

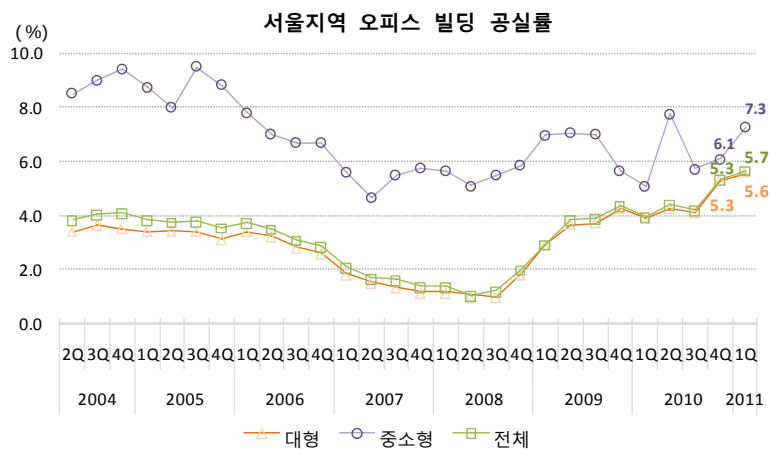


2011년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

조사 시점 : 2011년 1/4분기 (기준 시점: 2011.03.15)
 조사 대상 : 서울 소재 오피스빌딩 1,265개 동
 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 935개 동, 중소형 330개 동
 주요조사항목 : 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“공실률 상승 지속...1/4분기 5.7%”

2011년 1/4분기 서울 오피스 공실률은 5.7%로 전 분기 대비 0.4%p 상승한 것으로 조사되었다. 대형오피스 공실률은 5.6%로 전 분기 대비 0.3%p 상승하였으며, 중소형 오피스도 7.3%로 전 분기 대비 1.2%p 상승하였다. 지난 분기 약 52만3천㎡의 신규 오피스 공급으로 급등했던 공실률은 이번 분기 오피스 수요증가가 뚜렷이 나타나지 않은 가운데 신규 오피스가 추가로 공급된 강남과 마포/여의도, 기타권역에서 공급된 물량의 시장 흡수가 저조하게 나타나면서 공실률이 소폭 상승했다.



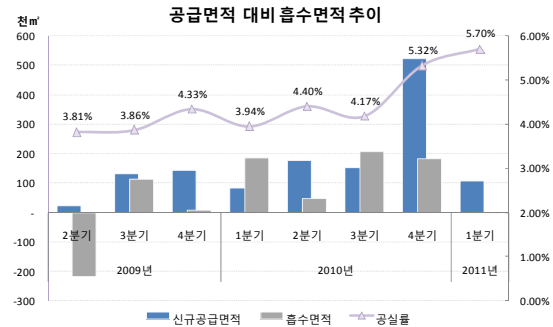
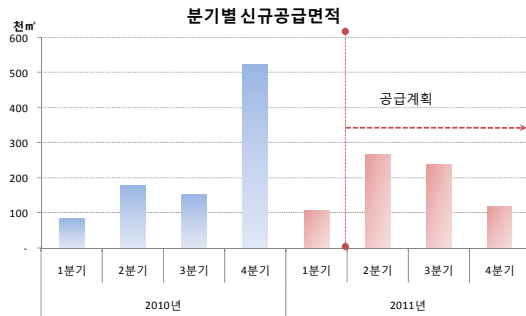
2011년 1/4분기 주요 신축빌딩 현황

권역	빌딩명	동	번지	연면적(㎡)	비고
강남	GT Tower	서초동	1317-23	54,583	2011년 2월 신축준공
	코스모 대치	대치동	945-10	20,654	2011년 2월 신축준공
마포/여의도	장학빌딩	도화동	18-2	21,277	2011년 2월 신축준공
기타	West Gate Tower	미군동	332	30,133	2010년 12월 신축준공

※ 2010년 12월 ~ 2011년 3월 기간 동안 공급된 10,000㎡ 이상 오피스 빌딩

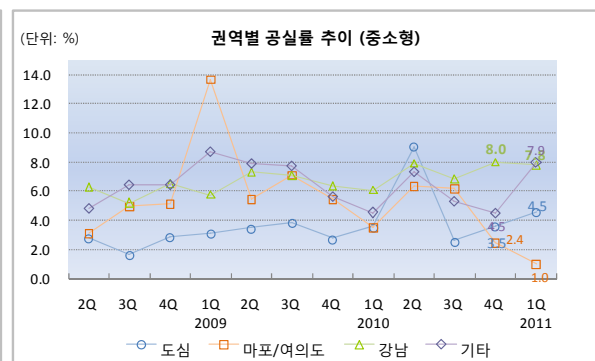
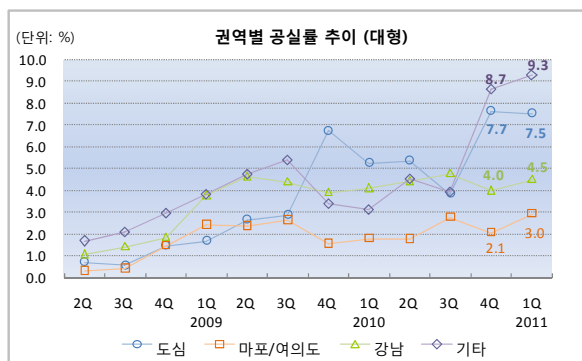


공급면적 대비 흡수면적 추이를 살펴보면, 2010년 4/4분기 대규모 신규 공급과 2010년 3/4분기부터 2011년 1/4분기까지 매 분기마다 흡수면적이 감소하고 있는데 이는 공급에 비해 오피스 빌딩의 수요가 증가하지 못하고 있기 때문이다. 특히 이번 분기에는 공급된 면적이 전혀 시장에서 흡수되지 못하고 있어 오피스 수요가 아직 본격적으로 살아나지 않고 있음을 알 수 있다.



권역별로 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 도심권역은 이번 분기 공급이 없는 가운데 2010년 4/4분기 신규 공급된 빌딩들의 공실이 감소되면서 전 분기 대비 0.2%P 감소한 7.5%의 공실률을 나타냈다. 이번 분기 신규 오피스 공급이 이루어진 권역에서는 공실률이 상승했는데 강남권역이 전 분기 대비 0.5%P 상승한 4.5%, 마포/여의도권역은 0.9%P 상승한 3.0%, 기타권역은 0.6%P 상승한 9.3%로 조사되었다.

중소형오피스는 도심권역이 전 분기 대비 1.0%P 상승한 4.5%, 강남권역은 전 분기 대비 0.2%P 하락한 7.8%로 조사되었고, 마포/여의도권역은 전 분기 대비 1.4%P 하락한 1.0%를 보였으며, 기타권역은 전 분기 대비 3.4%P 상승한 7.9%로 조사되었다.





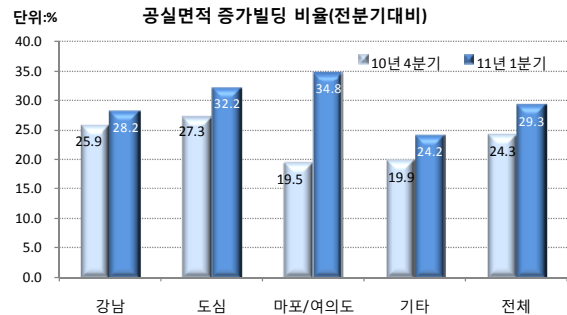
“신규공급에 따른 임차인 이동, 완전임대 빌딩 감소...”

2011년 1/4분기 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 27.2%로 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율 29.3% 보다 낮은 것으로 나타나 이번 분기 개별빌딩의 공실 해소 실적은 저조한 것으로 조사되었다.

권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율

(단위 : %)

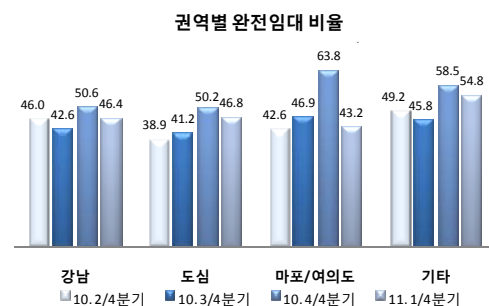
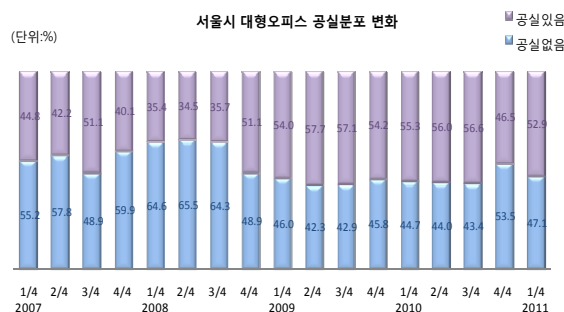
권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	28.4	43.5	28.2	100.0
도심	30.9	36.9	32.2	100.0
마포/여의도	25.2	40.0	34.8	100.0
기타	20.9	55.0	24.2	100.0
전체	27.2	43.5	29.3	100.0



권역별로 살펴보면, 강남권역의 공실이 감소한 빌딩은 28.4%, 증가한 빌딩은 28.2%, 도심권역은 공실이 감소한 빌딩이 30.9%, 증가한 빌딩이 32.2%, 마포/여의도권역은 감소한 빌딩이 25.2%, 증가한 빌딩이 34.8%, 기타권역의 공실이 감소한 빌딩은 20.9%, 증가한 빌딩은 24.2%로 조사되었다.

한편, 서울전역의 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 47.1%로 전 분기에 비해 6.4%p가 감소한 것으로 조사되었다. 이는 신규 오피스 공급으로 기존 빌딩 임차인의 이동에 의한 것으로 풀이된다.

권역별 완전임대비율 변화를 살펴보면, 강남권역의 완전임대비율은 전 분기 대비 4.2%p 감소한 46.4%, 도심권역은 3.4%p 감소한 46.8%, 마포/여의도 권역은 20.6%p 감소한 43.2%, 기타권역은 3.7%p 감소한 54.8%로 조사되었다.





“공실 장기화와 임차인 이동으로 임대료 하락 본격화 조짐...”

최근 적체된 오피스 공실이 장기화 되고 있는데다 신규 공급(2011년 예상 공급면적 107,659㎡)된 오피스로 인해 기존 임차인의 이동이 많아지면서 임대료 하락이 본격화 조짐이 보이고 있다.

지금까지 임대료가 하락하지 않았던 이유는 기존 임차인과의 관계 등으로 신규 임차인 위주로 Rent Free 및 계약 시 입주지원 등의 혜택이 주어져 기존 임대료의 조정이 크지 않았기 때문이다. 그러나 신규공급의 증가로 임차인의 이동이 많아지면서 재계약을 앞둔 기존 임차인에게도 임대료 혜택이 필요하게 되어 이로 인한 기존임대료의 조정이 본격화 될 것으로 전망된다.

2011년 1/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 ㎡당 평균 임대료는 보증금 211.5천원/㎡, 월세 20천원/㎡, 관리비 8.7천원/㎡ 수준으로 전 분기 대비 소폭 상승한 것으로 조사되었다.

2011년 1/4분기 대형 오피스 임대료 현황

(단위 : %, 천원/㎡)

권역	보증금		월세		관리비	
	전기대비변동률	11 년 1 분기	전기대비변동률	11 년 1 분기	전기대비변동률	11 년 1 분기
강남	-0.2%	232.3	1.2%	20.7	-0.5%	8.6
도심	-1.2%	238.5	-0.8%	23.7	1.0%	9.8
마포/여의도	1.8%	152.1	-0.2%	15.2	0.1%	7.5
서울전체	0.4%	211.5	0.2%	20.0	0.3%	8.7

권역별로 살펴보면, 보증금은 강남권역이 232.3천원/㎡, 도심권역은 238.5천원/㎡, 마포/여의도권역은 152.1천원/㎡으로 조사되었으며, 월세는 도심권역이 23.7천원/㎡으로 전 분기 대비 0.8% 감소, 마포/여의도권역은 15.2천원/㎡으로 전 분기 대비 0.2% 감소하여 강남권역을 제외한 다른 권역은 이번 분기 임대료가 하락하였다.

문의) 알투코리아부동산투자자문㈜
 김 태 호 이사 (thkim@r2korea.co.kr)
 변 태 근 부장 (tgbyun@r2Korea.co.kr)
 심 영 선 대리 (sys2908@r2Korea.co.kr)