

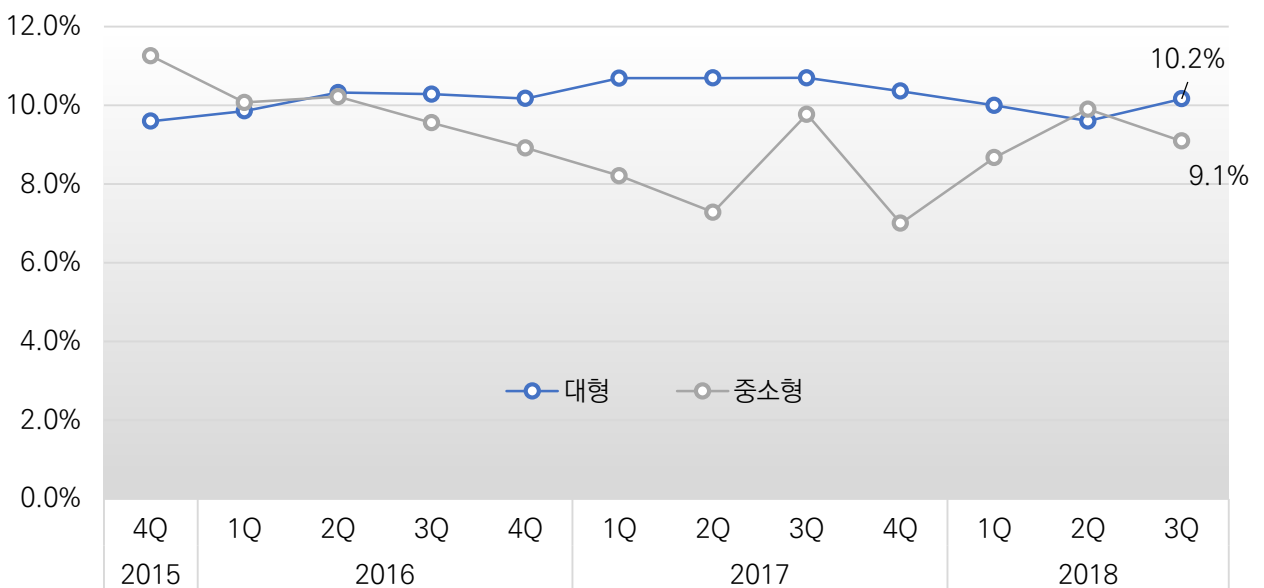
2018년 3분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

조 사 시 점 : 2018년 3분기(기준 시점: 2018.09.10)
 조 사 대 상 : 서울시 소재 오피스빌딩 (조사빌딩수 : 1,289개)
 주요 조사항목 : 공실 면적, 보증금, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“2018년 3분기 서울시 오피스 공실률 다시 10%대로 상승” 3분기 신축 공급 증가 영향

2018년 3분기 서울 오피스 공실률은 10.1%로 (대형 10.2%, 중소형 9.1%)로 지난 분기 대기업 사무실 이전 시 사용면적 증가와 공유 오피스 공급 등으로 10% 이하(9.6%)로 낮아졌던 서울 오피스 공실률은 강남 및 도심권역의 신축 오피스 공급 등에 의해 0.5%p 증가하였다.

| 서울 지역 오피스 빌딩 공실률 |



강남권역 공유오피스와 중소형빌딩에 소규모 임차 증가

권역별로 강남과 여의도권역의 공실률은 하락, 도심권역 및 기타권역은 상승했다.

강남권역은 테헤란로에서 강남N타워, 루첸타워 등 신축 오피스 공급이 있었으나, 공유오피스의 대규모 임차 등으로 공실률은 0.6%p 하락하였다. 강남권역은 중소형 오피스의 공실률도 지난 분기 10.5%에서 3분기 8.9%로 하락하며 소규모 임차인이 증가하는 특징을 보였다.

여의도권역에서는 사학연금회관 재건축을 앞두고 임차인 유출이 계속되고 있으나, IFC3와 전경련회관 (FKI타워)의 지속적 임차인 확보(약 1만 평) 등 여의도 대형빌딩의 공실 감소로 권역공실률이 하락하였다.

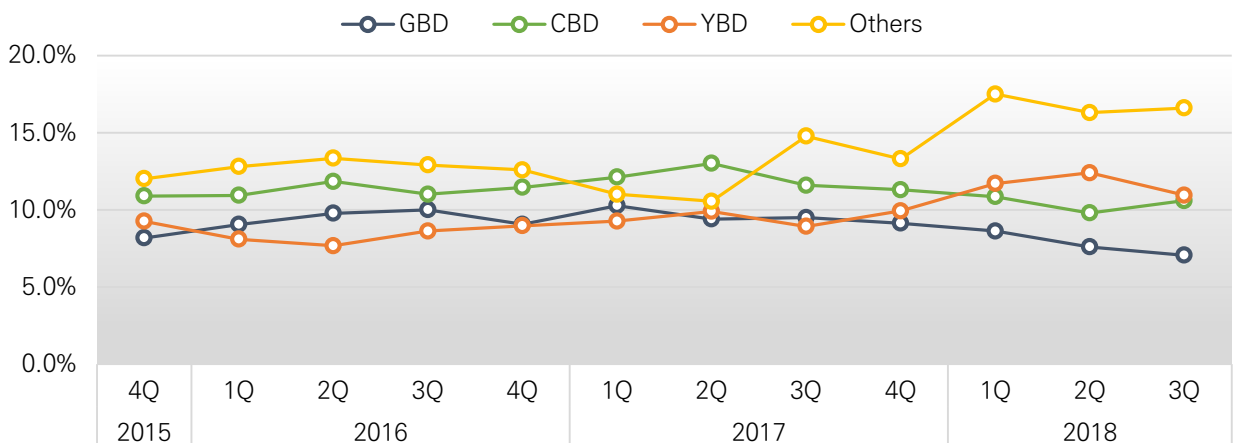
도심권역에서는 신축오피스(공평동 센트로폴리스) 준공으로 인하여 권역 공실률은 상승하였다. 또한, SK 서린사옥의 리모델링 등으로 SK일부 계열사가 그랑서울로 이전하는 등 권역 내 이동이 있었다.

기타권역에서는 강동구 이스트센트럴타워의 높은 공실률이 지속되고 있으며, 용산구 대형사옥의 사용 면적을 줄여 권역 공실률이 증가하였다.

서울시 대형오피스 권역별 공실률

권역	2018년 2분기	2018년 3분기	변동
강남권역	7.6%	7.1%	하락 0.5%P
도심권역	9.8%	10.6%	상승 0.8%P
여의도권역	12.4%	10.9%	하락 1.5%P
기타권역	16.3%	16.6%	상승 0.3%P
서울시 전체	9.6%	10.1%	상승 0.5%P

서울시 대형오피스 권역별 공실률 추이



3분기 공유오피스는 위워크와 패스트파이브 각각 2개점으로 입주합산면적은 약 52,600㎡이다. 롯데월드타워 내 오픈 예정인 롯데 프리미엄 공유오피스는 약 7,200㎡로 이를 합산하면 이번 분기 주요 공유 오피스 제공업체의 공급면적은 5.9만㎡이다.

| 3분기 공유오피스 입점 개요 |

구분	지점명	위치	면적(㎡)
위워크	선릉역 2호점	강남구 테헤란로 427 위워크빌딩 II 1-19층	28,800
	삼성역 2호점(예정)	강남구 테헤란로 518 섬유센터 10-15층	
패스트파이브	강남3호점	서초구 서초대로 398 플래티넘타워 4-7층	23,800
	을지로 2호점(예정)	중구 남대문로9길 24 패스트파이브타워 5-12층	
롯데 프리미엄 공유오피스		송파구 신천동 29 롯데월드타워	7,200
3분기 공유오피스 공급면적			59,800

주: 면적 산출 가능한 오픈예정 지점 포함

출처: 각 공유오피스 홈페이지, 관련 기사

문의: 김태호 상무(02-6207-1317)
thkim@r2korea.co.kr