

OFFICE MARKET REPORT

Q2 | 2024

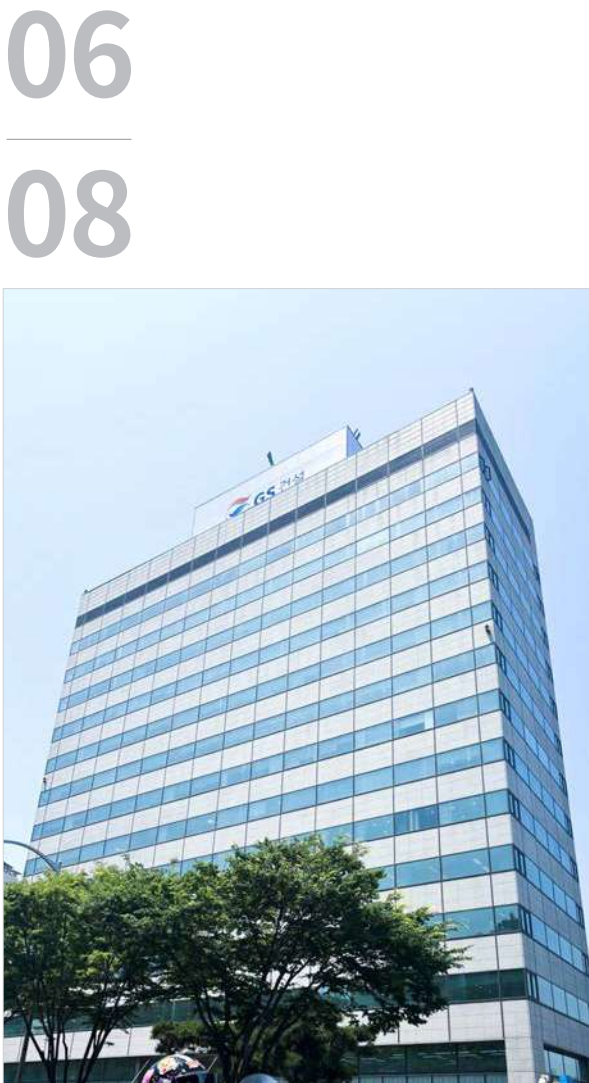
GenstarMate  MatePlus  AVISON
YOUNG



CONTENTS



아이콘역삼



GS건설서초타워



TPE타워



메리츠화재 본래사옥



더피나클역삼 II

04 **주요 경제지표 및 관련 정책 동향**

미 연준(Fed)과 한국은행 모두 금리 동결 기조를 유지하는 모습을 보임

06 **Investment Market Highlight**

에비슨영코리아에서 매각 주관한 에이원타워 인계가 성공적으로 거래 종결됨

08 **오피스 투자시장**

당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 1조 6,218억 원(60.2% ↓) 감소한 1조 702억 원으로 마무리

18 **오피스 임대시장**

서울 오피스 공실률은 신축 오피스 위주의 대형 공실 해소 영향으로 전 분기 대비 하락한 3.2%를 기록

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, 조영제
편집인	젠스타메이트 부동산연구소 소장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2024.07.22

주요 경제지표 및 관련 정책 동향

미 연준(Fed)과 한국은행 모두 금리 동결 기조를 유지하는 모습을 보임

01 주요 경제 지표

※ 출처: 한국은행, 통계청
※ 시점: 2024년 2분기 기준
(GDP, FDI는 2024년 1분기)
※ GDP, CPI, FDI:
전년 동기 대비 변동률
※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률



- 미 연준(Fed)은 2023년 7월 이후 7차례 연속 기준금리를 동결하며 5.2%~5.5%를 유지함. 한국은행 또한 원/달러 환율 및 가계대출 불안 등의 이유로 2024년 7월 12회 연속 기준금리를 동결해 역대 최장 동결 기간을 넘어섬
- 소비자물가지수(CPI) 상승률의 경우 2.67%로 2021년 3분기 이후 첫 2%대 상승률을 기록하며 다소 둔화된 모습을 보임
- 제조업경기실사지수(BSI) 전망은 2022년 2분기 이후 첫 기준선 100 포인트 이상을 기록하였으며, 국내총생산(GDP)은 전년 동기 대비 3.38% 증가하며 3%대의 상승률을 회복함

02 관련 정책 동향

- 고금리 장기화로 인해 최근 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 부실 우려가 높아짐에 따라 정부는 지난 7월 3일 관계부처 합동으로 '2024년 하반기 경제정책방향'을 발표하며 PF 제도 개선 방안을 마련해나갈 것을 밝힘
- 개선 방안으로 PF사업의 자기자본 비율 확대, PF 대출 시 사업성 평가 강화, PF 통합 정보 시스템 구축 등이 언급하였으며, 더불어 유동성 공급 측면에서 정상 사업장에 94조 원 규모(PF 보증 30조 원, 건설공제조합 보증 10조 원, 준공 전 미분양 대출 보증 5조 원 등)의 유동성 공급을 적시에 지원하여 맞춤형 지원 · 관리를 강화할 것으로 발표함
- 이처럼 정부는 PF 불안이 확산되지 않도록 PF 우량 사업지 및 우량 업체를 중심으로 PF시장 정상화에 힘을 실을 것으로 발표한 가운데 구체적인 제도 개선 방안은 하반기 중 발표할 예정으로 알려짐

2024년 하반기 경제정책 방향 - 잠재리스크 관리

부동산PF 시장 안정화

- PF사업 자기자본 비율에 따른 인센티브 차등화
- PF 통합정보 시스템 구축을 통한 투명성 강화·관리
- 94조 원 규모 유동성 공급 통한 PF사업장 지원 · 관리 강화

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

에비슨영코리아에서 매각 주관한 에이원타워 인계가 성공적으로
거래 종결됨



에이원타워 인계

MARKET HIGHLIGHT

에비슨영코리아에서 매각 주관한 에이원타워 인계가 성공적으로 거래 종결됨

- NH농협리츠운용이 2020년부터 NH올원리츠를 통해 소유하던 에이원타워 인계는 해운업체 천경에게 575억 원에 매각되었으며 이번 거래를 통해 NH농협리츠운용은 약 4년 만에 113억 원의 매각 차익을 실현함
- 아크플레이스 등 대형 · 중대형 자산 거래들이 마무리 된 영향으로 2조 7천억 원 수준을 기록하였던 전 분기와 달리, 당 분기는 1만 평 미만 자산을 중심으로 거래되며 대부분의 권역에서 거래가 크게 축소됨. 당 분기 가장 큰 거래규모를 기록한 자산은 GBD 아이콘역삼으로 캡스톤자산운용이 2,043억 원, 평당 3,450만 원에 매입함
- 하반기부터 씨티스퀘어, 수송스퀘어 등 1만 평 이상 대형 자산들이 차례로 거래 종결될 예정이지만, 현재 시장에 나온 매물을 모두 소화하기까지는 다소 시간이 소요될 것으로 예상됨

오피스 개발 용도 전환 사례 증가

- 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 시장이 경색된 가운데 서울 곳곳에서 오피스텔 미분양 사태가 발생하며 개발 사업성이 악화됨에 따라, 계획한 개발 용도를 오피스텔에서 오피스(업무시설)로 전환하는 사례가 증가함
- 오피스텔에서 오피스로의 전환 외에도 신도림 디큐브시티 현대백화점(이지스자산운용), 서울숲 엔터식스 왕십리점(GRE파트너스자산운용) 등 리테일을 오피스로 전환하거나 쉐라톤 디큐브시티 호텔(케펠자산운용), 티마크호텔 명동(이지스자산운용) 등 호텔을 오피스로 전환하는 사례들도 꾸준히 포착되고 있음. 다만 2027~2029년 동안 연평균 약 31만 평의 신규 공급(2022~2024년(E) 연평균 신규 공급량 21만 평)이 이미 서울 내 예정되어 있어, 사전 임차수요 확보가 더욱 중요해질 것으로 전망됨

주요 권역 내 오피스 개발 용도 전환 사례

권역	NO.	자산/사업명	위치	시행사	기존 용도	면적(평)	비고
CBD	1	충무로 남산N타워	중구 충무로2가	남산PFV(넥스트캐피탈)	오피스텔	6,303	2025.3Q 준공 목표
	2	D타워 효제	종로구 효제동	효제PFV(DL)	오피스텔	23,329	2027.2Q 준공 목표
	3	효제동 오피스(N, S타워)	종로구 효제동	효제아트PFV(이지스자산운용)	오피스텔	14,204	2027.4Q 준공 목표
	4	을지로3가구역 도시정비형 재개발사업 제9지구	중구 을지로3가	을지로나인PFV(넥스트AMC)	주거, 숙박	7,765	준공시점 미정
	5	을지로3가구역 도시정비형 재개발사업 제10지구	중구 을지로3가	을지로95PFV	업무, 주거, 숙박	9,419	2029.4Q 준공 목표
	6	세운 재정비촉진지구 제6-3-3구역	중구 을지로4가	한호건설그룹	오피스텔, 주거	26,820	준공시점 미정
GBD	7	토브 청담 부지	강남구 청담동	하이트진로(예정)	주상복합	424	준공시점 미정
	8	역삼동 아스타 부지	강남구 역삼동	KT에스테이트&라살자산운용(예정)	오피스텔	9,173	준공시점 미정
	9	파라다이스빌딩	강남구 논현동	피아이에이논현PFV	오피스텔	310	2025.1Q 착공 목표



에이원타워 인계



아이콘역삼

CBD내 개발 용도 전환 사례



GBD내 개발 용도 전환 사례



오피스 투자시장

당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 1조 6,218억 원
(60.2% ↓) 감소한 1조 702억 원으로 마무리



01 Overview

Seoul

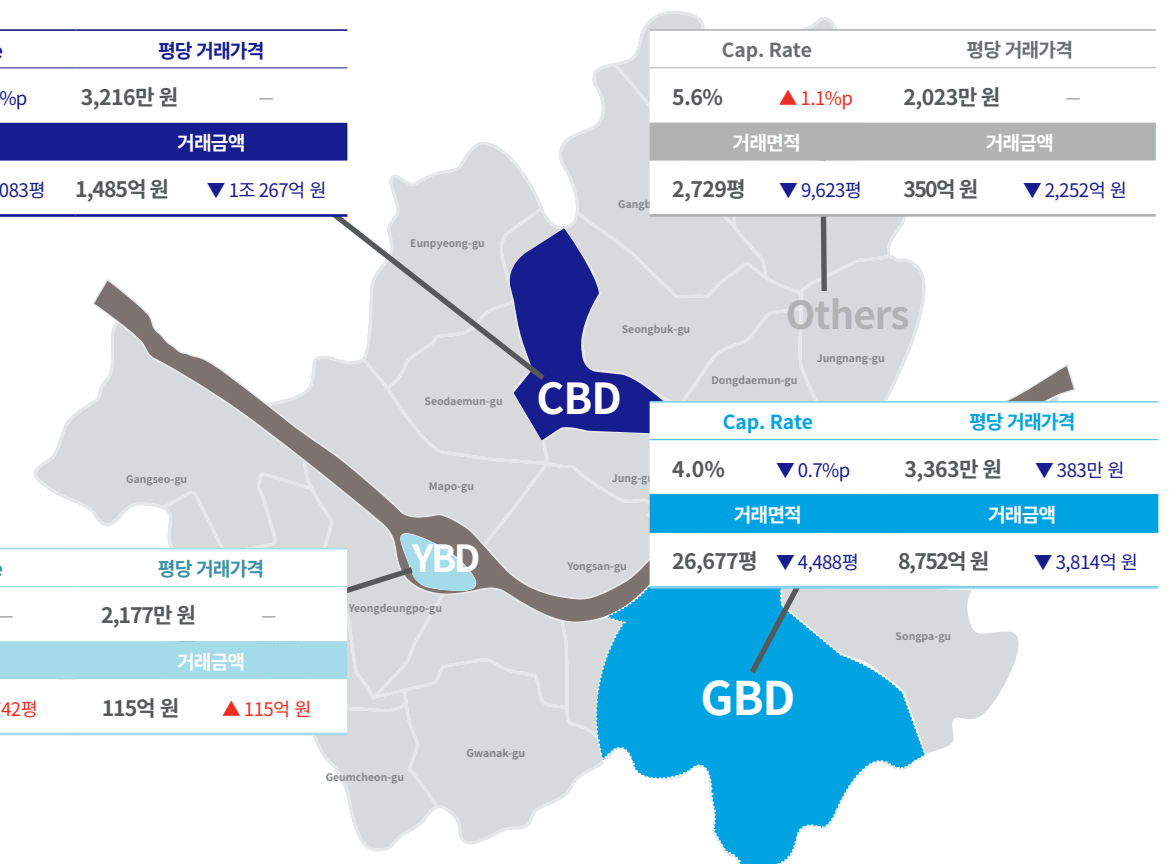
※전 분기 대비

Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
4.2% ▼0.1%p	2,695만 원 ▼96만 원	40,038평 ▼39,451평	1조 702억 원 ▼1조 6,218억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.5% ▼0.2%p	3,216만 원 —
거래면적	거래금액
9,890평 ▼26,083평	1,485억 원 ▼1조 267억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
5.6% ▲1.1%p	2,023만 원 —
거래면적	거래금액
2,729평 ▼9,623평	350억 원 ▼2,252억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.1% —	2,177만 원 —
거래면적	거래금액
742평 ▲742평	115억 원 ▲115억 원



- 2024년 2분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 1조 6,218억 원(60.2% ↓) 감소, 전년 동기 대비 1조 3,747억 원 (56.2% ↓) 감소한 1조 702억 원을 기록함
- 서울 평당 거래가격의 경우 대부분의 권역에서 전 분기와 동일한 가격 수준을 유지함과 동시에 GBD 평당 거래가격이 소폭 하락한 영향으로 전 분기 대비 96만 원(3.4% ↓) 하락한 2,695만 원/평을 기록함
- 최근 유동성 부족으로 거래가 둔화되는 시장 상황이 이어지고 있으나 3분기에는 씨티스퀘어, 장교동 한화빌딩 등 1만 평 이상 대형 오피스 거래가 예정되어 거래규모는 2분기 대비 증가할 것으로 전망됨

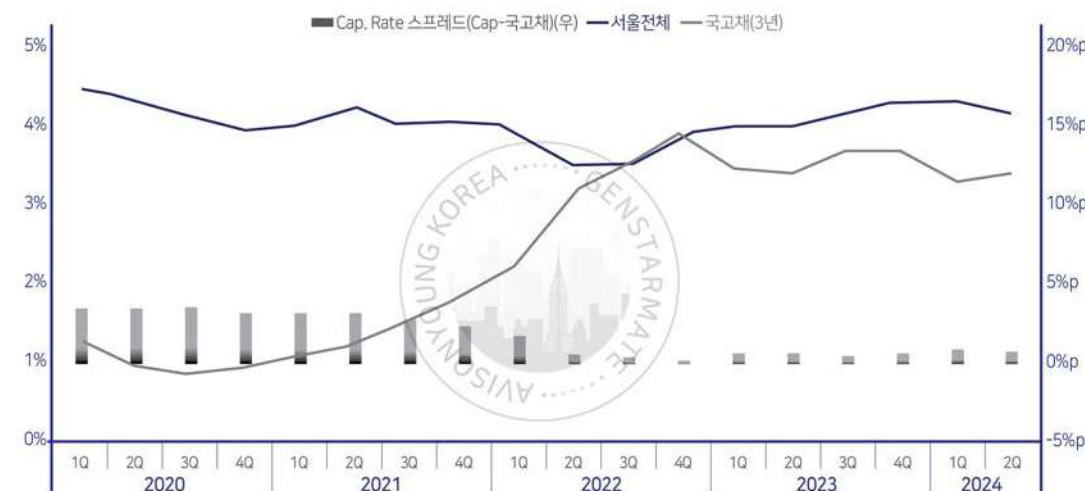
02 서울 오피스 매매가격 지수

- 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 451로 전 분기 대비 소폭 상승(전 분기 대비 0.8% ↑)한 것으로 나타남



03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2024년 2분기 서울 오피스 Cap. Rate는 전 분기 대비 0.1%p 하락한 4.2%를 기록한 가운데 각 권역별로는 CBD 4.5%, GBD 4.0%, YBD 4.1%, Others 5.6% 수준으로 나타남



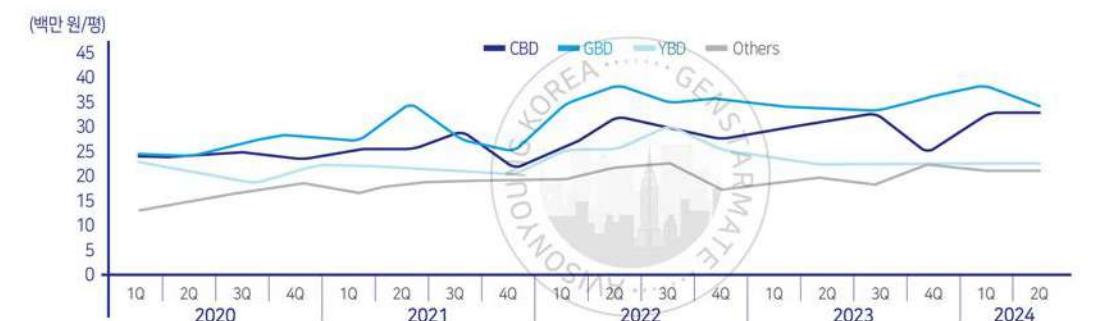
04 서울 오피스 거래규모 추이

- 당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 60% 감소한 1조 702억 원으로 집계되며 시장 내 자금 유동성 부족으로 둔화된 시장 상황이 여실히 드러남. 당 분기 GBD는 서울 전체 거래규모의 82% 수준인 8,752억 원이 거래되며 가장 큰 거래규모를 보인 반면, CBD는 1,485억 원을 기록하며 1조 1,752억 원을 기록하였던 전 분기 대비 크게 감소함. 당 분기 소형 오피스 거래만 이루어진 Others 또한 전 분기 대비 87% 감소한 350억 원을 기록함



05 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

- 당 분기 서울 오피스 거래는 12개 동, 약 4만 평이 거래되며 전 분기 거래면적인 7.9만 평 대비 50% 감소함. 권역별 평당 거래가격은 거래가 적었던 CBD(3,216만 원/평), YBD(2,177만 원/평), Others(2,023만 원/평)에서 전 분기와 동일한 수준을 기록한 가운데, GBD는 1만 평 미만의 중대형 · 소형 오피스 거래 영향으로 전 분기 대비 10% 하락한 3,363만 원/평을 기록함



06

매도·매수자
유형별
거래규모

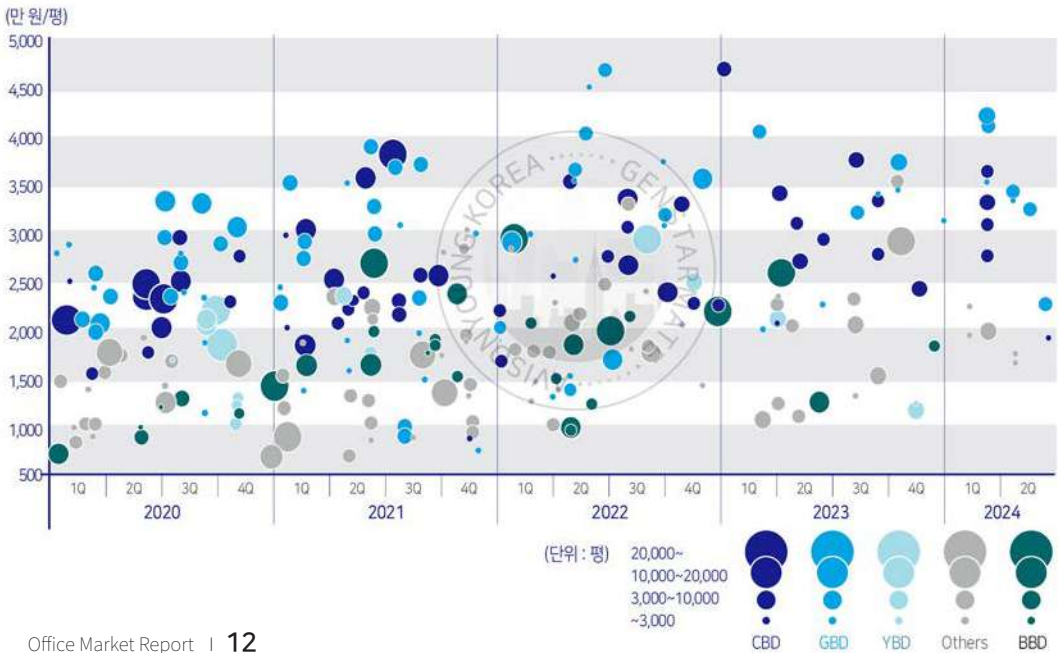
- 매도자 유형 측면에서 당 분기 펀드, 리츠 등 간접투자기구의 매도는 전 분기 대비 1조 9,059억 원(77% ↓) 감소한 5,536억 원을 기록한 한편, 법인 및 개인의 매도는 전 분기 대비 2,651억 원(97% ↑) 증가한 5,373억 원을 기록하여 간접투자기구와 직접투자자의 매도량이 유사한 수준으로 나타남. 매수자 유형 역시 간접투자기구와 직접투자자의 매수가 각각 5,381억 원(63% ↓), 5,528억 원(57% ↓)으로 투자자 유형 간에 유사한 매수량을 보인 가운데, 당 분기 간접투자기구의 매도와 매수는 전 분기 대비 위축된 것으로 확인됨



07

거래권역 및
면적별 평당
거래가격

- 당 분기 서울 오피스는 권역별로 CBD 2개 동, GBD 7개 동, YBD 1개 동(구분 거래), Others 2개 동이 거래됨. 이 중 거래가 가장 활발하게 이루어진 GBD의 경우 개발 목적 거래인 극동빌딩(7,675만 원/평)을 제외하고 아이콘역삼(3,450만 원/평), DB삼성동빌딩(3,414만 원/평), 위워크타워(3,224만 원/평)등 대부분 3천만 원 초 · 중반대의 가격 수준으로 거래됨. CBD의 경우 도심기타지역에 위치한 보령빌딩(1,421만 원/평)이 인근의 종로플레이스(2,413만 원/평, 2022년 거래), 하나손해보험빌딩(2,351만 원/평, 2021년 거래)등 에 비해 약 40% 낮은 평당 거래가격으로 거래되었으며, 사옥 목적의 소형 오피스 거래만 확인된 YBD와 Others는 모두 1천만 원대의 평당 거래가격을 기록함



08-1

권역별 거래사례 분석

CBD

- 당 분기 CBD는 2개 동, 1,485억 원이 거래되며 전 분기 거래규모(1조 1,752억 원) 대비 87% 감소함. 종로구 원남동 소재의 보령빌딩은 보령그룹 지주사인 보령홀딩스로부터 한국토지신탁(케이원제26호종로오피스리츠)이 평당 1,421만 원에 매입함. 이는 인근 종로플레이스(2022년 3분기, 2,413만 원/평) 대비 41% 낮은 가격 수준으로, 한국토지신탁은 추후 리모델링을 통해 자산가치 상승 후 재매각할 것으로 알려짐. 보령홀딩스는 보령빌딩을 매각함과 동시에 케이원제26호종로오피스리츠의 보통주 및 종류주 투자자로 참여하였으며 세일 앤 리스백 구조를 활용하여 매각 후에도 해당 자산을 사옥으로 사용할 계획임. 신한은행 본점이 위치한 대경빌딩은 신한은행이 실사용 목적으로 개인으로부터 170억 원(평당 2,685만 원)에 매입함

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
보령빌딩	종로구 원남동	9,257	1,315	1,421	매도자 : 보령홀딩스 매수자 : 한국토지신탁
대경빌딩(구분 거래)	중구 태평로2가	633	170	2,685	매도자 : 개인 매수자 : 신한은행

보령빌딩 ▶
대경빌딩(구분 거래) ▶▶



08-2

권역별 거래사례 분석

YBD

- 당 분기 YBD는 삼보호정빌딩 구분 거래 1건만 확인되어 115억 원의 거래규모를 기록함. 서여의도지역에 위치한 삼보호정빌딩 3개층을 대상으로 에스투비네트워크와 나이스피엔아이 간 거래가 이루어졌으며 평당 거래가격은 1,547만 원으로 확인됨. 이는 산림비전센터(2023년 4분기, 1,647만 원/평), 현대카드빌딩 1관(2023년 2분기, 2,177만 원/평) 등 과거 서여의도지역 거래사례들에 비해 다소 낮은 가격 수준임



삼보호정빌딩(구분 거래)

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
삼보호정빌딩(구분 거래)	영등포구 여의도동	742	115	1,547	매도자 : 에스투비네트워크 매수자 : 나이스피엔아이

08-3

권역별 거래사례 분석

▪ 당 분기 GBD에서는 7개 동, 8,752억 원의 거래규모를 기록함. 이 중 테헤란로지역에 위치한 아이콘역삼은 캐피탈랜드투자운용(M&G리얼에스테이트)에서 캡스톤자산운용으로 소유권 이전이 완료됨. 이는 2020년 M&G리얼에스테이트가 수익증권 거래방식으로 아이콘역삼을 인수한 후 약 4년 만에 일어난 거래로, 캡스톤자산운용은 신세계프라퍼티, 우정사업본부 등과 함께 2023년에 조성한 블라인드펀드를 아이콘역삼 매입에 활용한 것으로 알려짐. 남부터미널역 인근의 GS건설서초타워의 경우 최근 활발한 오피스 투자 활동을 보이는 신한리츠운용이 코람코자산운용으로부터 2,023억 원(2,245만 원/평)에 매입을 완료함. 신한리츠운용은 2023년에 아스테리움용산(627억 원), HSBC빌딩(1,810억 원), 2024년 상반기에는 광화문G타워(2,890억 원, 호텔 포함), GS건설서초타워 등을 매입하며 최근 2년 동안 4건의 서울 오피스를 매입한 가운데, 올해 하반기 중에는 씨티스퀘어(약 4,280억 원), 다동 패스트파이브타워(약 1,200억 원) 등 오피스 2건을 추가로 매입할 것으로 알려짐. 삼성동 소재의 위워크타워의 경우 현진그룹이 상속 등을 목적으로 신한리츠운용으로부터 1,470억 원(3,224만 원/평)에 매입하였으며, DB삼성동빌딩은 기존에 사옥으로 사용 중이던 DB Inc(DB그룹의 지주회사격)가 중장기적 자산가치 제고 및 업무환경 안정성 확보를 목적으로 858억 원(3,414만 원/평)에 매입함

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
아이콘역삼	강남구 역삼동	5,923	2,043	3,450	매도자 : 캐피탈랜드투자운용 매수자 : 캡스톤자산운용
GS건설서초타워	서초구 서초동	9,010	2,023	2,245	매도자 : 코람코자산운용 매수자 : 신한리츠운용
위워크타워	강남구 삼성동	4,560	1,470	3,224	매도자 : 신한리츠운용 매수자 : 현진그룹
극동빌딩	강남구 신사동	1,303	1,000	7,675	매도자 : 개인 매수자 : 극동아이앤디
DB삼성동빌딩	강남구 삼성동	2,513	858	3,414	매도자 : 삼동흥산 매수자 : 디비아이앤씨
이니셜타워1	서초구 반포동	1,188	708	5,962	매도자 : 버킷스튜디오 매수자 : 에이제이컨설팅그룹
태범빌딩	강남구 대치동	2,181	650	2,981	매도자 : 태범 매수자 : 케어젠

아이콘역삼 ▶
GS건설서초타워 ▶▶
위워크타워 ▶▶▶



GBD

08-4

권역별 거래사례 분석

▪ 당 분기 Others에서는 사옥 목적의 소형 오피스 거래만 확인되어 거래규모는 전 분기 대비 87% 감소한 350억 원을 기록함. 대림동 안국약품빌딩의 경우 콜센터 위탁운영 · 인력지원 업체인 고려휴먼스가 사옥 활용 목적으로 220억 원에 매입함. 매도자인 안국약품은 안국약품빌딩을 약 50년 동안 사옥으로 사용하던 중 신약개발 등 신사업 투자를 위해 해당 자산을 매각한 것으로 알려졌으며, 최근 JW중외제약 등 제약회사들이 연이어 과천으로 모이는 가운데 안국약품 또한 과천시식정보타운으로 2024년 4월 본사 이전을 완료함. 구로동 지킴지사의 경우 제너럴바이오에서 여의도순복음교회로 손바뀜 되었으며 해당 자산은 추후 교회로 리모델링이 진행될 예정임

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
안국약품빌딩	영등포구 대림동	1,653	220	1,331	매도자 : 안국약품 매수자 : 고려휴먼스
지킴지사	구로구 구로동	1,076	130	1,208	매도자 : 제너럴바이오 매수자 : 여의도순복음교회

안국약품빌딩 ▶
지킴지사 ▶▶



BBD

08-5

권역별 거래사례 분석

▪ 당 분기 BBD는 유스페이스2 구분 거래 1건만 확인되어 207억 원의 거래규모를 기록함. 제1판교테크노벨리에 위치한 유스페이스2 내 1개층을 대상으로 우리벤처파트너스(KTB네트워크)와 양지개발 간 거래가 이루어졌으며, 평당 거래가격은 2,094만 원으로 2023년 4분기 거래된 유스페이스1 1개층 거래가격(평당 2,042만 원)과 유사한 수준으로 나타남



유스페이스2(구분 거래)

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
유스페이스2(구분 거래)	분당구 삼평동	989	207	2,094	매도자 : 우리벤처파트너스 매수자 : 양지개발

09-1
부동산 간접
투자기구 분석

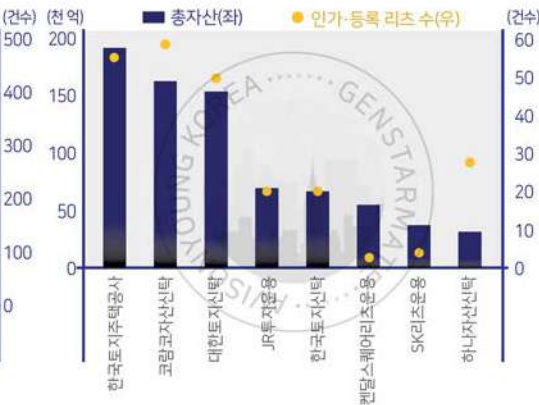
리츠 (REITs ; Real Estate Investment Trusts)*

- 2024년 2분기에는 총 13건의 위탁관리리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 13건 모두 국내 투자 건으로 오피스 5건, 호텔 1건, 주택 6건, 기타 1건으로 확인됨

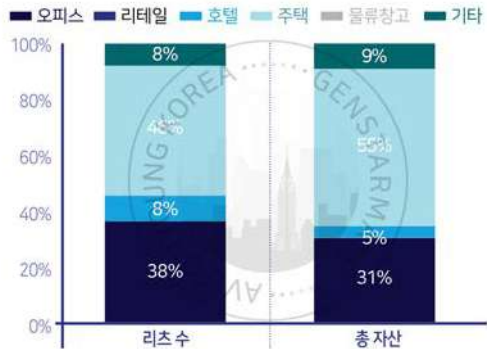
리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



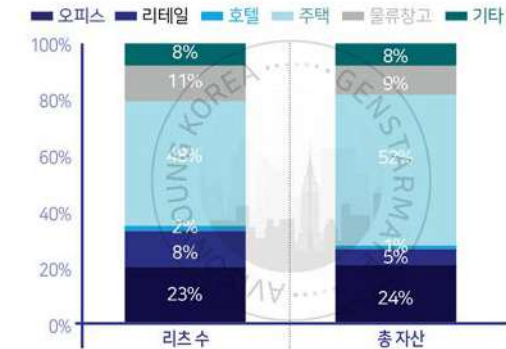
자산관리회사별 리츠 설립 현황



당분기 신규 인가 및 등록 리츠 투자 대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템
기준일 : 2024.06.30
※ 신규 영업인가 및 등록 기준

09-2
부동산 간접
투자기구 분석

부동산 펀드 (REF ; Real Estate Fund)*

- 2024년 2분기 현재 부동산 펀드 설정원본액은 161.7조 원(잔존 펀드 수 2,477건)으로 전 분기 대비 2.0% 증가함
- 당 분기 국내 오피스 실물/개발에 투자한 것으로 확인된 건은 총 5건으로 GBD 2건, Others 3건으로 확인됨

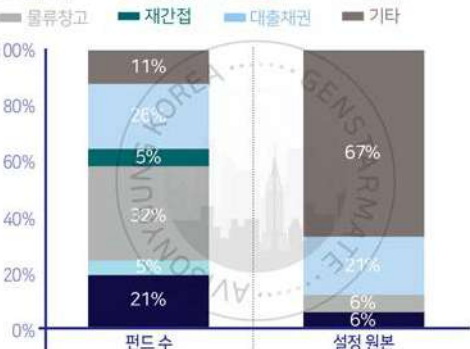
펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



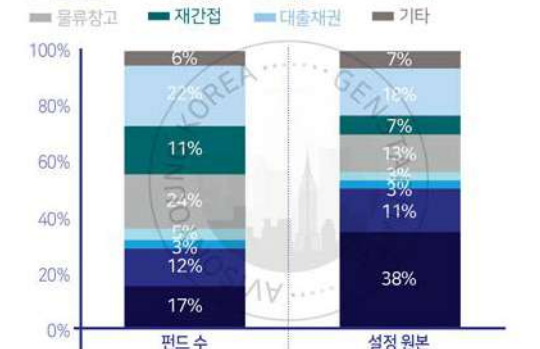
자산운용회사별 펀드 설정 현황



당분기 신규 설정 펀드 투자대상 (국내)



투자 대상별 누적 비중 (국내)



※ 2016년 1분기 이후 값

※ 자료출처 : 금융투자협회, 각 사
기준일 : 2024.06.30
※ 신규설정 기준

서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 신축 오피스 위주의 대형 공실 해소 영향으로
전 분기 대비 하락한 3.2%를 기록



서울 임대시장

01 Overview

Seoul

※전 분기 대비

공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
3.2% ▼0.4%p	2.5% ▼0.1%p	93,248원 ▲1.0%	38,958원 ▲0.6%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.9% ▼0.3%p	2.2% ▼0.6%p
평당 월임대료	평당 월관리비
107,731원 ▲1.1%	43,967원 ▲0.8%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.1% ▼0.3%p	2.9% ▼0.3%p
평당 월임대료	평당 월관리비
63,030원 ▲0.6%	31,884원 ▲0.3%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
5.1% ▼1.2%p	3.2% ▲2.1%p
평당 월임대료	평당 월관리비
90,476원 ▲0.8%	39,227원 ▲0.8%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.5% ▼0.3%p	2.2% ▼0.5%p
평당 월임대료	평당 월관리비
103,721원 ▲1.5%	39,454원 ▲0.6%

※ 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

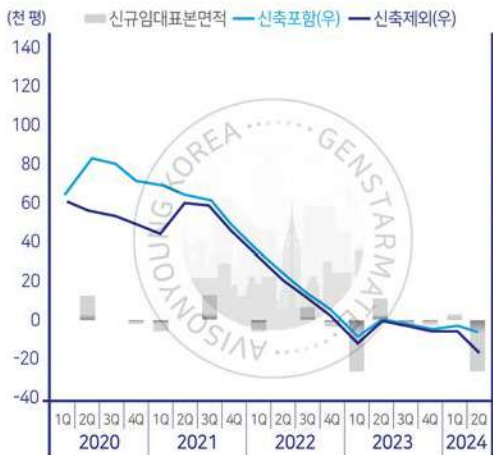
- 2024년 2분기 서울 전체 신축 포함 공실률은 3.2%로 신규 공급된 오피스에서 빠르게 공실을 해소한 영향으로 전 분기 대비 0.4%p 하락함
- CBD의 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 2.9%로, 2009년 1분기 이후 첫 2%대의 공실률을 기록함. 이는 대형 오피스에서의 대형 공실 해소 및 재건축을 앞둔 오피스들이 표본에서 제외된 것이 원인으로 확인됨
- GBD 또한 오토웨이타워를 비롯한 대형 오피스 위주의 공실 해소가 두드러지며 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 2.5%를 기록함
- 최근 대형 이상 규모의 오피스 공급이 잇따른 YBD의 경우, 신축 오피스들 내 금융업종의 입주가 이어진 것에 힘입어 공실률은 전 분기 대비 1.2%p 하락한 5.1%로 나타남
- Others 공실률은 서울기타지역에서의 대형 공실 해소가 두드러지며 전 분기 대비 0.3%p 하락한 3.1%의 공실률을 보임
- 임대료 및 관리비는 전 분기 대비 각각 1.0%, 0.6% 인상되어 1분기 대비 임대료 상승폭은 낮은 것으로 확인됨

02-1
서울 도심권역
CBD 공실률

신규 공급

- 2024년 2분기 CBD는 메리츠화재 신사옥(봉래 도시정비형 재개발구역 제1지구) 및 충무로15빌딩(충무로 티마크 호텔 명동 리모델링)이 공급되었으나, 금세기빌딩, INNO88타워, 유안타증권빌딩 등의 재개발이 시작되며 표본에 서 제외된 관계로 신규 임대 표본면적은 전 분기 대비 감소함
- 3분기에는 에너지플러스 서울로 및 KT광화문빌딩웨스트 리모델링이 준공될 예정으로 총 재고량은 상승할 전망임

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



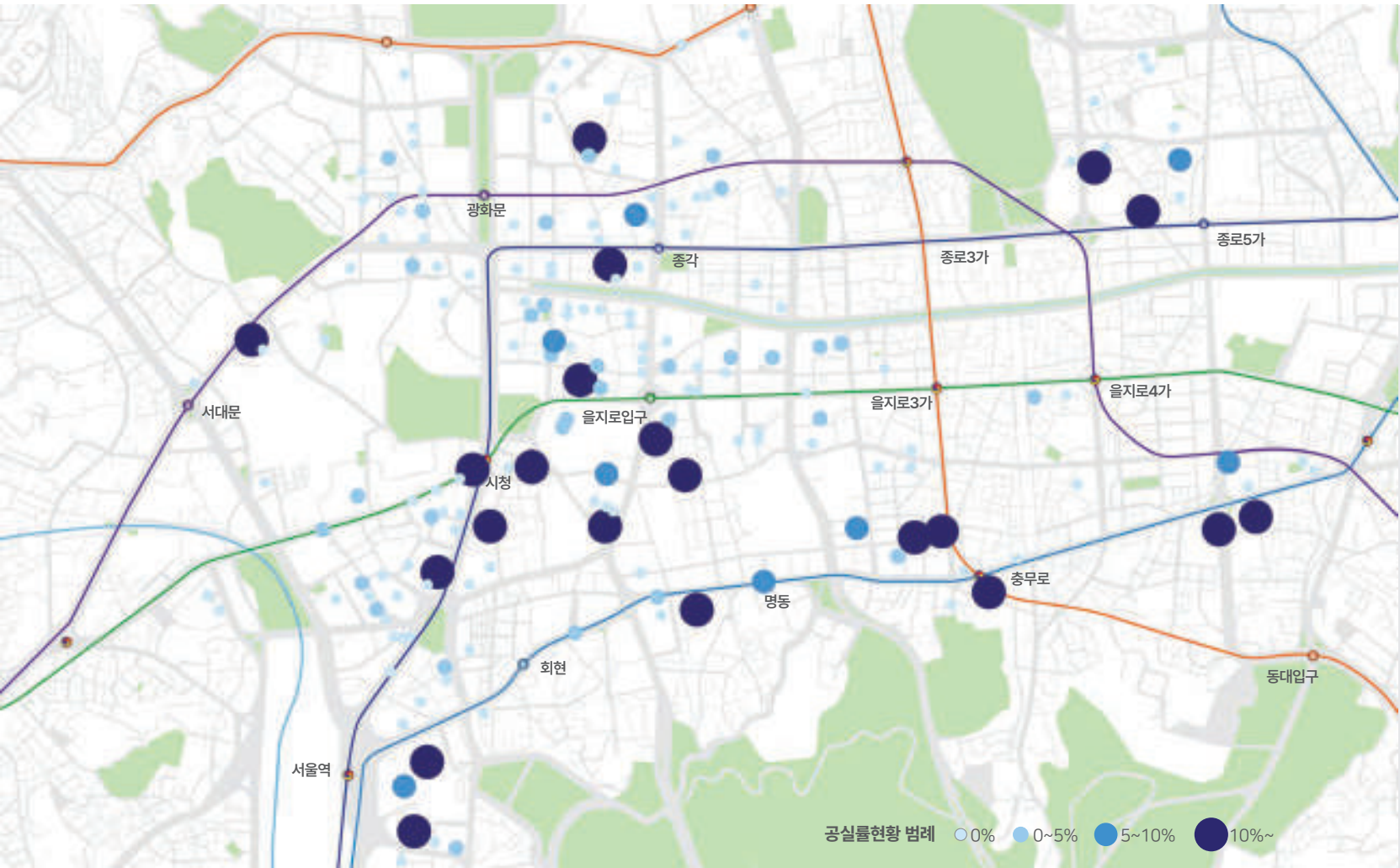
3분기 ◻ 총재고량 ▲ 공실률 ▲

3분기 CBD 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기에는 신축 오피스 공급과 더불어 대형 임차사들의 사옥 이전이 예정되어 있어 공실률은 상승할 것으로 전망됨

신규 이전 예정 임차인

그랑서울 - 고려아연



공실률

- 2분기 CBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 2.9%로, 2009년 1분기 이후 첫 2% 대의 신축포함 공실률을 기록함
- 초대형 오피스의 경우 그랑서울에서 다양한 업종의 임차사가 퇴거한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 상승한 1.8%를 기록하였으나, 해당 오피스에 고려아연의 사옥 이전이 예정되어 빠르게 공실이 해소될 전망임
- 대형 오피스는 태평로빌딩(롯데카드), 종로플레이스(한국보건복지인재원) 등에서 대형 공실 해소가 이뤄지며 전 분기 대비 0.5%p 하락한 2.3%의 공실률을 기록함
- 세부지역별로 보았을 때 가장 큰 하락폭(1.3%p)을 보인 남대문지역의 경우, 서울시티타워에 임차사들(한국재정정보원, 에스엠코어 등)이 잇따라 입주한 영향으로 해당 지역의 공실률은 3.8%로 나타남
- 을지로지역은 스테이트타워남산(위나에너지), 서울N스퀘어(유엔난민기구) 등에서 공실 해소가 관측되며 전 분기 대비 1.0%p 하락한 3.5%의 공실률을 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.9% ▼ 0.3%p	2.2% ▼ 0.6%p
초대형	1.8% ▲ 0.2%p	1.8% ▲ 0.2%p
대형	2.3% ▼ 0.5%p	2.3% ▼ 0.5%p
중대형	3.8% ▼ 1.1%p	2.0% ▼ 2.8%p
중형	9.3% ▼ 0.1%p	4.2% ▲ 0.2%p
소형	4.3% ▼ 0.9%p	4.3% ▼ 0.9%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.9% ▼ 0.3%p	2.2% ▼ 0.6%p
광화문신문로	0.4% —	0.4% —
남대문	3.8% ▼ 1.3%p	3.8% ▼ 1.3%p
을지로	3.5% ▼ 1.0%p	2.1% ▼ 1.0%p
종로	1.6% ▼ 0.5%p	1.6% ▼ 0.5%p
도심기타	4.4% ▲ 2.7%p	2.2% ▲ 0.5%p

02-2
서울 도심권역
CBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD 보증금은 1,077.3천 원/평, 임대료는 107.7천 원/평으로 전 분기 대비 1.1% 상승하였으며, 관리비는 44.0천 원/평으로 전 분기 대비 0.8% 상승함
- 특히 초대형 오피스인 케이트원타워, 그랜드센트럴 등에서 임대료가 조정이 발생하며 권역 전체의 상승을 견인함

(단위: 천 원/평)

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,077.3	▲1.1%	107.7	▲1.1%	44.0	▲0.8%
초대형	1,282.8	▲1.1%	128.3	▲1.1%	48.4	▲1.0%
대형	1,091.8	▲0.6%	109.2	▲0.6%	45.2	▲0.5%
중대형	759.4	▼1.2%	75.9	▼1.2%	37.0	▼0.6%
중형	766.1	▲1.6%	76.6	▲1.6%	34.4	▲0.9%
소형	597.7	▲0.2%	59.8	▲0.2%	28.4	▲0.2%

CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

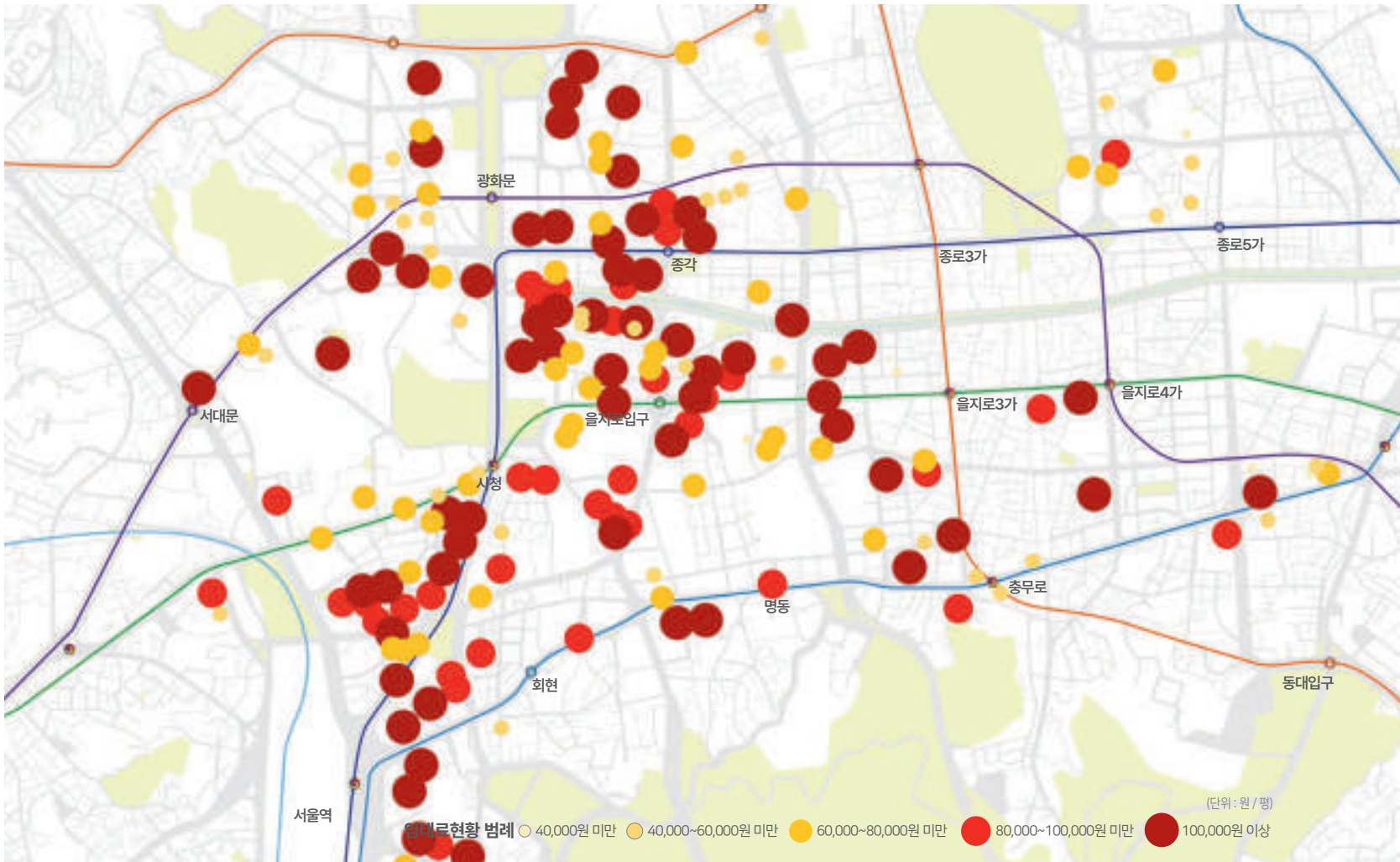


*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

3분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

CBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 계절적인 임대료 조정기간이 지나 상승 추이는 다소 둔화될 전망이나, 최근 CBD에서 이루어지는 활발한 임차인 이동에 따라 일부 빌딩에서 임대료가 조정의 여지가 있음



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 CBD에서는 광화문신문로지역을 제외한 모든 세부지역에서 보증금 및 임대료 상승이 발생함
- 종로지역은 D타워, 알파빌딩에서 임대료 상승 움직임이 포착되며 가장 큰 상승폭(1.8%)을 보였고, 남대문지역은 AIA 타워, 서울시티타워 등에서 인상이 이뤄지며 전 분기 대비 1.7% 상승한 109.4천 원/평 수준의 임대료를 기록함
- 관리비의 경우 내외빌딩, HSBC빌딩 등에서 인상이 발생하며 전 분기 대비 0.8% 상승한 44.0 천 원/평으로 나타남

(단위: 천 원/평)

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,077.3	▲1.1%	107.7	▲1.1%	44.0	▲0.8%
광화문신문로	932.9	—	93.3	—	37.8	—
남대문	1,094.2	▲1.7%	109.4	▲1.7%	45.0	▲1.3%
을지로	1,128.8	▲0.9%	112.9	▲0.9%	45.9	▲0.6%
종로	1,243.0	▲1.8%	124.3	▲1.8%	47.6	▲1.7%
도심기타	819.0	▲1.0%	81.9	▲1.0%	38.4	—

03-1
서울 강남권역
GBD 공실률

신규 공급

- 당 분기 GBD는 테헤란로지역 2건, 강남기타지역 2건 총 4건의 오피스가 공급됨
- 더피나클역삼2(구 우신빌딩)이 리모델링을 마무리하며 2분기 신규 임대 표본으로 산입되었으나, 대형 오피스 위주로 공실 해소가 발생하며 당 분기 흡수면적은 양(+)의 값을 기록함

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



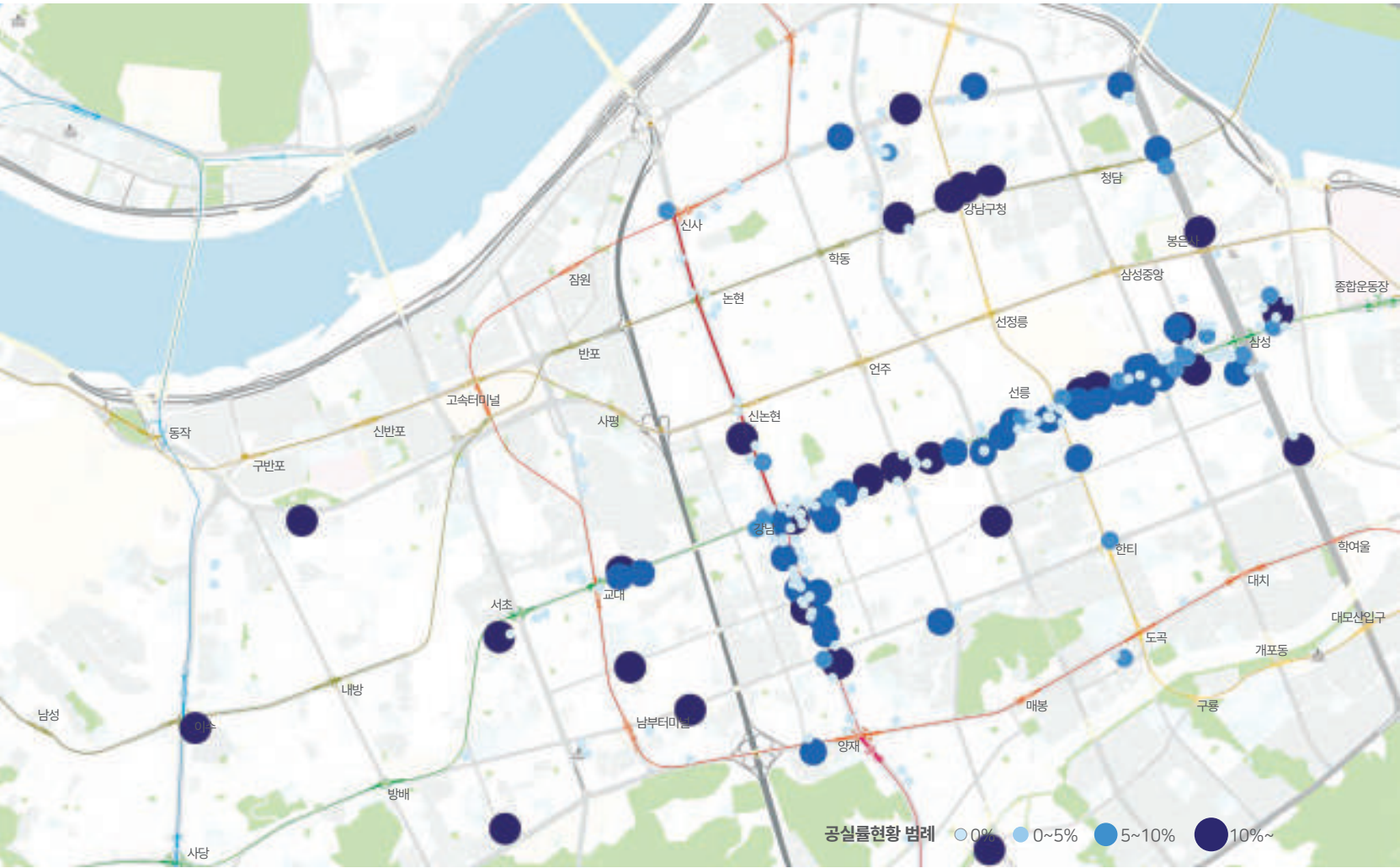
3분기 □ 총재고량 ▲ 공실률 —

3분기 GBD 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기에는 센터포인트 강남(구 흥은빌딩 재건축)을 포함해 다수의 오피스 공급이 예정되어 있어 재고량은 당 분기 대비 증가할 것으로 예상됨

신규 이전 예정 임차인

에이프로스퀘어 - 삼성증권



공실률

- 2분기 GBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 2.5%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 하락한 2.2%를 기록함
- 특히 대형 오피스 공실률은 전 분기 대비 1.7%p 하락한 2.2%로 가장 큰 하락폭을 보였으며, 이는 오토웨이트워 내 넥슨게임즈의 입주로 약 4천 평 이상의 공실이 해소된 것이 주 원인임
- 중대형 오피스의 경우 더피나클역삼2(구 우신빌딩)이 신규 임대 표본으로 산입되며 신축포함 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 상승한 4.5%를 기록함
- 세부지역별로 보았을 때, 강남대로지역의 경우 스케일타워에 현대자동차가 입주한 영향으로 전 분기 대비 2.1%p 하락한 공실률을 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.5% ▼ 0.3%p	2.2% ▼ 0.5%p
초대형	0.3% ▲ 0.1%p	0.3% ▲ 0.1%p
대형	2.2% ▼ 1.7%p	2.2% ▼ 1.7%p
중대형	4.5% ▲ 1.0%p	3.4% ▼ 0.1%p
중형	2.5% ▲ 0.4%p	2.5% ▲ 0.4%p
소형	5.9% ▼ 0.8%p	4.2% ▲ 0.1%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.5% ▼ 0.3%p	2.2% ▼ 0.5%p
테헤란로	2.5% ▲ 0.3%p	1.9% ▼ 0.1%p
강남대로	2.1% ▼ 2.1%p	2.1% ▼ 2.1%p
강남기타	3.0% ▼ 0.2%p	2.7% ▼ 0.1%p

03-2
서울 강남권역
GBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- GBD 보증금은 1,037.2천 원/평, 임대료는 103.7천 원/평으로 전 분기 대비 1.5% 상승하였으며, 관리비는 39.5천 원/평으로 전 분기 대비 0.6% 상승함
- 당 분기 모든 규모의 오피스에서 임대료가 상승 조정이 발생하였으며, 특히 초대형 및 대형 오피스 임대료의 경우 전 분기 대비 1.9% 상승해 가장 큰 상승폭을 보임

(단위 : 천 원/평)

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,037.2	▲ 1.5%	103.7	▲ 1.5%	39.5	▲ 0.6%
초대형	1,291.3	▲ 1.9%	129.1	▲ 1.9%	45.6	▲ 0.2%
대형	1,086.4	▲ 1.9%	108.6	▲ 1.9%	41.2	▲ 1.1%
중대형	941.7	▲ 0.7%	94.2	▲ 0.7%	37.2	▲ 0.2%
중형	819.3	▲ 0.8%	81.9	▲ 0.8%	34.1	▲ 0.9%
소형	699.5	▲ 1.5%	70.0	▲ 1.5%	29.2	▲ 0.3%

GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

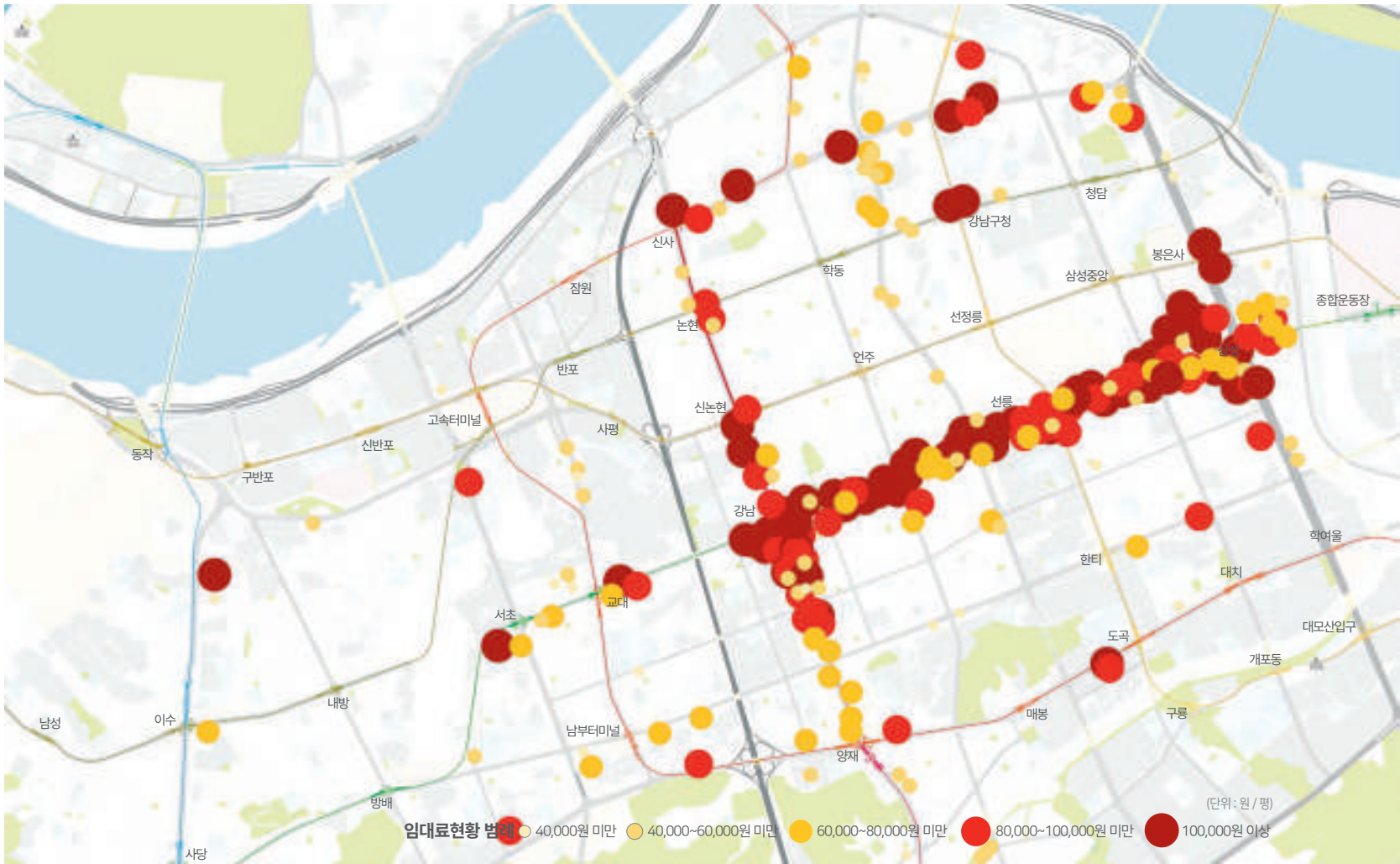


* CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

3분기 ◻ 임대료 ▲ 관리비 ▲

GBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대료 조정 기간이 지나 임대료 상승세는 3분기에 다소 둔화될 것으로 전망됨



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 강남대로지역을 제외한 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 인상이 나타남
- 특히 테헤란로지역의 경우 센터필드 이스트, 해성1빌딩 등에서 임대료가 인상된 영향으로 전 분기 대비 2.4% 상승하며 가장 큰 상승폭을 보임

(단위 : 천 원/평)

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,037.2	▲ 1.5%	103.7	▲ 1.5%	39.5	▲ 0.6%
테헤란로	1,166.4	▲ 2.4%	116.6	▲ 2.4%	42.3	▲ 0.9%
강남대로	1,106.6	—	110.7	—	40.9	—
강남기타	761.9	▲ 0.3%	76.2	▲ 0.3%	33.4	▲ 0.2%

04-1
서울여의도권역
YBD 공실률

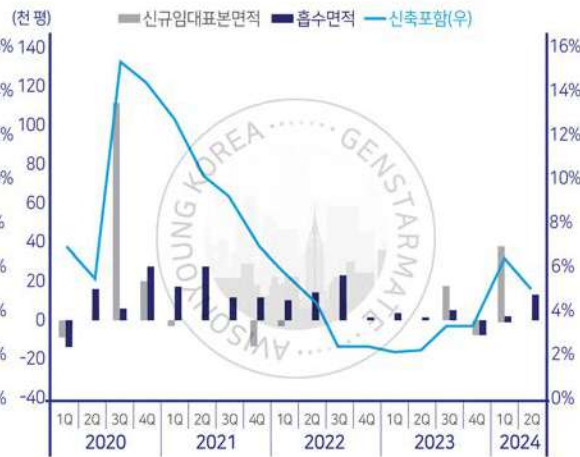
신규 공급

- 당 분기 YBD는 신규 공급 없이 2024년 1분기와 동일한 재고량을 유지함
- 이처럼 YBD는 일정 재고수준을 유지하는 한편 T타워, 앵커원 등 신축 오피스 위주로 대형 공실이 해소됨에 따라 2분기 흡수면적은 양(+)의 값을 기록함

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



3분기 □ 총재고량 — 공실률 ▼

3분기 YBD 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기의 경우 예정된 신규 공급 사례가 없어 2분기의 재고량을 유지할 전망이다

신규 이전 예정 임차인

T타워 - 키움증권



공실률

- 2분기 YBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 1.2%p 하락한 5.1%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 2.1%p 상승한 3.2%를 기록함
- 초대형 오피스의 경우 TP타워 내 신한금융그룹, 우리종합금융 등이 입주하며 약 2만 2천 평 이상의 공실을 해소한 영향으로 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 하락한 7.5%를 기록함
- 대형 오피스의 경우 앵커원 내 유안타증권, 한국증권금융 등의 사옥 이전으로 약 1만 평 이상의 공실이 해소되었으며, 신축포함 공실률은 전 분기 대비 3.7%p 하락한 3.9%를 기록함
- 세부지역별로 보았을 때, 동여의도증권지역은 신한투자증권타워 내 신한금융그룹이 TP타워로 이전함에 따라 전 분기 대비 6.6%p 상승한 8.9%의 공실률을 기록함
- 향후 TP타워, 앵커원 내 계약된 임차사들의 입주가 이어지면서 권역 공실률 하락세가 지속될 전망이다

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	5.1% ▼1.2%p	3.2% ▲2.1%p
초대형	7.5% ▼0.7%p	5.1% ▲3.9%p
대형	3.9% ▼3.7%p	1.3% ▲0.3%p
중대형	2.1% ▲0.6%p	2.1% ▲0.6%p
중형	0.7% —	0.7% —
소형	2.2% ▲0.5%p	2.2% ▲0.5%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	5.1% ▼1.2%p	3.2% ▲2.1%p
서여의도	1.4% ▼0.2%p	1.4% ▼0.2%p
동여의도증권	8.9% ▲6.6%p	8.9% ▲6.6%p
동여의도기타	4.4% ▼4.6%p	1.1% ▲0.7%p

04-2
서울여의도권역
YBD 임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- YBD 보증금은 904.8천 원/평, 임대료는 90.5천 원/평으로 전 분기 대비 0.8% 상승하였으며, 관리비는 39.2천 원/평으로 전 분기 대비 0.8% 상승함
- 당 분기 초대형 및 대형 오피스를 중심으로 임대가 상향 조정이 발생하였으며, 초대형 및 대형 오피스 모두 보증금 및 임대료가 전 분기 대비 0.9% 상승함

(단위 : 천 원/평)

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	904.8	▲ 0.8%	90.5	▲ 0.8%	39.2	▲ 0.8%
초대형	1,196.0	▲ 0.9%	119.6	▲ 0.9%	46.5	▲ 1.1%
대형	764.1	▲ 0.9%	76.4	▲ 0.9%	38.1	▲ 0.6%
중대형	581.2	—	58.1	—	29.2	—
중형	470.8	—	47.1	—	26.6	—
소형	348.3	—	34.8	—	22.4	—

YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



* CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

3분기 ◻ 임대료 — 관리비 —

YBD 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대료 조정기간이 지나 2분기와 유사한 수준이 지속될 것으로 전망됨



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 세부지역별로 보았을 때, 서여의도지역을 제외한 모든 세부지역에서 임대료 및 관리비 상승이 나타남
- 동여의도증권지역의 경우 BNK금융타워, 신한투자증권타워, 동여의도기타지역의 경우 파크원 타워1 등에서 임대료 인상이 확인됨

(단위 : 천 원/평)

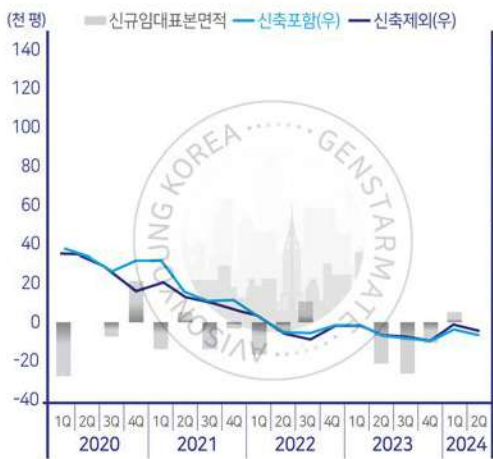
세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	904.8	▲ 0.8%	90.5	▲ 0.8%	39.2	▲ 0.8%
서여의도	501.1	—	50.1	—	25.0	—
동여의도증권	1,148.0	▲ 0.8%	114.8	▲ 0.8%	46.4	▲ 0.8%
동여의도기타	902.3	▲ 0.9%	90.2	▲ 0.9%	39.8	▲ 0.9%

05-1
서울 기타권역
Others
공실률

신규 공급

- 당 분기 Others에는 알서포트 사옥 및 소형 오피스 4건이 함께 공급되어 총 재고량은 소폭 상승함
- 3분기에는 약 17만 5천 평 규모의 오피스가 공급될 예정이며, 이 중 14만 평은 마곡지구의 원그로브(CP4구역) 및 케 이스퀘어 마곡(CP 3-2구역)에 해당하여 서울기타지역의 공실률 변동이 전망됨

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



신규임대표본 - 흡수 - 공실률



3분기 ◻ 총재고 ▲ 공실률 ▲

3분기 Others 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기에는 서울기타지역을 중심으로 대형 공급이 이뤄질 예정으로 이에 따른 공실률 상승이 전망됨

신규 이전 예정 임차인

이스트센트럴타워 - 코리아세븐



공실률

- 2분기 Others에서는 중형 오피스를 제외한 모든 규모의 오피스에서 공실률 하락이 발생하며 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 3.1%를 기록함
- 당 분기 초대형 오피스의 공실률은 1.4%로 이스트센트럴타워에서 기존 임차사(삼성메디슨)의 증평이 이뤄지며 전 분기 대비 0.5%p 하락함
- 중대형 오피스의 경우 신축 오피스인 팩토리얼 성수에 컬럼비아소프트웨어코리아가 사옥 이전을 마친 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 하락한 4.3%를 기록함
- 중형 오피스는 잠실송파지역에서 정보통신업종의 임차사가 당 분기 준공된 신사옥으로 이전하여 공실률은 전 분기 대비 1.4%p 상승한 4.0%로 나타남
- 당 분기 서대문경찰서가 입주하며 2,700평 규모의 대형 공실을 해소한 삼창빌딩의 영향으로, 소형 오피스의 공실률은 6.2%를 기록하며 가장 큰 하락폭(2.0%p)을 보임
- 세부지역별로 보았을 때, 용산 및 잠실송파지역을 제외한 모든 세부지역에서 공실률 하락이 이루어진 가운데 이레빌딩(신관) 및 코레일유통본사신사옥 등에서 공실이 해소된 서울기타지역이 가장 큰 공실률 하락폭을 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.1% ▼0.3%p	2.9% ▼0.3%p
초대형	1.4% ▼0.5%p	1.4% ▼0.5%p
대형	2.5% ▼0.2%p	2.5% ▼0.2%p
중대형	4.3% ▼0.2%p	3.6% —
중형	4.0% ▲1.4%p	4.0% ▲1.4%p
소형	6.2% ▼2.0%p	6.1% ▼2.0%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.1% ▼0.3%p	2.9% ▼0.3%p
마포	1.8% ▼0.1%p	1.8% ▼0.1%p
용산	0.7% —	0.7% —
잠실송파	1.0% ▲0.5%p	1.0% ▲0.5%p
상암	2.4% ▼0.4%p	2.4% ▼0.4%p
서울기타	5.0% ▼0.7%p	4.6% ▼0.6%p

05-2
서울 기타권역
Others
임대료

규모별 (전 분기 대비 변동률)

- Others 보증금은 630.3천 원/평, 임대료는 63.0천 원/평으로 전 분기 대비 0.6% 상승하였으며, 관리비의 경우 31.9천 원/평으로 0.3% 상승함
- 소형 오피스 임대료의 경우 전 분기 대비 2.7% 상승한 43.7천 원/평으로 권역 내 가장 높은 인상 수준을 보임

(단위 : 천 원/평)

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	630.3	▲ 0.6%	63.0	▲ 0.6%	31.9	▲ 0.3%
초대형	817.7	▲ 0.6%	81.8	▲ 0.6%	36.8	▲ 0.6%
대형	579.4	▲ 0.5%	57.9	▲ 0.5%	31.7	▼ 0.1%
중대형	562.2	▲ 0.2%	56.2	▲ 0.2%	31.1	▲ 0.3%
중형	574.8	▲ 0.9%	57.5	▲ 0.9%	27.1	▲ 0.3%
소형	436.6	▲ 2.7%	43.7	▲ 2.7%	22.3	▲ 0.8%

Others 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

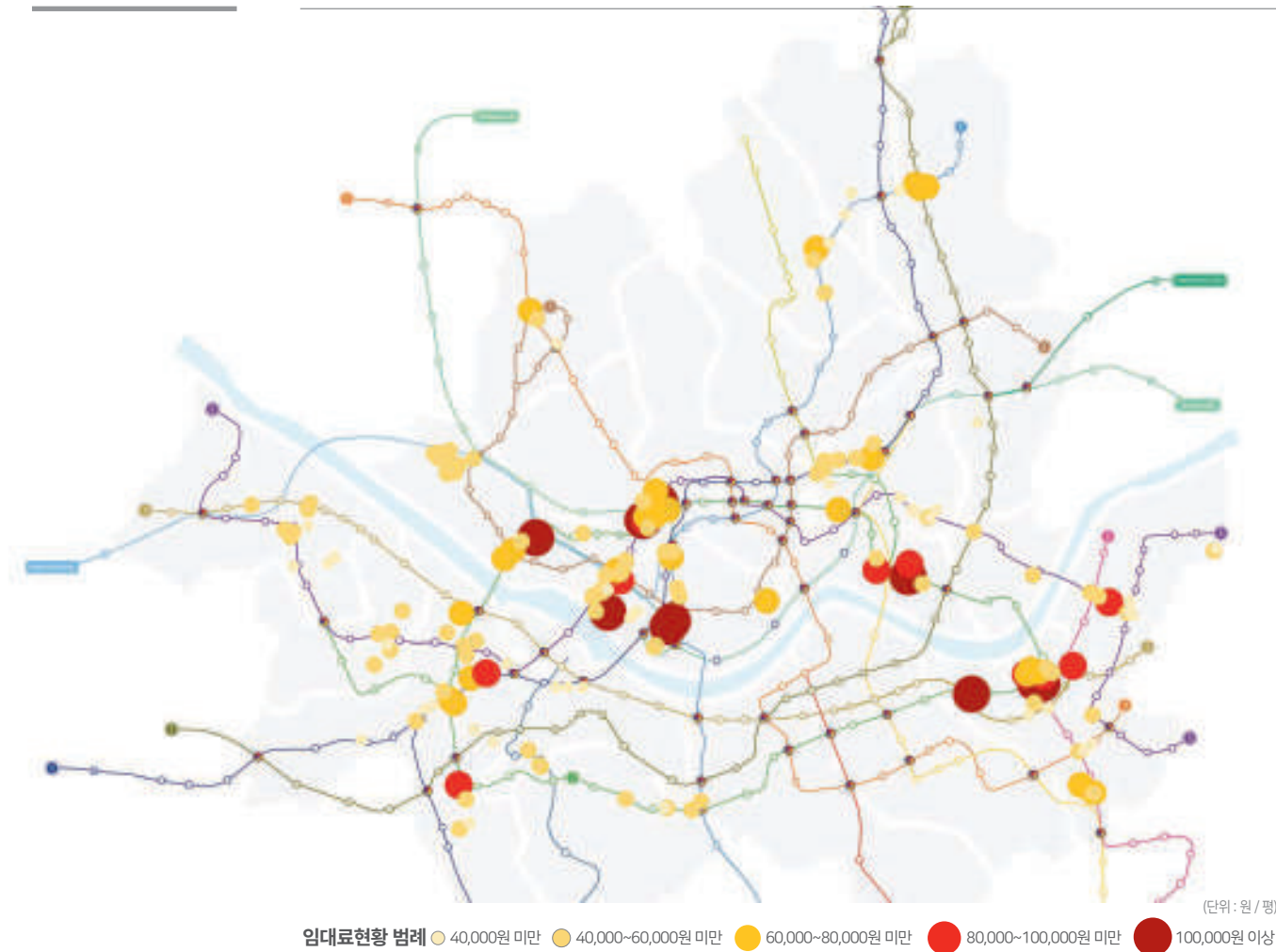


* CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

3분기 ◻ 임대료 — 관리비 —

Others 임대료 동향 및 다음 분기 전망 방향

- 통상적인 임대료 조정기간이 지나 2분기와 유사한 수준의 임대료 및 관리비가 지속될 전망이다



세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

- 당 분기 용산지역을 제외한 모든 세부지역에서 임대료 상승 움직임이 관측됨
- 가장 큰 인상폭(1.4%)을 보인 상암지역의 경우 S-City, 한솔교육 사옥 등의 영향으로 44.7천 원/평의 임대료를 기록함
- 관리비는 이레빌딩(본관, 신관) 및 잠실시그마타워 등에서 인상이 발생한 영향으로 전 분기 대비 0.3% 상승한 31.9천 원/평으로 나타남

(단위 : 천 원/평)

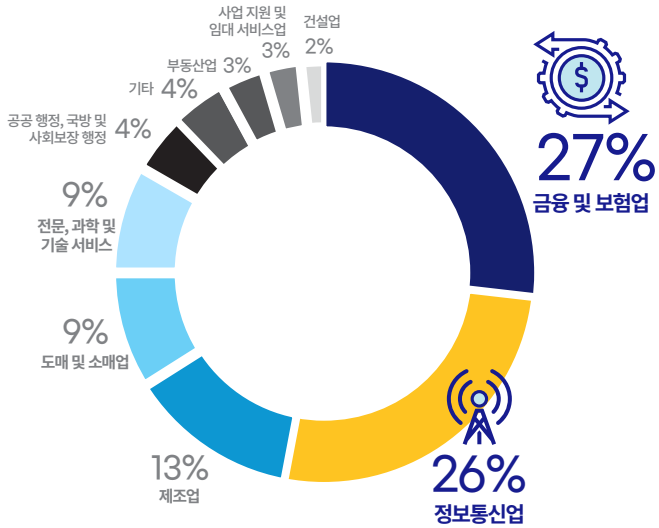
세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	630.3	▲ 0.6%	63.0	▲ 0.6%	31.9	▲ 0.3%
마포	508.3	▲ 0.8%	50.8	▲ 0.8%	29.4	▲ 0.3%
용산	943.9	—	94.4	—	38.5	—
잠실송파	773.9	▲ 0.1%	77.4	▲ 0.1%	34.7	▲ 0.1%
상암	446.6	▲ 1.4%	44.7	▲ 1.4%	28.0	▲ 0.7%
서울기타	596.3	▲ 0.8%	59.6	▲ 0.8%	31.2	▲ 0.4%

06-1

서울 임차인 이전 동향

- 당 분기에는 금융 및 보험업(27%)과 정보통신업(26%)의 임차인 이동이 가장 활발하게 나타남
- 금융 및 보험업종의 경우 우리종합금융, 신한금융그룹과 같은 대형 종합 금융사의 사옥 이전이 활발하게 관측되었 으며, 특히 YBD 권역 내 이전 사례가 두드러짐
- 정보통신업은 쿠팡(삼성생명대치타워), 넥슨게임즈(오토웨이타워) 등의 영향으로 GBD 권역 내 이전이 활발하 게 발생한 것으로 보여짐

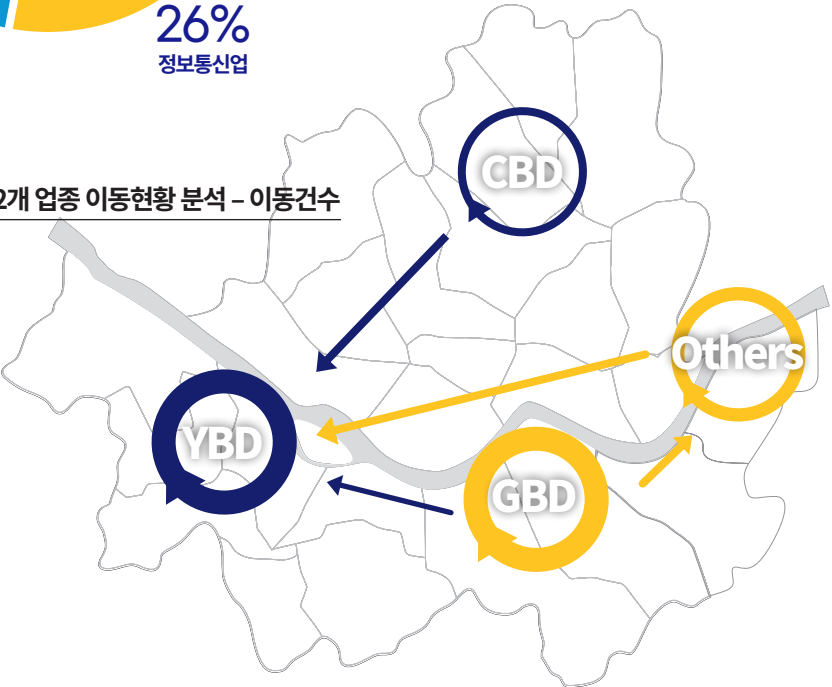
임차인 이전 동향 - 이동건수



이동임차인 업종 중 상위 2개 업종 이동현황 분석 - 이동건수

- 1 금융 및 보험업
- 0~10%이하
 - 10%초과 ~ 20%이하
 - 20%초과 ~ 30%이하
 - 30%초과

- 2 정보통신업
- 0~10%이하
 - 10%초과 ~ 20%이하
 - 20%초과 ~ 30%이하
 - 30%초과



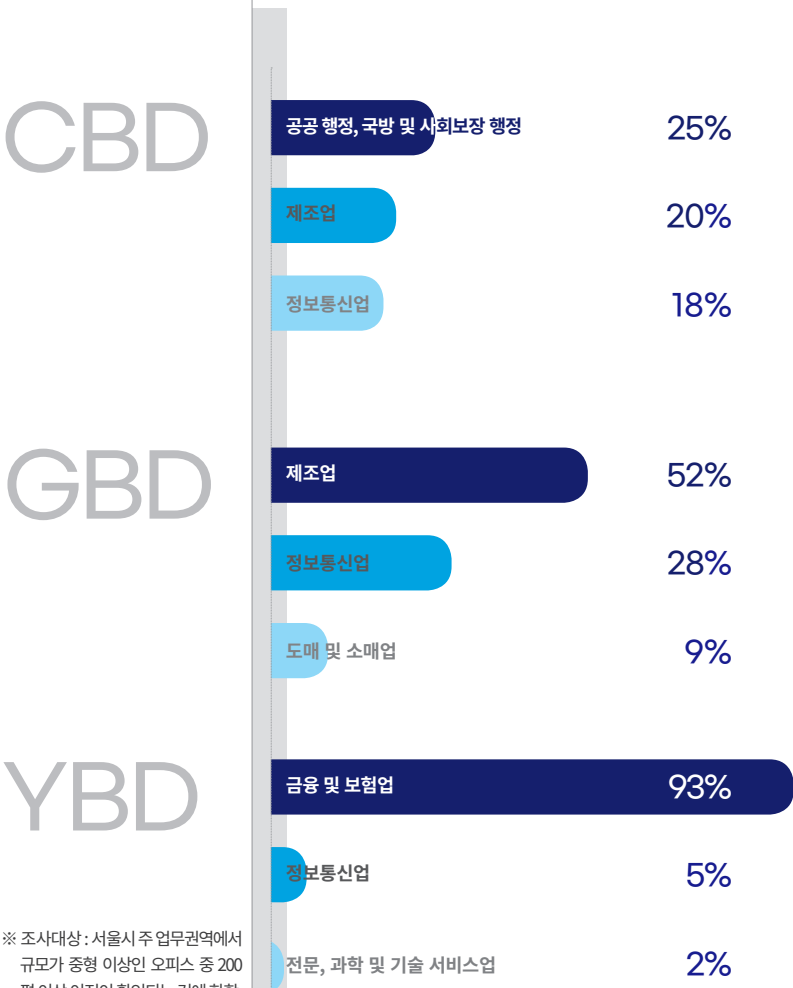
※ 조사대상: 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200 평 이상 이전이 확인되는 것에 한함
※ 업종구분: 통계청 한국표준산업분류

06-2

권역별 업종별 임차인 이전

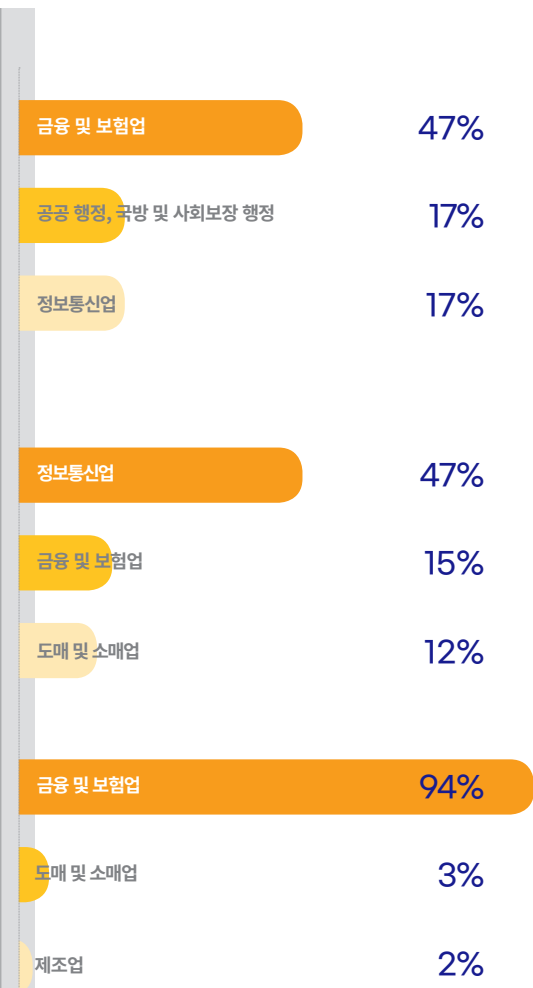
- 당 분기에는 다양한 업종이 전 권역에 걸쳐 활발히 이동한 가운데, 금융 및 보험업종의 사옥 이전 사례가 다수 포착됨
- CBD에서는 서울시타워에 다양한 업종의 임차사가 이전을 마친 가운데 공공 행정, 국방 및 사회보장행정업(한국재 정정보원, 한국보건산업진흥원)과 제조업(에스엠코어)가 고르게 공실을 해소함
- GBD의 경우 사옥 이전을 마친 알레르망(T412)의 영향으로 제조업의 공실해소 비중이 가장 높게 나타났으며, 정보통 신업종이 그 뒤를 이음
- YBD는 금융 및 보험업종이 공실해소 및 발생 모두 가장 큰 비중을 차지하는 가운데, 신축 오피스인 TP타워(키움투자 자산운용, 사학연금)과 여의도 앵커원(유안타증권, 한국증권금융)로의 신규 입주가 두드러짐

빌딩 공실해소 업종별 비율



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

빌딩 공실발생 업종별 비율



07-1
분당권
BBD 공실률

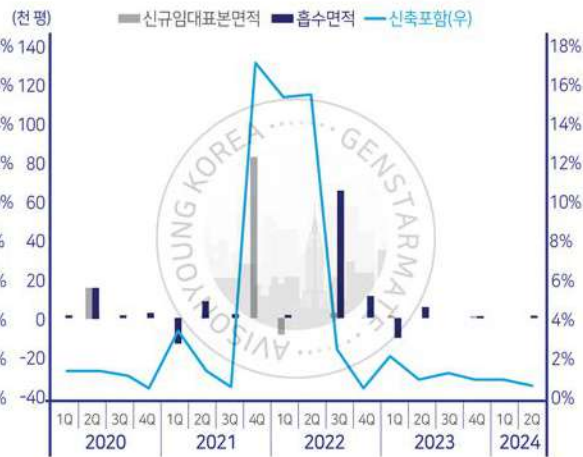
신규 공급

- 당 분기 BBD 판교제2테크노밸리 내 대형 오피스 3건이 공급되며 권역 재고량이 증가함
- 3분기의 경우 예정된 신규 공급 사례가 없어 2분기의 재고량을 유지할 전망이다

신규임대표본 - 신축포함 및 제외 공실률



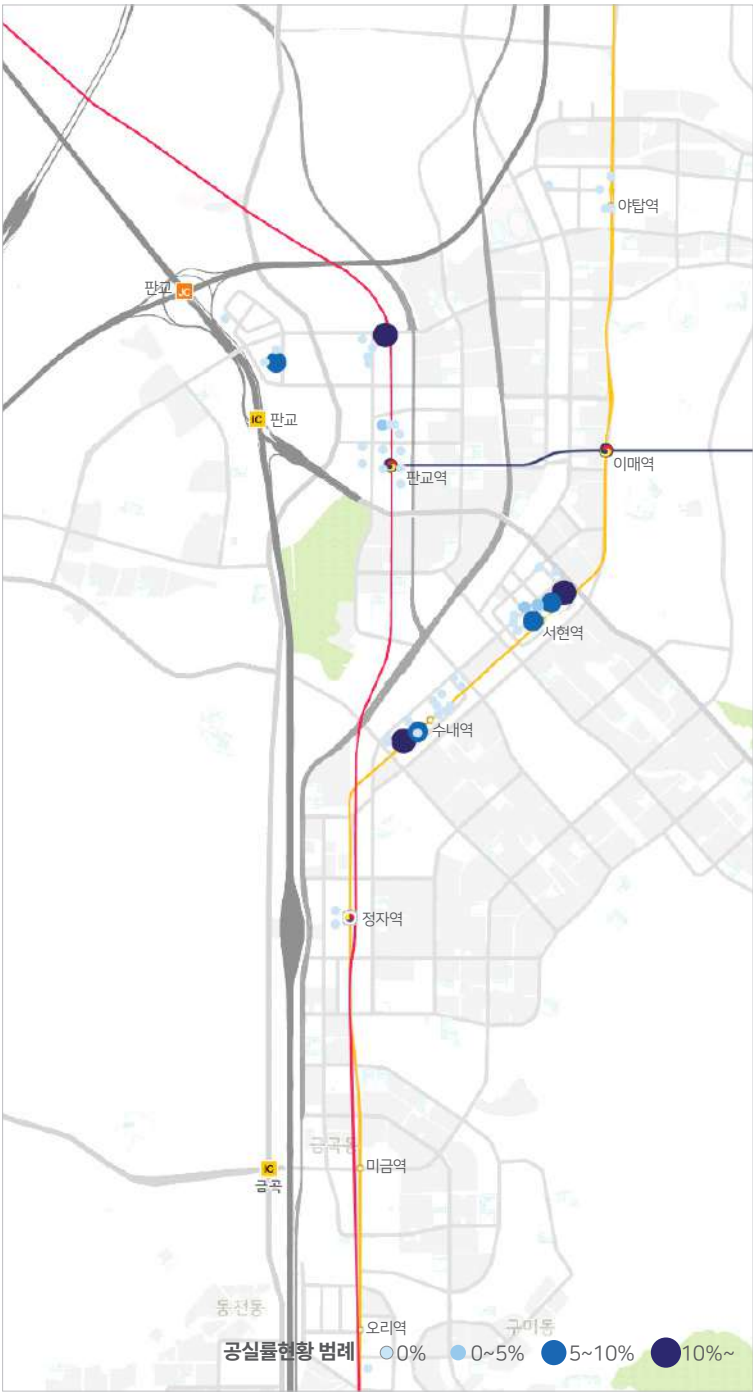
신규임대표본 - 흡수 - 공실률



3분기 □ 총재고량 — 공실률 ▲

3분기 BBD 재고 및 변동 요인 전망

- 3분기에는 신규 공급 없이 판교 및 서현 지역을 중심으로 일부 공실이 예정되어있어 권역 공실률은 소폭 상승할 전망이다



공실률

- 2분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 하락한 0.8%를 기록함
- BBD 공실률은 23년 1분기 이후 2%이하의 상대적으로 낮은 공실률을 유지중임
- 중대형 오피스의 경우 KT&G분당타워 내 기존 입주사가 증평하였으며, 당 분기 공실률은 전 분기 대비 4.2%p 하락한 2.7%를 기록함
- 중형 오피스의 경우 N타워가든, 서현현대프라자에서 일부 공실이 발생하였으며, 당 분기 공실률은 전 분기 대비 0.9%p 상승한 4.3%를 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	0.8% ▼0.2%p	0.8% ▼0.2%p
초대형	0.0% —	0.0% —
대형	0.1% ▲0.1%p	0.1% ▲0.1%p
중대형	2.7% ▼4.2%p	2.7% ▼4.2%p
중형	4.3% ▲0.9%p	4.3% ▲0.9%p
소형	1.0% —	1.0% —

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	0.8% ▼0.2%p	0.8% ▼0.2%p
서현	2.8% —	2.8% —
수내	0.7% ▲0.3%p	0.7% ▲0.3%p
분당기타	0.0% —	0.0% —
판교	0.5% ▼0.4%p	0.5% ▼0.4%p

07-2

분당권 BBD 임대료

- BBD 보증금은 723.8천 원/평, 임대료는 72.4천 원/평으로 전 분기 대비 0.6% 상승하였으며, 관리비는 28.8천 원/평으로 전 분기 대비 0.2% 상승함
- 당 분기 공실이 발생한 서현 및 판교지역 오피스에서 신규 마케팅을 개시하며 임대료가 상승함

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

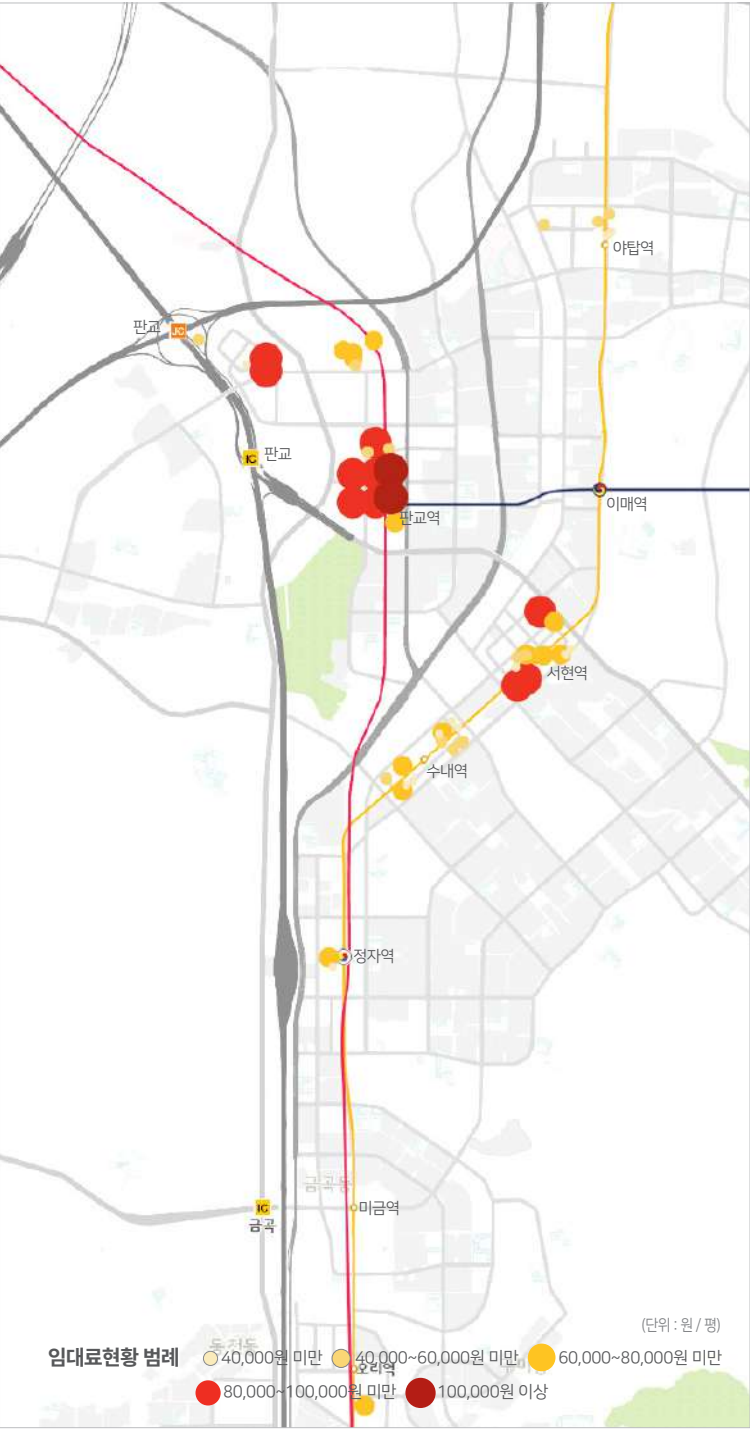


규모별 (전 분기 대비 변동률) (단위: 천 원/평)

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	723.8 ▲0.6%	72.4 ▲0.6%	28.8 ▲0.2%
초대형	846.2 —	84.6 —	30.3 —
대형	681.1 ▲0.2%	68.1 ▲0.2%	28.8 ▲0.4%
중대형	712.7 ▲7.4%	71.3 ▲7.4%	28.7 ▲1.1%
중형	544.6 —	54.5 —	26.1 —
소형	447.8 —	44.8 —	23.5 —

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	723.8 ▲0.6%	72.4 ▲0.6%	28.8 ▲0.2%
서현	678.2 ▲2.6%	67.8 ▲2.6%	29.2 ▲1.9%
수내	559.4 —	55.9 —	27.6 —
분당기타	564.5 —	56.5 —	16.5 —
판교	808.6 ▲0.4%	80.9 ▲0.4%	31.7 ▼0.1%



임대료현황 범례 (단위: 원 / 평)

- 40,000원 미만
- 40,000~60,000원 미만
- 60,000~80,000원 미만
- 80,000~100,000원 미만
- 100,000원 이상

08

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임



인천

공실률	평당 환산전세가
7.2% ▼0.7%p	2,499,663원 ▲0.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
24,335원 ▲0.2%	20,094원 ▲0.2%

대전

공실률	평당 환산전세가
8.3% ▲2.5%p	2,431,249원 ▲0.9%
평당 월임대료	평당 월관리비
22,342원 ▲0.9%	22,754원 ▲0.8%

광주

공실률	평당 환산전세가
6.5% ▲1.1%p	3,802,127원 ▲2.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
31,809원 ▲2.0%	18,907원 ▲4.0%

대구

공실률	평당 환산전세가
14.9% ▼1.0%p	2,942,877원 —
평당 월임대료	평당 월관리비
25,504원 —	22,468원 —

울산

공실률	평당 환산전세가
14.8% —	3,069,206원 —
평당 월임대료	평당 월관리비
26,146원 —	22,302원 —

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 : 4월 11일 ~ 6월 25일 (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)

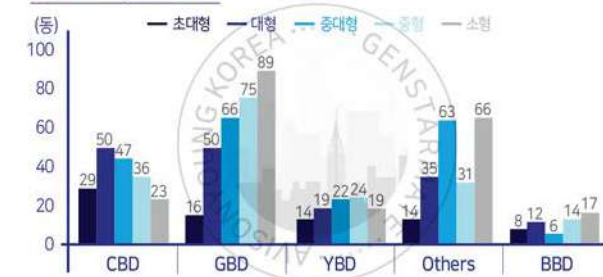
중 대 형 : 16,529㎡ ~ 33,058㎡ 미만 (5,000 ~ 10,000평 미만)

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 1,023동)

서울 788동, 분당 57동



6대 광역시 179동



권역 분류 기준

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

서울 세부지역 분류 기준



03

간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간 : 2024.04.01~
2024.06.30

※ 조사기간 : 2024.04.01~
2024.06.30

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산운용회사	투자 부동산 유형
주식회사 케이리얼티제12호위탁관리 부동산투자회사	`24.04.09	KT투자운용	서울 중구 소재 오피스
(주)엘비더함제1호위탁관리부동산투자회사	`24.04 .15	LB자산운용	서울 동작구 소재 임대주택
(주)삼정대한제1호위탁관리부동산투자회사	`24.05.02	대한토지신탁	대구 동구 소재 임대주택
주식회사 디다아이수송스퀘어위탁 관리부동산투자회사	`24.05.13	디앤디인베스트먼트	서울 종로구 소재 오피스
(주)부산거제대한제47호위탁관리 부동산투자회사	`24.05.17	대한토지신탁	부산 연제구 소재 임대주택
(주)케이원제25호검단풍경채위탁관리 부동산투자회사	`24.05.29	한국토지신탁	인천 서구 소재 임대주택
(주)아산탕정대한제50호위탁관리 부동산투자회사	`24.06.04	대한토지신탁	충남 아산시 소재 임대주택
주식회사 케이원제26호종로오피스위탁 관리부동산투자회사	`24.06.13	한국토지신탁	서울 종로구 소재 오피스
마스턴코리빙위탁관리부동산투자회사	`24.06.19	마스턴투자운용	서울 광진구 소재 호텔
신한알파서초위탁관리부동산투자회사	`24.06.19	신한리츠운용	서울 서초구 소재 오피스
주식회사 하나오피스위탁관리부동산투자회사	`24.06.19	하나자산신탁	서울 강남구 소재 오피스
(주)천안오룡민관협력형도시재생제1호위탁 관리부동산투자회사	`24.06.26	KB부동산신탁	충남 천안시 소재 복합자산
주식회사 한국투자해운대호텔위탁 관리부동산투자회사	`24.06.27	한국투자부동산신탁	부산 해운대구 소재 호텔

부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
이든개발형일반사모부동산투자신탁제1호	`24.04.16	이든자산운용	블라인드펀드(오피스, 주거, 물류센터 등 투자 목적)
블리츠융산일반사모부동산투자신탁제1호	`24.05.13	블리츠자산운용	서울 용산구 소재 판매시설
마스턴일반사모부동산투자신탁제184호	`24.05.31	마스턴투자운용	서울 성동구 소재 오피스
코람코일반사모부동산투자신탁제155호(운용)	`24.06.04	코람코자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
NH-Amundi로지스부동산일반사모 투자회사제1호(적격)	`24.06.10	NH아문디자산운용	경기 부천시 소재 물류센터
라살제38호부동산일반사모투자회사	`24.06.21	라살자산운용	경기 안성시 소재 물류센터
캐피탈랜드코리아제18호일반사모부동산모투자회사	`24.06.24	캐피탈랜드투자운용	서울 강남구 소재 오피스
GRE일반사모부동산투자신탁 제10호	`24.06.28	GRE파트너스자산운용	서울 성동구 소재 판매시설

04

주요 임차인 이동현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	서울시티타워	중구 남대문로5가	한국재정정보원	3,300
	태평로빌딩	중구 서소문동	롯데카드	1,500
GBD	오토웨이타워	강남구 역삼동	넥슨게임즈	4,200
YBD	TPE타워	영등포구 여의도동	신한금융그룹	15,100
	여의도 앵커원	영등포구 여의도동	유안타증권	6,500

05

주요 신축 오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(평)
CBD	봉래 도시정비형 재개발구역 제1지구 (메리츠화재 신사옥)	중구	봉래동1가	12,200
GBD	더피나클역삼 II (우신빌딩 리모델링)	강남구	역삼동	5,100
Others	알서포트 사옥	강동구	고덕동	5,800
BBD	PSK그룹 판교캠퍼스	수정구	금토동	12,600

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

관리빌딩 및 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㎡)



타임워크 명동
(명동1가 / 37,286㎡)



AK타워
(회현동 / 60,522㎡)



린스케이
(도곡동 / 41,439㎡)



현대차증권빌딩
(여의도동 / 40,440㎡)



Central Place
(종림동 / 34,125㎡)



SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)



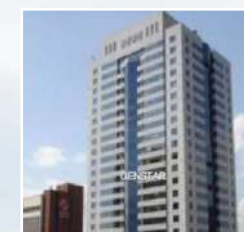
그레이츠 송례
(남대문로5가 / 42,322㎡)



글라스타워
(대치동 / 37,150㎡)



G.Square
(경기 안양 / 238,248㎡)



대구삼성생명빌딩
(대구 / 88,117㎡)



두산타워
(을지로6가 / 122,587㎡)



오토웨타워
(대치동 / 47,721㎡)



씨티뱅크센터
(신문로2가 / 19,750㎡)

02

주요빌딩 임대안내

(단위 : 3.3 m, 원/3.3m)



| INNO88 TOWER |

주 소	서울시 종로구 을곡로 88			
위 치	3호선 안국역 도보 4분			
연면적	39,768㎡	전용률	56%	
준공일	1980년 (2025년 리모델링 완료 예정)	규모	B3 / 13F	
기준층	전용 2,041㎡	E/L	총 8대	
주 차	무료: 1대 / 304㎡ 유료: 협의	담당	LM팀	
임대료	기준층 1,550,000 / 155,000 / 55,000			
구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
13~12F	315.47	543.75	2025년 6월 (예정)	1,550,000 / 155,000 / 55,000
11~10F	509.86	878.81		
9~5F	617.35	1,064.10		
4F	765.61	1,319.63		
3F	279.44	549.45		
2F	386.44	803.01		
1F	248.63	498.07		
B1	307.17	693.93		



| 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 / B1	
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	239.00	342.00		
3F	239.00	342.00		



| 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 / B8	
기 준 층	전용 1,600㎡	E/L	총 6대	
주 차	무료 : 1대 / 198㎡ 유료 : 월 11만원 / 대	담당	LM팀	
임 대 료	아래참조			
구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
3F	253.47	463.26	즉시	600,000 / 60,000 / 30,000
2F (판매시설)	47.54	98.78		

*인테리어 인수 협의 가능



| 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: 월 20만원 / 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	



| 마곡 케이스퀘어 A동 |

주 소	서울시 강서구			
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	@500.12	@1,004.73		
3F	494.87	993.16		
2F	407.18	846.72		



| 과천 Smart-KA동 |

주소	경기도 과천시 과천대로7길 20			
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
12F	790.27	1,493.47		
11F	510.00	964.00		
9F	553.19	1,045.43	문의	600,000 / 60,000 / 15,000
8F	378.53	621.76	즉시	

*유치 가능 업종 : 지식기반 관련업



| 메리츠화재 본래신사옥 |

주소	서울시 중구 칠배로 28			
위치	1, 4호선 서울역 도보3분			
연면적	40,278㎡	전용률	53.16%	
준공일	2024년	규모	B6 / 20F	
기준층	전용 1,147㎡	E/L	총 9대	
주차	무료 : 1대/331 ㎡ 유료 : 없음	담당	LM팀	
임대료	아래 참조			
구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7F	346.82	652.36	즉시	1,300,000 / 130,000 / 45,000
6F	346.82	652.36		
3F	323.91	609.31		

*3F 연방 임대 시설 / 6~7F 일반 업무 시설 *준공 후 연방 변경 가능성 있음

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



| BNK디지털타워 |

주소	서울시 서초구 서초대로 398			
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 20만원 / 대	담당	LM팀	
임대료	아래 참조			
구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F	137.64	288.66	24년 6월	1,350,000 / 135,000 / 40,000
9F	226.68	469.19	24년 8월	
B1	102.61	263.99	즉시	1,500,000 / 100,000 / 75,000 (전용면적 당 가격)



| 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 / B8	
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	710,000 / 71,000 / 38,000
10F	50.00	110.25		

*10층 병의원시설(약국 가능)



| KDB생명타워 |

주소	서울시 용산구 한강대로 372			
위치	1, 4호선 서울역 연결			
연면적	82,433㎡	전용률	47.03%	
준공일	2013년	규모	30F / B9	
기준층	전용 1,256㎡	E/L	총 17대	
주차	무료 : 1대 / 264㎡ 유료 : 월 18만원 / 대	담당	LM팀	
임대료	기준층 1,100,000 / 110,000 / 46,900			
구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
4F	368.89	784.93	협의	1,100,000 / 110,000 / 46,900
3F	43.99	98.11	즉시	



| 쿠쿠마곡빌딩 |

주소	서울시 강서구 공항대로 236			
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
10F	345.99	762.09	협의	440,000 / 44,000 / 25,000

*기변관리비 외 실비 별도



| 파크리버스퀘어 |

주소	성남시 분당구 톨마로 173			
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		

