

OFFICE MARKET REPORT

Q4 | 2021

GenstarMate

AVISON
YOUNG

MatePlus





KT용산지사

04
06



분당퍼스트타워



센터필드



42
메이플레이스



카카오 판교 아지트, 판교 테크윈

04 Investment Market Highlight

2021년 서울 및 분당 오피스 거래규모 15조 290억 원으로 역대 최대 거래규모 기록

06 오피스 투자시장

2021년 4분기에 거래된 자산들은 대부분 각 권역 외곽지역 또는 Others에 위치하여 평당 거래가격은 전 분기 대비 11.6% 하락한 2,110만원 기록

16 서울오피스 임대시장

서울 오피스 공실률은 대형·초대형 오피스에 대기업 및 외국계 임차인의 입주 영향에 힘입어 2012년 2분기 이후 가장 낮은 5.4% 기록

36 주요권역 임차인이전

대기업 계열의 금융업종과 IT업종의 공실 해소가 두드러지게 나타남

42 Appendix

리서치개요, Yellow page, 신규설정펀드 및 설립리츠 리스트, 임차인 이전 및 신규 공급사례

48 관리 빌딩 및 임대안내

주요 빌딩 관리현황 및 임대안내

52 Contacts

발행인	젠스타메이트 대표이사 사장 이창욱
편집인	젠스타메이트 리서치&컨설팅본부장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2022.01.20

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

2021년 서울 및 분당 오피스 거래규모 15조 290억 원으로
역대 최대 거래규모 기록



분당 퍼스트타워

MARKET HIGHLIGHT

2021년 서울 및 분당 오피스 거래규모 15조 290억 원으로 역대 최대 거래규모 기록

- 2021년 서울 및 분당 오피스 거래규모는 약 15조 290억 원으로 2020년 거래규모인 14조 5천억 원 대비 약 3.8% 증가하였으며, 전체 약 70만 평이 거래됨
- 거래 동 수는 예년 수준인 102개 등이 거래되었으나 전반적으로 상승한 평당 거래가격이 거래규모 증가를 견인함
- 대부분의 권역에서 평당 거래가격 경신 사례가 확인되었는데, 권역별 경신 사례는 CBD SK서린동빌딩(3,955만 원), GBD AP타워(3,997만 원), YBD 오투타워(2,476만 원), 판교 에이치스퀘어 (2,697만 원), 분당 분당 퍼스트타워 (2,474만 원) 으로 모두 간접투자기구를 이용한 매수임

반복 거래된 대형 오피스의 평당 거래가격 상승

- 2021년 한해 동안 서울 주요권역 및 분당에서 거래된 1만 평 이상 대형 오피스는 총 13건으로, 이 중 8건이 한 번 이상 반복 거래된 사례로 확인됨
- 각 사례별 평당 거래가격의 연 평균 상승률은 8.1%로, 동일 기간 서울 주요 권역에서 거래된 1만 평 이상 오피스 전체의 연 평균 상승률 대비 약 2.5%p 높게 나타남
- 특히 파인에비뉴B동, 오투타워, SK서린동빌딩, 분당퍼스트타워 등 반복 거래가 확인된 일부 사례들은 거래 당시 권역별 최고 평당 거래가격을 경신한 사례로, 반복 거래로 인한 거래규모 및 평당 거래가격의 상승폭이 상대적으로 높음

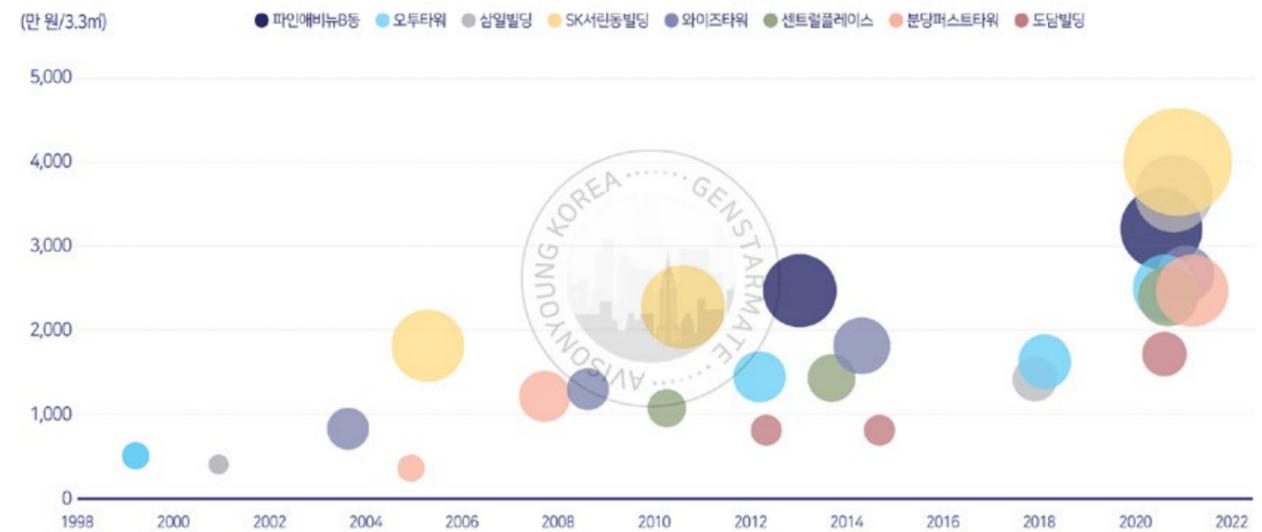
서울 분당 권역별 거래규모 추이 (2011년 ~ 2021년)



파인에비뉴 B동



SK서린동빌딩



* 원 크기는 거래사례별 거래규모 표기

오피스 투자시장

2021년 4분기에 거래된 자산들은 대부분 각 권역 외곽지역 또는 Others에 위치하여 평당 거래가격은 전 분기 대비 11.6% 하락한 2,110만원 기록



01 Overview

Seoul

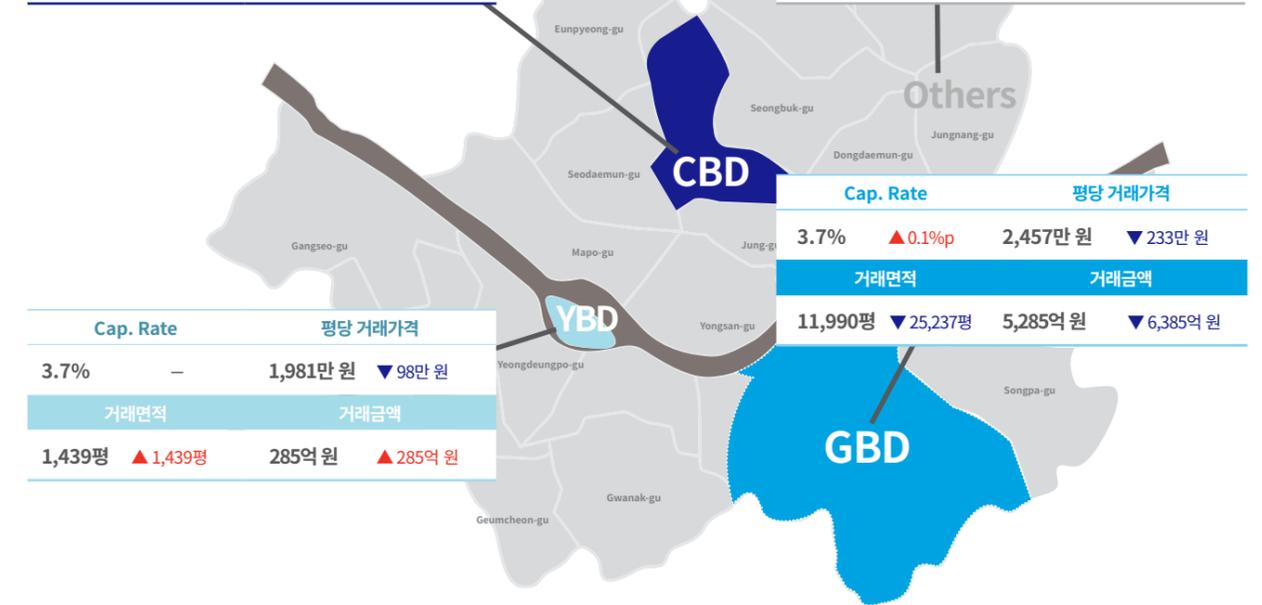
Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
4.1% ▲0.1%p	2,110만원 ▼277만원	77,900평 ▼73,958평	1조 6,801억 원 ▼2조 1,329억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
3.6% ▼0.3%p	2,088만원 ▼789만원

거래면적	거래금액
11,496평 ▼39,637평	2,204억 원 ▼1조 4,254억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.7% -	1,915만원 ▲12만원

거래면적	거래금액
52,975평 ▼10,523평	9,027억 원 ▼974억 원



- 4분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 2조 1,329억 원(55.9% ↓), 전년 동기 대비 2조 7,905억 원(62.4% ↓) 하락한 1조 6,801억 원을 기록하며 2021년 서울 전체 거래규모는 12조 1,018억 원으로 집계됨
- 서울 전체 평당 거래가격은 주요 권역이 모두 전 분기 대비 하락한 영향으로 전 분기 대비 277만원(11.6% ↓) 하락한 2,110만원을 기록함. 이는 당 분기 거래된 자산들이 대부분 각 권역 외곽지역 또는 Others에서 이루어진 영향으로 확인됨
- 2022년 1분기에는 이마트 성수동 사옥, 강남P타워, 안제타워 등이 거래 예정에 있어 거래규모는 2021년 4분기 대비 상승할 것으로 전망됨

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 414로 전 분기 대비 1.5%(전년 대비 8.9% 상승) 하락하였으며, 이는 주요 권역에 비해 상대적으로 낮은 평당 거래가격 수준을 보이는 Others 오피스의 거래사례가 다수 관측된 것에 기인함



03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2021년 4분기 서울 오피스 Cap.Rate는 전 분기 대비 소폭 상승한 4.1%를 기록함. 각 권역별 Cap. Rate는 CBD 3.6%, GBD 3.7%, YBD 3.7%, Others 4.7%로 주요 권역 모두 Cap.Rate가 3%대에 진입함. 반면 Cap 스프레드는 국고채(3년) 수익률이 5분기 연속 상승한 영향으로 2012년 이후 가장 낮은 2.2%p로 나타남

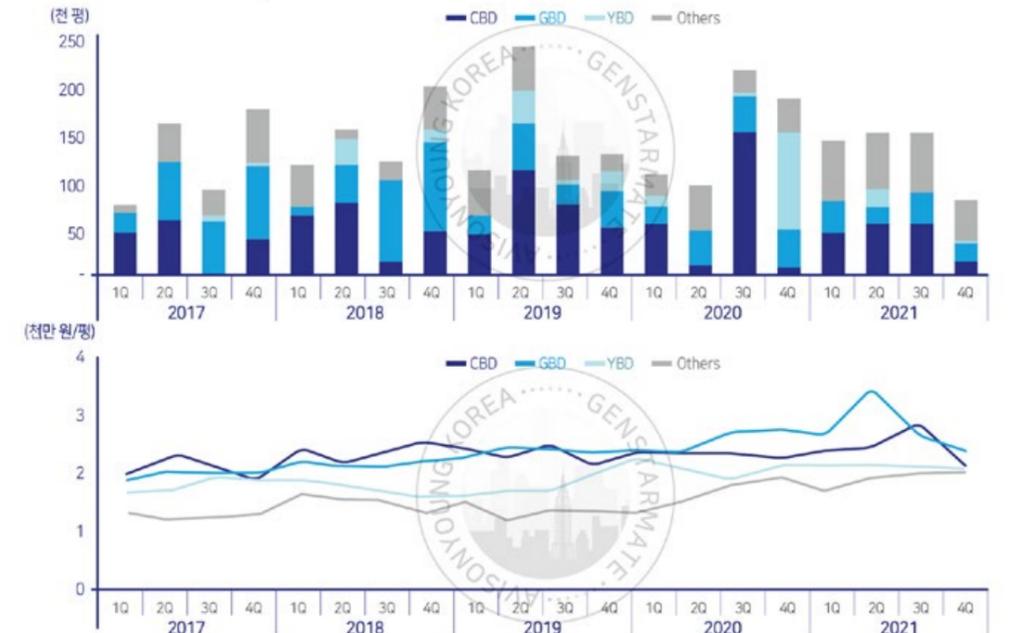


04 서울 오피스 거래규모 추이

- 2021년 4분기 서울 오피스 거래규모는 1조 6,801억 원으로 지난 3분기 거래규모(3조 8,130억원)대비 약 56% 감소함. 당 분기에는 모든 권역의 거래규모가 1조 원 미만으로 줄어든 것으로 집계됨. 이는 당 분기에 거래된 자산들이 모두 1만 평 미만의 중·소형 자산으로 거래규모가 크지 않았던 영향으로 확인되며, 단일 분기 기준 2017년 4분기 이후 가장 낮은 거래규모를 기록함. 주요 권역 모두 거래규모가 Others 대비 낮게 집계되었는데, CBD는 총 2,204억 원이 거래되며 거래규모는 전 분기 대비 1조 4,254억원이 감소함. GBD 또한 대부분 3천 평 미만의 소형 오피스 위주로 거래되며 거래규모는 전 분기 대비 6,385억 원 하락한 5,285억 원을 기록함. YBD는 1건 거래되었으며, Others에서 서울 전체 거래규모의 53.7%인 약 9천억 원이 거래됨



- 2021년 4분기 서울 오피스 거래는 21개 동 약 7.8만 평이 거래되며 2017년 2분기 이후 가장 적은 면적이 거래됨. 서울 전체 평당 거래가격은 2,110만 원으로 주요 권역 모두 평당 거래가격이 하락하였는데 이는 대부분의 거래가 각 권역의 외곽지역에서 거래된 영향으로 확인됨. CBD에서 거래된 자산은 모두 도심기타지역에 위치하여 평당 거래가격은 전 분기 대비 789만 원 하락한 2,088만 원을 기록함. GBD 또한 강남기타지역에 소재한 자산들 위주로 거래되며 평당 거래가격은 2,457만 원으로 전 분기 대비 233만 원 하락함. 반면 Others는 11개 동이 거래되었는데 평당 거래가격은 전 분기 대비 소폭 상승한 1,915만 원으로 또다시 권역 최고가를 기록함



06

매도·매수자 유형별 거래규모

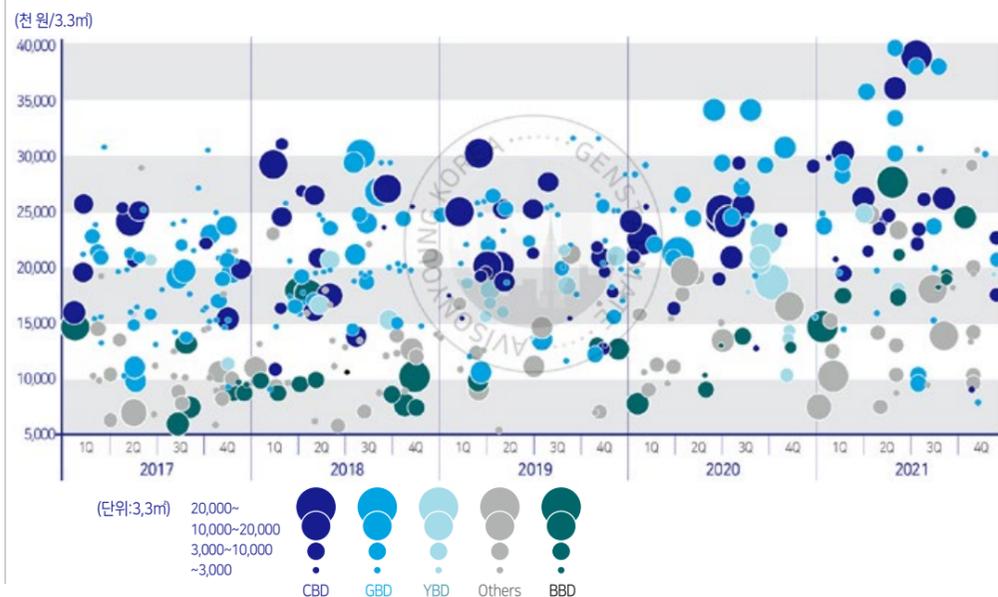
- 매도자 유형 측면에서는 펀드의 매도가 7건 총 9,046억 원으로 전체 거래규모의 41.5%를 차지하며 가장 높은 거래규모를 기록함. 리츠와 직접(개인, 법인) 매도의 경우 모두 4천억 원 초반의 매도 규모를 나타냄. 매수자 유형 측면에서는 간접투자기구를 통한 매수비중이 약 46%를 기록하며 2019년 4분기 이후 가장 낮은 것으로 확인됨. 간접투자기구의 매수 규모 또한 펀드(3건, 2,587억 원)와 리츠(4건, 7,467억 원) 합계 1조 53억 원으로 2019년 4분기 이후 가장 낮음



07

거래권역 및 면적별 평당 거래가격

- 당 분기 오피스는 21개 동(BBD포함 23개 동)이 거래되었으며, 권역별로 CBD 3개 동, GBD 6개 동, YBD 1개 동, Others 11개 동이 거래됨. 당 분기 서울에서 거래된 사례 모두 1만 평 미만의 중·소형 거래로 확인되었는데, CBD의 경우 하나손해보험빌딩이 평당 2,351만 원, 청화빌딩이 평당 1,825만 원에 거래되었음. GBD에서 거래된 6개 동 중 5개 동이 3천 평 미만의 소형 자산으로 확인되었고, YBD 또한 1천 평대의 소형 자산임. Others의 KT용산지사와 노량진지사가 각각 평당 2,789만 원, 2,062만 원에 거래되었고, 신대방동에 위치한 삼성보라매오피스타워 오피스부분과 파크스퀘어 오피스부분은 모두 6천 평 대 자산으로 당 분기에 각각 평당 1,001만 원, 936만 원에 거래됨. BBD는 서현과 야탑에서 각각 1개 동씩 거래되었는데, 이 중 서현에 위치한 분당퍼스트타워는 평당 2,474만 원에 거래되며 판교를 제외한 분당지역에서 평당 거래가격을 새롭게 경신한 것으로 확인됨



08-1

권역별 거래사례 분석

CBD

- 당 분기 CBD에서는 3개 동, 거래규모는 2,204억 원을 기록함. 당 분기 CBD에서는 전 분기와 다르게 중·소형 자산만 거래되어 전체 거래규모는 전 분기 대비 87% 감소함. 2015년 한국교직원공제회에서 하나손해보험으로 소유권이 바뀐 하나손해보험빌딩은 2018년 리모델링 완료 후 하나손해보험 사옥으로 사용되다가 당 분기에 하나자산신탁으로 소유권이 이전됨. 이번에 소유권을 넘겨받은 하나자산신탁은 2021년 1분기 테헤란로에 위치한 하나금융그룹 강남사옥 지분 투자에 이어 두 번째 그룹사 사옥 매입에 성공함

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
하나손해보험빌딩	종로구 인의동	5,172	1,216	2,351	매도자: 하나손해보험 매수자: 하나자산신탁
청화빌딩	중구 쌍림동	4,636	846	1,825	매도자: 청화산업 매수자: 파라다이스글로벌
동림비즈센터	중구 예관동	1,688	142	841	매도자: 천일이엔씨 매수자: 비즈헬프

- 하나손해보험빌딩 ▶
- 청화빌딩 ▶▶
- 동림비즈센터 ▶▶▶



08-2

권역별 거래사례 분석

BBD

- BBD는 2개 동이 거래되며 전 분기 대비 약 2,700억 원 증가한 4,989억 원이 거래되었고 판교지역 내 거래는 확인되지 않음. 서현지역에 위치한 분당퍼스트타워는 2008년에 미래에셋자산운용이 국민연금과 함께 매입했던 자산으로, 미래에셋자산운용은 이번 거래를 통해 보유기간 13년 만에 약 2,300억 원의 매각차익을 실현함. 분당퍼스트타워는 본 거래를 통해 판교를 제외한 분당지역에서 거래된 자산 중 가장 높은 평당 거래가를 기록함. 야탑지역에 위치한 탑빌딩은 이번 분기에 소유주가 마스턴투자운용에서 이지스자산운용으로 변경됨. 탑빌딩을 매수한 이지스자산운용은 2018년에 탑빌딩을 마스턴투자운용에 매도한 뒤 3년 만에 다시 소유권을 취득한 것으로 확인됨. 이번 거래는 노랑우산공제회의 블라인드펀드를 이용하였는데, 최근 이지스자산운용은 해당 블라인드펀드를 통해 분당소재 중소형 자산에 대한 투자를 계속하고 있는 것으로 확인됨

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
분당퍼스트타워	분당구 서현동	17,825	4,410	2,474	매도자: 미래에셋자산운용 매수자: 코람코자산신탁
탑빌딩	분당구 야탑동	3,685	579	1,570	매도자: 마스턴투자운용 매수자: 이지스자산운용

- 분당퍼스트타워 ▶
- 탑빌딩 ▶▶



08-3

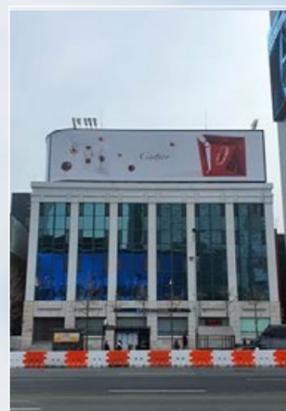
권역별 거래사례 분석

GBD

▪ 당 분기 GBD는 6개 동, 5,285억 원이 거래되며 1조 1,670억 원의 거래규모를 기록했던 지난 분기 대비 약 55% 감소함. 지난 분기에 이어 이번 분기에도 GBD에서 발생한 거래는 모두 1만 평 미만의 거래로 확인되어 권역 내 중소형 자산에 대한 높은 수요가 확인됨. 이 중 삼성동에 위치한 영보빌딩은 이 지사자산운용이 개인으로부터 매입하였는데, 이 지사자산운용은 영보빌딩과 인접한 자산을 동시에 매입하여 새로운 오피스를 개발할 것으로 알려짐

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
영보빌딩	강남구 삼성동	1,292	2,254	17,454	매도자: 개인 매수자: 이지사자산운용
서원빌딩	서초구 서초동	1,699	970	5,709	매도자: 개인 매수자: 대명스테이션
기계설비건설 서초회관 (구.희성빌딩)	서초구 서초동	2,881	878	3,045	매도자: 한국자산신탁 매수자: 기계설비건설공제조합
트리스빌딩	강남구 논현동	3,933	860	2,187	매도자: 인트리스투자운용 매수자: 창평실업
정진빌딩	서초구 서초동	1,170	250	2,137	매도자: 개인 매수자: 재단법인미래나눔
프로디지타워	강남구 역삼동	1,016	73	719	매도자: 굿맨상사 매수자: 프로디지홀딩스

영보빌딩



서원빌딩



기계설비건설 서초회관(구.희성빌딩)



트리스빌딩



08-4

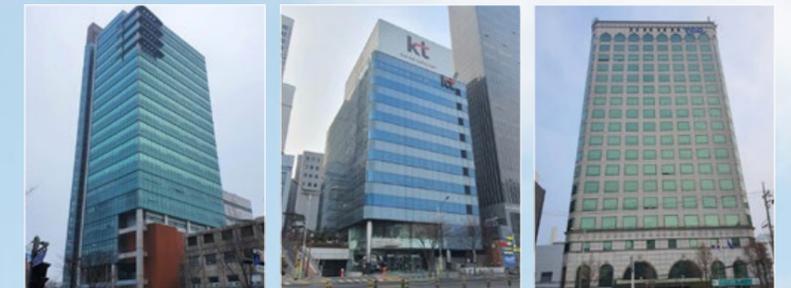
권역별 거래사례 분석

Others

▪ 당 분기 Others에서는 11개 동이 거래되었으며 거래규모는 전 분기 대비 9.7% 감소한 9,027억 원을 기록함. 이번 분기에도 KT AMC의 매도가 이어졌는데, KT용산지사와 노량진지사가 각각 웰컴저축은행과 대한토지신탁으로 소유권이 이전됨. 웰컴저축은행은 본 자산을 사옥 용도로 사용하기 위해 매입하였으며 본사와 본점 영업부를 구로구에서 이전할 예정임. KT노량진지사를 매입한 대한토지신탁은 향후 건물을 허물고 임대주택 개발에 나설 것으로 확인됨. 영등포구 당산동에 소재한 TCC스틸사옥은 지난 2016년 코람코자산운용이 매입했던 자산으로 이번 거래를 통해 파빌리온자산운용으로 소유권이 이전됨. 코람코자산운용은 보유기간 약 5년 만에 560억 원의 매각차익을 실현함. TCC스틸사옥은 준공업지역에 위치하여 매각 당시 임대주택, 오피스텔 등으로 재개발 목적의 잠재 매수수요가 높았던 것으로 알려짐

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
KT용산지사	용산구 한강로2가	8,088	2,256	2,789	매도자: KT AMC 매수자: 웰컴저축은행
TCC동양사옥	영등포구 당산동4가	8,803	1,358	1,543	매도자: 코람코자산운용 매수자: 파빌리온자산운용
KT노량진지사	동작구 노량진동	5,966	1,230	2,062	매도자: KT AMC 매수자: 대한토지신탁
대상 신설동사옥	동대문구 신설동	1,632	830	5,087	매도자: 대상 매수자: 에스티에스개발
파크스퀘어 (오피스)	동작구 신대방동	6,944	650	936	매도자: 케이클라비스자산운용 매수자: 케이리츠투자운용
삼성보라매오피스타워 (오피스)	동작구 신대방동	6,053	610	1,008	매도자: 한강에셋자산운용 매수자: KT AMC
골든브릿지빌딩 (오피스)	서대문구 충정로3가	5,743	579	1,008	매도자: 오라이언자산운용 매수자: 이든자산운용
대상 상봉동사옥	중랑구 상봉동	5,438	570	1,048	매도자: 대상 매수자: 에스티에스개발
수빌딩	용산구 남영동	1,527	480	3,143	매도자: 개인 매수자: 개인
보정빌딩	송파구 석촌동	1,729	330	1,908	매도자: 개인 매수자: 나우플래닝
한국카본빌딩	마포구 용강동	1,051	134	1,275	매도자: 한국카본 매수자: 한국신소재

KT용산지사 ▶
KT노량진지사 ▶▶
TCC스틸사옥 ▶▶▶



09-1

부동산 간접 투자기구 분석

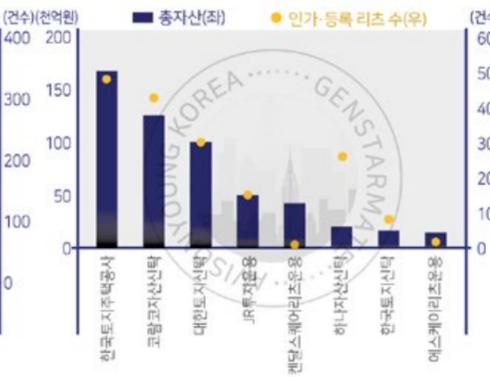
리츠 (REITs ; Real Estate Investment Trusts)*

- 2021년 4분기에는 총 16건의 위탁관리리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 이 중 미국 데이터센터에 투자하는 1건을 제외하고 모두 국내 부동산 투자에 집중됨(오피스 3건, 물류센터 4건, 호텔 1건 등)
- 리츠사업 신생사의 경우 오피스, 물류센터 중심의 안정적인 자산편입을 통해 리츠 AMC 설립인가에 속도를 붙이고 있어, 리츠시장 내 경쟁은 더욱 심화될 전망이다

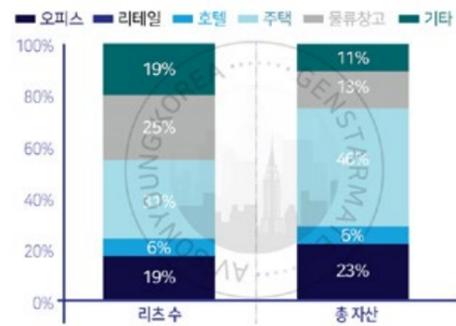
리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



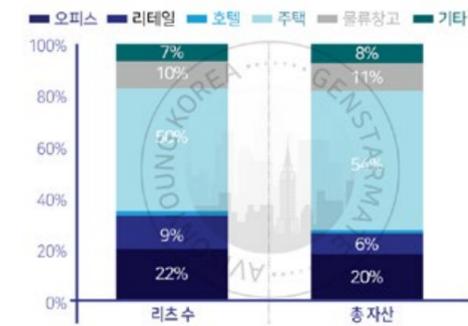
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템
기준일 : 2021.12.31
※ 신규 영업인가 및 등록 기준

09-2

부동산 간접 투자기구 분석

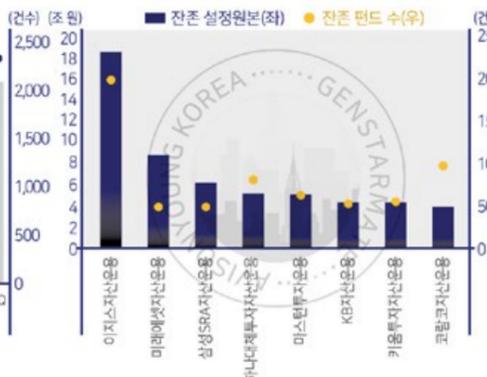
부동산 펀드 (REF ; Real Estate Fund)*

- 2021년 4분기 현재 잔존 펀드 수는 총 2,292건으로 설정원본액 기준으로 전 분기 대비 4.7% 증가하였음
- 당 분기 국내 오피스 실물에 투자하는 펀드는 총 7건으로 CBD 1건, Others 4건, BBD 2건이 설정됨

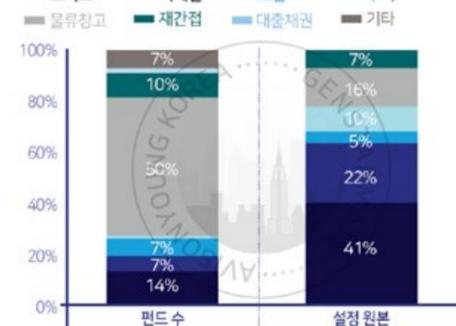
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 금융투자협회, 각 사
기준일 : 2021.12.31
※ 신규설정 기준

서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 대형·초대형 오피스에 대기업 및 외국계 임차인의 입주 영향에 힘입어 2012년 2분기 이후 가장 낮은 5.4% 기록



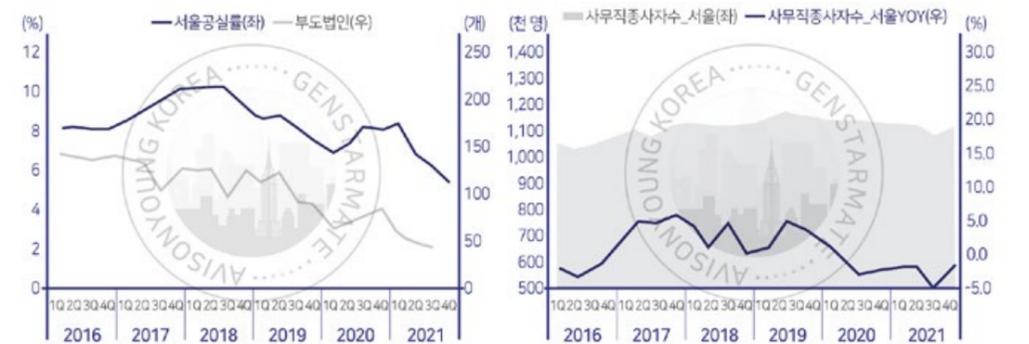
01 주요 경제 지표



※ 출처: 한국은행, 통계청
 ※ 시점: 2021년 4분기 기준 (GDP, FDI는 2021년 3분기)
 ※ GDP, CPI, FDI: 전년 동기 대비 변동률
 ※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률

- 당 분기 한국은행은 지난 분기에 이어 기준금리 인상을 단행하였으며, 2019년 4분기 이래 2년 만에 1%대의 기준금리로 회귀하였음. 한은의 통화정책 정상화 기조에 따라 국고채 3년물 금리는 전 분기 대비 0.42%p 상승한 1.87%로, 3년여만의 사상 최고치를 기록함
- 국제 원자재가격 상승 및 글로벌 공급망 차질 등의 영향으로 소비자 물가지수는 전년 동기 대비 3.5% 상승하였으며, BSI 전망의 경우 신종 변이바이러스의 확산으로 인한 경기회복 둔화 우려로 2개 분기 연속 하락함
- 4분기 서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 하락한 5.4%를 기록하였으며 CBD 및 YBD의 대형 이상 오피스에서 하락을 주도한 것으로 나타남

02 오피스 마켓 관계 지표 동향



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



03 Overview

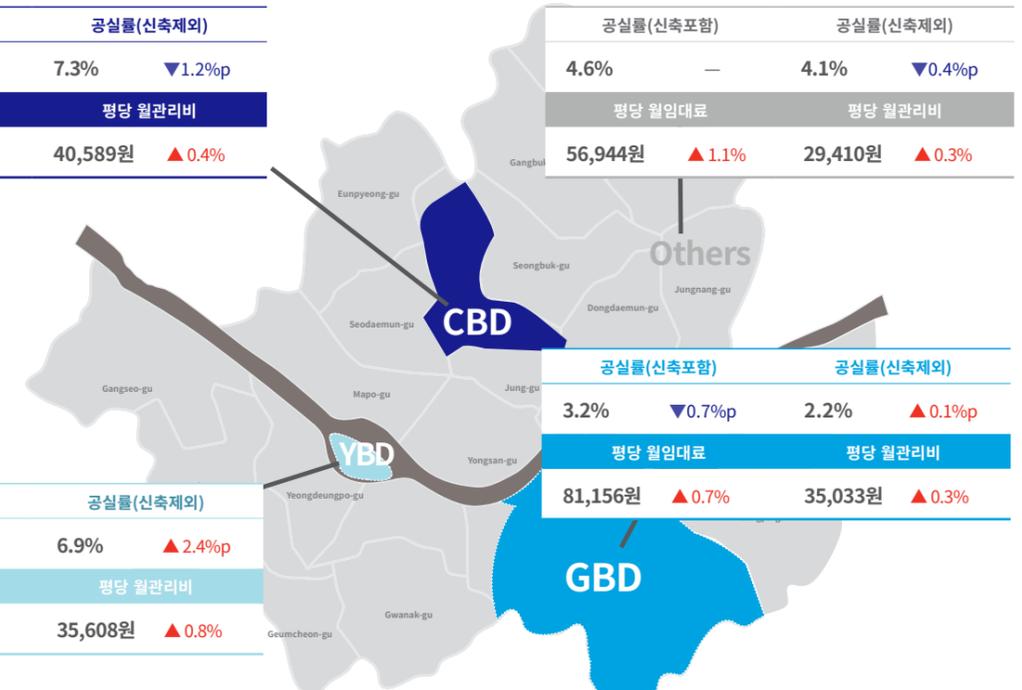
Seoul

공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
5.4% ▼1.0%p	4.9% ▼0.8%p	79,542원 ▲0.6%	35,416원 ▲0.4%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
7.7% ▼1.3%p	7.3% ▼1.2%p
평당 월임대료	평당 월관리비
97,109원 ▲0.5%	40,589원 ▲0.4%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
4.6% —	4.1% ▼0.4%p
평당 월임대료	평당 월관리비
56,944원 ▲1.1%	29,410원 ▲0.3%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
6.9% ▼2.2%p	6.9% ▲2.4%p
평당 월임대료	평당 월관리비
77,984원 ▲0.3%	35,608원 ▲0.8%



- 2021년 4분기 서울 전체 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 하락한 5.4%로, 주요 권역 모두 전 분기 대비 공실률이 하락한 영향에 힘입어 2012년 2분기 이후 가장 낮은 공실률을 기록함
- 당 분기 신규 공급은 마곡에 공급된 중대형 오피스 외에는 모두 3천 평 미만의 소형 자산들로 확인되어 공실률에 미친 영향은 미미함
- CBD 공실률은 전 분기 대비 1.3%p 하락한 7.7%로, 종로플레이스, D타워 돈의문, 그랜드센트럴, 서울스퀘어 등 상대적으로 잔여공실이 많았던 1만 평 이상 대형 및 초대형 오피스에 타 권역으로부터의 입주가가 이어지며 공실이 대규모로 해소됨
- 2021년 1분기 센터필드 공급 영향으로 일시적으로 공실률이 상승했던 GBD는 당 분기 센터필드에 외국계 임차인이 대규모로 공실해소한 영향에 힘입어 2012년 1분기 이후 가장 낮은 3.2% 공실률을 기록함
- YBD는 신규 공급 없이 파크원 타워1, 타워2(NH금융타워)의 대규모 공실해소 영향에 힘입어 전 분기 대비 2.2%p 하락한 6.9%를 기록함. 당 분기 YBD 공실률은 2020년 대규모 공급이 이루어지기 전 수준으로 회복하였고, 현재 권역 내 남아있는 잔여공실에 대한 임대차 계약이 다수 체결되어 향후 권역 공실률은 지속적으로 안정화될 것으로 예상됨
- 당 분기 Others 공실률은 마곡에 7천 평대 신규 공급이 있었으나, 서울기타지역에 위치한 자산들의 공실해소 영향에 힘입어 전 분기와 유사한 4.6% 공실률을 기록함
- 2022년 1분기에는 다양한 규모의 신규 공급이 예정되어 있으나 대부분이 사옥, 회관 등으로 외부임대는 많지 않을 것으로 예상되어 공실률 하락추세는 계속될 것으로 전망됨

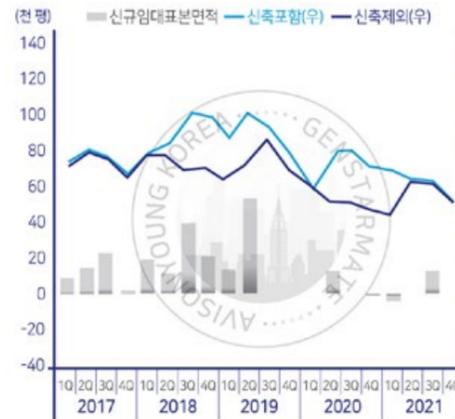
04-1

서울 도심권역 CBD 공실률

신규 공급

- 당 분기 신규 공급이 이루어지지 않은 CBD에서는 지난 분기와 동일한 수준의 재고량을 유지함
- D타워 돈의문, 종로플레이스 등 초대형 및 대형 오피스를 중심으로 대규모 공실해소가 발생되며 흡수면적은 2020년 1분기 이후 역대 최고치를 경신함
- 2022년 1분기에는 17천 평 규모의 한국은행통합별관의 준공이 예정되어 있으나, 한국은행의 실사용 목적으로 공실률에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상됨

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



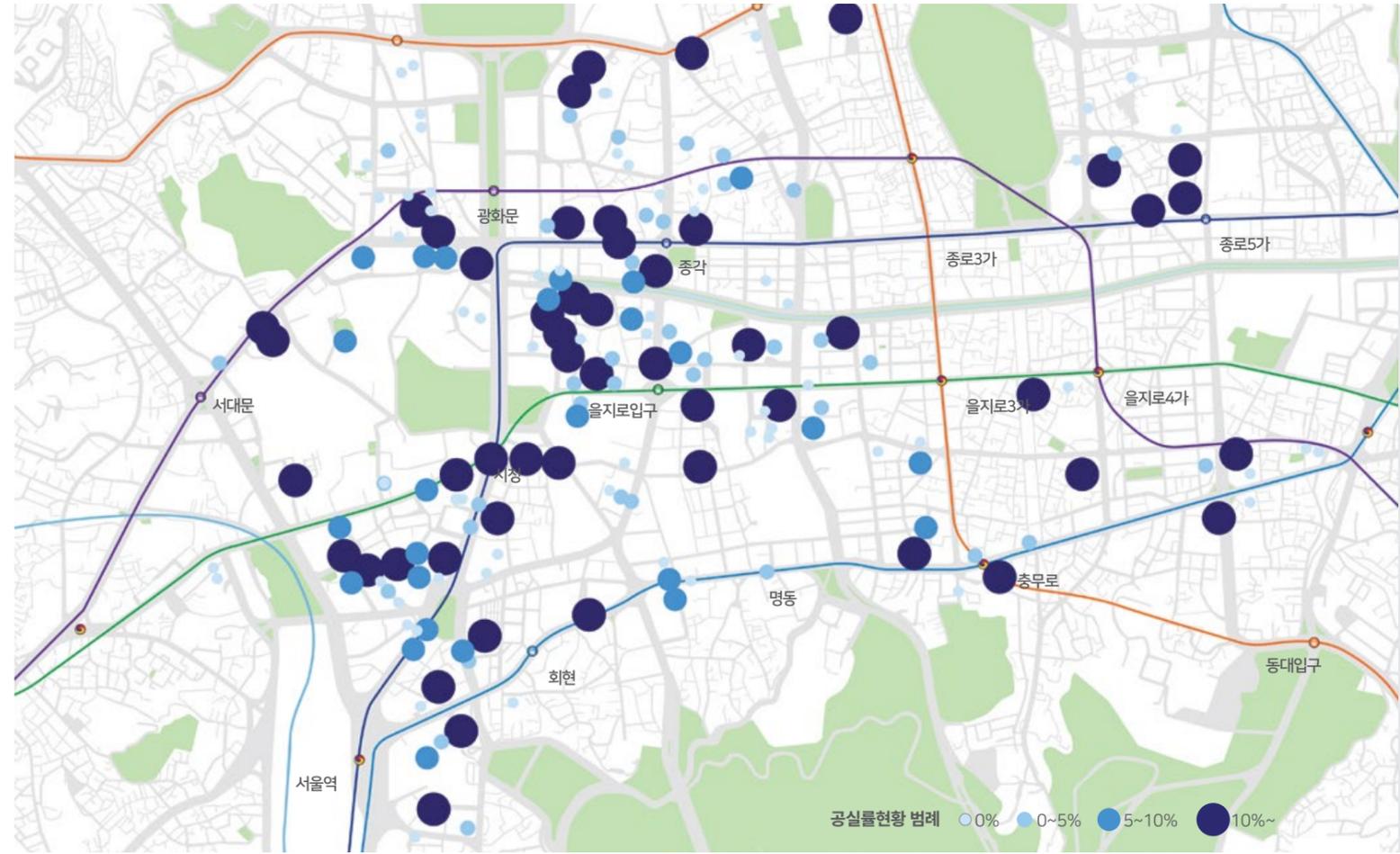
1분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▽

1분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 다음 분기에는 사육목적의 대형 오피스 1건의 공급이 예정되어 있으며 권역 내 예정되어 있는 임대차 계약을 감안할 때, 공실률은 현 수준보다 하락할 것으로 전망됨

신규 이전 예정 임차인

크리스탈스퀘어 - KB국민카드



공실률

- 당 분기 CBD는 신규 공급 없이 타 권역에서의 입주가 활발하게 이루어져 전 분기 대비 1.3%p 하락한 7.7%를 기록함
- 규모별로 보았을 때, 초대형 오피스의 경우 2020년 2분기 나란히 준공된 D타워 돈의문과 그랜드센트럴이 각각 NH농협카드, CJ웰케어 등 대기업 계열사 본사를 유치하는데 성공하며 2016년 이후 첫 8%대 공실률을 기록함
- 대형 오피스는 종로플레이스에 대상의 통합 이전이 이루어지며 공실률은 8.8%로 전 분기 대비 0.4%p 하락하였음
- 중대형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 2.5%p 하락한 5.8%를 기록함. 특히 크리스탈스퀘어(구 아이콘청계)에 KB국민카드의 순차 이전에 따른 대형 공실해소가 두드러졌으며, 트윈시티남산(패스트파이브 신규 지점)과 회현AK타워(건설업, 제조업 등)에서 기존 공실을 해소하며 권역 전체 공실률 하락을 견인함
- 중형 오피스의 경우 중국건설은행빌딩과 연호빌딩에 금융 및 보험업이 이전하며 공실률은 전 분기 대비 1.5%p 하락한 4.5%를 보임
- 당 분기 대부분의 지역에서 공실률 하락이 관측되었으며, 특히 도심기타지역의 경우 종로플레이스의 대상 입주와 더불어 삼풍넥서스빌딩 내 정보통신업 대규모 입주의 영향으로 공실률이 가장 큰 폭으로 하락함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	7.7% ▼1.3%p	7.3% ▼1.2%p
초대형	8.0% ▼1.5%p	8.0% ▼1.5%p
대형	8.8% ▼0.4%p	8.1% ▼0.6%p
중대형	5.8% ▼2.5%p	5.1% ▼1.9%p
중형	4.5% ▼1.5%p	4.5% ▼1.5%p
소형	9.3% ▼1.6%p	9.3% ▼1.6%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	7.7% ▼1.3%p	7.3% ▼1.2%p
광화문신문로	4.6% ▼1.9%p	4.6% ▼1.9%p
남대문	11.5% ▼2.0%p	11.5% ▼2.0%p
을지로	6.5% ▼1.7%p	5.1% ▼1.3%p
종로	8.0% ▲1.1%p	8.0% ▲0.9%p
도심기타	4.5% ▼2.5%p	4.5% ▼2.5%p

04-2

서울 도심권역 CBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- CBD 보증금은 971.1천 원/평, 임대료는 97.1천 원/평, 관리비는 40.6천 원/평으로 모두 전 분기 대비 0.4% 이상의 상승률을 보임
- 당 분기에는 그랑서울, 오피시아빌딩 등 초대형 및 대형 규모의 오피스에서 각각 0.5%, 0.6% 씩의 임대료 상승이 발생한 것으로 확인됨
- 이 외에도 중대형 오피스인 하나손해보험빌딩에서 손바뀜과 함께 임대료 조정이 이뤄지며 권역의 임대료 상승에 영향을 미침

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	971.1 ▲0.5%	97.1 ▲0.5%	40.6 ▲0.4%
초대형	1,164.4 ▲0.5%	116.4 ▲0.5%	44.9 ▲0.4%
대형	978.1 ▲0.6%	97.8 ▲0.6%	41.6 ▲0.4%
중대형	715.3 ▲0.3%	71.5 ▲0.3%	35.0 -
중형	668.2 -	66.8 -	31.1 -
소형	566.5 -	56.7 -	26.8 ▲0.6%

CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

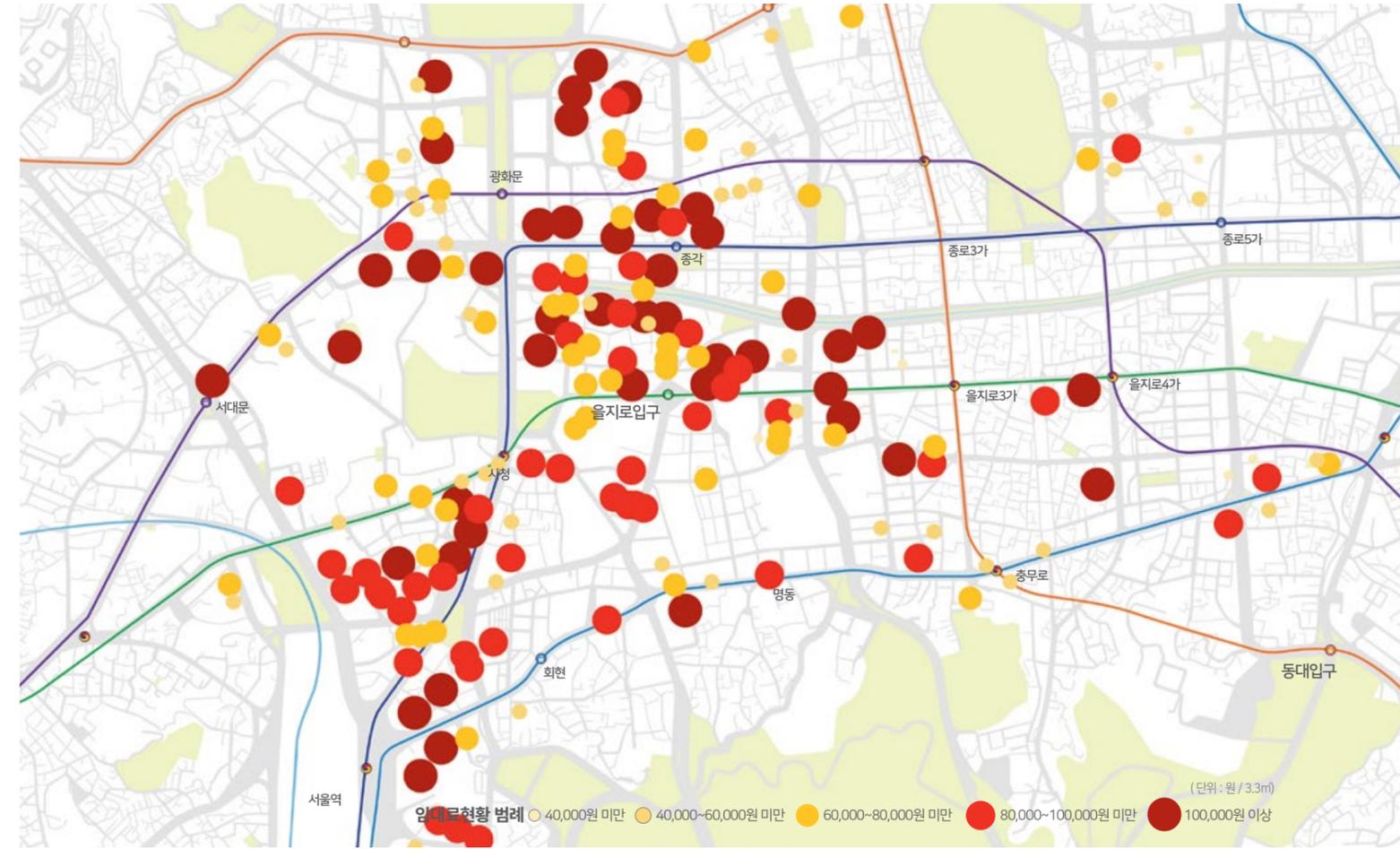


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 당 분기의 상승세를 이어 1분기까지는 임대료 및 관리비 인상 추세가 지속될 것으로 전망됨



(단위: 원 / 3.3m)

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD는 남대문과 을지로지역을 제외한 모든 세부지역에서 임대료가 상승한 것으로 나타남
- 특히 종로 및 도심기타지역은 트윈트리타워 등 일부 오피스의 임대료 인상 영향으로 전 분기 대비 0.8%씩 증가하며 CBD 내 가장 높은 인상률을 기록함
- 관리비의 경우 타워8, 그랑서울 등 종로지역에서의 인상이 권역 관리비 상승을 주도한 것으로 나타남, 전 분기 0.4% 증가한 40.6천 원/평을 기록함

(단위: 천 원/3.3m)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	971.1 ▲0.5%	97.1 ▲0.5%	40.6 ▲0.4%
광화문신문로	877.7 ▲0.7%	87.1 ▲0.7%	35.4 ▲0.5%
남대문	963.9 -	96.4 -	41.0 -
을지로	978.5 -	97.8 -	41.6 -
종로	1,159.7 ▲0.8%	116.0 ▲0.8%	44.9 ▲0.8%
도심기타	751.7 ▲0.8%	75.2 ▲0.5%	36.0 ▲0.5%

05-1

서울 강남권역

GBD 공실률

신규 공급

- 당 분기 GBD는 3건의 소형 오피스가 신규 공급되며 총 재고량이 소폭 증가함
- 센터필드 등 초대형 오피스의 꾸준한 공실 해소로 GBD는 3개 분기 연속 양의 흡수면적을 기록 중임
- 2023년 예정된 역삼동 오피스(현대자동차지점 재개발건) 공급 이전까지는 1만 평 이상의 대형 오피스 없이 강남 기타지역 내 소형 오피스를 중심으로 신규 공급될 전망이다

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



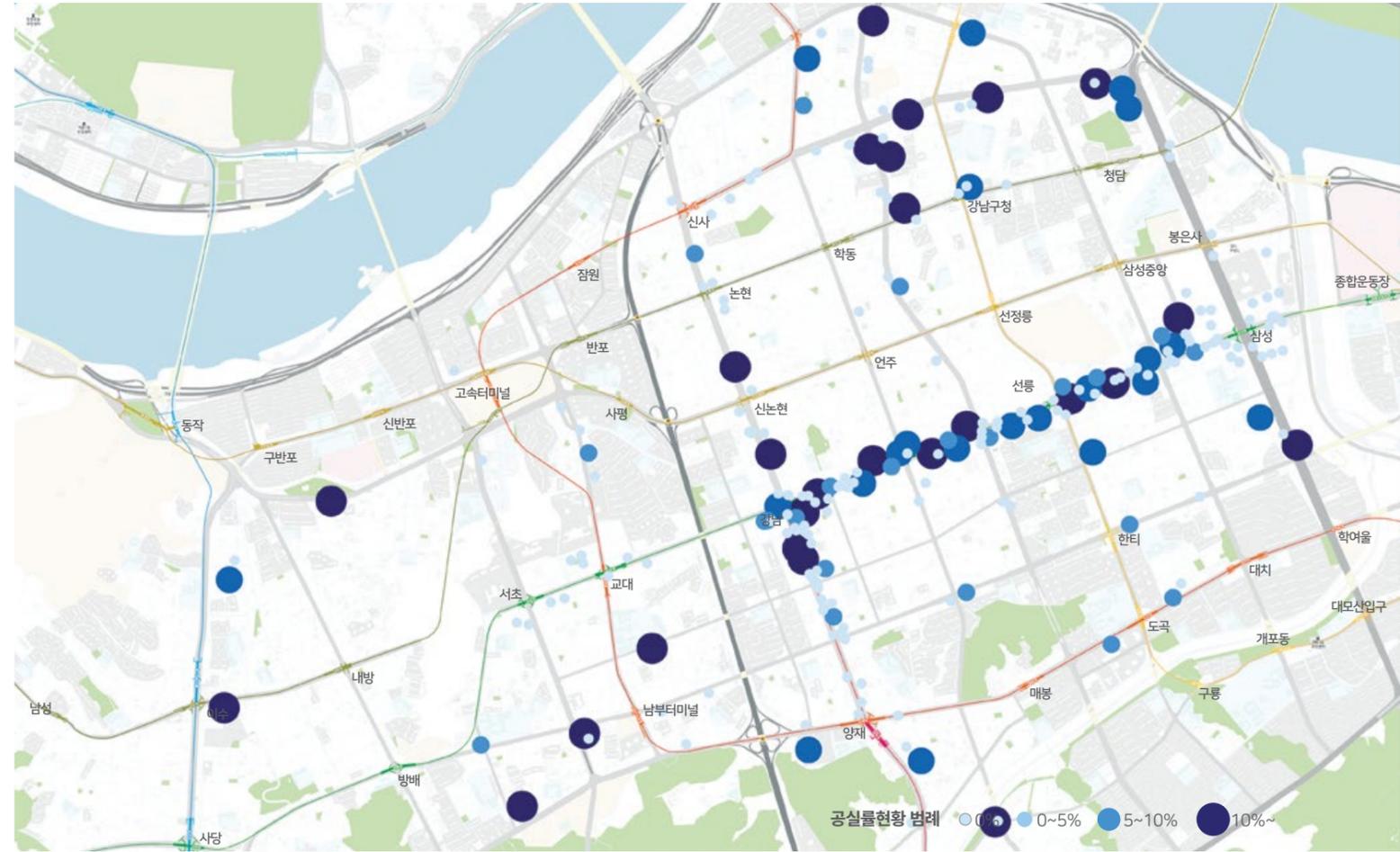
1분기 ◁ 총재고량 ▲ 공실률 ▽

1분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에는 한국과학기술회관 신관, 동국제약 청담동사옥 등 다수의 오피스 신규 공급 영향으로 재고량은 상승할 전망이다이지만, 사옥 용도의 오피스 비중이 높아 공실률에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

센터필드 - 아마존웹서비스코리아, 엔픽셀



공실률

- 지난 2021년 1분기 센터필드(51천 평)의 공급으로 6.8%까지 상승했던 GBD 공실률은 2분기부터 하락세를 이어가며 당 분기 0.7%p 하락한 3.2%를 기록함
- 당 분기는 초대형 신축 오피스가 GBD 전체 공실률 하락을 견인하였는데, 센터필드에서 아마존웹서비스코리아, 페이스북코리아의 확장 이전 등 다수의 우량 임차사 유치에 성공하여 초대형 공실률은 2.7%p 하락한 5.4%를 기록함
- 대형 오피스의 경우 글라스타워(카카오계열사) 등의 영향으로 공실률은 소폭 하락한 1.9%로 나타남
- 세부지역별로는 테헤란로와 강남대로지역에서 공실률이 각각 1.1%p, 1.2%p 하락하였는데, 특히 테헤란로지역의 경우 지난 1분기에 9.2%까지 공실률이 상승하였으나 당 분기에 3.6%로 하락하며 가파른 하락세를 보임
- 한편, 강남기타지역에서는 태석빌딩(제조업), 금하빌딩(네이버커뮤니케이션즈) 등에서 임차인이 퇴거함에 따라 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 상승한 것으로 나타남
- 당해 GBD는 타 권역으로 이전하는 사례보다 BBD로부터의 유입과 권역내 확장 이전하는 사례가 다수 관측되며 탄탄한 임차 수요를 입증하였음. 2022년 역시 초대형 오피스를 중심으로 GBD 공실해소가 이어질 전망이다

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.2% ▼0.7%p	2.2% ▲0.1%p
초대형	5.4% ▼2.7%p	1.3% ▲0.3%p
대형	1.9% ▼0.1%p	1.9% ▼0.1%p
중대형	3.0% ▲0.4%p	3.1% ▲0.5%p
중형	2.0% ▼0.3%p	2.0% ▼0.3%p
소형	4.0% ▼0.8%p	3.7% ▼0.1%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.9% ▼0.7%p	2.2% ▲0.1%p
테헤란로	3.6% ▼1.1%p	1.8% ▲0.3%p
강남대로	1.8% ▼1.2%p	1.7% ▼0.9%p
강남기타	3.3% ▲0.3%p	3.3% ▲0.3%p

05-2

서울 강남권역

GBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD 보증금은 811.6천 원/평, 임대료는 81.2천 원/평으로 전 분기 대비 0.7%씩 상승한 것으로 나타났으며, 관리비는 35.0천 원/평으로 0.3% 상승한 것으로 조사됨
- 당 분기에는 시기적 영향으로 보증금, 임대료, 관리비 전체 인상이 관측됨
- 중대형 오피스에서는 HJ타워가 안정화 표본으로 편입되며 임대료 기준가 상승에 영향을 줌

(단위: 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	811.6 ▲0.7%	81.2 ▲0.7%	35.0 ▲0.3%
초대형	1,017.8 ▲0.6%	101.8 ▲0.6%	40.6 ▲0.5%
대형	837.7 ▲0.2%	83.8 ▲0.2%	35.8 ▲0.2%
중대형	758.2 ▲1.9%	75.8 ▲1.9%	34.3 ▲0.5%
중형	662.7 ▲0.2%	66.3 ▲0.2%	30.7 -
소형	577.8 ▼0.1%	57.8 ▼0.1%	27.0 ▼0.2%

GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

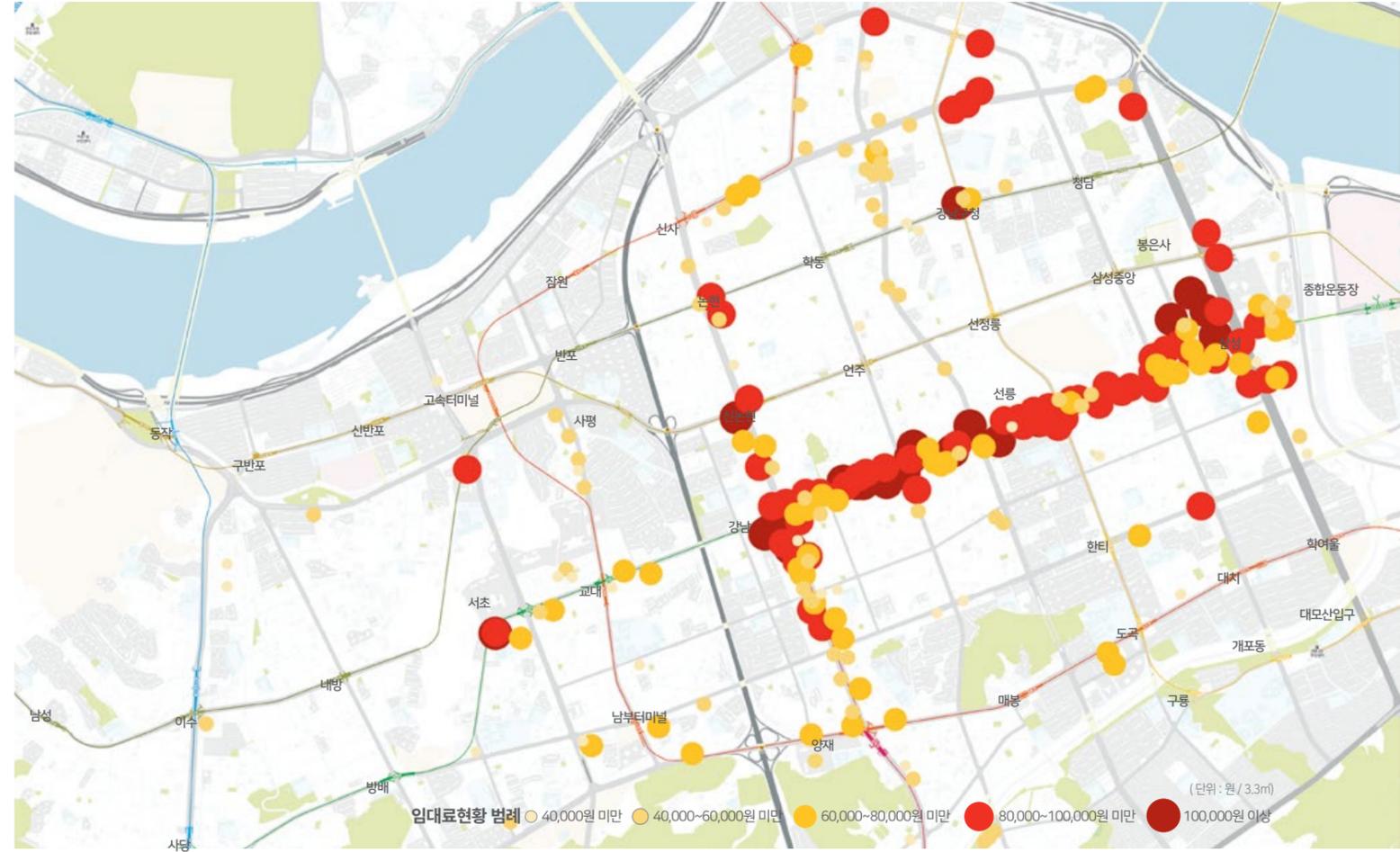


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 권역 내 공실이 빠르게 해소되며 임대시장에서의 GBD 선호 현상이 꾸준히 이어짐에 따라, 1분기 역시 임대료 기준가 상승이 전망됨



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 4분기에는 GBD 내 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 인상 사례가 확인되었음
- 특히 세부지역 중 테헤란로와 강남대로지역의 임대료 상승이 두드러지게 나타남

(단위: 천 원/3.3m)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	811.6 ▲0.7%	81.2 ▲0.7%	35.0 ▲0.3%
테헤란로	913.8 ▲0.7%	91.4 ▲0.7%	37.8 ▲0.4%
강남대로	835.4 ▲0.7%	83.5 ▲0.7%	35.7 ▲0.3%
강남기타	626.7 ▲0.4%	62.7 ▲0.4%	30.1 ▲0.1%

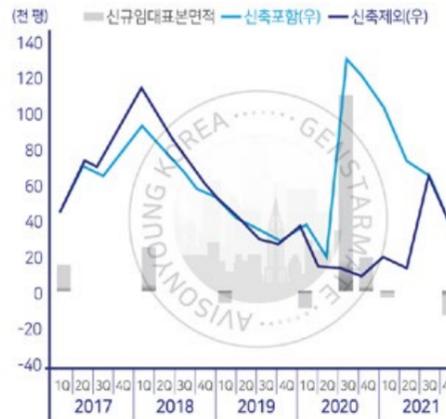
06-1

서울여의도권역 YBD 공실률

신규 공급

- YBD는 2021년 전체 분기에서 신규 공급없이 2020년 4분기와 동일한 재고량을 유지함
- 이에 YBD는 추가 공급이 없는 상태에서 기존 공실면적을 금융 및 보험업 중심으로 꾸준히 해소하며, 2020년 2분기 이후 7개 분기 연속 양의 흡수면적을 기록하고 있음

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



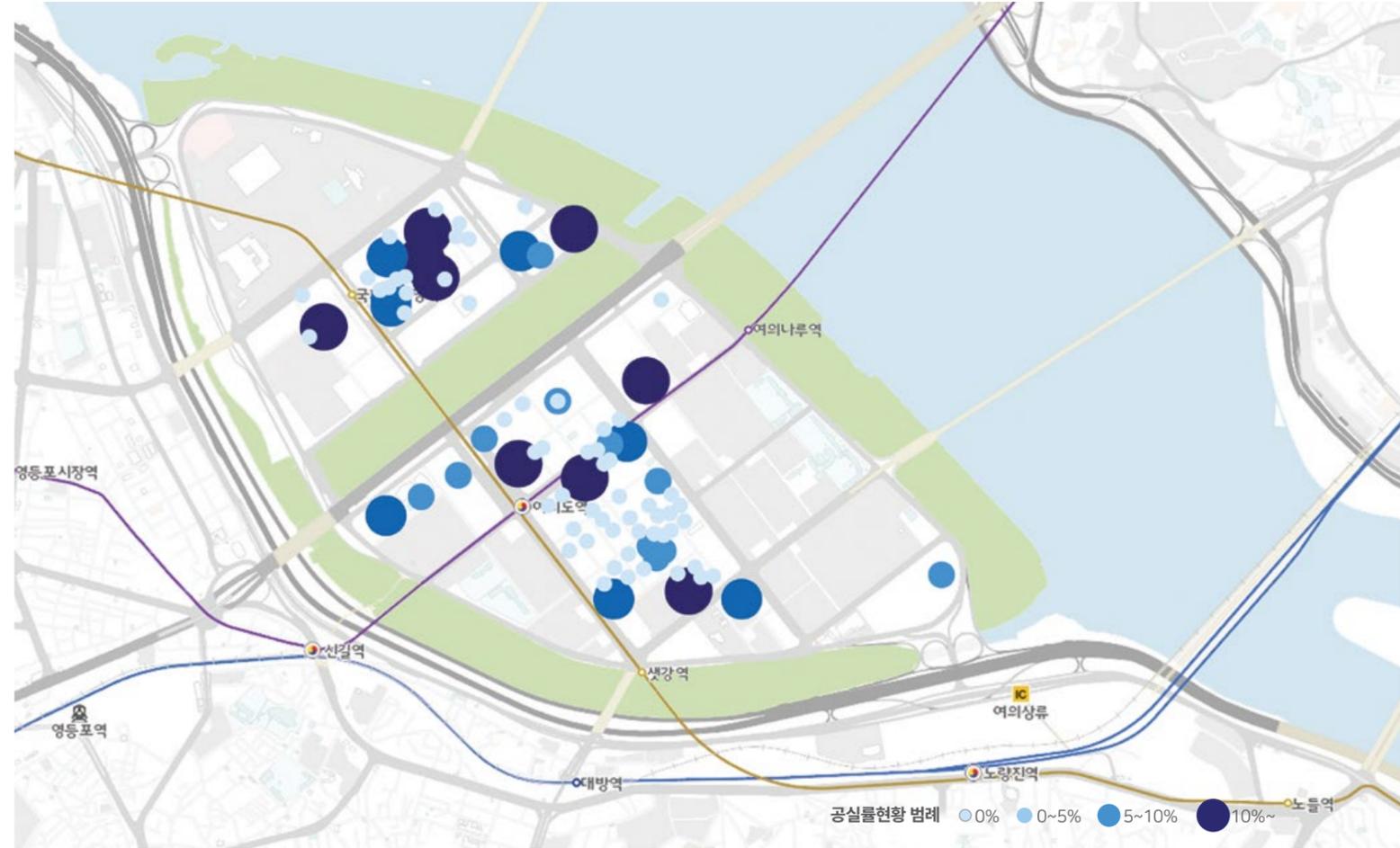
1분기 □ 총재고량 — 공실률 ▼

1분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기 역시 공급 예정인 오피스가 확인되지 않아, YBD 재고량은 현 수준을 유지할 것으로 전망됨

신규 이전 예정 임차인

파크원 타워1 - 코인원, 세플러코리아



공실률

- 2020년 3분기 파크원 공급으로 10%를 상회했던 YBD 공실률은 당 분기 6.9%까지 하락하며 파크원이 공급되기 직전 YBD 공실률인 6% 대까지 회복함
- 당 분기는 특히 초대형과 대형 오피스의 공실 해소가 두드러졌는데, 초대형 오피스의 경우 NH금융타워(구 파크원 타워 2)에서 카카오펙 고객센터, 도매 및 소매업 등이 잇따라 입주하며 공실률은 전 분기 대비 2.5%p 하락함
- 대형 오피스에서는 하이투자증권빌딩(구 KTB빌딩)의 리모델링 이후, 하이투자증권이 잔여 공실을 모두 해소하며 대형 오피스 공실률 하락을 견인함
- 반면, 중형 오피스의 경우 하이투자증권이 기존 사육인 하이투자증권빌딩에서 퇴거함에 따라 공실률은 3.9%p 상승한 5.2%를 기록함
- 당 분기 YBD는 모든 세부지역에서 공실률 하락이 관측되었으며, 하이투자증권빌딩(구 KTB빌딩), IFC 1,2,3 등의 영향으로 동여의도증권 공실률이 급격히 하락하며 3.0%를 기록함
- 당해 YBD는 금융업무지구의 특성상 금융 및 보험업종 임차사의 이전 사례가 가장 많이 관측되었으며, 2022년에도 파크원 타워 등에서 공실 해소가 크게 이루어질 것으로 전망되어 권역 공실률은 지속적으로 안정화될 것으로 전망됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	6.9% ▼2.2%p	6.9% ▼2.4%p
초대형	10.2% ▼2.5%p	10.2% ▼2.5%p
대형	2.8% ▼5.5%p	2.8% ▼6.2%p
중대형	4.6% ▼0.5%p	4.6% ▼0.5%p
중형	5.2% ▲3.9%p	5.2% ▲3.9%p
소형	4.0% ▼0.6%p	4.0% ▼0.6%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	6.9% ▼2.2%p	6.9% ▼2.4%p
서여의도	5.5% ▼0.5%p	5.5% ▼0.5%p
동여의도증권	3.0% ▼3.9%p	6.9% ▼3.9%p
동여의도기타	9.1% ▼2.0%p	9.1% ▼2.4%p

07-1

서울기타권역 Others 공실률

신규 공급

- 당 분기 Others는 마곡지구 내 소형, 중대형 오피스가 신규 공급됨
- 2022년 1분기에는 성수동 복합시설(5천 평)등이 예정되어 Others 재고량은 당 분기 대비 소폭 상승할 것으로 전망됨

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



1분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 ▼

1분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에는 리테일시설을 포함한 중대형 오피스가 공급될 예정이나, 1분기 예정된 대형 임차건들을 감안하였을 때 공실률은 하락할 것으로 전망됨

신규 이전 예정 임차인

- S-City - TK엘리베이터
- 아모레퍼시픽사옥 - 쉐컴코리아



공실률

- 당 분기 Others는 상암지역의 잇따른 공실 해소에 힘입어 신축제외 공실률이 0.4%p 하락하였지만, 신축포함 공실률은 신규 공급의 영향으로 전 분기와 동일한 수준인 4.6%로 나타남
- 초대형, 대형 오피스의 경우 센터포인트웨스트(KB손해보험), KT&G서대문타워(NH농협손해보험), S-City(안다르) 등에서 대형 공실을 해소하며 각각 0.4%p, 0.6%p 하락함
- 중대형 오피스 역시 타임스퀘어타워 A동과 다보빌딩에서 기존 임차사의 증평 수요가 발생하며, 전 분기 대비 0.6%p 하락한 4.7%의 공실률을 보임
- 한편, 중형 오피스의 경우 마곡지구의 메이플플레이스가 신규 공급되며 신축포함 공실률은 전 분기 대비 3.5%p 상승함
- 세부지역별로는 지난 분기 0.8% 공실률을 기록하며 2013년 이후 첫 1% 미만 공실률을 보인 용산지역에서 교보생명 용산빌딩(금융업 퇴거) 등의 영향으로 전 분기 대비 1.1%p 상승함. 다만, 22년 1분기에 쉐컴코리아(아모레퍼시픽사옥) 등이 용산지역으로 이전함에 따라 일시적으로 상승한 공실률은 다시 하락할 것으로 전망됨
- 서울기타지역의 경우 신규 공급에도 불구하고 좋은사람들빌딩(콜센터) 등 기존 오피스에서 잔여 공실을 해소하여 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.8%p 하락한 것으로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	4.6%	4.1%
초대형	1.0%	1.0%
대형	4.7%	4.7%
중대형	4.7%	4.2%
중형	12.0%	9.0%
소형	8.1%	8.1%

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	4.6%	4.1%
마포	3.1%	3.1%
용산	2.0%	2.0%
잠실송파	0.5%	0.5%
상암	4.6%	4.6%
서울기타	7.0%	6.1%

07-2

서울기타권역 Others 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- Others 보증금은 569.4천 원/평, 임대료는 56.9천 원/평으로 각각 전 분기 대비 1.1%씩 상승하였으며, 관리비는 29.4천 원/평으로 0.3% 상승한 것으로 나타남
- 초대형 오피스의 경우 아크로 서울포레스트 D타워가 안정화 표본으로 편입됨에 따라 권역 내 가장 높은 임대료 상승 수준을 보인 반면, 중대형 오피스는 일부 오피스의 임대료 하향 조정의 영향으로 0.1% 하락을 기록함

(단위 : 천 원/3.3m)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	569.4 ▲1.1%	56.9 ▲1.1%	29.4 ▲0.3%
초대형	749.6 ▲1.6%	75.0 ▲1.6%	34.4 ▲0.3%
대형	510.4 ▲0.1%	51.0 ▲0.1%	28.8 -
중대형	515.1 ▼0.1%	51.5 ▼0.1%	28.5 ▼0.3%
중형	480.5 -	48.0 -	24.3 ▲0.3%
소형	403.2 -	40.3 -	21.8 ▲0.1%

Others 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

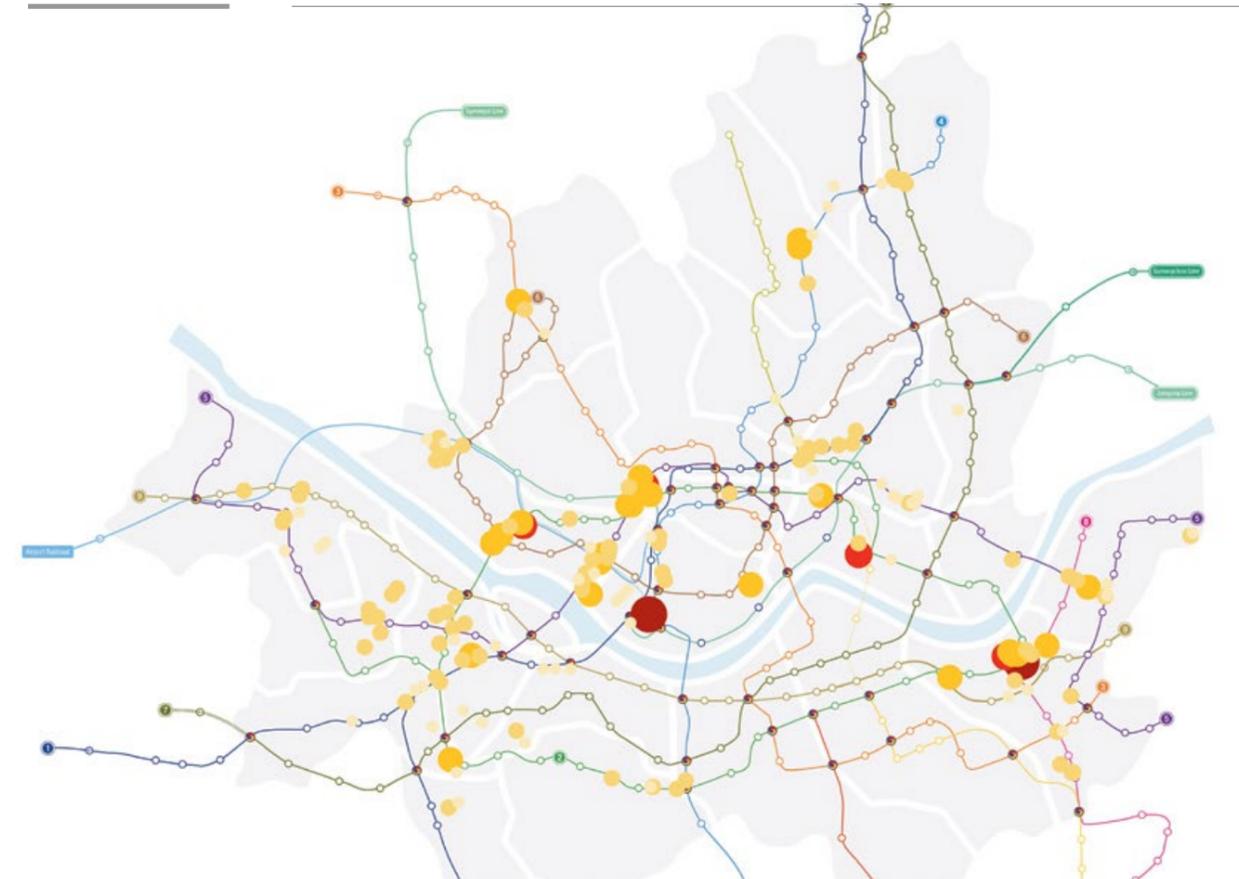


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

1분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 1분기까지는 통상적인 임대료 조정기간으로 추가적인 인상이 발생할 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 분기는 서울기타지역에서 발생한 임대료 및 관리비 조정이 Others 임대료 상승을 견인함
- 서울기타지역의 경우 현대드림타워, 센터포인트웨스트, 코멧타워(건와빌딩) 등에서 임대료 인상이 관측되며, 임대료는 전 분기 대비 2.8% 상승한 52.6천 원/평 수준을 보임

(단위 : 천 원/3.3m)

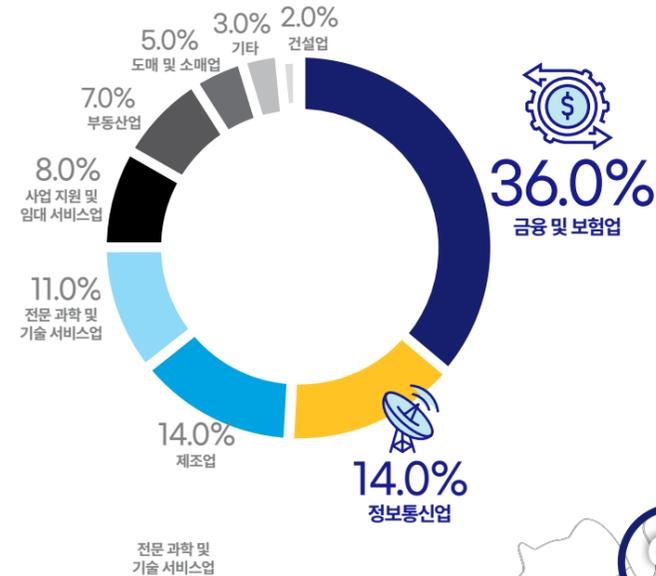
세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	569.4 ▲1.1%	56.9 ▲1.1%	29.4 ▲0.3%
마포	473.2 -	47.3 -	27.0 -
용산	895.2 -	89.5 -	37.0 -
잠실송파	692.8 -	69.3 -	32.6 ▲0.1%
상암	419.7 -	42.0 -	25.9 -
서울기타	526.2 ▲2.8%	52.6 ▲2.8%	28.3 ▲0.7%

08-1

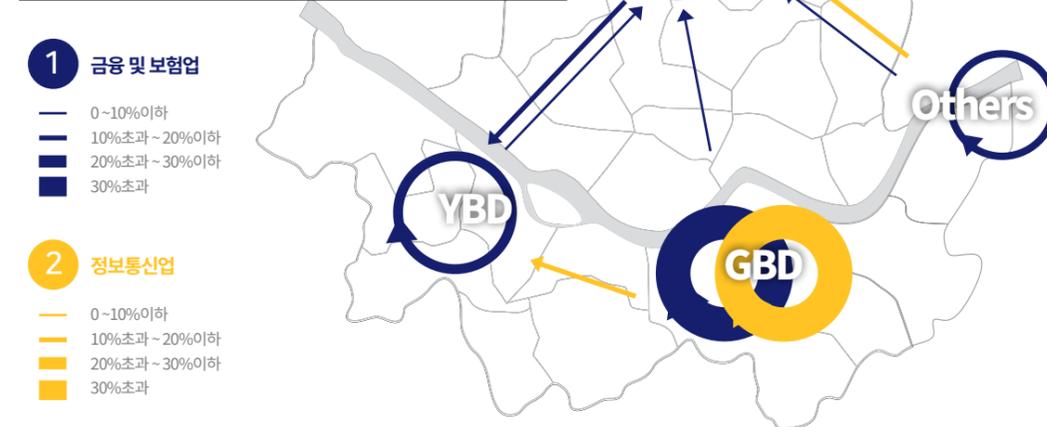
권역 간 임차인 이전 동향

- 전 분기에 이어 금융 및 보험업(36%)과 정보통신업(14%)의 이동이 꾸준히 이루어지고 있음
- 특히 금융 및 보험업의 이동 비율은 전 분기 대비 5%p 상승한 36%를 기록하였는데, NH농협카드, 카카오뱅크, KB국민카드 등 대기업 계열사 위주의 이동이 두드러짐
- 정보통신업의 경우 카카오펀터테인먼트, KT is 등 대형 면적 이동이 포착되었으며, 대상, 효성중공업건설 등 제조업 중 임차인의 대규모 사옥 이전 영향으로 제조업 이동 비율은 정보통신업과 유사한 14% 수준으로 나타남
- 한편, 권역별 이동 비율의 경우 GBD의 권역 내 이전이 가장 활발했던 것으로 확인됨

서울주요권역 이동임차인 업종 - 이동건수



이동임차인 업종 상위 2개 업종 이동현황 분석 - 이동건수



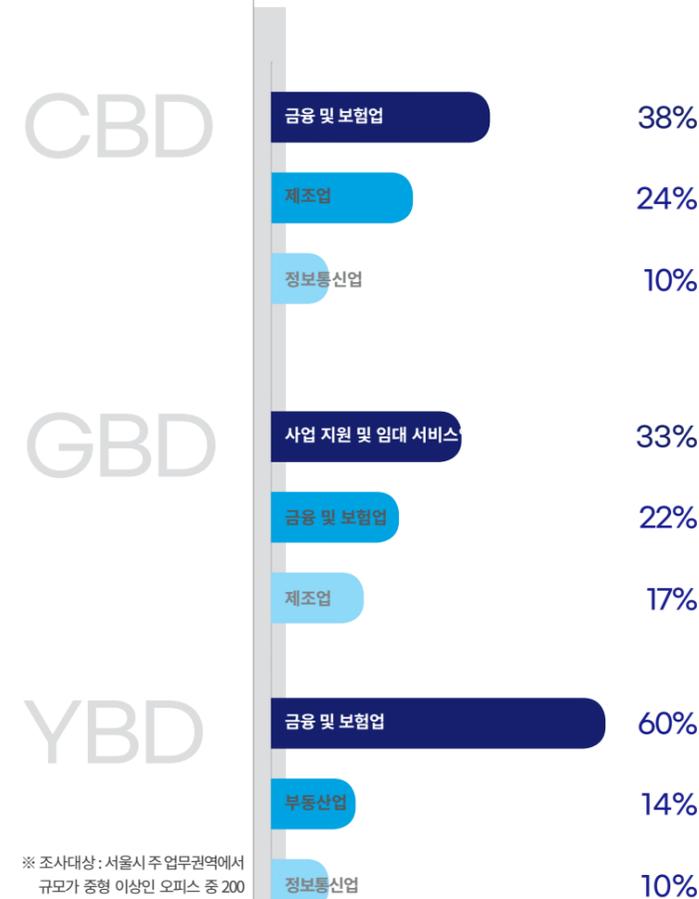
※ 조사대상: 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이전이 확인되는 것에 한함
 ※ 업종구분: 통계청 한국표준산업분류

08-2

권역별 업종별 임차인 이전

- 금융 및 보험업과 사업 지원 및 임대서비스업에서 공실 해소와 발생 비율 모두 가장 높게 발생하였음
- CBD에서는 금융 및 보험업 중 카드사, 은행, 보험업계의 공실 해소사례가 다수 파악되었고, 대상의 사옥 이전 효과로 제조업이 그 뒤를 이음
- GBD의 경우 아마존웹서비스, 효성ITX 등 사업 지원 및 임대 서비스업 임차인의 대규모 확장이 두드러짐
- YBD에서는 금융 및 보험업(하이투자증권과 카카오뱅크 등)과 더불어 부동산업(스파크플러스 신규 지점 등)이 공실 해소에 긍정적인 영향을 끼침

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

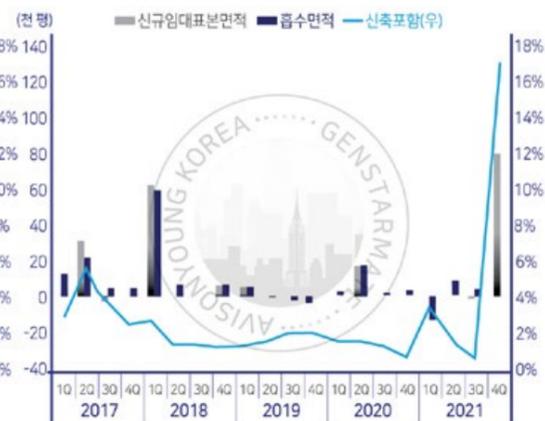
신규 공급

- 4분기에는 카카오 판교 아지트(구 알파돔타워 I)와 판교 테크원(구 알파돔타워 II) 등 초대형 오피스 2건 공급이 확인됨
- 11만여 평에 이르는 초대형 오피스의 잇따른 공급으로 BBD는 분기 기준 역대 최고 공급량을 기록함

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



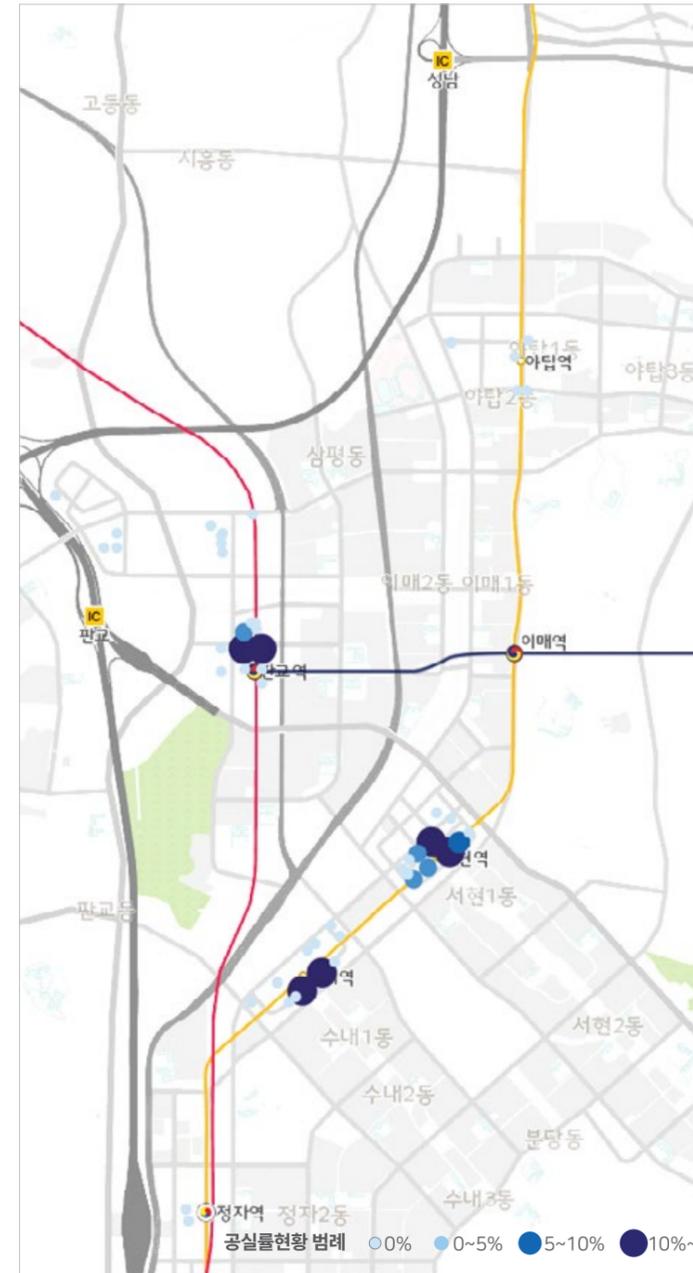
1분기 ◀ 총재고량 ▲ 공실률 ▼

1분기 BBD 재고 및 변동 요인 전망

- 제2판교테크노밸리 내 중대형 이하 오피스들이 신규 공급됨에 따라 BBD 재고량은 다소 증가할 예정이나, 사옥 용도의 오피스 비중이 높아 공실률에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

판교 테크원 - 네이버



공실률

- BBD 공실률은 전 분기 대비 16.3%p 상승한 17.0%를 기록하며, 판교지역 내 신규 공급이 본격적으로 시작된 2011년도 공실률(18.3%)과 유사한 수준을 보임
- 이는 초대형 오피스인 카카오 판교 아지트(알파돔타워 I_49천 평)와 판교 테크원(알파돔타워 II_60천 평)의 신규 공급으로 발생한 일시적인 공실률 상승으로, 당 분기 판교지역 공실률은 28.0% 까지 상승하였으나 2022년 상반기 내 카카오와 네이버의 입주에 따라 안정적인 공실률 수준을 회복할 것으로 전망됨
- 초대형 오피스의 신축제외 공실률은 7개 분기 연속 0%대를 기록 중임
- 대형 오피스의 경우 제조업 임차사가 GBD로 이전해가며, 공실률이 소폭 상승하였음

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	17.0% ▲16.3%p	0.8% ▲0.1%p
초대형	37.7% ▲37.7%p	0.0% —
대형	0.4% ▲0.3%p	0.4% ▲0.3%p
중대형	0.2% ▼0.5%p	0.2% ▼0.5%p
중형	2.3% —	2.3% —
소형	2.9% ▼0.1%p	1.9% ▼0.1%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	17.0% ▲16.3%p	0.8% ▲0.1%p
서현	2.4% ▲0.1%p	2.4% ▲0.1%p
수내	1.1% ▼0.4%p	1.1% ▼0.4%p
분당기타	0.8% ▲0.8%p	0.8% ▲0.8%p
판교	28.0% ▲27.9%p	0.0% —

09-2

분당권 BBD 임대료

- BBD 보증금은 543.1천 원/평 임대료는 54.3천 원/평 관리비는 25.9천 원/평 수준임
- 최근 손바꿈이 일어난 초대형 오피스에서 발생한 임대료 상승이 전체 임대료 상승을 견인함

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)

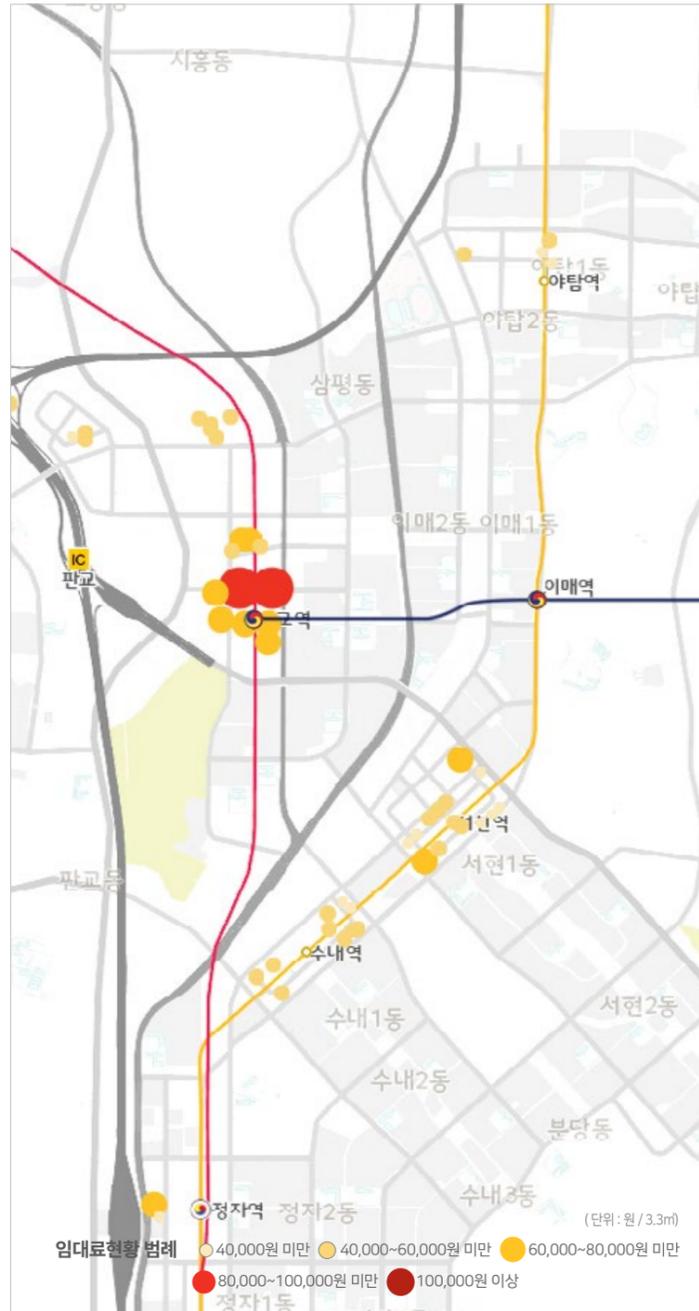


규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	543.1 ▲1.7%	54.3 ▲1.7%	25.9 ▲1.8%
초대형	633.9 ▲2.5%	63.4 ▲2.5%	28.4 ▲1.8%
대형	546.4 ▲1.8%	54.6 ▲1.8%	25.7 ▲2.6%
중대형	489.7 ▲0.8%	49.0 ▲0.8%	25.6 ▲1.5%
중형	440.3 ▲0.5%	44.0 ▲0.5%	23.9 ▲0.7%
소형	414.7 —	41.5 —	20.9 —

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	543.1 ▲1.7%	54.3 ▲1.7%	25.9 ▲1.8%
서현	513.2 ▲0.4%	51.3 ▲0.4%	26.1 ▲0.5%
수내	457.0 ▲0.5%	45.7 ▲0.5%	24.4 ▲0.9%
분당기타	511.9 ▲4.6%	51.2 ▲4.6%	27.0 ▲5.9%
판교	591.1 ▲1.7%	59.1 ▲1.7%	26.0 ▲1.3%



10

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임



인천 *송도미포함

공실률	평당 환산전세가
9.2% ▲0.7%p	2,467,718원 ▲0.4%
평당 월임대료	평당 월관리비
23,808원 ▲0.6%	19,028원 ▲1.3%

대전

공실률	평당 환산전세가
7.4% ▲0.9%p	2,137,535원 ▲1.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
19,432원 ▲1.5%	20,245원 ▲2.3%

광주

공실률	평당 환산전세가
7.5% ▼0.1%p	3,092,822원 ▲2.1%
평당 월임대료	평당 월관리비
28,380원 ▲1.9%	17,955원 ▲1.8%

대구

공실률	평당 환산전세가
14.9% —	2,873,834원 —
평당 월임대료	평당 월관리비
24,930원 —	21,534원 ▲1.3%

울산

공실률	평당 환산전세가
17.4% —	2,914,467원 —
평당 월임대료	평당 월관리비
26,577원 —	21,039원 —

부산

공실률	평당 환산전세가
15.4% ▲0.3%p	3,078,230원 —
평당 월임대료	평당 월관리비
28,180원 —	22,176원 —

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

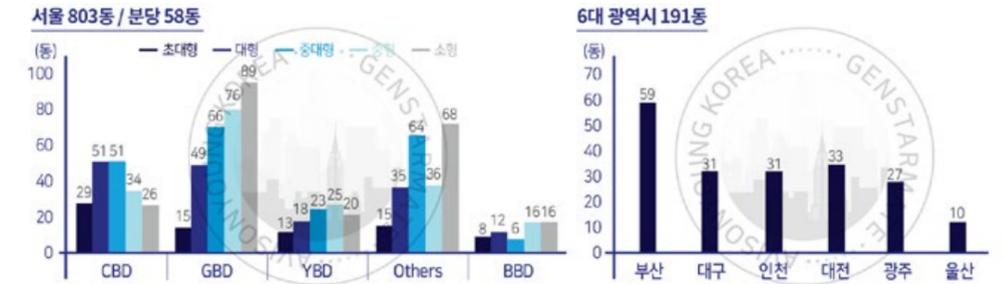
조사내용 : 오피스 임대 및 공실 변화, 임차인 이동현황, 거래사례 등

조사기간 : 서울 및 분당 : 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시 : 10월 12일 ~ 12월 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 1,052동)



권역 분류 기준

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

서울 세부지역 분류 기준



03 용어정의

Capitalization Rate

정의: 부동산 가치대비 순영업이익의 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	월관리비	전세환산가	
전체	전체	전체	5.4%	4.9%	795,424	79,542	35,416	8,774,872	
		초대형	6.4%	5.6%	1,010,630	101,063	41,162	11,392,011	
		대형	5.0%	4.8%	791,040	79,104	36,003	8,702,987	
		중대형	4.4%	4.1%	647,261	64,726	31,996	6,999,701	
		중형	5.1%	4.4%	593,967	59,397	28,614	6,240,205	
		소형	6.1%	5.9%	495,051	49,505	24,327	5,092,026	
	CBD	전체	7.7%	7.3%	971,085	97,109	40,589	11,088,720	
		초대형	8.0%	8.0%	1,164,373	116,437	44,900	13,180,147	
		대형	8.8%	8.1%	978,063	97,806	41,570	11,455,405	
		중대형	5.8%	5.1%	715,331	71,533	35,040	7,969,999	
		중형	4.5%	4.5%	668,180	66,818	31,115	7,636,630	
		소형	9.3%	9.3%	566,519	56,652	26,791	6,049,822	
서울	GBD	전체	3.2%	2.2%	811,563	81,156	35,033	8,614,975	
		초대형	5.4%	1.3%	1,017,814	101,781	40,641	12,109,847	
		대형	1.9%	1.9%	837,698	83,770	35,843	8,388,976	
		중대형	3.0%	3.1%	758,013	75,801	34,305	7,770,889	
		중형	2.0%	2.0%	662,682	66,268	30,677	6,439,945	
		소형	4.0%	3.7%	577,837	57,784	26,969	5,423,279	
	YBD	전체	6.9%	6.9%	779,838	77,984	35,608	8,622,322	
		초대형	10.2%	10.2%	1,010,968	101,097	42,242	11,001,318	
		대형	2.8%	2.8%	670,881	67,088	34,307	7,695,846	
		중대형	4.6%	4.6%	541,118	54,112	27,941	6,067,993	
		중형	5.2%	5.2%	429,919	42,992	24,608	4,783,869	
		소형	4.0%	4.0%	352,620	35,262	18,269	4,006,314	
Others	Others	전체	4.6%	4.1%	569,445	56,944	29,410	6,227,282	
		초대형	1.0%	1.0%	749,648	74,965	34,366	8,084,309	
		대형	4.7%	4.7%	510,397	51,040	28,836	5,506,281	
		중대형	4.7%	4.2%	515,064	51,506	28,531	5,725,436	
		중형	12.0%	9.0%	480,494	48,049	24,323	5,479,600	
		소형	8.1%	8.1%	403,187	40,319	21,824	4,606,646	
	분당	전체	전체	17.0%	0.8%	543,061	54,306	25,902	6,553,858
			초대형	37.7%	0.0%	633,936	63,394	28,395	7,886,054
			대형	0.4%	0.4%	546,360	54,636	25,694	6,046,772
			중대형	0.2%	0.2%	489,749	48,975	25,589	5,387,232
			중형	2.3%	2.3%	440,336	44,034	23,862	4,969,989
			소형	2.9%	2.9%	414,692	41,469	20,916	4,480,512

04 서울 및 분당 임대현황

05 간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간: 2021.10.01~ 2021.12.31

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산관리회사	투자 부동산 유형
케이원제17호위탁관리 부동산투자회사	`21.10.07	한국토지신탁	경기 안성시 소재 물류센터
코크레제57호위탁관리 부동산투자회사	`21.10.19	코람코자산신탁	경기 성남시 소재 오피스
퍼시픽물류전문제1의1호위탁관리 부동산투자회사	`21.10.29	퍼시픽투자운용	경기 이천시 소재 물류센터
케이리얼타임대주택제5호위탁관리 부동산투자회사	`21.11.09	KT AMC	서울 종로구 소재 임대주택
신한로지스제2호위탁관리 부동산투자회사	`21.11.09	신한리츠운용	경기 광주시 소재 물류센터
코람코평택브레인시티대주택1호 위탁관리부동산투자회사	`21.11.17	코람코자산신탁	경기 평택시 소재 오피스텔
하나트러스트제8호위탁관리 부동산투자회사	`21.11.24	하나자산신탁	서울 종로구 소재 오피스
마스턴제146호위탁관리 부동산투자회사	`21.11.30	마스턴투자운용	서울 마포구 소재 임대주택

※ 조사기간 : 2021.10.01~
2021.12.31

부동산 펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
이지스비즈니스공간플랫폼전문투자형사모 부동산투자신탁제1-3호	`21.10.06	이지스자산운용	경기 성남시 소재 오피스
퍼시픽전문투자형사모 부동산투자신탁제54호	`21.10.08	퍼시픽자산운용	경기 용인시 소재 물류센터
케펠전문투자형사모 부동산투자회사제6호	`21.10.12	케펠자산운용	서울 구로구 소재 호텔
케이알전문투자형사모 부동산투자신탁제40호	`21.10.27	케이리츠투자운용	서울 동작구 소재 오피스
이지스인컴엔그로스일반사모 부동산모투자신탁제2-2호	`21.10.29	이지스자산운용	경기 평택시 소재 물류센터
케이글로벌일반사모 부동산투자신탁 제1호	`21.11.10	케이글로벌자산운용	서울 강서구 소재 오피스
미래에셋엠스일반사모 부동산투자신탁66호	`21.11.11	미래에셋자산운용	서울 성동구 소재 오피스
멀티에셋 호텔 일반사모 부동산투자신탁 제7호	`21.11.17	멀티에셋자산운용	서울 구로구 소재 호텔
캐피탈랜드코리아제11호일반사모 부동산투자회사	`21.11.25	캐피탈랜드투자운용	경기 광주시 소재 물류센터
코람코제135호일반사모 부동산투자유한회사	`21.12.20	코람코자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
빌리언폴드용인물류센터일반사모 부동산투자회사	`21.12.21	빌리언폴드자산운용	경기 용인시 소재 물류센터
마스틴일반사모 부동산투자신탁제138호	`21.12.31	마스틴투자운용	경기 용인시 소재 물류센터

06

주요 임차인
이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(3.3m ²)
CBD	종로플레이스	종로구 인의동	대상	5,900
	D타워 동의문 (구 센터포인트 동의문)	종로구 평동	NH농협카드	3,700
	크리스탈스퀘어 (구 아이콘청계)	중구 수표동	KB국민카드	2,600
	트윈시티남산	용산구 동자동	패스트파이브	2,400
GBD	센터필드 이스트	강남구 역삼동	아마존웹서비스코리아	6,900
			페이스북코리아	2,500
	센터필드 웨스트	강남구 역삼동	세라젬	2,200
YBD	하이투자증권빌딩 (구 KTB빌딩)	영등포구 여의도동	하이투자증권	5,100
	NH금융타워 (파크원 타워2)	영등포구 여의도동	카카오뱅크	3,000
	파크원 타워1	영등포구 여의도동	스파크플러스	2,300

07

주요 신축
오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(3.3㎡)
GBD	HDC랩스타워	서초구	서초동	2,400
Others	메이플레이스	강서구	마곡동	7,500
BBD	카카오 판교아지트 (알파돔타워 I)	분당구	백현동	49,200
	판교 테크원 (알파돔타워 II)	분당구	백현동	59,600

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

01 빌딩관리 현황



G.Square
(경기 안양 / 248,248㎡)



와이즈타워
(남대문로5가 / 42,321㎡)



글라스타워
(대치동 / 34,571㎡)



KDB생명타워
(동자동 / 82,115㎡)



SI Tower
(역삼동 / 66,202㎡)



을지트윈타워
(을지로4가 / 146,647㎡)



퍼스트타워
(분당 / 58,924㎡)



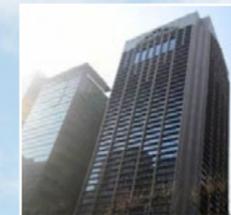
스테이트타워 남산
(회현동 / 66,800㎡)



크레센도빌딩
(신문로1가 / 54,672㎡)



SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362㎡)



골드타워
(삼성동 / 40,480㎡)



AK타워
(회현동 / 60,522㎡)



린스퀘어
(도곡동 / 41,439㎡)



현대차증권빌딩
(여의도동 / 40,440㎡)



Central Place
(종림동 / 34,125㎡)



SK건설빌딩
(서호동 / 33,409㎡)



센터포인트 서초
(서초동 / 33,276㎡)



이레빌딩(본관/신관)
(양평동4가 / 56,462㎡)



영보빌딩 1
(삼성동 / 4,267㎡)



대구덕산빌딩
(대구 / 88,116㎡)



페럼타워
(수하동 / 55,695㎡)



두산타워
(을지로6가 / 122,374㎡)



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
11F	246.54	437.11		
	186.42	330.53		
5F	946.85	1,678.76	즉시	991,735 / 86,351 / 35,686
4F	190.65	338.03		
3F	109.58	194.29		



| 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		
15F	289.61	563.99	즉시	1,040,000 / 104,000 / 40,000
14F	260.28	506.40		
13F	290.08	564.88		
2F	148.10	323.24		
B1	84.60	204.00		750,000 / 75,000 / 20,000



| 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



| 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 993,000 / 99,300 / 41,600		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7F	36.07	69.81	즉시	
6F	34.32	71.81		
	37.75	78.97	22년 1월	993,000 / 99,300 / 41,600
4F	40.28	85.65		
	33.27	67.16	즉시	



| 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	기준층 460,000 / 46,000 / 29,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7F	484.34	886.31		
6F	484.34	886.31		
5F	539.49	995.60	협의	460,000 / 46,000 / 29,000
4F	535.76	988.21		
3F(업무 문화 및 집회시설)	253.47	463.26		
	254.95	512.57		
2F	47.54	98.78	즉시	1,084,000 / 72,320 / 18,000
1F(문화 및 집회시설)	94.68	190.36		460,000 / 46,000 / 29,000



| 골든타워 |

주 소	서울시 강남구 삼성동 144-17		
위 치	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
주 차	무료: 1대/198 m ² 유료: 월16.5만원/대	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
1F	61.92	128.46		
	8.71	18.08	즉시	담당자 문의
B1	9.10	18.88		
	12.09	25.09		



| 하이투자증권빌딩 |

주 소	서울시 영등포구 여의도동 23-3		
위 치	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
주 차	무료: 1대/165 m ² 유료: 월 18만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 830,000 / 83,000 / 36,000		

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



| 신도림 센터포인트웨스트 |

주 소	서울시 구로구 새말로 97		
위 치	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
주 차	무료: 1대/165m ² 유료: 월10만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 550,000 / 55,000 / 30,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
33F	108.71	293.34	22년 1월	
32F	51.17	138.05		
25F	29.54	78.78		
23F	14.38	38.29		
11F	53.67	145.61	즉시	560,000 / 56,000 / 31,000
9F	74.33	199.28		
	12.39	34.03		



| 쿠쿠마곡빌딩 |

주 소	서울시 강서구 마곡동 728-111		
위 치	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
주 차	무료: 1대/231 m ² 유료: 월12만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 400,000 / 40,000 / 24,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F	343.04	756.35	즉시	
11F	343.04	756.35		
				400,000 / 40,000 / 24,000
7F	80.29	178.07	협의	
6F	95.13	211.40	즉시	



| 판교 알파돔 6-2 |

주 소	성남시 분당구 백현동 534		
위 치	분당선 판교역 도보 1분		
연면적	18,068 m ²	전용률	57.74%
준공일	21년 10월 30일 준공예정	규모	15F/B7F
기준층	전용 2,970 m ²	E/L	총 33대
주 차	무료: 1대/264 m ² 유료: 협의	담당	LM팀
임대료	기준층 900,000 / 90,000 / 35,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료	임대료
D동			공실 없음		900,000 / 90,000 / 35,000
C동					*5년 계약 기준



| NH금융타워 |

주 소	서울시 영등포구 여의도동 22		
위 치	5,9호선 여의도역 연결		
연면적	162,217 m ²	전용률	51.70%
준공일	2020년 7월	규모	53F/B7
기준층	전용 1,712m ²	E/L	총 24대
주 차	무료: 1대/297 m ² 유료: TBA	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
50F	481.17	933.15		
44F~49F	@499.09	@967.90		
42F~43F	@489.54	@946.98	즉시	1,405,600 / 140,560 / 46,920
41F	518.20	1,004.96		
40F	505.73	980.78		
27F	354.86	688.18		1,339,300 / 133,930 / 46,920



| 광명 U Planet TOWER |

주 소	경기도 광명시 일직동 임대		
위 치	KTX 광명역 지하연결 예정		
연면적	53,341 m ²	전용률	39.321% (추후 확정 예정)
준공일	2021년 8월 준공예정	규모	12F/B6F
기준층	전용 1,023 m ²	E/L	총 6대
주 차	무료: 협의 유료: 협의	담당	LM팀
임대료	기준층 400,000 / 40,000 / 30,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7~19F	4,040.66	10,173.02		
	@310.82	@782.54		
4F	310.82	782.54	즉시	450,000 / 45,000 / 30,000
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	본부장	김광진	02. 3775. 7331
임대차 컨설팅	본부장	라민수	02. 3775. 7211
기업부동산관리	본부장	변희봉	02. 6388. 7777
투자자산관리	본부장	정상구	02. 3775. 7312
NPL 자산관리	이 사	최문수	02. 6021. 7905
전략사업부문	부부장	조영재	02. 2003. 8188
리서치 & 컨설팅	본부장	이형구	02. 3775. 7290
Transaction & Development	본부장	홍정호	010. 4023. 9753

MatePlus			
대표이사	사 장	이창욱	02. 3775. 7203
전략사업부문	부부장	조영재	02. 2003. 8188
물류사업본부	본부장	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	부부장	조성욱	02. 3775. 7222
Global Capital Market	부부장	서진	02. 3775. 7260
Retail Service	부부장	이창익	02. 3775. 7230

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS			
대표이사		임채욱	02. 6949. 3185
임대주택 마케팅	부부장	박상준	010. 5064. 7810
임대주택 운영관리	부부장	이재희	02. 6949. 3186
	부부장	김원기	02. 6949. 3186

MatePlus Appraisal			
대표이사		김정민	02. 3775. 7371

MatePlus Realty			
부동산 중개, 자산관리		최규상	010. 4303. 0377

부동산 관리규모 | 전체 559동, 6,912,897.52㎡

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 | 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.