

임장보고서

조사 개요	
현장명	생각공장 데시앙플렉스
소재지	서울특별시 성동구 성수동2가 280-6번지 (도로명 주소: 서울특별시 성동구 아치산로17길 49)
조사일자	2024.03.23
조사자	박채훈, 박태환, 나하연, 황성희(1조)

건축물 정보					
생각공장 데시앙플렉스					
건축규모	70327.4 m ²	건축면적	3721.33 m ²		
용적률	511.96 %	건폐율	44.11 %		
건물용도	일반상업지역				
건물구조(지상)	철근콘크리트조	건물구조(지하)	철골철근콘크리트조		
층수	B4~20F	최고높이	82.8 m		
녹지율	10.3 %	조경면적	868.76 m ²		
토지이용계획	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 - 도시지역, 준공업지역, 산업개발진흥지구, 지구단위계획구역, 도로(2021-10-14)				
법적제한사항	가로구역별 최고높이 제한지역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역, (한강)폐기물 매립시설 설치제한지역				
준공연도	2020.04.24				
승강기	승용: 6대	비상용: 2대			
주차장	옥내 자주식: 539대	옥외 자주식: 2대			
편의시설	공유오피스, 피트니스, 공용회의실, 무인택배함, 공용라운지				
약도					

외부 전경	 
내부 전경	    
주변 정보	
지식 산업 센터 현황 개발 계획	<p>패션, 엔터테이먼트 등 창의적 기업들의 수요가 뒷받침 되어 돋보적인 권역으로 성장 중</p> <p>재개발 대상지인 성동구에서 12년만에 '성수전략정비구역' 개발 가이드라인을 확정한 데 이어 내년 3월까지 정비계획 입안을 마무리 지을 계획, 우선적으로 성수동 중심으로 유입이 증가하고 있는 지식산업센터에 지원을 강화하고 향후 4년간 지식산업센터를 포함해 약 66만 1157㎡의 업무시설 공급예정</p>
교통환경조사	

	지하철	7호선 어린이대공원역 도보 10분, 2호선 성수역, 건대입구역 도보 15분 거리
대중 교통	버스	버스 노선 13개 주변 정류장: 화양사거리, 우리은행화양동지점, 성수SKV1센터1동 등 - 비교적 편리하게 대중교통 이용 가능. 그러나 지하철 역이 아주 가깝게 위치하지는 않음.
	결론	⇒ 공유 킥보드나 따릉이(자전거) 등을 이용한 출퇴근으로 단점 극복 가능
		- 서울 시내의 주요 고속도로인 강변북로, 올림픽대로, 내부순환로, 동부간선도로 등 5분내 진입 가능. - 왕복 6차선 동일로와 접하여 시계성 우수함
결론: 효율적인 차량 접근 경로를 제공하여 강남 접근성이 우수함.		
도로 환경		

물건분석	
장점	<ul style="list-style-type: none"> 중앙현관에 웅장한 로비와 엘리베이터 수(승용 6대, 비상 2대), 공용휴게실이 2층에 마련되어 있음. 중앙광장 주변타워배치로 최상의 조망 및 인지성 확보를 통한 성수동 랜드마크를 형성. 지역성이 반영된 저층부 재료 선정 및 휴먼 스케일 가로 경관을 형성. 전면 광장형 공개공지와 후면 공원형 공개공지를 통한 대면상가를 가짐. 생각공장은 지하철역과 거리가 있는 편임. 그러나 생각공장 이후 지하철역 인근 공급 예정 및 공급된 부동산이 많아 당시 분양가가 1300~1400(단위:만원) 수준이었음. 하지만 위의 장점들에 의해 현재는 2500~2600(단위:만원)으로 상승함.

지역 호재

- 현재의 성수동은 IT 개발진흥지구로, 성수동 삼표 레미콘이 철거되고 빈 공간에 GFC(Great Future Complex)를 조성 예정
- 여기에 인근 서울숲과 그 일대에 주변 랜드마크 타워 등 삼표부지 건축물과 연계한 “한국산 실리콘밸리”를 만들 예정

동북 선 & GTX -C	<p>동북선은 왕십리역에서 총 16개역 약 13 km 구간을 지남. 주요 환승역은 제기동역, 상계역, 미아사거리역, 고려대역, 하계역, 월계역, 왕십리역 등 총 9개 환승 노선이 존재. 성동구로의 유입인구가 증가해 성수지역 활성화가 기대됨</p> 	<p>GTX-C 노선은 덕정역부터 수원역까지, 덕정에서 삼성역까지 30분, 삼성역에서 수원역까지 27분 거리. 강남까지의 거리가 줄어들면서 서울에서 분산되어 경기도에서 출퇴근하는 사람들 증가로 성동구 활성화로 인해 성수 지역 유입인구 증가가 기대됨</p> 

임대정보

1층

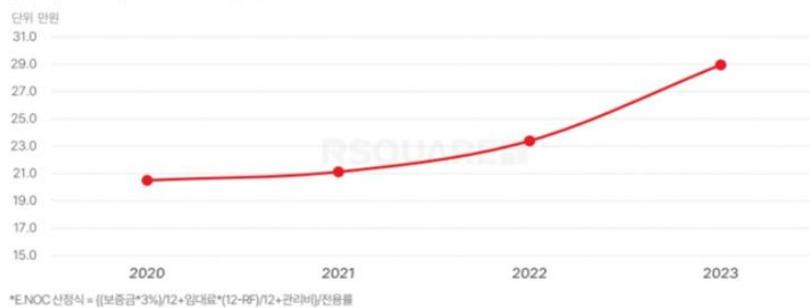
101	102	103	104	105	106	107
에이와	보울홈 샐러드	이마트24			시에나 에스테이트	
108	109	110	111	112	113	114
ONL(베이글)	스몰글라스텍스처	엑스익스프레스	투썸익스프레스			
115	116	117	118	119	120	121
투썸익 스프레 스	상상공인중개사	반포식스			로버트 치킨	조선커피
122	123	124				
오늘의 뚝배기		스테이스튜디오				

12층									
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007			
(주)보그레머천다이 징	유한회사 바씨	(주)이터널그 룹	이터널 스튜디오	(주)보그레머천다이징					
2008	2009	2010	이 외에도 여러 기업 입점 중.						
(주)이 터널그 룹	(주)보그레머천다이징								

임대료 동향

- 현재 성수 생각공장의 전용면적 당 임대료는 약간의 차이가 있지만 약 13만원 전후로 보임.
 - 그러나 2023년 서울 grade A 오피스의 실질 임대료는 모두 상승세였다는 점.[\[1\]](#) 다음으로, 서울 오피스 시장의 공급 부족에 따라 A급 시장의 포화, 임대료 비용의 증가. 따라서 주요 권역 이외의 지역에 대한 임차인의 이전 기회 모색 활동이 보다 관찰되었다는 점. 또한 젠틀몬스터, 무신사, 크래프톤과 같은 신흥 기업 외에도 현대글로비스와 같은 대기업도 성수로 사업을 이전했으며 이렇게 높아진 관심과 달리 해당 지역 내 A급 오피스의 공급은 제한적이라는 점.[\[2\]](#) 마지막으로 성수권역의 오피스 임대료는 최근 몇 년간 꾸준하게 상승하는 추세.[\[3\]](#)라는 점을 고려했을 때 앞으로도 낮은 공실률을 유지할 것이라고 생각됨.

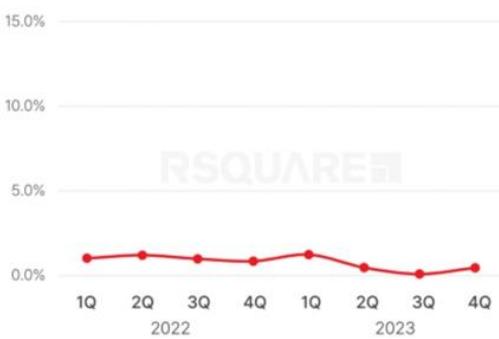
figure 7 성수 주요 오피스 E.NOC 추이

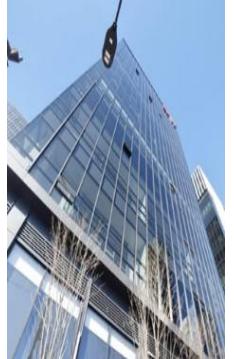


공실률

- 성수권역은 서울 동쪽에 위치하고 있어 강남, CBD, GBD, YBD은 물론 분당, 판교 업무지구까지 30분 내로 접근이 가능하다는 지리적인 이점을 가지고 있음. 실제로 성수권역 주요 오피스의 평균 공실률은 0%에 달한 것으로 나타남.[\[4\]](#) 따라서 서울 오피스 시장이 포화됨에 따라 남는 수요를 성수가 흡수하여 앞으로도 낮은 공실률을 유지할 것으로 생각됨.
- 성수 특유의 트렌디함과 고객 접근성은 패션, 컨텐츠 기업, IT, 크게는 대기업까지 끌어들이는 큰 장점임. 또한 성수 권역 인근으로 다수의 개발 계획이 예정되어 있다는 점, 동부 간선도로 지하화 및 공간 관리계획 정비 등으로 주거, 업무, 문화, 교통환경이 지속적으로 향상될 것이라는 점은 성수 권역 오피스에 대한 수요에 매우 긍정적인 영향을 미칠 것으로 생각됨.
- 생각공장이 지어진 지 얼마 되지 않은 신축 건물이라는 점, 입주사를 위한 단지내 편의시설이 잘 되어 있다는 점을 고려한다면 앞으로도 낮은 공실률을 유지할 것이라고 생각됨.

figure 6
성수 주요 오피스 평균 공실률 추이



인근시세				
건물 이름	성수 SK V1 CENTER I	성수 SK V1 CENTER II	휴먼테코	삼환디지털벤처타워
건물 사진				
연면적	55,886m ²	15,918m ²	18,787m ²	25,012m ²
층수	B5~17F	B5~12F	B3~12F	B5~10F
건폐율/용적률	56%/511%	59%/511%	51%/480%	59%/419%
준공연도	2020년 6월	2020년 6월	2010년 6월	2006년 1월

생각공장 데시앙플렉스			
<hr/>			
일자	전용면적	층수	실거래가(평당가)
24.02.20	89.1 m ²	12 층	128,500 만원(2469 만원)
24.01.09	89.1 m ²	14 층	129,000 만원(2397 만원)
23.09.14	85.7 m ²	10 층	64,000 만원(2469 만원)

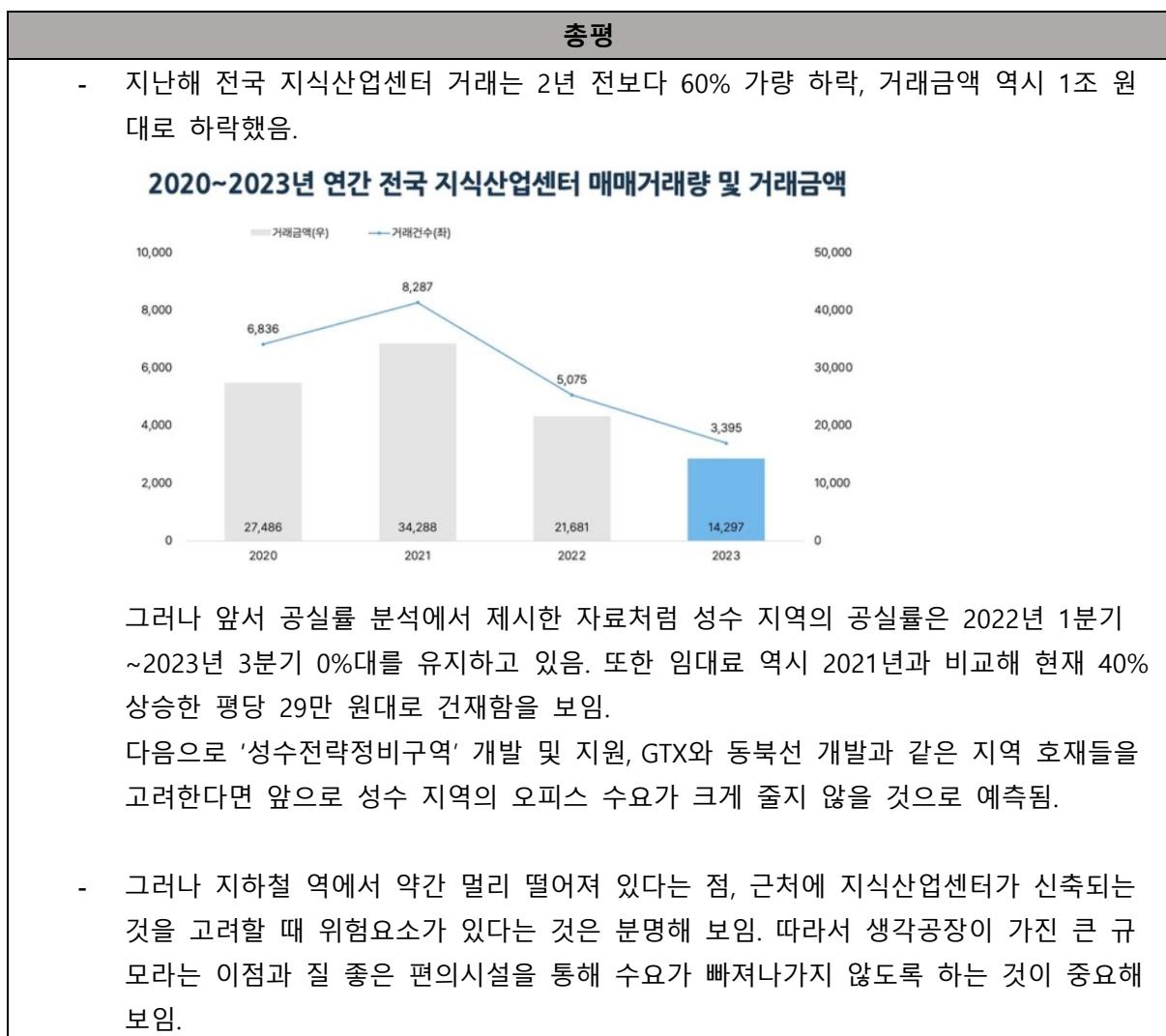
성수 SK V1 센터 1 차			
일자	전용면적	층수	실거래가(평당가)
23.08.11	41.5 m ²	16 층	64,000 만원(2552 만원)
23.06.07	41.5 m ²	9 층	61,700 만원(2461 만원)
23.05.17	80.6 m ²	6 층	126,000 만원(2587 만원)

성수 SK V1 센터 2 차			
일자	전용면적	층수	실거래가(평당가)
21.10.19	66.0 m ²	3 층	110,000 만원(2646 만원)

휴먼데코			
일자	전용면적	층수	실거래가(평당가)
24.02.05	112.6 m ²	11 층	114,300 만원(1749 만원)
23.12.27	70.6 m ²	2 층	72,000 만원(1758 만원)
23.12.21	42.0 m ²	12 층	49,300 만원(2022 만원)

삼환디지털벤처타워			
일자	전용면적	층수	실거래가(평당가)
24.03.08	203.7 m ²	3 층	192,500 만원(1958 만원)
24.01.17	155.8 m ²	3 층	140,000 만원(1862 만원)
23.05.30	225.6 m ²	5 층	207,000 만원(1901 만원)

⇒ SK V1 센터 1,2 차, 생각공장 데시앙플렉스가 비교적 최근에 지어진 만큼 높은 평당가를 기록하고 있는 모습을 볼 수 있음.



참고문헌

- [1] 「Korea Property Digest 4Q23」,『JLL KOREA 리서치』.
- [2] 「2024 국내 상업용 부동산 시장 전망」,『CBRE 리서치』.
- [3] 「2024 성수 오피스 시장 보고서」,『알스퀘어』.
- [4] 「2024 성수 오피스 시장 보고서」,『알스퀘어』.