



RSQUARE

빅데이터분석실

2022 SEONGSU OFFICE MARKET REPORT

2022년 성수 오피스 시장보고서



RSQUARE

CONTENTS

01 성수 업무지구 개요

03 조사개요

02 성수 업무지구 분석

04 Contact

An aerial photograph of a city at dusk, showing a dense urban landscape with numerous high-rise buildings and residential structures. The sky is a mix of light blue and orange, suggesting the time is either early morning or late evening. The city lights are beginning to glow, and the overall scene is framed by a teal border.

성수 업무지구 개요

성수 업무지구 HISTORY

신흥업무지구로 부상

성수지역은 서울숲 조성으로 인근 인프라가 개선되기 시작했으며, 고급주거촌이 들어서고 개성넘치는 리테일을 중심으로 현재 서울에서 가장 핫한 상권 중에 하나로 성장함. 최근에는 트렌디한 회사들의 대거 이전으로 특색있는 신흥업무지구로 부상중임.

figure 1. 성수 업무지구 지도



Phase 1

서울숲 조성

서울의 대표 준공업 지역으로 영세 공장, 창고, 주택 위주의 낙후된 상권이었으나, 2005년 서울숲 조성 이후 권역 가치 상승 본격화

Phase 2

고급주거 & 핫플레이스들을 중심으로 한 상권 명소

- 갤러리아 포레('11년) 신축 이후, 서울숲 북측 소규모 골목상권(아틀리에 거리) 형성
- 대림창고('11년)를 시작으로 성수역 남측 준공업지역의 낡은 공장 및 창고를 개조한 레트로 콘셉트의 카페·편집샵이 생겨나며, 새로운 카페거리가 형성됨
ex. 자그마치('14년), 카페 어니언('16년), 에스팩토리('17년), 블루보틀('19년) 등
- 트리마제('17년), 아크로서울포레스트('21년)의 개발과 성수전략정비지구 지정으로 고급주거지역으로 인식 변화

Phase 3

특색있는 신흥업무지구로 부상

- 전통적 준공업지역의 특성을 활용하여 성수역 인근 지식산업센터 및 오피스 공급 확대
- 트렌디한 이미지를 바탕으로, 유행에 민감한 패션, 예술계열 기업들과 우량기업, 스타트업 및 대기업까지 대거 몰리면서 임차투자수요가 급증하고 있음

성수 업무지구 독자권역화

업무환경

성수권역은 주거와 업무 그리고 리테일 상권이 혼재되어 있는 지역임. 성수역 인근을 중심으로 지식산업센터와 오피스 공급이 활발한 가운데 서울숲을 중심으로 고급주거지들이 형성되어 있음. 또한, 최근 독특한 컨셉의 트렌디한 리테일 매장들이 늘고 있어 2030 유동인구가 급격하게 증가하고 있는 추세임.

성수역 남측을 중심으로 넓은 공장, 창고가 카페, 편집샵으로 전환되며 성수만의 차별화된 컨셉을 보유하게 됨. 이에 따라, 트렌드에 민감한 업종(패션, 엔터, VC 등)을 중심으로 높은 임차수요를 보이고 있음. 아크로 서울에는 SM 엔터, 쏘카, 현대글로벌비스 등이 입주해 있으며, 크래프트, 무신사, 젠틀몬스터 사옥이 들어설 예정임. 이외에도, 소셜벤처VC, 공유오피스, 연예기획사, 메가박스 등 트렌드에 민감한 업종의 유입이 계속되고 있는 추세임.

벤처기업육성 촉진지구

벤처기업육성 촉진지구

성수권역은 2001년 벤처기업 육성촉진지구로 지정되었음. 벤처기업 육성 촉진지구내 벤처기업에 대해서는 세제혜택, 부담금면제, 규제특례, 금융지원 등의 혜택이 있어 향후 벤처기업 등의 임차 유치에 이점이 있음.



figure 2. 서울 오피스 주요 권역 지도

교통입지

성수권역은 서울 동쪽에 위치하여 강남과는 직선거리로 2km에 불과한 지리적 이점을 가지고 있음. 또한 강변북로와 올림픽대로와의 접근성이 용이하며, 서울 주요 오피스 권역들과 분당 오피스 권역은 30분내로, 인천/김포 공항은 1시간 안팎으로 접근이 가능함.

성수권역은 2호선으로 이어지는 성수역과 분당선으로 이어지는 서울숲역을 통해 CBD, BBD, GBD와의 접근성이 우수하여, 특히 GBD권역의 선릉역과는 4정거장(8분) 소요되는 우수한 접근성을 지니고 있음.

GBD의 Sub 권역

GBD와 직선거리 2km에 위치한 성수권역은 우수한 GBD와의 접근성으로 GBD에 대한 지속적인 초과수요와 이로 인한 NOC상승으로 GBD 임차 희망수요가 성수 권역에 유입되고 있어 잠실과 함께 GBD의 Sub 권역 역할을 하며, 독자적 업무권역으로 성장하고 있음.



신흥업무지구 성수, 독자권역으로의 성장

신흥 업무지구로 부상중인 성수권역 내 오피스 공급면적은 연면적 3,000평 이상 기준으로 서울 주요 권역 중 하나인 YBD에 절반에 육박하는 수준인 약 43만평으로 독자적 업무권역으로 성장하고 있음. 향후 5년간 무신사사옥, 젠틀몬스터 사옥 등을 포함해 약 20만평의 업무시설이 공급될 예정으로 독자적인 서울 오피스 권역으로 자리매김할 것으로 보임.

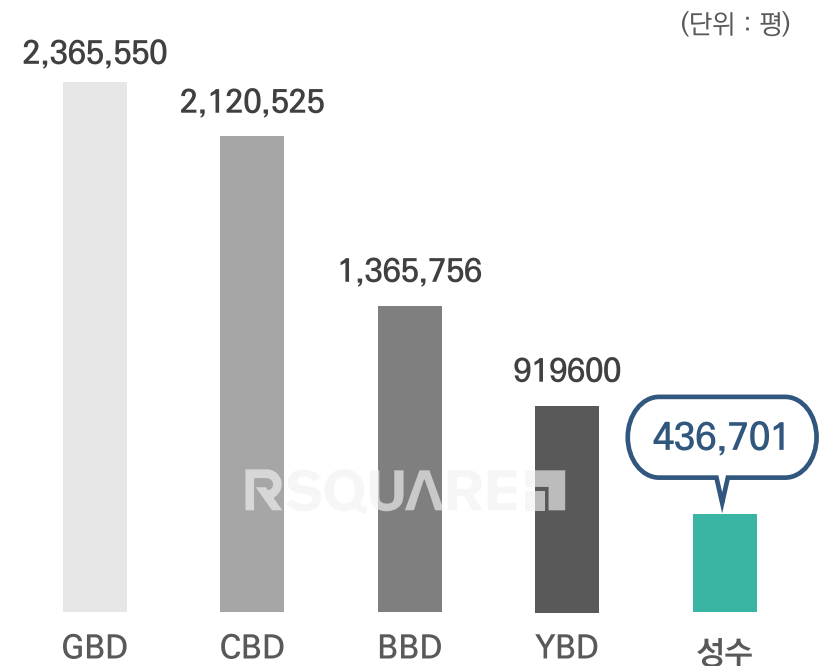
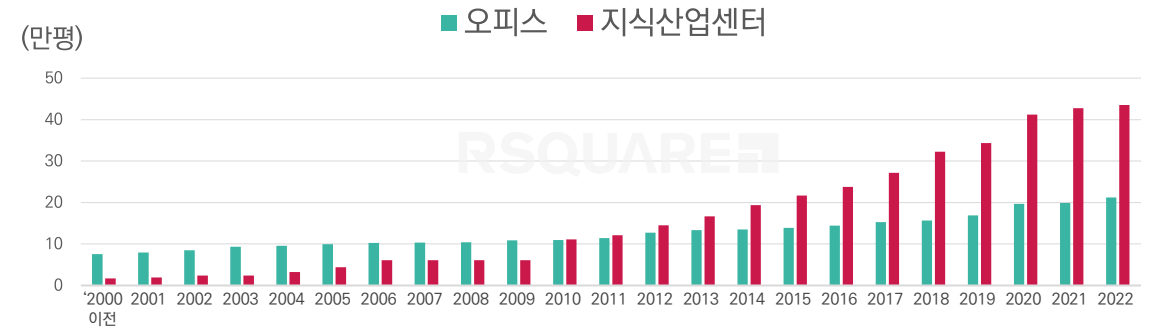


figure 3. 주요권역오피스 총 공급면적(GFA 3,000평 이상 기준)

성수 업무지구 분석

공급

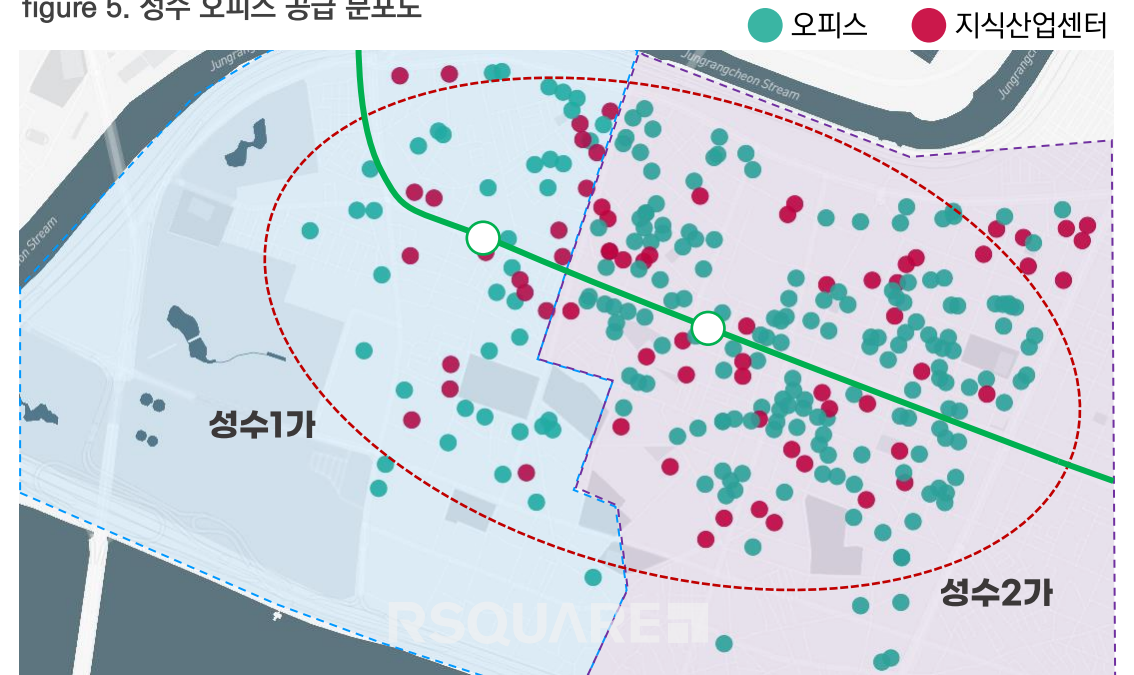
figure 4. 성수 오피스 누적 공급 추이



성수오피스 공급 누적추이

성수지역에는 지식산업센터를 포함하여 70만평에 육박하는 업무시설이 공급되어 있으며, 오피스가 약 44% 지식산업센터가 약56%의 비중을 차지하고 있음. 특히, 2010년대 이후 지식산업센터의 공급이 큰 폭으로 증가하여 성수권역 오피스 공급시장을 주도하고 있음.

figure 5. 성수 오피스 공급 분포도



성수오피스 자산분포도

성수권역 내 오피스와 지식산업센터는 성수 2가를 중심으로 공급이 집중된 경향을 보임. 2010년대 이후부터 공급이 큰폭으로 증가한 지식산업센터는 최근 성수 1가를 비롯하여 2호선 라인을 중심으로 남쪽과 북쪽으로 확장되는 추세를 보임.

공급전망

공급전망

성수권역내 오피스는 향후 5년간 약 20만평의 업무시설이 공급될 예정임. 이 중 약 75%가 오피스 공급에 치중되어 있어 오피스 자산이 활발하게 공급될 예정임. 2023년에는 도시문화플랫폼 어반웨이브와 무신사 사옥이 들어설 예정이며 24년에는 젠틀몬스터 신사옥이 조성될 예정에 있음. 성수권역은 서울 내 타 오피스 권역 대비 개발용이성이 풍부한 권역이므로 앞으로의 오피스 공급시장이 기대되는 권역임.

figure 6. 성수 오피스/지식산업센터 공급 전망

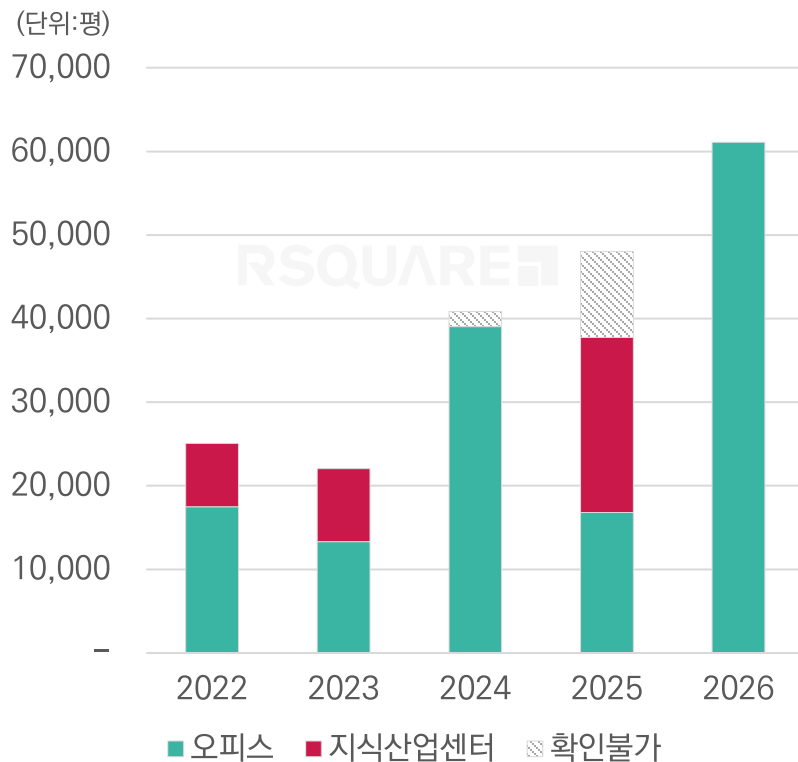
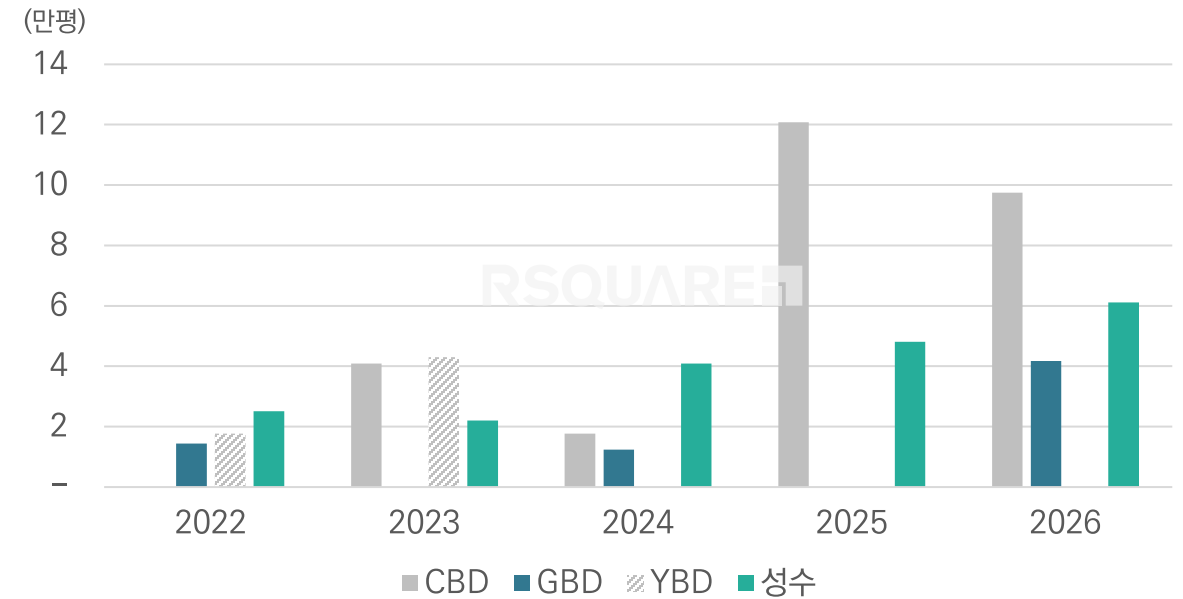


figure 7. 주요 오피스 권역 연도별 예정 공급량



주요 오피스 권역 예정 공급량 비교

성수권역은 향후 5년간 약 20만평의 업무시설이 공급되는데 반해, GBD는 6.8만평 YBD는 6만평 수준에서 그칠 예정임. 따라서 GBD의 Sub 권역인 성수가 이들의 공급부족에 따른 임차대안지 역할을 할 것으로 예상됨.



공급 트렌드



우리문화재단

클리오 사옥

젊음과 트렌드를 아우르는 업무공간

성수권역의 업무공간은 지역적 특성에 맞게 임차인들의 동기부여와 트렌드 파악 등 업무환경에 긍정적인 영향을 줄 수 있도록 변화해가고 있음.

트렌드에 민감한 젊고 힙한 이미지를 가진 기업들이 성수권역으로 들어서면서 그에 맞게 업무공간도 변화하고 있음. 기업구성원들이 재충전을 하고 다시 업무에 집중하도록 돕는 케렌시아(피난처, 휴식처) 공간, MZ세대의 취향을 고려한 독립된 프라이빗 공간, 업무의 종류에 따라 적합한 오피스 구역을 직접 선택하는 유연한 오피스 공간, 다양한 경험을 제공해주는 경험중시 오피스 등이 업무공간 기획에 반영되고 있음. 높은 층고, 통창과 야외 테라스(정원)를 배치해 '휴식' 요소를 제공하며, 개방감있는 공간을 추구하기도 하고 주차장과 같은 공용공간을 이벤트 공간으로 호환하는 등 다양한 업무공간의 모습을 시도하는 추세임.

성수오피스 공급트렌드

성수권역 오피스 개발은 물리적으로 **중·대형화** 되는 추세이고 2030 문화 집합소답게 **MZ세대의 취향을 고려한 공간기획이 트렌드**임. 또한 **디자인적으로 성수만의 특유의 산업적 특성을 살리되 현대적 특성을 살리되 현대적 세련됨을 추구**하는 오피스 개발 트렌드가 나타나고 있음.

중·대형화 추세

성수권역의 업무시설 공급은 과거에는 소형 규모의 오피스 또는 지식산업센터가 주를 이루었으나, 최근 들어 2~3개의 필지를 병합하고 준공업지역의 용적률 인센티브를 활용한(3천~6천평) 업무시설을 개발하는 추세가 보이며 중·대형 오피스가 많이 공급되고 있음. 23년 네오밸류에서 런칭한 도시문화 플랫폼 '어반웨이브(약 5,000평)'가, 24년에는 젠틀몬스터 사옥(약, 9,200평) 등 중대형 오피스가 다수 들어설 예정임.

성수지역의 특색이 묻어나는 파사드

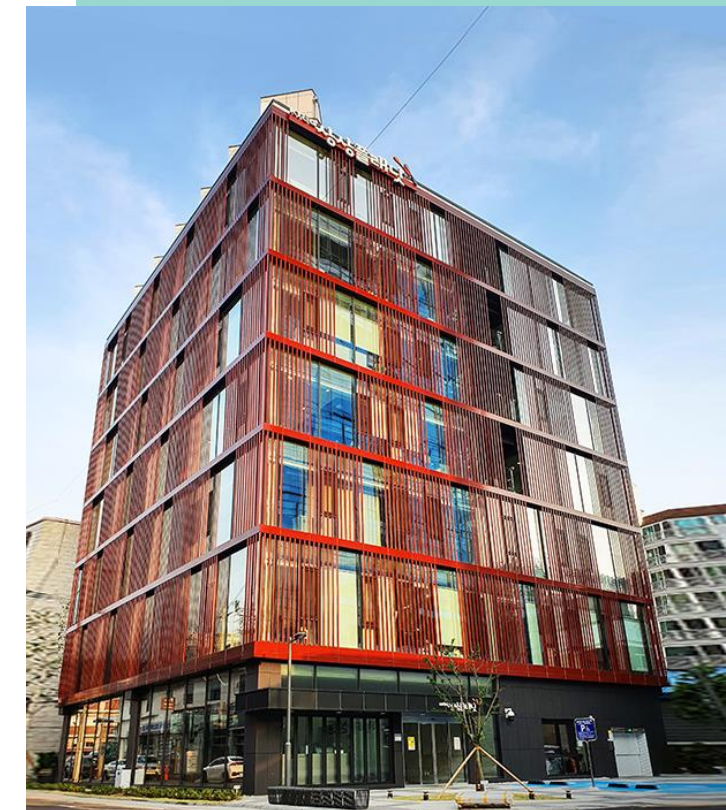
성수지역의 오피스 외관을 살펴보면 독특한 지역적 특색이 묻어나 있음. 준공업 지역이라는 특수성 있는 성수동은 여러 자산(주거, 리테일, 오피스, 지식산업센터 등)들이 혼재해 있는 곳임.

이로 인해 철제 프레임, 흑벽돌 등을 활용하여 공장지대였던 각 사이트의 특성을 살려 주변환경과의 조화를 이루되, 세련미를 부여하여 건물의 가치를 배가시키고 있음.

성수동에 위치한 클리오 사옥은 테라피스라는 새로운 개념이 적용된 건물임. 사무실 층마다 통창과 테라스를 두어 자연과 교류할 수 있는 외관 디자인을 선보임. 메가박스 사옥은 성수동 특유의 인더스트리얼한 느낌이 그대로 담기도록 외관을 디자인함. 우리문화재단은 블록을 엮갈려 쌓은 듯한 파사드와 건물의 1~3층은 공장의 형상을 따옴.



무신사 캠퍼스



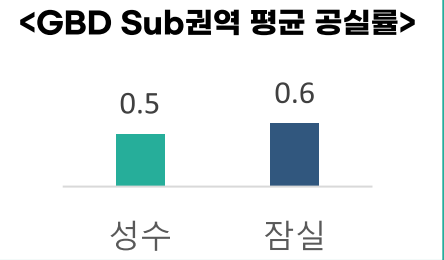
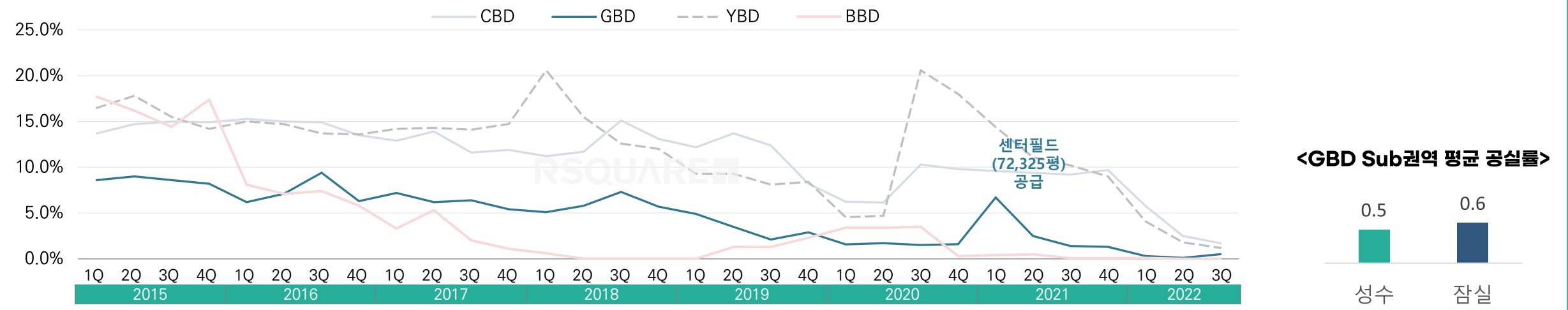
코너 50

공실률 및 임대료

오피스 평균 공실률 비교 분석

최근 주요 오피스 권역을 중심으로 공실률이 급격하게 하락하여 '0'에 가까워지며, 이러한 낙수효과로 성수를 비롯한 SUB권역의 공실률 역시 매우 낮게 유지되고 있는 상황임. 특히, 성수권역의 임차수요는 GBD에서 밀려나오는 임차수요가 많은 권역이므로 향후 GBD의 공실률 변동과 궤를 같이할 것으로 보임.

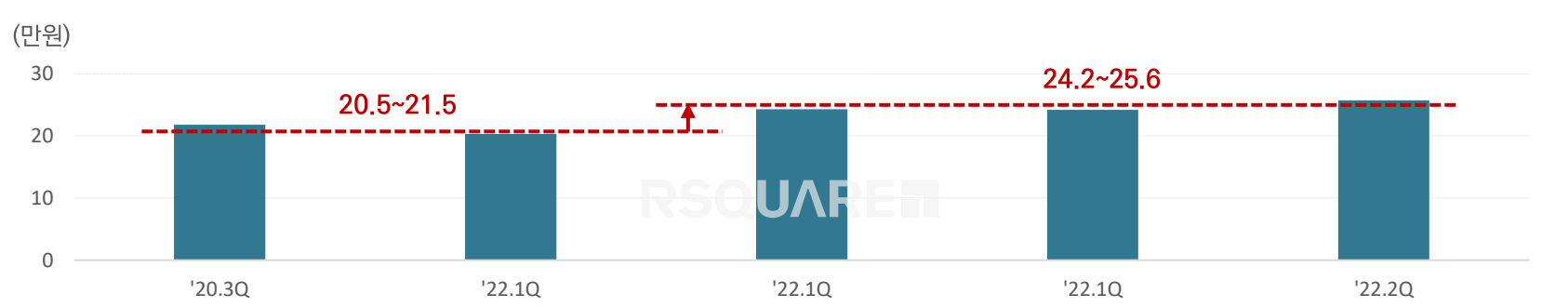
figure 8. 주요권역별 오피스 평균 공실률



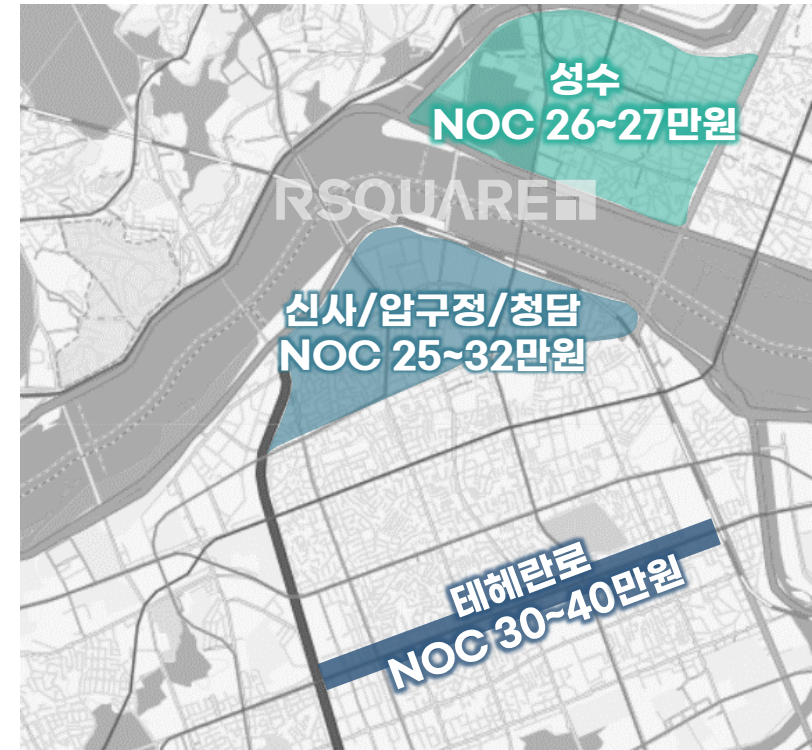
성수 오피스 최근 계약 ENOC 추이

최근에 실제로 성수권역 내 오피스에서 임차계약된 사례를 살펴보면 지난해까지 20만원 초반에서 계약이 완료되었다면, 올해는 이보다 약 10~15% 증가된 수준인 26~27만원에 계약되고 있음. GBD의 높은 임대료와 초과수요로 인해 GBD수요가 파생적으로 성수권역으로 밀려오고 있으므로, GBD의 임대료 변동에 따라 성수 권역의 임대료가 많은 영향을 받을 것으로 보임. GBD CORE는 임대료 30~40만원 수준을 형성하고 있으며, GBD FRINGE는 25~32만원 수준에 형성되어 있음. 향후 성수권역의 임대료 동향은 GBD 임대료 변동에 대한 면밀한 모니터링이 필요함.

figure 9. 성수 오피스 실제 enoc 계약 추이



* 기준층 전용면적 100평 이상 오피스 기준('22.3Q기준)



임차수요 분석

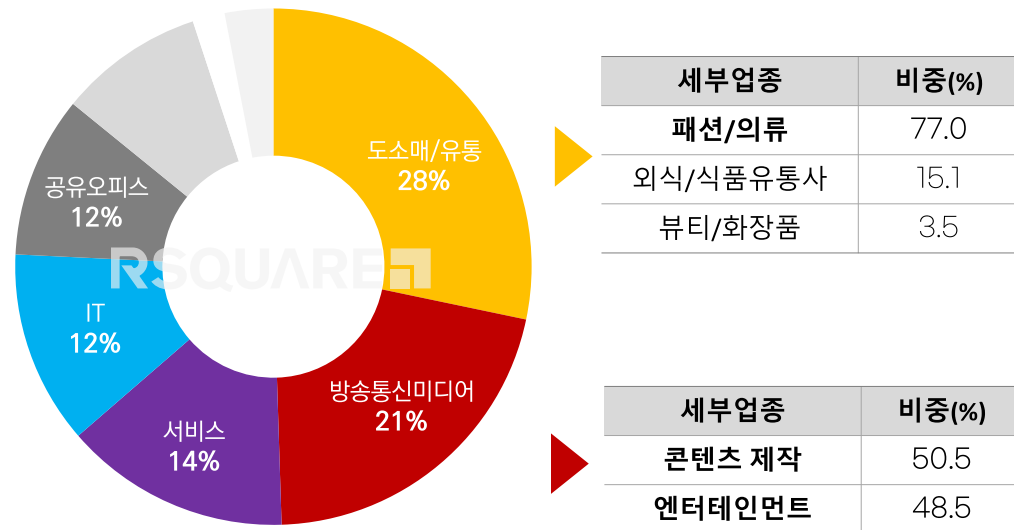
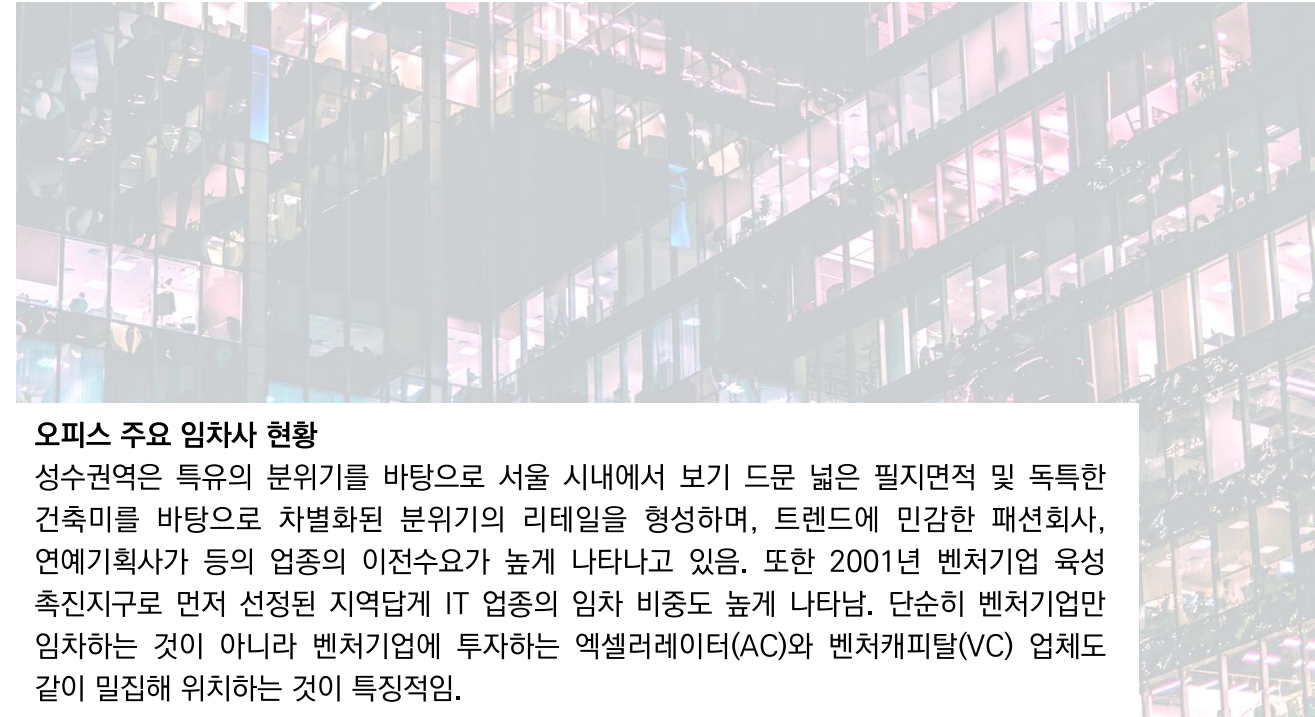


figure 10. 성수권역 임차업종 비중

임차업종분석

성수 오피스 임차사를 분석한 결과 도소매/유통 업종이 가장 많이 분포하고 있으며, 방송/통신/미디어가 그 뒤를 이음. 성수역 남측을 중심으로 성수만의 차별화된 컨셉의 모습으로 전환된 낡은 공장, 창고형 카페, 편집샵 등이 준비하여 트렌드에 민감한 업종을 중심으로 높은 임차수요를 보임. 임차사의 세부업종을 보면 패션, 콘텐츠제작, 엔터테인먼트 등의 업종 분포가 높게 나타는 것을 확인 할 수 있음. 더불어 영동대교와 성수대교가 인접하여 강남 접근성이 우수하고 간선도로와 대중교통으로 CBD BBD까지 빠르게 접근이 가능여 우수한 입지 경쟁력을 보유하고 있음. 또한, GBD 대비에 저렴한 임대료 수준을 형성하고 있어 임대료 경쟁력을 갖춰 GBD로 부터의 이전수요가 높게 나타나고 있음.



오피스 주요 임차사 현황

성수권역은 특유의 분위기를 바탕으로 서울 시내에서 보기 드문 넓은 필지면적 및 독특한 건축미를 바탕으로 차별화된 분위기의 리테일을 형성하며, 트렌드에 민감한 패션회사, 연예기획사가 등의 업종의 이전수요가 높게 나타나고 있음. 또한 2001년 벤처기업 육성 촉진지구로 먼저 선정된 지역답게 IT 업종의 임차 비중도 높게 나타남. 단순히 벤처기업만 임차하는 것이 아니라 벤처기업에 투자하는 엑셀러레이터(AC)와 벤처캐피탈(VC) 업체도 같이 밀집해 위치하는 것이 특징적임.

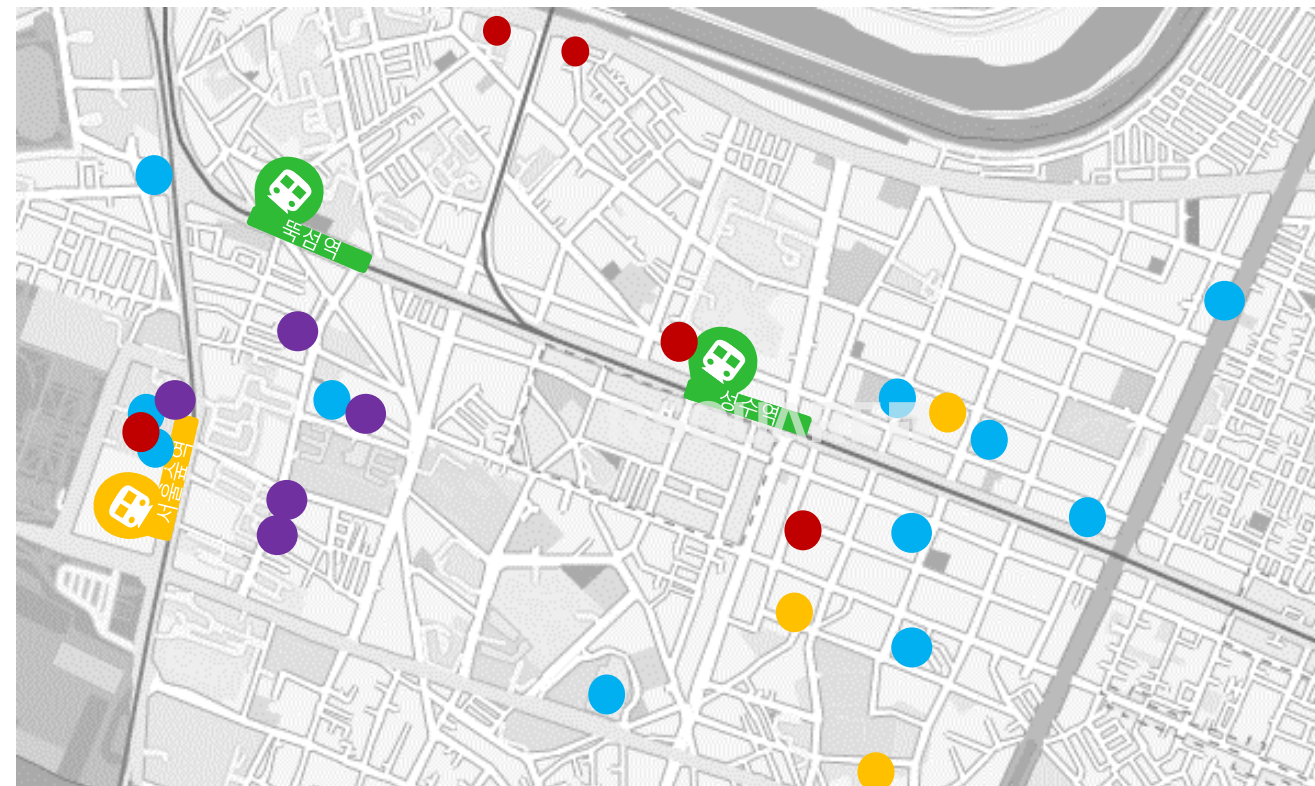


figure 7. 주요 임차사 현황지도

● 방송/통신/미디어 ● 도소매/유통 ● V/C ● IT

거래시장



CORNER19

22년 12월 기준, 한국 은행의 기준금리는 3.25%를 기록하였으며, 연말까지 추가적인 인상이 예상되어 오피스 거래시장에도 영향을 끼칠 것으로 보임. 성수권역은 신항업무지구이므로 오피스 자산에 대한 거래보다는 자산 개발을 위한 토지거래가 다수 발생하고 있는 추세임.

토지거래 평당가

성수권역의 토지거래 평당가는 지속적으로 상승하였으며 특히 2020년 이후 큰 폭으로 상승하여 올해는 평당 1억을 넘어섬.

(단위 : 천만원)

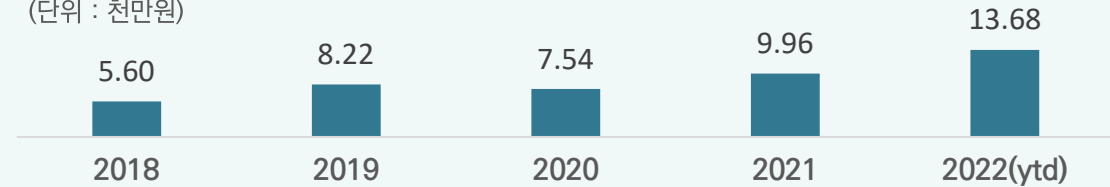


figure 11. 성수권역 평균 토지거래 평당가 추이

figure 12. 주요 토지거래사례

시기	주소	토지면적(평)	거래액(억원)	토지평당가 (억원)	매수인
'22.3Q	성수동2가	501.8	910	1.81	*****
'22.3Q	성수동2가	894.8	1,700	1.90	*****
'22.2Q	성수동2가	337	531	1.57	*****
'22.2Q	성수동1가	226	258	1.14	*****
'21.4Q	성수동2가	6,295	12,200	1.94	*****
'21.3Q	성수동2가	206	295	1.43	*****
'21.1Q	성수동2가	700	1,300	1.86	*****

주요 오피스 거래사례

성수권역 내 최근 거래된 오피스 거래는 코너시리즈로 3,500만원~4,100만원 수준에서 거래가 종결됨. 성수권역과 비교되는 GBD Fringe의 경우 법인매수라는 점을 감안하더라도 성수 거래가보다 높은 4,600만원~5,500만원 수준에서 거래가 완료됨.

CORNER19

연면적(평)	681
규모	B3/7F
준공년도	2021
거래가격(억원)	280
평당가(만원)	4,112
거래시기	'22.3Q
매도자	스타프라퍼티PFV
매수자	IMM 인베스트먼트

CORNER50

연면적(평)	3,468
규모	B4/12F
준공년도	2022
거래가격(억원)	1,200
평당가(만원)	3,460
거래시기	'22.3Q
매도자	스타프라퍼티PFV
매수자	IMM 인베스트먼트

CORNER50



CORNER25

연면적(평)	907
규모	B3/11F
준공년도	2022
거래가격(억원)	360
평당가(만원)	3,969
거래시기	'22.3Q
매도자	스타프라퍼티PFV
매수자	IMM 인베스트먼트

03

조사개요

- 지역 : 성수 업무지구
- 대상 : 성수업무지구 오피스 및 지식산업센터
- 조사방법 : 전화·현장방문 및 국토교통부 자료 참고
- 조사내용 : 오피스 공급 현황, 공실률, 거래 사례 등
- 조사기간 : 상시 조사

04

Contacts

진원창 실장		010-2186-9103		wcjin@rsquare.co.kr
손수영 선임		010-9477-2069		swimming93@rsquare.co.kr
문찬영 연구원		010-6358-3860		mcy1213@rsquare.co.kr
임지원 연구원		010-8901-9395		jieonelim@rsquare.co.kr