

Seoul



주요 매매 사례 (2022.05)

삼성SDS 멀티캠퍼스



- 매도자 : 삼성SRA자산운용
- 매수자 : 한국토지신탁
- 위 치 : 강남구 역삼동
- 거래가격 : 2,582억 원
- 거래면적 : 6,435(3.3㎡)
- 거래평당가 : 4,012만 원(/3.3㎡)

형지빌딩



- 매도자 : 개인
- 매수자 : 크리스에프앤씨
- 위 치 : 강남구 역삼동
- 거래가격 : 1,300억 원
- 거래면적 : 2,812(3.3㎡)
- 거래평당가 : 4,623만 원(/3.3㎡)

건물명	위치	거래가격 (억 원)	거래면적 (3.3㎡)	거래평당가 (만 원/3.3㎡)	매도자 / 매수자
무신사 캠퍼스	성동구 성수동2가	1,260(e)	5,749	2,192(e)	성수초이앤손제1호피에프브이/ 마스턴투자운용

간접투자상품 설정 및 인가 현황

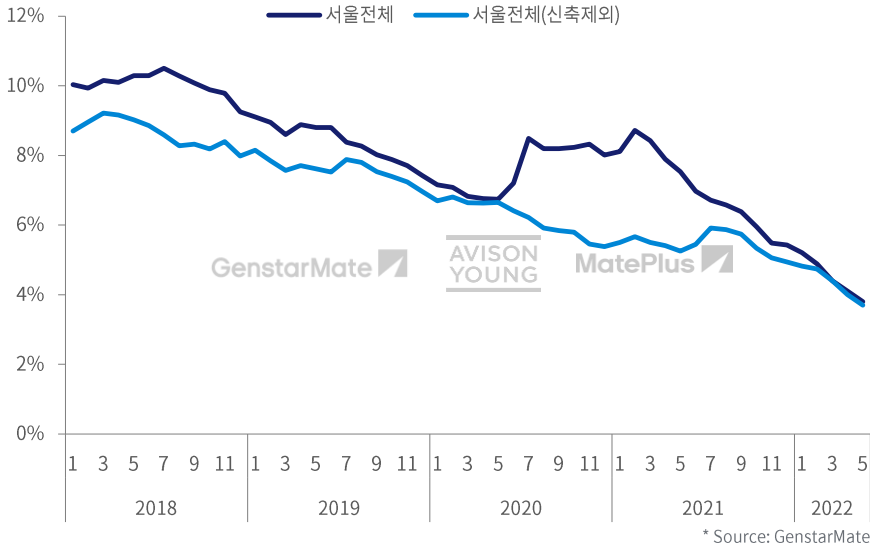
구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	브라이튼제2호일반사모부동산투자유한회사	'22-05-02	브라이튼자산운용	경기 성남시 소재 오피스
	한강국내19호일반사모부동산투자회사	'22-05-11	한강에셋자산운용	경기 평택시 소재 물류센터
	제이알일반사모부동산투자신탁제33호	'22-05-18	JR투자운용	서울 강남구 소재 오피스
	엠플러스일반사모부동산투자신탁26호	'22-05-23	엠플러스자산운용	전북 김제시 소재 물류센터
	한국투자이탈리아물류부동산투자신탁1호	'22-05-27	한국투자신탁운용	이탈리아 소재 물류센터
리츠	(주)코람코가치투자제4의1호위탁관리부동산투자회사	'22-05-13	코람코자산신탁	서울 양천구 소재 리테일
	주식회사 미래에셋글로벌제2호위탁관리부동산투자회사	'22-05-18	미래에셋자산운용	미국 소재 물류시설
	(주)코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사	'22-05-20	코람코자산신탁	서울 서초구 소재 오피스

서울 임대시장 (2022.05)

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.3%p	전월대비 ▼0.3%p	전년동기대비 ▲4.6%	전년동기대비 ▲3.2%
3.8%	3.7%	81,347원/3.3㎡	36,002원/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



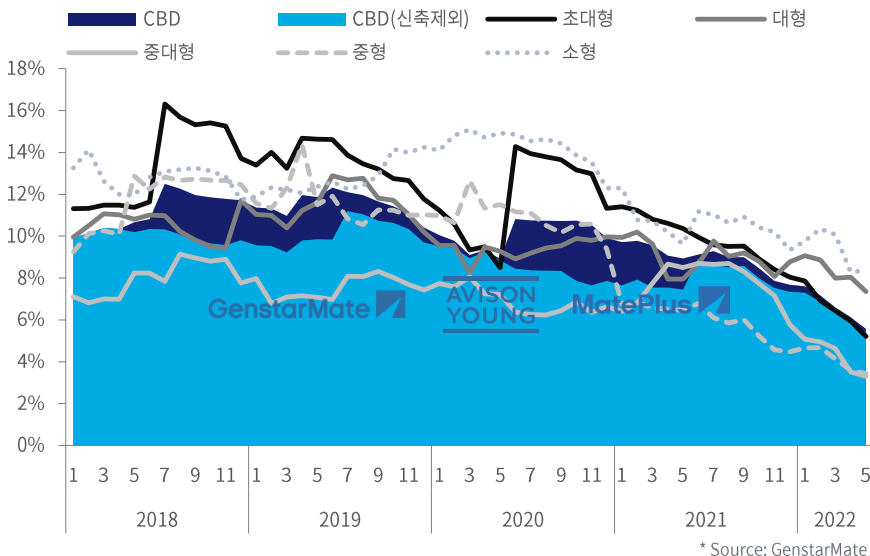
초대형 4.1%, 대형 4.2%, 중대형 3.2%,
중형 2.5%, 소형 4.2%

5월 서울 임대시장의 공실률은 전월 대비 0.3%p 하락한 3.8%로, 2009년 상반기 이후 첫 3%대의 수치를 기록함. 당월 타권역으로 부터의 이주가 활발하였던 CBD와 YBD의 경우 전월 대비 각각 0.6%p, 0.9%p씩 하락하며 0.5%p 이상의 감소폭을 보인 반면, 소형 빌딩의 공급이 관측된 GBD의 경우 전월 대비 0.1%p 감소한 2.0%의 공실률을 보임. 임대료 및 관리비의 경우 전년 동기 대비 각각 4.6%, 3.2%씩 상승함. 익월 GBD에 다수의 공급이 예정되어 있으나, 대부분 3천 평 미만의 소형 오피스로 전체 공실률에 대한 영향은 제한적일 것으로 예상됨

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.6%p	전월대비 ▼0.6%p	전년동기대비 ▲2.6%	전년동기대비 ▲2.1%
5.6%	5.4%	98,018원/3.3㎡	40,989원/3.3㎡

CBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



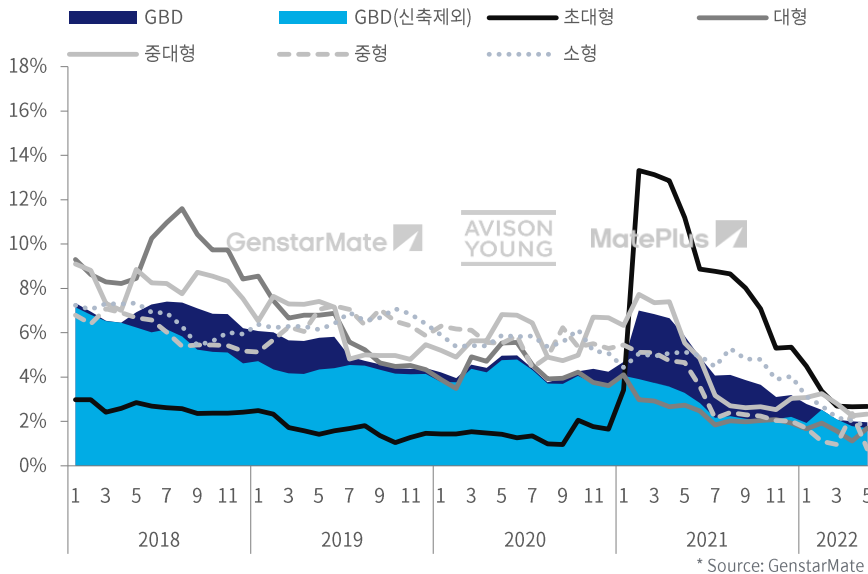
초대형 5.2%, 대형 7.4%, 중대형 3.3%,
중형 3.4%, 소형 8.4%

당월 CBD 공실률은 전월 대비 0.6%p 하락한 5.6%로, 2010년 11월 이후 처음으로 5%대의 공실률을 기록함. 당월 종로타워의 '그린캠퍼스'로 집결한 SK그룹의 친환경 사업부가 해당 빌딩의 잔여 공실을 모두 해소하며 권역 전체의 공실률 하락에 기여하였음. 또한 초대형 오피스인 KDB생명타워에 기존 임차사의 증평 사례가 발견되었으며, 그랜드센트럴에 포스코인터내셔널과 락앤락이 타권역에서 이전을 마침. 이외에도 남대문지역의 퍼시픽타워에 CJ대한통운이 증평 하는 등, 당월 해당지역의 활발한 임차인 이동 현상이 확인됨

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.1%p	전월대비 ▼0.1%p	전년동기대비 ▲5.6%	전년동기대비 ▲3.2%
2.0%	1.7%	84,932원/3.3㎡	35,971원/3.3㎡

GBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



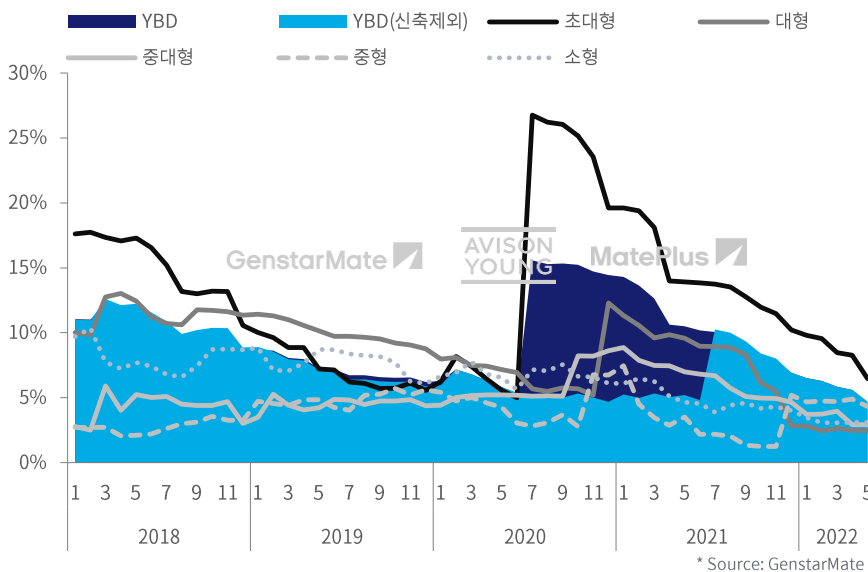
초대형 2.7%, 대형 1.7%, 중대형 2.3%,
중형 0.8%, 소형 1.7%

당월 2건의 소형 오피스가 공급된 GBD의 신축포함 공실률은 전월 대비 0.1%p 하락한 2.0%를 기록하였으며, 신축제외 공실률 또한 0.1%p 하락하며 1%대의 수치를 이어감. 강남기타권역의 더피나 클강남에 신규 출범한 KT클라우드가 입주하였으며, 테헤란로지역의 경우 아이콘역삼에 다양한 업종의 임차사가 입주하며 2,000평 이상 규모의 공실을 해소함. 신축오피스인 케이스퀘어 강남2의 경우 모든 층의 임대차 계약이 체결되어 입주를 앞두고 있으며, 당월 락앤락의 퇴거로 인해 공실이 발생한 마제스타시티 Tower2 또한 새로운 임차사의 입주가 예정되어 익월 GBD 공실률은 하락할 것으로 전망

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.9%p	전월대비 ▼0.9%p	전년동기대비 ▲9.2%	전년동기대비 ▲6.1%
4.7%	4.7%	79,255/3.3㎡	36,184원/3.3㎡

YBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 6.5%, 대형 2.5%, 중대형 2.9%,
중형 4.3%, 소형 3.1%

5월 YBD 임대시장은 전월 대비 0.9%p 하락한 4.7%로, 2012년 이후 10년 만의 4%대의 공실률을 기록함. 당월 초대형 오피스인 파크원 타워1에 LG계열사를 비롯한 다양한 업종의 임차사가 이전을 완료하며 9,000평 이상의 공실을 해소한 영향이 큰 것으로 나타남. 브라이튼 여의도와 TP타워 (사학연금회관 재건축) 공급까지 신규 공급은 없을 것으로 예상되며, 주요 오피스에 대형 임차사들의 임대차 계약 체결이 완료되어, 해당 계약 건들 입주 후 추가적인 공실률 감소가 예상됨

※ 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	2022.06.10

마켓 리포트 문의:

이형구
부동산연구소장
02.3775.7290
hg.lee@genstarmate.com

김규진 02.3775.7252 rita.kim@genstarmate.com
정유선 02.3775.7261 ys.jeong@genstarmate.com
박인구 02.3775.7269 inkoo.park@genstarmate.com
배지윤 02.3775.7271 jy.bae@genstarmate.com