GenstarMate AVISON YOUNG MatePlus

OFFICE MARKET REPORT

Q1 | 2024

CONTENTS

아크플레이스

04

06

T412

태평로빌딩

36

팩토리얼 성수

42

TP타워

04 **Investment Market Highlight**
서울 내 주요 개발사업 추진에 속도

06 **오피스 투자시장**
당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 2,935억 원 (12.2%↑) 증가한 2조 6,921억 원으로 마무리

16 **서울오피스 임대시장**
서울 오피스 공실률은 모든 권역에서 전 분기 대비 상승하며 3.6% 기록

36 **주요권역 임차인 이전**
금융 및 보험업 및 정보통신업의 권역 내 이전이 활발함

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

46 **관리 빌딩 및 임대 안내**
주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대 안내

50 **Contacts**

발행인	젠스타메이트 대표이사 최진원
편집인	젠스타메이트 부동산연구소 소장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2024.04.22

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

서울 내 주요 개발사업 추진에 속도

서울로타워

아크플레이스, T412 등 대형 자산들 거래 종결

- 미래에셋자산운용(블랙스톤 투자)이 소유했던 아크플레이스는 코람코자산신탁이 블라인드펀드(교직원공제회 출자) 등을 통해 총 7,917억 원에 매입 완료하였으며, 해당 거래를 통해 미래에셋자산운용은 3천억 원 이상의 매각차익을 실현함
- 최근 기관투자자들의 위축된 매입활동으로 시장에 나와있는 많은 매물을 소화할 만큼의 유동성이 부족한 상황에서, 현대차그룹(스케일타워), F&F(센터포인트 강남) 등 자금력이 충분한 SI(전략적투자자)들이 매수 주체로 계속해서 등장하고 있음. 이 가운데 테헤란로지역의 T412 역시 침구 제조업체인 알레르망이 사옥 확보를 위해 3,227억 원(평당 4,105만 원)에 매입 완료함

아크플레이스

T412

서울 내 주요 개발사업 추진에 속도

- 이지스자산운용은 당 분기 메트로타워, 서울로타워를 총 7,255억 원에 매입하며 현재 추진 중인 서울역 일대 공간혁신프로젝트의 기틀을 마련하는데 성공함
- 이 외에도 최근 수서역세권 사업, 서울역 북부역세권 사업 등이 잇따라 건축인허가를 받으면서, 서울 내 주요 초대형 오피스 개발사업들이 본격적으로 속도를 내고 있음

서울 오피스 주요 개발 사례(3만 평 이상)

권역	NO.	서울 및 분당	면적 (평)*	준공 예정시점
CBD	1	양동 도시정비형 재개발구역 제4-2·7지구 (밀레니엄힐튼 부지)	80,000	2030.2Q
	2	양동 도시정비형 재개발구역 제8-1, 6지구 (메트로타워, 서울로타워 부지)	39,000	2029.3Q
	3	세운 재정비촉진구역 3-8, 9, 10구역	69,000	2028.4Q
	4	공평구역 제15·16지구 도시정비형 재개발사업	43,000	2026.2Q
	5	서울역 북부역세권 개발사업	43,000	2027.4Q
GBD	6	현대차 GBC 업무시설(사옥용, 임대용)	179,000	미정
	7	서리풀 지구단위계획구역	160,000	2028.4Q
	8	수서역세권 업무유통시설용지 B1-2, 3, 4BL	42,000	2026.2Q
Others	9	원웨스트 서울(마곡지구 CP4구역)	94,000	2024.3Q
	10	마곡지구 CP3-2 구역	48,000	2024.3Q
	11	마곡지구 CP1 구역	45,000	2024.4Q
	12	성수 이마트사옥 부지 개발사업	66,000	2027.3Q

* 업무시설 추정 면적

GenstarMate

오피스 투자시장

당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 2,935억 원(12.2%↑) 증가한 2조 6,921억 원으로 마무리

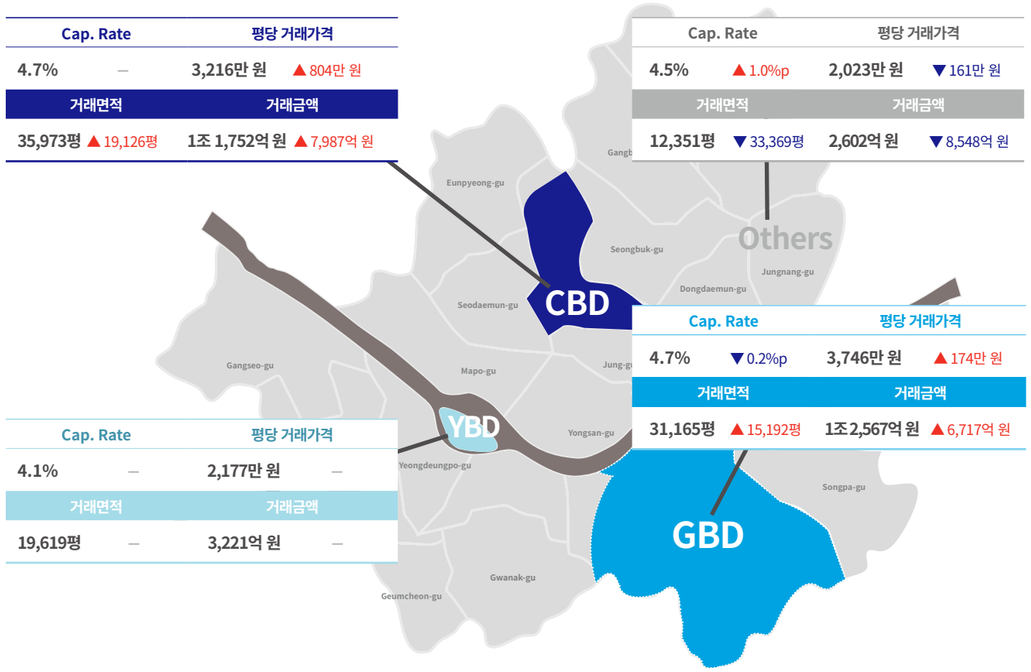
아크플레이스

01 Overview

Seoul

※전 분기 대비

Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
4.3% –	2,790만 원 ▲204만 원	79,490평 ▼18,670평	2조 6,921억 원 ▲2,935억 원

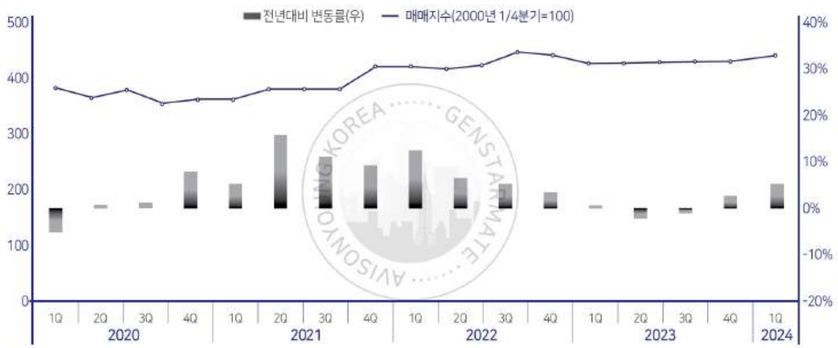


- 1분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 2,935억 원(12.2%↑) 증가, 전년 동기 대비 1조 8,926억 원 (236.8%↑) 증가한 2조 6,921억 원을 기록함
- 서울 전체 평당 거래가격은 CBD, GBD 내 가격 상승의 영향으로 전 분기 대비 204만 원(7.9%↑) 상승한 2,790만 원/평을 기록하였는데, 특히 당 분기 거래가 활발했던 CBD의 경우 3,216만 원/평을 기록하며 전 분기 대비 33% 상승함
- 다만 유동성 부족으로 시장 내 오피스 매물이 쌓이는 상황이 지속됨에 따라, 2분기에는 아이콘 역삼 등 일부 자산만이 딜 클로징이 예상되어 거래규모는 1분기 대비 감소할 것으로 전망됨

GenstarMate

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 447으로 전 분기 대비 2.6%(전년 동기 대비 5.1% 상승) 상승하였으며, 이는 당 분기 CBD, GBD에서 평당 거래가격이 상승한 것에 기인함



03
서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2024년 1분기 서울 오피스 Cap. Rate는 전 분기와 동일한 4.3%를 기록함. 각 권역별 Cap. Rate는 CBD 4.7%, GBD 4.7%, YBD 4.1%, Others 4.5%로 Others 에서 1.0%p 상승함

04
서울 오피스 거래규모 추이

※정확한 거래가격과 면적 확인이 가능한 애셋딜(자산 소유권 매각) 방식의 사례 위주로 거래규모 및 평당 거래가격 통계를 산정함에 따라, 지분거래 방식으로 거래된 사례들은 해당 통계에 반영되지 않음

- 대형·중대형 자산 거래들이 마무리된 영향으로 당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 12% 증가한 2조 6,921억 원을 기록함. 이 중 CBD와 GBD의 합산 거래규모는 2조 4,319억 원으로 전체 규모의 90% 수준으로 나타났는데, 특히 CBD의 경우 메트로타워(4,156억 원), 서울로타워(3,099억 원) 거래 영향으로 총 거래규모는 전 분기 대비 212% 증가함. GBD 또한 아크플레이스(7,917억 원), T412(3,277억 원) 등 대형 자산이 거래되며 총 1조 2,567억 원(전 분기 대비 115%↑)을 기록함

05
권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

- 당 분기 서울 오피스 거래는 13개 동, 약 7.9만 평이 거래되어 전 분기 거래면적인 9.8만 평 대비 19% 감소함. 권역별 평당 거래가격은 GBD 3,746만 원/평, YBD 2,177만 원/평, Others 2,023만 원/평을 기록한 가운데 CBD는 다수의 대형·중대형 거래의 영향으로 평당 거래가격이 서울 권역 중 가장 큰 폭으로 상승하며 평당 3,216만 원을 기록함

GenstarMate

06

매도·매수자 유형별 거래규모

▪ 당 분기 펀드, 리츠 등 간접투자기구의 매도는 전체 거래규모의 90% 수준인 2조 4,596억 원을 기록함. 이는 2023년 2분기와 유사한 수준인데, 당시 금리 인상으로 위축되었던 오피스 투자 수요가 다소 회복되면서 간접투자기구의 매도 규모는 2.6조 원(전체 거래규모의 79%)을 기록하였었음. 당 분기 역시 거래가 지연되던 메트로타워, 서울로타워, 아크플레이스 등이 연이어 거래 종결됨에 따라 간접투자기구의 매도 규모가 크게 증가함. 매수 유형에서는 간접투자기구와 법인의 매수가 각각 1조 4,474억 원(전체 거래규모의 53%), 1조 2,594억 원(46%) 으로 유사하게 나타난 가운데 개인의 매수는 250억 원(1%) 확인됨

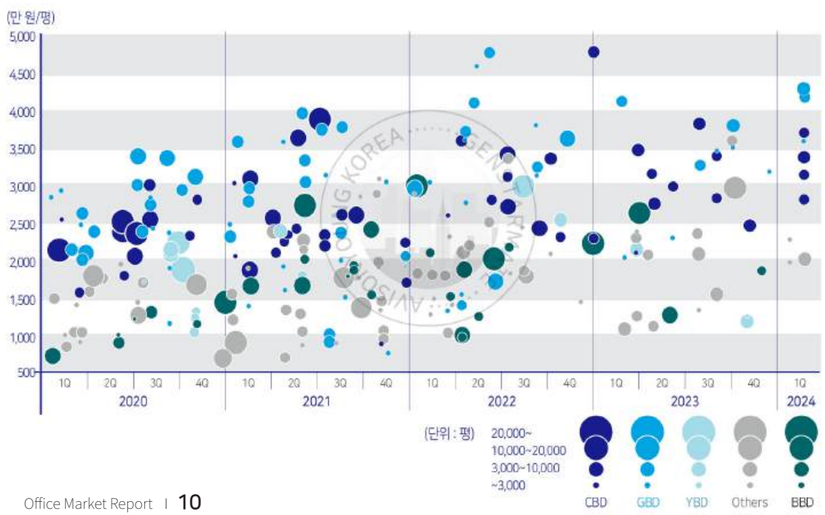
매도자 유형별 거래규모

매수자 유형별 거래규모

07

거래권역 및 면적별 평당 거래가격

▪ 2024년 1분기 서울 오피스는 권역별로 CBD 4개 동, GBD 5개 동, Others 4개 동이 거래됨. 이 중 GBD 테헤란로지역의 아크플레이스와 T412가 각각 4,173만 원/평, 4,105만 원/평으로 당 분기 평당 거래가격 1, 2위를 기록함. CBD는 메트로타워, 서울로타워, 케이스퀘어시티 등 대형·중대형 오피스가 대부분 평당 3천만 원대에 거래되어 권역 평균 평당 거래가격은 전 분기 대비 크게 상승한 3,216만 원/평을 기록함. Others의 경우 구로구, 노원구 등 서울기타지역 중심으로 4건의 거래가 평균 2천만 원대에 이뤄진 한편, YBD의 거래는 따로 확인되지 않음. BBD의 경우 제1판교테크노밸리에 위치한 원익빌딩 일부 층이 평당 2,184만 원에 거래됨



08-1

권역별 거래사례 분석

CBD

▪ 당 분기 CBD는 4개 동, 1조 1,752억 원의 거래규모를 기록함. 이 중 가장 큰 거래규모를 달성한 메트로타워, 서울로타워의 경우 이지스자산운용(와이디816PFV)이 각각 4,156억 원, 3,099억 원씩 총 7,255억 원에 매입함. 이지스자산운용은 서울역 일대의 밀레니엄힐튼 호텔, 서울로타워, 메트로타워를 매입 후 개발을 통해 대규모 오피스 클러스터를 조성하고자 계획 중으로, 2022년 밀레니엄힐튼 호텔을 매입(1조 1,271억 원)한 후 올해 메트로타워, 서울로타워까지 매입에 성공하며 통합 개발을 위한 토대를 조성함. 이지스자산운용은 2030년까지 밀레니엄힐튼 부지(전체 연면적 10.4만 평)와 메트로타워, 서울로타워 부지(3.9만 평) 내 총 14.3만 평 규모의 초대형 오피스 클러스터를 조성할 예정으로 알려짐. 케이스퀘어시티(구. 씨티은행 다동사옥)는 코람코자산신탁이 2019년 매입 후 2020년부터 약 1년간 리모델링을 진행하며 밸류애드를 꾀한 자산임. 케이스퀘어시티는 당 분기 퍼시픽자산운용에 3,070억 원(평당 3,101만 원)에 매각되었으며 해당 거래를 통해 코람코자산신탁은 5년 만에 매각차익 1,130억 원을 실현하게 됨. 오피스와 호텔(신라스테이 광화문)이 공존하는 복합 자산인 광화문G타워는 신한리츠운용이 신한서부티엔디리츠의 4번째 자산으로 편입 완료함. 신한서부티엔디리츠는 자리츠격인 신한광화문지타워리츠의 지분 31%를 우선 투자하는 구조로 광화문G타워를 인수하였으며, 나머지 지분은 운용기간 5년 동안 순차적으로 매입할 예정임

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
메트로타워	중구 남대문로5가	12,445	4,156	3,339	**매도자 :** 안다자산운용 **매수자 :** 와이디816PFV
서울로타워	중구 남대문로5가	8,439	3,099	3,673	**매도자 :** 이지스자산운용 **매수자 :** 와이디816PFV
케이스퀘어시티	중구 다동	9,901	3,070	3,101	**매도자 :** 코람코자산신탁 **매수자 :** 퍼시픽자산운용
광화문G타워 (오피스 부분)	종로구 수송동	5,189	1,427	2,750	**매도자 :** 이지스자산운용 **매수자 :** 신한리츠운용

메트로타워

서울로타워

케이스퀘어시티

광화문G타워(오피스 부분)

08-2
권역별 거래사례 분석 GBD

▪ 당 분기 GBD에서는 5개 동, 1조 2,567억 원이 거래되며 전 분기 거래규모(5,850억 원) 대비 115% 증가함. 역삼역 인근에 위치한 아크플레이스의 경우 미래에셋자산운용(블랙스톤 투자)으로부터 코람코자산신탁이 7,917억 원(4,173만 원/평)에 매입함. 이는 GBD 내 간접투자기구 매입 건 중 2018년 센터필드 거래 건(이지스자산운용, 1조 9,621억 원) 다음으로 높은 거래가격이며, 평당 거래가격 기준으로는 2022년 A+에셋타워(코람코자산신탁, 4,752만 원/평) 다음으로 높은 가격 수준임. 해당 거래를 통해 미래에셋자산운용은 약 3,229억 원의 매각 차익을 실현하게 되었으며, 매수자인 코람코자산신탁은 블라인드펀드(교직원공제회 출자), NH프라임리츠 등을 통해 매입한 것으로 알려짐. 입찰 당시 빗썸, 알레르망 등 SI(전략적투자자)의 관심을 받은 T412는 침구 제조업인 알레르망이 사옥 확보를 목적으로 3,277억 원(4,105만 원/평)에 매입하였으며, 청담동 휴젤사옥은 개인으로부터 코람코자산운용이 개발목적으로 매입 완료함

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
아크플레이스	강남구 역삼동	18,974	7,917	4,173	**매도자 :** 미래에셋자산운용 **매수자 :** 코람코자산신탁
T412	강남구 대치동	7,983	3,277	4,105	**매도자 :** 한화자산운용 **매수자 :** 알레르망
휴젤사옥	강남구 청담동	1,303	410	3,147	**매도자 :** 개인 **매수자 :** 코람코자산운용

아크플레이스 ▶
T412 ▶▶
휴젤사옥 ▶▶▶

08-3
권역별 거래사례 분석 BBD

▪ 당 분기 BBD는 원익빌딩 일부 층 거래 1건만 확인되어 397억 원의 거래규모를 기록함. 제1판교테크노밸리에 위치한 원익빌딩 내 4개층을 대상으로 원익그룹 주요 계열사인 원익홀딩스와 원익머트리얼즈 간 거래가 이루어졌으며, 평당 거래가격은 2,184만 원으로 지난 4분기 거래된 유스페이스 1개층(평당 2,042만 원)과 유사한 수준으로 나타남

원익빌딩

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
원익빌딩	분당구 삼평동	1,816	397	2,184	**매도자 :** 원익홀딩스 **매수자 :** 원익머트리얼즈

08-4
권역별 거래사례 분석 Others

▪ 당 분기 Others는 중·소형 오피스 위주로 거래되며 전 분기 대비 77% 하락한 2,602억 원이 거래됨. 잠실송파지역의 시그마타워의 경우 주상복합 빌딩으로 고층부의 주거시설을 제외한 중층부(1~11층) 오피스부분을 이화자산운용이 1,650억 원(평당 1,961만 원)에 매입함. 매도자인 HL리츠운용은 시그마타워를 제1호 리츠 자산으로 2021년에 매입하였으며, 당 분기 매각을 통해 350억 원의 매각차익을 실현함. 구로구 개봉동 소재 금석빌딩의 경우 부동산 개발회사인 더파인코리아센트럴개봉에 매각되었는데 해당 부지는 역세권 활성화 사업이 예정되어 있어 추후 장기전세주택(564세대)을 건립될 것으로 알려짐. 노원역 인근 오피스 밀집지역에 위치한 인산빌딩은 노원새마을금고가 본점으로 사용하기 위해 개인으로부터 282억 원(평당 1,918만 원)에 매입함

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
시그마타워 (오피스 부분)	송파구 신천동	8,414	1,650	1,961	**매도자 :** HL리츠운용 **매수자 :** 이화자산운용
금석빌딩	구로구 개봉동	1,326	420	3,167	**매도자 :** 개인 **매수자 :** 더파인코리아센트럴개봉
인산빌딩	노원구 상계동	1,470	282	1,918	**매도자 :** 개인 **매수자 :** 노원새마을금고
TS빌딩	영등포구 양평동4가	1,141	250	2,190	**매도자 :** TS트릴리온 **매수자 :** 개인

시그마타워(오피스부분) ▶
인산빌딩 ▶▶

GenstarMate

09-1

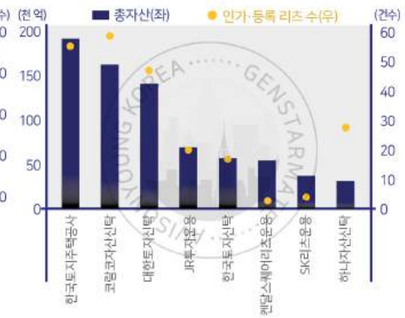
부동산 간접 투자기구 분석

리츠 (REITs ; Real Estate Investment Trusts)*

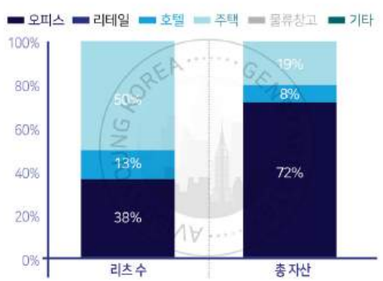
- 2024년 1분기에는 총 9건의 위탁관리리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 이 중 국내 리츠 중 처음으로 도쿄 임대주택에 투자하는 1건을 제외하고는 모두 국내 투자 건으로, 국내 투자자산은 오피스 3건, 호텔 1건, 주택 4건으로 확인됨
- 최근 2월 리츠 배당 기준 개선을 골자로 한 '부동산투자회사법 개정안'이 국회 본회의를 통과하는 등 리츠 시장 활성화를 위한 정책 보완 움직임이 관측되어, 투자심리가 위축된 리츠 시장이 차츰 개선될 것으로 전망됨

리츠 총 자산 및 인가 · 등록 리츠 수

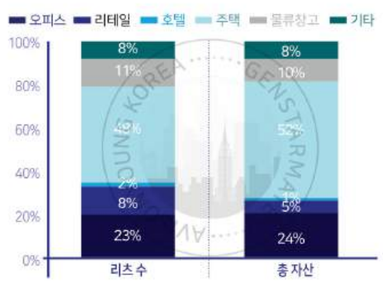
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 :
국토교통부, 한국리츠협회
리츠정보시스템
기준일 : 2024.03.31

※ 신규 영업인가 및 등록 기준

09-2

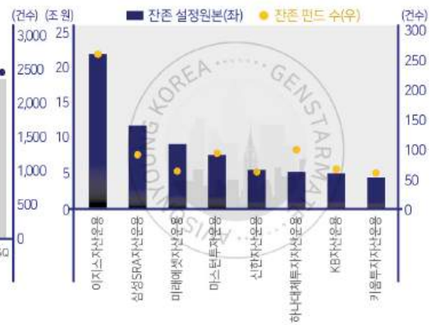
부동산 간접 투자기구 분석

부동산 펀드 (REF ; Real Estate Fund)*

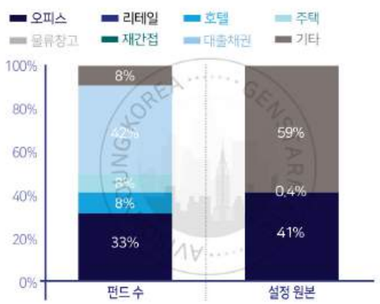
- 2024년 1분기 현재 부동산 펀드 설정원본액은 158.5조 원(잔존 펀드 수 2,457건)으로 전 분기 대비 1.7% 증가하였음
- 당 분기 국내 오피스 실물/개발에 투자한 건은 총 4건으로 CBD 1건, GBD 2건, Others 1건으로 확인됨

펀드설정잔액 및 설정 펀드 수

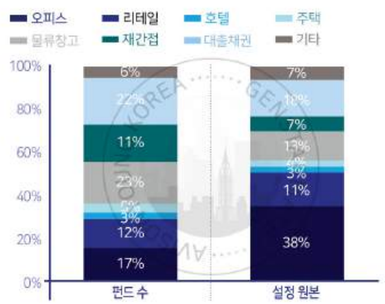
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 :
금융투자협회, 각 사
기준일 : 2024.03.31

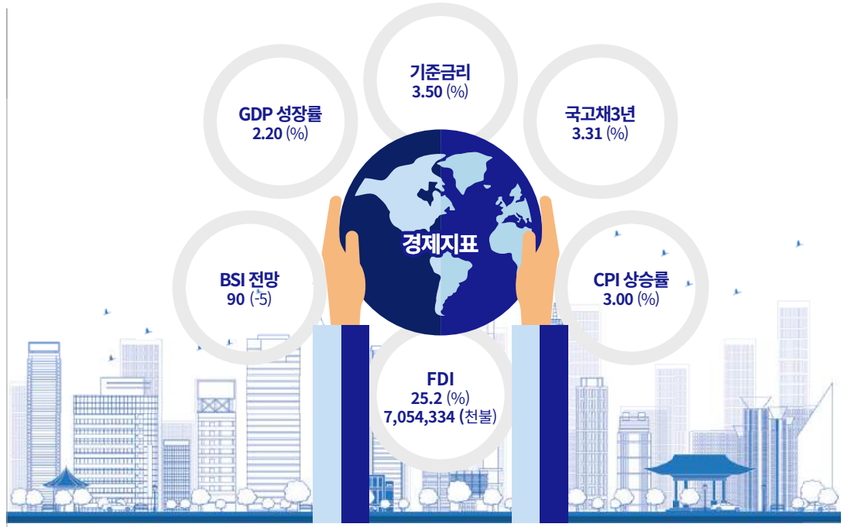
※ 신규설정 기준

GenstarMate

서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 모든 권역에서 전 분기 대비 상승하며 3.6% 기록

01 주요 경제 지표

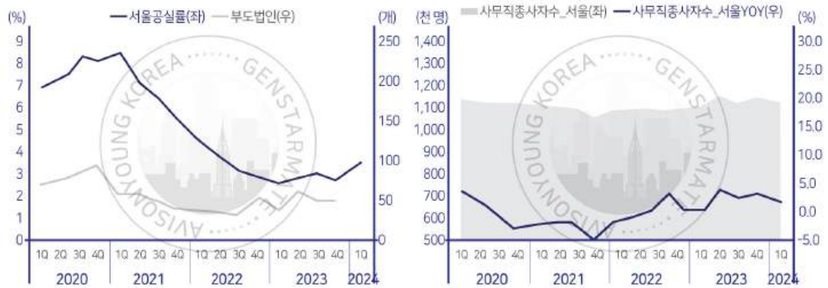


※ 출처 : 한국은행, 통계청
※ 시점 : 2024년 1분기 기준
(GDP, FDI는 2023년 4분기)
※ GDP, CPI, FDI :
전년 동기 대비 변동률
※ BSI 전망 : 전 분기 대비 변동률

- 미 연준(Fed)은 2024년 3월 기준금리를 5연속 동결하며 5.5% 수준을 유지함. 한국은행 또한 농산물 가격 및 국제유가 상승에 따라 2024년 4월 기준 10회 연속 기준금리를 동결해 3.5%의 수준을 유지함
- 소비자물가지수(CPI) 상승률의 경우 3.0%로, 2024년 2월 기준 2%대에 잠시 접어들었으나 농축수산물 가격 상승으로 인해 2024년 1분기 기준 3%대의 상승률을 기록함
- GDP 성장률의 경우 당 분기 2.2%로 전 분기 대비 0.6%p 상승하며 2%대의 성장률을 회복함

당 분기 서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 상승한 3.6%, 신축제외 공실률의 경우 전 분기 대비 0.5%p 상승한 2.6%를 기록함

02 오피스 마켓 관계 지표 동향



※ 출처 : 한국은행, 통계청
※ 사무직종사자수 :
전년 동기 대비 변동률

03
Overview

Seoul

※전 분기 대비

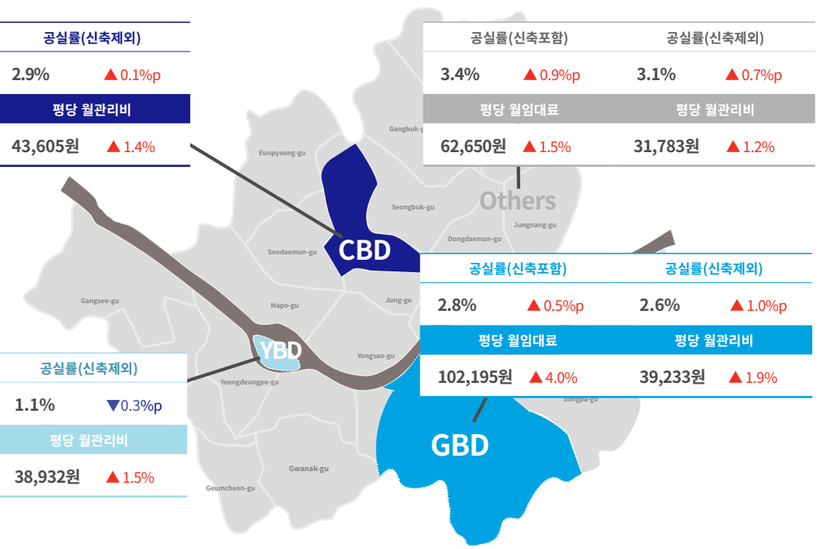
공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
3.6% ▲1.0%p	2.6% ▲0.5%p	92,279원 ▲2.7%	38,735원 ▲1.5%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.2% ▲0.3%p	2.9% ▲0.1%p
평당 월임대료	**평당 월관리비**
106,525원 ▲2.3%	43,605원 ▲1.4%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.4% ▲0.9%p	3.1% ▲0.7%p
평당 월임대료	**평당 월관리비**
62,650원 ▲1.5%	31,783원 ▲1.2%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.8% ▲0.5%p	2.6% ▲1.0%p
평당 월임대료	**평당 월관리비**
102,195원 ▲4.0%	39,233원 ▲1.9%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
6.2% ▲3.2%p	1.1% ▼0.3%p
평당 월임대료	**평당 월관리비**
89,790원 ▲1.5%	38,932원 ▲1.5%



※ 공실률

구분기준 : 당사에서는 신축 오피스가 오피스 시장에 실제로 영향을 미치기까지 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 오피스 임

※ 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

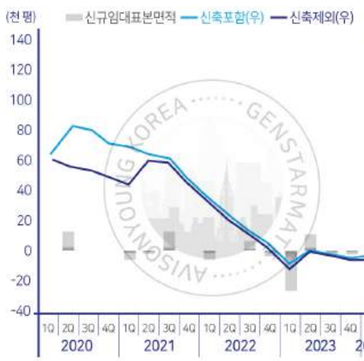
- 2024년 1분기 서울 전체 신축포함 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 상승한 3.6%로, GBD를 제외한 모든 권역에서 신규 공급이 발생한 영향으로 확인됨
- CBD는 초대형 오피스인 태평로 빌딩에서 대형 공실 해소가 발생하였으나, 신축 오피스인 K파이낸스타워(한국은행 소공별관 리모델링)의 준공 영향으로 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 상승한 3.2%를 기록함
- GBD의 경우 권역 내 이전 및 증평 사례가 다수 포착되는 가운데, 중대형 규모 오피스에서 기존 임차사의 퇴거로 인한 대형 공실이 발생한 영향으로 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 상승한 2.8%로 집계됨
- 2020년 4분기 공급된 여의도포스트타워 이후 첫 초대형 오피스(TP타워)가 공급된 YBD는 전 분기 대비 3.2%p 상승한 6.2%의 신축포함 공실률을 기록하였으나, 신축제외 공실률의 경우 동여의도기타지역의 오피스에서 잇따른 대형 공실 해소가 발생하며 전 분기 대비 0.3%p 하락한 1.1%를 보임. 향후 앵커원과 TP타워에 신규 임차인의 입주가 이어짐에 따라 신축포함 공실률은 하락세를 보일 전망임
- Others 공실률은 사옥 이전 및 신규 공급된 팩토리얼 성수의 영향으로 전 분기 대비 0.9%p 상승한 3.4%로 나타남
- 임대료 및 관리비는 전 분기 대비 각각 2.7%, 1.5% 인상되며, 계절적 임대료 조정 시기와 맞물려 지난 분기 대비 높은 상승폭을 보임

04-1
서울 도심권역 CBD 공실률

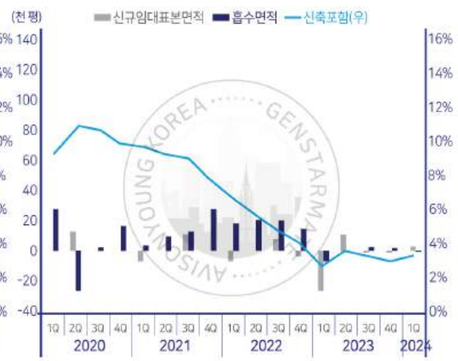
신규 공급

- 당 분기 CBD 재고량은 K파이낸스타워(한국은행 소공별관 리모델링)의 준공으로 지난 분기 대비 소폭 상승함
- 2분기에는 에너지플러스 서울로, 봉래 도시정비형 재개발구역 제1지구 등의 재개발 사업의 준공이 예정되어 총 재고량은 증가할 것으로 예상됨

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



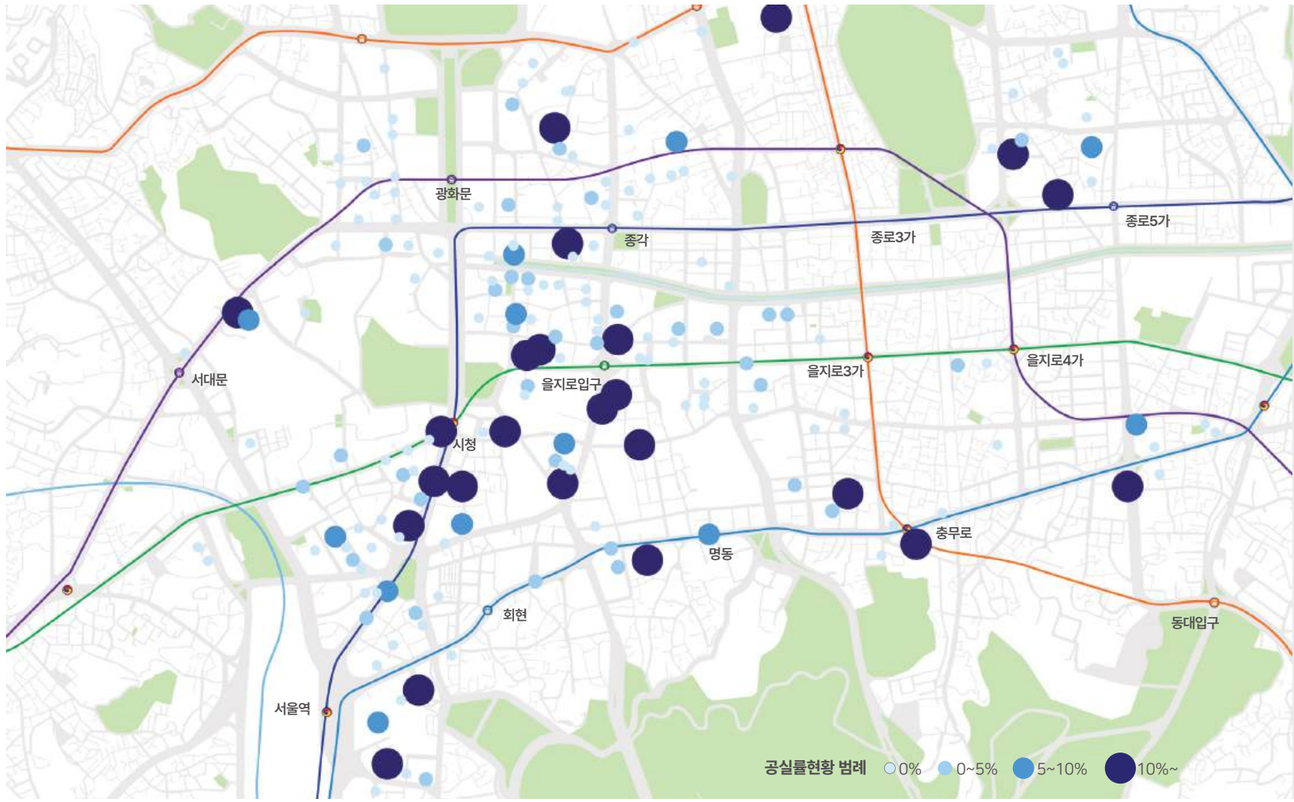
2분기 ⇨ 총재고량▲ 공실률▲

2분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에는 대형 오피스 1건, 소형 오피스 1건의 공급으로 총 재고량이 상승할 전망인 가운데, 외부 임대면적이 적고 유안타증권의 사옥 이전이 예정되어 공실률 또한 상승할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

서울N스퀘어 – UN난민기구



공실률

- 당 분기 CBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 상승한 3.2%로 K파이낸스타워(4천 평)의 신규 공급이 공실률 상승을 주도함
- 초대형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 하락한 1.7%를 기록하였는데, 이는 삼성본관빌딩으로 입주한 신한은행이 5천 평 규모의 공실을 해소한 것이 원인임
- 중대형 오피스의 경우 재건축을 앞둔 금세기빌딩에서 기존 임차사(BNK금융그룹, 포스코와이드)들의 퇴거가 발생하며 공실률은 전 분기 대비 1.2%p 상승한 4.8%를 기록함
- 신규 공급된 K파이낸스타워가 속한 중형 오피스의 신축포함 공실률은 9.4%로, 가장 큰 상승폭(3.2%p)을 보임. 이 외에도 국제빌딩, 해남2빌딩 등에서 임차사들의 퇴거가 발생하며 공실률 상승에 영향을 미침
- 한편, 세부지역의 경우 남대문지역의 공실 해소가 두드러짐. 금세기빌딩에서 퇴거한 포스코와이드가 태평로빌딩으로 이전하며 900평 규모의 공실을 해소한 영향으로 남대문지역의 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 하락한 5.1%로 나타남
- 이 외에도 종로지역의 중대형 이하 규모 오피스에서 공실해소가 관측되며 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 하락한 2.1%를 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	3.2%	▲ 0.3%p	2.9%	▲ 0.1%p
초대형	1.7%	▼ 0.4%p	1.7%	▼ 0.4%p
대형	2.8%	–	2.8%	–
중대형	4.8%	▲ 1.2%p	4.8%	▲ 1.2%p
중형	9.4%	▲ 3.2%p	4.0%	▲ 0.4%p
소형	5.2%	▲ 0.7%p	5.2%	▲ 0.7%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	3.2%	▲ 0.3%p	2.9%	▲ 0.1%p
광화문신문로	0.4%	▼ 0.1%p	0.4%	▼ 0.1%p
남대문	5.1%	▼ 0.4%p	5.1%	▼ 0.4%p
을지로	4.5%	▲ 1.6%p	3.1%	▲ 0.8%p
종로	2.1%	▼ 0.1%p	2.1%	▼ 0.1%p
도심기타	1.7%	–	1.7%	–

GenstarMate

04-2
서울 도심권역 CBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD 보증금은 1,065.3천 원/평, 임대료는 106.5천 원/평으로 전 분기 대비 2.3% 상승하였으며, 관리비는 43.6천 원/평으로 전 분기 대비 1.4% 상승함
- 특히 중형 오피스인 NIA빌딩, 알파빌딩 등에서 임대가를 대폭 인상하며 권역 전체의 상승을 주도함

(단위 : 천 원/평)

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,065.3	▲2.3%	106.5	▲2.3%	43.6	▲1.4%
초대형	1,268.4	▲1.9%	126.8	▲1.9%	48.0	▲0.6%
대형	1,085.0	▲2.3%	108.5	▲2.3%	45.0	▲2.1%
중대형	769.0	▲2.4%	76.9	▲2.4%	37.2	▲1.1%
중형	753.9	▲5.0%	75.4	▲5.0%	34.1	▲4.6%
소형	596.7	▲3.1%	59.7	▲3.1%	28.3	▲0.7%

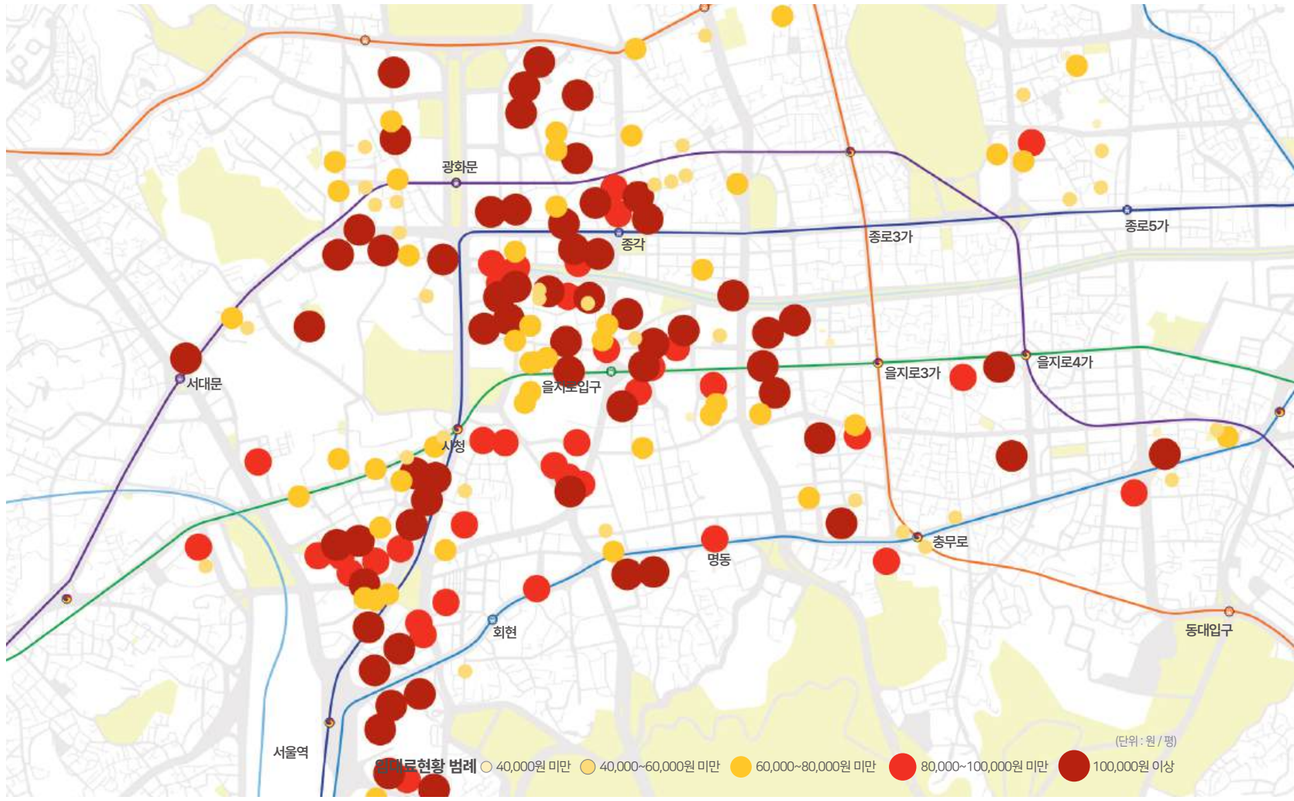
CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

2분기 ⇨ 임대료 — 관리비 —

CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대료 및 관리비 조정기간이 지나 1분기와 유사한 수준을 기록할 전망임



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD에서는 모든 세부지역에서 보증금 및 임대료 상승이 관측됨
- 가장 큰 상승률(2.6%)을 보인 남대문지역과 을지로지역의 경우 그레이츠 청계, 퍼시픽타워 등에서 인상이 확인됨
- 관리비 또한 모든 세부지역에서 상승 움직임이 포착되었으며, 국제빌딩 및 연합미디어센터 등에서 상향 조정이 발생한 영향으로 전 분기 대비 1.4% 상승한 43.6천 원/평을 기록함

(단위 : 천 원/평)

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,065.3	▲2.3%	106.5	▲2.3%	43.6	▲1.4%
광화문신문로	932.9	▲1.1%	93.3	▲1.1%	37.8	▲1.0%
남대문	1,075.6	▲2.6%	107.6	▲2.6%	44.4	▲1.5%
을지로	1,118.6	▲2.6%	111.9	▲2.6%	45.6	▲1.7%
종로	1,221.4	▲2.5%	122.1	▲2.5%	46.8	▲1.1%
도심기타	810.8	▲1.3%	81.1	▲1.3%	38.4	▲1.2%

05-1
서울 강남권역 GBD 공실률

신규 공급

- 당 분기 GBD 내 신규 오피스 공급 사례는 확인되지 않음
- 에이프로스퀘어, 강남파이낸스프라자 등 중대형 오피스 위주로 공실이 발생하였으며, 일부 임대표본이 통계에서 제외됨에 따라 당 분기 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률

신규임대표본 - 흡수 - 공실률

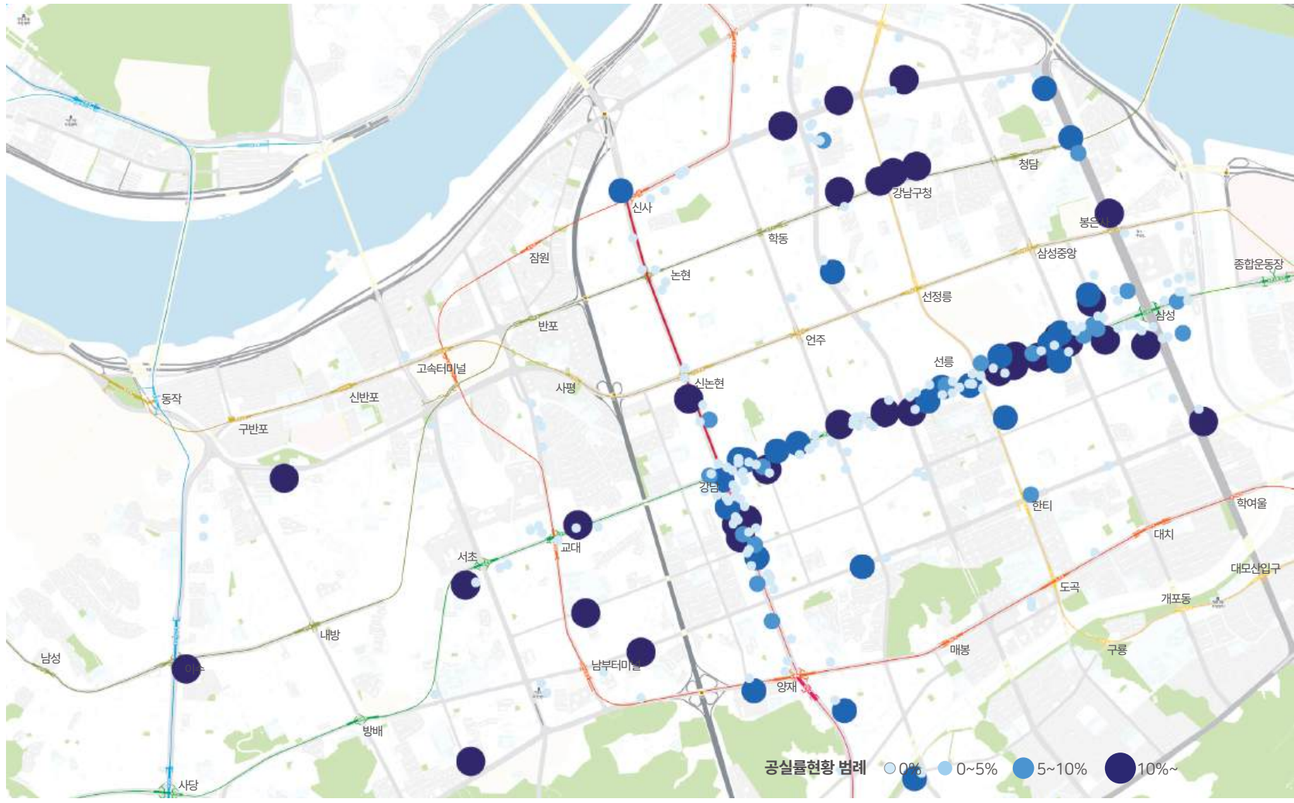
2분기 ⇨ 총재고량▲ 공실률▼

2분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에는 소형 오피스 위주의 공급이 다수 예정되어 있으나, 대부분 사옥 용도의 오피스로 임대시장에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

스케일타워 – 현대자동차



공실률

- 1분기 GBD 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 상승한 2.8%, 신축제외 공실률의 경우 전 분기 대비 1.0%p 상승한 2.6%를 기록함
- 특히 중대형 오피스 공실률이 전 분기 대비 1.6%p 상승한 3.6%를 기록하며 권역 전체 공실률 상승을 견인함. 이는 에이프로스퀘어 내 교육 서비스업 등의 퇴거로 약 2천 평 이상의 공실이 발생한 것이 주 원인임
- 대형 오피스의 경우 코레이트타워 내 기존 입주사의 증평으로 약 1,600평의 잔여 공실이 해소되었으며, 로즈데일빌딩 내 프레시지(1,200평)가 입주하며 권역 내 이전을 완료함
- 세부지역별로 보았을 때, 강남대로지역 공실률이 전 분기 대비 1.2%p 상승한 4.3%로 가장 큰 상승폭을 보였으며, 이는 에이프로스퀘어 및 대륭서초타워 등에서 공실이 발생한 것이 주 원인임

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	2.8%	▲0.5%p	2.6%	▲1.0%p
초대형	0.1%	–	0.1%	–
대형	3.9%	▲0.3%p	3.9%	▲1.8%p
중대형	3.6%	▲1.6%p	3.6%	▲1.6%p
중형	2.0%	▲0.4%p	2.0%	▲0.4%p
소형	6.7%	▲0.8%p	4.1%	▲0.9%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	2.8%	▲0.5%p	2.6%	▲1.0%p
테헤란로	2.1%	▲0.2%p	1.9%	▲0.3%p
강남대로	4.3%	▲1.2%p	4.3%	▲3.6%p
강남기타	3.1%	▲0.6%p	2.8%	▲0.7%p

05-2
서울 강남권역 GBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD 보증금은 1,021.9천 원/평, 임대료는 102.2천 원/평으로 전 분기 대비 4.0% 상승하였으며 최초로 평당 10만 원 대 임대료를 기록함
- 당 분기 모든 규모의 오피스에서 임대가 상향 조정이 발생하였으며, 특히 초대형 오피스의 경우 전 분기 대비 5.0% 증가해 가장 큰 상승폭을 보임

(단위 : 천 원/평)

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,021.9	▲4.0%	102.2	▲4.0%	39.2	▲1.9%
초대형	1,267.5	▲5.0%	126.7	▲5.0%	45.5	▲2.0%
대형	1,065.8	▲4.9%	106.6	▲4.9%	40.7	▲2.0%
중대형	934.8	▲0.9%	93.5	▲0.9%	37.1	▲0.6%
중형	812.7	▲4.6%	81.3	▲4.6%	33.8	▲2.8%
소형	689.0	▲3.4%	68.9	▲3.4%	29.1	▲3.4%

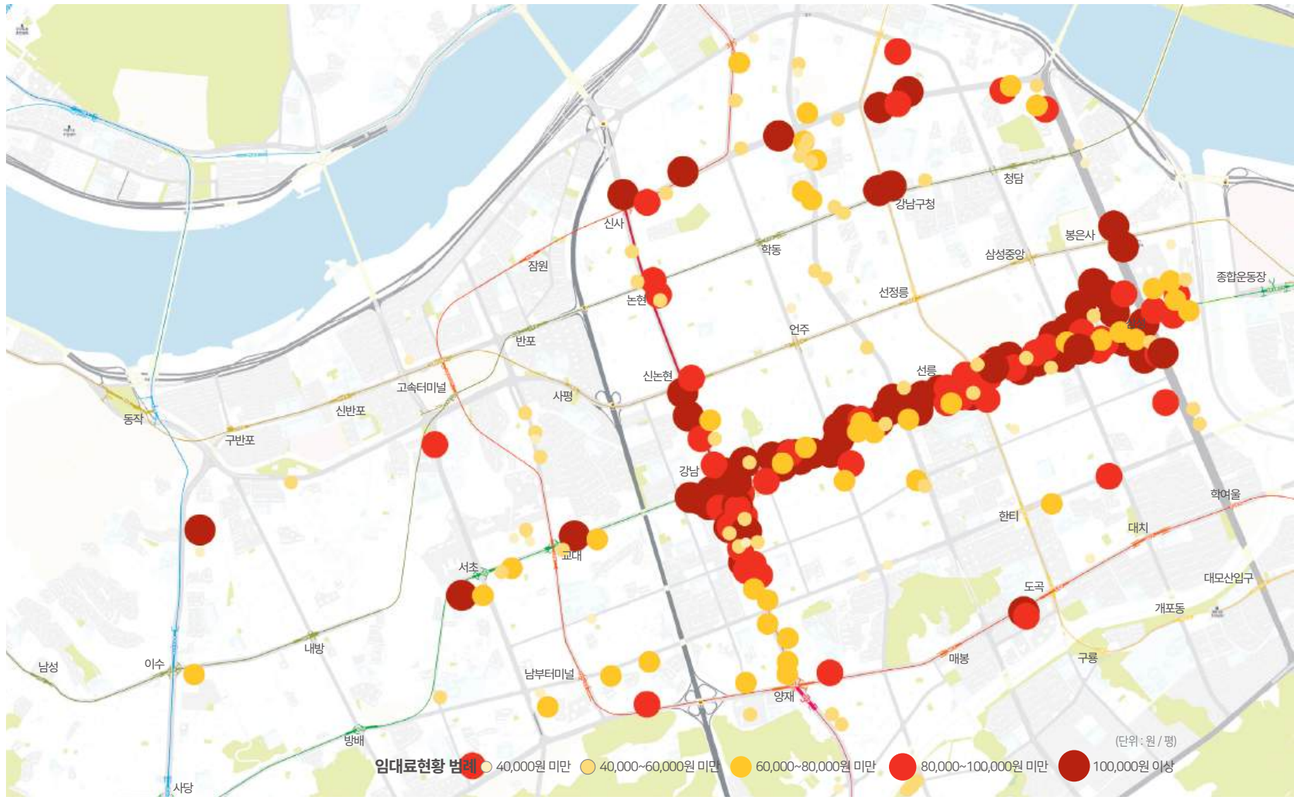
GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

2분기 ⇨ 임대료▲ 관리비▲

GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 임차인들의 GBD를 선호 현상이 이어짐에 따라, 2분기에도 명목임대료 상승이 이어질 것으로 예상됨



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 전 분기에 이어 당 분기 역시 GBD 내 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 인상이 나타남
- 특히 강남대로지역의 경우 삼성생명서초타워, 랜드마크타워 등에서 임대료가 인상되며, 전 분기 대비 7.7% 상승한 110.6천 원/평을 기록함

(단위 : 천 원/평)

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,021.9	▲4.0%	102.2	▲4.0%	39.2	▲1.9%
테헤란로	1,138.5	▲2.1%	113.9	▲2.1%	41.9	▲1.5%
강남대로	1,106.3	▲7.7%	110.6	▲7.7%	40.9	▲3.1%
강남기타	759.4	▲5.7%	75.9	▲5.7%	33.4	▲1.8%

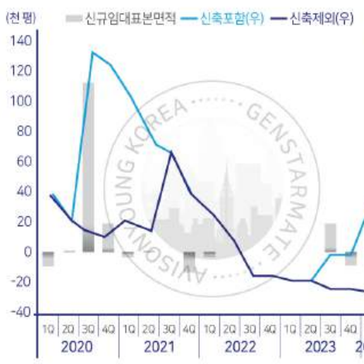
06-1

서울 여의도권역 YBD 공실률

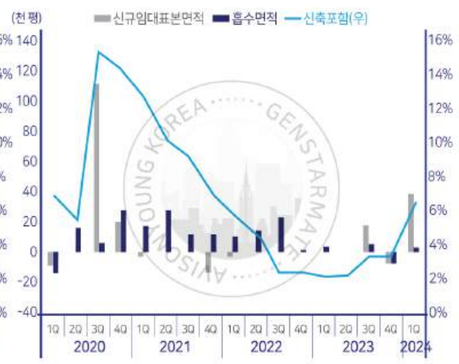
신규 공급

- 당 분기 YBD 내 초대형 오피스 TP타워(사학연금회관 재건축)의 준공으로 권역 총 재고량이 증가함
- 이러한 신규 오피스 공급에도 불구하고 NH금융타워, SIMPAC 빌딩 등에서 대형 공실 해소되어 당 분기 흡수면적은 양(+)의 값을 기록함

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



2분기 ⇨ 총재고량 — 공실률▲

2분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에는 예정된 신규 공급 사례 없이 1분기 재고량 수준을 유지할 전망임

신규 이전 예정 임차인

앵커원 – 유안타증권

TP타워 – 키움증권, 신한투자증권

공실률

- 1분기 YBD 공실률은 전 분기 대비 3.2%p 상승한 6.2%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 1.1%를 기록함
- 초대형 오피스의 경우 NH금융타워 내 EY한영회계법인(2천 평) 및 세일즈포스(1천 평)가 입주한 영향으로 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 감소한 1.2%를 기록함
- 중대형 오피스의 경우 SIMPAC 빌딩 내 오케스트로(900평)가 입주를 완료하며, 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 1.5%를 기록함
- 세부지역별로 보았을 때, 동여의도증권지역은 하이투자증권빌딩 내 KMI한국의학연구소의 입주 및 기존 임차사가 증평을 완료하며 전 분기 대비 0.1%p 하락한 2.3%를 기록함
- 향후 앵커원, TP타워 내 신규 임차인들의 입주가 이어짐에 따라 권역 전체 공실률은 다소 하락할 것으로 예상됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	6.2%	▲3.2%p	1.1%	▼0.3%p
초대형	8.2%	▲6.5%p	1.2%	▼0.5%p
대형	7.6%	▲0.1%p	1.0%	▲0.2%p
중대형	1.5%	▼0.3%p	1.5%	▼0.3%p
중형	0.7%	▼0.2%p	0.7%	▼0.2%p
소형	1.7%	▲0.1%p	1.7%	▲0.1%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	6.2%	▲3.2%p	1.1%	▼0.3%p
서여의도	1.7%	▲0.3%p	1.7%	▲0.3%p
동여의도증권	2.3%	▼0.1%p	2.3%	▼0.1%p
동여의도기타	9.0%	▲5.2%p	0.5%	▼0.5%p

06-2
서울 여의도권역 YBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- YBD 보증금은 897.9천 원/평, 임대료는 89.8천 원/평으로 전 분기 대비 1.5% 상승하였으며, 관리비는 38.9천 원/평으로 전 분기 대비 1.5% 상승함
- 특히 대형 오피스의 경우 신송센터, SK증권빌딩 등에서 임대료 인상이 발생하며 전 분기 대비 4.2% 상승한 75.7천 원/평을 기록함

(단위 : 천 원/평)

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	897.9	▲1.5%	89.8	▲1.5%	38.9	▲1.5%
초대형	1,185.3	▲0.6%	118.5	▲0.6%	46.0	▲1.1%
대형	757.0	▲4.2%	75.7	▲4.2%	37.8	▲3.2%
중대형	581.2	▲2.7%	58.1	▲2.7%	29.2	▲0.2%
중형	470.9	▲1.5%	47.1	▲1.5%	26.6	▲1.2%
소형	348.3	▲0.8%	34.8	▲0.8%	22.4	▲0.6%

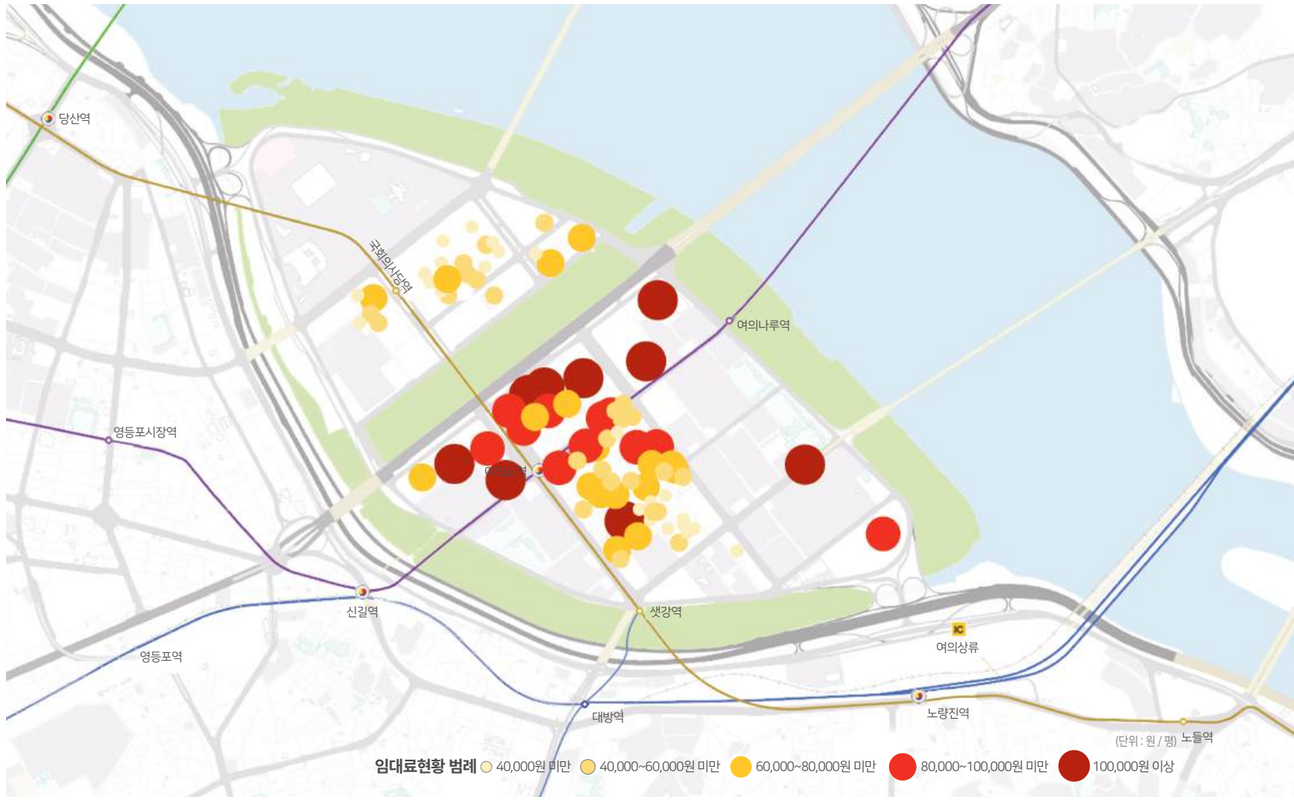
YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

2분기 ⇨ 임대료 — 관리비 —

YBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대료 조정기간이 지나 1분기와 유사한 수준이 지속될 것으로 전망되나, 임대료 인상이 발생하지 않은 일부 오피스를 중심으로 임대가 조정의 여지가 존재함



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 세부지역별로 보았을 때, 당 분기 서여의도지역의 임대료 인상이 가장 크게 나타남
- 서여의도지역의 경우 세우빌딩, 정우빌딩, 동여의도증권지역의 경우 신송센터, 신한투자증권타워 등에서 임대료 인상이 확인됨

(단위 : 천 원/평)

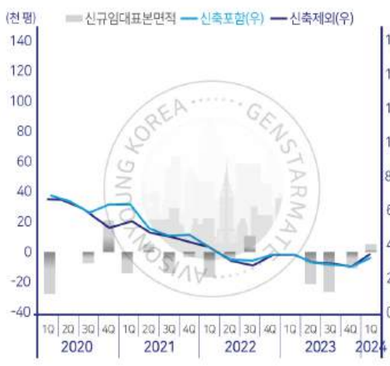
세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	897.9	▲1.5%	89.8	▲1.5%	38.9	▲1.5%
서여의도	501.1	▲2.3%	50.1	▲2.3%	25.0	▼1.8%
동여의도증권	1,139.3	▲2.2%	113.9	▲2.2%	46.1	▲1.6%
동여의도기타	894.5	▲1.1%	89.4	▲1.1%	39.4	▲2.0%

07-1
서울 기타권역 Others 공실률

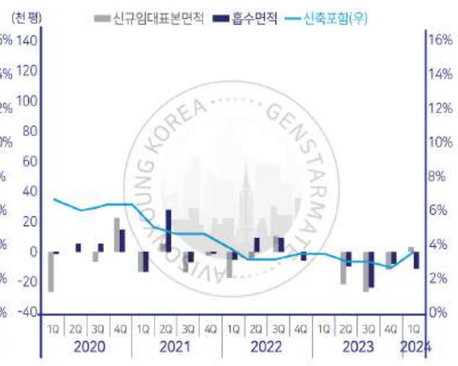
신규 공급

- 1분기 Others에는 팩토리얼 성수를 비롯한 중대형 규모 오피스 1건과 중형 규모 오피스 2건이 공급됨
- 2024년 2분기에는 서울기타지역을 중심으로 사옥 목적 오피스의 공급이 집중될 예정임

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



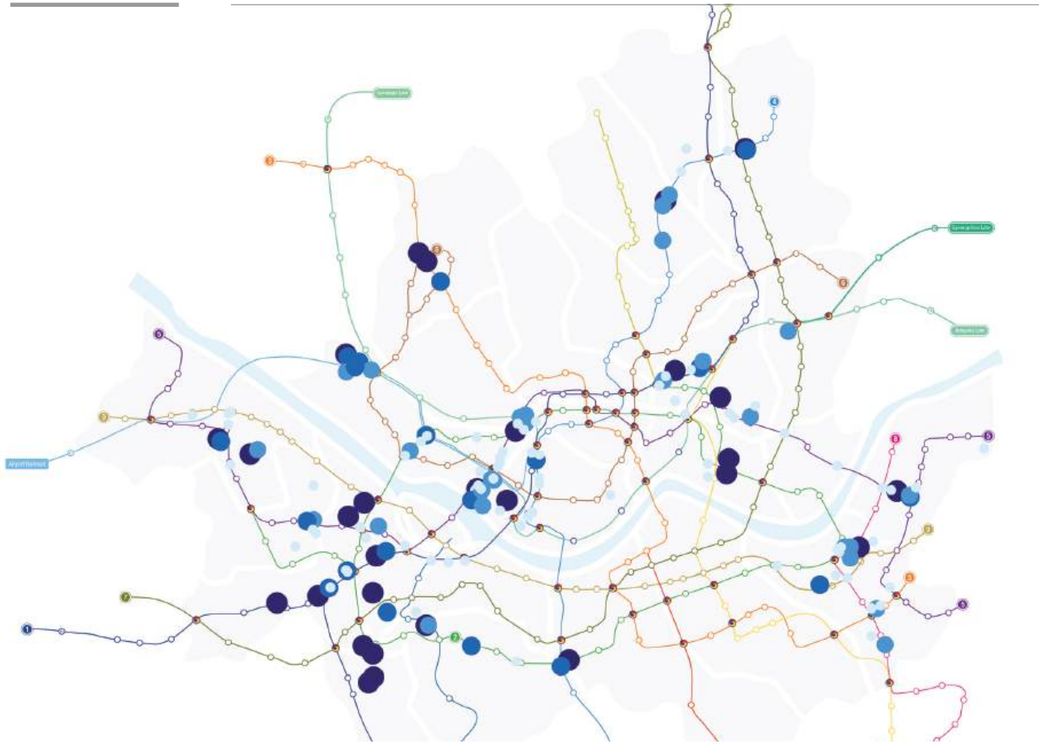
2분기 ⇨ 총재고량▲ 공실률▲

2분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에는 3만 평 이상의 오피스가 공급될 예정이며, 이 중 일부 사옥으로 임차인 이동이 발생함에 따라 공실률은 소폭 상승할 전망임

신규 이전 예정 임차인

팩토리얼 성수 – 슈퍼셀



공실률현황 범례 ○0% ○0~5% ●5~10% ●10%~

공실률

- 당 분기 Others 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.9%p 상승한 3.4%p로, 대형 이상 규모 오피스에서 임차사들의 활발한 이동이 발생한 것이 원인으로 조사됨
- 초대형 오피스의 경우 전 분기 대비 1.3%p 상승한 1.9%의 공실률을 기록하였는데 이는 사옥 이전을 마친 휠라코리아가 이스트센트럴타워에서 퇴거한 영향임
- 당 분기 대형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 상승한 2.7%로, G밸리 비즈플라자(정보통신업)과 한국루터회관(금융 및 보험업, 제조업) 등에서 임차인의 퇴거가 발생함
- 중대형 오피스의 경우 타임스퀘어타워 A동에 정림CM건축사사무소와 금융 및 보험업종의 임차사가 입주하며 800평 규모의 공실을 해소하였으나, 우리기술빌딩(정보통신업종) 및 타임스퀘어타워 B동(효성 ITX) 등에서 공실이 발생하며 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 상승한 4.5%를 기록함
- 세부지역별로 보았을 때, 당 분기 신축 오피스(팩토리얼 성수)가 공급된 서울기타지역의 신축포함 공실률이 가장 큰 상승폭(1.6%p)을 보였으나, 해당 오피스에 대한 임차 계약이 완료되어 공실률은 점차 안정될 것으로 전망됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	3.4%	▲0.9%p	3.1%	▲0.7%p
초대형	1.9%	▲1.3%p	1.9%	▲1.3%p
대형	2.7%	▲0.6%p	2.7%	▲0.6%p
중대형	4.5%	▲1.0%p	3.6%	▲0.2%p
중형	2.6%	▲0.4%p	2.6%	▲0.4%p
소형	8.2%	▲0.5%p	8.1%	▲0.7%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	3.4%	▲0.9%p	3.1%	▲0.7%p
마포	1.9%	▲0.4%p	1.9%	▲0.4%p
용산	0.7%	–	0.7%	–
잠실송파	0.5%	▲0.1%p	0.5%	▲0.1%p
상암	2.8%	▲0.7%p	2.8%	▲0.7%p
서울기타	5.7%	▲1.6%p	5.2%	▲1.1%p

07-2
서울 기타권역
Others
임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- Others 보증금은 626.5천 원/평, 임대료는 62.7천 원/평으로 전 분기 대비 1.5% 상승하였으며, 관리비의 경우 31.8천 원/평으로 1.2% 상승함
- 대형 오피스를 제외한 모든 규모의 오피스에서 임대가 상승이 이뤄짐
- 특히 중형 오피스의 경우 상진빌딩, 좋은사람들빌딩 등에서 임대료 인상이 발생하며 전 분기 대비 4.3% 상승한 57.0천 원/평을 기록함

(단위 : 천 원/평)

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	626.5	▲1.5%	62.7	▲1.5%	31.8	▲1.2%
초대형	813.2	▲1.6%	81.3	▲1.6%	36.6	▲0.9%
대형	576.3	–	57.6	–	31.7	▲1.2%
중대형	561.0	▲2.0%	56.1	▲2.0%	31.0	▲1.8%
중형	569.6	▲4.3%	57.0	▲4.3%	27.1	▲1.5%
소형	425.0	▲2.2%	42.5	▲2.2%	22.1	▼1.1%

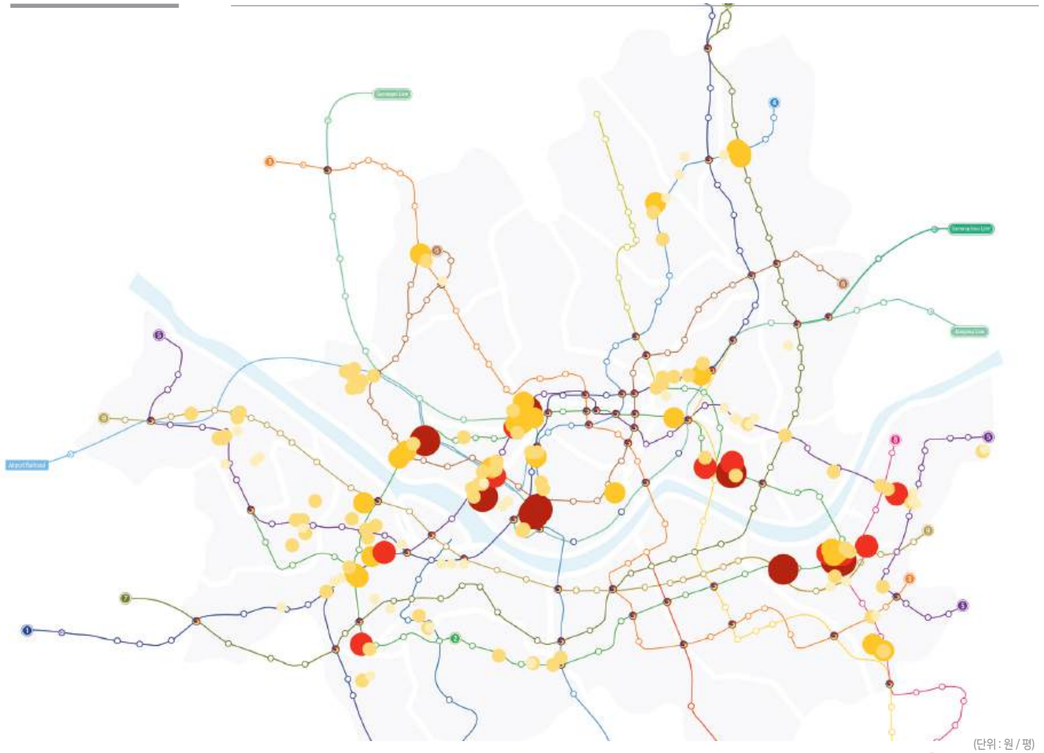
Others 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

2분기 ⇨ 임대료 ― 관리비 ―

Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 당 분기는 계절적인 임대료 조정 기간인 관계로 1.5% 상승하였으나, 2분기 임대료 및 관리비는 현 수준을 유지할 것으로 전망됨



(단위 : 원 / 평)

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

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 용산지역을 제외한 모든 세부지역에서 임대료 인상이 관측됨
- 특히 서울기타지역에서 인상이 두드러지며, 도체오타워, H스퀘어(구 삼성화재 합정사옥) 등에서 상향 조정이 발생한 영향으로 임대료는 전 분기 대비 2.1% 상승한 59.1천 원/평을 기록함
- 관리비의 경우 Westgate Tower, 타임스퀘어타워 등에서 인상한 영향으로 전 분기 대비 1.2% 상승한 31.8천 원/평으로 나타남

(단위 : 천 원/평)

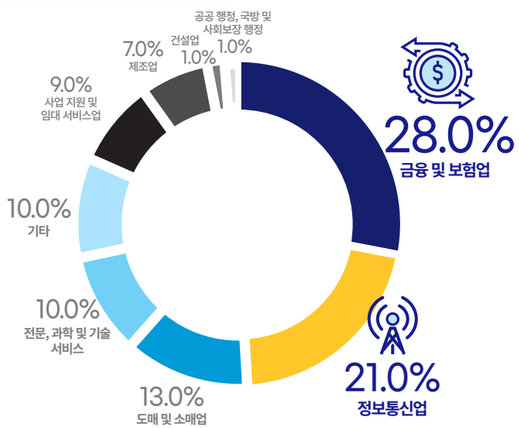
세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	626.5	▲1.5%	62.7	▲1.5%	31.8	▲1.2%
마포	504.2	▲1.9%	50.4	▲1.9%	29.3	▲2.0%
용산	943.9	–	94.4	–	38.5	▲0.4%
잠실송파	773.2	▲1.8%	77.3	▲1.8%	34.7	▲2.4%
상암	440.3	▲0.2%	44.0	▲0.2%	27.8	▲0.5%
서울기타	591.4	▲2.1%	59.1	▲2.1%	31.1	▲0.9%

08-1

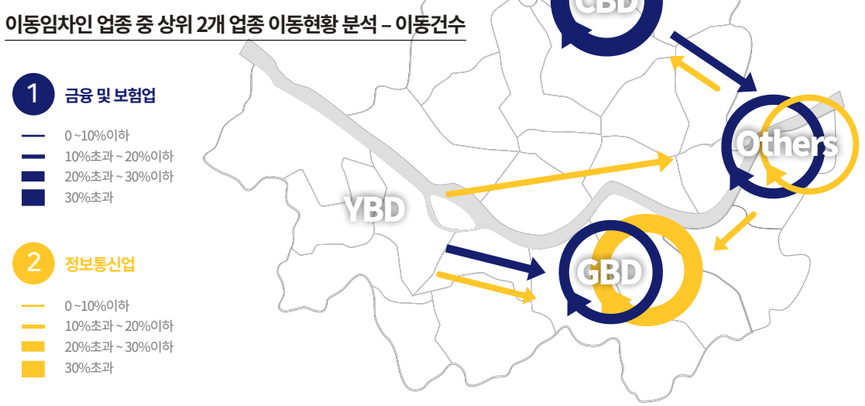
서울 임차인 이전 동향

- 1분기에는 금융 및 보험업종의 이전 사례가 가장 활발하게 관측되었으며 정보통신업이 그 뒤를 이음
- 금융 및 보험업종의 경우 신한은행, BNK금융그룹 등 대형 금융기업의 이동 사례가 두드러지며, YBD를 제외한 모든 권역에서 권역 내 이전 사례가 발생함
- 정보통신업종은 지난 분기 대비 10%p 상승한 이동 비율을 기록하였으며, 다양한 분야의 IT업종이 GBD 내에서 이동한 사례가 다수 포착됨

임차인 이전 동향 – 이동건수



이동임차인 업종 중 상위 2개 업종 이동현황 분석 – 이동건수



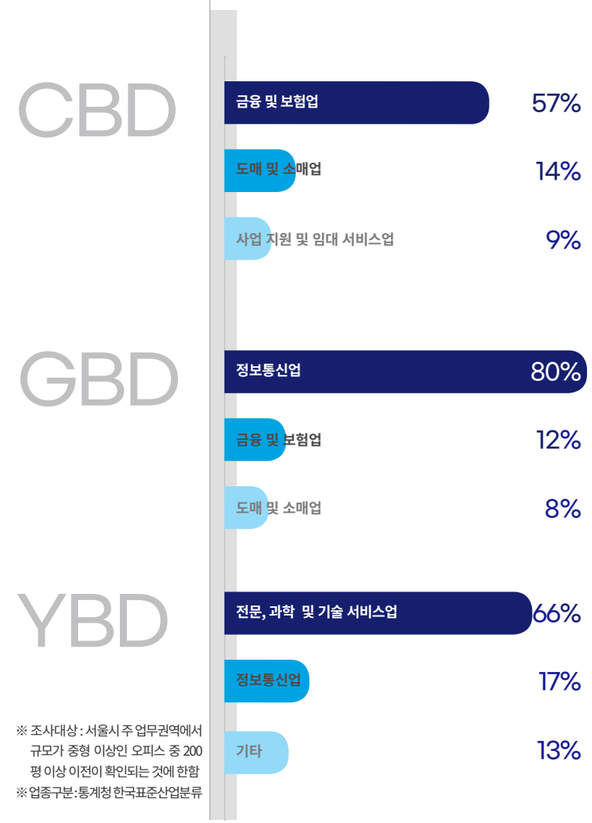
※ 조사대상 : 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이전이 확인되는 것에 한함
※업종구분:통계청 한국표준산업분류

08-2

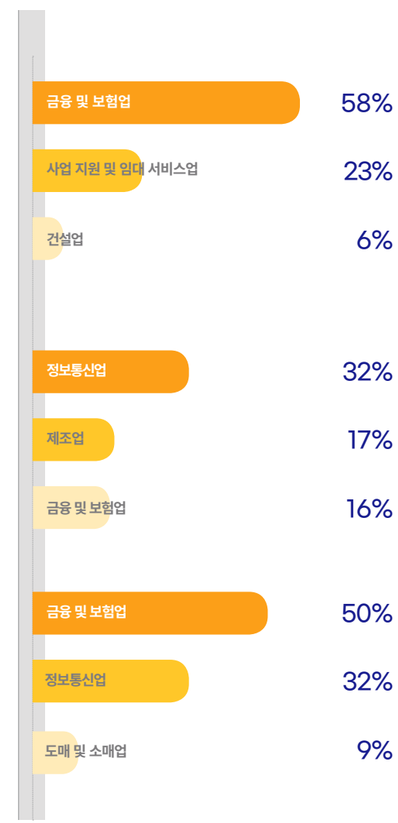
권역별 업종별 임차인 이전

- 당 분기에는 금융 및 보험업과 정보통신업의 이동과 더불어 전문, 과학 및 기술 서비스업의 임차가 눈에 띔
- CBD에서는 재건축을 앞둔 금세기빌딩의 임차인들이 인근으로 이전하며 금융 및 보험업과 사업 지원 및 임대 서비스업이 공실해소 및 발생 모두에서 두드러짐
- GBD의 경우 카이트타워, 로즈데일빌딩과 같은 대형 오피스에서 정보통신업종 임차사의 활발한 이동 현황이 포착됨
- 한편, YBD는 EY한영회계법인(NH 금융타워)이 이전한 영향으로 전문, 과학 및 기술 서비스업의 공실 해소가 가장 높게 나타남

빌딩 공실해소 업종별 비율



빌딩 공실발생 업종별 비율



※ 조사대상 : 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이전이 확인되는 것에 한함
※업종구분:통계청 한국표준산업분류

GenstarMate

09-1

분당권 BBD 공실률

신규 공급

- 당 분기 제2판교테크노밸리 내 사옥 목적의 중대형 오피스 1건이 준공되며 재고량은 소폭 증가함
- 2분기 역시 판교지역(제2판교테크로밸리) 내 사옥 목적 오피스의 공급이 이어질 전망임

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률

신규임대표본 - 흡수 - 공실률

2분기 ⇨ 총재고량▲ 공실률 –

2분기 BBD 재고 및 변동 요인 전망

- 2분기에는 모트렉스 신사옥 등 사옥 목적 오피스 위주의 공급이 예정되어 있으나, 임대 시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상됨

공실률

- 1분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 1.0%를 기록함
- 대형 오피스의 경우 분당M타워 내 Tmax R&D Center가 입주를 완료하였으며, 공실률은 전 분기 대비 0.6% 감소한 0%를 기록함
- 중대형 오피스의 경우 KT&G분당타워, 판교테크노밸리 GB2에서 기존 임차사들의 퇴거가 발생한 영향으로, 공실률은 전 분기 대비 3.2%p 상승한 6.9%를 기록함
- 세부지역별로 보았을 때, 분당기타지역 탑빌딩 내 한화생명금융서비스(1천 평)가 권역 내 이전을 완료해 해당 빌딩 잔여 공실이 모두 해소되었으며, 공실률은 전 분기 대비 2.4%p 감소한 0%를 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	1.0%	▲0.1%p	1.0%	▲0.1%p
초대형	0.0%	–	0.0%	–
대형	0.0%	▼0.6%p	0.0%	▼0.6%p
중대형	6.9%	▲3.2%p	6.9%	▲3.2%p
중형	3.4%	▲0.3%p	3.4%	▲0.3%p
소형	1.0%	▼0.5%p	1.0%	▼0.5%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

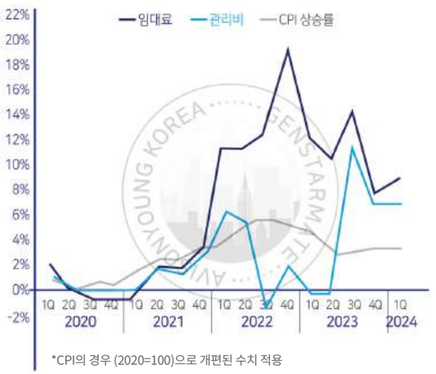
세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	1.0%	▲0.1%p	1.0%	▲0.1%p
서현	2.9%	▲1.5%p	2.9%	▲1.5%p
수내	0.4%	▼0.8%p	0.4%	▼0.8%p
분당기타	0.0%	▼2.4%p	0.0%	▼2.4%p
판교	0.9%	▲0.5%p	0.9%	▲0.5%p

09-2

분당권
BBD 임대료

- BBD 보증금은 719.5천 원/평, 임대료는 71.9천 원/평으로 전 분기 대비 2.5% 상승하였으며, 관리비는 28.7천 원/평으로 전 분기 대비 1.3% 상승함
- 판교지역 내 대형 및 중대형 오피스를 중심으로 임대료 상승이 발생함

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



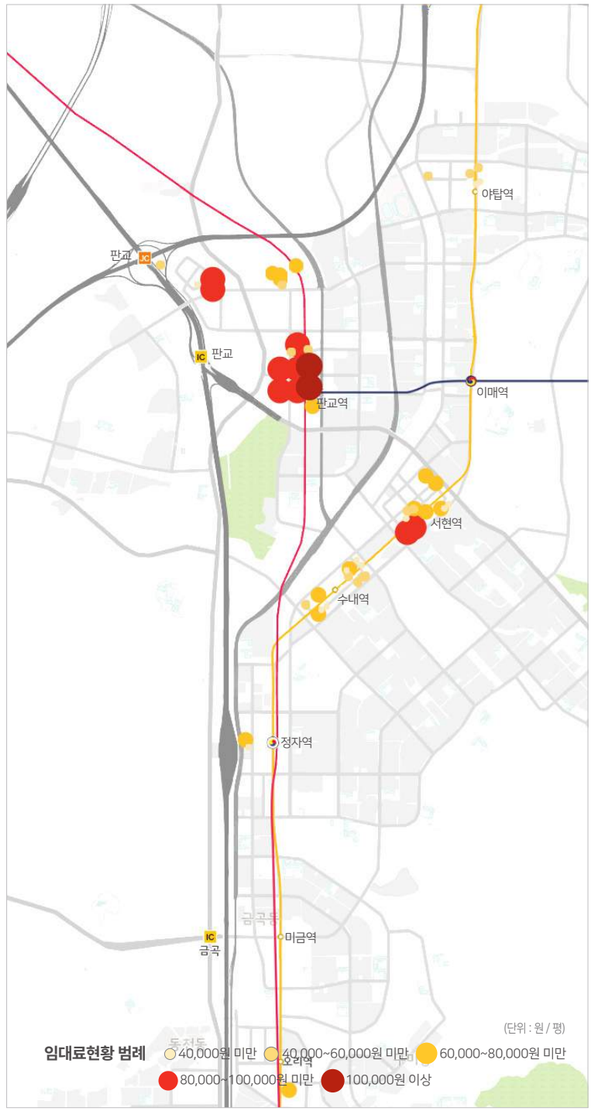
*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

규모별 (전 분기 대비 변동률) (단위 : 천 원/평)

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	719.5	▲2.5%	71.9	▲2.5%	28.7	▲1.3%
초대형	846.2	–	84.6	–	30.3	–
대형	679.5	▲6.2%	67.9	▲6.2%	28.7	▲2.8%
중대형	663.3	▲14.0%	66.3	▲14.0%	28.4	▲3.2%
중형	544.6	–	54.5	–	26.1	▲1.1%
소형	447.8	▼1.2%	44.8	▼1.2%	23.5	▲2.6%

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

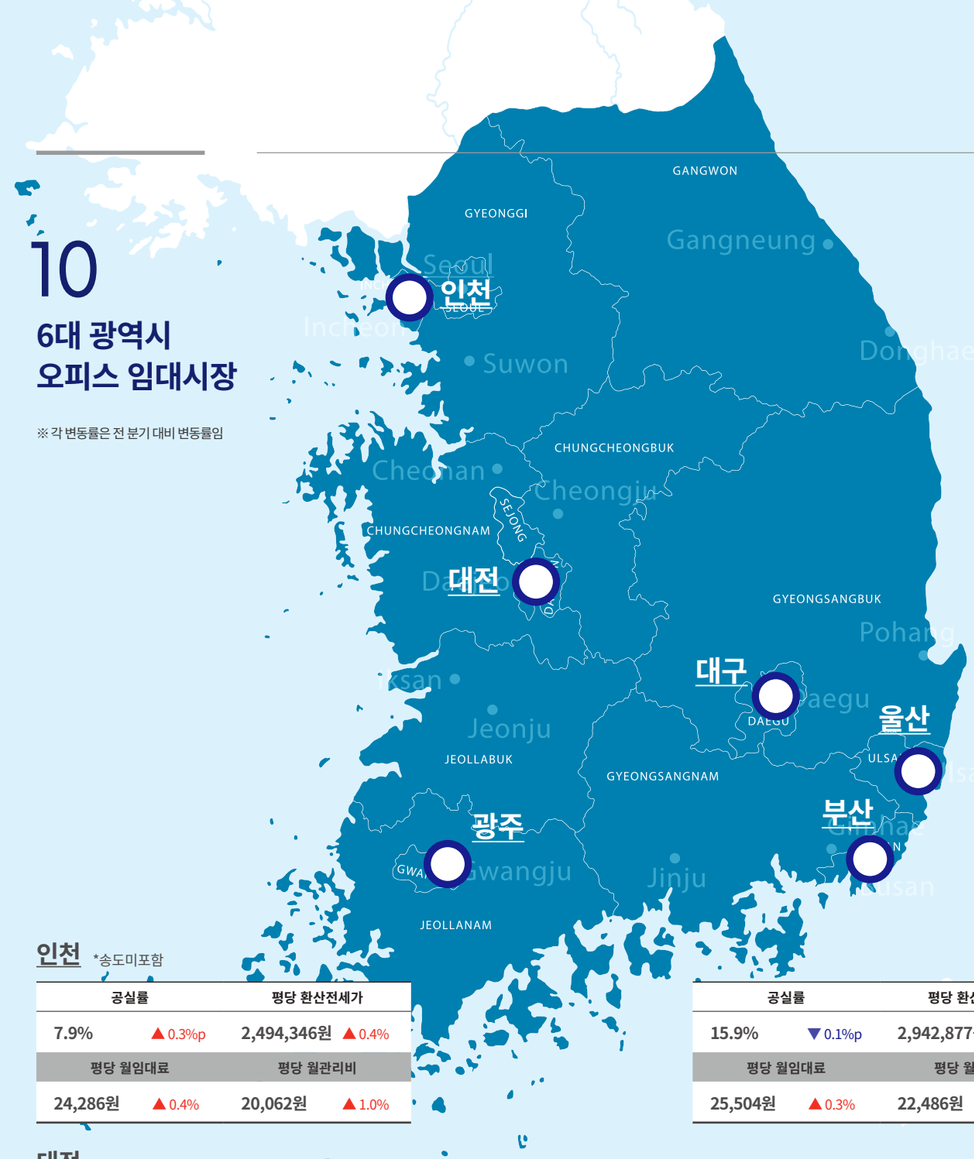
세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	719.5	▲2.5%	71.9	▲2.5%	28.7	▲1.3%
서현	661.0	–	66.1	–	28.7	▲0.2%
수내	559.4	▲0.9%	55.9	▲0.9%	27.6	▲1.1%
분당기타	564.5	▲0.3%	56.5	▲0.3%	16.5	–
판교	805.3	▲4.0%	80.5	▲4.0%	31.7	▲1.8%



10

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임



인천 *송도미포함

공실률		평당 환산전세가	
7.9%	▲0.3%p	2,494,346원	▲0.4%
평당 월임대료		**평당 월관리비**	
24,286원	▲0.4%	20,062원	▲1.0%

대구

공실률		평당 환산전세가	
15.9%	▼0.1%p	2,942,877원	▲0.3%
평당 월임대료		**평당 월관리비**	
25,504원	▲0.3%	22,486원	–

대전

공실률		평당 환산전세가	
5.7%	▼1.6%p	2,410,394원	▲1.8%
평당 월임대료		**평당 월관리비**	
22,152원	▲1.8%	22,579원	▲0.2%

울산

공실률		평당 환산전세가	
14.8%	▲0.2%p	3,069,206원	▲0.4%
평당 월임대료		**평당 월관리비**	
26,146원	▲0.3%	22,302원	▲0.4%

광주

공실률		평당 환산전세가	
5.4%	▼0.2%p	3,721,934원	▲1.5%
평당 월임대료		**평당 월관리비**	
31,189원	▲1.4%	18,172원	▲0.6%

부산

공실률		평당 환산전세가	
11.7%	▼0.6%p	3,096,283원	▼0.2%
평당 월임대료		**평당 월관리비**	
28,014원	▼0.2%	22,606원	▲1.1%

GenstarMate

APPENDIX

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

01 조사개요

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 : 1월 11일 ~ 3월 22일 (분기조사)

02 오피스 분류 기준 및 조사 표본 수

면적단위 3.3㎡ = 1평

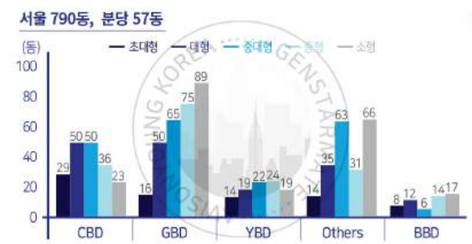
소　　형 : 9,917㎡ 미만 (3,000평 미만)　　**중　　형 :** 9,917㎡ ~ 16,529㎡ 미만 (3,000 ~ 5,000평 미만)

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 1,025동)



권역 분류 기준

권역		지역	세부지역
서울	CBD	종로구, 중구(중림동 제외), 용산구 동자동	광화문신문로, 남대문, 을지로, 종로, 도심기타
	GBD	강남구, 서초구	테헤란로, 강남대로, 강남기타
	YBD	영등포구 여의도동	서여의도, 동여의도증권, 동여의도기타
	Others	주요 3권역 이외 서울 지역	마포, 용산, 잠실송파, 상암, 서울기타
BBD		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 : 2024.01.01~ 2024.03.31

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
(주)우리성남복정대토위탁관리 부동산투자회사	`24.01.05	우리자산신탁	경기 성남시 소재 임대주택
(주)카이트제이십오호위탁관리 부동산투자회사	`24.01.12	한국자산신탁	서울 마포구 소재 임대주택
(주)코람코가치투자제4의6호위탁 관리자부동산투자회사	`24.02.08	코람코자산신탁	서울 강남구 소재 오피스
(주)케이비스타멀티에셋제1호위탁 관리부동산투자회사	`24.02.08	KB자산운용	서울 종로구 소재 오피스
하월곡동대한제43호위탁관리 부동산투자회사	`24.02.16	대한토지신탁	서울 성북구 소재 임대주택
주식회사 키움코어호텔제1호위탁 관리부동산투자회사	`24.02.22	키움투자자산운용	서울 마포구 소재 호텔
(주)신한광화문지타워위탁관리 부동산투자회사	`24.02.22	신한리츠운용	서울 종로구 소재 오피스
(주)이베데스다대한제8호위탁관리 부동산투자회사	`24.02.23	대한토지신탁	충남 천안시 소재 임대주택
대신재팬레지던스리츠제1호위탁 관리부동산투자회사	`24.03.27	대신자산신탁	일본 소재 임대주택

※ 조사기간 : 2024.01.01~ 2024.03.31

부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
이든개발형일반사모부동산 투자신탁제1호	`24.01.17	이든자산운용	블라인드펀드 (오피스, 주거, 물류센터 등 투자 목적)
코람코일반사모부동산 투자신탁제150호	`24.01.26	코람코자산운용	서울 강남구 소재 오피스
이화55호일반부동산 사모투자회사	`24.03.06	이화자산운용	서울 송파구 소재 오피스
서울남대문호텔사모 부동산투자회사	`24.03.07	그래비티자산운용	서울 중구 소재 호텔
퍼시픽제70호일반사모 부동산투자신탁	`24.03.20	퍼시픽자산운용	서울 중구 소재 오피스

04 주요 임차인 이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	삼성본관빌딩	중구 태평로2가	신한은행	5,200
	태평로빌딩	중구 태평로2가	포스코와이드	900
YBD	NH금융타워 (파크원 타워2)	영등포구 여의도동	EY한영회계법인	1,900
			세일즈포스	1,100
BBD	탑빌딩	분당구 야탑동	한화생명금융서비스	900

05 주요 신축 오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(평)
CBD	K파이낸스타워 (한국은행 소공별관 리모델링)	중구	남대문로2가	4,300
YBD	TP타워 (사학연금회관 재건축)	영등포구	여의도동	42,800
Others	팩토리얼 성수	성동구	성수동2가	6,400

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

01 빌딩관리 현황

한화리츠(여의도손보빌딩 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㎡)

다산타워
(분당 / 23.414㎡)

스테이트타워 남산
(회현동 / 66,799㎡)

크레센도빌딩
(신문로1가 / 54,672㎡)

SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362㎡)

골든타워
(삼성동 / 40,480㎡)

AK타워
(회현동 / 60,522㎡)

린스퀘어
(도곡동 / 41,439㎡)

현대자동차증권빌딩
(여의도동 / 40,440㎡)

Central Place
(중림동 / 34,125㎡)

SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)

와이즈타워
(남대문로5가 / 42,322㎡)

글라스타워
(대치동/37,150㎡)

G.Square
(경기 안양 / 238,248㎡)

대구삼성생명빌딩
(대구 / 88,117㎡)

두산타워
(을지로6가 / 122,587㎡)

오토웨이타워
(대치동 / 47,721㎡)

씨티뱅크센터
(신문로2가 / 19,750㎡)

02

주요빌딩 임대안내 (단위 : 3.3 ㎡, 원/3.3㎡)

| INNO88 TOWER |

주 소	서울시 종로구 율곡로 88		
위 치	3호선 안국역 도보 4분		
연면적	39,521㎡	전용률	55.64%
준공일	1980년 (2025년 리모델링 완료 예정)	규모	B3/13F
기준층	전용 1,848㎡	E/L	총 8대
주 차	무료: 협의 유료: 협의	담당	LM팀
임대료	기준층 1,380,000 / 138,000 / 48,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
13~12F	363.83	563.97	2025년 6월 (예정)	1,380,000 / 138,000 / 48,000
11~10F	532.96	826.13		
9~5F	640.45	992.76		
4F	788.70	1,222.57		
3F	519.87	1,091.61		
2F	376.65	804.22		
1F	247.80	390.74		
B1	307.05	767.43		

| 센터플레이스 |

주 소	서울시 중구 남대문로9길 40		
위 치	1호선 시청역, 2호선 을지로입구역 도보 3분		
연 면 적	42,542㎡	전용률	54.42%
준 공 일	2011년	규모	23F/B6
기 준 층	전용 965㎡	E/L	총 9대
주 차	무료: 1대/331㎡ 유료: 월20만원/대 (VAT별도)	담당	LM팀
임 대 료	기준층 1,134,000 / 113,400 / 45,800		

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

| 신성이엔지 분당사옥(본관동) |

주 소	경기도 성남시 분당구 대왕판교로395번길 8		
위 치	신분당선 판교역 차량 7분(2.7km) 분당선 수내역 차량 5분 (1.7km)		
연면적	7,144 ㎡	전용률	70.00%
준공일	2001년	규모	5F/B1F
기준층	전용 790㎡	E/L	총 2대
주 차	무료 : 1대/198㎡ 유료 : 월 5만원/대(VAT별도)	담당	LM팀
임대료	기준층 500,000 / 50,000 / 25,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
5F	239.00	342.00	즉시	500,000 / 50,000 / 25,000
4F	116.00	165.71		
3F	239.00	342.00		

| 마곡 케이스퀘어 A동 |

주 소	서울시 강서구 마곡도시개발사업지구 CP3-2		
위 치	5호선 마곡역 도보 3분		
연 면 적	159,288 ㎡	전용률	50.39%
준 공 일	2024년 8월 (예정)	규모	12F/B7
기 준 층	전용 1,653 ㎡	E/L	총 32대
주 차	무료: 협의 유료: 협의	담당	LM팀
임 대 료	기준층 950,000 / 95,000 / 43,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F	417.06	858.61	24년 8월	950,000 / 95,000 / 43,000
4~11F	4,000.96	8,037.84		
	@500.12	@1004.73		
3F	494.87	993.16		
2F	407.18	846.72		

| 상암 에스시티 |

주 소	서울시 마포구 상암동 1596		
위 치	6호선,공항철도, 경의선 DMC역 버스 6분		
연 면 적	46,631 ㎡	전용률	54.65%
준 공 일	2017년	규모	16F/B8F
기 준 층	전용 1,600 ㎡	E/L	총 6 대
주 차	무료 : 1대/198 ㎡ 유료 : 월11만원/대	담당	LM팀
임 대 료	아래참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
3F	262.67	463.26	즉시	600,000 / 60,000 / 30,000
3F (일부 문화 및 집회시설)	254.95	512.57		101, 3층 490,000 / 49,000 / 29,000
2F	47.54	98.78		2층 1,050,000 / 70,000 / 18,500
101 (문화 및 집회시설)	94.68	190.36		

| 과천 Smart-K A동 |

주소	경기도 과천시 (과천시지식정보타운 지식 6-1, 6-2BL)		
위치	4호선 과천지식정보타운역(假) 도보 3분		
연면적	134,397 ㎡	전용률	52.92%
준공일	2022년 11월	규모	15F/B4
기준층	전용 2,612 ㎡	E/L	총 16대
주차	무료 : 협의 유료 : 협의	담당	LM팀
임대료	기준층 600,000 / 60,000 / 15,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
13F	790.27	1,493.47	즉시	600,000 / 60,000 / 15,000 (관리비 : 실비 별도)
12F	790.27	1,493.47		
11F	510.05	963.90		
9F	553.19	1,045.43		
8F	378.53	621.76		

*유치 가능 업종 : 지식기반 관련업

| 메리츠화재 봉래신사옥 |

주소	서울시 중구 봉래동1가 57-2		
위치	1, 4호선 서울역 도보3분		
연면적	40,278 ㎡	전용률	53.16%
준공일	2024년 4월 (예정)	규모	B6/20F
기준층	전용 1,147 ㎡	E/L	총 9대
주차	무료 : 협의 유료 : 협의	담당	LM팀
임대료	기준층 1,300,000 / 130,000 / 45,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7F	346.82	652.36	담당자 문의	기준층 1,300,000 / 130,000 / 45,000
6F	346.82	652.36		
3F	364.31	685.27		

*3F 벤처 임대 시설 / 6~7F 일반 업무 시설 *준공 후 면적 변동 가능성 有

| KDB생명타워 |

주소	서울시 용산구 한강대로 372		
위치	1, 4호선 서울역 연결		
연면적	82,433 ㎡	전용률	47.03%
준공일	2013년	규모	30F/B9F
기준층	전용 1,256 ㎡	E/L	총 15대
주차	무료 : 1대/264 ㎡ 유료 : 월 18만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 1,100,000 / 110,000 / 46,900		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
30F	60.18	125.97	24년 5월	1,100,000 / 110,000 / 46,900
14F	379.25	806.44		
4F	368.89	784.93	협의	
3F	206.66	432.59		

| BNK디지털타워 |

주소	서울시 서초구 서초동 1321-11		
위치	2호선, 신분당선 강남역 도보 2분		
연면적	37,183 ㎡	전용률	52.01%
준공일	1997년	규모	20F/B7
기준층	전용 932 ㎡	E/L	총 5대
주차	무료 : 1대/231 ㎡ 유료 : 월 17만원/대	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F-A	103.46	216.97	협의	1,350,000 / 135,000 / 40,000
12F-B	137.64	288.66	24년 5월 20일	
9F	226.68	469.19	24년 8월	
8F	270.78	520.56	협의	
B1	102.61	263.99	즉시	1,500,000 / 100,000 / 75,000 (전용면적 당 가격)

| 쿠쿠마곡빌딩 |

주소	서울시 강서구 마곡동 801		
위치	5호선 발산역 도보 4분		
연면적	31,673 ㎡	전용률	45.35%
준공일	2021년 1월	규모	B6 /12F
기준층	전용 1,263 ㎡	E/L	총 4대
주차	무료 : 1대/231 ㎡ 유료 : 협의	담당	LM팀
임대료	기준층 440,000 / 44,000 / 25,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
11F	142.88	305.75	즉시 (협의)	440,000 / 44,000 / 25,000

* 기본관리비 外 실비 별도

| 디큐브시티 |

주소	서울시 구로구 신도림동 692		
위치	1, 2호선 신도림역 연결		
연면적	229,987 ㎡	전용률	45.35%
준공일	2011년 (22년 7월 리모델링 완료)	규모	42F/B8F
기준층	전용 1,084 ㎡	E/L	총 11대
주차	무료 : 협의 유료 : 협의	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
19F	224.46	493.50	즉시	670,000 / 67,000 / 36,000
10F(의원)	50.00	110.25		별도 문의

| 파크리버스퀘어 |

주소	성남시 분당구 정자동 215		
위치	신분당 · 수인분당선 미금역 차량 5분		
연면적	17,240 ㎡	전용률	48.80%
준공일	2021년 10월	규모	21F/B4
기준층	전용 421 ㎡	E/L	총 3대
주차	무료 : 3대/층 유료 : 협의	담당	LM팀
임대료	기준층 620,000 / 62,000 / 28,000		

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

GenstarMate

주요 사업분야

GenstarMate / MatePlus

대표이사		최 진 원	02_2003_8121

전략사업부문	부문장	조 영 재	02_2003_8188
리서치	본부장	이 형 구	02_3775_7290
매입매각 자문	본부장	이 창 익	02_3775_7230
Transaction	이 사	이 상 균	02_2003_8016
물류사업	본부장	노 종 수	02_3775_7334
리테일	이 사	문 유 웅	02_3775_7391

마케팅부문	부문장	변 희 붕	02_2003_8150
VA & 자산실사	본부장	정 상 구	02_3775_7312
임대차 컨설팅	본부장	노 창 희	02_2003_8030
투자자산관리	본부장	정 상 구	02_3775_7312
NPL 자산관리	이 사	최 문 수	02_3775_7327
기업부동산관리	이 사	이 승 철	02_2003_8155

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS

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

AVISON YOUNG

대표이사		최 진 원	02_2003_8121
Capital Market	본 부 장	이 창 익	02_3775_7230
Capital Market	이 사	윤 성 준	02_3775_7227

MatePlus Realty

자회사 : (주)메이트플러스 부동산중개

부동산 중개, 자산관리	대 표	노 창 희	02_2003_8030

*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 460동, 7,199,223㎡

주요 클라이언트

Market Report 문의

젠스타메이트 부동산연구소

이형구 소장 02_3775_7290 | **김규진 센터장** 02_3775_7252

박인구 02_3775_7269 | **정유선** 02_3775_7261 | **배지윤** 02_3775_7271 | **장문경** 02_3775_7236

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