

2024 성수 오피스 시장보고서



성수 업무지구 개요



성수 HISTORY

특색있는 신흥 업무지구 성수

신축 오피스가 대거 공급되고 트렌디함과 고객 접근성을 중시하는 패션, 콘텐츠 기업과 IT, 대기업까지 몰리며 특색있는 신흥업무지구로 부상중임. 또한, 다수의 대형 오피스 공급이 예정되어 있어 서울 내 주요한 업무 권역으로 주목받고 있음.



2005

서울숲 개장

2005년 서울숲 개장과 함께 주변지역을 중심으로 지구단위계획이 수립되면서 기존 도시공간에서 급진적인 도시 형태 변화가 일어남.



2011

갤러리아포레 & 아틀리에 거리

갤러리아포레 신축 이후, 서울숲 북측 소규모 골목상권(아틀리에 거리) 형성



대림창고.

낡은 공장/창고를 개조한 레트로 컨셉의 카페·편집샵이 생겨나며, 성수만의 독특한 상권을 형성해나감.



2012 2018

서울숲역 개통

코너시리즈 개발

홍콩계 디벨로퍼 스타파라퍼티가 성수 내 3개 부지를 매입하여 코너시리즈(19-25-50) 개발에 착수함. (2021-22 완공)



고급주거지역으로 인식 변화

트리마제(2017)
아크로서울포레스트(2020)



2020

디타워 서울 포레스트

소형 오피스/지식산업센터 위주로 공급되었던 성수에 1만평 이상의 대형 오피스가 최초로 공급되고 SM엔터, 현대모비스, 쏘카 등 우량기업의 입주로 성수 업무권역의 위상이 격상됨.



2022

성수만의 독특한 상권 형성

젊은세대의 유동인구가 많은 성수에 다양한 리테일, 팝업/플래그십스토어가 조성되어 옴.

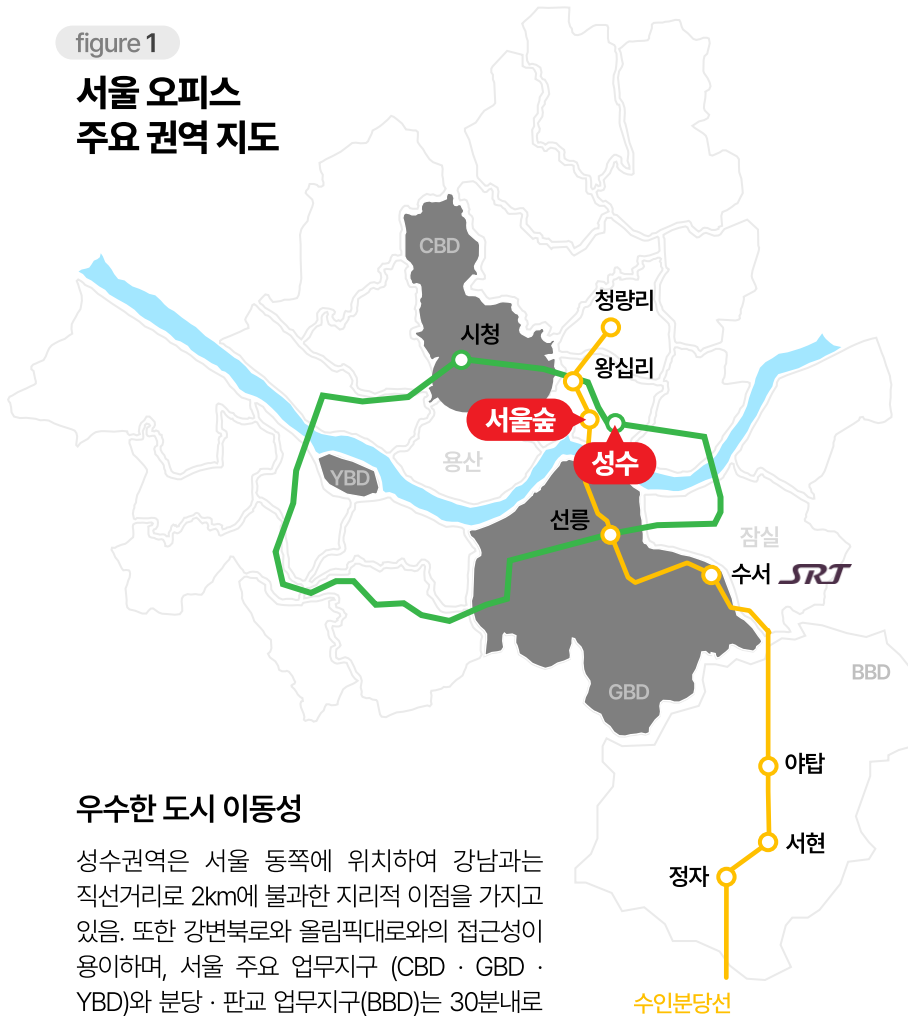
자그마치(2014), 어니언(2016), S팩토리(2017), 블루보틀(2019), 이케아랩(2020), 샤넬(2021).
디올성수(2022), 버버리(2023) 등



성수 업무지구 특성

figure 1

서울 오피스 주요 권역 지도



우수한 도시 이동성

성수권역은 서울 동쪽에 위치하여 강남과는 직선거리로 2km에 불과한 지리적 이점을 가지고 있음. 또한 강변북로와 올림픽대로와의 접근성이 용이하며, 서울 주요 업무지구 (CBD · GBD · YBD)와 분당 · 판교 업무지구(BBD)는 30분내로 접근이 가능함. 성수권역은 2호선으로 이어지는 성수역과 수인분당선으로 이어지는 서울숲역을 통해 CBD, BBD, GBD와의 접근성이 우수하여, 특히 GBD 권역의 선릉역과는 4정거장(8분) 소요되는 우수한 접근성을 지니고 있음.



‘한국의 브루클린’

성수만이 가지는 독특한 분위기

성수권역은 주거와 업무 그리고 리테일 상권이 혼재되어 있는 지역임. 최근 디타워 서울포레스트를 포함해 다수의 오피스가 공급된 가운데, 서울숲을 중심으로 고급주거지들이 형성되어 있음. 또한, 최근 독특한 컨셉의 트렌디한 리테일 매장들이 늘고 있어 젊은세대인 2030의 유동인구가 급격하게 증가하고 있는 추세임. 성수만의 차별화된 컨셉과 지역 정체성(한국의 브루클린)으로 트렌드에 민감하고 고객 접근성을 중시하는 업종(패션, 엔터, 콘텐츠, IT 등)을 중심으로 높은 임차수요를 보유한 업무지구임.



인근 다수의 개발계획으로 가치 상승 잠재력 高

성수권역은 갤러리아포레, 아크로서울포레스트 이외에도 한강변에 대규모 명품주거타운 개발 계획에 있으며, 삼표 레미콘 부지에 첨단산업 기업들이 입주하는 글로벌 IT 업무단지인 GFC(Global Future Complex)가 조성될 예정임. 또한, 동부 간선도로 지하화 및 공간 관리계획 정비 등으로 주거 · 업무 · 문화 · 교통환경이 지속적으로 향상될 것으로 보임. 이와 같이 성수 권역 인근으로 다수의 개발 계획이 예정되어 있고 최근 오피스 위상도 높아지면서 인프라 개선 등 업무환경 경쟁력이 강화될 것으로 기대되며, 서울의 주요 문화 · 업무집적지구로 자리매김할 것으로 전망됨.

성수 오피스 시장동향



공급현황

figure 2

성수 오피스 누적 공급 추이

GFA 1,000py 이상

성수오피스 누적공급 추이

성수는 지식산업센터를 포함하여 총 60만평에 달하는 업무시설이 공급되어 있음. 2010년대 지식산업센터의 공급이 큰 폭으로 증가하여 성수권역 오피스 공급시장을 주도해 왔으나, 2020년 이후 '디타워 서울포레스트', 'Corner 시리즈', '스탈릿성수', '무신사캠퍼스'(N1-E1,2), '누디트 서울숲'이 잇따라 공급되며 서울 주요 오피스 권역으로 급격하게 성장 중임.

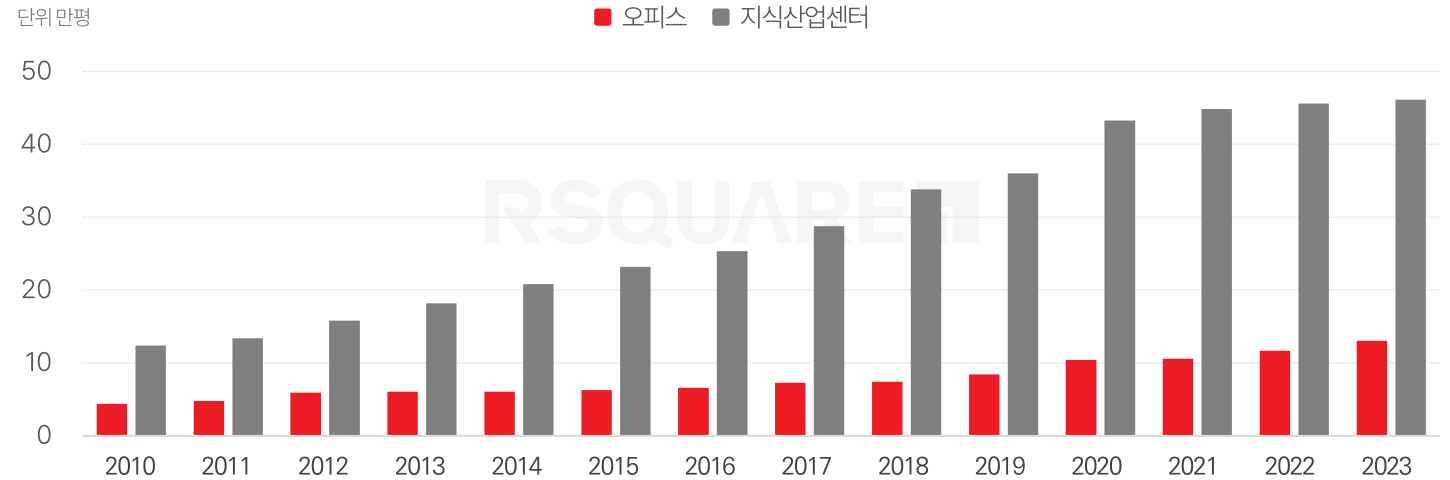


figure 3

성수권역 주요 오피스



디타워(2020)
GFA: 16,982평



CORNER19(2021)
GFA: 680평



CORNER25(2022)
GFA: 907평



CORNER 50(2022)
GFA: 3,468평



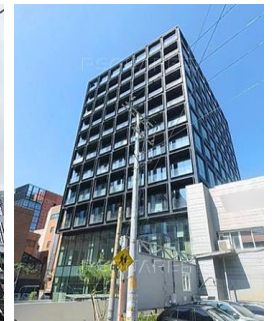
스탈릿성수(2022)
GFA: 2,162평



무신사캠퍼스N1(2022)
GFA: 5,748평



누디트서울숲(2023)
GFA: 5,156평



무신사캠퍼스E1(2023)
GFA: 3,186평

공급전망

figure 4

성수 오피스/지식산업센터 공급 전망

향후 4년간 성수권역에는 지식산업센터를 포함하여 약 20만평의 업무시설이 공급될 예정이며, 이 중 약 2/3가량이 오피스빌딩 공급에 집중되어 있음. 2024년에는 팩토리얼 성수와 쥘몬스터 신사옥이, 2027년에는 성수 이마트 부지에 약 6.5만평 규모의 초대형 오피스(크라프트론 75% 임차 예정)가 공급 예정인 점을 감안했을 때 중소형 오피스 위주의 시장이었던 성수 권역의 위상이 한층 더 견고해질 것으로 기대됨.

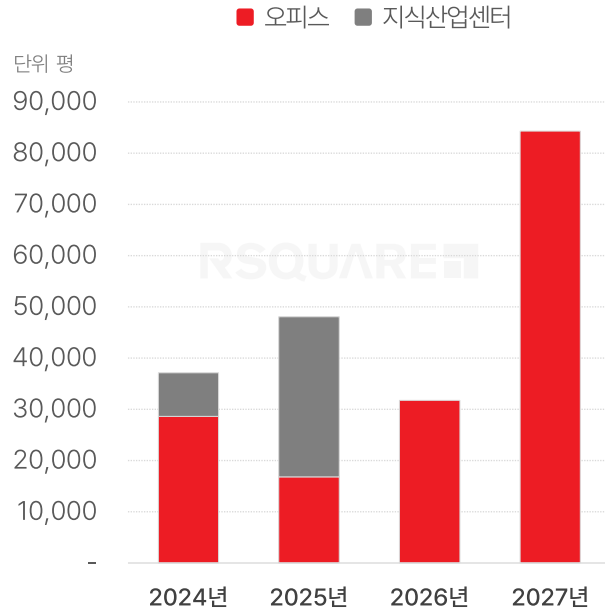


figure 5

성수 주요 공급 예정 오피스

2027



한국지엠부지 오피스

주소 성수동2가 278-3
연면적(평) 18,350
규모 B6/18F
비고 베네포스

2027



성수동 K-PJOECT 복합시설

주소 성수동2가 333-16
연면적(평) 65,972
규모 B8/17F
비고 미래에셋자산운용 (SI: 크래프트론)

2026



삼원 PFV 오피스

주소 성수동2가 279
연면적(평) 10,290
규모 B7/11F
비고 마스턴(선매입)

2024



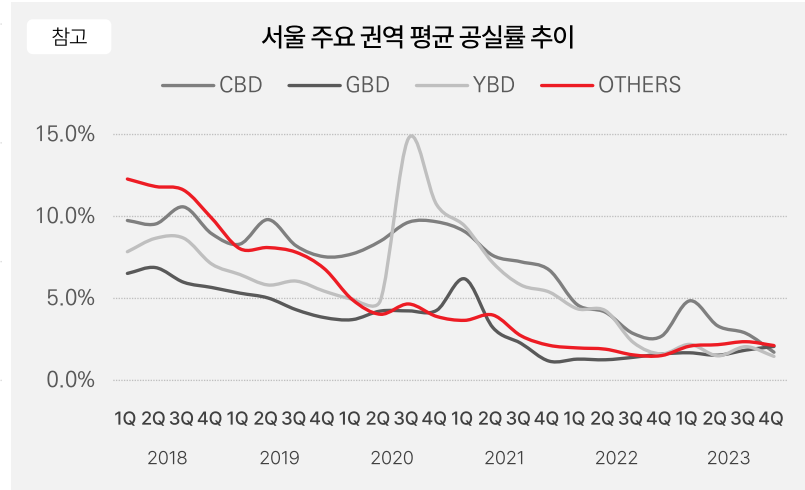
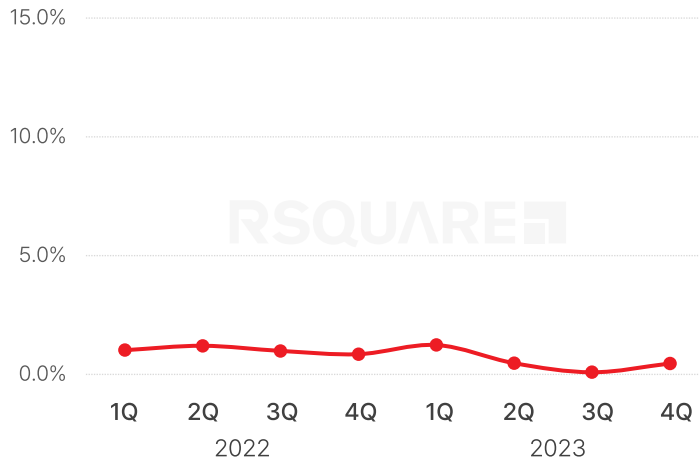
팩토리얼 성수

주소 성수동2가 314-11
연면적(평) 6,387
규모 B5/10F
비고 이지스자산운용

공실률 및 임대료

figure 6

성수 주요 오피스 평균 공실률 추이

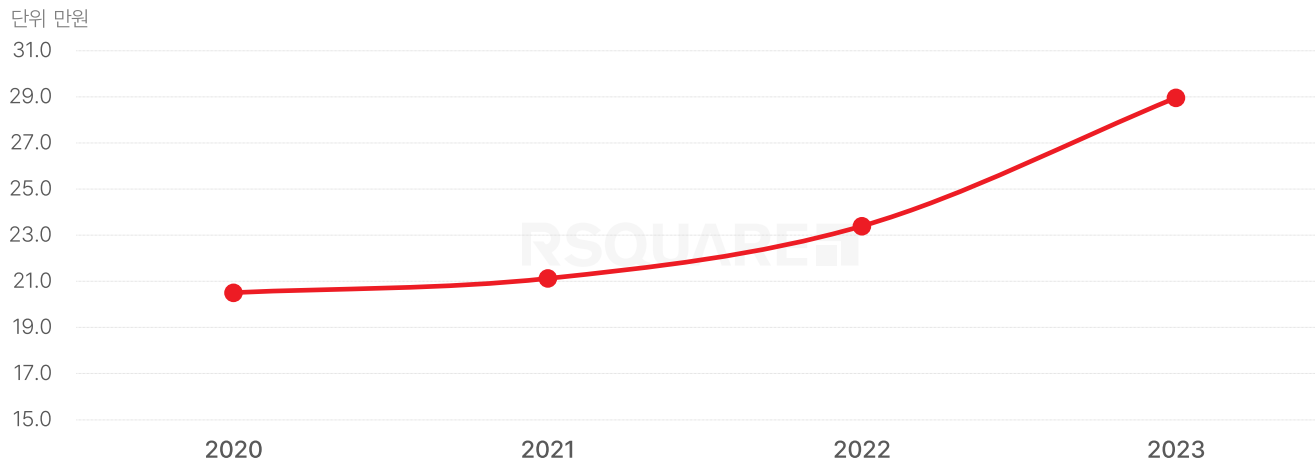


성수 주요 오피스 평균 공실률

성수권역 주요 오피스의 경우 '0'(제로)에 수렴하는 평균 공실률을 기록하며 높은 임차 수요를 보여줌. 공급 절벽 속에서 지속적으로 낮은 공실률을 기록중인 주요 오피스 권역에 비교해서도 특히 낮은 수준의 공실률을 기록중임. 성수권역은 과거 GBD의 Sub 권역으로 성장했으나 현재는 대안 임차지의 개념이 아닌 기존 업무권역과는 차별화된 분위기의 성수만이 가지는 독자적이고 독특한 개성과 문화에 대한 니즈가 있는 Creative한 기업들의 수요가 뒷받침되며 신흥 업무 권역으로 부상 중임.

figure 7

성수 주요 오피스 E.NOC 추이



성수 주요 오피스 E.NOC

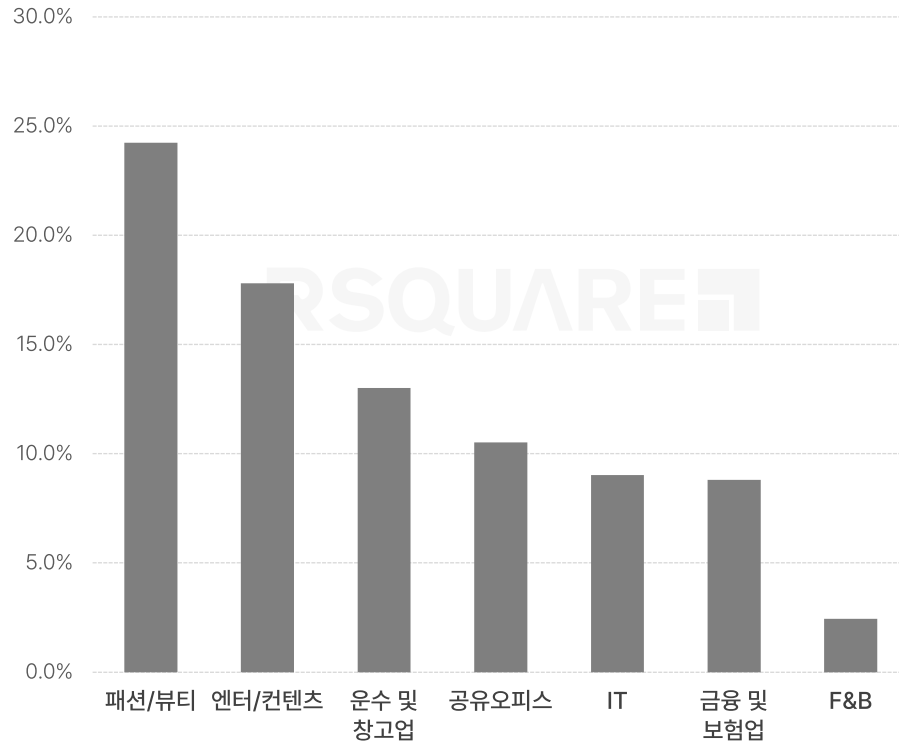
성수권역 오피스 임대료는 최근 몇년간 꾸준히 상승하는 추세를 나타냄. 실제 계약된 사례를 기준으로 임대료(E.NOC)는 2021년 기준 21.1만원/평이었으나 2023년 기준 29.0만원/평 수준을 기록하며 2년만에 약 40% 가까이 상승함. 성수권역 오피스 임대료는 2022년~2023년 사이에 공급된 주요 신축 오피스들이 임대료 상승을 주도함. 성수권역 오피스 실질임대료는 주요 오피스 권역의 약 70~80% 수준으로 향후 지속적인 신규 오피스가 공급되며 본격적인 집적 효과가 나타나는 2~3년 이후에는 업무권역으로서의 가치가 상승할 것으로 기대되기 때문에 임대료 상승 잠재력이 상대적으로 높은 것으로 분석됨.

*E.NOC 산정식 = {(보증금*3%)/12+임대료*(12-RF)/12+관리비}/전용률

임차수요

figure 8

성수권역 주요 오피스 임차업종



임차업종분석

성수권역 내 주요 오피스 임차사를 보면 '패션/뷰티' 업종이 가장 많이 분포하고 있으며, '엔터테인먼트/컨텐츠' 업종이 그 뒤를 이음. 이러한 업종 특성은 연무장길을 중심으로 형성된 낯은 공장, 창고형 카페, 편집샵 등의 특성과 특유의 상권 분위기가 자리를 잡았고 이를 바탕으로 타 업무 권역에서는 보기 힘든 성수만의 독특한 건축미까지 어우러지며 완전히 차별화된 느낌의 권역을 형성한 것이 트렌드에 민감한 패션회사, 연예기획사가 등의 임차지로 각광을 받고 있기 때문임. 이와 더불어 IT산업·유통개발진흥지구 지정과 강남과의 접근성을 바탕으로 'IT' 업종의 임차 비중도 높게 나타나는 특징을 보임.

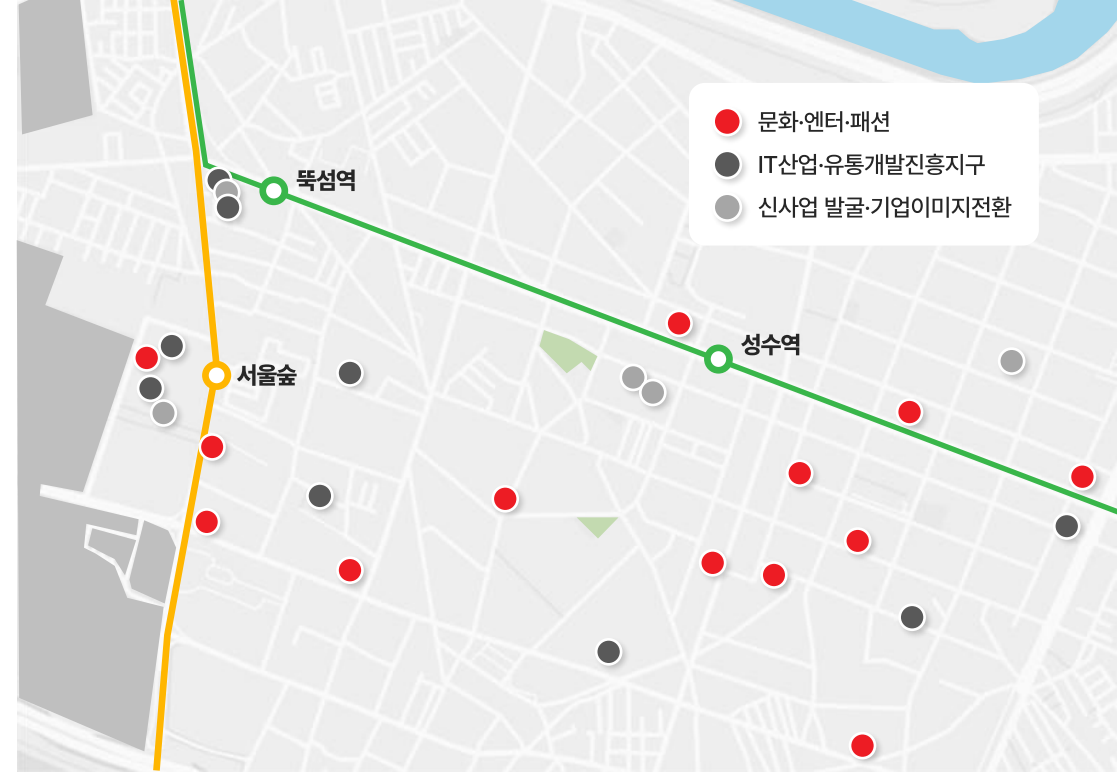


figure 9

주요 임차사 분포도

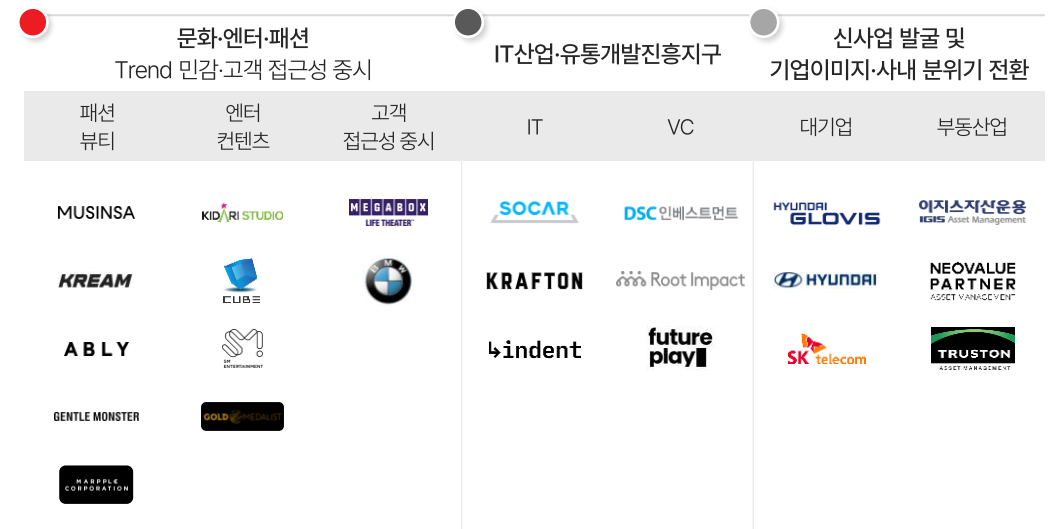


figure 10

성수권역 평균 토지거래 평당가 추이

단위 천만원



토지거래 평당가

성수권역의 토지거래 평당가는 지속적으로 상승하는 추세를 나타내며 2022년부터 평당 1억원을 넘어섬. 2023년 거래된 토지의 평균 평당가는 1.4억원에 달하며 권역이 활성화되기 이전인 2018년도 대비 3배가 넘는 거래가를 기록함.

주요 오피스 거래사례

성수권역 내 최근 거래된 오피스는 3,300만원~3,500만원 수준에서 거래가 이루어짐. 메가박스 스퀘어는 크래프톤이 성수 내 매입하는 6번째 빌딩으로 성수에 크래프톤 타운을 형성해 가고 있음. 또한, 마스턴은 무신사 캠퍼스 E1에 이어 삼원PFV의 오피스 개발 건을 선매입하며 성수 오피스 투자시장에서 활발한 모습을 보이고 있음.

메가박스스퀘어

연면적(평)	7,377
규모	B5/8F
준공년도	2019
거래가격(억원)	2,500
평당가(만원)	3,400
거래시기	'23.4Q
매도자	중앙멀티플렉스개발
매수자	크래프톤

성수동2가 279-3 오피스

연면적(평)	10,290
규모	B7/11F
준공년도	2026(E)
거래가격(억원)	3,600
평당가(만원)	3,300
거래시기	'23.4Q
매도자	삼원PFV
매수자	마스턴투자운용

무신사 캠퍼스 E1

연면적(평)	3,186
규모	B5/10F
준공년도	2023
거래가격(억원)	1,115
평당가(만원)	3,500
거래시기	'23.4Q
매도자	무신사
매수자	마스턴투자운용



메가박스스퀘어



무신사 캠퍼스 E1

Contact

알스퀘어

📍 서울 강남구 테헤란로 311 아남타워

☎ 부동산 서비스 및 기타 문의
info@rsquare.co.kr

임차문의
sales@rsquare.co.kr

인테리어문의
rd_info@rsquare.co.kr

A/S문의
rd_as@rsquare.co.kr

☎ 1551-5678

빅데이터컨설팅

👤 진원창 이사
wcjin@rsquare.co.kr

👤 임지원 연구원
jjeonelim@rsquare.co.kr

Research Design

지역
성수 업무지구

대상
성수업무지구 오피스 및 지식산업센터

조사방법
전화 · 현장방문 및 국토교통부 자료 참고

조사내용
오피스 공급 현황, 공실률, 거래사례 등

조사기간
상시 조사