



## 주요 매매 사례 (2020.05)

Young City	우덕빌딩
 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 매도자 : Actis LLP</li> <li>- 매수자 : SK D&amp;D</li> <li>- 위치 : 영등포구 문래동3가</li> <li>- 연면적 : 29,990(3.3㎡)</li> <li>- 거래면적 : 29,990(3.3㎡)</li> <li>- 거래가격 : 5,458억원</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 매도자 : 이지스자산운용</li> <li>- 매수자 : 더강남832PFV</li> <li>- 위치 : 강남구 역삼동</li> <li>- 연면적 : 7,416(3.3㎡)</li> <li>- 거래면적 : 7,416(3.3㎡)</li> <li>- 거래가격 : 1,810억원</li> </ul>

건물명	위치	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	매도자 / 매수자
범일빌딩	은평구 갈현동	6,248	510	코람코자산운용 / 이튼자산운용

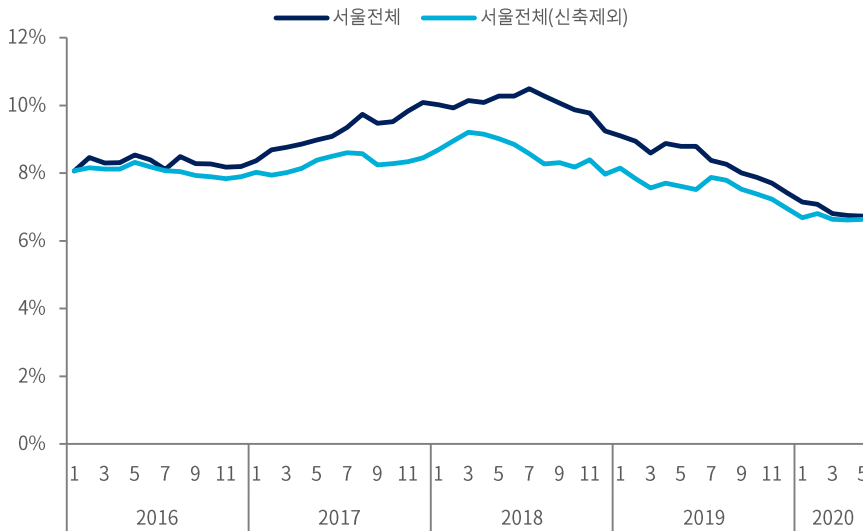
## 간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	현대인베스트먼트전문투자형사모부동산투자신탁41호	'20-05-11	현대인베스트먼트	경기 여주시 소재 물류센터
	하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁제139호	'20-05-25	하나대체투자자산운용	서울 강동구 소재 지식산업센터
	이튼에스피전문투자형사모부동산모투자신탁제1-1호	'20-05-28	이튼자산운용	서울 은평구 소재 오피스
	마스턴전문투자형사모부동산투자신탁제86호	'20-05-30	마스턴자산운용	경남 창원시 소재 물류센터
리츠	신한서부티앤디위탁관리부동산투자회사	'20-05-13	신한리츠운용	인천 연수구 소재 대형판매시설
	대림제7호마산회원기업형임대위탁관리부동산투자회사	'20-05-20	대림AMC	경남 창원시 소재 임대주택

## 서울 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 0.0%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲2.4%	전년동기대비 ▲2.1%
6.7%	6.6%	76,324원/3.3㎡	34,318원/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.

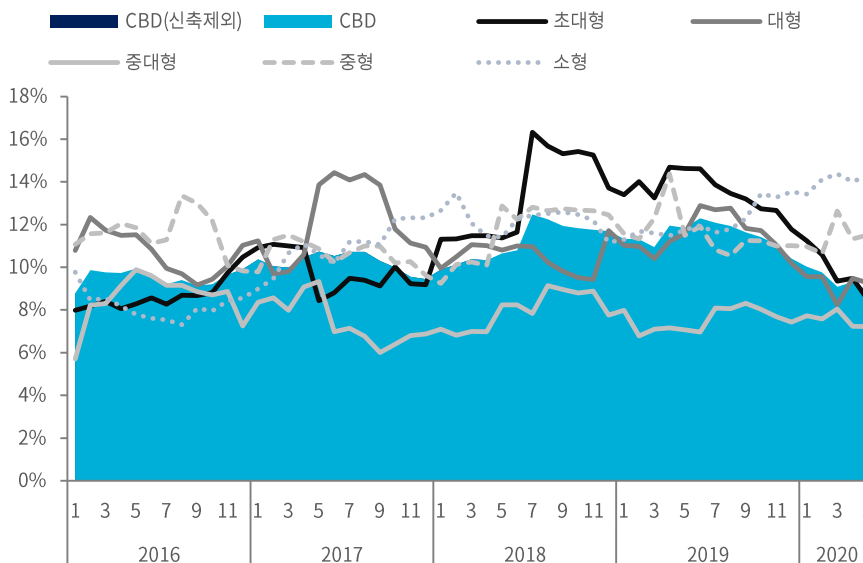


초대형 5.7%, 대형 7.5%, 중대형 6.7%,  
중형 6.7%, 소형 7.9%

서울 임대시장은 전월과 동일한 6.7% 수준을 기록, 2018년 이후 계속된 공실률 하락세가 한 풀 꺾이고 있는 양상을 보임. 이는 뚜렷한 신규 공급없이, 시장에 남은 대형 공실이 대부분 해소되고 있는 영향으로 분석됨. 특히 CBD 대형 오피스에 남아있던 공실에 신규 임차인들이 입주하며 서울 임대시장의 하락세를 주도한 것으로 보임. 반면에 CBD에서는, 3월에 이어 타 권역으로의 이전 사례가 발생하며 전월 대비 공실률이 상승함. 6월에는 CBD에 초대형 규모의 공급이 예정되어 있어 서울 전체 공실률은 소폭 상승할 것으로 전망됨

### (1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.4%p	전월대비 ▼0.4%p	전년동기대비 ▲2.6%	전년동기대비 ▲1.8%
8.9%	8.8%	94,610원/3.3㎡	39,635원/3.3㎡

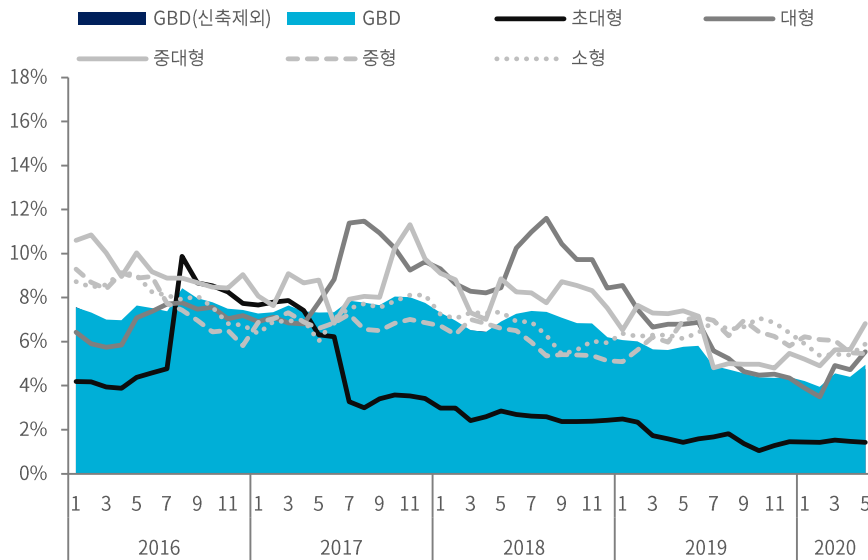


초대형 8.5%, 대형 9.3%, 중대형 7.2%,  
중형 11.5%, 소형 14.3%

5월 CBD는 잔여 공실이 많았던 오피스들을 중심으로 공실이 해소되며 전월 대비 공실률은 0.4%p 하락한 2016년 이후 최저치인 8.9%를 달성함. 지난 달에 이어 신세계그룹의 스타벅스코리아, SSG닷컴 등 성장세를 보이는 계열사의 CBD 확장 이전 사례가 두드러진 것이 관측됨. 한편, 롯데카드의 MBK파트너스로 손바뀜이 일어난 이후 콘코디언에 신사옥을 마련하며 대거 이전하였음. 6월 CBD는 을지트윈타워 이후 1년만에 초대형 공급이 예정되어 있어 공실률은 소폭 상승할 것으로 예상됨

## (2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▲0.5%p	전월대비 ▲0.5%p	전년동기대비 ▲3.0%	전년동기대비 ▲2.2%
5.0%	4.8%	78,794원/3.3㎡	34,222원/3.3㎡

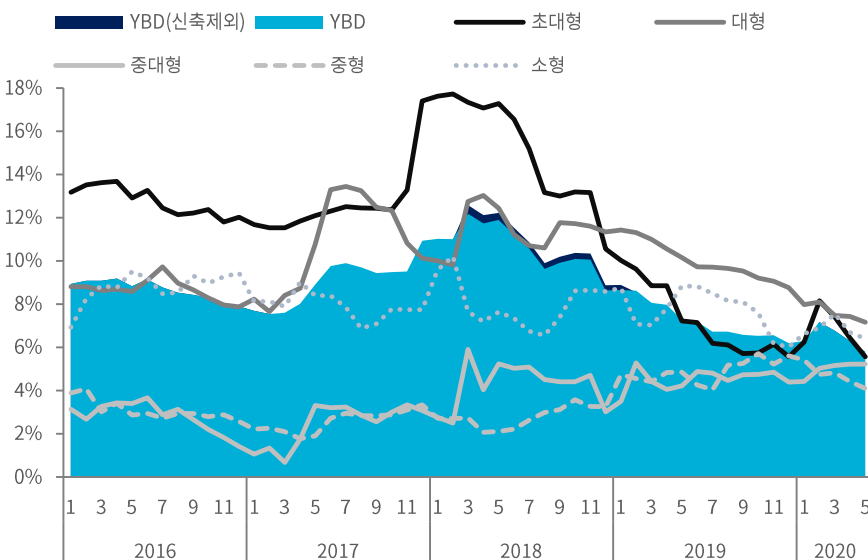


초대형 1.4%, 대형 5.5%, 중대형 6.8%, 중형 5.5%, 소형 5.9%

GBD 공실률은 전월대비 0.5%p 상승하며 5.0%를 기록, 1월부터 공실률이 상승하고 있는 추세를 보임. 당월에는 한국테크놀로지그룹이 판교테크노밸리에 사옥을 이전하였고, 해성1빌딩에 위치한 유한 김벌리는 롯데월드타워로 확장 이전하는 등, 테헤란로의 공실률 상승이 GBD 임대시장의 공실률 상승을 주도함. 반면, 강남역 부근 공유오피스의 수요로 인해, 강남빌딩에 스파크플러스 지점이 신규 개장하였음. 또한 기존 법무법인 태평양이 사용하던 빌딩에 대한 임차수요가 관측되며 공실률은 다시 하락할 가능성 존재함

## (3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.5%p	전월대비 ▼0.5%p	전년동기대비 ▲1.7%	전년동기대비 ▲3.0%
5.8%	5.8%	70,900원/3.3㎡	33,729원/3.3㎡



초대형 5.6%, 대형 7.2%, 중대형 5.2%, 중형 4.1%, 소형 6.4%

당월 YBD 임대시장은 대형 임차인 이전 사례는 관측되지 않고, Three IFC에 홍콩계 자산운용사, FKI타워에 현대자산운용 등 일부 자산운용사의 이전만 확인되며 2012년 이후 첫 5%대 공실률을 기록함. 다만, 한화투자증권과 NH투자증권 등 증권사들이 사옥 이전을 검토하고 있고, 하반기에 파크원을 포함한 대규모 공급이 예정되어 있어 향후 YBD 공실률은 큰 폭으로 상승할 것으로 예상됨

**AVISON  
YOUNG**

발행인 최인준 대표이사

편집인 이형구 리서치센터장

발행처 서울 중구 을지로5길 16

발행일 2020.06.10 간별 월간

신고번호 서울중,라00739 전자간행물 신고일 2020.05.13

이형구  
리서치센터장  
82.2.3775.7290  
hg.lee@avisonyoung.com

박인구  
82.2.3775.7269  
inkoo.park@avisonyoung.com

김규진  
82.2.3775.7252  
rita.kim@avisonyoung.com

정유선  
82.2.3775.7261  
ys.jeong@avisonyoung.com

**BEST  
MANAGED  
COMPANIES**

Platinum member

손지영  
82.2.3775.7259  
jy.sohn@avisonyoung.com