

Nov 2020 / Office Monthly Review

AVISON  
YOUNG

MatePlus



GENSTAR

# Seoul



## 주요 매매 사례 (2020.10)

유수홀딩스빌딩	KB금융타워
 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 매도자 : 유수홀딩스</li> <li>- 매수자 : MDM</li> <li>- 위 치 : 영등포구 여의도동</li> <li>- 거래가격 : 3,300억원</li> <li>- 거래면적 : 15,115(3.3㎡)</li> <li>- 거래평당가 : 2,183만원 (/3.3㎡)</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 매도자 : KB자산운용</li> <li>- 매수자 : 코람코자산신탁</li> <li>- 위 치 : 영등포구 여의도동</li> <li>- 거래가격 : 2,666억원</li> <li>- 거래면적 : 12,233(3.3㎡)</li> <li>- 거래평당가 : 2,179만원 (/3.3㎡)</li> </ul>

건물명	위치	거래가격(억원)	거래면적(3.3㎡)	거래평당가(만원/3.3㎡)	매도자 / 매수자
KT강동지사	강동구 길동	1,521	4,023	3,782	KT AMC / 디에스네트웍스
동익빌딩	강남구 논현동	530	2,223	2,385	동익개발 / 마스턴투자운용

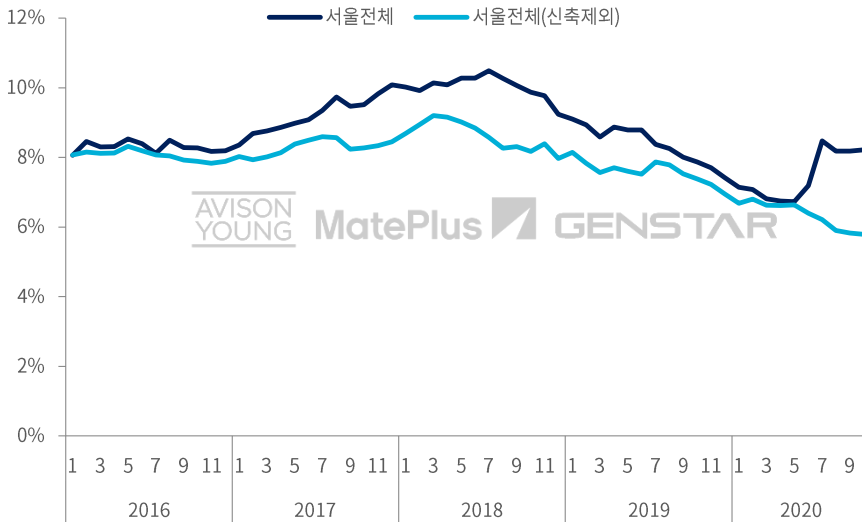
## 간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호	'20-10-05	코람코자산운용	경기 분당구 소재 데이터센터
	미래에셋맵스미국부동산투자신탁16호	'20-10-15	미래에셋자산운용	미국 인디애나주 외 물류센터
	이지스전문투자형사모부동산투자신탁제389호	'20-10-20	이지스자산운용	경기 분당구 소재 리테일
	코람코전문투자형사모부동산투자신탁제125호	'20-10-22	코람코자산운용	서울 영등포구 소재 오피스
	하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁148호	'20-10-28	하나대체투자자산운용	경기 수원시 외 리테일
리츠	코크렙제50호위탁관리부동산투자회사	'20-10-19	코람코자산신탁	경기 안성시 소재 물류센터
	우미대한제28호위탁관리부동산투자회사	'20-10-21	대한토지신탁	인천 서구 소재 임대주택
	코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사	'20-10-23	코람코자산신탁	서울 관악구 소재 리테일

## 서울 임대시장 (2020.10)

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 0.0%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲1.5%	전년동기대비 ▲1.5%
8.2%	5.8%	76,629원/3.3㎡	34,394원/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)

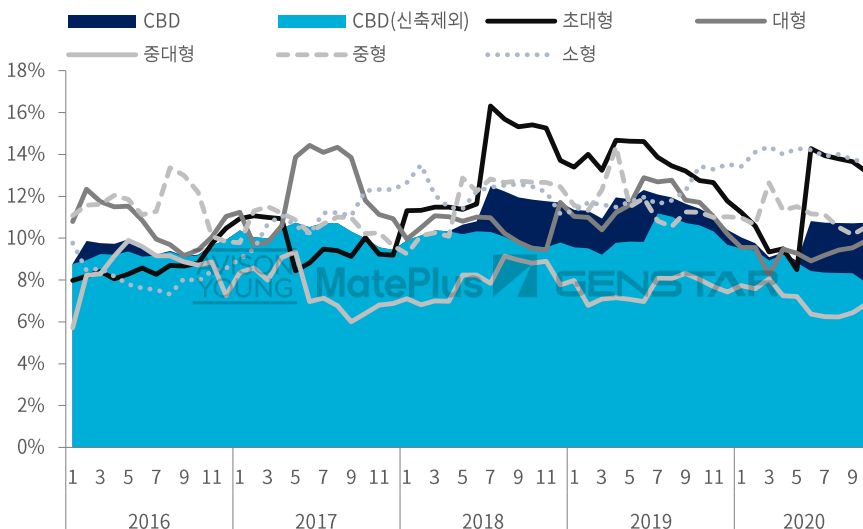


초대형 11.9%, 대형 6.5%, 중대형 6.3%,  
중형 6.0%, 소형 7.9%

10월 서울 임대시장 공실률은 8.2%로 전월과 유사한 수준을 유지함. 당월에는 대형 임차인들의 이전 사례가 일부 관측되었으나 대부분 권역 내 이전으로 공실률에 큰 영향이 없는 것으로 분석됨. 권역별 임대시장을 분석해보면, CBD 센트로폴리스와 종로타워에서 잔여 공실 면적이 해소되었고 YBD에서는 7월에 준공된 파크원에 첫 입주가 확인됨. 또한 KB국민은행 신관의 공급으로 KB국민은행 조직이 한 곳으로 집결하고 있으며 연말 입주가 마무리될 것으로 알려짐

### (1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 0.0%p	전월대비 ▼0.5%p	전년동기대비 ▲1.4%	전년동기대비 ▲1.4%
10.7%	7.9%	94,879원/3.3㎡	39,712원/3.3㎡

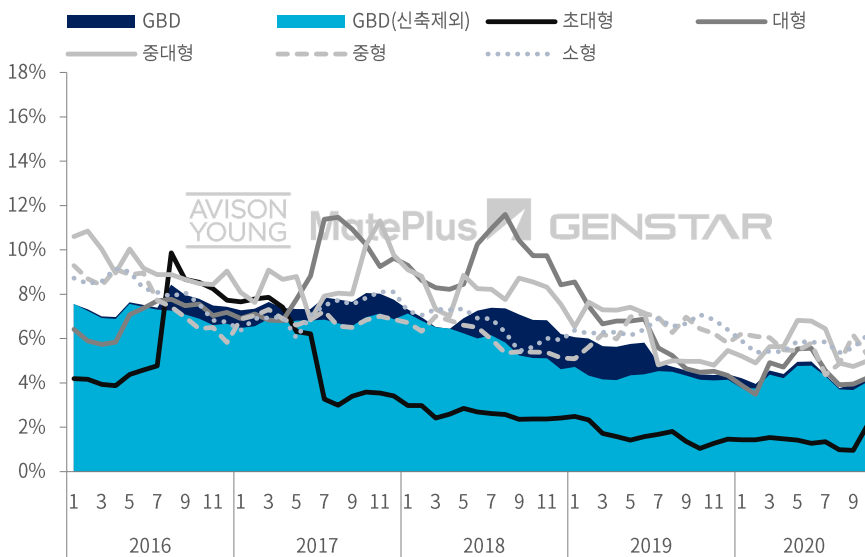


초대형 13.2%, 대형 9.9%, 중대형 6.9%,  
중형 10.5%, 소형 13.6%

CBD 공실률은 전월과 동일한 10.7%를 기록하였으나, 신축제외 공실률의 경우 2014년 이후 처음으로 7%대 공실률로 진입함. 당월에는 대형 오피스들에서 권역 내 이전 사례가 다수 관측됨. 도이치그룹이 인근 센트로폴리스로 사무실을 이전하였고, 이어서 외국계 금융회사인 맥쿼리그룹과 SK C&C가 입주하며 센트로폴리스의 공실이 대부분 해소된 것으로 확인됨. 관철동에 위치한 삼일빌딩은 약 2년간의 리모델링을 마치고 새롭게 공급되었는데 인근에 위치한 SK계열사의 입주가 예정된 것으로 알려짐

## (2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▲0.3%p	전월대비 ▲0.4%p	전년동기대비 ▲2.1%	전년동기대비 ▲1.8%
4.2%	4.0%	79,031원/3.3㎡	34,298원/3.3㎡

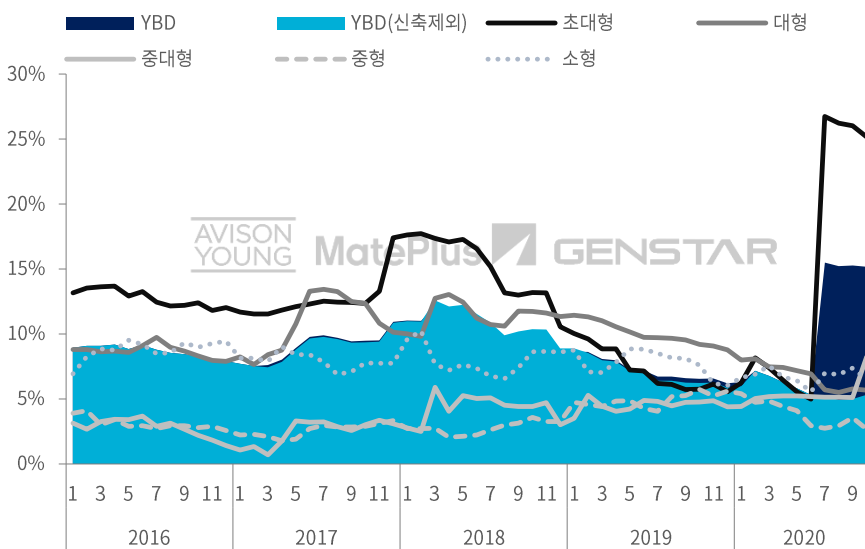


초대형 2.1%, 대형 4.2%, 중대형 5.0%, 중형 5.3%, 소형 6.1%

GBD 공실률은 전월대비 0.3%p 상승한 4.2%를 기록하였으며, 중형 오피스를 제외한 모든 규모에서 공실률 상승이 확인됨. 특히 파르나스타워에 임차해있던 CJ ENM이 3년간의 삼성동 생활을 마치고 CJ제일제당센터로 이전한 사례가 GBD 전체 공실률 상승을 이끔. 이외에도 최근 손바뀜이 일어난 코레일타워(구.현대해상강남타워)에 한국토지신탁의 권역 내 이전이 확인되는 등 당월 GBD는 대형 임차인 이동이 관측되었음. 11월 GBD 공실률은 테헤란로에 위치한 HJ타워의 신규 공급 영향으로 소폭 상승할 것으로 전망됨

## (3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.1%p	전월대비 ▲0.3%p	전년동기대비 ▲1.8%	전년동기대비 ▲1.3%
15.2%	5.3%	71,428원/3.3㎡	33,834원/3.3㎡



초대형 25.2%, 대형 5.7%, 중대형 8.2%, 중형 2.7%, 소형 6.5%

10월 YBD의 공실률은 전월대비 0.1%p 하락한 15.2%를 기록함. 이는 지난 3분기 공급된 파크원 타워1에 유진그룹 계열사들이 이전한 영향이 큰 것으로 나타났으며 레인িস트의 입주 또한 예정되어 있는 것으로 알려짐. 한편 9월 준공된 KB국민은행 신관으로 인근 세우빌딩, KB국민은행 별관 등에 흩어져있던 임직원들의 이전이 관측되었으나 해당 공실에 대한 대체 수요가 확인됨. 또한 4분기 내 공급 예정인 여의도 포스트타워의 임차 수요 또한 높은 것으로 나타나 YBD 공실률에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨

※ 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	2020.11.10

### 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

