



주요 매매 사례 (2019.10)

타임스퀘어



- 매도자 : NH아문디자산운용
- 매수자 : 코람코자산신탁
- 위치 : 영등포구 영등포동4가
- 연면적 : 103,126(3.3㎡)
- 거래면적 : 11,800(3.3㎡)
- 거래가격 : 2,550 억원

NH투자증권빌딩



- 매도자 : NH투자증권
- 매수자 : 마스턴투자운용
- 위치 : 영등포구 여의도동
- 연면적 : 13,763(3.3㎡)
- 거래면적 : 13,763(3.3㎡)
- 거래가격 : 2,548 억원

건물명	위치	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	매도자 / 매수자
메리츠화재여의도센터	영등포구 여의도동	5,457	1,200	메리츠화재/ 베스타스자산운용
서울빌딩	강남구 역삼동	3,173	2,400	영동기업 / 마스턴투자운용

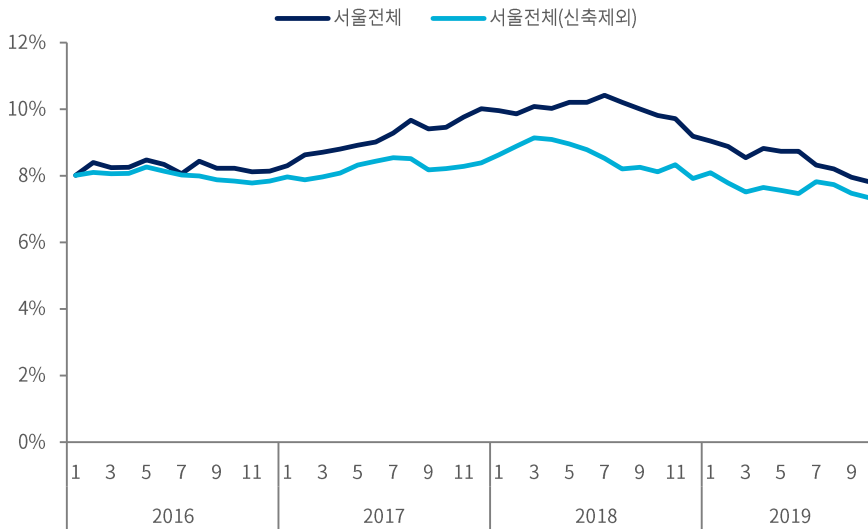
간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
	엘케이제6호전문투자형사모부동산투자유한회사	19.10.01	LK자산운용	인천 남동구 소재 오피스
	한화오피스전문투자형사모부동산투자신탁8호	19.10.08	한화자산운용	서울 강남구 소재 오피스
펀드	이지스전문투자형사모부동산투자신탁318호	19.10.10	이지스자산운용	서울 강남구 소재 오피스 개발
	베스타스전문투자형사모부동산투자신탁제53호	19.10.16	베스타스자산운용	서울 영등포구 소재 오피스
	한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호	19.10.24	한국투자신탁운용	미국 뉴욕 소재 오피스
	이지스엠에프용답위탁관리부동산투자회사	19.10.17	이지스자산운용	서울 성동구 소재 임대주택 개발
	하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사	19.10.17	하나자산신탁	서울 강남구 소재 오피스
리츠	코크렘제51호위탁관리부동산투자회사	19.10.17	코람코자산신탁	서울 영등포구 소재 오피스
	디디아이레지덴셜제1호위탁관리부동산투자회사	19.10.17	디앤디인베스먼트	서울 광진구 소재 오피스텔
	영종하늘도시2차주택위탁관리부동산투자회사	19.10.29	한국토지주택공사	인천 중구 소재 임대주택 개발

서울 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼ 0.1%p	전월대비 ▼ 0.1%p	전년동기대비 ▲ 2.6%	전년동기대비 ▲ 2.9%
7.8%	7.3%	75,358원/3.3㎡	33,869원/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.

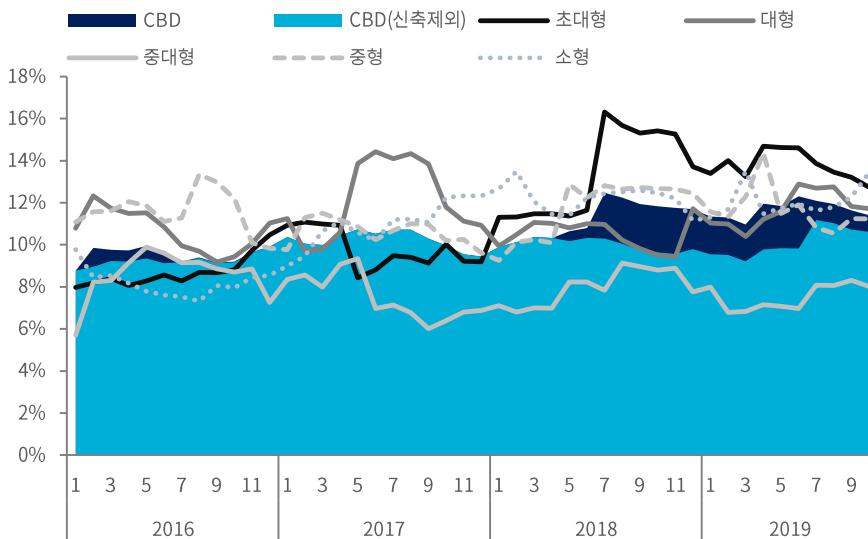


**초대형 8.1%, 대형 8.9%, 중대형 6.3%,
중형 6.8%, 소형 8.2%**

10월 서울 전체 공실률은 전월보다 0.1%p 하락한 7.8%를 기록함. 10월에는 상대적으로 소규모 임차인 이전이 많았던 것으로 확인되어 모든 권역의 공실률이 전월대비 소폭 하락한 것으로 조사됨. 다만 CBD의 경우 도심기타, 남대문지역을 중심으로 신규 임차인 입주, 기존 입주사들의 증평이 이어지며 공실 면적이 감소한 것으로 나타남. CBD 역시 강남대로, 테헤란로를 중심으로 지속적으로 기존 공실을 해소하고 있으며, YBD는 소규모 임차인 이동만 확인되어 전월과 비슷한 공실률을 기록함

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼ 0.2%p	전월대비 ▼ 0.1%p	전년동기대비 ▲ 3.5%	전년동기대비 ▲ 3.5%
11.4%	10.6%	93,587원/3.3㎡	39,180원/3.3㎡

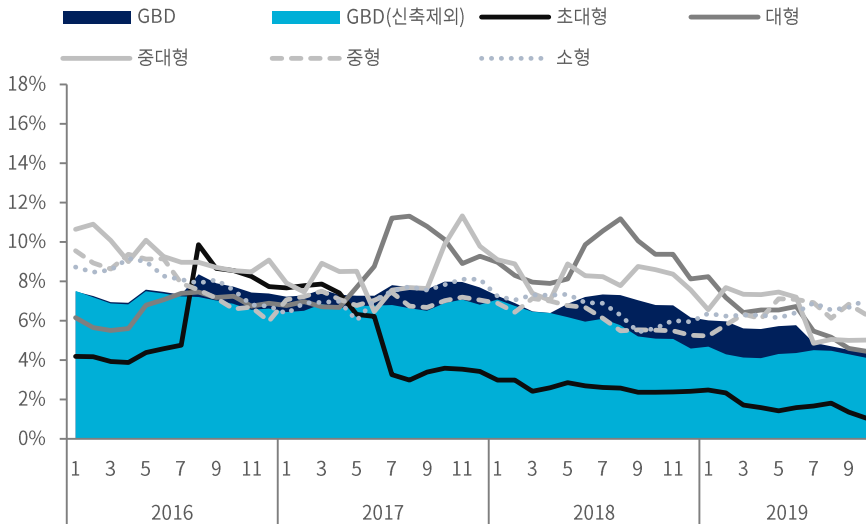


**초대형 12.7%, 대형 11.7%, 중대형 8.0%,
중형 11.2%, 소형 13.4%**

당월 CBD 공실률은 전월 대비 0.2%p 하락한 11.4%를 기록함. 신규 오피스인 을지트윈타워가 대형 임차인(의료재단, 제조업)을 입주시키는데 성공하며 공실 면적을 크게 해소한 가운데, KDB생명타워(소매업, 정보서비스업 증평) 등 초대형, 대형 오피스의 기존 입주사 증평 영향으로 CBD 전체 공실률은 하락세를 이어감. 11월 CBD는 예정된 신규 공급은 없는 가운데 일부 임차인의 권역 내 이전이 예정되어 있어, 공실률은 현재와 비슷하거나 소폭 하락할 것으로 예상됨

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼ 0.2%p	전월대비 ▼ 0.2%p	전년동기대비 ▲ 2.8%	전년동기대비 ▲ 2.7%
4.4%	4.1%	77,452원/3.3㎡	33,699원/3.3㎡

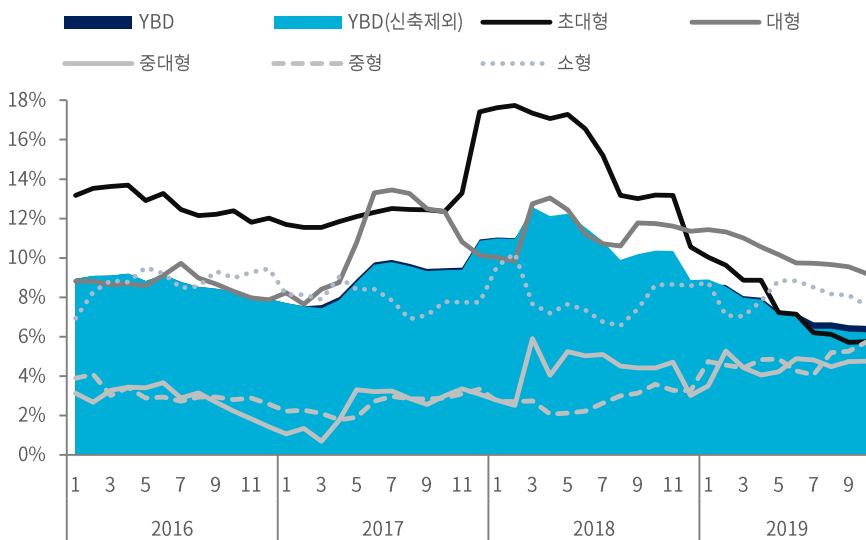


초대형 1.1%, 대형 4.4%, 중대형 5.0%, 중형 6.3%, 소형 7.1%

10월 GBD 공실률은 전월보다 0.2%p 하락한 4.4%를 기록하며 2012년 10월 이후 최저치를 기록함. 대형 임차인의 권역 이탈은 특별히 관측되지 않은 가운데, GT타워(증권사), 옥산빌딩(공유오피스) 등 다양한 업종의 임차인 입주로 공실 해소가 이루어짐. 11월 GBD에는 강남기타지역에 소형 오피스 1개 동이 공급될 것으로 확인되며, 소규모의 임차인 이동만 예정되어 있어 공실률은 보합세를 보일 것으로 전망됨

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 0.0%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲ 2.0%	전년동기대비 ▲ 3.7%
6.5%	6.2%	70,180원/3.3㎡	33,392원/3.3㎡



초대형 5.7%, 대형 9.2%, 중대형 4.7%, 중형 5.7%, 소형 7.6%

당월 YBD 공실률은 전월과 동일한 6.5%를 유지함. 이는 빌딩8(시행사), 율촌빌딩(금융 컨설팅업)을 제외하고는 소형 오피스 중심으로 소규모 임차인 이동만 관측되었기 때문임. YBD는 올해 예정된 신규 공급은 없는 것으로 확인되며, 11월에는 대형 임차인(제조업)의 타 권역 이전이 예정되어 있어 공실률은 소폭 상승할 것으로 전망됨