

# Seoul



## 주요 매매 사례 (2022.07)

### 서울시티타워



- 매도자 : 코람코자산신탁
- 매수자 : 이지스자산운용
- 위 치 : 중구 남대문로5가
- 거래가격 : 4,901억 원
- 거래면적 : 18,153(3.3㎡)
- 거래평당가 : 2,700만 원 (/3.3㎡)

### 하나투어빌딩



- 매도자 : 이화자산운용
- 매수자 : 키움투자자산운용
- 위 치 : 종로구 공평동
- 거래가격 : 1,206억 원
- 거래면적 : 3,889(3.3㎡)
- 거래평당가 : 3,100만 원 (/3.3㎡)

건물명	위치	거래가격 (억 원)	거래면적 (3.3㎡)	거래평당가 (만 원/3.3㎡)	매도자 / 매수자
코너50(Corner50)	성동구 성수동2가	1,200	3,468	3,460	스타프라퍼티코리아피에프브이/ IMM인베스트먼트

## 간접투자상품 설정 및 인가 현황

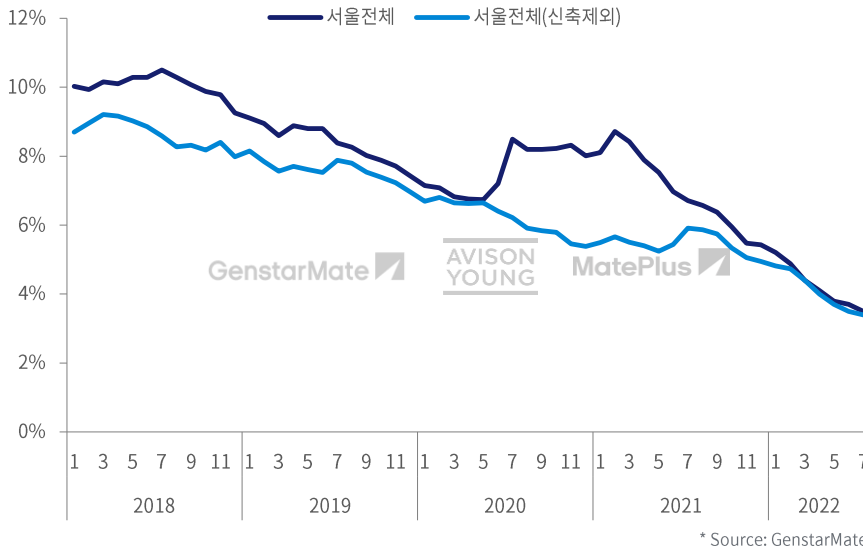
구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	키움코어랜드일반사모부동산투자신탁제1호	‘22-07-07	키움투자자산운용	서울 종로구 소재 오피스
	엘비부동산일반사모투자회사43호	‘22-07-19	LB자산운용	경기 양주시 소재 물류센터
	이지스제463호부동산일반사모투자회사(운용)	‘22-07-22	이지스자산운용	서울 중구 소재 오피스
	이지스제400호부동산일반사모투자회사	‘22-07-28	이지스자산운용	서울 영등포 소재 오피스
리츠	주식회사 신한글로벌액티브위탁관리부동산투자회사	‘22-07-08	신한리츠운용	미국 소재 기타시설
	인마크글로벌프라임위탁관리부동산투자회사(주)	‘22-07-27	인마크리츠운용	스페인, 미국 소재 오피스
	인마크글로벌프라임제1호위탁관리부동산투자회사 주식회사	‘22-07-27	인마크리츠운용	미국 소재 오피스
	(주)밸류트러스트제17호위탁관리부동산투자회사	‘22-07-29	교보자산신탁	서울 영등포구 소재 오피스

## 서울 임대시장 (2022.07)

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.2%p	전월대비 ▼0.2%p	전년동기대비 ▲4.2%	전년동기대비 ▲2.7%
3.5%	3.4%	82,138원/3.3㎡	36,114원/3.3㎡

1) 본 보고서는 '신축포함 공실률'과 신축오피스의 공실 안정화기간을 감안한 '신축 제외 공실률'을 함께 발표하고 있음. 신축 오피스의 기준은 준공 후 12개월 미만 오피스로 함.  
2) 오피스 표본 분류 기준: 초대형(2만 평 이상), 대형(1만 평~2만 평 미만), 중대형(5천 평~1만 평 미만), 중형(3천 평~5천 평 미만), 소형(3천 평 미만)

### 서울 오피스 신축 포함 및 신축 제외 공실률



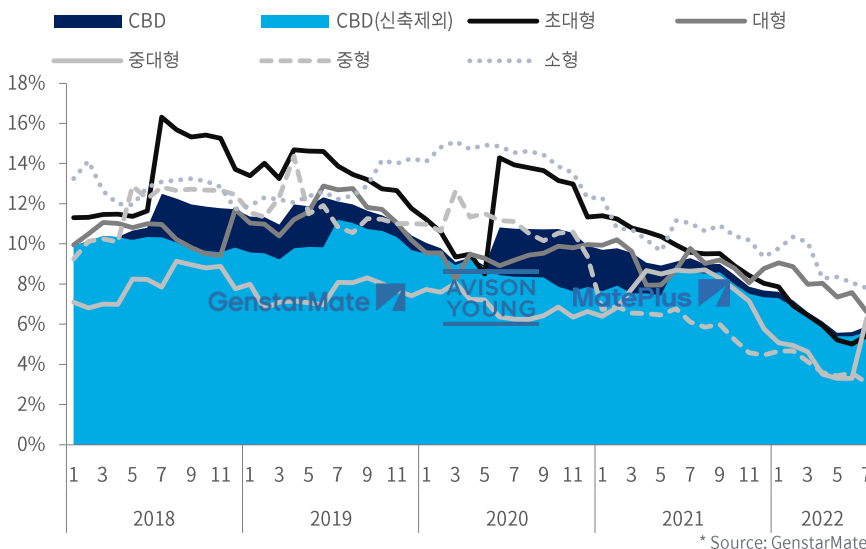
**초대형 3.3%, 대형 3.8%, 중대형 3.7%,  
중형 2.4%, 소형 4.3%**

당월 서울 임대시장의 신축 포함 공실률은 3.5%로, '21년 2월 이후 꾸준한 하락세를 보임. GBD, YBD의 경우 전월 대비 공실률이 0.1%p, 1.3%p씩 하락하였으나, CBD의 경우 0.3%p 상승한 5.9%의 공실률을 보임. 7월에는 모든 권역에서 임대료 상승이 발생하였으며, 월 임대료는 전년 동기 대비 4.2% 상승한 82,138원/평, 월 관리비는 전년 동기 대비 2.7% 상승한 36,114원/평을 기록함. 7월 신규 공급이 2건 확인되었으나, 모두 3천 평 미만의 소형 규모 오피스로 현 시장 상황을 고려하였을 때 빠르게 흡수될 것으로 예상됨.

## (1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▲0.3%p	전월대비 ▲0.2%p	전년동기대비 ▲2.0%	전년동기대비 ▲1.9%
5.9%	5.6%	98,452원/3.3㎡	41,121원/3.3㎡

### CBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



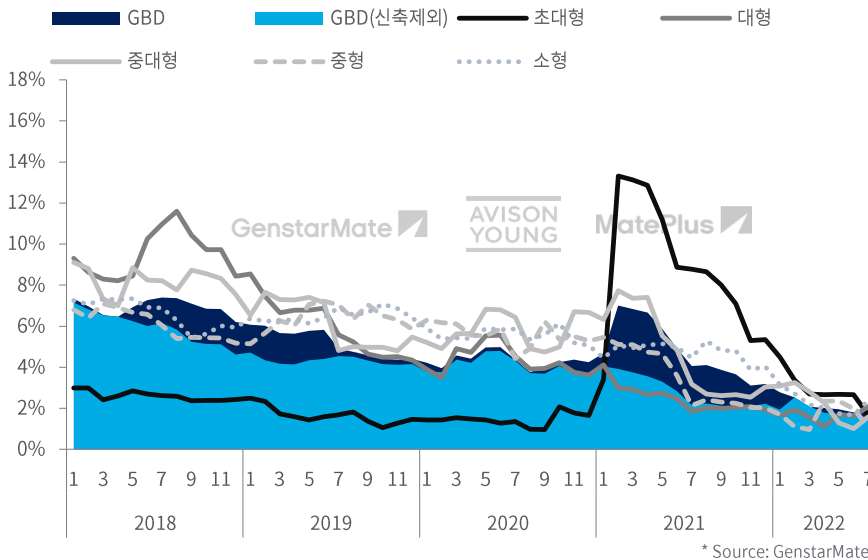
**초대형 5.4%, 대형 6.6%, 중대형 6.3%,  
중형 3.1%, 소형 7.8%**

7월 CBD 신축포함 공실률은 전월대비 0.3%p 상승한 5.9%로, 신축 제외 시 5.6%의 공실률을 기록함. HMM이 퇴거한 현대그룹빌딩 서관에서 해당 공실에 대한 임대 마케팅을 개시하여 공실률 상승에 영향을 미친 것으로 분석됨. 당월 에티버스타워(구.롯데손해보험빌딩)에 에티버스(구.영우디지털)가 순화타워에서 이전을 완료하며 해당 빌딩 대부분의 공실을 해소함. 다만 권역의 초대형 오피스인 그랜드센트럴에 현대계열사 및 BCG그룹의 이전이 예정되어 있으며, 익월 센터원에도 도매 및 소매업의 입주로 공실 해소가 발생하며 CBD의 공실률 하락이 예상됨

## (2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.1%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲7.4%	전년동기대비 ▲3.6%
1.8%	1.6%	86,429원/3.3㎡	36,127원/3.3㎡

GBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



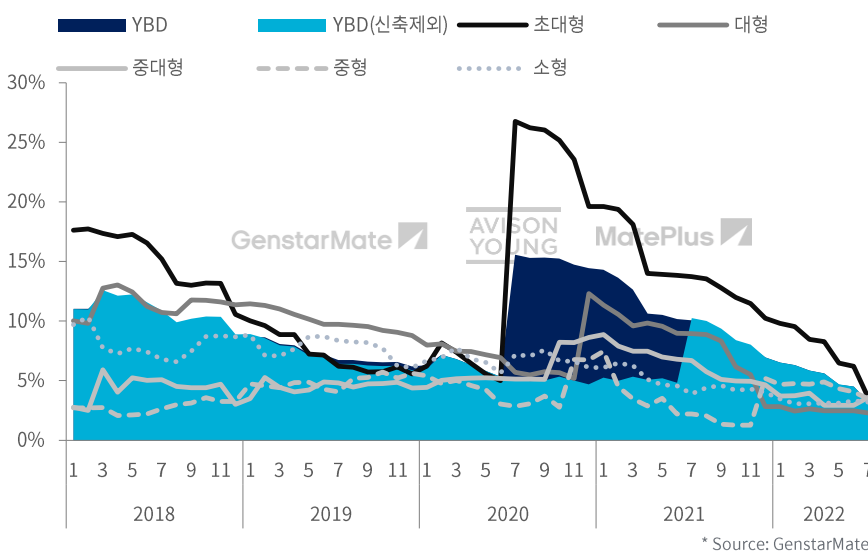
초대형 1.7%, 대형 2.1%, 중대형 1.6%,  
중형 1.1%, 소형 2.4%

당월 GBD 공실률은 전월대비 0.1%p 하락한 1.8%를 기록하였으며, 신축 제외 공실률의 경우 전월과 동일한 수치를 보임. 센터필드 이스트에 SSG닷컴이 타 권역에서 이전에 공실 면적의 절반 가량 해소하며 권역의 공실률 하락을 주도함. 대형 오피스인 마제스타시티2에는 정보통신업이 입주 하며 권역 내 이동이 관측되었으며, 테헤란로지역의 아크플레이에 기존 임차사의 증평 사례가 발견됨. '22년 4월 공급된 케이스퀘어 강남2 또한 통신판매업이 입주하며 약 1,200평 이상의 공실을 해소하였으며, 계약 체결되었던 임차사들의 입주가 계속되며 공실률은 보합 또는 소폭 하락할 것으로 예상됨

## (3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼1.3%p	전월대비 ▼1.3%p	전년동기대비 ▲2.1%	전년동기대비 ▲2.5%
3.2%	3.2%	79,330/3.3㎡	36,184원/3.3㎡

YBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 3.5%, 대형 2.3%, 중대형 3.6%,  
중형 3.5%, 소형 3.2%

7월 YBD 공실률은 3.2%로 전월대비 1.3%p 하락 하였으며, '04년 8월 이후 처음으로 3%대 공실률을 기록함. 당월 초대형 오피스인 파크원 타워1에 HMM이 CBD에서 이전에 입주를 완료하며 YBD 공실률 하락에 영향을 미친 것으로 나타남. 또한 NH금융타워(구.파크원 타워2)의 경우 금융 및 보험업 임차사가 계열사 통합 이전을 완료하며 약 3,000 평 이상의 공실을 해소함. 동여의도증권지역의 대형 및 중형 오피스 또한 임차 계약이 활발히 진행됨에 따라 잔여 공실이 해소될 것으로 보이며 YBD의 공실률 하락이 지속될 전망이다

※ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

GenstarMate

### 마켓 리포트 발행:

발행인	대표이사 이창욱	편집인	부동산연구소장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16	등록번호	서울중,사00074
등록일자	2021.02.24	발행일자	2022.08.10

### 마켓 리포트 문의:

이형구	김규진 02.3775.7252	박인구 02.3775.7269	정유선 02.3775.7261
부동산연구소장	rita.kim@genstarmate.com	lnkoo.park@genstarmate.com	ys-jeong@genstarmate.com
02.3775.7290	배지윤 02.3775.7271	장문경 02.3775.7236	
hg.lee@genstarmate.com	jjy.bae@genstarmate.com	moonkj98@genstarmate.com	