

Seoul



주요 매매 사례 (2021.05)

테헤란빌딩	정안빌딩
 - 매도자 : 퍼시픽자산운용 - 매수자 : 영림화학 - 위 치 : 강남구 역삼동 - 거래가격 : 2,110억원 - 거래면적 : 1,970(3.3㎡)	 - 매도자 : 삼성SRA자산운용 - 매수자 : 이든자산운용 - 위 치 : 중구 서소문동 - 거래가격 : 1,055억원 - 거래면적 : 4,770(3.3㎡) - 거래평당가 : 2,210만원(3.3㎡)

건물명	위치	거래가격(억원)	거래면적(3.3㎡)	거래평당가(만원/3.3㎡)	매도자 / 매수자
삼부빌딩	중구 남창동	1,100	4,620	2,380	삼익악기 / 남대문칠일PFV
스타크강남빌딩	서초구 서초동	550	1,530	3,610	마스턴투자운용 / 와이에이치컨설팅
경동나비엔 기술연구소	구로구 구로동	555	7,790	710	이지스자산운용 / 투게더투자운용

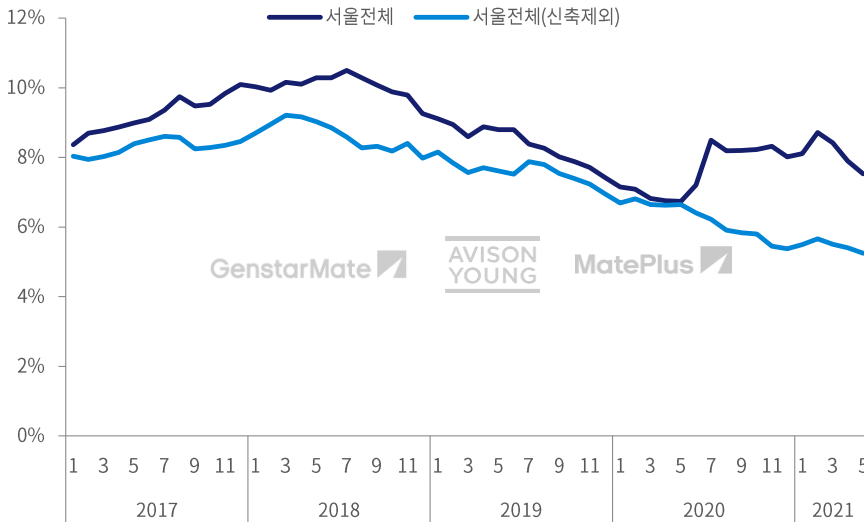
간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	현대커머셜전문투자형사모부동산투자신탁21-1호	'21-05-06	현대자산운용	서울 마포구 소재 호텔
	NH-Amundi전문투자형사모부동산투자신탁17호	'21-05-10	NH아문디자산운용	대구 중구 소재 리테일
	이든에스피전문투자형사모부동산모투자신탁제1-3호	'21-05-12	이든자산운용	서울 중구 소재 오피스
	페블스톤제14호부동산전문투자형사모투자회사	'21-05-21	페블스톤자산운용	서울 강남구 소재 오피스
	이지스전문투자형사모부동산투자신탁제412호	'21-05-27	이지스자산운용	서울 중구 소재 호텔
리츠	에이치디씨아이파크제1호위탁관리부동산투자회사	'21-05-27	HDC자산운용	서울 용산구 소재 기타자산
	주식회사마스텐제124호위탁관리부동산투자회사	'21-05-27	마스텐투자운용	서울 광진구 소재 주택

서울 임대시장 (2021.05)

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.4%p	전월대비 ▼0.2%p	전년동기대비 ▲1.8%	전년동기대비 ▲1.6%
7.5%	5.2%	77,738원/3.3㎡	34,893원/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)

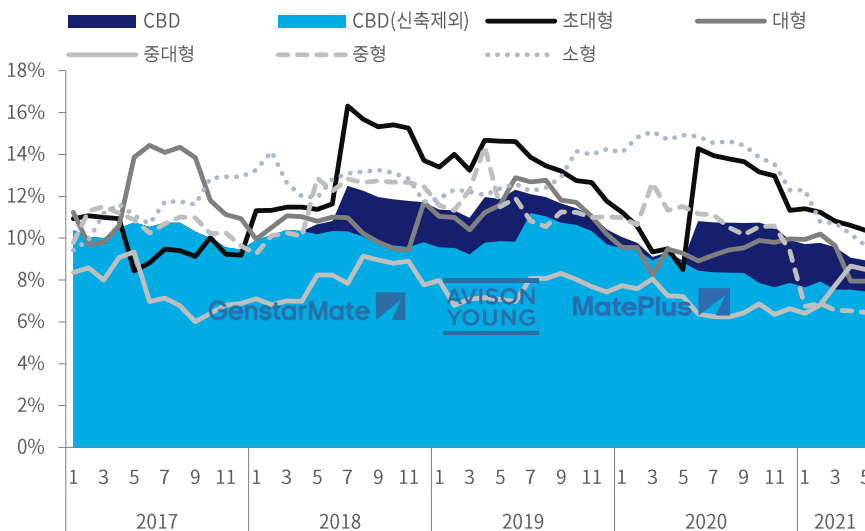


초대형 10.2%, 대형 6.2%, 중대형 6.6%,
중형 5.4%, 소형 6.6%

‘21년 5월 서울 임대시장의 공실률은 전월대비 0.4%p 하락한 7.5%를 기록하였음. 특히 GBD 테헤란로지역에서의 공실 해소 사례가 크게 두드러진 것으로 나타남. 신축 오피스인 HJ타워에 쿠팡이 사옥 용도로 입주를 완료하였고, 리모델링을 마친 한국타이어빌딩(현.HK Square)에 마켓컬리와 토스 신규법인이 출점하며 GBD의 공실률 하락을 이끔. 한편, 당월 YDB에는 여의도포스트타워의 입주가 모두 마무리되며 권역 전체 공실률은 소폭 하락하였음. 신규 공급 오피스는 기타권역의 군자G타워와, 정암빌딩 2건이 확인됨

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.1%p	전월대비 ▼0.1%p	전년동기대비 ▲0.9%	전년동기대비 ▲1.3%
8.9%	7.4%	95,569원/3.3㎡	40,156원/3.3㎡

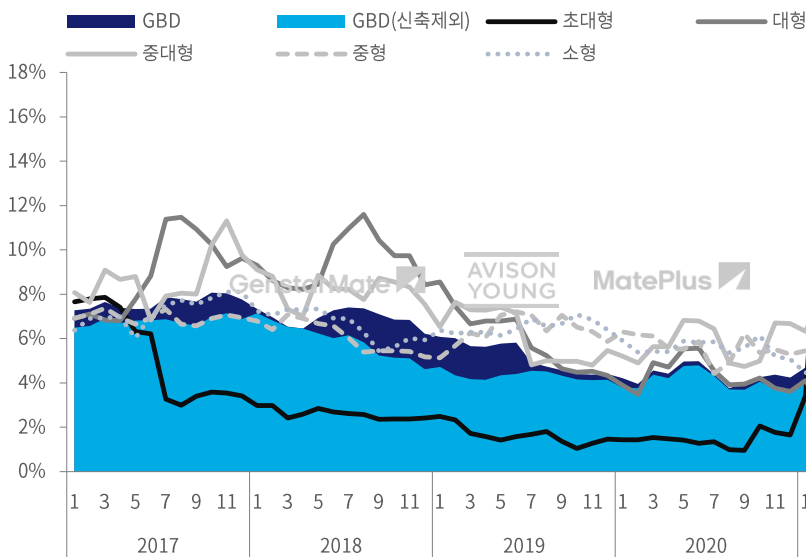


초대형 10.4%, 대형 8.0%, 중대형 8.5%,
중형 6.5%, 소형 9.6%

당월 CBD 공실률은 전월대비 0.2%p 하락한 8.9%를 기록하였으며, 신규 공급 오피스는 확인되지 않음. 5월 CBD에는 대형 이상의 오피스에서 증평 사례가 다수 관측되었음. 향후 종로플레이스에는 대상이 입주할 예정으로 대상은 지난 해부터 신철동 본사 매각을 진행 중에 있으며, 사옥을 통합 이전할 계획으로 알려짐. 한편 6월 CBD는 KDB생명타워에 인테리어 공사를 마친 올리브영이 입주할 것으로 파악되었고, 코람코자산신탁이 소유한 케이스퀘어시티(구.한국시티은행본점빌딩)가 리모델링을 마치고 신규 공급될 예정임

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.8%p	전월대비 ▼0.3%p	전년동기대비 ▲2.0%	전년동기대비 ▲1.8%
5.9%	3.3%	80,440원/3.3㎡	34,860원/3.3㎡

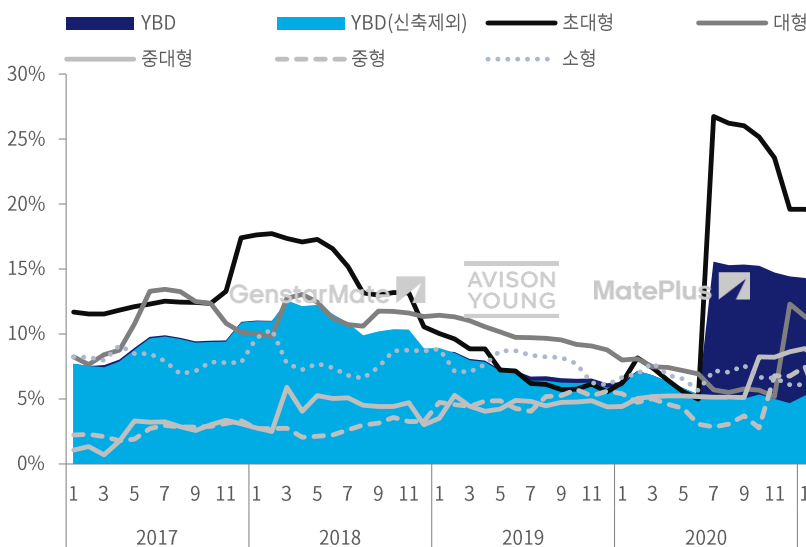


초대형 11.2%, 대형 2.7%, 중대형 5.5%,
중형 4.7%, 소형 5.1%

5월 GBD 공실률은 전월대비 0.8%p 하락한 5.9%를 기록하는 한편, 신축 제외 공실률의 경우 최근 5개년 간 역대 최저 공실률인 3.3%를 기록함. 당월 GBD에서는 테헤란로지역을 중심으로 한 유통업종 임차사들의 진입이 특히 두드러졌음. 신축 오피스인 HJ타워에 쿠팡이 '로켓연구소'를 개소하며 대규모 공실을 해소하였고, 리모델링을 마친 한국타이어빌딩에는 마켓컬리가 논현동 본사에서 확장이전함. 그 외에도 최근 공급된 센터필드에는 신세계프라퍼티가 입주하며 준공 이후 첫 입주가 확인됨

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.1%p	전월대비 ▲0.1%p	전년동기대비 ▲2.1%	전년동기대비 ▲0.9%
10.5%	5.2%	72,604원/3.3㎡	34,110원/3.3㎡



초대형 13.9%, 대형 9.6%, 중대형 7.0%,
중형 3.5%, 소형 4.6%

당월 YBD 공실률은 0.1%p 하락한 10.5%를 기록하였으며, 지난 4분기 공급된 여의도 포스트타워의 공실은 이촌회계법인의 입주를 마지막으로 모두 해소되었음. 반면 동여의도증권지역의 KTB빌딩은 리모델링 이후 올해 하반기 하이투자증권이 본사를 이전할 것으로 예상되며 여의도 증권업계의 대대적인 본사 이전이 마무리되고 있음. YBD는 작년 15.5만평에 이르는 역대 최대 규모의 공급 이후 '22년으로 예정된 여의도MBC부지 개발까지 그 외의 공급 사례는 확인되지 않음

※ 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	리서치센터장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16	등록번호	서울중,사00074
등록일자	2021.02.24	발행일자	2021.06.10

마켓 리포트 문의:

이형구
리서치센터장
02.3775.7290
hg.lee@avisonyoung.com

김규진 02.3775.7252 rita.kim@avisonyoung.com
정유선 02.3775.7261 ys.jeong@avisonyoung.com
박인구 02.3775.7269 inkoo.park@avisonyoung.com
손지영 02.3775.7259 jy.sohn@avisonyoung.com

GenstarMate