

# OFFICE MARKET OUTLOOK 2024

RESEARCH CENTER



글로벌 거시 경제 시장 전망

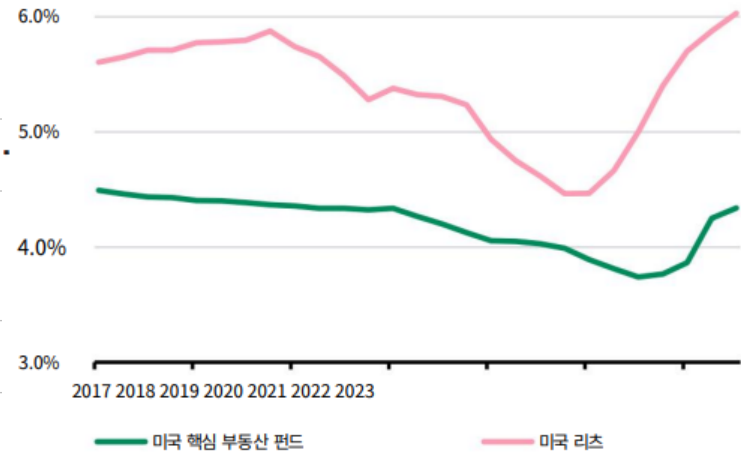
금융시장의 불확실성으로 인해 2024년 초까지는 높은 금리와 경제 침체 상태를 보이다가 비행기가 연착륙 하듯이 천천히 금리 인하를 할 것을 전망

미국 부동산 시장 전망

부동산 투자 신탁(REIT) 가치평가는 민간 부동산 보다 더 빠르게 금리 상승에 예민하게 반응  
또한 경제 전반의 하락세에 맞게 타격을 받을 것으로 예상함.

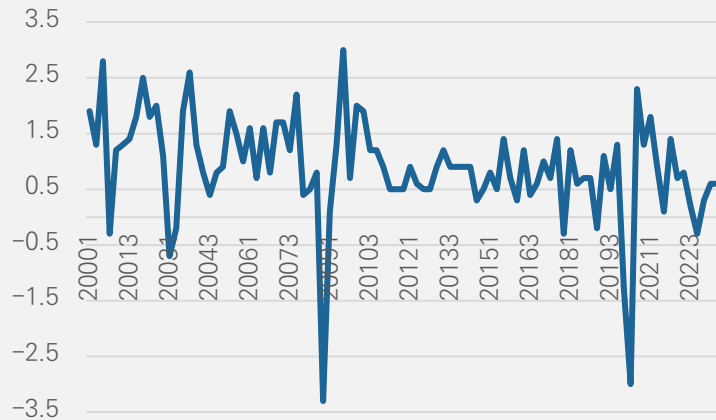
오피스	구조적 & 순환적 불확실성의 영향을 많이 받지만 기업들이 직원들에게 사무실로의 복귀를 권장하면서 공실률이 점점 줄어들 것 임차인은 그레이드가 높은 사무실을 중점을 선호 하는 경향이 생김
물류센터	경기둔화로 인한 물류활동 위축으로 공실률 증가
리테일	전자 상거래 문제 직면에 있어 경기침체기에 추가 가격하락이 예상됨 작은 규모의 리테일들은 어렵지만, 대규모의 주요 리테일들은 견고한 임대활동 할 것
주거	낮은 공실률 유지
호텔 & 숙박	실적은 상승세이지만, 성장률은 둔화

부동산 자본화율, 2017-2023

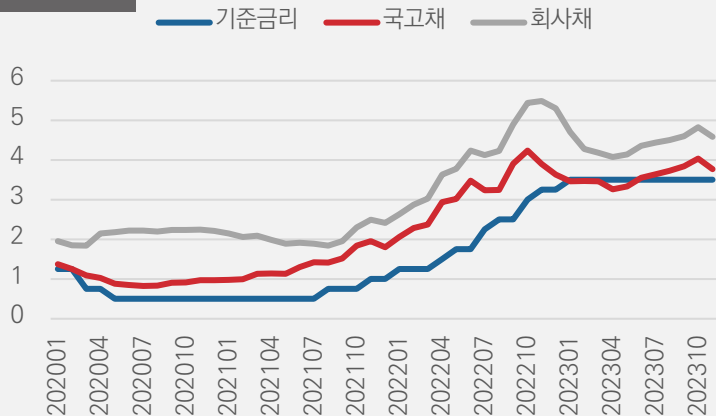


## I 오피스시장 전망 | Market Outlook

## 경제성장률



## 기준금리 등



한국은행이 2023년 1월 기준 금리를 0.25%p 인상한 뒤 다섯 차례 금리를 동결함에 따라, 현재 한국의 기준 금리는 3.5%를 기록. 미국 기준금리와의 차이는 역대 최대 수준인 2.00%를 유지하는 중.

그러나 올해 6월에 2%대까지 내려왔던 소비자물가상승률이 3.34%로 재차 반등하면서 금리 인상 압박도 거세질 것으로 예상. 원자재 가격 상승, 불안정한 환율 추이가 물가 상승을 자극하며 당분간 고금리 시장의 지속이 당분간 예상됨.



경제성장률 : 2022년 연간 2.6%(2023년 3Q 누적 1.5% ▲)



종합주가지수 2,593.85p(전일대비 25.37, +0.99% ▲)  
환율 1,301.90(전일대비 4.90, -0.37% ▼)



기준금리 3.50%(2023.11)  
국고채(3년) 3.77% | 회사채(3년) 4.58%



소비자물가지수(CPI) 112.74(전년동기대비 3.34% ▲)

## Ⅱ 임대시장 동향

Leasing Market

NAI Korea  
Commercial Real Estate Services, Worldwide

임대 공실률 SBD

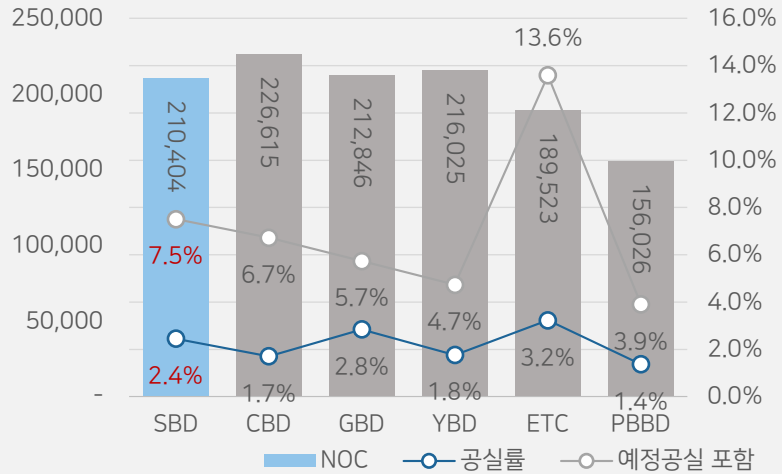
공실률

2.45 % ↓

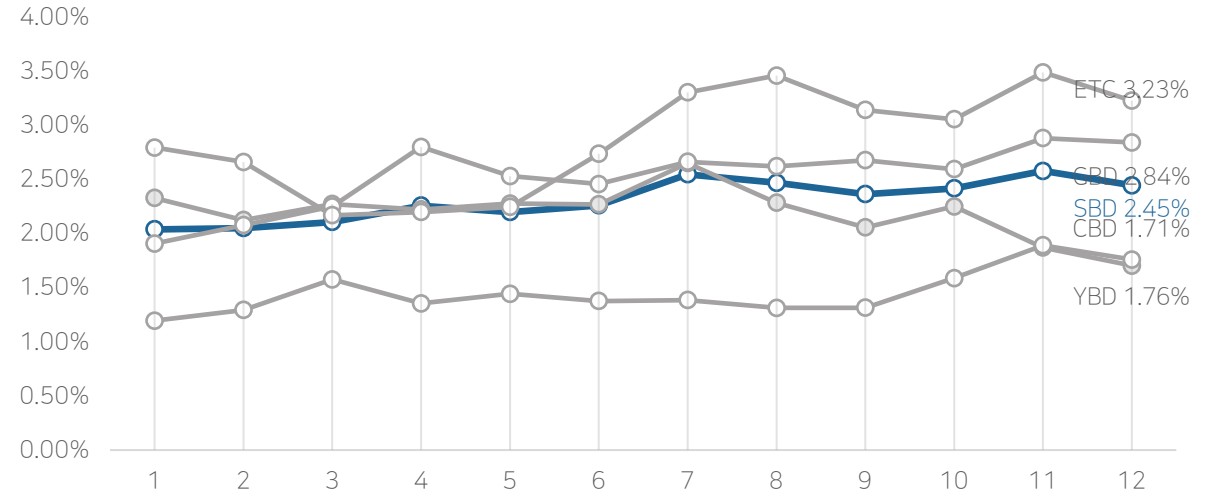
평균 NOC

₩ 210,404 ↑

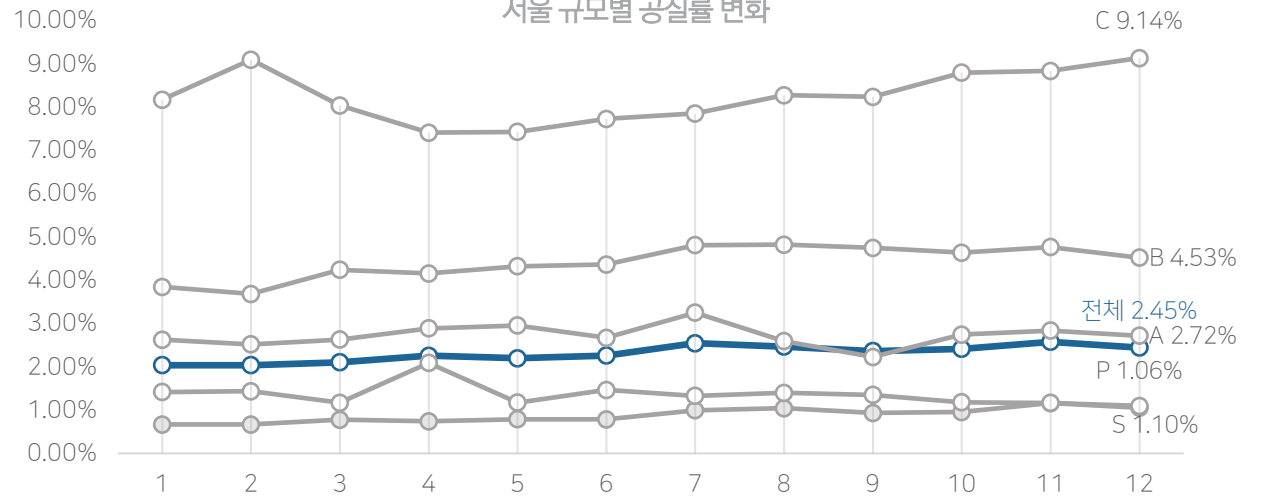
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
95,190	1,110,669	30,911



서울 권역별 공실률 변화



서울 규모별 공실률 변화

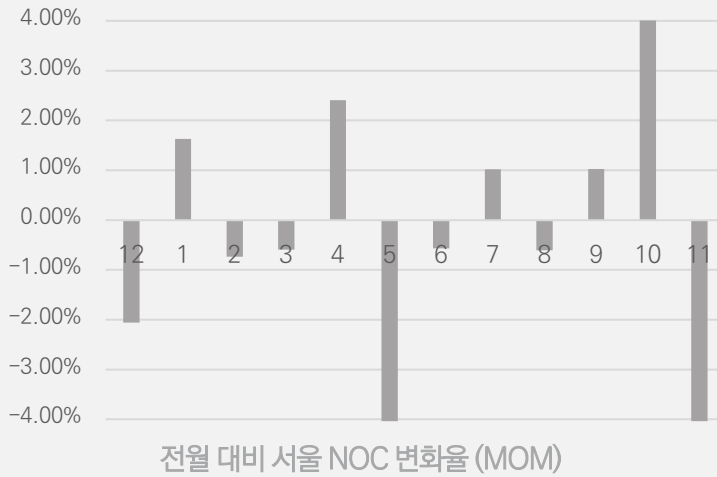


## II 임대시장 동향

Leasing Market

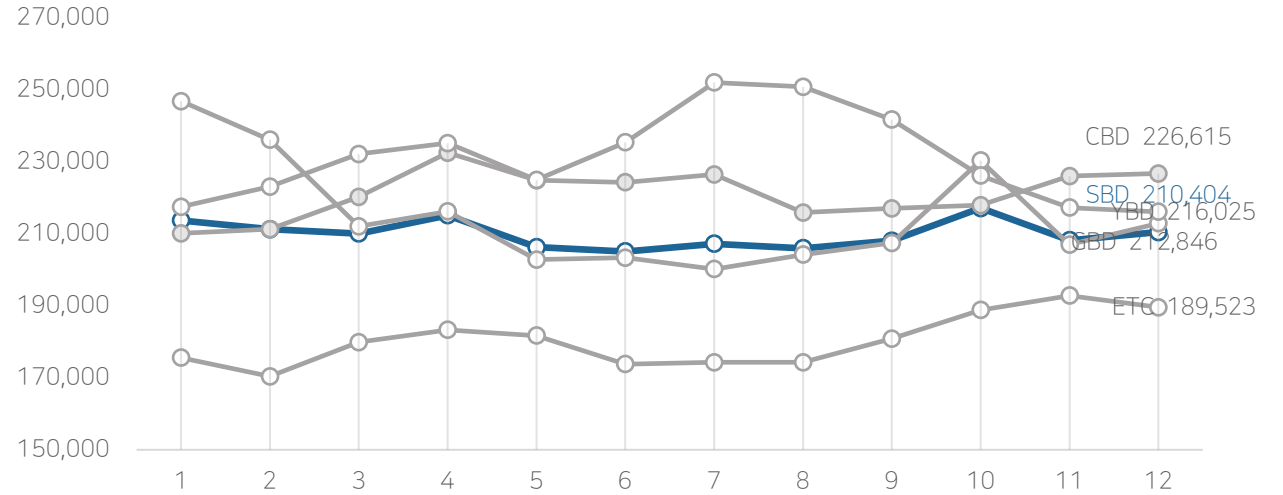
평균 NOC SBD

2023년도 11월 조사한 서울지역 오피스의  
평균 공실률은 2.59%로 조사되었으며,  
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한  
평균 NOC는 207,868원으로 조사되었다.

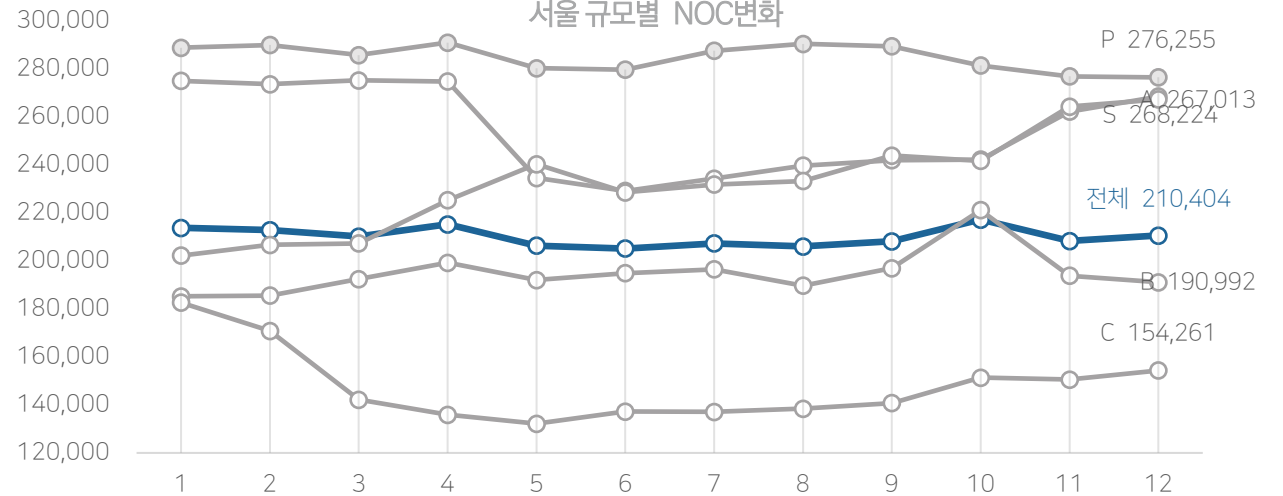


NAI Korea  
Commercial Real Estate Services, Worldwide

서울 권역별 NOC 변화



서울 규모별 NOC 변화

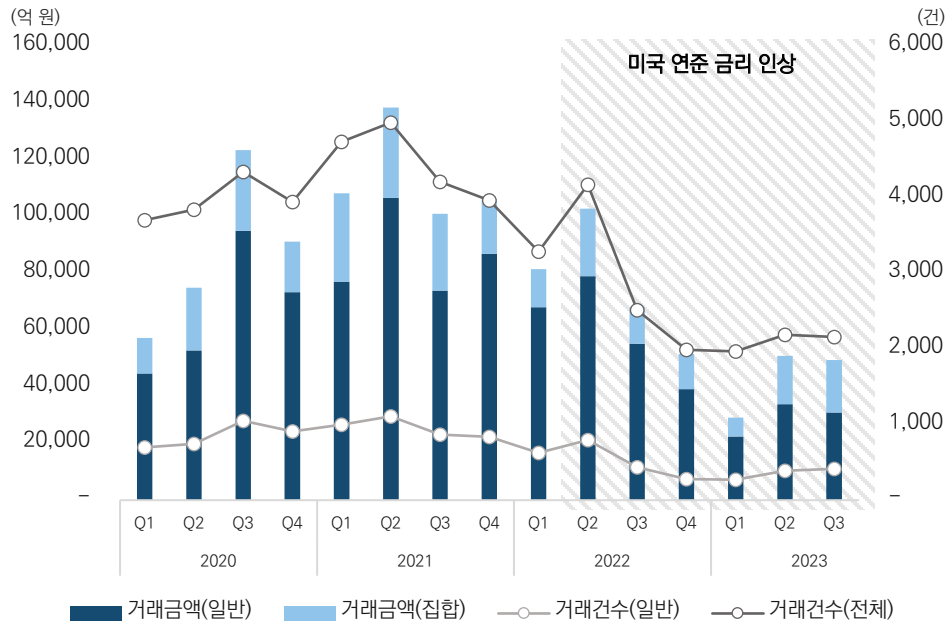


## 서울 상업용 부동산 거래 동향

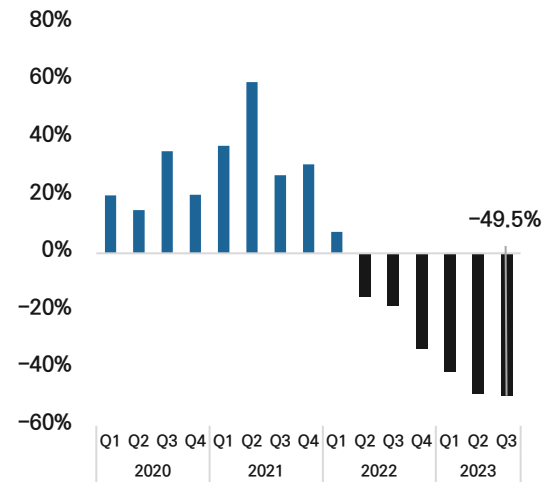
'22년 3월부터 미국 연준 금리 연상을 시작으로 급격하게 거래가 감소하면서 올해 역대 최저 수치로 확인됨  
3개월 분기별 단기적 측면에선 회복세가 잠시 보였으나, 장기적 측면의 전년 대비 증감률은 역대 가장 큰 감소치를 보이고 있음

### 거래금액 및 건수 동향

SBD

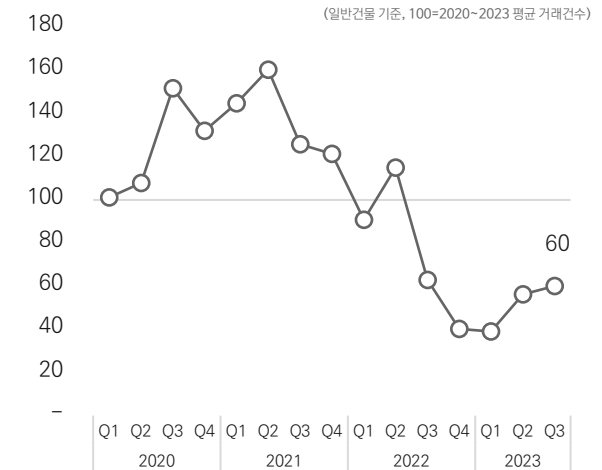


### 전년 대비 거래금액 증감률(YoY\_12m Chg.)



전년 대비(12개월 누적) 49.5% 감소  
→ '22년도를 기점으로 6개 분기 연속 역대 최저치를 기록

### 거래건수 지수(일반건물 기준, 100 = '20~'23 평균 거래건수)



2개 분기 연속 상승세 전환  
→ 소형 규모는 전분기에 이어 연속 상승(QoQ 11.8%) 추이,  
당분기엔 대형 규모도 함께 상승함(QoQ 15.7%)

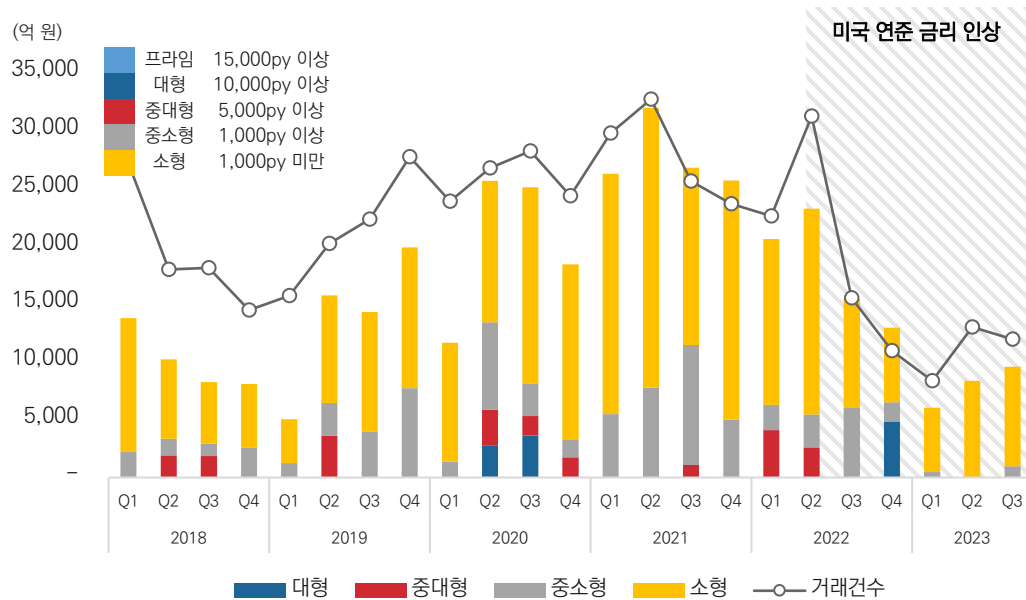


## GBD 상업용 부동산 거래 동향

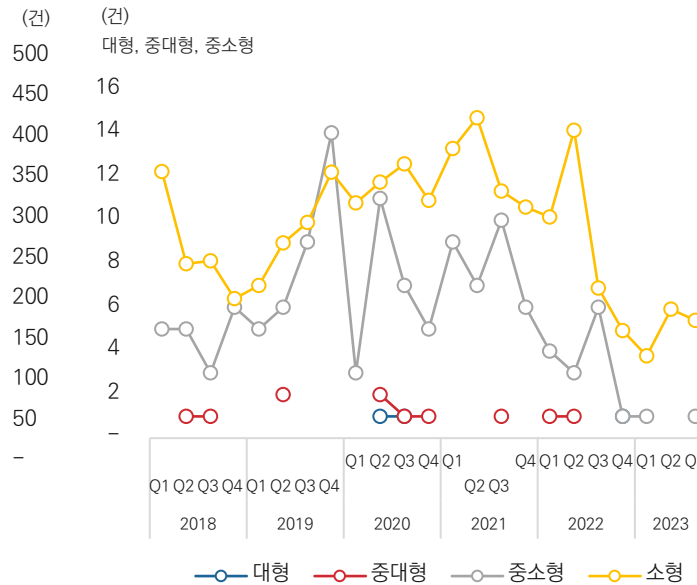
거래량 대비 거래금액 상승은 강남구 역삼동 736-58번지 위워크빌딩 950억 원(중소형 규모, 대지@ 4.4억 원 연면적@ 3,400만 원) 거래 영향  
거래량의 대부분을 차지하는 연면적 1,000py 미만의 소형 건물 또한 '22년 3분기를 기점으로 급감, '23년 2분기부터 반등세를 보임

### 건물 규모별 거래 동향

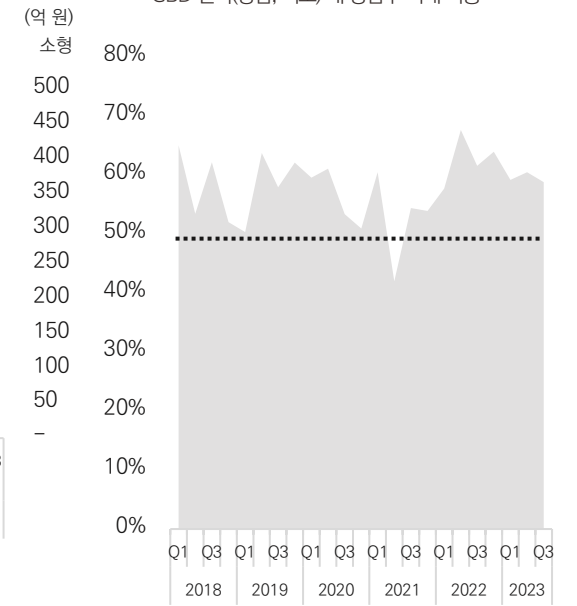
GBD



### 강남구 거래건수



### GBD 권역(강남, 서초) 내 강남구 거래 비중



### III 오피스시장 동향 | Office Market

2023 3Q

TOP 20

NO	빌딩명	위치	연면적(py)	대지면적(py)	거래액(억원)	연면적평당가(천원)	대지평당가(천원)	도로명	용도지역	주용도
1	삼성SDS	송파구 신천동 7-13	30,110	2,334	8,500	28,230	364,177	올림픽로35길	일반상업	업무
2	서울로타워	중구 남대문로5가 526	8,439	932	3,080	36,497	330,460	퇴계로	일반상업	업무
3	문정프라자	송파구 문정동 150-2	22,560	3,282	2,850	12,633	86,830	중대로	준주거	판매
4	메가박스 스퀘어	성동구 성수동1가 656-335	7,377	1,041	2,435	33,006	233,932	왕십리로	준공업	기타
5	갈월동 오피스	용산구 갈월동 103-17	9,616	797	2,260	23,503	283,672	한강대로71길	일반상업	업무
6	양평동5가 21	영등포구 양평동5가 21	13,739	2,124	2,039	14,837	95,984	양평로21길	준공업	업무
7	통일교세계본부교회	용산구 한강로3가 63-379	2,523	1,502	2,000	79,268	133,198	서빙고로	준주거	기타
8	그린골프장	서초구 방배동 452-1	458	1,499	1,474	322,118	98,365	방배천로	제2종일반주거	기타
9	도선동 58-1	성동구 도선동 58-1	6,202	510	1,430	23,058	280,351	왕십리로	일반상업	업무
10	나인트리프리미어호텔명동2	중구 초동 72-10	7,746	789	1,381	17,824	175,048	마른내로	일반상업	숙박
11	동화빌딩	중구 서소문동 58-7	5,742	433	1,311	22,824	302,543	서소문로	일반상업	업무
12	무신사 캠퍼스 E1	성동구 성수동2가 271-22	3,186	406	1,115	34,998	274,475	연무장길	준공업	업무
13	AJ빌딩	송파구 문정동 640-5	8,164	953	962	11,784	100,919	정의로8길	일반상업	업무
14	규정빌딩	강남구 역삼동 820	686	177	950	138,503	536,012	강남대로	일반상업	근린생활
15	위워크빌딩	강남구 역삼동 736-58	2,784	216	950	34,119	440,462	테헤란로26길	일반상업	업무
16	동화주차빌딩	중구 서소문동 120-20	2,765	308	931	33,684	302,543	세종대로9길	일반상업	업무
17	토로스 쇼핑타워	마포구 동교동 159-8	2,610	348	862	33,013	247,436	양화로	근린상업	판매
18	삼부빌딩	중구 남창동 9-1	4,616	518	854	18,511	164,815	퇴계로	일반상업	업무
19	신사동 661-3	강남구 신사동 661-3	297	176	800	269,797	454,716	압구정로	제3종일반주거	근린생활
20	티비에이치빌딩	강남구 삼성동 114-15	1,882	205	650	34,537	317,113	봉은사로	일반상업	업무



## IV 공급시장 동향

## Supply Market

### 상업용 부동산 SBD

- 신규 공급 예상물량  
인허가일 및 착공일 기준  
2021년~2022년  
연면적 10,000py 이상

권역	착공 수	허가 수	합계
ETC	20	6	26
CBD	3	3	6
YBD	2		2
GBD		1	1
합계(건)	25	10	35

NO	빌딩명	연면적(m <sup>2</sup> )	연면적(py)	주용도	구분	행정동	권역
1	원웨이스트 서울	462,889	140,024	업무시설	착공	강서구 마곡동	ETC
2	코엑스 마곡	326,071	98,637	문화 및 집회시설	착공	강서구 마곡동	ETC
3	호암아트홀	213,968	64,725	업무시설	착공	중구 순화동	CBD
4	더샵강동센트럴시티	160,558	48,569	공동주택	착공	강동구 천호동	ETC
5	케이스퀘어마곡	160,358	48,508	업무시설	착공	강서구 마곡동	ETC
6	공평구역 15, 16지구 도시정비형 재개발	143,579	43,433	업무시설	착공	종로구 인사동	CBD
7	생각공장 구로	132,604	40,113	공장	착공	구로구 구로동	ETC
8	마곡 R&D센터	99,982	30,245	업무시설	착공	강서구 마곡동	ETC
9	대릉 포스트타워 8차 지식산업센터	99,510	30,102	공장	착공	구로구 구로동	ETC
10	등촌동 629-7 지식산업센터	99,139	29,990	공장	허가	강서구 등촌동	ETC
11	당산역1차 SKV1 타워	83,955	25,396	공장	착공	영등포구 당산동5가	YBD
12	가산동 60-9 지식산업센터	76,596	23,170	공장	착공	금천구 가산동	ETC
13	현대테라타워	75,141	22,730	업무시설	착공	은평구 진관동	ETC
14	서초동 1324-2번지 일대 코오롱부지	69,953	21,161	업무시설	허가	서초구 서초동	GBD
15	가산비전파크 지식산업센터	63,250	19,133	공장	착공	금천구 가산동	ETC
16	에이스 아티스포럼	63,092	19,085	공장	착공	구로구 구로동	ETC
17	성수동2가 278-3 외 업무시설	60,662	18,350	업무시설	허가	성동구 성수동2가	ETC
18	구로동 646-6 외 지식산업센터	60,182	18,205	공장	허가	구로구 구로동	ETC
19	SKV1센터 3차	58,446	17,680	공장	착공	금천구 가산동	ETC
20	을지로3가 업무시설	58,184	17,601	업무시설	허가	종구 을지로3가	CBD
21	산림동 296-1 업무시설	50,882	15,392	업무시설	허가	중구 신림동	CBD
22	마곡 지구단위계획구역 산업용지 D7-3 교육연구시설	49,530	14,983	교육연구시설	착공	강서구 마곡동	ETC
23	공공형 지식산업센터	46,305	14,007	업무시설	허가	강서구 마곡동	ETC
24	씨젠의료재단 서울본원 사옥	46,235	13,986	업무시설	착공	동대문구 장안동	ETC
25	제백신컨소시엄 마곡(D9-1) R&D센터	41,579	12,578	교육연구시설	착공	강서구 마곡동	ETC
26	신공덕동 27-8 업무시설	41,574	12,576	업무시설	착공	마포구 신공덕동	YBD
27	케이스퀘어 데이터센터	41,310	12,496	방송통신시설	착공	금천구 가산동	ETC
28	서소문구역 제10지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획	39,949	12,085	업무시설	허가	중구 서소문동	CBD
29	가산동 데이터센터	39,691	12,007	방송통신시설	착공	금천구 가산동	ETC
30	초동 107-12 외 업무시설	38,860	11,755	업무시설	착공	중구 초동	CBD
31	고척동 76-23 번지 일원 지식산업센터	38,521	11,653	공장	허가	구로구	ETC
32	마곡 D38 지식산업센터	37,715	11,409	업무시설	착공	강서구	ETC
33	가산아이빌 데이터센터	36,518	11,047	방송통신시설	착공	금천구	ETC
34	성수동2가 279 업무시설	36,219	10,956	업무시설	허가	성동구	ETC
35	송파 위례업무시설	33,092	10,010	업무시설	착공	송파구	ETC
Total		3,186,099	963,797				



**NAI Korea**  
Commercial Real Estate Services, Worldwide.

리서치 센터 02-3452-9411