

NO.1 PROPTECH RSQUARE

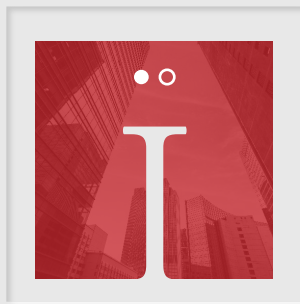
2023
Q 3

MARKET **REAL** REPORT
OFFICE

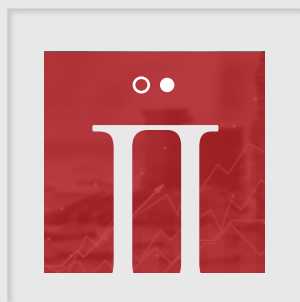


2023 Q3 MARKET **REAL** REPORT **OFFICE**

CONTENTS



임대차 시장



투자 시장



임대차 시장

오피스 임대차 시장

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



서울 오피스 시장

'23.3분기 서울 오피스 시장 SNAPSHOT



CBD



GBD

항목	'23.3분기	증감폭(전기대비)
신규공급	8,712평	▲ 8,712평
공실률 신축포함기준	2.9%	▼ 0.4%p
NOC	261,033원	▲ 1.0%
거래규모 억원	9,805억원	▼ 5,552억원

항목	'23.3분기	증감폭(전기대비)
신규공급	7,336평	▲ 2,898평
공실률 신축포함기준	1.8%	▲ 0.3%p
NOC	269,939원	▲ 1.2%
거래규모 억원	2,186억원	▼ 2,110억원



YBD



Seoul Others

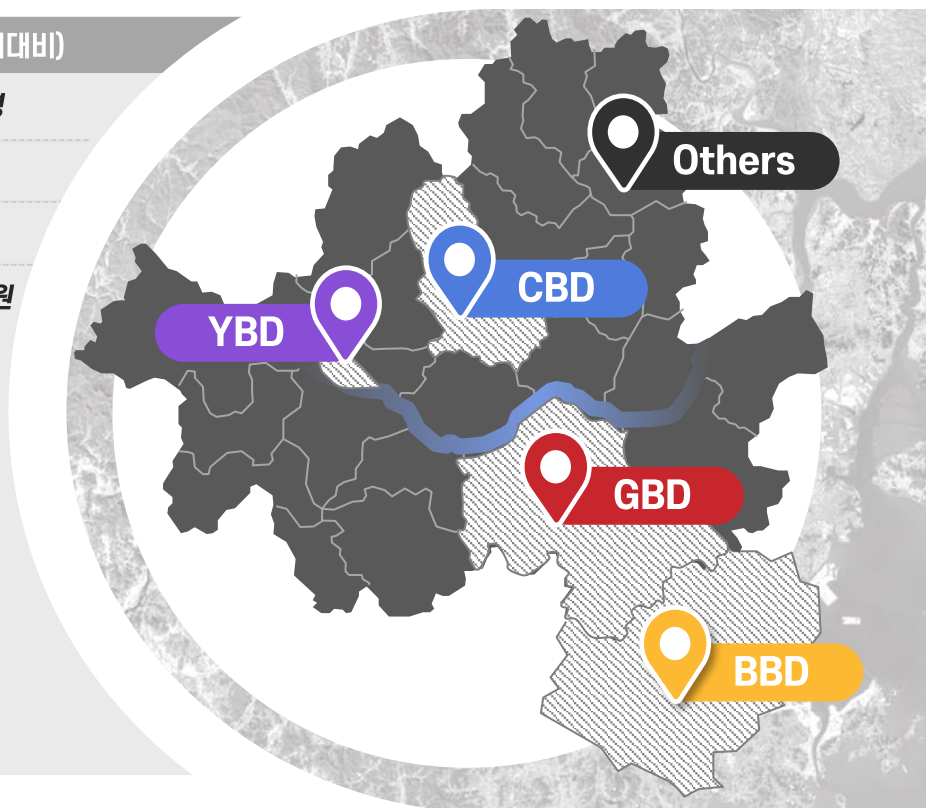
항목	'23.3분기	증감폭(전기대비)
신규공급	14,580평	▲ 14,580평
공실률 신축포함기준	1.4%	▼ 0.1%p
NOC	257,518원	▲ 0.9%
거래규모 억원	-	▼ 2,450억원

항목	'23.3분기	증감폭(전기대비)
신규공급(평)	77,405평	▲ 46,972평
공실률(%)	2.4%	▲ 0.2%p
NOC(원)	185,387원	▲ 0.7%
거래규모 억원	6,902억원	▲ 3,610억원



BBD

항목	'23.3분기	증감폭(전기대비)
신규공급	-	▼ 53,165평
공실률 신축포함기준	1.9%	▲ 0.2%p
NOC	211,591원	▲ 0.8%
거래규모 억원	7,047억원	▼ 1,097억원





서울 오피스 시장

▶ 서울 오피스 임대차 시장 Overview

■ 제한적인 오피스 공급과 임차사들의 소극적 움직임으로 인해 변화폭이 적었던 시장 지표

- '23.3분기 임대차 시장은 평균 공실률, 임대료 등 주요 지표들이 지난 분기와 유사한 수준을 나타냈다. 임차 이전의 결정적인 동기가 될 만한 큰 폭의 인센티브 조건이 제한적인 상황에서, 당분기에는 임차사들이 시장 상황을 관망하며 의사결정을 보류하는 분위기였던 것으로 분석된다. 다만 지난 분기 대비 눈에 띄는 임대차 계약은 감소하였으나, 계약 협의 중인 건들이 다수 존재하여 다음 분기를 비롯한 연말, 내년초 움직임이 주목된다.
- 공급측면을 보면 당분기 신규 공급 자산은 대부분 외부임대가 아닌 사옥 목적의 자산들이 공급되어 사실상 임대차 시장에 주는 영향은 제한적이었다. 이러한 이유로 주요 권역(CBD, GBD, YBD)의 평균 공실률은 0.5%p 이내의 소폭 변동에 그쳤다. 주요 공급 자산으로는 자체 사용 예정인 신세계 그룹의 '신세계남산(8,711평, CBD)'과 동덕여대의 '청담동 동신빌딩(5,927평, GBD)'이 준공되었다. 또한 신협업무지구 조성이 한창인 강동구 고덕동(약 1.2만 평)과 강서구 마곡동(약 1.6만 평)에서도 R&D 혹은 사옥 목적의 자산들이 주로 준공되었다.
- 임대료의 경우 '23.3분기 서울 오피스 평균 명목 임대료는 9.0만원, NOC는 24.2만원으로 집계되었다. 전분기 대비 각각 0.9%, 1.0% 상승한 수치로, 분기별 평균 상승폭 정도의 변동을 보이며 평년 수준을 유지하였다.

■ 주요 권역 중 유일하게 YBD 권역의 오피스 수급 움직임 활발

- YBD 권역은 주요 권역 중 유일하게 프라임 오피스 공급이 이루어지며 활기를 띠고 있다. 브라이언 여의도의 오피스동인 '앵커원(Anchor 1/17,765평)'이 당분기 준공 되었으며, 'TP타워(42,885평)' 역시 내년 초 준공을 앞두고 있다. 두 자산은 준공 전부터 우량 임차사의 선입차가 속속 이루어지고 있다. '앵커원'에는 '유안타증권', 'LG유플러스', '한국증권금융' 등이 임차를 확정 지으며 60% 이상의 임차율을 기록하고 있다. TP타워 역시 다수 금융사의 선입차 계약이 완료되며 높은 사전 임차율을 보이고 있다.
- 이 밖에도 당분기 YBD권역 내 프라임 오피스를 중심으로 대형 면적 임대차 계약 사례가 두드러졌다. '파크원 타워2'에 컨설팅 기업 'EY한영'이 약 1.9천평(이하 임대면적 기준)규모로 임차하였고, '여의도광복회관'에 '신한투자증권'이 약 1.3천 평을 임차하였으며, 'IFC1'에는 금융사인 '신한투자증권'과 'KCGI자산운용 및 KCGI대체투자운용'이 증평 하여 약 1.3천 평을 추가 임차하였다.

■ 양질의 대형 오피스 면적을 확보하기 위한 기업들의 전략 다양화

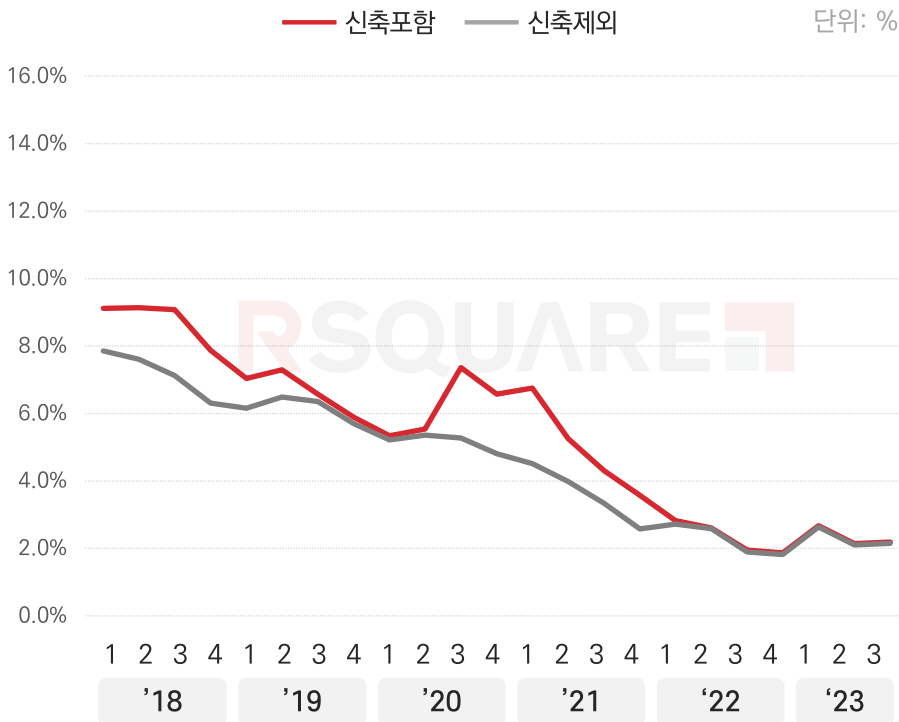
- 최근 경기 악화로 인한 임대차 시장의 수요 둔화에도 불구하고 경기 민감도가 상대적으로 낮은 대기업 및 금융사와 업황이 양호한 기업을 중심으로 양질의 대형 오피스 임차 수요가 꾸준히 나타나고 있으나, 제한적인 신규 오피스 공급으로 인해 기업별로 경영상황 및 활용 목적에 따라 다양한 오피스 면적 확보 전략이 관측되고 있다.
- 먼저 대형 임차면적을 보유한 신축급 오피스에 임차하는 사례가 꾸준히 나타나고 있다. '유안타증권'의 경우 기존 임차지였던 CBD 잔류를 희망하였으나 대형 면적의 부재로 YBD소재 '앵커원' 임차로 선회하며 20년 만에 YBD 회귀가 확정되었다. '한화시스템'은 한화그룹 본사 인근인 '파인에비뉴 A동' 4개 층 임대차 계약을 체결했다. 뿐만 아니라 대기업 A사는 기존 임차 계약이 만료되기 전에 인근 프라임 빌딩 대형 면적을 우선 계약하여 임대료 이중 지불을 감수하고 매물을 선점해두기도 하였다.
- 두 번째로, 제한적인 공실과 이전 비용의 상승으로 재계약을 단행하는 임차사들도 다수 보인다. '그랑서울'에 임차해 있는 '동양생명'은 케이스퀘어시티 매입 입찰에 참여하는 등 이전을 적극적으로 고려하는듯 하였으나 우선 잔류를 결정하였고, '서울상공회의소'에 임차해 있는 B기업 역시 이전을 보류하고 임대인과 재계약 수준에 대해 적극적으로 협의하고 있는 상황이다. 지난 분기 '서울시타워'에 임차해 있는 '티머니'도 기존 임차지에 잔류하였다.
- 마지막으로 자금력을 보유한 일부 기업들은 공실 및 사옥 확보를 위해 전략적 투자자(SI)로 오피스 거래에 참여하는 사례가 나타나고 있다. 당분기 미래에셋자산운용이 매입한 '타워8'는 '신협'이 사옥 확보를 위해 SI로 참여하였다. 패션기업 'F&F' 역시 사옥 확보를 위해 GBD 내 주요 오피스 거래 딜에 투자자로 참여하고 있다.



서울 오피스 시장

서울 오피스 임대차 시장 Overview

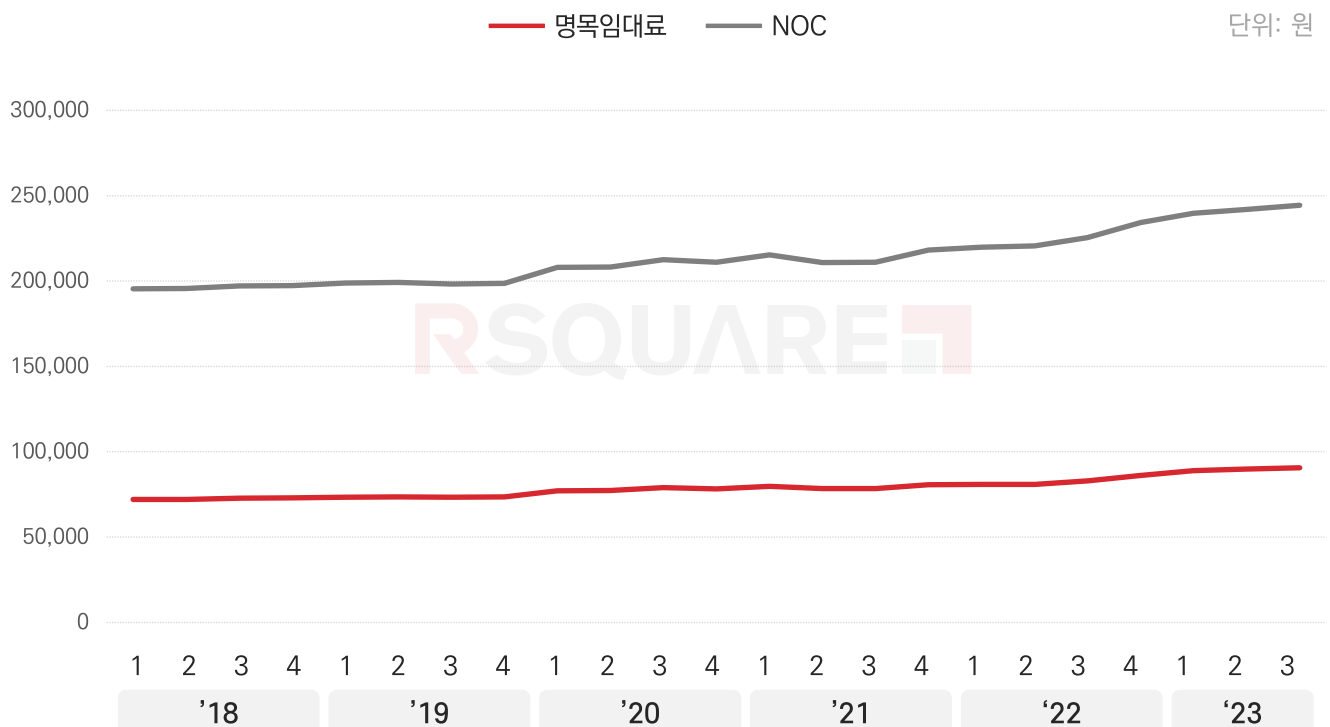
서울 전체 평균 공실률 추이



신축포함 기준

	공실률 (%)	증감률 (전기대비, %p)
전체	2.2	-
초대형	1.1	▲ 0.1
대형	1.6	▼ 0.1
중대형	3.3	-
중형	2.7	▼ 0.1
소형	4.4	▲ 0.5

서울 전체 평균 임대료 추이



CBD⁷



RSQUARE⁷



오피스 임대차 시장

CBD

임대차 동향

CHECK

1

공실률 소폭 하락하며 자연공실률 미만의 낮은 수준 지속

- '23년 3분기 CBD 공실률은 전분기 대비 0.4%p 감소한 2.9%를 기록하였다. 1분기 서울역 권역의 대형급 빌딩 리모델링으로 인한 임차사 퇴거로 공실률이 일시적으로 증가하였으나 이전 수준을 되찾아가고 있다.
- '23년 3분기 CBD의 명목임대료 평균은 10.4만원/평으로 전분기 대비 약 0.88% 상승하였다. 이는 분기별 상승폭으로 봤을 때 평년의 일반적인 수준으로 큰 변화가 없었음을 의미한다.

CHECK

2

대형급 오피스 중심의 신규 임차 및 재계약 수요가 시장 견인

- 대형 자산의 비중이 높고 대기업, 외국계 기업 등 우량 임차사의 선호가 높은 CBD권역은 이번 분기에도 대형급 자산 위주의 임대차 계약이 두드러졌다.
- 공공기관인 '한국예술인복지재단'과 '아트코리아랩(문화체육관광부와 예술경영지원센터 사업)'이 각각 '서울스퀘어'와 '트윈트리 A동'에 임차하였으며, 외국계 기업인 '에퀴스에너지코리아(싱가폴 소재 글로벌 투자사)'와 '폭스바겐코리아'가 각각 '포스트타워'와 '영풍빌딩'에 임대차 계약을 체결하였다. '폭스바겐 코리아'의 경우 기존 GBD 소재 '신영빌딩'에서 CBD로 이전한 것이 특징적이다.
- CBD소재 대형급 오피스의 임차사들은 부족한 공실과 높아진 이전 비용 등으로 인해 임대료 인상 조건에도 불구하고 이전보다는 재계약으로 선회하는 모습도 다수 관측된다. '동양생명'이 '그랑서울' 잔류를 결정 하였으며, '서울상공회의소빌딩'의 임차사 B는 임대인 측과 협의단계이나 재계약을 긍정적으로 검토하고 있는 것으로 나타났다. 이렇듯 권역 내 주요 자산들의 재계약 및 임대차 계약 성사 여부에 따라 향후 권역 내 임대차 시장의 방향성이 결정될 것으로 보인다.

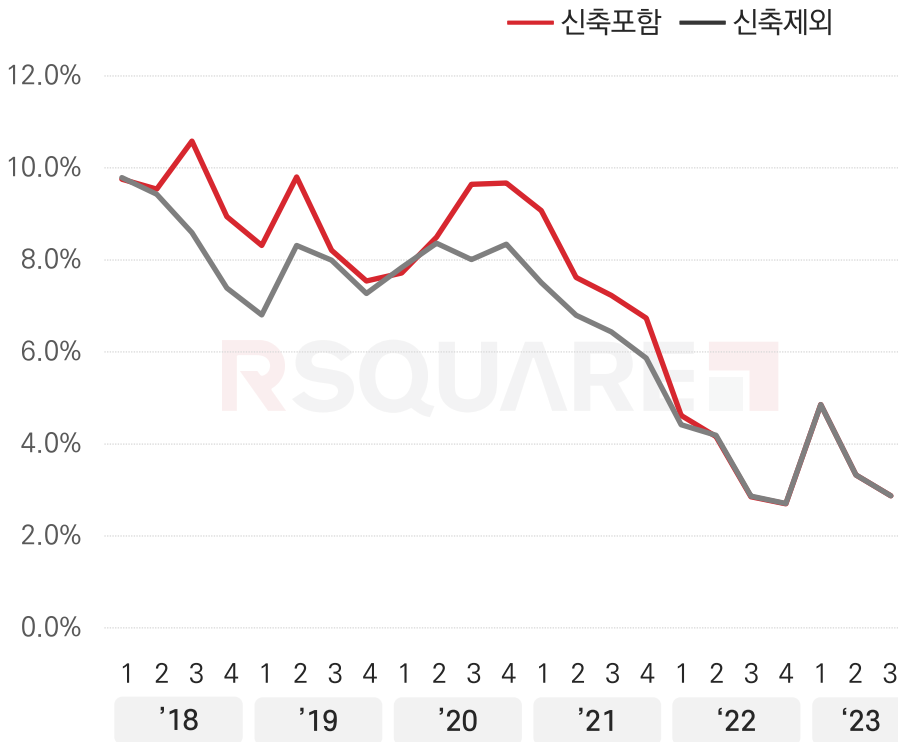
▶ '23.3분기 CBD 오피스 주요 임차 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
에퀴스에너지코리아	포스트타워(명동)	회현·명동	390	임차
맘스터치앤컴퍼니	조양빌딩신관	회현·명동	668	임차
한국예술인복지재단	서울스퀘어	서울역	484	임차
에스코어	서울시티타워	서울역	600	임차
폭스바겐코리아	서린동 영풍빌딩	시청·광화문	1,040	임차



오피스 임대차 시장

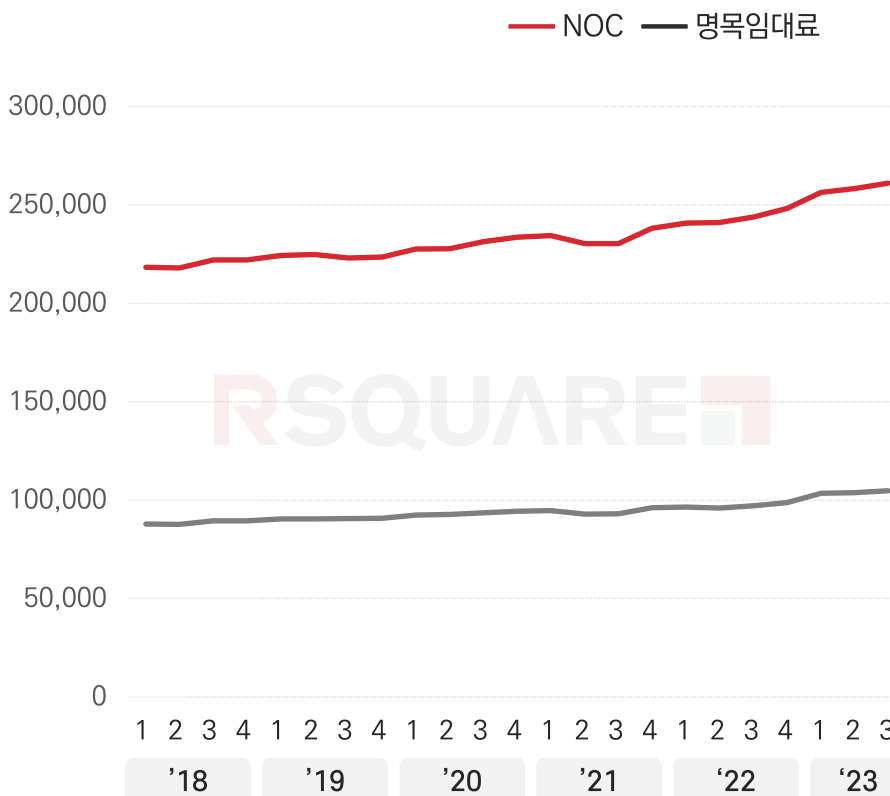
CBD 오피스 평균 공실률



신축포함 기준

	공실률 %	증감률 전기대비,%p
전체	2.9	▼ 0.4
초대형	2.3	▲ 0.3
대형	1.6	▼ 0.7
중대형	5.2	▼ 1.3
중형	3.7	▼ 1.1
소형	5.2	▲ 0.1

CBD 오피스 임대료



금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
261,033	▲ 1.02%	▲ 7.02%

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
104,776	▲ 0.88%	▲ 7.83%

GBD¹



RSQUARE



오피스 임대차 시장

GBD

임대차 동향

CHECK

1

평균 공실률 소폭 상승하였으나 여전히 1%대의 최저 수준 공실률 지속

- '23. 3분기 GBD 평균 공실률은 전분기 대비 0.3%p 상승한 1.8%로 집계되었다. 소형 및 중형 오피스에서 각각 0.4%p, 0.5%p의 상승하며 전체 공실률 상승을 견인하였다. GBD 권역 내 중소형 기업들의 감평 및 중도해지에 따라 전용 100~200평대의 공실 면적이 발생한 결과로 해석된다. 향후 경기부진이 장기화 될 경우 이러한 감평 및 중도해지가 GBD 오피스 임대차시장에 유의미한 영향을 미칠 수도 있을 것으로 전망된다.
- 이번 분기 GBD 내 오피스 공급 역시 중소형 면적 중심의 제한적인 공급에 그쳐 공실률에 큰 영향을 미치지 않았다. 이번 분기 준공된 사례로는 '디와이빌딩(1,904평)', '청담동 동신빌딩(1,793평)', '316 TOWER (3,638평)' 등이 공급되었다.
- 주요 임대차 계약사례로는 '법무법인YK'가 기존 '서초 우림빌딩'에서 강남역 인근 '인촌재단빌딩'으로 확장 이전 하며 1,330평 임차 계약을 체결하였다.

CHECK

2

주요 권역 중 가장 큰 폭의 명목 임대료 상승(QoQ기준)

- '23년 3분기 GBD의 명목임대료 평균은 10만원/평으로 전분기 대비 약 1.13% 상승하였으며, 서울 전체 평균 상승률(0.9%)을 상회하는 수치로 주요 권역 중 가장 높은 임대료 상승률을 기록하였다. 이는 벤처 Tech 기업의 업황 부진에도 불구하고 GBD 내 꾸준한 임차 대기수요와 높은 로열티가 유지되고 있음을 의미한다.

CHECK

3

중소형 Tech 기업 경영 악화에도 불구하고 임대차 시장 안정세 유지

- 임대료 상향 평준화와 경기 악화로 중소형 벤처 회사들의 임대료 지불 여력이 크게 감소됨에 따라 전대 및 중도해지 사례가 꾸준히 관측되고 있다. 이러한 이유로 벤처 IT 기업의 임차 비중이 높은 GBD 중소형 빌딩 및 전용면적 100~300평대 규모의 오피스에 대한 공실 발생이 지속적으로 나타나고 있다. 실제로 '케이스퀘어 강남2'에 입주하고 있던 A 컨설팅 관련 스타트업 기업은 사무실 전체를 전대로 돌리고 소형 사무실로의 이전을 결정한 후 전대인 혹은 후속 임차인을 물색하고 있다.
- 다만 GBD의 꾸준한 중소형 면적 임차수요로 인해 해당 공실면적을 즉각적으로 흡수하고 있어 공실률에 미치는 영향은 아직까지 제한적이다. 'AP타워'의 경우 '라인게임즈'가 감평을 위해 중도해지한 2개 층을 2개의 다른 Tech 기업이 나누어 후속 임차하였다. 임차 수요 둔화 우려에도 Tech기업들의 강남 권역에 대한 선호는 유지되고 있어 안정적인 임대차 시장 분위기는 유지되고 있는 양상이다.

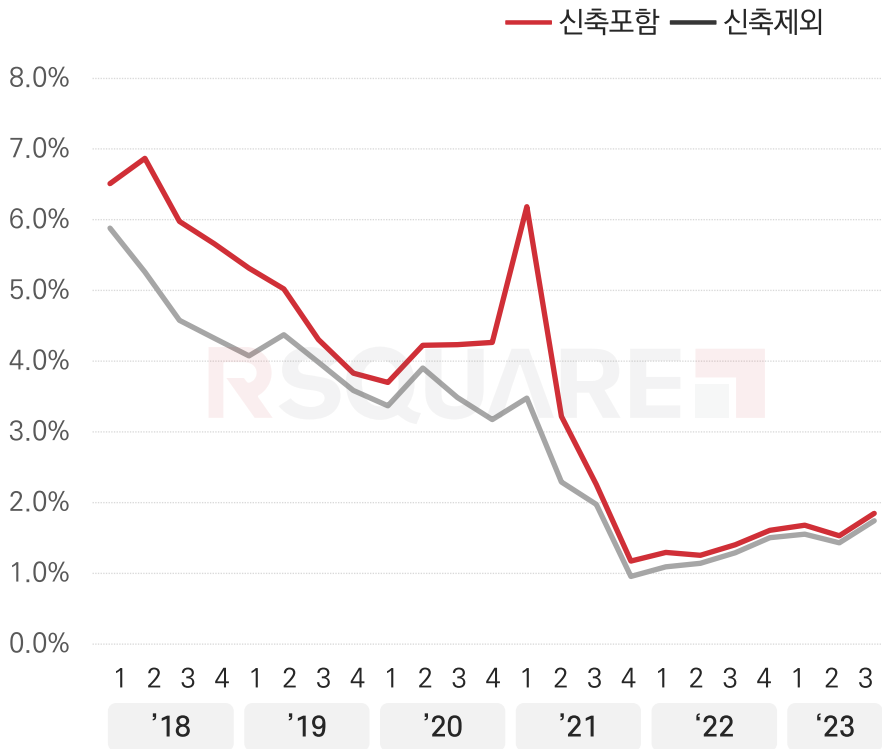
23.3분기 GBD 주요 임차 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
법무법인YK	인촌재단빌딩	GBD	1,330	통임차
지엔터프라이즈	위워크빌딩	GBD	280	임차
티온네트워크	한석타워	GBD	120	임차
폭스바겐코리아	신영빌딩	GBD	873	퇴거



오피스 임대차 시장

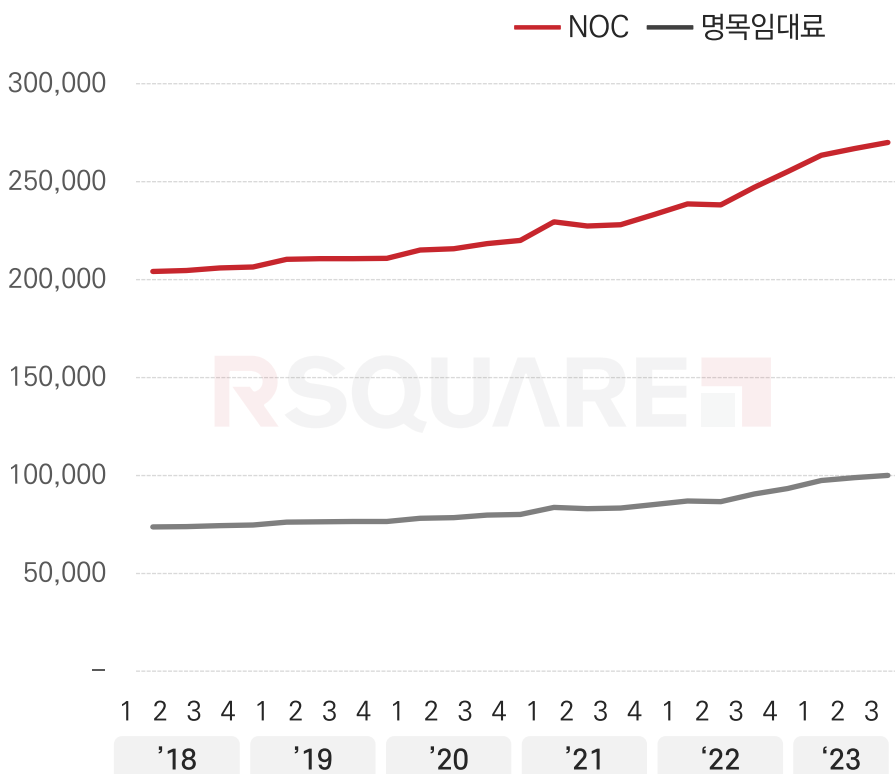
GBD 오피스 평균 공실률



신축포함 기준

	공실률 (%)	증감률 (전기대비, %p)
전체	1.8	▲ 0.3
초대형	0.1	-
대형	1.3	▲ 0.5
중대형	3.5	▲ 0.2
중형	1.8	▲ 0.5
소형	3.6	▲ 0.4

GBD 오피스 임대료



금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
269,939	▲ 1.15%	▲ 9.25%

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
100,038	▲ 1.13%	▲ 10.42%

YBD⁷



RSQUARE⁷



오피스 임대차 시장

YBD

임대차 동향

CHECK

1

신규 공급 자산의 준공 전 선임차 사례 잇따르며 수급시장 전반 활기

- YBD권역은 신규 공급 자산 선임차를 비롯한 대형 면적 임대차 계약이 연이어 체결되며 주요 권역 중 가장 활발한 임대차 시장 분위기를 보여주고 있다.
- '23. 3분기 공급된 연면적 약 1.7만 평의 '앵커원(Anchor 1)'은 준공 전부터 우량 임차사들의 선임차가 완료되었다. '유안타증권'이 사옥을 전면 이전하며 상층부 전체를 임차하였고, LG유플러스와 한국증권금융 등 임차를 확정지었다. 내년 공급 예정인 TP타워 역시 신한투자증권, 한국투자증권, 키움증권, 타임폴리오 자산운용 등 다수 금융사가 선임차를 완료하여 YBD권역의 안정적인 임대차 시장 안정세가 유지될 것으로 전망된다.
- 더하여 최근 카카오, HMM 등 타 권역에서 YBD로의 이전 사례가 다수 관측된 것에 이어, 이번 분기에도 YBD에서 유의미한 계약 사례가 두드러졌다. '신한투자증권'이 '여의도광복회관'에 임차하였고, 'KCGI자산운용' 및 'KCGI대체투자운용'이 'IFC1'에 증평하였다. 또한 컨설팅 기업 'EY한영'은 '파크원 타워2'로 권역 내 확장 이전하며 권역 공실 상당분을 해소하였다.

CHECK

2

서울 주요 권역 중 가장 낮은 공실률, 가장 높은 임대료 상승률(YoY) 기록

- 이러한 수급시장의 활기로 인해 이번 분기 YBD 평균 오피스 공실률은 전기 대비 0.1%p 하락한 1.4%로 GBD 평균 공실률(1.8%)보다도 낮은 공실률을 기록하였다. 당 분기 공급된 '앵커원'과 향후 공급될 'TP타워'가 상당수 선임차를 완료하였기 때문에 지속적으로 낮은 평균 공실률을 유지할 것으로 전망된다.
- 임대차 시장의 활기는 임대료 상승에도 영향을 미쳐 YBD 평균 명목 임대료는 전년 동기 대비 12.1% 상승한 약 8.9만원을 기록하였다. 임대료 상승률은 서울 주요 권역 중 가장 큰 폭에 해당한다.
- 규모별로 보면 초대형, 대형 규모 자산의 명목 임대료가 전분기 대비 각각 0.87%, 1.38% 상승하여 권역 전체 임대료 상승을 견인하였다.

▶ '23.3분기 YBD 오피스 주요 이전 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
EY한영	파크원 타워2	YBD	980	임차
신한투자증권	여의도 광복회관	YBD	640	임차
KCGI자산운용 및 KCGI대체투자운용	IFC1	YBD	513	임차

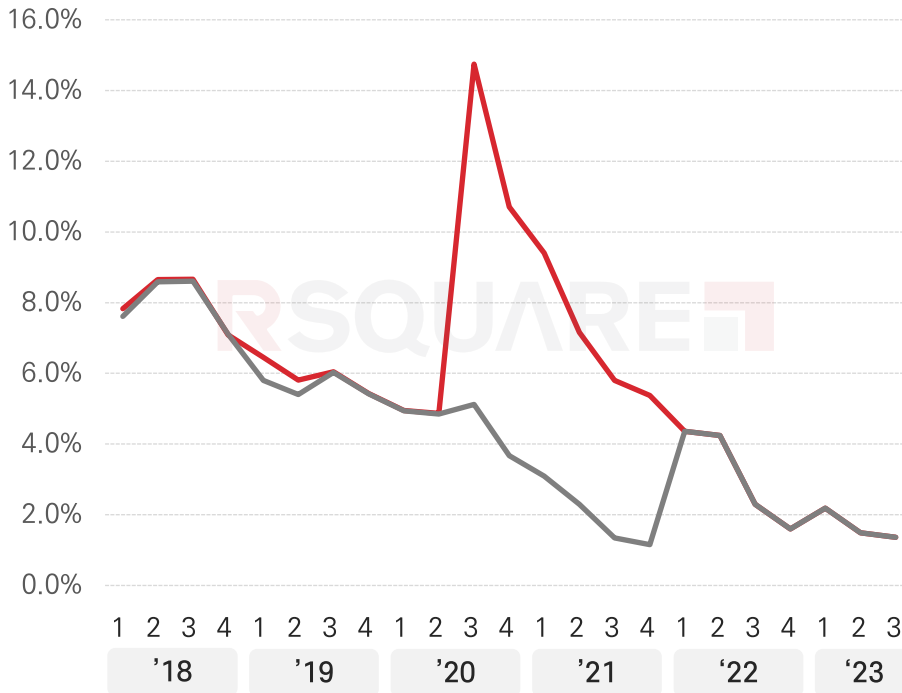


오피스 임대차 시장

YBD 오피스 평균 공실률

— 신축포함 — 신축제외

단위: %



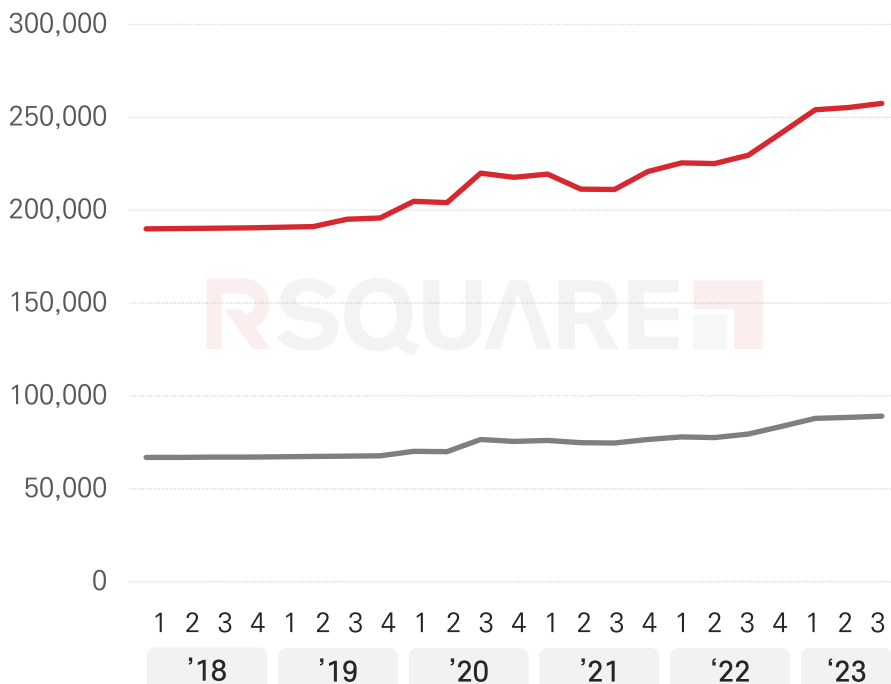
신축포함 기준

	공실률 (%)	증감률 (전기대비, %p)
전체	1.4	▼ 0.1
초대형	1.2	-
대형	0.7	▼ 0.7
중대형	1.8	▲ 0.2
중형	1.2	▼ 0.7
소형	5.7	▲ 1.7

YBD 오피스 임대료

— NOC — 명목임대료

단위: 원



금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
257,518	▲ 0.91%	▲ 12.15%

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
89,056	▲ 0.78%	▲ 12.10%

BBD



RSQUARE



오피스 임대차 시장

BBD

임대차 동향

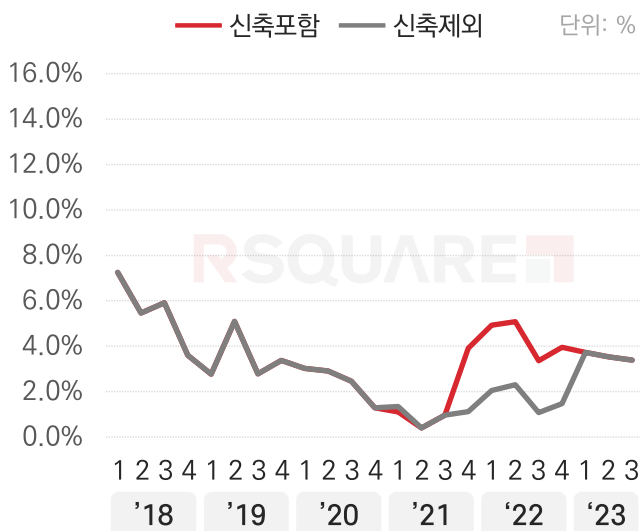
CHECK

1

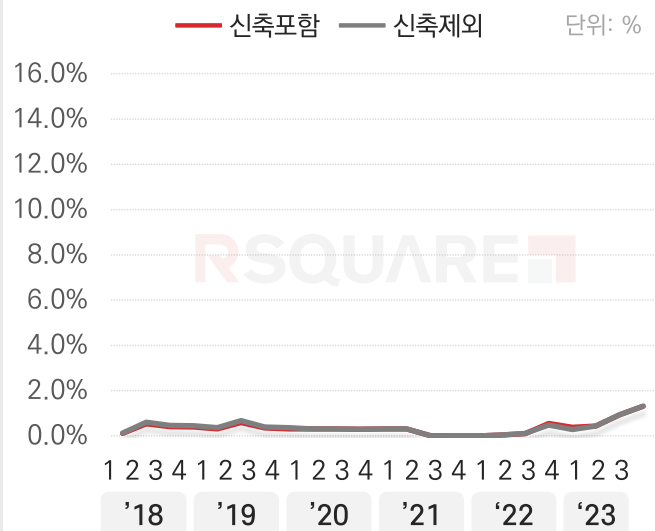
판교 권역 바이오 및 Tech 임차사 퇴거로 평균 공실률 소폭 오름세

- '23년 3분기 BBD 전체 오피스 평균 공실률은 1.9%로 여전히 매우 낮은 수준의 공실률을 기록하고 있다. 다만 '21년 2분기 기준 0.1%대 었던 BBD의 공실률이 소폭이지만 지속적으로 상승한 것이 특징적이다.
- 이는 BBD 전체의 낮은 공실률을 견인하던 판교 권역에서 IT, BT 업종을 중심으로 한 중소형 면적 퇴거가 발생하면서 공실률이 소폭 상승한 영향으로 풀이된다. 다만 이들 공실이 장기화되고 있는 것은 아니며, 판교 권역의 이번 분기 평균 공실률은 1.3%로 여전히 자연공실률 미만의 최저 수준을 나타내고 있다. 판교 권역이 가진 풍부한 임차 대기수요와 IT 클러스터라는 독자적인 상징성을 고려하였을 때, 판교 오피스 임대차 시장은 안정세를 유지할 것으로 전망된다.

분당 오피스 평균 공실률



판교 오피스 평균 공실률



▶ '23.3분기 BBD 오피스 주요 임차 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
현대자동차	SW드림센터	제2판교	2,388	임차
티맥스티베로	분당M타워	BBD	595	임차
콘티넨탈오토모티브코리아	KT&G 분당	BBD	536	임차

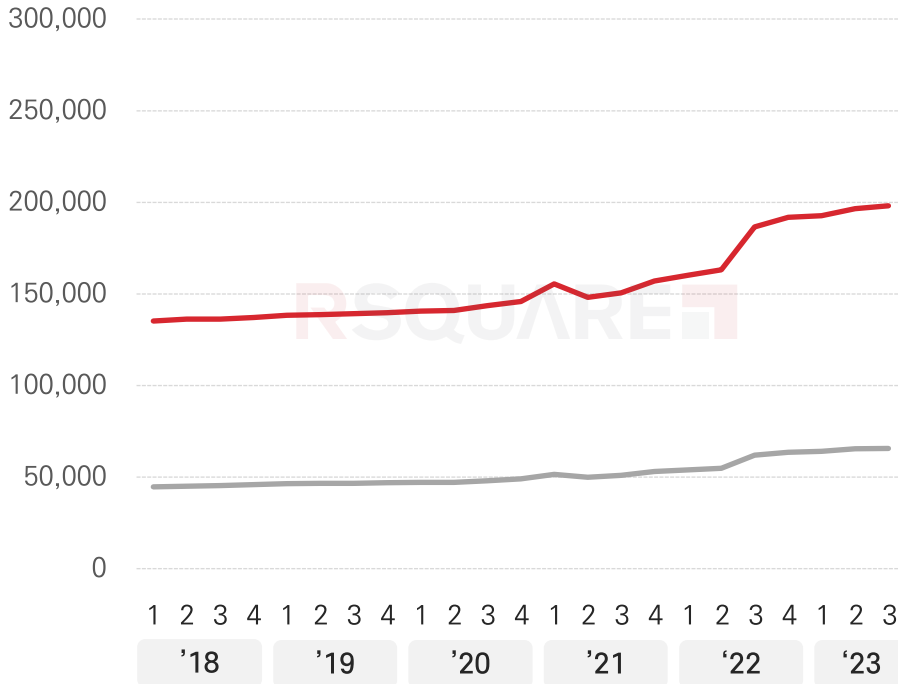


오피스 임대차 시장

분당 임대료

— NOC — 명목임대료

단위: 원



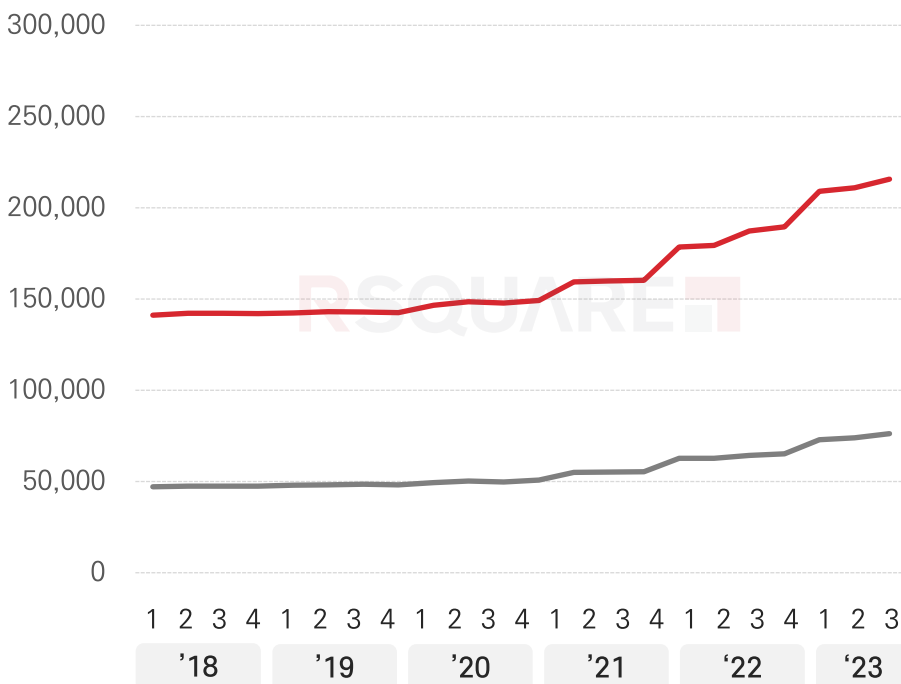
금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
198,023	▲ 0.72%	▲ 6.18%

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
65,653	▲ 0.35%	▲ 5.93%

판교 임대료

— NOC — 명목임대료

단위: 원



금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
217,384	▲ 0.80%	▲ 14.68%

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
76,230	▼ 0.07%	▲ 16.88%

서울기타



RSQUARE



오피스 임대차 시장

서울 기타 권역 임대차 동향

CHECK 1 기타 권역 낮은 공실률 유지, 임대료 지속적인 증가세

- '23년 3분기 서울 기타권역 평균 공실률은 전분기 대비 0.2%p 상승한 2.4%를 기록하며, 8분기 째 2% 안팎의 낮은 공실률 수준을 유지하고 있다.
- 평균 임대료의 경우 전분기 대비 소폭 증가하여, '18년 이후 지속적인 증가세를 유지하고 있다.

CHECK 2 '23년 3분기 기타 권역 신규 오피스 대거 공급되었으나 임대용 면적은 제한적

- '23년 3분기 기타 권역의 신규 공급량은 약 77,405평으로 서울 전체 공급량의 약 72%에 해당하였으나 대부분 R&D센터 및 사옥 목적으로 공급되어 실질적으로 임대 가능한 면적의 공급은 크지 않았다.
- 강동구 고덕동 소재 '디엠스퀘어(10,350평)', '동해빌딩(1,688평)', 강서구 마곡동 소재 '씨지인바이트 마곡R&D센터(7,399평)', 'S-OIL 마곡 TS&D센터(8,567평)', 영등포구 대림동 소재 'BYC빌딩(3,831평)' 모두 소유주 자체 사용 목적으로 준공되어 외부 임대 면적은 희소한 수준이다.
- 도봉구 창동에 '씨드큐브 창동(43,418평)'이 서울 동북권 일대 개발의 첫 성과로 완공되었으며 성동구 성수동2가 일대에 연면적 2,149평의 임대용 오피스 '보문243'이 신규 공급되었다.

CHECK 3 미래 산업 핵심 업종 기업들의 신흥 권역(마곡지구, 과천지식정보타운 등) 이전 가속화

- 신흥 권역에 IT, 전기, 전자, 의약, 신소재 등 미래 산업 핵심 업종 기업들의 이전 계획 및 이전 사례가 연달아 관측되고 있다.
- 과천지식정보타운의 경우 대형 게임 개발사 '펄어비스'가 신사옥을 준공하여 입주를 마쳤고, 또다른 대형 게임 개발사 '넷마블'과 다수의 제약·바이오 기업(안국약품, 광동제약, 휴온스 연구소) 등의 이전도 내년에 예정되어 있다. 신흥 권역으로 사옥을 이전하며 기존 임차지에서 퇴거하는 경우, 기존 업무 권역의 공실률 상승으로 이어질 수 있다. 제 1판교 내 판교실리콘파크에 소재하고 있던 '옵트론텍'은 과천지식정보타운에 사옥 건설 중으로 과천 사옥으로 이전 예정에 있다.

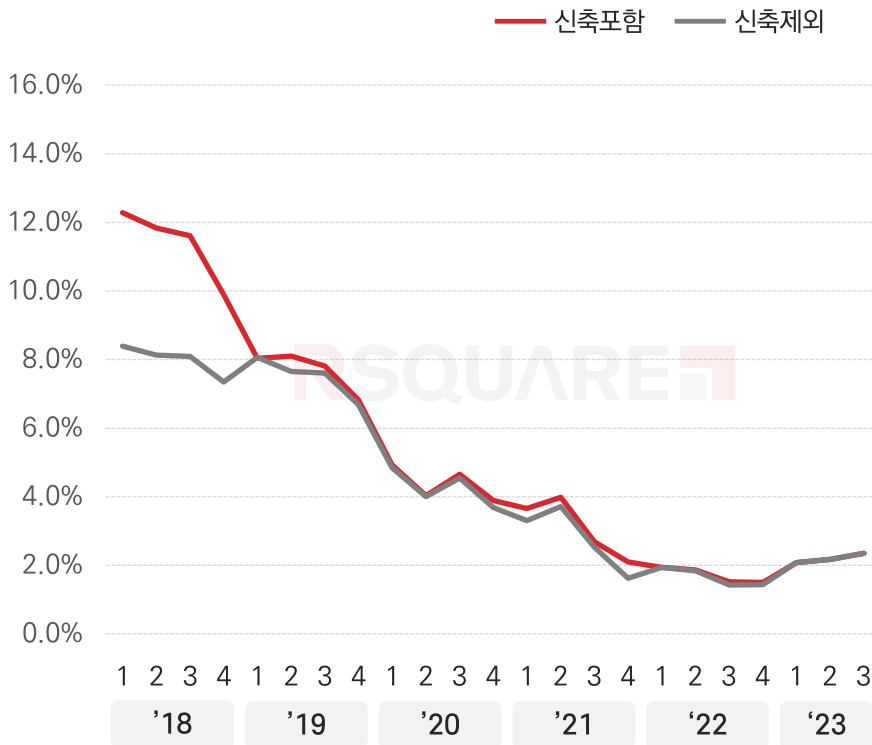
▶ '23.3분기 서울 기타권역 오피스 주요 임차 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
커넥트웨이브	대룡포스트타워6차	가산	673	임차
디쉐어	보문243	성수	387	임차
유베이스	디큐브시티	신도림	348	임차
메리츠화재	시그마타워	잠실	351	임차



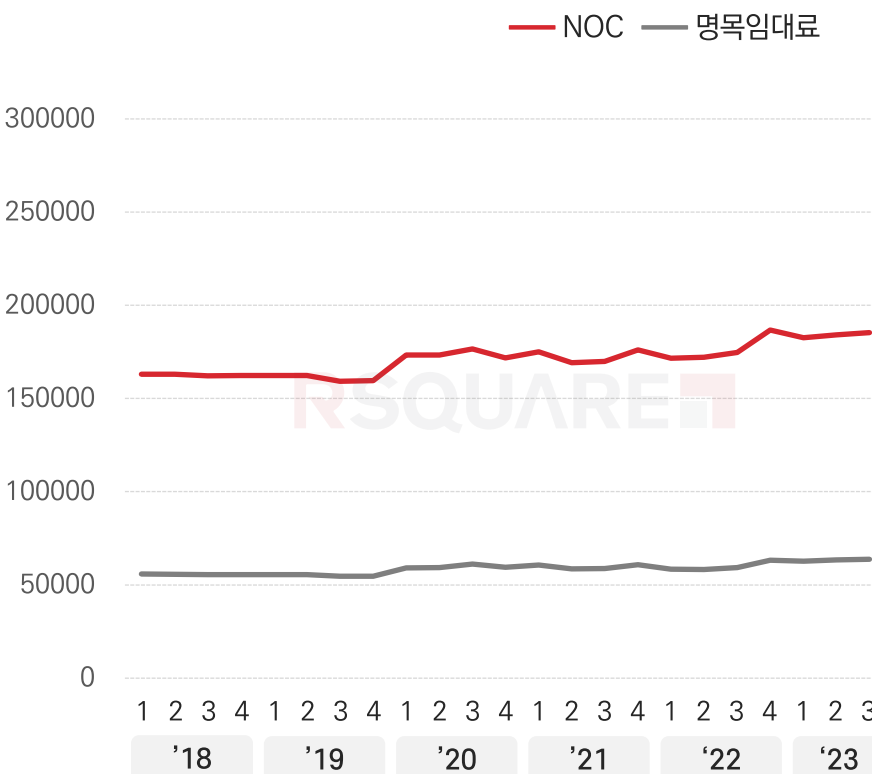
오피스 임대차 시장

서울 기타권역 오피스 평균 공실률



신축포함 기준		
	공실률 (%)	증감률 (전기대비, %p)
전체	2.4	▲ 0.2
초대형	0.6	-
대형	2.5	▲ 0.3
중대형	2.4	▲ 0.2
중형	4.5	▼ 0.3
소형	5.1	▲ 0.6

서울 기타권역 오피스 평균 임대료



금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
185,387	▲ 0.66%	▲ 6.08%

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
63,711	▲ 0.57%	▲ 7.42%



투자 시장

오피스 투자 시장



오피스 투자 시장

▶ 서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

■ '23. 3분기 거래 규모 전분기 대비 23.3% 감소한 2.6조원 기록

- '23년 3분기 서울 및 분당 권역 오피스 거래규모는 약 2.59조원으로 집계되었다. 이는 전기 대비 23.3%, 전년 동기 대비 33.9% 감소한 수치다. 아울러 총 거래면적은 전기 대비 약 22% 감소한 9.9만 평으로 집계되었다.
- 주요 거래 사례로는 CBD에서 미래에셋자산운용이 'Tower8'을 성공적으로 매입하였고, 대한항공은 '대한항공빌딩' 전체 면적 중 8,557평(14층 제외)을 매입하였다. 해당 거래의 경우 기존 소유주였던 한진칼이 대한항공과 아시아나항공의 합병을 앞두고 차입금 등을 갚기 위한 보유 자산 현금화 목적으로 이루어진 특수관계간 거래에 해당한다.
- GBD에서는 시장에 나와있는 오피스 매물이 상당수 존재하나 이번 분기는 중·소형 건물인 '위워크빌딩', 'KG타워(수익증권거래)'만이 거래를 마쳤다.
- 기타 권역의 거래는 총 4건으로, 그 중 3건은 1만평 내외의 대형급 자산 거래로 나타났다. 용산구에 소재한 'HJ중공업 용산사옥'과 '더프라이타워', 영등포구 소재 '롯데홈쇼핑 양평동사옥'이 딜 클로징을 마쳤다.

■ 어려운 투자 시장 환경에서도 대형급 오피스 거래 속속 종결

- 유동성 부족 및 금리 인상 여파로 인해 상업용 부동산 투자 시장 부담이 가중되고 있지만 우량 안전자산을 중심으로 투자자들의 선호는 여전히 지속되는 것으로 보인다. 이번 분기 오피스 거래액 중 대형급 오피스 자산이 차지하는 비중은 약 66%으로 전체의 2/3에 달한다.
- 상반기 '콘코디언빌딩(연면적 18,360평)'이 성공적으로 거래를 마친데 이어, 당분기 'Tower 8(연면적 15,625평)'과 '용산더프라이타워(연면적 11,800평)' 그리고 '판교 테크원타워(거래면적 26,897평)' 등이 거래를 종결하였다. 이러한 대형급 자산 중심의 거래가 연이어 마무리되며 시장 분위기 개선에 대한 기대감이 높아지고 있다.

■ 중견 기업의 사옥 확보를 위한 SI(전략적 투자자) 참여 활발

- 낮은 공실률과 높아진 임대료로 인해 원하는 조건의 오피스 임차가 과거보다 어려워지자 현금 여력을 보유한 중견 이상의 기업들은 오피스 매입에 전략적 투자자(SI)로 참여하며 오피스 면적(사옥)을 확보하려는 모습이다. 부동산 투자 경험과 정보가 부족한 기업들에게 자산운용사를 활용한 간접투자는 좋은 대안이 될 수 있고 자산운용사 역시 투자금 유치가 쉽지 않은 상황에서 이해관계가 상호 일치하고 있다.
- 상반기 '스케일타워(현대자동차)', '다흥빌딩(휠라홀딩스)', '한솔교육빌딩(한솔교육)' 등이 전략적 투자자(SI)의 투자 성공사례였던 것에 이어 이번 분기에는 '신협'이 'Tower 8' 거래에 SI로 참여하였고 '동양생명' 역시 '케이스퀘어시티' 거래에 SI로 참여하며 성공적인 딜 클로징을 이끌었다. 이 밖에도 서초 '마제스타시티 타워1' 매입에 SI로 참여했던 패션 기업 'F&F'는 이후 GBD내 매물로 나온 주요 빌딩 거래에 SI 참여를 계속적으로 시도하고 있다.

■ 2023년 전체 오피스 거래규모는 최근 5개년 이래 가장 낮은 수준으로 예상

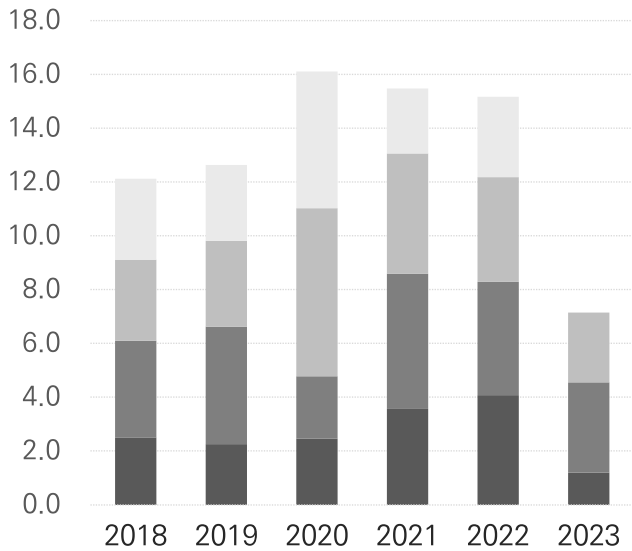
- '23년 3분기까지 오피스 누적 거래 규모는 약 7.1조원으로 전년도 같은 기간의 약 58% 수준에 불과하다. 최근 주요 빌딩의 거래가 속속 종결되고 있고 현재 '아크플레이스', '마제스타시티 타워1' 등의 딜 클로징 기대감이 높아지고는 있으나 악화된 투자시장 환경으로 인해 올해 거래는 10조원 안팎에 머물 것으로 전망된다. 상업용 부동산 거래시장의 활황기였던 지난 5개년동안 서울 및 분당 오피스 시장의 거래 규모가 10조원을 상회했던 것에 비춰봤을 때 금리인상에 따른 경색된 시장상황이 잘 드러나고 있다.



오피스 투자 시장

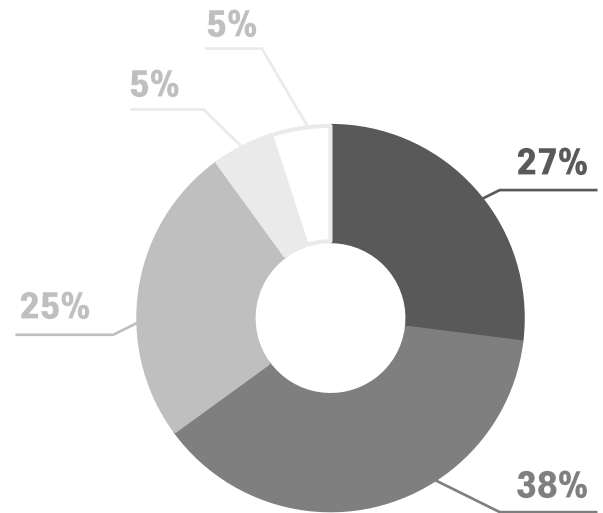
분기별 거래규모 추이

■ 1분기 ■ 2분기 ■ 3분기 ■ 4분기 단위: 조원



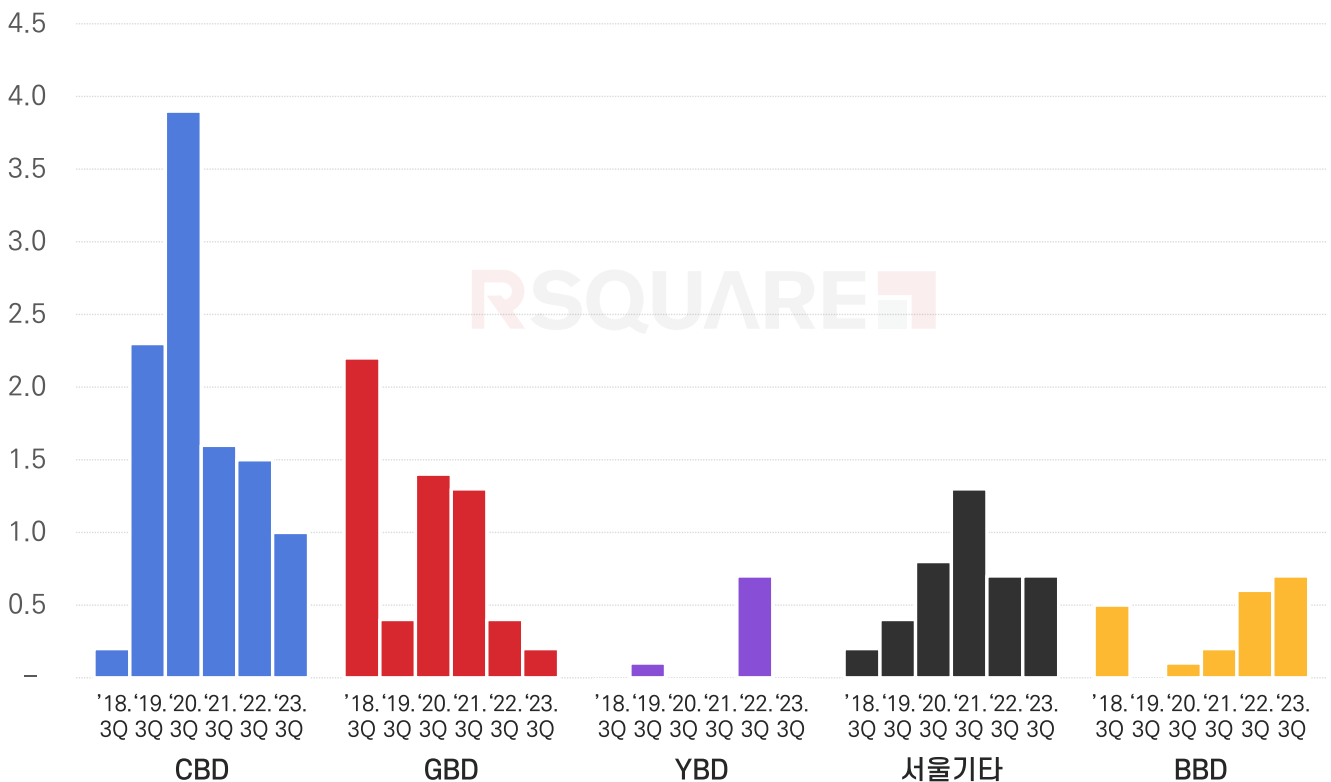
규모별 거래액 비중('23.3Q)

■ 초대형 ■ 대형 ■ 중대형 ■ 중형 □ 소형 단위: %



권역별 거래규모 추이(전년 동기 比)

단위: 조



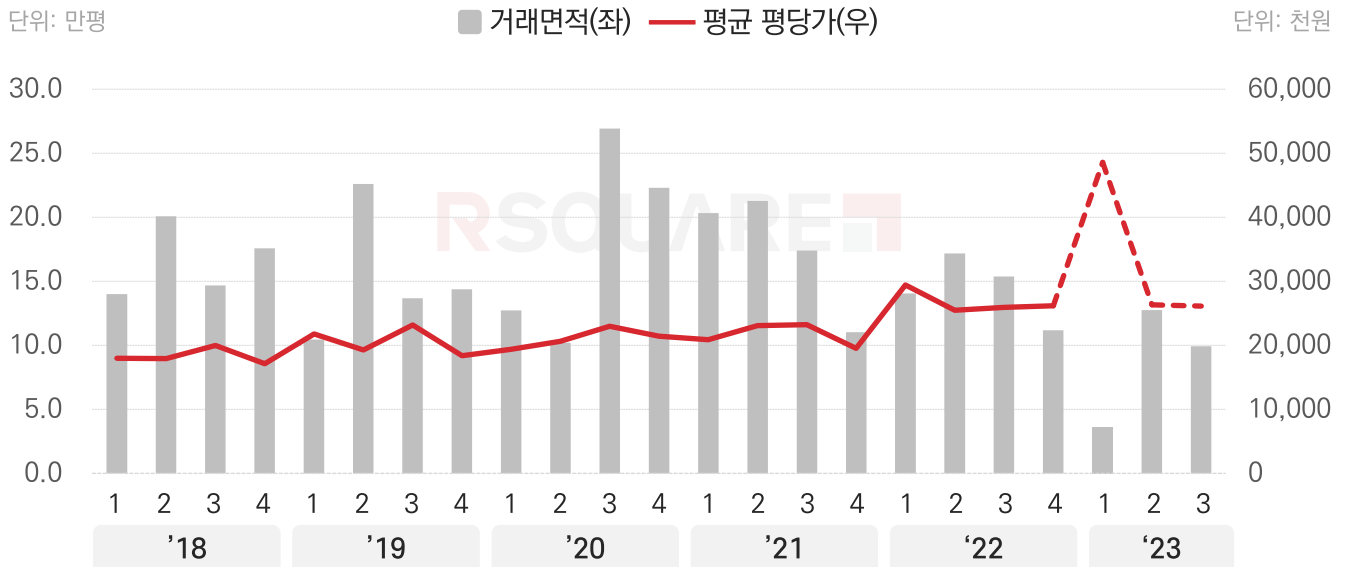


오피스 투자 시장

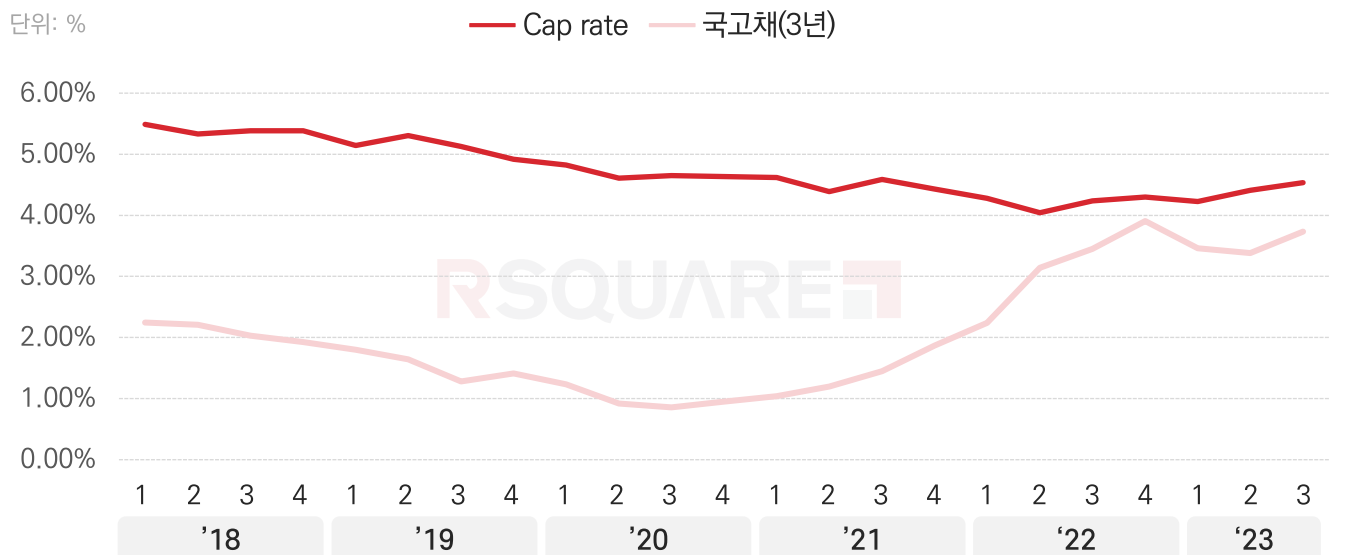
오피스 자산 평균 거래 평당가는 전고점 대비 소폭 하락 및 보합세

- '23. 3분기 서울 및 분당의 평균 오피스 거래 평당가는 2,612만원/평으로 나타났다. 가장 평당가가 높았던 '21년 말~'22년 초(약 2,942만원/평)의 평당가의 약 89%에 해당하는 수치이며, 전년 동기비 0.76% 감소한 수준이다.
* '23.1분기 평균 거래 평당가는 Full-Equity 매입, 개발목적 및 선매입목적 거래로 인한 이상수치로 해석에서 제외함.
- 3분기 주요 거래 사례로는 'Tower8(3,720만원/평)', '위워크빌딩(3,412만원/평)', '대한항공 서소문사옥(3,248만원/평)'이 높은 평당가를 기록하였다. 당분기 거래된 '대한항공 서소문 사옥'은 사옥 활용 및 향후 매각 차익을 노린 투자 목적 매입이며, 영등포구 소재 '롯데홈쇼핑 양평동 사옥' 또한 같은 목적으로 우리홈쇼핑(롯데홈쇼핑)에 1,484만원/평에 거래되었다.

거래면적 및 평균 거래 평당가 추이



서울 오피스 빌딩 평균 Cap rate 추이





오피스 투자 시장

▶ '23.3분기 서울 및 분당권역 오피스 주요 거래사례

빌딩명	권역	연면적 (평)	거래액 (억원)	평당가 (만원)	매수인	매도인	비고
용산 더프라이타워	Others	11,800	2,384	2,020	이지스자산운용	신한리츠운용	
갈월동오피스 (HJ중공업 용산사옥)	Others	9,616	2,260	2,350	한국토지신탁	코람코자산신탁	
롯데홈쇼핑 양평동사옥	Others	13,739	2,039	1,484	우리홈쇼핑 (롯데홈쇼핑)	롯데지주 롯데웰푸드	
KG타워	GBD	3,861	1,236	3,201	코람코자산신탁	코람코자산신탁	수익증권
위워크빌딩	GBD	2,784	950	3,412	아우름	개인	
Tower8	CBD	15,625	5,490	3,721	미래에셋자산운용	DWS자산운용	
대한항공 서소문사옥	CBD	8,557	2,642	3,248	대한항공	한진칼	
씨티뱅크센터	CBD	5,975	1,673	2,800	캐펠자산운용	캐피탈랜드자산운용	수익증권
판교 테크원타워	BBD	59,664 (26,897)	7,047	2,620	싱가포르투자청 (GIC)	네이버	수익증권



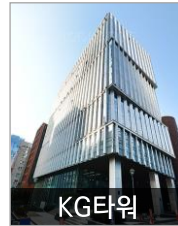
용산 더프라이



갈월동 오피스



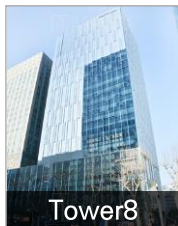
롯데홈쇼핑



KG타워



위워크빌딩



Tower8



대한항공빌딩



씨티뱅크센터



판교 테크원타워

▶ 주요 거래 예정 오피스

빌딩명	권역	연면적(평)	매도인	비고
분당 서현빌딩	BBD	5,275	베스타스자산운용	
아남타워	GBD	13,335(4,537)	한화자산운용	구분소유
마제스타시티1	GBD	14,091	코람코자산신탁	
골든타워	GBD	12,245	코람코자산신탁	
아크플레이스	GBD	18,974	블랙스톤	
JW타워	GBD	9,009	코람코자산운용	
강남파이낸스플라자	GBD	7,314	마스턴투자운용	
타워730	잠실	24,420	현대인베스트먼트자산운용	
삼성SDSET타워	잠실	30,110	KB자산운용	
무신사 캠퍼스 E1 사옥	성수	3,186	마스턴투자운용	

Research Design

조사지역

서울 및 분당

조사대상

연면적 1,000평 이상 오피스빌딩 954개 동

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

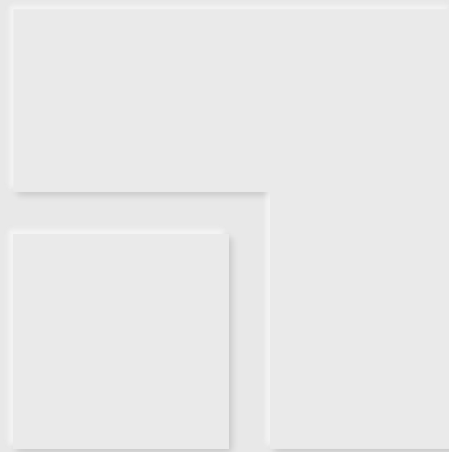
분기

조사항목

임대차시장 ▶ 보증금, 임대료, 관리비, 공실면적, 임차사 이동
투 자 시 장 ▶ 거래사례

조사방법

전화조사 | 방문조사 | 임대안내문 | 국토부 | 공개자료



NO.1 PROPTech
RSQUARE

투자개발부문 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.

RSQUARE