

Office Market Report

2023.2Q Seoul

SRC 31th



Intro

Intro

본 리포트는 오피스 임대시장 및 투자시장에 대한 이해를 돕기 위하여 서울대학교 부동산 학회 SRC에서 제작하였습니다. 오피스 임대시장과 투자시장으로 구분 지어 내용을 구성하였으며, 각 내용에는 임대료, 공급, 공실률, 주요 거래사례 등이 수록되어 있습니다.

부동산(오피스) 시장에 대한 전반적인 흐름과 구체적인 사례 모두를 아우를 수 있도록 배치하였으며, 단순하고 명쾌한 정보를 제공할 수 있도록 많은 노력을 기울였습니다.

About SRC

SRC는 2006년 겨울, 도시와 부동산에 관심있는 학생들이 모여 만든 부동산 동아리입니다. 보다 체계적인 부동산 이론을 바탕으로 현실에 존재하는 부동산 실무를 익히고자 합니다.

매 학기 약 15명의 회원들이 활동하고 있으며, SRC를 거쳐간 선배님들은 건설사, 증권사, 시행사, 감정평가법인, 부동산금융, 프로테크, 공기업 등 다양한 부동산 실무 분야에서 뛰어난 역량을 발휘하고 있습니다.

Disclaimer

본 리포트는 서울대학교 부동산학회인 SRC에서 상업용 부동산, 오피스 임대 및 투자시장에 대한 학습과, 오피스 임대시장 및 투자시장에 대한 이해를 돕기 위해 재가공 된 것으로 본 목적 이외에 다른 용도로 사용될 수 없습니다.

본 리포트의 정보를 바탕으로 한 어떠한 행위에도 SRC는 책임을 부담하지 않습니다.

본 리포트는 정보 제공을 목적으로 하므로 재가공 및 배포할 수 없습니다.

목차

1 오피스 임대시장

1) 서울 오피스 임대시장	3p
2) CBD 권역	11p
3) GBD 권역	186p
4) YBD 권역	23p

2 오피스 투자시장

1) 서울 오피스 투자시장	28p
2) CBD 권역	31p
3) GBD 권역	36p
4) YBD 권역	41p

3 APPENDIX

1) 자료수집 및 선정기준	46p
----------------	-----



Chapter 01 오피스 권역의 구분

오피스 권역의 이해

CBD는 Central Building District의 약자로 서울시청 인근의 오피스 권역을 의미한다.

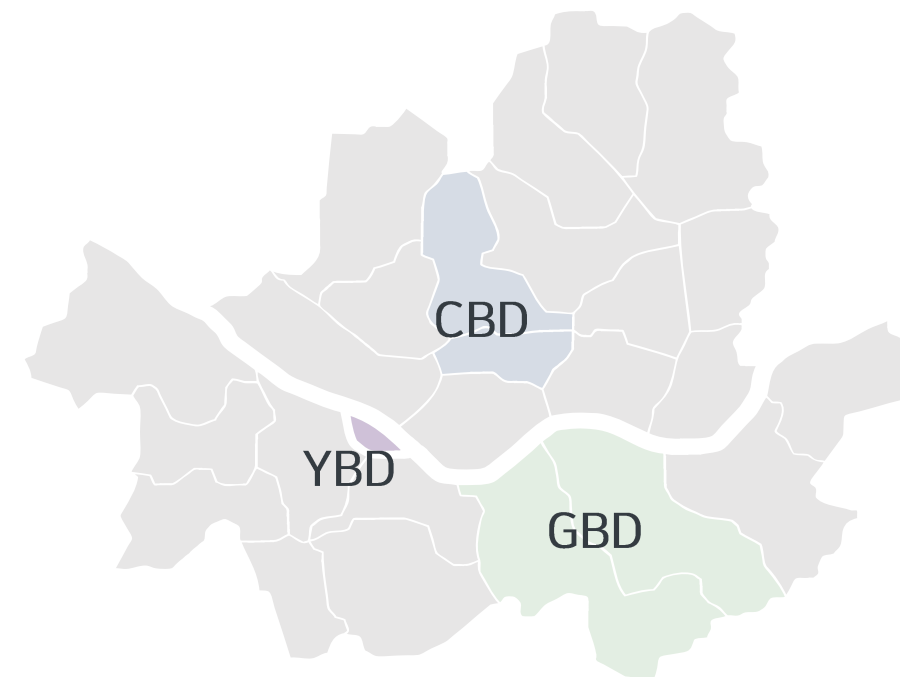
본 리포트에서는 CBD 권역을 다시 3개의 권역으로 나누어 분석한다. 크게 광화문역, 시청역, 을지로3가역을 기준으로 나누었다. 각 권역별로 지도를 삽입함으로써 권역 내 주요 자산들의 위치를 확인할 수 있으며, 자산 각각의 물리적 특성을 확인할 수 있게 첨부하였다.

GBD는 Gangnam Building District의 약자로 강남역 인근의 오피스 권역을 의미한다.

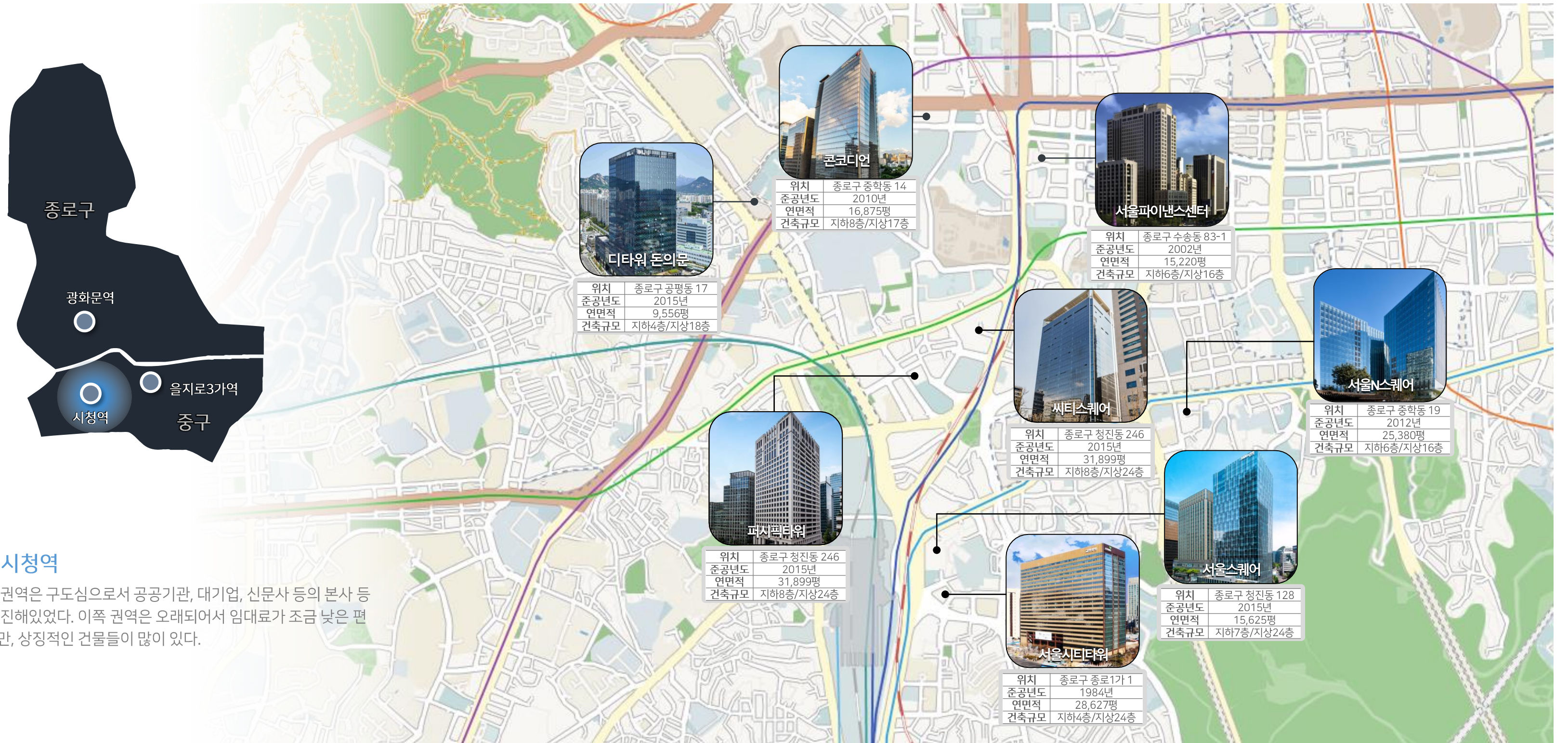
본 리포트에서는 GBD 권역을 테헤란로 일대의 지역으로 보고 해당 지역의 지도를 삽입함으로써 자산들의 위치를 파악할 수 있게 하였다. 또, 각 자산의 특징을 함께 첨부함으로써 자산에 대한 풍부한 이해가 가능하도록 하였다.

YBD는 Yeouido Building District의 약자로 여의도역 인근의 오피스 권역을 의미한다.

YBD 권역은 크게 동여의도, 서여의도로 나뉘지만 주요 자산은 동여의도에 위치한 관계로 따로 권역을 구분하지는 않았다. 역시 자산의 위치를 확인할 수 있는 지도와, 자산의 물리적 조건을 확인할 수 있는 표를 함께 첨부함으로써 자산에 대한 이해를 돕는다.



CBD

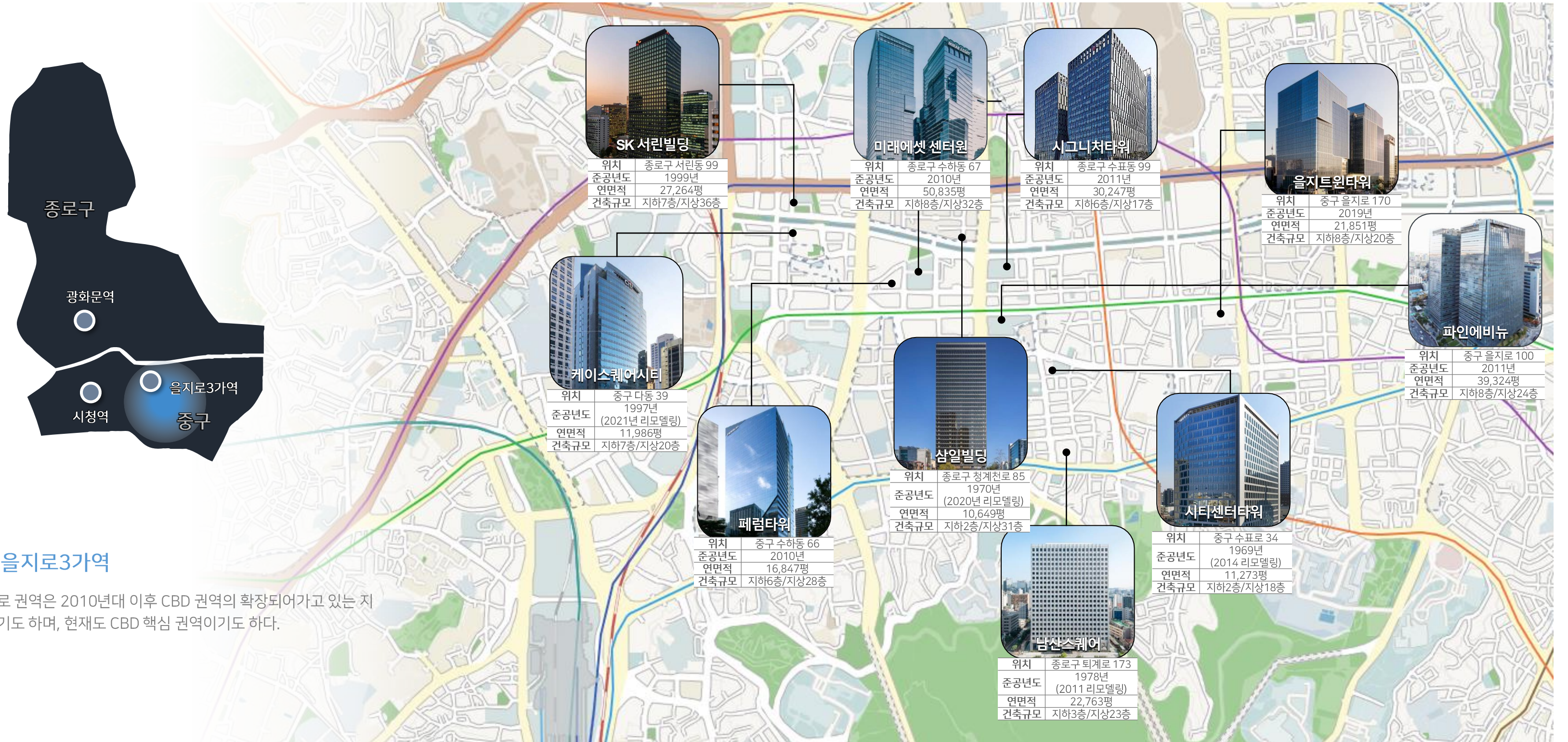


CBD-시청역

- 시청 권역은 구도심으로서 공공기관, 대기업, 신문사 등의 본사 등이 포진해있었다. 이쪽 권역은 오래되어서 임대료가 조금 낮은 편이지만, 상징적인 건물들이 많이 있다.

Source: 건축물생애이력정보시스템, GenstarMate

CBD



CBD-을지로3가역

- 을지로 권역은 2010년대 이후 CBD 권역의 확장되어가고 있는 지역이기도 하며, 현재도 CBD 핵심 권역이기도 하다.

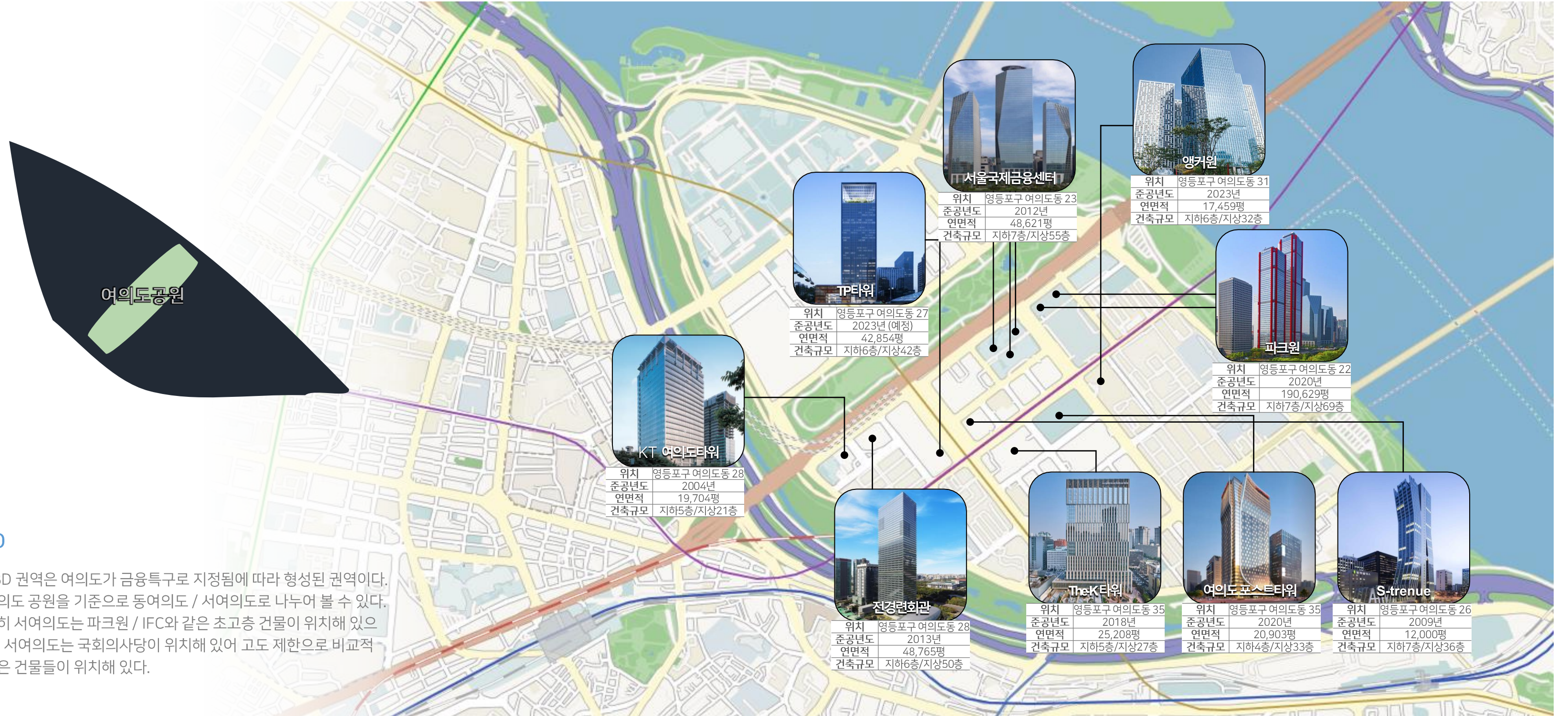
Source: 건축물생애이력정보시스템, GenstarMate

GBD



Source: 건축물생애이력정보시스템, GenstarMate

YBD



YBD

- YBD 권역은 여의도가 금융특구로 지정됨에 따라 형성된 권역이다. 여의도 공원을 기준으로 동여의도 / 서여의도로 나누어 볼 수 있다. 특히 서여의도는 파크원 / IFC와 같은 초고층 건물이 위치해 있으며, 서여의도는 국회의사당이 위치해 있어 고도 제한으로 비교적 낮은 건물들이 위치해 있다.

Source: 건축물생애이력정보시스템, GenstarMate

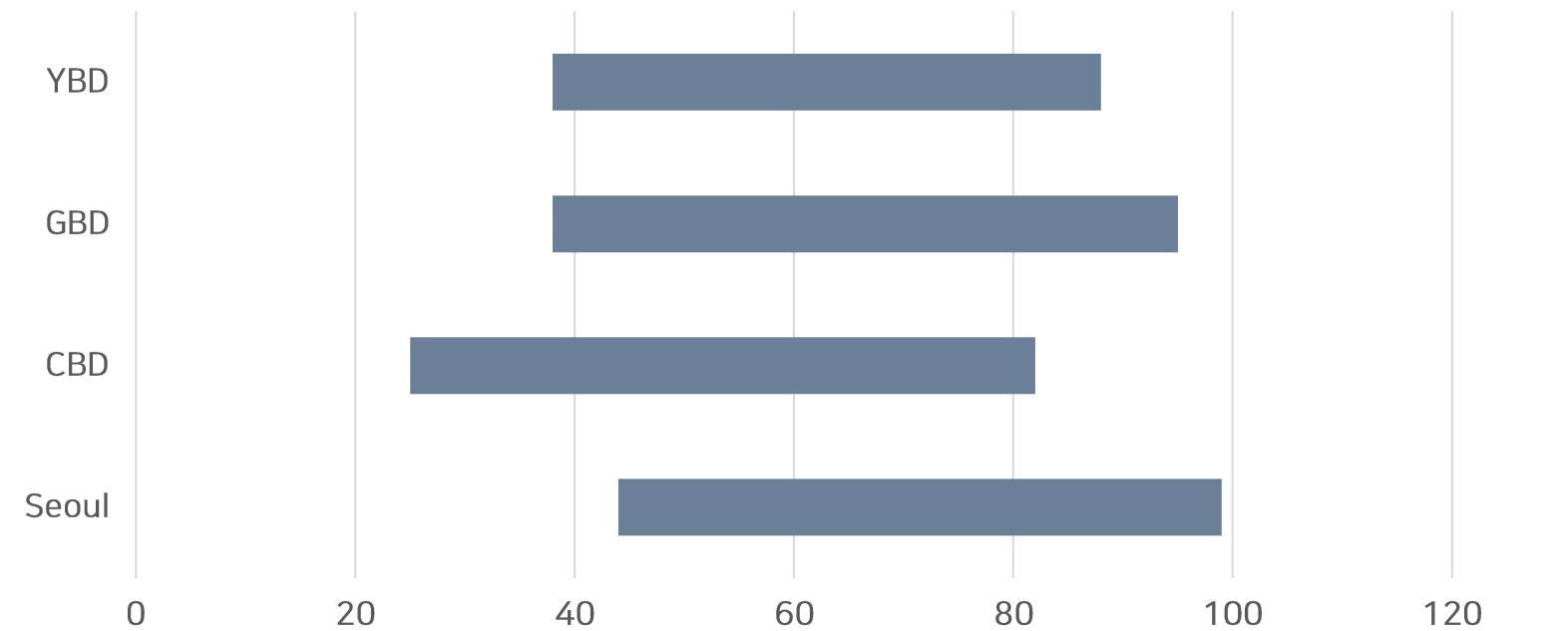


Chapter 01 오피스 임대시장

오피스 임대시장 개괄

오피스는 프라임급, A급, B급으로 나누어 볼 수 있음. 명확한 구분 기준이 있는 게 아니라 규모나 노후 정도, 입지 등을 종합적으로 보아 정성적으로 정하는 기준임. 본 리포트에서는 프라임급은 연면적 3만평 이상급에 랜드마크급 오피스로 보았음. 3만평이 안되는 규모라도 이에 근접하며 그 위상이 높다고 판단될 경우에는 프라임급 오피스로 구분함. A급은 연면적 1만평 이상급에 입지, 노출도, 관리상태 등 양호한 오피스로 보았음. A급 자산 중 B급보다는 높지만 A급 중에서는 떨어지는 자산이 있을 땐 B급으로 구분하였음. B급은 프라임급과 A급을 제외한 수준 중에서 규모가 큰 순서로 정리함. 해당 오피스 자료는 건물 생애주기이력시스템에서 지역별 오피스를 모두 검토하여 진행함.

권역별 임대료 수준



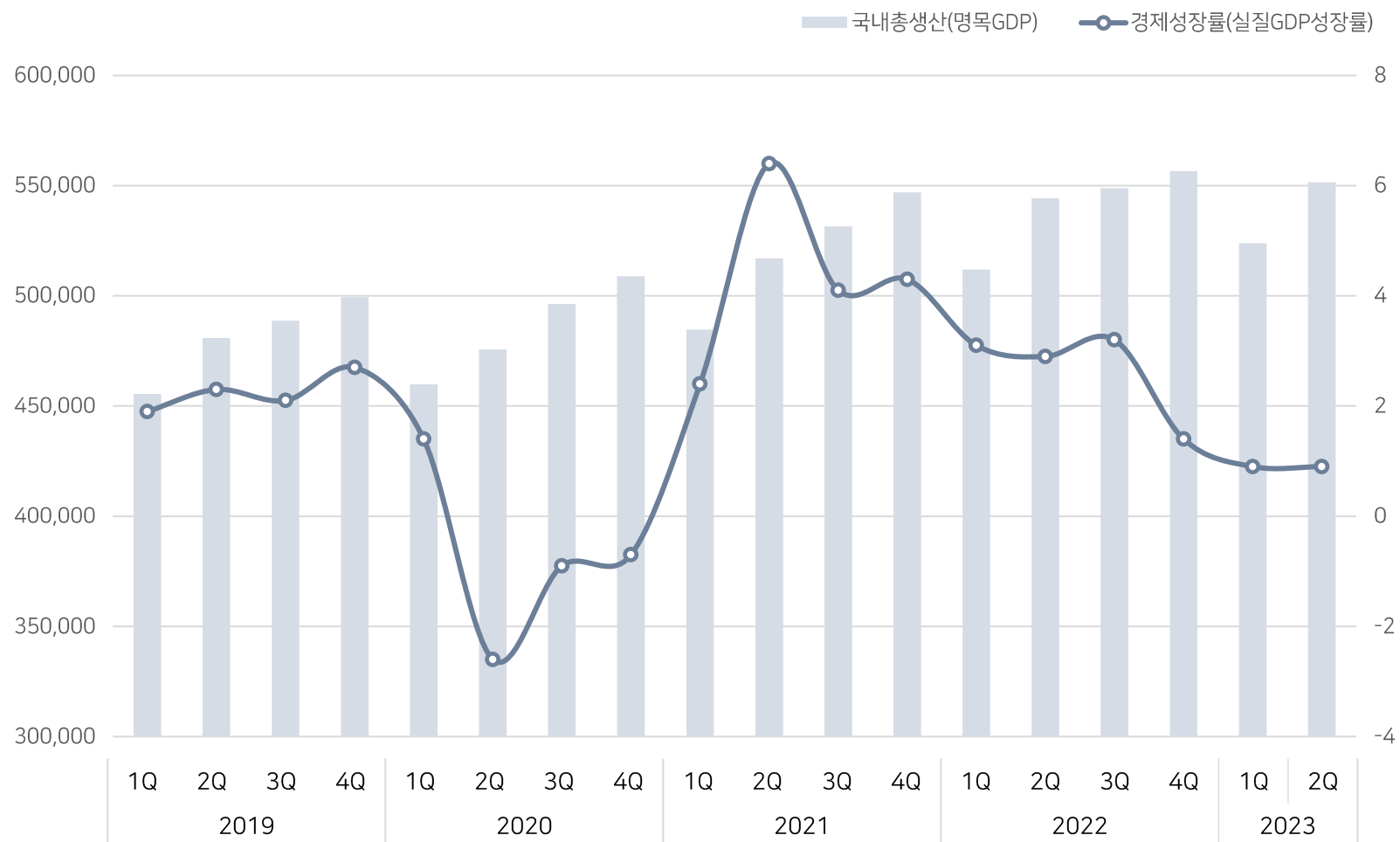
01 오피스 임대시장

인플레이션율과 임대료 상승률

코로나 19 이후 양적완화 정책을 펼치면서 인플레이션율이 빠르게 상승하였음. 이와 동시에 오피스 임대료 상승률 또한 유사한 수준으로 상승하였는데, 이것이 최근 임대인 우위 시장이 형성되면서 발생한 것인지, 인플레이션율에 맞추어 임대료가 상승하였기 때문인지는 불분명하다.

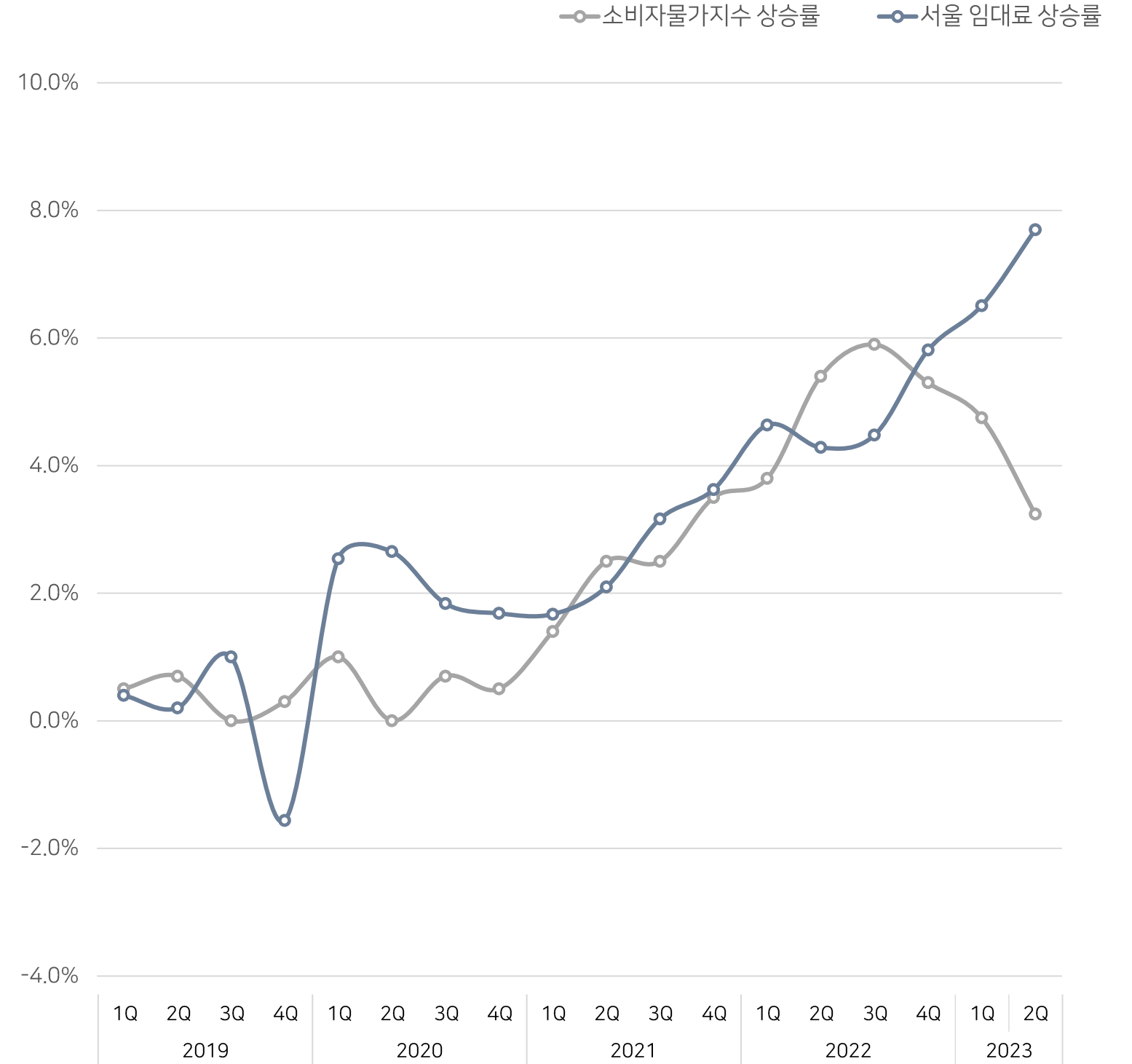
상업용 부동산이 대체투자 실물자산으로서 인플레이션 헤지 기능이 있는지에 대해서는 큰 추세에서는 그럴듯해 보이나, 보다 자세한 분석이 필요할 것이다.

경제성장률 / GDP



Source : 한국부동산원

물가상승률 / 임대료 상승률



Source : 한국부동산원

CBD 오피스 임대시장

CBD 오피스 임대시장 개괄

CBD 권역은 전통적인 업무 권역으로 시청 / 광화문 / 을지로 등으로 대략 나누어 볼 수 있다. 앞에서 살펴보았듯이, 시청 권역은 구도심으로서 공공기관, 대기업, 신문사 등의 본사 등이 포진해있었다. 이쪽 권역은 오래되어서 임대료가 조금 낮은 편이지만, 상징적인 건물들이 많이 있다. 광화문 쪽 권역은 현재 CBD의 중심을 차지하고 있는 권역으로 2000년대~ 이후의 활발한 재개발 등으로 CBD 핵심 권역으로 자리잡게 되었다. 대기업 본사, 금융사, 외국계 기업 등 다양한 기업들이 자리잡고 있다. 을지로 권역은 2010년대 이후 CBD 권역의 확장되어가고 있는 지역이기도 하며, 현재도 CBD 핵심 권역이기도 하다.

CBD 오피스 임대시장

CBD 권역의 오피스 임대시장에서는 공실률이 꾸준히 하락 중이다. 동시에 임대료 또한 상승중인데, 이는 CBD 오피스 임대시장에서의 임대인 우위를 형성하고 있다.

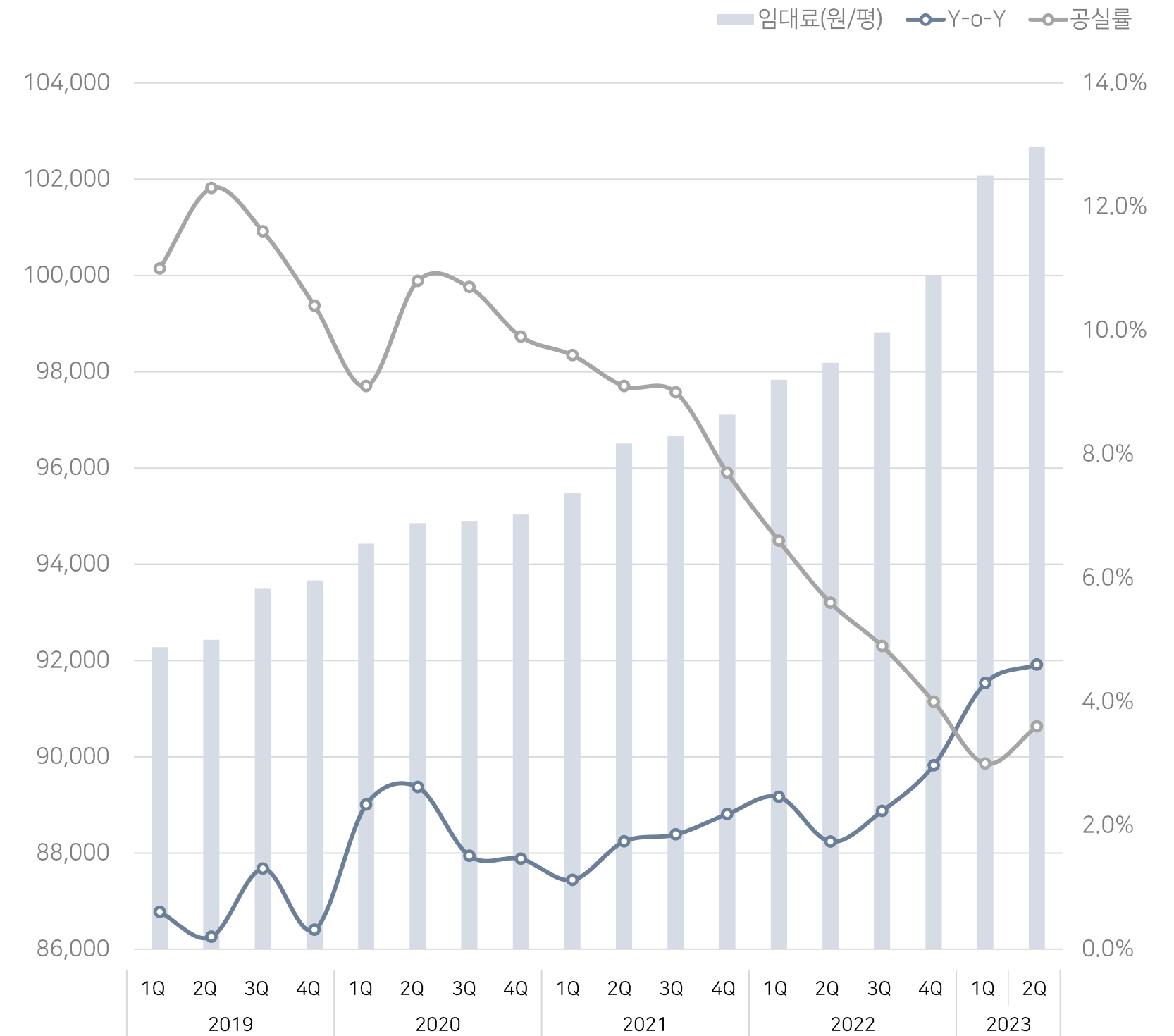
순서를 따지자면 CBD 권역 임대 공급면적에 비해 임차 수요면적이 훨씬 크게 되면서, 공실률이 점차 낮아지게 되고, 이것이 공실률이 낮아지는 것으로 수치상 드러나게 된다. 이러한 상황에서 임차인들끼리의 오피스 공간 확보 경쟁이 심화되며 임대료를 밀어올리게 된다. 이 과정에서 임대인 우위 시장이 형성되며, 임대인은 보다 쉽게 임대료를 올려서 새로운 임차인을 받거나, 기존 임차인의 임대조건을 변경할 수 있게 된다.

CBD 오피스 공급 동향

CBD 주요 공급은 다음과 같다. 2018년 3분기에는 센트로폴리스가 공급되었고, 2019년 2분기 에이팩스타워와 을지트윈타워가 공급되었다, 3분기에는 시티스퀘어가 공급되었다. 2019년의 공급이 많다보니 공실률 또한 최근 5년 중 가장 높은 것으로 파악된다. (우측 그래프 참고) 2020년에는 디타워 돈의문, SG타워가 공급되었으며 2020년을 기점으로 공급이 적어지며 2021년에는 케이스퀘어시티 리모델링과 소규모 공급에 그쳤으며 이후에도 공급은 지지부진한 상황이다.

Source : 한국부동산원

임대료+공실률



Source: 한국부동산원

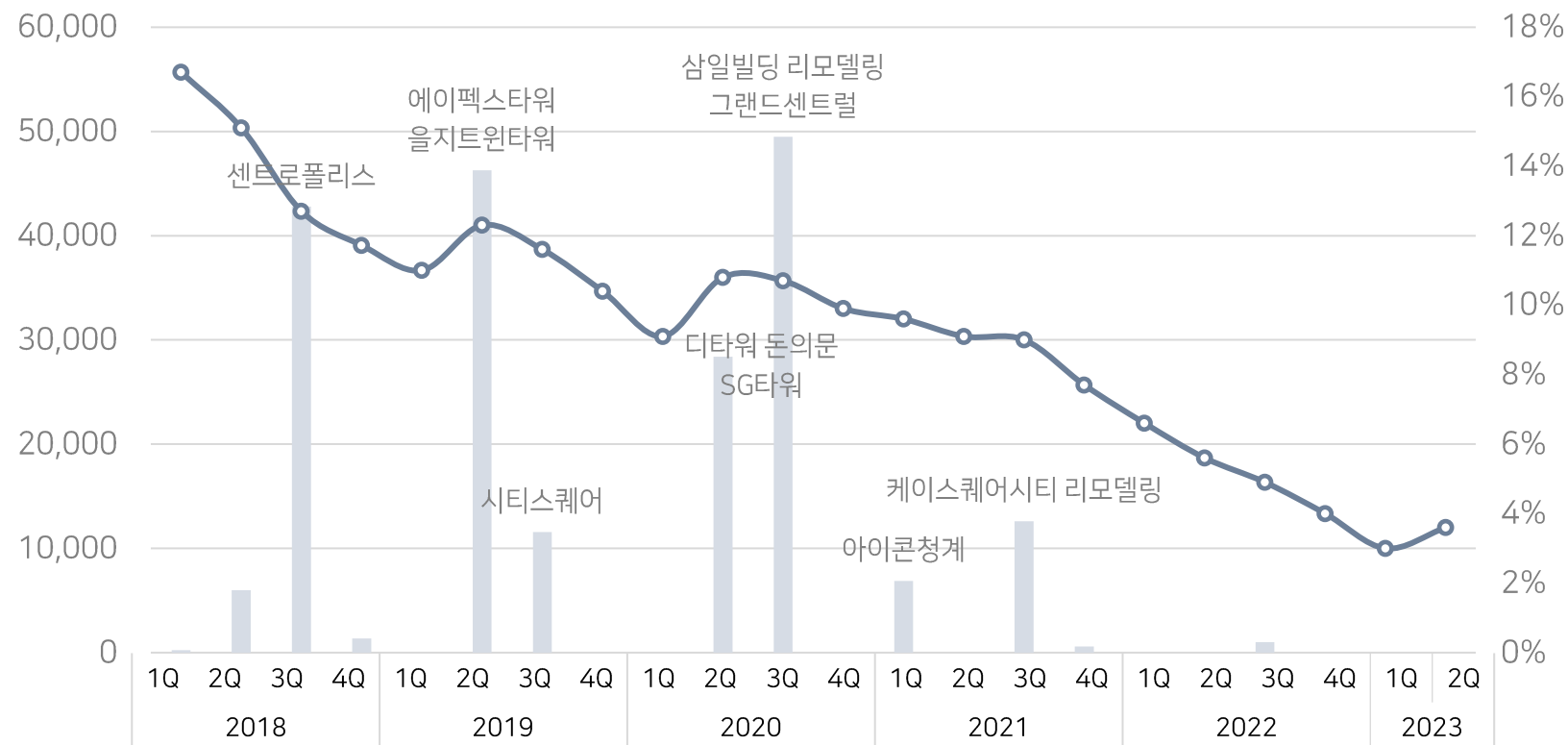
01 CBD 오피스 공실률

신규공급과 공실률

CBD 권역 신규공급은 최근 거의 0에 가깝지만, CBD 주변부로 개발이 많이 예정되어 있어, 권역이 확장하는 모습을 보이고 있으나, CBD 중심부에서는 신규 공급(또는 리모델링 등을 통한 증축)으로 인한 임대면적의 증가가 쉽게 이루어지지 않고 있다. 이러한 공급 부족 현상은 장기간 지속될 것으로 보이며, CBD 권역의 낮은 공실률은 한동안 유지될 것으로 보인다.

과거 CBD 권역의 주요 신규 공급은 센트로폴리스, 엘지트윈타워, 그랜드센트럴 등 주요한 프라임급 오피스로, CBD 권역의 공실률을 크게 끌어올린 바 있다. 이후로도 지속적인 A급, B급 오피스들의 리모델링 등으로 공실률이 비교적 높은 수준으로 유지되고 있었다. 그러나 최근 신규공급이 부재하고, 리모델링이 다 완료되어 공급이 정체된 모습이다.

신규공급+공실률



Source : 한국부동산원

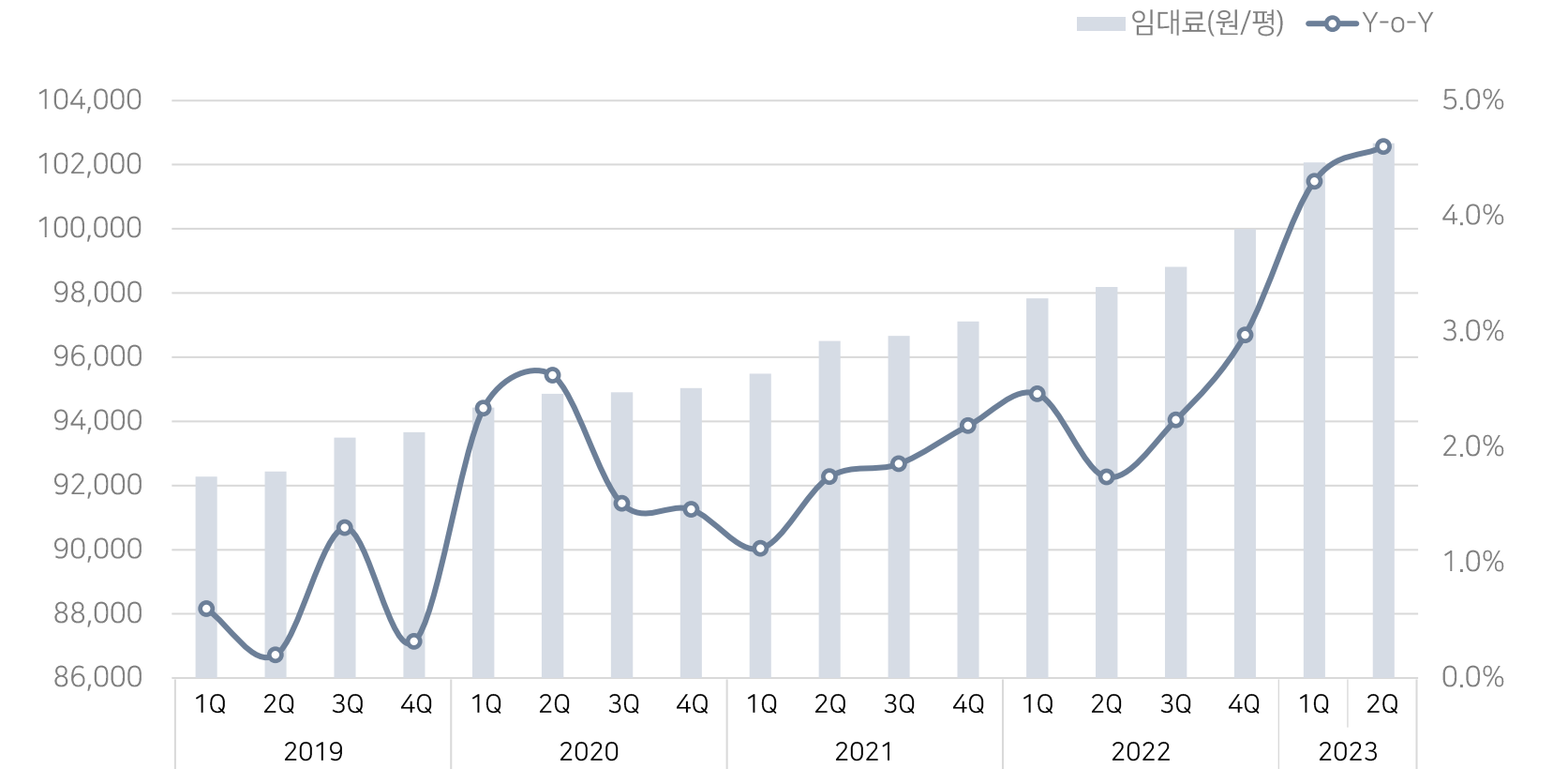
02 CBD 오피스 임대료

오피스 임대료 상승률

CBD 권역 오피스 임대료 상승률은 어느 정도 수준이다. 임대료 상승률은 2%대를 유지하는 것이 과거 추세였는데, 최근 물가 상승률 및 임대인 우위 시장의 형성으로 인해 임대료 상승률이 4% 이상으로 치솟은 모습을 볼 수 있다. 신규공급이 부재한 상황에서 향후 이러한 임대료 상승률이 유지될지는 지켜봐야 할 것이다.

지표 상으로 임대료 상승률은 앞으로도 높은 수준을 유지할 것으로 보이나, 이는 최근 높이 올라온 임대료 수준의 기저효과로 인해서, 상승률 또한 당분간 높게 유지되는 것일 수도 있다. 절대적인 임대료 수준의 측면에서 앞으로도 추가 상승의 여력이 있을지는 지켜봐야 할 것이다.


임대료+임대료상승률



Source: 한국부동산원

01 오피스 임대시장 - Prime급

CBD 프라임급 오피스는 다음과 같음. 연면적 3만평 이상의 규모, 층수는 대체로 20층 이상의 대형 규모임. 이 서울스퀘어는 타 자산에 비해 노후화가 많이 진행되어 A급에 가까우나 규모가 충분히 크기 때문에 프라임급으로 분류함.

자산명	센트로폴리스	그랑 서울	광화문 디타워	서울 파이낸스센터	미래에셋 센터원	파인에비뉴	서울스퀘어	그랜드센트럴
사진								
주소	종로구 공평동 17	종로구 청진동 70	종로구 청진동 246	중구 무교동 97	중구 수하동 67	중구 을지로2가 203	중구 남대문로5가 541	중구 남대문로5가 831
준공연도	2015	2014	2015	2001	2010	2011	1970(2010)	2020
대지면적	2,390평	3,489평	2,140평	2,048평	2,752평	2,771평	3,201평	2,526평
연면적	42,796평	53,100평	31,899평	36,118평	50,835평	39,325평	40,170평	37,925평
전용률	56.4%	57.3%	50.1%	56.5%	51.0%	57.6%	55.6%	54.6%
규모	B8 / 26F	B7 / 24F	B8 / 24F	B8 / 30F	B8 / 32F	B6 / 25F	B8 / 20F	B8 / 28F
임대료	153,000	185,000	146,000	148,000	150,000	130,000	140,000	138,375
관리비	50,400	58,300	44,500	54,400	55,000	50,000	51,680	49,713
보증금	1,530,000	1,850,000	1,460,000	1,480,000	1,500,000	1,300,000	1,400,000	1,383,750
RF	-	-	-	-	-	-	-	-
E.NOC	367,420 원	432,679 원	387,525 원	364,779 원	409,314 원	318,142 원	351,043 원	350,819 원
비고	-	-	-	-	-	-	-	-

Source: GenstarMate

01 오피스 임대시장 - A급 광화문

CBD A급 오피스는 다음과 같음. 연면적 3만평 이하 1만평 이상의 규모, 층수는 대체로 15~20층 사이의 중대형 규모임.

자산명	광화문 교보생명빌딩	종로타워	타워8	트윈트리 타워	더케이타워	수송스퀘어	센터포인트 광화문	종로플레이스
사진								
주소	종로구 종로1가 1	종로구 종로2가 6	종로구 청진동 128	종로구 중학동 14	종로구 중학동 19	종로구 수송동 83-1	종로구 도림동 65	종로구 인의동 28-2
준공연도	1984	1999(2018)	2015	2010	2012	2002	2013	2010
대지면적	3,099평	1,515평	996평	1,340평	-	1,596평	768평	1,023평
연면적	28,627평	18,360평	15,625평	16,875평	25,380평	15,220평	11,781평	13,835평
전용률	60.0%	51.3%	55.3%	51.1%	57.3%	-	52.8%	51.0%
규모	B4 / 24F	B6 / 24F	B7 / 24F	B8 / 17F	B6 / 16F	B6 / 16F	B7 / 20F	B7 / 14F
임대료	129,000	11,300	130,000	121,000	137,000	-	102,000	95,800
관리비	50,000	45,700	48,000	47,300	51,000	-	37,100	40,000
보증금	1,290,000	1,133,000	1,300,000	1,210,000	1,370,000	-	1,020,000	958,000
RF	-	-	-	-	-	-	-	-
E.NOC	303,708	116,633	327,758	335,274	334,075	#VALUE!	268,277	270,971
비고								

Source: GenstarMate

01 오피스 임대시장 - A급 시청

CBD A급 오피스는 다음과 같음. 연면적 3만평 이하 1만평 이상의 규모, 층수는 대체로 20~25층 사이의 중대형 규모임. 이 중 시티스퀘어는 타 자산에 비해 작은 규모이나 B급으로 분류하기에는 규모가 큰 축에 속하고 자산 상태도 양호하므로 A급으로 분류함.

자산명	디타워 돈의문	콘코디언	센터플레이스	SK남산그린빌딩	퍼시픽타워	와이즈타워	서울시티타워	시티스퀘어
사진								
주소	종로구 평동 234	종로구 신문로1가 115	중구 다동 155	중구 남대문로5가 267	중구 서소문동 135	중구 남대문로5가 6-1	중구 남대문로5가 581	중구 서소문동 143
준공연도	2020	2008	2011	1994	2002	2003	2002	2019
대지면적	1,929평	1,184평	846평	1,847평	1,066평	957평	1,158평	737평
연면적	26,083평	18,360평	12,869평	17,416평	17,999평	12,802평	18,153평	11,571평
전용률	53.8%	48.8%	54.4%	-	52.3%	55.0%	51.8%	53.0%
규모	B7 / 26F	B8 / 29F	B6 / 23F	B4 / 20F	B7 / 23F	B6 / 20F	B8 / 23F	B7 / 20F
임대료	120,201	138,000	105,000	-	120,000	96,000	120,000	108,000
관리비	45,897	58,000	44,000	-	48,000	45,000	46,500	43,000
보증금	1,202,010	1,380,000	1,050,000	-	1,100,000	960,000	1,200,000	1,080,000
RF								
E.NOC	314,318	408,709	278,722	#VALUE!	326,482	260,727	327,220	290,000
비고								

Source: GenstarMate

01 오피스 임대시장 - A급 을지로

CBD A급 오피스는 다음과 같음. 연면적 3만평 이하 1만평 이상의 규모, 층수는 대체로 20~30층 사이의 중대형 규모임. 이 중 삼일빌딩은 타 자산에 비해 규모가 작으나 B급 규모 (1만평 이하)에 비해 자산 상태가 양호하므로 A급으로 분류함.

자산명	을지트윈타워	시그니처타워	남산스퀘어	SK 서린빌딩	삼일빌딩	페럼타워	케이스퀘어시티	시티센터타워
사진								
주소	중구 을지로4가 323	중구 수표동 99	중구 충무로3가 60-1	종로구 서린동 99	종로구 관철동 10-2	중구 수하동 66	중구 다동 39	중구 저동2가 24-1
준공연도	2019	2011	1978	1999(2019)	1970	2010	1997	1969
대지면적	3,035평	2,099평	2,403평	1,748평	568평	1,134평	861평	706평
연면적	44,369평	30,249평	22,764평	25,358평	10,591평	16,848평	12,607평	11,273평
전용률	55.5%	54.1%	63.2%	%	66.5%	51.3%	51.5%	72.2%
규모	B8 / 20F	B6 / 17F	B3 / 23F	B7 / 36F	B2 / 31F	B6 / 28F	B7 / 20F	B2 / 18F
임대료	119,000	138,000	120,950	-	120,000	110,000	104,000	100,000
관리비	46,000	53,000	54,840	-	45,000	47,000	40,000	42,000
보증금	1,190,000	1,380,000	1,209,500	-	1,200,000	1,100,000	1,040,000	1,000,000
RF								
E.NOC	302,658	359,427	282,933	-	252,632	311,404	284,660	200,139
비고								

Source: GenstarMate

01 오피스 임대시장 - B급

CBD B급 오피스는 다음과 같음. 연면적 1만평 이하, 층수는 대체로 15~19층 사이의 중형 규모임.

자산명	유안타증권빌딩	서울로타워	크리스탈스퀘어	INNO88타워	N스퀘어	명동 SK네트웍스 빌딩	패스트파이브 타워	시티뱅크센터
사진								
주소	중구 을지로2가 185	중구 남대문로5가 526	중구 수표동 100	종로구 운니동 98-5	중구 회현동3가 1-11	중구 남대문로2가 5-3	중구 다동 140	중구 신문로2가 89-29
준공연도	1987	1985(2023)	2021	1980	1984	1971(2023)	1994	1987
대지면적	827	932	423	1,541	557	224	481	808
연면적	8,477	8,439	5,573	9,499	4,800	4,159	4,567	5,974
전용률	51.5%	57.4%		57.1%	50.8%	63.2%		55.4%
규모	B4 / 16F	B4 / 18F	B6 / 17F	B3 / 17F	B4 / 15F	B3 / 19F	B6 / 12F	B3 / 15F
임대료	-	104,000	145,000	80,000	107,000	144,000	-	97,000
관리비	-	45,400	42,000	40,000	42,000	40,000	-	42,000
보증금	-	1,040,000	1,450,000	800,000	1,070,000	1,440,000	-	800,000
RF								
E.NOC	-	264,808	-	213,660	298,573	296,835	-	254,513
비고		(구)대우재단빌딩	(구)아이콘청계	(구)삼환빌딩	(구)화이자타워	(구)명동 N빌딩		

Source: GenstarMate

GBD 오피스 임대시장

GBD 오피스 임대시장 개괄

GBD 권역은 테헤란로 일대를 기준으로 형성된 오피스 권역이다. 주로 IT업계, 스타트업이 위치하며, 최근 벤처붐으로 늘어난 임대수요에 대해 가장 큰 수혜를 본 지역으로 꼽힌다.

GBD 오피스 임대시장

GBD 권역의 오피스 임대시장에서는 공실률이 하락 중이다. 최근 2023년 2분기에는 일시적으로 공실률이 3.0%에서 3.6%로 상승하긴 하였으나, 임대료 상승으로 CBD 오피스 임대시장에서의 임대인 우위를 형성하고 있다.

순서를 따지자면 GBD 권역 임대 공급면적에 비해 임차 수요면적이 훨씬 크게 되면서, 공실률이 점차 낮아지게 되고, 이것이 공실률이 낮아지는 것으로 수치상 드러나게 된다. 이러한 상황에서 임차인들끼리의 오피스 공간 확보 경쟁이 심화되며 임대료를 밀어올리게 된다. 이 과정에서 임대인 우위 시장이 형성되며, 임대인은 보다 쉽게 임대료를 올려서 새로운 임차인을 받거나, 기존 임차인의 임대조건을 변경할 수 있게 된다.

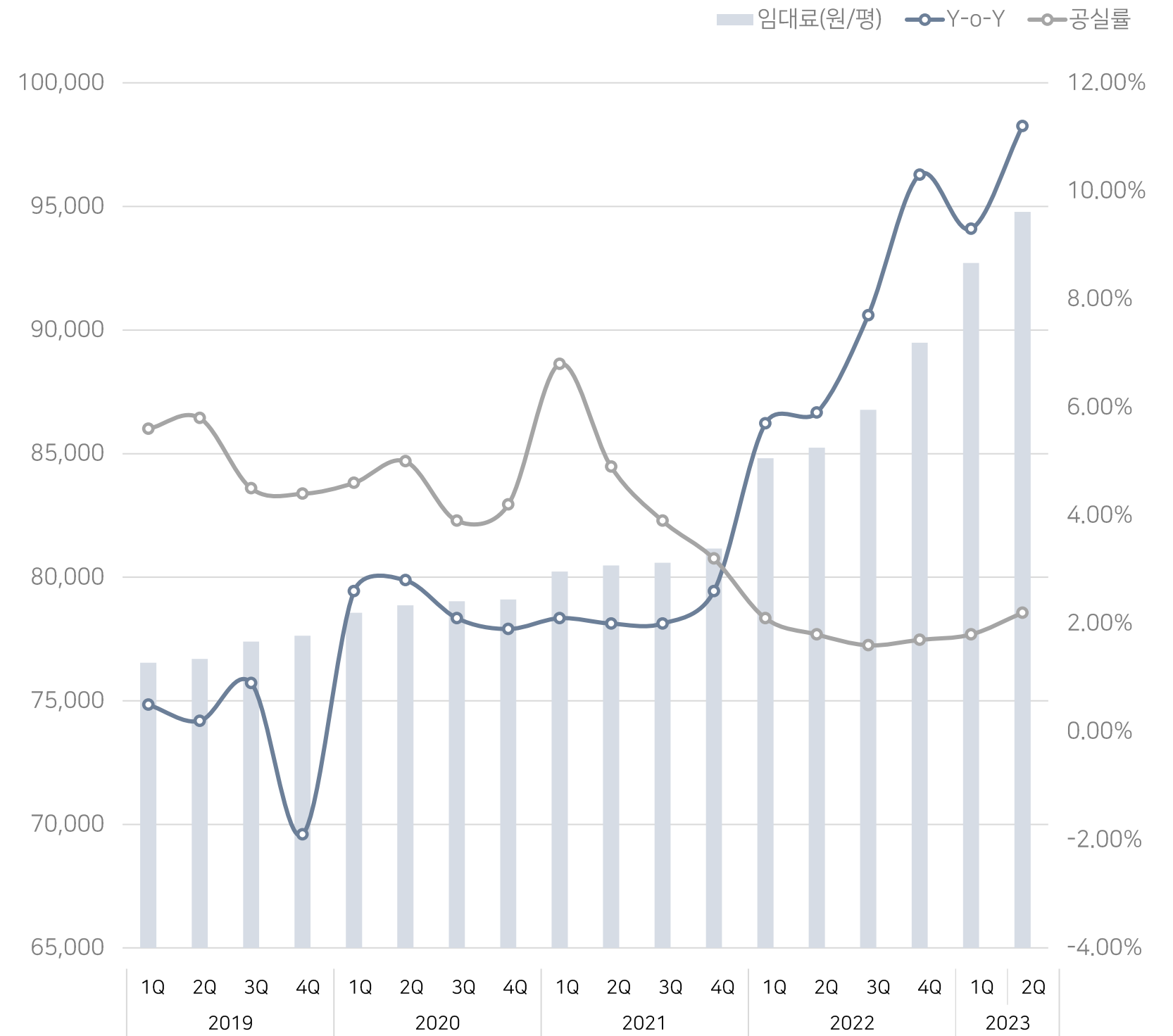
이에 대한 변수로는 공급에 의한 공실률 증가가 있다.

GBD 오피스 공급 동향

이전 스타필드 공급 시 공실률이 치솟은 바가 있으나, 이후 공급이 줄어들고 GBD 권역의 오피스에 대한 풍부한 수요로 공실률이 안정된 바가 있다. 스케일타워, 테헤란로103, 강남WD빌딩이 공급예정이지만, 공실률에 유의미한 영향을 미칠 규모는 아닌 것으로 판단된다. 2022년 각 분기와 비교했을 때 특징적이지 않은 관계로 이 추세는 2023년에도 유지될 것으로 보인다.

Source : 한국부동산원

임대료+공실률



Source: 한국부동산원

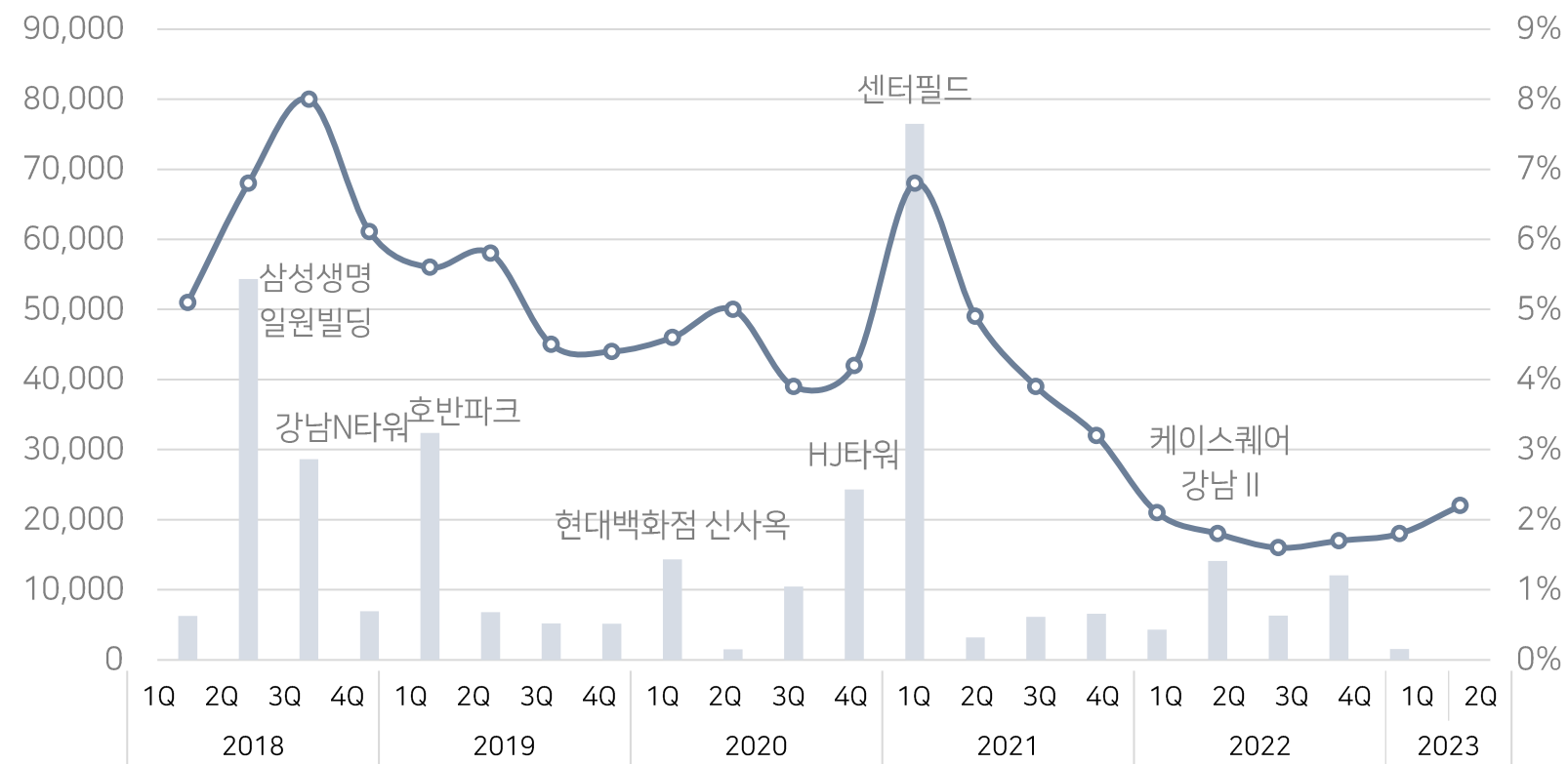
01 GBD 오피스 공실률

신규공급과 공실률

GBD 권역 신규공급은 최근 거의 0에 가깝다. A급, B급 규모의 개발이 많이 예정되어 있으나, GBD 중심부에서는 신규 공급 (또는 리모델링 등을 통한 증축)으로 인한 임대면적의 증가가 쉽게 이루어지지 않고 있다. 이러한 공급 부족 현상은 장기간 지속될 것으로 보이며, GBD 권역의 낮은 공실률은 한동안 유지될 것으로 보인다.

과거 GBD 권역의 주요 신규 공급은 센터필드, 삼성생명 일원빌딩 등 주요한 프라임급 오피스로, GBD 권역의 공실률을 크게 끌어올린 바 있다. 이후로도 지속적인 A급, B급 오피스들의 리모델링 등으로 공실률이 비교적 높은 수준으로 유지되고 있었다. 그러나 최근 신규공급이 부재하고, 리모델링이 다 완료되어 공급이 정체된 모습이다.

신규공급+공실률



Source : 한국부동산원

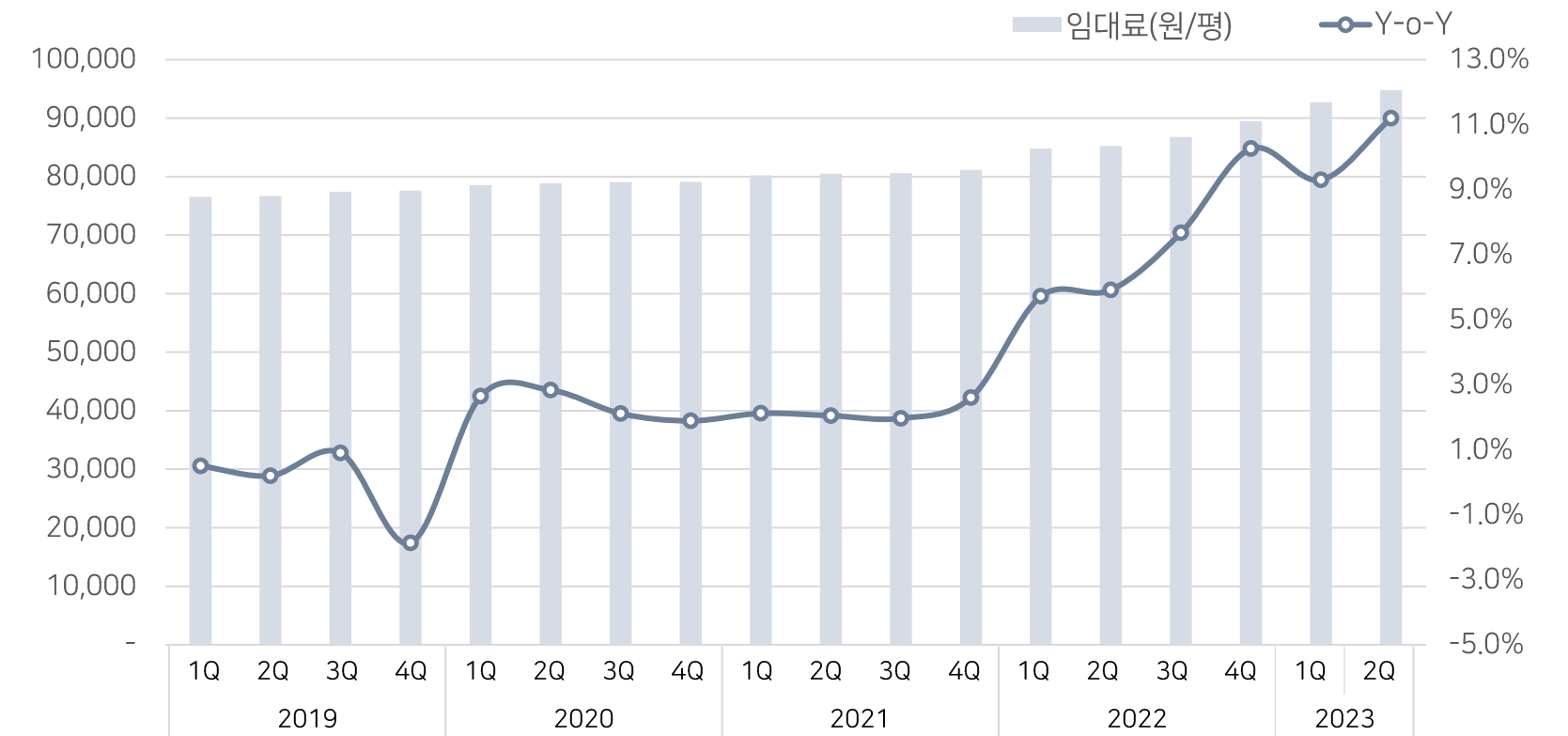
02 GBD 오피스 임대료

오피스 임대료 상승률

GBD 권역 오피스 임대료 상승률은 11.2% 수준이다. 임대료 상승률은 2%대를 유지하는 것이 과거 추세였는데, 최근 물가상승률 및 임대인 우위 시장의 형성으로 인해 임대료 상승률이 10% 이상으로 치솟은 모습을 볼 수 있다. 신규공급이 부재한 상황에서 향후 이러한 임대료 상승률이 지속될 것으로 보인다.

지표 상으로 임대료 상승률은 앞으로도 높은 수준을 유지할 것으로 보이나, 이는 최근 높이 올라온 임대료 수준의 기저효과로 인해서, 상승률 또한 당분간 높게 유지되는 것일 수도 있다. 절대적인 임대료 수준의 측면에서 앞으로도 추가 상승의 여력이 있을지는 지켜봐야 할 것이다.

임대료+임대료상승률



Source: 한국부동산원

01 오피스 임대시장 - Prime급

GBD 프라임급 오피스는 다음과 같음. 연면적 3만평 이상의 규모, 층수는 대체로 35층 이상의 대형 규모임.

자산명	센터필드	강남 파이낸스센터	아셈타워	트레이드타워	파르나스타워	삼성생명 서초타워	강남교보타워	더 에셋
사진								
주소	강남구 역삼동 676	강남구 역삼동 737	강남구 삼성동 159	강남구 삼성동 159-1	강남구 삼성동 159-8	서초구 서초동 1321-15	서초구 서초동 1303-22	서초구 서초동 1321-20
준공연도	2021	2001	2002	1989	2016	2007	2003	2007
대지면적(평)	5,593평	3,980평	-	-	-	1,985평	2,048평	1,618평
연면적(평)	72,373평	64,316평	44,486평	32,650평	31,525평	33,475평	28,047평	24,538평
전용률	54.14%	47.54%	65.03%	59.12%	53.13%	51.64%	49.84%	50.71%
규모	B7 / 36F	B8 / 45F	B4 / 41F	B2 / 54F	B8 / 40F	B7 / 34F	B8 / 25F	B7 / 32F
임대료(평/원)	190,000	123,000	106,900	81,600	147,000	110,000	111,000	135,000
관리비	51,500	47,500	44,900	41,500	53,000	46,000	47,500	48,000
보증금	1,900,000	1,230,000	1,282,400	979,700	1,764,000	1,110,000	1,102,000	1,350,000
RF	-	-	-	-	-	-	-	-
E.NOC(원)	454,839	365,114	238,361	212,363	384,736	307,465	323,545	367,531
비고	17층 기준	-	-	-	-	-	-	-

Source: GenstarMate

01 오피스 임대시장 - A급

GBD A급 오피스는 다음과 같음. 연면적 3만평 이하 1만평 이상의 규모, 층수는 대체로 20~30층 사이의 중대형 규모임. 이 중 BNK 디지털타워는 타 자산에 비해 노후화가 많이 진행된 편이나 규모가 중대형급이기 때문에 B급이 아닌 A급으로 분류함.

자산명	ARC PLACE	한신인터밸리24	SI타워(서울인터내셔널)	글라스타워	KT&G 서울사옥	군인공제회관	GT Tower (East)	BNK 디지털타워
사진								
주소	강남구 역삼동 736-1	강남구 역삼동 707-34	강남구 역삼동 679-4	강남구 대치동 946-1	강남구 대치동 1002	강남구 도곡동 467-12	서초구 서초동 1317-23	서초구 서초동 1321-11
준공연도	1998	2007	1999	1995	1998	1999	2011	1997
대지면적	1,262평	1,848평	1,085평	1,061평	2,888평	1,685평	1,220평	767평
연면적	18,974평	24,302평	20,026평	18,249평	21,820평	25,131평	16,511평	11,248평
전용률	44.40%	46.25%	46%	48.78%	50.50%	50.76%	49.17%	51.53%
규모	B6 / 24F	B8 / 22F	B8 / 25F	B8 / 32F	B6 / 20F	B7 / 32F	B8 / 24F	B7 / 20F
임대료	120,000	145,000	120,000	120,000	84,000	75,000	75,000	130,000
관리비	45,000	9,500	47,500	43,000	35,000	34,000	36,000	39,000
보증금	1,200,000	1,450,000	1,200,000	1,200,000	840,000	750,000	4,300,000	1,300,000
RF	-	-	-	-	-	-	-	-
E.NOC(원)	384,009	341,892	370,652	340,303	239,802	218,430	247,610	334,371
비고								

Source: GenstarMate

01 오피스 임대시장 - B급

GBD B급 오피스는 다음과 같음. 연면적 1만평 이하, 층수는 대체로 15층 이하의 중형 규모임. 이 중 시티뱅크센터는 타 자산에 비해 노후화가 많이 진행되어 B급 중에서도 가장 떨어지는 자산이므로 마지막에 기입함.

자산명	엠디엠타워	KT 선릉타워 EAST	브이플렉스	NC Tower 1	에이프로스퀘어	대각빌딩	하이브랜드빌딩	시티뱅크센터
사진								
주소	강남구 대치동 1003	강남구 대치동 890-20	강남구 삼성동 157-31	강남구 삼성동 158-16	서초구 서초대로77길 55	서초구 서초대로78길 5	서초구 매현로16	중구 신문로2가 89-29
준공연도	2006	1995	1994	2008	2011	1995	2005	1987
대지면적	1,523	491	512	676	656	-	-	808
연면적	8,024	6,798	8,119	9,351	8,234	4,390	9,066	5,974
전용률	53.10%	48.70%	55.40%	51.88%	51.90%	53.83%	48.53%	-
규모	B3 / 9F	B7 / 19F	B7 / 19F	B7 / 15F	B5 / 15F	B5 / 18F	B3 / 19F	B3 / 15F
임대료	63,000	125,000	145,000	135,000	158,800	90,000	63,000	-
관리비	39,000	40,000	48,000	40,000	33,500	34,000	31,000	-
보증금	630,000	1,263,300	1,450,000	1,350,000	1,588,000	900,000	630,000	-
RF	-	-	-	-	-	-	-	-
E.NOC	195,056	345,294	354,919	343,822	378,170	-	-	-
비고								

Source: GenstarMate

YBD 오피스 임대시장

YBD 오피스 임대시장 개괄

YBD 권역은 여의도가 금융특구로 지정됨에 따라 형성된 권역이다. 여의도 공원을 기준으로 동여의도 / 서여의도로 나누어 볼 수 있다. 특히 서여의도는 파크원 / IFC와 같은 초고층 건물이 위치해 있으며, 서여의도는 국회의사당이 위치해 있어 고도 제한으로 비교적 낮은 건물들이 위치해 있다. YBD는 더현대 / IFC가 위치한 대로변을 기준으로 프라임급 오피스가 몰려있고, 여의도역을 중심으로 오피스 권역이 활성화 되어있다. 여의도역으로부터 멀어질수록 (샛강역 / 국회의사당역 등) 오피스 권역으로서의 위상은 떨어지는 편이다.

YBD 오피스 임대시장

YBD 권역의 오피스 임대시장에서는 공실률이 꾸준히 하락 중이다. 동시에 임대료 또한 상승중인데, 이는 YBD 오피스 임대시장에서의 임대인 우위를 형성하고 있다.

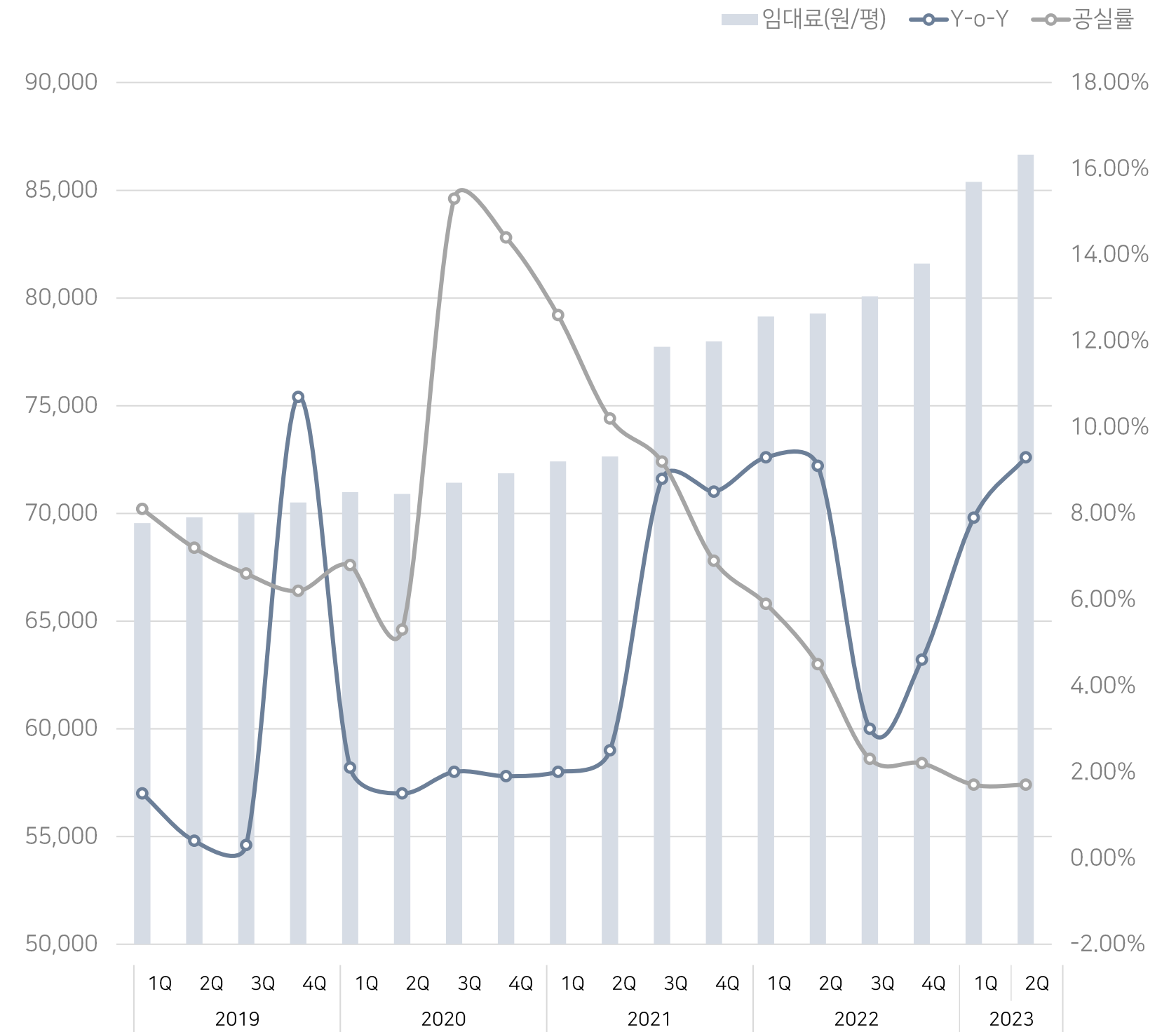
순서를 따지자면 YBD 권역 임대 공급면적에 비해 임차 수요면적이 훨씬 크게 되면서, 공실률이 점차 낮아지게 되고, 이것이 공실률이 낮아지는 것으로 수치상 드러나게 된다. 이러한 상황에서 임차인들끼리의 오피스 공간 확보 경쟁이 심화되며 임대료를 밀어올리게 된다. 이 과정에서 임대인 우위 시장이 형성되며, 임대인은 보다 쉽게 임대료를 올려서 새로운 임차인을 받거나, 기존 임차인의 임대조건을 변경할 수 있게 된다.

YBD 오피스 공급 동향

파크원 / IFC 이후 대규모 신규공급은 공급 절벽 상황이었다. 하지만 TP타워 / 브라이튼이 공급될 예정으로 이후에는 공급이 증가하고 이에 따라 공실률이 단기적으로는 증가할 것으로 보인다.

Source : 한국부동산원

임대료+공실률



Source: 한국부동산원

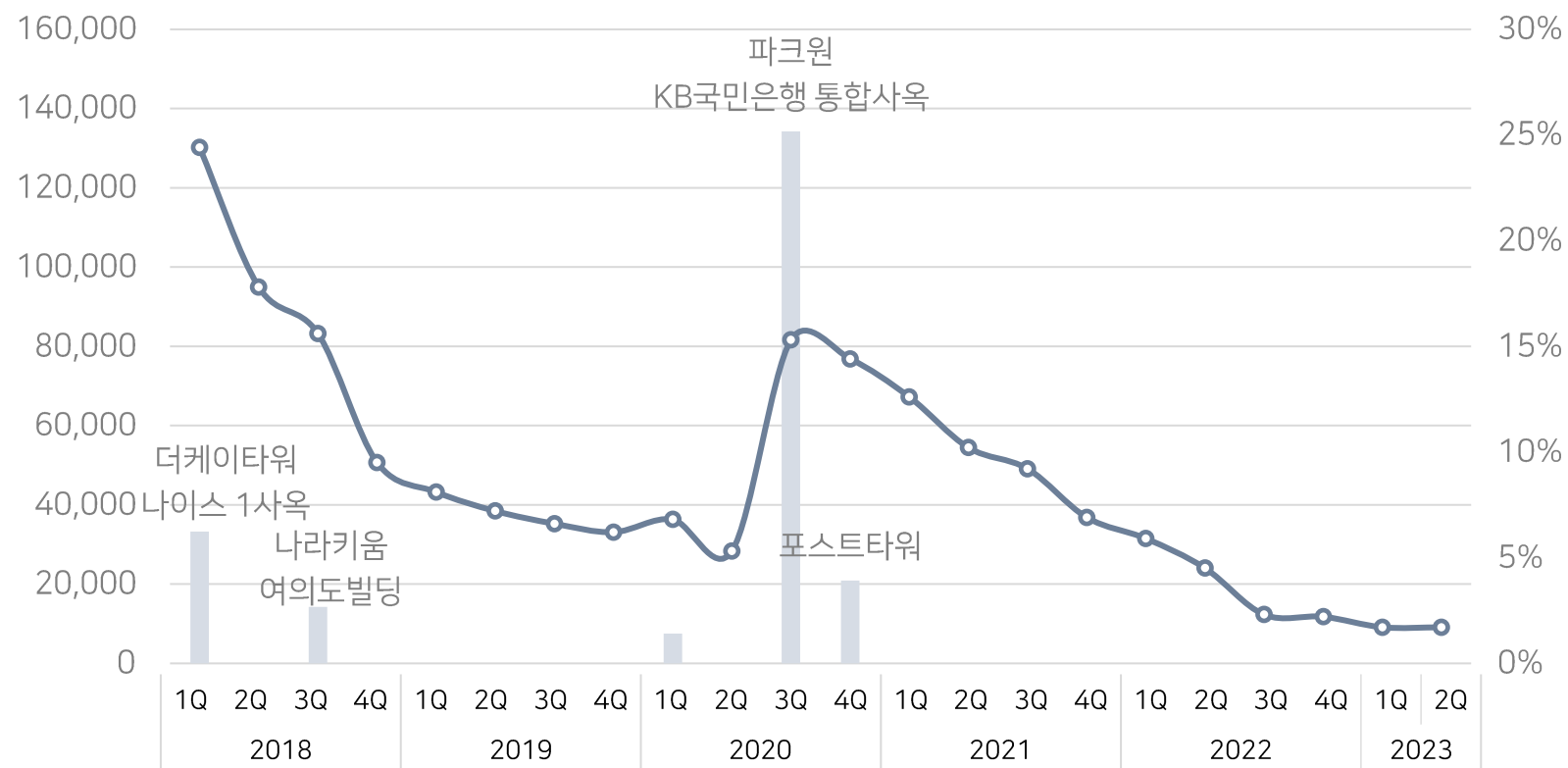
01 YBD 오피스 공실률

신규공급과 공실률

YBD 권역 신규공급은 최근 거의 0에 가까웠지만 TP타워 / 브라이튼이 공급될 예정이다. 이에 따라 공실률이 일시적으로 상승할 것으로 보이며, 현재 지속되는 낮은 공실률을 고려한다면 금방 안정을 되찾을 것으로 예상된다.

과거 YBD 권역의 주요 신규 공급은 더현대 / IFC 등 주요한 프라임급 오피스로, YBD 권역의 공실률을 크게 끌어올린 바 있다. 이후로도 지속적인 A급, B급 오피스들의 리모델링 등으로 공실률이 비교적 높은 수준으로 유지되고 있었다. 그러나 최근 신규공급이 부재하고, 리모델링이 다 완료되어 공급이 정체된 모습이다.

신규공급+공실률



Source : 한국부동산원

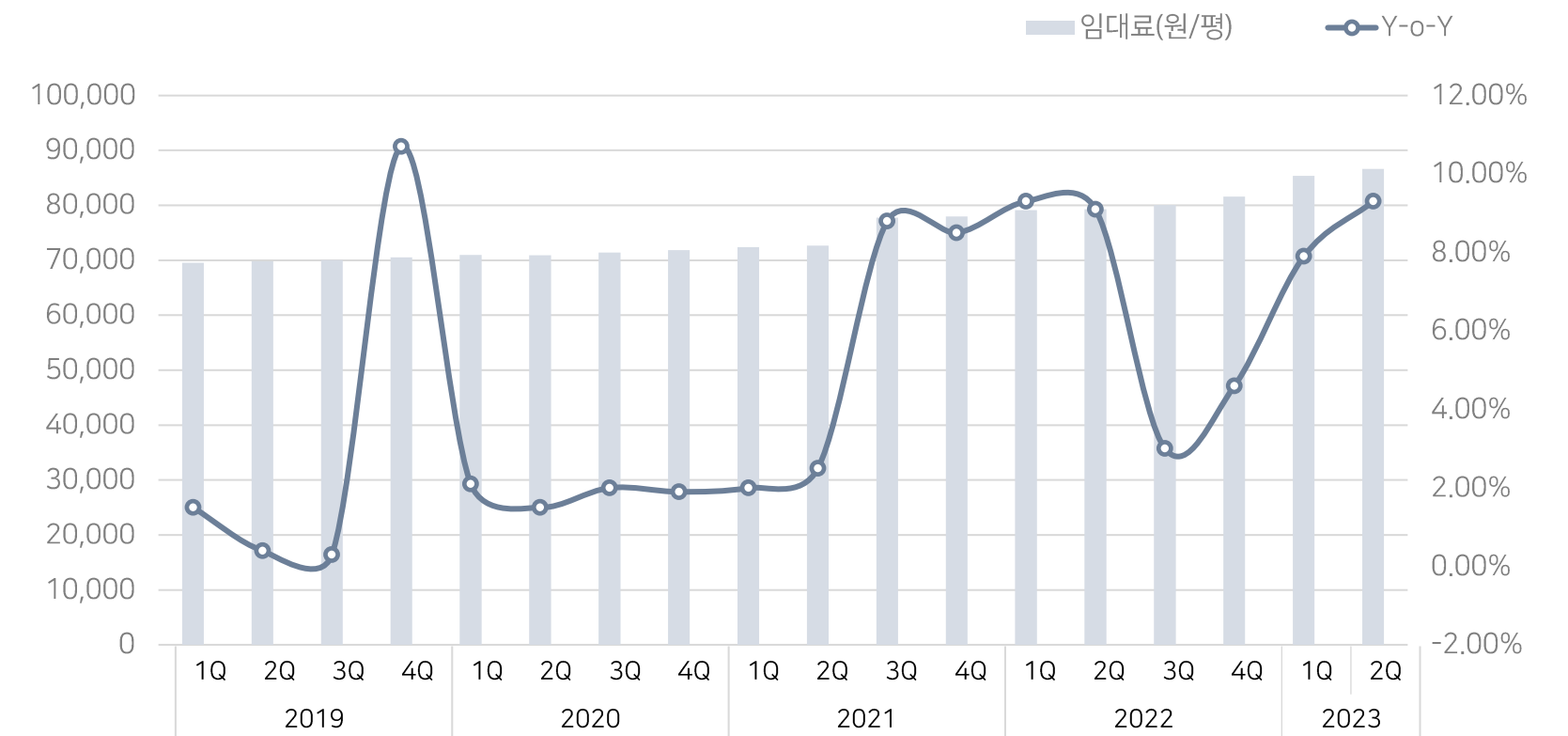
02 YBD 오피스 임대료

오피스 임대료 상승률

YBD 권역 오피스 임대료 상승률은 9.3% 수준이다. 임대료 상승률은 2%대를 유지하는 것이 과거 추세였는데, 최근 물가상승률 및 임대인 우위 시장의 형성으로 인해 임대료 상승률이 9% 이상으로 치솟은 모습을 볼 수 있다. 신규공급이 예정된 상황에서 향후 이러한 임대료 상승률은 한동안 유지될 것으로 보인다.

지표 상으로 임대료 상승률은 앞으로도 높은 수준을 유지할 것으로 보이나, 이는 최근 높이 올라온 임대료 수준의 기저효과로 인해서, 상승률 또한 당분간 높게 유지되는 것일 수도 있다. 절대적인 임대료 수준의 측면에서 앞으로도 추가 상승의 여력이 있을지는 지켜봐야 할 것이다.

임대료+임대료상승률



Source: 한국부동산원

01 오피스 임대시장 - Prime급








YBD 프라임급 오피스는 다음과 같음. 연면적 3만평 이상의 규모, 층수는 대체로 30층 이상의 대형 규모임. 이 중 KT여의도 타워는 타 자산에 비해 규모가 작은 편이나 A급으로 분류하기에는 대형에 속하고, 자산의 관리 상태가 양호하므로 프라임급에 분류함.

자산명	파크원(타워1)	파크원(NH금융타워)	One IFC	Two IFC	Three IFC	전경련회관	KT여의도타워	TP타워
사진								
주소	영등포구 여의도동 22	영등포구 여의도동 22	영등포구 여의도동 23	영등포구 여의도동 23	영등포구 여의도동 23	영등포구 여의도동 28-1	영등포구 여의도동 35-3	영등포구 여의도동 27-2
준공연도	2020	2020	2012	2012	2012	2013	2014	2023
대지면적(평)	14,055	14,055	10,000	10,000	10,000	3,674	1,959	3,068
연면적(평)	64,722	49,072	27,228	23,608평	48,864평	48,778평	25,208	42,855
전용률	50.5%	51.7%	55.3%	53.8%	52.5%	52.9%	47.9%	55.4%
규모	B7 / 69F	B7 / 53F	B7 / 32F	B7 / 29F	B7 / 55F	B6 / 50F	B5 / 21F	B6 / 42F
임대료(원)	112,000	142,000	130,000	130,000	130,000	124,500	67,000	141,000
관리비(원)	45,600	50,000	49,600	49,600	49,600	48,400	32,000	50,000
보증금(원)	1,120,000	1,420,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,245,000	670,000	1,410,000
RF	-	-	-	-	-	-	-	-
E.NOC	317,813	378,313	332,538	330,412	339,870	348,551	210,309	351,318
비고	-	-	-	-	-	-	-	-

Source: GenstarMate

01 오피스 임대시장 - A급

YBD A급 오피스는 다음과 같음. 연면적 3만평 이하 1만평 이상의 규모, 층수는 대체로 20~30층 사이의 중대형 규모임. 이 중 ABL 타워는 타 자산에 비해 노후화가 많이 진행된 편이나 규모가 중대형급이기 때문에 B급이 아닌 A급으로 분류함.

자산명	The-K 타워	포스트타워	SK증권빌딩	태영빌딩	S-trenue	오투빌딩	앵커원	ABL타워
사진								
주소	영등포구 여의도동 35-3	영등포구 여의도동 35-1	영등포구 여의도동 45-1	영등포구 여의도동 10-2	영등포구 여의도동 26	영등포구 여의도동 23-6	영등포구 여의도동 31	영등포구 여의도동 45-21
준공연도	2018	2020	2015	2017	2007	1998(2019)	2023	1998
대지면적(평)	1,958	1,656	1,920	1,190	1,151	960	5,382	1,023
연면적(평)	25,208	20,906	15,398	14,327	12,662	13,260	17,459	11,936
전용률	47.9%	55.0%	51.3%	57.5%	49.8%	40.6%	58.3%	41.2%
규모	B5 / 21F	B4 / 33F	B4 / 20F	B5 / 15F	B5 / 13F	B7 / 23F	B6 / 32F	B8 / 23F
임대료(원)	67,000	54,200	49,000	95,000	62,000	89,000	115,000	49,500
관리비(원)	32,000	49,000	30,600	45,000	31,000	42,000	45,000	28,000
보증금(원)	670,000	542,000	490,000	950,000	620,000	890,000	1,150,000	550,000
RF	-	-	-	-	-	-	-	-
E.NOC	210,309	162,182	247,566	189,859	189,859	328,464	279,614	192,237
비고	-	-	-	-	-	-	-	-

-Source: GenstarMate

01 오피스 임대시장 - B급

YBD B급 오피스는 다음과 같음. 연면적 1만평 이하, 층수는 대체로 10~15층 사이의 중형 규모임. 이 중 신영증권 본관과 태흥빌딩은 자산의 상태가 양호하여 준A급에 속하나 규모가 작기 때문에 B급으로 분류함.

자산명	태흥빌딩	세우빌딩	신영증권 본관	한마루빌딩	해운빌딩	씨티플라자 빌딩	센터빌딩	신송빌딩
사진								
주소	영등포구 여의도동 17-3	영등포구 여의도동 10	영등포구 여의도동 34-8	영등포구 여의도동 24-5	영등포구 여의도동 14-34	영등포구 여의도동 25	영등포구 여의도동 44-36	영등포구 여의도동 25-4
준공연도	1984	2007	1985	1982	1996	1993	2003	1984
대지면적(평)	1,526	862	1,090	496	450	420	275	625
연면적(평)	5,044	2,850	3,602	1,640	1,488	1,388	909	2,066
전용률	58.7%	61.7%	57.0%	52.8%	72.4%	55.6%	58.0%	50.5%
규모	B3 / F11	B4 / F14	B4 / F12	B4 / F12	B3 / F10	B4 / F14	B6 / F16	B4 / F15
임대료(원)	77,000	70,000	73,000	52,000	75,000	61,000	70,000	43,000
관리비(원)	33,000	30,000	33,000	27,000	32,000	30,000	36,000	25,000
보증금(원)	770,000	700,000	730,000	520,000	750,000	610,000	700,000	430,000
RF	-	-	-	-	-	-	-	-
E.NOC	190,770	165,045	189,233	152,083	150,484	166,562	185,776	136,755
비고	-	-						

-Source: GenstarMate

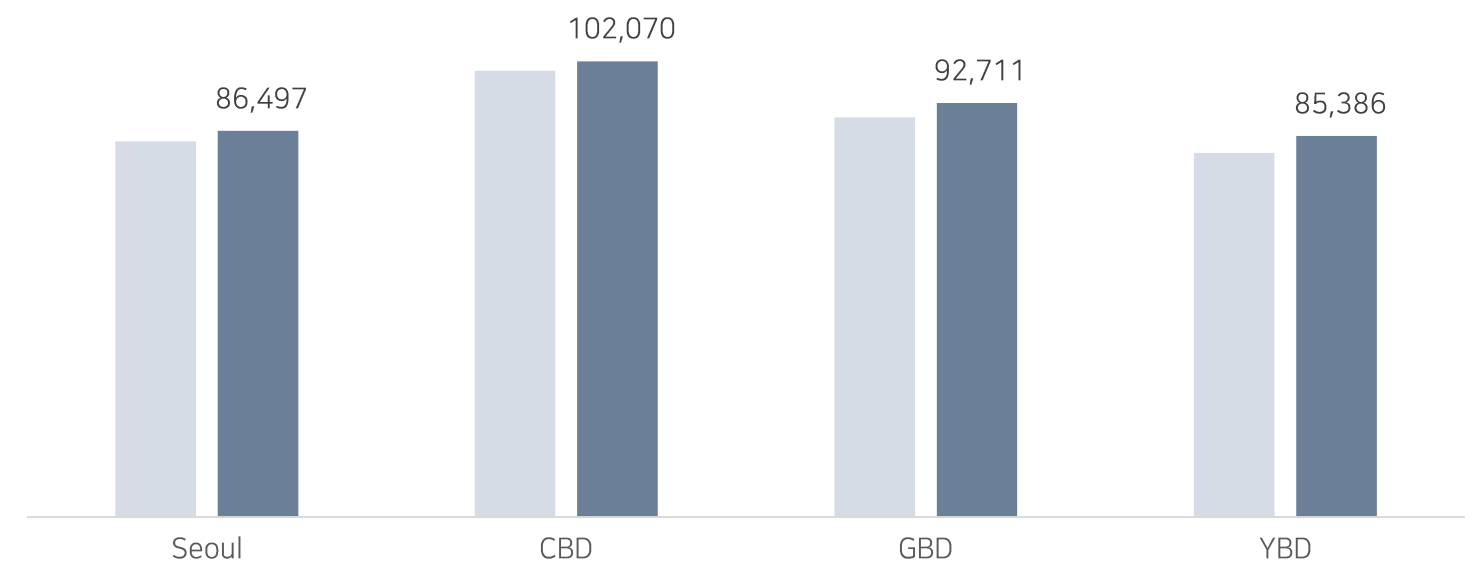


Chapter 02 오피스 투자시장

오피스 투자시장 개괄

상업용 부동산 중 오피스는 가장 대표적인 투자 자산군이며, 투자의 기준으로 바라보았을 때, Core, Core+, Value-add, Opportunistic으로 나뉘어진다. 앞선 오피스 임대시장과 연결하면 Prime급 오피스는 Core, A급 오피스는 Core+급 투자 자산으로, 안정적인 현금흐름을 창출할 수 있는 투자자산이다. 그 이하급의 오피스는 Value-add를 통해서 자산가치를 제고하는 전략을 통해 투자가 진행중이다. 최근 오피스 시장에서는 금리 인상과 부동산 시장 침체로 인해, 높은 위험을 부담하는 value-add, Opportunistic 자산군에 대한 투자가 줄어들고 있으며, 안정적인 Core 자산 위주로 거래가 진행되고 있다. 다만 CBD 권역은 새 서울시장 취임 이후 개발 계획은 잘 밀어주고 있기 때문에 개발 관련한 거래가 지속적으로 이루어지고 있다.

전분기 대비 권역별 임대료 수준



01 오피스 투자시장

캡레이트

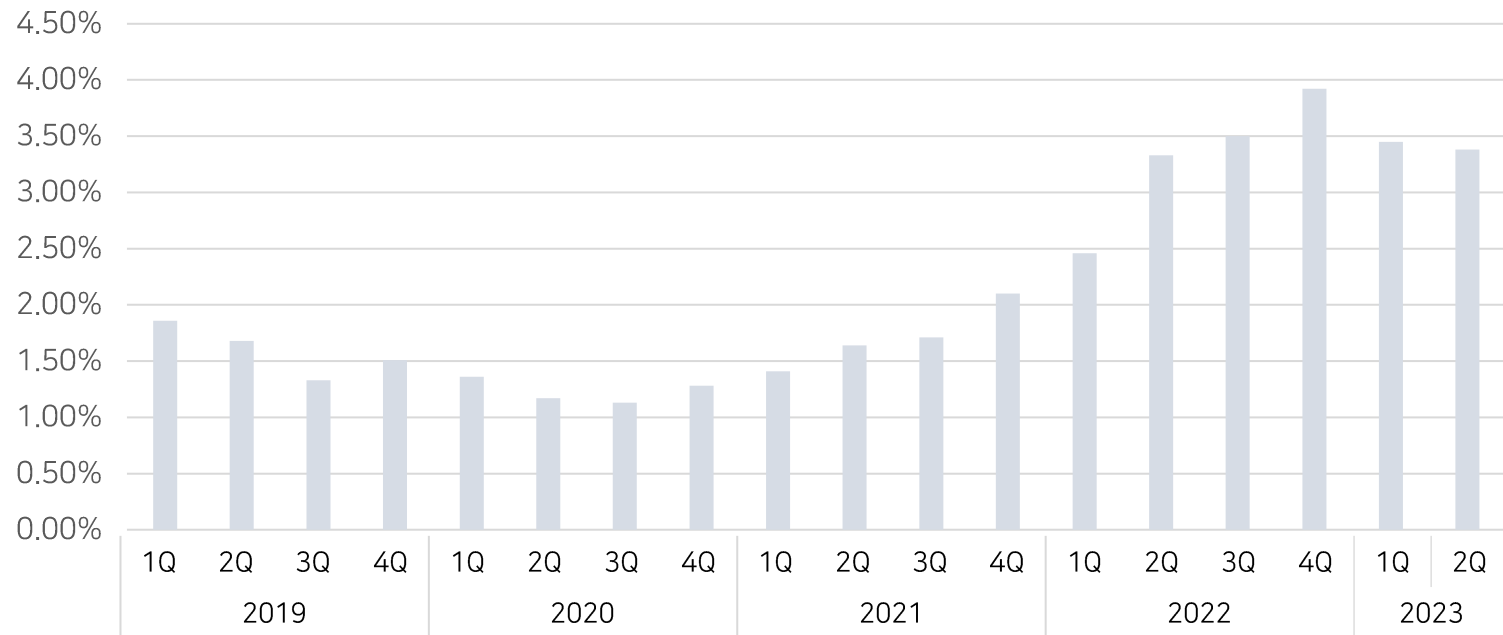
오피스 투자 시장에서의 캡레이트는 전반적으로 낮아지는 추세였으나, 최근 금리인상 이후 다시 높아지고 있는 추세이다. 부동산 시장의 거래가 활발해지고 상업용 오피스 건물의 평단가가 점점 높아지면서 cap.rate는 지속적으로 하락하였다. 이는 상업용 부동산 자산의 투자 수익이 임대수익보다는 매각차익에 보다 더 의존하는 것을 의미한다고 볼 수도 있다.

최근 기준금리 인상으로 인해, 국고채 금리 역시 상승하였으며, 국고채 금리 대비 cap.rate의 차이가 좁혀지고 있다. 중위험-중수익 자산인 부동산과 저위험-저수익 자산인 채권 간의 수익률 차이가 줄어들면서 부동산 투자의 매력이 떨어지는 것을 우려해야 한다.

거래규모

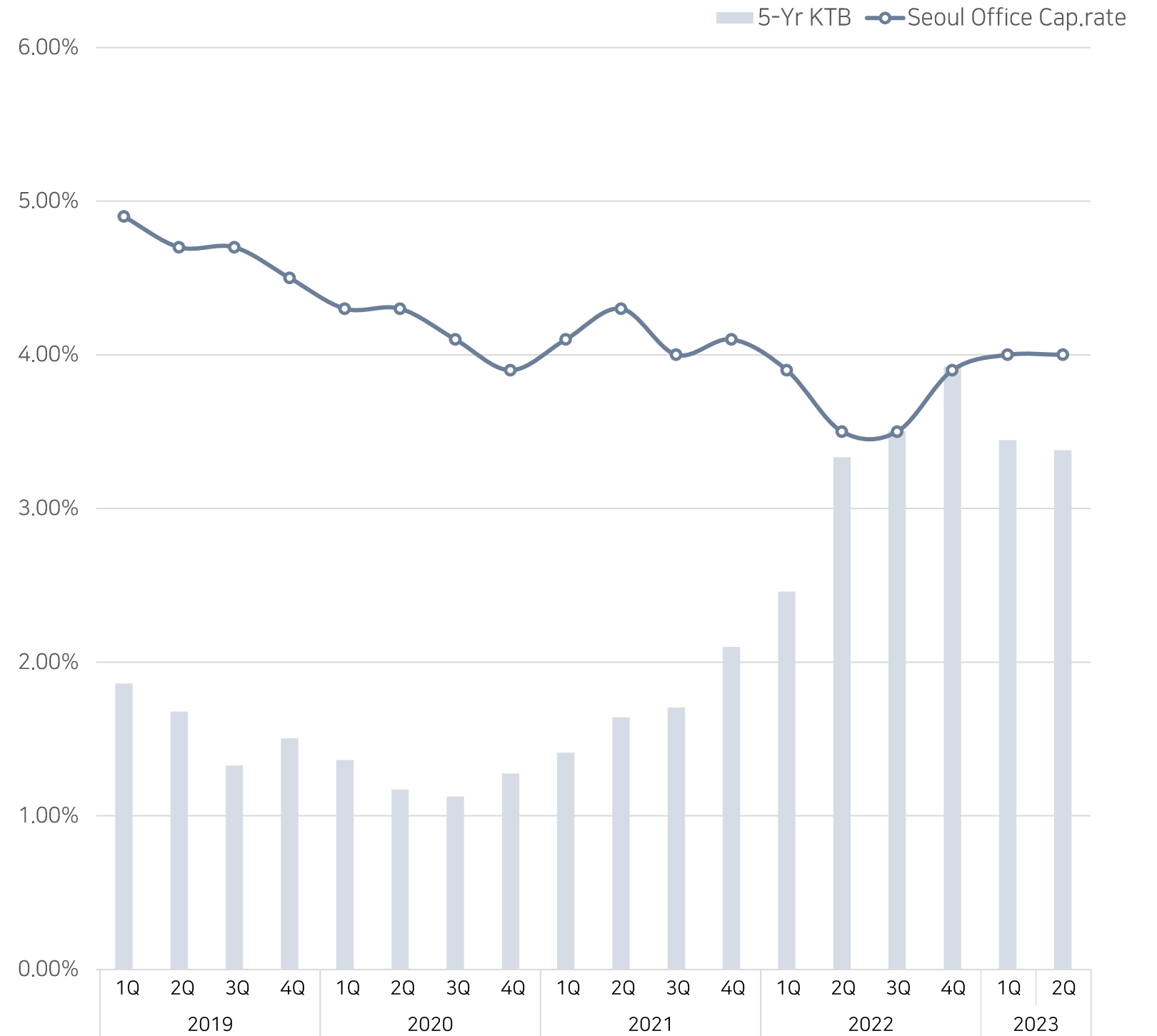
최근 서울권역 거래규모는 점차 증가하다 보합하는 추세이며, 2019년 1.86% 대비 3.38% 수준으로 약 2배 가량 증가한 상태이다.

서울권역 거래 규모 (캡레이트)



Source : 한국부동산원

서울 오피스 캡 & 5년물 국채



Source: 한국부동산원

01 오피스 투자시장 ~ 금리

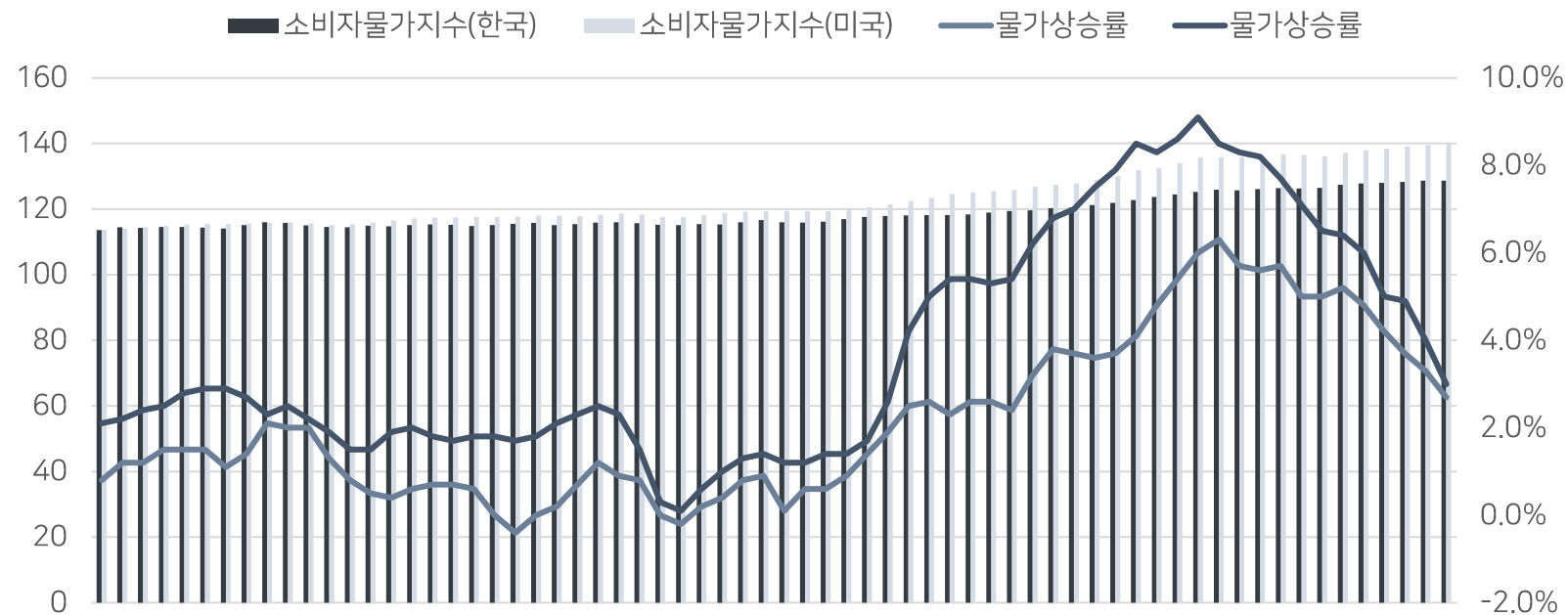
기준금리

한국은행 기준금리는 지난 2분기 동안 3.5%를 유지하고 있었으나, 미 연준은 기준금리를 5.25%~5.50%까지 올리면서 물가 안정에 대한 의지를 보여주고 있다. 현재로서는 한국은행이 추가적인 금리 인상의 신호는 보여주고 있지 않으며, 한미 금리 차의 확대가 한은 기준금리의 추가적 인상을 가져올 것으로 보이지는 않는다.

기준금리 전망 및 물가 전망

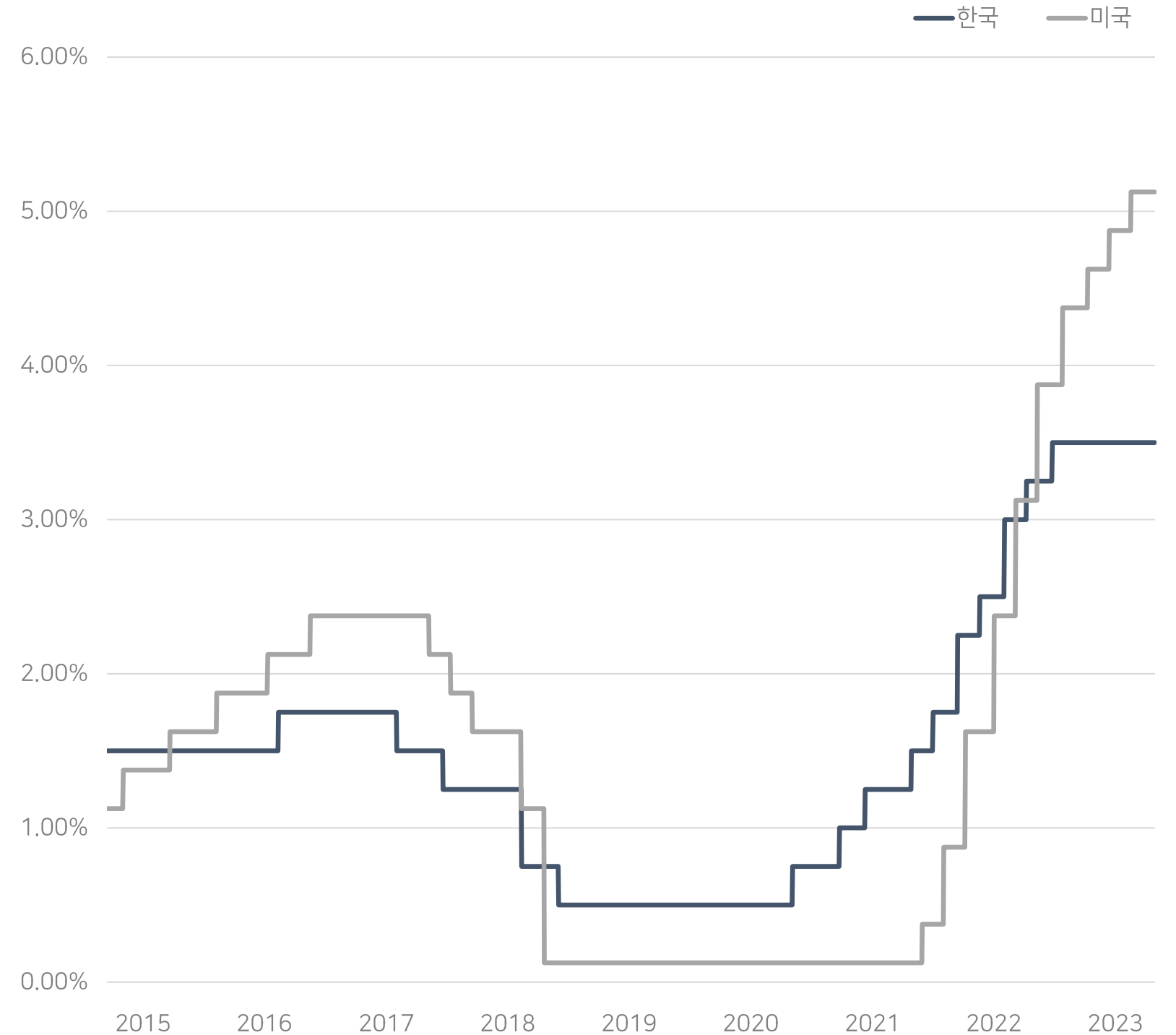
한/미 물가 수준은 현재 어떤 상황이고, 한국의 경우 최근 물가상승률이 둔화되며 어느 정도 안정세에 접어든 것으로 보인다. 하지만 한/미 모두 물가상승률이 정책목표보다 수준을 유지하고 있어 지속적인 금리 인상/고금리 유지 압력은 유지될 것으로 보인다. 또한 원자재/석유류 가격 등의 가격이 여전히 안정화되어있지 않은 상황이기 때문에, 물가가 다시 될 가능성 또한 열려두고 있는 상태이다. 현재와 같은 추세가 이어진다면 물가는 곧 안정될 것으로 보이고, 금리 역시 뒤따라 낮아질 것으로 예상된다.

물가상승률~



Source : 한국부동산원

기준금리



Source: 한국부동산원

CBD 오피스 투자시장

CBD 개괄

CBD 권역은 전통적인 업무 권역으로 시청~을지로~광화문 등 넓은 범위에 오피스들이 포진하고 있다. 오피스 빌딩도 많고 거래도 활발하게 이루어지는 권역이다. 여타 업무권역에 비해 펀드/리츠 등 상업용/투자용으로 활용되는 물건들이 많으며 오래된 업무지역만큼 재건축/리모델링도 많이 이루어지고 있다.

CBD 오피스 투자시장 동향

CBD 권역의 평당 거래가는 3,053/원 수준을 기록하고 있으며 상승하는 추세를 보여주고 있다. 이 사이에서의 Cap. Rate는 하락했다가 최근 3분기 연속으로 상승하는 추세를 보여주고 있다.

이는 최근 보여지는 cap.rate의 상승이 임대료의 상승과 함께 평당 거래가의 하락으로 인한 것임을 보여주며, 이러한 추세는 임대인 우위 시장과 거래가격 하락 추세가 이어지는 한 지속될 것으로 보인다. 향후 cap.rate가 다시 코로나 이전과 같은 5%대 이상 수준으로 회복할 수 있을지에 대해서는 보다 지켜봐야 할 것이다.

CBD 오피스 개발시장 동향

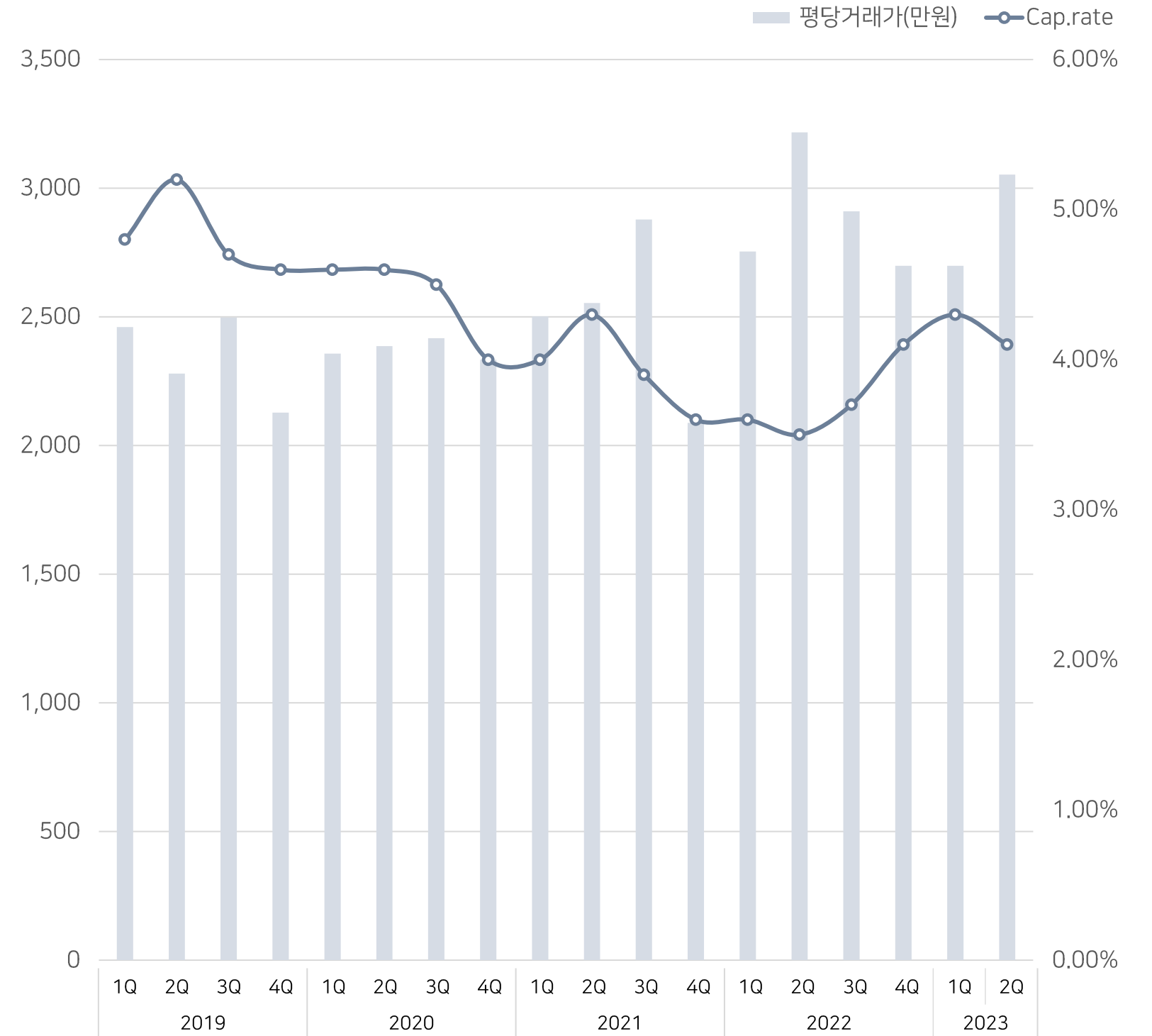
CBD 권역의 개발 시장에서 주목해야 할 부분은 시청 권역의 리모델링/재건축 예정들이었다. 시티코어가 J빌딩 M빌딩 재개발 예정이고, 최근 거래된 동화빌딩도 재개발 예정이다. 또한 그 아래쪽으로 서울역 북부역세권 등의 재개발 또한 장기적으로 예정되어 있어, 향후 10-20년간 CBD 구도심 지역인 시청 지역의 개발이 활발할 것으로 예상된다.

또한 을지로권역에서 세운상가 재개발을 필두로 인근 을지로지구, 세운지구, 수표지구 등의 재개발이 진행 중에 있다. 최근 EFC(을지파이낸스센터)의 입찰이 있었으나, 위협으로 선정된 미래에셋과의 불화가 있는 듯하다. 을지로지구의 재개발은 시청지역에 비해 진행도가 높은 편이며, CBD의 동쪽 방향 확장을 주도하고 있다.

CBD권역의 주목할 만한 재개발/리모델링 사례로는 삼일빌딩, SK서린빌딩 / 센트로폴리스 등이 있으며, 각각 개발을 통해 자산 가치를 끌어올리며 권역의 랜드마크로서 기능하고 있다. 향후 예정된 시청~서소문 권역 / 을지로 권역에서의 재개발을 통해 CBD 오피스 지도를 어떻게 바꿀지 상상해 볼 필요가 있다.

Source : 한국부동산원

CBD 오피스 투자시장 분석



Source: 한국부동산원

01 오피스 거래사례

CBD 오피스 거래가격 추이

오피스 거래가격은 점차 증가하는 추세이며 2019년에는 2000 초반~2000만원 후반대/평 수준이던 거래가격이 2023년에는 2000후반대~3000 중반대로 올라섰다. 2019년에도 예외적으로 4000만원/평으로 하나그룹명동사옥이 거래된 바가 있으며 이후에도 추세에 비해 높은 거래가격이 종종 등장한 적이 있다.

주목할 만한 거래사례

콘코디언은 DWS 자산운용이 운용하고 있던 물건으로 2022년 월 시장에 매물로 나왔으며, 월 마스턴 투자운용이 원/평의 가격으로 우협에 선정되었으나, 이후 급격한 금리인상과 부동산 시장의 침체로 인해 자금 조달의 어려움을 겪으며 1년여 간 표류한 끝에 결국 마스턴투자운용이 거래를 종결시키며 인수하게 되었다.

콘코디언의 거래가격은 평당 /원 수준으로, 이전 거래되었던 오피스(원/평), 오피스(원/평) 과 유사/높은/낮은 수준이라고 할 수 있다. 콘코디언은 여러가지 다양한 특별한 어떤 이유로 CBD 권역의 상징적인 건물 중 하나라고 볼 수 있는데, 이 건물의 거래가격이 평당 /원 수준으로 시장에서 거래된 것은 의미가 있다.

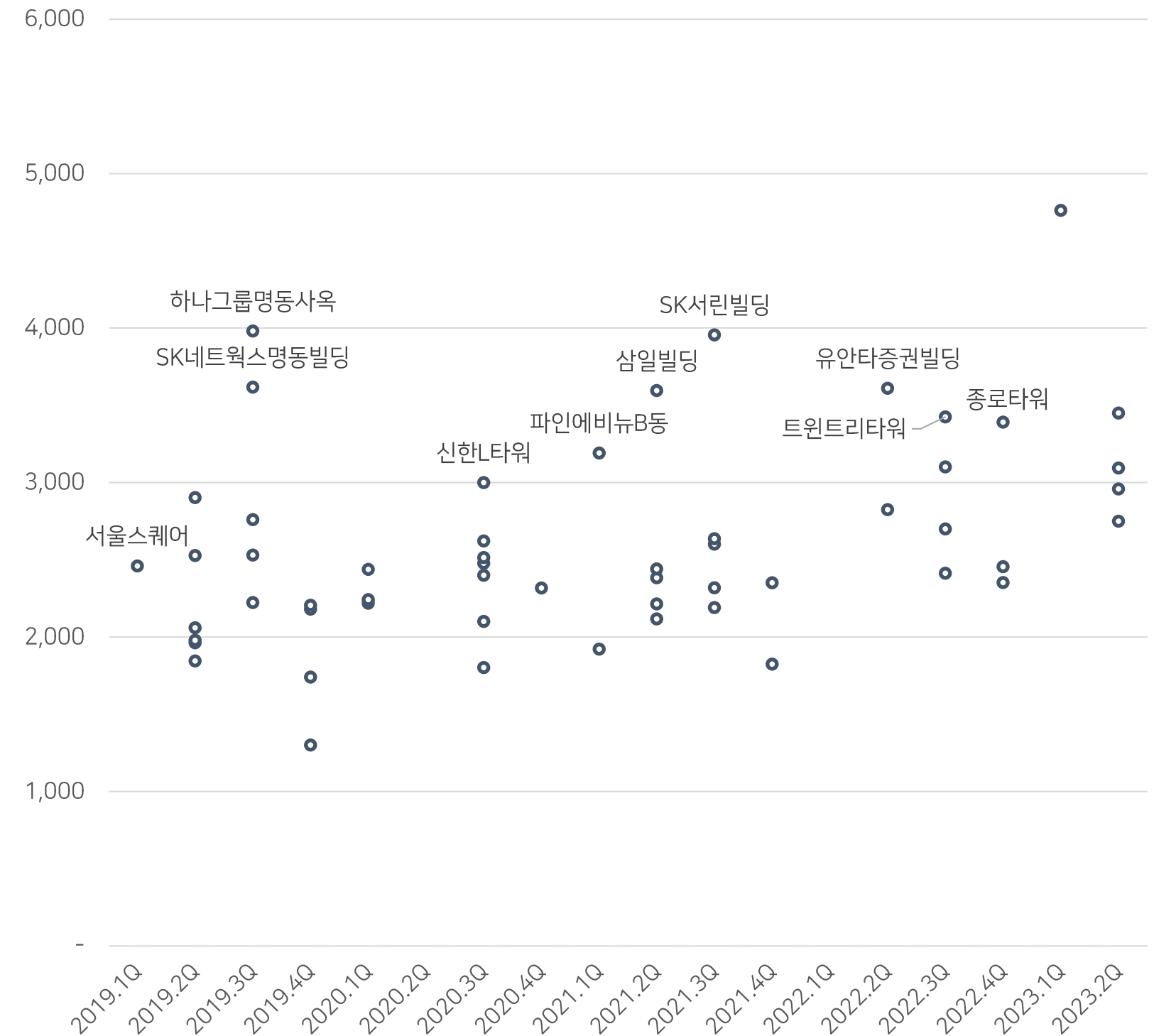
특히나 콘코디언의 다사다난했던 클로징까지의 히스토리를 생각해 보았을 때, 이번 거래 사례는 금리 정상화 이후 부동산 시장에서의 거래가격의 척도로서 기능할 수 있는 새로운 가격 지표가 형성된 것으로 볼 수 있다.



자산명	콘코디언
거래규모	대지면적 1,183평 연면적 18,360평
거래형태	Asset
매도자	DWS자산운용
매수자	마스턴투자운용
거래금액	총 거래금액 약 3,450만원/평

Source : 한국부동산원

CBD 오피스 거래가격 사례



Source: 한국부동산원

01 CBD 오피스 거래규모

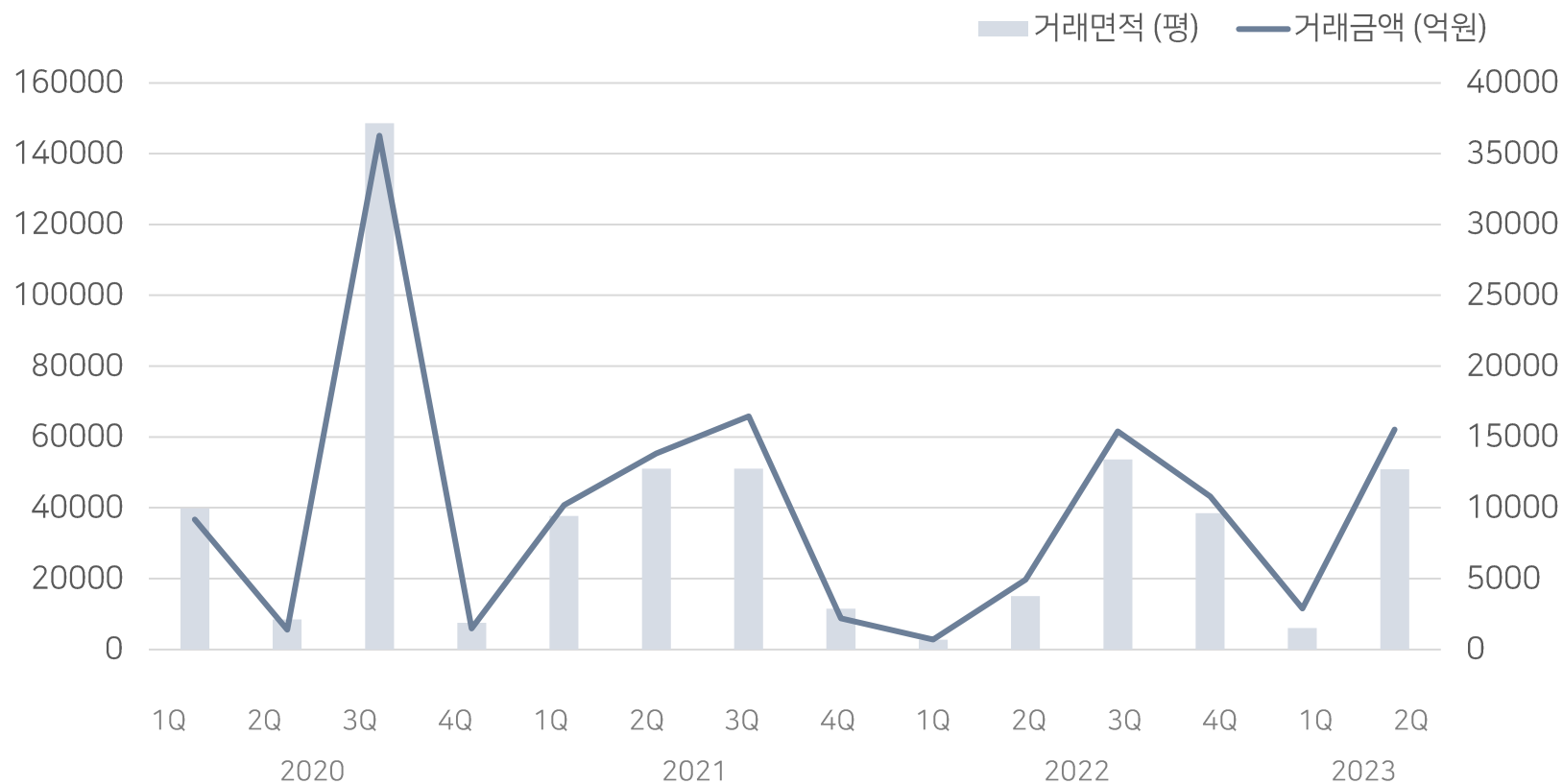
오피스 거래규모와 시장 동향

2023년 2분기 CBD 권역의 거래 규모는 50,875평, 15,532억원 규모로 지난 분기 대비 44,785평, 12,632억원 가량 상승/하락하였다.

부동산 경기 침체의 영향으로 CBD 권역에서의 거래 사례가 줄어들었으며, 시장에 나온 매물들로는 오피스, 오피스, 오피스 등이 있으나, 장기간 클로징이 안 되는 사례들이 늘어나고 있다. 최근 최초 우협선정에서의 제시한 호가보다 낮은 가격으로 거래가 종료되며 거래의 클로징은 어느 정도 안정화되고 있는 추세이다. 주요 거래사례로는 오피스, 오피스, 오피스 등이 있다.

최근 가격이 낮아지면서 거래가 종결되는 사례가 관측되는 것으로 보아, 매도자-매수자 간 눈높이가 어느 정도 맞춰지고 있는 것으로 보이며, 과열되었던 부동산 시장이, 금리인상 이후 조정기를 겪은 뒤, 다시 안정기로 접어들고 있다는 신호로 해석할 수 있을지는 지켜봐야 할 것이다.

거래규모 그래프+거래건수



Source : 한국부동산원

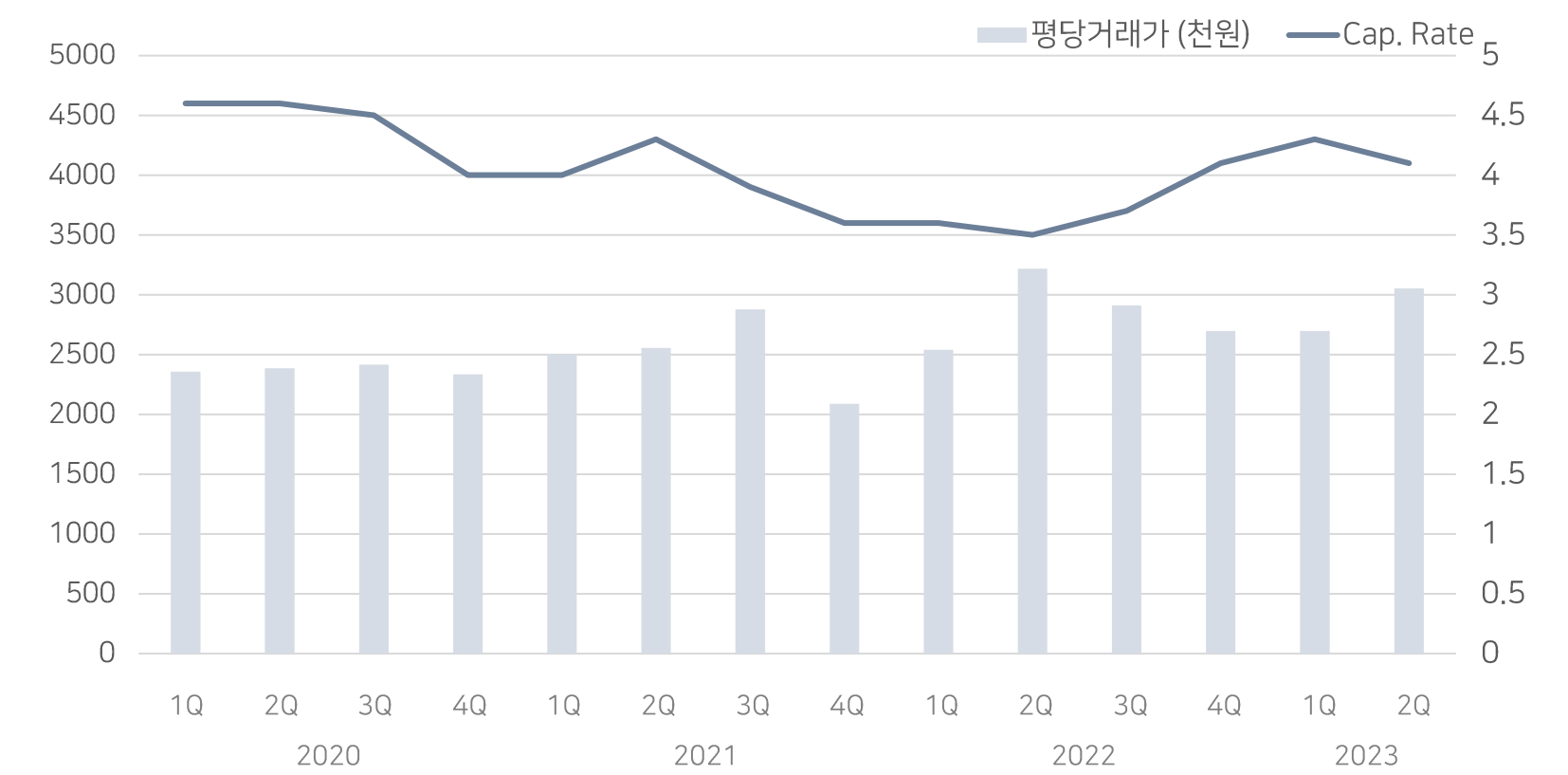
02 CBD 오피스 Cap.rate

오피스 캡레이트와 평당거래가

2023년 2분기 CBD 권역의 캡레이트는 4.1%로 지난 분기 대비 0.2%p 하락하였으며, 평당거래가는 3,053만원/평으로 지난 분기 대비 355만원 상승하였다.

CBD 권역의 오피스 캡레이트는 코로나 이전 5%대를 기록하고 있었으나, 코로나 시기의 초저금리에 따른 풍부한 유동성과 부동산 시장에 대한 관심 증대로 인해 평당 거래가가 꾸준히 상승하면서 캡레이트는 지속적으로 낮아지는 추세를 보이고 있었다. 그러나 2022년 하반기부터 금리인상 기조가 현실화되면서 금융시장이 경색되고, 자금조달이 어려워짐에 따라 평당거래가는 낮아지는 추세로 전환하고 있으며, 캡레이트 또한 상승하는 모습을 보여주고 있다.

평당거래가 + 캡레이트



Source: 한국부동산원

01 오피스 거래사례

CBD 권역의 개발 시장에서 주목해야 할 부분은 시청 권역의 리모델링/재건축 예정들이고, 시티코어가 J빌딩 M빌딩 재개발 예정이고, 최근 거래된 동화빌딩도 재개발 예정임. 또한 그 아래쪽으로 서울역 북부역세권 등의 재개발이 장기적으로 예정되어 있어, 향후 10-20년간 CBD 구도심 지역인 시청 지역의 개발이 활발할 것으로 예상됨.

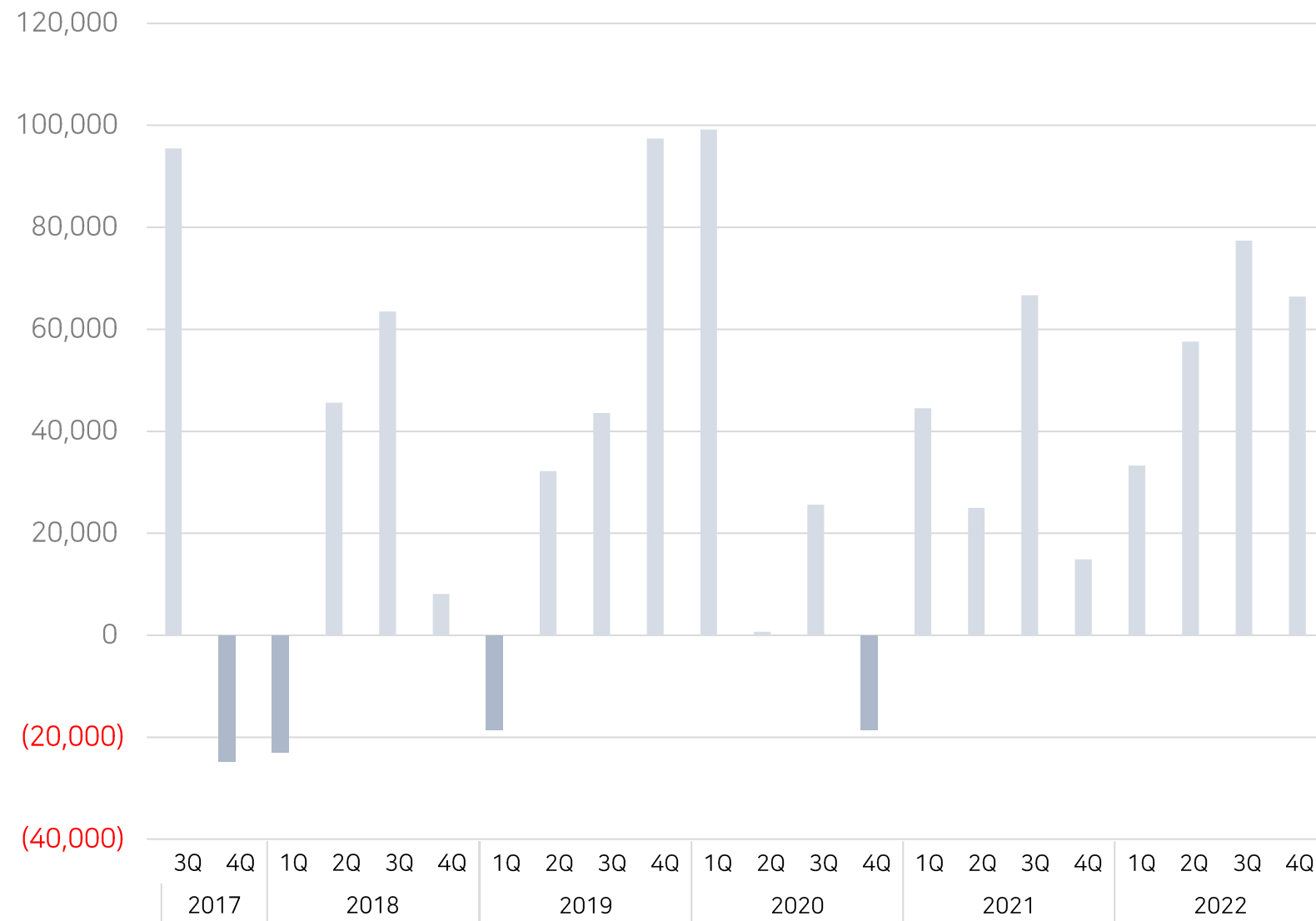
자산명	콘코디언	남산그린빌딩	동화빌딩, 동화빌딩 별관	한국은행 소공별관	서소문 J빌딩 & M빌딩	삼성생명 에스원빌딩	종로타워	삼환빌딩
사진								
거래시기	2023.2Q	2023.2Q	2023.2Q	2023.2Q	2023. 1Q	2022. 4Q	2022. 4Q	2022. 4Q
사용승인	2008	1994	1970	1965	1965	2002	1999	1980
매도자	DWS 자산운용	이지스 자산운용	마스턴 자산운용	한국은행	중앙홀딩스	삼성생명	KB 자산운용	하나대체투자자산운용
매수자	마스턴 투자운용	이지스 자산운용	JB 우리캐피탈, 광주은행, 전복은	케펠자산운	시빅센터 PFV	삼성FN리츠	SK 리츠	케펠자산운용
거래금액	6,292 억원	4,789 억원	2,632 억원	1,409 억원	2,900 억원	1,965 억원	6,215 억원	2,232 억원
거래평단가	3,450 만원	2,750 만원	3,094 만원	2,958 만원	4,762 만원	2,353 만원	3,390 만원	2,350 만원
거래면적	18,238 평	17,416 평	8,507 평	4,765 평	6,090 평	8,353 평	18,332 평	9,499 평

Source: GenstarMate

01 CBD 개발 시장 동향

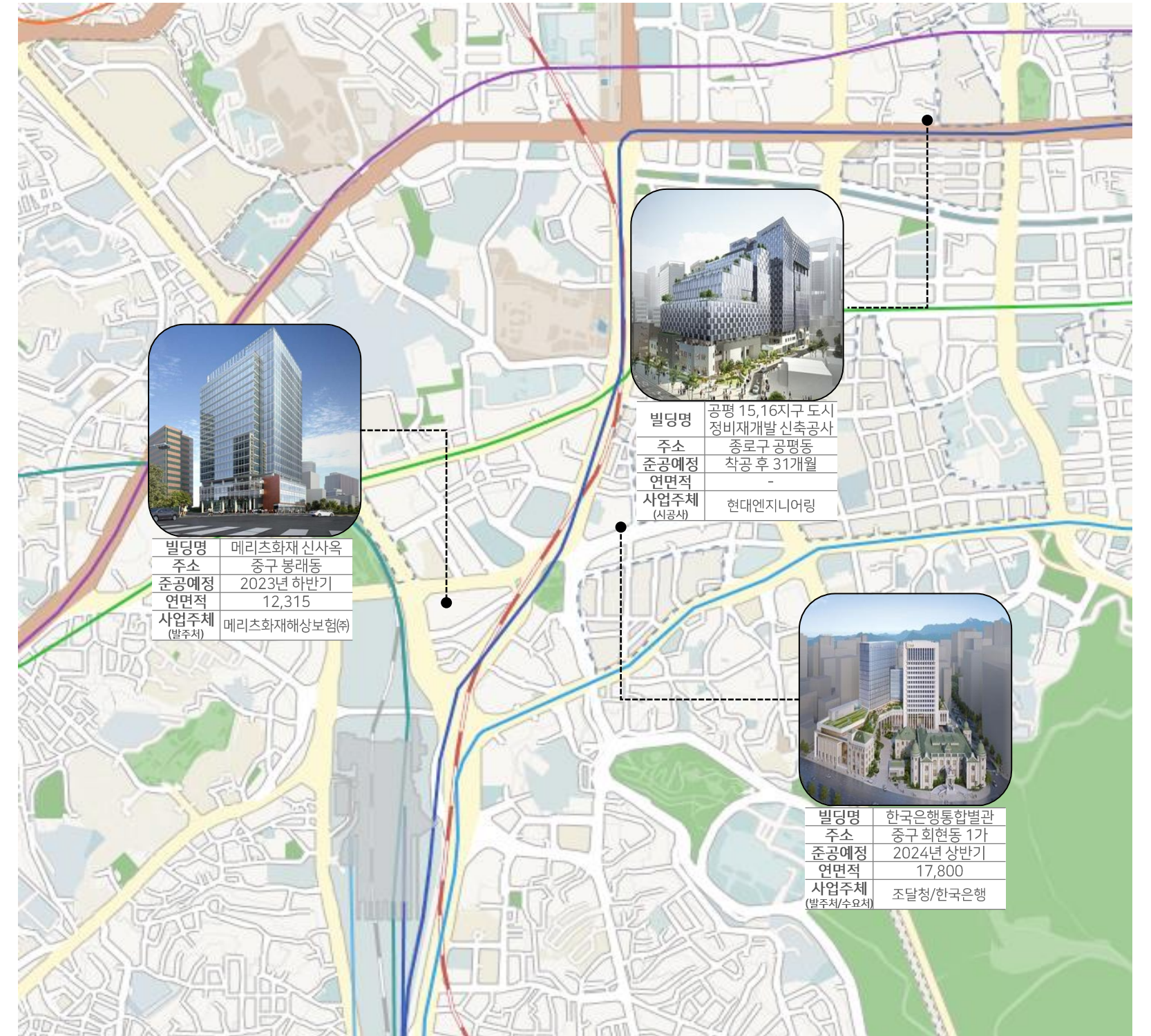
CBD 순흡수면적

CBD는 대표적인 3대 업무지구 중 비교적 활발하게 공급이 이루어져 순흡수면적 값은 2017년 4분기, 2018년 1분기, 2019년 1분기, 2020년 4분기를 제외하고는 모두 양의 값을 가졌다. 하지만 2023년 준공 예정인 메리츠화재 신사옥을 제외하고는 특징적인 개발은 없는 상황이다. 이에 2021년 1분기 이후로 순흡수면적 값은 점점 커지는 추세였으나, 2023년에는 2022년보다는 순흡수면적이 적을 것으로 예상된다.



Source : 한국부동산원

CBD 신규개발 사례



Source: 한국부동산원

GBD 오피스 투자시장

GBD 개괄

GBD 권역은 IT/스타트업 등이 포진하고 있다. 테헤란로 일대를 따라 오피스 빌딩이 많이 분포하고 있으며, 개발도 활발하게 이루어지는 권역이다. 최근에는 테헤란로 일대를 벗어나는 지역으로도 개발이 확장되며 권역이 확장되고 있으나, 전통적으로는 테헤란로 일대를 기준으로 삼는다.

GBD 오피스 투자시장 동향

CBD 권역의 평당 거래가는 2,177만원 수준을 기록하고 있으며 하락하는 추세를 보여주고 있다. 이 사이에서의 Cap. Rate는 하락했다가 최근 3분기 연속으로 상승하는 추세를 보여주고 있다.

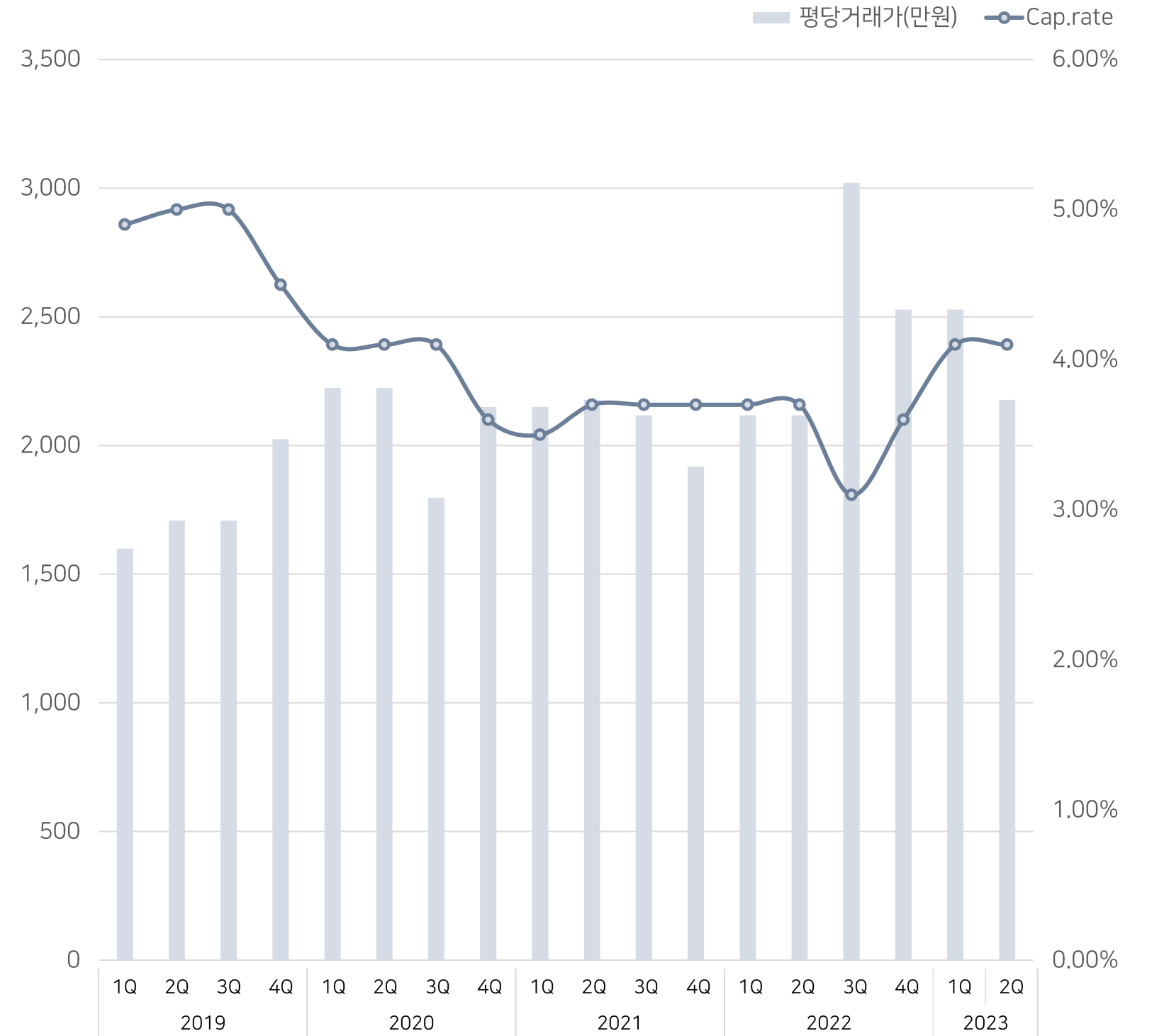
이는 최근 보여지는 cap.rate의 상승이 임대료의 상승과 함께 평당 거래가의 하락으로 인한 것임을 보여주며, 이러한 추세는 임대인 우위 시장과 거래가격 하락 추세가 이어지는 한 지속될 것으로 보인다. 향후 cap.rate가 다시 코로나 이전과 같은 4% 대 후반대 이상 수준으로 회복할 수 있을지에 대해서는 보다 지켜봐야 할 것이다.

GBD 오피스 개발시장 동향

GBD 권역의 개발 시장에서 주목해야 할 부분은 권역의 확장일 것이다. 메인이 되는 테헤란로 일대와는 거리가 있음에도, GBD 권역으로 묶이며 활발히 개발이 이루어지고, 거래가 이루어지고 있기 때문이다. 최근 전통적인 오피스 권역인 CBD가 공급절벽인 반면 GBD 권역은 2023년 예정된 공급이 다수 있는 상황이다.

Source : 한국부동산원

GBD 오피스 투자시장 분석



Source: 한국부동산원

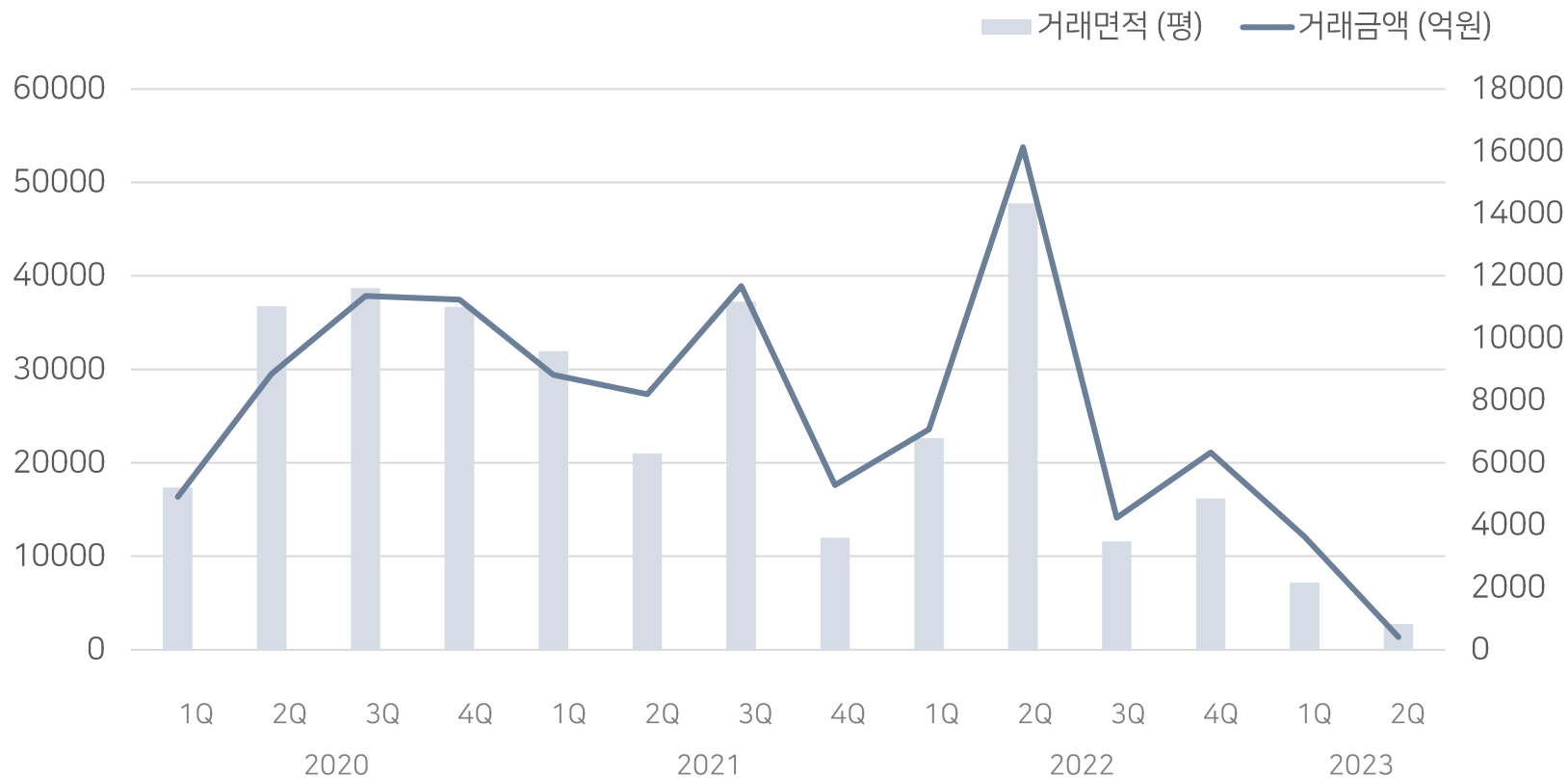
01 GBD 오피스 거래규모

오피스 거래규모와 시장 동향

2023년 2분기 GBD 권역의 거래 규모는 7,713평, 3,628억원 규모로 지난 분기 대비 4,421평, 3,219억원 가량 하락하였다. 부동산 경기 침체의 영향으로 GBD 권역에서의 거래 사례가 줄어들었으며, 시장에 나온 매물들로는 마제스타시티 타워1, 골든타워, 아남타워, 잠실 타워730 등이 있으나, 장기간 클로징이 안 되는 사례들이 늘어나고 있다. 최근 최초 우협선정에서의 제시한 호가보다 낮은 가격으로 거래가 종료되며 거래의 클로징은 어느 정도 안정화되고 있는 추세이다. 주요 거래사례로는 강남파이낸스플라자, 평환빌딩, 세명빌딩 등이 있다.

최근 가격이 낮아지면서 거래가 종결되는 사례가 관측되는 것으로 보아, 매도자-매수자 간 눈높이가 어느 정도 맞춰지고 있는 것으로 보이며, 과열되었던 부동산 시장이, 금리인상 이후 조정기를 겪은 뒤, 다시 안정기로 접어들고 있다는 신호로 해석할 수 있을지는 지켜봐야 할 것이다.

거래면적 + 거래금액



Source : 한국부동산원

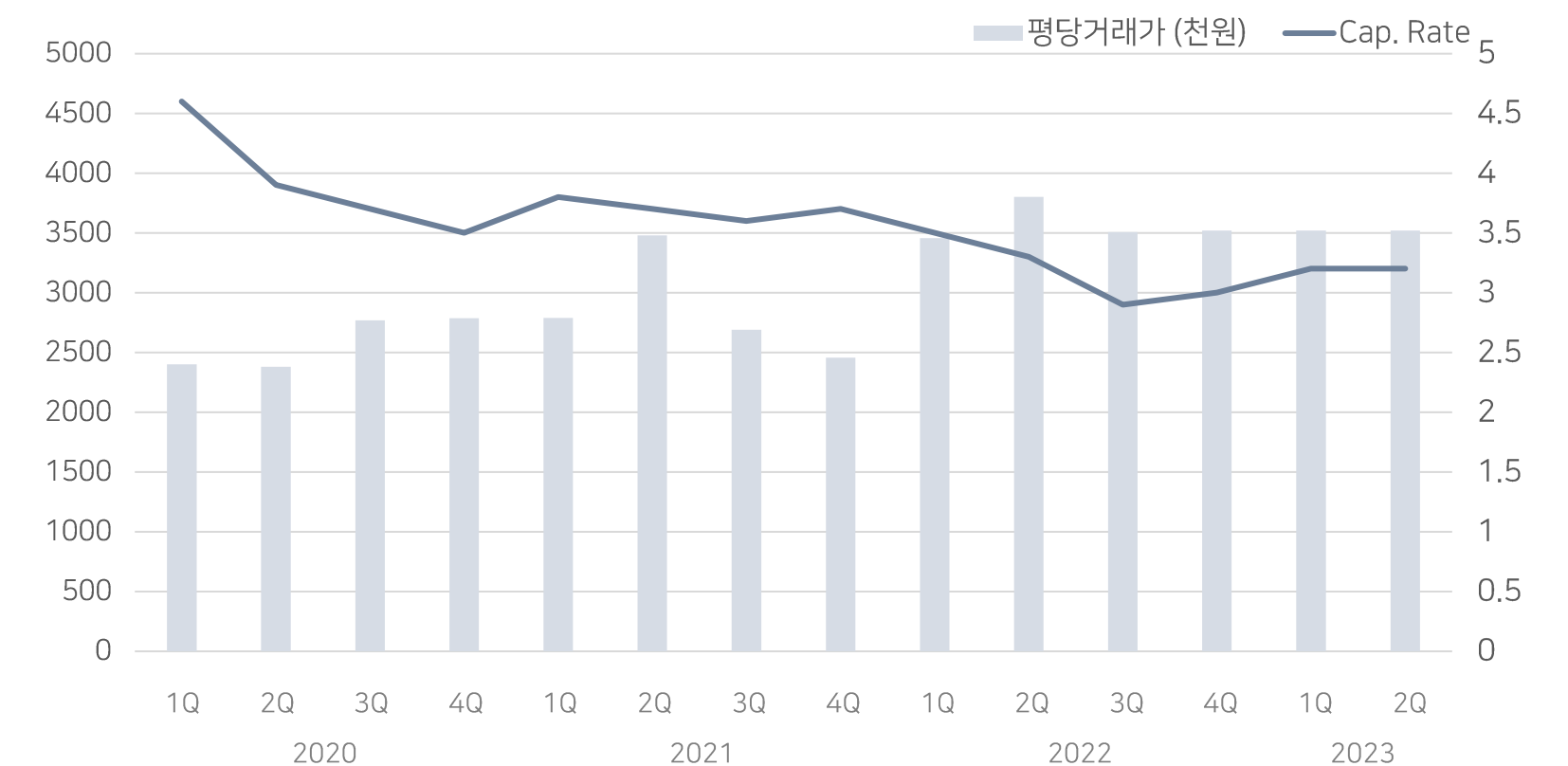
02 GBD 오피스 Cap.rate

오피스 캡레이트와 평당거래가

2023년 2분기 CBD 권역의 캡레이트는 3.2%로 지난 분기와 마찬가지로 유지되고 있으며 평당거래가는 3,519천원/평으로 지난 분기와 동일하다.

GBD 권역의 오피스 캡레이트는 코로나 이전 3% 후반대를 기록하고 있었으나, 코로나 시기의 초저금리에 따른 풍부한 유동성과 부동산 시장에 대한 관심 증대로 인해 평당 거래가가 꾸준히 상승하면서 캡레이트는 지속적으로 낮아지는 추세를 보이고 있었다. 그러나 2022년 하반기부터 금리인상 기조가 현실화되면서 금융시장이 경색되고, 자금조달이 어려워짐에 따라 평당거래가는 낮아지는 추세로 전환하고 있으며, 캡레이트 또한 상승하는 모습을 보여주고 있다.

평당거래가 + 캡레이트



Source: 한국부동산원

01 오피스 거래사례

GBD 오피스 거래가격 추이

오피스 거래가격은 점차 증가하는 추세이며 2019년에는 1000 ~ 2000만원/평 후반대 수준이던 거래가격이 2023년에는 2000초반대~4000 초반대로 올라섰다. 2020년에는 예외적으로 8000만원/평으로 서울빌딩이 거래된 바가 있으며 이후에도 추세에 비해 높은 거래가격이 종종 등장한 적이 있다. 최근에는 세명빌딩이 12,000만원/평으로 거래되었다.

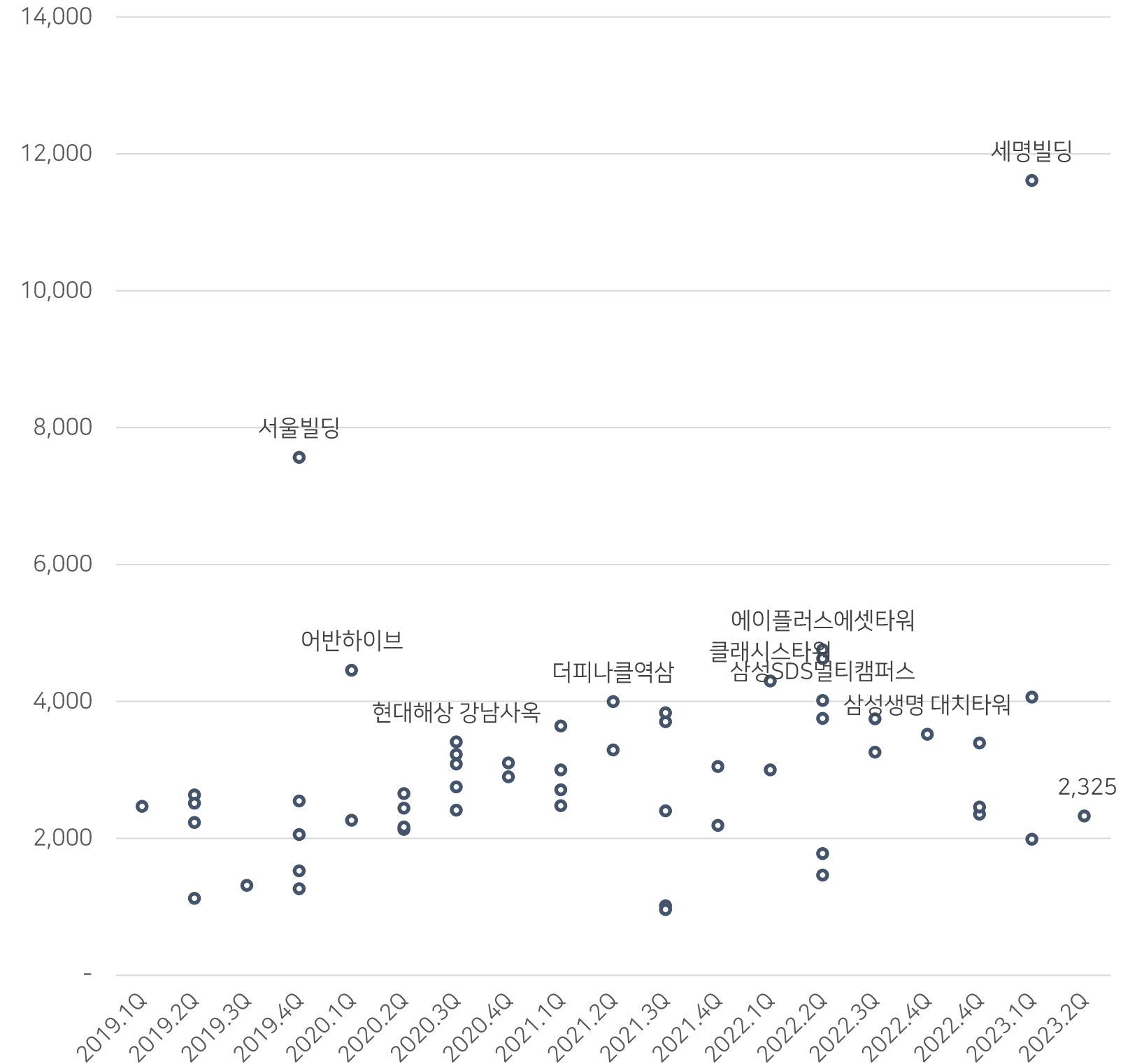
주목할 만한 거래사례

2021년 10월 국토부의 리츠 영업인가를 받은 삼성FN리츠는 당시 경색된 금융시장 여건에도 Pre-IPO에서 7,441억의 자금을 성공적으로 조달했다. 운용자산(AUM) 중 71%를 차지하는 대치타워를 4811억원에 사들였는데, 이 건물은 2022년 11월 24일에 매각되었다. 대치타워의 63.9% 면적은 삼성생명이 임대하고 있다.

	자산명	삼성생명대치타워
	거래규모	대지면적 1,089평 연면적 13,670평
	거래형태	Asset
	매도자	삼성생명
	매수자	삼성FN리츠
	거래금액	거래평단가 약 3,519 만원

Source : 한국부동산원

GBD 오피스 거래가격 사례



Source: 한국부동산원

01 오피스 거래사례

GBD 권역의 확장이 두드러짐. 메인이 되는 테헤란로 일대와는 거리가 있음에도, GBD 권역으로 묶이며 활발히 개발이 이루어지고, 거래가 이루어지고 있음.

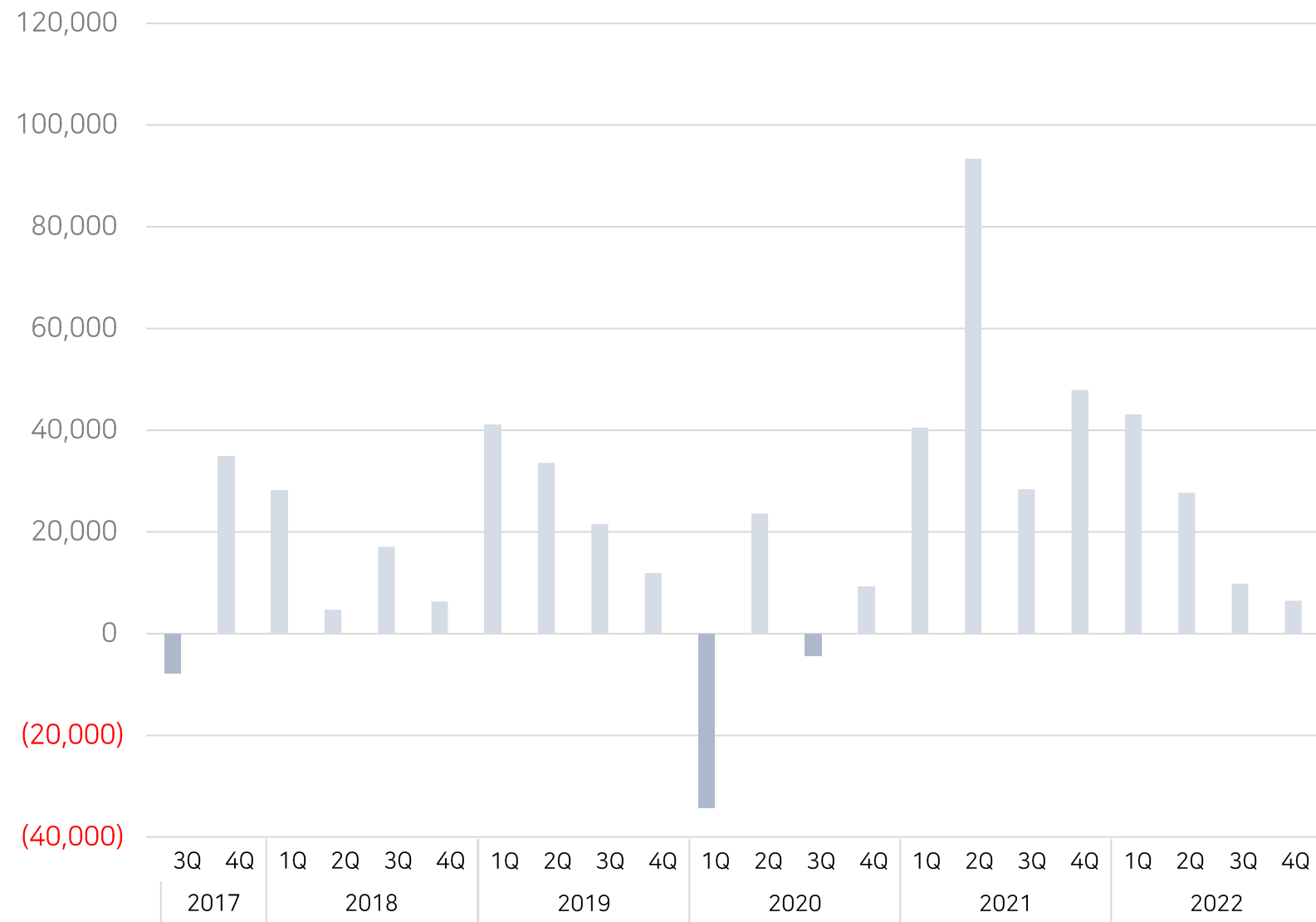
자산명	평환빌딩	청담동 세신빌딩	세명빌딩	렉서스프라임 모터사옥	삼성생명 대치타워	에이플러스 에셋타워	에이프로스퀘어	역삼 멀티캠퍼스
사진								
거래시기	2023.2Q	2023.1Q	2023.1Q	2023.1Q	2022. 4Q	2022. 2Q	2022. 2Q	2022. 2Q
사용승인	2002	1994	1995	2004	1995	1999	2011	1997
매도자	개인	세신어패럴	개인	프라임 모터	삼성생명	코람코 자산신탁	마스턴 투자운용	삼성SRA자산운용
매수자	에치엔지	한섬	빗썸 코리아	와이엠렉서스, 화영엘앤씨 등	삼성FN리츠	코람코 자산신탁	JR 투자운용	한국토지신탁
거래금액	320 억원	1,668 억원	1,630 억원	330 억원	4,811 억원	4,300 억원	3,088 억원	2,582 억원
거래평단가	2,325 만원	4,061 만원	11,609 만원	1,985 만원	3,519 만원	4,752 만원	3,750 만원	4,012 만원
거래면적	1,376 평	4,107 평	1,404 평	1,662 평	13,671 평	9,050 평	8,234 평	6,435 평

Source: GenstarMate

01 GBD 개발 사례

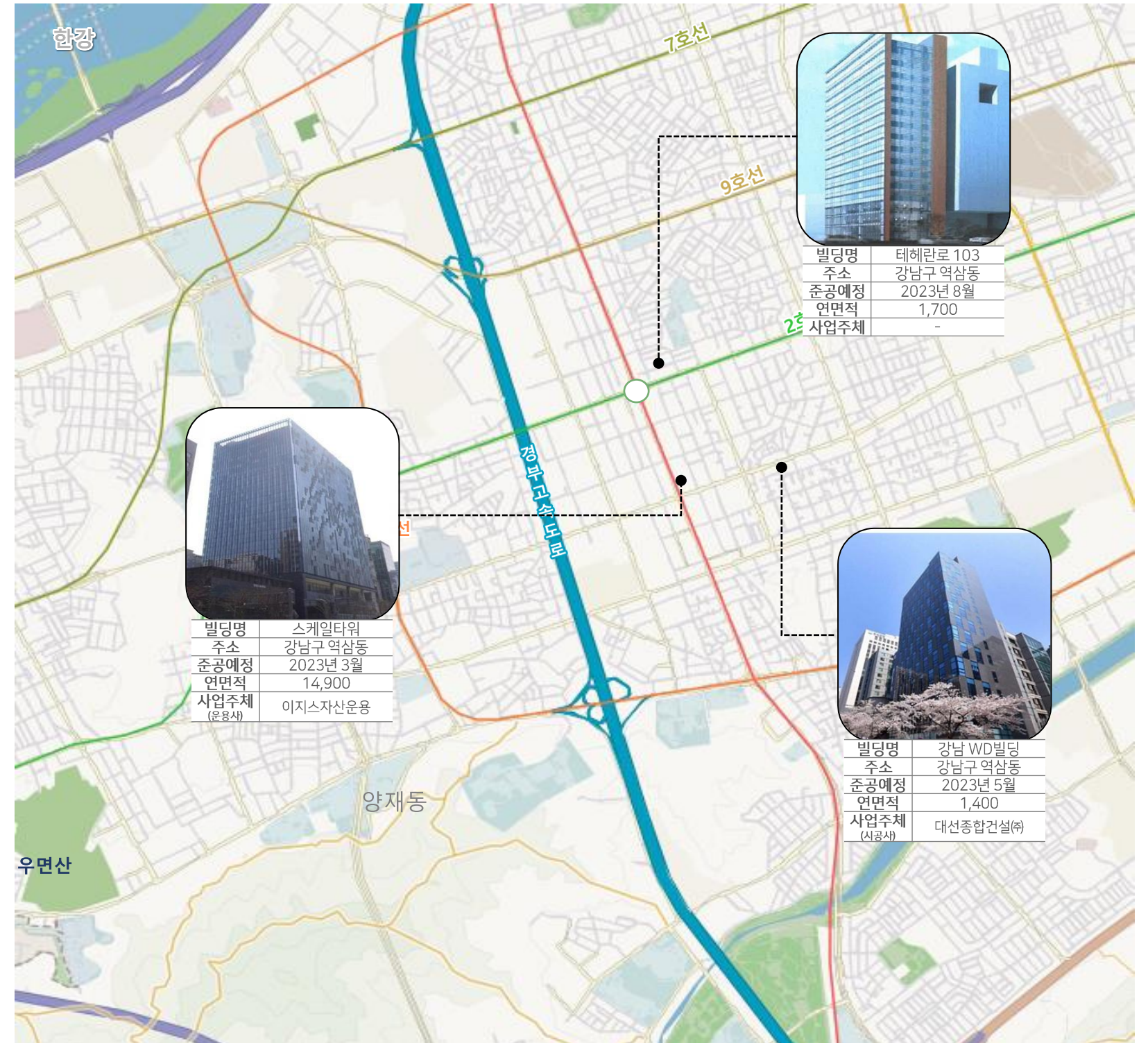
GBD 순흡수면적

2021년 1분기 센터필드 공급이후로 순흡수면적은 내리 감소하고 있는 추세이다. 순흡수면적이 감소하는 추세이지만 2017년 3분기, 2020년 1분기, 2020년 3분기를 제외하고는 모두 순흡수면적 값은 양의 값을 가졌다는 점에서 공급이 꾸준히 이루어지고 있음을 알 수 있다. 2023년 공급 예정인 스케일타워, 테헤란로103, 강남WD빌딩도 2022년 각 분기와 비교했을 때 특징적이지 않은 관계로 이 추세는 2023년에도 유지될 것으로 보인다.



Source : 한국부동산원

GBD 신규개발 사례



Source: 한국부동산원

YBD 오피스 투자시장

YBD 개괄

YBD 권역은 금융의 중심지로 동여의도 권역과 서여의도 권역으로 구분된다. 특히 동여의도에는 IFC, 파크원 등 초대형 오피스가 대거 집중해있으며, 주요 금융 본사들이 위치한다. 서여의도는 국회의사당이 위치해 있어 고도제한으로 인해 비교적 낮은 건물들이 위치해 있으며, 태영빌딩, 현대카드 본사가 상대적으로 큰 규모에 속한다.

YBD 오피스 투자시장 동향

YBD 권역의 평당 거래가는 2,177만원 수준을 기록하고 있으며 하락하는 추세를 보여주고 있다. 이 사이에서의 Cap. Rate는 2022년 3분기에 하락했다가 최근 3분기 연속으로 상승하는 추세를 보여주고 있다.

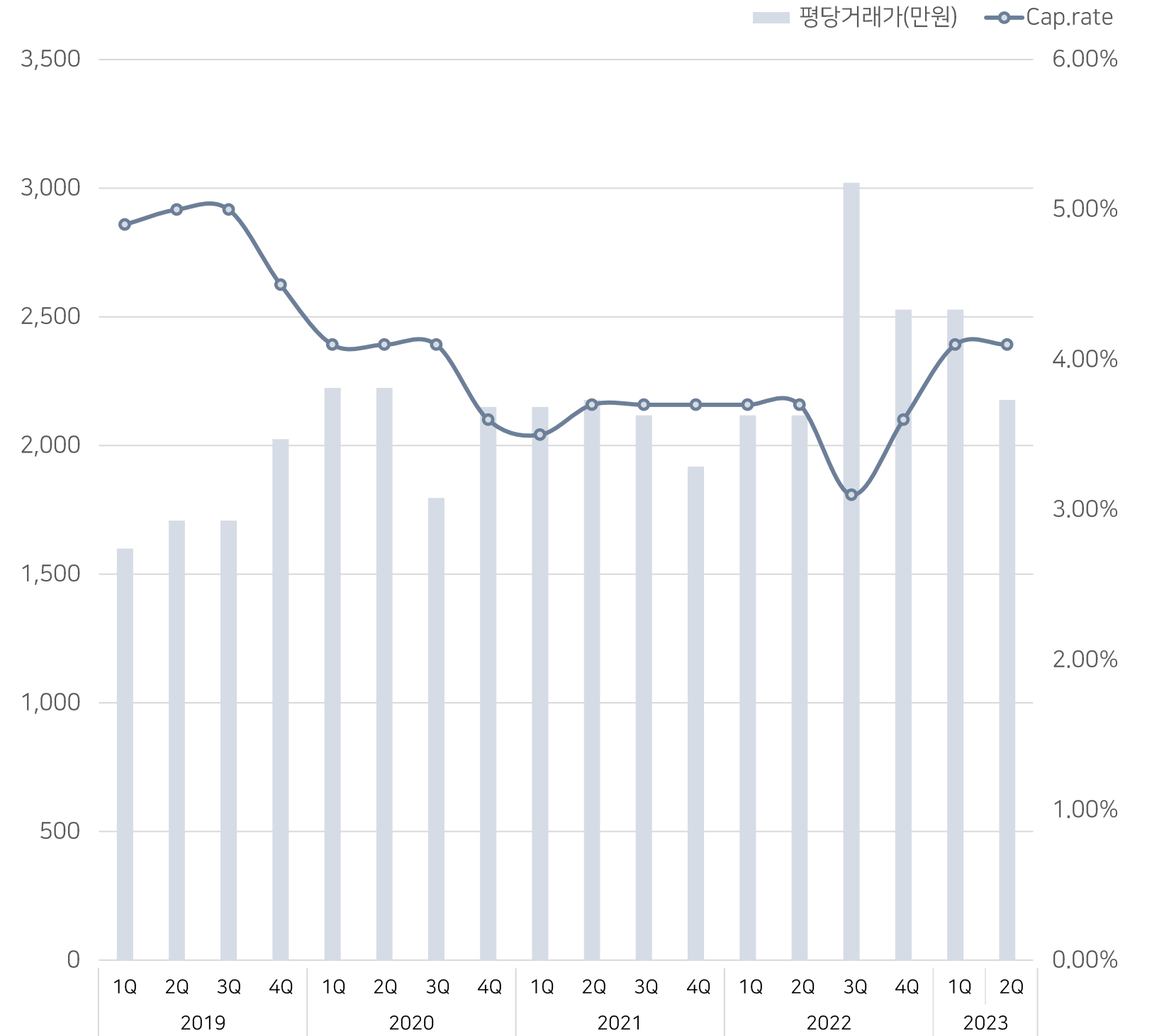
이는 최근 보여지는 cap.rate의 상승이 임대료의 상승과 함께 평당 거래가의 하락으로 인한 것임을 보여주며, 이러한 추세는 임대인 우위 시장과 거래가격 하락 추세가 이어지는 한 지속될 것으로 보인다. 향후 cap.rate가 다시 코로나 이전과 같은 4.5%대 이상 수준으로 회복할 수 있을지에 대해서는 보다 지켜봐야 할 것이다.

YBD 오피스 개발시장 동향

YBD 오피스 개발시장은 최근 둔화된 모습을 보이고 있는데, 2020년 4분기에 거래면적이 106,590평에 달하던 거래 건이 2023년 1분기에는 0평이었을 정도로 거래건수가 급격히 줄어든 모습이다. 하지만 2023년부터 준공예정된 오피스가 프라임 오피스 규모로 한동안 개발시장이 활기를 생길 것으로 보인다.

Source : 한국부동산원

YBD 오피스 투자시장 분석



Source: 한국부동산원

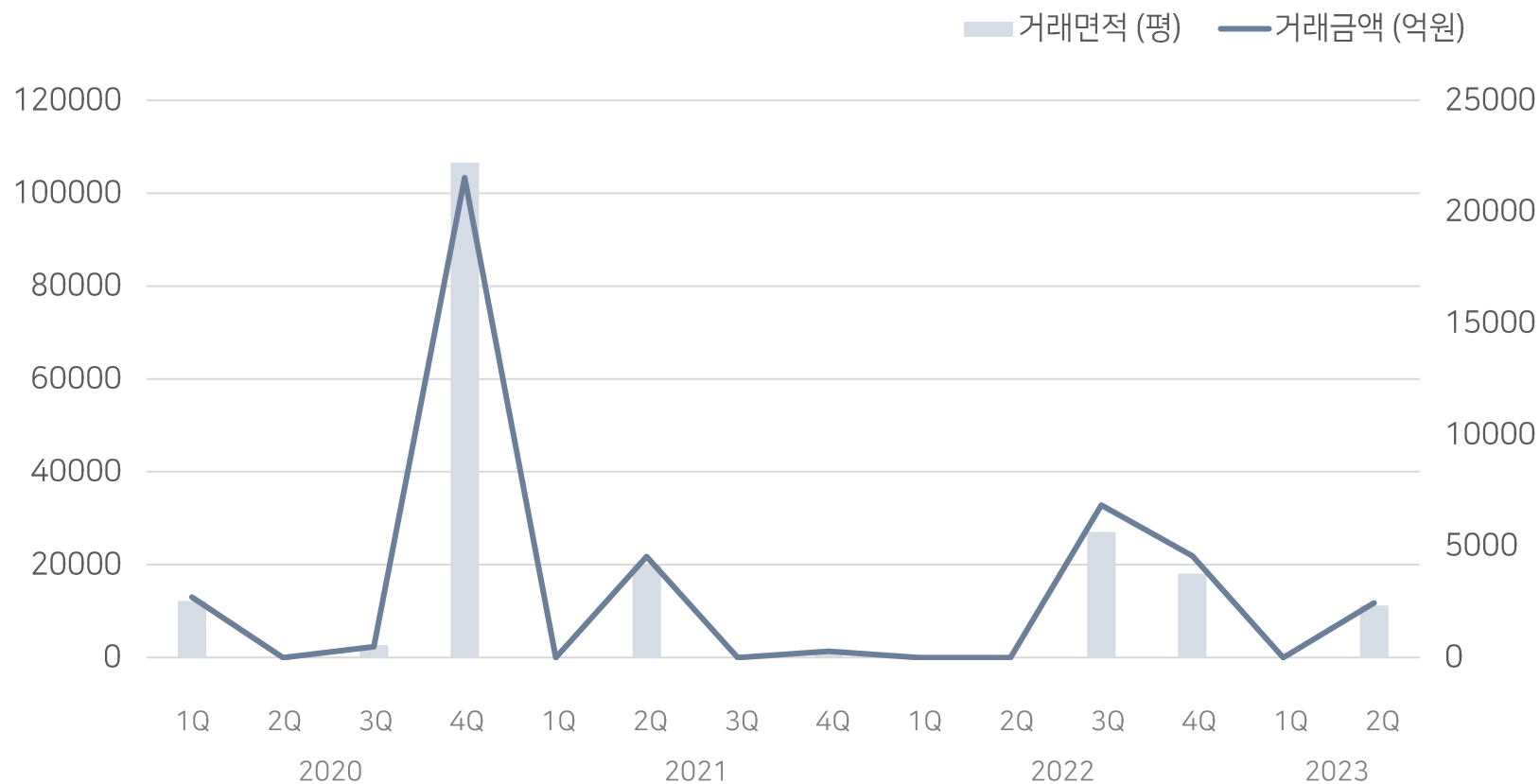
01 YBD 오피스 거래규모

오피스 거래규모와 시장 동향

2023년 2분기 YBD 권역의 거래 규모는 11,255평, 2,450억원 규모로 지난 분기는 거래사례가 없었다. 2022년 4분기 대비 6,786평, 2,110억원 가량 상승하였다. 부동산 경기 침체의 영향으로 YBD 권역에서의 거래 사례가 줄어들었으며, 시장에 나온 매물들로는 IFC가 있으나, 장기간 클로징이 안 되는 사례들이 늘어나고 있다. 주요 거래사례로는 현대카드빌딩1관, 한화손해보험빌딩 등이 있다.

최근 가격이 낮아지면서 거래가 종결되는 사례가 관측되는 것으로 보아, 매도자-매수자 간 눈높이가 어느 정도 맞춰지고 있는 것으로 보이며, 과열되었던 부동산 시장이, 금리인상 이후 조정기를 겪은 뒤, 다시 안정기로 접어들고 있다는 신호로 해석할 수 있을지는 지켜봐야 할 것이다.

거래규모 그래프+거래건수



Source : 한국부동산원

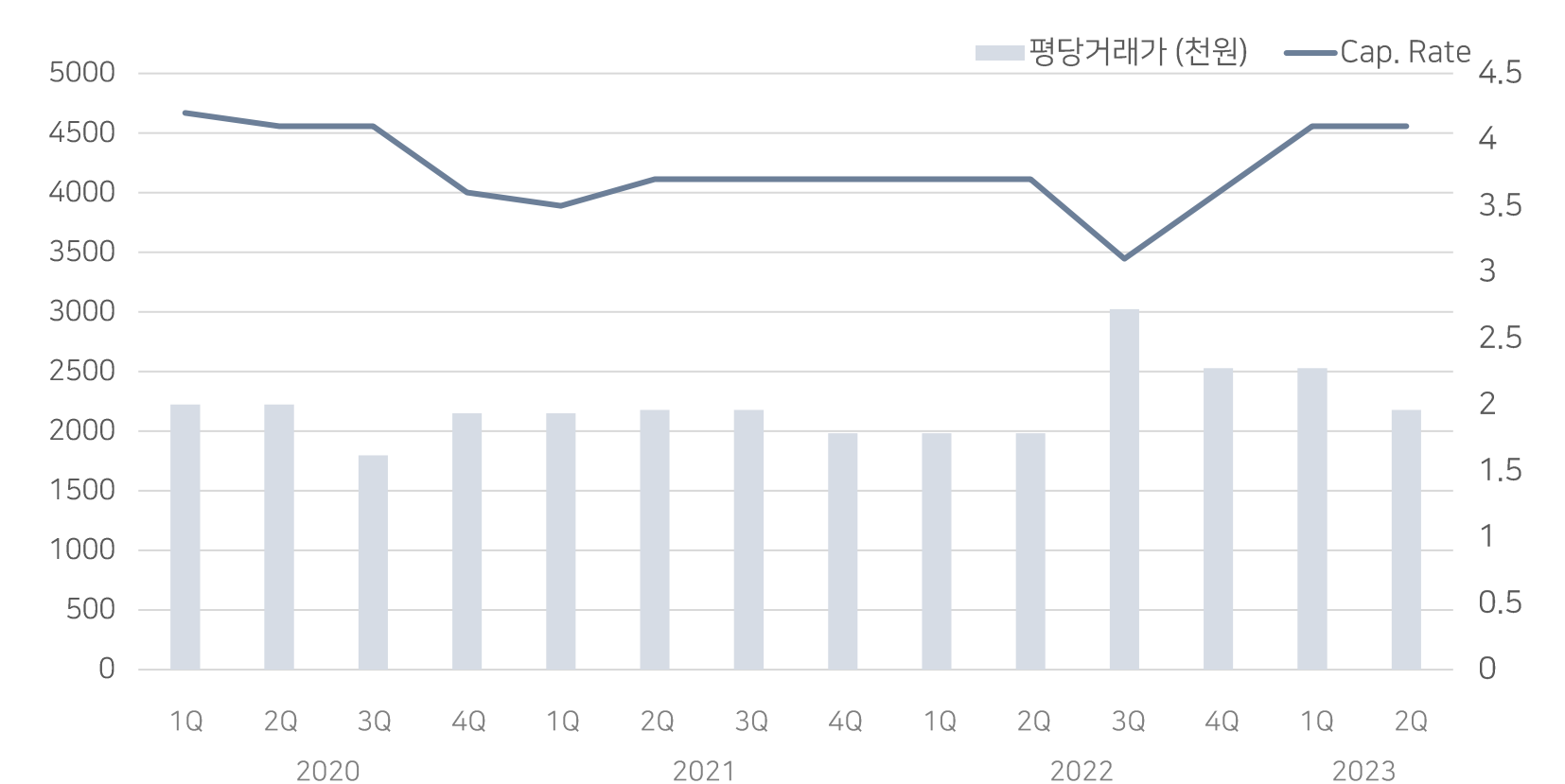
02 YBD 오피스 Cap.rate

오피스 캡레이트와 평당거래가

2023년 2분기 YBD 권역의 캡레이트는 4.1%로 지난 분기와 같이 유지되고 있으며, 평당거래가는 2,177원/평으로 지난 분기 대비 351원 상승/하락하였다.

YBD 권역의 오피스 캡레이트는 코로나 이전 5%대를 기록하고 있었으나, 코로나 시기의 초저금리에 따른 풍부한 유동성과 부동산 시장에 대한 관심 증대로 인해 평당 거래가가 꾸준히 상승하면서 캡레이트는 지속적으로 낮아지는 추세를 보이고 있었다. 그러나 2022년 하반기부터 금리인상 기조가 현실화되면서 금융시장이 경색되고, 자금조달이 어려워짐에 따라 평당거래가는 낮아지는 추세로 전환하고 있으며, 캡레이트 또한 상승하는 모습을 보여주고 있다.

평당거래가 + 캡레이트



Source: 한국부동산원


01 오피스 거래사례

YBD 오피스 거래가격 추이

오피스 거래가격은 점차 증가하는 추세이며 2019년에는 1500 ~ 2000만원/평 초반대 수준이던 거래가격이 2023년에는 2000만원/평 중반대로올라섰다. 2022년에는 예외적으로 3000만원/평으로 신한금융투자타워가 거래된 바가 있으며 이전에도 추세에 비해 높은 거래가격이 종종 등장한 적이 있다.

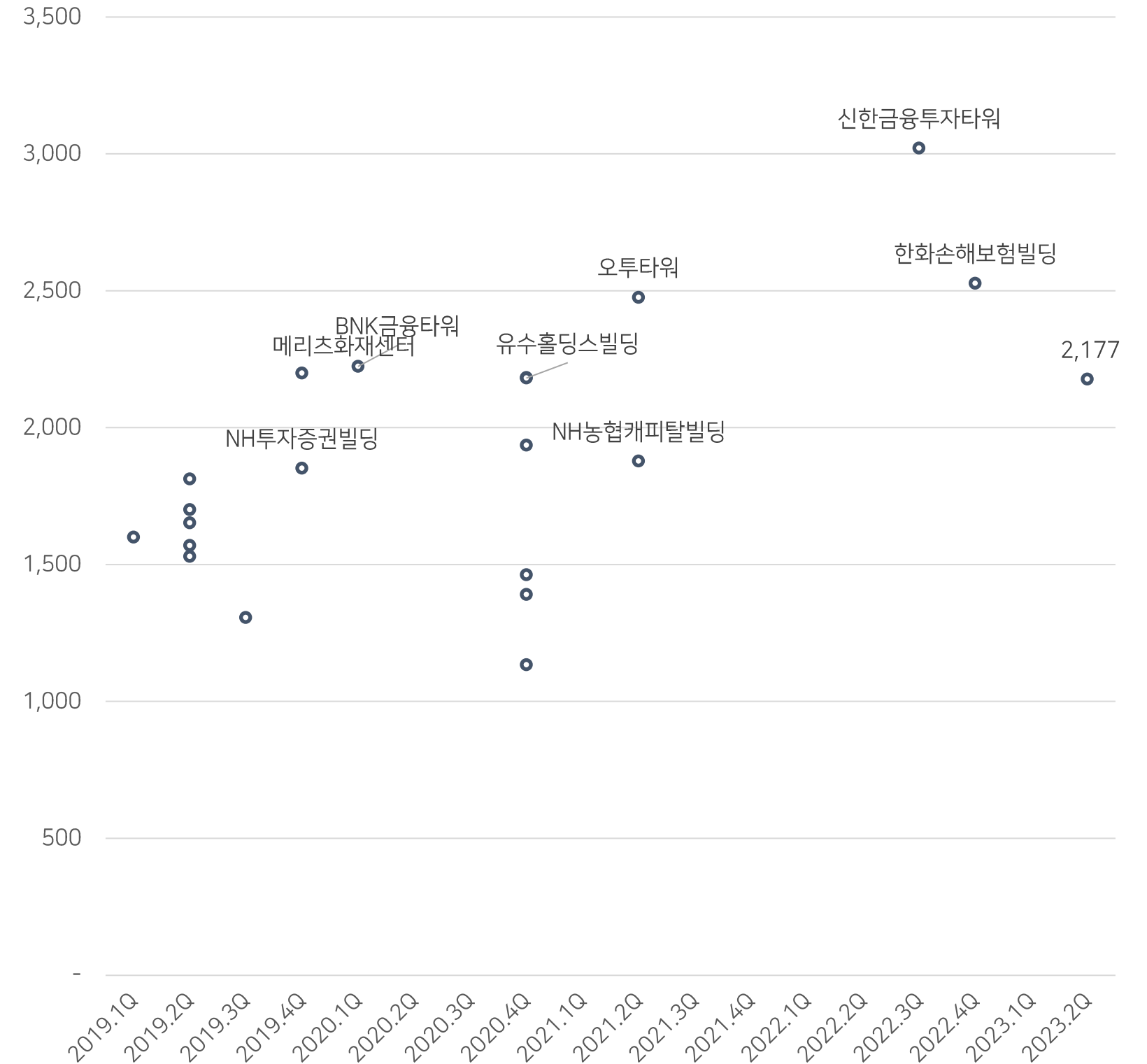
주목할 만한 거래사례

신한금융투자타워는 신한금융투자의 여의도 사옥으로 사용되고 있던 물건으로 2022년 초 시장에 매물로 나왔으며, 2월 CBRE코리아를 사옥 매각주관사로 선정하였다. 본사 입찰이 있던 4월에는 이지스자산운용, 미래에셋자산운용, 마스턴자산운용 등 국내 자산운용사 3곳과 외국계 자산운용사 1곳이 참여했고, 26일 이지스자산운용과 미래에셋맵스리츠를 인수적격 후보로 선정하였다. 6월 이지스자산운용을 우선협상대상자로 선정하였으며, 결국 6395억원에 매각되었다. 차후에도 신한금융투자는 세일즈 앤 리스백 형태로 임차를 진행한다.

	자산명	신한금융투자타워
	거래규모	대지면적 1,441평 연면적 21,167평
	거래형태	Development
	매도자	신한금융투자
	매수자	이지스자산운용
	거래금액	총 거래금액 3,200만원/평

Source : 한국부동산원

YBD 오피스 거래가격 사례



Source: 한국부동산원

01 오피스 거래사례

YBD 오피스 개발시장은 최근 둔화된 모습을 보이고 있는데, 2020년 4분기에 거래면적이 106,590평에 달하던 거래 건이 2023년 1분기에는 0평이었을 정도로 거래건수가 급격히 줄어든 모습. 2019년 4분기 이후로 거래된 사례들은 대체로 1990년 후반대 자산으로 준공된지 20~30년이 지난 자산들임.

자산명	현대카드빌딩 1관	한화손해보험빌딩	신한투자증권타워	NH 농협 캐피탈 빌딩	오투타워	파크원타워 2	KB 금융타워	BNK 금융타워
사진								
거래시기	2023.2Q	2022. 4Q	2022. 3Q	2021. 3Q	2021. 1Q	2020. 4Q	2020. 4Q	2019. 4Q
사용승인	1999	1995	1995	1995	1998	2020	1994	1995
매도자	NH 아문디 자산운용	한화손해보험	신한금융투자	베스타스	이지스	Y22 PFV	KB 자산운용	삼성생명
매수자	현대카드	한화리츠	이지스자산운용	케이리츠	삼성 SRA	ARA 코리아	코람코 신탁	BNK 자산운용
거래금액	2,450 억원	4,560 억원	6,395 억원	1,176 억원	3,360 억원	9,500 억원	2,666 억원	2,715 억원
거래평단가	2,177 만원	2,528 만원	3,021 만원	1,878 만원	2,476 만원	1,935 만원	2,179 만원	2,223 만원
거래면적	11,255 평	18,041 평	21,167 평	6,262 평	13, 570 평	49,072 평	12,233 평	12,209 평

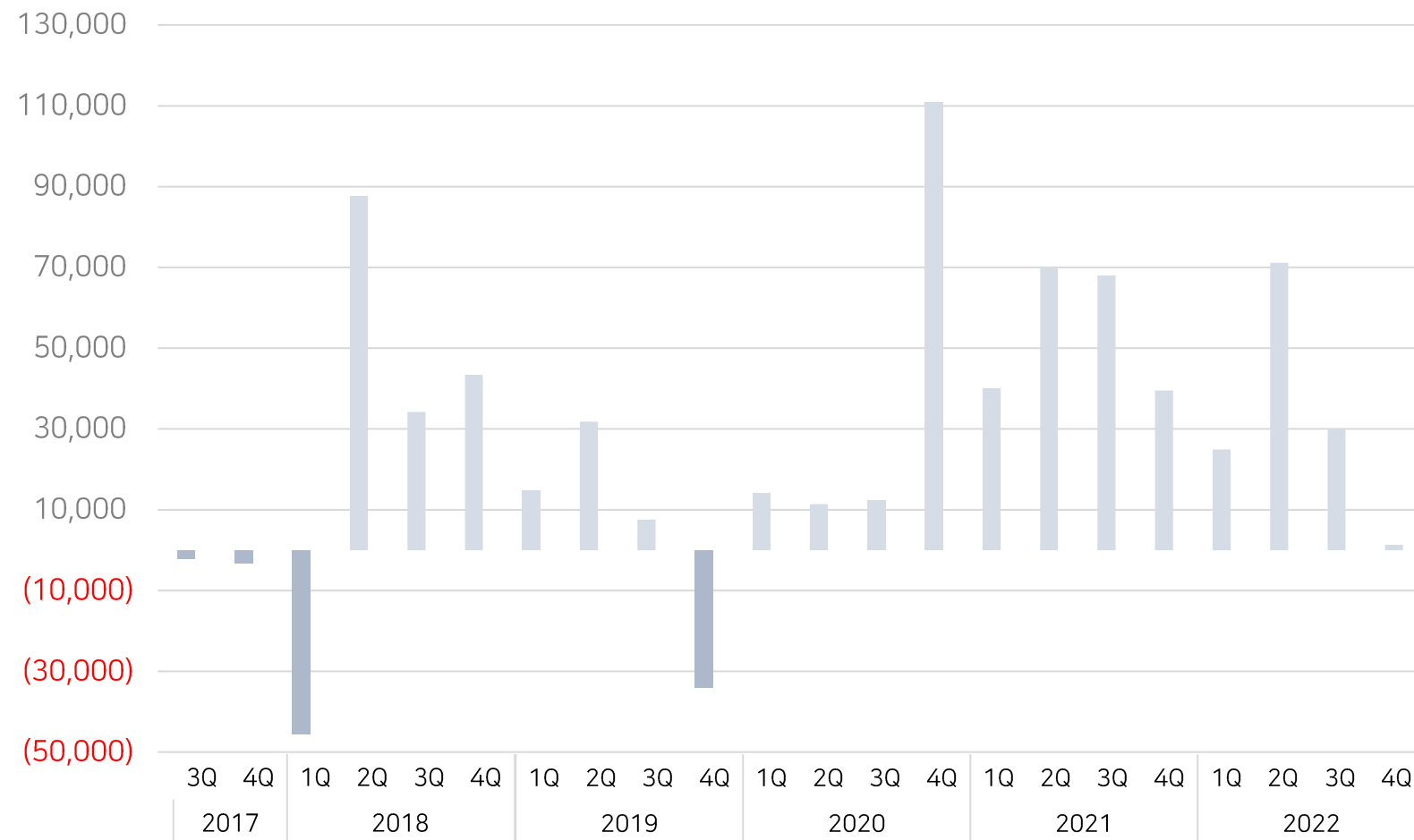
Source: GenstarMate

01 YBD 개발 사례

YBD 순흡수면적

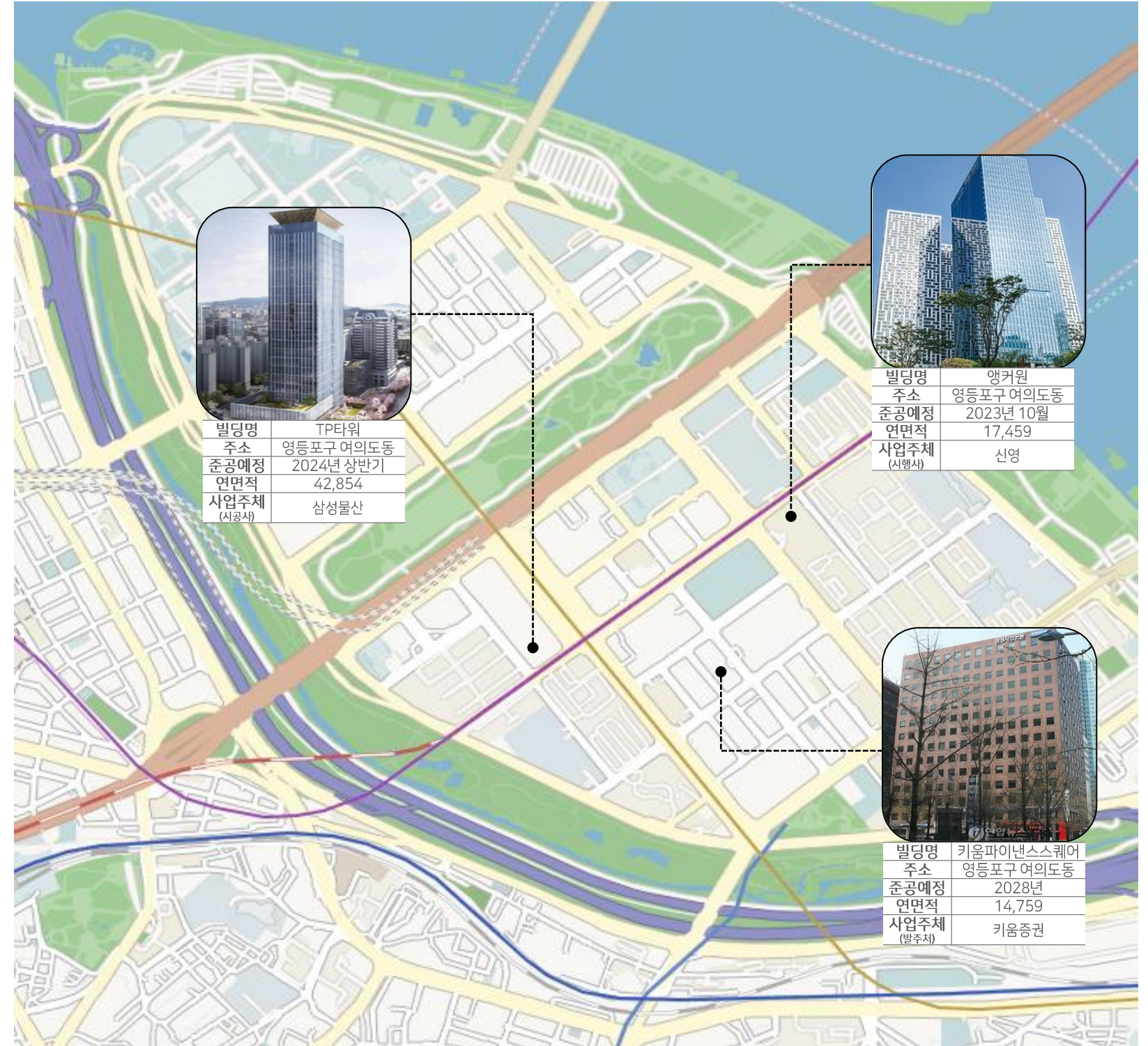
YBD는 2017년 3분기부터 2018년 1분기까지, 그리고 2019년 4분기에 순흡수면적 값이 음수였던 것을 제외하면 모두 양의 값을 가진다. 꾸준히 공급이 있다가, 특징적이게 2022년 4분기에 공급 절벽이었다. 하지만 2023년에는 앵커원 공급이 예정되어 있어서 순흡수면적은 다시 증가세가 될 것으로 보인다. 이후로도 2024에 TP타워 준공이 예정되어 있어 많은 기대를 모으고 있다.

순흡수면적



Source : 한국부동산원

YBD 신규개발 사례



Source: 한국부동산원

APPENDIX

Note

- 본 리포트는 상업용 부동산 시장의 지표들은 수집 · 재구성하여 시장 동향을 파악하고 Insight를 확보하려는 데 목적이 있음
- 기본적인 자료는 CBRE, Cushman&Wakefield, Savills, JLL 등 자문사에서 발행하는 마켓리포트를 참고하여 수집하였음
- 이 외 거시경제지표 및 건축물 통계자료 등은 공공기관 제공 자료를 통해 보완하였음
- 수집한 자료들을 보다 직관적으로 이해하기 위해 자료를 선별 · 가공하여, 지표 해석의 불완전함이 있을 수 있음

자료	해설
임대료 상승률과 물가상승률	<ul style="list-style-type: none"> 부동산의 인플레이션 헤지 기능을 파악하기 위해, 인플레이션율과 오피스 임대료 상승률의 관계를 확인하고자 하였음
권역별 임대료 추이	<ul style="list-style-type: none"> 권역별로 임대료 수준과 전년동기대비 상승률 지표를 확인할 수 있도록 하였음 공실률, 순흡수면적 등 지표를 추가적으로 활용하여 임대료 상승에 인과를 파악할 수 있도록 수정 예정
오피스 수익률 스프레드	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 수익률 지표인 Cap.rate와 무위험 수익률 지표인 국고채 금리를 비교하고자 하였음 부동산 펀드 등의 투자기간과 유사한 5년물 국고채 금리를 비교 기준으로 삼아 수익률 차이를 확인하였음
권역별 신규공급과 공실률	<ul style="list-style-type: none"> 기존 리포트들에서는 신축포함 공실률과 신축제외 공실률을 나누어 분류하고 있음 공실률 수준이 임대료 등에 영향을 미친다면, 신축을 제외한 공실률을 별도로 고려하는 것에 대한 의문 프라임급 신축 오피스의 권역 임대료 상승 효과와, 공실률 증가에 따른 임대료 하락 효과 분석 요망
권역별 거래가격 추이	<ul style="list-style-type: none"> 권역별 거래평단가와 Cap.rate를 동시에 보여줌으로써, 전체적인 시장의 거래가격 추세를 파악하고자 하였음 Cap.rate변화의 원인인 자산가격 상승과 임대료 상승을 부족하나마 추측할 수 있도록 함 보다 다양한 지표를 활용하여 Cap.rate의 변화 원인을 직교분해 할 수 있도록 연구 예정
권역별 주요 오피스 거래사례	<ul style="list-style-type: none"> 권역별 오피스 거래사례를 조사하여, 개별 거래가를 표현함으로써 보다 구체적인 거래 트렌드를 확인하고자 하였음 거래참여자 중 개인이 포함되어 시장과의 괴리가 큰 매매가가 형성되는 경우 표본에서 제외하였음 거래형태, 자산군 특성에 따라 트렌드를 나누어 확인할 수 있도록 수정 예정

Contact Us

고지연

- ☎ 서울대학교 지리학과
- ✉ jinjun97@snu.ac.kr

유하영

- ☎ 서울대학교 조경학과/스마트시티
- ✉ yoohy961129@snu.ac.kr

이상일

- ☎ 서울대학교 경제학부
- ✉ silee23140@gmail.com

전다현

- ☎ 서울대학교 건설환경공학부
- ✉ chrisj1031@snu.ac.kr