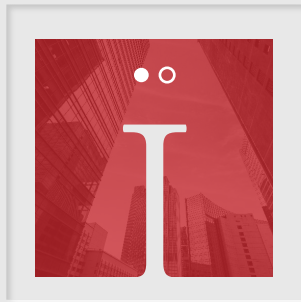


2023 Q1 MARKET REAL REPORT OFFICE

CONTENTS



임대차 시장



투자 시장



임대차 시장

오피스 임대차 시장

- 01 CBD
- 02 GBD
- 03 YBD
- 04 BBD
- 05 서울기타



서울 오피스 시장

'23.1분기 서울 오피스 시장 SNAPSHOT



CBD



Seoul Others

항목	'23.1분기	증감폭(전기대비)
신규공급	-	-
공실률 (신축포함기준)	4.9%	▲ 2.2%p
NOC	254,163원	▲ 2.64%
거래규모	290,000백만원	▼ 73.18%

항목	'23.1분기	증감폭(전기대비)
신규공급(평)	-	-
공실률(%)	2.1%	▲ 0.6%p
NOC(원)	181,404원	▼ 2.48%
거래규모(억원)	146,657백만원	▼ 61.91%



YBD



GBD

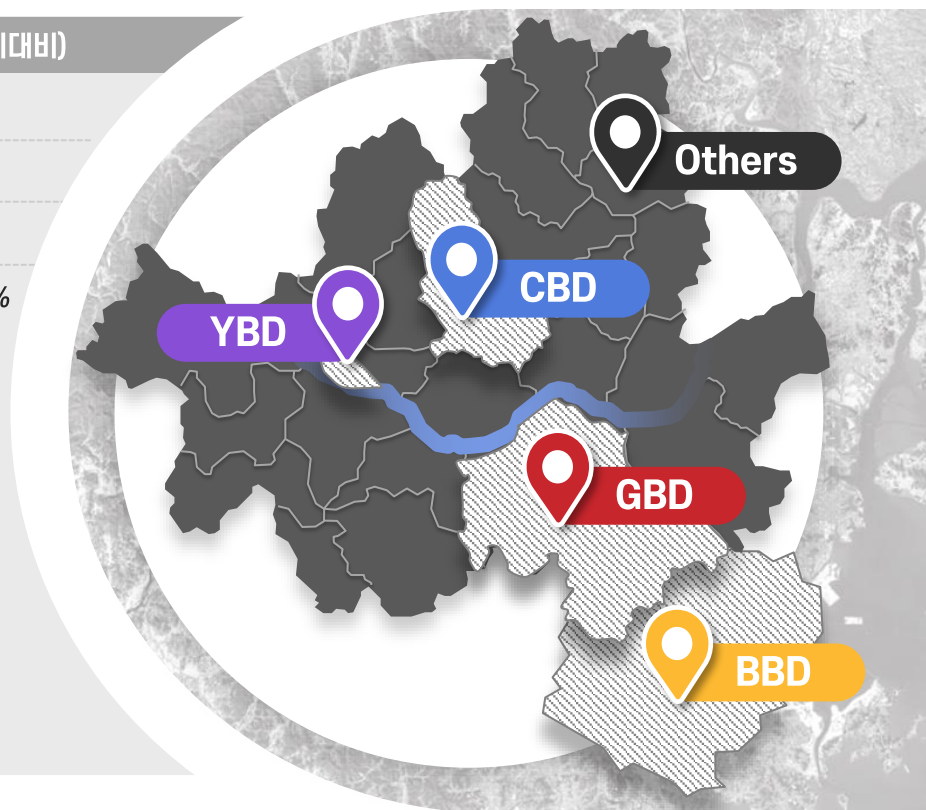
항목	'23.1분기	증감폭(전기대비)
신규공급	-	-
공실률 (신축포함기준)	1.5%	▲ 0.5%p
NOC	242,191원	▲ 0.19%
거래규모	-	▼ 100.0%

항목	'23.1분기	증감폭(전기대비)
신규공급	14,934평	-
공실률 (신축포함기준)	1.7%	▲ 0.1%p
NOC	262,261원	▲ 2.34%
거래규모	766,519백만원	▲ 14.21%



BBD

항목	'23.1분기	증감폭(전기대비)
신규공급	-	-
공실률 (신축포함기준)	1.4%	▼ 0.1%p
NOC	205,533원	▲ 0.80%
거래규모	-	▼ 100.0%





서울 오피스 시장

▶ 서울 오피스 임대차 시장 Overview

■ 서울 전체 평균 공실률 소폭 상승하였으나 여전히 최저 수준 공실률 유지

- '23년 1분기 서울 오피스 빌딩 평균 공실률은 전분기 대비 0.7%p 상승한 2.6%를 기록 하였다. 전분기 대비 소폭 상승하였으나 공급부족 속에서 여전히 역대 최저수준의 낮은 공실률을 유지하고 있다.
- 이번 분기 평균 공실률 변화는 CBD 내 서울역 권역에 위치한 몇몇 빌딩에서 리모델링을 위해 임차인 퇴거가 다수 일어난 것이 주요하게 영향을 미친 것으로 나타났다.

■ 전년 동기 대비 평균 임대료(NOC) 약 8% 상승하였으며 중대형급 오피스 큰 폭 상승

- '23년 1분기 서울 오피스 평균 명목임대료는 8.8만원, NOC는 23.7만원으로 나타났다. 전분기 대비는 소폭 상승한 수준이나 전년 동기 대비 기준으로는 각각 9.0%, 7.9% 상승한 수치이다.
- 특히 연면적 3천평~1만평 사이의 중형~중대형 규모 오피스에서 전년 동기 대비 기준 10%가 넘는 임대료 상승폭을 보였는데, 이는 전체적인 공실률 하락에 따른 최근 몇년간 임대시장 호황으로 기존에 임대료 상승폭이 크지 않았던 대형 미만의 빌딩들도 임대료 상승을 단행한 결과로 해석된다.

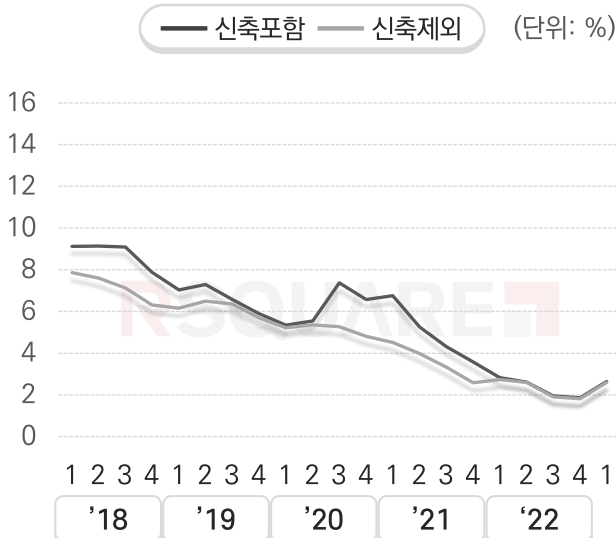
■ 임대료 상승에 따른 부담과 경기부진 겹쳐 전반적 임차수요 둔화

- 최근 몇년간 GBD를 중심으로 주요권역의 오피스 임대료가 큰 폭으로 상승하며 임차사들의 임차 피로도가 높아진 상황에서 최근 국내외 경기까지 나빠지며 고스란히 오피스 임차수요 둔화로 이어지고 있다.
- 따라서 최근 임차사들은 사무실 이전비용을 고려한 지출과 기존 임차빌딩의 재계약 조건을 꼼꼼하게 비교해보고 판단하는 경향이 나타나고 있다.

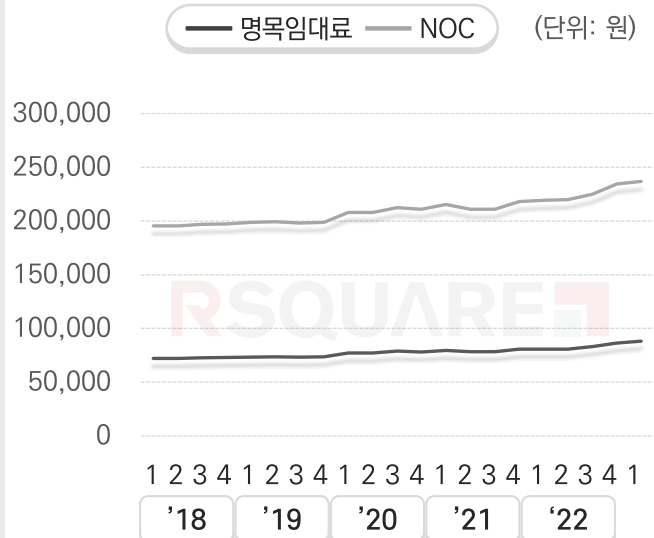
■ GBD 공실 부족 심화와 높아진 임대료에 따른 타 권역 임차 사례 지속

- 임차수요 둔화속에서 전통적으로 GBD를 선호하던 임차수요가 타 권역으로 임차를 선호하는 트렌드가 지속되고 있다.
- GBD는 과거부터 임차에 대한 충성도가 가장 높은 권역이었으나 몇 년째 이어지고 있는 GBD 공실 부족현상과 무엇보다 최근 가파르게 상승하고 있는 임대료로 인해 이른바 가성비를 찾아 타 권역으로 눈을 돌리는 수요가 늘었기 때문이다.

서울 전체 평균 공실률 추이



서울 전체 평균 임대료 추이



CBD⁷



RSQUARE



오피스 임대차 시장

CBD

수급동향

CHECK

1

서울역 권역에 위치한 리모델링 빌딩들의 임차사 퇴거로 인해 CBD 평균 공실률 전분기 대비 소폭 상승

- 23년 1분기 CBD 평균 공실률은 전분기 대비 2.2%p 상승한 4.9%를 기록하였다. 신규공급이 없는 상황 속에서 낮은 수준의 공실률을 이어가고 있으나 이번 분기의 경우 타 권역과 비교하여 상대적으로 높은 공실률 상승을 기록하였다.
- 주요 이유는 서울역 권역에 위치한 일부 오피스 빌딩들의 리모델링 계획에 따른 임차사 퇴거 때문이다. '서울시티타워'의 경우 아직 입주사들이 일부 남아있지만 임대인의 명도 통보에 따른 공실이 발생하고 있는 상황이며, 이 중 일부 임차사는 인근의 빌딩을 새로운 임차 대안으로 적극 고려하고 있어 서울역 권역내에서 이들의 수요를 상당부분 흡수할 것으로 예상된다.

CHECK

2

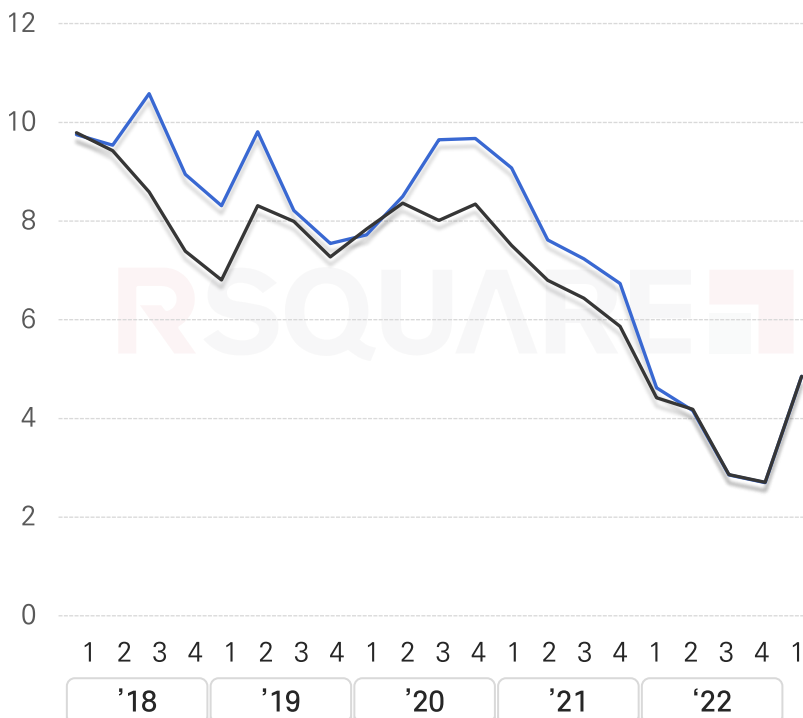
정부 및 공공기관을 중심으로 종로/을지로 권역 임차수요 증가

- 최근 CBD에서는 정부 및 공공기관의 청사 또는 사옥 재건축 이슈로 인해 이들이 당분간 사용할 오피스를 구하는 수요가 다수 나타나고 있다.
- 주로 정부청사를 중심으로 청사 재건축에 따른 대체 후보지를 모색중인 기관들의 수요이며 이 밖에 작게는 주민센터 등도 임차이전 대열에 합류하고 있다.

CBD 오피스 평균 공실률

— 신축포함 — 신축제외

(단위: %)



신축포함 기준

	공실률 (%)	증감률 (전기대비,%p)
전체	4.9	▲ 2.2
초대형	4.3	▲ 2.7
대형	3.8	▲ 1.3
중대형	7.9	▲ 3.9
중형	4.5	▲ 1.1
소형	5.9	▲ 0.7



오피스 임대차 시장

▶ '23.1분기 CBD 오피스 주요 이전 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	면적(평)	비고
NONFICTION 논픽션	디타워	광화문	633	임차
서민금융진흥원	T타워	서울역	983	임차
UNIDBT+ 유니드비티플러스	센트럴플레이스	시청/서대문	588	임차
wavebridge 웨이브릿지	센트럴플레이스	시청/서대문	588	임차
대상건설	두산아트센터	기타	512	임차

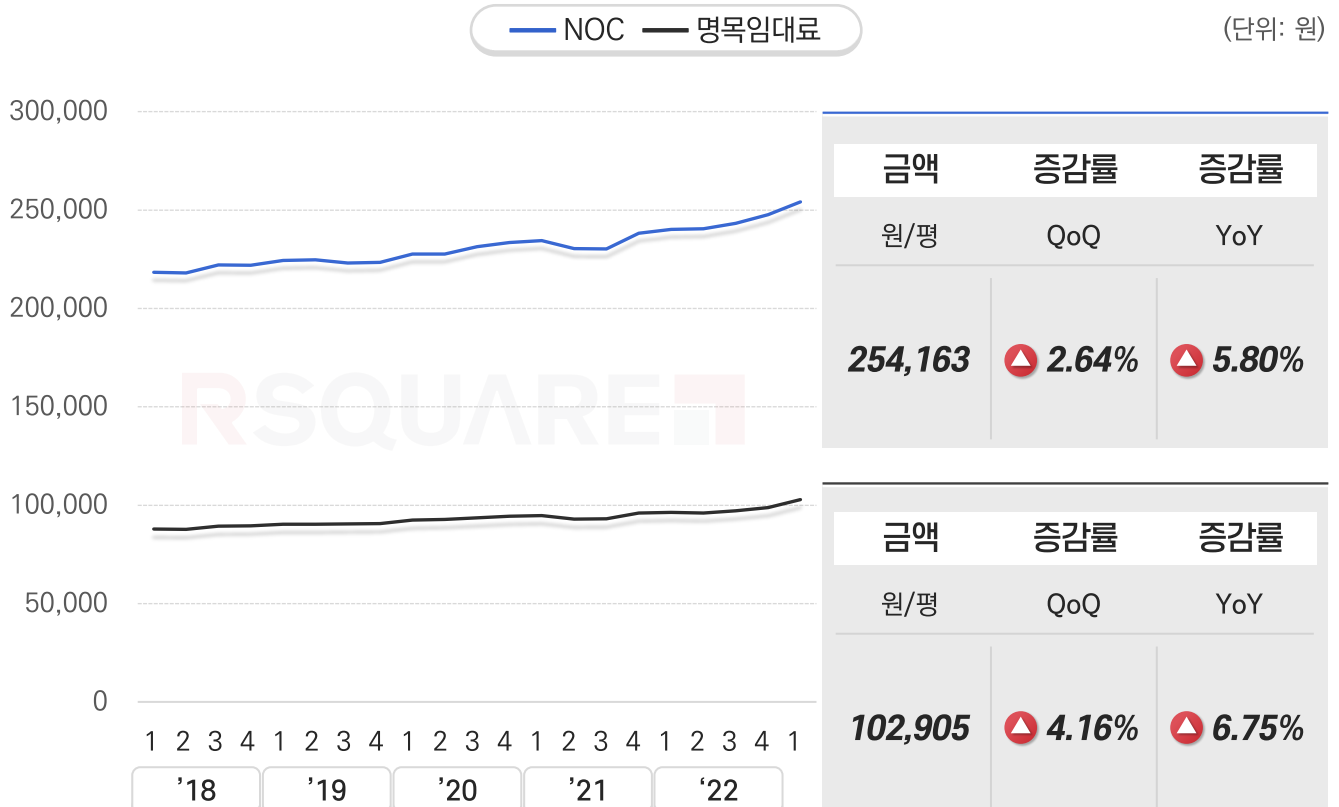
CBD 임대료

CHECK

1

주요 권역 중 전분기 대비 기준 가장 큰 폭의 임대료 상승

- '23년 1분기 CBD 명목임대료 평균은 10.3만원/평으로 주요권역에서 처음으로 10만원을 넘어섰다. 이는 전분기 대비 4.16% 상승한 금액으로 전분기 대비기준으로 주요 권역 중 가장 큰 폭으로 상승한 것으로 나타났다.
- 특히 중대형 빌딩의 상승폭이 크게 나타났는데 이는 권역 공실률이 가파르게 하락하며 선호도가 높은 대형급 이상 오피스를 시작으로 순차적으로 빌딩 임대료가 오르는 것으로 분석된다.



GBD ⁷



RSQUARE 



오피스 임대차 시장

GBD

수급동향

CHECK

1

신규공급에도 불구하고 전분기 대비 평균 공실률 변동폭 제한적

- '23.1분기 GBD에서는 강남대로에 위치한 '스케일타워'(타이거318호, GFA 14,000평)가 준공되었으나 권역 내 타 빌딩들의 흡수면적이 플러스를 보이며 평균 공실률은 전분기와 유사한 1.7%를 기록하였다. '스케일타워'의 경우 전체 공실인 상태로 준공이 되었으나 현대차그룹이 해당 빌딩의 지분을 인수한 후 전체 마스터리스를 추진하고 있어 실질적으로는 평균 공실률에 큰 영향을 미치지 않았다고 보는 것이 타당할 것으로 보인다.
- 단, 향후 현대차그룹의 '스케일타워' 마스터리스가 현실화 될 경우 GBD내 흩어져 있는 현대차 계열사의 이전에 따른 기존 임차빌딩들에서 공실이 발생할 것으로 전망된다.

CHECK

2

테헤란로 공실부족으로 인한 임차확장 현상으로 GBD 외곽지역 빌딩 공실률 하락

- '23.1분기 서초/교대지역 오피스 빌딩의 전분기 대비 눈에 띈 공실률 하락이 있었다. 이는 최근 몇년간 테헤란로를 중심으로한 GBD Core 권역의 공실부족이 지속되며 임차수요가 GBD내 주변지역으로 확장되는 현상이 지속적으로 나타나는 현상으로 풀이된다.
- 실제로 1분기 양재동에 위치한 동원에프앤비빌딩에 2차 전지 소재기업 에코프로가 800평 규모로 임차계약을 완료하였으며, 방배빌딩의 경우 GS리테일이 500평 규모로 임차계약을 완료하였다.

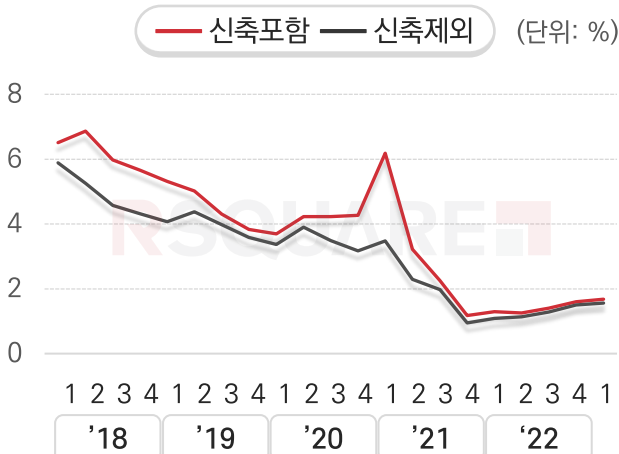
CHECK

3

업황 부진에 따른 Tech 기반 회사들의 보수적 오피스 수요 트렌드

- 지난해 상반기까지 호황을 누리며 GBD 오피스 임대차 시장의 큰손으로 역할을 했던 Tech기반 스타트업들이 외형 확장을 위해 몸집 불리기에 열을 올렸던 과거와 달리, 최근 어려워진 대내외 경영여건으로 내실을 다지며 기초체력을 키우는 방향으로 선화하면서 폭발적이었던 GBD 내 사무실 수요가 주춤하는 모습을 보이고 있다.
- 강남역 부근 중대형 빌딩에 임차해 있는 A 전문서비스 Tech 기업은 최근 경영난으로 입주해 있는 면적을 전면 전대물량으로 돌리고 재택근무에 나서고 있다. 또한 NFT 및 블록체인기반 A 업체는 업무환경개선을 목적으로 현 청담동 사무실을 이전하려고 하였으나 투자계획무산으로 보류되었다.

GBD 오피스 공실률 추이



'23.1분기 GBD 신규공급



주소	서울시 강남구 역삼동 831-7
연면적	14,934평
규모	B6/19F
기준층 임대면적	857평

스케일타워 (타이거318호)



오피스 임대차 시장

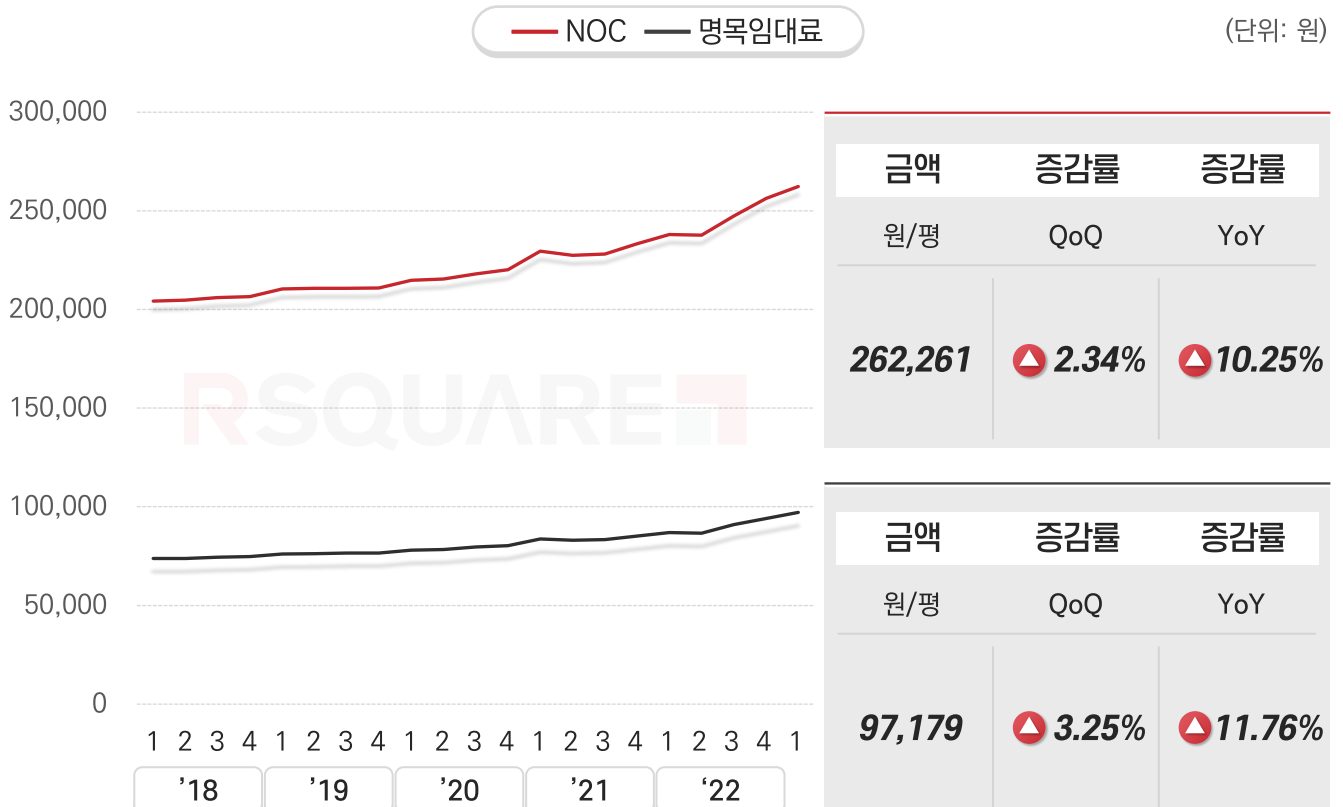
▶ 23.1분기 GBD 주요 이전 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	면적(평)	비고
코드스테이츠	L7 Hotels 강남타워	테헤란로	500	임차
해치랩스	L7 Hotels 강남타워	테헤란로	500	임차
유안로지스틱스	대룡서초타워	강남대로	450	임차
에코프로	동원에프앤비빌딩	서초/교대	800	임차
GS리테일	방배빌딩	서초/교대	500	임차

GBD 임대료

CHECK 1 주요 권역 중 전년 동기 대비 기준 가장 큰 폭의 임대료 상승

- '23년 1분기 GBD 명목임대료 평균은 전분기 대비 3.25% 상승한 9.7만원/평으로 집계되었다. GBD는 임대시장 호황에 힘입어 최근에 임대료가 가파르게 상승한 권역으로서 평균 명목임대료와 NOC 모두 작년 동기 대비 기준으로 10%가 넘게 상승하며 주요권역 중에서 가장 큰 폭으로 임대료가 상승한 것으로 분석되었다.



YBD



RSQUARE 



오피스 임대차 시장

YBD

수급동향

CHECK

1

'23년 1분기 YBD 평균 공실률은 보합세로 권역 역대 최저 수준 공실률 유지

- '23년 1분기 YBD 평균 오피스 공실률은 1.5%로 집계되어 전분기 1.4%와 유사한 수준이었다. 1%대의 공실률은 YBD 오피스 시장 역사상 가장 낮은 수준의 공실률로 지속적인 임차수요를 바탕으로 '20년 준공한 초대형 오피스 '파크원'이 빠르게 공실을 해소한 것이 주요 요인으로 보인다.
- 이번 분기 주요 임대차 사례로는 '하이투자증권빌딩'에 홈클리닝 O2O 기업 '유한회사 미소'가 450평을 임차하였다. 반면 '여의도파이낸스타워'에 입주해 있던 '한국성장금융투자운용'이 퇴거하면서 600평의 공실이 발생하였으며, '심팩빌딩'에서는 'KB증권'이 퇴거하며 800평의 공실이 발생하였다.

CHECK

2

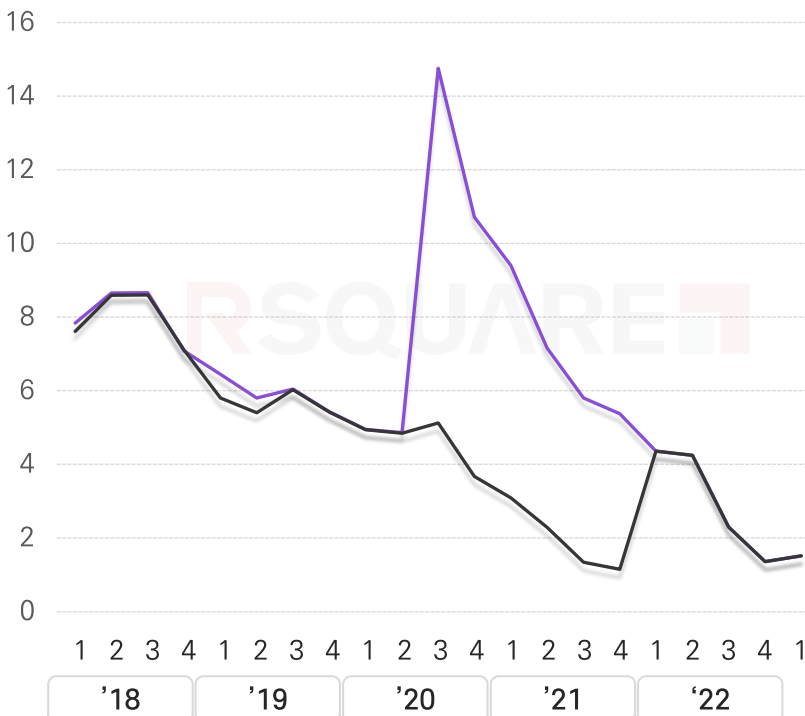
강남권역 공실부족에 따른 권역간 이전수요 지속

- 최근 몇년간 GBD의 공실부족 현상이 지속됨에 따라 GBD 임차를 적극 희망하던 업체들의 대기수요가 타 권역으로 이동하는 추세가 나타나는 가운데, 23년 1분기에 YBD에도 이러한 흐름이 지속되었다.
- IT보안 솔루션업체 '라운시큐어'는 기존 임차하고 있던 우신빌딩이 리모델링에 착수하면서 임차면적에 따른 비용을 고려하여 YBD로 이전을 확정지었다. 또한 글로벌 CRM 기업 세일즈포스 역시 GBD 내 오토웨이타워 및 위워크 등에 분산되어 있던 조직과 인력을 통합하는데 GBD 내 원하는 면적과 빌딩을 찾지 못해 파크원으로 임대차 계약 체결을 완료했다. 법무법인 제이앤에프도 GBD에서 이전, 유한회사 미소 역시 역삼동에서 하이투자증권빌딩으로 이전하였다.

YBD 오피스 평균 공실률

— 신축포함 — 신축제외

(단위: %)



신축포함 기준

	공실률 (%)	증감률 (전기대비,%p)
전체	1.5	▲ 0.1
초대형	1.7	▲ 0.3
대형	1.3	▲ 0.6
중대형	1.8	▲ 1.6
중형	0.4	▲ 1.8
소형	2.0	▲ 1.0



오피스 임대차 시장

▶ '23.1분기 YBD 오피스 주요 이전 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	면적(평)	비고
법무법인 제이앤에프	SK증권빌딩	동여의도	286	임차
아시아산림협력기구	심택빌딩	동여의도	411	임차
유한회사 미소	하이투자증권빌딩	동여의도	450	임차
한국성장금융투자운용	여의도파이낸스타워	동여의도	600	퇴거
KB증권	심택빌딩	동여의도	800	퇴거

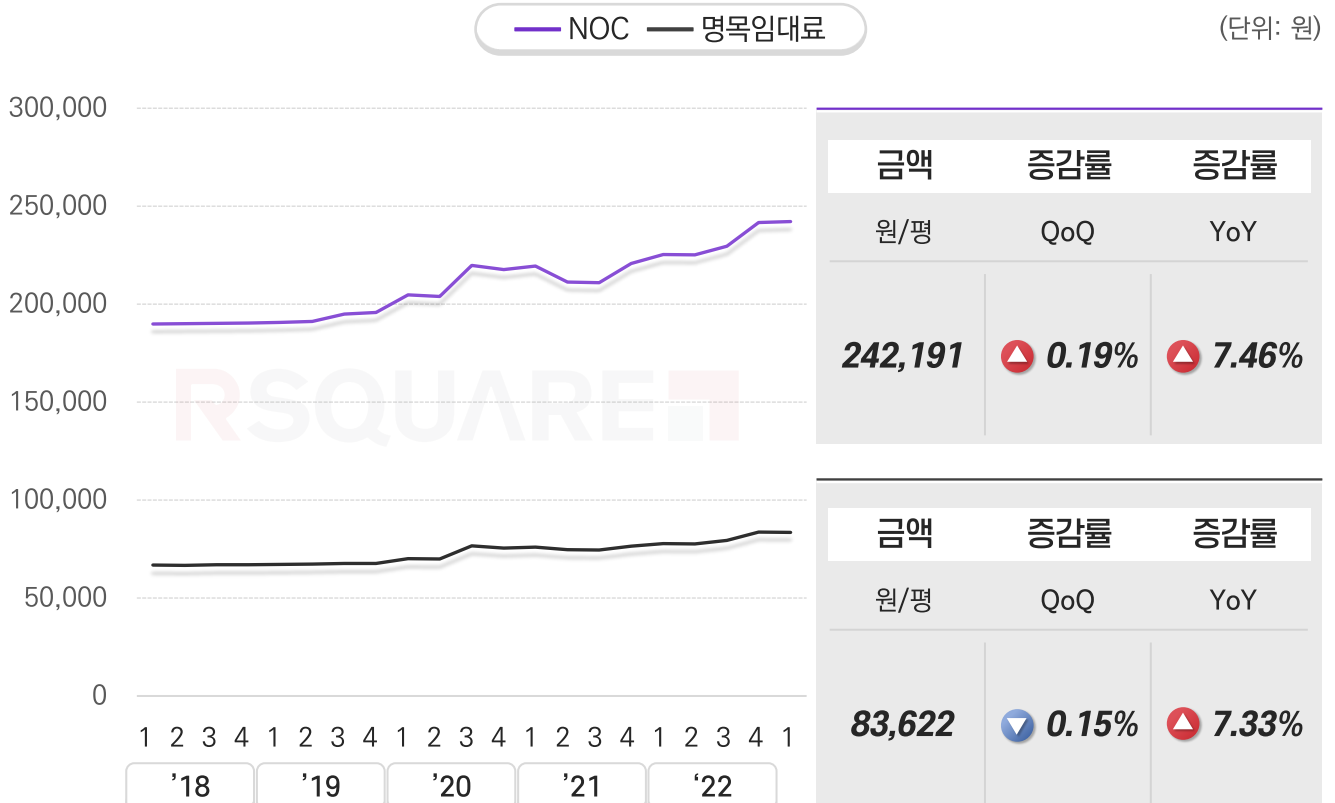
YBD 임대료

CHECK

1

주요 권역 중 전년 동기 대비 기준 두번째로 높은 수준의 임대료 상승

• '23년 1분기 YBD 명목임대료와 NOC 평균은 각각 8.4만원, 24.2만원으로 전분기와 거의 유사한 수준을 기록하였다. 하지만 전년 동기 대비 기준으로는 GBD 다음으로 높은 수준인 7% 이상의 상승률을 기록하였다. 특히 대형 오피스에서 10%가 넘는 임대료 상승을 보이며 전체 시장의 상승을 이끌었다. 이는 신규공급 제한 속에서 권역 외 이전수요 등 높은 임차수요로 인한 가파른 공실률 하락의 영향으로 해석된다.



BBD





오피스 임대차 시장

BBD 수급동향

CHECK

1

분당 오피스 평균 공실률 소폭 하락, 판교 오피스 공실률 0%대 유지

- '23년 1분기 BBD 전체 오피스 평균 공실률은 1.4%로 집계되었다. 세부권역별로 보면 분당이 3.7%로 전분기 대비 0.3%p 하락한 수준을 기록하였다. '21년 4분기 '더샵파크리버(5,215평)'가 준공한 이래 전체 공실이 아직 해소되지 않은 영향으로 3~4%대의 평균 공실률이 지속되고 있다.
- 판교의 경우 이번 분기 역시 전분기와 동일한 0.4%의 평균 공실률을 기록한 가운데 몇 건의 임차계약 사례가 있었지만 공실발생 시 즉시 해소되는 판교권역의 특성으로 분기 공실률 변화에는 큰 영향을 미치지 않았다

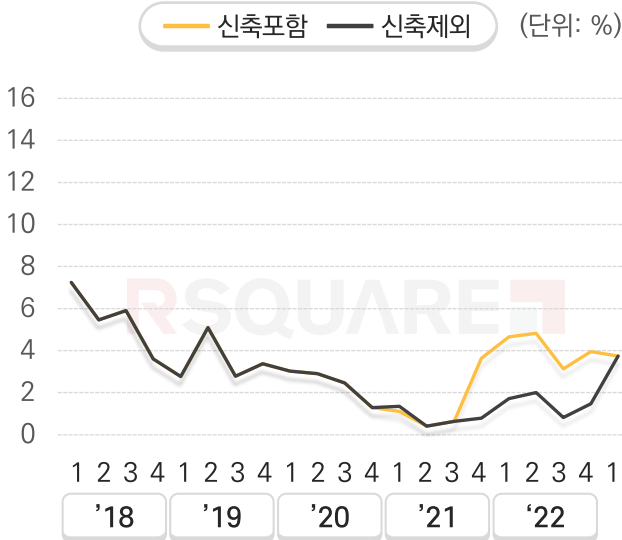
CHECK

2

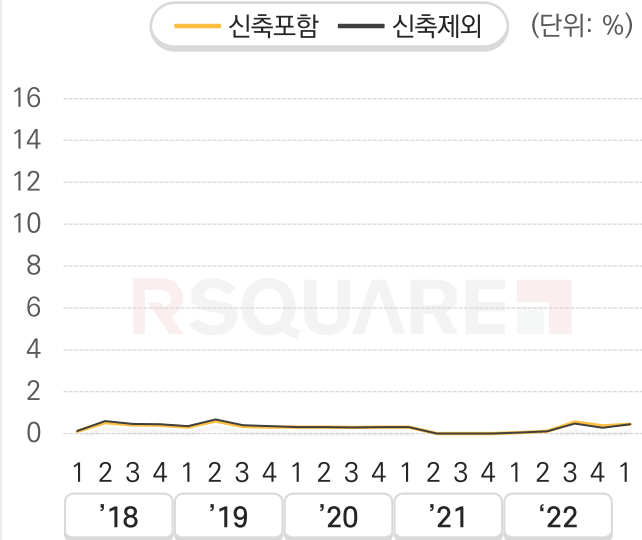
IT 업종에 편중되어 있던 판교 임차수요가 제조업, 지원산업으로 확장되는 양상

- 과거 판교권역의 임차업종은 IT업의 비중이 절대적으로 높았다면 최근에는 임차 업종의 다변화가 꾸준히 나타나고 있다. 이번 분기에도 '현대제철'이 임차계약을 완료하였고 법무법인 등의 전문서비스업과 금융업종 등에서 판교에 진출하고자 하는 수요가 지속적으로 나타나고 있다.

분당 오피스 평균 공실률



판교 오피스 평균 공실률



'23.1분기 BBD 오피스 주요 이전 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	면적(평)	비고
DEEPIX 딥엑스	미래에셋벤처타워	판교	742	임차
HYUNDAI STEEL 현대제철	미래에셋벤처타워	판교	742	임차
DWcts 대원씨티에스	삼환하이팩스A동	판교	161	임차
SAMSUNG 삼성화재	흥국생명빌딩	분당	67	임차



오피스 임대차 시장

BBD

임대료

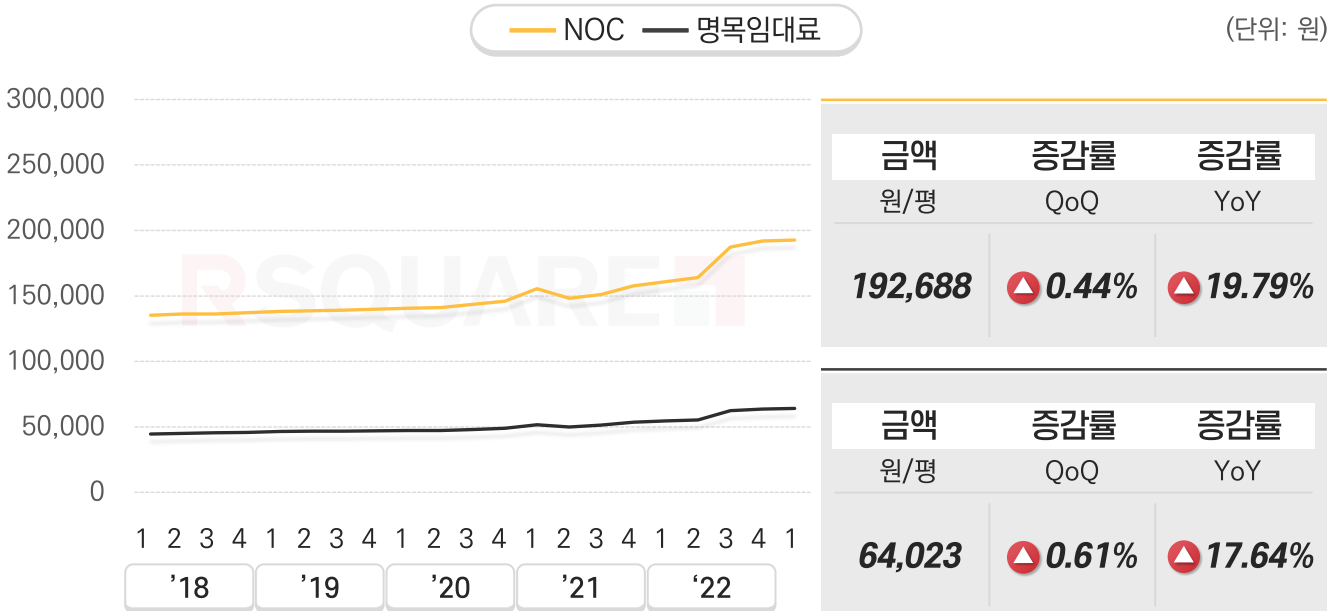
CHECK

1

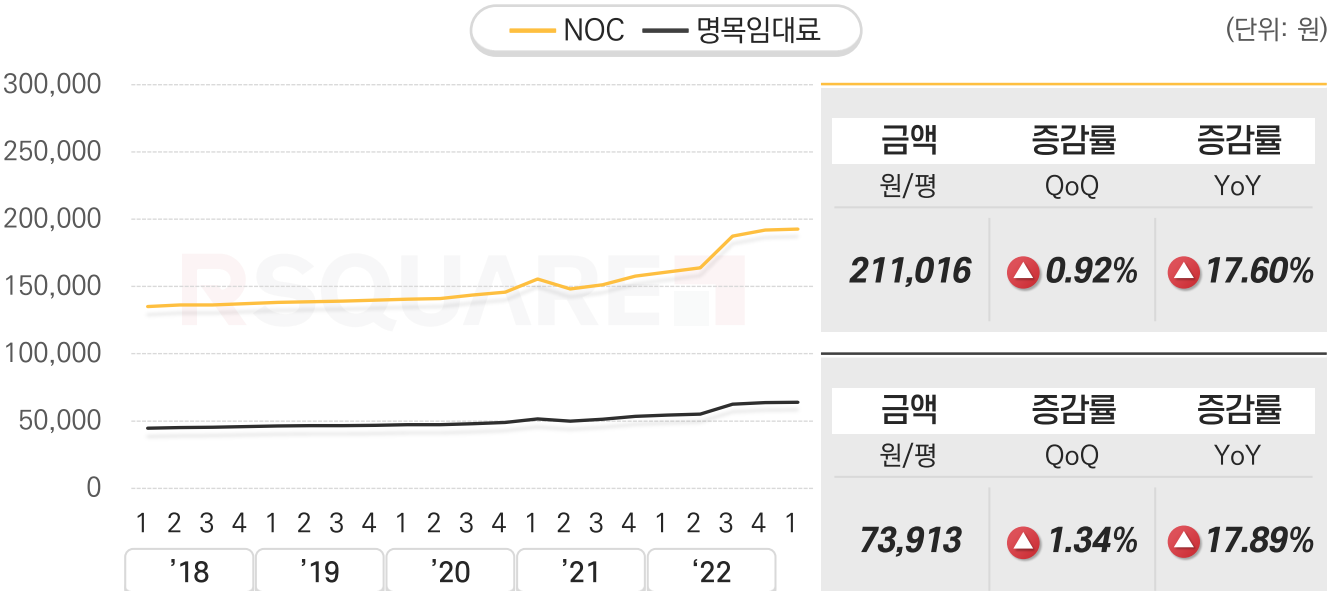
최저 수준 공실률 이어지며 GBD의 2배에 달하는 큰 폭의 임대료 상승(YoY 기준)

- '23년 1분기 BBD내 분당과 판교의 평균 NOC는 각각 19.3만원 21.1만원을 기록하였다. 이는 전분기 대비 소폭 상승한 수준이나 전년 동기와 비교하면 20%가까이 상승한 수치로 서울 주요 3대 오피스 권역 중 가장 임대료 상승폭이 컸던 GBD 대비 약 2배에 달하는 큰 폭의 상승이다.
- BBD 역시 역대 최저수준의 낮은 공실률이 지속되며 임대료 상승으로 이어진 것으로 분석된다.

분당



판교



서울기타



RSQUARE



오피스 임대차 시장

서울 기타 권역

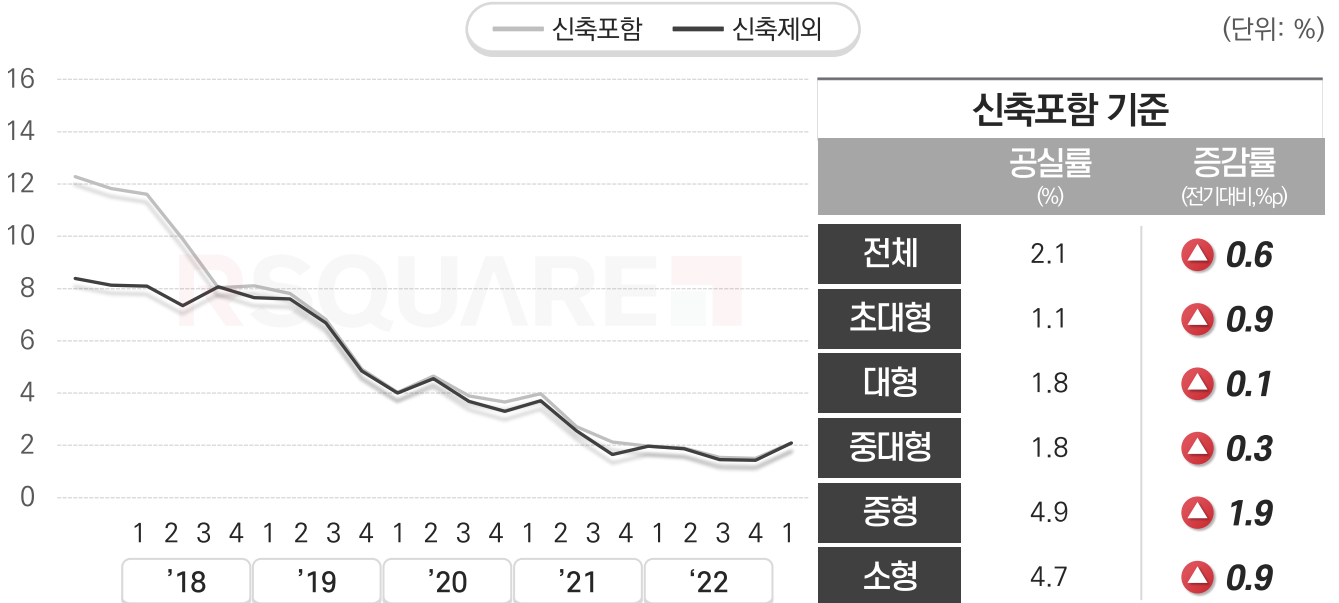
CHECK

1

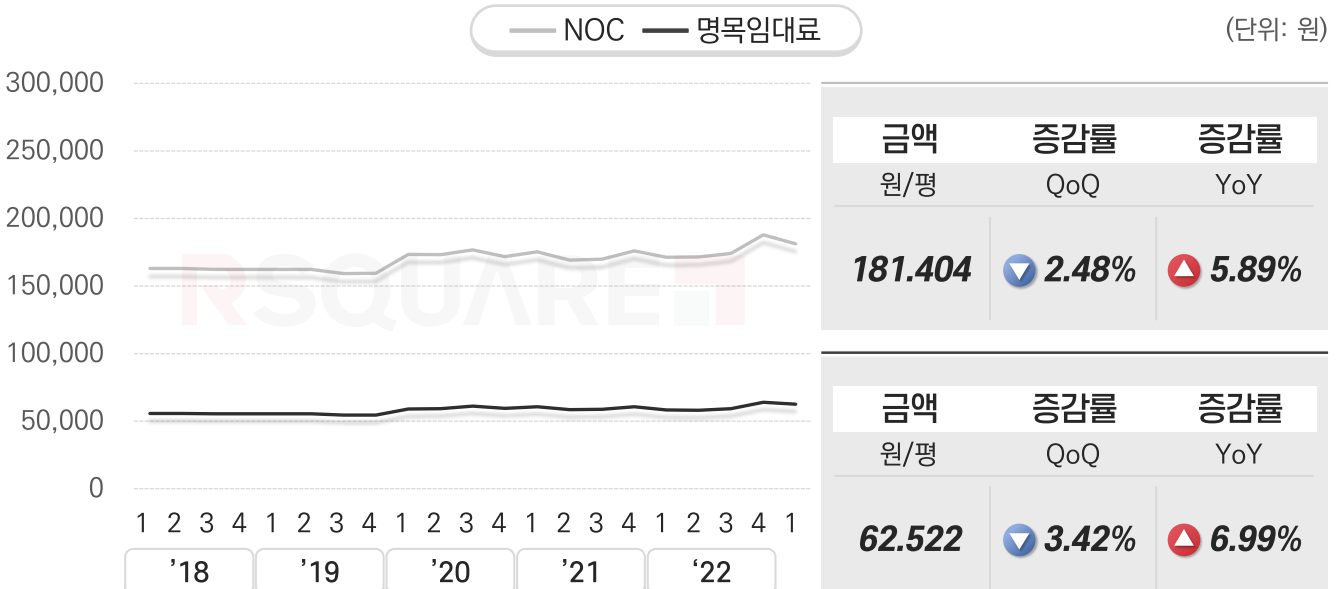
역대 최저 수준 공실률 유지 및 전년 동기 대비 기준 큰 폭의 임대료 상승

- '23년 1분기 서울 기타권역 평균 공실률은 전분기 대비 소폭 상승한 2.1%를 기록하며, 역대 최저 수준을 유지하였다.
- 평균 임대료의 경우 전분기 대비 소폭 하락하였으나 전년 동기 대비 기준 큰 폭으로 상승하여 서울 주요권역과 비슷한 상승률을 나타냈다.

서울 기타권역 오피스 평균 공실률



서울 기타권역 오피스 평균 임대료





오피스 임대차 시장

서울 기타 권역 ▶ 임차 동향

CHECK

1

성수 오피스 임대료 상승과 경기악화로 인해 사무실 임차 부담 가시화

- 성수권역의 경우 최근 몇년간 오피스 임차수요가 눈에 띄게 증가했던 지역으로서 임대인 우위 시장이 형성되며 최근 임대료가 가파르게 상승하였다. 따라서 재계약 시점이 도래한 임차사들의 임대료 부담이 높아졌다. 또한 최근 국내외 경기가 악화되며 소규모 벤처기업들이 밀집한 성수권역 역시 사무실 임차수요에 영향을 받고 있다.
- 실제로 이번 분기 성수권역 오피스 빌딩에 임차해 있던 'A 광고회사'가 재계약 조건 부담으로 권역내에서 임차빌딩을 이전한 사례가 있으며, 성수권역에 임차해 있던 컴퓨터프로그래밍 업체 'B사'는 경영악화에 따른 비용절감을 목적으로 타 권역으로 이전했다.
- 이밖에도 이번 분기 타 권역에서 성수로의 이전사례도 지속적으로 발생하였다. GBD에 임차해 있던 C 소프트웨어 개발사의 경우 회사의 경영난 가중으로 오히려 성수권역으로 오피스를 축소 이전하였다. 이는 성수권역의 꾸준한 임차수요를 보여주는 반면 최근 경기악화에 따른 업종별 이전 활동을 잘 보여주는 사례이다.

CHECK

2

마곡 산업단지 지원업종 및 서부권 영업 지사/지점 진출 지속

- 지난분기 코웨이와 강서지역 영업력 확대를 위한 신규지점 개설 목적으로 발산역 인근 '환주빌딩'에 임차계약을 완료한데 이어 이번 분기는 '서울보증보험'이 마곡나루역에 있는 '웰튼메디플렉스 빌딩'에 신규 사무실을 임차하였다.
- 마곡권역은 임대용 오피스빌딩이 희소하여 복합시설, 집합건물 또는 지식산업센터 등에 임차하는 사례가 많고 또한 인근 등촌동 등으로 까지 확대하여 사무실을 찾는 경향이 나타나고 있다.

▶ '23.1분기 서울 기타권역 오피스 주요 이전 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	면적(평)	비고	
한화손해보험	한화손해보험	지벨리비즈프라즈	영등포/구로	994	임차
동서식품	동서음료	경찰공제회 자람빌딩	마포/공덕	281	임차
코니카미놀타프로 프린트솔루션코리아	드림마크원데이센터	영등포/구로	483	임차	
Hansol 한솔인티큐브	NH서울타워	강서	741	임차	
meritz 메리츠화재	메리츠화재보험	한국루터회관	잠실/송파	450	퇴거



투자 시장

오피스 투자 시장



오피스 투자 시장

▶ 서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

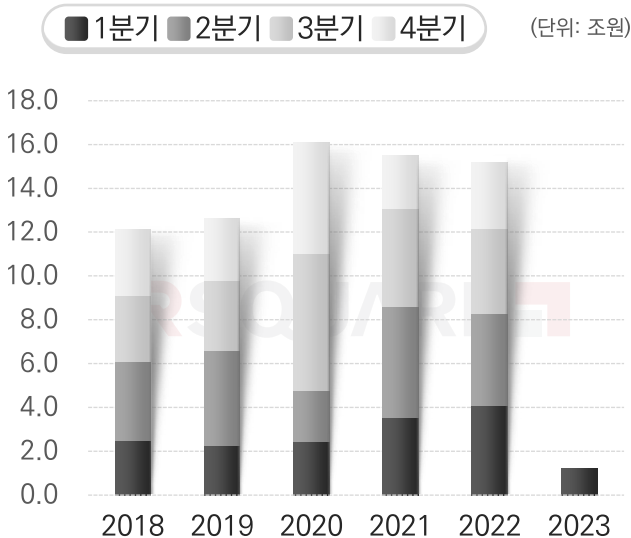
금리인상에 따른 투자환경 악화로 오피스 거래 감소세 가속화

- '23년 1분기 서울 및 분당권역 오피스빌딩 총 거래액은 약 1.2조원을 기록하였다. 이는 전기 대비 약 40% 수준이며, 최근 5개년 내 동기간으로 비교해도 가장 낮은 거래액이다.
- 이번 분기 총 거래면적 역시 최근 5개년 내 최저수준인 3.6만평으로 집계되었다. 지난해 분기당 평균 14.4만평이 거래된 것에 비교하면 약 1/4수준에 불과한 수치이다.
- 이러한 거래규모의 급격한 감소세 원인은 지난해부터 본격화된 금리인상 기조로 인해 오피스 매입 검토 시 높아진 자금조달 부담으로 매수인의 투자수익률이 크게 낮아졌으나 임대차 시장의 호황세를 바탕으로 매도인은 기존 매도호가를 유지하며 매도인 매수인간 기대와 현실의 간극이 매우 커 거래종결이 쉽지 않았기 때문이다. 이러한 분위기 탓에 매도물량 역시 철회 또는 연기되는 사례가 많았다.

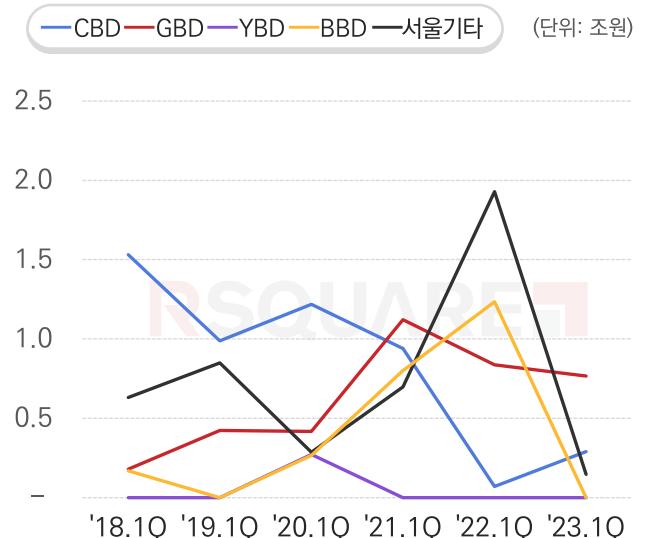
권역별로는 서울 기타 및 분당, 규모별로는 초대형 빌딩의 거래 감소가 두드러짐

- 권역별로 보면 서울 기타 및 분당권역에서 전년 동기 대비 급격한 거래규모 감소가 나타났다. 서울 기타권역과 분당권역의 이번 분기 거래규모는 전년 동기 대비 각각 92%와 100% 감소한 수준을 보였다. 이들 권역은 오피스 거래시장이 활황을 보이던 최근 몇년간 주요 3대 권역 이외의 오피스 투자 대체지로 떠오르며 큰 폭으로 거래규모가 증가하던 권역이었다. 이는 신흥권역일수록 급격한 시장변화에 투자활동이 더욱 민감하게 영향을 받은 것으로 해석할 수 있다.
- 규모별로는 연면적 2만평 이상의 초대형 오피스 빌딩의 거래 감소세가 두드러진 것으로 나타났다. 지난해 1분기 초대형 오피스 거래액은 약 1.82조원이었으나 올해 1분기에는 약 92%가 감소한 0.15조원이 거래되는데 그쳤다. 초대형 미만의 다른 규모 자산들의 거래액이 전년 동기 대비 최대 65% 감소한 것과 비교하면 초대형 자산의 감소폭이 두드러진다. 이는 펀드 또는 리츠와 같은 간접투자기관의 주된 투자 대상이 대형급 이상의 코어 자산에 집중되어 있는 반면 이들의 매입 환경은 점차 악화되었기 때문에 해당 규모 거래 감소세에 크게 영향을 준 것으로 분석된다.

분기별 거래규모 추이



권역별 거래규모 추이(QoQ)



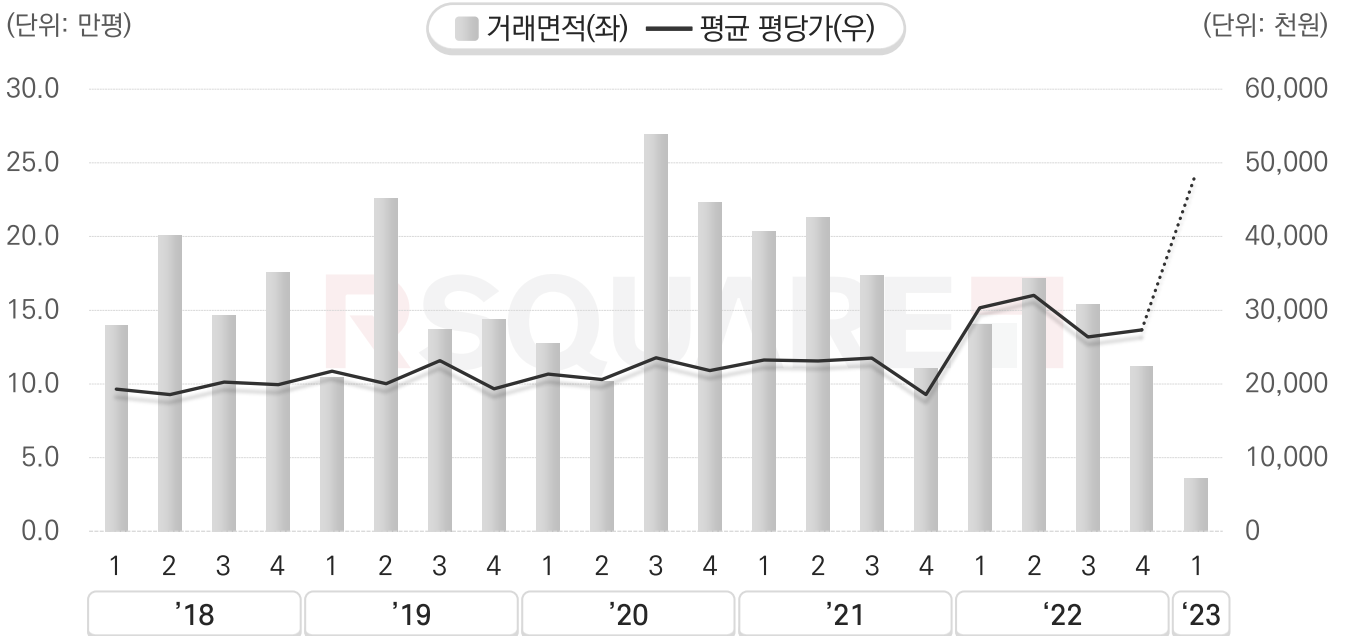


오피스 투자 시장

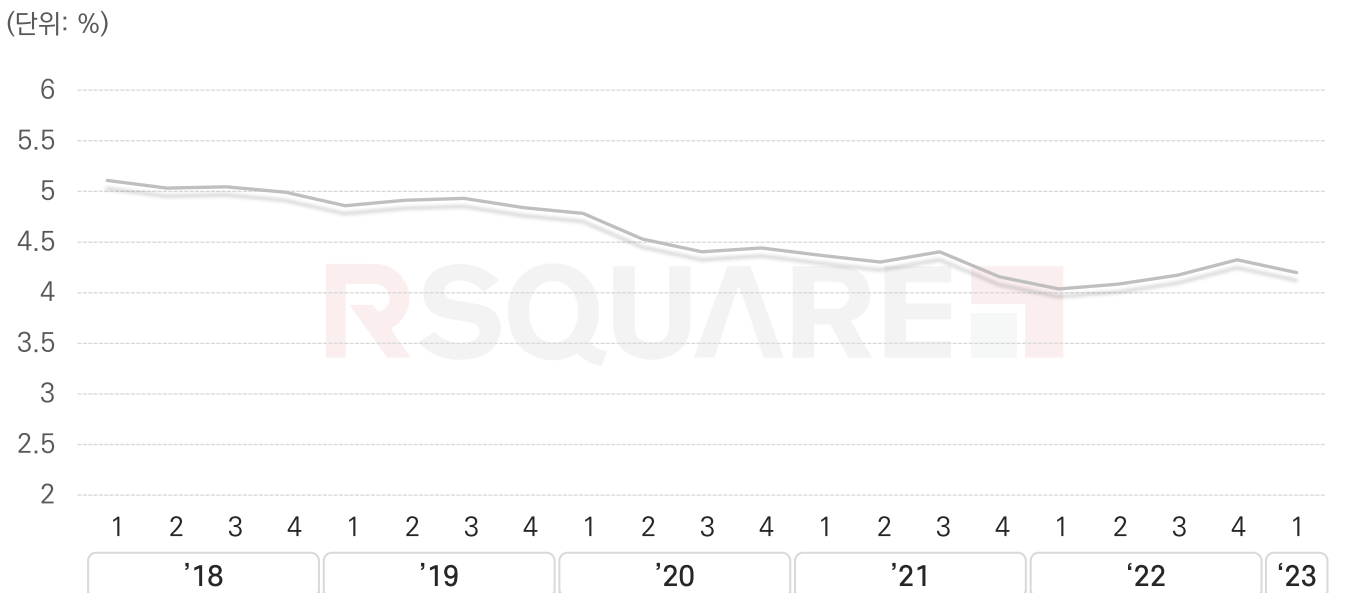
거래 평당가 하락 기조속에서 지속적인 모니터링 필요

- 지난해부터 단행된 금리인상에 따른 오피스 투자시장의 위축으로 인해 급격하게 상승하던 서울 오피스 빌딩의 평균 거래 평당가는 지난 분기에 고점 대비 약 15% 가량 하락한 2,734만원을 기록하였으나 이번 분기는 이보다 상승한 것으로 집계되었다.
- 다만, 이번 분기의 평균 거래 평당가의 경우 거래사례가 극히 적은 가운데 선매입사례(S-City), 사육 목적의 전체 자기자본(Full Equity) 매입 등의 사유로 평당가 평균이 현저히 높거나 낮게 나타나 해석에 유의가 필요한 만큼 남은 기간 평균 평당가 추이의 지속적인 모니터링이 더욱 중요할 것으로 보인다.

거래면적 및 평균 거래 평당가 추이



서울 오피스 빌딩 평균 Cap rate 추이





오피스 투자 시장

▶ 투자시장 동향 및 전망

■ 매수인측 자기자본 비중이 높은 딜 중심으로 거래 종결

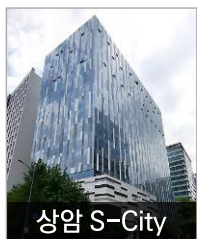
- 최근 악화된 오피스 거래 환경에서 투자수익률을 담보하거나 매도인의 기대가격과의 간극을 줄이고자 자기자본(Equity) 비중을 높이는 전략의 딜 중심으로 거래가 성사되는 경향이 나타나고 있다.
- 실제로 이번분기 GBD에서 거래된 세신빌딩(4,107평), 세명빌딩(1,404평)이 법인을 매수주체로 하여 전액 현금 매수로 거래 종결되었다. 또한 거래종결이 예상되는 판교 알파돔타워(26,590평)의 경우에도 대형자산임에도 불구하고 삼성SRA자산운용이 설정한 프로젝트 펀드를 통해 삼성화재와 삼성생명이 Full Equity로 참여하여 거래를 매듭짓고 있다.

■ 금리 안정화 기대감에 따른 오피스 자산 매입 검토 확대 전망

- 올해 들어 기준금리 상승세가 둔화되고 동결에 힘이 실리고 있어 오피스 매입 시 담보대출 선순위 금리 조정 가능성에 대한 기대감이 높아지고 있다. 이에 따라 간접투자기구를 중심으로 투자수익률 계산에 한층 여유가 생길 것으로 전망된다.
- 특히 CBD에서 거래종결을 앞둔 콘코디언빌딩(18,360평)의 딜이 성사되며 시장의 분위기 전환을 이끌 것으로 보인다. 이를 계기로 오피스 자산에 대한 매입·매각 검토가 늘어날 것으로 보인다.
- 따라서 시장 분위기에 따라 매각을 철회하거나 보류했던 오피스 매물들이 상당수 시장에 나올 것으로 예상된다.

▶ '23.1분기 서울 및 분당권역 오피스 주요 거래사례

빌딩명	권역	연면적 (평)	거래액 (억원)	평당가 (만원)	매수인	매도인	비고
상암 S-City	상암	29,787	1,467	1,040	마스턴투자운용	엠스트림PFV	
오토웨이타워	GBD	14,356	2,975	4,122	넥슨게임즈	교직원공제회	수익증권
서소문J빌딩	CBD	5,367	2,900	4,762	시빅센터PFV	중앙홀딩스	
세신빌딩	GBD	4,107	2,400	5,526	한섬	세신홀딩스	사옥
프라임모터사옥	GBD	1,662	330	1,985	와이엠렉서스 외	(유)프라임모터	사옥



▶ 주요 거래 예정 오피스

빌딩명	권역	연면적 (평)	거래액 (억원)	평당가 (만원)	매수인 (우선협상대상자)	매도인	비고
알파돔타워	판교	26,590	7,284	2,739	삼성SRA자산운용	미래에셋자산운용	
콘코디언빌딩	CBD	18,357	6,290	3,426	마스턴투자운용	DWS	
을지파이낸스센터	CBD	19,893	8,050	4,047	미래에셋자산운용	IB플랫폼홀딩스(주)	선매입
태광타워	GBD	5,262	1,850	3,515	케이팩스자산운용	(주)태광개발	
동화빌딩	CBD	8,506	2,750	3,233	JB금융그룹	마스턴투자운용	

Research Design

조사지역

서울 및 분당

조사대상

연면적 1,000평 이상 오피스빌딩 921개동

오피스빌딩 정의

전체 연면적 중 주차면적을 제외하고 오피스로 사용되는 면적이 50% 이상인 빌딩
(업무시설 중 오피스텔은 포함하지 않음)

오피스면적 기준

공개데이터에서 제공하는 건축물대장에서 총별용도에 '업무', '금융', '은행', '연구소', '사무'의 키워드가 포함될 경우 '오피스' 면적으로 고려

오피스규모 구분

초대형	연면적 2만평 이상(66,116㎡ 이상)
대형	연면적 1만평 이상~2만평 미만(33,058㎡~66,116㎡)
중대형	연면적 5천평 이상~1만평 미만(16,529㎡~33,058㎡)
중형	연면적 3천평 이상~5천평 미만(9,917㎡~16,529㎡)
소형	연면적 3천평 미만(9,917㎡ 미만)

조사주기

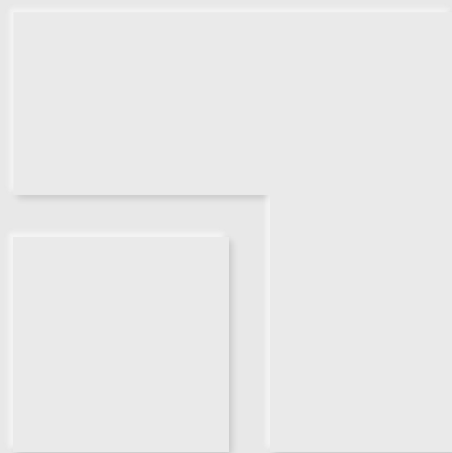
분기

조사항목

임대차시장 ▶ 보증금, 임대료, 관리비, 공실면적, 임차사 이동
투자시장 ▶ 거래사례

조사방법

전화조사 | 방문조사 | 임대안내문 | 국토부 | 공개자료



NO.1 PROPTech
RSQUARE

투자자문본부 빅데이터컨설팅
CONTACT

이윤영

본부장

yunyounglee@rsquare.co.kr

진원창

이사

wcjin@rsquare.co.kr

손수영

선임

swimming93@rsquare.co.kr

문찬영

연구원

mcy1213@rsquare.co.kr

임지원

연구원

jieonelim@rsquare.co.kr

장윤서

연구원

yoonsoo1215@rsquare.co.kr

*본 리포트에서 제공하는 정보 (그래프, 표 등)에 대한 지적재산권은 (주)알스퀘어의 소유이며,
사전허가 없이 영업적 목적으로 무단 복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

RSQUARE