

Seoul Office Market Report

Light ver.

Quarterly Report _ Q3 2024

GenstarMate 

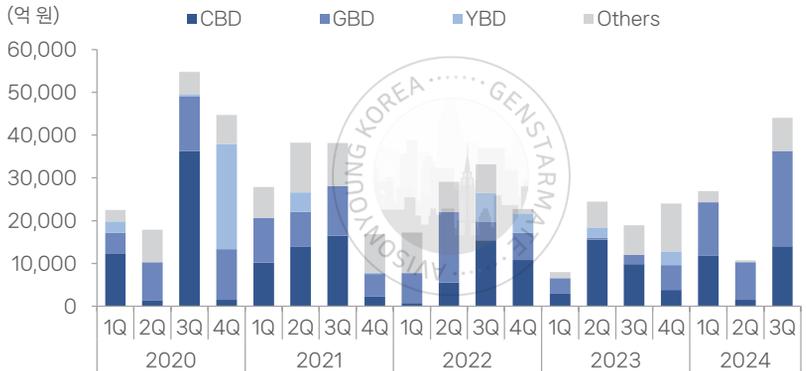
Q3

서울 오피스 거래 규모 및 평당 거래 가격

당 분기 서울 오피스 거래규모는 4조 4,075억 원으로 집계되며 2021년 2분기 거래규모(5조 2,026억 원) 이후 최대 규모를 기록함. 당해 3분기까지의 서울 총 거래규모는 8조 1,698억 원으로 4분기를 제외한 집계액만으로 시장 내 유동성 부족으로 매입 활동이 위축되었던 2023년 전체 거래규모(7조 5,322억 원)를 넘어섬. 특히 당 분기는 더에셋(1조 1,042억 원), 한화빌딩(8,080억 원), 골든타워(4,408억 원) 등 1만 평 이상의 대형 및 초대형 오피스 거래규모가 3조 4,130억 원에 달하며 전체 거래규모의 77% 수준을 차지함

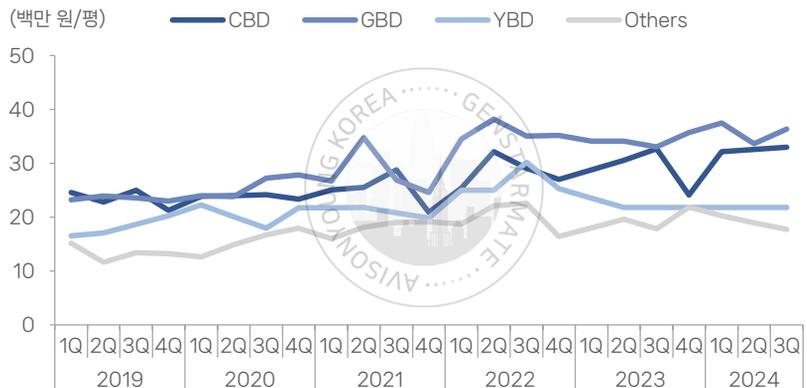
총 거래규모 4조 4,075억 원

권역별 거래규모는 CBD 1조 3,969억 원, GBD 2조 2,295억 원, Others 7,811억 원으로 전 분기 대비 모두 거래규모가 증가한 가운데 YBD는 거래가 없음. 당 분기 서울 전체 거래규모의 약 51%를 차지한 GBD의 경우 전 분기(8,752억 원) 대비 155% 증가함



평당 거래가격 2,721만 원

권역별 평당 거래가격은 CBD 3,301만 원/평, GBD 3,638만 원/평, YBD 2,177만 원/평, Others 2,023만 원/평으로 CBD와 GBD에서 각각 전 분기 대비 1%, 8%씩 상승한 가운데, 당 분기 거래가 없던 YBD는 전 분기와 동일한 수준 유지, 중·소형 오피스 위주로 거래된 Others는 전 분기 대비 7% 감소함



당 분기 서울 오피스는 권역별로 CBD 4개 동, GBD 6개 동, Others 5개 동이 거래됨

이 중 거래가 가장 활발하게 이루어진 GBD의 경우 최근 실물 거래 건 중 최고 가격을 기록한 더에셋(4,500만 원/평)을 비롯하여 하나금융강남사옥(3,800만 원/평), 골든타워(3,600만 원/평) 등 3천만 원 중·후반 및 4천만 원 대의 가격 수준으로 거래됨

CBD의 경우 씨티스퀘어(신한리츠운용), 한화빌딩(한화자산운용), 파스트파이브타워(신한리츠운용) 등 리츠의 매입이 다수 관측됨

빌딩명	권역	거래가격 (억 원)	평당 거래가격 (만 원)	매도자	매수자
한화빌딩	CBD	8,080	3,592	한화생명보험	한화자산운용
씨티스퀘어	CBD	4,281	3,700	한강에셋자산운용	신한리츠운용
더에셋	GBD	11,042	4,500	코람코자산신탁	삼성SRA자산운용
골든타워	GBD	4,408	3,600	코람코자산신탁	캐피탈랜드투자운용
하나금융강남사옥	GBD	2,820	3,800	하나대체투자 자산운용	하나자산신탁
한샘상암사옥	Others	3,200	1,587	한샘	그레비티자산운용
삼성화재판교사옥	BBD	1,259	2,402	삼성화재해상보험	삼성SRA자산운용

*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.

Leasing Market

“2024년 3분기 서울
 전체 신축 포함 공실률은
 4.6%로 대형 공급 및
 임차사들의 사옥 이전이
 다수 발생한 영향으로 전
 분기 대비 1.5%p 상승”

서울 오피스 신축포함 공실률은 당 분기 Others 권역에 약 94,000평 규모의 초대형 오피스인 원그로브가 준공된 영향으로 전 분기 대비 1.5%p 상승한 4.6%를 기록함. 이외에도 대형 임차사들의 권역 간 사옥 이전이 활발히 발생하며 YBD를 제외한 모든 권역에서 공실률 상승이 확인되었음. YBD의 경우 신축 오피스인 TP타워에 증권사 및 종합 금융 그룹들이 입주를 마치며 잔여 공실을 모두 해소하여 공실률은 전 분기 대비 1.3%p 하락한 3.8%를 보임

서울 오피스 임대료 및 관리비는 전 분기 대비 각각 0.8%, 0.4% 인상되어 지난 분기에 이은 상승폭의 감소 추세를 이어감

Overview of Seoul

※전 분기 대비

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
▲1.5%p	▲0.4%p	▲0.8%	▲0.4%
4.6%	2.9%	93,988원/평	39,108원/평



*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.

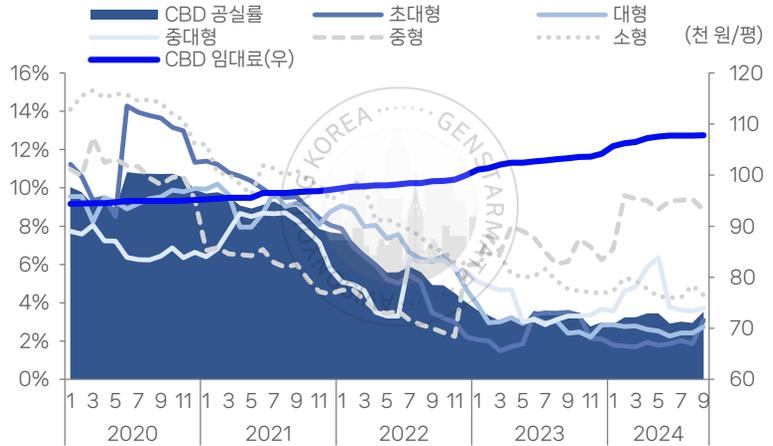
서울 오피스 공실률 및 임대료

CBD 임대시장

2024년 3분기 CBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 상승한 3.5%로, 대형 임차사들의 잇따른 사옥 이전이 발생함

가장 큰 공실률 상승폭을 기록한 초대형 오피스의 경우 서울스퀘어(11번가) 및 시그니처타워(코리아세븐)에서 타 권역으로의 사옥 이전이 발생하여 공실률은 전 분기 대비 1.2%p 상승한 3.1%를 기록함. 또한 지난 분기 준공된 메리츠화재 봉래 신사옥으로의 입주가 시작된 영향으로 종로타워, 부영태평빌딩 등에서 공실이 발생하며 권역 전체 공실률 상승에 기여하였음

당 분기 CBD 임대료는 107.8천 원/평으로 전 분기 대비 0.1% 상승하였으며, 관리비는 44.1천 원/평으로 전 분기 대비 0.3% 상승함



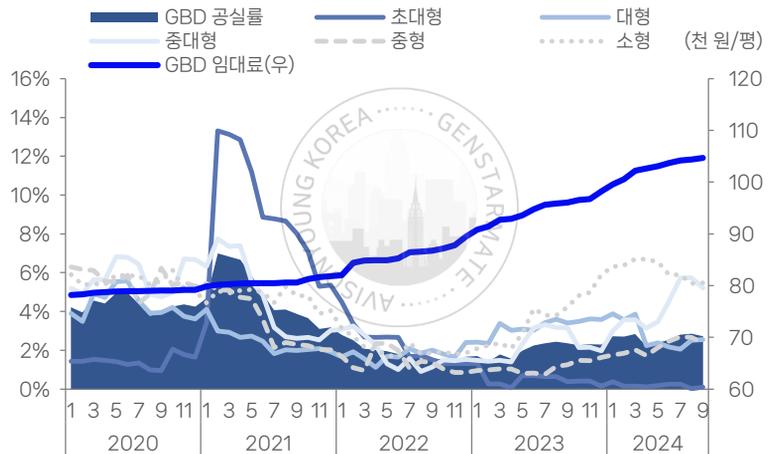
규모	공실률(신축포함)			월임대료(천 원/평)			월관리비(천 원/평)		
전체	3.5%	▲	0.6%p	107.8	▲	0.1%	44.1	▲	0.3%
초대형	3.1%	▲	1.2%p	128.3	-	0.0%	48.6	▲	0.3%
대형	2.7%	▲	0.5%p	109.6	▲	0.4%	45.4	▲	0.3%
중대형	3.7%	▼	0.1%p	75.8	▼	0.2%	37.0	▲	0.1%
중형	8.8%	▼	0.5%p	76.6	-	0.0%	34.4	-	0.0%
소형	4.4%	▲	0.1%p	59.8	▲	0.1%	28.4	▲	0.1%

GBD 임대시장

3분기 GBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 상승한 2.7%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 상승한 2.4%를 기록함

특히 대형 및 중대형 오피스 공실률이 전 분기 대비 각각 0.4%p, 0.7%p 상승하며 권역 전체 공실률 상승을 견인하였음. 대형 오피스의 경우 당 분기 거래된 골든타워에서 다수의 임차사(애뮤온캐피탈 등)가 퇴거하였으며, 중대형 오피스의 경우 강남파이낸스프라자(세포라코리아), 영풍논현빌딩(고려아연) 등에서 대형 공실이 발생함

대형 규모를 제외한 모든 규모의 오피스에서 임대가 상향이 발생하며 당 분기 GBD 임대료는 104.7천 원/평, 관리비는 39.6천 원/평을 기록함



규모	공실률(신축포함)			월임대료(천 원/평)			월관리비(천 원/평)		
전체	2.7%	▲	0.2%p	104.7	▲	0.9%	39.6	▲	0.3%
초대형	0.1%	▼	0.1%p	130.8	▲	1.3%	45.7	▲	0.2%
대형	2.5%	▲	0.4%p	109.4	▲	0.7%	41.2	-	0.0%
중대형	5.2%	▲	0.7%p	94.8	▲	0.6%	37.6	▲	1.1%
중형	2.4%	▼	0.1%p	82.8	▲	1.1%	34.2	▲	0.4%
소형	5.5%	▼	0.4%p	70.7	▲	1.1%	29.3	▲	0.2%

*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.

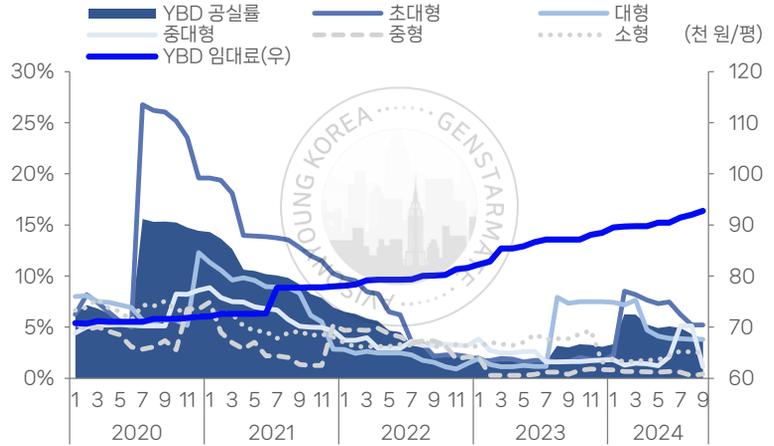
서울 오피스 공실률 및 임대료

YBD 임대시장

3분기 YBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 1.3%p 하락한 3.8%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 상승한 4.0%를 기록함

초대형 오피스 공실률은 전 분기 대비 2.2%p 하락한 5.2%로 가장 큰 하락폭을 보였으며, 이는 신축 오피스 TPE타워 내 키움증권, 신한금융그룹 등이 입주하며 약 15,000평의 공실이 해소된 것이 주 원인임. 또한 초대형 오피스의 경우, 파크원 타워에서 당 분기 기존 입주사가 감평하며 공실이 발생하였으며, 대형 오피스에서는 유화증권빌딩 내 기존 입주사의 증평 사례가 확인됨

YBD 임대료는 92.8천 원/평으로 전 분기 대비 2.5% 상승하였으며, 관리비는 39.5천 원/평으로 전 분기 대비 0.8% 상승함



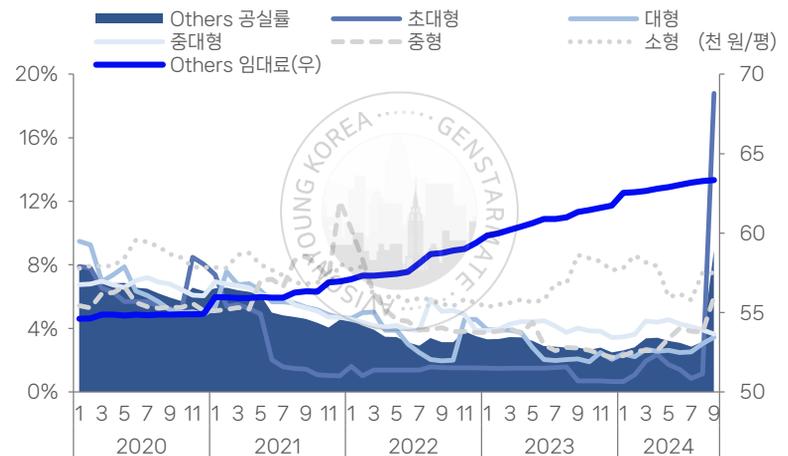
규모	공실률(신축포함)			월임대료(천 원/평)			월관리비(천 원/평)		
전체	3.8%	▼	1.3%p	92.8	▲	2.5%	39.5	▲	0.8%
초대형	5.2%	▼	2.2%p	122.5	▲	2.4%	46.6	▲	0.2%
대형	3.8%	▼	0.1%p	80.2	▲	4.9%	38.9	▲	2.1%
중대형	1.1%	▼	1.0%p	56.5	▼	2.8%	28.9	▼	1.2%
중형	0.4%	▼	0.3%p	47.4	▲	0.7%	26.6	-	0.0%
소형	2.5%	▲	0.3%p	34.8	-	0.0%	22.4	-	0.0%

Others 임대시장

3분기 Others에서는 중대형을 제외한 모든 규모의 오피스에서 공실률 상승이 발생하였으며, 신축포함 공실률은 전 분기 대비 5.8%p 상승한 8.9%를 기록함

당 분기 준공된 초대형 오피스인 원그로브(마곡 CP4블록)의 영향으로 초대형 오피스의 공실률은 전 분기 대비 17.4%p 상승한 18.8%를 보임. 이외에도 롯데월드타워의 롯데온이 타 권역으로 이전하며 2,200평 규모의 공실이 발생함. 대형 오피스의 경우 Others 권역에서도 메리츠화재의 이전 사례가 관측되며 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 상승한 3.4%를 기록함

Others 임대료 및 관리비는 각각 63.3천 원/평, 32.0천 원/평으로 전 분기 대비 0.5%씩 상승함



규모	공실률(신축포함)			월임대료(천 원/평)			월관리비(천 원/평)		
전체	8.9%	▲	5.8%p	63.3	▲	0.5%	32.0	▲	0.5%
초대형	18.8%	▲	17.4%p	81.8	-	0.0%	36.8	-	0.0%
대형	3.4%	▲	1.0%p	58.2	▲	0.4%	31.8	▲	0.4%
중대형	3.6%	▼	0.6%p	56.8	▲	1.0%	31.4	▲	1.0%
중형	6.0%	▲	2.0%p	58.1	▲	1.1%	27.5	▲	1.3%
소형	7.5%	▲	1.3%p	44.1	▲	1.1%	22.3	▼	0.1%

*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.

Appendix

간접투자상품 설립 및 설정 주요 현황

리츠명	인가/등록일	자산운용회사	투자 부동산 유형
(주)인천간석대한제49호위탁관리부동산투자회사	'24.07.03	대한토지신탁	인천 남동구 소재 임대주택
주식회사 신한알파서스문위탁관리부동산투자회사	'24.07.12	신한리츠운용	서울 중구 소재 오피스
(주)우리성남북정대도위탁관리부동산투자회사	'24.08.14	우리자산신탁	경기 성남시 소재 기타 자산
주식회사 디디아이명동엔위탁관리부동산투자회사	'24.08.19	디앤디인베스트먼트	서울 중구 소재 오피스
주식회사코람코오피스우선주제1호위탁관리부동산투자회사	'24.08.27	코람코자산신탁	부동산 관련 증권
주식회사 티와이제일호기업구조조정부동산투자회사	'24.08.28	디앤디인베스트먼트	서울 영등포구 소재 오피스
신한중소형오피스밸류에드위탁관리부동산투자회사	'24.08.29	신한리츠운용	서울 중구 소재 오피스
(주)에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사	'24.09.11	HL리츠운용	서울 중구 소재 오피스

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
캐피탈랜드코리아제18호일반사모부동산모투자회사	'24.07.05	캐피탈랜드투자운용	서울 강남구 소재 오피스
그래비티일반사모부동산투자회사제7호	'24.07.05	그래비티자산운용	경기 부천시 소재 물류센터
GRE일반사모부동산투자신탁 제10호	'24.07.25	GRE파트너스자산운용	서울 성동구 소재 리테일
페블스톤제21호일반사모부동산투자회사	'24.08.22	페블스톤자산운용	경기 김포시 소재 물류센터
그래비티일반사모부동산투자회사제8호	'24.08.26	그래비티자산운용	서울 마포구 소재 오피스
에이알에이코리아제2호부동산일반사모투자회사	'24.08.28	ARA코리아자산운용	서울 영등포구 소재 호텔
페트라빌일반사모부동산투자신탁 제1호	'24.09.11	페트라빌자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
이지스네오밸류일반부동산사모투자회사제12호적격	'24.09.27	이지스네오밸류자산운용	서울 중구 소재 호텔
삼성SRA일반사모부동산투자신탁제109호	'24.09.30	삼성SRA자산운용	서울 강남구 소재 오피스

주요 임차인 이동 현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	그랑서울	종로구 청진동	고려아연	4,800
GBD	파르나스타워	강남구 삼성동	더파운더즈	1,400
YBD	TPE타워	영등포구 여의도동	키움증권	6,700
			신한금융그룹	4,700
Others	이스트센트럴타워	강동구 천호동	코리아세븐	2,600

주요 신축 오피스

권역	빌딩명	소재지	대지면적(평)	연면적(평)
GBD	413타워	강남구 역삼동	170	1,900
	월그로브	강서구 마곡동	11,800	94,700
Others	플랜트 양평	영등포구 양평동1가	300	2,600
	KB영등포타워	영등포구 영등포동4가	500	4,200

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 : 7월 11일 ~ 9월 25일 (분기조사)

규모 분류 기준 : 소형 3천 평 미만 / 중형 3천 ~ 5천 평 미만 / 중대형 5천 ~ 1만 평 미만 / 대형 1만 ~ 2만 평 미만 / 초대형 2만 평 이상

권역 분류 기준 : 서울 및 분당, 6대 광역시(인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산)

	조사 권역	행정 구역	세부 지역
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
경기	BBD (Bundang Business District)	성남시 분당구, 수정구(제2,3테크노밸리)	서현, 수내, 분당기타, 판교
그 외	6대 광역시	인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산	

※ **공실률**: 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 후 12개월 이하 오피스임

※ **임대료**: 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

* GenstarMate 리서치센터 Market Report가 리뉴얼 되었습니다.

2024년 Q3부터 Light version과 Full version으로 발간될 예정입니다. Light ver.은 당사 홈페이지에서 확인하실 수 있으며, 보다 상세하고 깊이 있는 정보가 필요하신 경우 젠스타메이트로 문의 부탁드립니다.

GenstarMate

GenstarMate는 상업용 부동산 종합 서비스 회사입니다. GenstarMate는 고객과 함께 부동산 그 이상의 가치를 창출하기 위해 Data analytic을 기반으로 지속가능한 솔루션을 제안합니다. 리서치 및 컨설팅, 자산관리, 투자 및 개발사업 자문, 임대자문, 기업부동산서비스, 물류부동산 서비스 등 다양한 분야에서 국내 최고의 300명의 부동산 전문가들이 서비스를 제공하고 있습니다. 자세한 정보는 웹사이트(www.genstarmate.com)에서 확인하시기 바랍니다.

GenstarMate 서비스 문의

info@genstarmate.com
02-2003-8000

Market Report 문의 | 젠스타메이트 부동산연구소

이형구 소장 | 김규진 센터장

박인구 | 정유선 | 배지윤 | 장문경

Report 발행 정보

발행인	대표이사 최진원	편집인	부동산연구소장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16 삼화타워 9,10층	등록번호	서울중, 바00229
등록일자	2021.2.24	발행일자	2024.10.11