.7%	29.7 ▲1.0%
마포	478.3 ▲1.1%	47.8 ▲1.1%	27.6 ▲2.5%
용산	895.5 -	89.5 -	37.1 ▲0.2%
잠실송파	696.4 ▲0.5%	69.6 ▲0.5%	32.7 ▲0.3%
상암	421.9 ▲0.5%	42.2 ▲0.5%	26.0 ▲0.2%
서울기타	530.4 ▲0.8%	53.0 ▲0.8%	28.7 ▲1.3%

08-1

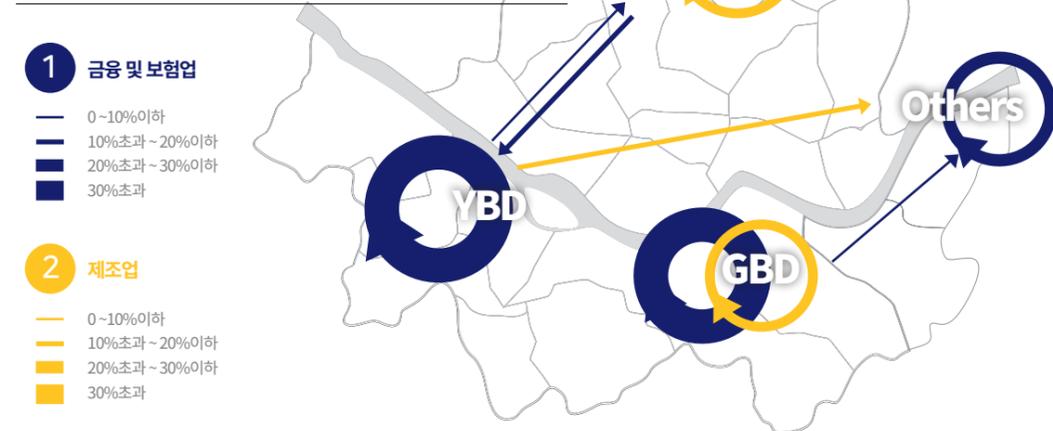
서울 임차인 이전 동향

- 1분기에는 금융 및 보험업종과 제조업의 임차인 이동이 가장 활발하게 관측됨
- 금융 및 보험업종의 경우 교보생명, 우리자산운용 등 다양한 분야의 임차인 이동이 포착되었으며, 특히 GBD, YBD 권역 내에서 이동한 사례가 두드러진 것으로 나타남
- 2021년 동안 지속적으로 이동비율이 상승한 제조업의 경우, LG계열사, GS계열사, TK엘리베이터 등의 대형면적 임차 영향으로 전 분기 대비 5%p 증가한 19%를 기록함

임차인 이전 동향 - 이동건수



이동임차인 업종 중 상위 2개 업종 이동현황 분석 - 이동건수



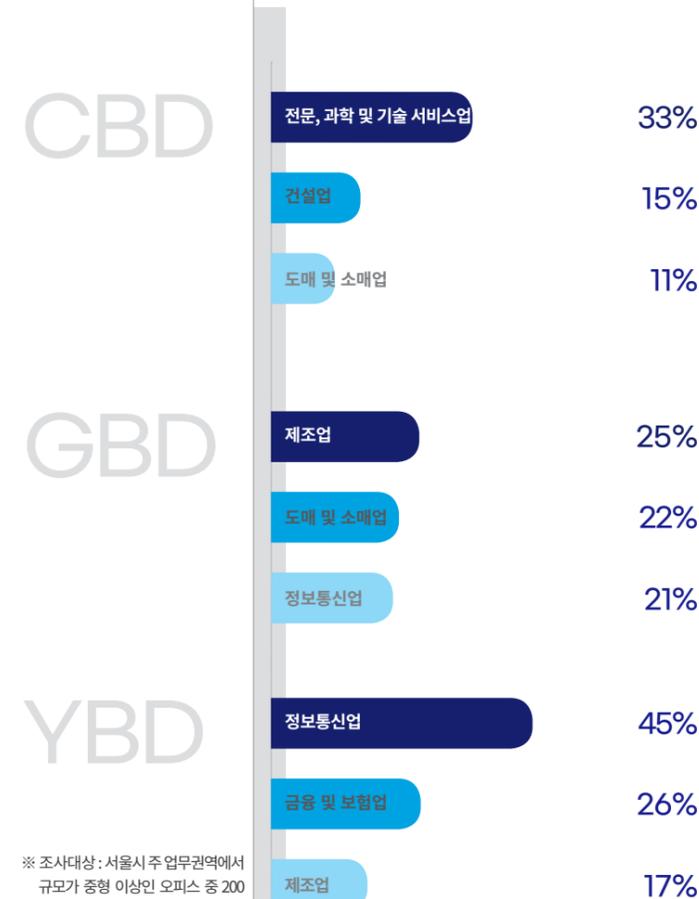
※ 조사대상: 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이적이 확인되는 것에 한함
※ 업종구분: 통계청 한국표준산업분류

08-2

권역별 업종별 임차인 이전

- 당 분기에는 다양한 업종이 전 권역에 걸쳐 활발히 이동한 가운데, 대기업 계열사의 대형면적 임차가 눈에 띈
- CBD에서는 법무법인 지평, 신라전 등 전문, 과학 및 기술 서비스업종과 SK에코엔지니어링 등 건설업의 공실해소가 두드러짐
- GBD의 경우 제조업(GS계열사, 프레시지), 도매 및 소매업(GS계열사 등), 정보통신업(엔픽셀 등)이 고르게 공실을 해소함
- 한편, YBD에서는 확장 이전한 코인원 등의 영향으로 정보통신업에서 가장 많은 공실해소가 나타남

빌딩 공실해소 업종별 비율



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

빌딩 공실발생 업종별 비율



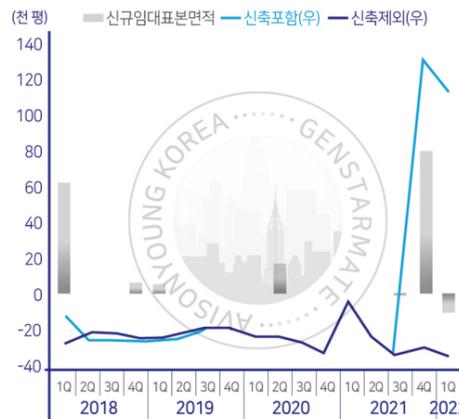
09-1

분당권 BBD 공실률

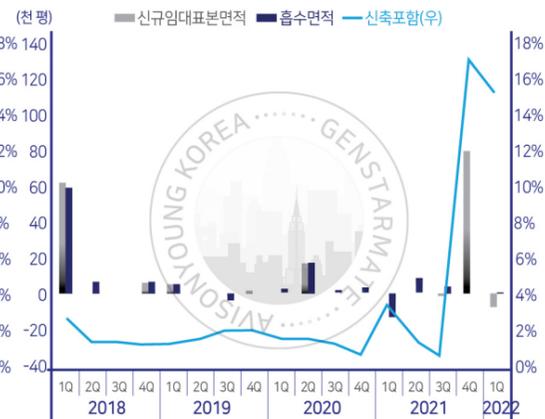
신규 공급

- 당 분기 BBD는 제2판교테크노밸리지역에 중형 오피스 1건이 신규 공급되며 재고량이 소폭 증가함
- 초대형 오피스 중심의 대형공실 해소에도 불구하고, 역대 최고 공급량을 기록한 전 분기의 영향으로 신축포함 공실률은 15%대를 보임

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



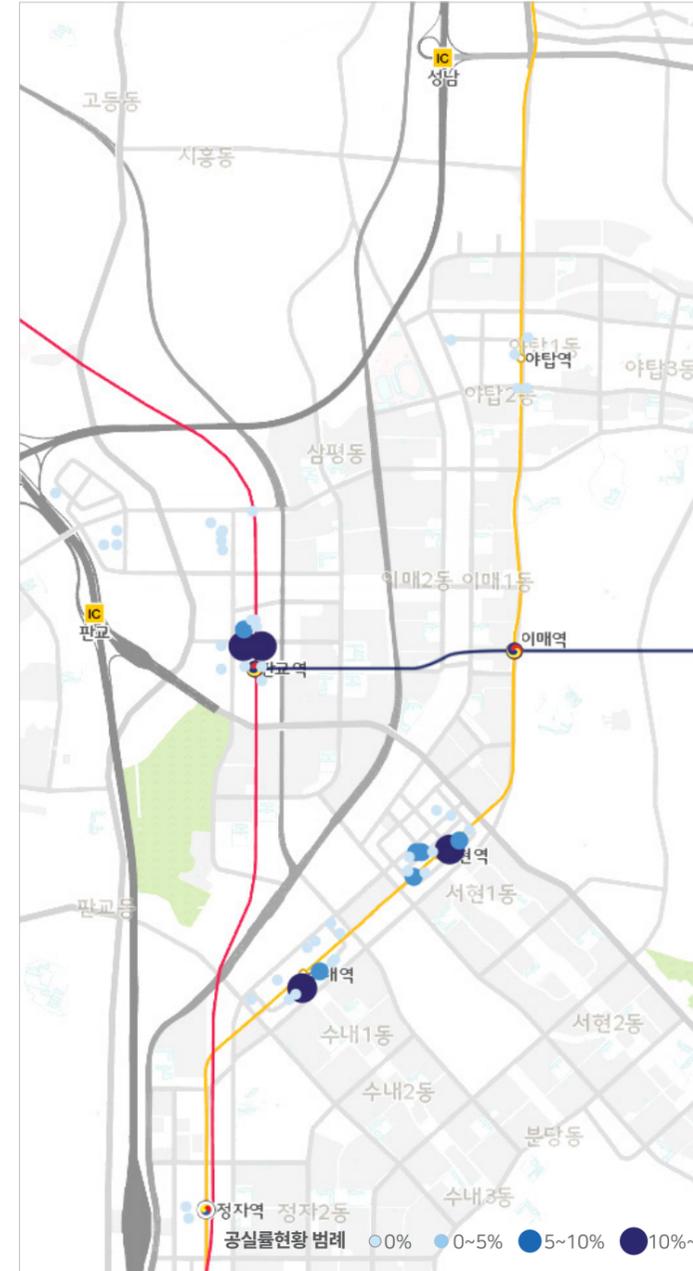
2분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▽

2분기 BBD 재고 및 변동 요인 전망

- 사옥 및 연구목적의 중대형 규모 오피스 공급이 예정됨에 따라 BBD재고량은 상승할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

카카오 판교아지트 - 카카오



공실률

- BBD 공실률은 전 분기 대비 소폭 하락한 15.3%를 기록하며, 지난 4분기 초대형 오피스로 인해 상승한 공실률 수준을 유지하고 있는 상황임
- 초대형 오피스의 경우, 전 분기 공급된 판교테크원(구. 알파동시티 6-2BL)에 미래에셋증권이 신규 입주하며 전 분기 대비 3.5%p 하락한 34.2%를 기록함
- 대형 오피스의 경우, 분당M타워 내 제조업 입주의 영향으로 당 분기 0.1%의 공실률을 기록함
- 세부지역별로 보면 판교지역에 소재한 신축 오피스의 잔여 공실 영향으로 당 분기 25.4%의 높은 공실률을 기록하였으나, 해당 오피스들의 임차계약은 모두 체결된 상태로 향후 공실률은 다시금 안정화될 것으로 예상됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	15.3% ▼1.6%p	0.4% ▼0.4%p
초대형	34.2% ▼3.5%p	0.0%
대형	0.1% ▼0.3%p	0.1% ▼0.3%p
중대형	0.0% ▼0.2%p	0.0% ▼0.2%p
중형	1.3% ▼1.1%p	1.3% ▼1.1%p
소형	1.9% ▼1.1%p	1.9% ▼1.1%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	15.3% ▼1.6%p	0.4% ▼0.4%p
서현	1.5% ▼1.0%p	1.5% ▼1.0%p
수내	0.6% ▼0.5%p	0.6% ▼0.5%p
분당기타	0.0% ▼0.7%p	0.0% ▼0.7%p
판교	25.4% ▼2.6%p	0.0%

09-2

분당권 BBD 임대료

- BBD 보증금은 588.0천 원/평 임대료는 58.8천 원/평 관리비는 26.8천 원/평 수준임
- 판교지역 내 초대형 오피스에서 임대료 상승 움직임이 활발하게 나타남

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

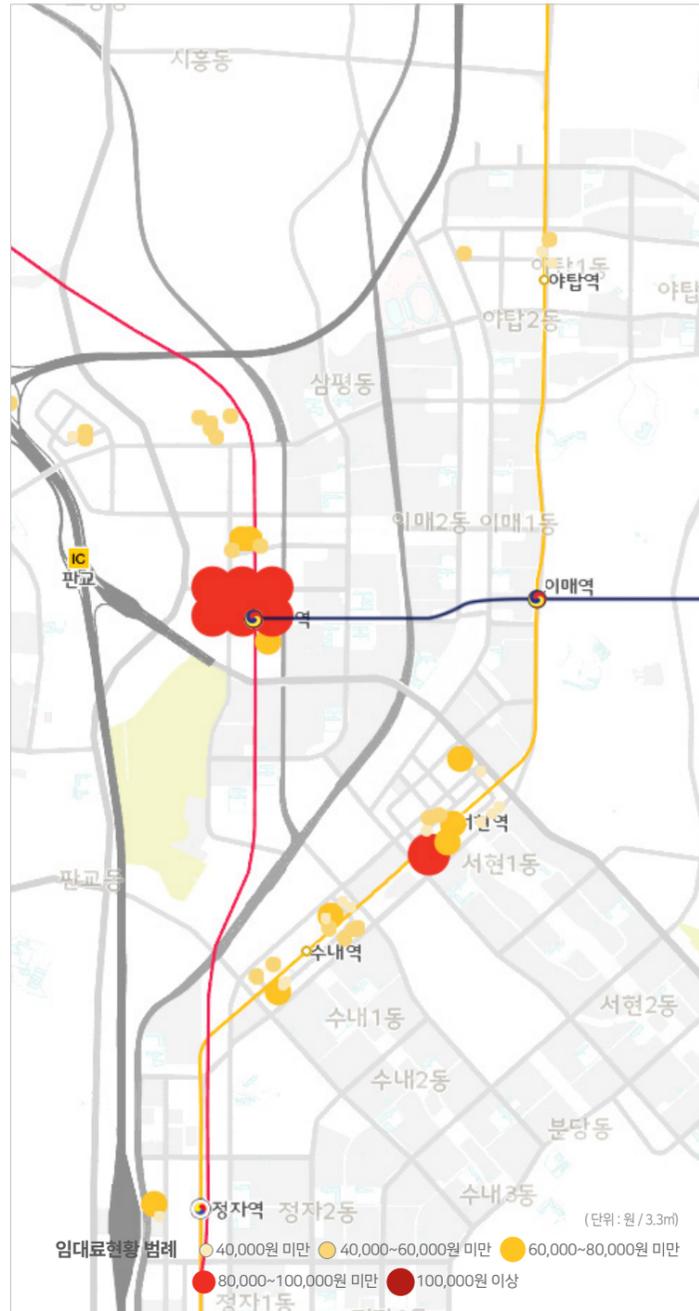


규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	588.0 ▲8.3%	58.8 ▲8.3%	26.8 ▲3.4%
초대형	705.9 ▲11.4%	70.6 ▲11.4%	29.4 ▲3.6%
대형	587.2 ▲7.5%	58.7 ▲7.5%	26.7 ▲3.9%
중대형	510.9 ▲4.3%	51.1 ▲4.3%	26.4 ▲3.3%
중형	453.3 ▲2.9%	45.3 ▲2.9%	24.2 ▲1.4%
소형	425.5 ▲2.6%	42.5 ▲2.6%	21.3 ▲1.7%

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	588.0 ▲8.3%	58.8 ▲8.3%	26.8 ▲3.4%
서현	590.0 ▲14.9%	59.0 ▲14.9%	28.6 ▲9.5%
수내	478.0 ▲4.6%	47.8 ▲4.6%	24.6 ▲0.9%
분당기타	511.9 —	51.2 —	27.0 —
판교	646.6 ▲9.4%	64.7 ▲9.4%	26.8 ▲3.4%



10

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임



인천 *송도미포함

공실률	평당 환산전세가
8.9% ▼0.4%p	2,478,189원 ▲0.4%
평당 월임대료	평당 월관리비
23,894원 ▲0.4%	19,534원 ▲1.3%

대전

공실률	평당 환산전세가
5.8% ▼1.7%p	2,220,672원 ▲3.9%
평당 월임대료	평당 월관리비
20,348원 ▲4.7%	21,351원 ▲5.5%

광주

공실률	평당 환산전세가
8.4% ▲0.9%p	3,189,034원 ▲3.1%
평당 월임대료	평당 월관리비
29,283원 ▲3.2%	17,813원 ▼0.8%

대구

공실률	평당 환산전세가
14.8% ▼0.2%p	2,865,084원 ▼0.3%
평당 월임대료	평당 월관리비
24,851원 ▼0.3%	21,790원 ▲1.2%

울산

공실률	평당 환산전세가
15.4% ▼2.1%p	2,914,467원 —
평당 월임대료	평당 월관리비
26,577원 —	21,216원 ▲0.8%

부산

공실률	평당 환산전세가
14.7% ▼0.7%p	3,074,104원 ▼0.1%
평당 월임대료	평당 월관리비
28,137원 ▼0.2%	22,196원 ▲0.1%

APPENDIX

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



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

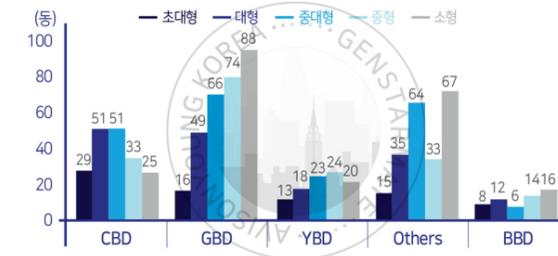
조사기간 : 서울 및 분당 : 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시 : 1월 12일 ~ 3월 25일 (분기조사)

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㎡ 미만 (10,000 ~ 20,000평 미만)
초대형 : 66,116㎡ 이상 (20,000평 이상)

권역별·규모별 조사표본 수 (총 1,036동)

서울 794동 / 분당 56동



6대 광역시 186동



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, 잠실송파, 상암, 서울기타
BBD	성남시 분당구, 수정구 (제2, 3테크노밸리)	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 원가와 의 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 '신축제의 공실률'로 구분하고 있으며, 본 보고서에는 '신축포함 공실률', '신축제의 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 '신축제의 임대료'로 구분하고 있으며, 본 보고서에는 '신축제의 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	월관리비	전세환산가
서울	전체	전체	4.4%	4.4%	812,107	81,211	35,928	8,888,261
		초대형	4.9%	4.9%	1,036,530	103,653	41,675	11,528,910
		대형	4.7%	4.5%	796,147	79,615	36,351	8,758,625
		중대형	3.8%	3.8%	655,464	65,546	32,294	7,083,515
		중형	3.2%	3.1%	604,796	60,480	29,072	6,334,750
		소형	4.6%	4.6%	504,279	50,428	24,947	5,108,978
	CBD	전체	6.6%	6.4%	978,374	97,837	40,883	11,170,072
		초대형	6.4%	6.4%	1,173,836	117,384	45,233	13,287,170
		대형	8.0%	7.4%	983,838	98,384	41,856	11,521,438
		중대형	4.6%	4.6%	722,708	72,271	35,224	7,993,521
		중형	4.1%	4.1%	668,444	66,844	31,215	7,646,412
		소형	10.1%	10.1%	568,712	56,871	27,247	6,120,855
GBD	전체	2.1%	2.1%	848,170	84,817	35,908	8,791,412	
	초대형	2.7%	2.7%	1,095,426	109,543	42,023	12,298,528	
	대형	1.6%	1.6%	842,243	84,224	36,299	8,433,044	
	중대형	2.8%	2.8%	774,886	77,489	34,840	7,958,896	
	중형	1.0%	1.0%	676,381	67,638	30,978	6,545,038	
	소형	2.2%	2.2%	604,143	60,414	27,133	5,523,522	
YBD	전체	5.9%	5.9%	791,473	79,147	36,141	8,752,138	
	초대형	8.5%	8.5%	1,031,433	103,143	42,684	11,226,434	
	대형	2.6%	2.6%	674,949	67,495	34,600	7,747,326	
	중대형	4.0%	4.0%	545,438	54,544	28,030	6,116,951	
	중형	4.7%	4.7%	434,066	43,407	24,991	4,830,321	
	소형	3.1%	3.1%	322,739	32,274	22,245	3,677,624	
Others	전체	3.9%	3.9%	573,227	57,323	29,694	6,273,565	
	초대형	1.4%	1.4%	749,648	74,965	34,366	8,084,309	
	대형	5.0%	5.0%	515,820	51,582	29,156	5,564,531	
	중대형	4.2%	4.2%	517,350	51,735	28,764	5,764,829	
	중형	6.2%	5.9%	490,296	49,030	25,216	5,600,248	
	소형	6.0%	6.0%	403,970	40,397	21,954	4,616,666	
분당	전체	전체	15.3%	0.4%	587,993	58,799	26,792	6,973,616
		초대형	34.2%	0.0%	705,917	70,592	29,416	8,379,558
		대형	0.1%	0.1%	587,210	58,721	26,705	6,496,120
		중대형	0.0%	0.0%	510,886	51,089	26,427	5,619,734
		중형	1.3%	1.3%	453,301	45,330	24,188	5,129,760
		소형	1.9%	1.9%	425,460	42,546	21,264	4,577,800

04 서울 및 분당 임대현황

05 간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간: 2022.01.01~ 2022.03.31

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산관리회사	투자 부동산 유형
코람코지속성장오피스제1의2호 위탁관리부동산투자회사	`22.01.11	코람코자산신탁	서울 서초구 소재 오피스
대한제37호위탁관리 부동산투자회사	`22.01.11	대한토지신탁	서울 강동구 소재 주택
로지스밸리신한위탁관리 부동산투자회사	`22.01.26	신한리츠운용	경기 안성시 소재 물류센터
펄코로지스틱제9호위탁관리 부동산투자회사	`22.01.26	퍼시픽투자운용	경기 용인시 소재 물류센터
(주)케이알대한이천제35호위탁관리 부동산투자회사	`22.02.10	대한토지신탁	경기 양산시 소재 공동주택
주식회사케이원제19호위탁관리 부동산투자회사	`22.02.11	한국토지신탁	경기 성남시 소재 오피스
주식회사 디디아엘브이씨위탁관리 모부동산투자회사	`22.02.21	디앤디인베스트먼트	서울시 소재 주거용 부동산
(주)우리오피스제1호위탁관리 부동산투자회사	`22.02.24	우리자산신탁	부산시 소재 오피스
주식회사 케이비스타글로벌 위탁관리부동산투자회사	`22.02.24	KB자산운용	벨기에 소재 오피스
케이비부동산오시리아호텔위탁관리 부동산투자회사	`22.03.11	KB부동산신탁	부산시 소재 호텔
주식회사 디디아브이씨제1호 위탁관리부동산투자회사	`22.03.21	디앤디인베스트먼트	서울 중구 소재 오피스

※ 조사기간 : 2022.01.01~
2022.03.31

부동산 펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
코람코제135호일반사모 부동산투자유한회사	`22.01.10	코람코자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
국제제1호일반사모 부동산투자회사	`22.01.14	국제자산운용	서울 동대문구 소재 오피스
이지스제442호일반사모 부동산투자회사	`22.01.21	이지스자산운용	서울 성동구 소재 복합시설
퍼시픽물류제60호일반사모 부동산투자회사	`22.01.27	퍼시픽자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
와이드크릭제3호일반사모 부동산투자회사	`22.02.04	와이드크릭자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
이지스네오밸류일반부동산사모 투자회사제8호전문	`22.02.24	이지스자산운용	서울 강서구 소재 임대주택
마스턴일반사모 부동산투자신탁제150호	`22.02.28	마스턴투자운용	경기 성남시 소재 오피스
코람코제139호일반사모 부동산투자유한회사	`22.03.11	코람코자산운용	충북 진천군 소재 물류센터
한강국내일반사모 부동산투자신탁24호	`22.03.17	한강에셋자산운용	충북 음성군 소재 물류센터
유진프라임물류제1호일반사모 부동산투자유한회사	`22.03.28	유진자산운용	경기 이천시 소재 물류센터

06
주요 임차인
이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(3.3m ²)
CBD	그랜드센트럴	중구 남대문로 5가	법무법인지평	3,800
	트윈트리타워	종로구 중학동	SK에코엔지니어링	2,900
GBD	GSE타워	강남구 역삼동	GS계열사	6,800
	센터필드	강남구 역삼동	엔픽셀	3,300
	삼성생명대치타워	강남구 역삼동	프레시지	2,200
YBD	파크원 타워1	영등포구 여의도동	코인원	2,100
Others	메이플레이스	강서구 마곡동	LG계열사	3,100
	아모레퍼시픽사옥	용산구 한강로2가	퀵컴코리아	2,800
	S-City	마포구 상암동	TK엘리베이터	2,700

07
주요 신축
오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(3.3㎡)
GBD	동국제약 청담빌딩	강남구	청담동	2,800
Others	스탈릿 성수	성동구	성수동2가	2,200
BBD	한국도로공사 EX-Smart Center	수정구	금토동	4,800

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

01 빌딩관리 현황



G.Square
(경기 안양 / 238,248㎡)



와이즈타워
(남대문로5가 / 42,322㎡)



글라스타워
(대치동 / 36,648㎡)



KDB생명타워
(동자동 / 82,116㎡)



SI Tower
(역삼동 / 66,202㎡)



을지트윈타워
(을지로4가 / 146,647㎡)



다산타워
(분당 / 23,414㎡)



스테이트타워 남산
(회현동 / 66,799㎡)



크레센도빌딩
(신문로1가 / 54,672㎡)



SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362㎡)



골든타워
(삼성동 / 40,480㎡)



AK타워
(회현동 / 60,522㎡)



린스퀘어
(도곡동 / 41,439㎡)



현대차증권빌딩
(여의도동 / 40,440㎡)



Central Place
(종림동 / 34,125㎡)



SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)



센터포인트 서초
(서초동 / 33,276㎡)



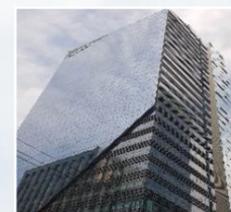
이레빌딩(본관/신관)
(양평동4가 / 56,462㎡)



영보빌딩 1
(삼성동 / 4,270㎡)



대구덕산빌딩
(대구 / 88,117㎡)



페럼타워
(수하동 / 55,695㎡)



두산타워
(을지로6가 / 122,587㎡)



상암 에스시티
(상암동 / 46,630㎡)

02

주요빌딩 임대안내 (단위: 원/3.3m)



| 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)	규모	20F/B6
기준층	전용 4,069m ²	E/L	총 16대
주 차	무료: 1대/330m ² 유료: 월21만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 991,735 / 86,351 / 35,686		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
13F	220.04	390.14	22년 5월	
11F	93.15	165.15		
8F	370.61	657.09	즉시	991,735 / 86,351 / 35,686
5F	675.6	1,197.85		
4F	190.65	338.03		



| 센터플레이스 |

주 소	서울시 중구 남대문로9길 40		
위 치	1호선 시청역, 2호선 을지로입구역 도보 3분		
연면적	42,542m ²	전용률	54.42%
준공일	2011년	규모	23F/B6
기준층	전용 1,008m ²	E/L	총 9대
주 차	무료: 1대/331m ² 유료: 월20만원/대 (VAT별도)	담당	LM팀
임대료	기준층 1,022,000 / 102,200 / 42,800		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7F	36.07	69.81	즉시	
	76.69	148.44		
	176.98	356.38	22년 10월	
6F	37.75	78.97		1,022,000 / 102,200 / 42,800
	34.32	71.81		
4F	40.28	85.65	즉시	
	33.27	67.16		



| 하이투자증권빌딩 |

주소	서울시 영등포구 여의도동 23-3		
위치	5, 9호선 여의도역 도보 5분		
연면적	49,299m ²	전용률	44.28%
준공일	1994년 (2012년 리모델링)	규모	19F/B7F
기준층	전용 1,068 m ²	E/L	총 8대
주차	무료: 1대/165 m ² 유료: 월 18만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 880,000 / 88,000 / 38,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
3F	383.40	875.08	22년 6월	
2F	166.38	365.42	협의	880,000 / 88,000 / 38,000



| 판교 테크윈(알파돔 6-2) |

주소	성남시 분당구 백현동 534		
위치	분당선 판교역 도보 1분		
연면적	197,137m ²	전용률	54.74%
준공일	21년 10월	규모	15F/B7F
기준층	전용 2,970 m ²	E/L	총 33대
주차	무료: 1대/264 m ² 유료: 월22만원/대	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
D동		공실 없음		담당자 문의
C동				



| 케이스퀘어시티 |

주 소	서울시 중구 다동 39		
위 치	1호선 종각역 도보 5분		
연면적	41,633 m ²	전용률	51.29%
준공일	1997년 (2021년 7월 리노베이션)	규모	20F/B7
기준층	전용 962 m ²	E/L	총 8대
주 차	무료: 1대/24m ² 유료: 월20만원/대	담당	LM팀
임대료	아래참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
20F	271.10	524.83		
19F	289.74	564.24		
18F	289.89	564.52		
17F	260.28	506.40		
16F	290.08	564.88	즉시	1,040,000 / 104,000 / 40,000
15F	289.61	563.99		
14F	260.28	506.40		
13F	290.08	564.88		
B1	84.60	204.00		750,000 / 75,000 / 20,000



| 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	규모	16F/B8F
기 준 층	전용 1,597 m ²	E/L	총 8대
주 차	무료: 1대/198 m ² 유료: 월11만원/대	담당	LM팀
임 대 료	아래참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
5F	273.97	505.57		
4F	535.81	988.21	협의	기준층
3F(업무 문화 및 접회사실)	253.47	463.26		1,084,000 / 72,320 / 18,000
	254.95	512.57		
2F	47.54	98.78	즉시	2층
1F(문화 및 접회사실)	94.68	190.36		490,000 / 49,000 / 29,000



| 신도림 센터포인트웨스트 |

주소	서울시 구로구 새말로 97		
위치	1, 2호선 신도림역 직접연결		
연면적	92,011m ²	전용률	43.23%
준공일	2007년	규모	40F/B7
기준층	전용 1,120m ²	E/L	총 13대
주차	무료: 1대/165m ² 유료: 월10만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 560,000/56,000/31,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
25F	29.54	78.78		
23F	14.38	38.29	즉시	560,000 / 56,000 / 31,000
11F	53.67	145.61		



| Parc.1 Tower 1 |

주소	서울시 영등포구 여의도동 22		
위치	5, 9호선 여의도역 연결		
연면적	225,001.7 m ²	전용률	50.38%
준공일	2020년 7월	규모	69F/B7
기준층	전용 1,722m ²	E/L	총 27대
주차	무료: 1대/330 m ² 유료: 불가	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
39F	561.06	1,113.63		1,130,000 / 113,000 / 44,290
36F	230.63	510.45	즉시	1,080,000 / 108,000 / 44,290
7F	521.00	1,034.21		1,030,000 / 103,000 / 44,290



| 더 에셋 강남 |

주 소	서울시 서초구 서초동 1321-20		
위 치	2호선, 신분당선 강남역 연결		
연면적	80,976m ²	전용률	50.71%
준공일	2007년	규모	32F/B7F
기준층	전용 1,008m ²	E/L	총 17대
주 차	무료: 1대/330m ² 유료: 협의	담당	LM팀
임대료	기준층 1,350,000 / 135,000 / 48,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
		공실 없음		1,350,000 / 135,000 / 48,000



| 골든타워 |

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

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
		공실 없음		870,000 / 87,000 / 42,000



| 쿠쿠마곡빌딩 |

주소	서울시 강서구 마곡동 728-111		
위치	5호선 발산역 도보 4분		
연면적	31,617.3 m ²	전용률	50.06%
준공일	2021년 1월	규모	12F/B6F
기준층	전용 1,263.9 m ²	E/L	총 6대
주차	무료: 1대/231 m ² 유료: 월12만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 400,000 / 40,000 / 24,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
6F	95.13	211.40	즉시	400,000 / 40,000 / 24,000



| 광명 U Planet TOWER |

주소	경기도 광명시 일직동 일대		
위치	KTX 광명역 지하연결 예정		
연면적	53,341 m ²	전용률	39.71%
준공일	2021년 8월	규모	22F/B6
기준층	전용 1,023 m ²	E/L	총 11대
주차	무료: 협의 유료: 협의	담당	LM팀
임대료	기준층 450,000 / 45,000 / 25,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7~22F	4,973.12	12,520.64		
	@310.82	@782.54		
4F	310.82	782.54	즉시	450,000 / 45,000 / 25,000
3F	310.82	782.54		
2F	60.49	163.49		



주요 사업분야

GenstarMate

대표이사	사 장	이창욱	02. 3775. 7203
마케팅부문	부부장	이상재	02. 3775. 7250
마케팅 & DD	부부장	김광진	02. 3775. 7331
임대차 컨설팅	부부장	라민수	02. 3775. 7211
기업부동산관리	부부장	변희봉	02. 6388. 7777
투자자산관리	부부장	정상구	02. 3775. 7312
NPL 자산관리	이 사	최문수	02. 6021. 7905
전략사업부문	부부장	조영재	02. 2003. 8188
리서치 & 컨설팅	부부장	이형구	02. 3775. 7290
Transaction & Development	부부장	홍정호	010. 4023. 9753

MatePlus

대표이사	사 장	이창욱	02. 3775. 7203
전략사업부문	부부장	조영재	02. 2003. 8188
물류사업본부	부부장	노종수	02. 3775. 7334
물류 컨설팅 & Transaction	이 사	황윤식	02. 3775. 7333
물류 임대차 컨설팅	이 사	남건우	02. 3775. 7264
물류 부동산관리	이 사	박영철	02. 3775. 7322

AVISON YOUNG

대표이사	최인준	02. 3775. 7204
Capital Market	본부장	이태선 02. 3775. 7355
Global Capital Market	본부장	서진 02. 3775. 7260
Retail Service	본부장	이창익 02. 3775. 7230

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS

대표이사	임채욱	02. 6949. 3185
임대주택 마케팅	본부장	박상준 010. 5064. 7810
임대주택 운영관리	본부장	이재희 02. 6949. 3186
	본부장	김원기 02. 6949. 3186

MatePlus

부동산 감정평가 & 가치평가	대 표	김정민 02. 3775. 7371
사업타당성분석		

MatePlus Realty

부동산 중개, 자산관리	대 표	최규상 010. 4303. 0377
--------------	-----	---------------------

부동산 관리규모 | 전체 553동, 6,861,712.4㎡

주요 클라이언트



Market Report 문의

젠스타메이트 부동산연구소 | 이형구 02_3775_7290 | 김규진 02_3775_7252 | 박인구 02_3775_7269 | 정유선 02_3775_7261
 손지영 02_3775_7259 | 배지윤 02_3775_7271

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