

2024년 1분기 상업용 부동산 시장 보고서

부동산 임대시장 | 부동산 매매시장 | 서울

OFFICE MARKET REVIEW

Contents

서울 부동산시장

01

거시경제

02

간접투자시장

03

임대시장

04

매매시장



거시경제

- ✚ 한국의 기준금리는 2024년 1분기 3.50%로, 미국의 기준금리는 전분기에 이어 이번분기도 5.40%로 동결되었다.
- ✚ 경제 성장률은 전분기 대비 0.8% 상승하여 1.3%를 기록하였으며, 소비자 물가지수는 전년대비 3.0% 상승한 113.62로 조사되었다.
- ✚ 건설공사비지수는 꾸준한 상승세를 보이며 2024년 1분기 154.83으로 최고치를 경신했다.

경제 지표



경제성장률

2024년 1분기 1.3% , QoQ 0.8%p ▲



BSI* 기업경기실사지수

실적 71, 전망 75



기준금리

한국 3.50% ,미국 5.40%



건설공사비지수

2024년 1분기 154.83
QoQ 2.0%p ▲ , YoY_3m 3.3%p ▲



국고채

2024년 1분기 3.31%
QoQ -11.0%p ▼ , YoY_3m 4.5%p ▼



지가지수

2024년 4월 100.4 (2023년 12월 100기준)
QoQ 0.2%p ▲ , YoY_3m 1.3%p ▲



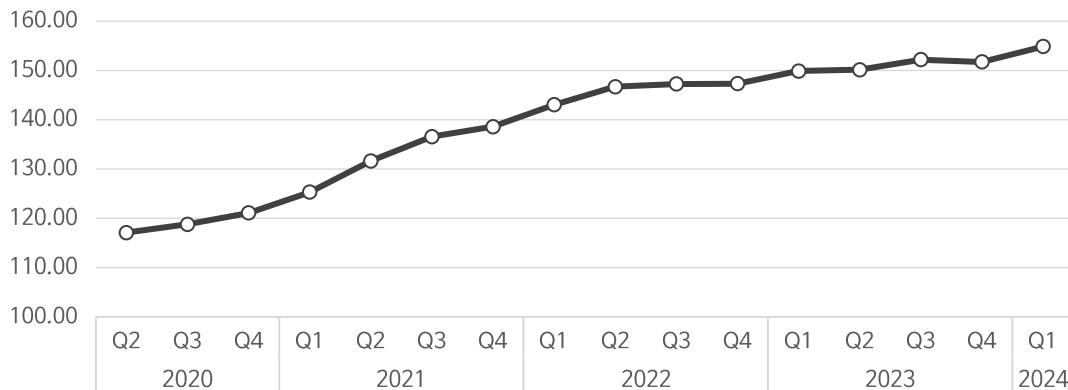
CPI 소비자물가지수

2024년 1분기 113.62
QoQ 0.7%p ▲ , YoY_3m 3.0%p ▲

BSI* 기업 경영자들의 경기에 대한 판단과 전망 계획들을 설문조사를 통해 작성하는 지표 지수

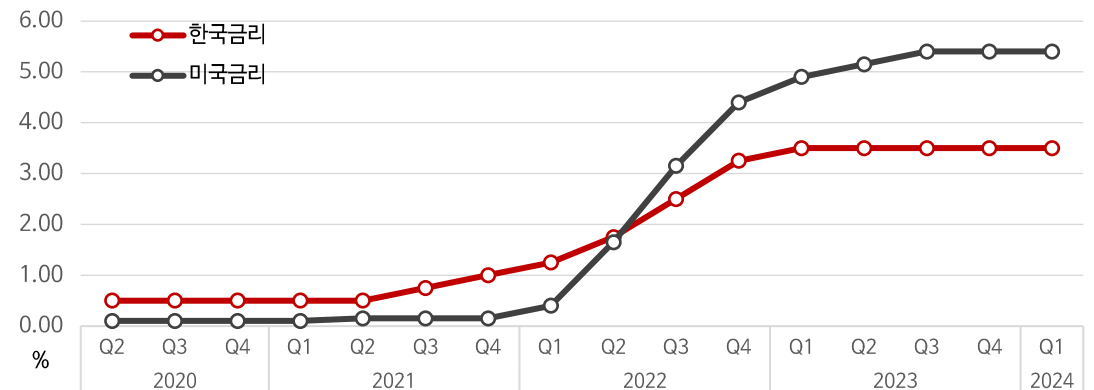
▶ 건설공사비지수

건설비공사지수 2015 = 100



▶ 기준금리(한국/미국)

출처 : 한국부동산원, 한국은행, KOSIS, Board of Governors of Federal Reserve System

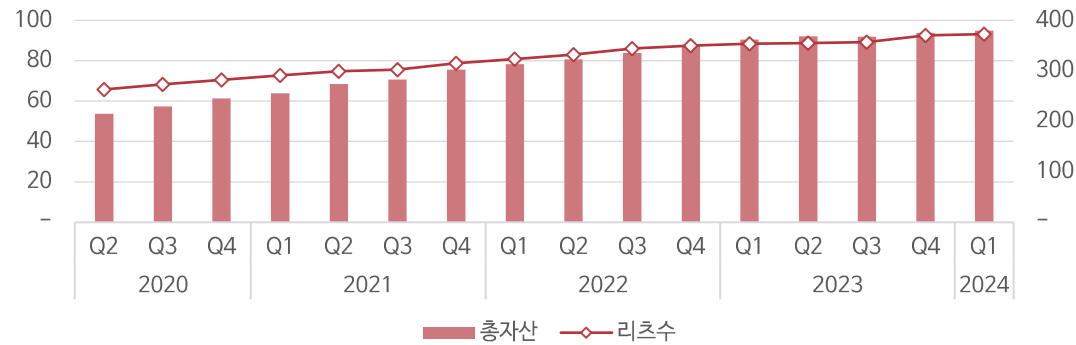


리츠 RETIS

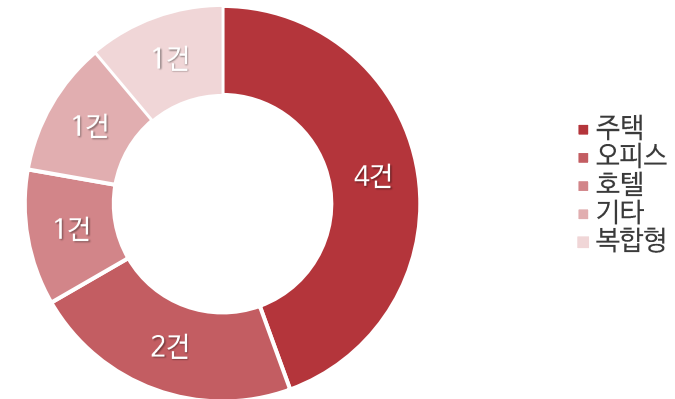
- 당분기 총 리츠 수 373건으로 전분기 대비 1.2% 증가, 자산총계 95.0조 원으로 전분기 대비 1.2% 증가하였다.
- 2024년 1분기 인가 받은 리츠는 총 9건으로 주택 4건, 오피스 2건, 호텔 1건, 기타·복합형 각 1건으로 설정되었다.
- 2024년 2월 리츠 배당기준 개선과 AMC 설립기간 단축 등 ‘부동산투자회사법’ 개정안이 국회 본회의를 통과하는 등 투자심리가 위축된 리츠 시장이 개선 될 것으로 전망된다.

▶ 리츠 총 자산 및 리츠 수

좌. 거래금액:조 원 / 우. 거래건수:개

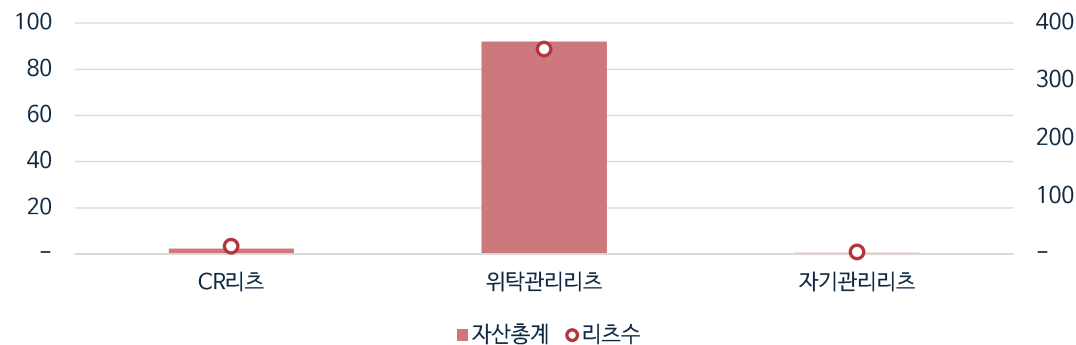


▶ 신규 설립 투자 대상



▶ 유형 별 리츠

좌. 거래금액:조 원 / 우. 거래건수:개



	Q4 2023		Q1 2024		QoQ
유형별리츠	총자산	리츠수	총자산	리츠수	총자산기준
CR리츠	2.4조 원	14개	2.4조 원	14개	-
위탁관리리츠	90.9조 원	352개	92.0조 원	355개	1.2% ▲
자기관리리츠	0.6조 원	4개	0.6조 원	4개	-
국내 리츠	93.9조 원	370개	95.0조 원	373개	1.2% ▲

*CR리츠(기업구조조정리츠) : 투자대상이 기업구조조정용 부동산으로 한정

*위탁관리리츠 : 리츠 운용을 외부 자산관리회사가담당하는 명목회사형

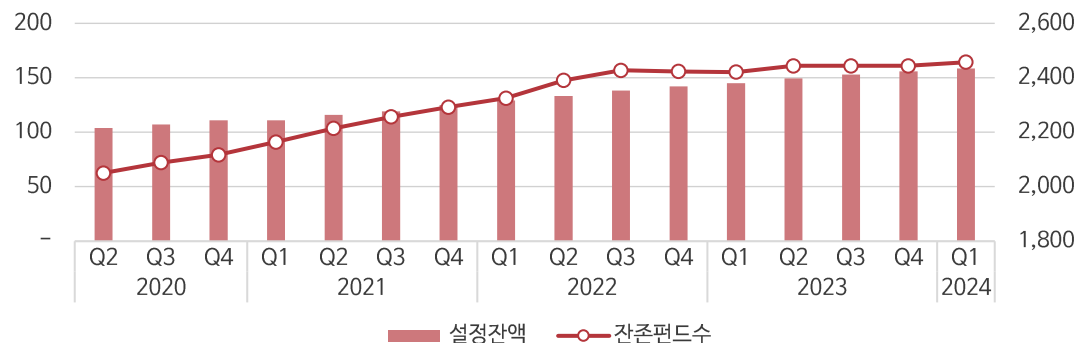
*자기관리리츠 : 상근 임직원이 직접 부동산 투자, 운용을 담당하는 상법상 주식회사

펀드 REF

- 당분기 기준 설정된 부동산 펀드 수 2,457건으로 전분기 대비 0.5% 증가, 총 설정 잔액은 158조 5,094억 원으로 전분기 대비 1.7% 증가하였다.
 - 신규 설정된 부동산 펀드 수는 49건으로 전분기 대비 10건 감소, 총 설정 금액은 1조 3,942억 원으로 전분기 대비 32.6% 감소하였다.
 - 2024년 1분기 기준 운용사별 부동산펀드 설정금액을 보면 이지스자산운용이 22조 5,145억 원이 설정되어 가장 높았다.
- 이어서 삼성에스알에이자산운용 13조 4,992억 원, 미래에셋자산운용 9조 7,294억 원 순으로 설정되었다.

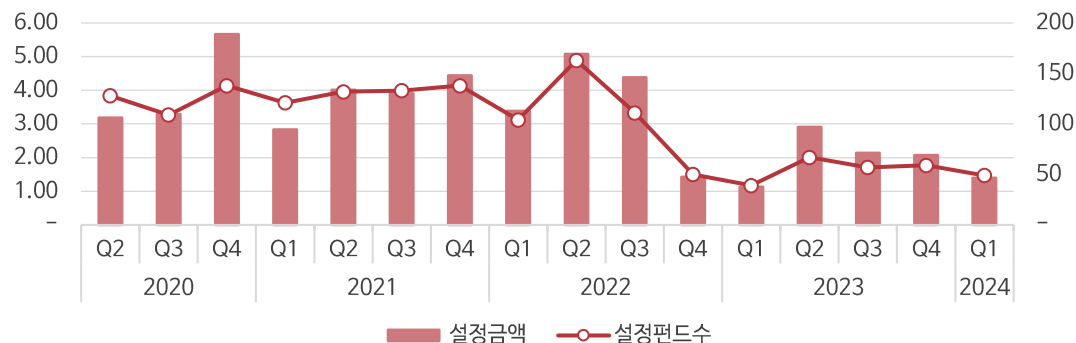
▶ 펀드 총 자산 및 펀드 수

좌. 거래금액:조 원 / 우. 거래건수:개

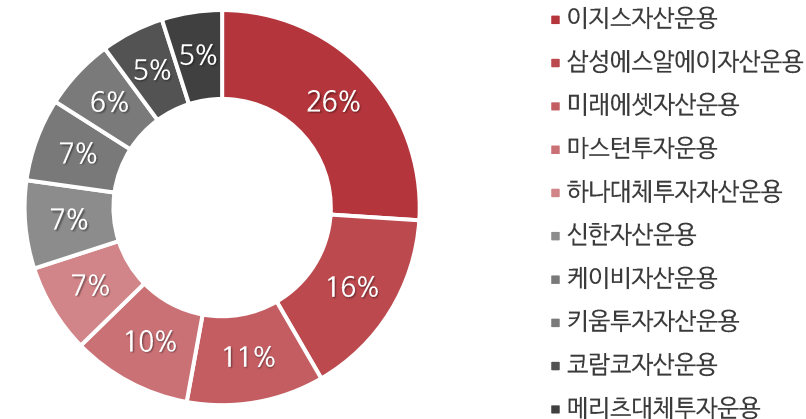


▶ 신규 설정 펀드 수 및 설정금액

좌. 거래금액:조 원 / 우. 거래건수:개



▶ 설정금액 순위



	Q4 2023		Q1 2024		QoQ
부동산펀드	총설정액	펀드수	총설정액	펀드수	총설정액기준
투자신탁	140.2조 원	2,194개	142.7조 원	2,201개	1.8% ▲
투자회사	10.5조 원	144개	10.7조 원	156개	2.0% ▲
투자유한회사	5.1조 원	100개	5.1조 원	100개	0.2% ▼
국내 펀드	155.8조 원	2,444개	158.5조 원	2,457개	1.7% ▲

REITs 및 REF 현황

▶ REITs 영업인가 현황

	투자대상	부동산투자회사	투자위치
24.01.05	기타	(주)우리성남북정대토위탁관리부동산투자회사	경남 성남 소재 지식산업센터
24.01.12	주택	(주)카이트제이십오호위탁관리부동산투자회사	울산 중구 소재 임대주택
24.02.08	오피스	(주)코람코가치투자제4의6호위탁관리부동산투자회사	서울 강남 소재 오피스(아크플레이스)
24.02.08	오피스	(주)케이비스타멀티에셋제1호위탁관리부동산투자회사	서울 종로 소재 오피스
24.02.16	주택	하월곡동대한제43호위탁관리부동산투자회사	서울 성북 소재 임대주택
24.02.22	복합형	(주)신한광화문지타워위탁관리부동산투자회사	서울 종로 소재 복합형(G타워)
24.02.22	호텔	주식회사 키움코어호텔제1호위탁관리부동산투자회사	서울 마포구 소재 호텔
24.02.23	주택	(주)이베데스다대한제8호위탁관리부동산투자회사	충남 천안 소재 임대주택
24.03.27	주택	대신재팬레지던스리츠제1호위탁관리부동산투자회사	일본 도쿄 소재 임대주택(지분증권)

▶ REF 신규설정 현황

설정일	투자지역	자산운용사	펀드명	설정원본 (백만원)
24.02.15	해외	케이비자산운용	KBKBSTAR글로벌리얼티인컴부동산상장지수투자신탁(재간접형)	40,000
24.02.27	해외	엘비자산운용	LB스코트랜드일반사모부동산투자신탁29(2종)	43,843
24.02.28	해외	엘비자산운용	LB스코트랜드일반사모부동산투자신탁29(1종)	5,390
24.03.04	국내	삼성자산운용	삼성KODEX한국부동산리츠인프라부동산상장지수투자신탁(재간접형)	32,578
24.03.29	국내	엘비자산운용	엘비일반사모부동산투자회사52	21,937
24.03.29	국내	엘비자산운용	엘비일반사모부동산투자회사53	3,871

*금융투자협회에 공시되지 않은 사모펀드는 제외함

서울 상업용 시장 동향

임대시장 조사개요

조사대상

임대시장 업무시설 및 업무복합시설 (출처: 전화조사, 홍보자료)

표본수

	■ SBD	■ CBD	■ GBD	■ YBD	■ ETC
표본(건)	2,352	290	1,439	243	380
연면적(㎡)	31,996,742	7,548,137	11,584,247	6,166,958	6,697,400
연면적(py)	9,679,014	2,283,311	3,504,235	1,865,505	2,025,963

조사기간

2024년 1월 1일 ~ 2024년 3월 31일

조사지역

서울 전역

NOC

Net Occupancy Cost 전용면적 1py(3.3㎡)를 임대할 때 필요한 월 총 비용

$$\text{NOC} = (\text{보증금} * \text{이자율} / 12 + \text{임대료} + \text{관리비}) / \text{전용면적}$$

증감률 용어

용어	전기 대비 증감률	의미
QoQ(Quarter on Quarter)		전분기 대비 증감률
YoY_3m(Year on Year_3month)	Chg.	전년도 동분기 대비 증감률
YoY_12m(Year on Year_12month)		전년(1년 누적치) 대비 증감률

건물규모 분류 기준

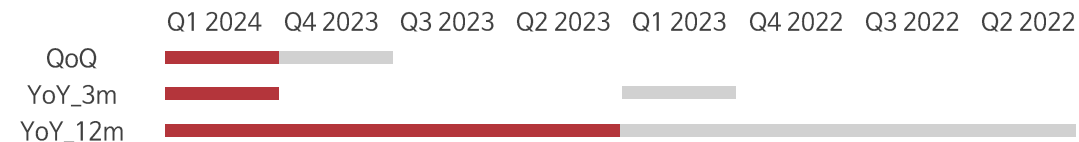
규모	연면적
■ 프라임 (P)	15,000py / 49,587㎡ 이상
■ 대형 (S)	10,000py / 33,058㎡ 이상
■ 중대형 (A)	5,000py / 16,529㎡ 이상
■ 중소형 (B)	1,000py / 3,306㎡ 이상
■ 소형 (C)	1,000py / 3,306㎡ 미만

권역

권역	세부지역
 CBD	중구, 종로구
 GBD	강남구, 서초구
 YBD	영등포구, 마포구
 ETC	그 외 지역

현재 데이터

비교 데이터



서울 상업용
전체 공급량

- +

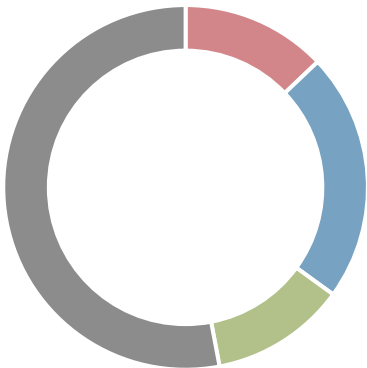
서울 전 지역 내 공급되어 있는 1,000㎡이상 상업용 부동산은 총 25,559건, (41,289,248py/136,493,382㎡)로 전분기 대비 공급 면적은 소폭 상승하였다.
- +

1,000㎡이상 상업용 부동산의 공급은 전분기 대비 상승하고, ETC 권역 내 프라임(P) 공급 4건의 영향으로 공급 면적이 가장 높은 것으로 조사되었다.
- +

건축 재고량은 19개 구역으로 묶인 ETC 권역과 비슷한 공급면적을 3개 주요 권역인 GBD(22%), CBD(13%), YBD(12%)순으로 총 48%를 차지하고 있다.

	서울 전 지역 전체 공급 면적		전분기 대비 공급 면적 증감	
	41,289,248py / 136,493,382㎡		262,769py / 868,658㎡ ▲	
	CBD	GBD	YBD	ETC
전체 공급면적(py)	5,327,082	9,119,653	4,965,413	21,877,099
전체 공급면적(㎡)	17,610,188	30,147,613	16,414,588	72,320,988
QoQ(py)	2,926 ▲	3,497 ▲	46,739 ▲	134,959 ▲
QoQ(㎡)	9,673 ▲	11,560 ▲	154,509 ▲	446,146 ▲

	서울 전 지역 전체 공급건수		전분기 대비 전체 공급건수 증감	
	25,559건		20건 ▲	
	CBD	GBD	YBD	ETC
전체 공급(건)	2,362	6,789	2,351	14,037
QoQ	1 ▲	6 ▲	5 ▲	8 ▲
▶ 권역 별 공급면적 비율				
서울 전 지역 부동산면적 비율: %				



권역	면적 (1,000py)	면적 (1,000㎡)	비율
CBD	5,327	17,610	13%
GBD	9,120	30,149	22%
YBD	4,965	16,413	12%
ETC	21,877	72,321	53%
서울	41,289	136,493	100%

서울 상업용 신규 공급량

- 서울 전 지역 내 공급되어 있는 1,000㎡이상 상업용 부동산 중 당분기 신규 공급 건수는 73건, (262,769py/868,658㎡)로 전분기 대비 공급 면적은 (63,258py/209,117㎡)상승하였다.
- 서울 전 권역 중 ETC 권역 내 신규 공급 건수가 유일하게 줄어들었지만, 프라임(P) 공급 4건의 영향으로 공급 면적이 가장 높은 것으로 조사되었다.

서울 전 지역 신규 공급 면적

262,769py / 868,658㎡

전분기 대비 신규 면적 증감

63,258py / 209,117㎡▲

서울 전 지역 신규 공급 건

73건

전분기 대비 신규 공급 건 증감

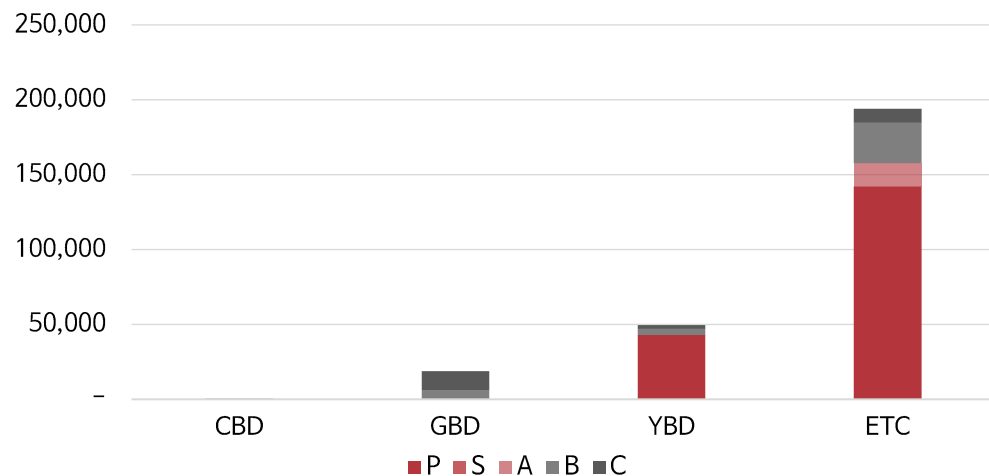
4건▲

	CBD	GBD	YBD	ETC
신규 공급면적(py)	346	18,706	49,637	194,081
신규 공급면적(㎡)	1,144	61,838	164,089	641,590

	CBD	GBD	YBD	ETC
신규 공급건수(건)	1	30	8	34

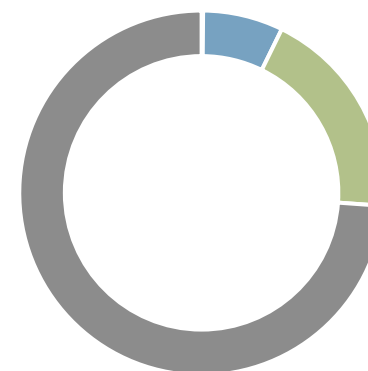
▶ 권역 별 건축물 공급 면적

공급면적: 3.3㎡



▶ 권역 별 공급면적 비율

서울 전 지역 부동산면적 비율: %



권역	면적 (1,000py)	면적 (1,000㎡)	비율
CBD	346	1,144	0%
GBD	18,706	61,838	7%
YBD	49,637	164,089	19%
ETC	194,081	641,590	74%
서울	262,769	868,658	100%

서울 상업용 신규 공급 권역별 비교

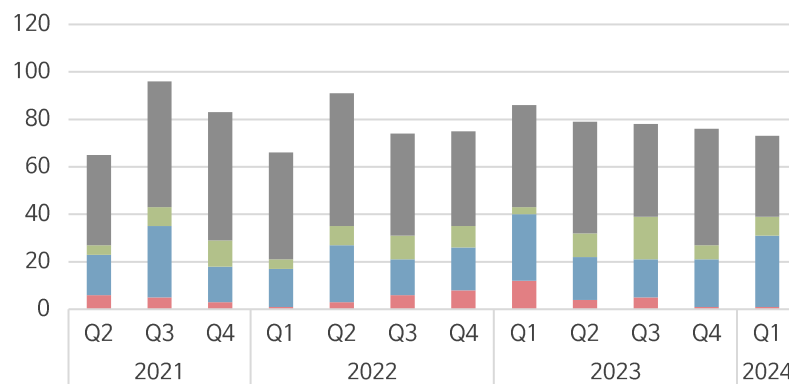
- 2024년 1분기에 준공된 서울 상업용 부동산은 총 73건으로 전분기 대비 4건 상승하였고, 신규 공급 면적은 (262,769py/868,658㎡)로 전분기 대비 (63,258py/205,812㎡) 상승하였다.
- 최근 3여년 간 CBD 권역의 신규 공급 상업용 부동산은 평균적으로 하락하는 추세를 보이며, 지난 3년간 당분기에 가장 낮은 공급량을 보이는 것으로 조사되었다.
- ETC 권역의 신규 공급 상업용 부동산은 증가하는 추세를 보이며, 서울 전체 신규 상업용 부동산 공급량 또한 최근 3여년 간 가장 높은 공급면적을 보인 것으로 조사되었다.



▶ 권역별 신규 공급 건물 수 추이

공급 건 수: 건

권역	총 공급 (건)	전분기 대비 공급 (건)
CBD	1	-
GBD	30	12 ▲
YBD	8	3 ▲
ETC	34	11 ▼
서울 전체	73	4 ▲

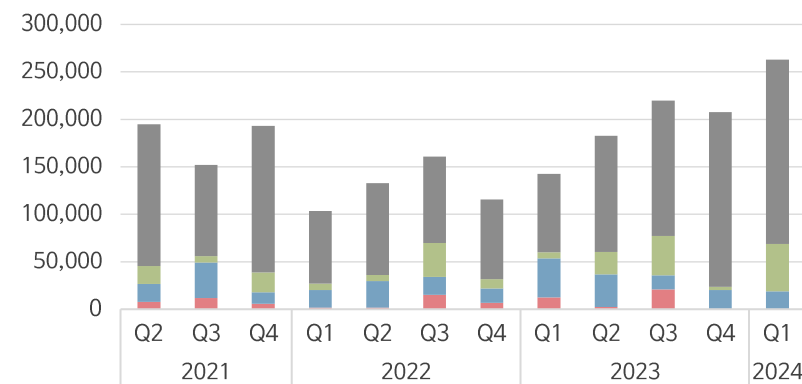


■ CBD ■ GBD ■ YBD ■ ETC

▶ 권역별 신규 공급 면적 추이

공급면적: 3.3㎡

권역	총 공급 면적(py)	총 공급 면적(㎡)	QoQ(py/㎡)
CBD	346	1,144	73 ▼ 241 ▼
GBD	18,706	61,838	407 ▼ 1,345 ▼
YBD	49,637	164,089	46,871 ▲ 154,945 ▲
ETC	194,081	641,590	16,867 ▲ 55,759 ▲
서울 전체	262,769	868,658	63,258 ▲ 209,117 ▲



■ CBD ■ GBD ■ YBD ■ ETC

서울 상업용 신규 공급 건물규모별 비교

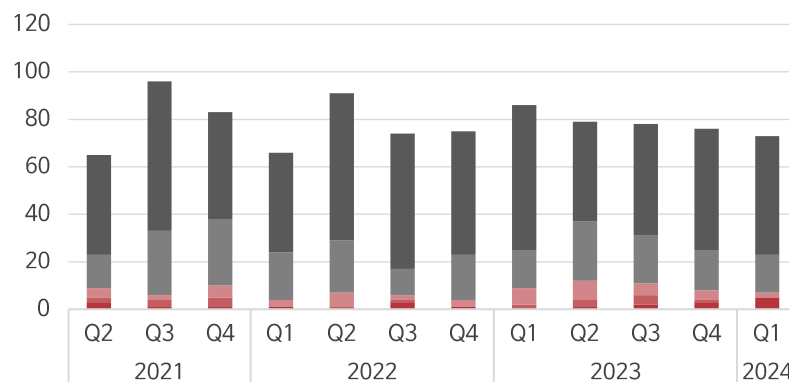
- 2024년 1분기 서울 내 준공된 프라임(P) 규모의 상업용 부동산은 총 5건으로 전분기 대비 1건 상승하며, 공급 면적은 (184,861py/611,111㎡)으로 조사되었다.
- 2024년 1분기 신축 건물 중 연면적이 가장 큰 업무시설은 YBD의 TP TOWER(42,862py/141,653㎡), ETC의 팩토리얼 성수 (6,371py/21,061㎡)로 조사되었다.
- 연면적 공급이 가장 큰 시설은 ETC의 교육연구시설 마곡 이랜드 글로벌 R&D센터(76,531py/252,995㎡), 가산 어반워크,II 각 (27,743py/917121㎡)와 (18,638py/61,613㎡) 로 총 (46,381py/153,326㎡)가 공급되었다.



▶ 세부지역별 신규 공급 건물 수 추이

공급 건 수: 건

규모	총 공급 (건)	전분기 대비 공급 (건)
P	5	1▲
S	1	-
A	2	2▼
B	17	-
C	50	1▼

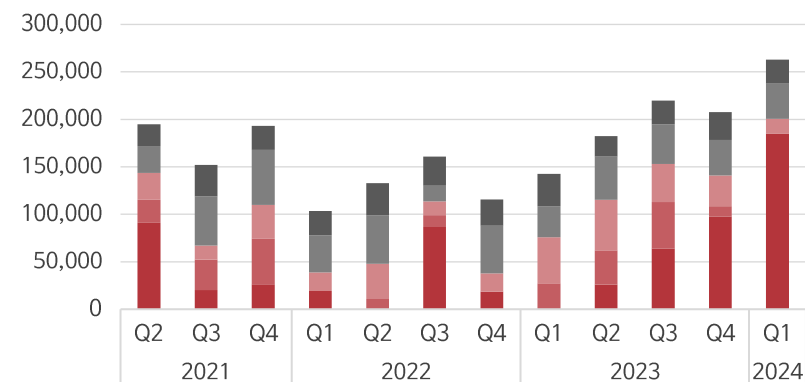


■ P ■ S ■ A ■ B ■ C

▶ 세부지역별 신규 공급 면적 추이

공급면적: 3.3㎡

권역	총 공급 면적(py)	총 공급 면적(㎡)	QoQ(py/㎡)
P	184,861	611,111	87,144▲ 288,079▲
S	-	-	10,700▼ 35,372▼
A	15,718	51,960	16,681▼ 155,144▼
B	37,157	122,833	311▼ 1,028▼
C	25,034	82,757	4,260▼ 14,083▼



■ P ■ S ■ A ■ B ■ C

서울 상업용 부동산 신규 공급 Highlights

전체 신규공급 연면적 중 TOP20 비중

TOP20의 공급면적 (88.8%)

순위	빌딩명	소재지	주용도	연면적(㎡)	연면적(py)	권역	사용승인일
1	마곡 이랜드 글로벌 R&D센터	강서구 마곡동	교육연구시설	252,996	76,531	ETC	2024-01-29
2	TP Tower	영등포구 여의도동	업무시설	141,691	42,862	YBD	2024-02-27
3	가산 여반워크I	금천구 가산동	공장	91,713	27,743	ETC	2024-03-22
4	아티스포럼	구로구 구로동	공장	63,098	19,087	ETC	2024-02-15
5	가산 여반워크II	금천구 가산동	공장	61,612	18,638	ETC	2024-03-21
6	문정역2차 SK V1	송파구 문정동	공장	30,900	9,347	ETC	2024-03-20
7	팩토리얼 성수	성동구 성수동2가	업무시설	21,060	6,371	ETC	2024-02-29
8	더써밋타워	동작구 노랑진동	공동주택	13,908	4,207	ETC	2024-03-29
9	영등포 하이퍼타워	영등포구 당산동3가	공장	13,307	4,025	YBD	2024-02-29
10	KS한국고용정보 강동사옥	강동구 고덕동	업무시설	13,045	3,946	ETC	2024-01-15
11	S 그라운드	강동구 고덕동	업무시설	10,787	3,263	ETC	2024-03-27
12	서울 AI 허브	서초구 우면동	교육연구시설	10,020	3,031	GBD	2024-02-02
13	성수씨에프타워(성수CF-TOWER)	성동구 성수동2가	공장	8,611	2,605	ETC	2024-03-15
14	DMC금호리첸시아 몰	서대문구 남가좌동	판매시설	7,391	2,236	ETC	2024-01-25
15	제이에스더스카이타워 3차	금천구 가산동	공장	6,448	1,951	ETC	2024-02-16
16	엔스빌딩	서초구 양재동	제2종근린생활시설	6,320	1,912	ETC	2024-01-17
17	CHIME 20	서대문구 창천동	업무시설	5,607	1,696	GBD	2024-01-24
18	J&H빌딩	강동구 강일동	제1종근린생활시설	4,780	1,446	ETC	2024-01-26
19	원에디션 강남 401동 근린생활시설	강남구 역삼동	제2종근린생활시설	4,275	1,293	GBD	2024-02-06
20	서울가락본동우체국	송파구 가락동	업무시설	3,567	1,079	ETC	2024-02-21
Top 20 공급면적				771,137 ㎡	233,269 py		

서울 상업용 부동산 임대 시장

서울 전역(SBD) 임대 시장

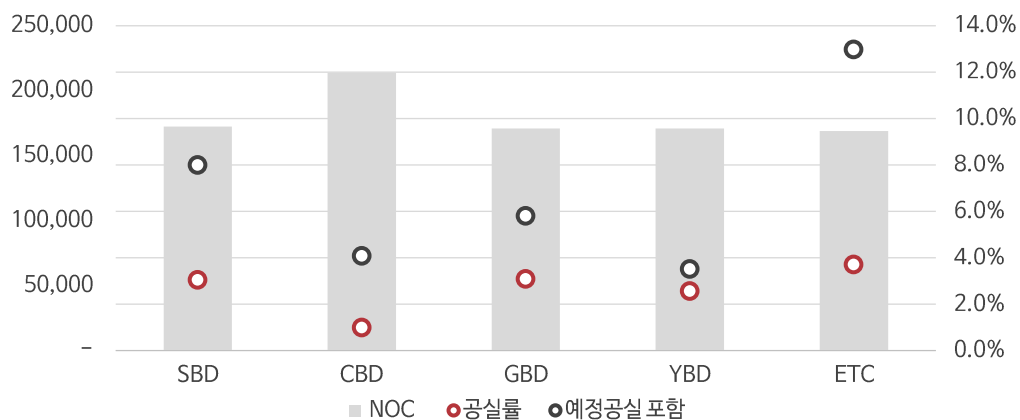
- 서울의 공실률은 3%, 평균 NOC는 172,496원으로 조사되었다. CBD가 NOC 213,712원으로 가장 높았고, 마곡의 CP블록들이 준공되면 공실률은 상승할 것으로 예상된다.
- YBD에 TP타워와 앵커원 2건의 프라임 빌딩이 완공되었으나 신한, 키움, 우리, 타임폴리오, 유안타 등 금융기관들의 입주로 YBD의 공실률에는 크게 영향을 주지 않았다.
- 고려아연이 GBD에서 CBD로, 알리익스프레스가 CBD에서 GBD로, 유안타증권과 우리종합금융이 CBD에서 YBD로 이전하는 등 주요 기업의 권역 이전이 관찰되었다.

	SBD	CBD	GBD	YBD	ETC
NOC(원)	172,496	213,712	171,012	170,826	168,976
공실률	3.0%	1.0%	3.1%	2.6%	3.7%
예정공실포함	8.0%	4.1%	5.8%	3.5%	13.0%

	SBD	P	S	A	B	C
NOC(원)	172,496	265,010	246,476	210,860	165,864	130,462
공실률	3.0%	1.5%	1.4%	3.3%	6.2%	8.9%
예정공실포함	8.0%	7.8%	6.8%	7.0%	9.3%	11.7%

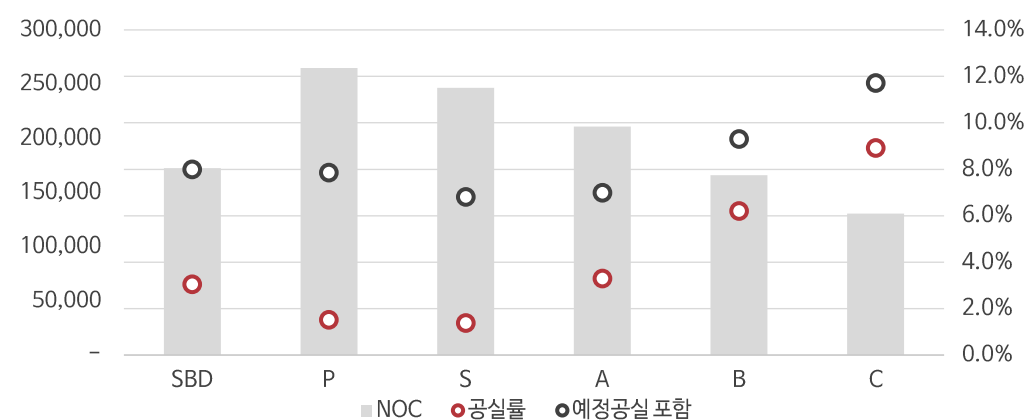
▶ 세부권역 별 공실률 및 NOC

좌: NOC:원



▶ 건물규모 별 공실률 및 NOC

좌: NOC:원



서울 상업용 부동산 임대 시장

CBD 임대 시장

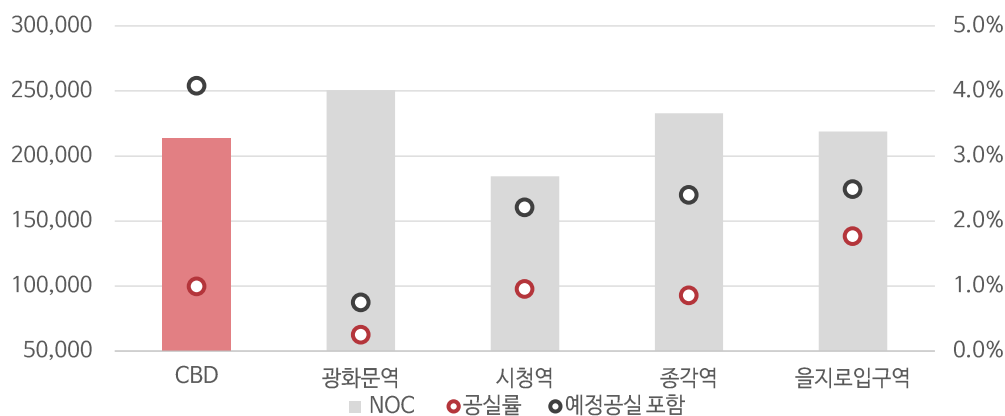
- ✚ CBD 권역 내에서는 광화문역인근의 NOC가 250,691원으로 가장 높게 측정되었고, 공실률 또한 0.3%로 가장 낮은 수치로 조사되었다.
- ✚ 프라임(P)과 대형(S) 오피스는 각각 공실률 0%, 0.3%로 매우 낮은 공실률을 기록하고 있으며, 중대형(A) 오피스 역시 0.5%로 낮은 공실률을 보이고 있다.
- ✚ 부영태평빌딩에서 8개층을 사용하던 신한은행이 옆 건물인 삼성본관빌딩으로 이전하였고, 종로타워에 메리츠화재가 사용중인 2개층 (1,640py/5,421㎡)의 면적이 4분기에 임대시장에 나올 예정이다.

	CBD	광화문역	시청역	종각역	을지로입구역
NOC(원)	213,712	250,691	184,390	232,953	218,950
공실률	1.0%	0.3%	1.0%	0.9%	1.8%
예정공실포함	4.1%	0.7%	2.2%	2.4%	2.5%

	CBD	P	S	A	B	C
NOC(원)	213,712	305,113	259,681	222,599	159,420	161,832
공실률	1.0%	0.0%	0.3%	0.5%	6.4%	17.6%
예정공실포함	4.1%	1.6%	2.1%	14.2%	6.4%	18.9%

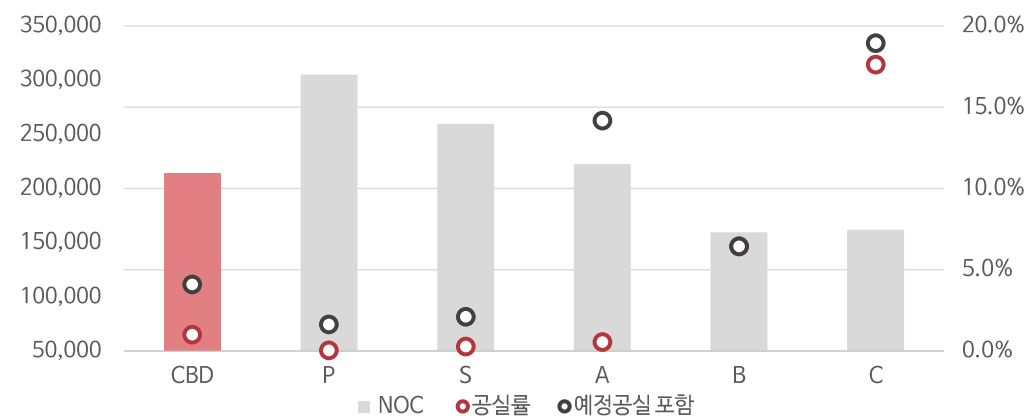
▶ 세부권역 별 공실률 및 NOC

좌: NOC:원



▶ 건물규모 별 공실률 및 NOC

좌: NOC:원



서울 상업용 부동산 임대 시장

GBD 임대 시장

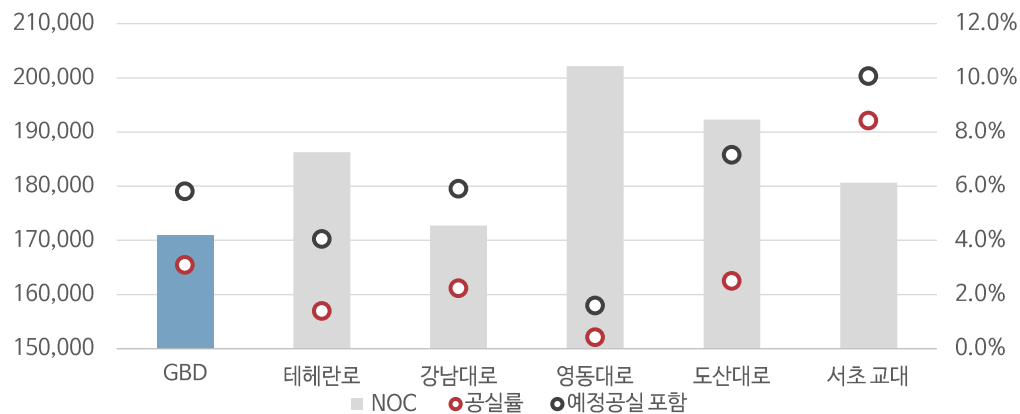
- ▶ 프라임(P)과 대형(S) 오피스는 각각 공실률 0.3%, 2.0%로 매우 낮은 공실률을 기록하고 있으며, 중대형(A) 오피스 역시 3.6%로 낮은 공실률을 보이고 있다.
- ▶ 백영논현센터에 IS동서가 입주하며 5개층 (1,850py/6,116㎡)의 공실이 해소되었고, 아주빌딩에 볼트테크코리아, 건설공제조합 서울금융센터, 데일리파트너스 등이 입주하며 3개층 (1,110py/3,669㎡)의 면적이 해소되었으며, 익성논현빌딩에도 라이프워크 본사가 이전하며 11개층 (1,090py/3,603㎡)의 공실이 모두 해소되었다.
- ▶ 고려아연이 CBD 그랑서울로 이전을 결정하여 현재 영풍빌딩에서 사용중인 9개층 (2,370py/7,835㎡)의 면적이 하반기에 임대시장에 추가될 예정이다.

	GBD	테헤란로	강남대로	영동대로	도산대로	서초교대
NOC(원)	171,012	186,293	172,709	202,139	192,318	180,642
공실률	3.1%	1.4%	2.2%	0.4%	2.5%	8.4%
예정공실포함	5.8%	4.0%	5.9%	1.6%	7.2%	10.1%

	GBD	P	S	A	B	C
NOC(원)	171,012	298,294	295,279	257,309	177,383	131,411
공실률	3.1%	0.3%	2.0%	3.6%	4.3%	7.0%
예정공실포함	5.8%	1.1%	4.2%	8.3%	7.6%	9.9%

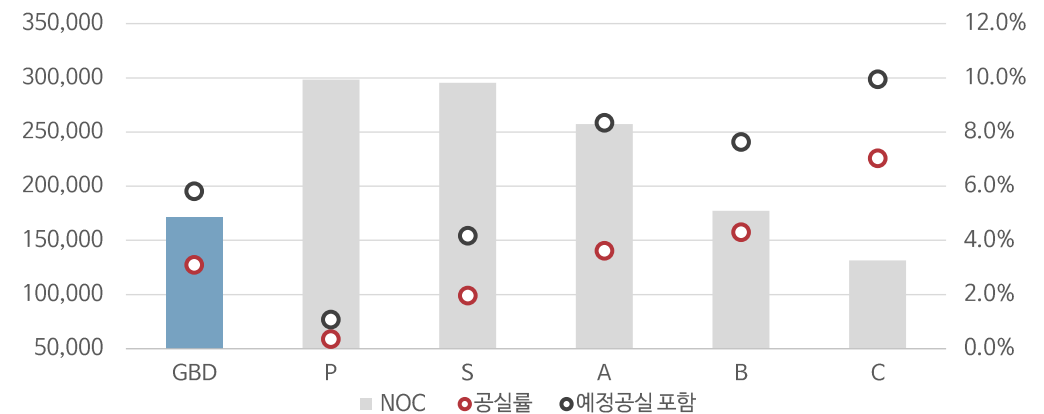
▶ 세부권역 별 공실률 및 NOC

좌: NOC:원



▶ 건물규모 별 공실률 및 NOC

좌: NOC:원



서울 상업용 부동산 임대 시장

YBD 임대 시장

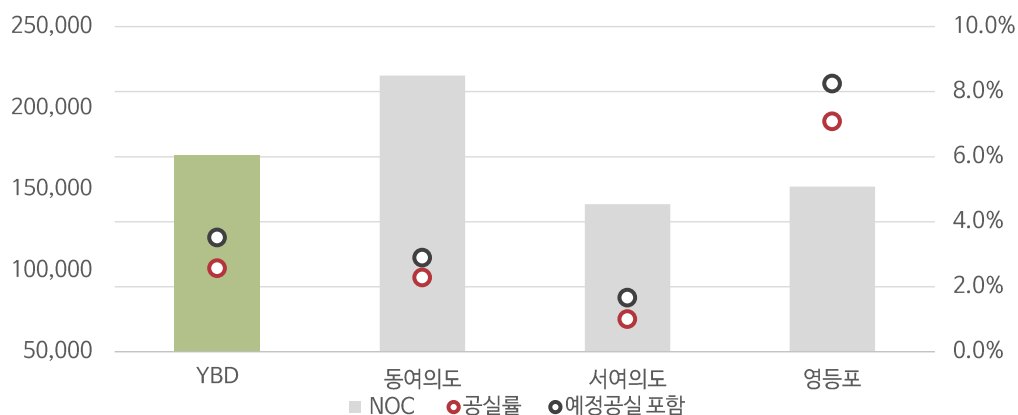
- YBD 권역 내에서는 동여의도의 NOC가 219,874원으로 가장 높게 측정되었다. 반면 공실률은 서여의도가 1.0%로 가장 낮은 수치를 보이고 있다.
- TP타워에 신한자산운용에서 19개층 (19,060py/63,008㎡), 키움투자자산운용에서 9개층 (8,670py/28,661㎡), 우리종합금융에서 3개층 (2,940py/9,719㎡), 타임폴리오자산운용에서 2개층 (1,920py/6,347㎡)에 입주하였고, 앵커원에는 유안타증권에서 13개층(7,290py/24,099㎡), 유진자산운용에서 2개층 (1,270py/4,198㎡)에 입주하였다.

	YBD	동여의도	서여의도	영등포
NOC(원)	170,826	219,874	171,012	170,826
공실률	2.6%	2.3%	1.0%	7.1%
예정공실포함	3.5%	2.9%	1.7%	8.2%

	YBD	P	S	A	B	C
NOC(원)	170,826	235,330	204,323	172,540	146,713	121,892
공실률	2.6%	2.6%	1.6%	2.2%	3.7%	9.5%
예정공실포함	3.5%	3.1%	3.1%	3.3%	6.0%	10.4%

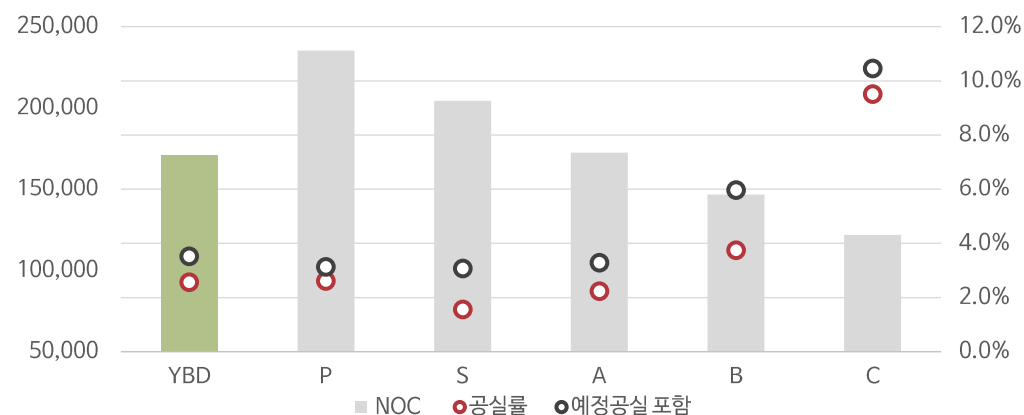
▶ 세부권역 별 공실률 및 NOC

좌: NOC:원



▶ 건물규모 별 공실률 및 NOC

좌: NOC:원



서울 상업용 부동산 임대 시장

ETC 임대 시장

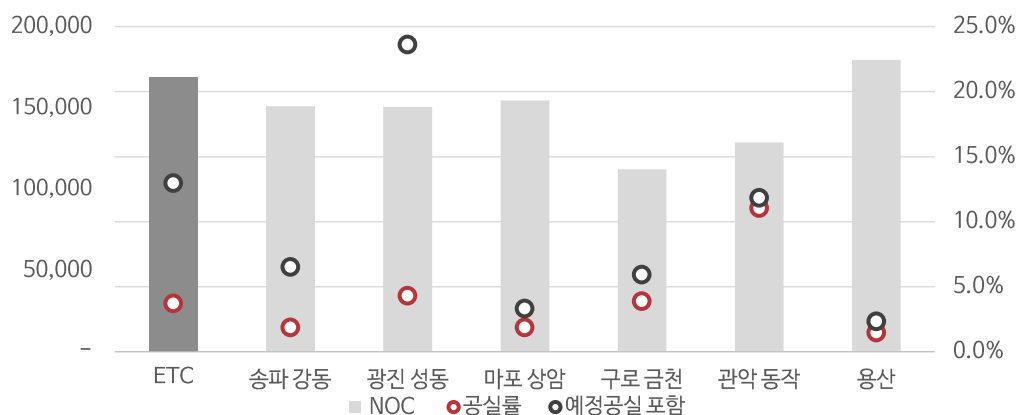
- ETC 권역 내에서는 용산의 NOC가 179,542원으로 가장 높게 조사되었다. 공실률 또한 1.5%로 가장 낮은 수치를 보였다.
- 케이스퀘어 사당에 넵툰코리아, 제일건설 등의 임차인이 입주하며 (3,690py/12,198㎡)공실이 해소되었고, 새로 지어진 팩토리얼 성수에 슈퍼셀과 올리브영 등의 임차인이 입주하며 모든 공실이 해소되었다.힐라코리아가 강동 이스트센트럴타워에서 성북 다홍빌딩으로 이전하며 8개층 (1,670py/5,521㎡)의 공실이 해소되었다.

	ETC	송파강동	광진 성동	마포 상암	구로 금천	관악 동작	용산
NOC(원)	168,976	151,098	150,636	154,520	112,274	128,759	179,542
공실률	3.7%	1.9%	4.3%	1.9%	3.9%	11.0%	1.5%
예정공실포함	13.0%	6.5%	23.6%	3.3%	5.9%	11.8%	2.3%

	ETC	P	S	A	B	C
NOC(원)	168,976	253,080	219,736	182,264	144,976	120,854
공실률	3.7%	1.8%	1.0%	4.0%	11.0%	17.8%
예정공실포함	13.0%	14.5%	12.4%	6.0%	14.3%	20.9%

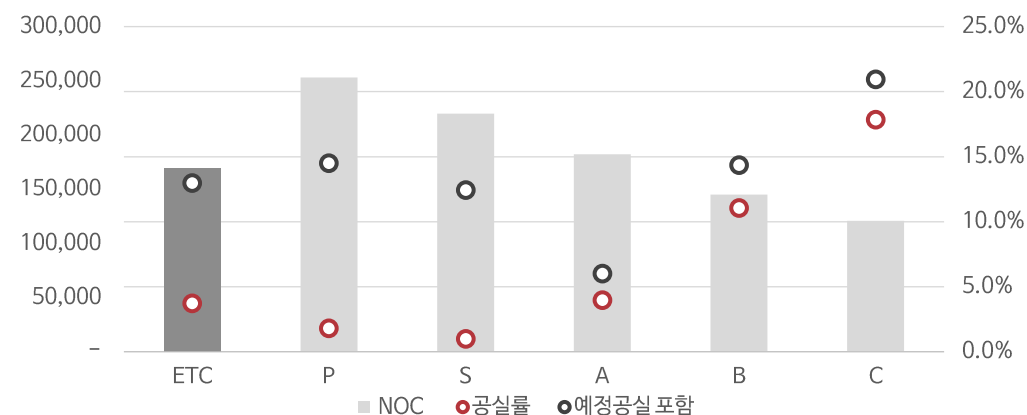
세부권역 별 공실률 및 NOC

좌: NOC:원



건물규모 별 공실률 및 NOC

좌: NOC:원



서울 상업용 부동산 임대 Highlights

※ 면적 단위: 3.3㎡, 금액 단위: 원, 데이터 기준: 2024년 3월

순위	빌딩명	소재지	연면적	공실임대면적	공실전용면적	기준층 임대료	평당관리비	권역	입주가능 시기
1	원그로브 (마곡 CP4)	강서구 마곡동	93,695	93,695	45,049	98,500	37,000	ETC	24. 09
2	케이스퀘어 마곡(마곡 CP3-2)	강서구 마곡동	48,184	41,309	20,660	95,000	43,000	ETC	24. 09
3	이스트폴타워	광진구 자양동	29,228	29,228	14,844	109,000	43,000	ETC	25. 03
4	르웨스트 C동 (마곡 CP1)	강서구 마곡동	15,339	15,339	7,099	92,000	40,000	ETC	24. 09
5	르웨스트 A동 (마곡 CP1)	강서구 마곡동	14,770	14,695	7,135	94,000	42,000	ETC	24. 09
6	INNO88	종로구 운니동	12,021	12,021	7,236	155,000	55,000	CBD	25. 06
7	프로젝트107	중구 초동	11,755	11,754	6,459	156,000	55,000	ETC	25. 01
8	르웨스트 B동 (마곡 CP1)	강서구 마곡동	14,960	11,156	5,516	64,000	30,000	ETC	24. 09
9	르웨스트 D동 (마곡 CP1)	강서구 마곡동	11,148	9,782	4,781	92,000	40,000	ETC	24. 09
10	부영태평빌딩	중구 태평로2가	26,524	9,151	5,267	123,900	48,300	ETC	24. 03
11	센터포인트 강남	강남구 역삼동	8,182	8,182	4,471	170,000	45,000	GBD	24. 09
12	이스트센트럴타워	강동구 천호동	30,378	8,076	5,046	95,000	44,000	ETC	24. 05
13	충무로15빌딩	중구 충무로	6,548	6,548	4,130	130,000	45,000	ETC	24. 06
14	앵커원	영등포구 여의도동	17,459	6,314	3,678	115,000	45,000	YBD	24. 03
15	골든브릿지	서대문구 충정로3가	9,648	5,744	3,180	119,000	41,000	ETC	24. 12
16	세미콜론 문래	영등포구 문래동3가	29,990	5,719	2,950	77,000	43,000	YBD	24. 03
17	서울시티타워	중구 남대문로5가	18,153	5,628	2,902	135,000	50,500	ETC	24. 04
18	더피나클 역삼 II	강남구 역삼동	5,050	5,055	3,206	190,000	45,000	GBD	24. 04
19	르웨스트 원스톱지원센터 (마곡 CP1)	강서구 마곡동	4,719	4,719	1,815	64,000	30,000	ETC	24. 09
20	엘루체	서초구 반포동	4,692	4,692	2,424	53,476	12,005	GBD	24. 03

서울 상업용 시장 동향

매매시장 조사개요

조사대상

매매시장 업무시설 및 업무 복합시설 (출처: 실거래가 데이터)
* 연면적평당가 조사 대상: 연면적 1,000㎡ 이상

표본수

	■ SBD	■ CBD	■ GBD	■ YBD	■ ETC
표본(건)	434	76	92	55	211
연면적(㎡)	476,356	86,916	222,257	41,065	126,118
연면적(py)	144,098	26,292	67,233	12,422	38,151

조사기간

2024년 1월 1일 ~ 2024년 3월 31일

조사지역

서울 전역

증감률 용어

용어	전기 대비 증감률	의미
QoQ(Quarter on Quarter)		전분기 대비 증감률
YoY_3m(Year on Year_3month)	Chg.	전년도 동분기 대비 증감률
YoY_12m(Year on Year_12month)		전년(1년 누적치) 대비 증감률

건물규모 분류 기준

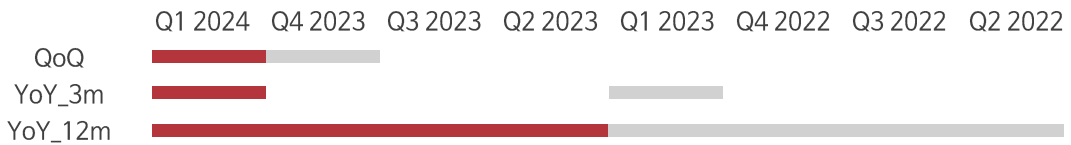
규모	연면적
■ 프라임 (P)	15,000py / 49,587㎡ 이상
■ 대형 (S)	10,000py / 33,058㎡ 이상
■ 중대형 (A)	5,000py / 16,529㎡ 이상
■ 중소형 (B)	1,000py / 3,306㎡ 이상
■ 소형 (C)	1,000py / 3,306㎡ 미만

권역

권역	세부지역
■ CBD	중구, 종로구
■ GBD	강남구, 서초구
■ YBD	영등포구, 마포구
■ ETC	그 외 지역

현재 데이터

비교 데이터



서울 매매시장 Overview

매매동향 (일반건물 거래 기준)

- + 2024년 1분기 서울의 상업용 부동산의 거래금액은 4조 8,194억 원, 거래건수는 434건으로 이는 전분기(2023년 4분기 : 3조 3,209억 원) 대비 거래금액이 45.1% 상승한 수치이다.
- + ARC PLACE, T412, 광화문G타워, 티마크 그랜드 호텔 명동 등 주요권역에서의 굵직한 거래가 영향을 미친 것으로 조사되었다.
- + “2022년 하반기 이후 얼어붙어 있던 매매시장에 약간의 활기를 되찾은 것으로 보인다.”

SBD

구분	거래금액(원)	거래건수(건)	거래면적(py)	거래면적(㎡)	연면적평당가(원)
당분기	4조 8,194억	434	144,098	476,356	3,163만
전분기	3조 3,209억	301	97,737	323,098	3,126만
QoQ	1조 4,985억 ▲	133 ▲	46,361 ▲	153,258▲	37만 ▲

YBD

구분	거래금액(원)	거래건수(건)	거래면적(py)	거래면적(㎡)	연면적평당가(원)
당분기	3,768억	55	12,422	41,065	2,791만
전분기	2,361억	34	6,370	21,057	3,776만
QoQ	1,407억 ▲	21 ▲	6,052 ▲	20,008▲	985만 ▼

ETC

구분	거래금액(원)	거래건수(건)	거래면적(py)	거래면적(㎡)	연면적평당가(원)
당분기	9,586억	211	38,151	126,118	2,006만
전분기	1조 8,647억	152	68,258	225,646	2,670만
QoQ	9,062억 ▼	59 ▲	30,107 ▼	99,528▼	664만 ▼

CBD

구분	거래금액(원)	거래건수(건)	거래면적(py)	거래면적(㎡)	연면적평당가(원)
당분기	7,621억	76	26,292	86,916	2,666만
전분기	2,082억	62	4,234	13,998	3,009만
QoQ	5,538억 ▲	14 ▲	22,058 ▲	72,919▲	343만 ▼

GBD

구분	거래금액(원)	거래건수(건)	거래면적(py)	거래면적(㎡)	연면적평당가(원)
당분기	2조 7,220억	92	67,233	222,257	3,814만
전분기	1조 119억	53	18,875	62,397	5,053만
QoQ	1조 7,101억 ▲	39 ▲	48,357 ▲	159,859▲	1,239만 ▼

서울 상업용 시장 동향

매매동향 (일반건물 거래 기준)



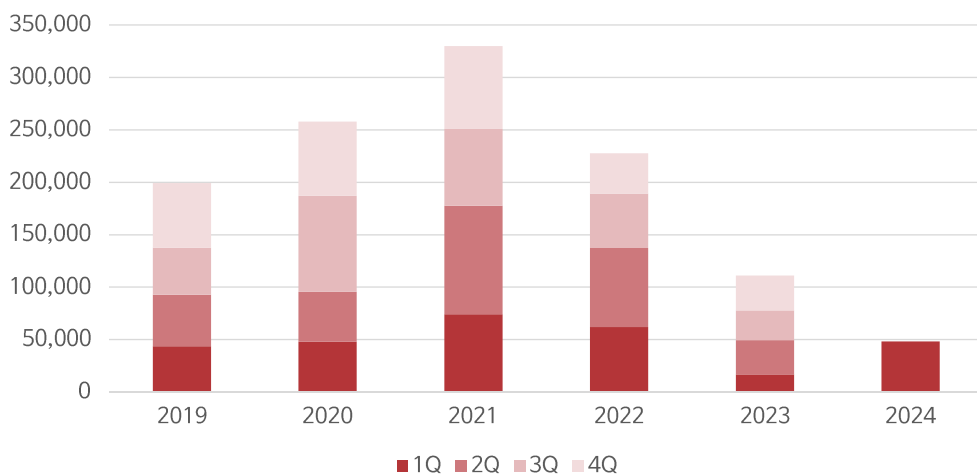
거래금액 추이 • 거래건수지수 조사개요

- ✚ 2024년 1분기 상업용 부동산 거래금액은 4조 8,194억 원으로, 전년 동기 대비 189.2% 증가한 수치이다(2023년 1분기: 1조 6,665억 원).
- ✚ 비록 큰 증가에도 불구하고, 거래가 가장 활발했던 2021년 2분기와 비교하면 여전히 절반에도 미치지 못하는 금액이다.
- ✚ 현재 2024년 1분기 거래금액은 2020년 거래금액 수준까지 회복된 것으로 보인다.

- ✚ 2024년 1분기 거래건수 지수는 67로, 2022년 2분기 이후 최고치를 기록했다.
- ✚ 이는 부동산거래가 활발해지고 있다는 신호로, 부동산 가격 상승 가능성과 자산 유동성 증가로 이어질 수 있음을 시사한다.

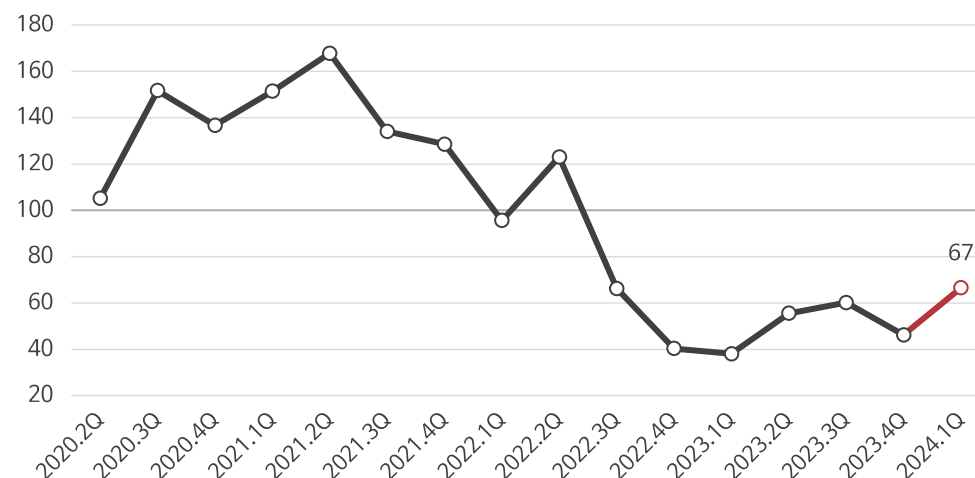
▶ 분기별 거래금액 추이

거래금액:억 원



▶ 거래건수지수

건수지수기준: 2020년~2023년평균 거래건수



서울 상업용 시장 동향

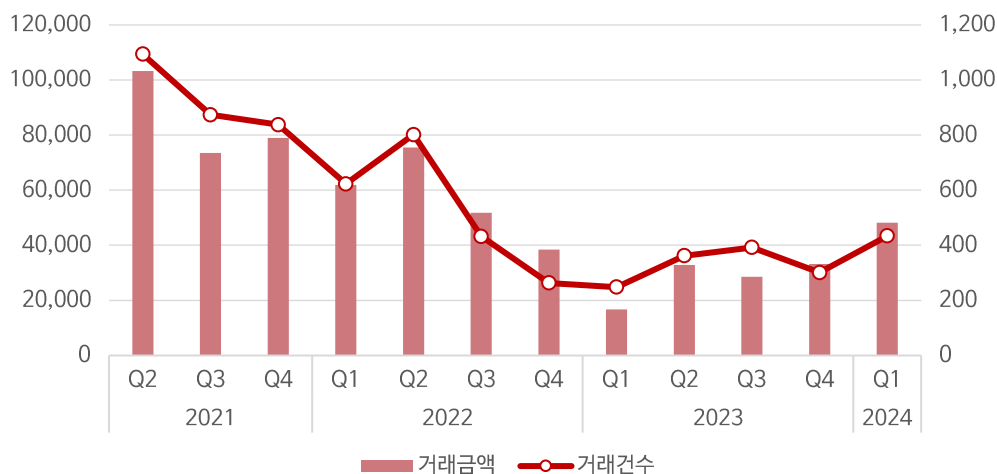
일반 • 집합 매매동향

일반건물 조사개요

- 2024년 1분기 일반건물 거래금액은 4조 8,194억 원, 거래건수는 434건으로 거래량이 저조했던 작년 대비 반등한 수치이다.
- 아크로 플레이스, T412, 광화문G타워 등 주요 거래가 이뤄지면서 이에 대한 영향으로 전분기 대비 일반건물의 거래금액이 1조 4,985억 원 상승한 것으로 보인다.

▶ 일반건물 거래금액 및 건수 동향

좌. 거래금액: 억 원 / 우. 거래건수: 건

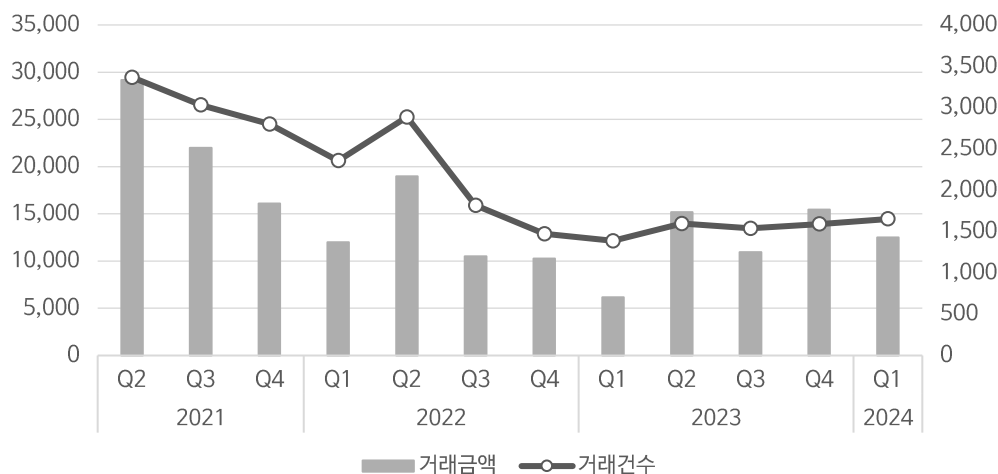


집합건물 조사개요

- 2024년 1분기 집합건물 거래금액은 1조 2,500억 원, 거래건수는 1,652건으로 전분기 대비 거래건수는 62건 증가하였으나, 거래금액은 2,934억 원 감소하였다.
- 대표적으로 인사동 문화거리, 북촌한옥마을 등 외국인 방문객이 많은 낙원동에서 숙박용도의 집합거래가 54건 이뤄졌으며, 공실률이 점점 높아지고 있어 이슈가 되고 있는 대형 복합 쇼핑몰인 충무로1가 밀리오레에서 24건의 집합거래가 이뤄졌다.

▶ 집합건물 거래금액 및 건수 동향

좌. 거래금액: 억 원 / 우. 거래건수: 건



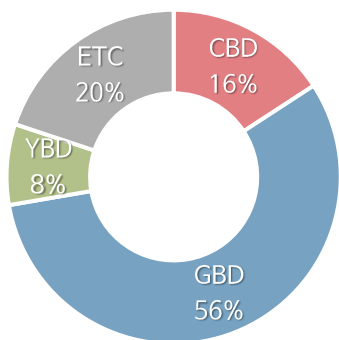
서울 상업용 시장 동향

권역별 매매동향

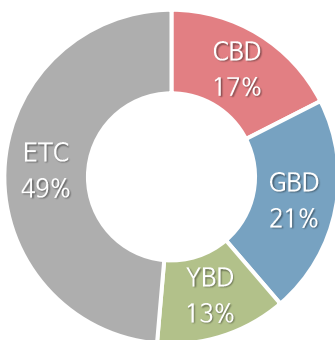
- + 당분기 서울 전체 거래금액은 4조 8,194억 원으로, 거래금액 비중은 GBD 56%, ETC 20%, CBD 16%, YBD 8%를 차지하였다.

-GBD 권역의 거래건수와 거래금액은 전분기 대비 약 73.6%(39건)와 169.0%(1조 7,101억)의 높은 상승률은 강남구 역삼동 ARC PLACE 7,917억 원, 강남구 대치동 T412 3,277억 원, 강남구 역삼동 아이콘 역삼 2,043억 등의 거래 영향으로 확인된다.
- + ETC 권역의 거래금액은 전분기 대비 약 48.6%(9,062억) 하락하였지만, 거래건수는 약 38.8%(59건) 증가하였다.
- + ETC 권역은 중소형(B)과 소형(C) 건물 규모의 거래가 주를 이루었으며, 서울 전체 소형 건물 규모 거래금액 2조 3,620억 중 약 9,167억 원이 ETC 권역 내에서 이루어진 것으로 파악됐다.

▶ 당분기 권역별 거래금액

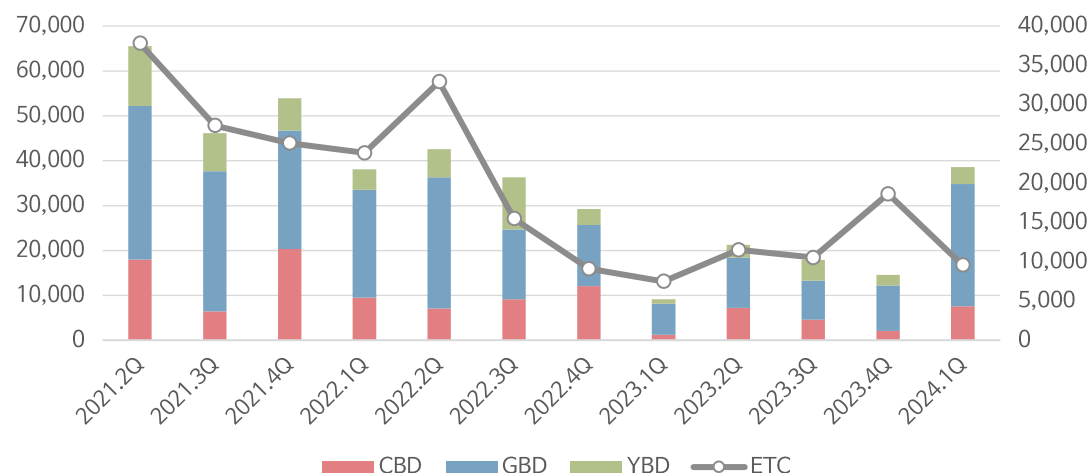


▶ 당분기 권역별 거래건수



▶ 권역별 거래금액 추이

거래금액: 억 원



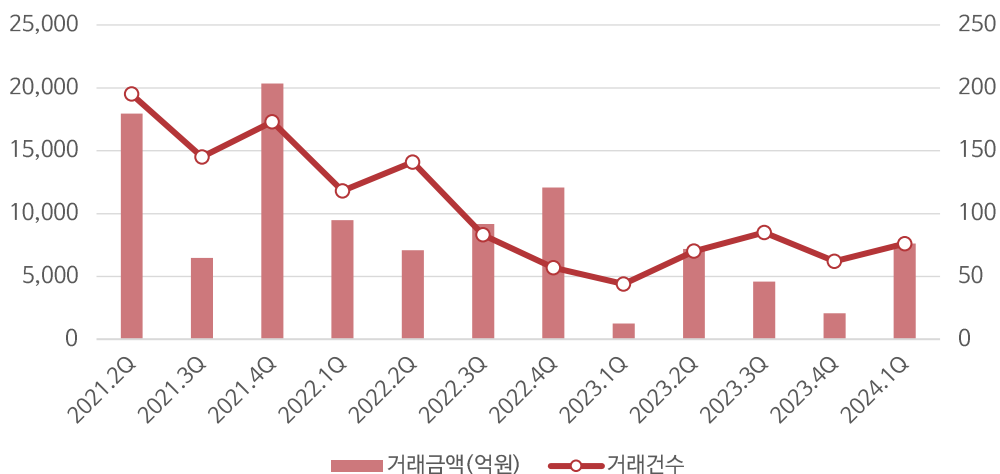
서울 상업용 시장 동향

CBD 매매동향

- +** 당분기 거래금액은 총 7,621억 원으로 전분기 대비 5,538억 원 증가했으며, 거래건수는 76건으로 전분기 대비 14건 상승한 수치이다.
 - 작년 하반기에는 주로 중소형 규모(B)의 거래가 이루어졌으나, 이번 분기에는 광화문G타워(연면적: 10,511py/34,747㎡)와 티마크 그랜드 호텔 명동(연면적: 8,220py/27,174 ㎡)의 거래가 이루어져, 전분기 거래면적 (4,234py/13,997㎡) 대비 이번 분기 거래면적은 (26,292py/86,916㎡)으로 크게 증가하였다.
- +** 대한민국에서 가장 공시지가가 높은 상권인 서울 중구 명동거리에 위치한 한 빌딩이 “스타일난다” (뷰티, 패션)의 창업자에 의해 230억 원에 매입된 것으로 조사되었다.
 - 2017년 2분기에는 대지평당가가 10억 2,696만원으로 315억 3,150만원에 기록되었으나, 2024년 1분기에는 7억 4,909만원으로 하락하여 230억 원에 거래된 것으로 조사되었다.
 - 명동2가 33-7번지에 자리한 이 건물은 중심상업지역이며, 현재 스킨푸드와 프리티스킨이 입점해 운영 중인 것으로 확인되었다.

▶ CBD 거래금액 · 거래건수 추이

좌. 거래금액: 억 원 / 우. 거래건수: 건



▶ CBD 주요 거래 사례



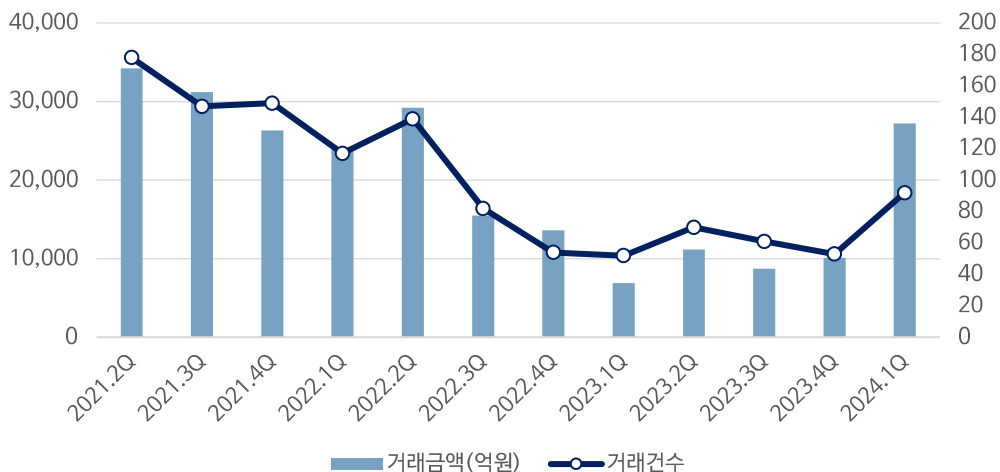
서울 상업용 시장 동향

GBD 매매동향

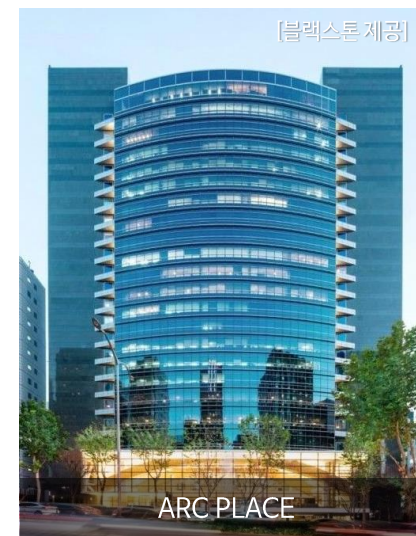
- 당분기 거래금액은 2조 7,220억 원으로 전분기보다 1조 7,101억 원 상승하였으며, 거래건수는 92건으로 전분기 대비 39건 상승하였다.
- 서울 전체 거래 중 GBD 권역 내 ARC PLACE가 7,917억 원으로 최고가에 거래되었으며, 연면적 평당가는 4,172만원으로 조사되었다.
- 다음으로 T412 물건이 3,277억 원으로 연면적평당가 4,105만원, 아이콘역삼이 2,043억 원으로 연면적평당가 3,450만원에 거래되었다.

▶ GBD 거래금액 · 거래건수 추이

좌. 거래금액: 억 원 / 우. 거래건수: 건



▶ GBD 주요 거래 사례



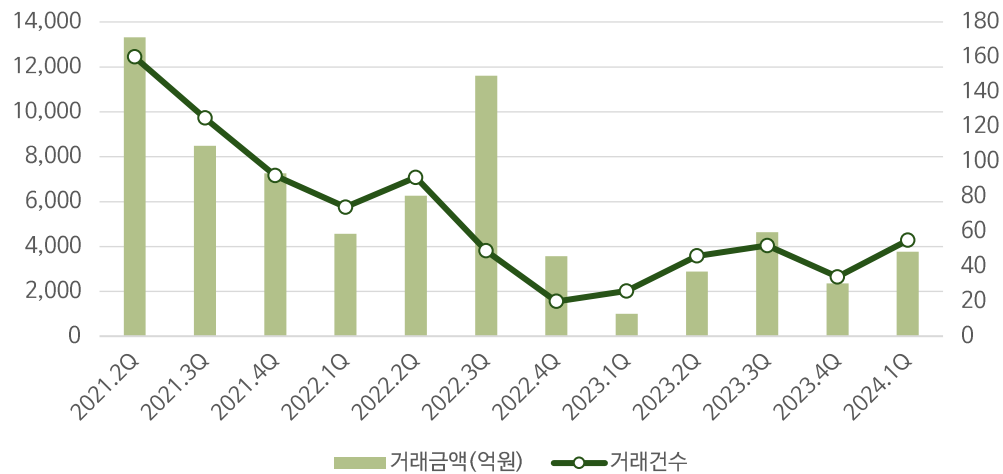
서울 상업용 시장 동향

YBD 매매동향

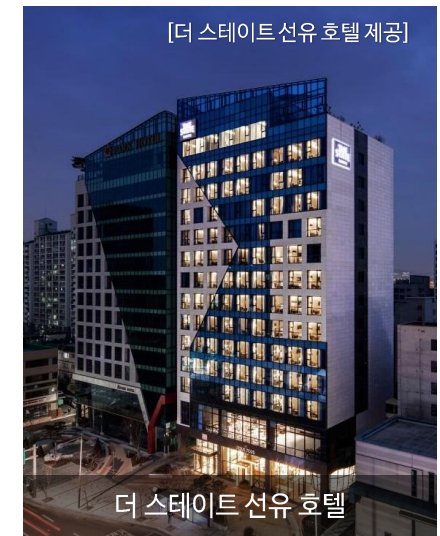
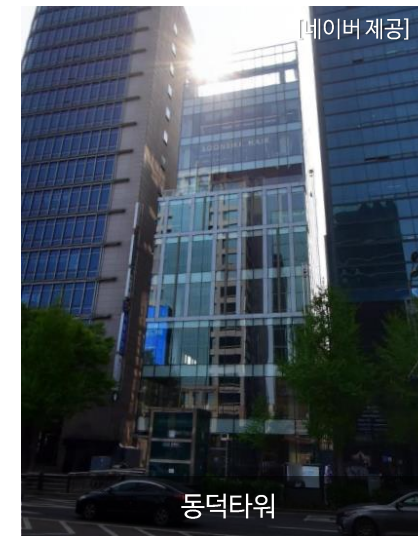
- YBD 권역 내 거래금액은 전분기 2,361억 원에서 당 분기 3,768억 원으로 소폭 상승했으며, 거래 건수는 전분기 34건에서 당분기 55건으로 증가하였다.
- 홍대입구역 8번 출구에 위치한 동덕타워는 654억 원, 선유도역 1번 출구에 위치한 더 스테이트 선유 호텔은 474억 원에 거래되었다.

YBD 거래금액 · 거래건수 추이

좌. 거래금액: 억 원 / 우. 거래건수: 건



YBD 주요 거래 사례



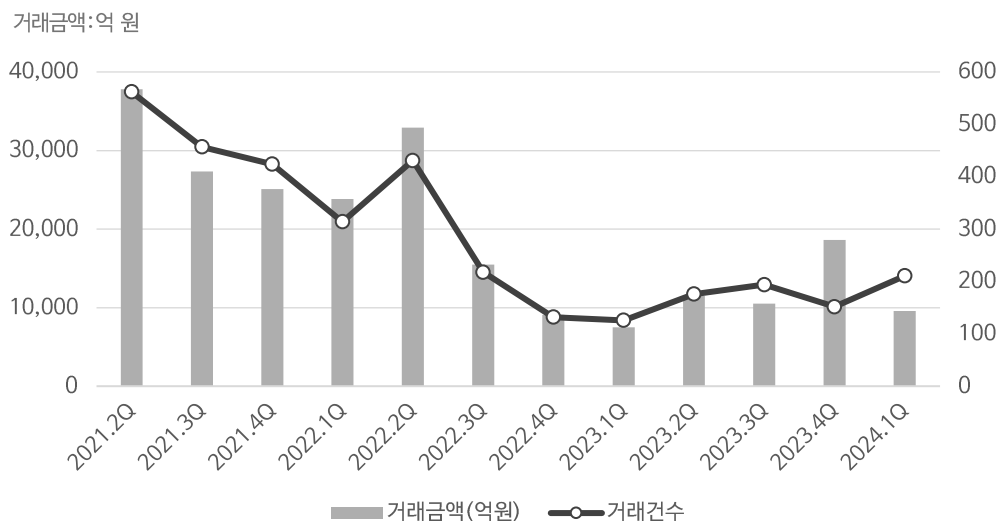
서울 상업용 시장 동향

ETC 매매동향

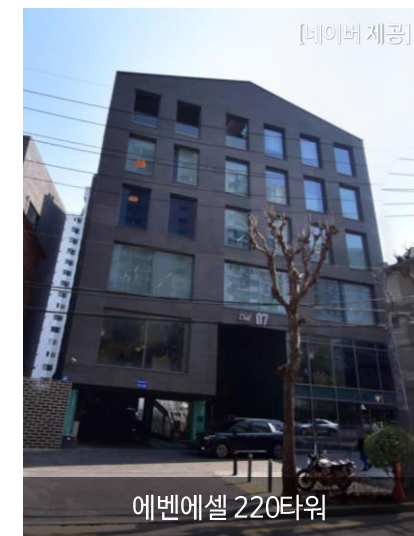
- ✦ 2023년 4분기 거래금액이 급격히 상승하였다가 2024년 1분기에는 **거래규모가 9,586억 원**으로 급격히 하락하였으나, **거래건수**는 전분기 152건에서 59건 증가한 **211건**으로 집계되었다.
-주로 중소형(5,000py/16,529㎡ 이하) 규모의 거래가 많아 거래금액이 감소한 것으로 확인된다.
- ✦ 송파구 방이동에 위치한 **현민빌딩이 250억 원**에 거래되어 ETC 권역 내 가장 높은 거래금액으로 조사되었으며, 연면적 평당가는 2,774만 원으로 조사되었다.
그 다음으로는 성동구 옥수동에 위치한 **에벤에셀 220타워가 약 229억 원**에 거래되어 그 뒤를 잇고 있다.

▶ ETC 거래금액 · 거래건수 추이

좌. 거래금액: 억 원 / 우. 거래건수: 건



▶ ETC 주요 거래 사례



서울 상업용 시장 동향

구별 비교

거래금액 기준

- 당분기 서울의 전체 거래 금액은 4조 8,194억 원으로, 전분기 대비 1조 4,985억 원 증가하며 상업용 부동산 거래가 회복되고 있음을 보여주고 있다.
- 강남구는 전분기의 거래 금액인 8,101억 원에서 이번 분기 2조 4,040억 원으로 1위로 상승하며, 이번 분기 전체 거래액의 약 49.9%를 차지한 것으로 조사되었다.
- 종로구는 가장 높은 순위 상승을 기록했으며, 전분기 840억 원에서 이번 분기 4,043억 원으로 3,203억 원 상승했다. 이는 광화문 G타워 거래(2,890억 원)의 영향으로 보인다.

▶ 구별 거래금액 순위

순위	구역	당분기 거래금액 (원)
1	강남구	2조 4,040억
2	종로구	4,043억
3	중구	3,578억
4	서초구	3,180억
5	마포구	2,294억
6	성동구	1,578억
	기타 19개 구	9,482억

거래건수 기준

- 당분기 서울 전체 거래 건수는 434건으로, 전분기의 301건 대비 133건 증가하였다.
- 가장 큰 폭의 상승을 보인 강남구는 전분기의 43건 대비 26건 증가한 69건을 기록하였다.
- 서초구 또한 전분기(10건) 대비 13건 증가하여 이번 분기 23건으로, 강남에 이어 세 번째로 가장 높은 거래 건수 상승을 보이며, GBD 권역의 거래가 활발히 이루어지고 있는 것으로 조사되었다.

▶ 구별 거래건수 순위

순위	구역	당분기 거래건수(건)
1	강남구	69
2	중구	43
3	종로구	33
4	마포구	32
5	성동구	25
6	서초구	23
	기타 19개 구	209

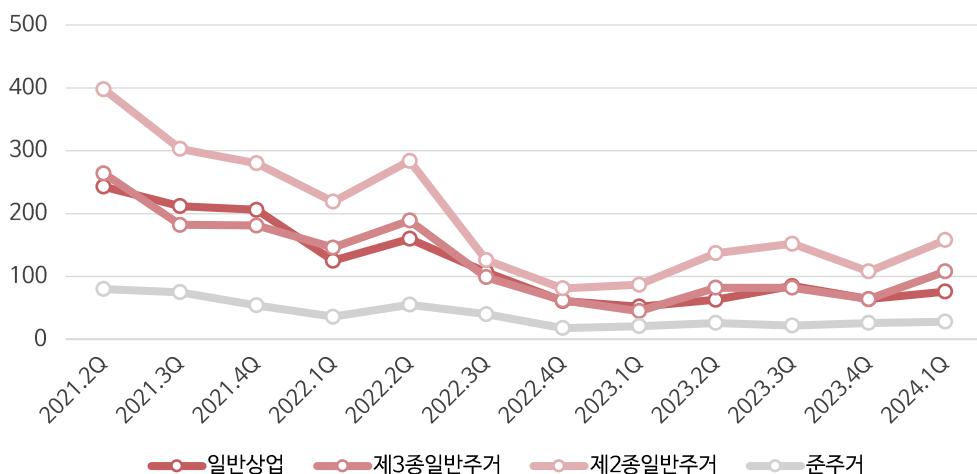
서울 상업용 시장 동향

용도지역별 비교

- 이번 분기 거래 금액이 1,000억 원 이상인 거래는 **ARC PLACE** 7,917억 원, **T412** 3,277억 원, **광화문 G타워** 2,890억 원, **티마크 그랜드 호텔 명동** 2,282억 원, **아이콘 역삼** 2,043억 원으로, 모두 일반 상업 지역에서 거래되며 전분기 대비 소폭 상승하였다.
- 이번 분기 제3종 일반주거지역에서 가장 높게 거래된 건은 강남구 논현동에 위치한 **컨벤션 헤리츠**로 915억 원에 거래되었으며, 제2종 일반 주거 지역에서 강남구 역삼동에 위치한 **홍양타워**가 370억 원에 거래되었다. 준주거 지역에서는 강남구 청담동에 위치한 **휴젤 서울사옥**이 410억 원에 거래된 것으로 조사되었다.

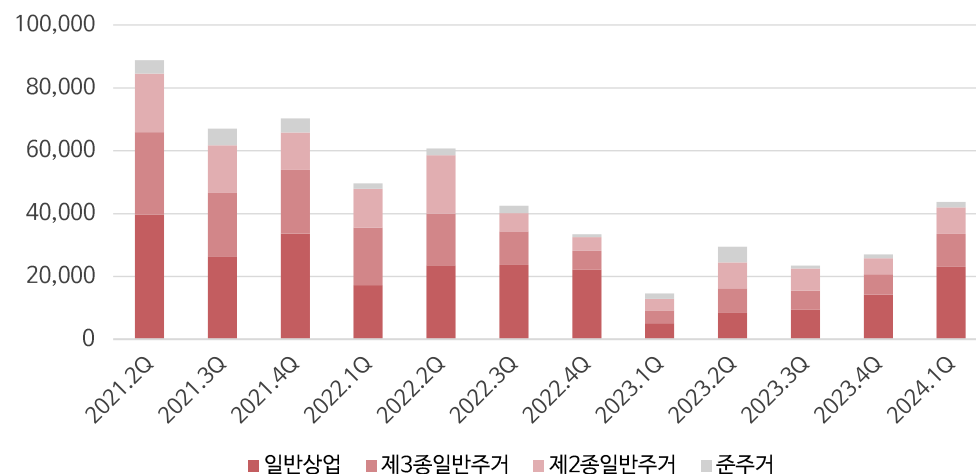
▶ 용도지역 별 거래건수 추이

거래건수: 건



▶ 용도지역 별 거래금액 추이

거래건수: 억 원



서울 상업용 부동산 주요 매매사례 Highlights

※ 면적 단위 : 3.3㎡, 금액 단위 : 원, 데이터 기준 : 2024년 1분기

No	빌딩명	주소	연면적	대지면적	거래금액	연면적평당가	계약년월	매도자	매수인
1	ARC PLACE	서울특별시 강남구 역삼동 736-1번지	18,974	1,262	7,917억	4,172만	202403	블랙스톤	코람코신탁
2	T412	서울특별시 강남구 대치동 890번지	7,983	506	3,277억	4,105만	202403	한화운용	알레르망
3	광화문G타워	서울특별시 종로구 수송동 156번지	10,511	874	2,890억	2,749만	202403	이지스운용	신한리츠운용
4	티마크 그랜드 호텔 명동	서울특별시 중구 회현동1가 194-15번지	8,220	732	2,282억	2,776만	202403	하나대채운용	그래비티운용
5	아이콘 역삼	서울특별시 강남구 역삼동 706-19번지	5,923	450	2,043억	3,450만	202403	캐피탈랜드운용	캡스톤운용
6	컨벤션 헤리츠	서울특별시 강남구 논현동 215번지	2,879	494	915억	3,178만	202402	제이앤컴퍼니	에이치밸류에셋
7	DB삼성동빌딩	서울특별시 강남구 삼성동 154-17번지	2,513	389	858억	3,414만	202403	삼동흥산(주)	DB Inc.
8	케이플라츠 신논현	서울특별시 서초구 서초동 1303-3번지	2,088	193	825억	3,951만	202403	케이리츠운용	듀오정보
9	동덕타워	서울특별시 마포구 동교동 165-4번지	1,312	242	654억	4,983만	202401	개인	개인
10	유신빌딩	서울특별시 강남구 역삼동 832-40번지	2,968	481	563억	1,896만	202401	유신	개인
11	기쁨병원	서울특별시 서초구 서초동 1426-1번지	1,491	411	538억	3,609만	202402	(주)가디에셋	기쁨병원
12	더 스테이트 선유 호텔	서울특별시 영등포구 양평동5가 62-3번지	2,819	386	474억	1,682만	202403	한승투자개발	위브리빙
13	휴젤 서울사옥	서울특별시 강남구 청담동 46-17번지	1,303	243	410억	3,147만	202401	개인	위더코어
14	흥양타워	서울특별시 강남구 역삼동 834-7번지	802	188	370억	4,612만	202403	(주)흥양디컨	(주)지코바
15	한일빌딩	서울특별시 강남구 삼성동 170-3번지	484	189	338억	6,968만	202401	LSE인베스트	쉐어비트
16	Global Takson 빌딩	서울특별시 강남구 대치동 897-28번지	631	150	312억	4,942만	202403	FTF패션	드림파크
17	삼성빌딩	서울특별시 강남구 역삼동 659-4번지	734	160	270억	3,679만	202401	개인	대성탑컨설팅
18	스퀘어YD	서울특별시 강남구 논현동 164-16번지	453	150	250억	5,515만	202403	오케이인베스트	(주)조은음식드림
19	TS빌딩	서울특별시 영등포구 양평동4가 153-1번지	1,141	215	250억	2,190만	202402	TS트릴리온	개인
20	현민빌딩	서울특별시 송파구 방이동 65-3번지	901	162	250억	2,774만	202402	개인	개인

Contacts

NAIKOREA RESEARCH

서주현
센터장 / 이사
daisey@naikorea.com

박정훈
과장
karl@naikorea.com

김성원
사원
tim@naikorea.com

임예빈
사원
cindy@naikorea.com