

Office Market Report

2023.3Q Seoul

SRC 32nd



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

00 오피스 권역 구분

- 1) 서울 업무권역 구분 3p
- 2) 권역별 지도 4p

01 오피스 임대 시장

- 1) 서울 오피스 임대시장 9p
- 2) CBD 권역 11p
- 3) GBD 권역 19p
- 4) YBD 권역 25p

02 오피스 투자 시장

- 1) 서울 오피스 투자시장 31p
- 2) CBD 권역 34p
- 3) GBD 권역 38p
- 4) YBD 권역 42p

03 개발 호재

46p

04 APPENDIX

- 1) 자료 수집 및 선정 기준 52p

Chapter 00 오피스 권역 구분

오피스 권역의 이해

서울의 업무권역은 CBD, GBD, YBD의 3개 권역으로 나누어지며, 최근 떠오르는 분당-판교 업무권역(BBD/PBD)과 함께 한국의 4개의 주요 업무 권역이 형성되었다. 각 권역의 지역적 특색과 더불어 형성 시기, 정책적 배경, 지리적 위치에 따라 서로 다른 특색의 업무 권역을 형성하고 있다.

도심 업무 권역 CBD (Central Building District)

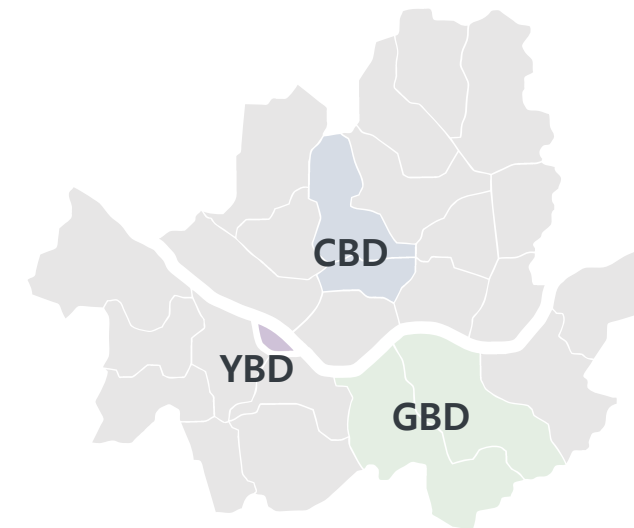
본 리포트에서는 CBD 권역을 다시 3개의 구역으로 나누어 분석한다. 시청역을 중심으로 형성된 구도심 권역, 시청역에서 광화문역으로 확장된 신도심 권역, 이후 지속적인 개발이 이루어지며 형성된 을지로 권역으로 세분화하였다.

강남 업무 권역 GBD (Gangnam Building District)

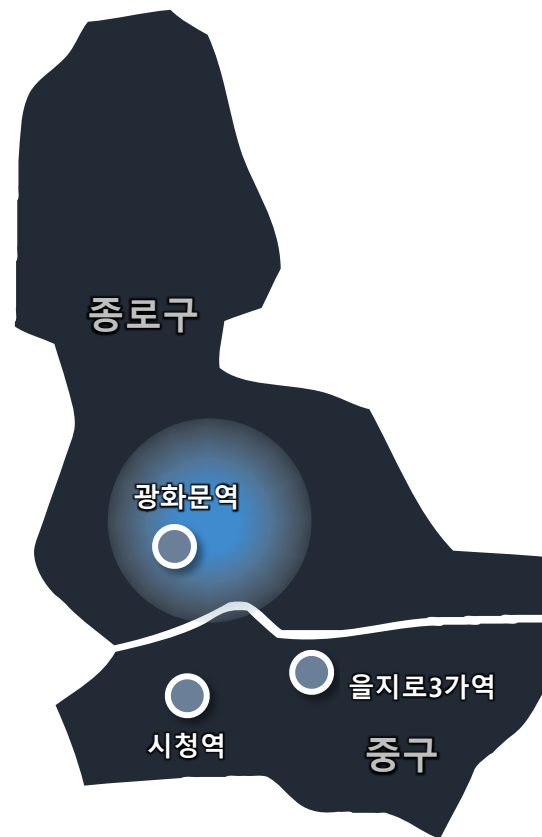
GBD 권역은 테헤란로 일대로 한정하여 분석하였다. 바라보는 시각에 따라 서초~삼성 너머까지도 범 GBD 권역으로 볼 수 있으나, 오피스 빌딩이 밀집하고 일관된 특색을 보여주는 하나의 권역으로서 테헤란로 일대만을 주목하였다.

여의도 업무 권역 YBD (Yeouido Building District)

YBD는 여의도공원을 경계로 동여의도, 서여의도로 나뉘어지나, 상업용 부동산으로 활용되는 주요 자산은 동여의도에 위치하고 있다. 본 리포트에서는 동여의도의 주요 자산을 중심으로 여의도를 분석하였다.

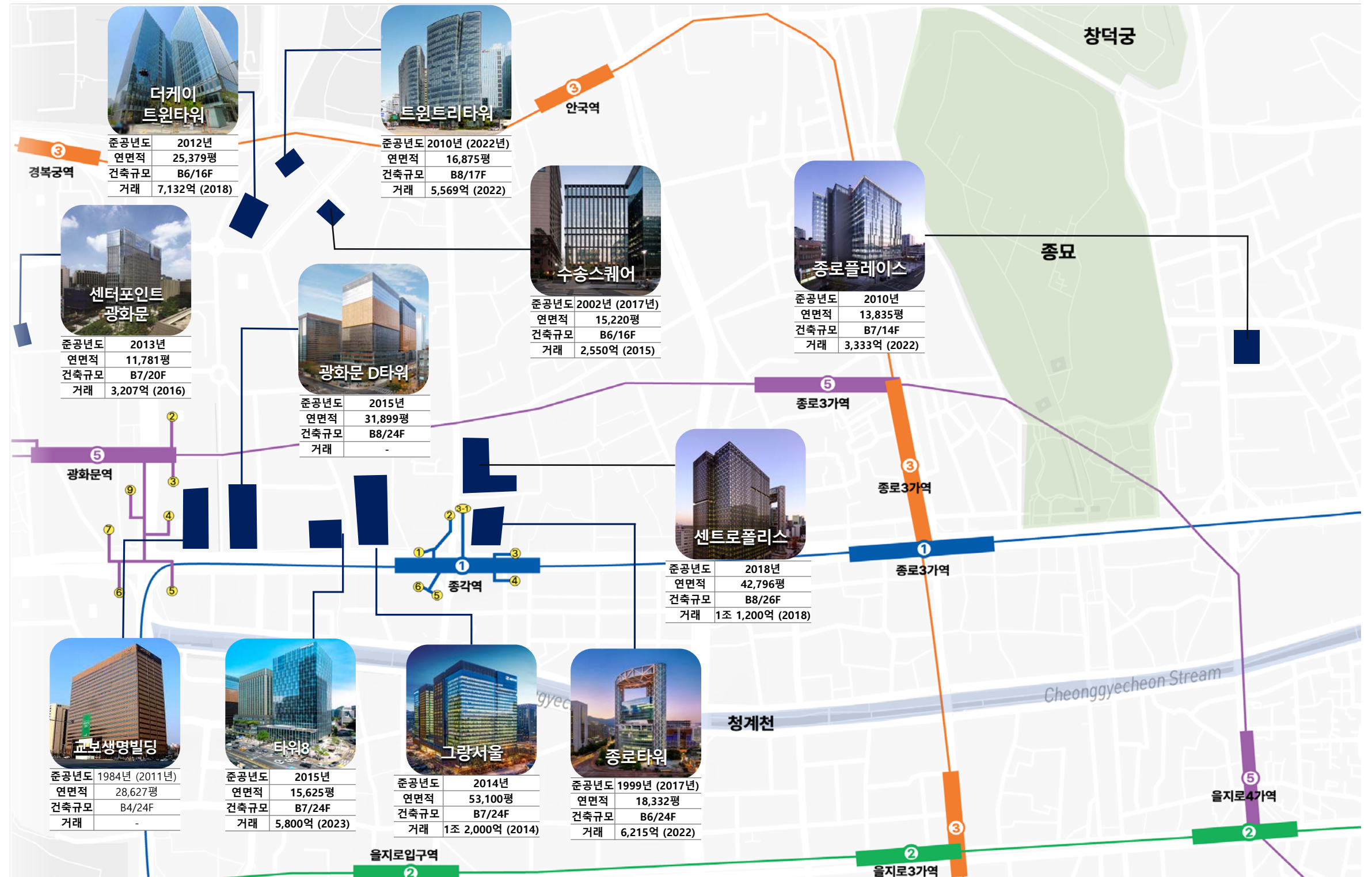


CBD



CBD- 광화문 권역

- 광화문 권역은 현재 CBD의 중심을 차지하고 있는 권역이다. 2000년대 이후의 활발한 재개발 등으로 CBD 핵심 권역으로 자리잡게 되었다. 대기업 본사, 금융사, 외국계 기업 등 다양한 기업들이 위치하고 있다.



CBD



CBD-시청역 권역

- 시청 권역은 구도심으로 공공기관, 대기업, 언론사의 본사 등이 포진해 있다. 시청 권역의 건물들은 노후화되어 임대료가 상대적으로 낮은 편이지만, 상징적인 건물들이 다수 위치해있다.

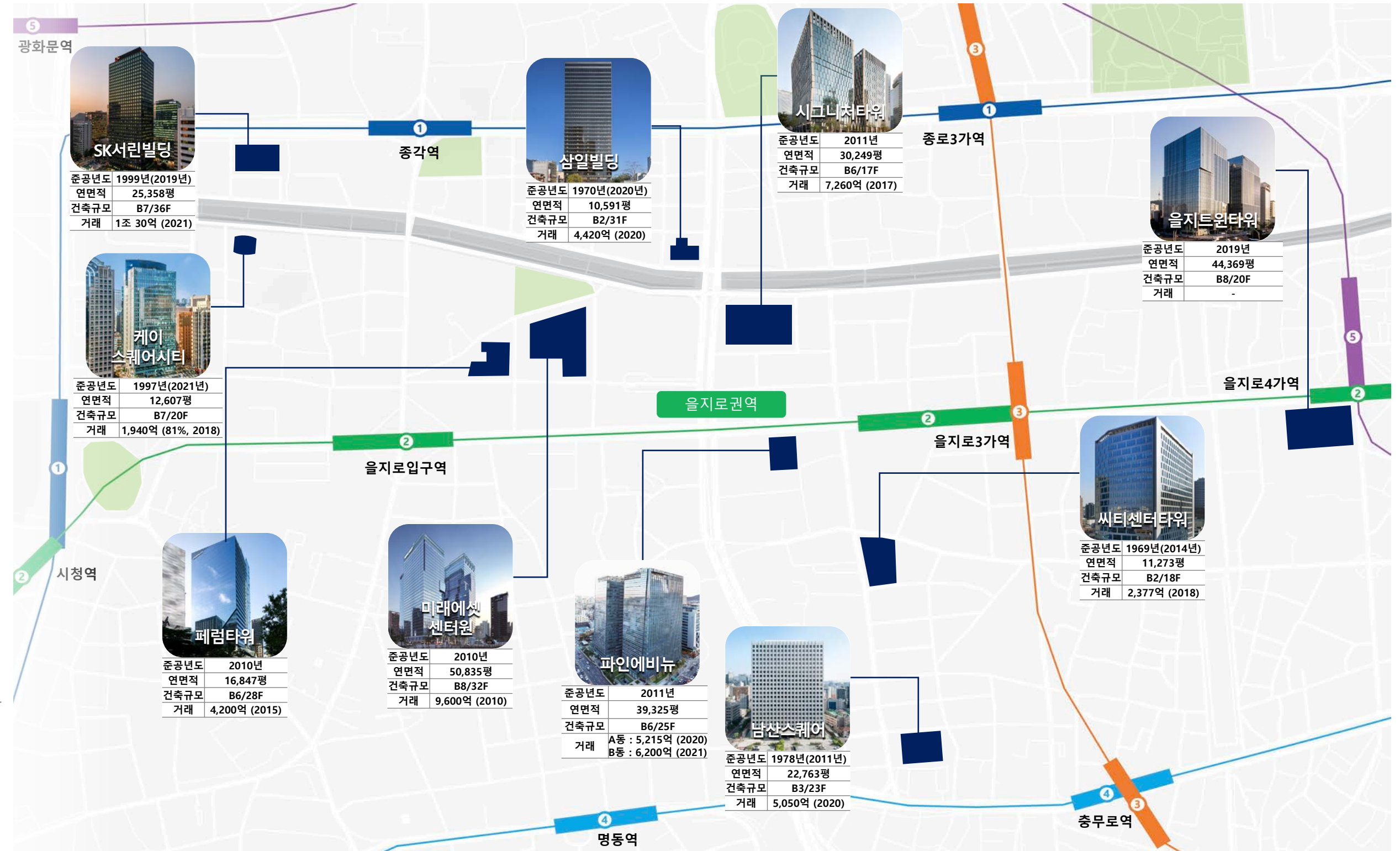


CBD

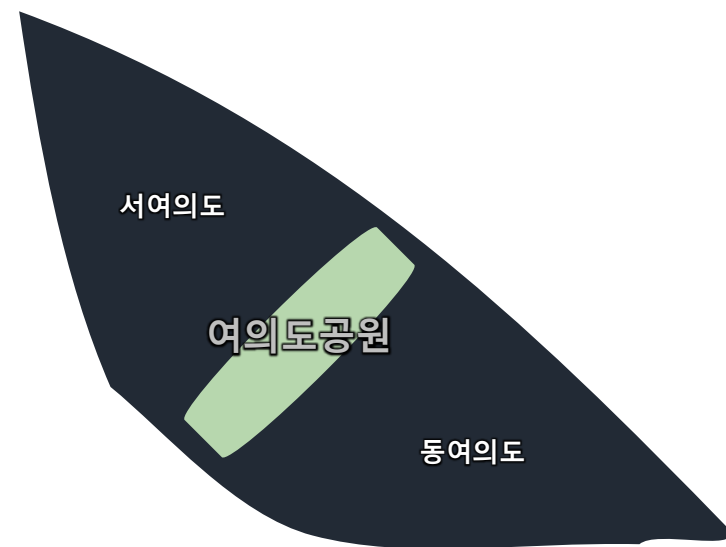


CBD-을지로 권역

- 을지로 권역은 2010년대 이후 CBD 권역이 확장되고 있는 지역이며, 현재 CBD 핵심 권역이기도 하다.

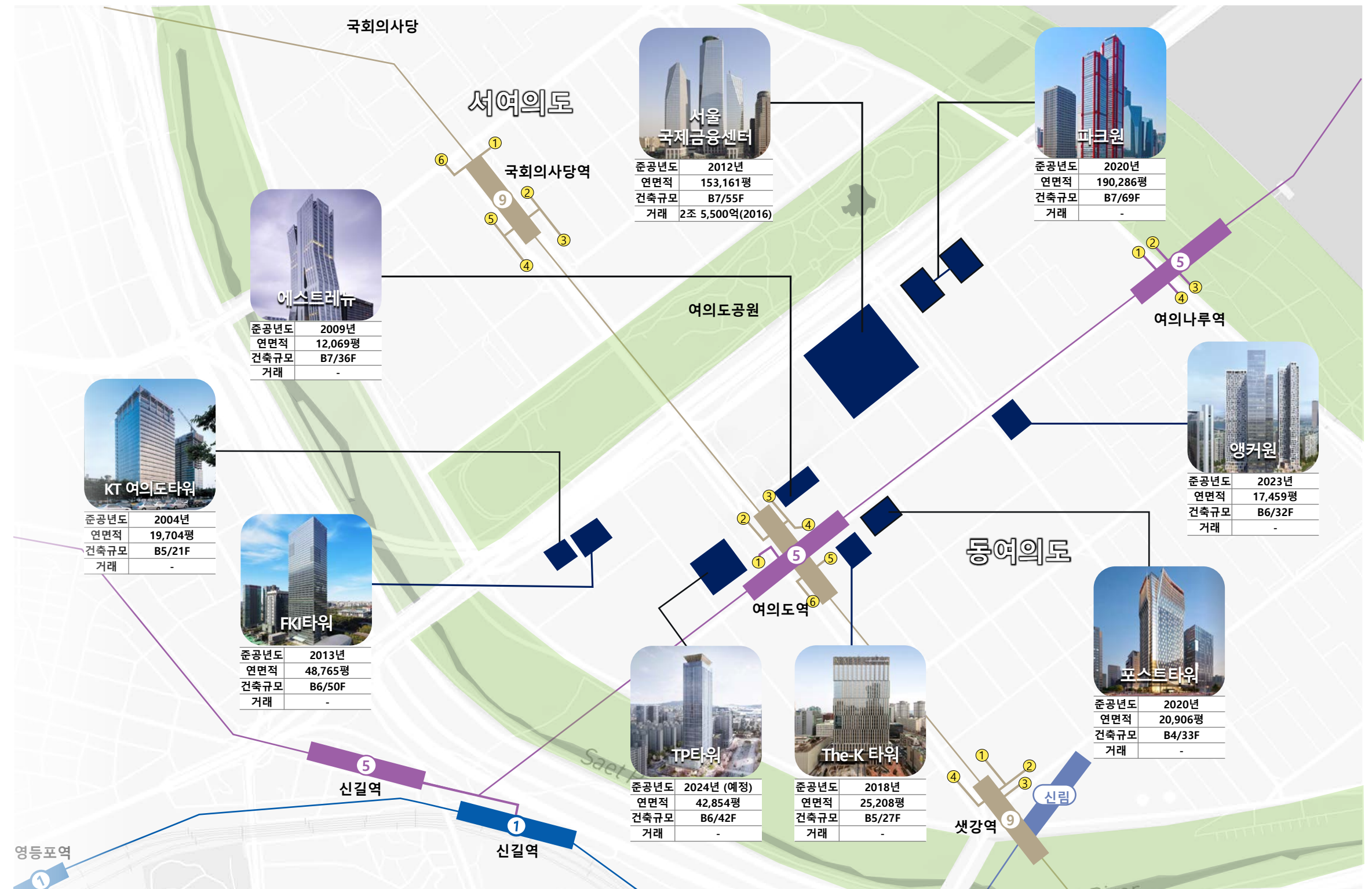


YBD



YBD

- YBD 권역은 여의도가 금융특구로 지정됨에 따라 형성된 권역이다. 여의도 공원을 기준으로 동여의도와 서여의도로 나누어 볼 수 있다. 동여의도는 파크원 / IFC와 같은 초고층 건물이 위치해 있으며, 서여의도는 국회의사당이 위치해 있어 고도 제한으로 비교적 낮은 건물들이 들어서 있다. 최근 국회의사당 일대의 고도제한이 일부 완화되어 활발한 재건축이 기대된다.

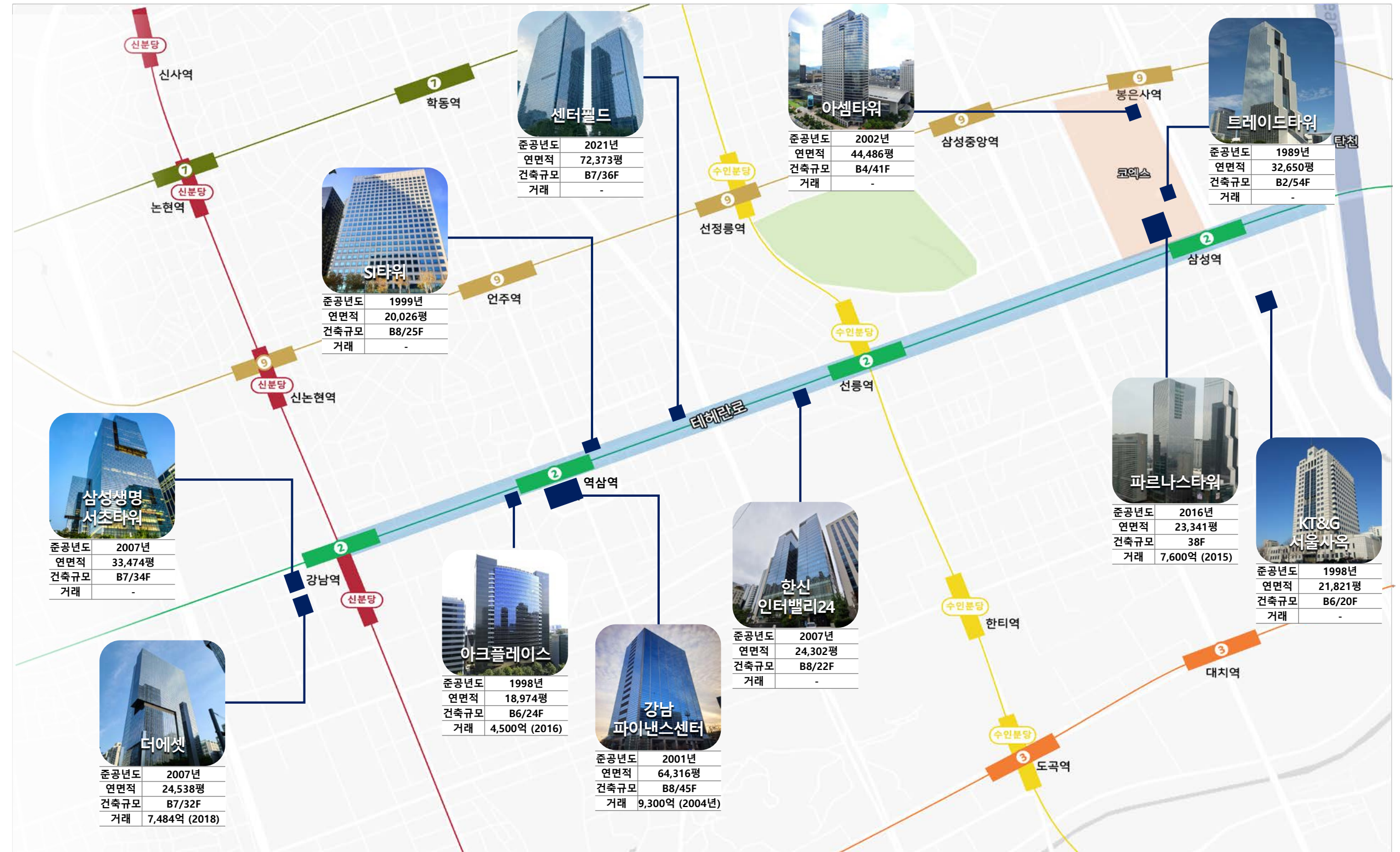


GBD



GBD

- GBD 권역은 강남역부터 삼성역까지의 테헤란로 일대에 형성된 오피스 권역이다. 주로 IT업계, 스타트업이 위치하며, 최근 벤처붐으로 늘어난 임대수요의 가장 큰 수혜를 본 지역이다.





Chapter 01 오피스 임대시장

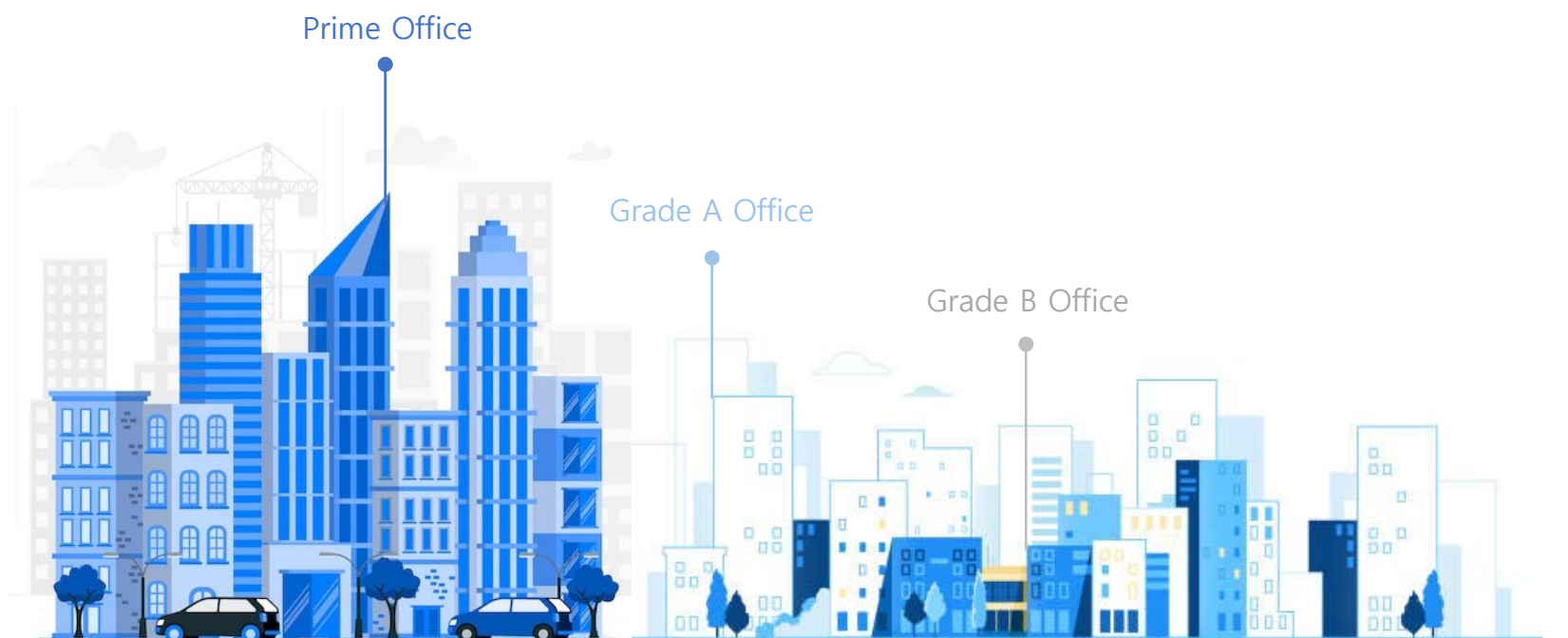
오피스 임대시장 개괄

상업용 오피스 빌딩은 건물의 입지, 규모, 인지도, 관리상태 등에 따라 Prime급, A급, B급으로 나누어 볼 수 있다. 오피스 빌딩의 등급을 가르는 기준은 단일하거나 절대적인 것은 아니며, 상대적 비교와 정성적 요인을 고려하여 판단하게 된다.

본 리포트에서는 등급 구분을 위한 최소한의 기준으로, Prime급 오피스는 연면적 3만 평 이상이며 랜드마크급 입지와 인지도를 가진 건물을 선정하였으며, A급 오피스는 연면적 1만평 이상에 접근성, 가시성, 관리상태 등이 양호한 건물들로 선정하였다. 이하 A급에 미치지 못하는 자산은 B급으로 분류하였다.

규모, 입지, 관리상태 측면에서 위 기준에 엄격히 부합하지 않더라도, 건물의 상징성이나 상대적인 위상이 높거나 낮다고 판단되는 경우에는 등급을 상향/하향 조정하였으며, B급 이하 오피스의 경우 자산군이 다양하고 본 리포트에서 모두 다룰 수 없다고 판단하여 규모 순서로 정리하여 수록하였다.

해당 자료의 수집은 건축물 생애이력 관리시스템에서 제공하는 시군구별 업무시설 건축물 전수 자료를 활용하였으며, 이를 재가공하여 분류-선별하였다.



Source: 건축물 생애이력 관리시스템 홈페이지 (<https://blcm.go.kr/cmm/main/mainPage.do>)

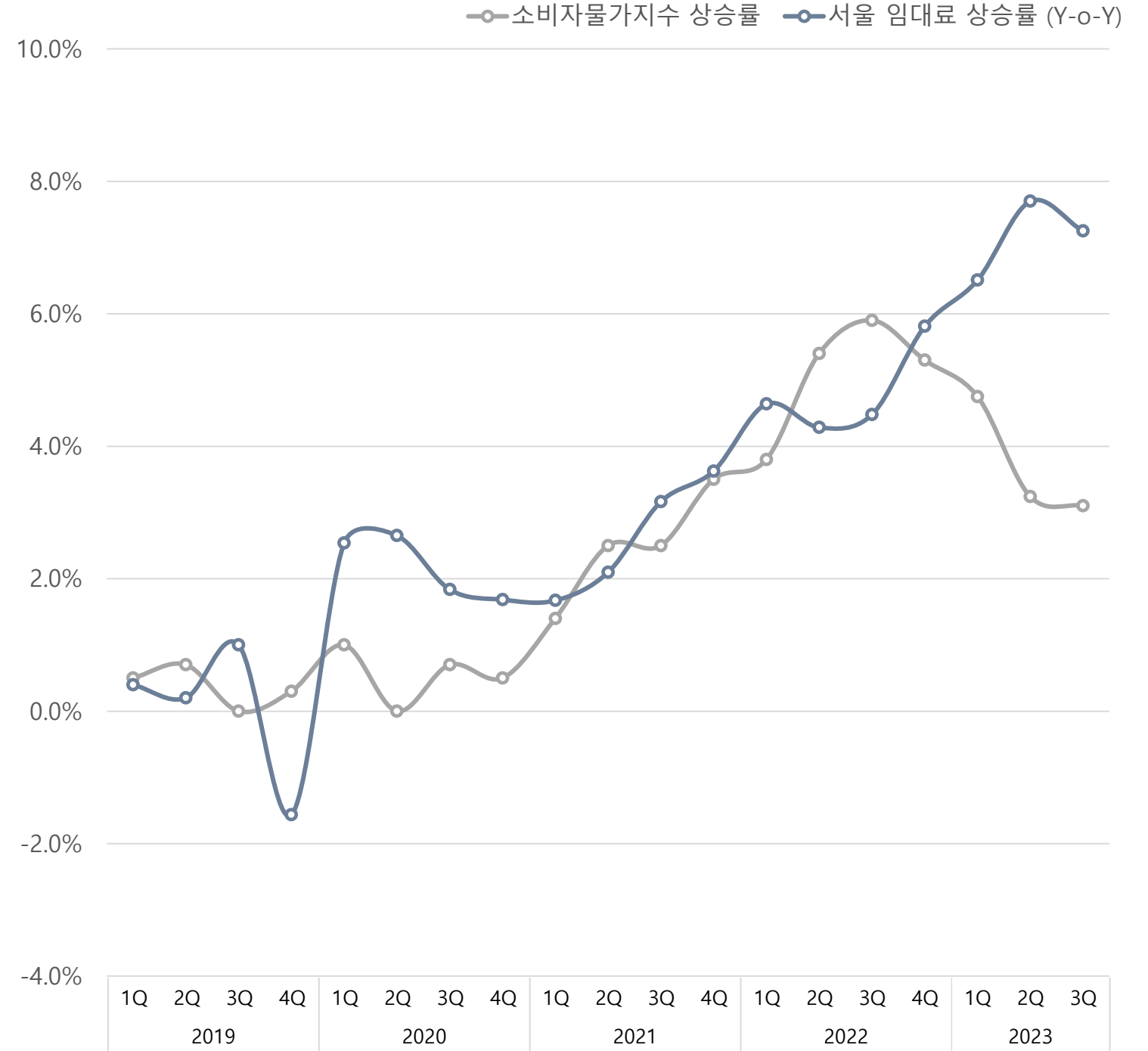
01 오피스 임대시장

인플레이션율과 임대료 상승률

코로나 19 이후 양적완화 정책을 펼치면서 인플레이션율이 빠르게 상승하였음. 이와 동시에 오피스 임대료 상승률 또한 유사한 수준으로 상승하였다. 이는 최근 임대인 우위 시장 형성과 인플레이션율 상승이 복합적으로 작용한 것으로 추정된다.

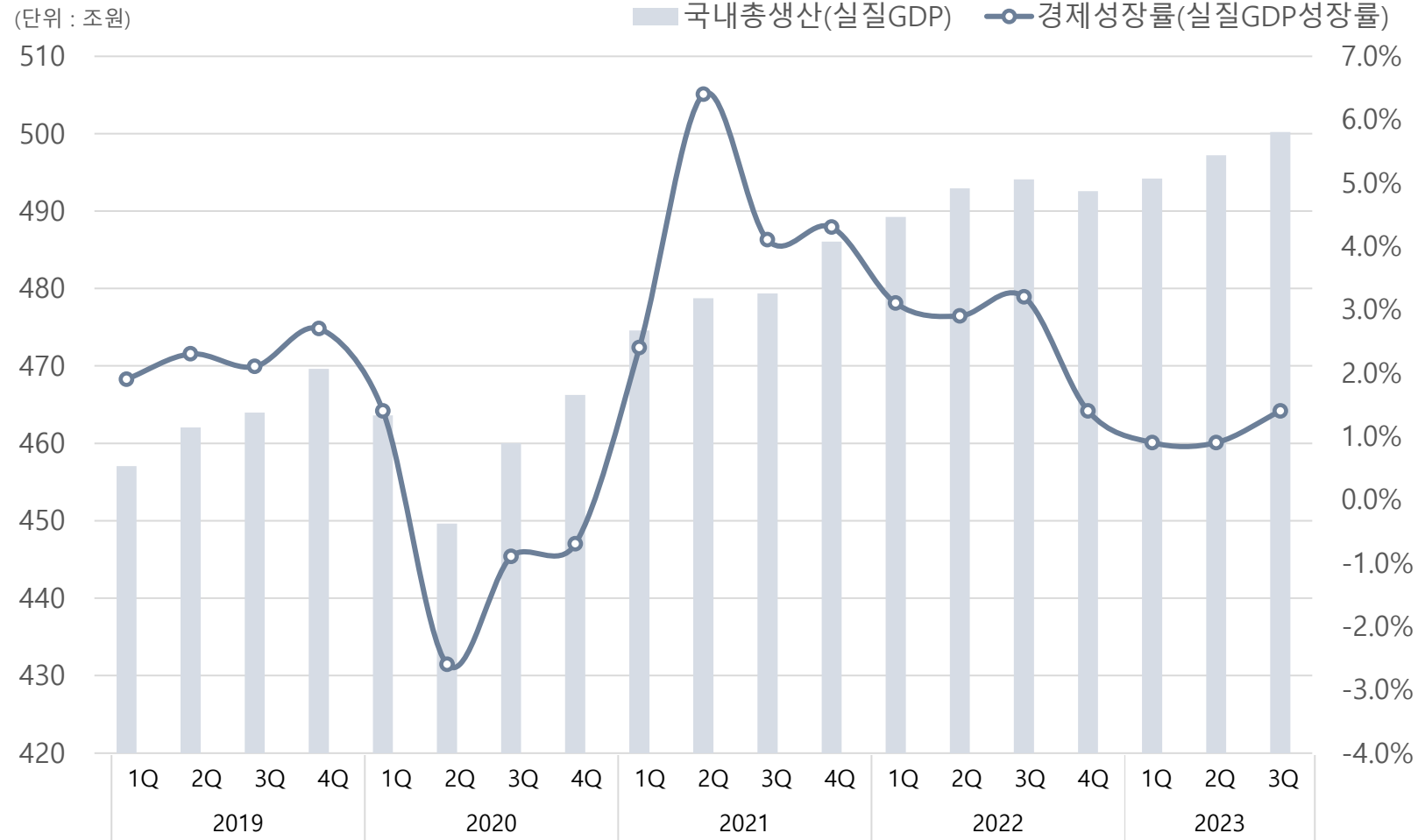
지표 상으로 임대료 상승률은 앞으로도 높은 수준을 유지할 것으로 보인다. 이는 최근 높이 올라온 임대료 수준의 기저효과로 인해 상승률 또한 당분간 높게 유지되는 것일 수 있다. 따라서, 절대적인 임대료 수준의 측면에서 앞으로도 추가 상승의 여력이 있을지는 지켜봐야 할 것이다.

물가상승률 / 임대료 상승률



Source: 한국부동산원, 젠스타메이트

경제성장률 / GDP



Source : 한국은행

CBD 오피스 임대시장

CBD 오피스 임대시장 개괄

CBD 권역은 전통적인 업무 권역이며 시청, 광화문, 을지로 등으로 나누어 볼 수 있다. 시청 권역은 구도심으로서 공공기관, 대기업, 신문사 등의 본사 등이 포진해 있으며, 건물이 오래되어 임대료가 낮은 편이지만 상징적인 건물들이 많다. 광화문 권역은 현재 CBD의 중심을 차지하고 있는 권역이다. 2000년대 이후의 활발한 재개발 등을 통해 CBD 핵심 권역으로 자리잡았으며, 대기업 본사, 금융사, 외국계 기업 등 다양한 기업들이 자리잡고 있다. 을지로 권역은 2010년대 이후 CBD 권역이 확장되어가고 있는 지역으로 현재는 CBD 핵심 권역 중 하나다.

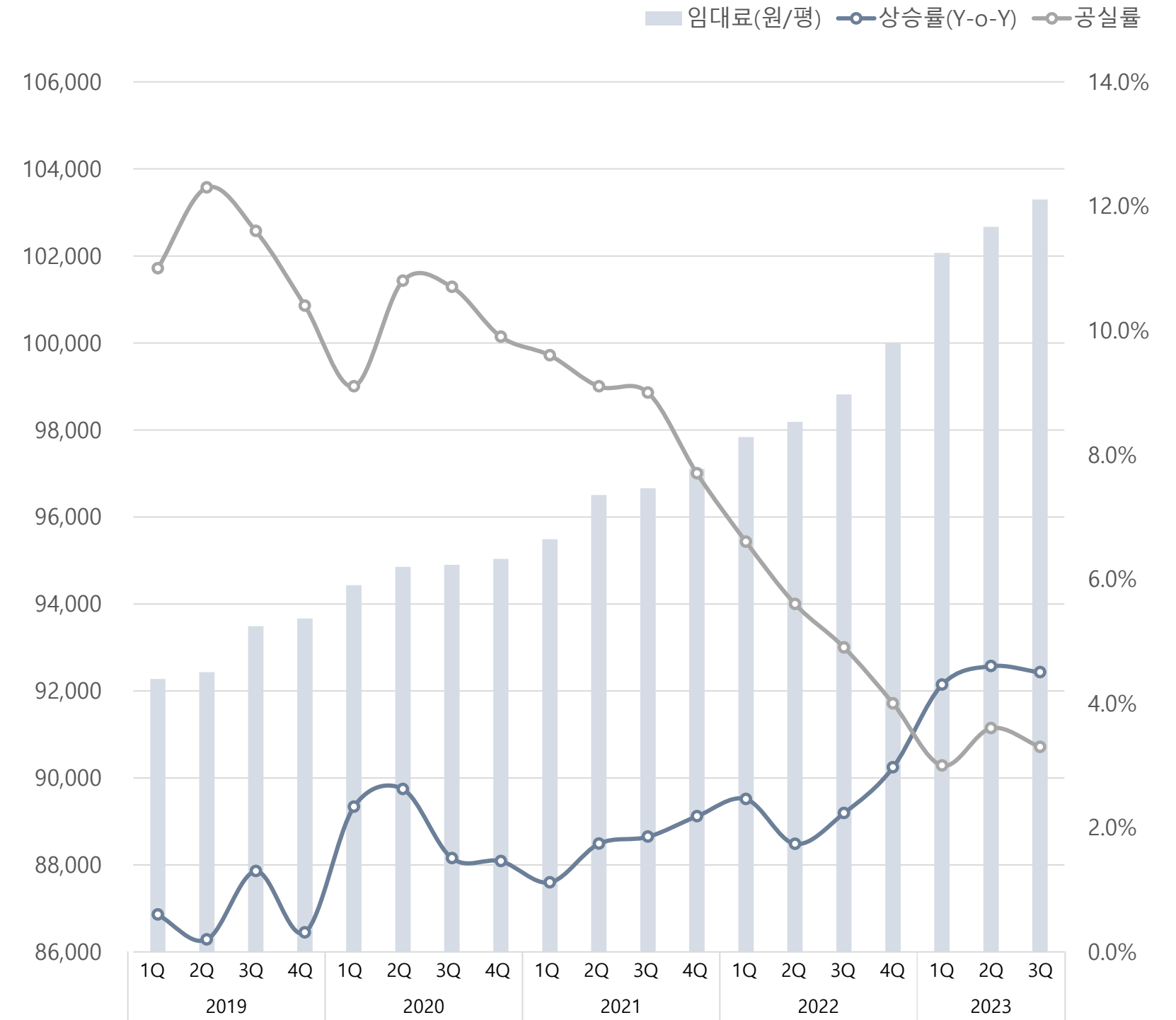
CBD 오피스 임대시장

CBD 권역의 오피스 임대시장에서는 공실률이 꾸준히 하락 중인 동시에 임대료가 상승 중이다. 2023년 3분기 공실률은 3.3%로 2023년 이후로 계속해서 3%대를 유지하고 있으며, 이러한 현상은 CBD 오피스 임대시장에서의 임대인 우위를 형성하게 된다. 당 분기에는 대형 규모 오피스로의 신규 입주에 다수 발생하여 양(+)의 흡수면적을 기록하였으며, 4분기에 중형 오피스의 리모델링 준공이 예정되어 있으나 공실률에 미치는 영향은 적을 것으로 예상된다.

CBD 오피스 공급 동향

CBD 주요 공급은 다음과 같다. 2019년 2분기에는 에이팩스타워와 을지트윈타워가, 3분기에는 시티스퀘어가 공급되었다. 대규모 공급으로 인해 2019년의 공실률은 최근 5년 중 가장 높은 것으로 파악된다. 2020년에는 디타워 돈의문, SG타워가 공급되었으나 해당 년도를 기점으로 공급이 줄어들어 2021년에는 케이스퀘어시티 리모델링과 소규모 공급에 그쳤으며 현재까지 신규 공급은 지지부진한 상황이다. 다만 을지로, 서울역, 종각역 등 CBD 주변부의 재개발로 인한 공급이 예정되어 있다는 점을 고려하면 이후로는 지금까지와는 다른 공급 동향을 보일 것으로 예상된다.

임대료 / 공실률



Source: 젠스타메이트

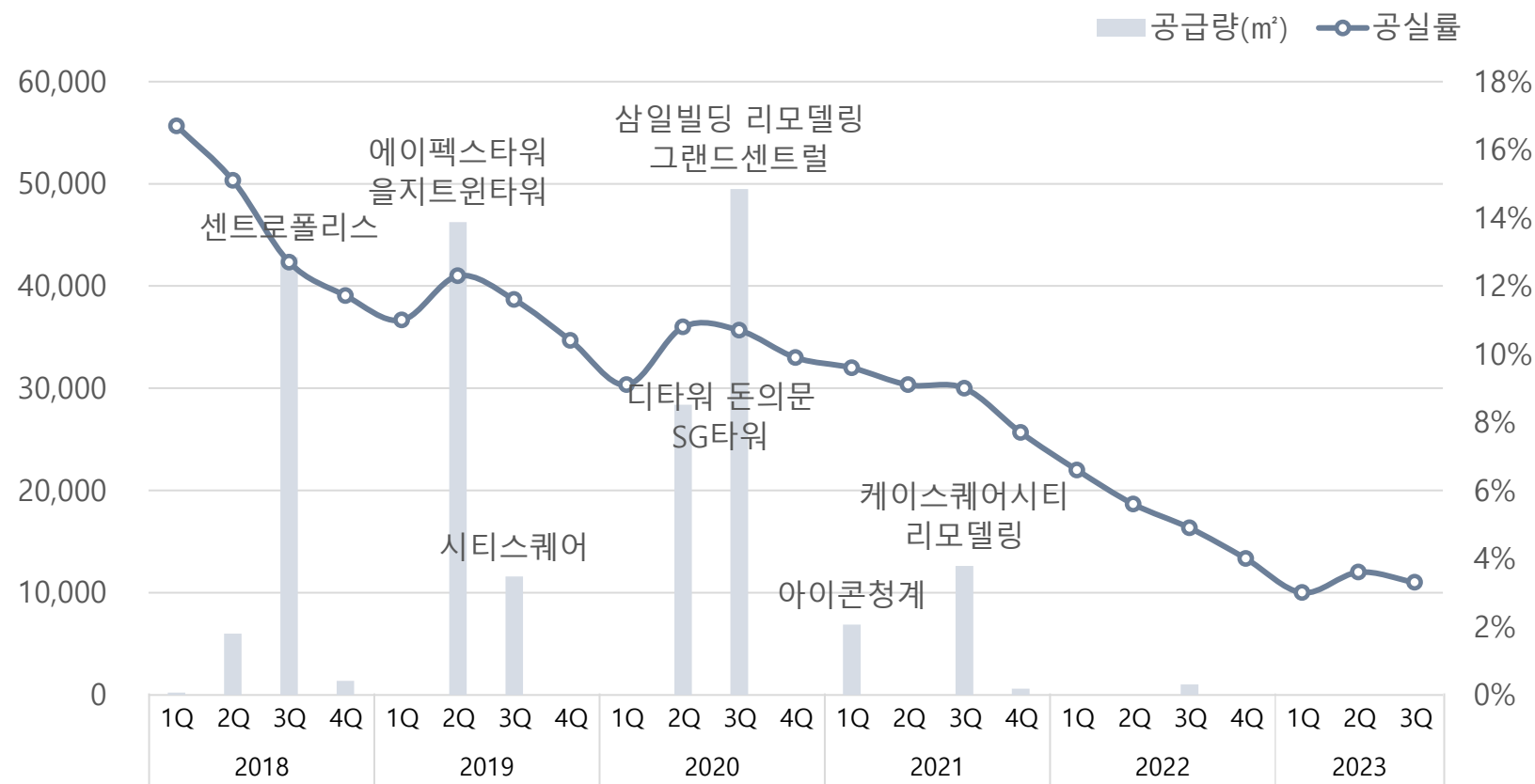
01 CBD 오피스 공실률

신규공급과 공실률

CBD 권역 신규공급은 최근 거의 0에 가깝다. 과거 CBD 권역에 센트로폴리스, 을지트윈타워, 그랜드센트럴 등 주요한 프라임급 오피스들이 신규 공급되며 공실률을 크게 끌어올린 바 있고, 이후로도 지속적인 A급, B급 오피스들의 리모델링으로 공실률이 비교적 높은 수준으로 유지되고 있었다. 그러나 최근에는 신규공급이 부재하고 리모델링 또한 대부분 완료되어 공급이 정체되었다.

CBD 주변부로 개발이 많이 예정되어 권역이 확장하는 모습을 보이고 있으나, 중심부에서는 신규 공급(또는 리모델링 등을 통한 증축)으로 인한 임대면적 증가가 쉽게 이루어지지 않고 있다. 이러한 공급 부족 현상은 장기간 지속될 것으로 보인다. 4분기에 서울N스퀘어(화이자타워 리모델링) 준공이 예정되어 총 재고량은 당분기 대비 상승할 예정이지만, 한화시스템이 파인에비뉴 A동의 4개 층을 계약하는 등 대형 이상 규모 오피스들의 공실 해소에 따라 낮은 공실률은 한동안 유지될 전망이다.

신규공급 / 공실률



Source : 젠스타메이트

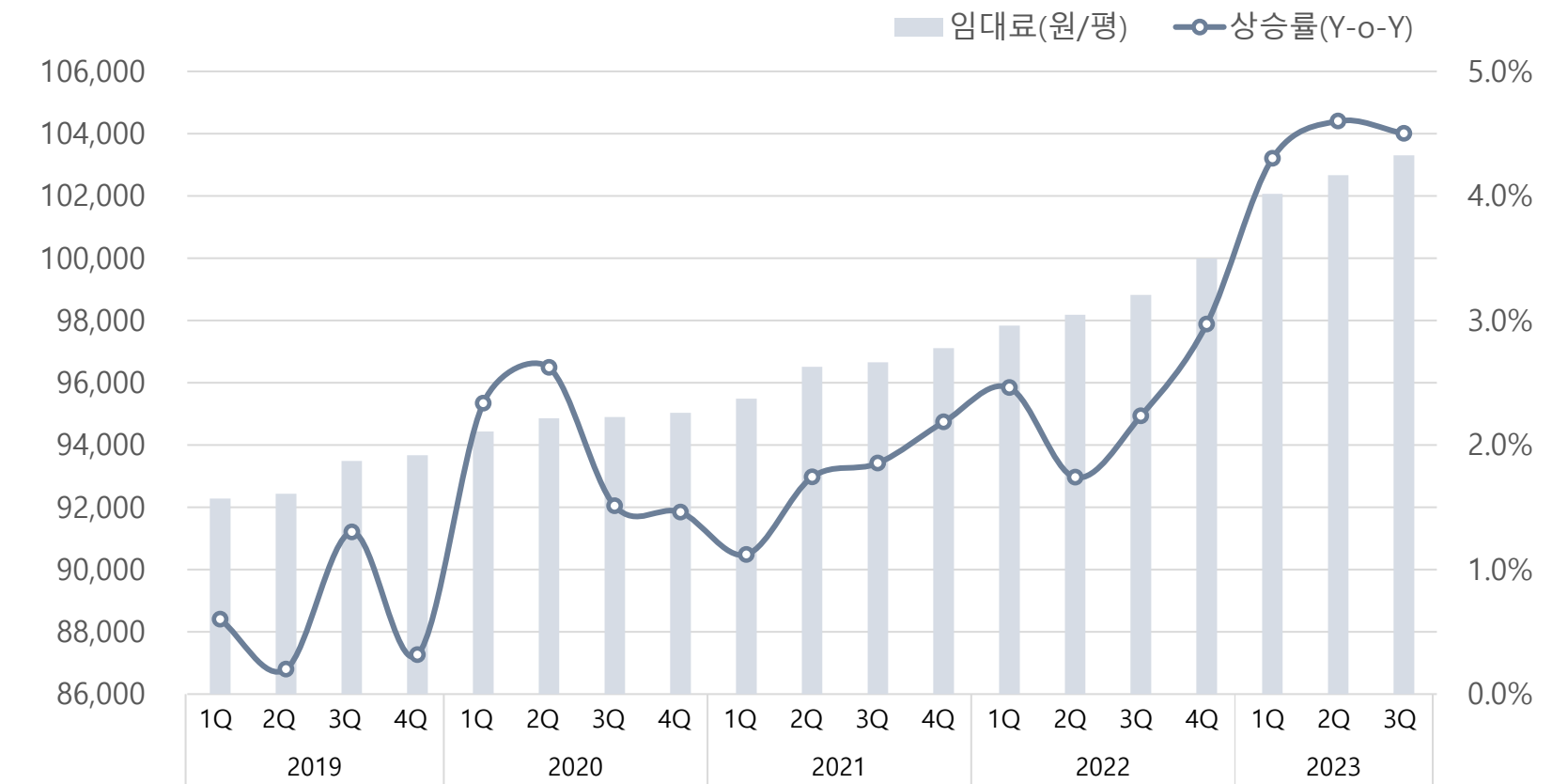
02 CBD 오피스 임대료

오피스 임대료 상승률

당분기 CBD 권역 오피스 임대료는 전분기 대비 0.6% 상승하였으며, 전년 동기 대비 4.5% 상승하였다. 전년 동기 대비 임대료 상승률은 2%대를 유지하는 것이 과거 추세였으나 최근의 물가상승 및 임대인 우위 시장 형성으로 인해 4% 이상으로 치솟은 모습을 확인할 수 있다.

당분기에는 SFC와 파인에비뉴 등 새로 임차인을 받을 수 있는 빌딩들의 임대료와 관리비 상승이 이루어졌으며, 임대가 조정 기간에 진입함에 따라 4분기에도 임대료 및 관리비 인상이 지속될 여지가 있다.

임대료 / 임대료상승률



Source : 젠스타메이트

01 오피스 임대시장 - Prime급

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

자산명	센트로폴리스	그랑 서울	광화문 디타워	서울파이낸스센터	미래에셋 센터원	파인에비뉴	서울스퀘어	그랜드센트럴
사진								
주소	종로구 우정국로 26	종로구 종로 33	종로구 종로3길 17	중구 세종대로 136	중구 을지로5길 26	중구 을지로 100	중구 한강대로 416	중구 세종대로 14
준공연도	2018	2014	2015	2001	2010	2011	1970(2009)	2020
대지면적(평)	2,390	3,486	2,140	2,048	2,752	2,771	3,201	2,526
연면적(평)	42,796	53,100	31,899	36,118	50,835	39,325	40,174	37,925
전용률	56.4%	57.4%	50.1%	56.5%	51.0%	57.8%	55.8%	53.6%
규모	B8 / 26F	B7 / 24F	B8 / 24F	B8 / 30F	B8 / 32F	B6 / 25F	B2 / 23F	B8 / 28F
임대료(원)	153,000	185,000	146,000	148,000	160,000	130,000	140,000	138,400
관리비(원)	50,400	58,000	44,500	54,400	58,000	50,000	51,700	49,713
보증금(원)	1,530,000	1,850,000	1,460,000	1,480,000	1,600,000	1,300,000	1,400,000	1,384,000
E.NOC(원)	367,420	431,402	387,525	364,779	435,294	317,042	349,821	357,412
비고	-	-	-	-	-	-	(구)대우센터빌딩	-

Source: 오피스파인드, 젠스타메이트 / RF=0개월 / 보증금 운용이율 : 3%

01 오피스 임대시장 - A급 광화문

CBD A급 오피스는 다음과 같다. 연면적 3만평 이하 1만평 이상으로, 층수는 대체로 15~20층 사이의 중대형 규모이다.

자산명	광화문 교보생명빌딩	종로타워	타워8	트윈트리타워	더케이타워	영풍빌딩	센터포인트 광화문	종로플레이스
사진								
주소	종로구 종로 1	종로구 종로 51	종로구 종로5길 7	종로구 율곡로 6	종로구 종로1길 50	종로구 청계천로 41	종로구 새문안로5길 31	종로구 창경궁로 120
준공연도	1984(2011)	1999(2017)	2015	2010(2022)	2012	1992	2013	2010
대지면적(평)	3,099	1,515	996	1,340	2,033	1,986	768	1,023
연면적(평)	28,627	18,332	15,625	16,875	25,379	22,287	11,781	13,835
전용률	60.0%	51.4%	55.3%	51.8%	57.3%	63.8%	52.8%	51.0%
규모	B4 / 24F	B6 / 24F	B7 / 24F	B8 / 17F	B6 / 16F	B5 / 23F	B7 / 20F	B7 / 14F
임대료(원)	129,000	113,300	130,000	121,000	137,000	136,400	102,000	98,700
관리비(원)	50,000	45,700	48,000	47,300	51,000	59,600	37,100	41,400
보증금(원)	1,290,000	1,133,000	1,300,000	1,210,000	1,370,000	1,364,000	1,020,000	987,000
E.NOC(원)	303,708	314,849	327,758	330,743	334,075	312,555	268,277	279,544
비고	-	-	-	-	-	-	-	-

Source: 오피스파인드, 젠스타메이트 / RF=0개월 / 보증금 운용이율 : 3%

01 오피스 임대시장 - A급 시청

CBD A급 오피스는 연면적 3만평 이하 1만평 이상, 층수는 대체로 20~25층 사이의 중대형 규모이다. 이 중 씨티스퀘어는 B급으로 분류하기에는 규모가 큰 축에 속하고 자산 상태도 양호하므로 A급으로 분류하였다.

자산명	디타워 돈의문	콘코디언	센터플레이스	퍼시픽타워	와이즈타워	서울시티타워	씨티스퀘어	KDB생명타워
사진								
주소	종로구 통일로 134	종로구 새문안로 76	중구 남대문로9길 40	중구 세종대로9길 41	중구 세종대로 17	중구 후암로 110	중구 서소문로 124	용산구 한강대로 372
준공연도	2020	2008	2011	2005(2014)	2003(2015)	2002(2023)	2019	2013
대지면적(평)	1,930	1,184	846	1,066	957	1,158	737	3,358
연면적(평)	26,083	18,360	12,869	17,999	12,802	18,153	11,571	24,936
전용률	53.8%	48.0%	54.4%	52.2%	55.0%	51.8%	53.1%	46.3%
규모	B7 / 26F	B8 / 29F	B6 / 23F	B7 / 23F	B6 / 20F	B8 / 23F	B7 / 20F	B9 / 30F
임대료(원)	120,200	138,000	113,400	120,000	100,000	120,000	108,000	110,000
관리비(원)	45,900	58,000	45,800	48,000	45,000	46,500	43,000	46,900
보증금(원)	1,202,000	1,380,000	1,134,000	1,200,000	1,000,000	1,200,000	1,080,000	1,100,000
E.NOC(원)	314,322	415,521	297,858	327,586	268,182	327,220	289,454	344,816
비고	-	-	-	-	(구)YTN 빌딩	-	-	-

Source: 오피스파인드, 젠스타메이트 / RF=0개월 / 보증금 운용이율 : 3%

01 오피스 임대시장 - A급 을지로

CBD A급 오피스는 연면적 3만평 이하 1만평 이상, 층수는 대체로 20~30층 사이의 중대형 규모이다. 이 중 삼일빌딩은 B급 규모(1만평 이하)에 비해 자산 상태가 양호하므로 A급으로 분류하였다.

자산명	을지트윈타워	시그니처타워	남산스퀘어	대신파이낸스센터	삼일빌딩	페럼타워	케이스퀘어시티	씨티센터타워
사진								
주소	중구 을지로 170	중구 청계천로 100	중구 퇴계로 173	중구 삼일대로 343	종로구 청계천로 85	중구 을지로5길 19	중구 청계천로 24	중구 수표로 34
준공연도	2019	2011	1978(2011)	2017	1970(2020)	2010	1997(2021)	1969(2014)
대지면적(평)	3,035	2,099	2,403	905	568	1,134	861	706
연면적(평)	44,369	30,249	22,763	16,144	10,591	16,847	12,607	11,273
전용률	55.8%	54.2%	63.2%	54.8%	66.5%	51.4%	51.3%	72.2%
규모	B8 / 20F	B6 / 17F	B3 / 23F	B7 / 26F	B2 / 31F	B6 / 28F	B7 / 20F	B2 / 18F
임대료(원)	119,000	144,000	120,950	115,100	123,600	110,000	130,000	100,000
관리비(원)	46,000	55,400	54,800	47,800	45,900	47,000	49,000	42,000
보증금(원)	1,190,000	1,440,000	1,210,000	1,150,900	1,236,000	1,100,000	1,300,000	1,000,000
E.NOC(원)	301,030	374,539	282,872	302,513	259,534	310,798	355,263	200,139
비고	-	-	(구)극동건설 사옥	-	-	-	(구)시티은행 다동사옥	(구)쌍용양회빌딩

Source: 오피스파인드, 젠스타메이트 / RF=0개월 / 보증금 운용이율 : 3%

01 오피스 임대시장 - B급

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

자산명	유안타증권빌딩	서울로타워	크리스탈스퀘어	INNO88타워	서울N스퀘어	명동N빌딩	패스트파이브 타워	씨티뱅크센터
사진								
주소	중구 을지로 76	중구 퇴계로 18	중구 청계천로 106	종로구 율곡로 88	중구 퇴계로 110	중구 남대문로 90	중구 남대문로9길 24	종로구 새문안로 50
준공연도	1987(2011)	1985(2023)	2021	1980(2025 예정)	1984(2023)	1971(2023)	1994(2019)	1987(2020)
대지면적(평)	827	932	423	1,541	557	224	481	810
연면적(평)	8,477	8,439	5,573	9,499	4,951	4,159	4,567	5,975
전용률	46.3%	67.8%	56.3	57.2%	50.9%	63.3%	40%	55.4%
규모	B4 / 16F	B4 / 18F	B6 / 17F	B3 / 17F	B4 / 15F	B3 / 19F	B6 / 12F	B3 / 15F
임대료(원)	125,000	104,000	145,000	130,000	107,000	144,000	80,000	97,000
관리비(원)	45,000	45,400	42,000	45,000	42,000	40,000	36,000	42,000
보증금(원)	1,250,000	1,040,000	1,450,000	1,300,000	1,070,000	1,440,000	800,000	800,000
E.NOC(원)	373,920	224,189	338,588	311,626	297,986	296,367	295,000	254,513
비고	-	(구)대우재단빌딩	(구)아이콘청계	(구)삼환빌딩	(구)화이자타워	(구)SK네트웍스 빌딩	(구)하나SK카드 사옥	-

Source: 오피스파인드, 젠스타메이트 / RF=0개월 / 보증금 운용이율 : 3%

01 오피스 임대시장 - 사옥

CBD 내 사옥으로 사용 중인 오피스 자산은 다음과 같다. SK 그룹 및 계열사의 사옥이 4동을 차지하며, 현대해상 광화문 사옥(B급)을 제외한 자산의 경우 모두 연면적 1만평 이상의 A급 자산으로 판단된다.

자산명	수송스퀘어	SK 남산그린빌딩	SK 서린빌딩	SKT 타워	하나금융그룹명동사옥	LG서울역빌딩	LG광화문빌딩	현대해상 광화문사옥
사진								
주소	종로구 율곡로2길 19	중구 퇴계로 24	종로구 종로 26	중구 을지로 65	중구 을지로 66	중구 후암로 98	종로구 새문안로 58	종로구 세종대로 163
권역	광화문	시청	을지로	을지로	을지로	서울역	광화문	광화문
준공연도	2002(2017)	1994	1999(2019)	2004	1981	2007	2010	1976(2004)
대지면적(평)	1,596	1,847	1,748	1,771	3,413	1,638	1,351	912
연면적(평)	15,220	17,416	25,358	27,778	21,665	20,357	15,522	7,126
규모	B6 / 16F	B4 / 20F	B7 / 36F	B6 / 33F	B3 / 24F	B6 / 23F	B5 / 14F	B4 / 18F
비고	SK에코플랜트	SK브로드밴드	SK그룹	SK텔레콤	하나금융그룹	LX하우시스	LG인터내셔널	현대해상화재보험

Source: 오피스파인드, 젠스타메이트

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

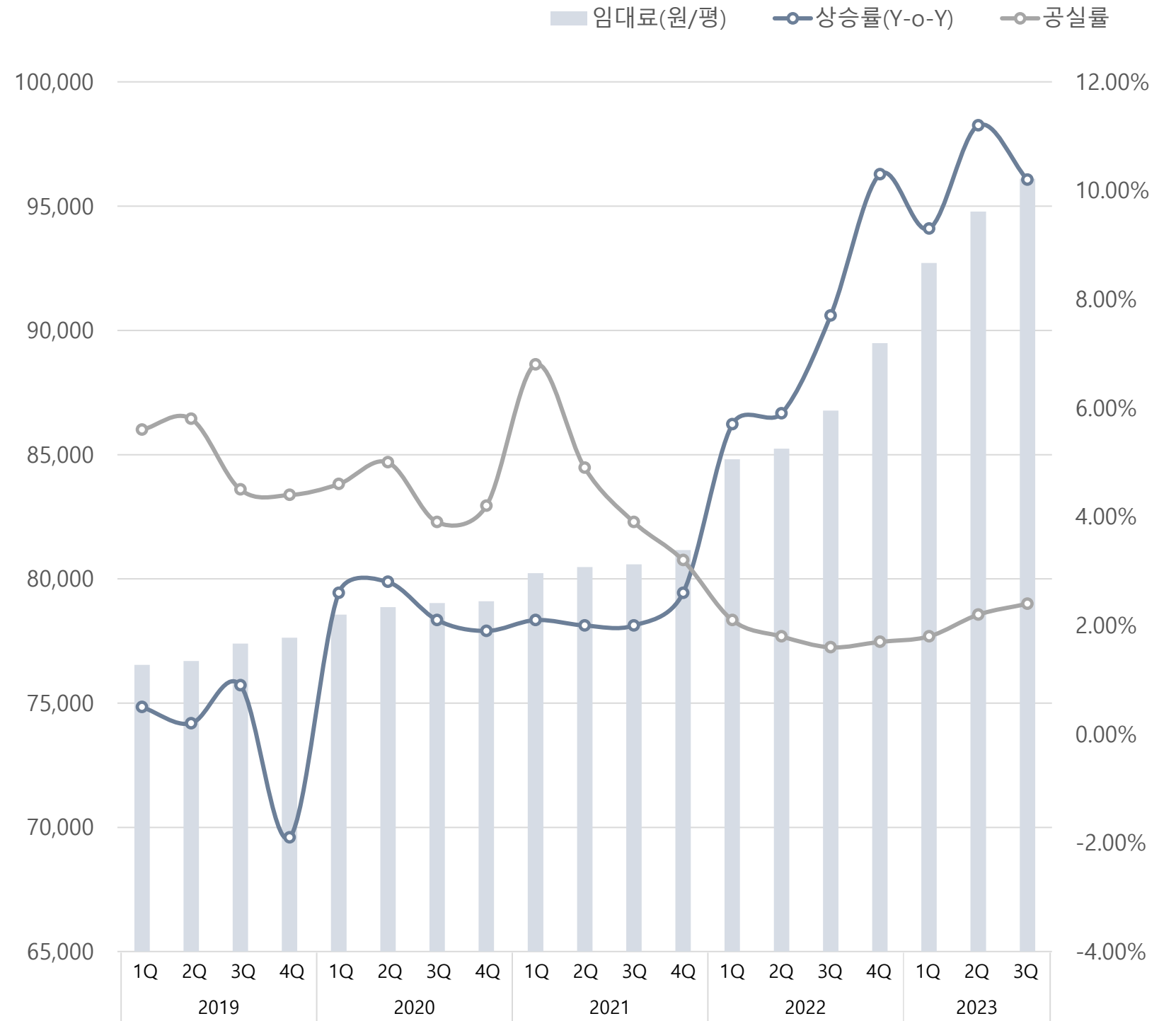
GBD 권역의 오피스 임대시장에서는 공실률이 하락 중이었으나, 최근 2023년 3분기에는 공실률이 전분기 대비 0.1%p 상승한 2.4%를 기록하였다. 임대료 상승으로 GBD 오피스 임대시장은 임대인 우위를 형성하고 있다. 3분기에는 강남기타지역을 중심으로 오피스의 공급이 다수 예정되어 있으나, 대부분 사옥 목적의 소형 오피스로 임대시장에 미치는 영향은 적을 것으로 예상된다.

2023년 3분기 서울 전체 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 2.8%로, 신규 공급 및 대형 임차인 이전이 발생한 YBD와 GBD에서 서울 전체의 상승을 견인한 것으로 확인되었다.

GBD 오피스 공급 동향

당 분기 GBD는 316 TOWER(중형), 디와이빌딩(소형) 총 2건의 오피스가 공급되었다. 신규 오피스 공급과 함께 신영빌딩, KT 선릉타워 West등 일부 대형 및 중형 오피스를 중심으로 공실이 발생하여 당 분기 흡수면적은 음의 값을 보였다. 이전 스타필드 공급 시 공실률이 치솟은 바가 있으나, 이후 공급이 줄어들고 GBD 권역의 오피스에 대한 풍부한 수요로 공실률이 안정된 바가 있다. 스케일타워, 테헤란로103, 강남WD빌딩이 공급 예정이지만, 공실률에 유의미한 영향을 미칠 규모는 아닌 것으로 판단된다. 2022년 각 분기와 비교했을 때 특징적이지 않은 관계로 이 추세는 2023년에도 유지될 것으로 보인다.

임대료 / 공실률



Source: 젠스타메이트

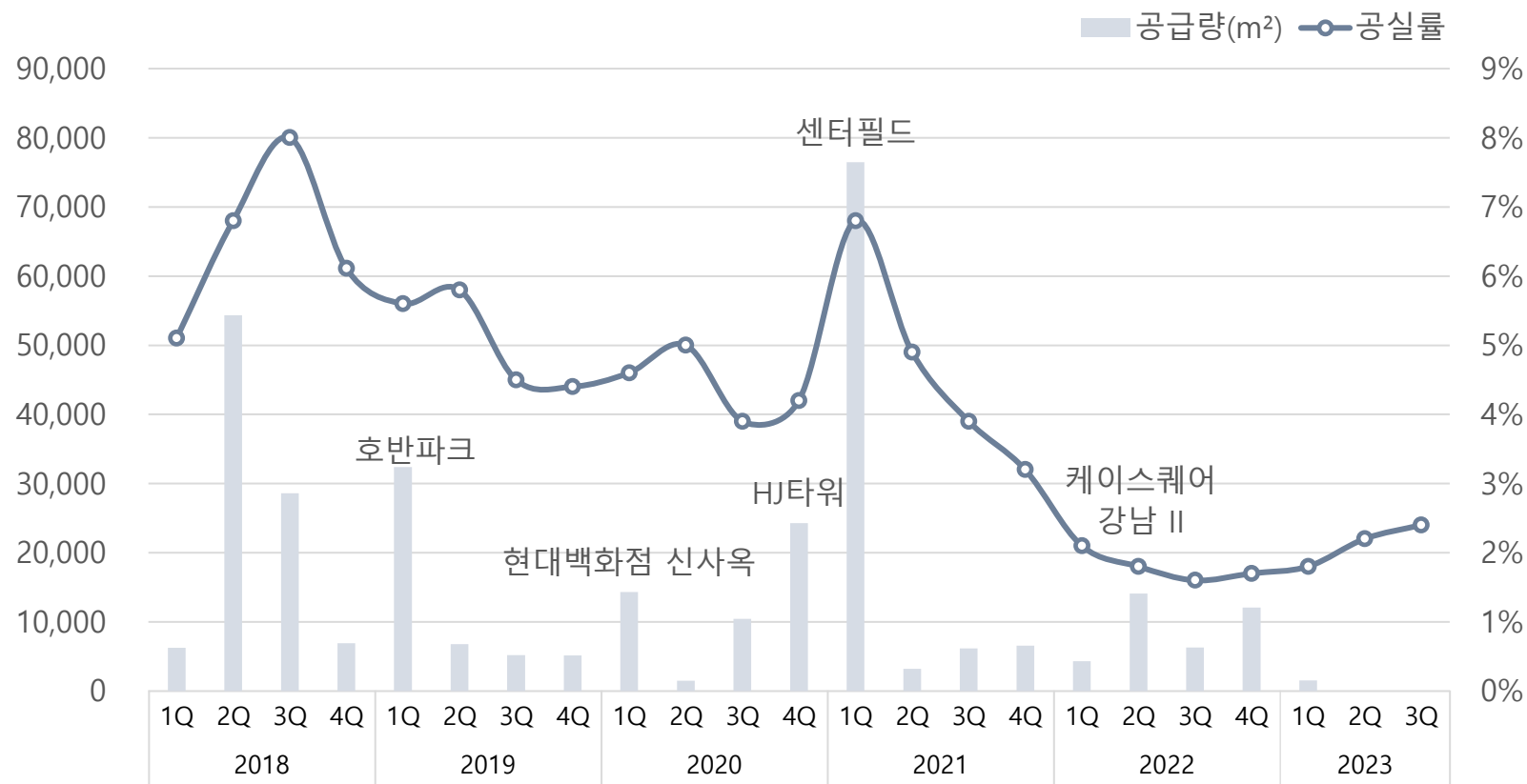
01 GBD 오피스 공실률

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. 이후로는 지속적인 A급, B급 오피스들의 리모델링 등으로 공실률이 비교적 높은 수준으로 유지되고 있었다. 최근 신축 오피스인 인촌재단빌딩(구 테헤란로103)에 법무법인 YK가 입주하여 모든 공실을 해소하였으나, 대형 오피스인 신영빌딩에서 폭스바겐그룹코리아가 퇴거하여 3,000평 규모의 대형 공실이 발생한 영향으로 공실률은 전 분기 0,1%p를 상승한 2.4%를 기록하였다.

신규공급 / 공실률



Source : 젠스타메이트

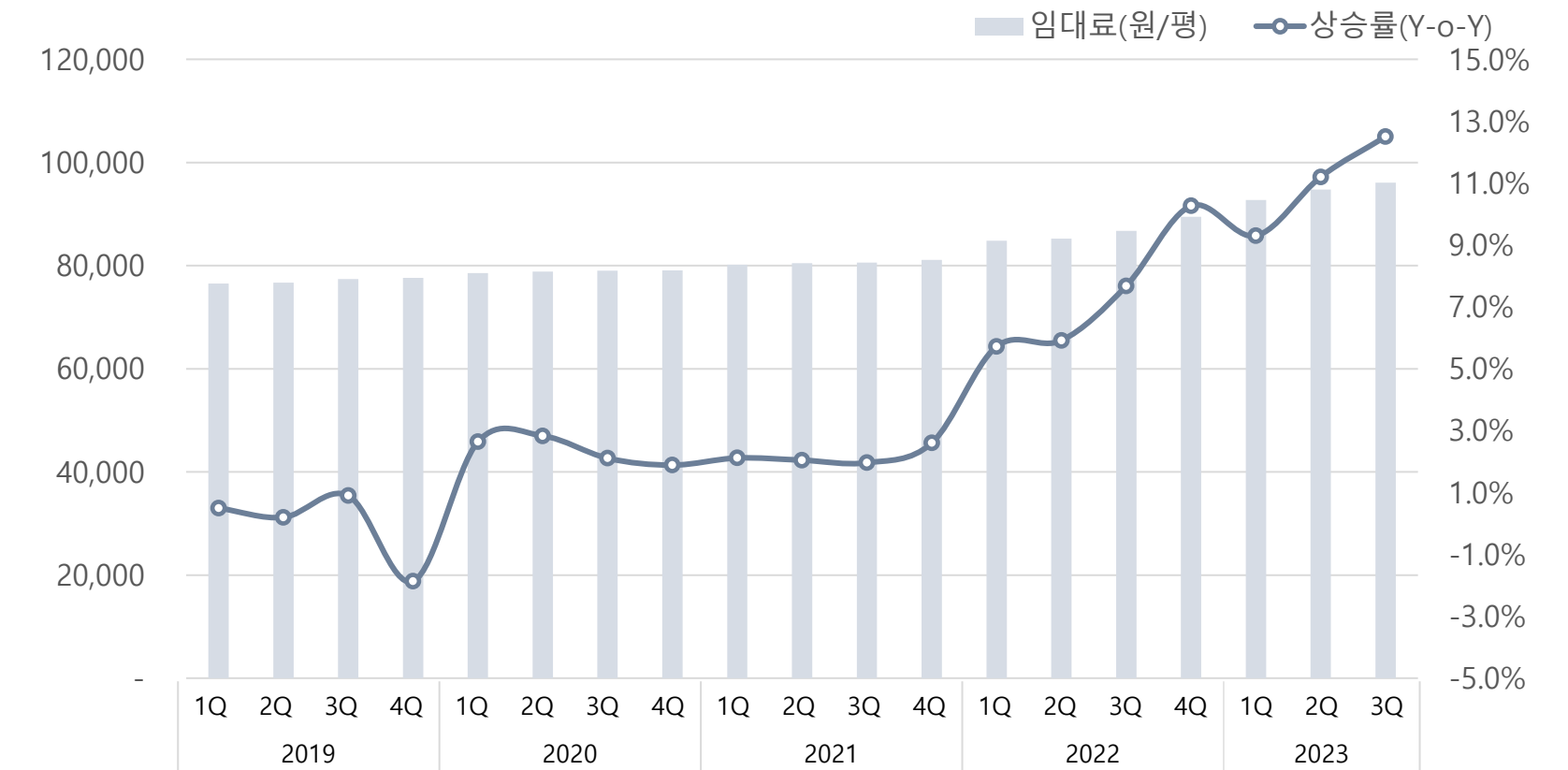
02 GBD 오피스 임대료

오피스 임대료 상승률

당 분기 임대료 및 관리비는 각각 1.3%, 0.4% 인상된 96,054원, 37,929원으로, 2분기 대비 상승폭은 낮은 것으로 확인된다. 전년 동기 대비 최근 물가상승률 및 임대인 우위 시장의 형성으로 인해 임대료 상승률이 인상된 것으로 볼 수 있다. 신규공급이 부재한 상황에서 향후 이러한 임대료 상승률이 지속될 것으로 보인다.

특히 초대형 오피스의 경우 파르나스타워, 아셈타워 등 일부 오피스에서 임대료를 상향 조정하며 전 분기 대비 2.0% 증가한 119,200원을 기록하였다. 연말 임대료 조정기간에 접어들어 따라, 4분기 또한 임대료 및 관리비 상승이 지속될 것으로 예상된다.

임대료 / 임대료상승률



Source : 젠스타메이트

01 오피스 임대시장 – Prime급

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

자산명	센터필드	강남 파이낸스센터	아셈타워	트레이드타워	파르나스타워	삼성생명 서초타워	강남교보타워	더 에셋
사진								
주소	강남구 테헤란로 231	강남구 테헤란로 152	강남구 영동대로 517	강남구 영동대로 511	강남구 테헤란로 521	서초구 서초대로74길 4	서초구 강남대로 465	서초구 서초대로 74길 14
준공연도	2021	2001	2002	1989	2016	2007	2003	2007
대지면적(평)	5,593평	3,982평	-	-	-	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	54.1%	47.5%	52.1%	59.1%	53.1%	51.6%	49.8%	50.7%
규모	B7 / 36F	B8 / 45F	B4 / 41F	B2 / 54F	B8 / 38F	B7 / 34F	B8 / 25F	B7 / 32F
임대료(원)	190,000	123,000	106,900	81,600	147,000	110,000	111,000	135,000
관리비(원)	51,500	47,500	44,900	41,500	53,000	46,000	47,500	48,000
보증금(원)	1,900,000	1,230,000	1,282,400	979,700	1,764,000	1,110,000	1,102,000	1,350,000
E.NOC(원)	454,839 원	365,114 원	238,361 원	212,363 원	384,736 원	307,465 원	323,545 원	367,531 원
비고	-	-	-	-	-	-	-	(구) 삼성물산 서초타워

Source: 오피스파인드, 젠스타메이트 / RF=0개월 / 보증금 운용이율 : 3%

01 오피스 임대시장 - A급

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

자산명	ARC PLACE	한신인터밸리24	SI타워(서울인터내셔널)	글라스타워	스케일타워	군인공제회관	GT Tower (East)	BNK 디지털타워
사진								
주소	강남구 테헤란로 142	강남구 테헤란로 322	강남구 테헤란로 203	강남구 테헤란로 534	강남구 강남대로 350	강남구 남부순환로 2806	서초구 서초대로 411	서초구 서초대로 398
준공연도	1998	2007	1999	1995	2023	1999	2011	1997
대지면적(평)	1,262평	1,848평	1,085평	1,061평	998평	1,685평	1,220평	767평
연면적(평)	18,974평	24,302평	20,026평	18,249평	14,943평	25,131평	16,511평	11,248평
전용률	44.4%	46.3%	46.0%	48.8%	54.1%	50.8%	49.2%	51.5%
규모	B6 / 24F	B8 / 22F	B8 / 25F	B8 / 32F	B6 / 19F	B7 / 32F	B8 / 24F	B7 / 20F
임대료(원)	120,000	145,000	120,000	120,000	200,000	75,000	75,000	130,000
관리비(원)	45,000	9,500	47,500	43,000	50,000	34,000	36,000	39,000
보증금(원)	1,200,000	1,450,000	1,200,000	1,200,000	2,000,000	750,000	4,300,000	1,300,000
E.NOC(원)	384,009 원	341,892 원	370,652 원	340,303 원	471,349 원	218,430 원	247,610 원	334,371 원
비고	-	-	-	-	-	-	-	-

Source: 오피스파인드, 젠스타메이트 / RF=0개월 / 보증금 운용이율 : 3%

01 오피스 임대시장 - B급

GBD B급 오피스는 다음과 같다. 연면적 1만평 이하, 층수는 대체로 15층 이하이의 중형 규모이다.

자산명	엠디엠타워	KT 선릉타워 EAST	브이플렉스	NC Tower 1	에이프로스퀘어	대각빌딩	하이브랜드빌딩	강남센터빌딩
사진								
주소	강남구 테헤란로 108길 42	강남구 테헤란로 422	강남구 테헤란로 501	강남구 테헤란로 509	서초구 서초대로77길 55	서초구 서초대로78길 5	서초구 매현로 16	강남구 강남대로 388
준공연도	2006	1995	1994	2008	2011	1995	2005	1998
대지면적(평)	1,523평	491평	512평	676평	656평	-	-	342평
연면적(평)	8,024평	6,798평	8,119평	9,351평	8,234평	4,390평	9,066평	4,673평
전용률	53.1%	48.7%	55.4%	51.9%	51.9%	53.8%	48.5%	51.4%
규모	B3 / 9F	B7 / 19F	B7 / 19F	B7 / 15F	B5 / 15F	B5 / 18F	B3 / 19F	B6 / 18F
임대료(원)	63,000	125,000	145,000	135,000	158,800	90,000	63,000	88,000
관리비(원)	39,000	40,000	48,000	40,000	33,500	34,000	31,000	34,000
보증금(원)	630,000	1,263,300	1,450,000	1,350,000	1,588,000	900,000	630,000	880,000
E.NOC(원)	195,056 원	345,294 원	354,919 원	343,822 원	378,170 원	280,669	232,783	288,716
비고	-	-	-	-	-	-	-	-

Source: 오피스파인드, 젠스타메이트 / RF=0개월 / 보증금 운용이율 : 3%

01 오피스 임대시장 - 사옥

GBD 내 사옥으로 사용 중인 오피스 자산은 다음과 같다.

자산명	GS강남타워	메리츠타워	메트라이프타워	포스코타워 역삼	포스코센터	DB금융센터	KT&G 타워	하나금융그룹 강남사옥
사진								
주소	강남구 논현로 508	강남구 강남대로 382	강남구 테헤란로 316	강남구 테헤란로 134	강남구 테헤란로 440	강남구 테헤란로 432	강남구 영동대로 416	강남구 테헤란로 127
권역	GBD	GBD	GBD	GBD	GBD	GBD	GBD	GBD
준공연도	1999	2005	2011	2003	1995	2002	1998	1994
대지면적(평)	2,860	1,350	420	869	5,280	1,014	2,888	490
연면적(평)	42,719	17,374	5,594	13,609	54,771	17,249	21,820	7,420
규모	B6 / 38F	B6 / 30F	B7 / 19F	B6 / 27F	B6 / 31F	B7 / 35F	B6 / 20F	B6 / 20F
비고	GS그룹	메리츠화재	메트라이프	포스코그룹	포스코그룹	DB손해보험	KT&G	하나금융그룹

Source: 오피스파인드, 젠스타메이트

YBD 오피스 임대시장

YBD 오피스 임대시장 개괄

YBD 권역은 여의도가 금융특구로 지정됨에 따라 형성된 권역이다. 여의도 공원을 기준으로 동여의도와 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 (셋강역 / 국회의사당역 등) 오피스 권역으로서의 위상은 떨어지는 편이다.

YBD 오피스 임대시장

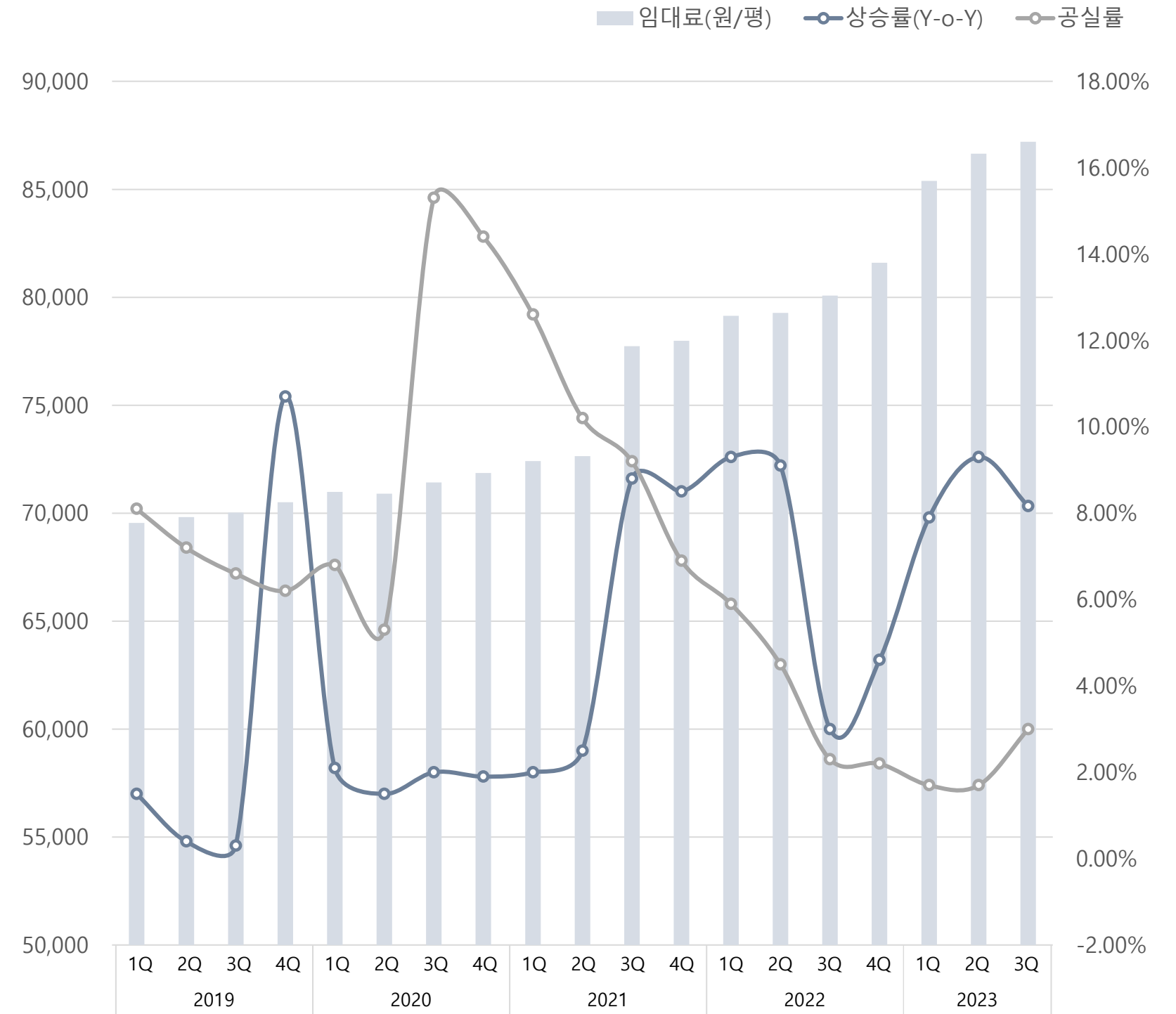
앵커원 준공 영향으로 YBD 권역 내 공실률이 전분기 대비 1.3%p 오른 3%를 기록했고, 임대료가 소폭 하락했다. YBD 내 임대인 우위 현상은 지속되고 있음을 임대료의 꾸준한 상승을 통해 알 수 있다. 다음 분기에 예정된 신규 공급은 없으므로, 현재 시장 상황은 지속될 것으로 보인다.

2023년 3분기 서울 전체 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 2.8%로, 신규 공급 및 대형 임차인 이전이 발생한 YBD와 GBD에서 서울 전체의 상승을 견인한 것으로 확인되었다.

YBD 오피스 공급 동향

11분기 동안 신규 오피스 공급이 없던 상황에서 권역 내 대형 오피스 여의도 앵커원의 준공이 권역 총 재고량 증가를 이끌었고, TP타워가 내년 1분기 준공을 앞두고 있다. 이들 오피스가 신규 공급되는 시점에서 공실률이 단기적으로 증가할 수는 있으나, 두 빌딩 모두 완공 전 유안타증권, 키움증권, 신한투자증권 등으로 인해 상당 부분 선임차된 것을 고려하면 공실률은 공급 이후 빠르게 안정화될 전망이다.

임대료 / 공실률



Source: 젠스타메이트

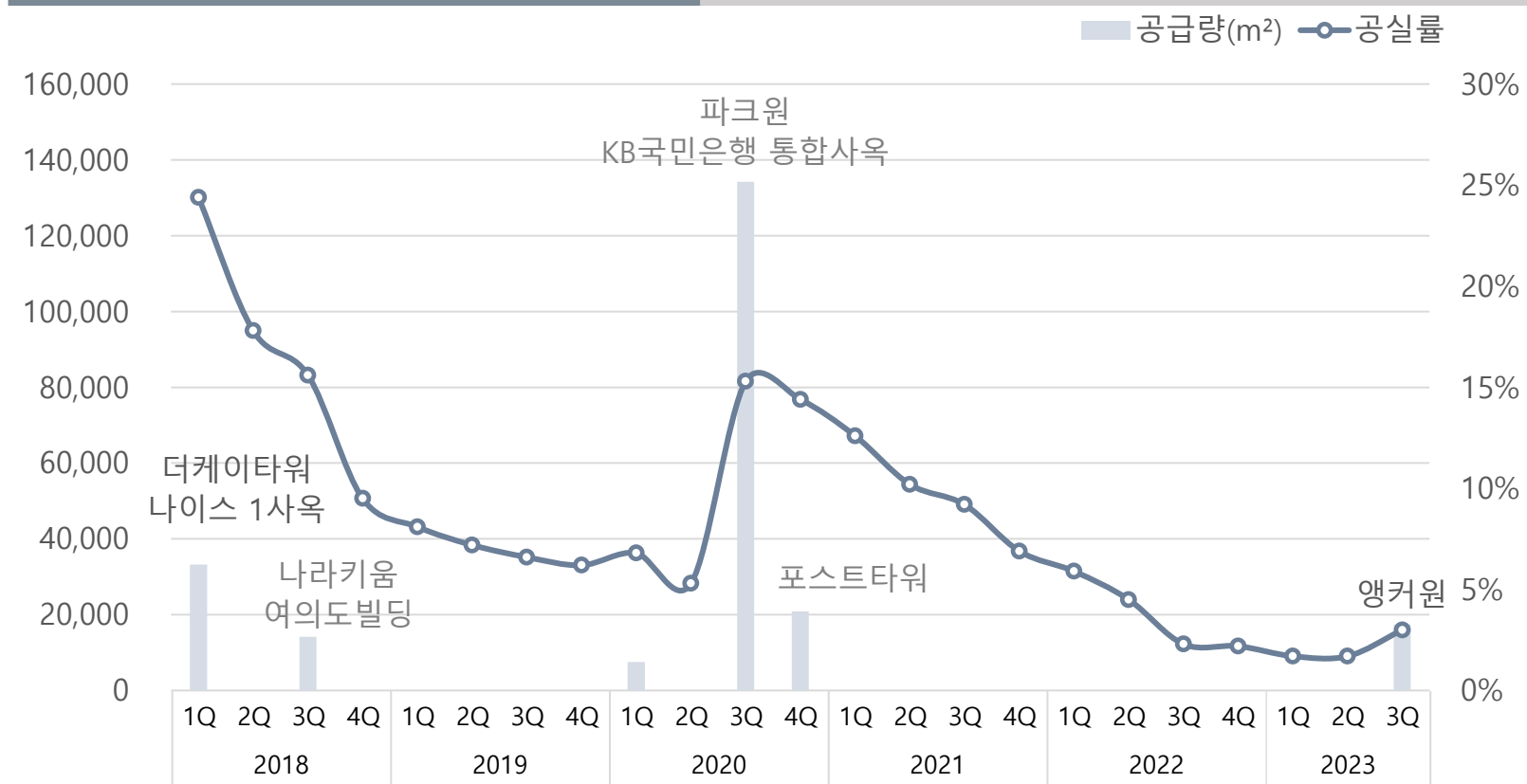
01 YBD 오피스 공실률

신규공급과 공실률

과거 YBD 권역의 주요 신규 공급은 파크원 / IFC 등 주요한 프라임급 오피스로, YBD 권역의 공실률을 크게 끌어올린 바 있다. 이후로도 지속적인 A급, B급 오피스들의 리모델링 등으로 공실률이 급상승했다. 그러나 2020년 4분기 이후 지속적으로 신규공급이 부재하고 리모델링이 완료되어 공급이 정체되면서 자연공실률 아래의 공실률을 보이고 있었다.

앵커원 준공으로 인해 11분기만의 신축 오피스 공급이 이루어졌다. 이로 인해 당 분기 공실률은 3%로 상승했다. 다만 현대차증권빌딩, One IFC 등 일부 오피스에서 증평 또는 신규 임차인 유치로 여의도 전체 흡수면적은 양(+)의 값을 기록했다. 앵커원 또한 유안타빌딩이 선임차 계약을 완료했고, 내년 1분기 공급되는 TP타워 또한 상당 부분 선임차 계약이 완료되어 공실률은 빠르게 안정화 될 것으로 보인다.

신규공급 / 공실률



Source : 젠스타메이트

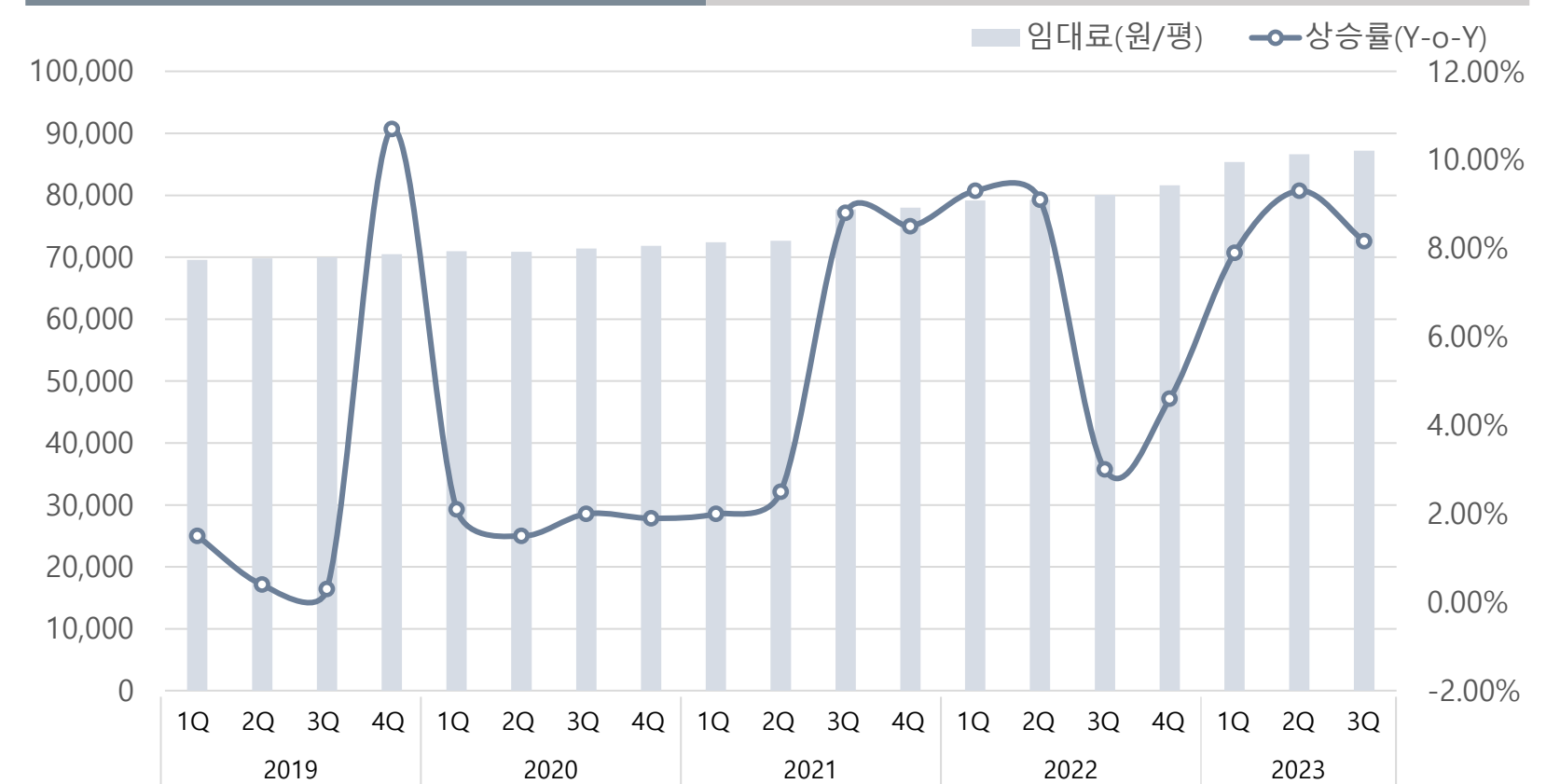
02 YBD 오피스 임대료

오피스 임대료 상승률

전년 동기 대비 YBD 권역 오피스 임대료 상승률은 8.16% 수준이다. 전년 동기 대비 임대료 상승률은 2%대를 유지하는 것이 과거 추세였는데, 최근 물가상승률 및 임대인 우위 시장의 형성으로 인해 임대료 상승률이 8% 이상으로 치솟은 모습을 볼 수 있다.

이번 분기 앵커원 신규공급 건이 생기는 상황에서도 임대료 상승 추세가 지속된 이유는 공급이 제한되는 상황에서 오피스 수요가 지속되면서 임대인 우위 시장이 형성되었기 때문이다. YBD 오피스 수요가 지속되고 있음은 앵커원, TP타워의 선임차 계약 완료 사례에서도 확인할 수 있다. 임대료 조정 기간이 시작됨에 따라 임대료는 다음 분기 더 상승할 것으로 보인다.

임대료 / 임대료상승률



Source : 젠스타메이트

01 오피스 임대시장 – Prime급









YBD 프라임급 오피스는 연면적 3만평 이상의 규모, 층수는 대체로 30층 이상의 대형 규모이다. 이 중 KT여의도 타워는 A급으로 분류하기에는 대형에 속하고, 자산의 관리 상태가 양호하므로 프라임급에 분류하였다.

자산명	파크원(타워1)	파크원(NH금융타워)	One IFC	Two IFC	Three IFC	전경련회관	KT여의도타워	TP타워
사진								
주소	영등포구 여의대로 108	영등포구 여의대로 108	영등포구 국제금융로 10	영등포구 국제금융로 10	영등포구 국제금융로 10	영등포구 여의대로 24	영등포구 여의나루로 50	영등포구 의사당대로 96
준공연도	2020	2020	2012	2012	2012	2013	2014	2023
대지면적(평)	14,055평	14,055평	10,000평	10,000평	10,000평	3,674평	1,959평	3,068평
연면적(평)	64,722평	49,072평	27,228평	23,608평	48,864평	48,778평	25,208평	42,855평
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
E.NOC(원)	317,813 원	378,313 원	332,538 원	330,412 원	339,870 원	348,551 원	210,309 원	351,318 원
비고	-	-	-	-	-	-	-	-

Source: 오피스파인드, 젠스타메이트 / RF=0개월 / 보증금 운용이율 : 3%

01 오피스 임대시장 - A급

YBD A급 오피스는 연면적 3만평 이하 1만평 이상의 규모, 층수는 대체로 20~30층 사이의 중대형 규모이다. 이 중 ABL 타워는 타 자산 대비 노후화가 많이 진행된 편이나 중대형급이기 때문에 B급이 아닌 A급으로 분류하였다.

자산명	The-K 타워	포스트타워	태흥빌딩	태영빌딩	S-trenue	오루빌딩	앵커원	ABL타워
사진								
주소	영등포구 여의나루로 50	영등포구 여의나루로 60	영등포구 의사당대로 8	영등포구 여의공원로 111	영등포구 국제금융로2길 37	영등포구 의사당대로 83	영등포구 국제금융로 39	영등포구 의사당대로 147
준공연도	2018	2020	1984(2016)	2017	2009	1998(2019)	2023	1998
대지면적(평)	1,958평	1,656평	1,526평	1,190평	1,151평	960평	5,382평	1,023평
연면적(평)	25,208평	20,906평	10,167평	14,327평	12,662평	13,260평	17,459평	11,936평
전용률	47.9%	55.0%	58.7%	57.5%	49.8%	40.6%	58.3%	41.2%
규모	B5 / 21F	B4 / 33F	B3 / 11F	B5 / 15F	B5 / 13F	B7 / 23F	B6 / 32F	B8 / 23F
임대료(원)	67,000	54,200	77,000	95,000	62,000	89,000	115,000	49,500
관리비(원)	32,000	49,000	33,000	45,000	31,000	42,000	45,000	28,000
보증금(원)	670,000	542,000	770,000	950,000	620,000	890,000	1,150,000	550,000
E.NOC(원)	210,309 원	162,182 원	190,673원	189,859 원	189,859 원	328,464 원	279,614 원	192,237 원
비고	-	-	(구) 빌딩8	-	-	-	-	-

Source: 오피스파인드, 젠스타메이트 / RF=0개월 / 보증금 운용이율 : 3%

01 오피스 임대시장 - B급

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

자산명	태흥빌딩	세우빌딩	코캠빌딩	한마루빌딩	해운빌딩	씨티플라자 빌딩	센터빌딩	신송빌딩
사진								
주소	영등포구 의사당대로 8	영등포구 여의공원로 115	영등포구 여의나루로 61	영등포구 여의나루로 81	영등포구 국회대로68길 17	영등포구 국제금융로2길 17	영등포구 여의대방로65길 6	영등포구 여의나루로 67
준공연도	1984	2007	1986	1982	1996	1993	2003	1984
대지면적(평)	1,526평	862평	419평	496평	450평	420평	275평	625평
연면적(평)	5,044평	2,850평	4,049평	1,640평	1,488평	1,388평	909평	2,066평
전용률	58.7%	61.7%	56.3%	52.8%	72.4%	55.6%	58.0%	50.5%
규모	B3 / 11F	B4 / 14F	B4 / 14F	B4 / 12F	B3 / 10F	B4 / 14F	B6 / 16F	B4 / 15F
임대료(원)	77,000	70,000	78,200	52,000	75,000	61,000	70,000	43,000
관리비(원)	33,000	30,000	35,300	27,000	32,000	30,000	36,000	25,000
보증금(원)	770,000	700,000	706,800	520,000	750,000	610,000	700,000	430,000
E.NOC(원)	190,770 원	165,045 원	204,737 원	152,083 원	150,484 원	166,562 원	185,776 원	136,755 원
비고	-	-	(구) 하이투자증권					

Source: 오피스파인드, 젠스타메이트 / RF=0개월 / 보증금 운용이율 : 3%

01 오피스 임대시장 - 사옥

YBD 내 사옥으로 사용 중인 오피스 자산은 다음과 같다. 주로 금융권의 본사가 위치하고 있다.

자산명	교보증권빌딩	하이투자증권빌딩	신한금융투자타워	하나증권빌딩	BNK금융타워	한화금융센터	신영증권빌딩	SK증권빌딩
사진								
주소	영등포구 의사당대로 97	영등포구 여의대로 66	영등포구 여의대로 70	영등포구 의사당대로 82	영등포구 국제금융로2길 24	영등포구 여의대로 56	영등포구 국제금융로8길 16	영등포구 국제금융로8길 31
권역	YBD	YBD	YBD	YBD	YBD	YBD	YBD	YBD
준공연도	1983	1994	1995	1994	1995 (2018)	1995	1985 (2018)	2017
대지면적(평)	1,342	1,121	1,441	2,290	961	1,121	1,090	1,190
연면적(평)	12,373	15,072	21,167	21,122	12,209	18,041	8,229	9,513
규모	B3 / 20F	B7 / 19F	B7 / 30F	B5 / 23F	B6 / 20F	B7 / 27F	B4 / 12F	B5 / 15F
비고	교보증권	하이투자증권	신한금융투자	하나증권	BNK투자증권	한화그룹	신영증권	SK증권

Source: 오피스파인드, 젠스타메이트



Chapter 02 오피스 투자시장

오피스 투자시장 개괄

오피스 빌딩의 투자 등급별 구분은 Core, Core+, Value-add, Opportunistic으로 나뉘어진다. Core, Core+ 급 자산은 우량하고 안정적인 자산군으로서, 현자산의 운용만으로도 안정적인 현금 흐름을 창출할 수 있다. Value-add 자산은 건물의 노후화, 임차 불안정 등의 이유로 최우효이율을 달성하지 못하여, 현재 시점에서는 자산의 투자 매력도가 떨어지지만 향후 리모델링, 임차인 교체, 컨버전 등 다양한 전략을 통하여 자산 가치 상승을 꾀할 수 있는 자산군이다. 이에 비해 Opportunistic 자산군은 Value-add와 컨셉은 유사하나, 건물의 현재 이용 상태가 매우 열악하여 리모델링-재건축 수준의 가치제고 전략이 필요하며, 투자비용이 많이 들고 리스크가 큰 반면, 성공했을 때의 자산가치 상승폭은 가장 높다.

오피스 임대시장에서의 분류 체계와 연결해서 본다면, Prime급 오피스는 Core, A급 오피스는 Core+급 투자 자산으로 우량 임차인의 임대료만으로 안정적인 현금흐름을 창출할 수 있는 자산이며, 그 이하급의 오피스는 Value-add를 통하여 자산가치를 제고하고 매각차익을 통해 높은 수익을 얻을 수 있는 자산이라고 할 수 있다.

최근 금리 인상과 부동산 시장 침체로 인해 높은 위험을 부담하는 Value-add, Opportunistic 자산군에 대한 투자가 줄어들고 있으며, 안정적인 Core 자산 위주로 거래가 진행되고 있다.



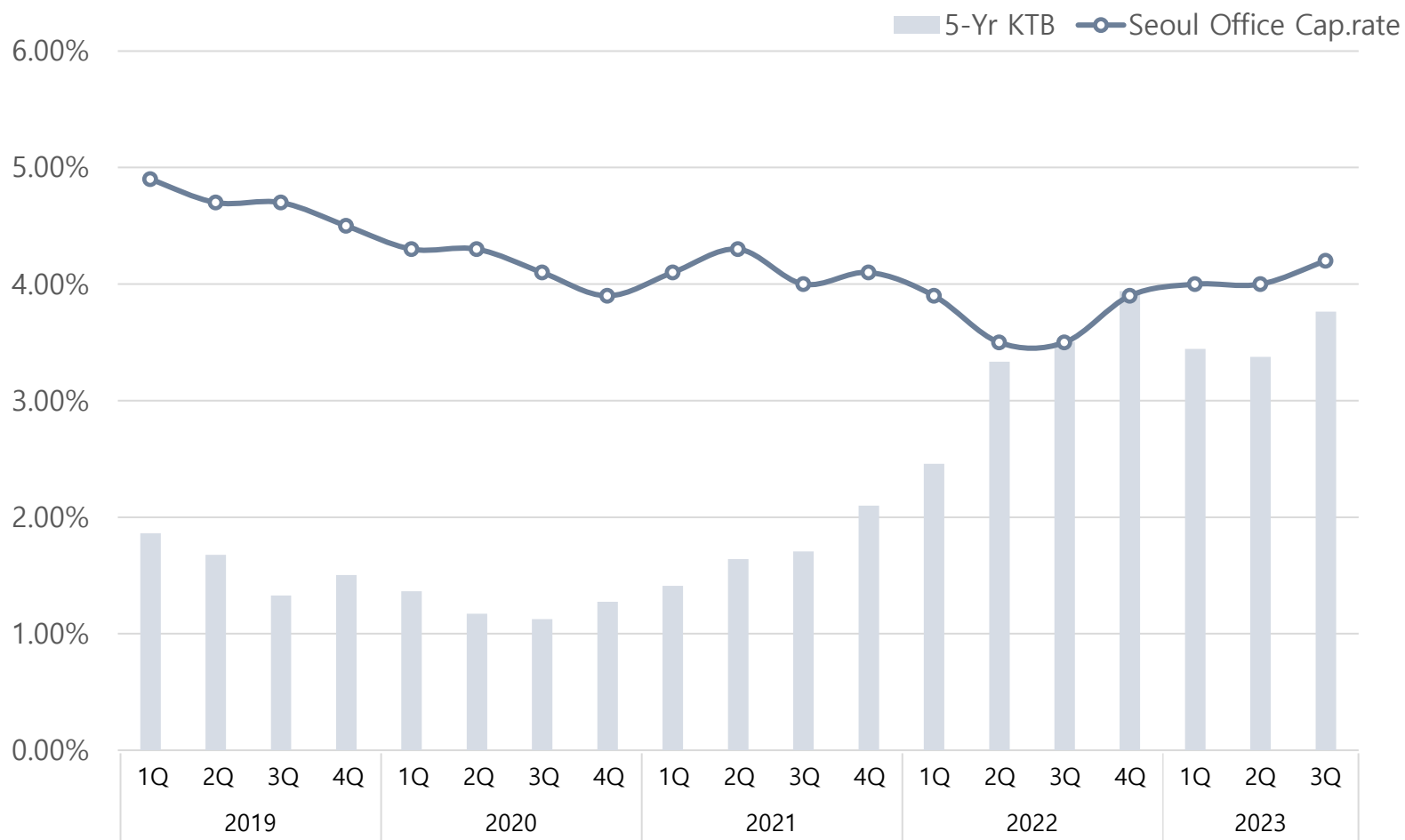
01 오피스 투자시장

캡레이트

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.

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 매력력이 떨어지는 것을 우려해야 한다.

서울 오피스 캡 / 5년물 국채



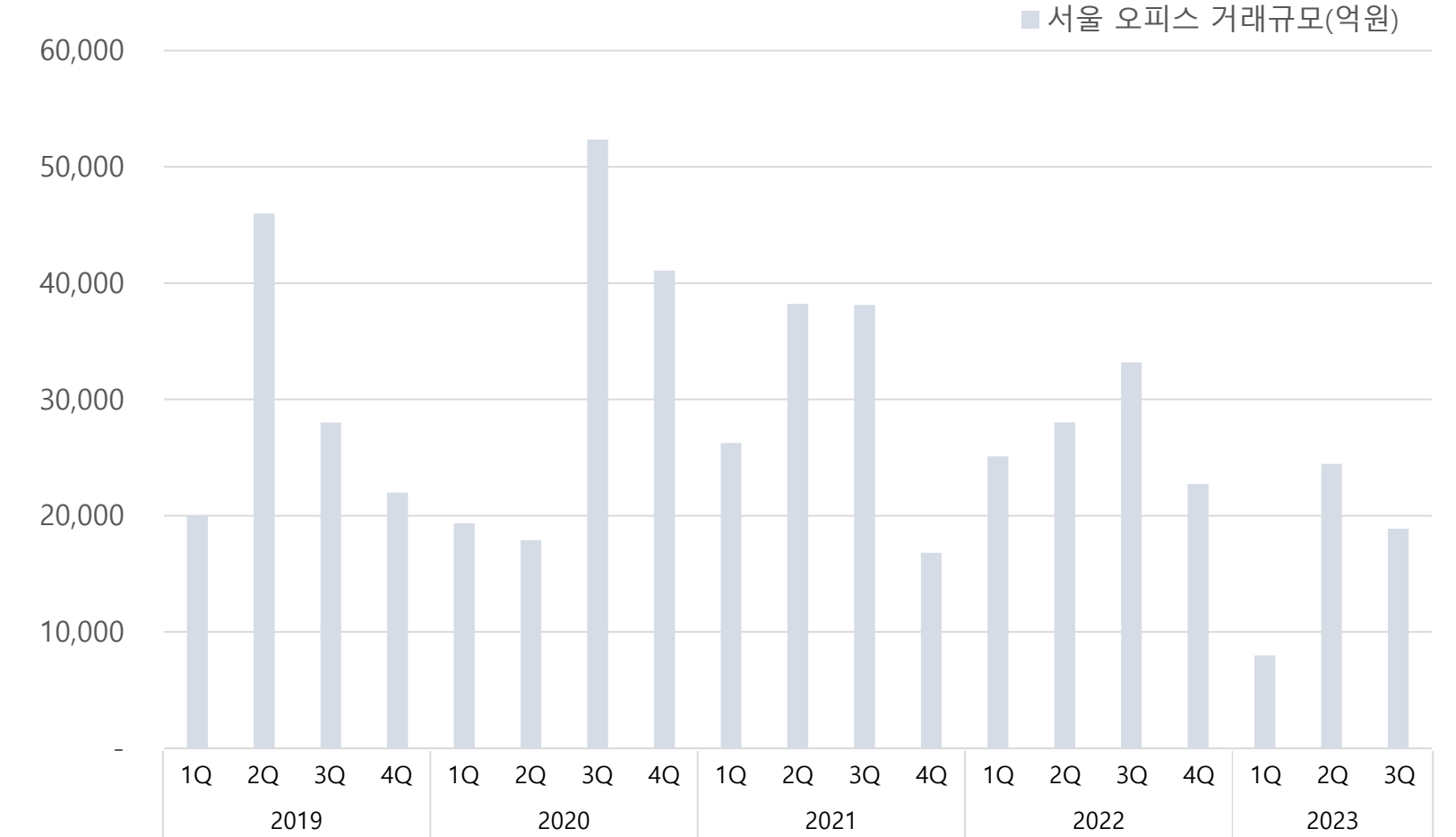
Source: 젠스타메이트, 한국은행 경제통계시스템

거래규모

국내 오피스 임대시장은 여전히 임대인 우위의 시장이 지속되며 국내외 투자자들의 관심은 여전히 높은 것으로 판단되나, 고금리 상황이 장기화되는 등 부동산 경기 침체의 영향으로 거래 지연 사례가 증가함에 따라 서울 오피스 거래규모는 아직 회복하지 못하는 추세이다. 국내 기관투자자들은 급격히 상승한 금리와 유동성 부족, 기대수익률의 상승 등으로 투자 심리가 위축되고 있으며, 해외 투자자들도 임대수요가 감소한 해외 오피스 투자 시장과는 다른 양상을 보이는 한국 오피스 시장에 대한 투자를 예전보다 신중하게 진행하고 있다.

몇몇 거래의 종결 지연 및 매물 증가에 따른 우량자산 위주의 선별적 거래 종결 가능성이 높지만, 거래 주체들은 매각방식 변경, 거래형태 및 투자자 모집구조 다변화 등 다양한 전략으로 거래 종결을 위해 노력하고 있다.

서울 오피스 거래규모 추이



Source: 젠스타메이트, Savills

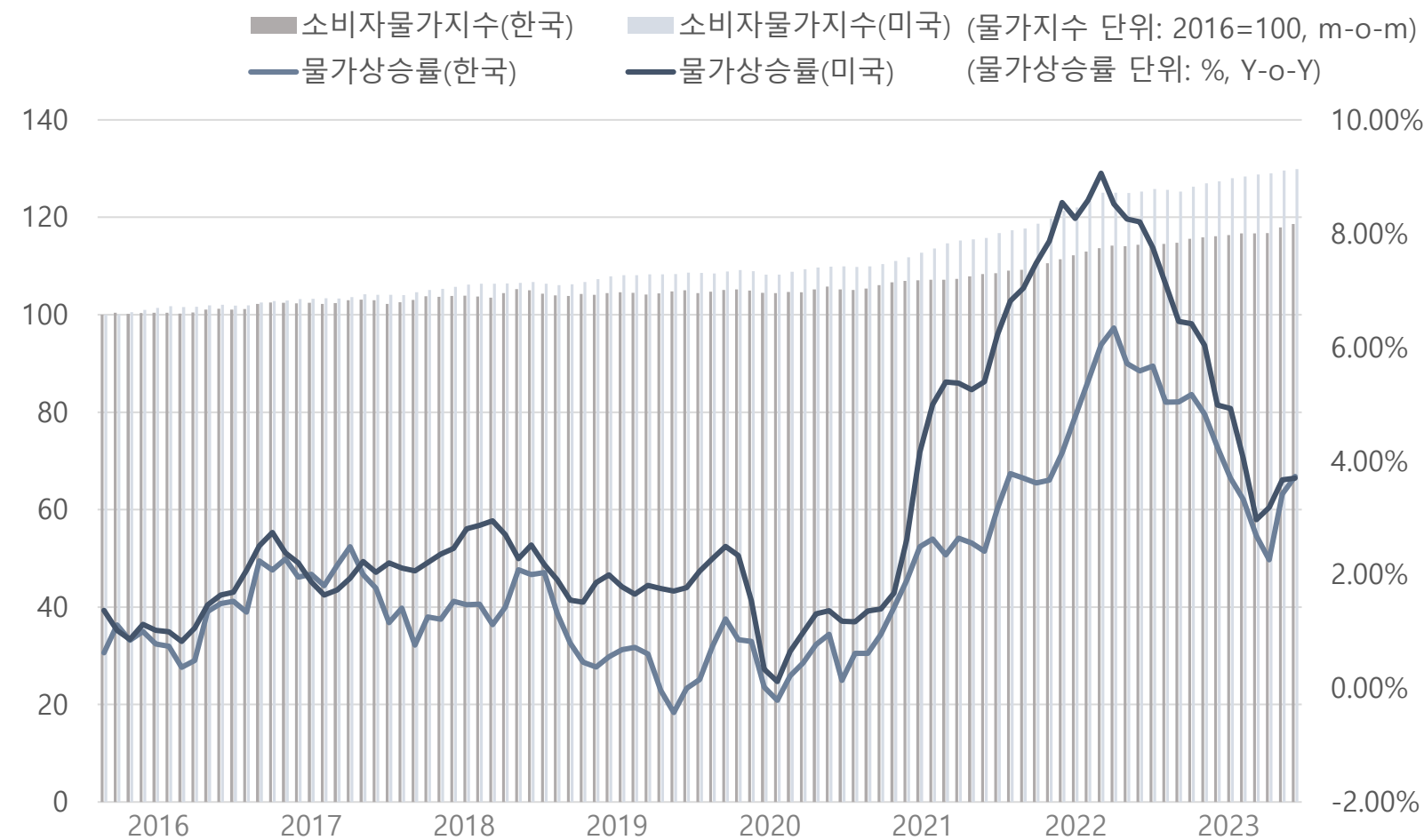
01 오피스 투자시장- 금리

물가 전망

국내 물가상승률은 2분기의 흐름을 이어 7월에도 둔화되는 모습을 보였으나, 여름철 농산물 가격 급등과 국제 유가의 영향으로 전년 동월 대비 3.7%의 상승폭을 기록했다. 이는 5개월 만에 가장 높은 상승률로 소비자들의 체감 물가는 여전히 높은 상태이며, 소비 심리는 아직 비관적인 모습이다.

미국은 경제활동이 견고한 수준으로 확장되는 국면을 보여주고 있지만, 인플레이션은 여전히 높은 상태이고 장기적으로는 2%로 되돌리는 것이 목표이므로 높은 기준금리를 이어가고 있다. 당분간 물가상승률은 다소 높은 수준에서 완만한 둔화흐름을 보일 것으로 예측되고 있다.

소비자물가지수 / 물가상승률



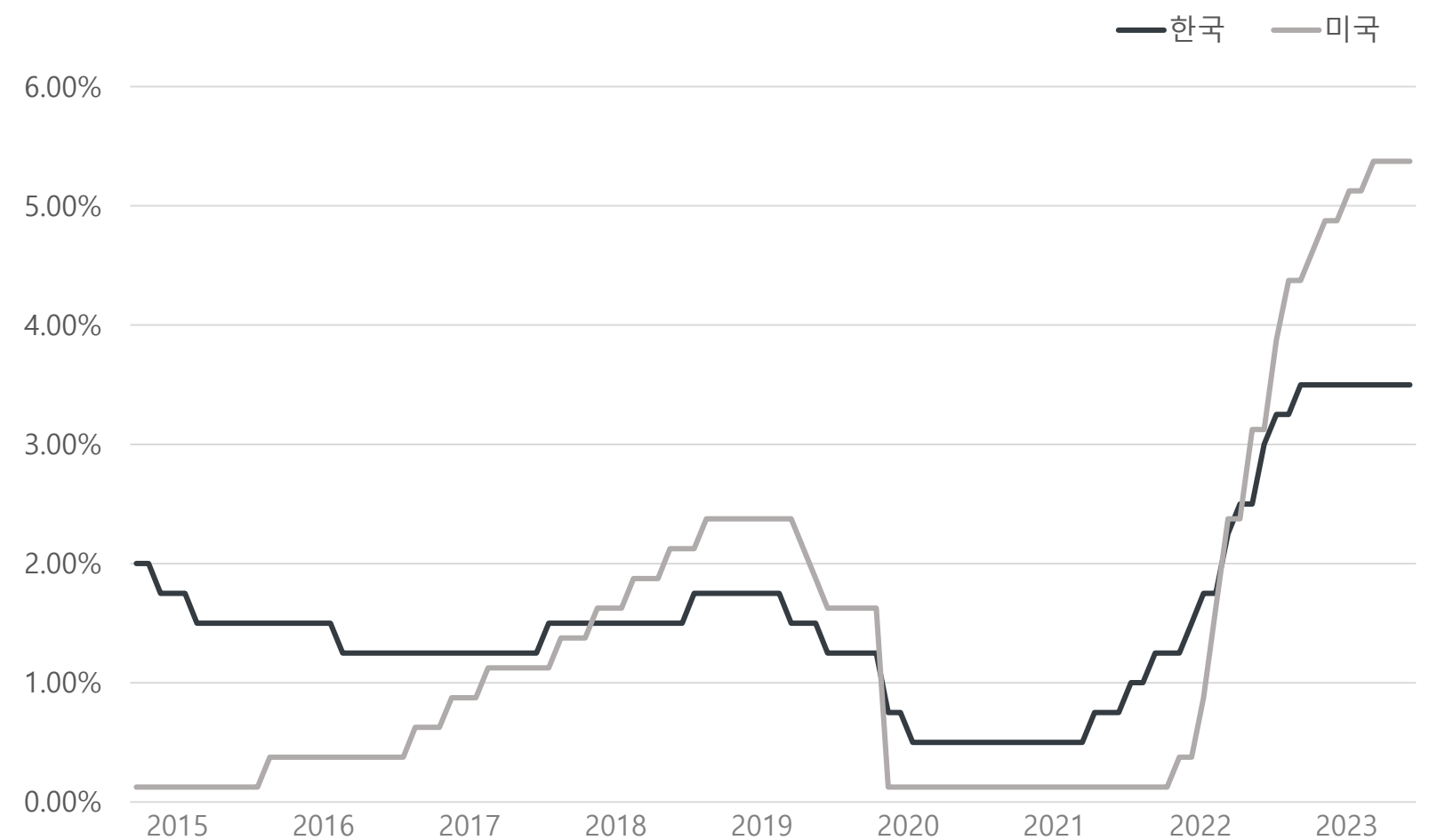
Source : 한국은행, JLL, savills

기준금리

한국은행이 23년 1월 기준 금리를 0.25%p 인상한 뒤 다섯 차례 금리를 동결함에 따라 기준금리는 3.5%를 유지하고 있다. 이에 반해, 미국은 물가 안정에 대한 의지를 보여주며 지난 7월 인상한 이후로 기준금리(5.50%) 동결을 이어가며 한국과 미국의 기준금리 차이는 역대 최대 수준인 2.00%를 유지하고 있다.

국내 물가상승률이 재차 반등함에 따라 금리 인상 압박이 더욱 거세질 것으로 예상되며 원자재 가격 상승, 불안정한 환율 추이가 물가 상승을 자극하여 고금리 시장의 장기화가 예측된다. 하지만 한은은 물가상승률이 둔화세를 이어가며 연말에 3%내외 수준을 보일 것으로 전망한 가운데, 향후 통화정책방향 결정이 주목된다.

기준금리(월)



Source: 한국은행, JLL, savills

CBD 오피스 투자시장

CBD 개괄

CBD 권역은 전통적인 업무 권역으로 시청, 을지로, 광화문 등 넓은 범위에 걸쳐 오피스들이 포진하고 있으며, 오피스 빌딩의 수도 많고 거래도 활발하게 이루어지는 권역이다. 여타 업무권역에 비해 펀드, 리츠와 같이 상업용, 투자용으로 활용되는 자산들이 많으며 오래된 업무지역인 만큼 재건축과 리모델링도 많이 이루어지고 있다.

CBD 오피스 투자시장 동향

CBD 권역의 평당 거래가는 3,271만원 수준을 기록하며 2023년 들어 계속해서 상승하는 추세를 보이고 있다. 이 사이에서 Cap.rate는 전 분기에 하락했다가 3분기에는 소폭 상승하였다.

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 서소문로를 중심으로 한 리모델링, 재건축 예정 자산들이다. 시티코어가 서소문 J빌딩&M빌딩을 재개발 예정이고, 최근 거래된 동화빌딩도 JB금융에 의해 19층 규모의 오피스빌딩으로 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 중이다. 최근 EFC(을지파이낸스센터)의 입찰이 있었으나, 우선협상대상자로 선정된 미래에셋자산운용이 인수 MOU를 해지하며 사실상 무산되었다. 을지로지구의 재개발은 시청지역에 비해 진행도가 높은 편으로 CBD의 동쪽 방향 확장을 주도하고 있다.

CBD 권역의 주목할 만한 재개발, 리모델링 사례로는 삼일빌딩, SK서린빌딩, 센트로폴리스 등이 있으며, 각각 개발을 통해 자산 가치를 끌어올렸고 현재 해당 권역의 랜드마크로서 기능하고 있다. 향후 예정된 시청~서소문 권역과 을지로 권역에서의 재개발을 통해 CBD 오피스 지도가 어떻게 변화할지 상상해 볼 필요가 있다.



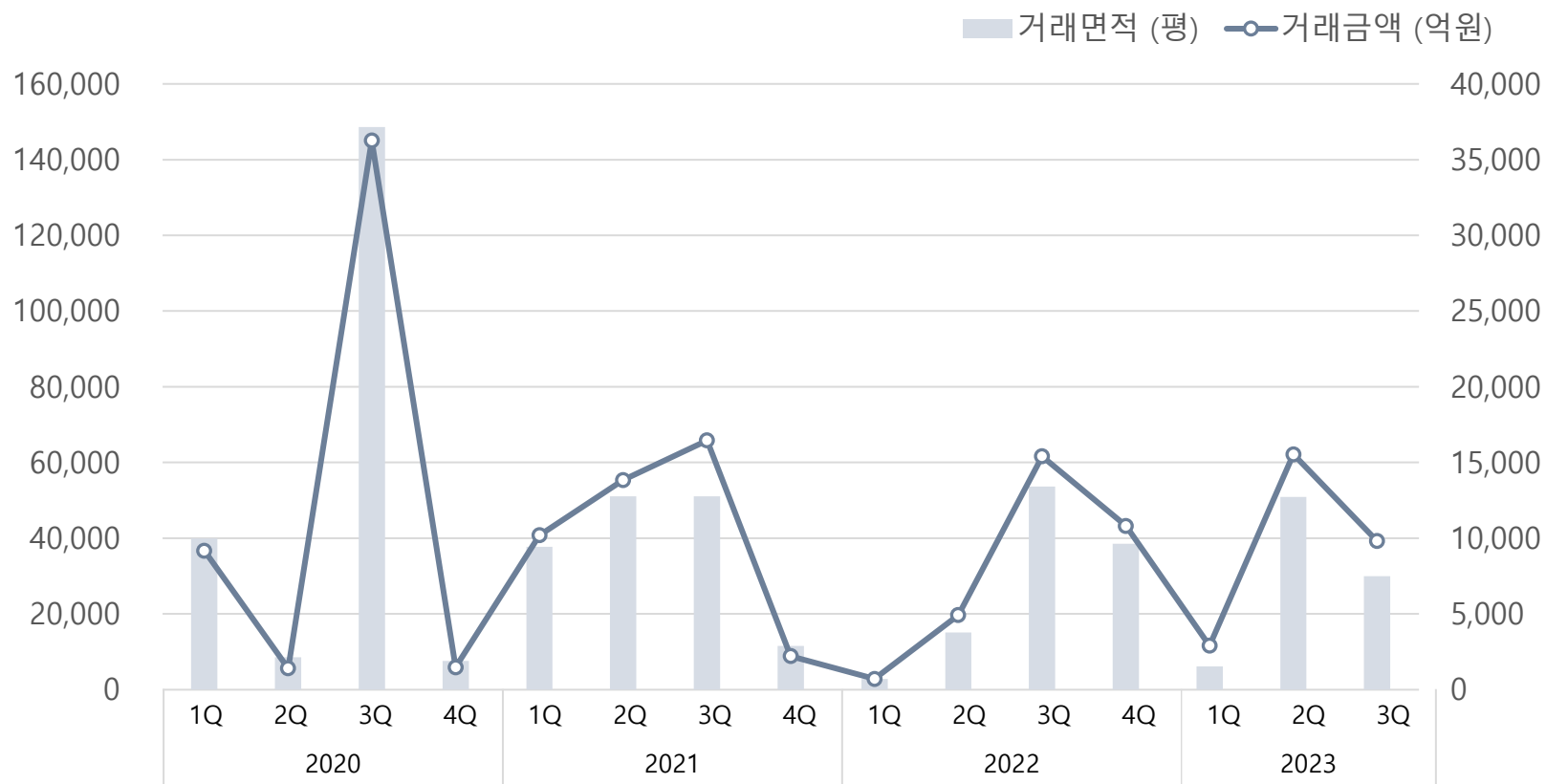
01 CBD 오피스 거래규모

오피스 거래규모와 시장 동향

2023년 3분기 CBD 권역의 거래 규모는 29,975평, 9,805억원 규모로 지난 분기 대비 20,900평, 5,727억원 가량 하락하였다.

해당 분기의 주요 거래사례로는 타워8, 대한항공빌딩, 씨티뱅크센터 등이 있다. 작년에 추진되었던 타워8의 매각 건은 미래에셋자산운용이 DWS자산운용으로부터 약 5,490억 원에 매입하였고, 대한항공 빌딩은 한진칼이 자회사인 대한항공에게 약 2,642억 원에 매각하였으며, 씨티뱅크센터의 경우 케펠자산운용이 평당 2,800만원 수준으로 매입하였다.

거래면적 / 거래금액



Source : 젠스타메이트

02 CBD 오피스 Cap.rate

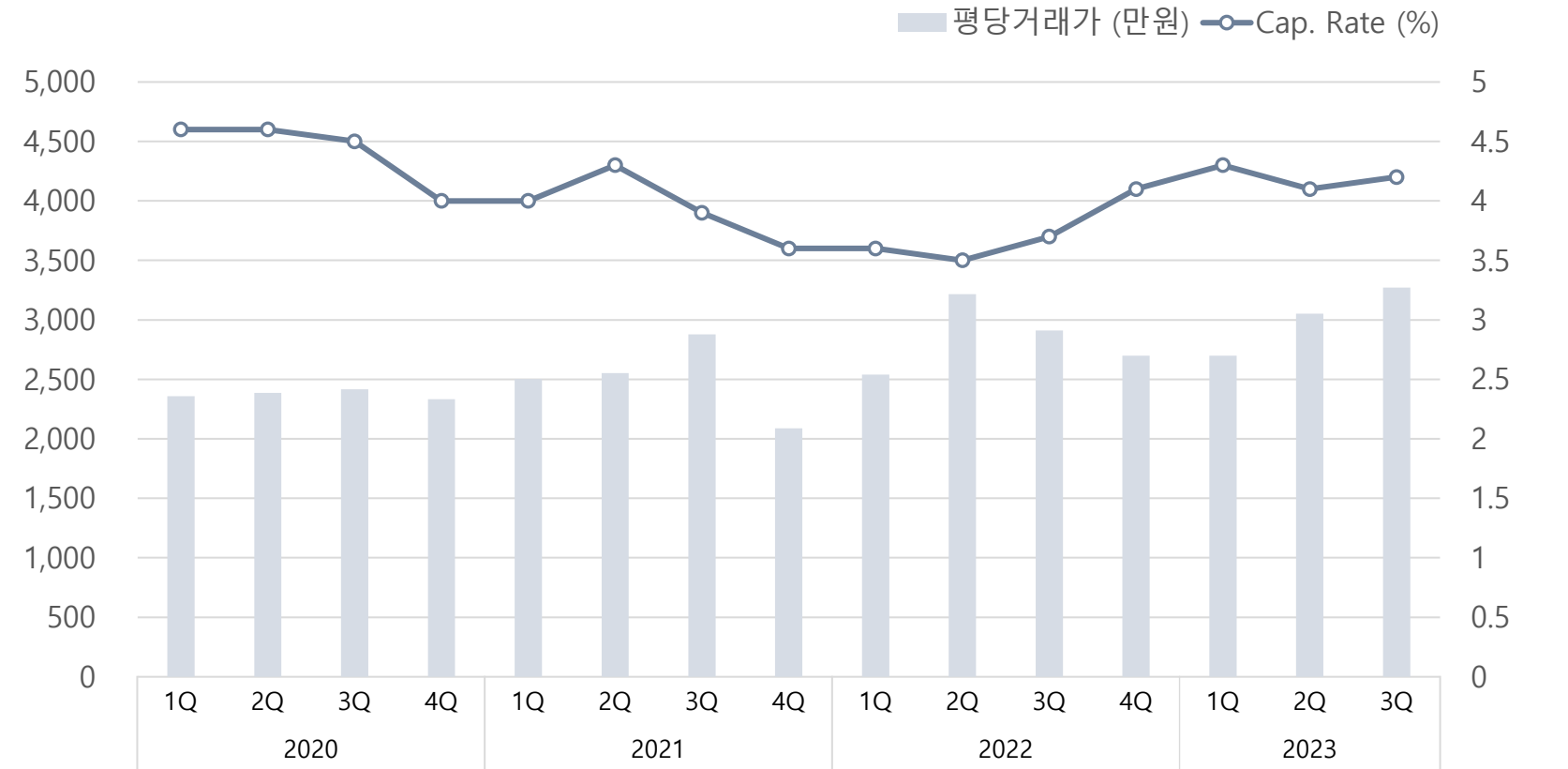
오피스 캡레이트와 평당거래가

2023년 3분기 CBD 권역의 캡레이트는 4.2%로 지난 분기 대비 0.1%p 상승하였으며, 평당거래가는 3,271만원으로 지난 분기 대비 218만원 상승하였다.

CBD 권역의 오피스 Cap.rate는 코로나 이전 5%대를 기록하고 있었으나, 초저금리에 따른 평당 거래가 상승으로 인해 2022년 2분기에는 3.5%까지 하락하였다. 2022년 이후부터는 금리인상으로 인하여 평당 거래가는 낮아지는 추세로 전환되었고 Cap.rate는 상승하여 2022년 하반기부터 지금까지 4%대를 기록하고 있다.

2023년 이후로 CBD 권역의 평당 거래가는 꾸준히 오르고 있으나 임대료 또한 전년 동기 대비 4%대의 상승률을 보이고 있어 결과적으로 당 분기의 Cap.rate는 상승하였음을 확인할 수 있다.

평당거래가 / 캡레이트



Source : 젠스타메이트

01 오피스 거래사례

CBD 오피스 거래가격 추이

오피스 거래가격은 점차 증가하는 추세이며 2019년에는 평당 2,000만원 초중반대 수준이던 거래가격이 2023년에는 평당 2,000만원 후반~3,000만원 중반대로 올라섰다. 다만 예외적으로 2019년에 평당 4,000만원으로 하나그룹명동사옥이 거래된 바가 있으며 이후에도 SK서린빌딩, 서소문 J빌딩&M빌딩 등 추세에 비해 높은 거래가격이 종종 등장한 적이 있다.

주목할 만한 거래사례

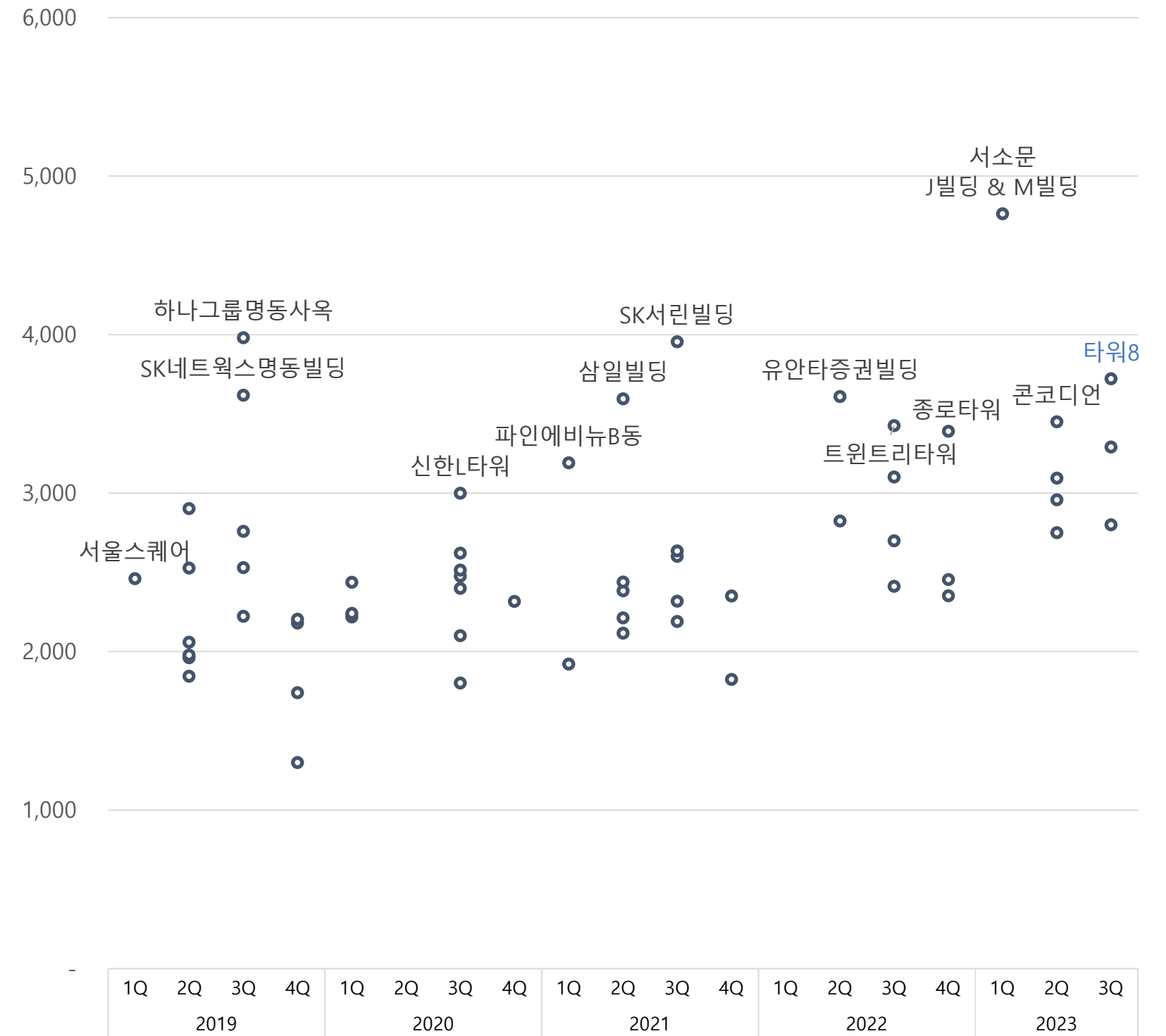
급격한 금리 이상과 매도 호가 차이로 지난해 종결되지 않았던 타워8이 금번 분기 클로징이 완료되었다. 미래에셋자산운용이 DWS자산운용으로부터 약 5,490억 원에 매입, 연면적 평당 3,514만원 수준으로 이전 거래되었던 종로타워(3,390만원/평), 콘코디언(3,450만원/평) 대비 약간 상승한 금액이라고 할 수 있다. 해당 자산은 추후 신탁중앙회의 사옥으로 사용될 가능성이 있다.

금리 인상으로 인한 유동성 문제로 기관투자자들이 다소 소극적인 움직임을 보이는 반면, Replacement Cost를 고려하는 SI들이 본 사례와 같이 적극적으로 투자에 나서고 있으며 SI들이 현재 시장 상황을 반영하지 않은 다소 높은 거래 가격을 제시함에 따라, 착시 현상이 보일 수 있다. 다만 아직 불안정한 금융시장과 유동성 문제로 인해, 추후 서울 오피스 시장의 가격이 조정될 가능성이 존재한다.

	자산명	타워8
	거래규모	대지면적 996평 / 연면적 15,625평
	거래형태	Asset
	매도자	DWS자산운용
	매수자	미래에셋자산운용
	거래금액	총 5,490억원 (평당 3,514만원)

CBD 오피스 거래가격 사례

(단위 : 만원)



Source: 젠스타메이트

01 오피스 거래사례

이번 분기 CBD의 Cap.rate은 4.2%로 지난 분기 대비 0.1%p 상승했으며, 타워8 등 대형 거래의 영향으로 평당 거래가격은 3,271만원을 기록하여 서울 권역 중 가장 큰 상승폭을 보여주었다. 또한, 서울 전체 거래규모의 52% 수준인 9,805억원(28,758평)이 거래되며 가장 큰 거래규모를 보였다. 매수자 유형 중 펀드 및 리츠의 매수가 CBD, 기타 권역에 집중되며 1조 3,043억 원(전체 매수규모의 69%)의 거래규모를 기록했다.

자산명	타워8	서소문 KAL빌딩	씨티뱅크센터	콘코디언	SK 남산그린빌딩	동화빌딩, 동화빌딩 별관	한국은행 소공별관	서소문 J빌딩 & M빌딩
사진								
거래시기	2023.3Q	2023.3Q	2023.3Q	2023.2Q	2023.2Q	2023.2Q	2023.2Q	2023.1Q
사용승인	2015	1984	1987(2020)	2008	1994	1970	1965	1965
매도자	DWS	한진 KAL	캐피탈랜드투자운용	DWS 자산운용	이지스 자산운용	마스턴 자산운용	한국은행	중앙홀딩스
매수자	미래에셋자산운용	대한항공(자회사)	케펠자산운용	마스턴 투자운용	이지스 자산운용	JB 우리캐피탈, 광주은행, 전북은행	케펠자산운용	시빅센터 PFV
거래금액	5,490 억원	2,642 억원	1,673 억원 (세어덜)	6,292 억원	4,789 억원	2,632 억원	1,409 억원	2,900 억원
거래평단가	3,514 만원	3,291 만원	2,800 만원	3,450 만원	2,750 만원	3,094 만원	2,958 만원	4,762 만원
거래면적	15,625 평	8,028 평	5,975 평	18,238 평	17,416 평	8,507 평	4,765 평	6,090 평

Source: 젠스타메이트

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

GBD 권역의 평당 거래가는 3,306만원 수준을 기록하고 있다. 이 사이에서의 Cap.rate는 하락했다가 최근 3분기 연속으로 상승 및 3.2%를 유지하는 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%대후반대 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.

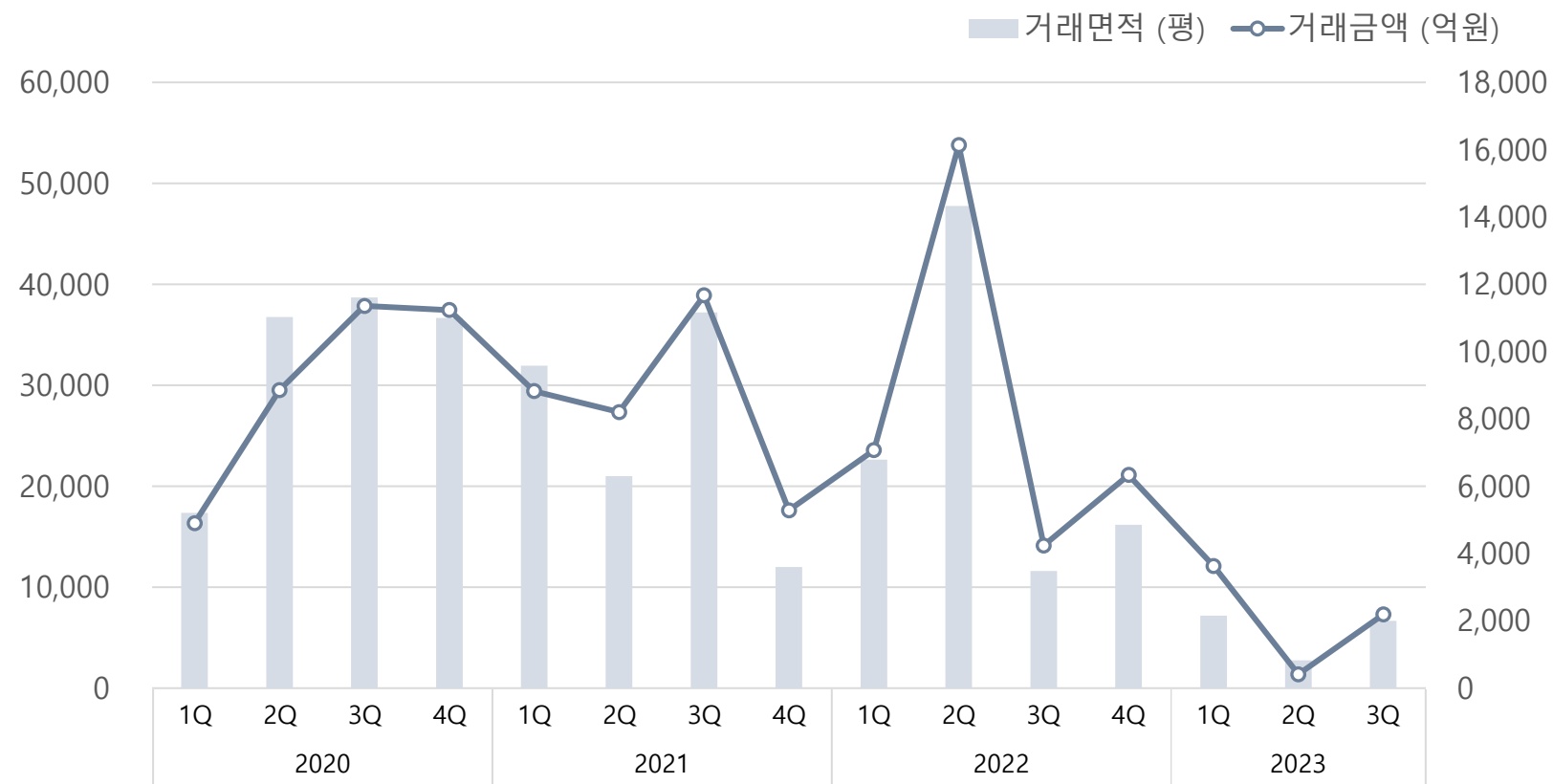


01 GBD 오피스 거래규모

오피스 거래규모와 시장 동향

2023년 3분기 GBD 권역의 거래 규모는 2,186억원의 거래규모를 기록하며, 강남대로 지역의 KG타워는 기존 코크렙제47호리츠를 존속시킨 상태에서 수익자를 교체하는 방식으로 거래가 진행되었다. 주요 투자자인 행정공제회는 2020년에 조성한 블라인드 펀드를 통해 KG타워의 지분을 매수하였으며, 당 분기 기준 KG타워는 0%의 안정적인 공실률을 유지하고 있다. 본 공급으로 침체되었던 부동산 거래 공급량에서 작년 2분기 대비 거래면적이 소폭 상승하는 추세가 관측된다.

거래면적 / 거래금액



Source : 젠스타메이트

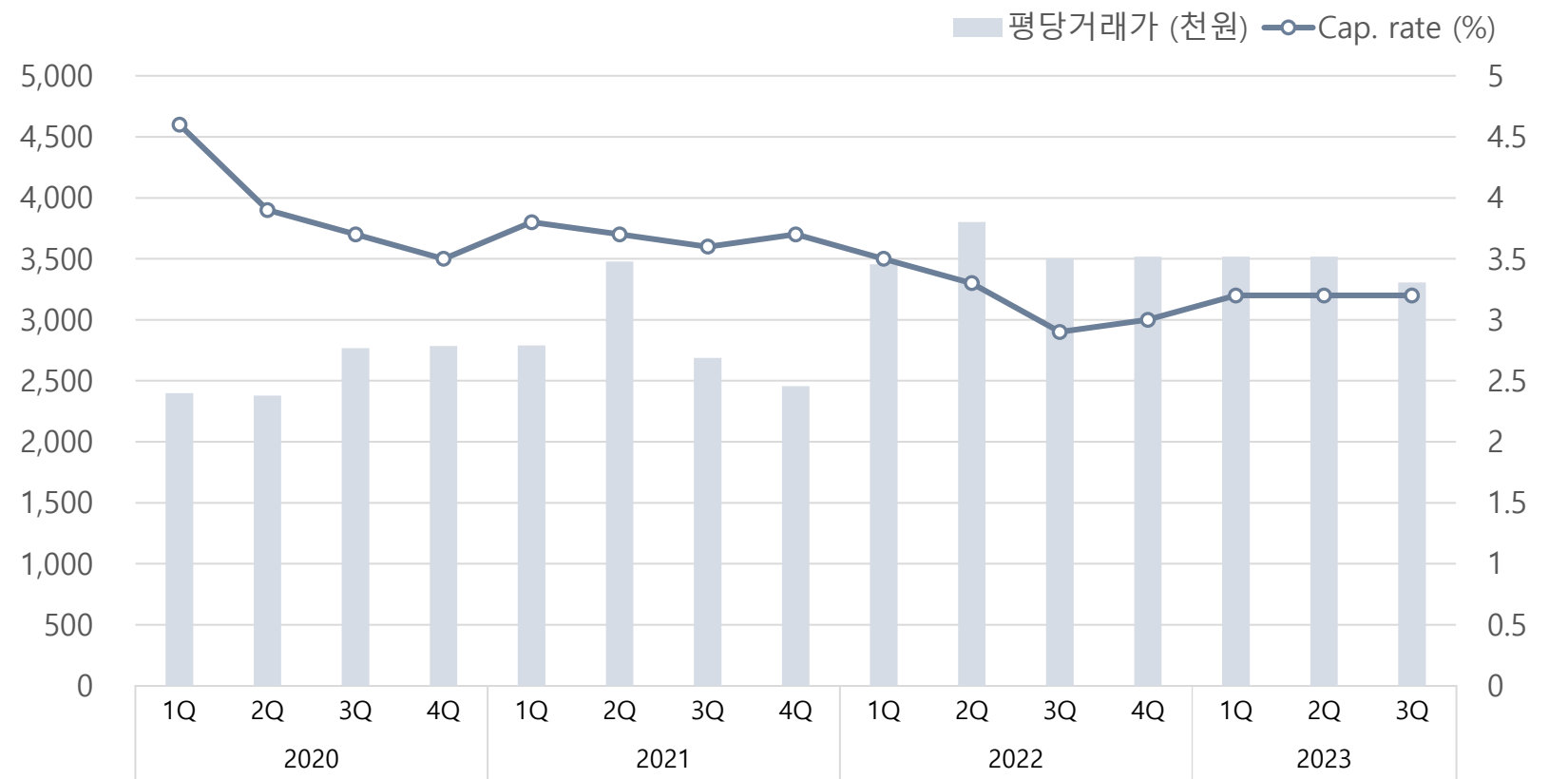
02 GBD 오피스 Cap.rate

오피스 캡레이트와 평당거래가

2023년 3분기 CBD 권역의 캡레이트는 3.2%로 지난 2분기와 마찬가지로 유지되고 있으며 평당 거래가는 3,306천원/평으로 지난 분기보다 소폭 하락했다.

GBD 권역의 오피스 캡레이트는 코로나 이전 3% 후반대를 기록하고 있었으나, 풍부한 유동성과 시장의 관심으로 코로나 이후 3% 초반대로 소폭 하락하는 추세를 보이고 있다.

평당거래가 / 캡레이트



Source : 젠스타메이트

01 오피스 거래사례

GBD 오피스 거래가격 추이

오피스 거래가격은 점차 증가하는 추세이며 2019년에는 평당 1,000~2,000만원 후반대 수준이던 거래가격이 2023년에는 2,000초반대~4,000만원 초반대로 올라섰다. 2020년에는 예외적으로 평당 8,000만원 서울빌딩이 거래된 바가 있으며 이후에도 추세에 비해 높은 거래가격이 종종 등장한 적이 있다. 최근에는 세명빌딩이 평당 12,000만원으로 거래되었다.

주목할 만한 거래사례

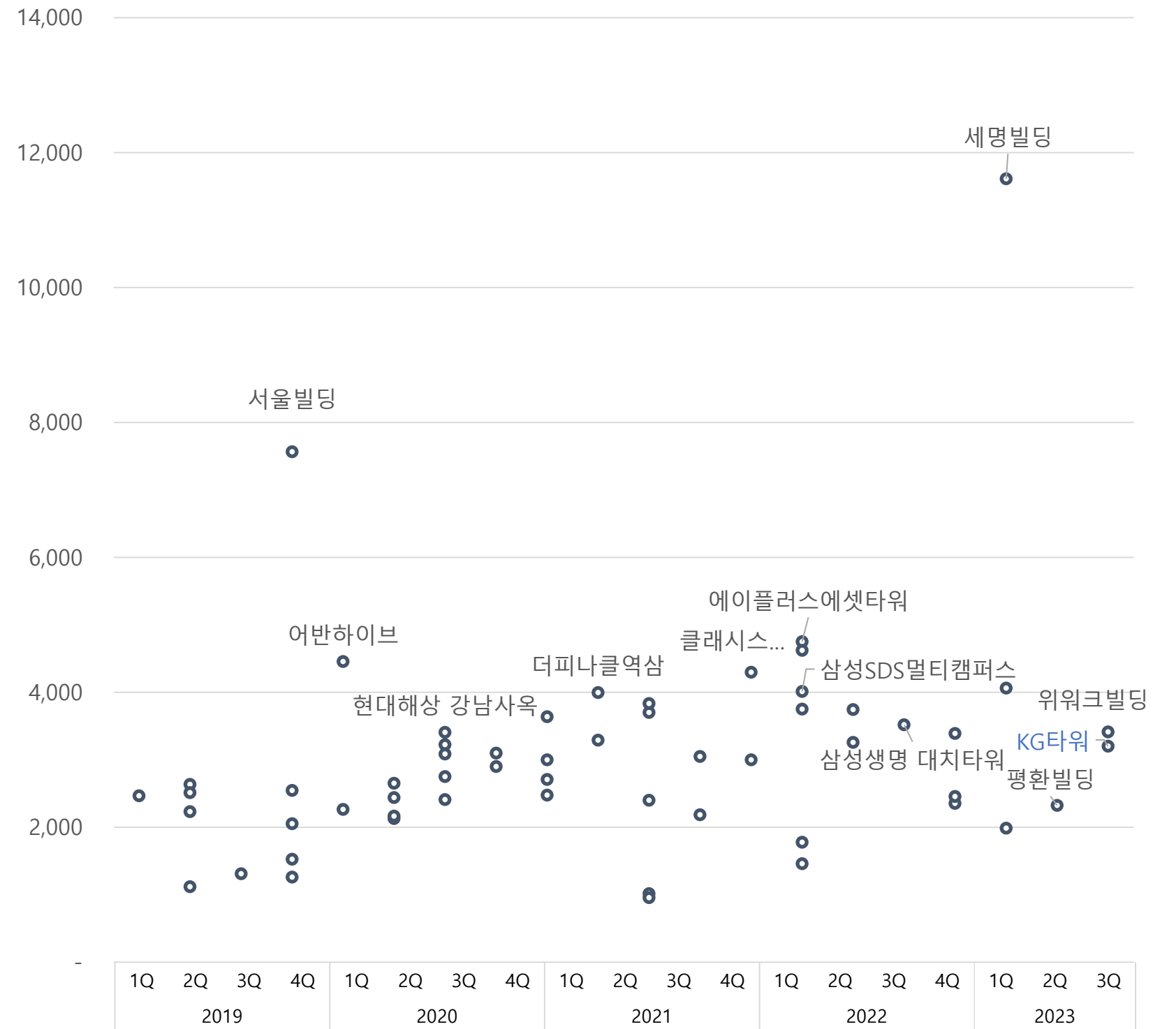
기관 투자자들의 투자 심리가 전반적으로 위축되고 기대수익률이 상승, 시장의 매물의 증가함에 따라 우량 자산을 위주로 선별적으로 거래가 종결될 가능성이 높아지는 상황이다. 이러한 상황에서 상대적으로 낮은 조달금리의 부동산펀드 대출 조건을 그대로 승계하고 펀드의 주요 수익자만 교체하는 수익증권 거래 및 리츠 주식 거래의 "Share Deal"의 빈도가 증가하고 있는 모습이다. 2023년 상반기 거래규모인 4.7조원 중 1.5조원(31%)가 Share Deal로 진행되었으며, 3분기에도 거래규모 2.6조원 중 1.0조 원(39%)이 수익증권 거래로 진행되었다. 당분기 GBD는 2개동이 거래되었으며, 그 중 KG타워는 행정공제회와 신한알파리츠가 Share Deal로 1,236억원에 매입했다.

	자산명	KG타워
	거래규모	대지면적 406평 연면적 3,861평
	거래형태	Share Deal
	매도자	코람코자산신탁
	매수자	행정공제회, 신한알파리츠
	거래금액	총 1,236억원 (평당 3,201만원)

Source : 젠스타메이트

GBD 오피스 거래가격 사례

(단위 : 만원)



Source : 젠스타메이트

01 오피스 거래사례

이번 분기 GBD의 Cap.rate은 3.2%이며, 평당 거래가격은 3,306만원을 기록하여 지난 분기 대비 106만원이 하락했다. 이는 KG타워, 역삼 위워크빌딩(구 대세빌딩) 2개 동의 중소형 규모 거래의 영향이며, 거래면적은 6,646평, 거래금액은 2,186억원이다. 그외 하나금융강남사옥, 센터포인트 강남 등 GBD 신규 매물이 쏟아지며 연내 매각을 목표로 했던 다수 건물이 철회 또는 지연되고 있어 당분간 시장 불확실성은 지속될 전망이다.

자산명	KG타워	역삼 위워크빌딩	평환빌딩	청담동 세신빌딩	세명빌딩	렉서스프라임 모터사옥	삼성생명 대치타워	에이플러스 에셋타워
사진								
거래시기	2023.3Q	2023.3Q	2023.2Q	2023.1Q	2023.1Q	2023.1Q	2022.4Q	2022.2Q
사용승인	2014	2018	2002	1994	1995	2004	1995	1999
매도자	코람코자산신탁	개인	개인	세신어패럴	개인	프라임 모터	삼성생명	코람코 자산신탁
매수자	행정공제회, 신한알파리츠	아우룸	에치엔지	한섬	빗썸 코리아	와이엠렉서스, 화영엘앤씨	삼성FN리츠	코람코 자산신탁
거래금액	1,236 억원 (세어딜)	950 억원	320 억원	1,668 억원	1,630 억원	330 억원	4,811 억원	4,300 억원
거래평당가	3,201 만원	3,412 만원	2,325 만원	4,061 만원	11,609 만원	1,985 만원	3,519 만원	4,752 만원
거래면적	3,861 평	2,784 평	1,376 평	4,107 평	1,404 평	1,662 평	13,671 평	9,050 평

Source: 젠스타메이트

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

2023년 3분기 평당 거래가는 2,177만원, Cap.rate 또한 4.1%를 유지하고 있다. 이전 분기 현대카드빌딩 1관 거래 이후로 YBD 권역에서 확인된 신규 거래사례는 없기 때문이다. 하이투자증권빌딩 등이 매물로 나왔으나, 매각 작업이 막 시작된 시점이기 때문에 4분기에도 신규 거래가 없을 수 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

2023년 8월 앵커원이 완공되었고, 내년 상반기 TP타워가 완공될 예정이다. 두 물건 모두 상당 부분 선임차가 되었다는 점에서 YBD 오피스 수요는 지금도 높다고 볼 수 있다. 최근 여의도 금융중심 지구단위계획안과 고도제한 재정비안이 발표되어 동, 서여의도 모두 개발호재를 앞두고 있는 가운데, 이들 계획안의 확정일과 세부 사항에 따라 오피스 공급 정도가 결정될 것이다. 다만 신영이 추진하고 있는 메리츠화재 여의도사옥 재개발사업처럼 도시계획 확정 전에 사전 작업을 빠르게 실시하는 경우도 찾을 수 있어 시장의 기대감은 큰 것으로 보인다.



01 YBD 오피스 거래규모

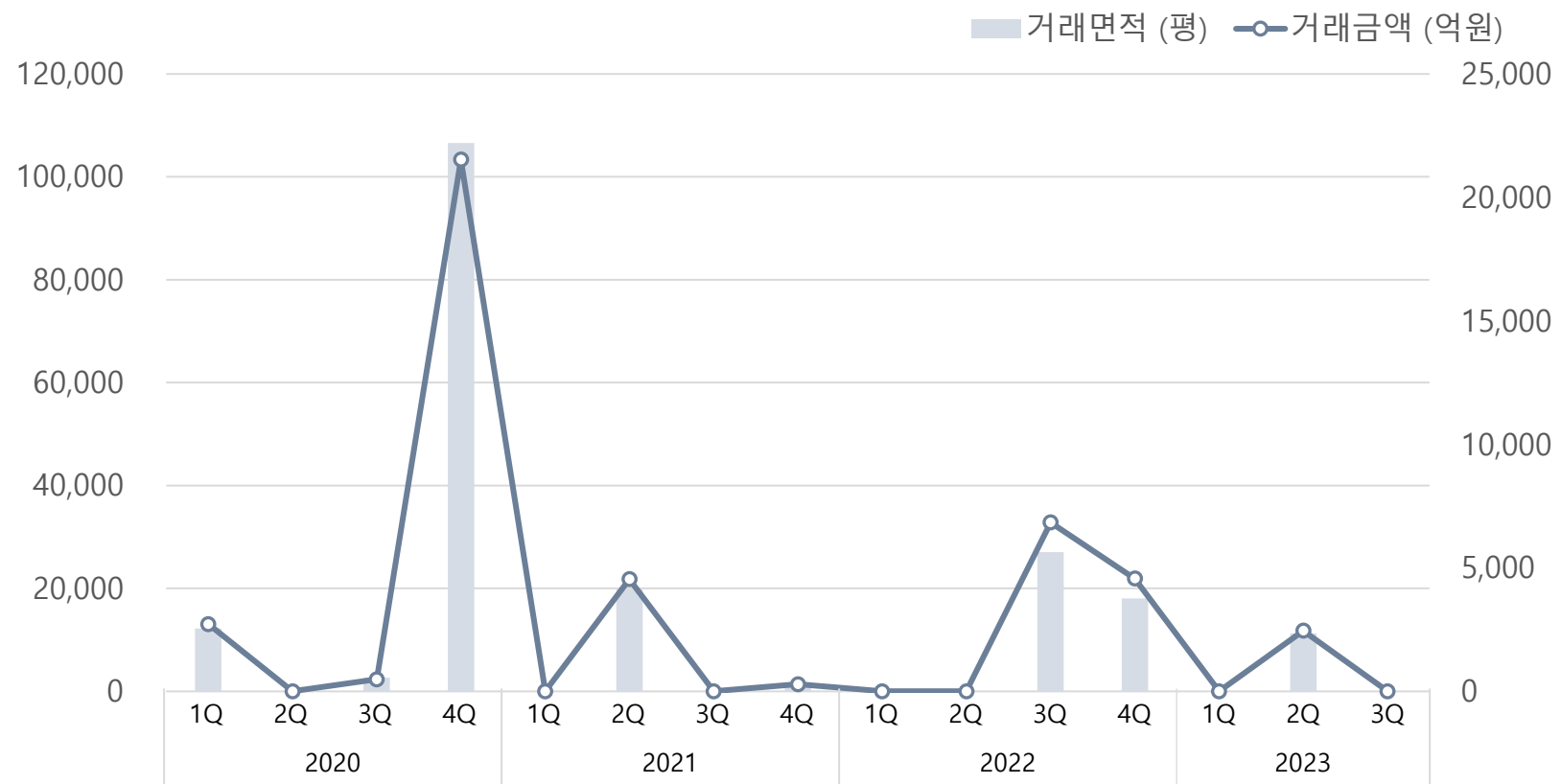
오피스 거래규모와 시장 동향

2023년 3분기 YBD 권역의 거래는 확인 된 바가 없다. 부동산 경기 침체의 영향으로 서울 오피스 시장 전체적으로 딜 클로징이 어려운 상황이지만 다른 권역에 비해 거래 건수가 특히 적은 편이다.

글로벌 자본을 끌어들이야 하는 규모의 딜은 전 세계적으로 오피스 투자심리가 좋지 않은 상황의 영향을 받고 있다. IFC의 경우 2022년 9월 협상 결렬 이후 오피스가 아닌 호텔을 중심으로 분할 매각하는 방안이 추진되고 있다.

대표적인 신규 매물로는 하이투자증권빌딩이 있지만 매각작업이 막 시작된 케이스이기 때문에 2023 4분기 오피스 거래 건수 또한 3분기와 마찬가지로 없거나 드물 것으로 보인다.

거래면적 / 거래금액



Source : 젠스타메이트

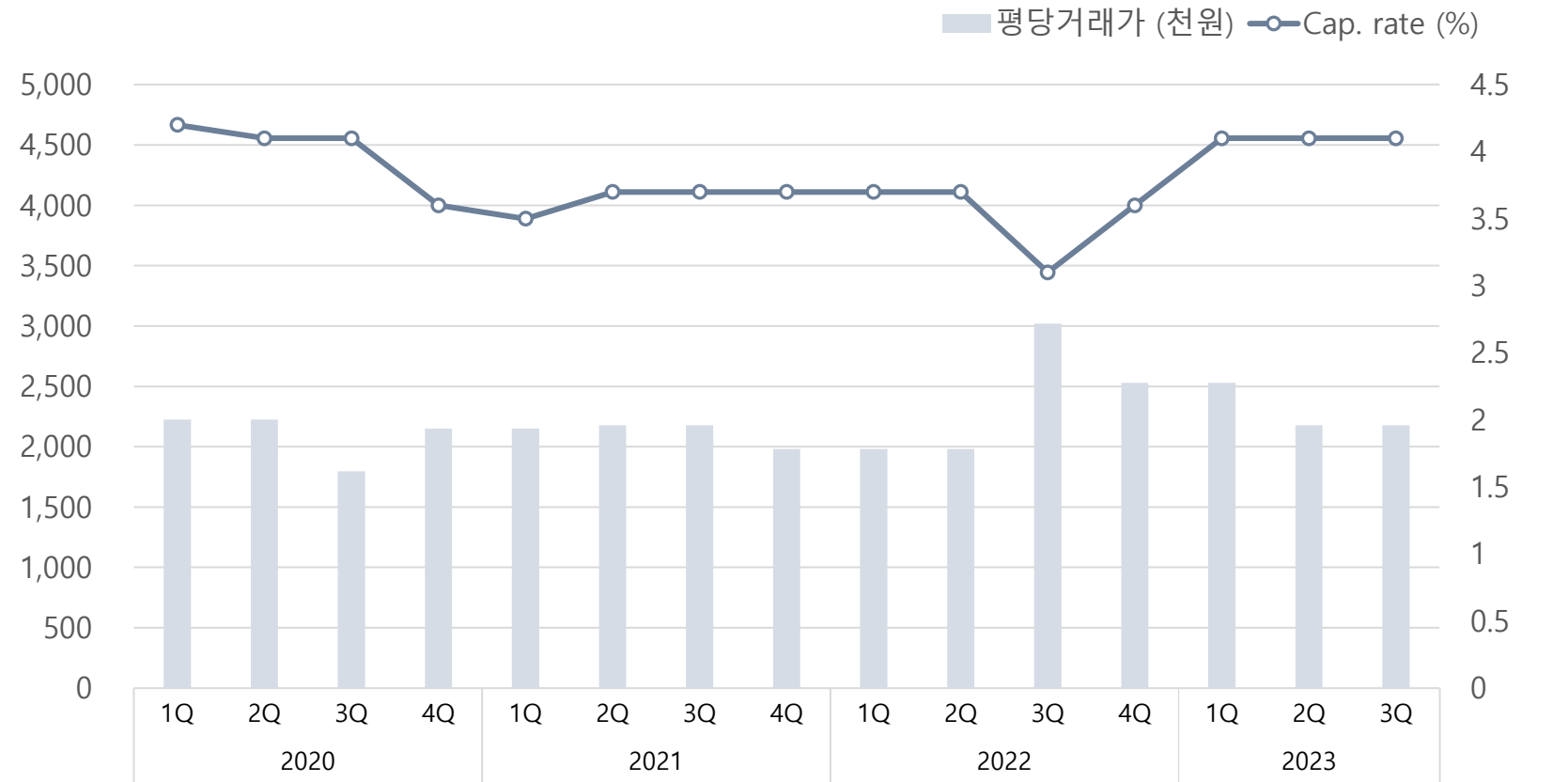
02 YBD 오피스 Cap.rate

오피스 캡레이트와 평당거래가

신규 거래가 없으므로 2023년 3분기 YBD 권역 캡레이트는 4.1%, 평당거래가는 2,177만원으로 지난 분기와 동일하게 유지되고 있다.

2020년 3분기까지 YBD 캡레이트는 4%대를 유지하고 있다가 파크원 매각시기인 2020년 4분기 3%대로 하락한 이후 2022년까지 3%대를 유지하고 있었다. 2022년 3분기에 이루어진 신한금융타워 매각 이후 비슷한 평당거래가를 보이는 물건은 없다. 또한 이와 함께 지속적인 임대료 상승으로 캡레이트는 2023년 1월부터 다시 4% 초반을 유지하고 있다.

평당거래가 / 캡레이트



Source : 젠스타메이트

01 오피스 거래사례

YBD 오피스 거래가격 추이

오피스 거래가격은 점차 증가하는 추세이며 2019년에는 평당 1,500~2,000만원 초반대 수준이던 거래가격이 2023년에는 2,000만원 중반대로 올라섰다. 2022년에는 예외적으로 평당 3,000만원 신한금융투자타워가 거래된 바가 있으며 이전에도 추세에 비해 높은 거래가격이 종종 등장한 적이 있다.

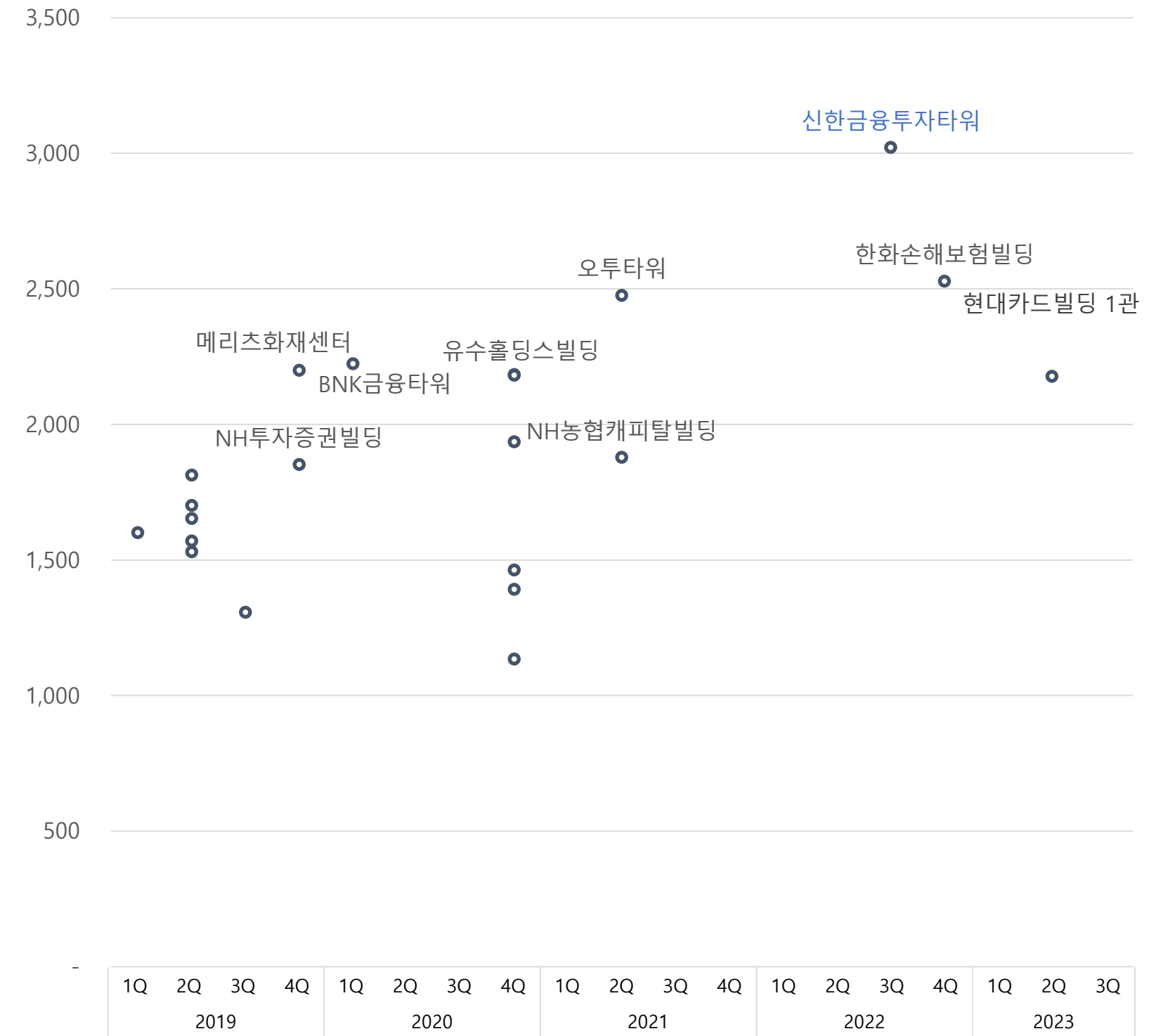
주목할 만한 거래사례

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 인수적격후보로 선정하였다. 6월 이지스자산운용을 우선협상대상자로 선정하였으며, 결국 6,395억원에 매각되었다. 차후에도 신한금융투자는 세일즈 앤 리스백 형태로 임차를 진행한다.

	자산명	신한금융투자타워
	거래규모	대지면적 1,441평 연면적 21,167평
	거래형태	Asset
	매도자	신한금융투자
	매수자	이지스자산운용
	거래금액	총 6,395억원 (평당 3,200만원)

YBD 오피스 거래가격 사례

(단위 : 만원)



Source: 한국부동산원

01 오피스 거래사례

YBD 오피스 투자시장은 최근 둔화된 모습을 보이고 있는데, 20년 4분기에 106,590평에 달하던 거래면적에서 22년 3분기 27,035평, 4분기 18,041평 거래 이후 23년 1분기, 3분기에는 거래 사례가 없는 등 현재는 거래절벽 상황에 있다. 2019년 4분기 이후로 거래된 사례들은 대체로 1990년 후반대 자산으로 준공된지 20~30년이 지난 자산들임을 알 수 있다.

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: 젠스타메이트



Chapter 03 개발 호재

개발 호재 개괄

정비사업이 진행되며 대규모 오피스 개발이 이루어지면 권역의 위상이 제고되거나 권역의 범위가 확장되기도 한다. 따라서 업무지구별 개발 현황에 대해 인지하고 미래의 변화를 예측해볼 필요가 있다.

먼저 CBD는 1960년대 후반 개발이 진행돼 타 업무권역들에 비해 역사가 오래되었고 노후화된 건축물들이 많다. 또한 권역 내 정비사업이 진행중인 구역들이 여럿 존재한다. 동화빌딩, 서소문 도시정비형 재개발, 봉래구역 도시정비형 재개발, 서울역 북부역세권 개발사업을 비롯하여 신규 개발 호재 및 공급이 서소문~서울역~용산 일대에 집중되면서 광화문~종각~을지로를 잇던 기존의 CBD 핵심 구역이 확장될 것으로 기대된다.

GBD는 정부에서 강남권역을 서울의 제2 상업지구로 지정하며 1980년대 중·후반 개발이 시작되어 비교적 신축 건물들이 많다. 하지만 테크 기업 임차인의 사옥 이전 대기수요와 한정된 공급으로 지속적인 개발 압력이 존재한다. 서초역 롯데칠성 부지를 비롯해 현대차 GBC 사업 등 신규 개발과 공급을 중심으로 GBD 역시 기존의 권역의 확장이 예상된다.

YBD는 금융특구로 지정되며 1980년대 초반 개발되었다. 여의도공원을 기점으로 서여의도와 동여의도로 YBD를 나누어 볼 수 있는데, 동여의도에 파크원, IFC 등 초고층 빌딩들이 즐비한 것에 반해 서여의도는 국회의사당을 이유로 고도지구에 묶여 주로 저층의 노후화된 건물들이 위치해 있다. 그런데 최근 서울시에서 이러한 고도제한을 대폭 완화하겠다는 계획을 발표했다. 이러한 서여의도 고도제한 완화를 통해 서여의도 일대의 대규모 개발이 기대되며 YBD 권역 위상이 제고될 것으로 기대된다.



01 CBD 개발 호재 : 종각 주요 공급



공평구역 도시정비형 재개발사업

- 용도지역: 일반상업지역(공평 도시정비형 재개발구역)
- 대지면적: 97,000m²
- 주요공급: 상업·업무 시설

1978년 도심재개발지역으로 지정됐으나 반대여론으로 사업이 중단됨. 이후 2019년 도시·건축 혁신 시범 사업 1호로 선정되어 대규모 오피스가 공급될 예정



무교다동 도시정비형 재개발사업

- 용도지역: 일반상업지역 (무교다동 도시정비형 재개발 정비구역)
- 대지면적: 109,965m²
- 주요공급: 상업·업무 시설

무교동, 다동 일대에 복합시설과 개방형 녹지공간 조성

CBD 개발 호재: 종각 권역



01 CBD 개발 호재 : 을지로 주요 공급



을지로 2가/3가 정비구역

- 용도지역: 중심상업지역
- 대지면적: 137,7588m²
- 주요공급: 호텔·상업·업무 복합단지

을지로 일대 노후 업무지역을 도시환경정비구역으로 지정하며, 철거가 아닌 '보존형 재개발' 방식으로 정비하는 것이 특징.



수표 도시환경 정비구역

- 용도지역: 중심상업지역
- 대지면적: 10,336m²
- 주요공급: 상업·업무 복합단지

수표구역은 과거 청계천 공구거리로, 이번 정비계획을 통해 영세세입자 내몰림을 고려하여 공공임대산업시설을 도입



세운상가 재정비 촉진지구

- 용도지역: 일반상업지역
- 대지면적: 425,776m²
- 주요공급: 주거·상업 복합단지

세운상가 일대 대규모 개방형 녹지를 가진 37층 을지트윈타워 고밀·복합 오피스 개발과 세운 푸르지오, 힐스테이트세운 등 아파트 및 도시형 생활주택 개발이 특징.

CBD 개발 호재: 을지로 권역



01 CBD 개발 호재 : 서울역 주요 공급



서울역 북부 역세권 개발

- 용도지역: 일반상업지역(서울역북부 특별계획구역)
- 대지면적: 29,093m²
- 주요공급: 전시·호텔·판매·업무 복합단지

대규모 철도 부지에 강북권 최초 국제회의 수준의 컨벤션(MICE) 시설이 개발되며, 서울역 광장 연결보행로 등의 공공기여가 특징



밀레니엄 힐튼 서울 재개발

- 용도지역: 일반상업지역(양동 도시정비형 재개발구역 4-2·7지구)
- 대지면적: 18,760m²
- 주요공급: 호텔·상업·업무 복합단지

기존 힐튼 호텔의 로비 보존으로 상징성 확보, 남산 접근성을 위해 기부채납 시설로 에스컬레이터 및 서울 관광 안내소 설치 예정

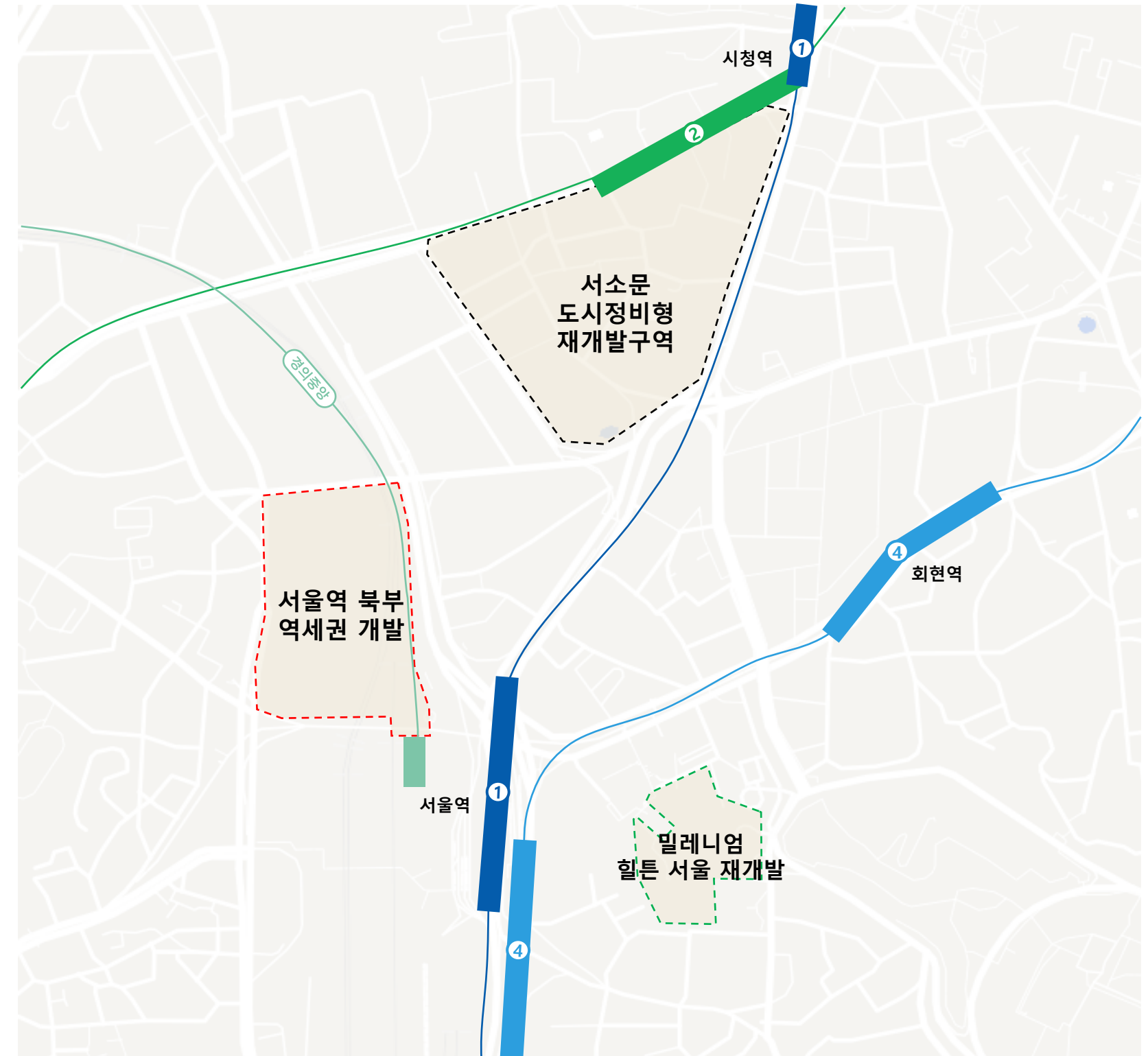


서소문 도시정비형 재개발구역

- 용도지역: 일반상업지역
- 대지면적: 91,548m²
- 주요공급: 제10지구(업무시설), 제11·12지구(업무시설)

ENA센터(6지구, 15년 준공), ENA 스위트 호텔(8-2지구, 17년), 씨티스퀘어(5지구, 20년)에 이어 지속적 개발을 통한 CBD 권역 확장

CBD 개발 호재: 서울역 권역



01 GBD 개발 호재 : 국제교류복합지구



잠실운동장 MICE

- 용도지역: 제1종일반주거지역
- 대지면적: 414,205m²
- 주요공급: 스포츠·MICE 중심 공간

잠실종합운동장 일대에 전시·컨벤션시설, 야구장, 호텔, 상업·업무시설 등을 건설하는 사업.



현대차 GBC

- 용도지역: 일반상업지역
- 대지면적: 74,148m²
- 주요공급: 국제업무중심 복합공간

105층의 초고층 랜드마크 건물을 목표로 착공하였으나 재설계 과정을 거쳐 2024년 재추진 될 전망.



강남권 광역복합환승센터

- 용도지역: 일반상업지역
- 대지면적: 170,000m²
- 주요공급: 광역복합환승센터

영동대로 지하공간 복합개발 사업의 일환으로, 삼성역과 봉은사역 사이 630m 구간에 복합환승센터 건립.

GBD 개발 호재: 국제교류복합지구



YBD 개발 호재 : 여의도 지구단위계획, 고도지구

YBD 개발 호재: 여의도 지구단위계획, 고도지구



동여의도: 여의도 금융중심 지구단위계획

- 용도지역: 일반상업지역
- 대지면적: 1,120,586㎡

금융특정개발진흥지구 지역을 대상으로 중심상업지역으로 용도지역 조정 가능하도록 하여 용적률 최대 1200%, 기준 높이 350m로 규제 대폭 완화 예정. 금융업종, 금융 지원시설 등을 권장 용도로 계획. 2023년 6월 열람공고 이후 연말까지 고시 예정



서여의도: 국회의사당 주변 고도지구 재정비

- 용도지역: 일반상업지역
- 대지면적: 424,249㎡

주변 지역 대비 개발 격차 해소, 도심기능 활성화를 위해 서울 전역의 고도지구를 재정비. 이와 함께 기존 41m~51m이었던 기존 국회의사당 주변 고도지구의 고도 제한을 75m~170m으로 완화할 계획. 2023년 7월 열람공고 후 연말까지 고도지구 개편 완료 예정.



APPENDIX

Note

- 본 리포트는 상업용 부동산 시장의 지표들은 수집·재구성하여 시장 동향을 파악하고 Insight를 확보하려는 데 목적이 있음
- 기본적인 자료는 젠스타메이트, CBRE, 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	• 부동산의 인플레이션 헤지 기능을 파악하기 위해, 인플레이션율과 오피스 임대료 상승률의 관계를 확인하고자 하였음
권역별 임대료 추이	• 권역별로 임대료 수준과 전년 동기 대비 상승률 지표를 확인할 수 있도록 하였음 • 공실률 등의 지표를 활용하여 임대료 상승의 인과를 파악할 수 있게 하였음
오피스 수익률 스프레드	• 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	• 본 리포트에선 신축포함 공실률을 기준으로 작성하였음 • 이를 통해 각 권역별 신규 공급과 공실률 간의 상관관계를 파악하고자 하였음
권역별 거래가격 추이	• 권역별 거래평단가와 Cap.rate를 동시에 보여줌으로써, 전체적인 시장의 거래가격 추세를 파악하고자 하였음 • Cap.rate변화의 원인인 자산가격 상승과 임대료 상승을 추측할 수 있도록 함
권역별 주요 오피스 거래사례	• 권역별 오피스 거래사례를 조사하여 개별 거래가를 표현함으로써 거래 동향을 파악하고자 하였음 • 거래참여자 중 개인이 포함되어 시장과의 괴리가 큰 매매가가 형성되는 경우 표본에서 제외하였음
개발 호재	• 권역별 개발 호재를 조사하여 추후 권역의 변화 행태를 미리 확인할 수 있도록 하였음

Contact Us

김상범

- ☞ 서울대학교 건축학과
- ✉ tomas.kim20@gmail.com

이서영

- ☞ 서울대학교 건축학과
- ✉ sally089@naver.com

유경빈

- ☞ 서울대학교 건축학과
- ✉ sz_ouo_0220@snu.ac.kr

정하늘

- ☞ 서울대학교 도시환경설계 석사과정
- ✉ sky10034@snu.ac.kr

조정원

- ☞ 서울대학교 소비자학과
- ✉ xrahel24@snu.ac.kr