AVISON YOUNG

February 2020 / Office Monthly Review

Seoul

주요 매매 사례 (2020.01)

삼성생명여의도빌딩

- 매도자 : 삼성생명
- 매수자 : BNK자산운용
- 위치 : 영등포구 여의도동
- 연면적 : 11,994(3.3㎡)
- 거래면적 : 11,994(3.3㎡)
- 거래가격 : 2,715억원

파이낸셜뉴스빌딩 (구 클리포드빌딩)

- 매도자 : 클리포드
- 매수자 : 파이낸셜뉴스신문
- 위치 : 서초구 서초동
- 연면적 : 1,465(3.3㎡)
- 거래면적 : 1,465(3.3㎡)
- 거래가격 : 360 억원

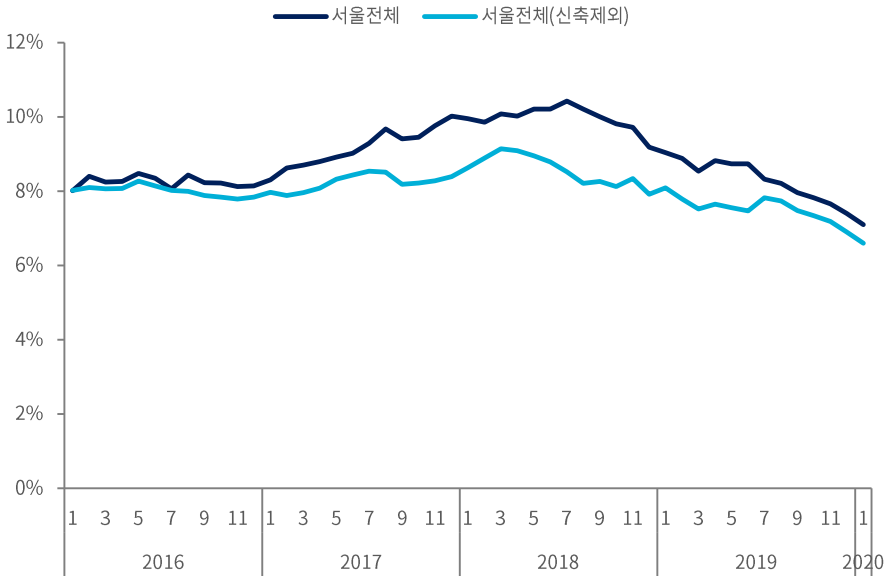
간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	이지스제222호전문투자형사모부동산투자회사	’20.01.08	이지스자산운용	서울 중구 소재 오피스
	인트러스코어전문투자형사모부동산투자신탁제1호	‘20.01.09	인트러스투자운용	서울 종로구 소재 오피스
	헤리티지포레스티지전문투자형사모부동산투자신탁	‘20.01.22	헤리티지자산운용	강원도 홍천군 소재 골프장
	퍼시픽전문투자형사모부동산투자신탁제36호	‘20.01.30	퍼시픽자산운용	독일 프랑크푸르트 소재 오피스
	마스턴전문투자형사모부동산투자신탁제79호	‘20.01.31	마스턴투자운용	서울 용산구 소재 오피스
리츠	하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사	’20.01.09	하나자산신탁	대전 서구 소재 오피스
	디디아이와이에스40위탁관리부동산투자회사	’20.01.21	디앤디인베스트먼트	서울 용산구 소재 임대주택
	코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사	’20.01.31	코람코자산신탁	충청남도 천안시 소재 리테일

서울 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.3 %p	전월대비 ▼0.3%p	전년동기대비 ▲1.9%	전년동기대비 ▲1.4%
7.1%	6.6%	75,893원/3.3㎡	34,054원/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.

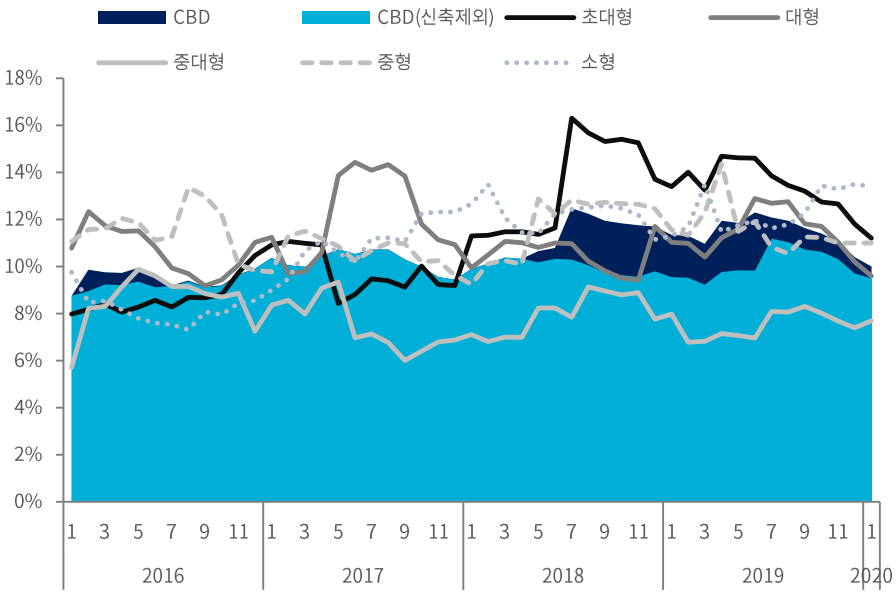


초대형 7.4%, 대형 7.4%, 중대형 6.2%, 중형 6.9%, 소형 7.6%

1월 서울 전체 공실률은 전월 대비 0.3%p 하락한 7.1%를 기록함. 1월에는 YBD를 제외한 모든 권역에서 공실률이 하락하였고, 특히 CBD와 GBD의 공실률이 각각 0.4%p, 0.2%p 하락하며 서울 전체 공실률 하락을 견인함. 또한, 모든 권역에 걸쳐 1만평 이상의 초대형 및 대형 오피스에 대한 입주사들의 수요가 나타나며 공실해소를 주도하고 있는 것으로 조사됨. 또한 계절적 임대료 상승 시즌을 맞아 모든 권역에서 임대료 및 관리비의 상승이 관측되었고 특히 CBD와 GBD의 상승폭이 두드러지게 나타남. 시기적 영향으로 1분기에 걸쳐 지속적으로 임대가 변동 사례가 관측될 것으로 예상됨.

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.4%p	전월대비 ▼0.2%p	전년동기대비 ▲2.3%	전년동기대비 ▲1.5%
10.0%	9.5%	94,347원/3.3㎡	39,463원/3.3㎡

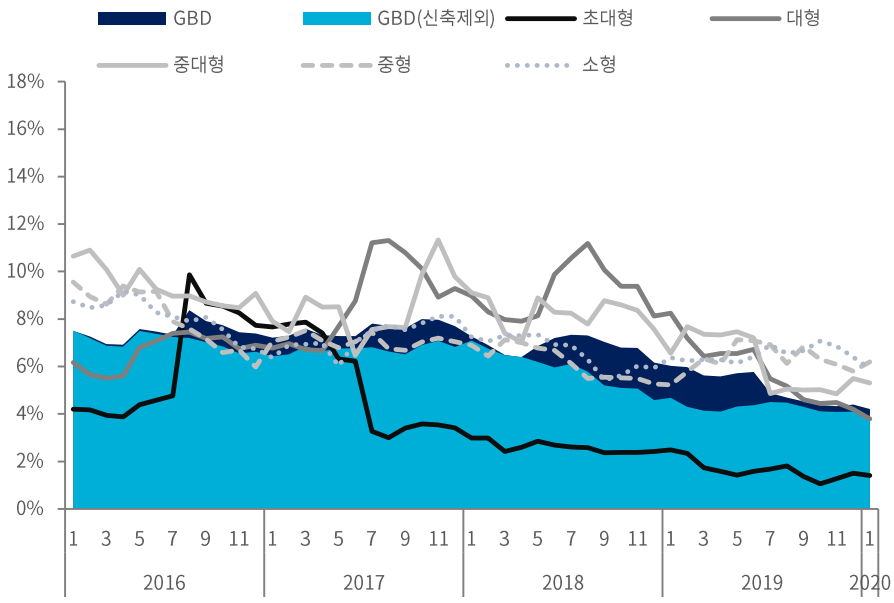


초대형 11.2%, 대형 9.6%, 중대형 7.7%, 중형 11.0%, 소형 13.4%

당월 CBD 공실률은 전월 대비 0.4%p 하락한 10.0%를 기록하며 '19년 6월 이후 지속적인 하락세를 보임. 서울시가 신축 빌딩인 씨티스퀘어에 제3통합 청사 운영을 시작하며 공실 면적을 크게 해소하였고, 타 권역으로부터 LG서울역 빌딩으로의 LG하우시스 본사 이전, 연세빌딩의 공유오피스 지점 개소 등 다양한 업종의 공실해소가 발생한 것으로 확인됨. 2월 CBD는 예정된 신규공급 없이 센트로폴리스, 콘코디언 등 대형 오피스에서의 공실 해소가 예정되어 있어 공실률은 더욱 하락할 것으로 전망됨.

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.2%p	전월대비 ▼0.4%p	전년동기대비 ▲2.2%	전년동기대비 ▲1.7%
4.2%	3.7%	78,159원/3.3㎡	33,940원/3.3㎡

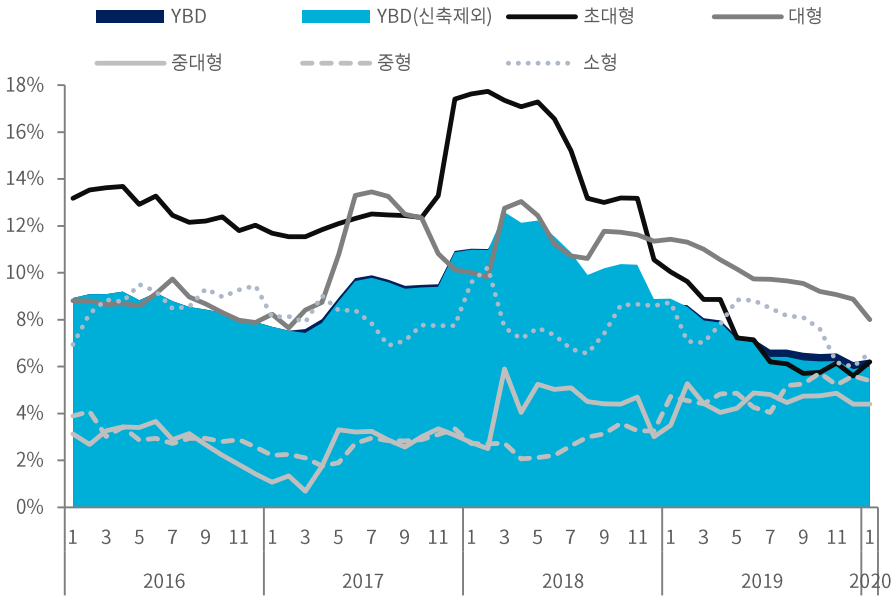


초대형 1.4%, 대형 3.8%, 중대형 5.3%, 중형 6.2%, 소형 5.9%

당월 GBD 공실률은 전월 대비 0.2%p 하락한 4.2%로 조사되었고, 신축 제외 공실률은 2013년 1분기 이후 첫 3%대 공실률을 기록함. 테헤란로에 약 4천평 규모의 EG빌딩이 새롭게 공급되었으나, 인우빌딩에서 패스트파이브의 신규 지점 개소에 따른 공실 해소로 신규공급 영향이 크지 않았음. 이 외에 테헤란로, 강남대로 대비 상대적으로 공실률이 높은 강남기타지역은 논현·청담·신사동을 중심으로 공실해소가 두드러졌음. 1분기 내에 법무법인 태평양의 CBD로 본사 이전이 예정되어 있어 GBD 권역의 공실률은 소폭 상승할 것으로 전망됨.

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▲0.1%p	전월대비 ▲0.1%p	전년동기대비 ▲1.5%	전년동기대비 ▲2.4%
6.3%	6.0%	70,740원/3.3㎡	33,494원/3.3㎡



초대형 6.2%, 대형 8.0%, 중대형 4.4%, 중형 5.4%, 소형 6.6%

1월 YBD 공실률은 전월 대비 0.1%p 상승한 6.3%를 기록하였고 특히 초대형 빌딩을 중심으로 임차인 이탈이 확인되었음. 삼호가 마포에서 FKI타워로 이전해왔음에도 불구하고, IFC에 임차중이던 LG하우시스가 CBD로 권역간 이전을 하면서 동여의도증권 지역을 중심으로 공실률이 상승함. 2월에도 FKI타워에 입주해있는 한화건설이 장교동 한화빌딩의 리모델링 완료로 사옥 복귀를 예정하고 있어 YBD 공실률 상승이 예상됨.

AVISON YOUNG

유명한
리서치센터장
82.2.3775.7236
myeonghan.yu@avisonyoung.com

김기준
82.2.3775.7265
kj.kim@avisonyoung.com

박인구
82.2.3775.7269
inkoo.park@avisonyoung.com

정유선
82.2.3775.7261
ys.jeong@avisonyoung.com

손지영
82.2.3775.7259
jy.sohn@avisonyoung.com

BEST MANAGED COMPANIES CANADA
Platinum member

© 2020 Avison Young Korea Inc.
All rights reserved.
E. & O.E.: The information contained herein was obtained from sources which we deem reliable and, while thought to be correct, is not guaranteed by Avison Young Korea.