



주요 매매 사례 (201905.)

한국씨티은행 다동사옥



- 매도자 : 한국씨티은행
- 매수자 : 코람코자산신탁
- 위치 : 중구 다동
- 연면적 : 11,986(3.3㎡)
- 거래면적 : 9,802(3.3㎡)
- 거래가격 : 1,940 억원

여의도파이낸스타워



- 매도자 : 삼성SRA자산운용
- 매수자 : 케펠자산운용
- 위치 : 영등포구 여의도동
- 연면적 : 12,810(3.3㎡)
- 거래면적 : 12,810(3.3㎡)
- 거래가격 : 2,322 억원

건물명	위치	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	매도자 / 매수자
내자동빌딩	종로구 내자동	3,935	772	삼성SRA자산운용 / 케펠자산운용
논현빌딩	강남구 논현동	5,628	1,255	삼성SRA자산운용 / 케펠자산운용
메리츠종금증권 1사옥	영등포구 여의도동	3,340	511	메리츠종금증권 / 코리아크레딧뷰로
메리츠종금증권 2사옥	영등포구 여의도동	3,698	629	메리츠종금증권 / 마스턴투자운용

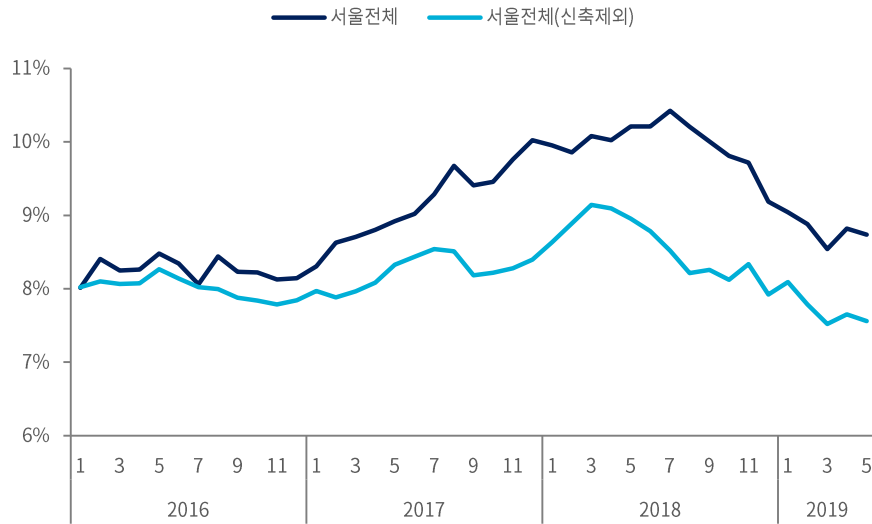
간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
	타이거대체전문투자형사모부동산투자신탁5호	19.05.03	타이거대체투자 자산운용	미국 캘리포니아주 소재 오피스
	대신Japan하임부동산투자신탁제03호	19.05.13	대신자산운용	일본 도쿄 소재 오피스 투자 SPC
펀드	메테우스전문투자형사모부동산투자신탁제1호	19.05.22	메테우스자산운용	서울 강남구 소재 오피스
	리치먼드전문투자형사모부동산투자신탁83호	19.05.24	리치먼드자산운용	서울 강남구 소재 오피스 투자 리츠
	케펠제4호전문투자형사모부동산투자유한회사	19.05.28	케펠자산운용	서울 중구 소재 오피스 수익증권
	양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사	19.05.01	대한토지신탁	서울 중랑구 소재 임대주택
	토지지원리츠제2호위탁관리부동산투자회사	19.05.01	한국토지신탁	서울 중랑구 및 경기 고양시 소재 임대주택용 토지
리츠	코람코가치부가형부동산제2의2호 위탁관리자부동산투자회사	19.05.02	코람코자산신탁	서울 중구 소재 오피스
	신한알파강남위탁관리부동산투자회사	19.05.07	신한리츠운용	서울 강남구 소재 오피스
	생보제십이호위탁관리부동산투자회사	19.05.30	생보부동산신탁	서울 강남구 소재 오피스

서울 임대시장

공실률	공실률(신축 제외) ¹⁾	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼ 0.1%p	전월대비 ▼ 0.1%p	전년동기대비 ▲ 1.4%	전년동기대비 ▲ 2.2%
8.7%	7.6%	74,492원/3.3㎡	33,611원/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.

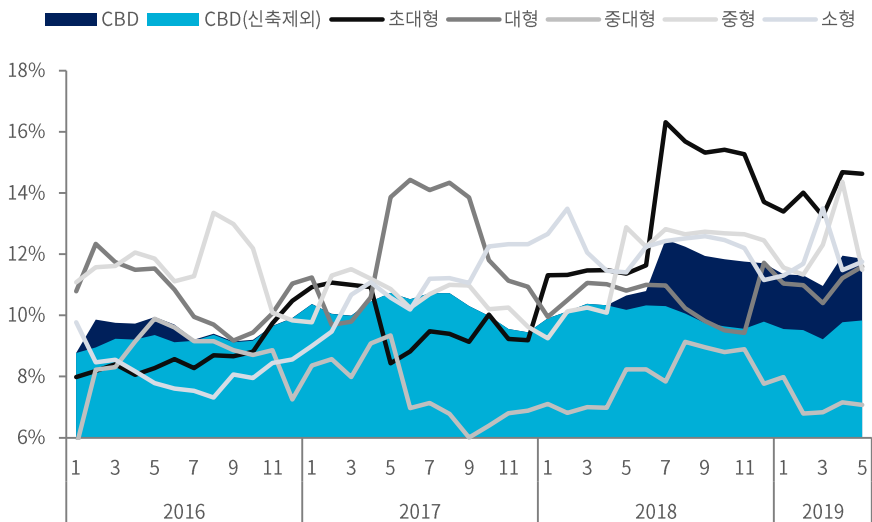


초대형 9.6%, 대형 9.8%, 중대형 7.1%, 중형 7.4%, 소형 7.4%

5월 서울 전체 공실률은 전월보다 0.1%p 하락한 8.7%를 기록함. 특히, 전월 CBD 초대형 오피스 신규 공급에 이어 당월에도 잠실-송파지역에 대형 오피스(보성빌딩, 연면적 12천평)가 신규 공급되었음에도 불구하고 공실률은 전월보다 소폭 하락함. 이는 이스트센트럴타워와 핀포인트타워 등 서울기타 지역에 위치한 오피스를 중심으로 신규 임차인의 입주 이어지고, YBD의 초대형-대형 오피스를 중심으로 공실이 크게 해소되었기 때문임

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼ 0.1%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲ 2.4%	전년동기대비 ▲ 2.9%
11.9%	9.8%	92,378원/3.3㎡	38,898원/3.3㎡

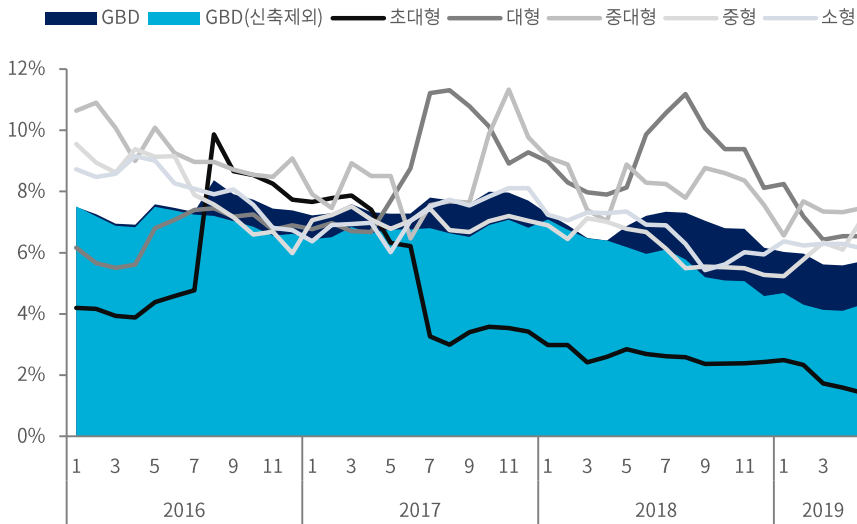


초대형 14.6%, 대형 11.6%, 중대형 7.1%, 중형 11.5%, 소형 11.7%

전월 을지드림타워(구. 씨밋타워) 신규 공급에 의한 임차인들의 연쇄 이전으로 공실률이 상승했던 CBD는 전월대비 0.1%p 하락한 11.9%를 기록함. 에비슨 영코리아의 임차대행 서비스로, 정림건축종합건축사사무소가 해남2빌딩 오피스 부분으로 본사를 이전하면서 CBD 공실률 하락에 기여함. 6월에는 서소문5구역 재개발(연면적 11.6천평) 완료에 따른 대형 오피스의 공급이 예정되어 있어, 신규 공급에 의해 공실률이 영향을 받을 것으로 예상됨

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▲ 0.1%p	전월대비 ▲ 0.2%p	전년동기대비 ▲ 1.9%	전년동기대비 ▲ 2.4%
5.7%	4.3%	76,559원/3.3㎡	33,507원/3.3㎡

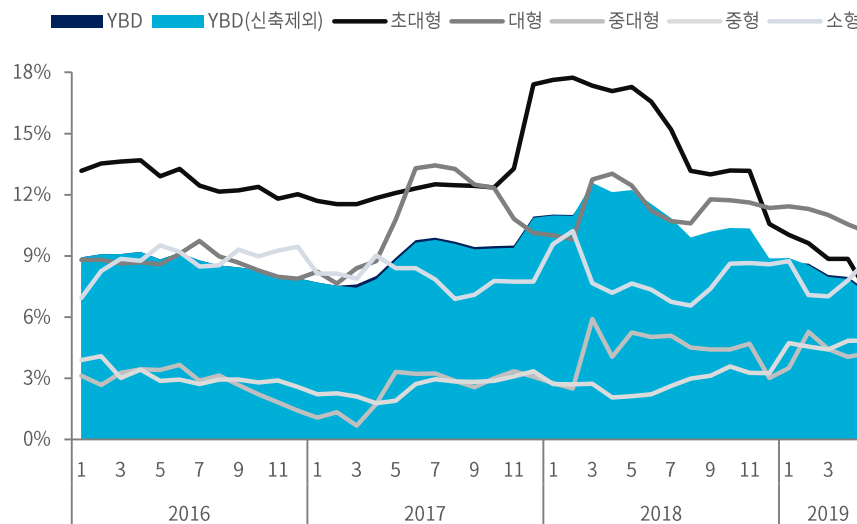


초대형 1.4%, 대형 6.5%, 중대형 7.5%, 중형 7.1%, 소형 6.1%

GBD 공실률은 전월 대비 0.1%p 상승한 5.7%를 기록함. 준공 이후 꾸준히 공실을 해소 중인 강남N 타워에 당월에도 법무법인과 네이버 등 신규 임차인이 이전해왔으나, 대형 오피스에 있던 보험사들이 인근 지점으로 기존 사무실을 통·폐합하면서 공실률이 소폭 상승함. 한편, 6월에도 GBD에 중형 이상의 신규 공급은 없어 1분기와 달리 2분기에는 중·대형 오피스 신규 공급에 따른 공실률 영향은 제한적일 것으로 예상됨

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼ 0.7%p	전월대비 ▼ 0.8%p	전년동기대비 ▲ 1.1%	전년동기대비 ▲ 1.8%
7.3%	7.1%	69,582원/3.3㎡	32,733원/3.3㎡



초대형 7.2%, 대형 10.2%, 중대형 4.2%, 중형 4.9%, 소형 8.8%

YBD는 2019년 들어서 공실률이 꾸준히 하락하며 전월 대비 0.7%p 하락한 7.3%를 기록함. 당월 메리트증권과 메리트캐피탈이 기존에 사용하던 사옥을 매각하고 Three IFC로 입주하면서 Three IFC의 공실을 크게 해소하여 YBD 전체 공실률 하락을 주도함. 이밖에도 FKI타워에 신생 자산운용사가 입주하고, HP빌딩 고층부를 사용하는 위워크가 저층 부에도 증평하며 공실을 해소하는 등 초대형·대형 오피스의 공실 해소가 두드러짐