

OFFICE MARKET REPORT

2022년 1분기 오피스 마켓리포트

MARKET INDEX
부동산 거래시장

SUMMARY

오피스 신규공급

오피스 임대시장





Company Overview

회사명
교보리얼코 주식회사

대표이사
강영욱

설립일
1979년 11월 15일

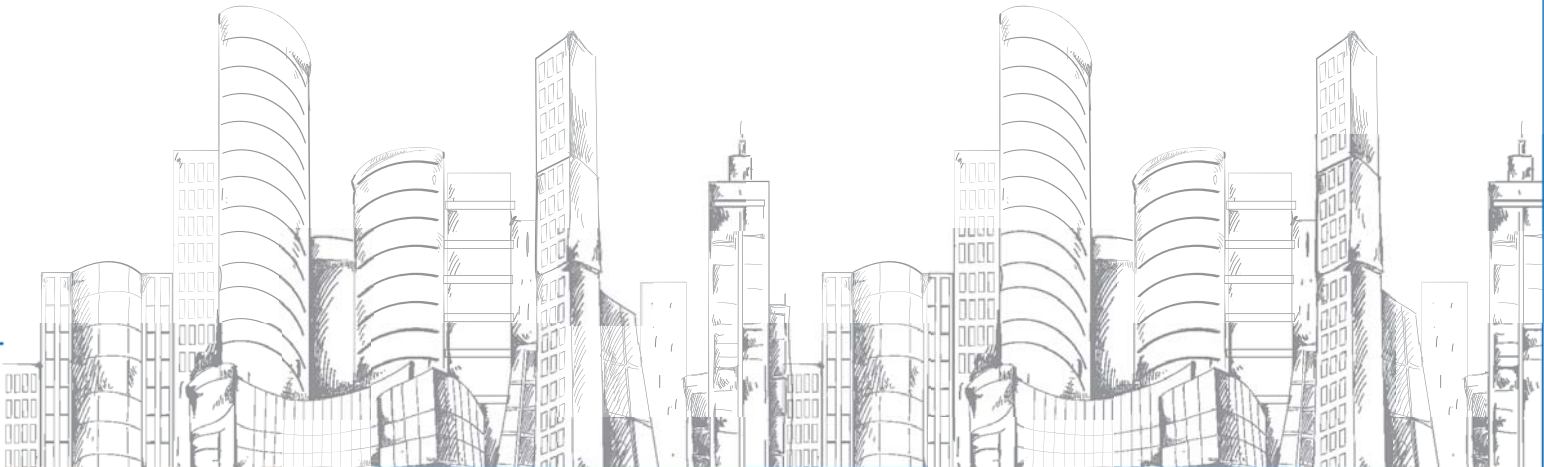
조직
5본부 1실 19팀 4지부

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

PM/FM 규모
교보생명 사옥 및 일반 기업 오피스 포함 총 146개 빌딩 (연면적 2,812,444㎡)

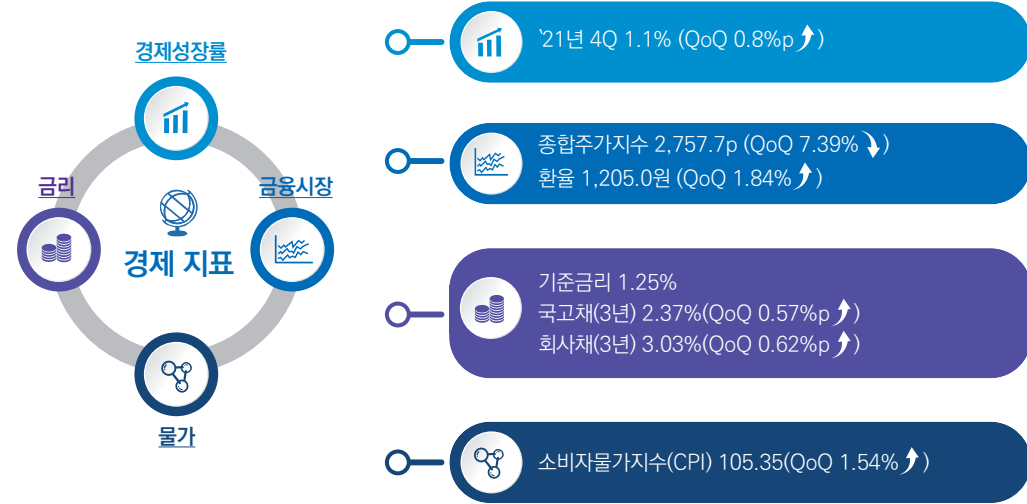
Contents

05	Market Index	15	오피스 임대시장 서울(SEOUL) 도심권(CBD) 강남권(GBD) 여의도권(YBD) 서울기타권(Others) 분당권(BBD) 6대 광역시
06	Summary	27	Kyoborealco Business Kyoborealco News Leasing Information Transaction Information 고객부동산 관리현황(PM/FM)
07	부동산 거래시장 오피스 거래시장 부동산 간접투자시장		
13	오피스 신규공급		



Market Index | 경제 및 부동산 관련 지표

경제 지표

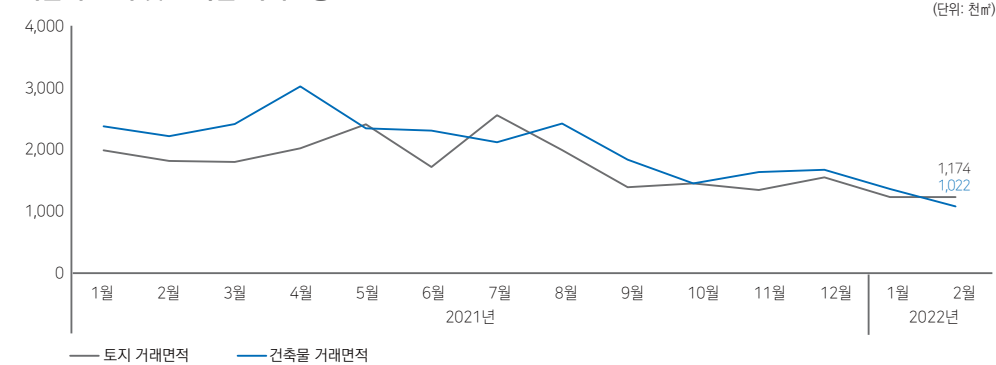


※ 자료 : 한국은행, QoQ : 전분기 대비, 소비자물가지수(2020=100)

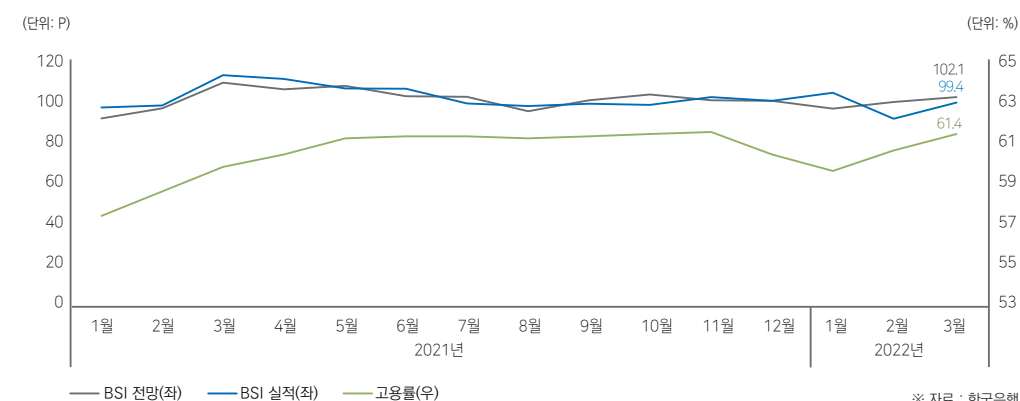
부동산 관련 지표

- ▶ 서울시 토지 및 건축물 거래면적 감소세
- ▶ BSI 전망·실적 보합세, 고용률 상승세

서울시 토지 및 건축물 거래현황



BSI 전망·실적 및 고용률



※ BSI(Business Survey Index): 기업경기실사지수

Summary

오피스 거래시장

거래 총액	2조 4,526억원	4,317억원 ↑
총 거래 면적	268천㎡	23천㎡ ↓
3.3㎡당 거래가	2,421만원	545만원 ↑
Cap rate	3.35%	0.31%p ↓

주요 사례

GBD	• 클래스스 (구, 안제타워) • 강남P타워
Others	• 이마트 성수 본사 • 나진전자월드상가 • 한화생명 신설동 사옥

부동산 간접투자 시장

부동산 펀드		
펀드 설정액	3조 3,837억원	1조 594억원 ↓
설정 건수	104건	34건 ↓

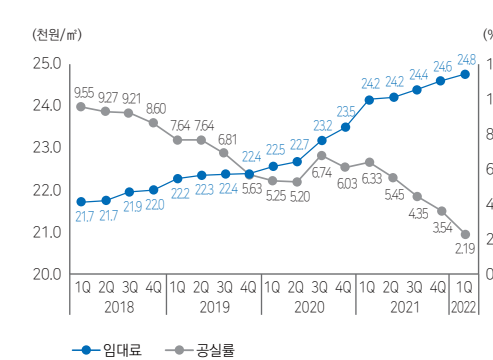
부동산 리츠

리츠 인가·등록 건수	16건	3건 ↓
자산	78.2조	26천억원 ↑

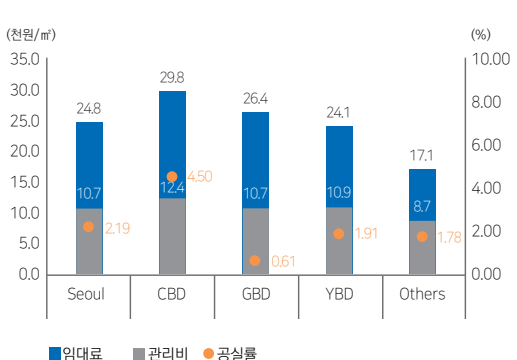
오피스 임대시장

서울 전체		
공실률	2.19%	1.35%p ↓
임대료	24.8천원/㎡	0.66% ↑
관리비	10.7천원/㎡	0.65% ↑

서울 공실률·임대료 추이



권역별 임대료·관리비·공실률



오피스 신규공급

공급 빌딩수	3개	27개 ↓
공급 연면적	19,784㎡	30,572㎡ ↓
업무시설 연면적	6,492㎡	12,464㎡ ↓

주요 사례

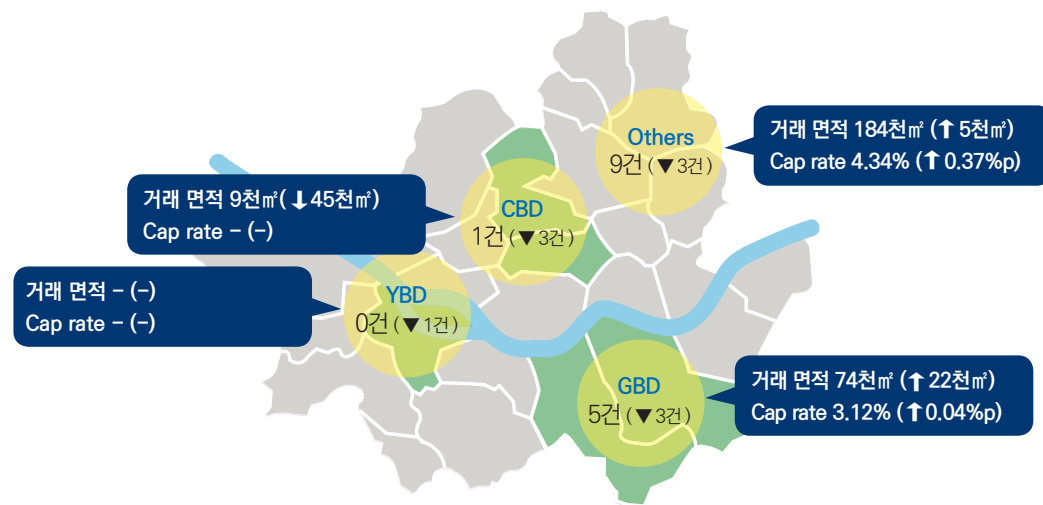
GBD	동국제약 청담사옥
Others	스탈릿 성수

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

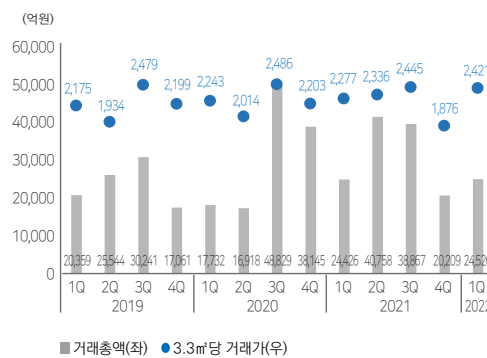
거래 및 투자동향

당 분기 서울 지역 오피스빌딩 거래는 총 15건으로 강남권역과 기타권역을 중심으로 매매가 이루어짐. 총 거래 규모는 2조 4,526억원으로 전 분기 대비 4,317억원 증가하였으며, 총 거래 면적은 268천㎡ 규모로 전 분기 대비 23천㎡ 감소함. 평당 거래가는 전 분기 대비 545만원 상승한 2,421만원 수준으로 확인되었으며, Cap.rate는 0.31%p 하락한 3.35%로 나타남

거래 총액 **2조 4,526억원** (▲4,317억원)
 총 거래 면적 **268천㎡** (▼23천㎡)
 3.3㎡당 거래가 **2,421만원** (▲545만원)
 Cap rate **3.35%** (▼0.31%p)

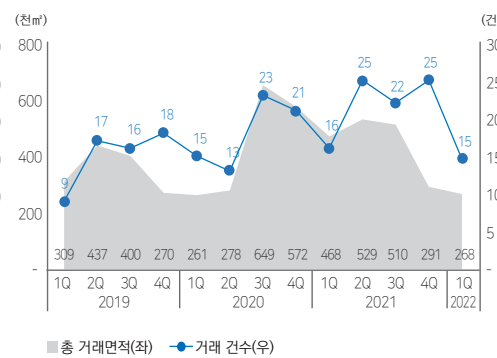


서울시 오피스 거래총액 및 3.3㎡당 거래가 추이

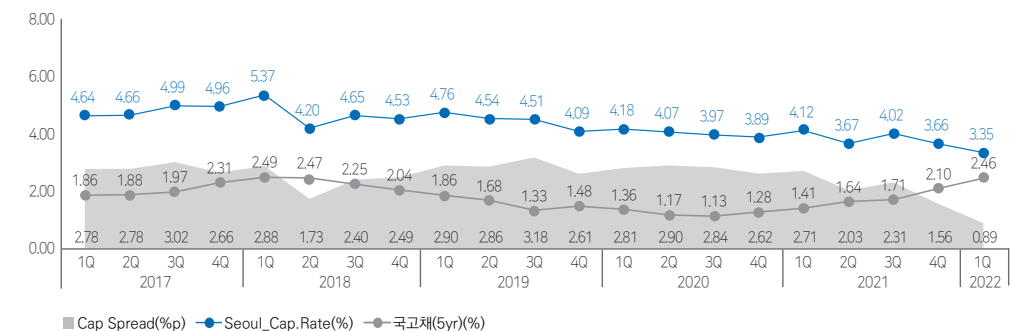


※ 평당 거래가 산정 시, 개발 목적 매매 건 제외 후 산출

서울시 오피스 총 거래면적 및 건수 추이



서울시 Cap.Rate 추이

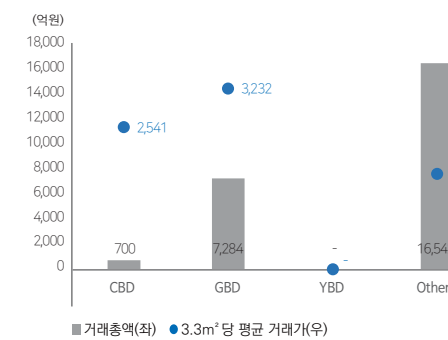


거래 및 투자동향

오피스 총 15건 거래 / 거래 총액 2조 4,526억원

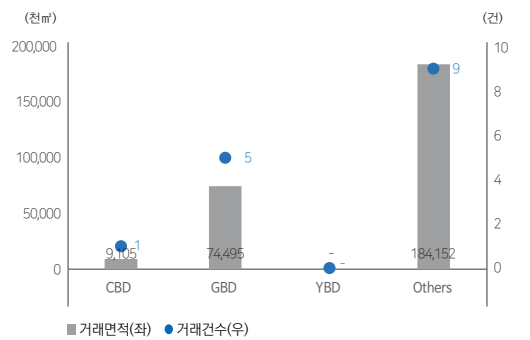
당 분기 도심권역 1건, 강남권역 5건, 기타권역에서 9건의 거래가 이루어짐. 1만평 미만의 중소형 오피스 거래만 이루어진 전 분기와 유사한 양상을 보였으나, 이마트 성수 본사와 강남P타워의 매각이 완료되면서 당 분기 거래 총액 상승을 견인함. 2022년 2분기에는 여의도 IFC를 포함한 대형 오피스의 거래가 예정되어 있어 서울 오피스 거래 규모 및 총액이 대폭 증가할 것으로 전망됨

서울시 권역별 거래총액 및 3.3㎡당 거래가

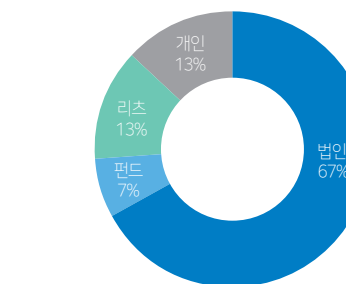


※ 평당 거래가 산정 시, 개발 목적 매매 건 제외 후 산출

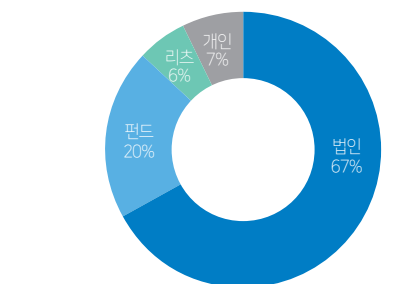
서울시 권역별 거래면적 및 거래건수



매도자 유형별 현황



매수자 유형별 현황



거래시장 진행현황

도심권 CBD

종로타워: KB자산운용, 매각주관사 선정

유안타증권 빌딩: NH아문디자산운용, 캡스톤자산운용 우선협상자 선정

종로플레이스: 캐피탈랜드투자운용, 매각주관사 선정

여의도권 YBD

여의도 IFC: 브룩필드자산운용, 매각주관사 선정

강남권 GBD

에이프로스퀘어: 마스턴투자운용, JR투자운용 우선협상자 선정

역삼 멀티캠퍼스빌딩: 삼성SRA자산운용, 한국토지신탁 우선협상자 선정

기타권 Others

이레빌딩: KB자산운용, 매각주관사 선정

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

주요 거래 사례

강남권 GBD

강남P타워 등 5건 거래 완료

당 분기 강남권역은 강남P타워와 소형 오피스 4건의 거래가 이루어지면서 전 분기 대비 소폭 증가한 수준의 거래규모를 기록함. 강남P타워는 코람코자산신탁이 운용 중이던 기존 리츠(코크렘양재리츠)를 청산하고 새롭게 설립한 리츠(코람코지속성장오피스리츠)를 통해 매입함

빌딩명	강남P타워	클래시스 (구, 안제타워)
소재지	서초구 양재동	강남구 역삼동
거래면적 (㎡)	44,093	9,613
매도자	코람코자산신탁	교정공제회
매도자 유형	리츠	법인
매수자	코람코자산신탁	클래시스
매수자 유형	리츠	법인
거래금액 (억원)	4,000	1,250
3.3㎡당 거래금액 (만원)	2,999	4,299



▲ 강남P타워



▲ 클래시스 (구, 안제타워)

주요 거래 사례

기타권 Others

이마트 성수 본사, 나진전자월드상가 등 9건 거래 완료

당 분기 서울 기타권역에서는 총 9건의 오피스가 거래되었으며, 이마트 성수 본사의 거래가 기타권역 거래규모의 확대를 견인함. 이마트 성수 본사는 크래프톤이 사옥 용도로 이용하기 위해 미래에셋자산운용이 설립한 펀드에 전략적 투자자로 참여하였으며, 재개발 후 입주할 예정으로 알려짐

빌딩명	이마트 성수 본사	나진전자월드상가
소재지	성동구 성수동2가	용산구 한강로3가
거래면적 (㎡)	99,475	18,831
매도자	이마트	나진산업
매도자 유형	법인	법인
매수자	미래에셋자산운용	현대엘리베이터
매수자 유형	펀드	법인
거래금액 (억원)	12,200	1,004
3.3㎡당 거래금액 (만원)	4,054	1,763



▲ 이마트 성수 본사



▲ 나진전자월드상가

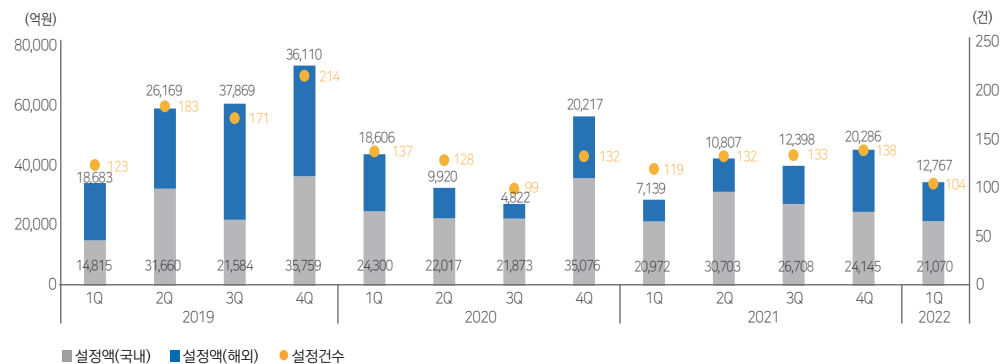
부동산 거래시장 | 간접투자시장

부동산
펀드

펀드 설정액 **3조 3,837억원** (↓ 1조 594억원)
설정 건수 **104건** (↓ 34건)

펀드 설정액 전 분기 대비 1조 594억원 감소, 펀드 설정 건수 34건 감소
당 분기 국내 신규 펀드설정액은 약 2조 1천억원, 해외 신규 펀드설정액은 약 1조 3천억원으로 총 3조 3,837억원, 국내 83건, 해외 21건이 신규 설정되어 전 분기 대비 설정액은 대폭 감소하였으며, 설정 건수는 34건 감소함
국내 부동산펀드의 신규 설정 건수는 전 분기 대비 1건 감소, 설정액은 소폭 감소하였으며, 해외 부동산펀드의 신규 설정 건수는 전 분기 대비 33건 감소하였으며, 설정액 또한 대폭 감소함

부동산펀드 설정액 및 설정건수 추이



1분기 주요 부동산펀드 설정 현황

투자대상	펀드명	투자 지역	설정 시기	자산운용사
경기도 이천시 소재 물류시설	코람코제135호일반사모부동산투자유한회사	국내	1월	코람코자산운용
부산시 동래구 소재 주거시설	메테우스부산명륜대체투자일반사모부동산투자신탁제41호	국내	1월	메테우스자산운용
서울시 동대문구 소재 업무시설	국제제1호일반사모부동산투자회사	국내	1월	국제자산운용
서울시 성동구 소재 복합시설	이지스제442호일반사모부동산투자회사	국내	1월	이지스자산운용
경기도 이천시 소재 물류시설	퍼시픽물류제60호일반사모부동산투자회사	국내	1월	퍼시픽자산운용
경기도 이천시 소재 물류시설	와이드크릭제3호일반사모부동산투자회사(보통)	국내	2월	와이드크릭자산운용
경상남도 김해시 소재 물류시설	인트러스김해대동일반사모부동산투자신탁제1호	국내	2월	인트러스투자운용
서울시 강서구 소재 주거시설	이지스네오밸류일반부동산사모투자회사제8호	국내	2월	이지스네오밸류자산운용
경기도 성남시 소재 업무시설	마스턴일반사모부동산투자신탁제150호	국내	2월	마스턴투자운용
인천시 중구 소재 물류시설	엠플러스제30호일반사모부동산투자회사	국내	3월	엠플러스자산운용

※ 조사기간 : 2022.01.01. ~ 2022.03.31.
※ 자료 : 금융감독원, 금융투자협회 및 각 자산운용사

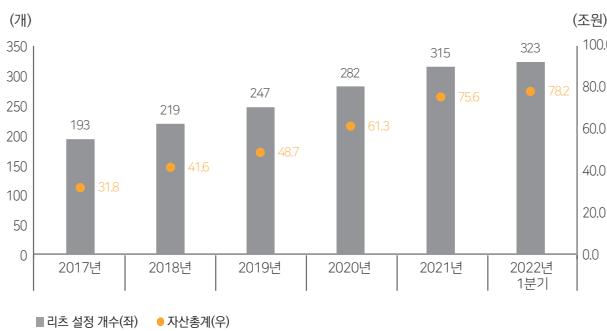
리츠

리츠 인가·등록
건수 **16건** (↓ 3건)
자산 **78.2조** (↑ 26천억원)

2022년 3월 기준 리츠 인가·등록 개수는 323개, 자산 78.2조 원으로 지속적 증가세

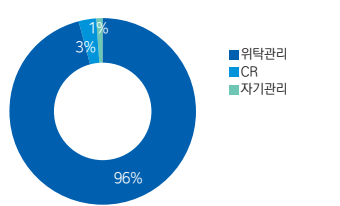
리츠 유형별로는 위탁관리 리츠 비율이 96%로 가장 높고, 부동산 유형별로는 주택 53%, 오피스 26%, 리테일 9% 순으로 높게 나타남
1분기에는 위탁관리리츠 16건에 대한 신규 인가·등록이 이루어졌으며 투자대상은 오피스 7건, 주택 6건, 물류 2건 등으로 조사됨

리츠 자산총계 및 인가·등록 개수 추이

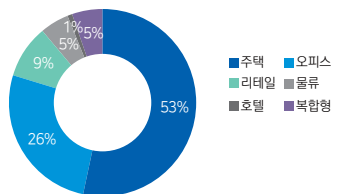


주) 리츠 자산총계 및 리츠 수는 2022년 3월 31일을 기준으로 함
※ 자료 : 리츠정보시스템

리츠 유형별 자산총계 비율



운용 부동산 유형별 자산총계 비율



1분기 리츠 인가·등록 현황

구분	부동산투자회사명	자산관리회사	투자대상	영업인가일
위탁 관리	구리갈매대토개발위탁관리부동산투자회사	한국토지주택공사	경기도 구리시 소재 주거시설	2022-01-07
	코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사	코람코자산신탁	서울시 서초구 소재 업무시설 (강남P타워)	2022-01-11
	대한제37호위탁관리부동산투자회사	대한토지신탁	서울시 강동구 소재 주거시설	2022-01-11
	디디아이오에스108위탁관리부동산투자회사	디앤디인베스트먼트	서울시 구로구 소재 주거시설	2022-01-14
	헬코로지스틱제9호위탁관리부동산투자회사	퍼시픽투자운용	경기도 용인시 소재 물류시설	2022-01-26
	로지스밸리신원위탁관리부동산투자회사	신원리츠운용	경기도 안성시 소재 물류시설	2022-01-26
	케이원감만1위탁관리부동산투자회사	한국토지신탁	부산시 남구 소재 주거시설	2022-02-04
	케이일대한이천제35호위탁관리부동산투자회사	대한토지신탁	경기도 이천시 소재 주거시설 및 근린생활시설	2022-02-10
	케이원제19호위탁관리부동산투자회사	한국토지신탁	경기도 성남시 소재 업무시설 (다산타워)	2022-02-11
	디디아이엘브이씨위탁관리부동산투자회사	디앤디인베스트먼트	서울시 소재 주거시설	2022-02-21
	케이비스타갤럭시타워위탁관리부동산투자회사	KB자산운용	벨기에 브뤼셀 소재 업무시설 (North Galaxy Towers)	2022-02-24
	우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사	우리자산신탁	부산시 부산진구 소재 업무시설 (엔디엔타워)	2022-02-24
	케이비스타글로벌위탁관리부동산투자회사	KB자산운용	벨기에 브뤼셀 소재 업무시설 (North Galaxy Towers)	2022-02-24
	케이비부산오시리아호텔위탁관리부동산투자회사	KB부동산신탁	부산시 기장군 소재 숙박시설 (동부산 오시리아 마티에호텔)	2022-03-11
	디디아이브이씨제1호위탁관리부동산투자회사	디앤디인베스트먼트	서울시 중구 소재 업무시설 개발	2022-03-21
	디디아이브이씨위탁관리부동산투자회사	디앤디인베스트먼트	서울시 중구 소재 업무시설 개발	2022-03-21

※ 자료 : 리츠정보시스템

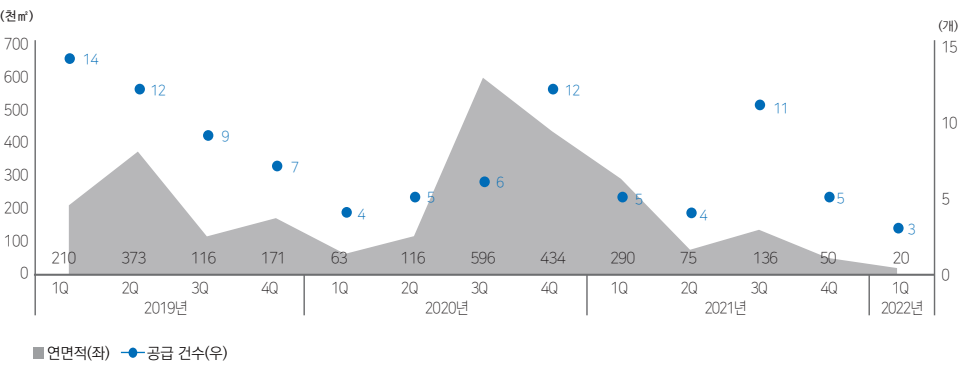
오피스 신규 공급

1Q
공급 현황

공급 빌딩수 **3개** (↓ 2개)
공급 연면적 **19,784㎡** (↓ 30,572㎡)
업무시설 연면적 **6,492㎡** (↓ 12,464㎡)

GBD, Others 소형 오피스 3건 신규 공급
당 분기 신규공급은 총 3개 빌딩, 총 연면적 19천㎡ 규모로 나타나 전 분기 대비 대폭 감소하였으며, 강남권에서는 1건의 소형 오피스, 기타권에서는 소형 오피스 2건이 신규공급됨. 또한 2022년에는 오피스 공급이 제한적일 것으로 예상되어 서울 전 지역의 업무시설 수급불균형 현상이 심화될 것으로 전망됨

서울 오피스 신규공급 추이

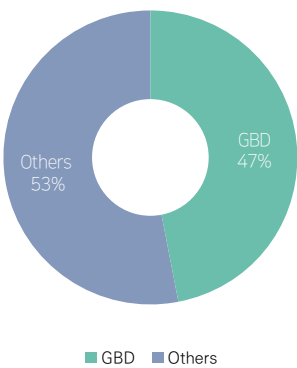


권역별 공급면적

권역	공급 빌딩수	공급 연면적	업무시설 공급연면적
CBD	0건	-	-
GBD	1건 (▼ 2건)	9,315㎡ (▼ 6천㎡)	1,346㎡ (▼ 6천㎡)
YBD	0건	-	-
Others	2건 (-)	10,469㎡ (▼ 35천㎡)	5,146㎡ (▼ 12천㎡)

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

권역별 공급면적 비율



2022.2Q
공급 전망

공급 예정 빌딩수 **8개**
공급 예정 연면적 **54,076㎡**

GBD, Others 소형 오피스 공급 예정
- 강남권역 소형 오피스 5건 공급 예정
- 기타권역 소형 오피스 3건 공급 예정

주요
신규공급
빌딩

권역	빌딩명	소재지	연면적(㎡)	층수	비고
GBD	동국제약 청담사옥	강남구 청담동	9,315	B4 / 16F	
Others	스탈릿 성수	성동구 성수동2가	7,148	B2 / 9F	



2020년 2분기부터 2022년 1분기까지 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	2021. 3Q	신사스퀘어	강남구	10,601	B5 / 15F
	2021. 1Q	센터필드	강남구	72,374	B7 / 36F
	2020. 4Q	HJ타워	강남구	12,616	B8 / 20F
	2020. 4Q	여의도 Post Tower	영등포구	20,906	B4 / 33F
YBD	2020. 3Q	KB국민은행 신관	영등포구	20,472	B6 / 25F
	2020. 3Q	Parc.1 Tower 1 (파크원 타워1)	영등포구	64,722	B7 / 69F
	2020. 3Q	Parc.1 Tower 2 (파크원 타워2)	영등포구	49,072	B7 / 53F
Others	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

2022.01.01 ~ 2022.03.31

조사 대상

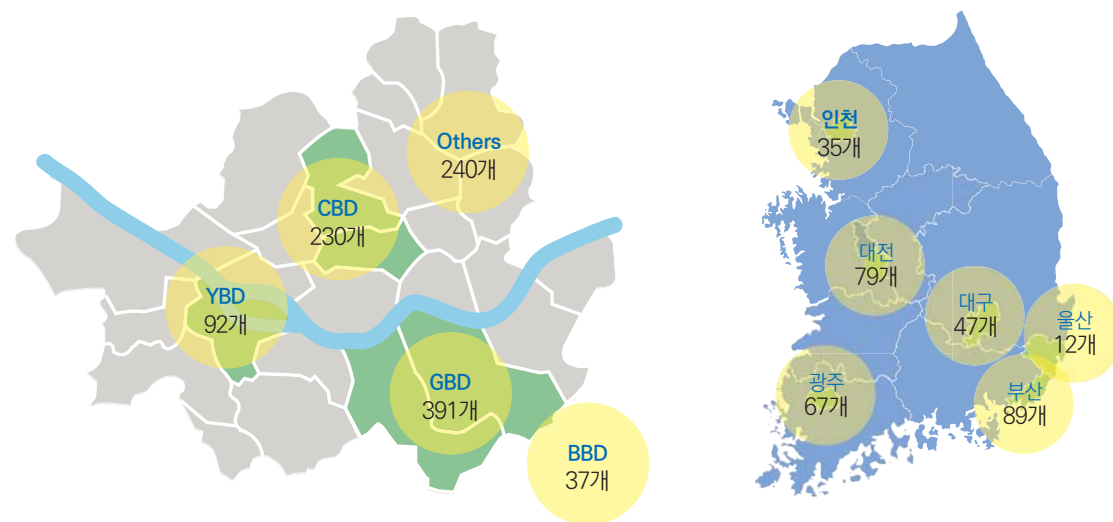
연면적 3,300㎡ 이상 오피스. 주용도 업무시설

조사 내용

공실면적, 임대료 현황 및 임대차 동향

조사 방법

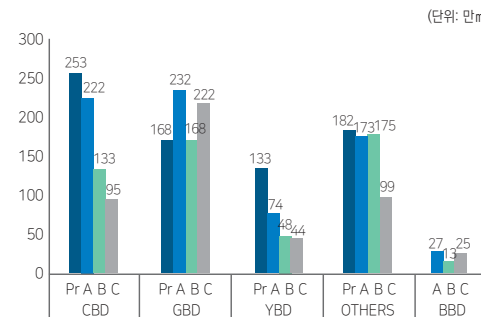
전화 및 방문조사, Leasing Flyer, 지부 Network



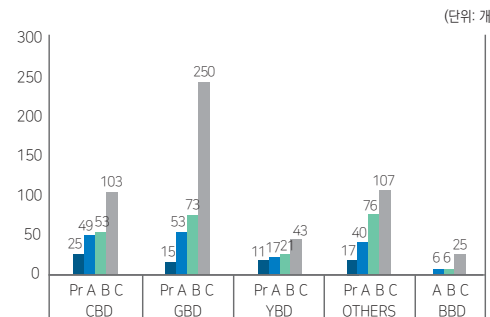
권역	세부 지역
서울	CBD
	도심권 (종로구, 중구 일대)
	GBD
	강남권 (강남구, 서초구 일대)
분당	YBD
	여의도권 (영등포구 여의도동 일대)
광역시	Others
	서울기타권 (용산, 마포/공덕, 상암, 잠실/송파 등)
광역시	BBD
	성남시 분당구 서현동 및 인근 지역 (판교 제외)
광역시	인천, 부산, 대구, 울산, 광주, 대전

주요 오피스 권역 빌딩 규모별 연면적 및 개수

연면적 분포



개수 분포



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

서울 SEOUL

공실률 2.19% (↓ 1.35%p)
임대료 24.8천원/㎡ (↑ 0.66%)
관리비 10.7천원/㎡ (↑ 0.65%)

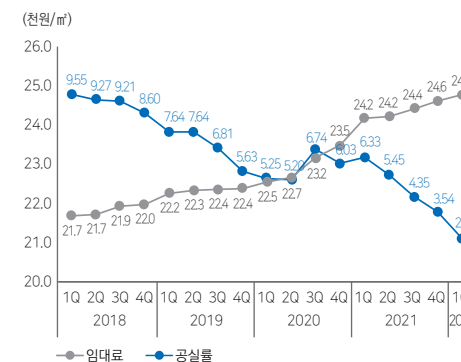
MARKET VIEW

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

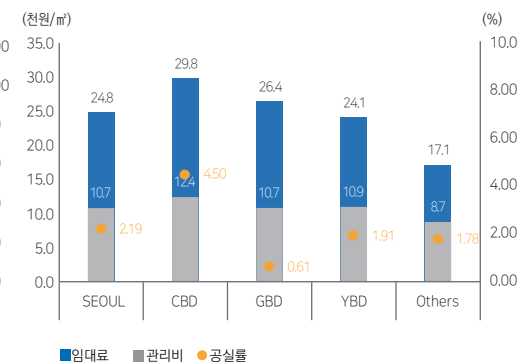
당 분기 서울지역의 공실률은 2.19%로 도심과 여의도권역에서 공실이 빠르게 해소되면서 전 분기 대비 1.35%p 하락한 것으로 나타났으며, 주요 프라임급 오피스의 임대료 상승 조정으로 인해 서울지역 임대료는 전 분기대비 0.66% 상승한 것으로 나타남

당 분기 도심과 여의도권역의 프라임급 오피스에서 대기업의 대규모 임차 사례 발생으로 인해 서울지역 공실률이 급격하게 하락함. 또한 금년에는 오피스 공급이 매우 제한적일 것으로 예상됨에 따라 지금과 같은 낮은 공실률 수준을 유지할 것으로 전망됨

임대료 및 공실률 추이



권역별 임대료·관리비·공실률



권역별 주요 임대차 동향

권역	빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
CBD	그랜드센트럴	중구 남대문로5가	법무법인 지평	12,500
	그랑서울	종로구 청진동	삼성생명	11,900
YBD	파크원 Tower 1	영등포구 여의도동	코인원	6,900
	파크원 NH금융타워	영등포구 여의도동	SK시그넷	3,300
Others	상암 S-City	마포구 상암동	교보문고	5,900

오피스 임대시장

도심권
CBD

공실률 4.50% (↘ 2.30%p)
임대료 29.8천원/㎡ (↗ 0.70%)
관리비 12.4천원/㎡ (↗ 0.68%)

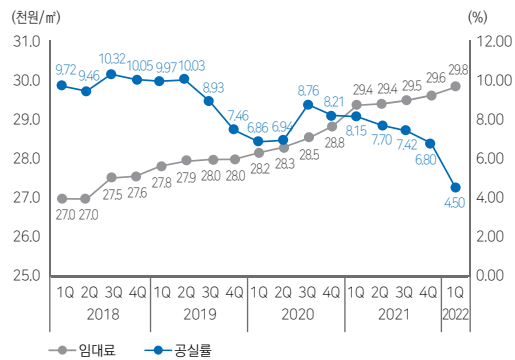
MARKET VIEW

프라임급 오피스의 대규모 공실 해소에 따른 권역 공실률 대폭 하락, 임대 시세 소폭 상승

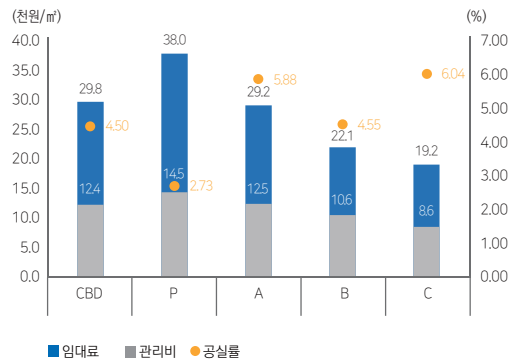
당 분기 도심권역의 공실률은 4.50%로 프라임급 오피스의 대규모 공실 해소가 권역 공실률 하락을 주도하면서 전 분기 대비 2.30%p 하락한 것으로 나타났으며, 대형급 이상의 오피스에서 임대료 상승 조정 사례가 관측되면서 권역 임대료는 전 분기 대비 0.70% 상승한 것으로 나타남

도심권역은 타 업무권역 대비 상대적으로 높은 수준의 공실률을 기록하고 있으나, 2020년 3분기 이후 꾸준한 공실면적 감소가 이어지고 있음. 또한 2022년 도심권역의 오피스 신규 공급은 없을 것으로 전망되어 공실률 감소세는 지속될 것으로 전망됨

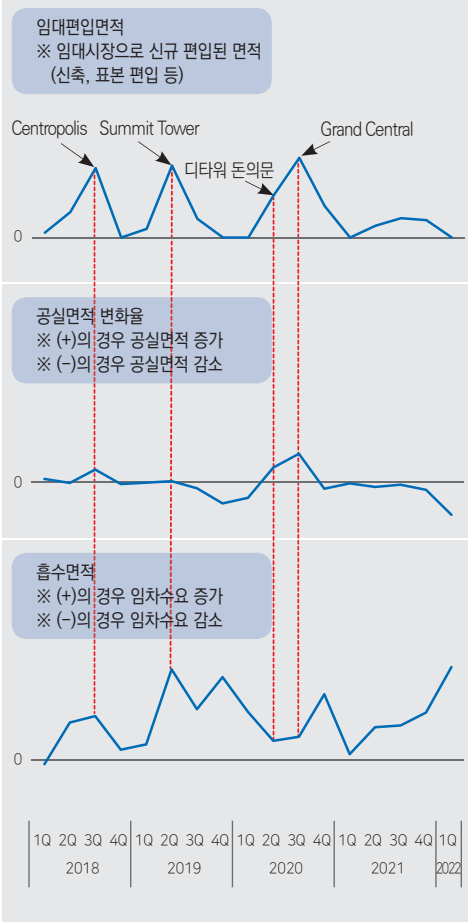
임대료 및 공실률 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



임대편입면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



공실률 0.61% (↘ 0.22%p)
임대료 26.4천원/㎡ (↗ 0.67%)
관리비 10.7천원/㎡ (↗ 0.50%)

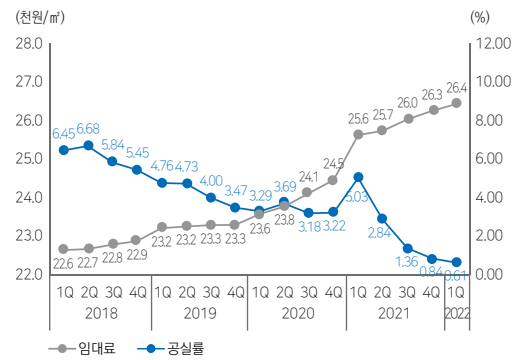
MARKET VIEW

권역 내 대부분의 오피스 공실 해소에 따른 권역 공실률 소폭 하락, 임대 시세 소폭 상승

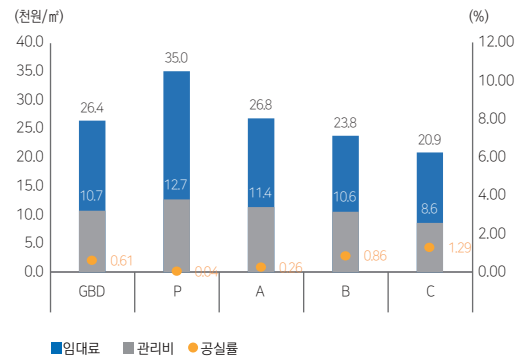
당 분기 강남권역의 공실률은 0.61%로 권역 내 대부분의 오피스에서 공실 해소 사례가 나타나면서 전 분기 대비 0.22%p 하락한 것으로 나타났으며, 중·소형 오피스의 임대료 상승 조정 사례가 두드러지게 관측되면서 권역 임대료는 전 분기 대비 0.67% 상승한 것으로 나타남

강남권역은 전 분기에 이어 자연공실률을 크게 하회하는 수준의 공실률을 기록하며 임차인의 선호도가 가장 높은 권역으로 나타남. 또한 꾸준한 임차 수요로 인해 강남권역의 임대인 우위 시장 기조는 지속될 것으로 전망됨

임대료 및 공실률 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



임대편입면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



오피스 임대시장

여의도권
YBD

공실률	1.91% (↘ 3.10%p)
임대료	24.1천원/㎡ (↗ 1.09%)
관리비	10.9천원/㎡ (↗ 1.19%)

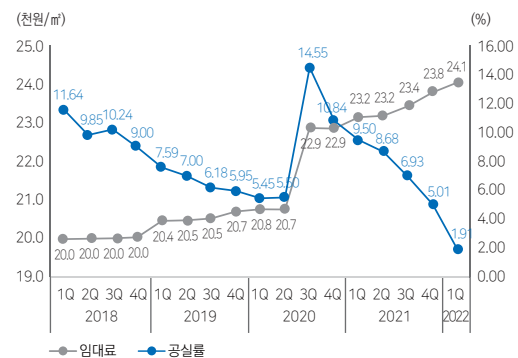
MARKET VIEW

프라임급 오피스의 대규모 공실 해소에 따른 권역 공실을 대폭 하락, 임대 시세 대폭 상승

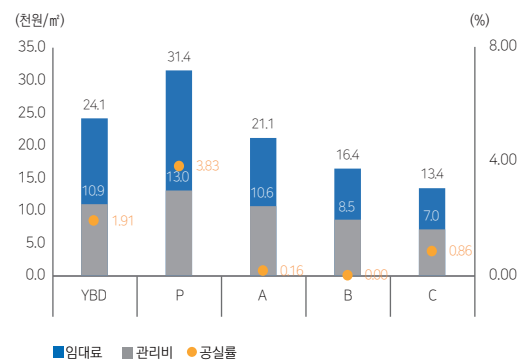
당 분기 여의도권역의 공실률은 1.91%로 프라임급 오피스의 대규모 공실 해소가 권역 공실률 하락을 주도하면서 전 분기 대비 3.10%p 하락한 것으로 나타났으며, 프라임급 오피스의 임대료 상승 조정 시세가 관측되면서 권역 임대료는 전 분기 대비 1.09% 상승한 것으로 나타남

여의도권역은 당 분기 역대 최저 수준의 공실률을 기록하였으며, 이는 서울 전 권역의 대형 임차공간 부족 현상으로 인한 권역 간 이전 현상이 확대된 결과로 해석됨.

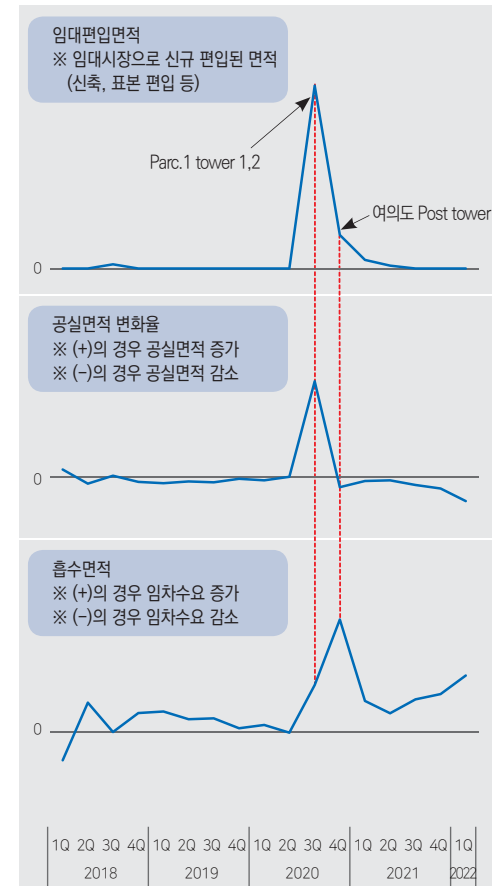
임대료 및 공실률 차이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



임대편입면적-공실면적 변화율-흡수면적 차이



서울기타권
OTHERS

공실률	1.78% (↘ 0.84%p)
임대료	17.1천원/㎡ (↗ 0.31%)
관리비	8.7천원/㎡ (↗ 0.54%)

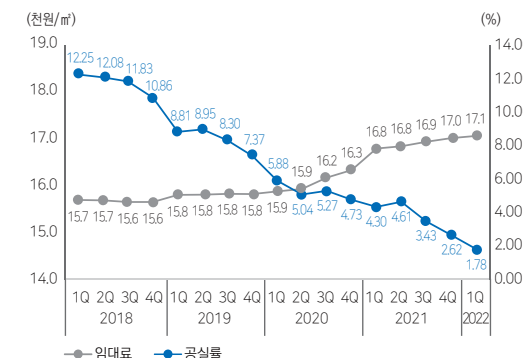
MARKET VIEW

대형급 이하 오피스 공실 해소에 따른 권역 공실률 소폭 하락, 임대 시세 소폭 상승

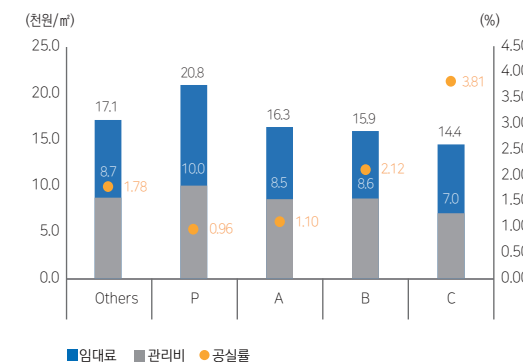
당 분기 서울기타권역의 공실률은 1.78%로 대형 이하 오피스의 공실 해소가 권역 공실률 하락을 주도하면서 전 분기 대비 0.84%p 하락한 것으로 나타났으며, 중·대형 오피스의 임대료 상승 조정 사례가 관측되면서 권역 임대료는 전 분기 대비 0.31% 상승한 것으로 나타남

성수, 마곡, 상암, 용산 등 부도심 기능 강화가 본격화되고 있는 점과 주요 업무권역 대비 경쟁력있는 임대조건을 기반으로 안정적인 임대시장을 지속적으로 유지할 것으로 전망됨

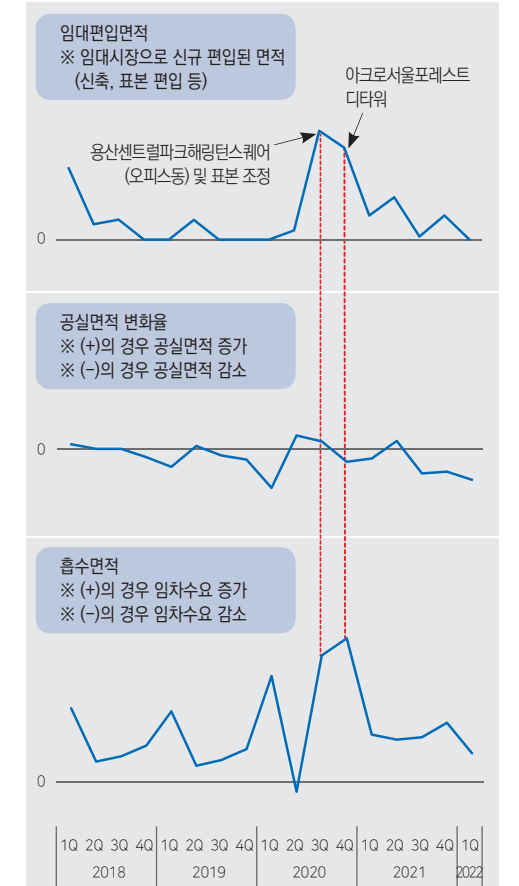
임대료 및 공실률 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



임대편입면적-공실면적 변화율-흡수면적 차이

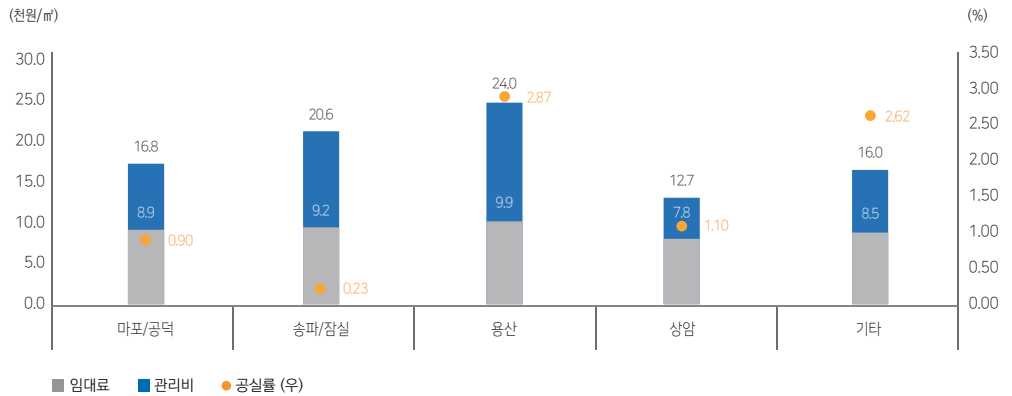


오피스 임대시장

서울기타권 세부 구역 분석



공실률 · 임대료 · 관리비



▶ 서울기타 세부권역의 공실률은 송파/잠실(0.23%), 마포/공덕(0.90%) 순으로 낮게 나타났으며, 임대료 및 관리비는 용산, 송파/잠실 지역 순으로 높게 나타남

서울기타 세부 권역 개요

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

분당권 BBD

공실률 3.18% (↘ 0.24%p)
임대료 16.2천원/㎡ (↗ 0.43%)
관리비 8.4천원/㎡ (↗ 0.17%)

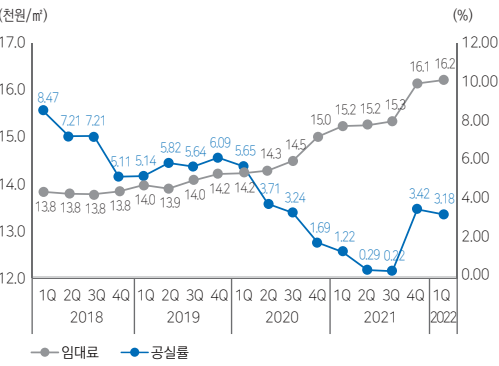
MARKET VIEW

전 등급 오피스 공실 해소로 인한 권역 공실률 소폭 하락, 임대 시세 소폭 상승

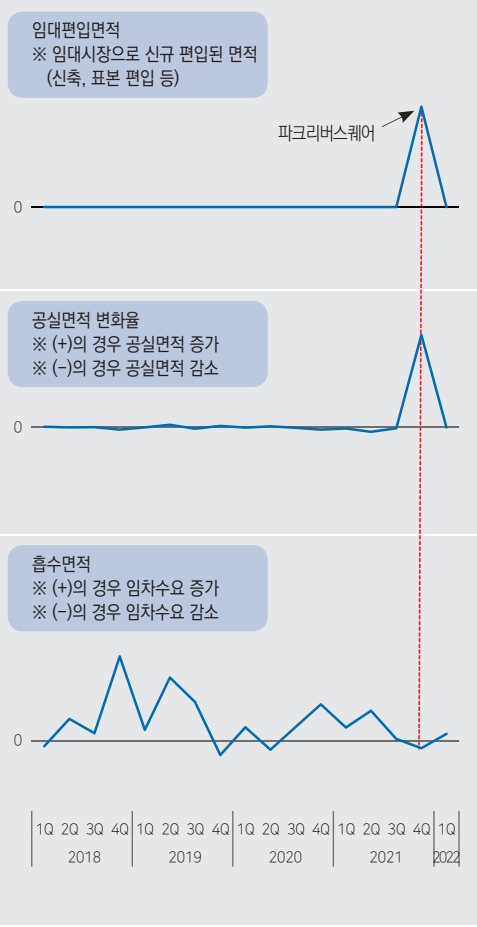
당 분기 분당권역의 공실률은 3.18%로 전 분기 중형 오피스 공급으로 인해 일시적 상승 이후 하락세로 전환하여 전 분기 대비 0.24%p 하락한 것으로 나타났으며, 권역 임대료는 전 분기 대비 0.43% 상승한 것으로 나타남

전 분기 분당권역에 신규 공급된 오피스의 공실을 제외할 경우 분당권 내 임차가능면적은 사실상 없는 상태로 봐도 무방한 상황이며, IT기업의 지속적인 사무실 공간 확대로 인한 높은 수준의 임차대기수요가 지속될 것으로 전망됨

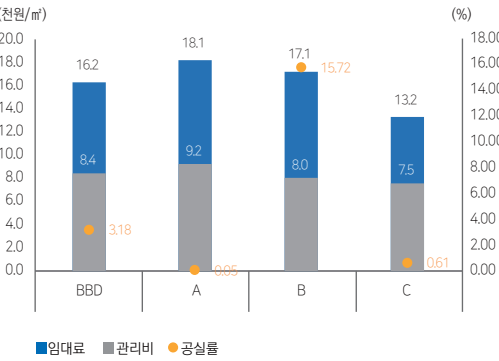
임대료 및 공실률 추이



임대면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



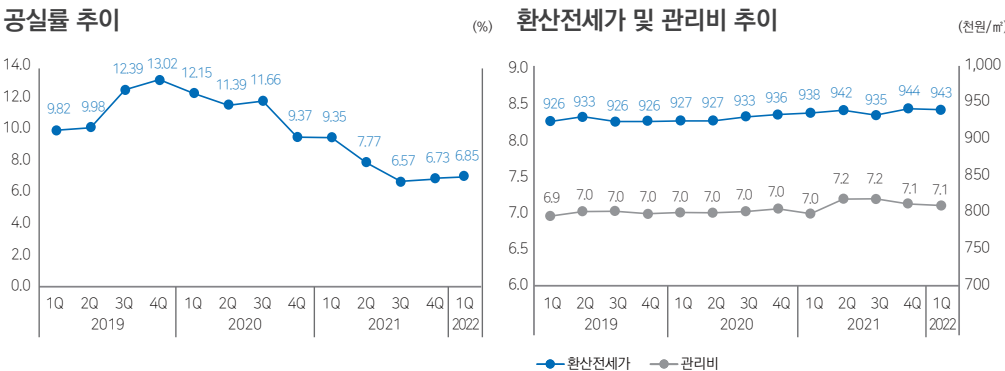
오피스 임대시장

인천

공실률 6.85% (↗0.13%p) 환산전세가 943천원/㎡ (↘0.15%) 관리비 7.1천원/㎡ (↘0.28%)

MARKET VIEW

한국교직원공제회인천회관과 미래에셋주안사옥 등의 공실 발생으로 인해 인천지역 공실률이 소폭 상승함
현대해상화재보험부평사옥 등의 보증금과 임대료 조정으로 인해 환산전세가는 소폭 하락하였으며,
관리비는 전 분기 대비 유사한 수준으로 나타남

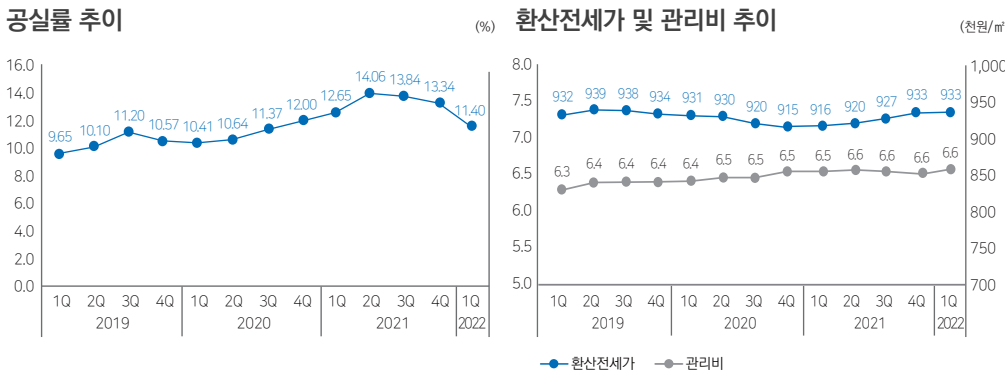


부산

공실률 11.40% (↘1.94%p) 환산전세가 933천원/㎡ (↗0.04%) 관리비 6.6천원/㎡ (↗1.09%)

MARKET VIEW

흥국생명보험부산빌딩, ABL부산타워 등의 공실 해소로 인해 부산지역 공실률이 소폭 하락함
환산전세가와 관리비는 전 분기 대비 유사한 수준으로 나타남

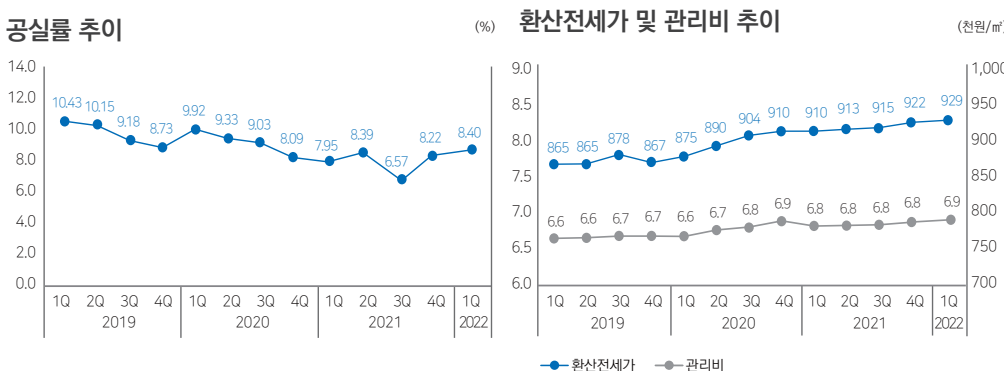


대구

공실률 8.40% (↗0.18%p) 환산전세가 929천원/㎡ (↗0.82%) 관리비 6.9천원/㎡ (↗1.21%)

MARKET VIEW

한국교직원공제회대구회관, 영남타워 등의 공실 발생으로 인해 대구지역 공실률이 소폭 상승함
메리츠화재빌딩, KB손해보험빌딩 등의 임대료 인상으로 인해 환산전세가는 소폭 상승하였으며, 관리비 또한
전 분기 대비 소폭 상승한 수준으로 나타남

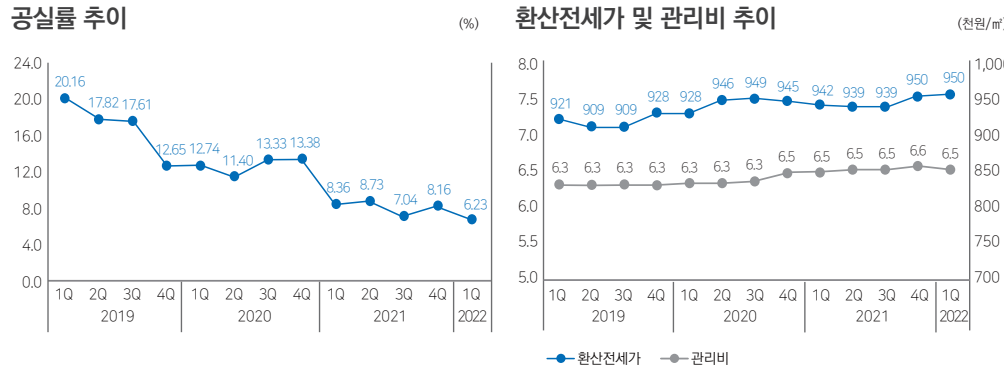


울산

공실률 6.23% (↘1.93%p) 환산전세가 952천원/㎡ (↗0.20%) 관리비 6.5천원/㎡ (↘0.93%)

MARKET VIEW

NH투자증권울산사옥과 미래에셋생명울산빌딩 등의 공실 해소로 인해 울산지역 공실률이 소폭 하락함
KB증권울산빌딩 등의 임대료 인상으로 인해 환산전세가는 소폭 상승하였으며, 관리비는 전 분기 대비 소폭
하락한 수준으로 나타남



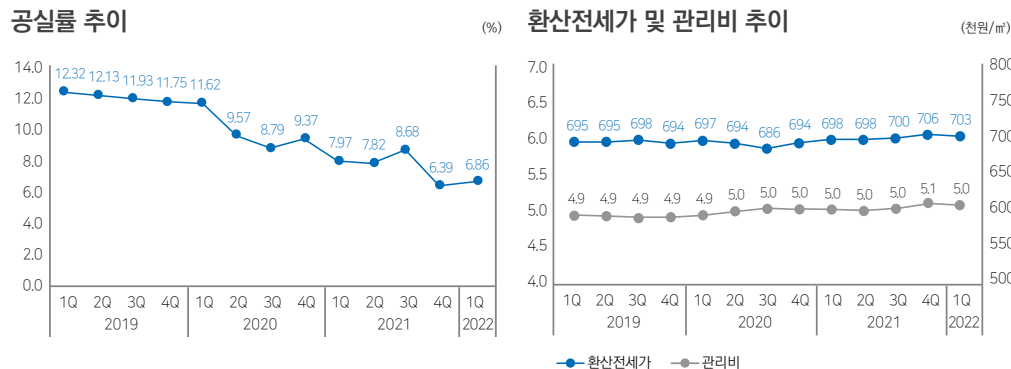
오피스 임대시장

광주

공실률 6.86% (↗0.47%p) 환산전세가 703천원/㎡ (↘0.43%) 관리비 5.0천원/㎡ (↘0.55%)

MARKET VIEW

오션빌딩, 삼성화재 광주사옥 등의 공실 발생으로 인해 광주지역 공실률이 소폭 상승함
우체국보험회관의 임대료 및 관리비 인하로 인해 환산전세가와 관리비는 전 분기 대비 소폭 하락한 수준으로 나타남

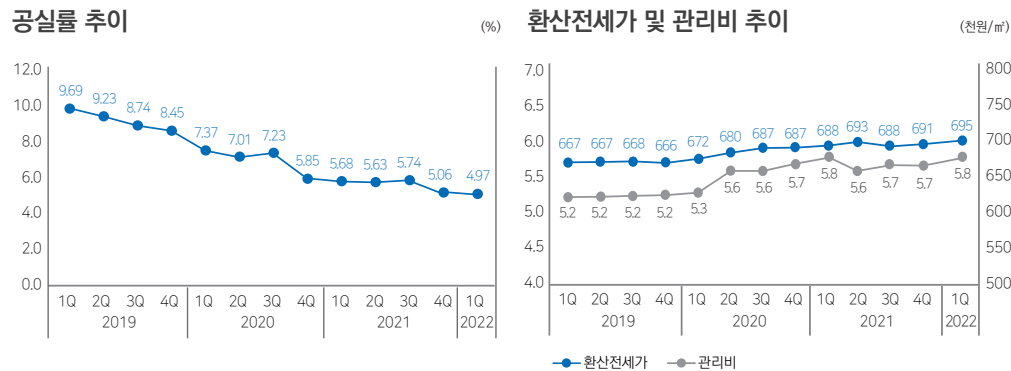


대전

공실률 4.97% (↘0.09%p) 환산전세가 695천원/㎡ (↗0.60%) 관리비 5.8천원/㎡ (↗1.18%)

MARKET VIEW

캠코 캐피탈타워, 명화빌딩 등의 공실 해소로 인해 대전지역 공실률은 소폭 하락함
서림빌딩, 한화생명둔산사옥 등의 임대료 인상으로 인해 환산전세가는 소폭 상승하였으며, 관리비는 전 분기 대비 소폭 상승한 수준으로 나타남



부동산 자산가치
Value UP

자산관리
Property Management

임대차컨설팅
Leasing Marketing

투자자문/
매매컨설팅
Investment Advisory/
Transaction

인테리어
Interior

환경, 인프라
Environment & Infra.

신재생에너지
New& Renewable Energy

NEWS

교보리얼코-호반건설 업무협약(MOU) 체결



공동사업 등 다양한 협력과 지원을 약속했다.

교보리얼코는 본래 부동산 자산관리, 임대차, 투자자문 등 부동산 서비스가 주업이지만, 지난 2018년부터 신재생에너지 사업을 시작해 친환경 분야로 사업영역을 확대했다. 이번 호반건설과의 업무협약을 계기로 앞으로도 친환경 분야에서의 다양한 사업을 추진할 것이며 ESG경영을 확대하기 위해 노력해 갈 것이다.

교보리얼코(대표이사 강영욱)는 지난 2월 호반건설과 신재생에너지, 폐기물처리 사업 등 친환경 사업의 스타트업 발굴 및 투자를 위한 업무협약(MOU)을 체결했다.

ESG경영이 세계적인 화두로 자리잡은 가운데, 교보리얼코와 호반건설은 이번 업무협약을 통해 기술 공모전 공동개최, 스타트업 테스트베드 및 보육공간 지원, 펀드 조성 등 프롭테크 분야에 대한 오픈이노베이션 지원을 비롯하여 환경사업, 신재생에너지

강남P타워 및 신한L타워 PFM 수주



▲ 신한L타워

▲ 강남P타워

교보리얼코는 최근 서초구 양재동에 위치한 강남P타워와 중구 을지로에 위치한 신한L타워의 자산관리(PM) 및 시설관리(FM) 업무를 수주했다.

강남P타워(지하 6층~지상 20층, 연면적 44,093㎡)는 SPC그룹이 사옥으로 이용 중인 오피스빌딩으로 코람코자산신탁이 '코람코지속성장오피스제1의2호' 리츠를 통해 매입하였다. 강남P타워는 지하철 3호선과 신분당선이 교차하는 양재역에 인접하여 우수한 입지를 갖춘 가운데, SPC그룹을 임차인으로 확보하고 있어 우량한 자산으로 평가받고 있다. 한편, 신한L타워(지하 7층~지상 22층, 연면적 30,833㎡) 역시 을지로3가역과 지하로 연결되어 있어 입지가 우수하며, 신한생명의 사옥으로 이용되고 있어 안정성 높은 자산으로 평가받고 있다.

이처럼 최근 대형 리츠의 우량한 부동산 자산 편입이 지속되는 추세가 이어지고 있어 국내 리츠 시장은 전례없는 활황기를 맞이하고 있다. 이러한 시장 흐름에 따라 교보리얼코 역시 리츠 보유 자산에 대한 업무 수주를 확대하기 위해 노력해 갈 것이다.

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM1팀 02. 2210. 2062

| 삼환빌딩 [전속] |



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



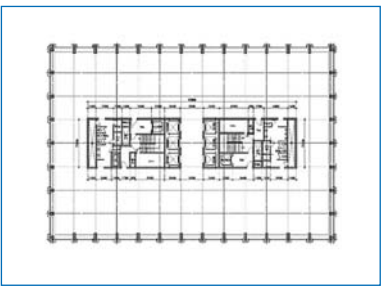
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

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

※ 층별 임대면적 및 임주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan



| 파인에비뉴B동 [전속] |



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



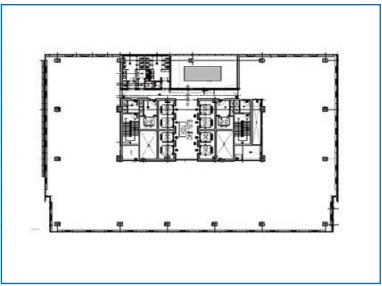
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
3,5층	각 층별로 상이		1,234,000	123,400	47,300	즉시, 협의
합계	771.62	389.48				

※ 층별 임대면적 및 임주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM1팀 02. 2210. 2062

| 서소문 한화빌딩 [전속] |



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

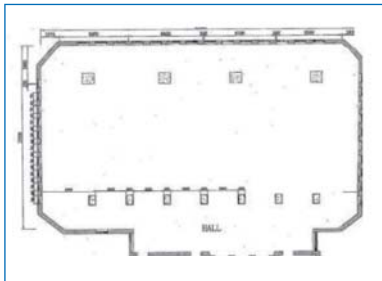


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
협의	270.40	141.57	530,000	53,000	32,000	즉시
합계	270.40	141.57				

Typical Floor Plan



| DGB생명보험 부산사옥 [전속] |



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

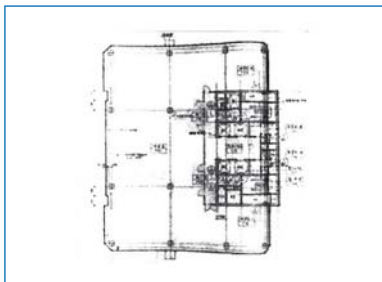


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

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

Typical Floor Plan



※ 층별 임대면적은 담당자 문의

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2055

| 파크원NH금융타워 [전속] |



소재지	서울특별시 영등포구 여의도동 22
위치	5,9호선 여의도역 직접연결 (도보 10분)
연면적	162,047㎡ (49,070py)
빌딩규모	지상 53층 / 지하 7층
준공연도	2020년
전용률 (%)	51.56%
기준층면적	임대 1,004py (전용 518py)
엘리베이터	총 24대 (승객용 18대, VIP 1대, 셔틀3대, 비상 2대)
주차대수	총 660대

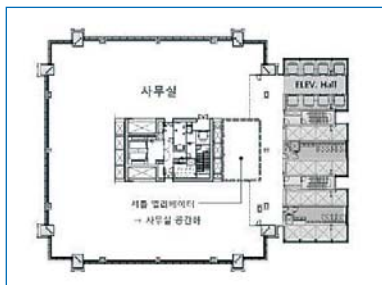


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
50층	933.15	481.17	1,447,800	144,780	48,330	즉시
44~49층	@967.90	@499.09				
42~43층	@949.63	@489.67				
40층	980.78	505.73	1,379,500	137,950	48,330	
29층	1,078.81	556.28				
27층	299.38	142.27				
합 계	3,274.89	1,646.92				

Typical Floor Plan



| 퍼시픽타워 [전속] |



소재지	서울특별시 중구 서소문동 135
위치	1,2호선 시청역 도보 3분
연면적	59,501㎡ (17,999py)
빌딩규모	지상 23층 / 지하 7층
준공연도	2002년
전용률 (%)	52.20%
기준층면적	임대 795py (전용 415py)
엘리베이터	총 10대
주차대수	총 428대

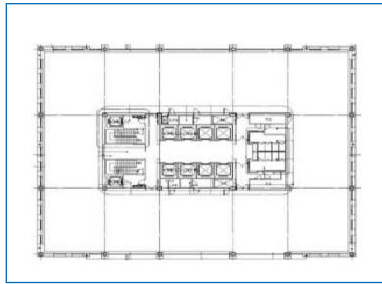


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
16층	421.1	220.1	1,050,000	105,000	45,000	즉시
13층	795.0	415.0				
합계	1,261.1	635.10				

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2055

| 방배빌딩 [전속] |



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

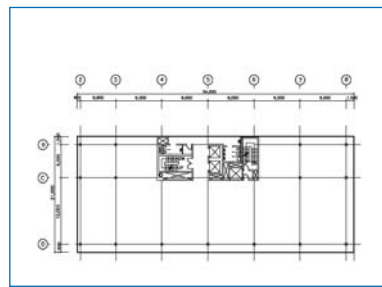


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
8층	558.72	280.98	530,000	53,000	25,000	22년 4월
6,7층	@582.17	@292.77				
5층	387.49	194.86				
3,4층	@582.17	@292.77				
합계	3,274.89	1,646.92				

Typical Floor Plan



| 세종파이낸스센터1 [전속] |



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

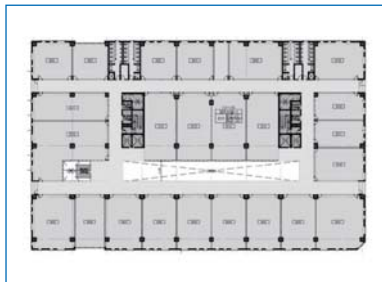


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

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

Typical Floor Plan



TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

| 상업용 빌딩 |



소재지	서울시 서초구 양재동
대지면적	960㎡ (290py)
연면적	5,158㎡ (1,560py)
빌딩규모	지하 4층 / 지상 7층
건폐율 / 용적률	49.98% / 199.79%
준공연도	2017.07.
엘리베이터	총 1대
주차대수	총 35대
Asking Price	450억원

입지 및 교통

- 3호선과 신분당선 양재역과 인접한 빌딩이며, 강남대로와 논현로 사이에 위치하여 강남 내부 접근성이 우수함

Investment Point

- 2031년까지 장기임대 물건으로 공실리스크가 없어 안정적인 수익 창출이 가능한 물건임
- 준공 5년차 물건으로 건물 관리 상태가 우수함



| 상업용 빌딩 |



소재지	경기도 안산시 고잔동
대지면적	1,565㎡ (474py)
연면적	9,967㎡ (3,015py)
빌딩규모	지하 4층 / 지상 7층
건폐율 / 용적률	67.87% / 375.90%
준공연도	1997.06.
엘리베이터	총 2대
주차대수	총 73대
Asking Price	320억원

입지 및 교통

- 4호선과 수인분당선 환승이 가능한 고잔역, 중앙역 사이에 위치한 빌딩으로 대중교통 접근성이 우수함

Investment Point

- 안산지역 최대 상권인 중앙역 상권에 위치하여 유동인구가 많으며, 시청 앞 도로의 중심지에 위치하여 가시성이 매우 우수함



TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

| 사옥용 빌딩 |



소재지	서울특별시 종로구 인의동
대지면적	1,645㎡ (497py)
연면적	13,340㎡ (4,053py)
빌딩규모	지하 3층 / 지상 13층
건폐율 / 용적률	44.52% / 540.23%
준공연도	1983.11.
엘리베이터	총 3대
주차대수	총 73대
Asking Price	1,300억원

입지 및 교통

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

Investment Point

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



| 신축 부지 (물류창고) |



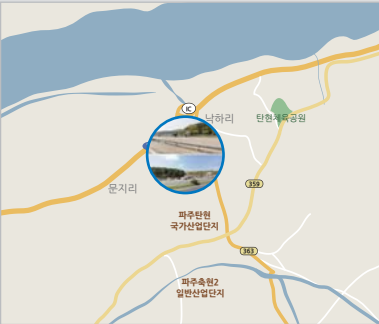
소재지	경기도 파주시 탄현면 낙하리
대지면적	46,858㎡ (14,175py)
건폐율 / 용적률 (예상)	40% / 100%
Asking Price	230억원

입지 및 교통

- 자유로 낙하C 초인접 부지로 물류창고 신축 시 교통편이 우수함

Investment Point

- 2024년 수도권제2외곽순환도로 개통 시 서울지역 접근성이 더욱 우수해질 것으로 예상됨
- 물류창고 인허가 특 조건부 계약 협의가 가능한 부지로 인허가리스크를 감소시킬 수 있음



고객부동산 관리현황 (PM/FM)

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



교보생명 광화문 본사사옥 (94,634㎡)
서울 종로구 종로1가



교보타워 (92,718㎡)
서울 서초구 서초동



교보증권빌딩 (40,904㎡)
서울 영등포구 여의도동

일반기업빌딩(66개 동) 총 1,222,708㎡



강남타워 (44,093㎡)
서울 서초구 양재동



신한타워 (30,833㎡)
서울 중구 을지로2가



파인에비뉴 B동 (64,226㎡)
서울 중구 을지로2가



종로타워 (60,607㎡)
서울 종로구 종로2가



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(36개동) 총 933,585㎡



아레스 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 팀장 (02. 2210. 2076)

■ 임대차 컨설팅

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

- 임대컨설팅
- 임차컨설팅

L M 1 팀 성창기 팀장 (02. 2210. 2067)
L M 2 팀 이범석 팀장 (02. 2210. 2055)

■ 자산관리 / 시설관리

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

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

P M 1 팀 강대권 팀장 (02. 2210. 2019)
P M 2 팀 이준규 팀장 (02. 2210. 2020)
PM마케팅팀 이지순 팀장 (02. 2210. 2029)
물류사업본부 김종윤 본부장 (02. 2210. 2080)

■ 환경 / 신재생에너지 / 건축관리

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

- 환경
- 신재생에너지
- 건축관리
- 인테리어

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



본 보고서에 수록된 자료 및 정보는 당사의 사전 동의 없이 임의로 사용될 수 없습니다.
본 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 기초로 작성된 것이나, 본문에 수록된 일체의 내용에 대해 정확성 및 완전성을 보장하지 않으며 본 자료와 관련한 투자 의사결정은 투자자의 판단에 있음을 알려드립니다.