



주요 매매 사례 (2019.11)

YK빌딩(원경빌딩)



- 매도자 : 원경상사
- 매수자 : 하나자산신탁
- 위치 : 강남구 역삼동
- 연면적 : 3,290(3.3㎡)
- 거래면적 : 3,290(3.3㎡)
- 거래가격 : 415 억원

스타링빌딩(유창빌딩)



- 매도자 : 개인
- 매수자 : 아이파트너즈
- 위치 : 강남구 역삼동
- 연면적 : 1,002(3.3㎡)
- 거래면적 : 1,002(3.3㎡)
- 거래가격 : 317 억원

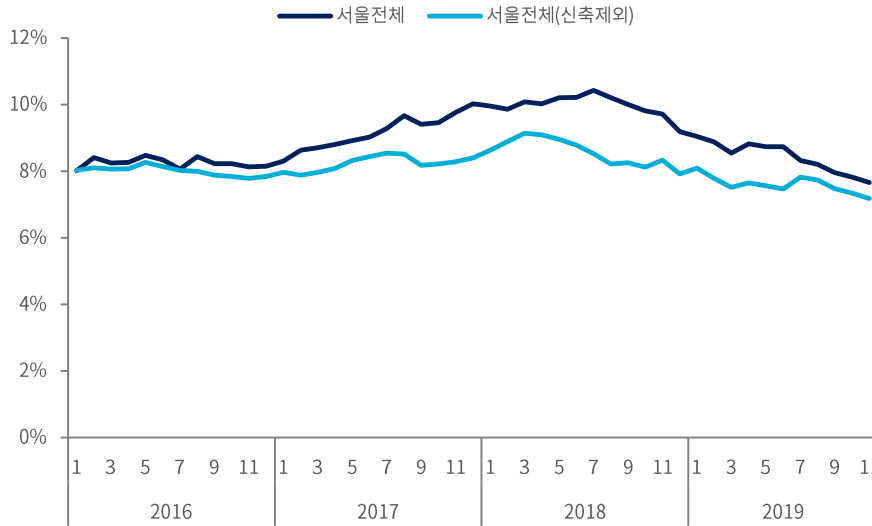
간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	하나대체투자제120호전문투자형사모부동산투자유한회사	19.11.13	하나대체투자자산운용	경기 용인시 소재 물류센터
	한국투자도쿄레지던스전문투자형사모부동산투자신탁	19.11.22	한국투자신탁운용	일본 도쿄 소재 레지던스
	KB 와이즈 스타 부동산 투자신탁 제3호	19.11.29	KB자산운용	서울 중구 소재 오피스
	마스틴KB전문투자형사모부동산투자신탁제64호	19.11.29	마스틴투자운용	서울 강동구 소재 대형마트 등
리츠	하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	19.11.14	하나자산신탁	일본 오사카 소재 임대주택
	케이비부산오피스제1호위탁관리부동산투자회사	19.11.29	KB부동산신탁	부산 연제구 소재 오피스
	이베데스다제사호위탁관리부동산투자회사	19.11.29	한국자산신탁	대구 남구 소재 임대주택
	카이트제십호위탁관리부동산투자회사	19.11.29	한국자산신탁	서울 서초구 소재 오피스

서울 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.2%p	전월대비 ▼0.2%p	전년동기대비 ▲2.8%	전년동기대비 ▲2.9%
7.7%	7.2%	75,436원/3.3㎡	33,886원/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.

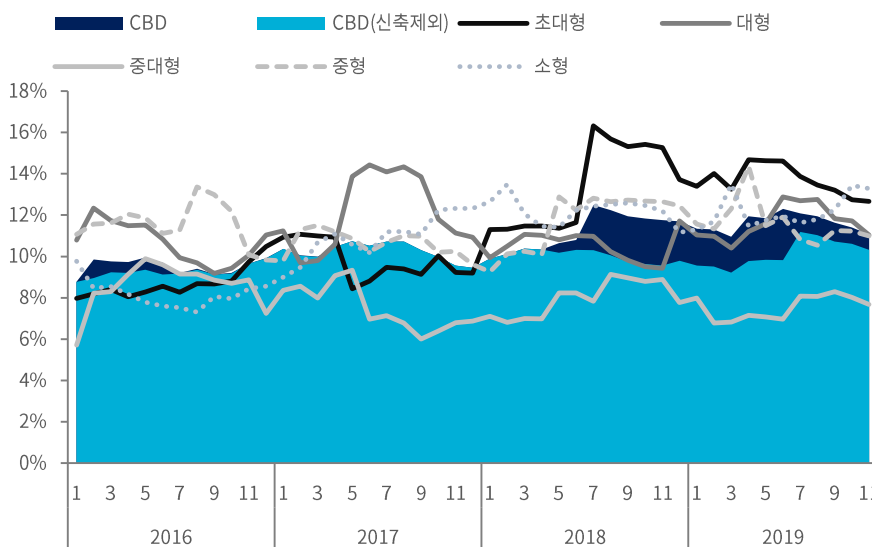


**초대형 8.1%, 대형 8.6%, 중대형 6.1%,
중형 6.6%, 소형 7.9%**

11월 서울 전체 공실률은 전월 대비 0.2%p 하락한 7.7%를 기록함. GBD, YBD 공실률은 전월과 비슷한 수준을 유지한 반면 CBD, Others 공실률은 전월 대비 각각 0.3%p, 0.2%p 하락하면서 서울 전체 공실률 하락을 견인함. 특히 1만평 이상 대형 오피스의 공실 해소가 지속적으로 나타나며 공실률이 2017년 1분기 이후 최저점인 8%대를 기록하였음. 또한 YBD 위주로 임대료 인상 사례가 관측되기 시작하면서 12월부터 본격적으로 임대료 및 관리비 변동이 시작될 것으로 예상됨.

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.3%p	전월대비 ▼0.3%p	전년동기대비 ▲3.5%	전년동기대비 ▲3.4%
11.1%	10.3%	93,547원/3.3㎡	39,180원/3.3㎡

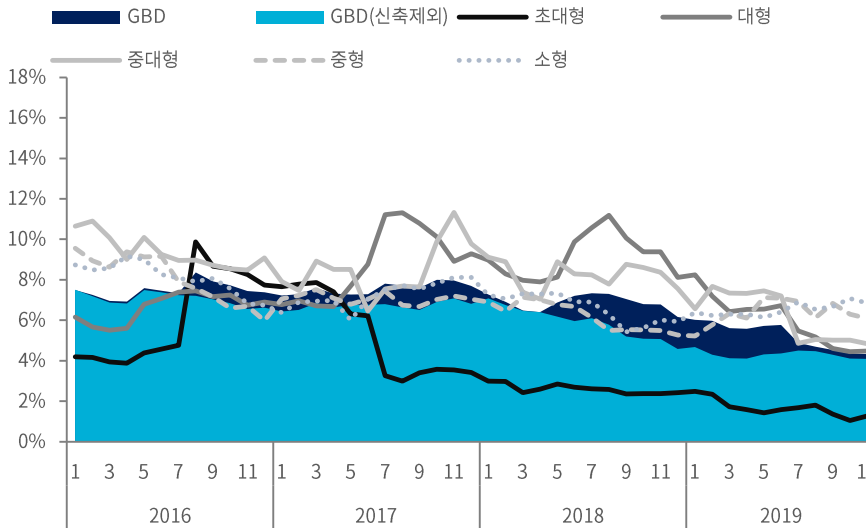


**초대형 12.7%, 대형 11.0%, 중대형 7.7%,
중형 11.0%, 소형 13.3%**

당월 CBD 공실률은 전월 대비 0.3%p 하락한 11.1%를 기록하며 하락세를 이어감. 종로타워에 보험사콜센터가 입주하는 등 대형 및 중대형 오피스를 중심으로 CBD 공실률 하락을 견인한 가운데 씨티스퀘어에 부동산개발사, 더케이손해보험빌딩에 계열사가 입주하는 등 타 권역에서 이전해 온 신축 오피스의 공실 해소 사례가 눈에 띄었음. 12월 CBD는 신규공급 없이 더존을지타워(구 부영을지빌딩), 콘코디언, 시그니처타워 등에서 공실면적이 크게 해소되어 하락세로 마무리될 것으로 예상됨.

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 0.0%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲ 2.9%	전년동기대비 ▲ 2.8%
4.3%	4.1%	77,578원/3.3㎡	33,730원/3.3㎡

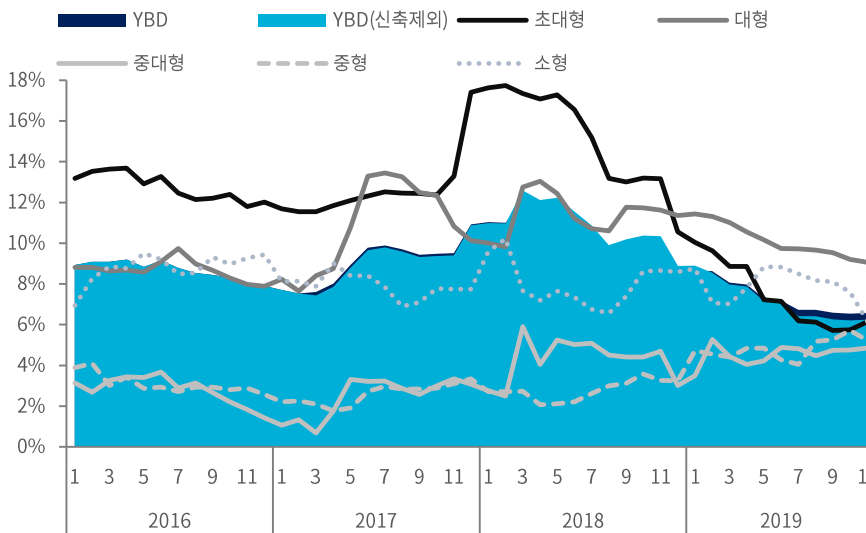


초대형 1.3%, 대형 4.5%, 중대형 4.8%, 중형 6.1%, 소형 6.9%

당월 GBD 공실률은 전월과 동일한 4.3% 수준을 유지함. 1만평 미만 오피스 공실률은 전월 대비 0.2%p 하락한 반면, 대형 오피스는 뚜렷한 이전이 관측되지 않아 전월과 비슷한 수준을 유지함. 12월 GBD는 강남기타지역에 소형 오피스 2개 동이 공급될 것으로 예상되며, 센터포인트서초에서 준공 공기관, 금하빌딩에서 제조업 등 대형 오피스에서 임차인 이전이 예정되어 있어 공실률은 소폭 상승할 것으로 전망됨

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 0.0%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲ 2.5%	전년동기대비 ▲ 3.8%
6.6%	6.2%	70,512원/3.3㎡	33,418원/3.3㎡



초대형 6.1%, 대형 9.1%, 중대형 4.9%, 중형 5.2%, 소형 6.2%

11월 YBD 공실률은 전월과 동일한 6.6%를 유지한 가운데 초대형 오피스를 중심으로 활발한 임차 활동이 관측됨. FKI Tower 내 도레이첨단소재의 본사 이전으로 대형 공실이 발생하였음에도 불구하고 자산관리회사 및 제약사 입주에 관측되었고, Two IFC에 투자자문회사, Three IFC에 금융사가 증평하는 등 지속적인 공실해소가 발생하며 권역 내 전체 공실면적은 큰 변동이 없는 것으로 나타남. 12월 YBD는 초대형 및 대형 오피스를 중심으로 공실 해소가 예정되어 있어 공실률은 소폭 하락할 것으로 전망됨



유명한
리서치센터장
82.2.3775.7236
myeonghan.yu@avisonyoung.com

김기준
82.2.3775.7265
kj.kim@avisonyoung.com



Platinum member

박인구
82.2.3775.7269
inkoo.park@avisonyoung.com

신용훈
82.2.3775.7248
yh.shin@avisonyoung.com

정유선
82.2.3775.7261
ys.jeong@avisonyoung.com