

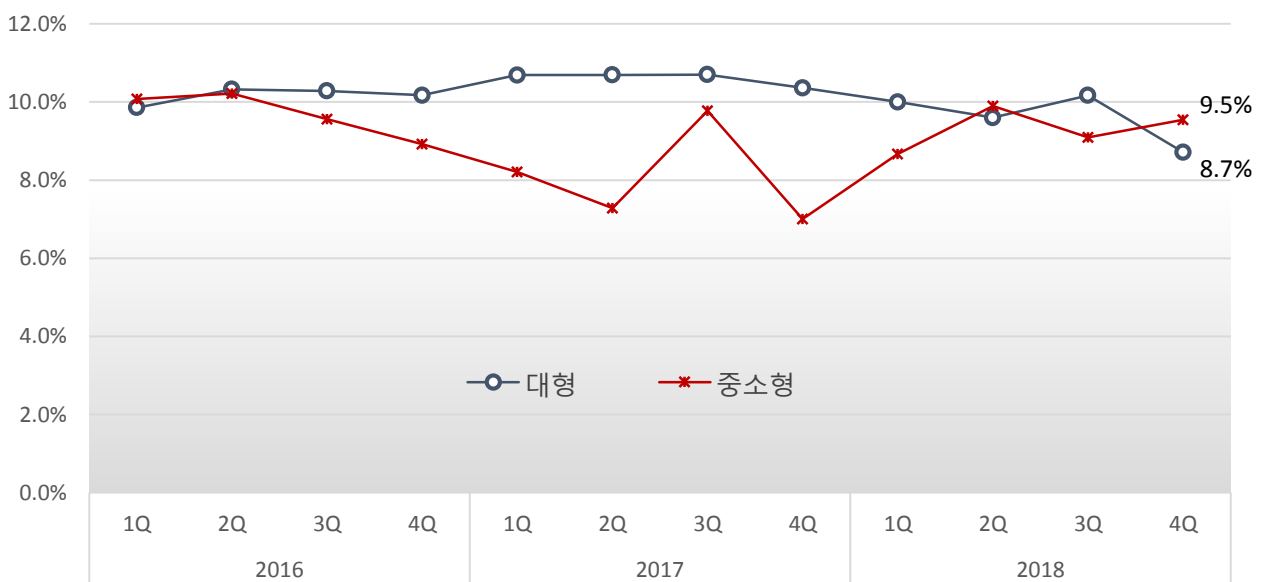
2018년 4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석 및 2019년 전망

조 사 시 점 : 2018년 4분기(기준 시점: 2018.12.10)
 조 사 대 상 : 서울시 소재 오피스빌딩 (조사빌딩수 : 1,296개)
 주요 조사항목 : 공실 면적, 보증금, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

서울오피스 공실률 8.7% '14.2Q이후 최저 중소형 공실률은 상승

2018년 4분기 서울 오피스 공실률은 지난 분기 10.1% 대비 1.4%p 하락한 8.7% (대형 8.7%, 중소형 9.5%) 를 기록했다. 이는 2014년 2분기 이후 가장 낮은 수치이다. 이번 분기는 공급이 적은 데다 대기업 계열사 확장 이전 등에 따라 공실이 감소하는 현상을 보인 것으로 분석되었다.

| 서울 지역 오피스 빌딩 공실률 |

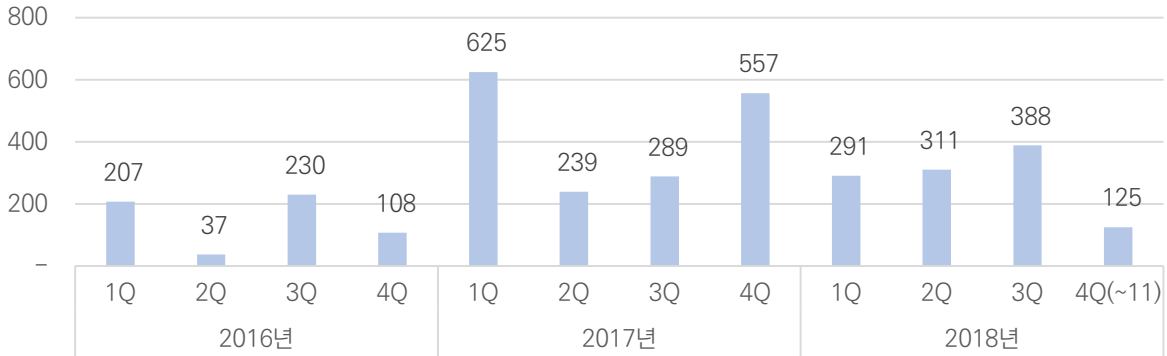


4분기 서울 오피스 공실률 감소의 원인은 다음의 5가지로 분석되었다.

첫번째는 공급물량의 감소이다. 이번 분기 11월까지 집계(건축행정시스템 세움터)한 서울 오피스 공급량은 12만 5천㎡이고 12월 준공 예정인 건물들의 준공이 지연되고 있어 전분기 대비 공급량이 현격히 줄어든 것으로 조사되었고 이로 인해 공실률이 하락한 것으로 분석되었다.

| 서울시 분기별 오피스 공급량 |

(단위: 천㎡)



자료: 건축행정시스템, 세움터(2016~2018년) 자료 재구성

둘째, 임차인의 사용 면적 증가이다. 기존 사용하던 사무실에서 공실이 있는 신축 건물이나 그룹사 소유 건물로 사무실을 옮기면서 인력 확대 또는 쾌적한 사무 환경을 위해 공간을 넓히는 경우이다. 사례로 딜리버리히어로는 기존 사용 면적 대비 약 3배 이상 넓혔으며, KB부동산신탁은 강남N타워에 확장 이전, 롯데계열사 2곳도 롯데월드타워에 입주하였다.

셋째, 중소형 오피스에서 대형 오피스로 업그레이드 이동이다. 대형 오피스 신규 공급과 마곡지구 등 사옥 신축 이전으로 임차인이 이동하며 발생한 대형빌딩의 공실 적체가 지속되면서 좀 더 좋은 사무실로 이전하려는 수요가 늘면서 중소형 오피스에서 대형오피스로 이전이 증가했다. 아크플레이스와 이스트센트럴타워 등에 새로 입주한 임차인들이 이번분기 있었던 사례이다. 이러한 현상으로 이번 분기 중소형 오피스의 공실률은 상승했다.

| 서울시 중소형 오피스 권역별 공실률 |

권역	2018년 3분기	2018년 4분기	변동
강남권역	8.9%	9.3%	상승 0.4%P
도심권역	9.5%	9.7%	상승 0.2%P
여의도권역	5.3%	6.0%	상승 0.7%P
기타권역	9.8%	10.4%	상승 0.6%P
서울시 전체	9.1%	9.5%	상승 0.4%P

넷째는 공유 오피스의 시장 확대이다. 기존 위워크나 패스트파이브 외에도 대기업이 공유 오피스 브랜드를 런칭하는 등 공유 오피스 산업이 양적으로 팽창하고 있고 공실 감소에도 기여하고 있다. 롯데의 워크플렉스, 하이트진로 서초사옥 내 뉴블록 등 이 대기업 공유 오피스 사례이다.

다섯째로는 재건축 또는 리모델링 착공으로 인한 임차인 이동이다. 기존 오피스의 리모델링 또는 재건축 시 주변 오피스의 공실이 해소되는 것으로, 최근 서대문세무서가 재건축하면서 KT&G서대문타워에 입주했다. 여의도 권역의 사학연금회관은 재건축예정으로 임차인을 내보내면서 대형 공실을 보유하던 IFC와 FKI 공실이 일부 해소 되었다.

서울 공실률 하락 속 도심권역은 임차인 이동으로 공실 증가

권역별로 강남과 여의도, 기타권역의 공실률은 하락, 도심권역 공실률은 소폭 상승했다.

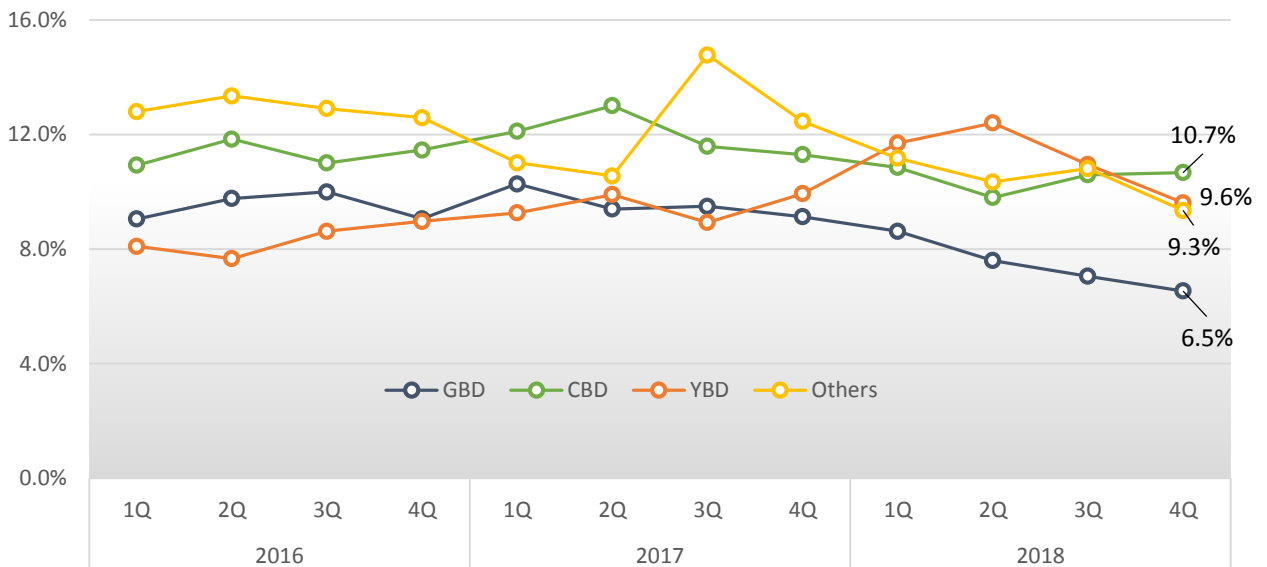
강남권역은 테헤란로에서 강남N타워, 롯데월드타워, 마제스타시티 2에 각각 KB부동산신탁, 롯데 계열사, 딜리버리히어로의 확장 이전 등으로 공실이 해소되었다.

여의도권역에서는 사학연금회관의 재건축, 여의도 메리츠종금증권의 집결 등으로 여의도 권역 내 이전 예정으로 내년 상반기 여의도 권역 대형 오피스 공실률은 감소할 것으로 보인다.

기타권역에서는 LS용산타워로 LS 계열사 이전, 이스트센트럴타워 및 KT&G서대문타워의 공실 해소로 대형 오피스 공실률이 감소하였다.

도심권역에서는 금호타이어는 금호아시아나빌딩에서 흥국생명 신사옥으로, 더케이손해보험은 삼환빌딩에서 리모델링이 완료된 더케이손해보험 빌딩으로 이전 하였으나, CBD 권역 내 이동으로 큰 영향을 미치지 못하였고, 롯데 이커머스, 노바티스 등이 타 권역으로 이전하여 공실이 증가하였다.

| 서울시 대형오피스 권역별 공실률 추이 |



2019년 서울오피스 임대 동향 전망

2019년의 경제전망이 밝지는 않지만 예정된 공급물량이 적어 공실률 상승이 크지는 않을 전망이다.

2019년의 서울 전역에 약 59만㎡의 오피스 공급 예정으로 최근 2017~2018년 보다 절반 이하의 적은 공급이 예상된다.

수요 전망을 통해 추정된 내년도 공실률은 연간 8% 후반에서 9% 후반대의 공실률을 기록할 것으로 전망되었다.

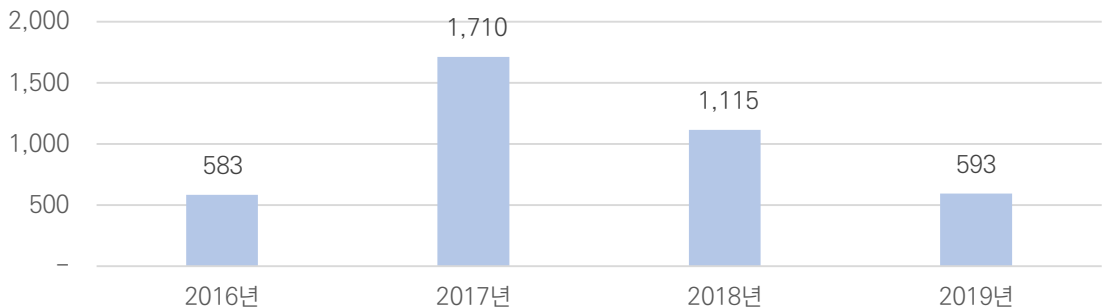
알투코리아의 오피스 수요예측 모형은 국내총생산, 서울 사업체 종사자수 등의 거시경제변수와 오피스 공급 추정치를 활용하여 OLS(Ordinary Least Square)모형과 VAR(Vector Auto Regressive)모형으로 오피스 수요를 전망하는 모형이다.

| 2019년 서울시 오피스 공실률 전망 |

연도	분기	오피스 공급(천㎡)	공실률 전망
2019년	1분기	186	8.7%~9.0%
	2분기	163	9.1%~9.6%
	3분기	88	9.4%~9.6%
	4분기	156	9.6%~9.9%

| 서울시 연간 오피스 공급 및 예정 물량 |

(단위: 천 ㎡)



자료: 건축행정시스템 사용승인 및 인허가, 세움터(2016~2018년) 자료 재구성

문의) 김태호 상무(02-6207-1317)

thkim@r2korea.co.kr

김혜지 대리(02-6207-1347)

