



2015년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

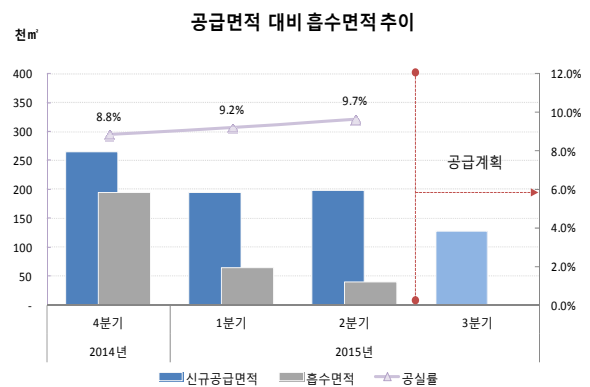
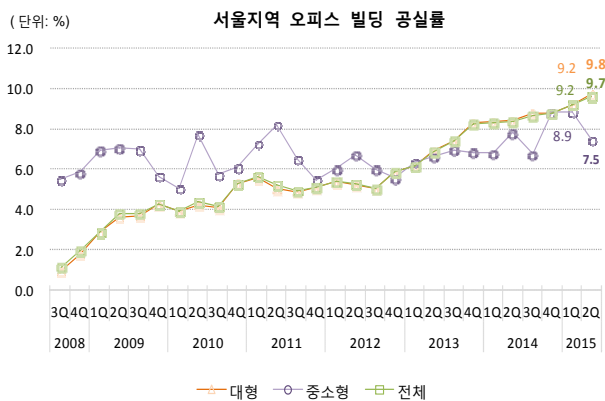
조사 시점	: 2015년 2/4분기 (기준 시점: 2015.06.14)
조사 대상	: 서울 소재 오피스빌딩 1,112개 동 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 872개 동, 중소형 240개 동
주요조사항목	: 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“서울 오피스 공실률 9.7%, 전 분기 대비 0.5%P 상승”

신규 공급 약 20 만㎡ 중 16 만㎡는 공실로 남아...

2015년 2/4분기 서울 오피스 공실률은 9.7%로 전 분기 대비 0.5%P 상승했다. 대형오피스 공실률은 9.8%로 전 분기 대비 0.6%P 상승했으며, 중소형 오피스는 7.5%로 전 분기 대비 1.4%P 하락하였다.

이번 분기는 지속된 경기 침체로 오피스 수요가 증가하고 있지 않은 가운데 전 분기 도심권역에 공급된 신규빌딩의 공실 해소 실적 저조와 강남, 기타권역의 오피스 신규 공급 증가가 주요 원인인 것으로 나타났다.

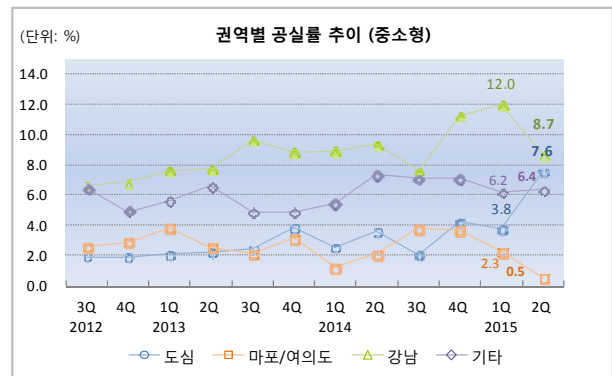
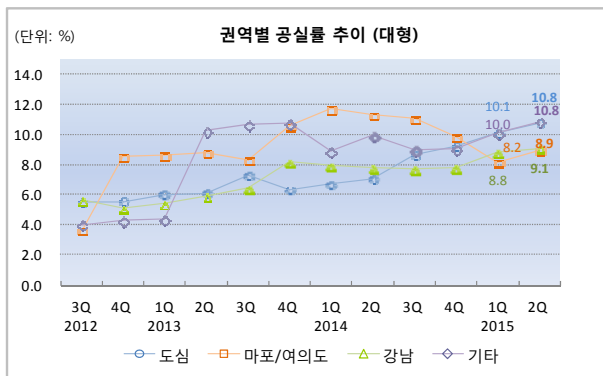


또한, 이번 분기에 공급된 오피스 약 20만㎡ 중 16만㎡는 시장에서 흡수되지 못해 20.7%만 시장에서 흡수된 것으로 나타났다. 특히 2014년 4분기 이후부터 흡수면적이 감소하고 있어 신규 공급을 수요가 따라가지 못하고 있는 것으로 보인다. 다음 분기에는 13만㎡가 공급될 예정으로, 이번 분기 흡수면적 4만㎡의 약 3배 정도 증가한 12만㎡ 이상은 되어야 공실률이 증가하지 않을 것으로 분석된다.



권역별로 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 도심권역은 LG유플러스가 용산 신사옥으로 이전하면서 중구 T타워(전 LG유플러스타워)의 공실 면적이 크게 증가해 전 분기 대비 0.7%p 상승한 10.8%, 기타권역은 이번 분기 신규공급(트윈시티남산) 영향으로 0.8%p 상승한 10.8%, 마포/여의도권역은 한화 63빌딩에 입주해있던 IBM의 일부조직 이전에 따른 영향 등으로 0.7%p 상승한 8.9%, 강남권역은 삼양 화학사옥을 비롯한 오피스 신규공급 증가로 인해 0.3%p 증가한 9.1%로 조사되었다.

중소형오피스는 도심권역이 전 분기 대비 3.8%p 상승한 7.6%, 강남권역은 수요가 증가해 전 분기 대비 3.3%p 하락한 8.7%, 기타권역은 0.2%p 증가한 6.4%, 마포/여의도권역은 1.8%p 감소한 0.5%로 조사되었다.



이번 분기 권역별 주요 신축 오피스 빌딩 현황을 살펴보면, 강남권역에 삼양화학사옥(연면적 17,256㎡), SI CHEONGDAM(연면적 13,794㎡), 기타권역에 트윈시티남산(연면적 32,579㎡), 삼성SDS상암IT센터(연면적 83,432㎡)등이 공급된 것으로 조사되었다.

2015년 2/4분기 주요 신축빌딩 현황

권역	빌딩명	동	번지	연면적(㎡)	준공 및 임대시기
강남	삼양화학사옥	서초동	1500-10	17,256	2015년 4월
강남	SI CHEONGDAM	청담동	97-5	13,794	2015년 4월
기타	트윈시티남산	동자동	56	32,579	2015년 4월
기타	삼성 SDS 상암 IT 센터	상암동	1586	83,432	2015년 5월



“공실 증가에도 불구하고 오피스 임대 마케팅 성과 드러나”

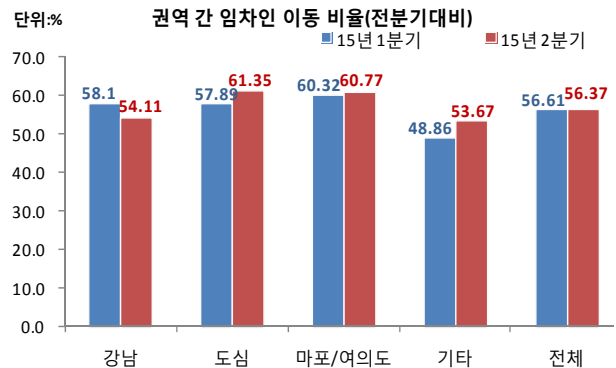
공실 면적 감소한 빌딩 늘고 권역 간 임차인 이동 증가

이번 분기 개별 빌딩의 공실 변동률을 보면, 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 31.3%로 증가한 빌딩의 비율 25.1% 보다 높은 것으로 조사되었으며, 빌딩 간 임차인 이동 비율이 강남을 제외하고 모든 권역에서 증가한 것으로 나타났다. 특히 공실률이 높게 유지되는 상황에서 임대 마케팅을 적극적으로 활용한 우량 오피스로 임차인의 이동이 늘어난 것으로 풀이된다. 하지만 반대로 비우량 빌딩의 공실은 증가해 양극화 현상은 더욱 심화될 것으로 보인다.

권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율

(단위 : %)

권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	31.9	45.9	22.2	100.0
도심	31.9	38.7	29.5	100.0
마포/ 여의도	30.8	39.2	30.0	100.0
기타	29.4	46.3	24.3	100.0
전체	31.3	43.6	25.1	100.0



“임대료 상승 ... 강남 소폭 하락, 도심.마포/여의도 상승”

2015년 2/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금이 217.5천원/m², 월세는 21.4천원/m², 관리비는 9.6천원/m² 수준으로 조사되었다.

권역별로 살펴보면, 강남권역은 보증금 222.4천원/m², 월세 21.4천원/m² 수준이고, 도심권역은 보증금 259천원/m², 월세 26천원/m² 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 171.7천원/m², 월세 16.9천원/m² 수준을 보였다.



2015년 2/4분기 대형 오피스 임대료 현황

(단위 : 천원/㎡)

권역	보증금	월세	관리비
강남	222.4	21.4	9.4
도심	259.0	26.0	11.0
마포/여의도	171.7	16.9	8.5
서울전체	217.5	21.4	9.6

※ 이번 분기 조사된 오피스 빌딩의 임대료 기준

서울시 대형오피스빌딩의 임대료 변동률(전기대비)은 보증금 0.3%P 상승하고, 월세는 0.3%P 상승한 것으로 조사되었다.

권역별로 임대료 변동률을 살펴보면, 보증금은 도심권역, 마포/여의도권역은 0.6%P 상승, 강남권역은 0.1%P 하락한 것으로 조사되었으며, 월세는 도심권역은 0.7%P, 마포/여의도권역은 0.5%P 상승, 강남권역은 0.1%P 하락한 것으로 조사되었다.

2015년 2/4분기 대형 오피스 전기대비 임대료 변동률

(단위 : %)

권역	보증금	월세	관리비
강남	-0.1%	-0.1%	0.0%
도심	0.6%	0.7%	0.9%
마포/여의도	0.6%	0.5%	0.8%
서울전체	0.3%	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 과장 (sys2908@r2korea.co.kr)