

OFFICE MARKET REPORT

2022년 4분기 오피스 마켓리포트

MARKET INDEX

부동산 거래시장

SUMMARY

오피스 신규공급

오피스 임대시장







Company Overview

회사명

교보리얼코 주식회사

대표이사

강영욱

설립일

1979년 11월 15일

조직

4본부 2실 15팀 4지부 6파트

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㎡)

보고서 관련

CONTACT POINT

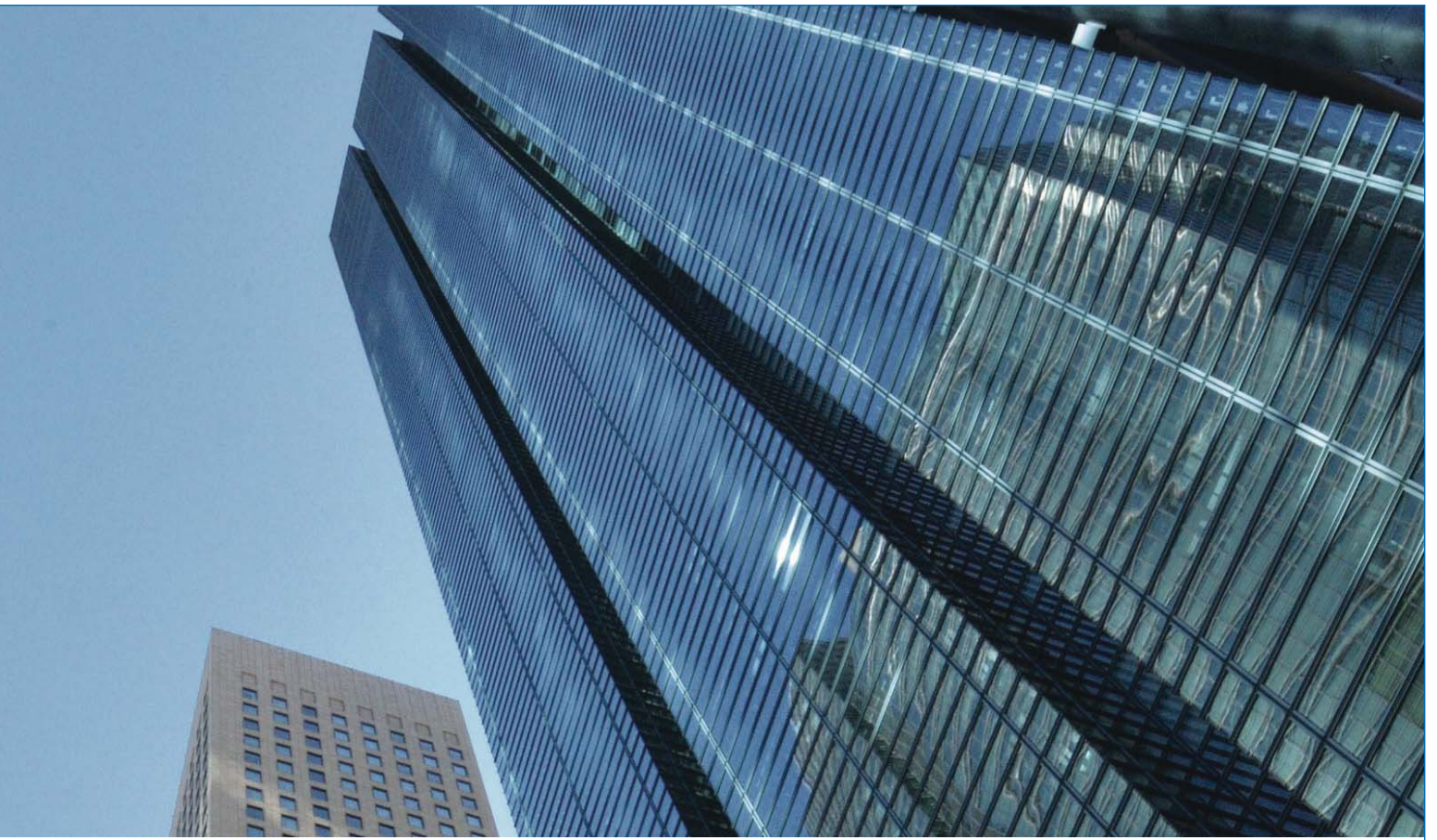
마케팅사업본부
리서치파트

이영재 본부장
권상우 연구원

T 02.2210.2040
T 02.2210.2088

E yavis2@kyoborealco.co.kr
E pig@kyoborealco.co.kr

www.kyoborealco.co.kr



Contents

05 Market Index

06 Summary

07 부동산 거래시장

오피스 거래시장

부동산 간접투자시장

13 오피스 신규공급

15 오피스 임대시장

서울(SEOUL)

도심권(CBD)

강남권(GBD)

여의도권(YBD)

서울기타권(Others)

분당권(BBD)

6대 광역시

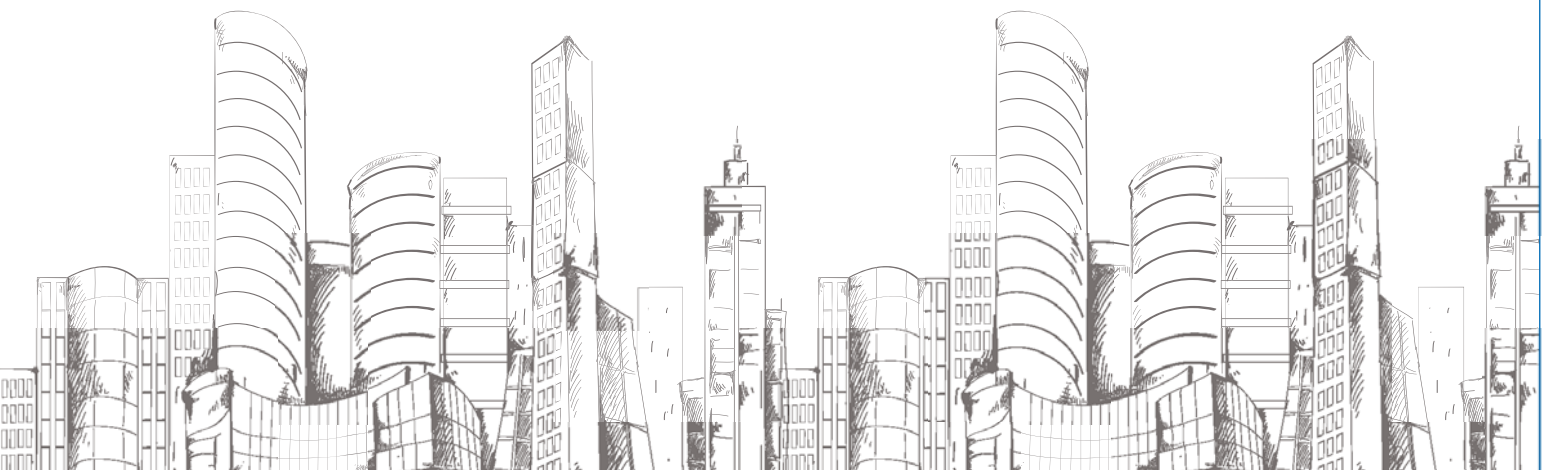
27 Kyoborealco Business

Kyoborealco News

Leasing Information

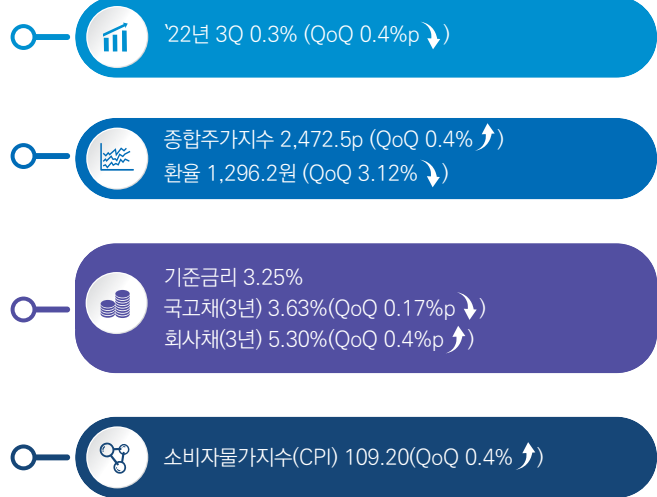
Transaction Information

고객부동산 관리현황(PM/FM)



Market Index | 경제 및 부동산 관련 지표

경제 지표

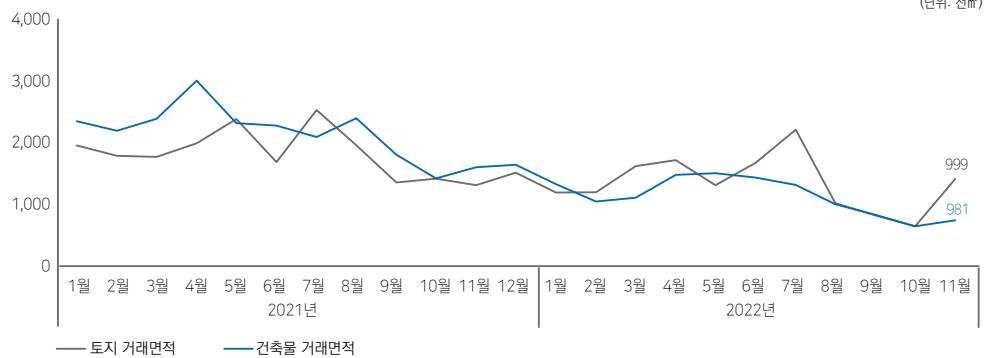


※ 자료 : 한국은행, QoQ : 전분기 대비, 소비자물가지수(2020=100)

부동산 관련 지표

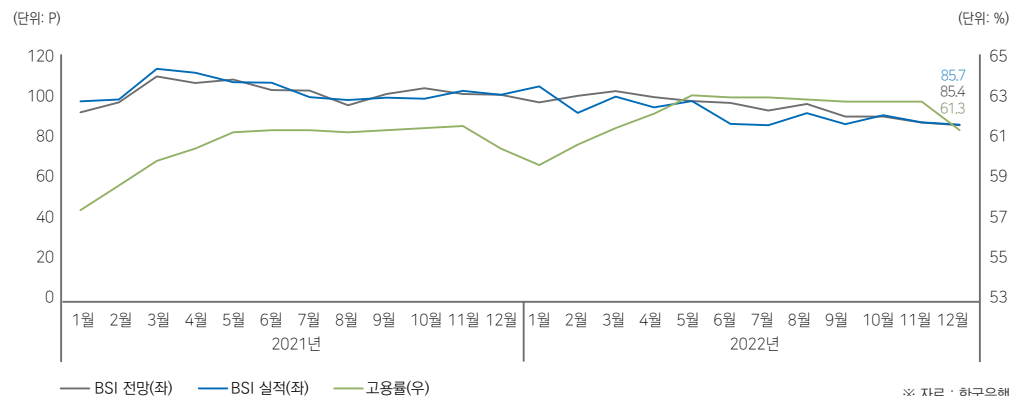
- ▶ 서울시 토지 거래면적, 건축물 거래면적 보합세
- ▶ BSI 전망·실적 보합세, 고용률 감소세 유지

서울시 토지 및 건축물 거래현황



※ 자료 : 한국부동산원

BSI 전망·실적 및 고용률



※ 자료 : 한국은행

※ BSI(Business Survey Index): 기업경기실사지수

Summary

오피스 거래시장

거래 총액	2조 2,695억원	1,203억원 ↓
총 거래 면적	242천㎡	48천㎡ ↓
3.3㎡당 거래가	2,804만원	115만원 ↓
Cap rate	4.16%	1.12%p ↑

주요 사례

CBD	<ul style="list-style-type: none"> • 종로타워 • 삼성생명에스원빌딩
GBD	<ul style="list-style-type: none"> • 삼성생명대치타워
YBD	<ul style="list-style-type: none"> • 한화손해보험빌딩

부동산 간접투자 시장

부동산 펀드		
펀드 설정액	1조 4,288억원	2조9,595억원 ↓
설정 건수	50건	61건 ↓

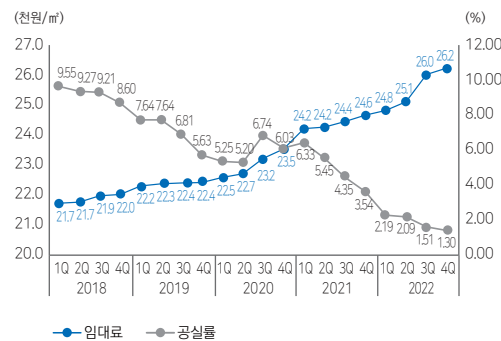
부동산 리츠

리츠 인가 · 등록 건수	8건	9건 ↓
자산	87.7조	39천억원 ↑

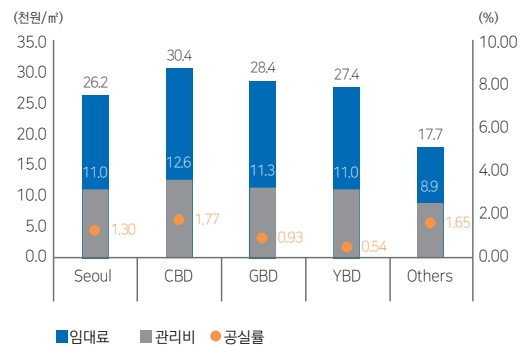
오피스 임대시장

서울 전체		
공실률	1.30%	0.21%p ↓
임대료	26.2천원/㎡	0.81% ↑
관리비	11.0천원/㎡	0.30% ↑

서울 공실률 · 임대료 추이



권역별 임대료 · 관리비 · 공실률



오피스 신규공급

공급 빌딩수	6개	-
공급 연면적	74,440㎡	40,196㎡ ↓
업무시설 연면적	44,348㎡	29,178㎡ ↓

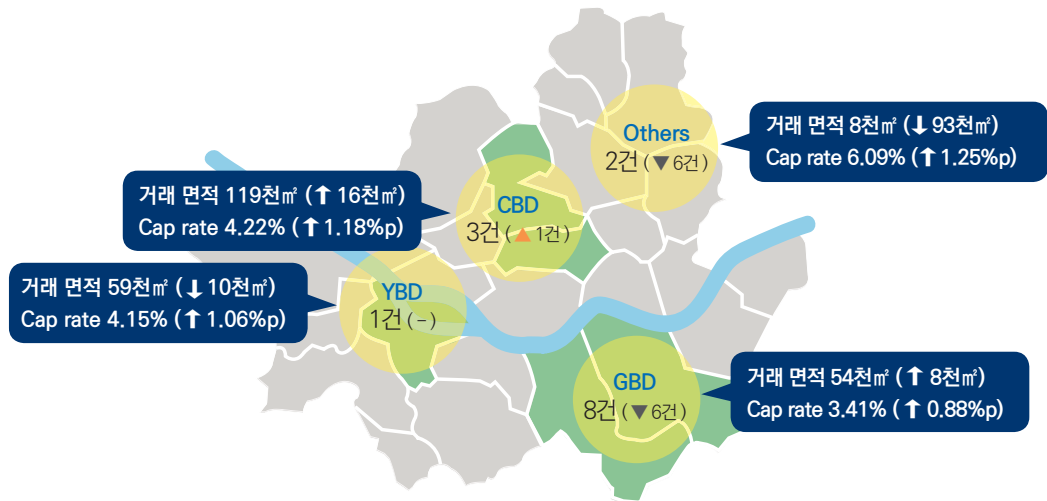
주요 사례

GBD	<ul style="list-style-type: none"> • 아이타워
Others	<ul style="list-style-type: none"> • 피앤피시큐어 마곡사옥

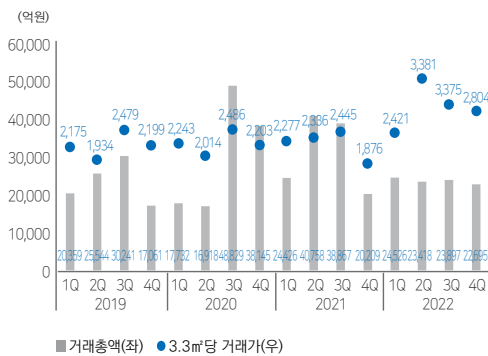
부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

거래 및 투자동향

당 분기 서울 지역 오피스빌딩 거래는 총 14건으로 강남권역과 도심권역을 중심으로 매매가 이루어짐. 총 거래 규모는 2조 2,694억원으로 전 분기 대비 1,203억원 감소하였으며, 총 거래 면적은 241천㎡ 규모로 전 분기 대비 48천㎡ 감소함. 평당 거래가는 전 분기 대비 115만원 감소한 2,804만원 수준으로 확인되었으며, Cap.rate는 1.12%p 상승한 4.16%로 나타남



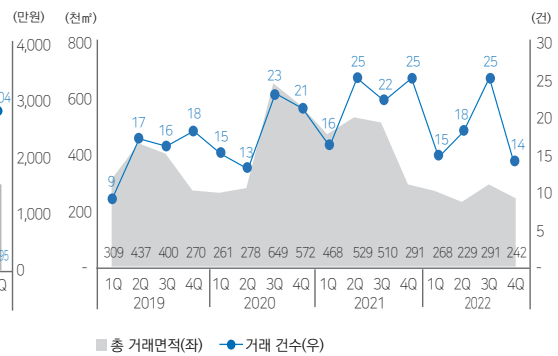
서울시 오피스 거래총액 및 3.3㎡당 거래가 추이



■ 거래총액(좌) ● 3.3㎡당 거래가(우)

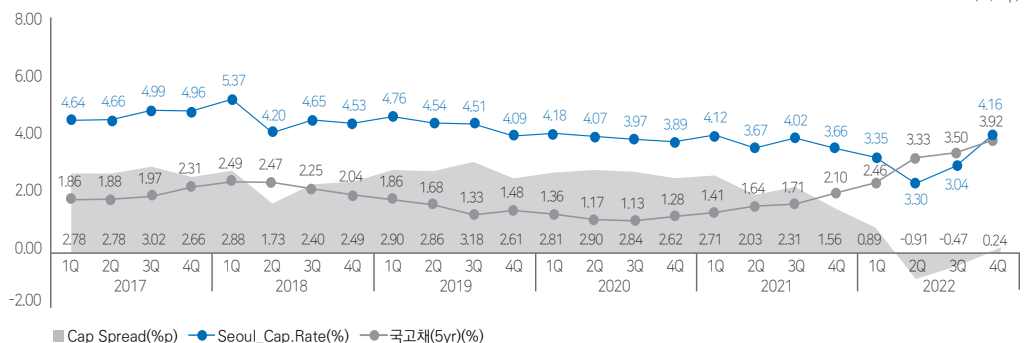
※ 평당 거래가 산정 시, 개발 목적 매매 건 제외 후 산출

서울시 오피스 총 거래면적 및 건수 추이



■ 총 거래면적(좌) ● 거래 건수(우)

서울시 Cap.Rate 추이



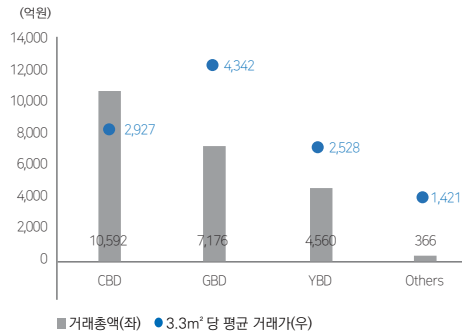
■ Cap Spread(%p) ● Seoul_Cap.Rate(%) ● 국고채(5yr)(%)

거래 및 투자동향

오피스 총 14건 거래 / 거래 총액 2조 2,695억원

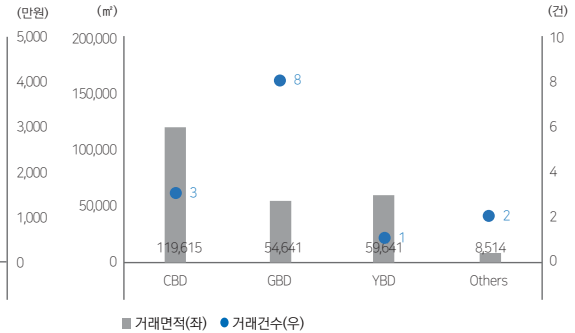
당 분기 도심권역 3건, 강남권역 6건, 여의도권역 1건, 기타권역에서 2건의 거래가 이루어짐. 1만평 미만의 중소형 오피스 거래만 이루어진 전 분기와 유사한 양상을 보였으나, 종로타워, 삼성생명대치타워, 삼성생명 에스원빌딩의 매각이 완료되면서 당 분기 거래 총액 상승을 견인함. 당분기 예정되었던 매각들이 수시로 불발되면서 부동산 거래 총액이 감소함. 2023년 1분기에도 높은 대출이자, 경기 침체로 인해 거래가 감소할 것으로 전망됨

서울시 권역별 거래총액 및 3.3㎡당 거래가

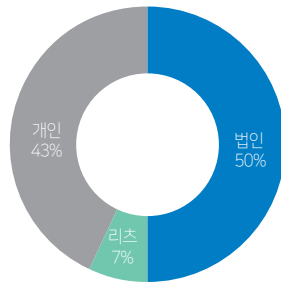


※ 평당 거래가 산정 시, 개발 목적 매매 건 제외 후 산출

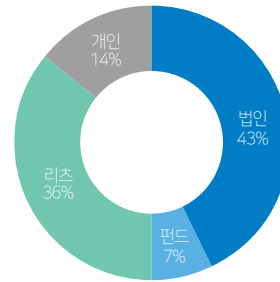
서울시 권역별 거래면적 및 거래건수



매도자 유형별 현황



매수자 유형별 현황



거래시장 진행현황

도심권 CBD

아스테리움용산 엠플러스자산운용
 신한리츠운용
 우선협상자 선정

동화빌딩 마스턴투자운용
 시티코어 컨소시엄
 우선협상자 선정

분당권 BBD

판교 알파돔타워 미래에셋자산운용
 매각주관사 선정

강남권 GBD

소유자 진행현황

하이트진로 서초사옥 KB자산운용
 매각주관사 선정

역삼대세빌딩 개인
 매각주관사 선정

기타권 Others

한샘 상암동 사옥 한샘
 매각주관사 선정

삼성SDS타워 유경PSG자산운용
 매각주관사 선정

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

주요 거래 사례

도심권 CBD

종로타워 등 3건 거래 완료

당 분기 도심권역은 종로타워 외 2건의 거래가 이루어지면서 전 분기 대비 소폭 증가한 수준의 거래규모를 기록함. 종로타워는 KB자산운용이 운용 중이던 리츠(KB와이즈스타종로타워부동산모투자신탁)가 우선매수권을 행사한 SK리츠운용과 매매계약을 체결함. SK리츠운용은 종로타워 매입을 위해 리츠(토털밸류 제1호위탁관리부동산투자회사)를 설립함

빌딩명	종로타워	삼성생명에스원빌딩
소재지	종로구 종로2가	중구 순화동
거래면적 (㎡)	60,601	27,612
매도자	KB자산운용	삼성생명보험
매도자 유형	리츠	법인
매수자	SK리츠운용	삼성SRA자산운용
매수자 유형	리츠	리츠
거래금액 (억원)	6,395	1,965
3.3㎡당 거래금액 (만원)	3,488	2,353



▲ 종로타워



▲ 삼성생명에스원빌딩

주요 거래 사례

강남권 GBD / 여의도권 YBD

삼성생명 대치타워, 한화손해보험빌딩 등 9건 거래 완료

당 분기 강남 및 여의도 권역에서는 총 9건의 오피스가 거래되었으며, 삼성생명 대치타워, 한화손해보험빌딩 등의 거래로 인해 전 분기 거래 규모가 상승함. 두 빌딩의 경우, 지급여력제도를 인식한 삼성생명과 한화손해보험이 자산을 유동화하기 위해 리츠를 설립하여 매입함

빌딩명	삼성생명 대치타워	한화손해보험빌딩
소재지	강남구 대치동	영등포구 여의도동
거래면적 (㎡)	45,192	59,641
매도자	삼성생명보험	한화손해보험
매도자 유형	법인	법인
매수자	삼성SRA자산운용	한화자산운용
매수자 유형	리츠	리츠
거래금액 (억원)	4,811	4,560
3.3㎡당 거래금액 (만원)	3,519	2,528



▲ 삼성생명 대치타워



▲ 한화손해보험빌딩

부동산 거래시장 | 간접투자시장

부동산 펀드

펀드 설정액 **1조 4,288억원** (↘ 2조 9,595억원)

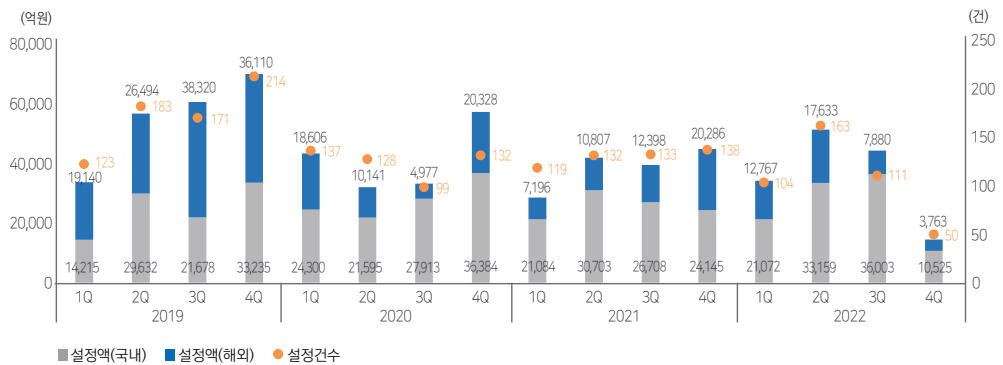
설정 건수 **50건** (↘ 61건)

펀드 설정액 전 분기 대비 2조 9,595억원 감소, 펀드 설정 건수 61건 감소

당 분기 국내 신규 펀드설정액은 약 1조 5백억원, 해외 신규 펀드설정액은 약 4천억원으로 총 1조 4,288억원, 국내 34건, 해외 16건이 신규 설정되어 전 분기 대비 설정액이 대폭 감소하였으며, 설정 건수 또한 61건 감소함

국내 부동산펀드의 신규 설정 건수는 전 분기 대비 47건 감소, 해외 부동산펀드의 신규 설정 건수는 전 분기 대비 14건 감소하였으며, 설정액이 대폭 감소함

부동산펀드 설정액 및 설정건수 추이



4분기 주요 부동산펀드 설정 현황

투자대상	펀드명	투자 지역	설정 시기	자산운용사
서울 종로구 소재 오피스	키움코어랜드일반사모부동산투자신탁제3호	국내	7월	키움투자자산운용
충북 진천군 소재 물류센터	바로일반사모부동산물류제1호투자회사	국내	8월	바로자산운용
서울 영등포 소재 오피스	이지스제400호부동산일반사모투자회사	국내	7월	이지스자산운용주식회사
서울 중구 소재 오피스	이지스제463호부동산일반사모투자회사(운용)	국내	7월	이지스자산운용주식회사
경기 양주시 소재 물류센터	엘비부동산일반사모투자회사43호	국내	7월	엘비자산운용 주식회사
경기 이천시 소재 물류센터	엘비일반사모부동산투자회사44호	국내	8월	엘비자산운용 주식회사
서울 중구 소재 오피스	마스턴제164호일반사모부동산투자회사	국내	8월	마스턴투자운용 주식회사

※ 조사기간 : 2022.10.01. ~ 2022.12.31.
※ 자료 : 금융감독원, 금융투자협회 및 각 자산운용사

리츠

리츠 인가·등록
건수 8건 (↓9건)

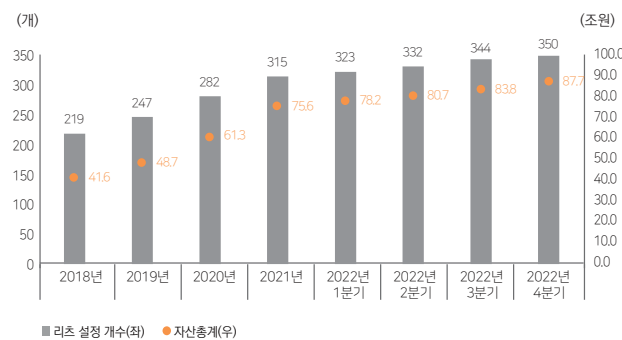
자산 87.7조 (↑39천억원)

2022년 9월 기준 리츠 인가·등록 개수는 350개, 자산 87.7조 원으로 지속적 증가세

리츠 유형별로는 위탁관리 리츠 비율이 97%로 가장 높고, 부동산 유형별로는 주택 50%, 오피스 27%, 리테일 9% 순으로 높게 나타남

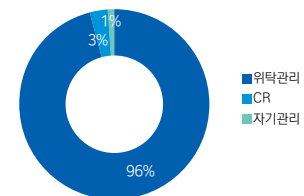
4분기에는 위탁관리리츠 8건에 대한 신규 인가·등록이 이루어졌으며 투자대상은 오피스 3건, 주택 1건, 물류 1건 등으로 조사됨

리츠 자산총계 및 인가·등록 개수 추이

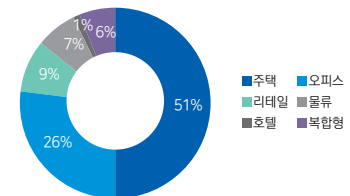


주) 리츠 자산총계 및 리츠 수는 2022년 12월 31일을 기준으로 함
※ 자료: 리츠정보시스템

리츠 유형별 자산총계 비율



운용 부동산 유형별 자산총계 비율



4분기 리츠 인가·등록 현황

구분	부동산투자회사명	자산관리회사	투자대상	영업인가일
위탁 관리	삼성에프엔위탁관리부동산투자회사	삼성에스알에이자산운용 주식회사	서울특별시 소재 업무시설(대치타워, 에스원빌딩) 2건	2022-10-21
	(주)하나글로벌위탁관리부동산투자회사	하나대체투자자산운용	미국 보스턴 및 뉴저지 소재 업무시설을 기초자산으로 하는 부동산투자회사 및 부동산펀드 지분(수익)증권	2022-10-25
	(주)하나글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	하나대체투자자산운용	미국 보스턴 소재 업무시설을 기초자산으로 하는 현지 REITs(KTB CSQ REIT, LLC) 지분증권	2022-10-25
	(주)카이트제이십이호위탁관리부동산투자회사	한국자산신탁(주)	서울특별시 마포구 동교동 173-32 소재 토지	2022-11-03
	(주)코람코가이투자제4의4호위탁관리부동산투자회사	주식회사 코람코자산신탁	경기도 이천시 마장면 이치리 701 소재 서이천 대화물류센터	2022-11-07
	주식회사 하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사	(주)하나자산신탁	경기도 오산시 소재 자동차 관련시설(경매 매매장, 주차타워, 검사장)	2022-11-09
	주식회사케이원프리미어위탁관리부동산투자회사	(주)한국토지신탁	경기도 고양시 일산서구 소재 데이터센터를 개발하는 PFV의 지분증권	2022-11-21
	(주)대한제40호평촌리테일위탁관리부동산투자회사	대한토지신탁(주)	경기도 안양시 동안구 비산동 1109-3번지 일원 판매시설(홀플러스 평촌점)	2022-11-30

※ 자료: 리츠정보시스템

오피스 신규 공급

4Q
공급 현황

공급 빌딩수 **6개** (-)

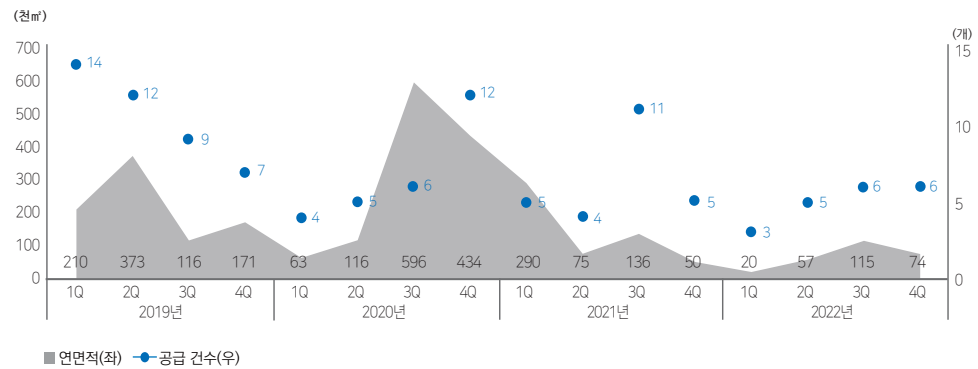
공급 연면적 **44,348m²** (↘ 29,178m²)

업무시설
연면적 **74,440m²** (↘ 40,196m²)

GBD, Others 중 소형 오피스 6건 신규 공급

당 분기 신규 공급은 총 6개 빌딩, 총 연면적 74천m² 규모로 나타나 전 분기 대비 40천m² 감소하였으며, 강남권역에서는 1건의 소형 오피스, 서울기타권역에서는 중형 오피스 1건, 소형 오피스 4건이 신규 공급됨. 2023년에는 공급 예정인 대형급 오피스가 있지만, 이미 임차 예정인이 다 결정된 경우가 있어 업무시설 수급 불균형 현상이 유지될 것으로 전망됨

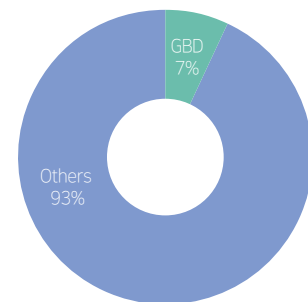
서울 오피스 신규공급 추이



권역별 공급면적

권역	공급 빌딩수	공급 연면적	업무시설 공급연면적
CBD	-	-	-
GBD	1건 (-)	5,286m ² (▲ 1천m ²)	2,795m ² (▼ 1천m ²)
YBD	-	-	-
Others	4건 (-)	69,154m ² (▼ 36천m ²)	41,554m ² (▼ 24천m ²)

권역별 공급면적 비율



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

주요
신규공급
빌딩

권역	빌딩명	소재지	연면적(㎡)	층수	비고
GBD	아이타워	강남구 삼성동	5,286	B2 / 14F	
Others	피앤피시큐어 마곡사옥	강서구 마곡동	26,370	B3 / 8F	



2020년 2분기부터 2022년 4분기까지 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
YBD	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
	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

2022.10.01 ~ 2022.12.31

조사 대상

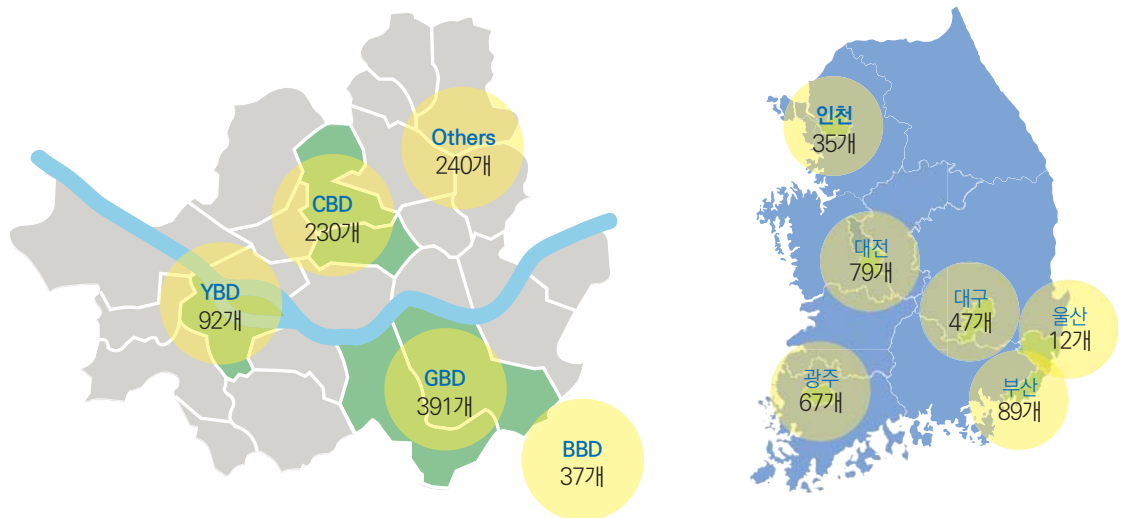
연면적 3,300㎡ 이상 오피스, 주용도 업무시설

조사 내용

공실면적, 임대료 현황 및 임대차 동향

조사 방법

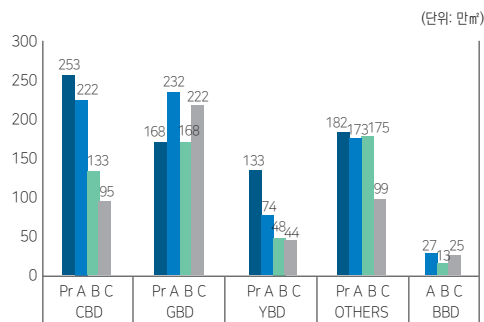
전화 및 방문조사, Leasing Flyer, 지부 Network



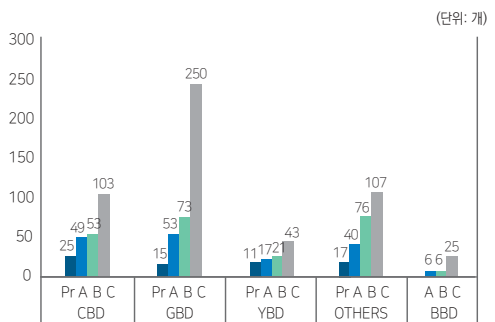
구역	세부 지역
서울	CBD
	도심권 (종로구, 중구 일대)
	GBD
	강남권 (강남구, 서초구 일대)
분당	YBD
	여의도권 (영등포구 여의도동 일대)
광역시	Others
	서울기타권 (용산, 마포/공덕, 상암, 잠실/송파 등)
광역시	BBD
	성남시 분당구 서현동 및 인근 지역 (판교 제외)
광역시	인천, 부산, 대구, 울산, 광주, 대전

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 **1.30%** (↓ 0.21%p)
임대료 **26.2천원/㎡** (↑ 0.81%)
관리비 **11.0천원/㎡** (↑ 0.30%)

MARKET VIEW

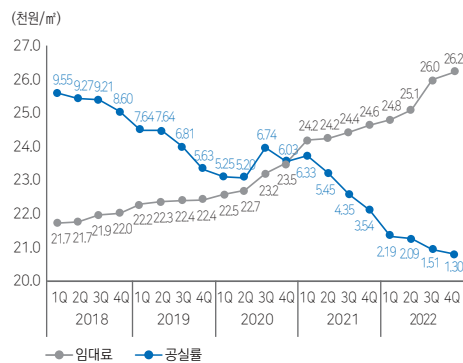
서울 전 권역 공실면적 감소에 따른 공실률 하락, 임대 시세 소폭 상승

당 분기 서울지역의 공실률은 1.30%로 도심과 여의도 권역에서 공실이 해소되면서 전 분기 대비 0.21%p 하락한 것으로 나타났으며, 서울 모든 권역 오피스의 임대료 상승 조정으로 인해 서울지역 임대료는 전 분기대비 0.81% 상승한 것으로 나타남

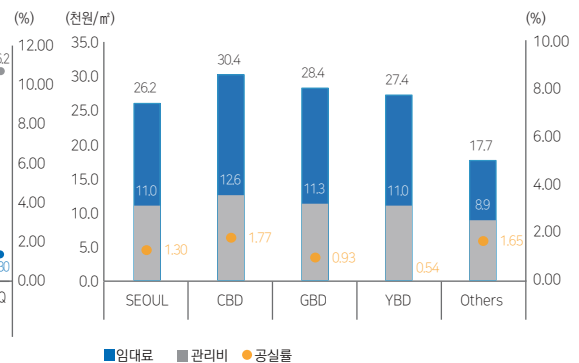
당 분기 서울 모든 권역 오피스의 임대료가 저번 분기에 이어 상승했지만, 상승세가 많이 둔화되는 것으로 나타났으며, 장기 미공실인 오피스가 많아 추후 공실 발생 시 임대료 상승이 전망됨

23년도에는 예정된 신규 공급 오피스가 있어 임차수요를 흡수할 것으로 전망됨

임대료 및 공실률 추이



권역별 임대료·관리비·공실률



권역별 주요 임대차 동향

권역	빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
CBD	남산스퀘어	중구 충무로3가	한국건강가정진흥원	5,538
	남산 스테이트타워	중구 회현동2가	한국화이자제약	3,890
YBD	하이투자증권빌딩	영등포구 여의도동	KB증권	3,300
GBD	한석타워	강남구 역삼동	전문건설공제조합	508
BBD	만도 R&D센터	분당구 삼평동	LIG 넥스원	11,867

오피스 임대시장

도심권
CBD

공실률 **1.77%** (↘ 0.61%p)
임대료 **30.4천원/㎡** (↗ 0.68%)
관리비 **12.6천원/㎡** (↗ 0.54%)

MARKET VIEW

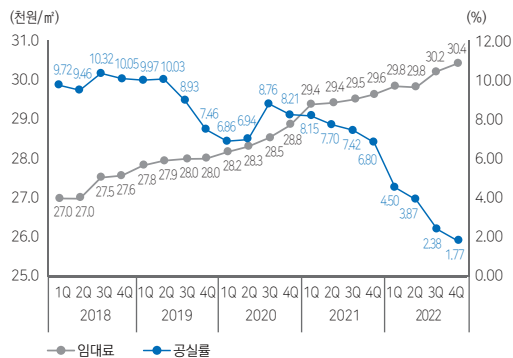
권역 내 꾸준한 오피스의 공실 해소에 따른 권역 공실률 하락, 임대 시세 소폭 상승

당 분기 도심권역의 공실률은 1.77%로 중형급 오피스의 대규모 공실 해소가 권역 공실률 하락을 주도하면서 전 분기 대비 0.61%p 하락한 것으로 나타났으며, 모든 등급 오피스에서 임대료 상승 조정 사례가 관측되면서 권역 임대료는 전 분기 대비 0.68%, 관리비는 0.54% 상승한 것으로 나타남

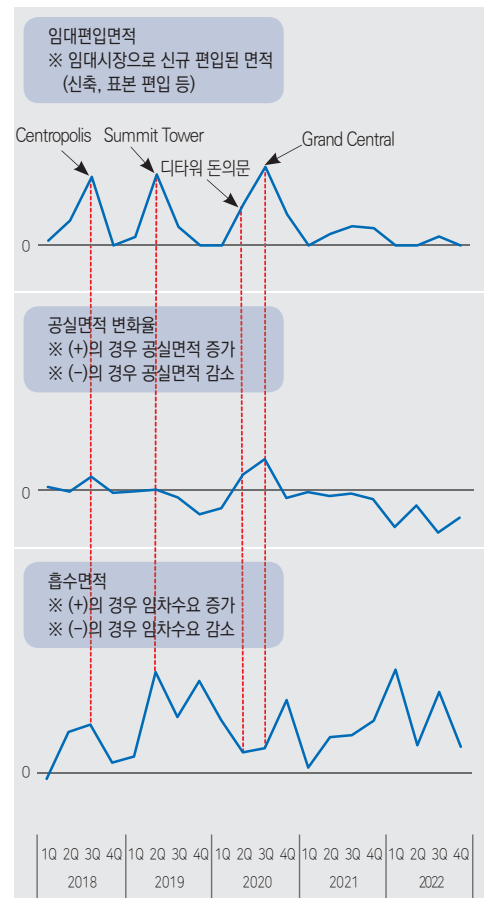
당분기 도심권역은 타 권역만큼의 낮은 공실률을 기록함. 최근 대기업들이 도심권역으로 오피스를 이전하면서 대형급 오피스의 공실률이 더 낮아지고, 23년도 1분기 예정된 공급 빌딩이 있지만 사옥 겸용의 용도로 낮은 공실률이 유지될 것으로 전망됨

도심권역의 경우, 임대편입면적은 전 분기와 유사하지만 꾸준한 임차수요로 공실면적이 감소함

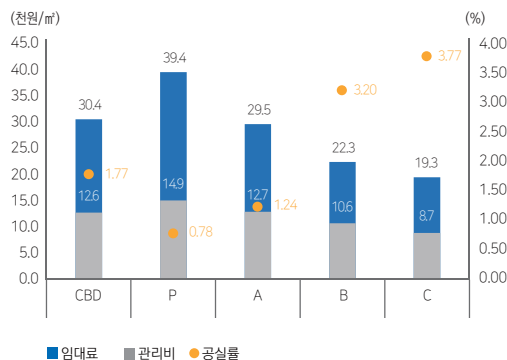
임대료 및 공실률 추이



임대편입면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



강남권 GBD

공실률 **0.93%** (▲ 0.20%p)
임대료 **28.4천원/㎡** (▲ 1.13%)
관리비 **11.3천원/㎡** (▲ 0.47%)

MARKET VIEW

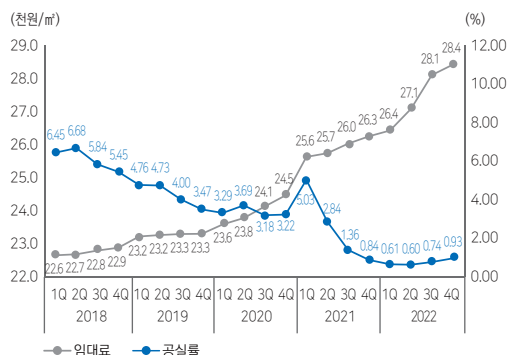
권역 내 오피스 공실 발생에 따른 권역 공실률 소폭 상승, 임대 시세 및 관리비 상승세 감소

당 분기 강남권역의 공실률은 0.93%로 중형급 오피스에서 공실 발생 사례가 나타나면서 전 분기 대비 0.20%p로 소폭 상승한 것으로 나타났으며, 중대형급 오피스의 임대료 상승 조정 사례가 관측되면서 권역 임대료는 전 분기 대비 1.13% 상승한 것으로 나타남

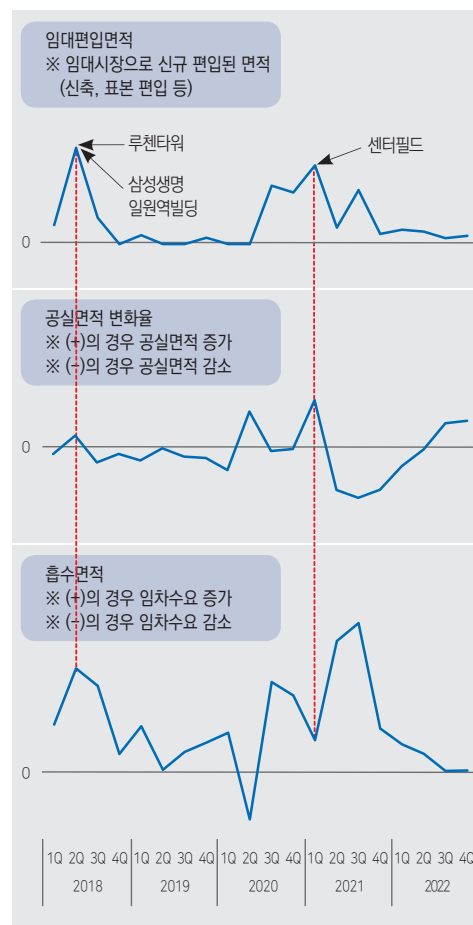
강남권역은 꾸준히 자연공실률을 크게 하회하는 수준의 공실률을 기록함 특히 강남권역의 경우 프라임급 오피스의 장기 미공실 상황이 여전히 이어져 임대료 상승세가 감소하긴 했지만, 추후 공실 발생 시 추가 상승 현상이 전망됨

강남권역의 경우, 임대편입면적은 소폭 증가하였지만 임차수요 증가세가 줄면서 공실면적이 증가함

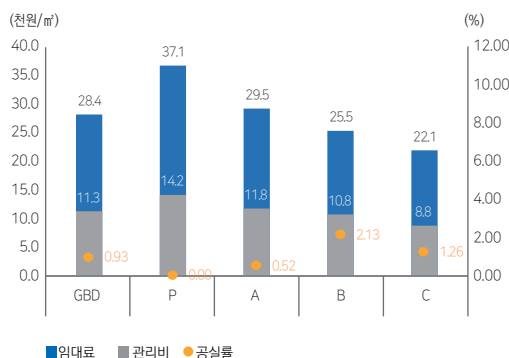
임대료 및 공실률 추이



임대편입면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



오피스 임대시장

여의도권
YBD

공실률 **0.54%** (↘ 0.38%p)
임대료 **27.4천원/㎡** (↗ 0.40%)
관리비 **11.0천원/㎡** (↗ 0.49%)

MARKET VIEW

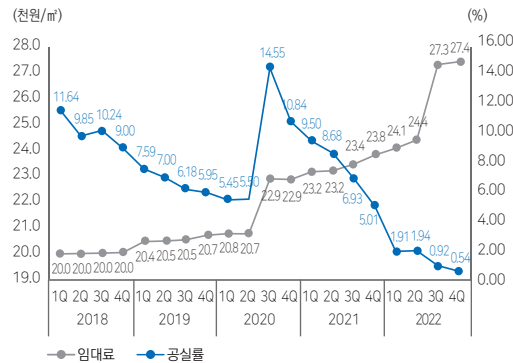
프라임급 오피스의 공실 해소에 따른 권역 공실률 하락, 임대 시세 및 관리비 상승 유지

당 분기 여의도권역의 공실률은 0.54%로 프라임급 오피스의 공실 해소가 권역 공실률 하락을 주도하면서 전 분기 대비 0.38%p로 감소한 것으로 나타났으며, 대형급 오피스의 임대료 상승 조정 사례가 관측되면서 권역 임대료는 전 분기 대비 0.40% 소폭 상승한 것으로 나타남

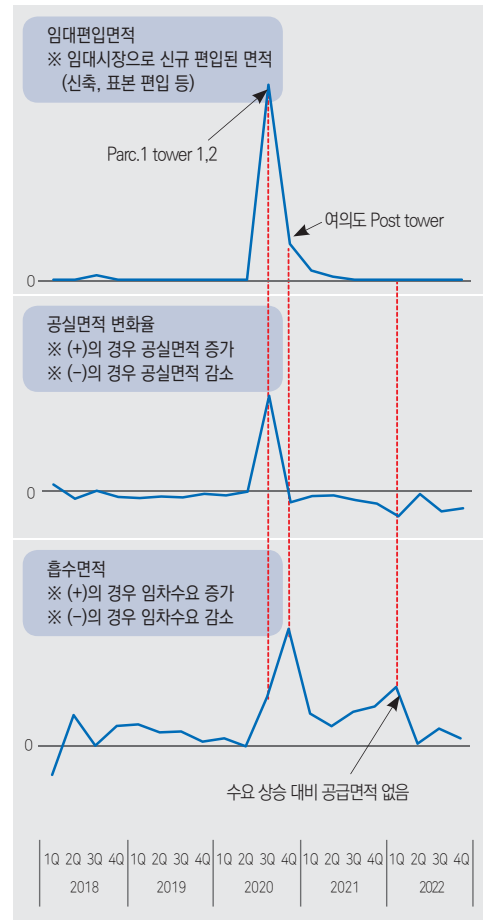
여의도권역의 프라임급 빌딩은 꾸준한 수요로 인해 공실률이 더 떨어졌고, 임대료 상승세가 감소함. 23년도 4분기 공급예정인 TP타워 이전에는 낮은 공실률을 유지할 것으로 전망됨

여의도권역의 경우, 임대면입면적이 없지만 임차수요의 증가로 인해 공실면적이 감소함

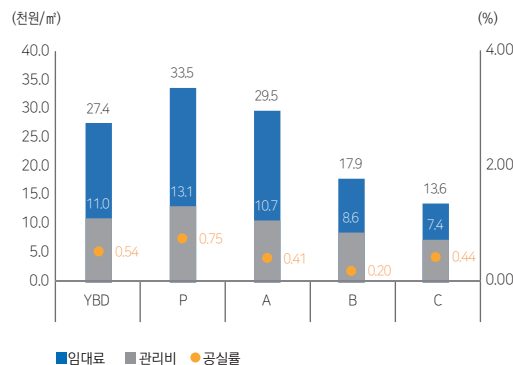
임대료 및 공실률 추이



임대면입면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



서울기타권 OTHERS

공실률	1.65% (↘0.22%p)
임대료	17.7천원/㎡ (↗0.73%)
관리비	8.9천원/㎡ (↗1.79%)

MARKET VIEW

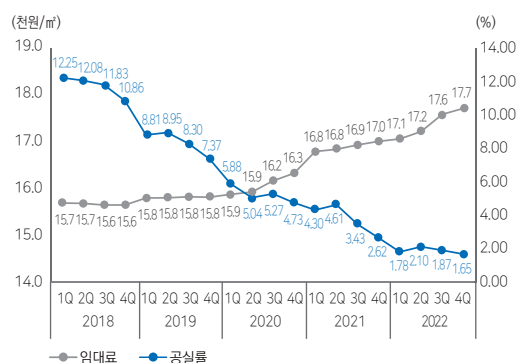
지속적인 프라임·대형급 오피스 공실 해소에 따른 권역 공실률 소폭 하락, 임대 시세 상승 유지

당 분기 서울기타권역의 공실률은 1.65%로 프라임·대형급 오피스의 공실 해소가 권역 공실률 하락을 주도하면서 전 분기 대비 0.22%p 소폭 하락한 것으로 나타났으며, 모든 유형의 오피스 임대료 상승 조정이 유지되면서 권역 임대료는 전 분기 대비 0.73%, 관리비는 1.79% 상승한 것으로 나타남

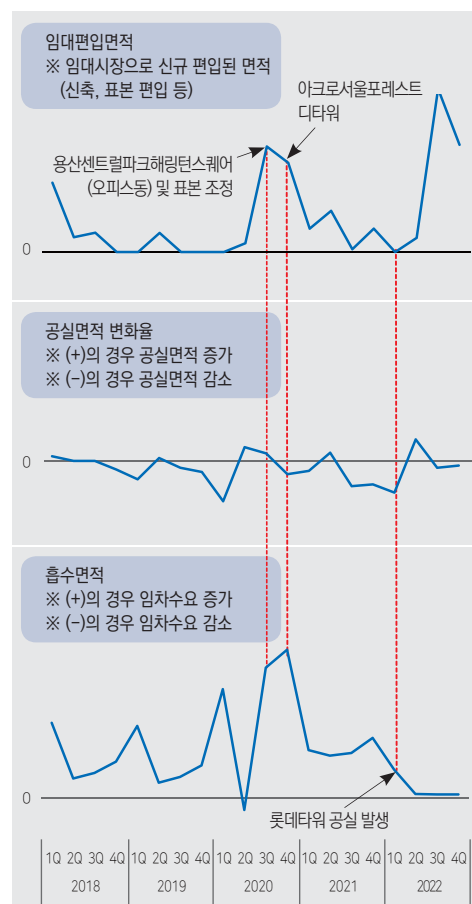
서울 모든 권역의 공실률이 감소함에 따라 서울기타권역의 공실률 또한 감소하고 있음. 다만 임대 시세의 경우, 이전보다는 약한 추세로 상승하며 상승세가 약화될 것으로 전망됨

서울기타권역의 경우, 마곡에 R&D센터 위주의 사옥 편입으로 임대편입면적이 상승함과 동시에 흡수면적 또한 증가함.

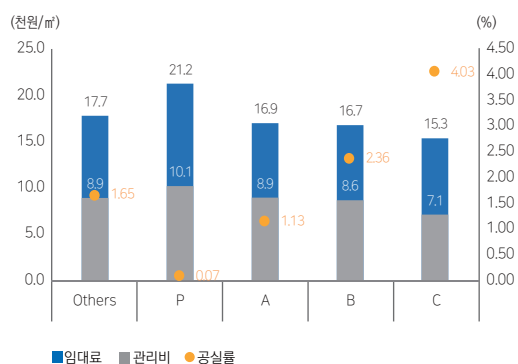
임대료 및 공실률 추이



임대편입면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률

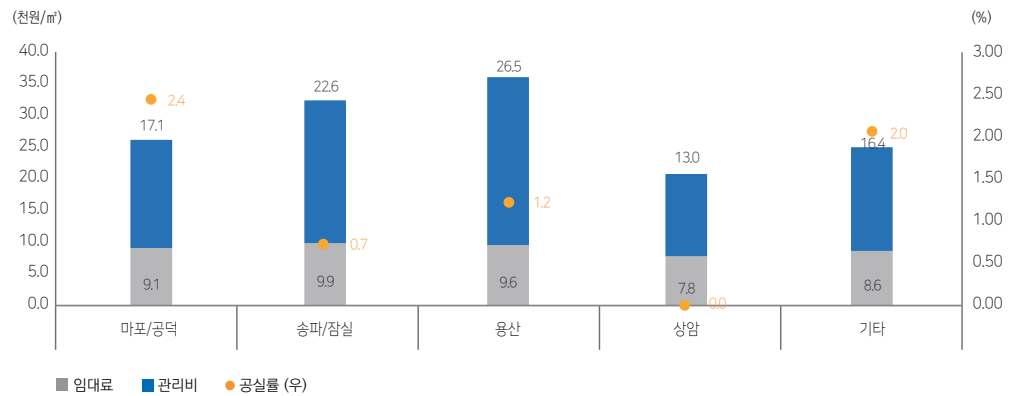


오피스 임대시장

서울기타권 세부 구역 분석



공실률 · 임대료 · 관리비



▶ 서울기타 세부권역의 공실률은 상암(0.00%), 송파/잠실(0.7%)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	3.28% (↗ 0.78%p)
임대료	16.9천원/㎡ (↗ 3.07%)
관리비	8.5천원/㎡ (↗ 0.37%)

MARKET VIEW

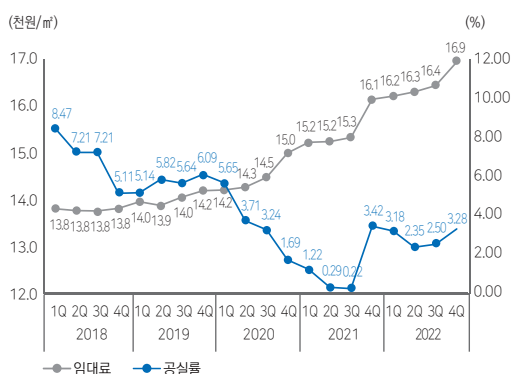
중대형급 오피스 공실 발생으로 인한 권역 공실률 소폭 상승, 임대 시세 상승 유지

당 분기 분당권역의 공실률은 3.28%로 중대형급 오피스 공실 발생으로 인해 전 분기 대비 0.78%p 소폭 상승한 것으로 나타났으며, 권역 임대료는 대형급 오피스의 임대료 상승 조정 사례가 관측되면서 전 분기 대비 3.07%로 상승한 것으로 나타남

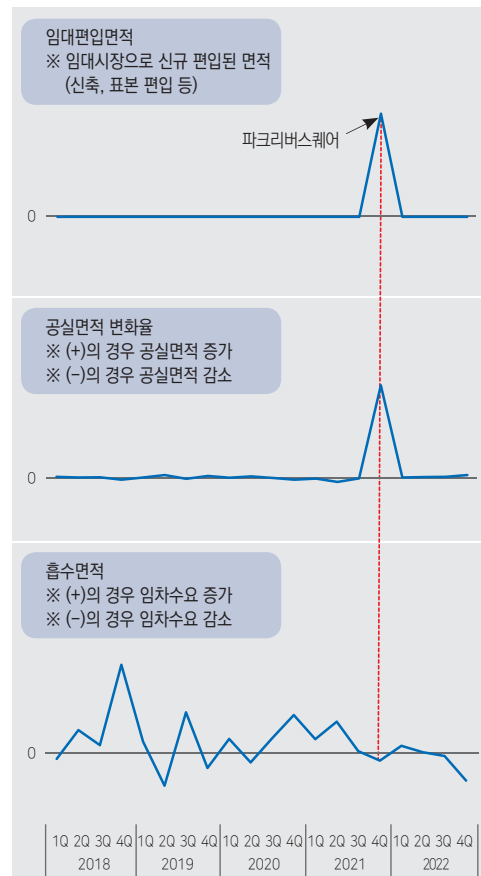
소형급 오피스의 공실 발생으로 분당권역 공실률이 소폭 상승하였으나, 신규 공급 예정인 오피스가 없어 지속적인 공실률 하락이 예상됨

분당권역의 경우, 임대편입면적이 없고 임차수요가 줄면서 공실면적이 소폭 증가함

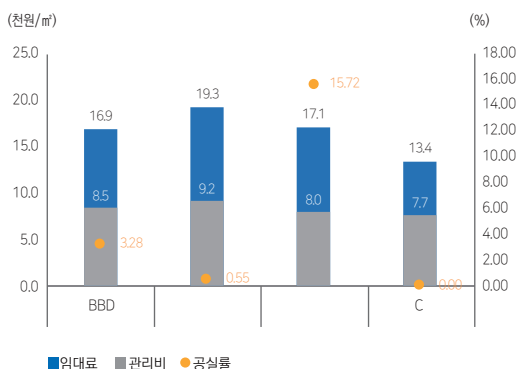
임대료 및 공실률 추이



임대편입면적-공실면적 변화율-흡수면적 추이



빌딩 등급별 임대료·관리비·공실률



오피스 임대시장

인천

공실률

6.27% (↓ 1.02%p)

환산전세가

902천원/㎡ (↓ 7.25%)

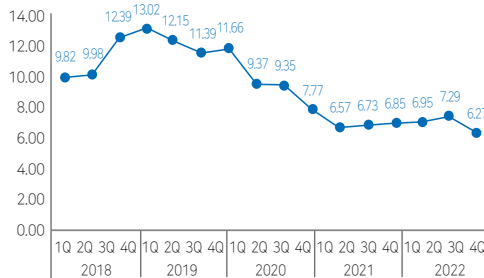
관리비

6.6천원/㎡ (↓ 7.52%)

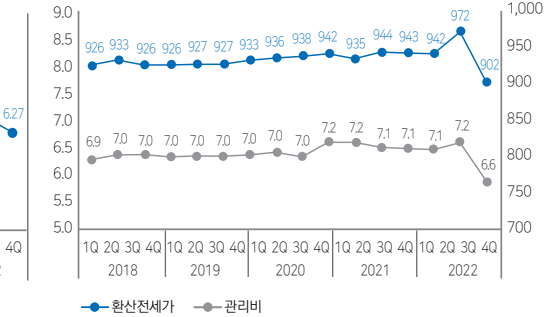
MARKET VIEW

삼성생명 구월동빌딩, 한화생명 부평빌딩 등의 공실 해소로 인천 지역 공실률이 상승함
교원부평빌딩의 임대가 감소로 인해 환산전세가와 관리비는 전 분기 대비 감소함

공실률 추이



(%) 환산전세가 및 관리비 추이



부산

공실률

9.28% (↓ 0.69%p)

환산전세가

925천원/㎡ (↓ 0.68%)

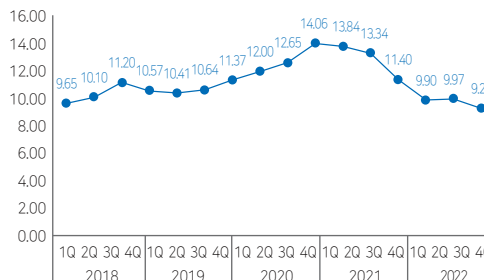
관리비

6.6천원/㎡ (↑ 0.21%)

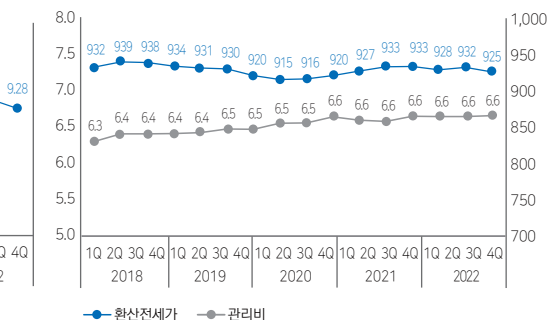
MARKET VIEW

한화생명 명륜동사옥, 흥국생명보험부산빌딩 등의 공실 해소로 부산 지역 공실률이 소폭 감소함
사학연금부산회관, 부산파이낸스빌딩 등이 임대가 감소로 인해 환산전세가는 소폭 감소하고, 관리비는 전 분기 대비 유사함

공실률 추이



(%) 환산전세가 및 관리비 추이



대구

공실률

9.40% (↗ 2.76%p)

환산전세가

934천원/㎡ (↘ 0.63%)

관리비

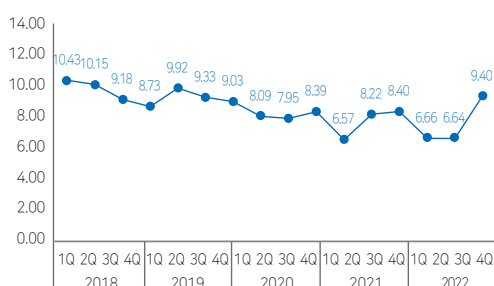
6.9천원/㎡ (↗ 0.27%)

MARKET VIEW

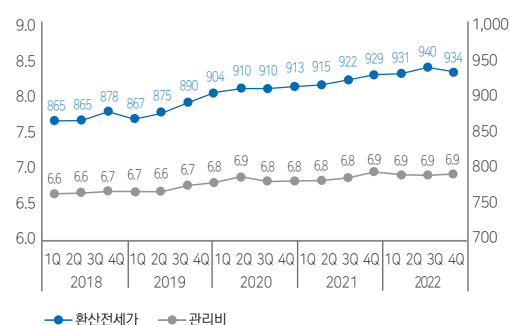
KT대구타워, KT대구본부빌딩 등의 공실 발생으로 인해 대구 지역 공실률이 상승함

교보생명 수성동 사옥의 임대료 감소로 인해 환산전세가 전 분기 대비 소폭 감소하였고, 관리비는 전 분기 대비 유사함

공실률 추이



(%) 환산전세가 및 관리비 추이



울산

공실률

8.59% (↗ 0.22%p)

환산전세가

961천원/㎡ (↘ 0.19%)

관리비

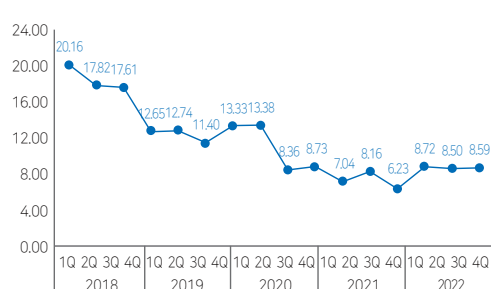
6.4천원/㎡ (↘ 0.61%)

MARKET VIEW

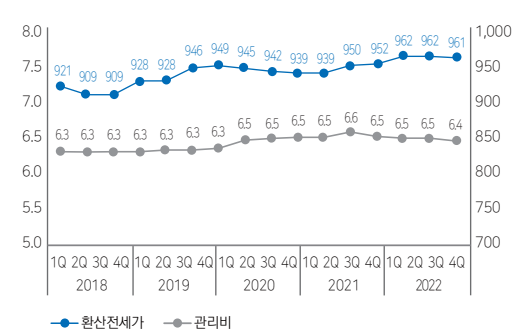
동양생명울산빌딩, 한화생명 울산빌딩 등의 공실 발생으로 인해 울산 지역 공실률이 소폭 상승함

YH타워의 관리비 상승으로 인해 관리비는 소폭 하락하였고, 환산전세가는 전 분기 대비 유사함

공실률 추이



(%) 환산전세가 및 관리비 추이



오피스 임대시장

광주

공실률

5.02% (↓ 0.27%p)

환산전세가

700천원/㎡ (↓ 2.06%)

관리비

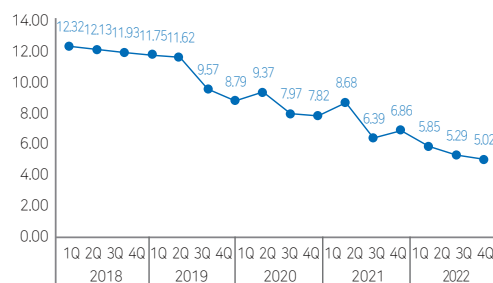
5.1천원/㎡ (↑ 0.07%)

MARKET VIEW

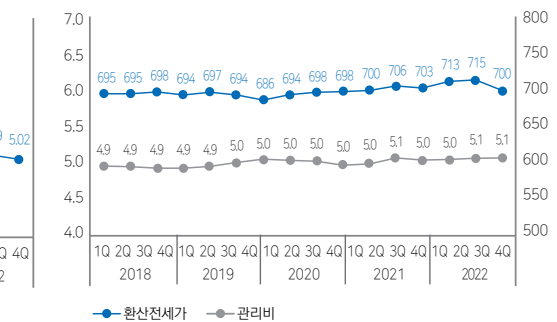
오션빌딩, 삼성화재 광주사옥 등의 공실 해소로 인해 광주 지역 공실률이 소폭 하락함

상무비즈센터, KT광주타워 등의 임대료가 감소로 인해 환산전세가는 하락하고, 관리비는 전 분기 대비 유사함

공실률 추이



환산전세가 및 관리비 추이



대전

공실률

4.38% (↓ 0.71%p)

환산전세가

700천원/㎡ (↑ 1.47%)

관리비

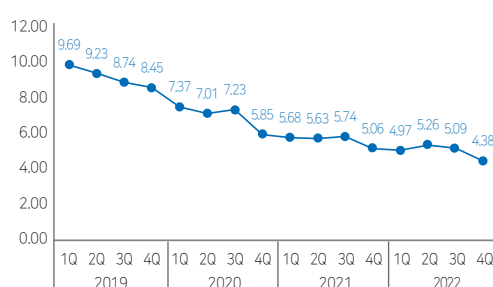
5.6천원/㎡ (↑ 0.41%)

MARKET VIEW

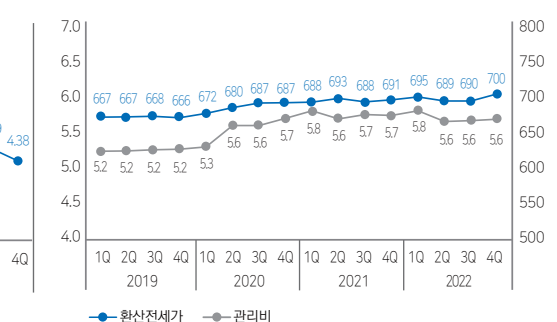
대전무역회관, 교직원 공제회관 등의 공실 해소로 인해 대전 지역 공실률이 소폭 감소함

하나금융투자빌딩, 한솔그린타워 등의 임대료가 상승으로 인해 환산전세가는 전 분기 대비 상승하였고, 관리비는 전 분기 대비 유사함

공실률 추이



환산전세가 및 관리비 추이



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

북천안 물류센터 PCM 용역 수주



▲ 북천안 물류센터(조감도)

교보리얼코는 충청남도 천안시 서북구 직산읍에 위치한 북천안 물류센터 PCM용역을 수주했다.

북천안 물류센터(지하 1층 ~ 지상 6층, 연면적 181,330.75㎡)는 24년 7월 준공 예정인 상온 물류센터로 하나금융투자, 대신자산신탁 등의 다양한 기업들이 합작하여 PFV를 설립 후 개발하고 있는 자산이다. 북천안 물류센터는 경부 고속도로에 인접하여 수도권 및 대전,

대구까지 배송이 가능하고 인근 천안테크노파크, 천안 제2,4산업단지 등 다수의 산업단지가 위치해 풍부한 임차수요를 기대할 수 있다.

최근 기준 금리 상승 및 물가 상승 등으로 부동산 시장이 악화됨에 따라 PM 및 CM 용역 수주도 어려워지고 있다. 이러한 시장 상황 속에서 교보리얼코는 다양한 Track-Record를 확보하고 적극적인 마케팅 활동을 펼쳐나갈 계획이다.

NH농협은행 최유효 활용방안 컨설팅 용역 수주



▲ NH농협은행 본사

교보리얼코는 최근 NH농협은행 보유 부동산 최유효 활용방안 컨설팅 용역을 수주했다.

NH농협은행은 수도권 및 광역시 등 주요 도시에 많은 지점을 보유하고 있으며, 해당 보유 자산에 대해 교보리얼코와 지속적으로 협력하고 있다. 교보리얼코는 자체 개발한 KA-IPA기법을 활용하여 부동산 포트폴리오에 대한 체계적인 분석이 강점으로, 이를 통해 NH농협 뿐만 아니라 KB국민은행, KB손해보험, 신한금융그룹, DGB대구은행, BNK금융그룹 등 우리나라 주요 금융사의 자산에 대한 컨설팅을 꾸준히 수행해 오고 있다. 한편, 교보리얼코는 모회사인 교보생명 보유자산 활용방안 컨설팅 또한 수주하여 진행 중에 있다.

자산 최유효 활용방안 컨설팅은 금융시장의 변동성이 큰 현재 시점에서 보유부동산의 활용방안에 대해 고민하고 있는 금융회사 및 법인들에게 좋은 솔루션이 될 것으로 판단된다. 이와 같은 시장 흐름에 따라 교보리얼코는 적극적 마케팅 활동을 통해 최유효 활용방안 컨설팅 Track-Record를 확대할 계획이다.

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

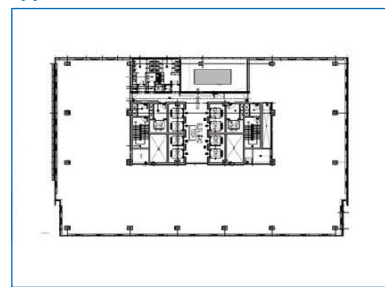


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
5층	367.17	181.59	1,234,000	123,400	47,300	즉시
4층	62.73	30.79	1,234,000	123,400	47,300	
3층	181.25	94.20	1,234,000	123,400	47,300	
3층	70.28	36.52	1,234,000	123,400	47,300	
1층	167.78	89.62	담당자 문의			5월
합계	849.21	432.72				

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

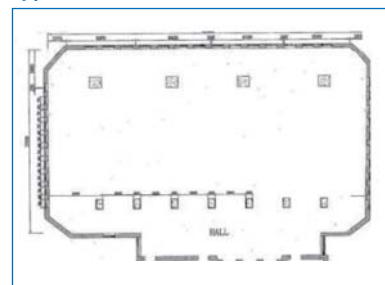


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
2층	135.31	70.85	530,000	53,000	32,000	2월
합계	135.31	70.85				

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

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



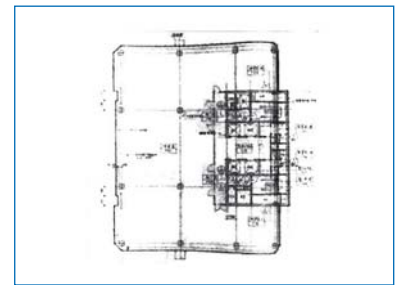
Space Availability & Rent

(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

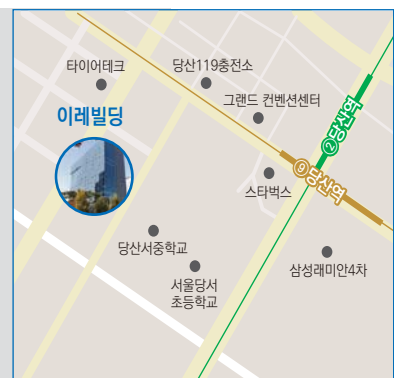
Typical Floor Plan



| 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

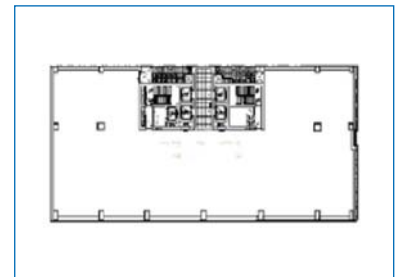


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
4층	199.89	99.66	645,000	64,500	37,900	3월
4층	97.13	48.43	645,000	64,500	37,900	즉시
3층	154.03	76.80	645,000	64,500	37,900	
합계	451.05	224.89				

Typical Floor Plan



LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2060

| 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, 서틀3대, 비상 2대)
주차대수	총 660대

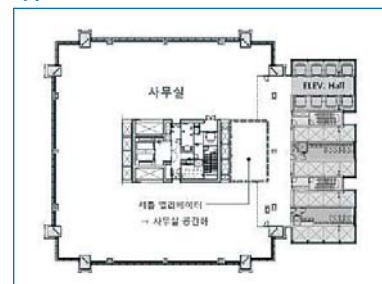


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
50층	933.15	481.17	1,492,000	149,200	50,000	즉시
49층	967.90	499.09				
지하 1층	359.39	185.30	2,743,310	274,331	65,893	
합계	10,998.78	5,659.33				

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

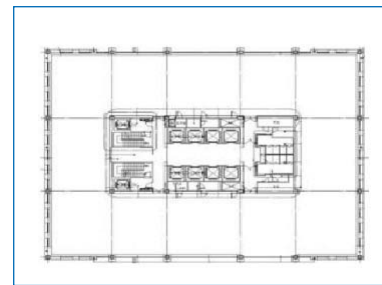


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
공실 없음						
합계						

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

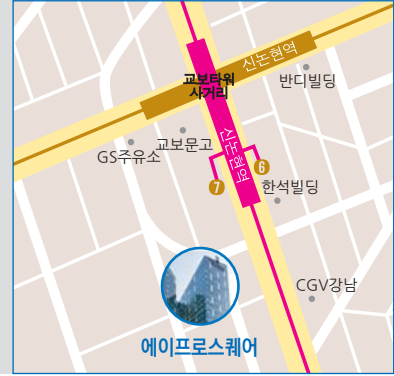
LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2060

| 에이프로스퀘어 [전속] |



소재지	서울특별시 서초구 서초동 1309-9
위치	9호선 신논현역 도보 2분
연면적	27,219㎡ (8,234py)
빌딩규모	지상 15층 / 지하 5층
준공연도	2011년
전용률 (%)	62.62%
기준층면적	임대 511py (전용 320py)
엘리베이터	총 3대
주차대수	총 112대

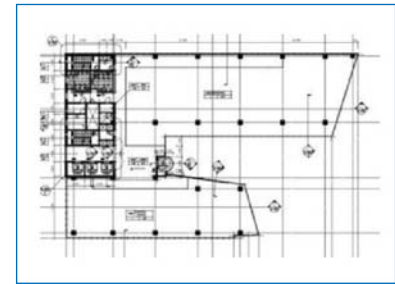


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
2	517.79	261.97	협의	협의	협의	즉시
1	103.31	53.51				
1	58.53	30.31				
합계	679.63	345.79				

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	313.12	135.55	330,000	33,000	8,000	즉시
5층	512.34	221.79				
4층	301.82	130.66				
3층	121.60	52.64				
합계	1248.88	540.64				

Typical Floor Plan



TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

| 사옥용 빌딩(신축 예정) |



소재지	서울시 서초구 서초동
대지면적	1,429.3㎡ (432.36py)
연면적	8,349.38㎡ (2,525.68py)
빌딩규모	지하 4층 / 지상 10층
건폐율 / 용적률	36.88% / 277.91%
준공연도	2025년 2월 예정
엘리베이터	총 3대
주차대수	총 80대
Asking Price	978억원

입지 및 교통

- 남부터미널역 도보 8분거리, 대로변에 위치하여 교통 접근성이 뛰어남

Investment Point

- 개별 공시지가가 지속적으로 상승세를 보이고 있어 안정성이 뛰어남
- 경부고속도로에 근접하여 교통 접근성이 뛰어남



| 상업용 빌딩 |



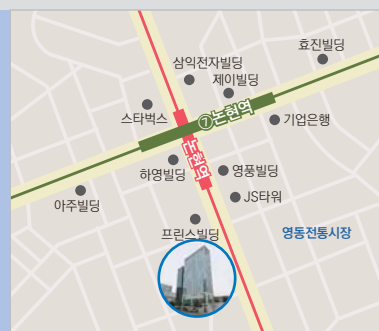
소재지	서울특별시 서초구 반포동
대지면적	582.17㎡ (176.1py)
연면적	6985.25㎡ (2,113.03py)
빌딩규모	지하 6층 / 지상 16층
건폐율 / 용적률	59.93% / 799.03%
준공연도	1995년 12월
엘리베이터	3대
주차대수	옥내기계식 23대(주차타워), 옥외자주식 1대·최대 42대 가능
Asking Price	2,250 억원

입지 및 교통

- 7호선, 신분당선 노선역 4번 출구에서 약 60m 도보 약 1분 거리

Investment Point

- 강남대로 대로변에 위치하여 가시성이 뛰어남
- 노선역 도보 1분 거리, 대로변에 위치하여 교통 접근성이 뛰어남



Kyoborealco Business

TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

| 물류창고 |



소재지	충청북도 청주시 서원구 남이면
대지면적	52,778㎡ (15,965py)
연면적	A동, B동, C동, D동(4개동) : 20,665㎡(6,251.16py)
빌딩규모	A동, B동, D동 : 지상 1층, C동 : 지상 2층
용도지역지구	계획관리지역
준공연도	2017년 8월
Asking Price	290억원

입지 및 교통

- 남청주 IC 까지 약 11km, 차로 약 12분 거리
- 청주와 오송 사이에 위치하여 도시 접근성이 우수
- 세종청주로 차로 3분 거리로, 594번 및 507번 국도 접근성 우수

Investment Point

- 남청주 IC 차로 12분 거리로 경부 및 중부고속도로 접근성이 뛰어남
- 저반(도크)으로 인해 물류 하역 시 업무 활용도 우수



| 다용도 개발부지 |



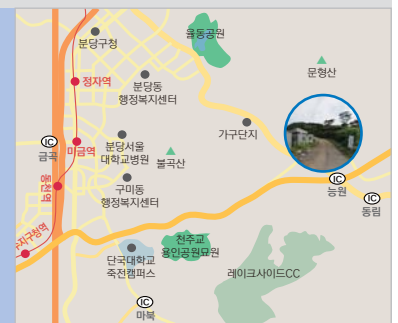
소재지	경기도 용인시 처인구 동림리
대지면적	19,587㎡ (5,925.06py)
용도지역지구	자연녹지지역
예상건폐율	20% 이하
예상용적률	100% 이하
예상높이	4층 이하
Asking Price	237억원

입지 및 교통

- 57번 국도 차로 약 3분 거리
- 수인분당선, 신분당선 미금역 차로 약 18분 거리

Investment Point

- 57번 국도까지 약 3분거리로 교통 접근성이 뛰어남
- 분당 지역까지 약 19분으로 도시 접근성이 뛰어남
- 전면부 및 후면부 토지 단차이로 인해 개발 사업 시 토지 활용도 우수



고객부동산 관리현황 (PM/FM)

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



교보생명 광화문 본사사옥 (94,634㎡)
서울 종로구 종로1가



교보타워 (92,718㎡)
서울 서초구 서초동



교보증권빌딩 (40,904㎡)
서울 영등포구 여의도동

일반기업빌딩(64개 동) 총 1,371,215㎡



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

Kyoborealco Business

고객부동산 관리현황 (PM/FM)

호텔 · 리테일 · 물류센터 등(40개동) 총 1,003,721㎡



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



삼성로지스 물류센터 (34,216㎡)
경기도 안성시 미양면



지엘종합물류센터 (22,478㎡)
경기도 안성시 죽산면



서문동 훙플러스 (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

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

- 임대컨설팅
- 임차컨설팅

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

■ 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
- 건축관리
- 인테리어

환경에너지팀 손윤목 팀장 (02. 2210. 2070)

