

# Seoul



## 주요 매매 사례 (2023.05)

### 동화빌딩, 동화빌딩 별관



- 매도자 : 마스턴투자운용
- 매수자 : JB금융그룹
- 위 치 : 중구 서소문동
- 거래가격 : 2,632억 원
- 거래면적 : 8,507(3.3㎡)
- 거래평당가 : 3,094만 원 (/3.3㎡)

### 한솔교육빌딩



- 매도자 : 코레이트자산운용
- 매수자 : 인트러스트투자운용
- 위 치 : 마포구 상암동
- 거래가격 : 800억 원
- 거래면적 : 7,181(3.3㎡)
- 거래평당가 : 1,114만 원 (/3.3㎡)

| 건물명                  | 위치        | 거래가격<br>(억 원) | 거래면적<br>(3.3㎡) | 거래평당가<br>(만 원/3.3㎡) | 매도자 / 매수자         |
|----------------------|-----------|---------------|----------------|---------------------|-------------------|
| 아스테리움 용산<br>(지상2~8층) | 용산구 한강로2가 | 627           | 3,065          | 2,046               | 엠플러스자산운용 / 신한리츠운용 |

## 간접투자상품 설정 및 인가 현황

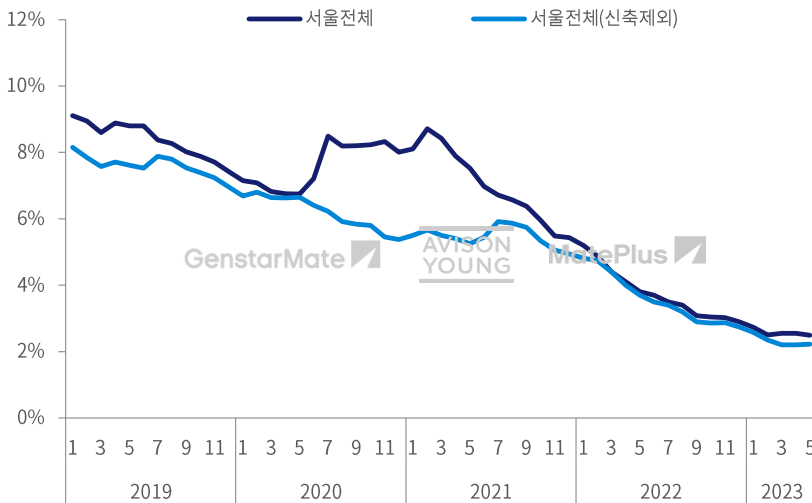
| 구분 | 펀드명/회사명                   | 설정/인가일    | AMC       | 투자 자산           |
|----|---------------------------|-----------|-----------|-----------------|
| 펀드 | 이지스제510호부동산일반사모투자회사       | '23-05-10 | 이지스자산운용   | 서울 중구 소재 오피스    |
|    | 에이디에프프라임로지스5호일반사모부동산모투자회사 | '23-05-12 | ADF자산운용   | 경기 이천시 소재 물류센터  |
| 리츠 | (주)인트러스트에스비위탁관리부동산투자회사    | '23-05-08 | 인트러스트투자운용 | 서울 마포구 소재 오피스   |
|    | 진접2지구대토개발위탁관리부동산투자회사      | '23-05-25 | 한국토지주택공사  | 경기 남양주시 소재 임대주택 |

## 서울 임대시장 (2023.05)

| 공실률          | 공실률(신축제외)   | 월 임대료          | 월 관리비          |
|--------------|-------------|----------------|----------------|
| 전월 대비 ▼0.1%p | 전월 대비 0.0%p | 전년 동기 대비 ▲7.1% | 전년 동기 대비 ▲4.0% |
| 2.5%         | 2.2%        | 87,087원/3.3㎡   | 37,458원/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

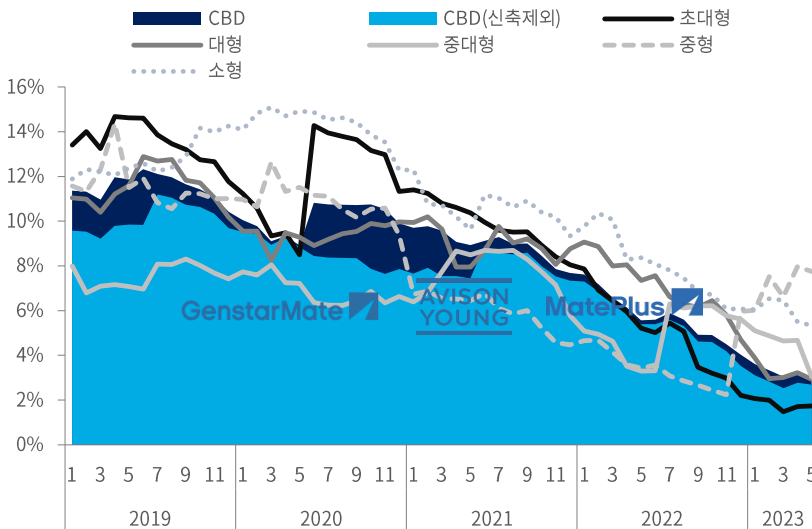
**초대형 1.4%, 대형 2.8%, 중대형 3.2%,  
중형 2.9%, 소형 4.1%**

5월 서울 신축포함 공실률은 전월 대비 0.1%p 하락한 2.5%, 신축제외 공실률은 전월과 동일한 2.2%로 '22년 8월 이후 2%대의 낮은 공실률을 유지함. 당월 GBD 공실률은 전월 대비 0.4%p 상승하였으나, GBD를 제외한 모든 권역에서 공실률이 하락함. 월 임대료의 경우 전년 동기 대비 7.1% 상승한 87,087원/평, 월 관리비의 경우 전년 동기 대비 4.0% 상승한 37,458원/평으로 높은 임대료 상승 추세가 이어짐. 당월 GBD 1건, Others 1건 총 2건의 신규 공급이 확인되었으며, 향후 GBD 위주의 소형 오피스 공급이 다수 예정되어 있음.

## (1) CBD 임대시장

| 공실률          | 공실률(신축제외)    | 월 임대료          | 월 관리비          |
|--------------|--------------|----------------|----------------|
| 전월 대비 ▼0.4%p | 전월 대비 ▼0.1%p | 전년 동기 대비 ▲4.5% | 전년 동기 대비 ▲3.7% |
| 2.9%         | 2.7%         | 102,467원/3.3㎡  | 42,499원/3.3㎡   |

### CBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



\* Source: GenstarMate

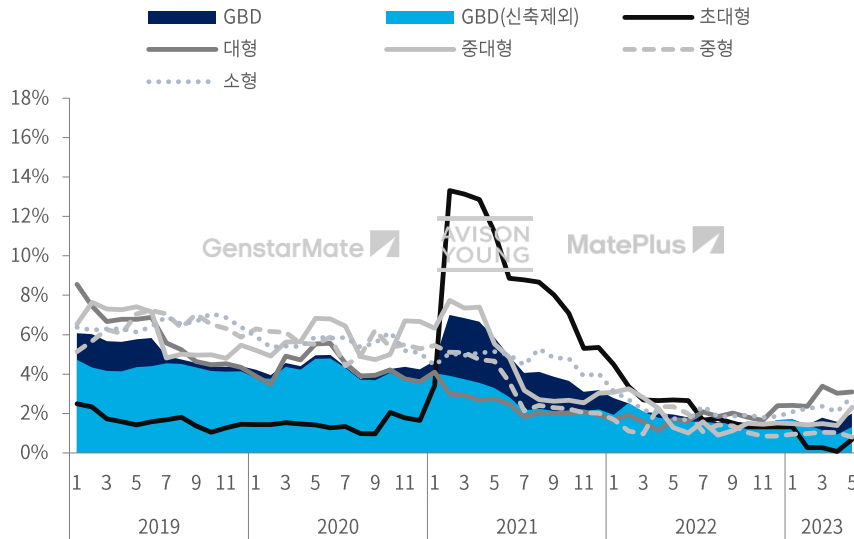
**초대형 1.8%, 대형 2.9%, 중대형 3.0%,  
중형 7.8%, 소형 5.3%**

5월 CBD 공실률은 전월 대비 0.4%p 하락한 2.9%, 신축제외 공실률의 경우 전월 대비 0.1%p 하락한 2.7%를 기록함. 규모별로 보았을 때, 중대형 오피스 공실률이 전월 대비 1.7%p 하락한 3.0%를 기록하며 가장 큰 하락폭을 보임. 이는 현대그룹빌딩서관 내 현대 계열사 및 서울대학교병원(행정부서)의 입주로 약 7천 평 가량의 공실이 해소된 것이 주 원인임. 또한 남대문지역 이마트타워(구. 신한서울타워) 내 이마트가 성수동에서 이전해오며 약 1만 평 이상의 대형 공실을 해소하였고, 논픽션이 종로지역 D타워 광화문으로 타 권역에서 이전을 완료함

## (2) GBD 임대시장

| 공실률          | 공실률(신축제외)    | 월 임대료           | 월 관리비          |
|--------------|--------------|-----------------|----------------|
| 전월 대비 ▲0.4%p | 전월 대비 ▲0.4%p | 전년 동기 대비 ▲10.2% | 전년 동기 대비 ▲4.4% |
| 2.0%         | 1.3%         | 93,576원/3.3㎡    | 37,555원/3.3㎡   |

### GBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 0.7%, 대형 3.1%, 중대형 2.3%, 중형 0.8%, 소형 2.9%

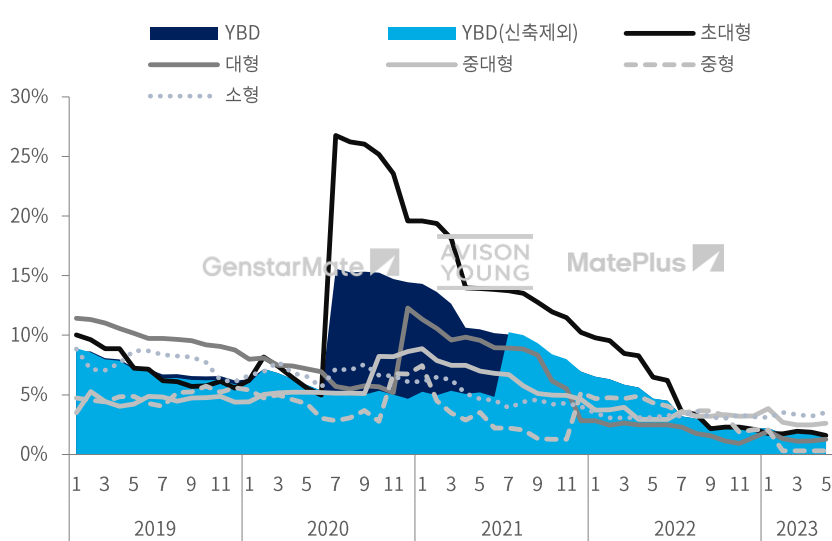
5월 GBD 공실률은 전월 대비 0.4%p 상승한 2.0%, 신축제의 공실률은 1.3%를 기록함. 중대형 오피스 JW TOWER 내 JW중외제약이 과천 신사옥으로 이전해 약 3천 평 이상의 대형 공실이 발생하였으나, 해당 층 임대차 계약이 모두 체결되어 공실률은 다시금 안정화될 예정임. 또한 강남기타지역 동원F&B빌딩 내 유한킴벌리(약 780평)가 입주 완료하였으며, 테헤란로지역 코레이트타워 내 코레이트자산운용(약 400평)의 권역 내 이전 사례가 확인됨. 당월 GBD 내 WD타워의 준공이 확인되었으나, 3천 평 미만의 소형 오피스로 전체 공실률에 대한 영향은 제한적임

\* Source: GenstarMate

## (3) YBD 임대시장

| 공실률          | 공실률(신축제외)    | 월 임대료          | 월 관리비          |
|--------------|--------------|----------------|----------------|
| 전월 대비 ▼0.1%p | 전월 대비 ▼0.1%p | 전년 동기 대비 ▲8.3% | 전년 동기 대비 ▲4.0% |
| 1.6%         | 1.6%         | 85,823원/3.3㎡   | 37,640원/3.3㎡   |

### YBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 1.5%, 대형 1.3%, 중대형 2.6%, 중형 0.3%, 소형 3.5%

5월 YBD 공실률은 전월 대비 0.1%p 하락한 1.6%이며, 월 임대료는 전년 동기 대비 8.3% 상승한 85,823원/평으로 '22년 6월 이후 가장 높은 임대료 상승률을 기록함. 당월 초대형 오피스 NH금융타워 내 라온시큐어가 GBD 우신빌딩에서 사옥을 확장 이전하며 약 1,900평의 잔여 공실을 해소하였음. 또한 동여의도증권지역 Three IFC 내 금융 및 보험업(약 120평)의 입주 사례가 확인됨. 향후 연면적 약 1만 7천 평 규모의 여의도 앵커원(브라이튼 여의도)의 공급이 예정되어 있으며, 유안타증권이 약 10개 층 가량의 면적을 사용할 예정임

\* 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 | 2023.06.12  |

### 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