

Seoul



주요 매매 사례 (2022.11)

삼성생명대치타워



- 매도자 : 삼성생명보험
- 매수자 : 삼성SRA자산운용
- 위치 : 강남구 대치동
- 거래가격 : 4,811억 원
- 거래면적 : 13,671(3.3㎡)
- 거래평당가 : 3,519만 원(/3.3㎡)

한화손해보험빌딩



- 매도자 : 한화손해보험
- 매수자 : 한화자산운용
- 위치 : 영등포구 여의도동
- 거래가격 : 4,560억 원
- 거래면적 : 18,041(3.3㎡)
- 거래평당가 : 2,528만 원(/3.3㎡)

건물명	위치	거래가격 (억 원)	거래면적 (3.3㎡)	거래평당가 (만 원/3.3㎡)	매도자 / 매수자
삼성생명에스원빌딩	중구 순화동	1,965	8,352	2,353	삼성생명보험 / 삼성SRA자산운용
한화생명 노원사옥	노원구 상계동	298	2,466	1,208	한화손해보험 / 한화자산운용

간접투자상품 설정 및 인가 현황

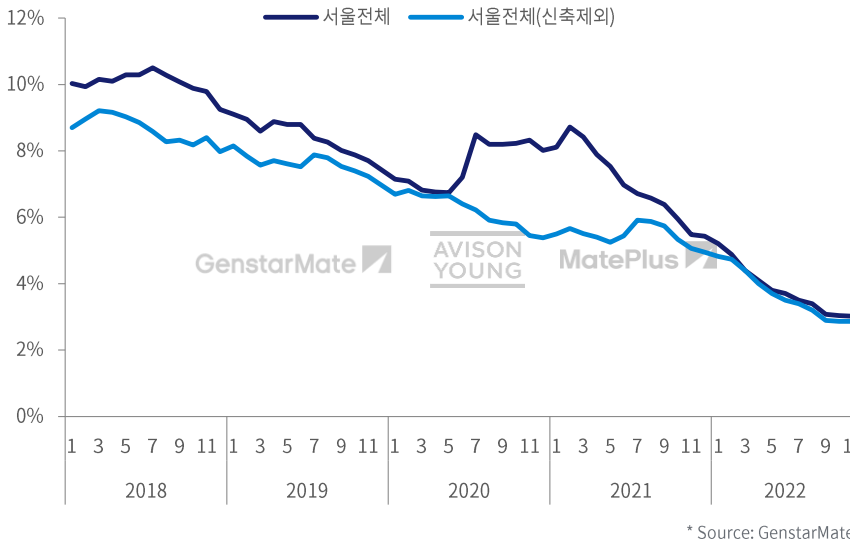
구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	에이디에프프라임로지스2호일반사모부동산모투자회사	'22-11-01	ADF자산운용	경기 화성시 물류센터
	케이리얼티일반사모부동산투자신탁1호(전문)	'22-11-10	KT AMC	경기 여주시 물류센터
리츠	주식회사 하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사	'22-11-09	하나자산신탁	경기 소재 기타 자산
	주식회사케이원프리미어위탁관리부동산투자회사	'22-11-21	한국토지신탁	부산, 경기 소재 주택
	(주)카이트제이십이호위탁관리부동산투자회사	'22-11-03	한국자산신탁	서울 마포 소재 주택
	(주)코람코가치투자제4의4호위탁관리부동산투자회사	'22-11-07	코람코자산신탁	경기 이천시 소재 물류센터
	(주)대한제40호평촌리테일위탁관리부동산투자회사	'22-11-30	대한토지신탁	경기 안양시 소재 물류센터

서울 임대시장 (2022.11)

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 0.0%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲4.6%	전년동기대비 ▲3.0%
3.0%	2.9%	83,272원/3.3㎡	36,433원/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



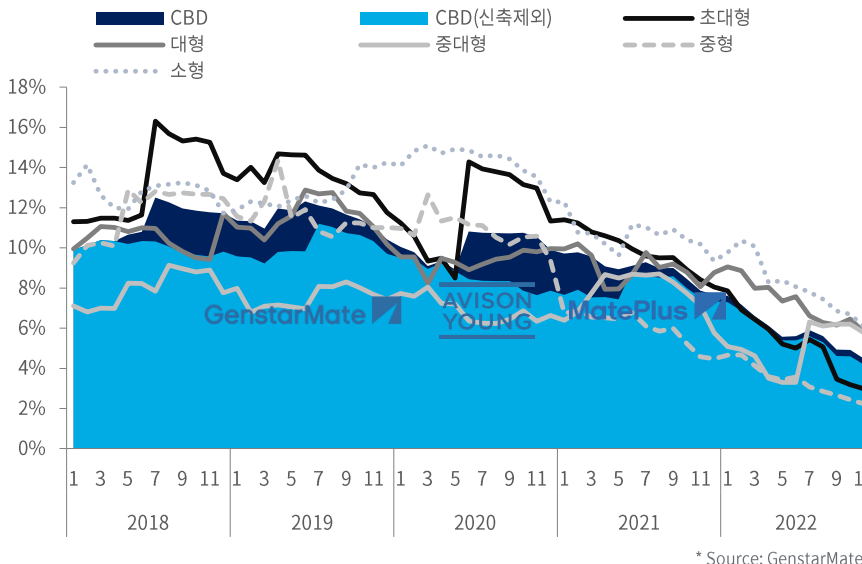
초대형 2.1%, 대형 3.6%, 중대형 3.8%,
중형 1.9%, 소형 3.8%

11월 서울 임대 시장 신축 포함 공실률은 3.0%, 신축 제외 공실률은 2.9%로 2개월 연속 보합 추세를 보임. CBD, GBD, YBD 모두 전월 대비 공실률이 하락하였으나, Others 권역 공실률은 타 권역으로의 임차인 이전이 다수 발생해 전월 대비 0.7%p 상승함. 임대료의 경우 전년 동기 대비 4.6% 상승한 83,272원/평, 관리비는 전년 동기 대비 3.0% 상승한 36,433원/평으로 임대료 및 관리비 조정 시기에 접어들어 따라 모든 권역에서 임대료 상승이 발생함. 또한 낮은 공실률 및 높은 임차수요가 임대료 상승에 영향을 미친 것으로 예상됨. 당월 GBD 1건, CBD 1건 총 2건의 공급이 확인되었으며 향후 GBD 및 CBD 위주의 공급이 다수 예정되어 있음

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.4%p	전월대비 ▼0.4%p	전년동기대비 ▲2.3%	전년동기대비 ▲2.3%
4.5%	4.2%	99,148원/3.3㎡	41,447원/3.3㎡

CBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



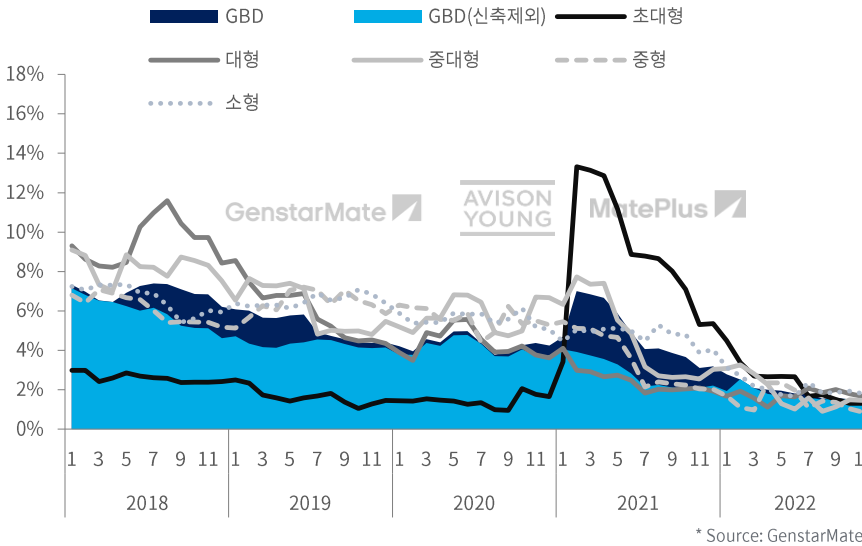
초대형 3.0%, 대형 5.8%, 중대형 5.8%,
중형 2.2%, 소형 6.1%

11월 CBD 신축 포함 공실률은 전월 대비 0.4%p 하락한 4.5%로 전월에 이어 4%대의 공실률을 유지함. 대형 오피스 공실률의 경우 전월 대비 0.6%p 이상 감소하며 가장 큰 하락폭을 보임. 당월 남대문 지역 순화타워 내 유베이스 신규 센터가 개소하며 해당 빌딩 잔여 공실의 절반 이상을 해소함. 또한 대형 오피스 남산스퀘어 내 한국건강가정진흥원 청사가 입주를 완료하며 약 2천 평의 공실을 해소하였고, 퍼시픽타워에 정보통신업 사무소가 신규 개소하여 입주를 마침. 익월 종로지역 타워8에 CJ대한통운 입주가 예정되어 있는 등 권역 내 이전이 다수 진행될 예정임

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.1%p	전월대비 ▼0.1%p	전년동기대비 ▲7.6%	전년동기대비 ▲3.7%
1.4%	1.4%	87,789원/3.3㎡	36,427원/3.3㎡

GBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



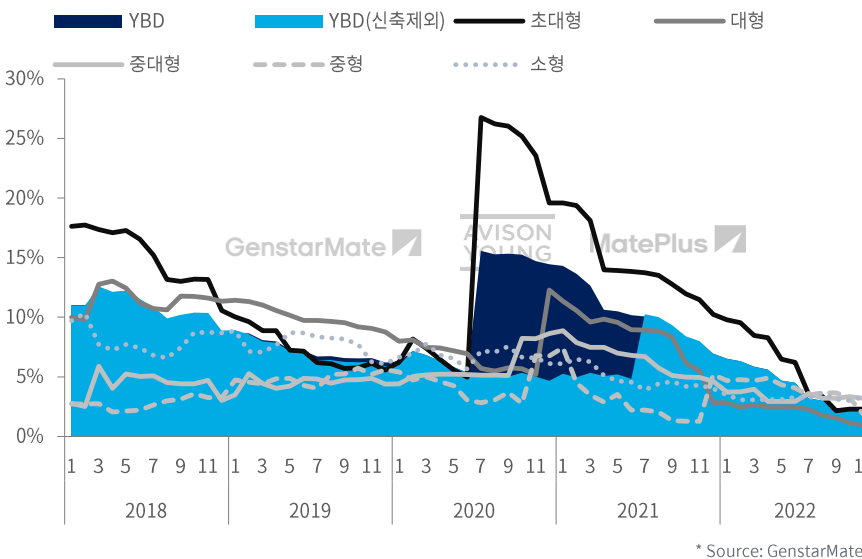
초대형 1.3%, 대형 1.7%, 중대형 1.5%, 중형 0.9%, 소형 1.8%

11월 GBD 공실률은 1.4%로 전월 대비 0.1%p 하락함. 규모별 공실률의 경우 초대형 및 중대형을 제외한 모든 규모의 오피스에서 공실률이 소폭 하락하였음. 강남기타지역 마제스타시티 Tower1에 전문, 과학 및 기술 서비스업의 권역 내 이전 사례가 관측되었으며, 대형 오피스 BNK디지털타워(구.플래티넘타워) 내 증평 사례가 확인됨. 또한 테헤란로지역 동일타워 내 의료시설의 입주하며 2천평 이상의 공실이 해소됨. 당월 1건의 소형 오피스 공급이 확인되었으며, 익월 현대제철의 퇴거 및 BBD 이전으로 인한 일시적 공실률 상승 가능성이 존재함

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.2%p	전월대비 ▼0.2%p	전년동기대비 ▲4.6%	전년동기대비 ▲3.5%
2.1%	2.1%	81,362/3.3㎡	36,468원/3.3㎡

YBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 2.3%, 대형 0.9%, 중대형 3.2%, 중형 1.9%, 소형 3.3%

당월 YBD 공실률은 2.1%로 전월 대비 0.2%p 감소하였으며, 2020년 7월 이후 꾸준한 하락세를 보임. 특히 중형 오피스의 경우 전월 대비 1.4%p 감소하며 가장 큰 하락폭을 보임. 동여의도증권지역 하이투자증권빌딩(구)에 KB증권이 증평하며 1천평 이상의 공실을 해소한 것이 권역 공실률 하락을 주도하였음. 또한 대형 오피스 KT여의도타워내 도매 및 소매업의 입주 사례가 확인됨. 내년 하반기 준공 예정인 브라이튼 여의도 이외에 신규 공급이 당분간 예정되어 있지 않고, 공실이 제한적임에 따라 낮은 공실률이 계속해서 유지될 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	2022.12.12

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	정문경 02.3775.7236 moonkj98@genstarmate.com	

GenstarMate