



2013년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

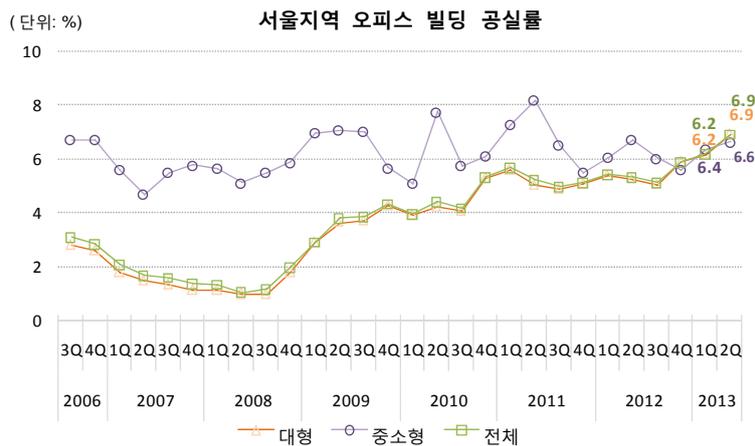
조사 시점	: 2013년 2/4분기 (기준 시점: 2013.06.14)
조사 대상	: 서울 소재 오피스빌딩 1,130개 동 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 856개 동, 중소형 274개 동
주요조사항목	: 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“경기침체와 기타권역 신규공급 등으로 공실 증가 지속...

2/4분기 공실률 6.9%”

2013년 2/4분기 서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 상승한 6.9%로 3분기 연속 상승했다. 대형오피스 공실률은 6.9%로 전 분기 대비 0.7%p 상승했으며, 중소형 오피스는 6.6%로 전 분기 대비 0.2%p 상승하였다.

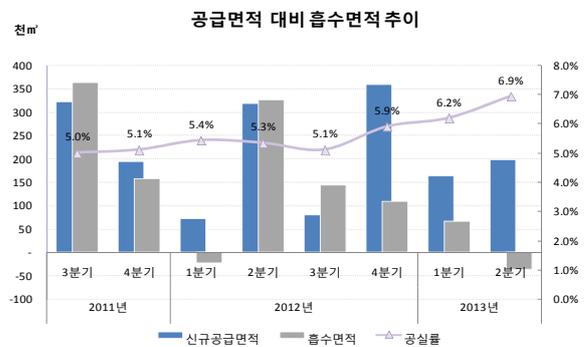
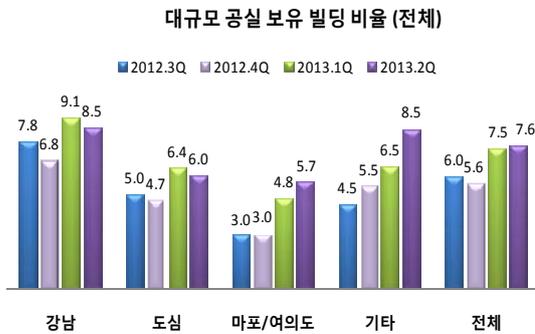
이번 분기의 공실률 증가는 경기침체 지속으로 오피스 수요 증가요인이 뚜렷이 나타나지 않은 가운데 기존 빌딩의 공실 해소 실적 저조와 신축 오피스 등 대규모 공실(연면적의 20% 이상이 공실) 보유 빌딩 증가가 주요 원인인 것으로 분석됐다.



서울에서 대규모 공실을 보유한 빌딩의 비율은 7.6%로 전 분기 대비 1.0%p 증가한 것으로 조사되었으며, 그 중 기타권역이 전 분기 대비 2.0%p 증가한 높은 증가세를 보이며, 빌딩 중 8.5%가 대규모 공실을 보유하고 있는 것으로 나타났다.

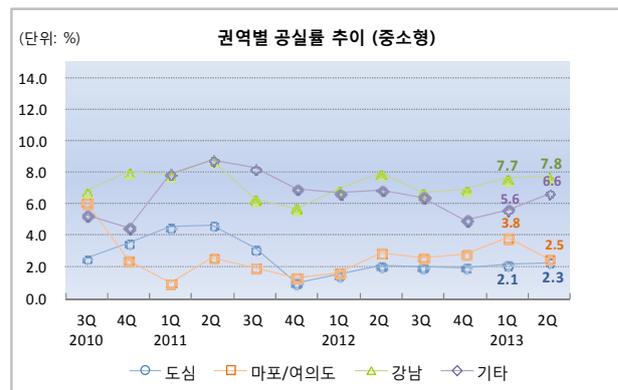
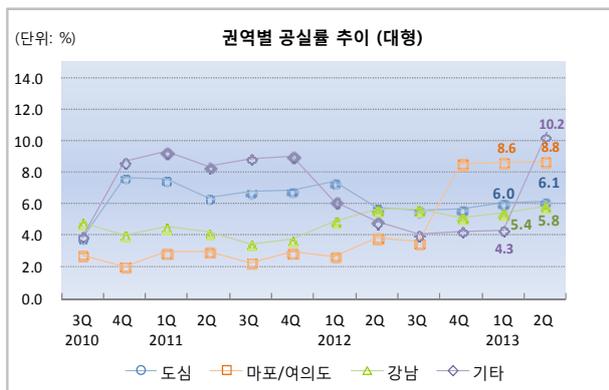


또한, 오피스 공급면적에 대한 흡수면적 추이를 살펴보면, 2012년 4분기부터 매 분기마다 흡수면적이 감소하고 있는데 이는 공급에 비해 수요가 증가하지 못하고 있기 때문이다. 특히 이번 분기에는 공급된 면적이 전혀 시장에서 흡수되지 못하고 있어 오피스 수요가 살아나지 않고 있음을 알 수 있다.



권역별로 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 모든 권역에서 상승하였으며 그 중 기타권역은 이번 분기 신규 공급(대교 보라매센터)과 전 분기 공급된(센트레빌 아스테리움 서울) 오피스의 대규모 공실 미해소로 인해 5.9%p 상승한 10.2%로 큰 폭의 상승률을 보였으며 도심권역이 전 분기 대비 0.1%p 상승한 6.1%, 강남권역은 각각 0.4%p 상승한 5.8%, 마포/여의도권역은 0.2%p 상승한 8.8%로 조사되었다.

중소형오피스는 마포/여의도권역을 제외한 모든 권역에서 상승하였으며 도심권역이 전 분기 대비 0.2%p 상승한 2.3%, 강남권역은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 7.8%, 기타권역은 1.0%p 증가한 6.6%, 마포/여의도권역은 1.3%p 감소한 2.5%로 조사되었다.



이번 분기 권역별 주요 신축 오피스 빌딩 현황을 살펴보면, 도심권역에 N타워(연면적 51,377㎡), 강남권역 잠실 향군타워(연면적 99,259㎡), 기타권역 대교 보라매센터(연면적 46,437㎡)가 공급된 것으로 조사되었다.



2013년 2/4분기 주요 신축빌딩 현황

권역	빌딩명	동	번지	연면적(m ²)	준공 및 임대시기
강남	잠실 향군타워	신천동	7-29	99,259	2013년 4월 (향군회관 재건축)
도심	N 타워	순화동	11	51,377	2013년 5월
기타	대교 보라매센터	보라매동	729-21	46,437	2013년 6월 (증축 및 리모델링)

“도심·여의도 임차인 이동 많아...”

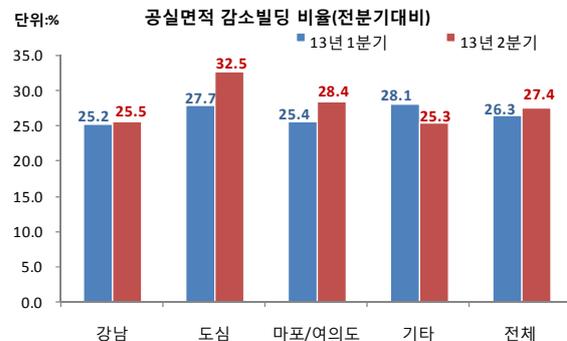
이번 분기 개별 빌딩의 공실 변동율을 보면, 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 28.5%로 감소한 빌딩의 비율 27.4% 보다 다소 높은 것으로 나타나 기존 개별빌딩의 공실 해소 실적이 크게 호전되지 않았던 것으로 분석되었다.

권역별로 공실 변동을 보면, 도심과 마포/여의도의 경우 공실 감소·증가 또는 불변비율이 비슷해 임차인 이동이 상대적으로 많이 있었던 것으로 조사되었다.

권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율

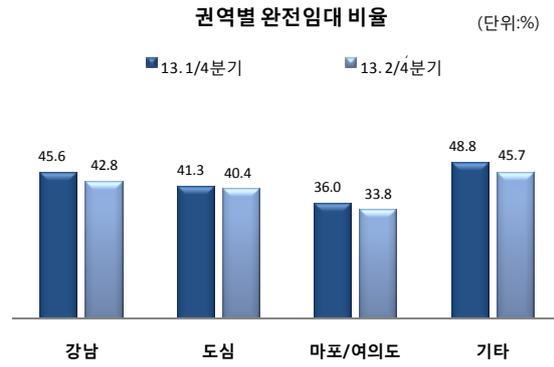
(단위 : %)

권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	25.5	47.0	27.6	100.0
도심	32.5	37.3	30.1	100.0
마포/ 여의도	28.4	37.8	33.9	100.0
기타	25.3	50.0	24.7	100.0
전체	27.4	44.1	28.5	100.0



서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 2012년 2분기부터 감소세를 보이며 전 분기 대비 2.3%p 감소한 41.2%로 나타났다.

권역별로도 공실을 증가와 함께 모든 권역에서 감소한 것으로 나타났으며, 강남권역이 전 분기 대비 2.8%p 감소한 42.8%, 도심권역은 0.9%p 감소한 40.4%, 마포/여의도권역은 2.2%p 감소한 33.8% 기타권역은 3.1%p 감소한 45.7%로 조사되었다.



“임대료 보합세... 강남 소폭 하락, 도심.마포/여의도 보합세”

2013년 2/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금이 206.3천원/m², 월세는 20.2천원/m², 관리비는 9.0천원/m² 수준으로 조사되었다.

권역별로 살펴보면, 강남권역은 보증금 218.3천원/m², 월세 20.9천원/m² 수준이고, 도심권역은 보증금 238.9천원/m², 월세 23.7천원/m² 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 165.4천원/m², 월세 16.3천원/m² 수준을 보였다.

2013년 2/4분기 대형 오피스 임대료 현황

(단위 : 천원/m²)

권역	보증금	월세	관리비
강남	218.3	20.9	8.9
도심	238.9	23.7	10.2
마포/여의도	165.4	16.3	8.1
서울전체	206.3	20.2	9.0

※ 이번 분기 조사된 오피스 빌딩의 임대료 기준

서울시 대형오피스빌딩의 임대료 변동률(전기대비)은 보증금 0.3%P, 월세는 0.1%P 하락한 것으로 조사되어 보합세를 보이고 있는 것으로 조사되었다.

권역별로 임대료 변동률을 살펴보면, 보증금은 도심권역은 보합세, 마포/여의도권역은 0.2%P 상승, 강남권역은 0.8%P 하락한 것으로 조사되었으며, 월세는 도심권역은 보합세, 마포/여의도권역은 0.1%P 상승, 강남권역은 0.2%P 하락한 것으로 조사되었다.



2013년 2/4분기 대형 오피스 전기대비 임대료 변동률

(단위 : %)

권역	보증금	월세	관리비
강남	-0.8%	-0.2%	0.6%
도심	0.0%	0.0%	0.8%
마포/여의도	0.2%	0.1%	1.1%
서울전체	-0.3%	-0.1%	0.6%

※ 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)