



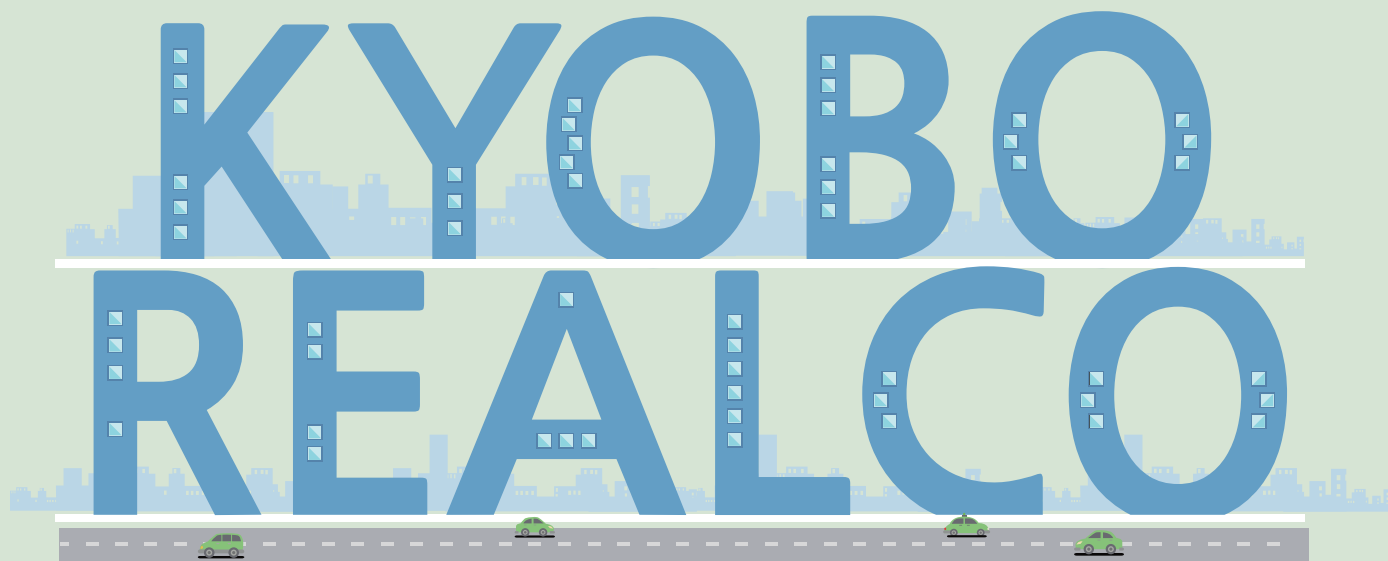
- Real Estate News • Market Index • Summary
- 오피스 임대시장 • 오피스 거래시장 • 부동산 간접투자시장
- 오피스 신규공급 • 6대 광역시 임대시장





Company Overview

- **회사명**
교보리얼코 주식회사
- **대표이사**
김상진
- **설립일**
1979년 11월 15일
- **조직**
4본부 1실 14팀 4지역본부
- **임직원**
811명
- **사업분야**
투자자문 및 리서치, 매매컨설팅 / 임대차컨설팅 / 자산관리 및 시설관리 / 건축CM 및 인테리어
- **PM/FM 규모**
교보생명 사옥 및 일반 기업 오피스 포함 총 145개 빌딩 (연면적 2,499,629㎡)



CONTENTS

- 02 Real Estate News
- 03 Market Index
- 04 Summary
- 08 오피스 임대시장
 - 도심권(CBD) 강남권(KBD) 여의도권(YBD)
 - 서울기타권(Others) 분단권(BBD)
- 15 오피스 거래시장
- 18 부동산 간접투자시장
 - 부동산펀드, 리츠
- 20 오피스 신규공급
- 23 6대 광역시 임대시장
 - 인천, 대전, 광주, 대구, 울산, 부산
 - 지역별 동향 및 개발이슈
- 29 Kyoborealco Business
 - Kyoborealco News
 - Leasing Information
 - Transaction Information
 - 고객부동산 관리현황(PM/FM)



보고서 관련 [Contact Point](#)

투자자문팀 김현진 선임연구원 (02, 2210, 2085)

Fax : 02, 2210, 2173

www.kyoborealco.com

Real Estate News

Office

■ 대학재단, 건물주로 변신중

재단 교육·연구 사업 등에 사용하기 위해 재단 잉여금을 상업용 오피스 빌딩을 매입해 임대료 수익을 올리는 사례들이 잇따라 있음. 부동산 업계에 따르면 한국외국어대학교 재단을 보유하고 있는 동원유평회는 지난 11월 삼성생명 미아동빌딩을 삼성생명보험으로부터 190억원대에 매입했고, 지난 10월에는 서울 동대문구 신설동에 있는 교보재단빌딩이 한성대를 운영 하는 학교법인 한성학원에 팔렸음

■ 올해 강남빌딩 매수자 중 50%는 30·40대

올해 1월부터 12월 초까지 강남구에서 매매가 이뤄진 208개의 빌딩을 전수 조사한 결과, 거래된 빌딩 전체의 44%를 30·40대가 매입한 것으로 나타났음. 연령대에 따라 투자 지역이 조금씩 달랐는데, 30대는 먹자골목이 위치한 역삼동과 논현동에 집중 투자했음. 40대는 강남역 상권·가로수길·일구정 로데오거리·청담동 등에 투자했고, 50대는 강남역·역삼역·선릉역·선정릉역 같은 오피스 부근 상권에 관심이 많은 것으로 조사됨

Investment & Development

■ 토지·상가 등 수익형 부동산 거래량 역대 최고

상가·오피스 등 상업업무용 부동산 거래량이 역대 최고치를 기록함. 국토부 상업업무용 건축물 거래량을 조사한 결과 올해 1월부터 11월까지 상업업무용 부동산은 총 34만 7,047건이 거래됨. 전년도 대비 34.5% 증가한 수치임. 상업업무용 부동산 거래량 증가율을 살펴보면 강서구 1만 9,427건, 하남시 1만 2,230건, 수원시 1만 363건, 화성시 1만 191건 등 수도권 지역의 거래량이 많았음. 하남시와 수원시, 화성시 등은 9호선을 비롯해 SRT 등의 철도호자가 기대되는 지역들임

■ 업무·주거기능 갖춘 수서역세권 개발 본격화

강남구는 국토교통부 공공주택통합심의위원회 심의에서 '수서역세권 공공주택지구 지구계획(안)'이 통과됐다고 밝혔음. 이번 심의 결과에 따라 개발제한구역으로 지정돼 상대적으로 낙후되었던 SRT 수서역 일대 약 38만 6,000㎡는 철도시설(환승센터)을 중심으로 업무·상업·주거기능 등이 조화형 미래형 복합도시로 탈바꿈될 예정임. 강남구는 토지 등 보상절차를 거친 후 내년에는 공사에 착수해 오는 2021년까지 사업 진행을 완료할 계획임

Market

■ 부동산펀드에 돈 몰려 자산운용사 급증

금융투자협회 통계시스템에 따르면 올해 부동산에 전문적으로 투자하는 자산운용사는 총 28개인 것으로 조사됐음. 지난해 같은 기간 부동산 전문 자산운용사가 21개인 것과 비교하면 1년 사이에 30%(7개) 가량 늘어난 수준임. 이들이 운용하는 자산 규모도 크게 확대됨. 이들 28개 자산운용사가 운용 중인 자산 규모는 AUM(펀드+투자일임) 기준 약 28조 8,700억원임. 지난해 21개사가 운용했던 자산 규모 23조 6,300억원 대비 22%(5조 2,400억원) 가량 증가함

■ 금융투자업계, 부동산 관련 부수업무 증가

금융감독원에 따르면 2017년 전체 60건의 금융투자업계 부수업무 신청 중 부동산 관련 업무가 17건으로 집계됨. 이는 전년대비 2배 이상 늘어난 수치임. 증권사·자산운용사 등 금융투자업계가 금감원에 신고한 부수업무 내역에는 부동산 임대(전대)업무가 주를 이뤘으며, 부동산에 관한 사업성 분석에 대한 자문 컨설팅 부수업무를 시작한 업체도 다수 있었음. 자산운용사들도 대체투자 규모가 늘면서 부동산 부수업무를 늘리고 있는 실정임

Policy

■ 2018년부터 21층 이상 면적 10만㎡ 건물 신축 규정 변경

2018년 2월부터 21층 이상 또는 연면적 10만㎡를 넘는 건물을 짓기가 이전보다 깎간해질 예정임. 정부에 따르면 국토교통부는 이런 내용의 도시교통정비 촉진법 시행령 일부 개정안을 입법예고함. 교통평가 심의위가 분리심의회야 하는 건축물은 21층 이상 또는 연면적 10만㎡ 이상으로 정했음. 백화점·대형마트 등 건물의 주된 용도가 판매시설 또는 운수시설인 경우 별도 논의 대상이며, 이 규정은 대형 건물로 인한 극심한 교통 체증을 최소화하려는 움직임 중 하나임

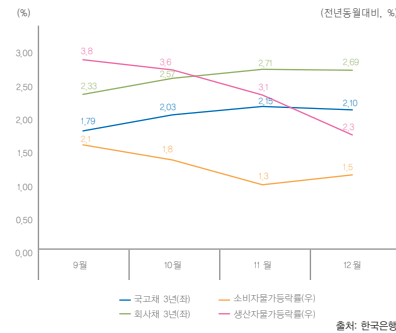
■ 리츠에 투자자보호수단 도입 예정

정부가 리츠에 안심하고 투자할 수 있도록 신용평가제도와 리츠 회계기준, 기준가 제도 등의 투자자 보호수단을 도입할 예정임. 리츠에 대한 개인투자자의 관심이 증가하고 있고 리츠를 활용해 새로운 상품개발을 계획하는 기업이 나오고 있지만 리츠 건전성 확보를 위한 제도적 기반이 다소 부족하다는 판단에서임. 국토교통부에 따르면 리츠 시장 규모는 2010년 7조 6,000억원 수준에서 2017년 말 기준 자산총액 31조 8,000억원으로 양적 성장을 거듭하고 있음

출처: 각 언론사, 조사기간: 2017년 12월 1일~2018년 1월 12일

Market Index

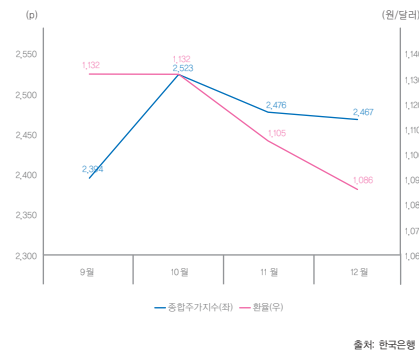
■ 금리 및 물가



■ 국고채 및 회사채 금리 소폭 하락

- 지난 6월 이후 지속적으로 상승했던 국고채 및 회사채 금리가 12월 들어 소폭 하락하는 모습임
- 단기적으로 급등했던 선전국 시장 금리가 다소 누그러질 전망으로 국내 금리가 소폭 하락한 것으로 분석됨
- 소비자물가등락률은 지난 8월부터 11월까지 지속적으로 하락세를 보였으나 12월에 소폭 상승했고, 생산자물가 등락률은 9월 이후 지속적으로 하락

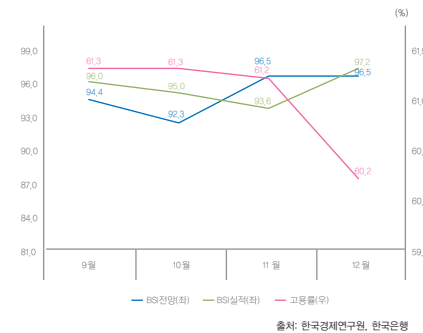
■ 금융시장



■ 원/달러 환율, 달러 약세로 하락세

- 원/달러 환율은 트럼프 미국 대통령의 보호무역 공세 등에 따라 글로벌 달러 약세 흐름에 힘입어 실리면서 4분기 동안 지속적으로 하락
- 국내 세법개정안에 따라 외국인 양도세 대상 확대가 시장에 부정적인 영향을 미칠 것이라는 모건스탠리 보고서가 발표되면서 외국인들의 매도가 이어져 종합주가지수가 하락세를 기록

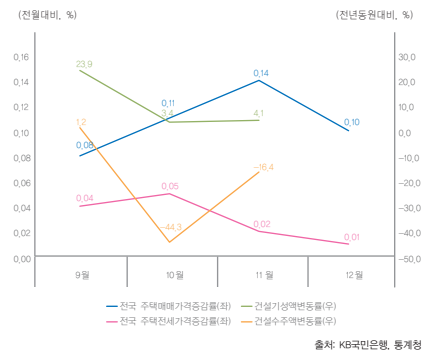
■ 기업경기



■ '18년 1월 전망치, 20개월 연속 기준선 이하

- 부정적 대외여건과 최저임금 인상 등으로 대내적인 여건도 불리해지면서 '18년 1월 전망치(96.5)가 20개월 연속 기준선을 하회
- 주요국가들의 보호무역 기조와 미국의 긴축 통화정책 등이 전망되는 데다, 대내적으로는 법인세율 및 최저임금 인상으로 기업 부담이 가중되고 있기 때문임
- 대내외 부정적인 여건으로 인해 12월 고용률 지표는 60.2%로 하락

■ 부동산시장



■ 매매 및 전세가격 전월대비 상승폭 감소

- 12월 전국 주택매매가격은 수도권을 중심으로 전월대비 상승폭이 소폭 감소함
- 주택전세가격은 수도권 및 5개 광역시를 중심으로 전월대비 상승폭이 축소됨
- 해외건설 수주액 위축 등으로 4분기 건설수주액변동률은 마이너스(-) 수치를 기록중이며, 건설기성액변동률도 낮은 수준임

Summary – 오피스 임대시장

서울 전체 임대시장

SEOUL

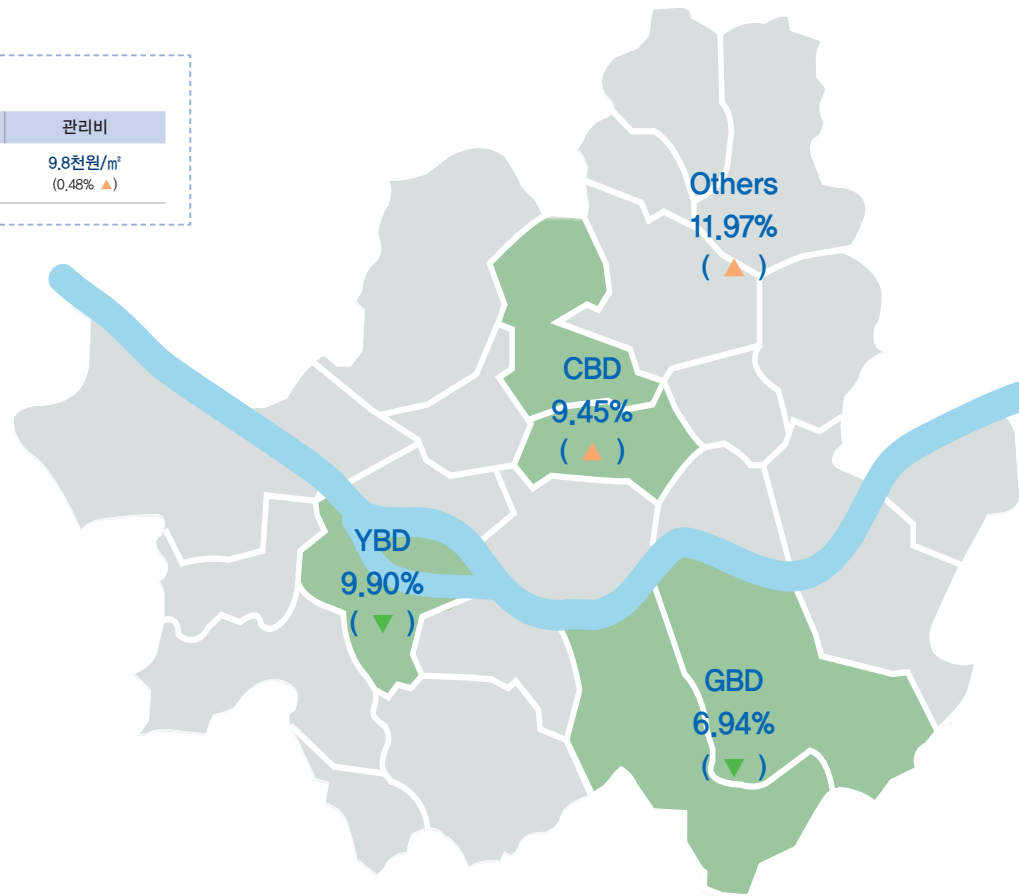
| 공실률 | 환산전세가 | 월임대료 | 관리비 |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 9.33% (0.05%p ▲) | 2,383천원/㎡ (0.42 ▲) | 21.6천원/㎡ (0.49% ▲) | 9.8천원/㎡ (0.48% ▲) |

4Q 동향 도심권 및 서울기타권 공실률 상승

- 강남권 및 여의도권에서 공실률이 하락했음에도 불구하고 서울기타권 신규공급, 도심권 신사옥 완공에 따른 임차인 이전 등으로 서울 전체 공실률은 소폭 상승함
- 4분기에는 도심, 강남, 여의도 등 주요권역에서 매각 등으로 기존에 자사사용하던 빌딩이 임대시장에 나와 공실률 상승세에 영향을 줌
- 4분기 서울 오피스 환산전세가는 전분기대비 소폭 상승한 2,383천원/㎡를 기록함. 물가상승 등에 따라 여의도권을 제외하고 전 권역에서 환산전세가가 상승함

1Q 전망 마곡지구 완공에 따른 서울기타권 공실률 상승 예상

- 마곡지구 LG사이언스파크가 순차적으로 완공되고 있는 가운데, 마곡지구에 입주하게 될 LG그룹 주요 계열사가 여의도권에서 이전하게 될 것으로 보여 여의도권 임대마케팅에 의한 렌트프리 개수에 따라 권역별 공실률 변동이 예상됨
- 사옥 용도의 신축 및 매각 등으로 오피스 임대시장에 공급이 지속될 것으로 보이는데다, 연초 임대료 조정도 예상돼 오피스 명목 임대료는 상승할 것으로 보임



CBD 공실률 9.45% (전분기대비 0.12%p ▲)
환산전세가 2,945천원/㎡ (전분기대비 0.09% ▲)

- 중대형 오피스 공실률은 상승한 반면, 1만평 미만 중소형 오피스 공실률은 하락해 규모에 따라 공실률이 다른 양상을 보였음
- 중학동 The-K Twin Towers를 비롯해 수표동 시그니처 타워 등 빌딩에서 명목임대료 인상

GBD 공실률 6.94% (전분기대비 0.16%p ▼)
환산전세가 2,475천원/㎡ (전분기대비 0.97% ▲)

- 역삼동 포스코P&S타워 및 푸르덴셜타워, 서초동 마케스타시티 타워2 등 중대형 오피스에 기업들의 입주 증가 이어져 강남권 평균 공실률 하락
- 역삼동 아이온역상을 비롯한 삼성동 L7 HOTELS 강남타워 등 4분기 신규공급된 빌딩 영향으로 명목임대료 상승

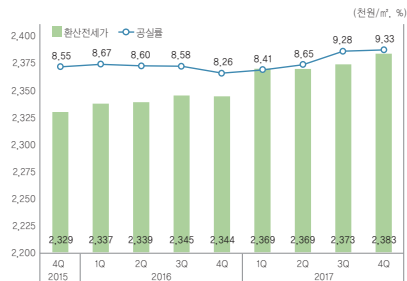
YBD 공실률 9.90% (전분기대비 0.28%p ▼)
환산전세가 2,201천원/㎡ (전분기대비 0.12% ▼)

- HP빌딩에 위워크가 7개층 임대계약을 완료했고, 삼성생명 여의도빌딩에 BMK투자증권이 3개층 입주하는 등 공실 소폭 감소
- 중소기업중앙회 여의도회관, 센터빌딩 등의 임대료 인하 조정과 자사사용하던 신영증권빌딩이 임대시장에 나와 임대료 소폭 하락

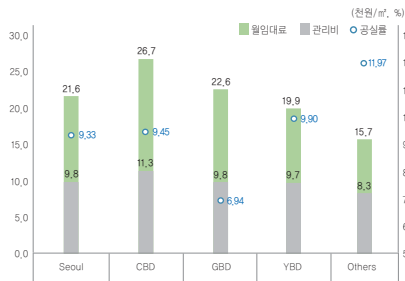
OTHERS 공실률 11.97% (전분기대비 0.38%p ▲)
환산전세가 1,744천원/㎡ (전분기대비 0.30% ▲)

- 연면적 29,990평 규모의 문래동 영스티 N타워 및 문정동 환안제약 사옥 등 신규공급 영향으로 공실률 상승
- 월임대료를 인하 조정한 빌딩이 없었고 반면에 잠실 애플타워, 구로동 센터포인트 웨스트 등 다수의 빌딩에서 임대료 인상 조정

서울 평균 공실률 및 환산전세가 추이



권역별 월임대료·관리비 및 공실률 추이



서울 등급별 오피스 공실률 및 임대료 현황

(%p, %, 천원/㎡, 전기대비)

| 구분 | 공실률(%) | 환산전세가 | 보증금 | 월임대료 | 관리비 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 서울평균 | 9.33 | 2,383 | 242.8 | 21.6 | 9.8 |
| 변동률(%p) | 0.05 ▲ | 0.42 ▲ | 0.04 ▼ | 0.49 ▲ | 0.48 ▲ |
| Prime | 10.77 | 3,056 | 286.6 | 27.7 | 11.6 |
| A | 9.61 | 2,356 | 239.3 | 21.4 | 10.0 |
| B | 8.19 | 2,063 | 206.0 | 18.7 | 9.1 |
| C | 8.02 | 1,801 | 226.0 | 16.4 | 7.9 |

Summary – 오피스 거래·부동산 간접투자시장

서울 오피스 거래시장

| | 2017 | | 2018 |
|--------------|---|---|---|
| | 3Q | 4Q | 1Q 전망 |
| 총 거래면적 | 161,532㎡ (13개 빌딩) | 521,967㎡ (31개 빌딩) | ▼ |
| 거래 총액 | 7,730억원 | 2조 6,566억원 | ▼ |
| 3.3㎡당 평균 거래가 | 1,397만원 | 1,704만원 | ▲ |
| Cap.Rate | 4.99% | 4.96% | ▼ |
| 주요 사례 | <ul style="list-style-type: none"> • 강남권 마세스타시티 타워2, N타워2 • 서울기타권 삼성생명 사당사옥, 신한벽지사옥 | <ul style="list-style-type: none"> • 도심권 현대그룹 연지동사옥, 메트로타워 • 강남권 LG전자 강남R&D센터 • 서울기타권 서부금융센터 | <ul style="list-style-type: none"> • 도심권 센트로폴리스, 씨밋타워, 더케이타워타워, 하나카드 다동 사옥 • 강남권 플레타타워 • 서울기타권 ECT |

4Q 동향 1만평 이상 중대형 오피스 거래 증가로 전분기대비 총 거래금액 3배 이상 ↑

- 4분기 서울에서 거래된 오피스빌딩은 31개 동, 총 거래금액은 2조 6,566억원이며 거래면적은 약 522천㎡임. 주요 오피스권역에 1만평 이상 오피스 거래건수가 늘어나면서 전분기대비 거래총액은 3배 이상 증가했으며, 3.3㎡당 평균 매각가도 상승한 것으로 나타남
- 도심권에서는 그 동안 지지부진했던 오피스빌딩 거래가 완료됐고, 여의도권에서는 올해 처음으로 천 평 이상 오피스 거래가 완료됨. 서울기타권에서는 삼성생명, 교보생명 등 보험사와 기업들의 재무구조 개선을 위한 자산 매각이 계속되는 모습임

1Q 전망 도심권 프리미엄 오피스 거래가 다수 예정돼 있어 3.3㎡당 평균 거래가격 상승 예상

- 도심권에 신규공급을 앞두고 있는 센트로폴리스(공평도시환경정비지구), 씨밋타워(을지로 세운재정비촉진지구) 등 프리미엄 오피스가 선매각 될 예정으로 3.3㎡당 평균 거래가격이 다소 상승할 것으로 보임

간접투자시장 – 부동산펀드·리츠

| | | 2017 | | 2018 |
|------------------------|------|---|---|-------|
| | | 3Q | 4Q | 1Q 전망 |
| 부동산펀드 설정규모 (설정액, 설정건수) | 국내 | 1조 3,241억원 (61건) | 2조 1,464억원 (75건) | ▲ |
| | 해외 | 1조 5,401억원 (44건) | 2조 6,491억원 (52건) | ▼ |
| 부동산펀드 주요 사례 | | <ul style="list-style-type: none"> • 이지스전문사모부동산모투자신탁125호 • KB캐피탈사모부동산투자신탁1호 | <ul style="list-style-type: none"> • 이지스전문사모부동산모투자신탁156호 • 에스파청주전문투자형사모부동산투자신탁1호 • 하나미국LA부동산투자신탁1호 | – |
| 리츠 설정규모 (설정건수) | 영업인가 | 9건 | 12건 | ▲ |
| 리츠 주요 사례 | | <ul style="list-style-type: none"> • ㈜코크레제41호위탁관리 • ㈜케이비와이즈스타제12호기업구조조정 | <ul style="list-style-type: none"> • ㈜민간임대주택4호위탁관리 • ㈜용산대한뉴스테이위탁관리 | – |

4Q 동향 국내 부동산펀드 설정액 전분기 대비 다소 감소, 업무시설 투자 리츠 증가

- 4분기 부동산펀드 설정액은 지난 2분기 3조 5,405억원(기준 최대치)의 1.3배 이상 규모인 4조 7,955억원을 기록함. 연도별로 살펴보면 부동산펀드 설정액은 2015년 이후 매년 성장세를 지속하고 있음
- 주거시설 투자 리츠 비중이 약 83%로 강세를 보였으며, 대부분이 공공임대주택에 대한 투자인 것으로 조사됨

1Q 전망 도심권 프리미엄 오피스 거래량 증가가 부동산펀드 투자로 증가로 이어질 전망

- 내년 1분기에 거래 예정인 도심권 프리미엄 오피스가 다수 있어 국내 부동산펀드 설정액이 보험세를 유지하거나 다소 상승할 것으로 예상됨
- 리츠 총 자산규모는 매년 증가하고 있는 추세로 공모형 상장 리츠 등에 대한 정부 규제완화 움직임이 현실화된다면 리츠 투자가 증가할 것으로 전망됨

Summary – 오피스 신규공급

서울 오피스 신규공급

| | 2017 | | 2018 |
|--------------|--|--|---|
| | 3Q | 4Q | 1Q 전망 |
| 공급 빌딩수 | 20개 빌딩 | 14개 빌딩 | 15개 빌딩 |
| 공급 연면적 | 410,652㎡ | 621,690㎡ | 485,582㎡ |
| 순수 업무시설 공급면적 | 237,327㎡ | 330,201㎡ | ▼ |
| 주요 사례 | <ul style="list-style-type: none"> • 도심권KEB하나은행 본점빌딩 • 서울기타권East Central Tower, 퀸즈파크나인 | <ul style="list-style-type: none"> • 강남권L7 HOTELS 강남타워 • 서울기타권아모레퍼시픽 용산사옥, 영시티, S-City | <ul style="list-style-type: none"> • 강남권 삼성생명 일원동빌딩, 대치동 루첸타워 • 여의도권 교직원공제회관 재건축 • 서울기타권서브원 복합시설 |

4Q 동향 서울기타권에 신규공급 물량의 89%가 집중, 총 공급연면적 전분기대비 1.5배 이상 증가

- 4분기에는 전분기대비 공급연면적이 1.5배 이상 증가한 621,690㎡가 공급됐으며, 신규공급 빌딩의 89%가 서울기타권에 위치하는 것으로 나타남. 특히 마곡지구에 공급된 LG사이언스파크의 용도가 '교육연구시설'로 오피스 신규공급에서 제외되었음에도 불구하고 서울기타권에 오피스 공급이 집중되어 있는 것으로 나타남. 마곡지구에 중대형 규모의 오피스 공급이 계속되고 있으며, 용산에는 아모레퍼시픽 사옥이 5만 7천평 규모로 완공됨
- 여의도권에는 이번 분기에도 1천평 이상 오피스 신규공급은 한 건도 없었고, 도심권에는 3천평 미만 소형 오피스 1개동이 공급됨. 강남권에는 6천평 규모의 아이콘 역삼과 오피스 및 호텔로 구성된 L7 HOTELS 강남타워 복합시설이 준공됨

1Q 전망 도심권을 제외한 주요 오피스권역에 신규공급 고르게 분포 예상

- 2018년 1분기 신규공급 예정 오피스는 연면적 기준 약 485,582㎡로 강남권에 약 41%가 집중됨. 강남권에 준공 예정된 대치동 루첸타워(45,636㎡), 삼성생명 일원동빌딩(76,390㎡) 등의 완공이 '18년 1분기로 미뤄졌기 때문임
- 서울기타권에는 마곡지구에 여전히 공급이 집중돼 있으며, 도심권 천 평 이상 신규공급은 없는 것으로 조사됨. 또한 여의도권 오피스 신규공급량이 다소 증가할 전망으로, NICE그룹 여의도사옥 재건축을 비롯해 83,381㎡ 규모의 교직원공제회관 재건축이 예정돼 있음

■ 2018년 1분기 주요 신규공급 예정 오피스 현황

| 권역 | 공급시기 | 빌딩명 | 소재지 | 연면적(㎡) | 규모 |
|--------|------|----------------------|-----------|--------|--------|
| GBD | 1월 | 청담 에디션 | 강남구 청담동 | 5,059 | – |
| | | 삼성생명 청담동 복합시설 | 강남구 청담동 | 42,456 | B8/16F |
| | 3월 | 역삼 대세빌딩 | 강남구 역삼동 | 9,274 | B7/14F |
| | | 동희빌딩 | 강남구 역삼동 | 4,755 | B4/16F |
| | | 베를빌딩 | 강남구 논현동 | 3,817 | B3/7F |
| | | 대치동 루첸타워 (구 신한금융 사옥) | 강남구 대치동 | 45,636 | B6/20F |
| YBD | 미정 | 태영빌딩 | 강남구 역삼동 | 11,795 | B5/14F |
| | | 삼성생명 일원동빌딩 | 강남구 일원동 | 76,390 | B7/10F |
| | 2월 | 교직원공제회관 재건축 | – | 83,381 | B5/27F |
| | 3월 | 나라키움 여의도빌딩 | 영등포구 여의도동 | 40,235 | B6/25F |
| Others | 미정 | NICE그룹 여의도사옥(재건축) | – | 26,459 | B5/12F |
| | 1월 | 서브원 복합시설 | 강서구 마곡동 | 57,068 | B5/12F |
| | 3월 | 우성에스비타워2 오피스 | 강서구 내발산동 | 19,974 | – |
| | 미정 | 희성그룹 마곡 통합연구센터 | 강서구 마곡동 | 26,562 | B5/7F |
| | | 엘린M타워 | – | 32,720 | – |

오피스 임대시장

조사개요

서울 오피스빌딩 조사 개요

| 조사 기간 | 조사 대상 | 조사 내용 | 조사 방법 |
|------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 2017.12. 4. ~ 2017.12.22. | 연면적 3,300㎡, 지상 5층 이상 | 공실면적, 임대료현황 및 임대차동향 | 전화 및 방문조사, Leasing Flyer |

DB 관리

교보리얼코는 2004년부터 서울 시내 주요 오피스빌딩의 공실 및 임대료 조사를 실시해 왔으며, 조사한 결과를 교보리얼코 부동산정보시스템(KPMS: Kyobo Realco Property Management System)을 통해 관리·활용함

조사기준

자사가 100% 사용하는 기업체 사옥 및 개별 분양 오피스빌딩·업무용 오피스텔은 조사 대상에서 제외하며, 복합건물의 경우 오피스면적을 기준으로 산정함

권역별 분류

| 권역 | 세부 지역 |
|-----------------------------------|---|
| CBD (Central Business District) | 도심권(종로구, 중구 일대) |
| GBD (Gangnam Business District) | 강남권(강남구, 서초구 일대) |
| YBD (Yeido Business District) | 여의도권(영등포구 여의도동 일대) |
| Others (Others Business District) | 서울기타권(서울 동북권·동남권·서남권·서북권) ※ CBD, GBD, YBD 등 서울의 3대 권역을 제외한 나머지 서울 지역 |
| BBD (Bundang Business District) | 성남시 분당구 서현동 및 인근 지역 (판교 제외) |

빌딩 등급별 분류

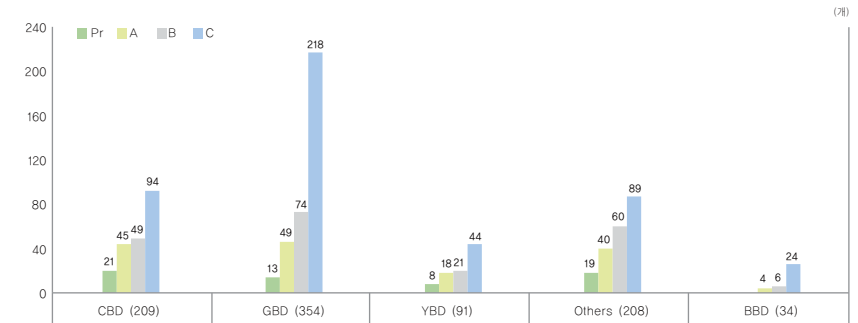
연면적 3,300㎡ 이상 오피스빌딩에 대해 연면적을 기준으로 Prime, A, B, C 4개 등급으로 분류함

| 등급 | 건축 연면적 |
|-------|-------------------------------------|
| 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 |

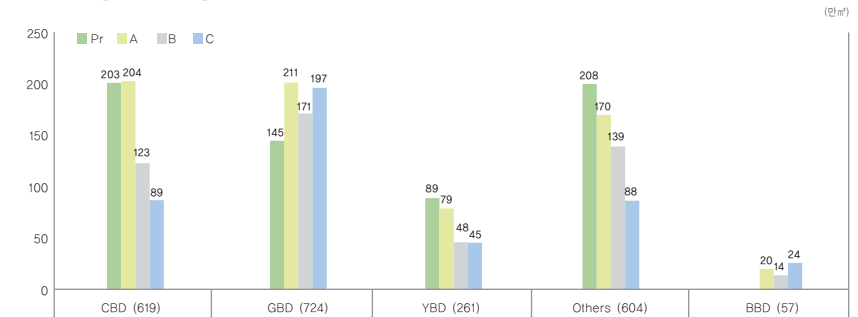
조사 빌딩 개수 및 건축연면적



조사 빌딩의 권역·등급별 개수



조사 빌딩의 권역·등급별 연면적



용어 정의

환산전세가 - 서울 오피스시장의 특성상, 임대 형태(전세, 월세)가 각각 다른 오피스빌딩의 임대료를 비교하기 위해 월세 방식의 임대료를 전환율을 적용해 전세금으로 환산한 금액

- 산정 방법 : 보증금 + (월임대료×12) / 전환율

오피스 임대시장

도심권 CBD 중대형 오피스 공실률은 상승한 반면, 1만평 미만 오피스 공실률은 하락

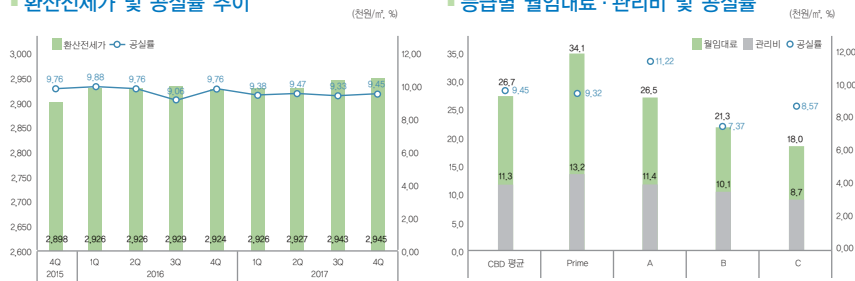
공실률 전분기대비 0.12%p 상승한 9.45% 기록

- 4분기 도심권에서는 1만평 이상 오피스 공실률이 상승세를 기록함. 포스트타워에서 파인에비뉴A동으로 이전한 신한카드 공실면적(약 9천 평)과 KEB하나은행 신사옥 완공으로 인한 그랑서울 공실(약 7천 평)이 4분기에 반영됐기 때문임
- 중대형 오피스 공실률은 상승한 반면 1만평 미만 중소형 오피스의 공실률은 하락해 규모에 따라 공실률이 다른 양상을 보였음. 중소형 오피스인 공평동 94빌딩에 라이나생명, 중앙생명 등이 입주하면서 약 2천평 가량의 공실이 채워졌고, 운나동 삼환빌딩에는 현대엔지니어링, GS계열사 등이 이전하면서 800평 가량의 공실이 해소됨

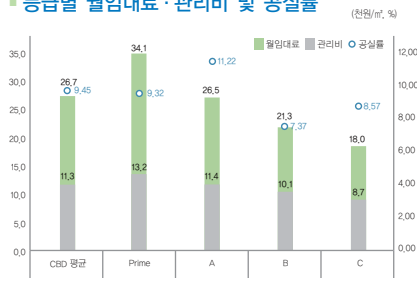
임대료 환산전세가 전분기대비 0.09% 상승한 2,945천원/㎡ 기록

- 도심권 평균 월임대료는 전분기대비 0.09% 상승한 26.7천원/㎡, 관리비는 전분기대비 0.47% 상승한 11.3천원/㎡를 기록함.
- 4분기에는 연지동 연강빌딩 등에서 월임대료가 소폭 하락했으나, 중학동 The-K Twin Towers를 비롯해 수표동 시그니처타워 등 다수의 오피스에서 월임대료가 상승세를 기록함. 또한 매각 등으로 자사사용 빌딩이 임대시장에 나온 것도 임대료 상승세의 원인이 됨

■ 환산전세가 및 공실률 추이



■ 등급별 월임대료·관리비 및 공실률



■ 주요 임대차 동향

| 빌딩명 | 소재지 | 임차인 및 임차면적 |
|-------------------|----------|----------------------|
| The-K Twin Towers | 종로구 중학동 | SKC (10,507㎡) |
| 파인에비뉴A동 | 중구 을지로2가 | 아고다, 호텔신라 외 (7,833㎡) |
| 94빌딩 | 종로구 공평동 | 라이나생명, 중앙생명 (6,950㎡) |

■ 등급별 오피스 공실률 및 임대료 현황

| 구분 | 공실률(%) | 환산전세가 | 보증금 | 월임대료 | 관리비 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| CBD 평균 | 9.45 | 2,945 | 271.3 | 26.7 | 11.3 |
| 변동률(%p, %) | 0.12 ▲ | 0.09 ▲ | 0.07 ▲ | 0.09 ▲ | 0.47 ▲ |
| Prime | 9.32 | 3,749 | 338.2 | 34.1 | 13.2 |
| A | 11.22 | 2,922 | 277.2 | 26.5 | 11.4 |
| B | 7.37 | 2,345 | 214.2 | 21.3 | 10.1 |
| C | 8.57 | 2,000 | 184.0 | 18.0 | 8.7 |

강남권 GBD 마제스타시티 타워2 등 중대형 오피스에 기업들의 입주 이어져 공실률 하락

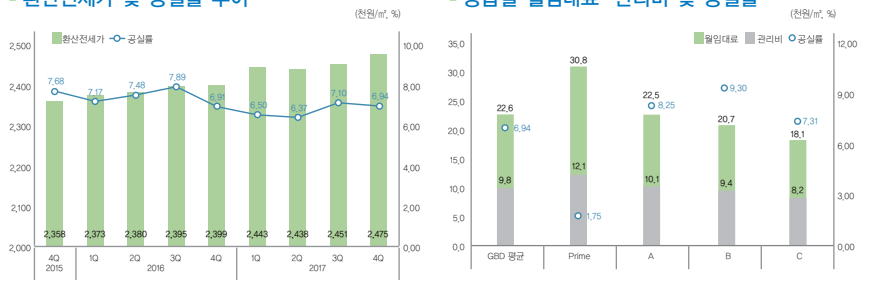
공실률 전분기대비 0.16%p 하락한 6.94% 기록

- 4분기에는 역삼동 포스코P&S타워와 푸르덴셜타워를 비롯해 서초동 마제스타시티 타워2 등 중대형 오피스에 기업들의 입주가 이어져 강남권 평균 공실률이 하락세를 기록함
- 하지만 기존에 자사가 사용해오던 LG전자 강남R&D센터가 서브원에 매각되면서 3,800평 이상의 공실이 임대시장에 나왔고, PCA Life타워에서 PCA생명이 여의도 대우증권빌딩으로 이전하면서 3천평 이상의 대량공실이 발생하는 등 B급 오피스 공실률이 전분기대비 1.80%p 상승한 것으로 조사됨

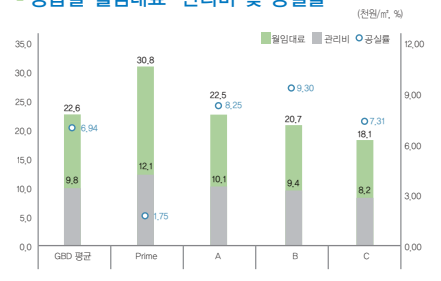
임대료 환산전세가 전분기대비 0.97% 상승한 2,475천원/㎡ 기록

- 강남권 평균 월임대료는 전분기대비 1.15% 상승한 22.6천원/㎡, 관리비는 전분기대비 0.42% 상승한 9.8천원/㎡를 기록함.
- 삼성동 성원빌딩, 대치동 신안빌딩에서 보증금 및 월임대료 비율 조정이 있었고, 역삼동 아이콘역삼을 비롯한 삼성동 L7 HOTELS 강남타워 등 4분기 신규공급된 빌딩 영향으로 명목임대료가 상승한 것으로 조사됨

■ 환산전세가 및 공실률 추이



■ 등급별 월임대료·관리비 및 공실률



■ 주요 임대차 동향

| 빌딩명 | 소재지 | 임차인 및 임차면적 |
|------------|---------|-----------------------------|
| 포스코P&S타워 | 강남구 역삼동 | 무궁화신탁, 한국엠텐 외 (9,876㎡) |
| 푸르덴셜타워 | 강남구 역삼동 | 르노삼성자동차, 아마하 뮤직코리아 (8,767㎡) |
| 마제스타시티 타워2 | 서초구 서초동 | 락앤락 본사 (6,572㎡) |

■ 등급별 오피스 공실률 및 임대료 현황

| 구분 | 공실률(%) | 환산전세가 | 보증금 | 월임대료 | 관리비 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| GBD 평균 | 6.94 | 2,475 | 285.6 | 22.6 | 9.8 |
| 변동률(%p, %) | 0.16 ▼ | 0.97 ▲ | 0.10 ▼ | 1.15 ▲ | 0.42 ▲ |
| Prime | 1.75 | 3,396 | 335.9 | 30.8 | 12.1 |
| A | 8.25 | 2,468 | 275.3 | 22.5 | 10.1 |
| B | 9.30 | 2,286 | 251.0 | 20.7 | 9.4 |
| C | 7.31 | 1,967 | 289.6 | 18.1 | 8.2 |

오피스 임대시장

여의도권 YBD HP빌딩, 삼성생명 여의도빌딩 등에 임차계약 이뤄져 공실률 소폭 하락

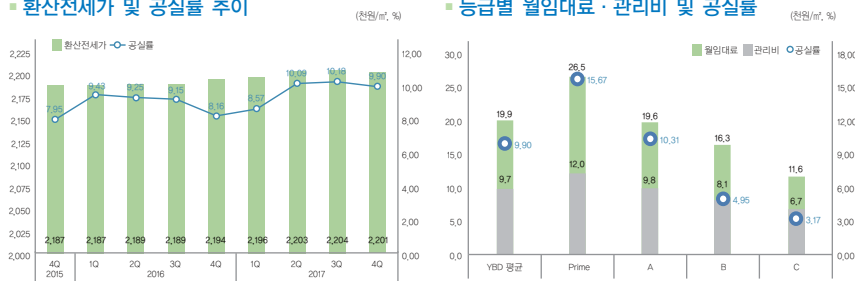
공실률 전분기대비 0.28%p 하락한 9.90% 기록

- 지난 '16년 4분기 이후 지속적으로 상승하던 여의도권 공실률은 '17년 4분기 들어 소폭 하락한 9.90%를 기록함
- HP의 이전으로 5,400평 가량의 공실이 있었던 HP빌딩에 위워크가 7개층 임대계약을 완료했고, 삼성생명 여의도빌딩에 BMK투자증권이 3개층 입주하는 등 공실이 소폭 감소한 것으로 분석됨. Two IFC에는 Allen & Overy와 럭키드래곤트래블 등 기업이 임차계약을 체결했지만 LG전자가 마곡으로 이전하면서 3,200평 가량의 공실이 발생한 것으로 조사됨

임대료 환산전세가 전분기대비 0.12% 하락한 2,201천원/㎡ 기록

- 여의도권 평균 월임대료는 전분기대비 0.14% 하락한 19,9천원/㎡, 관리비는 전분기대비 0.33% 상승한 9.7천원/㎡를 기록함
- 4분기 여의도권에서는 임대료를 인상한 빌딩이 없었던 가운데 중소기업중앙회 여의도회관, 센터빌딩 등의 임대료 인하 조정과 기존에 자사사용하던 신영증권빌딩이 임대시장에 나와 임대료가 소폭 하락한 것으로 조사됨

■ 환산전세가 및 공실률 추이



■ 주요 임대차 동향

| 빌딩명 | 소재지 | 임차인 및 임차면적 |
|------------|-----------|------------------|
| HP빌딩 | 영등포구 여의도동 | 위워크(14,116㎡) |
| 삼성생명 여의도빌딩 | 영등포구 여의도동 | BMK투자증권 (5,844㎡) |
| Three IFC | 영등포구 여의도동 | 클락스플라타외 (3,192㎡) |

■ 등급별 오피스 공실률 및 임대료 현황

| 구분 | 공실률(%) | 환산전세가 | 보증금 | 월임대료 | 관리비 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| YBD 평균 | 9.90 | 2,201 | 207.1 | 19.9 | 9.7 |
| 변동률(%p, %) | 0.28 ▼ | 0.12 ▼ | 0.06 ▲ | 0.14 ▼ | 0.33 ▲ |
| Prime | 15.67 | 2,909 | 264.5 | 26.5 | 12.0 |
| A | 10.31 | 2,180 | 215.2 | 19.6 | 9.8 |
| B | 4.95 | 1,800 | 169.3 | 16.3 | 8.1 |
| C | 3.17 | 1,279 | 120.7 | 11.6 | 6.7 |

서울기타권 Others 신규공급 영향으로 Prime급 오피스 공실률 큰 폭으로 상승

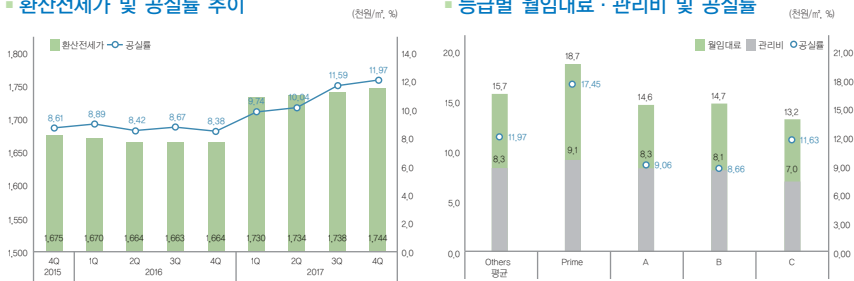
공실률 전분기대비 0.38%p 상승한 11.97% 기록

- 서울기타권에 계속된 오피스 공급으로 4분기에도 공실률이 소폭 상승한 모습임. 특히 Prime급 오피스 공실률은 전분기대비 1.91%p 상승한 17.45%를 기록함
- 한샘이 팬택R&D빌딩을 매입하면서 사옥으로 사용하기로 해 6천평 이상의 공실이 줄었고, 코레일유통 본사빌딩에 카카오톡 서비스센터 입주로 2,600평 가량의 공실이 해소됐음에도 불구하고 연면적 29,990평 규모의 문래동 영시티 N,S타워 및 문정동 환인제약 사옥 등 신규공급 영향으로 공실률은 상승세를 기록한 것으로 분석됨

임대료 환산전세가 전분기대비 0.30% 상승한 1,744천원/㎡ 기록

- 서울기타권 평균 월임대료는 전분기대비 0.33% 상승한 15.7천원/㎡, 관리비는 전분기대비 0.57% 상승한 8.3천원/㎡를 기록함.
- 4분기 서울기타권에서는 월임대료를 인하 조정한 빌딩이 없었고 반면에 잠실 애플타워, 구로동 센터포인트 웨스트 등 다수의 빌딩에서 임대료를 인상한 것으로 조사됨. 문래동에 신규공급된 영시티가 서울기타권 평균 월임대료보다 낮은 가격으로 임대시장에 나와 Prime급 오피스 월임대료는 소폭 하락한 것으로 나타남

■ 환산전세가 및 공실률 추이



■ 주요 임대차 동향

| 빌딩명 | 소재지 | 임차인 및 임차면적 |
|----------|------------|----------------------|
| 코레일유통 본사 | 영등포구 당산동3가 | 카카오뱅크 서비스센터 (8,675㎡) |
| 태영빌딩 | 마포구 공덕동 | 콜센터(2,692㎡) |
| KGIT | 영등포구 양평동4가 | SK브로드밴드 외 (2,262㎡) |

■ 등급별 오피스 공실률 및 임대료 현황

| 구분 | 공실률(%) | 환산전세가 | 보증금 | 월임대료 | 관리비 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Others 평균 | 11.97 | 1,744 | 174.2 | 15.7 | 8.3 |
| 변동률(%p, %) | 0.38 ▲ | 0.30 ▲ | 0.04 ▲ | 0.33 ▲ | 0.57 ▲ |
| Prime | 17.45 | 2,072 | 199.5 | 18.7 | 9.1 |
| A | 9.06 | 1,618 | 160.0 | 14.6 | 8.3 |
| B | 8.66 | 1,632 | 155.9 | 14.7 | 8.1 |
| C | 11.63 | 1,485 | 179.0 | 13.2 | 7.0 |

오피스 임대시장

분당권 BBD 판교 오피스 초과 임차수요 현상이 계속돼 공실률 하락세 지속

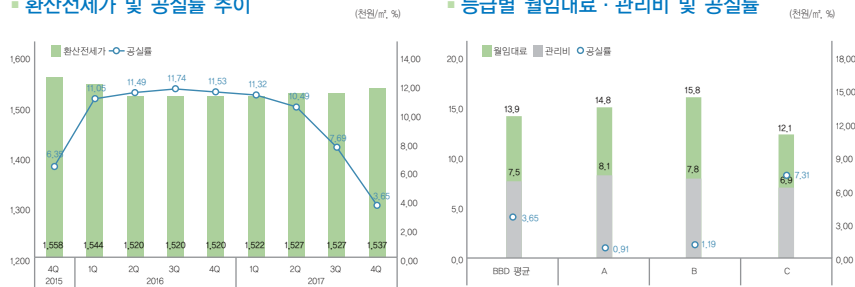
공실률 전분기대비 4.04%p 하락한 3.65% 기록

- '16년 4분기 11.74%를 기록한 분당권 공실률은 '17년 들어 지속적으로 하락해 4분기에는 3.65%를 기록함
- 구미동 분당M타워에 네이버가 입주하면서 3천평 가량의 공실이 모두 해소됐으며, 수내동 서영빌딩에는 모트렉스와 SK계열사 등이 입주해 2,700평의 공실이 채워짐. 이외에도 서현동 분당스퀘어, 수내동 BS타워 등 다수의 빌딩에서 기업들의 입주가 이뤄짐. 이는 판교 오피스 초과 임차수요로 인해 입지적으로 가까운 분당권에 임차수요가 집중되고 있기 때문임

임대료 환산전세가 전분기대비 0.65% 상승한 1,537천원/㎡ 기록

- 분당권 평균 월임대료는 전분기대비 1.19% 상승한 13.9천원/㎡, 관리비는 전분기대비 0.74% 상승한 7.5천원/㎡를 기록함
- 4분기 분당권에서는 수내동 BS타워와 구미동 한화생명 분당사옥에서 보증금 및 임대료를 인상 조정함

■ 환산전세가 및 공실률 추이



■ 주요 임대차 동향

| 빌딩명 | 소재지 | 임차인 및 임차면적 |
|-------|---------|------------------------|
| 분당M타워 | 분당구 구미동 | 네이버 (10,393㎡) |
| 서영빌딩 | 분당구 수내동 | 모트렉스, SK계열사 외 (9,115㎡) |
| 분당스퀘어 | 분당구 서현동 | JS컴퍼니 (358㎡) |

■ 등급별 오피스 공실률 및 임대료 현황

| 구분 | 공실률(%) | 환산전세가 | 보증금 | 월임대료 | 관리비 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| BBD 평균 | 3.65 | 1,537 | 156.5 | 13.9 | 7.5 |
| 변동률(%p, %) | 4.04 ▼ | 0.65 ▲ | 6.11 ▼ | 1.19 ▲ | 0.74 ▲ |
| A | 0.91 | 1,634 | 155.9 | 14.8 | 8.1 |
| B | 1.19 | 1,732 | 156.1 | 15.8 | 7.8 |
| C | 7.31 | 1,345 | 157.3 | 12.1 | 6.9 |

오피스 거래시장

1만평 이상 중대형 오피스 거래 증가로 전분기대비 총 거래금액 3배 이상 ↑

| Seoul | | | |
|--------------------|------------------------------|----------------------|---------------------|
| 거래 면적 | 거래 금액 | 3.3㎡당 거래가 | Cap.Rate |
| 522천㎡ (360천㎡ ▲) | 2조 6,566억원 (1조 8,836억원 ▲) | 1,704만원 (306만원 ▲) | 4.96% (0.03%p ▼) |

CBD

| 거래 면적 | 거래 금액 | 3.3㎡당 거래가 | Cap.Rate |
|--------------|----------------|----------------|--------------|
| 115천㎡ (-) | 6,105억원 (-) | 1,737만원 (-) | 5.18% (-) |

GBD

| 거래 면적 | 거래 금액 | 3.3㎡당 거래가 | Cap.Rate |
|--------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|
| 228천㎡ (118천㎡ ▲) | 1조 4,816억원 (8,872억원 ▲) | 2,025만원 (366만원 ▲) | 4.51% (0.48%p ▼) |

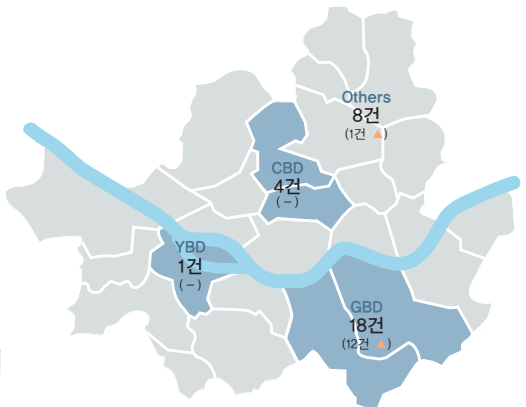
YBD

| 거래 면적 | 거래 금액 | 3.3㎡당 거래가 | Cap.Rate |
|-------------|--------------|----------------|----------|
| 10천㎡ (-) | 341억원 (-) | 1,133만원 (-) | - (-) |

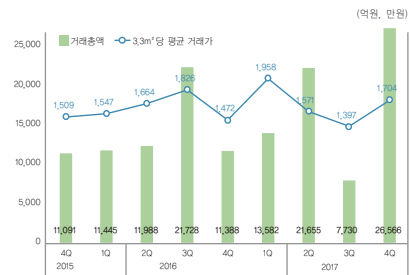
Others

| 거래 면적 | 거래 금액 | 3.3㎡당 거래가 | Cap.Rate |
|-------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| 169천㎡ (17천㎡ ▲) | 5,304억원 (3,518억원 ▲) | 1,115만원 (57만원 ▼) | 6.11% (1.10%p ▲) |

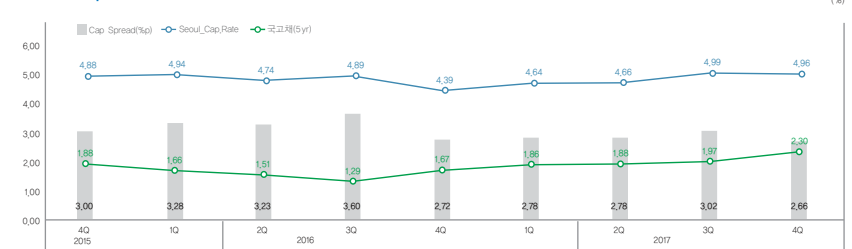
주) 괄호안은 전분기대비 변동치를 의미하며, 공란인 것은 전분기 수치가 없는 경우임.
평균 거래가와 Cap.Rate는 비교대상 수치가 없는 경우 공란으로 표시함.



■ 서울 전체 거래총액 및 3.3㎡당 거래가 추이



■ 서울 Cap.Rate 추이



오피스 거래시장

도심권 CBD | 현대그룹 사옥, 메트로타워 등 1만평 이상 오피스 포함 4건 거래 완료

| 빌딩명 | 소재지 | 거래면적(㎡) | 매도자 | 매수자 | 거래금액(억원) |
|------------|-----------|---------|-----------------------------|----------------------------|----------|
| 하나은행 별관빌딩 | 중구 을지로2가 | 13,244 | (주)하나은행 | (주)교원구문 | 915 |
| 현대그룹 연지동빌딩 | 종로구 연지동 | 52,476 | 코람코퍼스텔현대그룹빌딩 사모부동산투자신탁 9 | 현대리베이트(주) | 2,450 |
| 메트로타워 업무동 | 중구 남대문로5가 | 39,908 | 베스타사모부동산 제5호투자유한회사 | 안다스테이션전문투자형사모 부동산투자신탁1호 | 2,400 |
| 동양빌딩 | 중구 정동 | 9,932 | 일중기업(주) | (주)수경하우징 | 340 |

강남권 GBD | 총 18건의 거래가 완료되는 등 서울 전체 오피스 거래금액의 56%가 집중

| 빌딩명 | 소재지 | 거래면적(㎡) | 매도자 | 매수자 | 거래금액(억원) |
|----------------|---------|---------|------------------------------|----------------------------|----------|
| 삼영빌딩 | 강남구 신사동 | 6,059 | 개인 3인 공유 | (주)엘에프 | 500 |
| 일환빌딩 | 강남구 역삼동 | 3,600 | 개인 1인 | 개인 1인 | 175 |
| 역삼 와이타워 | 강남구 역삼동 | 19,580 | 역삼오피스PFV | 아센다스자산운용 펀드 | 1,065 |
| LG전자 강남R&D센터 | 강남구 도곡동 | 39,401 | 엘지전자(주) | (주)서브원 | 2,230 |
| 송유빌딩 | 강남구 삼성동 | 4,184 | 개인 2인 | 개인 2인 | 260 |
| MG손해보험빌딩 | 강남구 역삼동 | 12,807 | 엠지손해보험(주) | 엔지니어링공제조합 | 810 |
| KT반포빌딩 | 서초구 반포동 | 9,116 | (주)케이리얼티제2호기업구조 조정부동산투자회사 | (주)엠디플러스 | 598 |
| 신논현타워 | 서초구 반포동 | 6,029 | (주)포스메이트 | 포스코동우회 | 395 |
| 하이트진로 서초사옥 | 서초구 서초동 | 9,328 | 하이트진로(주) | (주)제이엘유나이티드1 | 910 |
| 순영빌딩 | 서초구 서초동 | 4,714 | 개인 | (주)복성산업개발 | 223 |
| 교정공제회 서초빌딩 | 서초구 서초동 | 3,646 | (재)교정공제회 | (주)제이엘유나이티드1 | 255 |
| HS빌딩 | 강남구 논현동 | 4,026 | 한국합섬(주) | 개인 | 310 |
| 정일빌딩 | 강남구 논현동 | 4,470 | 개인 5인 공유 | (주)제이에스다원 | 424 |
| 한월빌딩 | 강남구 도곡동 | 9,296 | (주)한월 | (주)크리스에프앤씨 | 425 |
| L7 HOTELS 강남타워 | 강남구 삼성동 | 33,584 | 하나랜드침사모 부동산투자신탁60호 | 마스탄전문투자형사모 부동산투자신탁 제29호 | 2,422 |
| (주)엠피케이그룹사옥 | 서초구 방배동 | 3,815 | (주)엠피케이그룹 | 개인 | 170 |
| 서초디타워 | 서초구 서초동 | 9,657 | (주)서초동PFV | (주)크로바케이칼 | 530 |
| POBA강남타워 | 강남구 논현동 | 44,407 | 이지자산운용 펀드 (행성공제회, 삼성생명) | 퍼시픽엘라이언스 | 3,115 |

여의도권 YBD | 3천평 규모의 NICE2 사옥 거래 1건 완료

| 빌딩명 | 소재지 | 거래면적(㎡) | 매도자 | 매수자 | 거래금액(억원) |
|----------|-----------|---------|-----------|------------|----------|
| NICE2 사옥 | 영등포구 여의도동 | 9,939 | 나이스인프라(주) | 에스투비네트웍(주) | 341 |

서울기타권 Others | 생명보험사 및 기업들의 자산 매각이 계속되면서 총 8건 거래 완료

| 빌딩명 | 소재지 | 거래면적(㎡) | 매도자 | 매수자 | 거래금액(억원) |
|-------------|------------|---------|----------------------|----------------------------------|----------|
| 교보재단빌딩 | 동대문구 신설동 | 8,477 | 교보재단 | 학교법인 한성학원 | 242 |
| 서부금융센터 오피스동 | 구로구 구로5동 | 92,172 | 아센다스자산운용 | (주)마스텐제25호위탁관리 부동산투자회사 | 2,950 |
| 농민신문사 빌딩 | 강동구 명일동 | 7,215 | (사)농민신문사 | (주)위퍼스트 | 390 |
| 삼성생명 미아동 사옥 | 강북구 미아동 | 7,455 | 삼성생명보험(주) | (학)동원육영회 | 190 |
| 대동빌딩 | 송파구 방이동 | 6,192 | 개인 2인 | (사)함종어씨문정공파종친회 | 325 |
| 교보생명 강동사옥 | 강동구 천호동 | 4,212 | 교보생명보험(주) | 파인아시아오피스전문투자형 사모부동산투자신탁1호 | 111 |
| RAK 사당빌딩 | 동작구 사당동 | 21,471 | 알에이게이사모 부동산투자신탁1호 | 주식회사코람코가치부형리테일 제4호위탁관리부동산투자회사 | 616 |
| LG전자 강서빌딩 | 영등포구 문래동6가 | 21,557 | 엘지전자(주) | 에이자가관리부동산투자회사(주) | 480 |

출처: 금융감독원 전자공시, 보도자료 및 각 업계 조사

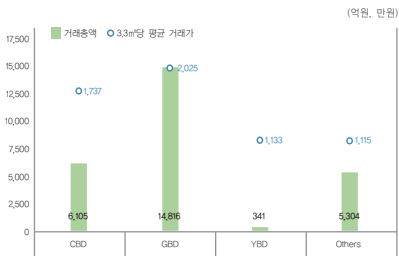
거래동향 | 서울 31개 오피스빌딩 거래, 3.3㎡당 평균 거래가격 약 1,704만원

- 4분기 서울에서 거래된 오피스빌딩은 31개 동, 총 거래금액은 2조 6,566억원이며 거래면적은 약 522천㎡임. 주요 오피스 권역에 1만평 이상 오피스 거래건수가 늘어나면서 전분기대비 거래총액은 3배 이상 증가했으며, 3.3㎡당 평균 매각가도 상승한 것으로 나타남
- 도심권에서는 현대그룹 연지동사옥, 메트로타워 등 그동안 지지부진했던 오피스빌딩 거래가 완료됨. 강남권에서는 총 18건의 오피스빌딩 거래가 완료되는 등 서울 전체 거래량의 56%가 집중됐으며, L7 HOTELS 강남타워를 비롯해 서초디타워 등 2017년 신규공급된 빌딩이 2건 거래됨. 또한 강남권 POBA강남타워는 홍콩계 사모펀드인 퍼시픽엘라이언스가 수익증권을 매입하면서 거래가 완료됨
- 올해 전 평 이상 오피스 거래가 한 건도 없었던 여의도권에 4분기 들어 NICE2 사옥의 거래가 완료됐으며, 서울기타권에서는 삼성생명, 교보생명 등 보험사와 기업들의 재무구조 개선을 위한 자산 매각이 계속되는 모습임

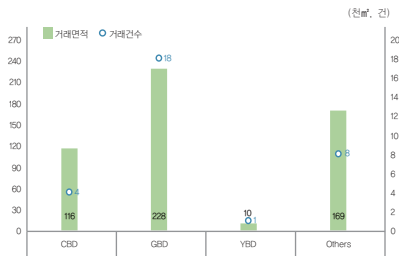
투자동향 | 매도자 및 매수자의 약 50%가 일반 기업으로 기업들의 자산 매입 및 매각 활발

- 지난 3분기와 마찬가지로 4분기에도 매도자유형의 49%, 매수자유형의 48%가 일반 기업으로 나타나 기업들의 자산 매입 및 매각이 활발하게 이뤄지고 있음. 반면에 부동산간접투자기구(펀드 및 리츠)에 의한 매입, 매각은 각각 23%, 19%로 나타나 다소 주춤한 모습임
- 도심권 주요 거래사례인 메트로타워는 '16년부터 '17년 상반기까지 투자자 모집 실패를 2차례 반복하면서 거래 완료가 어려울 것으로 예상됐으나, 중국 안방보험이 동양생명을 통해 안다자산운용 펀드의 최대 투자자로 참여한 것으로 알려진. 안다자산운용은 서울로 7017 개장으로 증가한 유동인구에 대응하기 위해 주차동 앞 빈 공간에 리테일 시설을 증축할 예정이라고 밝혔다

■ 서울 권역별 거래총액 및 3.3㎡당 거래가 추이

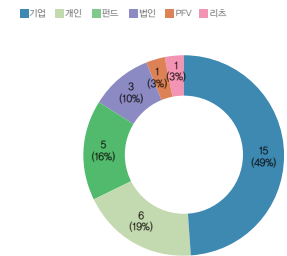


■ 서울 권역별 거래면적 및 거래건수 추이



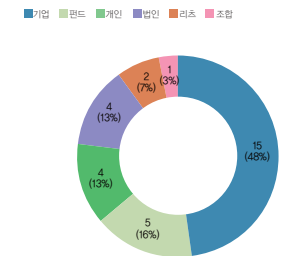
■ 매도자 유형별 현황

(거래건수, %)



■ 매수자 유형별 현황

(거래건수, %)



부동산 간접투자시장 - 부동산펀드

4분기 부동산펀드 설정은 4조 7,955억원으로 역대 분기별 투자 규모 최대치 기록

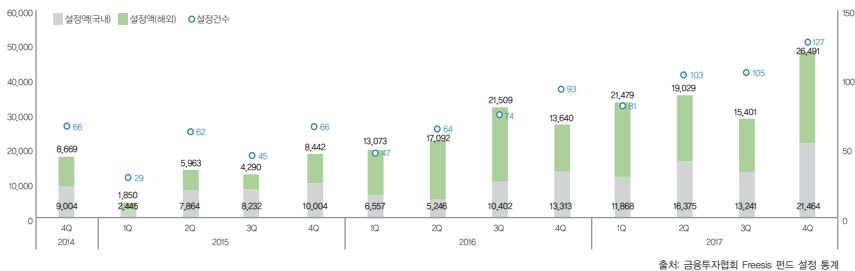
설정동향 4분기 신규 설정된 부동산펀드 총 127건, 설정액 규모 4조 7,955억원

- 4분기 부동산펀드 설정액은 지난 2분기 3조 5,405억원(기준 최대치)의 1.3배 이상 규모인 4조 7,955억원을 기록함. 연도별로 살펴보면 부동산펀드 설정액은 2015년 이후 매년 성장세를 지속하고 있음, 4분기에도 국내 부동산펀드 설정액보다 해외 부동산펀드 투자액이 더 많은 것으로 나타났으며, 이러한 추세는 2016년 이후 지속되고 있는 모습임
- 국내의 경우 그 동안 지지부진했던 파크원 개발사업을 비롯해 역대 최고 아파트 분양가를 기록할 것으로 예상되는 '나인원 한남', 금천구 가산동 소재 데이터센터 개발사업 등의 부동산 투자가 펀드로 조성되면서 설정액 규모가 증가한 것으로 보임. 해외의 경우 미국, 유럽, 일본 등 주요지역을 중심으로 여전히 부동산펀드 투자가 활성화되고 있는 상황으로 해외 부동산펀드 설정액 규모는 전분기대비 72% 가량 증가한 것으로 조사됨

■ 4분기 주요 부동산펀드 설정 현황

| 설정 시기 | 자산운용사 | 펀드명 | 투자 지역 | 투자대상 |
|-------|-------------------|--|-------|-----------------------------------|
| 10월 | 하나대체투자자산운용 | 하나전문투자형사모부동산투자신탁4-3호 | 해외 | 미국 소재 Walmart Neighborhood Market |
| | 이지스자산운용주식회사 | 이지스전문투자형사모부동산투자신탁156호 | 국내 | 서울 금천구 가산동 소재 IDC 개발사업 |
| | 엠펙자산운용 | 엠펙자산운용 전문투자형 사모부동산투자신탁 12호(Class C, Class C-P) | 국내 | 서울 송파구 문정동 소재 지식산업센터 |
| | 이지스자산운용주식회사 | 에스파칭전문투자형사모부동산투자신탁 | 국내 | 충북 청주 시 소재 스타필드 청주 개발사업 |
| | 골든브릿지자산운용 | 골든브릿지일렉트하우스제1호전문투자형사모부동산투자신탁유한회사 | 국내 | 서울 서대문구 소재 세아하우스 |
| | 코람코자산운용 | 코람코유리코아사모부동산투자신탁(파생형)제2-1호 | 해외 | 네덜란드 암스테르담 소재 아트리움 멀티컴플렉스 |
| | 한국투자신탁운용 | 한국투자도교중소형오피스부동산투자신탁1호 | 해외 | 일본 도쿄 소재 오키노미치 2호 도교빌딩 |
| | 케이클리어자산운용 | 케이클리어전문투자형사모부동산투자신탁제4호 | 국내 | 서울 관악구 소재 홈플러스 남현점(REITs) |
| | 파인아시아 자산운용 | 파인아시아전문투자형사모부동산투자신탁2호 | 국내 | 남현동 소재 대형마트 재건축 펀드 |
| | 현대자산운용 | 현대전남강진전문투자형사모부동산투자신탁9호 | 국내 | 전남 강진군 소재 개발사업 PF |
| 11월 | 이지스자산운용주식회사 | 이지스아시아전문투자형사모부동산투자신탁142호 (재간접형) | 해외 | 중국 상해 소재 China Outlet Mall |
| | 밀리니움인마크자산운용 | 인마크리테일전문투자형사모부동산투자신탁 | 국내 | 서울 양천구 목동 소재 토다이 목동점 |
| | 퍼시픽자산운용 | 퍼시픽파크원전문투자형사모부동산투자신탁제11호 | 국내 | 서울 영등포구 여의도동 소재 파크원 |
| | 리치먼드자산운용 | 리치먼드신도림오피스전문투자형사모부동산투자신탁 | 국내 | 서울 구로구 신도림동 소재 서부금융센터(REITs) |
| | 유경PSG자산운용 | 유경전문투자형사모부동산투자신탁GMK제10호 | 국내 | 서울 용산구 한남동 소재 나인원한남 아파트 개발 |
| | 퍼시픽자산운용 | 퍼시픽전문투자형사모부동산투자신탁제8호 | 국내 | 서울 광진구 화랑동 소재 오피스텔 및 상가 개발 |
| | 마스턴투자운용 주식회사 | 마스턴전문투자형사모부동산투자신탁 제29호 | 국내 | 서울 강남구 삼성동 소재 L7 HOTELS 강남타워 |
| | 메리츠부동산자산운용 주식회사 | 메리츠전문투자형사모부동산투자신탁8호 | 해외 | 이탈리아 북부 소재 리테일 매장 23개 |
| | 하나대체투자자산운용 | 하나미국LA부동산투자신탁1호 [Class A, Class F] | 해외 | 미국 LA 소재 드림웍스 글로벌 본사 빌딩 6개동 |
| | 메리츠부동산자산운용 주식회사 | 메리츠전문투자형사모부동산투자신탁10호 | 해외 | 미국 뉴욕 소재 650피츠에비뉴 빌딩 |
| 12월 | 신한BNP Paribas자산운용 | 신한BNP글로벌전문투자형사모부동산투자신탁제9호 | 해외 | 미국 시카고 소재 사우스 리버사이드 플라자 |
| | 이지스자산운용주식회사 | 이지스전문투자형사모부동산투자신탁135호 | 국내 | 서울 중구 명동2가 소재 청화빌딩 |
| | 이지스자산운용주식회사 | 이지스부동산투자신탁161호 | 국내 | 부산광역시 소재 오피스텔 및 상가 |
| | 에머슨자산운용 주식회사 | 에머슨 전문투자형 사모 부동산 제3호 투자신탁 | 국내 | 경기 안산 단원구 소재 GD밸리타워 |
| | 디지비자산운용 | DGB전문투자형사모부동산투자신탁9호 | 국내 | 경기 화성 향남읍 소재 롯데시네마 향남점 |
| | 베스타스자산운용 | 베스타스전문투자형사모부동산투자신탁제32호 [1중, 2중] | 국내 | 인천 송도 소재 ㈜디엠 송도국제도시 작정점 |
| | 이지스자산운용주식회사 | 이지스글로벌전문투자형사모부동산투자신탁165호 | 해외 | 미국 라스베이거스 소재 Cosmopolitan 호텔 |
| | 메리츠부동산자산운용 주식회사 | 메리츠전문투자형사모부동산투자신탁9호 | 해외 | 미국 뉴욕 맨해튼 소재 콘도 |
| | 안다스테이션자산운용 | 안다스테이션전문투자형사모부동산투자신탁제1호 [A중, B중] | 국내 | 서울 중구 남대문로5가 소재 메트로타워 |
| | 켄달스퀘어자산운용 주식회사 | 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁15호 [A중, B중] | 국내 | 충남 천안소재 물류센터 |

■ 부동산펀드 설정액 및 설정건수 추이



부동산 간접투자시장 - 리츠

영업인가 받은 리츠의 83%(10건)가 주거시설에 대한 투자

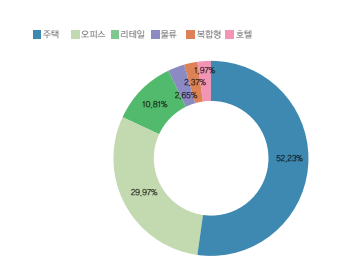
설정동향 4분기 영업인가 받은 리츠 총 12건

- 4분기 영업인가 받은 리츠는 12건으로 전분기(9건)보다 설정건수가 소폭 증가함. 지난 분기에는 업무시설에 대한 리츠 투자가 강세를 보였으나, 이번 분기에는 영업인가 받은 리츠의 83%(10건)가 주거시설에 대한 투자로 이뤄짐. 특히 한국토지주택공사에서 영업인가를 신청한 공공임대주택 리츠가 8건으로 조사돼 주거시설 리츠 투자 대부분이 공공에서 이뤄지고 있는 것으로 분석됨
- 2017년 말 기준 유형별 리츠 구성을 살펴보면, 주택이 52.23%로 가장 많은 자산비율을 차지했고 오피스(29.97%)가 2번째로 많은 비중을 차지함
- 연도별 추이를 살펴보면, 2010년 이후 매년 지속적으로 리츠 자산규모 및 리츠 수가 증가하고 있는 모습으로 2017년 말 기준 총 자산규모는 31조 8천억원, 리츠 수는 193건으로 조사됨. 공모형 상장 리츠 등에 대한 정부의 규제완화 움직임이 나타나고 있는 상황으로 내년에도 리츠 자산규모는 증가 추세를 유지할 것으로 전망됨

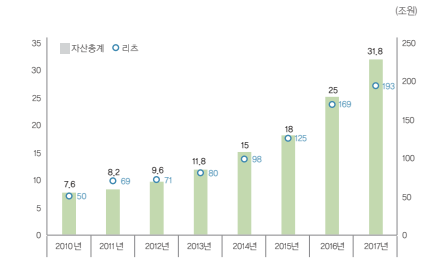
■ 리츠 영업인가 현황

| 구분 | 부동산투자회사명 | 자산관리회사 | 투자대상 | 영업 인가일 |
|-------|------------------------|------------|-----------------------------|--------|
| 주택 | (주)서한하나뉴스테이제1호 | (주)하나자산신탁 | 대구 동구 사북동 소재 뉴스테이 | 10.10. |
| | (주)민간인대해브제4호 | 한국토지주택공사 | 서울 용산구 소재 청년임대주택 | 10.24. |
| | (주)케이비시라티데일 | KB부동산신탁(주) | 서울 관악구 소재 홈플러스 남현점 | 10.24. |
| | (주)엔에이치에프제14호공공임대 | 한국토지주택공사 | 대구 연경지구 소재 공공임대주택 | 10.24. |
| | (주)엔에이치에프제13호공공임대 | 한국토지주택공사 | 경기 시흥 장현지구 소재 공공임대주택 | 10.24. |
| | (주)범양기에원제7호천안두정기업형임대주택 | (주)한국토지신탁 | 충남 천안 두정지구 소재 뉴스테이 | 11. 1. |
| | (주)평택소사빌주책 | 한국토지주택공사 | 경기 평택 소사빌지구 소재 공동주택 | 11. 8. |
| | (주)용산대한뉴스테이 | 대한토지신탁(주) | 서울 용산구 소재 뉴스테이 | 11.23. |
| | (주)민간인대해브제5호 | 한국토지주택공사 | 민간 임대주택 | 11.30. |
| | (주)청주문화재조창 | 한국토지주택공사 | 충북 청주 청원구 소재 옛 청주연초제조창 재생사업 | 12.14. |
| 위탁 관리 | (주)국민행복주택제2호 | 한국토지주택공사 | 경기 의정부 고신지구 소재 행복주택 | 12.14. |
| | (주)엔에이치에프제15호공공임대 | 한국토지주택공사 | 충북 청주 동남 택지개발사업지구 공공임대주택 | 12.20. |

■ 운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계



■ 연도별 리츠 수 및 자산규모 변동 추이



오피스 신규공급

서울기타권 아모레퍼시픽 사옥, 영시티 공급 등으로 전분기대비 공급면적 1.5배 이상 증가

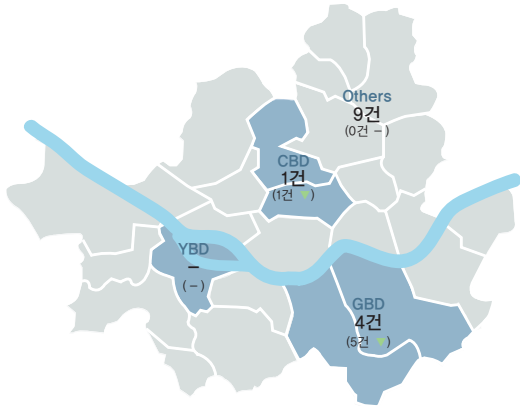
| Seoul | | |
|---------------|-----------------------|----------------------|
| 공급 빌딩수 | 공급 연면적 | 순수 업무시설 공급면적 |
| 14건 (6건 ▼) | 621,690㎡ (211천㎡ ▲) | 330,201㎡ (93천㎡ ▲) |

| CBD | | |
|--------------|--------------------|--------------------|
| 공급 빌딩수 | 공급 연면적 | 순수 업무시설 공급면적 |
| 1건 (1건 ▼) | 5,199㎡ (55천㎡ ▼) | 2,614㎡ (40천㎡ ▼) |

| GBD | | |
|--------------|---------------------|---------------------|
| 공급 빌딩수 | 공급 연면적 | 순수 업무시설 공급면적 |
| 4건 (5건 ▼) | 63,395㎡ (30천㎡ ▼) | 23,287㎡ (14천㎡ ▼) |

| YBD | | |
|--------|--------|--------------|
| 공급 빌딩수 | 공급 연면적 | 순수 업무시설 공급면적 |
| - | - | - |

| Others | | |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 공급 빌딩수 | 공급 연면적 | 순수 업무시설 공급면적 |
| 9건 (0건 -) | 553,096㎡ (296천㎡ ▲) | 304,300㎡ (147천㎡ ▲) |



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

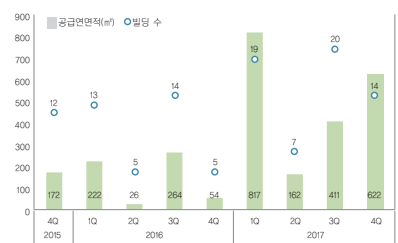
공급동향 4분기 서울 신축 오피스빌딩 14개 동, 공급 연면적 약 622천㎡

- 4분기에는 전분기대비 공급연면적이 1.5배 이상 증가한 621,690㎡가 공급됐으며, 신규공급 빌딩의 89%가 서울기타권에 위치하는 것으로 나타남. 특히 마곡지구에 공급된 LG사이언스파크의 용도가 '교육연구시설'로 오피스 신규공급에서 제외되었음에도 불구하고 서울기타권에 오피스 공급이 집중되어 있는 것으로 나타남. 마곡지구에 중대형 규모의 오피스 공급이 계속되고 있으며, 용산에는 아모레퍼시픽 사옥이 5만 7천평 규모로 완공됨
- 여의도권에는 이번 분기에도 1천평 이상 오피스 신규공급은 한 건도 없었고, 도심권에는 3천평 미만 소형 오피스 1개동이 공급됨. 강남권에는 6천평 규모의 아이콘 역삼과 오피스 및 호텔로 구성된 L7 HOTELS 강남타워 복합시설이 준공됨

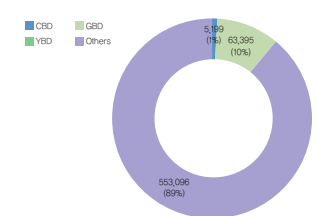
공급전망 '18년 1분기 15개 빌딩, 약 485천㎡ 공급 예정

- 2018년 1분기 신규공급 예정 오피스는 연면적 기준 약 485,582㎡로 강남권에 약 41%가 집중됨. 강남권에 준공 예정된 대치동 루튼타워(45,636㎡), 삼성생명 일원동빌딩(76,390㎡) 등의 완공이 '18년 1분기로 미뤄졌기 때문임
- 서울기타권에는 마곡지구에 여전히 공급이 집중돼 있으며, 도심권 천 평 이상 신규공급은 없는 것으로 조사됨. 또한 여의도권 오피스 신규공급량이 다소 증가할 전망으로, NICE그룹 여의도사옥 재건축을 비롯해 83,381㎡ 규모의 교직원공제회관 재건축이 예정돼 있음

서울 오피스 신규공급 추이

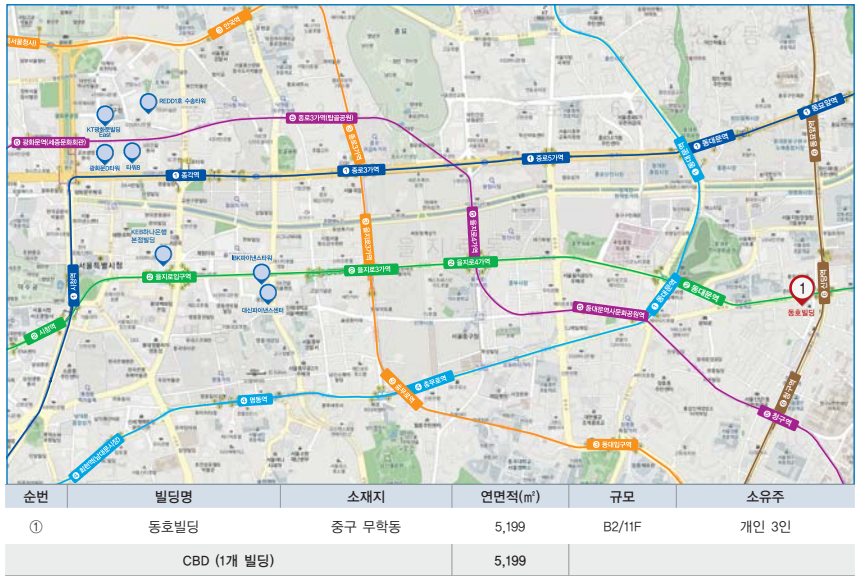


권역별 공급면적



도심권 CBD

신규 공급 오피스 2014년 4분기~2017년 3분기까지 공급된 1만평 이상 오피스



강남권 GBD

신규 공급 오피스 2014년 4분기~2017년 3분기까지 공급된 1만평 이상 오피스

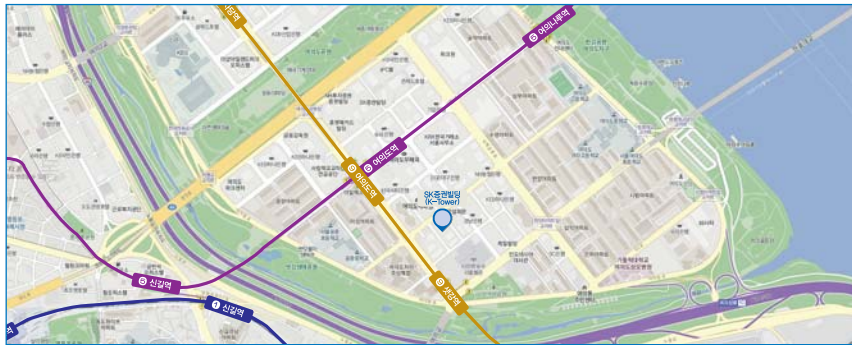


※ 지도 출처 : Daum 지도 (http://map.daum.net)

오피스 신규공급

여의도권 YBD

신규 공급 오피스 2014년 4분기~2017년 3분기까지 공급된 1만평 이상 오피스



※ 지도 출처 : Daum 지도 (http://map.daum.net)

서울기타권 Others

2017년 4분기 신규공급 오피스

| 빌딩명 | 소재지 | 연면적(㎡) | 규모 | 소유주 |
|----------------------|------------|---------|--------|---------------------------------|
| 성북세무서 | 성북구 삼선동3가 | 7,450 | B2/6F | 국 |
| BK타워 | 송파구 문정동 | 10,581 | B5/13F | 한국전파기초, 비케이홀딩스코리아(주), 신홍정보통신(주) |
| 영시티 N Tower, S Tower | 영등포구 문래동3가 | 99,141 | B5/13F | (주)파운틴밸리PFV |
| 두산더랜드타워 | 강서구 마곡동 | 32,297 | B3/13F | 구분소유 |
| 두산더랜드파크 | 강서구 마곡동 | 59,614 | B3/13F | 구분소유 |
| 아모레퍼시픽 용산사옥 | 용산구 한강로2가 | 188,902 | B7/22F | 아모레퍼시픽 |
| 장충빌딩 | 강서구 마곡동 | 9,994 | B4/12F | 구분소유 |
| S-City | 마포구 상암동 | 98,469 | B8/18F | 구분소유 |
| 힐스테이트에코 송파 | 송파구 문정동 | 46,648 | B4/18F | 구분소유 |
| Others (9개 빌딩) | | 553,096 | | |

2014년 4분기부터 2017년 3분기까지 공급된 1만평 이상 오피스

| 소재지 | 공급 시기 | 빌딩명 | 연면적(㎡) | 규모 | 소유주 |
|------------|---------|--------------------|---------|---------|--|
| 강동구 천호동 | 2017.3Q | East Central Tower | 100,423 | B6/36F | 구분소유 |
| | 2017.1Q | 출연소빌딩 사옥 | 50,602 | B5/11F | (주)출연소빌딩 |
| 강서구 마곡동 | 2017.3Q | 퀀트파크나인 | 69,223 | B5/13F | 구분소유 |
| | 2017.1Q | 효성해링턴스퀘어 A블럭 | 37,581 | B2/24F | 공역경우개발(주) |
| 마포구 도화동 | 2014.4Q | 동아디지털미디어센터(DDMC) | 97,705 | B6/19F | (주)LG CNS, (주)채널A, (주)KT, KT SkyLife, (주)동아일보사, 학교법인고려중앙학원 |
| | 2015.2Q | 삼성SDS 상암IT센터 | 83,432 | B8/13F | 삼성SDS(주) |
| 마포구 상암동 | 2016.1Q | 에스플렉스센터 | 81,970 | B7/21F | 서울특별시 |
| | 2016.3Q | 디지털드림타워 | 38,076 | B5/15F | (주)마스터즈8호한국일보피에프비이 |
| 송파구 문정동 | 2016.1Q | 대명타워 | 34,140 | B4/16F | (주)대명레저산업 |
| | 2016.3Q | 엠스테이트 업무동(A동) | 37,539 | B5/15F | 구분 소유 |
| 송파구 신천동 | 2017.1Q | 서울동부지방법원 | 45,181 | B1/12F | 국 |
| | 2017.1Q | 롯데월드타워 | 420,310 | B6/123F | 롯데물산(주) |
| 영등포구 당산동3가 | 2017.1Q | Tower 730 | 80,673 | B4/27F | (주)하나은행 |
| | 2015.4Q | 코레일유통 사옥 | 50,903 | B4/20F | 코레일유통(주) |
| 용산구 통지동 | 2015.2Q | 트윈시티 남산(동자동 8구역) | 91,299 | B7/30F | KB와이즈스타1사모부동산투자유한회사 |
| 용산구 한강로3가 | 2015.1Q | LG유플러스용산사옥 | 54,500 | B7/21F | (주)LG유플러스 |

주) 서울기타권은 신규공급된 오피스 위치가 다양해 표 형태로 나타냄
출처: 교보리얼고 자체 조사, 각 구역 및 업계

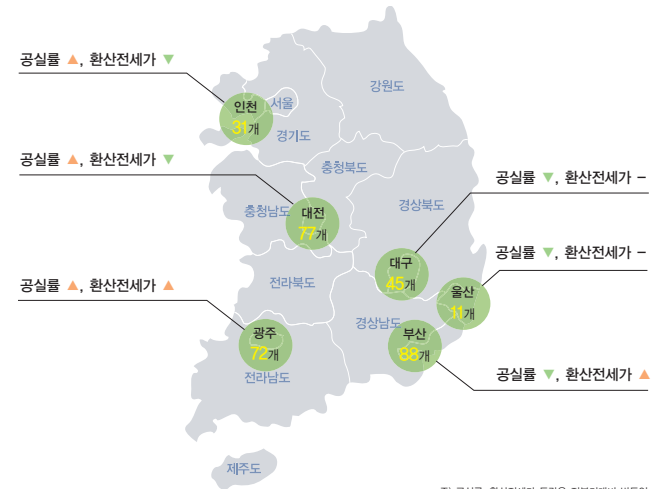
6대 광역시 오피스 임대시장

조사개요

지방 6대 광역시 오피스빌딩 조사 개요

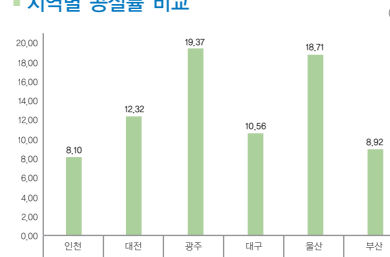
교보리얼고는 전국 6대 광역시 내 지부 Network를 통해 2005년부터 지방의 주요 오피스빌딩 및 지역 부동산동향을 조사·분석하고 있음. 연면적 3,300㎡ 이상, 지상 5층 이상의 324개 오피스빌딩 조사 결과와 더불어 지역 부동산 이슈 및 개발 동향을 KPMS에 저장 및 관리·활용하고 있음.

| 조사 기간 | 조사 대상 | 조사 내용 | 조사 방법 |
|------------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|
| 2017.12.18. ~ 2017.12.22. | 연면적 3,300㎡, 5층 이상 324개 빌딩 | 공실·임대현황 및 지역 개발동향 | 전화조사 및 지역 네트워크 |

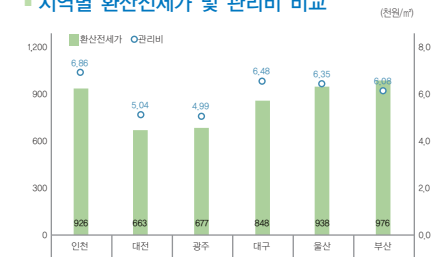


주) 공실률, 환산전세가 등락은 전분기대비 변동임.

지역별 공실률 비교



지역별 환산전세가 및 관리비 비교



6대 광역시 오피스 임대시장

인 천

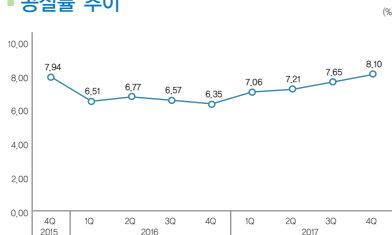
공실률 8.10%, 전분기대비 0.45%p ↑

- 인천 오피스 공실률은 2017년 한 해 동안 지속적으로 상승해 4분기에는 8.10%를 기록함
- 4분기 인천 소재 오피스에서는 보험사의 이전과 감평 등이 다수 이뤄졌음. 남동구 구월동 현대해상화재보험 인천사옥, 부평구 현대해상화재보험 부평사옥 등에서 보험회사가 이전했고, 남구 삼성생명 주안빌딩에서는 삼성생명의 감평으로 인해 공실면적이 증가함

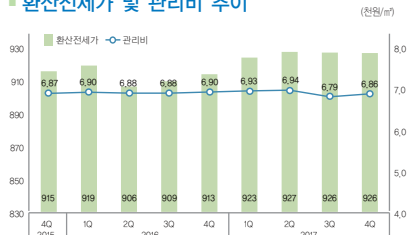
임대료 환산전세가 전분기대비 0.03% ↓, 관리비 1.08% ↑

- 인천 평균 환산전세가는 전분기대비 0.03% 하락한 926천원/㎡, 관리비는 1.08% 상승한 6.86천원/㎡를 기록함
- 임대료가 조정된 빌딩은 거의 없었던 가운데 계약구 작전동 영화빌딩에서 보증금이 소폭 인하됐고, 남동구 구월동 씨티은행 인천빌딩, 남구 삼성생명 주안빌딩 등에서 물가상승에 따라 관리비를 인상 조정함

■ 공실률 추이



■ 환산전세가 및 관리비 추이



대 전

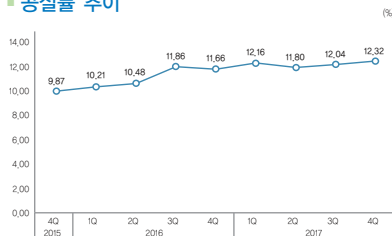
공실률 12.32%, 전분기대비 0.28%p ↑

- 대전 오피스 평균 공실률은 지난 '17년 2분기 이후 지속적으로 상승해 4분기에는 12.32%를 기록함
- 중구 삼성생명 선화빌딩이 매각되면서 기업들이 퇴거가 이뤄져 대량 공실이 발생했고, 중구 문화동 ABL생명빌딩에서도 자사사용 면적을 제외한 나머지 부분에 공실이 발생하면서 대전 오피스 평균 공실률이 상승한 것으로 조사됨

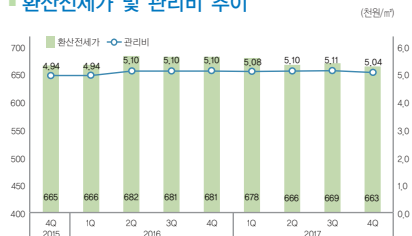
임대료 환산전세가 전분기대비 0.88% ↓, 관리비 1.29% ↓

- 대전 평균 환산전세가는 전분기대비 0.88% 하락한 663천원/㎡, 관리비는 1.29% 하락한 5.04천원/㎡를 기록함
- 4분기에는 서구 둔산동 현대해상보험빌딩에서 보증금 및 임대료 등이 인상 조정됐으나, 서구 탄방동 교직원공제회관빌딩에서 보증금 및 임대료를 비롯한 관리비도 인하 조정됨

■ 공실률 추이



■ 환산전세가 및 관리비 추이



광 주

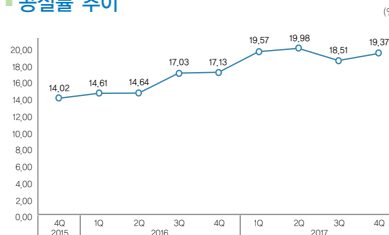
공실률 19.37%, 전분기대비 0.86%p ↑

- 4분기 광주 오피스 평균 공실률은 6대 광역시 가운데 가장 높은 19.37%를 기록함
- 지난 '16년 상반기 동구 금남로3가 삼성화재 호남사옥이 매각된 이후 삼성화재 계열사 등의 이전으로 대부분의 면적이 공실로 나왔고, 금남로5가 송원빌딩에는 미래에셋증권 및 생명, 회계사 사무실 등이 이전에 공실이 대폭 증가함

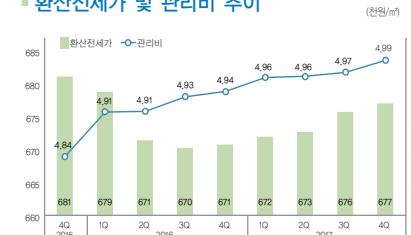
임대료 환산전세가 전분기대비 0.19% ↑, 관리비 0.36% ↑

- 광주 평균 환산전세가는 전분기대비 0.19% 상승한 677천원/㎡, 관리비는 0.36% 상승한 4.99천원/㎡를 기록함
- 서구 치평동 현대해상 광주타워 및 교보생명 치평동사옥 등에서 임대료가 소폭 인하됐으나, 북구 중흥동 삼성생명 광주 클러스터빌딩에서 전환이율 조정으로 인해 환산전세가가 크게 상승한 것으로 조사됨

■ 공실률 추이



■ 환산전세가 및 관리비 추이



대 구

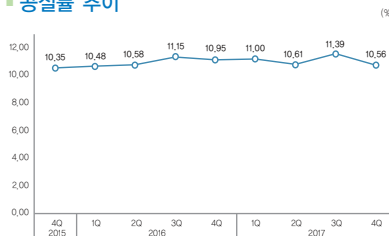
공실률 10.56%, 전분기대비 0.83%p ↓

- 대구 오피스 평균 공실률은 10.56%로 다수의 기업이 입주하면서 전분기대비 소폭 하락한 것으로 나타남
- 중구 삼성생명 덕산빌딩에 콜센터, 한국자산관리공사 등이 입주하면서 약 2천평 가량의 공실이 감소했고, 동구 신암동 한국무역협회빌딩을 비롯해 수성구 범어동 KB손해보험빌딩, 동일빌딩 등에서 공실이 줄었음

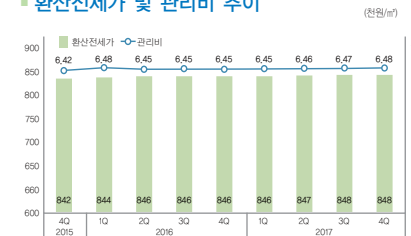
임대료 환산전세가 보험, 관리비 전분기대비 0.20% ↑

- 대구 평균 환산전세가는 전분기와 동일한 848천원/㎡, 관리비는 0.20% 상승한 6.48천원/㎡를 기록함.
- 4분기 대구에서는 조사대상 표본에서 임대료 변동이 없었던 가운데, 동구 신암동 한국무역협회빌딩 및 수성구 범어동 KB손해보험빌딩 등에서 관리비가 소폭 인상 조정됨

■ 공실률 추이



■ 환산전세가 및 관리비 추이



6대 광역시 오피스 임대시장

울 산

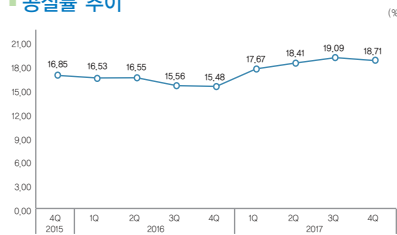
공실률 18.71%, 전분기대비 0.38%p ↓

- 지난 '16년 4분기 이후 지속적으로 상승했던 울산 공실률이 이번 분기에는 소폭 하락한 18.71%를 기록함
- 울산 오피스 조사 표본에서는 대부분의 빌딩이 공실 변동이 없었던 가운데, 남구 신정동 과하빌딩에서 보험회사 및 화장품 회사 입주로 공실이 소폭 감소한 것으로 조사됨

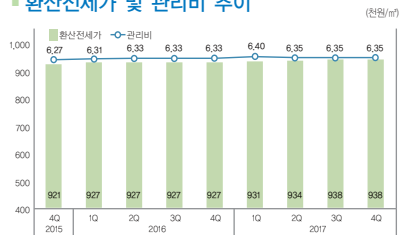
임대료 환산전세가 및 관리비 전분기대비 보합

- 울산 오피스 조사 표본의 환산전세가와 관리비는 전분기대비 변동 없는 보합세를 기록함

공실률 추이



환산전세가 및 관리비 추이



부 산

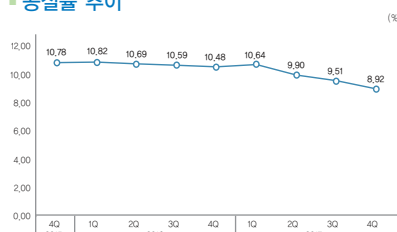
공실률 8.92%, 전분기대비 0.59%p ↓

- 2016년 한 해 동안 10%대 공실률을 유지했던 부산 오피스 공실률은 '17년 1분기 이후 지속적으로 감소해 이번 분기에는 8.92%를 기록함
- 4분기에도 부산지역 오피스에는 기업들의 입주가 계속됐음. 부산진구 부전동 삼정빌딩에는 골센터가 입주했고, 중구 중앙동 4가 유창빌딩과 정석빌딩에는 각각 해운업체와 물류업체가 입주함

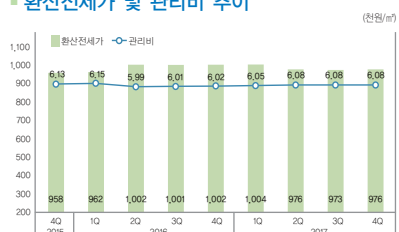
임대료 환산전세가 전분기대비 0.31% ↑, 관리비 0.02% ↑

- 부산 평균 환산전세가는 전분기대비 0.31% 상승한 976천원/㎡, 관리비는 0.02% 상승한 6.08천원/㎡를 기록함
- 연말이라 대부분의 빌딩에서 임대료 변동이 없었던 가운데, 중구 중앙동4가 정석빌딩에서 보증금을 소폭 인상 조정했고 부산진구 외환은행 부전동빌딩에서는 관리비가 인상 조정됨

공실률 추이



환산전세가 및 관리비 추이



지역별 동향 및 개발이슈

■ 인 천 지하철 7호선 청라까지 연장 확정, 2026년 개통

인천시장은 기획재정부 예비타당성 조사에서 서울지하철 7호선의 청라국제도시 연장사업이 경제성과 사업성이 충분하다고 분석돼 연장공사를 본격 추진한다고 밝혔음. 현재 서울지하철 7호선은 부천을 거쳐 부평구청역까지 운행 중이며 부평구청역에서 서구 석남역까지의 4.165km 연장 공사는 2020년 완공 예정임. 이번 발표에 따르면 석남역~공항철도 청라 국제도시역 간 10.6km 구간이 추가 연장될 예정이며, 6개 역이 생길 청라국제도시 연장구간은 총 사업비 1조 3,045억원이 투입되고 2021년 착공해 2026년 개통할 계획임

■ 대 전 대덕특구, 혁신성장 거점으로 리노베이션 예정

대전시는 대덕특구 유류부지에 소규모·고밀도의 도시형 복합혁신지구를 5~7곳 조성해 도시의 역동성, 밀도감, 지식의 소통 등이 특구 내·외부로 환류될 수 있는 공간기능을 확보하고 과학자 및 청년들이 특구의 기초연구성과를 바탕으로 창업에 활용하고 이를 다시 연구기관에 환류할 수 있는 환경을 조성할 계획임. 또한 특구내 일부 공간을 신기술·신산업 분야의 테스트베드 및 규제혁신존으로 조성해 대덕특구를 4차 산업혁명 특별시의 핵심거점으로 활용할 방안도 추진할 예정임

■ 광 주 광주 북구, 옛 등기소 건물 '자활생산물 공동판매장'으로 조성

광주광역시 북구는 사회복지기금 자활적립금 및 행자부 특별교부세를 지원받아 우산동 소재 구 북광주등기소 건물(북구 면양로 77)을 리모델링해 '자활생산물 공동판매장'으로 조성한다고 밝혔음. 이번 사업은 자활상품 인식개선 및 지역자활센터 판매시설 인프라 확충을 통한 매출증대로 저소득층 자활사업 참여자들의 안정적인 일자리 제공과 소득 향상을 위해 마련됨. '자활생산물 공동판매장'은 구 등기소 건물을 리모델링해 지상 1·2층, 지하 1층 연면적 668㎡ 규모로 조성할 예정임

■ 대 구 대구 국가물산업클러스터 2018년 말 완료할 계획

대구시와 환경부는 대구국가산업단지 내 64만 9,000㎡ 부지에 사업비 2,950억원(국비 2,335억, 시비 615억원)을 투자해 물산업진흥시설(7만㎡), 실증화시설(테스트베드, 10만㎡), 기업집적단지(48만㎡), 공공용수정수장 등 국가물산업클러스터를 조성중이라고 밝혔음. 지난 2016년 11월 달성군 구지면에 물산업진흥시설, 실증화시설 착공 후 10월 말 현재 공사 공정률은 약 29%로 2018년 말 공사를 완료할 계획임

■ 울 산 울산시, 울산역 복합환승센터 개발 실시계획 승인

울산시는 롯데울산개발이 제출한 '울산역 광역복합환승센터 개발실시계획'을 승인 고시한다고 밝혔음. 이로써 울산역 복합환승센터는 건축허가 등 착공을 위한 마무리 절차만 남게됨. 이번에 고시된 개발실시계획에 따르면 울산역 복합환승센터는 부지 7만 5,480㎡(연면적 18만 1,969㎡)에 지하 1층~지상 7층 규모이며, ▲환승시설(환승주차장·보행이동·환승편의시설) ▲환승지원시설(판매·문화·집회·근린생활시설) 등이 들어설 예정임. 사업기간은 착공일로부터 18개월이며 올 상반기 중 공사에 들어갈 예정임

■ 부 산 영도 동삼하리 개발사업 탄력, 매립목적 변경 승인

부산해양수산청은 해양수산부로부터 부산 영도구 동삼하리 개발사업 매립목적 승인 변경 가결 통보를 받았다고 밝혔음. 동삼하리 복합개발 사업은 영도구 동삼동 앞 4만6천㎡ 일원의 바다를 매운 뒤 혁신도시 배후 관광지를 개발하는 사업임. 2001년 공역수원 기본계획 수립 당시 동삼하리 사업의 매립목적은 '기타시설 용지', 전체 토지이용계획은 '근린생활시설'임. 중앙연안심의위원회에서 매립목적이 기타시설용지에서 상업용지로서 변경되면서 좌초 위기에 처했던 동삼하리 복합개발사업이 다시 탄력을 받을 전망이다

교보리얼코는 고객에게 「신뢰와 안전」을 제공합니다.

투자자문

부동산 최적활용 방안 및
수익 창출 자문

매매컨설팅

부동산 투자 및 처분시
투자수익의 극대화

임대차컨설팅

우량 임차인 유치 및
최적 임차환경 확보

자산관리

부동산 수익증대와
자산가치 향상

건축CM

공사품질과 건물의
자산가치 향상

인테리어

쾌적한 업무환경과
공간 효율성 향상



NEWS

NEWS 01

자산관리 서비스

· 롯데시네마 향남, 베스트웨스턴 해운대
교보리얼코(대표이사 김상진)는 롯데시네마 향남(연면적 3,359㎡, 경기 화성)과 베스트웨스턴호텔 해운대(연면적 6,362㎡, 부산 해운대)의 PM서비스를 수주하였다. 교보리얼코는 우수한 관리역량과 서비스 품질을 바탕으로 극장, 호텔 등을 비롯하여 오피스, 공장, 물류창고 등 부동산에 자산 관리 서비스를 제공하고 있다.



[롯데시네마 향남]



[베스트웨스턴호텔 해운대]

NEWS 02

인테리어 서비스

· SK에너지 본관 소강당, SK종합화학 폴리머 행정동

교보리얼코는 울산 남구에 위치한 SK에너지 본관 소강당(연면적 520㎡)과 SK 종합화학 폴리머 행정동(3,255㎡)의 인테리어 공사를 완료하였다. 지난해 SK에너지 기술관(2,273㎡) 인테리어 공사에 이어 우수한 공사품질로 고객 만족을 극대화하였다. 교보리얼코는 오피스, 상가, 주택, 학교, 병원 등 다양한 시설에 전문적 인테리어 서비스를 통한 쾌적한 공간환경을 제공하고 있다.



[SK에너지 본관 소강당]



[SK종합화학 폴리머 행정동]

NEWS 03

부동산 자문 서비스

· DGB대구은행

교보리얼코는 DGB대구은행이 보유한 대구·경북지역 15개 부동산에 대한 시장 환경분석, 최적활용 실행전략 등 자문서비스를 제공하였다. 지난해 KB금융지주, KB국민은행, KB손해보험, BNK금융지주 등 다양한 금융권 고객에게 자문서비스를 제공한 교보리얼코는 장기간 축적된 DB와 정기적인 정보조사 등을 바탕으로 공공기관, 기업, 개인 등 고객에게 보유 부동산의 최적의 활용방안을 자문하고 있다.

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM팀 02. 2210. 2064 / 02. 2210. 2073

상암T타워 [전속]



소재지 서울특별시 마포구 상암동 1590
위치 6호선, 경의선, 공항철도 DMC역 도보 18분
연면적 46,153㎡ (13,961.28py)
빌딩규모 지상 12층 / 지하 5층
준공연도 2007년
전용률 (%) 54.70%
기준층면적 임대 1,088.40py (전용 595.32py)
엘리베이터 총 8대 (승객용 6대)
주차대수 총 363대 (무료: 1대/60py)



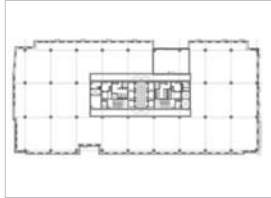
Space Availability & Rent

(단위: 원/3.3㎡)

| 임대층 | 임대면적 | 전용면적 | 보증금 | 임대료 | 관리비 | 입주시기 |
|-------|----------|----------|---------|--------|--------|------|
| 6~12층 | 각 층별로 상이 | | 380,000 | 38,000 | 26,000 | 협의 |
| 합계 | 2,900.46 | 1,583.14 | | | | |

※ 층별 임대면적은 담당자 문의

Typical Floor Plan



CONTACT POINT / LM팀 02. 2210. 2064 / 02. 2210. 2073

연강빌딩 [전속]



소재지 서울특별시 종로구 연지동 270
위치 1호선 종로5가역 도보 2분
연면적 30,238.00㎡ (9,147.00py)
빌딩규모 지상 11층 / 지하 5층
준공연도 1993년
전용률 (%) 67.00%
기준층면적 임대 583.83py (전용 391.13py)
엘리베이터 총 5대 (승객용 4대)
주차대수 총 167대 (무료: 1대/70py)

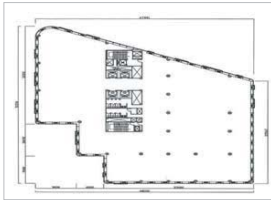


Space Availability & Rent

(단위: 원/3.3㎡)

| 임대층 | 임대면적 | 전용면적 | 보증금 | 임대료 | 관리비 | 입주시기 |
|-----|----------|----------|---------|--------|--------|------|
| 5층 | 583.71 | 391.09 | | | | |
| 3층 | 469.15 | 314.33 | 602,000 | 56,000 | 32,000 | 즉시 |
| 2층 | 734.69 | 492.24 | | | | |
| 합계 | 1,787.55 | 1,197.66 | | | | |

Typical Floor Plan



LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM팀 02. 2210. 2065 / 02. 2210. 2068

아이콘역삼



소재지 서울시 강남구 역삼동 706-19
위치 2호선, 분당선 선릉역 도보 5분
연면적 19,577㎡ (5,922py)
빌딩규모 지상 15층 / 지하 7층
준공연도 2017년 10월
전용률 (%) 54.23%
기준층면적 임대 378py (전용 205py)
엘리베이터 총 4대
주차대수 총 74대

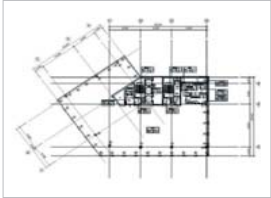


Space Availability & Rent

(단위: 원/3.3㎡)

| 임대층 | 임대면적 | 전용면적 | 보증금 | 임대료 | 관리비 | 입주시기 |
|--------|----------|----------|---------|--------|--------|------|
| 5층~15층 | @390.57 | @204.82 | 770,000 | 77,000 | 35,000 | |
| 1층 | 155.09 | 69.79 | 800,000 | 80,000 | 22,000 | 협의 |
| B1층 | 407.49 | 201.82 | 450,000 | 40,000 | 20,000 | |
| 합계 | 4,858.85 | 2,523.20 | | | | |

Typical Floor Plan



CONTACT POINT / LM팀 02. 2210. 2065 / 02. 2210. 2068

환인제약 사옥



소재지 서울시 송파구 문정동 651-13
위치 8호선 문정역 도보 5분
연면적 15,572㎡ (4,711py)
빌딩규모 지상 11층 / 지하 5층
준공연도 2017년 10월
전용률 (%) 40.37%
기준층면적 임대 469py (전용 189py)
엘리베이터 총 3대
주차대수 총 111대

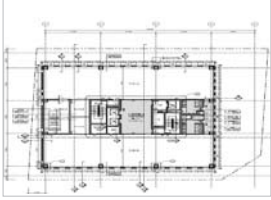


Space Availability & Rent

(단위: 원/3.3㎡)

| 임대층 | 임대면적 | 전용면적 | 보증금 | 임대료 | 관리비 | 입주시기 |
|-------|----------|----------|-----------|---------|--------|------|
| 3층~7층 | @468.52 | @189.12 | 410,000 | 41,000 | 13,000 | |
| 2층 | 216.61 | 76354 | | | | 즉시 |
| 1층 | 34.28 | 17.69 | 1,800,000 | 160,000 | 13,000 | |
| 합계 | 2,593.49 | 1,039.83 | | | | |

Typical Floor Plan



TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2081

교보생명 주안사옥

※ 본 매각물건에 관심 있으신 분들은 투자자문팀으로 연락주시기 바랍니다.



| | |
|--------------|--|
| 소재지 | 인천광역시 남구 주안중로 4 (주안1동 81-14 외 2필지) |
| 대지면적 | 1,047.30㎡ (316.81py) |
| 연면적 | 7,733.62㎡ (2,339.42py) |
| 빌딩규모 | 지하 2층 / 지상 14층 |
| 건폐율 / 용적률 | 73.14% / 632.59% |
| 준공연도 | 1996. 6. 10. |
| 전용률 | 51.55% |
| 엘리베이터 | 총 2대 (승용2) |
| 주차대수 | 총 70대 (육내 기계식 27대, 자주식 5대, 육외 자주식 38대) |
| Asking Price | 11,000 백만원 |

| 입지 및 교통 | Investment Point |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• 인천지하철2호선 시민공원역 전면에 위치 하고 경인고속도로 및 제2경인고속도로가 차랑 5분 거리에 위치하여 접근성이 매우 양호함• 남구주안의료복합단지 개발계획 및 주안 2, 4동 일대 재개발촉진사업이 진행중임 | <ul style="list-style-type: none">• 교보생명보험주 69% 자가사용 중인 물건으로 안정적인 임대수입 및 인근 개발호재에 따라 자산가치 향상 기대• 전문 관리업체의 체계적이고 지속적인 유지·관리를 통해 내용연수 대비 시설상태 양호함 |

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2081

※ 본 매각물건에 관심 있으신 분들은 투자자문팀으로 연락주시기 바랍니다.

교보생명 안동사옥



| | |
|--------------|------------------------------|
| 소재지 | 경상북도 안동시 경동로 668 (운흥동 226-2) |
| 대지면적 | 1,598.00㎡ (483.40py) |
| 연면적 | 2,254.69㎡ (682.04py) |
| 빌딩규모 | 지하 1층 / 지상 4층 |
| 건폐율 / 용적률 | 28.84% / 112.87% |
| 준공연도 | 1987.10. 2. |
| 전용률 | 63.46% |
| 엘리베이터 | 총 1대 (승용1) |
| 주차대수 | 총 16대 (육외 자주식) |
| Asking Price | 4,200 백만원 |

| 입지 및 교통 | Investment Point |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• 대상 부동산은 안동시의 중심상권에 위치하고 있으며, 일반상업지역에 위치하여 개발이익을 기대 할 수 있음• 은행, 호텔이 250m거리 내에 다수 위치하며, 안동시청이 500m거리에 위치하여 지역 내 업무 시설로서 최적의 입지조건을 갖추고 있음• 안동역이 인접하여 교통접근성 양호함 | <ul style="list-style-type: none">• 교보생명보험주이 92% 사용중이며, 공실 8%인 물건으로 안정적인 임대수입 기대 가능• 대지면적 대비 건물 소규모로 개발 용이 |

TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2081

(주)휴맥스 제천 연수원 부지

※ 본 매각물건에 관심 있으신 분들은 투자자문팀으로 연락주시기 바랍니다.



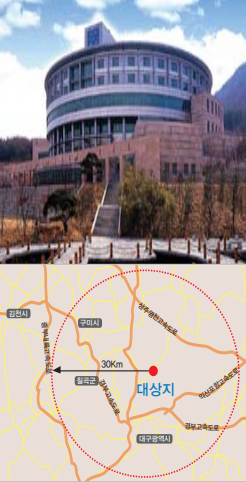
| | |
|--------------|--|
| 소재지 | 충청북도 제천시 백운면 애련리 293-1, 산138-1, 392, 293-4 |
| 대지면적 | 33,196㎡ (10,041.79py) |
| 용도지역 | 계획관리지역 |
| 공시지가 | 단가 9,912천원/㎡ (32,767천원/평) 총액 773백만원 |
| 법정건폐율, 용적률 | 40% / 100% |
| 기타 | 독립된 출입구 소재, 2012년 11월 21일에 매입 |
| Asking Price | 2,000 백만원 |

| 입지 및 교통 | Investment Point |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• 인근 제천시청 및 충주시청이 자차 30분 내외로 위치하고, 평택제천고속도로 및 39번 국도 접하고 있어 접근성 양호함• 휴 (주)맥스 연수원 부지로 매입하여, 인허가를 완료하였으나, 내부사정으로 현재 아영장으로 활용중 | <ul style="list-style-type: none">• 전면 하천이 소재하고 후면으로 단독적인 진입로가 소재하며, 경사도가 낮고 토지전체의 용도가 계획관리지역으로 연수원용도로 최적의 부지임• 평당 약 20만원 수준으로 저렴함 |

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2081

※ 본 매각물건에 관심 있으신 분들은 투자자문팀으로 연락주시기 바랍니다.

DGB대구은행 연수원



| | |
|--------------|-------------------------------------|
| 소재지 | 경상북도 칠곡군 동명면 기성10길 49 (기성리 619-6 외) |
| 대지면적 | 47,752㎡ (14,444.98py) |
| 연면적 | 10,489.47㎡ (3,173.06py) |
| 빌딩규모 | 지하 1층 / 지상 6층 |
| 건폐율 / 용적률 | 13.1% / 37.4% |
| 준공연도 | 1998. 6. 26. |
| 구조 및 주용도 | 철근콘크리트조 / 기숙사,강당,식당 |
| 엘리베이터 | 승용 2대 |
| 주차대수 | 육외 자주식 101대 |
| Asking Price | 20,000 백만원 |

| 입지 및 교통 | Investment Point |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• 인근 30km 내 대구광역시청 및 구미시청 칠곡 물결이 소재하여 접근성이 좋고 팔공산도립공원 남서쪽에 위치하여 경관이 수려함 | <ul style="list-style-type: none">• 현 대구은행 연수원으로 지역 내 사회적 기여에도 따른 인지도가 높아 연수원 및 요양병원으로 최적의 입지에 위치함• 원통형의 연면적 약 3천평의 건물로 금융기관의 유지관리에 따라 내용연수 대비시설 상태 양호함 |

고객부동산 관리현황 (PM/FM)

교보생명 사옥(41개 동) 및 관계사 빌딩(5개 동) 총 701,133㎡

| | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| 교보생명 광화문 본사사옥 (94,634㎡) 서울 종로구 종로1가 | 교보타워 (92,718㎡) 서울 서초구 서초동 | 교보증권빌딩 (40,948㎡) 서울 영등포구 여의도동 |

일반 기업 빌딩(60개 동) 총 1,026,600㎡

| | | | |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| KDB생명타워 (82,156㎡) 서울 용산구 동자동 | 금융투자협회 (39,395㎡) 서울 영등포구 여의도동 | 전자회관 (19,973㎡) 서울 마포구 상암동 | 엔씨소프트 R&D센터 (88,972㎡) 경기 성남시 분당구 삼평동 |
|  |  |  |  |
| 휴맥스빌리지 (44,595㎡) 경기 성남시 분당구 수내동 | NHN판교빌딩 (37,626㎡) 경기 성남시 분당구 삼평동 | 센텀사이언스파크타워 (44,761㎡) 부산 해운대구 우동 | 대전무역회관 (37,574㎡) 대전 서구 월평동 |

고객부동산 관리현황 (PM/FM)

호텔 · 리테일 · 물류센터 등 (39개 동) 총 771,896㎡

| | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| 르네시메 (109,400㎡) 부산 사상구 래법동 | 호텔신라 제주 (56,162㎡) 제주 서귀포시 중문동 | N-Square_공용공간 (47,780㎡) 성남시 분당구 삼평동 |
|  |  |  |
| 마포한강푸르지오 복합시설 (81,384㎡) 서울 마포구 합정동 | 제주KAL호텔 (38,662㎡) 제주 제주시 이도동 | 메이플트리 백암센터 (28,758㎡) 경기도 용인시 처인구 백암면 |

MEMO

■ 투자자문 / 리서치 / 매매컨설팅

정확한 리서치를 통한 투자 분석 및 기업 보유 자산 운용의 효율성과 수익성 극대화 방안 제안 등 최적의 부동산 활용 및 투자·관리에 대한 전문적인 종합 서비스를 제공해 드립니다.

- 투자분석 · 자산 운용의 수익성 개선 컨설팅
- 리서치 · 보유 부동산 최적 활용 자문 · 매입매각컨설팅

투자자문 팀 임병원 팀장 (02. 2210. 2040)

■ 임대차컨설팅

국내 최초로 독자 구축한 부동산종합관리시스템(KPMS)을 통해 효율적인 임차인관리, 계약관리, 수납관리 등 표준화된 임대서비스를 제공합니다.

- 임대컨설팅 · 임차컨설팅

L M 1 팀 박재홍 팀장 (02. 2210. 2060)

L M 2 팀 남호준 팀장 (02. 2210. 2061)

리 테 일 팀 이호린 팀장 (02. 2210. 2072)

■ 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 손현수 팀장 (02. 2210. 2030)

P M 2 팀 박종연 팀장 (02. 2210. 2008)

P M 3 팀 김중윤 팀장 (02. 2210. 2080)

■ 건축CM / 인테리어

건축실무 경험과 노하우로 공간 기획, 설계, 시공의 원스톱서비스를 통해 고객이 원하시는 최상의 공간을 만들어 드립니다.

- 설계 · 인테리어 · 리모델링 · CM(건축공사관리)

C M 팀 신태기 팀장 (02. 2210. 2180)

인 테 리 어 팀 강전범 팀장 (02. 2210. 2102)

