

November 2023 / Office Monthly Review

GenstarMate  AVISON  YOUNG MatePlus 

# Seoul



## 주요 매매 사례 (2023.10)

### 삼성SDS타워



- 매도자 : 유경PSG자산운용
- 매수자 : KB자산운용
- 위치 : 송파구 신천동
- 거래가격 : 8,500억 원
- 거래면적 : 30,110(3.3㎡)
- 거래평당가 : 2,823만 원 (/3.3㎡)

### 마제스타시티 Tower 1



- 매도자 : 이지스자산운용
- 매수자 : 코람코자산신탁
- 위치 : 서초구 서초동
- 거래가격 : 5,200억 원
- 거래면적 : 14,091(3.3㎡)
- 거래평당가 : 3,690만 원 (/3.3㎡)

건물명	위치	거래가격 (억 원)	거래면적 (3.3㎡)	거래평당가 (만 원/3.3㎡)	매도자 / 매수자
여의도 앵커원	영등포구 여의도동	2,866	17,464	1,641	여의도엠비씨부지복합개발피에프브이 / 문화방송
무신사 캠퍼스 E1	성동구 성수동2가	1,115	3,186	3,500	무신사 / 마스틴투자운용
삼부빌딩	중구 남창동	1,020	4,616	2,209	남대문칠일피에프브이 / 신한자산운용

## 간접투자상품 설정 및 인가 현황

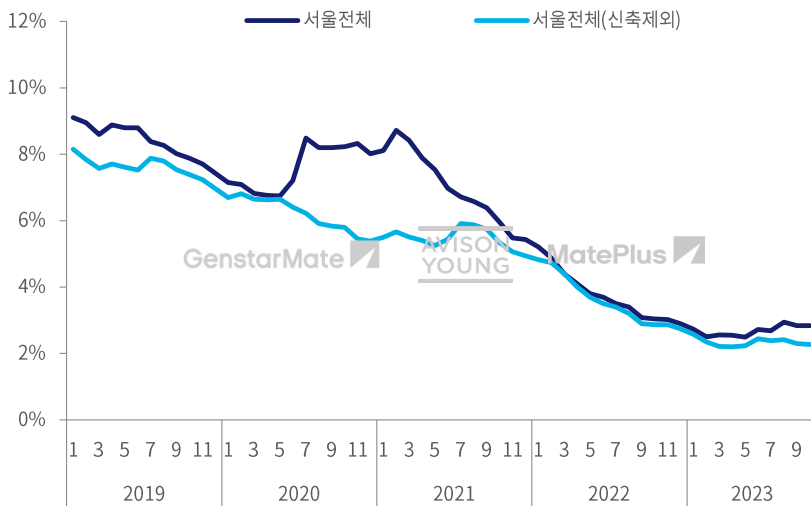
구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	KB와이즈스타일반사모부동산투자신탁제22호(적격)	23-10-26	KB자산운용	서울 송파구 소재 오피스
	마스틴일반사모부동산투자신탁제189호	'23-10-31	마스틴투자운용	서울 성동구 소재 오피스
리스	(주)영종하늘도시3차주택위탁관리부동산투자회사	'23-10-18	한국토지주택공사	인천 중구 소재 임대주택
	주식회사 울산반구대한제45호위탁관리부동산투자회사	'23-10-30	대한토지신탁	울산 중구 소재 임대주택

## 서울 임대시장 (2023.10)

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 0.0%p	전월 대비 0.0%p	전년 동기 대비 ▲7.4%	전년 동기 대비 ▲4.3%
2.8%	2.3%	88,911원/3.3㎡	37,856원/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



\* Source: GenstarMate

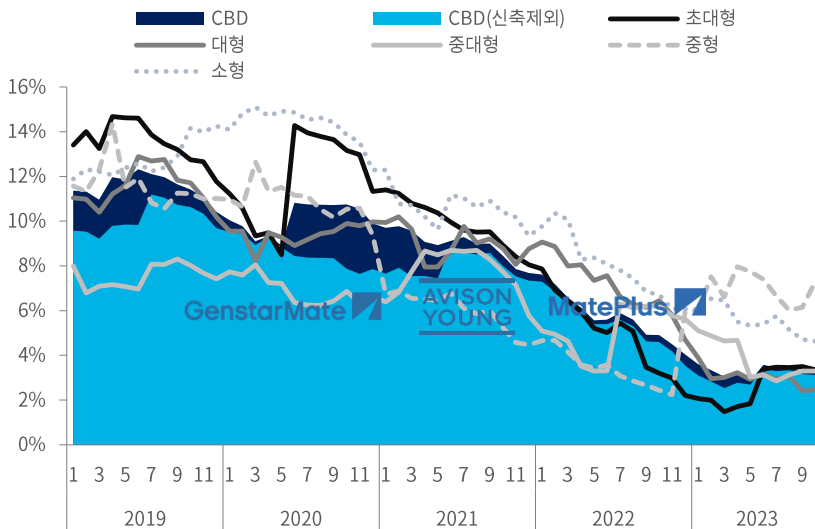
**초대형 1.8%, 대형 3.3%, 중대형 2.9%,  
중형 2.8%, 소형 5.9%**

10월 서울 신축포함 공실률은 전월과 동일한 2.8%, 신축제외 공실률의 경우 2.3%를 기록함. 권역별 공실률의 경우, CBD는 전월과 동일한 수치를 기록하였으며, GBD 공실률은 전월 대비 0.1%p 하락한 2.3%, YBD의 경우 전월 대비 0.3%p 상승한 3.3%를 기록함. 규모별로 보았을 때, 중대형 오피스 공실률이 전월 대비 0.4%p 하락하였으나 중대형을 제외한 모든 규모에서 공실률이 상승함. 월 임대료의 경우 전년 동기 대비 7.4% 상승한 88,911원/평, 월 관리비의 경우 전년 동기 대비 4.3% 상승한 37,856원/평으로 나타남

## (1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 0.0%p	전월 대비 0.0%p	전년 동기 대비 ▲4.7%	전년 동기 대비 ▲3.7%
3.3%	3.1%	103,541원/3.3㎡	42,855원/3.3㎡

### CBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



\* Source: GenstarMate

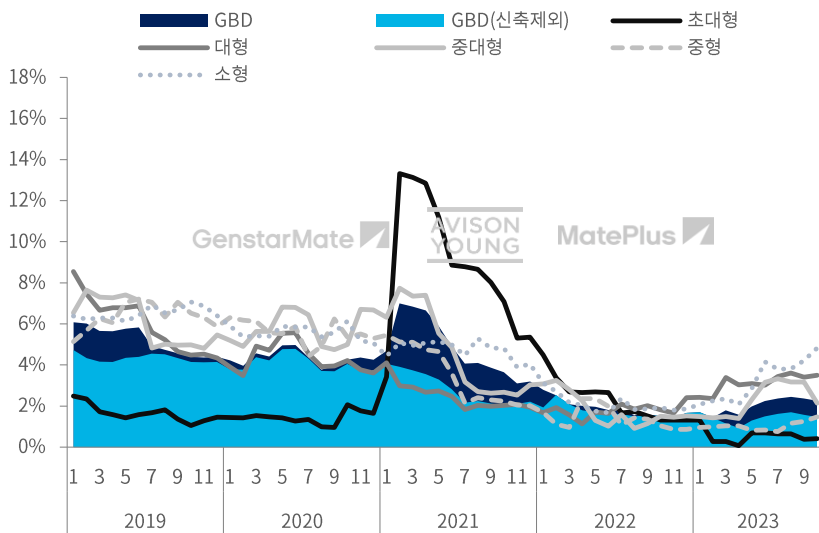
**초대형 3.4%, 대형 2.5%, 중대형 3.3%,  
중형 7.3%, 소형 4.6%**

10월 CBD 공실률은 전월과 동일한 3.3%, 신축제외 공실률은 3.1%를 기록함. 초대형 오피스 공실률의 경우 전월 대비 0.2%p 하락한 3.4%를 기록하였으나, 중형 오피스 공실률은 전월 대비 1.2%p 증가한 7.3%로 비교적 큰 상승폭을 보임. 이는 당월 중형 오피스 서울스퀘어(구. 화이자타워)가 리모델링을 마치며 신규 임대 표본으로 산입된 영향임. 세부지역별로 보았을 때, 을지로지역의 명동N빌딩 내 우리은행이 입주해 약 1,700평의 잔여 공실을 해소하였으며, 서울파이낸스센터 내 금융 및 보험업(약 393평)이 이전을 완료함

## (2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▼0.1%p	전월 대비 ▼0.1%p	전년 동기 대비 ▲10.8%	전년 동기 대비 ▲4.8%
2.3%	1.5%	96,553원/3.3㎡	37,996원/3.3㎡

### GBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 0.4%, 대형 3.5%, 중대형 2.1%,  
중형 1.5%, 소형 4.8%

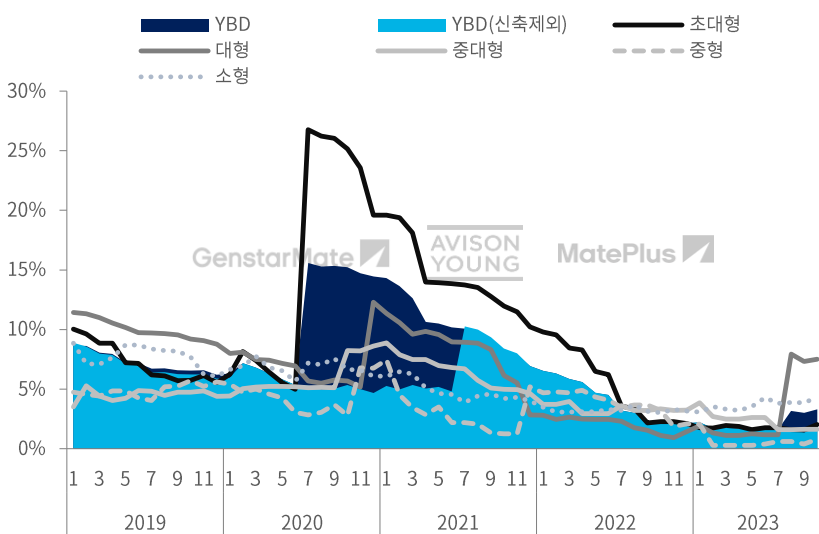
10월 GBD 공실률은 전월 대비 0.1%p 하락한 2.3%, 신축제외 공실률은 1.5%를 기록함. 규모별로 보았을 때, 중대형 오피스 공실률이 전월 대비 1.0%p 감소한 2.1%로 가장 큰 하락폭을 보임. 이는 GS건설 서초타워(구 JW타워) 내 GS건설 R&D센터가 개관하며 약 5,600평의 잔여 공실을 해소한 영향임. 세부지역별로 보았을 때, 테헤란로지역 변호사협회신회관 내 정보통신업이 입주완료를 완료하였으며, 카이트타워 내 현대해상 사업부의 퇴거로 약 750평의 공실이 발생하였으나, 해당 층 임차계약이 체결되어 공실률은 다시금 안정화 될 예정임

\* Source: GenstarMate

## (3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▲0.3%p	전월 대비 ▲0.3%p	전년 동기 대비 ▲8.7%	전년 동기 대비 ▲4.6%
3.3%	1.7%	87,159원/3.3㎡	37,943원/3.3㎡

### YBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 2.0%, 대형 7.5%, 중대형 1.6%,  
중형 0.8%, 소형 4.3%

10월 YBD 공실률은 전월 대비 0.3%p 상승한 3.3%, 신축제외 공실률의 경우 1.7%를 기록함. 규모별로 보았을 때, 초대형 오피스 공실률이 전월 대비 0.4%p 증가한 2.0%를 기록하며 권역 전체 공실률 상승을 견인함. 이는 초대형 오피스 파크원 타워1 내 정보통신업의 퇴거로 1천 평 이상의 공실이 일시적으로 발생하였으나, 해당 층 기존 입주사의 증평 예정으로 빠르게 공실이 해소될 전망이다. 세부지역별로 보았을 때, 동여의도증권지역 IFC에 입주해있던 알보젠코리아(약 912평)가 타 권역으로 이전을 완료함.

\* Source: GenstarMate

※ 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	2023.11.10

#### 마켓 리포트 문의:

이형구  
부동산연구소장  
02.3775.7290  
hg.lee@genstarmate.com

김규진 02.3775.7252  
rita.kim@genstarmate.com  
배지윤 02.3775.7271  
jy.bae@genstarmate.com

박인구 02.3775.7269  
lnkoo.park@genstarmate.com  
장문경 02.3775.7236  
moonkj98@genstarmate.com

정유선 02.3775.7261  
ys.jeong@genstarmate.com

GenstarMate