

Seoul



주요 매매 사례 (2021.04)

오투타워	SK네트웍스빌딩
 <ul style="list-style-type: none"> - 매도자 : 이지스자산운용 - 매수자 : 삼성SRA자산운용 - 위 치 : 영등포구 여의도동 - 거래가격 : 3,360억원 - 거래면적 : 13,570(3.3㎡) - 거래평당가 : 2,480만원 (/3.3㎡) 	 <ul style="list-style-type: none"> - 매도자 : SK네트웍스 - 매수자 : SK D&D - 위 치 : 중구 남대문로2가 - 거래가격 : 901억원 - 거래면적 : 4,260(3.3㎡) - 거래평당가 : 2,120만원 (/3.3㎡)

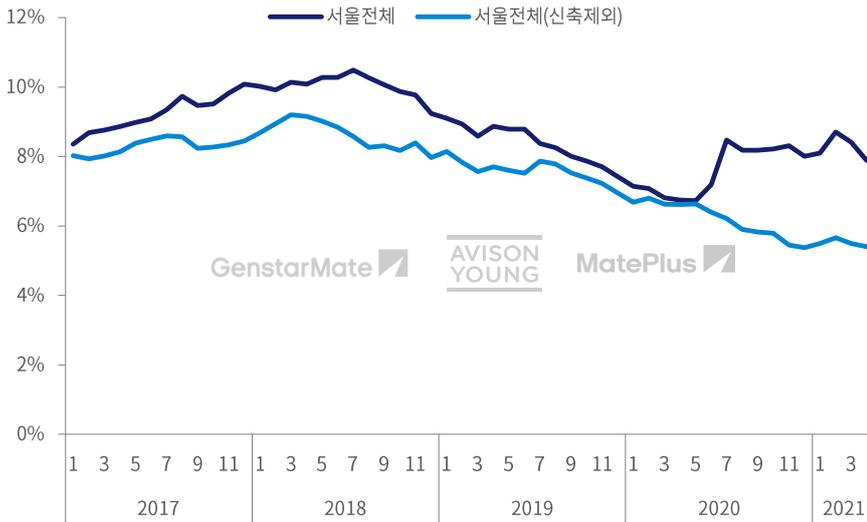
간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
	삼성SRA전문투자형사모부동산모투자신탁 제55-2호	'21-04-06	삼성SRA자산운용	서울 영등포구 소재 오피스
펀드	마스텐전문투자형사모부동산투자신탁제119호	'21-04-30	마스텐투자운용	경기 성남시 소재 오피스
	마스텐전문투자형사모부동산투자신탁제121호	'21-04-30	마스텐투자운용	경기 안성시 소재 물류센터
	주식회사케이비평택대토위탁관리부동산투자회사	'21-04-05	KB부동산신탁	서울 강동구 소재 리테일
리츠	(주)투게더구로알앤디센터제5호위탁관리부동산투자회사	'21-04-13	투게더투자운용	서울 구로구 소재 오피스
	카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	'21-04-13	한국자산신탁	경기 이천시 소재 물류센터

서울 임대시장 (2021.04)

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.5%p	전월대비 ▼0.1%p	전년동기대비 ▲1.8%	전년동기대비 ▲1.6%
7.9%	5.4%	77,638원/3.3㎡	34,845원/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)

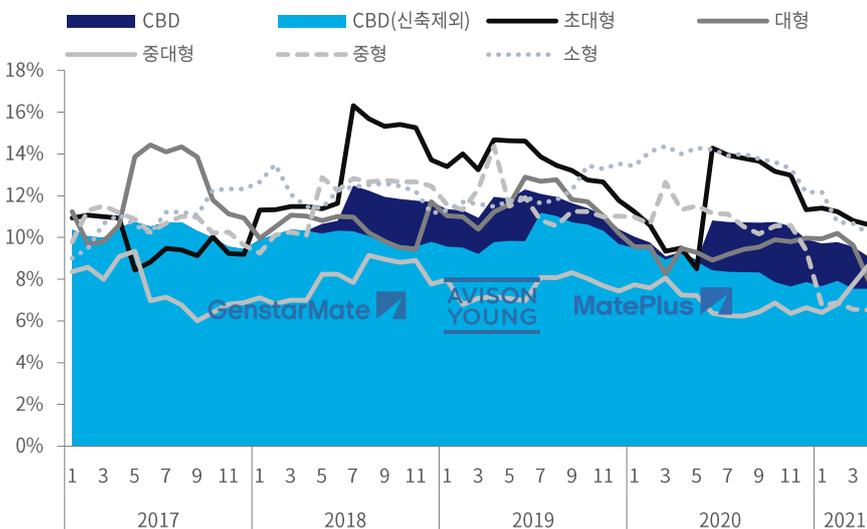


**초대형 10.7%, 대형 6.3%, 중대형 7.5%,
중형 4.9%, 소형 6.9%**

'21년 4월 서울 임대시장의 공실률은 전월대비 0.5%p 하락한 7.9%를 기록하였으며, 신규 공급 오피스는 GBD에서만 확인되었음. 당월 공실률 하락의 주 요인은 YBD 파크원 타워2(現. 파크원 NH 금융타워), CBD 삼일빌딩으로의 대형 임차인 입주 영향으로 파악되었음. 향후 서울 임대시장에서는 GBD 신규 오피스에 입주 예정인 임차사들이 대거 분포해있어 일시적으로 상승했던 공실률이 점차적으로 하락할 것으로 예상됨. 4월 서울의 전년동기 대비 임대료 상승률은 YBD가 2.2%로 가장 큰 상승폭을 기록하였음

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.5%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲1.1%	전년동기대비 ▲1.4%
9.1%	7.5%	95,483원/3.3㎡	40,122원/3.3㎡

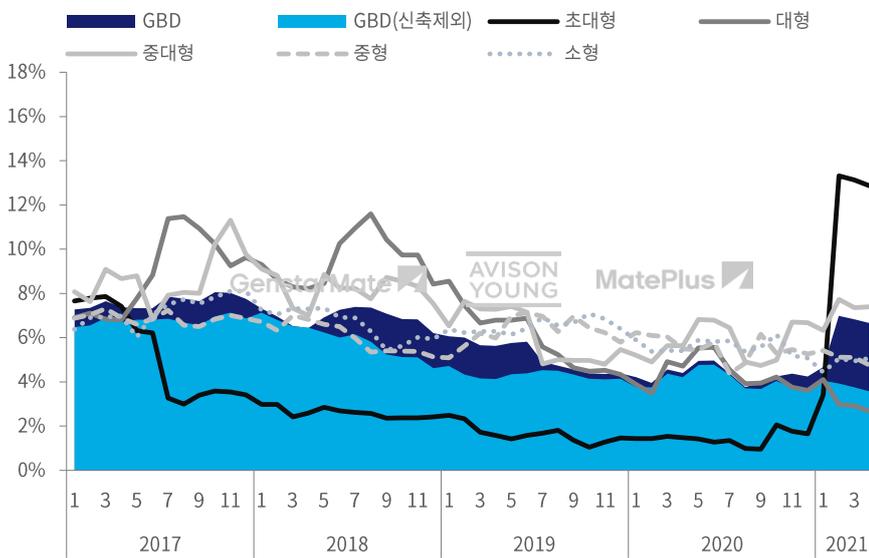


**초대형 10.6%, 대형 7.9%, 중대형 8.7%,
중형 6.5%, 소형 10.2%**

당월 CBD 공실률은 전월대비 0.5%p 하락한 9.1%를 기록하였으며, 신규 공급 오피스의 경우 지난 달 아이콘청계(5.6천평) 이후 관측되지 않음. 공실률 하락의 주요 원인은 이시스자산운용이 매입 후 최근 리모델링을 완료한 삼일빌딩에서의 공실 해소 영향으로 분석됨. 4월 삼일빌딩에는 SK네트웍스와 계열사들의 입주가 이루어졌으며, 서울관광재단과 광스타트업들도 함께 입주를 완료하였음. 한편 향후 CBD에는 KDB생명타워에 올리브영이 입주함으로써 해당 빌딩의 공실이 상당 부분 해소될 것으로 예상됨

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.2%p	전월대비 ▼0.2%p	전년동기대비 ▲2.0%	전년동기대비 ▲1.7%
6.7%	3.6%	80,322원/3.3㎡	34,797원/3.3㎡

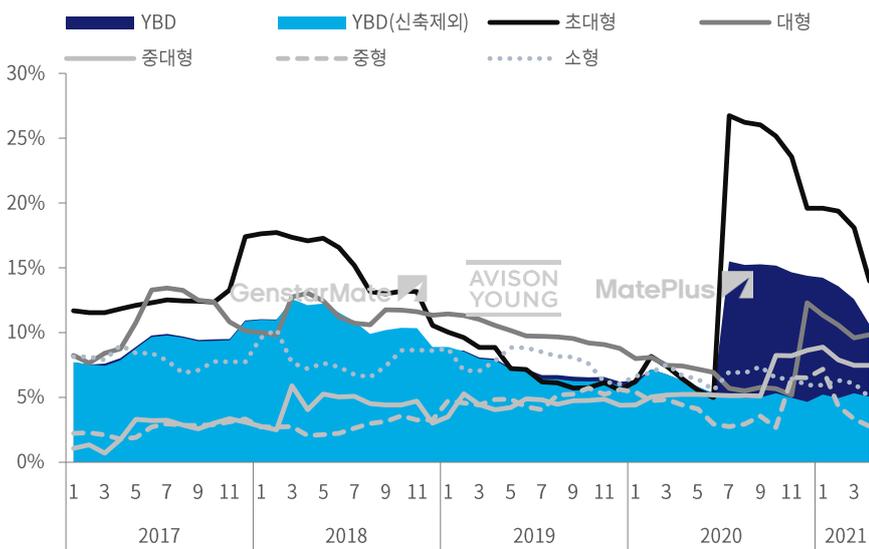


초대형 12.9%, 대형 2.7%, 중대형 7.4%, 중형 4.7%, 소형 5.1%

4월 GBD 공실률은 전월대비 0.2%p 하락한 6.7%를 기록하였으며, 소형 오피스 1건의 공급 사례가 관측되었음. 당월 GBD 임대시장에서는 눈에 띄는 대형 임차인의 이전 사례가 확인되지 않은 반면, 향후 신규 공급 오피스를 중심으로 이커머스 업종 임차사들의 입주가 대규모로 예정되어 있어 공실률 하락을 가속화 시킬 것으로 보임. 한편 지난 2월 센터필드타워의 공급 이후 당월 신규 입주는 확인되지 않음. 4월 GBD 임대료는 강남대로지역의 임대료 상승세가 두드러지며 전년동기대비 2.0% 상승하였음

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼2.0%p	전월대비 ▼0.3%p	전년동기대비 ▲2.2%	전년동기대비 ▲0.9%
10.6%	5.0%	72,411원/3.3㎡	34,030원/3.3㎡



초대형 14.0%, 대형 9.8%, 중대형 7.5%, 중형 2.8%, 소형 5.0%

당월 YBD 공실률은 2.0%p 하락한 10.6%를 기록, 신축 오피스에서의 공실 해소가 두드러진 것으로 관측되었음. 특히 4월에는 파크원 타워2(現. 파크원 NH금융타워)에 일찍이 입주가 예정되어 있던 NH투자증권이 당월 이전을 완료하며 40% 가량의 잔여 면적을 해소한 것으로 확인됨. 반면 KTB빌딩의 임차사들이 신규 공급 오피스로 이전해가며 발생한 공실 면적은 리모델링 이후, 금융업종 임차사의 입주로 대거 해소될 것이 예상됨. 당분간 권역 내 예정된 신규 공급 사례는 확인되지 않아 재고량은 현 수준을 유지할 것으로 보임

※ 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	2021.05.10

마켓 리포트 문의:

이형구	김규진 02.3775.7252	박인구 02.3775.7269
리서치센터장	rita.kim@avisonyoung.com	lnkoo.park@avisonyoung.com
02.3775.7290	정유선 02.3775.7261	손지영 02.3775.7259
hg.lee@avisonyoung.com	ys.jeong@avisonyoung.com	jj.sohn@avisonyoung.com

GenstarMate