

AVISON  
YOUNG

MatePlus  GENSTAR

# 2020년 하반기 한국 상업용 부동산 시장 전망

---

2020.07.07



I. 환경 분석

II. Office Market

III. Retail Market

IV. Logistics Market

V. Hotel Market

VI. 참고

---

# I. 환경 분석

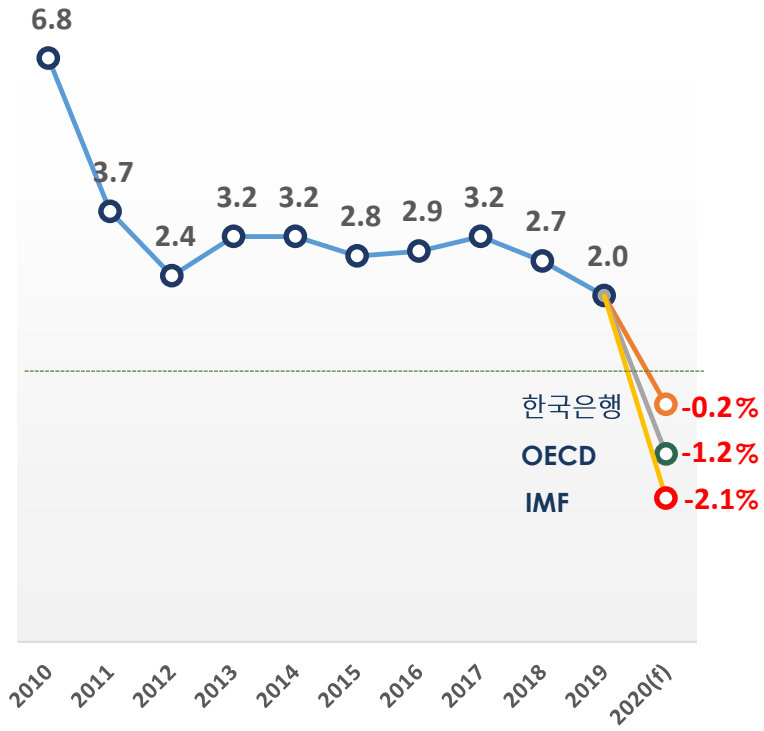
---

# I. 환경 분석

## 1. 경제성장률 악화

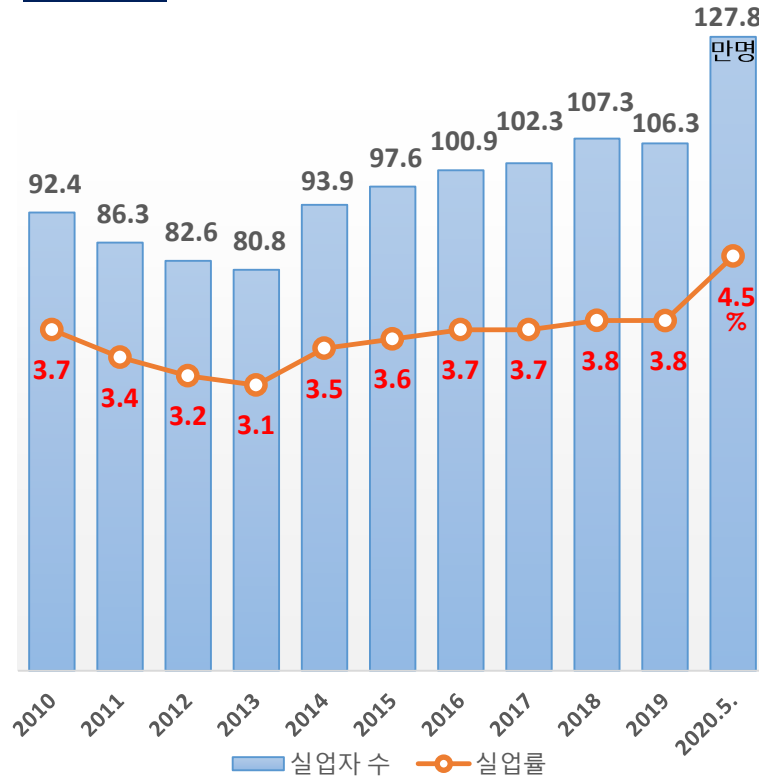
- 소비 둔화 / 고용 감소(오피스 사용 인구의 증가 둔화)
- 저금리 장기화 전망 / New Normal 정착 ?

### 경제성장률



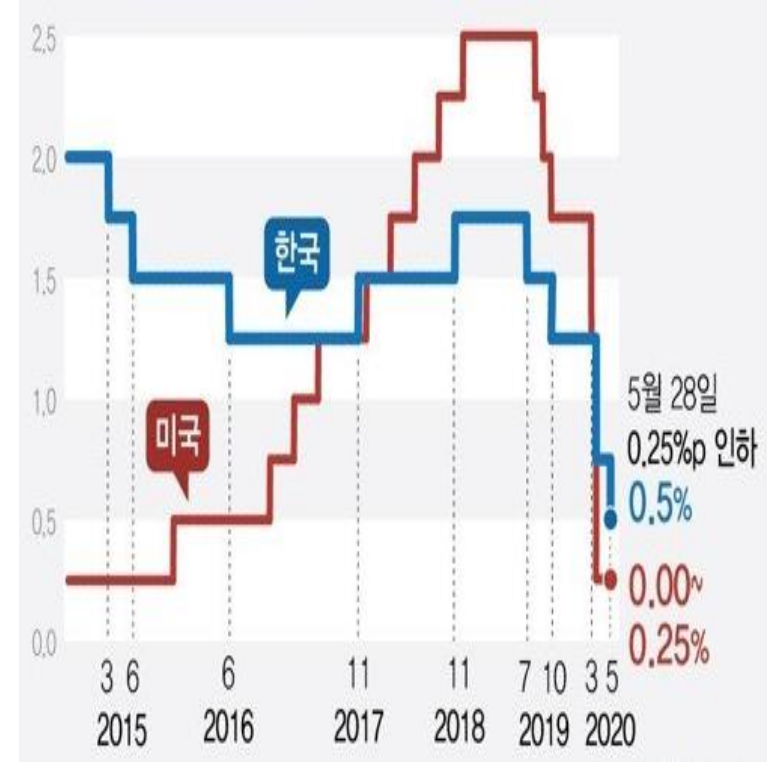
※ Source : 한국은행, OECD, IMF

### 실업률



※ Source : 통계청

### 기준금리



※ Source : 연합뉴스

# I. 환경 분석

## 2. 코로나19 영향 장기화

- 재무구조 개선용 매물 지속 전망(두산, 대한항공, CJ ...)

### 코로나19 국내 산업별 영향

품목	주요 영향	품목	주요 영향	품목	주요 영향
금융	부정적 !	호텔	부정적 !	유통	일부 부정적 ✓
자동차	부정적 !	패션·의류	부정적 !	화장품	일부 부정적 ✓
휴대전화	부정적 !	반도체	일부 부정적 ✓	식음료	일부 부정적 ✓
디스플레이	부정적 !	건설	일부 부정적 ✓	영화·영상 미디어	일부 부정적 ✓
항공	부정적 !	정유·석유화학	일부 부정적 ✓	게임	일부 긍정적 ✓
해운	부정적 !	철강	일부 부정적 ✓		

### 코로나19 이후 유망 산업



### 《하반기 재계 키워드》

- ▲ 생존(Survival)
- ▲ 비용 절감(Cost Cutting)
- ▲ 구조조정(Out)
- ▲ 언택트(Untact)
- ▲ 조직 변화(Transform)

※ Source : 한국경제, 한국CXO연구소

### 코로나19의 부동산 투자 영향

	단기 영향	장기 변화	
오피스	↑	인당 면적수, 스마트 오피스	
리테일	백화점 쇼핑몰 아울렛 대형마트	↓↓↓	명품 중심 백화점, 온라인 강화, 물류센터 연계
	영화관	↓↓↓	
물류센터	↑↑	온라인 리테일 연계, 첨단 시설	
호텔	↓↓		
주택	=	재택근무 공간 겸비 구조	

※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

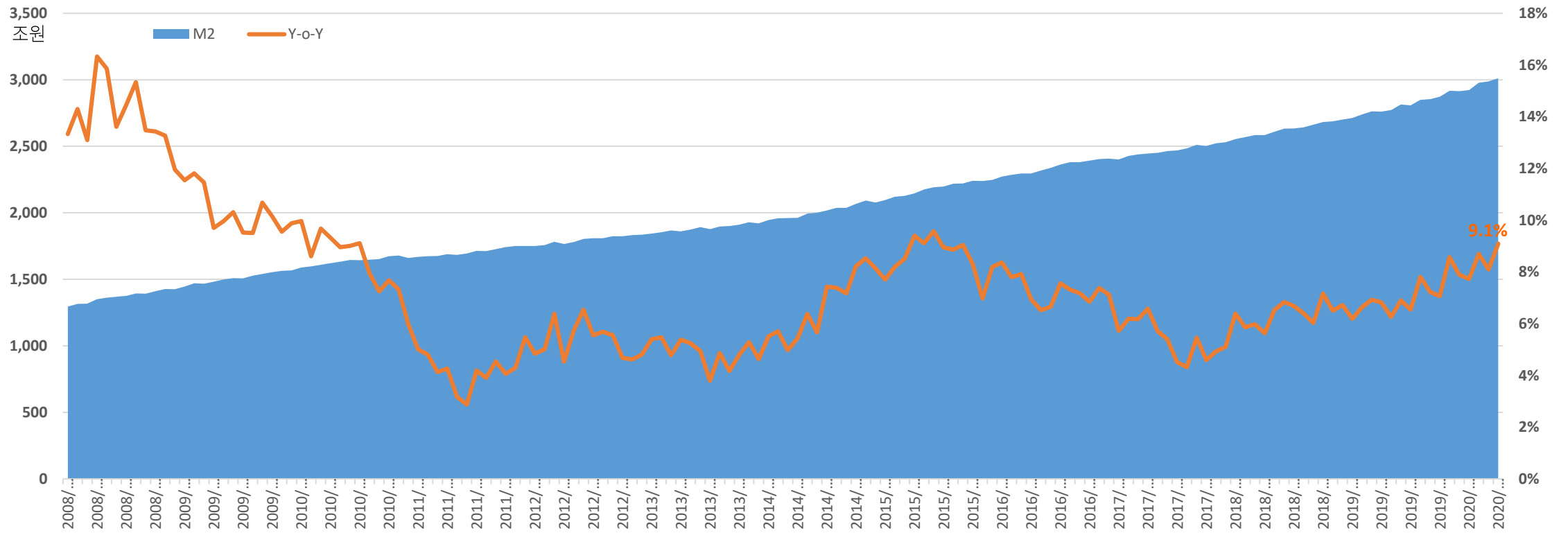
※ Source : 삼정KPMG 경제연구원

# I. 환경 분석

## 3. 유동성

- 유동성에 의한 경쟁적 매입 (매입가 상승, Cap Rate 하락)

### 통화량



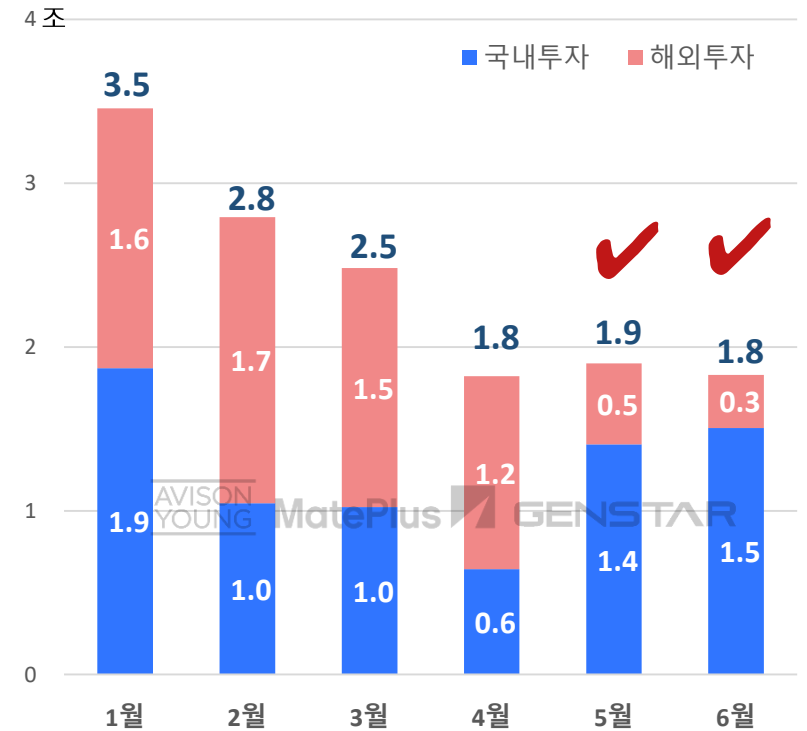
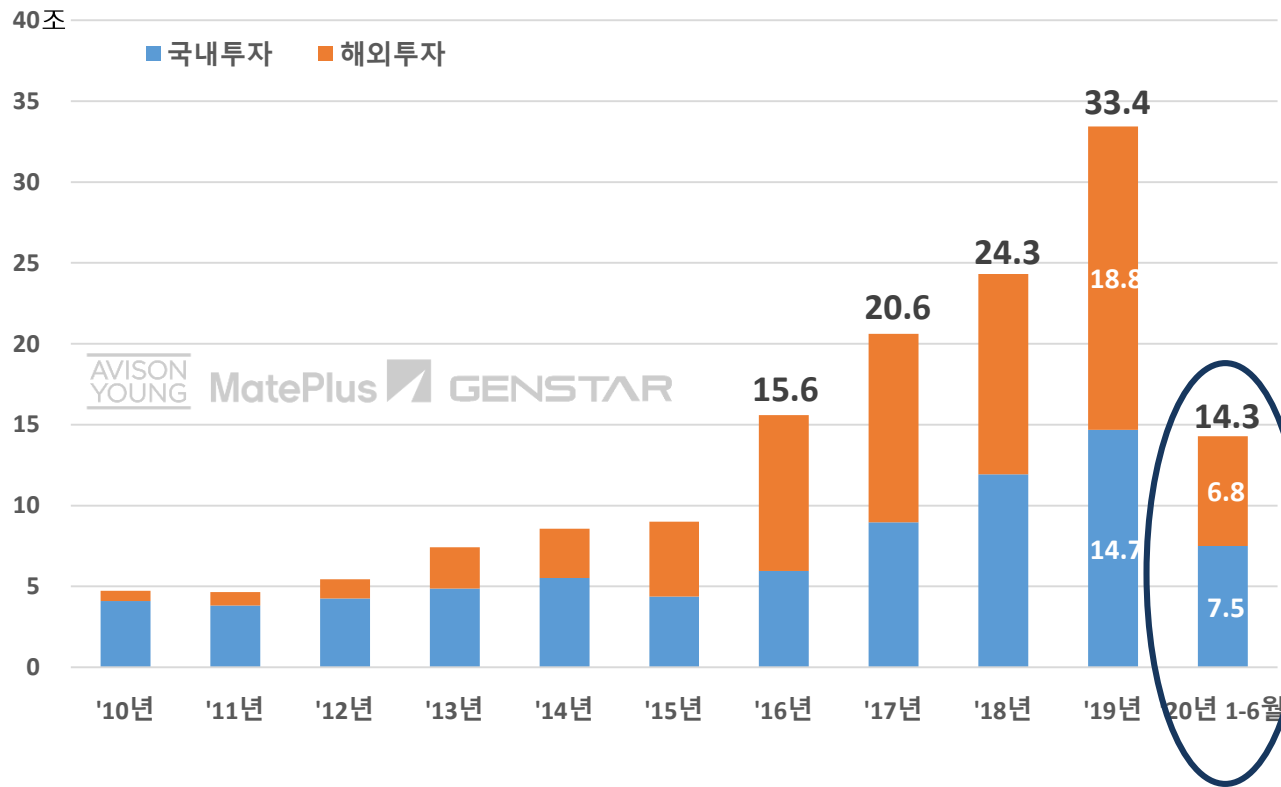
※ Source : 한국은행

# I. 환경 분석

## 4. 국내 부동산 투자 집중화

- 코로나19 영향으로 하반기 해외투자 중단, 국내투자 집중 전망

### 부동산펀드 신규설정 금액



※ Source : 금융투자협회, 에비슨영코리아 리서치센터



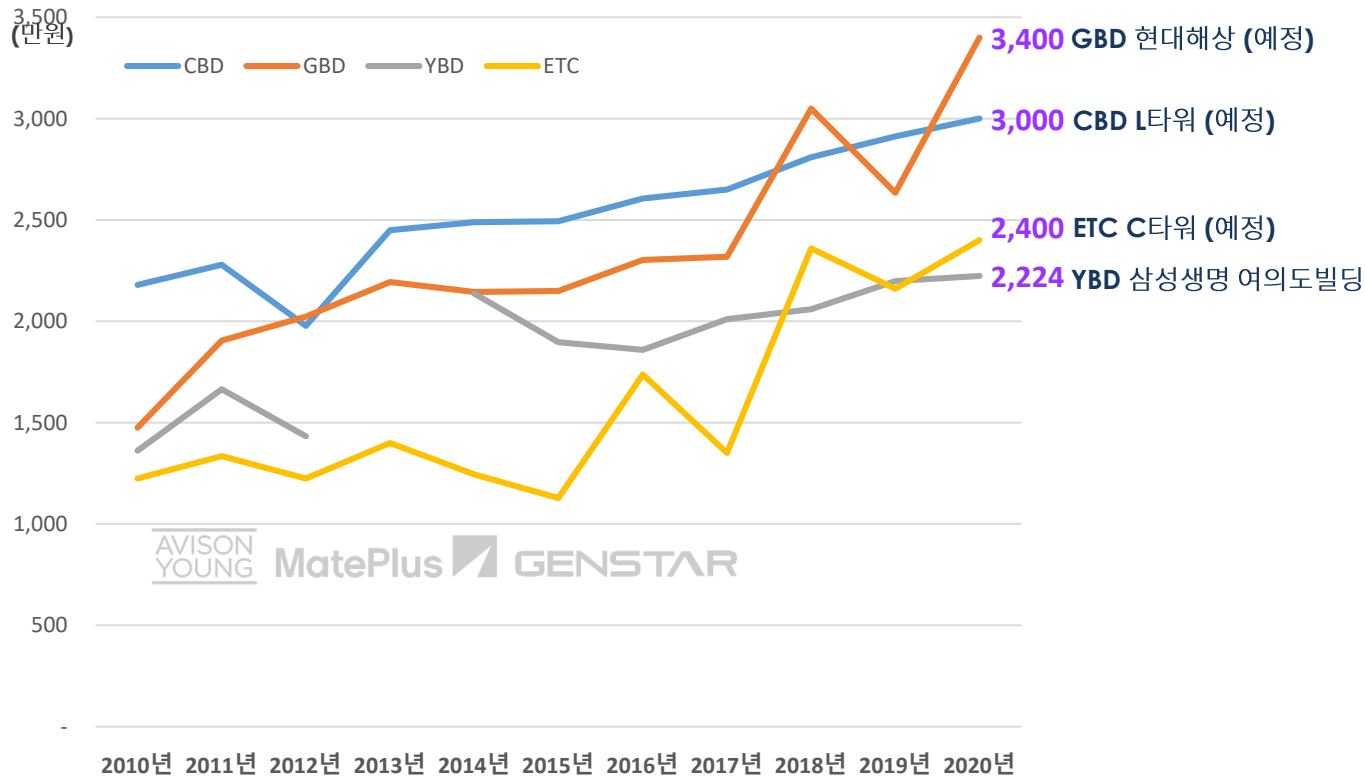
# I. 환경 분석

## 5. 거래가격 상승

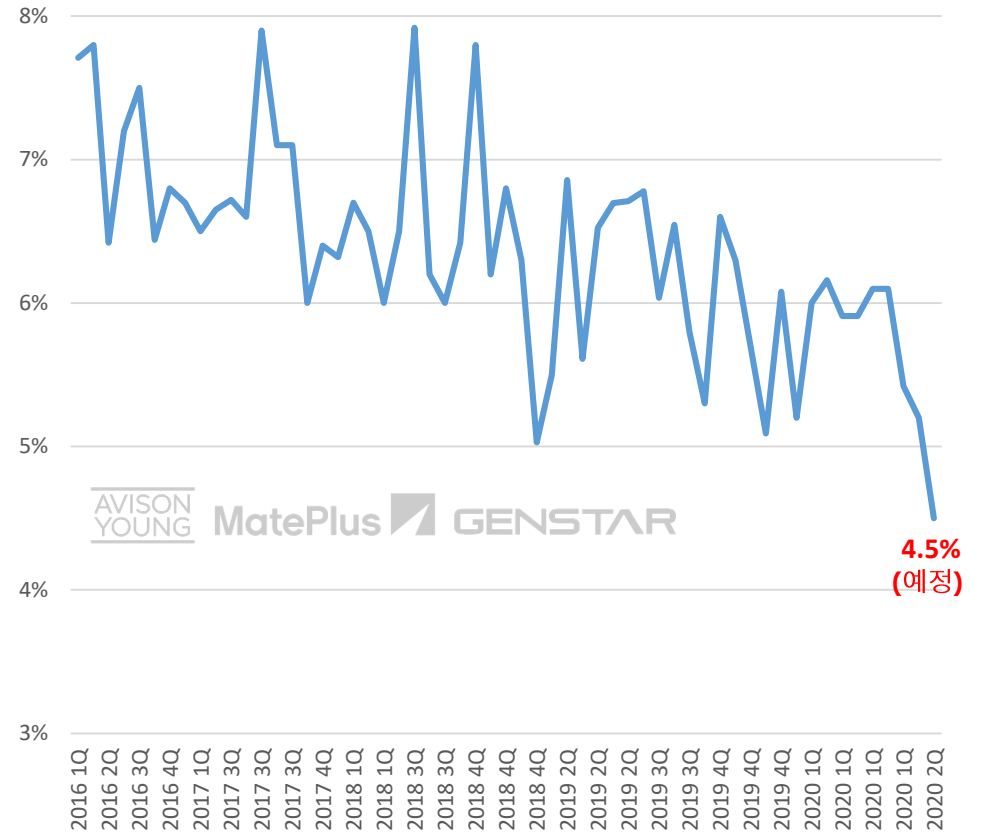
- 유동성, 저금리, 경쟁 치열 등으로 고가 매입 상황이 지속될 전망

※ 부동산펀드 출시 운용사 143개, 리츠 출시 운용사 29개

### 오피스 평당 거래가격 (연도별 최고가 기준)



### 물류센터 Cap Rate (개별 자산 거래 Cap Rate 기준)



※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

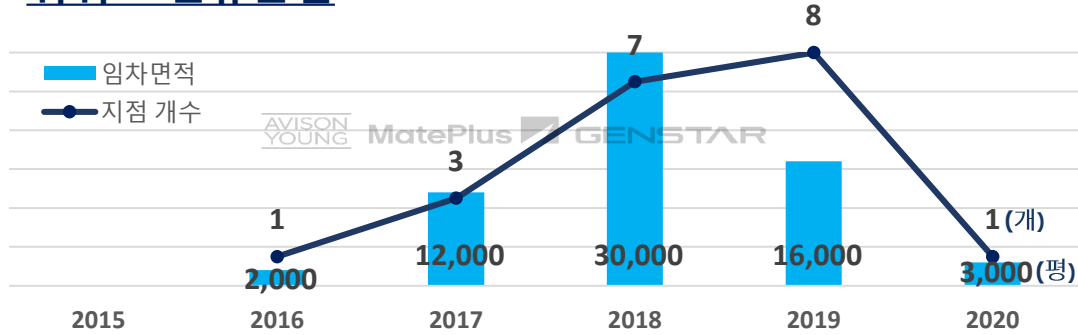


# I. 환경 분석

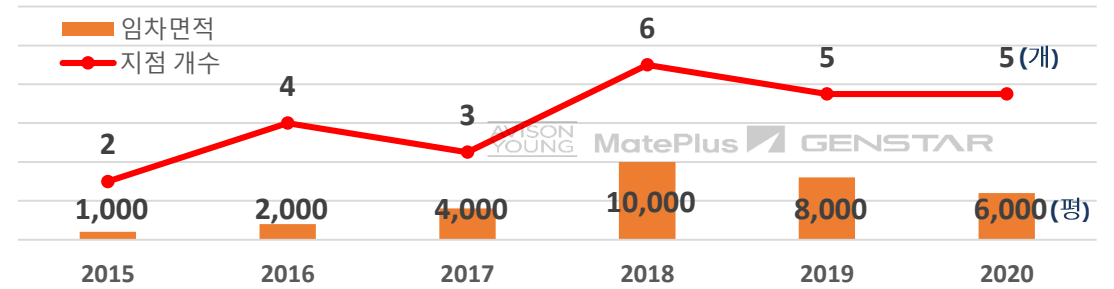
## 6. 위워크 위기

- 위워크의 서울 오피스 점유율 0.5% → 공실률 영향 미미
- 핵심지역에 위치해 다른 공유업체가 빠른 시일에 대체 가능할 전망

### 위워크 신규출점

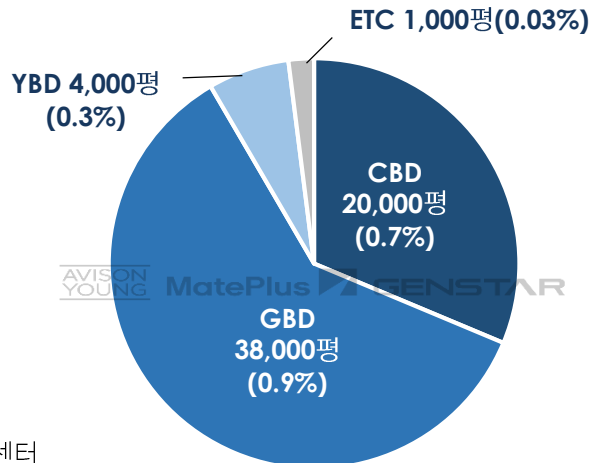


### 패스트파이브 신규출점



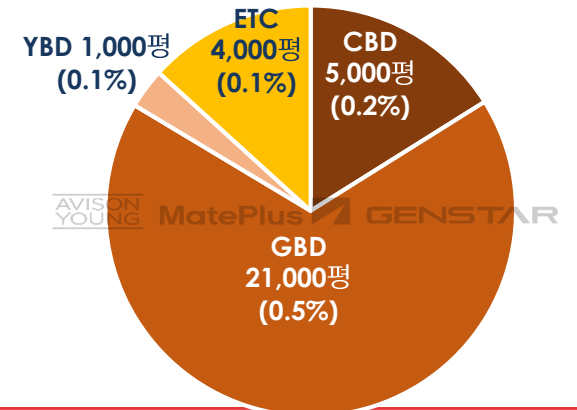
### 위워크 점유

서울 전체 63,000평  
(전체 오피스의 0.5% 점유,  
3대권역 내 0.8% 점유)



### 패스트파이브 점유

서울 전체 31,000평  
(전체 0.3% 점유,  
3대권역 0.3% 점유)

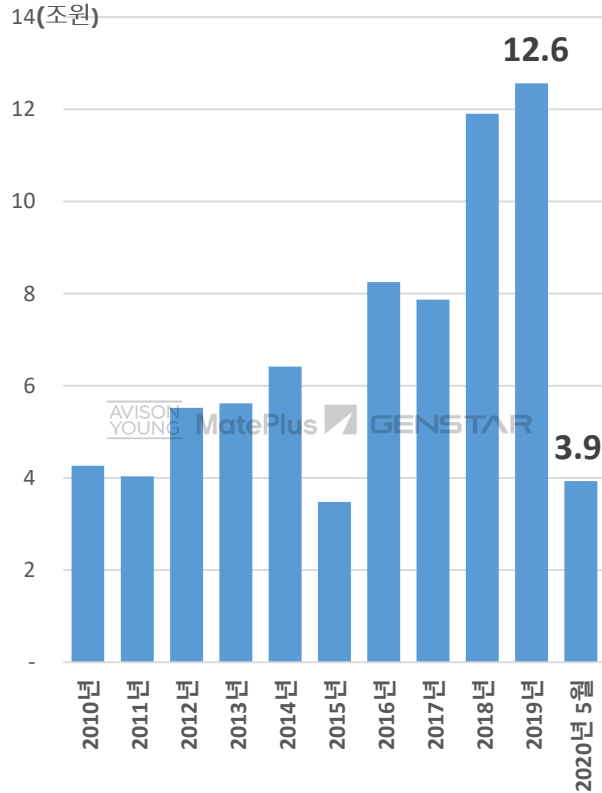


※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

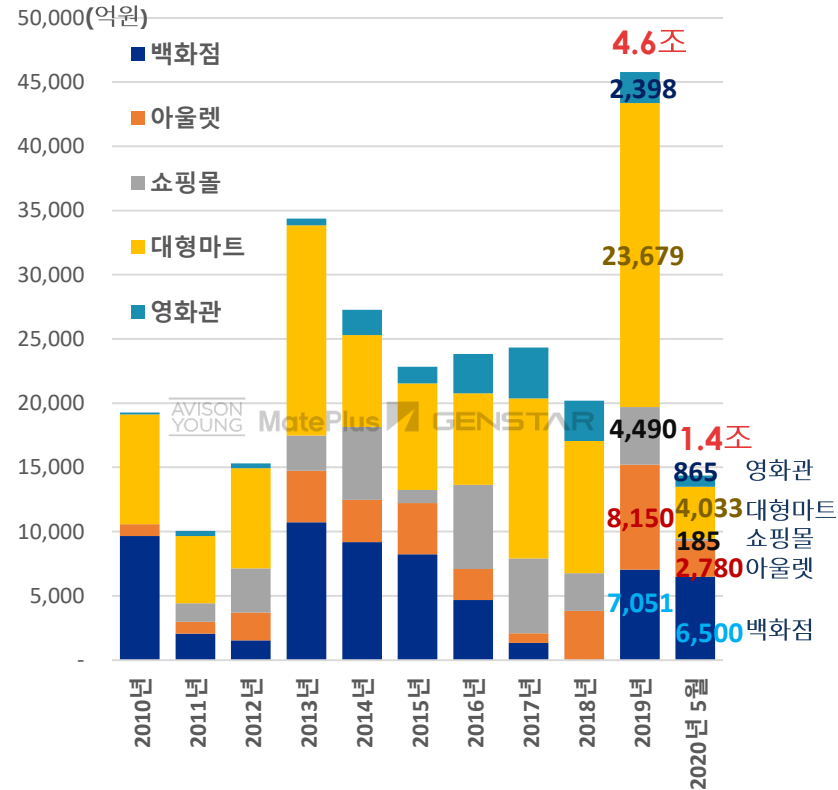
# I. 환경 분석

## 7. 오피스 외 기타 부동산 거래규모 상승

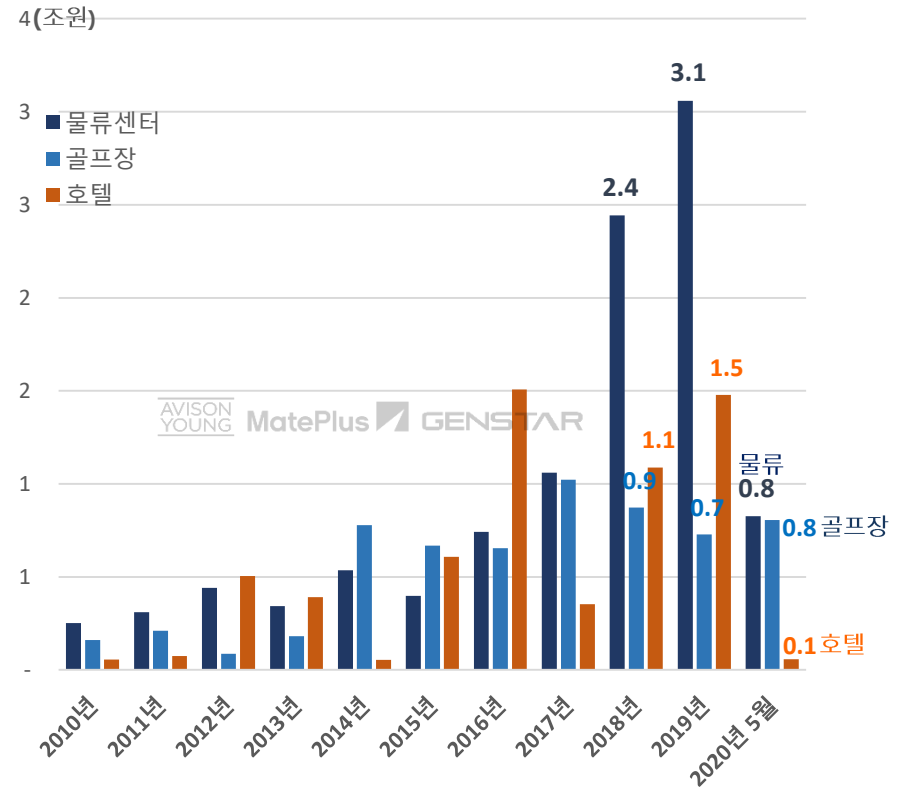
### 오피스 거래규모



### 리테일 거래규모



### 물류센터/골프장/호텔 거래규모



※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

# I. 환경 분석

## 8. 사모 부동산펀드·리츠의 토지분 재산세 분리과세 폐지 / 과세대상(운용사 or 신탁사 or 펀드)에 대한 이슈 잠재

- 공모 부동산펀드·리츠의 가격 경쟁력 강화, 보험사 등 투자자의 직접투자 검토 가능성

### 지방세법 시행령 개정 내용 (6/2 적용)

· 기존 보유 부동산: 2년간 유예 후 단계적 폐지

과세연도	적용 내용
2020~2021년	100% 분리과세
2022년	80% 분리과세
2023년	60% 분리과세
2024년	40% 분리과세
2025년	20% 분리과세

· 신규매입 부동산: 별도합산과세 적용 ('21년분부터 적용)

세목	세율 변경
토지분 재산세	0.2% → 0.4% (10억 초과분 기준) <b>0.2%p ↑</b>
종부세	없음 → 0.5~0.7% <b>0.5~0.7%p ↑</b>

\* 각각 별도의 부가세 20% 추가

### 적용 효과 (역삼동 A빌딩)

· 부동산 기본 사항

· 대지면적 1,262평	· 매입일 '16년 11월
· 연면적 18,981평	· 매입가 4,688억 (추정)
· 공시지가 1.5억/평	· 펀드 투자원금 1,875억 (LTV 60% 가정)

· 재산세/종부세 변화

		변경전	변경후	증감
토지 재산세	과세표준(공시지가의 70%)	1,325억	1,325억	
	세율(부가세 포함)	0.24%	0.48%	
	세금	3.2억	6.4억	+3.2억
종부세	과세표준(공시지가-80억)X95%	-	1,722	
	세율(부가세 포함, 최고세율 기준)	-	0.84%	
	세금	-	11.3억	+11.3억
합계		3.2억	17.7억	+14.5억

➔ 투자원금 기준 수익률 연 **-0.77%**

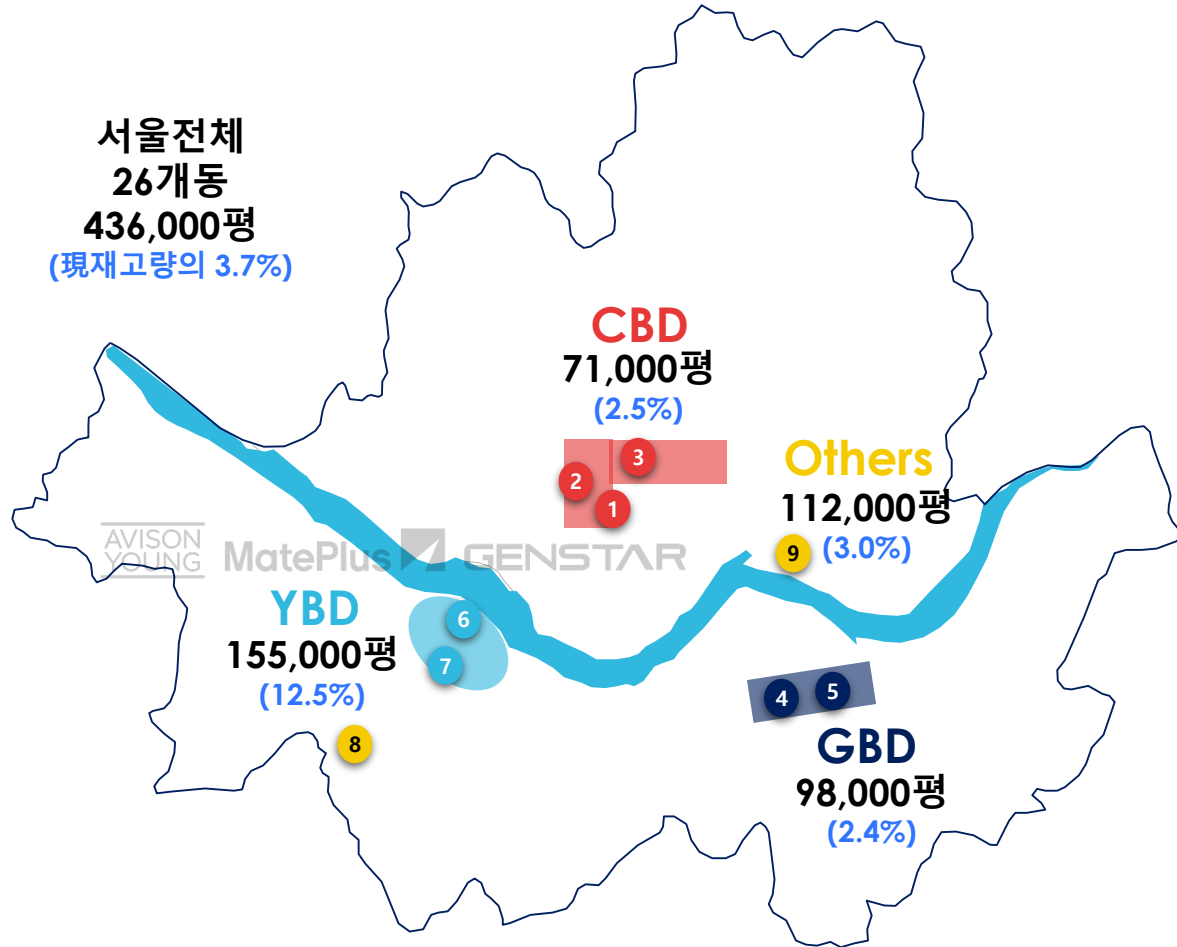
※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

## II. Office Market

---

# 2. Office Market

## 1. 공급시장 : 신규 오피스 공급 전망(2020.2Q~2021.1Q)



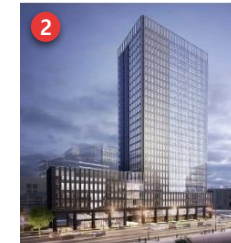
※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

\* 사옥 및 준사옥

### CBD



1 SG타워(38,000평)



2 센터포인트돈의문  
(23,000평)



3 삼일빌딩리모델링  
(11,000평)

### GBD



4 르네상스호텔재개발  
(52,000평)



5 현정빌딩  
(13,000평)



6 파크원 타워1·2  
(114,000평)\*

### Others



7 여의도우체국재건축  
(21,000평)\*



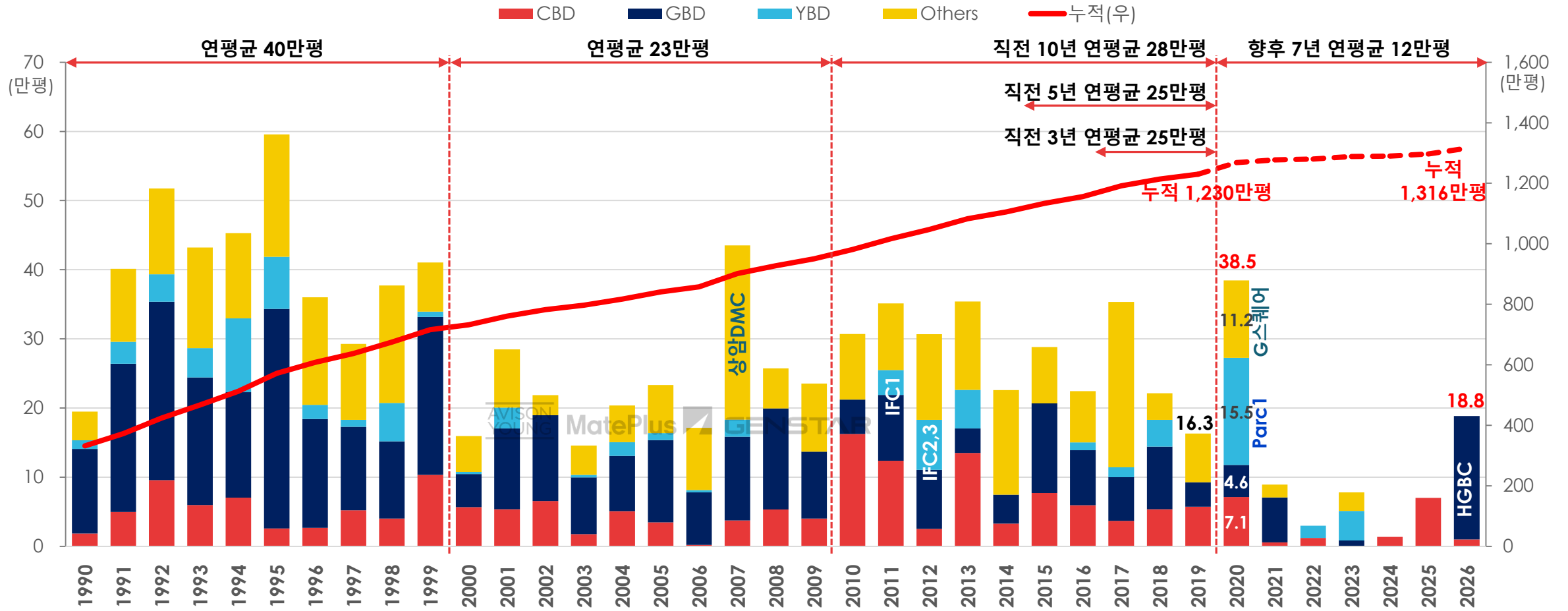
8 G밸리G스퀘어  
(39,000평)\*



9 아크서울포레스트  
(30,000평)

# 2. Office Market

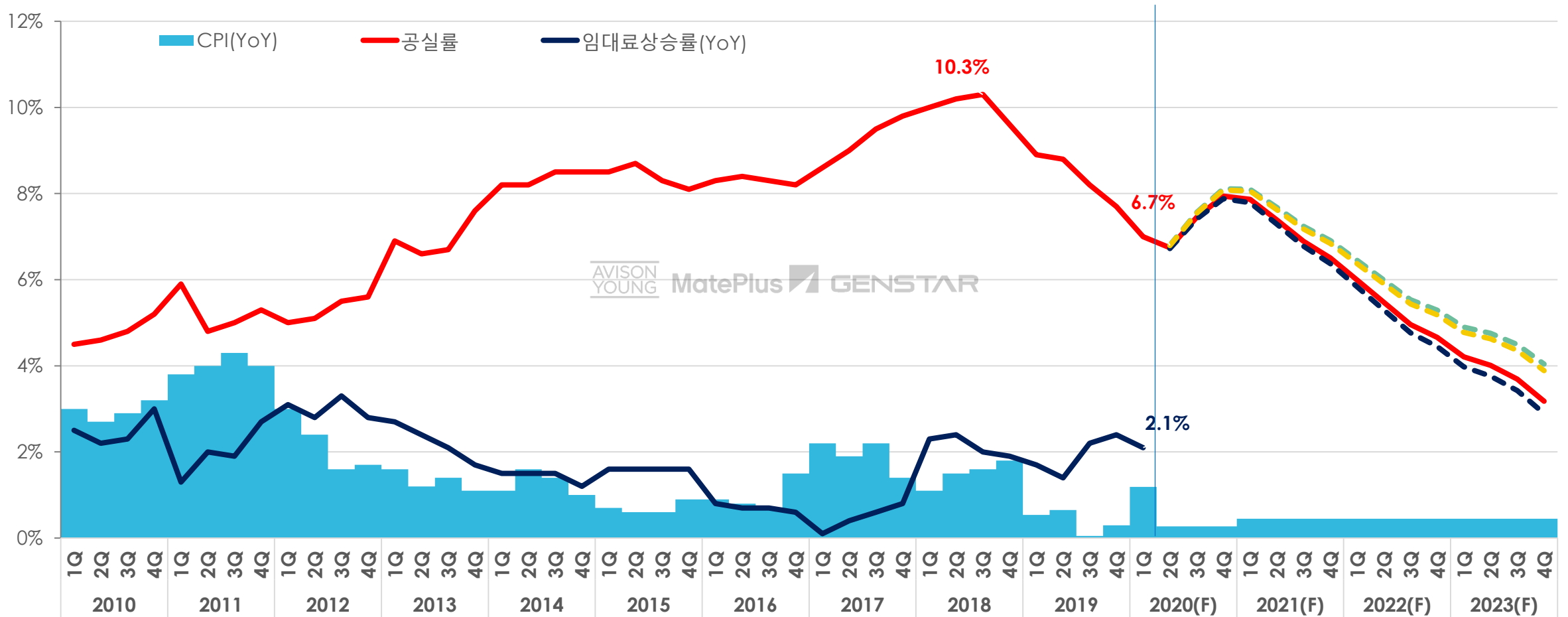
## 1. 공급시장 : 증기 오피스 공급량



※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

# 2. Office Market

## 2. 임대시장 : 서울 오피스 공실률 전망



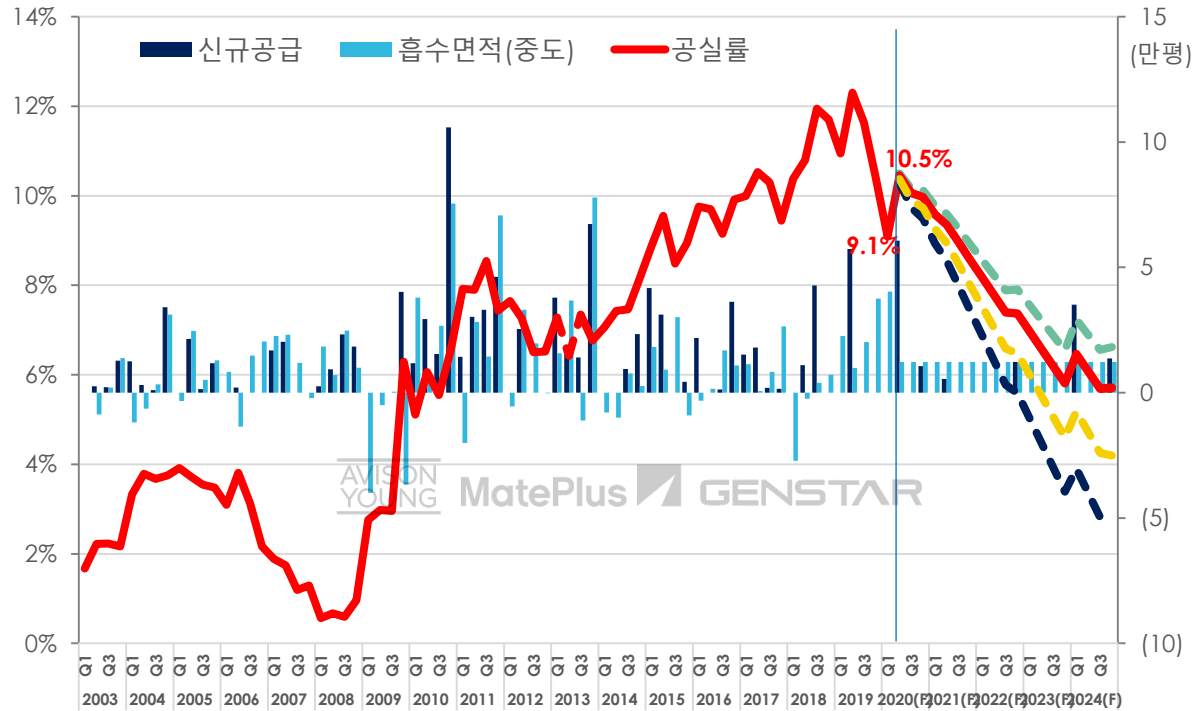
※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터, 통계청



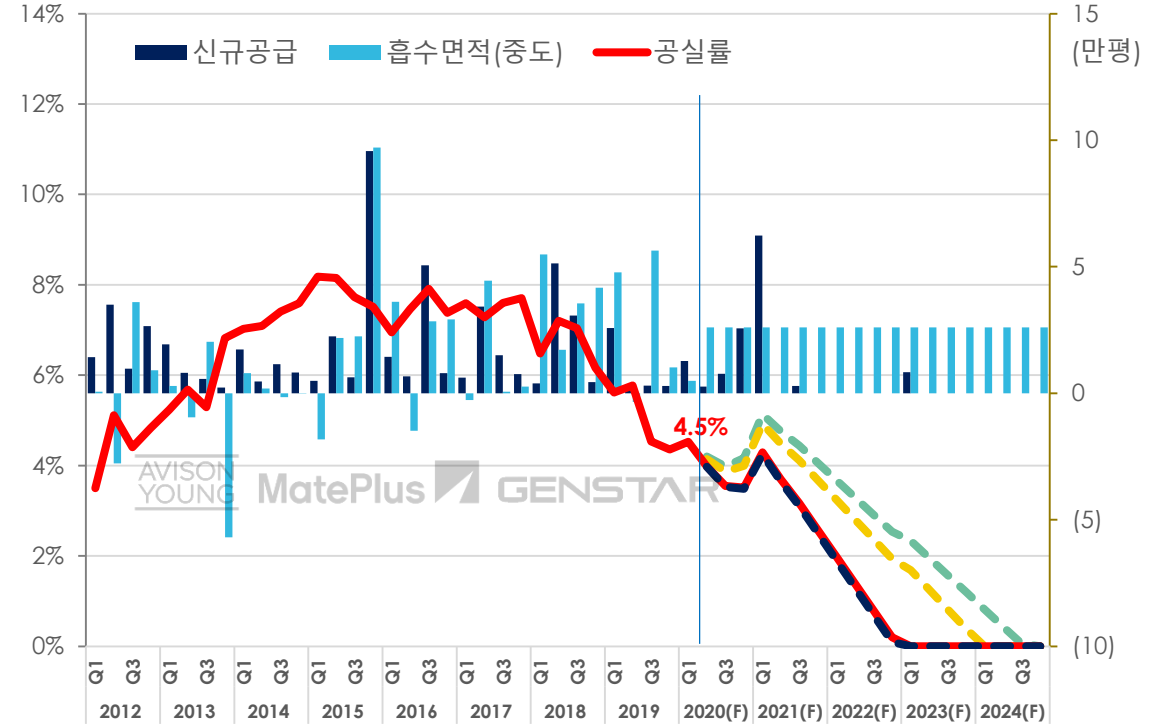
# 2. Office Market

## 2. 임대시장 : 권역별 공실률 전망

### CBD 공실률 전망



### GBD 공실률 전망

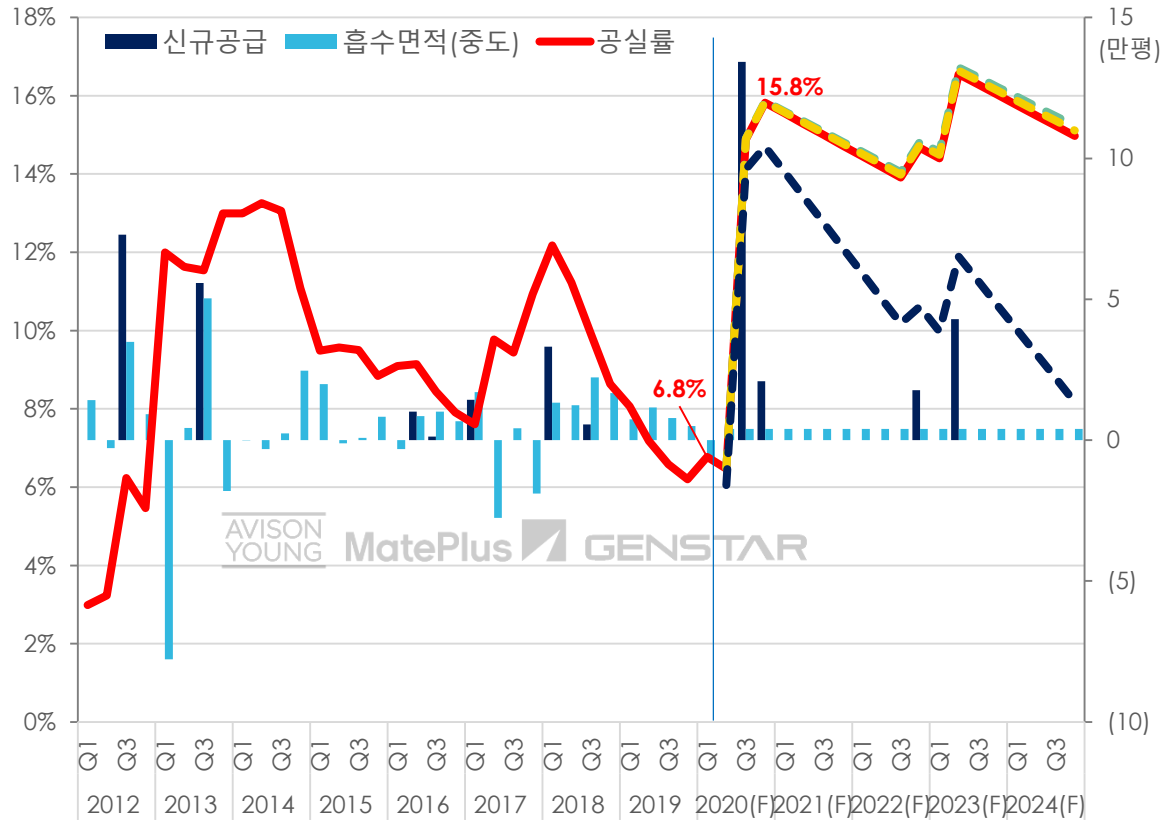


※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

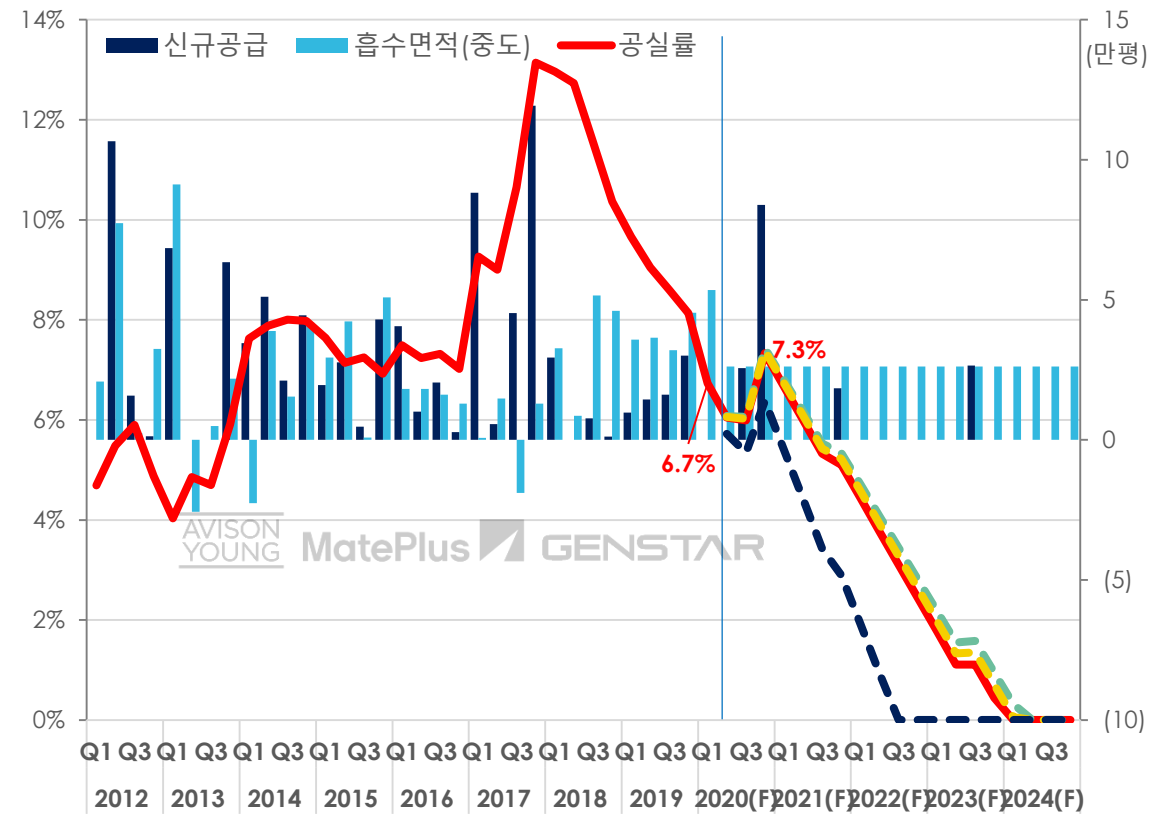
# 2. Office Market

## 2. 임대시장 : 권역별 공실률 전망

### YBD 공실률 전망



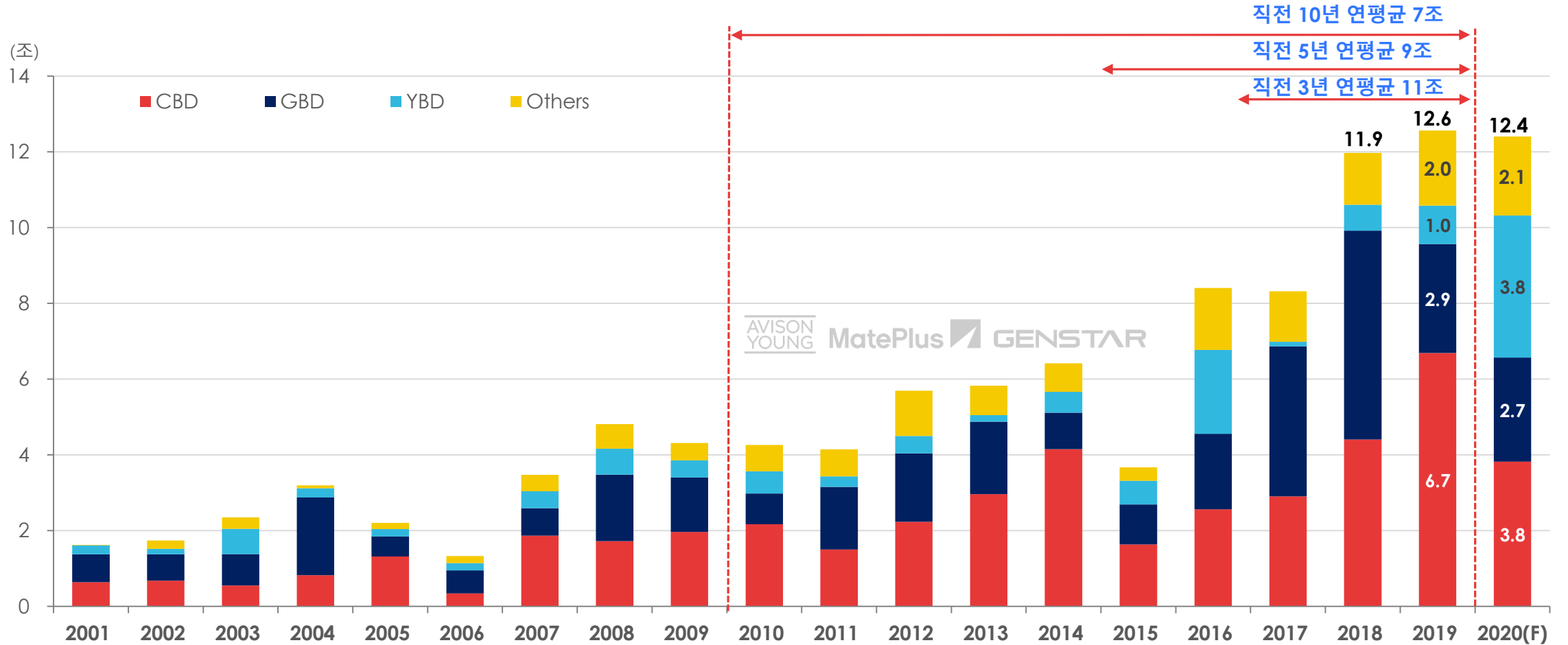
### Others 공실률 전망



※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

## 2. Office Market

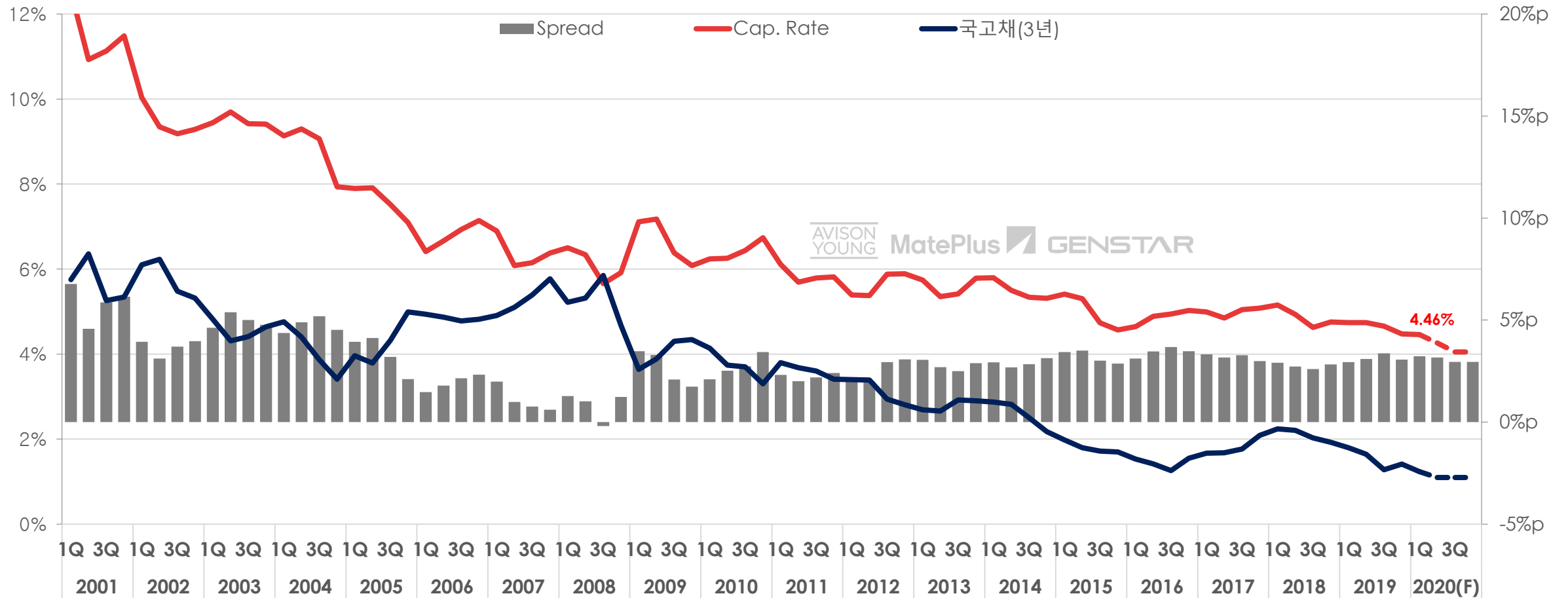
### 3. 거래시장 : 2020년 거래규모 전망



※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

## 2. Office Market

### 3. 거래시장 : Cap. Rate



※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터, 국회예산정책처

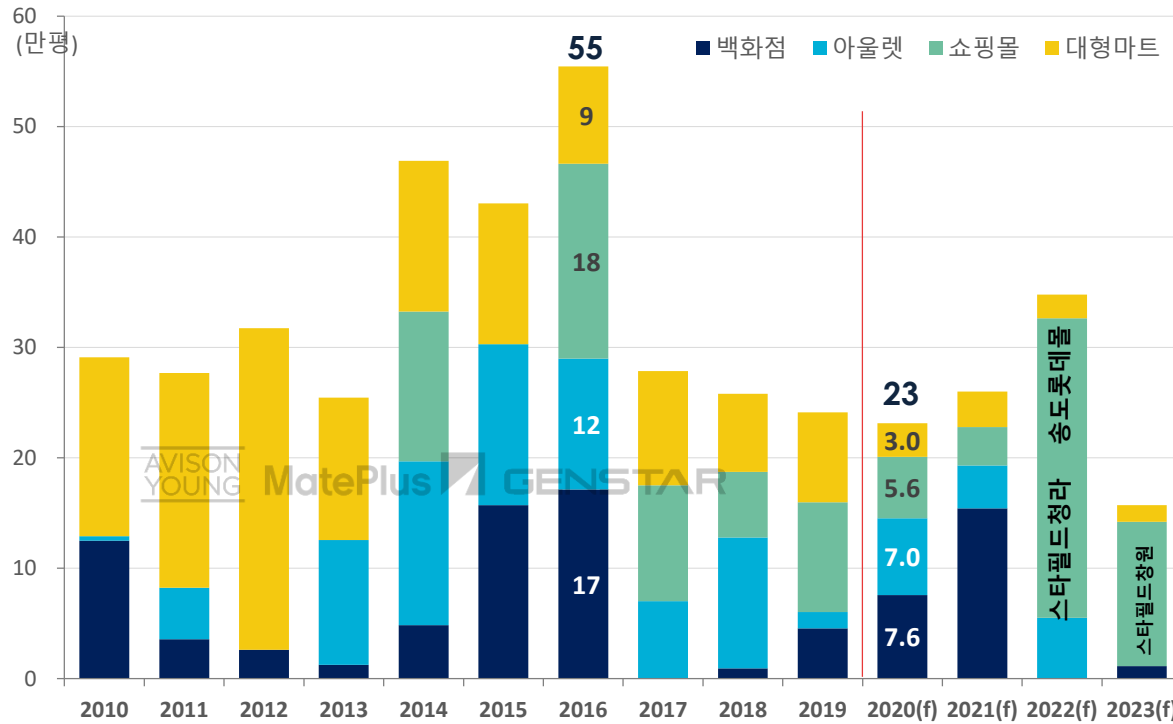
# III. Retail Market

---

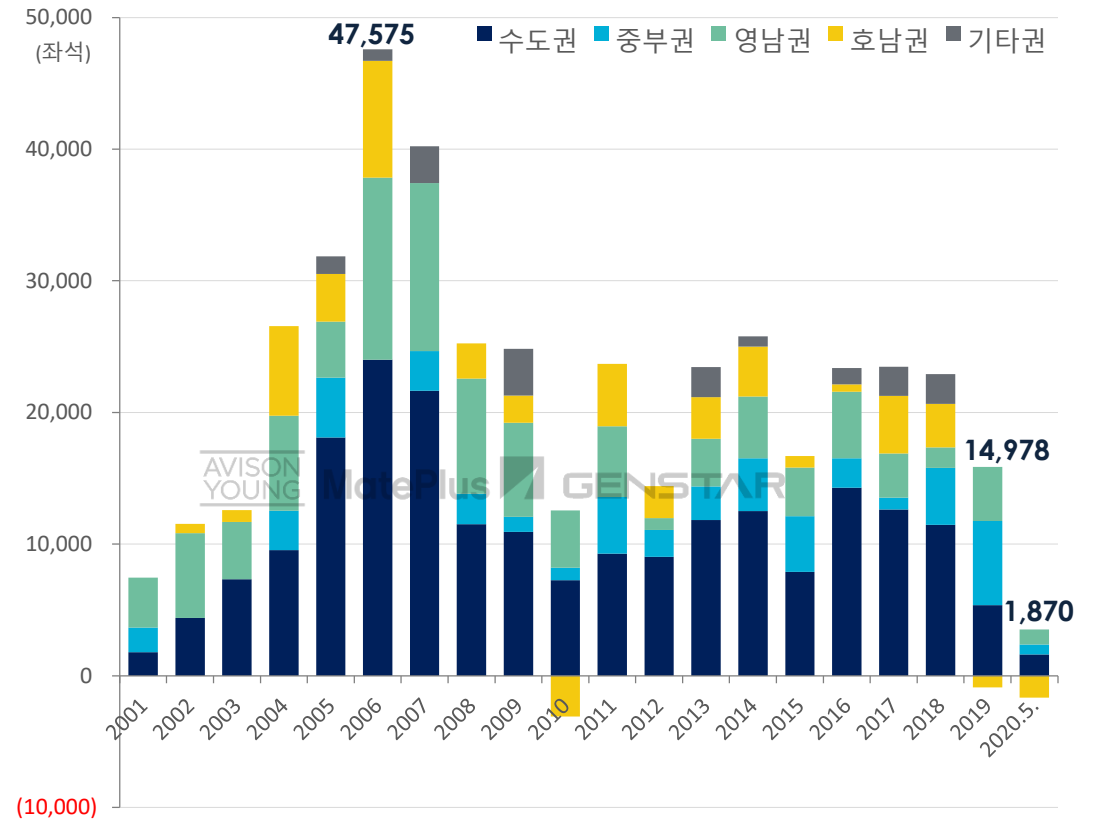
# III. Retail Market

## 1. 공급시장

### 업종별 신규공급 규모 (면적기준)



### 영화관 신규공급 규모 (좌석수 기준)

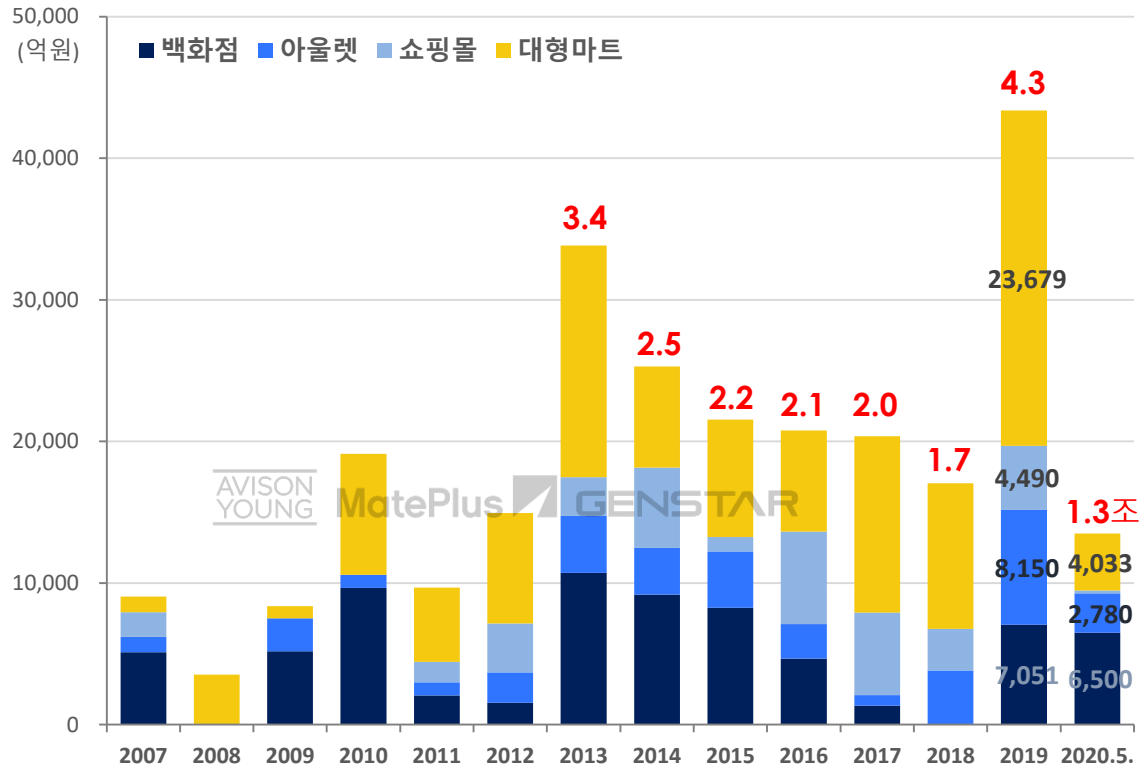


※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

# III. Retail Market

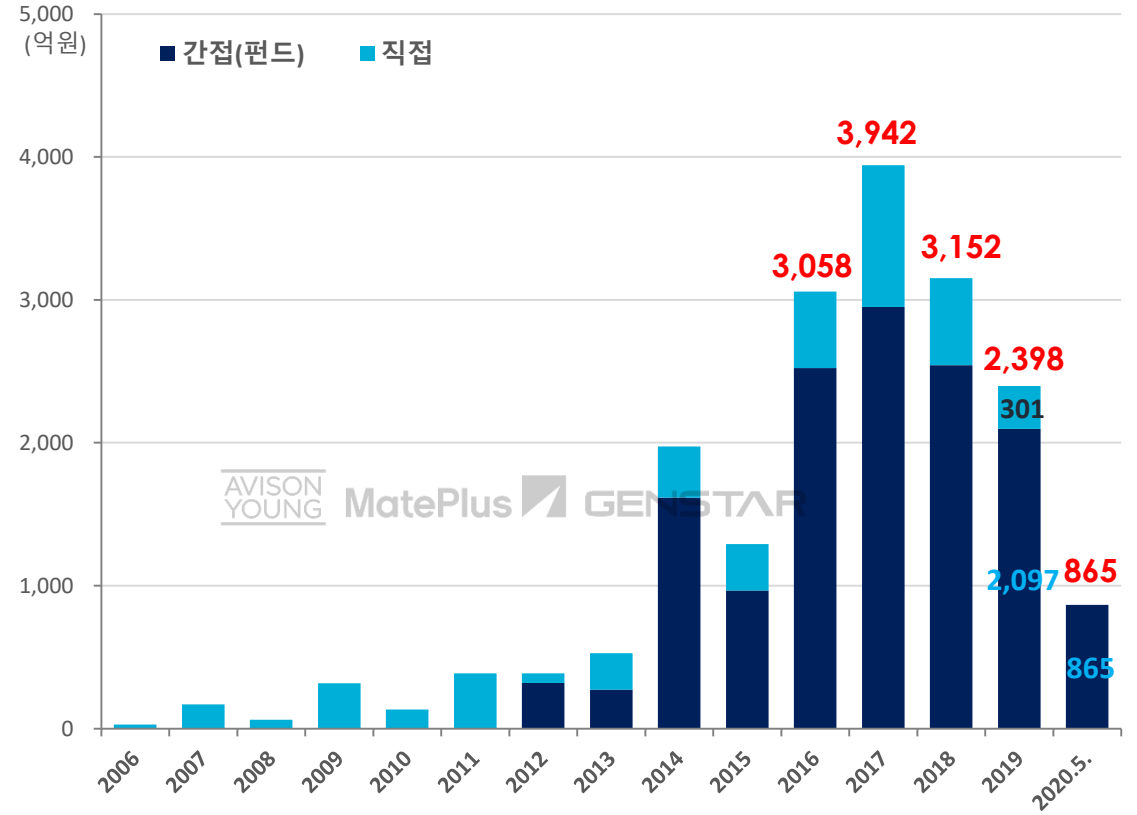
## 2. 거래시장

### 유형별 거래규모



※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

### 영화관 거래규모

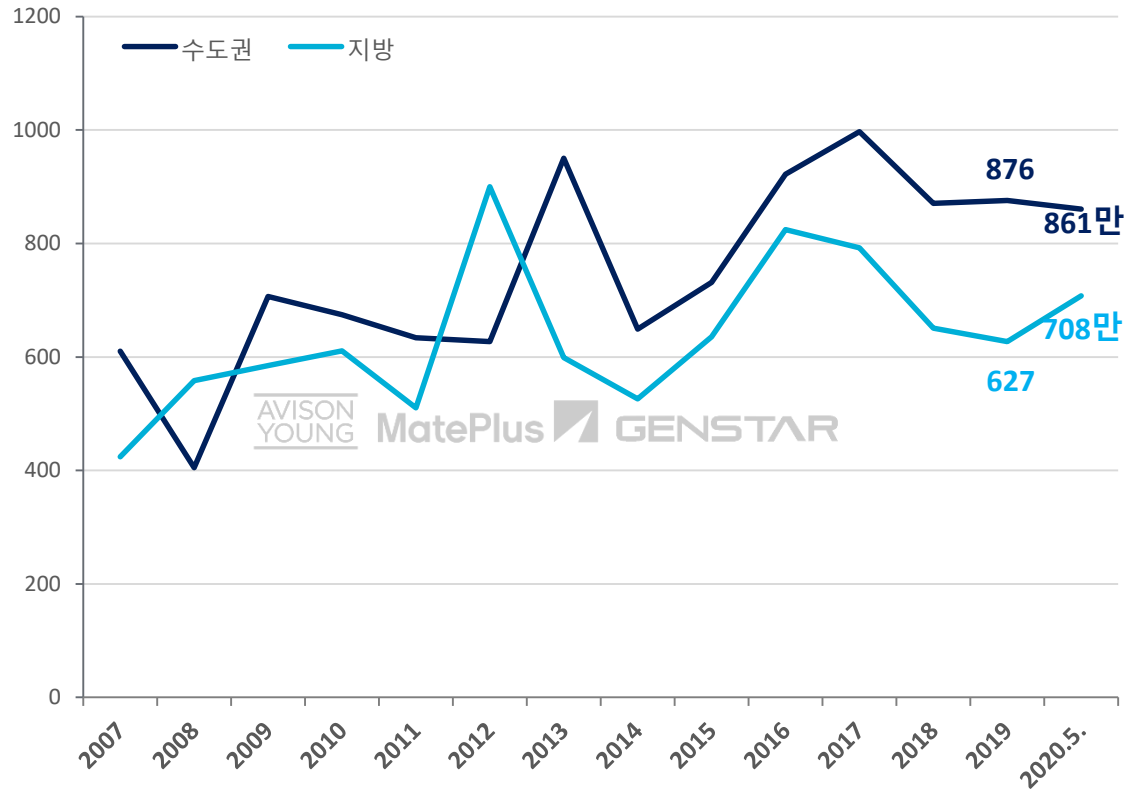




# III. Retail Market

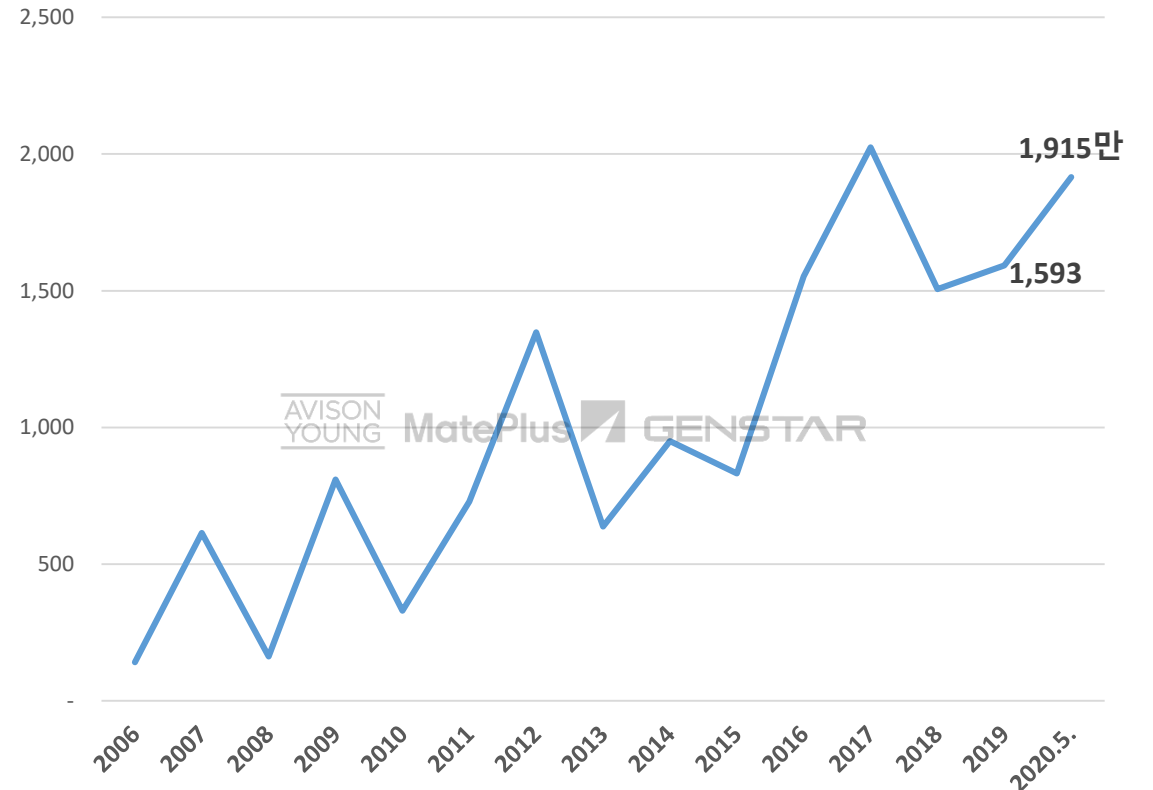
## 2. 거래시장

평당 거래가격(백화점/아울렛/쇼핑몰/대형마트 통합)



※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

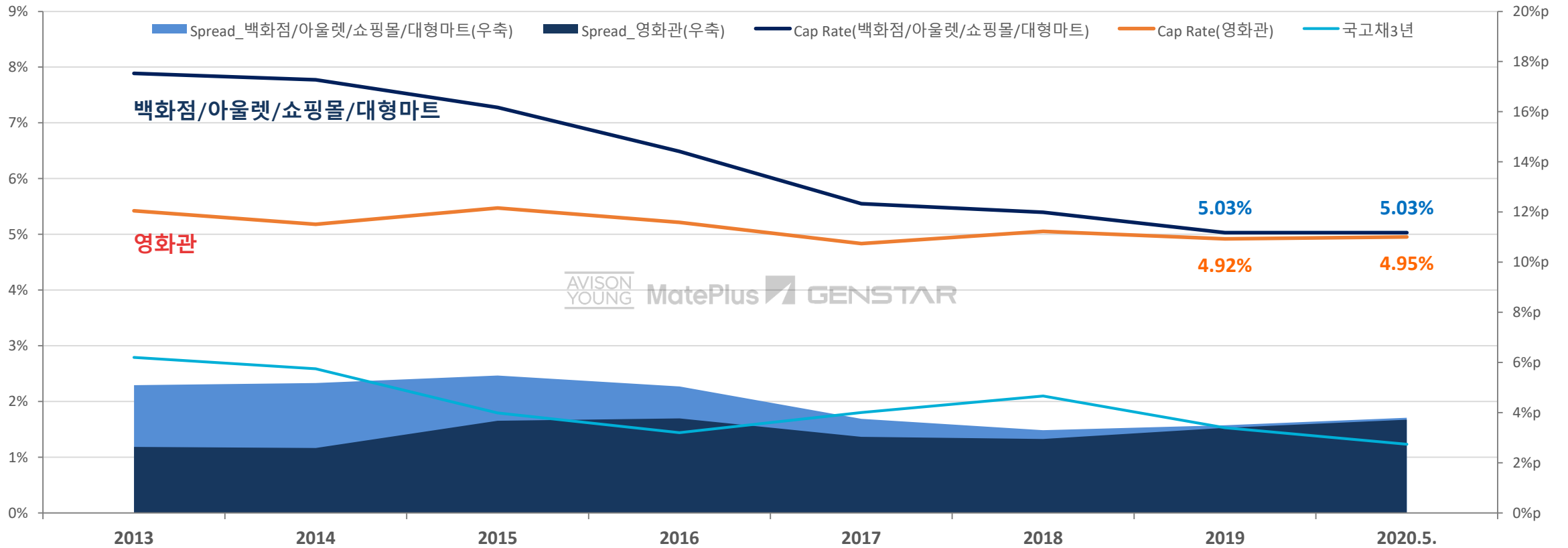
영화관 좌석수당 거래가격



# III. Retail Market

## 2. 거래시장 : Cap. Rate

### Cap Rate



※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

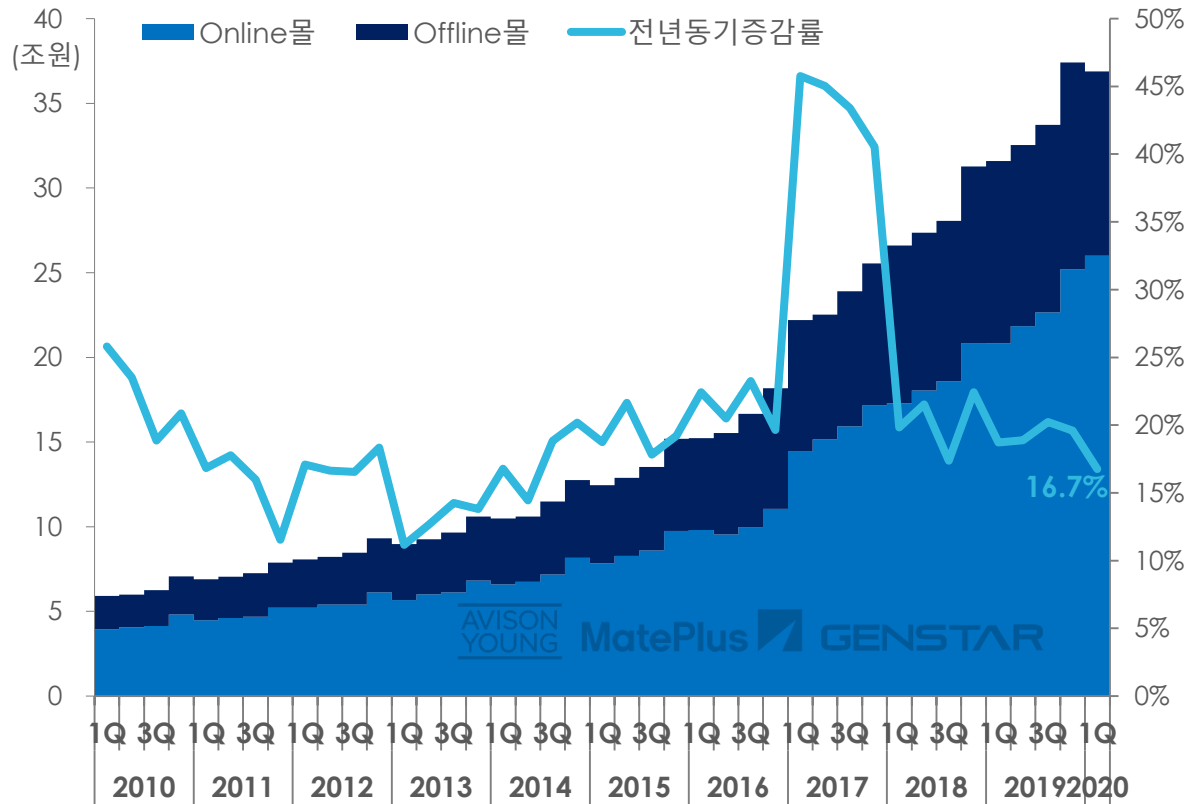
# IV. Logistics Market

---

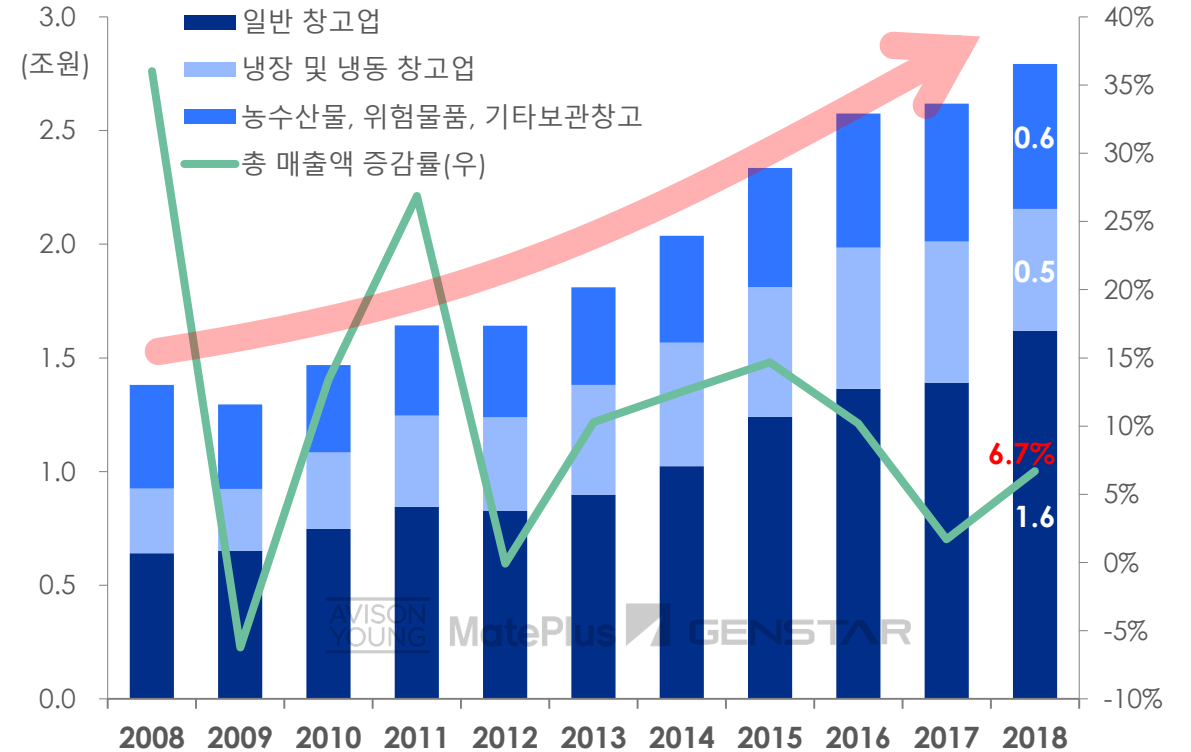
# IV. Logistics Market

## 1. 시장지표

### 온·오프라인 물 매출동향



### 창고업 매출액

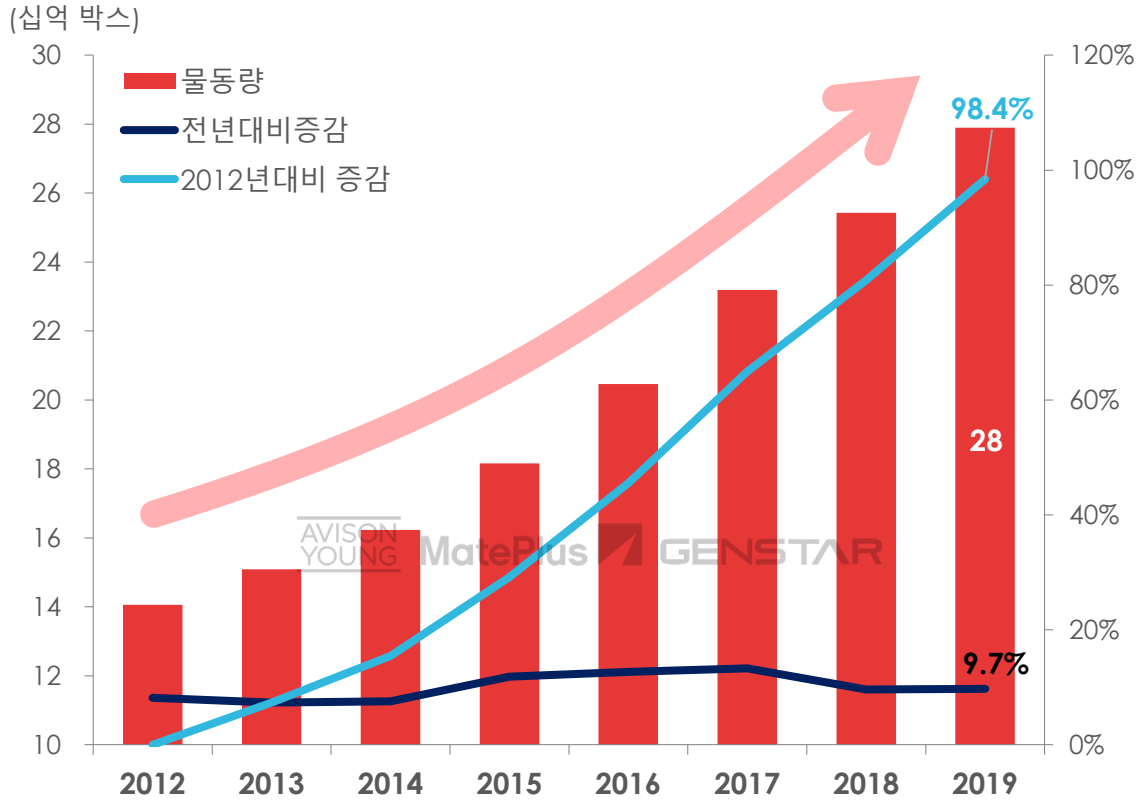


※ Source : 통계청

# IV. Logistics Market

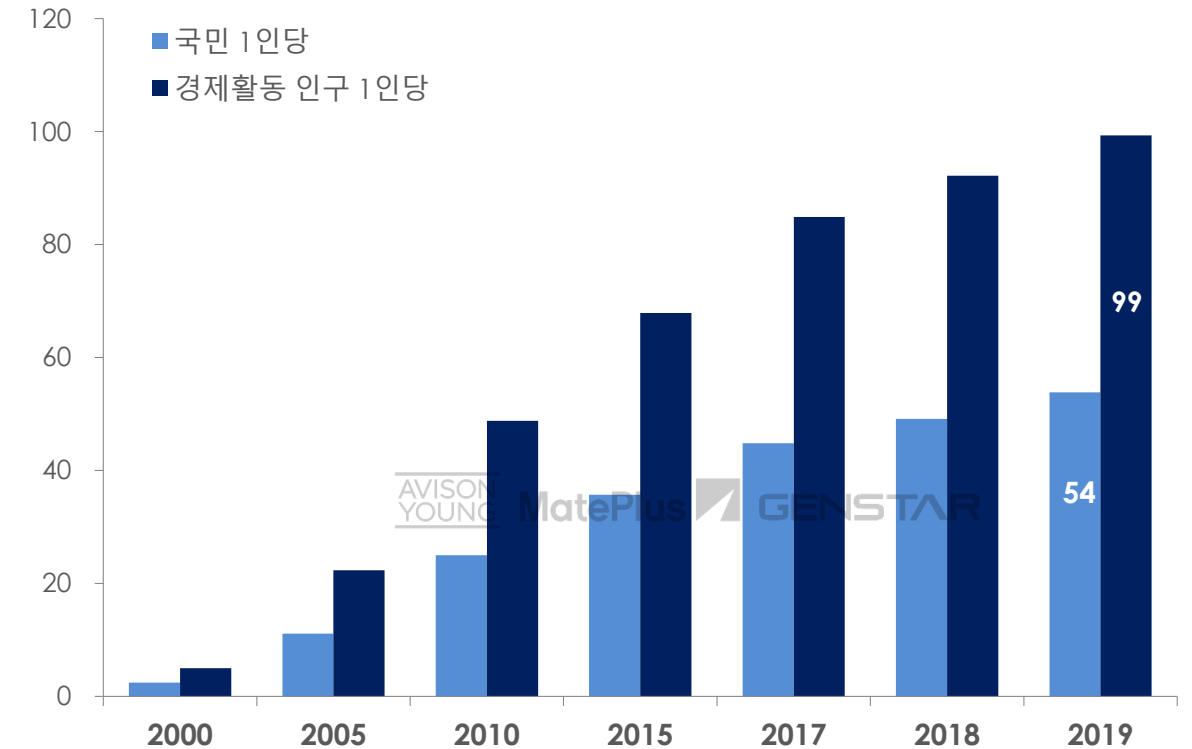
## 1. 시장지표

### 국내 택배 물동량 추이



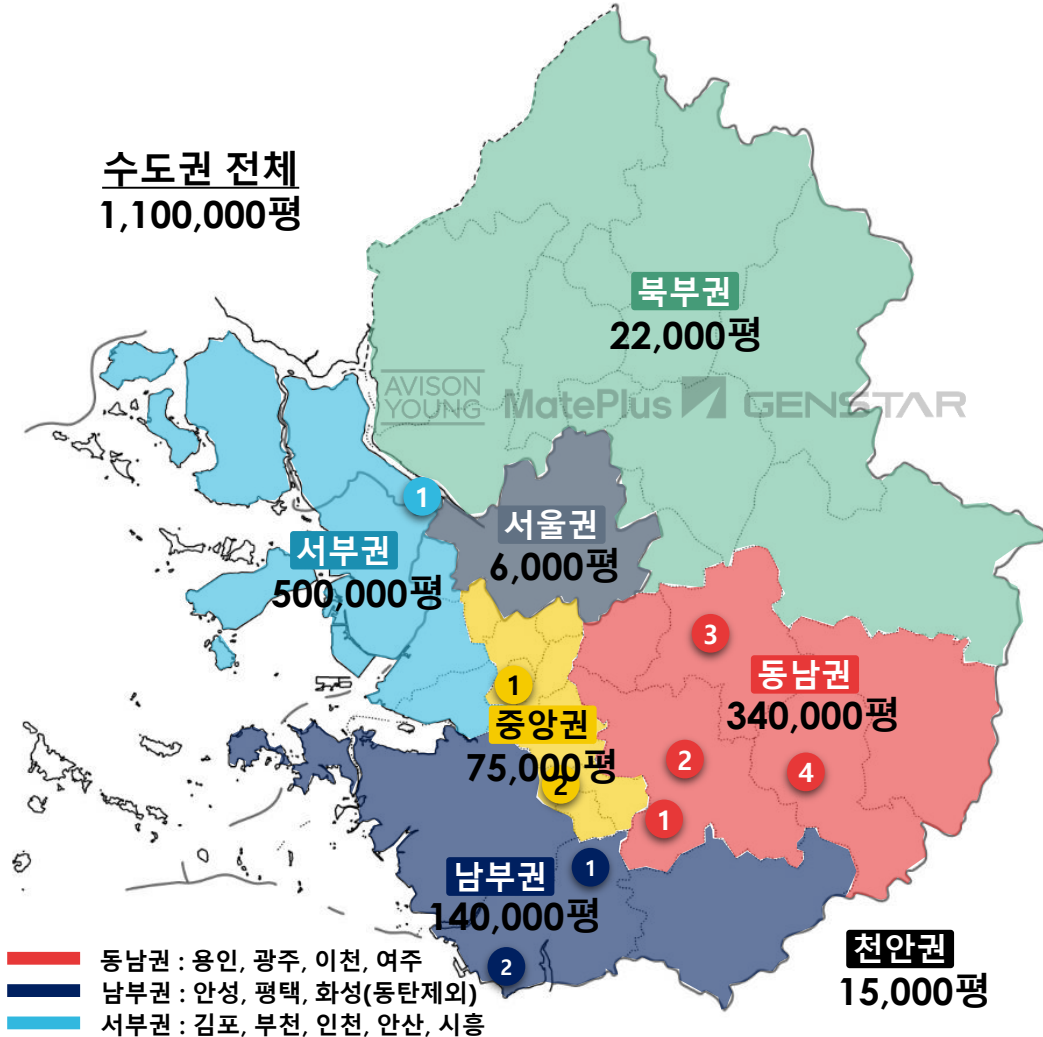
※ Source : 국가물류통합정보센터, 통계청

### 인당 연간 택배 사용회수



# IV. Logistics Market

## 2. 공급시장 2020.3Q - 2021 공급



### 서부권



1  
켄달스퀘어 김포물류센터  
(상온·저온, 41,000평)

### 중앙권



1  
동탄 물류단지 C블록  
(저온, 31,000평)



2  
아모레퍼시픽 물류센터  
(상온, 14,000평)

### 동남권



1  
용인 남사물류센터  
(상온·저온, 73,000평)



2  
양지로지스틱스 물류센터  
(상온·저온, 62,000평)



3  
광주 신대리 물류센터  
(상온·저온, 30,000평)

### 남부권



4  
로지스밸리 서이천물류센터  
(상온, 24,000평)



1  
팜스 평택 물류센터(21.4Q)  
(상온·저온, 60,000평)

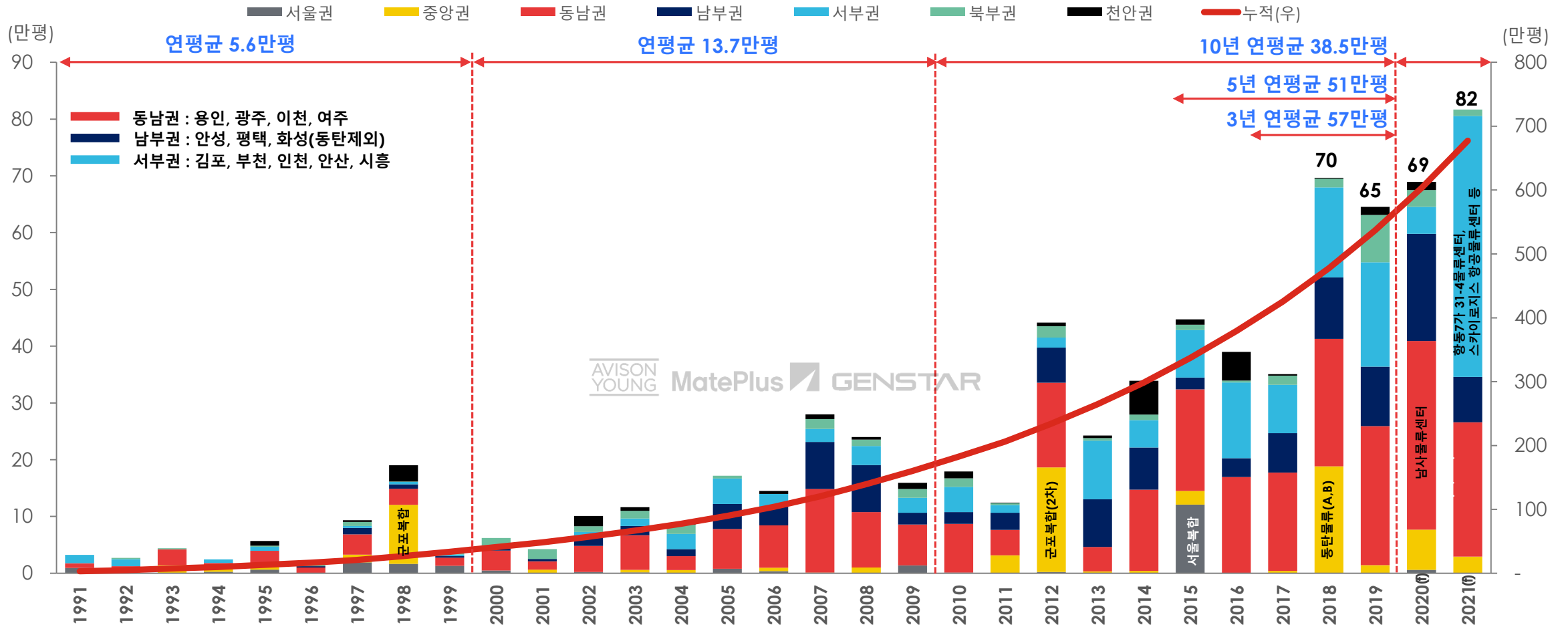


2  
경동합동택배, 평택물류센터  
(상온, 10,000평)

# IV. Logistics Market

## 2. 공급시장

## 공급 추이



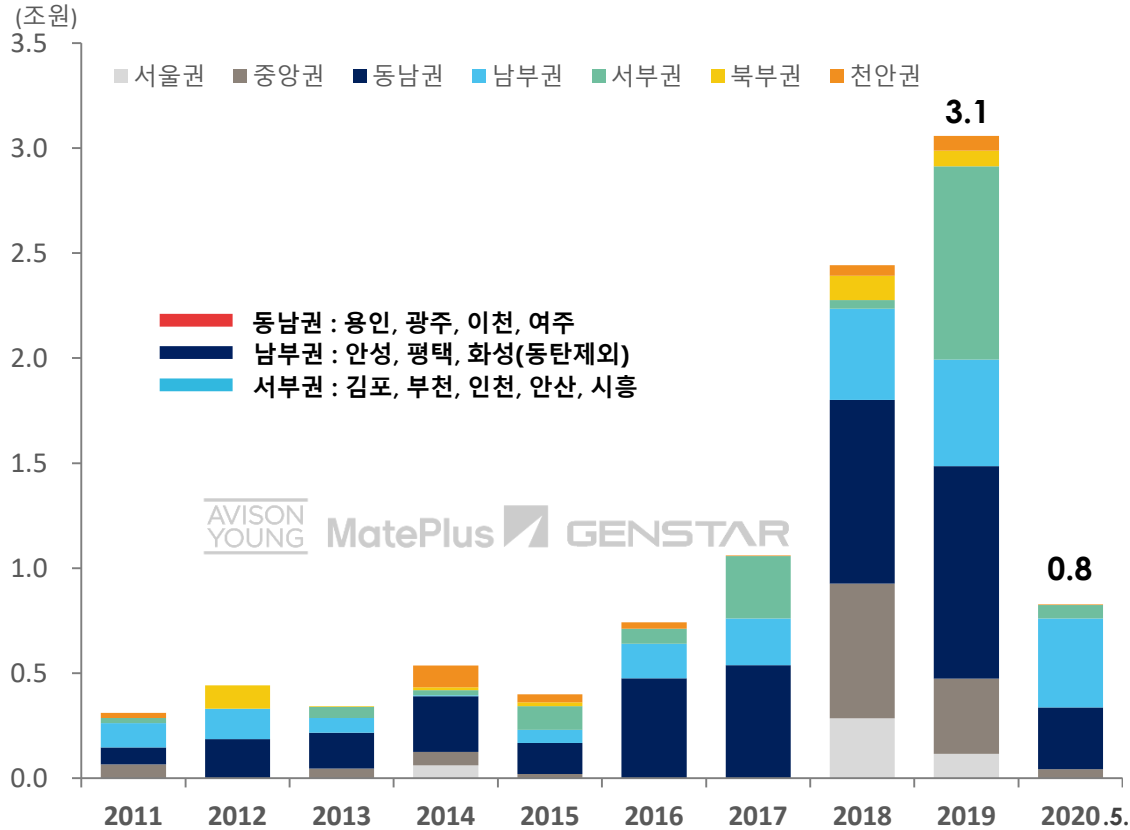
※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터



# IV. Logistics Market

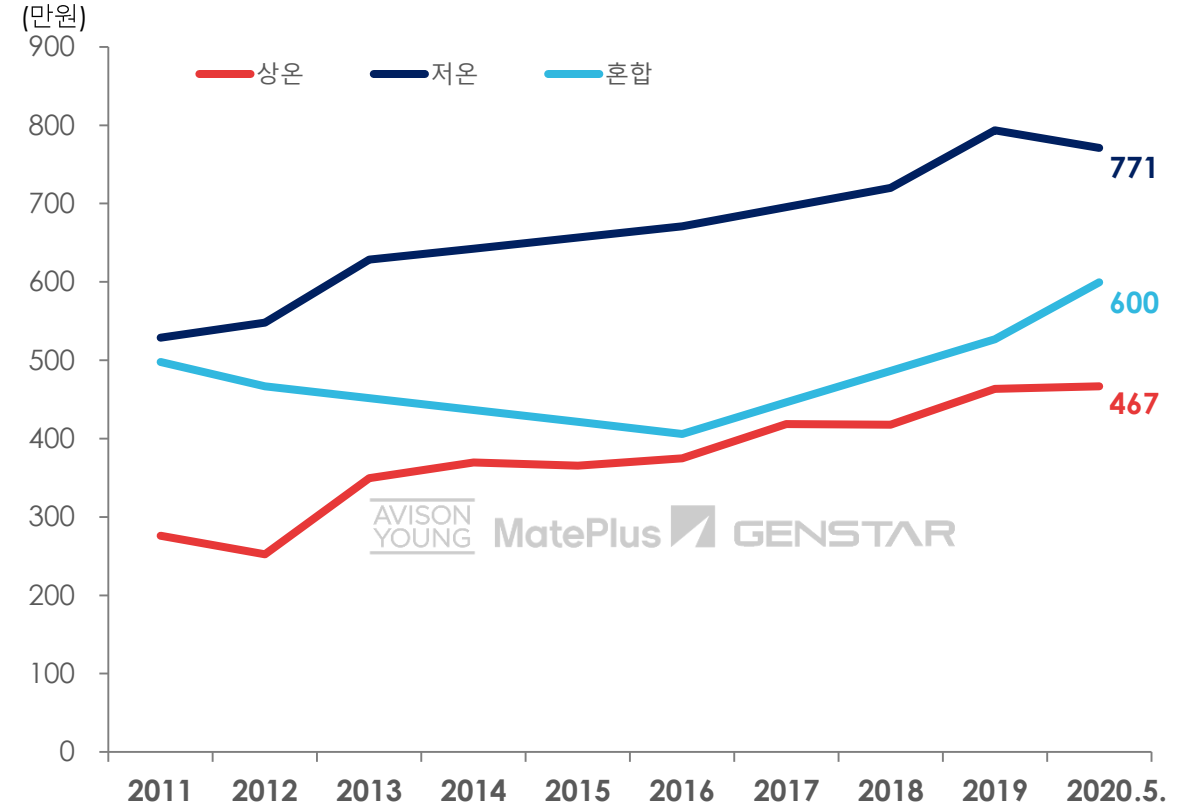
## 3. 거래시장

### 거래규모



※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

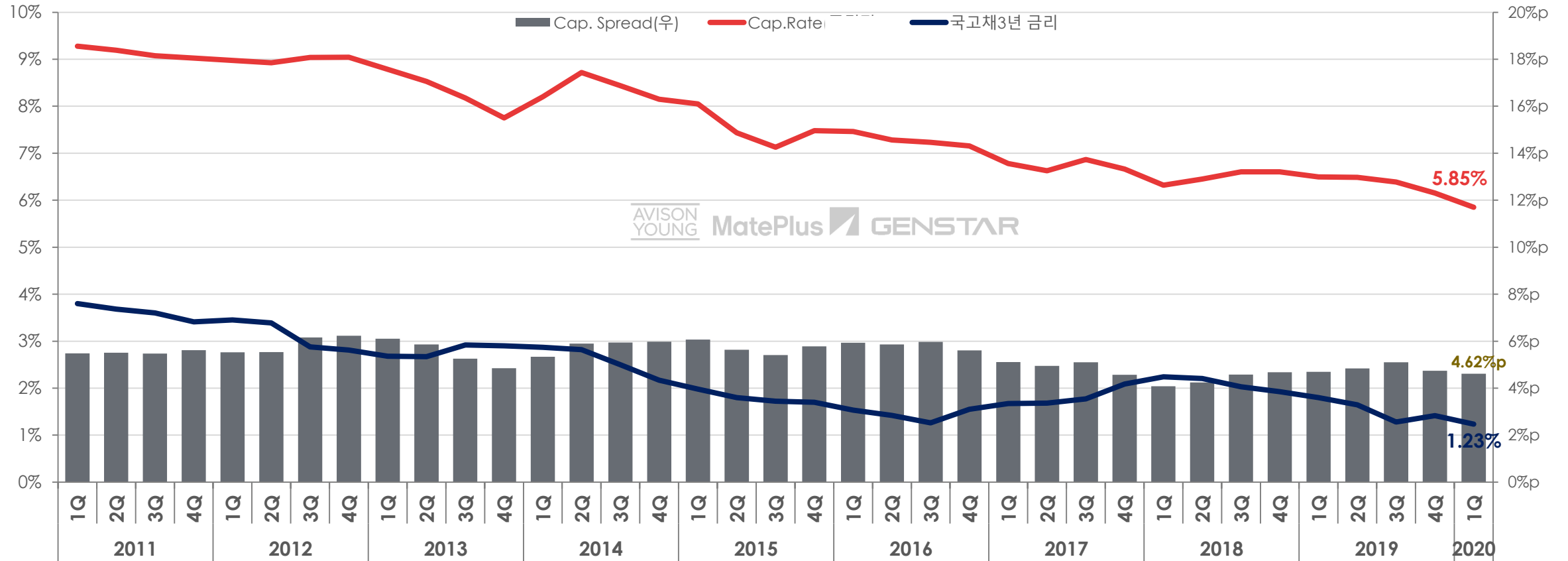
### 평당 거래가격



# IV. Logistics Market

## 3. 거래시장

### Cap Rate



※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

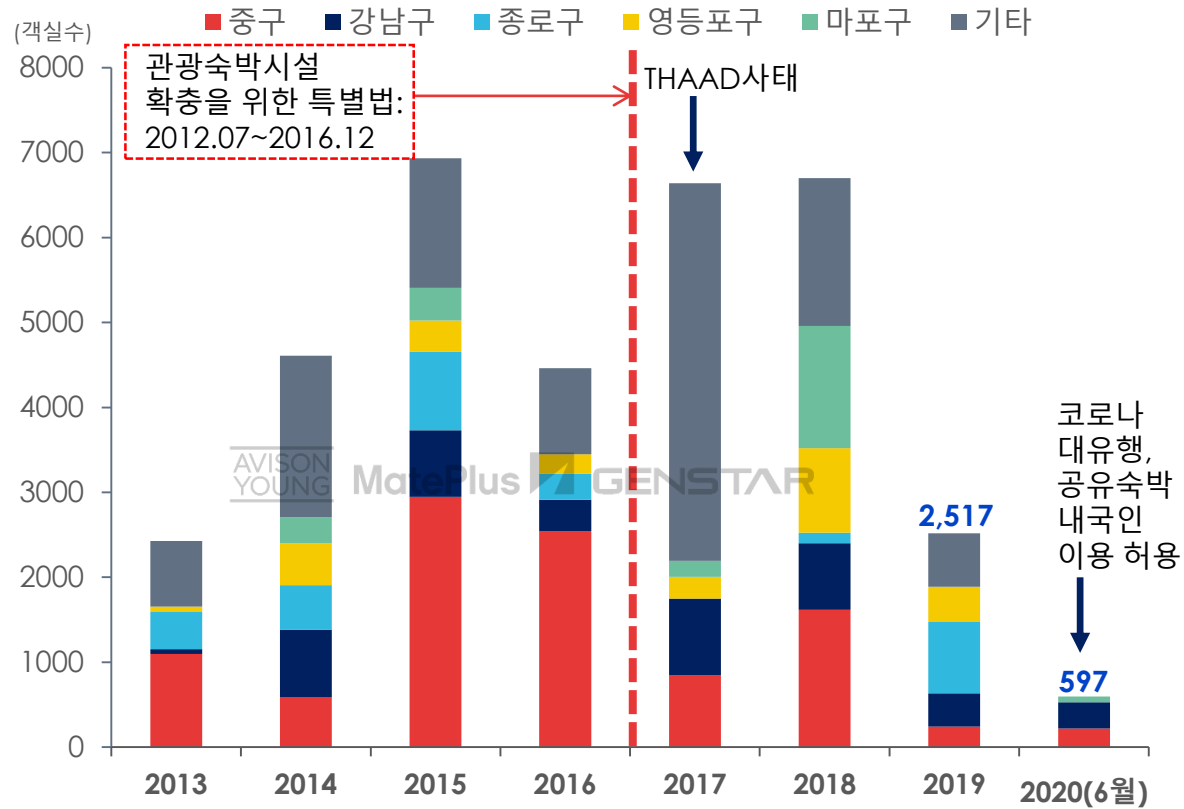
# V. Hotel Market

---

# V. Hotel Market

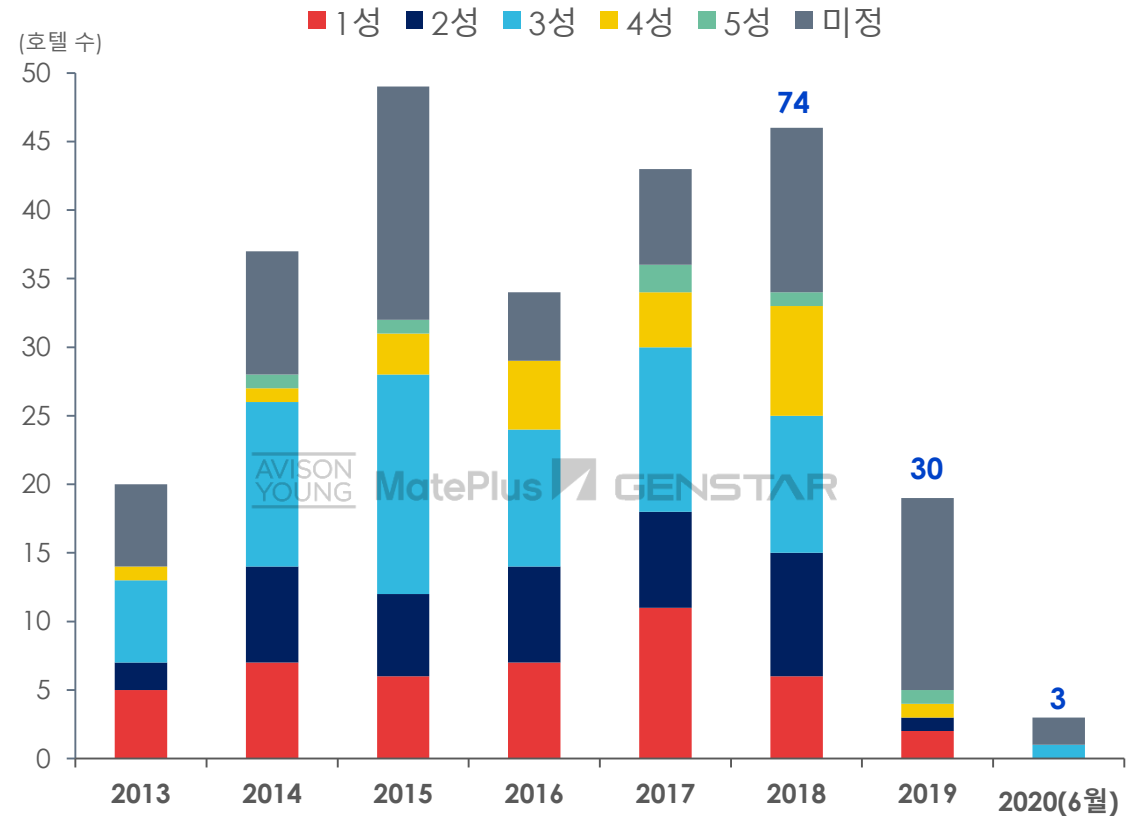
## 1. 공급시장

### 서울 호텔 공급 객실 수



※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

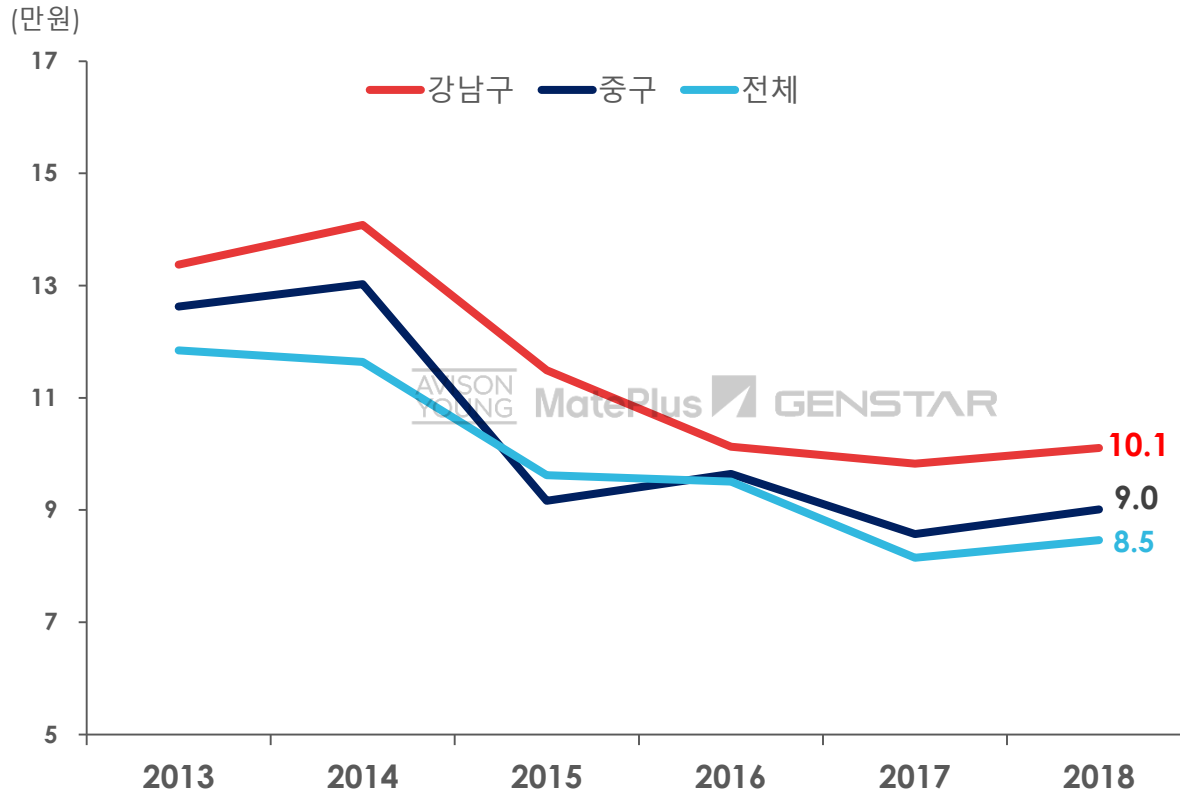
### 서울 신규 호텔 수



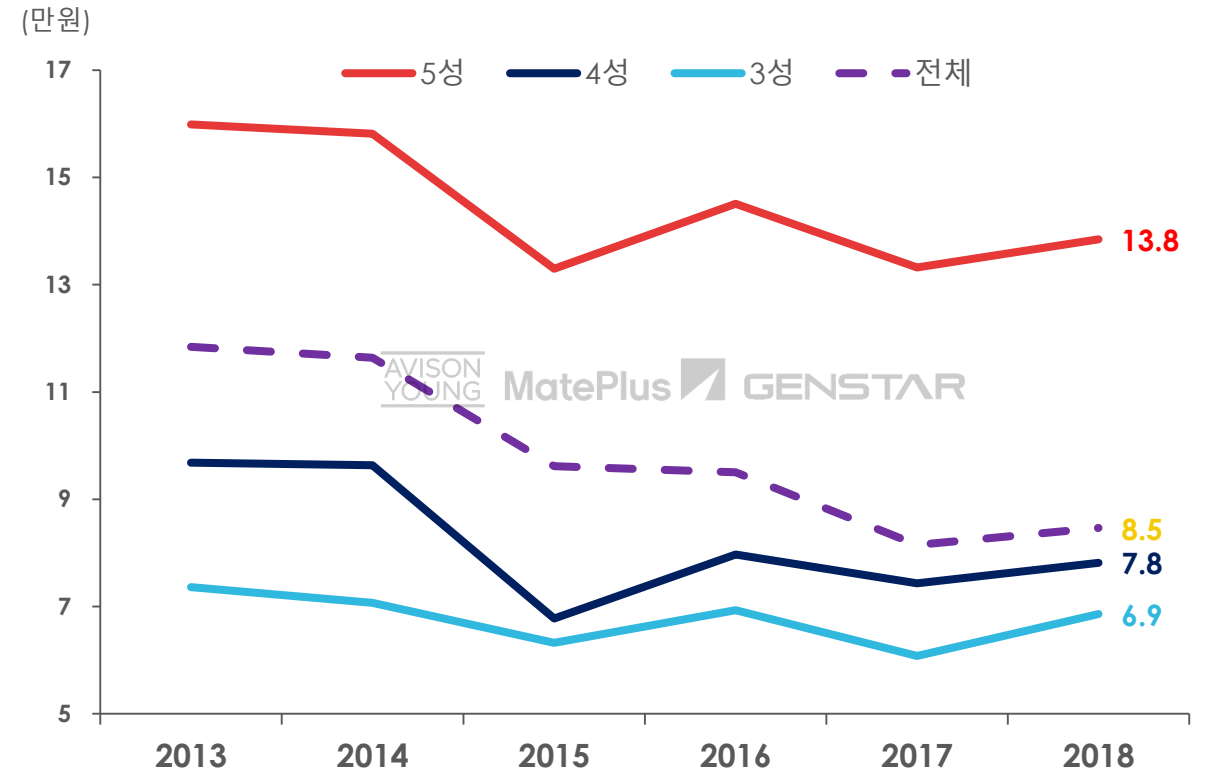
# V. Hotel Market

## 2. 운영현황

### 서울 호텔 지역별 객실평균요금



### 서울 호텔 등급별 객실평균요금

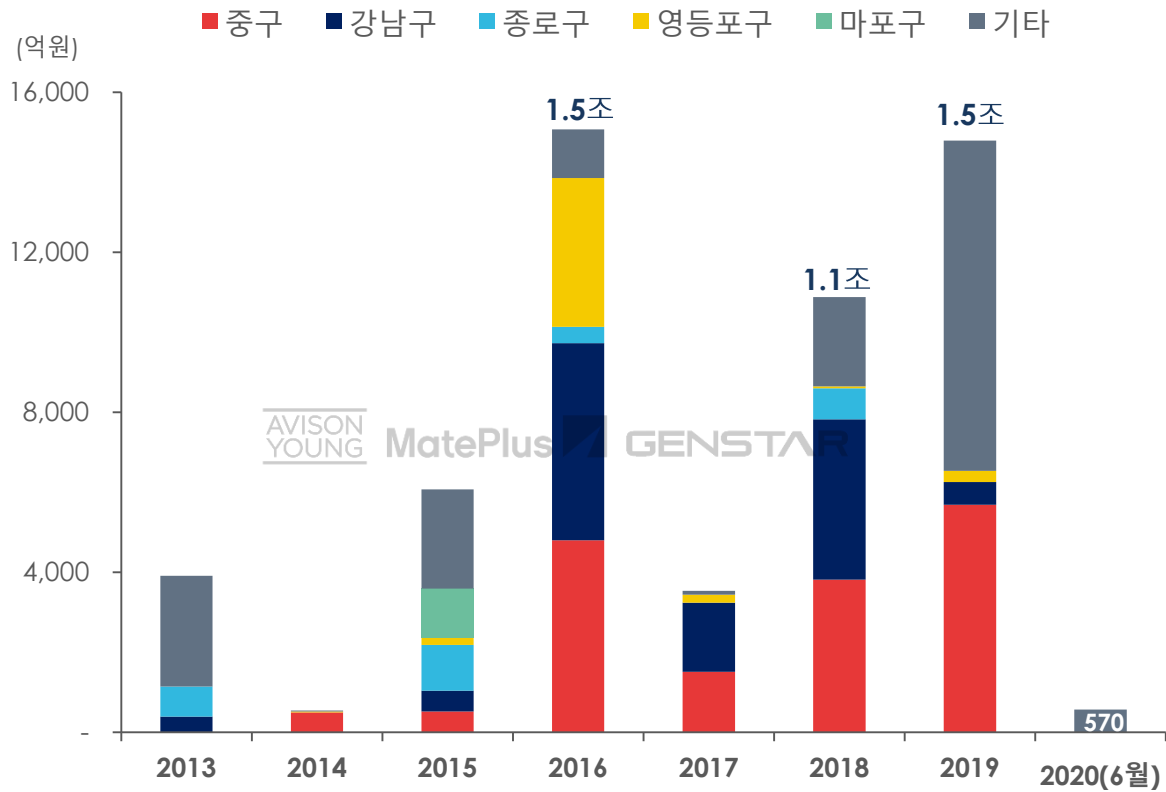


※ Source : 한국호텔업협회, 에비슨영코리아 리서치센터

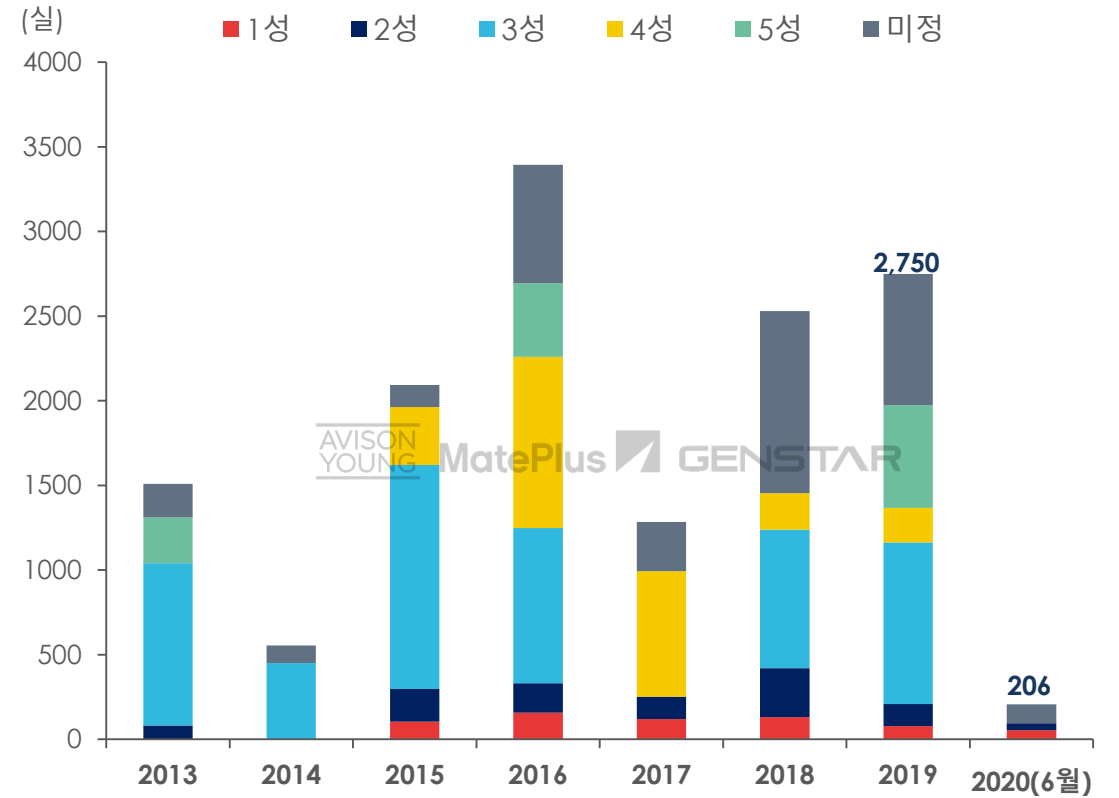
# V. Hotel Market

## 3. 거래시장

### 서울 호텔 거래규모(지역별)



### 서울 호텔 거래 객실 수(등급별)

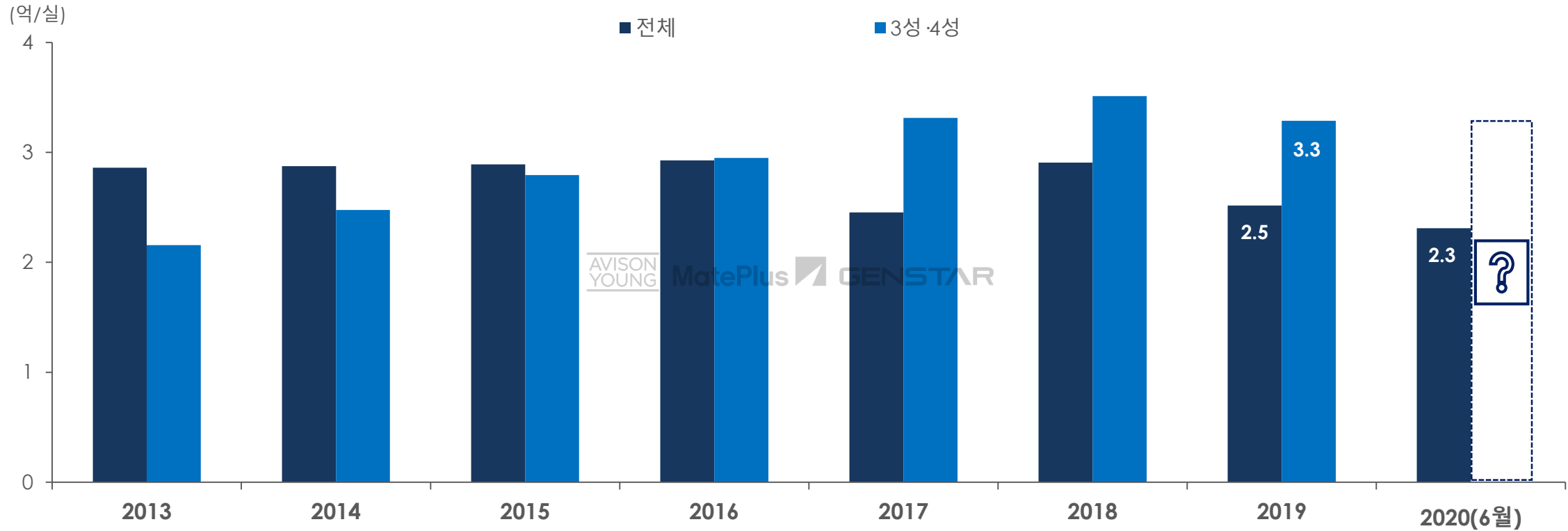


※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

# V. Hotel Market

## 3. 거래시장

### 서울 호텔 객실당 거래가격



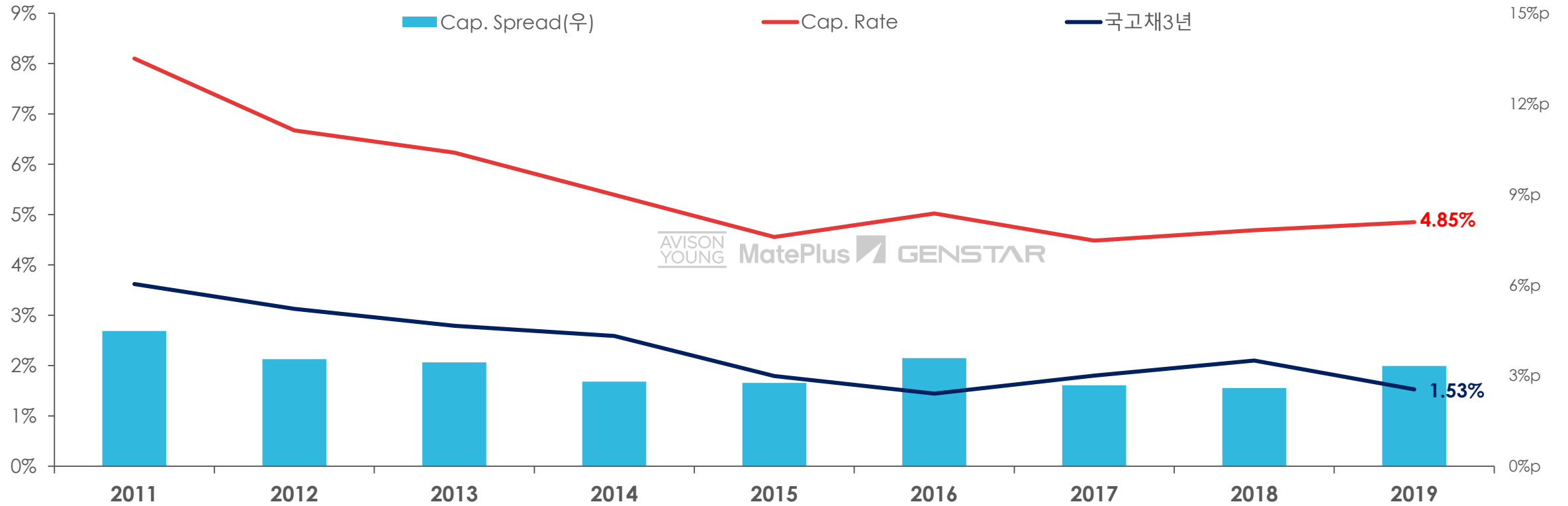
※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터



# V. Hotel Market

## 3. 거래시장

### 서울 호텔 거래 Cap Rate



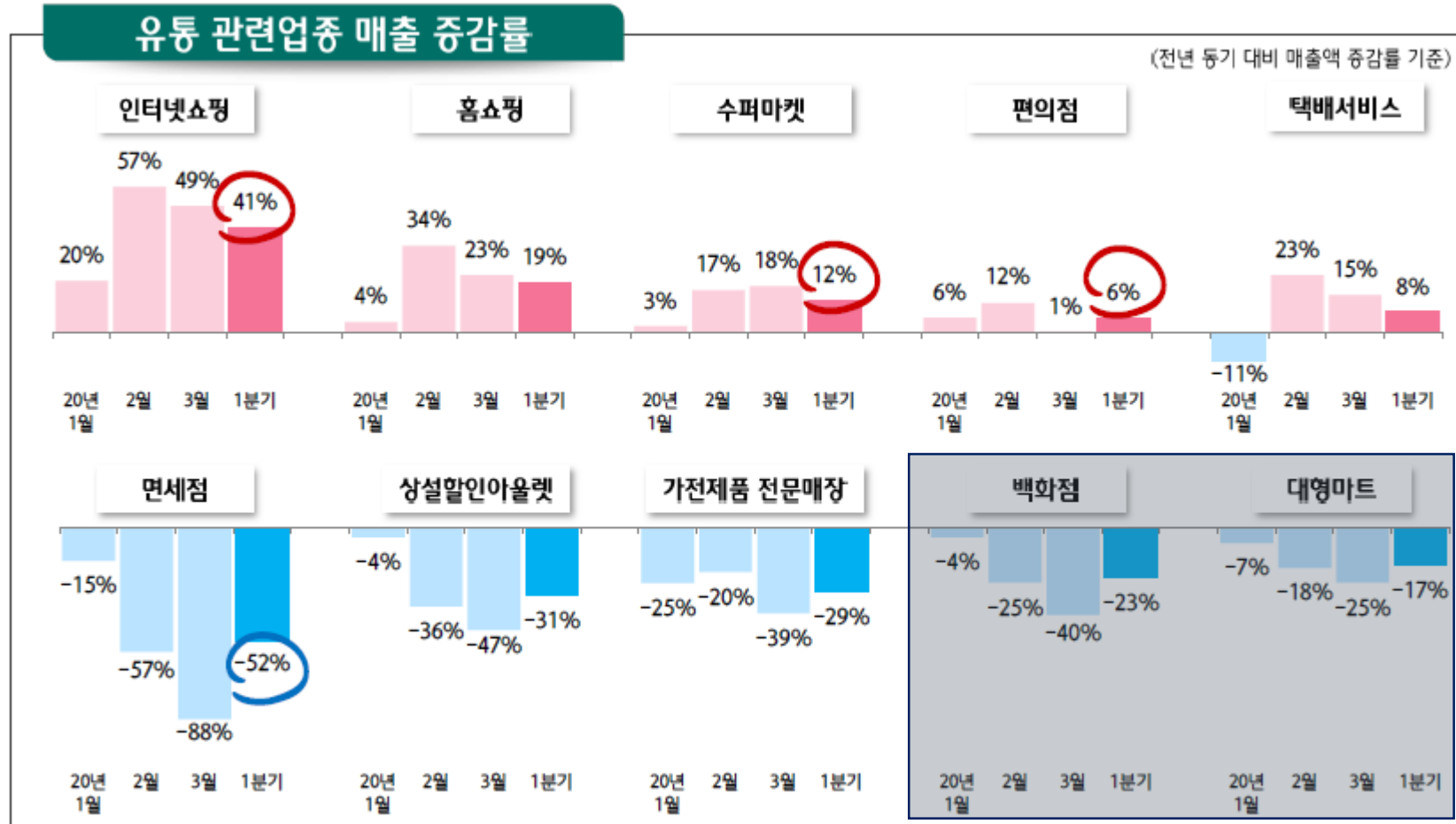
※ Source : 에비슨영코리아 리서치센터

# [참고] 코로나19로 인한 업종별 매출 증감

(하나금융경영연구소 자료)

---

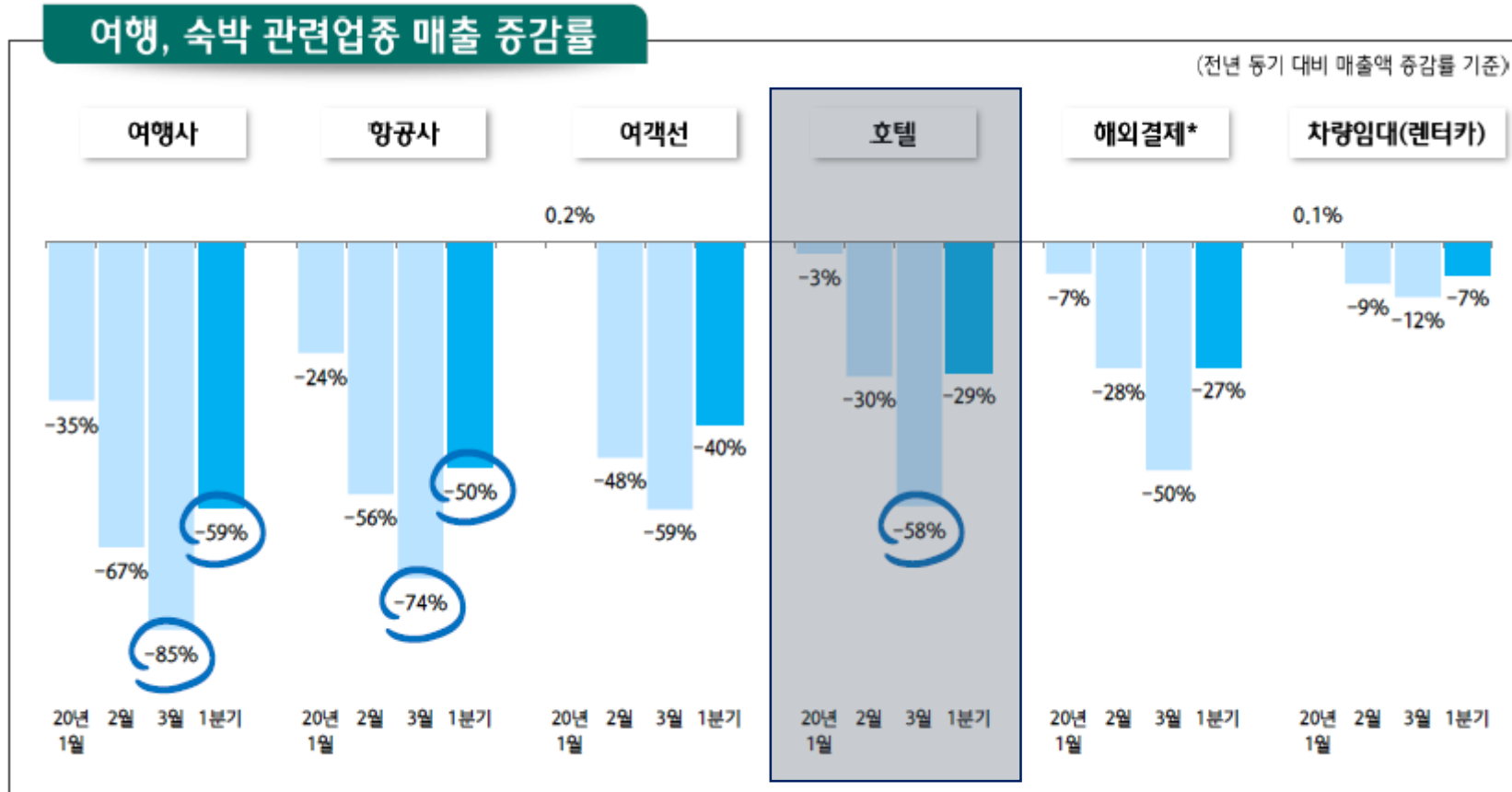
# [참고] 코로나19로 인한 업종별 매출 증감



주) 각 수치는 전년 동월 또는 전년 동기 대비 성장률을 뜻함

※ Source : 하나금융경영연구소

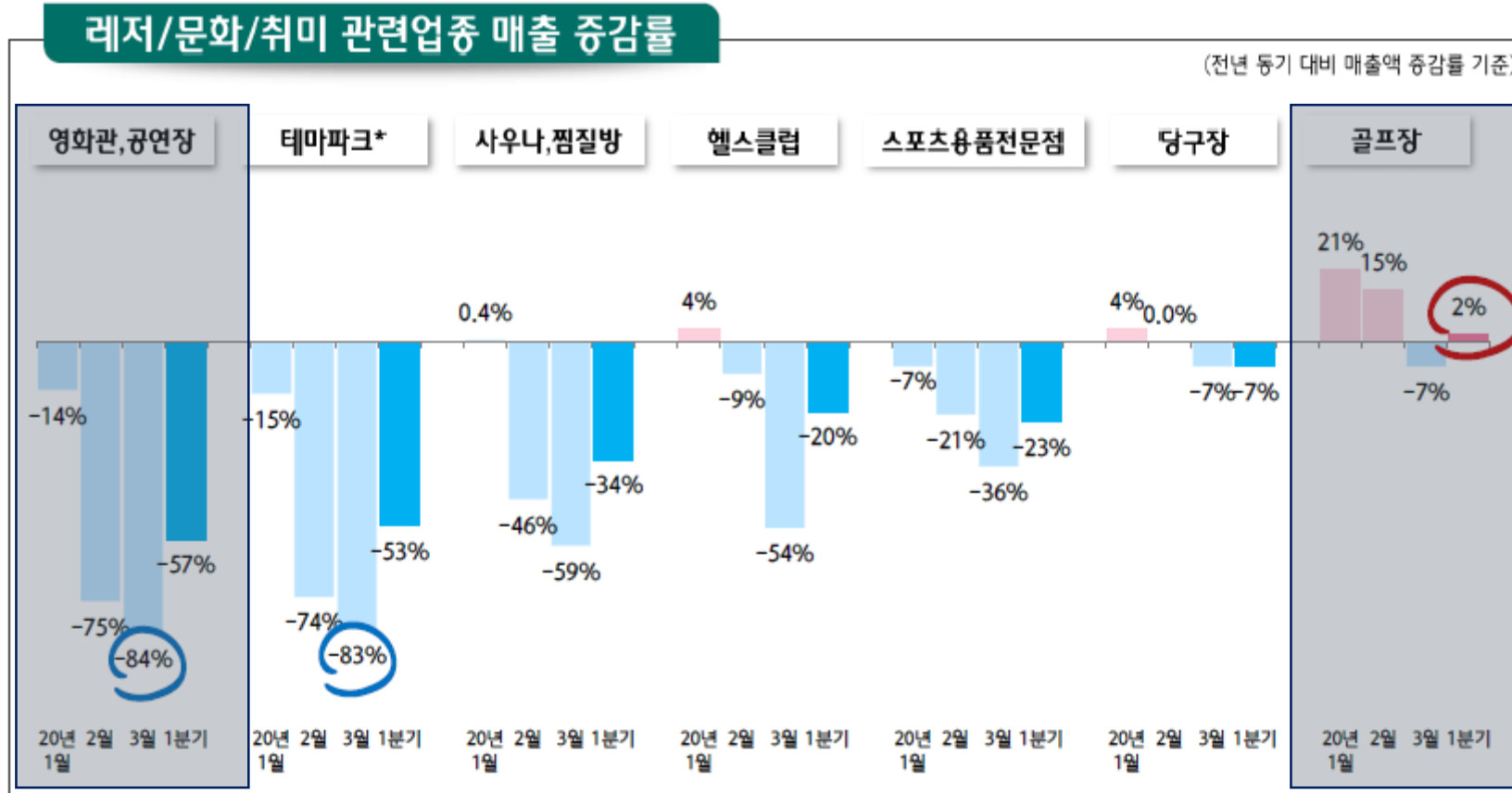
# [참고] 코로나19로 인한 업종별 매출 증감



주) 해외결제 = 해외 소재 가맹점에서 카드를 결제한 경우 (온라인 해외직구 결제액 포함)

※ Source : 하나금융경영연구소

# [참고] 코로나19로 인한 업종별 매출 증감



주) 테마파크 : 놀이공원, 수족관, 키즈카페 등

※ Source : 하나금융경영연구소

# Thank you

## 마켓 리포트 문의:

이형구  
리서치센터장  
02.3775.7290  
hg.lee@avisonyoung.com

김규진 02.3775.7252  
rita.kim@avisonyoung.com

박인구 02.3775.7269  
lnkoo.park@avisonyoung.com

신용훈 02.3775.7248  
yh.shin@avisonyoung.com

정유선 02.3775.7261  
ys.jeong@avisonyoung.com

손지영 02.3775.7259  
jy.sohn@avisonyoung.com

백지희 02.3775.7224  
jihee.baek@avisonyoung.com

김태연 02.3775.7271  
ty.kim@avisonyoung.com



Platinum  
member

\*본 보고서 정보(그래프, 지도 등)에 대한 지적재산권은 당사의 소유이며, 사전허가 없이 영업적 목적으로 무단 복사 및 배포시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

에비슨영 코리아 Avison Young Korea  
서울특별시 중구 을지로5길 16 삼화타워 9층

Avison Young is the trading name of GVA Grimley Limited. ©2019 Avison Young



에비슨영 코리아(주)

에비슨영코리아 대표	최 인 준	02.3775.7204
국내 부동산 매입·매각 자문	조 성 욱	02.3775.7222
해외 부동산 매입·매각 자문	서 진	02.3775.7260
리테일 및 전속 임차 컨설팅	윤 재 훈	02.3775.7351
리테일 마케팅 및 TR	이 창 익	02.3775.7230
매입매각 및 밸류어드 서비스	김 욱	02.3775.7231
기업 부동산 서비스 및 전속 임차 컨설팅	앤소니안	02.3775.7352
전략 컨설팅	최 승 효	02.3775.7263
리서치 및 시장 조사 컨설팅	이 형 구	02.3775.7290

MatePlus (주)메이트플러스

메이트플러스 대표	이 창 욱	02.3775.7203
부동산 자산 관리	이 상 재	02.3775.7250
임대차 컨설팅	이 상 훈	010.6511.8529
	문 서 준	010.5474.2605
자산 실사 및 CM	김 광 진	02.3775.7336
물류 매입매각 및 PM·LM	노 종 수	02.3775.7334
NPL 자산관리	최 문 수	02.6021.7905

MatePlus Appraisal (주)메이트플러스 감정평가법인

메이트플러스 감정평가법인 대표	김 정 민	02.3775.7370
부동산 감정평가 및 자문	서 일 원	02.3775.7373

MatePlus Realty (주)메이트플러스 부동산중개

중소형 자산관리 및 임대	김 재 범	02.581.2413
---------------	-------	-------------

GENSTAR (주)젠스타

젠스타 대표	이 명 근	02.2003.8005
부동산 자산 관리	최 진 원	02.2003.8121
	문 대 진	02.2003.8061
	우 상 명	02.2003.8173
부동산 매입·매각 자문	김 욱 진	02.2003.8013
개발사업 기획 및 관리	이 대 진	02.2003.8101
임대차 컨설팅	윤 여 신	02.2003.8105
	김 성 철	010.6201.2954
자산 실사 및 CM, 밸류어드	정 승 원	02.2003.8127
기업 부동산 서비스(CRE)	이 영 속	02.2003.8080
리테일 서비스	김 진 수	02.2003.8191

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS 지에이치파트너스(주)

GHP파트너스 대표	임 채 욱	02.2003.8103
주택 임대 관리	박 상 준	02.2003.8160
	이 재 희	02.2003.8106