

Seoul



주요 매매 사례 (2022.08)

신한금융투자타워	이레빌딩(구관, 신관)
 <ul style="list-style-type: none"> - 매도자 : 신한금융투자 - 매수자 : 이지스자산운용 - 위치 : 영등포구 여의도동 - 거래가격 : 6,395억 원 - 거래면적 : 21,167(3.3㎡) - 거래평당가 : 3,021만 원(/3.3㎡) 	 <ul style="list-style-type: none"> - 매도자 : KB자산운용 - 매수자 : 교보자산신탁 - 위치 : 영등포구 양평동4가 - 거래가격 : 3,075억 원 - 거래면적 : 17,080(3.3㎡) - 거래평당가 : 1,800만 원(/3.3㎡)

건물명	위치	거래가격 (억 원)	거래면적 (3.3㎡)	거래평당가 (만 원/3.3㎡)	매도자 / 매수자
코스모타워	성동구 도선동	1,120	6,202	1,806	키움투자자산운용 / 교정공제회

간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
	엘비일반사모부동산투자회사44호	'22-08-08	LB자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
펀드	바로일반사모부동산물류제1호투자회사	'22-08-19	바로자산운용	충북 진천군 소재 물류센터
	마스턴제164호일반사모부동산투자회사	'22-08-31	마스턴투자운용	서울 중구 소재 오피스
	에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사	'22-08-05	한라리츠운용	경기 성남시 소재 오피스
	주식회사 우리로지스위탁관리부동산투자회사	'22-08-10	우리자산신탁	경기 이천시 소재 물류센터
리츠	(주)한미글로벌스타컬렉션제1호위탁관리부동산투자회사	'22-08-10	한미글로벌투자운용	인천 서구 소재 리테일
	주식회사 대신글로벌코어리츠위탁관리부동산투자회사	'22-08-18	대신자산신탁	일본, 폴란드 소재 복합
	주식회사 대신글로벌코어리츠사모제1호위탁관리부동산 투자회사	'22-08-18	대신자산신탁	일본, 폴란드 소재 복합

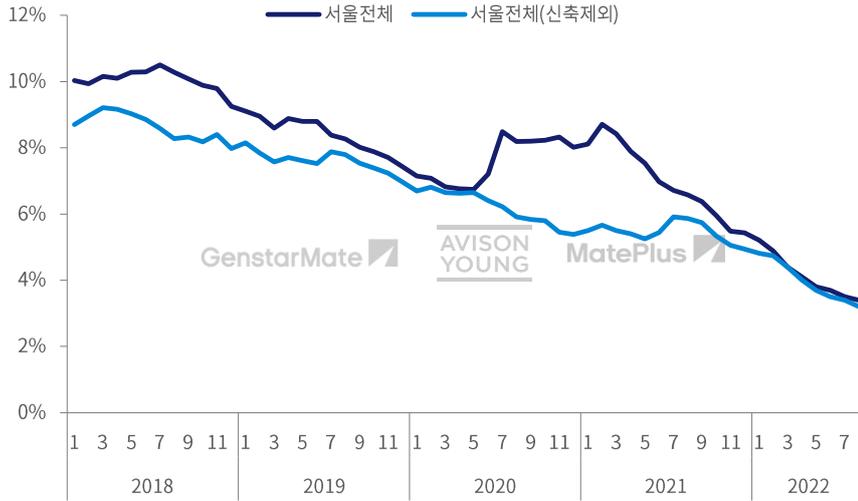
※ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

서울 임대시장 (2022.08)

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.1%p	전월대비 ▼0.2%p	전년동기대비 ▲4.3%	전년동기대비 ▲2.7%
3.4%	3.2%	82,420원/3.3㎡	36,185원/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 3.2%, 대형 3.4%, 중대형 4.1%,
중형 2.4%, 소형 4.1%

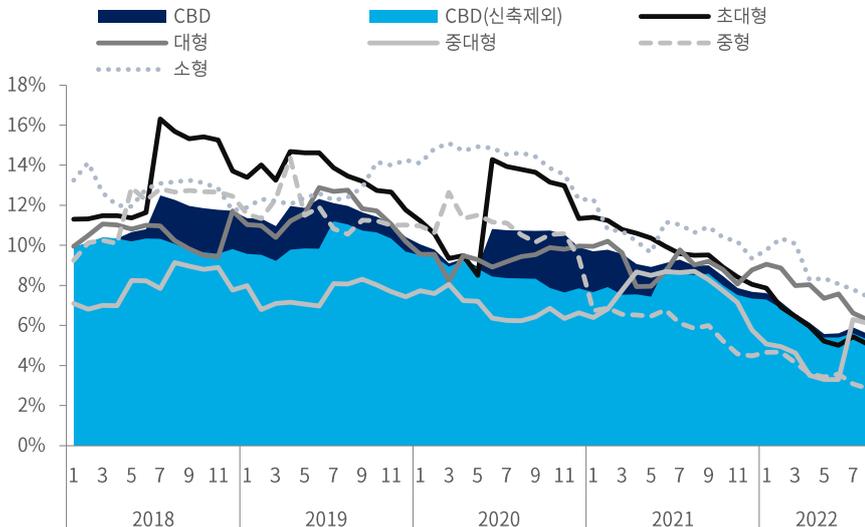
8월 서울 임대시장의 신축 포함 공실률은 전월 대비 0.1%p 하락한 3.4%로, 신축 제외 시 3.2%의 공실률을 기록함. 전 권역에서 1,000평 이상의 공실 해소가 발생한 것이 공실률 하락의 주된 요인으로 조사됨. 임대료의 경우 전년 동기 대비 4.3% 상승한 82,420원/평, 관리비의 경우 전년 동기 대비 2.7% 상승한 36,185원/평으로 나타남. 당월 Others 권역의 스페이스K(구.디큐브시티 웨라튼)가 업무시설로 용도변경을 완료하며 임대 표본으로 신규 편입되었으나, 향후 공급 예정 물량이 제한되어 있어 서울 임대시장의 임대인 우위 현상은 한동안 지속될 것으로 예상됨

* Source: GenstarMate

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.3%p	전월대비 ▼0.3%p	전년동기대비 ▲2.0%	전년동기대비 ▲1.9%
5.6%	5.3%	98,464원/3.3㎡	41,157원/3.3㎡

CBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 5.1%, 대형 6.3%, 중대형 6.1%,
중형 2.8%, 소형 7.4%

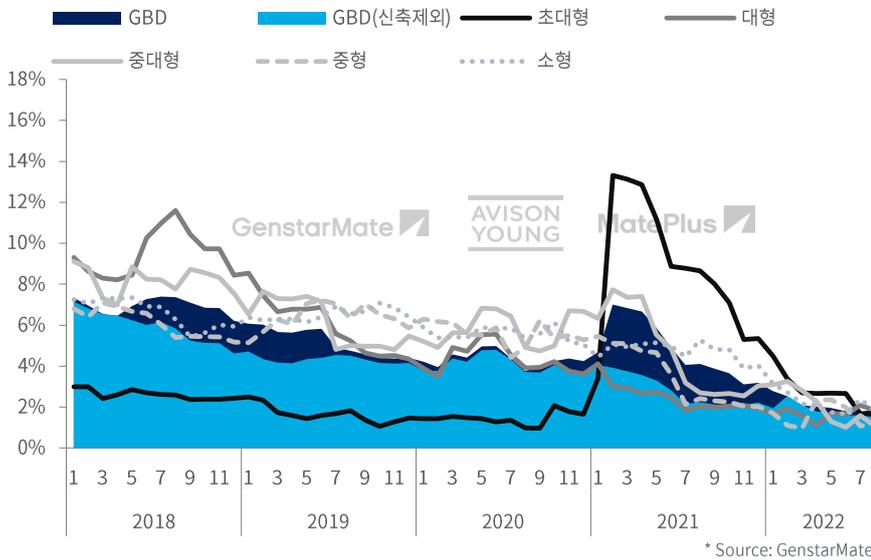
CBD 공실률은 전월대비 0.3%p 하락한 5.6%로, 두 달 만에 5.6%의 공실률로 회귀함. 당월 D타워, 센터원, HSBC빌딩 등 타 권역에서의 이전이 다수 관측되어 CBD 전체 공실률 하락에 기여함. D타워 내 전문, 과학 및 기술 서비스업 증평 수요로 해당 빌딩 공실의 약 40% 가량이 해소되었음. 또한 센터원(west)에 도매 및 소매업이 타 권역에서 이전을 완료하였으며, KG타워(구.에이스타워)에 KG그룹 계열사의 권역 내 이전 사례가 관측됨. 향후 대형 오피스인 타워8에 CJ대한통운 이전하며 약 6천평 이상의 공실 해소가 예정되어 있어 CBD 공실률의 지속적인 하락이 예상됨

* Source: GenstarMate

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.2%p	전월대비 ▼0.1%p	전년동기대비 ▲7.4%	전년동기대비 ▲3.6%
1.6%	1.5%	86,539원/3.3㎡	36,150원/3.3㎡

GBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



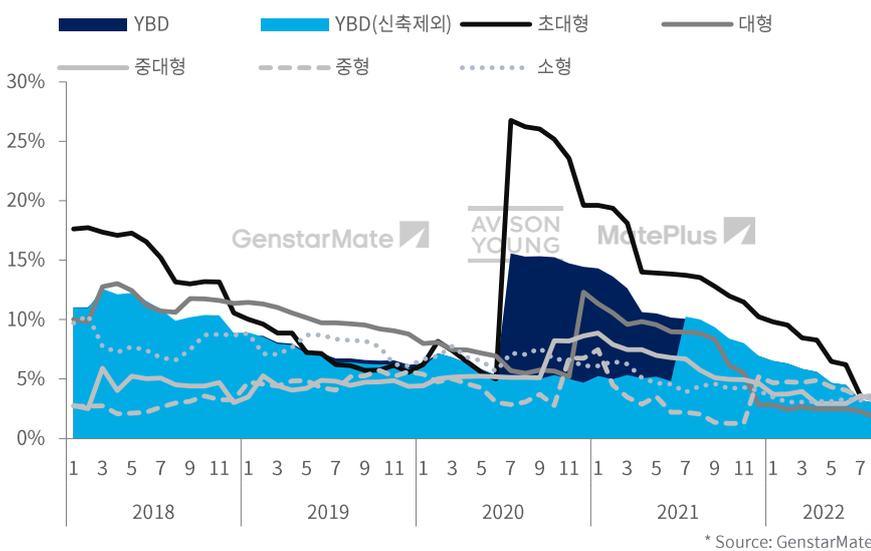
초대형 1.7%, 대형 1.8%, 중대형 1.1%, 중형 1.2%, 소형 1.8%

8월 GBD 신축 포함 공실률은 1.6%로 전월 대비 0.2%p 하락하였으며, 신축 제외 공실률 또한 1.5%를 기록하며 1%대의 수치를 유지함. 초대형 오피스인 센터필드 웨스트에 몰로코가 사옥 이동을 완료하며 해당 빌딩 잔여 공실을 모두 해소한 것이 GBD 공실률 하락을 견인한 것으로 나타남. 신축 오피스인 케이스퀘어 강남2 또한 정보통신업이 입주해 잔여 공실의 약 70%를 해소하였으며, 마제스타시티2에는 기존 임차사의 증평 사례가 확인되었음. 신규공급이 당분간 예정되어 있지 않고, GBD 공실이 매우 제한적임에 따라 임차 경쟁이 더욱 심화될 전망이다

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.2%p	전월대비 ▼0.2%p	전년동기대비 ▲2.9%	전년동기대비 ▲2.6%
3.0%	3.0%	80,019/3.3㎡	36,208원/3.3㎡

YBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 3.4%, 대형 1.7%, 중대형 3.2%, 중형 3.7%, 소형 3.7%

당월 YBD 공실률은 전월 대비 0.2%p 하락한 3.0%를 기록하며 7월에 이어 3%대의 공실률을 유지함. 대형 오피스인 유화증권빌딩에 정보통신업이 목동에서 이전하며 YBD 공실률 하락을 주도하였음. 초대형 오피스인 파크원 타워1에 도매 및 소매업이 입주하였으며, NH금융타워(구.파크원 타워 2)에는 정보통신업의 입주 사례가 확인됨. 익월 파크원 타워1에 LG에너지솔루션, 상상인증권 등 우량 임차사의 입주가 예정되어 있으며, 잔여 공실의 임차 계약 또한 활발히 진행 중에 있어 YBD 공실률은 지속적으로 하락할 전망이다

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

마켓 리포트 발행:

발행인	대표이사 이창욱	편집인	부동산연구소장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16	등록번호	서울중,사00074
등록일자	2021.02.24	발행일자	2022.09.13

마켓 리포트 문의:

이형구 부동산연구소장 02.3775.7290 hg.lee@genstarmate.com	박인구 02.3775.7269 Inkoo.park@genstarmate.com	장문경 02.3775.7236 moonkj3@genstarmate.com
김규진 02.3775.7252 rita.kim@genstarmate.com	정유선 02.3775.7261 ys.jeong@genstarmate.com	배지윤 02.3775.7271 jy.bae@genstarmate.com

GenstarMate