

OFFICE MARKET REPORT

2023년 2분기 오피스 마켓리포트

MARKET INDEX

부동산 거래시장

SUMMARY

오피스 신규공급

오피스 임대시장





Company Overview

회사명
교보리얼코 주식회사

대표이사
이종태

설립일
1979년 11월 15일

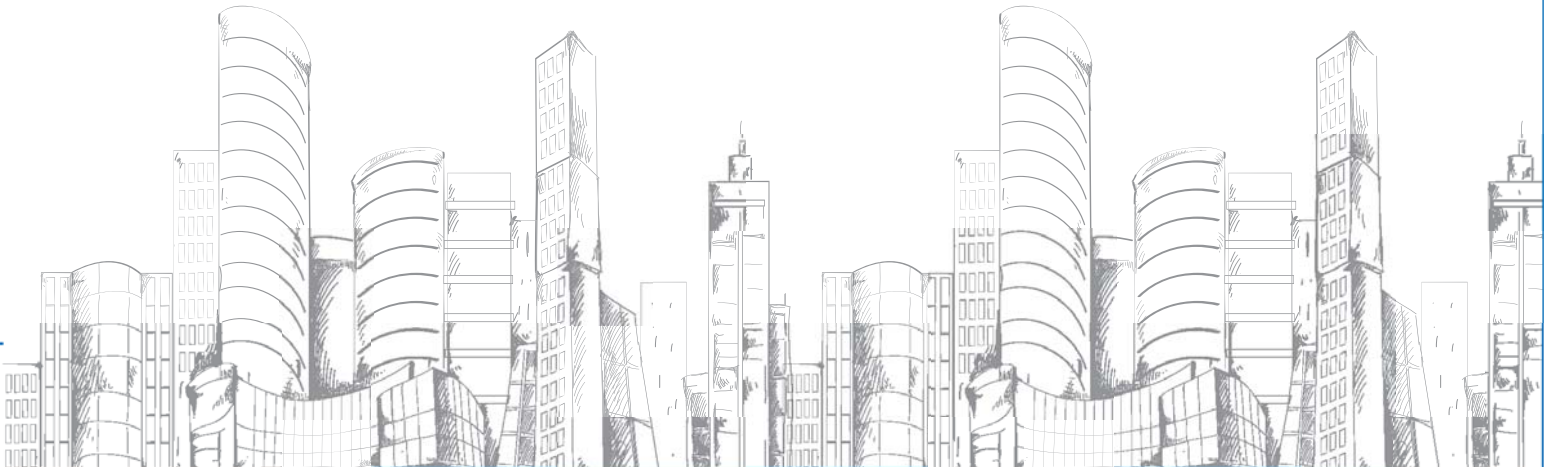
조직
4본부 3실 18팀 4지부 6파트

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

PM/FM 규모
교보생명 사옥 및 일반 기업 오피스 포함 총 143개 빌딩 (연면적 3,214,052㎡)

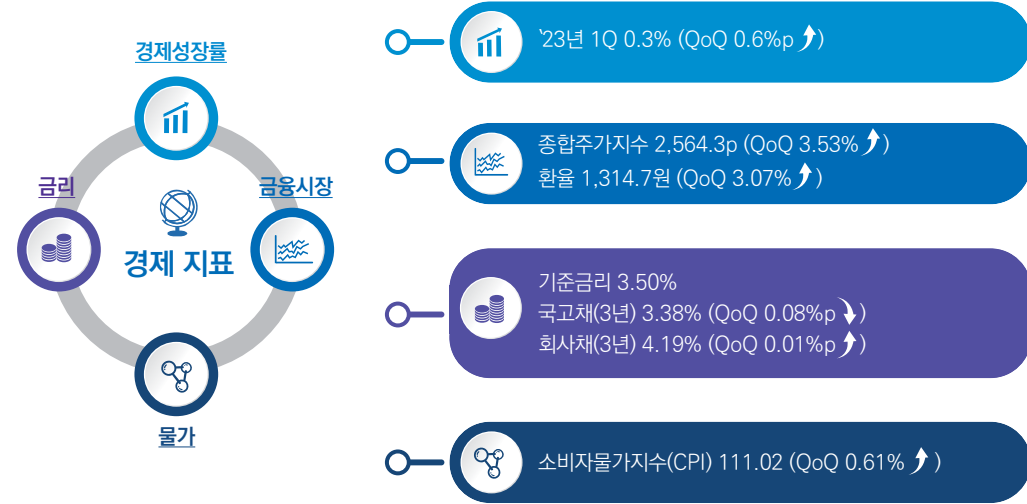
Contents

05	Market Index	14	오피스 임대시장 서울(SEOUL) 도심권(CBD) 강남권(GBD) 여의도권(YBD) 서울기타권(Others) 분당권(BBD) 6대 광역시
06	Summary	26	Kyoborealco Business Kyoborealco News Leasing Information Transaction Information 고객부동산 관리현황(PM/FM)
07	부동산 거래시장 오피스 거래시장 부동산 간접투자시장		
12	오피스 신규공급		



Market Index | 경제 및 부동산 관련 지표

경제 지표

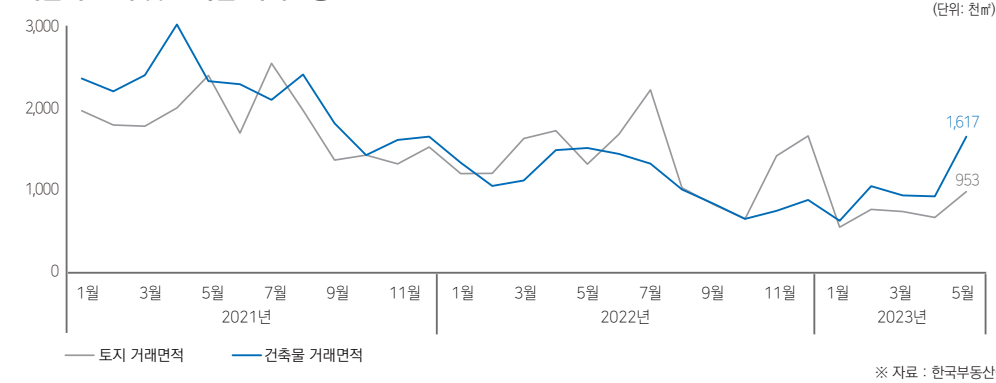


※ 자료 : 한국은행, QoQ : 전분기 대비, 소비자물가지수(2020=100)

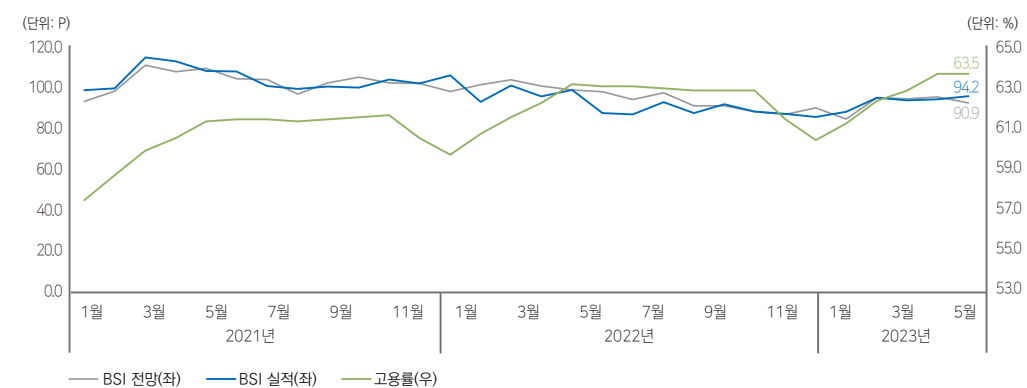
부동산 관련 지표

- ▶ 서울시 토지 거래면적, 건축물 거래면적 상승세
- ▶ BSI 전망 하락세, BSI 실적·고용률 상승세

서울시 토지 및 건축물 거래현황



BSI 전망·실적 및 고용률



Summary

오피스 거래시장

거래 총액	3조 2,052억원	2조 1,888억원 ↑
총 거래 면적	378천㎡	305천㎡ ↑
3.3㎡당 거래가	3,256만원	131만원 ↓
Cap rate	4.74%	0.09%p ↓

주요 사례

CBD	• 콘코디언
BBD	• 알파돔 타워

부동산 간접투자 시장

부동산 펀드

펀드 설정액	1조 4,917억원	3,648억원 ↑
설정 건수	46건	7건 ↑

부동산 리츠

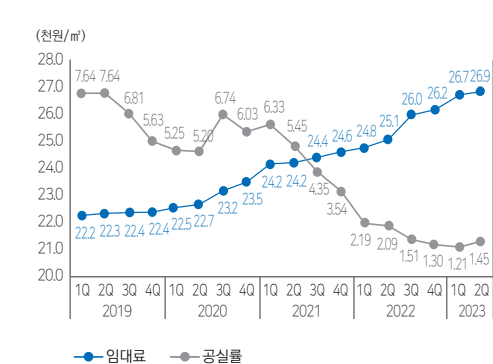
리츠 인가·등록 건수	8건	1건 ↓
자산	91.8조	13천억원 ↑

오피스 임대시장

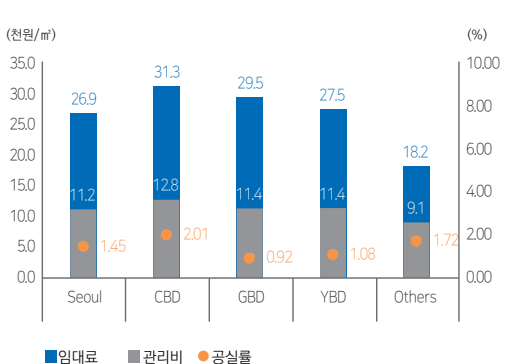
서울 전체

공실률	1.45%	0.24%p ↑
임대료	26.9천원/㎡	0.83% ↑
관리비	11.2천원/㎡	0.32% ↑

서울 공실률·임대료 추이



권역별 임대료·관리비·공실률



오피스 신규공급

공급 빌딩수	7개	3개 ↑
공급 연면적	56,357㎡	27,015㎡ ↓
업무시설 연면적	24,859㎡	29,051㎡ ↓

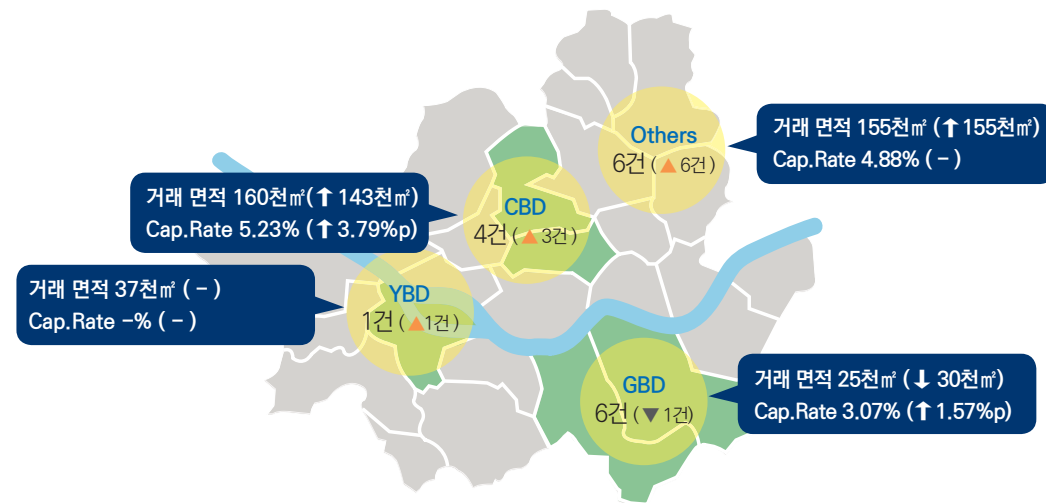
주요 사례

GBD	• OPUS 407
Others	• 루프스테이션 서울숲

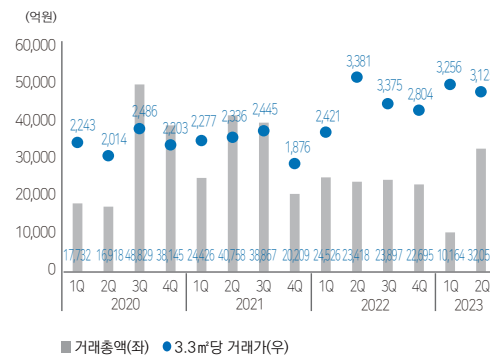
부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

거래 및 투자동향

당 분기 서울 지역 오피스빌딩 거래는 총 17건으로 강남권역과 도심, 기타권역을 중심으로 매매가 이루어짐. 총 거래 규모는 3조 2,052억원으로 전 분기 대비 2조 1,888억원 증가하였으며, 총 거래 면적은 378천㎡ 규모로 전 분기 대비 305천㎡ 증가함. 평당 거래가는 전 분기 대비 131만원 감소한 3,125만원 수준으로 확인되었으며, Cap.Rate는 0.09%p 하락한 4.74%로 나타남.

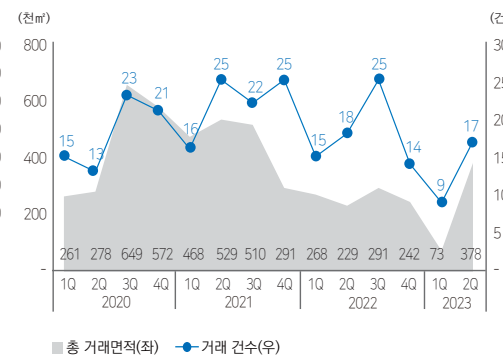


서울시 오피스 거래총액 및 3.3㎡당 거래가 추이

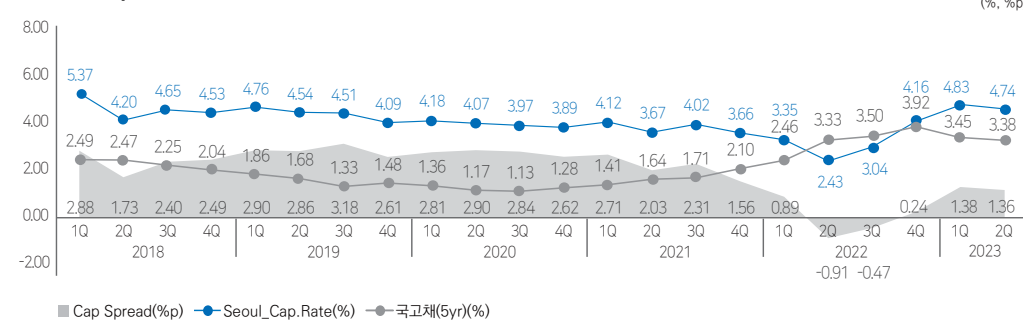


※ 평당 거래가 산정 시, 개발 목적 매매 건 제외 후 산출

서울시 오피스 총 거래면적 및 건수 추이



서울시 Cap.Rate 추이

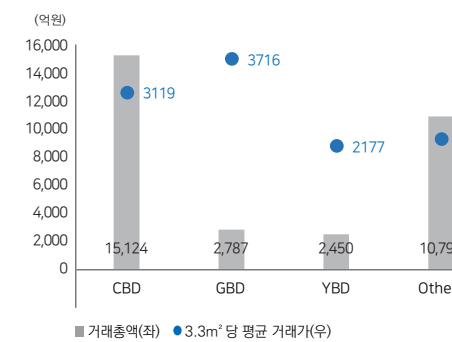


거래 및 투자동향

오피스 총 17건 거래 / 거래 총액 3조 2,052억원

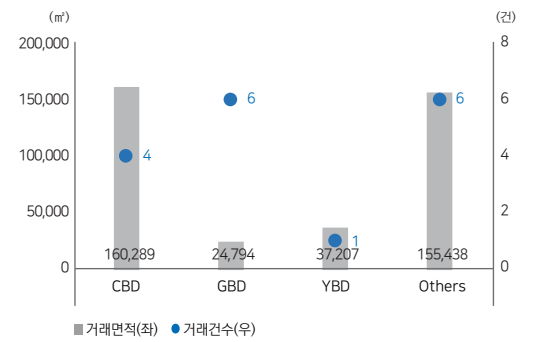
당 분기 도심권역 4건, 강남권역 6건 등 총 17건의 거래가 이루어짐. 23년도 1분기에는 시장이 위축되면서 많은 거래가 지연되고 매각 결렬됨에 따라 거래가 줄었으나, 당 분기에는 예정되어 있는 거래가 완료되고 새로운 거래가 발생하면서 거래 규모가 증가함.

서울시 권역별 거래총액 및 3.3㎡당 거래가

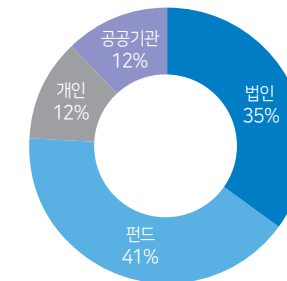


※ 평당 거래가 산정 시, 개발 목적 매매 건 제외 후 산출

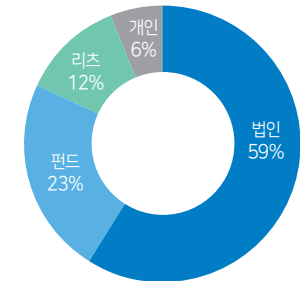
서울시 권역별 거래면적 및 거래건수



매도자 유형별 현황



매수자 유형별 현황



거래시장 진행현황

도심권 CBD

씨티뱅크센터

- 캐피탈랜드자산운용
- 캐펠자산운용
- 우선협상자 선정

광화문 G타워

- 이지스자산운용
- 매각주관사 선정

나인트리호텔

동대문

- 교보AIM자산운용
- 신한리츠운용
- 우선협상자 선정

강남권 GBD

소유자 진행현황

마제스타시티1

- 이지스자산운용
- 코람코자산신탁
- 우선협상자 선정

아남타워

- 한화자산운용
- NH농협리츠운용
- 우선협상자 선정

기타권 Others

삼성SD스타워

- 유경PSG자산운용
- KB자산운용
- 우선협상자 선정

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

주요 거래 사례

도심권 CBD / 분당권 BBD

콘코디언, 알파돔 타워 등 17건 거래 완료

당 분기 도심권역 4건, 분당권역 알파돔 타워 외 17건의 거래가 이루어지면서 전 분기 대비 증가한 수준의 거래규모를 기록함. 콘코디언은 기존 DWS자산운용이 소유한 빌딩으로 마스턴자산운용이 코어 딜에 적합한 운용구조를 설계해 성공적으로 딜을 마무리한 랜드마크 자산임. 해당 자산의 경우, 기존 22년 11월에 딜 클로징을 하기로 예정되어 있었으나, 금리인상으로 인한 경기침체로 인해 매각 절차에 차질을 빚어 지연됨. 하지만 마스턴의 안정적인 자금조달과 운용구조 설계로 성공적으로 딜이 마무리됨.

빌딩명	콘코디언	알파돔 타워
소재지	종로구 신문로1가	성남시 분당구 백현동
거래면적 (㎡)	60,291	87,902
매도자	DWS자산운용	미래에셋자산운용
매도자 유형	펀드	펀드
매수자	마스턴투자운용	삼성SRA자산운용
매수자 유형	펀드	펀드
거래금액 (억원)	6,292	7,284
3.3㎡당 거래금액 (만원)	3,450	2,739



▲ 콘코디언



▲ 알파돔 타워

부동산 거래시장 | 간접투자시장

부동산 펀드

펀드 설정액 **1조 4,917억원** (▲ 3,648억원)

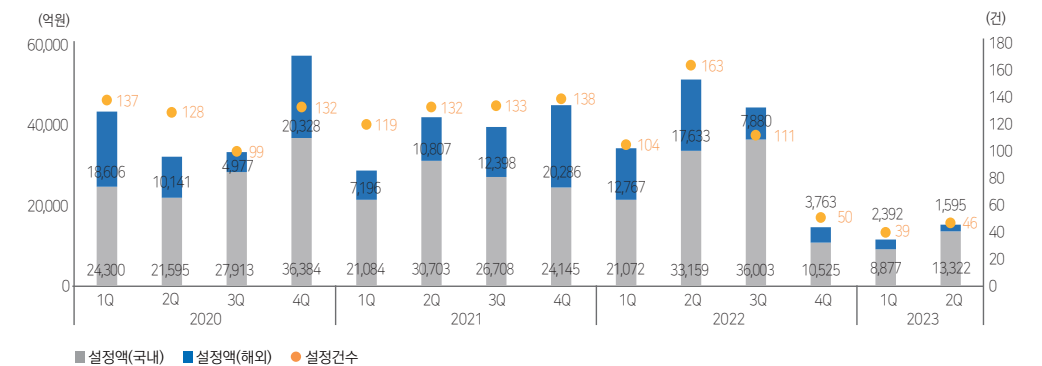
설정 건수 **46건** (▲ 7건)

펀드 설정액 전 분기 대비 3,648억원 증가, 펀드 설정 건수 7건 증가

당 분기 국내 신규 펀드설정액은 약 1조 3,322억원, 해외 신규 펀드설정액은 약 1,595억원으로 총 1조 4,917억원, 국내 39건, 해외 7건이 신규 설정되어 전 분기 대비 설정액이 증가하였으며, 설정 건수 또한 7건 증가함.

국내 부동산펀드의 신규 설정 건수는 전 분기 대비 8건 증가, 해외 부동산펀드의 신규 설정 건수는 전 분기 대비 1건 감소하였으며, 설정액이 감소함.

부동산펀드 설정액 및 설정건수 추이



2분기 주요 부동산펀드 설정 현황

투자대상	펀드명	투자 지역	설정 시기	자산운용사
경기 분당구 소재 오피스	삼성SRA일반사모부동산투자신탁제101호	국내	4월	삼성SRA자산운용
경기 여주시 소재 물류센터	페블스톤제20호일반사모부동산투자회사	국내	4월	페블스톤자산운용
경기 이천시 소재 물류센터	에이디에프프라임로지스5호일반사모부동산투자회사	국내	5월	에이디에프자산운용
경기도 성남시 분당구 소재 오피스	그래비티일반사모부동산투자회사제4호(1종)	국내	5월	그래비티자산운용 주식회사
부산 남천동 소재 공동주택	타이거대체부산남천동개발일반사모부동산투자신탁	국내	5월	타이거대체투자운용주식회사
서울 중구 소재 오피스	이지스제51호부동산일반사모투자회사	국내	5월	이지스자산운용주식회사

※ 조사기간 : 2023.04.01. ~ 2023.06.31.
※ 자료 : 금융감독원, 금융투자협회 및 각 자산운용사

부동산 거래시장 | 간접투자시장

리츠

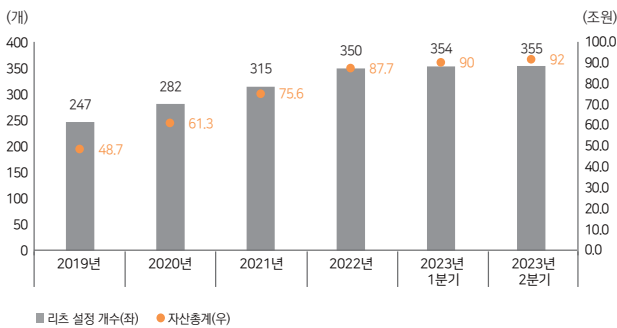
리츠 인가·등록
건수 8건 (↓ 1건)
자산 91.8조 (↑ 13천억원)

2023년 5월 기준 리츠 인가·등록 개수는 355개, 자산 91.8조 원으로 증가세 약화

리츠 유형별로는 위탁관리 리츠 비율이 97%로 가장 높고, 부동산 유형별로는 주택 45%, 오피스 26%, 리테일 7% 순으로 높게 나타남.

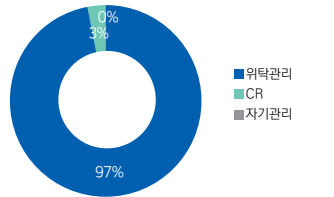
2분기에는 위탁관리리츠 8건에 대한 신규 인가·등록이 이루어졌으며 투자대상은 주택 오피스 3건, 주택 3건, 물류 1건 등으로 조사됨.

리츠 자산총계 및 인가·등록 개수 추이

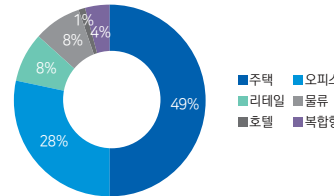


주) 리츠 자산총계 및 리츠 수는 2023년 5월 31일을 기준으로 함
※ 자료 : 리츠정보시스템

리츠 유형별 자산총계 비율



운용 부동산 유형별 자산총계 비율



2분기 리츠 인가·등록 현황

구분	부동산투자회사명	자산관리회사	투자대상	영업인가일
위탁 관리	주식회사 금성백조하나제1호위탁관리부동산투자회사	(주)하나자산신탁	대전 유성구 관평동 소재 토지	2023-04-19
	주식회사 금성백조카이트제이십사호위탁관리부동산투자회사	한국자산신탁(주)	대전 유성구 관평동 소재 토지	2023-04-19
	(주)코람코가치투자제4의5호위탁관리부동산투자회사	(주)코람코자산신탁	경기도 이천시 마장면 소재 물류센터	2023-04-21
	(주)신한신용산위탁관리부동산투자회사	신한리츠운용(주)	서울 용산구 소재 오피스1건(2F~8F)	2023-04-27
	(주)신한중소형오피스밸류에드위탁관리모부동산투자회사	신한리츠운용(주)	서울특별시 용산구 소재 오피스를 매입하여 임대 운영 후 매각하는 권리자의 지분증권	2023-04-27
	(주)인트리스에스비위탁관리부동산투자회사	인트리스투자운용(주)	서울시 마포구 상암동 소재 오피스	2023-05-08
	진접2지구대토개발위탁관리부동산투자회사	한국토지주택공사	공동주택의 주상복합시설	2023-05-11
	(주)상봉대한제42호위탁관리부동산투자회사	대한토지신탁(주)	서울시 중랑구 상봉동 116-49번지	2023-06-05

※ 자료 : 리츠정보시스템

오피스 신규 공급

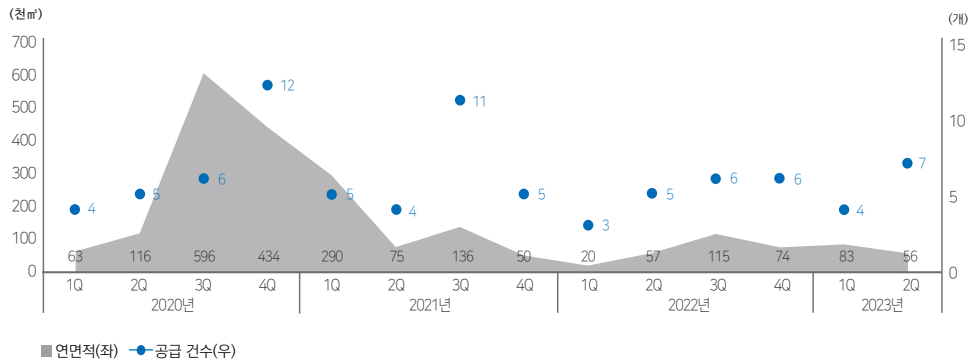
2Q
공급 현황

공급 빌딩수 7개 (↑ 3개)
공급 연면적 56,357㎡ (↓ 27,015㎡)
업무시설 연면적 24,859㎡ (↓ 29,051㎡)

GBD, Others 중형 오피스 1건, 소형 오피스 6건 신규 공급

당 분기 신규 공급은 총 7개 빌딩, 총 연면적 56천㎡ 규모로 나타나 전 분기 대비 27천㎡ 감소하였으며, 기타권역에서는 1건의 중형 오피스와 2건의 소형 오피스, 강남권역에서는 소형 오피스 4건이 신규 공급됨. 당 분기 공급 건수의 경우는 지난 분기보다 3건 많은 7건이지만, 소형 공급이 많아 전체적인 공급 연면적은 감소하였고, 소형 자산들의 경우 무신사나 엔터테인먼트 등의 회사들의 사옥 목적으로 지어진 경우가 있어 충분하게 수요를 흡수하지 못하고 있음.

서울 오피스 신규공급 추이

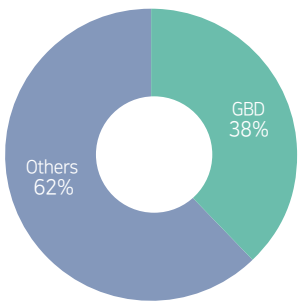


권역별 공급면적

권역	공급 빌딩수	공급 연면적	업무시설 공급연면적
CBD	-	-	-
GBD	4건 (▲ 1건)	21,457㎡ (▼ 42천㎡)	11,728㎡ (▼ 32천㎡)
YBD	-	-	-
Others	3건 (▲ 2건)	34,900㎡ (▲ 16천㎡)	13,131㎡ (▲ 3천㎡)

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

권역별 공급면적 비율



오피스 신규 공급

주요 신규공급 빌딩

권역	빌딩명	소재지	연면적(㎡)	층수	비고
GBD	OPUS 407	서초구 서초동	6,353	B2 / 15F	
Others	루프스테이션 서울숲	성동구 성수동1가	17,046	B6 / 11F	



▲ OPUS 407



▲ 루프스테이션 서울숲

2020년 2분기부터 2023년 2분기까지 공급된 1만평 이상 주요 오피스

권역	공급시기	빌딩명	소재지	연면적(3.3㎡)	층수
CBD	2020. 3Q	GRAND CENTRAL (그랜드센트럴)	중구	37,925	B8 / 28F
	2020. 2Q	센터포인트 돈의문	중구	26,083	B7 / 27F
GBD	2023. 1Q	스케일타워	강남구	14,943	B6 / 19F
	2021. 3Q	신사스퀘어	강남구	10,601	B5 / 15F
YBD	2021. 1Q	센터필드	강남구	72,374	B7 / 36F
	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

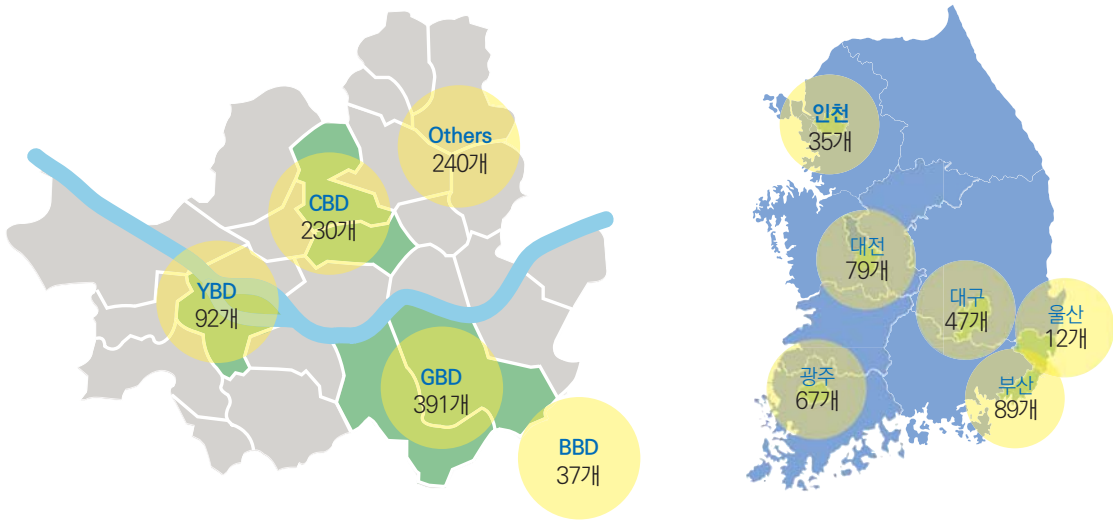
교보리얼코는 2004년부터 서울 및 분당, 6대 광역시 주요 오피스 빌딩의 공실 및 임대료 조사를 실시함. 기업체 사옥(연면적 70% 이상 자가 사용 빌딩) 및 개별 분양 오피스, 오피스텔은 조사 대상에서 제외하며, 복합건물의 경우 오피스 면적을 기준으로 산정함.

조사 기간
2023.04.01 ~ 2023.06.30

조사 대상
연면적 3,300㎡ 이상 오피스. 주용도 업무시설

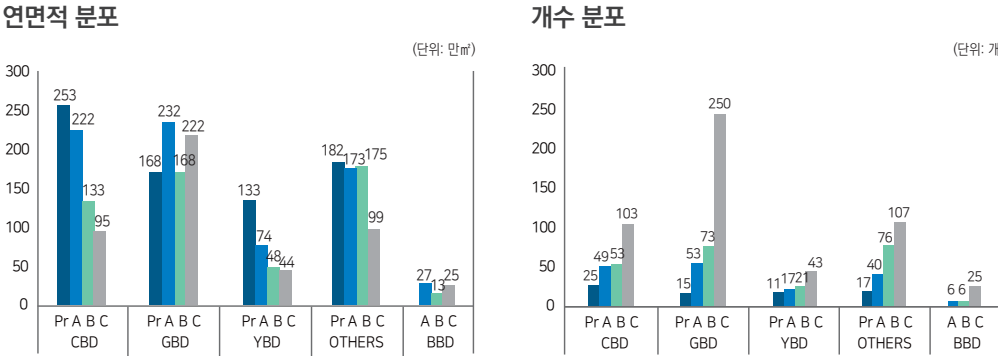
조사 내용
공실면적, 임대료 현황 및 임대차 동향

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



※ 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 1.45% (▲ 0.24%p)
임대료 26.9천원/㎡ (▲ 0.77%)
관리비 11.2천원/㎡ (▲ 0.28%)

MARKET VIEW

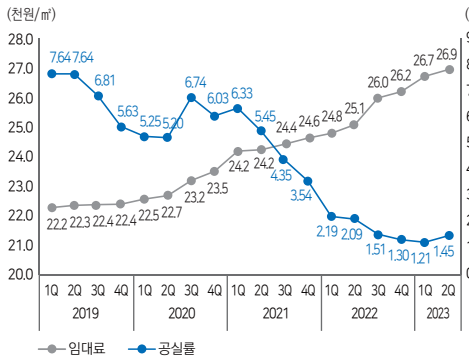
서울 전권역 공실면적 증가에 따른 공실률, 임대 시세 소폭 상승

당 분기 서울지역의 공실률은 1.45%로 서울 모든 권역에서 공실이 발생하면서 전 분기 대비 0.24%p 상승한 것으로 나타났으며, 서울 모든 권역 오피스의 임대료 소폭 상승 조정으로 인해 서울지역 임대료는 전 분기대비 0.83% 상승한 것으로 나타남.

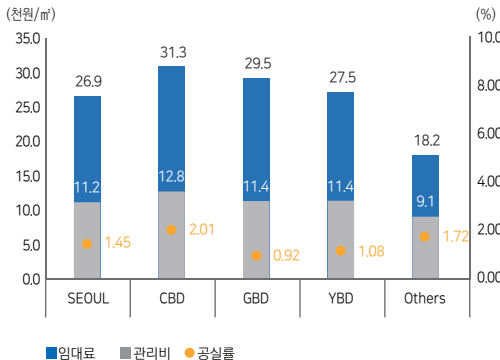
당 분기 서울 모든 권역 오피스의 임대료는 소폭 상승하였으나 22년에 비해 상승세가 감소함.

당 분기 신규공급이 발생한 건과 발생 예정인 건들이 있지만, 대기업의 사옥 임차 등으로 공실률에 큰 변화가 없을 것으로 전망됨.

임대료 및 공실률 추이



권역별 임대료·관리비·공실률



권역별 주요 임대차 동향

권역	빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
CBD	파인에비뉴A동	중구 을지로2가	한화	4,116(예정)
CBD	센터원	중구 수하동	아이에이치컴퍼니	1,241
GBD	하이프랜드빌딩	서초구 양재동	한국제품안전관리원	3,587
GBD	미림타워	강남구 역삼동	스폰라디오	1,346

도심권
CBD

공실률 2.01% (▲ 0.36%p)
임대료 31.2천원/㎡ (▼ 0.13%)
관리비 12.8천원/㎡ (▼ 0.15%)

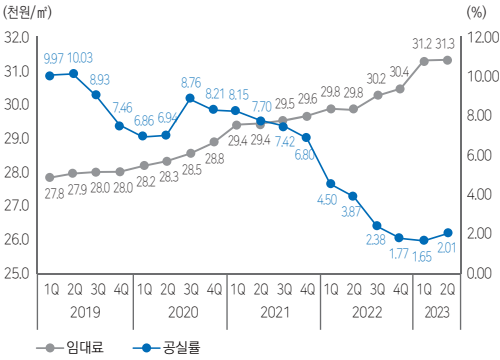
MARKET VIEW

권역 내 오피스 공실 발생에 따른 권역 공실률 소폭 상승, 임대 시세 및 관리비 유지

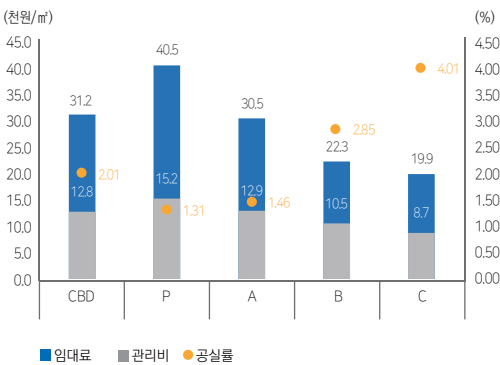
당 분기 도심권역의 공실률은 2.01%로 A, B급 오피스에서 공실이 발생하면서 권역 공실률 상승을 주도하였으며, A 및 C급 오피스의 임대료 상승이 있었지만 중형급 오피스의 임대료 하락 조정 사례로 인해 권역 임대료는 전 분기 대비 유사함.

도심권역의 경우, 임대면적은 전 분기와 유사하고, 임차수가 감소하면서 공실면적이 증가함.

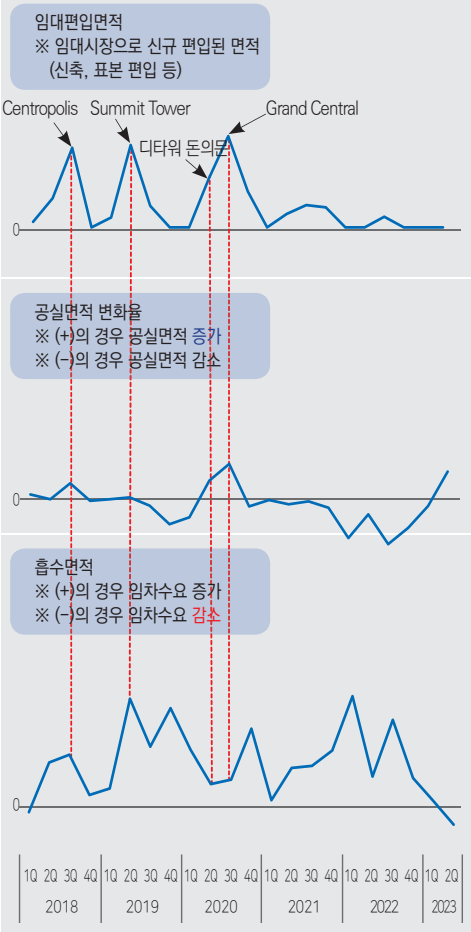
임대료 및 공실률 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



임대면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



오피스 임대시장

강남권
GBD

공실률 0.92% (↗ 0.23%p)
임대료 29.5천원/㎡ (↗ 1.42%)
관리비 11.4천원/㎡ (↗ 0.05%)

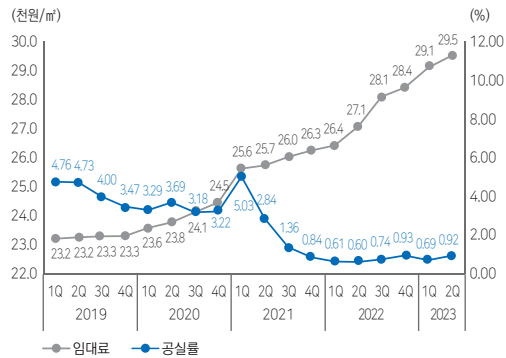
MARKET VIEW

권역 내 오피스 신규 편입에 따른 권역 공실률 소폭 상승, 임대 시세 상승 및 관리비 유지

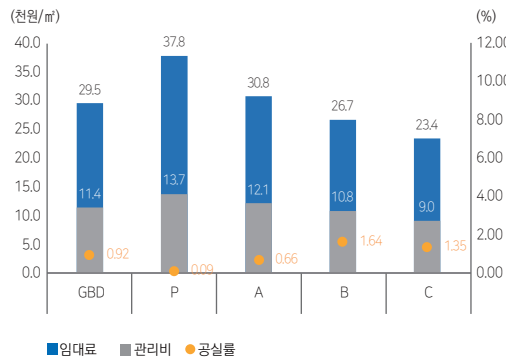
당 분기 강남권역의 공실률은 0.92%로 모든 오피스에서 공실 발생 사례가 나타나고 신규편입으로 인해 전 분기 대비 0.23%p 로 소폭 상승한 것으로 나타났으며, B급 이하 오피스의 임대료 상승 조정 사례가 관측되면서 권역 임대료는 전 분기 대비 1.42% 상승한 것으로 나타남.

강남권역의 경우, 임대편입면적이 증가하였지만, 임차수요가 감소세를 띄고 있어 공실면적이 증가함.

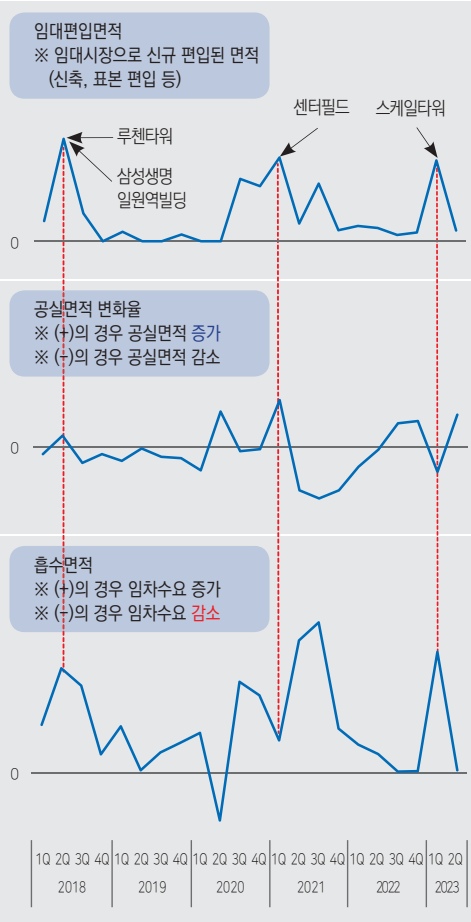
임대료 및 공실률 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



임대편입면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



여의도권
YBD

공실률 1.08% (↘ 0.15%p)
임대료 27.5천원/㎡ (↗ 0.19%)
관리비 11.4천원/㎡ (↗ 0.64%)

MARKET VIEW

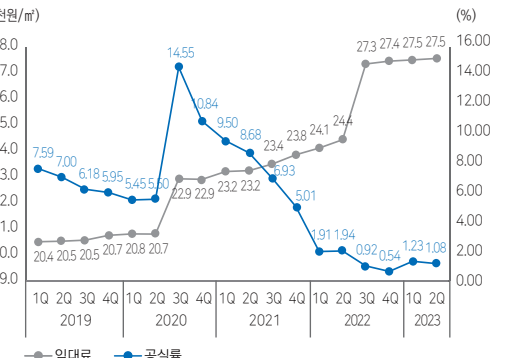
프라임급 오피스의 공실 해소에 따른 권역 공실률 하락, 임대 시세 및 관리비 소폭 상승

당 분기 여의도권역의 공실률은 1.08%로 프라임급 오피스의 공실 해소가 권역 공실률 하락을 주도하면서 전 분기 대비 0.15%p으로 감소한 것으로 나타났으며, 프라임급 오피스의 임대료 상승

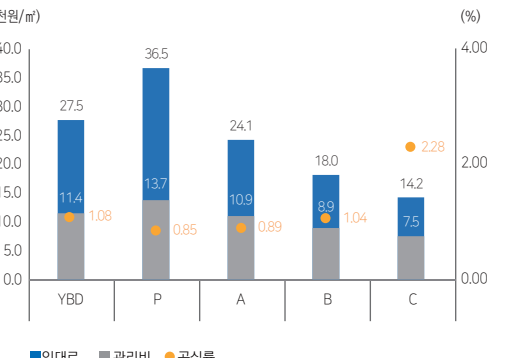
여의도권역은 23년 3분기에 앵커원 빌딩의 공급이 예정되어 있어 임차수요를 흡수할 것으로 전망됨.

여의도권역의 경우, 임대편입면적이 없고, 임차수요 증가로 인해 공실면적이 감소함

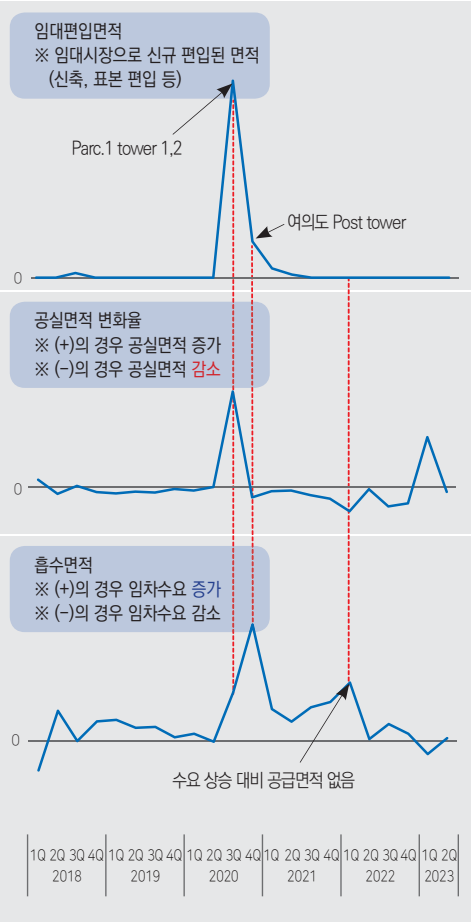
임대료 및 공실률 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



임대편입면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



오피스 임대시장

서울기타권
OTHERS

공실률 1.72% (▲0.33%p)
임대료 18.2천원/㎡ (▲1.56%)
관리비 9.1천원/㎡ (▲1.10%)

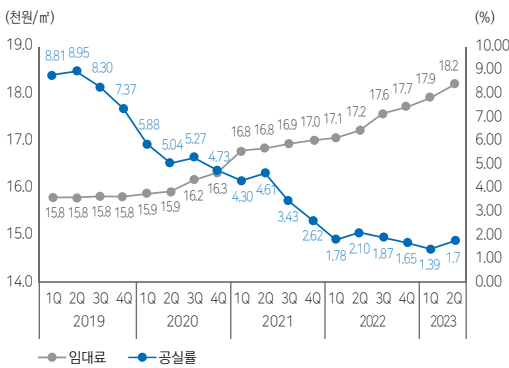
MARKET VIEW

대형급 오피스 공실 발생에 따른 권역 공실률 소폭 상승, 임대 시세 소폭 상승

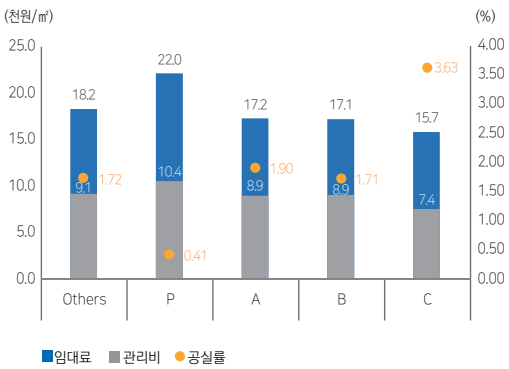
당 분기 서울기타권역의 공실률은 1.72%로 A급 이하 오피스의 공실 발생이 권역 공실률 상승을 주도하면서 전 분기 대비 0.33%p 소폭 상승한 것으로 나타났으며, 프라임급 유형의 오피스 임대료 상승 조정이 유지되면서 권역 임대료는 전 분기 대비 1.56%, 관리비는 1.10% 상승한 것으로 나타남.

서울기타권역의 경우, 신규 공급으로 인해 임대편입면적이 상승하였고, 임차수요가 유지됨에 따라 공실면적이 증가함.(무신사 등의 기업 사옥 등)

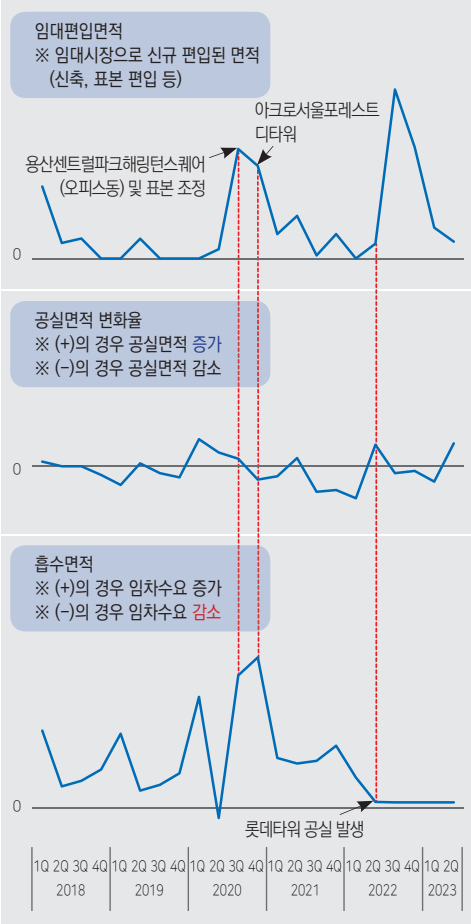
임대료 및 공실률 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



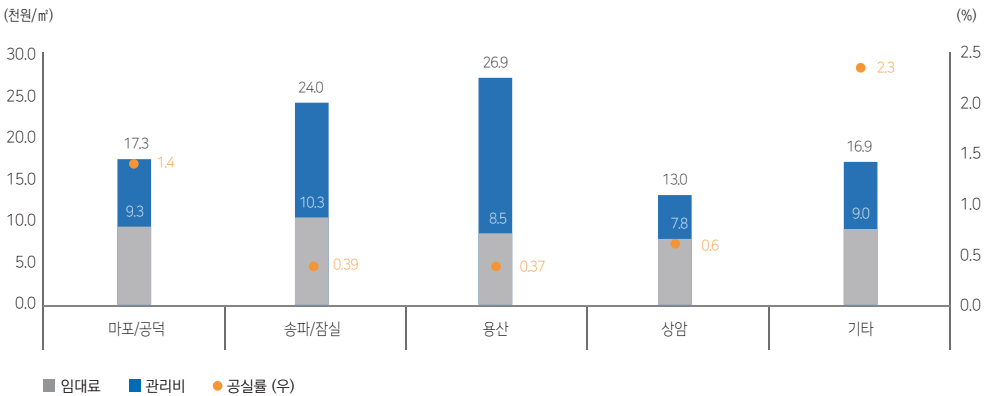
임대편입면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



서울기타권 세부 구역 분석



공실률 · 임대료 · 관리비



서울기타 세부권역의 공실률은 용산(0.37%), 송파/잠실(0.39%)순으로 낮게 나타났으며, 임대료 및 관리비는 용산, 송파/잠실 지역 순으로 높게 나타남

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
	용산	용산역, 신용산역, 한강진역, 남영역
상암	마포구 상암동	디지털미디어시티역
기타	서울기타 지역	기타 지역

오피스 임대시장

분당권
BBD

공실률 4.30% (↘ 0.36%p)
임대료 17.8천원/㎡ (↗ 0.59%)
관리비 8.6천원/㎡ (-)

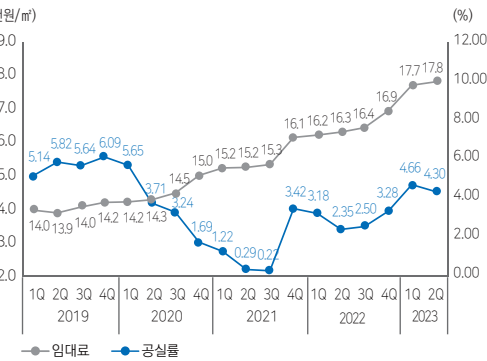
MARKET VIEW

중대형급 오피스 공실 해소로 인한 권역 공실률 소폭 하락, 임대 시세 상승 및 관리비 유지

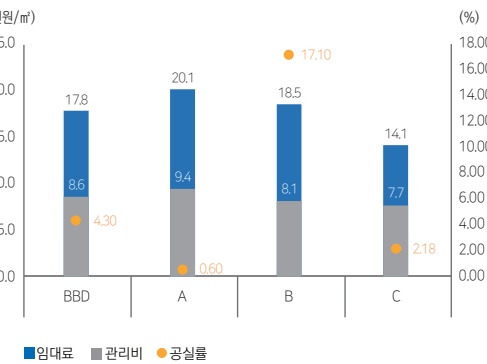
당 분기 분당권역의 공실률은 4.30%로 B급 오피스 공실 해소로 인해 전 분기 대비 0.36%p 하락한 것으로 나타났으며, 권역 임대료는 C급 오피스의 임대료 상승 조정 사례가 관측되면서 전 분기 대비 0.59%로 소폭 상승한 것으로 나타남.

분당권역의 경우, 임대편입면적이 없고 임차수가 소폭 증가하면서 공실면적이 감소함.

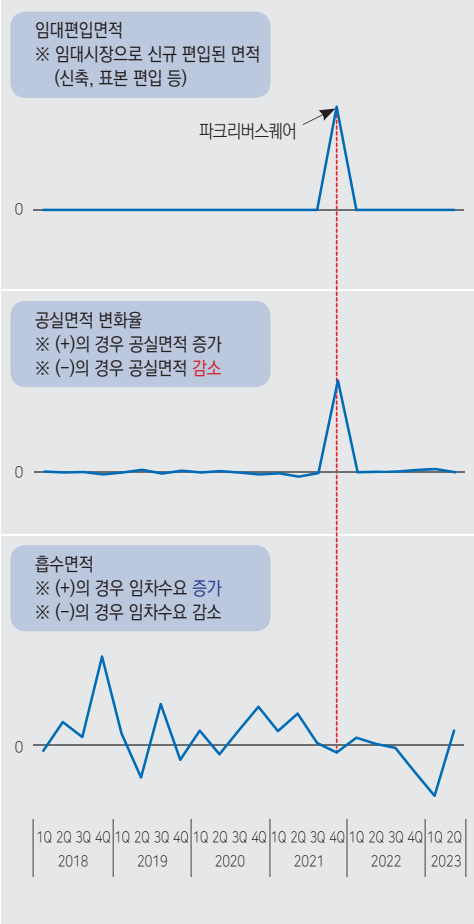
임대료 및 공실률 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



임대편입면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



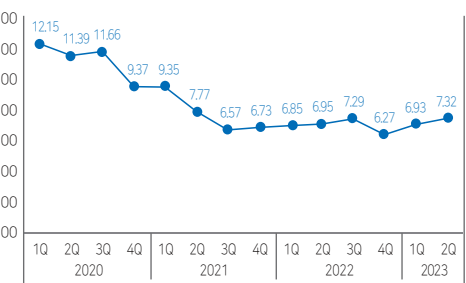
인천

공실률 7.32% (↗ 0.39%p)
환산전세가 970천원/㎡ (↘ 0.37%)
관리비 7.1천원/㎡ (↗ 0.09%)

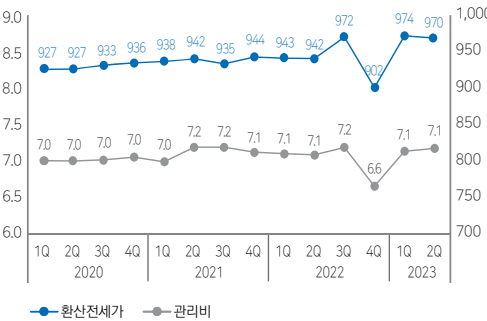
MARKET VIEW

현대해상화재보험 인천사옥, W빌딩 등의 공실 발생으로 인천지역 공실률이 소폭 상승함.
W타워, 코아타운 등의 임대시세 하락으로 인해 환산전세가는 전 분기 대비 하락하였고, 관리비는 유사함.

공실률 추이



환산전세가 및 관리비 추이



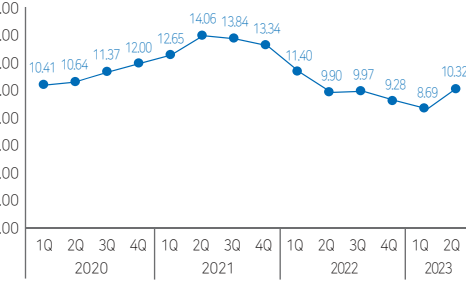
부산

공실률 10.32% (↗ 1.63%p)
환산전세가 933천원/㎡ (↗ 0.77%)
관리비 6.7천원/㎡ (↗ 1.32%)

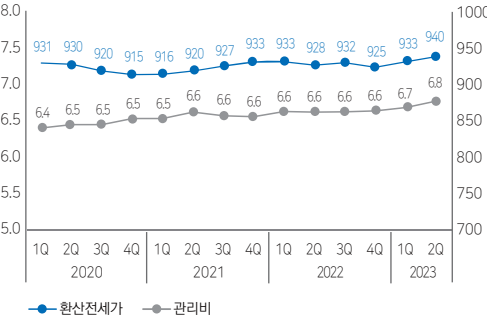
MARKET VIEW

교원부산빌딩, 한화생명 명륜동 사옥 등의 공실 발생으로 인해 부산지역 공실률이 상승함.
비즈코빌딩(구, 대신증권 부산빌딩), LS산전빌딩 등의 임대시세 상승으로 인해 환산전세가와 관리비가 전 분기 대비 상승함.

공실률 추이



환산전세가 및 관리비 추이



오피스 임대시장

대구

공실률

9.96% (↗ 1.91%p)

환산전세가

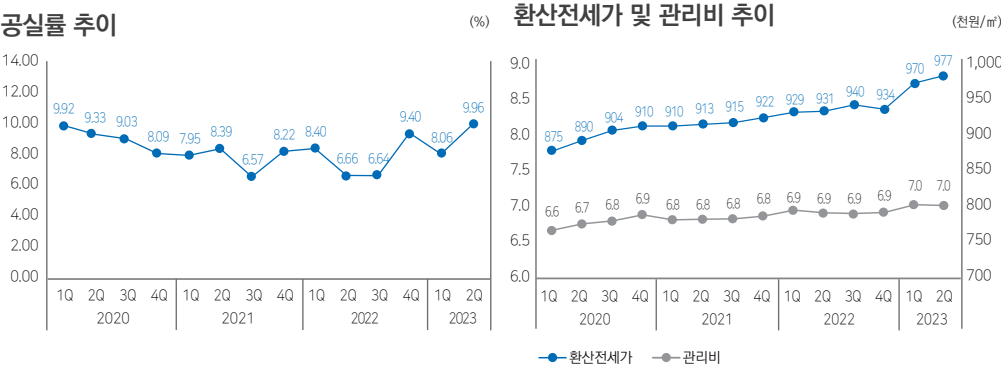
977천원/㎡ (↗ 0.72%)

관리비

7.0천원/㎡ (↘ 0.78%)

MARKET VIEW

한국교직원공제회대구회관, 우체국보험 대구회관 등의 공실 발생으로 대구지역 공실률이 상승함.
대구 무역회관, 우체국보험 대구회관 등의 임대시세 상승으로 인해 환산전세가는 전 분기 대비 상승하였고, 관리비는 소폭 하락함.



울산

공실률

8.41% (↗ 0.67%p)

환산전세가

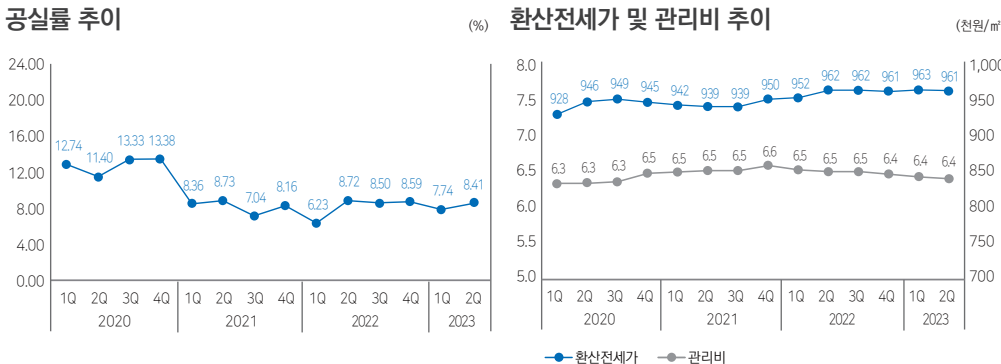
961천원/㎡ (↘ 0.18%)

관리비

6.4천원/㎡ (↘ 0.24%)

MARKET VIEW

현대해상 울산사옥, 한화생명 울산빌딩 등의 공실 발생으로 울산지역 공실률이 상승함.
과학빌딩 등의 임대시세 하락으로 환산전세가와 관리비가 전 분기 대비 소폭 하락함.



오피스 임대시장

광주

공실률

5.44% (↗ 0.64%p)

환산전세가

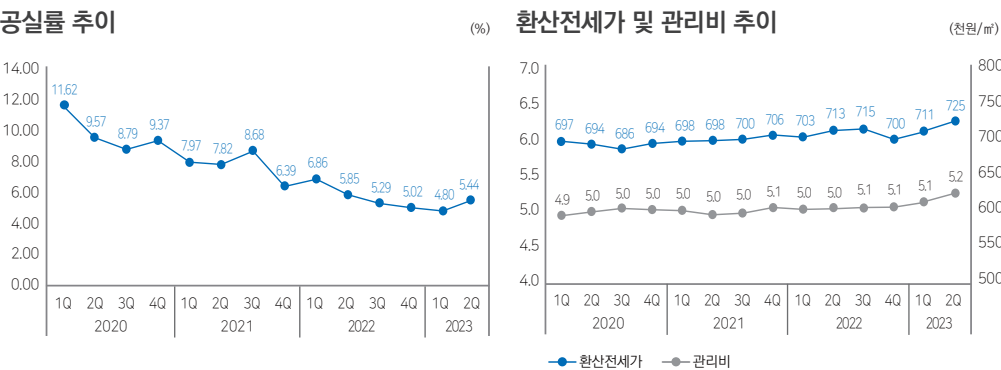
725천원/㎡ (↗ 2.04%)

관리비

5.2천원/㎡ (↗ 2.20%)

MARKET VIEW

대교빌딩, 한화생명빌딩 등의 공실 발생으로 광주지역 공실률이 상승함.
광주 BYC 빌딩, 하나대투증권 빌딩 등의 임대가 상승으로 환산전세가와 관리비가 전 분기 대비 상승함.



대전

공실률

4.73% (↗ 0.26%p)

환산전세가

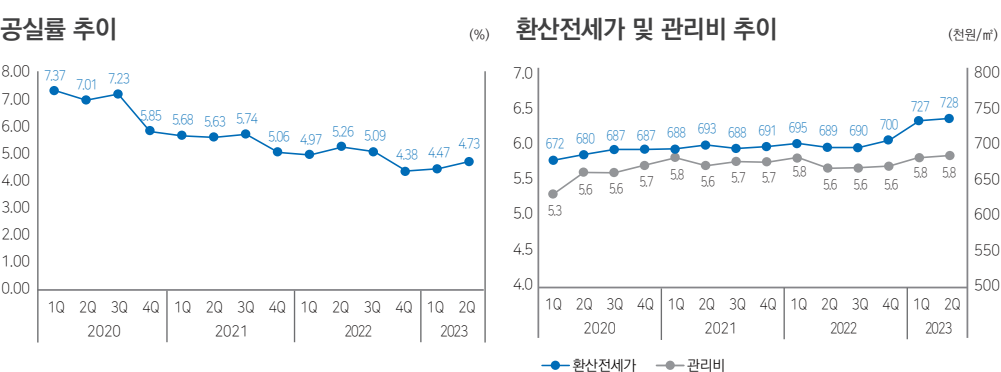
728천원/㎡ (↗ 0.15%)

관리비

5.8천원/㎡ (↗ 0.32%)

MARKET VIEW

캠코커피타워, 대전무역회관 등의 공실 발생으로 대전지역 공실률이 소폭 상승함.
대전둔산빌딩 등의 임대시세 상승으로 환산전세가와 관리비가 전 분기 대비 소폭 상승함.



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

KYOB0 교보리얼코

Kyoborealco Business

NEWS

신한알파리츠(주식회사신한알파위탁관리부동산투자회사) 임대전속권 수주



▲ 그레이츠 판교

교보리얼코는 최근 8개 오피스 빌딩(신한타워, 그레이츠 청계, 와이즈타워, 트윈시티남산, 용산 더프라임타워, 삼성화재 역삼빌딩, 캠프리지 빌딩, 그레이츠 판교)으로 구성되어 있는 '신한 알파리츠'의 임대전속권을 수주했다.

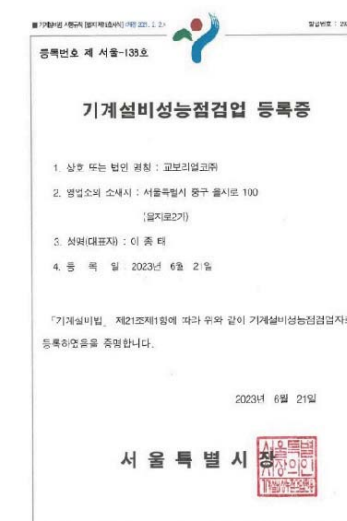
신한알파리츠는 신한리츠운용의 첫 번째 상장리츠로서, 판교·도심·강남 주요 권역에 위치한 총 연면적 83,385평 규모의 우량 오피스 포트폴리오로 구성되어 있다.

특히 핵심 오피스 빌딩 중 하나인 그레이츠 판교는 2018년 3월에 준공된 지하7층~지상15층, 연면적 약 99,590㎡(30,128평) 규모의 BBD 권역의 상징적인 Prime급 오피스 빌딩이며, 인근 알파리움타워, 알파돔타워 등과 더불어 랜드마크로 자리잡고 있다. 그레이츠 판교는 신분당선 판교역에 인접한 우수한 입지를 갖추고 있고, 최근 현대제철이 입주하며 많은 대기업이 관심을 갖는 등 우량 자산으로서 평가받고 있다.

최근 수도권 내 핵심 권역들의 공실이 계속해서 감소하고 있다. 이처럼 공실이 없는 부동산 시장 흐름 속에서 프라임급 빌딩의 공실은 조건에 상관없이 희귀하고 임차 매력에 넘치는 오피스이다.

이러한 상황 속 교보리얼코는 신한알파리츠 전속임대권 수주를 통해 임대차컨설팅 Track-Record를 확대할 수 있게 되었고, 앞으로도 프라임급 오피스 자산에 대한 업무 수주를 확대하기 위해 노력해 갈 것이다.

기계설비성능점검 신규 사업 면허 취득



▲ 교보리얼코 기계설비성능점검업 등록증

교보리얼코는 지난 6월 21일 기계설비성능점검 신규 사업 면허를 취득하였다.

기계설비성능점검업 면허는 건축물 등에 설치된 기계, 기구, 배관 등 설비 유지관리에 필요한 성능을 측정 및 점검하고, 작동상태, 성능개선 계획, 에너지 사용량 등을 기록하여 관할 관청에 제출하는 일련의 업무를 수행하기 위한 면허이다.

2021년 1월 기계설비법이 제정되고, 2022년 2월 시행규칙이 공포되면서 교보리얼코가 관리하고 있는 연면적 10,000㎡ 이상 건축물에 대해 자체적으로 기계설비성능 점검을 필수적으로 수행하게 되었다. 이에 대응하여 교보리얼코는 약 1년 4개월 만에 성공적으로 기계설비성능점검업 등록증을 취득한 것이다.

이번 면허 취득을 통해 교보리얼코는 자체적인 기계설비성능 점검을 통한 전문적인 유지관리로 쾌적하고 안전한 실내환경을 조성하고, 건물에서 사용되는 에너지를 보다 절감할 수 있게 되었다.

더 나아가서는 시설관리(FM) 부문에서 차별화된 서비스를 제공함으로써 자산관리(PM) 부문 경쟁력을 강화하여 교보리얼코의 수익성을 더욱 증대시킬 수 있을 것으로 전망된다.

Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM1팀 02. 2210. 2062

| 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

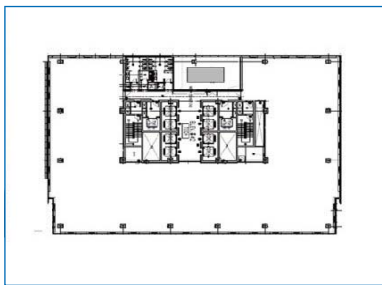


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
12층	725.75	403.83	1,374,000	137,400	52,200	즉시
5층	192.77	95.36	1,296,000	129,600	49,200	
4층	62.73	30.79	1,296,000	129,600	49,200	
1층	167.78	89.62	담당자 문의			즉시
합계	1,149.03	619.6				

Typical Floor Plan



| 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

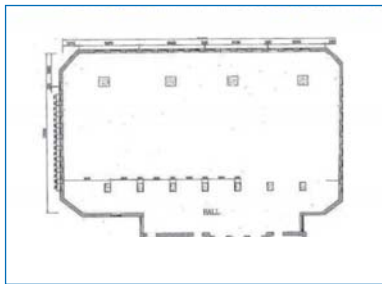


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
공실 없음						
합계						

Typical Floor Plan



LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM1팀 02. 2210. 2062

| 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



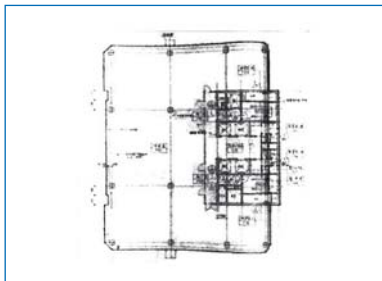
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
2~9, 12, 13층	각 층별로 상이		294,000	24,500	21,600	즉시, 협의
합계	3,582.03	1,976.67				

※ 층별 임대면적은 담당자 문의

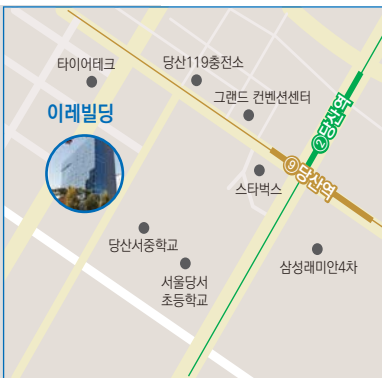
Typical Floor Plan



| 이레빌딩_신관 |



소재지	서울특별시 영등포구 양평동4가 2
위치	2, 9호선 당산역 도보 6분
연면적	31,193㎡ (9,436py)
빌딩규모	지상 9층 / 지하 2층
준공연도	2010년
전용률 (%)	49.82%
기준층면적	임대 604py (전용 301py)
엘리베이터	총 5대 (승객용 4대)
무료주차	1대/52py

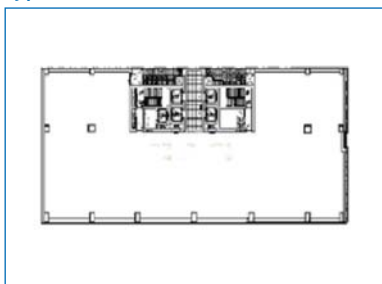


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
12층	603.68	300.99	645,000	64,500	37,900	9월 초
5층	563.82	281.12	645,000	64,500	37,900	즉시
3층	154.03	76.80	645,000	64,500	37,900	즉시
B1	89.64	44.70	289,000	28,900	19,000	즉시
B1	39.63	19.76	289,000	28,900	19,000	즉시
합계	1450.80	723.37				

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2060

| 파크원NH금융타워 [전속] |



소 재 지	서울특별시 영등포구 여의도동 22
위 치	5,9호선 여의도역 직접연결 (도보 10분)
연 면 적	162,047㎡ (49,070py)
빌 딩 규 모	지상 53층 / 지하 7층
준 공 연 도	2020년
전 용 률 (%)	51.56%
기준층 면적	임대 1,004py (전용 518py)
엘 리 베 이 터	총 24대 (승객용 18대, VIP 1대, 셔틀3대, 비상 2대)
주 차 대 수	총 660대

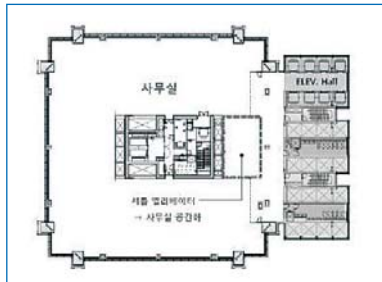


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
50층	933.15	481.17	1,492,000	149,200	50,000	즉시
49층	967.90	499.09				
29층	628.11	280.27	1,420,000	142,000	50,000	즉시
합 계	2,529.16	1,260.53				

Typical Floor Plan



| 퍼시픽타워 [전속] |



소 재 지	서울특별시 중구 서소문동 135
위 치	1,2호선 시청역 도보 3분
연 면 적	59,501㎡ (17,999py)
빌 딩 규 모	지상 23층 / 지하 7층
준 공 연 도	2002년
전 용 률 (%)	52.20%
기준층 면적	임대 795py (전용 415py)
엘 리 베 이 터	총 10대
주 차 대 수	총 428대

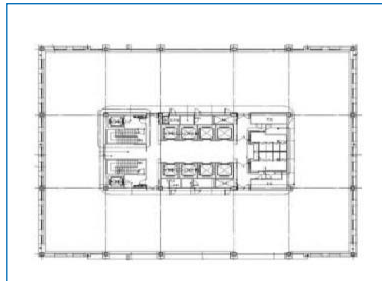


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
공실 없음						
합 계						

Typical Floor Plan



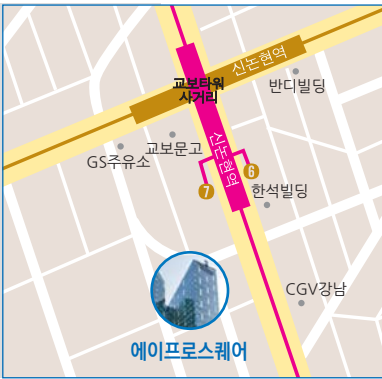
LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2060

| 에이프로스퀘어 [전속] |



소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1309-9
위 치	9호선 신논현역 도보 2분
연 면 적	27,219㎡ (8,234py)
빌 딩 규 모	지상 15층 / 지하 5층
준 공 연 도	2011년
전 용 률 (%)	62.62%
기준층 면적	임대 511py (전용 320py)
엘 리 베 이 터	총 3대
주 차 대 수	총 112대

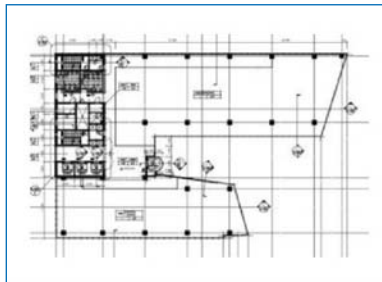


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
15	511.45	265.46	1,628,000	162,800	33,500	24년 1월
11~14	@511.45	@265.46	1,588,000	158,800	33,500	
4	511.45	265.46	1,588,000	158,800	33,500	즉시
3	517.79	261.97	1,430,000	143,000	33,500	
1	103.31	53.51	1,470,000	147,000	33,500	즉시
합 계	3,689.8	1,908.24				

Typical Floor Plan



| 세종파이낸스센터1 [전속] |



소 재 지	세종특별자치시 갈매로 363
위 치	가름로, 갈매로 교차로 위치
연 면 적	35,851㎡ (10,845py)
빌 딩 규 모	지상 6층 / 지하 4층
준 공 연 도	2017년
전 용 률 (%)	43.29%
기준층 면적	임대 1,825py (전용 790py)
엘 리 베 이 터	총 5대
주 차 대 수	총 326대



Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
6층	488.23	209.94	330,000	33,000	8,000	즉시
5층	512.34	221.79				
4층	227.88	97.99				
합 계	1,228.45	529.72				

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2060

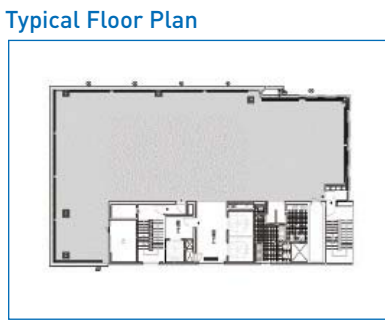
| 캠프리지빌딩[전속] |



소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 100
위치	2호선, 신분당선 강남역 도보 2분
연면적	11,544㎡ (3,492py)
빌딩규모	지상 20층 / 지하 4층
준공연도	2002년
전용률 (%)	55.00%
기준층면적	임대 185py (전용 102py)
엘리베이터	총 3대
주차대수	총 62대



Space Availability & Rent (단위 : 원/3.3㎡)						
임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
11	185.85	102.31	1,400,000	140,000	43,000	즉시
합계	185.85	102.31				



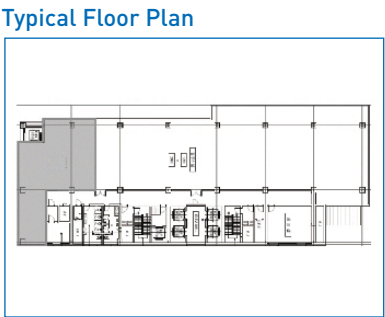
| 용산 더프라임타워[전속] |



소재지	서울특별시 용산구 원효로 90길 11
위치	1호선 남영역 도보 1분
연면적	39,007㎡ (11,800py)
빌딩규모	지상 30층 / 지하 6층
준공연도	2014년
전용률 (%)	63.00%
기준층면적	임대 419py (전용 264py)
엘리베이터	총 8대
주차대수	총 143대



Space Availability & Rent (단위 : 원/3.3㎡)						
임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
12층	95.18	56.74	980,000	98,000	40,000	즉시
합계	95.18	56.74				



LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2060

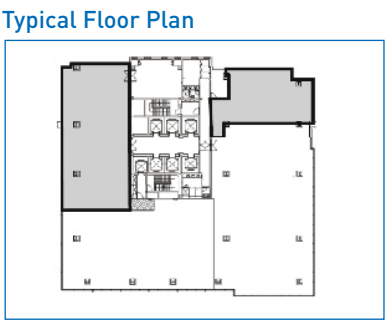
| 와이즈타워[전속] |



소재지	서울특별시 중구 세종대로 17
위치	1,4호선 서울역 도보 2분
연면적	42,320㎡ (12,802py)
빌딩규모	지상 20층 / 지하 6층
준공연도	2003년
전용률 (%)	55.01%
기준층면적	임대 629py (전용 346py)
엘리베이터	총 7대
주차대수	총 180대



Space Availability & Rent (단위 : 원/3.3㎡)						
임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
12	74.07	40.74	960,000	96,000	45,000	즉시
B1-1	62.7	31.35	500,000	50,000	19,000	즉시
B1-2~6	215.24	107.61	500,000	50,000	19,000	즉시
B1-7	103.36	51.68	500,000	50,000	19,000	즉시
B1-8	22.86	11.43	500,000	50,000	19,000	협의
합계	478.23	242.81				



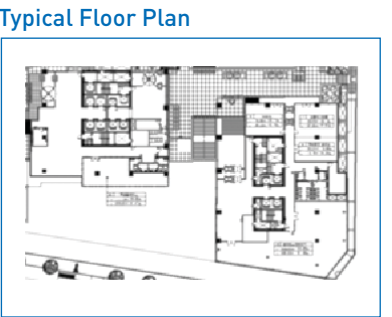
| 트윈시티 남산[전속] |



소재지	서울특별시 용산구 한강대로 366
위치	1,4호선, 경의중앙선 서울역 도보 3분
연면적	91,294㎡ (27,617.00py)
빌딩규모	지상 30층 / 지하 7층
준공연도	2015년
전용률 (%)	49.91%
기준층면적	임대 598py (전용 298py)
엘리베이터	총 5대
주차대수	총 482대



Space Availability & Rent (단위 : 원/3.3㎡)					
임대층	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
1층	26.12	1,546,076	154,608	45,473	즉시
합계	26.12				



Kyoborealco Business

TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

| 사옥용 빌딩 |

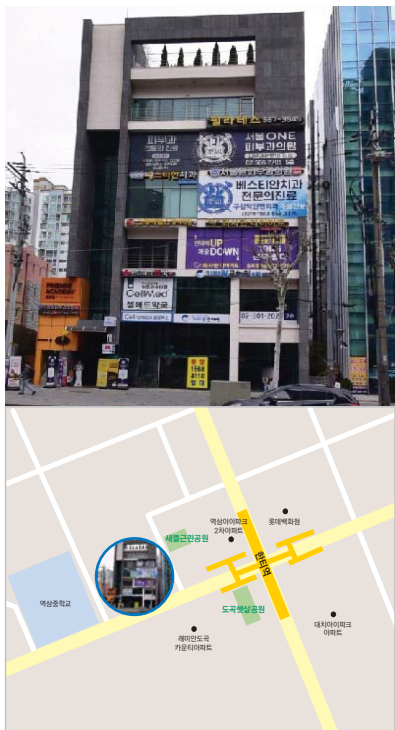


소 재 지	서울시 구로구 구로동
매 각 면 적	49,587.1㎡ (15,000py) 中 19,561.23㎡ (5,917.27py)
전 용 면 적	9,887.49㎡ (2,990.97py)
빌 딩 규 모	지하 4층 / 지상 20층 中 12층 ~ 20층(9개층)
건 폐 율 / 용 적 륜	29.56% / 479.65%
준 공 연 월	2012년 12월
승 강 기	승용 4대, 비상용 1대
주 차 대 수	옥내자주식 306대, 옥외자주식 13대
Asking Price	888억원

Investment Point

- 2호선 구로디지털단지역 3번 출구에서 도보 8분 거리에 위치, 7호선 남구로역 및 대림역 도보 10분 거리에 위치
- 디지털 단지 내 위치하여 다양한 기업과의 시너지 가능
- GTX-B, 신안산선 등 인근 광역 교통망 개발 호재
- 층별 매각 협의 가능

| 상업용 빌딩 |



소 재 지	서울특별시 강남구 역삼동
대 지 면 적	599.4㎡ (181.31py)
연 면 적	2722.96㎡ (823.69py)
빌 딩 규 모	지하 4층 / 지상 7층
건 폐 율 / 용 적 륜	49.58% / 249.84%
준 공 연 월	2020년 02월
승 강 기	1대
주 차 대 수	옥내 기계 26대, 옥내 자주 1대
Asking Price	500억원

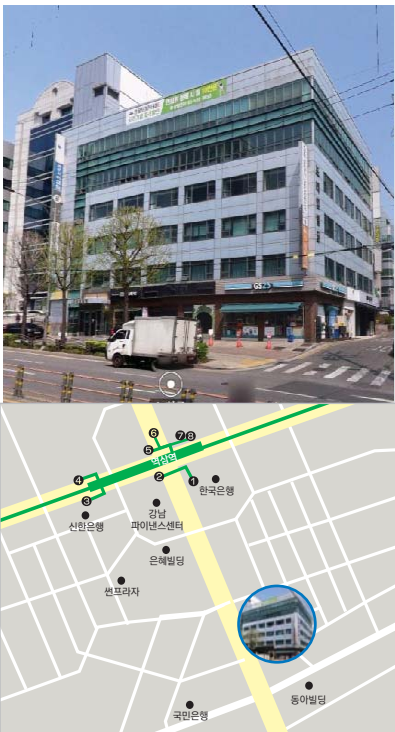
Investment Point

- 수인분당선 한티역 7번 출구에서 약 90m로, 도보 1분 거리
- 도곡로 30m, 8차선 대로 변에 위치하여 가시성이 뛰어남
- 주변 주거 단지로 인한 유동인구 다
- 병의원 또는 투자, 사옥용으로 최적

TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

| 사옥용 빌딩 |



소 재 지	서울특별시 강남구 역삼동
대 지 면 적	1,146.8㎡ (346.9py)
연 면 적	4,452.28㎡ (1,346.81py)
빌 딩 규 모	지하 2층 / 지상 6층
건 폐 율 / 용 적 륜	54.65% / 289.24%
준 공 연 월	1984년 08월
승 강 기	1대
주 차 대 수	옥외 기계(주차타워) 40대, 옥외 자주 4대
Asking Price	900억원

Investment Point

- 2호선 역삼역 1번 출구에서 약 400m로, 도보 5분 거리에 위치
- 논현로 7차선 대로변에 위치하여 진출입이 용이함
- 대로변 코너에 위치하여 가시성이 뛰어남
- 병의원 또는 투자, 사옥용으로 최적

| 수익용 빌딩(구분건물) |



소 재 지	서울특별시 강남구 논현동
대 지 면 적	1,498.1㎡ (204.17py)
연 면 적	11,327.03㎡ (3,426.42py)
빌 딩 규 모	지하 6층 / 지상 8층
건 폐 율 / 용 적 륜	45.05% / 275.76%
준 공 연 월	2015년 06월
승 강 기	2대
주 차 대 수	옥내자주식 83대
Asking Price	1400억원

Investment Point

- 7호선 및 신분당선 논현역 10번 출구 160m 거리로, 도보 3분 거리에 위치
- 학동로 6차선 대로변 코너에 위치하여 진출입이 용이함
- 대로변 코너에 위치하여 가시성이 뛰어남
- 투자 및 임대 사업용으로 최적
- 한방 병원 전체 사용중

Kyoborealco Business

고객부동산 관리현황 (PM/FM)

교보생명 사옥(38개 동) 총 588,541㎡



교보생명 광화문 본사사옥 (94,634㎡)
서울 종로구 종로1가



교보타워 (92,718㎡)
서울 서초구 서초동



교보증권빌딩 (40,904㎡)
서울 영등포구 여의도동

일반기업빌딩(53개 동) 총 1,243,222㎡



강남P타워 (44,093㎡)
서울 서초구 양재동



신한타워 (30,833㎡)
서울 중구 을지로2가



파인에비뉴 B동 (64,226㎡)
서울 중구 을지로2가



이레빌딩 (56,462㎡)
서울 영등포구 남대문로5가



송파농협 (46,172㎡)
서울 송파구 문정동



NHN판교빌딩 (37,626㎡)
경기 성남시 분당구 삼평동



센텀사이언스파크타워 (44,761㎡)
부산 해운대구 우동



KDB생명광주 (83,490㎡)
광주광역시 서구 양동

고객부동산 관리현황 (PM/FM)

호텔 · 리테일 · 물류센터 등(52개동) 총 1,382,289㎡



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



삼성로지스 물류센터 (34,216㎡)
경기도 안성시 미양면



지엘종합물류센터 (22,478㎡)
경기도 안성시 죽산면



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
- 투자 타당성 분석

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

■ 임대차 컨설팅 (오피스·리테일·물류)

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 성창기 팀장 (02. 2210. 2067) 오피스·물류
L M 2 팀 이범석 팀장 (02. 2210. 2055) 오피스·리테일

■ 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 선용진 팀장 (02. 2210. 2033)
P M 2 팀 이준규 팀장 (02. 2210. 2020)
P M 3 팀 배종근 팀장 (02. 2210. 2054)
PM마케팅팀 이지순 팀장 (02. 2210. 2029)

■ 환경 / 신재생에너지 / 건축관리

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

- 환경
- 신재생에너지

환경에너지팀 주진형 팀장 (02. 2210. 2180)

