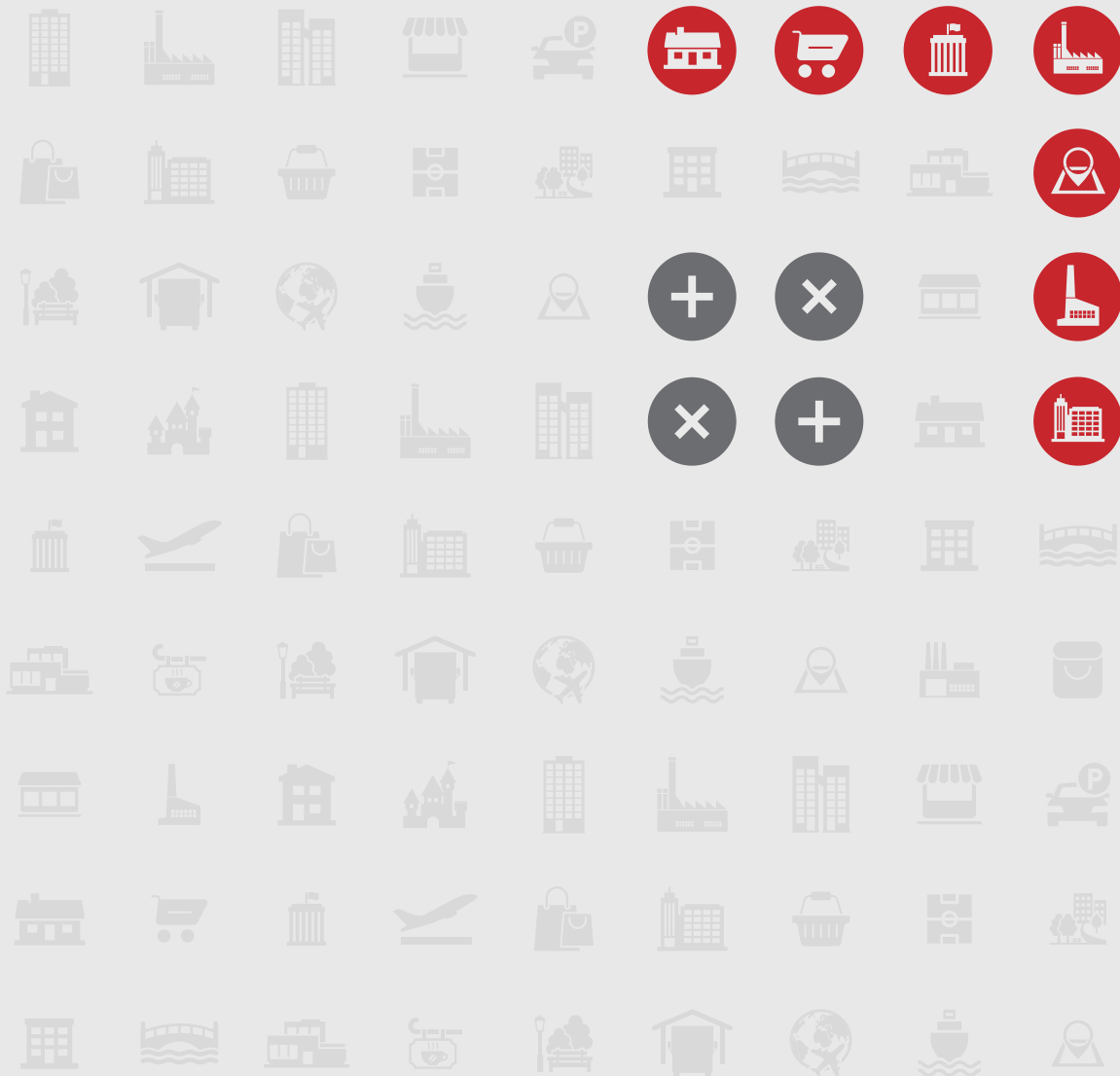


2023
Q 4

MARKET **REAL** REPORT

OFFICE



CONTENTS

2023 H1 MARKET **REAL** REPORT OFFICE



임대차 시장



투자 시장



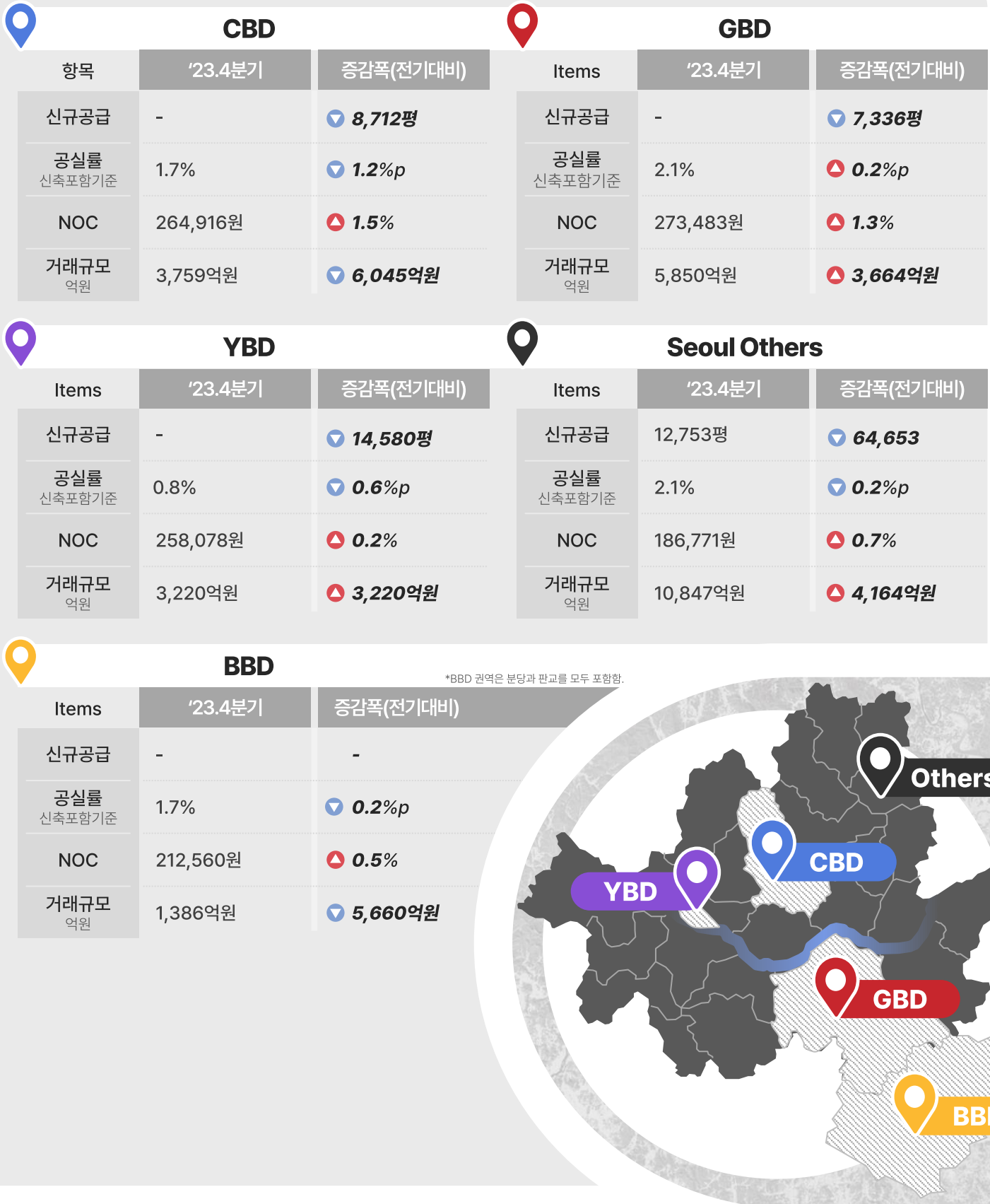
임대차 시장

오피스 임대차 시장

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

01 서울 오피스 시장

Q4 2023 Seoul Office Market Snapshot



01 서울 오피스 시장

▶ 서울 오피스 시장 Overview

서울 기타 권역에 집중된 오피스 공급, 주요 권역 공급 부족 지속

- '23년 4분기 오피스 빌딩은 마곡과 고덕, 삼전동에 연면적 3천평 미만 오피스 총 6개 동, 연면적 약 12천평이 공급되었다. 절대적인 공급량도 부족했지만, 주요 권역이 아닌 기타권역에 사옥형 자산으로 공급되었기 때문에 당분기 주요권역 내 공실 부족에 미치는 영향은 매우 제한적이다.
- '23년 1년간 서울과 분당에 공급된 누적 오피스 면적은 25만평으로, 최근 5개년 평균 공급량인 36만평의 70% 수준이다. 게다가 전체 공급량 중에서 서울 주요 업무권역(CBG, GBD, YBD) 공급량이 차지하는 비중은 점차 감소하는 추세로, '18년~'20년 40% 수준을 유지해왔으나 '21년 이후부터는 25% 안팎 수준에 머무르고 있다.
- '24년 신규 오피스 공급은 최근 5개년 평균 공급량을 뛰어넘는 약 45만평이 예정되어 있으나, 공급 예정 면적의 절반이 넘는 30만평 정도가 마곡지구에 공급되기 때문에 '24년에도 서울 주요 업무권역 내 신축 오피스 빌딩 희소성은 여전히 높게 유지될 것으로 전망된다.

서울 및 분당권역 모두 낮은 평균 공실률 지속중이나 드러나지 않은 공실면적 고려 필요

- 이처럼 최근 지속된 오피스 공급 부족으로 인해 '23년 4분기 서울 전체 공실률은 1.8%를 기록해 전분기 2.2% 대비 0.4%p 하락 하였다. 분당/판교권역 역시 공실률 1.7% 기록해 여전히 자연공실률 미만 수준을 유지하고 있다. 특히, A Grade 이상 빌딩의 공실 부족으로 인해 계약 만기가 도래한 임차인이 이전을 고려할만한 대안지를 찾기 쉽지 않은 것으로 보여진다.
- 다만, '22년까지 투자금 유치로 급격하게 사세를 확장하던 IT/Tech 기업들의 임차 확장세 둔화와 높은 임대료 인상률이 지속되는 상황에서 몇몇 중소 법인이나 스타트업을 중심으로 일부 면적 감평이나 중도퇴실 니즈가 다소 증가하는 것으로 보여진다. 또한, GBD 권역을 중심으로 일부 중소형 오피스의 소형면적 공실이 장기화되고 있다는 점은 현재 오피스 시장이 '21~'22년과 같은 임대인 절대 우위 시장으로 보기는 힘든 이유이다.
- 감평이나 중도퇴실 니즈가 임차인의 즉각 퇴거로 이어지지는 않기 때문에 표면적인 공실률은 여전히 낮은 수준으로 유지되고 있으나, 위와 같이 잠재 공실을 고려할 경우 공실률은 표면적인 공실률 보다는 소폭 높을 것으로 보여진다.

주요 권역 중심으로 높은 재계약 인상률과 더 높아지는 마케팅 임대료, 기타권역으로 눈 돌리는 임차사

- CBD를 비롯한 주요 권역에서 신규 임대차 계약 NOC 인상률이 매우 높은 수준으로 협의되고 있는 것으로 전해진다. 그러나 (1) 모든 권역의 NOC가 상향평준화 된 데다, (2) 이전을 고려할 마땅한 공실의 부재, (3) 최근 원자재값 상승으로 인한 인테리어 비용 증가와 기타 이전비용 발생 등으로 인해 높은 인상률에도 불구하고 재계약을 선택하는 임차사가 다수 관측되었다.
- 이렇듯, 높은 인상률에도 불구하고 임차인이 잔류를 결정하면서 서울 주요권역의 대형 이상의 프라임 오피스 마케팅 NOC 수준은 '24년에도 꾸준히 올라갈 것으로 전망된다. 반면, 소형 공실이 지속 유지되고 있는 일부 중소형 빌딩은 공실리스크에 선제적 대응을 위해 임대료 조정을 하는 사례도 존재해 오피스 스펙 별 임대료 양극화가 지속될 것으로 전망된다.
- 그러나, 그동안 누적되어 온 임대료 인상폭으로 인해 실제 신규 계약이 마케팅 임대료 수준에서 이루어질 지에 대해서는 지속적인 모니터링이 필요할 것으로 보인다. 실제로 당 사 TR팀에 의하면 '23년 만기 임차사는 재계약을 더 비중 있게 고려한 반면 '24년 계약 만기가 돌아오는 임차사들은 재계약과 함께 기타권역(가산, 사당, 잠실 등)으로의 이전까지 폭넓게 고려중인 것으로 확인된다. 따라서, '24년 재계약을 포함한 신규 계약의 임대차 계약 성사 여부와 계약 조건이 향후 서울 및 분당 권역 임대차 시장 방향성을 결정하는 바로미터가 될 것으로 보인다.

01 서울 오피스 시장

▶ 서울 오피스 시장 Overview

2023년 오피스 거래규모 9.6조, 2018년 이후 처음으로 10조 미만 거래규모 기록

- '23년 4분기 서울과 분당 오피스 거래규모는 2.5조원이며 '23년 누적 거래규모는 10조원에 조금 못 미친 9.6조원으로 집계되었다. 자산 규모별로는 초대형과 대형 오피스 거래가 각각 전체 거래금액의 25%, 42%를 차지하며 전체 거래시장 규모를 주도하였다. CBD를 제외한 모든 권역의 거래규모는 전년 비 절반 수준이며, 주요 권역 중 5개년('17년~'22년) 평당가 CAGR 상승률이 가장 높았던 GBD 권역에서 거래량('22년 10.6만평, '23년 4.7만평 거래) 감소폭이 가장 크게 나타났다.
- '23년 거래규모가 전년비 절반 수준으로 쪼그라들었음에도 불구하고, 초대형 오피스와 중형 오피스는 각각 전년비 75%(2.4조)와 150%(0.9조) 규모 수준으로 거래되었다. 특히 중형 오피스 거래량은 약 3.0만평으로 지난해 2.8만평과 유사했으나 거래규모는 5,796억원에서 8,712억원으로 50% 이상 증가율을 보였는데, 일부 사옥/개발목적 거래가 상대적으로 높은 평당가에서 이루어진 것이 주 요인으로 분석된다. 불안정한 금융 시장이 지속되는 가운데 우량 자산에 대한 욕망 가리기(Flight to quality)가 초대형 프라임 자산에 대한 선호 현상으로 나타났다는 점과, 상대적으로 자금 조달이 용이한 중형 오피스에 대한 사옥/개발목적 매입이 주요했음을 알 수 있는 대목이다.

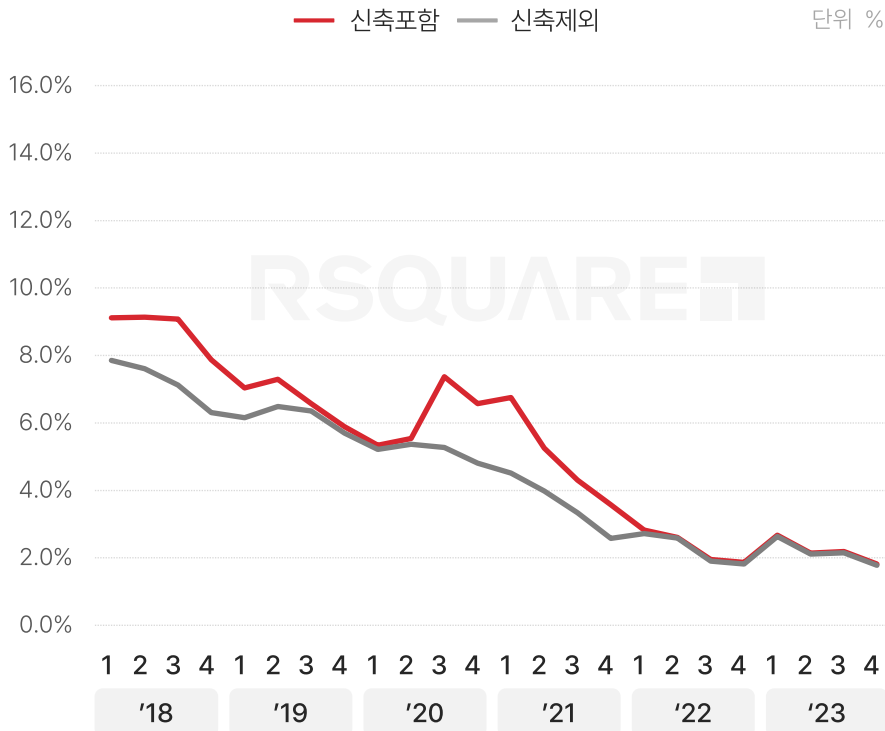
금융시장 안정에 대한 기대감이 존재하나 아직은 보수적인 투자기조, 중소형 자산 관심도 증가

- 지난해 단기간 급격한 금리 인상으로 글로벌 금융시장 불안을 야기한 미국이 연내 기준금리 인하를 시사하면서 글로벌 통화 긴축 기조에도 변화가 생길 것으로 기대된다. 현재 한국은행 기준금리는 3.5%로 '23년 1월 0.25%p 인상 이후 7회 연속 동결로 미국과 2.0%p 스프레드를 유지하고 있으나 장기적으로 미국 기준금리가 인하될 경우 국내 금리 역시 조정될 가능성이 존재하기 때문이다. 다만, 여전히 변동성이 높은 시장이기 때문에 투자 Side에서는 공격적인 부동산 실물 투자 확대보다는 전통자산(주식, 채권) 투자, 기존 매입 자산 관리에 중점을 두고 리스크를 최소화할 가능성이 높다.
- 이처럼, 아직은 불안정한 글로벌 투자시장과 여전히 Cap.rate보다 높은 기준금리는 오피스 투자시장 저해요소로 작용할 것으로 전망된다. 이러한 시장상황 하에서 코어자산 매입을 위한 자금조달에는 한계가 존재하기에, 자금 조달이 유리하고 상대적으로 저평가된 중소형 자산 투자시장에 대한 관심이 높아질 것으로 기대된다. 실제로 당 사 '투자자문본부'에 따르면, 지난해 말부터 법인 뿐만 아니라 중소형/대형 운용사들로부터 중소형 자산에 대한 매수 문의와 Tapping이 증가한 것으로 파악된다.

01 서울 오피스 시장

서울 오피스 임대차 시장 Overview

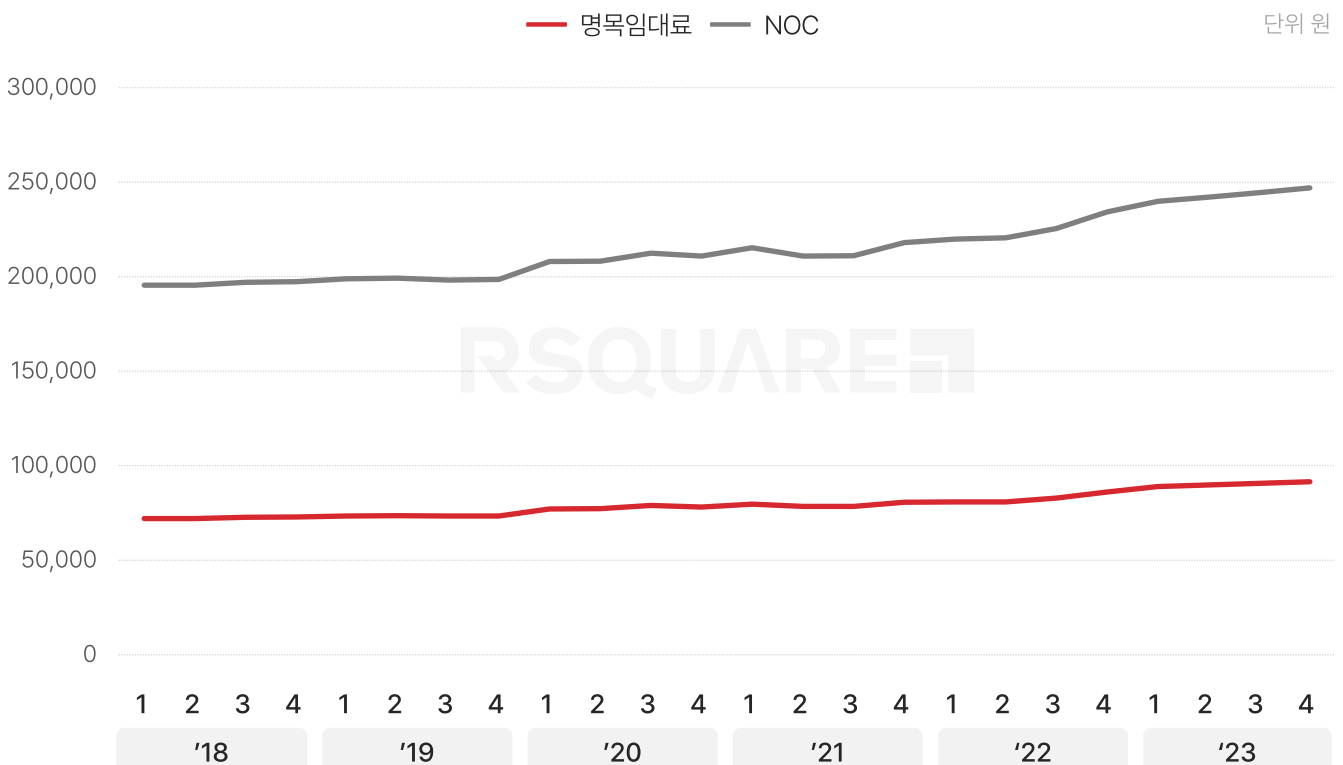
서울 전체 평균 공실률 추이



신축포함 기준

	공실률 %	증감률 전기대비,%p
전체	1.8	▼ 0.4
초대형	0.7	▼ 0.4
대형	1.8	▲ 0.2
중대형	2.3	▼ 1.1
중형	2.4	▼ 0.3
소형	4.0	▼ 0.4

서울 전체 평균 임대료 추이



A nighttime photograph of a dense urban area, likely Seoul, South Korea. The image features a long-exposure shot of a major highway with vibrant light trails from cars in shades of red, orange, and white. Several tall skyscrapers are visible, their windows glowing with interior lights. On the left, a building prominently displays the 'KYOBO' logo. In the center, a large, white, three-dimensional 'CBD' text is superimposed over the scene, enclosed within a thin white rectangular border. To the right, another building has a sign with Korean text '경화문우체국'. The overall atmosphere is one of a bustling, modern metropolis at night.

CBD

01 오피스 임대차 시장

CBD 임대차 동향

CHECK 1 타 권역 대비 임대료 CAGR 상승폭이 두드러지는 CBD

- '23년 4분기 CBD 공실률은 전분기 대비 1.2%p 감소한 1.7%를 기록하였다. 명목 임대료와 NOC는 전 분기 대비 각각 1.5%, 1.4% 정도 증가한 것으로 집계되었으며, 명목임대료는 전년 동기 대비 약 7.5% 증가하였다.
- CBD 권역은 '18년 이후 유사한 수준으로 일정하게 임대료가 상승해 온 GBD, YBD와 달리 '23년 임대료 상승폭이 급격히 증가했다는 특이점이 있다. CBD 권역의 명목 임대료의 5개년 CAGR은 3.5%인 반면 전년비 임대료 상승률은 7.5%로 상승률 간 Gap이 매우 크다. 이는 GBD, YBD 권역의 5개년 CAGR, 전년비 상승률이 7% 안팎으로 유사한 수준이었던 것과 대비되는 점이다.
- CBD 권역은 '10년 이후 도시환경 정비사업으로 인해 대형 프라임 빌딩이 집중 공급되며 타 권역 대비 상대적으로 높은 공실률을 보유했다. 공급량이 집중된 만큼 임대료 상승률은 다른 권역보다 더디게 나타났으나, 최근 공급 부족과 공실 부족으로 인해 서울 주요 업무 권역과 임대료 키맞추기가 진행되었기 때문으로 보여진다.

CHECK 2 프라임 오피스 재계약 인상률, 마케팅 임대료 상승에 영향

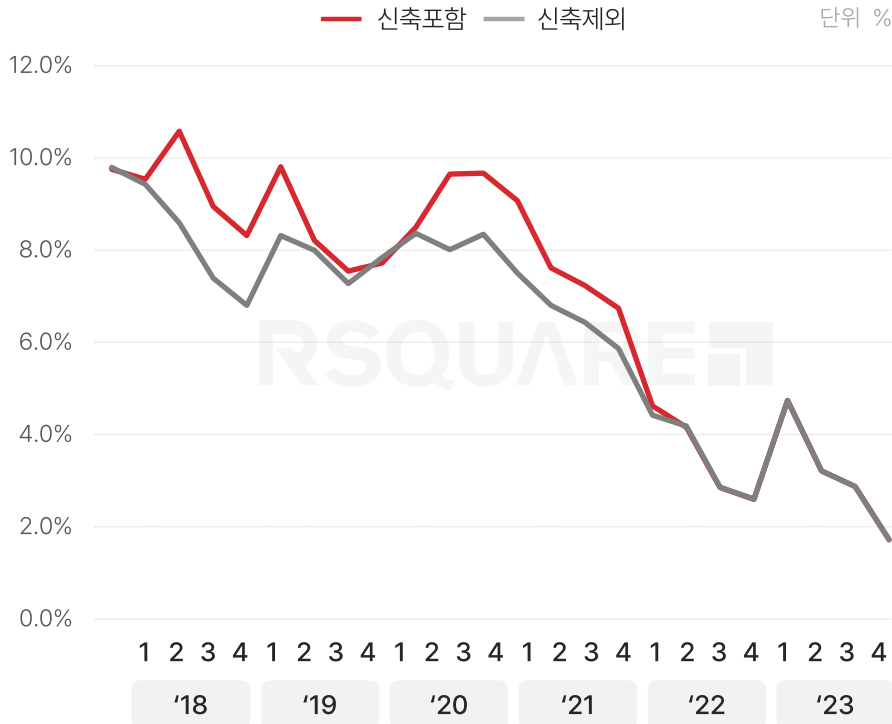
- 이렇듯 지난해 CBD 오피스 임대료 상승률이 두드러지다 보니 최근 만기가 도래한 임차사들의 신규계약 인상률이 매우 높은 수준으로 협의되고 있다. 그러나 현재 모든 주요 업무권역의 NOC 수준이 상향 평준화 된 데다, 공실 부족이 겹쳐 이전을 고려할 만한 대안지가 마땅치 않기 때문에 높은 재계약 인상률을 감수하고 잔류를 택하는 임차사가 관측되고 있다. 대표적으로 '그랑서울'의 '미래에셋자산운용'이 재계약 인상률 협의를 통해 잔류를 결정하였고, '신한리츠운용'은 'SFC(서울파이낸스센터)'로 이전을 결정하였다.
- 높은 재계약 인상률에도 불구하고 임차인이 잔류를 선택하면서 향후 CBD 프라임 오피스 NOC는 지속 상승할 가능성이 높아 보인다. 실제로 CBD 권역 내 대표적인 프라임 오피스인 '센터원', '그랑서울', '스테이트타워 남산'의 NOC는 40만원/평 초반 수준에서 마케팅 되고 있는데, 최근 가파른 임대료 상승이 누적된 상황에서 향후 해당 자산들이 마케팅 NOC와 유사한 수준에서 실제 계약이 이루어지는지 주목된다.

▶ '23.4분기 CBD 오피스 주요 임차 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
한국보건복지인재원	종로플레이스	CBD	600	이전
DGB캐피탈	그레이츠 청계	CBD	130	이전
인지어스	충정빌딩	CBD	200	이전

01 오피스 임대차 시장

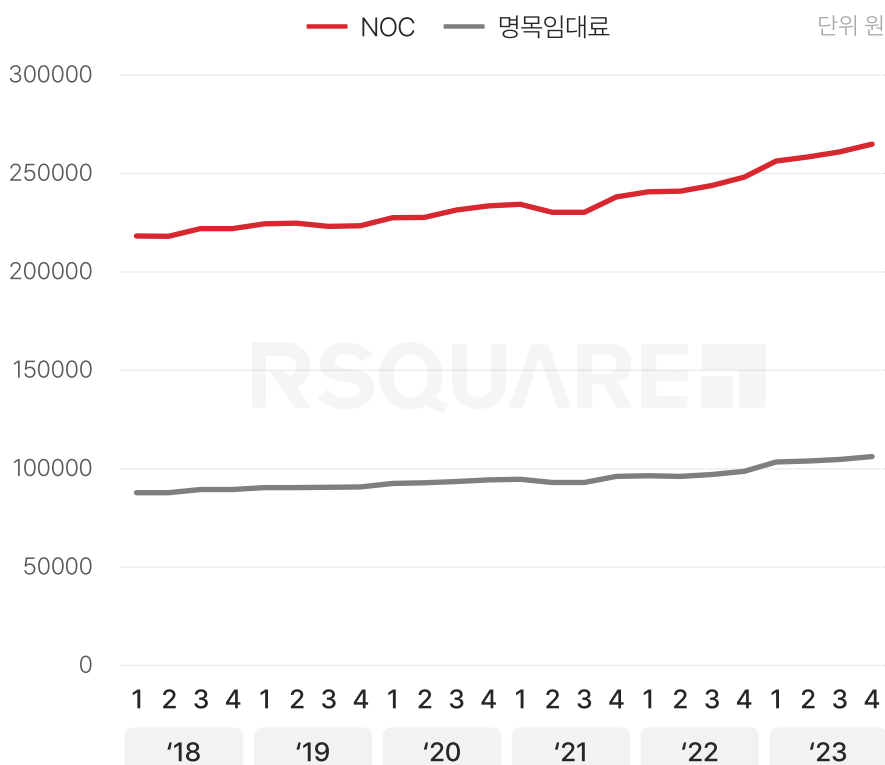
CBD 오피스 평균 공실률



신축포함 기준

	공실률 %	증감률 전기대비,%p
전체	1.7	▼ 1.2
초대형	1.4	▼ 0.9
대형	1.1	▼ 0.5
중대형	1.5	▼ 3.7
중형	3.3	▼ 0.4
소형	4.6	▼ 0.6

CBD 오피스 임대료



NOC

원/평	증감률 QoQ	증감률 YoY
264,916	▲ 1.49%	▲ 6.71%

명목임대료

원/평	증감률 QoQ	증감률 YoY
106,195	▲ 1.35%	▲ 7.49%



GBD

01 오피스 임대차 시장

GBD 임대차 동향

CHECK 1 주요 업무 권역 중 유일하게 소폭의 공실률 상승 기록

- '23.4분기 GBD 평균 공실률은 전분기 대비 0.2%p 상승한 2.1%로 집계되었다. 대형 및 중형 규모에서 각각 1.0%p, 0.2%p 상승하며 전체 공실률 상승을 견인하였다.
- 공실률 상승의 주요 요인으로는 '오토웨이타워'에 임차하던 현대자동차 국내사업본부가 '23년 1분기에 신규 공급된 '스케일타워'로 이전한 것과 '카이트타워'에 임차하던 현대해상 사업부의 퇴거를 꼽을 수 있다. 다만 '오토웨이타워'와 '카이트타워' 모두 후속임차인이 공실을 채울 예정임에 따라, 당 분기 공실률 증가는 일시적인 것으로 해석된다.

CHECK 2 중소형 면적을 중심으로 감평 및 중도해지 니즈 지속

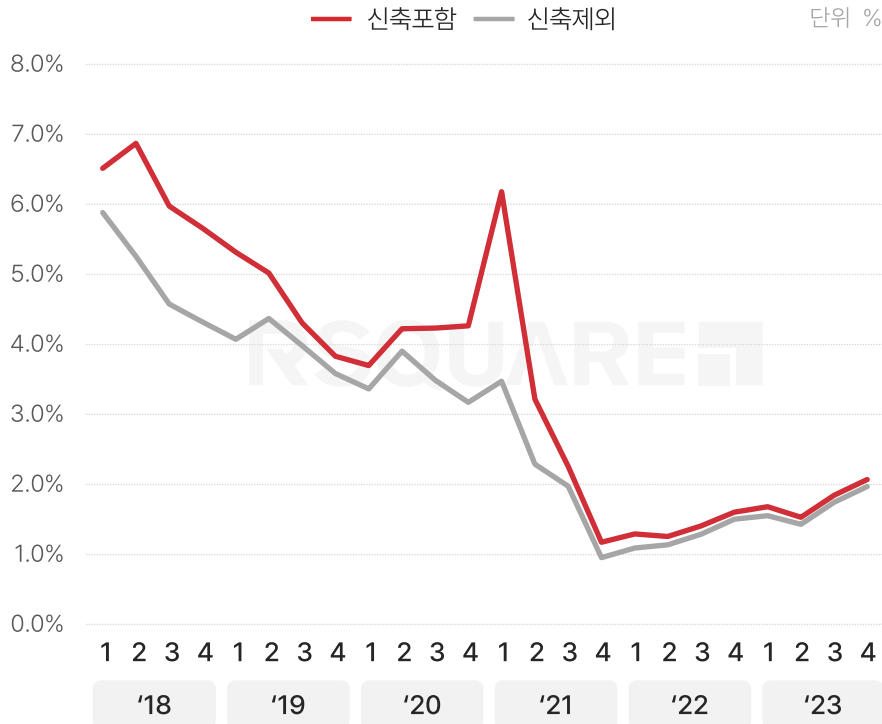
- '23.2분기 이후 시작된 중소형 임차사의 중도퇴실/감평 니즈는 당 분기에도 꾸준히 관측되었다. GBD 권역은 외부 투자를 바탕으로 빠르게 성장한 IT/Tech 기업이 수요 확장을 견인해 왔는데, 최근 보수적인 투자 환경과 임대료 상승 이중고로 인해 고정비를 줄여야 하는 기업이 늘어났기 때문이다. 실제로, 당사 TR팀에 따르면, GBD 권역을 중심으로 인테리어와 고정자산을 양도를 받을 수 있는 후속임차인을 찾는 요청이 다수 존재하는 것으로 확인된다. 이러한 경우 후속임차인이 정해져야 계약해지가 가능해 공실로 집계되지는 않으므로 GBD 공실률 해석 시 함께 고려해야 할 요소라고 보여진다.
- '22년 센터필드로 본사를 이전한 소프트웨어 기업 A는 사업개편과 함께 일부 조직을 센터필드에서 다른 자산으로 이전할 계획으로 알려졌는데, 고정비 절감이 주요 동인인 것으로 보인다. 임대료 부담은 IT/Tech 기업에만 국한된 것이 아닌 것으로 보여지는데 '역삼 아이타워'에 임차 중이던 '주택도시보증공사(HUG)'의 경우 높은 재계약 인상률로 인해 주요 권역을 벗어나 사당역 인근 '구산타워'로 이전하였다.
- 다만, 여전히 Big Tech 기업에 대한 투자는 유지되고 있으며 중도해지 물건에 대한 후속 임차인이 지속 존재한다는 점은 긍정적이다. 일례로, 테헤란로에 위치한 '삼원타워'에 임차하던 IT 스타트업이 고정비 절감을 위해 퇴거하였으나 해당 물건을 '토스' 계열사에서 확장 임차하는 등 GBD 권역에 대한 IT/Tech 업종의 선호는 지속 유지되고 있다.

23.4분기 GBD 주요 임차 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
인지어스	아남타워	GBD	180	퇴거
주택도시보증공사	역삼아이타워	GBD	250	퇴거
로앤컴퍼니	케이스퀘어강남2	GBD	270	퇴거
세이지리서치	케이스퀘어강남2	GBD	270	입주

01 오피스 임대차 시장

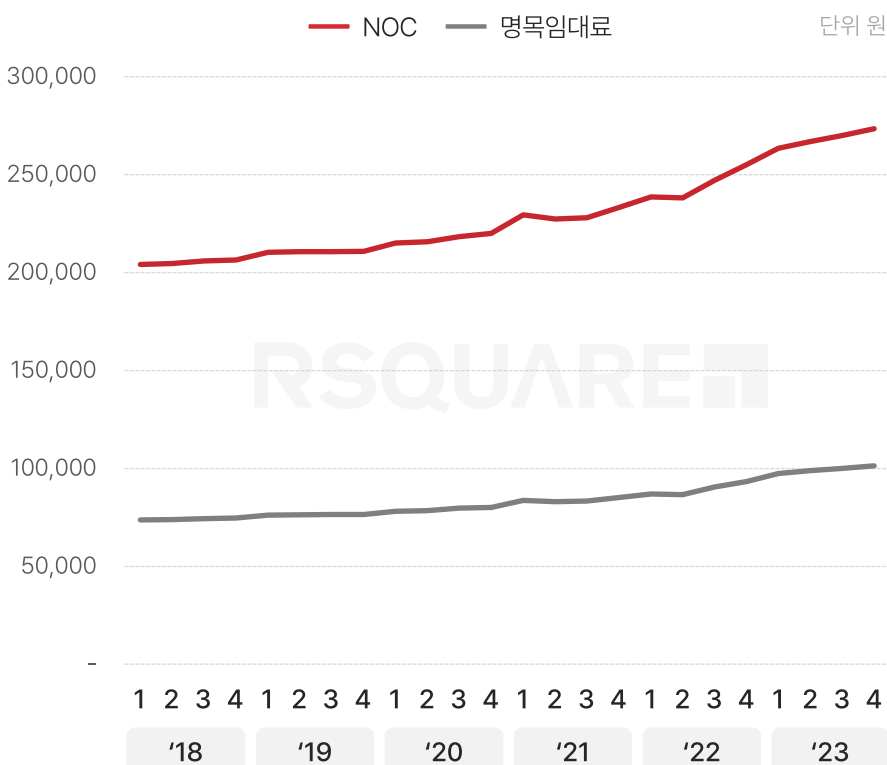
GBD 오피스 평균 공실률



신축포함 기준

	공실률 %	증감률 전기대비,%p
전체	2.1	▲ 0.2
초대형	0.1	-
대형	2.3	▲ 1.0
중대형	3.1	▼ 0.3
중형	1.9	▲ 0.2
소형	3.4	▼ 0.2

GBD 오피스 임대료



금액 증감률 증감률

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
273,483	▲ 1.31%	▲ 7.19%

금액 증감률 증감률

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
101,407	▲ 1.37%	▲ 8.70%



YBD

01 오피스 임대차 시장

YBD

임대차 동향

CHECK 1 프라임 빌딩 내 대형공실은 기존 입주사 증평으로 빠르게 흡수되며 공실을 영향 제한적

- YBD 권역의 주요 계약 사례로는 '파크원2'의 'LG에너지솔루션'이 내부 증평을 통해 전용면적 약 1,000평 가량을 흡수한 것으로 확인 되었으며, 'FKI타워'에 법무법인이 250평을, '하이투자증권빌딩'에 한국의학연구소의 160평 임차가 확인된다.
- 최근 주요권역 내 신축 오피스 공급이 희소한 상황에서, 상대적으로 합리적인 수준의 NOC를 보유한 'Anchor1', 'TP타워'('24.1Q)로 인해 권역 외 이전이 활발히 일어날 것으로 기대된다. '23년 4분기에 'Anchor1'과 'TP타워'의 신규계약 사례는 아직 확인된 바 없으나 다수 임차사가 이전을 검토중인 것으로 확인된다.

CHECK 2 '24년 1분기 공실을 역시 낮은 수준 유지 전망

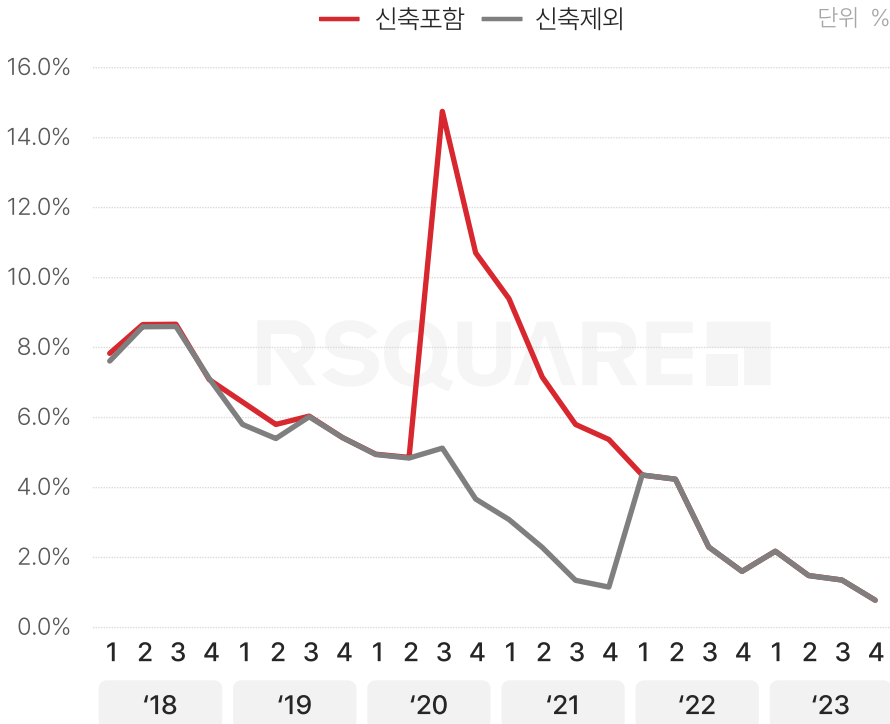
- '23년 4분기 YBD 평균 오피스 공실률은 전분기 대비 0.6%p 하락한 0.8%로 주요 권역 중 가장 낮은 공실률을 기록했다. '24년에 YBD 권역에는 'TP타워'('24.1Q) 공급과 '신한금융투자타워'('24.3Q) 리모델링이 예정되어 있는데, 'TP타워'의 경우 90%이상 선임차가 완료된 것으로 알려져 기 공급된 자산인 'Anchor 1'의 신규 임차 계약 여부가 '24년 1분기 YBD 공실률에 주요 영향 요인이 될 것으로 보인다.
- YBD권역의 평균 명목 임대료는 전년 동기 대비 6.6% 상승한 약 8.9만원을 기록하였으며 NOC는 6.8% 상승한 25.8만원을 기록하였는데, 규모별로 보면 초대형과 중대형 규모 자산의 명목 임대료가 전분기 대비 각각 0.4%, 0.7% 상승하여 권역 전체 임대료 상승을 견인하였다.

▶ '23.4분기 YBD 오피스 주요 이전 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
법무법인 대륜	FKI타워	YBD	250	이전
한국의학연구소	하이투자증권빌딩	YBD	160	이전
LG에너지솔루션	파크원2	YBD	1100	증평

01 오피스 임대차 시장

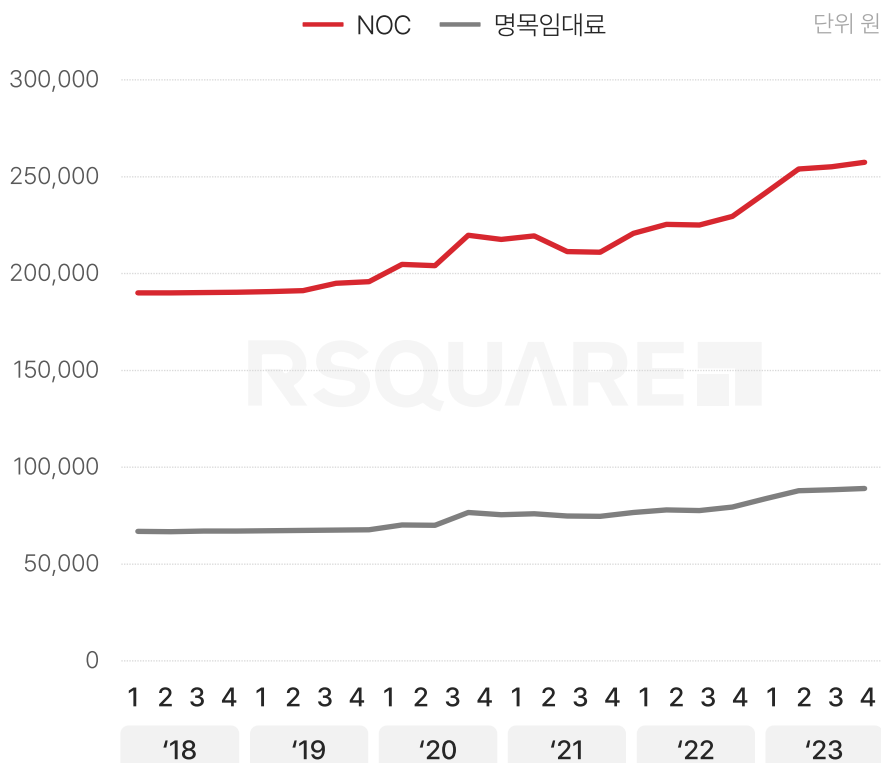
YBD 오피스 평균 공실률



신축포함 기준

	공실률 %	증감률 전기대비,%p
전체	0.8	▼ 0.6
초대형	0.5	▼ 0.7
대형	0.6	▼ 0.1
중대형	1.4	▼ 0.4
중형	0.9	▼ 0.3
소형	2.4	▼ 3.3

YBD 오피스 임대료



금액

증감률

증감률

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
258,078	▲ 0.22%	▲ 6.79%

금액

증감률

증감률

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
89,201	▲ 0.16%	▲ 6.59%



BBD

01 오피스 임대차 시장

BBD

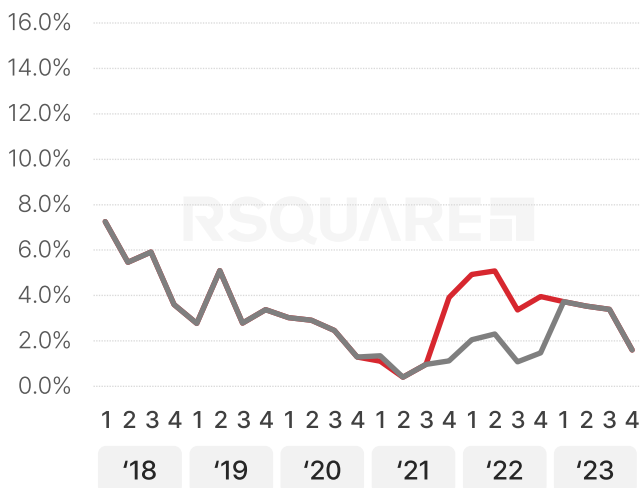
임대차 동향

CHECK 1 여전히 공고한 BBD 권역 임차선호로 낮은 공실률 지속

- '23년 4분기 BBD 전체 오피스 평균 공실률은 1.7%로 여전히 매우 낮은 수준의 공실률을 기록하고 있으며, 명목임대료와 NOC는 전년비 각각 4.6%p, 4.2%p 상승하였다. 공실률의 경우, '23.1분기 이후 소폭 상승세를 이어가다 이번 분기 다시 감소세로 돌아선 것이 특징적이다.
- 최근 판교권역 프라임 자산인 테크원타워의 공실에 대한 관심이 뜨겁다. '네이버'는 지난 '23년 3분기 테크원타워의 펀드 지분 45.08%를 매각한 이후 최근 약 1만평에 달하는 면적을 외부에 전대주기로 하였고, 현재 입주사 선정을 위한 입찰이 진행중인 것으로 알려졌다. 판교에 본사를 보유한 넥슨, 그리고 '23년 판교로 계열사 본사를 이전한 현대차그룹이 높은 관심을 가지고 검토중인 것으로 알려졌다.
- 과거 공격적인 계열사 확대로 많은 면적을 임차한 기업들이 최근 고정비 절감을 위해 감평 혹은 전대차, 중도해지를 고려하고 이러한 면적을 해당권역 선호 임차업종이 채우는 현상은 GBD 권역 시장 기조와 유사하게 해석된다. GBD 권역의 중도퇴실 면적이 후속 임차인에 의해 공실로 고려되지 않는 것처럼, 판교권역 프라임 빌딩은 대부분 임차인이 장기간 책임임차 하고 있기 때문에 감평이나 전대가 공실률에 영향을 미치지 않는다는.

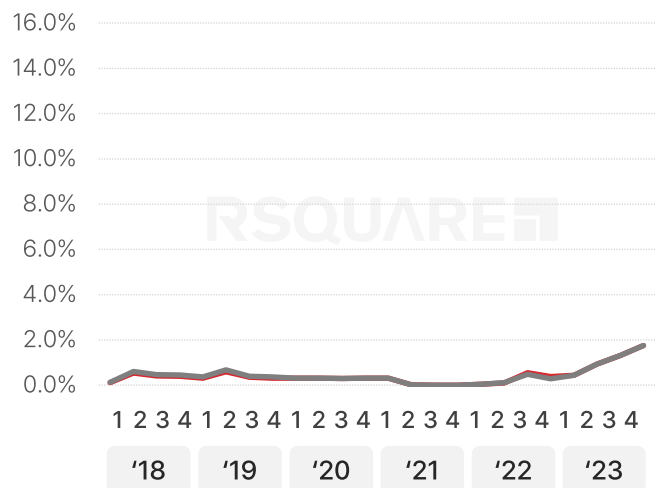
분당 오피스 평균 공실률

— 신축포함 — 신축제외 단위 %



판교 오피스 평균 공실률

— 신축포함 — 신축제외 단위 %

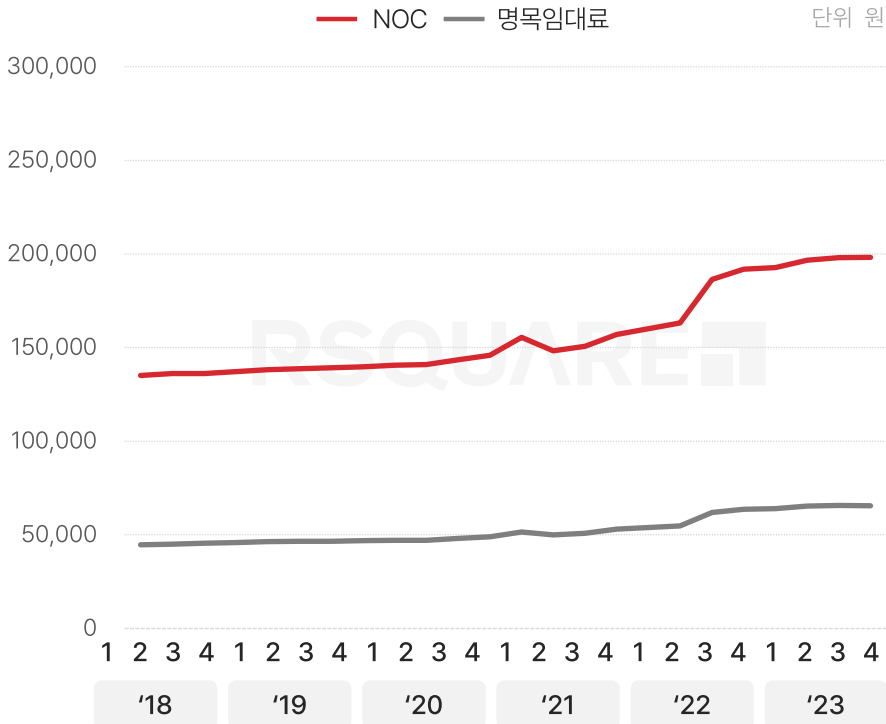


'23.4분기 BBD 오피스 주요 임차 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
스트라타시스	유스페이스	BBD	60	이전
디알텍	파크리버스퀘어	BBD	1,000	이전
스마일게이트	삼환하이팩스	BBD	1,200	이전

01 오피스 임대차 시장

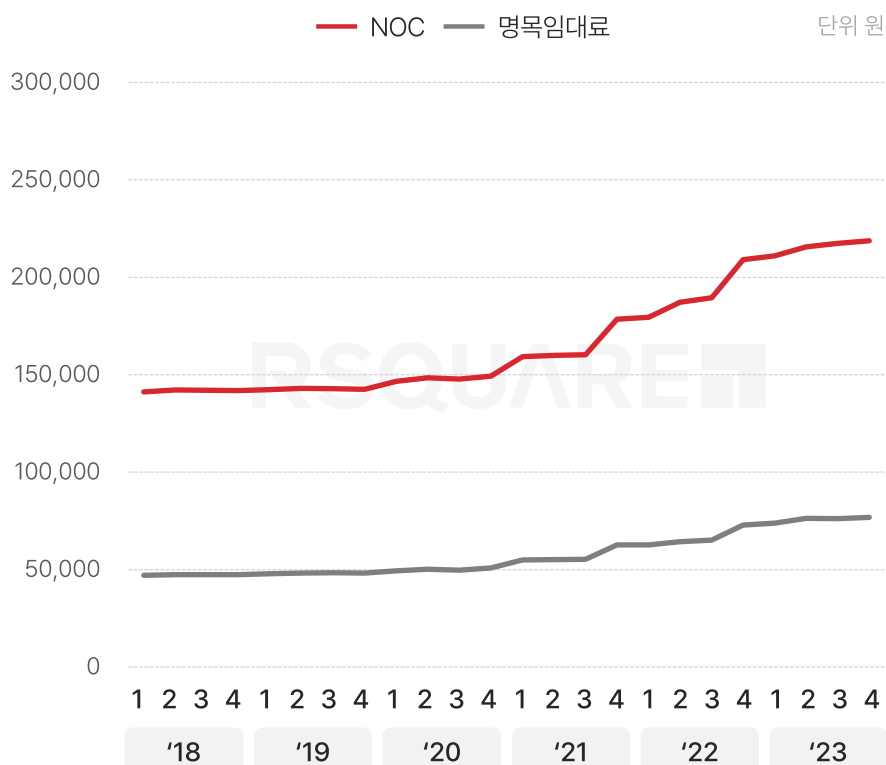
분당 임대료



금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
198,176	0.08%	3.30%

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
65,588	0.10%	3.08%

판교 임대료



금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
218,701	0.61%	4.60%

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
76,761	0.70%	5.25%

A nighttime photograph of the Seoul skyline. The Lotte World Tower, a tall skyscraper with a distinctive red lattice top, stands prominently in the background. In the foreground, a long bridge with multiple arches spans a body of water, its lights reflecting on the surface. The city's lights are visible in the midground, creating a vibrant urban scene.

서울기타

01 오피스 임대차 시장

서울 기타 권역 임차 동향

CHECK 1 평균 공실률 8개 분기 연속 하락

- '23년 4분기 서울 기타권역 평균 공실률은 전분기 대비 소폭 하락한 2.1%를 기록하였다. 특히 초대형 자산의 공실률은 0.5%로 대형 이하 자산 대비 눈에 띄게 낮았는데, 최근 높아지는 임대료 증가 속에서 임차인들이 OTHERS 권역의 초대형 빌딩을 대안으로 고려하고 있음을 합리적으로 추론해 볼 수 있다.
- 평균 임대료의 경우 전분기 대비 소폭 증가하여, '23년 이후 NOC 18만원 중반 수준을 유지하고 있다.

CHECK 2 올해 준공 예정인 마곡 대형 오피스 수요 유치 주목

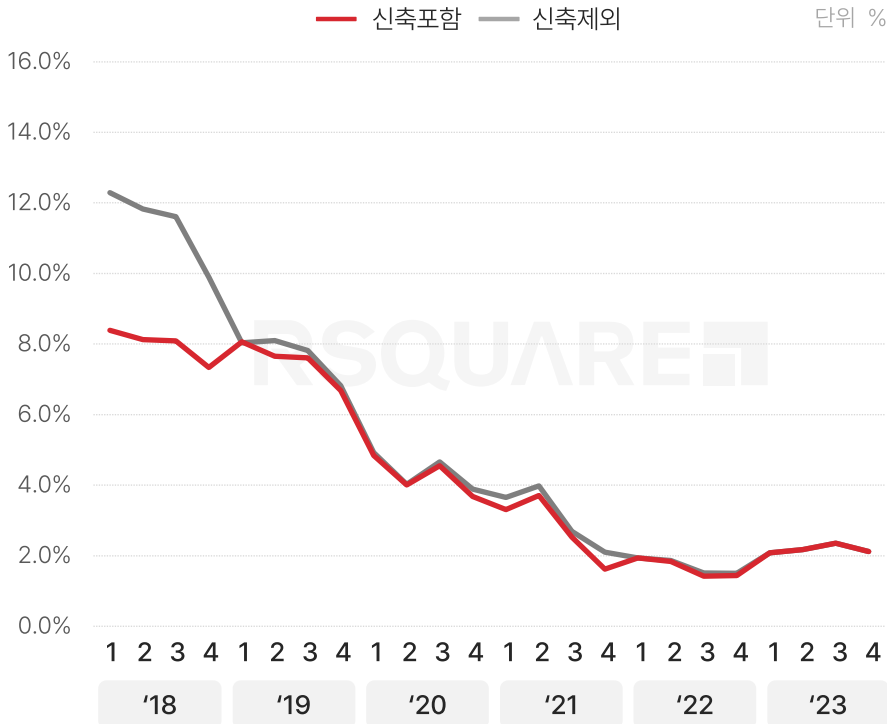
- '23년 마곡지구에는 총 10개 동, 연면적 약 3만평의 신규 오피스가 준공된 것으로 확인된다. 당해 공급된 자산 10개 동 중 8개 동이 3천평 미만 자산이며 모두 사옥으로 활용 예정임에 따라 공실률에 영향을 미치지 않는 않았다. 주요 공급 자산으로는 'S-Oil 마곡 TS&D센터 연구동'(8,568평), '씨지인바이트 마곡 R&D센터'(7,400평), '지엔씨 마곡 연구소'(2,445평) 등이 있다.
- '23년 마곡에 공급된 오피스는 모두 사옥으로 활용될 예정이기 때문에 주요 권역에 영향을 미치지 않았으나 '24년 하반기부터 '르웨스트 워크', '르웨스트 시티타워', 'K-Square' 등 초대형 임대용 오피스 공급이 예정되어 있어 관심이 집중되고 있다. 현재 해당 자산들의 마케팅 NOC 수준은 20만원 초반 수준으로, YBD 신축 오피스인 'Anchor 1'과 'TP타워' 마케팅 NOC의 약 80% 수준이다.
- 최근 주요 권역의 높은 임대료로 인해 사당, 가산 등 비전통 업무권역으로 눈을 돌리는 임차사가 종종 관측되는 만큼, 마곡이 이러한 권역 외 이전 수요를 얼마나 수용할 수 있을 것인지에 대한 귀추가 주목된다.

▶ '23.4분기 Others 오피스 주요 임차 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
대명소노시즌	루터회관	잠실	220	이전
주택도시보증공사	구산타워	사당	250	이전
엔라이트	시그마타워	잠실	200	이전
솔트룩스	향군타워	잠실	540	이전

01 오피스 임대차 시장

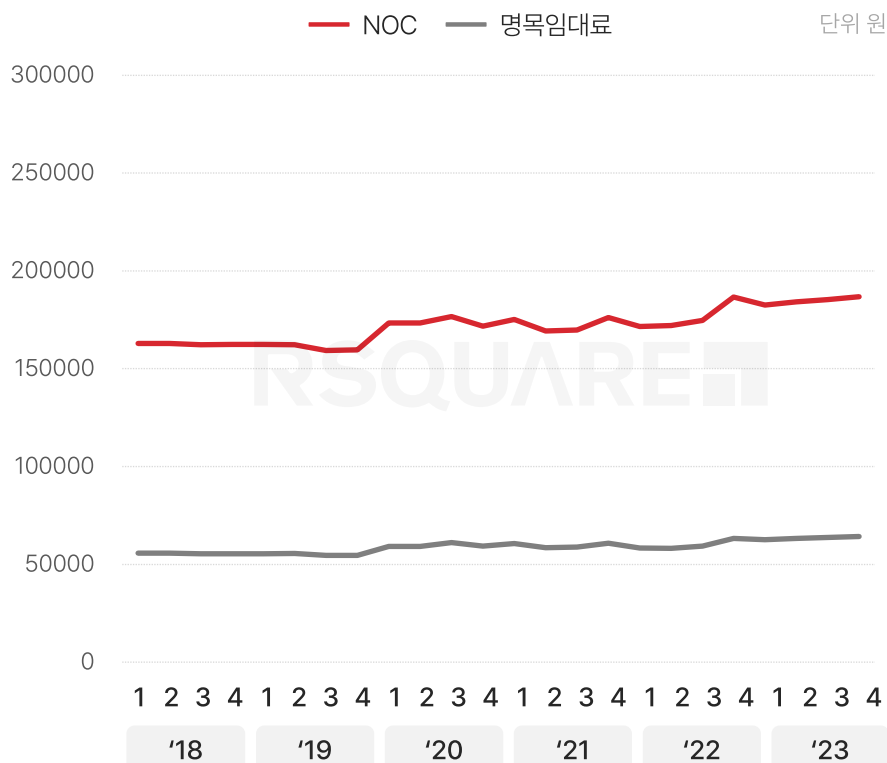
서울 기타권역 오피스 평균 공실률



신축포함 기준

	공실률 %	증감률 전기대비,%p
전체	2.1	▼ 0.3
초대형	0.5	▼ 0.1
대형	2.5	▼ 0.1
중대형	2.1	▼ 0.3
중형	3.2	▼ 1.3
소형	5.1	▲ 0.1

서울 기타권역 오피스 평균 임대료



금액 증감률 증감률

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
186,771	▲ 0.75%	▲ 0.03%

금액 증감률 증감률

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
64,261	▲ 0.86%	▲ 1.59%



투자 시장

오피스 투자 시장

02 오피스 투자 시장

▶ 서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

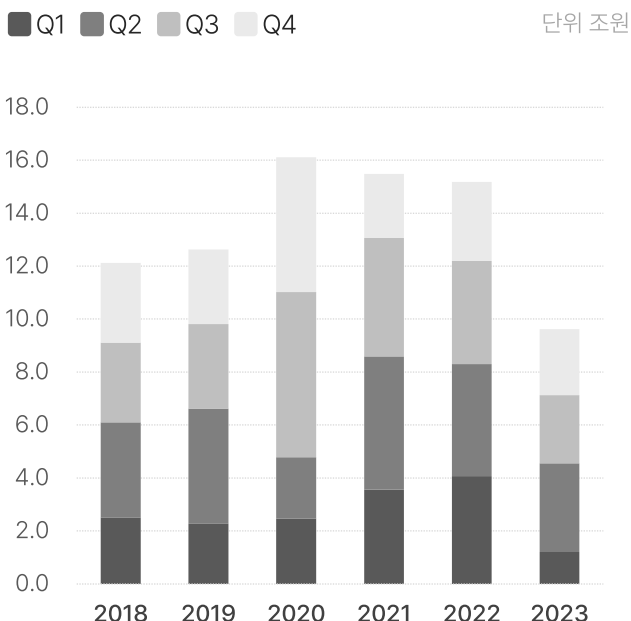
'23년 누적 거래규모는 9.6조로 전년 비 60% 수준

- '23년 4분기 서울 및 분당권역 오피스 빌딩 총 거래액은 약 2.5조를 기록하였다. 이는 지난 3분기와 유사한 거래 규모이나, '23년 오피스 총 누적 거래액은 '22년의 60% 수준에 머물렀다. 연간 누적 거래면적 역시 36만평으로 지난해 58만평의 60% 수준이다. '22년 상반기부터 단기간 급격한 금리 인상으로 자금 조달 위축되며 보수적인 투자기조가 이어졌음을 체감할 수 있는 대목이다.
- 특히 GBD 권역에 다수의 중대형 매물들이 거래 진행중에 있으나, 코람코자산신탁이 매입한 '마제스타시티 타워1'이 유일하게 거래 완료되었다. YBD 권역에서는 'Anchor 1'이 선매입을 마무리 지었으며, 성수 권역의 '무신사캠퍼스 E1', 잠실권역의 '삼성SDS'타워 거래 등이 성공적으로 클로징 되었다.

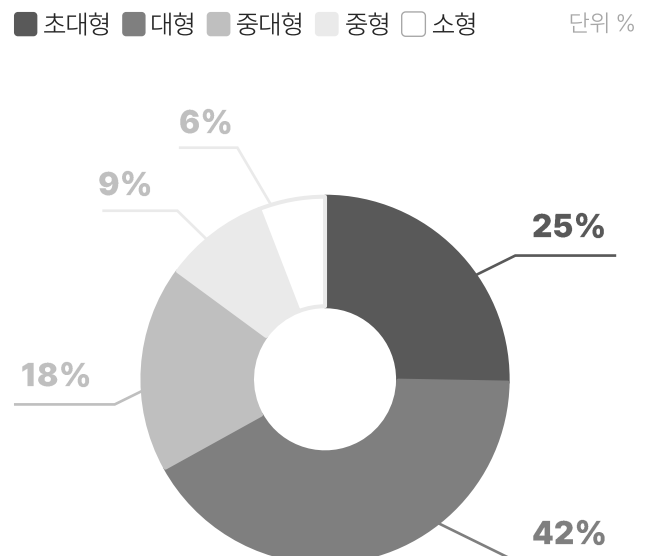
우량자산에 대한 투자 선호(Flight to quality) 현상 두드러짐

- 당 분기 주요 거래사례인 '마제스타시티 타워1'은 매도자-매수자 간 기대가격 차이를 합리적으로 협의, 성공적으로 거래를 마무리 지은 사례로 보인다. 해당 자산은 올 상반기 SRA자산운용과 전략적투자자인 F&F 컨소시엄이 약 5,300억원을 제시하며 우선협상대상자 지위를 얻었으나 SI의 입주시기를 이유로 무산되었다. 이후 코람코자산신탁과 NH투자증권 컨소시엄이 우선협상자 지위를 얻어 매도자와 협의를 통해 매입 가격을 소폭 낮춰 딜 클로징을 성공시켰고, 이를 통해 우선주 배당수익률을 높여 제시할 수 있게 된 것으로 알려졌다.
- 또한, KB자산운용에서 8,500원에 매입한 '삼성SDS타워'는 당 해 최대 규모 거래사례로 확인되었다. 매수자인 KB자산운용은 금융계열사가 투자한 'KB코어블라인드펀드'를 주축으로 자금을 조달한 것으로 확인된다. '삼성SDS 타워'는 삼성SDS가 전체 오피스를 마스터리스해 안정적인 운영 수익이 보장된 우량 자산이다.
- 당 분기 마제스타시티 타워1, 앵커원(선매입), 삼성SDS 타워 등 굵직한 거래들이 종결되었으나, 상당수 거래가 우선협상자가 변경되거나, 자금조달 실패로 인해 매각이 철회되고 있다. 이를 통해, '23년 투자시장은 우량자산 혹은 블라인드 펀드를 보유하여 자금 조달 여력이 높은 딜을 중심으로 클로징되고 있으며 여전히 전반적인 투자 심리는 다소 위축되어 있는 것으로 분석된다.

분기별 거래규모 추이



규모별 거래액 비중 2023 누적

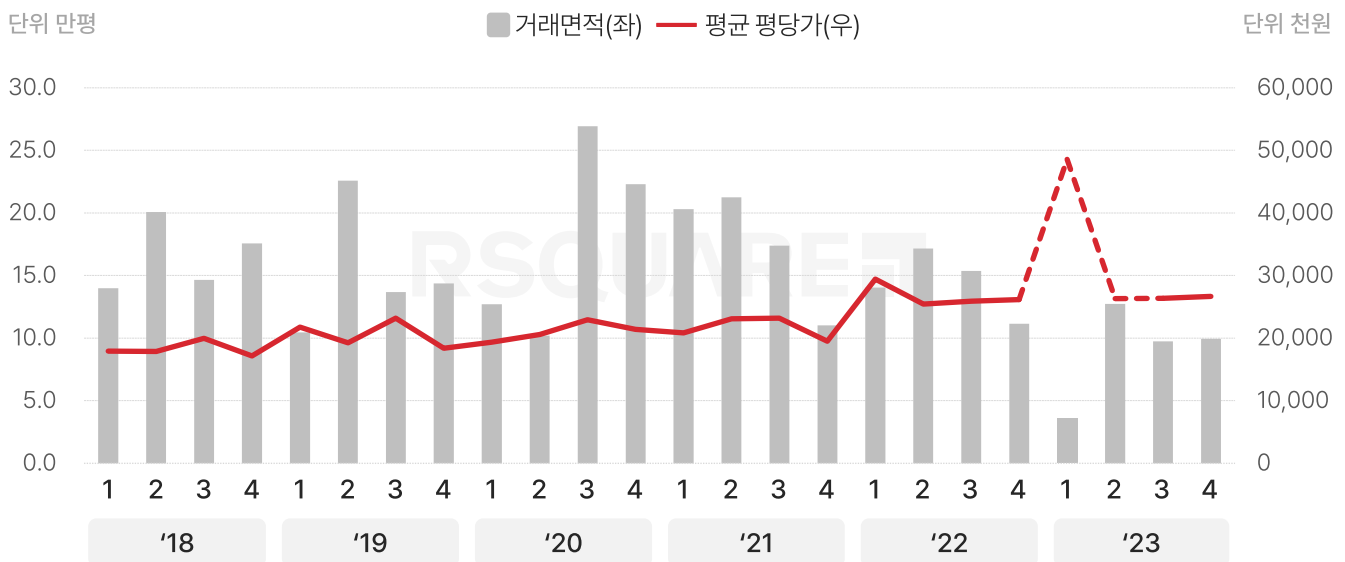


02 오피스 투자 시장

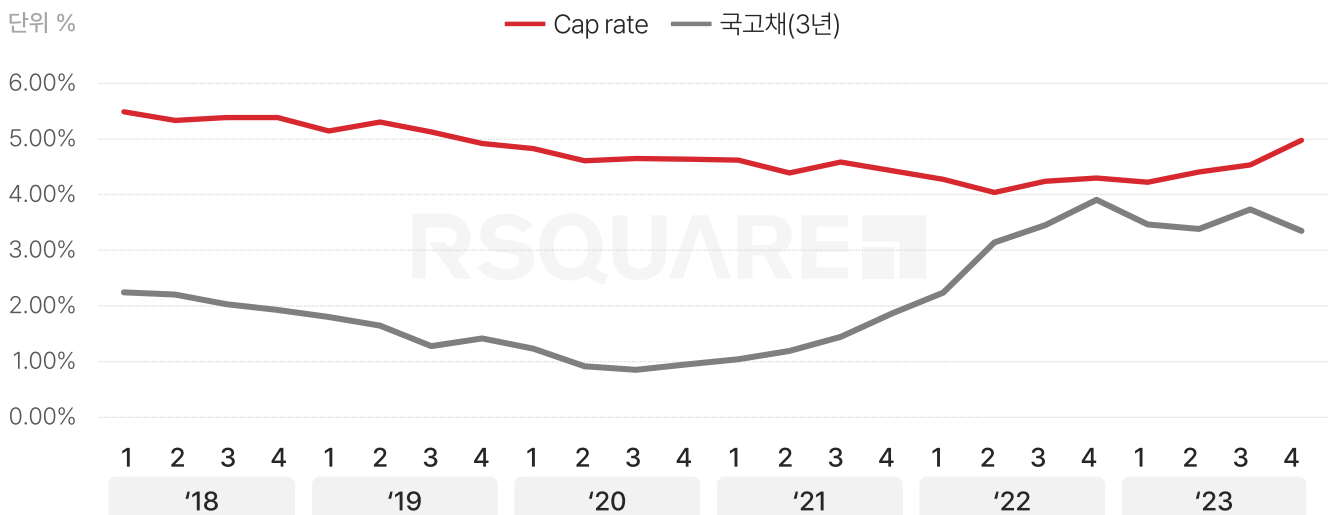
Cap.rate 소폭 상승에도 불구하고, 여전히 Cap.rate 보다 높은 대출금리는 투자 장애요소

- '23년 4분기 서울 및 분당의 오피스 거래 평균 평당가는 2,669만원/평으로 집계되었다. 이는 전분기 평균 평당가 2,636만원/평과 유사한 수준이며 전년 동기 비 약 2.0% 상승한 수치이다. '23년 1분기 개발 및 사육목적 거래, Full-equity 매입 등으로 인해 일시적으로 평당가가 상승한 것을 제외하고 지난해 대비 오피스 거래 평당가는 보합세를 이루고 있는 것으로 보인다.
- Cap.rate의 경우 Others 권역을 제외한 모든 권역에서 소폭 상승하였는데 금리 인상으로 인해 자산 가격 조정이 이루어진 상황에서 최근 이어진 높은 임대료로 인한 NOI 증가가 Cap.rate 상승의 주요 원인으로 보여진다. 최근 미국 금리 인상 종료와 함께 기준금리 안정에 대한 기대감이 높아지고는 있으나, 여전히 Cap.rate 대비 높은 대출 금리로 인해 투자자들의 보수적인 투자검토 기조는 한동안 이어질 것으로 전망된다.

거래면적 및 평균 거래 평당가 추이



서울 오피스 빌딩 평균 Cap rate 추이



02 오피스 투자 시장

▶ '23.4분기 서울 및 분당권역 오피스 주요 거래사례

빌딩명	권역	연면적 (평)	거래액 (억원)	평당가 (만원)	매수인	매도인	비고
삼부빌딩	CBD	4,616	1,020	2,208	신한자산운용	남대문칠일PFV	
CJ대한통운빌딩	CBD	3,588	470	1,309	시빅센터피에프브이	CJ대한통운	
HSBC빌딩	CBD	11,406	1,810	2,411	신한리츠운용	케이클라비스자산운용	
마제스타시티 타워1	GBD	14,090	5,200	3,690	코람코자산신탁	이지스자산운용	
Anchor 1	YBD	14,579	2,865	1,965	문화방송	여의도MBC부지복합개발PFV	선매입
무신사캠퍼스 E1	Others	3,186	1,115	3,499	마스턴투자운용	무신사	
삼성SDS타워	Others	30,109	8,500	2,823	KB자산운용	유경PSG자산운용	
AJ빌딩&AJ비전타워	Others	8,163	962	1,178	AJ네트웍스	케이탑자기관리리츠	
분당 서현빌딩	BBD	5,275	946	1,793	교보자산신탁	베스타스자산운용	



HSBC빌딩



마제스타시티



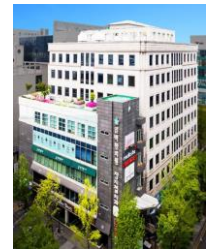
Anchor 1



무신사캠퍼스(E1)



삼성SDS타워



분당 서현빌딩

▶ 주요 거래예정 자산

빌딩명	권역	연면적(평)	매도인	비고
광화문G타워	CBD	10,511	이지스자산운용	
아크플레이스	GBD	18,974	미래에셋자산운용	
케이스퀘어시티	CBD	12,607	코람코자산신탁	
강남파이낸스플라자	GBD	7,314	마스턴투자운용	
시그마타워	잠실	20,762	HL리츠운용	
T412	GBD	7,982	한화자산운용	
하이투자증권빌딩	YBD	14,917	미래에셋자산운용	
더익스체인지서울	CBD	8,918	GIC	

Research Design

조사지역

서울 및 분당

조사대상

연면적 1,000평 이상 오피스빌딩 946개동

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

조사주기

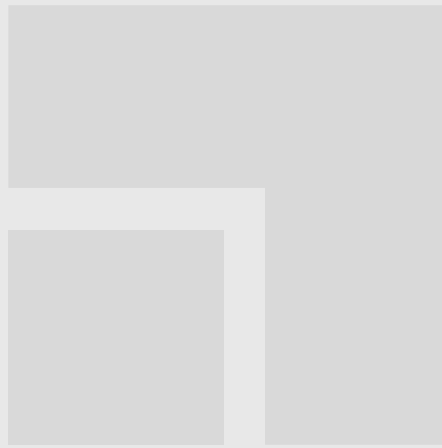
분기

조사항목

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

조사방법

전화조사 방문조사 임대안내문 국토부 공개자료



NO.1 PROPTech
RSQUARE

투자개발부문 빅데이터컨설팅
CONTACT

진원창

이사

wcjin@rsquare.co.kr

손수영

선임

swimming93@rsquare.co.kr

문찬영

선임

mcy1213@rsquare.co.kr

임지원

연구원

jjeonelim@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.