

# 22. 4Q Office Market Report

SRC 31<sup>th</sup>



# 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

## 01 오피스 임대시장

- 1) 서울 오피스 임대시장 3p
- 2) CBD 권역 4p
- 3) GBD 권역 6p
- 4) YBD 권역 8p
- 5) BBD 권역 10p

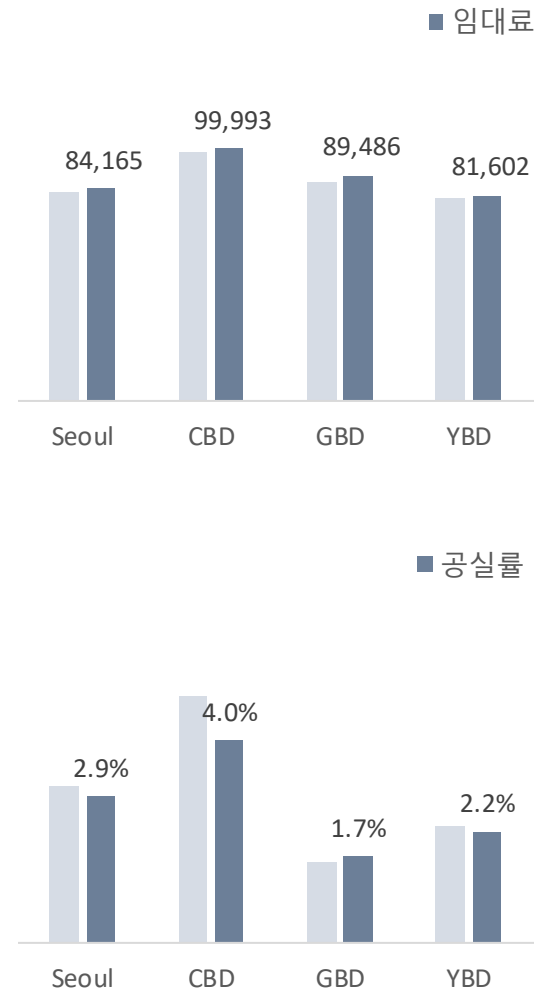
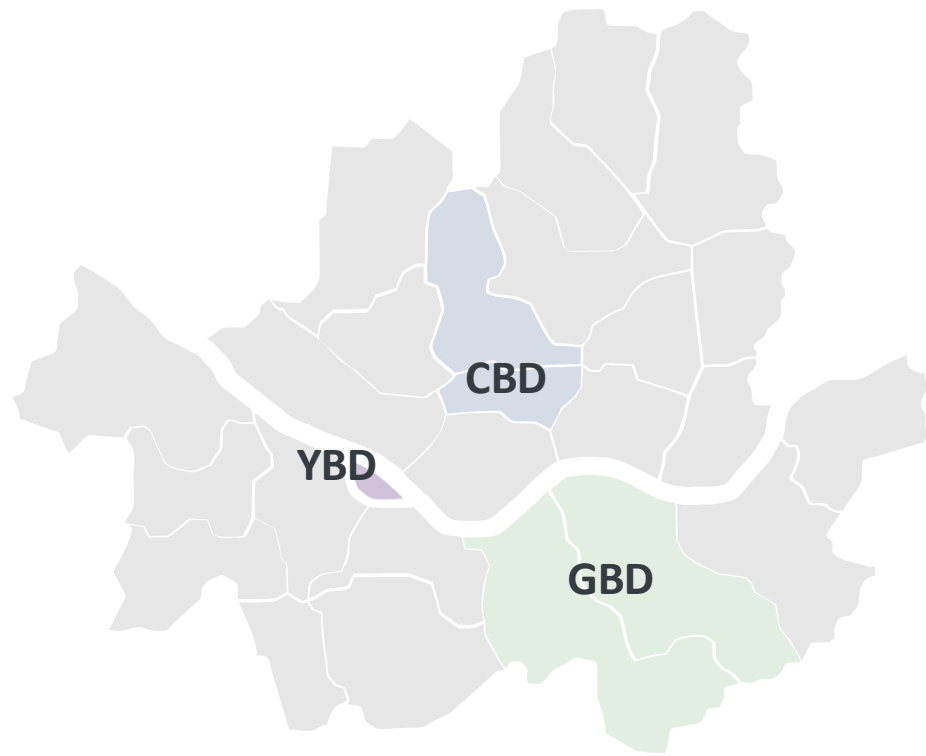
## 02 오피스 투자시장

- 1) 서울 오피스 투자시장 12p
- 2) CBD 권역 13p
- 3) GBD 권역 15p
- 4) YBD 권역 17p

## 03 APPENDIX

- 1) 자료수집 및 선정기준 19p

# 01 오피스 임대시장



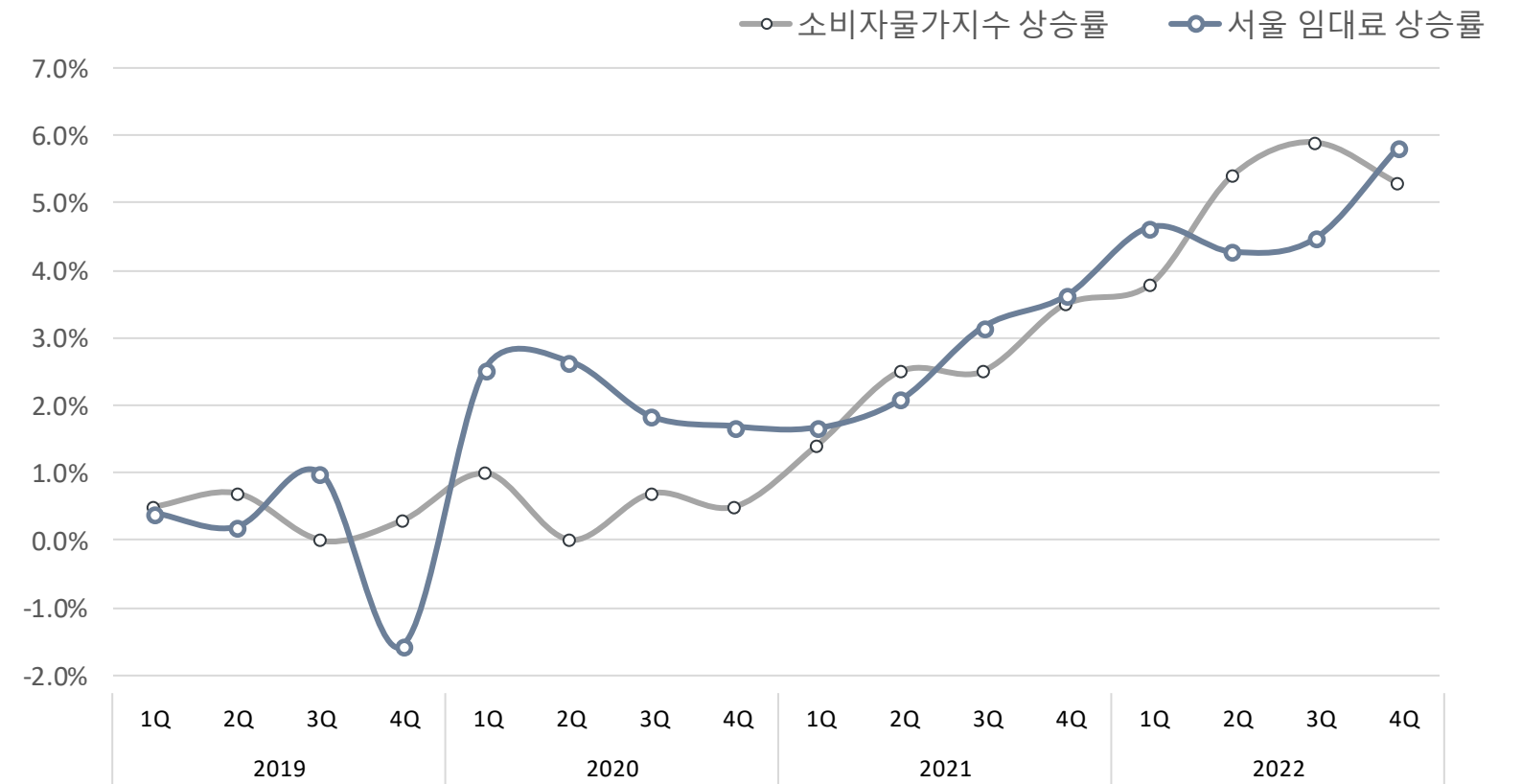
## Seoul Rent Escalation Analysis

### Note

- 서울 전체 임대료 상승률은 전 분기 대비 1.3%p 상승한 5.8% 임
- 소비자물가지수 상승률은 전 분기 대비 0.6%p 하락한 5.3%임
- 코로나 회복 이후 지속적으로 물가상승률이 상승하고 있었으나, 오피스 임대료 상승률 역시 이에 맞추어 지속적으로 상승하는 추세를 보여주고 있음
- 신규 공급 감소의 영향으로 오피스 수요가 상대적으로 많아지며 임대료 상승 및 공실률 하락에 영향을 줌

### Note

- 각 권역별 신규 공급은 둔화된 상태임
- 이에 따라 공실률은 각 권역별로 모두 전분기 대비 낮은 수치를 기록함
- 각 권역별 임대료 상승률은 CBD 3.0%, GBD 10.3%, YBD 4.6%로 전 권역에서 상승함



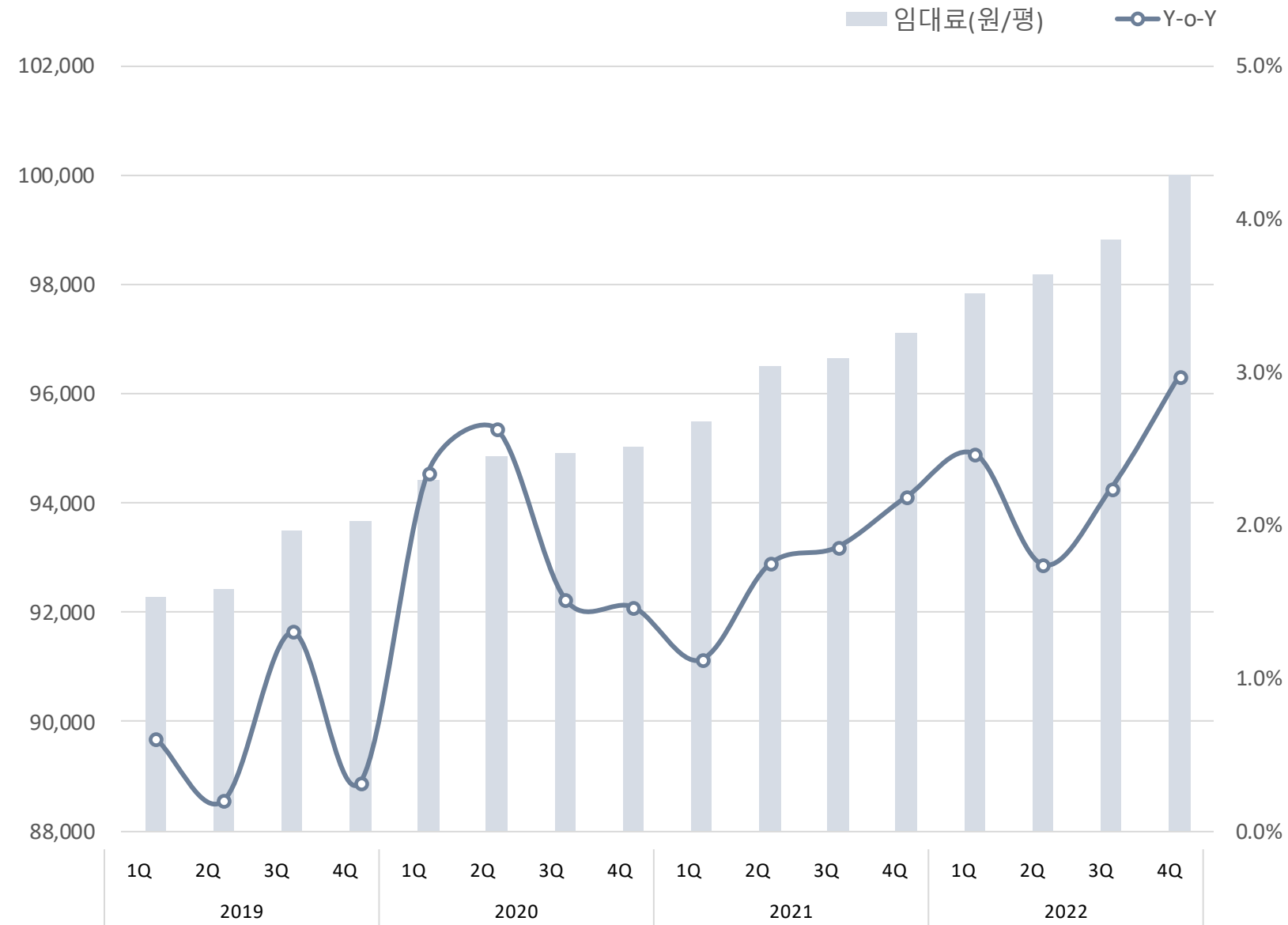
Source : 한국부동산원

Source : 한국부동산원

### CBD 오피스 임대료 추이

**Note**

- 2019년, 2020년 대규모 오피스 공급 이후로 신규 공급이 줄어든 상태
- 22년 4분기 공실률은 4%로 떨어져 안정화
- 이에 따라 평당 임대료는 99,993(원)으로 전분기 대비 상승



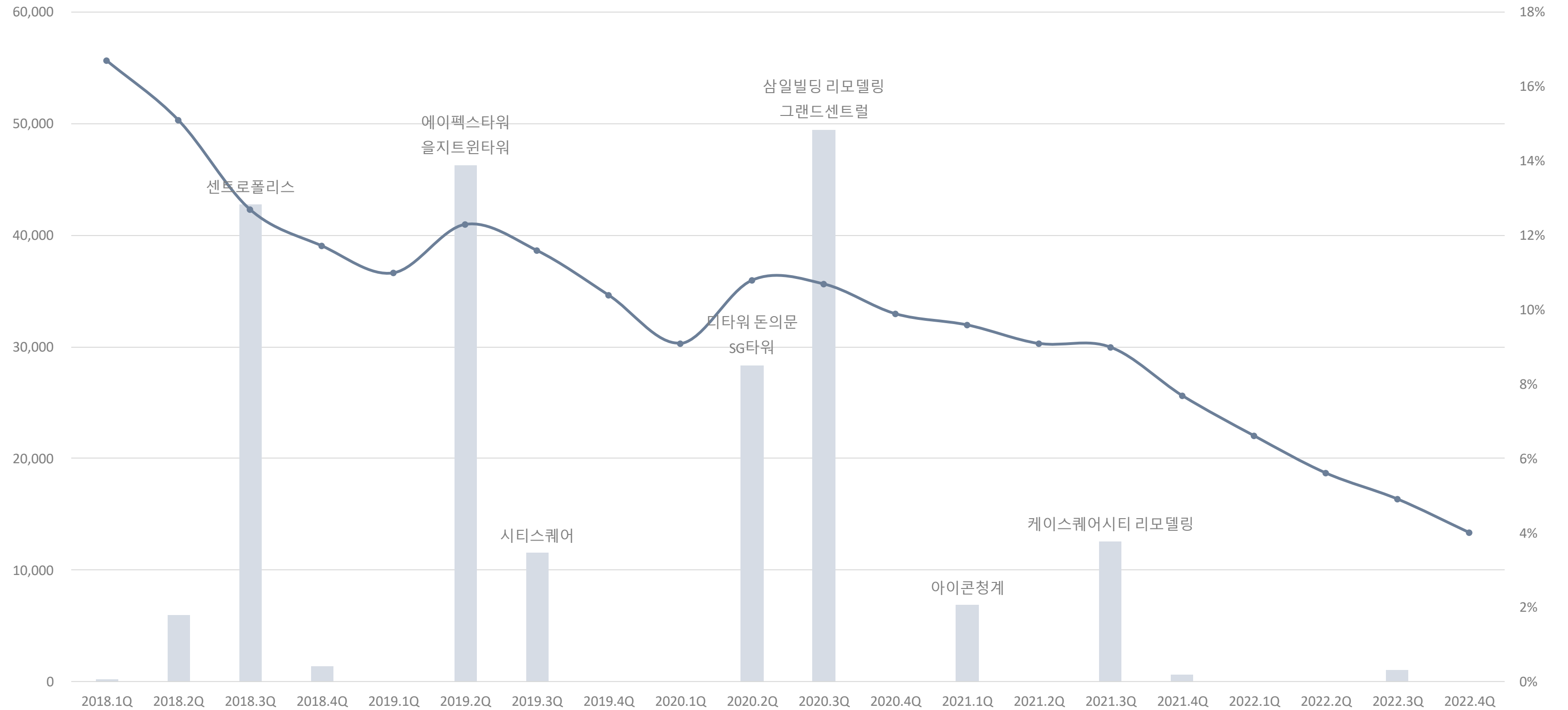
Source: 한국부동산원

### CBD 주요 오피스 임대료 현황

자산명	준공(년)	연면적(평)	임대료 (만원)	관리비 (만원)	NOC(만원)
콘코디언	2008	18,392	12.4	5.2	40.8
D타워	2015	31,961	14.6	4.5	43.0
KDB생명타워	2013	24,980	9.4	4.5	33.3
서울스퀘어	1970	40,244	14	5.2	38.4
그랜드센트럴빌딩	2020	37,991	13.5	4.9	38.5
더케이트윈타워즈	2012	25,400	13.7	5.1	36.6
에티버스타워 (구_롯데손해보험빌딩)	1980	13,780	8.2	3.6	20.0
INNO88 (구_삼환빌딩)	1980	9,515	7.7	3.7	22.1
센트로폴리스	2018	12,968	15.2	5.0	40.1
순화타워	2007	6,597	9.8	4.5	32.0
스테이트타워	2011	20,242	16.0	5.8	42.6
시그니처타워	2011	30,300	13.8	5.5	39.7
연세재단 세브란스빌딩	1993	32,995	11.8	4.5	27.6
영풍빌딩	1992	22,325	13.6	6.0	34.1
와이즈타워	2003	12,824	9.6	4.5	28.4
종로타워	1999	18,379	11.3	4.6	34.5
동산빌딩	2011	11,083	7.7	4.1	24.1
현대그룹사옥	1992	7,047	7.5	3.5	23.1

Source: 한국부동산원

CBD 권역 신규 공급과 공실률

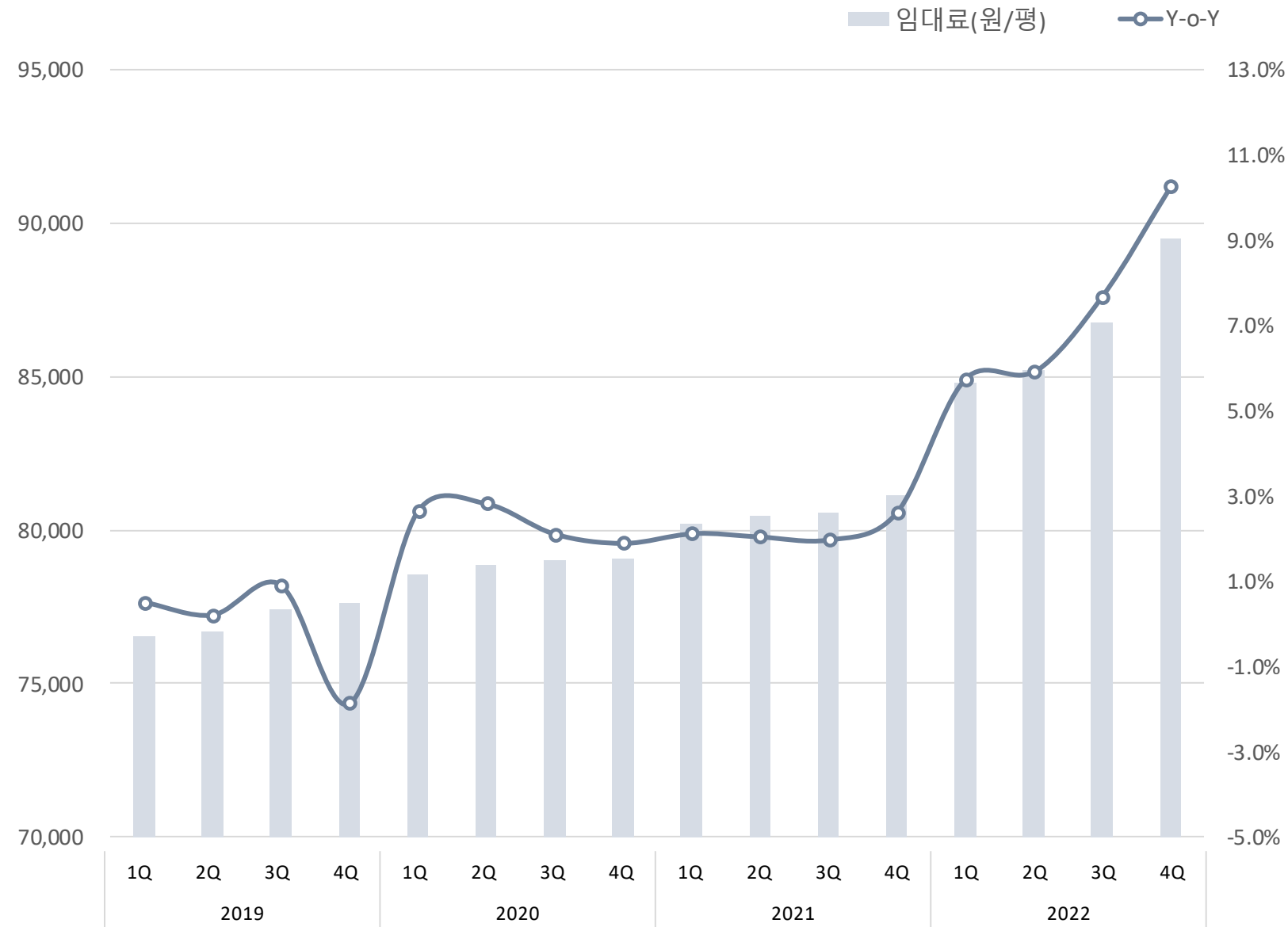


Source: 건축물생애이력정보시스템, GenstarMate

### GBD 오피스 임대료 추이

**Note**

- 2018년, 2021년 이후로 대규모 오피스 공급은 없었지만 지속적인 공급이 이루어짐
- 그럼에도 불구하고 22년 4분기 공실률은 1.7%을 기록
- 이에 따라 평당 임대료는 89,486(원)으로 전분기 대비 상승



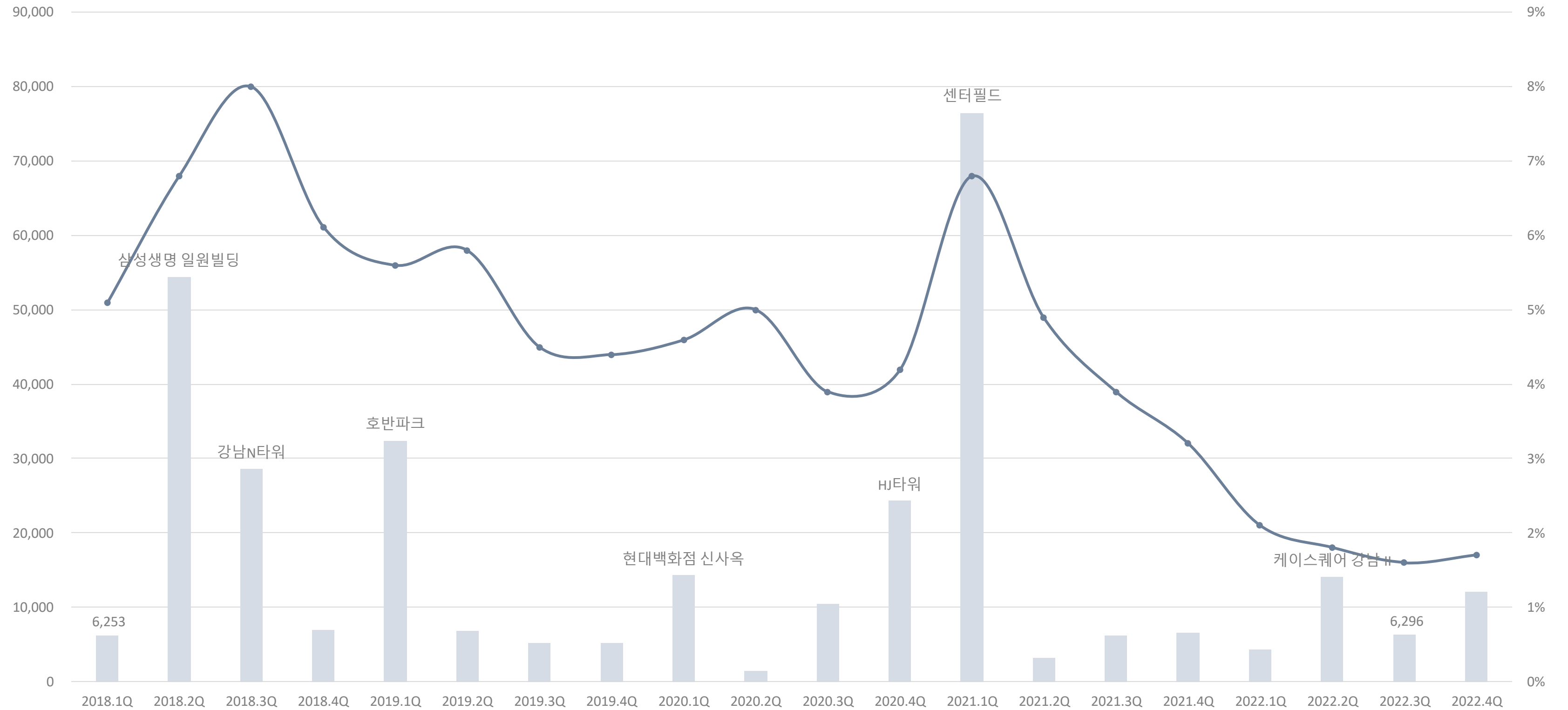
Source: 한국부동산원

### GBD 주요 오피스 임대료 현황

자산명	준공(년)	연면적(평)	임대료 (만원)	관리비 (만원)	NOC(만원)
DB금융센터	2002	17,248	7.7	3.7	25.4
EK타워	2012	5,721	7.2	3.6	23.6
GT타워	2011	16,511	7.9	3.6	40.8
강남N타워	2018	15,465	12.8	4.5	36.1
강남파이낸스센터	2001	64,315	12.3	4.7	39.9
대각빌딩	1995	4,390	9.0	3.4	25.7
더피나클강남	2011	13,430	11.0	4.6	30.7
동일타워	2012	13,249	9.0	3.9	27.8
삼성물산서초빌딩	2007	24,537	13.5	4.8	39.3
삼성생명대치타워	1995	43,584	12.4	4.7	42.3
아남빌딩	2011	1,973	8.1	2.7	20.0
아셈타워	2002	44,485	10.6	4.4	32.7
케이타워	2010	5,944	7.1	3.7	18.9
큰길타워	1993	11,050	9.9	4.3	33.1
클래시스타워	2017	1,094	17.6	4.0	38.2
태양빌딩	1995	1,125	5.2	2.4	14.4
팍스타워	2006	8,465	7.2	3.9	24.0
포스코타워삼성	1998	1,999	6.6	2.7	18.8
한국과학기술회관	2003	2,989	4.2	2.5	12.7
현대아이파크타워	2004	7,986	12.0	4.5	29.2

Source: 한국부동산원

GBD 권역 신규 공급과 공실률

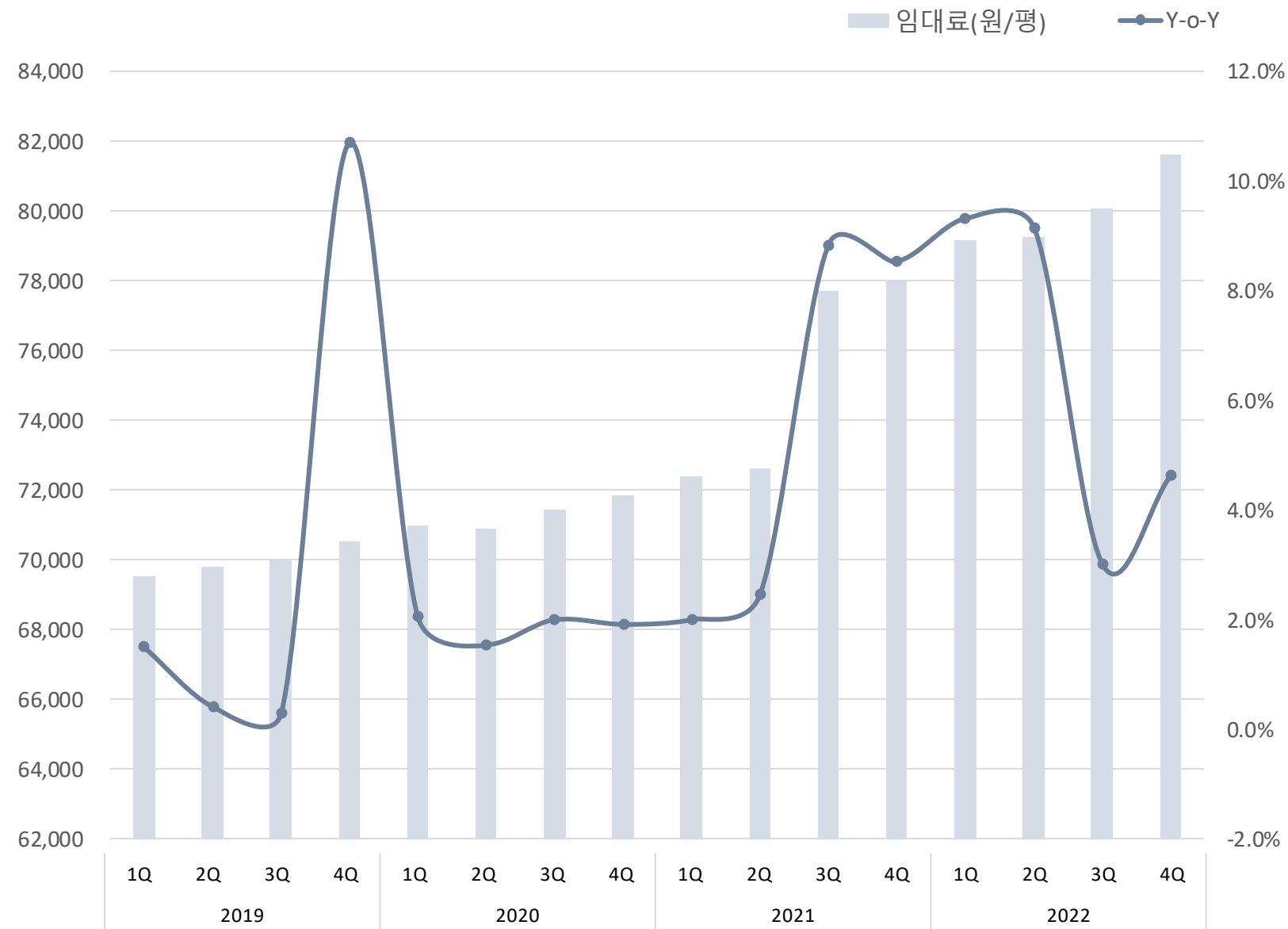


Source: 건축물생애이력정보시스템, GenstarMate

### YBD 오피스 임대료 추이

Note

- 2020년 파크원 준공으로 대규모 오피스 공급이 된 이후로 공급이 줄어든 상태
- 이에 따라 공실률은 2.2%로 안정화 상태
- 22년 4분기 평당 임대료는 81,602(원)으로 전분기 대비 상승



Source: 한국부동산원

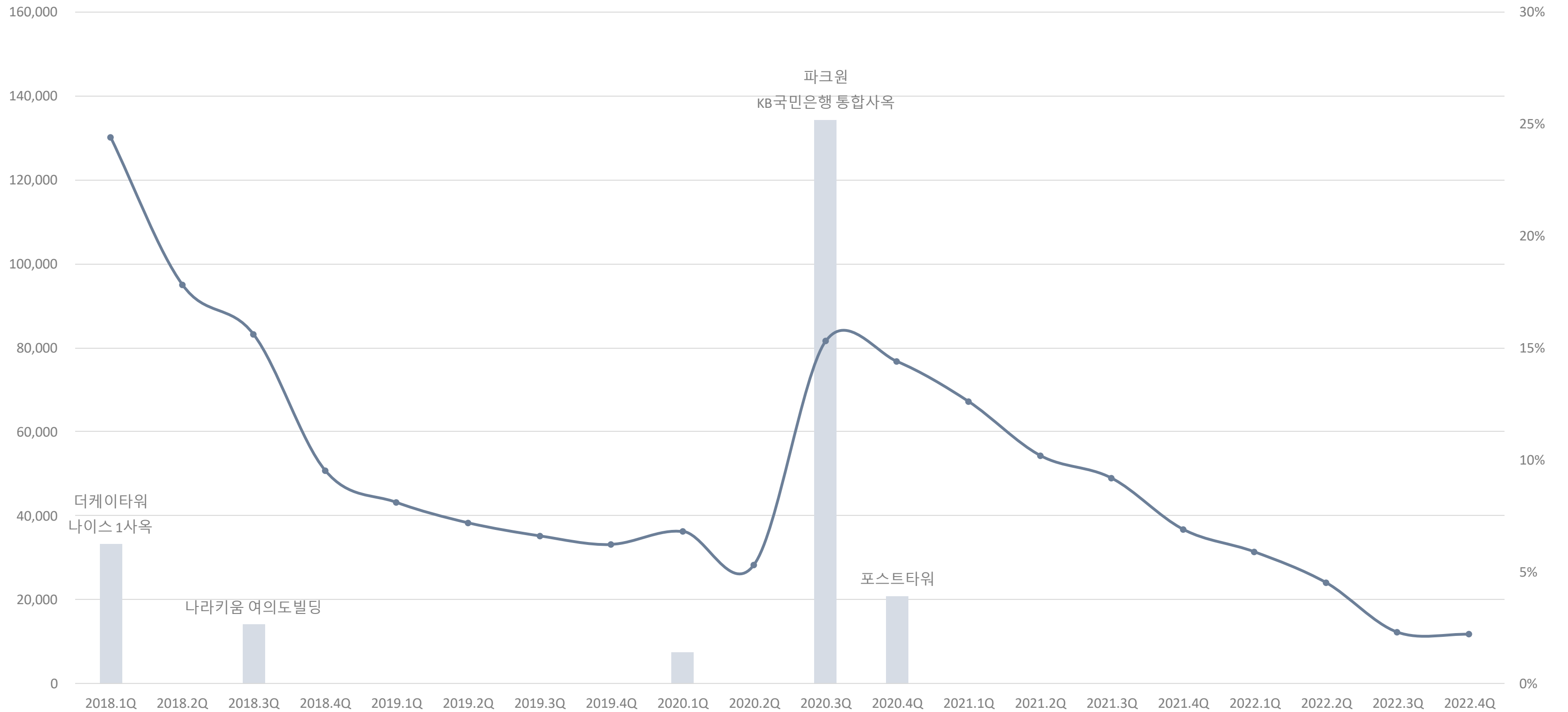
### YBD 주요 오피스 임대료 현황

자산명	준공(년)	연면적(평)	임대료 (만원)	관리비 (만원)	NOC(만원)
63빌딩	1986	50,344	8.1	4.8	28.0
BNK여의도빌딩	1995	11,993	7.7	3.9	31.3
FKI 타워	2013	48,765	10.3	4.0	30.1
IFC	2012	152,858	13	1.9	30.7
KT여의도빌딩	2004	19,704	6.7	3.2	23.0
SK증권빌딩	2017	14,334	9.5	4.5	27.0
교보증권	1983	12,386	8.0	4.1	21.7
사학연금회관	2023(예정)	42,854	14.1	5.0	38.6
신한금융투자타워	1995	21,226	12.6	4.7	44.9
씨티플라자빌딩	1993	4,423	6.1	3.0	12.7
여의도파이낸스타워	1994	13,209	8.8	3.8	31.2
여의도한화금융센터	1995	18,041	7.7	4.2	28.5
오투타워	1998	13,260	7.0	4.0	29.9
유화증권빌딩	1993	11,842	6.0	3.8	25.4
울촌빌딩	1992	4,590	4.5	3.2	15.3
태영빌딩	2007	12,662	6.2	3.1	20.7
파크원	2020	49,071	14.2	5.0	41.7
하나금융투자빌딩	1994	21,022	8.9	4.4	29.4
하이투자증권빌딩	1994	14,912	9.5	4.0	33.7
현대차증권빌딩	1994	12,233	8.8	4.0	32.7

Source: 한국부동산원



YBD 권역 신규 공급과 공실률

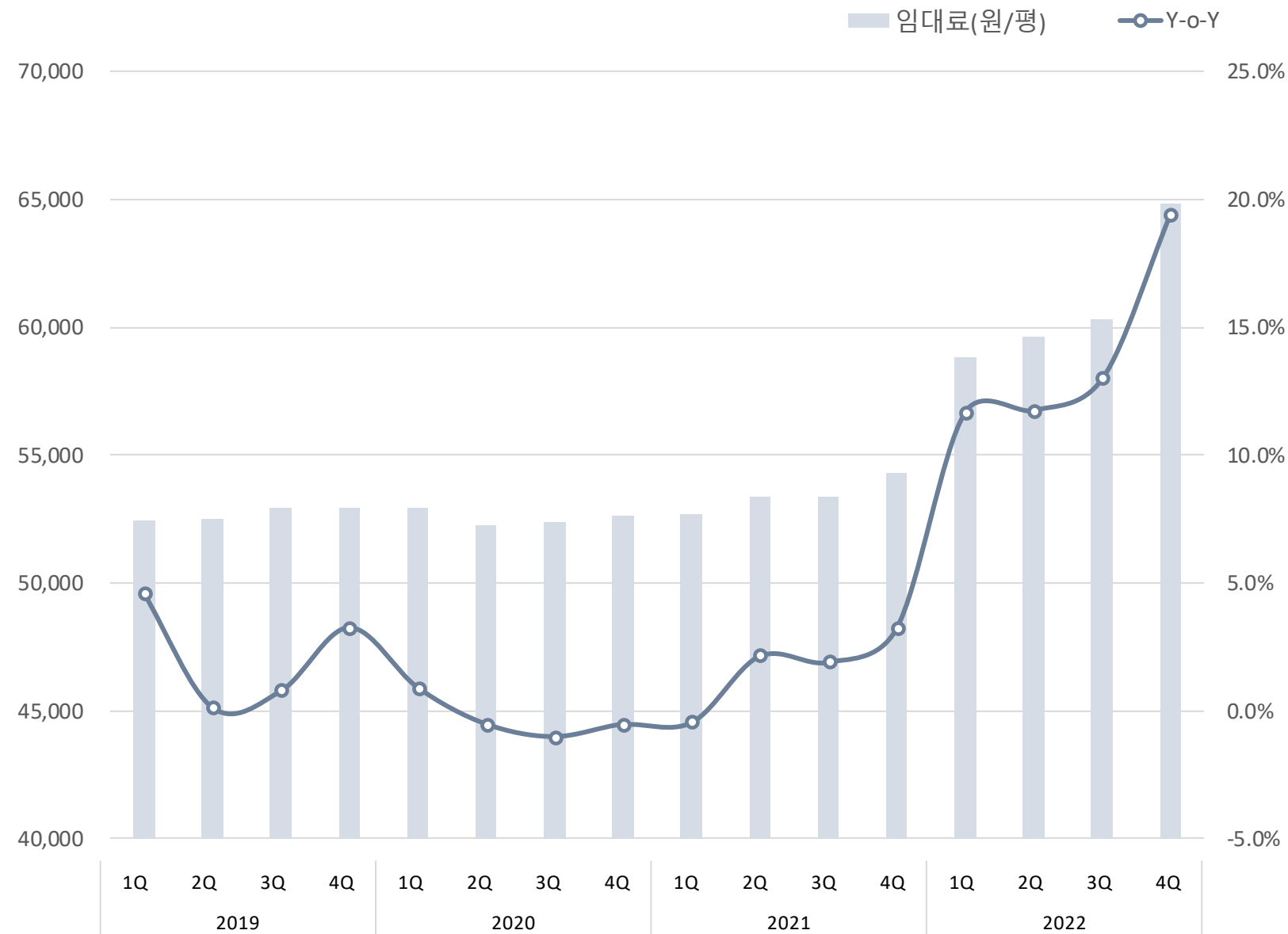


Source: 건축물생애이력정보시스템, GenstarMate

### BBD 오피스 임대료 추이

**Note**

- 2021년 판교 테크원으로 오피스 대규모 공급
- 이에 따라 공실률이 치솟았다가 빠르게 기업을 유치하며 22년 4분기 0.5% 기록
- 22년 4분기 평당 임대료는 64.854(원)으로 전분기 대비 상승



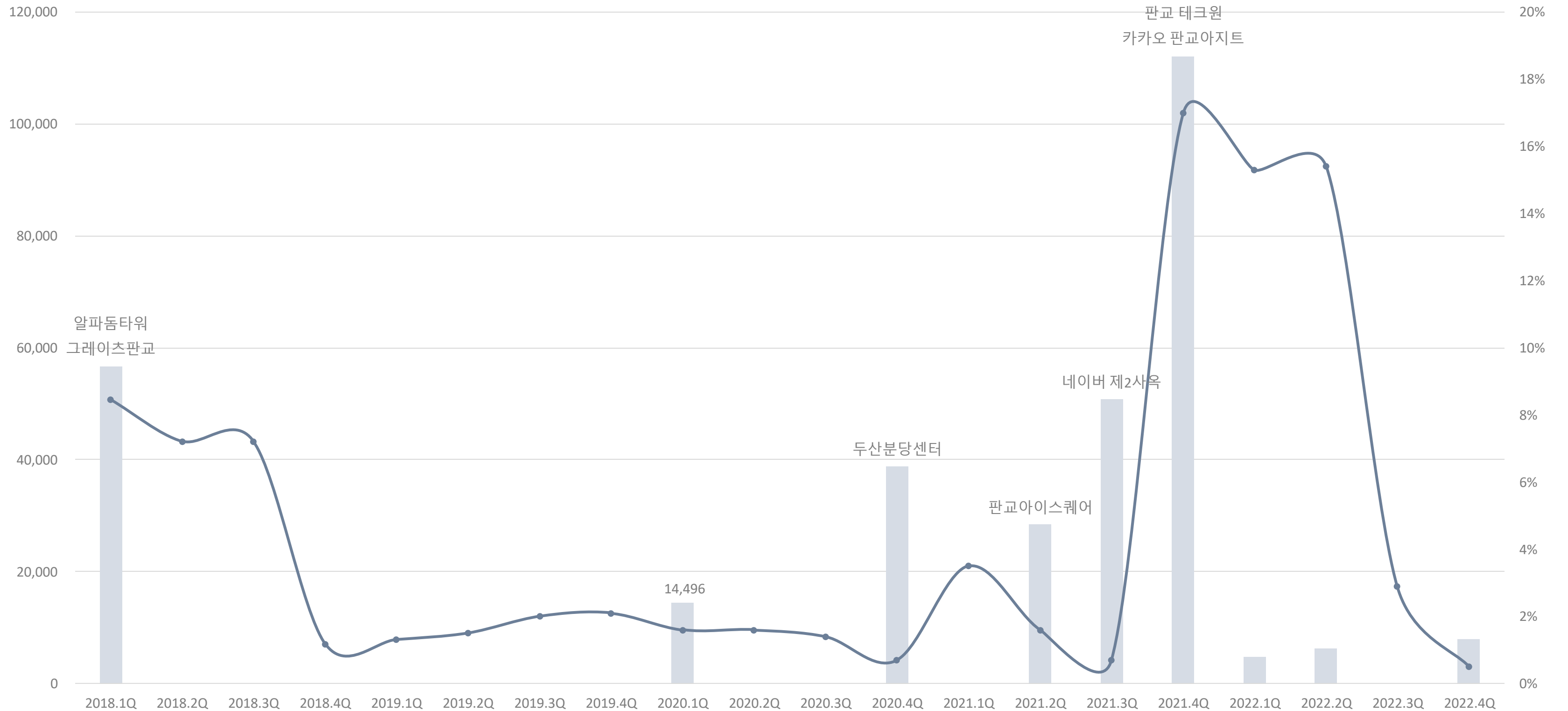
Source: 한국부동산원

### BBD 주요 오피스 임대료 현황

자산명	준공(년)	연면적 (평)	임대료 (만원)	관리비 (만원)	NOC(만원)
BS타워	2011	5,015	4.3	2.4	14.8
그레이츠판교 (구_크라프트타워)	2018	30,127	8.3	3.0	25.3
동양생명분당사옥	1997	2,343	3.5	2.3	13.9
미래에셋플레이스	2008	5,752	6.1	2.7	16.1
분당스퀘어	1997	11,180	6.5	3.1	21.5
서영빌딩	2004	4,814	4.3	2.5	15.0
서현빌딩	1998	4,993	4.5	2.5	18.5
센트럴타워	1997	7,200	4.9	2.5	16.2
씨즈타워	2014	6,848	2.5	1.2	8.3
알파빌딩	2011	2,523	4.7	0.8	12.7
에셋플러스	2013	1,848	5.0	2.2	18.9
탑빌딩	2009	3,685	4.0	2.1	12.0
투선빌딩	2014	10,143	4.6	2.5	15.7
판교H스퀘어	2011	20,713	4.8	2.5	17.2
판교디지털콘텐츠파크	2013	25,300	3.5	0.9	8.4
판교벤처포럼	2013	4,694	4.0	2.5	15.2
판교실리콘파크	2012	16,539	3.3	1.3	11.2
판교테크원	2021	59,644	9.0	3.5	25.8
퍼스트타워	2006	17,824	5.8	2.7	17.9
포스코ENG분당사옥	1997	8,512	4.0	2.1	14.4

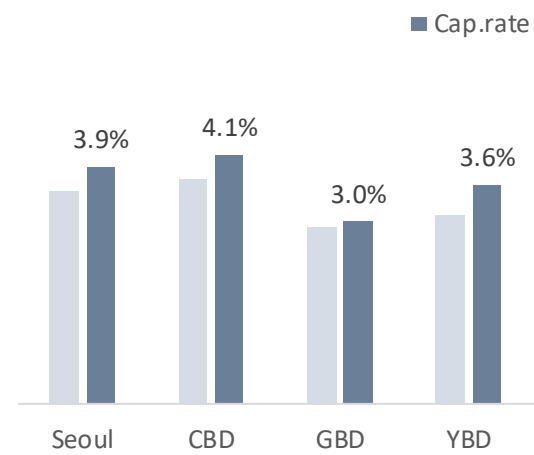
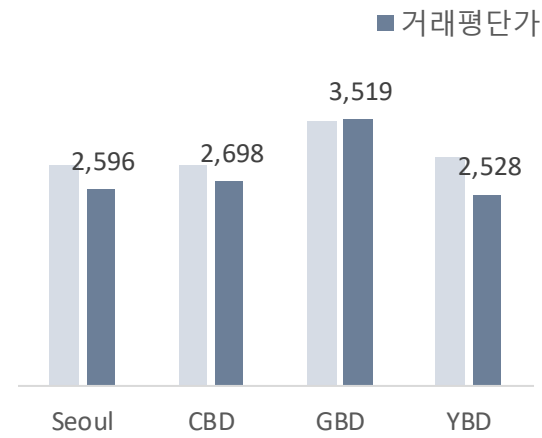
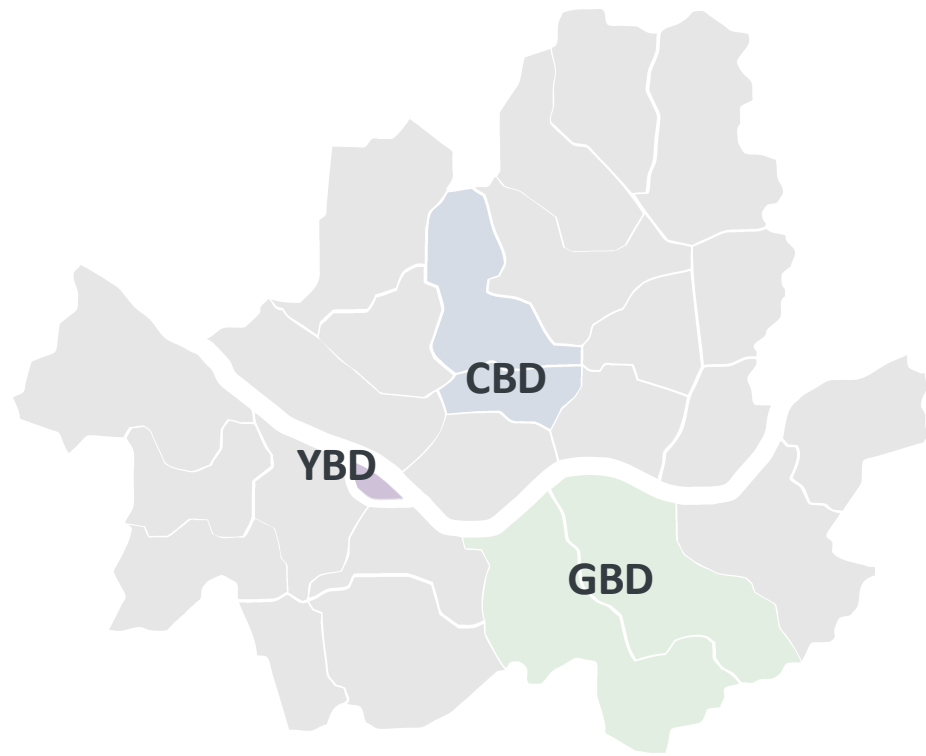
Source: 한국부동산원

BBD 권역 신규 공급과 공실률



Source: 건축물생애이력정보시스템, GenstarMate

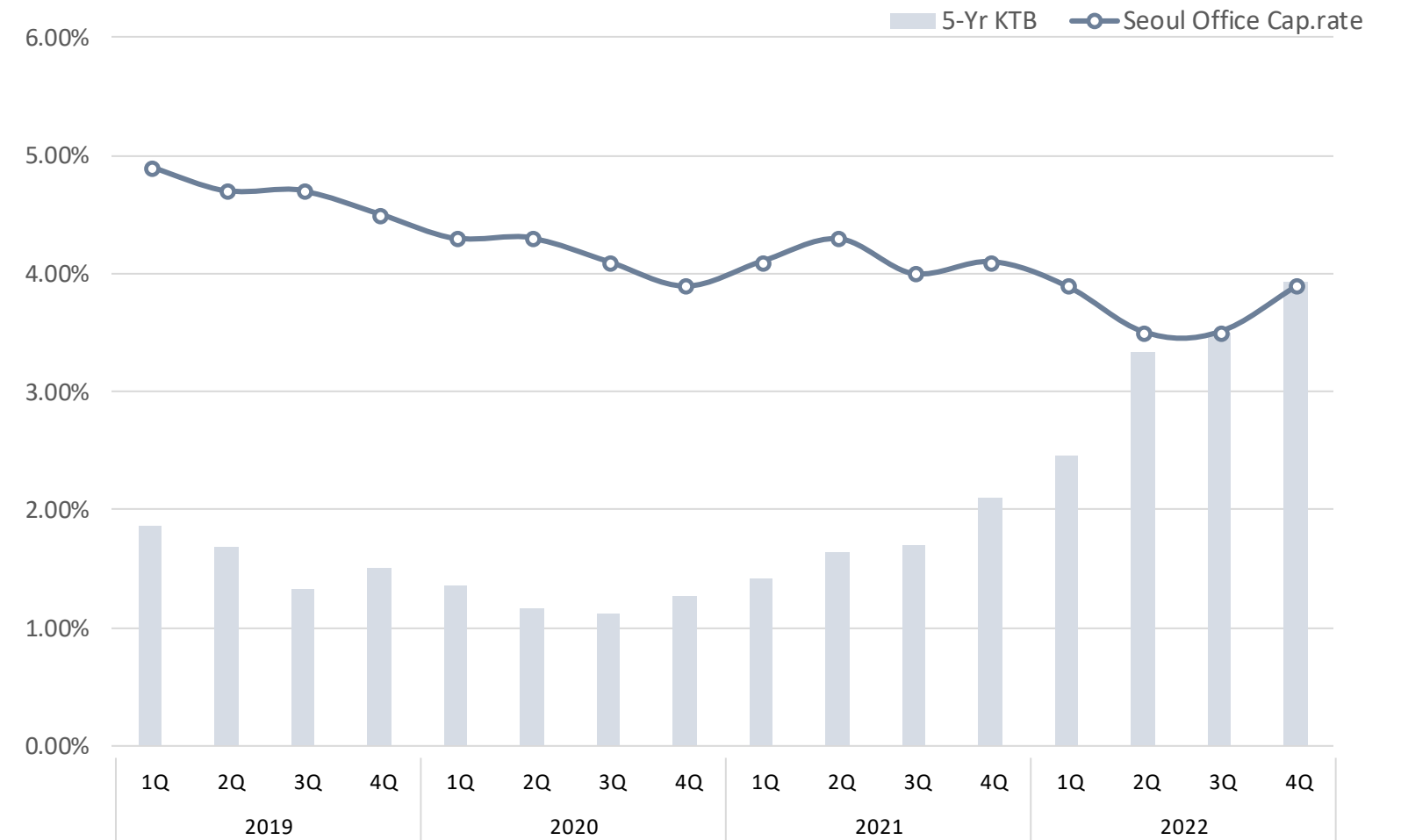
# 01 오피스 투자시장



## Seoul Office Cap.Rate Spread

### Note

- 서울 전체 Cap.Rate는 전 분기 대비 0.4%p 상승한 3.9% 임
- 5년 국고채 금리는 전 분기 대비 0.42%p 상승한 3.92%임
- 국고채 금리 상승의 영향으로 국고채 5년 Cap.Rate 스프레드는 0%로 확인됨
- 각 권역별 Cap.Rate는 CBD 4.1%, GBD 3.0%, YBD 3.6%로 전 권역에서 상승함



### Note

- 금리 상승의 여파로 부동산 투자 심리가 위축되며 거래가 불발되는 사례 관측
- 4분기 서울 오피스 거래량은 최근 5년 동안 가장 낮은 값을 기록
- 서울 오피스 Cap. Rate은 전 권역에서 상승하였음

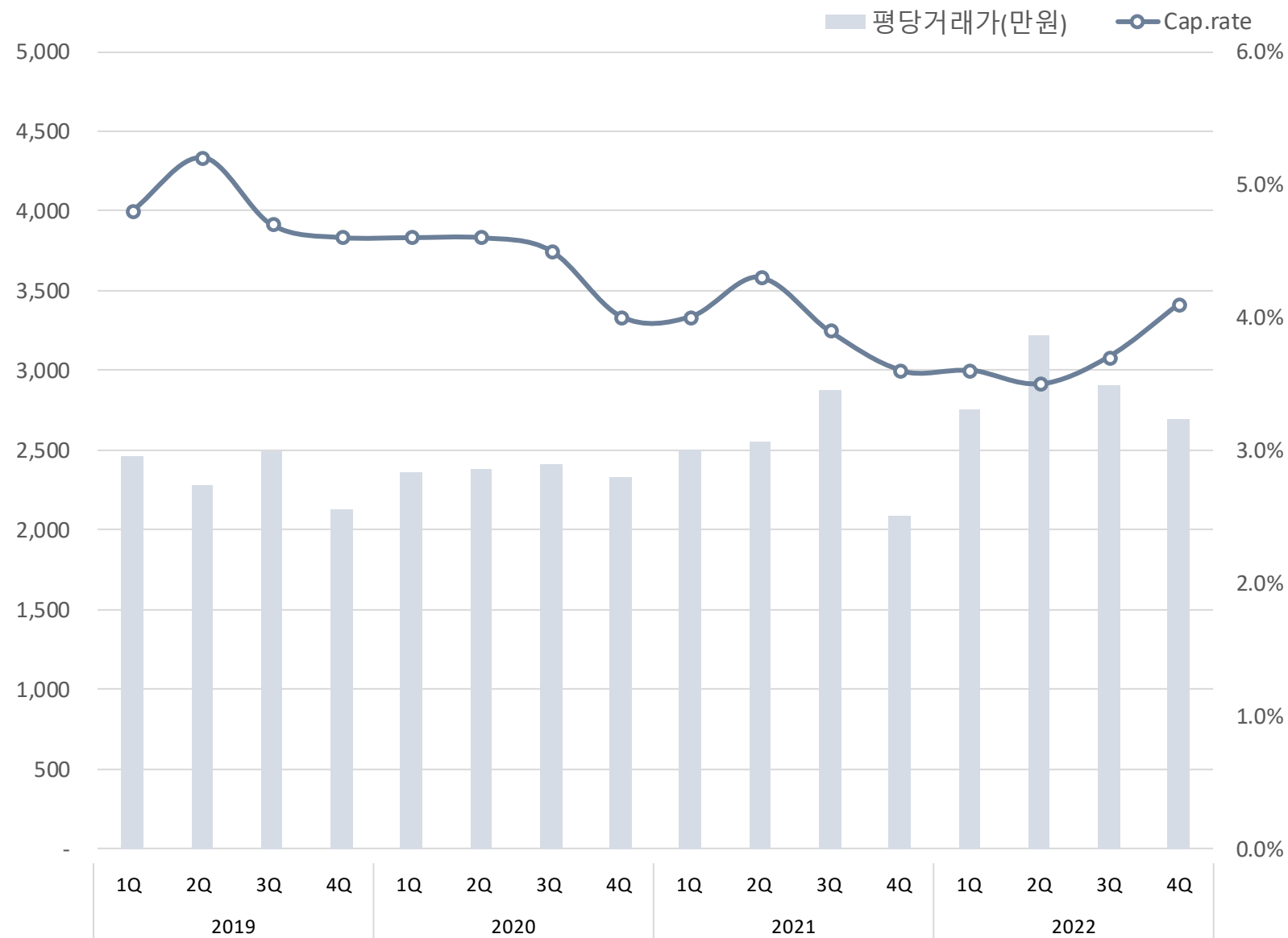
Source: 출처를 입력하세요

Source: 출처를 입력하세요

### CBD 오피스 거래가격 추이

Note

- CBD는 평당 거래가가 2,698만 원으로 전 분기 대비 7% 하락함
- CBD Cap rate은 전분기 대비 0.4%p 상승한 4.1%로 확인됨



Source: GenstarMate

### 22.4Q CBD 주요 거래사례

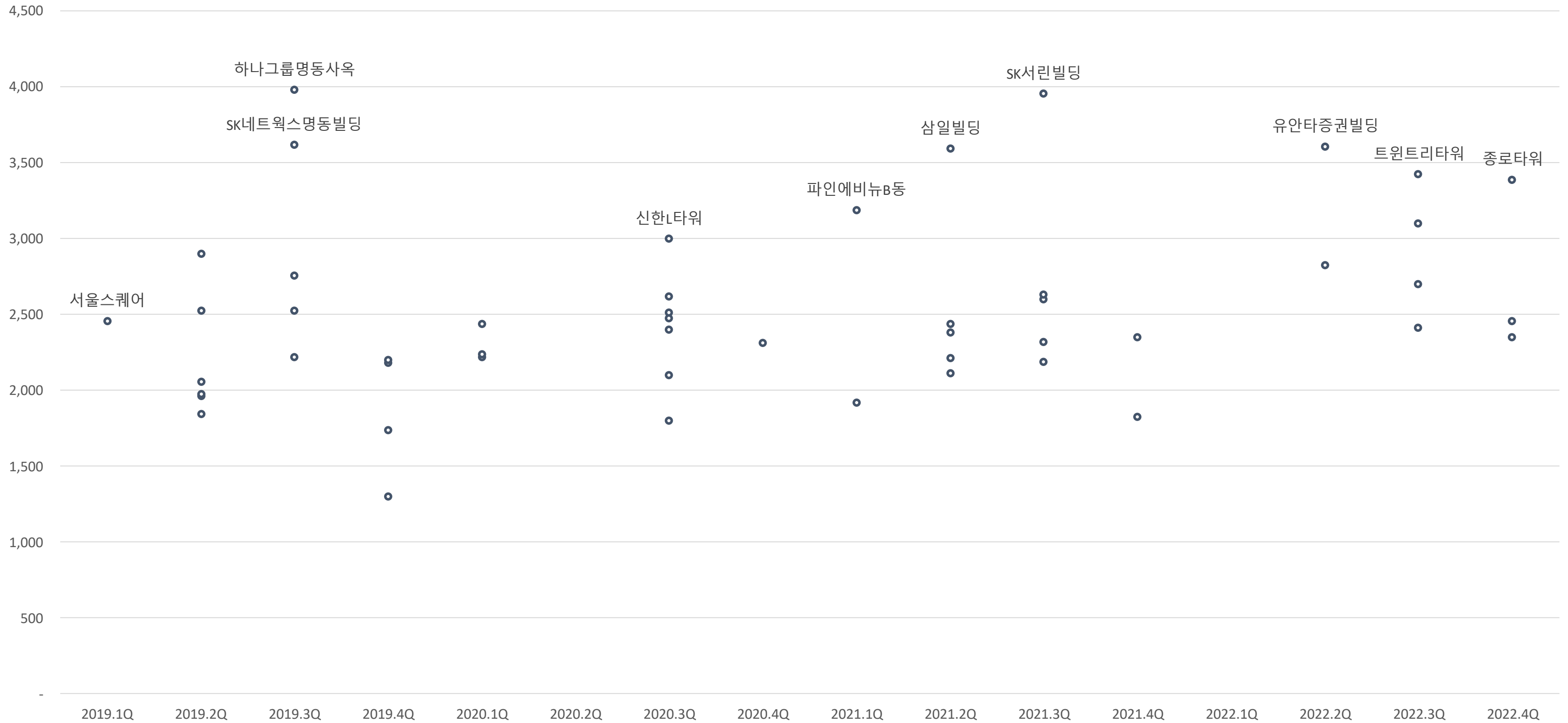
빌딩명	거래면적	거래가격	평당 거래가	매도자	거래인
종로타워	18,332 평	6,215 억원	3,390 만원	매도자 매수자	KB자산운용 SK리츠운용
삼환빌딩	9,499 평	2,232 억원	2,350 만원	매도자 매수자	하나대체투자자산운용 캐펠자산운용
삼성생명에스원빌딩	8,352 평	1,965 억원	2,353 만원	매도자 매수자	삼성생명보험 삼성SRA자산운용
풍산빌딩	2,334 평	400 억원	1,714 만원	매도자 매수자	전주이씨수도군파풍산부정공총회 개인
Tower 8 (매각진행중)	14,755 평	-	-	매도자 매수자	DWS자산운용 -

Note

- 종로타워는 SK리츠운용이 우선매수권을 행사하여 매입하였음
- 삼환빌딩은 하나대체투자자산운용이 Value-Add 전략을 사용할 것으로 알려짐
- Tower 8은 DWS자산운용이 딜로이트, 에이커트리를 자문사로 선정하여 매각 진행중



CBD 주요 오피스 거래사례

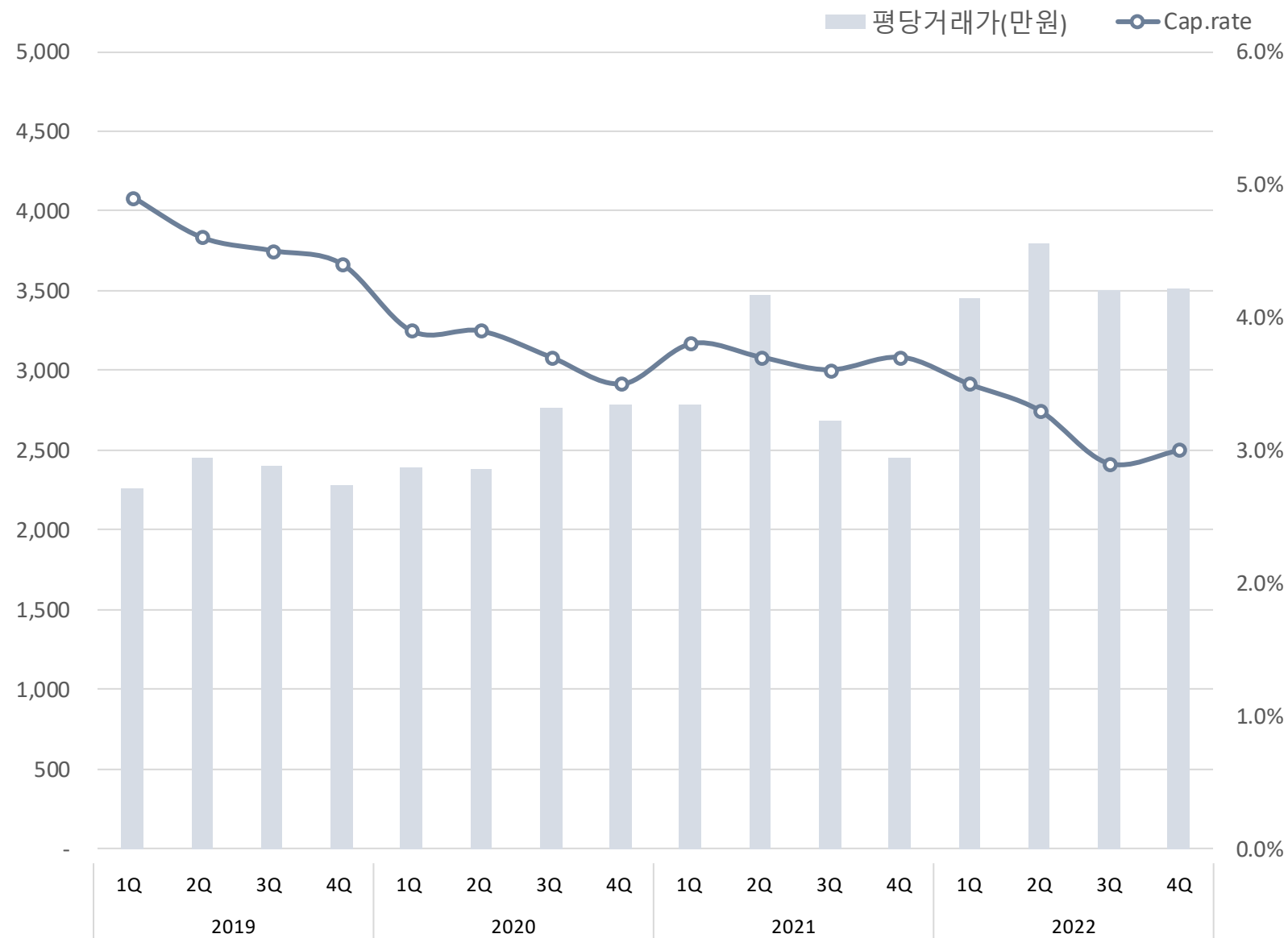


Source: GenstarMate

### GBD 오피스 거래가격 추이

Note

- GBD는 평당 거래가가 3,519만 원으로 전 분기와 유사한 수준을 기록함
- GBD Cap rate은 전분기 대비 0.1%p 상승한 3.0%로 확인됨



Source: GenstarMate

### 22.4Q GBD 주요 거래사례

빌딩명	거래면적	거래가격	평당 거래가	매도자	매수자
삼성생명 대치타워	13,671 평	4,811 억원	3,519 만원	삼성생명보험	삼성SRA자산운용
순영빌딩	1,426 평	924 억원	6,480 만원	복성산업개발	제이케이파트너스
클래시스타워	1,094 평	600 억원	5,484 만원	클래시스	개인
역삼 대세빌딩 (진행중)	2,784 평	-	-	정보통신진흥협회	-
인터파크 삼성동빌딩 (매각철회)	9,270 평	-	-	교보자산신탁	-

Note

- 클래시스 타워는 클래시스가 사옥으로 사용하다 재무구조 개선을 위해 개인에 매각함
- 삼성생명 대치타워는 삼성생명에스원빌딩과 함께 삼성 SRA의 삼성FN리츠로 편입될 예정
- 역삼 대세빌딩은 오스카엔컴퍼니를 매각자문사로 선정하여 매각 진행중

삼성생명 대치타워



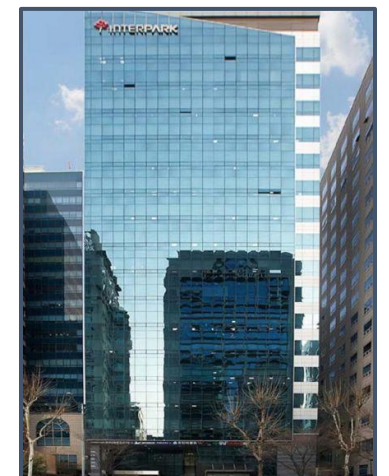
클래시스타워



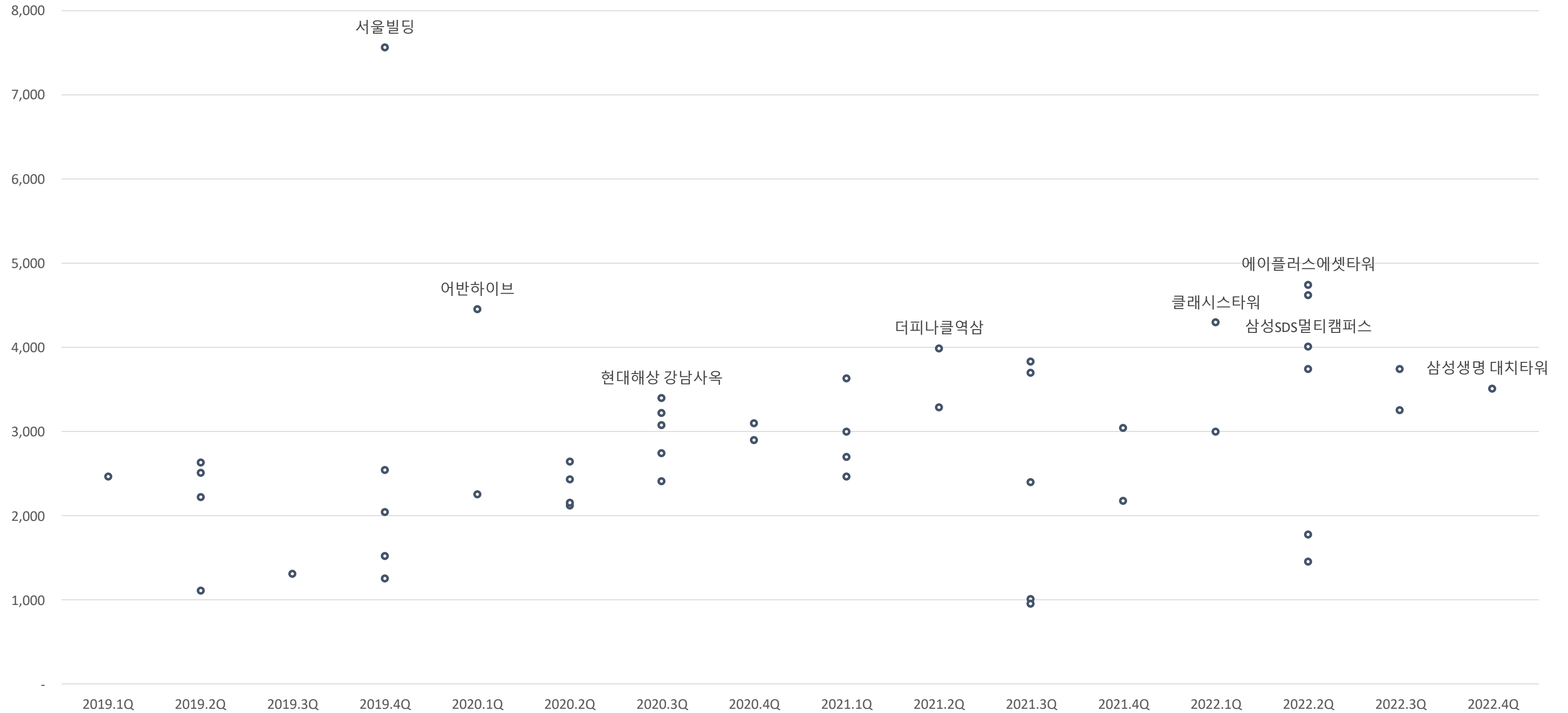
역삼 대세빌딩



인터파크 삼성동 빌딩



GBD 주요 오피스 거래사례



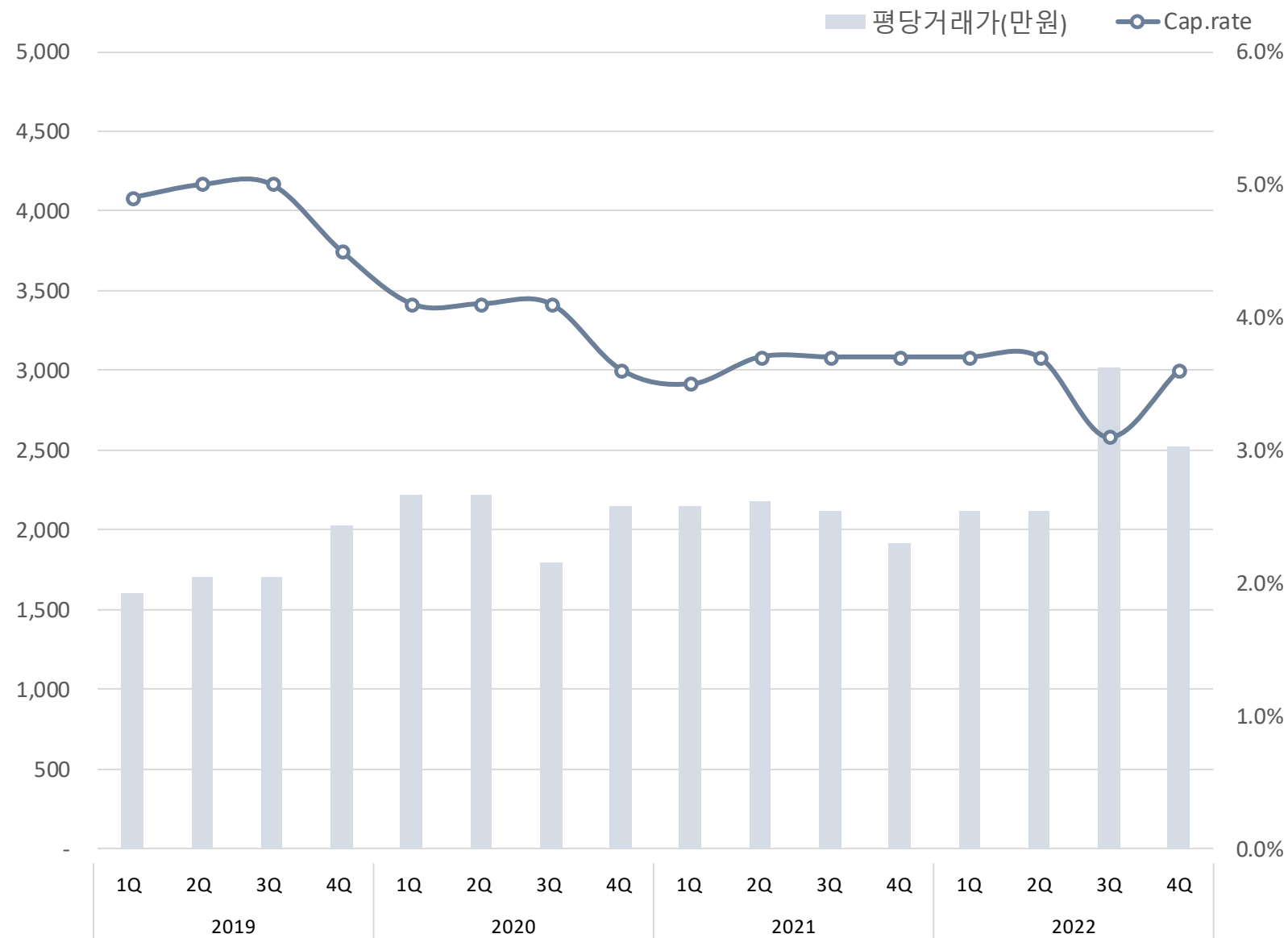
Source: GenstarMate



### YBD 오피스 거래가격 추이

Note

- YBD는 평당 거래가가 2,528만 원으로 전 분기 대비 16% 하락함
- YBD Cap rate은 전분기 대비 0.5%p 상승한 3.6%로 확인됨



Source: GenstarMate

### 22.4Q YBD 주요 거래사례

빌딩명	거래면적	거래가격	평당 거래가	매도자	거래인
한화손해보험빌딩	18,041 평	4,560 억원	2,528 만원	매도자 매수자	한화손해보험 한화자산운용
현대카드·캐피탈1관 (진행중)	11,255 평	-	-	매도자 매수자	NH아문디자산운용
IFC (매각철회)	11,255 평	-	-	매도자 매수자	브룩필드자산운용

Note

- 한화손해보험빌딩은 한화자산운용의 한화리츠에 편입되었음
- 한화손해보험은 그룹 보험 계열사 사옥들을 추가로 한화리츠에 매각할 예정 (63빌딩 등)
- 현대카드·캐피탈 1관은 CBRE를 매각자문사로 선정하여 매각 진행중
- IFC 인수를 두고 미래에셋·브룩필드 간의 협상이 결렬되면서 매각 불발
- 미래에셋은 리츠 구조를 활용하여 매입하려 하였으나 국토부 인가 문제로 지연되며 결렬

한화손해보험빌딩



현대카드·캐피탈 1관



IFC



YBD 주요 오피스 거래사례



Source: GenstarMate

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

## 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