

Seoul



주요 매매 사례 (2022.10)

종로타워



- 매도자 : KB자산운용
- 매수자 : SK리츠운용
- 위 치 : 종로구 공평동
- 거래가격 : 6,395억 원
- 거래면적 : 18,332(3.3㎡)
- 거래평당가 : 3,390만 원 (/3.3㎡)

클래시스타워



- 매도자 : 클래시스
- 매수자 : 개인
- 위 치 : 강남구 역삼동
- 거래가격 : 3,075억 원
- 거래면적 : 1,094(3.3㎡)
- 거래평당가 : 5,484만 원 (/3.3㎡)

간접투자상품 설정 및 인가 현황

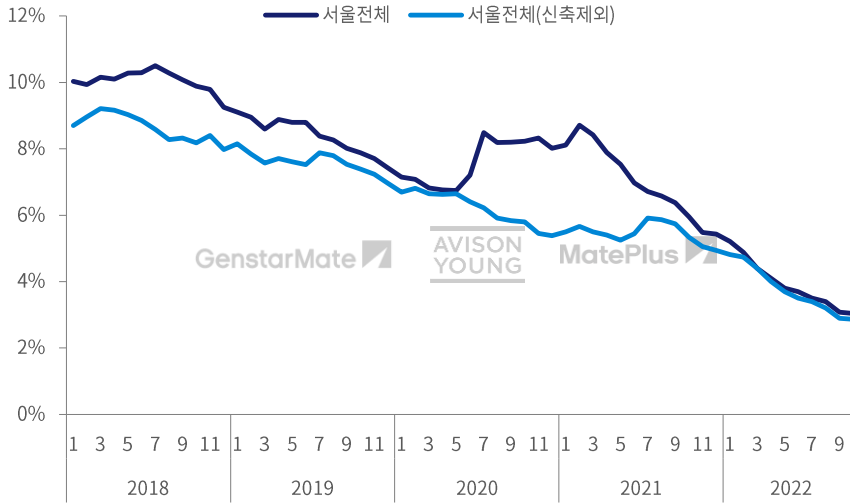
구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
	그래비티일반사모부동산투자회사제5호	'22-10-05	그래비티자산운용	충남 천안시 물류센터
펀드	코람코제146호일반사모부동산투자유한회사	'22-10-18	코람코자산운용	경기 용인시 물류센터
	에이디에프프라이머지스4호일반사모부동산모투자회사	'22-10-21	ADF자산운용	경기 이천시 물류센터
	(주)하나글로벌위탁관리부동산투자회사	'22-10-25	하나대체투자자산운용	미국 소재 오피스
리츠	(주)하나글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	'22-10-25	하나대체투자자산운용	미국 소재 오피스
	삼성에프엔위탁관리부동산투자회사	'22-10-21	삼성에스알에이 자산운용	서울 강남, 중구 소재 오피스

서울 임대시장 (2022.10)

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 0.0%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲4.3%	전년동기대비 ▲2.8%
3.0%	2.9%	82,808원/3.3㎡	36,307원/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



* Source: GenstarMate

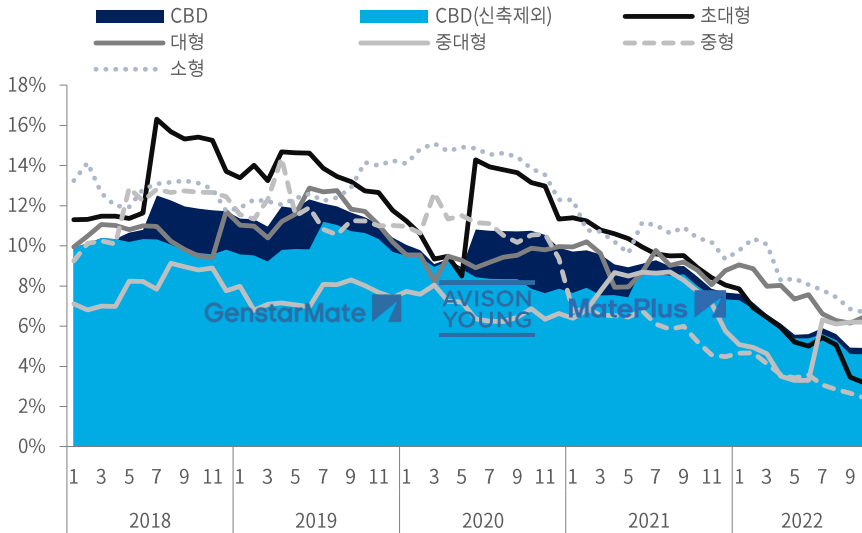
초대형 2.2%, 대형 3.4%, 중대형 4.1%,
중형 2.2%, 소형 3.8%

당월 서울 전체 임대 시장 공실률은 전월과 동일한 3.0%로, 21년 2월 이후 지속된 하락세에서 벗어남. 신축 제외 공실률 또한 2.9%로 전월과 동일한 수치를 보임. CBD의 공실률의 경우 전월과 동일한 4.9%를 기록하였으나, GBD 및 YBD에서는 전월 대비 0.1%p씩 하락하며 각각 1.5%, 2.3%의 공실률을 보임. 월 임대료의 경우 전년 동기 대비 4.3% 상승한 82,808원/평, 월 관리비의 경우 전년 동기 대비 2.8% 상승한 36,307원/평으로 나타남. 당월 GBD 강남기타지역 내 1건의 공급이 확인되었으나, 3천 평 미만의 소형 오피스로 전체 공실률에 대한 영향은 제한적인 것으로 확인됨

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 0.0%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲2.1%	전년동기대비 ▲2.1%
4.9%	4.6%	98,851원/3.3㎡	41,340원/3.3㎡

CBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



* Source: GenstarMate

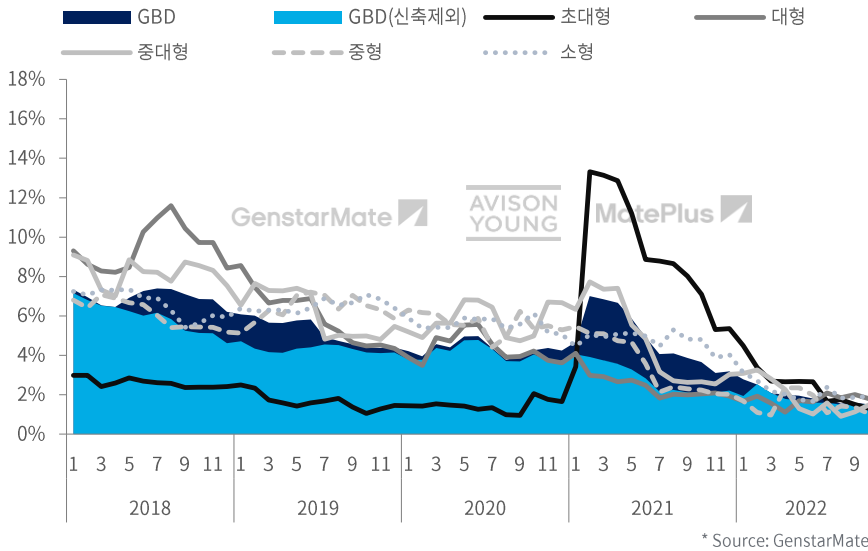
초대형 3.2%, 대형 6.5%, 중대형 6.2%,
중형 2.4%, 소형 6.7%

당월 CBD 신축 포함 공실률은 전월과 동일한 4.9%로, 신축 제외 시 4.6%의 공실률을 기록함. 초대형 오피스 케이트윈타워에 손해보험협회가 권역 내 이전하며 해당 빌딩 잔여 공실을 모두 해소함. 또한 을지로지역 포스트타워에 금융 및 보험업 임차사가 입주해 약 700평 이상의 공실을 해소하였으며, 초대형 오피스인 센트럴 서관에 한국 토요타 본사가 타 권역에서 이전을 마침. 4분기 내에 그랜드센트럴과 스테이트타워 남산에 전문, 과학 및 기술서비스업의 권역 내 이전이 예정되어 있는 등 CBD 내 이전이 활발하게 진행될 예정임

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.1%p	전월대비 ▼0.1%p	전년동기대비 ▲7.3%	전년동기대비 ▲3.3%
1.5%	1.5%	87,153원/3.3㎡	36,247원/3.3㎡

GBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



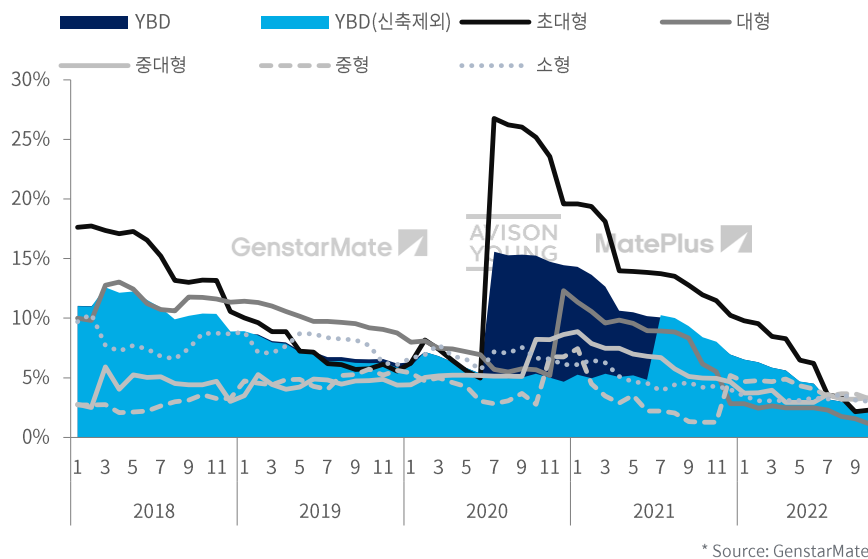
초대형 1.3%, 대형 1.8%, 중대형 1.5%, 중형 1.0%, 소형 1.9%

당월 GBD 공실률은 1.5%로 전월 대비 0.1%p 하락하였으며, 중형 오피스 공실률이 전월 대비 0.4%p 하락하며 1.0%로 가장 낮은 수치를 보임. '22년 4월 공급된 신축 오피스 케이스퀘어 강남2에 정보통신업이 입주하며 해당 빌딩 잔여 공실을 모두 해소하였으며, 강남기타지역 두산건설빌딩의 경우 제조업 본사의 권역 내 이전 사례가 관측됨. 또한 테헤란로지역의 삼성동빌딩 내 일시적으로 발생한 잔여 공실을 코오롱 계열사 신설 법인이 임차하며 빠르게 공실이 해소되었음

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.1%p	전월대비 ▼0.1%p	전년동기대비 ▲3.1%	전년동기대비 ▲3.0%
2.3%	2.3%	80,202/3.3㎡	36,283원/3.3㎡

YBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 2.3%, 대형 1.1%, 중대형 3.3%, 중형 3.2%, 소형 3.0%

10월 YBD 공실률은 전월 대비 0.1%p 하락한 2.3%를 기록하였으며, 특히 대형 오피스의 경우 전월 대비 0.4%p 하락하며 1.1%의 가장 낮은 수치를 보임. 이는 동여의도기타지역의 KT여의도타워에 금융업 지사가 타 권역에서 이전하며 잔여 공실 절반 이상을 해소한 것이 권역 공실률 하락을 이끌. 올해 하반기 및 내년 상반기 중 초대형 오피스 IFC에 일부 공실이 예정되어 있으나, 임차 계약 또한 활발히 진행 중에 있어 향후 YBD 공실률은 보합 또는 소폭 하락할 것으로 예상됨

※ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

GenstarMate

마켓 리포트 발행:

발행인	대표이사 이창욱	편집인	부동산연구소장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16	등록번호	서울중,사00074
등록일자	2021.02.24	발행일자	2022.11.10

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	정문경 02.3775.7236 moonkj98@genstarmate.com	