

2024년 2분기 상업용 부동산 시장 보고서

부동산 공급시장 | 부동산 매매시장 | 서울

COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET REVIEW

Contents

서울 부동산시장

01

거시경제

02

간접투자시장

03

공급시장

04

매매시장



거시경제

- ✚ 한국의 기준금리는 2024년 2분기 동안 3.50%로 6분기 연속 동결되었으며, 미국의 기준금리는 4분기 연속 5.40%로 유지되었다.
- ✚ 경제 성장률은 2022년 4분기 이후 6개 분기만에 마이너스 성장을 기록했다.
- ✚ 이러한 고금리 장기화로 인해 정부는 ‘2024년 하반기 경제정책방향’을 발표하여 부동산 PF 제도개선방안을 발표하였다.
- ✚ 기업경기실사지수의 전망치 상회 및 국고채(3년) 또한 기준금리 3.5%를 하회하는 3.38%로, 당해 기준금리 인하 가능성이 높아졌다.

경제 지표



경제성장률

2024년 2분기 -0.2%, YoY(3m) 2.3%



BSI* 기업경기실사지수

실적 78, 전망 76



기준금리

한국 3.50%, 미국 5.40%



건설공사비지수

2024년 5월 (잠정) 129.36

전 분기 대비 0.01%p ▼, YoY_3m 2.0%p ▲



국고채 (3년)

2024년 2분기 3.38%

QoQ 2.2%p ▲, YoY_3m 0.1%p ▼



지가지수

2024년 5월 101.03 (2023년 12월 100기준)

QoQ 0.5%p ▲, YoY_3m 2.2%p ▲



CPI 소비자물가지수

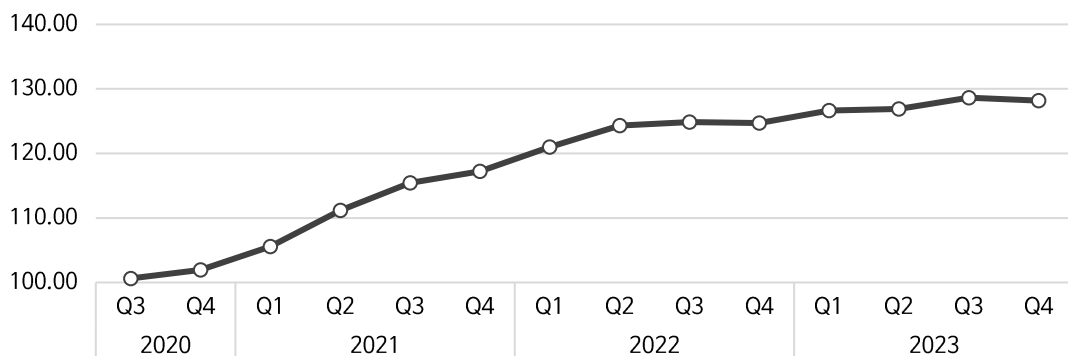
2024년 2분기 113.98

QoQ 0.3%p ▲, YoY_3m 2.7%p ▲

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

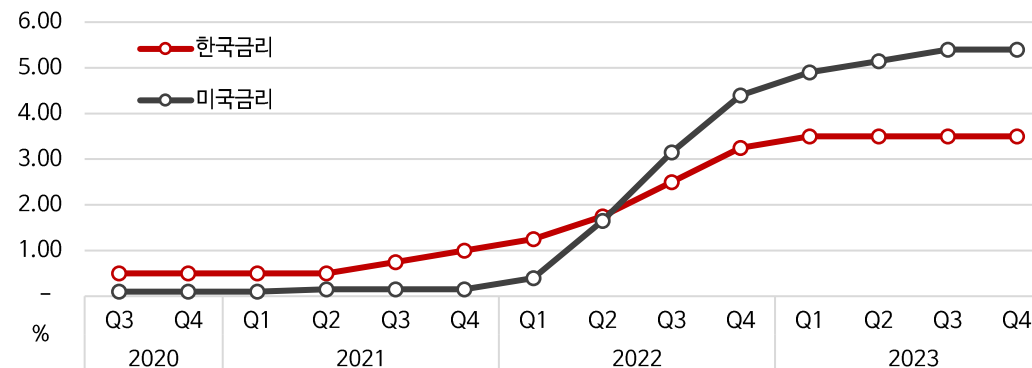
▶ 건설공사비지수

건설공사비지수 2020 = 100



▶ 기준금리(한국/미국)

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

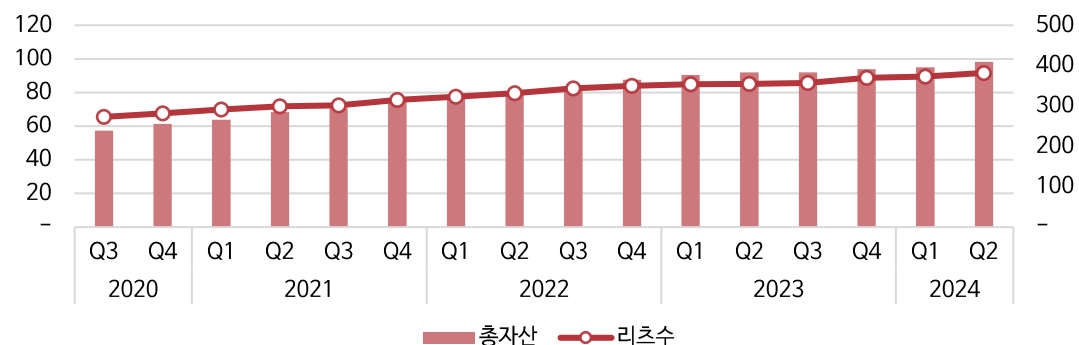


리츠 RETIS

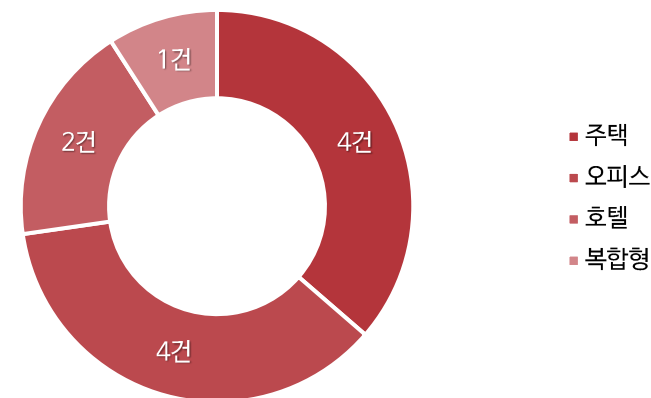
- + 당 분기 총 리츠 수 382건으로 전 분기 대비 2.4% 증가, 자산 규모 98.2조 원으로 전 분기 대비 3.4% 증가하였다.
- + 2024년 2분기 인가 받은 리츠는 총 11건으로 주택 4건, 오피스 4건, 호텔 2건, 복합형 각 1건으로 신규 설정되었다.
- + 2024년 06월 발표한 ‘리츠 활성화 방안’에 따르면 개발사업 특성을 고려하여 규제 합리화한 ‘프로젝트 리츠’를 도입하였다.
 - ‘프로젝트 리츠’란 부동산 개발 단계에서부터 부동산 개발, 임대, 운영까지 전 과정을 수행하는 리츠

▶ 리츠 총 자산 및 리츠 수

좌. 거래금액:조 원 / 우. 거래건수:개

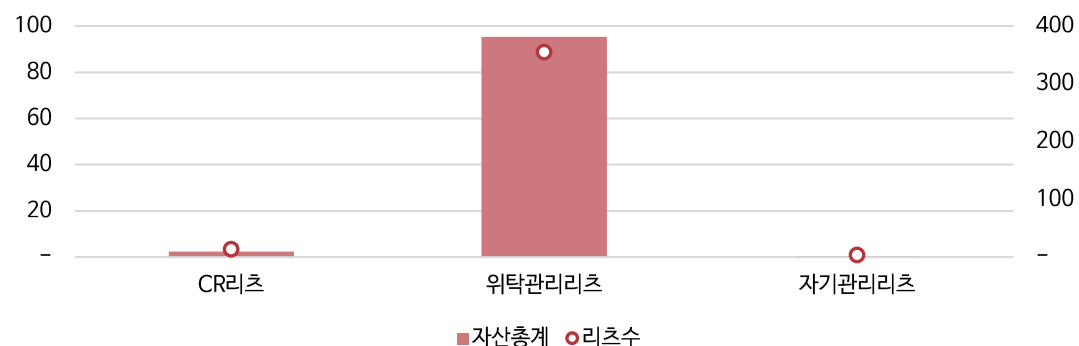


▶ 신규 설립 투자 대상



▶ 유형 별 리츠

좌. 거래금액:조 원 / 우. 거래건수:개



	Q1 2024		Q2 2024		QoQ
유형별리츠	총자산	리츠수	총자산	리츠수	총자산기준
CR리츠	2.4조 원	14개	2.4조 원	14개	2.1% ▲
위탁관리리츠	92.0조 원	355개	95.3조 원	364개	3.6% ▲
자기관리리츠	0.6조 원	4개	0.5조 원	4개	12.5% ▼
국내 리츠	95.0조 원	373개	98.2조 원	382개	3.4% ▲

*CR리츠(기업구조조정리츠) : 투자대상이 기업구조조정용 부동산으로 한정

*위탁관리리츠 : 리츠 운용을 외부 자산관리회사가담당하는 명목회사형

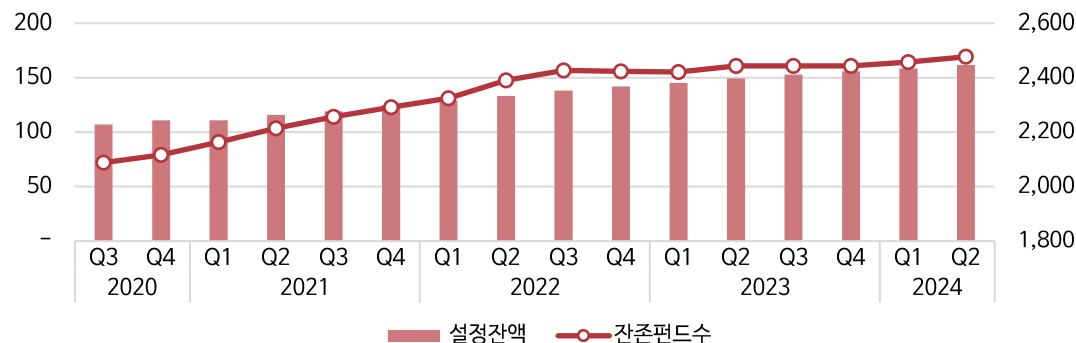
*자기관리리츠 : 상근 임직원이 직접 부동산 투자, 운용을 담당하는 상법상 주식회사

펀드 REF

- 당 분기 기준 설정된 부동산 펀드 수 2,477건으로 전 분기 대비 0.8% 증가, 총 설정 잔액은 161조 6,666억 원으로 전 분기 대비 2.0% 증가하였다.
- 신규 설정된 부동산 펀드 수는 88건으로 전 분기 대비 39건 증가, 총 설정 금액은 3조 93억 원으로 전 분기 대비 115.8% 증가하며 침체되었던 상업용 부동산 시장의 회복 조짐을 보이고 있다.
- 2024년 2분기 기준 상위 10개 운용사의 부동산펀드 설정금액은 1분기 대비 약 91조 550억 원에서 92조 8,841억 원으로 상승하였으며, 이시스자산운용이 23조 104억 원, 삼성에스알에이자산운용 16조 5,452억 원, 미래에셋자산운용 9조 6,205억 원 순으로 설정되었다.

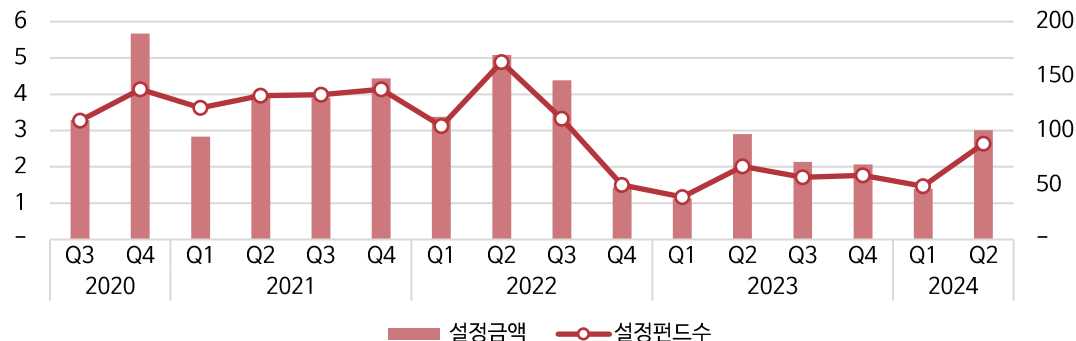
▶ 펀드 총 자산 및 펀드 수

좌. 거래금액:조 원 / 우. 거래건수:개

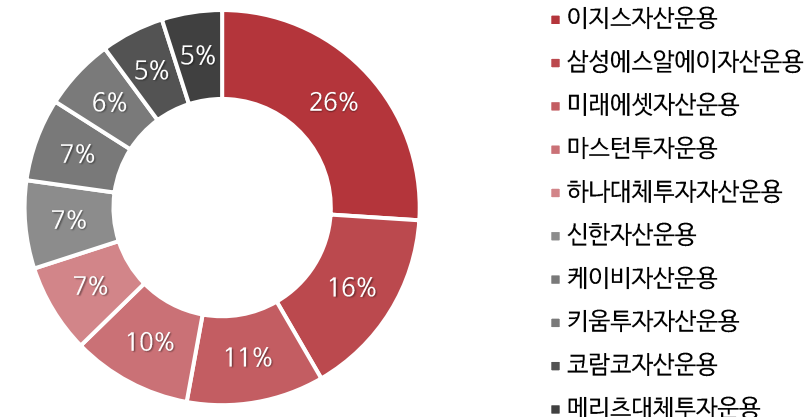


▶ 신규 설정 펀드 수 및 설정금액

좌. 거래금액:조 원 / 우. 거래건수:개



▶ 설정금액 순위



	Q1 2024		Q2 2024		QoQ
부동산펀드	총설정액	펀드수	총설정액	펀드수	총설정액기준
투자신탁	142.7조 원	2,201개	145.6조 원	2,217개	2.0% ▲
투자회사	10.7조 원	156개	11.1조 원	162개	3.4% ▲
투자유한회사	5.1조 원	100개	5.0조 원	98개	1.3% ▼
국내 펀드	158.5조 원	2,457개	161.7조 원	2,477개	2.0% ▲

REITs 및 REF 현황

▶ REITs 영업인가 현황

	투자대상	부동산투자회사	투자위치
24.04.15	주택	(주)엘비더함제1호위탁관리부동산투자회사	서울 동작구 소재 임대주택
24.05.02	주택	(주)삼정대한제1호위탁관리부동산투자회사	대구 동구 소재 임대주택
24.05.13	오피스	주식회사 디디아이수송스퀘어위탁관리부동산투자회사	서울 종로구 소재 오피스
24.05.17	주택	(주)부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사	부산 연제 소재 임대주택
24.05.29	주택	(주)케이원제25호검단풍경채위탁관리부동산투자회사	인천 서구 임대주택
24.06.13	오피스	주식회사 케이원제26호종로오피스위탁관리부동산투자회사	서울 종로구 소재 오피스
24.06.19	호텔	마스턴코리빙위탁관리부동산투자회사	서울 광진구 소재 호텔
24.06.19	오피스	신한알파서초위탁관리부동산투자회사	서울 서초구 소재 오피스
24.06.19	오피스	주식회사 하나오피스위탁관리부동산투자회사	서울 강남구 소재 오피스
24.06.26	복합형	(주)천안오룡민관협력형도시재생제1호위탁관리부동산투자회사	충남 천안시 동남구 소재 체육시설 및 공동주택
24.06.27	호텔	주식회사 한국투자해운대호텔위탁관리부동산투자회사	부산 해운대구 소재 호텔

*2024 Q2 등록이 진행된 리츠는 주요 인가 현황에 작성된 11건 외 2건으로 설정됨

▶ REF 신규설정 현황

설정일	투자지역	자산운용사	펀드명	설정원본 (백만원)
24.04.01	국내	엘비자산운용	엘비리빙일반사모부동산투자회사54의1	25,702
24.04.26	국내	엘비자산운용	우리WOORI한국부동산TOP3플러스부동산상장지수투자신탁(재간접형)	8,958
24.06.18	국내	우리자산운용	엘비리빙일반사모부동산투자회사54의3	10,132

*금융투자협회에 공시되지 않은 사모펀드는 제외함

서울 상업용 부동산 면적

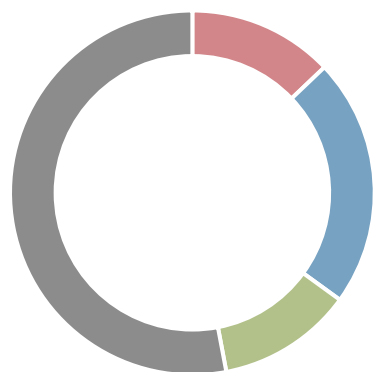
- 서울 전 지역 내 공급되어 있는 1,000㎡이상 상업용 부동산은 총 25,602채, 41,341,653py/136,666,621㎡ 규모로 전 분기 대비 공급 면적은 소폭 상승하였다.
- 서울시에 따르면 여의도 금융중심 지구단위계획(안)을 2024년 9월 ~ 10월 사이 결정고시 할 것으로 예상하고 있다.
- YBD 권역의 상업용 부동산 공급은 당초 여의도 지구단위계획(안)의 고시 연기로 시행사의 사업 구체화 지연이 발생해, 전 분기 대비 상승폭이 줄어든 것으로 보인다.

서울 상업용 부동산 면적		전 분기 대비		
41,341,653py / 136,666,621㎡		52,405py / 173,239㎡ ▲		
	CBD	GBD	YBD	ETC
전체 면적(py)	5,329,718	9,154,614	4,972,353	21,884,967
전체 면적(㎡)	17,618,902	30,263,188	16,437,531	72,347,000
QoQ(py)	2,636 ▲	34,961 ▲	6,940 ▲	7,868 ▲
QoQ(㎡)	8,713 ▲	115,575 ▲	22,943 ▲	26,011 ▲

서울 상업용 부동산 건축물(채)		전 분기 대비(채)		
	25,602		43▲	
	CBD	GBD	YBD	ETC
전체 수(채)	2,366	6,832	2,350	14,054
QoQ	3▲	37▲	6▼	9▲

▶ 권역 별 면적 비율

서울 전 지역 상업용 부동산 면적 비율: %



권역	면적 (1,000py)	면적 (1,000㎡)	비율
CBD	5,330	17,619	13%
GBD	9,155	30,263	22%
YBD	4,972	16,438	12%
ETC	21,885	72,347	53%
서울	41,342	136,667	100%



서울 상업용 부동산(신규)

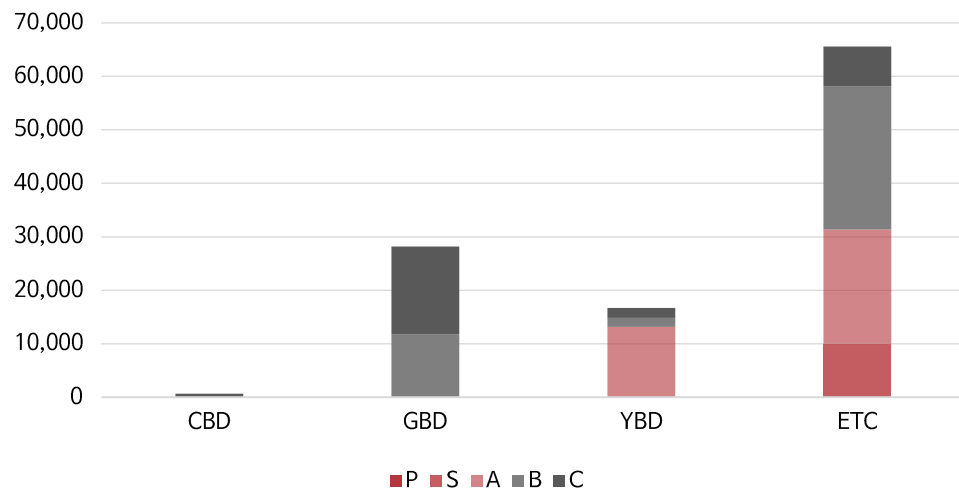
- 서울의 신규 상업용 부동산 공급 면적은 111,151py/367,442㎡로 2022년 1분기 101,607py/335,891㎡ 이후 가장 낮은 규모를 보였으며, 10개년 평균 신규 공급량인 222,230py/734,645㎡의 절반 가량 수준 밖에 공급되지 못한 것으로 조사되었다.
- 경기 위축으로 사업성과 현금 유동성이 떨어졌지만 사업성이 있다고 판단되는 GBD 권역의 신규 공급된 건축물은 지난 12개 분기 동안 가장 높은 공급 수를 기록했다.

서울 신규 공급 면적	전 분기 대비
111,151py / 367,442㎡	151,618py / 501,216㎡ ▼

	CBD	GBD	YBD	ETC
신규 공급면적(py)	664	28,180	16,711	65,597
신규 공급면적(㎡)	2,195	93,157	55,242	216,848

▶ 권역별 건축물 공급 면적

공급면적: 3.3㎡

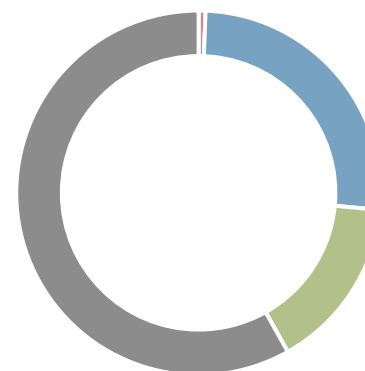


서울 신규 공급(채)	전 분기 대비
82	9 ▲

	CBD	GBD	YBD	ETC
신규 공급(채)	2	42	6	32

▶ 권역별 공급면적 비율

서울 전 지역 부동산면적 비율: %



권역	면적(py)	면적 (㎡)	비율
CBD	664	2,195	1%
GBD	28,180	93,157	25%
YBD	16,711	55,242	15%
ETC	65,597	216,848	59%
서울	111,151	367,442	100%

서울 상업용 신규 공급 권역별 비교

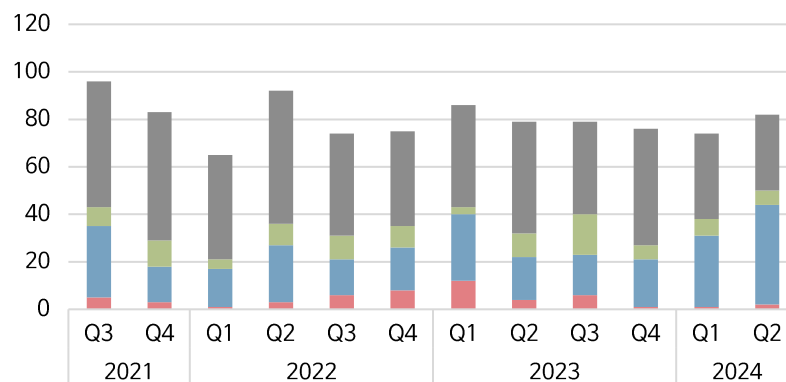
- 서울 신규 공급 면적은 전 분기 대비 58%의 큰 폭의 하락을 보이며, 지난 3년간 2022년 2분기 47% 하락 이후 8개 분기 만에 가장 큰 폭의 하락을 보였다.
- GBD 권역의 신규 공급 건축물은 2021년 3분기와 2023년 4분기에 30채 이후, 지난 3년 동안 가장 많은 공급이 이루어진 것으로 조사되었다.
- 공급 건축물 수는 지난 4개의 분기보다 높은 공급을 보였지만, 공급 면적은 전 분기 대비 약 58% 하락한 11만 1,151py/367,442㎡로 조사되었다.



▶ 권역별 신규 공급 건축물 수 추이

공급 건 수: 채

권역	총 공급 (채)	전 분기 대비 공급 (채)
CBD	2	1 ▲
GBD	42	12 ▲
YBD	6	2 ▼
ETC	32	2 ▼
서울 전체	82	9 ▲

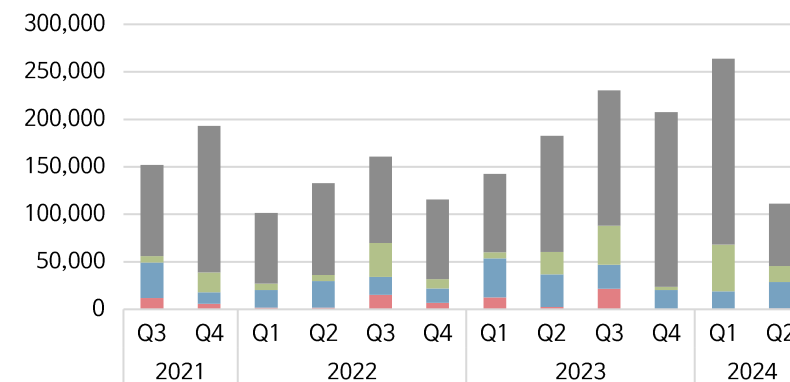


■ CBD ■ GBD ■ YBD ■ ETC

▶ 권역별 신규 공급 면적 추이

공급면적: 3.3㎡

권역	총 공급 면적(py)	총 공급 면적(㎡)	QoQ(py/㎡)
CBD	664	2,195	318 ▲ 1,051 ▲
GBD	28,180	93,157	9,474 ▲ 31,319 ▲
YBD	16,711	55,242	32,926 ▼ 108,848 ▼
ETC	65,597	216,848	128,484 ▼ 424,742 ▼
서울 전체	111,151	367,442	151,618 ▼ 501,216 ▼



■ CBD ■ GBD ■ YBD ■ ETC

서울 상업용 신규 공급 건물규모별 비교

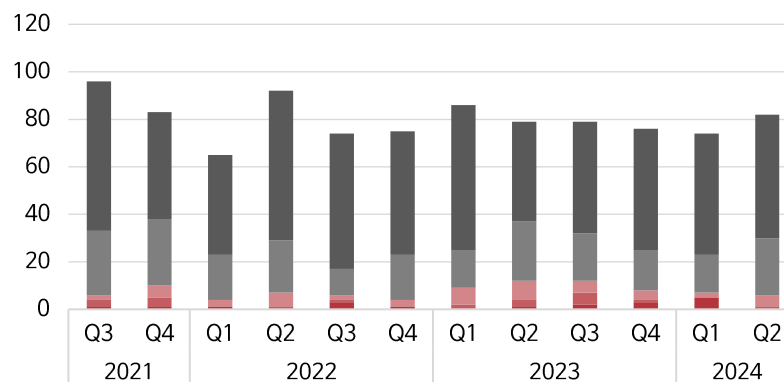
- 2024년 2분기 서울 내 준공된 가장 큰 규모의 상업용 부동산은 유원플러스 송파 10,016py/33,110㎡로 ETC에 소재한 업무시설 오피스 빌딩으로 조사되었다.
- GBD 서초구에 위치한 GL빌딩(서울안강병원)이 7,854㎡/2,376py 지하 3층 지상 8층의 단독건물로, 당 분기 의료시설 중 가장 큰 규모로 공급된 것으로 조사되었다.
- 당 분기 서울 내 프라임(P) 규모의 신축 빌딩은 없는 것으로 조사되었으며, KT광화문빌딩 WEST 20,829py /68,856㎡ 규모가 당해 리모델링이 준공될 예정이다.



▶ 건물규모별 신규 공급 건축물 수 추이

공급 건 수: 채

규모	총 공급 (채)	전 분기 대비 공급 (채)
P	-	5 ▼
S	1	1 ▲
A	5	3 ▲
B	24	7 ▲
C	52	1 ▲

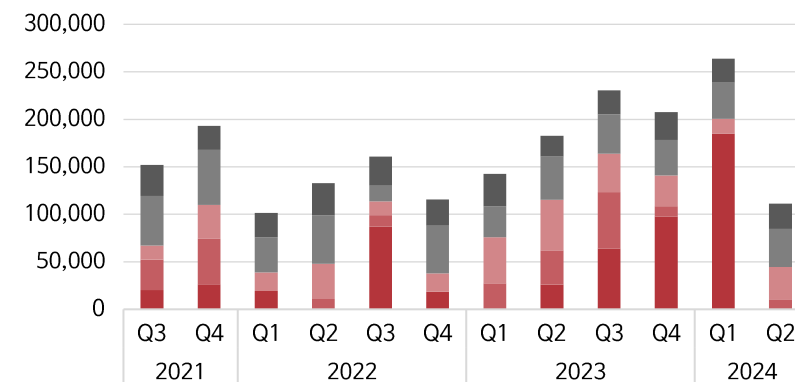


■ P ■ S ■ A ■ B ■ C

▶ 건물규모별 신규 공급 면적 추이

공급면적: 3.3㎡

권역	총 공급 면적(py)	총 공급 면적(㎡)	QoQ(py/㎡)
P	-	-	184,861 ▼ 611,110 ▼
S	10,016	33,110	10,016 ▲ 33,110 ▲
A	34,449	113,882	18,732 ▲ 61,923 ▲
B	40,245	133,043	2,386 ▲ 7,887 ▲
C	26,441	87,407	1,018 ▲ 3,365 ▲



■ P ■ S ■ A ■ B ■ C

서울 상업용 부동산 신규 공급 Highlights

전체 신규공급 연면적 중 TOP20 비중

TOP20의 공급면적 (63.3%)

순위	빌딩명	소재지	주용도	연면적(㎡)	연면적(py)	권역	사용승인일
1	유원플러스 송파	송파구 거여동	업무시설	33,110	10,016	ETC	2024-06-17
2	SH드림타워	금천구 가산동	공장	30,531	9,236	ETC	2024-04-22
3	한국지엠 서울서비스센터	영등포구 양평동4가	자동차관련시설	26,252	7,941	YBD	2024-05-31
4	마곡 오스텔글로벌 연구소	강서구 마곡동	교육연구시설	20,795	6,290	ETC	2024-05-30
5	알서포트 사옥	강동구 고덕동	업무시설	19,109	5,781	ETC	2024-04-17
6	영등포 C-TOWER	영등포구 양평동2가	공장	17,195	5,201	YBD	2024-06-24
7	귀뚜라미 크린테니스13	구로구 고척동	운동시설	9,998	3,025	ETC	2024-06-10
8	(주)아하 R&D센터	강서구 마곡동	교육연구시설	9,840	2,977	ETC	2024-06-12
9	GL빌딩	서초구 서초동	의료시설	7,854	2,376	GBD	2024-04-17
10	서울연극창작센터	성북구 동소문동1가	문화및집회시설	7,248	2,193	ETC	2024-06-04
11	아트사인	금천구 가산동	공장	5,977	1,808	ETC	2024-04-26
12	SJ라벨라상암	마포구 성산동	제1종근린생활시설	5,547	1,678	YBD	2024-05-29
13	휴네시온 타워	강동구 고덕동	업무시설	5,472	1,655	ETC	2024-06-19
14	DearOne	강서구 내발산동	제1종근린생활시설	5,253	1,589	ETC	2024-06-24
15	아이더스빌딩	강서구 등촌동	업무시설	5,175	1,565	ETC	2024-04-25
16	하늘안과의원1	서초구 반포동	제1종근린생활시설	5,108	1,545	GBD	2024-06-27
17	제이케이앤디	성동구 성수동2가	업무시설	4,999	1,512	ETC	2024-06-05
18	팬테라스 타워	강남구 대치동	제2종근린생활시설	4,612	1,395	GBD	2024-04-27
19	호연빌딩	광진구 화양동	업무시설	4,291	1,298	ETC	2024-06-03
20	바바리안모터스 금천전시장	금천구 독산동	자동차관련시설	4,265	1,290	ETC	2024-05-23
Top 20 공급면적				232,630 ㎡	70,371 py		

※ 데이터 기준 : 2024년 2분기

서울 상업용 부동산 기업이전 Highlights

순위	법인명	기존 빌딩	이전 예정 빌딩	임대면적 (㎡)	임대면적 (py)	신건물 권역
1	유안타증권	유안타증권빌딩, 여의도파이낸스	앵커원	20,100	6,080	YBD
2	넥슨	판교넥슨사옥	오토웨이타워	15,500	4,689	GBD
3	우리종합금융	우리금융디지털타워	TP타워	9,700	2,934	YBD
4	고려아연	강남영풍빌딩	그랑서울	7,837	2,371	CBD
5	현대차그룹	서초구 양재동 본사 사옥 2~3층	위워크 타워 (옛 PCA생명타워)	6,550	1,981	GBD
6	키움자산운용	키움파이낸스스퀘어	TP타워	6,400	1,936	YBD
7	타임폴리오자산운용	BNK여의도빌딩	TP타워	6,400	1,936	YBD
8	한국투자증권 (일부부서)	한국투자증권빌딩	TP타워	6,400	1,936	YBD
9	마크로밀엠브레인	역삼동타워837 10~14층	방배빌딩	5,774	1,747	GBD
10	토스뱅크	한국지식산업센터	더피나클역삼2	5,600	1,694	GBD
11	삼성생명	삼성전자 서초사옥	케이스퀘어사당	5,400	1,634	ETC
12	삼성증권	삼성전자 서초사옥	에이프로스퀘어	5,060	1,531	GBD
13	커넥트웨이브	대릉포스트타워차	가산 DK타워	4,959	1,500	ETC
14	더파운더즈	신덕빌딩	파르나스타워	4,850	1,467	GBD
15	신세계인터내셔널 (일부부서)	센터필트	삼성생명 대치타워	4,600	1,392	GBD
16	나이스페이먼츠	크레디트센터빌딩	새미콜론 문래	4,300	1,301	YBD
17	신한캐피탈	교보증권빌딩	TP타워	3,200	968	YBD
18	넥슨	넥슨코리아	KT & G대치타워	3,200	968	GBD
19	보험개발원	한국화재보험협회빌딩	한화금융센터 여의도	2,980	901	YBD
20	뤼이드	파르나스타워	삼성생명 대치타워	2,700	817	GBD

※ 데이터 기준: 2024년 2분기

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)	385	59	94	36	196
연면적(㎡)	487,316	184,424	151,560	20,376	131,456
연면적(py)	147,413	55,788	45,696	6,164	39,765

조사기간

2024년 4월 1일 ~ 2024년 6월 30일

조사지역

서울 전역

증감률 용어

용어	전기 대비 증감률	의미
QoQ(Quarter on Quarter)		전 분기 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

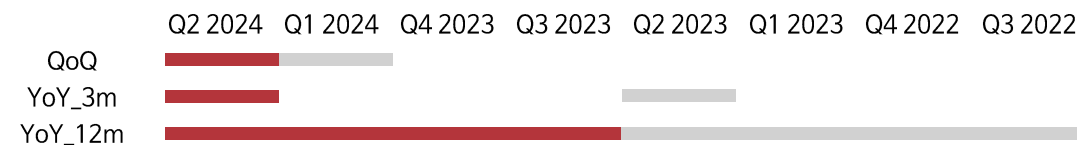
규모	연면적
■ 프라임 (P)	15,000py / 49,587㎡ 이상
■ 대형 (S)	10,000py / 33,058㎡ 이상
■ 중대형 (A)	5,000py / 16,529㎡ 이상
■ 중소형 (B)	1,000py / 3,306㎡ 이상
■ 소형 (C)	1,000py / 3,306㎡ 미만

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 2분기 서울의 상업용 부동산의 거래금액은 5조 137억 원, 거래건수는 385건으로 이는 전 분기(2024년 1분기: 4조 8,194억 원) 대비 거래금액이 4.0% 상승한 수치이다.
- 대신자산운용이 “대신파이낸셜그룹” 사옥 용도 목적으로 GS건설에서 태영건설의 시공권을 인수받은 세운 5-1 • 3구역 재개발사업의 오피스빌딩(1조 4,185억 원)을 선매입하였다.
- 서울 오피스 거래 시장에 중대형(A) 규모의 매물이 나오곤 있지만, 기준 금리 인하 시점에 대한 불확실성과 매도자와 매수자 간의 가격 차이 등의 문제로 거래가 지연되고 있다.

SBD

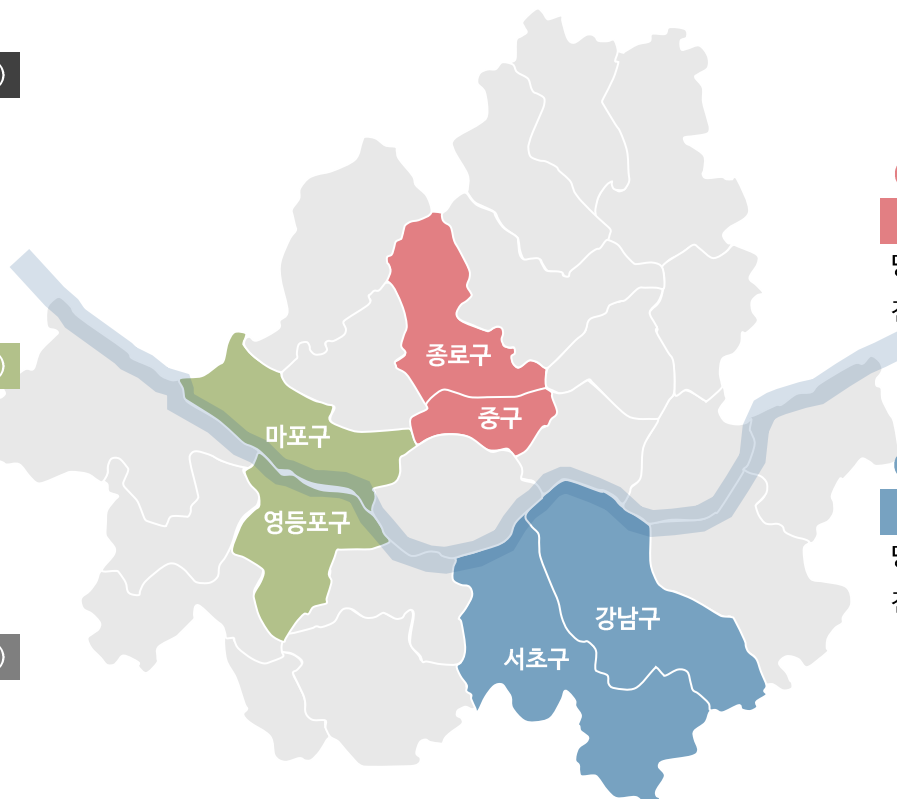
구분	거래금액(원)	거래건수(건)	거래면적(py)	거래면적(m ²)
당 분기	5조 137억	385	147,413	487,316
전 분기	4조 8,194억	434	144,098	476,356
QoQ	1,943억 ▲	49 ▼	3,316 ▲	10,961 ▲

YBD

구분	거래금액(원)	거래건수(건)	거래면적(py)	거래면적(m ²)
당 분기	2,384억	36	6,164	20,376
전 분기	3,768억	55	12,422	41,065
QoQ	1,384억 ▼	19 ▼	6,258 ▼	20,689 ▼

ETC

구분	거래금액(원)	거래건수(건)	거래면적(py)	거래면적(m ²)
당 분기	1조 272억	196	39,765	131,456
전 분기	9,586억	211	38,151	126,118
QoQ	686억 ▲	15 ▼	1,615 ▲	5,338 ▲



CBD

구분	거래금액(원)	거래건수(건)	거래면적(py)	거래면적(m ²)
당 분기	1조 8,248억	59	55,788	184,424
전 분기	7,621억	76	26,292	86,916
QoQ	1조 627억 ▲	17 ▼	29,496 ▲	97,507 ▲

GBD

구분	거래금액(원)	거래건수(건)	거래면적(py)	거래면적(m ²)
당 분기	1조 9,233억	94	45,696	151,060
전 분기	2조 7,220억	92	67,233	222,257
QoQ	7,987억 ▼	2 ▲	21,537 ▼	71,196 ▼

서울 상업용 시장 동향

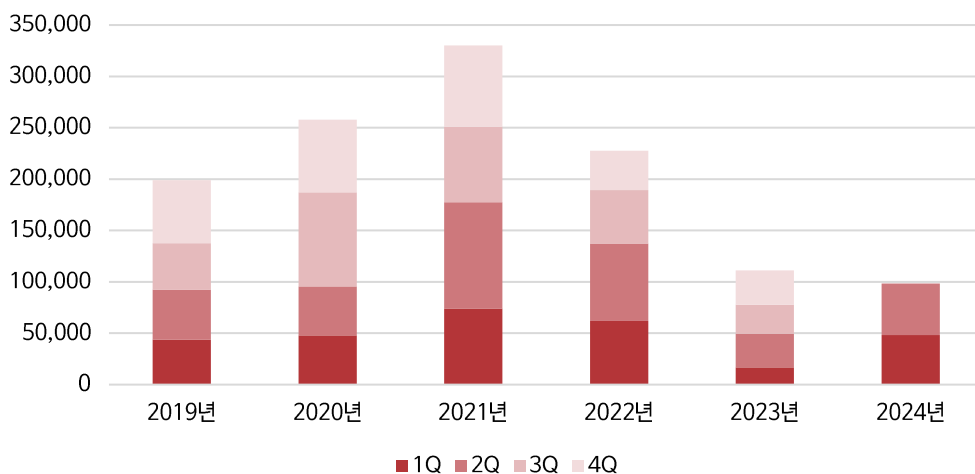
매매동향 (일반건물 거래 기준)

거래금액 추이 조사개요

- 2023년 총 상업용 부동산 거래액은 11조 1,163억 원, 2024년 상반기 9조 8,331억 원으로 전년 거래액의 약 88.5%를 달성하며 당해 거래액은 전년 거래규모를 넘어설 것으로 보인다.
* 세운 5-1 · 3구역 제외 시 약 8조 5,081억 원, 2023년 거래액의 약 75.7%
- 아크플레이스, 광화문 G타워 등 연면적 1만 평 이상(프라임, 대형)의 거래가 중심을 이루던 전 분기와는 달리 이번 분기는 1만 평 미만 건물의 거래가 중심을 이루어 거래금액 축소에 영향을 끼쳤다.

▶ 분기별 거래금액 추이

거래금액:억 원

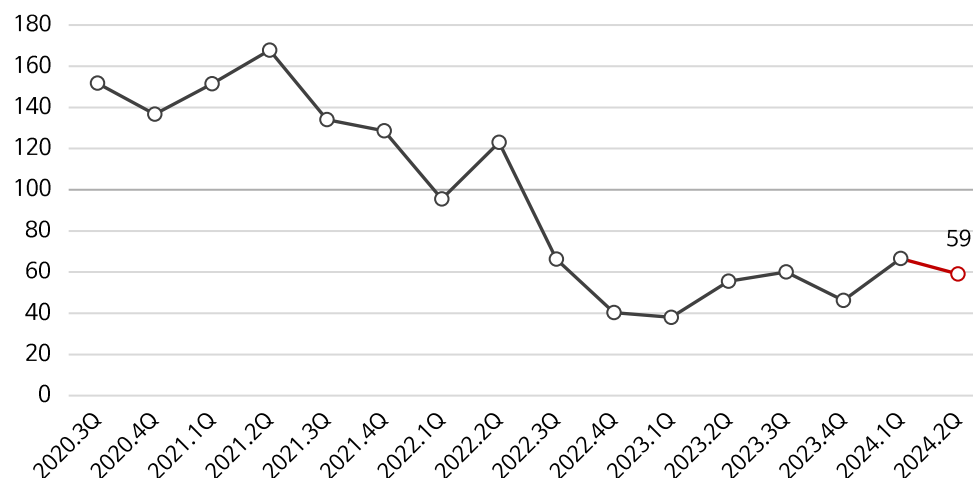


거래건수지수 조사개요

- 2024년 2분기 거래건수 지수는 59로, 전 분기대비 소폭 하락하였다.
- 높아진 금리로 자금 조달비용이 상승해 FI(재무투자자)의 투자심리가 하락하고, SI(전략투자자)의 사옥용도, 또는 대기업 스폰서 리츠 설립(신세계프라퍼티인베스트먼트)과 계열사 자산 편입 예정(삼성화재 판교 사옥, 한화빌딩 등)으로 하반기 금리 인하가 이루어짐에 따라 하반기 거래건수지수는 상승할 것으로 예상된다.

▶ 거래건수지수

건수지수기준: 2020년~2023년평균 거래건수



서울 상업용 시장 동향

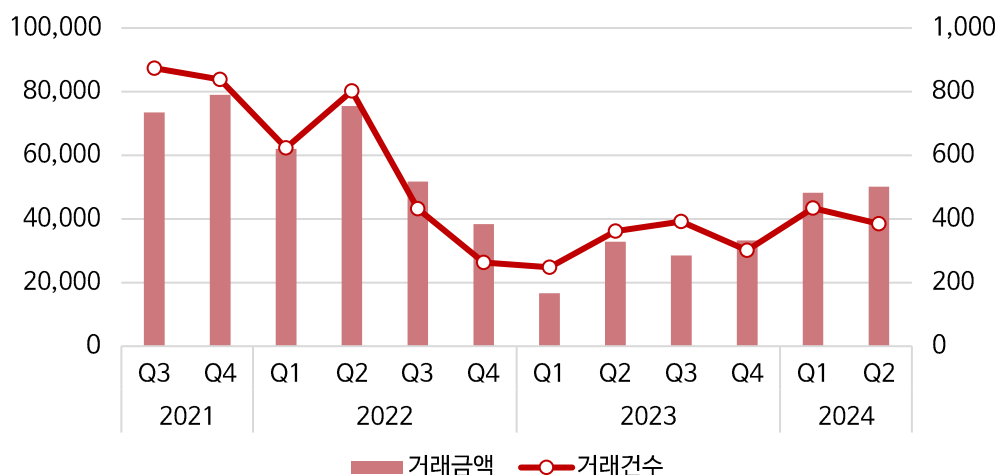
일반 • 집합 매매동향

일반건물 조사개요

- 일반건물 거래금액 추이는 2023년 3분기 이후 금리인하를 예상하는 투자자로 인해 꾸준히 상승하는 추세를 보이고 있다.
- 2024년 2분기 일반건물 거래금액은 5조 137억 원, 거래건수는 385건으로 대신자산운용의 세운 5구역(1조 4,185억 원) 제외 시 3조 5,952억 원으로 평균 1채당 거래금액은 약 93억 원으로 전 분기 약 111억원보다 약 18억원 줄어들었다.

▶ 일반건물 거래금액 및 건수 동향

좌. 거래금액: 억 원 / 우. 거래건수: 건

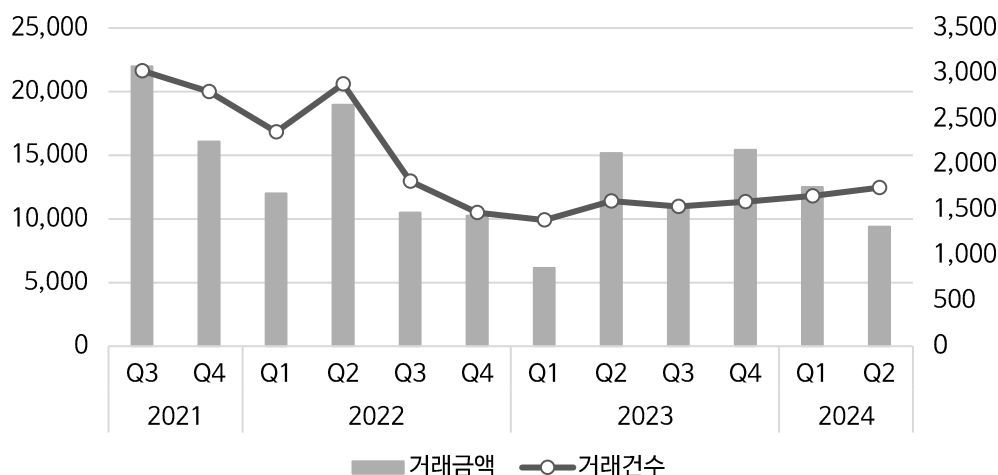


집합건물 조사개요

- 2024년 2분기 상업용 집합건물 거래금액은 9,123억 원, 거래건수는 1,641건으로 전 분기 대비 거래금액은 3,377억 원 감소하였으며 거래건수는 11건 상승하였다.

▶ 집합건물 거래금액 및 건수 동향

좌. 거래금액: 억 원 / 우. 거래건수: 건

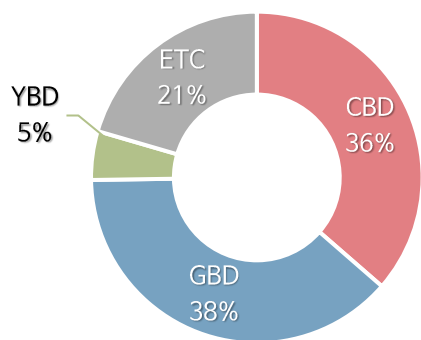


서울 상업용 시장 동향

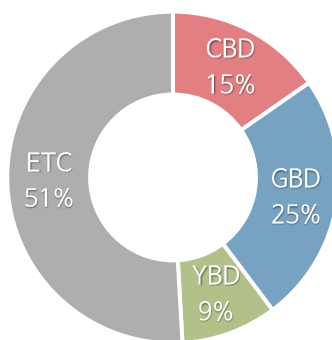
권역별 매매동향

- + 당 분기 서울 전체 거래금액은 5조 137억 원으로, 거래금액 비중은 GBD 38%, CBD 36%, ETC 21%, YBD 5%를 차지하였다.
 - CBD권역의 거래금액과 비중이 세운 5-1 • 3구역의 거래로 인해 2023년 1분기 이후 가장 큰 거래비중을 나타내고 있다.
- + 서울 YBD 권역의 거래금액 비중이 점진적으로 줄어든다. 하지만, 여의도 금융중심 지구단위계획(안)이 하반기 결정고시 되면 용적률 1,000%(인센티브 시 1,200%), 높이 350m 이상의 초고층 랜드마크가 들어설 수 있게 되며, 부동산 소유자의 차익거래로 추후 상승 여력을 가지고 있다.

▶ 당 분기 권역별 거래금액

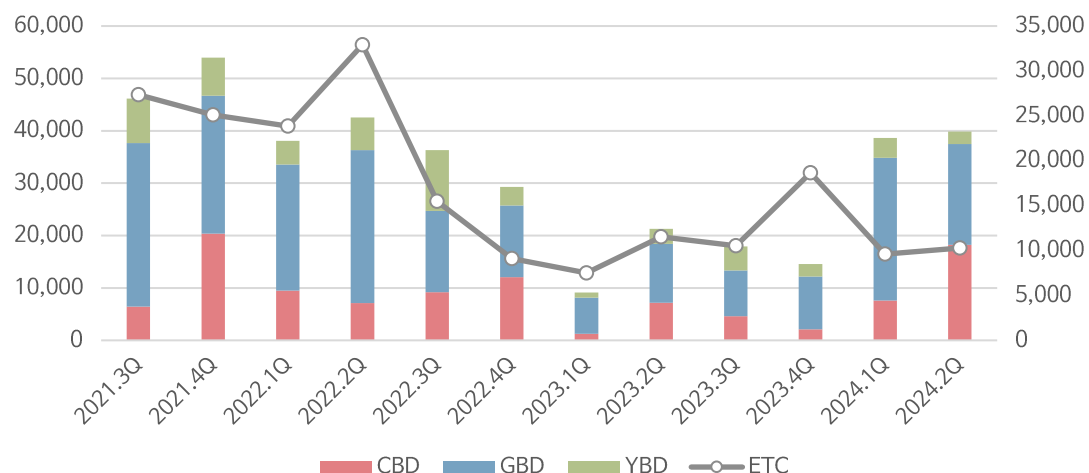


▶ 당 분기 권역별 거래건수



▶ 권역별 거래금액 추이

거래금액: 억 원



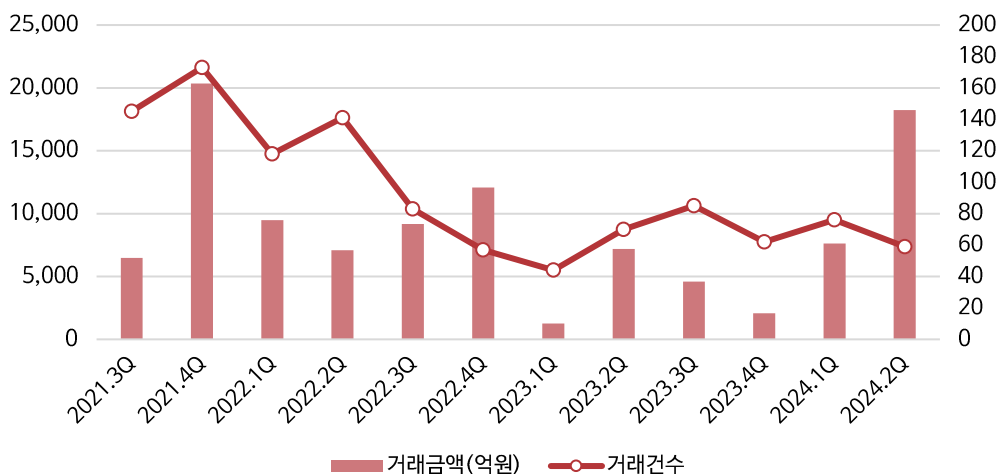
서울 상업용 시장 동향

CBD 매매동향

- +** 당 분기 거래금액은 총 1조 8,248억 원으로 전 분기(7,621억 원) 대비 2배 이상 상승한 수치이며, 거래건수는 59건으로 전 분기 대비 17건 하락한 수치이다.
 - 당 분기에 대신자산운용이 세운 5-1·3구역을 1조 4,185억 원에 선매입 하며 CBD 권역의 거래가 급격히 상승하였다.
- +** 보령빌딩은 보령그룹이 한국토지신탁에 건물을 매각하고 일정 기간동안 이를 다시 임차하는 ‘세일즈 앤 리스백’ 방식으로 매각하였다.
 - ‘세일즈 앤 리스백’은 고정자산을 유동화하여 기업의 현금 보유량을 증가시키기 위해 주로 사용되는 방식이다.
- +** CBD 권역에 매물로 나와있으나 거래가 지연되고 있는 물건들이 있기 때문에 하반기 금리인하 이후에는 거래금액을 견인할 거래가 나올 것으로 보인다.
 - 현재 명동역 인근에 위치한 서울N스퀘어, 종로구에 위치한 수송스퀘어, 시청역 인근에 위치한 씨티스퀘어 등 대형자산들이 매물로 나와있다.

▶ CBD 거래금액 · 거래건수 추이

좌. 거래금액: 억 원 / 우. 거래건수: 건



▶ CBD 주요 거래 사례



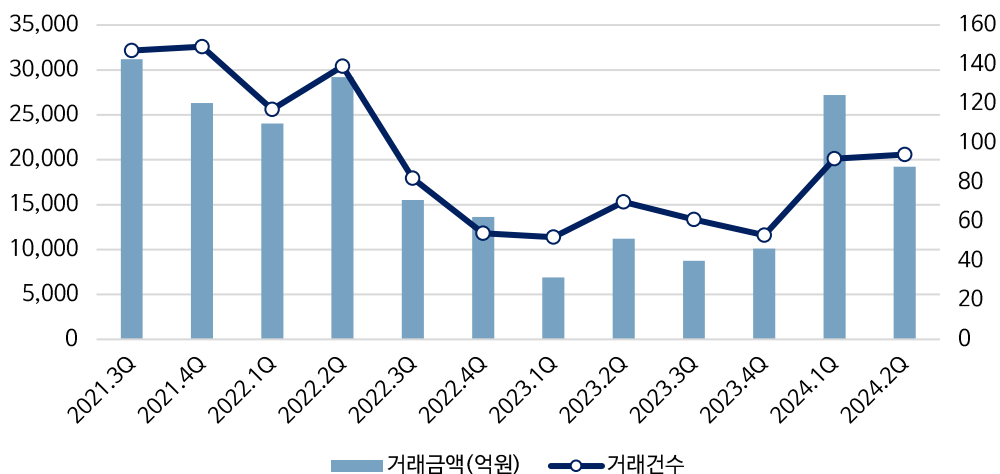
서울 상업용 시장 동향

GBD 매매동향

- GBD의 거래금액은 1조 9,233억 원으로 전 분기보다 7,987억 원 하락하였으며, 거래건수는 94건으로 전 분기 대비 2건 상승하였다.
 - 당 분기에는 중소형(B) 이하의 빌딩 거래가 전 분기 대비 상승해 거래금액이 낮아지며 거래건수는 상승한 것으로 보인다.
- 서울 전체 거래 중 GS건설 서초타워가 2,023억 원으로 최고가에 거래되었으며, 연면적 평당가는 2,245만원으로 조사되었다.
- 다음으로 삼성동143-40번지에 위치한 위위크타워가 1,470억 원으로 연면적평당가 3,224만원, YD318이 1,050억 원으로 연면적평당가 3,049만원에 거래되었다.

GBD 거래금액 · 거래건수 추이

좌. 거래금액: 억 원 / 우. 거래건수: 건



GBD 주요 거래 사례



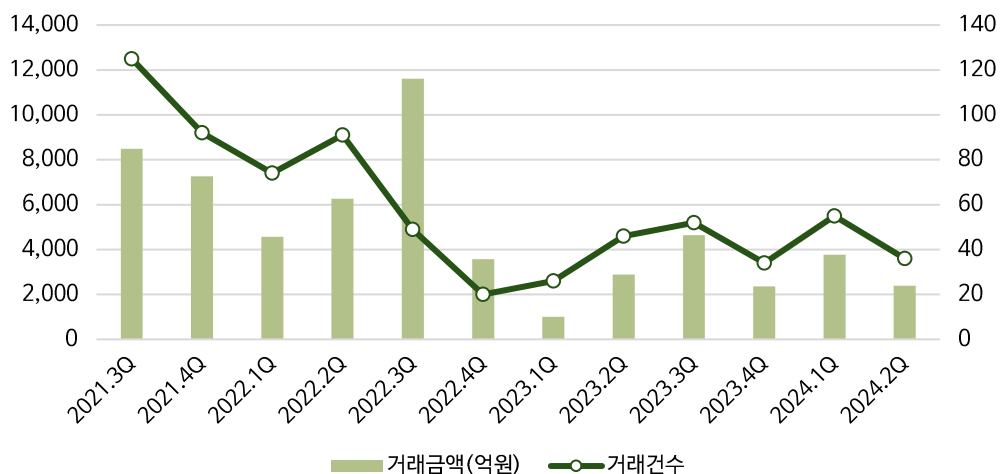
서울 상업용 시장 동향

YBD 매매동향

- YBD 권역 내 거래금액은 전 분기 3,768억 원에서 **당 분기 2,384억 원**으로 36.7% 하락했으며, 거래 건수는 전 분기 55건에서 **당 분기 36건**으로 19건 하락하였다.
- 당 분기 YBD 권역 내 가장 가격이 높은 매매사례는 NAI KOREA가 매각자문을 한 마포구 도화동 16-1번지 일원으로 760억 원에 거래되었다.
 - 마스턴자산운용이 2020년 '마스턴제95호도화PFV'를 설립해 개발을 추진해온 곳으로 지상 23층, 지하 5층 규모의 도시형 생활주택(예정)을 짓기 위해 인허가를 받았다.
 - 신한자산운용의 신한정상화펀드는 하위 투자기구인 에스시티공덕PFV를 설립하여 인수를 진행하였다.

YBD 거래금액 · 거래건수 추이

좌. 거래금액: 억 원 / 우. 거래건수: 건



YBD 주요 거래 사례



마포구 도화동 도시형생활
주택 개발 사업장

위치	마포구 도화동 16-1번지 일원
매매가	760억 원
매도자	마스턴자산운용
매수자	신한자산운용
대지면적	3,328㎡ (1,007py)

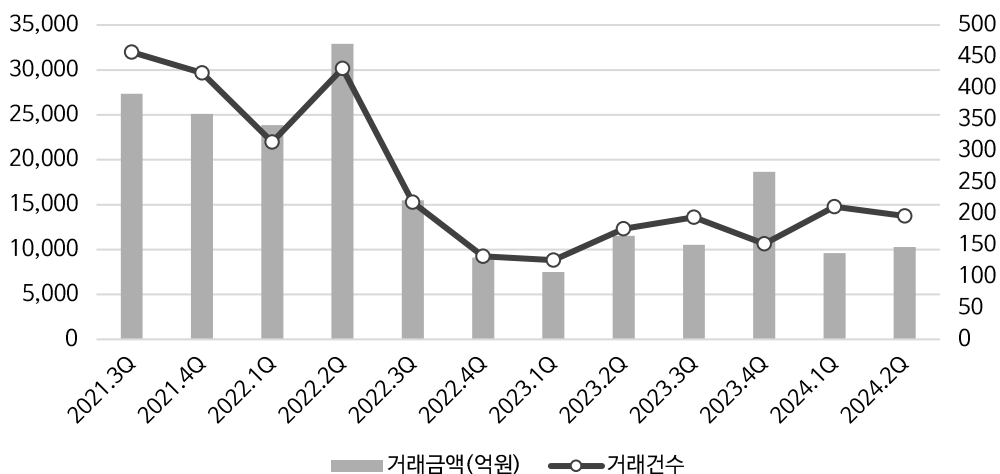
서울 상업용 시장 동향

ETC 매매동향

- ✦ 당 분기 거래금액은 전 분기 대비 686억원 상승한 1조 272억 원, 거래건수는 전 분기 211건에서 15건 감소한 196건으로 집계되었다.
- ✦ 용산구 한강로3가에 위치한 나진상가가 634억 원에 거래되어 ETC 권역 내 가장 높은 거래금액으로 조사되었으며, 대지 평당가는 약 1억 523만 원으로 조사되었다.
- ✦ 동작구 신대방동에 위치한 신대방 현대오일뱅크가 330억 원에 거래되며 대지 평당가는 약 4,394만 원, 송파구 삼전동에 위치한 삼전 현대빌딩이 265억 원에 거래되며, 대지평당가는 약 1억 9,127만 원으로 조사되었다.

▶ ETC 거래금액·거래건수 추이

좌. 거래금액: 억 원 / 우. 거래건수: 건



▶ ETC 주요 거래 사례



서울 상업용 시장 동향

구별 비교

거래금액 기준

- 중구의 거래금액은 당 분기 전체 거래금액의 약 30.7%를 차지했고, 뒤이어 강남구 거래금액이 전체 거래금액의 약 29.5%를 차지하였다.
- 강남구는 전 분기 거래금액 순위 1위를 차지하였으나, 당 분기 거래금액은 1조 4,778억 원, 전 분기 2조 4,040억 원 대비 9,262억 원 감소하였다.

▶ 구별 거래금액 순위

순위	구역	당 분기 거래금액 (원)
1	중구	1조 5,388억
2	강남구	1조 4,778억
3	서초구	4,454억
4	종로구	2,860억
5	마포구	1,855억
6	용산구	1,693억
	기타 19개 구	9,108억

거래건수 기준

- 강남구는 70건이 거래되며 다시 한번 가장 많은 거래건수를 기록하였다.
- 거래건수 6위까지 모두 GBD, CBD, YBD 권역에 위치해 ETC 권역은 순위에서 밀려났다.
 - ETC 권역 중 가장 높은 거래건수를 보인 구역은 송파구(8위/17건), 동작구(9위/15건) 은평구(10위/14건) 순으로 기록했다.

▶ 구별 거래건수 순위

순위	구역	당 분기 거래건수(건)
1	강남구	70
2	종로구	35
3	서초구	24
3	중구	24
5	마포구	19
6	용산구	18
	기타 19개 구	195

서울 상업용 시장 동향

용도지역별 비교

- +

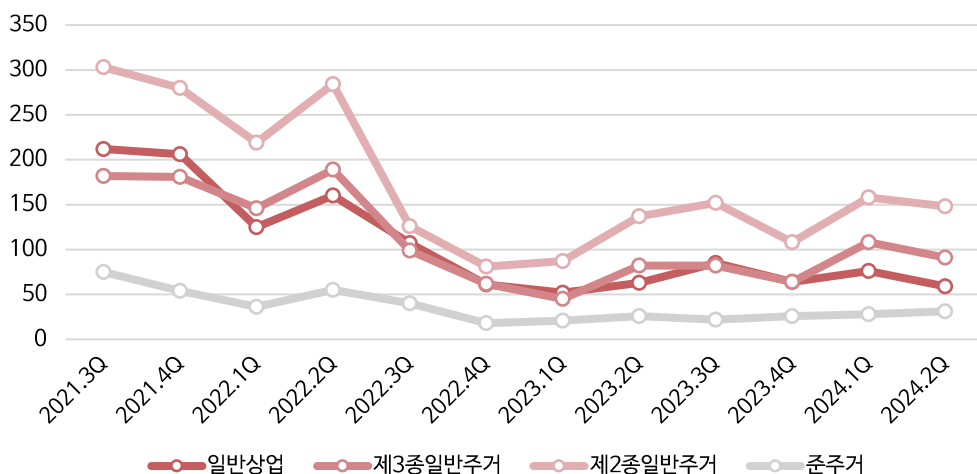
 당 분기 거래 금액이 1,000억 원 이상인 거래 중에서 일반상업지역에 해당되는 건물은 위워크타워(1,470억 원)와 보령빌딩(1,315억 원)이 있다.
 한편, GS건설 서초타워(2,023억 원), YD318(1,050억 원), 그리고 극동타워(1,000억 원)는 제3종일반주거지역에 해당된다.
- +

 제2종일반주거지역에서 강남구 신사동에 위치한 여암(如巖)빌딩이 280억 원에 거래되었다.
- +

 준주거지역에서 가장 높게 거래된 건은 도화동 16-1번지 일원의 개발 예정 부지로 760억 원, 그 다음으로 송파구 지역에 위치한 삼전 현대빌딩이 265억 원에 거래되었다.

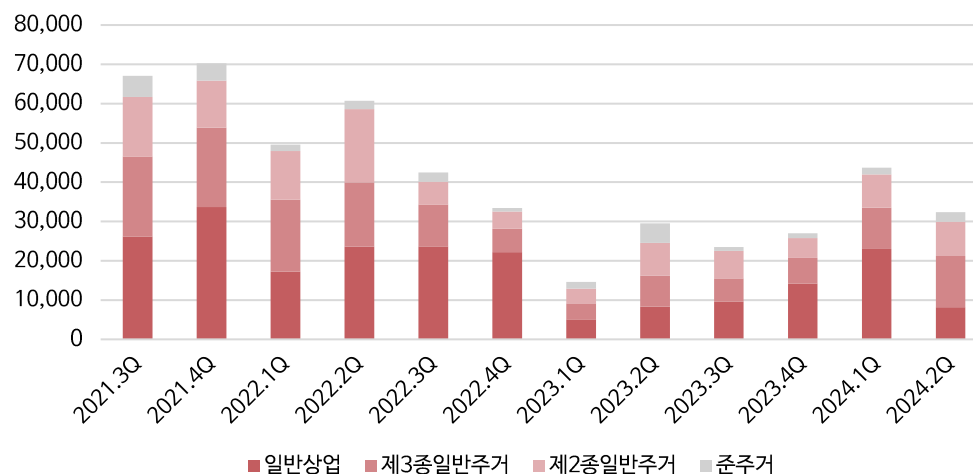
▶ 용도지역 별 거래건수 추이

거래건수:건



▶ 용도지역 별 거래금액 추이

거래건수:억원



서울 상업용 부동산 주요 매매사례 Highlights

No	빌딩명	주소	연면적	대지면적	거래금액	연면적평당가	계약년월	매도자	매수인
1	세운 5-1 • 3구역 오피스(예정)	중구 산림동 190-3번지 일원	40,528	6,425	1조 4,185억	3,500만	202406	이지스자산운용	대신자산운용
2	GS건설 서초타워	서초구 서초동 1424-2번지	9,010	1,388	2,023억	2,245만	202406	코람코자산운용	신한리츠운용
3	위워크타워(We Work Tower)	강남구 삼성동 143-40번지	4,560	306	1,470억	3,224만	202405	신한리츠운용	현진그룹
4	보령빌딩	종로구 원남동 66-21번지 외 1필지	9,257	806	1,315억	1,421만	202406	보령그룹	한국토지신탁
5	YD318	강남구 대치동 1008-3번지	3,444	575	1,050억	3,049만	202404	메테우스자산운용	남양덕정(유)
6	극동빌딩	강남구 신사동 639-3번지	1,303	402	1,000억	7,675만	202404	개인	극동아이앤디(주)
7	EGI빌딩	강남구 신사동 583번지	2,167	326	898억	4,144만	202404	엔지니어링공제조합	인탑스(주)
8	도화동 16-1번지 일원	마포구 도화동 16-1번지 일원	1,597	1,024	760억	4,759만	202406	마스턴자산운용	신한자산운용
9	이니셜타워 I	서초구 반포동 737-10번지	1,188	184	708억	5,962만	202405	(주)버킷스튜디오	(주)에이제이컨설팅그룹
10	대유타워	강남구 역삼동 705-23번지	1,884	213	670억	3,556만	202406	개인	(주)신성산업
11	호텔클릭	강남구 삼성동 37-16번지	437	253	660억	15,108만	202404	개인	슈퍼젠코리아
12	나진상가15동	용산구 한강로3가 3-23번지	813	603	634억	7,805만	202406	네오밸류	블리츠자산운용
13	코배가든	강남구 삼성동 150-19번지	404	195	436억	10,783만	202405	(주)스타럭스	(주)커피빈코리아
14	바노바기	강남구 역삼동 641-9번지	713	160	380억	5,332만	202406	개인	씨와이에셋(주)
15	피겨앤그라운드	강남구 신사동 543번지	727	220	370억	5,087만	202406	(주)국민은행	웨스트우드앤컴퍼니(주)
16	캔버스엔	강남구 청담동 125-24번지	751	198	360억	4,793만	202404	(주)바로도에프앤비	(유)다안헤리티지
17	신대방 현대오일뱅크	동작구 신대방동 686-44번지	735	751	330억	4,489만	202404	코람코자산신탁	(주)새서울글로벌
18	해창빌딩	서초구 서초동 1343번지	1,156	217	316억	2,734만	202404	해창개발	법인
19	대명빌딩	강남구 논현동 117-3번지	461	170	310억	6,731만	202404	(주)원인베스트	(주)크레오에스테이트
20	제일은행	종로구 장사동 207-1번지	93	312	300억	6,090만	202404	(주)한국스탠다드차타드제일은행	(주)용용테크

※ 면적 단위 : 3.3㎡, 금액 단위 : 원, 데이터 기준 : 2024년 2분기

Contacts

NAIKOREA RESEARCH

서주현
센터장 / 이사
daisey@naikorea.com

박정훈
과장
karl@naikorea.com

김성원
사원
tim@naikorea.com

임예빈
사원
cindy@naikorea.com