

OFFICE MARKET REPORT

2021년 2분기 오피스 마켓리포트

MARKET INDEX

부동산 거래시장

SUMMARY

오피스 신규공급

오피스 임대시장





Company Overview

회사명
교보리얼코 주식회사

대표이사
강영욱

설립일
1979년 11월 15일

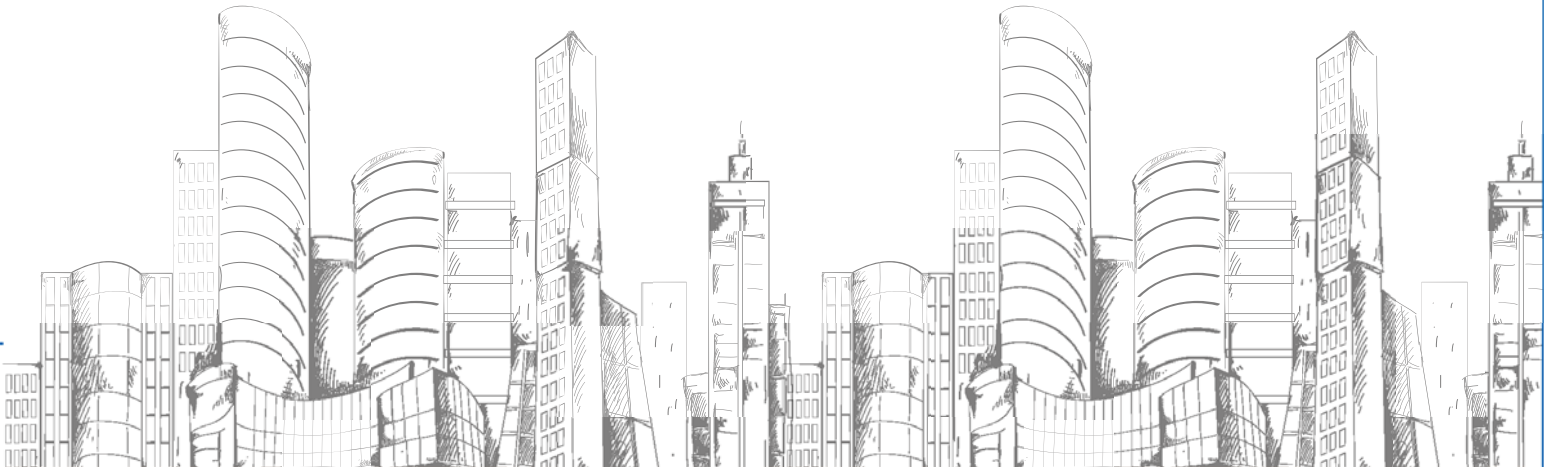
조직
5본부 1실 18팀 4지부

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 140개 빌딩 (연면적 2,786,604㎡)

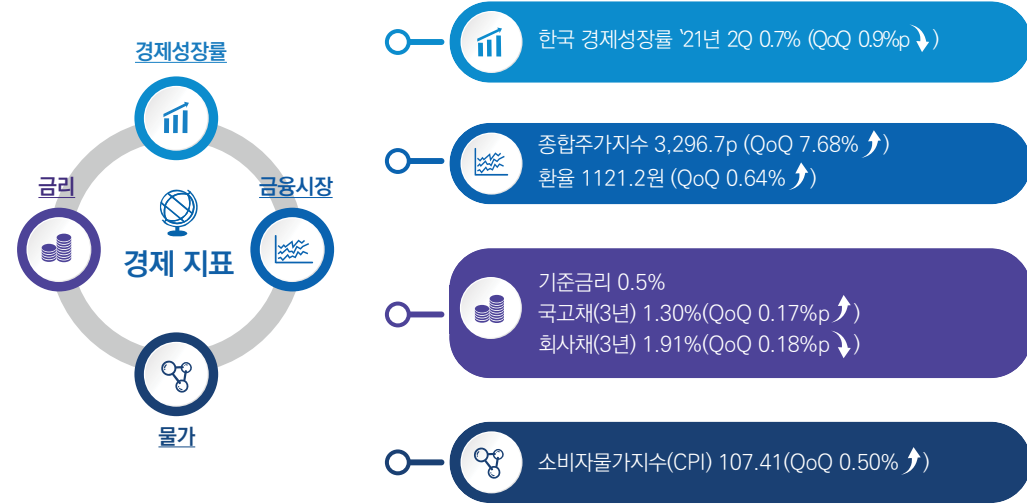
Contents

05	Market Index	16	오피스 임대시장 도심권(CBD) 강남권(GBD) 여의도권(YBD) 서울기타권(Others) 분당권(BBD) 6대 광역시
06	Summary		
07	부동산 거래시장 오피스 거래시장 부동산 간접투자시장		
14	오피스 신규공급	26	Kyoborealco Business Kyoborealco News Leasing Information Transaction Information 고객부동산 관리현황(PM/FM)



Market Index | 경제 및 부동산 관련 지표

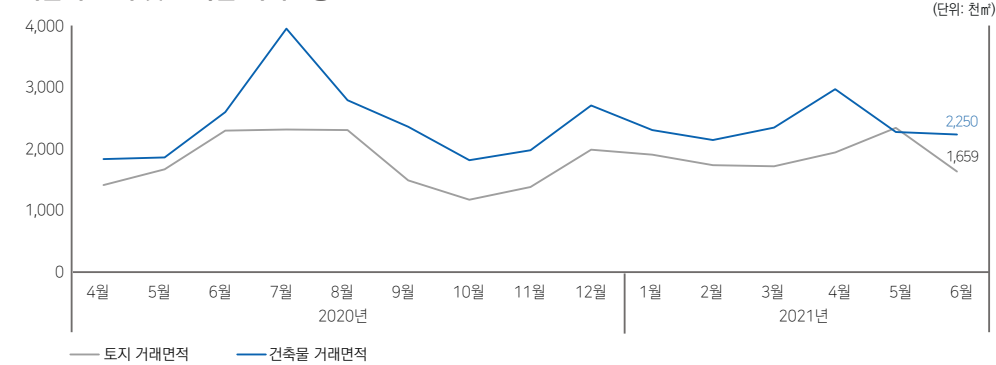
경제 지표



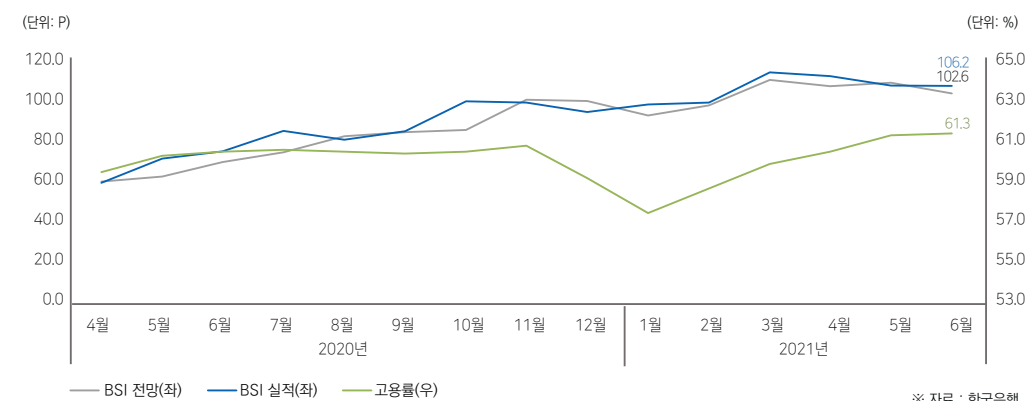
부동산 관련 지표

- ▶ **서울시 토지, 건축물 거래면적 일시적 증가 후 감소**
- 서울시 토지 거래 4월 증가 후 감소, 건축물 거래 5월 증가 후 감소 전환
- ▶ **BSI 전망·실적 감소세 전환, 고용률 지속적 증가세**
- BSI 전망과 실적은 2021년 3월 최고치 기록 후 감소세로 전환
고용률은 2021년 6월 기준 61.3%로 2021년 1월 이후 지속적으로 상승 중

서울시 토지 및 건축물 거래현황



BSI 전망·실적 및 고용률



Summary

오피스 거래시장

거래 총액	4조 758억원	1조 6,333억원 ↑
총 거래 면적	529천㎡	60천㎡ ↑
3.3㎡당 거래가	2,336만원	59만원 ↑
Cap rate	3.67%	0.45%p ↓

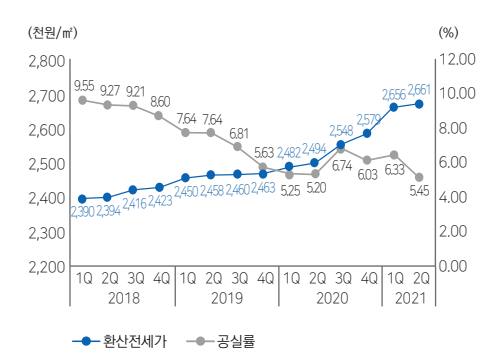
부동산 간접투자 시장

부동산 펀드		
펀드 설정액	4조 1,510억원	1조 3,400억원 ↑
설정 건수	132건	13건 ↑

오피스 임대시장

서울 전체		
공실률	5.45%	0.89%p ↓
환산전세가	2,661천원/㎡	0.19% ↑

서울 환산전세가 · 공실률 추이



오피스 신규공급

공급 빌딩수	4개	1개 ↓
공급 연면적	75,475㎡	214,590㎡ ↓
업무시설 연면적	49,303㎡	90,601㎡ ↓

주요 사례

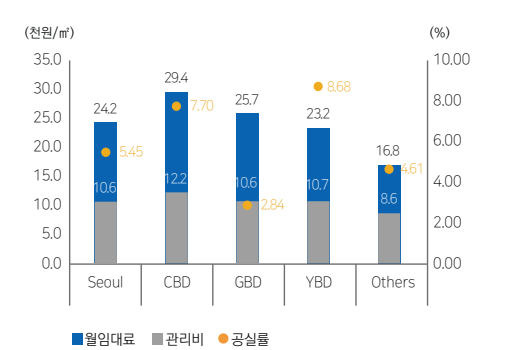
CBD	• 삼일빌딩 • 대우재단빌딩
GBD	• 더파나클역상 • 우신빌딩
YBD	• 오투타워 • NH농협캐피탈빌딩
Others	• 롯데월드타워 • 키콕스벤처센터

부동산 리츠

리츠 인가 · 등록 건수	15건	-
자산	68.4조	46천억원 ↑

월임대료	24.2천원/㎡	0.19% ↑
관리비	10.6천원/㎡	0.43% ↓

당분기 권역별 월임대료 · 관리비 · 공실률



주요 사례

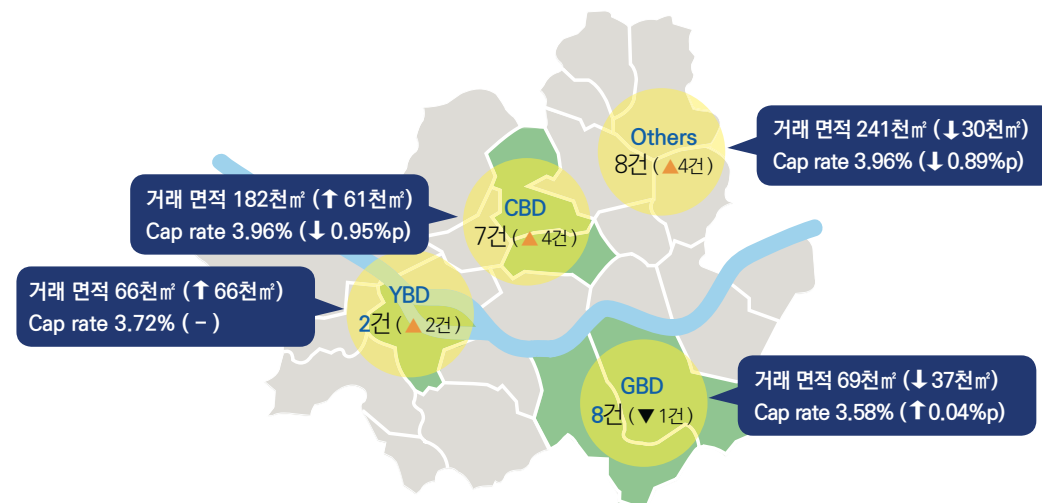
GBD	• Tower300
Others	• KT송파타워 (오피스) • 군자G타워

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

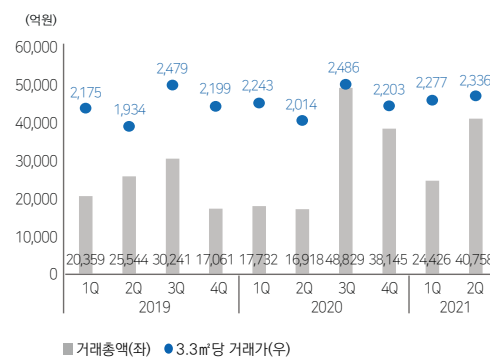
거래 및 투자동향

당 분기 서울 지역 오피스빌딩 거래는 총 25건, 4조 758억원 규모로 전 분기 대비 1조 6,333억원 증가하였으며, 총 거래 면적 또한 529천㎡ 규모로 전 분기 대비 60천㎡ 증가함. 평당 거래가는 2,336만원으로 전 분기 대비 59만원 상승하였으며, Cap.rate는 0.45%p 하락한 3.67%로 나타남

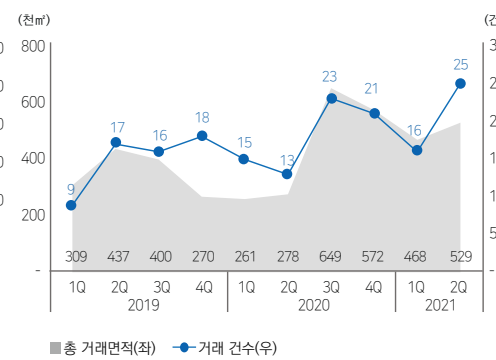
거래 총액 **4조 758억원** (↑ 1조 6,333억원)
 총 거래 면적 **529천㎡** (↑ 60천㎡)
 3.3㎡당 거래가 **2,336만원** (↑ 59만원)
 Cap rate **3.67%** (↓ 0.45%p)



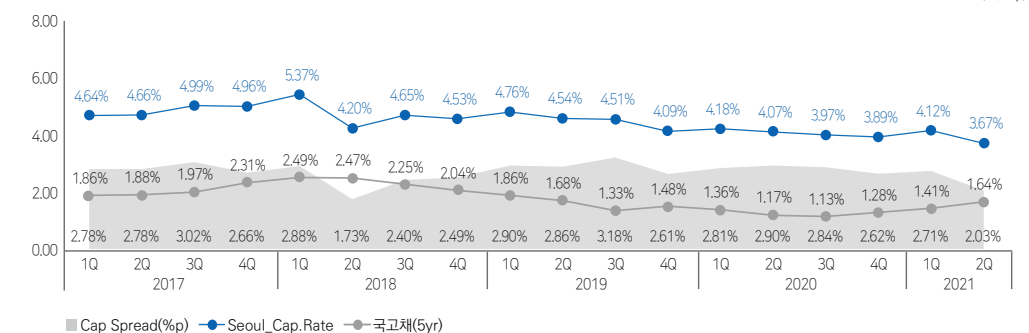
서울시 오피스 거래총액 및 3.3㎡당 거래가 추이



서울시 오피스 총 거래면적 및 건수 추이



서울시 Cap.Rate 추이



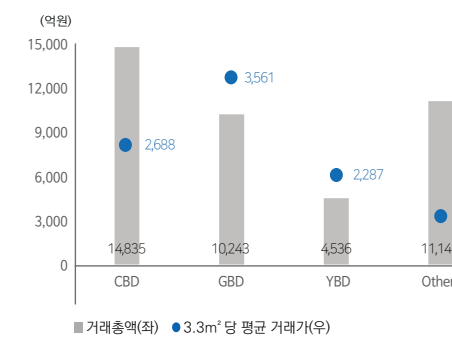
거래 및 투자동향

오피스 총 25건 거래 / 거래 총액 4조 758억원

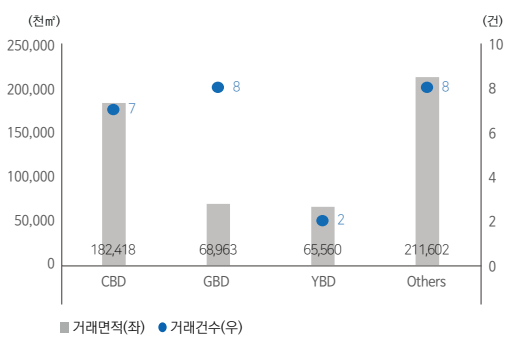
당 분기 도심권역 7건, 강남권역 8건, 여의도권역 2건, 기타권역에서 8건의 거래가 이루어짐.

도심권역은 전 분기에 이어 당 분기에도 대형 거래가 이루어지면서 서울 타 권역 대비 가장 높은 비중의 거래 총액을 기록함. 강남권역은 중소형빌딩의 거래가 주로 이루어졌으며, 그 중 이시스자산운용이 매입한 더피나클역삼은 평당 4천만원에 육박하는 가격에 거래되면서 권역 내 최고가를 경신함. 기타권역에서는 롯데월드타워의 지분 25%가 거래되면서 역대 최대 거래규모를 기록함

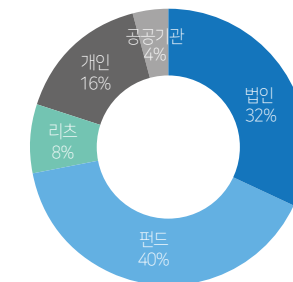
서울시 권역별 거래총액 및 3.3㎡당 거래가



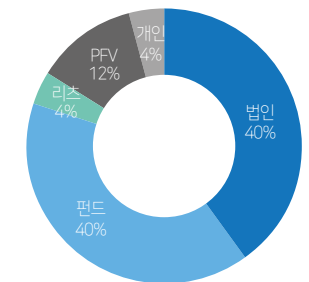
서울시 권역별 거래면적 및 거래건수



매도자 유형별 현황



매수자 유형별 현황



거래시장 진행현황

도심권 CBD

서울역 와이즈타워: KB부동산신탁, 신한리츠운용 우선협상자 선정
 하나빌딩 (하나투어본사사옥): 하나투어, 매각주관사 선정

기타권 Others

이스트센트럴타워: 인마크자산운용, 코람코자산신탁 우선협상자 선정
 KT노량진: KT AMC, 대한토지신탁-더함 컨소시엄 우선협상자 선정

강남권 GBD

메이플타워: KT AMC, KT에스테이트 우선매수권 행사
 바른빌딩: 이시스자산운용, 바로자산운용 우선협상자 선정

엔지니어링회관: 엔지니어링공제회, 매각주관사 선정

여의도권 YBD

신송센터빌딩: 코람코자산운용, 신송그룹 매입 예정

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

주요 거래 사례

도심권 CBD

삼일빌딩, 대우재단빌딩 등 7건 거래 완료

전 분기 대형 오피스 3건의 거래가 이루어졌던 도심권역은 당 분기 총 7건의 거래가 이루어지면서 전 분기 대비 대폭 증가한 수준의 거래규모를 기록함. 역대 도심권역 최고가인 평당 거래가 3,595만원을 기록하면서 매매가 이루어진 삼일빌딩은 약 3년만에 2,600억원 수준의 차익을 실현하면서 매각에 성공하였으며, 정안빌딩 또한 약 2년만에 400억원 수준의 차익을 실현하였음. 해당 거래 건 모두 리모델링을 통한 밸류어드 전략을 성공적으로 마무리한 거래로 나타남

빌딩명	삼일빌딩	대우재단빌딩	정안빌딩
소재지	종로구 관철동	중구 남대문로5가	중구 서소문동
거래면적 (㎡)	40,643	27,898	15,755
매도자	이지스자산운용	재단법인대우재단	삼성SRA자산운용
매도자 유형	펀드	법인	펀드
매수자	NH아문디자산운용	이지스자산운용	이든자산운용
매수자 유형	펀드	펀드	펀드
거래금액 (억원)	4,420	2,059	1,055
3.3㎡당 거래금액 (만원)	3,595	2,440	2,214



▲ 삼일빌딩



▲ 대우재단빌딩



▲ 정안빌딩

주요 거래 사례

강남권 GBD

더피나클역삼, 우신빌딩 등 8건 거래 완료

당 분기 강남권역은 중소형빌딩을 중심으로 총 8건의 거래가 이루어지면서 전 분기 대비 소폭 감소한 수준의 거래규모를 기록함. 2020년 리모델링이 완료된 더피나클역삼은 평당 거래가 3,997만원을 기록하면서 권역 내 최고가를 경신함. 성암빌딩은 아모레퍼시픽이 재무건전성 확보를 위해 매각한 빌딩으로 디벨로퍼인 신영이 PFV를 통해 해당 빌딩을 1,520억원에 매입함. 우신빌딩은 페블스톤자산운용이 5월 초 우선협상대상자로 선정된 후 한 달만에 딜을 마무리지면서 신속한 거래 성사 사례로 기록됨

빌딩명	더피나클역삼	우신빌딩	성암빌딩
소재지	강남구 역삼동	강남구 역삼동	강남구 논현동
거래면적 (㎡)	14,458	16,696	12,302
매도자	페블스톤자산운용	미래에셋자산운용	아모레퍼시픽
매도자 유형	펀드	펀드	법인
매수자	이지스자산운용	페블스톤자산운용	논현PFV
매수자 유형	펀드	펀드	PFV
거래금액 (억원)	1,748	1,661	1,520
3.3㎡당 거래금액 (만원)	3,997	3,289	4,085



▲ 더피나클역삼



▲ 우신빌딩



▲ 성암빌딩

주요 거래 사례

여의도권 YBD

오투타워(구, HP빌딩), NH농협캐피탈빌딩 총 2건 거래 완료

전 분기 거래사례가 없었던 여의도권역은 당 분기 2건의 중대형 오피스거래가 이루어짐. 오투타워는 평당 거래가 2,476만원에 거래되면서 권역 내 최고가를 기록하였으며, 매도자인 이지스자산운용이 저총부 증축 및 리모델링을 통한 밸류에드 전략을 적용하여 매입 후 약 3년만에 1,200억원 수준의 매각차익을 실현함

빌딩명	오투타워 (구, HP빌딩)	NH농협캐피탈빌딩
소재지	영등포구 여의도동	영등포구 여의도동
거래면적 (㎡)	44,859	20,701
매도자	이지스자산운용	베스타스자산운용
매도자 유형	펀드	펀드
매수자	삼성SRA자산운용	케이리츠투자운용
매수자 유형	펀드	펀드
거래금액 (억원)	3,360	1,176
3.3㎡당 거래금액 (만원)	2,476	1,878



▲ 오투타워



▲ NH농협캐피탈빌딩

주요 거래 사례

기타권 Others

롯데월드타워, 키콕스벤처센터 등 8건 거래 완료

당 분기 서울 기타권역에서는 총 8건의 오피스빌딩이 거래되었으며, 총 거래규모 1조 1,145억원을 기록하면서 역대 최대 규모를 기록함. 롯데물산은 롯데쇼핑과 호텔롯데가 보유하고 있던 롯데월드타워의 지분 25%를 매입하면서 롯데월드타워 전체 지분을 확보함. 코람코자산신탁이 국민연금의 출자를 받은 리츠를 통해 보유 중이던 케이스퀘어 사당은 약 4년 만에 매각에 성공하였으며, 해당 자산은 향후 주거시설로 재개발이 이루어질 것으로 전망됨

빌딩명	롯데월드타워 (오피스)	키콕스벤처센터	케이스퀘어 사당
소재지	송파구 신천동	구로구 구로동	동작구 사당동
거래면적 (㎡)	81,784	27,924	21,471
매도자	롯데쇼핑, 호텔롯데	한국산업단지공단	코람코자산신탁
매도자 유형	법인	공공기관	리츠
매수자	롯데물산	진양건설주식회사	사당복합PFV
매수자 유형	법인	법인	PFV
거래금액 (억원)	5,624	1,189	900
3.3㎡당 거래금액 (만원)	2,273	1,407	1,386



▲ 롯데월드타워



▲ 키콕스벤처센터



▲ 케이스퀘어 사당

부동산 거래시장 | 간접투자시장

부동산
펀드

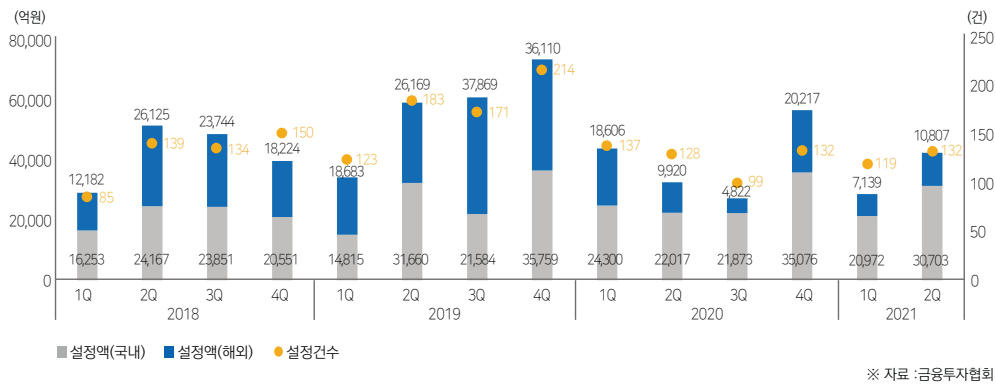
펀드 설정액 **4조 1,510억원** (↗1조 3,400억원)
설정 건수 **132건** (↗13건)

펀드 설정액 · 건수 전분기 대비 대폭 증가

당 분기 국내 신규 펀드설정액은 약 3조 1천억원, 해외 신규 펀드설정액은 약 1조 1천억원으로 총 4조 1,510억원, 국내 95건, 해외 37건이 신규 설정되어 전 분기 대비 설정액, 설정 건수가 모두 증가함

국내 부동산펀드의 신규 설정 건수는 전 분기 대비 1건, 설정액은 약 1조원 증가하였으며, 해외 부동산펀드의 경우 신규 설정 건수, 설정액 모두 큰 폭으로 증가함

부동산펀드 설정액 및 설정건수 추이



2분기 주요 부동산펀드 설정 현황

투자대상	펀드명	투자 지역	설정 시기	자산운용사
서울시 영등포구 소재 오피스 (오투타워)	삼성SRA전문투자형사모부동산모투자신탁 제55-2호	국내	4월	삼성SRA자산운용
경기도 성남시 소재 오피스 (판교아이스퀘어 D동)	이지스제407호전문투자형사모부동산투자신탁	국내	4월	이지스자산운용
경기도 성남시 소재 오피스 (판교아이스퀘어 E동)	이지스제408호전문투자형사모부동산투자신탁	국내	4월	이지스자산운용
경기도 안성시 소재 물류센터	마스턴전문투자형사모부동산투자신탁제121호	국내	4월	마스턴투자운용
경기도 성남시 소재 오피스 (도담빌딩)	마스턴전문투자형사모부동산투자신탁제119호	국내	4월	마스턴투자운용
서울시 마포구 소재 호텔 (머큐어앰베서더 홍대)	현대커머셜전문투자형사모부동산투자신탁21-1호	국내	5월	현대자산운용
서울시 중구 소재 오피스 (정안빌딩)	이든에스피전문투자형사모부동산모투자신탁제1-3호	국내	5월	이든자산운용
서울시 강남구 소재 오피스 (우신빌딩)	페블스톤제14호부동산전문투자형사모투자회사	국내	5월	페블스톤자산운용
서울시 중구 소재 호텔 (티마크명동호텔)	이지스전문투자형사모부동산투자신탁제412호	국내	5월	이지스자산운용
경기도 여주시 소재 골프장 (세라지오CC)	스톤브릿지모멘텀전문투자형사모부동산투자신탁	국내	6월	스톤브릿지자산운용
서울시 종로구 소재 오피스 (포레스트빌딩)	KB와이즈스타전문투자형사모부동산투자신탁제19호	국내	6월	KB자산운용
경기도 화성시 소재 물류센터 (삼덕TLS물류센터)	한강국내전문투자형사모부동산투자신탁18호	국내	6월	한강에셋자산운용
서울시 영등포구 소재 오피스 (NH농협캐피탈빌딩)	케이알전문투자형사모부동산투자신탁제37호	국내	6월	케이리츠투자운용
서울시 송파구 소재 오피스 (예전빌딩)	이든에스피전문투자형사모부동산모투자신탁제1-4호	국내	6월	이든자산운용
서울시 강남구 소재 오피스 (더피나클역삼)	이지스제424호전문투자형사모부동산투자회사	국내	6월	이지스자산운용

※ 조사기간 : 2021.04.01. ~ 2021.06.30.
※ 자료 : 금융감독원, 금융투자협회 및 각 자산운용사

리츠

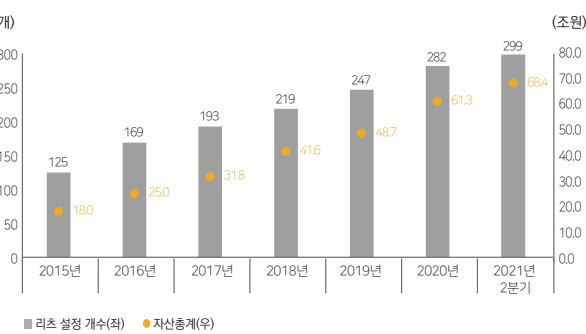
리츠 인가·등록 건수 **15건** (-)
자산 **68.4조** (↗46천억원)

2021년 2분기 기준 리츠 인가 · 등록 개수는 299개, 자산 68.4조 원으로 지속적 증가세

리츠 유형별로는 위탁관리 리츠 비율이 94%로 가장 높고, 부동산 유형별로는 주택 56%, 오피스 23%, 리테일 13% 순으로 높게 나타남

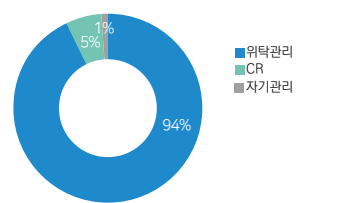
당 분기에는 위탁관리리츠 15건에 대한 신규 인가 · 등록이 이루어졌으며 투자대상은 주택 5건, 오피스 5건, 물류 2건, 복합형 1건, 리테일 1건, 기타 1건으로 조사됨

리츠 자산총계 및 인가 · 등록 개수 추이

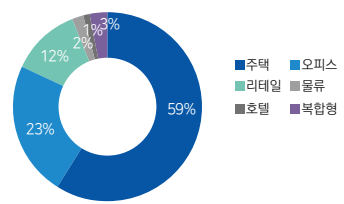


주) 리츠 자산총계 및 리츠 수는 2021년 06월 30일을 기준으로 함
※ 자료 : 리츠정보시스템

리츠 유형별 자산총계 비율



운용 부동산 유형별 자산총계 비율



2분기 리츠 인가 · 등록 현황

구분	부동산투자회사명	자산관리회사	투자대상	영업인가일
위탁 관리	케이비평택대도위탁관리부동산투자회사	KB부동산신탁	경기도 평택시 소재 근린생활시설	2021-04-05
	투게더구로알앤디센터제5호위탁관리부동산투자회사	투게더투자운용	서울시 구로구 소재 업무시설 (경동나비엔 연구소)	2021-04-13
	카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	한국자산신탁	경기도 이천시 소재 물류시설	2021-04-13
	천안역세권혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사	한국토지주택공사	충청남도 천안시 소재 복합시설	2021-05-26
	에이치디씨아이파크제1호위탁관리부동산투자회사	HDC자산운용	서울시 용산구 소재 장기일반민간임대주택	2021-05-27
	마스턴제124호위탁관리부동산투자회사	마스턴투자운용	서울시 광진구 소재 공공지원민간임대주택	2021-05-27
	에스케이위탁관리부동산투자회사	에스케이리츠운용	서울시 종로구 소재 업무시설 (SK서린빌딩)	2021-06-07
	클린에너지위탁관리부동산투자회사	에스케이리츠운용	전국 소재 주유소 (SK주유소)	2021-06-07
	코람코기차투자부동산제3의4호위탁관리부동산투자회사	코람코자산신탁	경기도 김포시 소재 물류시설	2021-06-16
	코람코기차투자부동산제3의3호위탁관리부동산투자회사	코람코자산신탁	서울시 강서구 소재 업무시설	2021-06-16
	케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사	한국토지신탁	경기도 성남시 분당구 소재 업무시설 (H스퀘어 S동, N동 일부)	2021-06-22
	케이원제16호분당위탁관리부동산투자회사	한국토지신탁	경기도 성남시 분당구 소재 업무시설 (휴맥스빌리지)	2021-06-22
	브이인마크청년주택위탁관리부동산투자회사	인마크리츠운용	서울시 동대문구 소재 공공지원민간임대주택	2021-06-23
	양주옥정전남구예귀농귀촌주택위탁관리부동산투자회사	한국토지주택공사	경기도 양주시 소재 공동주택 및 전남 구례시 소재 단독주택	2021-06-25
	전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사	대한토지신탁	인천시 미추홀구 소재 공공지원민간임대주택	2021-06-29

※ 자료 : 리츠정보시스템

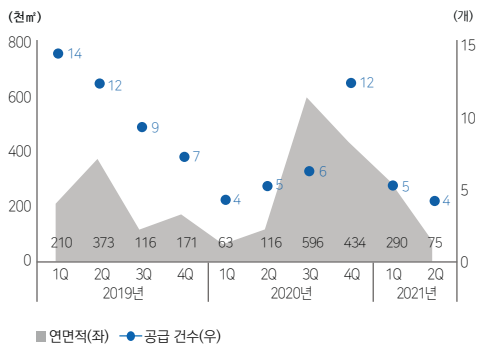
오피스 신규 공급

2Q
공급현황

공급 빌딩수 4개 (↓ 1개)
공급 연면적 75,475㎡ (↓ 214,590㎡)
업무시설 연면적 49,303㎡ (↓ 90,601㎡)

GBD 소형 오피스 신규 공급, Others 대형·중형 오피스 신규공급
당 분기 신규 공급은 총 4개 빌딩, 총 연면적 75천㎡ 규모로 나타나 2020년 3분기 이후 신규 공급 물량은 지속적으로 감소하는 추세임
강남권역의 공급 빌딩 수는 소형 오피스 1건으로 나타나 프라임급 오피스 센터필드가 공급되었던 전 분기에 비해 권역 내 공급 연면적은 대폭 감소함
기타권역에서는 총 3개의 오피스가 공급되어 공급 건수는 동일한 것으로 나타났으며, 대형 오피스인 KT송파지사 업무동과 중형 오피스인 군자G타워가 공급되면서 공급 면적은 대폭 증가한 것으로 나타남

서울 오피스 신규공급 추이



신규공급 오피스 주요 임차인

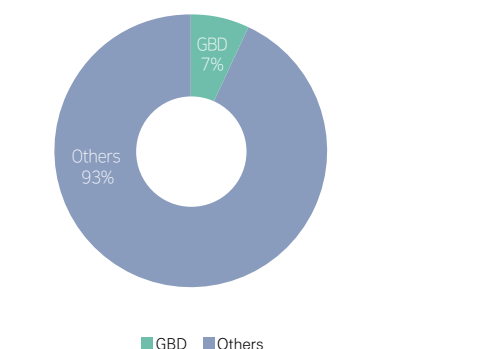


권역별 공급면적

권역	공급 빌딩수	공급 연면적	업무시설 공급연면적
CBD	0건	-	-
GBD	1건 (▼1건)	5,299㎡ (▼244천㎡)	3,135㎡ (▼120천㎡)
YBD	0건	-	-
Others	3건 (-)	70,176㎡ (▲24천㎡)	46,168㎡ (▲17천㎡)

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

권역별 공급면적 비율



2021.3Q
공급전망

공급 예정 빌딩수 9개
공급 예정 연면적 93,218㎡

CBD, GBD, Others 소형 오피스 다수 공급 예정
도심권역에서 아이콘청계(연면적 약 5,500평) 신규 공급 예정
강남권역에서 신사스퀘어(연면적 약 10,600평)와 소형 오피스 4건 공급 예정
서울 기타 권역에서 연면적 1,000평대 소형 오피스 3건 공급 예정

주요
신규공급
빌딩

권역	빌딩명	소재지	연면적(㎡)	층수	비고
GBD	Tower300	강남구 역삼동	5,299	B3 / 14F	
합계			5,299		
Others	KT송파타워 (오피스)	송파구 신천동	45,051	B5 / 32F	
	군자G타워	광진구 중곡동	20,428	B6 / 20F	
	정암빌딩	성동구 성수동2가	4,697	B2 / 9F	
합계			70,176		



▲ KT 송파타워



▲ 군자G타워

2019년 3분기부터 2021년 2분기까지 공급된 1만평 이상 주요 오피스

권역	공급시기	빌딩명	소재지	연면적(3.3㎡)	층수
CBD	2020. 3Q	GRAND CENTRAL (그랜드센트럴)	중구	37,925	B8 / 28F
	2020. 2Q	센터포인트 돈의문	중구	26,083	B7 / 27F
GBD	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	16,982	B7 / 33F
	2019. 4Q	용산트레이드센터	용산구	19,015	B7 / 19F
	2019. 4Q	파인스퀘어	강서구	12,321	B4 / 10F
	2019. 4Q	상암JTBC빌딩	마포구	11,107	B1 / 14F

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

2021.04.01 ~ 2021.06.30

조사 대상

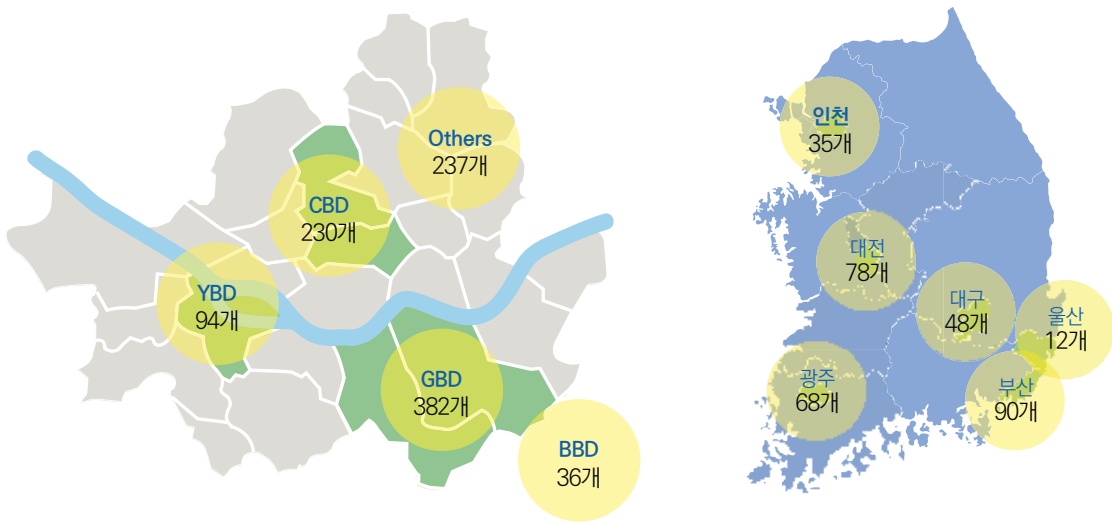
연면적 3,300㎡ 이상 오피스. 주용도 업무시설

조사 내용

공실면적, 임대료 현황 및 임대차 동향

조사 방법

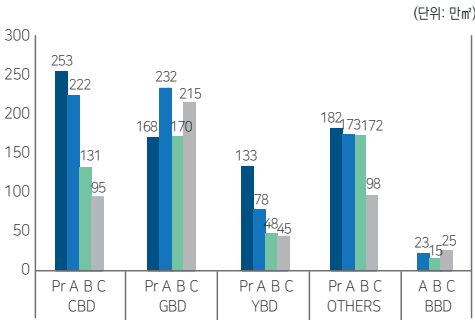
전화 및 방문조사, Leasing Flyer, 지부 Network



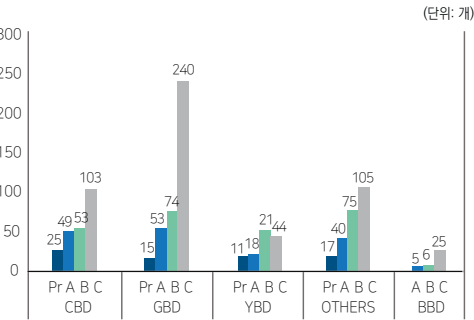
구역	세부 지역
서울	CBD 도심권 (종로구, 중구 일대)
	GBD 강남권 (강남구, 서초구 일대)
	YBD 여의도권 (영등포구 여의도동 일대)
	Others 서울기타권 (용산, 마포/공덕, 상암, 잠실/송파 등)
분당	BBD 성남시 분당구 서현동 및 인근 지역 (판교 제외)
광역시	인천, 부산, 대구, 울산, 광주, 대전

주요 오피스 권역 빌딩 규모별 연면적 및 개수

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

도심권 CBD

공실률 7.70% (↓0.45%p)

환산전세가 3,238천원/㎡ (↑0.12%)

월임대료 29.4천원/㎡ (↑0.12%)

관리비 12.2천원/㎡ (↓0.49%)

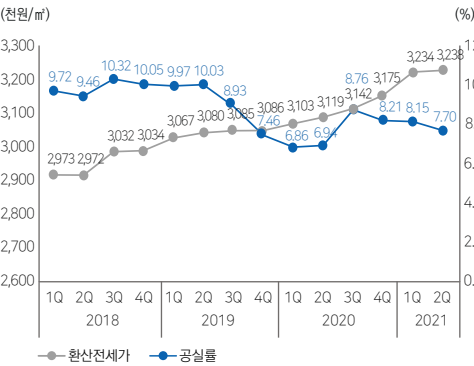
MARKET VIEW

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

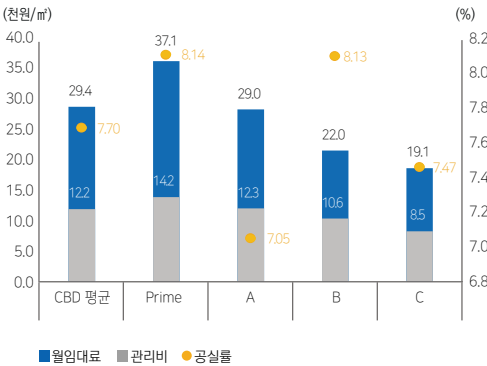
당 분기 도심권역의 공실률은 7.70%로 중 소형 오피스의 공실 해소가 권역 공실률 하락을 주도하면서 전 분기 대비 0.45%p 하락한 것으로 나타났으며, 대형 및 소형 오피스의 임대료 상승 조정 사례가 관측되면서 권역 환산전세가는 전 분기 대비 0.12% 상승한 것으로 나타남

3분기에는 중 소형 오피스인 아이콘 청계의 준공과 대형 오피스인 케이스퀘어 시티의 리모델링이 완료될 예정임에 따라, 권역 내 총 재고량 증가와 권역 공실률의 상승이 전망됨

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료·관리비·공실률



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
디타워 돈의문	종로구 평동	농협은행	12,600
대신파이낸스센터	중구 저동1가	SK티맵모빌리티	6,300
삼풍넥서스빌딩	중구 을지로4가	케이뱅크	2,900

21. 2Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	입주/이전 예정시기
파인에비뉴 B동	IN	교보리얼코	2021 4Q

오피스 임대시장

강남권
GBD

공실률

2.84% (↘ 2.19%p)

월임대료

25.7천원/㎡ (↗ 0.43%)

환산전세가

2,810천원/㎡ (↗ 0.45%)

관리비

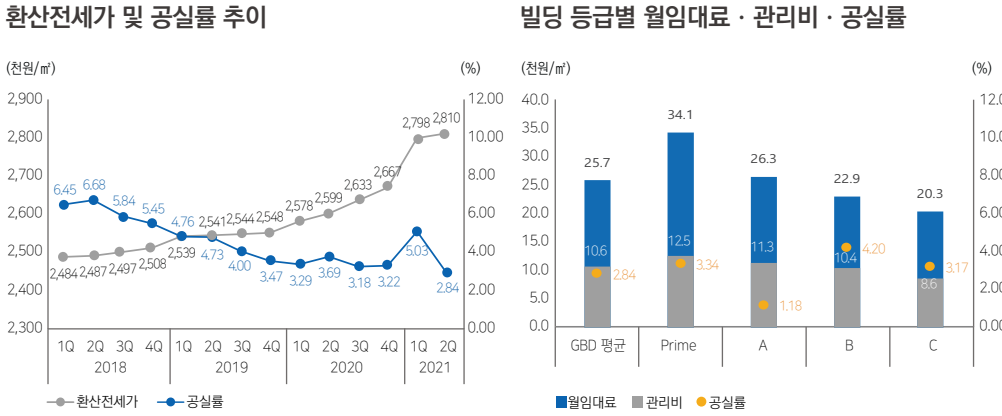
10.6천원/㎡ (↘ 0.42%)

MARKET VIEW

프라임급 오피스 공실 해소에 따른 권역 공실률 대폭 하락, 임대시세 소폭 상승

당 분기 강남권역의 공실률은 2.84%로 1분기 신규 공급된 프라임급 오피스 센터필드에 대형 임차인 입주로 인한 공실 해소가 본격적으로 이루어지고, 리모델링을 진행 중이던 HK스퀘어에 마켓컬리의 입주가 완료되면서 전 분기 대비 2.19%p 하락한 것으로 나타났으며, 소형 오피스의 임대료 상승 조정 사례가 관측되면서 강남권역 환산전세가는 전 분기 대비 0.45% 상승한 것으로 나타남

강남권역은 높은 임차 대기 수요로 인해 시장의 임대인 우위 기조가 지속적으로 강화되면서 Rent Free 등 각종 임대할인조건이 사라지고 있으며, 예정된 대형 오피스 공급 또한 관측되지않아 이러한 추세는 당분간 지속될 것으로 전망됨



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
센터필드	강남구 역삼동	크래프톤	26,900
		신세계프라퍼티	11,300
		페이스북	8,400
HK스퀘어 (한국타이어빌딩)	강남구 역삼동	마켓컬리	9,300

21. 2Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	입주/이전 예정시기
센터필드	IN	아마존	2021 4Q

여의도권
YBD

공실률

8.68% (↘ 0.83%p)

월임대료

23.2천원/㎡ (↗ 0.14%)

환산전세가

2,553천원/㎡ (↗ 0.14%)

관리비

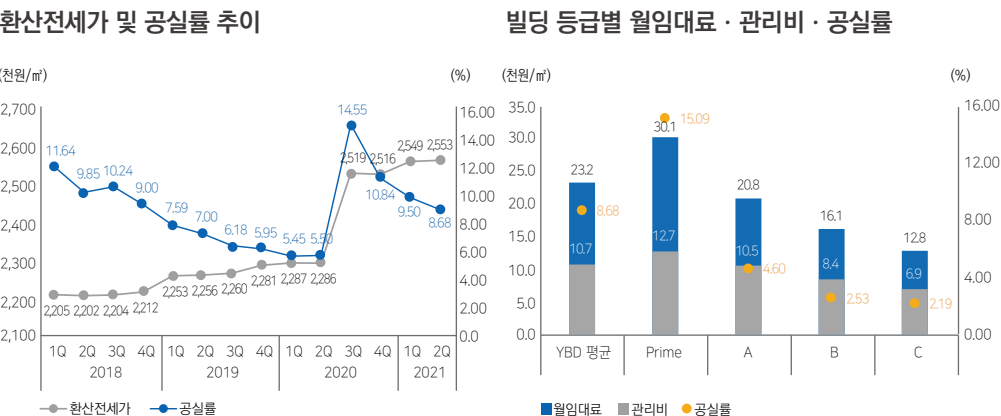
10.7천원/㎡ (↘ 0.28%)

MARKET VIEW

프라임급 및 중·소형 오피스의 공실 해소에 따른 권역 공실률 소폭 하락, 임대시세 소폭 상승

당 분기 여의도권역의 공실률은 8.68%로 프라임급 오피스 파크원, IFC 등의 지속적인 공실 해소와 더불어 중·소형 오피스의 소규모 사무실 임차 사례가 관측되면서 전 분기 대비 0.83%p 하락한 것으로 나타났으며, 소형 오피스의 임대료 상승 조정 사례가 관측되면서 권역 환산전세가는 전 분기 대비 0.14% 상승한 것으로 나타남

파크원의 지속적인 신규 임차 수요와 더불어 오피스 면적의 총 재고량을 감소시키는 노후 오피스의 주거 시설 재개발 사례가 지속적으로 관측됨에 따라 권역 공실률 하락은 지속적으로 이루어질 것으로 전망됨



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
파크원 Tower 2	영등포구 여의도동	바이엘코리아	4,600
		유한양행	3,300
하나금융투자빌딩	영등포구 여의도동	해커스홀딩스	2,900

21. 2Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	입주/이전 예정시기
KTB빌딩	IN	하이투자증권	2021 4Q

오피스 임대시장

서울기타권
OTHERS

공실률 4.61% (↗ 0.31%p)

환산전세가 1,864천원/㎡ (↗ 0.24%)

월임대료 16.8천원/㎡ (↗ 0.28%)

관리비 8.6천원/㎡ (↘ 0.23%)

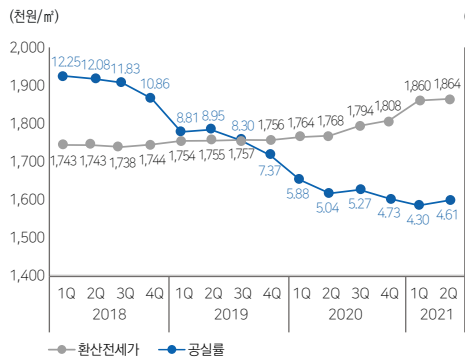
MARKET VIEW

중형 오피스 신규 공급으로 인한 권역 공실률 소폭 증가, 임대시세 소폭 상승

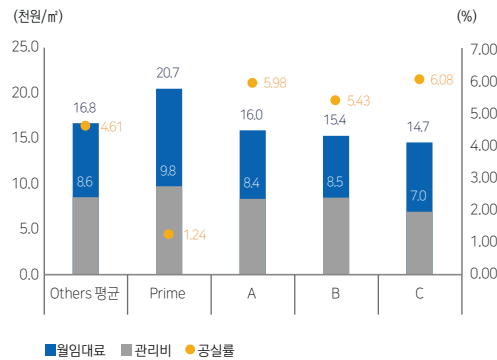
당 분기 서울 기타권역 오피스 공실률은 4.61%로 군자G타워의 신규 공급에 따른 중형 오피스의 공실면적 증가가 권역 공실률 상승을 주도하면서 전 분기 대비 0.31%p 상승한 것으로 나타났으며, 환산전세가는 소형 오피스의 임대료 상승 조정이 관측되면서 전 분기 대비 0.24% 상승한 것으로 나타남

3분기에는 2건의 소형 오피스 공급이 예정되어있으나, 권역 총 재고량에 미치는 영향은 적을 것으로 전망됨

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료 · 관리비 · 공실률



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
KDB생명타워	용산구 동자동	올리브영	10,600
군자G타워	광진구 중곡동	KT engineering	3,600

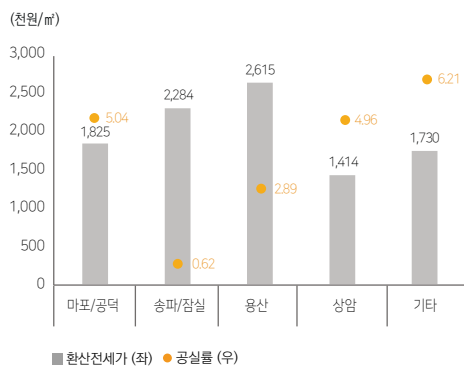
21.2Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	입주/이전 예정시기
-	-	-	-

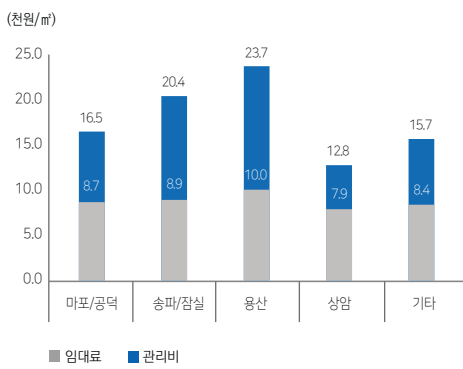
서울기타권 세부 구역 분석



환산전세가 및 공실률



월임대료 · 관리비



▶ 서울기타 세부권역의 월 임대료 및 관리비는 용산, 송파/잠실 지역 순으로 높게 나타났으며, 오피스 공실률은 송파/잠실(0.62%), 용산(2.89%) 순으로 세부 권역 중 가장 낮은 수준의 공실을 기록함

서울기타 세부권역 개요

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

오피스 임대시장

분당권
BBD

공실률 0.29% (↘ 0.93%p)

월임대료 15.2천원/㎡ (↗ 0.11%)

환산전세가 1,691천원/㎡ (↗ 0.68%)

관리비 8.2천원/㎡ (↗ 2.44%)

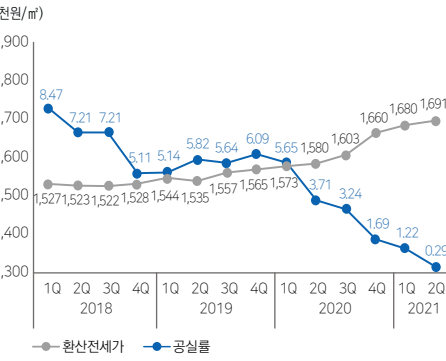
MARKET VIEW

공실률 전 분기 대비 소폭 하락 및 임대시세 전반적 상승

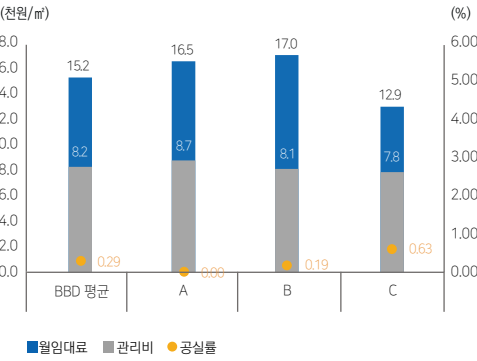
당 분기 분당권역 오피스 공실률은 0.29%로 중·소형빌딩의 일부 소규모 임차 가능 면적을 제외하고 대부분의 공실이 해소된 것으로 조사되어 전 분기 대비 0.93%p 하락한 것으로 나타났으며, 환산전세가는 전 분기 대비 0.68% 상승한 것으로 나타남

하반기 판교권역의 알파돔 6-1, 6-2블록에 대형 오피스의 준공이 예정되어있어 분당권역에 입주한 일부 업체(카카오 및 네이버 계열사 등)가 해당 권역에 흡수될 것으로 예상되나, 최근 분당지역의 입주 수요 확대 추세가 지속되고있어 그 영향은 일시적일 것으로 전망됨

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료 · 관리비 · 공실률



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
분당서현빌딩	분당구 서현동	다날	2,200
수내파이낸스센터	분당구 수내동	LEYBOLD KOREA	600

21.2Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	입주/이전 예정시기
-	-	-	-

인천

공실률 7.77% (↘ 1.58%p)

환산전세가 942천원/㎡ (↗ 0.39%)

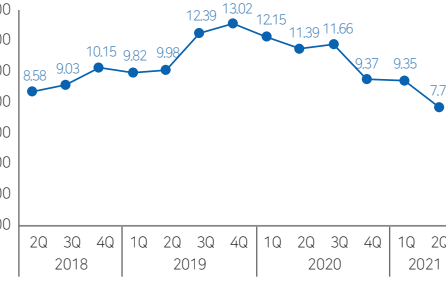
관리비 7.2천원/㎡ (↗ 2.91%)

MARKET VIEW

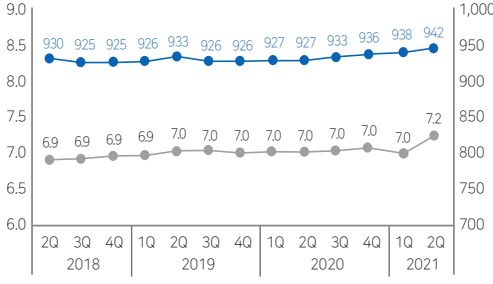
영화빌딩, 씨티은행 인천빌딩, 부평 큐브타워 등의 공실 해소로 인해 인천지역 공실률이 소폭 하락함

나성빌딩 등의 임대료 인상으로 인해 환산전세가는 소폭 상승하였으며, 관리비 또한 전 분기 대비 소폭 상승한 수준으로 나타남

공실률 추이



환산전세가 및 관리비 추이



부산

공실률 14.06% (↗ 1.41%p)

환산전세가 920천원/㎡ (↗ 0.49%)

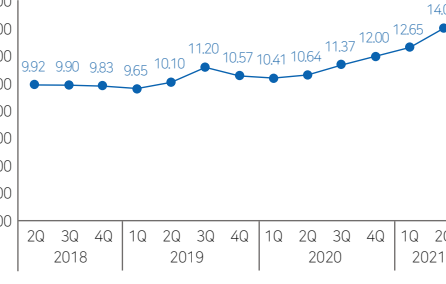
관리비 6.6천원/㎡ (↗ 1.31%)

MARKET VIEW

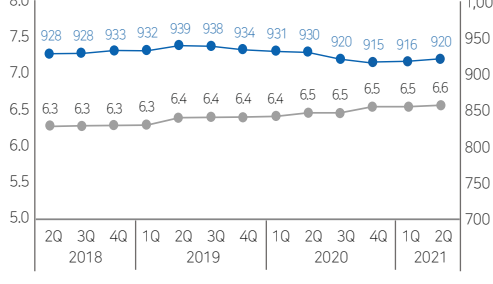
전문건설공제조합빌딩과 사학연금부산회관의 대규모 공실 발생으로 인해 부산지역 공실률이 소폭 상승함

한화생명부산사옥과 사학연금부산회관의 임대료 인상으로 인해 환산전세가는 소폭 상승하였으며, 관리비 또한 전 분기 대비 소폭 상승한 수준으로 나타남

공실률 추이



환산전세가 및 관리비 추이



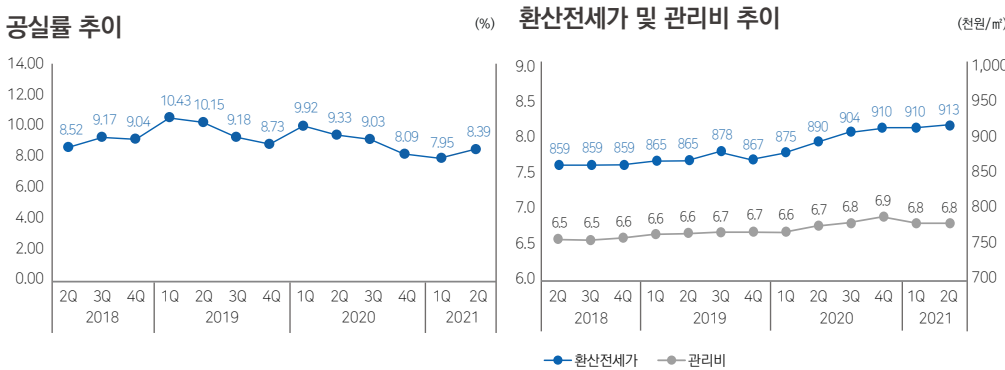
오피스 임대시장

대구

공실률 8.39% (↗ 0.44%p) 환산전세가 913천원/㎡ (↗ 0.30%) 관리비 6.8천원/㎡ (↗ 0.13%)

MARKET VIEW

KC빌딩, 삼성화재 범어사옥 등의 공실 발생으로 인해 대구지역 공실률이 소폭 상승함
환산전세가는 전 분기 대비 소폭 상승하였으며, 관리비는 전 분기 대비 소폭 하락한 수준으로 나타남

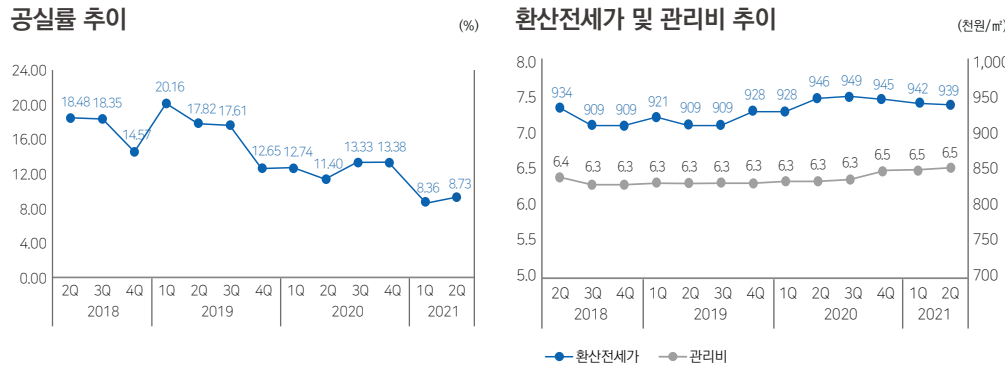


울산

공실률 8.73% (↗ 0.37%p) 환산전세가 939천원/㎡ (↘ 0.26%) 관리비 6.5천원/㎡ (↗ 0.28%)

MARKET VIEW

한화생명 울산사옥과 과하빌딩 등의 소규모 공실 발생으로 인해 울산지역 공실률이 소폭 상승함
과하빌딩 등의 임대료 인하로 인해 환산전세가는 소폭 하락하였으며, 관리비는 전 분기 대비 유사한 수준으로 나타남

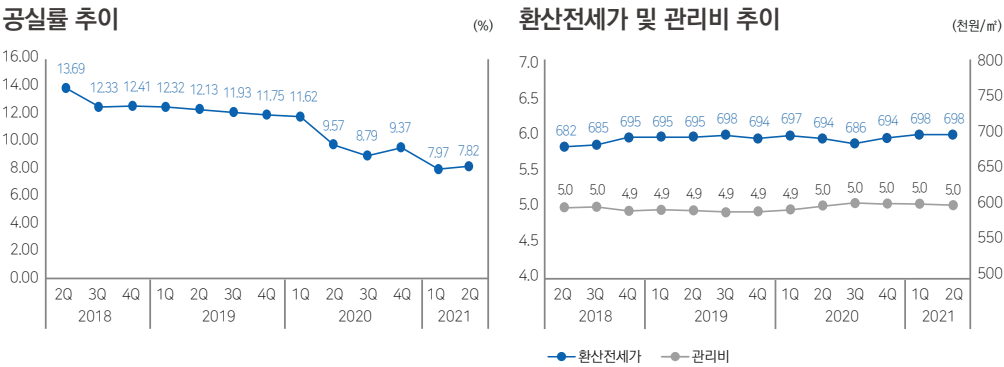


광주

공실률 7.82% (↘ 0.14%p) 환산전세가 698천원/㎡ (↗ 0.12%) 관리비 5.0천원/㎡ (↘ 1.14%)

MARKET VIEW

현대자동차서비스빌딩, 교직원공제회광주회관 등에서 소규모 공실이 발생하였으나, 유광빌딩(우리빌딩)의 공실 전체 해소로 인해 광주지역 공실률이 소폭 하락함
한경타워 등의 임대료 인상으로 인해 환산전세가는 소폭 상승하였으며, 관리비는 전 분기 대비 소폭 하락한 수준으로 나타남

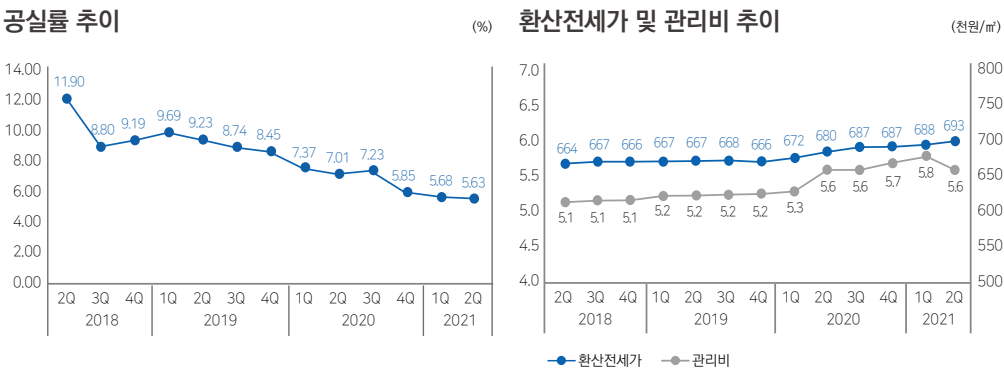


대전

공실률 5.63% (↘ 0.05%p) 환산전세가 693천원/㎡ (↗ 0.76%) 관리비 5.6천원/㎡ (↘ 1.93%)

MARKET VIEW

지역 내 다수 빌딩의 소규모 사무실 입주로 인한 공실 해소로 대전지역 공실률은 소폭 하락함
환산전세가는 전 분기 대비 소폭 상승하였으며, 도산빌딩, 성공빌딩 등의 관리비 인하로 인해 대전지역 관리비는 전 분기 대비 소폭 하락한 수준으로 나타남



부동산 자산가치 value up

자산관리
Property Management

임대차컨설팅
Leasing Marketing

투자자문
Investment Advisory

매매컨설팅
Transaction

인테리어
interior

건설사업관리
Construction Management

Kyoborealco Business

NEWS

부평 프라이디움 빌딩 매각컨설팅 완료



교보리얼코는 인천시 부평구에 위치한 부평 프라이디움 빌딩(지하 6층, 지상 16층, 연면적 21,674㎡)의 매각 컨설팅을 완료했다.

부평 프라이디움 빌딩은 1호선 및 인천 1호선 부평역에 인접한 초역세권 빌딩일 뿐 아니라 부평역을 중심으로 시외버스 및 광역버스 환승이 용이하며, 고속도로가 인접하고 있는 교통의 요충지에 자리 잡고 있다.

과거 교보리얼코는 오피스 빌딩 외에도 MDM 당산 및 인계타워, AJ토탈 물류센터, 데이터센터 부지 등 다양한 부동산 자산에 대한 매입·매각 컨설팅을 수행해왔으며, 앞으로도 다양한 분야의 프로젝트를 추진함으로써 매입·매각 track-record를 확대해 갈 것이다.

도담빌딩 PFM 수주



교보리얼코(대표이사 강영욱)는 지난 3월 성남시 분당구에 위치한 도담빌딩(지하 4층, 지상 14층, 연면적 35,820㎡)의 자산관리(PM) 및 시설관리(FM) 업무를 수주했다.

도담빌딩은 수내역 4번 출구에서 200m 이내에 위치하고 있는 초역세권 빌딩으로 2015년 NH파트너스가 인수하여 대대적인 리모델링을 거치면서 현재의 모습이 되었다. 리모델링 이후 현대적인 외관을 갖추면서 BBD 권역 내 주요 오피스빌딩으로 자리잡게 되었으며, 최근 적극적인 투자 행보를 보이고 있는 마스틴 투자운용이 이를 다시 매수하였다.

BBD권역은 최근 '정자역 인근에 두산타워의 준공과 같은 대규모 신규 공급이 이루어지는 등' 오피스권역으로서 입지가 점점 더 커지고 있는 가운데, 앞으로도 BBD권역의 오피스 시장은 더욱 확대될 것으로 기대하고 있다.

삼성로지스 물류센터 PFM 수주



교보리얼코는 지난 5월 안성시 미양면에 위치한 삼성로지스물류센터(지하 2층, 지상 2층, 연면적 34,216㎡)의 자산관리(PM) 및 시설관리(FM) 업무를 수주했다.

삼성로지스 물류센터는 교보자산신탁이 리츠를 통해 매입한 자산으로 임차인 대부분이 삼성SDS를 비롯한 삼성그룹 계열사로 구성되어 있어 안정적인 임대수익 창출이 가능한 자산이며,

수도권에 위치하여 입지적으로도 우수한 자산으로 평가되고 있다.

최근 물류센터에 대한 수요가 늘어나고 있는 가운데 교보리얼코는 앞으로 물류센터에 대한 자산관리, 임대차 컨설팅, 매입매각 컨설팅 등 다방면의 track-record를 확대해 갈 것이다.

Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM1팀 02. 2210. 2062

| 삼환빌딩 [전속] |



소재지	서울특별시 중구 운니동 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



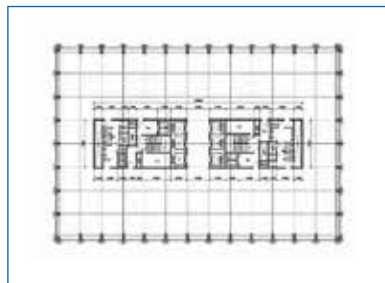
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
B1, 1, 9-12, 15층	각 층별로 상이		750,000	75,000	34,000	즉시
합계	2,562.94	1,465.51				

※ 층별 임대면적은 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



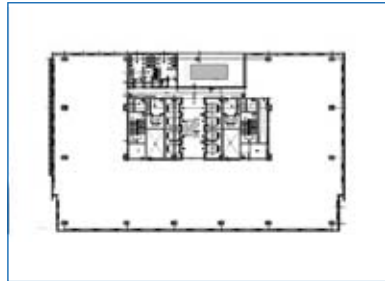
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
3-5, 9,10층	각 층별로 상이		1,200,000	120,000	46,000	즉시
합계	1,836.66	972.31				

※ 층별 임대면적은 담당자 문의

Typical Floor Plan



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
7, 8층	@270.40	@141.57	530,000	53,000	32,000	21년 10월
합계	540.80	283.14				

※ 층별 임대면적은 담당자 문의

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



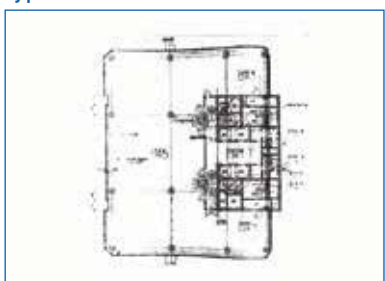
Space Availability & Rent

(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				

※ 층별 임대면적은 담당자 문의

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

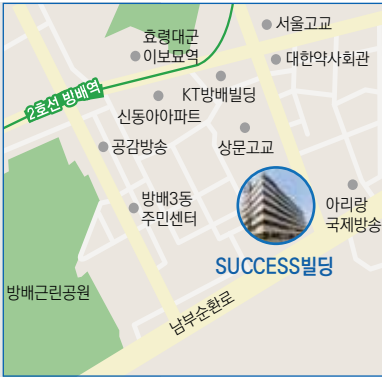
LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2061

| SUCCESS빌딩 [전속] |



소재지	서울특별시 서초구 방배동 1006-2
위치	2호선 방배역 도보 15분 (서틀버스 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

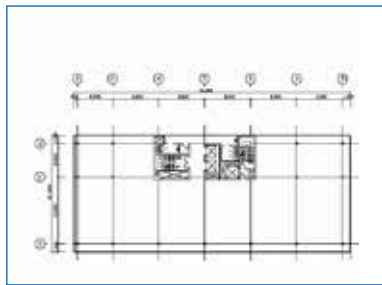


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
9층	270.99	136.88	500,000	50,000	25,000	21년 11월
8층	558.72	280.98				
5~7층	@582.17	@292.77				
3층	582.17	292.77	350,000	35,000	25,000	
B1	677.15	345.47				
합계	3,835.54	1,934.41				

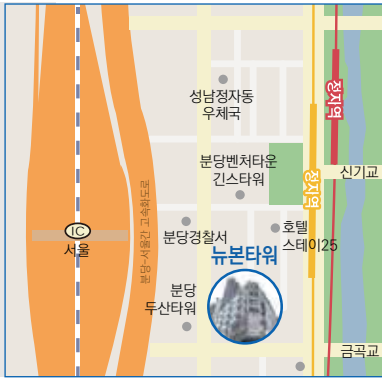
Typical Floor Plan



| 뉴본타워[전속] |



소재지	경기도 성남시 분당구 정자동 155-1
위치	분당선, 신분당선 정자역 도보 4분
연면적	10,876㎡ (3,289py)
빌딩규모	지상 8층 / 지하 4층
준공연도	2005년 (2022년 리모델링 예정)
전용률 (%)	58.25%
기준층면적	임대 422py (전용 246py)
엘리베이터	총 4대
주차대수	총 71대

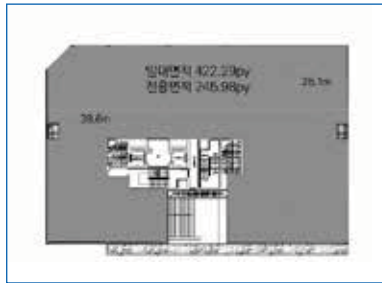


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
3-8층	@422.29	@245.98	790,000	79,000	28,000	22년 12월
합계	2,533.74	1,475.88				

Typical Floor Plan



LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2055

| 흥국생명 부산사옥 [전속] |



소재지	부산시 동구 중앙대로 244
위치	부산1호선 초량역 도보 1분
연면적	18,409㎡ (5,569py)
빌딩규모	지상 15층 / 지하 6층
준공연도	2020년
전용률 (%)	53.00%
기준층면적	임대 407py (전용 216py)
엘리베이터	총 4대
주차대수	총 148대

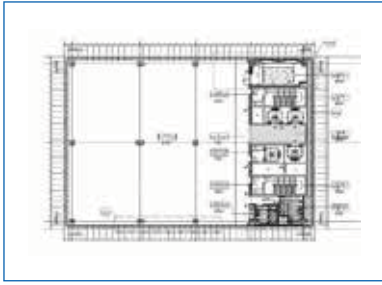


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
9~15층	@406.85	@215.65	320,000	32,000	25,000	즉시
8층	299.13	158.56				
7층	231.48	122.71				
합계	3,378.56	1,790.82				

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	1,468.38	617.48				
3층	771.08	333.85				
합계	5,129.87	2,202.79				

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

| 신축 부지 |



소 재 지	경기도 시흥시 능곡동 4007-3
대 지 면 적	1,882㎡ (569.3py)
연 면 적	70% 이하 / 500% 이하
빌 딩 규 모	최고 층 수 10층 이하
건 폐 율 / 용 적 률	100억원

입지 및 교통

- 서해선 시흥능곡역 도보 3분(약 200m) 거리로 역세권 상업시설 부지이며, 남측과 북측에 대단지 공동주택이 위치해 있어 배후수요가 풍부함

Investment Point

- 인근 지역의 대규모 아파트가 최근 준공 및 입주가 완료되어 상업 및 업무시설을 신축하기에 적합한 시기임



| 신축 부지 |



소 재 지	경기도 구리시 갈매동 605
대 지 면 적	1,238㎡ (374.6py)
건 폐 율 / 용 적 률 (예 상)	70% 이하 / 500% 이하
층 수 (예 상)	최저 5층 ~ 최고 7층
Asking Price	160억원

입지 및 교통

- 갈매역 도보 3분(약 200m) 거리로 역세권 상업지역에 위치함
- 갈매지구 주택단지에 둘러싸인 위치로 배후수요가 풍부하고 유동인구가 많음

Investment Point

- 3면 사거리 코너소재로 가시성 및 접근성이 우수하여 병원, 학원, 위락시설 등이 위치하기에 최적의 입지임



TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

| 사옥용 빌딩 |



소 재 지	서울특별시 강서구 내발산동 649-1
대 지 면 적	1,287.7㎡ (389.5py)
연 면 적	4,736.9㎡ (1,432.9py)
빌 딩 규 모	지하 1층 / 지상 7층
건 폐 율 / 용 적 률	59.65% / 287.47%
준 공 연 도	1997.02
엘 리 베 이 터	총 2대
주 차 대 수	총 41대
Asking Price	250억원

입지 및 교통

- 5호선 발산역의 500m 이내에 소재하여 도보 접근성이 우수함
- 공항대로변에 위치하여 접근성과 가시성이 우수함

Investment Point

- 본 건 인근 지역 마곡지구 개발로 인해 지식산업센터, R&D센터 등이 건립 및 입주 예정임에 따라 잠재수요 확대가 예상됨



| 투자용 빌딩 |



소 재 지	경기도 남양주시 다산동 6055-2
대 지 면 적	1,889.7㎡ (571.6py)
연 면 적	10,943.7㎡ (3,310.5py)
빌 딩 규 모	지하 1층 / 지상 7층
건 폐 율 / 용 적 률	79.5% / 505.6%
준 공 연 도	2020.07
엘 리 베 이 터	총 3대
주 차 대 수	총 185대
Asking Price	370억원

입지 및 교통

- 대단지 아파트(다산신도시 롯데캐슬, 힐스테이트, e편한세상, 아이파크 등)에 둘러싸인 입지로 유동인구가 많음
- 다산신도시 중심에 위치하고 있으며, 북부간선 도로 진출입에 용이함

Investment Point

- 우량한 입주업체(이마트에브리데이, 다이소, AJ주차장 등)의 확보로 안정적 운영수익 확보 가능
- 20m 대로변에 위치하여 광고효과가 뛰어남



Kyoborealco Business

고객부동산 관리현황 (PM/FM)

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



교보생명 광화문 본사사옥 (94,634㎡)
서울 중로구 종로1가



교보타워 (92,718㎡)
서울 서초구 서초동



교보증권빌딩 (40,904㎡)
서울 영등포구 여의도동

| 일반기업빌딩(60개 동) 총 1,089,204㎡ |



파인에비뉴 B동 (64,226㎡)
서울 중구 을지로2가



종로타워 (60,607㎡)
서울 종로구 종로2가



송파농협 (46,172㎡)
서울 송파구 문정동



KDB생명광주 (83,490㎡)
광주광역시 서구 양동



아모레퍼시픽 기술연구원,
오산스토리가든 (73,085㎡)
경기 용인시 기흥구 상갈동,
경기 오산시 가장동



NHN판교빌딩 (37,626㎡)
경기 성남시 분당구 삼평동




센텀사이언스파크타워 (44,761㎡)
부산 해운대구 우동




DBG생명보험 부산사옥 (23,829㎡)
부산 동구 수정동

고객부동산 관리현황 (PM/FM)


| 호텔 · 리테일 · 물류센터 등 (36개동) 총 1,015,178㎡ |




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




삼성로지스 물류센터 (34,216㎡)
경기도 안성시 미양면




부산 이아스 물류센터 (27,015㎡)
경기도 용인시 처인구 양지면



서문동 홈플러스 (40,623㎡)
청주시 상당구 서문동

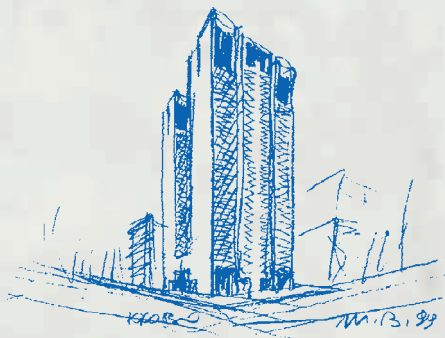


제주신라호텔 (56,996㎡)
제주 서귀포시 색달동



N-square 공용공간 (50,093㎡)
성남시 분당구 삼평동

MEMO



■ 매입매각·투자자문 컨설팅 / 리서치

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
 - 오피스 시장 Research
- 기업 보유자산 효율화 컨설팅
 - 투자 타당성 분석

마케팅사업본부 이영재 본부장 (02. 2210. 2040)

■ 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)
리 테 일 팀 전형철 팀장 (02. 2210. 2070)

■ 자산관리 / 시설관리

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

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

P M 1 팀 박종언 팀장 (02. 2210. 2008)
P M 2 팀 강대권 팀장 (02. 2210. 2019)
PM마케팅팀 최정식 팀장 (02. 2210. 2051)
물류사업본부 김종윤 본부장 (02. 2210. 2080)

■ 신재생에너지 / 건축관리

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

- 설계
- 인테리어
 - 리모델링
 - CM(건축공사관리)

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