

MARKET REAL REPORT

2024 Q3

RSQUARE 

OFFICE

1 임대차 시장

2 투자 시장

오피스 임대차 시장

CBD

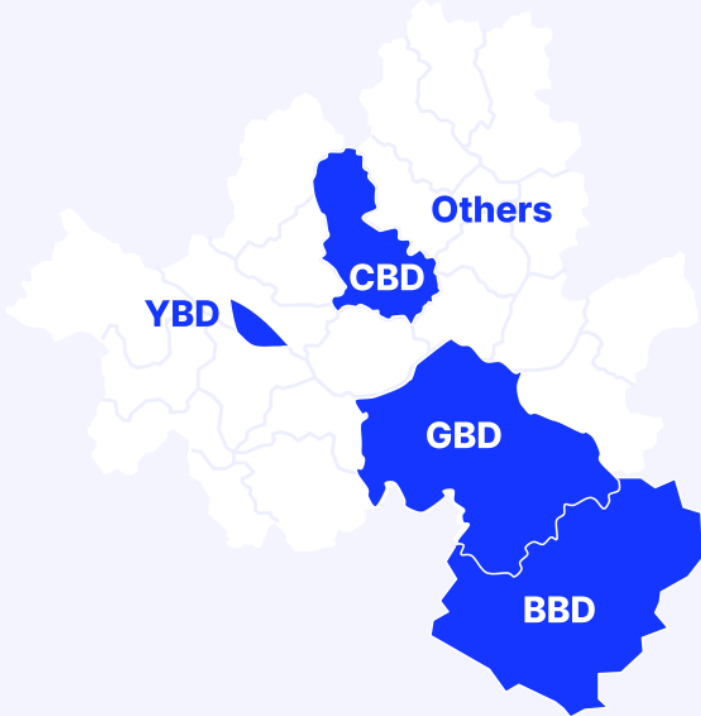
GBD

YBD

BBD

서울기타

Q3 2024 Seoul Office Market Snapshot



		신규공급	공실률 신축포함 기준	NOC	거래규모 억원
CBD	'24. 3분기	-	3.1%	274,490 원	13,969 억원
	증감폭 전기대비	-12,184 평	+0.5%p	+0.3%	+12,654 억원
GBD	'24. 3분기	4,198 평	3.0%	289,480 원	22,905 억원
	증감폭 전기대비	+946 평	+0.2%p	+1.3%	+11,380 억원
YBD	'24. 3분기	-	1.9%	262,380	-
	증감폭 전기대비	-	0.2%p	-2.3%	-
BBD	'24. 3분기	-	2.8%	229,773	1,559 억원
	증감폭 전기대비	-	+0.9%p	+4.3%	+1,559 억원
Seoul Others	'24. 3분기	166,256 평	3.0%	196,247	8,725 억원
	증감폭 전기대비	+147,059 평	+0.1%p	+0.2%	+7,760 억원

서울 오피스 임대차 시장 Overview

LEASING MARKET

`24.3Q 서울 오피스 공실률 2.9%, 전 분기 대비 0.3%p 상승

2024년 3분기 서울 오피스 빌딩 평균 공실률은 전분기 대비 0.3%p 상승한 2.9%를 기록했다. 규모별로 살펴봤을 때 모든 규모에서 오피스 공실률이 상승했다.

대형 임차사들의 권역 간 사옥 이전이 활발히 발생하며 서울 오피스 공실률이 전반적으로 상승한 것으로 보인다. '서울스퀘어'에 있던 11번가가 광명으로, '센터필드'에 있던 SSG.COM은 당 분기 신규 공급된 'KB영등포타워'로 이전한다. 현재 강남, 송파에 사무실을 두고 있는 쿠팡 또한, 구의에 신규 공급 예정인 '이스트폴'로의 이전이 예정되어 있다.

다수의 임차사들이 경영효율화를 목적으로 본사 이전을 계획하고 있는 것으로 알려졌다. 임대 전략 변동으로 한국 오피스 임대차 시장에 적지 않은 영향을 미칠 것으로 보여 면밀한 모니터링이 필요해 보인다.

3분기 서울 오피스 신규 공급량 17만평, 신규 공급 85% 마곡 권역에 집중

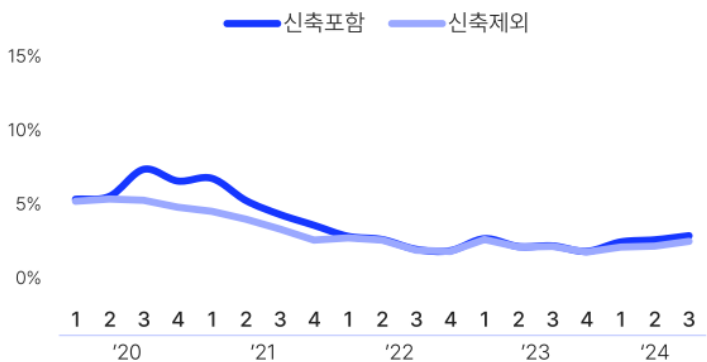
24.3Q 서울 전체 신규 오피스 공급량은 17만 평으로 집계되었다. 이는 YBD '파크원타워'가 준공되었던 20.3Q 이후 최대 규모의 신규 공급이며, 이 중 약 85%가 마곡 권역에 공급되었다. 대표 사례는 마곡 '원그로브'(140,119 평)이다.

마곡을 중심으로 고덕, 영등포, 용산 등 OTHERS 권역에 공급이 주를 이루었다. 주요 권역 내의 공급은 GBD 내 소형 오피스 2건에 그쳤다.

'24.3분기 신규 공급 사례

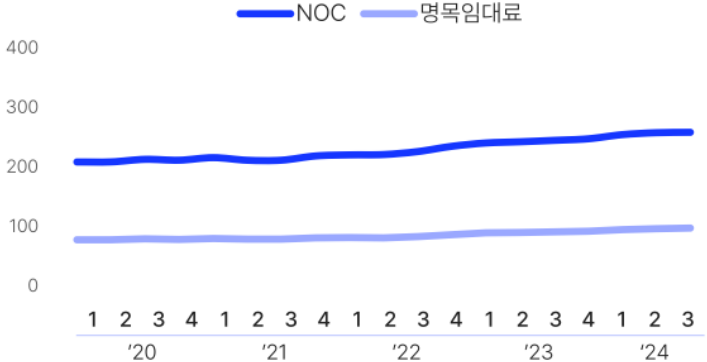
권역	빌딩명	소재지	연면적(평)
GBD	413 타워	강남구 역삼동	1,976
GBD	서호빌딩	서초구 서초동	2,222
OTHERS	보령바이오파마사옥	강동구 고덕동	2,978
OTHERS	이카운트	강동구 고덕동	4,362
OTHERS	우진산전 고덕사옥	강동구 고덕동	4,750
OTHERS	에코비트	강서구 마곡동	3,969
OTHERS	원그로브	강서구 마곡동	140,119
OTHERS	KB영등포타워	영등포구 영등포4가	4,170
OTHERS	티와이엠	용산구 동빙고동	1,909

서울 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	2.9	1.2	2.8	3.7	4.0	5.6
증감률 전기대비,%p	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.004	▲ 0.3	▲ 0.1

서울 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 원원	258	323	267	218	192	158
증감률 전기대비,%	▲ 0.3	▼ 0.2	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 0.7
명목임대료 원원	97	123	98	80	74	66
증감률 전기대비,%	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 1.3	▲ 0.7	▲ 1.2	▲ 1.0

CBD

오피스 임대 시장

'24. 3Q 평균 공실률 3.1%, 3분기 연속 소폭 상승 추세

CBD의 24.3Q 평균 공실률은 지난 분기 대비 0.5p% 상승한 3.1%를 기록하였다. 여전히 자연 공실률 미만 수준이나 지난해 말 1.7%를 기록한 이후 3분기 연속 소폭 상승세를 나타내고 있다.

'부영태평빌딩', '미래에셋센터원', '한화금융센터'에서 각각 1,000평 이상의 공실이 발생한 반면, 재보험사인 '코리안리'가 종로 소재 본사 사옥 재건축을 위해 임시 사옥으로 '시그니처타워'에 신규 임차하며 공실 해소에 기여했다.

당 분기 CBD NOC는 274천 원/평으로 전 분기 대비 0.3% 상승하였으며, 명목임대료는 111천 원/평으로 전 분기 대비 0.6% 상승하였다.

대기업(계열사 포함) 임차사의 권역 외 이전 사례 지속

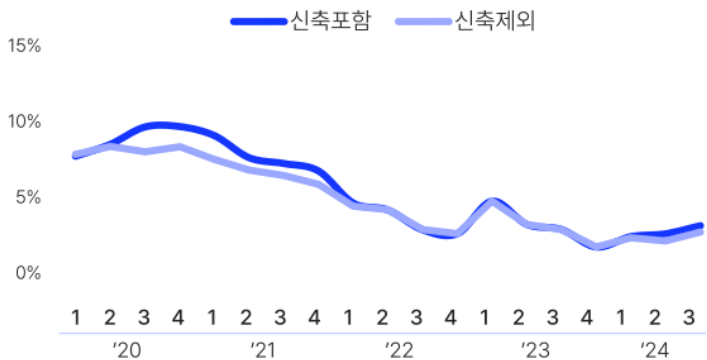
CBD 내 주요 빌딩에 임차 중인 대기업 계열사들의 권역 외 이전 사례가 지속적으로 나타나고 있다. '시그니처타워'에 임차 중이던 '코리아세븐'이 강동에 소재한 '이스트센트럴타워'로 이전을 완료한 가운데 '서울스퀘어'에 임차 중인 SK그룹 계열사 '11번가' 역시 광명 '데시앙 유플래닛 빌딩'으로 이전을 확정하였다.

이 밖에 '크리스탈스퀘어'에 임차 중인 'KB국민카드', '돈의문 디타워'에 임차 중인 'DL그룹' 등 권역 외 이전을 추가적으로 검토 중인 임차사도 속속 나타나고 있어 CBD 공실 변화가 주목된다.

'24.3분기 CBD 오피스 주요 임차 사례

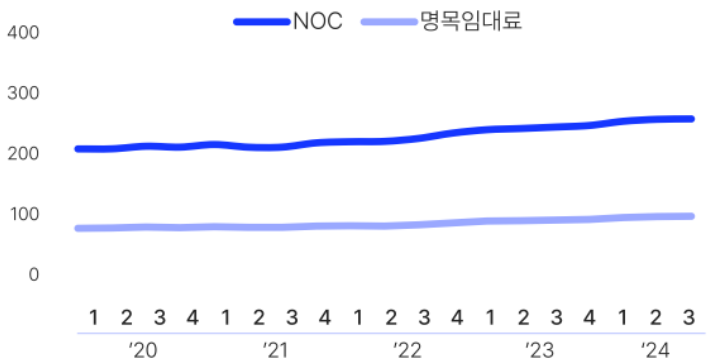
권역	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
노무라종합연구소	SFC	세종대로 136	80
샤프에비에이션케어	광화문G스퀘어	세종대로22길 12	480
삼성카드	부영태평빌딩	세종대로 55	390
코리안리	시그니처타워	청계천로 100	1,670

CBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	3.1	2.5	2.5	4.0	4.5	5.7
증감률 전기대비,%p	▲ 0.5	▲ 0.7	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 1.4	▼ 0.2

CBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	274	340	289	206	178	136
증감률 전기대비,%	▲ 0.3	▼ 0.01	▲ 0.7	▲ 0.2	▲ 0.9	▲ 0.4
명목임대료 천원	111	140	116	83	71	58
증감률 전기대비,%	▲ 0.6	▲ 0.1	▲ 1.2	▲ 0.5	▲ 1.0	▲ 0.7

소폭의 공실률 상승세가 지속되는 가운데 임대료 상승세도 지속

24.3Q GBD 오피스 평균 공실률은 3.0%로 집계되었으며 최근 2년간 미세하게 증가하는 평균 공실률 추이를 이어갔다. 올해 들어 연면적 5,000평 미만의 중소형 오피스의 평균 공실률 상승 폭이 커지며 전체 공실률 추이에 주요하게 영향을 미치고 있다. 다만, 평균 공실률 추이와는 별개로 NOC와 명목 임대료는 전분기 대비 각각 1.3%, 1.8%씩 올라 서울 전체 평균보다 높은 인상률을 유지하고 있다.

GBD 오피스 물리적, 입지적 요소에 따른 임대 경쟁력 양극화 뚜렷

GBD 오피스 임대차 시장에서 빌딩 간 임대 경쟁력의 양극화가 뚜렷해지고 있다. 연면적 2만 평 이상 초대형 오피스의 평균 공실률은 지난 분기 대비 0.1%p 하락한 가운데 명목임대료는 2.8% 상승하며 상대적으로 높은 상승률을 보였다. 이는 GBD 내에서 입지적, 물리적 스펙이 우수한 프라임급 오피스의 임대 경쟁력은 여전히 높다는 것을 보여준다.

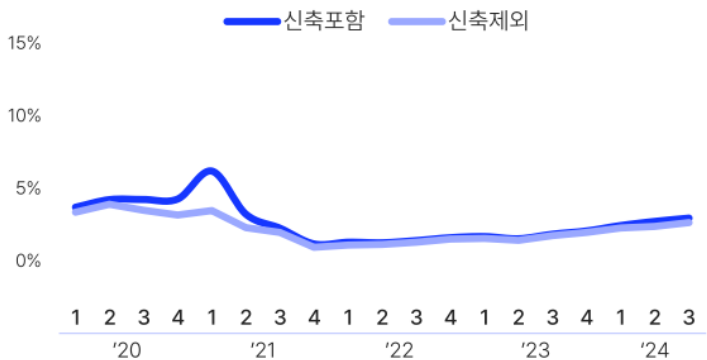
또한 입지적으로 우수하지만 임대료가 합리적인 이른바 가성비 좋은 오피스 빌딩의 임대 경쟁력이 증가하고 있다. 이는 GBD 내 핵심입지에 대한 임차 로열티는 언제나 높는데 최근 기업들의 고정비 절감 니즈가 커진 것이 주요 요인이다. 특히, 테헤란로 소재 NOC 30만원 미만의 오피스에 대한 임차 선호가 높아진 경향이 보인다. 일례로 테헤란로에 위치한 '아주빌딩'(연면적 6,914평)은 당 분기에만 3개 임차사와 계약하며 약 1,800평의 공실을 해소했다.

프라임급 오피스와 중대형급 가성비 오피스의 공실 리스크는 비교적 낮은 반면 그 외 자산들의 공실 해소 어려움 및 공실 발생에 대한 리스크는 표면화되고 있는 상황이다. 따라서 GBD를 중심으로 오피스의 물리적, 입지적 요소에 따른 임대 경쟁력 양극화는 당분간 심화될 것으로 예상된다.

'24.3분기 GBD 오피스 주요 임차 사례

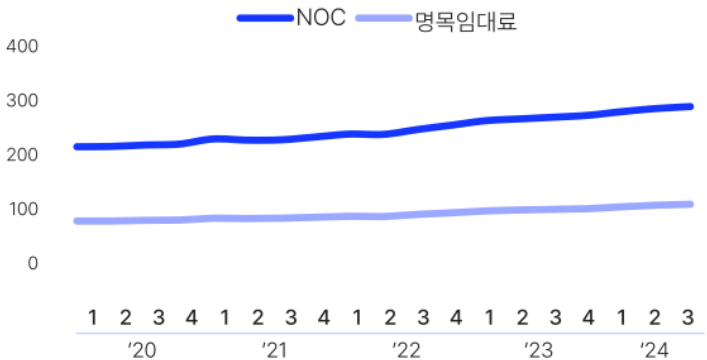
권역	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
크레이버 코퍼레이션	강남N타워	테헤란로 129	580
숨고	HK스퀘어	테헤란로 133	490
현대모비스	아주빌딩	테헤란로 201	530
마시모코리아유한회사	BNK디지털타워	서초대로 398	130

GBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	3.0	0.0	2.6	4.3	4.1	5.4
증감률 전기대비,%p	▲ 0.2	▼ 0.1	▲ 0.6	▼ 0.1	▲ 0.05	▲ 0.5

GBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 원/평	289	376	314	277	220	185
증감률 전기대비,%	▲ 1.3	▲ 2.0	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 0.003	▲ 0.8
명목임대료 원/평	109	141	116	103	86	79
증감률 전기대비,%	▲ 1.8	▲ 2.8	▲ 1.8	▲ 1.7	▲ 1.0	▲ 0.8

주요 권역 중 가장 낮은 수준의 평균 공실률 지속

24.3Q YBD의 평균 공실률은 1.9%로 지난 분기와 유사한 수준을 나타냈다. 주요 임차 사례로는 '현대차증권'이 준공 예정자산인 '원센티널'에 758평 규모로 계약을 체결하였다. 또한 신한파트너스는 '하이투자증권빌딩'에 임차 계약을 체결하였으며, '1 IFC'에서는 텐센그리티자산운용이 약 100평의 계약을 맺었다.

신축 오피스의 원활한 공실 해소 추세 속에서 기존 금융 임차사 중심 재계약 및 위성사무실 임차 사례 증가

올해 초 준공되었던 'TP타워'가 잔여 공실 없이 안정화 된 가운데 지난해 하반기 준공한 'Anchor 1' 역시 100% 공실해소를 앞두고 있다. 내년 초 공사 마무리가 예정되어 있는 '원센티널'은 다수의 기업들과 임대차 협의를 진행하고 있어 비교적 빠른 안정화가 기대된다.

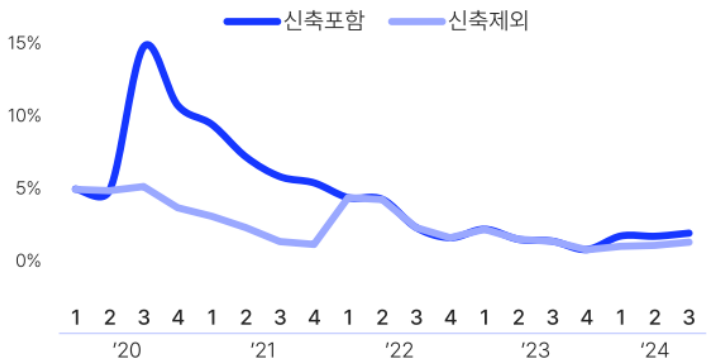
YBD 내에서 임차 만기가 도래한 금융기업들의 본사는 이전보다는 재계약을 선택하는 경향이 짙어 지고 있다. 실제로 'IFC'에 임차 중인 '메리츠화재'가 이전을 검토하였으나 최종 잔류하는 것을 확정하였다. 이 밖에 'A 캐피탈'과 'B 운용사' 역시 임차 중인 본사 사무실을 재계약 협의 중이다. 이는 최근의 임대차 시장상황, 경영환경, 그리고 이전 비용 등이 종합적으로 영향을 미친 것으로 보인다.

금융사들의 재계약이 증가하는 가운데 추가 면적이 필요한 경우 위성사무실 임차를 적극 활용하는 사례가 증가하고 있다. 'NH농협캐피탈'과 '한양증권'은 본사 사옥 인근에 위치한 '심팩빌딩'에 위성사무실 임차 계약을 체결하였고, '현대차증권'이 '원센티널'에 임차 계약한 면적 역시 신규 TFT 조직의 위성사무실이다.

'24.3분기 YBD 오피스 주요 임차 사례

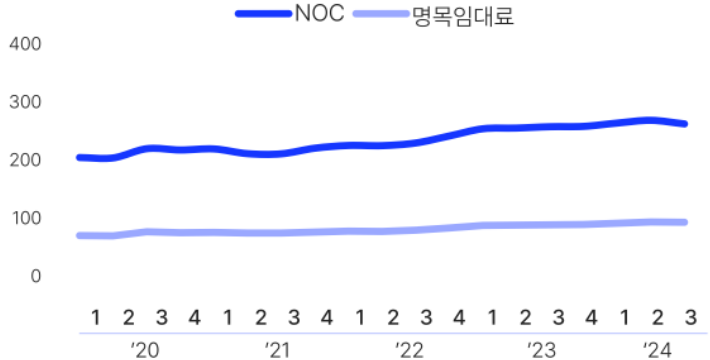
권역	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
NH농협캐피탈	심팩빌딩	국제금융로 52	210
신한파트너스	하이투자증권빌딩	여의대로 66	50
한양증권	심팩빌딩	국제금융로 52	110
현대차증권	원센티널	여의대로	750

YBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	1.9	0.7	4.5	1.6	0.7	3.5
증감률 전기대비,%p	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.6	▲ 0.3	▼ 0.8	▲ 0.2

YBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 원/평	262	314	264	176	153	117
증감률 전기대비,%	▼ 2.3	▼ 3.1	▲ 0.7	▼ 1.3	▲ 0.4	▲ 0.1
명목임대료 원/평	93	117	84	62	53	41
증감률 전기대비,%	▼ 0.5	▼ 0.3	▲ 1.2	▼ 0.9	▲ 0.5	▲ 3.0

BBD

오피스 임대 시장

BBD 오피스 평균 공실률 지난 분기 대비 소폭 상승한 가운데 프라임급 오피스 높은 임대료 상승률 기록

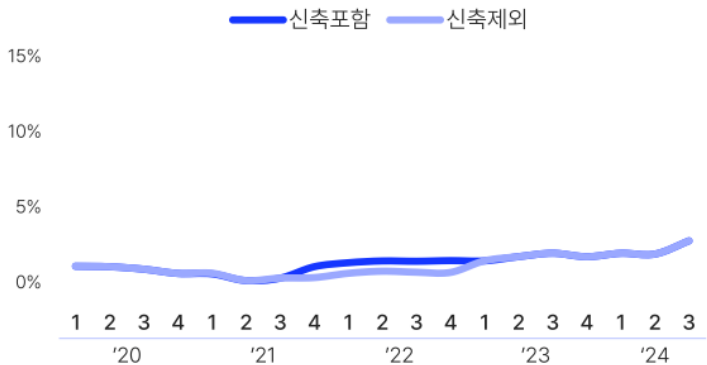
'24.3Q BBD 오피스 빌딩의 평균 공실률은 2.8%로 지난 분기 대비 0.9%p 상승했다. 당 분기 '알파돔타워'에서 (주)한국씨티은행(800평)이 퇴거했으며, '한국바이오파크', '유스페이스1', '판교예미지빌딩' 등에서 공실이 발생하며 공실률 변화에 영향을 미쳤다.

당 분기 BBD 오피스 빌딩의 NOC는 230천 원/평으로 전 분기 대비 4.3% 상승한 것으로 나타났다. 특히, 연면적 2만평 이상의 초대형 오피스의 경우 직전 분기 대비 7.8% 상승하며 서울 주요 권역 대비 높은 상승률을 기록했다. 판교중심지구에 위치한 프라임급 오피스들의 NOC가 30만원을 넘어서며 임대료 상승을 견인한 것으로 분석된다.

'24.3분기 BBD 오피스 주요 임차 사례

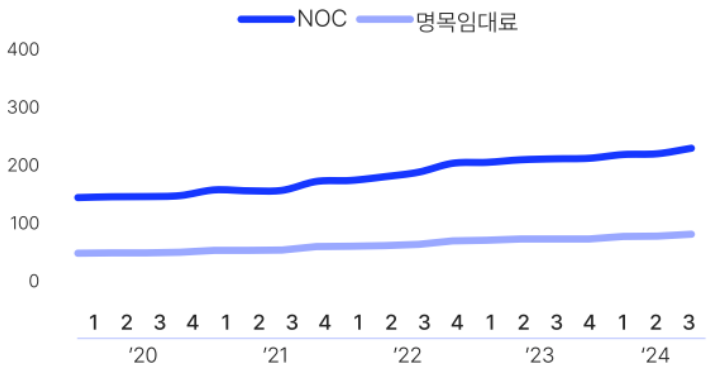
권역	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
법무법인 세종	그레이츠판교	분당내곡로117	180
한국쓰바키모토 오토모티브	엔타워가든빌딩	황새울로200번길 26	60
(주)마카롱팩토리	위믹스타워	대왕판교로644번길 49	310
(주)옵토레인	미래에셋벤처타워	판교역로241번길 20	590

BBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	2.8	0.5	1.6	8.7	7.3	2.1
증감률 전기대비,%p	▲ 0.9	▲ 0.1	▲ 0.8	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 0.5

BBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	230	260	206	223	206	156
증감률 전기대비,%	▲ 4.3	▲ 7.8	▼ 0.2	▲ 1.8	▲ 1.7	▲ 1.1
명목임대료 천원	82	93	76	77	69	55
증감률 전기대비,%	▲ 4.4	▲ 7.9	▼ 0.001	▲ 1.7	▲ 2.5	▲ 2.0

OTHERS

오피스 임대 시장

임대료 경쟁력을 바탕으로 유통업계 주요 회사 Others 권역 이전 사례 지속

서울 Others 권역의 당 분기 오피스 평균 공실률은 3.0%로 전 분기와 유사한 수준으로 나타났으며 평균 NOC는 196천 원/평으로 집계 되었다. Others 권역의 NOC는 주요 권역의 평균 NOC 대비 30% 가량 낮은 수준으로 임대료 등 고정비 절감에 대한 니즈가 있는 임차사들의 이전이 계속되고 있다. GBD 랜드마크 빌딩인 '센터필드'에 임차해 있던 'SSG닷컴'이 영등포 신축 오피스인 'KB영등포타워'로 당 분기 이전을 확정하였다.

'세브일레븐'의 강동 이전을 시작으로 '쿠팡', '11번가' 역시 주요 권역에서 Others 권역으로 사옥을 이전함으로써 공교롭게 국내 유통업계 주요 회사들이 같은 시기에 서울 외곽 업무지역으로 이전하게 되었다.

마곡 초대형 오피스 공급 가시화되며 임대 유치 경쟁 본격화

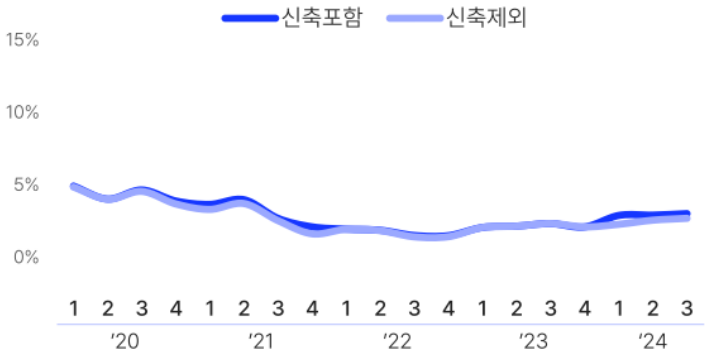
마곡권역에 예정되어 있던 초대형 오피스빌딩들의 공급이 가시화 되고 있다. 당 분기에는 연면적 14만평 규모의 '원그로브'가 준공을 완료 하였으며, 다음 분기에는 'K-Square 마곡'(연면적 4.8만평)이 준공될 예정이며, 내년 초 '르웨스트' 준공 예정으로 마곡 오피스 시장에 대규모 면적의 오피스 공급이 집중되고 있다.

공급이 집중된 만큼 임차인 유치 경쟁이 본격화 되고 있다. 마곡권역은 기존에 형성되어 있는 R&D 클러스터와 지역 산업의 특성으로 인해 바이오테크, LG그룹 계열사, 항공운수업 등의 관련 업종의 회사들이 신축 오피스 임차 관심을 보이고 있다. 일례로 국내 양양공항을 거점으로 하는 저비용 항공사 '파라타항공'이 '원그로브'에 730평 임차 계약을 체결했다. 이 밖에도 신축 오피스 자산의 투자자와 이해관계가 있는 회사들을 중심으로 임차 논의가 활발한 것으로 보인다.

'24.3분기 OTHERS 오피스 주요 임차 사례

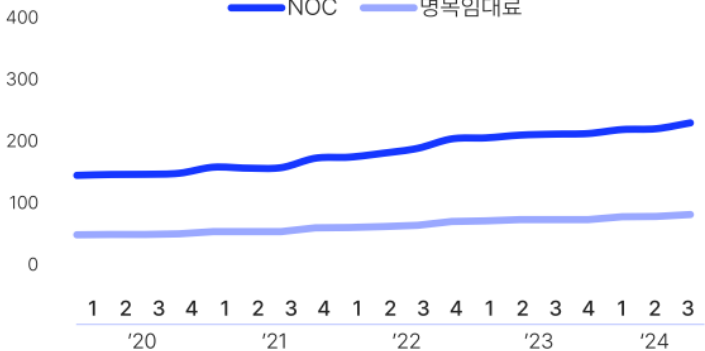
권역	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
파라타항공	원그로브	공항대로 165(마곡)	730
엣홈	누디트서울숲	아차산로 6(성수)	450
나이스페이먼츠(주)	세미콜론문래 N타워	문래로28길 25(당산)	670
GS리테일	강동그린타워	천호대로 1139(강동)	510

OTHERS 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	3.0	1.2	2.8	3.6	4.5	6.7
증감률 전기대비,%p	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 0.3	▼ 0.3	▲ 0.1	▼ 0.4

OTHERS 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 원원	196	253	185	180	150	127
증감률 전기대비,%	▲ 0.2	▼ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 2.6	▲ 0.5
명목임대료 원원	68	89	62	61	55	51
증감률 전기대비,%	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.4	▼ 0.1	▲ 2.9	▲ 1.3

오피스 투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

대형 Deal 잇달아
거래되며 분기
거래기준 3년만의
최대치 기록

연간 거래 규모
10조원 회복 전망

24.3Q 서울 및 분당 권역에서는 약 15.7만평의 오피스 면적이 거래되었으며 거래금액은 4.7조 원을 기록하였다. 이는 거래금액 기준 지난 분기 대비 240% 증가한 수준이며 최근 3년간 분기별 거래금액으로도 가장 많은 규모이다. 5천평 미만의 중소형 자산의 거래가 대부분을 차지했던 지난 분기와 달리 당 분기에는 GBD 랜드마크 빌딩인 '더 에셋'(24,538평)을 필두로 대형 거래들이 다수 성사된 것이 주요 요인이다.

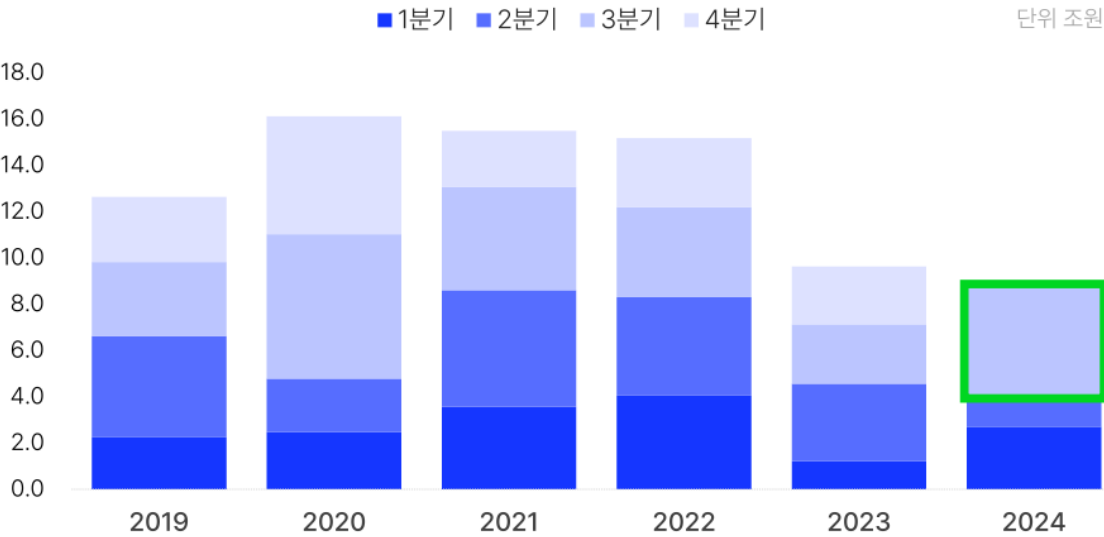
누적 거래금액으로 보면 올해 3분기 까지 거래금액은 8.8조원으로 지난해 전체 누적거래금액의 90% 이상을 기록하였다. 여전히 시장에 진행중인 대형 Deal이 많이 있어 올해 거래규모는 다시 10조원 이상을 무난히 달성할 것으로 전망 된다.

주요 거래 사례로는 GBD 내 3건의 거래가 눈에 띈다. '삼성SRA자산운용'은 '코람코자산신탁'으로부터 '더 에셋'을 1조 1,042억원 (4,500만원/평) 에 매수하였고 '캐피탈랜드투자운용' 역시 '코람코자산신탁'으로부터 '골든타워'(12,245평)을 4,408억원(3,600만원/평)에 매입 완료하였다. '골든타워'는 지난해 시장에 매물로 등장한 이래 수차례 잠재 매수자들과의 협상이 결렬된 끝에 수의계약 형태로 전환하며 거래를 종결하였다. 또한 '하나자산신탁'은 '하나금융그룹 강남사옥'(7,420평)을 2,819억원(3,800만원/평)에 매입하였다. '하나자산신탁'은 해당 자산을 '하나오피스위탁관리'의 기초 자산으로 편입하여 내년 중 상장을 추진할 예정이다.

CBD에서는 '장교동 한화빌딩'(22,484평)이 8,080억원(3,600만원/평)에 거래되었다. 이 역시 계열사간 거래로 매수자인 '한화자산운용'은 한화생명보험으로부터 해당 자산을 매입하여 한화리츠로 편입할 예정이다. 또한 '신한리츠운용'은 '한강에셋자산운용'으로부터 '씨티스퀘어'(11,571평)를 4,281억원(3,700만원/평)에 매입했다. 해당 자산은 서울역 인근 투자를 확대하는 방침을 보유한 '신한알파리츠'에 신규 자산으로 편입될 예정이다. 이 밖에 '그래비티 자산운용'은 상암동에 위치한 '한샘상암빌딩'(20,161평)을 3,200억원 (1,587만원/평)에 매입했다.

당 분기 다수의 대형 거래들이 잇달아 성사된 가운데 기준금리 인하 시기와 맞물려 투자시장 회복에 대한 기대감이 높아지고 있다.

분기별 거래규모 추이



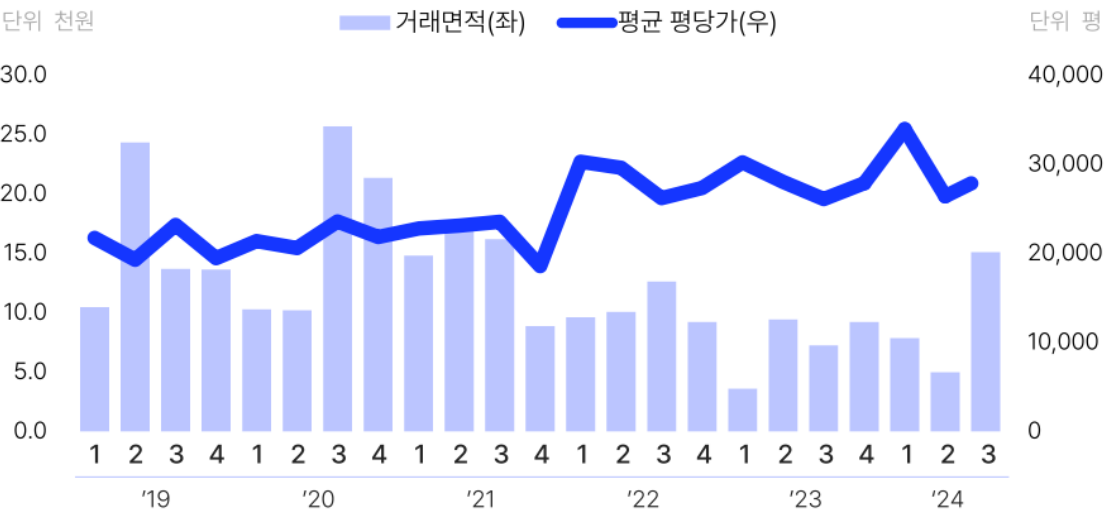
서울 및 분당 오피스 투자 시장

거래시장 회복세가 기대되는 투자시장 지표

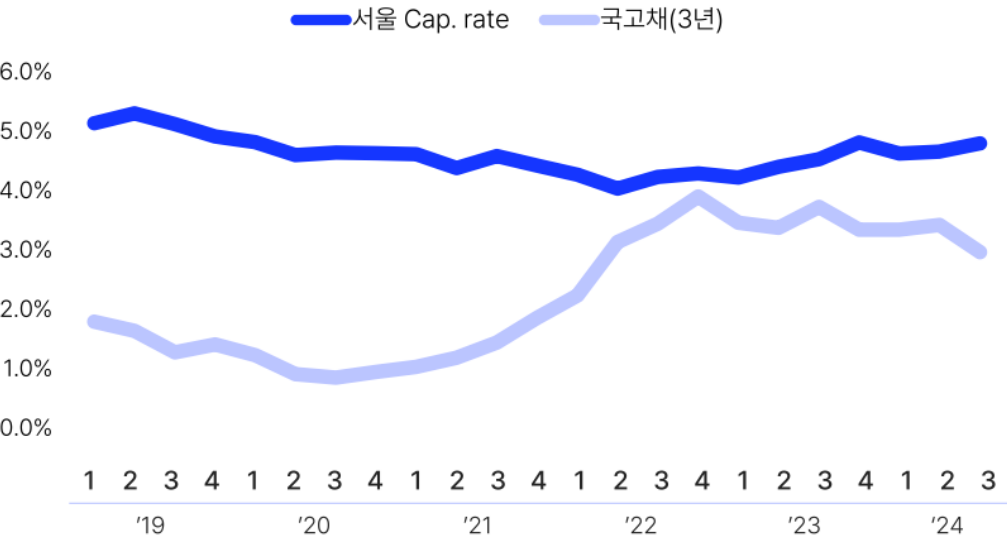
24.3Q 서울 오피스 평균 거래 평당가는 2,863만원/평을 기록해 직전 분기(2,640만원/평) 대비 8.4% 상승한 것으로 나타났다. 다만 장기 추세선으로 보면 기준금리가 급격히 상승하기 시작한 '22년 부터 예외 사례가 있던 일부 분기를 제외하고 2,500만원/평~2,600만원/평 수준을 지속한 점을 고려했을 때 당 분기의 평균 거래 평당가의 상승이 거래시장 회복을 의미하는 변곡점인지 지속적으로 지켜볼 필요가 있다.

아울러 당 분기 서울 오피스 평균 Cap.rate는 4.80%를 나타냈다. 국고채 3년물 금리가 '22년 3분기 이후 처음으로 3% 아래로 떨어지며 Cap.rate와 금리 스프레드도 180bps까지 벌어졌다. 금리가 급격하게 상승하며 역마진 상황에 놓였던 오피스 빌딩 거래시장에 다소간의 회복을 기대해 볼 수 있는 시장이 조성되고 있다.

거래면적 및 평균 거래 평당가 추이



서울 오피스 빌딩 평균 Cap rate 추이



서울 및 분당 오피스 투자 시장

Others 중심 매입원가 저렴한 자산 매수 관심 증가

서울 Others 권역을 중심으로 매입원가가 상대적으로 저렴한 실물 오피스 자산을 매수하고자 하는 관심이 증가하고 있다. 최근 몇년간 토지 및 건설공사비 상승 그리고 금리 인상에 따른 금융 비용 상승 등으로 오피스 빌딩 개발을 위한 재조달원가가 평당 4,000만원 수준에 육박하고 있다. 실물자산 역시 높아진 가격과 금융비용 상승 그리고 우량자산 Sourcing의 어려움에 직면해 있다. 이러한 가운데 자산운용사들을 중심으로 매입원가가 상대적으로 저렴하지만 향후 Upside Potential은 큰 자산들에 대한 관심이 커지고 있는 것이다. 이러한 관점에서 서울 Others 권역의 자산들은 NOC가 주요 권역의 60-70% 수준인데 반해 매입가격은 30-40% 수준에 그친다는 점이 소구 포인트로 작용하고 있다.

당 분기 '그래비티자산운용'이 미국계 부동산회사인 '하인즈'의 투자를 받아 인수한 '한샘상암사옥'은 평당 거래가격이 1,587만원/평으로 서울 전체 오피스 평균 거래 평당가의 절반 수준에 불과하다. 같은 권역 현재 딜이 진행중인 '상암 드림타워'의 경우에도 치열한 입찰경쟁이 벌어졌고 결국 매도인의 호가보다 높은 금액을 제출한 매수자가 우선협상권을 따냈다.

오피스 빌딩은 아니지만 유사한 사례로 상업시설인 '왕십리 서울숲 더샵'은 'GRE파트너스'가 오피스 빌딩으로의 컨버전을 목적으로 매입을 완료하였다. 매입가격은 평당 1,000만원/평 수준이며 컨버전을 위한 추가 공사금액을 포함하더라도 경쟁력 있는 원가가 투자자 유치에 주효하게 작용하였다.

24.3Q 주요 거래 사례

빌딩명	권역	연면적 평	거래액 억원	평당가 만원	매수인	매도인
더에셋	GBD	24,538	11,042	4,500	삼성SRA 자산운용	코람코자산신탁
장교동 한화빌딩	CBD	46,320	8,080	3,592	한화자산운용	한화생명보험
골든타워	GBD	12,245	4,408	3,600	캐피탈랜드 투자운용	코람코자산신탁
씨티스퀘어	CBD	11,571	4,281	3,700	신한리츠운용	한강에셋 자산운용
한샘 상암사옥	Others	20,161	3,200	1,587	그래비티 자산운용	한샘
KT 목동타워	Others	27,356	3,119	1,140	아이코닉	글로벌원 자산운용
하나금융그룹 강남사옥	GBD	7,420	2,820	3,800	하나자산신탁	하나대체 투자운용
삼성화재 판교사옥	BBD	5,240	1,259	2,402	삼성SRA 자산운용	삼성화재해상 보험
패스트파이브 타워	CBD	4,567	1,193	2,611	신한리츠운용	케이리츠 투자운용
쌍림빌딩	Others	6,495	1,045	1,609	현진그룹	사당복합개발 PFV

서울 및 분당 오피스 투자 시장

4분기에도 활발한 거래시장 예상

‘더에셋’, ‘씨티스퀘어’, ‘골든타워’ 등 3분기 대형 거래가 연이어 성사되어 거래 예정인 오피스에 대한 딜 클로징에 대한 기대감이 높아졌다. 최근 ‘SFC’, ‘크레센도빌딩’, ‘퍼시픽타워’, ‘강남N타워’, ‘코레이트타워’ 등 주요 권역에 대형 매물들이 다수 등장했다. 또한, ‘정동빌딩’, ‘TES’, ‘센터플레이스’의 딜 클로징이 가시화 되고 있어 4분기에도 활발한 투자시장이 예상된다.

주요 거래 예정 오피스

빌딩명	권역	연면적(평)	매도인	진행현황
크리스탈스퀘어	CBD	5,573	캐피탈랜드투자운용 (에버딘)	마케팅 중
KDB생명타워	CBD	24,936	KB자산운용	마케팅 중
크레센도빌딩	CBD	16,538	DWS자산운용	마케팅 중
SFC	CBD	36,117	GIC	마케팅 중
퍼시픽타워	CBD	17,998	페블스톤자산운용	마케팅 중
돈의문 D타워	CBD	26,083	마스턴투자운용	우협 : NH리츠운용
TES	CBD	8,918	GIC	우협 : 코람코-시티코어
정동빌딩	CBD	11,901	이지스자산운용	우협 : 누빈자산운용
센터플레이스	CBD	12,869	KB자산운용	우협 : HL리츠운용
서울N스퀘어	CBD	4,800	GRE파트너스자산운용	우협 : 금융결제원
남산스퀘어	CBD	22,764	이지스자산운용	우협 : HDC자산운용
수송스퀘어	CBD	15,219	이지스자산운용 (모건스탠리)	수의 : 디앤디인베스트먼트
코레이트타워	GBD	10,583	한국토지신탁	우선매수권 행사
강남N타워	GBD	15,465	KB부동산신탁	매각주관사 선정 중
도산150	GBD	3,819	마스턴투자운용	마케팅 중
NC타워	GBD	9,351	NC소프트	마케팅 중
NH캐피탈빌딩	YBD	6,262	케이리츠투자운용	우협 : 코람코자산운용
KT&G분당타워	BBD	7,206	KT&G	우협 : 페블스톤자산운용
구로 지밸리	OTHERS	30,050	이지스자산운용	우협 선정 예정
상암 드림타워	OTHERS	11,518	이화자산운용	우협 : D&O

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

선임

yoonso1215@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