

# Seoul



## 주요 매매 사례 (2019.08)

### 하나금융그룹명동사옥



- 매도자 : 하나은행
- 매수자 : 부영주택
- 위치 : 중구 을지로2가
- 연면적 : 22,637(3.3㎡)
- 거래면적 : 22,637(3.3㎡)
- 거래가격 : 9,010 억원

### SK네트웍스명동본사



- 매도자 : 베이스명동
- 매수자 : 이지스자산운용
- 위치 : 중구 명동1가
- 연면적 : 11,291(3.3㎡)
- 거래면적 : 11,291(3.3㎡)
- 거래가격 : 4,085 억원

건물명	위치	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	매도자 / 매수자
시티스퀘어	중구 서소문동	11,571	2,927	DB자산운용 / 한강에셋자산운용
우리금융남산타워	중구 회현동2가	9,989	2,198	페블스톤자산운용 / 우리은행

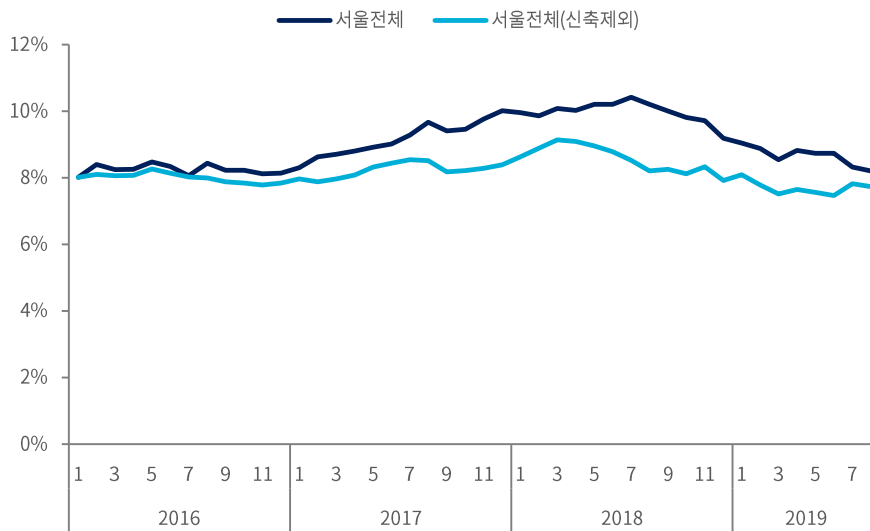
## 간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	이지스스트래티직전문투자형사모부동산모투자신탁제1-2호	19.08.16	이지스자산운용	서울 중구 소재 오피스·호텔
	이지스스트래티직전문투자형사모부동산모투자신탁제1-23호	19.08.16	이지스자산운용	서울 중구 소재 오피스·호텔 재간접
	키움히어로즈유럽오피스부동산투자신탁제1~4호	19.08.26	키움투자자산운용	네덜란드 암스테르담 소재 오피스
	하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁118호	19.08.30	하나대체투자자산운용	서울 중구 소재 오피스 대출
리츠	신한호텔천안위탁관리부동산투자회사	19.08.21	신한리츠운용	충남 천안시 소재 호텔
	엔에이치공모상장제1호위탁관리부동산투자회사	19.08.27	NH농협리츠운용	서울 중구 소재 오피스 등 재간접

## 서울 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼ 0.1%p	전월대비 ▼ 0.1%p	전년동기대비 ▲ 2.2%	전년동기대비 ▲ 2.8%
8.2%	7.7%	75,139원/3.3㎡	33,815원/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.

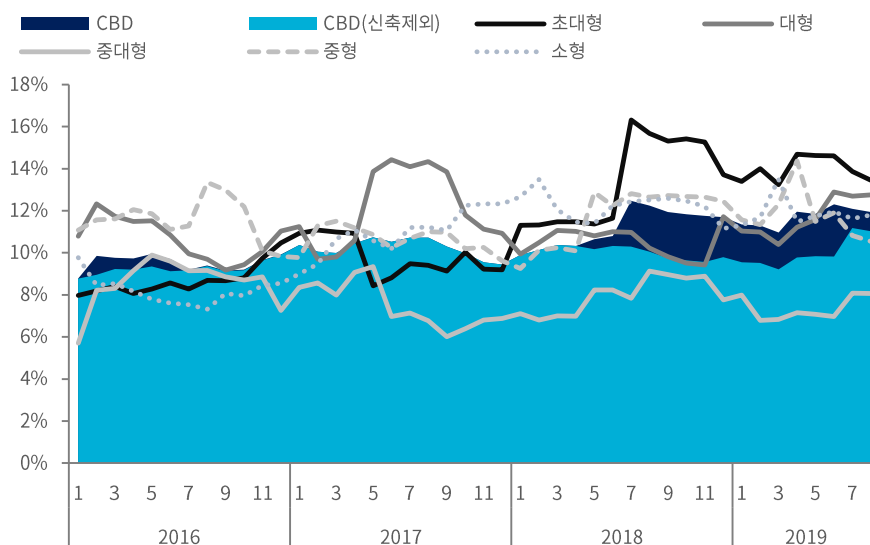


**초대형 8.7%, 대형 9.7%, 중대형 6.1%,  
중형 6.8%, 소형 7.9%**

8월 서울 전체 공실률은 전월보다 0.1%p 하락한 8.2%를 기록함. 전월대비 변동이 없던 YBD에 반해, CBD와 GBD가 각각 0.1%p, 0.2%p씩 공실률이 하락하면서 서울 전체 공실률 하락을 견인함. CBD는 을지로, 종로지역을 중심으로 외국계 기업의 이전이 이어지며 공실면적이 감소하였으며, GBD는 공유오피스의 신규출점 영향으로 공실률이 하락함. YBD는 대부분 소규모 임차인 입주·이탈 영향으로 뚜렷한 공실률 변동이 없음

### (1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼ 0.1%p	전월대비 ▼ 0.2%p	전년동기대비 ▲ 3.5%	전년동기대비 ▲ 3.6%
11.9%	11.0%	93,354원/3.3㎡	39,119원/3.3㎡

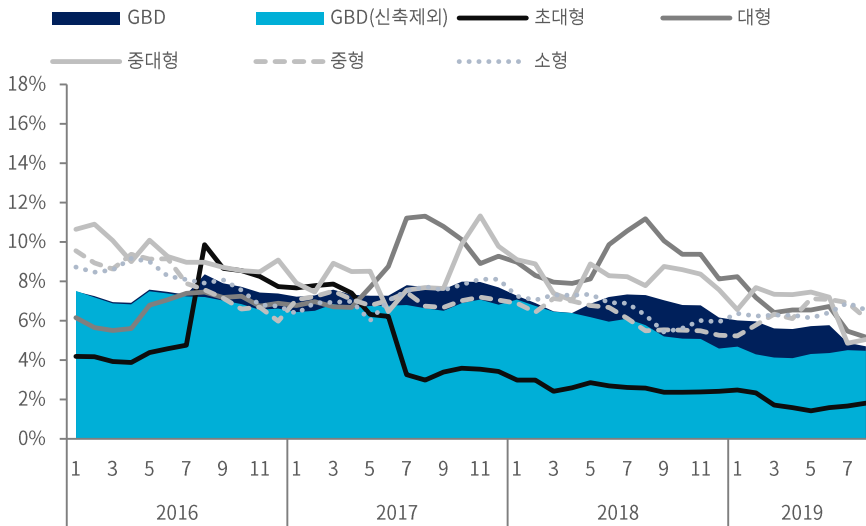


**초대형 13.5%, 대형 12.8%, 중대형 8.1%,  
중형 10.5%, 소형 11.8%**

초대형·대형 오피스를 중심으로 공실이 해소되었던 전월과 마찬가지로, 8월 CBD 공실률은 전월 대비 0.1%p 하락한 11.9%를 기록함. 센트로폴리스와 시그니처타워에 각각 방송서비스업, 무역업 임차인 등이 입주하면서 초대형 오피스를 중심으로 공실률이 하락함. 9월 역시 신규공급 없이 초대형·대형 오피스를 중심으로 임차인 이전과 이탈이 예상되며, 공실률은 포함 또는 소폭 하락할 것으로 예상됨

## (2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼ 0.2%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲ 2.4%	전년동기대비 ▲ 2.6%
4.7%	4.5%	77,123원/3.3㎡	33,621원/3.3㎡

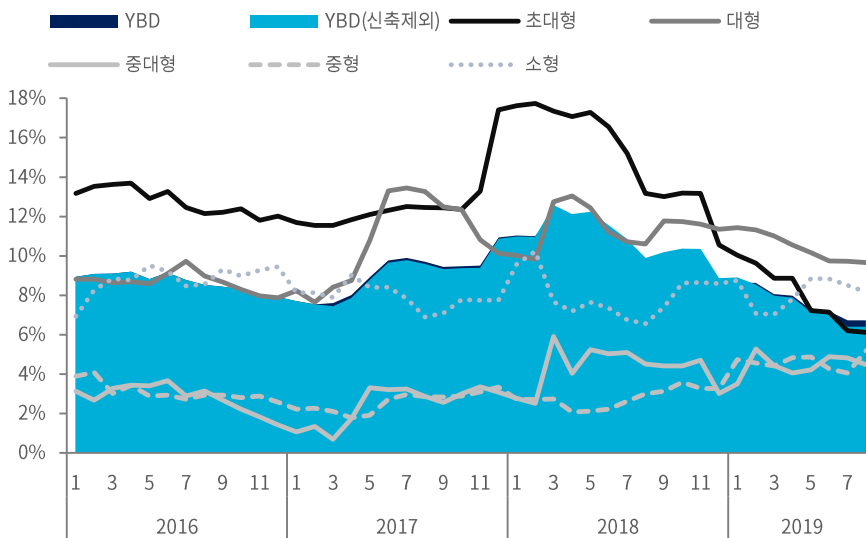


초대형 1.8%, 대형 5.2%, 중대형 5.1%, 중형 6.1%, 소형 6.5%

지난달 6년 7개월여만에 4%대 공실률을 기록했던 GBD는 8월 역시 0.2%p 하락한 4.7%를 기록함. 더피나클강남에 공유오피스가 입주하며 GBD에서의 공유오피스 강세가 이어진 가운데 섬유센터(금융업), 플래티넘타워(정보서비스업) 등 대형 오피스 중심의 공실 해소가 발생함. 9월에는 신규공급 없이 테헤란로 지역을 중심으로 기존 임차인의 증평 및 신규 이전이 예정되어, 공실률은 하락 추세를 이어갈 것으로 전망됨

## (3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 0.0%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲ 1.7%	전년동기대비 ▲ 3.8%
6.7%	6.4%	70,032원/3.3㎡	33,358원/3.3㎡



초대형 6.1%, 대형 9.7%, 중대형 4.5%, 중형 5.2%, 소형 8.2%

당월 YBD 공실률은 전월과 동일한 6.7%를 기록하며, 6%대 공실률을 유지함. 이는 신규공급 없이 FKI(부동산업 이전), 씨티플라자(정보서비스업종 이탈) 등에서 소규모 임차인 이동이 이루어졌기 때문임. 9월에도 예정된 신규공급이 없기 때문에 공실률은 보합세를 보일 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