



주요 매매 사례 (2020.04)

SEI타워	하이트진로 서초사옥
 <ul style="list-style-type: none"> - 매도자 : 코람코자산운용 - 매수자 : 퍼시픽자산운용 - 위치 : 강남구 도곡동 - 연면적 : 12,535(3.3㎡) - 거래면적 : 12,535(3.3㎡) - 거래가격 : 2,713억원 	 <ul style="list-style-type: none"> - 매도자 : 유경PSG자산운용 - 매수자 : KB자산운용 - 위치 : 서초구 서초동 - 연면적 : 14,847(3.3㎡) - 거래면적 : 8,295(3.3㎡) - 거래가격 : 2,200억원

건물명	위치	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	매도자 / 매수자
글라스타워	강남구 대치동	6,248	1,330	코람코자산운용 / 퍼시픽자산운용
한솔교육사옥	마포구 상암동	7,181	770	인트러스트투자운용 / 코레이트자산운용

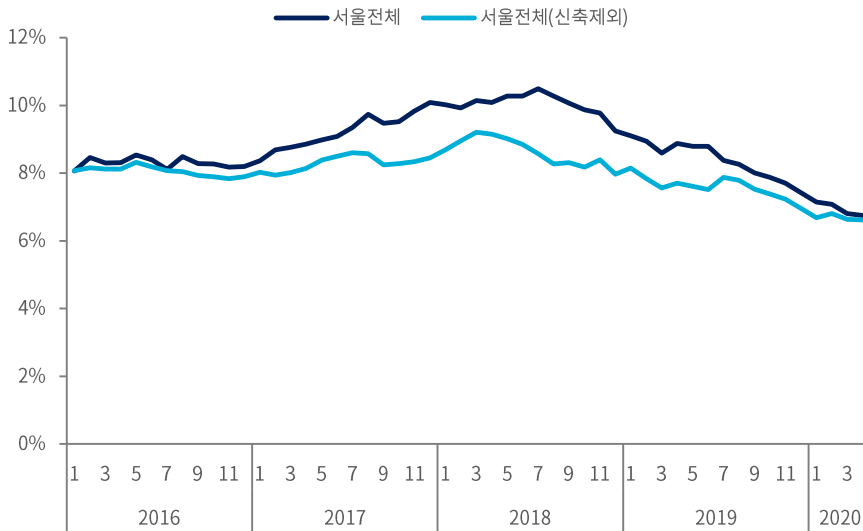
간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
	KB와이즈스타전문투자형사모부동산투자신탁제12호	'20-04-03	KB자산운용	서울 서초구 소재 오피스
	코레이트에스에이전문투자형사모부동산투자신탁	'20-04-17	코레이트자산운용	서울 마포구 소재 오피스
펀드	퍼시픽전문투자형사모부동산투자신탁제39호	'20-04-23	퍼시픽자산운용	서울 강남구 소재 오피스
	퍼시픽전문투자형사모부동산투자신탁제40호	'20-04-27	퍼시픽자산운용	서울 강남구 소재 오피스
	마스턴전문투자형사모부동산모투자신탁제82호	'20-04-30	마스턴투자운용	서울 중구 소재 오피스
	코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사	'20-04-01	코람코자산신탁	전국 소재 주유소
	이지스레지던스위탁관리부동산투자회사	'20-04-03	이지스자산운용	인천 부평구 소재 임대주택
리츠	카이트제16호위탁관리부동산투자회사	'20-04-09	한국자산신탁	경기 용인시 소재 물류창고
	카이트제17호위탁관리부동산투자회사	'20-04-09	한국자산신탁	서울 서초구 소재 리테일
	영시티위탁관리부동산투자회사	'20-04-22	디앤디인베스트먼트	서울 영등포구 소재 오피스

서울 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.1%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲2.3%	전년동기대비 ▲2.1%
6.7%	6.6%	76,287원/3.3㎡	34,294원/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.

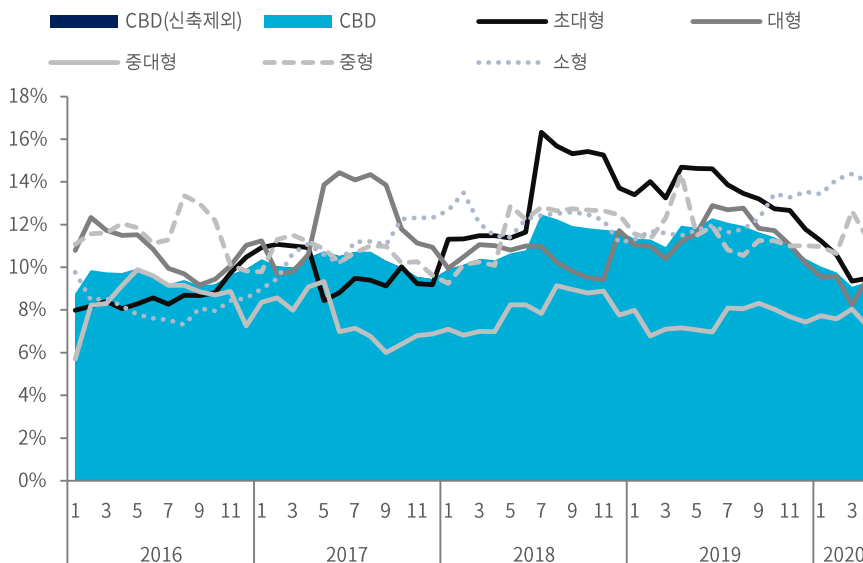


**초대형 6.4%, 대형 7.3%, 중대형 6.4%,
중형 6.6%, 소형 7.5%**

서울 전체 공실률은 전월 대비 0.1%p 하락한 6.7%를 기록하며 2016년 1월 이후 가장 낮은 공실률을 기록함. CBD 공실률은 전월 대비 소폭 증가하였으나, GBD, YBD 공실률은 전월 대비 각각 0.2%p, 0.5%p 하락하며 서울 전체 공실률이 하락한 것으로 나타남. 4월 중 신규 공급 오피스는 없는 것으로 조사되었고, 지속적으로 발생했던 대규모 임차인 이전 사례 또한 CBD 외에 특별하게 관측되지 않음. 예정된 신규 공급은 5월 이후 본격적으로 나타날 것으로 전망됨.

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▲0.2%p	전월대비 ▲0.3%p	전년동기대비 ▲2.5%	전년동기대비 ▲1.7%
9.3%	9.2%	94,459원/3.3㎡	39,578원/3.3㎡

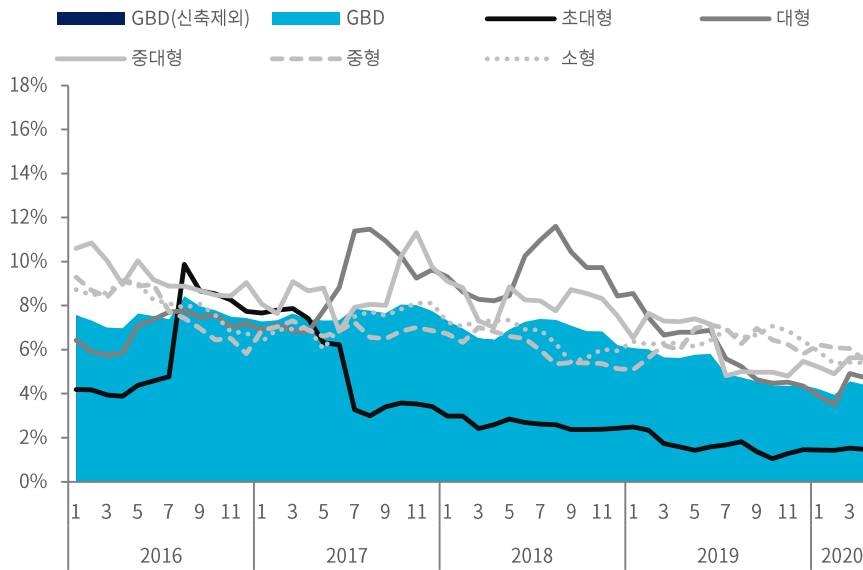


**초대형 9.5%, 대형 9.5%, 중대형 7.2%,
중형 11.3%, 소형 14.0%**

당월 CBD 공실률은 전월 대비 0.2%p 상승한 9.3%를 기록하며 2019년 6월 이후 10개월 만에 소폭 상승함. 케이스퀘어시티에 입주해 있던 씨티은행이 문래동 영시티로 일부 부서를 이전한데 이어, 나머지 모든 부서를 새문안로에 위치한 씨티뱅크센터 본점으로 이전한 영향이 크게 나타남. 또한, 1만평 이상의 대형 오피스에서 건설업종의 입주, 금융업종의 증평 등 일부 공실 해소 사례 또한 관측되었음. 5월 예정된 신규 공급은 없는 가운데, 롯데카드, 스타벅스코리아 등 일부 임차인의 권역 내 이전이 예정되어 있어 소폭 하락할 것으로 예상됨.

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.2%p	전월대비 ▼0.2%p	전년동기대비 ▲2.9%	전년동기대비 ▲2.3%
4.4%	4.2%	78,730원/3.3㎡	34,198원/3.3㎡

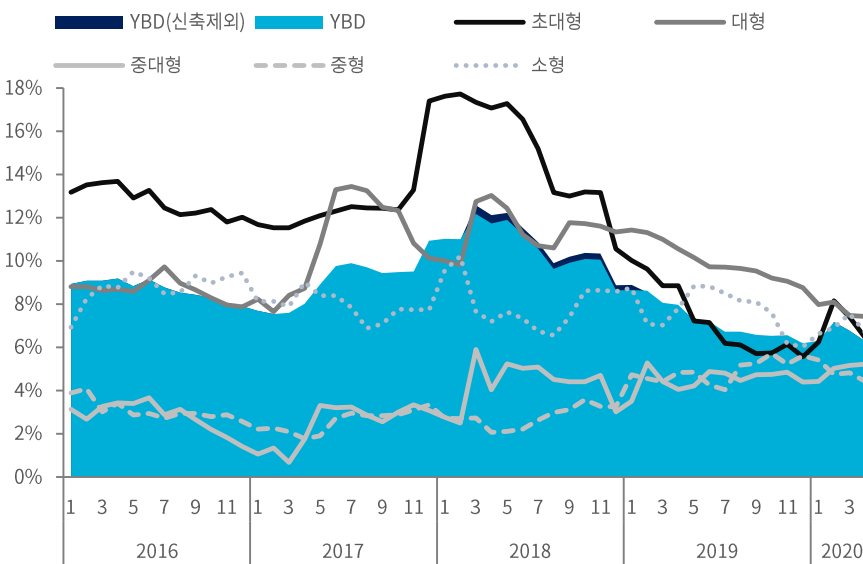


초대형 1.5%, 대형 4.7%, 중대형 5.6%, 중형 5.5%, 소형 5.4%

지난 달 법무법인 태평양이 CBD로 사옥을 통합 이전하며 권역 내 공실률이 일시적으로 상승하는 모습을 보였으나, 당월 공실률은 전월 대비 0.2%p 소폭 하락하며 4.4%를 기록함. 현대제철이 사옥을 매각하며 양재동에 위치한 동원F&B빌딩으로 입주 를 완료하여 권역 내 공실률 하락을 주도함. 또한 상암동에 위치해있던 메가스터디그룹의 서초동 센터포인트로 권역 간 이전 사례 또한 관측되었음. 당월 GBD의 임대료 상승률은 타 권역 대비 가장 높은 폭으로 상승함.

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.5%p	전월대비 ▼0.5%p	전년동기대비 ▲1.7%	전년동기대비 ▲3.1%
6.3%	6.3%	70,866원/3.3㎡	33,721원/3.3㎡



초대형 6.4%, 대형 7.4%, 중대형 5.2%, 중형 4.4%, 소형 6.7%

4월 YBD 공실률은 전월 대비 0.5%p 하락한 6.3%를 기록하였고, 특히 초대형 빌딩에서의 공실 해소가 두드러지게 나타남. 지난 2월 한화건설의 CBD 이전으로 대규모 공실이 발생했던 FKI타워에 한국투자신탁운용이 입주하며 일부 공실을 해소하였음. 이외에도 Three IFC에서 기존 임차사의 증평과 Two IFC의 금융업종의 공실해소가 YBD 전체 공실률 하락을 견인하였음. 5월에도 IFC와 FKI타워에 공실해소가 예정되어 있어, YBD 전체 공실률은 소폭 하락할 것으로 전망됨.



이형구
리서치센터장
82.2.3775.7290
hg.lee@avisonyoung.com



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.

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