



2024년 4분기 서울 및 분당 오피스 시장

2025.01.22 | ACRETREE Research

'24년 4분기 거래규모는 약 5조 62억원으로 '24년 연간 총 거래액은 약 14.3조로 전년 대비 45%증가했으며 지난 '22년 15.1조의 95% 수준까지 회복되었다.

3분기 메가딜인 GBD 더에셋(1조 1,042억원), CBD 한화장교빌딩(8,080억), GBD 아크플레이스(7,917억원)에 이어 4분기에도 메가딜인 CBD 디타워돈의문 (8,953억원)이 클로징 되었고, 코람코자산운용이 선매입한 케이스퀘어마곡(6,906억원, 4Q준공) 등 선매입건들의 소유권 이전이 완료되며 거래규모 상승을 이끌었다.

4분기 메가딜인 CBD 디타워돈의문의 거래금액은 8,953억원으로 GBD 더에셋(1조 1,042억원)에 이어 '24년 두번째로 높은 거래금액으로 NH농협금융계열사가 사옥 사용 목적으로 매입하였다. NH농협리츠운용이 펀드를 조성하고 NH농협금융계열사가 출자하는 구조이다. 농협리츠운용이 펀드를 조성하고 NH농협금융계열사가 출자하는 구조이다.

4분기는 SI들의 사옥 사용 목적 매수가 약 2.6조로 46%를 차지했다. (4분기 거래규모 5.6조). 특히, 펀더멘털이 안정적이고 1만평 이상 오피스의 신규 공급이 제한적인 GBD와 YBD에서 사옥 수요가 다수 관찰되었다. GBD의 코레이트타워는 한국토지신탁과 계열사들이 60%를 사용하고 있는 빌딩으로 한국토지신탁이 4,450억원에 매수하였다. 지난 '23년 패션기업인 F&F는 센터포인트강남을 선매입(3,520억)하였고, 올 4분기 준공되면서 소유권이 이전되었다. YBD는 '25년 1분기 원센티널 공급 이후 '30년까지 임대용도의 신규 공급이 제한적인 권역이다. 클라우드 소프트웨어 전문기업인 오케스트라가 '27년부터 사옥 사용 목적으로 NH농협캐피탈빌딩을 매입하였다. 우리금융그룹은 미래에셋증권빌딩을 사옥으로 사용하기 위해 매입했으며 '27년 연면적 약 25천평으로 재건축 예정인 것으로 알려졌다. CBD는 향후 대규모 공급 물량이 예정되어 있는 지역이나, NH농협금융그룹은 서대문역 인근에 'NH농협타운'을 조성하기 위해 트로피에셋인 돈의문 디타워를 매수한 것으로 알려졌다.

이번 분기도 해외투자자의 저평가 물건 투자와 밸류애드 가능 자산 투자가 지속되었다. 누빈자산운용은 CBD핵심에서 다소 벗어나 가격 메리트가 있고 김연장 등이 장기 임차하고 있는 CBD 정동빌딩을 매입하였고, TPG안젤로고든은 패블스톤자산운용이 매입한 KT&G 분당타워(1,247억원)에 400억원을 투자하였다. 블랙스톤은 트레브로지아시아와 함께 SM그룹 강남사옥을 매입하였고, 호텔로 컨버전할 계획이다.

2025년 상반기 투자시장은 예기치 못한 국내 정치의 불확실성이 존재하고, 경제성장률의 하향 조정, 트럼프 재집권 여파 등 국내외 정치 경제 불확실성이 존재하고 있는 상황이다. 그러나, 기준금리 인하가 현실화되었고 국민연금의 '국내 부동산 코어 플랫폼 펀드'을 통한 국내 부동산 투자 확대, 해외투자자들의 지속적인 투자로 유동성 개선이 기대되고 있다. 게다가, 사옥 확보를 위한 SI들의 적극적인 시장 참여 계속되고 있다. 다만 시장에서 아직 소화되지 못한 매물들이 축적된 상태에서 신규 매물이 지속적으로 출현하고 있고, '28년부터 CBD, GBD 대규모 공급 물량이 예정되어 있어 Flight to quality 선호 현상에 따른 우량자산 확보 경쟁이 치열할 것으로 예상된다.

'24년 4분기 서울 오피스 공실률은 마곡의 대규모 물량 공급으로 6.9%로 상승하여 '21년 3분기 이후 처음으로 자연공실률 이상으로 상승하였으나, 주요 3권역은 3%미만으로 안정적으로 유지되고 있다. 다만, 주요 3권역의 A급 이상 오피스에 입주했던 일부 대기업들이 경기침체로 인한 비용 절감 목적의 사옥 이전 사례가 관찰되고 있고, 3년 이후 대규모 신규 공급이 예정되어 있어 견고했던 임대인 우위시장 기조의 변화 조짐이 예측되고 있다.

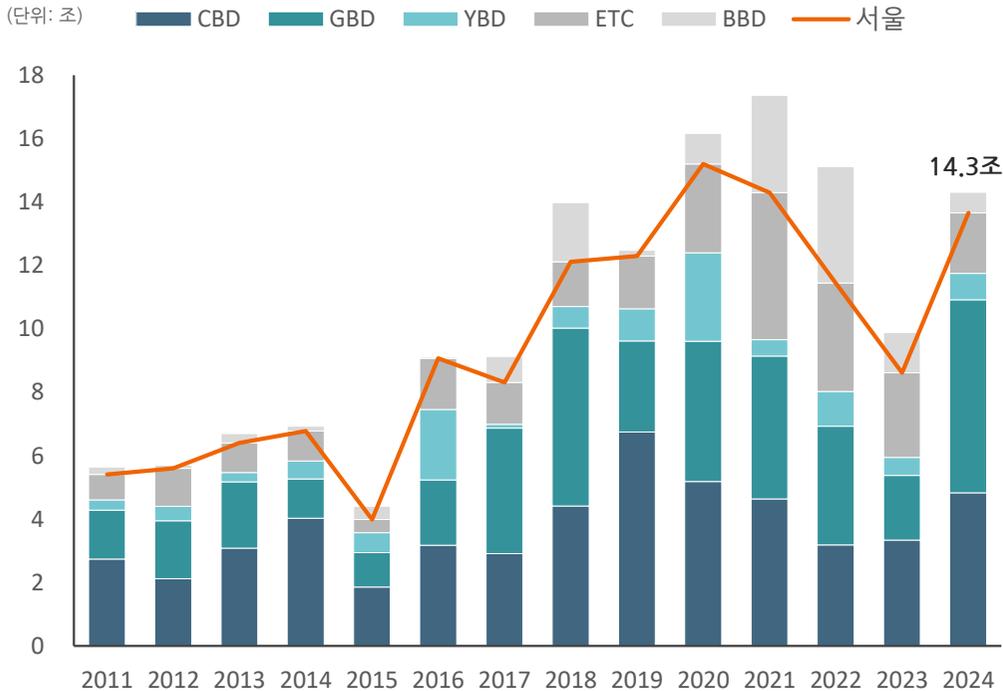
이러한 변화는 임대료에서도 관찰되고 있다. 서울 오피스 '24년 4분기 명목임대료는 11.0만 원/평으로 전년 동기 대비 6.2% 상승, '24년 4분기 실질임대료는 10.0만 원/평으로 3분기에 비해 소폭 하락하였는데 이는 ETC 마곡 대규모 오피스의 공격적인 마케팅으로 RF가 증가했기 때문이다. 명목임대료는 '23년부터 6%(YoY)이상 상승률 유지하고 있으나, 실질임대료는 '23년 2분기 이후 둔화 4분기 3.6%(YoY)를 기록하였고, '28년 대규모 공급을 대비하여 우량 임차인 확보를 위한 임차인 인센티브 확대 사례가 증가할 것으로 예상되어 실질 임대료 상승폭은 더욱 둔화될 것으로 예상된다.

01. Capital Market

'24년 서울·분당 오피스 거래규모는 약 14.3조로 전년 대비 45%증가, '22년 대비 95%수준으로 거래규모 회복

- '24년 4분기 약 5.6조원의 딜 클로징되어 '24년 거래규모는 14.3조로 작년 대비 45% 증가, 지난 22년 거래규모 15.1조의 95%수준까지 회복함
- 유동성이 부족한 상황에서 3Q 더에셋(1.1조원), 아크플레이스 (7,917억원)에 이어 4Q 디타워 돈의문(8,953억원) 메가딜이 클로징 되어 거래규모 상승함
- 코람코자산운용이 선매입한 케이스퀘어마곡(6,905억원), F&F가 선매입한 센터포인트강남(3,436억원)이 이번 분기 소유권 이전 완료되며 거래 증가함

서울·분당 오피스 권역별 거래규모 추이



'24년 주요 거래 사례

| 권역 | 빌딩명 | 매입기관 | 매입목적 | 용도 | 거래면적 (평) | 거래가격 (억원) | 평당가 (천원) |
|-----|----------|-------|------|----|----------|-----------|----------|
| GBD | 더에셋 | SI | 실물 | 사옥 | 24,538 | 11,042 | 45,000 |
| CBD | 디타워돈의문 | SI | 실물 | 사옥 | 26,083 | 8,953 | 34,325 |
| CBD | 한화장교빌딩 | 스폰서리츠 | 실물 | 사옥 | 22,495 | 8,080 | 35,918 |
| GBD | 아크플레이스 | AMC | 실물 | 임대 | 18,981 | 7,917 | 41,710 |
| ETC | 케이스퀘어마곡 | AMC | 선매입 | 임대 | 48,513 | 6,905 | 14,234 |
| GBD | 코레이트타워 | SI | 실물 | 사옥 | 10,583 | 4,450 | 42,050 |
| GBD | 골든타워 | AMC | 밸류어드 | 임대 | 12,245 | 4,408 | 35,998 |
| CBD | 씨티스퀘어 | AMC | 실물 | 임대 | 11,571 | 4,281 | 37,000 |
| CBD | 메트로타워 | AMC | 개발 | 임대 | 12,445 | 4,156 | 33,393 |
| YBD | 미래에셋증권빌딩 | SI | 개발 | 사옥 | 11,824 | 3,727 | 31,521 |
| CBD | 경동빌딩 | AMC | 실물 | 임대 | 11,841 | 3,500 | 29,558 |
| GBD | 센터포인트 강남 | SI | 선매입 | 사옥 | 8,181 | 3,436 | 41,998 |
| GBD | T412 | SI | 실물 | 사옥 | 7,983 | 3,277 | 41,052 |

Note: 오피스 연면적 1천평 이상 기준
Source: ACRETREE Research

1. Capital Market

딜 클로징 사례



트로피에셋인 CBD 디타워돈의문, 8,953억원, 3,430만원/평

- NH농협금융계열사가 사옥 사용 목적으로 매입하였으며, NH농협리츠운용이 펀드를 조성하고 NH농협금융 계열사가 출자하는 구조.
- 양해각서 체결 당시 평당 3,460만원보다 30만원 낮은 금액으로 종결. 건물의 70%를 임차하고 있는 DL그룹이 임차계약을 연장하지 않으면서 가격 조정됨.

SI의 사옥 사용 목적 매수 약 2.6조로 46% ('24년 4Q 약 5.6조원)

- 펀더멘털이 안정적이고 1만평 이상 오피스의 신규 공급이 제한적인 GBD와 YBD에서 사옥 수요가 다수 관찰됨.
- GBD 센터포인트강남은 패션기업인 F&F가 사옥으로 사용 예정이며, 코레이트타워는 한국토지신탁과 계열사들이 60%이상을 사용하고 있는 자산으로 코람코자산운용의 우협 선정 후 한토신이 우선매수권 행사하여 취득함.
- YBD NH농협캐피탈빌딩은 클라우드 소프트웨어 전문기업인 오케스트라가 '27년부터 사옥 사용 목적으로 SI로 보통주에 투자. 미래에셋증권빌딩은 우리금융그룹이 사옥 사용 목적으로 매입했으며 '27년 연면적 25천평으로 재건축 예정인 것으로 알려짐.
- CBD는 향후 대규모 공급 물량이 예정되어 있는 지역이나, NH농협금융그룹은 서대문역 인근에 'NH농협타운'을 조성하기 위해 트로피에셋인 돈의문 디타워를 매수한 것으로 알려짐. SK-C타워는 SK그룹사인 SKC, SK C&C, T맵 모빌리티가 사옥으로 사용 예정임.

해외투자자 저평가 또는 밸류에드 가능 자산 투자 지속, 4Q거래의 11%

- 누빈자산운용은 가격 메리트가 있고 김앤장 등이 장기 임차하고 있는 CBD 정동빌딩을 매입, TPG안젤로고든은 패블스톤자산운용이 매입한 BBD KT&G 분당타워 (1,247억원)에 400억원을 투자. 블랙스톤은 트레브로지아시아와 함께 GBD SM그룹 강남사옥을 매입, 호텔로 컨버전할 계획인 것으로 알려짐.

선매입거래 소유권이전 완료: 케이스퀘어마곡, 센터포인트강남, KB영등포타워

- 코람코자산운용이 6,906억원에 선매입한 케이스퀘어마곡이 하반기 준공 후 소유권이전 완료, 임대마케팅 중. 패션기업 F&F는 마스턴투자운용이 개발한 센터포인트강남을 선매입, 사옥으로 사용예정. KB자산운용은 은탑산업개발이 개발한 KB영등포타워를 선매입, SSG닷컴이 자회사 W컨셉과 함께 센터필드에서 이전, 사옥으로 사용 예정이며 1분기 이전 예정임.

'24년 4분기 딜 클로징 주요 사례

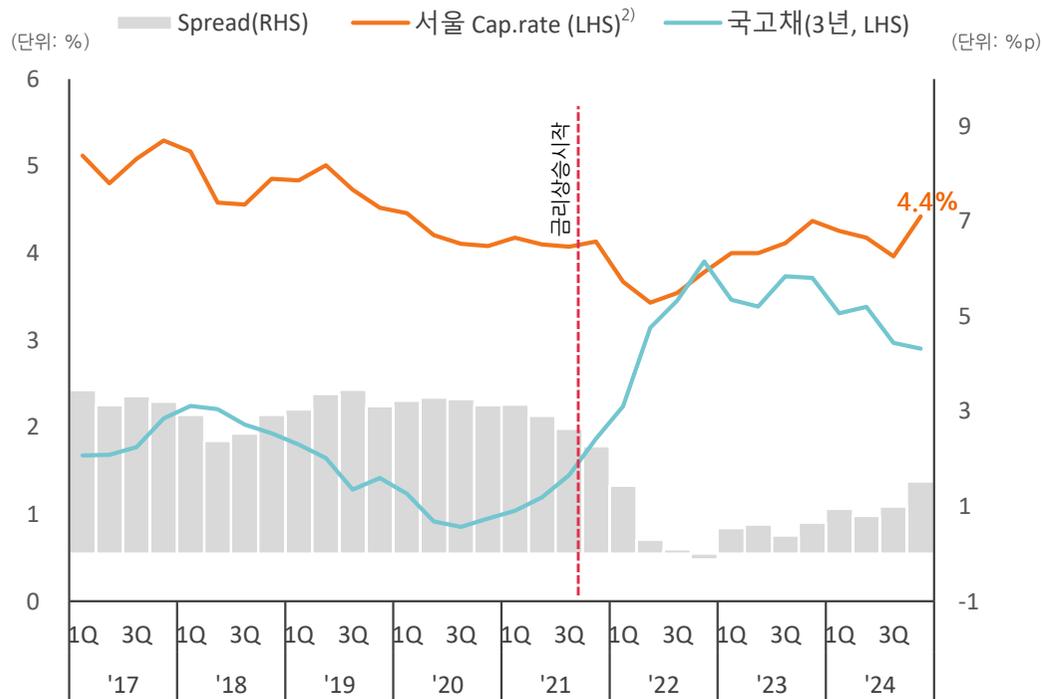
| 권역 | 빌딩명 | 매도자 | 매수자 | 거래면적 (평) | 거래가격 (억원) | 평당가 (천원) |
|-----|---------------|----------|--------------------|----------|-----------|----------|
| CBD | 디타워돈의문 | 마스턴투자운용 | NH농협리츠운용 | 26,083 | 8,953 | 34,325 |
| ETC | 케이스퀘어마곡 | 메리츠증권 | 코람코자산운용 | 48,513 | 6,906 | 14,234 |
| GBD | 코레이트타워 | 한국토지신탁 | 한국토지신탁 | 10,583 | 4,450 | 42,050 |
| BBD | 삼성중공업 판교R&D센터 | 삼성중공업 | 이지스자산운용 | 17,382 | 4,000 | 23,013 |
| YBD | 미래에셋증권빌딩 | 미래에셋증권 | 우리자산운용 | 11,824 | 3,727 | 31,521 |
| GBD | 센터포인트 강남 | 마스턴투자운용 | (주)에프앤에프 | 8,181 | 3,520 | 43,021 |
| CBD | 정동빌딩 | 이지스자산운용 | 누빈자산운용 | 11,841 | 3,500 | 29,558 |
| CBD | 센터플레이스 | KB자산운용 | HL리츠운용 | 9,897 | 2,513 | 25,391 |
| CBD | 더익스체인지서울 +서울물 | 화산테크 | 코람코자산운용& 시티코어 컨소시엄 | 9,384 | 2,477 | 26,399 |
| YBD | 태영빌딩 | (주)태영건설 | 디앤디인베스트먼트 | 12,662 | 2,251 | 17,780 |
| CBD | SK-C타워 | 이지스자산운용 | SK리츠운용 | 6,546 | 1,994 | 30,464 |
| CBD | 명동N빌딩 | SK디앤디 | 디앤디인베스트먼트 | 4,256 | 1,601 | 37,623 |
| YBD | NH농협캐피탈빌딩 | 케이리츠투자운용 | 코람코자산운용 | 6,262 | 1,405 | 22,437 |

Source: ACRETREE Research

'24년 4Q 서울 오피스 Cap.rate 4.4% 소폭 상승. 대내외 경제 불확실성으로 '25년 상반기 포함 예상

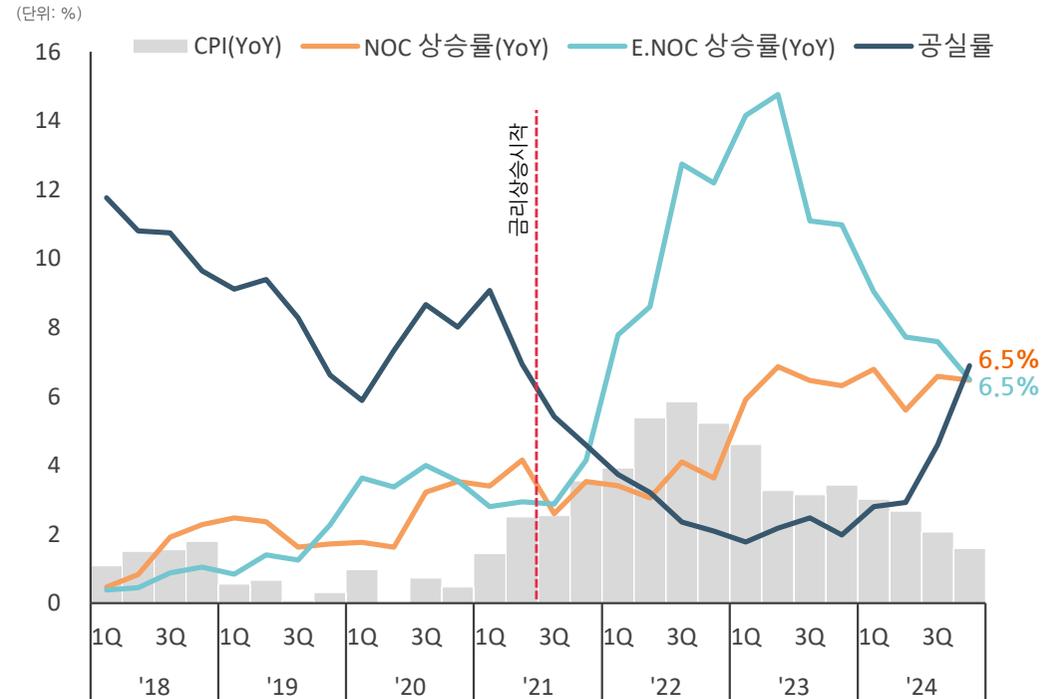
- 오피스 '24.4Q Cap.rate 4.4%. 국고채 3년과 스프레드 확대 추세이며, 대출금리의 하락으로 Cap.rate의 역마진 현상 또한 감소 추세임
- 4Q는 NOC는 6.5%(YoY)로 6%대 상승률 유지 중이나 공실률 상승과 함께 E.NOC 상승률 하락 추세로 임대인 우위시장 분위기가 악화 조짐, NOI상승률 둔화 예상됨
- '25년 국내정치의 불확실성 확대와 트럼프 정권 집권으로 인한 경제정책 변화로 기준금리 하락 속도는 제한적일 것으로 예상, Cap.rate는 점진적 하락 전망됨.

서울 오피스 빌딩¹⁾ Cap.rate 추이



Note: 1) 오피스 연면적 1천평 이상 기준. 2) Spread = Cap.rate - 국고채(3년)
Source: ACRETREE Research

서울 오피스 빌딩 NOC & E.NOC 상승률 추이



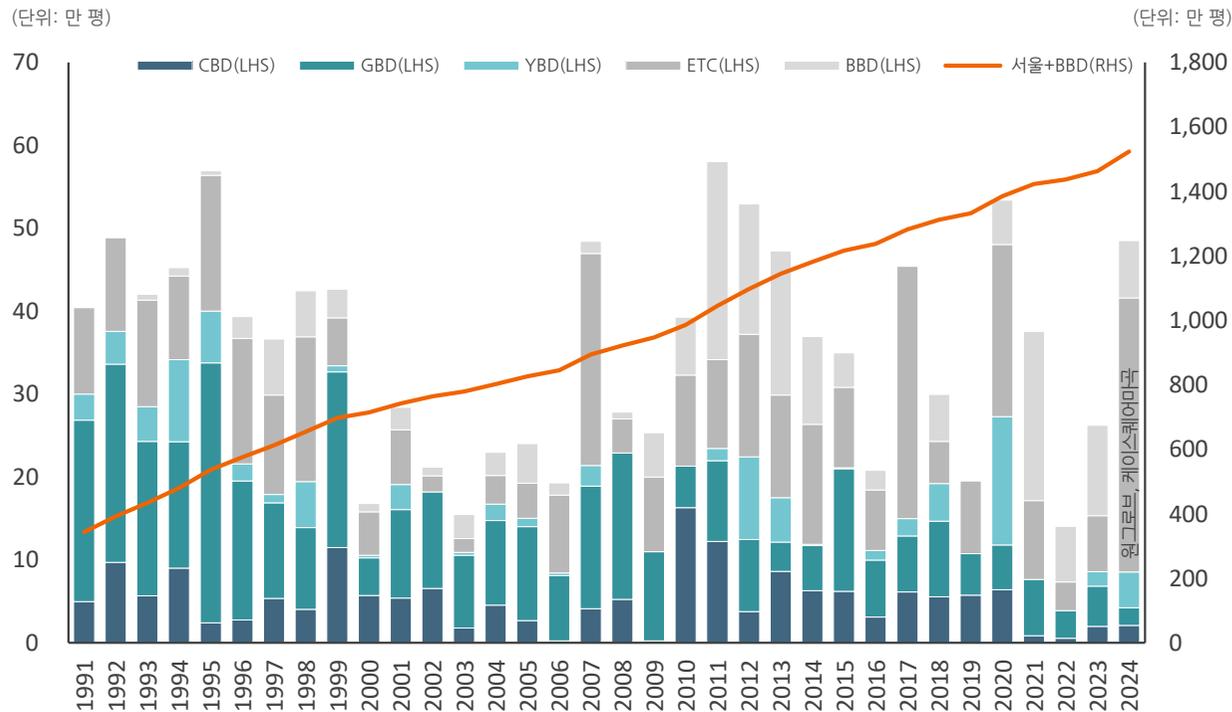
Note: 오피스 연면적 1만평 이상 기준
Source: ACRETREE Research

02. Supply

'24년 서울분당 오피스 61만평 공급, 이 중 마곡 44만평(임대 21,사옥 23만평) 공급, 주요 3권역 8.5만평(14%)

- '24년 4분기 243천평 공급되었고 이 중 마곡에서 229천평 준공. 임대빌딩은 CP권역 케이스퀘어마곡 (48천평), 르웨스트시티(56천평)가 준공되었으며, 사옥으로 LG사이언스파크의 W동 (125천평)이 준공됨. W동에는 LG전자 서초R&D캠퍼스, 1단계 건물 상주 인력, 여의도 트윈타워를 포함 총 2,500여명이 '25년 3월까지 이동하는 것으로 알려짐
- '24년 4분기는 주요 3권역 중 GBD 센터포인트강남(8천평)이 준공되었으나, 패션기업인 F&F가 사옥으로 사용예정임
- '25년 1분기 임대 빌딩으로 CBD Project107(12천평), GBD 이스트폴타워 오피스면적(약 29천평)이 공급예정임

서울분당 오피스 공급 추이

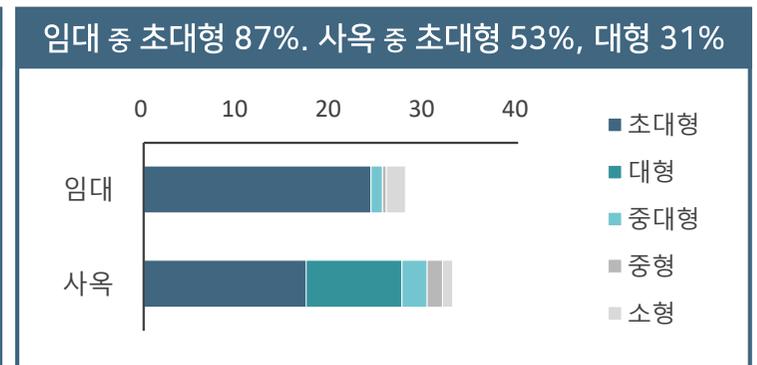
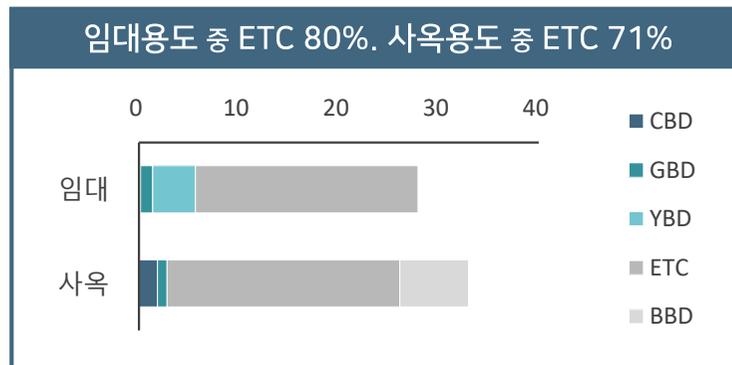
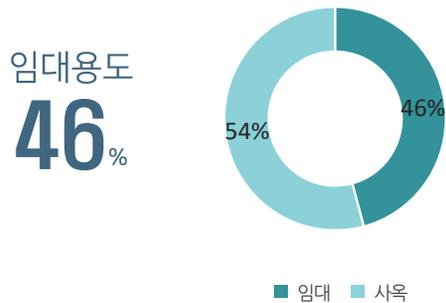
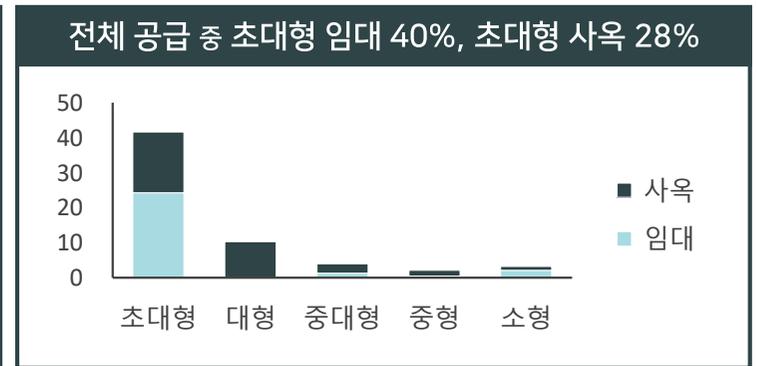
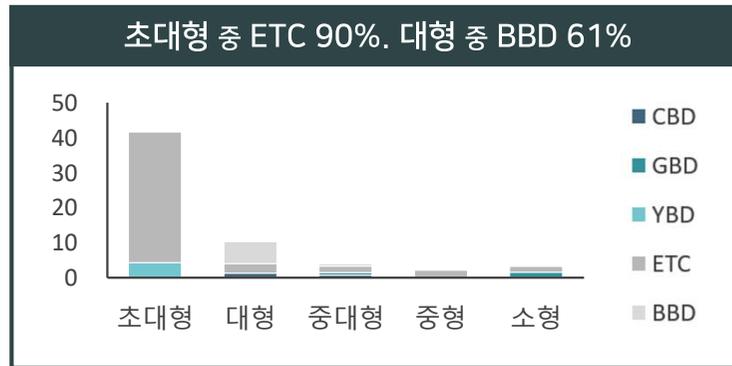
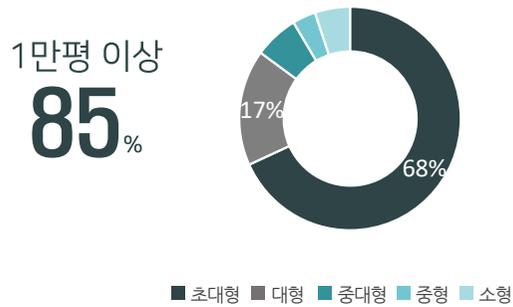
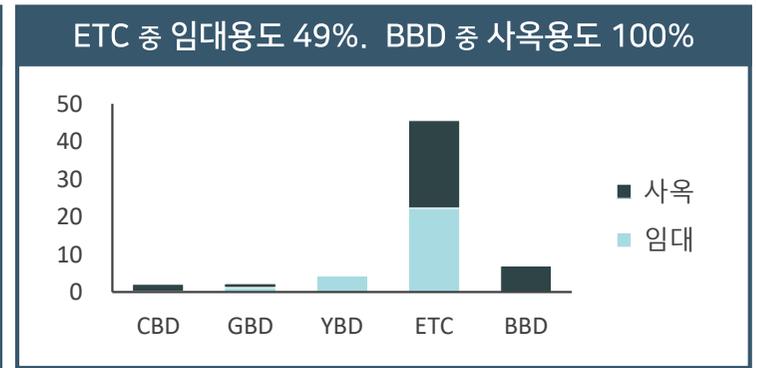
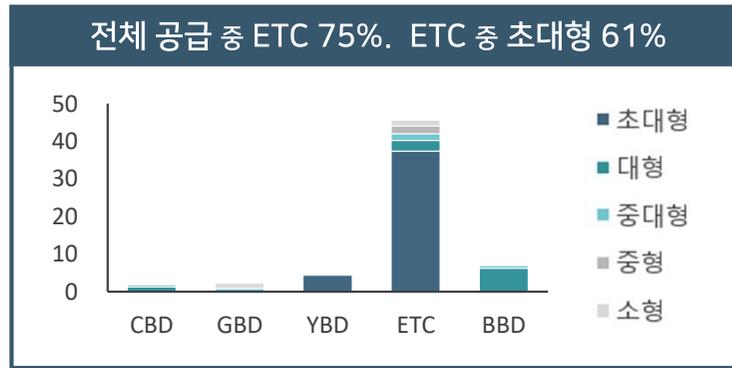
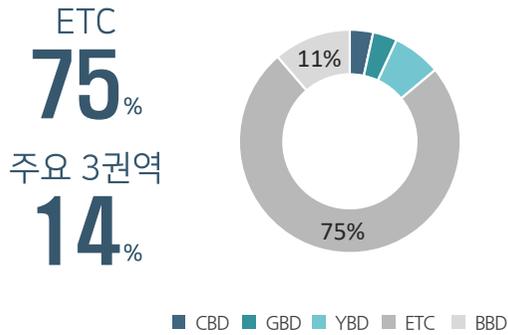


Note: 오피스 연면적 1천평 이상 기준
Source: ACRETREE Research

'24년 주요 오피스 준공 사례

| 권역 | 빌딩명 | 용도 | 연면적(평) | 공급시기 |
|-----|-----------------------|----|---------|--------|
| CBD | 메리츠 화재 봉래 신사옥 | 사옥 | 12,224 | 20242Q |
| CBD | SK-C타워 | 사옥 | 6,548 | 20242Q |
| GBD | 센터포인트강남 | 사옥 | 8,175 | 20244Q |
| YBD | TP타워 | 혼합 | 42,862 | 20241Q |
| ETC | 마곡 LG사이언스파크 W동 | 사옥 | 124,807 | 20244Q |
| ETC | 마곡 CP4 원그로브 | 임대 | 95,495 | 20243Q |
| ETC | 마곡 이랜드 글로벌 R&D센터 | 사옥 | 76,837 | 20241Q |
| ETC | 마곡 CP1_르웨스트시티타워 | 임대 | 55,786 | 20244Q |
| ETC | 마곡 CP3-2 케이스퀘어마곡 | 임대 | 48,513 | 20244Q |
| BBD | 판교 제2테크노밸리 위든타워 | 사옥 | 19,669 | 20242Q |
| BBD | 판교 제2테크노밸리 ((주)인터파크) | 사옥 | 19,479 | 20243Q |
| BBD | 판교 제2테크노밸리 PSK CAMPUS | 사옥 | 12,622 | 20242Q |
| BBD | 판교 제2테크노밸리 브이원텍&소만사 | 사옥 | 10,495 | 20242Q |

2. Supply 2024년 공급 분석



Note: 오피스 연면적 1천평 이상 기준
Source: ACRETREE Research

2. Supply

공급 예정 자산 (1/4)



| 권역 | 준공예정연도 | 빌딩명 | 연면적(평) | 예정용도 | 본PF | 매각여부 | 인허가일 | 비고 |
|-----|--------|--|----------------------|-------|--------------|---------------------|----------|---|
| CBD | 2025 | Project107_초동 주유소 부지 오피스 | 11,755 | 임대 | | | 20214Q | |
| CBD | 2025 | KT 광화문 WEST | 20,829 | 사옥 | | | 20213Q | |
| CBD | 2025 | INNO88 TOWER (구 삼환빌딩) | 11,955 | 임대 | | | 20234Q | 케펠자산운용 매입 후 리모델링 중 |
| CBD | 2025 | 충무로 남산N타워 업무시설 신축공사 | 6,303 | 임대 | 25년10월 만기 | NH투자증권 매매계약 체결 | 20211Q | 오피스텔> 오피스로 인허가 변경 |
| CBD | 2026 | 을지로3가 제6지구 | 18,269 | NA | 26년 4월 만기 | 선매입 철회 | 20211Q | 착공 |
| CBD | 2026 | 공평구역제15,16지구 도시환경정비사업 | 43,433 | NA | 24년 9월 리파이낸싱 | 선매각착수(202501) | 20202Q | 착공>문화재발견으로 공사지연 |
| CBD | 2026 | 을지로3가 제12지구 | 13,583 | NA | O | 선매입 (교보AIM) | 20213Q | 착공 |
| CBD | 2027 | 수송 제 1-7지구 정비계획 코리안리빌딩 재건축 | 33,275 ¹⁾ | 사옥 | | | 인허가전 | 정비계획변경안(연면적증가) 202405 가결 |
| CBD | 2027 | 디타워 효제 | 23,329 | 사옥 | | | 20232Q | 오피스텔> 오피스로 인허가 변경 / 착공 |
| CBD | 2027 | 을지로3가 1,2지구 (을지파이낸스센터) | 20,416 | NA | | 선매각 진행 중 | 20233Q | |
| CBD | 2027 | 중구 서소문동 제10지구 (동화빌딩) | 12,085 | 사옥 | | | 20224Q | |
| CBD | 2027 | 을지로3가 제10지구 (중구 을지로3가 95-12일대) | 9,419 | NA | | | 20241Q | 사업시행안 심의 통과 |
| CBD | 2027 | 무교 다동 제31지구(부림빌딩 재개발) | 9,098 ¹⁾ | 임대 | | | 인허가전 | |
| CBD | 2028 | 삼성생명 서소문빌딩 | 59,788 ²⁾ | 사옥 | | | 20223Q | 전체 연면적 75,417평 |
| CBD | 2028 | 수표구역 컴투스신사옥 (원엑스) | 52,000 ¹⁾ | 사옥/임대 | | 선매입 (에버딘자산운용 W/컴투스) | 인허가 변경예정 | |
| CBD | 2028 | 봉래구역 제3지구 도시정비형 재개발사업 (중구 남대문로5가 63-1) | 22,416 ¹⁾ | 임대 | | | 인허가전 | SKD&D/국민연금 (리츠DDVIC1호 부지매입) 서울시 정비계획 사업시행심의 통과 20240913 |
| CBD | 2028 | 돈의문2재정비촉진구역 | 21,138 ¹⁾ | 임대 | | | 인허가전 | 202406사업시행계획인가 득, 202507착공계획 |
| CBD | 2028 | 양동 제11,12지구 업무시설 | 15,631 | | | | 20232Q | |
| CBD | 2028 | 유안타 증권빌딩 재건축 | 13,682 | 임대 | O | | 20242Q | 착공 202501/ 준공202807 CJ대한통운 49개월이내 책임준공 협약 |

Note: 1) 추정 연면적, 2) 대형 복합개발 사업의 경우 오피스만의 연면적, 연면적은 사업 진행 단계에서 향후에 변경될 수 있음
Source: ACRETREE Research

2. Supply

공급 예정 자산 (2/4)



| 권역 | 준공예정연도 | 빌딩명 | 연면적(평) | 예정용도 | 본PF | 매각여부 | 인허가일 | 비고 |
|-----|--------|--|----------------------|--------|------------|----------------------|----------|--|
| CBD | 2028 | 을지로3가 제9지구 도시정비형 재개발사업 | 8,355 ¹⁾ | 임대 | | | 인허가 변경예정 | 재개발사업 변경(주거속박)업무 서울시 도시정비형재개발사업통과 20241011 |
| CBD | 2028 | 무교다동 제29지구 도시정비형 재개발사업 (금세기빌딩) | 8,321 ¹⁾ | 사옥 | | | 인허가전 | |
| CBD | 2028 | 세운 재정비촉진지구 6-3-3 구역 | 26,214 | 임대 | | | 인허가 변경예정 | 20244Q착공예정, 공사기간 42개월, 오피스텔>오피스로 인허가 전환예정 |
| CBD | 2029 | 세운상가 재정비촉진지구 4구역 | 94,405 | 임대 | | | 20182Q | 문화재이슈로 공사중단상태 20242Q |
| CBD | 2029 | 양동구역 제4-2,7지구 (힐튼에넥스빌딩/힐튼호텔개발부지) | 79,793 ²⁾ | 임대 | | | 인허가전 | 2024 문화재 심의 통과 |
| CBD | 2029 | 세운재정비촉진지구 3-8,9,10 통합개발 | 68,632 | 임대 | | | 인허가전 | 서울시통합개발안 심의 통과, 본PF 2025년 추진예정 |
| CBD | 2029 | 서울역 북부역세권 개발사업 | 44,785 ²⁾ | 임대 | 202412 본PF | | 20244Q | 20244Q 착공 |
| CBD | 2029 | 서소문 제 11, 12지구 (중앙일보 빌딩) | 41,434 | 사옥 | 202412 본PF | | 20231Q | '2410 사업시행계획변경인가,'2503월 착공예정, 시티코어시행. 삼성SRA자산운용 시빅센터PFV의7%,우선매수권보유 |
| CBD | 2029 | 양동 도시정비형 재개발구역 제8-1·6지구 정비계획 (서울로타워, 메트로타워, 서울로플라자 통합개발) | 37,323 ²⁾ | 임대 | | | 인허가전 | |
| CBD | 2029 | 세운 재정비촉진지구 6-3-3 구역 | 26,214 | 임대 | 202410 | | 인허가전 | 20244Q착공예정, 공사기간 42개월, 오피스텔>오피스로 인허가 전환예정 |
| CBD | 2029 | 서린 도시정비형 재개발구역 제 3,4,5, 정비계획 | 16,335 | 임대 | | | 인허가전 | 서울시 정비계획 수정안 가결 20240904, 대신자산운용 개발 |
| CBD | 2029 | 수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구 정비계획 | 16,335 | NA | | | 인허가전 | 서울시 정비계획 수정안 가결 20240904, 대림그룹사옥 B8/20F |
| CBD | 2029 | 명동 제2지구 도시정비형 재개발사업 | 14,287 | 임대 | | | 20233Q | 명도소송 사업 지연 |
| CBD | 2030 | 세운재정비촉진지구 3-2,3 통합개발 | 51,652 | NA | 202412 본PF | 선매입 (NH투자증권,오피스빌딩1동) | 20243Q | 서울시통합개발안으로 '243Q인허가 득.'25초 착공 계획 |
| CBD | 2030 | 세운재정비촉진지구 5-1,3구역 | 40,528 | 사옥(임대) | | 선매입 (대신자산운용) | 20203Q | 20233Q 구역 통합, 202402 건축심의. 평당 3,500만원 수준, 2025년 하반기 착공예정 |
| CBD | 2030 | 세운 6-4-22, 23구역 복합시설 | 22,506 | 임대 | | | 20223Q | |
| CBD | 2030 | 공평구역 제3지구 정비계획 (하나빌딩 재개발) | 21,308 | 사옥(임대) | | | 인허가전 | 서울시 정비계획 수정안 가결 20240821 |
| CBD | 2030 | 을지로3가 제13지구 (우리은행 을지로지점) | 7,000 ¹⁾ | 사옥 | | | 인허가전 | |
| CBD | 2031 | 을지로2가 도시정비형 재개발구역 1,3,6,18지구 정비계획(신한금융타워) | 52,992 | 사옥 | | | 인허가전 | 서울시 정비계획 수정안 가결 20240905, 광고빌딩, 신한은행별관, 백년관개발 |

Note: 1) 추정 연면적, 2) 대형 복합개발 사업의 경우 오피스만의 연면적, 연면적은 사업 진행 단계에서 향후에 변경될 수 있음
Source: ACRETREE Research

2. Supply

공급 예정 자산 (3/4)



| 권역 | 준공예정연도 | 빌딩명 | 연면적(평) | 예정용도 | 본PF | 매각여부 | 인허가일 | 비고 |
|-----|--------|----------------------------|-----------------------|------|---------------------|------|--------|---|
| GBD | 2025 | OPUS459 | 8,183 | 임대 | 202410 본PF | | 20212Q | |
| GBD | 2028 | 서리풀 프로젝트 (옛 국군정보사령부부지 재개발) | 156,600 ²⁾ | 임대 | | | 20242Q | 2025착공예정 |
| GBD | 2028 | 수서역세권 업무시설용지 B1-4블록 업무시설 | 16,727 | 임대 | 202409 본PF | | 20234Q | 202410 착공 |
| GBD | 2028 | 역삼동 832-21외 4필지 오피스 개발부지 | 15,500 | 임대 | | | 인허가전 | 라살자산운용(KT에스테이트). 해당부지 공매로 낙찰 및 유신빌딩 추가 매입. '25년 하반기 착공 계획 |
| GBD | 2028 | 수서역세권 업무시설용지 B1-3블록 업무시설 | 12,478 | 임대 | 202410 본PF 전환 착수 | | 20234Q | |
| GBD | 2028 | 수서역세권 업무시설용지 B1-2블록 업무시설 | 11,728 | 임대 | | | 20241Q | |
| GBD | 2029 | 강남 르메르디앙 호텔 개발사업 중 오피스 | 10,765 ²⁾ | 임대 | | | 인허가전 | 건축심의 통과 20241024 |
| GBD | 2030 | 현대차GBC 업무시설(한국전력공사 부지 개발) | 184,636 ²⁾ | 사옥 | | | 20194Q | 20202Q착공. 현대차 설계변경안 협상 중 |
| GBD | 2030 | 도곡동 914-1 양재역 역세권 활성화 사업 | 15,236 | 임대 | | | 인허가전 | 20240923 역세권 활성화 사업 대상지 선정 |
| YBD | 2028 | 키움파이낸스스퀘어 재건축 | 14,797 | 사옥 | | | 20231Q | 202410 철거시작 |
| YBD | 2028 | 메리츠화재 여의도사옥 재건축 | 10,565 | 임대 | | | 20234Q | 202407 철거시작, 202508 착공 계획 |
| YBD | 2031 | 미래에셋증권빌딩 재건축(우리금융) | 24,898 | 사옥 | | | 인허가전 | |

Note: 1) 추정 연면적, 2) 대형 복합개발 사업의 경우 오피스만의 연면적, 연면적은 사업 진행 단계에서 향후에 변경될 수 있음
Source: ACRETREE Research

2. Supply

공급 예정 자산 (4/4)



| 권역 | 준공예정연도 | 빌딩명 | 연면적(평) | 예정용도 | 본PF | 매각여부 | 인허가일 | 비고 |
|-----|--------|--------------------------------|-----------------------|------|------------|-------------|-------------|--|
| ETC | 2025 | 이스트폴타워 오피스동 | 26,005 | 임대 | | | NA | 20213Q 착공 |
| ETC | 2025 | (주)아이아이컴바인드 신사옥_젠틀몬스터 | 9,222 | 사옥 | | | 20184Q | 20192Q 착공 |
| ETC | 2026 | 마곡 D7-3 (주)대웅제약 C&D | 15,117 | 사옥 | | | 20204Q | 20213Q 착공 |
| ETC | 2026 | 마곡 D9-1 (주)제넥신 컨소시엄 | 12,500 | 사옥 | | | 20212Q | 20213Q 착공 |
| ETC | 2026 | 성수동2가 279 오피스 개발사업 | 10,890 | 임대 | | 마스턴투자운용 선매입 | 20223Q | 지식산업센터> 오피스로 인허가 변경 등. 평당 3,300만원에 선매입 |
| ETC | 2026 | 성수동2가 278-52 오피스개발사업 | 8,992 | 임대 | | 마스턴투자운용 선매입 | 20224Q | 20232Q. 평당 3,450만원에 선매입. |
| ETC | 2027 | 성수 크래프트 | 65,973 | 사옥 | 202406 본PF | | 20233Q | 20241Q 착공 |
| ETC | 2027 | 영등포 생각공장 (오피스로 컨버전 예정) | 17,304 | 사옥 | | LB자산운용 부지매입 | 인허가변경 예정 | LB자산운용. 지식산업센터>오피스로 인허가 변경 예정 |
| ETC | 2027 | 삼화타워(삼화인쇄 양평동 부지 개발사업) | 21,137 | 임대 | | | 20231Q | 20242Q 착공 |
| ETC | 2027 | 성수동2가 255-3 업무시설 | 7,266 | 임대 | | | 20234Q | KT에스테이트, 스틱얼터너티브 자산운용 연립주택 매입하여 개발. 20242Q 착공 |
| ETC | 2027 | 성수동2가 269-28 업무시설 | 6,371 | 임대 | 202408 본PF | | 20233Q | 마스턴투자운용. 다세대주택(장안타운) 매입 개발 |
| ETC | 2028 | 성수동2가 301-102 업무시설 | 13,145 | 임대 | | | 인허가전 | 2024년 SK디앤디 부지 매입 |
| ETC | 2029 | 북정역세권 복합개발사업 | 293,982 ²⁾ | 임대 | | | 인허가전 | |
| ETC | 2030 | 성수동 삼표 레미콘 부지 개발사업 | 45,000 ²⁾ | 임대 | | | 인허가전 | 서울시와 사전협상 진행 중, 2026년 착공 목표 |
| ETC | 2030 | CJ제일제당 바이오연구소 부지 복합개발 | 40,000 ²⁾ | 임대 | | | 20234Q | |
| ETC | 2030 | 신세계 동서울터미널 복합개발 | 11,103 ²⁾ | 임대 | | | 인허가전 | |
| BBD | 2025 | 우아한형제들 판교 신사옥 (G2-1,2) / 스테이션J | 39,120 | 사옥 | | | 20213Q | 20221Q 착공 |
| BBD | 2026 | 마이더스아이티 경자사옥(벤처기업 집적시설) | 10,154 | 사옥 | | | 20232Q | 20242Q 착공 |
| BBD | 2027 | 엔씨소프트글로벌R&D센터 | 109,124 | 사옥 | | | 20234Q | 20242Q 착공 |
| BBD | 2027 | 구미동 192-3 업무시설 | 6,584 | 임대 | 202409 본PF | | 20221Q | 20244Q 착공 |

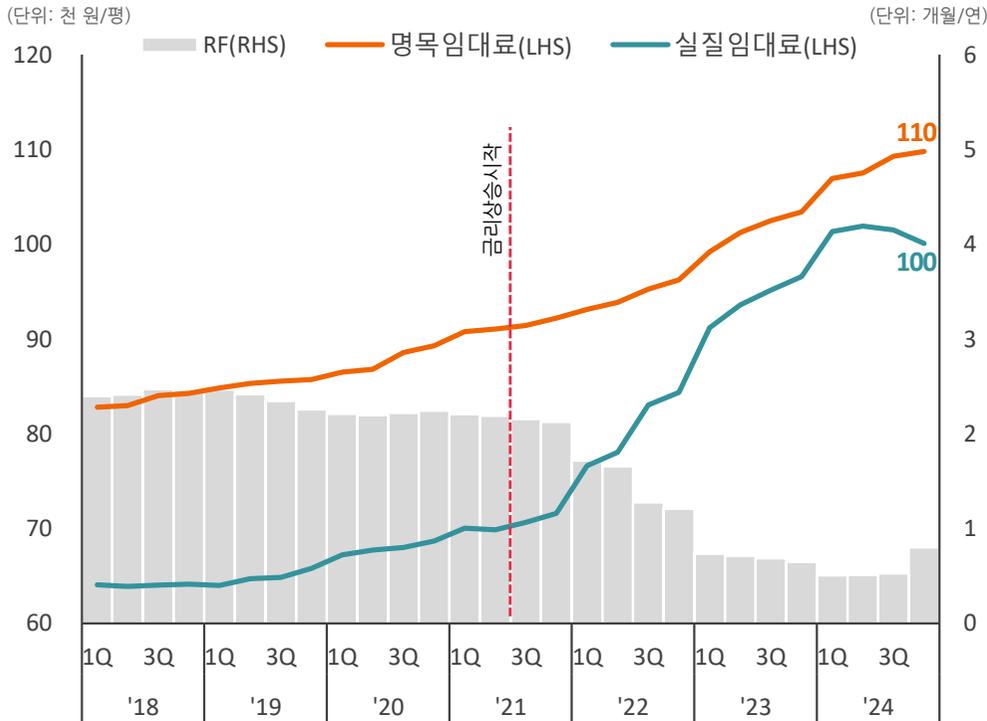
Note: 1) 추정 연면적, 2) 대형 복합개발 사업의 경우 오피스만의 연면적, 연면적은 사업 진행 단계에서 향후에 변경될 수 있음
Source: ACRETREE Research

03. Leasing Market

서울 오피스 명목임대료 전년 동기대비 상승률 6.2%, 실질임대료는 '23년 2분기 이후 둔화 3.6%

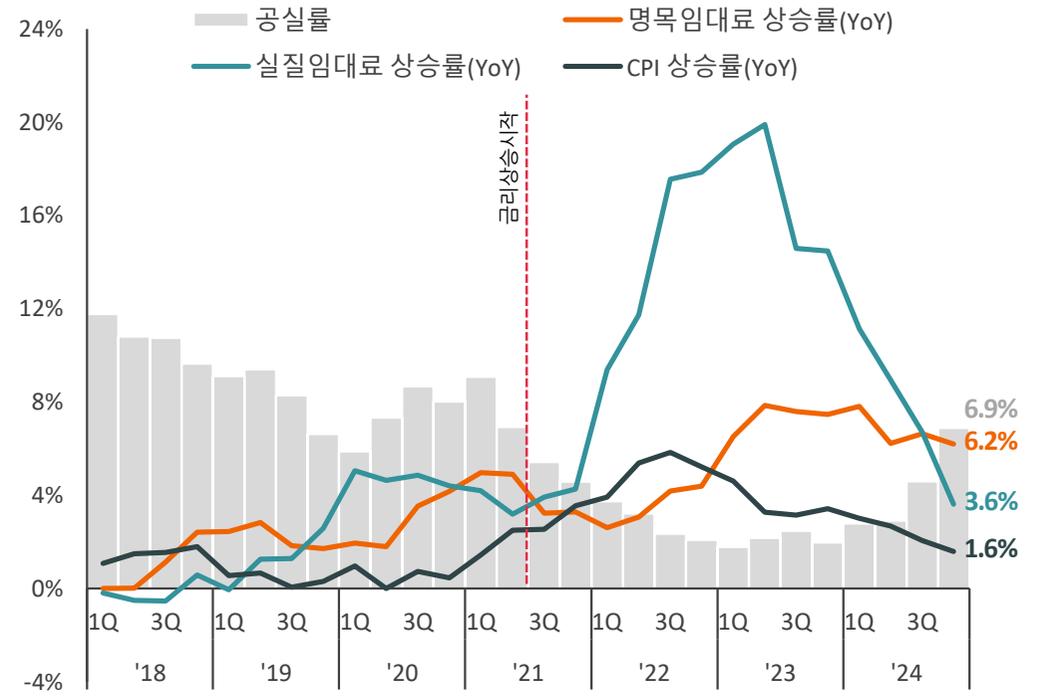
- '24년 4분기 명목임대료는 11.0만 원/평으로 전년 동기 대비 6.2% 상승, '23년부터 지속적으로 6% 이상의 연간상승률을 기록하고 있음
- '24년 4분기 실질임대료는 10.0만 원/평으로 3분기에 비해 1.4% 하락. 이는 ETC 마곡에 대규모 신축 오피스의 공격적인 마케팅으로 RF가 증가했기 때문임.
- '24년 4분기 실질임대료의 하락으로, 실질임대료의 전년 동기 대비 상승률도 3.6%로 전분기 6.7%에서 3.1%p하락함.

서울시 평균 명목 및 실질임대료



Note: 연면적 1만평 이상 오피스 빌딩 연면적 가중평균. RF는 렌트프리, F/O, TI를 종합적으로 고려한 연평균 favor 효과로 계산된 값임.
Source: ACRETREE Research

서울시 평균 명목 및 실질임대료 상승률 추이

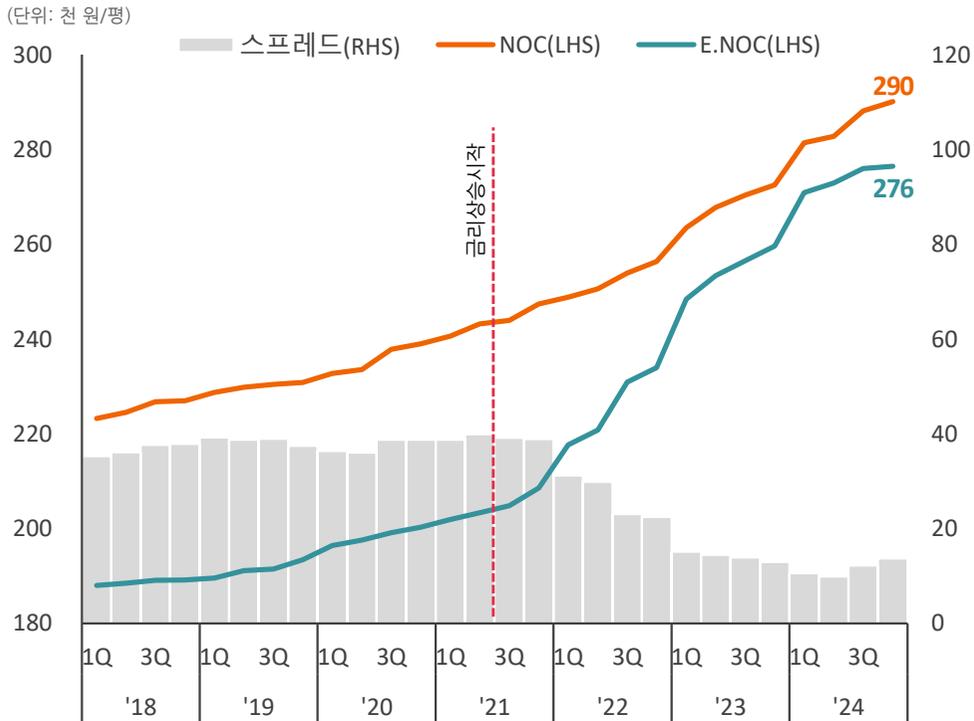


Note: 연면적 1만평 이상 오피스 빌딩 연면적 가중평균.
Source: 한국은행, ACRETREE Research

'24년 4분기 서울시 1만평 이상 오피스는 NOC 290천원/평, E.NOC 276천원/평 수준, 전년동기 대비 각각 6.5%, 6.5% 상승

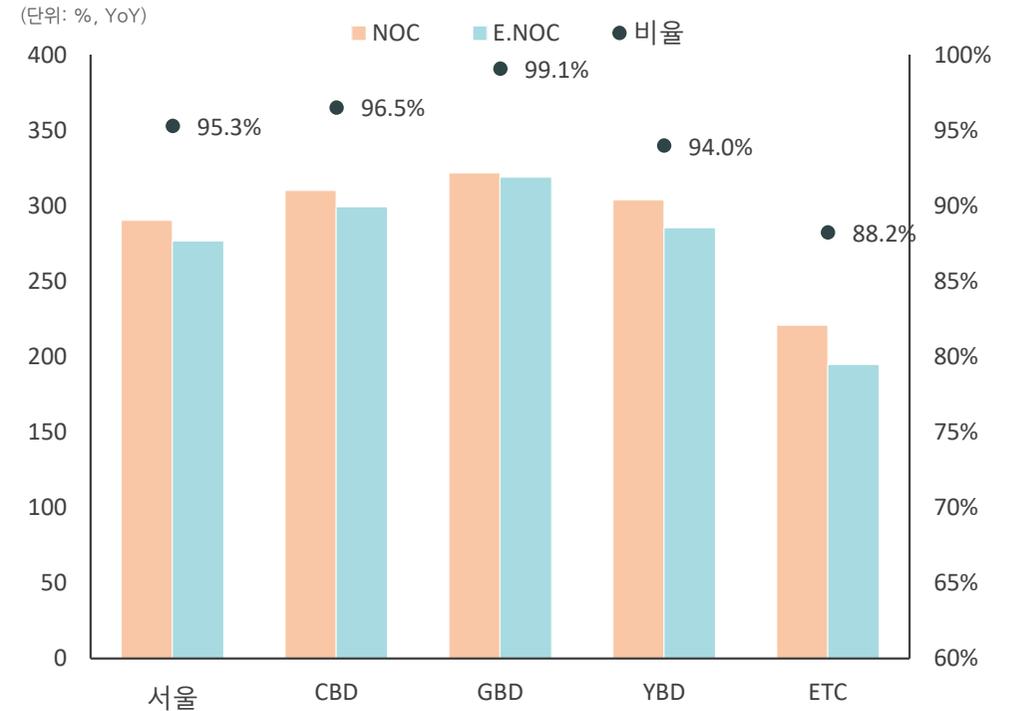
- '24년 4분기 서울 NOC는 290천원/평, E.NOC는 276천원/평으로 E.NOC가 NOC의 95%로 나타나며, 전분기 대비 NOC와 E.NOC의 gap이 0.5%p 소폭 확대됨. 이는 마곡에 대규모로 신규 공급된 빌딩의 RF가 높은 수준으로 실질임대료가 하락하였기 때문임
- 권역별 NOC는 GBD 322천원/평(YoY 7.3%), CBD 310천원/평(YoY 7.3%), YBD 304천원/평(YoY 5.9%), ETC 221천원/평(YoY 9.8%) 순으로 조사되었음
- E.NOC는 GBD 319천원/평(YoY 6.8%), CBD 299천원/평(YoY 10.7%), YBD 285천원/평(YoY 8.2%), ETC 195천원/평(YoY 2.2%)이며, 여전히 렌트프리가 0에 가까운 GBD 권역은 E.NOC가 NOC의 99%수준으로 유지되고 있으며, ETC는 신규공급영향으로 전분기 90.6%에서 88.2%로 NOC와 E.NOC갭이 확대됨.

서울시 평균 NOC & E.NOC 추이



Note: 연면적 1만평 이상 오피스 빌딩 연면적 가중평균.
Source: ACRETREE Research

서울시 권역별 NOC & E.NOC_'24년 4분기

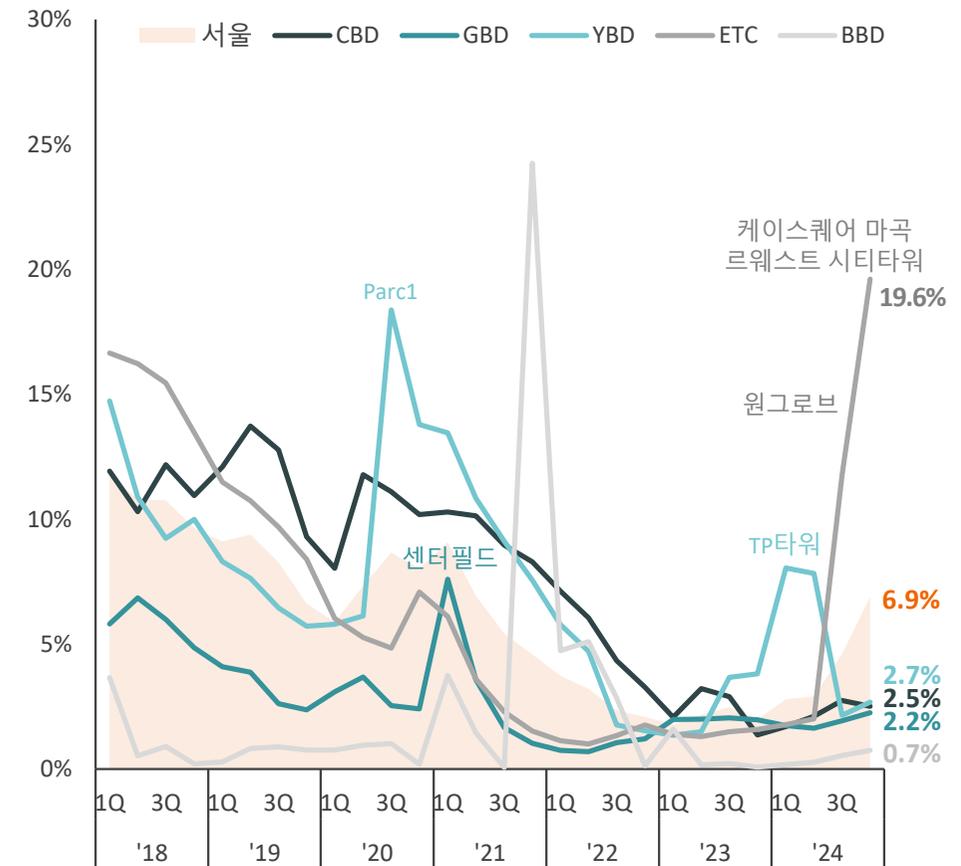


Note: 연면적 1만평 이상 오피스 빌딩 연면적 가중평균.
Source: 한국은행, ACRETREE Research

'24년 4분기 서울 1만평 이상 오피스 공실률은 6.9%, ETC 마곡 신규공급의 영향으로 전분기 대비 2.3%p 상승. 주요 3권역은 3%미만(CBD 2.5%, GBD 2.2%, YBD 2.7%)으로 유지, ETC 19.6%, BBD 0.7% 로 집계

- '24년 4분기 서울 오피스 공실률은 6.9%로 전분기 대비 2.3%p 상승하였으며, '21년 3분기 이후 처음으로 자연공실률을 넘어섰음. 이는 ETC 마곡에 3분기 원그로브(95,495평)에 이어 4분기 르웨스트 시티타워 (55,786평)와 케이스퀘어 마곡(48,513평)이 신규 공급되었기 때문임. 반면에 주요 3권역 평균 공실률은 2.4%로 전분기 대비 0.1%p 상승하는데 그쳐 안정적인 임대시장을 보여주고 있음
- CBD 권역은 2.5%로 전분기 대비 0.2%p 하락함. 위워크 을지로점 영업종료로 대신파이낸스센터에서 대형 공실이 발생하였으나, 서울시티타워에 한국기술교육대학, 한화생명금융서비스, 한국 릴리 등이 이전하며 공실을 해소함
- GBD 권역은 2.2%로 전분기 대비 0.3%p 상승함. 센터필드에서 엔픽셀이 더피나클역삼2로 이전하며 2,200평의 공실이 발생하였으나, 크래프트가 증평하여 공실이 해소됨. L7에는 쓰리빌리언이 입주하였으나 브레이브모바일, 에이슬립 등이 인근 임대료가 저렴한 빌딩으로 이전하여 1,390평의 공실이 발생함
- YBD 권역은 2.7%로 전분기 대비 0.6%p 상승함. Two IFC에서 800평의 공실이 발생하였고, 파크원 타워1에서 유한건강생활이 마곡으로 이전하며 2,100평의 추가 공실이 발생함. '23.3Q 준공한 앵커원은 KB국민은행이 6,300평 규모를 계약하면서, 남은 공실이 모두 해소됨.
- ETC 권역은 19.6%로 전분기 대비 7.8%p 상승함. 마곡에 대규모 임대물량인 케이스퀘어 마곡과 르웨스트 시티타워가 공급되며 공실률이 크게 상승함. 전분기 공급된 원그로브는 파라타항공(1,580평),인비트로스(900평)가 입주하며 공실이 해소되고 있음. 상암권역과 영시디 S동에 각각 1,000평 이상의 대형 공실이 발생한 반면, G타워에 넷마블 계열사 리엔케이 입주, 디큐브시티에 토스인슈어런스가 증평하며 공실 해소됨.
- BBD 권역은 0.7%로 전분기 대비 0.2%p 상승함. 코리아디자인센터에서 200평의 공실이 발생한 것 외에는 특이사항이 없어 변화가 거의 나타나지는 않음

서울 및 분당 권역별 오피스 공실률

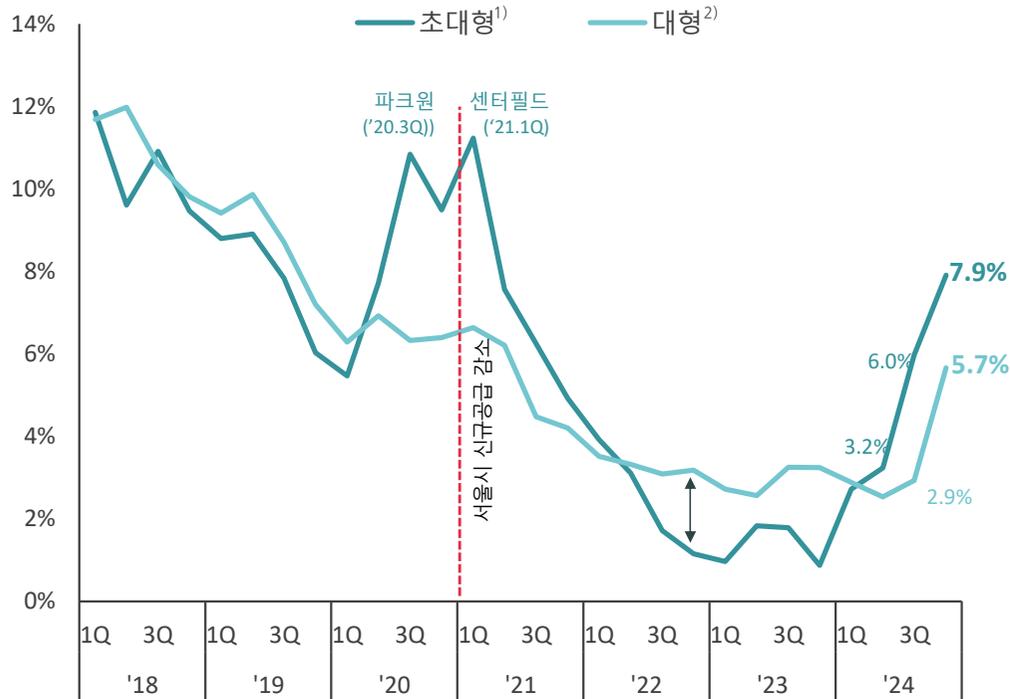


Note: 연면적 1만평 이상
Source: ACRETREE Research

마곡 신규 공급으로 초대형 7.9%, 대형 5.7% 공실률 상승. 주요 3권역 임대료 절감 목적의 본사 이전 수요 지속

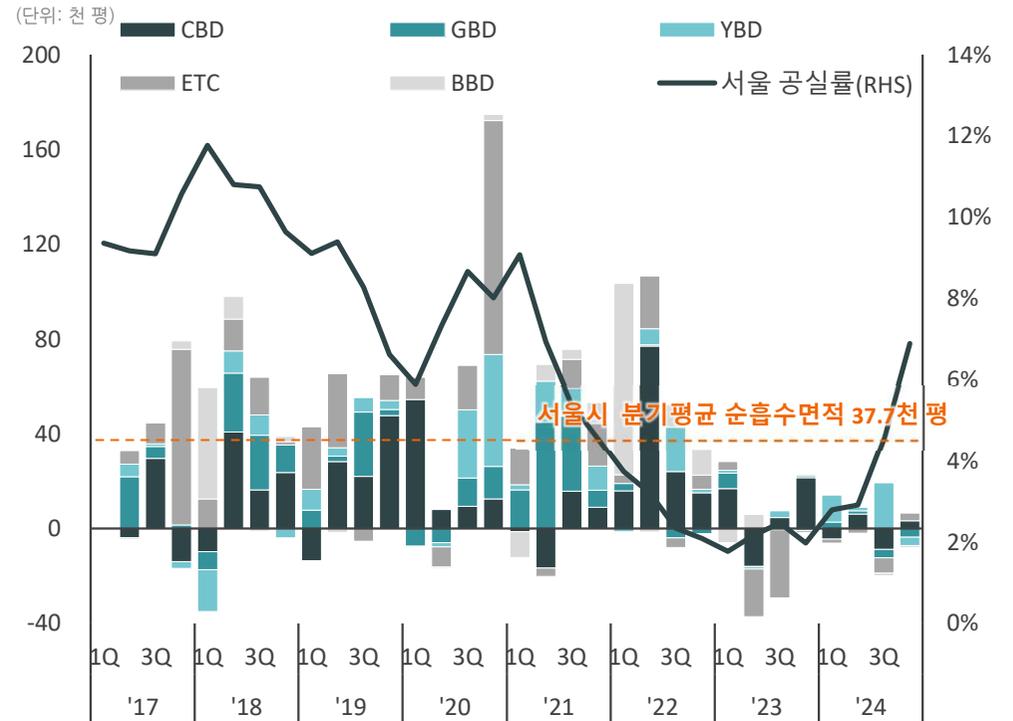
- 초대형 오피스 공실률은 "214Q 부터 11분기 동안 자연공실률 이하로 안정적이었으나, 243Q 마곡 원그로브 공급으로 2Q 3.2%에서 3Q 6%로 상승, 4Q 케이스퀘어마곡이 추가 공급되며 전분기 대비 1.9%p상승한 7.9%로 조사됨.
- 4Q 대형 오피스 공실률은 마곡 르웨스트 시티타워 공급으로 5.7%를 기록, 전분기 대비 2.7%p 상승함.
- 주요3권역에서 임대료 부담이 높은 임차인들이 타 권역 이전 또는 권역 내 다운그레이드 수요가 꾸준히 관찰되고 있어, 마곡의 대규모 공급과 함께 공실률 상승을 이끌고 있음. 공실률 상승의 영향으로 4Q 순흡수면적은 -800평으로 8년치 서울시 분기 평균 순흡수면적 38천평을 크게 하회한 것으로 조사됨.

서울 및 분당 규모별 공실률 추이



Note: 1) 초대형 연면적 2만평이상, 2) 대형 연면적 1만평 이상
Source: ACRETREE Research

서울 및 분당 권역별 오피스 순흡수면적



Note: 연면적 1만평 이상
Source: ACRETREE Research

| 구분 | 내용 |
|---------------|--|
| 조사지역 | <ul style="list-style-type: none"> • 서울시, 분당·판교 <ul style="list-style-type: none"> - CBD : 종로구, 중구(중림동 제외), 용산구 동자동 - GBD : 강남구, 서초구 - YBD : 영등포구 여의도동 - ETC : 기타 서울 전 지역 - BBD : 성남시 분당구, 수정구 |
| 조사대상 | <ul style="list-style-type: none"> • 공급 및 거래 <ul style="list-style-type: none"> - 연면적 1천평 이상, 오피스 용도 비율이 50% 이상인 오피스 및 복합 용도 빌딩의 오피스 시설 • 임대 <ul style="list-style-type: none"> - 연면적 1만평 이상, 오피스 및 복합 용도 빌딩의 오피스 시설 |
| 조사방법 및 데이터 출처 | <ul style="list-style-type: none"> • 공급 : 건축서비스산업 정보체계 건축HUB • 거래 : 국토교통부 실거래가 공개시스템, 대법원 등기소 • 임대 : 임대안내문, 전화 및 방문조사 |
| 조사항목 | <ul style="list-style-type: none"> • 오피스 신축 및 인허가, 거래 사례, 보증금, 임대료, 공실률, RF 등 |
| 조사시기 및 방법 | <ul style="list-style-type: none"> • 분기별 3, 6, 9, 12월 • 2주간 전화 및 현장조사 • 공공데이터, 업계 정보 등 조사·취합·정리 |



CONTACT POINT

주식회사 에이커트리 | 리서치팀

김 주 연 팀장 jooyeon.kim@acretree.com

송 영 선 선임연구원 ys.song@acretree.com

