



주요 매매 사례 (2019.07)

연승빌딩



- 매도자 : 연승어패럴
- 매수자 : 필룩스
- 위치 : 강남구 삼성동
- 연면적 : 1,305(3.3㎡)
- 거래면적 : 1,305(3.3㎡)
- 거래가격 : 289억원

SH타워



- 매도자 : 개인
- 매수자 : 개인
- 위치 : 강남구 논현동
- 연면적 : 1,217(3.3㎡)
- 거래면적 : 1,217(3.3㎡)
- 거래가격 : 276억원

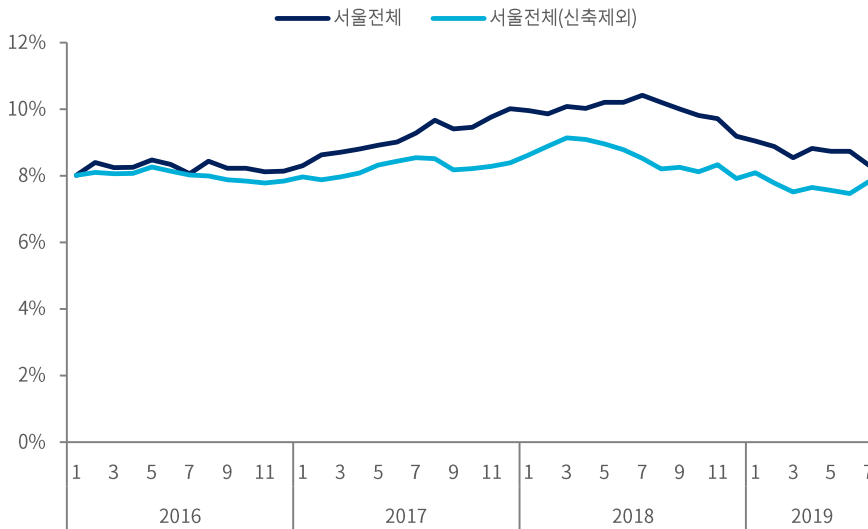
간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
	제이알전문투자형사모부동산투자신탁제16호	'19.07.12	JR투자운용	헝가리 부다페스트 소재 오피스
	퍼시픽유럽전문투자형사모부동산투자신탁제17호	'19.07.02	퍼시픽자산운용	아일랜드 더블린 소재 오피스 투자 펀드
펀드	이지스전문투자형사모부동산투자신탁312호	'19.07.24	이지스자산운용	서울 서초구 소재 오피스 개발 SPC
	라임분당오피스전문투자형사모부동산투자신탁10호	'19.07.31	라임자산운용	경기 성남시 소재 오피스 투자 펀드
	AIP EURO GREEN 전문투자형사모부동산투자신탁10호	'19.07.31	AIP자산운용	핀란드 헬싱키 소재 오피스
리츠	디디아이에스에이에이치큐위탁관리부동산투자회사	'19.07.16	디앤디인베스트먼트	서울 강남구 소재 근린생활시설

서울 임대시장

공실률	공실률(신축 제외) ¹⁾	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.4%p	전월대비 ▲0.4%p	전년동기대비 ▲2.2%	전년동기대비 ▲2.8%
8.3%	7.8%	75,144원/3.3㎡	33,808원/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.

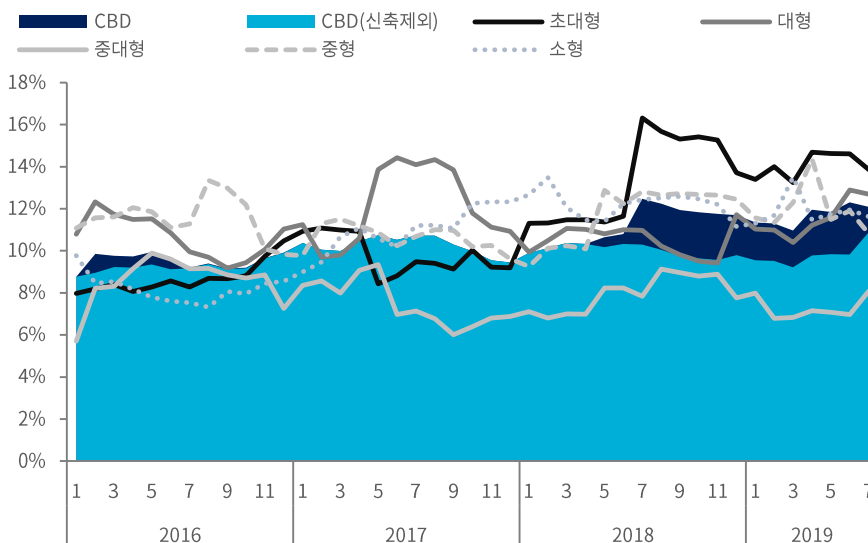


**초대형 8.9%, 대형 9.9%, 중대형 6.1%,
중형 7.1%, 소형 7.9%**

7월 서울 전체 공실률은 전월보다 0.4%p 하락한 8.3%를 기록함. Others를 제외한 주요권역 모두 전월대비 공실률이 하락하면서 서울 전체 공실률 하락을 견인함. 특히, GBD의 경우 전월대비 0.9%p 하락한 4.9%를 기록하여 2012년 12월 이후 79개월만에 4%대 공실률을 기록함. CBD 을지로지역, YBD 동여의도기타지역을 중심으로 기존 입주사들의 증평, 신규 임차인 입주가 이어져 공실 면적이 크게 감소함

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.2%p	전월대비 ▲1.4%p	전년동기대비 ▲3.8%	전년동기대비 ▲3.6%
12.1%	11.2%	93,633원/3.3㎡	39,119원/3.3㎡

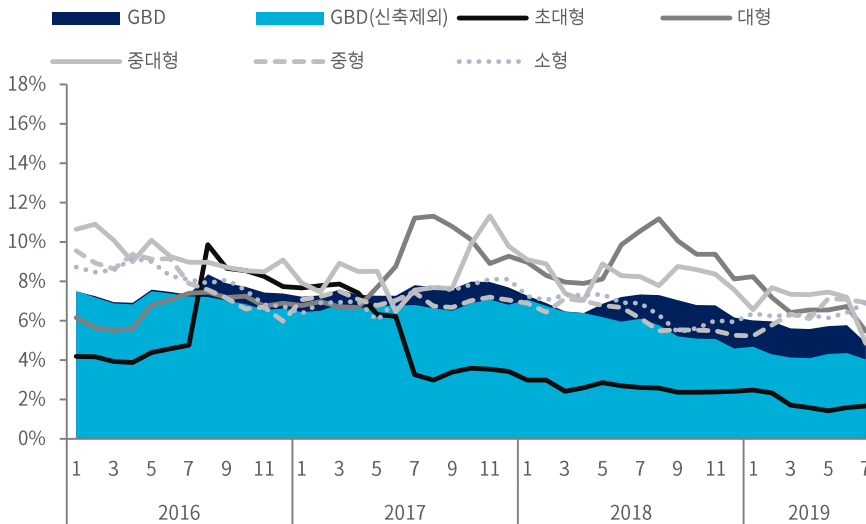


**초대형 13.9%, 대형 12.7%, 중대형 8.1%,
중형 10.8%, 소형 11.6%**

대형 오피스(APEX 타워) 신규 공급의 영향으로 공실률이 상승했던 전월과 달리, 7월 CBD 공실률은 전월 대비 0.2%p 하락한 12.1%를 기록함. 이는 부영태평빌딩(금융업 증평), 파인에비뉴 A동(여행업 증평) 등 초대형·대형 오피스를 중심으로 공실이 해소되었기 때문임. 8월 역시 콘코디언에 대기업 건설 사이전이 계획되어 있어 공실률이 소폭 하락할 것으로 예상됨

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.9%p	전월대비 ▲0.1%p	전년동기대비 ▲2.0%	전년동기대비 ▲2.4%
4.9%	4.5%	76,803원/3.3㎡	33,537원/3.3㎡

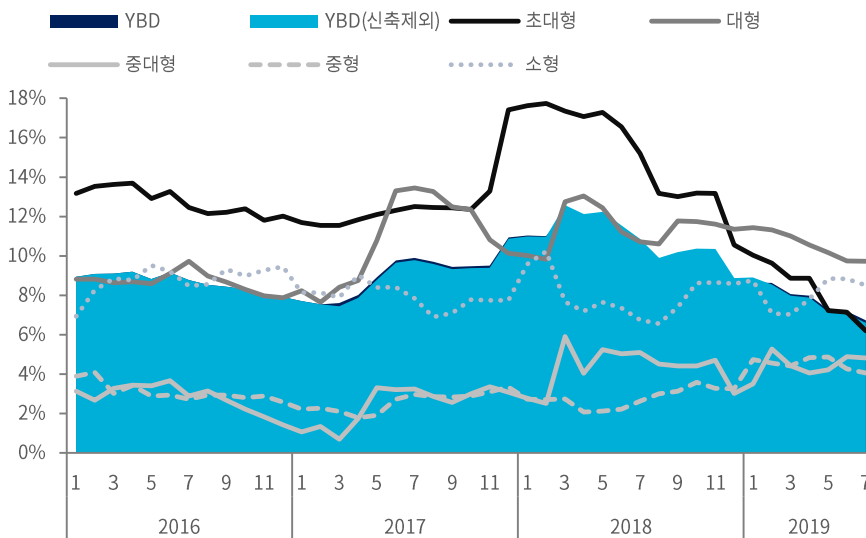


초대형 1.7%, 대형 5.5%, 중대형 4.9%, 중형 6.9%, 소형 6.9%

전월 공실률이 소폭 상승했던 GBD는 테헤란로 신축 오피스를 중심으로 공실률이 크게 하락하면서 권역 공실률이 6년 7개월여만에 4%대 공실률을 기록함. GBD 공실해소의 주역이었던 공유오피스가 당월에도 세한889타워 전체를 사용하면서 공실률을 크게 낮췄으며, 루첸타워에는 현대오토에버가 입주하면서 공실률 하락을 견인함. 8월에는 서초동과 방배동에 소형 사옥 공급이 예정되어 있고, 꾸준한 임차 수요가 전망되어 7월과 비슷한 수준의 공실률이 예상됨

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼0.5%p	전월대비 ▼0.6%p	전년동기대비 ▲1.7%	전년동기대비 ▲3.8%
6.7%	6.4%	70,032원/3.3㎡	33,358원/3.3㎡



초대형 6.2%, 대형 9.7%, 중대형 4.8%, 중형 4.0%, 소형 8.5%

YBD 공실률 또한 전월대비 0.5%p 하락하여 2012년말 이후 처음으로 6%대 공실률(6.7%)을 기록함. 한화생명63빌딩과 Three IFC에 각각 한화계열사와 신설법인이 입주하면서 초대형 오피스를 중심으로 공실해소가 당월 공실률 하락을 주도함. 8월에는 신규공급이 없지만 초대형 오피스를 중심으로 임차인 유입과 이탈이 예상되어, 공실률은 보합 또는 소폭 하락할 것으로 예상됨