

# Korea Office Market Report

Full ver.

Q3

# CONTENTS



더에셋

06  
08



한화빌딩



그랑서울

36  
35



원그로브

## 04 주요 경제지표 및 관련 정책 동향

미 연준(Fed)과 한국은행 모두 기준금리를 인하하며  
통화 긴축 기조를 마무리 함

## 06 Investment Market Highlight

2024년 서울 오피스 거래규모 11조 원 ~ 13조 원 전망

## 08 오피스 투자시장

당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 3조 3,373억 원  
(312%↑) 증가한 4조 4,075억 원으로 마무리

## 16 오피스 임대시장

초대형 오피스 공급의 영향으로 당 분기 서울 공실률은  
1.5%p 상승한 4.6%를 기록

## 34 Appendix

리서치 개요, 신규 설정 펀드 및 설립 리츠 리스트,  
임차인 이전 및 신규공급 사례

## 38 관리 빌딩 및 임대 안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대 안내

## 42 Contacts

발행인	젠틱스메이트 대표이사 최진원, 조영재
편집인	젠틱스메이트 부동산연구소 소장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중, 바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2024.10.21



# 주요 경제지표 및 관련 정책 동향

미 연준(Fed)과 한국은행 모두 기준금리를 인하하며  
통화 긴축 기조를 마무리 함

## 01

### 주요 경제 지표



※ 출처: 한국은행, 통계청  
※ 시점: 2024년 3분기 기준  
(GDP, FDI는 2024년 2분기)  
※ GDP, CPI, FDI:  
전년 동기 대비 변동률  
※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률

## 02

### 관련 정책 동향

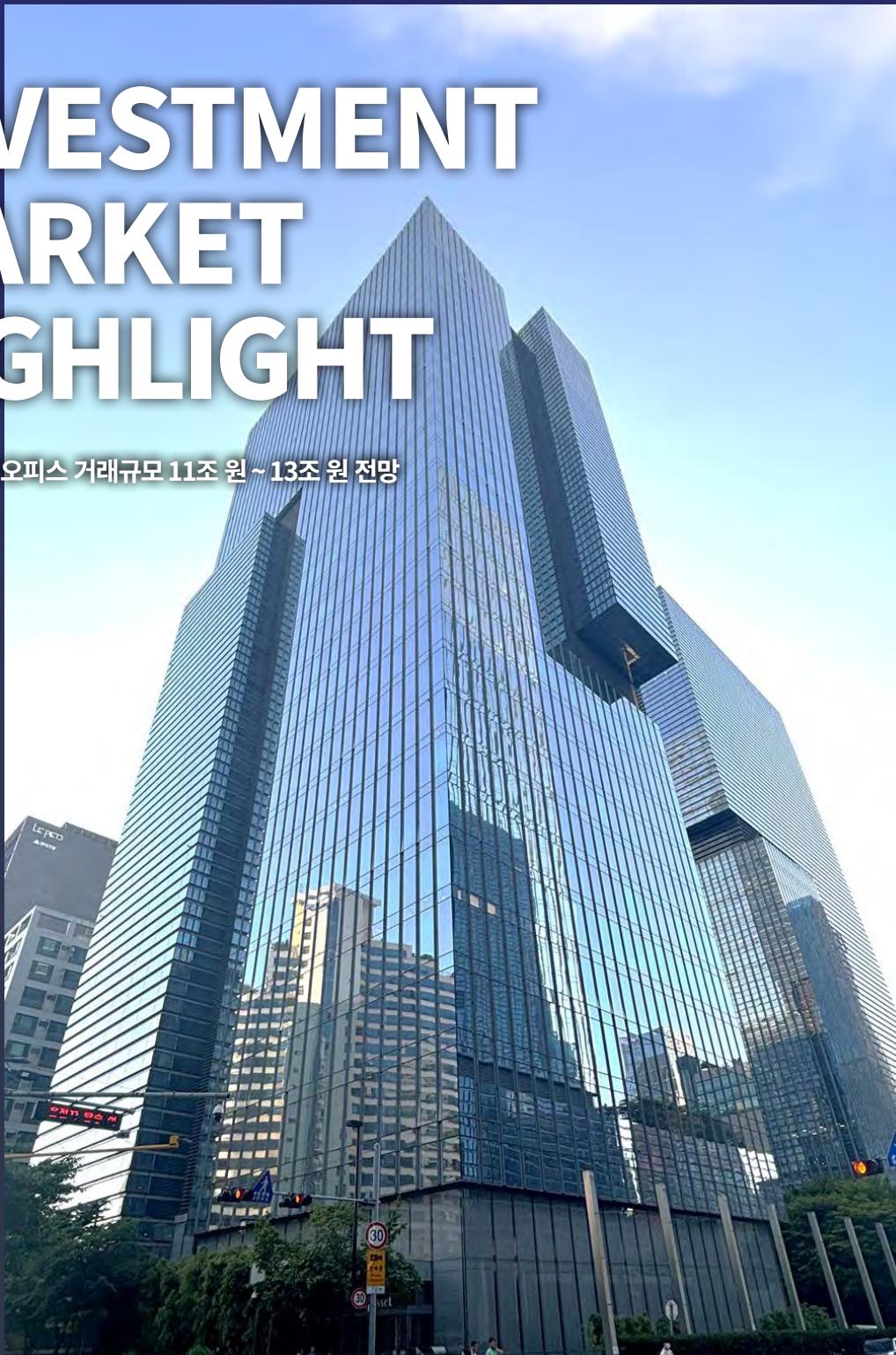
- 지난 9월 미 연준(Fed)은, 2020년 3월 이후 약 4년 6개월만에 기준금리를 0.5%p 인하하는 이른바 '빅컷'을 단행하며 통화 긴축 기조를 마무리 함
- 한국은행 또한 2020년 5월 이후 4년 5개월 만에 기준금리를 3.5%에서 3.25%로 인하하며 미국과의 금리 격차는 1.75%p로 하락함
- 소비자물가지수(CPI)의 경우 2.05%로 지난 분기에 이어 2%대 상승률을 유지하였으며, 9월 기준 전년 동기 대비 1.6%의 상승률을 기록하며 3년 6개월만에 1%대에 진입함
- 지난 5월 금융위원회는 '부동산 PF의 질서 있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향'을 발표하며 금융권 부담 해소 및 부동산 시장 연착륙 도모를 위한 의지를 밝힘. 이를 위한 주요 개선 방안으로 PF 사업장 분류 기준 마련, 부실 채권 매입 자금 조성 방침 등을 언급함
- 부동산 PF 부실 및 경기둔화 등의 영향으로 인해 최근 부실채권(NPL) 시장 규모가 확대되는 추세임
- 올해 진행된 부동산 NPL 투자 사례를 살펴보았을 때, 개발 중인 부실 자산을 중심으로 투자가 이루어지고 있으며, 특히 물류센터 섹터의 경우, 신축 공급 증가에 따른 임대 어려움이 가중되며 최근 경공매 사례가 증가하고 있음
- 이에 따라 향후 개발 및 신축 부동산에 대한 경·공매 참여 및 부실 자산 수의계약 등을 통한 NPL 투자가 확대될 것으로 전망됨

#### 2024년 진행된 NPL 투자 주요 사례

섹터	자산명	매입자	구분
오피스	다동 패스트파이브타워	신한리츠운용(낙찰)	공매
	한미물류 남이천IC센터	마담에이츠	공매
	화인유통 물류센터	천경	공매
	푸드누리 이천공유플랫폼	코랄코자산운용	공매
물류 센터	HIVE 군량 물류센터	DL건설	공매
	원플러스 물류센터	원플러스물류	경매
	분당 이답 물류센터	이지스운용(낙찰)	공매
	원창동 물류센터 (1)		
	원창동 물류센터 (2)	웨스트사이트 로지스틱스	책임준공 이행, 인수
	원창동 물류센터 (3)		

# INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

2024년 서울 오피스 거래규모 11조 원 ~ 13조 원 전망



## MARKET HIGHLIGHT

### 더에셋, 한화빌딩, 골든타워 등 CBD, GBD 권역 내 대형 자산들 거래 종결

- 1만 평 미만 자산을 중심으로 거래되며 대부분의 권역에서 거래규모가 크게 축소된 전 분기와 달리, 당 분기는 더에셋, 한화빌딩, 골든타워 등 CBD, GBD 권역 내 대형 자산들이 거래 종결되며 4조 4,075억 원(분당 포함 시 4조 5,334억 원)이 거래됨
- 당 분기 가장 큰 거래액을 기록한 GBD 더에셋의 경우 삼성SRA자산운용이 코람코자산신탁으로부터 1조 1,042억 원(평당 4,500만 원)에 매입하였으며, 해당 거래를 통해 코람코자산신탁은 약 6년 만에 약 3,558억 원의 매각 차익을 실현함. CBD 한화빌딩은 한화자산운용이 한화그룹 스포너리츠인 한화리츠를 통해 8,080억 원(평당 3,592만 원)에 매입을 완료함
- 최근 계속해서 새로운 대형 매물들이 등장하면서 시장의 부담이 커지고 있는 상황으로 매물을 모두 소화하기까지는 시간이 다소 소요될 것으로 예상됨

### 2024년 서울 오피스 거래규모 11조 원 ~ 13조 원 전망

- 다수의 오피스 매물이 4분기 중 거래 종결된다면, 2024년 서울 오피스 거래규모는 현재 8.2조 원(2024년 3분기 기준)에서 3조 원~5조 원이 추가된 11조 원~13조 원으로 예상됨
- 여기에 준공 후 거래 종결이 예정되어 있는 마곡 CP1, CP3-2, CP4구역 거래(약 3조 원)까지 4분기 중 정상적으로 진행된다면, 2024년 서울 거래규모는 최대 16조 원을 달성할 가능성이 있음
- 다만 최근 거래사례 일부는 리츠로 자산을 유동화하거나 경·공매로 진행된 물건으로, 오피스 거래규모 증가를 시장 회복으로 연결하기에는 아직 시기상조로 보여짐. 금리 인하가 본격화되면서 내년부터는 투자 여건이 개선될 것이라는 기대가 커지고 있는 만큼 오피스 투자 시장에 대한 지속적인 모니터링이 필요함



### 2024.4Q 주요 거래사례 (예상)

권역	빌딩명	매수자	거래액(예상)
CBD	D타워 돈의문	NH농협리츠운용	8,000억 원
	더익스체인지서울	코람코자산운용	3,400억 원
	센터플레이스(YG타워)	HL리츠운용	2,600억 원
	명동N빌딩	디앤디인베스트먼트	1,600억 원
GBD	센터포인트 강남	F&F	3,400억 원
	미래에셋증권빌딩	우리자산운용	3,800억 원
	태영빌딩	디앤디인베스트먼트	2,300억 원
YBD	마곡 CP4(오피스 부분)	이지스자산운용	1조 5,300억 원
	마곡 CP3-2(오피스 4개동)	코람코자산신탁	6,900억 원
Others	마곡 CP1(오피스 2개동)	KT투자운용	5,300억 원

### 서울 오피스 거래규모 추이



### 2024년 서울 오피스 예상 거래규모



# 오피스 투자시장

당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 3조 3,373억 원  
(312%↑) 증가한 4조 4,075억 원으로 마무리



## 오피스투자시장

### 01 Overview

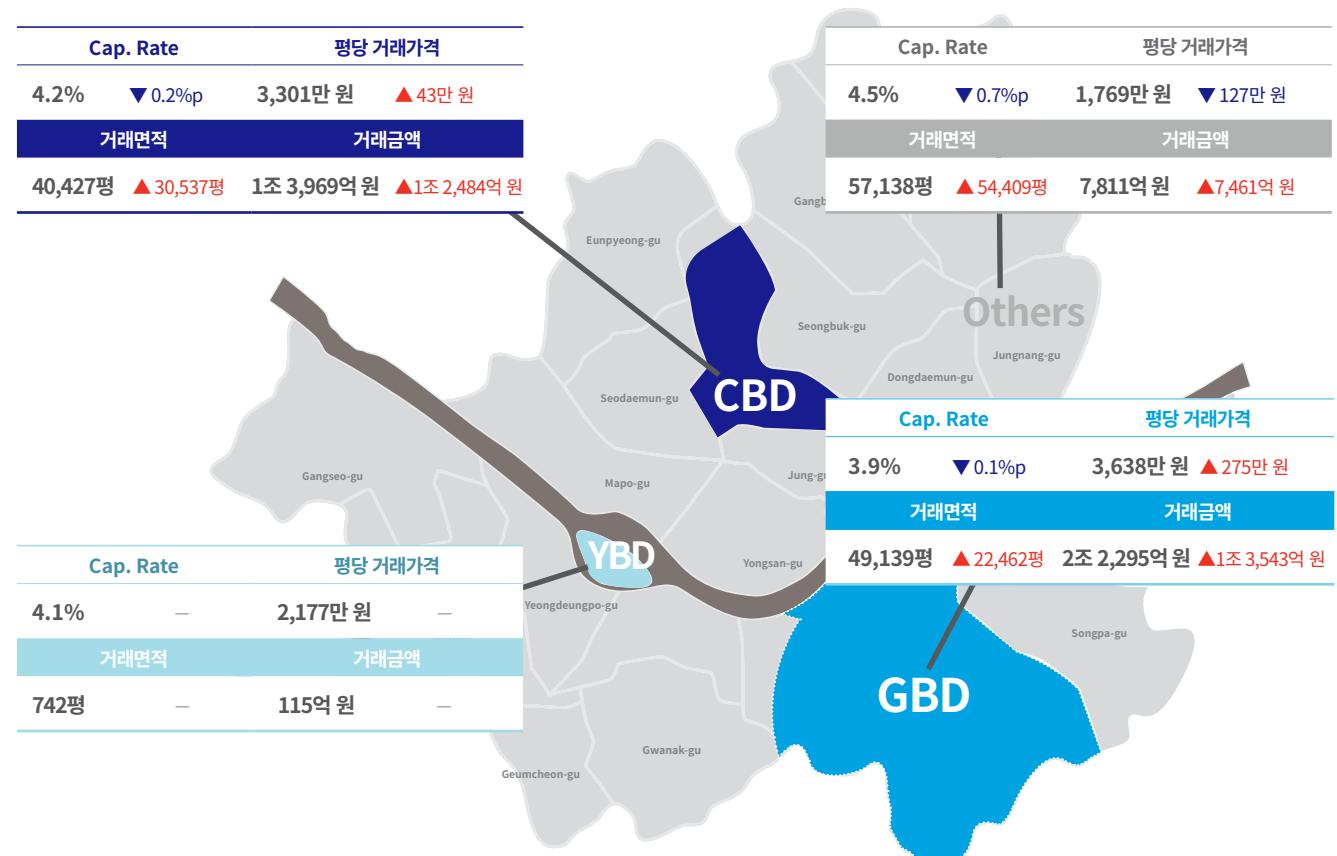
#### Seoul

Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
3.9% ▼ 0.2%p	2,721만 원 ▲ 48만 원	146,704평 ▲ 106,666평	4조 4,075억 원 ▲ 3조 3,373억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.2% ▼ 0.2%p	3,301만 원 ▲ 43만 원
거래면적	거래금액
40,427평 ▲ 30,537평	1조 3,969억 원 ▲ 1조 2,484억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.5% ▼ 0.7%p	1,769만 원 ▼ 127만 원
거래면적	거래금액
57,138평 ▲ 54,409평	7,811억 원 ▲ 7,461억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
3.9% ▼ 0.1%p	3,638만 원 ▲ 275만 원
거래면적	거래금액
49,139평 ▲ 22,462평	2조 2,295억 원 ▲ 1조 3,543억 원
Cap. Rate	평당 거래가격
4.1% —	2,177만 원 —
거래면적	거래금액
742평 —	115억 원 —

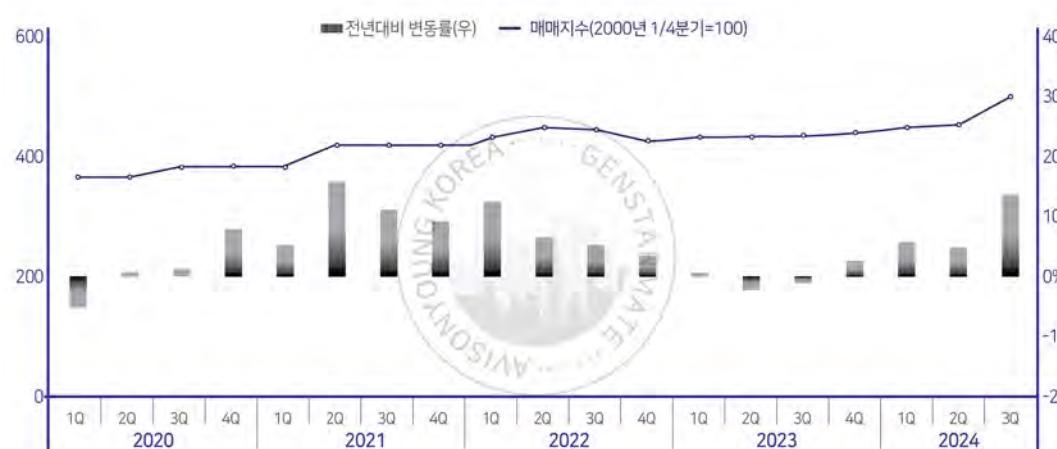


- 2024년 3분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 3조 3,373억 원(312%↑) 증가한 4조 4,075억 원을 기록하며 최근 3년 내 최대치를 기록함
- 평당 거래가격은 CBD, GBD 권역 내에서 1만 평 이상의 대형 오피스 중심으로 거래된 영향으로 전 분기 대비 48만 원(1.8%↑) 상승한 2,721만 원/평을 기록함. 특히 당 분기 거래가 활발했던 GBD의 경우 3,638만 원/평을 기록하며 전 분기 대비 8% 상승함
- 최근 SFC, KDB생명타워 등 다수의 대형 오피스 매물이 시장에 등장한 가운데 D타워 돈의문, 마곡 CP구역, 센터플레이스 등 기존에 진행되어 오던 거래들이 마무리 되며 4분기 거래규모는 3분기 대비 증가할 것으로 전망됨

## 02

서울 오피스  
매매가격 지수

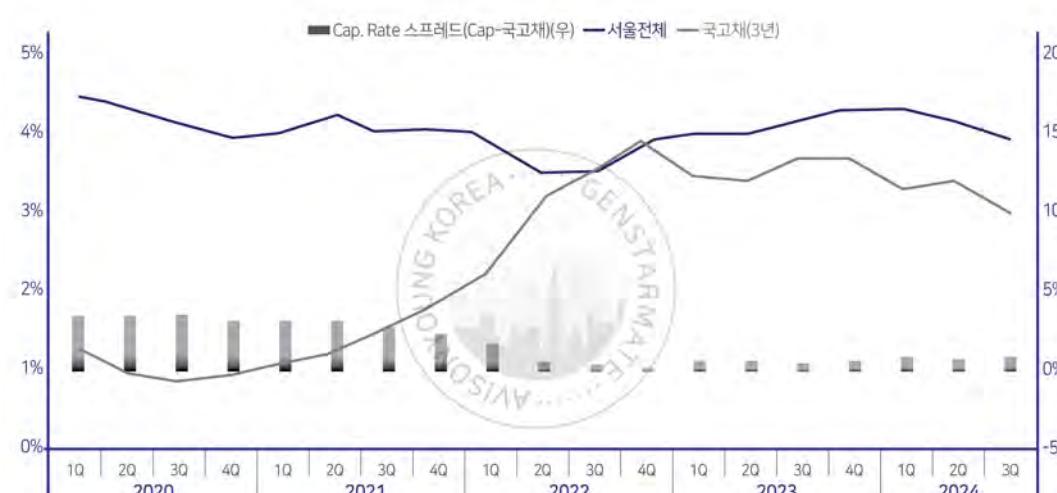
- 당사는 국내 최초로 서울 Office 매매가격 지수를 2009년 2분기부터 발표하고 있으며, 지수 산정은 국내외 학계 및 연구기관에서 오랜 기간 활용되고 있는 Hedonic Price Model을 이용하고 있음
- 당 분기 서울 오피스 매매가격 지수는 494로 전 분기 대비 13.5% 상승(전 분기 대비 9.4% 상승)하였으며, 이는 당 분기 CBD 및 GBD에서 평당 거래가격이 상승한 것에 기인함



## 03

서울 오피스  
Cap. Rate 추이

- 2024년 3분기 서울 오피스 Cap. Rate는 전 분기 대비 0.2%p 하락한 3.9%를 기록한 가운데 각 권역별로는 CBD 4.2%, GBD 3.9%, YBD 4.1%, Others 4.5% 수준으로 나타남



## 04

서울 오피스  
거래규모 추이

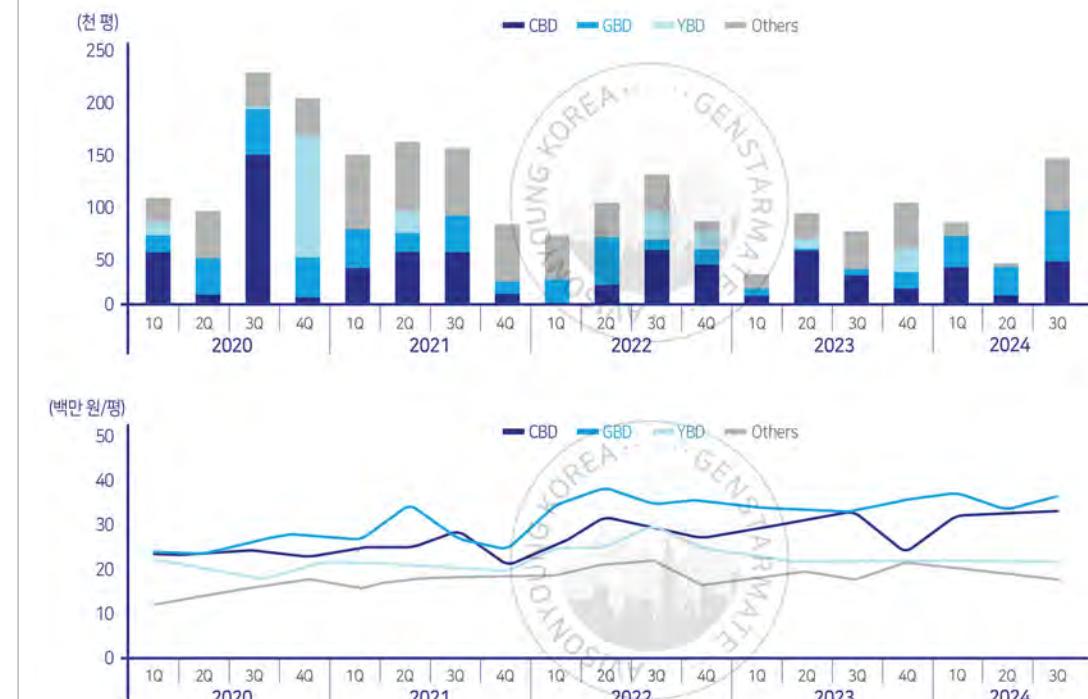
- 당 분기 서울 오피스 거래규모는 4조 4,075억 원으로 집계되며 2020년 3분기 거래규모(5조 4,814억 원) 이후 최대 규모를 기록함. 당해 3분기까지의 서울 총 거래규모는 8조 1,698억 원으로, 4분기를 제외한 집계액만으로 시장 내 유동성 부족으로 매입 활동이 위축되었던 2023년 전체 거래규모(7조 5,322억 원)를 넘어섰다. 특히 당 분기는 더에셋(1조 1,042억 원), 한화빌딩(8,080억 원), 골든타워(4,408억 원) 등 1만 평 이상의 대형 및 초대형 오피스 거래규모가 3조 4,130억 원에 달하며 전체 거래규모의 77% 수준을 차지함. 권역별로는 CBD 1조 3,969억 원, GBD 2조 2,295억 원, Others 7,811억 원으로 모두 전 분기 대비 거래규모가 증가한 가운데 YBD 거래는 없음



## 05

권역별  
거래 면적 및  
평당 거래가격

- 당 분기 서울 오피스는 15개 동, 약 14.7만 평이 거래되며 전 분기 거래면적인 4만 평 대비 266% 증가함. 권역별 평당 거래가격은 CBD 3,301만 원/평, GBD 3,638만 원/평, YBD 2,177만 원/평, Others 1,769만 원/평으로 CBD와 GBD에서 각각 전 분기 대비 1%, 8%씩 상승한 가운데, 당 분기 거래가 없던 YBD는 전 분기와 동일한 수준을 유지함. 서울기타지역 오피스 위주로 거래된 Others는 전 분기 대비 7% 감소함



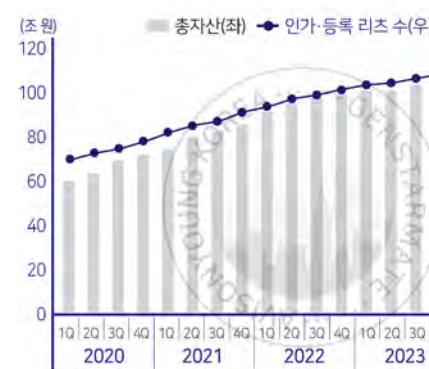
## 06-1

부동산 간접  
투자기구 분석  
:리츠(REITs)

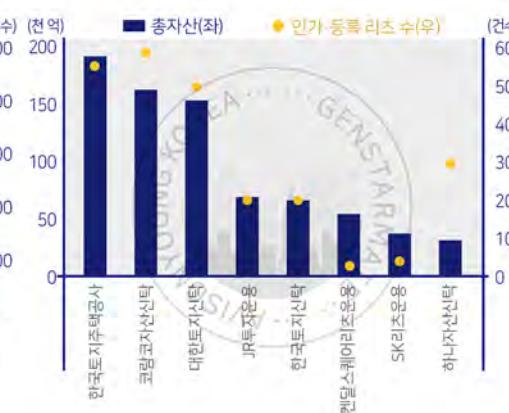
- 2024년 3분기에는 총 7건의 위탁관리리츠와 1건의 기업구조조정리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 8건 모두 국내 투자 건으로 오피스 5건, 주택 1건, 기타 2건으로 확인됨

리츠 총 자산 및 인가 · 등록 리츠 수

※ 자료출처 :  
국토교통부, 한국리츠협회  
리츠정보시스템  
※ 기준일 : 2024.09.30  
※ 신규 영업인가 및 등록 기준



자산관리회사별 리츠 설립 현황

06-2  
부동산 간접  
투자기구 분석  
:펀드(REF)

- 2024년 3분기 현재 부동산 펀드 설정원본액은 165.8조 원(잔존 펀드 수 2,519건)으로 전 분기 대비 2.6% 증가함
- 당 분기 국내 오피스 실물/개발에 투자한 것으로 확인된 건은 총 9건으로 CBD 1건, GBD 5건, Others 3건으로 확인됨

펀드설정잔액 및 설정 펀드 수

※ 자료출처 :  
금융투자협회, 각 사  
※ 기준일 : 2024.09.30  
※ 신규설정 기준



자산운용회사별 펀드 설정 현황



## 07-1

## 권역별 거래사례 분석

CBD

당 분기 CBD는 리츠의 활발한 투자 활동에 힘입어 총 1조 3,969억 원이 거래되며 최근 2년 내 가장 적은 거래규모를 보였던 전 분기(1,485억 원) 대비 841% 증가함. 한화그룹 본사로 사용되고 있는 장교동 소재의 한화빌딩은 한화자산운용이 한화그룹 스포서 리츠인 한화리츠를 통해 한화생명보험으로부터 8,080억 원(평당 3,592만 원)에 매입함. 2023년 3월 상장된 한화리츠는 기존에 여의도 한화손해보험빌딩과 한화생명 노원, 평촌, 중동, 구리사옥까지 5개 자산을 담고 있었으며, 금번 한화빌딩 편입을 통해 자산가치 및 수익성 증대를 꾀함. 씨티스퀘어의 경우, 올해 상반기 우선협상대상자로 선정된 현송교육문화재단이 인수를 철회하면서 한 차례 거래가 불발된 이후 기존 투자자인 현대코퍼레이션이 재투자를 결정하며 신한리츠운용과 함께 매입함. 신한리츠운용은 신한알파서소문리츠를 통해 평당 3,700만 원(총 4,281억 원)에 씨티스퀘어를 매입하였으며, 신한알파리츠는 추후 자리츠인 신한알파서소문리츠에 지분 투자하는 방식으로 씨티스퀘어를 자산으로 담을 예정임. 당 분기 신한리츠운용은 씨티스퀘어 외에도 다동 패스트파이브 타워를 매입하며 CBD 오피스 투자에 집중하는 모습을 보임. 패스트파이브타워는 3년 전 케이리츠투자운용(케이알다동)이 인수 후 차입금 상환에 실패하며 기한이익상실(EOD) 상태가 되어 공매로 넘어온 자산임. 이를 신한리츠운용이 1,200억 원(평당 2,611만 원)에 낙찰받으며 리츠 사상 첫 공매 낙찰 사례로 기록됨. 또한 최근 KB자산운용이 정부 주도로 결성된 1조 원 규모의 PF 신디케이트론 펀드를 통해 대출 형태로 패스트파이브타워에 투자를 집행하면서 PF 신디케이트론 펀드의 첫 투자 사례로도 기록됨

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
한화빌딩	중구 장교동	22,496	8,080	3,592	매도자 : 한화생명 매수자 : 한화자산운용
씨티스퀘어	중구 서소문동	11,571	4,281	3,700	매도자 : 한강에셋자산운용 매수자 : 신한리츠운용
패스트파이브타워	중구 다동	4,567	1,193	2,611	매도자 : 케이리츠투자운용 매수자 : 신한리츠운용
남대문빌딩	중구 남대문로5가	1,793	415	2,314	매도자 : 개인 매수자 : 제네시스비비큐

한화빌딩 ►  
씨티스퀘어 ►►  
패스트파이브타워 ►►►



## 07-2

## 권역별 거래사례 분석

## GBD

▪ 3분기 GBD는 6개동, 2조 2,295억 원이 거래되며 GBD 거래규모 중 2018년 4분기(2조 4,027억 원)에 이은 역대 2번째 최대 거래규모를 기록함. 당 분기 GBD 거래규모의 절반 수준을 차지하는 더에셋의 경우 평당 4,500만 원(1조 1,042억 원) 수준에 거래되며 A+에셋타워(2022년, 평당 4,752만 원) 이후 실물 투자 건 중 가장 높은 평당 거래가격을 기록함. 금번 거래는 2018년 삼성물산이 코람코자산신탁에 매각한 이후 6년 만의 거래로, 당 분기 더에셋을 삼성SRA자산운용에서 매입함에 따라 더에셋은 다시 삼성그룹 소유가 됨. 지난해 5월부터 골든타워 매각을 추진한 코람코자산신탁은 당해 하반기에 매각 협상이 두 차례(대신자산신탁, 마스턴투자운용) 결렬된 후 수의계약 형태로 전환, 원매자들과 협상 끝에 올해 7월 최종적으로 캐피탈랜드투자운용에 자산을 매각함. 국민연금이 풀에쿼티로 출자한 코크렙NPS1호 리츠의 마지막 남은 자산이었던 골든타워까지 매각이 완료됨에 따라 코람코자산신탁은 리츠 청산에 나섰으며, 골든타워 매각으로 코람코자산신탁(국민연금)은 16년 만에 약 2천억 원의 매각차익을 실현하게 됨. 영보1,2빌딩의 경우 캡스톤자산운용 펀드의 투자였던 두나무가 두나무 명의로 3,040억 원에 매입하며 해당 자산을 직접 소유하는 형태로 바뀜. 하나금융강남사옥의 경우 하나대체투자자산운용이 지난해 10월부터 매각 추진하다가 매수 후보자(현송교육문화재단)와 눈높이 차이로 한 차례 매각을 철회한 후 하나자산신탁에 서 리츠 상장 추진을 위해 매입함. 매입 가격은 평당 3,800만 원(2,820억 원) 수준이며 매입 주체인 하나오피스리츠 우선주에는 지방행정공제회 등이 투자한 것으로 알려짐

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
더에셋	서초구 서초동	24,538	11,042	4,500	매도자: 코람코자산신탁 매수자: 삼성SRA자산운용
골든타워	강남구 삼성동	12,245	4,408	3,600	매도자: 코람코자산신탁 매수자: 캐피탈랜드투자운용
영보빌딩(1, 2빌딩)	강남구 삼성동	1,895	3,040	16,037	매도자: 캡스톤자산운용 매수자: 두나무
하나금융강남사옥	강남구 역삼동	7,420	2,820	3,800	매도자: 하나대체투자자산운용 매수자: 하나자산신탁
대유타워(광희타워)	강남구 역삼동	1,884	670	3,556	매도자: 개인 매수자: 신성산업

더에셋▶  
골든타워▶▶  
하나금융강남사옥▶▶▶



## GBD

## 07-3

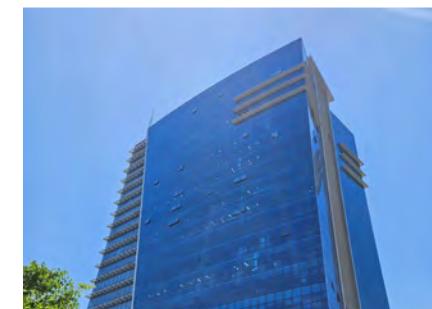
## 권역별 거래사례 분석

## Others

▪ 당 분기 서울기타지역 위주로 거래된 Others는 5개 동, 7,811억 원의 거래규모를 기록함. 이 중 가장 큰 거래규모를 보인 한샘상암사옥의 경우 당 분기 한샘에서 그雷비티자산운용으로 소유권이 이전됨. 그雷비티자산운용은 평당 1,587만 원(3,200억 원)에 매입하며 상암지역 최고 가격이었던 디지털드림타워(2018년, 평당 1,309만 원)을 넘어섰다. 한샘은 세일 앤 리스백 구조를 활용하여 사옥 매각 후에도 해당 자산을 사옥으로 사용할 계획임. 양천구 목동에 위치한 KT목동전산센터는 시행사 아이코닉이 글로벌원자산운용으로부터 3,119억 원에 매입함. 해당 자산은 오피스텔로 개발 예정이며 올해 하반기 종 철거 후 내년 6월 본 PF 전환 및 착공할 것으로 알려짐. 케이스퀘어사당(구 쌍립빌딩)은 최근 선릉 위워크타워(2024년 2분기)를 매입한 현진그룹이 사당복합개발PFV로부터 1,045억 원에 매입함. 해당 부지는 역세권 활성화 사업지로 지정되어 있어 향후 현진그룹은 용적률을 상향하여 주상복합 및 오피스 등으로 개발할 예정임

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
한샘상암사옥	마포구 상암동	20,161	3,200	1,587	매도자: 한샘 매수자: 그雷비티자산운용
KT목동전산센터	양천구 목동	27,356	3,119	1,140	매도자: 글로벌원자산운용 매수자: 아이코닉
케이스퀘어사당	동작구 사당동	6,495	1,045	1,609	매도자: 사당복합개발PFV 매수자: 현진그룹
LK사옥	영등포구 양평동3가	1,281	250	1,951	매도자: 엘케이홀딩스 매수자: 엘케이마끼다총판

한샘상암사옥▶  
케이스퀘어사당▶▶



## 07-4

## 권역별 거래사례 분석

## BBD

▪ 당 분기 BBD는 삼성화재 판교사옥 거래 1건이 확인되어 총 1,259억 원의 거래규모를 기록함. 삼성화재에서 삼성SRA자산운용으로 손바뀜된 삼성화재 판교사옥은 2023년 알파돔타워 거래(평당 2,600만 원)보다 다소 낮은 수준인 평당 2,402만 원에 거래됨. 삼성그룹 리츠인 삼성FN리츠는 유상증자를 통해 삼성화재 판교사옥을 대치타워, 에스원빌딩에 이은 3번째 자산으로 편입하였으며, 이후 삼성FN리츠가 보유한 자산에는 FN플레이스라는 브랜드가 적용될 것으로 알려짐



삼성화재 판교사옥

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
삼성화재 판교사옥	분당구 삼평동	5,240	1,259	2,402	매도자: 삼성화재해상보험 매수자: 삼성SRA자산운용

# 오피스 임대시장

초대형 오피스 공급의 영향으로 당 분기  
서울 공실률은 1.5%p 상승한 4.6%를 기록



## 오피스 임대시장

### 01 Overview

#### Seoul

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
4.6% <span>▲ 1.5%p</span>	2.9% <span>▲ 0.4%p</span>	93,988원 <span>▲ 0.8%</span>	39,108원 <span>▲ 0.4%</span>
공실률(신축포함)		공실률(신축제외)	
3.5% <span>▲ 0.6%p</span>	2.9% <span>▲ 0.6%p</span>		
평당 월임대료	평당 월관리비	평당 월임대료	평당 월관리비
107,841원 <span>▲ 0.1%</span>	44,077원 <span>▲ 0.3%</span>	63,333원 <span>▲ 0.5%</span>	32,028원 <span>▲ 0.5%</span>
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)	공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.7% <span>▲ 0.2%p</span>	2.4% <span>▲ 0.3%p</span>	2.7% <span>▲ 0.2%p</span>	2.4% <span>▲ 0.3%p</span>
평당 월임대료	평당 월관리비	평당 월임대료	평당 월관리비
104,653원 <span>▲ 0.9%</span>	39,576원 <span>▲ 0.3%</span>	104,653원 <span>▲ 0.9%</span>	39,576원 <span>▲ 0.3%</span>
3.8% <span>▼ 1.3%p</span>	4.0% <span>▲ 0.7%p</span>		
평당 월임대료	평당 월관리비		
92,755원 <span>▲ 2.5%</span>	39,523원 <span>▲ 0.8%</span>		

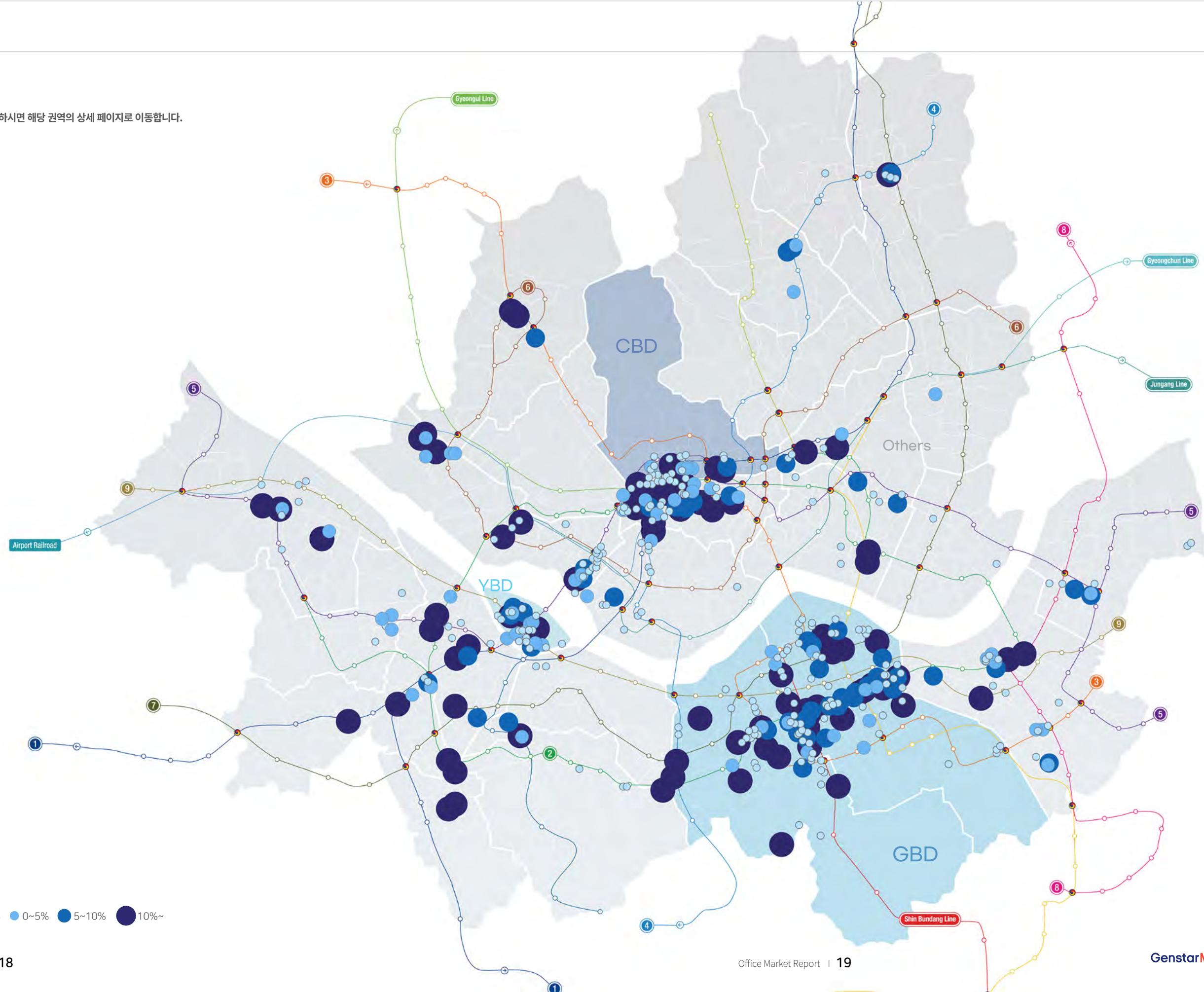
※ 공실률  
구분기준 : 당사에서는 신축 오피스가 오피스 시장에 실제로 영향을 미치기 까지 걸리는 기간을 고려하기 위해 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 반영한 '신축포함 공실률'과 신축 오피스의 임대인정화 기간을 감안한 '신축제외 공실률'로 구분하고 있으며, 본 보고서에는 '신축포함 공실률', '신축제외 공실률'을 병기하여 발표함. 이때 신축 오피스는 조사시점을 기준으로 준공 12개월 이하 오피스 임

■ 2024년 3분기 서울 전체 공실률은 전 분기 대비 1.5%p 상승한 4.6%로, 당 분기 Others 권역에 94,000평 규모의 초대형 오피스인 원그로브가 공급되며 공실률 상승을 주도함  
■ CBD 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 상승한 3.5%로, 초대형 오피스인 서울스퀘어(11번가) 및 시그니처타워(코리아세븐) 등에서 기존 임차인들의 사옥 이전이 발생하며 대형 공실이 발생함  
■ GBD의 경우 영풍논현빌딩에 입주해있던 고려아연 및 계열사가 타 권역으로 이전하였으나, 영풍 및 관련사가 증평을 통해 잔여 공실을 해소함. 이외에도 소형 오피스 2건이 준공되며 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 상승한 2.7%를 기록함  
■ YBD는 신축 오피스인 TPE타워에 증권사 및 종합 금융 그룹들이 입주를 마치며 잔여 공실을 모두 해소하며 공실률은 전 분기 대비 1.3%p 하락한 3.8%를 보임

■ Others 공실률은 당 분기 준공된 초대형 오피스인 원그로브의 영향으로 전 분기 대비 5.8%p 상승한 8.9%를 기록함. 향후 마곡지역을 중심으로 초대형 공급이 예정되어 있어 권역 공실률은 연이어 상승할 전망임  
■ 서울 오피스 임대료 및 관리비는 전 분기 대비 각각 0.8%, 0.4% 인상되어 지난 분기에 이은 상승폭의 감소 추세를 이어감

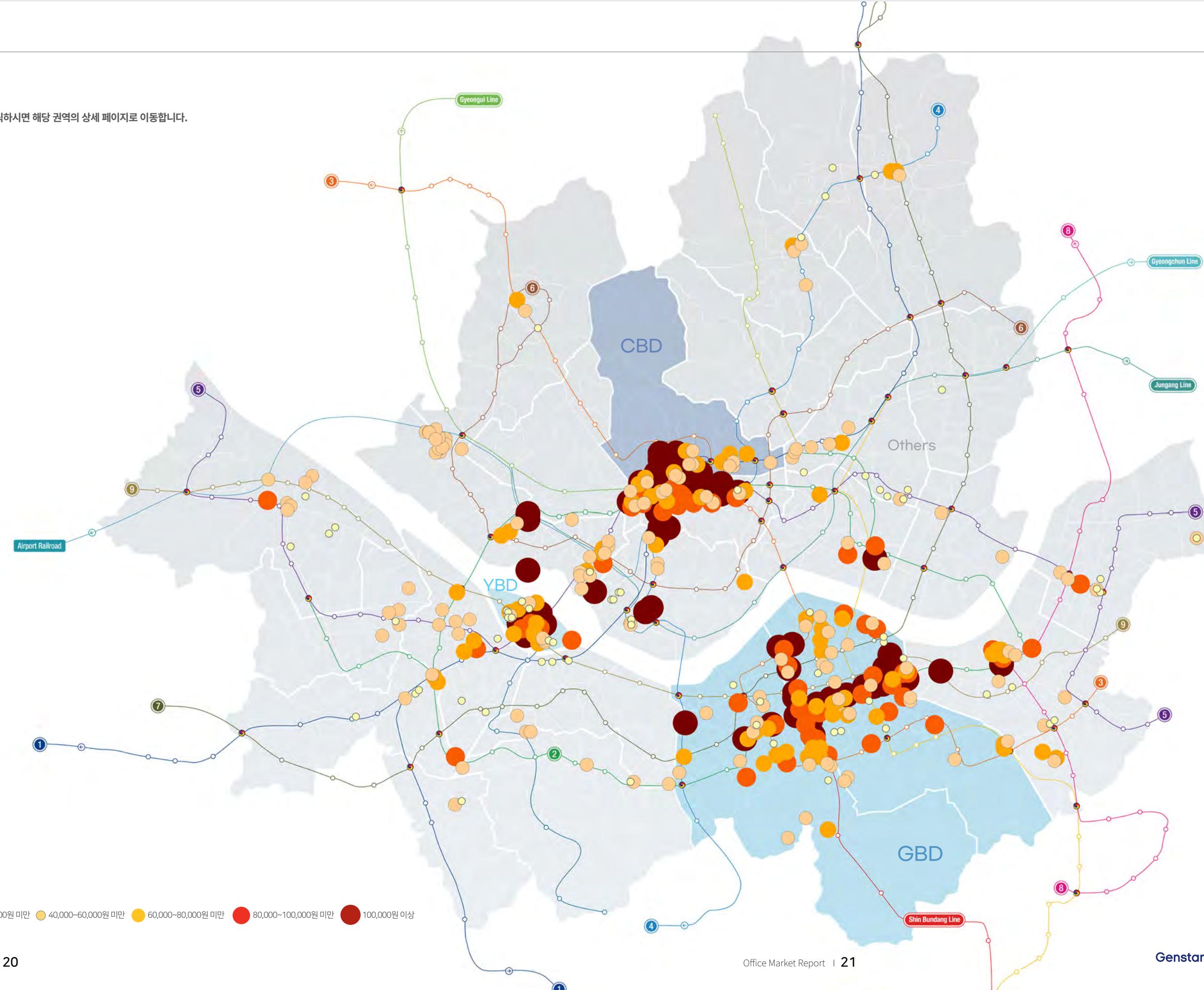
# 서울 공실률

지도상의 권역명을 클릭하시면 해당 권역의 상세 페이지로 이동합니다.



# 서울 임대료

지도상의 권역명을 클릭하시면 해당 권역의 상세 페이지로 이동합니다.



## 02-1

### CBD 임대료

#### 임대료

- 당 분기 CBD 임대료는 107.8천 원/평으로 전 분기 대비 0.1% 상승하였으며, 관리비는 44.1천 원/평으로 전 분기 대비 0.3% 상승함
- 특히 대형 오피스인 태평로빌딩, 그레이츠 승례 등에서 임대가를 인상하며 권역 전체의 상승을 주도함

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,078.4 ▲ 0.1%	107.8 ▲ 0.1%	44.1 ▲ 0.3%
초대형	1,282.8 —	128.3 —	48.6 ▲ 0.3%
대형	1,095.7 ▲ 0.4%	109.6 ▲ 0.4%	45.4 ▲ 0.3%
중대형	757.9 ▽ 0.2%	75.8 ▽ 0.2%	37.0 ▲ 0.1%
중형	766.1 —	76.6 —	34.4 —
소형	598.3 ▲ 0.1%	59.8 ▲ 0.1%	28.4 ▲ 0.1%

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,078.4 ▲ 0.1%	107.8 ▲ 0.1%	44.1 ▲ 0.3%
광화문신문로	932.9 —	93.3 —	37.8 —
남대문	1,099.6 ▲ 0.5%	110.0 ▲ 0.5%	45.2 ▲ 0.5%
을지로	1,128.9 —	112.9 —	46.1 ▲ 0.4%
종로	1,243.0 —	124.3 —	47.6 —
도심기타	816.3 ▽ 0.3%	81.6 ▽ 0.3%	38.4 —

#### CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



## 02-2

### CBD 공실률

#### 신규공급

- 신규공급 없이 임차사들의 활발한 사옥 이전이 발생한 3분기의 경우 지난 분기에 이은 음(-)의 흡수 면적을 기록함
- 4분기에는 KT광화문빌딩웨스트 리모델링 사례와 약 3,700평 규모의 오피스가 공급될 예정임

#### 신규임대표본-흡수-공실률



#### 공실률

- 2024년 3분기 CBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 상승한 3.5%로, 초대형 규모와 남대문지역에서 상승을 견인함
- 규모별 오피스 중 가장 큰 상승폭을 기록한 초대형 규모의 경우 서울스퀘어(11번가) 및 시그니쳐타워(코리아세븐)에서 서타 권역으로 이전하며 공실률은 전 분기 대비 1.2%p 상승한 3.1%를 기록함
- 또한 메리츠화재가 종로타워, 부영태평빌딩 등에서 지난 분기 준공된 봉래 신사옥으로 입주를 시작하여 전체 공실률 상승에 영향을 미침

#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
전체	3.5% ▲ 0.6%p	2.9% ▲ 0.6%p
초대형	3.1% ▲ 1.2%p	3.1% ▲ 1.2%p
대형	2.7% ▲ 0.5%p	2.7% ▲ 0.5%p
중대형	3.7% ▽ 0.1%p	2.0% ▽ 0.1%p
중형	8.8% ▽ 0.5%p	3.7% ▽ 0.5%p
소형	4.4% ▲ 0.1%p	4.4% ▲ 0.1%p

#### 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
전체	3.5% ▲ 0.6%p	2.9% ▲ 0.6%p
광화문신문로	0.5% —	0.5% —
남대문	5.4% ▲ 1.6%p	5.4% ▲ 1.6%p
을지로	4.5% ▲ 1.0%p	3.1% ▲ 1.0%p
종로	1.5% ▽ 0.1%p	1.5% ▽ 0.1%p
도심기타	4.1% ▽ 0.3%p	1.9% ▽ 0.3%p

# 03-1

## GBD 임대료

### 임대료

- 모든 규모의 오피스에서 임대료 상향 조정이 발생하며 GBD 전체 보증금은 1,046.5천 원/평, 임대료는 104.7천 원/평, 관리비는 39.6천 원/평을 기록함
- 파르나스타워, 케이스퀘어강남 II 등에서 발생한 임대가 상승이 권역 전체 임대료 상승을 견인함

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,046.5 ▲ 0.9%	104.7 ▲ 0.9%	39.6 ▲ 0.3%
초대형	1,308.3 ▲ 1.3%	130.8 ▲ 1.3%	45.7 ▲ 0.2%
대형	1,093.8 ▲ 0.7%	109.4 ▲ 0.7%	41.2 —
중대형	947.8 ▲ 0.6%	94.8 ▲ 0.6%	37.6 ▲ 1.1%
중형	828.1 ▲ 1.1%	82.8 ▲ 1.1%	34.2 ▲ 0.4%
소형	707.0 ▲ 1.1%	70.7 ▲ 1.1%	29.3 ▲ 0.2%

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,046.5 ▲ 0.9%	104.7 ▲ 0.9%	39.6 ▲ 0.3%
테헤란로	1,174.2 ▲ 0.7%	117.4 ▲ 0.7%	42.4 ▲ 0.1%
강남대로	1,131.6 ▲ 2.3%	113.2 ▲ 2.3%	41.1 ▲ 0.5%
강남기타	764.6 ▲ 0.3%	76.5 ▲ 0.3%	33.7 ▲ 0.7%

### GBD 임대료, 관리비 상승률(전년 동기 대비)



# 03-2

## GBD 공실률

### 신규공급

- 당 분기 GBD는 테헤란로지역 1건, 강남대로지역 1건 총 2건의 소형 오피스가 공급됨
- 강남파이낸스파라자, 삼성동빌딩 등 테헤란로지역 오피스를 위주로 공실이 발생함에 따라, 당 분기 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함

### 신규임대표본-흡수-공실률



### 공실률

- 3분기 GBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 상승한 2.7%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 상승한 2.4%를 기록함
- 특히 대형 및 중대형 오피스 공실률이 전 분기 대비 각각 0.4%p, 0.7%p 상승하며 권역 전체 공실률을 상승시킴
- 당 분기 대형 오피스 강남NT아워 내 삼성증권이 권역 내 이동을 마치며 대형 공실이 발생하였으며, 중대형 오피스의 경우 삼성동빌딩(인터파크커머스) 및 영풍논현빌딩(고려 아연 및 계열사)에서 기존 임차인의 퇴거 사례가 포착됨

### 규모별(전 분기 대비 변동률)

규모	공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
전체	2.7% ▲ 0.2%p	2.4% ▲ 0.3%p
초대형	0.1% ▽ 0.1%p	0.1% ▽ 0.1%p
대형	2.5% ▲ 0.4%p	2.5% ▲ 0.4%p
중대형	5.2% ▲ 0.7%p	4.1% ▲ 0.7%p
중형	2.4% ▽ 0.1%p	2.4% ▽ 0.1%p
소형	5.5% ▽ 0.4%p	4.8% ▲ 0.6%p

### 세부지역별(전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
전체	2.7% ▲ 0.2%p	2.4% ▲ 0.3%p
테헤란로	3.2% ▲ 0.7%p	2.6% ▲ 0.7%p
강남대로	1.6% ▽ 0.6%p	1.6% ▽ 0.6%p
강남기타	2.7% ▽ 0.3%p	2.7% —

## 04-1

## YBD 임대료

## 임대료

- 당 분기 YBD 임대료는 92.8천 원/평으로 전 분기 대비 2.5% 상승하였으며, 관리비는 39.5천 원/평으로 전 분기 대비 0.8% 상승함
- 특히 초대형 오피스의 경우 IFC, CCMM빌딩 등에서 임대가를 인상하며 권역 전체 임대료 상승을 견인함

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	927.6 ▲ 2.5%	92.8 ▲ 2.5%	39.5 ▲ 0.8%
초대형	1,224.8 ▲ 2.4%	122.5 ▲ 2.4%	46.6 ▲ 0.2%
대형	801.8 ▲ 4.9%	80.2 ▲ 4.9%	38.9 ▲ 2.1%
중대형	565.0 ▼ 2.8%	56.5 ▼ 2.8%	28.9 ▼ 1.2%
중형	474.2 ▲ 0.7%	47.4 ▲ 0.7%	26.6 —
소형	348.3 —	34.8 —	22.4 —

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	927.6 ▲ 2.5%	92.8 ▲ 2.5%	39.5 ▲ 0.8%
서여의도	540.5 ▲ 7.9%	54.0 ▲ 7.9%	25.1 ▲ 0.7%
동여의도증권	1,177.8 ▲ 2.6%	117.8 ▲ 2.6%	46.5 ▲ 0.2%
동여의도기타	917.6 ▲ 1.7%	91.8 ▲ 1.7%	40.2 ▲ 1.1%

## YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



## 04-2

## YBD 공실률

## 신규공급

- 당 분기 YBD 내 신규 오피스 공급 사례는 확인되지 않음
- 초대형 오피스 TPE타워, 중대형 오피스 SIMPAC 빌딩 등에서 공실이 해소됨에 따라, 당 분기 흡수면적은 양(+)의 값을 기록함

## 신규임대표본-흡수-공실률



## 공실률

- 3분기 YBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 1.3%p 하락한 3.8%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 상승한 4.0%를 기록함
- 초대형 오피스 공실률은 전 분기 대비 2.2%p 하락한 5.2%로 가장 큰 하락폭을 보였는데, 이는 신축 TPE타워 내 키움증권, 신한금융그룹 등이 입주하며 약 15,000평의 공실이 해소된 영향임
- 대형 오피스에서는 유화증권빌딩 내 기존 입주사의 증평 사례가 확인되며 전 분기 대비 0.1%p 하락한 3.8%를 기록함

## 규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
전체	3.8% ▼ 1.3%p	4.0% ▲ 0.7%p
초대형	5.2% ▼ 2.2%p	5.6% ▲ 0.5%p
대형	3.8% ▼ 0.1%p	3.8% ▲ 2.5%p
중대형	1.1% ▼ 1.0%p	1.1% ▼ 1.0%p
중형	0.4% ▼ 0.3%p	0.4% ▼ 0.3%p
소형	2.5% ▲ 0.3%p	2.5% ▲ 0.3%p

## 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
전체	3.8% ▼ 1.3%p	4.0% ▲ 0.7%p
서여의도	1.6% ▲ 0.1%p	1.6% ▲ 0.1%p
동여의도증권	9.3% ▲ 0.5%p	9.3% ▲ 0.5%p
동여의도기타	2.0% ▼ 2.4%p	2.2% ▲ 1.0%p

# 05-1

## Others

### 임대료

#### 임대료

- Others 임대료 및 관리비는 각각 63.3천 원/평, 32.0천 원/평으로 전 분기 대비 0.5%씩 상승함
- 농심성무관, 신한DM빌딩 등 중대형 이하 규모의 빌딩에서 임대가 인상 사례가 다수 포착됨

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	633.3 ▲ 0.5%	63.3 ▲ 0.5%	32.0 ▲ 0.5%
초대형	817.7 —	81.8 —	36.8 —
대형	581.9 ▲ 0.4%	58.2 ▲ 0.4%	31.8 ▲ 0.4%
중대형	567.9 ▲ 1.0%	56.8 ▲ 1.0%	31.4 ▲ 1.0%
중형	581.0 ▲ 1.1%	58.1 ▲ 1.1%	27.5 ▲ 1.3%
소형	441.4 ▲ 1.1%	44.1 ▲ 1.1%	22.3 ▾ 0.1%

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	633.3 ▲ 0.5%	63.3 ▲ 0.5%	32.0 ▲ 0.5%
마포	515.9 ▲ 1.5%	51.6 ▲ 1.5%	29.9 ▲ 1.8%
용산	944.7 ▲ 0.1%	94.5 ▲ 0.1%	38.5 ▲ 0.0%
잠실송파	777.5 ▲ 0.5%	77.7 ▲ 0.5%	35.0 ▲ 0.6%
상암	447.3 ▲ 0.1%	44.7 ▲ 0.1%	28.1 ▲ 0.3%
서울기타	599.5 ▲ 0.5%	59.9 ▲ 0.5%	31.3 ▲ 0.3%

#### Others 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



# 05-2

## Others

### 공실률

#### 신규공급

- 당 분기 Others에서는 원그로브(마곡 CP4블록)을 비롯해 약 150,000평 규모의 대형 공급이 발생함
- 4분기 공급이 예정된 마곡지구 CP1구역 및 CP3-2의 영향으로 Others 권역의 공실률은 지속적으로 상승할 것으로 전망됨

#### 신규임대표본-흡수-공실률



#### 공실률

- 3분기 Others에서는 중대형을 제외한 모든 규모의 오피스에서 공실률 상승이 발생하였으며, 신축포함 공실률은 전 분기 대비 5.8%p 상승한 8.9%를 기록함
- 당 분기 준공된 초대형 오피스인 원그로브(마곡 CP4)의 영향으로 초대형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 17.4%p 상승한 18.8%를 보임
- 이외에도 롯데월드타워의 롯데온이 타 권역으로 이전하여 2,200평 규모의 공실이 발생하였으며, Others 권역에서도 메리츠화재의 이전 사례가 관측되며 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 상승한 3.4%를 기록함

#### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
전체	8.9% ▲ 5.8%p	3.0% ▲ 0.1%p
초대형	18.8% ▲ 17.4%p	1.4% —
대형	3.4% ▲ 1.0%p	3.4% ▲ 1.0%p
중대형	3.6% ▾ 0.6%p	3.1% ▾ 0.5%p
중형	6.0% ▲ 2.0%p	3.6% ▾ 0.4%p
소형	7.5% ▲ 1.3%p	5.7% ▾ 0.4%p

#### 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
전체	8.9% ▲ 5.8%p	3.0% ▲ 0.1%p
마포	1.3% ▾ 0.5%p	1.3% ▾ 0.5%p
용산	0.3% ▾ 0.4%p	0.3% ▾ 0.4%p
잠실송파	2.1% ▲ 1.1%p	2.1% ▲ 1.1%p
상암	3.0% ▲ 0.6%p	3.0% ▲ 0.6%p
서울기타	16.4% ▲ 11.4%p	4.3% ▾ 0.3%p

# 06-1

## BBD 임대료

### 임대료

- 3분기 BBD 보증금은 746.8천 원/평, 임대료는 74.7천 원/평으로 전 분기 대비 3.2% 상승하였으며, 관리비는 29.6 천 원/평으로 전 분기 대비 2.9% 상승함
- 소형 오피스를 제외한 모든 규모의 오피스에서 임대가 상승이 발생하였으며, 초대형 오피스 임대료의 경우 전 분기 대비 5.6% 증가한 893.4천 원/평으로 가장 큰 상승폭을 보임

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	746.8 ▲3.2%	74.7 ▲3.2%	29.6 ▲2.9%
초대형	893.4 ▲5.6%	89.3 ▲5.6%	32.0 ▲5.6%
대형	685.1 ▲0.6%	68.5 ▲0.6%	29.0 ▲0.8%
중대형	725.7 ▲1.8%	72.6 ▲1.8%	29.3 ▲2.0%
중형	546.1 ▲0.3%	54.6 ▲0.3%	26.0 ▽0.6%
소형	447.8 —	44.8 —	23.5 —

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	746.8 ▲3.2%	74.7 ▲3.2%	29.6 ▲2.9%
서현	685.5 ▲1.1%	68.5 ▲1.1%	29.5 ▲1.1%
수내	569.3 ▲1.8%	56.9 ▲1.8%	27.9 ▲1.3%
분당기타	564.5 —	56.5 —	16.5 —
판교	843.6 ▲4.3%	84.4 ▲4.3%	33.0 ▲4.0%

### BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



# 06-2

## BBD 공실률

### 신규공급

- 당 분기 BBD 내 신규 오피스 공급 사례는 확인되지 않음
- 수내지역 조이시티타워, 후너스빌딩 등에서 공실이 발생함에 따라, 당 분기 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함

### 신규임대표본-흡수-공실률



### 공실률

- 당 분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 0.8%p 상승한 1.6%를 기록함
- 중대형 및 중형 오피스 공실률이 전 분기 대비 각각 3.1%p, 3.5%p 상승한 5.8%, 7.8%를 기록하며 권역 전체 공실률을 상승시켰는데, 이 중 중대형 오피스의 경우 조이시티타워 내 입주해 있던 모트렉스가 판교제2테크노밸리 신사옥으로 이전을 완료하며 대형 공실이 발생함

### 규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.6% ▲0.8%p	1.6% ▲0.8%p
초대형	0.0% —	0.0% —
대형	0.3% ▲0.1%p	0.3% ▲0.1%p
중대형	5.8% ▲3.1%p	5.8% ▲3.1%p
중형	7.8% ▲3.5%p	7.8% ▲3.5%p
소형	2.1% ▲1.1%p	2.1% ▲1.1%p

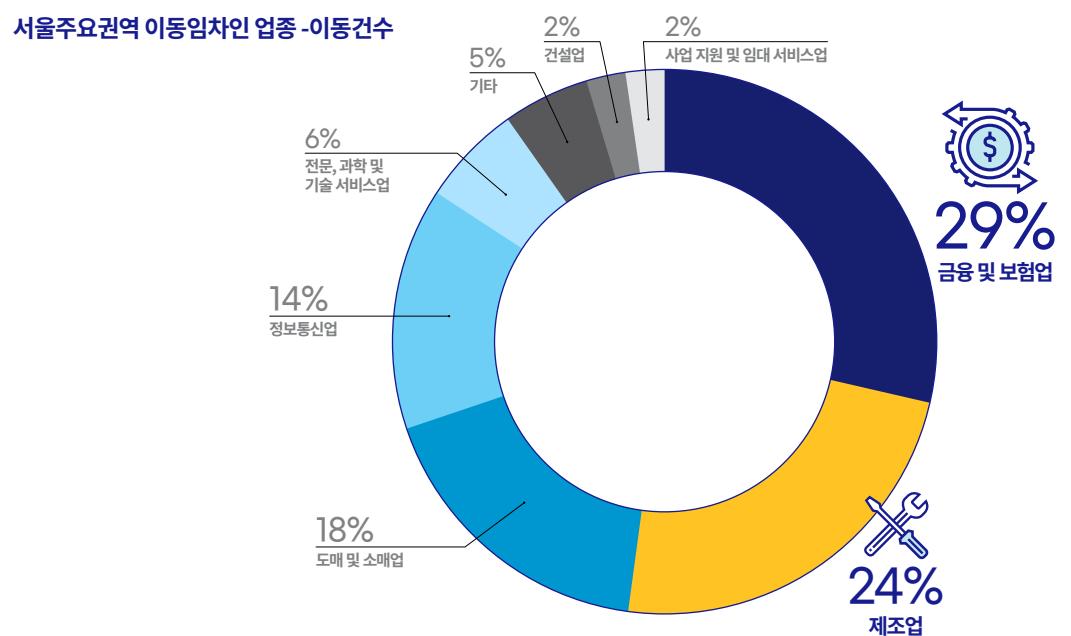
### 세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.6% ▲0.8%p	1.6% ▲0.8%p
서현	3.7% ▲0.9%p	3.7% ▲0.9%p
수내	4.2% ▲3.5%p	4.2% ▲3.5%p
분당기타	0.0% —	0.0% —
판교	0.8% ▲0.2%p	0.8% ▲0.2%p

## 07

서울 임차인  
이전 동향

- 3분기에는 금융 및 보험업(29%)이 가장 활발한 이전을 보였으며, 제조업(24%)가 그 뒤를 이음
- 금융 및 보험업종의 경우 지난 1분기 준공된 TPE타워에 신한금융그룹, 키움증권 등이 사옥 이전을 마치며 잔여 공실을 모두 해소한 것이 두드러짐
- 제조업은 YBD를 제외한 모든 주요 권역에서 입주 사례가 관측되었으며, CBD권역의 그랑서울(고려아연)과 GBD 권역의 파르나스타워(더파운더즈)에서 각각 1,000평 이상의 공실 해소 건이 확인됨



## 주요 임차인 이동 현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	그랑서울	종로구 청진동	고려아연	4,800
GBD	파르나스타워	강남구 삼성동	더파운더즈	1,400
YBD	TP타워	영등포구 여의도동	키움증권	6,700
			신한금융그룹	4,700
Others	이스트센트럴타워	강동구 천호동	코리아세븐	2,600

## 08

6대 광역시  
오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임

## 인천 \*송도미포함

공실률	평당 환산전세가
7.0%	▼ 0.2%p 2,530,527원 ▲ 1.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
24,615원 ▲ 1.2%	20,374원 ▲ 1.4%

## 대전

공실률	평당 환산전세가
7.9%	▼ 0.4%p 2,408,227원 ▼ 0.9%
평당 월임대료	평당 월관리비
22,132원 ▼ 0.9%	22,778원 ▲ 0.1%

## 광주

공실률	평당 환산전세가
6.0%	▼ 0.5%p 3,802,127원 —
평당 월임대료	평당 월관리비
31,809원 —	18,907원 —

광역시	공실률	평당 환산전세가
인천	7.0%	▼ 0.2%p 2,530,527원 ▲ 1.2%
대전	7.9%	▼ 0.4%p 2,408,227원 ▼ 0.9%

광역시	공실률	평당 환산전세가
인천	7.0%	▼ 0.2%p 2,530,527원 ▲ 1.2%
대전	7.9%	▼ 0.4%p 2,408,227원 ▼ 0.9%

광역시	공실률	평당 환산전세가
인천	7.0%	▼ 0.2%p 2,530,527원 ▲ 1.2%
대전	7.9%	▼ 0.4%p 2,408,227원 ▼ 0.9%

# APPENDIX

리서치 개요, 신규 설정 펀드 및 설립 리츠,  
임차인이전, 신규공급사례



## APPENDIX

### 01

#### 조사개요

지 역 : 서울 및 분당, 6대 광역시(인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산)  
대 상 : 연면적 1,500㎡이상, 지상 5층 이상의 총 연면적 대비 업무시설 사용비율 50% 이상인 오피스빌딩, 입체복합시설의 업무시설

조사방법 : 전화 조사 및 자산관리 기업의 발표자료, 공시자료 등 참고

조사내용 : 오피스 임대 및 공실 변화, 임차인 이동현황, 거래사례 등

조사기간 : 서울 및 분당 : 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시 : 7월 11일 ~ 9월 25일 (분기조사)

### 02

#### 오피스 분류 기준 및 조사표본 수

면적단위 3.3㎡ = 1평

소 형 : 9,917㎡ 미만 (3,000평 미만) 중 형 : 9,917㎡ ~ 16,529㎡ 미만 (3,000 ~ 5,000평 미만)

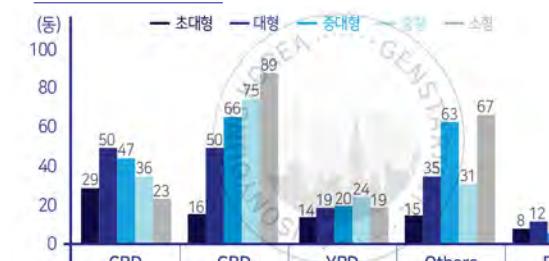
중 대 형 : 16,529 ㎡ ~ 33,058 ㎡ 미만 (5,000 ~ 10,000평 미만)

대 형 : 33,058 ㎡ ~ 66,116 ㎡ 미만 (10,000 ~ 20,000평 미만)

초 대 형 : 66,116 ㎡ 이상 (20,000평 이상)

권역별·규모별 조사표본 수 (총 1,024동)

서울 789동, 분당 57동



6대 광역시 178동



권역 분류 기준

	권역	지역	세부지역
서울	CBD (Central Business District)	종로구, 종구(종림동 제외), 용산구 동자동	광화문신문로, 남대문, 을지로, 종로, 도심기타
	GBD (Gangnam Business District)	강남구, 서초구	테헤란로, 강남대로, 강남기타
	YBD (Yeouido Business District)	영등포구 여의도동	서여의도, 동여의도증권, 동여의도기타
	Others (Non Major Business District)	주요 3권역 이외 서울 지역	마포, 용산, 잠실송파, 상암, 서울기타
	BBD (Bundang Business District)	성남시 분당구, 수정구 (제2, 3테크노밸리)	서현, 수내, 분당기타, 판교
	6대 광역시	인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산	

서울 세부지역 분류 기준



## 03

간접투자상품  
설립 및  
설정현황※ 조사기간: 2024.07.01~  
2024.09.30

## 리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산운용회사	투자 부동산 유형
(주)인천간석대한제49호위탁관리 부동산투자회사	'24.07.03	대한토지신탁	인천 남동구 소재 임대주택
주식회사 신한일파서소문위탁관리 부동산투자회사	'24.07.12	신한리츠운용	서울 종구 소재 오피스
(주)우리성남복정대토위탁관리 부동산투자회사	'24.08.14	우리자산신탁	경기 성남시 소재 기타 자산
주식회사 디디아이명동엔위탁관리 부동산투자회사	'24.08.19	디앤디인베스트먼트	서울 종구 소재 오피스
주식회사 코람코오피스우선주제1호 위탁관리부동산투자회사	'24.08.27	코람코자산신탁	부동산 관련 증권
주식회사 티와이제일호기업구조 조정부동산투자회사	'24.08.28	디앤디인베스트먼트	서울 영등포구 소재 오피스
신한중소형오피스밸류에드위탁 관리자부동산투자회사	'24.08.29	신한리츠운용	서울 종구 소재 오피스
(주)에이치엘제3호위탁관리 부동산투자회사	'24.09.11	HL리츠운용	서울 종구 소재 오피스

※ 조사기간: 2024.07.01~  
2024.09.30

## 부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
캐피탈랜드코리아제18호일반 사모부동산모투자회사	'24.07.05	캐피탈랜드투자운용	서울 강남구 소재 오피스
그래비티일반사모부동산투자회사제7호	'24.07.05	그래비티자산운용	경기 부천시 소재 물류센터
GRE일반사모부동산투자신탁 제10호	'24.07.25	GRE파트너스자산운용	서울 성동구 소재 리테일
페블스톤제21호일반사모부동산투자회사	'24.08.22	페블스톤자산운용	경기 김포시 소재 물류센터
그래비티일반사모부동산투자회사제8호	'24.08.26	그래비티자산운용	서울 마포구 소재 오피스
에이알에이코리아제2호부동산 일반사모투자회사	'24.08.28	ARA코리아자산운용	서울 영등포구 소재 호텔
페트라빌일반사모부동산투자신탁 제1호	'24.09.11	페트라빌자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
이지스네오밸류일반부동산 사모투자회사제12호적격	'24.09.27	이지스네오밸류자산운용	서울 종구 소재 호텔
삼성SRA일반사모부동산투자신탁제109호	'24.09.30	삼성SRA자산운용	서울 강남구 소재 오피스

## 04

임차인 이동  
예정 사례

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
GBD	더피나클역삼 II	강남구 역삼동	토스뱅크	1,700
	한국타이어빌딩	강남구 역삼동	브레이브모바일	900
YBD	원센티널	영등포구 여의도동	현대차증권	1,700
	FKI Tower	영등포구 여의도동	카버코리아	900
Others	세미콜론문래 N Tower	영등포구 문래동	나이스페이먼츠	1,300

## 05

주요 신축  
오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(평)
GBD	413타워	강남구	역삼동	1,900
	원그로브(오피스)	강서구	마곡동	94,700
Others	플랜트 양평	영등포구	양평동1가	2,600
	KB영등포타워	영등포구	영등포동4가	4,200

# 관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내



관리빌딩 및 임대안내

01

## 빌딩관리 현황



한화리즈(여의도손보빌딩 외 4건)

(여의도동 / 137,522m<sup>2</sup>)

BNK디지털타워

(서초2동 / 37,182m<sup>2</sup>)

씨드큐브창동

(창동 / 73,949m<sup>2</sup>)



퍼시픽타워

(서초문동 / 59,500m<sup>2</sup>)

KDB생명타워

(동자동 / 82,116m<sup>2</sup>)

SI Tower

(역삼동 / 66,202m<sup>2</sup>)

다산타워

(분당 / 23,414m<sup>2</sup>)

스테이트타워 남산

(회현동 / 66,799m<sup>2</sup>)



크레센도빌딩

(신문로1가 / 54,672m<sup>2</sup>)

SK증권빌딩

(여의도동 / 47,362m<sup>2</sup>)

타임워크명동

(명동1가 / 37,327m<sup>2</sup>)

AK타워

(회현동 / 60,522m<sup>2</sup>)

린스퀘어

(도곡동 / 41,439m<sup>2</sup>)



현대차증권빌딩

(여의도동 / 40,440m<sup>2</sup>)

Central Place

(종로동 / 34,125m<sup>2</sup>)

SK건설빌딩

(관악동 / 33,409m<sup>2</sup>)

그레이스 숭례

(남대문로5가 / 42,322m<sup>2</sup>)

글라스타워

(대치동 / 37,150m<sup>2</sup>)



G.Square

(경기 안양 / 238,248m<sup>2</sup>)

대구삼성생명빌딩

(대구 / 88,117m<sup>2</sup>)

두산타워

(을지로6가 / 122,587m<sup>2</sup>)

오토웨이타워

(대치동 / 47,635m<sup>2</sup>)

씨티뱅크센터

(신문로2가 / 19,750m<sup>2</sup>)

## 02

## 주요빌딩 임대안내

(단위 : 3.3m<sup>2</sup>, 원/3.3m<sup>2</sup>)

## INNO88 TOWER |

주 소	서울시 종로구 율곡로 88		
위 치	3호선 안국역 도보 4분		
연면적	39,768m <sup>2</sup>	전용률	56%
준공일	1980년(2025년 리모델링 완료 예정)	규모	13F / B3F
기준층	전용 2,041m <sup>2</sup>	E/L	총 8대
주 차	무료: 1대 / 304m <sup>2</sup> 유료: 월 20만원 / 대 (VAT별도)	담당	LM팀
임대료	기준층 1,550,000 / 155,000 / 55,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
13-12F	315.47	543.75		
11-10F	509.86	878.81		
9-5F	617.35	1,064.10		1,550,000 / 155,000 / 55,000
4F	765.61	1,319.63		2025년 6월 (예정)
3F	279.44	549.45		
2F	386.44	803.01		
1F	248.63	498.07		
B1	307.17	693.93		문의



## 프로젝트107 |

주 소	서울특별시 중구 초동 107-1		
위 치	2,3호선 을지로3가역 도보 3분		
연면적	38,860m <sup>2</sup>	전용률	56%
준공일	2024년(예정)	규모	16F / B5F
기준층	전용 1,361m <sup>2</sup>	E/L	총 8대
주 차	무료: 협의 유료: 협의	담당	LM팀
임대료	기준층 950,000 / 95,000 / 43,000		아래 참조

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
3-16F	@411.61	@735.08		
2F	297.79	619.99		1,560,000 / 156,000 / 55,000
1F	101.42	138.49		25년 1월
B1F	296.76	704.68		1,740,000 / 174,000 / 55,000
				785,000 / 78,500 / 55,000



## 상암 에스티 |

주 소	서울특별시 마포구 월드컵북로54길 25		
위 치	6호선, 공항철도, 경의선 DMC역 버스 6분		
연면적	46,631m <sup>2</sup>	전용률	54.65%
준공일	2017년	규모	16F / B8F
기준층	전용 1,600m <sup>2</sup>	E/L	총 6대
주 차	무료: 1대 / 198 m <sup>2</sup> 유료: 월 110만원 / 대	담당	LM팀
임대료	기준층 600,000 / 60,000 / 15,000		아래참조

\* 3F 인테리어 인수 협의 가능

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
3F	253.47	463.26		600,000 / 60,000 / 30,000
			즉시	
2F (판매시설)	47.54	98.78		900,000 / 60,000 / 19,000



## 센터플레이스 |

주 소	서울시 종로구 남대문로9길 40		
위 치	1호선 시청역, 2호선 을지로입구역 도보 3분		
연면적	42,542m <sup>2</sup>	전용률	54.42%
준공일	2011년	규모	23F / B6F
기준층	전용 2,041m <sup>2</sup>	E/L	총 9대
주 차	무료: 1대 / 331 m <sup>2</sup> 유료: 월 20만원 / 대 (VAT별도)	담당	LM팀
임대료	기준층 1,134,000 / 113,400 / 45,800		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
11F	84.61	155.48	즉시	
				1,134,000 / 113,400 / 45,800
4F	127.40	267.33	즉시	



## 메리츠강북타워 |

주 소	서울시 종로 칠칠로 28		
위 치	1, 4호선 서울역 도보3분		
연면적	40,278m <sup>2</sup>	전용률	53.16%
준공일	2024년	규모	20F / B6F
기준층	전용 1,147m <sup>2</sup>	E/L	총 9대
주 차	무료: 1대 / 231 m <sup>2</sup> 유료: 월 18만원 / 대 (VAT별도)	담당	LM팀
임대료	기준층 1,134,000 / 113,400 / 45,800		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
3F	105.48	217.47	즉시	문의

\*3F 벤처 임대 시설



## KDB생명타워 |

주 소	서울시 용산구 한강대로 372		
위 치	1, 4호선 서울역 연결		
연면적	82,433m <sup>2</sup>	전용률	47.03%
준공일	2013년	규모	30F / B9F
기준층	전용 1,256m <sup>2</sup>	E/L	총 17대
주 차	무료: 1대 / 264 m <sup>2</sup> 유료: 월 18만원 / 대	담당	LM팀
임대료	기준층 1,100,000 / 110,000 / 46,900		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
3F	43.99	98.11	24년 12월	1,100,000 / 110,000 / 46,900



## 과천 Smart-KA동 |

주 소	경기도 과천시 과천대로7길 20		
위 치	4호선 과천지식정보타운역(假) 도보 3분		
연면적	134,397m <sup>2</sup>	전용률	52.92%
준공일	2022년	규모	15F / B4F
기준층	전용 2,612 m <sup>2</sup>	E/L	총 16대
주 차	무료: 협의 유료: 협의	담당	LM팀



#### 주요 사업분야

GenstarMate  MatePlus  AIVISON YOUNG

대표이사 최 진 원 02\_2003\_8121

전략사업부문  
리서치  
물류사업  
매입매각&개발  
임대차 컨설팅  
부동산 자산 관리

부문장 조 영 재 02\_2003\_8188  
본부장 이 형 구 02\_3775\_7290  
본부장 노 종 수 02\_3775\_7334  
이 사 박 현 수 02\_2003\_8031  
이 사 남 건 우 02\_3775\_7264  
이 사 박 영 철 02\_3775\_7322

Capital Market  
전략컨설팅  
리테일

본부장 이 창 익 02\_3775\_7230  
이 사 윤 동 진 02\_2003\_8138  
사업부장 문 유 응 02\_3775\_7234

마케팅부문  
마케팅  
기업부동산  
VA & 물리실사  
임대차 컨설팅  
자산관리

부문장 변 희 봉 02\_6388\_7777  
본부장 김 태 우 02\_3775\_7210  
이 사 이 승 철 02\_2003\_8155  
팀 장 김 영 규 02\_3775\_7366  
본부장 정 인 섭 02\_3775\_7306  
이 사 장 한 덕 02\_3775\_7220  
본부장 정 상 구 02\_3775\_7312  
이 사 남 상 현 02\_2003\_8124

**G H P** TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS

대표이사  
임대주택 마케팅  
임대주택 운영관리

임 채 육 02\_6949\_3185  
본부장 이 준 혁 02\_6949\_3188  
본부장 김 원 기 02\_6949\_3186

**MatePlus** Realty

자회사 : (주)메이트플러스 부동산중개

대표이사 노 창 희 02\_2344\_1155

부동산 관리규모 | 전체 405동, 6,997,063m<sup>2</sup>

#### 주요 클라이언트



#### Market Report 문의

젠스타메이트 부동산연구소 | 이형구 소장 02\_3775\_7290 | 김규진 센터장 02\_3775\_7252

박인구 02\_3775\_7269 | 정유선 02\_3775\_7261 | 배지운 02\_3775\_7271 | 장문경 02\_3775\_7236