

# Seoul



## 주요 매매 사례 (2021.08)

### 이스트센트럴타워



- 매도자 : 인마크자산운용
- 매수자 : 코람코자산신탁
- 위 치 : 강동구 천호동
- 거래가격 : 5,316억원
- 거래면적 : 30,400(3.3㎡)
- 거래평당가 : 1,750만원(1/3.3㎡)

### 바른빌딩



- 매도자 : 이지스자산운용
- 매수자 : 바로자산운용
- 위 치 : 강남구 대치동
- 거래가격 : 1,305억원
- 거래면적 : 3,400(3.3㎡)
- 거래평당가 : 3,830만원(1/3.3㎡)

건물명	위치	거래가격(억원)	거래면적(3.3㎡)	거래평당가(만원/3.3㎡)	매도자 / 매수자
하나투어빌딩	종로구 공평동	1,170	4,440	2,640	하나투어 / 키움투자자산운용
서초강남빌딩	서초구 서초동	1,023	4,270	2,400	개인 / 하나자산신탁

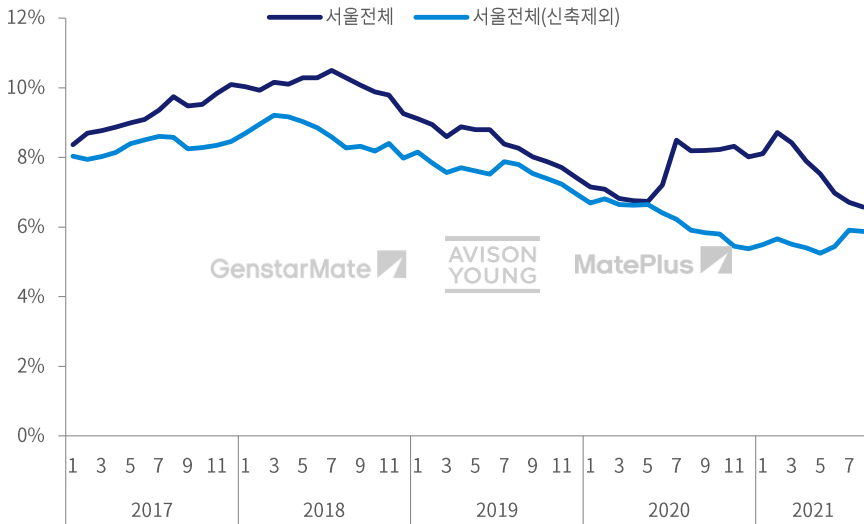
## 간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	이지스비즈성장공간플랫폼전문투자형사모부동산투자신탁 제1-2호	'21-08-12	이지스자산운용	경기 성남시 소재 오피스
	KB물류전문투자형사모부동산투자신탁제3호	'21-08-18	KB자산운용	경기 안산시 소재 물류센터
	바로전문투자형사모부동산투자신탁제25호	'21-08-23	바로자산운용	서울 강남구 소재 오피스
	키움코어랜드전문투자형사모부동산투자신탁제2호	'21-08-26	키움투자자산운용	서울 종로구 소재 오피스
리츠	주식회사제이알제28호위탁관리부동산투자회사	'21-08-12	제이알투자운용	미국 뉴욕주 소재 오피스
	케이비이천로지스틱스제5호위탁관리부동산투자회사	'21-08-25	KB부동산신탁	경기 이천시 소재 물류센터

## 서울 임대시장 (2021.08)

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.1%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲3.0%	전년동기대비 ▲2.3%
6.6%	5.9%	79,011원/3.3㎡	35,219원/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)

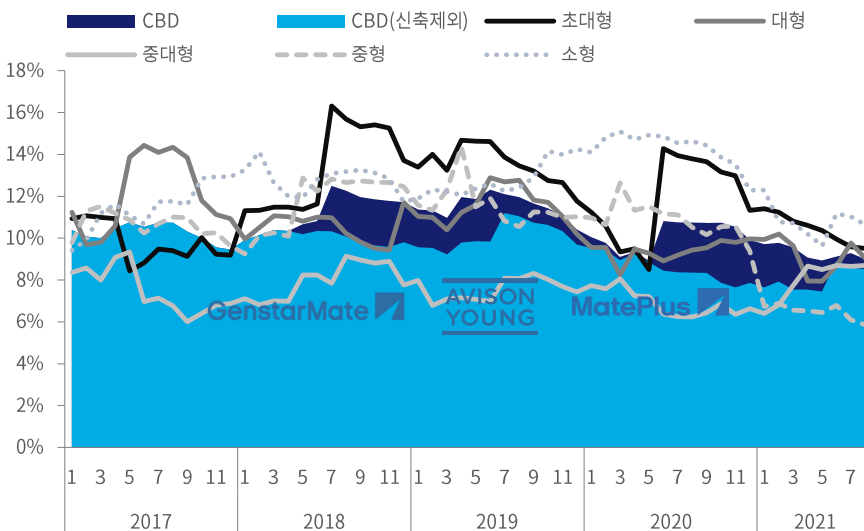


**초대형 8.5%, 대형 6.0%, 중대형 5.5%,  
중형 4.3%, 소형 6.4%**

'21년 8월 서울 임대시장의 공실률은 6.6%를 기록하며 최근 6개월 간 하락세를 보임. 당월에는 CBD의 증평 수요와 YBD에서의 중심업무지역 이전 수요로 공실률이 하락한 반면, GBD는 전월과 동일한 4.1%의 공실률을 기록하였음. 한편 올 3분기에는 공유오피스인 패스트파이브와 스파크플러스의 신규 입주가 관측되고 있음. 향후 GBD에는 IT기업들의 입주가 대거 예정되어 있어 추가적인 공실률 하락 또는 보합이 예상됨. 9월 신규 공급은 일부 소형 오피스가 예정되어 있어, 당분간 공실률 하락이 지속될 전망

### (1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.3%p	전월대비 ▼0.1%p	전년동기대비 ▲1.6%	전년동기대비 ▲1.6%
9.0%	8.5%	96,525원/3.3㎡	40,378원/3.3㎡

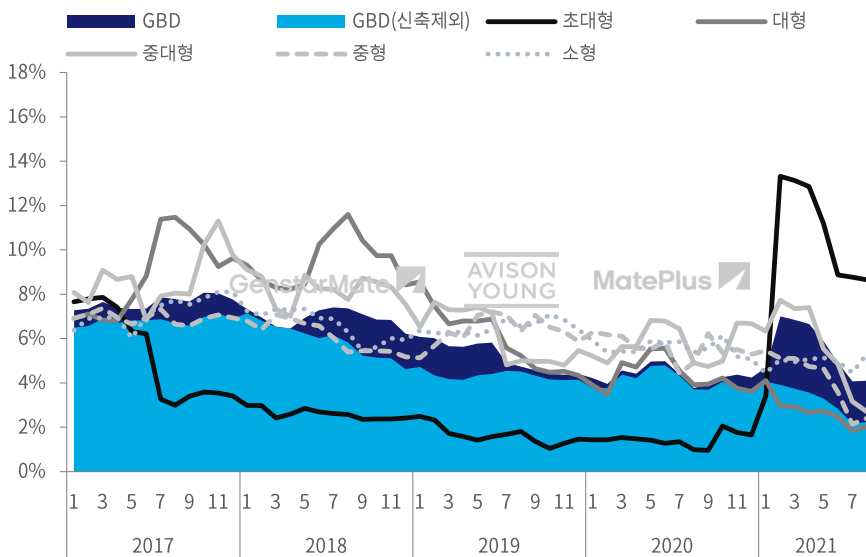


**초대형 9.5%, 대형 9.0%, 중대형 8.7%,  
중형 5.9%, 소형 10.6%**

당월 CBD 공실률은 전월대비 0.3%p 하락한 9.0%를 기록함. 지난 7월 공급된 케이스퀘어시티(구.한국 시티은행본점빌딩)에 웅진이 확장 이전하며 공실 면적의 약 40% 가량을 해소한 것이 CBD의 공실률 하락 원인이 됨. 종로플레이스의 경우, 웅진의 퇴거 후 대상의 이전이 예정되어 있음. 또한 신한라이프의 통합 출범 이후 본사 인근 파인에비뉴B동에 증평 이전 하였으며, 센터원에서 미래에셋증권의 증평 사례 또한 포착됨. 이외에도 최근 그랜드센트럴타워에 한국전파진흥협회의 입주하였으며, 추후 금융업 임차사의 입주가 예정되어 있음

## (2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 0.0%p	전월대비 ▲0.1%p	전년동기대비 ▲2.0%	전년동기대비 ▲1.8%
4.1%	2.2%	80,561원/3.3㎡	34,906원/3.3㎡

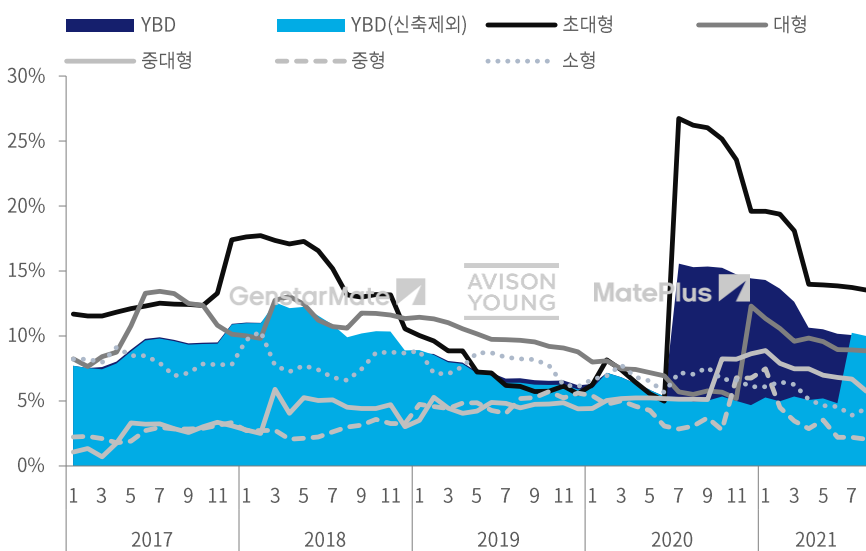


초대형 8.7%, 대형 2.0%, 중대형 2.7%, 중형 2.4%, 소형 5.3%

8월 GBD 공실률은 전월과 동일한 4.1%를 기록하였으며, 신축 제외 시 0.1%p 상승함. 당월에는 강남기타지역에 위치한 호반파크의 공실 해소이 대거 해소되었는데, 이는 최근 호반건설이 전자신문의 최대 주주로 올라서며 전자신문 사육이 호반파크로 이전한 것에 기인함. 한편 테헤란로지역과 강남대로지역에 분산되어있던 우리금융그룹의 계열사들이 삼정개발빌딩으로 순차적으로 이전을 마침. 최근 GBD는 초대형 오피스인 센터필드의 공급에도 불구하고, IT기업과 게임사들의 산업 성장으로 GBD 내 확장 및 이전 수요가 꾸준히 있을 것으로 보여짐

## (3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.3%p	전월대비 ▼0.3%p	전년동기대비 ▲8.6%	전년동기대비 ▲4.1%
9.8%	10.0%	77,736원/3.3㎡	35,290원/3.3㎡



초대형 13.5%, 대형 8.9%, 중대형 5.7%, 중형 2.0%, 소형 4.4%

YBD 공실률은 전월대비 0.3%p 하락한 9.8%를 기록하였으며, 지난 해 초대형 오피스의 연이은 공급 이후 14개월만에 처음으로 한자릿수의 공실률로 회복됨. 한편 당 권역의 파크윈이 안정화 기간(1년)을 거쳐 정규 표본으로 편입됨에 따라, YBD의 평균 임대료가 상승함. 당월 파크윈 타워1에는 금융업종의 임차사가 입주하였으며, 오는 9월 공유오피스 스파크플러스가 4-5층에 여의도점을 신규 개소할 예정임. 또한 NH금융타워(구.파크윈타워2)에는 제약 및 화학 전문업체의 입주가 예정되어있음

※ 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 이명근	편집인	건설팅본부장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16	등록번호	서울중,사00074
등록일자	2021.02.24	발행일자	2021.09.10

### 마켓 리포트 문의:

이형구	김규진 02.3775.7252	박인구 02.3775.7269
건설팅본부장	rita.kim@avisonyoung.com	inkoo.park@avisonyoung.com
02.3775.7290	정유선 02.3775.7261	손지영 02.3775.7259
hg.lee@avisonyoung.com	ys.jeong@avisonyoung.com	jj.sohm@avisonyoung.com

GenstarMate