



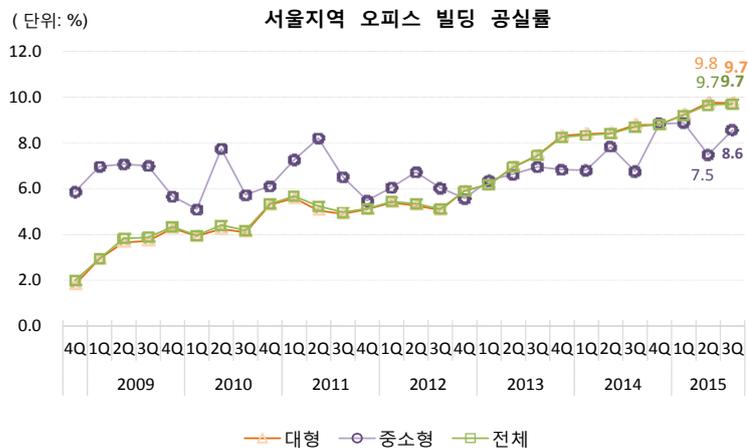
2015년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

조사 시점	: 2015년 3/4분기 (기준 시점: 2015.09.14)
조사 대상	: 서울 소재 오피스빌딩 1,099개 동 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 861개 동, 중소형 238개 동
주요조사항목	: 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“서울 오피스 공실률 전 분기에 이어 9.7%”

신규 공급 줄었지만 경기 부진으로 시장 흡수 저조...

2015년 3/4분기 서울 오피스 공실률은 전 분기에 이어 9.7%로 조사되었다. 신규 공급 면적이 약 20만㎡에서 약 5만㎡로 대폭 줄었지만, 경기 부진으로 흡수 면적 감소가 지속돼 공실은 줄지 않은 것으로 나타났다. 대형오피스 공실률은 9.7%로 전 분기 대비 0.1%p 하락했으며, 중소형 오피스는 8.6%로 전 분기 대비 1.1%p 상승하였다.

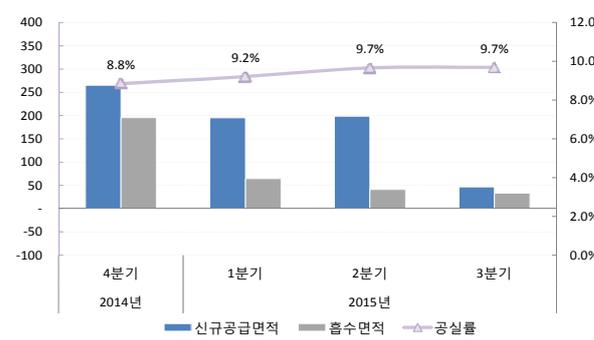


특히 일부 대형 신규 빌딩의 Rent free 제공 등 적극적 마케팅에 의한 공실 해소로 공실률이 줄어든 것처럼 보였지만, 이는 신규 오피스 수요 증가에 의한 것이 아니라 대기업 사옥 이전, 중소형 및 노후 빌딩 임차인의 신규 빌딩으로의 이동에 의한 것으로 조사되었다.

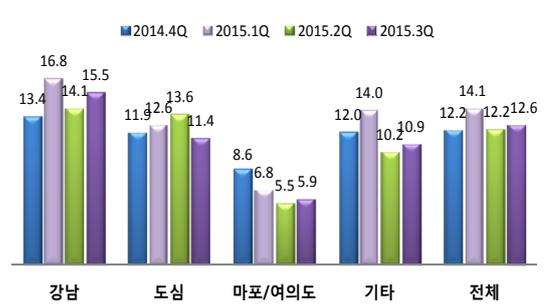
이번 분기는 신규 공급이 현격히 줄어든 것을 감안, 오피스 수요 증가는 미미했으며 임차인 이동에 의한 대규모(3,300㎡ 이상) 공실을 보유한 빌딩은 늘어났다.



공급면적 대비 흡수면적 추이



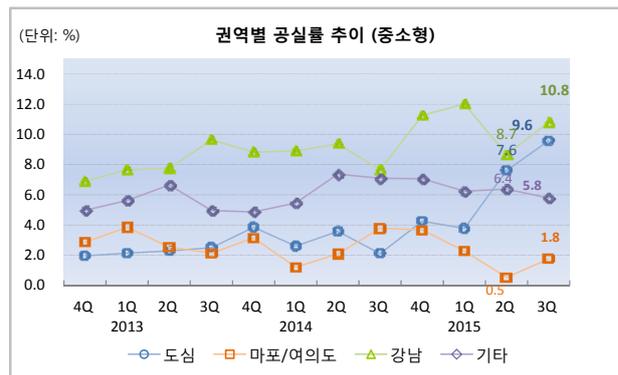
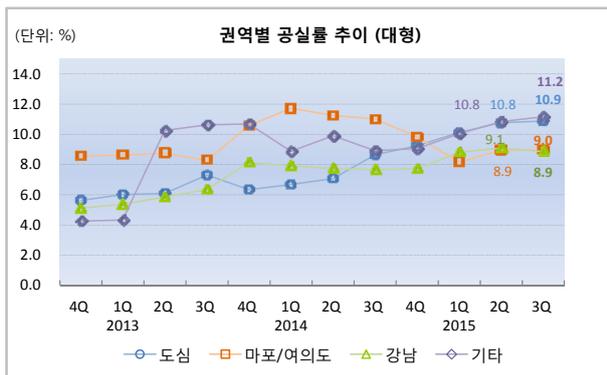
대규모 공실 보유 빌딩 비율 (전체)



※ 3,300㎡ 이상 공실 보유 빌딩 기준

권역 별로 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 도심권역은 제일모직이 삼성물산과 합병 후 강남구 도곡동 군인공제회관으로 이전하면서 기존 사옥(삼성생명 수송사옥)의 공실 면적이 크게 증가하여 전 분기 대비 0.1%P 상승한 10.9%를 기록했으며, 마포/여의도권역은 삼성생명 동교동빌딩 등 임차인 이탈에 따른 영향으로 0.1%P 상승한 9.0%, 기타권역은 일부 대형 빌딩의 공실 증가 영향으로 0.4% 상승한 11.2%를 기록하였다. 그리고 강남권역은 메리츠증권증권 도곡금융센터가 SEI타워로 입주하고 군인공제회관 등으로 타 권역 임차인이 이전해오면서 0.2%P 감소한 8.9%로 조사되었다.

중소형오피스는 도심권역이 전 분기 대비 2.0%P 증가한 9.6%, 강남권역은 전 분기 대비 2.1%P 상승한 10.8%, 기타권역은 0.6%P 감소한 5.8%, 마포/여의도권역은 1.3%P 증가한 1.8%로 조사되었다.



이번 분기 권역 별 주요 신축 오피스 빌딩 현황을 살펴보면, 강남권역에 역삼동 705-27 업무시설 (연면적 4,998㎡), 문정법조프라자(연면적 7,860㎡), 삼성동 142-26 업무시설(연면적 6,447㎡), 논현빌딩 (연면적 4,623㎡), 금척타워(연면적 2,761㎡), 삼화빌딩(연면적 4,821㎡), 기타권역에 양지빌딩(연면적 7,646㎡) 등 강남권역에 중소형 오피스 공급 위주였던 것으로 조사되었다.



2015년 3/4분기 주요 신축빌딩 현황

권역	빌딩 명	동	번지	연면적(m ²)	준공 및 임대시기
강남	역삼동 705-27 업무시설	역삼동	705-27	4,998	2015년 7월
	문정법조프라자	문정동	651-3	7,860	2015년 7월
	삼성동 142-26 업무시설	삼성동	142-26	6,447	2015년 7월
	논현빌딩	논현동	165-1	4,623	2015년 8월
	금척타워	삼성동	115-27	2,761	2015년 8월
	삼화빌딩	삼성동	37-17	4,821	2015년 8월
기타	양지빌딩	목동	907-7	7,646	2015년 7월

“임대로 보합세 ... 강남·도심 소폭 상승, 마포/여의도 소폭 하락”

2015년 3/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금이 217.7천원/m², 월세는 21.4천원/m², 관리비는 9.6천원/m² 수준으로 조사되었다.

권역 별로 살펴보면, 강남권역은 보증금 222.8천원/m², 월세 21.5천원/m² 수준이고, 도심권역은 보증금 258.9천원/m², 월세 25.9천원/m² 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 171.1천원/m², 월세 16.8천원/m² 수준을 보였다.

2015년 3/4분기 대형 오피스 임대료 현황

(단위 : 천원/m²)

권역	보증금	월세	관리비
강남	222.8	21.5	9.5
도심	258.9	25.9	11.0
마포/여의도	171.1	16.8	8.4
서울전체	217.7	21.4	9.6

※ 이번 분기 조사된 오피스 빌딩의 임대료 기준

서울시 대형오피스빌딩의 임대료 변동률(전기대비)은 보증금이 0.1% 하락, 월세는 보합으로 조사되었다.

권역 별로 임대료 변동률을 살펴보면, 보증금은 도심권역 0.1% 상승, 강남권역은 보합, 마포/여의도권역은 0.2% 하락한 것으로 조사되었으며, 월세는 강남권역과 도심권역은 0.1% 상승, 마포/여의도권역은 0.2% 하락한 것으로 조사되었다.



2015년 3/4분기 대형 오피스 전기대비 임대료 변동률

(단위 : %)

권역	보증금	월세	관리비
강남	0.0%	0.1%	0.2%
도심	0.1%	0.1%	0.1%
마포/여의도	-0.2%	-0.2%	0.0%
서울전체	-0.1%	0.0%	0.0%

※ 전 분기와 이번 분기 연속 조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준

문의) 알투코리아부동산투자자문(주)
 02-2016-5254
 김 태 호 상무 (thkim@r2korea.co.kr)
 안 지 상 팀장 (jsa@r2korea.co.kr)
 배 미 아 사원 (aldk8905@r2korea.co.kr)