



2012년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

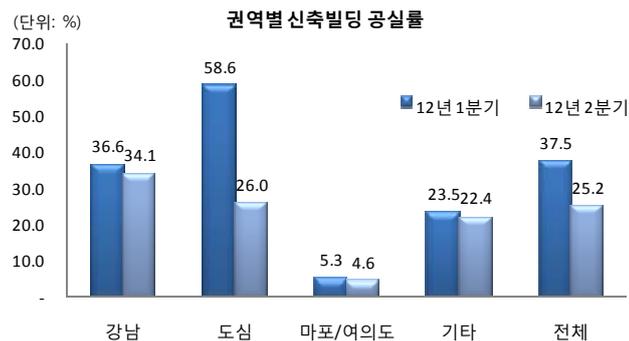
조사 시점	: 2012년 2/4분기 (기준 시점: 2012.06.15)
조사 대상	: 서울 소재 오피스빌딩 1,162개 동 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 870개 동, 중소형 292개 동
주요조사항목	: 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“신축빌딩 VS 노후 빌딩 임대시장 양극화...”

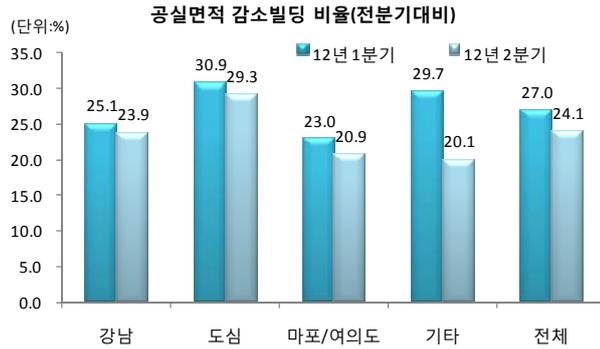
신축빌딩 공실 감소, 기존 빌딩은 증가

경기회복 지연으로 오피스 수요가 증가하고 있지 않은 가운데 이번 분기 서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 0.1% 하락에 그쳐 5.3%로 조사되었다. 최근 서울 오피스 임대시장은 신축빌딩 공급으로 임차인이 신규빌딩으로 이전하면서 노후빌딩이 많은 중소형 빌딩 등의 기존 빌딩 공실률이 증가하고, 신축빌딩의 공실률은 줄어드는 양극화 현상이 나타나는 특징을 보이고 있다.

2011년 1분기부터 2012년 1분기까지 신축된 서울시 주요권역 오피스 빌딩(17개 빌딩) 공실은 전 분기 대비 12.3%p 감소한 25.2%로 나타났다. 특히 도심권역의 경우, 이번 분기 26.0%로 전 분기 공실률 58.6%의 절반 이하로 큰 폭의 감소세를 보였다.

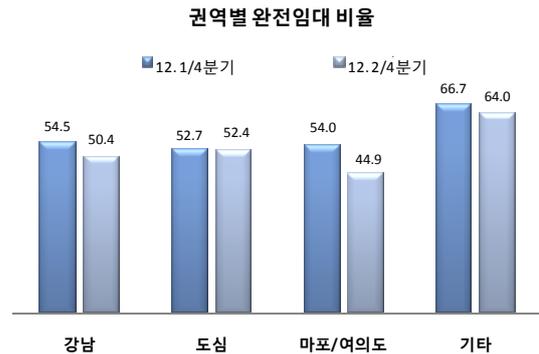


반면, 이번 분기 기존 빌딩의 공실 해소 실적을 보면 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 24.1%로 지난 분기 27.0% 보다 낮아진 것으로 나타나 기존 빌딩의 공실 해소 실적은 나아지고 있지 않은 것으로 조사되었다.



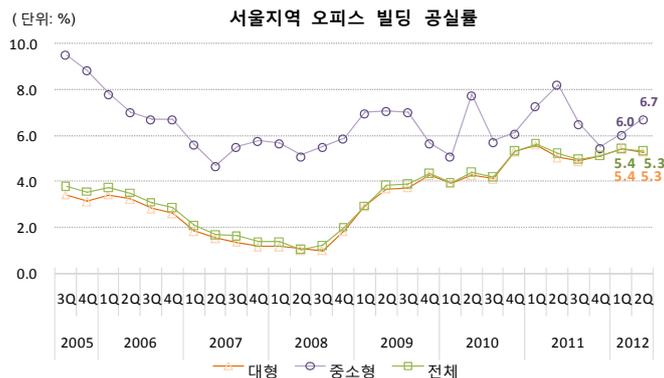
또한, 서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 2011년 2분기 이후 4분기 만에 전 분기 대비 3.5%p 감소한 52.1%로 나타났다.

권역별 완전임대비율의 변화를 살펴보면, 모든 권역에서 소폭 감소하여, 강남권역이 전 분기 대비 4.1%p 감소한 50.4%, 도심권역은 0.3%p 감소한 52.4%, 마포/여의도권역은 2.4%p 감소한 44.9%로 나타났다.



“서울 오피스 공실률 대형 5.3%, 중소형 6.7%”

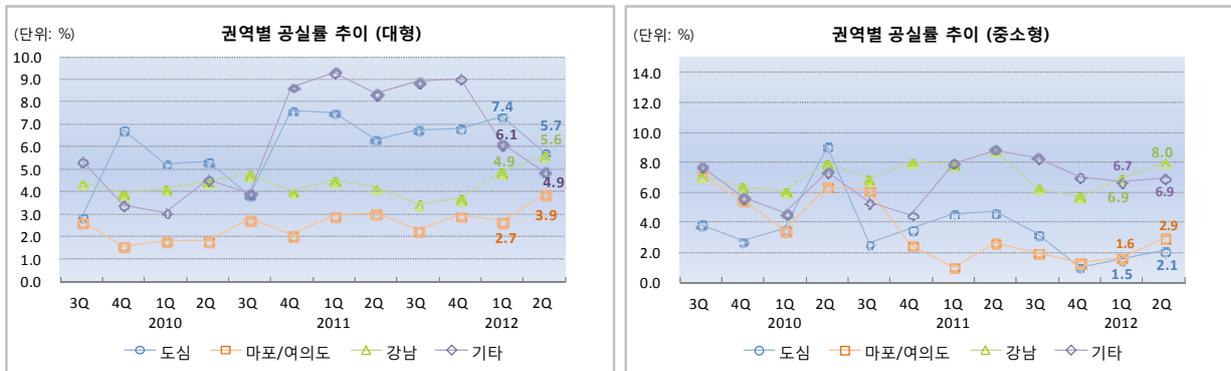
2012년 2/4분기 서울 오피스 공실률은 5.3%로 전 분기 대비 0.1%p 하락한 것으로 조사되었다. 대형오피스 공실률은 5.3%로 전 분기 대비 0.1%p 하락하였으며, 중소형 오피스는 6.7%로 전 분기 대비 0.7%p 상승하였다.





권역별 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 마포/여의도권역은 이번 분기 신규 오피스 공급으로 전 분기 대비 1.2%p 상승한 3.9%로 나타났으며, 강남권역은 삼성엔지니어링 이전 등 대규모 공실 발생과 이면도로 외곽 지역에 분포한 기존 빌딩들의 공실 해소 실적이 저조해 0.7%p 상승한 5.6%로 조사되었으며, 도심권역은 시그니처타워, SK순화빌딩 등의 기존에 적체돼 있던 대규모 공실 해소에 1.7%p 감소한 5.7%, 기타권역은 1.2%p 감소한 4.9%로 조사되었다.

중소형오피스는 모든 권역에서 공실률이 상승하였으며 강남권역이 전 분기 대비 1.1%p 상승한 8.0%, 도심권역은 0.6%p 상승한 2.1%, 마포/여의도권역은 1.3%p 상승한 2.9%, 기타권역은 0.2%p 상승한 6.9%로 조사되었다.



이번 분기 권역별 주요 신축 오피스 빌딩 현황을 살펴보면, 마포구 상암동에 팬 엔터테인먼트사옥(연면적 19,823㎡)과 중소기업글로벌지원센터(연면적 61,888㎡)가 공급된 것으로 조사되었다.

2012년 2/4 분기 주요 신축빌딩 현황

빌딩명	동	번지	연면적(㎡)	준공시기
팬 엔터테인먼트 사옥	상암동	1592	19,823	2012년 5월 신축준공
중소기업글로벌지원센터	상암동	DMC11	61,888	2012년 6월 신축준공

※ 2012년 4월 ~2012년 6월 기간 동안 공급된 대형 오피스 빌딩

“임대로 보합세 유지...”

2012년 2/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 ㎡당 평균 임대료는 보증금이 204.7천원/㎡, 월세는 19.6천원/㎡, 관리비는 8.8천원/㎡ 수준으로 조사되었다.



권역별로 살펴보면, 강남권역은 보증금 223.2천원/m², 월세 20.2천원/m² 수준이고, 도심권역은 보증금 234.6천원/m², 월세 23.3천원/m² 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 156.7천원/m², 월세 15.4천원/m² 수준을 나타냈다.

2012년 2/4분기 대형 오피스 임대료 현황

(단위 : 천원/m²)

권역	보증금	월세	관리비
강남	223.2	20.2	8.6
도심	234.6	23.3	9.9
마포/여의도	156.7	15.4	7.8
서울전체	204.7	19.6	8.8

※ 이번 분기 조사된 오피스 빌딩의 임대료 기준

서울시 대형오피스빌딩의 임대료 변동률(전기대비)은 보증금 0.5%P, 월세 0.5%P 소폭 상승 또는 보합세를 유지하고 있는 것으로 조사되었다.

권역별로 전기대비 임대료 변동률을 살펴보면, 보증금은 강남권역이 0.1%P로 보합세, 도심권역은 1.1%P 상승, 마포/여의도권역은 0.4%P 상승한 것으로 조사되었으며, 월세는 강남권역이 0.8%P 상승, 도심권역은 0.2%P 상승, 마포/여의도권역은 0.4%P 상승한 것으로 조사되었다.

2012년 2/4분기 대형 오피스 전기대비 임대료 변동률

권역	보증금	월세	관리비
강남	0.1%	0.8%	0.1%
도심	1.1%	0.2%	0.7%
마포/여의도	0.4%	0.4%	0.5%
서울전체	0.5%	0.5%	0.4%

※ 전 분기와 이번 분기 연속 조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준

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