

MARKET REAL REPORT

2024 Q4

RSQUARE 

OFFICE

1 임대차 시장

2 투자 시장

1 LEASING MARKET

오피스 임대차 시장

CBD

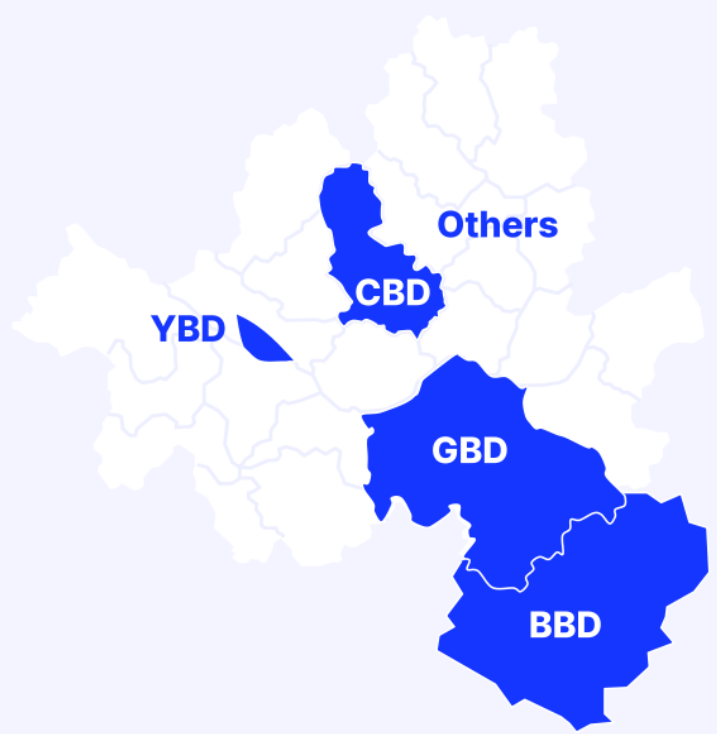
GBD

YBD

BBD

서울기타

Q4 2024 Seoul Office Market Snapshot



		신규공급	공실률 신축포함 기준	NOC	거래규모 억원
CBD	'24. 4분기	1,883 평	3.1%	274,096 원	21,364 억원
	증감폭 전기대비	+1,883 평	-	-0.1%	+7,395 억원
GBD	'24. 4분기	16,615 평	3.2%	290,300원	13,658 억원
	증감폭 전기대비	+12,417 평	+0.2%p	+0.3%	-9,247 억원
YBD	'24. 4분기	-	1.3%	265,917	8,313 억원
	증감폭 전기대비	-	-0.6%p	+1.3%	+8,313 억원
BBD	'24. 4분기	-	2.8%	233,803	5,816억원
	증감폭 전기대비	-	0.1%p	+1.8%	+4,257 억원
Seoul Others	'24. 4분기	240,347 평	10.6%	194,101	7,736억원
	증감폭 전기대비	+74,092 평	+7.6%p	+5.0%	-989 억원

서울 오피스 임대차 시장 Overview

'24.4Q 서울 오피스 평균 공실률 4.9%, 마곡 대규모 오피스 공급 영향으로 전 분기 대비 2.0%p 상승

'24.4Q 서울 오피스 빌딩의 평균 공실률은 전 분기 대비 2.0%p 상승한 4.9%를 기록했다. 이는 마곡을 중심으로한 대규모 공급이 주요 요인이다. 이번 분기 서울 전체 신규 오피스 공급량은 25.5만 평으로 YBD내 '파크원타워'가 준공되었던 2020년 3분기 이후 최대 규모이다. 특히, 이번 분기 초대형 규모 오피스의 평균 공실률이 전분기 대비 6.8%p 상승하며 서울 전체 오피스 공실률의 상승을 이끌었다. 이는 마곡권역에서 23.2만평 규모의 오피스 임대면적이 공급된 것이 주요 요인이다.

평균 임대료의 경우 상승폭의 둔화가 이어지고 있다. '22.1Q부터 2개년간 분기 평균 상승률은 1.5%였으나 지난해 분기 평균 상승률은 1.2%로 나타났다. 이는 기업경기 악화로 인한 임차활동 둔화에 따른 영향으로 해석된다.

임대료 상승세 완화, 경영효율화를 위한 기업들의 움직임

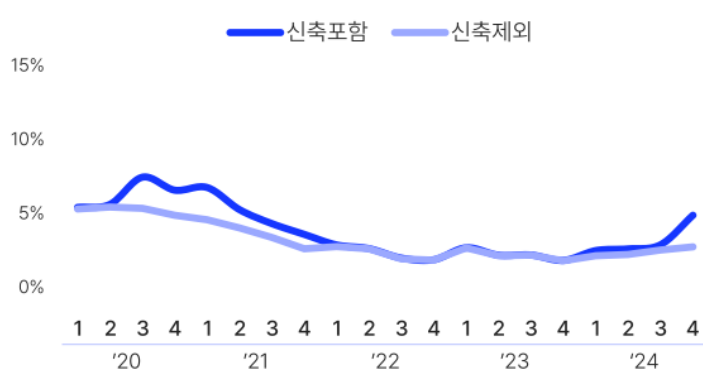
서울 전체 오피스 시장의 '24.4Q 전 분기 대비 임대료 상승률 0.6%로 전분기와 유사한 수준이며, 전년 동기 대비 상승률은 4.5%로 22년 전년 동기 대비 상승률과 23년 전년 동기 대비 상승률 각각 6.7%, 5.6%에 비해 다소 낮아진 것으로 분석 되었다. 지속적으로 상승된 임대료와 기업들의 경영효율화가 맞물리면서 재계약 시 권역 이전 및 감평으로 임대료 상승이 완화된 것으로 해석된다.

2025년에도 당분기와 유사한 오피스 시장이 유지 될 것으로 보이며, 신규 오피스가 공급된 권역의 임차 수요를 지속적으로 관측할 필요성이 커지고 있다.

'24.4분기 신규 공급 사례

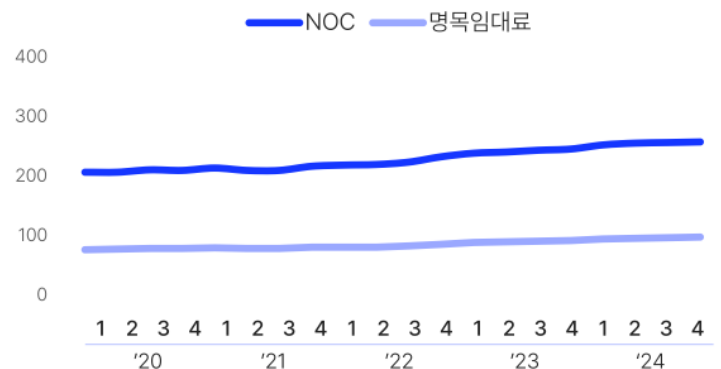
권역	빌딩명	소재지	연면적(평)
CBD	에너지플러스 서울로	중구 남대문로5가	1,882
GBD	대세700	강남구 역삼동	2,222
GBD	센터포인트 강남	강남구 역삼동	2,978
GBD	신한은행 압구정 갤러리아지점	강남구 신사동	4,362
GBD	강남 도루코 신사옥	강남구 도곡동	4,750
OTHERS	아주스마트타워	강서구 고덕동	2,055
OTHERS	웰킵스타워	강서구 마곡동	1,960
OTHERS	르웨스트시티타워(CP1) 본동, 별동(업무C동)	강서구 마곡동	98,500
OTHERS	케이스케어 마곡(CP3-2)	강서구 마곡동	48,513
OTHERS	LG사이언스파크(DP2블록) W1~10	강서구 마곡동	124,806
OTHERS	KORNER 136	마포구 서교동	1,393

서울 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	4.9	8.0	2.4	3.9	3.6	5.6
증감률 전기대비,%p	▲2.0	▲6.8	▼0.5	▲0.3	▼0.3	-

서울 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	257	319	266	218	192	157
증감률 전기대비,%	▲0.6	▲0.4	▼0.2	▲0.1	▲0.1	▼0.6
명목임대료 천원	97	122	98	80	74	66
증감률 전기대비,%	▲0.3	▼0.8	▼0.1	▲0.1	▲0.1	▼0.4

CBD 오피스 임대 시장

'24.4Q 평균 공실률 3.1%, 전분기에 이어 보험세 유지

CBD의 '24.4Q 오피스 평균 공실률은 지난 분기와 유사한 3.1%를 기록했다. '서울시티센터'는 리모델링 완료와 함께 메트로타워에 있던 '한화금융서비스'가 임대차 계약을 체결하여 대규모 공실이 해소되었다. 또한, 11번가의 이전으로 대형 공실이 발생한 '서울스퀘어'는 보험업체 '에이플러스에셋어드바이저'가 전용 356평으로 임차를 하여 공실을 소폭 해소 하였다. 이렇듯 CBD 권역내 기업들의 이전으로 인해 당분기의 공실률은 전분기 대비 보험세를 나타내고 있다.

한편, 당 분기 CBD의 NOC와 명목임대료는 각각 274천 원/평, 111천원/평으로 24.2Q부터 3분기 연속 동일한 수준을 나타내고 있지만, 평균 NOC의 경우 '23년도 분기 평균 상승률은 1.6%였으나 지난해 분기 평균 상승률은 0.9%로 상승폭이 둔화된 것으로 나타났다.

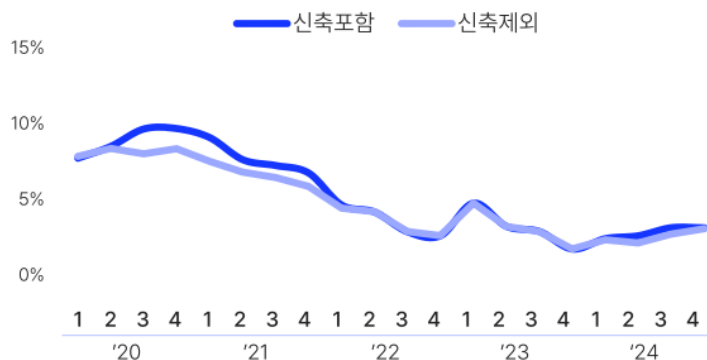
권역 내 대기업(계열사) 이전 움직임 지속

2024년 CBD권역 임대차 시장의 화두였던 대기업들의 이전 움직임이 지속되고 있다. CBD에 본사와 많은 계열사를 두고 있는 SK그룹의 경우 지난분기 '11번가'가 서울스퀘어를 떠나 광명으로 이전한데 이어 SK그룹이 SK리츠를 통해 '충무로15빌딩'을 매입하면서 '그랑서울'에 임차중인 'SKC', 'SK C&C' 등의 이전을 추가로 계획 중에 있다. 또한 돈의문D타워에 임차중인 'DL이앤씨' 역시 '마곡 원그로브'로 이전을 확정하였으며, '스테이트타워 남산'에 임차중인 'SCK컴퍼니(구. 스타벅스코리아)'는 'KDB생명타워'와 GBD소재 '센터필드'로 분산 이전을 검토하고 있다. 이 밖에도 다수의 기업들이 CBD 소재 임차지에서 이전하고자 하는 니즈를 보이고 있어 이러한 움직임이 2025년 권역 내 임차 수요에 주요하게 영향을 미칠 것으로 보인다.

'24.4분기 CBD 오피스 주요 임차 사례

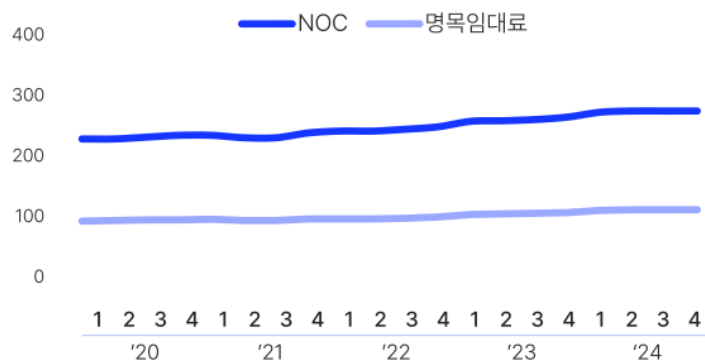
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
케이뱅크	삼풍넥서스빌딩	을지로 158	123
소셜뉴스	광화문G스퀘어	세종대로22길 12	242
SCK컴퍼니	KDB생명타워	한강대로 372	369
한화생명금융서비스	서울시티타워	후암로 110	1,699
에이플러스에셋어드바이저	서울스퀘어	한강대로 416	356

CBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	3.1	3.5	2.4	2.0	3.5	6.2
증감률 전기대비,%p	-	▲ 1.0	▼ 0.1	▼ 2.0	▼ 1.0	▲ 0.5

CBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	274	340	286	207	179	136
증감률 전기대비,%	▼ 0.01	▼ 0.01	▼ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.01
명목임대료 천원	111	140	115	84	71	58
증감률 전기대비,%	▼ 0.02	-	▼ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.03

오피스 임대 시장

여전히 낮은 수준이지만 소폭의 공실률 상승세 지속

'24.4Q GBD 오피스의 평균 공실률은 3.2%로 집계되었으며 전 분기 대비 0.2%p 상승했다. 절대 수치로는 여전히 낮은 공실률 수준을 기록하고 있지만 '23.2Q이래 6개 분기 연속 소폭의 오름세가 나타나고 있다. 이번 분기 역시 과거와 마찬가지로 중대형 오피스의 공실률이 전 분기 대비 1.4%p 상승하며 평균을 상회하였다. 표면적으로는 당분기 '센터포인트 강남(연면적 8,181평)'의 공급이 중대형 오피스 평균 공실률에 영향을 미친 것으로 분석되나 GBD내 오피스에 임차해 있는 중소기업의 임차사들이 경영악화를 이유로 상당수 고정비 지출을 줄이고자 하는 추세가 이어지고 있어 향후 공실률에 미치는 영향을 주목할 필요가 있다. 실제로 '센터필드'에 임차 중이던 게임업체 엔픽셀의 자회사인 '크로노스튜디오'는 비용 절감을 목적으로 당분기 '더피나클역삼2'로 이전했다.

GBD는 2025년에도 신규 오피스 공급은 제한적일 것으로 전망된다. 따라서 수요측면에서 기업들의 이전활동이 권역 공실률에 영향을 미칠 것으로 보인다. 최근 이어지고 있는 임차사들의 경영상 어려움 역시 지속될 것으로 보여 과거와 같이 활발한 임대차 시장을 보여주는 것은 다소 어려울 것으로 전망된다.

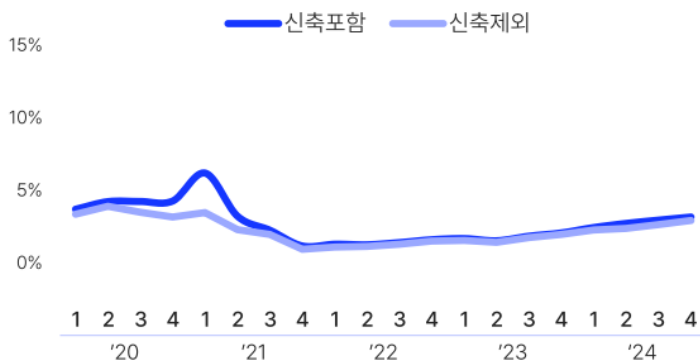
임대료 상승세가 이어진 가운데 상승폭은 크게 둔화

당 분기 GBD 오피스 평균 임대료(NOC)는 290천원/평으로 여전히 상승세를 지속하고 있지만 상승폭은 크게 둔화된 것으로 나타났다. 당 분기 NOC 상승률은 0.3%(QoQ)로 나타났으며 이는 최근 5년 이래 가장 낮은 상승폭이다. 중소형 테크기업을 중심으로 업황이 어려워지며 사무실 이전 및 신규 임차수요가 둔화된 것이 요인으로 분석된다.

'24.4분기 GBD 오피스 주요 임차 사례

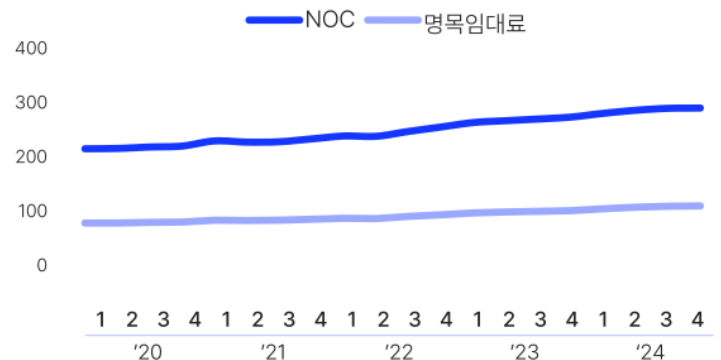
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
크로노스튜디오	더피나클역삼2	테헤란로 145	570
위존	랜드마크타워	강남대로 508	581
삼성증권	린스퀘어	테헤란로 201	622
크라프트톤	센터필드 West	서초대로 398	1,198

GBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	3.2	0.3	2.4	5.6	4.0	5.1
증감률 전기대비,%p	▲0.2	▲0.3	▼0.2	▲1.4	▼0.02	▼0.3

GBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	290	380	315	277	220	183
증감률 전기대비,%	▲0.3	▲1.0	▲0.2	▲0.2	▼0.3	▼1.0
명목임대료 천원	110	142	116	104	86	78
증감률 전기대비,%	▲0.3	▲1.0	▲0.2	▲0.2	▼0.4	▼0.7

오피스 임대 시장

주요 권역 중 가장 낮은 수준의 평균 공실률 유지 중이나 파크원 만기도래 입주사 항방 관건

'24.4Q YBD의 평균 공실률은 지난 분기 대비 0.6%p 하락한 1.3%으로 나타났으며, 서울 주요 업무권역 중 가장 낮은 수준을 유지했다. 'KB은행'이 '앵커원'에 전용 약 3,000평을 임차하여 전체적인 공실률 하락을 견인했다. 또한, '미래에셋생명보험'이 준공 예정 자산인 '원센티널'에 1,134평 규모로 선임차 하였으며, '우리종합금융'과 '센트비' 역시 각각 전용 약 700평, 전용 398평 규모로 선임차를 완료했다. 'T타워'와 '앵커원'이 준공 전 높은 선임차율을 달성한데 이어 '원센티널'도 순조롭게 선임차 계약이 이루어지고 있다.

YBD 권역은 금융사 중심의 이전, 확장 및 신규 수요가 지속적으로 나타나고 있고 '원센티널' 외 향후 추가적인 공급이 예정되어 있지 않아 현재의 낮은 공실률 수준을 이어갈 것으로 예상되나, 2020년 준공한 초대형 오피스 '파크원타워'에 입주했던 대형면적 임차사들의 임대만기가 도래하고 있어 2025년도 권역 임대차 시장에서 주목해야 할 요소이다.

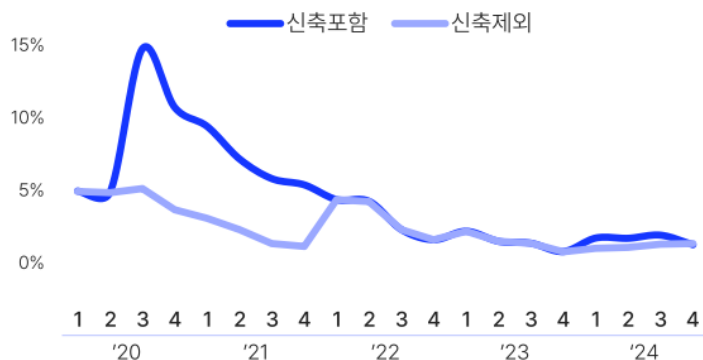
서울 전체 평균을 상회하는 임대료 상승률 기록

당 분기 YBD의 임대료(NOC)는 지난 분기 대비 1.3% 상승한 266천 원/평으로 나타났다. 당 분기 상승률은 서울 전체 평균(0.6%)을 상회하는 수치이다. 최근 권역 내 잇따라 준공되고 있는 신축 또는 리모델링 오피스들을 중심으로 임차 수요가 활발한 시장상황이 영향을 미친 것으로 풀이된다. 다만, 최근 기업경기 침체에 따라 서울 오피스 시장 전반적으로 임차수요의 둔화로 이어지고 있어 이러한 상승 추이가 이어질지 낙관하기는 어렵다. 따라서 제한된 공급시장에서 수요시장의 움직임을 면밀히 관찰하는 것이 어느때보다 중요하다.

'24.4분기 YBD 오피스 주요 임차 사례

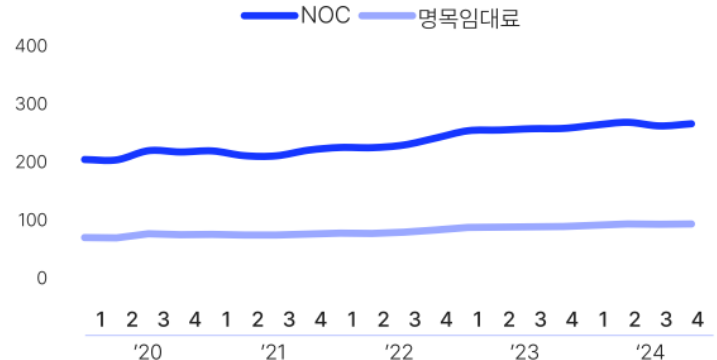
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
미래에셋생명보험	원센티널	여의대로 70	1,134
센트비	원센티널	여의대로 70	398
레이크우드파트너스	여의도파이낸스타워	국제금융로2길 32	67
갤럭시코퍼레이션	IFC	국제금융로10	500

YBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	1.3	0.8	1.4	1.7	1.2	4.6
증감률 전기대비,%p	▼0.7	▲0.04	▼3.1	▲0.1	▲0.5	▲1.1

YBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	266	320	264	176	153	117
증감률 전기대비,%	▲1.4	▲2.2	▼0.1	▲0.4	▲0.3	▼0.3
명목임대료 천원	94	118	83	62	53	41
증감률 전기대비,%	▲0.5	▲0.9	▼0.4	▲0.1	▲0.3	▲0.5

오피스 임대 시장

BBD 오피스 평균 공실률 낮은 수준 지속 중이나 Tech기업들의 업황 부진으로 인한 임차시장 영향 주목 필요

'24.4Q BBD 오피스 빌딩의 평균 공실률은 2.9%로 지난분기와 유사한 수준으로 나타났다. 직전 분기 상대적으로 큰 폭의 상승률을 나타낸 이후 안정적인 공실률을 유지 중이다. 권역 특성상 Tech 기업들의 견고한 임차 수요가 안정적인 공실률을 유지하는 것으로 해석된다. 다만 전반적으로 기업들의 임차수요가 둔화되어 있고 특히 Tech 기업의 업황 역시 좋지 못하기 때문에 지속적으로 판교 오피스 임차시장에 영향을 줄 가능성이 높다. 실제로 '알파리움 2타워'에 약 2,000평 가량을 임차하고 있던 'NC소프트'의 경우 최근 2차례 구조조정을 단행했고 이에 따른 계열사 간 인력 이동으로 퇴거하였다.

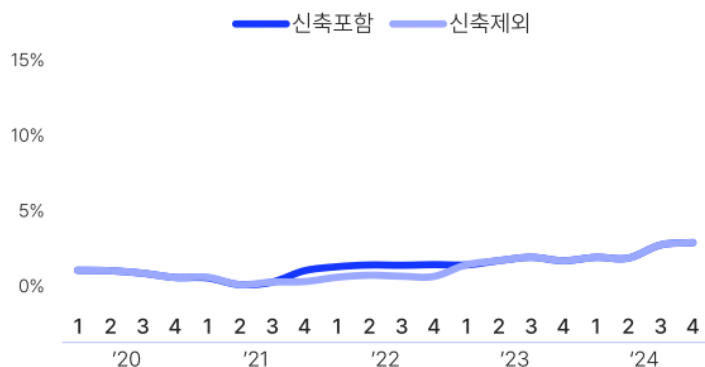
판교권역 대형 오피스 임대료 상승하며 권역 평균 임대료 상승 견인

당 분기 BBD 오피스 빌딩의 평균 임대료(NOC)는 234천원/평으로 전 분기 대비 1.8% 상승했다. 이는 서울 주요 권역 중 가장 높은 상승폭이다. 특히, 연면적 1만 평 이상의 대형 오피스의 경우 직전 분기 대비 4.6% 상승하였으며, 세부적으로는 판교권역 및 제 1판교 내 위치한 초대형 오피스와 대형 오피스의 NOC가 각각 2.4%, 6.6% 상승하면서 BBD의 전체적인 임대료 상승을 견인한 것으로 분석되었다.

'24.4분기 BBD 오피스 주요 임차 사례

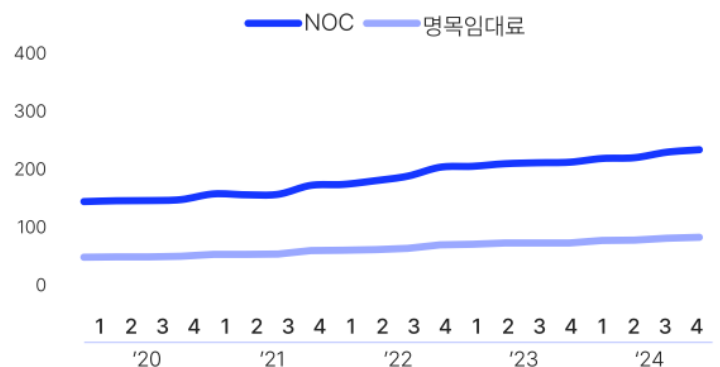
권역	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
삼성생명보험주식회사	분당에미지빌딩	항새울로258번길 31	118
(주)제이비케이랩	SPG센터	정자일로 166	413
(주)대교에듀캠프	벽산테크노피아 지식산업센터	둔촌대로 560	83
피플라이프(주)	유아이빌딩	양현로405번길 4-11	64

BBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	2.9	0.9	1.6	10.0	3.5	3.6
증감률 전기대비,%p	▲0.2	▲0.5	-	▲1.4	▼3.8	▲1.5

BBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	234	266	216	222	201	151
증감률 전기대비,%	▲1.8	▲2.4	▲4.6	▼0.6	▼2.4	▼2.7
명목임대료 천원	83	94	80	76	68	54
증감률 전기대비,%	▲1.2	▲1.0	▲4.7	▼1.1	▼2.1	▼0.6

OTHERS

오피스 임대 시장

마곡 오피스 공급 영향으로 평균 공실률 및 임대료 상승

'24.4Q 서울 Others 권역의 오피스 평균 공실률은 10.6%로 마곡을 중심으로 한 대규모 오피스 공급의 영향으로 전 분기 대비 7.6%p 상승했다. 평균 임대료(NOC)는 194천 원/평으로 집계되었으며 이는 전분기 대비 5.0% 상승한 수치이다. 서울 주요 권역에서 1% 내외로 상승한 것에 비춰보면 큰 폭의 상승이다. 규모별로 초대형 오피스의 NOC가 240천원/평으로 전 분기 대비 9.7% 상승하였는데 초대형 오피스가 희소한 Others 권역에 마곡 내 초대형 오피스가 잇달아 공급되며 평균 임대료 상승에 영향을 미쳤다.

기업들의 고정비 절감 니즈에 따라 임대료 경쟁력이 높은 Others 권역 이전 및 검토 사례 증가

Others 권역 임대료는 세부 권역별로 편차가 있지만 서울 전체 평균의 약 75% 수준으로 상대적으로 가격 경쟁력이 높다. 최근 기업들의 고정비 절감 니즈가 커짐에 따라 비용 절감 차원에서 Others 권역으로 이전하는 기업들이 늘고 있다. 이번 분기에는 CBD 권역에 있던 '전파진흥원'이 '케이스퀘어마곡'으로 이전을 완료 했다. GBD에 임차해 있던 중소형 스타트업 테크기업들은 신항업무권역인 '성수'로 이전하는 사례가 다수 관측된다. Others 권역은 임대료 경쟁력 외에 성수, 마곡과 같은 인프라 환경이 잘 조성 된다면 타 권역의 임차수요를 흡수할 잠재성이 충분하다고 보인다.

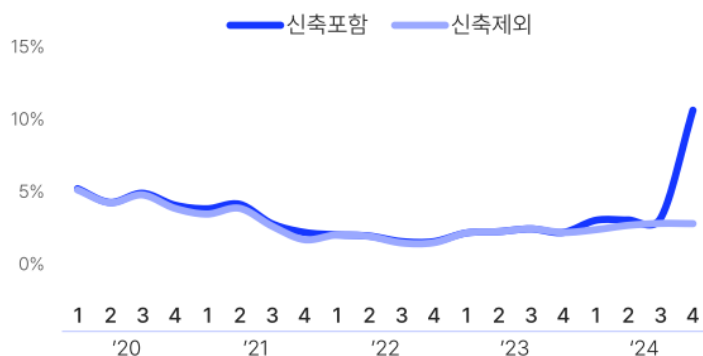
마곡 대규모 공급 물량이 주요 권역 임대 시장에 미치는 영향 주목 필요

마곡에 약 23만평의 임대용 면적이 공급되면서 임차수요에 대해 관심이 집중되고 있다. 현재 준공이후 대부분의 면적이 공실인 가운데 최근 '돈의문디타워'에 임차해 있는 'DL이앤씨'가 '마곡원웨스트'에 전용 5,000평 규모로 임차를 확정했다. 마곡 역시 임대료 경쟁력 뿐만 아니라 신축 및 주변 인프라와 같은 물리적, 환경적 경쟁력까지 보유하고 있어 주요권역에서 충분히 이전을 검토할 수 있기 때문에 이에 따른 서울 임대차 시장에 미치는 영향을 주목할 필요가 있다.

'24.4분기 OTHERS 오피스 주요 임차 사례

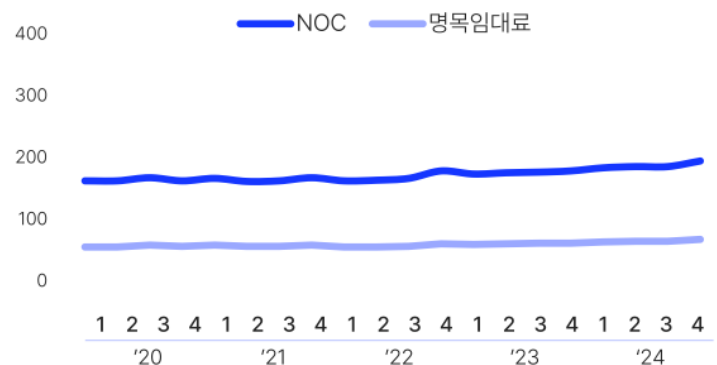
권역	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
전파진흥원	케이스퀘어 마곡	공항대로 165(마곡)	71
셀트리온제약	과천스마트케이	과천대로7길 20	790
노비텍	송파 테라타워2	송파대로 201	303
더블랙레이블	에비뉴123	이태원로 191	300

OTHERS 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	10.6	26.2	2.7	4.1	3.8	6.7
증감률 전기대비,%p	▲7.6	▲25.1	▼0.1	▲0.5	▼0.7	-

OTHERS 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	194	240	186	179	151	127
증감률 전기대비,%	▲5.0	▲9.7	▲0.5	▼0.8	▲0.6	▲0.06
명목임대료 천원	67	83	63	61	56	51
증감률 전기대비,%	▲4.6	▲7.4	▲1.1	▼0.7	▲0.8	▲0.4

오피스 투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

24.4Q 오피스
거래 급증
분기 거래기준
4년만의
최대치 기록

연간 거래 규모
14조원

'24.4Q 서울 및 분당 권역에서는 약 22.6만 평의 오피스 면적이 거래되었으며, 거래금액은 5.7조 원을 기록했다. 이는 지난 분기 대비 거래금액 기준으로 21% 증가한 수준이며, 최근 3년간 분기별 거래금액 중 가장 높은 규모이다. 당분기는 CBD권역의 '돈의문D타워'를 시작으로 각 권역별로 중대형부터 초대형 오피스 자산들이 거래된 결과이다.

누적 거래금액은 올해 4분기 누적 14.4조 원으로 집계되었으며 이는 지난해 전체 누적 거래금액 9.6조원 보다 50% 증가한 수치이다. 또한, 분기 거래금액 기준으로는 2020년 3분기 이후 4년 만에 최대 거래 금액을 경신 하였다.

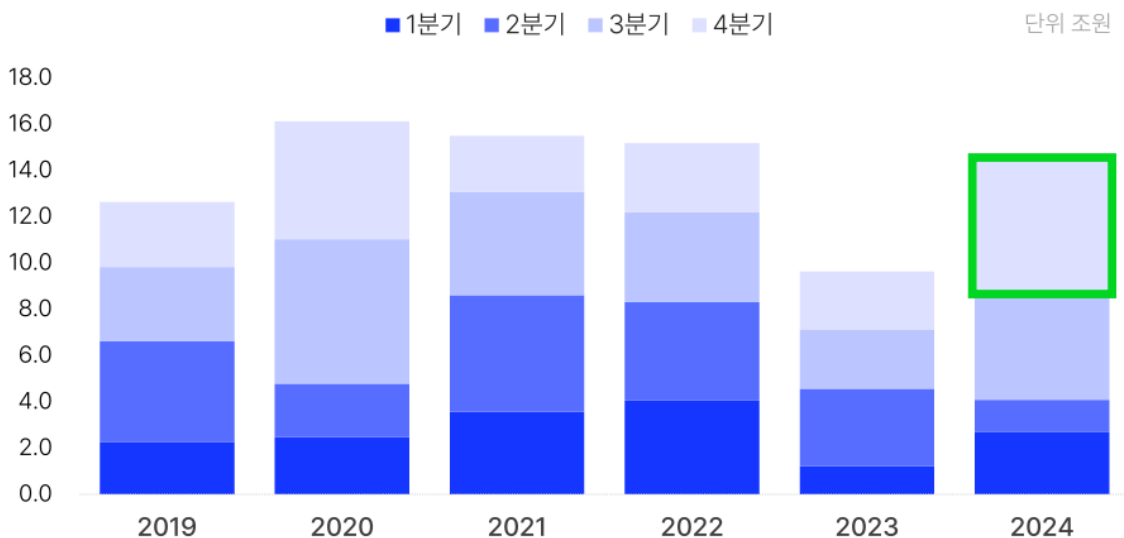
주요 거래 사례로는 CBD권역 내의 돈의문D타워, 정동빌딩, 더익스체인지서울, 센터플레이스, 명동N빌딩이 있다. 돈의문D타워는 NH농협리츠운용이 마스턴투자운용으로부터 8,953억원(3,400만원/평)에 매수하였고, 정동빌딩은 누빈리얼에스테이트가 이지스자산운용으로부터 3,570억원(3,000만원/평)에 매수하였다. '더익스체인지서울'은 'GIC'가 '코람코자산운용'에게 2,477억원(2,640만원/평)에 매각 완료하였고, '센터플레이스'는 'HL 리츠운용'이 'KB자산운용'으로부터 2,513억원(2,539만원/평)에 매수하였다. '명동N빌딩'은 'SK D&D'에서 '디앤디인베스트먼트'로 1,601억원(3,850만원/평)에 매도되었다.

GBD권역에서는 센터포인트 강남, YK빌딩, 코레이트타워가 거래되었다. 마스턴자산운용이 보유했던 센터포인트 강남은 패션업체 F&F에 3,519억원(4,302만원/평)에 매각되었고, YK빌딩은 휴롬엘에스에서 695억원(2,112만원/평)으로 총액 인수되었다. 코레이트타워는 한국토지신탁에서 우선매수권을 행사하여 4,450억원(4,205만원/평)에 매수되었으며, 리츠유상증자를 통해 자산을 추진할 예정이다.

YBD권역에서는 신송센터, NH농협캐피탈빌딩, 미래에셋증권 여의도사옥, 여의도태영빌딩이 거래되었다. 코람코자산운용은 신송센터를 신송식품에 930억원(2,058만원/평)매각하였고, NH농협캐피탈빌딩은 케이리츠투자운용에서 코람코자산운용에 1,405억원(2,243원/평)으로 매각되었다. 미래에셋증권 여의도사옥은 3,727억(3,152만원/평)에 우리자산운용으로 매각되었고, 여의도 태영빌딩은 2,251억(1,826만원/평)에 디앤디인베스트먼트로 매각되었다.

향후 2~3년 간 주요 권역 내 신규 공급이 제한적인 점과 기준금리 인하 시기와 맞물려 투자시장 회복에 대한 기대감이 높아질 것으로 전망된다.

분기별 거래규모 추이

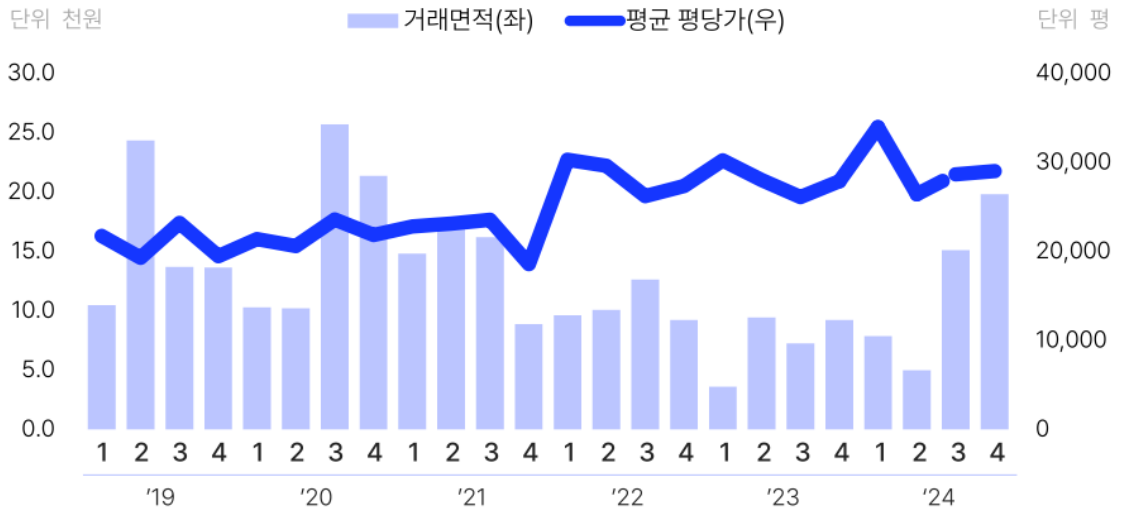


서울 및 분당 오피스 투자 시장

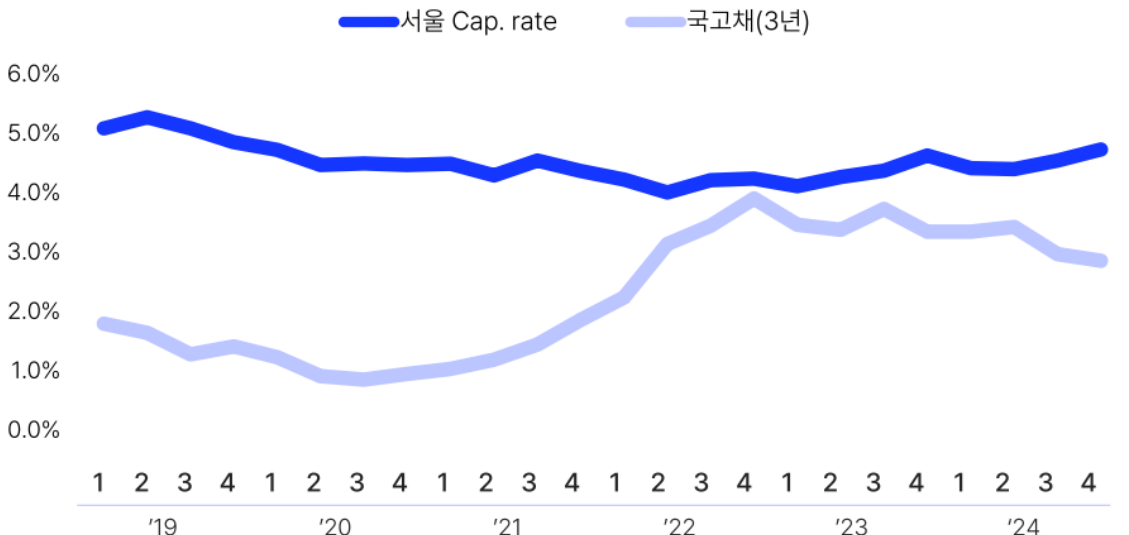
오피스 평균 거래가 상승 추세 거래시장 회복 기대

24.4Q 서울 오피스의 평균 거래 평당가는 2,899만원으로, 직전 분기(2,863만원/평) 대비 유사한 수준으로 나타났다. 그러나 전 년도 동기 대비 4.1% 상승하였고, 전 년도 평균 거래 평당가 기준 대비 5.2% 상승하여 평균 거래 평당가 상승이 지속적으로 증가한 것으로 관측 되었다. 이러한 추이가 거래시장 회복을 의미하는 변곡점인지 여부는 지속적으로 지켜볼 필요가 있다. 또한, 서울 오피스의 평균 Cap rate는 4.74%로 나타났으며, 24.4Q 기준 국고채 3년물 금리는 2.91%로, Cap rate와 금리 스프레드는 180bps까지 벌어졌다. 24.3Q부터 금리가 내려가면서 오피스 빌딩 거래시장에 긍정적인 영향을 미쳤고, 이는 오피스 거래 시장 회복에 대한 기대감을 높이고 있다.

거래면적 및 평균 거래 평당가 추이



서울 오피스 빌딩 평균 Cap rate 추이



서울 및 분당 오피스 투자 시장

Core자산 중심 거래

임대료 상승폭 둔화 자산가치의 재평가

CBD 권역 내 경쟁 심화 예상

테넌트 특성과 SI 확보의 중요성

24.3Q 부터 금리 인하로 인해 서울 주요권역의 안정적인 Core 자산을 중심으로 거래가 성사 되었고 그 기조는 2025년에도 이어질 것으로 보인다.

당분기 서울 전체 평균 임대료 상승폭이 둔화된 것으로 관측 되었다. 높아진 임대료에 견디지 못 한 임차인들이 이탈하면서 임대료 하방압력 생긴것으로 해석된다. 이는 오피스 자산가치에 영향을 미치며, 오피스를 운용하는 AMCL나 자산을 보유하고 있는 매도인 측면에서 자산 가치의 재평가와 자산 매각에 대한 다양한 전략이 필요할 것으로 보인다. 또한, 29년 전후 신규 오피스 공급으로 2025년에는 도심을 중심으로 실물 오피스 자산들의 매물이 증가할 것으로 전망된다.

24.4Q 오피스 시장 거래 중 약 38%가 CBD 권역에서 발생하였다. 총 거래 면적 22.6만평 중 CBD 권역에서 약 7만평의 오피스가 거래 되었다. 현재 진행되고 있는 매물 중 권역별로 보면 CBD가 많은 비중을 차지하고 있다. 향후 신규 공급도 CBD 권역내 집중되는 상황에서 올해 주요권역 중 CBD에 많은 매물이 나올 것으로 예상된다. 이에 기존에 진행되고 있는 매물과 향후 나오게 될 매물 간의 자금조달 경쟁이 심화 될 것으로 보인다.

테넌트 특성과 투자자 특성이 투자 시장에 주된 요소로 작용할 것으로 보인다. 오피스 시장에서 앵커 테넌트 및 장기 임차를 하고 있는 안정적인 오피스 자산의 선호도가 높아질 것으로 예측된다. 또한, 최근 SI 투자가 오피스 투자의 중요한 요소 작용하고 있는데, GBD에 비해 상대적으로 SI 비중이 적은 CBD의 경우 SI 확보에 따라 CBD 내 진행되고 있는 거래에 영향을 미칠 것으로 전망된다.

24.4Q 주요 거래 사례

빌딩명	권역	연면적 평	거래액 억원	평당가 만원	매수인	매도인
돈의문D타워	CBD	26,083	8,953	3,432	NH농협리츠운용	마스틴투자운용
정동빌딩	CBD	11,901	3,570	3,000	누빈 리얼에스테이트	이지스자산운용
센터플레이스	CBD	12,869	2,513	2,539	HL리츠운용	KB자산운용
더익스체인지 서울	CBD	8,918	2,477	2,640	코람코자산운용	GIC
코레이트타워	GBD	10,583	4,450	4,205	한국토지신탁	한국토지신탁
*센터포인트 강남	GBD	8,818	3,519	-	마스틴투자운용	F&F
NH농협캐피탈빌딩	YBD	6,262	1,405	2,243	케이리츠투자 운용	코람코자산운용
미래에셋증권 여의도사옥	YBD	11,284	3,727	3,152	미래에셋증권	우리자산운용
KT&G 분당타워	BBD	7,207	1,247	1,730	KT&G	페블스톤 자산운 용
삼성중공업 판교 R&D센터	BBD	17,382	4,000	2,301	삼성중공업	이지스자산운용
*KB영등포타워	Others	4,170	831	-	은탑산업개발	KB자산운용
*케이스퀘어마곡	Others	48,513	6,905	-	마곡마이스PFV	코람코자산신탁

* 선매입건으로 평당가 산정 제외

서울 및 분당 오피스 투자 시장

24.4Q와 유사한 25.1Q 오피스 시장 거래 예상

24.4Q '디타워돈의문', '코레이트타워', '미래에셋증권 여의도사옥' 등 주요 오피스 자산의 거래가 연이어 성사되면서, 거래 예정인 오피스의 자산에 대한 기대감이 높아지고 있다. 지난 분기에 이어 '크레센도빌딩'과 '크리스탈스퀘어'가 우협이 선정되었고, '도산150', 'NC타워'는 우협이 선정 중에 있다. '서울N스퀘어'가 딜 클로징이 가시화 되면서 25.1Q도 유사한 거래흐름이 보일 것으로 예상된다.

주요 거래 예정 오피스

빌딩명	권역	연면적(평)	매도인	진행현황
센터포인트 광화문	CBD	4,800	코람코자산운용	자문사 선정중
KDB생명타워	CBD	24,936	KB자산운용	입찰 예정
크레센도빌딩	CBD	16,538	DWS자산운용	우협 : 코람코자산운용
서울N스퀘어	CBD	4,800	GRE파트너스자산운용	우협 : 금융결제원
남산스퀘어	CBD	22,764	이지스자산운용	우협 : HDC자산운용
수송스퀘어	CBD	15,219	이지스자산운용 (모건스탠리)	수의 : 디앤디인베스트먼트
크리스탈스퀘어	CBD	5,573	캐피탈랜드투자운용 (에버딘)	우협 : LB자산운용
강남N타워	GBD	15,465	KB부동산신탁	입찰 예정
도산150	GBD	3,819	마스턴투자운용	우협 선정 예정
NC타워	GBD	9,351	NC소프트	우협 선정 예정
구로 지밸리	OTHERS	30,050	이지스자산운용	우협 : 이지스자산운용
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
박상현	책임	sh.park@rsquare.co.kr
손수영	선임	swimming93@rsquare.co.kr
문찬영	선임	mcy1213@rsquare.co.kr
장윤서	선임	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