

August 2023 / Office Monthly Review

GenstarMate  AVISON YOUNG  MatePlus 

Seoul



주요 매매 사례 (2023.07)

당월 서울지역 내 오피스 거래사례는 확인되지 않음

간접투자상품 설정 및 인가 현황

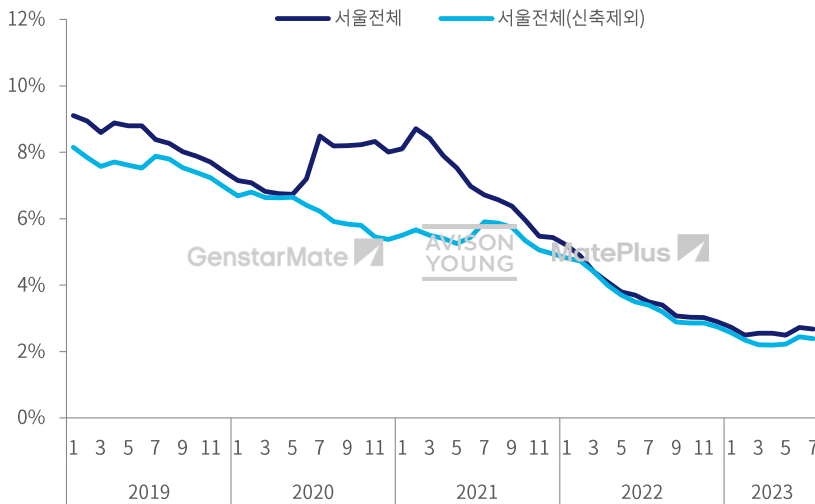
구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	마스틴일반사모부동산투자신탁제186호	'23-07-31	마스틴투자운용	서울 성동구 소재 오피스
리츠	(주)신한서부티엔디제2호위탁관리부동산투자회사	'23-07-25	신한리츠운용	서울 중구 소재 호텔
	주식회사 케이원제24호용산위탁관리부동산투자회사	'23-07-25	한국토지신탁	서울 용산구 소재 오피스

서울 임대시장 (2023.07)

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 0.0%p	전월 대비 ▼0.1%p	전년 동기 대비 ▲7.4%	전년 동기 대비 ▲4.4%
2.7%	2.4%	88,190원/3.3㎡	37,708원/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

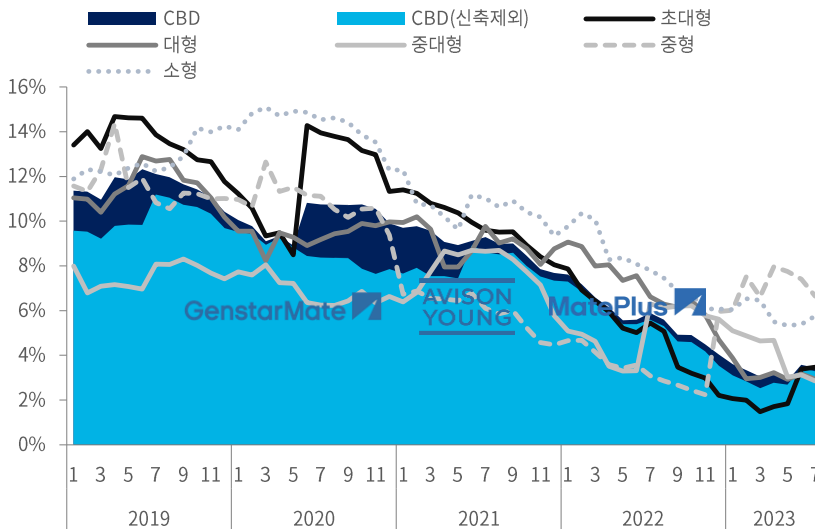
**초대형 2.0%, 대형 2.7%, 중대형 3.3%,
중형 2.3%, 소형 5.0%**

7월 서울 신축포함 공실률은 전월과 동일한 2.7%, 신축제외 공실률의 경우 전월 대비 0.1%p 감소한 2.4%를 기록함. CBD, YBD 공실률은 전월 대비 소폭 하락하였으나, GBD 공실률은 전월 대비 0.1%p 상승한 2.4%를 기록함. 월 임대료의 경우 전년 동기 대비 7.4% 상승한 88,190원/평, 월 관리비의 경우 전년 동기 대비 4.4% 상승한 37,708원/평으로 서울내 모든 권역에서 임대료 상승이 나타남. 당월 GBD 1건, Others 권역 3건의 공급이 나타났으며, Other 권역의 경우 서울기타지역을 중심으로 오피스가 신규 공급됨

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▼0.1%p	전월 대비 ▼0.1%p	전년 동기 대비 ▲4.5%	전년 동기 대비 ▲3.9%
3.4%	3.3%	102,881원/3.3㎡	42,713원/3.3㎡

CBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



* Source: GenstarMate

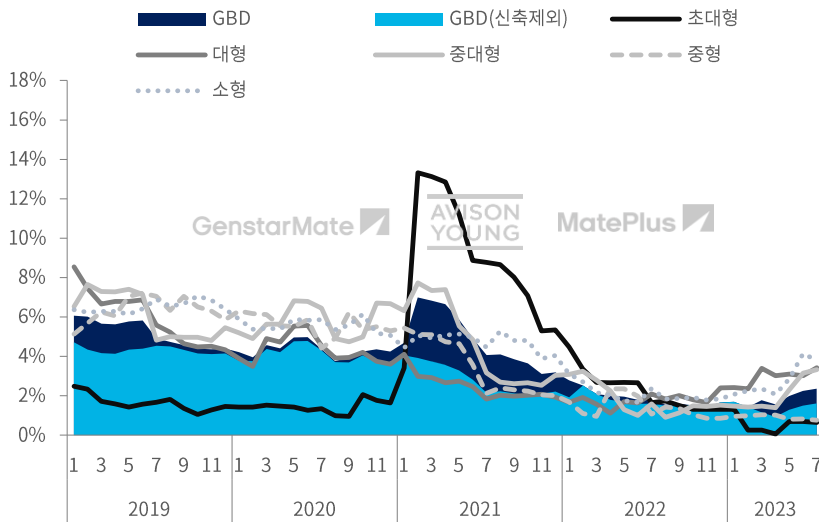
**초대형 3.5%, 대형 2.9%, 중대형 2.8%,
중형 6.7%, 소형 5.8%**

7월 CBD 공실률은 전월 대비 0.1%p 하락한 3.4%, 신축제외 공실률의 경우 3.3%를 기록함. 중형 오피스 공실률의 경우 전월 대비 0.8%p 감소하며 가장 큰 하락폭을 보임. 이는 배재정동빌딩(B동) 내 정보통신업이 입주를 완료하며 약 820평 가량의 공실이 해소된 것이 주 원인임. 세부지역별로 보았을 때 종로지역 영풍빌딩 내 폭스바겐그룹코리아(약 1,300평)가 타 권역에서 이전하였으며, 남대문지역 한화금융센터태평로 내 금융 및 보험업(약 950평)의 증평 사례가 나타남. 을지로지역의 경우 센터플레이스 내 SK텔레콤(약 730평)이 입주를 완료함

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▲0.1%p	전월 대비 ▲0.1%p	전년 동기 대비 ▲10.6%	전년 동기 대비 ▲4.9%
2.4%	1.6%	95,599원/3.3㎡	37,886원/3.3㎡

GBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 0.6%, 대형 3.4%, 중대형 3.3%,
중형 0.8%, 소형 3.8%

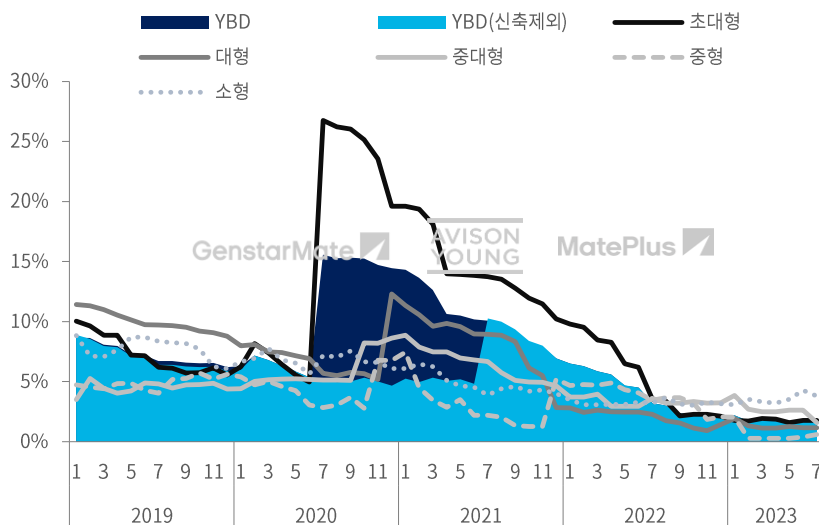
7월 GBD 공실률은 전월 대비 0.1%p 상승한 2.4%, 신축제의 공실률은 1.6%를 기록함. 규모별로 보았을 때, 초대형 오피스 강남파이낸스센터 내 현대차증권 PB센터(약 270평)의 신규 개점하였으며, 대형 오피스 글라스타워 내 금융 및 보험업(약 410평)이 입주 완료를 완료함. 월 임대료의 경우 전년 동기 대비 10.6% 상승한 95,599원/평으로 10%대의 높은 상승률을 기록하였으며, 월 관리비의 경우 전년 동기 대비 4.9% 상승한 37,886원/평으로 나타남. 당월 GBD 신규 공급은 강남기타지역 내 소형 오피스 1건의 공급이 확인됨.

* Source: GenstarMate

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▼0.2%p	전월 대비 ▼0.2%p	전년 동기 대비 ▲9.9%	전년 동기 대비 ▲4.9%
1.6%	1.6%	87,159원/3.3㎡	37,943원/3.3㎡

YBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 1.8%, 대형 1.2%, 중대형 1.6%,
중형 0.6%, 소형 3.8%

7월 YBD 공실률은 전월 대비 0.2%p 하락한 1.6%를 기록함. 규모별로 보았을 때 1만 평 이상 공실률은 전월과 동일하나, 중대형 오피스의 경우 전월 대비 1.0%p 하락한 1.6%로 권역 전체 공실률 하락을 견인함. 중대형 오피스의 경우, SIMPAC 빌딩 내 스타트업(약 205평)의 입주 사례가 나타남. 향후 동여의도기타지역 파크원타워1 내뱅크샐러드의 퇴거가 예정되어 있으나, 기존 입주사의 증평 계약이 체결되어 안정적인 공실률을 유지할 전망이다. 월 임대료의 경우 전년 동기 대비 9.9% 증가한 87,159원/평으로 10%대에 근접한 상승률을 보임

* 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	2023.08.10

마켓 리포트 문의:

이형구
부동산연구소장
02.3775.7290
hg.lee@genstarmate.com

김규진 02.3775.7252
rita.kim@genstarmate.com

박인규 02.3775.7269
lnkoo.park@genstarmate.com

정유선 02.3775.7261
ys.jeong@genstarmate.com

배지윤 02.3775.7271
jy.bae@genstarmate.com

장문경 02.3775.7236
moonkj98@genstarmate.com

GenstarMate