



## 2012년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

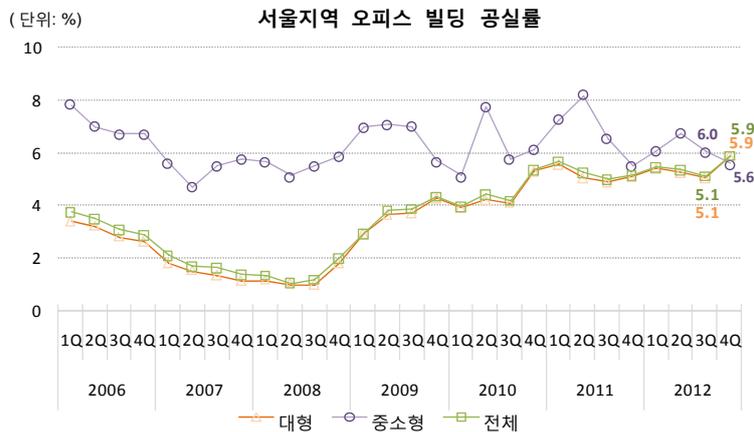
조사 시점	: 2012년 4/4분기 (기준 시점: 2012.12.14)
조사 대상	: 서울 소재 오피스빌딩 1,090개 동 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 838개 동, 중소형 252개 동
주요조사항목	: 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

### “서울 오피스 공실률 5.9%, 전분기 대비 0.8% 상승”

#### 여의도 대규모 공급 영향

2012년 4/4분기 서울 오피스 공실률은 5.9%로 전 분기 대비 0.8%p 상승한 것으로 조사되었다. 규모별로 대형오피스 공실률은 전체와 마찬가지로 전 분기 대비 0.8%p 상승한 5.9%, 반면 중소형 오피스는 5.6%로 전 분기 대비 0.4%p 하락하였다.

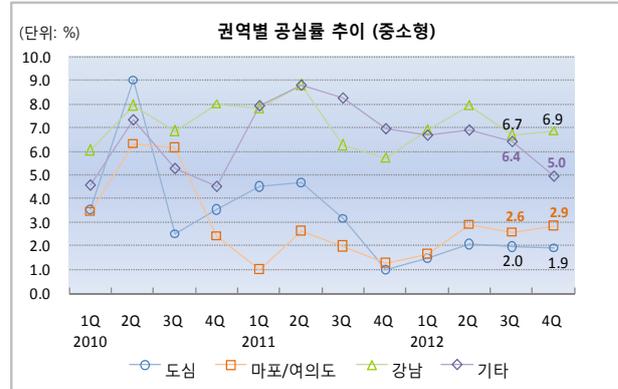
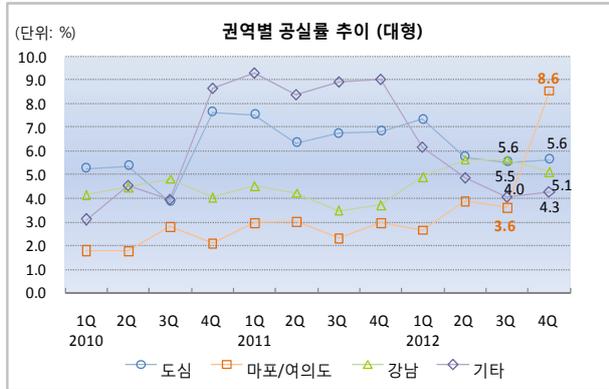
이번 분기의 공실률 증가는 대형 오피스 빌딩 임대개시 후 대규모 공실 발생으로 공실률이 크게 상승한 여의도권역이 주도한 것으로 조사되었다.



권역별로 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 강남권역을 제외한 모든 권역에서 공실률이 상승하였다. 강남권역은 0.5%p 감소한 5.1%, 도심권역과 기타권역은 각각 0.1%p, 0.3%p 상승한 5.6%, 4.3%로 조사되었다. 마포/여의도권역의 경우, Two IFC와 Three IFC의 대규모 공급에 따른 공실 발생으로 5.0%p 상승한 8.6%로 나타났다.



공실률이 낮아진 중소형오피스는 도심권역과 기타권역이 각각 0.1%P, 1.4%P 감소한 1.9%, 5.0%로 조사되었으며, 강남권역과 마포/여의도권역에서 각각 0.2%P, 0.3%P 상승한 6.9%, 2.9%로 조사되었다.



이번 분기 권역별 주요 신규 오피스 빌딩은 강남권역에 이케이타워(연면적 18,914m<sup>2</sup>)와 마포/여의도권역에 Two IFC(연면적 63,253m<sup>2</sup>)와 Three IFC(연면적 130,944m<sup>2</sup>) 등으로 조사되었다.

2012년 4/4 분기 주요 신축빌딩 현황

권역	빌딩명	동	번지	연면적(m <sup>2</sup> )	준공 및 임대시기
강남	이케이타워	삼성동	141-26	18,914	2012년 11월
마포/여의도	Two IFC	여의도동	23	63,253	2012년 8월 (2012년 10월 임대개시)
	Three IFC	여의도동	23	130,944	

### “임차인 이동 증가, 완전임대 빌딩 비율 감소세 지속...”

이번 분기 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 29.3%로 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율 28.3% 보다 다소 높은 것으로 나타나 기존 개별빌딩의 공실 해소 실적이 호전되지 않았던 것으로 분석되었다.

또한, 이번 분기 공실 면적 변동이 없는 빌딩의 비율은 42.4%로 지난 분기에 이어 감소세가 지속되어 임차인의 이동은 더 늘어나고 있는 것으로 분석 할 수 있다.

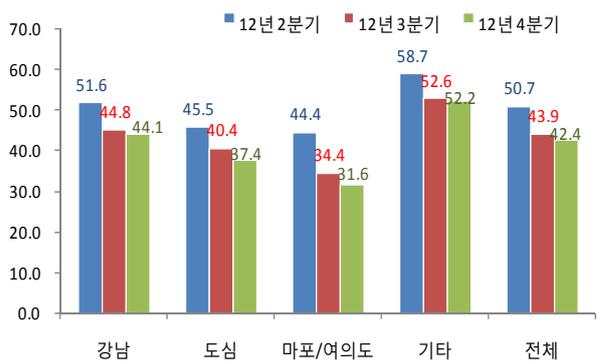


권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율

(단위 : %)

권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	25.9	44.1	30.1	100.0
도심	35.0	37.4	27.6	100.0
마포/여의도	35.9	31.6	32.5	100.0
기타	20.8	52.2	27.0	100.0
전체	28.3	42.4	29.3	100.0

공실면적 불변빌딩 비율(전분기대비)

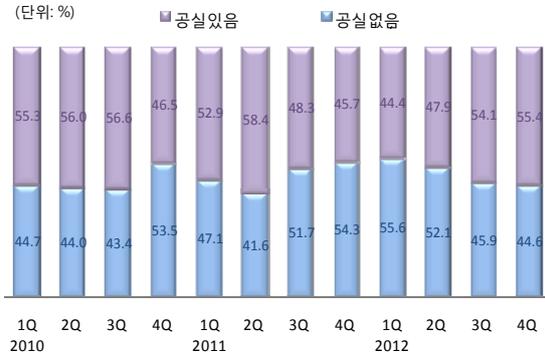


서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 전 분기 대비 1.3%p 감소한 44.6%로 3분기 연속 하락한 것으로 나타났다.

권역별로도 모든 권역에서 감소한 것으로 나타났으며, 강남권역이 전 분기 대비 1.2%p 감소한 43.4%, 도심권역은 0.6%p 감소한 46.8%, 마포/여의도권역은 1.6%p 감소한 38.4% 기타권역은 2.7%p 감소한 51.3%로 조사되었다.

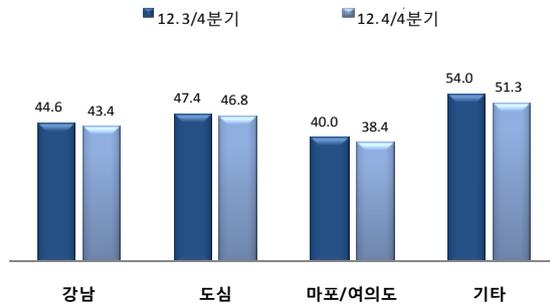
서울시 대형오피스 공실분포 변화

(단위: %)



권역별 완전임대 비율

(단위: %)



“임대로 보합세... 강남, 마포/여의도 소폭 하락”

2012년 4/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m<sup>2</sup>당 평균 임대료는 보증금이 200.8천원/m<sup>2</sup>, 월세는 19.5천원/m<sup>2</sup>, 관리비는 8.7천원/m<sup>2</sup> 수준으로 조사되었다.

권역별로 살펴보면, 강남권역은 보증금 216.0천원/m<sup>2</sup>, 월세 20.4천원/m<sup>2</sup> 수준이고, 도심권역은 보증금 230.6천원/m<sup>2</sup>, 월세 23.0천원/m<sup>2</sup> 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 160.9천원/m<sup>2</sup>, 월세 15.7천원/m<sup>2</sup> 수준을 보였다.



### 2012년 4/4분기 대형 오피스 임대료 현황

(단위 : 천원/m<sup>2</sup>)

구역	보증금	월세	관리비
강남	216.0	20.4	8.6
도심	230.6	23.0	9.9
마포/여의도	160.9	15.7	7.9
서울전체	200.8	19.5	8.7

※ 이번 분기 조사된 오피스 빌딩의 임대료 기준

서울시 대형오피스빌딩의 임대료 변동률(전기대비)은 보증금이 0.1%P 상승, 월세는 변동이 없는 것 조사되어 보험세를 보이고 있는 것으로 조사되었다.

구역별로 임대료 변동률을 살펴보면, 보증금은 도심권역이 0.5%P 상승, 강남권역과 마포/여의도 권역은 0.1%P 하락한 것으로 조사되었으며, 월세는 도심권역이 0.4%P 상승, 강남권역과 마포/여의도 권역이 각각 0.1%P, 0.6%P 하락한 것으로 조사되었다.

### 2012년 4/4분기 대형 오피스 전기대비 임대료 변동률

(단위 : %)

구역	보증금	월세	관리비
강남	-0.1%	-0.1%	0.8%
도심	0.5%	0.4%	0.7%
마포/여의도	-0.1%	-0.6%	-0.5%
서울전체	0.1%	0.0%	0.5%

※ 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)