

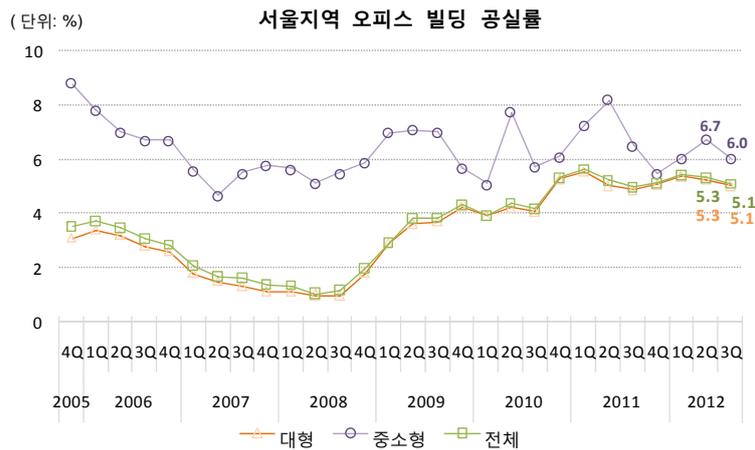


2012년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

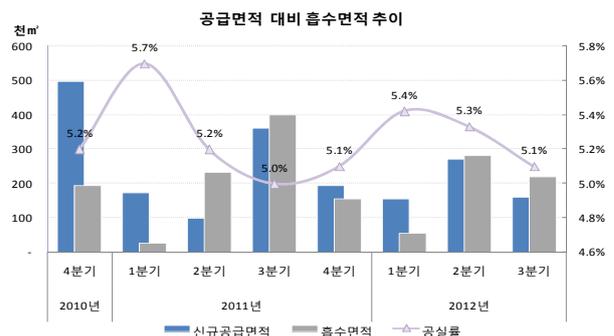
조사 시점 : 2012년 3/4분기 (기준 시점: 2012.09.14)
조사 대상 : 서울 소재 오피스빌딩 1,109개 동
 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 843개 동, 중소형 266개 동
주요조사항목 : 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“서울 오피스 공실률 5.1%, 일부 대형 오피스 공실 해소로 0.2% 감소”

2012년 3/4분기 서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 감소한 5.1%로 2분기 연속 하락했다. 대형오피스 공실률은 5.1%로 전 분기 대비 0.2%p 하락했으며, 중소형 오피스는 6.0%로 전 분기 대비 0.7%p 하락하였다.



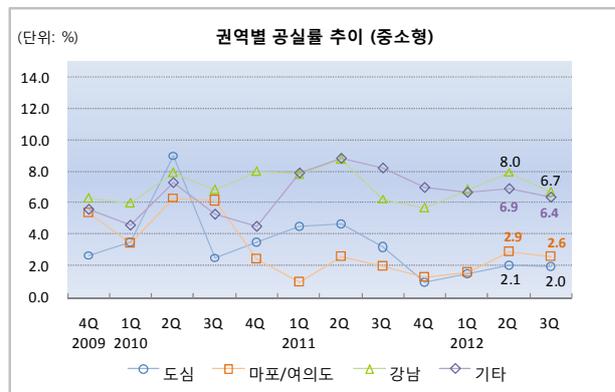
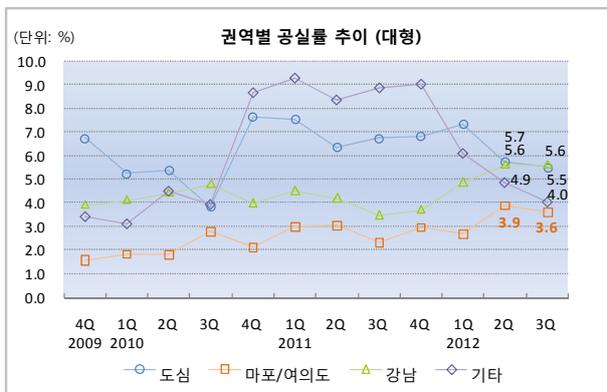
이는 이번 분기 신규 오피스 공급이 많지 않은 가운데 타임스퀘어, 휴다임타워, D-CUBE CITY, 파인에비뉴 등 일부 대형 오피스 빌딩의 기존 공실 해소로 공급면적 대비 흡수면적이 증가하면서 공실률이 소폭 하락한 것으로 풀이된다.





권역별 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 보험세를 보인 강남권역을 제외한 권역에서는 공실률이 소폭 감소하였다. 강남권역은 보험세로 5.6%, 도심권역은 0.2%P 감소한 5.5%, 마포/여의도권역은 0.3%P 감소한 3.6%, 기타권역은 기존에 적체돼 있던 타임스퀘어, 휴다임타워, D-CUBE CITY 등의 대규모 공실이 해소돼 전 분기 대비 0.9%P 감소한 4.0%로 조사되었다.

중소형오피스는 모든 권역에서 공실률이 감소하였으며 강남권역이 전 분기 대비 1.3%P 감소한 6.7%, 도심권역은 0.1%P 감소한 2.0%, 마포/여의도권역은 0.3%P 감소한 2.6%, 기타권역은 0.5%P 감소한 6.4%로 조사되었다.



이번 분기 권역별 주요 신축 오피스 빌딩 현황을 살펴보면, 상암DMC에 SBS미디어센터(연면적 52,403㎡)와 디지털게임 스타디움(연면적 21,004㎡)이 공급된 것으로 조사되었다.

2012년 3/4 분기 주요 신축빌딩 현황

권역	빌딩명	동	번지	연면적(㎡)	준공시기
마포/여의도	SBS 미디어센터	상암동	D1-1	52,403	2012년 7월 신축준공
	디지털게임 스타디움	상암동	B4-3	21,004	2012년 8월 신축준공

※ 2012년 7월 ~ 2012년 9월 기간 동안 공급된 대형 오피스 빌딩

“기존빌딩 임차인 이동 증가... 완전임대 빌딩 비율 감소”

이번 분기 개별빌딩의 공실 해소 실적을 보면 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 28.7%로 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율 27.4% 보다 다소 높은 것으로 조사되었다.



권역별로 보면, 기타권역을 제외한 권역에서 공실 면적 증가빌딩의 비율이 감소빌딩의 비율보다 높게 나타나 이번 분기 개별 빌딩의 공실 해소 실적은 크게 개선되지 않았던 것을 알 수 있다.

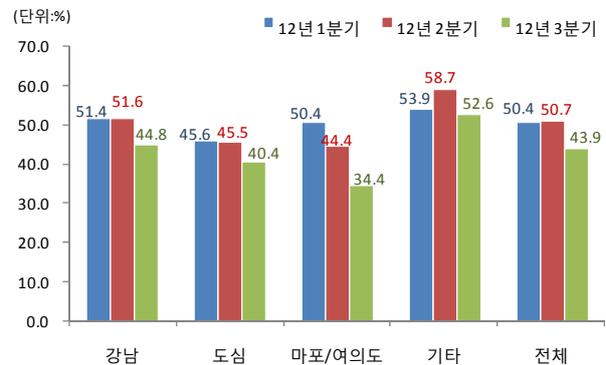
또한, 이번 분기는 공실 면적 변동이 없던 빌딩의 비율이 43.9%로 지난 다른 분기에 비해 낮게 나타났는데 이는 기존 임차인이 다른 빌딩으로의 이전이 많았기 때문인 것으로 풀이된다. 이러한 오피스 임차인 이동은 경기의 변동이 크지 않은 가운데 일부 공실 보유 대형빌딩의 마케팅에 의한 임차인의 연쇄이동에 의한 것으로 추정된다.

권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율

(단위 : %)

권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	26.4	44.8	28.8	100.0
도심	27.7	40.4	31.9	100.0
마포/여의도	33.6	34.4	32.0	100.0
기타	25.4	52.6	22.0	100.0
전체	27.4	43.9	28.7	100.0

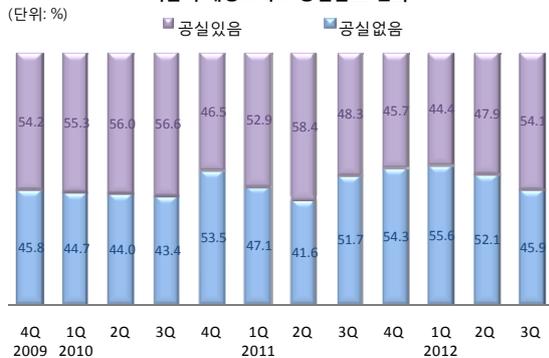
공실면적 불변빌딩비율(전분기대비)



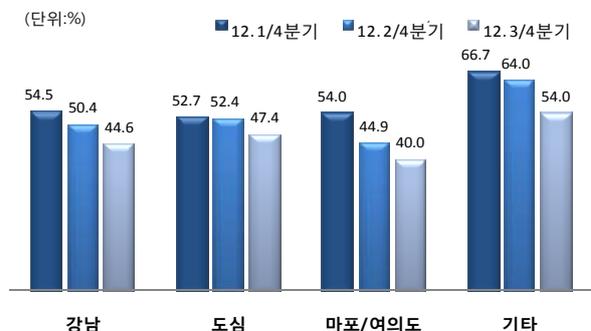
이러한 이유로 서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)도 45.9%로 전 분기 대비 6.2%P 감소한 것으로 조사되었다.

권역별 완전임대비율의 변화를 살펴보면, 모든 권역에서 감소한 것으로 나타났으며 강남권역이 전 분기 대비 6.2%P 감소한 44.6%, 도심권역은 5.0%P 감소한 47.4%, 마포/여의도권역은 4.9%P 감소한 40.0% 기타권역은 10.0%P 감소한 54.0%로 조사되었다.

서울시 대형오피스 공실분포 변화



권역별 완전임대 비율





“임대료 보합세... 강남, 마포/여의도 소폭 상승”

2012년 3/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금이 204.1천원/m², 월세는 19.7천원/m², 관리비는 8.8천원/m² 수준으로 조사되었다.

권역별로 살펴보면, 강남권역은 보증금 222.6천원/m², 월세 20.5천원/m² 수준이고, 도심권역은 보증금 231.8천원/m², 월세 23.2천원/m² 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 158.3천원/m², 월세 15.6천원/m² 수준을 보였다.

2012년 3/4분기 대형 오피스 임대료 현황

(단위 : 천원/m²)

권역	보증금	월세	관리비
강남	222.6	20.5	8.6
도심	231.8	23.2	10.0
마포/여의도	158.3	15.6	7.8
서울전체	204.1	19.7	8.8

※ 이번 분기 조사된 오피스 빌딩의 임대료 기준

서울시 대형오피스빌딩의 임대료 변동률(전기대비)은 보증금 0.2%P, 월세 0.3%P 소폭 상승하며 강보합세를 보이고 있는 것으로 조사되었다.

권역별로 전기 대비 임대료 변동률을 살펴보면, 보증금은 강남권역이 0.4%P 상승, 도심권역은 보합세, 마포/여의도권역은 0.3%P 상승한 것으로 조사되었으며, 월세는 강남권역이 0.6%P 상승, 도심권역은 보합세, 마포/여의도권역은 0.3%P 상승한 것으로 조사되었다.

2012년 3/4분기 대형 오피스 전기대비 임대료 변동률

(단위 : %, 천원/m²)

권역	보증금	월세	관리비
강남	0.4%	0.6%	0.5%
도심	0.0%	0.0%	0.3%
마포/여의도	0.3%	0.3%	0.4%
서울전체	0.2%	0.3%	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)