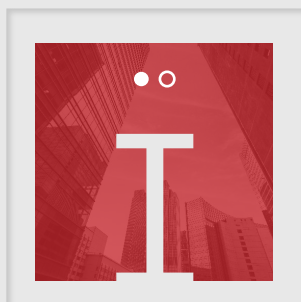
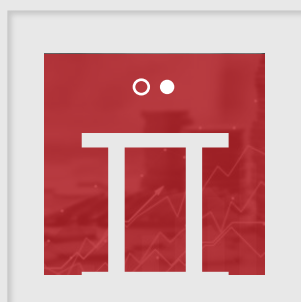


2023 2Q MARKET REAL REPORT OFFICE

CONTENTS



임대차 시장



투자 시장



임대차 시장

오피스 임대차 시장

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



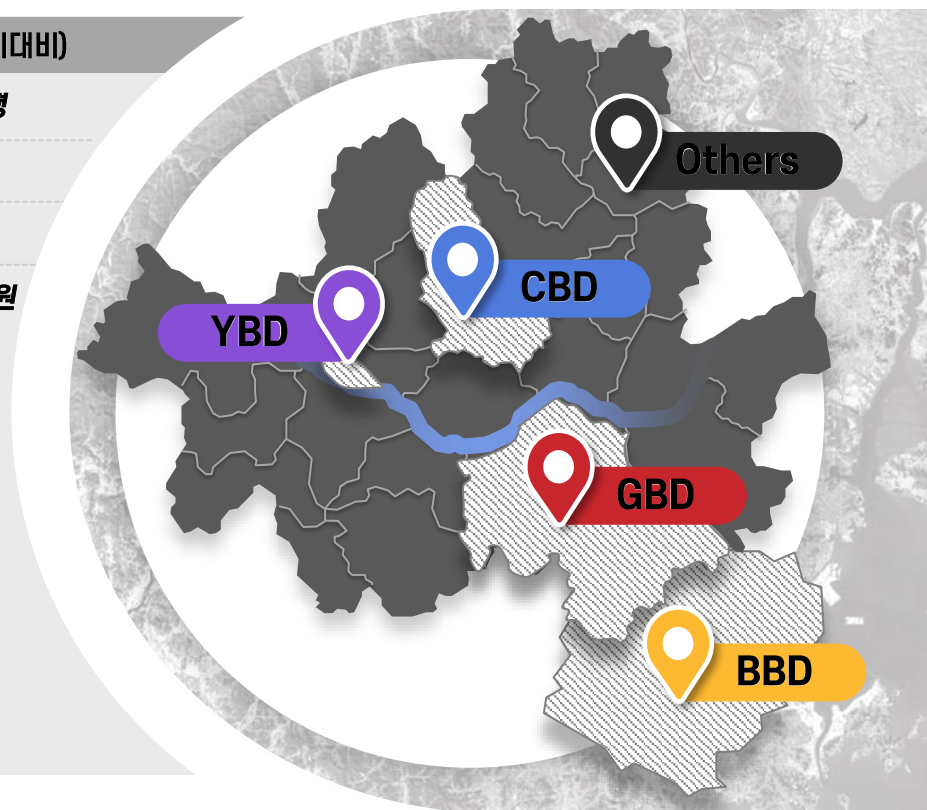
서울 오피스 시장

'23.2분기 서울 오피스 시장 SNAPSHOT

CBD			GBD		
항목	'23.2분기	증감폭(전기대비)	항목	'23.2분기	증감폭(전기대비)
신규공급	-	▼ 17,766평	신규공급	4,438평	▼ 10,505평
공실률 (신축포함기준)	3.3%	▼ 1.5%p	공실률 (신축포함기준)	1.5%	▼ 0.1%p
NOC	258,391원	▲ 0.8%	NOC	266,866원	▲ 1.3%
거래규모 (억원)	1조 5,357억원	▲ 12,457억원	거래규모 (억원)	4,615억원	▼ 3,049억원

YBD			Seoul Others		
항목	'23.2분기	증감폭(전기대비)	항목	'23.2분기	증감폭(전기대비)
신규공급	-	-	신규공급(평)	19,772평	▲ 3,518평
공실률 (신축포함기준)	1.5%	▼ 0.7%p	공실률(%)	2.2%	▲ 0.1%p
NOC	255,196원	▲ 0.5%	NOC(원)	184,177원	▲ 0.9%
거래규모 (억원)	2,450억원	▲ 2,450억원	거래규모 (억원)	5,682억원	▲ 4,215억원

BBD		
항목	'23.2분기	증감폭(전기대비)
신규공급	53,164평	▲ 53,164평
공실률 (신축포함기준)	1.7%	▲ 0.3%p
NOC	209,959원	▲ 2.2%
거래규모 (억원)	8,143억원	▲ 8,143억원





서울 오피스 임대차 시장

▶ 서울 오피스 임대차 시장 Overview

■ 주요 오피스 권역의 공급부족이 이어지며 낮은 공실률 지속

- '23. 2분기 오피스 빌딩은 분당, 성수, 마곡 등 신흥 권역을 중심으로 공급되었으며, 주요 권역의 공급은 여전히 제한적이었다. 이번 분기 신규 오피스는(연면적 1천평 이상 기준) 총 11건(연면적 77,375평)이 공급되었으며, 주요 자산으로는 분당에 소재한 'HD현대그룹글로벌 R&D센터'(연면적 53,164평), 성수 루프스테이션(연면적 5,156평), 성수 무신사 캠퍼스 E1/E2(연면적 총 4,274평)이 준공되었다. 다만 이들 자산은 주요권역 외에 위치하고 대부분 사옥 목적이기 때문에 공실률에 미치는 영향은 제한적이다.
- '23년 3분기 역시 YBD에 준공 예정인 '앵커원'과 CBD에 위치한 'KT 광화문 WEST'의 증축공사 완공을 제외하고 주요 권역 내 1만평 이상 오피스 공급은 없기 때문에 신규 공급에 따른 공실률 영향은 제한적일 것으로 전망된다.

■ 경기부진에 따른 임차수요 둔화 현상 심화되며 GBD를 중심으로 빌딩간 임대 경쟁력 양극화대두

- 지속되고 있는 경기부진으로 인해 중소형 벤처 IT 회사들이 임대차 계약유지에 어려움을 겪는 사례가 나타나며 GBD 오피스 빌딩 수요시장에 변화 조짐이 나타나고 있다. 다만 이는 당장의 퇴거로 이어지지 않기 때문에 공실률과 같은 수치상으로 드러나지 않으나 향후 임대차 시장에서 주목하여 관찰이 필요하다.
- 이러한 현상으로 인해 오피스 빌딩별로 규모, 스펙 등의 임대 경쟁력에 따라 임대인의 전략에도 온도차를 보여주고 있다. 경기 영향을 더욱 크게 받는 중소규모 회사들이 주로 임차하고 있는 GBD 중소형 빌딩은 공실 리스크에 선제적으로 대응하기 위해 임대료를 조정하는 사례가 나타나고 있다. 반면 테헤란로 프라임급 빌딩들은 최근 몇년간 상승한 임대료 수준을 유지하고 있고, 더불어 임차수요 여력이 있는 일부 회사들을 중심으로 임차선호가 지속되는 모습이 나타나고 있다. 대기업 계열 또는 Tech 산업 내에서도 업종과 회사에 따라 꾸준한 확장세를 유지하는 임차사는 있기 때문이다.

■ 제한적인 신규 임차수요 속에서 만기도래 임차사의 재계약비중이 높아지며 이전수요 역시 둔화

- 임차 계약만기가 도래하여 이전을 검토하던 임차사들이 재계약으로 선회하는 경향이 두드러지게 나타나고 있다. 최근 몇년간 동시다발적으로 상승한 오피스 임대료로 인해 높아진 재계약 임대료 조건에도 불구하고 이전비용까지 고려했을 때 현재 경영여건상 잔류하는 것이 효율적이기 때문이다. 임대인 역시 임차수요가 둔화된 상황에서 신규 임차인 유치와 공실 리스크에 대한 부담 증가로 재계약에 꽤 적극적인 모습이다.
- 또한 서울 오피스 시장의 전체적인 임대료 상향 평준화로 인해 권역간 이전 수요 역시 둔화되고 있다. 지난해까지 GBD로부터 촉발되어 권역간 임대료 격차를 활용한 타 권역으로의 이전 수요가 다수 관측 되었으나 주요 권역의 임대료가 GBD 수준으로 상향 평준화 되고 이전 비용까지 더해지면서 권역 이전의 동기가 약해진 상황이다.

■ 임차 권역에 대한 선호보다는 상대적으로 저렴한 임대료에 대한 선호 증가전망

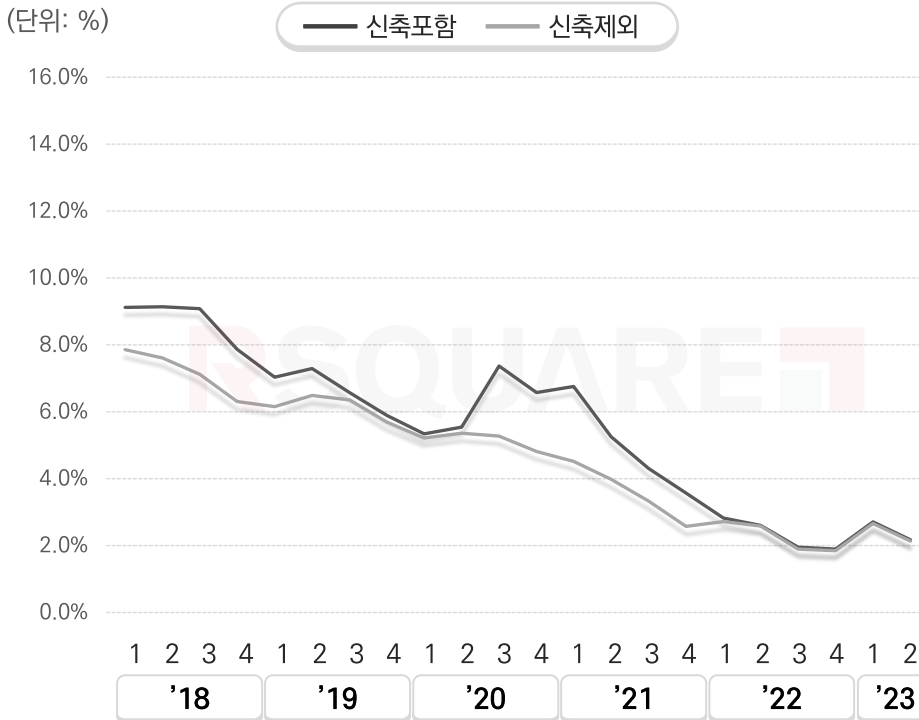
- 최근 주요권역(CBD,GBD,YBD,BBD)을 중심으로 오피스 빌딩 임대료 상향 평준화와 기업 경기 악화가 겹치면서 임차사들의 이전 트렌드가 권역에 대한 선호보다는 저렴한 임대료에 권역을 맞추는 현상이 많아질 것으로 보인다. 일반적으로 임대료가 가장 중요한 임차 KBF(Key Buying Factor)이지만 주요 오피스 권역에 대한 로열티 역시 중요한 요소 중 하나이다. 다만 최근 경영환경 악화로 임대료 지불 여력이 낮아진 상황에서 그동안 주목받지 못했던 오피스 권역에 임차하는 사례가 나타나고 있다.
- 상암의 경우 방송/미디어산업의 성장과 저렴한 오피스 임대료를 바탕으로 임차선호가 증가하며 최근 매우 낮은 수준의 공실률을 기록하고 있다. 이밖에 대기업 L사의 계열사는 사옥 이전을 위해 송파에 위치한 중소형 빌딩을 통임차 하였는데 선택배경에는 저렴한 임대료가 가장 크게 영향을 미쳤다.



서울 오피스 임대차 시장

▶ 서울 오피스 임대차 시장 Overview

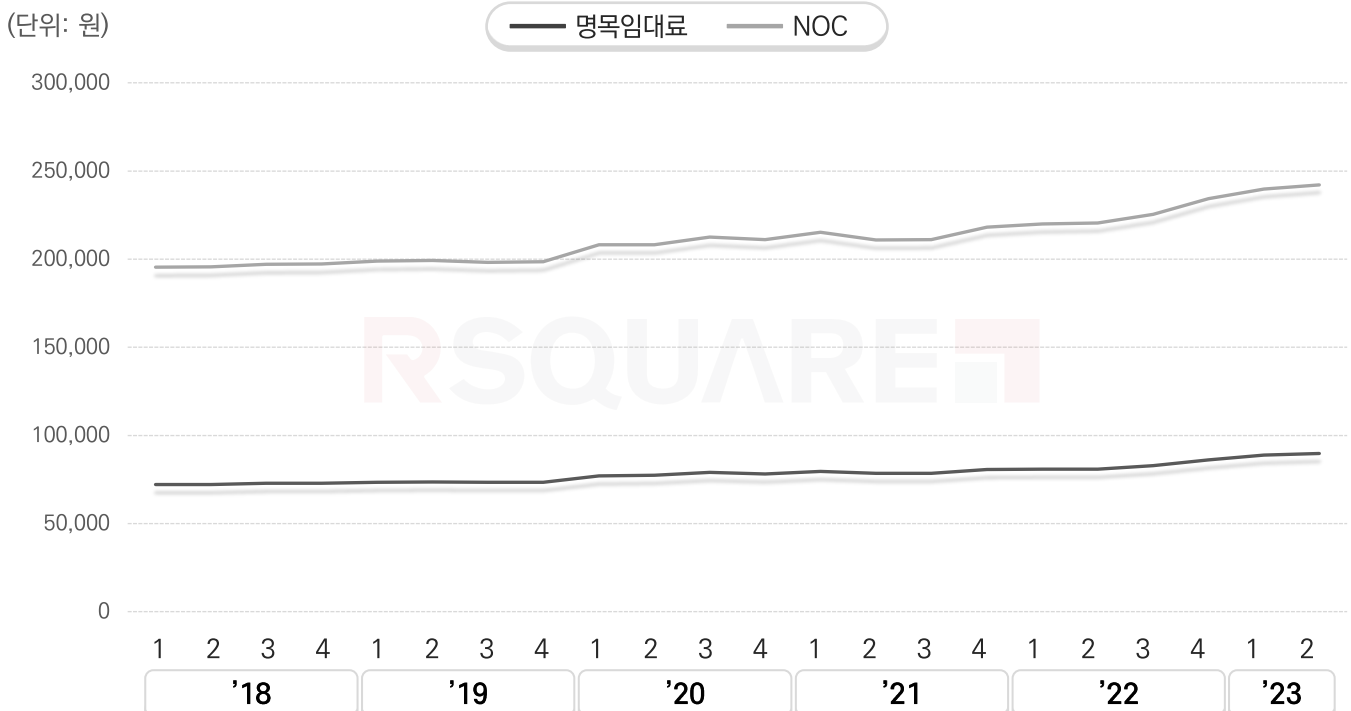
서울 전체 평균 공실률 추이



규모별 공실률 (신축포함)

규모	공실률 (%)	증감률 (전기대비, %p)
전체	2.2	▼ 0.5
초대형	1.0	▼ 1.3
대형	1.7	▼ 0.6
중대형	3.5	▼ 0.1
중형	2.8	▲ 0.3
소형	3.9	▲ 0.2

서울 전체 평균 임대료 추이



CBD⁷



RSQUARE⁷



오피스 임대차 시장

CBD

수급동향

CHECK

1

자연공실률 미만의 낮은 공실률 수준 지속

- '23년 2분기 CBD 공실률은 전분기 대비 1.5%p 감소하고 전년비 0.9%p 감소한 3.3%를 기록하였다. 전분기 서울역 권역 대형급 빌딩의 리모델링으로 인한 임차사 퇴거로 공실률이 일시적으로 소폭 증가하였으나 이후 낮은 수준의 공실률 수준을 이어가고 있다.
- 주요 임대차 계약 사례로는 '센터원'에 'SK하이닉스'가 증평계약을 체결했고 '태평로빌딩' 역시 기존 임차중인 '보람상조개발'이 재계약을 체결했으며 센트럴플레이스 빌딩에는 '롯데 JTB'가 약 500명을 신규 임차했다.

CHECK

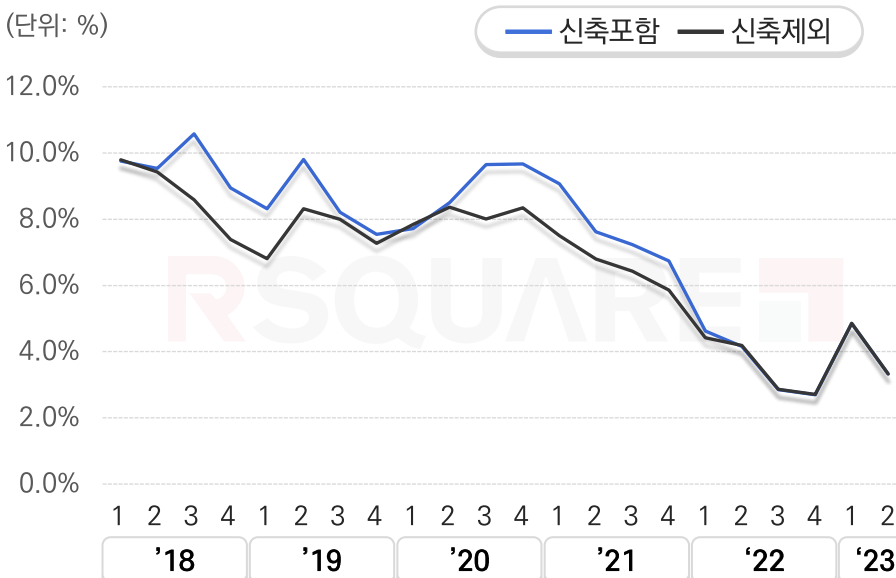
2

대형 오피스 중심으로 예정공실 해소 여부에 따라 향후 임대시장 방향성 전망

- CBD는 대형 오피스를 중심으로 계약만기가 도래한 임차사들에게 경쟁적으로 높아진 임대료 계약조건을 제시하고 있다. 또한 발생 예정 공실에도 급격히 높아진 임대료를 책정하고 있다. 재계약을 포함한 예정공실의 임대차 계약 성사 여부에 따라 향후 CBD 임대차 시장의 방향성이 결정될 것으로 보인다.
- 임차수요 둔화 심화로 신규 임차인 유치 전망이 밝지 않다고 판단한 일부 임대인은 계약조건 조정을 통해 기존 임차인 계약을 연장하는 사례가 나타났다. 이번 분기 서울역에 소재한 '서울시타워'에서는 앵커테넌트인 'T머니'가 이전을 검토했으나 임대인과 계약 조건 협의를 통해 잔류를 선택했는데, 이는 임대인과 임차인간 기대가격의 접점을 찾은 좋은 사례이다.
- 단, 프라임급 자산을 중심으로는 '센터원'에서 증평한 'SK하이닉스' 사례처럼 임대인의 기대가격보다는 조금 못 미치지만 권역 내 역대 가장 높은 임대료로 계약을 체결한 사례도 나타나고 있어 향후 CBD 임대시장에서 임대인과 임차인간의 움직임이 주목된다.

CBD 오피스 평균 공실률

(단위: %)



규모별 공실률 (신축포함)

	공실률 (%)	증감률 (전기대비,%p)
전체	3.3	▼ 1.5
초대형	2.1	▼ 2.3
대형	2.3	▼ 1.5
중대형	6.6	▼ 1.3
중형	4.8	▲ 0.3
소형	5.1	▼ 0.9



오피스 임대차 시장

'23.2분기 CBD 오피스 주요 이전 사례

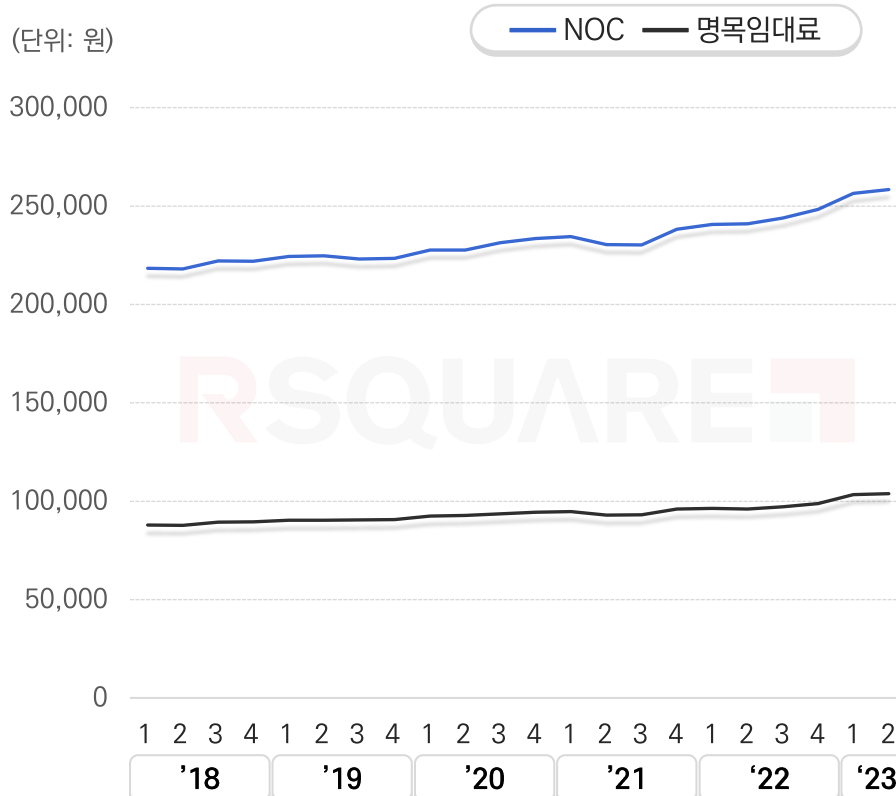
임차사명	빌딩명	세부권역	계약면적(평)	비고	
롯데JB	롯데JTB	센트럴플레이스	CBD	514	신규
티머니	T머니	서울시티타워	서울역	1,600	재계약
DHOLIC	디홀릭커머스	서울상공회의소	CBD	642	신규
SK 아이닉스	SK하이닉스	센터원	CBD	2,000	증평
DSC	대우조선해양건설	인의빌딩	CBD	373	신규

CBD 임대료

CHECK 1 '23.1분기 큰 폭의 명목임대료 상승으로 인해 당 분기 임대료 상승은 제한적

- '23년 2분기 CBD의 명목임대료 평균은 10.4만원/평으로 전분기 대비 약 0.43% 상승한 금액이며 전분기 23.1Q 증감률 4%대에 비해서는 다소 낮은 폭의 상승을 보여주었다.
- 모든 규모에서 전분기 대비 명목임대료 상승은 다소 둔화되었으며, 이는 지난 분기 큰 폭으로 상승한 임대료로 인한 기저효과로 보여진다.

(단위: 원)



NOC	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
258,391	▲ 0.78%	▲ 7.20%

명목임대료	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
103,858	▲ 0.43%	▲ 8.10%

* 평균 NOC, 평균 명목임대료 기준

GBD



RSQUARE



오피스 임대차 시장

GBD 수급동향

CHECK 1 주요 권역 중 가장 낮은 수준 공실률 유지

- '23.2분기 GBD에서는 연면적 3천평 미만의 소형빌딩 3건이 공급되었으나 평균 공실률에 영향은 제한적이었다. 이에 따라 GBD 오피스 평균 공실률은 전 분기와 유사한 1.5%를 기록하였다.
- 제한적인 공급 속에서 대기업을 중심으로 한 중대형 면적 이상의 임차 수요는 지속적으로 나타나고 있다. 남부터미널 인근에 위치한 'JW빌딩'은 '중외제약'이 과전으로 이전하며 발생한 약 5천평 규모의 공실을 'GS건설'에서 통임차하여 모두 해소했다.

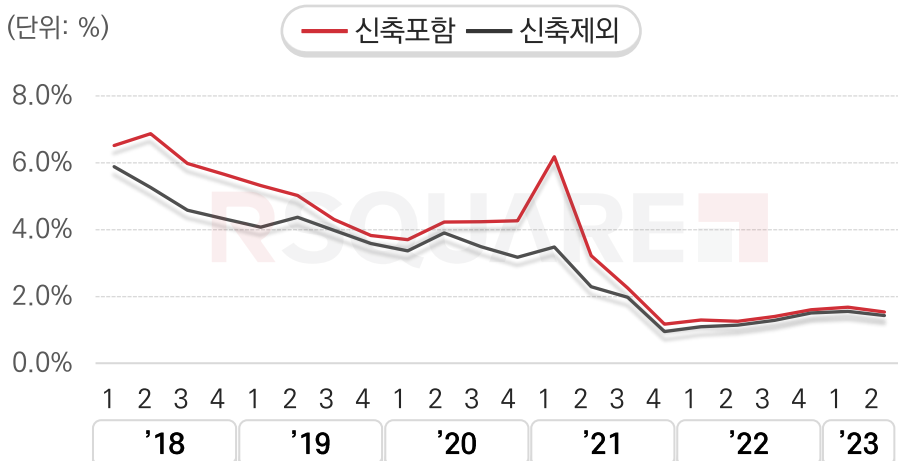
CHECK 2 경기악화에 따른 기업투자 감소 영향으로 중소규모 Tech 기업들의 임차 유지비 부담 가중

- 최근 몇년간 GBD 임대차시장의 Key Player 역할을 했던 Tech 기반 회사들의 신규 임차수요 둔화 현상이 심화되었으며, 특히 외부 투자 의존도가 상대적으로 높은 중소규모 회사들을 중심으로 중도해지 또는 축소이전을 검토하는 사례가 나타나고 있다. 기업투자시장 경색으로 투자유치에 어려움을 겪으며 고정비 지출 부담에 직면해 있고 만기가 도래한 임차사들은 최근 급격히 증가한 임대료로 부담이 가중되고 있기 때문이다.
- 실제로 테헤란로 이면 소형빌딩에 임차하고 있는 A 플랫폼 기업은 최근 비용절감을 위해 중도 퇴실을 결정하고 후속 임차인을 찾고 있으며, 테헤란로 중형빌딩에 임차하고 있는 Tech 업체 B社 역시 감평 이슈로 후속 임차인을 태핑 중에 있는 것으로 알려졌다.
- 반면, 경기 변동으로 인한 업황 탄력도가 상대적으로 낮은 대기업 또는 Tech 산업 내에서도 지속적으로 투자유치가 활발한 업종(인공지능, 여행플랫폼 등)을 중심으로는 확장수요가 지속되고 있어 업황에 따라 수요의 온도차가 다르게 나타나고 있다.

CHECK 3 경기부진에 따른 임차수요 둔화 현상 심화되며 빌딩간 임대 경쟁력 양극화 대두

- Tech 기업의 임차 수요 둔화가 심화되는 가운데 주로 Series A 수준의 투자를 유치한 중소기업이 선호하는 바닥면적 전용 100~200평 규모의 오피스 수요 감소가 상대적으로 두드러지고 있다. 이에 따라 일부 중소형 빌딩은 공실 장기화를 막기위한 선제 방안으로 임대료 수준을 조정하는 사례도 관측되고 있다.
- 이와 달리 테헤란로 프라임급 빌딩의 경우 지속적인 임차 대기수요가 나타나며 임대료 고공행진을 이어가는 사례도 나타나고 있다. 앞으로 GBD 임대차 시장은 대기 수요를 보유한 프라임 오피스들과 잠재 공실 리스크의 가능성을 상대적으로 안고 있는 중소형 빌딩간 임대 전략의 차이가 나타날 것으로 전망된다.

GBD 오피스 공실률 추이



규모별 공실률 (신축포함)

규모	공실률 (%)	증감률 (전기대비, %p)
전체	1.5	▼ 0.1
초대형	0.1	-
대형	0.8	▼ 1.0
중대형	3.3	▲ 0.1
중형	1.2	▲ 0.3
소형	3.2	▲ 0.5



오피스 임대차 시장

'23.2분기 GBD 주요 이전 사례

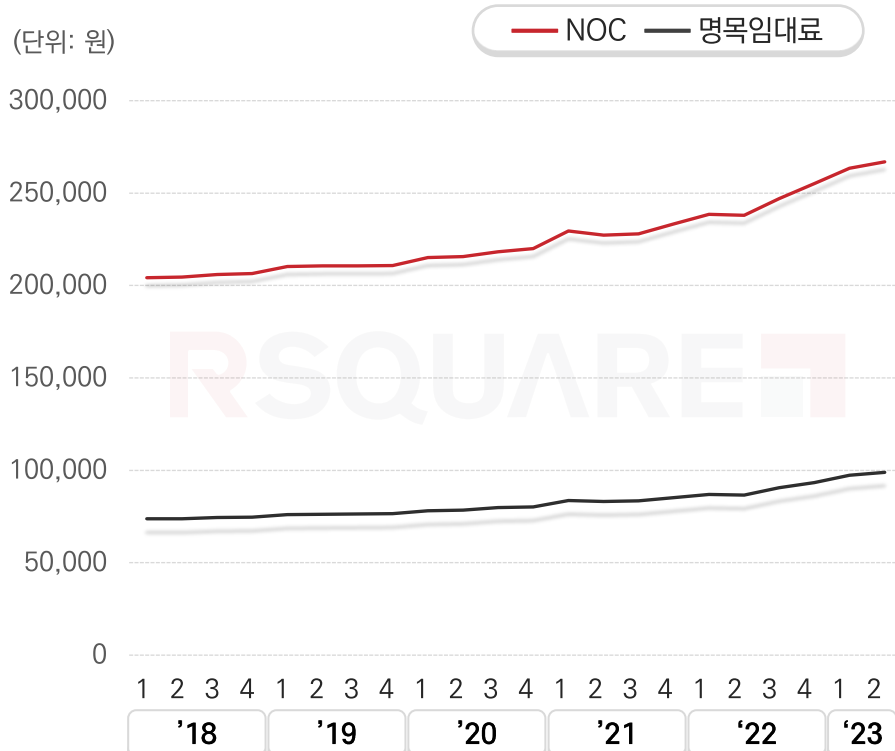
임차사명	빌딩명	세부권역	임대면적(평)	비고	
GS건설	GS건설	JW타워	남부터미널/양재	5,656	신규
NAU	나우아이비캐피탈	글라스타워	GBD	411	신규
SPARTA	팀스파르타	아이콘역삼	GBD	390	신규
i-Screamedu	아이스크림에듀	하이브랜드빌딩	남부터미널/양재	1,390	신규
Secta9ine	섹타나인	록산빌딩	남부터미널/양재	4,480	신규
애규온캐피탈	애규온캐피탈	골든타워	GBD	2,597	퇴거

GBD 임대료

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

- '23년 2분기 GBD 명목임대료 평균은 전분기 대비 1.63% 상승한 9.9만원/평으로 집계되었다. 평균 명목 임대료와 NOC 역시 모두 작년 동기 대비 10% 이상 상승하였다.
- GBD 권역의 경우, 초대형 오피스 자산의 '23.1분기 대비 명목임대료 상승률은 2.94%로, 동기간 중형빌딩 임대료 상승률 0.81% 대비 약 3배 이상 높은 것으로 나타나, 자산 별 임대료 양극화 현상을 뒷받침 하는 것으로 분석된다.

(단위: 원)



NOC	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
266,866	▲ 1.28%	▲ 12.10%

명목임대료	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
98,925	▲ 1.63%	▲ 14.27%

* 평균 NOC, 평균 명목임대료 기준

YBD



RSQUARE 



오피스 임대차 시장

YBD 수급동향

CHECK 1 금융회사의 임차수요를 바탕으로 낮은 수준의 공실률 유지

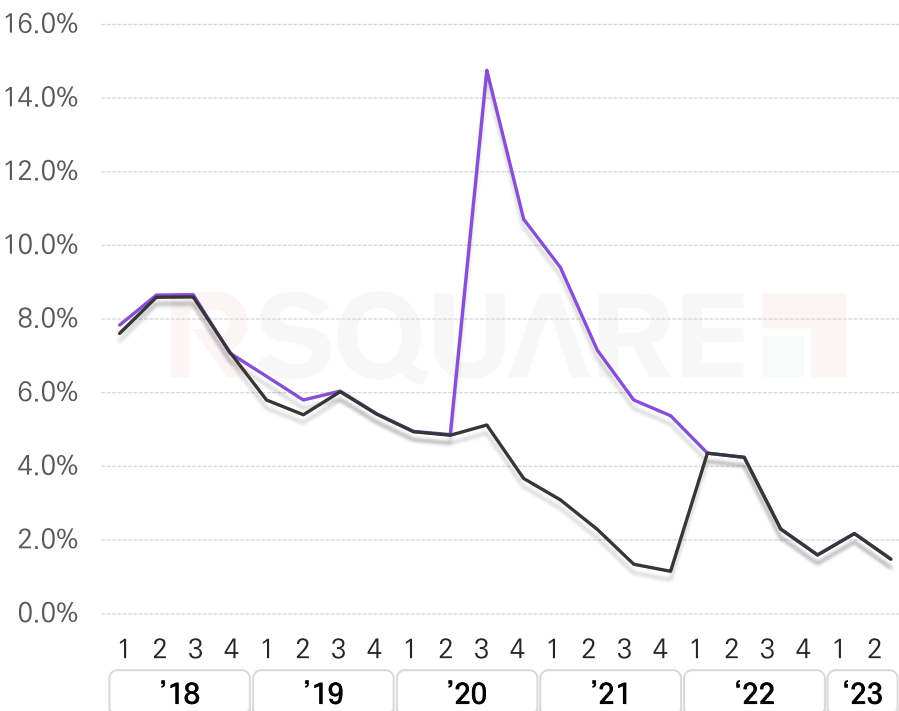
- '23년 2분기 YBD 평균 오피스 공실률은 1.5%로 집계되었으며 전분기 대비 0.7%p 감소하였다.
- 이번 분기 주요 임대차 사례로는 GBD에 소재한 '골든타워'에 임차하고 있던 '에큐온캐피탈'이 '현대캐피탈/카드사옥 3관'에 약 2,600평 규모로 이전 계약을 체결하였다.
- 또한 '교보증권빌딩'에 'SBI저축은행'이 180평을 임차하며 금융업으로 대표되는 권역 당게 금융회사의 여의도 이전이 두드러졌다. 이 밖에도 구로 소재 오피스 빌딩에 임차하고 있던 태블릿 주문 플랫폼 '티오더'가 최근 신규 투자 유치에 성공하며 이를 기반으로 '파크원 타워2'로 이전한 점이 눈에 띈다.

CHECK 2 주요권역 중 유일하게 꾸준한 오피스 공급 이루어지며 경쟁력 있는 임차대안지 역할

- 신축 자산 임차 선호 현상과 타 권역의 대형 공실이 부족한 시장 상황 하에서 꾸준히 대형 오피스가 공급되고 있는 YBD가 중요한 임차 대안지 역할을 하고 있다.
- 특히 타 권역 대비 상대적으로 합리적인 임대료 수준을 보이고 있어 임차사들에게 권역 이전까지도 고려할 수 있는 소구 포인트를 제공하고 있다. 다음 분기 준공 예정인 '앵커원'(연면적 17,463평)은 현재 NOC기준 20만원 후반대의 임대료로 마케팅 되고 있으며, 금년 말 준공 예정인 'TP타워' (연면적 42,885평)는 고층부 기준 NOC 30 중반 수준에서 마케팅 되고 있다. 두 자산 모두 신축의 프라임 자산임을 고려했을 때 매우 경쟁력 있는 임대료 수준을 보이고 있어 권역 내·외 할 것 없이 지속적인 임차수요가 기대된다.

YBD 오피스 평균 공실률

(단위: %)



규모	공실률 (%)	증감률 (전기대비, %p)
전체	1.5	▼ 0.7
초대형	1.2	▼ 1.8
대형	1.4	▲ 0.1
중대형	1.6	▼ 0.2
중형	1.9	▲ 1.4
소형	3.9	▲ 1.9



오피스 임대차 시장

'23.2분기 YBD 오피스 주요 이전 사례

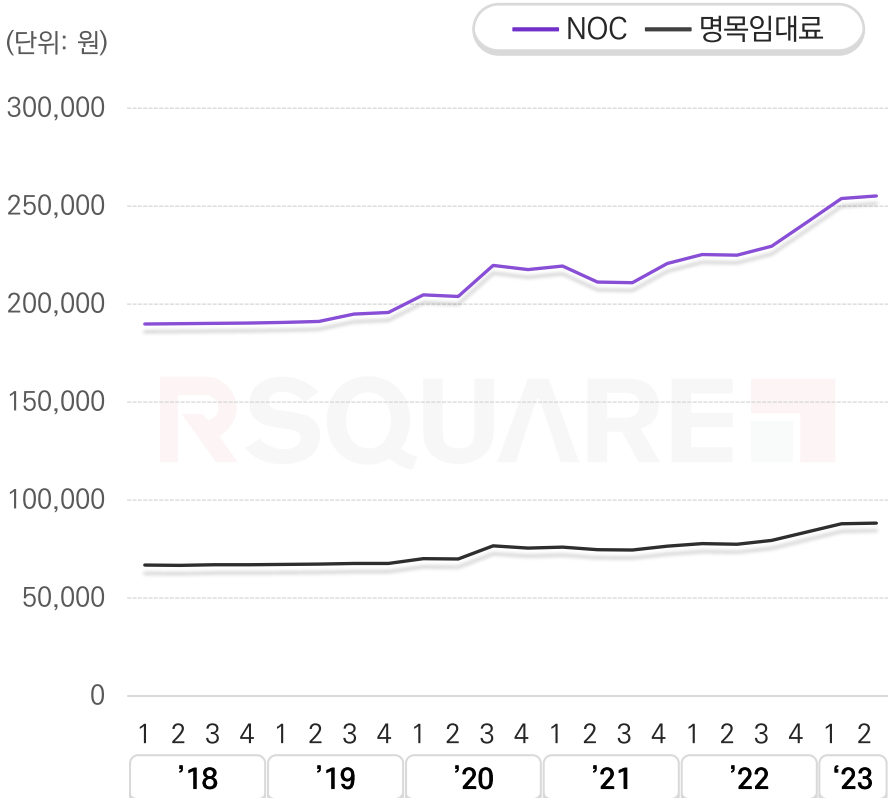
임차사명	빌딩명	세부권역	계약면적(평)	비고
에큐온캐피탈	현대캐피탈/카드사옥	YBD	2,597	신규
SBI저축은행	교보증권빌딩	YBD	184	신규
티오더	파크원타워2	YBD	1,116	신규

YBD 임대료

CHECK 1 서울 주요 업무권역 중 가장 높은 NOC 상승률 기록

• '23년 2분기 YBD 명목 임대료와 NOC 평균은 각각 8.8만원, 25.5만원으로 전분기와 유사한 수준을 기록하였다. 명목 임대료는 전년 동기 대비 기준으로 GBD 다음으로 높은 수준인 10% 이상의 상승률을 기록하였으며, NOC 상승률은 서울 주요권역 중 가장 높은 수준을 기록하였다. YBD의 경우, 소형빌딩을 제외한 모든 규모의 명목 임대료와 NOC가 전년 동기 대비 10% 이상 상승하며 전체 평균 임대료 상승을 견인했는데, 이는 올 초 타 권역 공실 부족에 따른 높은 이전수요로 인한 것으로 분석된다.

(단위: 원)



NOC	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
255,196	▲0.49%	▲13.39%

명목임대료	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
88,371	▲0.53%	▲13.91%

* 평균 NOC, 평균 명목임대료 기준

BBD





오피스 임대차 시장

BBD ▶ 수급동향

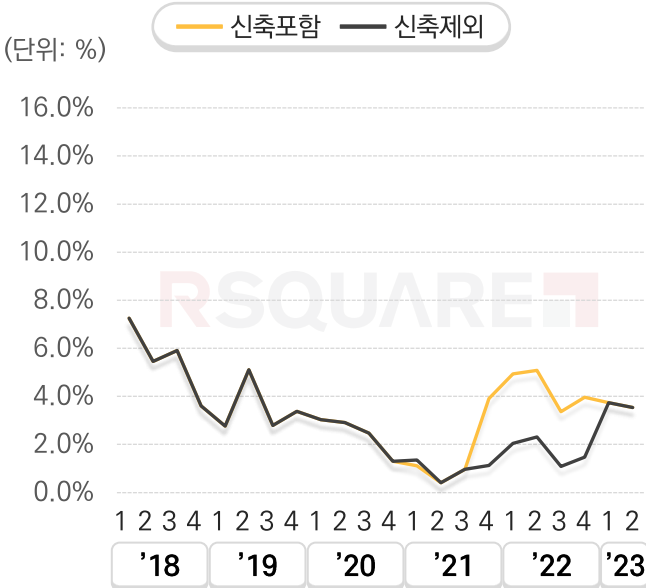
CHECK 1 판교 오피스 공실률 0%대 유지, 분당권역은 공실 소폭 하락

· '23년 2분기 BBD 전체 오피스 평균 공실률은 1.7%로 집계되었다. 세부권역별로 보면 분당이 3.5%로 전분기 대비 0.2%p 하락한 수준을 기록하였다. 판교의 '23.2분기 공실률은 0.9%로 제1판교의 소형 공실 발생으로 인해 전 분기 대비 0.5%p 증가했으나, 여전히 주요권역 중 가장 낮은 수준의 공실률을 유지하고 있다.

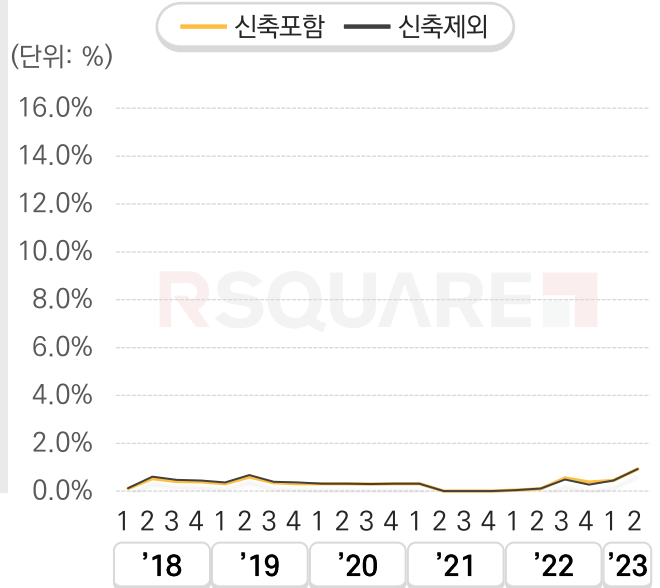
CHECK 2 판교역 대형 오피스를 중심으로 견고한 임차 대기 수요 지속

- Tech 기업이 클러스터를 이루고 있는 판교의 경우 최근 이들의 업황 부진과 전반적인 오피스 임차 수요 둔화로 인해 우려의 시선이 존재하나 입지적 경쟁력이 뛰어나고 물리적 스펙이 우수한 판교 중심 지구내 대형 오피스의 임차 대기수요는 꾸준한 것으로 보여진다.
- 다만 부진한 임차 수요 시장이 지속될 경우 입지가 떨어지거나 스펙이 불리한 빌딩부터 다소 영향을 받을 수 있을 것으로 예상된다. 하지만 그동안 보여준 판교 오피스 임대차 경쟁력의 펀더멘탈을 고려했을 때 전체적으로 높은 임대 경쟁력은 유지될 것으로 보인다.

분당 오피스 평균 공실률



판교 오피스 평균 공실률



▶ '23.2분기 BBD 오피스 주요 이전 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	계약면적(평)	비고
42dot 포디투닷	SW드림센터	제2판교	3,544	증평
Anritsu 엔리쓰레코퍼레이션	H스퀘어	제1판교	872	퇴거
playwith 플레이워드	GB2	제1판교	1,559	퇴거



오피스 임대차 시장

BBD

임대료

CHECK

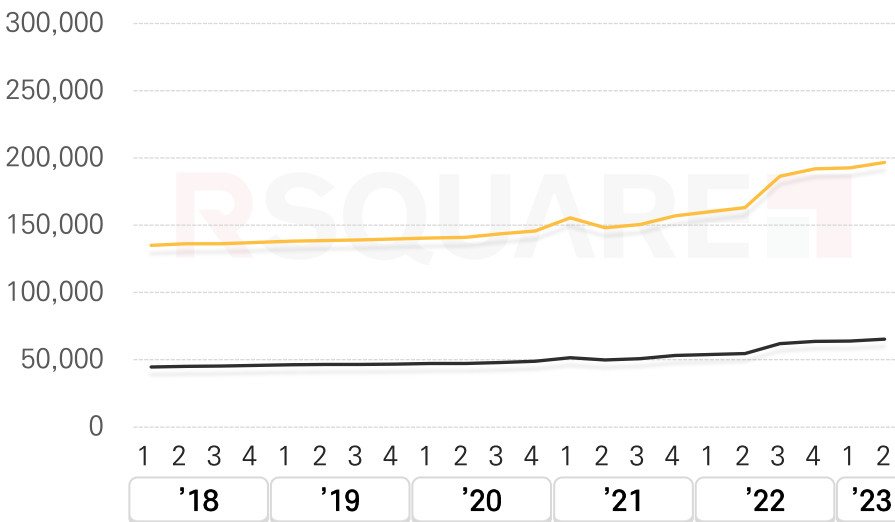
1

'23.2분기 임대료 소폭 증가, 가장 높은 전년 대비 임대료 상승률

· '23년 2분기 BBD내 분당과 판교의 평균 NOC는 각각 19.6만원 21.5만원을 기록하였다. 이는 전분기 대비 2% 상승한 수준이나 전년 동기과 비교하면 20% 가까이 상승한 수치이다. 장기간 공실이 부재했던 BBD에서는 공실이 발생하는 자산들 중심으로 20~30%이상의 큰 폭의 명목 임대료 인상률이 두드러지는 경향을 보이는 것으로 나타났다.

분당

(단위: 원)



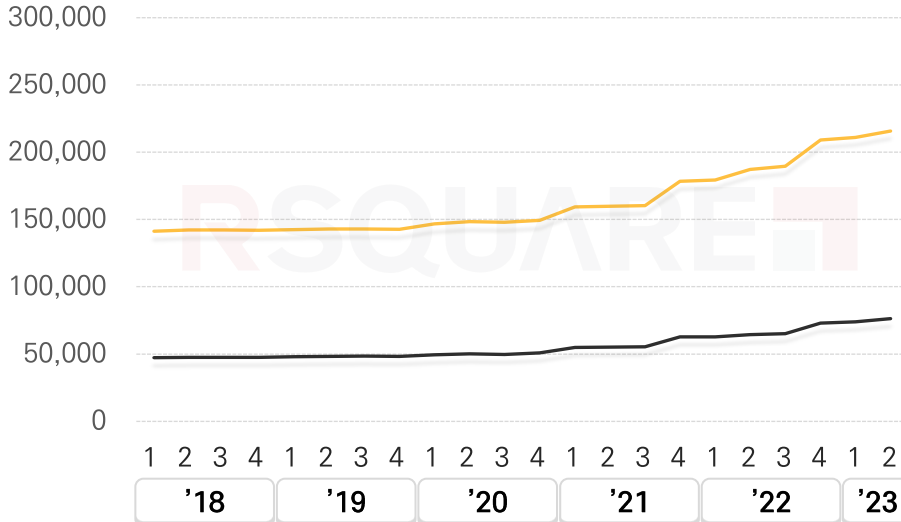
NOC	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
196,614	▲2.04%	▲20.47%

명목임대료	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
65,422	▲2.18%	▲19.51%

* 평균 NOC, 평균 명목임대료 기준

판교

(단위: 원)



NOC	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
215,656	▲2.20%	▲15.16%

명목임대료	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
76,285	▲3.21%	▲18.63%

* 평균 NOC, 평균 명목임대료 기준

서울기타



RSQUARE



오피스 임대차 시장

서울 기타 권역

CHECK

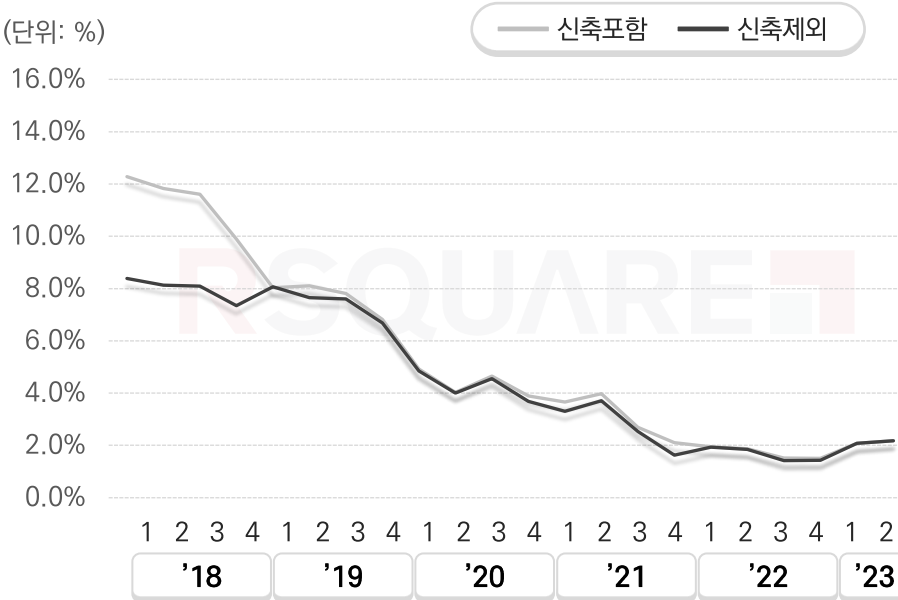
1

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

- '23년 2분기 서울 기타권역 평균 공실률은 전분기 대비 소폭 상승한 2.2%를 기록하며, 7분기 째 2% 내외의 낮은 공실률 수준을 유지하고 있다.
- 평균 임대료의 경우 전분기 대비 소폭 증가하여, '18년 이후 지속적인 증가세를 유지하고 있다.

서울 기타권역 오피스 평균 공실률

(단위: %)

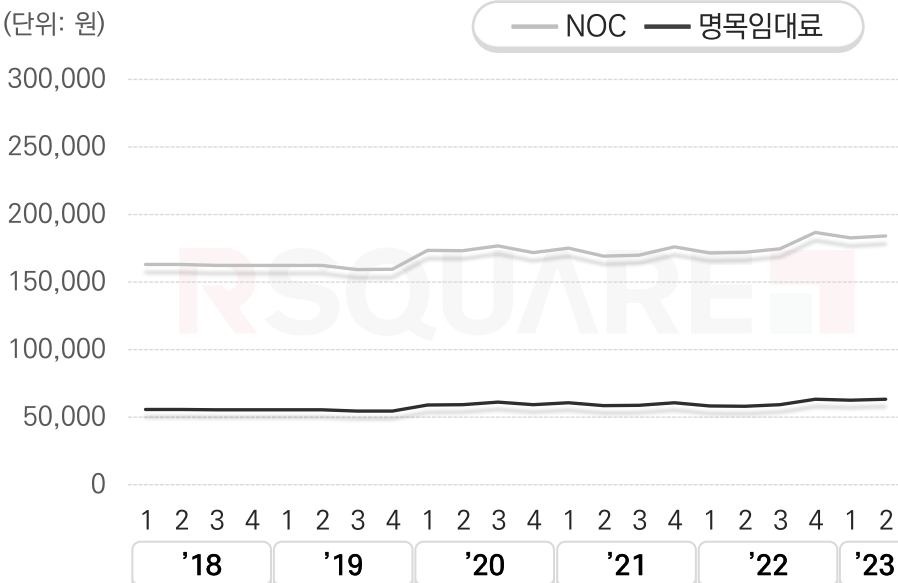


규모별 공실률 (신축포함)

규모	공실률 (%)	증감률 (전기대비, %p)
전체	2.2	▲ 0.1
초대형	0.6	▼ 0.5
대형	2.2	▲ 0.5
중대형	2.2	▲ 0.4
중형	4.8	▼ 0.1
소형	4.4	▼ 0.3

서울 기타권역 오피스 평균 임대료

(단위: 원)



NOC	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
184,177	▲ 0.86%	▲ 7.04%

명목임대료	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
63,349	▲ 1.09%	▲ 8.81%

* 평균 NOC, 평균 명목임대료 기준



오피스 임대차 시장

서울 기타 권역 ▶ 임차동향

CHECK 1 성수권역 신축 오피스 준공에 따른 업무권역 성장 가속화 기대

- '23년 2분기 성수권역에는 그동안 관심이 뜨거웠던 '루프스테이션'과 '무신사캠퍼스' 2개 동이 준공되었다. 당분기 공급된 자산 중 오피스 면적은 대부분 선임차 및 통임대로 공실률에 영향은 없었다.
- '루프스테이션'과 '무신사캠퍼스' 공급을 기점으로 성수권역에 비 전통산업인 패션, 콘텐츠 기업 사육을 비롯하여 다수의 업무용 복합시설의 공급이 예정되어 있어 향후 관련 업종의 밀집으로 인한 클러스터 효과와 함께 차별화된 임차 pool을 보유한 독자적 업무권역화가 기대된다.
- 실제로 '루프스테이션 서울숲'의 경우 임차마케팅 당시 패션/키즈/엔터테인먼트 업종 임차사의 Tapping이 많았으며 결국 패션 플랫폼 업체인 '마플코퍼레이션'이 임차계약을 완료하였다. 또한 최근 테헤란로 이면 중소형 빌딩에 임차하던 A 패션이커머스 업체가 최근 성수 공유오피스로 이전했는데 유관업종의 성수 선호 현상에 따른 것으로 보여진다.

CHECK 2 방송/미디어 산업의 성장과 임대료 경쟁력을 바탕으로 한 상암권역의 약진

- 상암권역은 최근 OTT 시장 성장에 따른 콘텐츠/미디어 기업의 수요 증가와 주요 권역 대비 저렴한 임대료 수준을 바탕으로 면적과 관계없이 임차 수요가 증가하고 있다. 이러한 수요를 바탕으로 지난해부터 공실률이 급격하게 감소하기 시작하였으며 이번 분기 기준 1% 미만의 공실률을 기록하고 있다. 평균 임대료는 주요 권역의 1/3 수준인 약 4만원/평으로 높은 임대료 경쟁력을 보유하고 있다.
- 이번 분기 계약사례로는 NETFLIX의 자회사인 '스캔라인 VFX'는 'KBS미디어센터'에 임차했다.

CHECK 3 상대적으로 낮은 임대료를 보유한 기타권역의 임대 경쟁력 제고

- 서울 주요 권역의 임대료 상향 평준화로 인해 상대적으로 임대료가 저렴한 기타권역에 대한 관심이 높아지고 있다.
- 대기업 L사의 계열사는 독산동 사옥 이전을 위해 서울 전역을 후보지로 두고 검토하였으나 저렴한 임대료 경쟁력을 가진 송파구 삼전동의 엔지니어링공제조합 빌딩으로 이전하였다. 이는 최근 급격히 상승한 임대료와 업황 부진으로 인해 임차인들이 임차 의사결정 시 권역보다는 임대료를 더욱 중요하게 여긴다는 좋은 사례이다.

▶ '23.2분기 서울 기타권역 오피스 주요 이전 사례

	임차사명	빌딩명	세부권역	계약면적(평)	비고
	토스인슈어런스	디큐브시티	신도림	775	신규
	물라웨어	코레일유통 본사	영등포	732	신규
	뱅크샐러드	마포 일진빌딩	마포	230	신규
	브랜드	패스트파이브성수	성수	600	신규
	롯데GRS	엔지니어링공제조합	잠실	2,097	신규
	스캔라인VFX	KBS미디어센터	상암	498	신규



투자 시장

오피스 투자 시장



오피스 투자 시장

▶ 서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

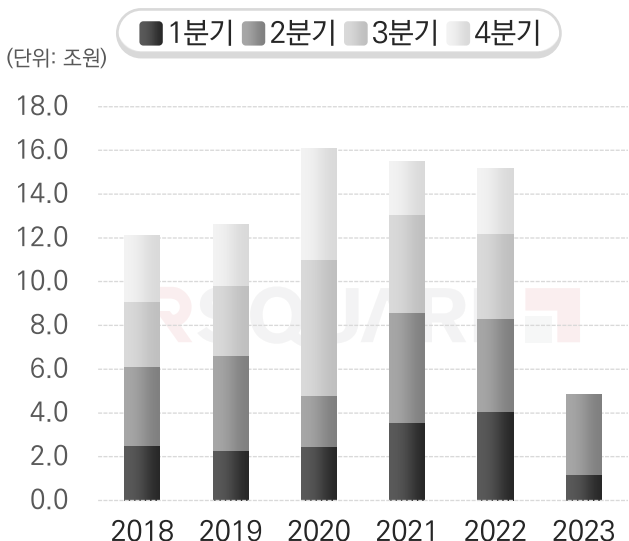
■ '23년 2분기 오피스 거래규모 3.6조 기록, CBD 대형급 자산을 중심으로 딜 종결

- '23년 2분기 서울 및 분당권역 오피스빌딩 총 거래액은 약 3.6조원을 기록하였다. 이는 급격한 금리 인상애 따른 투자시장 경색으로 거래규모가 크게 줄었던 직전 분기 대비 2배 이상 증가한 금액이다. 상반기 기준으로는 총 4.8조원이 거래되어 가장 투자시장이 활발했던 기간과 비교했을 때 약 60% 수준의 거래규모를 기록했다.
- 이번 분기 총 거래면적은 13.0만평으로 집계되었으며, 지난해 분기당 평균 14.4만평이 거래된 것에 비교하면 약 90% 수준으로 평년 수준으로 회복된 거래규모를 기록하였다.
- 권역별로 보면 GBD를 제외한 모든 권역에서 전 분기 대비 증가한 거래규모를 나타냈다. 특히 CBD의 거래규모가 눈에 띄게 증가했는데 전 분기 2,900억에 불과했지만 이번 분기 1조5357억원을 기록하며 4배 이상 증가했다. 지난해 하반기 급격한 금리 인상 기조 속에서 딜 클로징이 지연되던 '콘코디언빌딩'의 매각이 안정적으로 종결된 것을 시작으로 '동화빌딩'과 '한국은행 소공별관' 등 표류하던 대형 매물들이 상당수 거래 종결을 완료한 것이 주요했다.
- 종합해보면 최근 좋지 않은 투자 시장 환경에도 불구하고 안정성 측면에서 투자가치가 높은 1만평 이상 대형급 우량자산을 중심으로 거래가 완료되고 있고, 이를 기점으로 전체적으로 오피스 거래에 대한 기대감 및 투자환경은 좋아질 것으로 전망된다.

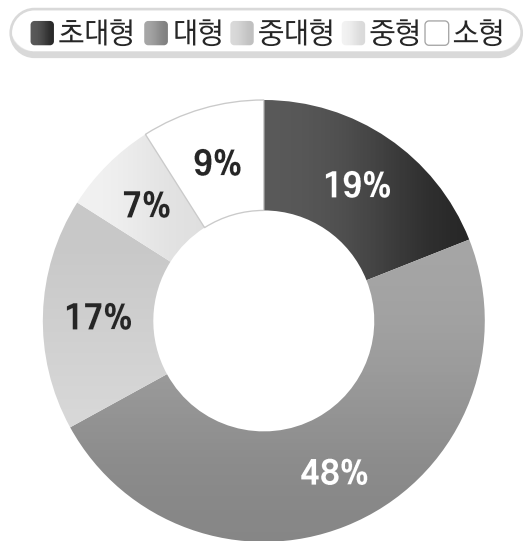
■ 경색된 상업용 부동산 투자시장 환경속에서 코어 오피스 자산 거래가 시장 회복 견인

- 제한적인 공급으로 인한 낮은 공실률 및 높아진 임대료를 바탕으로 오피스 자산은 안정적인 투자 자산으로서 경색되었던 투자시장 분위기 반전을 이끌고 있다. 현재 매각이 진행중인 '마제스타시티 타워1'의 경우 최초 입찰 당시 마스턴투자운용, 코람코자산신탁, 삼성SRA자산운용, 미래에셋자산운용 등 굵직한 여러 자산운용사가 입찰에 참여하며 오피스 투자에 대한 높은 관심을 보여주었으며, '골든타워' 역시 다수의 잠재 매수의향자가 매입을 검토하며 흥행을 이어가고 있다.
- 다만, 올 해 거래된 주요 오피스 자산 중 다수가 전략적투자자(SI)의 자금으로 클로징이 된 만큼, 향후 오피스 시장 가격이 이전 호황기 대비 어느정도 수준에서 거래될지에 대해 지속적인 모니터링이 필요할 것으로 보인다.

분기별 거래규모 추이



규모별 거래액 비중(23.2Q)



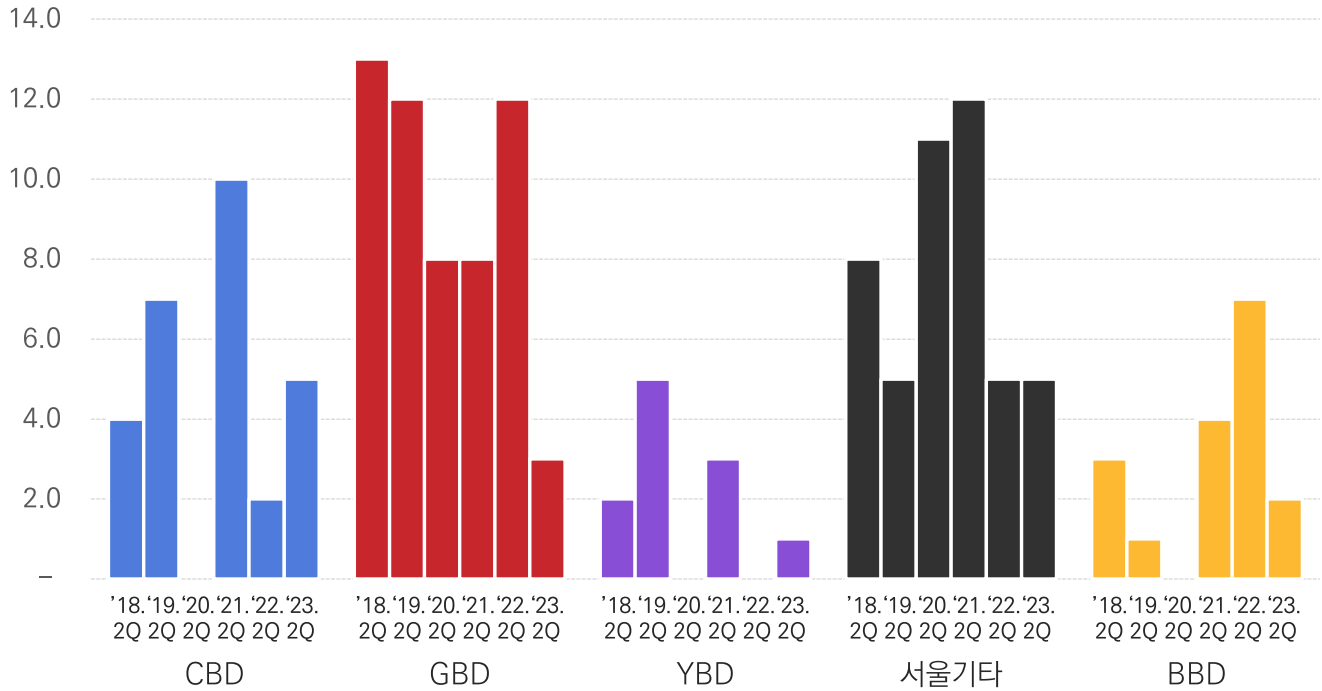


오피스 투자 시장

▶ 서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

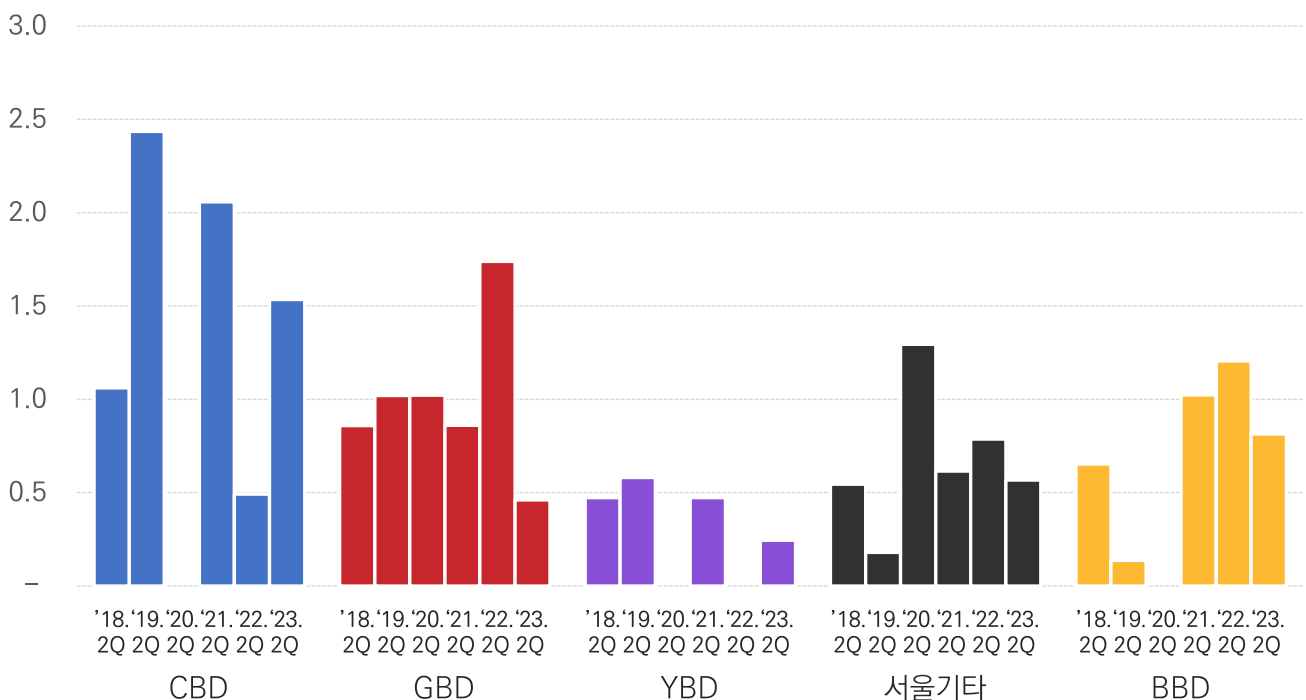
권역별 거래건수 추이(전년 동기 比)

(단위: 건)



권역별 거래규모 추이(전년 동기 比)

(단위: 조)



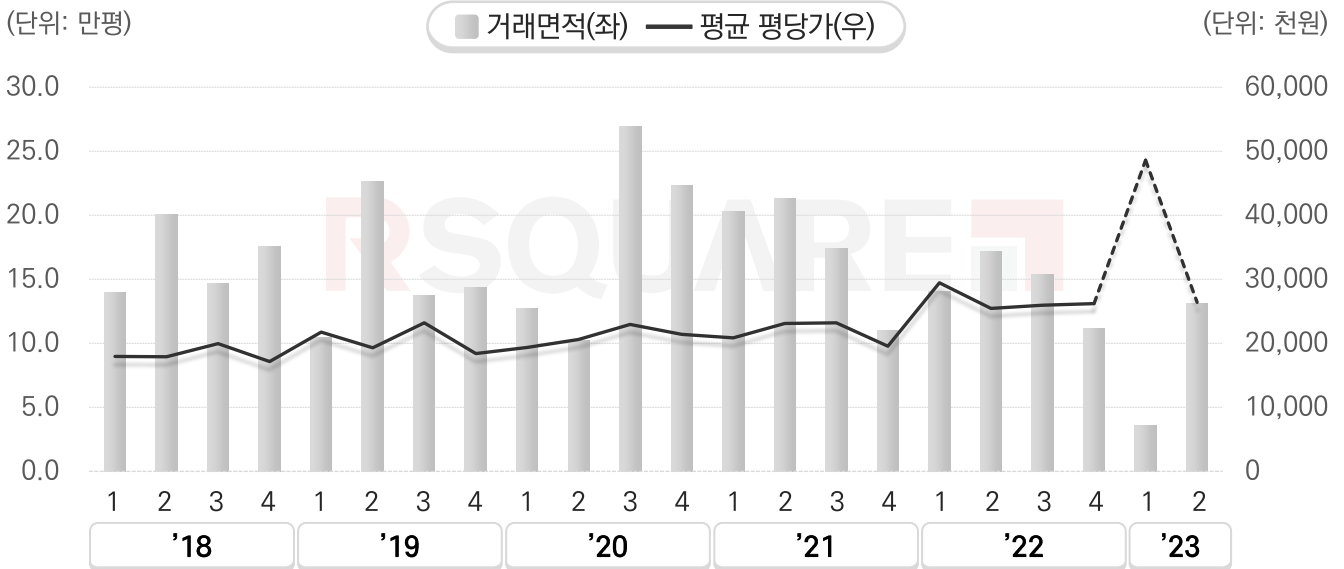


오피스 투자 시장

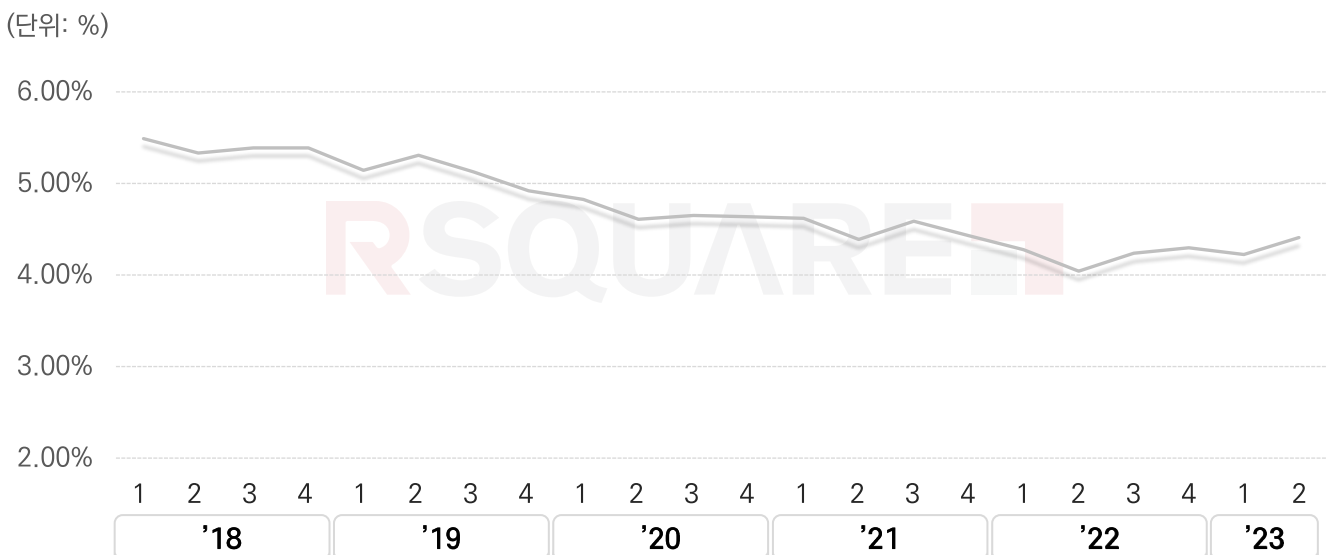
오피스 자산 거래 평균 평당가는 전고점 대비 소폭 하락 및 보합세

- '23. 2분기 서울 및 분당의 오피스 거래 평균 평당가는 2,636만원/평으로 나타났다. 이는 전년 동기비 3.6% 가량 상승한 수치이지만 가장 거래 평당가가 높았던 21년말~22년초(약 2,940만원/평)와 비교하면 약 10% 가량 낮아진 수치이다.
* '23. 1분기 평균 거래 평당가는 Full-Equity 매입, 개발목적 및 선매입목적 거래로 인한 이상수치로 해석에서 제외함.
- 2분기 주요 거래 사례 '콘코디언'(3,450만원/평), '알파돔타워'(2,600만원/평), '아스테리움 용산' (2,046만원/평) 등은 작년 기대가격 대비 다소 조정된 가격으로 거래된 반면, 사육목적의 지분 거래였던 스케일타워(5,389만원/평)가 높은 거래 평당가를 기록하였다.
- 오피스 거래가는 상대적으로 오름세가 조정되었으나, NOC 수준은 지속적으로 오르고 있어 Cap.rate는 다소 상승하는 추세로 보여진다.

거래면적 및 거래 평균 평당가 추이



서울 오피스 빌딩 평균 Cap rate 추이





오피스 투자 시장

▶ 투자시장 동향 및 전망

■ 전략적투자자(SI)의 사옥 확보를 위한 투자수요 지속

- '23. 2분기 서울 주요 권역에서는 여전히 전략적투자자(이하 'SI')의 투자를 활용한 거래가 활발하게 진행되었다. SI의 오피스 빌딩 투자 참여는 Equity 비중의 확대로 높아진 조달금리 상승에 따른 수익률 하락을 상쇄할 수 있어 딜 클로징의 안정성을 높이고, SI 측면에서는 안정적으로 사옥확보가 가능하다는 점에서 최근의 거래시장 환경에서 선호되는 투자구조이다.
- 특히 최근 몇년간 GBD를 중심으로 큰 폭의 임대료 상승률과 낮은 공실률이 이어지며 원하는 조건의 오피스 임차가 과거보다 어려워진 환경이기 때문에 SI 투자를 통해 사옥을 확보하려는 기업들이 늘고 있다.
- 이번 분기에는 '현대자동차'가 사옥 목적으로 '스케일타워(연면적 14,943평)'의 지분을 매입하였다. 이 외에도 다흥빌딩(힐라홀딩스), 현대카드빌딩1관(현대카드), 동화빌딩(JB금융그룹), 한솔교육빌딩(한솔교육) 등 이번 분기 거래된 다수의 빌딩이 사옥 수요가 있는 SI 투자를 바탕으로 거래되었다.
- 다만, 몇년간 급격히 상승한 오피스 가격에 대한 부담과 최근 경색된 투자시장 환경을 비추어 봤을 때 미래 가치상승에 대한 불확실성 등의 복합적인 요인으로 SI가 투자를 철회하거나 적극적으로 검토하지 못하는 사례도 늘고 있다. 실제로 최근 삼성SRA자산운용은 패션기업 'F&F'와 컨소시엄으로 '마제스타시티 타워1' 매입을 검토했으나 계약조건 조율 단계에서 인수 협상을 중단했다.

■ GBD 중심으로 End-user Target의 중대형 오피스 매물 증가

- 최근에는 GBD 내 오피스 매물이 거래시장을 이끌고 있다. 그 중에서도 주로 중대형 규모의 오피스 자산들이 현재 거래진행 중이다. 이는 최근 급격히 상승한 오피스 임대료 덕분에 수익성이 개선되었고 전략적투자자(SI)로서 사옥 매입을 고려하는 회사들에게 입지와 규모 측면에서 잘 소구 될 수 있기 때문에 GBD 내 중대형 오피스 소유주들 입장에서 매각 적기라 판단한 것으로 풀이된다.
- 최근에 거래가 진행중인 '아남타워'(4,537평), '골든타워'(12,245평), 'KG타워(3,861 평)', '강남파이낸스플라자(7,314평)' 등이 입지와 규모 면에서 SI를 포함한 End-User의 관심을 이끌어낸만한 대표적인 자산들이다.

■ 최근 판교 오피스의 성공적 거래종결 사례가 늘어나며 제1판교 오피스를 중심으로 관심도 증가

- 최근 판교역 주변 대형 오피스를 중심으로 거래종결 사례가 늘며 판교 오피스 거래에 대한 투자자들의 관심도가 늘고 있다. 특히 판교역 부근 오피스는 최근에 손바뀜이 많이 되었기 때문에 제1판교테크노밸리 내 오피스가 대안이 되고 있다.
- 2006년 제 1판교테크노밸리가 조성되기 시작한 이래 '10년 이후 준공 자산들을 중심으로 '21년 이후 점차적으로 전매제한이 해제되었지만 지난해 부터 시작된 거래환경 악화로 가시화되지 못했다. 그러나 '알파리움타워 1,2' 실물 거래를 포함해 'GB1,2'의 수익증권 거래와 '23년 2분기 알파돔타워 거래 종결로 분위기가 바뀌어 가고 있다.
- BBD 권역은 주요 오피스 권역 중에서도 가장 낮은 공실 수준을 유지하는 견고한 임차수요를 보유한 권역인 만큼 제1판교를 중심으로 전매제한이 해제된 오피스 자산들이 시장에 매물로 나올 경우 투자자들의 관심이 증가할 것으로 기대된다.

■ 을지로 재개발 지구 오피스 선매입 관심도 증가

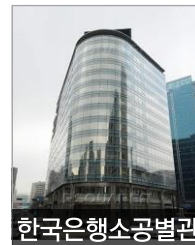
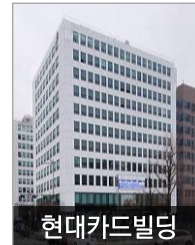
- 최근 수표구역 도시정비형 재개발사업이 본격적인 궤도에 오름에 따라 CBD 권역 오피스 선매입 작업이 활발하다. '을지파이낸스타워' 개발을 위해 을지로3가역 강남빌딩을 매입하는 등 사업시행인가를 받은 다수의 시행사 및 자산운용사들이 오피스 개발 혹은 선매입을 위한 준비에 한창인 것으로 보인다.
- 을지로는 Core CBD 권역으로 향후 재개발 완료 시 대형 오피스들이 집적하며 향후 CBD 오피스 시장의 중심축 역할을 할 것으로 기대되어 핵심권역에 코어자산을 보유할 수 있는 기회인 만큼 개발단계부터 투자 관심도가 높은 것으로 해석된다.



오피스 투자 시장

'23.2분기 서울 및 분당권역 오피스 주요 거래사례

빌딩명	권역	연면적 (평)	거래액 (억원)	평당가 (만원)	매수인	매도인	비고
스케일타워	GBD	14,943	4,027	5,389	현대자동차	SK D&D	수익증권
콘코디언빌딩	CBD	18,360	6,291	3,450	마스턴투자운용	DWS 자산운용	
알파돔타워	BBD	26,590	6,913	2,600	삼성SRA자산운용	미래에셋자산운용	
현대카드빌딩	YBD	11,255	2,450	2,176	현대카드	NH아문디자산운용	
SK남산그린빌딩	CBD	17,416	4,615	2,650	이지스자산운용	이지스자산운용	수익증권
분당티맥스R&D센터	BBD	40,572	1,230	1,230	그래비티자산운용	케이리츠투자운용	
한국은행소공별관	CBD	4,325	1,409	2,957	케펠자산운용	한국은행	



주요 거래 예정 오피스

빌딩명	권역	연면적(평)	매도인	비고
분당 서현빌딩	BBD	5,275	베스타스자산운용	
더 프라임타워	용산	11,800	신한리츠운용	
마제스타시티 타워1	GBD	14,090	이지스자산운용	
아남타워	GBD	13,335(4,537)	한화자산운용	구분소유
골든타워	GBD	12,245	코람코자산신탁	
아크플레이스	GBD	18,974	블랙스톤	
KG타워	GBD	3,861	코람코자산신탁	
JWE타워	GBD	9,009	코람코자산운용	
강남파이낸스플라자	GBD	7,314	마스턴투자운용	
타워730	잠실	24,420	현대인베스트먼트자산운용	

Research Design

조사지역

서울 및 분당

조사대상

연면적 1,000평 이상 오피스빌딩 954개동

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

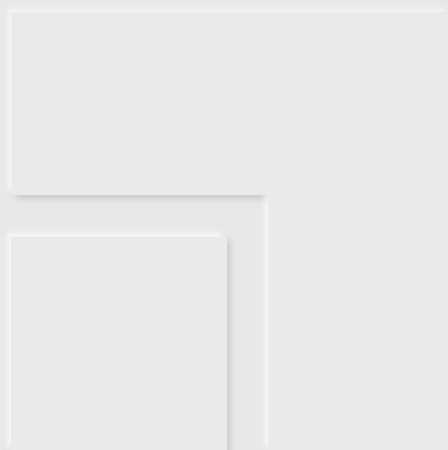
분기

조사항목

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

조사방법

전화조사 | 방문조사 | 임대안내문 | 국토부 | 공개자료



NO.1 PROPTech
RSQUARE

투자개발부분 빅데이터컨설팅
CONTACT

진원창

이 사

wcjin@rsquare.co.kr

손수영

선 임

swimming93@rsquare.co.kr

문찬영

연 구 원

mcy1213@rsquare.co.kr

임지원

연 구 원

jieonelim@rsquare.co.kr

장윤서

연 구 원

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.