AVISON YOUNG MatePlus GENSTAR

OFFICE MARKET REPORT

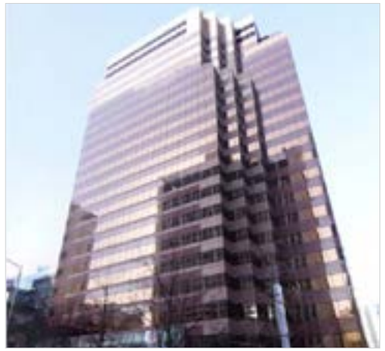
Q4 | 2019

CONTENTS

센터플레이스

HSBC빌딩

06



더존을지빌딩

36

용산트레이드센터

42

오피스 마켓리포트
시장 조사 DB 및 통계 개선 안내

에비슨영 오피스마켓리포트는 2019년 1분기부터 오피스시장의 정확한 정보제공을 위해 조사대상 및 통계산출 기준을 일부 개선하였습니다.

1. 오피스 STOCK 재정비 및 임대조사표본 확대
오피스 시장분석의 기초가 되는 오피스 Stock 및 임대조사표본을 재정비함으로써 시장분석의 정확성을 제고하였습니다.

2. 통계권역 재정비
현재 오피스시장 트렌드 기준에 맞춰 통계권역을 재정비하여 시장정보를 선도하고자 하였습니다.

3. 통계산출기준 세분화
통계산출기준을 세분화하여 다양한 정보 생성 및 제공이 가능해졌습니다.

통계기준 변경 등 자세한 내용은 마켓리포트의 'APPENDIX'를 참고하시기 바라며, 궁금한 사항이 있으시다면 언제든지 편하게 문의주시기 바랍니다. 에비슨영코리아 리서치센터는 오피스 시장동향에 대한 독자 여러분의 이해를 돕기 위해 지속적으로 발전할 것입니다. 감사합니다.

04 **Investment Market Highlight**
당 분기 센터플레이스 빌딩이 KB자산운용에 매각됨
반복 거래된 오피스들의 거래가 수준 상승

06 **오피스 투자시장**
2019년 서울 오피스 거래규모 12조 4,605억원으로
역대 최대규모 달성

16 **서울오피스 임대시장**
서울 오피스 공실률은 모든 권역에서 하락하며
2013년 4분기 이후 처음으로 7%대 공실률 기록

36 **주요권역 임차인이전**
기업별 본사 및 서울사무소 이전이
당 분기 공실 변화를 주도

42 **Appendix**
리서치개요, Yellow page, 신규설정펀드 및 설립리츠
리스트, 임차인 이전 및 신규공급사례

48 **관리 빌딩 및 임대안내**
주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩
임대안내

52 **Contacts**

AVISON YOUNG

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

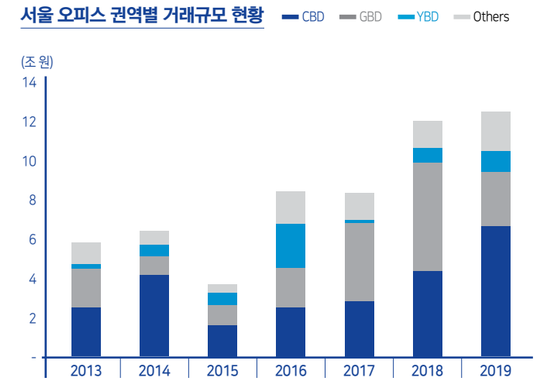
당 분기 센터플레이스 빌딩이 KB자산운용에 매각됨

센터플레이스

2019년 서울 오피스 거래규모 12조 4,605억원으로 역대 최대규모 달성

- 2019년에 거래된 서울 오피스는 총 90개동으로, 거래규모는 기존 역대 최대 거래규모를 나타냈던 2018년(11조 9,761억원)보다 4%증가한 12조 4,605억원을 기록함
- 매 분기별 2조원대 이상의 고른 거래규모를 나타냈고, 거래규모 4,000억원을 넘는 거래가 8건(합계 4조 9,158억원) 발생하며 거래시장 규모 12조원대 시장에 안착함
- 주요 거래사례로는 서울스퀘어(9,883억원), 하나금융그룹명동사옥(9,010억원), 삼성SDS타워 서관(6,280억원), 스테이트타워남산(5,886억원) 등이 있었음. 특히, 스테이트타워남산은 평당 거래가격 29,129천원으로 CBD권역 역대 최고가를 기록함

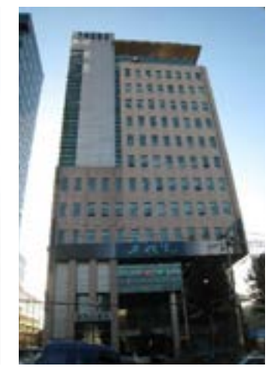
서울 오피스 권역별 거래규모 현황



반복 거래된 오피스들의 거래가 수준 상승

- 당 분기 거래오피스 중 반복 거래된 사례는 총 13건으로 그 중 트리스빌딩, 교정공제회분당빌딩 등은 3회 이상 손 바뀜이 일어난 오피스이며, 반복 거래에 따른 평당 거래가격이 지속적으로 상승하고 있음
- 타임스퀘어는 코람코자산신탁, NH아문디자산운용 등이 소유했던 오피스로 2009년 최초 거래 이후 2번의 손 바뀜이 일어났으며, 코람코자산신탁은 3년 전 매각했던 타임스퀘어를 당 분기 리츠 형태도 재매입함. 금번 평당 거래가는 최초 거래의 평당가 대비 157% 상승한 수준임
- 이외 오피스의 최초 매입가 대비 당 분기 매각가격의 차이는 센터플레이스 5년간 332억원(18%↑), 트리스빌딩 17년간 332억원(124%↑), 교정공제회분당빌딩 13년간 172억원(67%↑)에 달함

센터플레이스



트리스빌딩

당 분기 오피스 주요 반복거래사례

빌딩명	매매횟수	주소	거래면적(평)	평당 거래가(천원/평)		
				최초 거래	2019년 4분기	상승률
센터플레이스	2회	중구 다동	9,897	18,692(2014년)	22,047	18%
트리스빌딩	5회	강남구 논현동	3,933	6,814(2002년)	15,257	124%
타임스퀘어	3회	영등포구 영등포동4가	11,800	8,421(2008년)	21,610	157%
교정공제회분당빌딩	4회	분당구 서현동	3,350	7,678(2006년)	12,821	67%

AVISON YOUNG

오피스 투자시장

4분기 서울 오피스 거래금액은 2조 5,042억원이며, 이를 반영한 2019년 연간 거래규모는 2018년 대비 4%증가한 12조 4,605억원으로 역대 최대 거래규모 달성

HSBC빌딩

01 Overview

Seoul

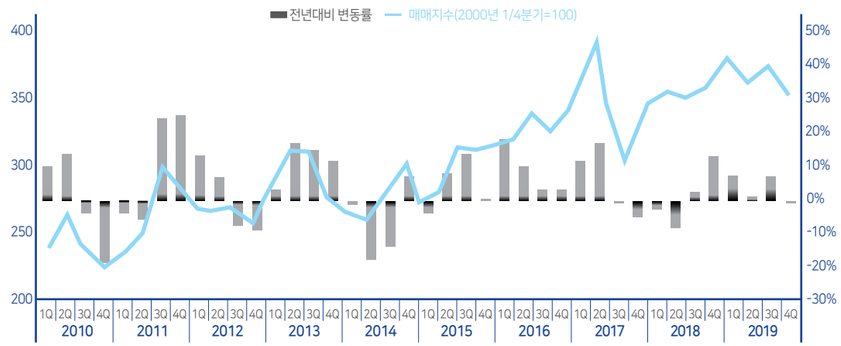
Cap. Rate	평당 매매가	거래면적	거래금액
4.5% ▼0.2%p	19,391천원 ▼763천원	120,647평 ▼3,182평	2조5,042억원 ▼6,352억원

- 서울 오피스 거래금액은 전 분기 대비 6,352억원(20.2%↓) 감소한 2조 5,042억원이지만, 4분기 거래규모를 반영한 2019년 연간 거래규모(12조 4,605억원)는 역대 최대규모임. 기존 역대 최대 거래규모를 나타냈던 2018년(11조 9,761억원)을 능가하며 거래시장 규모 12조원대에 안착하는 모습을 보임
- 평당 매매가는 CBD, GBD, Others의 평당 매매가 수준 하락으로 인해 전 분기 대비 763천원(3.8%↓) 하락한 19,391천원을 기록함. 다만, CBD의 경우 구분소유 오피스의 거래사례가 많았으며, GBD는 중소형 오피스 위주로 거래되는 등 전반적으로 서울 오피스 거래시장에서 우량 자산의 거래가 많지 않았다는 점이 평당 매매가 수준 하락에 영향을 미친 것으로 판단됨
- 2020년에도 현재 당사가 매각자문 진행 중인 삼성생명여의도빌딩, 파크원 타워2와 함께 트윈시티남산, 남산스퀘어 등 거래예정 오피스들이 다수 포진되어 있어 거래규모는 일정수준을 유지할 것으로 보임

AVISON YOUNG

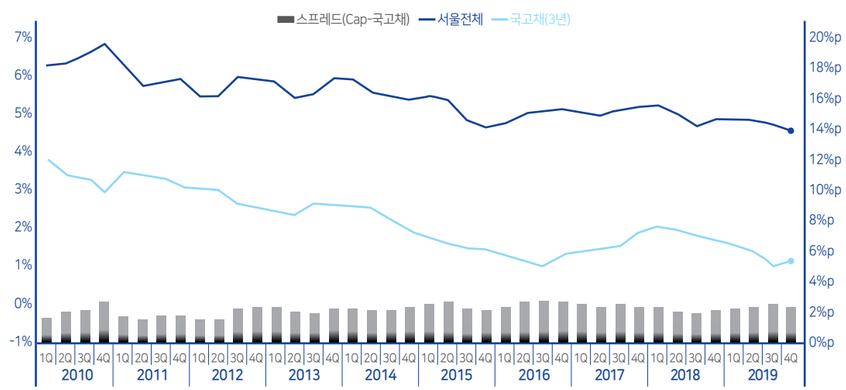
02
서울 오피스 매매가격 지수

- 당사는 국내 최초로 서울 Office 매매가격 지수를 2009년 2분기부터 발표하고 있으며, 지수 산정은 국내외 학계 및 연구기관에서 오랜 기간 활용되고 있는 Hedonic Price Model을 이용하고 있음
- 당 분기 서울 오피스 매매가격 지수는 353으로 전 분기 대비 6.3%(전년대비 0.4% 하락) 하락하였으며, 이는 당 분기 YBD를 제외한 모든 권역에서 거래된 오피스들이 상대적으로 낮은 가격에 거래된 것이 주요 원인으로 작용함



03
서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 서울지역의 2019년 4/4분기 Cap. Rate은 4.5%이며, 국고채(3년) 수익률 보다 3.1%p 높게 나타나 전 분기 보다 0.3%p 낮은 스프레드를 보이고 있음. 이는 서울 오피스 전 권역에서 Cap. Rate이 하락하고 당 분기 국고채 금리가 0.13%p 상승하면서 Cap 스프레드 축소를 야기함. 권역별 Cap. Rate은 CBD 4.6%, GBD 4.4%, YBD 4.5%, Others 4.0%로 집계됨. CBD, GBD, YBD, Others가 각각 0.12%p, 0.07%p, 0.33%p, 0.89%p 하락함

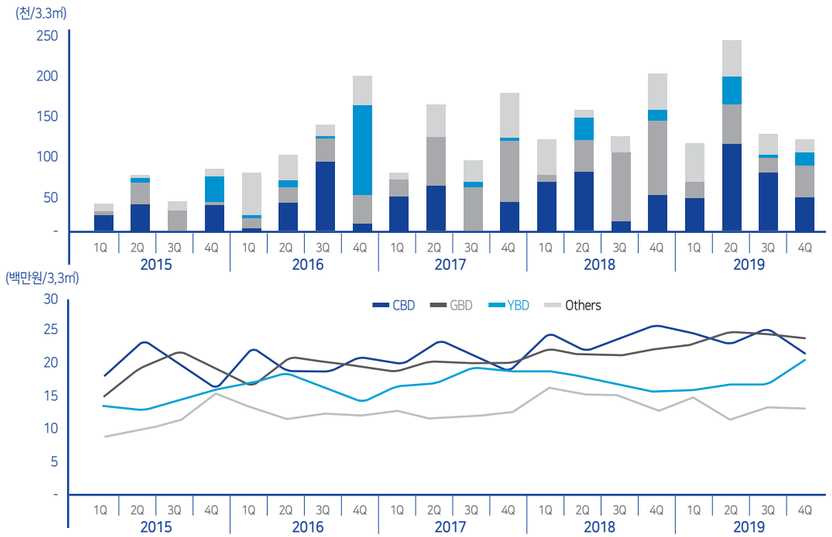


04
서울 오피스 거래규모 추이

- 4분기 서울 오피스 거래규모는 2조 5,042억원으로 전 분기 대비 20% 감소하였지만, 이를 반영한 2019년 연간 거래규모는 12조 4,605억원으로 역대 최대 규모를 기록함. 이는 기존 역대 최대규모를 달성했던 2018년(11조 9,761억원) 보다 4% 증가한 수준이며, 매 분기별 모두 2조원 이상의 고른 거래규모를 달성한 이유가 큼. 4분기에는 GBD와 YBD의 거래규모가 전 분기 대비 각각 81%, 588% 증가하며 해당 권역 거래시장의 성과가 두드러졌음. 한편, 2분기와 3분기에 각각 2조원대 시장규모를 보였던 CBD는 4분기에는 1조원에 조금 못 미친 9,516억원의 거래규모를 나타냈음

05
권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

- 4분기 서울 오피스 거래는 28개동 120,647평이 거래됨. CBD는 센터플레이스, HSBC빌딩 등의 대형 오피스를 비롯해 7개동 48,231평이 거래되었으며, GBD는 소형 오피스 거래를 중심으로 15개동 34,374평이 거래되었음. YBD에서는 NH투자증권빌딩(1.3만평) 등이 거래되면서 거래면적 증가를 이끌었으며, Others는 타임스퀘어 등 4개동 18,822평이 거래됨. 평당 거래가격 측면에서는 CBD, GBD, Others가 각각 전 분기 대비 3,686천원, 785천원, 166천원 하락한 21,279천원, 22,806천원, 13,222천원을 기록한 반면 YBD는 전 분기 대비 1,585천원 상승한 20,254천원을 기록하였음

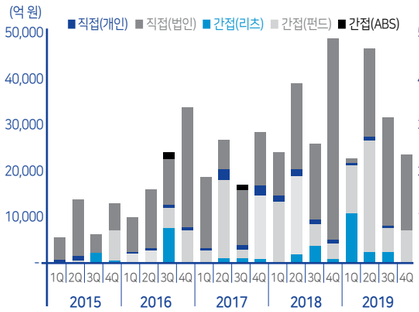


AVISON YOUNG

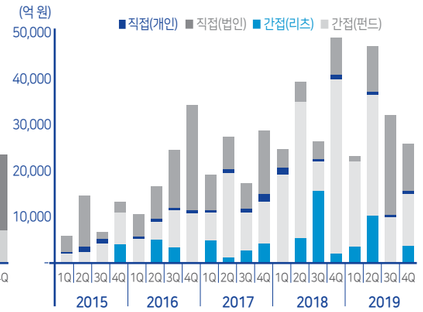
06
매도·매수자 유형별 거래규모

- 매도자 유형 측면에서는 직접(법인)의 매도가 18건, 1조 5,605억원으로 전체 거래규모의 61.3%를 차지하며 가장 높은 비중을 보였으며, 부동산간접투자상품 중 펀드의 매도가 5건, 총 7,764억원 규모를 나타냈음. 매수자 유형에서도 펀드와 직접(법인)의 매수가 각각 1조 1,703억원(45.9%), 9,931억원(39.0%)으로 거래규모의 주요 비중을 차지함. 특히, 펀드의 매수비중이 전 분기 대비 14.6%p 증가했고, 전 분기 매수사례가 없었던 리츠의 경우에도 당 분기 13.7%의 매수비중을 차지하는 등 간접투자상품의 매수가 활발했음

매도자 유형별 거래규모

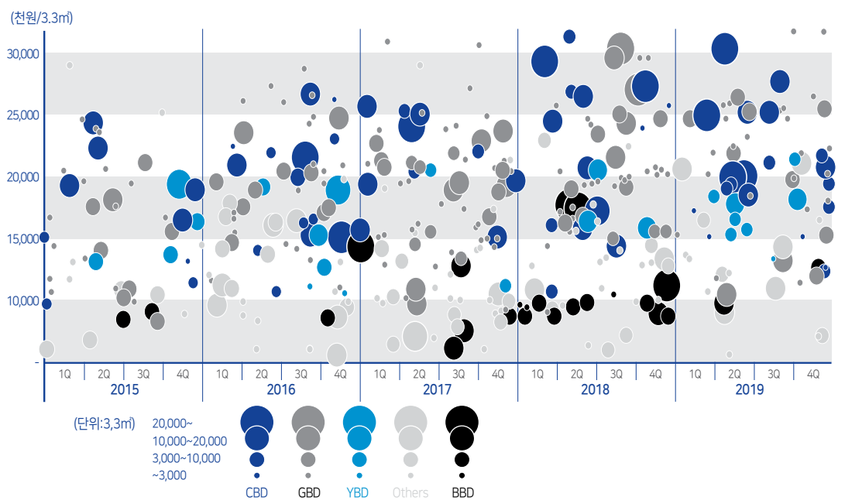


매수자 유형별 거래규모



07
거래권역 및 면적별 평당 거래가격

- 당 분기에는 28개동(BBD 포함시 29개동)의 오피스 빌딩이 거래가 되었으며, 권역별로 CBD 7개동, GBD 15개동, YBD 2개동, Others 4개동이 거래되었음. CBD의 경우 거래 평당가 수준이 평당 20,000천원대 안팎에서 형성되며 전 분기 대비 소폭 하락하는 모습을 나타냈지만, 당 분기에 거래된 오피스들 중 구분소유 오피스(센터플레이스, HSBC빌딩, 하나빌딩 등)가 포함된 점을 감안해야 함. GBD는 거래 비중의 다수를 차지하는 소형 오피스들이 평당 20,000천원대 초중반에서 거래가격을 형성하였으며, YBD는 NH투자증권빌딩이 평당 18,519천원에 거래되었음



08-1
권역별 거래사례 분석

CBD

- 당 분기 CBD 거래시장은 7건, 9,516억원의 거래규모를 나타냈으며, 3분기 기준 역대 최대 거래규모를 보였던 전 분기 대비해서는 58.2% 감소한 수준임. 전 분기와 달리 거래가격 4,000억원 이상의 거래가 사라지면서 거래량이 감소한 것으로 보임. 한편, 센터플레이스 거래 건은 베스타스자산운용이 2014년에 펀드로 매입한 후 5년 만에 매각한 사례로 332억원의 매각차익이 실현되었음. 또한, 정안빌딩을 펀드로 매입한 삼성SRA자산운용은 향후 오피스 리모델링을 통해 밸류애드 전략을 구사할 것으로 알려짐

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
센터플레이스	중구 다동	9,897	2,182	22,047	**매도자 :** 베스타스자산운용 **매수자 :** KB자산운용
정안빌딩	중구 서소문동	4,766	620	13,009	**매도자 :** 한국일보 **매수자 :** 삼성SRA자산운용
AK타워	중구 회현동1가	18,308	3,992	21,805	**매도자 :** AK씨앤씨에스 **매수자 :** KB자산운용
하나빌딩	종로구 공평동	3,889	677	17,412	**매도자 :** 천호기업 **매수자 :** 이화자산운용

센터플레이스

정안빌딩

AK타워

하나빌딩

AVISON YOUNG

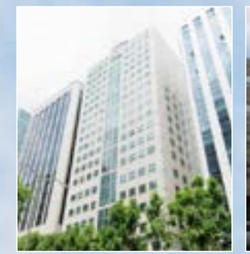
08-2

권역별 거래사례 분석 GBD

- GBD는 전 분기 대비 거래량이 증가(80.9%↑)하면서 15건, 8,543억원의 거래규모를 나타냈음. 전 분기와 마찬가지로 당 분기 GBD에서는 연면적 5,000평 미만의 소형 및 중형 규모 오피스의 거래가 주요 비중을 차지하였으며, 개발을 염두에 둔 투자 사례도 나타남. 특히, PFV설립을 통해 서울빌딩을 매입한 마스턴투자운용은 향후 재건축을 계획하는 것으로 알려져 있음. 한편, 트리스빌딩 거래 건은 4번째 손 바뀜이 일어난 반복거래 사례로 최초 매입가 대비 당 분기 거래가격의 차이는 332억원(124%↑) 수준에 달함

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
아남타워	강남구 역삼동	4,538	932	20,539	**매도자 :** 아쎈다스자산운용 **매수자 :** 한화자산운용
서울빌딩	강남구 역삼동	3,173	2,400	75,635	**매도자 :** 영동기업주식회사 **매수자 :** 마스턴제67호강남원피에프브이
YK빌딩	강남구 역삼동	3,290	415	12,615	**매도자 :** 원경상사 **매수자 :** 하나자산신탁
3000타워	서초구 서초동	3,262	830	25,447	**매도자 :** 참좋은레저 **매수자 :** 블루콤
트리스빌딩	강남구 논현동	3,933	600	15,257	**매도자 :** 이지스자산운용 **매수자 :** 인트러스투자운용

아남타워 ▶
서울빌딩 ▶▶
3000타워 ▶▶▶
트리스빌딩 ▶▶▶▶



08-4

권역별 거래사례 분석 BBD

- 전 분기에 거래 사례가 없었던 BBD는 당 분기 교정공제회분당빌딩 1건의 오피스가 거래되었으며, 거래규모는 430억원임. 교정공제회분당빌딩은 2016년에 교정공제회가 283억원에 매입한 오피스로, 당 분기 매각으로 인해 보유기간 3년 만에 147억원의 매각차익이 실현되었음

교정공제회분당빌딩 ▶

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
교정공제회분당빌딩	분당구 서현동	3,350	430	12,821	**매도자 :** 교정공제회 **매수자 :** 페퍼저축은행

08-3

권역별 거래사례 분석 YBD

- YBD는 당 분기 NH투자증권빌딩과 메리츠화재여의도센터가 거래되면서 전 분기 대비 거래량이 증가(587.9%↑)하였음. 두 오피스 모두 NH투자증권과 메리츠화재 각각이 사옥으로 사용하던 오피스이며, 해당 오피스들의 투자 측은 향후 재건축과 증축 등의 개발을 계획하고 있음. NH투자증권빌딩은 마스턴투자운용이 PFV 설립을 통해 타 용도로 개발 진행을 계획 중인 것으로 알려졌으며, 메리츠화재여의도센터 또한 베스타스자산운용이 증축 등을 검토 중인 것으로 알려짐

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
NH투자증권빌딩	영등포구 여의도동	13,763	2,549	18,519	**매도자 :** NH투자증권 **매수자 :** 마스턴투자운용
메리츠화재여의도센터	영등포구 여의도동	5,457	1,200	21,990	**매도자 :** 메리츠화재 **매수자 :** 베스타스자산운용

NH투자증권빌딩 ▶ 메리츠화재여의도센터 ▶▶

08-5

권역별 거래사례 분석 Others

- Others는 당 분기 타임스퀘어 매매를 비롯해 4건, 3,234억원의 거래규모를 나타냈음. 특히, NH아문디자산운용이 2016년 펀드로 매입하여 보유하던 타임스퀘어는 보유기간 3년 만에 매각되면서 615억원의 매각차익이 실현되었으며, 코람코자산신탁은 3년 전 매각했던 타임스퀘어를 당 분기 리츠 형태로 재매입함

타임스퀘어 ▶ 예경빌딩 ▶▶

빌딩명	주소	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자 / 매수자
타임스퀘어	영등포구 영등포동4가	11,800	2,550	21,610	**매도자 :** NH아문디자산운용 **매수자 :** 코람코자산신탁
예경빌딩	강동구 천호동	1,867	312	16,714	**매도자 :** 개인 **매수자 :** 메디오피아테크
기도빌딩	강서구 등촌동	3,547	252	7,104	**매도자 :** 기도산업 **매수자 :** 프렉스

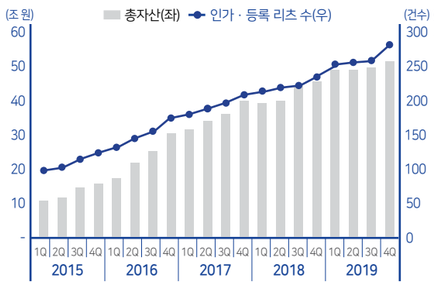
AVISON YOUNG

09-1
부동산 간접 투자기구 분석

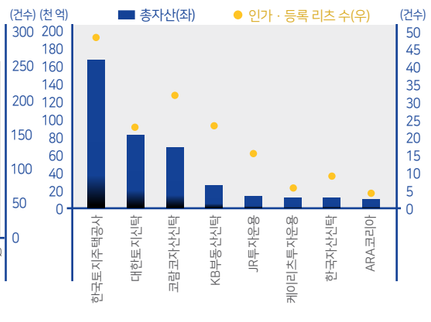
리츠 (REITs ; Real Estate Investment Trusts)*

- 2019년 4분기에 위탁관리리츠 19건의 신규 영업 인가와 3건의 신규 등록이 일어남
- 투자 자산은 오피스 7건, 리테일2건, 물류센터 1건, 주택 11건 외 기타1건 등이었음
- 국내 실물 오피스에 투자하는 리츠의 경우, 서울에 4건(CBD 1건, GBD 2건, Others 1건), 분당에 1건, 부산지역에 1건으로 총 6건의 리츠가 신규 인가되거나 등록됨

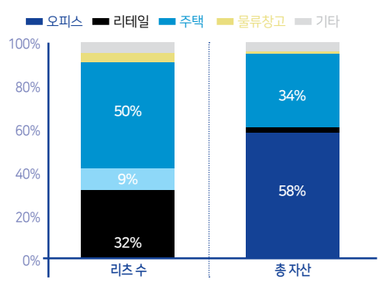
리츠 총 자산 및 인가 · 등록 리츠 수



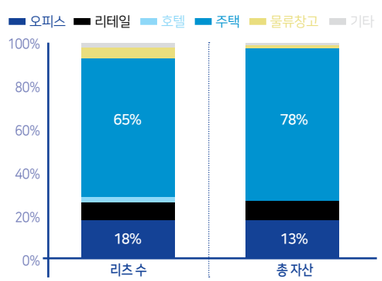
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2015년 1분기 이후 값

※ 자료출처 :
국토교통부, 한국리츠협회
리츠정보시스템
기준일 : 2019.12.31

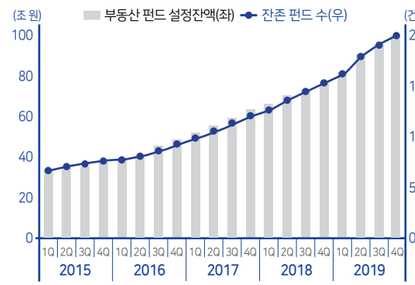
※ 영업인가 및 등록 기준

09-2
부동산 간접 투자기구 분석

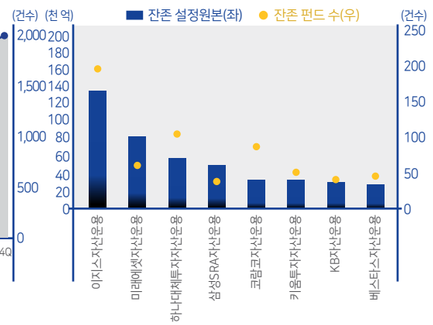
부동산 펀드 (REF ; Real Estate Fund)*

- 2019년 4분기 현재 잔존 펀드 수는 총 1,933건으로 전 분기 대비 6.9% 증가하였고, 약 98조원 규모가 설정됨
- 국내 실물 오피스에 투자하는 펀드는 CBD에 3건, GBD에 2건, YBD에 2건, 인천지역에 1건 등 총 6건이 설정됨

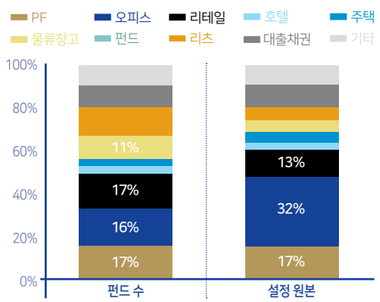
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



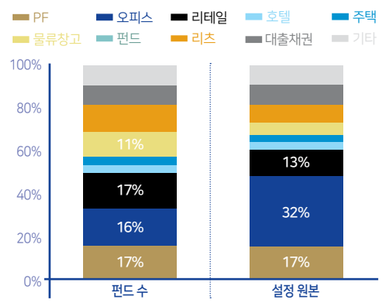
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2015년 1분기 이후 값

※ 자료출처 :
금융투자협회, 각 사
기준일 : 2019.12.31

※ 신규설정 기준

AVISON YOUNG

서울 임대시장

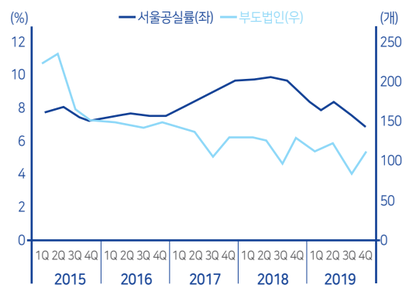
서울 오피스 공실률은 모든 권역에서 하락하며
2013년 4분기 이후 처음으로 7%대 공실률 기록

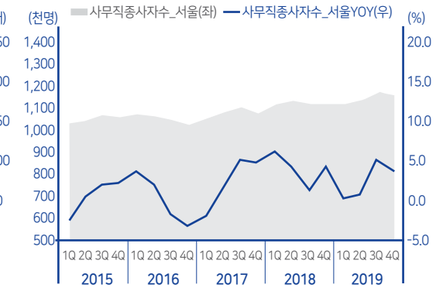
01 주요 경제 지표

※ 출처 : 한국은행, 통계청
※ 시점 : 2019년 4분기 기준
(GDP, BSI는 2019년 3분기)
※ GDP, CPI : 전년 동기 대비 변동률
※ BSI 전망, FDI : 전 분기 대비 변동률

- 2019년 3분기 1.5%로 하락한 기준금리는 4분기 0.25%p 재하락한 1.25%를 기록함. 지난 1분기 1.8%(2009년 3분기 이후 최저치)로 부진했던 경제성장률은 2분기이후 2.0%로 상승 유지, 다만 4분기 외국인 투자 유치 실적은 전년 동기 대비 27.9% 증가 (전분기 대비 +172.5%)하며 상승세를 보임
- 2020년 1월 한국은행이 기준금리를 연 1.25%로 동결하며, 2018년 4분기 이후 지속적인 하락세를 보임
- 사무직 종사자 수(서울)는 전년 동기 대비 소폭 상승하여 1,151천명을 기록함에 따라 서울 오피스 시장 공실률은 전년 동기 대비 1.8% 하락한 7.4%를 기록함

02 오피스 마켓 관계 지표 동향





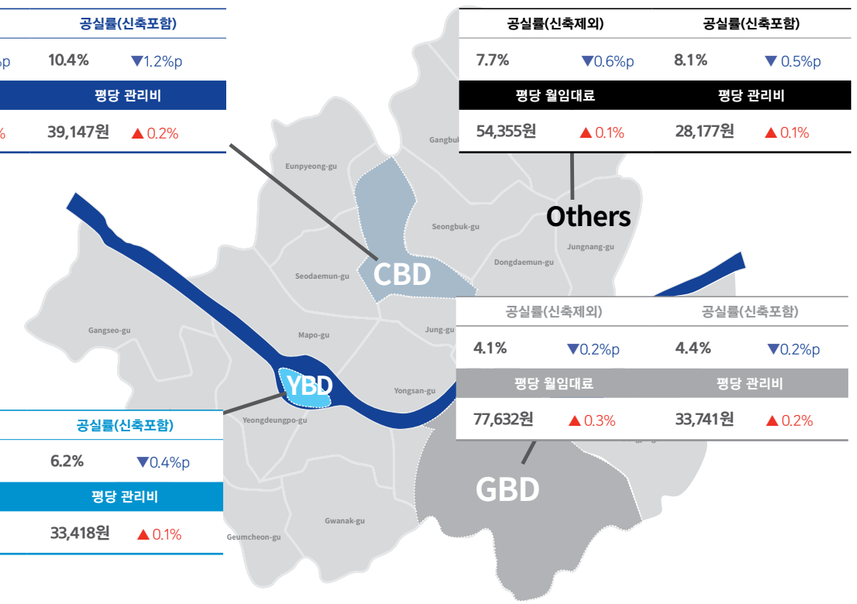
※ 출처 : 한국은행, 통계청
※ 사무직종사자수 :
전년동기대비 변동률

AVISON YOUNG

03
Overview

Seoul

공실률 (신축제외)		공실률(신축포함)		평당 월임대료		평당 관리비	
6.9%	▼0.6%p	7.4%	▼0.6%p	75,488원	▲0.3%	33,903원	▲0.2%



공실률(신축제외)		공실률(신축포함)	
9.7%	▼1.0%p	10.4%	▼1.2%p
평당 월임대료		**평당 관리비**	
93,666원	▲0.2%	39,147원	▲0.2%

공실률(신축제외)		공실률(신축포함)	
7.7%	▼0.6%p	8.1%	▼0.5%p
평당 월임대료		**평당 관리비**	
54,355원	▲0.1%	28,177원	▲0.1%

공실률(신축제외)		공실률(신축포함)	
4.1%	▼0.2%p	4.4%	▼0.2%p
평당 월임대료		**평당 관리비**	
77,632원	▲0.3%	33,741원	▲0.2%

공실률(신축제외)		공실률(신축포함)	
5.9%	▼0.4%p	6.2%	▼0.4%p
평당 월임대료		**평당 관리비**	
70,512원	▲0.5%	33,418원	▲0.1%

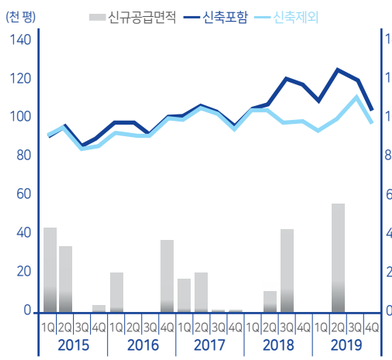
- 서울 전체 공실률은 CBD를 중심으로 모든 권역에서 공실률이 하락하면서 전 분기 대비 0.6%p하락한 7.4%를 기록하여 2013년 4분기 이후 처음으로 7%대 공실률을 나타냄.
- CBD 공실률은 2분기 연속 신규 공급 없이 더존비즈온, 주식회사 이도, 투썸플레이스 등 각 법인의 본점 및 서울사무소의 이전과 기존 입주사들의 증평의 영향으로 전 분기 대비 1.2%p 하락한 10.4%를 기록함
- GBD에서는 전 분기에 이어 사옥 용도의 소형 오피스 1개 동 공급사례만 확인되었음. 교보증권, 삼성증권, 푸르덴셜생명 등 금융 및 보험업종의 이전 및 증평이 두드러지게 나타났고, 옥산빌딩에 패스트파이브가 새롭게 오픈하는 등 지속적으로 공실이 해소되어 전 분기 대비 소폭 하락한 4.4%의 공실률을 나타냄
- YBD는 5분기 연속 신규 공급 오피스 없이 여의도파이낸스타워, Three IFC, FKI타워 등 중대형 이상 오피스의 공실해소 영향으로 전 분기 대비 0.4%p 하락한 6.2% 공실률을 나타냄
- Others 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 하락한 8.1%를 기록함. 특히 마포 태영빌딩이 매각 후 SK계열사가 사용 예정으로, 태영빌딩에 입주해있던 기존 입주사가 인근 오피스로 이전하고 있는 것이 관측되었음
- 당 분기에는 일부 오피스를 제외한 대부분의 오피스의 임대료와 관리비는 전 분기와 비슷한 수준을 유지하여 각각 0.2%, 0.1% 상승한 것으로 확인됨. 다만, 1분기에는 4분기에 비해 임대료 조정사례가 다수 확인될 것으로 예상됨

04-1
서울 도심권 CBD 공실률

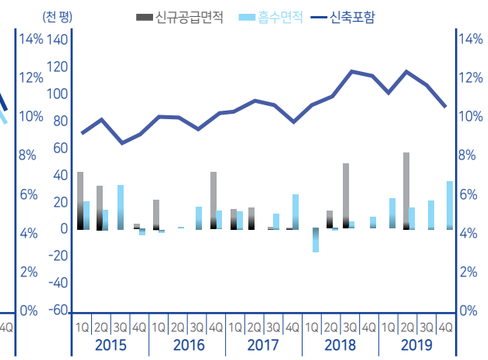
신규공급

- 3분기에 이어 4분기에도 권역 내 신규공급 오피스가 없어 총 재고량은 전 분기와 동일한 수준으로 유지됨
- 을지트윈타워 동관, KDB생명타워 등 초대형 오피스를 중심으로 공실 해소가 지속되면서 흡수면적은 2018년 3분기 이후 지속적으로 플러스(+) 흡수면적을 기록함
- 2020년 2분기 공급 예정인 SG타워, 게이트타워 준공 이전까지는 공급 예정된 신규오피스가 없는 것으로 조사되어, 2020년 1분기 CBD 재고량은 당 분기와 비슷할 것으로 예상됨

신규공급 – 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 – 흡수 – 공실률



1분기 ⇨ 총재고량 — 공실률 ▼

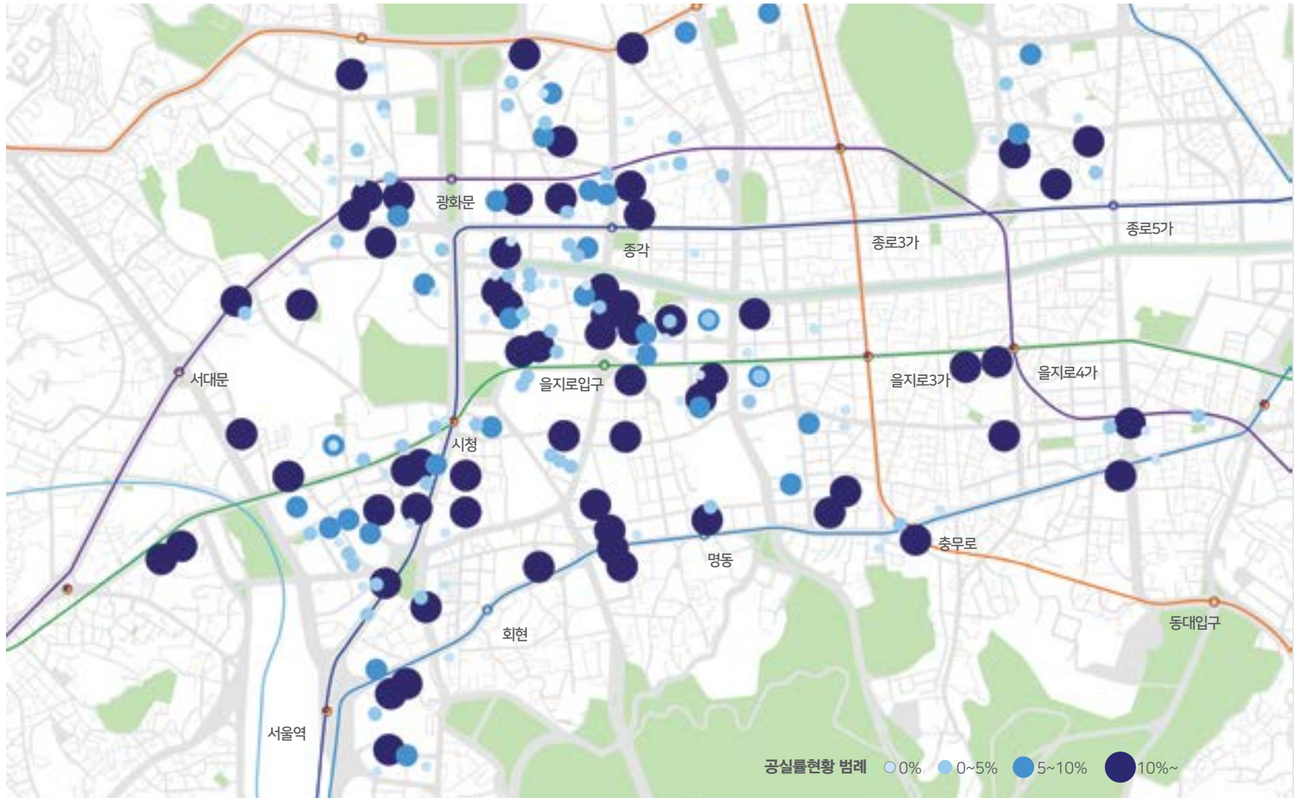
1분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에는 공급 예정인 오피스가 없어 CBD 총 재고량은 현 수준을 유지할 것으로 전망됨

신규 이전 예정 임차인

센트로폴리스 - 법무법인 태평양

연세빌딩 - 기획재정부, 플래그원



공실률

- CBD 공실률은 당 분기에는 신규공급 없이 권역 내에 입주가 활발하게 이루어져 전 분기 대비 1.2%p 하락한 10.4%를 기록함
- 규모별로 보았을때, 초대형 오피스는 부영태평빌딩, 센트로폴리스 등의 공실해소로 인해 전 분기 대비 1.4%p 하락한 11.8%를 기록함
- 더존을지타워(더존비즈온), 종로타워(메리츠화재), 씨티스퀘어(주식회사 이도) 등 대형 오피스의 공실해소가 CBD 전체 공실률 하락을 견인함
- 중대형 오피스는 을지한국빌딩의 금융업종 이전으로 대형 공실이 발생했으나, 더케이 손해보험빌딩(더케이한국교직원공제회 입주), 관정빌딩(국민건강관리공단 입주) 등으로 인해 공실률은 전 분기 대비 0.9%p 하락한 7.4%를 보임
- 중형 오피스는 소공한국빌딩에서 도매업의 이전이 발생하였으나 해남2빌딩에 외국계기업의 입주 등의 영향으로 전 분기 대비 소폭 하락함
- 소형 오피스의 경우에는 도심기타지역에 위치한 오피스위주로 입주사 이전이 확인되어 전 분기 대비 1.3%p 상승한 13.5%를 기록
- 세부권역별로 보면, 모든 세부권역에서 전 분기 대비 공실이 하락하였으며, 특히 도심기타 지역에 위치한 매일경제빌딩, 보령빌딩에서 공실해소가 두드러지게 나타났음

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축제외)		공실률 (신축포함)	
전체	9.7%	▼1.0%p	10.4%	▼1.2%p
초대형	11.0%	▼1.0%p	11.8%	▼1.4%p
대형	9.0%	▼1.5%p	10.2%	▼1.6%p
중대형	7.4%	▼0.9%p	7.4%	▼0.9%p
중형	11.0%	▼0.2%p	11.0%	▼0.2%p
소형	13.5%	▲1.3%p	13.5%	▲1.3%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부권역	공실률 (신축제외)		공실률 (신축포함)	
전체	9.7%	▼1.0%p	10.4%	▼1.2%p
광화문신문로	12.2%	▼0.9%p	12.2%	▼0.9%p
남대문	7.6%	▼0.9%p	9.2%	▼1.1%p
을지로	8.3%	▼1.5%p	8.3%	▼1.5%p
종로	12.7%	▼0.8%p	12.7%	▼0.8%p
도심기타	9.1%	▼0.7%p	11.5%	▼1.9%p

AVISON YOUNG

04-2
서울 도심권 CBD 임대료

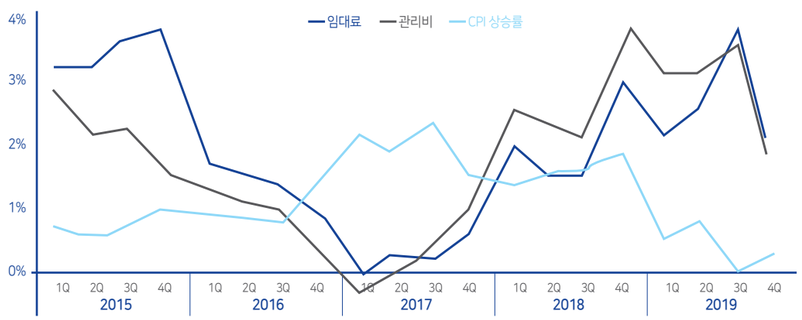
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- CBD 보증금은 936.7천원/평, 임대료는 93.7천원/평, 관리비는 39.2천원/평으로 각각 전 분기 대비 0.2% 상승함
- 당 분기에는 센터포인트광화문, 단암빌딩, 와이즈타워 등 대형 오피스의 임대료가 0.4% 인상되면서 권역 내 전체적인 상승을 주도한 것으로 확인됨
- 이 외에도, 흥국생명신문로빌딩 등 초대형 빌딩의 상승 또한 관측되었음
- 다만 1만평 미만 오피스들의 임대료 상승사례가 상대적으로 적은 것으로 나타나, 1분기에 더욱 상승할 것으로 전망됨

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	936.7	▲0.2%	93.7	▲0.2%	39.2	▲0.2%
초대형	1,115.2	▲0.1%	111.5	▲0.1%	43.3	▲0.1%
대형	957.6	▲0.4%	95.8	▲0.4%	40.5	▲0.4%
중대형	720.2	—	72.0	—	34.4	—
중형	672.5	▲0.1%	67.2	▲0.1%	31.1	▲0.1%
소형	572.5	—	57.3	—	26.4	—

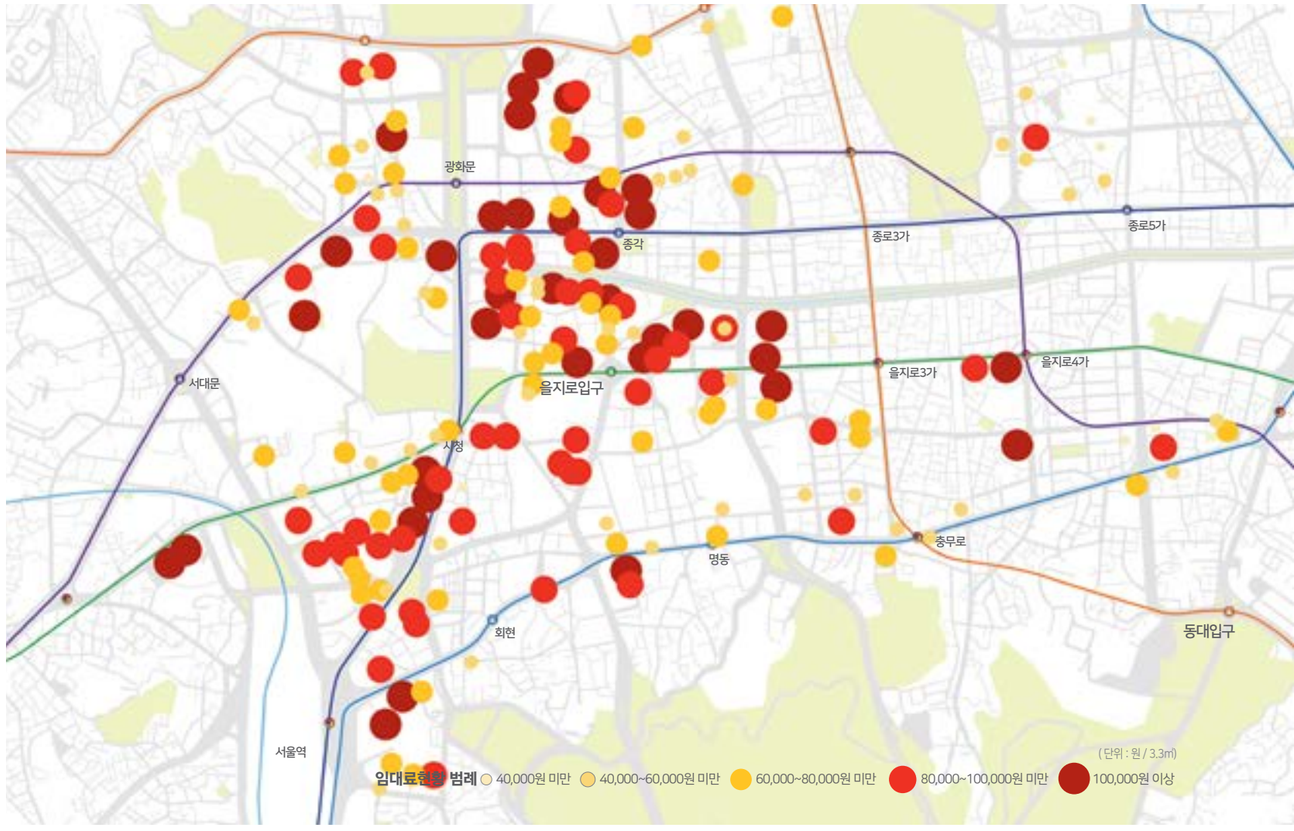
CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



1분기 ⇨ 임대료 ▲ 관리비 ▲

CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 4분기 임대료 상승률이 0.2%에 그치고 1분기는 4분기에 이어 계절적인 임대료 조정 기간인 관계로 1분기 임대료는 상승할 것으로 예상됨
- 다만, CBD 공실률이 지속적으로 하락하고 있어 RF, TI 등 임차인 Favor가 조정될 가능성 또한 존재



세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당분기 CBD에서는 남대문지역을 제외한 나머지 지역에서 모두 임대가가 상승한 것으로 나타남
- T타워를 포함한 남대문지역 일부 오피스의 임대가 인상으로 전 분기 대비 0.6% 증가되면서 CBD 세부권역 중 가장 높은 인상률을 기록하였고 이어서 임대료 수준이 가장 낮은 도심기타지역에서 CJ제일제당센터의 영향으로 전 분기 대비 0.3% 상승된 것이 확인됨
- 관리비 또한 남대문 및 도심기타지역에서의 인상이 권역의 관리비 상승을 주도한 것으로 나타나, 전 분기 대비 0.2% 증가한 39.2천원/평을 기록함

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	936.7	▲0.2%	93.7	▲0.2%	39.2	▲0.2%
광화문신문로	840.5	▲0.4%	84.1	▲0.4%	33.8	▲0.1%
남대문	915.2	▲0.6%	91.5	▲0.6%	39.6	▲0.6%
을지로	972.4	—	97.2	—	40.6	—
종로	1,123.9	▼0.2%	112.4	▼0.2%	43.4	—
도심기타	669.3	▲0.3%	66.9	▲0.3%	33.9	▲0.3%

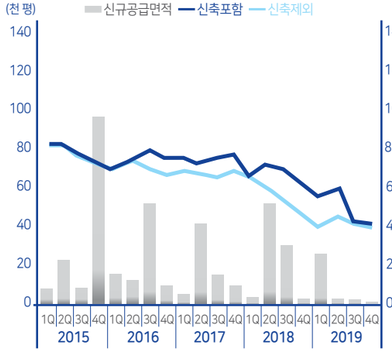
AVISON YOUNG

05-1
서울 강남권 GBD 공실률

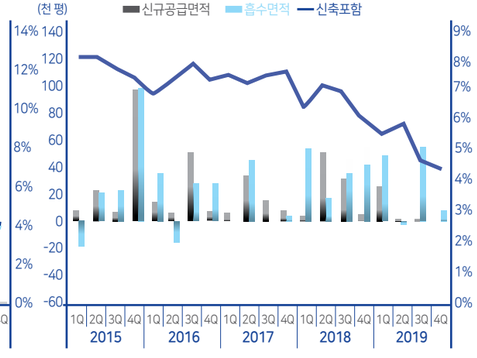
신규공급

- 전 분기 신규 오피스 공급이 1개 동만 확인된 것에 이어, 당 분기에도 사옥용도의 오피스 1개 동이 신규로 공급된 것으로 조사됨
- 신규 공급된 사옥은 1천평의 소형 규모로 확인되어 총 재고량은 전 분기 대비 소폭 증가함
- 전 분기 대비 흡수면적은 감소했으나, 금융 및 보험업종 임차사들의 입주로 공실률이 지속 하락함

신규공급 – 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 – 흡수 – 공실률



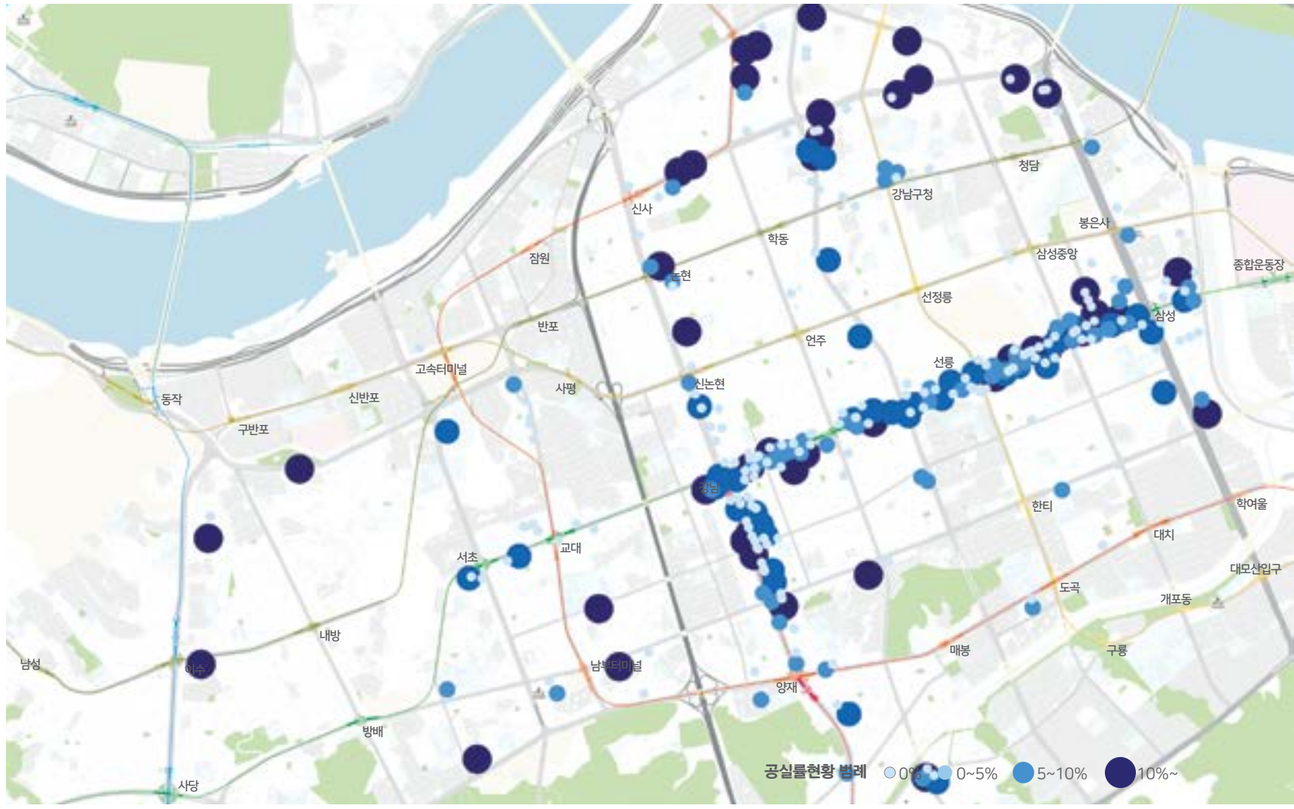
1분기 ⇨ 총재고량▲ 공실률▲

1분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2020년 1분기에는 현대백화점 신사옥을 포함하여 1만평 미만의 오피스 3개 동이 공급 예정에 있어 총 재고량은 소폭 증가할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

인우빌딩 - 패스트파이브



공실률

- 당 분기 GBD는 증권사, 보험업 등 금융업종의 권역 내 이동이 활발하게 이루어져 전 분기 대비 소폭 하락한 4.4%를 기록했으며, 신축제외 공실률은 4.1%를 기록함
- 또한 이번 분기에도 패스트파이브, TEC가 신규 지점을 개소하였고 1분기에도 패스트파이브의 신규 지점 개소가 예정되어 있어, 권역 내 공유오피스의 공실 해소가 지속적으로 이루어 지고 있는 것이 확인됨
- 초대형 오피스 공실률은 강남파이낸스센터에 TEC, 교보강남타워에 마스턴투자운용, SI타워 현대모비스 등 다양한 업종의 공실 해소 사례가 발생하였으나 파르나스타워, 삼성생명서초타워에서의 기존 입주사의 이전 영향으로 전 분기 대비 소폭 상승한 1.5%를 기록함
- 대형 오피스 공실률은 0.4%p 하락한 4.2%를 기록하였는데, 특히 GT타워에 교보증권, 강남N타워에 삼성증권 등 금융업종의 입주가 눈에 띄었음
- 중대형 오피스는 센터포인트서초에서 건강보험심사평가원의 원주 혁신도시로 이전한 효과로 전 분기 대비 0.5%p 상승한 5.5% 공실률을 기록함
- 세부지역으로는 테헤란로, 강남대로지역에서 각각 0.1%p, 0.8%p하락하였으나 양재동, 신사동에 위치한 중대형 빌딩에서의 기존 입주사 이전 영향으로 강남기타지역은 0.1%p 상승한 것으로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축제외)		공실률 (신축포함)	
전체	4.1%	▼0.2%p	4.4%	▼0.2%p
초대형	1.5%	▲0.1%p	1.5%	▲0.1%p
대형	4.2%	▼0.4%p	4.2%	▼0.4%p
중대형	4.4%	▲0.5%p	5.5%	▲0.5%p
중형	5.8%	▼1.1%p	5.8%	▼1.0%p
소형	6.4%	▼0.3%p	6.4%	▼0.3%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부권역	공실률 (신축제외)		공실률 (신축포함)	
전체	4.1%	▼0.2%p	4.4%	▼0.2%p
테헤란로	3.6%	▼0.1%p	3.6%	▼0.1%p
강남대로	3.5%	▼0.8%p	3.5%	▼0.8%p
강남기타	5.4%	▲0.1%p	6.2%	▲0.1%p

AVISON YOUNG

05-2
서울 강남권 GBD 임대료

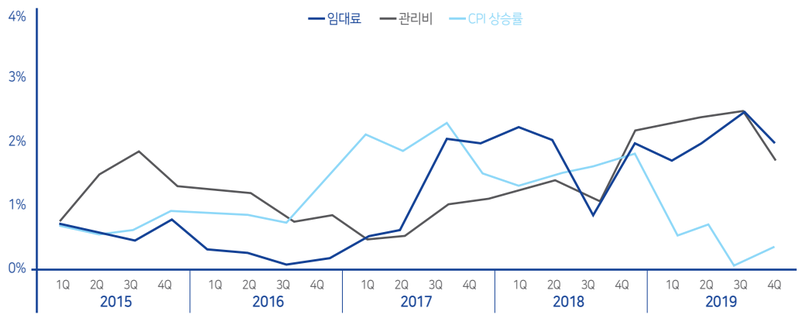
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD 보증금은 776.3천원/평, 임대료는 77.6천원/평으로 전 분기 대비 0.3%씩 상승한것으로 나타났으며, 관리비는 33.7천원/평으로 0.2% 상승한 것으로 조사됨
- 이번 분기에는 포스코타워, 변호사협회신회관 등 대형 오피스의 임대료 인상이 GBD 전체 임대료 인상을 주도한 것으로 중대형은 2개 동, 중형은 1개 동에서 임대료 조정이 확인되어 전 분기 대비 약 0.2% 상승한 것으로 나타남
- 초대형과 소형 오피스에서는 전 분기와 동일한 수준의 임대료가 형성됨

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	776.3	▲0.3%	77.6	▲0.3%	33.7	▲0.2%
초대형	973.0	—	97.3	—	39.3	—
대형	800.8	▲0.6%	80.1	▲0.6%	34.7	▲0.3%
중대형	730.6	▲0.2%	73.1	▲0.2%	32.9	▲0.2%
중형	637.4	▲0.2%	63.7	▲0.2%	29.4	▲0.1%
소형	563.0	—	56.3	—	26.5	—

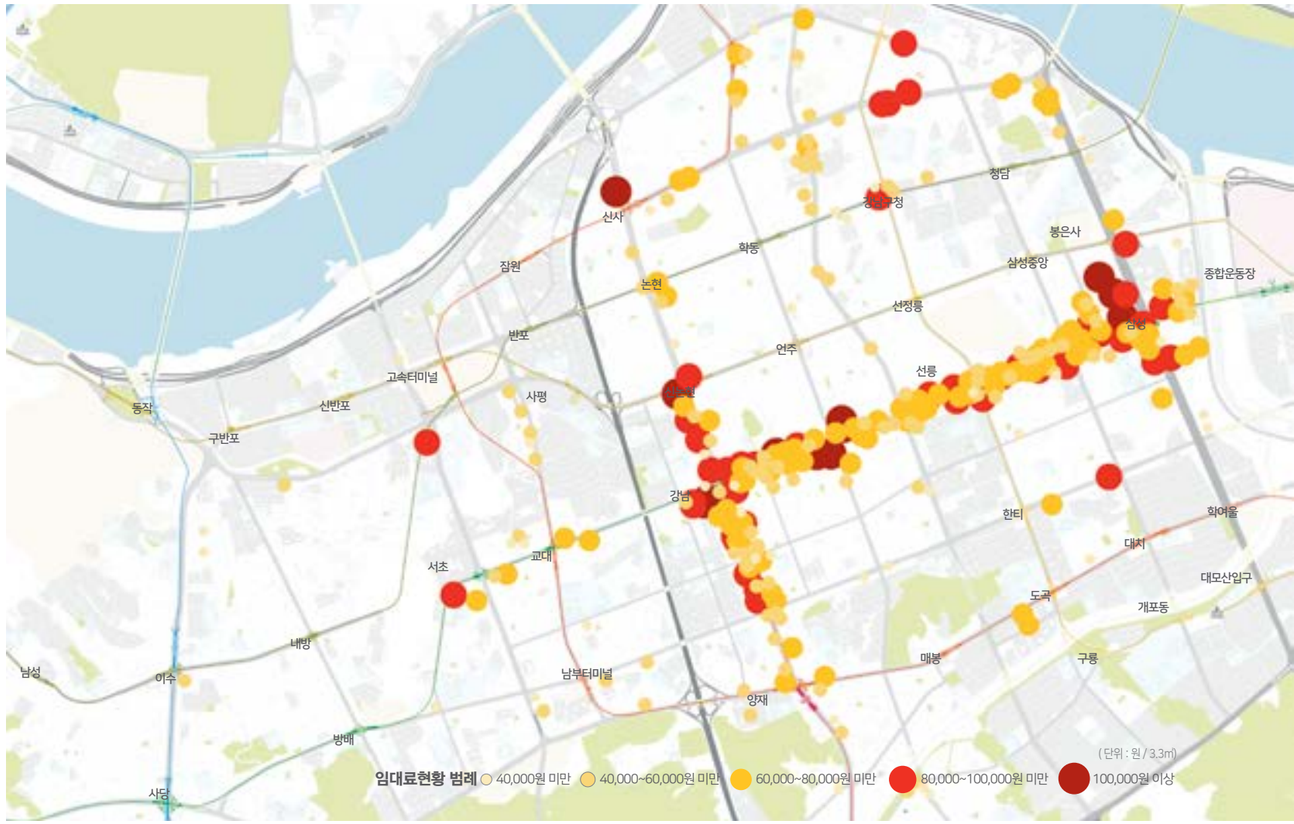
GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



1분기 ⇨ 임대료 ▲ 관리비 ▲

GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- GBD는 지속적으로 공실률이 하락 추세에 있고, 1분기는 전체적인 임대료 및 관리비 조정 시즌으로 당 분기에 비해 인상사례가 다수 관측될 가능성 있음



세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 4분기 GBD 모든 세부권역에서의 임대료 및 관리비 인상 사례가 확인되었음
- 특히, 테헤란로에서 임대료를 인상한 오피스는 평균 공실률이 6%로 나타나, 잔여 공실면적이 적은 오피스 위주로 인상하고 있는 것으로 파악됨
- 다만, 강남대로와 강남기타지역에서는 최근 손바뀜이 발생한 오피스를 제외하면 각각 1개 동의 임대료 조정이 확인되어, 대부분의 오피스는 전 분기와 유사한 임대료 수준을 유지하고 있는 것으로 파악됨

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	776.3	▲0.3%	77.6	▲0.3%	33.7	▲0.2%
테헤란로	873.0	▲0.4%	87.3	▲0.4%	36.5	▲0.2%
강남대로	805.6	▲0.4%	80.6	▲0.4%	34.2	▲0.3%
강남기타	604.6	▲0.1%	60.5	▲0.1%	29.1	▲0.2%

AVISON YOUNG

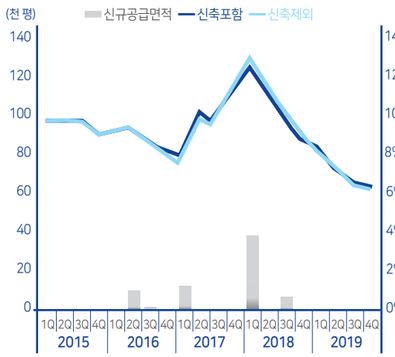
06-1

서울 여의도권역 YBD 공실률

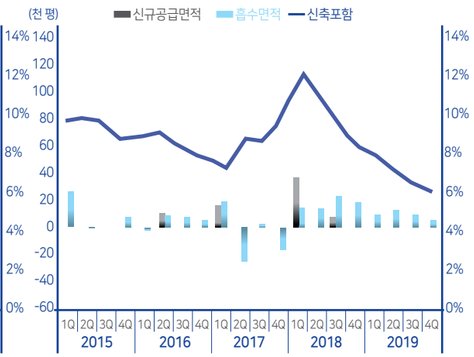
신규공급

- 3분기에 이어 4분기에도 YBD에 신규공급 사례는 없는 것으로 총 재고량은 전 분기와 동일한 수준으로 유지됨
- 2020년 파크원 및 KB국민은행 통합사옥의 준공 전까지 공급 예정된 신규 오피스가 없는 것으로 조사되어 당분간 YBD 재고량은 비슷한 수준을 이어갈 것으로 예상됨

신규공급 – 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 – 흡수 – 공실률



1분기 ⇨ 총재고량 — 공실률 ▼

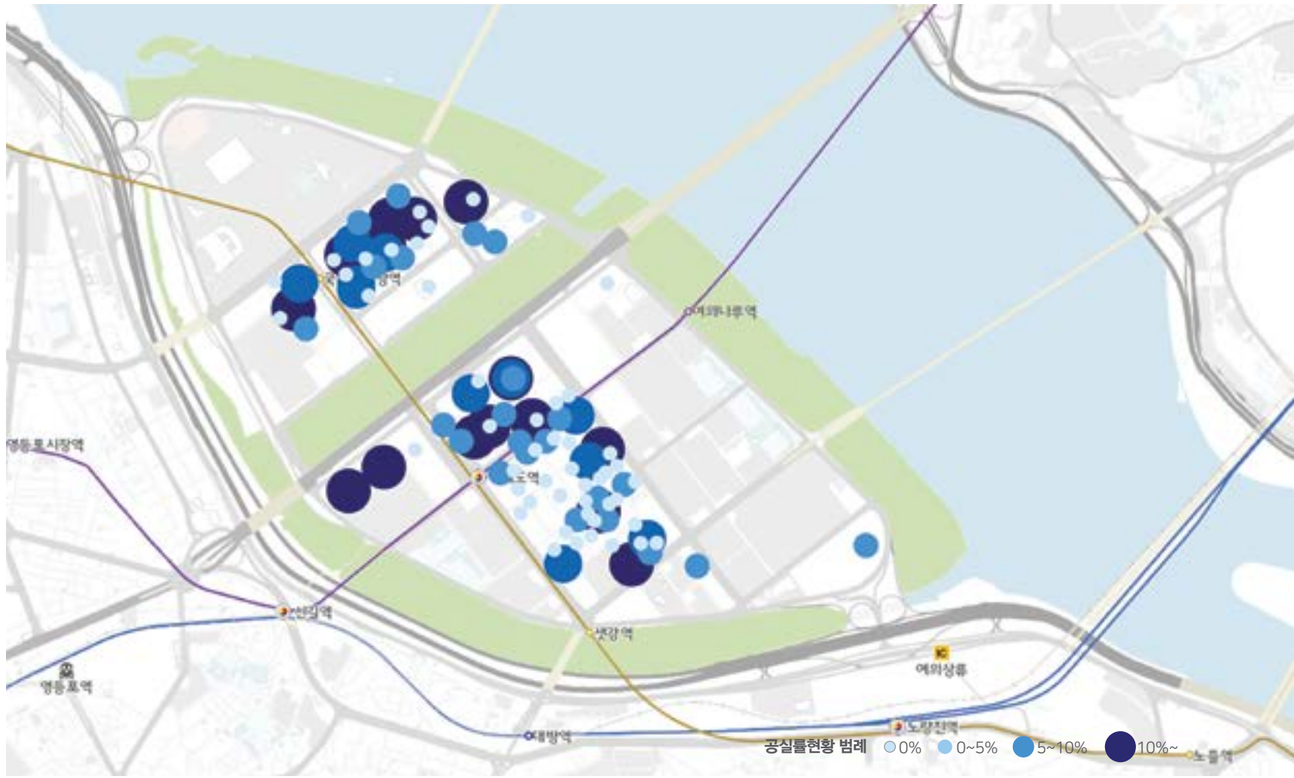
1분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에도 권역 내 예정된 신규 공급 오피스는 없는 것으로 확인되어 YBD 재고량은 전 분기와 동일한 수준을 유지할 것으로 보임

신규 이전 예정 임차인

FKI타워 - 삼호건설

여의도파이낸스타워 - BNK자산운용



공실률

- 4분기 YBD 공실률은 신규 공급 없이 대형 및 중대형 오피스 위주로 임차인 입주 및 증평이 확인되어 전 분기 대비 0.4%p 하락한 6.2%를 기록
- 동여의도증권지역에서는 여의도파이낸스타워에서 흥국증권, 삼성생명이 증평하고, 저층부에 리테일 시설 입점을 위한 인테리어 공사를 시작하여 공실면적을 해소한 것이 확인됨
- Three IFC에 스톤브릿지얼터너티브, 레이크블루인베스트먼트 등 신설 투자법인들의 공실해소로 인해 One, Two, Three IFC 의 총 공실률이 10% 미만으로 하락한 것으로 확인됨
- 동여의도기타지역에서는 FKI타워에서 제조업종, 씨티플라자에서 한국교직원공제회 계열사 등 기존 입주사의 사옥 이전에도 불구하고 신영증권빌딩, SIMPAC, 호성빌딩 등 다양한 규모의 오피스에 금융업종의 공실해소 영향으로 전 분기 대비 1.2%p 하락한 8.5% 공실률을 나타냄
- 서여의도 지역에서는 제21대 총선을 대비하여 선거사무소가 입주하기 시작한 것이 확인되어, 1분기에도 소규모 공실해소가 발생할 것으로 예상됨
- 규모별로 보았을때, 대형 오피스의 공실해소가 YBD의 공실해소를 주도한 것으로 조사되었는데, 여의도파이낸스타워를 포함하여 SK증권빌딩, 유수홀딩스, 빌딩8에 금융업, 건설업종의 입주가 확인되어 11분기 만에 8%대 공실률을 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축제외)		공실률 (신축포함)	
전체	5.9%	▼0.4%p	6.2%	▼0.4%p
초대형	5.6%	▼0.2%p	5.6%	▼0.2%p
대형	8.8%	▼0.8%p	8.8%	▼0.8%p
중대형	2.4%	▼0.4%p	4.4%	▼0.4%p
중형	5.6%	▲0.3%p	5.6%	▲0.3%p
소형	6.0%	▼2.1%p	6.0%	▼2.1%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부권역	공실률 (신축제외)		공실률 (신축포함)	
전체	5.9%	▼0.4%p	6.2%	▼0.4%p
서여의도	4.5%	▼0.8%p	6.3%	▼0.7%p
동여의도증권	8.5%	▼1.2%p	8.5%	▼1.2%p
동여의도기타	4.8%	▲0.3%p	4.8%	▲0.3%p

AVISON YOUNG

06-2

서울 여의도권역 YBD 임대료

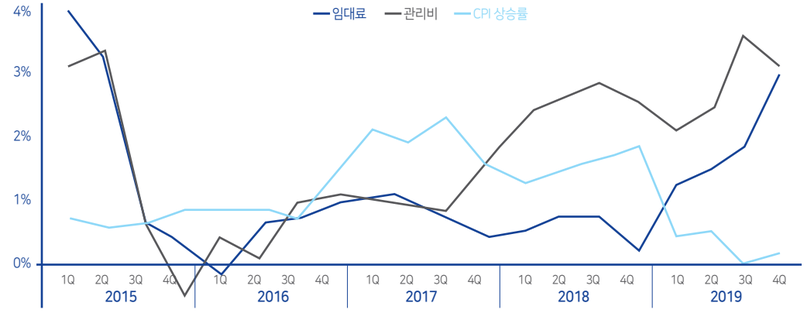
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- 4분기 YBD의 임대가는 일부 오피스에서만 인상한 것으로 파악됨
- 초대형 오피스의 임대료는 IFC임대료 인상 영향으로 전 분기 대비 0.8% 상승한 92,320원/평으로 조사됨
- 이 외에, 삼성생명여의도빌딩, 씨티플라자 등 대형 및 중형 빌딩의 임대료 인상사례도 관측되었으나, 권역 내 임대료에 미치는 영향은 제한적이었음
- 관리비 인상사례도 1건만 관측되어 4분기 인상폭은 미미한 것으로 나타남

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	705.1	▲0.5%	70.5	▲0.5%	33.4	▲0.5%
초대형	923.2	▲0.8%	92.3	▲0.8%	39.9	—
대형	667.0	▲0.2%	66.7	▲0.2%	33.6	▲0.3%
중대형	525.2	—	52.5	—	26.7	—
중형	409.7	▲0.2%	41.0	▲0.2%	23.8	—
소형	325.9	—	32.6	—	21.5	—

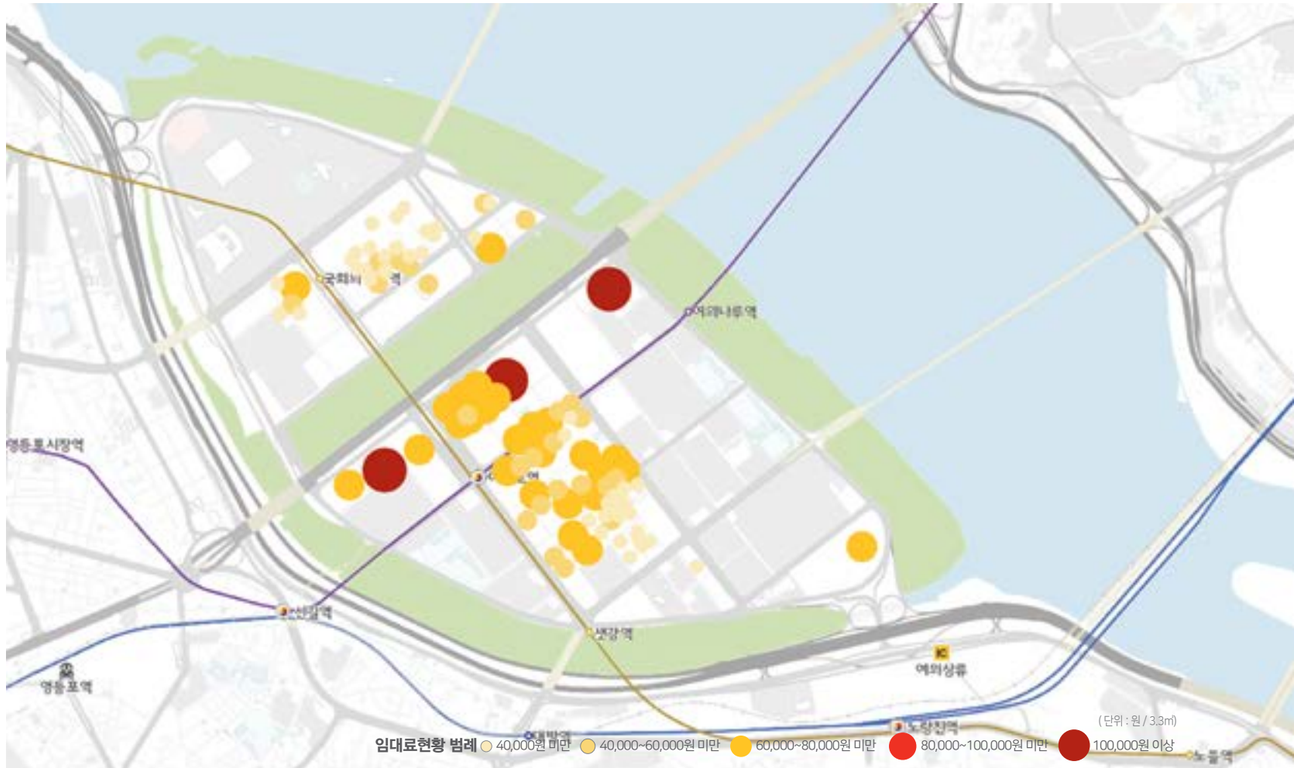
YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



1분기 ⇨ 임대료 ▲ 관리비 ▲

YBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 4분기에 일부 대형 빌딩에서 임대료 및 관리비 인상 사례가 관측되었고,당 분기에 인상되지 않은 빌딩들도 1분기에는 점진적으로 인상 될 가능성 존재



세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 4분기 YBD 보증금은 705.1천원/평, 임대료는 70.5천원/평, 관리비는 33.4천원/평 수준을 보임
- 당 분기 임대료 및 관리비 상승 사례는 모두 동여의도증권지역에서 발생한 것으로 확인되었음
- 다만, 확인된 임대료 인상 사례가 많지 않아, 1분기에는 4분기에 비해 임대료 조정사례가 다수 확인될 것으로 예상됨

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	705.1	▲0.5%	70.5	▲0.5%	33.4	▲0.1%
서여의도	453.5	—	45.3	—	23.4	—
동여의도증권	861.7	▲1.3%	86.2	▲1.3%	39.5	▲0.2%
동여의도기타	700.8	—	70.1	—	33.4	—

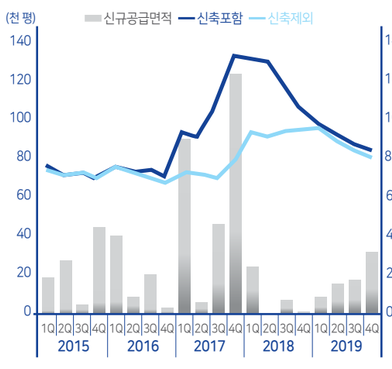
AVISON YOUNG

07-1
서울 기타권역
Others
공실률

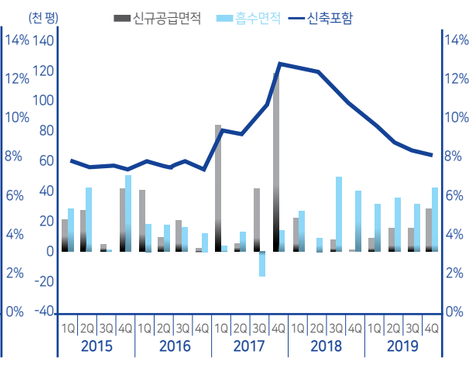
신규공급

- 4분기에는 Others권역에 용산트레이드센터(19천평), 중앙홀딩스사옥(11천평) 등 다양한 규모의 오피스가 공급되어 총 재고량이 증가함
- 1분기에는 예정된 추가 신규 공급은 없을 것으로 확인되어 당 분기와 비슷한 수준을 유지할 것으로 예상됨

신규공급 – 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 – 흡수 – 공실률



1분기 ⇨ 총재고량 — 공실률 ▼

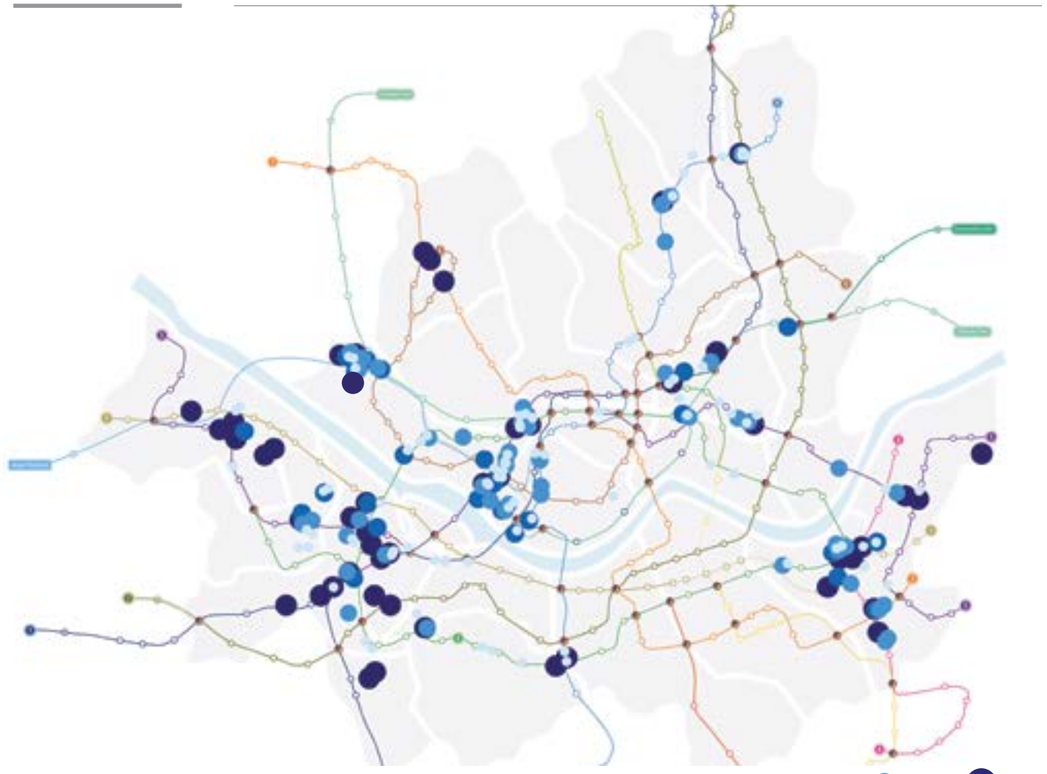
1분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 1분기에도 권역 내 예정된 신규 공급 오피스는 없는 것으로 확인되어 Others재고량은 전 분기와 동일한 수준을 유지할 것으로 보임.

신규 이전 예정 임차인

상암IT타워 - 카카오엠

롯데월드타워 - 유한킴벌리



공실률현황 범례 0% 0~5% 5~10% 10%~

공실률

- 규모별로 보았을때, 초대형 오피스의 공실률은 이스트센트럴타워에 삼성 경력컨설팅센터, 한화손해보험 강동지점의 입주로 인한 공실해소가 이루어져 전 분기 대비 0.8%p 하락한 8.7%를 기록함
- 대형 오피스의 경우 동아일보충정로 빌딩에 미디어윌, Young City N Tower에 KB국민은행이 새롭게 입주하는 등 다양한 업종의 이전이 확인됨
- 중대형 오피스는 일부 빌딩에 입주가 확인되었으나, 예전빌딩에서 보험업종, 우리기술빌딩에서 미디어업종의 이전이 공실률 상승을 주도함
- 중형 오피스의 경우에는 환인제약사옥에 외국계 기업 입주가 확인되어 전 분기 대비 공실률이 소폭 하락함
- 세부권역별로 보면 마포지역의 다보빌딩, 잠실송파 지역의 한국루터회관의 공실해소가 Others 전체 공실률 하락을 주도하였음. 그 밖에도 상암지역의 동아디지털미디어센터 등 모든 세부권역의 공실률이 전반적으로 하락한 것으로 확인됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축제외)		공실률 (신축포함)	
전체	7.7%	▼0.6%p	8.1%	▼0.5%p
초대형	8.7%	▼0.8%p	8.7%	▼0.8%p
대형	9.5%	▼0.8%p	10.3%	▼0.8%p
중대형	5.8%	▼0.5%p	6.4%	▲0.2%p
중형	5.2%	▼0.2%p	5.2%	▼0.2%p
소형	7.6%	▼0.5%p	7.6%	▼0.5%p

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부권역	공실률 (신축제외)		공실률 (신축포함)	
전체	7.7%	▼0.6%p	8.1%	▼0.5%p
마포	2.5%	▼1.1%p	2.5%	▼1.1%p
용산	2.5%	▼0.2%p	2.5%	▼0.2%p
잠실송파	6.3%	▼0.6%p	7.8%	▼0.7%p
상암	11.1%	▼0.4%p	11.1%	▼0.4%p
서울기타	9.3%	▼0.7%p	9.6%	▼0.3%p

AVISON YOUNG

07-2
서울 기타권역
Others
임대료

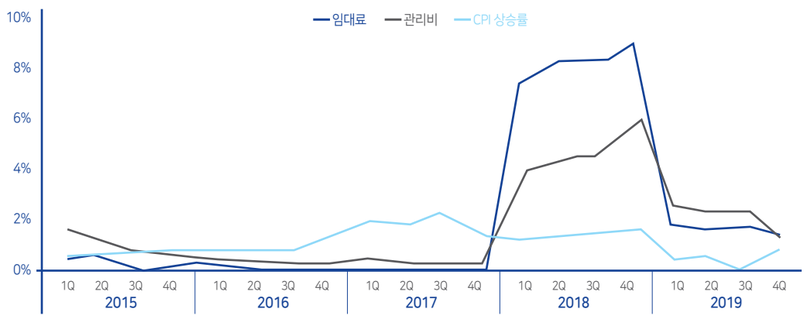
규모별 (전 분기 대비 변동률)

- Others 보증금은 543.5천원/평, 임대료는 54.4천원/평, 관리비는 28.2천원/평으로 전 분기 대비 각각 0.1%씩 상승하였음
- 대형 및 중형 오피스에서 임대료를 인상 조정한 사례가 통계에 반영되면서, 대형과 중형의 전 분기 대비 변동률은 각각 0.1%, 0.7% 상승한 것으로 나타남
- 초대형, 중대형, 소형오피스의 임대료 및 관리비는 전 분기와 비교하였을 때 특별한 움직임이 포착되지 않았음

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	543.5	▲0.1%	54.4	▲0.1%	28.2	▲0.1%
초대형	697.9	–	69.8	–	32.4	–
대형	503.7	▲0.1%	50.4	▲0.1%	28.6	▲0.2%
중대형	504.0	–	50.4	–	27.4	–
중형	456.5	▲0.7%	45.6	▲0.7%	24.0	▲0.1%
소형	405.0	–	40.5	–	19.5	–

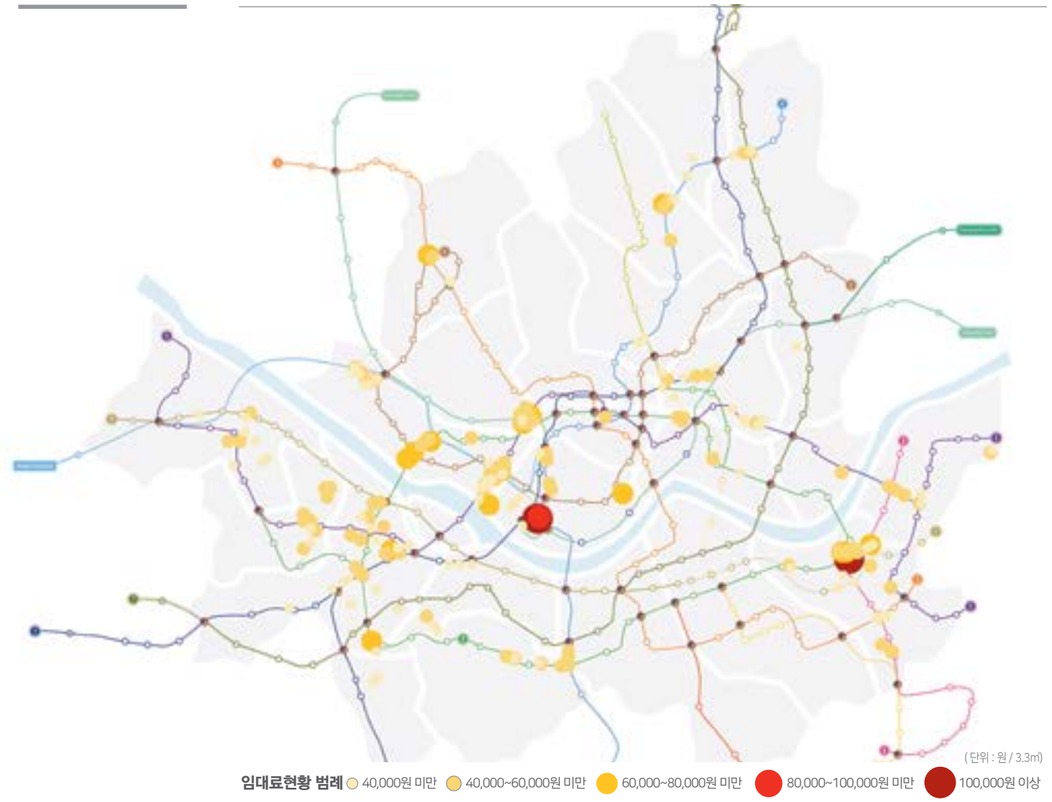
Others 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



1분기 ⇨ 임대료▲ 관리비▲

Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 4분기 Others 권역의 임대료 및 관리비의 인상률은 큰 변동을 보이지 않았으므로, 1분기 조정사례는 더욱 많이 관측될 것으로 예상됨



세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

- 4분기 Others 보증금, 임대료는 서울기타지역의 일부 오피스에서 변동이 확인되었으나, 미미한 수준으로 대체로 전 분기와 유사한 것으로 집계됨
- 관리비는 잠실송파와 서울기타 지역에서 각각 0.3%, 0.1%씩 상승한 것으로 기록됨

(단위 : 천 원/3.3㎡)

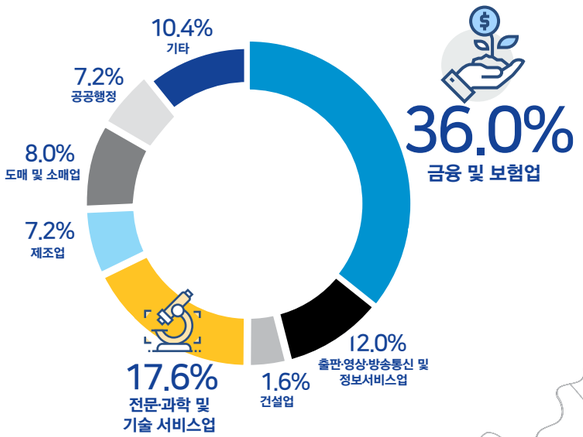
규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	543.5	▲0.1%	54.4	▲0.1%	28.2	▲0.1%
마포	459.9	–	46.0	–	26.1	–
용산	787.9	–	78.8	–	33.1	–
잠실송파	679.4	–	67.9	–	31.1	▲0.3%
상암	415.3	–	41.5	–	25.7	–
서울기타	503.2	▲0.2%	50.3	▲0.2%	27.3	▲0.1%

08-1

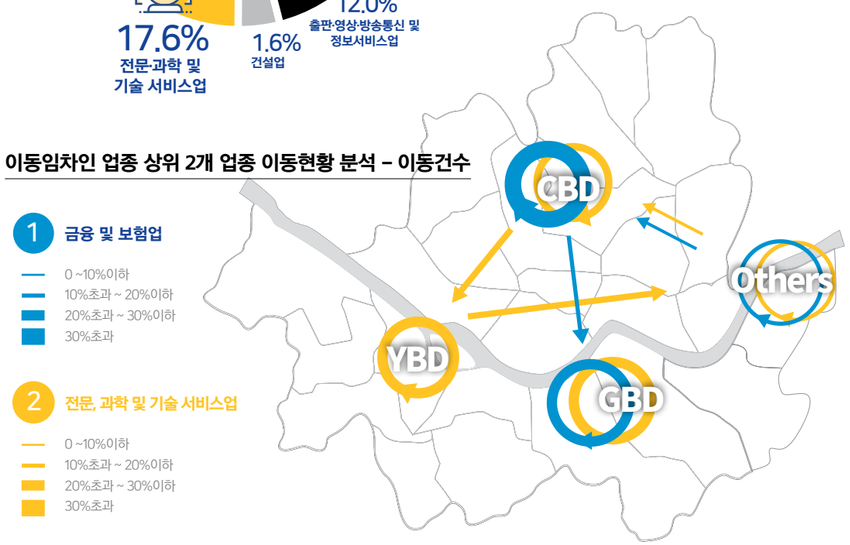
권역 간 임차인 이전 동향

- 4분기는 금융 및 보험업, 전문, 과학 및 기술 서비스업에서 가장 많은 임차인 이동 건이 관측되었으며, 특히 금융 및 보험업의 이동 비율은 전 분기 대비 9%p 증가한 36%를 기록하며 19년도 중 가장 활발한 이동을 보임
- 금융 및 보험업의 경우 메리츠화재, 교보증권, 삼성선물 등의 대형 면적 이동이 두드러졌으며, 전문, 과학 및 기술 서비스업의 경우 도레이첨단소재, 주식회사 이도 등 다양한 분야의 임차인이 전 권역에 걸쳐 이동함
- 한편 출판, 영상·방송통신 및 정보서비스업의 이동 비율은 전 분기 대비 다소 감소하였으나, 당 분기에도 더존비즈온, 미디어월 등 대형면적 임차가 진행되며 꾸준한 임차수요를 보임

서울주요권역 이동임차인 업종 – 이동건수



이동임차인 업종 상위 2개 업종 이동현황 분석 – 이동건수



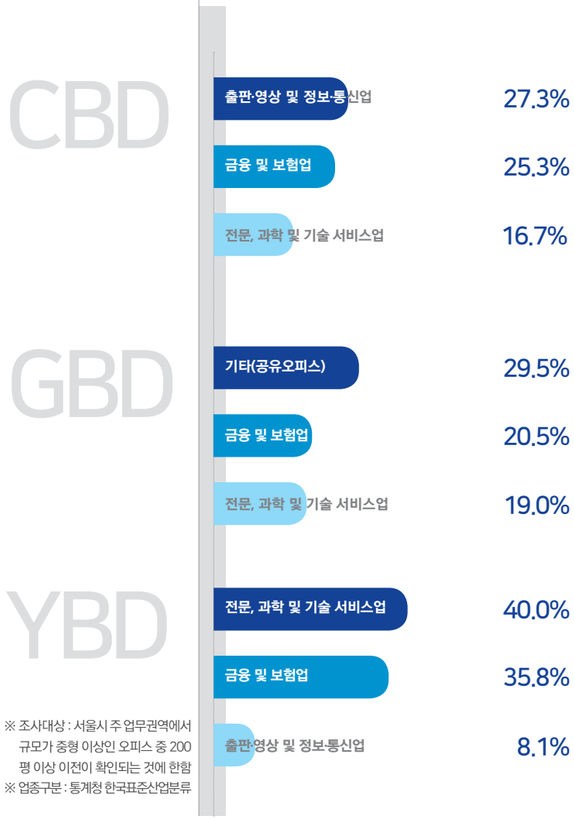
※ 조사대상 : 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이전이 확인되는 것에 한함
※ 업종구분 : 통계청 한국표준산업분류

08-2

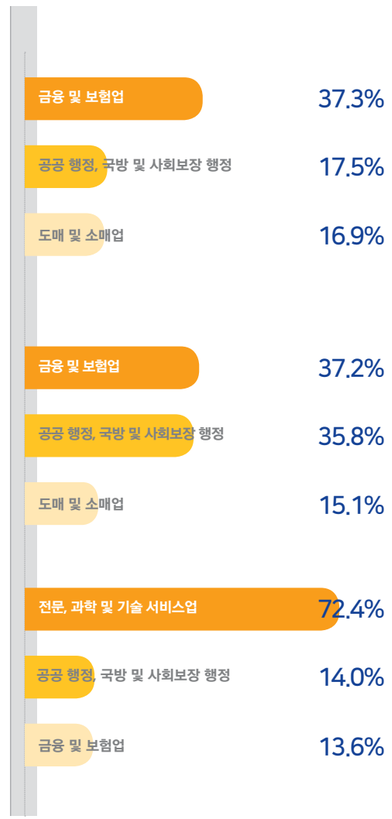
권역별 업종별 임차인 이전

- 당 분기에는 기업의 본사 이동 및 금융 계열사의 권역 내 이동이 두드러지게 나타남
- 특히 뮌헨재보험, 비자코리아 등 금융 및 보험업의 권역 내 이동이 CBD에서 주로 관측되었으며, 이외에도 더존비즈온, 주식회사 이도 등 다양한 업종에서 CBD로의 본사 이전 사례가 눈에 띔
- GBD의 경우, 금융 및 보험업과 함께 공유오피스(패스트파이브 등)의 신규 출점이 공실 해소를 견인함
- YBD에서는 도레이첨단소재의 본사 이전으로 대형 공실이 발생한 동시에 자산운용사, 투자자문사 등의 입주가 이어지며 전문, 과학 및 기술 서비스업종의 권역 내 이동이 활발하게 관측됨

빌딩 공실해소 업종별 비율



빌딩 공실발생 업종별 비율



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

AVISON YOUNG

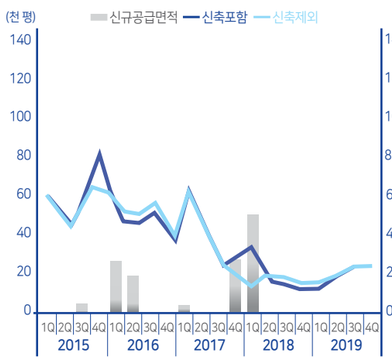
09-1

분당권 BBD 공실률

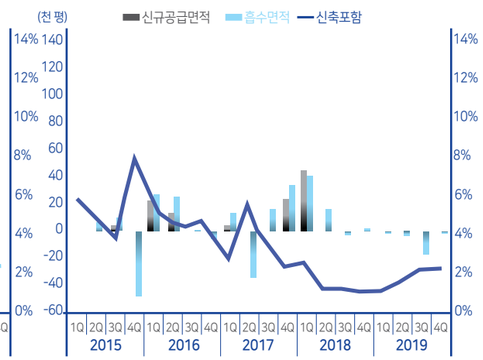
신규공급

- `18년 1분기 2만평 이상의 초대형 오피스 2개동의 공급 이후 뚜렷한 신규공급없이 총 재고량은 전 분기 유지
- `20년 1분기 판교 지역에 대형 오피스 1개동의 공급이 예정되어 있으나, 한국타이어 사옥으로의 사용이 전망되어 신규공급에 따른 공실률 영향은 크지 않을 것으로 예상됨

신규공급 – 신축포함 및 제외 공실률



신규공급 – 흡수 – 공실률



1분기 ⇨ 총재고량▲ 공실률 —

1분기 BBD 재고 및 임대료, 관리비 변동 요인 전망

- `20년 1분기에는 1만평 이상 대형 규모의 오피스 공급이 예정되어 있으나, 사옥 예정으로 전 분기 대비 공실률은 현 수준을 유지할 것으로 예상됨

공실률

- BBD 전체 공실률은 1만평 미만의 중대형 및 중형 오피스 위주로 임차활동이 활발하게 발생하였으나, 전체적인 상쇄효과로 전 분기와 동일한 2.1%를 기록함
- 중대형 오피스의 공실률은 수내지역에 위치한 오피스에서 IT업종의 이전영향으로 전 분기 대비 1.2%p 상승한 4.3%를 기록함
- 반면 중형 오피스에서는 모든 세부지역에서 기존 공실을 해소하며 전 분기 대비 1.5%p 하락한 4.0%를 기록함
- 반면, 초대형과 소형 오피스의 공실률 변동은 확인되지 않음

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축제외)		공실률 (신축포함)	
전체	2.1%	—	2.1%	—
초대형	0.0%	—	0.0%	—
대형	1.6%	▲0.6%p	1.6%	▲0.6%p
중대형	4.3%	▲1.2%p	4.3%	▲1.2%p
중형	4.0%	▼1.5%p	4.0%	▼1.5%p
소형	3.1%	—	3.1%	—

세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

세부권역	공실률 (신축제외)		공실률 (신축포함)	
전체	2.1%	—	2.1%	—
서현	5.2%	▲2.7%p	5.2%	▲2.7%p
수내	5.1%	▲1.0%p	5.1%	▲1.0%p
분당기타	0.5%	▼1.8%p	0.5%	▼1.8%p
판교	0.3%	▼0.8%p	0.3%	▼0.8%p

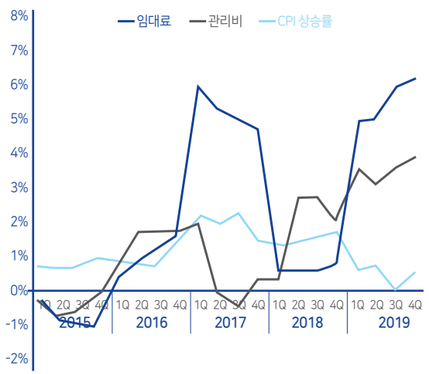
AVISON YOUNG

09-2

분당권
BBD 임대료

- BBD 보증금은 529.1천원/평, 임대료는 52.9천원/평, 관리비는 25.1천원/평 수준
- 판교 지역 중형 오피스 1개동 에서 임대료 및 관리비 인상이 확인되었으나 대부분의 오피스는 전 분기와 동일한 수준을 유지함

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년동기대비)



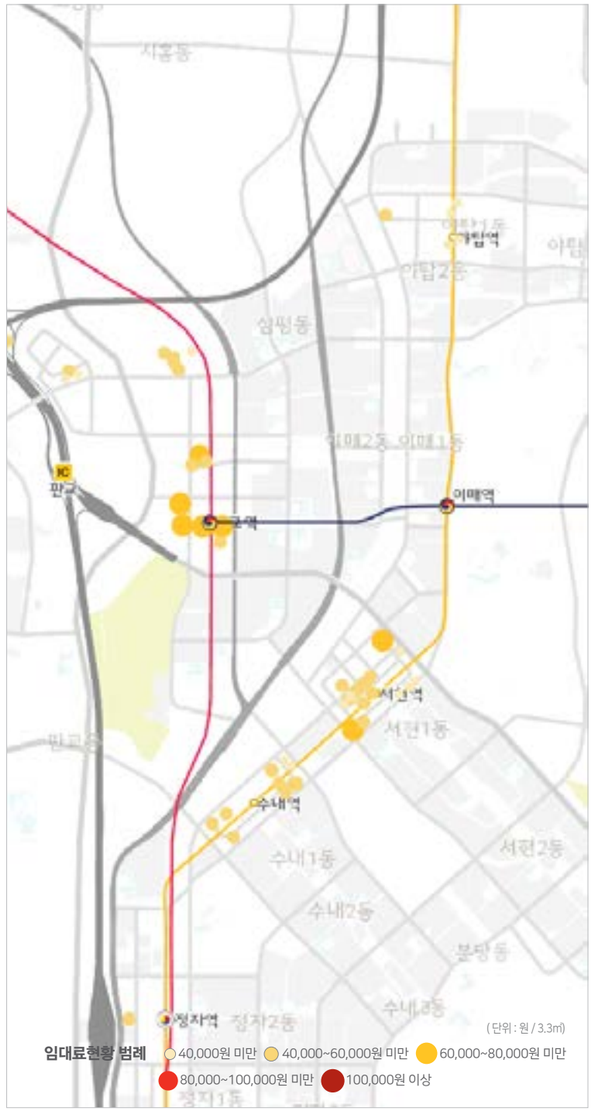
규모별 (전 분기 대비 변동률)

(단위 : 천 원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	529.1	▲0.4%	52.9	▲0.4%	25.1	▲0.1%
초대형	620.7	—	62.1	—	27.6	—
대형	547.7	—	54.8	—	25.4	—
중대형	476.5	—	47.6	—	24.8	—
중형	421.5	▲2.6%	42.2	▲2.6%	22.6	▲0.4%
소형	429.7	—	43.0	—	16.8	—

임대료 세부권역별 (전 분기 대비 변동률)

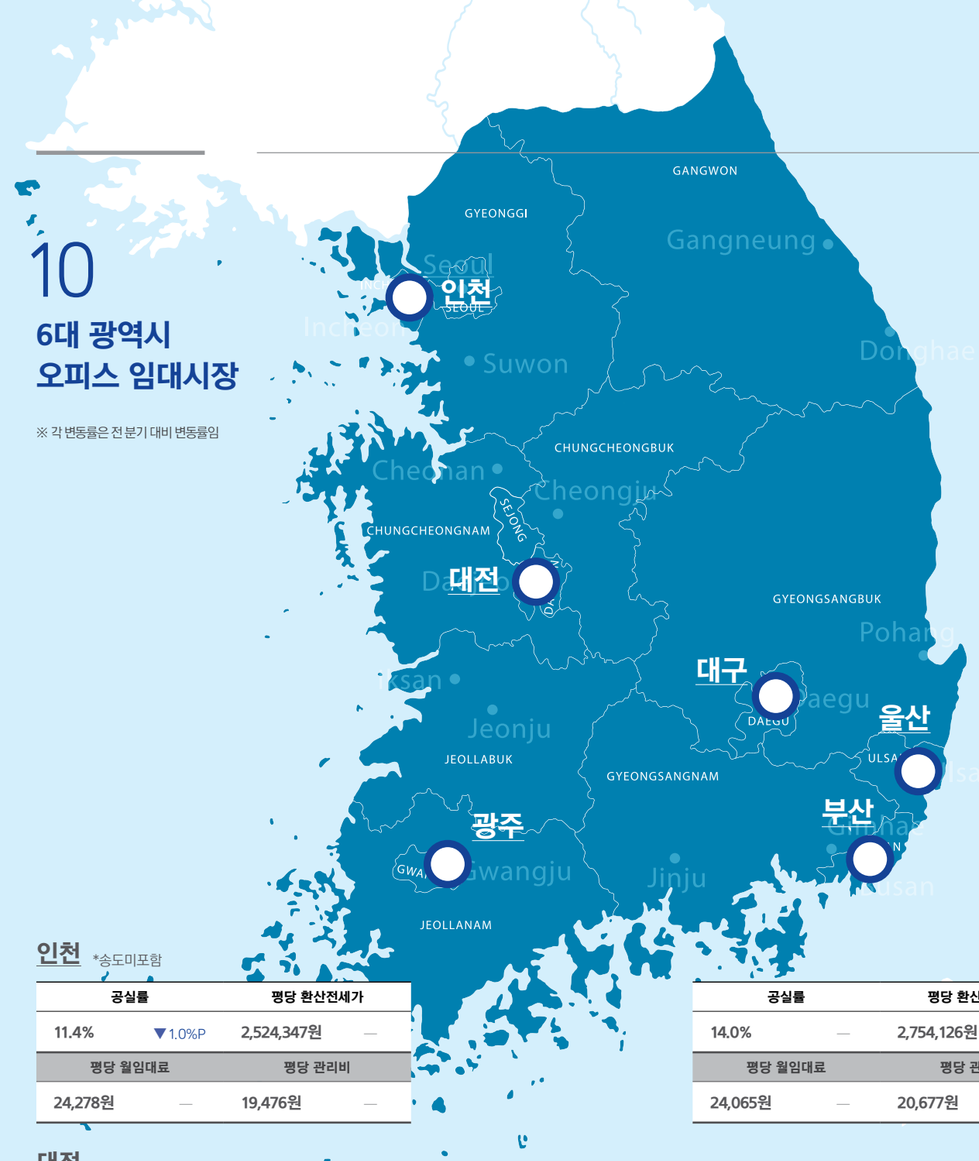
규모	보증금		월임대료		관리비	
전체	529.1	▲0.4%	52.9	▲0.4%	25.1	▲0.1%
서현	480.1	—	48.0	—	24.6	—
수내	437.8	—	43.8	—	23.5	—
분당기타	541.8	—	54.2	—	27.7	—
판교	571.9	▲0.8%	57.2	▲0.8%	25.3	▲0.1%



10

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임



인천 *송도미포함

공실률		평당 환산전세가	
11.4%	▼1.0%P	2,524,347원	—
평당 월임대료		**평당 관리비**	
24,278원	—	19,476원	—

대구

공실률		평당 환산전세가	
14.0%	—	2,754,126원	—
평당 월임대료		**평당 관리비**	
24,065원	—	20,677원	—

대전

공실률		평당 환산전세가	
7.0%	▼2.8%P	2,019,805원	—
평당 월임대료		**평당 관리비**	
18,567원	—	17,911원	—

울산

공실률		평당 환산전세가	
18.4%	▲2.0%P	2,828,876원	—
평당 월임대료		**평당 관리비**	
26,040원	—	20,350원	—

광주

공실률		평당 환산전세가	
8.9%	▼0.4%P	2,790,143원	▲0.2%
평당 월임대료		**평당 관리비**	
25,638원	▲0.2%	17,289원	▼2.1%

부산

공실률		평당 환산전세가	
11.7%	▲0.2%P	3,086,302원	▲0.7%
평당 월임대료		**평당 관리비**	
28,281원	▲0.8%	21,488원	—

AVISON YOUNG

APPENDIX

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

01 조사 개요

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

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

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

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

조사기간 : 서울 및 분당 : 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시 : 10월 11일 ~ 12월 21일 (분기조사)

02 오피스 분류 기준 및 조사 표본 수

소　　형 : ~ 9,917㎡ 미만 (~ 3,000평 미만)　　**중　　형 :** 9,917㎡ ~ 16,529㎡ 미만 (3,000 ~ 5,000평 미만)

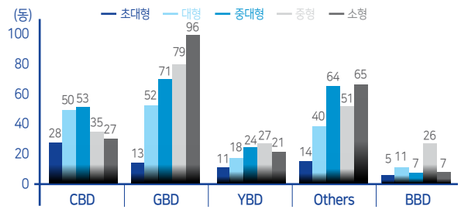
중 대 형 : 16,529 ㎡ ~ 33,058 ㎡ 미만 (5,000 ~ 10,000평 미만)

대　　형 : 33,058 ㎡ ~ 66,116 ㎡ 이상 (10,000평 이상)

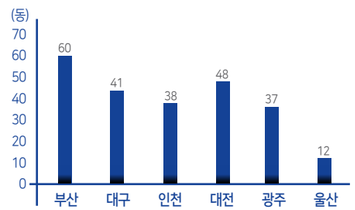
초 대 형 : 66,116 ㎡ 이상 (20,000평 이상)

권역별·규모별 조사표본 수(총 1,131동)

서울 839동 / 분당 56동



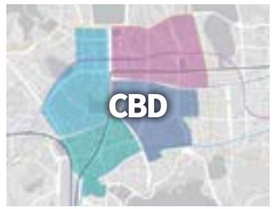
6대 광역시 236동



권역 분류 기준

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

서울 세부권역 분류 기준



03 용어정의

Capitalization Rate

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

산정방법 : 순영업이익(NOI; Net Operating Income) / 거래가격

공실률

구분기준 : 당사에서는 신축 오피스에서 발생한 신규 공실이 수치로서가 아닌 실제 오피스 시장에 영향을 미치기까지 걸리는 기간을 고려하여 신축오피스 준공의 즉각적인 효과를 고려한 '신축포함 공실률'과 신축오피스의 공실 안정화 기간을 감안한 '신축제외 공실률'로 구분하여 발표함. 신축 오피스는 조사 시점 기준으로 준공 12개월 이하 오피스 임

전세환산가

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

산정방법 : 보증금 + (월임대료 x 12 ÷ 전환율)

04 서울 및 지방 임대현황

(단위: 원/3.3㎡)

대구분	중구분	소구분	신축포함	신축제외	보증금	월임대료	관리비	전세환산가
서울	전체	전체	7.4%	6.9%	754,883	75,488	33,903	8,238,711
		초대형	7.6%	7.3%	952,298	95,230	39,284	10,614,914
		대형	8.2%	7.5%	763,498	76,350	34,933	8,366,837
		중대형	6.1%	5.4%	638,564	63,856	30,974	6,837,254
		중형	6.6%	6.6%	567,637	56,764	27,580	5,992,493
		소형	7.7%	7.7%	494,033	49,403	23,966	4,961,595
	CBD	전체	10.4%	9.7%	936,664	93,666	39,223	10,718,658
		초대형	11.8%	11.0%	1,115,220	111,522	43,279	12,665,543
		대형	10.2%	9.0%	957,634	95,763	40,496	11,219,579
		중대형	7.4%	7.4%	720,165	72,016	34,363	7,960,856
		중형	11.0%	11.0%	672,482	67,248	31,070	7,796,152
		소형	13.5%	13.5%	572,502	57,250	26,354	6,317,522
	GBD	전체	4.4%	4.1%	776,320	77,632	33,741	7,974,534
		초대형	1.5%	1.5%	972,965	97,297	39,327	10,988,690
		대형	4.2%	4.2%	800,841	80,084	34,674	8,029,081
		중대형	5.5%	4.4%	730,630	73,063	32,868	7,361,223
		중형	5.8%	5.8%	637,434	63,743	29,352	6,127,977
		소형	6.4%	6.4%	562,953	56,295	26,469	5,174,539
	YBD	전체	6.2%	5.9%	705,123	70,512	33,418	7,768,202
		초대형	5.6%	5.6%	923,199	92,320	39,932	10,003,390
		대형	8.8%	8.8%	666,999	66,700	33,604	7,539,652
		중대형	4.4%	2.4%	525,164	52,516	26,729	5,852,534
		중형	5.6%	5.6%	409,740	40,974	23,790	4,562,298
		소형	6.0%	6.0%	325,858	32,586	21,480	3,677,504
	Others	전체	8.1%	7.7%	543,546	54,355	28,177	5,935,779
		초대형	8.7%	8.7%	697,909	69,791	32,359	7,506,359
		대형	10.3%	9.5%	503,675	50,367	28,584	5,445,233
		중대형	6.4%	5.8%	503,967	50,397	27,351	5,601,804
		중형	5.2%	5.2%	456,466	45,647	24,025	5,193,973
		소형	7.6%	7.6%	405,016	40,502	19,514	4,413,969
분당	전체	전체	2.1%	2.1%	529,087	52,909	25,141	5,846,666
		초대형	0.0%	0.0%	620,675	62,068	27,621	6,827,430
		대형	1.6%	1.6%	547,660	54,766	25,424	6,061,108
		중대형	4.3%	4.3%	476,462	47,646	24,812	5,241,073
		중형	4.0%	4.0%	421,502	42,150	22,595	4,696,423
		소형	3.1%	3.1%	429,717	42,972	16,836	4,726,887
지방	부산		11.7%	11.7%	282,812	28,281	21,488	3,086,302
	대구		14.0%	14.0%	240,650	24,065	20,677	2,754,126
	인천(송도 미포함)		11.4%	11.4%	242,776	24,278	19,476	2,524,347
	대전		7.0%	7.0%	185,665	18,567	17,911	2,019,815
	광주		8.9%	8.9%	256,377	25,638	17,289	2,790,143
	울산		18.4%	18.4%	260,398	26,040	20,350	2,828,876

05 간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간 : 2019.10.01 ~ 2019.12.31

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가일	자산관리회사	투자 부동산 유형
이지스엠에프용답위탁관리 부동산투자회사	`19.10.17	이지스자산운용	서울 성동구 소재 임대주택
하나트러스트제3호위탁관리 부동산투자회사	`19.10.17	하나자산신탁	서울 강남구 소재 오피스
코크렙제51호위탁관리 부동산투자회사	`19.10.17	코람코자산신탁	서울 영등포구 소재 오피스
디디아이레지덴셜제1호위탁관리자 부동산투자회사	`19.10.17	디앤디인베스트먼트	서울 광진구 소재 오피스텔
영종하늘도시2차주택위탁관리 부동산투자회사	`19.10.29	한국토지주택공사	인천 중구 소재 임대주택
하나트러스트글로벌제1호위탁관리 부동산투자회사	`19.11.14	하나자산신탁	일본 오사카 소재 임대주택
케이비부산오피스제1호위탁관리 부동산투자회사	`19.11.29	KB부동산신탁	부산 연제구 소재 오피스
이베데스다제4호위탁관리 부동산투자회사	`19.11.29	한국자산신탁	대구 남구 소재 임대주택
카이트제15호위탁관리 부동산투자회사	`19.11.29	한국자산신탁	서울 서초구 소재 오피스
세진하나제1호위탁관리 부동산투자회사	`19.12.10	하나자산신탁	제주 제주시 소재 임대주택
엘티코크렙용산제6호위탁관리 부동산투자회사	`19.12.10	코람코자산신탁	서울 용산구 소재 임대주택
제이알제26호위탁관리 부동산투자회사	`19.12.18	JR투자운용	벨기에 브뤼셀 소재 오피스
엔에이치제2호위탁관리 부동산투자회사	`19.12.26	NH농협리츠운용	경기 성남시 소재 오피스
이지스수익형부동산제319호위탁관리 부동산투자회사	`19.12.31	이지스 자산운용	서울 용산구 소재 오피스

※ 조사기간 : 2019.10.01 ~ 2019.12.31

부동산 펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
엘케이제6호전문투자형사모부동산 투자유한회사	`19.10.01	LK자산운용	인천 남동구 소재 오피스
한화오피스전문투자형사모부동산 투자신탁8호	`19.10.08	한화자산운용	서울 강남구 소재 오피스
이지스전문투자형사모부동산 투자신탁318호	`19.10.10	이지스자산운용	서울 강남구 소재 오피스 개발
LB영국전문투자형사모부동산 투자신탁18호	`19.10.11	LB자산운용	영국 런던 소재 오피스
베스타스전문투자형사모부동산 투자신탁제53호	`19.10.16	베스타스자산운용	서울 영등포구 소재 오피스
한국투자뉴욕오피스부동산 투자신탁1호	`19.10.24	한국투자신탁운용	미국 뉴욕 소재 오피스
이든전문투자형사모부동산 투자신탁제10호	`19.10.30	이든자산운용	경기 성남시 소재 오피스 대출채권
LB영국전문투자형사모부동산 투자신탁19호	`19.11.05	LB자산운용	영국 런던 소재 오피스
KB와이즈스타부동산 투자신탁제3호	`19.11.29	KB자산운용	서울 중구 소재 오피스
KB와이즈스타전문투자형사모부동산 투자신탁제11호	`19.12.05	KB자산운용	서울 중구 소재 오피스 등
DGB전문투자형사모부동산 투자신탁19호	`19.12.16	DGB자산운용	서울 강남구 소재 오피스
BNK여의도코어오피스전문투자형 사모부동산투자신탁	`19.12.17	BNK자산운용	서울 영등포구 소재 오피스
인트러스밸류애드전문투자형사모부동산 투자신탁제3호	`19.12.20	인트러스투자운용	서울 강남구 소재 오피스
에이디에프케이지피1전문투자형사모 부동산투자회사	`19.12.20	ADF자산운용	강원 춘천시 소재 골프장
이화전문투자형사모부동산 투자신탁37호	`19.12.20	이화자산운용	서울 종로구 소재 오피스

06 주요 임차인 이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	더존을지타워(구 부영을지빌딩)	중구 을지로1가	더존비즈온	6,000
	을지트윈타워_동관	중구 을지로4가	녹십자의료재단	2,200
	종로타워	종로구 종로2가	메리츠화재	1,600
	KDB생명타워	용산구 동자동	올리브영	1,600
	씨티스퀘어(구 APEX타워)	중구 서소문동	주식회사 이도	1,100
	더케이손해보험빌딩	종로구 인의동	더케이한국교직원공제회	1,000
GBD	옥산빌딩	강남구 삼성동	패스트파이브	1,800
	GT타워	서초구 서초동	직방	1,100
			교보증권	1,000
YBD	여의도파이낸스타워	영등포구 여의도동	삼성생명	1,200
Others	동아디지털미디어센터	마포구 상암동	퍼니플럭스	1,700
	동아일보충정로빌딩	서대문구 충정로3가	미디어윌	1,300

07 주요 신축 오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(3.3㎡)
Others	용산트레이드센터	용산구	한강로3가	19,000
	상암JTBC빌딩	마포구	상암동	11,000

AVISON YOUNG

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

YOUNG CITY

01 빌딩관리 현황

G.Square
(경기 안양 / 238,248㎡)

와이즈타워
(남대문로5가 / 42,321㎡)

YOUNG CITY
(문래동 / 99,141㎡)

KDB생명타워
(동자동 / 82,115㎡)

SI Tower
(역삼동 / 66,202㎡)

을지트윈타워
(을지로4가 / 146,647㎡)

퍼스트타워
(분당 / 58,924㎡)

스테이트타워 남산
(회현동 / 66,800㎡)

크레센도빌딩
(신문로1가 / 54,672㎡)

SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362㎡)

골든타워
(삼성동 / 40,480㎡)

AK타워
(회현동 / 60,522㎡)

SEI타워
(도곡동 / 41,439㎡)

KB금융센터
(여의도 / 40,440㎡)

Central Place
(중림동 / 34,125㎡)

SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)

센터포인트 서초
(서초동 / 32,276㎡)

이레빌딩(본관/신관)
(양평동4가 / 56,462㎡)

센터포인트웨스트
(구로동 / 92,172㎡)

대구덕산빌딩
(대구 / 82,672㎡)

페럼타워
(수하동 / 55,695㎡)

케이스퀘어 시티
(다동 / 39,624㎡)

상암 에스시티
(상암동 / 46,630㎡)

AVISON YOUNG

02

주요빌딩 임대안내 (단위: 원/3.3㎡)

| CENTROPOLIS |

주 소	서울시 종로구 공평동 64		
위 치	1호선 종각역 도보 1분		
연면적	141,474 ㎡	전용률	A동 56.4% B동 55.0%
준공일	2018년 7월	규 모	29F/B8
기준층	A동 전용 1,640㎡ B동 전용 1,339㎡	E / L	총 28대
주 차	무료 : 1대/330㎡ 유료 : 월22만원/대	담 당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
A동 11F, 13F, 15F, 19F	99.71~ 496.27	169.49~ 879.54	즉시	1,620,000 / 162,000 / 48,000(고층부) 1,520,000 / 152,000 / 48,000(저층부)
B동 8F, 9F	@404.07	@734.28		1,530,000 / 153,000 / 48,000(고층부) 1,430,000 / 143,000 / 48,000(저층부)

| 서울상공회의소 |

주 소	서울시 중구 남대문로4가 45		
위 치	1, 2호선 시청역 도보 10분		
연면적	113,329 ㎡	전용률	56.40%
준공일	1984년/2005년 (증축 및 전체 리모델링)	규모	20F/B6
기준층	전용 4,069㎡	E/L	총 16대
주 차	무료 : 1대/330㎡ 유료 : 월21만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 826,446 / 83,835 / 33,640		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
2F~14F	52.90 ~ 490.50	93.80 ~ 869.60	즉시	826,446 / 83,835 / 33,640
3F	346.89	615.04	협의	

| KDB생명타워 |

주 소	서울시 용산구 동자동 45		
위 치	1, 4호선 서울역 지하 연결		
연면적	82,433 ㎡	전용률	47.03%
준공일	2013년 9월	규모	30F/B9F
기준층	전용 1,256 ㎡	E/L	총 15대
주 차	무료 : 1대/264 ㎡ 유료 : 월18만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 826,200 / 82,620 / 38,760		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
23F	132.70	316.82	즉시	826,200 / 82,620 / 38,760

| Parc.1 |

주 소	서울시 영등포구 여의도동 22		
위 치	5, 9호선 여의도역 연결(예정)		
연면적	224,969 ㎡	전용률	51.00
준공일	2020년 8월 예정	규모	69F/B7F
기준층	전용 1,722㎡	E/L	총 27대
주 차	무료 : 협의 유료 : 협의	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
프라임	4,538	8,988	~20년 8월예정	1,190,000 / 119,000 / 43,000
상층부	9,007	17,843		1,130,000 / 113,000 / 43,000
기준층2	7,936	15,792		1,080,000 / 108,000 / 43,000
기준층1	6,259	12,400		1,030,000 / 103,000 / 43,000
저층부	4,130	8,182		930,000 / 93,000 / 43,000

| 삼일빌딩 |

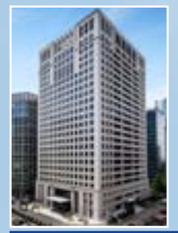
주 소	서울시 종로구 청계천로 85		
위 치	1호선 종각역, 2호선 을지로입구역 도보 5분		
연면적	35,203㎡	전용률	66.58%
준공일	1970년/2020년 리노베이션	규모	31F/B2
기준층	전용 830㎡	E/L	총 6대
주 차	무료 : 협의 유료 : 협의	담당	LM팀
임대료	기준층 1,200,000 / 120,000 / 45,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
4F~31F	@251.0	@377.0	~20년 11월	1,200,000 / 120,000 / 45,000

| 센터플레이스 |

주 소	서울시 중구 남대문로9길 40		
위 치	1호선 시청역, 2호선 을지로입구역 도보 3분		
연 면 적	42,542㎡	전용률	54.42%
준 공 일	2011년	규모	23F/B6
기 준 층	전용 1,008㎡	E/L	총 9대
주 차	무료: 1대/331㎡ 유료: 월20만원/대 (VAT별도)	담당	LM팀
임 대 료	기준층 955,000 / 95,500 / 39,600		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
4F	133.16	282.84	즉시	955,000 / 95,500 / 39,600
5F	68.26	130.35		
6F	113.45	237.39	협의	



| 퍼시픽타워 |

주소	서울시 중구 서소문동 135		
위치	1, 2호선 시청역 도보 3분		
연면적	59,501㎡	전용률	52.30%
준공일	2002년 5월	규모	23F/B7
기준층	전용 1,372㎡	E/L	총 10대
주차	무료 : 1대/198㎡ 유료 : 월20만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 1,004,250 / 100,425 / 42,745		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
13F	415.00	795.00	즉시	1,004,250 / 100,425 / 42,745
12F	388.00	744.00		
2F	134.00	257.00		
1F	69.00	132.00	협의	

| KTB빌딩 |

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

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7F, 8F, 10F	81.84~ 187.77	183.63~ 421.28	즉시	750,000 / 75,000 / 33,000
7F/15F	75.28 / 217.72	168.88 / 512.47	20년 3월	
2F/7F	206.57 / 38.61	453.70 / 86.65	20년 5월	

| SIMPAC빌딩 |

주소	서울시 영등포구 여의도동 34-1		
위치	5, 9호선 여의도역 도보 6분		
연면적	22,747㎡	전용률	54.25%
준공일	1987년	규모	16F/B4F
기준층	전용 737.2㎡	E/L	총 5대
주차	무료 : 1대/281 ㎡ 유료 : 월12만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 650,000 / 65,000 / 31,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
14~15F	@223.21	@411.41	즉시	650,000 / 65,000 / 31,000
12F	199.60	367.86		
B1F	104.15	191.97		450,000 / 45,000 / 22,000

| V-PLEX |

주소	서울시 강남구 테헤란로 501		
위치	2호선 삼성역 도보 5분		
연면적	26,840㎡	전용률	55.23%
준공일	1994년	규모	19F/B7
기준층	전용 747 ㎡	E/L	총 4대
주차	무료 : 1대/215 ㎡ 유료 : 월20만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 875,500 / 87,550 / 36,050		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F	86.35	155.67	즉시	875,500 / 87,550 / 36,050

| 골든타워 |

주소	서울시 강남구 삼성동 144-17		
위치	2호선 삼성역/선릉역 도보 10분		
연면적	40,479 ㎡	전용률	48.22%
준공일	1995년	규모	20F/B7
기준층	전용 972 ㎡	E/L	총 8대
주차	무료 : 1대/198 ㎡ 유료 : 월16.5만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 790,000 / 79,000 / 37,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
17F	57.59	126.42	즉시	800,000 / 80,000 / 38,000
	123.96	272.12	20년 2월	
10F	25.25	55.45	20년 1월	

| 해남2빌딩 |

주소	서울시 중구 남대문로4가 17-19		
위치	1, 2호선 시청역 도보 3분		
연면적	34,485 ㎡	전용률	56.52%
준공일	2018년 5월	규모	20F/B6F
기준층	전용 1,091 ㎡	E/L	총 4대
주차	무료 : 1대/264 ㎡ 유료 : 월22만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 840,000 / 84,000 / 36,000		

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

AVISON YOUNG

주요 사업분야

AVISON YOUNG 에비슨영 코리아㈜

부동산 매입 · 매각 자문	조 성 욱	02_3775_7222
	서 진	02_3775_7260
리테일 마케팅 및 TR	윤 재 훈	02_3775_7351
	이 창 익	02_3775_7230
	문 유 웅	02_3775_7234
리테일 밸류애드	김 욱	02_3775_7231
전속 임차컨설팅	앤소니안	02_3775_7352
전략컨설팅	최 승 효	02_3775_7263
리서치 및 시장조사	유 명 한	02_3775_7236

GENSTAR ㈜젠스타

부동산 자산 관리	최 진 원	02_2003_8121
	우 상 명	02_2003_8173
매입매각 및 개발사업 기획·관리	홍 정 호	02_2003_8090
임대차 컨설팅	김 성 철	010_6201_2954
부동산 개발 기획	이 대 진	02_2003_8101
자산실사, CM, Value Added 컨설팅	정 승 원	02_2003_8127
기업부동산서비스(CRE)	남 상 현	010_6325_2044
리테일 서비스	김 진 수	010_3377_6580

MatePlus ㈜메이트플러스

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

MatePlus Realty 자회사 : ㈜메이트플러스 부동산중개

중소형 자산관리 및 임대	김 재 범	02_581_2413

MatePlus Appraisal 자회사 : ㈜메이트플러스 감정평가법인㈜

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

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS

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

부동산 관리규모 | 전체 239동, 6,252,335㎡

주요 클라이언트

Market Report 문의

에비슨영 코리아 리서치센터

유명한 02_3775_7236 | **김기준** 02_3775_7265
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 무단복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.