

Korea Office Market Report

GenstarMate 

Full ver.

Q4

CONTENTS



D타워 돈의문

06
08



코레이트타워



더피나클역삼 II (구 우신빌딩)

34
39



광화문 G스퀘어

04 **주요 경제지표 및 관련 정책 동향**

미 연준(Fed)와 한국은행 모두 기준금리를 인하하며
통화 긴축 기조를 마무리

06 **Investment Market Highlight**

2024년 서울 오피스 거래시장은 13조 3,487억 원을 기록하며
2020년에 이은 역대 두 번째 거래규모를 달성

08 **오피스 투자시장**

당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 5,199억 원
(11% ↑) 증가한 5조 532억 원으로 마무리

18 **오피스 임대시장**

서울 오피스 공실률은 CBD를 제외한 모든 권역에서
상승하며 전 분기 대비 1.4%p 상승한 6.0%를 기록

36 **Appendix**

리서치 개요, 신규 설정 펀드 및 설립 리츠 리스트,
임차인 이전 및 신규공급 사례

40 **관리 빌딩 및 임대 안내**

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대 안내

44 **Contacts**

발행인	젠스타메이트 대표이사 최진원, 조영제
편집인	젠스타메이트 부동산연구소
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2025.01.20

주요 경제지표 및 관련 정책 동향

미 연준(Fed)와 한국은행 모두 기준금리를 인하하며
통화 긴축 기조를 마무리 함

01 주요 경제 지표

※ 출처: 한국은행, 통계청
※ 시점: 2024년 4분기 기준
(GDP, FDI는 2024년 3분기)
※ GDP, CPI, FDI:
전년 동기 대비 변동률
※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률



- 지난 9월 미 연준(Fed)은 4년 6개월 만에 기준금리를 0.5%p 인하한 이후 두 차례 추가 금리 인하를 단행하며 4.5%의 기준금리를 유지 중임
- 한국은행 또한 경기 침체 우려에 따라 10월과 11월 두 차례에 걸쳐 기준금리를 인하함에 따라, 1월 현재 한-미 기준금리 격차는 최대 1.5%p 수준임
- 4분기 소비자물가지수(CPI) 상승률은 1.58%를 기록하며 2021년 1분기 이후 처음으로 1%대에 진입, 정부 관리 목표치인 2%대를 하회함
- 경기실사지수(BSI) 전망의 경우 전 분기 대비 4포인트 하락한 93으로 2개 분기 연속 100포인트 이하를 기록하였으며, 국내총생산(GDP) 성장률 또한 1.45%로 2023년 3분기 이후 최저치를 기록함

02 관련 정책 동향

- 기재부는 '2025년 경제정책방향'을 통해 물가가 안정세에 접어들며 금리가 연속적으로 인하되었으나 수출 성장과 내수 회복의 부진으로 경기는 하방위험이 크다고 평가함
- 부동산 PF 부실·가계부채 과다·공사비 상승으로 건설경기가 깊은 다운사이클에 놓여 있는 가운데, 내수 회복속도가 느린 이유로 건설투자부문의 부진이 꼽힘. 최근 정치상황에 따른 불확실성이 기업과 가계, 외국인 투자 심리에 영향을 끼쳐 건설투자부문의 회복은 더욱 지연되는 양상임
- 이에 정부는 공공주택 공급 확대와 더불어 건설부문의 전반적인 비용 보전·HUG 공적보증 확대 등을 추진시켜 상업용 부동산 개발에도 속도가 붙을 것으로 전망됨
- 특히 용적률 거래(TDR) 활성화·사업부지의 탄력적 용도전환 지원을 위한 제도적 장치 마련으로 도심 업무지구의 오피스 고밀 개발에 힘이 실어지고 있어, 향후 오피스 투자의 FTQ(Flight-to-Quality) 기조에 부합하는 오피스 공급이 기대됨

2025년 상반기 경제정책 방향 - 민생경제 회복

건설경기 부양

- 주택공급 확대, SOC 조기 발주·착공
- 건설비용 현실화
- 민간 건설·거래 저해요인 해소
- 지역경기 활력 제고

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

2024년 서울 오피스 거래시장은 13조 3,487억 원을 기록하며
2020년에 이은 역대 두 번째 거래규모를 달성



디타워 돈의문

MARKET HIGHLIGHT

디타워 돈의문, 케이스퀘어 마곡 등 대형 자산들 거래 종결

- 전 분기에 이어 당 분기 역시 다수의 대형 자산들이 거래 종결되며 5조 532억 원(분당 포함 시 5조 6,509억 원)이 거래됨
- CBD 디타워 돈의문의 경우 NH농협리츠운용이 마스턴투자운용으로부터 8,953억 원(평당 3,433만 원)에 매입하였으며, 해당 거래를 통해 마스턴투자운용은 약 4년 만에 1,600억 원의 매각 차익을 실현함. Others 케이스퀘어 마곡은 마곡마이스PFV와 코람코자산신탁 간 2021년에 맺은 계약(6,906억 원)이 마무리 되면서 마곡 CP구역 첫 거래로 기록됨

2024년 서울 오피스 거래규모 13조 3,487억 원 기록

- 기 예정되어 있던 다수의 오피스 매물이 4분기에 거래 종결되면서 2024년 서울 오피스 거래규모는 13조 3,487억 원(분당 포함 시 14조 1,327억 원)을 기록함. 이는 당사에서 2000년도부터 거래규모를 집계한 이래 역대 두 번째 거래규모이자 서울 및 분당 거래규모 기준으로는 역대 세 번째 거래규모임
- 특히 GBD의 경우 당해 더에셋(4,500만 원/평), 센터포인트 강남(4,302만 원/평), 코레이트타워(4,205만 원/평) 등 다수의 오피스에서 평당 4천만 원 초 · 중반대의 가격으로 거래됨에 따라 당해 GBD 거래규모는 5조 7,602억 원을 기록, 이는 연간 집계액 기준 역대 최대 GBD 거래규모임
- 향후 2~3년 동안 주요 권역 내 신규 공급이 제한적인 점과 더불어 본격적으로 시작된 금리 인하와 기관투자자들의 투자 심리 회복에 힘입어 2025년 서울 오피스 시장은 안정적인 거래 흐름을 보일 것으로 전망됨



디타워 돈의문

케이스퀘어 마곡

2020 ~ 2024년 서울 및 분당 오피스 거래규모 추이



거래규모	서울	서울 및 분당
2024년	13조 3,487억 원	14조 1,327억 원
비교		
2020년	13조 9,916억 원	14조 4,735억 원
2021년	12조 1,018억 원	15조 290억 원

2024년 오피스 거래가격 Ranking

순위	빌딩명	권역	연면적(평)	매도자	매수자	거래가격(억 원)
1	더에셋	GBD	24,538	코람코자산신탁	삼성SRA자산운용	11,042
2	디타워 돈의문	CBD	26,083	마스턴투자운용	NH농협리츠운용	8,953
3	한화빌딩	CBD	22,496	한화생명	한화자산운용	8,080
4	아크플레이스	GBD	18,974	미래에셋자산운용	코람코자산신탁	7,917
5	케이스퀘어 마곡	Others	48,513	마곡마이스PFV	코람코자산신탁	6,906
6	코레이트타워	GBD	10,583	한국토지신탁	한국토지신탁	4,450(추정가)
7	골든타워	GBD	12,245	코람코자산신탁	캐피탈랜드 투자운용	4,408
8	씨티스퀘어	CBD	11,571	한강에셋자산운용	신한리츠운용	4,281
9	메트로타워	CBD	12,445	안다자산운용	와이디816PFV	4,156
10	삼성중공업 판교R&D센터	BBD	17,382	삼성중공업	이지스자산운용	4,000

2024년 오피스 평당 거래가격 Ranking*

순위	빌딩명	권역	연면적(평)	매도자	매수자	평당 거래가격(만 원)
1	더에셋	GBD	24,538	코람코자산신탁	삼성SRA자산운용	4,500
2	센터포인트 강남	GBD	8,181	마스턴투자운용	F&F	4,302
3	유신빌딩	GBD	2,968	유신, 개인	라살자산운용	4,245
4	코레이트타워	GBD	10,583	한국토지신탁	한국토지신탁	4,205(추정가)
5	아크플레이스	GBD	18,974	미래에셋자산운용	코람코자산신탁	4,172
6	T412	GBD	7,983	한화자산운용	알레르망	4,105
7	WTOWER	GBD	2,044	재단법인소전 문화재단	차이커뮤니케이션	3,913
8	명동N빌딩	CBD	4,159	SK D&D	디앤디인베스트먼트	3,850
9	하나금융강남사옥	GBD	7,420	하나대체투자 자산운용	하나자산신탁	3,800
10	씨티스퀘어	CBD	11,571	한강에셋자산운용	신한리츠운용	3,700

*영보빌딩(1억 6,037억 원/평) 등 현 시장에서의 가격 수준과 차이가 큰 거래건은 이상치로 판단 후 제외

오피스 투자시장

당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 5,199억 원(11% ↑)
증가한 5조 532억 원으로 마무리



01 Overview

Seoul

※전 분기 대비

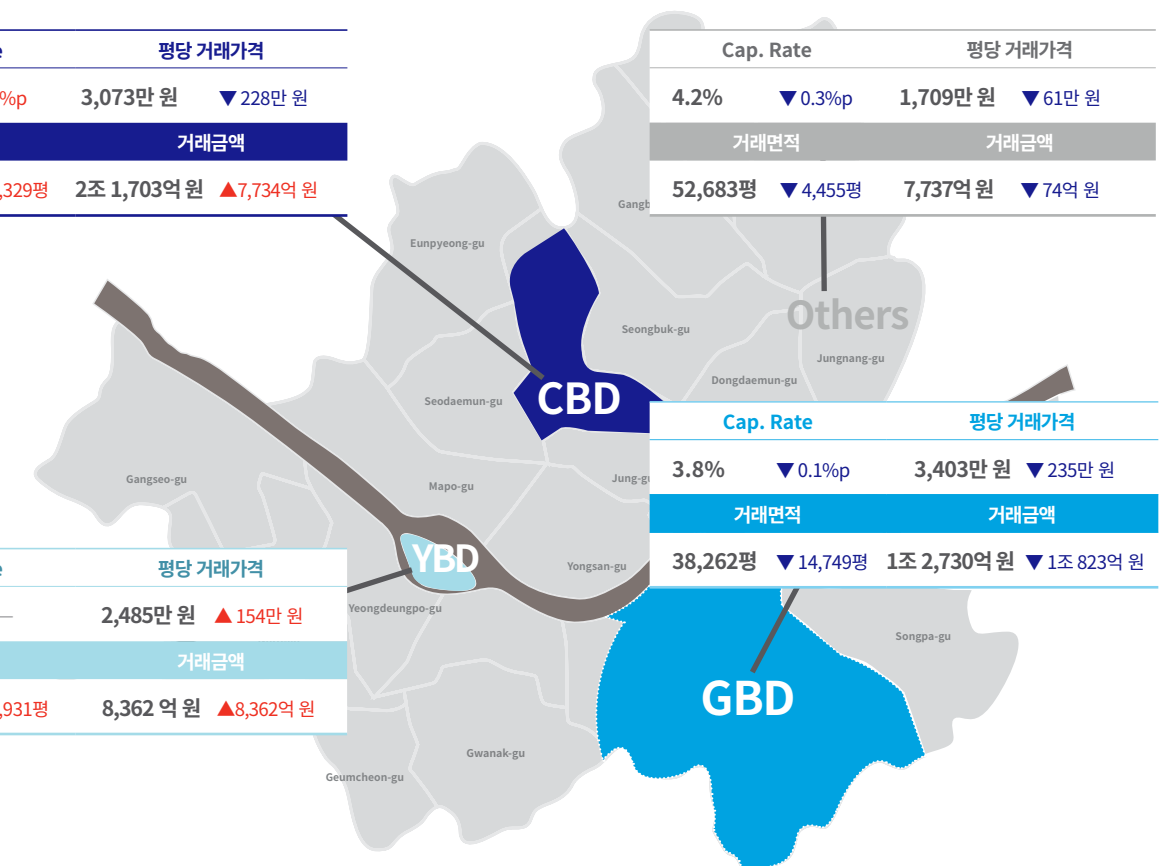
Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
4.3% ▲0.3%p	2,668만 원 ▼92만 원	195,632평 ▲45,056평	5조 532억 원 ▲5,199억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.5% ▲0.3%p	3,073만 원 ▼228만 원
거래면적	거래금액
69,755평 ▲29,329평	2조 1,703억 원 ▲7,734억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.2% ▼0.3%p	1,709만 원 ▼61만 원
거래면적	거래금액
52,683평 ▼4,455평	7,737억 원 ▼74억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.1% —	2,485만 원 ▲154만 원
거래면적	거래금액
34,931평 ▲34,931평	8,362 억 원 ▲8,362억 원

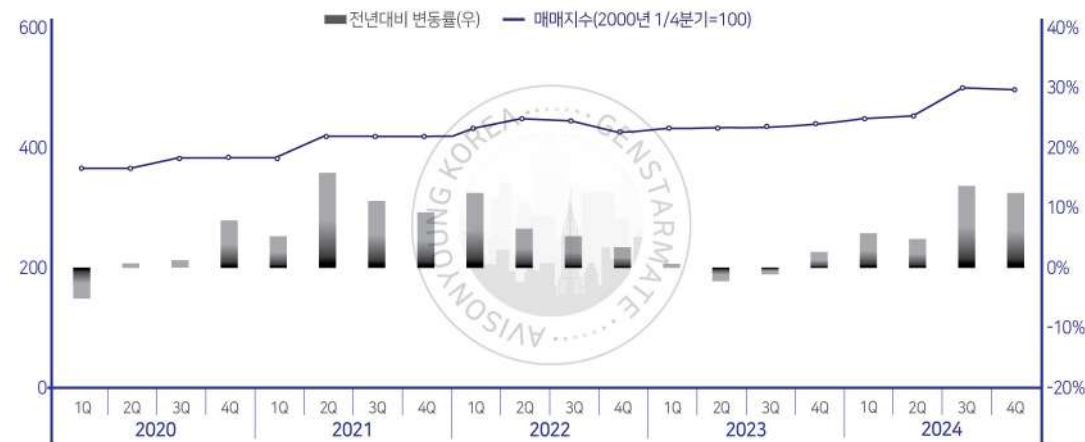
Cap. Rate	평당 거래가격
3.8% ▼0.1%p	3,403만 원 ▼235만 원
거래면적	거래금액
38,262평 ▼14,749평	1조 2,730억 원 ▼1조 823억 원



- 2024년 서울 오피스 거래규모는 전년 대비 5조 8,165억 원(77% ↑) 증가한 13조 3,487억 원을 기록하며 2020년 (13조 9,916억 원)에 이은 역대 두 번째 거래규모를 달성함
- 당 분기 거래규모 또한 5조 532억 원(전 분기 대비 5,199억 원 ↑)을 기록하며 2020년 3분기(5조 4,813억 원) 이후 유일하게 5조 원을 넘김
- 평당 거래가격은 YBD를 제외한 권역에서 하락한 영향으로 전 분기 대비 92만 원(3% ↓) 하락한 2,668만 원/평을 기록함
- 당 분기 다수의 자산이 딜 클로징 된 가운데 2025년 1분기에는 르웨스트시티(마곡CP1) 등 일부 자산만 거래될 것으로 예상되어 거래규모는 당 분기 대비 감소할 것으로 예상됨

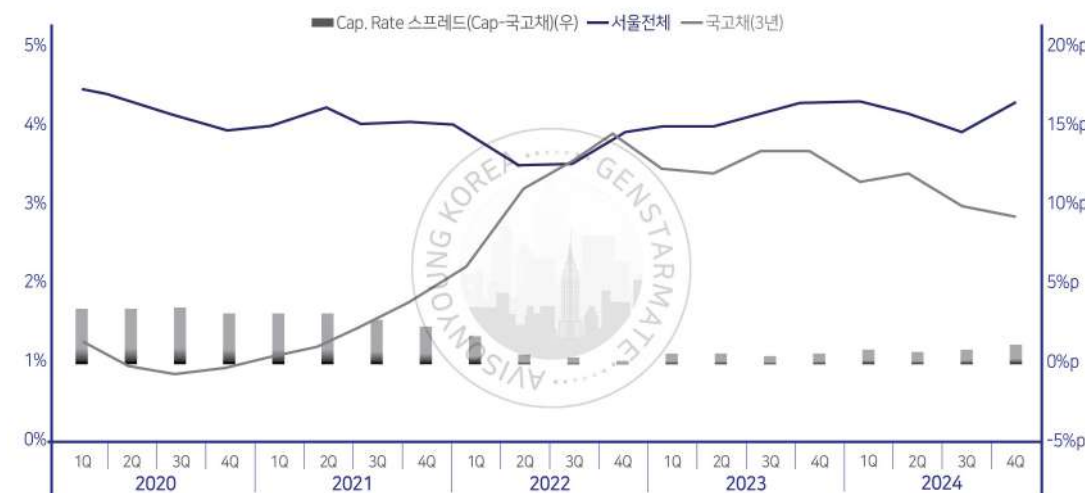
02 서울 오피스 매매가격 지수

- 당사는 국내 최초로 서울 Office 매매가격 지수를 2009년 2분기부터 발표하고 있으며, 지수 산정은 국내외 학계 및 연구기관에서 오랜 기간 활용되고 있는 Hedonic Price Model을 이용하고 있음
- 당 분기 서울 오피스 매매가격 지수는 489로 전 분기 대비 0.9% 하락(전년 동기 대비 12.3% 상승)하였으며, 이는 당 분기 YBD를 제외한 전체 권역에서 평당 거래가격이 하락한 것에 기인함



03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2024년 4분기 서울 오피스 Cap. Rate는 전 분기 대비 0.3%p 상승한 4.3%를 기록한 가운데 각 권역별로는 CBD 4.5%, GBD 3.8%, YBD 4.1%, Others 4.2% 수준으로 나타남



04 서울 오피스 거래규모 추이

- 당 분기 서울 오피스 거래규모는 5조 532억 원으로 집계되며 2020년 3분기 거래규모(5조 4,813억 원) 이후 분기 기준 최대 규모를 기록함. 더에셋, 한화빌딩 등 1만 평 이상의 코어 자산 거래가 활발했던 전 분기와 유사하게 당 분기 역시 디타워 돈의문(8,953억 원), 케이스퀘어마곡(6,906억 원), 코레이트타워(4,450억 원) 등 코어 자산 거래가 2조 9,826억 원에 달하며 전체 거래규모의 59% 수준을 차지함. 권역별 거래규모는 CBD 2조 1,703억 원, GBD 1조 2,730억 원, YBD 8,362억 원, Others 7,737억 원으로 당 분기 서울 전체 거래규모의 약 43%를 차지한 CBD의 경우 전 분기(1조 3,969억 원) 대비 55% 증가함



05 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

- 당 분기 서울 오피스는 21개 동, 약 19.6만 평이 거래되며 전 분기 거래면적 대비 31% 증가함. 권역별 평당 거래가격은 CBD 3,073만 원/평, GBD 3,403만 원/평, YBD 2,485만 원/평, Others 1,709만 원/평으로 대부분의 권역에서 전 분기 대비 하락한 가운데, 한동안 거래가 없던 YBD는 평당 3천만 원대 거래(미래에셋증권빌딩, 3,152만 원/평)가 이루어진 영향으로 전 분기 대비 7% 상승함



06-1

부동산 간접 투자기구 분석 :리츠(REITs)

※ 자료출처 :
국토교통부, 한국리츠협회
리츠정보시스템
※ 기준일: 2024.12.31
※ 신규 영업인가 및 등록 기준

- 2024년 4분기에는 총 20건의 위탁관리리츠와 1건의 기업구조조정리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 이 중 18건이 국내 투자 건으로 오 피스 5건, 물류센터 1건, 주택 10건, 기타 2건으로 확인됨

리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



자산관리회사별 리츠 설립 현황



06-2

부동산 간접 투자기구 분석 :펀드(REF)

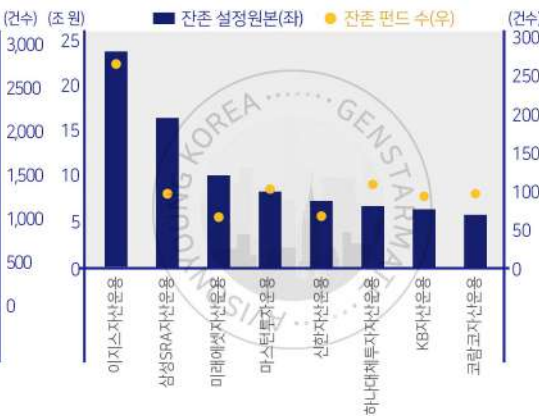
※ 자료출처 :
금융투자협회, 각 사
※ 기준일: 2024.12.31
※ 신규설정 기준

- 2024년 4분기 현재 부동산 펀드 설정원본액은 170.1조 원(잔존 펀드 수 2,528건)으로 전 분기 대비 2.6% 증가함
- 당 분기 국내 오피스 실물/개발에 투자한 것으로 확인되는 펀드는 7건임

펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



자산운용회사별 펀드 설정 현황



07-1

권역별 거래사례 분석

CBD

- 당 분기 CBD 거래규모는 전 분기 대비 55% 증가한 2조 1,703억 원으로 2020년 3분기(3조 6,268억 원) 이후 첫 2조 원대 분기 거래규모를 기록함. 디타워 돈의문의 거래 종결이 CBD 2조원 대 거래규모 달성을 견인하였는데, 디타워 돈의문은 서대문 일대를 NH금융타운으로 조성하기 위해 NH농협 리츠운용이 마스턴투자운용으로부터 1조 원에 가까운 8,953억 원(3,433만 원/평)에 매입함. 해당 거래로 매도자인 마스턴투자운용은 약 4년 만에 1,600억 원의 매각 차익을 실현하게 되었으며, 기존 디타워 돈의문의 주요 투자자이자 가장 많은 면적을 임차하던 임차사인 DL그룹은 마곡 원그로브(DL이앤씨), 수송동 사옥 등 계열사별로 사옥을 순차적으로 이전할 예정임. 을지로입구역 인근 센터플레이스의 경우 KB자산운용에서 HL리츠운용으로 손바뀜이 이루어짐. 거래가격은 총 2,513억 원(2,539만 원/평)으로 HL그룹에서 보통주 투자(180억 원)를 진행하였으며, HL리츠운용은 추후 임대가 상승을 통해 임대 가치 증대를 꾀할 것으로 알려짐. 더익스체인지서울은 코람코자산운용이 국민연금과 함께 2,477억 원(2,640만 원/평)에 인수한 자산으로 주요 투자자인 국민연금은 2021년 마곡 원그로브 이후 3년 만에 오피스 개발 자산에 투자를 진행함. 코람코자산운용은 일정 기간 자산 운용 후 연면적 19천 평 수준의 프라임 오피스로 재건축할 예정임

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
디타워 돈의문	종로구 평동	26,100	8,953	3,433	매도자 : 마스턴투자운용 매수자 : NH농협리츠운용
정동빌딩	중구 정동	11,900	3,490(추정가)	2,933(추정가)	매도자 : 이지스자산운용 매수자 : 이지스자산운용
센터플레이스	중구 다동	9,900	2,513	2,539	매도자 : KB자산운용 매수자 : HL리츠운용
더익스체인지서울	중구 무교동	9,400	2,477	2,640	매도자 : 화산테크 매수자 : 코람코자산운용
충무로15빌딩 (SK-C타워)	중구 충무로3가	6,500	1,994	3,046	매도자 : 이지스자산운용 매수자 : SK리츠운용
명동N빌딩	중구 남대문로2가	4,200	1,601	3,850	매도자 : SK D&D 매수자 : 디앤디인베스트먼트
부림빌딩 (구분 거래)	중구 을지로1가	600	156	2,846	매도자 : 서울특별시 매수자 : 이든센터럴

디타워 돈의문 ▶
센터플레이스 ▶▶
더익스체인지서울 ▶▶▶



07-2

권역별 거래사례 분석

GBD

▪ 당분기 GBD는 1만 평 미만 중 · 소형 오피스 위주로 거래되며 7개 동, 1조 2,730억 원의 거래규모를 기록함. 역삼역 인근의 코레이트타워의 경우 기존 소유자인 한국토지신탁이 우선매수권을 행사하여 평당 4,205만 원 수준에서 웨어딜 방식으로 거래가 종결됨. 투자자로 참여한 행정공제회는 삼성SDS타워, 하나금융그룹 강남사옥 등에 투자한 우선주 펀드를 통해 코레이트타워 우선주에 약 450억 원을 투자한 것으로 알려짐. 마스턴투자운용이 개발한 센터포인트 강남의 경우 패션업체 F&F가 사옥 목적으로 매입하였으며, F&F에서 기존에 사용하던 역삼동 사옥을 매각 또는 외부 임대로 전환한 뒤 2~3월 중 센터포인트 강남으로 본사를 이전할 예정임. SM그룹(삼라마이다스)이 기존 호텔을 오피스로 용도 변경해 사옥으로 활용하던 강남사옥은 블루코브자산운용이 블랙스톤과 함께 1,200억 원(2,699만 원/평)에 인수함. 블루코브자산운용은 해당 자산을 다시 호텔로 변환시킬 예정이며 호텔 운영은 트레블로지에서 담당할 것으로 알려짐

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
코레이트타워	강남구 역삼동	10,600	4,450(추정가)	4,205(추정가)	매도자 : 한국토지신탁 매수자 : 한국토지신탁
센터포인트 강남	강남구 역삼동	8,200	3,520	4,302	매도자 : 마스턴투자운용 매수자 : F&F
유신빌딩	강남구 역삼동	3,000	1,260	4,246	매도자 : 유신, 개인 매수자 : 라살자산운용
SM그룹강남사옥	강남구 역삼동	4,400	1,200	2,699	매도자 : SM자산개발 매수자 : 블루코브자산운용

코레이트타워 ▶
센터포인트 강남 ▶▶



07-3

권역별 거래사례 분석

YBD

▪ 2024년 2분기 삼보호정빌딩 구분 거래를 제외하고는 당해 거래가 확인되지 않던 YBD는 당 분기 4개 동, 총 8,362억 원이 거래되며 NH금융타워가 거래되던 2020년 4분기 이후 최고 거래규모를 기록함. 미래에셋증권빌딩의 경우 우리자산운용이 향후 우리금융그룹 사옥 활용 목적으로 매도자인 미래에셋증권으로부터 인수한 가운데, 거래가격은 평당 3,152만 원(3,727억 원) 수준으로 2022년 3분기 원센티널(평당 3,021만 원)을 제치고 YBD 실물 거래 중 가장 높은 평당 거래가격으로 기록됨. 미래에셋증권은 세일 앤 리스백 계약을 맺어 추가로 2년간 임차 예정이며, 미래에셋증권의 임차 계약이 종료된 후 우리금융그룹은 해당 자산을 재건축하여 2031년에 준공 완료할 예정임. 재건축 사업에는 우리금융그룹과 국민연금, 디앤디인베스트먼트 조인트벤처리츠인 디디아이브이씨리츠가 주요 투자자로 참여함. NH농협캐피탈빌딩의 경우 코람코자산운용이 평당 2,244만 원(1,405억 원)에 매입 완료함. 시스타트업인 오케스트라가 보통주(180억 원) 투자자로 참여하였으며, 오케스트라는 2027년 1분기부터 해당 자산을 사옥으로 사용할 것으로 알려짐. 신송센터의 11층 이상 고층부 부분을 소유하고 있던 신송식품은 10층 이하인 저층부 부분을 코람코자산운용으로부터 930억 원에 매입하며 전체 소유권을 확보 작업을 마무리함

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
미래에셋증권빌딩	영등포구 여의도동	11,800	3,727	3,152	매도자 : 미래에셋증권 매수자 : 우리자산운용
태영빌딩	영등포구 여의도동	12,300	2,300	1,866	매도자 : 태영건설, TY홀딩스 매수자 : 디앤디인베스트먼트
NH농협캐피탈빌딩	영등포구 여의도동	6,300	1,405	2,244	매도자 : 케이리츠투자운용 매수자 : 코람코자산운용
신송센터 (구분 거래)	영등포구 여의도동	4,500	930	2,058	매도자 : 코람코자산운용 매수자 : 신송식품

미래에셋증권빌딩 ▶
신송센터(구분 거래) ▶▶



07-4

권역별 거래사례 분석

▪ 당 분기 서울기타지역 위주로 거래된 Others는 2개 동, 7,737억 원의 거래규모를 기록함. 이 중 가장 큰 거래규모를 보인 케이스퀘어 마곡(CP3-2)은 마곡 CP구역 오피스 중 첫 거래로 마곡마이스PFV에서 코람코자산신탁으로 소유권이 이전됨. 2021년 선매입 계약이 진행됨에 따라 현재 시점 시장가 대비 다소 낮은 가격수준인 1,423만 원/평(총 6,906억 원)에 거래되었는데 이는 2022년 1분기 거래된 마곡 메이플레이스빌딩(1,878만 원/평) 대비 76% 수준의 평당 거래가격임. 마곡 CP구역에 남은 오피스 자산인 르웨스트시티(CP1), 원그로브(CP4)의 경우 2025년 상반기 중 거래될 것으로 예상됨. 신축 오피스(2024년 9월 준공)인 KB영등포타워는 KB자산운용이 1,994만 원/평, 총 831억 원에 선매입하였으며 해당 자산에는 기존 센터 필드에 입주해있던 신세계그룹 SSG닷컴과 W컨셉이 입주할 것으로 알려짐

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
케이스퀘어 마곡	강서구 마곡동	48,500	6,906	1,423	매도자 : 마곡마이스PFV 매수자 : 코람코자산신탁
KB영등포타워	영등포구 영등포동4가	4,200	831	1,994	매도자 : 은탐산업개발 매수자 : KB자산운용

케이스퀘어 마곡 ▶



Others

07-5

권역별 거래사례 분석

▪ 당 분기 BBD는 삼성중공업 판교R&D센터, KT&G분당타워 등의 거래로 5,977억 원의 거래규모를 기록함. 이시스자산운용은 신규로 설립한 이시스 룡웨일1호리츠를 통해 삼성중공업 판교R&D센터를 4천억 원(평당 2,301만 원) 수준에 매입하였으며, 매도자인 삼성중공업은 세일 앤 리스백 구조를 활용하여 판교R&D센터 임차를 이어갈 예정임. 서현역 인근 KT&G분당타워의 경우 KT&G에서 페블스톤자산운용으로 손바뀜 되었으며, 페블스톤자산운용은 TPG안젤로그든과 함께 1,247억 원(평당 1,730만 원)에 매입함. KT&G는 부동산 자산 구조개편의 일환으로 분당타워를 매각한 가운데 을지로타워 역시 매각 검토 중으로 알려짐. 판교 실리콘파크의 경우 광학렌즈 제조업체인 옵트론텍이 소유하던 1~9층까지 일부 호실을 디스플레이 기계 제조업체인 HB솔루션이 연구소 사용 목적으로 매입함

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
삼성중공업 판교R&D센터	분당구 삼평동	17,400	4,000	2,301	매도자 : 삼성중공업 매수자 : 이시스자산운용
KT&G분당타워	분당구 서현동	7,200	1,247	1,730	매도자 : KT&G 매수자 : 페블스톤자산운용
판교 실리콘파크 (구분 거래)	분당구 삼평동	2,900	570	1,941	매도자 : 옵트론텍 매수자 : HB솔루션

KT&G분당타워 ▶
판교 실리콘파크(구분 거래) ▶▶



오피스 임대시장

서울 오피스 공실률은 CBD를 제외한 모든 권역에서 상승하며 전 분기 대비 1.4%p 상승한 6.0%를 기록



01 Overview

Seoul

※전 분기 대비

공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
6.0% ▲1.4%p	3.1% ▲0.2%p	94,959원 ▲1.0%	39,337원 ▲0.6%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.3% ▼0.2%p	2.7% ▼0.2%p
평당 월임대료	평당 월관리비
108,452원 ▲0.6%	44,339원 ▲0.6%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
13.5% ▲4.6%p	3.2% ▲0.2%p
평당 월임대료	평당 월관리비
63,425원 ▲0.1%	32,120원 ▲0.3%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
4.2% ▲0.4%p	4.4% ▲0.4%p
평당 월임대료	평당 월관리비
93,276원 ▲0.6%	39,713원 ▲0.5%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.1% ▲0.3%p	3.0% ▲0.5%p
평당 월임대료	평당 월관리비
106,836원 ▲2.1%	39,900원 ▲0.8%

※ 공실률

구분기준 : 당사에서는 신축 오피스가 오피스 시장에 실제로 영향을 미치기 까지 걸리는 기간을 고려하기 위해 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 반영한 '신축포함 공실률'과 신축 오피스의 임대안정화 기간을 감안한 '신축제외 공실률'로 구분하고 있으며, 본 보고서에는 '신축포함 공실률', '신축제외 공실률'을 병기하여 발표함. 이때 신축 오피스는 조사시점을 기준으로 준공 12개월 이하 오피스임

※ 임대료

구분기준 : 당사에서는 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 고려하기 위해 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 반영한 '신축포함 임대료'와 신축 오피스의 임대안정화 기간을 감안한 '신축제외 임대료'로 구분하고 있으며, 본 보고서에는 '신축제외 임대료'로 발표함

- 2024년 4분기 서울 오피스 신축포함 공실률은 CBD를 제외한 모든 권역에서 공실률 상승이 발생한 영향으로 전 분기 대비 1.4%p 상승한 6.0%를 기록함
- 당 분기 CBD의 경우 대형 이상 규모 오피스인 서울시티타워(한화생명금융서비스) 및 포스트타워(나이스디엔비) 등에서 대형 공실 해소가 권역 전체의 공실률 하락을 견인하며 전 분기 대비 0.2%p 하락한 3.3%의 공실률을 보임
- GBD 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 상승한 3.1%로 권역 내 임차사 이전이 활발히 발생한 가운데 센터필드 웨스트, 아센타워와 같은 초대형 오피스에서의 퇴거가 두드러짐
- YBD 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 상승한 4.2%로, 파크원 타워1(LG CNS, HS애드) 및 KT여의도타워(엔터플)과 같은 대형 이상 규모의 오피스에서 공실이 발생함
- 당 분기 마곡지역을 중심으로 103,500평 규모의 대형 공급이 이뤄진 Others 권역의 공실률은 전 분기 대비 4.6%p 상승한 13.5%를 기록함
- 서울 오피스 임대료 및 관리비는 전 분기 대비 각각 1.0%, 0.6%씩 인상되었으며, 통상적인 임대료가 조정 시기가 도래함에 따라 임대료가 상승폭이 지난 분기 대비 증가함

서울
공실률

지도상의 권역명을 클릭하시면 해당 권역의 상세 페이지로 이동합니다.

공실률현황 범례 0% 0~5% 5~10% 10%~

서울 임대료

지도상의 권역명을 클릭하시면 해당 권역의 상세 페이지로 이동합니다.

임대료현황 범례 ○ 40,000원 미만 ● 40,000~60,000원 미만 ● 60,000~80,000원 미만 ● 80,000~100,000원 미만 ● 100,000원 이상

02-1
CBD 임대료

임대료

- 당 분기 CBD 임대료와 관리비 모두 전 분기 대비 0.6%씩 인상된 108.5천 원/평, 44.3천 원/평을 기록함
- 중대형 오피스인 보령빌딩, 94빌딩 등에서 임대료 인상이 확인되며 권역 전체의 상승을 견인함

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,084.5	▲ 0.6%	108.5	▲ 0.6%	44.3	▲ 0.6%
초대형	1,290.6	▲ 0.6%	129.1	▲ 0.6%	49.0	▲ 0.9%
대형	1,095.7	—	109.6	—	45.4	—
중대형	770.3	▲ 1.6%	77.0	▲ 1.6%	37.4	▲ 1.0%
중형	777.0	▲ 1.4%	77.7	▲ 1.4%	34.7	▲ 1.0%
소형	598.3	—	59.8	—	28.5	▲ 0.3%

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,084.5	▲ 0.6%	108.5	▲ 0.6%	44.3	▲ 0.6%
광화문신문로	933.5	▲ 0.1%	93.4	▲ 0.1%	37.8	▲ 0.1%
남대문	1,108.9	▲ 0.8%	110.9	▲ 0.8%	45.7	▲ 1.1%
을지로	1,137.4	▲ 0.8%	113.7	▲ 0.8%	46.5	▲ 0.8%
종로	1,245.6	▲ 0.2%	124.6	▲ 0.2%	47.7	▲ 0.1%
도심기타	822.8	▲ 0.8%	82.3	▲ 0.8%	38.6	▲ 0.5%

CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

02-2
CBD 공실률

신규공급

- 당 분기 소형 오피스 2건(에너지타워 서울로, 광화문 G스퀘어)이 공급되었으나, 면적이 크지 않고 에너지타워 서울로 의 경우 준공과 함께 모든 공실이 해소된 영향으로 흡수면적은 양(+)의 값을 기록함
- 2025년 1분기에는 초동 업무시설 개발사업(프로젝트 107)을 포함하여 약 37,000평 규모의 오피스가 공급될 예정임

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 2024년 4분기 CBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 하락한 3.3%로, 소형 규모를 제외한 모든 규모의 오피스 에서 공실률 하락이 발생함
- 규모별 오피스 중 가장 낮은 공실률을 보인 대형 오피스는 서울시티타워에 입주한 한화생명금융서비스가 3,000평 이 상의 공실을 해소한 영향으로 전 분기 대비 0.3%p 하락한 2.4%의 공실률을 보임
- 이외에도 을지로지역의 포스트타워 및 명동N빌딩 등에서 공실 해소가 발생하며 해당 지역의 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 하락한 4.0%로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.3% ▼ 0.2%p	2.7% ▼ 0.2%p
초대형	2.8% ▼ 0.3%p	2.8% ▼ 0.3%p
대형	2.4% ▼ 0.3%p	2.4% ▼ 0.3%p
중대형	3.0% ▼ 0.8%p	1.2% ▼ 0.8%p
중형	8.6% ▼ 0.2%p	5.7% ▲ 2.0%p
소형	9.5% ▲ 5.1%p	4.9% ▲ 0.5%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.3% ▼ 0.2%p	2.7% ▼ 0.2%p
광화문신문로	0.5% —	0.5% —
남대문	4.9% ▼ 0.5%p	4.9% ▼ 0.5%p
을지로	4.0% ▼ 0.5%p	2.7% ▼ 0.4%p
종로	1.4% ▼ 0.1%p	1.4% ▼ 0.1%p
도심기타	4.7% ▲ 0.5%p	2.4% ▲ 0.5%p

03-1

GBD 임대료

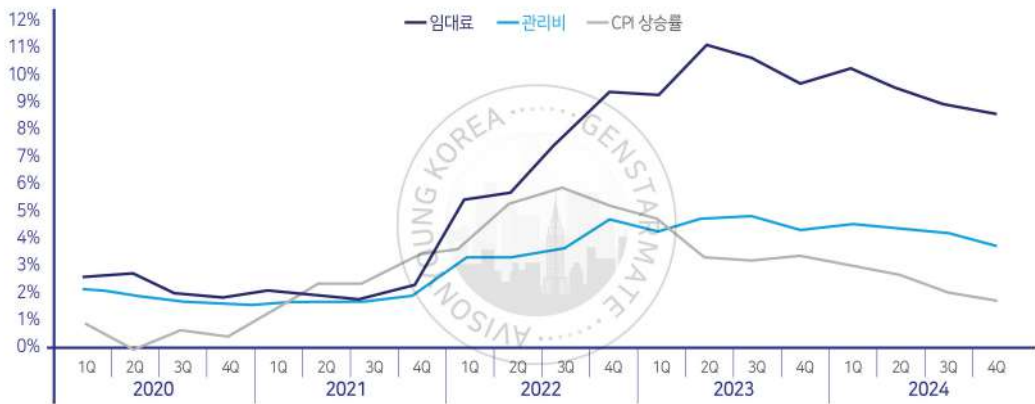
임대료

- 당 분기 GBD 보증금은 1,068.4천 원/평, 임대료는 106.8천 원/평으로 전 분기 대비 2.1% 상승하였으며, 관리비는 39.9천 원/평으로 전 분기 대비 0.8% 상승함
- 특히 초대형 오피스 아셈타워, 중대형 오피스 대치엠디엠타워, 강남358타워 등에서 임대료가 조정이 발생함

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,068.4	▲2.1%	106.8	▲2.1%	39.9	▲0.8%
초대형	1,352.8	▲3.4%	135.3	▲3.4%	46.1	▲0.8%
대형	1,104.6	▲1.0%	110.5	▲1.0%	41.4	▲0.5%
중대형	968.4	▲2.2%	96.8	▲2.2%	38.2	▲1.5%
중형	847.2	▲2.3%	84.7	▲2.3%	34.5	▲0.7%
소형	713.5	▲0.9%	71.4	▲0.9%	29.4	▲0.6%

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,068.4	▲2.1%	106.8	▲2.1%	39.9	▲0.8%
테헤란로	1,212.7	▲3.3%	121.3	▲3.3%	42.8	▲1.1%
강남대로	1,140.6	▲0.8%	114.1	▲0.8%	41.5	▲0.9%
강남기타	765.1	▲0.1%	76.5	▲0.1%	33.7	▲0.1%

GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

03-2

GBD 공실률

신규공급

- 당 분기 GBD는 테헤란로 지역 내 센터포인트 강남 외 소형 오피스 2건의 신규 공급이 확인됨
- 센터필드 웨스트, 섬유센터, 아이콘 삼성 등에서 공실이 발생함에 따라, 당 분기 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 4분기 GBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 상승한 3.1%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 상승한 3.0%를 기록함
- 당 분기 모든 규모의 오피스에서 공실률이 상승한 가운데 특히 초대형 오피스 공실률이 전 분기 대비 0.7%p 증가해 권역 전체 공실률 상승을 이끔
- 초대형 오피스의 경우 IT업종인 엔픽셀이 센터필드 웨스트에서 중대형 오피스인 더피나클역삼 II로 권역 내 이전을 마무리하였으며, 대형 오피스의 경우 섬유센터, 아이콘삼성 등에서 공실이 발생하며 공실률이 소폭 상승함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.1% ▲0.3%p	3.0% ▲0.5%p
초대형	0.8% ▲0.7%p	0.8% ▲0.7%p
대형	2.6% ▲0.1%p	2.6% ▲0.1%p
중대형	5.4% ▲0.1%p	4.9% ▲0.7%p
중형	2.6% ▲0.3%p	2.6% ▲0.3%p
소형	6.1% ▲0.6%p	6.1% ▲1.3%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.1% ▲0.3%p	3.0% ▲0.5%p
테헤란로	3.6% ▲0.4%p	3.3% ▲0.7%p
강남대로	1.4% ▼0.2%p	1.4% ▼0.2%p
강남기타	3.3% ▲0.6%p	3.3% ▲0.6%p

04-1
YBD 임대료

임대료

- 당 분기 YBD 보증금은 932.8천 원/평, 임대료는 93.3천 원/평으로 전 분기 대비 0.6% 상승하였으며, 관리비는 39.7천 원/평으로 전 분기 대비 0.5% 상승함
- 특히 초대형 오피스 파크원타워1, FKI타워 등에서 임대가 조정이 발생하며 권역 전체 임대료 상승을 견인함

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	932.8	▲ 0.6%	93.3	▲ 0.6%	39.7	▲ 0.5%
초대형	1,235.1	▲ 0.8%	123.5	▲ 0.8%	46.9	▲ 0.7%
대형	801.8	—	80.2	—	39.0	▲ 0.3%
중대형	566.4	▲ 0.3%	56.6	▲ 0.3%	28.9	—
중형	474.5	▲ 0.1%	47.5	▲ 0.1%	26.6	—
소형	348.3	—	34.8	—	22.4	—

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	932.8	▲ 0.6%	93.3	▲ 0.6%	39.7	▲ 0.5%
서여의도	541.7	▲ 0.2%	54.2	▲ 0.2%	25.3	▲ 0.8%
동여의도증권	1,177.8	—	117.8	—	46.5	—
동여의도기타	926.2	▲ 0.9%	92.6	▲ 0.9%	40.5	▲ 0.7%

YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

04-2
YBD 공실률

신규공급

- 당 분기 YBD 내 신규 오피스 공급 사례는 확인되지 않음
- 초대형 오피스 파크원 타워1, 대형 오피스 KT여의도타워 및 빌딩8 등에서 공실이 발생함에 따라, 당 분기 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 4분기 YBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 상승한 4.2%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 상승한 4.4%를 기록함
- 규모별로 보았을 때, 초대형 및 대형 오피스 공실률이 전 분기 대비 각각 0.6%p, 0.5%p 상승하며 권역 전체 공실률 상승을 견인함
- 초대형 오피스의 경우 파크원 타워1 내 LG CNS, HS애드 등이 퇴거하며 2천평 이상 대형 공실이 발생하였으며, 대형 오피스에서는 KT여의도타워(엔터플), 빌딩8(플러그그룹) 등에서 기존 입주사가 퇴거해 공실이 발생하였음

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	4.2%	▲ 0.4%p	4.4%	▲ 0.4%p
초대형	5.8%	▲ 0.6%p	6.2%	▲ 0.6%p
대형	4.3%	▲ 0.5%p	4.3%	▲ 0.5%p
중대형	1.0%	▼ 0.1%p	1.0%	▼ 0.1%p
중형	0.7%	▲ 0.3%p	0.7%	▲ 0.3%p
소형	2.4%	▼ 0.1%p	2.4%	▼ 0.1%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	4.2%	▲ 0.4%p	4.4%	▲ 0.4%p
서여의도	2.2%	▲ 0.7%p	2.2%	▲ 0.7%p
동여의도증권	9.8%	▲ 0.5%p	9.8%	▲ 0.5%p
동여의도기타	2.4%	▲ 0.3%p	2.5%	▲ 0.3%p

05-1
Others
임대료

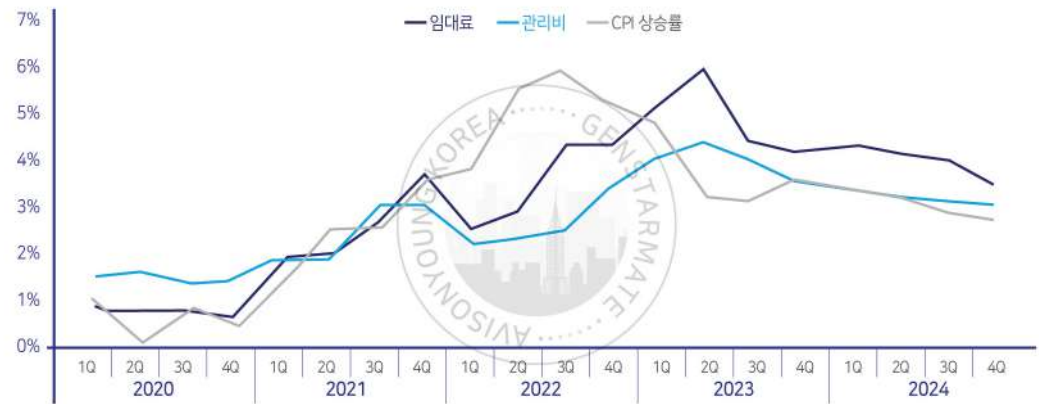
임대료

- Others 임대료 및 관리비는 각각 63.4천 원/평, 32.1천 원/평으로 전 분기 대비 각각 0.1%, 0.3%씩 상승함
- 교보생명 상계동사옥, 재화스퀘어 등 중대형 규모의 오피스에서 임대료가 인상이 포착됨

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	634.3	▲ 0.1%	63.4	▲ 0.1%	32.1	▲ 0.3%
초대형	817.7	—	81.8	—	36.8	—
대형	582.0	—	58.2	—	31.9	▲ 0.3%
중대형	571.3	▲ 0.6%	57.1	▲ 0.6%	31.6	▲ 0.7%
중형	581.0	—	58.1	—	27.5	—
소형	441.4	—	44.1	—	22.3	—

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	634.3	▲ 0.1%	63.4	▲ 0.1%	32.1	▲ 0.3%
마포	524.7	▲ 1.7%	52.5	▲ 1.7%	30.3	▲ 1.4%
용산	944.7	—	94.5	—	38.5	—
잠실송파	777.5	—	77.7	—	35.0	—
상암	447.3	—	44.7	—	28.1	—
서울기타	599.6	—	60.0	—	31.4	▲ 0.4%

Others 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

05-2
Others
공실률

신규공급

- 당 분기 Others 권역은 지난 분기에 이어 마곡지역을 중심으로 대형 공급이 발생한 영향으로 재고량은 약 108,000평 규모가 증가함
- 2025년 1분기에는 초대형 오피스인 이스트폴타워와 다수의 소형 규모의 빌딩들이 공급될 예정으로 Others 권역의 재고량 상승이 전망됨

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 Others에서는 모든 규모의 오피스에서 공실률 상승이 발생하였으며, 신축포함 공실률은 전 분기 대비 4.6%p 상승한 13.5%를 기록함
- 신규 공급된 르웨스티시티 A~D동 및 케이스퀘어 마곡의 영향으로 초대형과 대형 규모 오피스에서 공실률 상승이 두드러짐
- 잇따른 대형 공급으로 공실률이 상승하는 가운데, 팩토리얼 성수에 올리브영이 입주하여 잔여 공실을 모두 해소하였으며 기존 사옥의 재건축 이슈로 세미콜론문래 N Tower로 사옥을 이전한 나이스페이먼트가 1,300평 규모의 공실을 해소한 것이 확인됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	13.5%	▲ 4.6%p	3.2%	▲ 0.2%p
초대형	23.9%	▲ 5.1%p	1.8%	▲ 0.4%p
대형	12.0%	▲ 8.6%p	3.5%	—
중대형	5.4%	▲ 1.8%p	3.3%	▲ 0.3%p
중형	6.3%	▲ 0.3%p	3.9%	▲ 0.3%p
소형	7.6%	▲ 0.1%p	5.7%	▲ 0.1%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	13.5%	▲ 4.6%p	3.2%	▲ 0.2%p
마포	1.9%	▲ 0.6%p	1.9%	▲ 0.6%p
용산	0.4%	▲ 0.1%p	0.4%	▲ 0.1%p
잠실송파	2.5%	▲ 0.4%p	2.5%	▲ 0.4%p
상암	3.4%	▲ 0.4%p	3.4%	▲ 0.4%p
서울기타	24.3%	▲ 7.9%p	4.2%	—

06-1

BBD 임대료

임대료

- 당 분기 BBD 보증금은 824.3천 원/평, 임대료는 82.4천 원/평으로 전 분기 대비 10.4% 상승하였으며, 관리비는 31.0천 원/평으로 전 분기 대비 4.8% 상승함
- 특히 초대형 오피스 알파돔타워III, 판교 테크원 등에서 임대료가 조정이 발생하며 권역 전체 임대료 상승을 견인함

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	824.3	▲10.4%	82.4	▲10.4%	31.0	▲4.8%
초대형	1,067.3	▲19.5%	106.7	▲19.5%	35.2	▲9.8%
대형	685.1	—	68.5	—	29.0	—
중대형	725.7	—	72.6	—	29.3	—
중형	557.9	▲2.2%	55.8	▲2.2%	26.2	▲1.0%
소형	447.8	—	44.8	—	23.5	—

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	824.3	▲10.4%	82.4	▲10.4%	31.0	▲4.8%
서현	685.5	—	68.5	—	29.5	—
수내	578.9	▲1.7%	57.9	▲1.7%	28.2	▲0.8%
분당기타	576.2	▲2.1%	57.6	▲2.1%	16.5	—
판교	969.9	▲15.0%	97.0	▲15.0%	35.3	▲7.1%

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

06-2

BBD 공실률

신규공급

- 당 분기 BBD 내 신규 오피스 공급 사례는 확인되지 않음
- 서현지역 분당퍼스트타워, 판교지역 GB2 등에서 공실이 발생함에 따라, 당 분기 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 상승한 1.8%를 기록함
- 특히 대형 및 중대형 오피스 공실률이 전 분기 대비 1.3%p 상승하며 권역 전체 공실률 상승에 가장 큰 영향을 미침
- 대형 오피스의 경우 분당퍼스트타워 내 조이시티가 수내역 조이시티타워로 권역 내 이전을 완료하였으며, 중대형 오피스의 경우 판교테크노밸리 GB2 내 알톤스포츠가 퇴거해 일부 공실이 발생하였음

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.6% ▲0.8%p	1.6% ▲0.8%p
초대형	0.0% —	0.0% —
대형	0.3% ▲0.1%p	0.3% ▲0.1%p
중대형	5.8% ▲3.1%p	5.8% ▲3.1%p
중형	7.8% ▲3.5%p	7.8% ▲3.5%p
소형	2.1% ▲1.1%p	2.1% ▲1.1%p

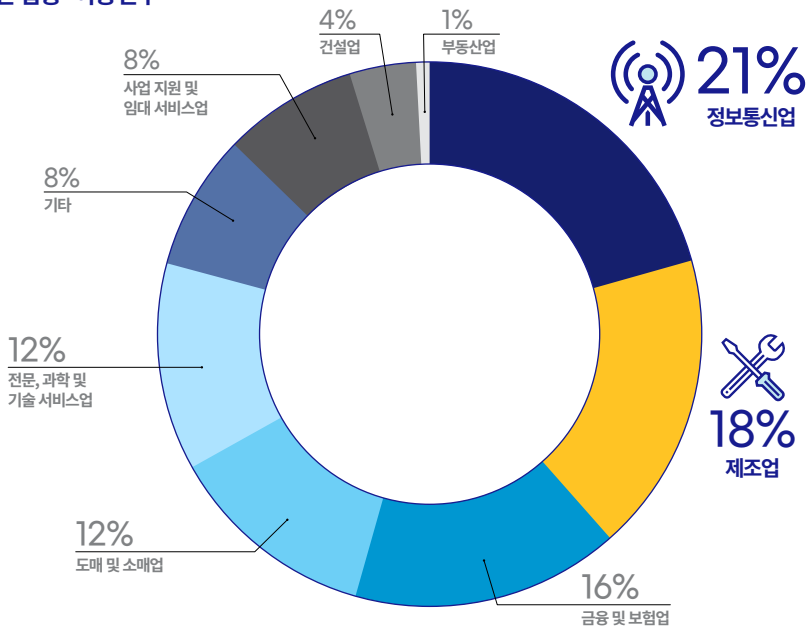
세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	1.6% ▲0.8%p	1.6% ▲0.8%p
서현	3.7% ▲0.9%p	3.7% ▲0.9%p
수내	4.2% ▲3.5%p	4.2% ▲3.5%p
분당기타	0.0% —	0.0% —
판교	0.8% ▲0.2%p	0.8% ▲0.2%p

07
서울 임차인
이전 동향

- 업종별 임차인 이동을 살펴보았을 때, 당 분기에는 정보통신업과 제조업의 임차인 이동이 가장 큰 비중을 차지함
- 정보통신업의 경우 한국타이어빌딩(숨고), 더피나클역삼 II (크로노스튜디오) 등 GBD에서의 권역 내 이동이 두드러짐
- 제조업은 FKI Tower(카버코리아), 알레르망타워(알레르망) 등 3대 권역에서 활발한 이전이 발생하며 이동 비율은 18%를 기록함

서울주요권역 이동임차인 업종-이동건수



주요 임차인 이동 현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	서울시티타워	중구 남대문로5가	한화생명금융서비스	3,300
GBD	더피나클역삼 II (구 우신빌딩)	강남구 역삼동	토스플레이스	1,700
YBD	FKI Tower	영등포구 여의도동	카버코리아(AHC)	900
Others	케이스퀘어 마곡	강서구 마곡동	자이 C&A	2,000
	팩토리얼 성수	성동구 성수동2가	올리브영	2,000

08
6대 광역시
오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임

인천

*송도미포함

공실률		평당 환산전세가	
6.1%	▼ 0.9%p	2,541,195원	▲ 0.4%
평당 월임대료		평당 월관리비	
24,697원	▲ 0.3%	20,404원	▲ 0.1%

대전

공실률		평당 환산전세가	
8.0%	▲ 0.1%p	2,418,077원	▲ 0.4%
평당 월임대료		평당 월관리비	
22,222원	▲ 0.4%	22,940원	▲ 0.7%

광주

공실률		평당 환산전세가	
6.2%	▲ 0.2%p	3,802,127원	—
평당 월임대료		평당 월관리비	
31,809원	—	18,907원	—

대구

공실률		평당 환산전세가	
15.1%	—	2,942,877원	—
평당 월임대료		평당 월관리비	
25,504원	—	22,468원	—

울산

공실률		평당 환산전세가	
14.8%	—	3,361,192원	—
평당 월임대료		평당 월관리비	
26,796원	—	22,588원	—

부산

공실률		평당 환산전세가	
11.8%	—	3,096,283원	—
평당 월임대료		평당 월관리비	
28,014원	—	22,606원	—

APPENDIX

리서치 개요, 신규 설정 펀드 및 설립 리츠,
임차인이전, 신규공급사례



01 조사개요

02 오피스 분류 기준 및 조사 표본 수

지 역 : 서울 및 분당, 6대 광역시(인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산)

대 상 : 연면적 1,500㎡이상, 지상 5층 이상의 총 연면적 대비 업무시설 사용비율 50% 이상인 오피스빌딩,
입체복합시설의 업무시설

조사방법 : 전화 조사 및 자산관리 기업의 발표자료, 공시자료 등 참고

조사내용 : 오피스 임대 및 공실 변화, 임차인 이동현황, 거래사례 등

조사기간 : 서울 및 분당 : 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시 : 10월 10일 ~ 12월 20일 (분기조사)

면적단위 3.3㎡ = 1평

소 형 : 9,917㎡ 미만 (3,000평 미만) 중 형 : 9,917㎡ ~ 16,529㎡ 미만 (3,000 ~ 5,000평 미만)

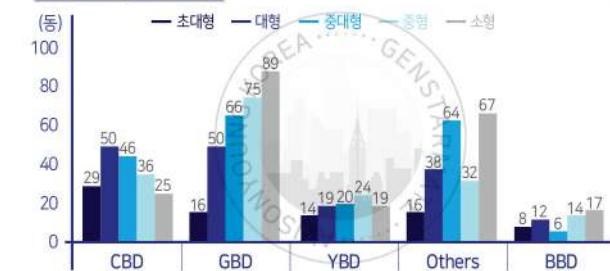
중 대 형 : 16,529㎡ ~ 33,058㎡ 미만 (5,000 ~ 10,000평 미만)

대 형 : 33,058㎡ ~ 66,116㎡ 미만 (10,000 ~ 20,000평 미만)

초 대 형 : 66,116㎡ 이상 (20,000평 이상)

권역별·규모별 조사표본 수 (총 1,030동)

서울 795동, 분당 57동



6대 광역시 178동



권역 분류 기준

권역		지역	세부지역
서울	CBD (Central Business District)	종로구, 중구(중림동 제외), 용산구 동자동	광화문신문로, 남대문, 을지로, 종로, 도심기타
	GBD (Gangnam Business District)	강남구, 서초구	테헤란로, 강남대로, 강남기타
	YBD (Yeouido Business District)	영등포구 여의도동	서여의도, 동여의도증권, 동여의도기타
	Others (Non Major Business District)	주요 3권역 이외 서울 지역	마포, 용산, 잠실송파, 상암, 서울기타
	BBD (Bundang Business District)	성남시 분당구, 수정구 (제2, 3테크노밸리)	서현, 수내, 분당기타, 판교
6대 광역시		인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산	

서울 세부지역 분류 기준



03

간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간 : 2024.10.01~
2024.12.31

※ 조사기간 : 2024.10.01~
2024.12.31

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산운용회사	투자 부동산 유형
주식회사 더케이구조화제1호위탁 관리부동산투자회사	’24.10.04	KT투자운용	국내 소재 오피스 8건
(주)투게더충정로오피스제7호위탁 관리부동산투자회사	’24.10.29	투게더투자운용	서울 종로구 소재 기타 자산
주식회사이베데스다대한제9호위탁 관리부동산투자회사	’24.11.19	대한토지신탁	대전 중구 소재 임대주택
대신등촌래지던스리츠제1호위탁 관리부동산투자회사	’24.11.19	대신자산신탁	서울 강서구 소재 임대주택
주식회사디디아브이씨공동투자 모위탁관리부동산투자회사	’24.11.20	디앤디인베스트먼트	서울 영등포구 소재 오피스
주식회사 대신밸류리츠사모제1호 위탁관리부동산투자회사	’24.11.28	대신자산신탁	서울 중구 소재 오피스
주식회사 이지스루웰1호위탁 관리부동산투자회사	’24.12.13	이지스자산운용	경기 성남시 소재 오피스
주식회사 한강네오밸류제일호위탁 관리부동산투자회사	’24.12.16	한강에셋자산운용	경기 오산시 소재 임대주택
주식회사 코크렘제69호기업구조조정 부동산투자회사	’24.12.19	코람코자산신탁	인천 중구 소재 물류센터

부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
코람코일반사모부동산 투자신탁제160호(운용)	’24.10.14	코람코자산운용	영등포구 소재 오피스
코람코SC물류부동산제161-1호 모투자유한회사	’24.10.14	코람코자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
코람코제159호일반사모 부동산투자회사	’24.10.22	코람코자산운용	서울 중구 소재 오피스
블루코브일반사모 부동산투자신탁6호	’24.11.12	블루코브자산운용	서울 강남구 소재 오피스
엔에이치오피스일반사모 부동산투자신탁2호(전문)	’24.11.14	NH농협리츠운용	서울 종로구 소재 오피스
우리일반사모부동산제1호 투자유한회사	’24.11.22	우리자산운용	서울 영등포구 소재 오피스
에이디에프프라임로지스7호 일반사모부동산모투자회사	’24.12.26	ADF자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
마스턴제190호일반사모 부동산투자회사	’24.12.31	마스턴투자운용	서울 서대문구 소재 임대주택

04

임차인 이동 예정 사례

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	서울N스퀘어	중구 회현동3가	금융결제원	3,200
GBD	에이프로스퀘어	서초구 서초동	삼성증권	1,500
YBD	여의도 앵커원	영등포구 여의도동	국민은행	6,900
Others	KB영등포타워	영등포구 영등포동4가	SSG.COM	3,100

05

주요 신축 오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(평)
CBD	에너지플러스 서울로	중구	남대문로5가	1,900
	광화문 G스퀘어	중구	태평로1가	2,900
GBD	센터포인트 강남	강남구	역삼동	8,200
Others	르웨스트 시티 A~D동 (오피스 부분)	강서구	마곡동	55,000
	케이스퀘어 마곡 A~D동	강서구	마곡동	48,500

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

관리빌딩 및 임대안내

01 빌딩관리 현황



한화리츠(여의도순보빌딩 外 4건)
(여의도동 / 137,522㎡)



BNK디지털타워
(서초2동 / 37,182㎡)



씨드큐브창동
(창동 / 73,949㎡)



퍼시픽타워
(서소문동 / 59,500㎡)



KDB생명타워
(동자동 / 82,116㎡)



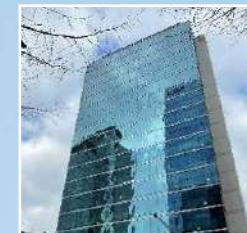
SI Tower
(역삼동 / 66,202㎡)



위믹스타워
(분당 / 23,414㎡)



스테이트타워 남산
(회현동 / 66,799㎡)



크레센도빌딩
(신문로1가 / 54,672㎡)



SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362㎡)



타임위크명동
(명동1가 / 37,327㎡)



AK타워
(회현동 / 60,522㎡)



린스퀘어
(도곡동 / 41,439㎡)



현대차증권빌딩
(여의도동 / 40,440㎡)



Central Place
(종림동 / 34,125㎡)



SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)



그레이츠 송례
(남대문로5가 / 42,322㎡)



글라스타워
(대치동 / 37,150㎡)



G.Square
(경기 안양 / 238,248㎡)



대구삼성생명빌딩
(대구 / 88,117㎡)



두산타워
(을지로6가 / 122,587㎡)



오토웨타타워
(대치동 / 47,635㎡)



씨티뱅크센터
(신문로2가 / 19,750㎡)

02

주요빌딩 임대안내

(단위 : 3.3㎡, 원/3.3㎡)



| 센트럴플레이스 |

주 소	서울시 중구 서소문로 50			
위 치	2,5호선 충정로역 도보 1분			
연면적	34,066㎡	전용률	49.37%	
준공일	2010년	규모	17F / B6	
기준층	전용 964㎡	E/L	총 7대	
주 차	무료: 1대 / 78㎡ 유료: 월15만원/대(VAT별도)	담당	LM팀	
임대료	아래참조			

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
11F	286.38	588.73	즉시	930,000 / 93,000 / 42,000
2F	278.45	571.63	25년 2월	



| 프로젝트107 |

주 소	서울특별시 중구 초동 107-1			
위 치	2,3호선 을지로3가역 도보 3분			
연면적	38,860㎡	전용률	56%	
준공일	2024년 (예정)	규모	16F / B5F	
기준층	전용 1,361㎡	E/L	총 8대	
주 차	무료: 협의 유료: 협의	담당	LM팀	
임대료	아래 참조			

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
3~16F	@411.61	@735.08	25년 1월	1,560,000 / 156,000 / 55,000
2F	297.79	619.99		1,740,000 / 174,000 / 55,000
1F	101.42	138.49		
B1F	296.76	704.68		785,000 / 78,500 / 55,000



| 상암 에스시티 |

주 소	서울특별시 마포구 월드컵북로54길 25			
위 치	6호선, 공랑철도, 경의선 DMC역 버스 6분			
연면적	46,631㎡	전용률	54.65%	
준공일	2017년	규모	16F / B8F	
기준층	전용 1,600㎡	E/L	총 6대	
주 차	무료: 1대 / 198㎡ 유료: 월11만원 / 대	담당	LM팀	
임대료	아래참조			

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
3F	253.47	463.26	즉시	600,000 / 60,000 / 30,000
2F (판매시설)	47.54	98.78		900,000 / 60,000 / 19,000

* 3F 인테리어 인수 협의 가능



| 센터플레이스 |

주 소	서울시 중구 남대문로9길 40			
위 치	1호선 시청역, 2호선 을지로입구역 도보 3분			
연면적	42,542㎡	전용률	54.42%	
준공일	2011년	규모	23F / B6F	
기준층	전용 965㎡	E/L	총 9대	
주 차	무료: 1대 / 331㎡ 유료: 월20만원 / 대 (VAT별도)	담당	LM팀	
임대료	기준층 1,134,000 / 113,400 / 45,800			

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
11F	84.61	155.48	즉시	1,134,000 / 113,400 / 45,800
4F	127.40	267.33	즉시	



| 마곡 케이스퀘어 A동 |

주 소	서울특별시 강서구 마곡중앙로 105-7			
위 치	5호선 마곡역 / 9호선, 공랑철도 마곡나루역 연결			
연면적	37,181㎡	전용률	50.39%	
준공일	2024년	규모	12F / B7	
기준층	전용 1,653㎡	E/L	총 41대	
주 차	무료: 협의 유료: 협의	담당	LM팀	
임대료	기준층 950,000 / 95,000 / 43,000			

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
12F	417.65	851.95	24년 11월	950,000 / 95,000 / 43,000
4~11F	@500.67	@1003.94		
3F	495.42	994.36		
2F	411.29	844.26		



| 과천 Smart-KA동 |

주 소	경기도 과천시 과천대로7길 20			
위 치	4호선 과천지식정보타운역(假) 도보 3분			
연면적	134,397㎡	전용률	52.92%	
준공일	2022년	규모	15F / B4F	
기준층	전용 2,612㎡	E/L	총 16대	
주 차	무료: 협의 유료: 협의	담당	LM팀	
임대료	기준층 600,000 / 60,000 / 15,000			

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
12F	790.27	1,493.47	즉시	600,000 / 60,000 / 15,000
11F	510.00	964.00		
9F	553.19	1,045.43	문의	
8F	378.53	621.76	즉시	

*유치 가능 업종: 지식기반 관련업



| 메리츠강북타워 |

주 소	서울시 중구 칠패로 28			
위 치	1,4호선 서울역 도보3분			
연면적	40,278㎡	전용률	53.16%	
준공일	2024년	규모	20F / B6F	
기준층	전용 1,147㎡	E/L	총 9대	
주 차	무료: 1대 / 331㎡ 유료: 없음	담당	LM팀	
임대료	아래 참조			

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
3F	105.48	217.47	즉시	문의

*3F 벤처 임대 시설



| BNK디지털타워 |

주 소	서울시 서초구 서초대로 398			
위 치	2호선, 신분당선 강남역 도보2분			
연면적	37,183㎡	전용률	52.01%	
준공일	1997년	규모	20F / B7F	
기준층	전용 932㎡	E/L	총 5대	
주 차	무료: 1대 / 231㎡ 유료: 월 20만원 / 대	담당	LM팀	
임대료	아래 참조			

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
18F	286.9	554.28	25년 3월	1,350,000 / 135,000 / 40,000
14F	282.00	546.02	25년 1월	
12F	103.46	216.97	즉시	3,000,000 / 200,000 / 53,868
9F	226.68	469.19		
2F	55.25	116.29	25년 1월	1,500,000 / 100,000 / 75,000
2F	12.45	26.21		
1F	138.85	248.35	즉시	
B1	102.61	263.99		

*B1: 전용평당 가격, 업무시설 가능



| 파크리버스퀘어 |

주 소	성남시 분당구 들마로 173			
위 치	신분당-수인분당선 미금역 차랑 5분			
연면적	17,240㎡	전용률	48.80%	
준공일	2021년 10월	규모	21F / B4F	
기준층	전용 421㎡	E/L	총 3대	
주 차	무료: 3대 / 총 유료: 협의	담당	LM팀	
임대료	기준층 620,000 / 62,000 / 28,000			

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
13~11F	127.25	260.77	즉시	620,000 / 62,000 / 28,000
9~3F	127.25	260.77		



| KDB생명타워 |

주 소	서울시 용산구 한강대로 372			
위 치	1,4호선 서울역 연결			
연면적	82,433㎡	전용률	47.03%	
준공일	2013년	규모	30F / B9F	
기준층	전용 1,256㎡	E/L	총 17대	
주 차	무료: 1대 / 264㎡ 유료: 월 18만원 / 대	담당	LM팀	
임대료	기준층 1,100,000 / 110,000 / 46,900			

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
3F	43.99	98.11	즉시	1,133,000 / 133,000 / 48,300



| 씨드큐브 창동 |

주 소	서울특별시 도봉구 마들로13길 61			
위 치	1,4호선 창동역 도보2분			
연면적	143,533㎡	전용률	45.35%	
준공일	2023년	규모	49F / B7	
기준층	전용 1,048㎡	E/L	총 20대	
주 차	무료: 1대 / 165㎡ 유료: 월 13만원 / 대 (VAT별도)	담당	LM팀	
임대료	아래 참조			

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
16F	164.4	375.16	즉시	580,000 / 58,000 / 15,000
15F	359.71	820.88		
14F	426.1	972.4	25년 1월	3,000,000 / 200,000 / 53,868
12F	313.62	715.72		
11F	253.84	579.28	25년 1월	1,500,000 / 100,000 / 75,000
9F	260.89	595.38		
8F	366.28	835.89		

*임대료, 상세 면적 호실별 상이 / 관리비: 전액 실비



| 과천 펜타원 C동 |

주 소	경기도 과천시 과천대로12길 117			
위 치	4호선 정부과천청사역, 인덕원역 차랑 5분			
연면적	18,450㎡	전용률	37.32%	
준공일	2024년	규모	15F / B5	
기준층	전용 473㎡	E/L	총 5대	
주 차	무료: 6대 / 총 유료: 월 8만원 / 대 (VAT별도)	담당	LM팀	
임대료	기준층 715,000 / 71,500 / 30,500			

구분	전용면적	임대면적	임주가능	임대료
7~11F	@14.344	@383.13	즉시	500,000 / 50,000 / 10,000
6F	136.57	376.26		
4~5F	143.44	383.13		

*유치 가능 업종: 지식기반 관련업



주요 사업분야

GenstarMate MatePlus AVISON YOUNG

대표이사		최 진 원 02_2003_8121					
전략사업부문	부문장	조 영 재	02_2003_8188	마케팅부문	부문장	변 희 봉	02_6388_7777
리서치	사업부장	이 창 익	010_2796_4552	마케팅	사업부장	이 승 철	02_2003_8155
물류사업	본부장	노 종 수	02_3775_7334	기업부동산	팀 장	박 형 순	02_3775_7212
매입매각&개발	이 사	박 현 수	02_2003_8031	VA & 물리실사	팀 장	김 영 규	02_3775_7366
임대차 컨설팅	이 사	남 건 우	02_3775_7264	임대차 컨설팅	사업부장	장 한 덕	02_3775_7220
부동산 자산 관리	이 사	박 영 철	02_3775_7322	자산관리	본부장	정 상 구	02_3775_7312
					이 사	남 상 현	02_2003_8124
Capital Market	본부장	이 창 익	010_2796_4552				
전략컨설팅	이 사	윤 동 진	02_2003_8138				
리테일	사업부장	지 선 명	02_3775_7235				

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS

대표이사		임 채 욱 02_6949_3185
임대주택 마케팅	본 부 장	이 준 혁 02_6949_3188
임대주택 운영관리	본 부 장	김 원 기 02_6949_3186

MatePlus Realty

자회사 : (주)메이트플러스 부동산중개

대표이사	노 창 희 02_2344_1155
------	--------------------

*본 보고서 정보(그래프, 지도 등)에 대한 지적재산권은 당사의 소유이며, 사전허가 없이 영업적 목적으로 무단 복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

부동산 관리규모 | 전체 423동, 7,216,481㎡

주요 클라이언트



Market Report 문의

젠스타메이트 부동산연구소 김규진 센터장 02_3775_7252 | 박인구 02_3775_7269
정유선 02_3775_7261 | 배지윤 02_3775_7271 | 강범수 02_2003_8028 | 장문경 02_3775_7236

*본 보고서에 수록된 DB구독을 희망하시는 법인은 젠스타메이트 부동산연구소로 연락 주시기 바랍니다.