

MARKET REAL REPORT

2024 Q2

RSQUARE 

OFFICE

1 임대차 시장

2 투자 시장

1 임대차 시장

오피스

임대차 시장

CBD

GBD

YBD

BBD

서울기타

Q2 2024 Seoul Office Market Snapshot

1 서울 오피스 시장



		신규공급	공실률 신축포함 기준	NOC	거래규모 억원
CBD	'24. 2분기	12,184평	2.6%	273,594원	1,315억원
	증감폭 전기대비	+12,184평	+0.2%p	+0.7%	-9,264억원
GBD	'24. 2분기	3,252평	2.7%	285,901	11,525억원
	증감폭 전기대비	+222평	+0.3%p	+2.0%	-1,906억원
YBD	'24. 2분기	-	1.7%	268,515	-
	증감폭 전기대비	-42,863평	-	+1.8%	-
BBD	'24. 2분기	-	1.9%	220,329	-
	증감폭 전기대비	-	-0.1%p	+0.6%	-396억원
Seoul Others	'24. 2분기	19,197평	2.9%	195,884	965억원
	증감폭 전기대비	-73,341평	-	+0.6%	-1,637억원

서울 오피스 임대차 시장 Overview

서울 오피스 시장

중소형 규모 위주의 공급으로 2분기 오피스 빌딩 신규 공급 제한적

24.2Q 서울 및 분당권역 신규 오피스 공급량은 3.4만평으로 지난 분기(13.8만평)의 25% 수준에 그쳤다. 당 분기 준공 자산 11개 중 8개 자산이 5천평 미만 중소형 자산이며, 전체 공급면적 중 약 50%가 OTHERS 권역인 강동구 '고덕'과 강서구 '마곡'에 주로 사옥 형태로 공급되어 신축 자산이 주요 오피스 권역 공실률에 미치는 영향은 제한적이었다.

주요 공급 사례로는 CBD 권역에 공급된 '메리츠화재 신사옥(12,184평)'과 마곡권역에 공급된 '오스텀 글로벌 연구소(6,290평)'이 있다. 더하여, 당 분기 GBD 권역에는 '더 피나클역삼2(5,050평)'이 리모델링 후 공급되었으며, '티마크 호텔 명동'은 오피스로 컨버전을 마치고 '충무로15빌딩(6,546평)'로 임대마케팅을 진행하고 있다.

일부 대기업 계열사 임차면적 효율화 전략에 따른 프라임급 자산 공실 변동 전망

최근 일부 대기업 계열사를 중심으로 임차하고 있는 사무실의 면적을 검토하는 작업이 본격화 되고있다.

CBD 권역에서는 'SK그룹'이 계열사의 리밸런싱 선언과 함께 임차 공간들에 대한 효율화를 시작할 것으로 예상된다. SK그룹은 CBD 내 사옥 뿐만 아니라 대형면적으로 오피스 빌딩을 추가 임차하고 있기 때문에 SK계열사를 앵커 임차인으로 두고 있는 자산의 경우 장기적으로 리밸런싱 결과에 따라 대형 임차가능 면적이 발생할 수 있을 것으로 보여진다. 실제로 계열사 매각을 타진하고 있는 SK의 계열사 '11번가'는 올해 '서울스퀘어'와의 임차계약 종료 이후 '광명 유플래닛 타워'로 사옥 이전이 결정되었다.

또한 다수의 계열사를 보유하고 있는 '카카오' 역시 일부 계열사의 분사 통합이전이 예정되어 있다. '카카오 Ent.'는 현재 '센트로폴리스'에 임차하고 있으나 하반기 퇴거 이후 판교 본사로 이전이 예정되어 있다. YBD 권역에서는 'LG CNS'의 마곡 이전이 논의되고 있는 것으로 전해진다.

반면 사옥 내 일부 계열사를 다른 권역으로 이전시키고 해당 면적을 외부 임대마케팅으로 전환하는 사례도 존재한다. 일례로 잠실 소재 '롯데월드타워'에 임차하고 있던 '롯데이커머스'와 '롯데컬처웍스'가 GBD로 이전한 뒤 해당 면적은 외부임대 중이다.

이처럼 공격적으로 사업을 확장했던 대기업이 효율화 차원에서 최근 임차 면적에 대한 검토를 본격화하고 있는 만큼 장기적으로 주요권역 임차시장에 미치는 영향을 주목할 필요가 있을 것으로 보인다.

임차 수요 둔화로 신축 오피스 중심 더딘 공실 해소

최근 신축 자산들의 공실 해소 속도가 상대적으로 느려지고 있다. 지난 분기 준공된 여의도 '앵커원'의 경우 여전히 10개 층(전용 3,600평)이 공실 상태이며, 리모델링을 마친 '더 피나클역삼2(구. 우신빌딩)' 역시 '토스'가 계약한 외에 11개 층이 아직 공실인 상태이다. '티마크호텔 명동'을 리모델링 한 '충무로15빌딩' 역시 아직 공실이 해소되기 전이다.

이전까지 신축 오피스 자산들의 공실을 선점하려는 전통 대기업과 빠르게 몸집을 불리고 있는 IT기업을 중심으로 준공 전 선(先)임차 활동이 매우 활발했던 것에 비하면 변화된 임차시장 분위기가 감지된다.

이러한 수요 확장의 둔화세는 임대료에도 영향을 미치고 있다. 주요 오피스 권역의 2분기 임대료(NOC) 상승률은 전년동기 대비 6.3%로 나타났는데 이는 3개년 평균 상승률(6.8%)을 하회하는 수치이다. 시장 변화에 따라 향후 임대차 시장에 대한 면밀한 모니터링과 수요 동향 파악이 필요할 것으로 보인다.

서울 오피스 시장 Overview

대형 오피스 거래 부재로 전기 대비 거래규모 급감

24.2Q 서울 및 분당 권역에서는 약 49천평의 오피스 자산이 거래되었으며 거래규모는 1.4조를 기록하였다. 이는 거래규모 기준 지난 분기의 절반 수준이다. GBD 소재 '아크플레이스'를 포함한 대형 딜이 다수 종결되었던 지난 분기와 달리, 당 분기에는 5천평 미만의 중소형 매매가 대부분을 차지했기 때문이다. 총 거래규모(금액)에서 중소형 자산이 차지하는 비중은 61%이며, 83%가 GBD 에 위치한 자산이다. 이러한 영향으로 당 분기 오피스 평균 거래 평당가는 전기(34백만원/평) 대비 22% 하락한 26백만원/평으로 나타났다.

프라임급 오피스 자산 투자 선호현상 지속

유동성이 제한적인 상황이 지속되는 가운데 시장 내 매물이 꾸준히 쌓이면서 투자시장에서도 자산 간 양극화가 심화 되고 있다. 일부 자산은 매각 경쟁으로 인해 최초 기대 가격보다 높은 가격에 거래되기도 하는 반면, 일부 자산은 매수인을 찾지 못해 매각을 보류하는 경우가 발생하고 있다.

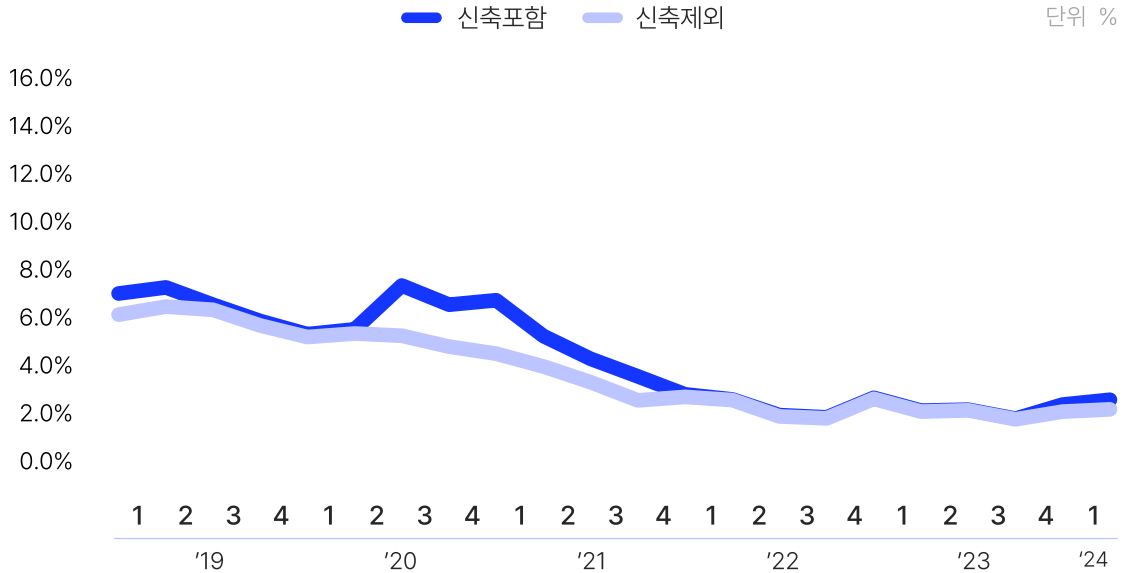
최근 매각입찰을 실시한 '더 에셋(The Asset)'은 시장의 예상을 뛰어넘는 입찰가인 연면적 평당 4,500만원을 기록 하며 우선협상대상자를 선정하였다. 이는 지난 분기 '아크플레이스' 매각에 이어 어려운 투자시장 환경 속에서도 프라임급 오피스 자산의 투자 경쟁력과 선호 현상을 보여주는 사례로 평가할 수 있다.

반면 강동구에 위치한 '이스트센트럴타워'와 영등포구에 위치한 '타임스퀘어 업무시설' 그리고 서울역 권역에 위치한 'T타워'의 경우 최근 투자시장 환경과 분위기를 고려해 매각을 잠정 보류하였다. 최근 임차 시장의 불확실성이 커지면서 서브권역에 입지한 오피스 가격에 대한 매도-매수인 간 기대가격 차이가 크게 벌어진 탓으로 분석된다.

최근 다수의 딜이 가격 조정과 함께 종결되어 온 상황에서 '더에셋' 딜은 프라임 자산을 대하는 투자자들의 시각을 알 수 있는 중요한 지표로 보여지는 만큼, 향후 딜 종결까지의 방향에 귀추가 주목된다.

서울 오피스 임대차 시장 Overview

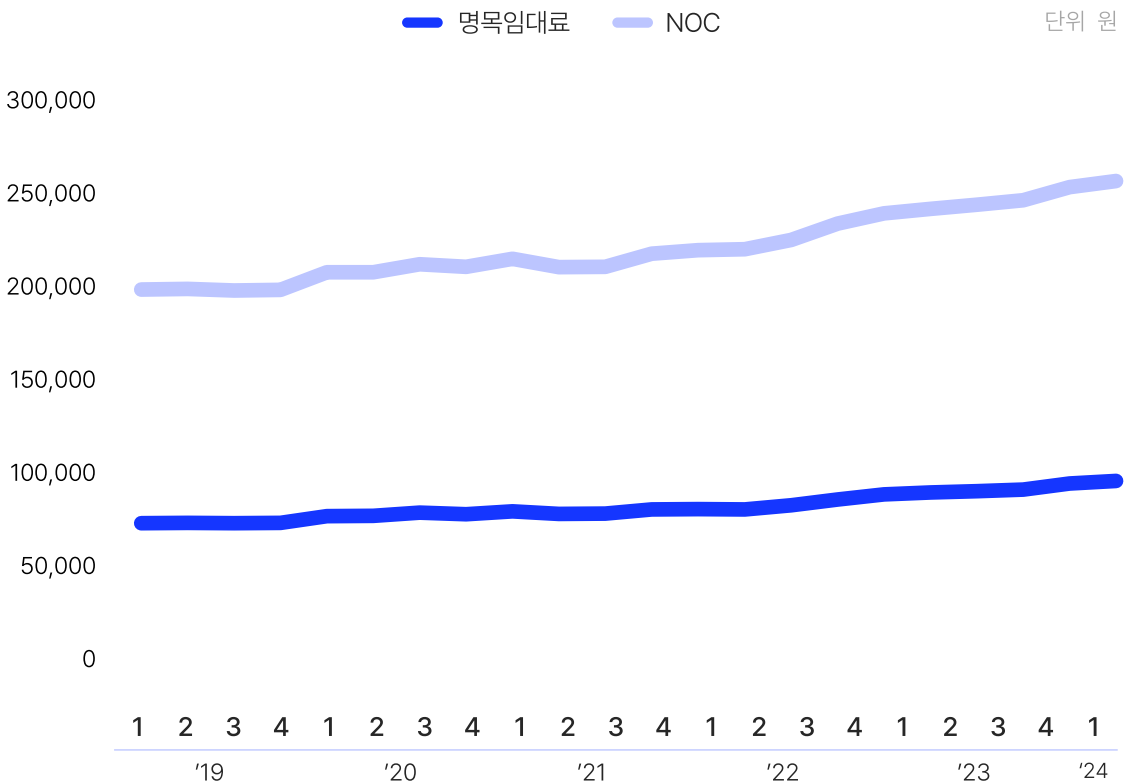
서울 전체 평균 공실률 추이



신축포함 기준

	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	2.4	0.9	2.5	2.9	3.3	5.4
증감률 전기대비,%p	▲0.1	-	▼0.1	▲0.7	▲0.3	▲0.1

서울 전체 평균 공실률 추이



CBD 임대차 동향

CHECK 1

'24년 2분기 평균
공실률 2.6%,
2분기 연속 소폭
상승 추세

CBD 권역의 24.2Q 평균 공실률은 지난 1분기 대비 0.2p% 상승한 2.6%를 기록하였다. 여전히 자연 공실률 미만 수준이나 지난해 말 1.7%를 기록한 이후 소폭 상승세를 나타내고 있다.

CBD 권역의 당 분기 공실률은 지난 5월 리모델링이 완료된 '충무로 15빌딩(6,546평)'의 공급 영향을 고려했을 때 기존 건물의 공실 발생 보다는 신규 자산 공급으로 인한 평균 공실률 증가 영향으로 판단 된다.

당 분기 CBD 권역 평균 명목임대료는 11.0만원/평으로 처음으로 평당 11만원을 넘어섰다. CBD 권역의 직전 동기비 명목임대료 증가율은 6.6%로, 3개년 및 5개년 연평균 인상률 6.0%와 4.1% 보다 높아 최근 빠른 상승폭을 체감할 수 있다.

CHECK 2

사업 효율화 차원의
대기업 그룹사 중심
임차면적 검토
본격화

일부 대기업 계열사를 중심으로 사무실 임차면적을 조정하고자 하는 사례가 나타나고 있다.

CBD 권역 내 대규모의 자가사옥과 임차를 활용하고 있는 'SK그룹'의 경우 올 하반기 대대적인 계열사 리밸런싱을 선언하며 계열사 합병과 매각을 추진하고 있다. 이를 통해 동시에 현재 임차하고 있는 공간들에 대한 재조정이 수반될 것으로 예상된다. 일례로 FI 주도의 매각이 진행되고 있는 '11번가'는 '서울스퀘어'에 본사를 두고 있었으나 올 해 계약기간이 끝나는 대로 비용 절감을 위해 '광명 유플래닛 타워'로 사옥을 이전할 계획이다. 이밖에 '그랑서울'에 약 3천평 가량을 임차하고 있는 SK그룹 내 4개 계열사의 경우 임대료 인상으로 인해 이전을 검토했으나 단기계약을 통한 잔류로 선회가 예상된다.

'센트로폴리스'에 임차하고 있던 '카카오엔터테인먼트' 역시 올해 하반기 퇴거 이후 판교 본사로 이전할 것으로 예상된다.

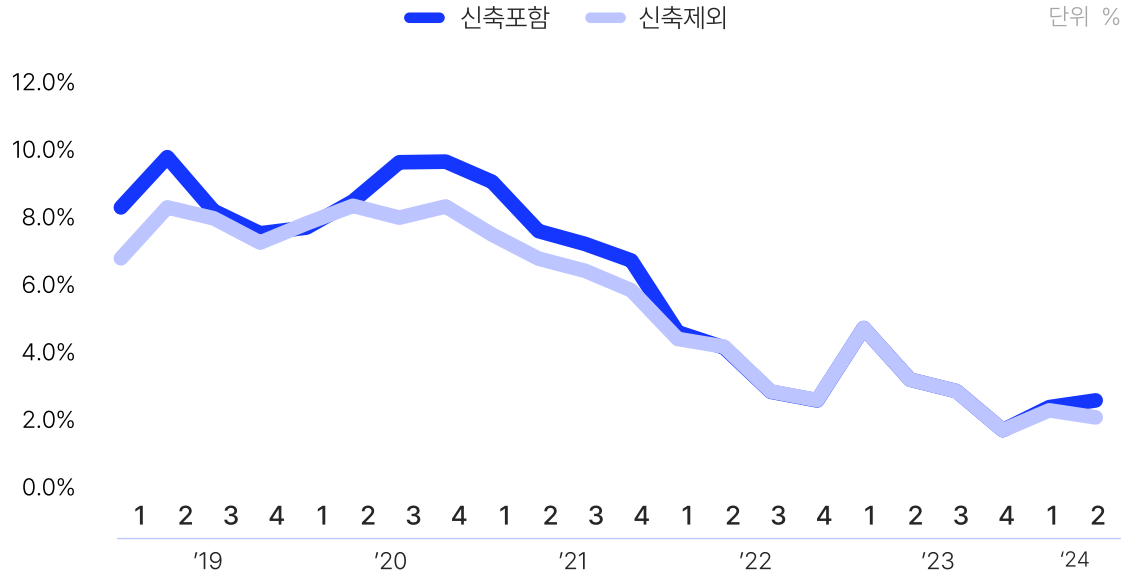
이처럼 공격적으로 사업을 확장했던 대기업들이 사업 효율화와 함께 임차하고 있는 면적에 대한 검토를 본격화하고 있는 만큼 장기적으로 주요 권역에 미치는 영향이 적지 않을 것으로 보여진다.

'24.2분기 CBD 오피스 주요 임차 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
DBMNS	그레이츠 승례	CBD	350	임차
삼익 THK	서울스퀘어	CBD-Sub	280	임차
무인양품	센트럴플레이스	CBD	300	임차
11번가	서울스퀘어	CBD-Sub	3,000	퇴거

CBD 임대차 동향

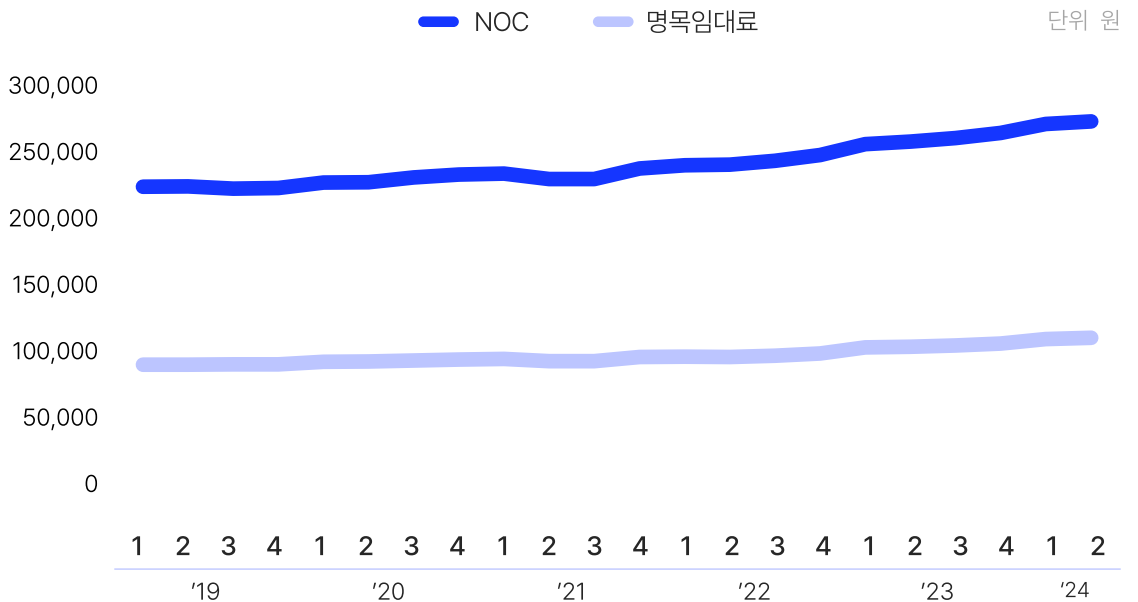
CBD 오피스 평균 공실률



신축포함 기준

	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	2.6	1.8	2.2	3.5	3.1	5.9
증감률 전기대비,%p	▲0.2	▼0.1	▲0.1	▲1.8	▼0.1	▼1.0

CBD 오피스 임대료



NOC	증감률	증감률	NOC	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY	원/평	QoQ	YoY
273,594	▲0.7%	▲6.2%	110,668	▲0.8%	▲6.6%

CHECK 1

여전히 낮은 수준을 보이는 가운데 소폭이나마 지속하는 공실률 상승세

24.2Q GBD 오피스 평균 공실률은 2.7%로 집계되었으며 작년 동기 대비 1.2%p, 직전 분기 대비 0.3%p 상승한 수치로 나타났다. 당 분기 GBD 권역 내 오피스 공급은 총 4건으로, 그 중 3건은 역삼동과 삼성동에 3천평 미만 임대용 자산으로 공급되었다. 나머지 1개 자산은 역삼역에 인접한 구. 우신빌딩이 리모델링을 마치고 '더 피나클 역삼2(5,050평)'으로 준공 되었다.

당 분기 임대용 오피스 신규 공급은 3천평 수준으로, GBD 권역 공실률 증가는 신규 공급 영향 이라기 보다는 수요 감소가 원인으로 판단된다.

다만, 이어진 공실률 상승에도 불구하고 명목임대료와 NOC는 전년 동기 대비 각각 8.4%와 7.2% 올라 여전히 서울 전체 평균보다 소폭 높은 인상률을 유지하고 있다. 규모별로 봤을 때 대형 규모 자산의 NOC 인상률은 전년 동기 대비 11.1% 상승하여 초대형 자산의 인상률 5.5% 보다도 높았다.

CHECK 2

오피스 규모별로 심화되는 임차 경쟁력 양극화

GBD 권역을 중심으로 오피스 규모별로 임차 경쟁력 양극화 기조가 심화 되고있다. 당 분기 연면적 1만평 이상인 대형규모 이상을 제외한 중대형 미만의 공실률은 전년동기 비 규모별로 1~3%p 이상 증가하였다. 초대형 자산의 공실률은 0.1%로 극히 낮지만, 중대형, 중형, 소형 빌딩의 공실률은 각각 4.4%, 4.0%, 5.0%로 3개 주요권역 중에서 규모 간 공실률 격차가 가장 크다.

실제로, 삼성역에 위치한 프라임 오피스 '파르나스타워'에 공실이 발생한 이후 다수의 임차사에서 의향서를 제출하였고, 경쟁 임차사들의 높은 임차 의향으로 인해 마케팅 가격(NOC 40만원 안팎 수준)과 거의 유사한 수준에서 실제 계약이 체결되었다고 전해진다. 반면, 과거 IT 스타트업이 주로 찾던 100~200평 수준의 매물은 여전히 공실 해소가 더디게 진행된다는 것이 관계자의 설명이다.

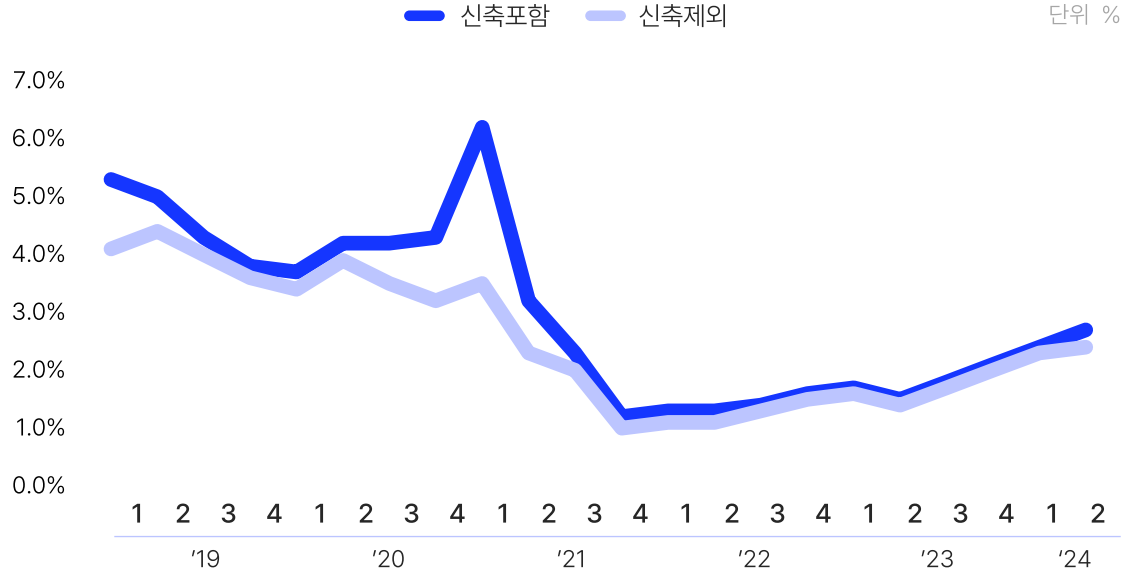
다만, 이처럼 중대형 미만의 공실률 수준이 소폭 증가 추세에 있음에도 불구하고 평균 NOC는 여전히 전년 동기 비 5% 이상의 높은 인상률을 보이고 있다는 점은 주목할 만 하다. 일부 자산을 중심으로 소폭 공실률 증가 추세가 있으나, 여전히 5% 미만의 낮은 공실률을 유지하고 있기 때문에 여전히 높은 NOC 인상률이 유지하고 있는 것으로 판단된다. 다만, 과거와 같은 수요 확장은 다소 정체된 상황에서 지금과 같은 임대료 인상폭이 지속 유지될지에 대해서는 장기적인 모니터링이 필요할 것으로 판단된다.

'24.2분기 GBD 오피스 주요 임차 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
더 파운더즈	파르나스타워	GBD	777	임차
토스뱅크 토스플레이스	우신빌딩	GBD	1,000	임차
마크로밀엠브레인	방배빌딩	GBD-sub	1,040	임차
캡스탈츠엔도스코피 코리아	AJ빌딩	GBD	150	임차

GBD 임대차 동향

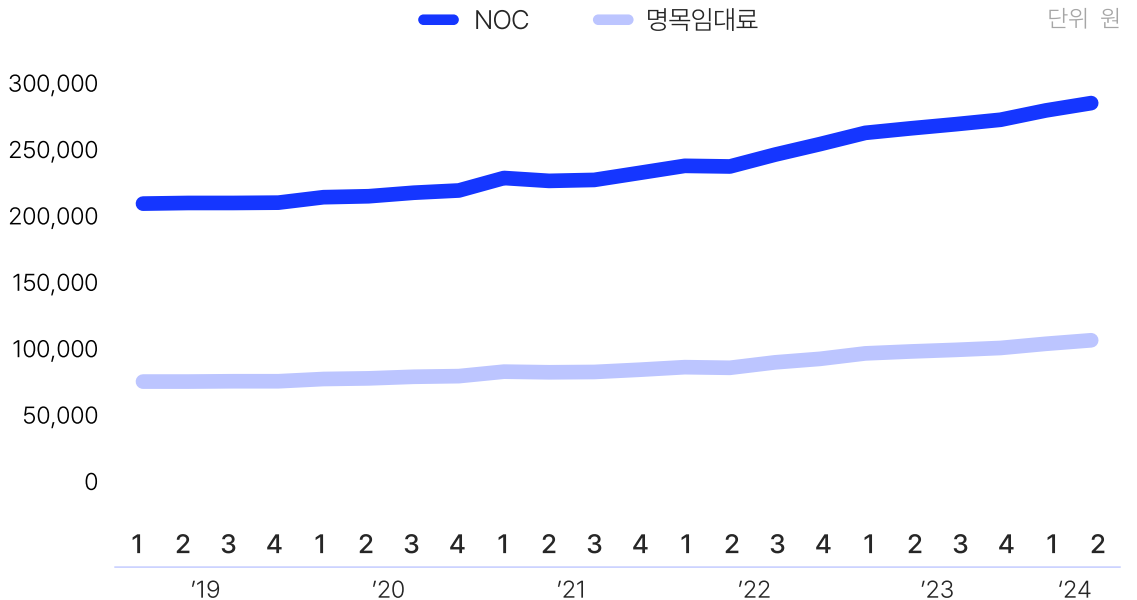
GBD 오피스 평균 공실률



신축포함 기준

	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	2.7	0.1	1.9	4.4	4.0	5.0
증감률 전기대비,%p	▲0.3	▼0.1	▲0.3	▲0.5	▲0.3	▲0.6

GBD 오피스 임대료



금액	증감률	증감률	금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY	원/평	QoQ	YoY
285,901	▲2.0%	▲7.2%	107,276	▲2.5%	▲8.4%

CHECK 1

'24.2Q 평균
공실률 1.7%로
주요권역 중 가장
낮은 공실률 지속

24.2Q YBD 권역의 평균 공실률은 1.7%로 지난 분기와 동일한 수준을 유지했다. YBD 권역의 경우 내년 초로 예정되어 있는 '원센티널(구. 신한투자증권타워, 21,167평)'이 공급되기 전까지 준공 예정 인 자산이 없어 올해 신규 공급으로 인한 공실 리스크는 제한적일 것으로 예상된다.

CHECK 2

수요 둔화로 인한
신축 오피스 공실
해소 지연 및
완만해진 임대료
상승세

24.2Q YBD 오피스 임대료(NOC) 상승률(YoY)은 5.2%로 나타났으며, 이는 권역 내 5개년, 3개년 평균 상승률(CAGR)인 7.0%와 8.3%를 하회하는 수준으로 상승률이 둔화하였다.

YBD는 최근 '앵커원'과 'TP타워'의 잇따른 공급에도 불구하고 타 권역의 높은 임대료 상승과 공실 부족으로 인한 풍선효과로 준공 초기 상당 부분의 공실을 빠르게 해소하며 이와 함께 서울 주요권역 중에서 가장 가파르게 임대료가 상승하였었다.

이는 임차수요가 둔화된 것이 가장 큰 이유로 '앵커원'과 'TP타워'의 일부 면적이 준공 전 빠르게 선임차되었던 것과 달리, 당 분기 '앵커원'의 경우 대형면적 공실 해소는 없는 것으로 확인된다. 오히려 YBD 내 대형면적을 임차하고 있던 일부 대기업 계열사의 감평과 타 권역 이전으로 인해 공실이 발생할 가능성이 대두되고 있다.

이러한 분위기는 내년 1분기 리모델링을 마치고 준공이 예정인 '원센티널(구. 신한투자증권빌딩)'의 임대마케팅에도 영향을 주고 있다. 현재 '원센티널'의 임대료(NOC)는 30.5만원/평으로 인근의 '파크원'과 'TP타워' 대비 상대적으로 낮은 수준이다.

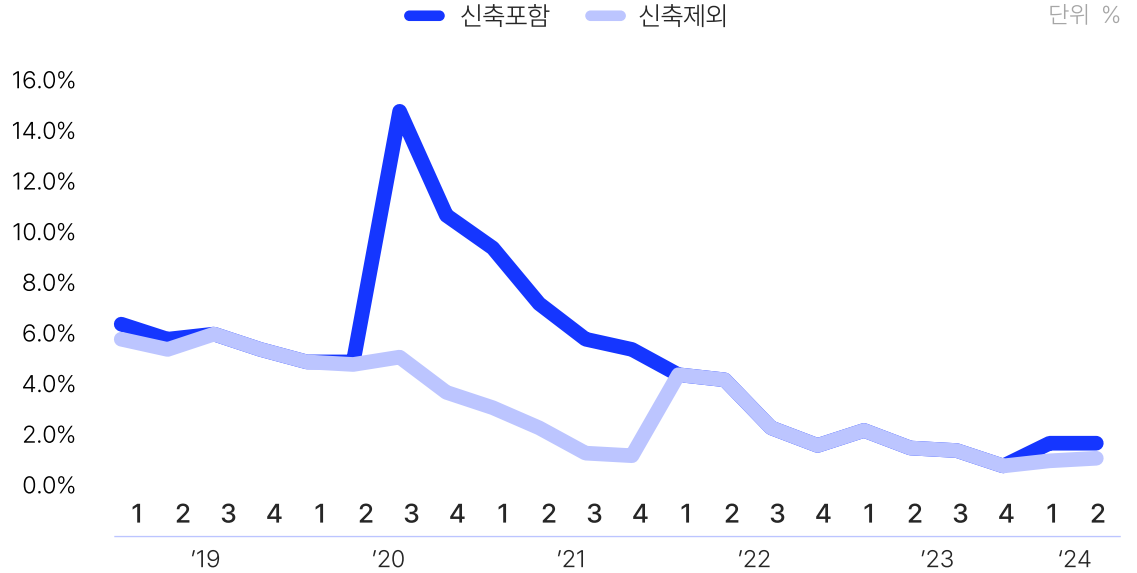
YBD 내 신규공급 프라임 자산들의 공실 해소가 다소 지연되고 있는 만큼 향후 프라임 자산 추가 공급에 따른 임차인 이동과 임대차 시장의 변화가 주목된다.

'24.2분기 YBD 오피스 주요 임차 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
한양증권	심팩빌딩	YBD	110	위성사무실
지알코리아	오투타워	YBD	100	본사이전
코딯	앵커원	YBD	75	본사이전
에이펙스자산운용	TP타워	YBD	70	본사이전
상상인증권	한양빌딩	YBD	65	위성사무실

YBD 임대차 동향

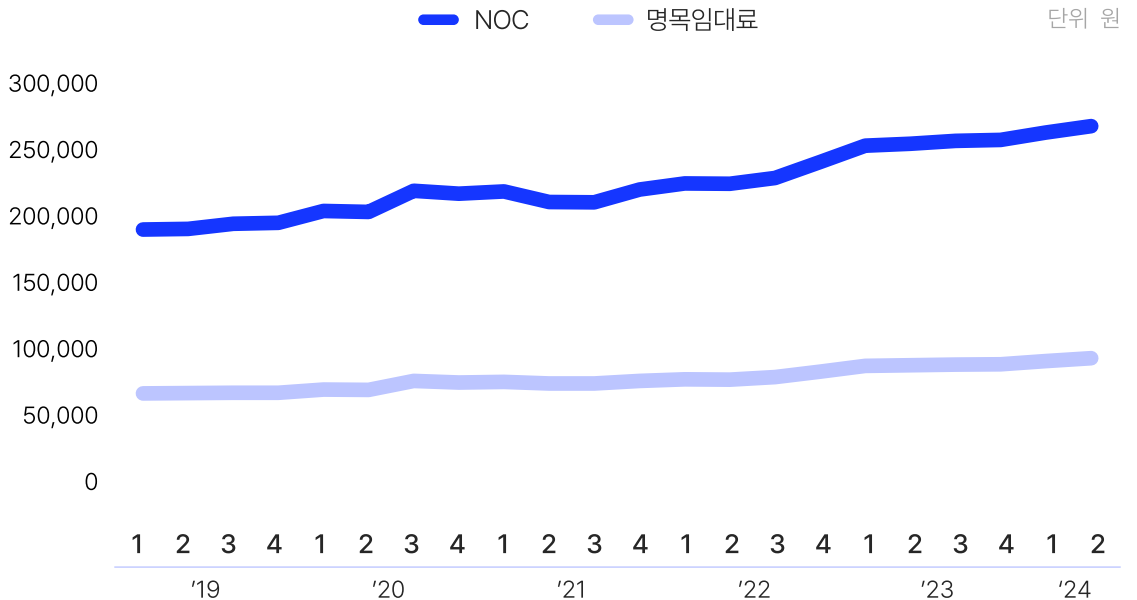
YBD 오피스 평균 공실률



신축포함 기준

	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	1.7	0.6	3.9	1.2	1.4	3.3
증감률 전기대비,%p	-	▲0.2	▼0.1	▼0.2	▲0.3	▼0.5

YBD 오피스 임대료



금액	증감률	증감률	금액	증감률	증감률
원/평	QoQ	YoY	원/평	QoQ	YoY
268,515	▲1.8%	▲5.2%	93,870	▲2.4%	▲6.2%

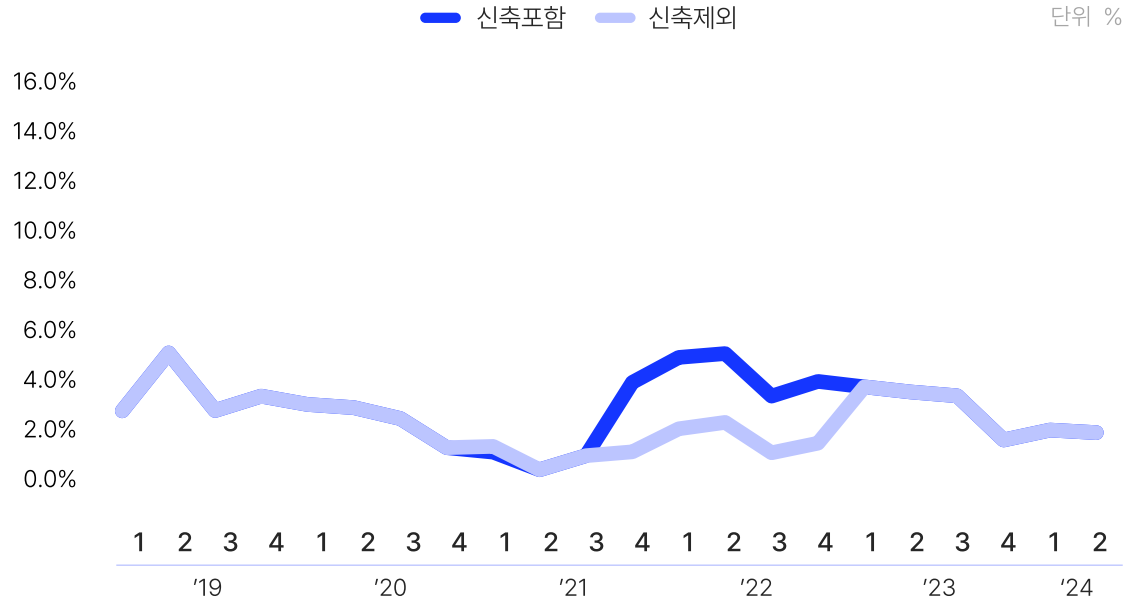
BBD 임대차 동향

CHECK 1
2% 미만의 낮은 공실률 유지, 다만 NOC 상승폭은 크게 둔화

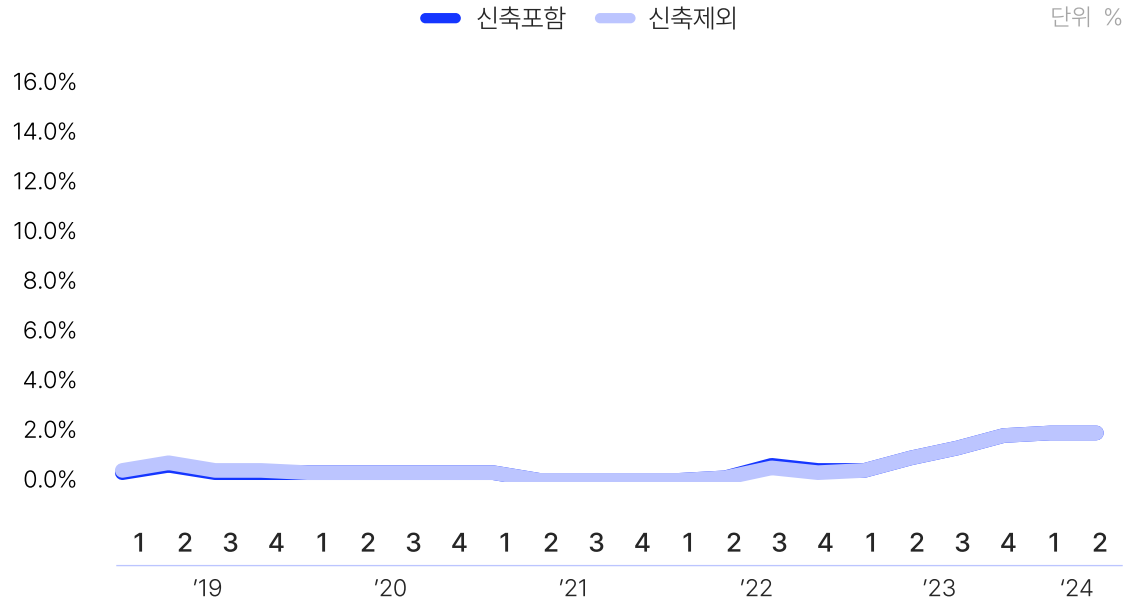
24.2Q BBD 권역 전체 공실률은 1.9%로 지난 분기와 동일한 수준을 유지하였다. 규모별로 보면 모든 규모의 자산에서 0.3%p 안팎의 공실 변화가 발생하여 전 분기 대비 유의미한 변동폭은 없는 것으로 분석된다.

다만, 전년 동기 대비 평균 NOC의 상승률은 4.9%로, 3개년 CAGR 12.1% 대비 큰 폭으로 인상폭이 둔화된 점은 주목할 만 하다.

**분당 오피스
 평균 공실률**

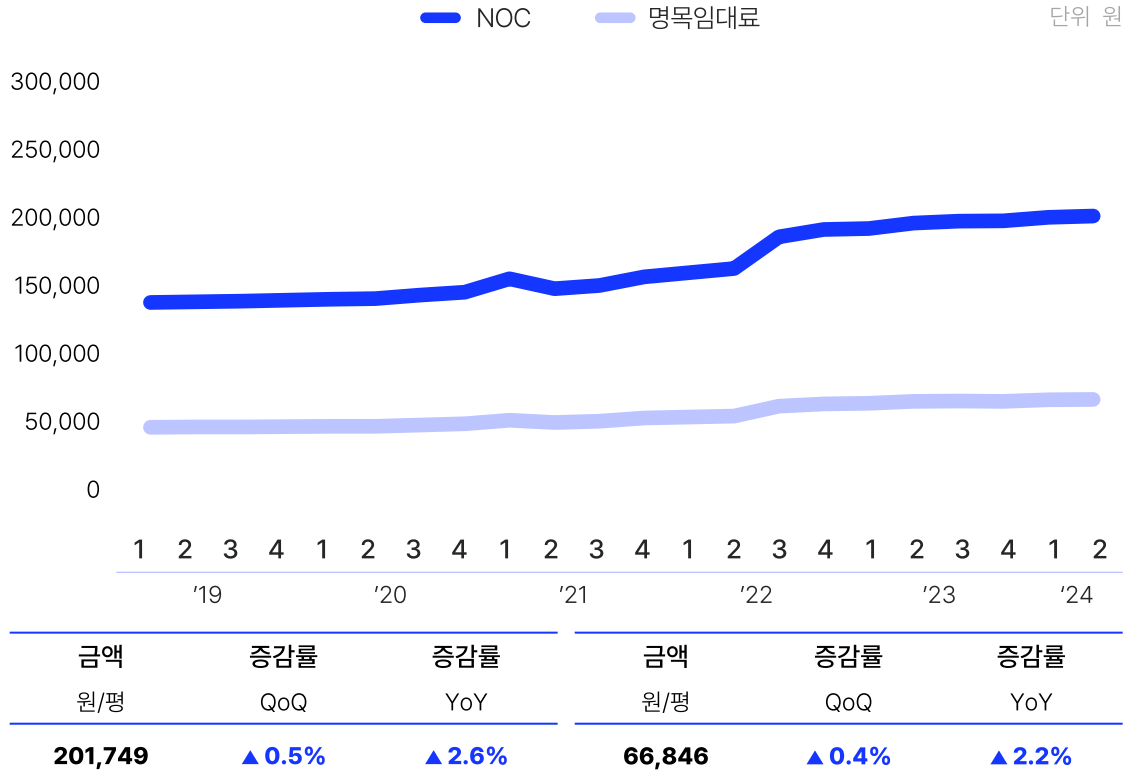


**판교 오피스
 평균 공실률**

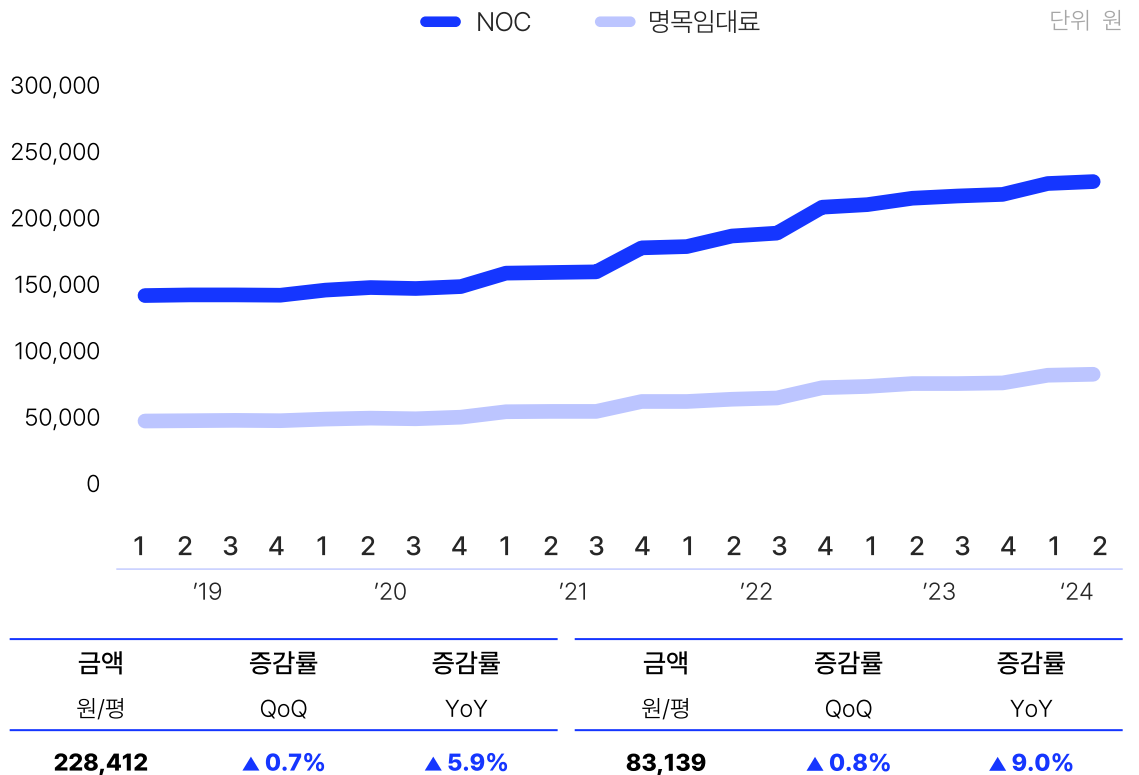


BBD 임대차 동향

분당 임대료



판교 임대료



서울 기타 권역 임차 동향

CHECK 1

서울 오피스 권역
중 유일하게
초대형 규모 평균
임대료 상승폭
증가

OTHERS 권역의 24.2Q 오피스 평균 공실률은 2.4%로 전분기와 동일한 수준으로 나타났다. 규모별로 초대형급 자산의 평균 공실률은 0.8%로 주요 오피스 권역에 버금가는 낮은 수준의 공실률을 나타내고 있으며 오피스 규모가 작아질수록 평균 공실률이 상승하는 것이 특징적이다.

24.2Q OTHERS 권역의 임대료(NOC)는 전년 동기 대비 6.0% 상승하였으며 이는 서울 평균 상승률과 유사한 수준이다. 특히, 초대형 규모 오피스의 전년 동기 비 NOC 인상률은 8.2%로 3개년 인상률 4.7%와 5개년 인상률 4.3%의 두배 수준으로 높게 나타난다. 이는 OTHERS 권역의 '롯데월드 타워'와 '용산 아스테리움', '한샘 상암사옥', '디큐브시티' 등 해당지역 랜드마크 자산들의 당 분기 NOC가 전년 비 큰 폭으로 상승했기 때문으로 분석된다.

이처럼 최근 OTHERS 권역 내 초대형 자산의 NOC 수준이 큰 폭으로 상승하였으나 여전히 주요 권역의 동일규모 평균 NOC 대비 30% 가량 낮은 수준이다. 따라서 OTHERS 권역의 초대형 자산은 높은 업무 공간 컨디션을 유지하면서 임대료 등 고정비 절감에 대한 니즈가 있는 임차사에게 여전히 합리적인 대안지가 되고 있다.

CHECK 2

높은 임대료에도
불구하고 공실
해소 중인
'롯데월드타워'

잠실에 소재한 '롯데월드타워'의 임대료(NOC)는 약 40만원/평으로 GBD-Core인 테헤란로 초대형 오피스 NOC와 비슷한 수준이다. 그럼에도 불구하고 다수의 임차사가 임차문의를 지속하고 있다.

'롯데월드타워' 내 주요 이전활동으로는 롯데계열사의 이전이 계속되고 있는 것이 특징적이다. '롯데이커머스'와 '롯데컬처웍스'는 최근 롯데월드타워에서 퇴거하고 GBD 권역으로 이전 하였다.

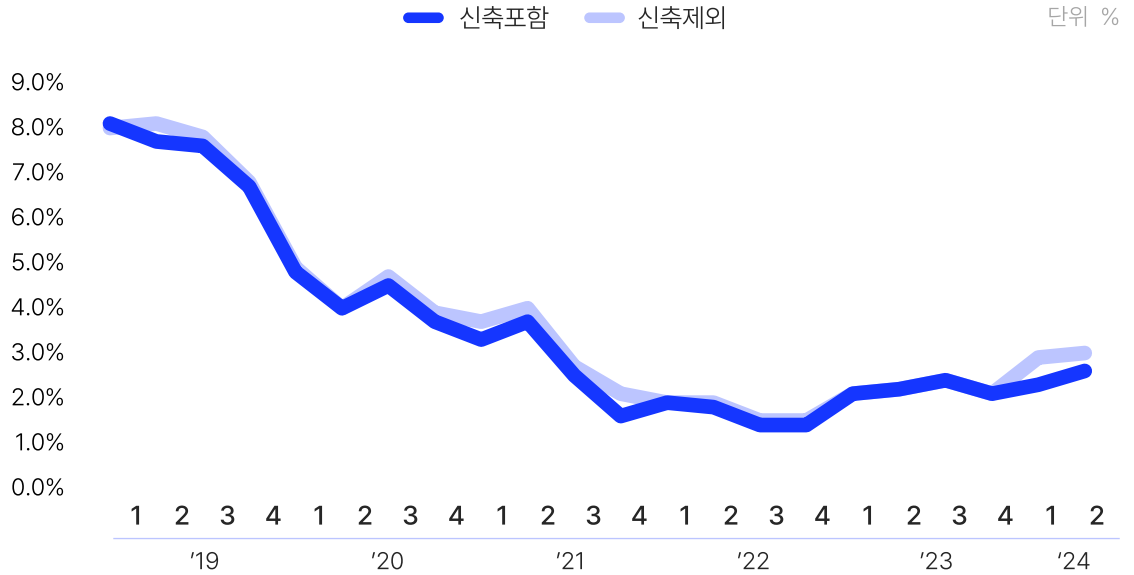
롯데그룹 계열사 퇴거로 발생한 임차면적은 기존 임차인이던 'LIG 넥스원'에서 내부 증평으로 일부 공실을 해소했으며, 나머지 면적 역시 다수 임차사가 LOI를 제출한 것으로 확인된다.

'24.2분기 Others 오피스 주요 임차 사례

임차사명	빌딩명	세부권역	전용 면적(평)	비고
커넥트웨이브	가산DK타워	가산	750	임차
나이스페이먼츠	새미콜론 문래	영등포	700	임차

서울 기타 권역 임차 동향

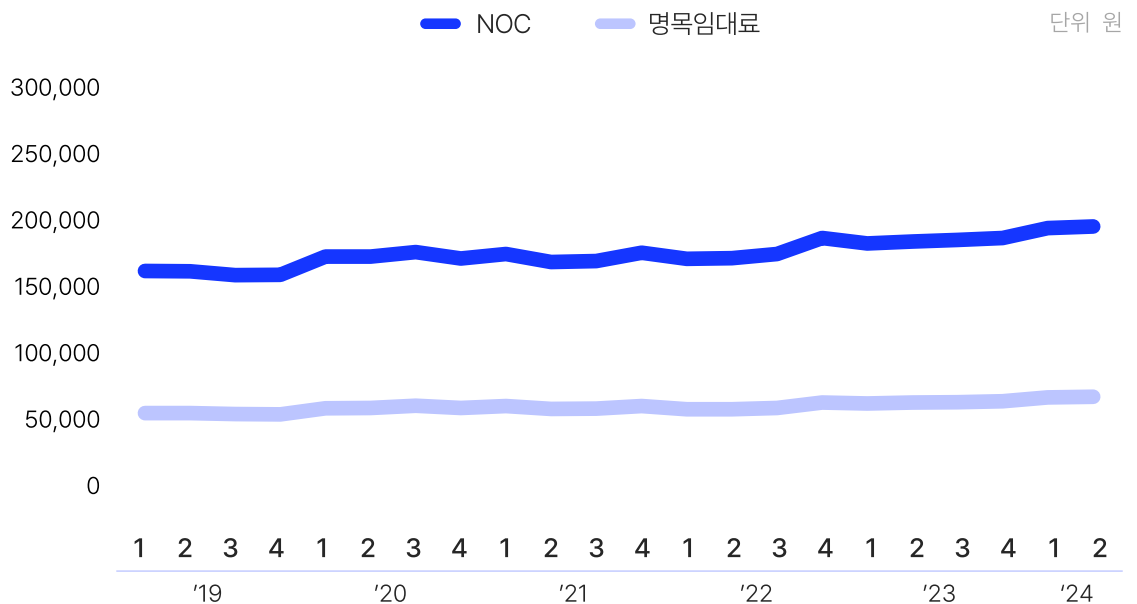
서울 기타권역 오피스 평균 공실률



신축포함 기준

	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	2.9%	0.8%	2.6%	3.9%	4.5%	7.0%
증감률 전기대비,%p	-	-	▼0.7	▲0.6	▲0.1	-

서울 기타권역 오피스 평균 임대료



금액 원/평	증감률 QoQ	증감률 YoY	금액 원/평	증감률 QoQ	증감률 YoY
195,884	▲0.6%	▲6.0%	67,732	▲0.8%	▲6.9%

2 투자 시장

오피스

투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

'24.2Q 일반 법인의 3천평 미만 소형빌딩 매수 중심 거래로 거래규모 감소

투자 경쟁력 측면에서 오피스 자산간 양극화 심화

24.2Q 서울 및 분당 권역에서는 약 49천평의 오피스 면적이 거래되었다. 거래규모는 전기의 절반 수준인 1.4조원을 기록하며 올해 누적 거래량 기준 4조원을 기록하였다. 이는 지난해 상반기와 유사한 규모이다.

당 분기 거래액이 크게 줄어든 것은 대형 빌의 부재가 원인으로 '아크플레이스', '시그마타워', '메트로&서울로타워' 등 대형규모 이상의 자산 거래가 잇달아 마무리 된 지난 분기와 달리 24.2Q의 경우 매수주체가 법인인 중소형 자산 거래가 대부분을 차지했다.

주요거래 사례로는 '한국토지신탁'이 매입한 '보령빌딩(9,257평)' 과 '캡스톤자산운용'에서 매입을 완료한 '아이콘역삼 (5,923평)', 그리고 '코람코자산운용'으로부터 '신한리츠운용'이 매입한 'GS건설 서초타워(9,010평)'이 있고 이 외에 나머지 거래는 모두 5천평 미만 중소형 빌딩이다.

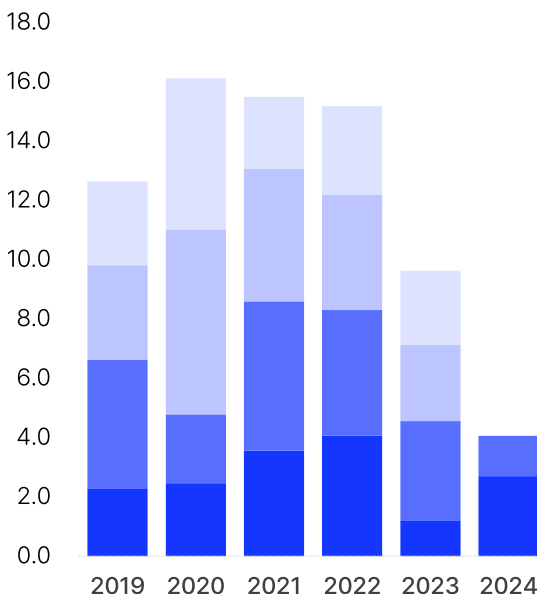
유동성이 제한적인 상황이 지속되고 시장 내 매물이 지속적으로 쌓이면서 투자 경쟁력 측면에서 자산 간 양극화가 심화되고 있다. 과거 주요권역에서 서브(Sub)권역으로 파생되었던 임차수요 확장이 최근 들어 정체되고 있고 이에 따른 임대료 상승 가능성에 대한 불확실성이 커지면서 서브권역에 입지한 오피스 가격에 대한 매도-매수인 간 기대가격 차이가 크게 벌어진 탓으로 분석된다.

실제로 강동구에 위치한 '이스트센트럴타워'와 영등포구에 위치한 '타임스퀘어 업무시설' 그리고 서울역 권역에 위치한 'T타워'의 경우 현재 투자시장 환경과 분위기를 고려하여 매각을 보류하였다.

반면 GBD내 핵심입지에 위치한 프라임급 빌딩 '더 에셋(The Asset)'은 최근 입찰에 흥행하며 우선협상대상자를 선정하였다. 우선협상대상자인 '삼성SRA자산운용'이 제안한 연면적 평당 4,500만원은 시장의 예상치를 상회하는 가격으로 최근의 악화된 투자시장 내 매물간 투자경쟁력 측면에서 중요한 의미를 가진다.

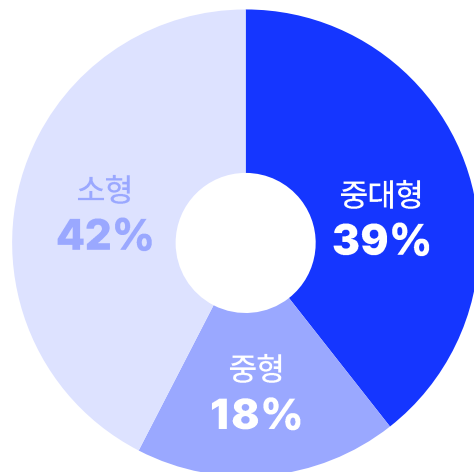
분기별 거래규모 추이

■ Q1 ■ Q2 ■ Q3 ■ Q4 단위 조원



규모별 거래액 비중 2024 2Q

단위 %



서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

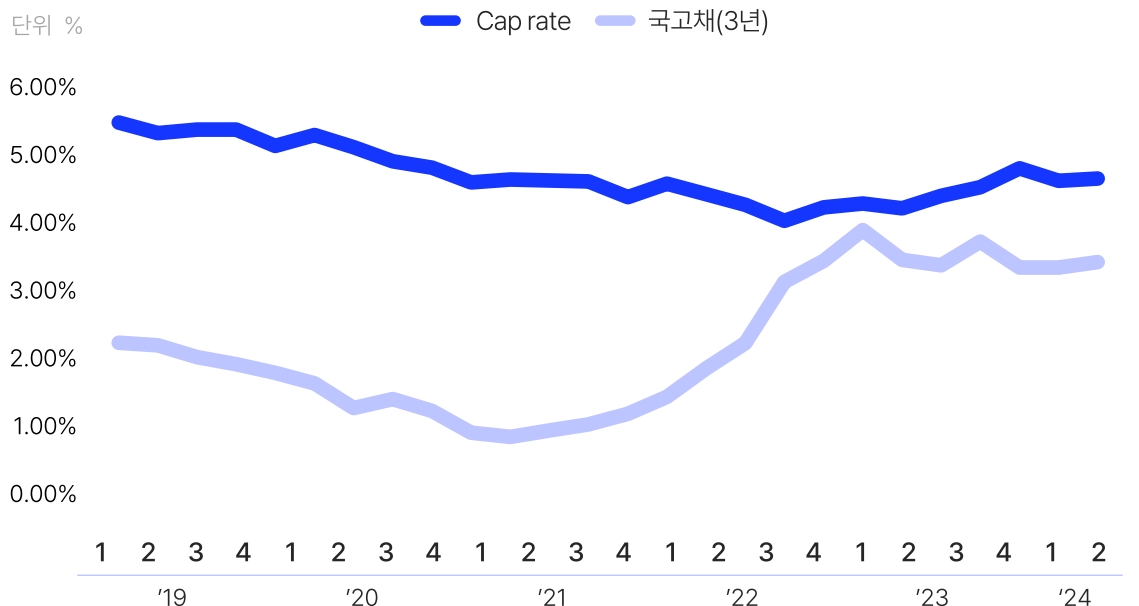
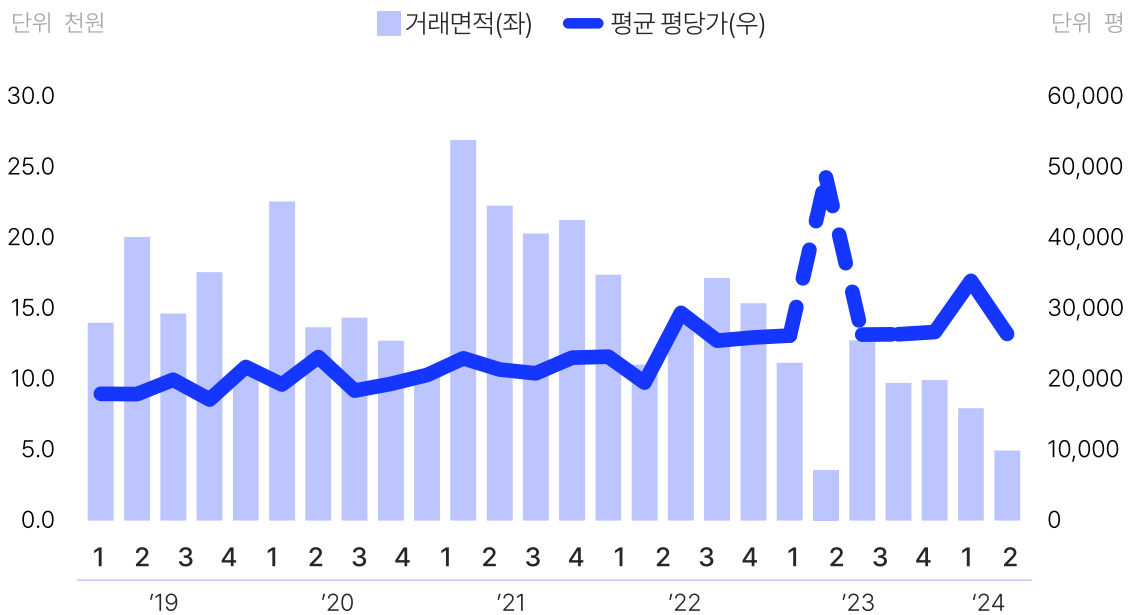
메가딜 부재,
중소형 중심
거래로 평균 거래
평당가 26만원/평
기록하며 지난해
대비 22% 하락

거래면적 및
평균 거래 평당가
추이

서울 오피스
빌딩 평균
Cap rate 추이

중소형 오피스 자산 위주의 거래로 24.2Q 오피스 평균 거래 평당가는 26백만원/평을 기록해 직전 분기(34백만원/평) 대비 22% 하락하였다. 아울러 24.2Q 서울 오피스 Cap.rate은 4.66%를 기록해 지난분기와 유사한 수준을 유지 하고 있다.

당 분기 대형 거래의 부재로 거래규모 및 평균 평당가가 하락하였으나 현재 진행되고 있는 '더에셋'과 '돈의문 디타워' 를 포함한 서울 내 다수의 대형거래 종결이 기대되는 만큼 하반기 거래규모 및 거래 평당가는 상승 전환할 것으로 예상된다.



2024.2Q 서울 및 분당권역 오피스 주요 거래사례

빌딩명	권역	연면적 평	거래액 억원	평당가 만원	매수인	매도인
보령빌딩	CBD	9,257	1,315	1,420	한국토지신탁	보령홀딩스
GS건설 서초타워	GBD	9,010	2,023	2,245	신한리츠운용	코람코자산운용
아이콘역삼	GBD	5,923	2,043	3,450	캡스톤자산운용	캐피탈랜드투자운용
선릉 위워크타워	GBD	4,560	1,470	3,223	현진그룹	신한리츠운용
케이플라츠 신논현	GBD	2,088	825	3,950	듀오정보	케이리츠투자운용
안국약품빌딩	OTHERS	1,653	220	1,331	고려휴먼스	안국약품



보령빌딩



GS건설 서초



아이콘역삼



선릉위워크타워



케이플라츠 신논현



안국약품빌딩

주요 거래예정 자산

주요 거래 예정 오피스

빌딩명	권역	연면적(평)	매도인	비고
더에셋 강남	GBD	24,537	코람코자산신탁	삼성SRA 우협 선정
케이스퀘어 강남2	GBD	6,637	코람코자산신탁	
디타워 돈의문	CBD	26,082	마스턴투자운용	NH리츠운용 우협 선정
엔씨타워1	GBD	9,351	엔씨소프트	
코레이트타워	GBD	10,582	한국토지신탁	
센터플레이스	CBD	12,868	KB자산운용	
NH농협캐피탈빌딩	YBD	6,261	케이리츠투자운용	

조사지역

서울 및 분당

조사주기

분기

조사방법

전화조사
방문조사
임대안내문
국토부
공개자료

조사항목

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

조사대상

연면적 1,000평 이상 오피스빌딩 945개동

오피스빌딩 정의

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

오피스면적 기준

공개데이터에서 제공하는 건축물대장에서 층별용도에 '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

투자개발부문 빅데이터컨설팅

진원창	이사	wcjin@rsquare.co.kr
손수영	선임	swimming93@rsquare.co.kr
문찬영	선임	mcy1213@rsquare.co.kr
임지원	선임	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