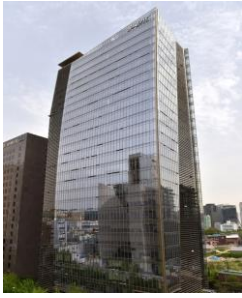


# Seoul



## 주요 매매 사례 (2023.04)

### 콘코디언



- 매도자 : DWS자산운용
- 매수자 : 마스턴투자운용
- 위 치 : 종로구 신문로1가
- 거래가격 : 6,292억 원
- 거래면적 : 18,238(3.3㎡)
- 거래평당가 : 3,450만 원 (/3.3㎡)

### 현대카드빌딩 1관



- 매도자 : NH아문디자산운용
- 매수자 : 현대카드
- 위 치 : 영등포구 여의도동
- 거래가격 : 2,450억 원
- 거래면적 : 11,255(3.3㎡)
- 거래평당가 : 2,177만 원 (/3.3㎡)

건물명	위치	거래가격 (억 원)	거래면적 (3.3㎡)	거래평당가 (만 원/3.3㎡)	매도자 / 매수자
코스모타워	성동구 도선동	1,430	6,202	2,306	교정공제회 / 세신홀딩스
다흥빌딩	성북구 보문동7가	435	3,398	1,280	디홀릭커머스 / 휠라홀딩스

## 간접투자상품 설정 및 인가 현황

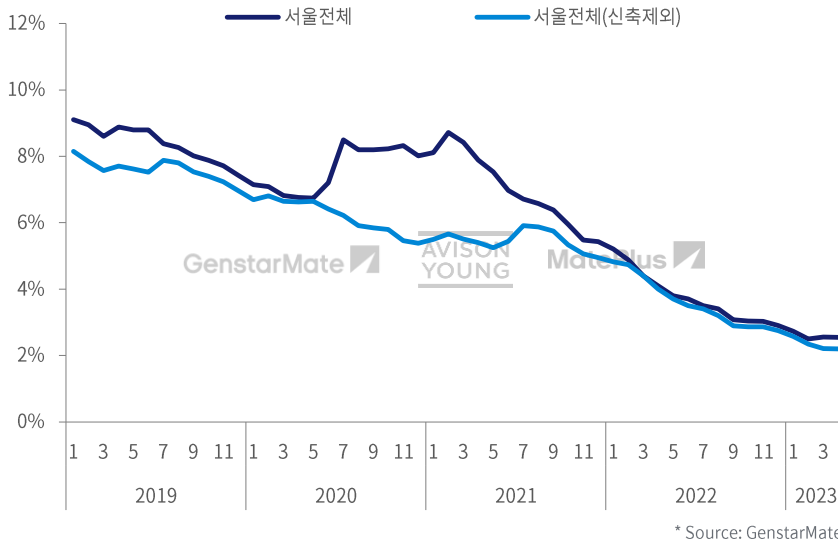
구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	페블스톤제20호일반사모부동산투자회사	'23-04-11	페블스톤자산운용	경기 여주시 소재 물류센터
	삼성SRA일반사모부동산투자신탁제101호	'23-04-18	삼성SRA자산운용	경기 분당구 소재 오피스
	주식회사 금성백조하나제1호위탁관리부동산투자회사	'23-04-19	하나자산신탁	대전 유성구 소재 임대주택
리츠	주식회사 금성백조카이트제이십사호위탁관리부동산투자회사	'23-04-19	한국자산신탁	대전 유성구 소재 임대주택
	(주)코람코가치투자제4의5호위탁관리부동산투자회사	'23-04-21	코람코자산신탁	경기 이천시 소재 물류센터
	(주)신한신용산위탁관리부동산투자회사	'23-04-27	신한리츠운용	서울 용산구 소재 오피스
	(주)신한중소형오피스밸류어드위탁관리모부동산투자회사	'23-04-27	신한리츠운용	서울 용산구 소재 오피스

## 서울 임대시장 (2023.04)

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 0.0%p	전월 대비 0.0%p	전년 동기 대비 ▲6.7%	전년 동기 대비 ▲3.9%
2.6%	2.2%	86,731원/3.3㎡	37,395원/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



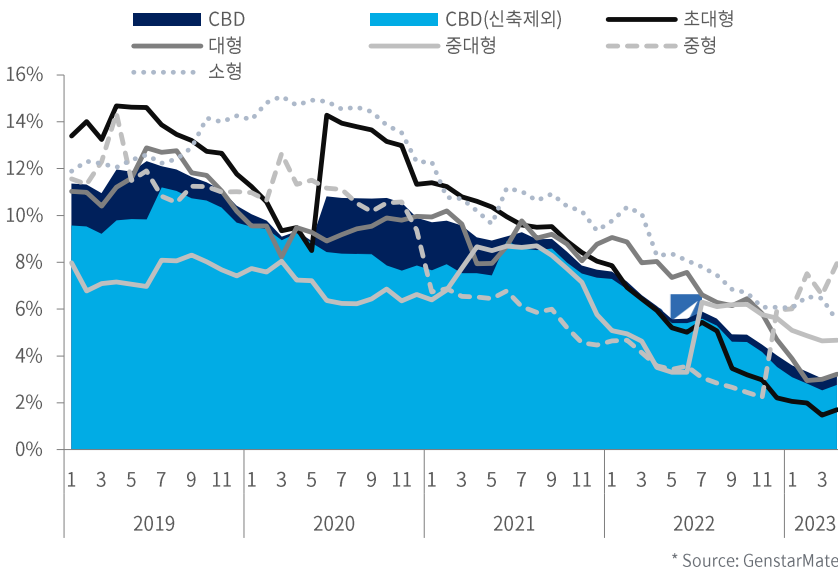
**초대형 1.3%, 대형 3.0%, 중대형 3.3%,  
중형 2.9%, 소형 3.8%**

4월 서울 신축포함 공실률은 2.6%, 신축제외 공실률은 2.2%로 전월과 동일한 수치를 기록함. 당월 GBD 공실률은 전월 대비 0.2%p 하락하였으나, 이외 권역에서 공실률이 보합 또는 소폭 상승한 모습을 보임. 월 임대료의 경우 전년 동기 대비 6.7% 상승한 86,731원/평, 월 관리비의 경우 전년 동기 대비 3.9% 상승한 37,395원/평으로 역대 최대 임대료 상승률을 기록함. 특히 대형 및 중대형 오피스 임대료의 경우 전년 동기 대비 7.9% 상승하였음. 당월 Others 권역 내 중대형 오피스 도드람타워의 준공 사례가 확인됨

## (1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▲0.2%p	전월 대비 ▲0.2%p	전년 동기 대비 ▲4.6%	전년 동기 대비 ▲3.7%
3.3%	2.8%	102,444원/3.3㎡	42,469원/3.3㎡

### CBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



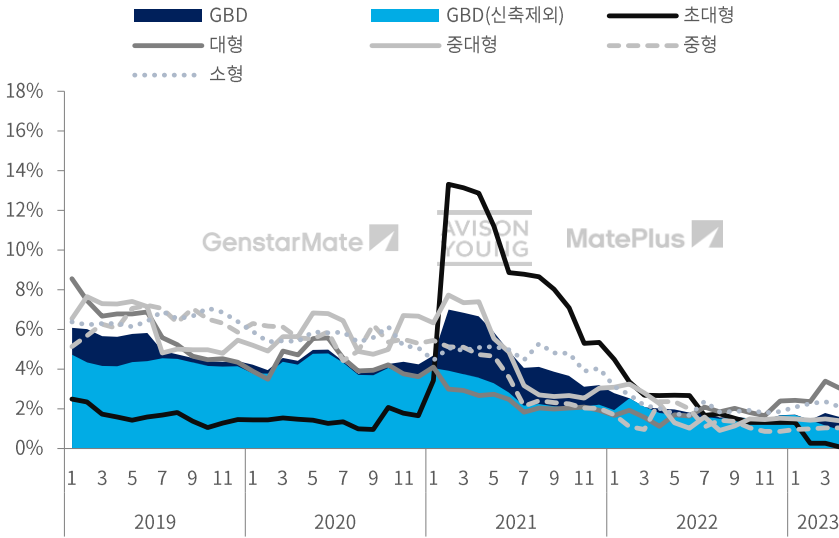
**초대형 1.7%, 대형 3.2%, 중대형 4.7%,  
중형 8.0%, 소형 5.5%**

4월 CBD 공실률은 전월 대비 0.2%p 상승한 3.3%, 신축제외 공실률은 2.8%를 기록함. 소형 오피스 공실률의 경우 전월 대비 1.0%p 하락한 5.5%를 기록하였으나, 연면적 3천 평 이상 오피스 공실률은 전월 대비 다소 상승한 모습을 보임. 당월 초대형 오피스 연세빌딩 내 DN솔루션즈(약 950평)가 남대문지역 T타워에서 권역 내 이전해 잔여 공실을 모두 해소하였으며, 소형 오피스 한영빌딩 내 금융업의 입주 확인됨. 현재 CBD 내 다수의 정비사업이 진행중에 있으나 대부분 2024년 이후 사업 완료 예정으로, 올해는 비교적 안정적인 공실률을 유지할 것으로 예상됨

## (2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▼0.2%p	전월 대비 ▼0.2%p	전년 동기 대비 ▲9.4%	전년 동기 대비 ▲4.2%
1.6%	0.9%	92,896원/3.3㎡	37,479원/3.3㎡

### GBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 0.1%, 대형 3.0%, 중대형 1.4%,  
중형 1.0%, 소형 2.1%

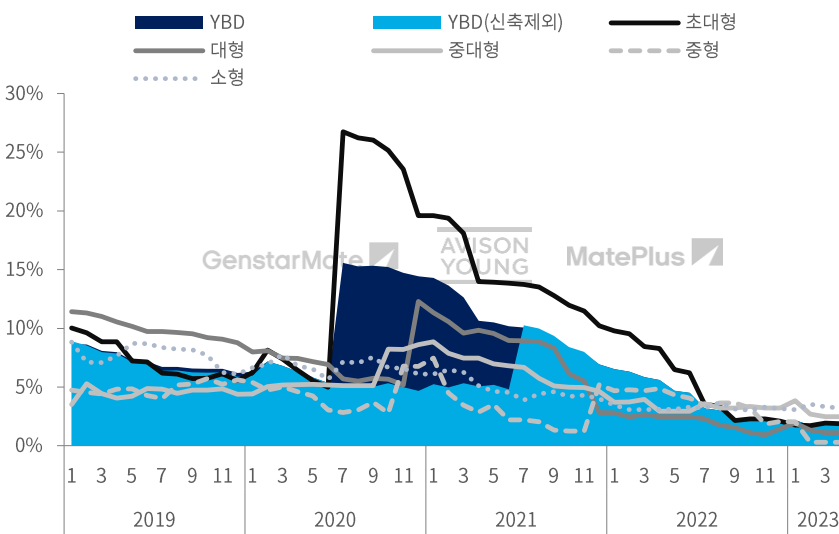
4월 GBD 공실률은 전월 대비 0.2%p 하락한 1.6%, 신축제외 공실률은 0.9%로 0%대 공실률을 기록함. 전월 대형 오피스 스케일타워의 준공으로 권역 공실률이 일시적으로 상승하였으나, GBD 내 높은 임차 수요로 인해 다시금 하락세로 접어들. 당월 초대형 오피스 SI타워 내 도매 및 소매업이 입주해 1천 평 이상의 공실을 해소하였으며, 중대형 오피스 방배빌딩 내 GS리테일(약 550평)의 입주가 확인됨. 또한 강남기타지역의 동원F&B빌딩에 삼원색이 안산에서 이전해 약 550평의 공실을 해소함

\* 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 ▲7.7%	전년 동기 대비 ▲4.0%
1.7%	1.7%	85,386원/3.3㎡	37,626원/3.3㎡

### YBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 1.9%, 대형 1.1%, 중대형 2.5%,  
중형 0.3%, 소형 3.2%

4월 YBD 공실률은 전월과 동일한 1.7%로, 2월 이후 1%대 공실률을 유지함. 규모별로 보았을 때, 초대형 및 소형 오피스 공실률이 소폭 하락하였으며, 이외 규모에서는 전월과 동일한 수치를 기록함. 당월 초대형 오피스 Three IFC 내 정보통신업의 입주 및 Two IFC 내 건설업이 이전을 완료하였으나, 모두 소형 평수로 확인되어 공실률에 미치는 영향은 미미한 것으로 나타남. 향후 파크원 타워1 내 약 1천 5백 평 이상의 대형 공실 발생이 예정되어 있어 공실률은 보합 또는 소폭 상승할 것으로 예상됨

\* 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	2023.05.10

### 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