

## KB 서울 오피스 가격지수

가격지수

171.66

(↑ 1.85%)

2022년 3분기 서울 오피스 가격지수는 전분기 대비 1.85% 상승한 171.66로 나타났으며, 권역별로는 GBD 오피스 가격지수가 전분기 대비 2.28%로 가장 높은 상승률을 보임.

권역별 변동률

1<sup>st</sup> GBD

↑ 2.28%

2<sup>nd</sup> CBD

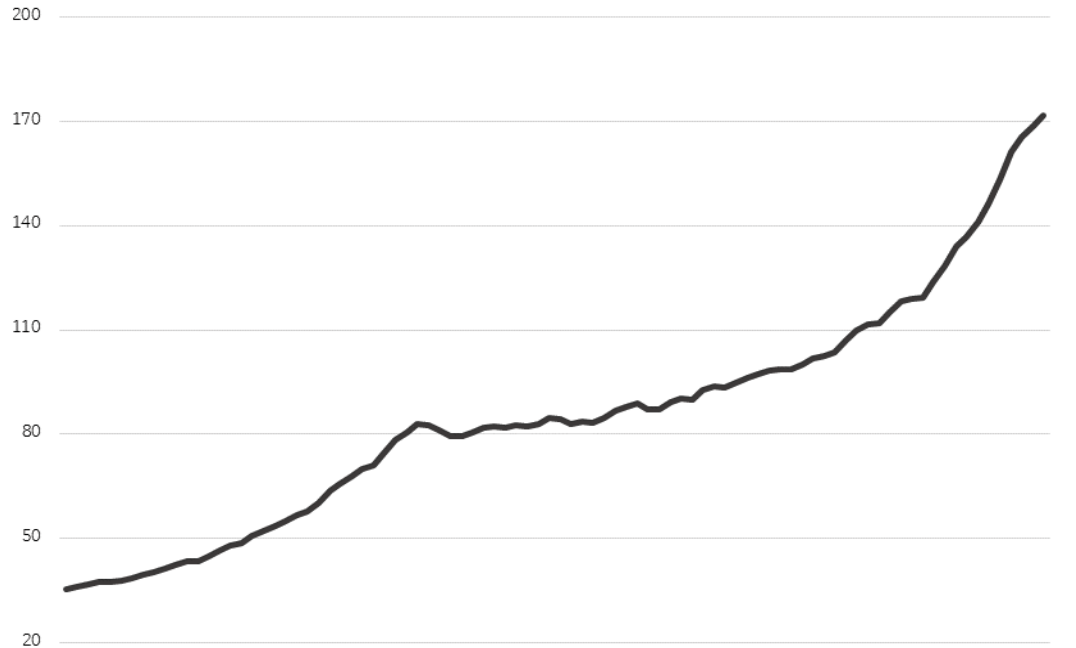
↑ 2.25%

3<sup>rd</sup> YBD

↑ 2.21%

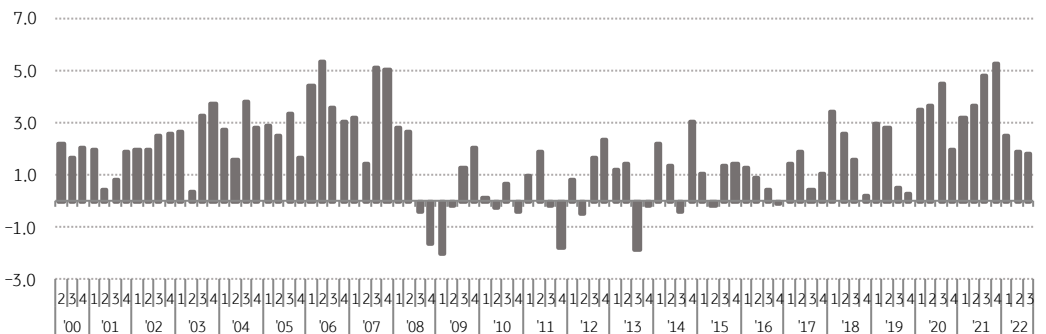
4<sup>th</sup> OBD

↑ 2.20%



전분기 대비 변동률

(%)



## 오피스 가격지수 변동률(2022.3Q)

	전분기 대비	1년전 대비	3년전 대비	5년전 대비	10년전 대비
서울	1.85%	11.96%	44.22%	67.70%	102.91%
CBD	2.25%	11.37%	38.64%	55.00%	93.25%
GBD	2.28%	13.24%	50.94%	79.40%	110.61%
YBD	2.21%	11.89%	40.89%	60.89%	98.80%
OBD	2.20%	11.46%	42.35%	64.93%	107.35%
YGD	2.23%	11.58%	40.91%	60.12%	91.00%
GSD	2.32%	12.26%	42.20%	60.17%	101.25%
Others	2.15%	11.20%	42.75%	67.58%	113.46%

## Note.

CBD : 종로구, 중구, 용산구 동자동

GBD : 강남구, 서초구

YBD : 영등포구 여의도동, 마포구 마포동, 도화동, 공덕동

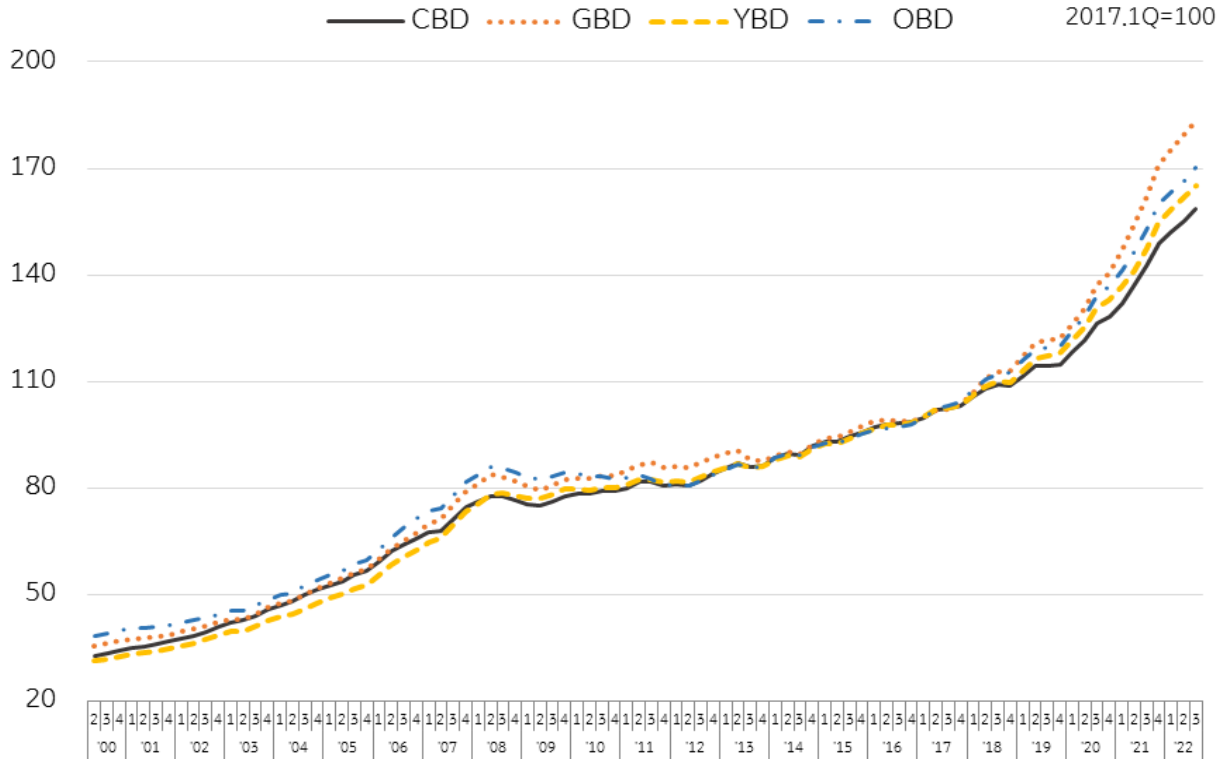
OBD : CBD, GBD, YBD와 전지역

YGD : 영등포구 여의도동 외 전지역, 구로구

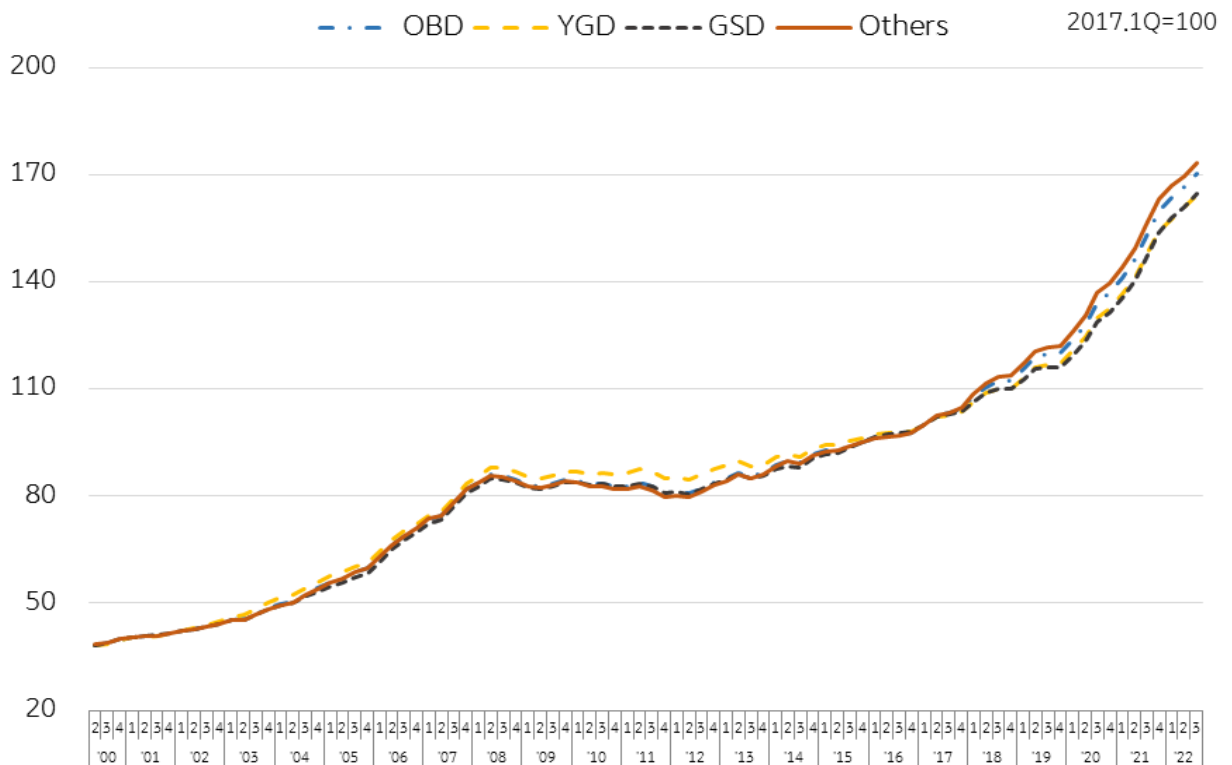
GSD : 강동구, 송파구

Others : OBD 기타 지역

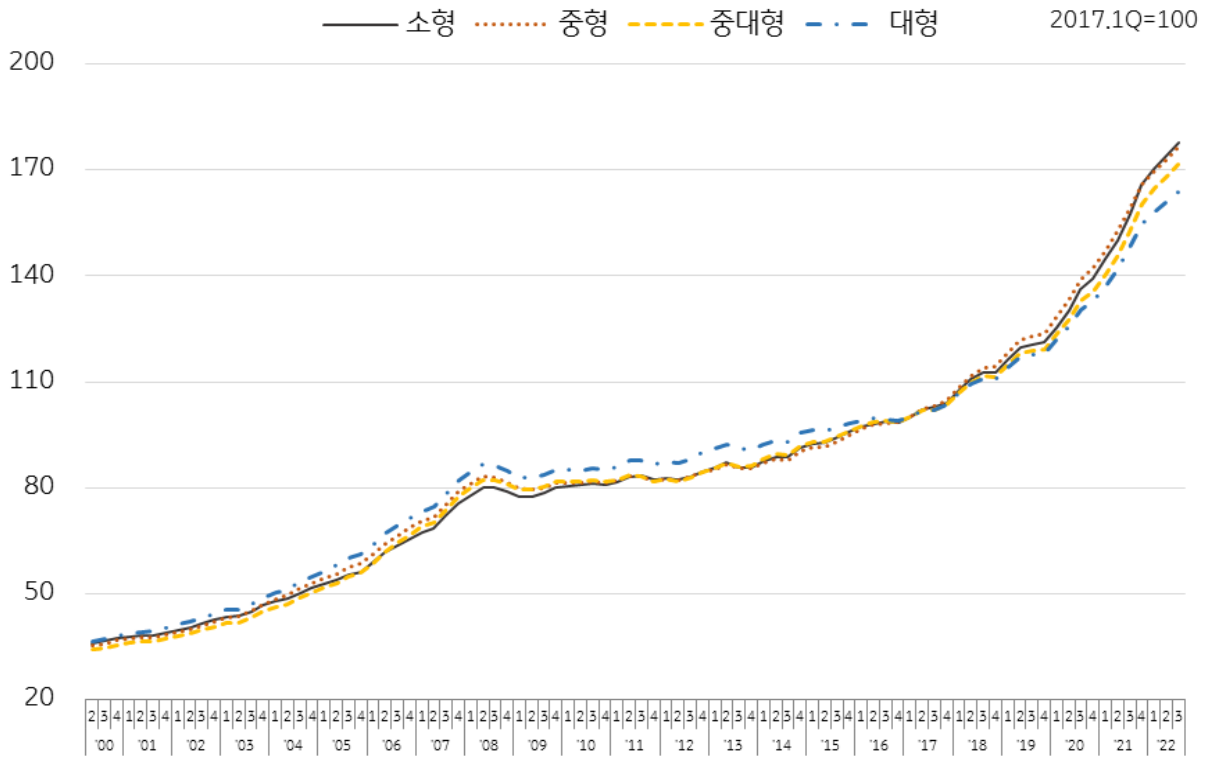
## (주요 권역별) 오피스 가격지수



## (OBD 세부 권역별) 오피스 가격지수



## (규모별) 오피스 가격지수



## (규모별) 오피스 가격지수 변동률(2022.3Q)

	전분기 대비	1년전 대비	3년전 대비	5년전 대비	10년전 대비
소형	2.10%	12.82%	47.52%	73.07%	114.06%
중형	1.96%	10.99%	43.61%	71.48%	112.51%
중대형	2.11%	12.55%	44.68%	68.14%	107.10%
대형	1.85%	10.84%	39.27%	60.49%	85.71%

## Note.

소형: 연면적 3,300㎡ ~ 9,900㎡ 미만

중형: 연면적 9,900㎡ ~ 16,500㎡ 미만

중대형: 연면적 16,500㎡ ~ 33,000㎡ 미만

대형: 연면적 33,000㎡ 이상

## ※ 오피스 가격지수

오피스 매매가격 추이를 파악할 수 있도록 실거래 자료를 바탕으로 작성된 지수. 서울 소재 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 대상으로 하며 지수 산정 방법으로는 거래 사례가 많지 경우에도 안정적인 지수 산출이 가능한 베이지안 추세 반복매매모형을 적용

## 임대가격지수

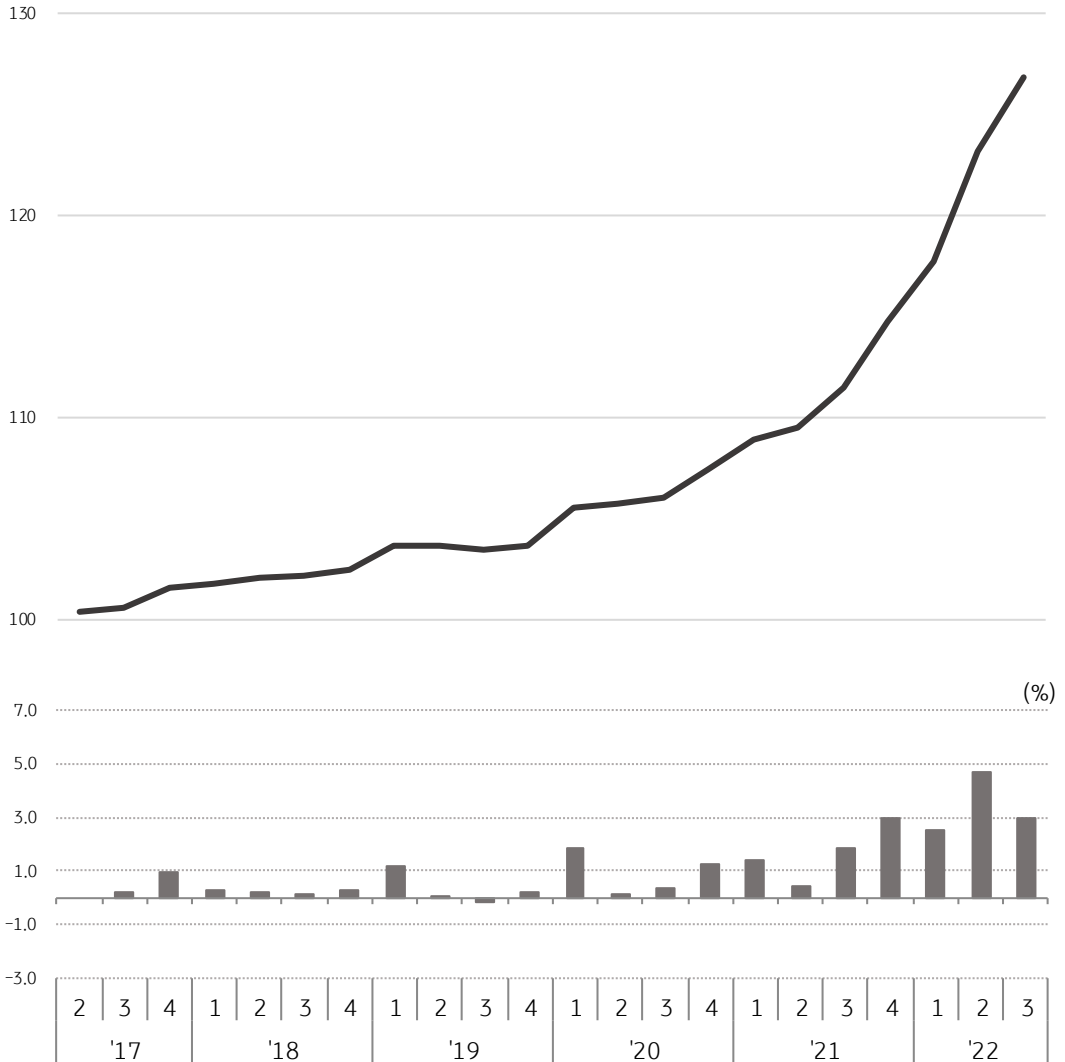
126.87

(↑ 2.96%)

## KB 서울 오피스 임대가격지수

2017.1Q=100

2022년 3분기 서울 오피스 임대가격지수는 전분기 대비 2.96% 상승한 126.87로 나타났으며, 권역별로는 CBD 오피스 임대가격지수가 전분기 대비 3.29%로 가장 높은 상승률을 보임.



## 권역별 변동률

1<sup>st</sup> CBD

↑ 3.29%

2<sup>nd</sup> OBD

↑ 3.11%

3<sup>rd</sup> GBD

↑ 2.74%

4<sup>th</sup> YBD

↑ 2.61%

## 2022. 3분기 임대가격지수 변동률

## Note.

CBD : 종로구, 중구, 용산구 동자동

GBD : 강남구, 서초구

YBD : 영등포구 여의도동, 마포구 마

포동, 도화동, 공덕동

OBD : CBD, GBD, YBD와 전지역

	전분기 대비	1년전 대비	3년전 대비	5년전 대비
<b>서울</b>	2.96%	13.84%	22.62%	26.18%
<b>CBD</b>	3.29%	11.05%	15.35%	19.28%
<b>GBD</b>	2.74%	11.18%	20.21%	27.51%
<b>YBD</b>	2.61%	18.32%	33.82%	34.64%
<b>OBD</b>	3.11%	17.50%	27.68%	25.45%

## ※ 오피스 임대가격지수

오피스 임대료 추이를 파악할 수 있는 지수로 서울 소재 연면적 1만 m<sup>2</sup> 이상 오피스 빌딩으로 대상으로 지수를 산출. 개별 오피스의 보증금, 임대료, 관리비, 렌트프리, 전유률을 반영한 실질임대료를 기준으로 연면적으로 가중치를 부여하여 산출.

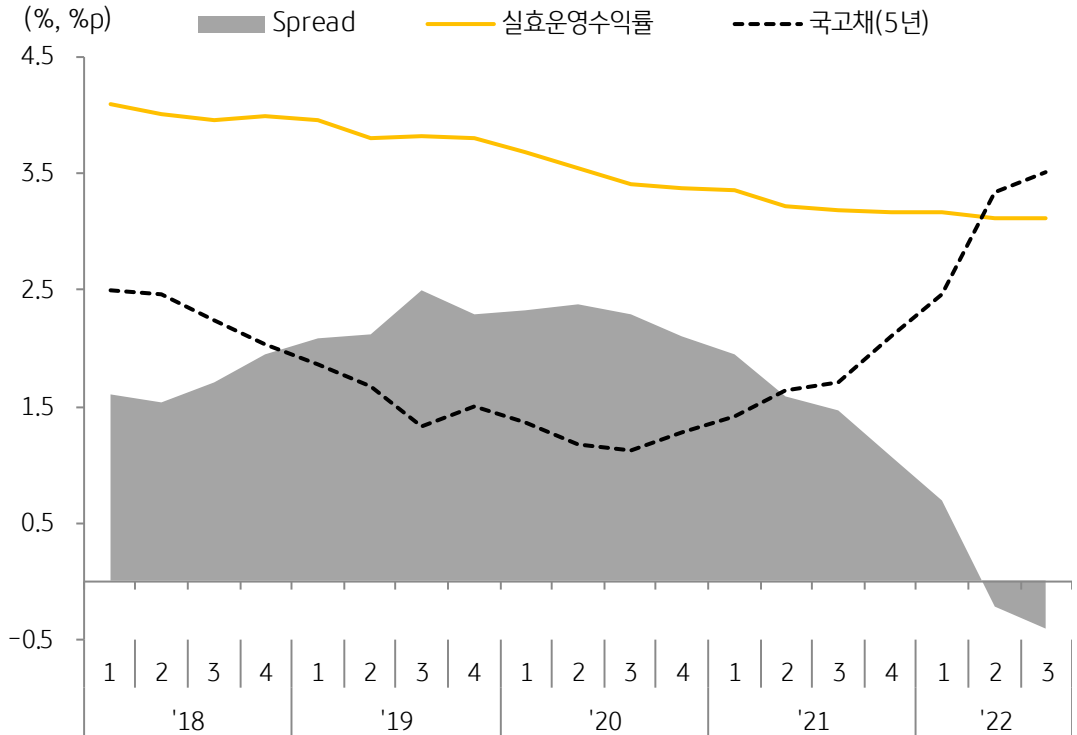
## 실효운용수익률

3.11%

(변동없음)

2022년 3분기 서울 오피스 실효운용수익률은 전분기 대비 변동없는 3.11%로 나타났으며, 권역별로는 CBD가 가장 높은 3.33%의 실효운용수익률을 보임

## KB 서울 오피스 실효운용수익률



## 권역별 수익률

1<sup>st</sup> CBD

3.33%

2<sup>nd</sup> YBD

3.20%

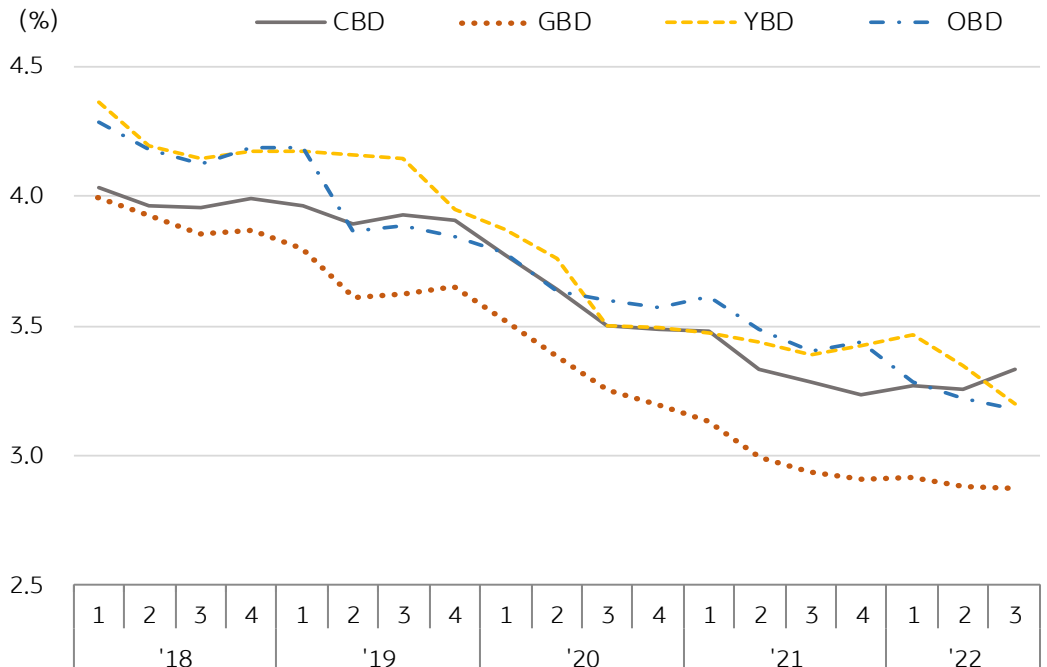
3<sup>rd</sup> OBD

3.18%

4<sup>th</sup> GBD

2.88%

## 권역별 오피스 실효운용수익률



※ 오피스 실효운용수익률

오피스 수익률 추이를 파악할 수 있는 지수로 서울 소재 연면적 1만㎡ 이상 오피스 빌딩으로 대상으로 지수를 산출. 실효운용수익률은 개별 오피스의 임대료, 관리비, 렌트프리, 공실률, 영업경비 등을 반영한 순영업소득(NOI : Net Operating Income)에 자동가치산정모델(AVM: Automated Valuation Model)로 산정한 자산 가치를 나눈 값

## [KB 오피스 투자지수 개요]

구분	내용
지수구성	가격지수, 임대가격지수, 실효운영수익률(Cap.Rate)
작성대상	서울 소재 오피스 빌딩(전체 연면적의 50% 이상이 업무시설인 건물) (가격지수) 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 대상 (임대가격지수, 실효운영수익률) 연면적 10,000㎡ 이상 오피스 빌딩 대상
작성주기	분기별
기준시점	2017년 1분기 = 100.0
최초 작성 시점	(가격지수) 2000년 1분기 / (임대가격지수) 2017년 1분기 / (실효운영수익률) 2017년 4분기
공표범위	<b>[권역구분]</b> (가격지수) 서울 및 6개 권역(CBD, GBD, YBD, OBD(YGD/GSD/Others)) (임대가격지수) 서울 및 4개 권역(CBD, GBD, YBD, OBD) * CBD: 종로구, 중구, 용산구 동자동 / GBD: 강남구, 서초구 / YBD: 영등포구 여의도동, 마포구 마포동, 도화동, 공덕동 / OBD: CBD, GBD, YBD외 전지역 / YGD: 영등포구 여의도동 외 전지역, 구로구 / GSD: 강동구, 송파구 / Others: OBD 기타 지역
	<b>[규모구분]</b> * 소형: 연면적 3,300㎡ ~ 9,900㎡ 미만 / 중형: 연면적 9,900㎡ ~ 16,500㎡ 미만 중대형: 연면적 16,500㎡ ~ 33,000㎡ 미만 / 대형: 연면적 33,000㎡ 이상
기초자료 산출방식	<b>[가격지수]</b> - 기초자료: 오피스 실거래자료 - 산출방식: 베이지안 추세 반복매매모형
	<b>[임대가격지수]</b> - 기초자료: 서울 오피스 임대현황 - 산출방식: 개별 오피스 빌딩의 보증금, 임대료, 관리비, RentFree, 전용률을 반영한 실질 임대료 연면적 가중산출
	<b>[실효운영수익률]</b> - 기초자료: 서울 오피스 임대현황, 오피스 자산가치, 리츠 투자보고서 - 산출방식: 실효운영수익률 = 순영업소득 / 자산가치 * 순영업소득은 개별 오피스 빌딩의 보증금, 임대료, 관리비, RentFree, 공실률, 영업경비를 반영하여 산출
공표방법	KB부동산 KB통계자료실( <a href="http://www.kblandkr/">www.kblandkr/</a> )을 통해 발표
비고	오피스 임대현황은 교보리얼코 자료 활용( <a href="http://www.kyoborealco.co.kr">www.kyoborealco.co.kr</a> )

## [Notice]

- 오피스 가격지수는 매분기 새로운 거래사례를 추가하여 지수값을 재추정하는 반복매매모형의 특성 상 과거 지수값(변동률)에 변화(Revision)가 발생함