

Aug 2021 / Office Monthly Review

# Seoul

GenstarMate

AVISON  
YOUNG

MatePlus



## 주요 매매 사례 (2021.07)

SK서린동빌딩	메이플타워
 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 매도자 : 하나대체투자자산운용</li> <li>- 매수자 : SK리츠운용</li> <li>- 위 치 : 종로구 서린동</li> <li>- 거래가격 : 10,030억원</li> <li>- 거래면적 : 25,400(3.3㎡)</li> <li>- 거래평당가 : 3,960만원 (/3.3㎡)</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 매도자 : KT AMC</li> <li>- 매수자 : KT Estate</li> <li>- 위 치 : 강남구 대치동</li> <li>- 거래가격 : 1,700억원</li> <li>- 거래면적 : 4,600(3.3㎡)</li> <li>- 거래평당가 : 3,700만원 (/3.3㎡)</li> </ul>

건물명	위치	거래가격(억원)	거래면적(3.3㎡)	거래평당가(만원/3.3㎡)	매도자 / 매수자
패스트파이브타워	중구 다동	1,060	4,600	2,320	페블스톤자산운용 / 케이리츠투자운용
하이프랜드빌딩	서초구 양재동	886	8,700	1,010	인트루스트투자운용 / 케이리츠투자운용
방배빌딩	서초구 방배동	540	5,600	960	주식회사신동진 / 파빌리온자산운용

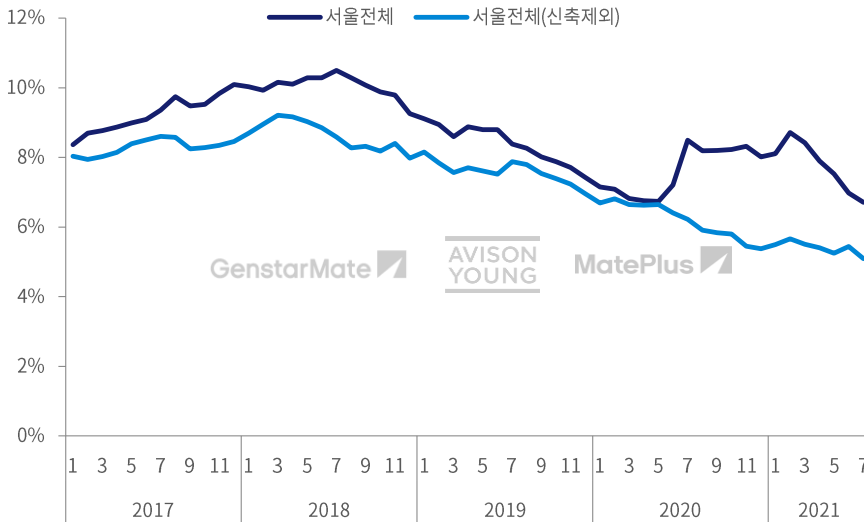
## 간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	엠펙러스제29호전문투자형사모부동산투자유한회사	'21-07-06	엠펙러스자산운용	경북 경산시 소재 물류센터
	퍼시픽브릭전문투자형사모부동산투자신탁제53호	'21-07-13	퍼시픽자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
	파빌리온43호전문투자형사모부동산투자유한회사	'21-07-22	파빌리온자산운용	서울 서초구 소재 오피스
	마스턴밸류어드전문투자형사모부동산모투자신탁제126호	'21-07-31	마스턴투자운용	서울 성동구 소재 복합시설
리츠	하나리치업제3호위탁관리부동산투자회사	'21-07-08	하나자산신탁	서울 서초구 소재 오피스
	하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사	'21-07-15	하나자산신탁	경북 경산시 소재 물류센터
	인트루스제12호위탁관리부동산투자회사	'21-07-15	인트루스트투자운용	서울 강남구 소재 오피스
	코람코지속성장오피스제1의1호위탁관리자부동산투자회사	'21-07-19	코람코자산신탁	서울 강동구 소재 오피스

## 서울 임대시장 (2021.07)

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.3%p	전월대비 ▼0.4%p	전년동기대비 ▲2.1%	전년동기대비 ▲1.7%
6.7%	5.1%	78,182원/3.3㎡	35,009원/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)

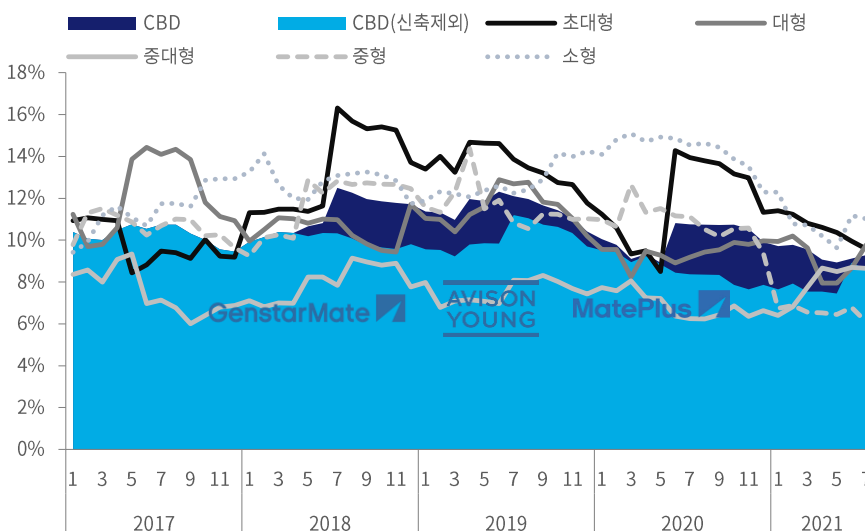


초대형 8.6%, 대형 6.3%, 중대형 5.9%,  
중형 3.9%, 소형 6.2%

‘21년 7월 서울 임대시장의 공실률은 전월대비 0.3%p 하락한 6.7%를 기록하였음. 당월에도 특히 GBD의 공실률 하락이 서울 임대시장 공실률 하락을 주도하였는데, 특히 테크기업들의 확장 수요가 GBD에 발생하는 공실 면적을 급속도로 해소하고 있는 것으로 나타남. 한편, CBD에는 3·4분기 예정된 입주 건들이 다수 확인되고 있으며, YBD 파크원 역시 꾸준히 임차 계약이 체결되는 등 서울 오피스 공실률은 지속적으로 하락하는 양상을 보임. 7월 신규 공급 오피스는 CBD 케이스퀘어시티, GBD 석모빌딩을 비롯해 총 5건이 확인됨

### (1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▲0.2%p	전월대비 ▼0.3%p	전년동기대비 ▲1.6%	전년동기대비 ▲1.6%
9.3%	8.6%	96,507원/3.3㎡	40,360원/3.3㎡

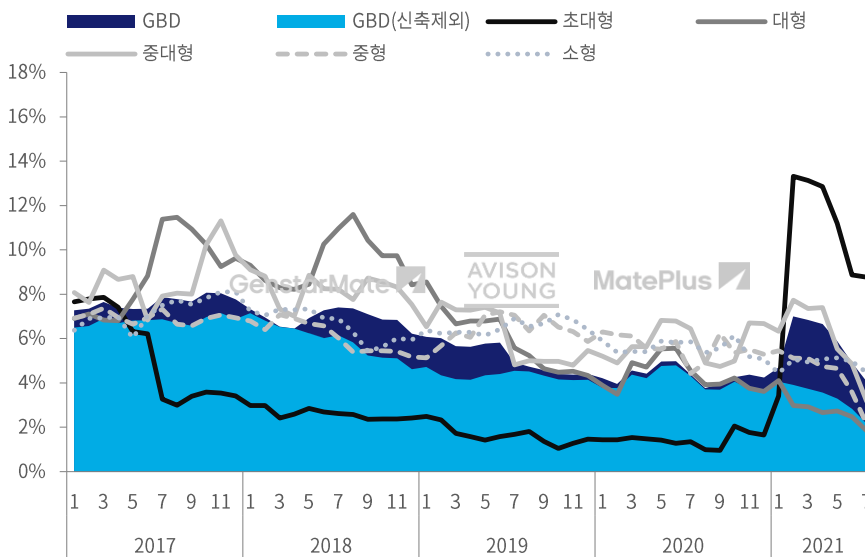


초대형 9.6%, 대형 9.8%, 중대형 8.6%,  
중형 6.1%, 소형 11.0%

당월 CBD는 케이스퀘어시티(한국시티은행 다동사옥 리모델링) 1건의 공급이 확인되었으며, 공실률은 9.3%를 기록함. 7월에는 눈에 띄는 대형 공실 해소 건은 확인되지 않았으나, 초대형·대형 오피스로의 임차 선호현상이 지속 관측됨. 한편, 향후 도심기타 지역에 위치한 종로플레이스에 대상그룹의 입주가 예정되어 있으며, 을지로지역 파인에비뉴 B동에는 신한라이프의 통합 출범으로 본사 인근 해당 오피스의 공실이 일부 해소될 것으로 보임. 또한 최근 공급된 그랜드센트럴타워에 외국계 금융업종 임차사와 한국전파진흥협회의 입주가 예정되어 있음

## (2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.8%p	전월대비 ▼0.7%p	전년동기대비 ▲2.0%	전년동기대비 ▲1.7%
4.1%	2.2%	80,480원/3.3㎡	34,882원/3.3㎡

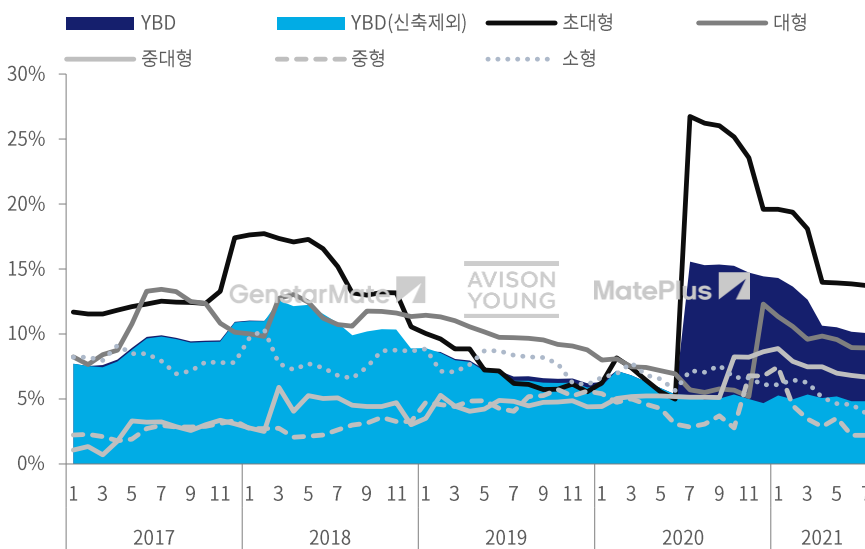


초대형 8.8%, 대형 1.8%, 중대형 3.2%,  
중형 2.1%, 소형 4.5%

7월 GBD 공실률은 4.1%를 기록하였으며, 특히 신축 제외 공실률의 경우 최근 10개년 간 역대 최저치를 달성함. 최근 테헤란로로의 임차 수요가 높게 관측되고 있어 공실 면적 또한 급속도로 해소되는 양상을 보임. 삼성개발빌딩 현대글로벌비스의 퇴거로 발생한 공실 면적을 우리금융그룹이 대부분 해소하였으며, 나래빌딩(現.더피나클역삼)의 리모델링 이후 게임업종 임차사가 사옥 용도로 입주를 시작하였음. 이밖에도 센터필드 초대형 오피스의 공급 이후, 높은 임대가에도 불구하고 입주가 예정된 임차사들이 다수 확인되는 등 IT기업과 게임사들의 GBD 선호현상이 뚜렷하게 나타나고 있음

## (3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.1%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲2.2%	전년동기대비 ▲0.8%
10.1%	4.8%	72,672원/3.3㎡	34,141원/3.3㎡



초대형 13.7%, 대형 8.9%, 중대형 6.7%,  
중형 2.2%, 소형 3.9%

YBD 공실률은 전월대비 0.1%p 하락한 10.1%를 기록하였음. 특히 7월 YBD는 전년동기대비 임대료 상승률이 서울 내 권역 중 가장 높았는데, 이는 세부지역 중 동여의도기타지역의 임대료 상승의 영향으로 분석됨. 반면, 파크원의 공급 이후 가파르게 올랐던 공실률은 꾸준히 해소되고 있는 것으로 확인됨. 최근 타워1에는 스파크플러스가 여의도점을 신규 개소할 것으로 파악되었으며, 타워2(現.NH금융타워)에는 제약 및 화학 전문업체의 입주가 예정되어 있어 YBD 공실률 하락에 긍정적인 영향을 줄 것으로 전망됨

※ 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	건설팅본부장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16	등록번호	서울중,사00074
등록일자	2021.02.24	발행일자	2021.08.10

### 마켓 리포트 문의:

이형구	김규진 02.3775.7252	박인구 02.3775.7269
건설팅본부장	rita.kim@avisonyoung.com	inkoo.park@avisonyoung.com
02.3775.7290	정유선 02.3775.7261	손지영 02.3775.7259
hg.lee@avisonyoung.com	ys.jeong@avisonyoung.com	jy.sohn@avisonyoung.com

GenstarMate