

OFFICE MARKET REPORT

2021년 4분기 오피스 마켓리포트

MARKET INDEX SUMMARY
부동산 거래시장 오피스 신규공급 오피스 임대시장





Company Overview

회사명

교보리얼코 주식회사

대표이사

강영욱

설립일

1979년 11월 15일

조직

5본부 1실 19팀 4지부

사업분야

매입매각·투자자문 컨설팅, 리서치, 임대차 컨설팅, 자산관리 및 시설관리, 신재생 에너지, 건축 관리

PM/FM 규모

교보생명 사옥 및 일반 기업 오피스 포함 총 144개 빌딩 (연면적 2,751,382㎡)

Contents

05 Market Index

06 Summary

07 부동산 거래시장

오피스 거래시장

부동산 간접투자시장

14 오피스 신규공급

16 오피스 임대시장

도심권(CBD)

강남권(GBD)

여의도권(YBD)

서울기타권(Others)

분당권(BBD)

6대 광역시

27 Kyoborealco Business

Kyoborealco News

Leasing Information

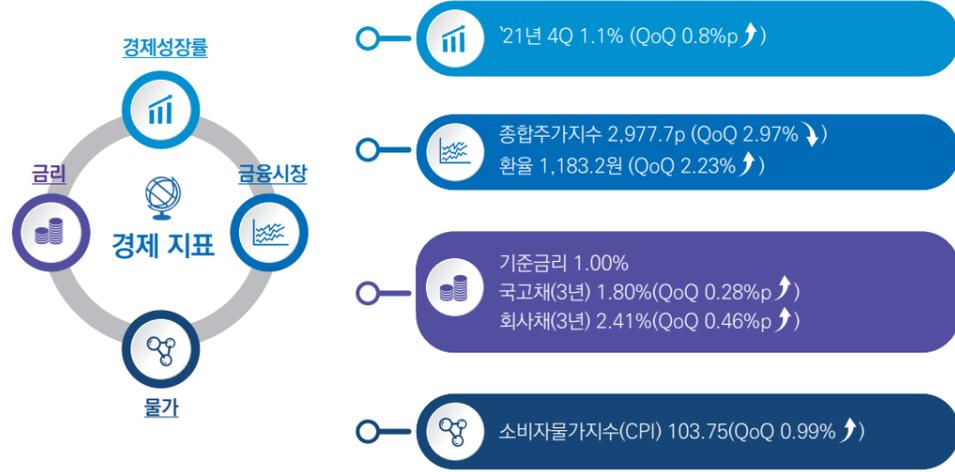
Transaction Information

고객부동산 관리현황(PM/FM)



Market Index | 경제 및 부동산 관련 지표

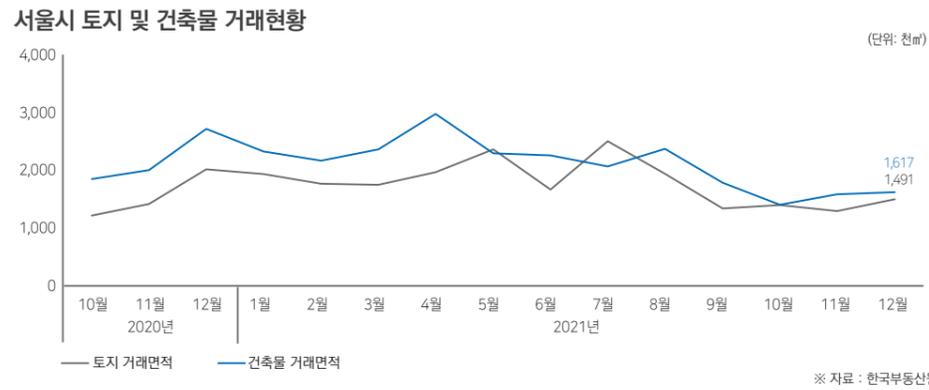
경제 지표



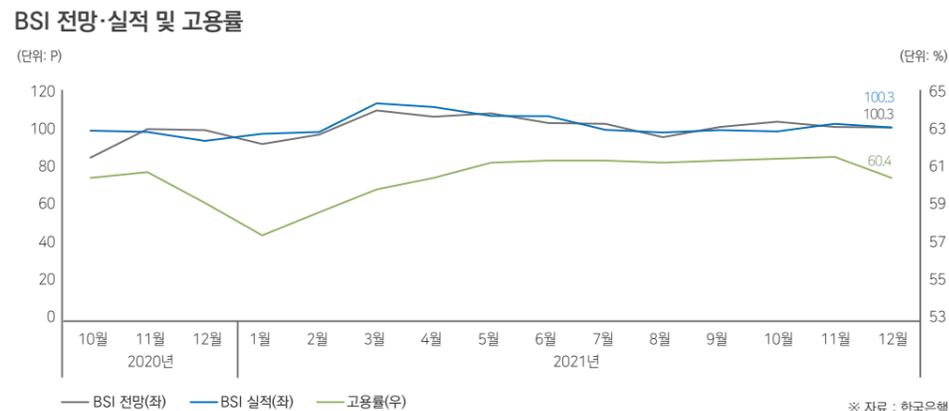
※ 자료 : 한국은행, QoQ : 전분기 대비, 소비자물가지수(2020=100)

부동산 관련 지표

- ▶ 서울시 토지 및 건축물 거래면적 감소 후 보합세
- ▶ BSI 전망·실적 및 고용률 보합세



※ 자료 : 한국부동산원



※ 자료 : 한국은행
※ BSI(Business Survey Index): 기업경기실사지수

Summary

오피스 거래시장

거래 총액	2조 209억원	1조 8,658억원 ↓
총 거래 면적	291천㎡	219천㎡ ↓
3.3㎡당 거래가	1,876만원	569만원 ↓
Cap rate	3.66%	0.36%p ↓

주요 사례	
CBD	• 하나손해보험빌딩
GBD	• 기계설비건설 서초화관 (구, 회성빌딩)
Others	• KT용산지사 • KT노량진지사 • TCC동양사옥 • 삼성보라매오피스타워 • 파크스퀘어

부동산 간접투자 시장

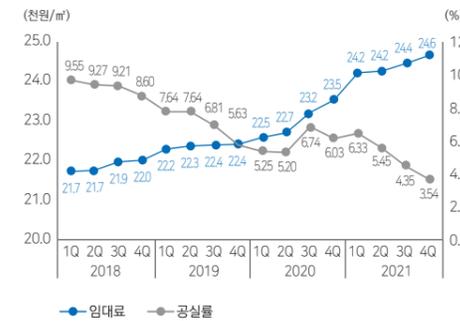
부동산 펀드		
펀드 설정액	4조 4,431억원	5,325억원 ↑
설정 건수	138건	5건 ↑

부동산 리츠		
리츠 인가·등록 건수	19건	6건 ↑
자산	75.6조	49천억원 ↑

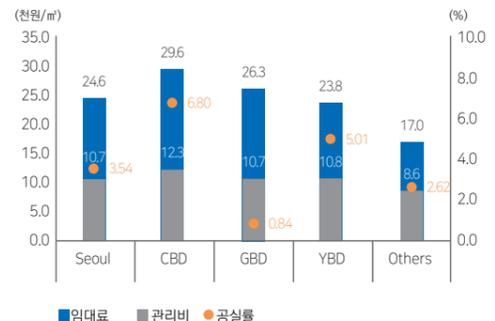
오피스 임대시장

공실률	3.54%	0.81%p ↓
임대료	24.6천원/㎡	0.86% ↑
관리비	10.7천원/㎡	0.58% ↑

서울 공실률·임대료 추이



권역별 임대료·관리비·공실률



오피스 신규공급

공급 빌딩수	5개	6개 ↓
공급 연면적	50,355㎡	85,391㎡ ↓
업무시설 연면적	18,956㎡	29,233㎡ ↓

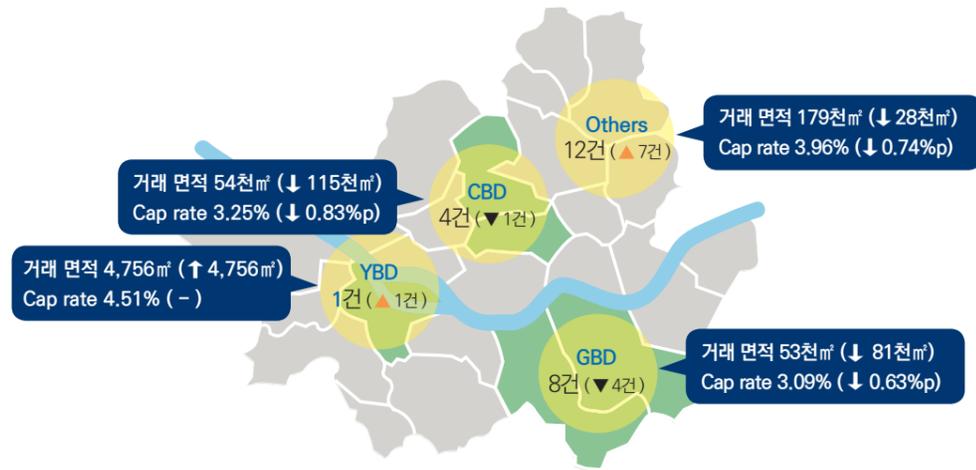
주요 사례	
GBD	HDC랩스타워
Others	메이플레이스

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

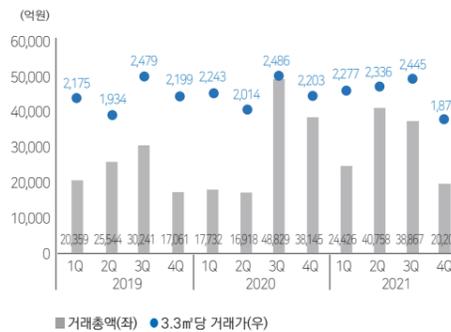
거래 및 투자동향

당 분기 서울 지역 오피스빌딩 거래는 총 25건으로 중소형빌딩과 기타권역을 중심으로 매매가 이루어짐. 총 거래 규모는 2조 209억원으로 전 분기 대비 1조 8,658억원 감소하였으며, 총 거래 면적 또한 291천㎡ 규모로 전 분기 대비 219천㎡ 감소함. 평당 거래가는 전 분기 대비 569만원 하락한 1,876만원 수준으로 확인되었으며, Cap.rate는 0.36%p 하락한 3.66%로 나타남

거래 총액 **2조 209억원** (↓ 1조 8,658억원)
 총 거래 면적 **291천㎡** (↓ 219천㎡)
 3.3㎡당 거래가 **1,876만원** (↓ 569만원)
 Cap rate **3.66%** (↓ 0.36%p)

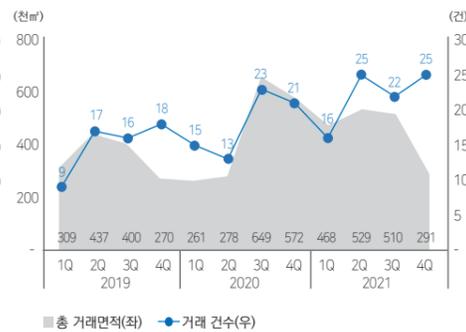


서울시 오피스 거래총액 및 3.3㎡당 거래가 추이

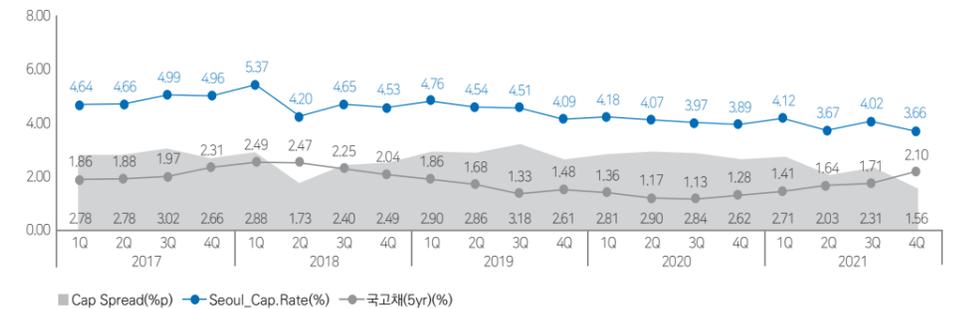


※ 평당 거래가 산정 시, 개발 목적 매매 건 제외 후 산출

서울시 오피스 총 거래면적 및 건수 추이



서울시 Cap.Rate 추이

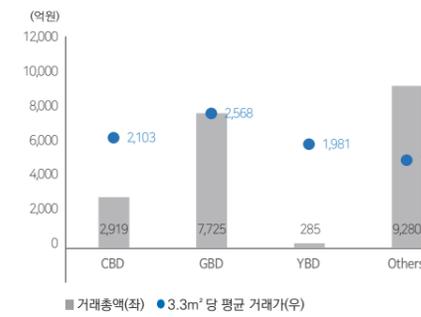


거래 및 투자동향

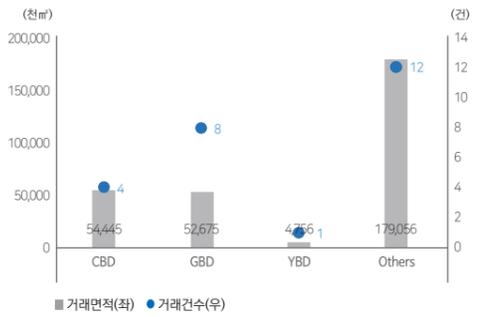
오피스 총 25건 거래 / 거래 총액 2조 209억원

당 분기 도심권역 4건, 강남권역 8건, 여의도권역 1건, 기타권역에서 12건의 거래가 이루어짐. 대형 오피스 거래가 다수 이루어졌던 전 분기와는 달리 당 분기에는 1만평 미만의 중소형 오피스 거래만 이루어지면서 법인 매수 비중 증가, 평당 거래가의 하락이 두드러지게 나타남. 2022년 1분기에는 성수동 이마트 분사, 강남P타워 등 대형 오피스의 거래가 예정되어 있어 서울 오피스 거래 규모 및 총액이 대폭 증가할 것으로 전망됨

서울시 권역별 거래총액 및 3.3㎡당 거래가

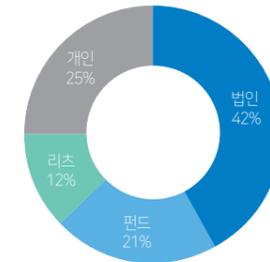


서울시 권역별 거래면적 및 거래건수

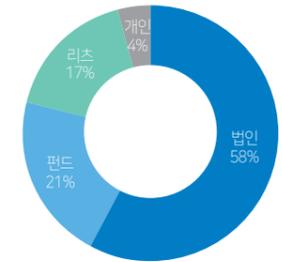


※ 평당 거래가 산정 시, 개발 목적 매매 건 제외 후 산출

매도자 유형별 현황



매수자 유형별 현황



거래시장 진행현황

도심권 CBD

서울시타워
 코람코자산신탁
 BNK자산운용 우선협상자 선정

강남권 GBD

강남P타워
 코람코자산신탁
 코람코자산신탁 매입 예정

유안타증권 사옥

NH아문디자산운용
 매각주관사 선정

에이프로스퀘어

마스터투자운용
 매각주관사 선정

여의도권 YBD

여의도 IFC
 브룩필드자산운용
 매각주관사 선정

기타권 Others

성수동 이마트 분사
 주식회사 이마트
 크래프톤-미래에셋자산운용 컨소시엄 매입 예정

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

주요 거래 사례

도심권 CBD

하나손해보험빌딩, KT is 빌딩 등 4건 거래 완료

도심권역은 중·소형급 오피스 총 4건의 거래가 이루어지면서 전 분기 대비 대폭 감소한 수준의 거래규모를 기록함. 하나손해보험빌딩은 하나손해보험이 2023년 도입 예정인 신지급여력제도(K-ICS)의 선제적 대응을 목적으로 하나자산신탁이 설립한 리츠에 세일앤리스백 방식을 통하여 매각함. KT is는 자산운용 효율화와 유동성 확보를 위해 사옥 매각을 추진하였으며, KT AMC가 주거시설 개발을 위해 설립한 리츠에 매각함

빌딩명	하나손해보험빌딩	KT is 빌딩
소재지	종로구 인의동	종로구 송인동
거래면적 (㎡)	17,099	16,442
매도자	하나손해보험주식회사	KT is
매도자 유형	법인	법인
매수자	하나자산신탁	KT AMC
매수자 유형	리츠	리츠
거래금액 (억원)	1,216	715
3.3㎡당 거래금액 (만원)	2,351	1,438



▲ 하나손해보험빌딩



▲ KT is 빌딩

주요 거래 사례

강남권 CBD

기계설비건설 서초회관(구, 회성빌딩) 등 8건 거래 완료

당 분기 강남권역은 소형 오피스를 중심으로 총 8건의 거래가 이루어지면서 전 분기 대비 대폭 감소한 수준의 거래규모를 기록함. 기계설비건설 서초회관(구, 회성빌딩)은 2019년 12월 한국자산신탁이 리츠를 통해 530억원에 매입한 후 약 2년만에 매입가대비 60% 이상의 시세차익을 기록하면서 매각에 성공함

빌딩명	기계설비건설 서초회관 (구, 회성빌딩)	정진빌딩
소재지	서초구 서초동	서초구 서초동
거래면적 (㎡)	9,525	3,867
매도자	한국자산신탁	개인
매도자 유형	리츠	개인
매수자	기계설비건설공제조합	재단법인미래나눔
매수자 유형	법인	법인
거래금액 (억원)	878	250
3.3㎡당 거래금액 (만원)	3,045	2,137



▲ 기계설비건설 서초회관 (구, 회성빌딩)



▲ 정진빌딩

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

주요 거래 사례

기타권 Others

KT용산지사, KT노량진지사, TCC동양사옥 등 12건 거래 완료

당 분기 서울 기타권에서는 총 12건의 오피스가 거래되었으며, 주로 중·소형 오피스 거래가 이루어지면서 전 분기 대비 소폭 감소한 수준의 거래규모를 기록함. KT용산지사는 웰컴저축은행이 사옥 이용으로 매입함. KT노량진지사는 대한토지신탁이 역세권 청년주택 개발을 위해 매입하였으며, 한양건설이 재건축사업 시공사로 선정됨. KT용산지사와 KT노량진지사 매각이 당 분기에 완료되면서 2011년부터 10년간 진행된 KT AMC의 KT 28개 지사 자산유동화 작업이 종료됨

빌딩명	KT용산지사	KT노량진지사	TCC동양사옥
소재지	용산구 한강로2가	동작구 노량진동	영등포구 당산동4가
거래면적 (㎡)	26,737	19,723	29,102
매도자	KT AMC	KT AMC	코람코자산운용
매도자 유형	리츠	리츠	펀드
매수자	웰컴저축은행	대한토지신탁	파빌리온자산운용
매수자 유형	법인	리츠	펀드
거래금액 (억원)	2,256	1,230	1,358
3.3㎡당 거래금액 (만원)	2,789	2,062	1,543



▲ KT용산지사

▲ KT노량진지사

▲ TCC동양사옥

부동산 거래시장 | 간접투자시장

부동산 펀드

펀드 설정액 **4조 4,431억원** (▲5,325억원)

설정 건수 **138건** (▲5건)

펀드 설정액 전 분기 대비 5,325억원 증가, 펀드 설정 건수 5건 증가

당 분기 국내 신규 펀드설정액은 약 2조 4천억원, 해외 신규 펀드설정액은 약 2조원으로 총 4조 4,431억원, 국내 84건, 해외 54건이 신규 설정되어 전 분기 대비 설정액은 대폭 증가하였으며, 설정 건수는 5건 증가함. 국내 부동산펀드의 신규 설정 건수는 전 분기 대비 12건 감소, 설정액은 소폭 감소하였으며, 해외 부동산펀드의 신규 설정 건수는 전 분기 대비 17건 증가하였으며, 설정액 또한 대폭 증가함

부동산펀드 설정액 및 설정건수 추이



4분기 주요 부동산펀드 설정 현황

투자대상	펀드명	투자 지역	설정 시기	자산운용사
경기도 성남시 소재 업무시설	이지스비즈성장공간플랫폼전문투자형사모부동산투자신탁제1-3호	국내	10월	이지스자산운용
경기도 용인시 소재 물류시설	퍼시픽전문투자형사모부동산투자신탁제54호	국내	10월	퍼시픽자산운용
서울시 구로구 소재 숙박시설	케펠전문투자형사모부동산투자회사제6호	국내	10월	케펠자산운용
서울시 동작구 소재 업무시설	케이알전문투자형사모부동산투자신탁제40호	국내	10월	케이리츠투자운용
경기도 평택시 소재 물류시설	이지스인컴앤그로스일반사모부동산모투자신탁제2-2호	국내	10월	이지스자산운용
서울시 서대문구 소재 업무시설	이든서대문전문투자형사모부동산투자회사	국내	11월	이든자산운용
서울시 강서구 소재 업무시설	케이글로벌일반사모부동산투자신탁제1호	국내	11월	케이글로벌자산운용
서울시 성동구 소재 업무시설	미래에셋멤버스일반사모부동산투자신탁제66호	국내	11월	미래에셋자산운용
서울시 구로구 소재 숙박시설	멀티에셋호텔일반사모부동산투자신탁제7호	국내	11월	멀티에셋자산운용
경기도 광주시 소재 물류시설	캐피탈랜드코리아제11호일반사모부동산투자회사	국내	11월	캐피탈랜드투자운용
경기도 안성시 소재 물류시설	페블스톤전문투자형사모부동산투자신탁제17호	국내	12월	페블스톤자산운용
전국 소재 4개 판매시설	에프엘제1호일반사모부동산투자유한회사	국내	12월	에프엘자산운용

※ 조사기간 : 2021.10.01. ~ 2021.12.31.
※ 자료 : 금융감독원, 금융투자협회 및 각 자산운용사

부동산 거래시장 | 간접투자시장

리츠

리츠 인가·등록 건수 **19건** (↗ 6건)
 자산 **75.6조** (↗ 49천억원)

2021년 12월 기준 리츠 인가·등록 개수는 315개, 자산 75.6조 원으로 지속적 증가세

리츠 유형별로는 위탁관리 리츠 비율이 95%로 가장 높고, 부동산 유형별로는 주택 53%, 오피스 26%, 리테일 10% 순으로 높게 나타남

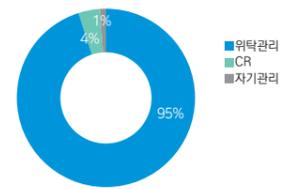
4분기에는 위탁관리리츠 19건에 대한 신규 인가·등록이 이루어졌으며 투자대상은 주택 8건, 물류 5건, 오피스 3건 등으로 조사됨

리츠 자산총계 및 인가·등록 개수 추이

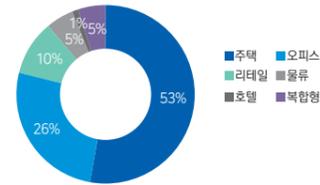


주) 리츠 자산총계 및 리츠 수는 2021년 12월 31일을 기준으로 함
 ※ 자료 : 리츠정보시스템

리츠 유형별 자산총계 비율



운용 부동산 유형별 자산총계 비율



4분기 리츠 인가·등록 현황

구분	부동산투자회사명	자산관리회사	투자대상	영업인가일
위탁 관리	케이원제17호위탁관리부동산투자회사	한국토지신탁	경기도 안성시 소재 물류시설	2021-10-07
	평택세교제심육호위탁관리부동산투자회사	교보자산신탁	경기도 평택시 소재 주거시설	2021-10-19
	신한서부티앤디제1호위탁관리부동산투자회사	신한리츠운용	서울시 용산구 소재 숙박시설 (용산 그랜드머큐어 호텔)	2021-10-19
	코크렙제57호위탁관리부동산투자회사	코람코자산신탁	경기도 성남시 분당구 소재 업무시설 (분당퍼스트타워)	2021-10-19
	케이리얼티제11호위탁관리부동산투자회사	케이티에이엠씨	서울시 동작구 소재 업무시설 (삼성보라매오피스타워)	2021-10-26
	엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사	대한토지신탁	경상남도 양산시 소재 주거시설 및 근린생활시설	2021-10-27
	피시픽물류전문제1호위탁관리부동산투자회사	피시픽투자운용	경기도 이천시 소재 물류시설 (브릭서이전 복합물류센터)	2021-10-29
	피시픽물류전문제1의1호위탁관리부동산투자회사	피시픽투자운용	경기도 이천시 소재 물류시설 (브릭서이전 복합물류센터)	2021-10-29
	신한로지스제2호위탁관리부동산투자회사	신한리츠운용	경기도 광주시 소재 물류시설	2021-11-09
	케이리얼티대주제5호위탁관리부동산투자회사	케이티에이엠씨	서울시 종로구 소재 주거시설 및 근린생활시설	2021-11-09
	마스틴글로벌위탁관리부동산투자회사	마스틴투자운용	프랑스 노르망디 소재 물류시설	2021-11-09
	이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	이지스자산운용	국내 및 국외 데이터센터	2021-11-11
	코람코평택브레인시티대주제1호위탁관리부동산투자회사	코람코자산신탁	경기도 평택시 소재 오피스텔 및 근린생활시설	2021-11-17
	하나트러스트제8호위탁관리부동산투자회사	하나자산신탁	서울시 종로구 소재 업무시설 (하나손해보험빌딩)	2021-11-24
	화성동탄경남하동귀농귀촌주택위탁관리부동산투자회사	한국토지주택공사	경기도 화성시, 경상남도 하동군 소재 주거시설	2021-11-30
	인천검단부천괴안주택위탁관리부동산투자회사	한국토지주택공사	인천검단신도시, 부천괴안지구 소재 주거시설	2021-11-30
	마스틴제146호위탁관리부동산투자회사	마스틴투자운용	서울시 마포구 소재 주거시설 및 근린생활시설	2021-11-30
	계룡하나제3호위탁관리부동산투자회사	하나자산신탁	경기도 양주시 소재 주거시설 및 근린생활시설	2021-11-30
	도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사	주택도시보증공사	도시재생사업을 통해 개발되는 자산	2021-12-29

※ 자료 : 리츠정보시스템

오피스 신규 공급

4Q 공급 현황

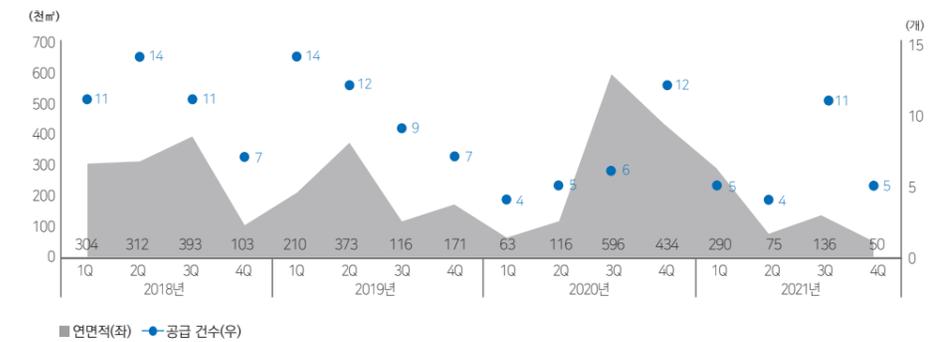
공급 빌딩수 **5개** (↘ 6개)
 공급 연면적 **50,355㎡** (↘ 85,391㎡)

업무시설 연면적 **18,956㎡** (↘ 29,233㎡)

GBD 소형, Others 중·소형 오피스 신규 공급

당 분기 신규공급은 총 5개 빌딩, 총 연면적 50천㎡ 규모로 나타나 전 분기 대비 대폭 감소하였으며, 강남권역에서는 3건의 소형 오피스, 기타권역에서는 중·소형 오피스 각 1건이 신규공급됨. 또한 2022년에는 대형 오피스 공급이 예정되어있지 않아 강남지역을 중심으로 한 업무시설 수급불균형 현상이 심화될 것으로 전망됨

서울 오피스 신규공급 추이

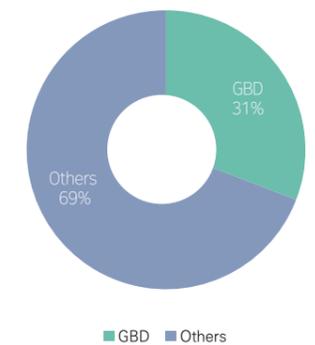


권역별 공급면적

권역	공급 빌딩수	공급 연면적	업무시설 공급연면적
CBD	0건	-	-
GBD	3건 (▼ 3건)	15,549㎡ (▼ 46천㎡)	7,211㎡ (▼ 8천㎡)
YBD	0건	-	-
Others	2건 (▼ 3건)	34,806㎡ (▼ 40천㎡)	11,745㎡ (▼ 21천㎡)

주) 괄호안은 전분기대비 변동치를 의미하며 변동치가 공란인 것은 수치가 없는 경우임

권역별 공급면적 비율



2022.1Q 공급 전망

공급 예정 빌딩수 **5개**
 공급 예정 연면적 **30,617㎡**

GBD, Others 소형 오피스 공급 예정

- 강남권역 소형 오피스 3건 공급 예정
- 기타권역 소형 오피스 2건 공급 예정

오피스 신규 공급

주요 신규공급 빌딩

권역	빌딩명	소재지	연면적(㎡)	층수	비고
GBD	HDC렉스타워	서초구 서초동	7,982	B4 / 10F	
Others	메이플레이스	강서구 마곡동	24,644	B6 / 12F	



2020년 1분기부터 2021년 4분기까지 공급된 1만평 이상 주요 오피스

권역	공급시기	빌딩명	소재지	연면적(3.3㎡)	층수
CBD	2020. 3Q	GRAND CENTRAL (그랜드센트럴)	종구	37,925	B8 / 28F
	2020. 2Q	센터포인트 돈의문	종구	26,083	B7 / 27F
GBD	2021. 3Q	신사스퀘어	강남구	10,601	B5 / 15F
	2021. 1Q	센터필드	강남구	72,374	B7 / 36F
YBD	2020. 4Q	HJ타워	강남구	12,616	B8 / 20F
	2020. 4Q	여의도 Post Tower	영등포구	20,906	B4 / 33F
	2020. 3Q	KB국민은행 신관	영등포구	20,472	B6 / 25F
	2020. 3Q	Parc.1 Tower 1 (파크원 타워1)	영등포구	64,722	B7 / 69F
Others	2020. 3Q	Parc.1 Tower 2 (파크원 타워2)	영등포구	49,072	B7 / 53F
	2021. 2Q	KT 송파타워 (업무동)	송파구	13,628	B5 / 32F
	2020. 4Q	G-SQUARE	구로구	52,325	B7 / 39F
	2020. 4Q	아크로서울포레스트 디타워	성동구	29,775	B7 / 33F

오피스 임대시장

조사 개요

교보리얼코는 2004년부터 서울 및 분당, 6대 광역시 주요 오피스 빌딩의 공실 및 임대료 조사를 실시함. 기업체 사옥(연면적 70% 이상 자가 사용 빌딩) 및 개별 분양 오피스, 오피스텔은 조사 대상에서 제외하며, 복합건물의 경우 오피스 면적을 기준으로 산정함

조사 기간

2021.10.01 ~ 2021.12.31

조사 대상

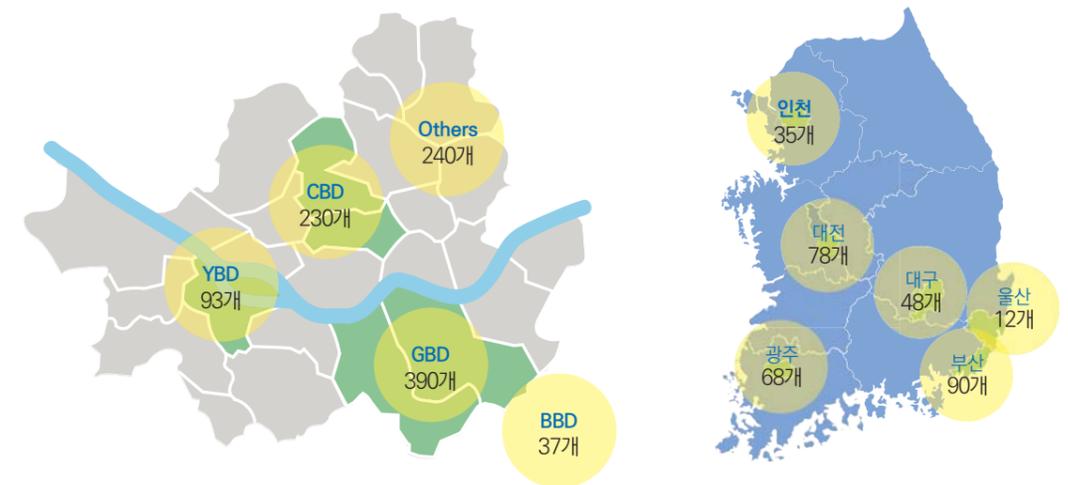
연면적 3,300㎡ 이상 오피스. 주용도 업무시설

조사 내용

공실면적, 임대료 현황 및 임대차 동향

조사 방법

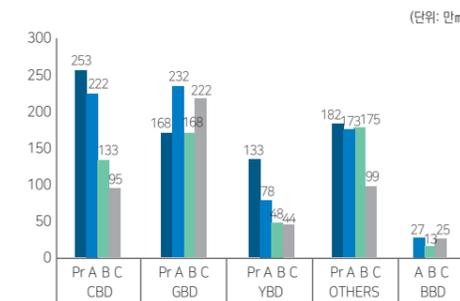
전화 및 방문조사, Leasing Flyer, 지부 Network



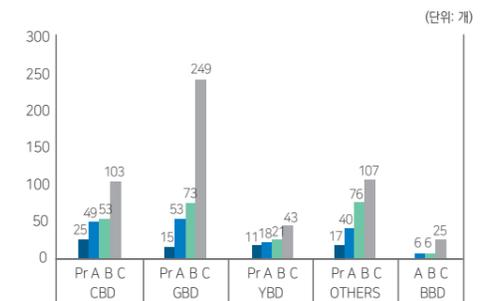
권역	세부 지역	
서울	CBD	도심권 (종로구, 중구 일대)
	GBD	강남권 (강남구, 서초구 일대)
	YBD	여의도권 (영등포구 여의도동 일대)
	Others	서울기타권 (용산, 마포/공덕, 상암, 잠실/송파 등)
분당	BBD	성남시 분당구 서현동 및 인근 지역 (판교 제외)
광역시		인천, 부산, 대구, 울산, 광주, 대전

주요 오피스 권역 빌딩 규모별 연면적 및 개수

연면적 분포



개수 분포



※ Prime 6만6천㎡ (2만py) 이상 / A 6만6천㎡ 미만~3만3천㎡ 이상 (2만py 미만~1만py 이상)
B 3만3천㎡ 미만~ 1만6천㎡ 이상 (1만py 미만~5천py 이상) / C 1만6천㎡ (5천py) 미만

오피스 임대시장

서울
SEOUL

공실률 3.54% (↓ 0.81%p)
임대료 24.6천원/㎡ (↑ 0.86%)
관리비 10.7천원/㎡ (↑ 0.58%)

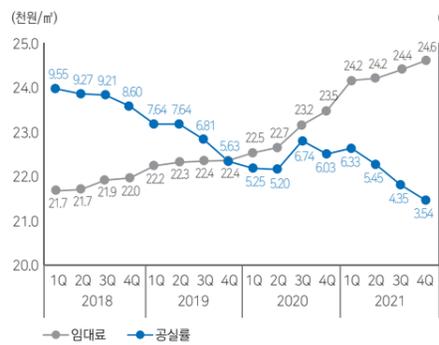
MARKET VIEW

서울 전 권역 공실면적 감소에 따른 공실률 하락, 임대 시세 소폭 상승

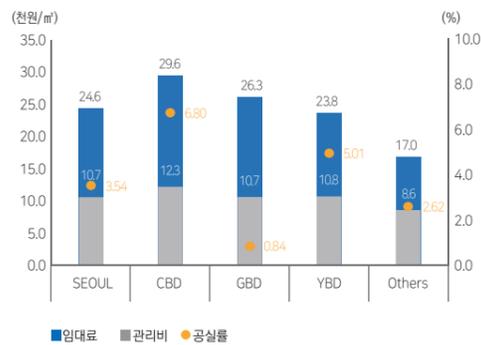
당 분기 서울지역의 공실률은 3.54%로 서울 전 권역에서 일제히 공실면적이 감소하면서 전 분기대비 0.81%p 하락한 것으로 나타났으며, 강남권역과 여의도권역의 임대료 상승 조정으로 인해 서울지역 임대료는 전 분기대비 0.86% 상승한 것으로 나타남

IT기반의 사업을 영위하는 대기업, 스타트업들에서 강남 및 분당권역으로 대거 임차수가 확대되고 있으며, 이는 코로나19로 인한 산업구조의 변화가 급격히 이루어지면서 나타난 결과로 분석됨. 또한 2022년은 역대 최저 수준의 오피스 공급량을 기록할 것으로 예상되어 강남에 이어 도심과 여의도권역의 공실률 하락세도 가속화될 것으로 전망됨

임대료 및 공실률 추이



권역별 임대료·관리비·공실률



권역별 주요 임대차 동향

권역	빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
CBD	서울스퀘어	중구 남대문로5가	교보생명	6,400
			언픽셀	11,000
GBD	센터필드	강남구 역삼동	세라젬	7,300
			우리자산운용	3,700
YBD	파크원 Tower 1	영등포구 여의도동	코리아센터	3,400
			카카오뱅크	10,000
Others	DANA빌딩	동대문구 답십리동	교보생명	4,400

도심권
CBD

공실률 6.80% (↓ 0.62%p)
임대료 29.6천원/㎡ (↑ 0.45%)
관리비 12.3천원/㎡ (↑ 0.27%)

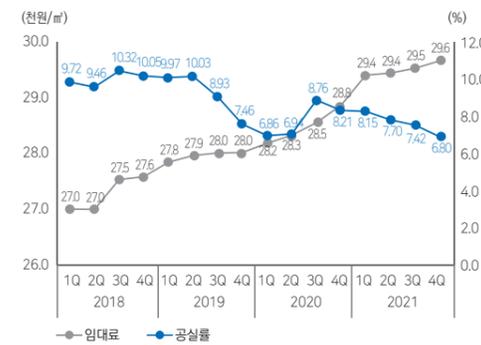
MARKET VIEW

대형 이상 오피스 공실 해소에 따른 권역 공실률 소폭 하락, 임대 시세 소폭 상승

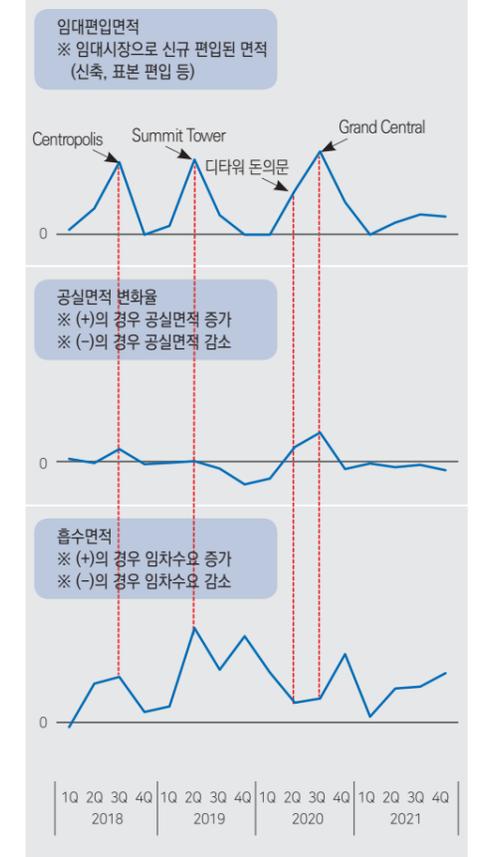
당 분기 도심권역의 공실률은 6.80%로 프라임급 및 대형 오피스의 공실 해소가 권역 공실률 하락을 주도 하면서 전 분기 대비 0.62%p 하락한 것으로 나타났으며, 중형급 이상의 오피스에서 임대료 상승 조정 사례가 관측되면서 권역 임대료는 전 분기 대비 0.45% 상승한 것으로 나타남

도심권역은 타 주요 업무권역 대비 비교적 높은 수준의 공실률을 기록하고 있으나, 2020년 3분기 GRAND CENTRAL 공급으로 인한 일시적인 상승 이후 꾸준한 공실면적 감소가 이어지고 있음. 또한 2022년 도심권역의 오피스 신규 공급은 없을 것으로 전망되어 공실률 감소세는 지속될 것으로 전망됨

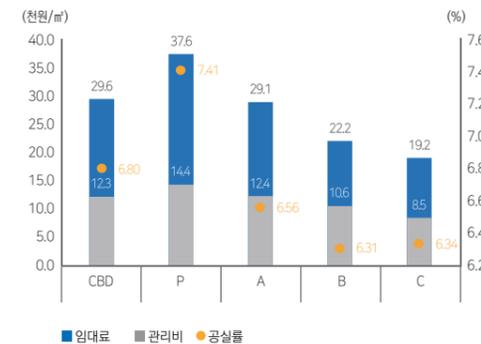
임대료 및 공실률 추이



임대면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



오피스 임대시장

강남권
GBD

공실률 **0.84%** (↘ 0.52%p)
 임대료 **26.3천원/㎡** (↗ 0.87%)
 관리비 **10.7천원/㎡** (↗ 0.47%)

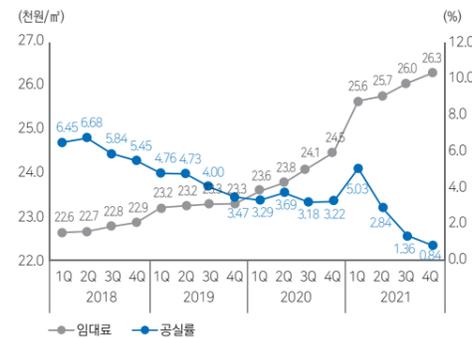
MARKET VIEW

프라이밍 오피스 공실 해소에 따른 권역 공실률 대폭 하락, 임대 시세 소폭 상승

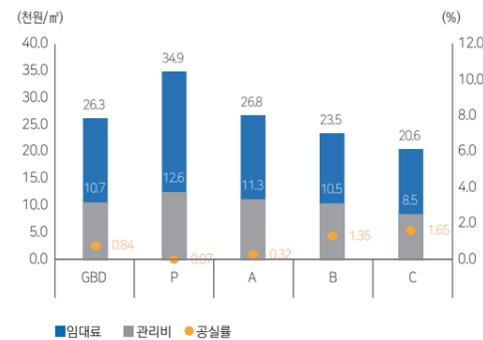
당 분기 강남권역의 공실률은 0.84%로 권역 내 대부분의 오피스에서 공실 해소 사례가 나타나면서 전 분기 대비 0.52%p 하락한 것으로 나타났으며, 중·소형 오피스의 임대료 상승 조정 사례가 두드러지게 관측되면서 권역 임대료는 전 분기 대비 0.87% 상승한 것으로 나타남

강남권역은 예정된 공실에 대해서도 LOI(임차의향서)가 다수 접수될만큼 임차대기수요가 타 업무권역 대비 압도적으로 높으며, 자연공실률을 크게 하회하는 수준의 공실률을 기록하는 등 임차인의 선호도가 높은 권역으로 나타남. 또한 강남권역 선호도가 높은 IT기업의 사세확장이 지속됨에 따라 임차공간 수급불균형 현상은 지속될 것으로 전망됨

임대료 및 공실률 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



임대면입면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



여의도권
YBD

공실률 **5.01%** (↘ 1.92%p)
 임대료 **23.8천원/㎡** (↗ 1.52%)
 관리비 **10.8천원/㎡** (↗ 0.96%)

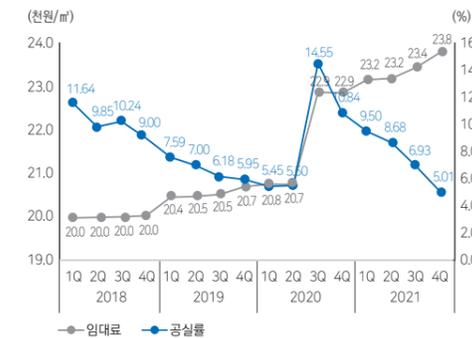
MARKET VIEW

프라이밍 오피스 공실 해소에 따른 권역 공실률 대폭 하락, 임대 시세 대폭 상승

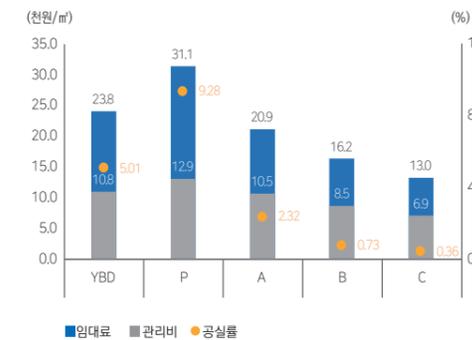
당 분기 여의도권역의 공실률은 5.01%로 프라이밍 오피스의 공실 해소가 권역 공실률 하락을 주도하면서 전 분기 대비 1.92%p 하락한 것으로 나타났으며, 프라이밍 오피스의 임대료 상승 조정 사례가 관측되면서 권역 임대료는 전 분기 대비 1.52% 상승한 것으로 나타남

여의도권역은 당 분기 파크원 공급(2020년 3분기) 이전 수준의 공실률을 기록하면서 빠르게 안정화단계로 접어들고 있음. 이는 여의도권역에 대한 임차수요 확대 뿐만 아니라 업무시설의 재건축, 주거시설 컨버전 사례로 인한 이전 수요 발생과 권역 내 총 임대가능면적 감소가 종합적으로 발생한 결과로 분석됨

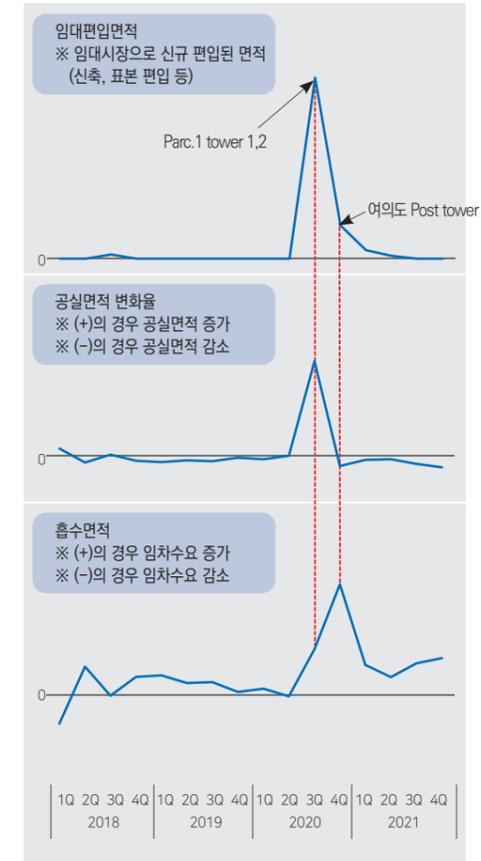
임대료 및 공실률 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



임대면입면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



오피스 임대시장

서울기타권
OTHERS

공실률 2.62% (↘0.81%p)
임대료 17.0천원/㎡ (↗0.44%)
관리비 8.6천원/㎡ (↗0.64%)

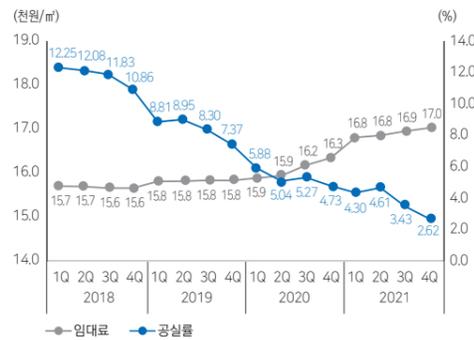
MARKET VIEW

대형 이상 오피스 공실 해소에 따른 권역 공실률 소폭 하락, 임대 시세 소폭 상승

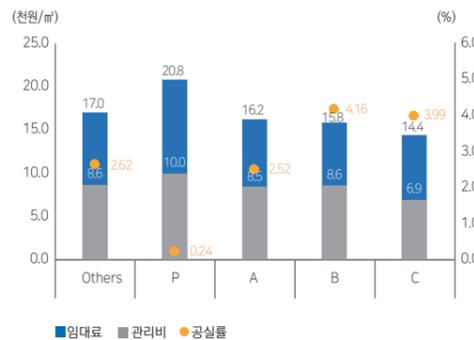
당 분기 서울기타권역의 공실률은 2.62%로 대형 이상 오피스의 공실 해소가 권역 공실률 하락을 주도하면서 전 분기 대비 0.81%p 하락한 것으로 나타났으며, 중·소형 오피스의 임대료 상승 조정 사례가 관측되면서 권역 임대료는 전 분기 대비 0.44% 상승한 것으로 나타남

강남권역의 대안으로 급부상하고 있는 성수지역, 초대형 복합시설 개발이 순조롭게 이루어지고 있는 마곡지역 등 부도심 기능 강화가 본격화되고 있는 점과 주요 업무권역 대비 경쟁력있는 임대조건을 기반으로 안정적인 임대시장을 지속적으로 유지할 것으로 전망됨

임대료 및 공실률 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



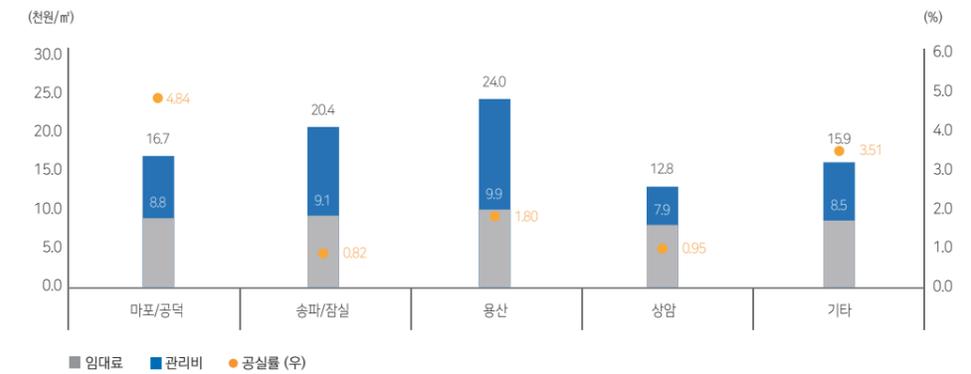
임대면입면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



서울기타권 세부 구역 분석



공실률 · 임대료 · 관리비



▶ 서울기타 세부권역의 임대료 및 관리비는 용산, 송파/잠실 지역 순으로 높게 나타났으며, 오피스 공실률은 송파/잠실(0.82%), 상암(0.95%) 순으로 세부 권역 중 가장 낮은 수준의 공실을 기록함

서울기타 세부 권역 개요

권역	세부지역	주요 지하철역
마포/공덕	마포구 마포동, 서교동, 동교동, 염리동 등	마포역, 공덕역, 합정역, 홍대입구역
송파/잠실	송파구 잠실동 외	잠실역, 송파역, 종합운동장역, 문정역, 오금역, 경찰병원역 등
Others	용산	용산구 한강로
	용산역, 신용산역, 한강진역, 남영역	
상암	마포구 상암동	디지털미디어시티역
기타	서울기타 지역	기타 지역

오피스 임대시장

분당권
BBD

공실률 **3.42%** (↗3.20%p)
 임대료 **16.1천원/㎡** (↗5.34%)
 관리비 **8.4천원/㎡** (↗0.94%)

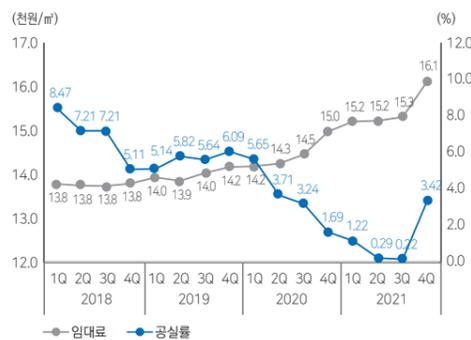
MARKET VIEW

중형 오피스 신규 공급에 따른 권역 공실률 대폭 상승, 임대 시세 대폭 상승

당 분기 분당권역의 공실률은 3.42%로 중형 오피스 파크리버스퀘어 공급으로 인해 전 분기 대비 3.20%p 상승한 것으로 나타났으며, 권역 임대료는 전 분기 대비 5.34% 상승한 것으로 나타남

당 분기 판교역에 카카오판교아지트(알파돔 6-1BL), 판교 테크원(알파돔 6-2BL)이 준공되었으며 카카오, 네이버가 대부분의 면적을 임차할 예정임. 이에 따라 판교의 하위 시장인 분당권역과 그 외 지역에 퍼져있는 계열사를 해당 오피스로 집결시킬 것으로 알려져 있으며, 기존 임차공간의 활용 및 유지 여부에 따라 분당권역의 공실 변동이 크게 발생할 것으로 전망됨

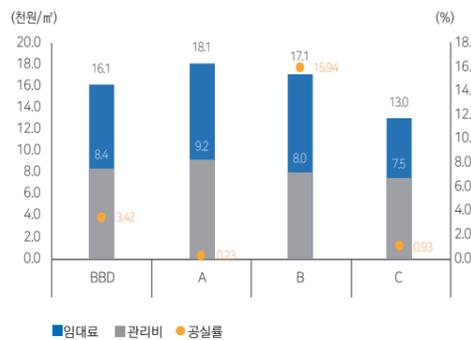
임대료 및 공실률 추이



임대면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



인천

공실률 **6.73%** (↗0.15%p) 환산전세가 **944천원/㎡** (↗0.98%) 관리비 **7.1천원/㎡** (↘0.97%)

MARKET VIEW

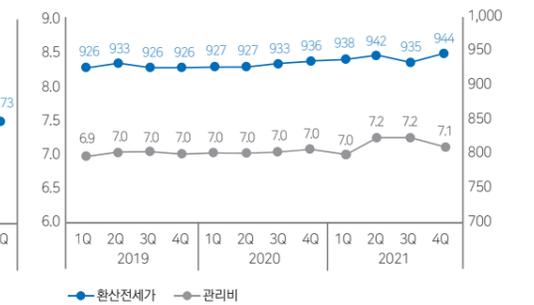
한성빌딩과 W타워 등의 소규모 공실 발생으로 인해 인천지역 공실률이 소폭 상승함

부평 프라이디움빌딩과 현대해상화재보험부평사옥 등의 임대료 인상 및 관리비 인하로 인해 환산전세가는 소폭 상승하였으며, 관리비는 전 분기 대비 소폭 하락한 수준으로 나타남

공실률 추이



환산전세가 및 관리비 추이



부산

공실률 **13.34%** (↘0.50%p) 환산전세가 **933천원/㎡** (↗0.62%) 관리비 **6.6천원/㎡** (↘0.25%)

MARKET VIEW

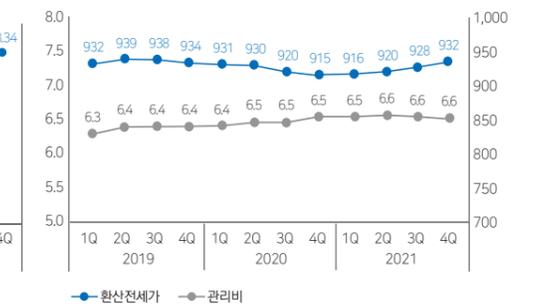
부산교직원공제회관, 해운대아이파크 업무동 등의 기존 입주사 증평으로 인한 공실 해소로 부산지역 공실률이 소폭 하락함

부산재능빌딩, 청경빌딩 등의 임대료 인상으로 인해 환산전세가는 소폭 상승하였으며, 관리비는 전 분기 대비 유사한 수준으로 나타남

공실률 추이



환산전세가 및 관리비 추이



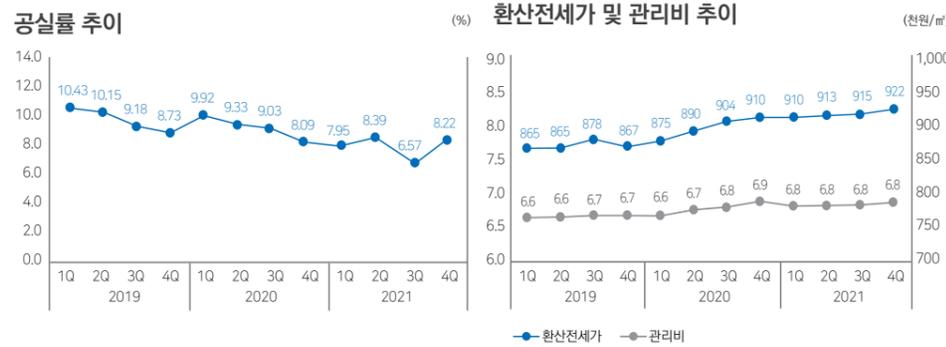
오피스 임대시장

대구

공실률 **8.22%** (↗ 1.65%p) 환산전세가 **922천원/㎡** (↗ 0.75%) 관리비 **6.8천원/㎡** (↗ 0.57%)

MARKET VIEW

대구대우빌딩, 제이앤더블유빌딩의 공실 발생으로 인해 대구지역 공실률이 상승함
동진빌딩 등의 임대료 인상으로 인해 환산전세가는 소폭 상승하였으며, 관리비는 전 분기 대비 유사한 수준으로 나타남

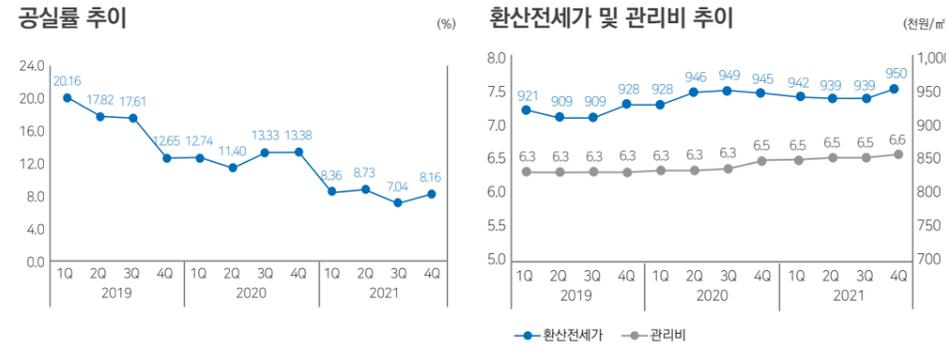


울산

공실률 **8.16%** (↗ 1.13%p) 환산전세가 **950천원/㎡** (↗ 1.14%) 관리비 **6.6천원/㎡** (↗ 1.10%)

MARKET VIEW

동양생명 울산빌딩, 과하빌딩 등의 공실 발생으로 인해 울산지역 공실률이 소폭 증가함
과하빌딩 등의 임대료 인상으로 인해 환산전세가는 소폭 상승하였으며, 관리비는 전 분기 대비 유사한 수준으로 나타남

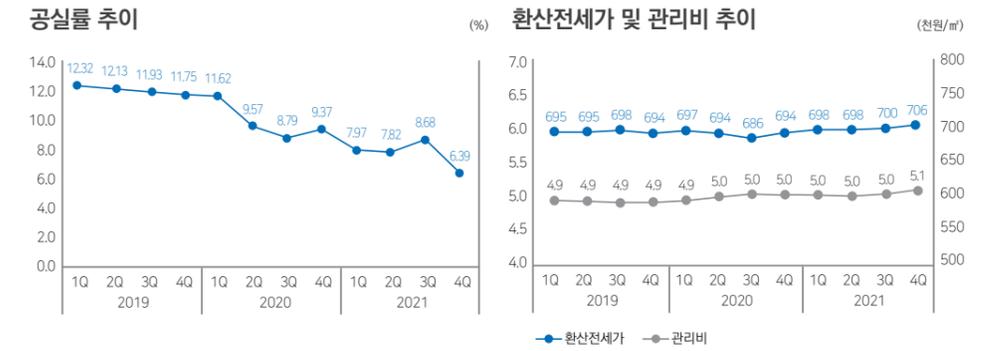


광주

공실률 **6.39%** (↘ 2.29%p) 환산전세가 **706천원/㎡** (↗ 0.88%) 관리비 **5.1천원/㎡** (↗ 1.64%)

MARKET VIEW

KDB생명빌딩, KT우산타워 등의 대규모 공실 해소로 인해 광주지역 공실률은 대폭 하락함
우체국보험회관, 현대해상광주타워 등의 임대료 인상으로 인해 환산전세가는 소폭 상승하였으며, 관리비는 전 분기 대비 소폭 상승한 것으로 나타남

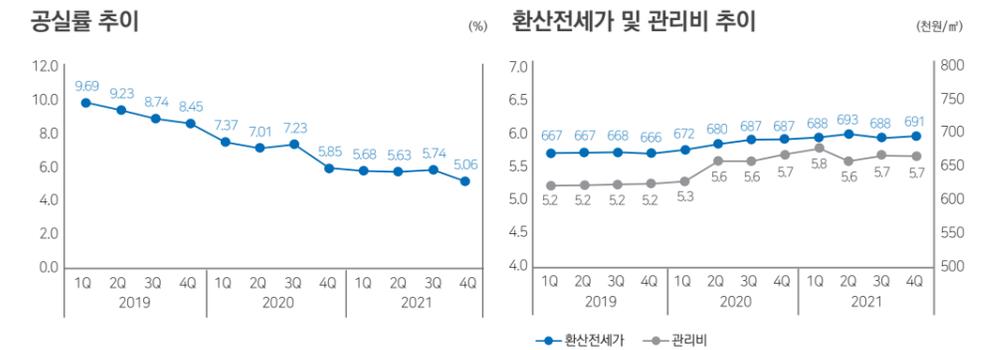


대전

공실률 **5.06%** (↘ 0.68%p) 환산전세가 **691천원/㎡** (↗ 0.39%) 관리비 **5.7천원/㎡** (↘ 0.21%)

MARKET VIEW

대전전문건설회관, 웅진빌딩 등의 공실 해소로 인해 대전지역 공실률은 소폭 하락함
서림빌딩, KT대전빌딩 등의 임대료 인상으로 인해 환산전세가는 소폭 상승하였으며, 관리비는 전 분기 대비 유사한 수준으로 나타남



부동산 자산가치 Value UP

자산관리
Property Management

임대차컨설팅
Leasing Marketing

**투자자문/
매매컨설팅**
Investment Advisory/
Transaction

인테리어
Interior

환경, 인프라
Environment & Infra.

신재생에너지
New& Renewable Energy



Kyoborealco Business

NEWS

교보리얼코 본사 이전, 을지로 파인에비뉴 입주



교보리얼코(대표이사 강영욱)는 지난 10월 을지로 파인에비뉴 B동으로 본사를 이전하여 1994년 성동구에 자리 잡은 이래 27년 만에 새로운 보금자리를 마련했다.

파인에비뉴 B동은 지하 6층, 지상 25층, 연면적 64,226㎡의 Prime급 오피스 빌딩으로 지난 2월 삼성SRA자산운용에 매각되었다. 교보리얼코는 본사 이전과 더불어 Equity 투자를 진행하는 등 자산매입 과정에 적극적으로 참여하며 파인에비뉴 B동의 자산관리 (PM), 시설관리(FM), 임대전속권을 수주하기도 했다.

을지로는 국내외 주요 기업들이 위치한 대한민국의 주요 3대 업무지구로 파인에비뉴로의 이전을 통해 교보리얼코는 앞으로 여러 기업들과의 네트워크를 확대하고 다양한 비즈니스 기회를 창출하여 부동산 업계에서의 입지를 더욱 공고히 하기 위해 노력할 것이다.

삼성증권 판교WM지점 임차 컨설팅 완료



교보리얼코는 지난 10월 삼성증권 판교WM지점에 대한 임차 컨설팅 업무를 완료했다.

올해 초 교보리얼코는 삼성증권으로부터 전국 52개의 삼성증권 영업점에 대한 부동산 계약 관련 제반업무, Space Cost 절감 방안, 신규 점포 추진을 위한 전략 등 종합적인 부동산컨설팅 서비스를 제공하고 있다. 이번 판교WM지점은 판교·분당·수지의 영업점을 통합하여 새로운 영업지점(판교 알파리움타워)을 마련했으며, 교보리얼코에서 이에 필요한 업무를 수행했다.

최근 증권사, 은행 등 전국 각지에 영업점을 보유한 법인들은 지점 이전 및 통폐합 등 부동산 자산의 관리효율화를 위해 노력을 기울이고 있다. 교보리얼코는 그동안 KB국민은행, 신한금융지주, NH농협은행, DGB대구은행 등 금융기업을 대상으로 포트폴리오 구분, 최효율 활용방안 등 다양한 부동산 컨설팅을 제공해왔다. 이러한 경험을 바탕으로 앞으로도 고객의 니즈에 맞는 부동산 컨설팅을 제공하며 기업의 부동산 자산가치 향상을 위해 노력할 것이다.

분당 탑빌딩 PFM 수주



교보리얼코는 분당에 위치한 탑빌딩의 자산관리(PM) 및 시설관리(FM) 업무를 수주했다.

탑빌딩은 지하 4층, 지상 8층, 연면적 12,182㎡ 규모로 이시스비즈 성장공간플랫폼 펀드를 통해 매입한 자산이다. 최근 분당권역은 공실률이 역대 최저치를 기록하고, 오피스 매매시장이 활성화되는 등 주요 업무 권역 중 가장 관심이 높은 지역으로 인식되고 있다.

탑빌딩 역시 분당선 아탑역 도보 1분 거리에 위치한 건물로 안정적으로 임대수입 창출이 가능한 자산으로 평가되고 있다.

앞으로도 분당 권역에 대한 관심과 수요가 지속적으로 상승할 것으로 기대되고 있으며, 교보리얼코는 서울의 주요 오피스 권역 외에 분당 권역에 대한 track-record 확대를 위해 적극적인 마케팅 활동을 펼쳐나갈 계획이다.

Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM1팀 02. 2210. 2062

| 삼환빌딩 [전속] |



소재지	서울특별시 중구 윤니동 98-5
위치	3호선 안국역 도보 4분
연면적	31,403㎡ (9,499py)
빌딩규모	지상 17층 / 지하 3층
준공연도	1980년 (2015년 리노베이션)
전용률 (%)	57.18%
기준층면적	임대 611py (전용 349py)
엘리베이터	총 8대 (승객용 6대)
주차대수	1대/100py



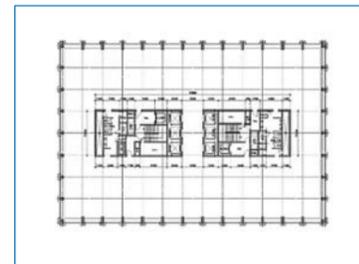
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
B1,1,9, 10,11, 15층	각 층별로 상이		750,000	75,000	34,000	즉시, 협의
합계	2,130.22	1,218.08				

※ 층별 임대면적 및 입주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan



LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM1팀 02. 2210. 2062

| 서소문 한화빌딩 [전속] |



소재지	서울특별시 중구 서소문동 34
위치	1, 2호선 시청역 도보 1분
연면적	9,979㎡ (3,019py)
빌딩규모	지상 13층 / 지하 3층
준공연도	1979년
전용률 (%)	52.37%
기준층면적	임대 270py (전용 142py)
엘리베이터	총 4대 (승객용 3대)
무료주차	2대/층



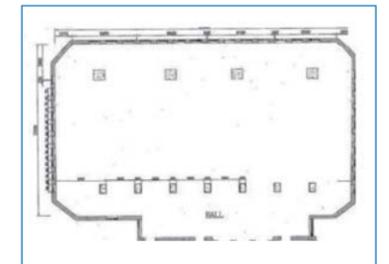
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
7, 8층	@270.40	@141.57	530,000	53,000	32,000	즉시
합계	540.80	283.14				

※ 층별 임대면적은 담당자 문의

Typical Floor Plan



| 파인에비뉴B동 [전속] |



소재지	서울특별시 중구 을지로2가 203
위치	2, 3호선 을지로3가역 연결
연면적	64,221㎡ (19,427py)
빌딩규모	지상 25층 / 지하 6층
준공연도	2011년
전용률 (%)	55.64%
기준층면적	임대 726py (전용 404py)
엘리베이터	총 12대
무료주차	1대/90py



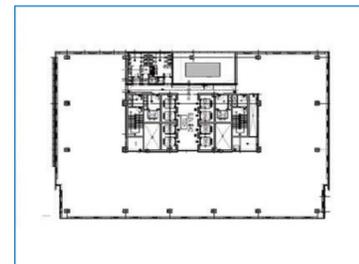
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
3-5, 9,10층	각 층별로 상이		1,200,000	120,000	46,000	즉시, 협의
합계	847.91	438.88				

※ 층별 임대면적 및 입주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan



| DGB생명보험 부산사옥 [전속] |



소재지	부산광역시 동구 수정동 3
위치	부산 1호선 부산진역 도보 1분
연면적	23,829㎡ (7,208py)
빌딩규모	지상 22층 / 지하 4층
준공연도	1995년
전용률 (%)	53.70%
기준층면적	임대 367py (전용 197py)
엘리베이터	총 5대 (승객용 4대)
무료주차	1대/70py



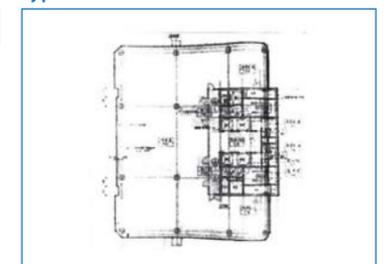
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
4-6,8, 10,12, 13,18층	각 층별로 상이		294,000	24,500	21,600	즉시
합계	2,522.74	1,374.13				

※ 층별 임대면적은 담당자 문의

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2055

| 방배빌딩 [전속] |



소재지	서울특별시 서초구 방배동 1006-2
위치	2호선 방배역 도보 15분 (서들버스 운행)
연면적	18,651㎡ (5,642py)
빌딩규모	지상 9층 / 지하 5층
준공연도	1995년 (2021년 리모델링 예정)
전용률 (%)	50.29%
기준층면적	임대 582py (전용 293py)
엘리베이터	총 2대
주차대수	총 116대

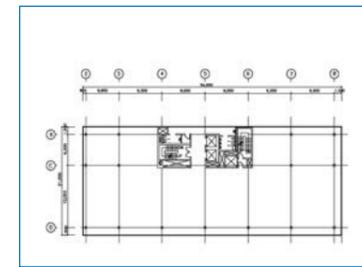


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
8층	558.72	280.98	500,000	50,000	25,000	22년 4월
6, 7층	@582.17	@292.77				
5층	387.49	194.86				
3, 4층	@582.17	@292.77				
합계	4,648.80	2,342.80				

Typical Floor Plan



| 뉴본타워 [전속] |



소재지	경기도 성남시 분당구 정자동 155-1
위치	분당선, 신분당선 정자역 도보 4분
연면적	10,876㎡ (3,289py)
빌딩규모	지상 8층 / 지하 4층
준공연도	2005년 (2022년 리모델링 예정)
전용률 (%)	58.25%
기준층면적	임대 422py (전용 246py)
엘리베이터	총 4대
주차대수	총 71대

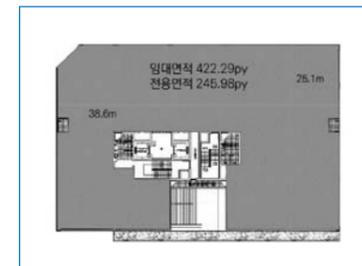


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
3-8층	@422.29	@245.98	790,000	79,000	28,000	23년 1월
합계	2,533.74	1,475.88				

Typical Floor Plan



LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2055

| 흥국생명 부산사옥 [전속] |



소재지	부산시 동구 중앙대로 244
위치	부산1호선 초량역 도보 1분
연면적	18,409㎡ (5,569py)
빌딩규모	지상 15층 / 지하 6층
준공연도	2020년
전용률 (%)	53.00%
기준층면적	임대 407py (전용 216py)
엘리베이터	총 4대
주차대수	총 148대

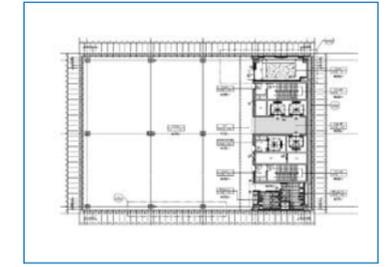


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
9-15층	@406.85	@215.65	320,000	32,000	25,000	즉시
8층	299.13	158.56				
7층	231.48	122.71				
합계	3,378.56	1,790.82				

Typical Floor Plan



| 세종파이낸스센터1 [전속] |



소재지	세종특별자치시 갈매로 363
위치	가름로, 갈매로 교차로 위치
연면적	35,851㎡ (10,845py)
빌딩규모	지상 6층 / 지하 4층
준공연도	2017년
전용률 (%)	43.29%
기준층면적	임대 1,825py (전용 790py)
엘리베이터	총 5대
주차대수	총 326대

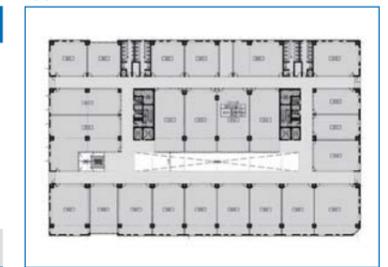


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
6층	1,066.75	461.87	330,000	33,000	8,000	즉시
5층	1,823.66	789.59				
4층	1,369.38	592.90				
3층	625.65	270.89				
합계	4,885.44	2,115.25				

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

| 투자용 빌딩 |



소재지	서울시 서대문구 창천동
대지면적	903㎡ (273py)
연면적	10,198㎡ (3,085py)
빌딩규모	지하 6층 / 지상 15층
건폐율 / 용적률	59.38% / 791.41%
준공연도	2009.02.
엘리베이터	총 2대
주차대수	총 36대
Asking Price	600억원

입지 및 교통

- 2호선 신촌역 3번 출구 1분 거리의 초역세권 빌딩이며, 신촌 상권의 중심지에 위치하여 접근성 및 가시성이 우수함

Investment Point

- 건물 관리 상태가 우수하며, 상권 특성 상 학원, 병의원 등 다양한 업종 유치 가능한 빌딩임



| 수익용 빌딩 |



소재지	경상남도 진주시 충무공동
대지면적	1,229㎡ (372py)
연면적	11,340㎡ (3,430py)
빌딩규모	지하 4층 / 지상 10층
건폐율 / 용적률	78.92% / 599.92%
준공연도	2015.12
엘리베이터	총 2대
주차대수	총 71대
Asking Price	270억원

입지 및 교통

- 한국토지주택공사(LH) 본사와 인접한 위치이며, 아파트 밀집지역에 위치하여 배후 수요가 풍부함

Investment Point

- 공공기관, 우량한 임차인들이 입주해있는 빌딩으로 입차 리스크가 적어 안정성이 높으며, 준공 6년 차의 신축빌딩으로 투자 가치가 높음



TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

| 사옥용 빌딩 |



소재지	서울특별시 종로구 인의동
대지면적	1,645㎡ (497py)
연면적	13,340㎡ (4,053py)
빌딩규모	지하 3층 / 지상 13층
건폐율 / 용적률	44.52% / 540.23%
준공연도	1983.11.
엘리베이터	총 3대
주차대수	총 73대
Asking Price	1,200억원

입지 및 교통

- 1호선 종로5가역 1번 출구에서 도보 5분 거리에 위치해있으며, 종로4가 사거리에 합류하는 대로변에 위치하여 교통 접근성이 매우 우수함

Investment Point

- 인접 지역에 종로플레이스, 하나손해보험빌딩 등 대형 오피스들이 위치해 있어 향후 재건축, 리모델링 등을 고려하기에 적합한 입지임



| 리조트 |



소재지	전라북도 무주군 적상면 사천리
대지면적	57,131㎡ (17,282py)
연면적	9,919㎡ (3,001py)
건폐율 / 용적률	8.69% / 19.79%
준공연월	2014.11.
Asking Price	180억원

입지 및 교통

- 통영대전고속도로 무주IC와 인접하여 차량 이용 시 교통편이 우수하며, 덕유산국립공원 북서쪽 산자락에 위치한 자연친화적인 리조트임

Investment Point

- 덕유산국립공원과 인접하여 자연경관이 우수하며, 가족호텔 81실, 카리반 11실, 오토캠핑장 100면 등의 여러 시설을 통해 수요자의 다양한 니즈를 충족할 수 있는 리조트임



Kyoborealco Business

고객부동산 관리현황 (PM/FM)

교보생명 사옥(38개 동) 및 관계사 빌딩(6개 동) 총 682,222㎡



교보생명 광화문 본사사옥 (94,634㎡)
서울 종로구 종로1가



교보타워 (92,718㎡)
서울 서초구 서초동



교보증권빌딩 (40,904㎡)
서울 영등포구 여의도동

일반기업빌딩(64개 동) 총 1,135,575㎡



파인에비뉴 B동 (64,226㎡)
서울 중구 을지로2가



종로타워 (60,607㎡)
서울 종로구 종로2가



송파농협 (46,172㎡)
서울 송파구 문정동



KDB생명광주 (83,490㎡)
광주광역시 서구 양동



AMOREPACIFIC 용인연구원 (71,597㎡)
경기 용인시 기흥구 상갈동



NHN판교빌딩 (37,626㎡)
경기 성남시 분당구 삼평동



센텀사이언스파크타워 (44,761㎡)
부산 해운대구 우동



DBS생명보험 부산사옥 (23,829㎡)
부산 동구 수정동

고객부동산 관리현황 (PM/FM)

호텔 · 리테일 · 물류센터 등(36개동) 총 933,585㎡



아레나스 양지 물류센터 (349,722㎡)
경기도 용인시 처인구 양지면



삼성로지스 물류센터 (34,216㎡)
경기도 안성시 미양면



보끄메머천다이징물류센터(28,803㎡)
경기도 이천시 마장면



서문동 홈플러스 (40,623㎡)
충주시 상당구 서문동



제주신라호텔 (56,996㎡)
제주 서귀포시 색달동



N-square 공용공간 (50,093㎡)
성남시 분당구 삼평동

MEMO

■ 매입매각·투자자문 컨설팅

전국 네트워크를 통한 정보력을 바탕으로 잠재적 투자자 및 우량 물건을 확보하여 고객의 투자 수익이 극대화될 수 있도록 지원합니다.

면밀한 리서치 DataBase를 기반으로 투자 대상의 시장환경, 장단기 투자전략 및 보유 자산의 최유효 활용 전략을 자문해 드립니다.

- 매입 매각 컨설팅
- 기업 보유자산 효율화 컨설팅
- 오피스 시장
- 투자 타당성 분석

마케팅사업본부 이영재 본부장 (02. 2210. 2040)
투 자 자 문 팀 신소희 팀장 (02. 2210. 2076)

■ 임대차 컨설팅

임대인에게는 임차인을 유치하여 부동산 자산의 활력과 가치를 향상시키고 임차인에게는 임차 조건에 맞는 최적의 빌딩을 안내하여 임대차 계약을 편리하게 도와드립니다.

- 임대컨설팅
- 임차컨설팅

L M 1 팀 성장기 팀장 (02. 2210. 2067)
L M 2 팀 이범석 팀장 (02. 2210. 2055)
리 테 일 팀 전형철 팀장 (02. 2210. 2070)

■ 자산관리 / 시설관리

종합부동산관리회사로서 축적된 운영관리 노하우와 선진 시스템을 갖춘 국내 최고의 전문가 그룹을 구성하여 고객의 자산가치 및 활용가치를 증대시켜 드립니다.

- 자산관리 컨설팅
- 자산운영관리
- 물리적 자산 실사
- 시설관리
- 보안 및 주차관리
- 환경 및 위생관리

P M 1 팀 강대권 팀장 (02. 2210. 2019)
P M 2 팀 이준규 팀장 (02. 2210. 2020)
PM마케팅팀 이은성 팀장 (02. 2210. 2011)
물류사업본부 김종윤 본부장 (02. 2210. 2080)

■ 환경 / 신재생에너지 / 건축관리

환경/신재생에너지 인프라 O&M 및 건축관리를 통해 고객이 원하시는 최상의 서비스를 제공해드립니다.

- 환경
- 신재생에너지
- 건축관리
- 인테리어

P C M 팀 주세권 팀장 (02. 2210. 2038)
신재생에너지팀 배정빈 팀장 (02. 2210. 2168)
공 간 기 획 팀 박석희 팀장 (02. 2210. 2096)

