

Seoul



주요 매매 사례 (2020.08)

CJ제일제당센터



- 매도자 : ARA Korea
- 매수자 : 이지스자산운용
- 위 치 : 중구 쌍림동
- 연면적 : 24,317(3.3㎡)
- 거래면적 : 24,317(3.3㎡)
- 거래가격 : 5,836억원

현대해상강남사옥



- 매도자 : 현대해상화재보험
- 매수자 : 한국토지신탁
- 위 치 : 강남구 역삼동
- 연면적 : 10,583(3.3㎡)
- 거래면적 : 10,583(3.3㎡)
- 거래가격 : 3,605억원

건물명	위치	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	매도자 / 매수자
디큐브시티(오피스)	구로구 신도림동	12,823	1,780	JR투자운용 / 케펠자산운용
트윈시티남산(오피스)	용산구 동자동	11,360	2,386	KB자산운용 / 신한리츠운용
고려화학 잠원동사옥	서초구 잠원동	4,938	1,593	고려화학 / KCC건설

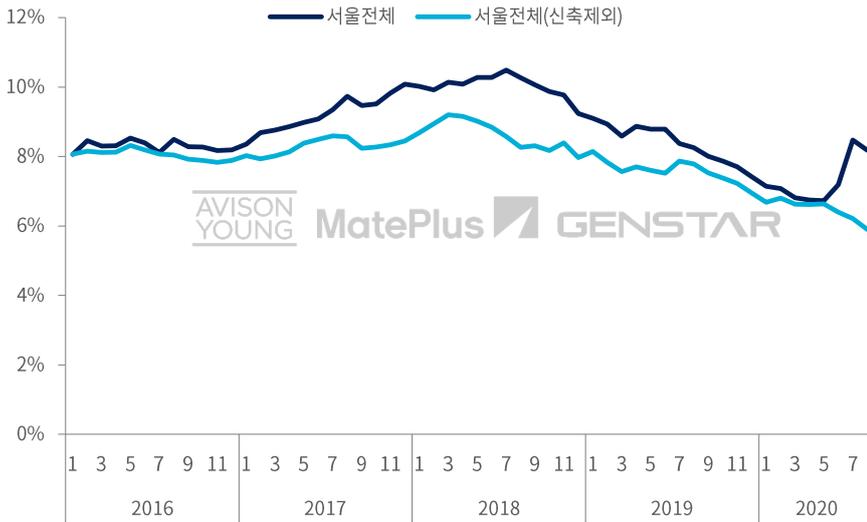
간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	이지스제372호전문투자형사모부동산투자신탁	'20-08-20	이지스자산운용	서울 중구 소재 오피스
	케펠전문투자형사모부동산투자신탁제5호	'20-08-24	케펠자산운용	서울 구로구 소재 오피스
	신한알파남산위탁관리부동산투자회사	'20-08-07	신한리츠운용	서울 용산구 소재 오피스
	코크렙제52호위탁관리부동산투자회사	'20-08-07	코람코자산신탁	인천 중구 소재 물류창고
리츠	범양케이원제11호위탁관리부동산투자회사	'20-08-18	대한토지신탁	경기 안성시 소재 임대주택
	케이비홍대리테일위탁관리부동산투자회사	'20-08-19	KB부동산신탁	서울 마포구 소재 오피스
	이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사	'20-08-24	켄달스퀘어리츠운용	경기 소재 다수 물류창고
	신한로지스제1호위탁관리부동산투자회사	'20-08-24	신한리츠운용	경기 이천시 소재 물류창고

서울 임대시장 (2020.08)

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.3%p	전월대비 ▼0.3%p	전년동기대비 ▲1.8%	전년동기대비 ▲1.7%
8.2%	5.9%	76,638원/3.3㎡	34,404원/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(2만평 이상), 대형(1만평~2만평 미만), 중대형(5천평~1만평 미만), 중형(3천평~5천평 미만), 소형(3천평 미만)

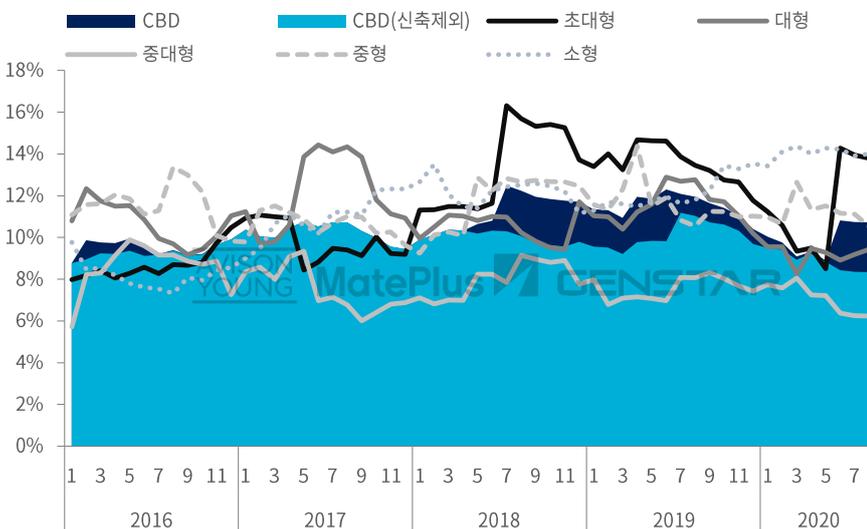


**초대형 12.2%, 대형 6.4%, 중대형 5.9%,
중형 5.8%, 소형 7.9%**

지난 7월, 파크원 초대형 오피스의 공급으로 상승한 신축 포함 공실률은 당월 0.3%p 하락한 8.2%를 기록하였고, 신축 제외 공실률은 '19년 7월 이후 지속 하락하는 모습을 보임. 8월 서울 임대시장 전체의 공실률 하락은 GBD 권역에서 주도한 것으로 분석되며, YBD 권역의 경우 보험 및 금융업종 임차사의 선호 현상이 지속 관찰됨. 9월 서울 오피스 시장에는 5건의 신규 공급이 예정되어 재고량은 소폭 증가할 것으로 전망됨

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 0.0%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲1.7%	전년동기대비 ▲1.5%
10.7%	8.3%	94,901원/3.3㎡	39,703원/3.3㎡

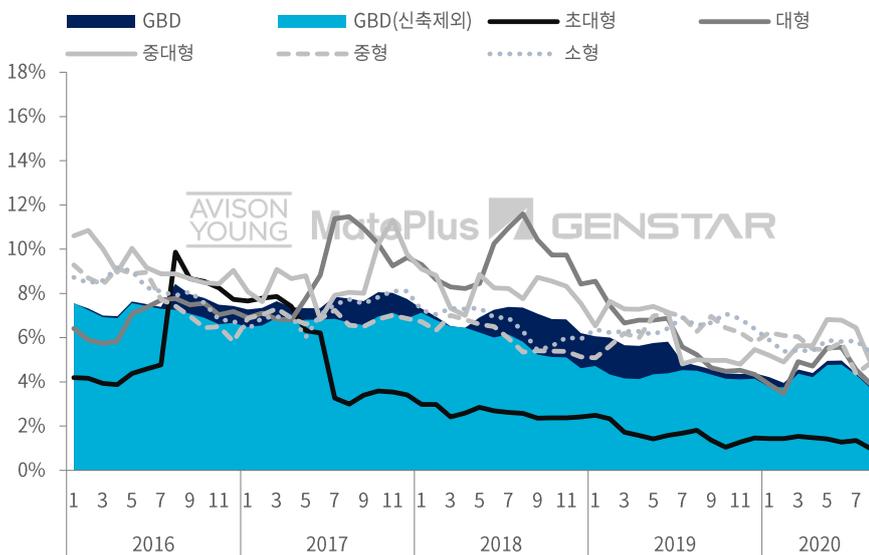


**초대형 13.8%, 대형 9.4%, 중대형 6.2%,
중형 10.5%, 소형 14.0%**

8월 CBD에서는 권역간 이전 사례가 일부 관측되었으나 전체 공실 면적은 보험세를 보이며, 공실률은 전월 수준인 10.7%를 기록함. 또한, 추가로 신규 공급된 사례 없이 재고량 역시 동일한 수준을 유지한 것으로 분석됨. 주요 권역간 이전 사례로는 GBD 테헤란로에 위치해있던 금융업종 임차사가 을지트윈타워로 본점을 확장 이전한 것이 관측된 반면, 트윈트리타워에 입주해있던 전문·기술 서비스업종의 임차사가 YBD로 권역간 이전한 것이 확인됨. 9월에는 센트로폴리스에 맥쿼리그룹 계열사의 입주가 완료되며 공실률은 소폭 하락할 것으로 예상됨

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.6%p	전월대비 ▼0.6%p	전년동기대비 ▲2.4%	전년동기대비 ▲2.0%
3.8%	3.7%	78,959원/3.3㎡	34,280원/3.3㎡

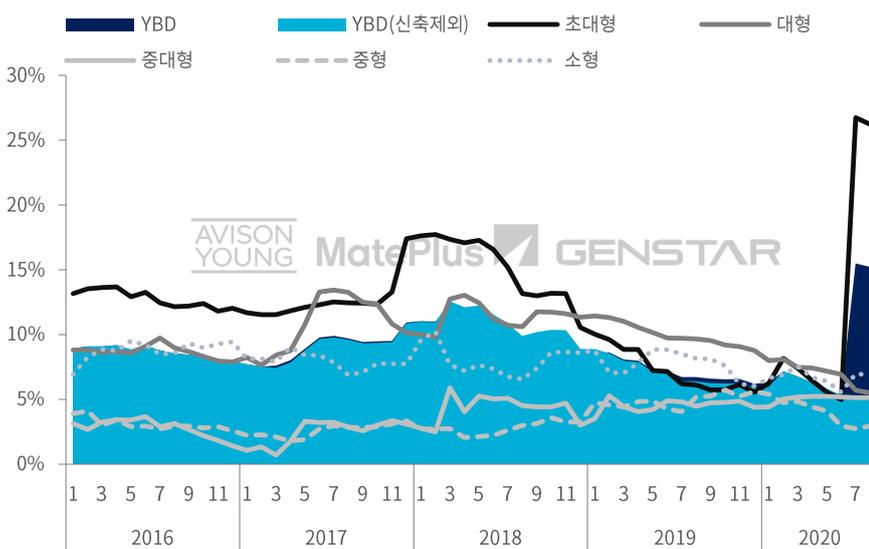


초대형 1.0%, 대형 3.9%, 중대형 4.9%, 중형 4.9%, 소형 5.4%

당월 GBD 공실률은 중형 규모를 제외한 모든 규모 오피스에서 공실 해소가 발생하며 전월대비 0.6%p 하락한 3.8%를 기록, 6개월 만에 3%대 공실률로 재진입함. 특히 테헤란로에 위치한 파르나스타워, 해성1빌딩, 포스코타워 등 대형 오피스에서의 공실해소가 권역 공실률 하락을 주도한 것으로 나타남. 다만, 더피나클역삼(구 나래빌딩)이 리모델링을 마치고 임대표본에 재편입되었고, 신축 오피스인 동궁리치웰타워가 공급되어 9월 권역 공실률은 소폭 상승할 가능성 존재

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.3%p	전월대비 ▼0.3%p	전년동기대비 ▲1.8%	전년동기대비 ▲1.4%
15.2%	4.9%	71,428원/3.3㎡	33,834원/3.3㎡



초대형 26.2%, 대형 5.5%, 중대형 5.1%, 중형 2.9%, 소형 6.9%

지난 달 초대형 규모의 파크원 준공 이후 관측된 신규 공급은 없으며, 신축 포함 공실률은 전월대비 0.3%p 하락한 15.2%를 기록함. 한편, 신축 제외 공실률은 6개월 연속 하락하여 4.9%를 기록함. IFC, FKI타워 등 초대형 오피스에서의 공실 해소가 권역 공실률 하락을 주도한 것으로 나타났으며, 업종별로 보았을 때 금융업종과 전문 기술 서비스 등 권역 내 수요가 높은 업종의 이전 사례가 관측됨. 9월 이후에는 KB국민은행 통합 사옥의 공급이 예정되어 있고 CBD, YBD 권역에 위치한 부서가 이전할 것으로 알려짐

※ 본 보고서의 정보(그래프, 지도 포함)에 대한 지적재산권은 당사의 소유이며, 출처를 표시하더라도 사전 허가 없이 이용하거나 배포할 경우 민사 고발 등의 법적 제재를 받을 수 있습니다.

마켓 리포트 발행:

발행인	대표이사 최인준	편집인	리서치센터장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16	등록번호	서울중,바00224
등록일자	2020.05.13	발행일자	2020.09.10

마켓 리포트 문의:

이형구	리서치센터장	김규진 02.3775.7252	박인구 02.3775.7269
02.3775.7290	hg.lee@avisonyoung.com	rita.kim@avisonyoung.com	lnkoo.park@avisonyoung.com
		정유선 02.3775.7261	손지영 02.3775.7259
		ys.jeong@avisonyoung.com	jj.sohn@avisonyoung.com

