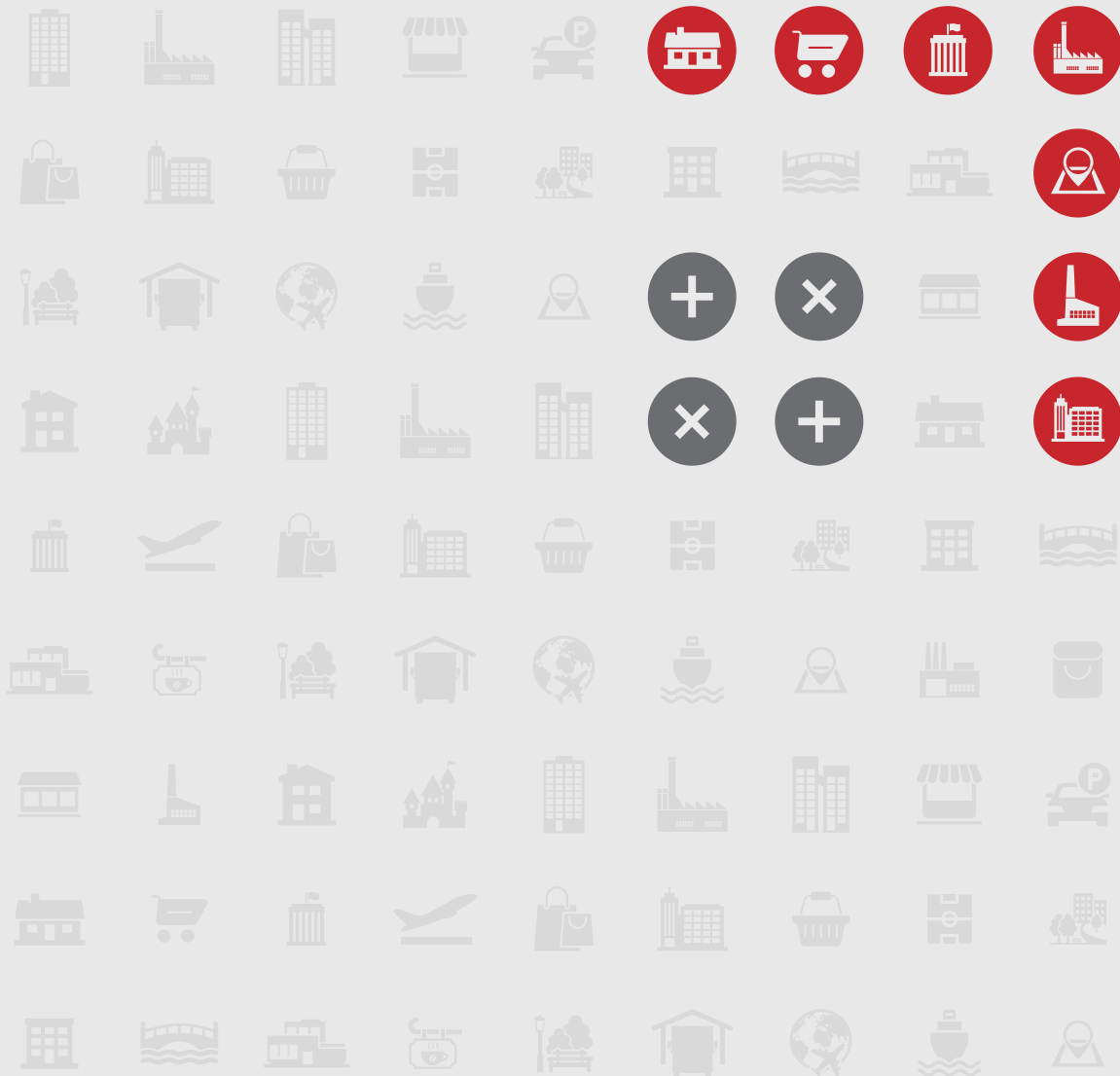


2024
Q 1

MARKET **REAL** REPORT

OFFICE



CONTENTS

2024 Q1 MARKET **REAL** REPORT OFFICE



임대차 시장



투자 시장



임대차 시장

오피스 임대차 시장

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

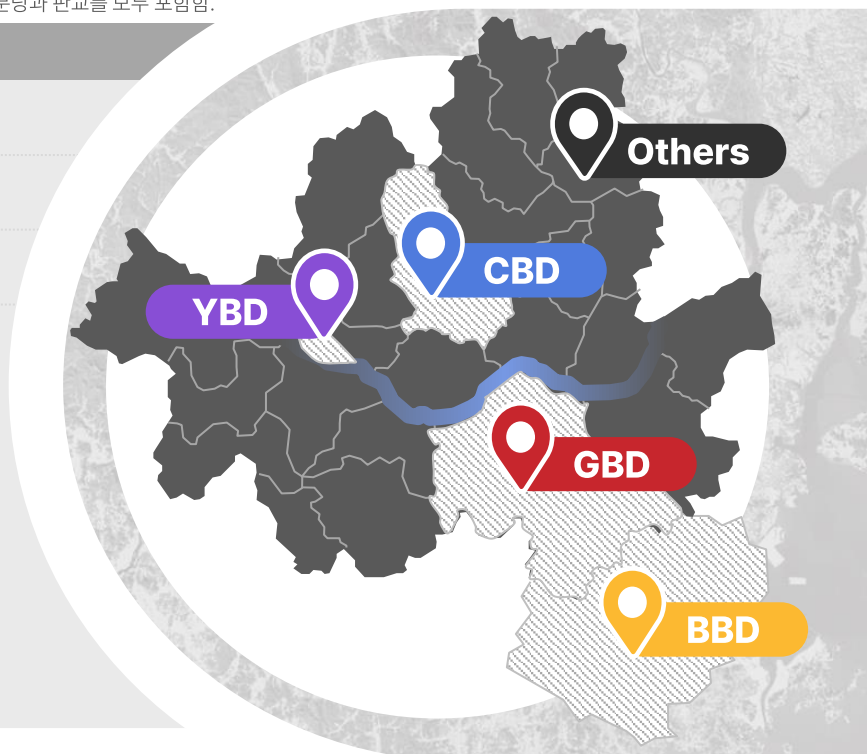
01 서울 오피스 시장

Q1 2024 Seoul Office Market Snapshot

CBD			GBD		
항목	'24.1분기	증감폭(전기대비)	Items	'24.1분기	증감폭(전기대비)
신규공급	-	-	신규공급	3,031 평	+3,031 평
공실률 신축포함기준	2.4%	+0.7%p	공실률 신축포함기준	2.4%	+0.4%p
NOC	271,582 원	+2.8%	NOC	280,243	+2.5%
거래규모 억원	10,579 억원	+6,819 억원	거래규모 억원	13,431 억원	+7,581 억원

YBD			Seoul Others		
Items	'24.1분기	증감폭(전기대비)	Items	'24.1분기	증감폭(전기대비)
신규공급	42,863 평	+42,863 평	신규공급	92,541 평	+85,439 평
공실률 신축포함기준	1.7%	+0.9%p	공실률 신축포함기준	2.9%	+0.8%p
NOC	263,848	+2.2%	NOC	194,763	+4.0%
거래규모 억원	-	-3,220 억원	거래규모 억원	2,602 억원	-8,245 억원

BBD			*BBD 권역은 분당과 판교를 모두 포함함.		
Items	'24.1분기	증감폭(전기대비)	Items	'24.1분기	증감폭(전기대비)
신규공급	-	-	신규공급	-	-
공실률 신축포함기준	1.9%	+0.2%p	공실률 신축포함기준	1.9%	+0.2%p
NOC	218,986	+3.0%	NOC	218,986	+3.0%
거래규모 억원	396 억원	-989 억원	거래규모 억원	396 억원	-989 억원



01 서울 오피스 시장

▶ 서울 오피스 시장 Overview

'24년 1분기 신규 오피스 공급량 OTHERS 권역 집중

- 24.1Q 신규 오피스 공급량은 13.7만평으로 집계되었으며 이는 지난해 한해 서울 및 분당권역에서 공급되었던 오피스 공급량(25만평)의 50%가 넘는 규모이다. 주요 공급사례로는 마곡에 공급된 초대형 R&D센터인 '이랜드 글로벌 R&D센터(연면적 76,531평)'과 YBD에 준공된 'TP타워(연면적 42,862평)'가 있다.
- 주로 사옥형 자산을 중심으로 공급이 지속되었으며 임대용 오피스의 경우 높은 선임차율을 기록하며 평균 공실률에 미치는 영향은 제한적이었다. '마곡 이랜드 글로벌 R&D센터'는 전체 면적을 사옥으로 활용할 예정이며 고덕 비즈밸리에 공급된 '강동K스타워', 'S그라운드' 2개 자산 총 7,209평 역시 자체 사옥으로 확인된다. 서울 주요 업무권역에 유일하게 공급된 'TP타워'는 준공 전 키움증권, 신한투자증권, 한국투자증권 등 굵직한 임차사들의 선임차를 마쳤다.

임차사의 경영환경과 임대료 지불능력에 따른 양극화로 인한 선별적인 임대인 우위시장 심화

- 지난해를 기점으로 경기부진에 따른 임차사의 경영상황이 오피스 임대차 시장에 미치는 영향이 심화되고 있다. 상대적으로 경기변화에 덜 민감한 우량 기업을 중심으로 프라임급 자산에 대한 임차수요가 지속되고 있는 반면 풍부한 유동성을 바탕으로 기업투자가 활발하던 시기에 투자금 유치를 통해 주요권역 내 오피스에 자리잡았던 임차사들은 최근 추가 투자 유치 실패와 경영난으로 임차면적에 대한 감평이나 중도해지 이슈가 나타나고 있다.
- 최근 몇년간 주요권역 내 오피스 공급이 제한적인 상황에서 공실이 매우 적었기 때문에 표면적인 공실률은 여전히 낮은 수준을 유지하고 있으며 임대료 역시 지속적인 상승 추세에 있다. 특히 높은 재계약 인상률에도 불구하고 프라임급 오피스를 중심으로 인상된 임대료로 임대차 계약이 성사되는 사례가 일부 관측되고 있어 임대인으로 하여금 임대료를 높이게끔 하는 동인으로 작용하고 있다. 다만 이는 오피스 시장 전반의 트렌드는 아니기 때문에 임대경쟁력이 높은 프라임급 중심의 자산과 그렇지 못한 자산간 임대경쟁력의 양극화는 심화할 것으로 전망된다.

주요 업무권역의 임차 대안지로서 주목받는 OTHERS 권역의 랜드마크 자산

- 최근 서울 주요 권역의 임대료 수준이 상향평준화 되면서 권역 간 임대료 격차가 줄어들고 있다. 실제로 18.1Q 주요권역 및 분당 NOC의 최대값-최소값의 Gap은 50%를 상회하는 수준이었으나 24.1Q의 경우 30% 미만으로 격차가 절반 이상 줄어들었고 이는 결국 권역 간 이전의 경제적 효용성이 감소했음을 의미한다.
- 이처럼 서울 주요 권역 간 임차이전을 통한 고정비 절감이 어려워지면서 주요권역과 지리적으로 멀지 않으면서 임대료(고정비) 절감 메리트를 누릴 수 있는 세컨더리(Secondary) 권역에 대한 관심이 높아지고 있다. 실제로 OTHERS 권역의 전년 동기비 임대료 상승률은 7.1%로 서울 평균 6.5% 대비 높다. 다만, 규모별로 봤을 때 초대형 자산의 상승률이 9.6%로 초대형 미만 자산 대비 월등히 높아 서브권역의 임대료 인상폭 증가는 초대형 규모 랜드마크 자산에 국한되는 경향이 큰 것으로 보인다.
- 실제로 시그니처 타워에서 이전을 결정한 도소매기업 '코리아세븐'은 강동에 위치한 '이스트센트럴타워(연면적 30,377평)' 타워로 본사 이전을 결정하였는데 주요권역 대비 고정비를 절감할 수 있으면서도 랜드마크 빌딩이라는 점이 임차의 소구포인트로 작용했다. 또한, 최근 '롯데월드 타워'는 일부 공실에 대한 마케팅 임대료를 NOC 40만원 수준까지 높여 마케팅을 진행하고 있는 것으로 확인되는데 이러한 롯데월드타워의 행보가 OTHERS 권역 프라임 자산에 대한 임차인들의 지불 가능 임대료 수준과 시장분위기를 가늠해볼 수 있을 것으로 보인다.

01 서울 오피스 시장

▶ 서울 오피스 시장 Overview

당 분기 투자시장, 메가 Deal의 잇따른 클로징으로 거래규모 2.7조 기록하며 순조로운 스타트

- 당 분기 '아크플레이스'와 '메트로&서울로타워', 'T412' 등 주요 권역의 굵직한 딜들이 잇달아 클로징되며 거래규모는 2.7조, 거래면적은 79천평을 기록하였다. 작년 금리 상승기에 얼어붙었던 투자심리로 인해 '23년 분기 평균 2.4조가 거래된 것에 비해 소폭 높은 수치이다. 또한, 당 분기 주요권역 거래규모 비중은 90%로 작년 누적 거래규모 비중인 77% 대비 증가하였다. 이처럼 주요 권역 대형자산 위주의 거래 종결로 서울 및 분당권역 오피스 평균 평당가는 33백만원/평을 기록해 직전분기 평균 평당가 27백만원/평 대비 23% 상승하였다.
- 최근 미국 소비자 물가 상승률이 지속해서 높은 수준으로 유지하며 연내 금리 인하에 대한 기대감이 약화되는 가운데, 메가딜이 잇달아 클로징 된 당 분기 긍정적인 투자시장 흐름이 지속될 지에 대한 관심이 모아진다.

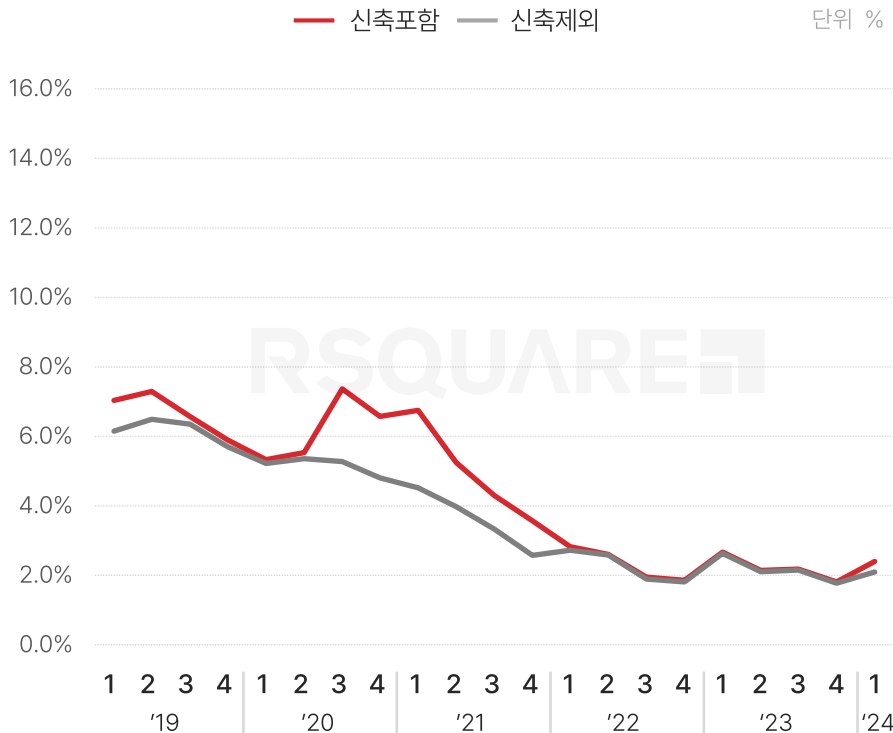
매도인-매수인 간 눈높이를 맞춰가는 투자시장 흐름

- 최근 매도인-매수인 간 소폭 가격조정을 통해 딜 클로징 되는 사례가 증가하고 있는 것으로 관측된다. 이는 금리 인상으로 인한 급격히 금융비용이 증가하던 '22년~'23년 상반기와는 다소 다른 풍경이다. 당시 투자시장은 원매자와 매도인의 눈높이를 맞추지 못해 매각을 철회하거나 펀드만기를 연장하는 사례가 다수 존재하였다. 실제로, 당시 화이자타워, 363 강남타워, KDB생명타워, 수서 로즈데일빌딩 등이 얼어붙은 시장 분위기로 인해 매각을 철회하였다.
- 그러나 최근 상업용 부동산 투자시장의 분위기는 사뭇 다르게 느껴진다. 최근 거래된 '아크플레이스'는 코람코자산이 우선협상자로 선정된 이후 최초 제안 매입가 대비 소폭 조정된 가격에 딜 클로징을 마무리 지었으며, 지난 해 말 매각이 마무리 된 '마제스타시티 타워1'과 '콘코디언' 역시 소폭 가격 조정이 이루어졌고, '케이플라츠 신논현' 역시 현재 협상 진행중에 있는 것으로 알려졌다. 제한적인 유동성이 지속되는 가운데, 매도자와 매수인이 가격 힘겨루기를 지속하기 보다는 합리적인 협상과 가격조정을 통해 가격 눈높이를 맞춰가고 있는 것으로 풀이된다.
- 이처럼 매도-매수인간 가격 조정을 통한 딜 클로징 사례가 늘면서, 이러한 거래 트렌드가 최근 도심을 중심으로 한 매물들과 상반기 대어인 '더 에셋 강남(삼성물산 서초사옥)'의 딜 클로징에 긍정적인 영향을 미칠 수 있을지 관심이 주목된다.

01 서울 오피스 시장

서울 오피스 임대차 시장 Overview

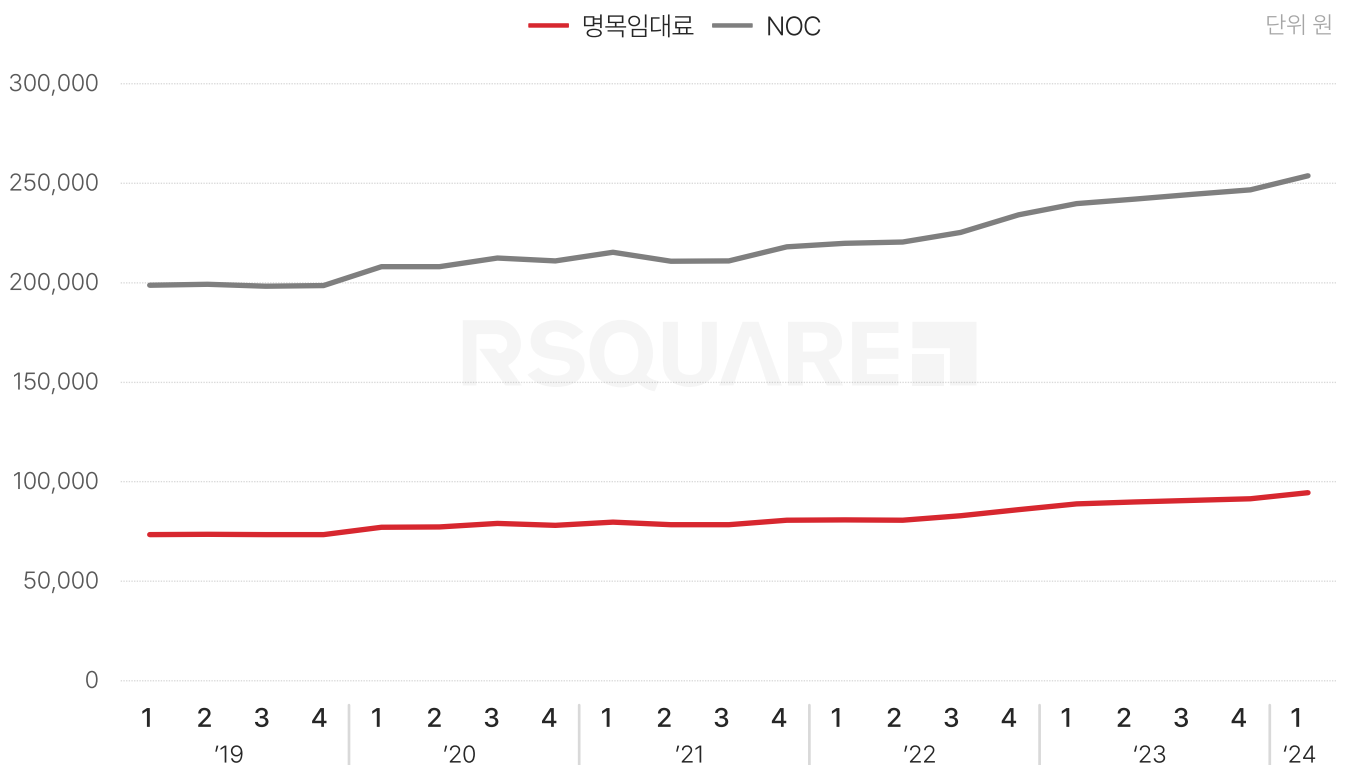
서울 전체 평균 공실률 추이



신축포함 기준

	공실률 %	증감률 전기대비,%p
전체	2.4	▲ 0.6
초대형	0.9	▲ 0.2
대형	2.5	▲ 0.7
중대형	2.9	▲ 0.7
중형	3.3	▲ 0.9
소형	5.4	▲ 1.4

서울 전체 평균 임대료 추이



01 오피스 임대차 시장

CBD 임대차 동향

CHECK 1 '24년 1분기 평균 공실률 2.4%로 여전히 낮은 수준 지속

- '24.1Q CBD 권역의 평균 명목임대료 인상률은 전년 동기 대비 6.2% 상승한 10.9만원으로 서울 주요 업무권역 중 GBD 권역 다음으로 높은 수치를 기록하였다. 평균 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 증가한 2.4%를 기록하였다. 이는 전년 동기 대비 약 2.3%p 하락한 수치로 여전히 안정적인 수준을 유지하고 있다.
- 주요 이전 사례로는 '태그호이어 코리아'가 시그니처타워에 약 200평을 신규 임차했으며, 장기간 논현동 사옥을 본사로 두었던 '고려아연'이 그랑서울로 이전계약을 체결하여 7월 입주를 앞두고 있다. NH농협생명빌딩 서관에 임차중이던 '롯데카드' 콜센터 지점은 시청역 인근 '태평로빌딩'으로 권역 내 이전하였으며, 애오개역 인근에 위치한 '크레디트센터'에 입주중이던 '나이스신용정보' 본사가 충정로역 인근 '한국예술원'으로 이전계약을 체결하여 연내 이전을 앞두고 있다.

CHECK 2 두드러지는 대형 규모 오피스 임대료 인상률

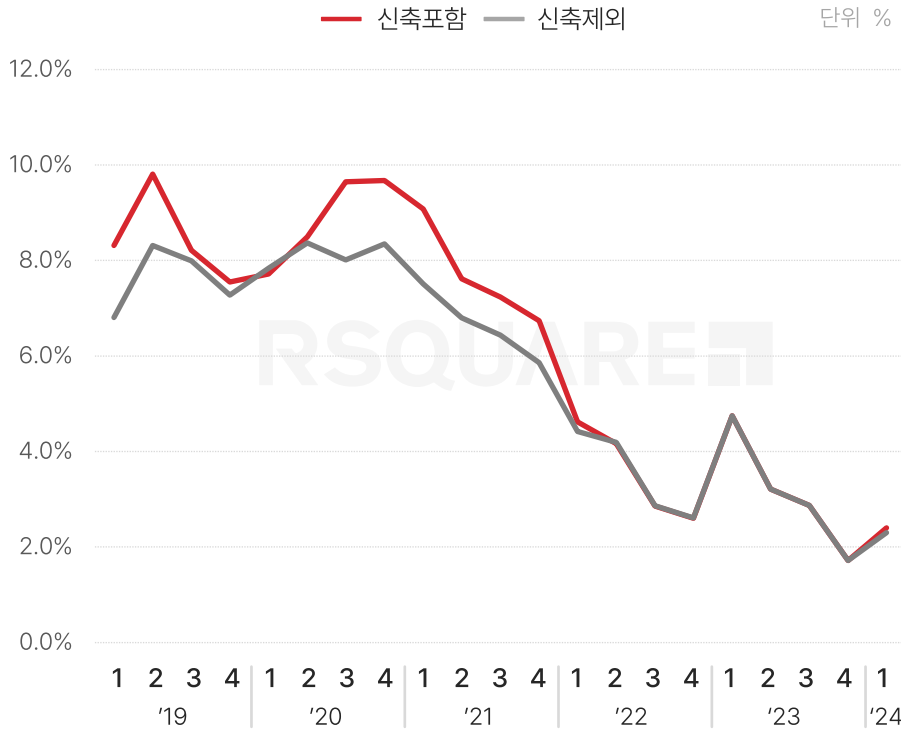
- 규모별로 보면 1만평 이상 2만평 미만의 대형규모 오피스의 전년 동기 비 명목임대료 및 NOC 인상률 모두 10% 안팎 수준으로 나타나 권역 전체 인상률을 견인하였다. CBD 권역은 작년 한해 초대형-대형 간 NOC 격차가 연평균 23% 수준을 유지해 왔으나 당 분기 NOC 격차는 19%로 감소하였는데, 이를 통해 초대형 규모 자산 대비 대형규모 자산의 임대료 인상률이 높았음을 알 수 있다.
- 실제로, 대형규모의 전년비 NOC 상승률(10.2%)은 초대형 자산의 상승률(5.7%)의 약 2배 수준으로 나타나는데, 이처럼 올해 CBD 권역 대형규모 자산들의 요구 임대료(Asking Price) 상승에도 불구하고 이 수준으로 실제 계약이 이루어질지에 대한 관심이 지속되고 있다.
- 긍정적인 것은 요구 임대료(Asking Price) 상승에도 불구하고 특정 업종의 CBD 선호는 유지되고 있다는 점이다. 일례로, 더케이타워에 임차중인 '우리카드'는 임대차 계약 만료 이후 높은 인상률로 인해 타 권역 이전을 고려하였으나 CBD 권역 선호로 기존 빌딩 잔류를 결정한 것으로 알려졌다.

▶ '24.1분기 CBD 오피스 주요 임차 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
나이스신용정보	한국예술원	CBD-Sub	1,400	본사이전
태그호이어코리아	시그니처타워	CBD	200	신규임차
롯데카드	태평로빌딩	CBD	700	콜센터 이전
우리카드	더케이타워	CBD	1,600	재계약

01 오피스 임대차 시장

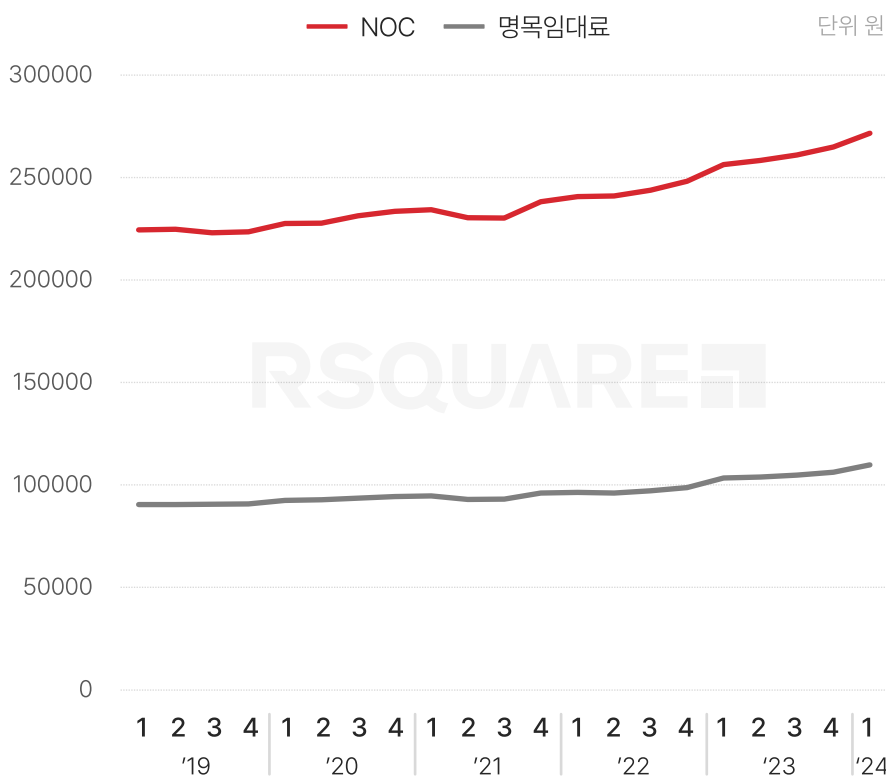
CBD 오피스 평균 공실률



신축포함 기준

	공실률 %	증감률 전기대비, %p
전체	2.4	▲ 0.7
초대형	1.9	▲ 0.5
대형	2.1	▲ 1.1
중대형	1.6	▲ 0.1
중형	3.1	▼ 0.1
소형	6.9	▲ 2.3

CBD 오피스 임대료



NOC 증감률

NOC	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
271,582	▲ 2.8%	▲ 5.9%

명목임대료 증감률

명목임대료	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
109,793	▲ 3.4%	▲ 6.2%

01 오피스 임대차 시장

GBD

임대차 동향

CHECK 1 2분기 연속 소폭의 상승기조를 이어가는 GBD 오피스 평균 공실률

- 24.1Q GBD 공실률은 2.6%로 집계되었는데 이는 작년 동기 대비 0.7%p, 지난 분기 대비 0.4%p 상승한 수치이다. 당 분기 '양재 혁신지구 AI센터'의 증축을 제외하고 신규 공급이 없었음에도 불구하고 2분기 연속 소폭이나마 공실률이 상승하고 있는 점이 주목된다.
- 공실률 상승에도 불구하고 명목임대료와 NOC는 전년 동기 대비 각각 7.6%와 6.4% 올라 여전히 상승 기조를 유지하고 있으며 이는 서울 전체 평균보다도 소폭 높은 수준이다. 대형 규모 자산의 NOC 인상률은 전년 동기 대비 10.2% 상승하여 전체 평균을 견인한 반면, 중대형 자산은 2.5% 상승하여 상대적으로 낮은 임대료 인상률을 보였다.

CHECK 2 중소형 공실을 중심으로 나타나는 임대료 조정과 인센티브 증가

- 임대료 상승과 이전비용 증가로 이전보다 잔류를 택하는 기조가 강하게 나타난 작년 대비 이번 분기는 감평 재계약 현상이 눈에 띄게 증가한 것으로 확인된다. 아울러 감평이나 중도해지 니즈가 있는 임차사의 공실해소 기간이 작년 대비 길어지고 있다는 점도 작년과 달라진 점이다. 주로 신생 스타트업이 선호하던 전용 2~300평 사이의 소형 공실이 신규 임차인을 찾지 못해 공실이 장기화 되는 경향이 있으며 일부 자산에서 이로 인한 가격 조정이나 인센티브 증가가 관측되고 있다.
- 실제로 테헤란로에 위치한 연면적 1만평 규모의 한 오피스빌딩의 경우 마케팅 NOC가 30만원 후반대였음에도 최근 인센티브 제공을 통해 NOC 30만원 안팎에서 계약을 체결한 것으로 확인되었다.

CHECK 3 시장 변화에 가장 빠르게 반응하는 GBD 권역 임대차 시장 흐름 주목

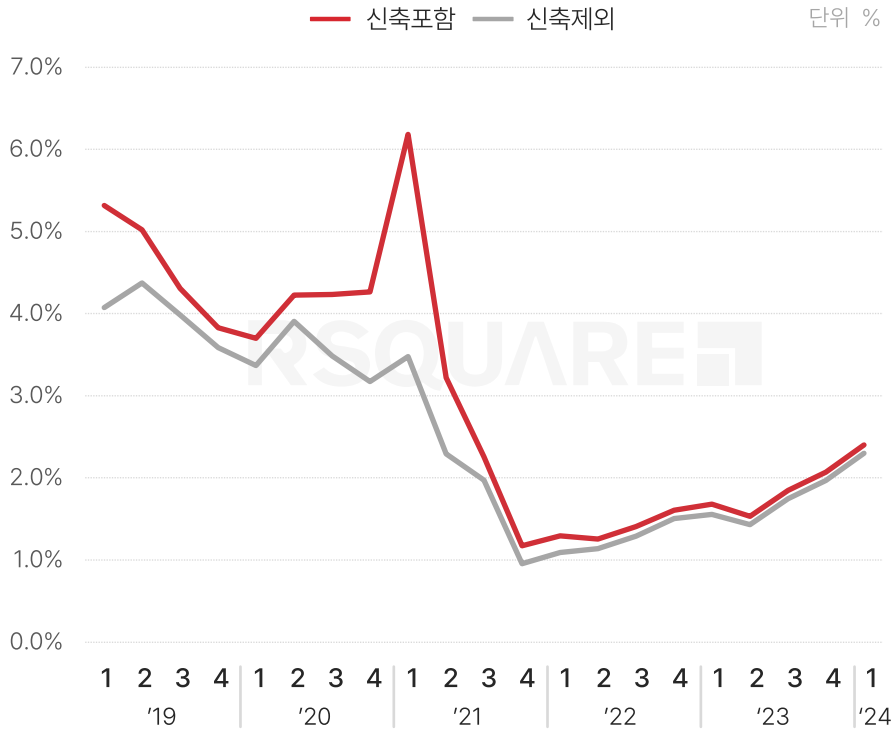
- GBD 권역은 IT와 스타트업을 중심으로 임차를 선호하기 때문에 인해 기업경기와 경제상황에 가장 민감하게 반응하는 권역이다. 코로나19 이후 스타트업 붐과 함께 중소형 스타트업의 확장세가 가장 두드러졌으며 임대료 상승률 역시 가장 가파르게 나타났다. 반대로, 금리상승과 유동성 감소와 함께 임차 확장세가 가장 먼저 둔화됨과 동시에 잠재매물이 가장 많이 쌓이는 곳이기도 하다.
- 이를 미루어 봤을 때 GBD 권역 임차시장의 흐름은 장기적으로 서울 주요 업무권역 임차시장 흐름의 주요한 바로미터가 될 것으로 보이는 만큼 올 해 GBD 권역의 임대차 시장 흐름에 주목해 볼 필요가 있다고 판단된다.

▶ '24.1분기 GBD 오피스 주요 임차 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
아이에스동서	백영 논현센터	GBD-sub	750	본사이전
버튼스	KT&G 대치타워	GBD	550	신규임차
알리익스프레스 알리바바	파르나스타워	GBD	250	본사이전

01 오피스 임대차 시장

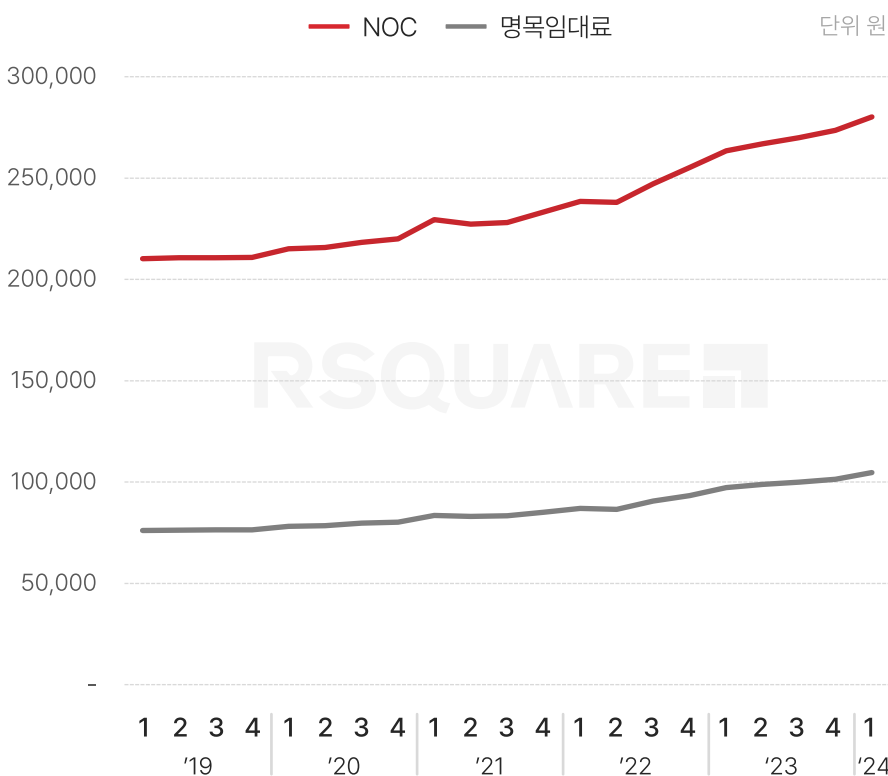
GBD 오피스 평균 공실률



신축포함 기준

	공실률 %	증감률 전기대비, %p
전체	2.4	▲ 0.4
초대형	0.2	▲ 0.1
대형	1.6	▼ 0.7
중대형	3.9	▲ 0.8
중형	3.7	▲ 1.8
소형	4.3	▲ 0.9

GBD 오피스 임대료



금액 증감률 증감률

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
280,243	▲ 2.5%	▲ 6.4%

금액 증감률 증감률

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
104,700	▲ 3.2%	▲ 7.6%

01 오피스 임대차 시장

YBD

임대차 동향

CHECK 1 초대형 오피스 공급에도 불구하고 높은 선임차율로 인해 공실률 영향 제한적

- 최근 서울 주요권역 내 신규 프라임 오피스 공급이 제한적인 상황에서 YBD는 유일하게 프라임 오피스 (TP타워, 42,862평) 빌딩 공급이 이루어진 권역이다. 다만 지난해 공급된 '앵커원'과 마찬가지로 대부분 선임차 된 채로 공급되면서 평균 공실률에 영향은 제한적이었다.

CHECK 2 올 해 만기도래 예정인 'IFC'와 '파크원타워' 임차 재계약 변수

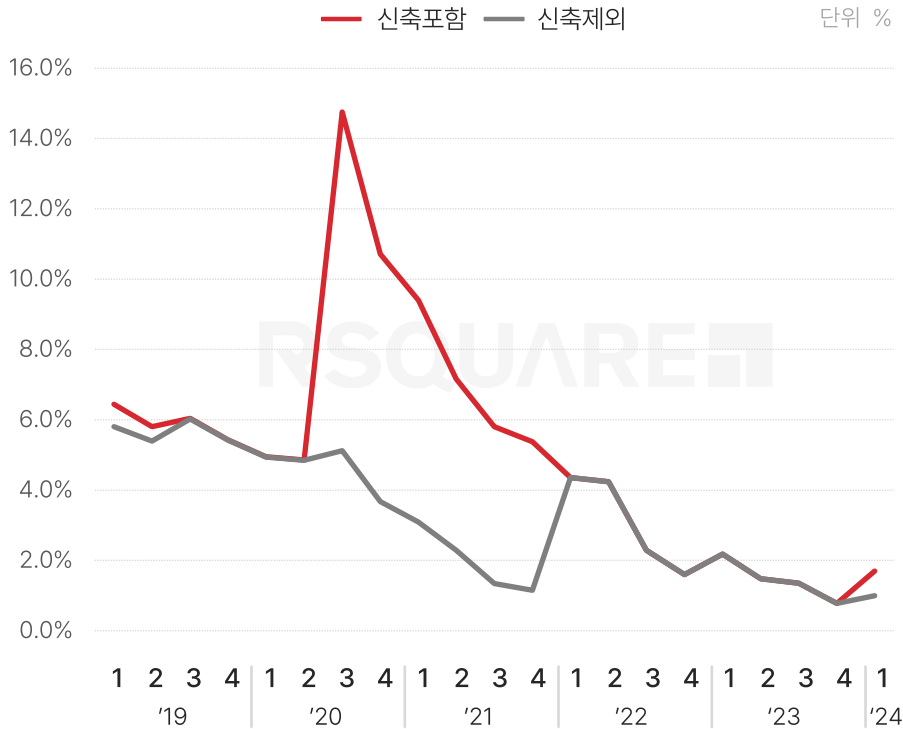
- YBD는 2020년에 프라임 오피스인 파크원타워 2개동(11.3만평)이 공급되면서 '21년 상반기까지 10% 안팎의 평균 공실률을 기록하며 당시 파크원을 중심으로 임차인 유치를 위해 일정 수준의 인센티브를 제공하며 임차 안정화를 달성하였다. 그로부터 4년가량이 지난 현재 당시 계약했던 임차사들의 계약만기가 도래하고 있으나 임대료는 큰 폭으로 상승해 있는 상황이다. YBD의 명목임대료는 '20.1Q 대비 연평균 5% 이상 오른 데다 주요 권역 공실 부족으로 인해 인센티브 조건 역시 축소되어 있다.
- 실제로 '20~'21년 '파크원'의 마케팅 ENOC는 20만원 초반에 형성되어 있었으나 '24.1Q 현재 30만원 중반에 형성되어 있다. 이러한 시장 상황으로 미루어 봤을 때 곧 임차계약 만기가 도래할 'IFC', '파크원' 입주사들의 재계약 인상폭이 꽤나 높을 것으로 보여진다.
- 더하여, 지난해부터 공급된 앵커원과 TP타워 모두 일부 층을 제외하고 임대가 대부분 완료되었으며 마케팅 임대료 역시 기존 임차 건물과 크게 상이하지 않다. 따라서 만기가 도래한 기존 임차사들의 이전 역시 여의치 않을 것으로 보여 향후 잔류 및 이전 동향에 따라 여의도 시장의 임대시장 기조가 정해질 것으로 전망된다.

▶ '24.1분기 YBD 오피스 주요 이전 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
법무법인 대륜	파크원타워1	YBD	520	본사이전
우리종합금융	TP타워	YBD	1,600	본사이전

01 오피스 임대차 시장

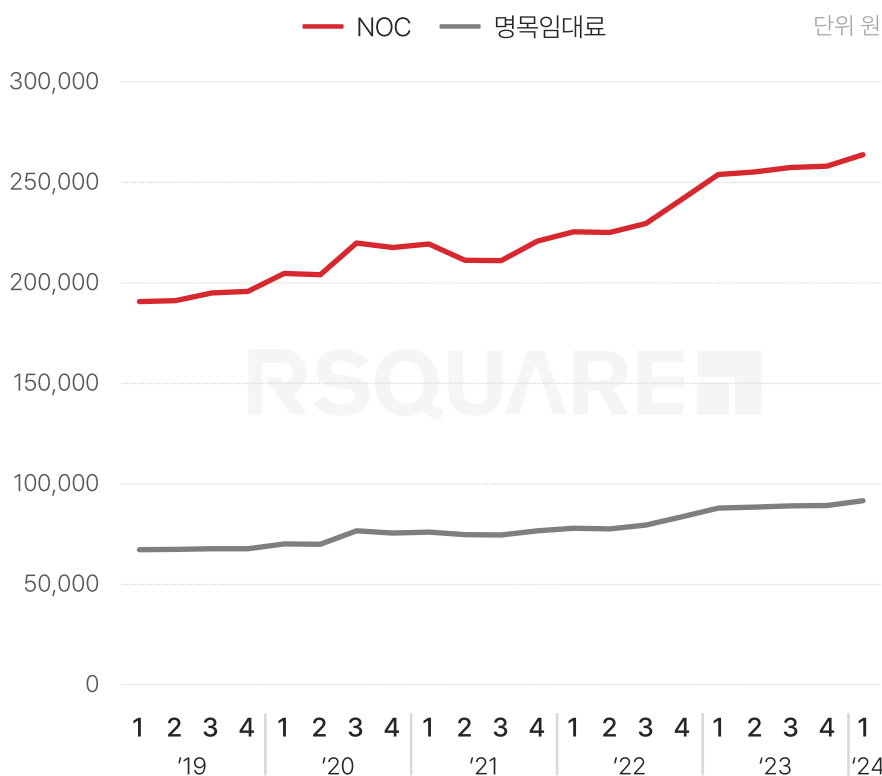
YBD 오피스 평균 공실률



신축포함 기준

	공실률 %	증감률 전기대비,%p
전체	1.7	▲ 0.9
초대형	0.4	▼ 0.1
대형	4.0	▲ 3.4
중대형	1.5	▲ 0.1
중형	1.1	▲ 0.2
소형	3.8	▲ 1.4

YBD 오피스 임대료



금액 증감률 증감률

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
263,848	▲ 2.2%	▲ 3.9%

금액 증감률 증감률

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
91,655	▲ 2.8%	▲ 4.3%

01 오피스 임대차 시장

BBD

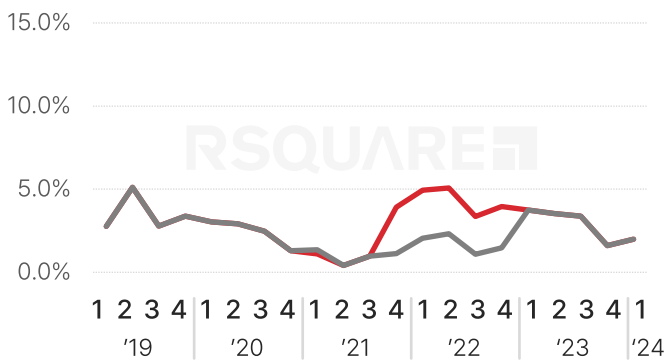
임대차 동향

CHECK 1 여전히 공고한 BBD 권역 임차선호로 낮은 공실률 지속

- 24.1Q BBD 권역 전체 공실률은 1.9%로 지난 분기 대비 0.2%p 상승하였다. 규모별로 보면 초대형자산 공실률은 0.6%로 유일하게 0.3%p 감소한 반면, 3천평 미만인 중소형 자산에서는 1% 이상의 공실률 증가가 관측되었다.
- BBD 권역 역시 최근 지속된 임대료 인상으로 인해 중소형 빌딩에 임차하고 있던 중소형 기업들의 감평이나 퇴거가 영향을 미친 것으로 보여진다.

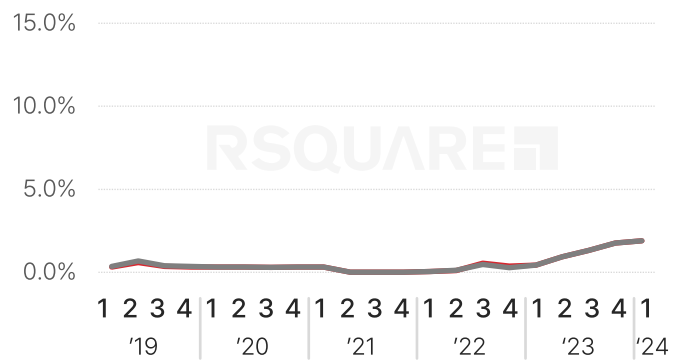
분당 오피스 평균 공실률

— 신축포함 — 신축제외 단위 %



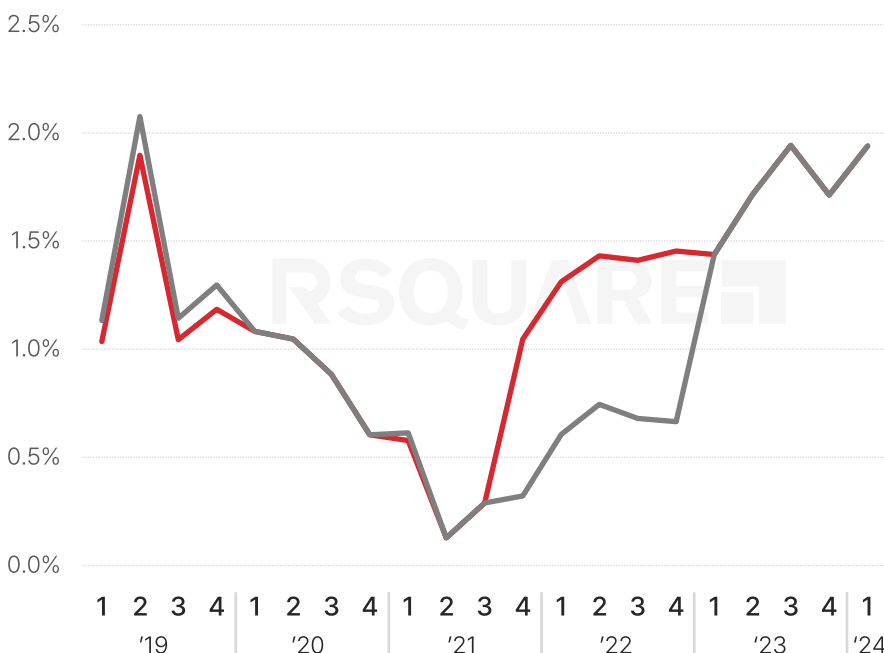
판교 오피스 평균 공실률

— 신축포함 — 신축제외 단위 %



BBD 전체 오피스 평균 오피스 공실률

— 신축포함 — 신축제외 단위 원

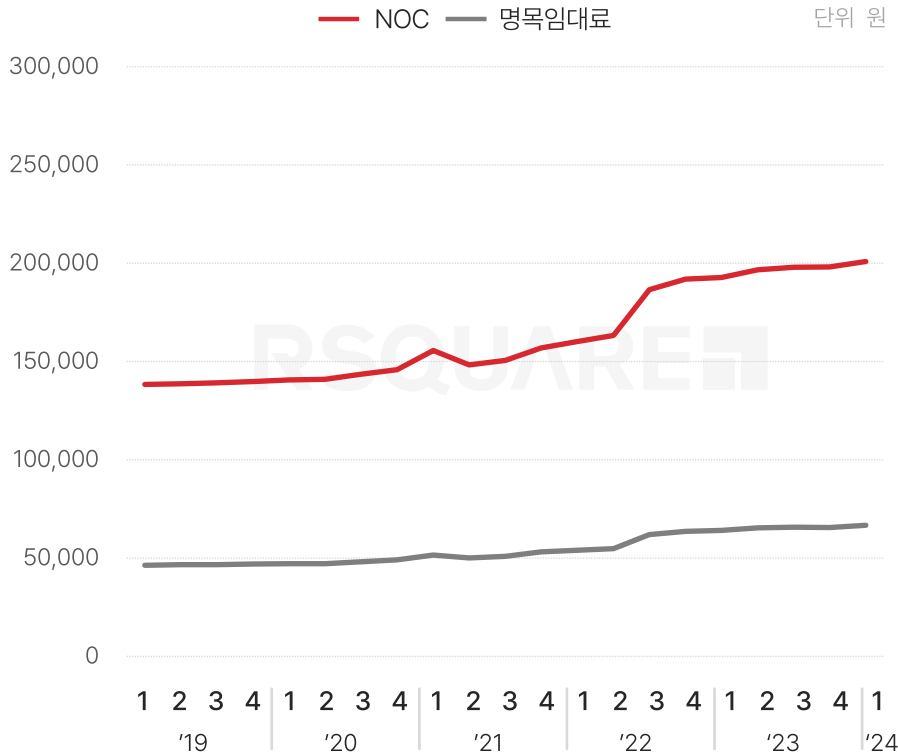


신축포함 기준

	공실률 %	증감률 전기대비,%p
전체	1.9	▲ 0.2
초대형	0.6	▼ 0.3
대형	0.5	▲ 0.1
중대형	6.3	▲ 0.4
중형	5.0	▲ 1.7
소형	1.2	▲ 1.0

01 오피스 임대차 시장

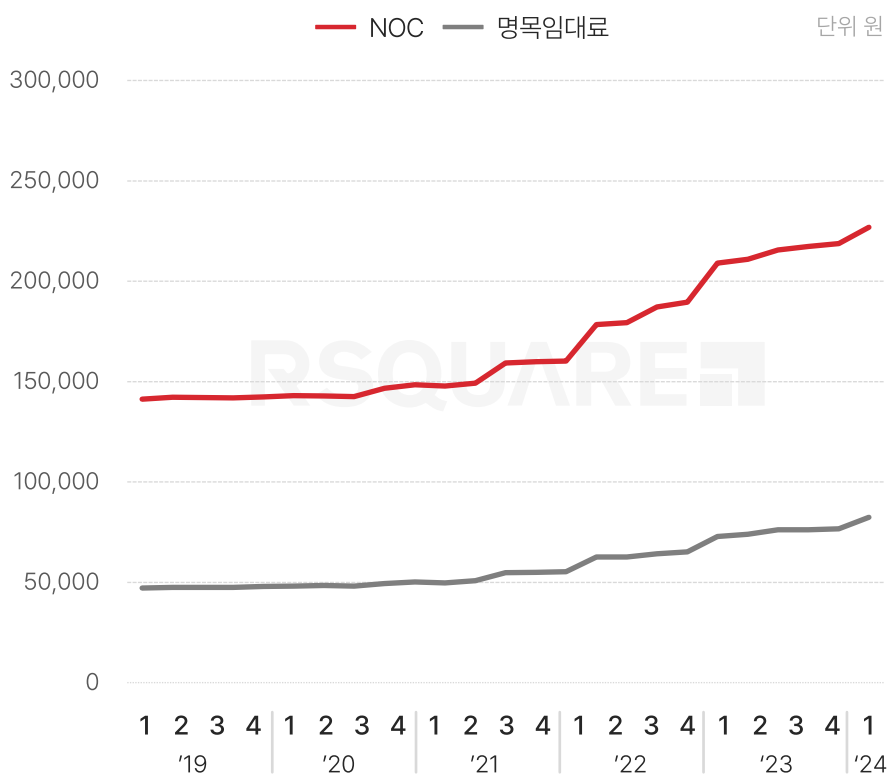
분당 임대료



금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
200,821	▲ 1.3%	▲ 4.2%

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
66,577	▲ 1.5%	▲ 4.0%

판교 임대료



금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
226,889	▲ 3.7%	▲ 7.5%

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
82,486	▲ 7.5%	▲ 11.6%

01 오피스 임대차 시장

서울 기타 권역 ▶ 임차 동향

CHECK 1 잠실권역 트로피에셋 롯데월드타워 임대료 큰 폭 상승

- 잠실 롯데월드타워에 임차중이던 롯데의 계열사 '롯데이커머스'와 '롯데 컬처웍스'가 최근 퇴거한 것으로 알려졌다. 롯데월드타워는 해당 계열사가 퇴거한 이후, 중층부 두개 층에 대하여 NOC 40만원 초중반 수준에서 임대 마케팅을 하고 있는데, 24.1Q 기준 잠실권역의 1만평 이상 대형 빌딩의 임대료 수준이 NOC 20만원 초반에 형성되어 있는 것을 감안하면 약 2배에 가까운 수준이다.
- 롯데월드타워는 오피스 면적만 약 10만평에 달하는 초대형 빌딩으로, 서브 권역인 잠실에 위치하고 있으나 주요 권역인 GBD와 높은 접근성을 보유한 랜드마크 빌딩이라는 장점을 보유한 자산이다. 다만, 마케팅 NOC 수준이 테헤란로를 웃도는 수준인 만큼 최근 주요권역에서 OTHERS 권역으로 이전을 검토하는 이유인 '고정비 절감' 측면으로 접근했을 때 이전 고려 임차인의 고민이 깊어질 것으로 보인다.
- 따라서, 향후 롯데월드타워의 임차동향은 OTHERS 권역 프라임 자산에 대한 임차인들의 지불 가능 임대료 수준을 파악해 볼 수 있는 좋은 지표가 될 것으로 기대된다.

CHECK 2 OTHERS 권역으로 이전을 검토하는 임차사들

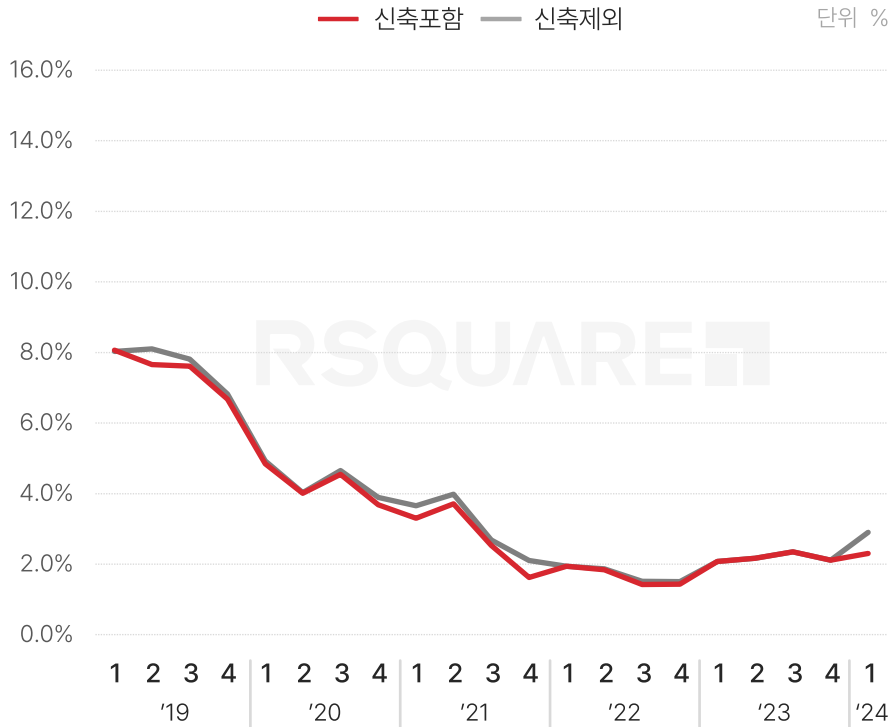
- 시그니처타워에 임차하던 '코리아세븐'이 최근 강동구에 위치한 '이스트센트럴타워(연면적 30,377평)'로 이전을 결정했다. 주요권역 대비 고정비를 절감할 수 있으면서도 랜드마크 빌딩이라는 점이 주요 임차 동인인 것으로 파악된다. 또한, 이커머스 스타트업 '프레시지' 역시 기존 GBD 삼성생명 대치빌딩에서 수서역 인근 '로즈데일 빌딩(연면적 29,501평)'으로 본사 이전을 완료하였다.
- 이처럼, 주요 권역에서 OTHERS로 이전을 검토하는 임차사들은 연면적 2만평 이상의 초대형 랜드마크 자산을 중심으로 검토하는 것으로 풀이되는데, 실제로 전년비 OTHERS 권역의 초대형 자산 연평균 임대료 인상률은 9.6%로 서울 및 분당의 전체 초대형 빌딩 인상폭 5.2%의 2배에 가까운 수치이다.

▶ '24.1분기 Others 오피스 주요 임차 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
코리아세븐	이스트센트럴타워	강동	1,600	본사이전
프레시지	로즈데일빌딩	수서	700	본사이전

01 오피스 임대차 시장

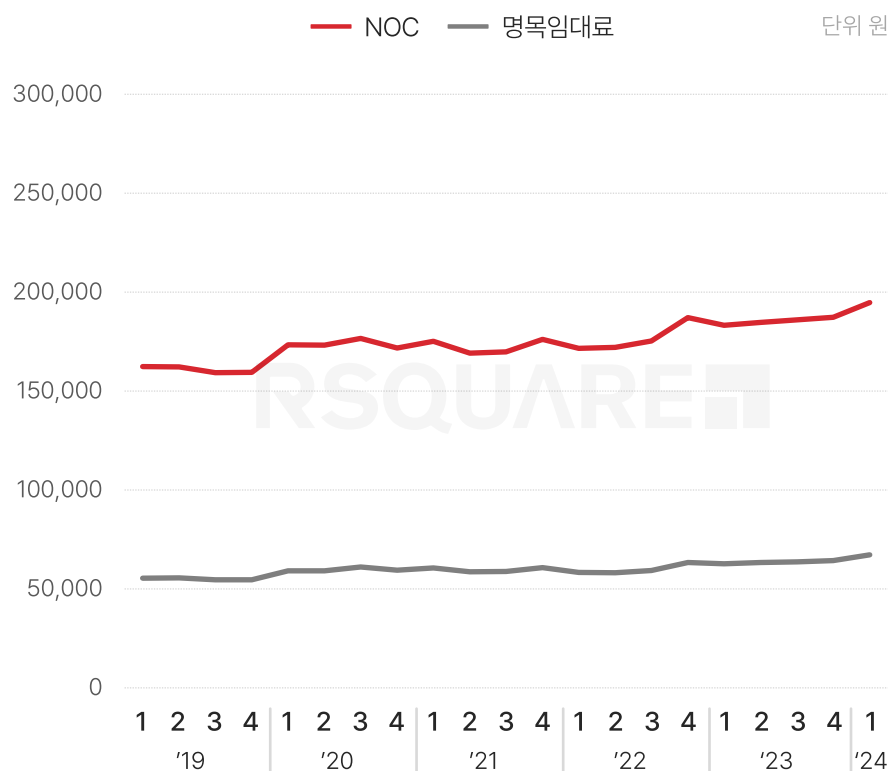
서울 기타권역 오피스 평균 공실률



신축포함 기준

	공실률 %	증감률 전기대비,%p
전체	2.9%	▲ 0.8
초대형	0.8%	▲ 0.2
대형	3.3%	▲ 0.9
중대형	3.3%	▲ 1.2
중형	3.4%	▲ 0.2
소형	7.0%	▲ 1.8

서울 기타권역 오피스 평균 임대료



금액 증감률 증감률

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
194,763	▲ 4.0%	▲ 6.3%

금액 증감률 증감률

금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY
67,174	▲ 4.5%	▲ 7.1%



투자 시장

오피스 투자 시장

02 오피스 투자 시장

▶ 서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

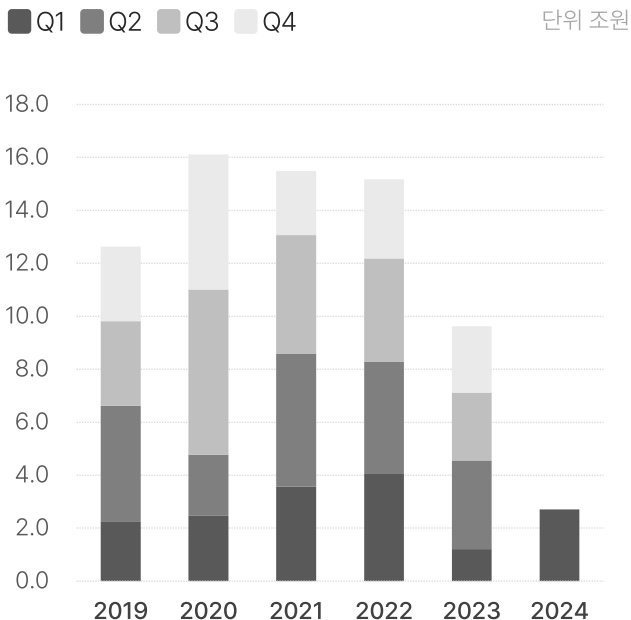
'24.1Q 거래규모 2.7조 기록, 주요 권역 내 메가 Deal의 잇따른 클로징 영향

- 24.1Q 서울 및 분당권역에서는 약 79천평의 오피스 자산이 거래되었으며 거래규모는 2.7조를 기록하였다. 이는 오피스 투자시장이 급속도로 얼어붙었던 작년 동 분기 대비 약 120% 이상 증가한 거래 규모이며 직전분기인 23.4Q에 비해서도 소폭 증가한 수치이다. 지난 해부터 이어져 온 '아크플레이스'와 '메트로&서울로타워', 'T412' 등 주요 권역의 굵직한 딜들이 올해 초 잇달아 클로징 되며 거래규모를 끌어올린 것으로 보여진다.
- 최근 중동발 위기와 미국 인플레이션 압력으로 연내 미국의 금리 인하에 대한 기대감이 약화되는 가운데, 메가딜이 잇달아 클로징 된 당 분기 오피스 투자 흐름이 당해 년도 오피스 투자시장에 긍정적인 영향을 미칠지 귀추가 주목된다.

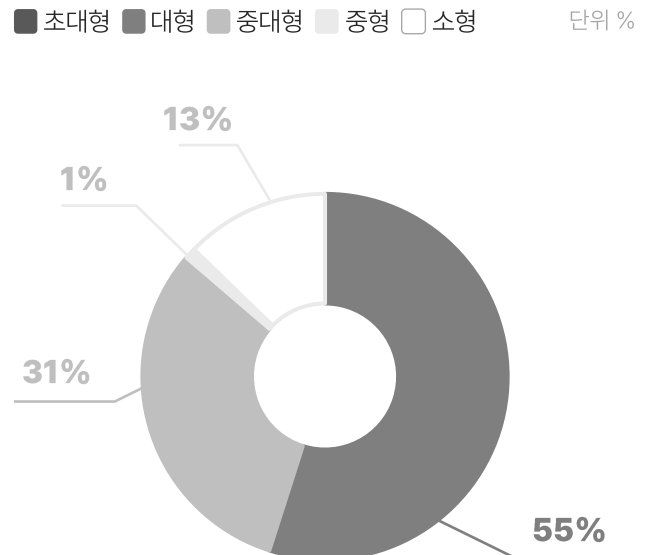
메가 딜이었던 '아크플레이스' 매각이 오피스 투자시장에 주는 시그널

- 당 분기 가장 높은 금액으로 거래로 거래된 자산은 GBD의 '아크플레이스'로 코람코자산신탁이 미래에셋자산운용(블랙스톤)으로부터 7,917억원(평당 4,172만원)에 인수하였다. '아크플레이스'는 블랙스톤이 2016년 매입한 이후 장기간 보유하던 자산이라는 점과 시장 유동성이 제한적인 상황에서 8천억에 달하는 큰 금액을 조달해야 하는 메가 딜이라는 점에서 작년부터 시장의 큰 관심을 받아왔던 자산이다.
- '아크플레이스' 거래는 SI 없이 자금조달에 성공했는데, 유동성이 말라버린 작년부터 'T412-알레르망', '센터포인트 강남-F&F', '형지빌딩-크리스F&C' 등 SI의 투자참여가 활발했던 것과는 구분되는 점이다. 또한, 코람코자산신탁은 최초 우선협상자 선정 당시 제안한 매입가 대비 약 2% 수준 가량 조정된 가격에 '아크플레이스'를 인수하였는데, 합리적인 금액 협상을 통해 성공적으로 거래를 마무리한 사례로 보여진다.
- 실제로 최근 매도자의 매각의지-매수인의 인수 의지가 잘 맞아 떨어지는 경우 소폭 가격 조정을 통해 클로징을 하는 사례가 늘어나고 있는데 '마제스타시티 타워1'과 '콘코디언', 최근 '아이콘 역삼' 역시 가격 조정을 통해 딜 클로징이 완료 되었으며 '케이플라츠 신논현'도 협상을 진행중에 있는 것으로 알려졌다. 올해도 역시 불확실한 시장상황이 지속될 것으로 전망되는 가운데 매수-매도인 간 가격 조정 추세가 투자시장에 긍정적인 영향을 미칠 것이라는 관측이 나오고 있다.

분기별 거래규모 추이



규모별 거래액 비중 2024 1Q

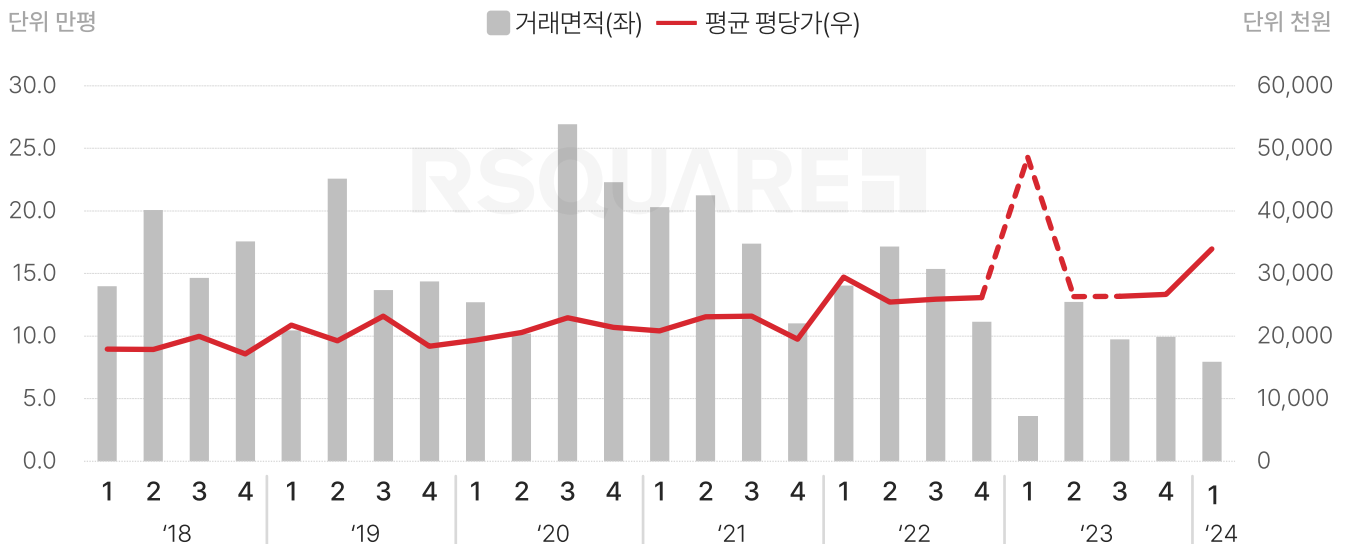


02 오피스 투자 시장

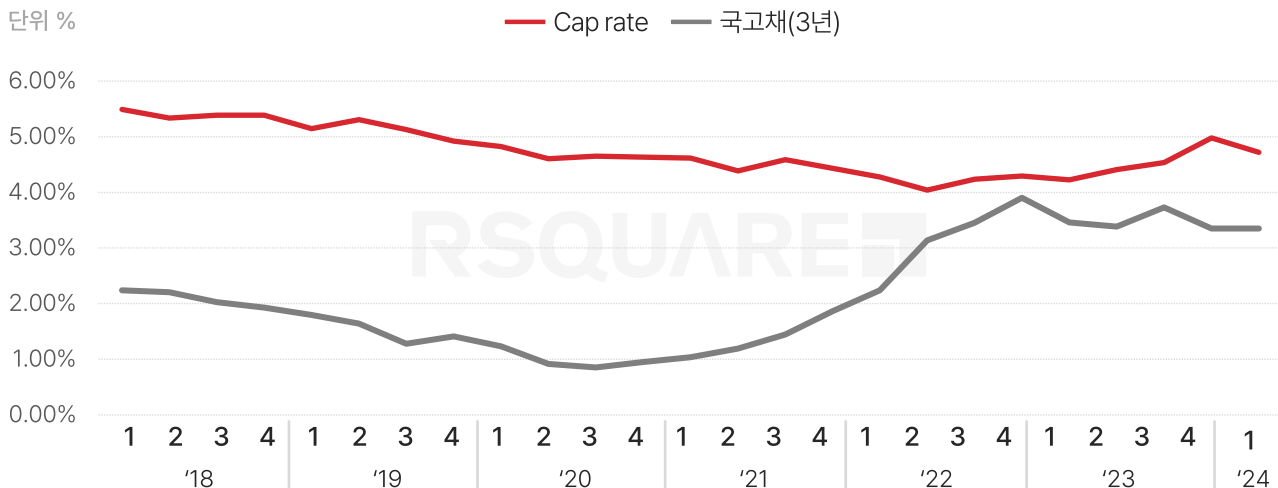
도심을 중심으로 쏟아지는 오피스 매물들, 더에셋 강남(삼성물산 서초사옥) 클로징도 주목

- 최근 외국계 투자자인 블랙스톤이 매각한 '아크플레이스'의 클로징과 함께 외국계 투자자의 또다른 큰 손인 GIC가 9년간 장기 보유하던 '익스체인지 서울'이 시장에 매물로 나왔다. 현재 코람코자산운용을 우선협상자로 선정해 본격 매각에 착수한 것으로 알려졌다. GIC가 보유하던 '서울파이낸스센터(SFC)' 역시 시장에 매물로 나올 것이라는 관측이 생기면서 관심이 집중되고 있다.
- 올 해 주목해야 할 또 하나의 매각 자산은 강남역에 위치한 '더에셋 강남(삼성물산 서초사옥)'이다. '더 에셋 강남'은 연면적 약 24천평인 초대형 자산으로 최근 거래된 '아크플레이스(연면적 19천평)' 보다 큰 연면적을 보유한 만큼 매각 규모 면에서도 아크플레이스를 넘어설 가능성이 있다고 보여진다. 보유자인 코람코자산신탁은 매각주관사로 '쿠시먼웨이크필드-세빌스코리아'를 선정하면서 본격 매각에 나서고 있는데, 최근 GBD를 중심으로 SI가 활발히 참여했다는 점에서 SI를 타겟으로 한 매각이 이루어질 지 지켜볼 필요가 있다.

거래면적 및 평균 거래 평당가 추이



서울 오피스 빌딩 평균 Cap rate 추이



02 오피스 투자 시장

▶ '24.1분기 서울 및 분당권역 오피스 주요 거래사례

빌딩명	권역	연면적 (평)	거래액 (억원)	평당가 (만원)	매수인	매도인	비고
서울로타워	CBD	8,438	3,099	3,672	와이디816 PFV	이지스자산운용	
메트로타워	CBD	12,444	4,155	3,339	와이디816 PFV	안다자산운용	
케이스퀘어시티	CBD	12,607	3,070	3,100	퍼시픽자산운용	코람코자산신탁	
T412	GBD	7,982	3,277	4,105	알레르망	한화자산운용	
아크플레이스	GBD	18,974	7,916	4,172	코람코자산신탁	미래에셋자산운용(블랙스톤)	
잠실 시그마타워	잠실	20,762	1,650	1,961	이화자산운용	HL리츠운용	



서울로타워



메트로타워



케이스퀘어시티



T412



아크플레이스



잠실 시그마타워

▶ 주요 거래예정 자산

빌딩명	권역	연면적(평)	매도인	비고
더에셋 강남	GBD	24,537	코람코자산신탁	매각주관사 선정완료
아이콘역삼	GBD	5,922	M&G리얼에스테이트	24.2Q 매각완료
서울N스퀘어	CBD	4,800	GRE파트너스	매각주관사 선정완료
유안타증권빌딩	CBD	8,477	캡스톤자산운용	매각주관사 선정완료
남산스퀘어	CBD	22,763	KKR-이지스운용	매각주관사 선정예정
더 익스체인지 서울	CBD	8,918	GIC	우선협상자 선정
씨티스퀘어	CBD	11,570	한강에셋자산운용	투자자 우선매수권 행사
한샘 상암사옥	OTHERS	20,161	한샘	매각주관사 선정완료

Research Design

조사지역

서울 및 분당

조사대상

연면적 1,000평 이상 오피스빌딩 940개동

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

선임

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.