

Seoul



주요 매매 사례 (2023.02)

당월 서울지역 내 오피스 거래사례는 확인되지 않음

간접투자상품 설정 및 인가 현황

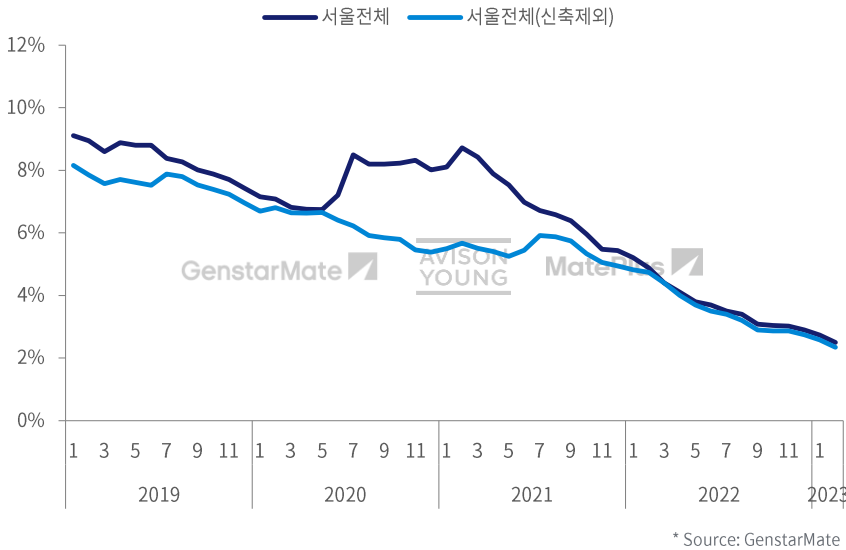
구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
	바로일반사모부동산투자신탁제29호	'23-02-17	바로자산운용	송파구 소재 리테일
펀드	스타로드알파플러스일반사모부동산제11호투자회사	'23-02-17	스타로드자산운용	경기 안산시 소재 물류센터
	이지스제505호부동산일반사모투자회사	'23-02-21	이지스자산운용	경남 창원시 소재 물류센터
리츠	(주)신한오피스분당위탁관리부동산투자회사	'23-02-24	신한리츠운용	경기 성남시 소재 오피스
	(주)과천주암대토개발제1호위탁부동산투자회사	'23-02-22	코람코자산신탁	경기 과천시 소재 주택

서울 임대시장 (2023.02)

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▼0.2%p	전월 대비 ▼0.2%p	전년 동기 대비 ▲5.6%	전년 동기 대비 ▲3.6%
2.5%	2.3%	85,483원/3.3㎡	37,127원/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



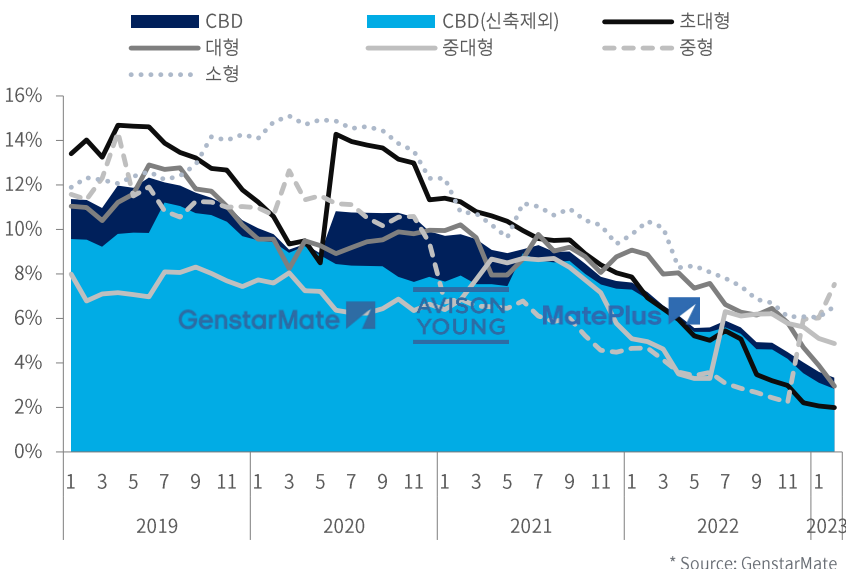
초대형 1.4%, 대형 2.8%, 중대형 3.2%,
중형 2.8%, 소형 4.0%

2월 서울 신축포함 공실률은 전월 대비 0.2%p 하락한 2.5%, 신축제외의 경우 0.2%p 하락한 2.3%를 기록함. 당월 Others 권역을 제외한 서울 내 모든 권역에서 공실률이 하락하였으며, YBD의 경우 전월 대비 0.5%p 감소하며 권역 중 가장 큰 하락폭을 보임. 월 임대료의 경우 전년 동기 대비 5.6% 상승한 85,483원/평, 월 관리비는 전년 동기 대비 3.6% 상승한 37,127원/평으로 나타남. 당월 CBD 내 2건의 공급이 확인되었으며, 향후 CBD 내 소형 오피스 위주의 신규 공급이 다수 예정되어 있음

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▼0.3%p	전월 대비 ▼0.3%p	전년 동기 대비 ▲3.7%	전년 동기 대비 ▲3.4%
3.3%	2.8%	101,378원/3.3㎡	42,247원/3.3㎡

CBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



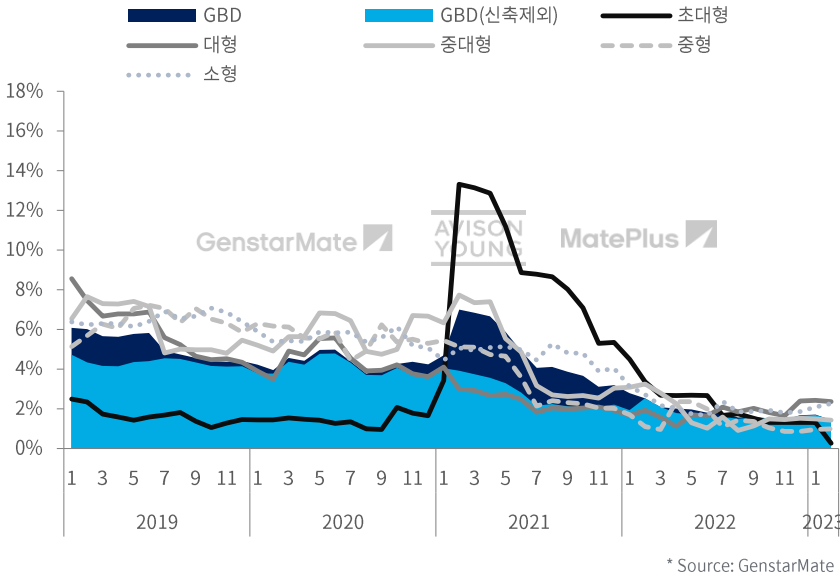
초대형 2.0%, 대형 3.0%, 중대형 4.9%,
중형 7.5%, 소형 6.5%

2월 CBD 공실률은 전월 대비 0.3%p 하락한 3.3%, 신축제외 공실률은 2.8%를 기록함. 대형 오피스 공실률이 전월 대비 0.9%p 하락한 3.0%를 기록하였으며, 중형 및 소형 오피스 공실률은 전월 대비 다소 상승한 모습을 보임. 당월 대형 오피스 콘코디언빌딩 내 빙그레 본사가 권역 내 확장 이전하며 해당 빌딩 잔여 공실을 모두 해소함. 또한 남대문지역 한화금융센터 태평로빌딩 내 대한항공 사업본부가 입주해 2천 평 이상의 공실을 해소하였으며, 광화문신문로지역 KG타워 내 KG계열사의 증평 사례(약 850평)가 확인됨

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▼0.3%p	전월 대비 ▼0.3%p	전년 동기 대비 ▲8.3%	전년 동기 대비 ▲4.2%
1.4%	1.4%	91,423원/3.3㎡	37,319원/3.3㎡

GBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



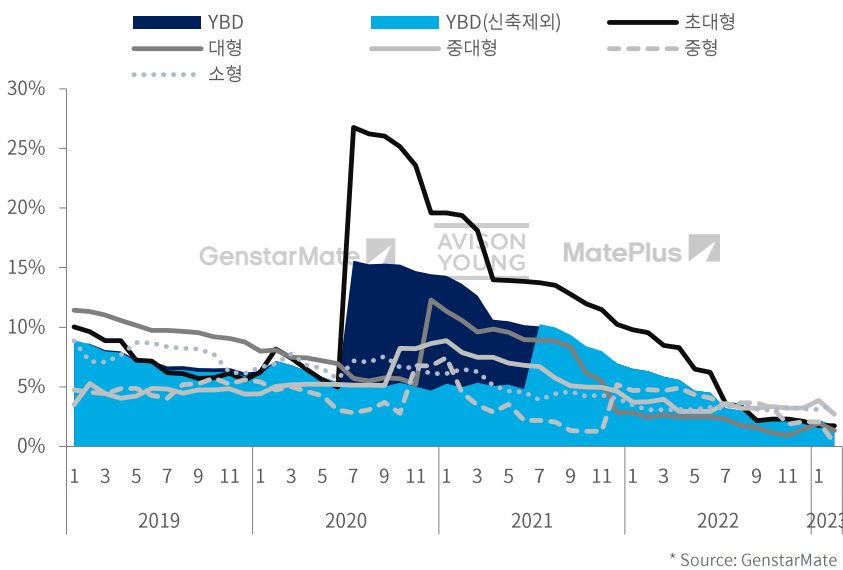
초대형 0.3%, 대형 2.4%, 중대형 1.4%, 중형 1.0%, 소형 2.3%

당월 GBD 전체 공실률은 전월 대비 0.3%p 하락한 1.4%를 기록하였으며, 규모별 공실률의 경우 초대형 오피스가 전월 대비 1.1%p 감소하며 가장 큰 하락폭을 보임. 이는 초대형 오피스 센터필드 이스트 내 아마존웹서비스즈가 세 차례에 걸친 순차 입주를 완료하며 약 6천 평 가량의 공실을 해소한 원인임. 또한 테헤란로지역 GS타워 내 IT업의 입주가 확인되었으며, V-PLEX 빌딩 내 정보통신업이 이전을 완료하며 약 800평의 공실을 해소함. 또한 강남대로지역 대령서초타워 내 사업 지원 서비스업이 입주를 완료하여 잔여 공실을 모두 해소함

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▼0.5%p	전월 대비 ▼0.5%p	전년 동기 대비 ▲5.8%	전년 동기 대비 ▲3.1%
1.7%	1.7%	82,823원/3.3㎡	37,020원/3.3㎡

YBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 1.7%, 대형 1.3%, 중대형 2.7%, 중형 0.3%, 소형 3.5%

2월 YBD 공실률은 전월 대비 0.5%p 하락한 1.7%로, '11년 6월 이후 처음으로 1%대 공실률을 기록함. 특히 중형 규모 오피스의 경우 전월 대비 1.8%p 감소하며 가장 큰 하락폭을 보임. 당월 대형 오피스 현대차증권빌딩 내 신한아이타스가 이전해 약 1,700평의 잔여 공실을 해소하였으며, 중형 오피스 코캠빌딩(구.하이투자증권빌딩)에 LG화학(약 500평) 및 KT 계열사 등의 입주 사례가 확인됨. 향후 NH금융타워 내 라온시큐어의 사옥 이전이 예정되어 있어 YBD 공실률은 포함 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.

마켓 리포트 발행:

발행인	대표이사 이창욱	편집인	부동산연구소장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16	등록번호	서울중,사00074
등록일자	2021.02.24	발행일자	2023.03.10

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	

GenstarMate