



2013년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

조사 시점	: 2013년 1/4분기 (기준 시점: 2013.03.14)
조사 대상	: 서울 소재 오피스빌딩 1,124개 동 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 862개 동, 중소형 262개 동
주요조사항목	: 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

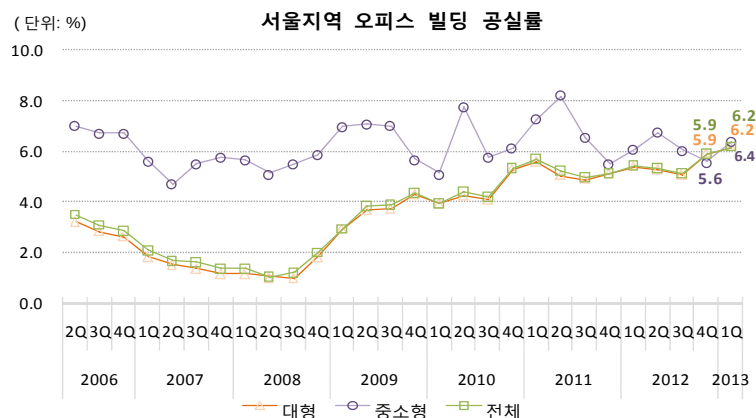
“서울 오피스 공실률 6.2%, 전분기 대비 0.3% 상승”

대규모 공실 빌딩 증가 및 기존 개별빌딩 공실해소 저조

2013년 1/4분기 서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 상승한 6.2%로 2분기 연속 상승했다. 대형오피스 공실률은 6.2%로 전 분기 대비 0.3%p 상승했으며, 중소형 오피스는 6.4%로 전 분기 대비 0.8%p 상승하였다.

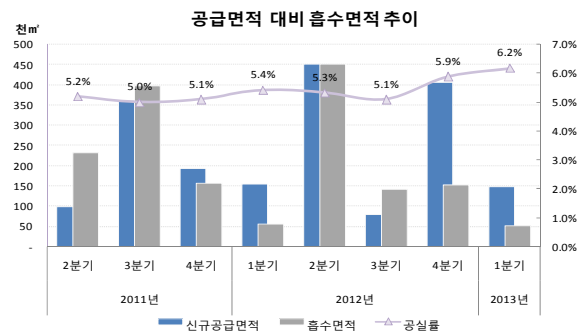
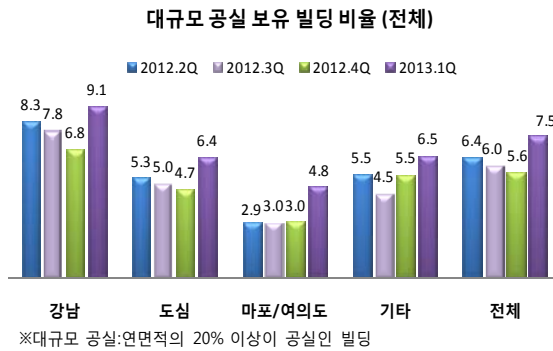
이번 분기의 공실률 증가는 신규 오피스 공급이 많지 않은 가운데, 경기불황 지속으로 대규모 공실(연면적의 20% 이상이 공실) 보유 빌딩의 증가 및 기존 개별빌딩의 공실해소 실적 저조가 주요 원인인 것으로 분석됐다.

1



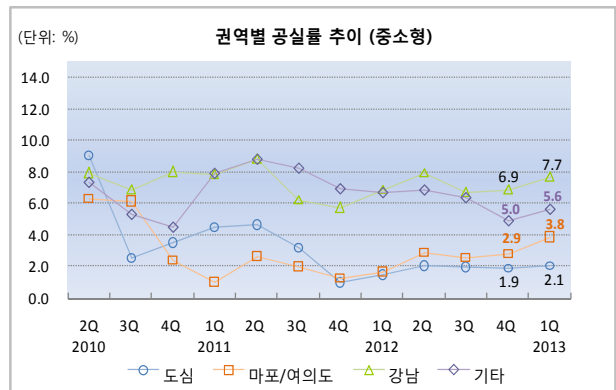
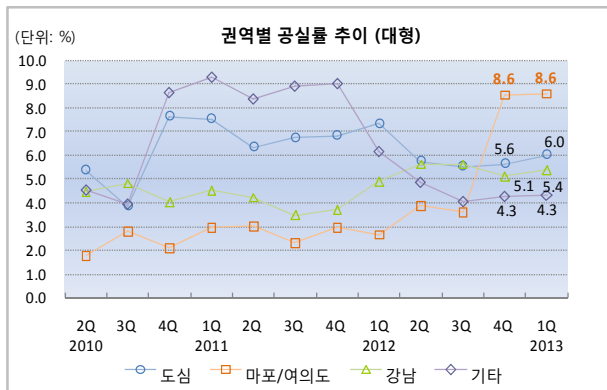
서울에서 대규모 공실을 보유한 빌딩의 비율은 7.5%로 전 분기 대비 1.9%p 증가한 것으로 조사되었으며, 그 중 강남권역이 전 분기 대비 2.3%p 증가한 높은 증가세를 보이며, 전체 빌딩 중 9.1%가 대규모 공실을 보유하고 있고 있는 것으로 나타났다.

또한, 이번 분기 공급된 약 14만㎡ 중 9.5㎡는 시장에서 흡수되지 못해 35.5%만 시장에서 흡수된 것으로 나타났다.



권역별로 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 도심권역과 강남권역은 각각 0.4%p, 0.3%p 상승한 6.0%, 5.4%로 조사되었으며, 마포/여의도권역은 8.6%, 기타권역 4.3%로 보험세를 나타냈다.

중소형오피스는 모든 권역에서 상승하였으며 강남권역이 전 분기 대비 0.8%p 상승한 7.7%, 도심 권역은 0.2%p 증가한 2.1%, 마포/여의도권역은 0.9%p 증가한 3.8%, 기타권역은 0.6%p 증가한 5.6%로 조사되었다.



“공실 해소 실적 저조...”

공실 면적 줄어든 빌딩 비율 감소

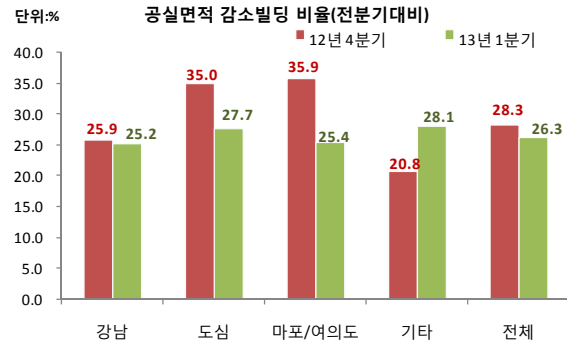
이번 분기 개별 빌딩의 공실 해소 실적을 보면, 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 28.9%로 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율 26.3% 보다 다소 높은 것으로 나타났으며, 이번 분기 공실 면적 줄어든 빌딩의 비율은 26.3%로 전 분기 대비 2.0%p 감소한 것으로 나타나 기존 개별빌딩의 공실 해소 실적이 호전되지 않았던 것으로 분석되었다.



권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율

(단위 : %)

권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	25.2	46.3	28.4	100.0
도심	27.7	43.1	29.2	100.0
마포/여의도	25.4	36.1	38.5	100.0
기타	28.1	49.4	22.6	100.0
전체	26.3	44.8	28.9	100.0

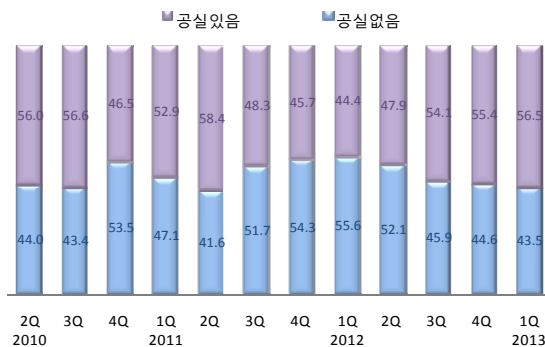


서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 전 분기 대비 1.1%p 감소한 43.5%로 4분기 연속 하락한 것으로 나타났다.

권역별로는 강남권역을 제외한 권역에서 감소한 것으로 나타났으며, 강남권역이 전 분기 대비 2.2%p 상승한 45.6%, 도심권역은 5.5%p 감소한 41.3%, 마포/여의도권역은 2.4%p 감소한 36.0% 기타 권역은 2.5%p 감소한 48.8%로 조사되었다.

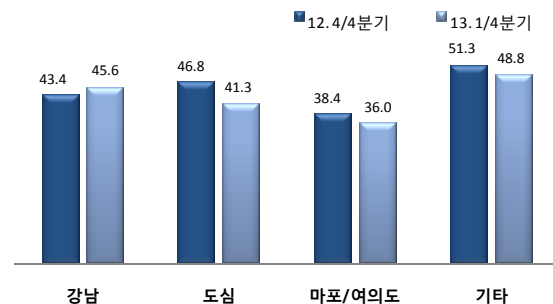
서울시 대형오피스 공실분포 변화

(단위: %)



권역별 완전임대 비율

(단위: %)



“임대로 보합세... 도심 소폭 상승”

2013년 1/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금이 207.0천원/m², 월세는 20.1천원/m², 관리비는 9.0천원/m² 수준으로 조사되었다.

권역별로 살펴보면, 강남권역은 보증금 221.8천원/m², 월세 21.0천원/m² 수준이고, 도심권역은 보증금 237.1천원/m², 월세 23.5천원/m² 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 165.4천원/m², 월세 16.3천원/m² 수준을 보였다.



2013년 1/4분기 대형 오피스 임대료 현황

(단위 : 천원/㎡)

권역	보증금	월세	관리비
강남	221.8	21.0	8.9
도심	237.1	23.5	10.1
마포/여의도	165.4	16.3	8.0
서울전체	207.0	20.1	9.0

※ 이번 분기 조사된 오피스 빌딩의 임대료 기준

서울시 대형오피스빌딩의 임대료 변동률(전기대비)은 보증금 0.2%P, 월세는 0.1%P 상승한 것으로 조사되어 보험세를 보이고 있는 것으로 조사되었다.

권역별로 임대료 변동률을 살펴보면, 보증금은 도심권역이 0.5%P 상승, 강남권역은 보험세, 마포/여의도권역은 0.1%P 하락한 것으로 조사되었으며, 월세는 도심권역과 마포/여의도권역이 각각 0.5%P, 0.2%P 상승, 강남권역은 0.3%P 하락한 것으로 조사되었다.

2013년 1/4분기 대형 오피스 전기대비 임대료 변동률

(단위 : %)

권역	보증금	월세	관리비
강남	0.0%	-0.3%	1.7%
도심	0.5%	0.5%	0.7%
마포/여의도	-0.1%	0.2%	-0.1%
서울전체	0.2%	0.1%	0.9%

※ 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)