



Seoul



주요 매매 사례 (2023.01)

| 서소문 J&M 빌딩 | 세명빌딩 |
|---|--|
|  <ul style="list-style-type: none"> - 매도자 : 중앙홀딩스 - 매수자 : 시빅센터피에프브이 - 위 치 : 중구 서소문동 - 거래가격 : 2,900억 원 - 거래면적 : 6,090(3.3㎡) - 거래평당가 : 4,762만 원(/3.3㎡) |  <ul style="list-style-type: none"> - 매도자 : 개인 - 매수자 : 빗썸코리아 - 위 치 : 강남구 대치동 - 거래가격 : 1,630억 원 - 거래면적 : 1,404(3.3㎡) - 거래평당가 : 11,609만 원(/3.3㎡) |

간접투자상품 설정 및 인가 현황

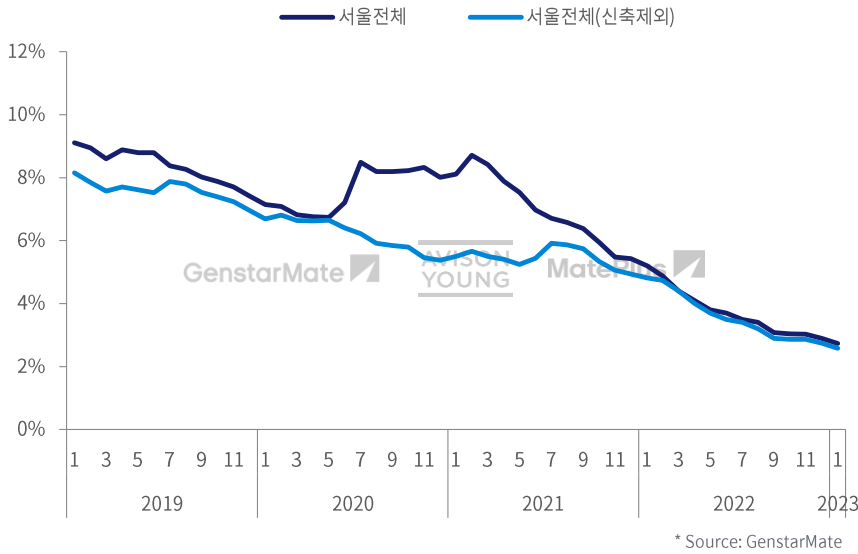
| 구분 | 펀드명/회사명 | 설정/인가일 | AMC | 투자 자산 |
|----|-------------------------------|-----------|---------|-----------------|
| 펀드 | 피아이에이하인즈퀀텀랜드마크타워부산일반사모부동산투자회사 | '23-01-13 | PIA자산운용 | 부산 해운대구 소재 복합시설 |
| | 이지스인컴앤그로스제2의4호일반사모부동산모투자회사 | '23-01-18 | 이지스자산운용 | 인천 서구 소재 물류센터 |
| 리츠 | 주식회사 우리대성문위탁관리부동산투자회사 | '23-01-16 | 우리자산신탁 | 서울 동대문 소재 주택 |
| | (주)노량진케이미트대한제41호위탁관리부동산투자회사 | '23-01-16 | 대한토지신탁 | 서울 동작구 소재 주택 |
| | 주식회사 대한목동위탁관리부동산투자회사 | '23-01-25 | 대한토지신탁 | 서울 중랑구 소재 주택 |

서울 임대시장 (2023.01)

| 공실률 | 공실률(신축 제외) | 월 임대료 | 월 관리비 |
|--------------|--------------|----------------|----------------|
| 전월 대비 ▼0.2%p | 전월 대비 ▼0.2%p | 전년 동기 대비 ▲6.4% | 전년 동기 대비 ▲3.9% |
| 2.7% | 2.6% | 85,068원/3.3㎡ | 36,992원/3.3㎡ |

1) 본 보고서는 '신축포함 공실률'과 신축오피스의 공실 안정화기간을 감안한 '신축제외 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 신축포함 및 신축제외 공실률



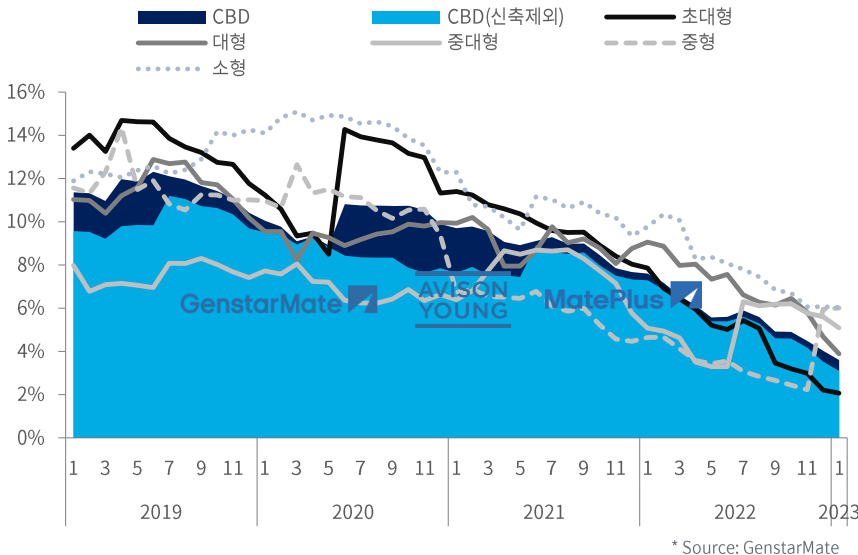
초대형 1.7%, 대형 3.2%, 중대형 3.4%,
중형 2.7%, 소형 3.8%

당월 서울 전체 신축포함 공실률은 전월 대비 0.2%p 하락한 2.7%, 신축제외 공실률은 2.6%를 기록함. CBD의 경우 전월 대비 공실률이 0.4%p 하락하였으나, CBD 및 YBD 공실률은 보합 추세를 보임. 임대료의 경우 전년 동기 대비 6.4% 상승한 85,068원/평, 관리비는 전년 동기 대비 3.9% 상승한 36,992원/평으로 나타남. 1월 Others 권역 내 2건의 신규 공급이 확인되었으며, 향후 CBD 및 GBD 내 다수의 오피스 신규 공급이 예정되어 있어 공실률은 보합 또는 소폭 상승할 전망이다

(1) CBD 임대시장

| 공실률 | 공실률(신축 제외) | 월 임대료 | 월 관리비 |
|--------------|--------------|----------------|----------------|
| 전월 대비 ▼0.4%p | 전월 대비 ▼0.4%p | 전년 동기 대비 ▲3.7% | 전년 동기 대비 ▲3.2% |
| 3.6% | 3.1% | 101,046원/3.3㎡ | 42,065원/3.3㎡ |

CBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



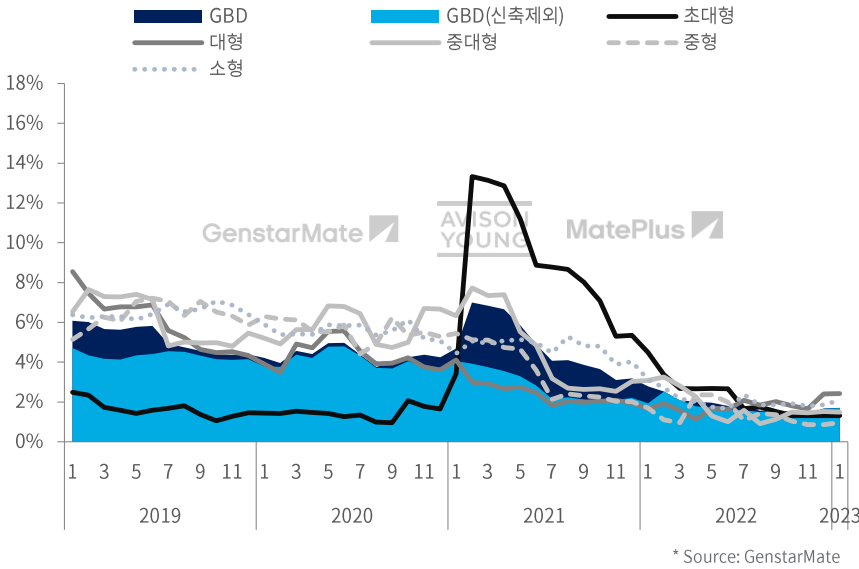
초대형 2.1%, 대형 3.9%, 중대형 5.1%,
중형 6.0%, 소형 6.0%

1월 CBD 신축포함 공실률은 전월 대비 0.4%p 하락한 3.6%로, '09년 11월 이후 처음으로 3%대 공실률을 기록함. 월 임대료의 경우 전년 동기 대비 3.7% 증가한 101,046원/평으로, 권역 최초로 10만 원대를 기록함. 당월 초대형 오피스 센터원 동관에 SK하이닉스 거점 오피스가 개설했으며 2천 평 이상의 공실을 해소함. 또한 남대문지역 순화타워 내 금융 및 보험업 등의 입주 사례가 확인되었으며, 을지로지역 시그니처타워 내 도매 및 소매업이 타 권역에서 이전해 해당 빌딩 잔여 공실의 대부분을 해소함

(2) GBD 임대시장

| 공실률 | 공실률(신축 제외) | 월 임대료 | 월 관리비 |
|-------------|-------------|-----------------|----------------|
| 전월 대비 0.0%p | 전월 대비 0.0%p | 전년 동기 대비 ▲10.7% | 전년 동기 대비 ▲5.2% |
| 1.7% | 1.7% | 90,841원/3.3㎡ | 37,224원/3.3㎡ |

GBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



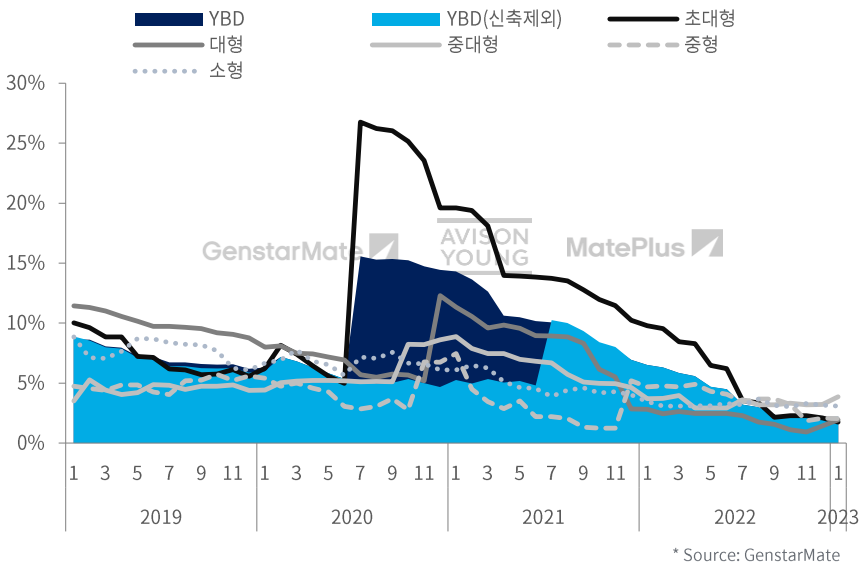
초대형 1.3%, 대형 2.4%, 중대형 1.5%,
중형 1.0%, 소형 2.1%

1월 GBD 공실률은 전월과 동일한 1.7%를 기록하였으며, 월 임대료의 경우 전년 동기 대비 10.7% 증가하며 큰 상승폭을 보임. 당월 중형 오피스 대각 빌딩 내 사업 지원 서비스업이 입주해 해당 빌딩 잔여 공실을 모두 해소하였으며, 대형 오피스 동원에 프랜차이즈 빌딩 내 기존 입주사의 증평 사례가 확인됨. 또한 테헤란로지역 하나금융그룹 강남사옥 내 금융 및 보험업의 입주 사례가 관측되었음. 향후 강남역 인근에 다수의 신규 공급이 예정되어 있으나, 대부분 사옥 용도의 소형 오피스로 공실률에 대한 영향은 제한적일 것으로 예상됨

(3) YBD 임대시장

| 공실률 | 공실률(신축 제외) | 월 임대료 | 월 관리비 |
|-------------|-------------|----------------|----------------|
| 전월 대비 0.0%p | 전월 대비 0.0%p | 전년 동기 대비 ▲5.4% | 전년 동기 대비 ▲2.8% |
| 2.2% | 2.2% | 82,297/3.3㎡ | 36,820원/3.3㎡ |

YBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 1.8%, 대형 1.9%, 중대형 3.9%,
중형 2.0%, 소형 3.1%

1월 YBD 공실률은 전월과 동일한 2.2%를 기록하였으며, '20년 7월 이후 지속된 공실률 하락세가 다소 둔화된 모습을 보임. 이는 낮은 공실률 및 YBD 내 임차인 이동이 다수 포착된 것이 원인으로 파악됨. 규모별로 보았을 때, 초대형 오피스 공실률이 전월 대비 0.3%p 감소하며 가장 큰 하락폭을 보임. 당월 초대형 오피스 파크원 타워1에 LG화학(약 1천 평)이 이전을 완료하였으며, LG에너지솔루션(약 1천 평)이 증평 사례가 확인됨. 또한 동여의도 기타지역 SK증권빌딩 내 금융 및 보험업이 입주하며 해당 빌딩 잔여 공실을 모두 해소함

※ 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 | 2023.02.10 |

마켓 리포트 문의:

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

GenstarMate