

September 2023 / Office Monthly Review

GenstarMate  AVISON  YOUNG MatePlus 

Seoul



주요 매매 사례 (2023.08)

Tower8

용산더프라임



- 매도자 : 씨에잇게엠베하앤코카게
- 매수자 : 미래에셋자산운용
- 위 치 : 종로구 청진동
- 거래가격 : 5,490억 원
- 거래면적 : 14,756(3.3㎡)
- 거래평당가 : 3,721만 원 (/3.3㎡)



- 매도자 : 신한리츠운용
- 매수자 : 이지스자산운용
- 위 치 : 용산구 원효로1가
- 거래가격 : 2,384억 원
- 거래면적 : 11,800(3.3㎡)
- 거래평당가 : 2,020만 원 (/3.3㎡)

건물명	위치	거래가격 (억 원)	거래면적 (3.3㎡)	거래평당가 (만 원/3.3㎡)	매도자 / 매수자
HJ중공업사옥 (구. 한진중공업사옥)	용산구 갈월동	2,260	9,616	2,350	코람코자산신탁 / 한국토지신탁
KG타워	강남구 역삼동	1,236	3,861	3,201	코람코자산신탁 / 코람코자산신탁

간접투자상품 설정 및 인가 현황

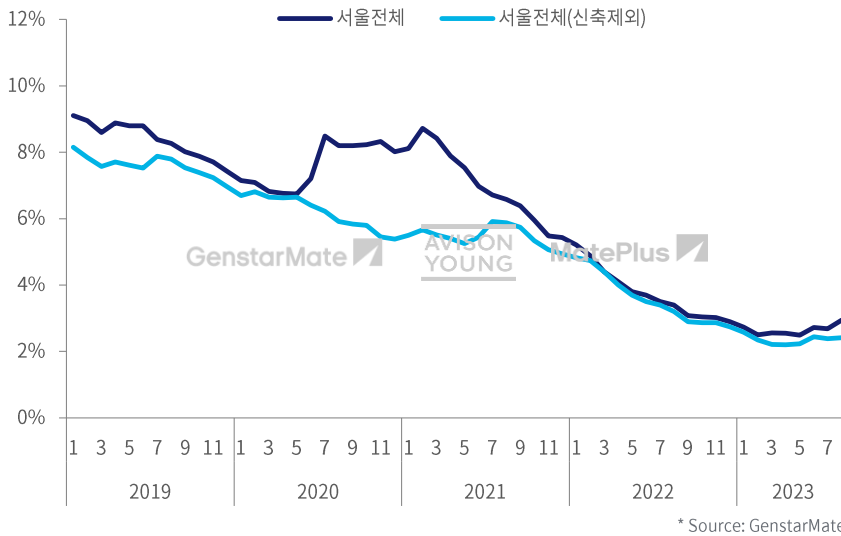
구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	이지스용산오피스일반사모부동산투자신탁제518호	'23-08-10	이지스자산운용	서울 용산구 소재 오피스
	교보AIM코어일반사모부동산투자신탁제1호	'23-08-29	교보AIM자산운용	서울 중구 소재 오피스

서울 임대시장 (2023.08)

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▲0.3%p	전월 대비 0.0%p	전년 동기 대비 ▲7.2%	전년 동기 대비 ▲4.3%
2.9%	2.4%	88,325원/3.3㎡	37,727원/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 2.0%, 대형 3.6%, 중대형 3.2%,
중형 2.4%, 소형 5.0%**

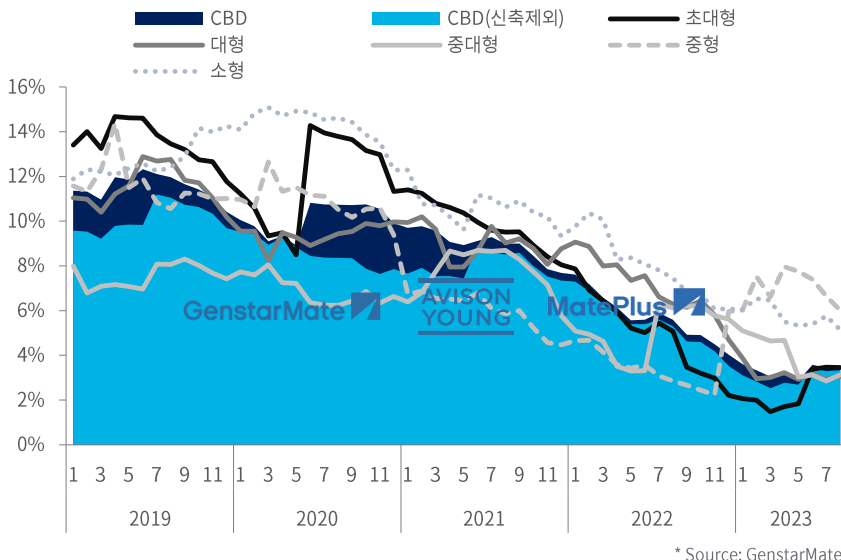
8월 서울 신축포함 공실률은 전월 대비 0.3%p 상승한 2.9%, 신축제외 공실률의 경우 전월과 동일한 2.4%를 기록함. 권역별로 보았을 때, YBD 신축포함 공실률이 전월 대비 1.6%p 상승하며 서울 전체 공실률 상승을 견인함. 규모별 공실률의 경우 대형 오피스 공실률이 전월 대비 0.9%p 상승하였으며, 이는 YBD 내 Anchor1이 신규 공급된 영향임. 월 임대료의 경우 전년 동기 대비 7.2% 상승한 88,325원/평, 월 관리비의 경우 전년 동기 대비 4.3% 상승한 37,727원/평으로 '23년 5월 이후 7%대의 임대료 상승률을 유지함

* Source: GenstarMate

(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 ▲3.9%
3.5%	3.3%	103,136원/3.3㎡	42,742원/3.3㎡

CBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



**초대형 3.5%, 대형 3.0%, 중대형 3.1%,
중형 6.0%, 소형 5.1%**

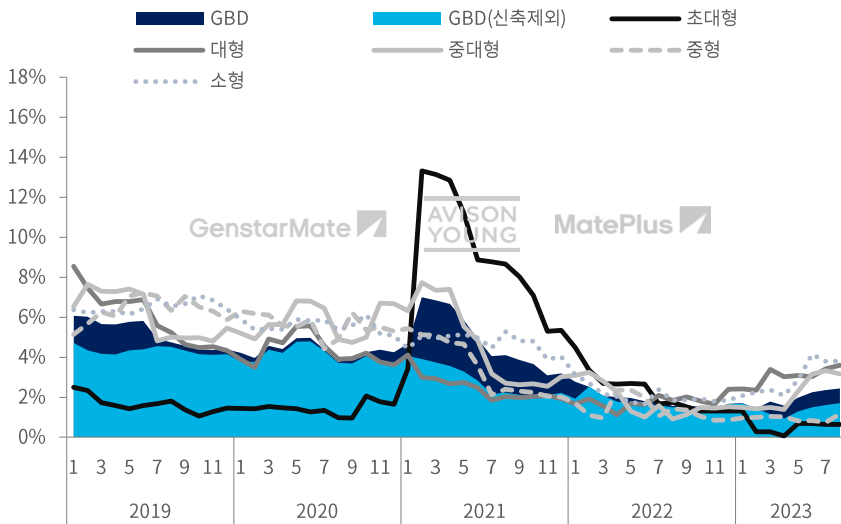
8월 CBD 공실률은 전월과 동일한 3.5%, 신축제외 공실률의 경우 전월과 동일한 3.3%를 기록함. 규모별로 보았을 때, 중형 오피스 공실률이 전월 대비 0.6%p 감소하며 가장 큰 하락폭을 보임. 이는 중형 오피스 G타워 내 HUG 지역 관리센터가 대형 오피스 T타워로부터 권역 내 이전한 영향임. 중대형 오피스의 경우 부림빌딩 내 공익지원센터가 타 권역으로 이전하며 약 550평의 공실이 발생함. 세부 지역별로 보았을 때, 을지로지역 명동N빌딩 내 IT업(약 232평)의 입주 사례가 확인되었으며, 광화문 신문로지역 KG타워 내 기존 입주사 증평(약 422평)으로 해당 빌딩 잔여 공실이 모두 해소되었음

* Source: GenstarMate

(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 ▲4.9%
2.4%	1.7%	95,865원/3.3㎡	37,916원/3.3㎡

GBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 0.6%, 대형 3.6%, 중대형 3.2%,
중형 1.2%, 소형 3.8%

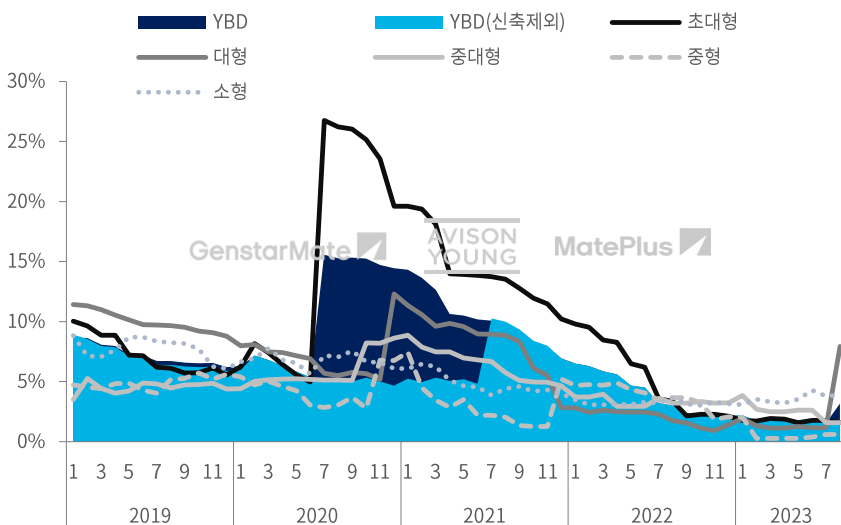
GBD 공실률은 전월 대비 0.1%p 상승한 2.4%, 신축제외 공실률 또한 전월 대비 0.1%p 상승한 1.7%를 기록함. 규모별로 보았을 때, 대형 오피스 동원에프앤비빌딩 내 흥국에프앤비가 강남 신사옥으로 이전해 약 780평의 공실이 발생하였으나, 해당층 임차 계약이 체결되어 공실률은 다시금 안정화 될 예정임. 중대형 오피스의 경우 HJ타워 내 자비스앤빌런즈가 아이콘 역삼으로 권역 내 이전을 완료함. 월 임대료의 경우 전년 동기 대비 10.8% 상승한 95,865원/평을 기록하였으며, 중대형 오피스의 경우 전년 동기 대비 13.1% 상승한 91,137원/평으로 전체 규모 중 가장 높은 임대료 상승률을 기록함

* Source: GenstarMate

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▲1.6%p	전월 대비 0.0%p	전년 동기 대비 ▲8.9%	전년 동기 대비 ▲4.8%
3.2%	1.5%	87,159원/3.3㎡	37,943원/3.3㎡

YBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 1.6%, 대형 7.9%, 중대형 1.6%,
중형 0.6%, 소형 3.9%

8월 YBD 공실률은 전월 대비 1.6%p 상승한 3.2%, 신축제외 공실률의 경우 전월과 동일한 1.5%를 기록함. 이는 대형 오피스 Anchor1이 동여의도기타 지역 내 준공되며 약 1만 7천평의 임대 면적이 신규 공급된 영향임. Anchor1의 경우 해당 빌딩 내 임차 계약이 50% 이상 체결되었으며, YBD 내 신축 오피스에 대한 높은 임차 수요로 인해 빠르게 공실이 해소될 전망이다. 당월 초대형 오피스 One IFC 내 기존 입주사(금융 및 보험업)의 증평으로 약 930평의 공실이 해소되었음

* 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	2023.09.11

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
정문경 02.3775.7236
moonkj98@genstarmate.com

정유선 02.3775.7261
ys.jeong@genstarmate.com

GenstarMate