



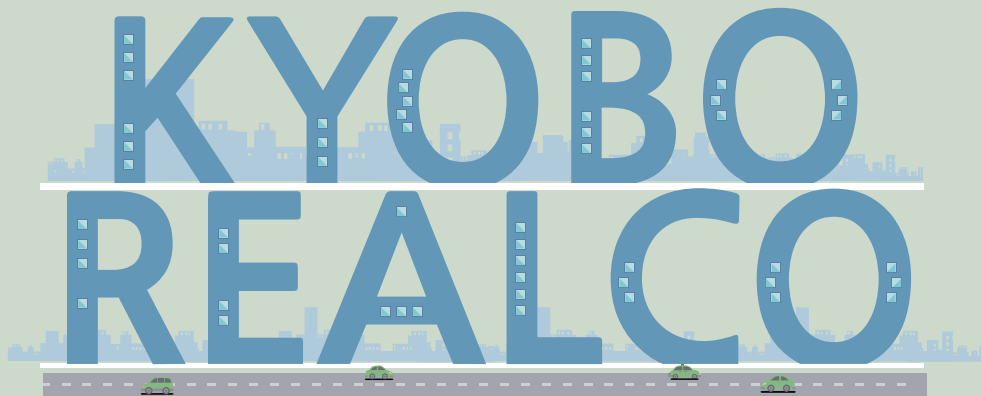
- Market Index
- Summary
- 오피스 거래시장
- 부동산 간접투자시장
- 오피스 신규공급
- 2019년 오피스 · 투자시장 전망
- 오피스 임대시장
- 6대 광역시 임대시장





Company Overview

- **회사명**
교보리얼코 주식회사
- **대표이사**
김상진
- **설립일**
1979년 11월 15일
- **조직**
4본부 1실 2사업부 15팀 4지부
- **임직원**
639명
- **사업분야**
투자자문 및 리서치, 매매컨설팅 / 임대차컨설팅 / 자산관리 및 시설관리 / 건축CM 및 인테리어
- **PM/FM 규모**
교보생명 사옥, 일반 기업 오피스, 물류센터 등 총 140개 빌딩 (연면적 2,463,294㎡)



CONTENTS

- 02 Market Index
- 03 Summary
- 06 오피스 거래시장
- 09 부동산 간접투자시장
부동산펀드, 리츠
- 11 오피스 신규공급
- 14 2019년 오피스·투자시장 전망
SUMMARY 오피스시장 부동산투자시장
- 19 오피스 임대시장
도심권(CBD) 강남권(KBD) 여의도권(YBD)
서울기타권(Others) 분당권(BBD)
- 26 6대 광역시 임대시장
인천, 대전, 광주, 대구, 울산, 부산
- 30 Kyoborealco Business
Kyoborealco News
Office Leasing Information
Transaction Information
고객부동산 관리현황(PM/FM)



보고서 관련 Contact Point

투자자문팀

장현기 차장 T 02.2210.2043 E hk.jang@kyoborealco.co.kr

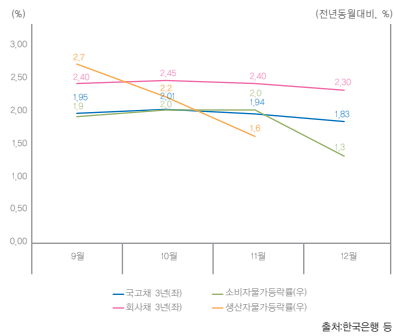
최유정 선임연구원 T 02.2210.2045 E ujchoi@kyoborealco.co.kr

www.kyoborealco.com



Market Index

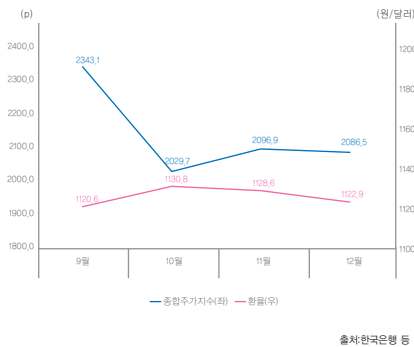
■ 금리 및 물가



국고채 및 회사채 금리 하락세

- 국제 유가 하락세, 경기 둔화에 대한 우려 등 대내외적 불확실성이 커짐에 따라 안전자산(채권 등)에 대한 선호도가 높아져 국고채 금리는 하락하고 있음
- 소비자 물가 상승률은 10월~12월간 2%대로 높은 수준을 보였으며 이는 농수산물 가격 상승, 지난해 도시가스 요금 인하 소멸 등의 영향으로 분석됨

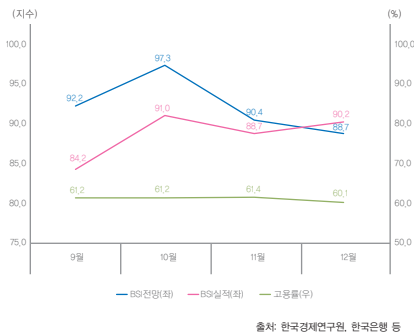
■ 금융시장



종합주가지수 10월 이후 반등, 원달러 환율 하락세

- 미국발 금리 상승, 미중 무역분쟁 장기화 등의 영향으로 종합주가지수가 10월 한때 2000선 아래로 하락하였으나 국내 기관투자자의 매수세 등으로 반등함
- 원달러 환율은 10월 1,180원 수준까지 상승하였으나 미 연준의 금리 상승에 따라 1,120원대로 하락함

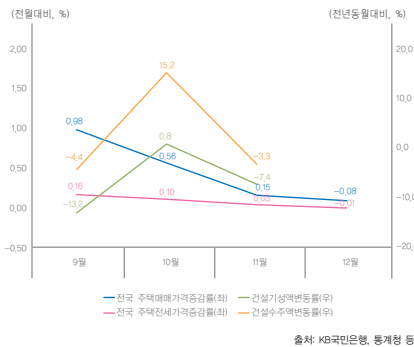
■ 기업경기



BSI 전망 하락세, 고용률 보합세

- 경기 침체에 대한 불안감, 인건비 상승에 대한 우려 등으로 기업 체감경기(BSI)가 최저 수준을 보였으며 특히 제조업의 BSI 전망이 크게 하락함
- 화학제품은 글로벌 공급 과잉, 철강은 중국 내 철강가격 하락과 자동차·건설 등 전방산업 부진 등이 작용한 것으로 보임
- 고용 상황은 개선되지 못하여 61% 내외로 보합세를 보이고 있음

■ 부동산시장



매매·전세가격 보합세, 건설수주액 전년 대비 감소

- 9·13 부동산 대책의 영향으로 재건축 투자 수요가 감소했으며 서울시의 주택 매매가격 상승폭이 크게 둔화되어 주택 매매시장가격 변동률이 하락함
- 정부의 사회기반시설 예산 축소, 민간투자사업 위축, 집값 규제 등의 영향으로 9월, 11월 국내 건설 수주액이 전년 대비 감소함

Summary

서울 오피스 거래시장

'18. 4Q 동향 센트로폴리스 거래 영향으로 3.3㎡당 거래가 상승, Cap.Rate는 지난 분기 대비 소폭 하락

'19. 1Q 전망 부영을지빌딩, 삼성SDS타워 거래가 예정되어 있으며 거래가 상승 지속 예상

	2018		2019
	3Q	4Q	1Q 전망
총 거래면적	323,306㎡ (11개 빌딩)	377,390㎡ (16개 빌딩)	▲
거래 총액	2조 1,853억원	2조 3,354억원	▲
3.3㎡당 평균 거래가	1,906만원	2,008만원	▲
Cap.Rate	4.65%	4.53%	▼
주요 사례	<ul style="list-style-type: none"> • 도심권 삼일빌딩 • 강남권 삼성물산 서초사옥, 강남 N타워, 강남P타워 • 서울기타권 드래곤플라이 DMCE타워 		<ul style="list-style-type: none"> • 도심권 센트로폴리스 • 강남권 파크빌딩, KG타워 • 여의도권 HP빌딩 • 서울기타권 용산 더 프라이밍 타워, 삼일 디지털드림타워
			<ul style="list-style-type: none"> • 도심권 부영 을지빌딩 • 여의도권 메리츠증권증권 • 여의도 1·2사옥 • 서울기타권 잠실 삼성SDS타워, 목동 SMT빌딩

간접투자시장 - 부동산펀드·리츠

'18. 4Q 동향 호텔, 물류센터 등 오피스 외 상품에 다수 투자함

'19. 1Q 전망 Value add, Core plus 자산에 대한 투자처 발굴 및 개발형 부동산 투자가 증가될 것으로 예상

		2018		2019
		3Q	4Q	1Q 전망
부동산펀드 설정규모 (설정액, 설정건수)	국내	2조 3,851억원 (96건)	2조 551억원 (95건)	▲
	해외	2조 3,744억원 (48건)	1조 8,224억원 (55건)	▲
부동산펀드 주요 사례		<ul style="list-style-type: none"> • 이지스전문투자형사모부동산투자신탁178호 • 한강GRD전문투자형사모부동산투자신탁1호·2호 		<ul style="list-style-type: none"> • 이지스전문투자형사모부동산투자신탁236호 • 아람프라퍼티플러스전문투자형사모부동산 투자신탁 제1호
리츠 설정건수(영업인가)		6건	21건	
리츠 주요 사례		<ul style="list-style-type: none"> • (주)코크렙제43호 • (주)케이비강남오피스제1호 		<ul style="list-style-type: none"> • (주)신한알파용산 • (주)케이비대전둔산리테일

서울 오피스 신규공급

'18. 4Q 동향 강남, 기타권역 중심으로 중소형 빌딩 공급됨

'19. 1Q 전망 호반건설 신사옥, 지웰타워 등 완공 예정, 전년 대비 공급 감소 예상

	2018		2019
	3Q	4Q	1Q 전망
공급 빌딩수	11개 빌딩	7개 빌딩	6개 빌딩
공급 연면적	393,086㎡	103,138㎡	116,825
업무시설 공급면적	241,749㎡	42,292㎡	▼
주요 사례	<ul style="list-style-type: none"> • 도심권 센트로폴리스 • 강남권 N타워 • 서울기타권 마포 에코타워, 마곡 열린M타워2 		<ul style="list-style-type: none"> • 강남권 대경타워, 금성빌딩 • 서울기타권 로템타워, 매그넬797, TS빌딩
			<ul style="list-style-type: none"> • 강남권 호반건설 신사옥, 페이토몰레이스, 삼성역 브랜드타워 • 서울기타권 지웰타워, 클리오사옥

Summary

서울 임대시장

SEOUL

공실률	환산전세가	월임대료	관리비
8.60% (0.61%p ▼)	2,423천원/㎡ (0.28% ▲)	22.0천원/㎡ (0.21 % ▲)	10.0천원/㎡ (0.22% ▲)

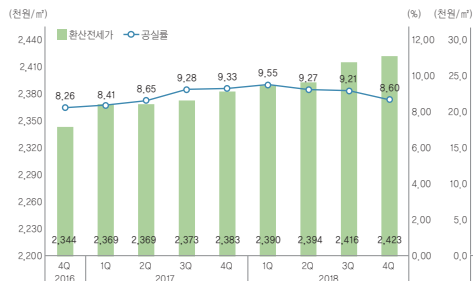
4Q 동향 3분기 공급된 Prime급 오피스의 임대차 계약 체결로 공실률 하락

- 3분기 Prime급 오피스인 센트로폴리스, 강남N타워가 신규 공급되어 공실률이 상승했으나, 4분기에 신규 공급이 저조하고 전 분기 신규 공급된 오피스에 임대차 계약 체결 및 입주자 다수 이루어져 공실률이 하락함
- 권역별로는 Three IFC에 매리츠중금증권의 임대차 계약이 체결되어 여의도권의 공실률이 가장 많이 하락함
- 등급별로는 A급 오피스를 제외한 전 등급에서 공실률이 하락함. A급 오피스는 동아일보사 충정로사옥, Central Tower, 종로플레이스, 와이즈타워 등에서 각 1,000평 이상의 공실이 발생하여 0.09%p 상승함
- 4분기 서울 오피스 환산전세가는 전분기대비 소폭 상승한 2,423천원/㎡를 기록했으며, 권역별로는 전 권역에서 환산전세가가 상승함

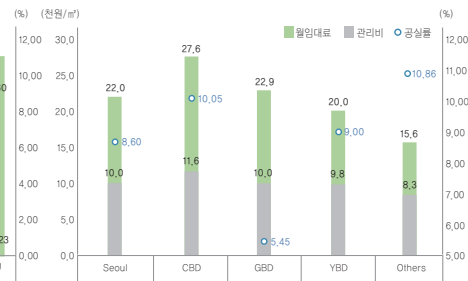
1Q 전망 강남권 및 서울기타권 신규공급으로 공실률 상승 전망

- '19년도에는 도심권 씨뿔타워를 제외한 Prime급 오피스 공급이 예정되어 있지 않아 전체 공급 물량이 올해보다 감소할 전망이다
- 1분기에는 마곡동, 성수동, 방이동 등 기타권역 내 중소형 오피스 공급 및 강남권 내 5천평 미만 오피스 신규공급이 계속될 것으로 보여 이들 권역의 공실률 상승이 불가피할 것으로 예상됨
- 도심권, 여의도권을 제외한 전 권역에 오피스 신규공급이 계속될 것으로 예상되어 서울 오피스 명목임대료는 소폭 상승할 전망이다

■ 서울 평균 공실률 및 환산전세가 추이



■ 권역별 월임대료·관리비 및 공실률 추이



■ 서울 등급별 오피스 공실률 및 임대료 현황

구분	공실률(%)	환산전세가	보증금	월임대료	관리비
서울평균	8.60	2,423	245.4	22.0	10.0
변동률(%p, %)	0.61 ▼	0.28 ▲	0.48 ▲	0.21 ▲	0.22 ▲
Prime	10.05	3,121	294.2	28.3	11.7
A	9.79	2,415	240.8	21.9	10.2
B	6.04	2,075	210.1	18.7	9.2
C	7.48	1,802	221.0	16.4	7.9

(천원/㎡, 전기대비)

CBD

- 공실률 10.05% (전분기대비 0.27%p ▼)
환산전세가 3,034천원/㎡ (전분기대비 0.08% ▲)
- 전분기 신규 공급되어 공실률 상승을 견인한 센트로폴리스에 임대차 계약 및 입주가 이루어져 공실률 하락
 - Prime급 오피스 및 중소형 빌딩의 임대료 인상 조정으로 환산전세가, 월임대료, 관리비 모두 상승

GBD

- 공실률 5.45% (전분기대비 0.39%p ▼)
환산전세가 2,508천원/㎡ (전분기대비 0.43% ▲)
- 전분기 신규 공급된 강남N타워에 공유오피스, 신탁사 등이 입주 완료했고, 1만평 이상 오피스를 중심으로 기업 입주가 이루어져 공실률 하락을 견인
 - 교보타워 및 기타 중소형빌딩을 중심으로 기존임대가 및 관리비를 인상하여 환산전세가, 월임대료, 관리비 모두 상승

YBD

- 공실률 9.00% (전분기대비 1.24%p ▼)
환산전세가 2,212천원/㎡ (전분기대비 0.36% ▲)
- Prime급 오피스(One/Two/Three IFC, 신한금융투자타워 등) 및 B급 오피스(신영증권 등)에서 공실면적이 감소하며 공실률 하락
 - 중소형 빌딩을 중심으로 보증금 및 기존임대가를 인상하며 환산전세가, 월임대료, 관리비 모두 상승

OTHERS

- 공실률 10.86% (전분기대비 0.97%p ▼)
환산전세가 1,744천원/㎡ (전분기대비 0.36% ▲)
- 문정동 송파농협, 문래동 영스티 등 신축 대형 오피스를 중심으로 대형 공실이 채워졌으며, LS용산타워에 계열사가 이전하며 공실률 하락
 - 동작구 신대방동, 마포구 공덕동 등 오피스에서 기존 임대가를 인상하여 환산전세가 및 보증금은 인상됐으나, 송파구, 마포구 소재 일부 빌딩에서 월임대료를 하향 조정하여 평균 임대가는 하락

오피스 거래시장

서울 전체 거래면적, 거래 금액, 3.3m²당 거래가는 증가했으나 Cap.Rate는 소폭 감소함

Seoul			
거래 면적	거래 금액	3.3m ² 당 거래가	Cap.Rate
377천m ² (54천m ² ▲)	2조 3,354억원 (1,500억원 ▲)	2,008만원 (102만원 ▲)	4.53% (0.12%p ▼)

CBD

거래 면적	거래 금액	3.3m ² 당 거래가	Cap.Rate
148천m ² (107천m ² ▲)	1조 2,234억원 (1조 454억원 ▲)	2,614만원 (1,173만원 ▲)	4.32% (1.29%p ▼)

GBD

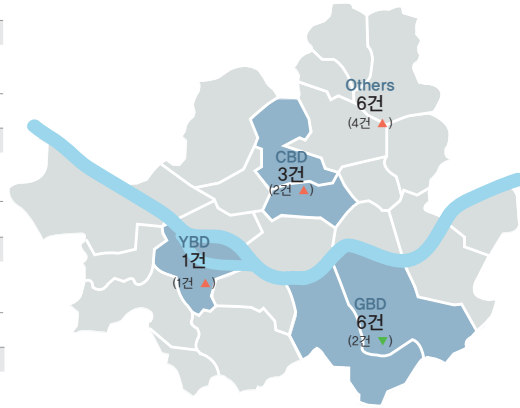
거래 면적	거래 금액	3.3m ² 당 거래가	Cap.Rate
55천m ² (186천m ² ▼)	3,897억원 (1조 5,300억원 ▼)	2,372만원 (107만원 ▲)	4.53% (0.07%p ▲)

YBD

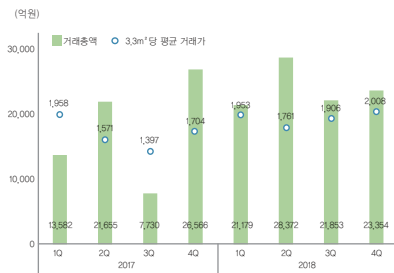
거래 면적	거래 금액	3.3m ² 당 거래가	Cap.Rate
45천m ² (-)	2,122억원 (-)	1,600만원 (-)	5.10% (-)

Others

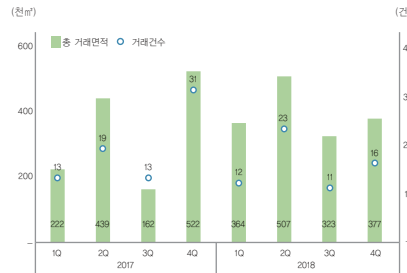
거래 면적	거래 금액	3.3m ² 당 거래가	Cap.Rate
130천m ² (89천m ² ▲)	5,101억원 (4,225억원 ▲)	1,292만원 (589만원 ▲)	4.65% (2.01%p ▼)



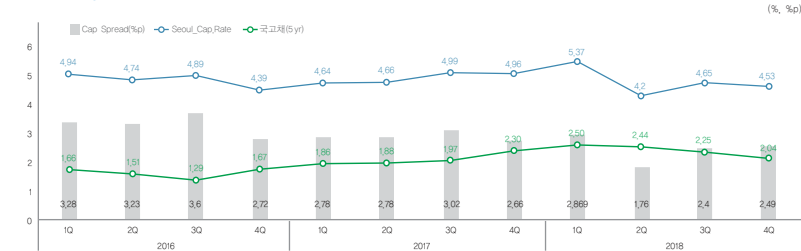
서울 전체 거래총액 및 3.3m²당 거래가 추이



서울 전체 거래면적 및 거래건수 추이



서울 Cap.Rate 추이



도심권 CBD | 센트로폴리스 등 3건 거래 완료

(단위: 거래면적 m², 거래금액 억원)

빌딩명	소재지	거래면적	매도자	매수자	거래금액
대일빌딩	중구 남대문로1가	8,887	대일산업(주)	DGB 전투자형 사모부동산신탁 14호	708
서진빌딩	종로구 평동	4,375	현대그린푸드	의료법인 삼성의료재단	305
센트로폴리스	종로구 공평동	134,310	에플트리PFV	LB자산운용 펀드	11,221

강남권 GBD | 파크빌딩, KG타워 등 6건 거래 완료

빌딩명	소재지	거래면적	매도자	매수자	거래금액
이수화학 반포동 사옥	서초구 반포동	12,184	이수화학(주)	이지스전문투자형 사모부동산신탁 248호	600
동양빌딩	강남구 논현동	3,969	개인	LK전문투자형 사모부동산신탁 제3호	378
KG타워	강남구 역삼1동	12,764	사단법인코티티시험연구원	코크렘 제47호 위탁관리 부동산투자회사	946
APP209	강남구 논현동	6,005	(주)하나이디엠	개인	400
파크빌딩	서초구 서초동	17,253	삼양화학공업 외	한화자산운용 펀드	1,280
유창빌딩	강남구 역삼동	3,312	개인	개인	293

여의도권 YBD | 여의도 HP빌딩 거래 완료

빌딩명	소재지	거래면적	매도자	매수자	거래금액
여의도 HP빌딩	영등포구 여의동	43,835	CBRE글로벌 인베스터스자산운용	이지스 스트래티직 전문투자형 사모부동산신탁 제1-1호	2,122

서울기타권 Others | 용산 더 프라임타워, 상암디지털 드림타워 등 6건 거래 완료

빌딩명	소재지	거래면적	매도자	매수자	거래금액
TS빌딩	영등포구 양평동4가	3,772	(주)천궁실버라이프	(주)TS리얼리온	150
상암디지털드림타워	마포구 상암동	38,076	마스터제8호 한국일보PFV 주식회사	노무라이화자산운용 펀드	1,508
삼성생명 당산동빌딩	영등포구 당산동4가	27,992	삼성생명보험(주)	(주)MDM	1,080
용산 더 프라임타워	용산구 원효로1가	39,010	코람코자산신탁	신한리츠운용 리츠	1,403
비즈니스빌딩	성동구 성수동2가	7,365	(주)비즈니스	(주)연정	330
삼성화재서교동빌딩	마포구 서교동	14,281	유경PSG자산운용	GRE 제3호 전문투자형 사모부동산 투자 유한회사	630

분당권 BBD | 분당 SK-U타워 등 3건 거래 완료

빌딩명	소재지	거래면적	매도자	매수자	거래금액
네오위즈빌딩	분당구 삼평동	52,242	네오위즈NHN 에셋매니지먼트	(주)네오위즈	1,154
분당 SK-U타워	분당구 정자동	86,803	SK(주)	SK하이닉스(주)	3,085
삼성생명 분당사옥	분당구 서현동	13,815	삼성생명보험(주)	(주)MDM	508

출처: 금융감독원 전자공시, 보도자료 및 각 업계 조사

오피스 거래시장

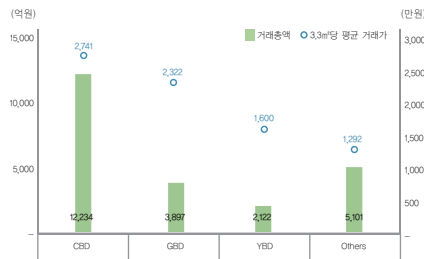
거래동향 오피스빌딩 16건이 거래되었으며 3.3㎡당 평균 거래금액 약 2,008만원으로 조사됨

- Prime급 빌딩인 센트로폴리스가 거래됨에 따라 CBD권역 거래총액 및 3.3㎡당 평균 거래가가 서울 내 가장 높은 수준을 보임
- GBD권역에 속한 동양빌딩, APP209, 유창빌딩 등은 면적이 3천㎡~6천㎡의 중소형 빌딩으로 해당 권역 거래건수는 많으나 거래면적은 타 권역 대비 작은 특징을 보임

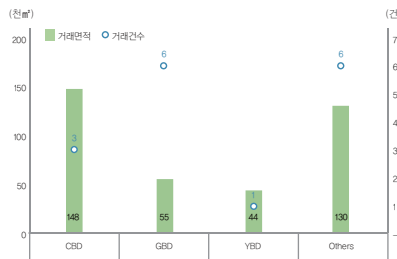
투자동향 기업의 자산 매각, 펀드·기업의 자산 매입이 활발히 진행됨

- 기업의 자산 매각이 9건으로 56%를 차지했으며 펀드, 리츠, PFV, 개인의 비율은 10%대로 유사함
- 중대형 오피스 빌딩인 센트로폴리스는 PFV, 분당 SK-U타워는 기업이 매각함
- 펀드의 자산 매입이 8건, 기업이 4건으로 조사되었으며 리츠와 개인은 각 2건을 기록함

서울 권역별 거래총액 및 3.3㎡당 거래금액 추이



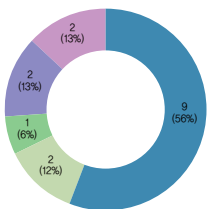
서울 권역별 거래면적 및 거래건수 추이



매도자 유형별 현황

(거래건수, %)

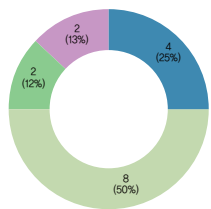
■ 기업 ■ 펀드 ■ 리츠 ■ PFV ■ 개인



매수자 유형별 현황

(거래건수, %)

■ 기업 ■ 펀드 ■ 리츠 ■ 개인

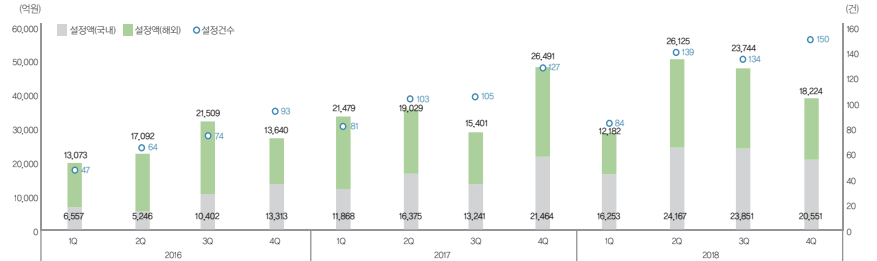


부동산 간접투자시장 - 부동산펀드

설정동향 '18.4Q 부동산 펀드 설정액은 3조 8,775억원으로 전분기 4조 7,596억원 대비 감소하였으나, 설정건수는 150건으로 최근 3년 이래 최고치를 기록함

- 국내 2조 551억원, 해외 1조 8,224억원이 설정되어 해외보다는 국내 설정액이 차지하는 비율이 높게 나타남
- 옛 르네상스호텔, 물류센터, 명동 나인트리 호텔, 오피스텔, 웨딩 컨벤션 등 오피스 빌딩 뿐만 아니라 호텔, 물류센터 등 다양한 상품에 투자가 이뤄짐

부동산펀드 설정액 및 설정건수 추이



출처: 금융투자협회 Freeris 펀드 설정 통계

4분기 주요 부동산펀드 설정 현황

투자대상	투자지역	설정시기	펀드명	자산운용사
옛 르네상스호텔 매입 후 개발 운영	국내	10월	이지스제210호전문투자형사모부동산투자회사(최선순위A종)	이지스자산운용주식회사
이천물류센터 매입 운영	국내	10월	마스틴전문투자형사모부동산투자신탁 제43호	마스틴투자운용 주식회사
경기 안성시 서안성물류센터 매입 운영	국내	10월	KB 물류포트폴리오 전문투자형 사모 부동산 투자신탁 제1호	KB자산운용
경기 화성시 소재 물류센터	국내	11월	에이디에프케이아이피6전문투자형사모부동산투자회사	에이디에프자산운용
명동 나인트리호텔 매입 및 운영	국내	11월	캡스톤전문투자형사모부동산투자신탁14호	캡스톤자산운용 주식회사
오피스텔 개발사업 투자(서울, 부산)	국내	11월	이지스부동산투자신탁239호(Calss A)	이지스자산운용주식회사
성남 분당구 아람동 탑빌딩	국내	12월	마스틴전문투자형사모부동산투자신탁 제48호	마스틴투자운용 주식회사
부천 소풍웨딩컨벤션	국내	12월	아람 프라퍼티 플러스 전문투자형 사모부동산투자신탁 제1호(운용)	아람자산운용 주식회사
광명 GDC광명역 지식산업센터 중순위 대출채권에 투자	국내	10월	이지스전문투자형사모부동산투자신탁236호	이지스자산운용주식회사
삼성화재 합정사옥(서교빌딩) 매입 운영	국내	10월	지알이제3호전문투자형사모부동산투자유한회사	지알이파트너스자산운용 주식회사
독일 프랑크푸르트 트리아논빌딩	해외	10월	이지스글로벌부동산투자신탁229호(파생형)	이지스자산운용주식회사
일본 리츠상품에 투자	해외	10월	한화 Japan REITs 부동산투자신탁 1호(리츠-재간접형) C-w	한화자산운용
스페인 호텔 포트폴리오 대출채권	해외	10월	KB 유럽대출 전문투자형 사모 부동산 투자신탁 제1호	KB자산운용
미국 라스베이거스 소재 리조트 개발	해외	10월	AIP US RED 전문투자형 사모부동산투자신탁 11호	에이아이피자산운용
서울 서초구 소재 중형 오피스	국내	11월	한화오피스전문투자형사모부동산투자신탁7호(1종)	한화자산운용
전남 화순군 소재 공동주택PF대출채권	국내	11월	현대전남화순전문투자형사모부동산투자신탁11호	현대자산운용
일본 리츠상품에 투자	해외	11월	한화 Japan REITs 부동산 투자신탁 1호(리츠-재간접형) C-i	한화자산운용
해외부동산 투자	해외	11월	타이거전문투자형사모부동산투자신탁4호	타이거자산운용투자자문
독일 하노버 인근에 위치한 아마존 물류센터 투자	해외	11월	코람코유럽코어전문투자형사모부동산투자신탁제3-1호(파생형)	코람코자산운용
대방동 영진빌딩 매입 후 개발	국내	12월	코람코제06호전문투자형사모부동산투자유한회사	코람코자산운용
고양북삼송지구 주택리츠	국내	12월	현대고양북삼송주택리츠전문투자형사모부동산투자신탁12호	현대자산운용
여의도 파크원 대출채권	국내	12월	피시픽파크원전문투자형사모부동산투자신탁 제11-4호	피시픽자산운용

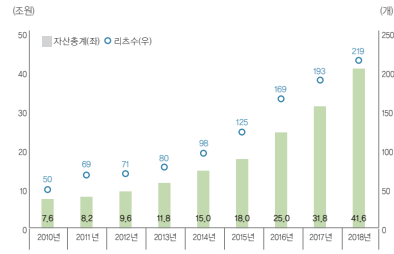
조사기간 : 2018. 10. 1. ~ 2018. 12.31
출처: 금융감독원, 금융투자협회 및 각 자산운용사

부동산 간접투자시장 - 리츠

설정동향 2018년 219개, 자산 41조 6천억원('18.4Q 기준) 으로 리츠 시장은 지속적으로 증가추세임

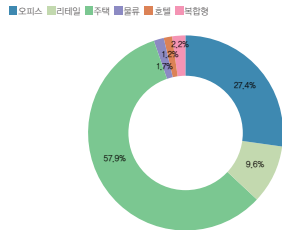
- 4분기 영업인가 받은 리츠는 총 21건으로 전분기 대비 15건 증가하여 리츠를 활용한 투자가 큰 폭으로 증가함
- 주택에 대한 리츠 투자가 가장 높은 비율을 차지하며 오피스(27.4%), 리테일(9.6%) 순으로 높게 나타남

리츠 설정 개수 및 자산규모 추이



주) 리츠 수 및 자산총계는 2018년 12월 31일을 기준함
출처 : 국토교통부 정책자료, 리츠정보시스템

유형별 자산규모 비율



4분기 리츠 영업인가 현황

구분	부동산투자회사명	자산관리회사	투자대상	영업 인가일
위탁관리	(주)한일파용산	신한리츠운용(주)	서울 용산구 용산더프라임타워	10.18.
	(주)코람코가치부기형부동산 제2의1호	(주)코람코자산신탁	서울 강남구 소재 복합시설	10.25.
	(주)코람코가치부기형부동산 제2호	(주)코람코자산신탁	(주)코람코가치부기형부동산 제2의1호 리츠 지분	10.25.
	(주)산단재생1호서대구지식산업센터	한국토지주택공사	대구 서구 소재 지식산업센터	11.06.
	(주)호원명택고덕대도개발 제1호	(주)케이리츠파트너스	평택고덕 택지개발지구 소재 상업시설	11.12.
	(주)계룡하나동탄 제1호	(주)하나자산신탁	화성시 동탄2지구 소재 공동주택	11.16.
	(주)서희대한스타힐스테이 제2호	대한토지신탁(주)	시흥시 시흥창원지구 소재 임대주택	11.16.
	(주)인천공항영종	제이알투자운용(주)	인천시 영종하늘도시 소재 임대주택	11.16.
	(주)국민회망임대주택	한국토지주택공사	수도권, 광역시 등 소재 주택 400호	11.16.
	(주)코크렘티피	(주)코람코자산신탁	서울 여의도 소재 부동산	11.28.
	(주)코크렘 제47호	(주)코람코자산신탁	서울 강남구 KG타워	12.04.
	(주)케이원제8호대연합성민간임대주택	(주)한국토지신탁	부산, 창원 소재 민간임대주택	12.07.
	(주)카이트 제14호	한국자산신탁(주)	부산진해경제자유구역 내 LG전자 통합물류센터	12.18.
	(주)디디아이에스아이230	(주)디앤디인베스트먼트	서울 강북구 수유동 소재 공동주택	12.18.
	(주)엔에이치에프 제16호	한국토지주택공사	공공임대주택	12.20.
	(주)고양에이주택	한국토지주택공사	고양시 북삼송 소재 공동주택	12.26.
	(주)고양삼송자이더빌리지주택	한국토지주택공사	고양시 북삼송 소재 공동주택	12.26.
	(주)서울창동창업문화도시재생	서울투자운용주식회사	복합건축물(오피스텔, 오피스 등)	12.26.
	(주)귀농귀촌주택단지	한국토지주택공사	강원도 홍천, 경남 함양 소재 귀농귀촌주택	12.31.
기업구조 조정	(주)케이비대전둔산리테일	KB부동산신탁(주)	대전 세이 둔산탄방점	12.28.
	(주)엔에이치 제1호	NH농협리츠운용(주)	서울 서초구 방배동 청남빌딩	12.31.

오피스 신규공급

전분기 대비 신규 공급건수와 총 연면적은 감소함

Seoul		
공급건수	연면적	업무시설 면적
7건 (4건 ▼)	103,138㎡ (290천㎡ ▼)	42,292㎡ (199천㎡ ▼)

CBD

공급건수	연면적	업무시설 면적
-	-	-
(-)	(-)	(-)

GBD

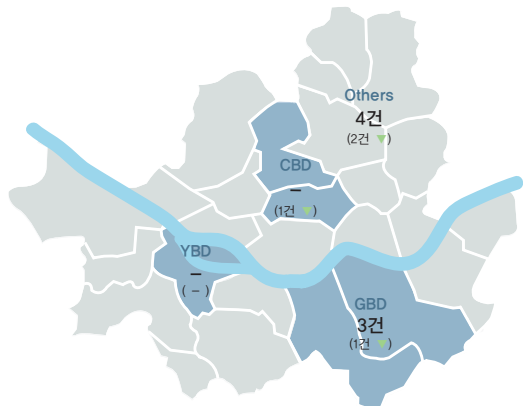
공급건수	연면적	업무시설 면적
3건	14,371㎡	8,749㎡
(1건 ▼)	(85천㎡ ▼)	(50천㎡ ▼)

YBD

공급건수	연면적	업무시설 면적
-	-	-
(-)	(-)	(-)

Others

공급건수	연면적	업무시설 면적
4건	88,766㎡	33,543㎡
(2건 ▼)	(64천㎡ ▼)	(35천㎡ ▼)



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

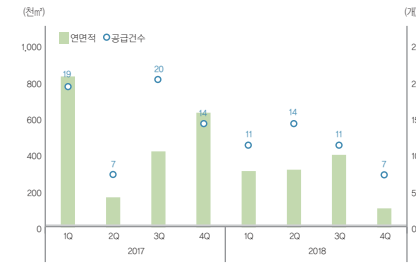
공급동향 4분기 오피스빌딩 7건 신축되었으며 총 연면적은 103,138㎡

- 강남권역 내 대경타워, IB사옥, 금성빌딩 등 연면적 4천㎡~5천㎡인 중소형 빌딩이 공급되었음
- 지난 분기에 이어 마곡지구에 신규 공급이 지속되고 있으며 영등포구 내 TS빌딩이 신규 공급됨

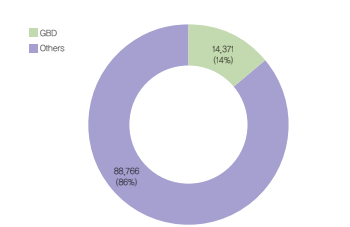
공급전망 '19년 1분기 오피스빌딩 6건, 약 117천㎡ 공급 예정

- 강남권역에 호반건설 신사옥, 삼성역 브랜드타워, 한솔빌딩, 삼성동 페이토플레이스 등 4건, 서울기타권역에 클리오사옥, 지웰타워 등 2건의 신규 공급이 예상됨

서울 오피스 신규공급 추이



권역별 공급면적



오피스 신규공급

도심권 CBD

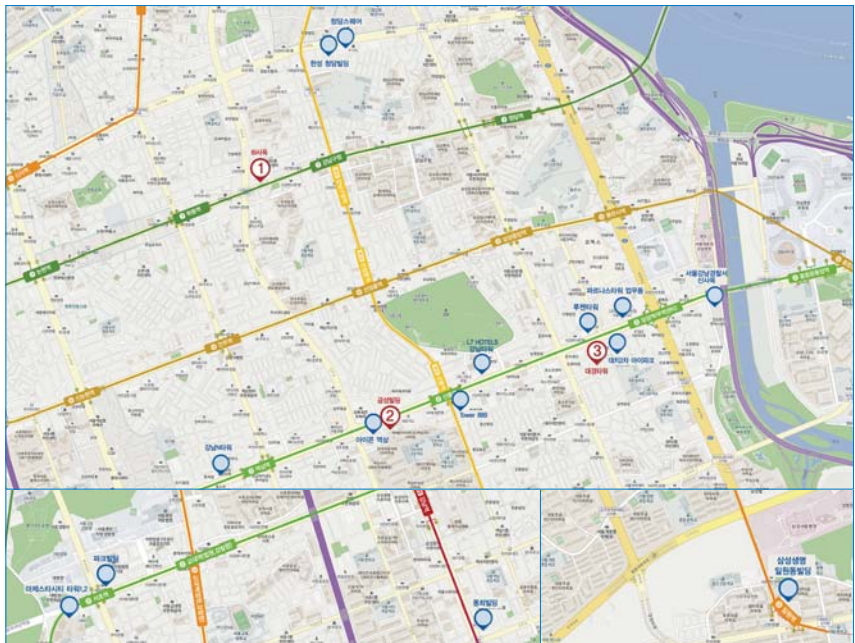
신규 공급 오피스 2015년 3분기~2018년 3분기까지 공급된 1만평 이상 오피스



천 평 이상 오피스 신규공급 없음

강남권 GBD

신규 공급 오피스 2015년 3분기~2018년 3분기까지 공급된 1만평 이상 오피스

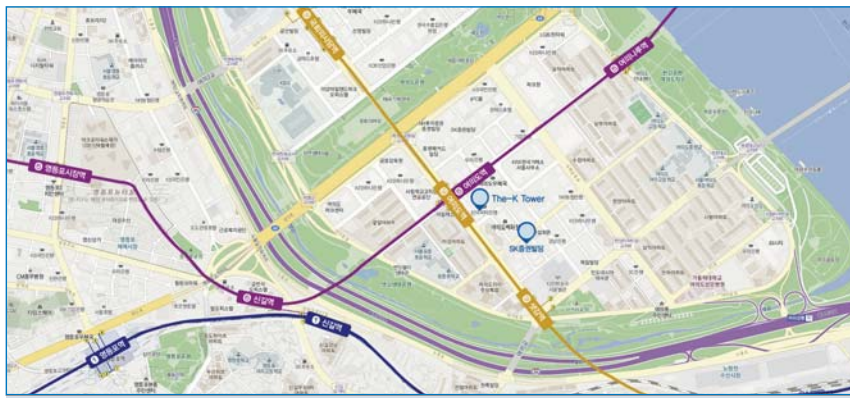


순번	빌딩명	소재지	연면적(㎡)	규모	소유주
①	IB사옥	강남구 논현동	4,325	B3/8F	개인
②	금성빌딩	강남구 역삼동	5,546	B2/16F	구분소유
③	대경타워	강남구 대치동	4,501	B7/14F	대경타워주식회사
GBD (3개 빌딩)			14,371		

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

여의도권 YBD

신규 공급 오피스 2015년 3분기~2018년 3분기까지 공급된 1만평 이상 오피스



천 평 이상 오피스 신규공급 없음

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

서울기타권 Others

2018년 4분기 신규공급 오피스

(단위: ㎡)

빌딩명	소재지	연면적	규모	소유주
로델타워	강서구 마곡동	24,974	B4 / 13F	구분소유
문영 퀸즈파크11차	강서구 마곡동	43,215	B5 / 12F	구분소유
매그넘797	강서구 마곡동	16,804	B5 / 12F	구분소유
T.S빌딩	영등포구 양평동4가	3,773	B2 / 8F	(주)신한은행
Others (4개 빌딩)		88,766		

※ 서울기타권은 신규공급된 오피스 위치가 다양해 표 형태로 나타냄

2015년 3분기부터 2018년 3분기까지 공급된 1만평 이상 오피스

(단위: ㎡)

구분	공급 시기	빌딩명	소재지	연면적	규모	소유주
CBD	2018.3Q	센트로폴리스	종로구 공평동	141,476	B8/26F	에를트리PFV
	2018.3Q	강남N타워	강남구 역삼동	51,126	72/24F	(주)역삼PFV
	2018.3Q	애경타워	마포구 동교동	53,949	17F	(주)마포애경타운
GBD	2018.1Q	서브원 복합시설	강서구 마곡동	57,066	B5/12F	(주)서브원
	2018.1Q	NH송파농협	송파구 문정동	46,174	B5/14F	송파농협합동조합
	2017.4Q	두산더랜드파크	강서구 마곡동	59,614	B3/13F	구분소유
	2017.4Q	S-City	마포구 상암동	98,469	B8/18F	구분소유
	2017.4Q	힐스테이트에코 송파	송파구 문정동	46,648	B4/18F	구분소유
	2017.4Q	영사티 N Tower, S Tower	영등포구 문래동3가	99,141	B5/13F	(주)파운틴밸리PFV
	2017.4Q	아모레퍼시픽 용산사옥	용산구 한강로2가	188,902	B7/22F	아모레퍼시픽
	2017.3Q	퀸즈파크나인	강서구 마곡동	69,223	B5/13F	구분소유
	2017.3Q	East Central Tower	강동구 천호동	100,423	B6/36F	구분소유
	2017.1Q	홀앤쇼핑 사옥	강서구 마곡동	50,602	B5/11F	(주)홀앤쇼핑
	2017.1Q	효성해링턴스퀘어 A블럭	마포구 도화동	37,581	B2/24F	공역경우개발(주)
	2017.1Q	서울동부지방법원	송파구 문정동	45,181	B1/12F	국
	2017.1Q	롯데월드타워	송파구 신천동	420,310	B6/123F	롯데물산(주)
	2017.1Q	Tower 730	송파구 신천동	80,673	B4/27F	(주)하나은행
	2016.3Q	디지털드림타워	마포구 상암동	38,076	B5/15F	(주)마스터스레호한국일보PFV
	2016.3Q	엘스테이트 업무동(A동)	송파구 문정동	37,539	B5/15F	구분 소유
	2015.4Q	코레일유통 사옥	영등포구 당산동3가	50,903	B4/20F	코레일유통(주)

※ 자료 : 코브리얼코 데이터, 각 구청 및 업체

2019년 오피스·투자시장 전망

SUMMARY

2018년 국내 부동산 투자시장 동향 및 2019년 전망

- 2019년 계획중인 부동산 투자지역으로는 응답자의 대다수가 국내를 선택하여 국내 부동산에 대한 투자수요는 충분한 것으로 조사됨
- 국내 부동산 투자 선호지역으로는 응답자의 대다수가 CBD와 GBD를 선호하는 것으로 나타났으며, 그 중 GBD의 선호도가 특히 높은 것으로 나타남
- 투자 시 선호 부동산 유형으로는 업무시설과 주거시설을 선택한 응답이 지배적이었으며, 그 중 업무시설의 응답이 과반을 넘음
- 투자 시 중요요인으로는 부동산의 입지를 가장 큰 중요요인으로 보는 응답자가 가장 많았으며, 그 외 운영수익(배당수익) 및 자본이익(매각차익)의 순으로 중요도가 나타남
- 부동산 투자시 선호 자산 유형으로는 일정수준 이상의 수익과 매각차익을 기대할 수 있는 Value-Added 자산이 가장 높은 선호도를 보이고 있으며, Core와 Core Plus와 같은 안정적 자산의 선호도가 높은 것으로 나타남

2018년 국내 오피스 임대시장 동향 및 2019년 전망

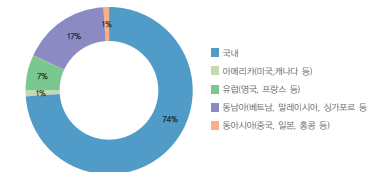
- 2019년 국내 오피스 매매시장은 2018년에 비해 하락세일 것이라는 전망이 주를 이뤘으며, 임대시장은 큰 변화가 없을 것이라는 전망
- 2019년 오피스빌딩의 평당 매매가격은 서울지역 전체적으로 보합세를 유지할 것이라는 전망이나, 지역별로 GBD, CBD는 상승하고, YBD, 서울 기타권은 하락할 것이라는 전망이 두드러짐
- 2019년 서울 오피스빌딩의 Cap. Rate은 2018년과 유사한 수준일 것이라는 의견이 지배적임
- 2019년 서울 오피스빌딩의 명목임대료는 보합세를 유지할 것이라는 의견이 대다수이나, CBD, GBD, BBD 지역에서는 물가상승 및 신규 오피스 공급에 따른 오피스빌딩의 명목임대료가 상승 할 것이라는 의견 또한 많은 수를 차지함
- 2019년 서울 오피스빌딩의 Rent Free는 증가할 것이라는 응답과 보합할 것이라는 응답이 비슷한 비율로 나타났으며, Rent Free가 증가할 것이라는 응답의 사유로는 신규 오피스 공급물량의 증가와 국내외 경기 변동, 오피스 수요 감소의 순으로 나타남
- 2019년 서울 오피스빌딩의 공실률은 신규 오피스 공급, 오피스 수요 감소와 같은 요인으로 상승할 것으로 예상됨

부동산 투자시장

- 조사기간 : 2018. 12. 15 ~ 2108. 12. 31
- 조사대상 : 은행, 증권, 보험, 자산운용사, 신탁사, PM, FMS, 시행사, 시공사, P2P회사 등 총 146명
- 조사방법 : 설문조사

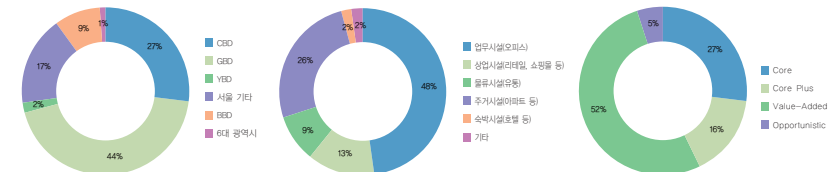
1. 2019년 계획 중인 부동산 투자 지역

- 내년에 국내외 부동산에 투자할 의향이 있다고 응답한 전문가를 대상으로 계획 중인 부동산 투자 지역을 설문한 결과 대부분 '국내'라는 응답이 많은 수를 차지하여 국내 부동산에 대한 투자 수요는 충분한 것으로 조사됨



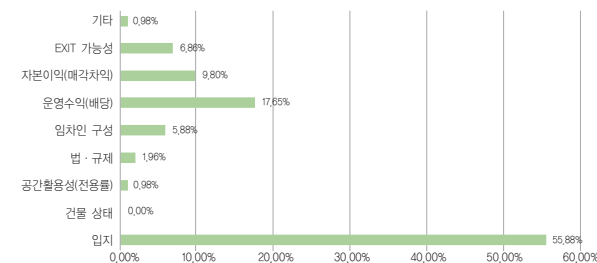
2. 국내 부동산 투자 선호 지역 및 선호 자산 유형

- 국내 투자를 계획하는 투자자 중 4분의 3정도가 CBD와 GBD 투자를 선호함. 부동산 투자에 있어 선호하는 부동산 유형은 업무시설(오피스)이 절반을 차지하고 있으며, 주거시설, 상업시설, 물류시설, 숙박시설과 기타시설 순이었으며, 선호하는 자산 유형은 개선을 통해 일정 수준 이상의 수익과 매각차익을 기대할 수 있는 Value-Added 자산이 가장 높은 선호를 받고 있으며, 다음으로 Core와 Core Plus와 같은 안정적인 부동산 자산이 선호도가 높은 것으로 나타남



3. 투자 시 중요 요인

- 부동산 투자 시 중요하게 생각하는 요인 중 부동산 입지가 절대적으로 높은 비율을 차지하고 있으며, 그 외 운영수익(배당), 자본이익(매각차익)을 중요시하여 우수한 입지의 안정적인 운영수익을 창출하는 부동산 자산을 선호함



2019년 오피스·투자시장 전망

오피스 시장

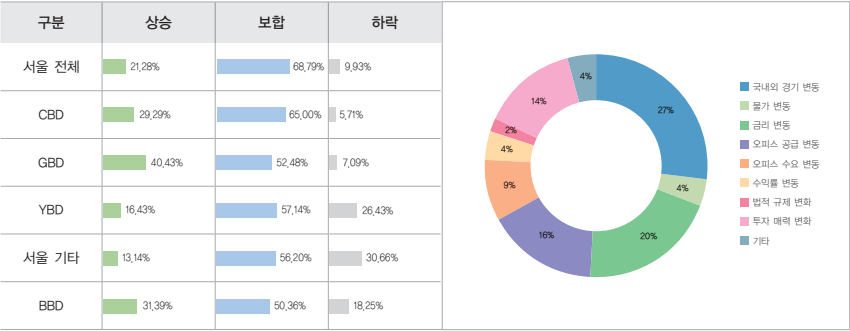
1. 2018, 2019년 오피스시장 경기(Cycle)

- 2018년 국내 오피스 매매시장 평가에 대한 의견은 응답자들에 따라 각기 다른 의견을 보인다. 호황기였다는 의견이 지배적으로 보이나 후퇴기라고 보는 의견 또한 많은 수로 나타났다. 다만 2019년 전망은 후퇴기 또는 침체기라는 의견이 2018년에 비해 크게 늘어나 2019년 매매시장은 2018년에 비해 후퇴할 것이라는 전망으로 보인다.
- 반면 2018년 임대시장의 경우 후퇴기 또는 침체기였다는 의견이 2019년 전망과 유사한 응답수가 나왔고, 2019년 임대 시장이 호황기 또는 회복기일 것이라는 전망 또한 유사하다는 것을 알 수 있어, 임대시장은 2018년과 비슷할 것이라는 전망이다.

구분	매매시장		임대시장	
	2018년(현재)	2019년(전망)	2018년(현재)	2019년(전망)
회복기	6.90%	9.66%	17.24%	22.07%
호황기	45.52%	19.31%	20.00%	9.66%
후퇴기	33.10%	50.34%	35.86%	38.62%
침체기	14.48%	20.69%	26.90%	28.97%

2. 2019년 오피스빌딩 평당 매매가격

- 2019년 서울 오피스빌딩의 평당 매매가격은 CBD, GBD의 경우 타 권역에 비해 투자매력이 큰 이유로 상승할 것이라는 의견이 두드러지게 나타났다. 다만 YBD와 서울 기타권은 하락할 것이라는 의견 또한 강하게 나타나 서울 전체는 2018년과 비교해 지역별 상승을 기대할 수 있으나 전체적으로 보합세를 유지할 것이라는 전망이다.



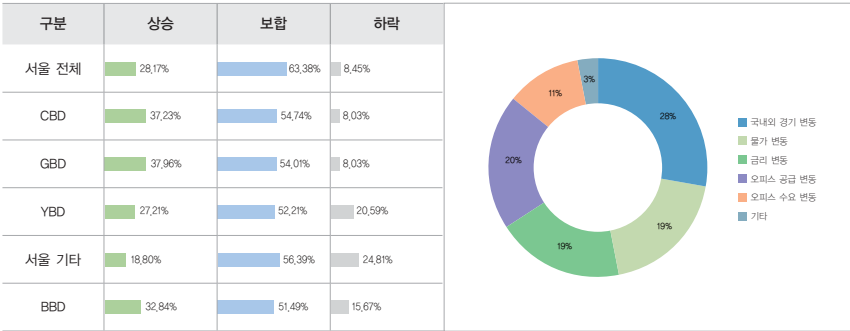
3. 2019년 오피스빌딩 Cap. Rate 변화

- 2019년 서울 오피스빌딩의 Cap. Rate은 현재 상태를 유지할 것이라는 의견이 지배적이다. 변동을 전망한 응답자들 중 증가하는 직군에 따라 의견이 다양하게 나타났다. CBD, GBD, YBD권역은 상승할 것이라는 응답과 하락할 것이라는 응답이 비슷한 비율로 나타나고 있으며, 서울기타권, BBD권역 또한 하락할 것이라는 응답이 조금 더 앞서지만, 큰 차이를 보이지는 않음을 알 수 있다.

구분	상승	보합	하락
서울 전체	17.99%	64.03%	17.99%
CBD	18.38%	66.18%	15.44%
GBD	21.17%	57.66%	21.17%
YBD	20.74%	56.30%	22.96%
서울 기타	17.91%	55.22%	26.87%
BBD	19.40%	55.97%	24.63%

4. 2019년 오피스빌딩 명목임대료

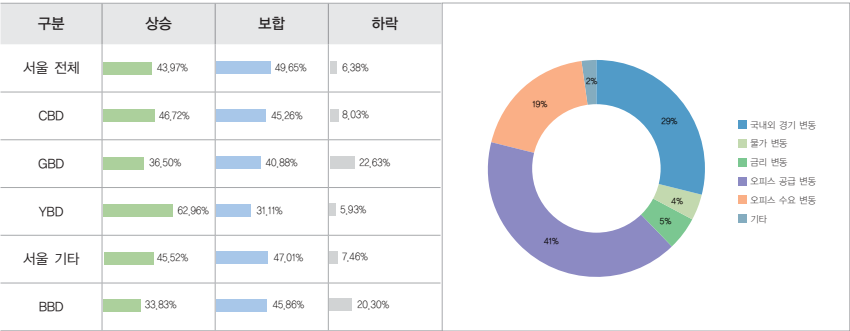
- 2019년 서울 전체권역의 오피스빌딩 명목임대료는 보합세를 유지할 것이라는 의견이 지배적이나 물가상승 등의 이유로 명목임대료가 상승 할 것이라는 의견 또한 보인다.
- 지역별로는 2019년 CBD, GBD, BBD권역은 명목임대료가 상승할 것이라는 응답이 전체권역 중 두드러지며, 그 이외 지역의 경우 변동을 예상한 응답자들의 의견이 서로 다를 수 있다.



2019년 오피스·투자시장 전망

5. 2019년 오피스빌딩 Rent Free

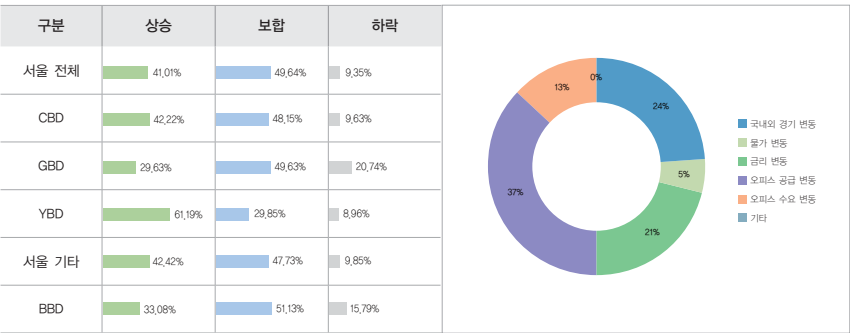
■ 2019년 서울 오피스빌딩의 Rent Free 대한 질문에 증가할 것이라는 응답자의 수와 보합할 것이라는 응답자의 수가 비슷한 비율로 나왔으며, 감소할 것이라는 응답자의 수는 증가/보합의 응답자수에 비해 현저히 떨어지게 나타났다. Rent Free가 증가할 것이라는 응답의 이유로는 2019년에 신규 오피스 공급증가가 가장 큰 영향이라는 의견이었으며 그 외 국내외 경기 변동, 오피스 수요 감소라는 의견이다.



6. 2019년 오피스빌딩 공실률

■ 2019년 서울 오피스빌딩의 공실률은 대한 질문에 전체 응답자의 절반이 보합세를 보일 것이라고 응답했으나, 공실률이 상승할 것이라는 전망 또한 많은 수를 차지하였다.

■ 특히 CBD, YBD, 기타권역의 경우 새싹타워 등의 대형오피스 공급이 예정되어 있어 오피스 공급 증가에 따른 공실률 상승을 예상하는 응답자의 수가 많았으며, 오피스 수요 감소 또한 큰 이유로 꼽힌다.



오피스 임대시장

조사개요

교보리얼코는 2004년부터 서울시내 주요 오피스 빌딩의 공실 및 임대료 조사를 실시함.
기업체 사옥으로 100% 자가 사용 빌딩 및 개별 분양 오피스빌딩, 오피스텔은 조사 대상에서 제외하며, 복합건물의 경우 오피스 면적을 기준으로 선정함

조사 기간	조사 대상	조사 내용	조사 방법
2018. 10. 1. ~ 2018. 12. 31.	연면적 3,300㎡, 주용도 업무시설	공실면적, 임대료현황 및 임대차동향	전화 및 방문조사, Leasing Flyer

■ 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 (용산, 마포, 잠실, 마곡, 구로, 가산 등) ※ CBD, GBD, YBD 등 서울의 3대 권역을 제외한 나머지 서울 지역
BBD (Bundang Business District)	성남시 분당구 서현동 및 인근 지역 (판교 제외)

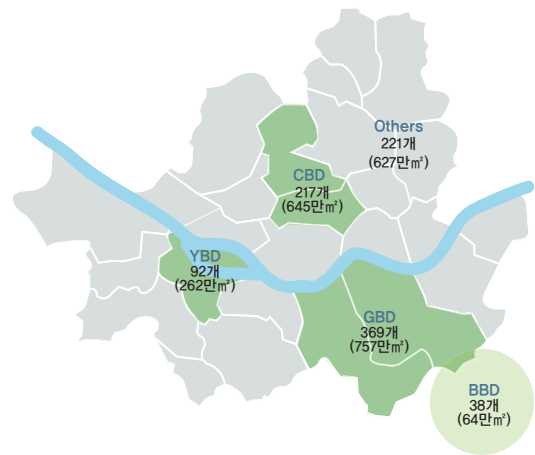
■ 빌딩 등급별 분류

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

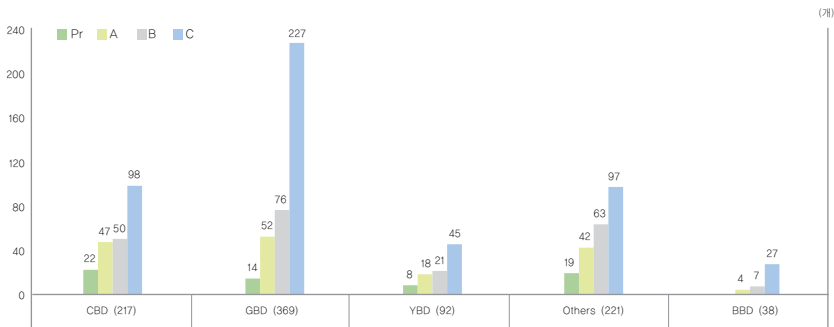
등급	건축 연면적
Prime	6만6천㎡ (2만py) 이상
A	6만6천㎡ 미만~3만3천㎡ 이상 (2만py 미만~1만py 이상)
B	3만3천㎡ 미만~1만6천㎡ 이상 (1만py 미만~5천py 이상)
C	1만6천㎡ (5천py) 미만

오피스 임대시장

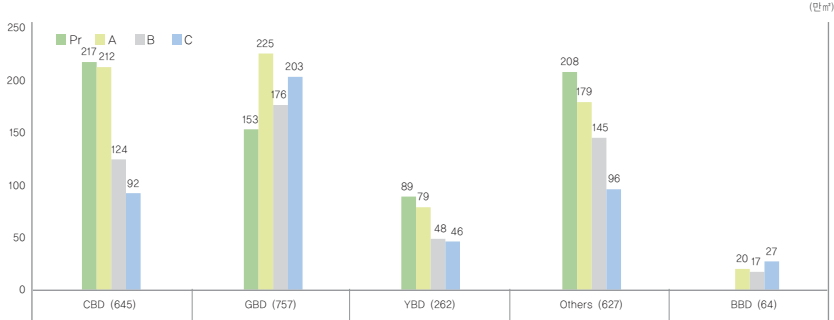
조사 빌딩 개수 및 건축연면적



빌딩 개수 분포



빌딩 연면적 분포



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

도심권 CBD 기업체 이전 및 입주 활발로 공실률 하락

공실률 10.05% 전분기대비 0.27%p ↓

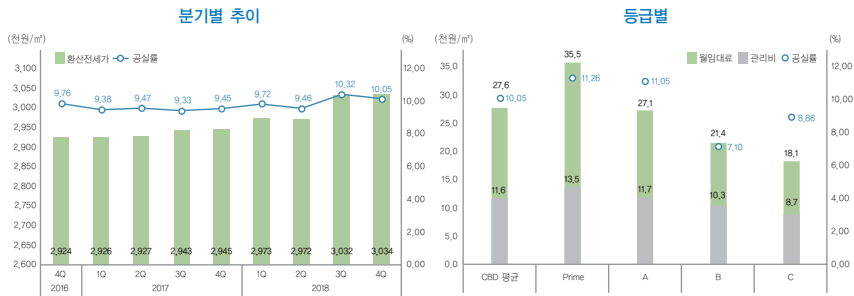
- 콘코디언빌딩(구 금호아시아나사옥) 매각으로 금호아시아나, 금호타이어 등이 퇴거 예정이나 동일 권역 내 이전으로 공실률을 미치는 영향력은 미미한 수준임
- 지난 분기 공급된 센트로폴리스에 A동 금호아시아나(6,120평), B동 SK텔레콤(2,029평) 등이 입주하며 공실 면적이 감소함
- 금호타이어는 흥국생명신문로빌딩으로 이전하여 공실 2,000평이 감소했고, 을지한국빌딩, 페럼타워, 시그니처타워 등에 공유오피스 업체가 입주하며 3,500평 이상 공실이 해소됨
- 스테이트타워 남산에서 D타워로 법무법인 세종 이전(13개층 사용)이 예정되어 A급 빌딩을 제외한 전 등급에서 공실률 하락함

환산전세가 3,034천원/㎡ 전분기대비 0.08% ↑

- 도심권 평균 월임대료는 전분기대비 0.20% 상승한 27.6천원/㎡, 관리비는 전분기대비 0.20% 상승한 11.6천원/㎡임
- Prime급 오피스인 서울스퀘어와 A급 오피스인 센트럴타워, 종로플레이스, 태평로빌딩 등에서 인상 조정함

공실률 및 임대료 현황

구분	공실률(%)	환산전세가	보증금	월임대료	관리비
CBD 평균	10.05	3,034	280.6	27.6	11.6
변동률(%p, %)	0.27 ▼	0.08 ▲	0.19 ▲	0.20 ▲	0.20 ▲
Prime	11.26	3,907	352.2	35.5	13.5
A	11.05	2,996	288.5	27.1	11.7
B	7.10	2,351	213.6	21.4	10.3
C	8.86	1,988	184.3	18.1	8.7



주요 임대차 동향

빌딩명	소재지	임차인 및 임차면적
센트로폴리스	종로구 공평동	해비치, 금호아시아나 (A동, 21,274㎡), SK텔레콤 (B동 7,303㎡)
서울스퀘어	중구 남대문로5가	SK해운, 미드컴 (6,450㎡)
흥국생명 신문로	종로구 신문로1가	금호타이어 (3,887㎡)
영풍빌딩	종로구 서린동	SK (2,089㎡)
을지한국빌딩	중구 을지로2가	스파크플러스, 면세점 외 (4,036㎡)
페럼타워	중구 수하동	저스트코, 데이에이블 외 (4,678㎡)

오피스 임대시장

강남권 GBD | 강남N타워 공유오피스 오픈, 기업체 입주로 공실률 하락 견인

공실률 5.45% 전분기대비 0.39%p ↓

- 3분기 신규 공급된 강남N타워에 KB부동산신탁, 워크플렉스 등 기업체 이전 및 입주가 활발하여 공실면적이 감소함
- 특히, A등급 오피스(1만평 이상~2만평 미만)는 전분기대비 0.95%p 하락한 8.01%를 기록했는데, 플래티넘타워-매드업 계약, 카이트타워-국민연금공단 서울남부지역본부 입주, 더피나클강남-미래에셋생명, 에이프로스퀘어-시프트업 등이 입주한 영향임

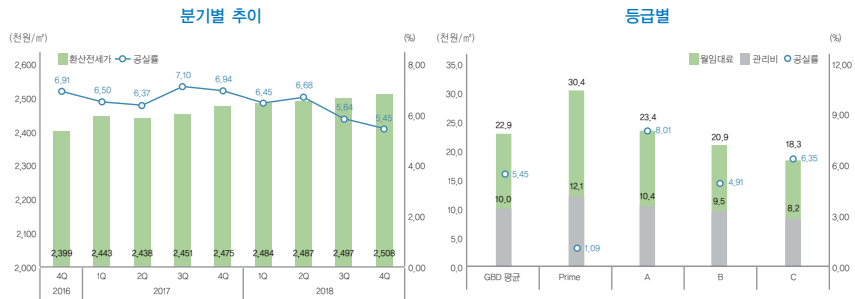
환산전세가 2,508천원/㎡ 전분기대비 0.43% ↑

- 강남권 평균 월임대료는 전분기대비 0.39% 상승한 22.9천원/㎡, 관리비는 전분기대비 0.44% 상승한 10.0천원/㎡를 기록함
- Prime급 오피스인 교보타워와 중소형빌딩 위주로 보증금, 임대료를 인상 조정하였으며, 관리비는 중소형빌딩인 나래빌딩, 흥은빌딩, 고온빌딩, 하림인터내셔널 등에서 인상 조정함

■ 공실률 및 임대료 현황

(천원/㎡, 전기대비)

구분	공실률(%)	환산전세가	보증금	월임대료	관리비
GBD 평균	5.45	2,508	284.1	22.9	10.0
변동률(%p, %)	0.39 ▼	0.43 ▲	0.22 ▲	0.39 ▲	0.44 ▲
Prime	1.09	3,343	328.6	30.4	12.1
A	8.01	2,569	272.7	23.4	10.4
B	4.91	2,323	264.0	20.9	9.5
C	6.35	1,983	280.8	18.3	8.2



■ 주요 임대차 동향

빌딩명	소재지	임차인 및 임차면적
강남N타워	강남구 역삼동	KB부동산신탁, 워크플렉스, 코빗, Qoo10 외 (25,907㎡)
APROS퀘어	서초구 서초동	시프트업 (2,972㎡)
더피나클강남	강남구 논현동	미래에셋생명 (2,307㎡)
카이트타워	강남구 역삼동	국민연금공단 서울남부지역본부 (1,825㎡)
플래티넘타워	서초구 서초동	매드업/매드잇, 삼성전자 임원실 (1,970㎡)

여의도권 YBD | Three IFC 임대차 계약 체결로 공실률 하락

공실률 9.00% 전분기대비 1.24%p ↓

- 4분기 공실률이 가장 많이 하락한 권역으로 Prime급 오피스인 Three IFC에 메리츠증권, 메리츠캐피탈 등 임대차 계약이 체결되며 약 7천평 공실을 해소한 영향임
- 신한금융투자타워, 신한증권, 신영증권(구 대신증권) 등 빌딩에서도 임대차 계약 및 입주가 진행되어 공실면적이 감소함
- 등급별로는 Prime급, B등급 오피스에서는 공실률이 하락했지만, A·C등급 오피스에서는 KT여의도타워, 태영빌딩, 유수홀딩스빌딩(구 한진해운), 신한증권빌딩(구 우리투자증권사옥) 등에서 공실면적이 증가하여 공실률이 소폭 상승함

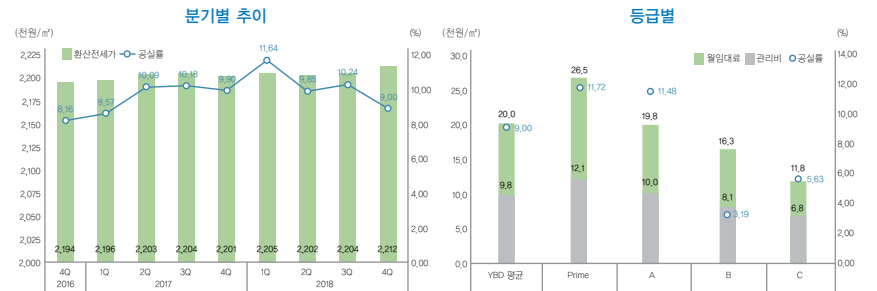
환산전세가 2,212천원/㎡ 전분기대비 0.36% ↑

- 여의도권 평균 월임대료는 전분기대비 0.12% 상승한 20.0천원/㎡, 관리비는 전분기대비 0.18% 상승한 9.8천원/㎡를 기록함
- 중소형 빌딩(한국HP사옥, 금영빌딩, 신영증권빌딩)을 중심으로 보증금 및 기준임대료를 인상 조정하여 환산전세가, 보증금, 임대료, 관리비 모두 인상됨

■ 공실률 및 임대료 현황

(천원/㎡, 전기대비)

구분	공실률(%)	환산전세가	보증금	월임대료	관리비
YBD 평균	9.00	2,212	204.7	20.0	9.8
변동률(%p, %)	1.24 ▼	0.36 ▲	0.35 ▲	0.12 ▲	0.18 ▲
Prime	11.72	2,915	265.0	26.5	12.1
A	11.48	2,186	206.2	19.8	10.0
B	3.19	1,801	167.2	16.3	8.1
C	5.63	1,332	125.6	11.8	6.8



■ 주요 임대차 동향

빌딩명	소재지	임차인 및 임차면적
Three IFC	영등포구 여의도동	메리츠캐피탈, 메리츠증권, 캐리어 (23,269㎡)
신한금융투자타워	영등포구 여의도동	한국투자밸류자산운용 (2,403㎡)
Sk증권빌딩(구 k-tower)	영등포구 여의도동	케이리츠, JS자산운용 (945㎡)

오피스 임대시장

서울기타권 Others | 송파농협, 영시티 등 신축 대형 오피스 공실 해소

공실률 10.86% 전분기대비 0.97%p ↓

- 4분기 기타권역에서는 1만평 이상 Prime급, A급 오피스 빌딩의 대형 공실면적이 해소되며 공실률 하락을 견인함
- 특히, '17~'18년 준공된 오피스 빌딩을 중심으로 대규모로 공실이 해소되었는데, 문정동 송파농협의 경우 환경전문기업 입주 및 내부증평, 영등포구 문래동 영시티-롯데카드, 삼성화재, 금융서비스 회사 등 입주, 강동구 천호동 East Central Tower-해마로 푸드서비스, 아펠가모웨딩을 입주로 약 1만평 이상 공실 해소
- 마포구 KBS미디어센터에 도시개발업, 미디어 업체 등이 입주하였고, 삼일회계법인의 아모레퍼시픽사옥 이전으로 대형 공실이 발생한 LS용산타워에 LS계열사가 입주하며 공실을 해소함

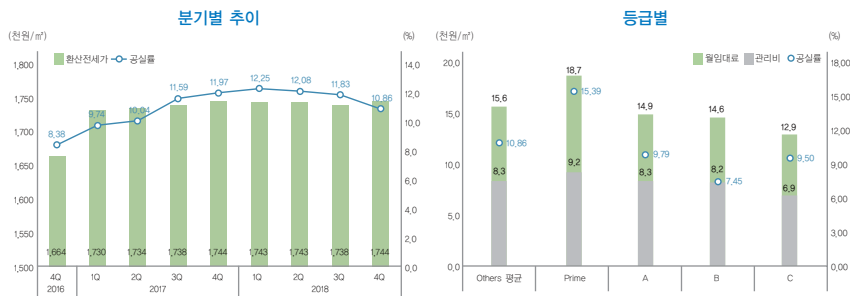
환산전세가 1,744천원/㎡ 전분기대비 0.36% ↑

- 서울기타권 평균 월임대료는 전분기대비 0.01% 하락한 15,6천원/㎡, 관리비는 전분기대비 0.02% 상승한 8,3천원/㎡를 기록함
- 동작구 신대방동 전문건설화관, 파크스퀘어, 마포구 공덕동 KPX빌딩, 상암동 중소기업 DMCT타워 등에서 기존 임대가를 인상하여 환산전세가, 보증금 및 관리비는 소폭 인상되었으나, 송파구 석촌동 태문빌딩, 마포구 노고산동 교보생명 신촌사옥 등에서 월임대료를 하향 조정하여 월임대료는 인하됨

■ 공실률 및 임대료 현황

(천원/㎡, 전기대비)

구분	공실률(%)	환산전세가	보증금	월임대료	관리비
Others 평균	10.86	1,744	175.9	15.6	8.3
변동률%p, %	0.97 ▼	0.36 ▲	1.61 ▲	0.01 ▼	0.02 ▲
Prime	15.39	2,085	209.4	18.7	9.2
A	9.79	1,646	159.1	14.9	8.3
B	7.45	1,630	155.8	14.6	8.2
C	9.50	1,455	174.3	12.9	6.9



■ 주요 임대차 동향

빌딩명	소재지	임차인 및 임차면적
KT&G 코소모 서대문타워	서대문구 미근동	서대문 세무서 (5,044㎡)
KBS미디어센터	마포구 상암동	먹은도시개발, 클론미디어텍, 코리아콘텐츠평랫폼유한회사 (3,742㎡)
LS용산타워	용산구 한강로2가	(주)LS, E1, 동제련, 메탈 (16,165㎡)
East Central Tower	강동구 천호동	해마로 푸드서비스, 아펠가모 웨딩홀 (9,686㎡)
송파농협빌딩	송파구 문정동	TSK코퍼레이션 외 (9,828㎡)
Young city(영시티)	영등포구 문래동3가	에즈금융서비스, 롯데카드, 삼성화재 외 (14,185㎡)

분당권 BBD | 소프트웨어 업체, 건설사 입주로 공실률 하락

공실률 5.11% 전분기 대비 2.10% ↓

- 2, 3분기 보합세였던 공실률이 2.10%p 하락하여 4분기 5.11%를 기록함
- 애플프라자 월드쇼핑A동 4~5층에 소프트웨어 업체 티맥스소프트가 입주하며 약 3,800평 공실을 해소하며 분당권 공실률 하락에 영향을 미침
- 또한, 1만평 이하 오피스인 KT&G분당빌딩, BS타워, 경동빌딩 등에서 공실면적이 감소하였음

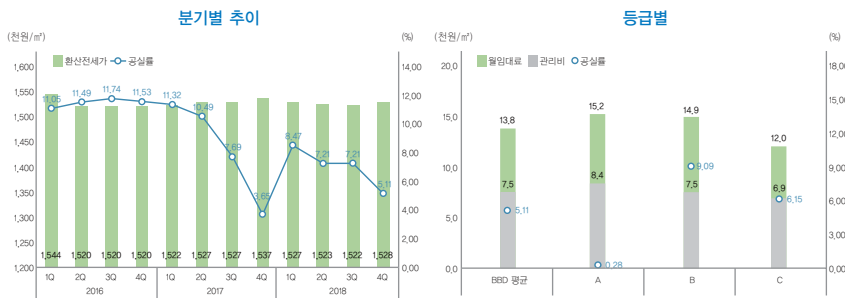
환산전세가 1,528천원/㎡ 전분기대비 0.42% ↑

- 분당권 평균 월임대료는 전분기대비 0.42% 상승한 13,8천원/㎡, 관리비는 전분기대비 0.44% 상승한 7,5천원/㎡를 기록함
- 4분기 분당권에서는 대부분의 오피스에서 임대료 조정을 하지 않았으나, 서현동 퍼스트타워, 수내동 후너스빌딩에서 기존 임대가를 인상하여 보증금 및 월임대료, 관리비가 소폭 인상됨

■ 공실률 및 임대료 현황

(천원/㎡, 전기대비)

구분	공실률(%)	환산전세가	보증금	월임대료	관리비
BBD 평균	5.11	1,528	156.0	13.8	7.5
변동률%p, %	2.10 ▼	0.42 ▲	0.39 ▲	0.42 ▲	0.44 ▲
A	0.28	1,684	160.4	15.2	8.4
B	9.09	1,642	148.2	14.9	7.5
C	6.15	1,341	157.6	12.0	6.9



■ 주요 임대차 동향

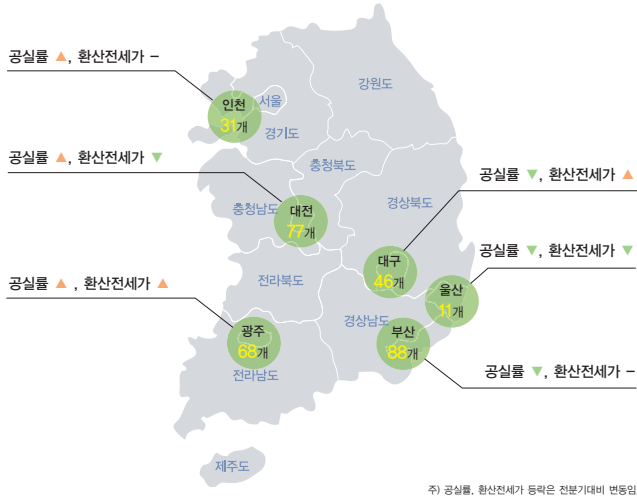
빌딩명	소재지	임차인 및 임차면적
애플프라자 월드쇼핑A동	분당구 구미동	티맥스소프트 (12,569㎡)
경동빌딩	분당구 수내동	대우건설 (496㎡)

6대 광역시 오피스 임대시장

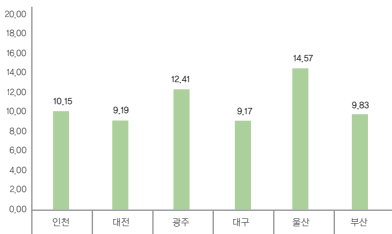
조사개요

교보리얼코는 전국 6대 광역시 내 지부 Network를 통해 2005년부터 지방의 주요 오피스빌딩 및 지역 부동산동향을 조사·분석하고 있음. 연면적 3,300㎡ 이상, 주용도가 업무시설인 321개 오피스빌딩 조사 결과와 더불어 지역 부동산 이슈 및 개발 동향을 KPMS*에 저장 및 관리·활용하고 있음. (*KPMS : kyoborealco Property management system)

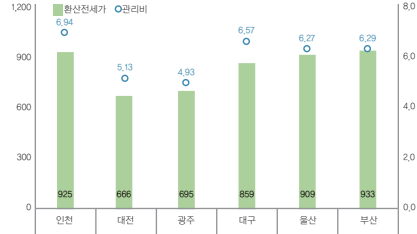
조사 기간	조사 대상	조사 내용	조사 방법
2018. 10. 1. ~ 2018. 12. 31.	연면적 3,300㎡, 321개 빌딩	공실·임대현황 및 지역 개발동향	전화조사 및 지역 네트워크



공실률



환산전세가 및 관리비



인 천

공실률 10.15%

전분기대비 1.12%p ↑

환산전세가 925천원/㎡

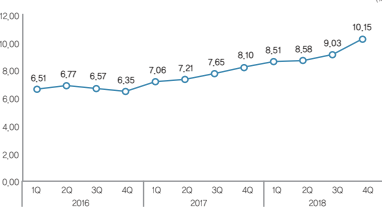
전분기대비 변동 없음

관리비 6.94천원/㎡

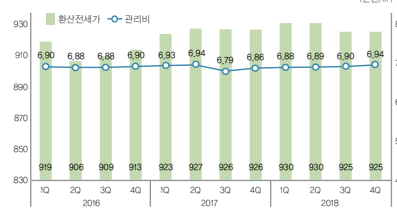
전분기대비 0.62% ↑

- 정보통신공제조합 구월동빌딩 공실이 일부 해소되었으나, 씨티은행 인천빌딩의 보험사 이전으로 공실률이 1.12%p 상승함
- 대부분의 빌딩이 관리비를 동결하였으나 씨티은행 인천빌딩, 교보생명 인천지옥, 한화생명 인천빌딩의 관리비가 상승함

공실률 추이



환산전세가 및 관리비 추이



대 전

공실률 9.19%

전분기대비 0.39%p ↑

환산전세가 666천원/㎡

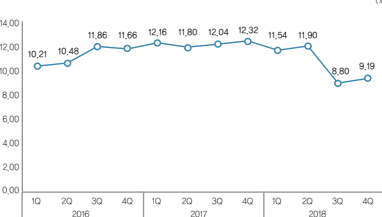
전분기대비 0.15% ↓

관리비 5.13천원/㎡

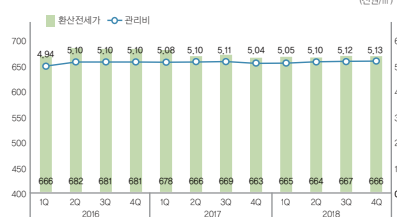
전분기대비 0.19% ↑

- 3분기 공실률이 큰 폭으로 감소하였으나, 4분기에는 서구 둔산동 명화빌딩, 월평동 대전무역회관의 공실이 증가하여 0.39%p 상승함
- 환산임대료는 선화동 대재빌딩이 증가하였으나, 흥국생명 대전빌딩의 하락으로 전분기대비 0.15% 감소함
- 관리비는 서구 둔산동 명화빌딩, 중구 선화동 교보생명 대전빌딩의 상승으로 전분기대비 0.19% 상승함

공실률 추이



환산전세가 및 관리비 추이



광 주

공실률 12.41%

전분기대비 0.08%p ↑

환산전세가 695천원/㎡

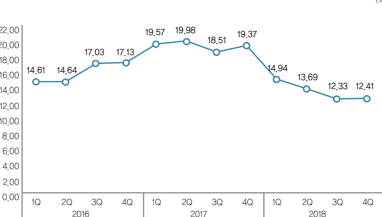
전분기대비 1.59% ↑

관리비 4.98천원/㎡

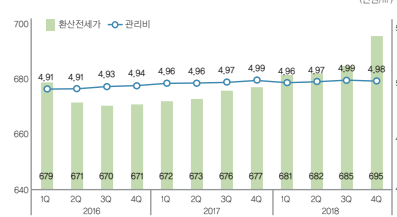
전분기대비 0.02% ↓

- 지난 2017년 4분기 이후 지속 하락했으나, 이번 분기에 동구 금남로2가 NH증권, 광주도시철도공사에서 미래에셋 등의 기업이전으로 공실률이 0.08%p 상승함
- 환산임대료는 서구 치평동 대교빌딩, 서구 마북동 광주도시철도공사 임대료 인상으로 전분기대비 1.59% 상승함
- 관리비는 서구 마북동 광주도시철도공사, 서구 농성동 교직원공제회 광주회관의 감소로 전분기대비 0.02% 하락함

공실률 추이



환산전세가 및 관리비 추이



6대 광역시 오피스 임대시장

부 산

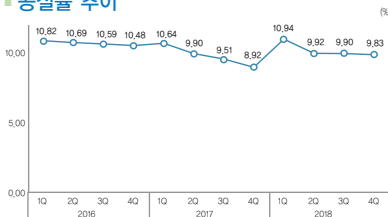
공실률 9.83%,
전분기대비 0.07%p ↓

환산전세가 933천원/㎡
전분기대비 0.53% ↑

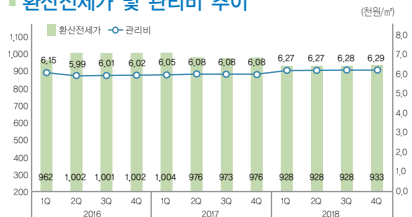
관리비 6.29천원/㎡
전분기대비 0.16% ↑

- 동구 현대해상부산빌딩의 공실이 증가하였으나, 진구 강림빌딩 보험사 입주, 부산파이낸스빌딩 IBK 입주로 공실률이 0.07%p 감소함
- 환산전세가는 동구 범일동 SK네트웍스빌딩 보증금 조정에 따라 0.53% 상승함
- 관리비는 진구 범천1동 부산상공회의소 인상으로 0.16% 상승함

■ 공실률 추이



■ 환산전세가 및 관리비 추이



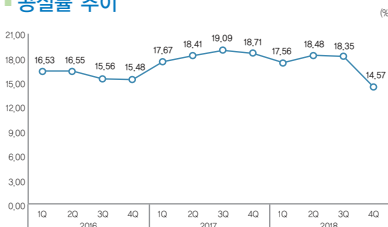
울 산

공실률 14.57%,
전분기대비 3.78%p ↓

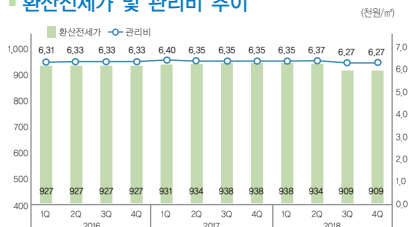
환산전세가 · 관리비
전분기대비 변동 없음

- 울산 대부분의 오피스에서 변동이 없었으나, 남구 현대해상 울산사옥에 한화생명이가 이전하여 공실률 3.78%p 감소함

■ 공실률 추이



■ 환산전세가 및 관리비 추이



대 구

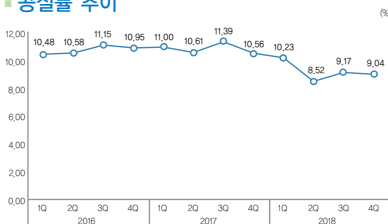
공실률 9.04%,
전분기대비 0.13%p ↓

환산전세가 859천원/㎡
전분기대비 변동 없음

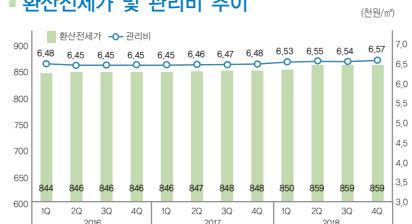
관리비 6.57천원/㎡
전분기대비 0.46% ↑

- 교보생명 동성로사옥에 DB손해보험이 입주하여 공실률이 0.13%p 하락함
- 관리비는 교보생명 동성로사옥이 감소하였으나, KT대구타워이 더 크게 증가하여 0.46% 상승함

■ 공실률 추이



■ 환산전세가 및 관리비 추이



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

빌딩관리 서비스

• **선경빌딩, NHN 한국사이버결제 사옥**
교보리얼코(대표이사 김상진)는 지난 11월 선경빌딩(연면적 10,518㎡, 지하3층·지상9층, 서울 서초)의 자산관리(PM)과 NHN 한국사이버결제 사옥(연면적 14,831㎡, 지하2층·지상7층, 서울 구로)의 시설관리(FM)을 수주하였다. 교보리얼코는 우수한 빌딩관리 역량을 바탕으로 오피스는 물론이고 공장, 물류센터, 호텔, 상가 등 다양한 부동산에 서비스를 제공하고 있다.



NEWS 02

임대차관리 서비스

• **양지SLC물류센터**
교보리얼코는 양지SLC물류센터(연면적 115,086㎡, 용인 처인)의 임대차관리(LM) 서비스를 제공하고 있으며, 지난 11월 국내 최대의 e-커머스 업체와의 장기 임대차 계약을 성사시켰다. 교보리얼코는 전자상거래 급증과 물류센터 수요증가 등을 고려한 고객의 다양한 니즈에 맞춰 토털 서비스를 제공하고 있으며, 물류센터 임대차관리 전문가로 구성된 전담부서를 운영하며 우수한 역량과 서비스 품질을 바탕으로 전문적인 물류센터 임대차 서비스를 제공하고 있다.



NEWS 03

공사관리 서비스


• **태양광발전소**
교보리얼코는 지난 11월 전남 해남, 경북 문경 등에서 진행하는 태양광발전소 및 에너지 저장장치(ESS)설치 공사관리 업무를 수주하였다. 신성장동력으로 추진중인 신재생에너지 분야 사업으로 전남, 강원도에 위치한 육상 태양광발전소, 충남에 위치한 수상 태양광발전소, 강원도 소재 대학교건물 지붕 태양광발전소 공사 등 관련 프로젝트를 추진 중이다. 향후 운영관리(O&M), 연료전지 등 사업범위를 확대하여 정부가 권장하는 신재생에너지 분야 사업을 적극 추진 할 예정이다.




OFFICE LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM팀 02. 2210. 2064 / 02. 2210. 2062

연세대학교 세브란스빌딩 [전속]



소재지	서울특별시 중구 남대문로5가 84-11
위치	1, 4, 경의선, 공랑철도 서울역 연결
연면적	108,863㎡ (32,931,06py)
빌딩규모	지상 24층 / 지하 6층
준공연도	1993년
전용률 (%)	65.93%
기준층면적	임대 927.77py (전용 611.66py)
엘리베이터	총 18대 (승객용 16대)
주차대수	총 616대 (무료: 1대/100py)



Space Availability & Rent (단위: 원/3㎡)


임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
13, 15, 17, 18, 22층	각 층별로 상이		1,000,000	100,000	40,000	협의
합계	2,756.64	1,817.47				

※ 층별 임대면적 및 입주시기는 담당자 문의


Typical Floor Plan



서소문문화빌딩 [전속]



소재지	서울특별시 중구 서소문동 34
위치	1, 2호선 시청역 도보 1분
연면적	9,979㎡ (3,018.65py)
빌딩규모	지상 13층 / 지하 3층
준공연도	1979년(2017년, 2018년 내외부 리모델링)
전용률 (%)	52.37%
기준층면적	임대 270.40py (전용 141.60py)
엘리베이터	총 4대 (승객용 3대)
주차대수	총 56대 (무료: 총당 2대)



Space Availability & Rent (단위: 원/3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
8층	270.4	141.6	525,300	52,530	30,900	즉시
7층	270.4	141.6	525,300	52,530	30,900	
합계	2,220.74	1,221.38				

※ 층별 임대면적 및 입주시기는 담당자 문의


Typical Floor Plan




OFFICE LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM팀 02. 2210. 2064 / 02. 2210. 2062

삼환빌딩 [전속]



소재지 서울특별시 종로구 윤니동 98-5
위치 3호선 안국역 도보 4분
연면적 31,402.52㎡ (9,499.26py)
빌딩규모 지상 17층 / 지하 3층
준공연도 1980년 (2015년 리노베이션)
전용률 (%) 57.18%
기준층면적 임대 611.23py (전용 349.51py)
엘리베이터 총 8대 (승객용 6대)
주차대수 총 162대 (무료: 1대/100py)



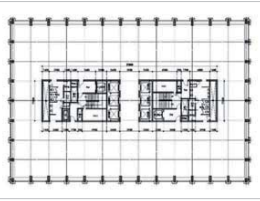
Space Availability & Rent

(단위: 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
1~2층 5~7층 12, 15층	각 층별로 상이		650,000	65,000	31,000	협의
합계	2,819.84	1,612.42				

※ 층별 임대면적 및 입주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan



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)



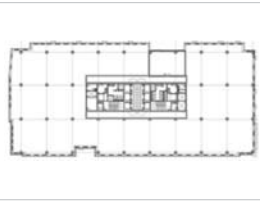
Space Availability & Rent

(단위: 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
3층, 6~12층	각 층별로 상이		380,000	38,000	26,000	협의
합계	6,723.79	3,676.28				

※ 층별 임대면적 및 입주시기는 담당자 문의


Typical Floor Plan




OFFICE LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / 전략사업부 02. 2210. 2068 / 02. 2210. 2069

Parc.1(Tower1) [전속]



소재지 서울시 영등포구 여의대로 108
위치 5, 9호선 여의도역 연결 (예정)
연면적 630,177㎡ (190,629py)
빌딩규모 지상 69층 / 지하 7층
준공연도 2020년 7월 (예정)
전용률 (%) TBD
기준층면적 TBD
엘리베이터 총 27대
주차대수 총 2,629대



Space Availability & Rent

(단위: 원/3.3㎡)


임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
TBD	각 층별로 상이		TBD	TBD	TBD	'20년 07월
합계	-	-				

※ 층별 임대면적은 담당자 문의


Typical Floor Plan



케이스퀘어사당 [전속]



소재지 서울시 동작구 동작대로 59
위치 4, 7호선 이수역 도보 5분
연면적 21,471㎡ (6,495py)
빌딩규모 지상 10층 / 지하 7층
준공연도 1993년
전용률 (%) 41.13%
기준층면적 임대 410py (전용 169py)
엘리베이터 총 5대
주차대수 총 151대

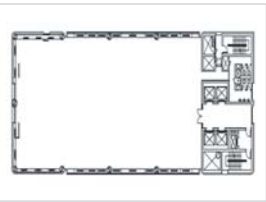


Space Availability & Rent

(단위: 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
3, 4, 9층	각 층별로 상이		600,000	60,000	35,000	즉시
합계	1,239.40	513.37				

Typical Floor Plan



RETAIL LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / 리테일팀 02. 2210. 2073 / 02. 2210. 2074

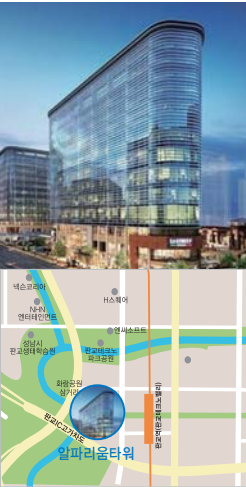
마곡 중앙광장 상업시설



프로젝트명 마곡 중앙광장 상업시설
소재지 서울시 강서구 마곡동 767-2번지
대지면적 도지역, 일반상업지역, 마곡지구 특별계획구역
연면적 12,979㎡ (3,926.14py)
빌딩규모 22,365.48㎡ (6,765.56py)
건폐율/용적률 지상: 광장, 지하: 지하공공보도시설 내 판매시설
준공연도 2018.09.28 임시 사용승인
엘리베이터 200대
주차대수 상업시설 약 718평
임대가능면적 마곡식물원과 직접 연결

입지 및 교통	Leasing Point
<ul style="list-style-type: none">• 공항철도, 9호선 마곡나루역 지하 연결, 9호선 급행역 지정 예정, 남부순환로 및 올림픽대로 인접• 마곡도시개발사업 내 대규모 첨단 R&D단지 조성(LG 사이언스파크 등 사업 진행 중)	<ul style="list-style-type: none">• 아시아 최대 규모로 조성되는 마곡식물원과 직접 연결, 연간 추정 방문객 336만명 예상• 한정 오픈형 중앙 광장을 따라 상업시설 배치, 지하철 이용객과 식물원 이용객 다수 유동 발생 예상

판교 알파리움타워(라스트리트)



프로젝트명	알파리움타워1	알파리움타워2
소재지	분당구 대왕판교로 606번길 10	분당구 판교역로 145
대지면적	27,580.2㎡ (8,342py)	34,032㎡ (10,294py)
연면적	55,553㎡ (16,804py)	68,145㎡ (20,613py)
빌딩규모	지하 3층 / 지상 13층 (상업시설 2,291평)	지하 3층 / 지상 13층 (상업시설 1,380평)
준공연도	2015.11	
임대가능면적	지하 1층~지상 2층 552,68PY	
기타	상주인원 약 2,400명 (삼성계열사, 엔씨소프트 등 입주)	

입지 및 교통	Leasing Point
<ul style="list-style-type: none">• 신분당선, 경강선 판교역 도보 4분, 서울외곽 순환고속도로, 경부고속도로 인접• 알파리움 1,2단지(931세대)에 인접하여, 반경 600m 내 약 7,600세대 아파트 분포• 제2,3 판교테크노밸리 조성 예정	<ul style="list-style-type: none">• 알파리움 6-3, 6-4블록 준공 및 기업 입주 예정• 알파리움 6-3 : HP코리아, 카카오키프• 알파리움 6-4 : 블루홀, 네이버(4,500명)• 알파리움 6-1, 6-2 : 2021년 완공 예정• 주거단지 배후수요 및 오피스 상주인원 수요가 풍부

TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2081

교보생명 송탄사옥

※ 본 매각물건에 관심 있으신 분들은 투자자문팀으로 연락주시기 바랍니다.



소재지 경기도 평택시 관광특구로 1 (서정동 822-6)
대지면적 1,247.70㎡ (377.43py)
연면적 5,501.07㎡ (1,664.07py)
빌딩규모 지하 2층 / 지상 7층
건폐율/용적률 47.2% / 317.87%
준공연도 1995.12.23.
전용률 47.90%
엘리베이터 총 2대
주차대수 총 34대(옥내기계식 24대, 옥내주차식 6대, 옥외주차식 4대)
Asking Price 9,300 백만원

입지 및 교통	Investment Point
<ul style="list-style-type: none">• 대상 물건은 경부고속도로, 평택제천고속도로 인근에 위치하여 광역 접근성이 양호함• 인근은 대단위 아파트단지가 위치하여 유동 인구가 풍부한 지역임	<ul style="list-style-type: none">• 교보생명보험(주) 송탄사옥으로 46% 자가사용 및 타 입주사 54% 임대중(공실 없음)으로 안정적인 임대수입을 기대할 수 있음• 고덕국제신도시 인근으로 시세차익 기대 가능

교보생명 원주사옥



소재지 강원도 원주시 원일로 160 (학성동 207-1)
대지면적 1,546.70㎡ (467.87py)
연면적 4,926.84㎡ (1,490.37py)
빌딩규모 지하 2층 / 지상 7층
건폐율/용적률 36.34% / 214.24%
준공연도 1997. 5. 2.
전용률 39.01%
엘리베이터 총 2대
주차대수 총 43대(옥내기계식 14대, 옥내주차식 17대, 옥외주차식 12대)
Asking Price 8,600 백만원

입지 및 교통	Investment Point
<ul style="list-style-type: none">• 대상 물건 인근은 원주시 구도심지역으로 은행 등 금융업소가 다수 위치하고 있어 업무편의성 양호한 위치임• 인근에 중앙시장, 자유시장, 대학교 등으로 유동 인구 풍부한 지역임	<ul style="list-style-type: none">• 교보생명보험(주) 사옥으로, 69% 자가사용 중이며, 관계사인 KCA손해사정고 교직원 연금관리공단 등이 14%를 사용 중인 빌딩으로 안정적인 임대수익이 가능한 물건임

TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2081

공장 외 개발 부지

※ 본 매각물건에 관심 있으신 분들은 투자자문팀으로 연락주시기 바랍니다.



소재지 경기도 용인시 기흥구 중동 38-13
대지면적 4,958.00㎡ (1,499.80py)
용도지역 자연녹지지역
단가 486.8천원/㎡ (1,609천원/평)
공시지가 총액 2,413백만원
인접도로너비 대로 2류 (폭30~35m) 접함
지구, 지역 상대보호구역, 절대보호구역, 준보전산지, 성장관리지역
Asking Price 6,500백만원 (사업권 포함)

입지 및 교통	Investment Point
• 에버랜드 라인 초당역 역세권에 위치하고 동백죽전대로 4차선도로 접한 토지	• 공장 인허가 완료 부지(사업권 양수 가능)
• 공장 및 연구소, 소규모 물류창고 등 추천	- 연면적 1,856.44평
	- 지하 1층 ~ 지상 4층
	- 건폐율 19.98% / 용적률 76.96%

동림리 개발 부지



소재지 경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리 1-1, 3, 7, 7-1~3
대지면적 19,587.00㎡ (5,925.07py)
용도지역 자연녹지지역
단가 225.3천원/㎡ (745천원/평)
공시지가 총액 4,413백만원
인접도로너비 소로 2류 (폭 8~10M) 접함
지구, 지역 자연보전권역, 수질보전특별대책지역
Asking Price 12,000백만원

입지 및 교통	Investment Point
• 분당권역 반경 5km 내 위치로 접근성 양호	• 분할 매각 가능
• 배산임수 현대의 토지로 연구소, 물류창고 등 추천	• 전면 오산천 건너 대규모 물류센터 건축중
	• 양호한 토지 형태를 위해 인접 타 토지와 교환 가능

고객부동산 관리현황 (PM/FM)

교보생명 사옥(39개 동) 및 관계사 빌딩(5개 동) 총 688,086㎡



교보생명 광화문 본사사옥 (94,634㎡)
서울 종로구 종로1가



교보타워 (92,718㎡)
서울 서초구 서초동



교보증권빌딩 (40,948㎡)
서울 영등포구 여의도동

일반 기업 빌딩(61개 동) 총 1,064,480㎡



KDB생명타워 (82,156㎡)
서울 용산구 동자동



금융투자협회 (39,395㎡)
서울 영등포구 여의도동



송파농협 (46,172㎡)
서울 송파구 문정동



카이트타워 (34,461㎡)
서울 강남구 역삼동



동익성빌딩 (34,737㎡)
서울 서초구 서초동



KB증권빌딩 (20,426㎡)
서울 영등포구 여의도동



NHN판교빌딩 (37,626㎡)
경기 성남시 분당구 삼평동



센텀사이언스파크타워 (44,761㎡)
부산 해운대구 우동

고객부동산 관리현황 (PM/FM)

호텔 · 리테일 · 물류센터 등(35개 동) 총 710,728㎡



마포한강푸르지오 복합시설 (81,384㎡)
서울 마포구 합정동



N-Square 공용공간 (47,780㎡)
성남시 분당구 삼평동



메이플트리 백압1센터 (32,898㎡)
경기도 용인시 처인구 백암면



호텔신라 제주 (56,162㎡)
제주 서귀포시 중문동



서문동 홈플러스 (40,623㎡)
충북 청주시 상당구 서문동



양지SLC물류센터 (115,085㎡)
경기도 용인시 처인구 양지면

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

투자자문팀 이영재 팀장 (02. 2210. 2040)

■ 임대차컨설팅

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

- 임대컨설팅 · 입차컨설팅

L M 팀 성창기 팀장 (02. 2210. 2067)
리 테 일 팀 전형철 팀장 (02. 2210. 2072)
전략사업부 남효준 부장 (02. 2210. 2061)

■ 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)
물류사업부 김충윤 부장 (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)

P C M 팀 이성영 팀장 (02. 2210. 2181)
인테리어1·2팀 박석희 팀장 (02. 2210. 2096)

