

Seoul



주요 매매 사례 (2023.11)

HSBC빌딩



- 매도자 : 케이클라비스자산운용
- 매수자 : 신한리츠운용
- 위 치 : 중구 봉래동1가
- 거래가격 : 1,810억 원
- 거래면적 : 7,506(3.3㎡)
- 거래평당가 : 2,412만 원 (/3.3㎡)

AJ빌딩(AJ비전타워)



- 매도자 : 케이탑자기관리부동산투자회사
- 매수자 : 에이제이네트웍스
- 위 치 : 송파구 문정동
- 거래가격 : 962억 원
- 거래면적 : 8,164(3.3㎡)
- 거래평당가 : 1,178만 원 (/3.3㎡)

간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	마스턴일반사모부동산투자신탁제187호	'23-11-30	마스턴투자운용	경기 이천시 소재 물류센터
	(주)이베데스다대한제5호위탁관리부동산투자회사	'23-11-01	대한토지신탁	서울 서대문구 소재 임대주택
리츠	주식회사 이베데스다제칠호위탁관리부동산투자회사	'23-11-01	한국자산신탁	대구 중구 소재 임대주택
	(주)이베데스다제육호위탁관리부동산투자회사	'23-11-10	HL리츠운용	경기 수원시 소재 임대주택
	(주)밸류트러스트제18호위탁관리부동산투자회사	'23-11-17	교보자산신탁	경기 성남시 소재 오피스
	한국투자로지스틱스제1호위탁관리부동산투자회사	'23-11-22	한국투자부동산신탁	경기 이천시 소재 물류창고
	현대물류위탁관리부동산투자회사	'23-11-29	현대자산운용	경기 화성시 소재 물류창고

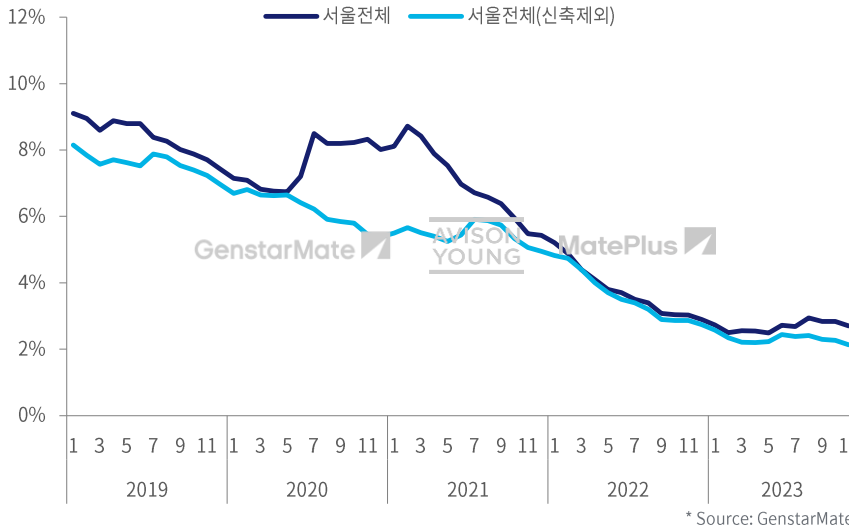
서울 임대시장 (2023.11)

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▼0.1%p	전월 대비 ▼0.1%p	전년 동기 대비 ▲7.1%	전년 동기 대비 ▲4.1%
2.7%	2.1%	89,160원/3.3㎡	37,913원/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 1.4%, 대형 3.4%, 중대형 2.9%
중형 2.7%, 소형 5.9%



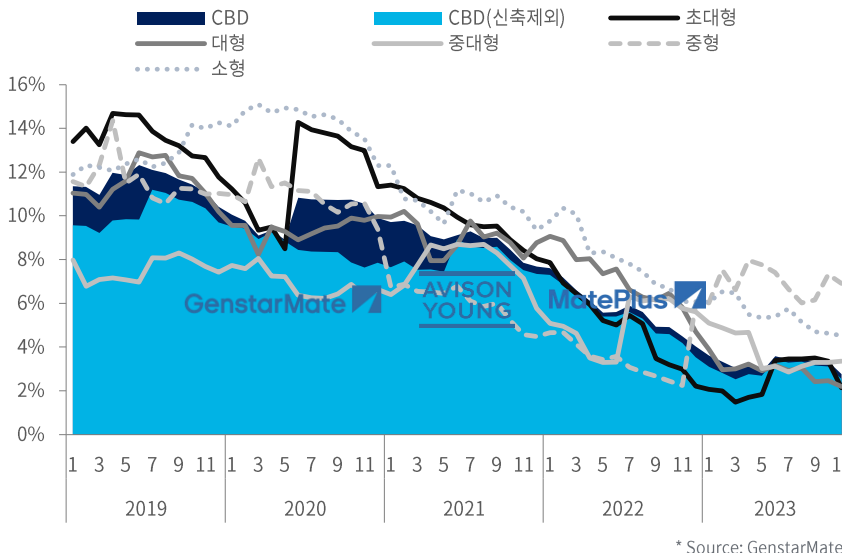
11월 서울 오피스 공실률은 전월 대비 0.1%p 하락한 2.7%, 신축제외 공실률의 경우 2.1%를 기록함. 권역별로 보았을 때, CBD 공실률이 전월 대비 0.6%p 하락한 2.8%로 서울 전체 공실률 하락을 견인함. 규모별로 보았을 때, 초대형 오피스 공실률이 전월 대비 0.5%p 하락한 1.4%를 기록하며 가장 큰 감소폭을 보임. 월 임대료의 경우 전년 동기 대비 7.1% 상승한 89,160원/평, 월 관리비의 경우 전년 동기 대비 4.1% 상승한 37,913원/평으로 조사됨. 당월 신규공급은 Others 권역 내 3건의 소형 오피스가 공급됨.

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▼0.6%p	전월 대비 ▼0.6%p	전년 동기 대비 ▲4.5%	전년 동기 대비 ▲3.5%
2.8%	2.5%	103,629원/3.3㎡	42,881원/3.3㎡

CBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률

초대형 2.1%, 대형 2.2%, 중대형 3.4%,
중형 6.9%, 소형 4.5%

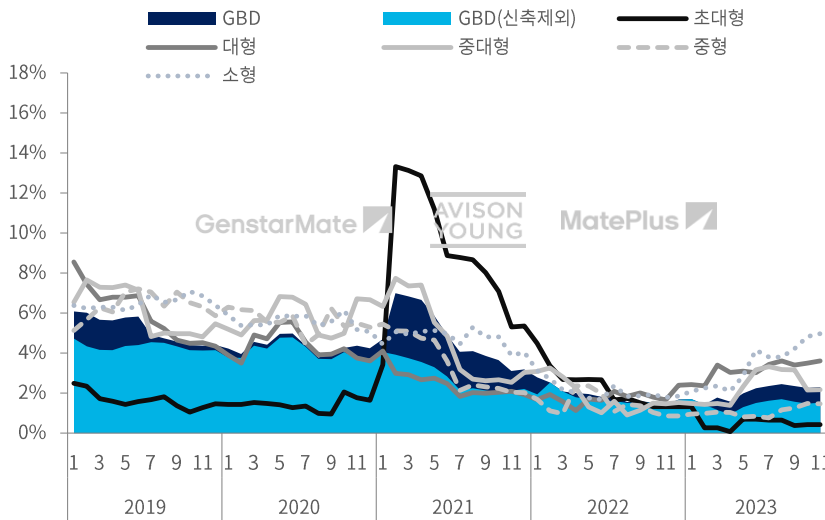


11월 CBD 공실률은 전월 대비 0.6%p 감소한 2.8%, 신축제외 공실률은 2.5%를 기록함. 규모별로 보았을 때, 초대형 오피스 공실률이 전월 대비 1.2%p 감소해 권역 전체 공실률 하락을 견인함. 이는 당월 삼성본관빌딩 내 삼성물산 상사부문이 타 권역에서 이전을 완료하며 약 6,200평의 공실을 해소한 것이 주 원인임. 세부지역별로 보았을 때, 을지로지역 파인에비뉴A동 내 한화시스템(약 2,200평)이 증평 하였으며, 남대문지역 부영태평빌딩 내 BNK부산은행(약 2,100평)이 입주를 완료함

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▲0.1%p	전월 대비 ▲0.1%p	전년 동기 대비 ▲10.2%	전년 동기 대비 ▲4.4%
2.3%	1.5%	96,703원/3.3㎡	38,024원/3.3㎡

GBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 0.4%, 대형 3.6%, 중대형 2.2%,
중형 1.5%, 소형 5.0%

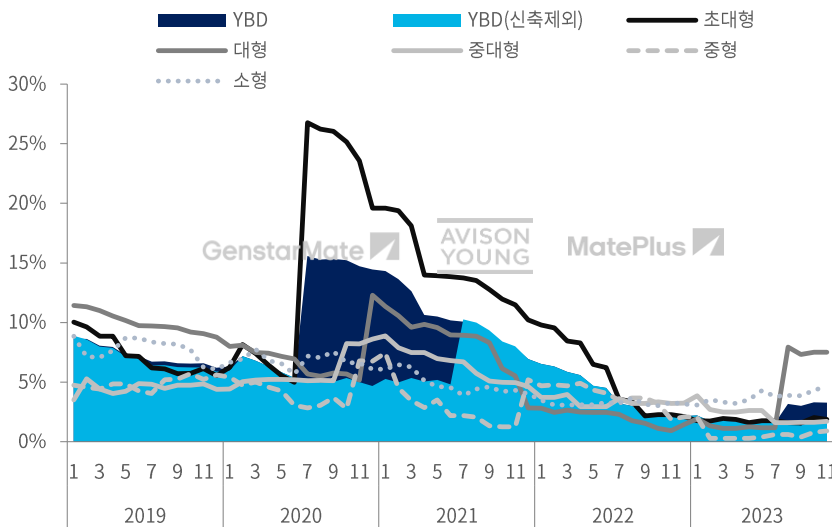
11월 GBD 공실률은 전월 대비 0.1%p 상승한 2.3%, 신축제외 공실률은 1.5%를 기록함. 월 임대료의 경우 전년 동기 대비 10.2% 상승한 96,703 원/평으로 '23년 6월 이후 10%대 상승률을 유지함. 당월 중대형 오피스 구산타워 내 공공기관(약 440평)의 입주가 확인되었으며, 중형 오피스 엠타워 내 도매 및 소매업(약 660평)의 퇴거 사례가 확인됨. 세부지역별로 보았을 때, 테헤란로지역 삼성생명대치타워 내 기존 입주사의 감평(약 681평)이 확인되었으나, 해당 층 임차 계약이 체결되어 다시금 안정화될 예정임

* Source: GenstarMate

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 0.0%p	전월 대비 0.0%p	전년 동기 대비 ▲8.2%	전년 동기 대비 ▲4.6%
3.3%	1.6%	88,066원/3.3㎡	38,152원/3.3㎡

YBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 1.9%, 대형 7.5%, 중대형 1.7%,
중형 0.9%, 소형 4.7%

11월 YBD 공실률은 전월과 동일한 3.3%, 신축제외 공실률은 1.6%를 기록함. 규모별로 보았을 때, 초대형 오피스 파크원 타워1 내 기존 입주사 LG에너지솔루션(약 1,116평)이 증평을 완료하였으며, 31FC 내 금융업(약 330평)의 입주가 확인됨. 향후 동여의도기타지역 NH금융타워(파크원 타워2) 내 세일즈포스(약 1,079평)가 타 권역으로부터 이전해 잔여 공실을 해소할 예정이며, 24년 상반기 여의도 앵커원 내 임차인의 입주가 시작되며 권역 전체 공실률은 다소 하락할 전망이다

* 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	2023.12.11

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
장문경 02.3775.7236
moonkj98@genstarmate.com

정유선 02.3775.7261
ys.jeong@genstarmate.com

GenstarMate