

2019년 1분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

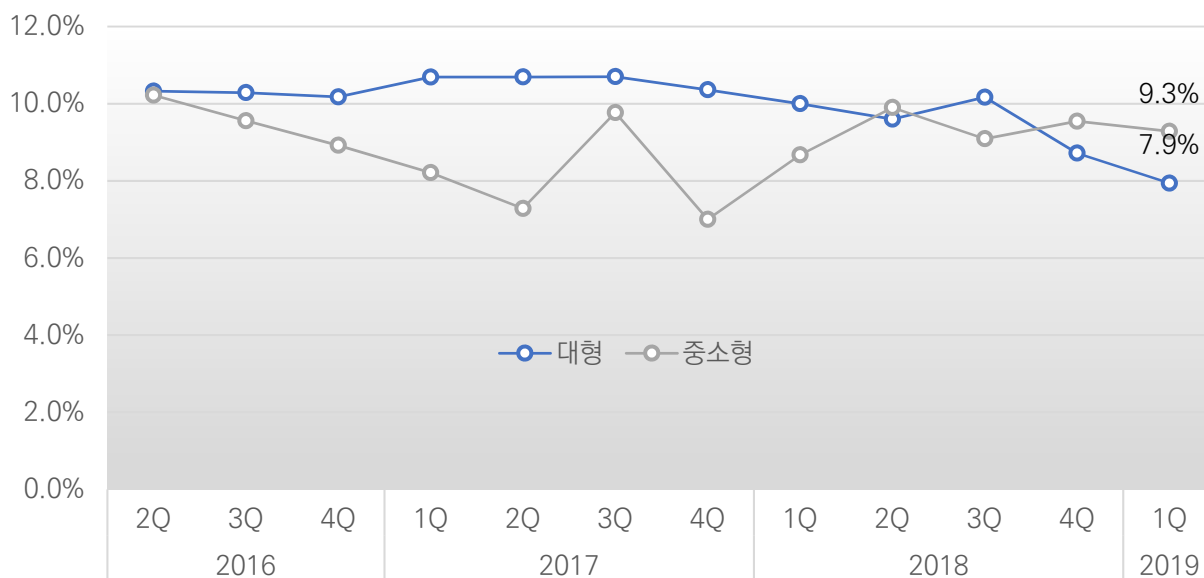
조 사 시 점 : 2019년 1분기(기준 시점: 2019.03.10)
 조 사 대 상 : 서울시 소재 오피스빌딩 (조사빌딩수 : 1,296개)
 주요 조사항목 : 공실 면적, 보증금, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“2019년 1분기 서울시 오피스 공실률 8.0%로 0.7%p 하락”

대형 7.9%, 중소형 9.3%

2019년 1분기 서울 오피스 공실률은 8.0%로 (대형 7.9%, 중소형 9.3%)로 작년 신규 공급된 대형 오피스의 지속적인 공실 해소와 공유 오피스 신규입점 등으로 지난 분기 대비 0.7%p 하락하였다. 공실률은 2018년 3분기 이후 계속 하락 추세를 보이고 있는 것으로 분석되었다.

| 서울 지역 오피스 빌딩 공실률 |



지난분기에 이어 공실률 하락

임차인이전과 임차면적확대, 공유오피스 증가등으로 전권역 공실 감소

1분기 권역별 대형오피스 공실률은 강남, 여의도권역, 도심, 기타권역에서 모두 하락했다.

강남권역은 강남기타에서 신규 오피스 공급이 있었으나, 규모가 중규모이며 사옥으로 사용하는 등으로 신규공급에 따른 공실률 상승 영향은 적었다. 작년 신규공급된 강남N타워에 공실이 빠르게 해소되고 있고, 기존 프라임급 빌딩의 대규모 공실면적을 해소함에 따라 권역공실률이 0.3%p 하락하였다.

여의도권역에서는 IFC3에 재건축으로 이전한 사학연금회관의 입주등으로 공실면적이 줄었으며, 대형빌딩에서 기존 임차면적을 늘리면서 여의도권역 공실률 하락을 견인하였다.

도심권역에서는 공유오피스등의 신규입점과 타권역에서의 이전, 대기업 및 공공기관이 임차면적을 늘리는 등으로 권역공실률이 하락하였다.

기타권역에서는 지난 분기에 이어 이스트센트럴타워의 높은 공실률이 해소되고 있으며, 중소형빌딩에서 대형빌딩으로 임차수요가 이전하면서 대형 공실률은 감소한 반면, 중소형 공실률은 상승하였다.

| 서울시 대형오피스 권역별 공실률 |

권역	2018년 4분기	2019년 1분기	변동
강남권역	6.5%	6.3%	하락 0.2%p
도심권역	10.7%	9.5%	하락 1.2%p
여의도권역	9.6%	8.6%	하락 1.0%p
기타권역	9.3%	8.5%	하락 0.8%p
서울시 전체	8.7%	8.0%	하락 0.7%p

| 서울시 대형오피스 권역별 공실률 추이 |

