



2015년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

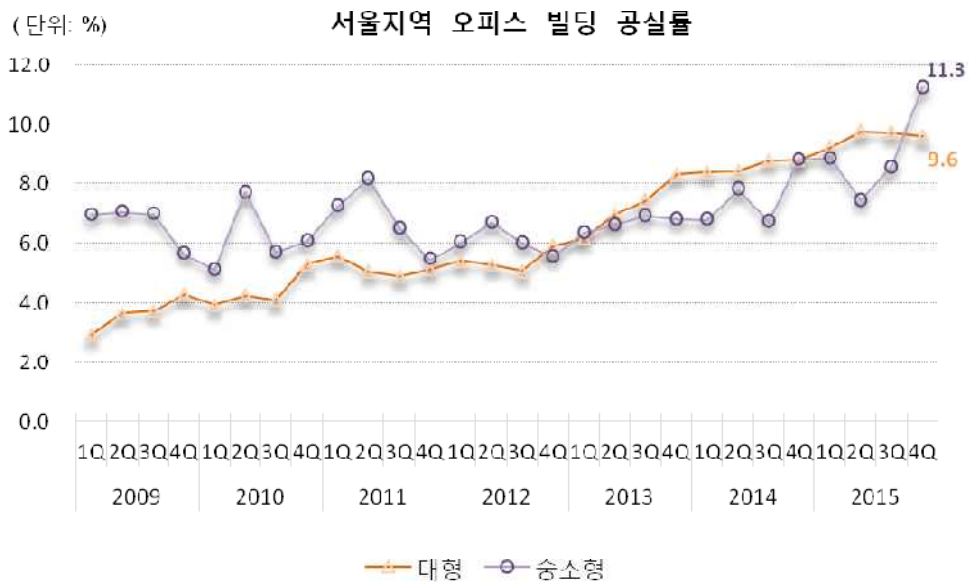
조사 시점 : 2015년 3/4분기 (기준 시점: 2015.12.14)
 조사 대상 : 서울 소재 오피스빌딩 1,098개 동
 주요조사항목 : 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“2015년 4/4분기 공실률 대형 보합, 중소형 상승”

오피스간 임차인 이동 증가, 노후 중소형 오피스 임대 악화...

2015년 4/4분기 서울 오피스 공실률은 대형 9.6%, 중소형 11.3%를 기록한 것으로 조사되었다.

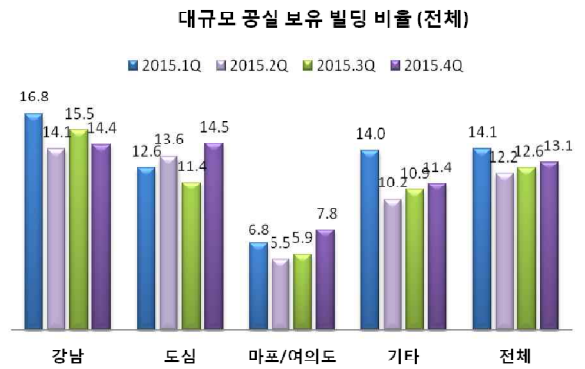
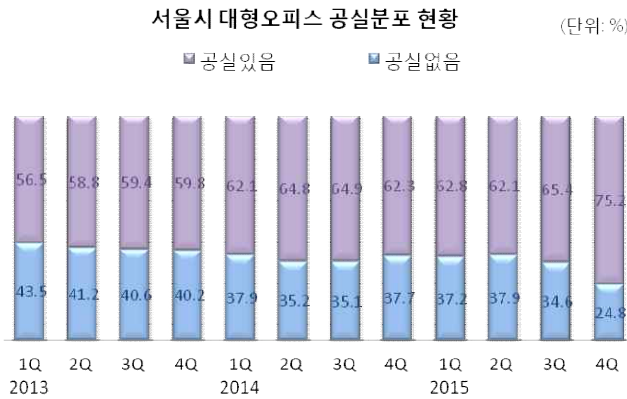
대형오피스는 보합세를 보였지만 대규모 공실을 보유하고 있던 신축 오피스 등의 임차인 유치가 호조를 보이면서 상대적으로 입지, 건물규모 등에서 열위에 있던 중소형 빌딩의 공실률이 증가하는 현상이 두드러졌다.



알투코리아가 지난 분기 조사한 3,300㎡이상의 공실을 보유하고 있던 빌딩 141동 중 58.2%에 해당하는 82개 빌딩에서 지난 분기보다 공실을 줄이는 마케팅 성과를 보였으며 그 면적은 37만7천㎡에 달했다. 반면, 3,300㎡이상 공실이 증가한 빌딩도 28개 빌딩 7만8천㎡로 임차인 이동이 증가하면서 오피스 임대시장의 명암이 엇갈리는 양상을 보이고 있다.

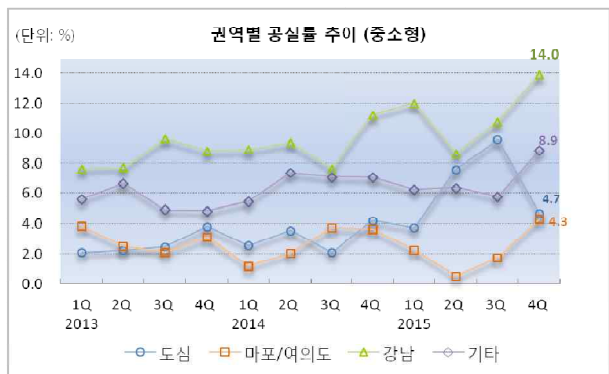
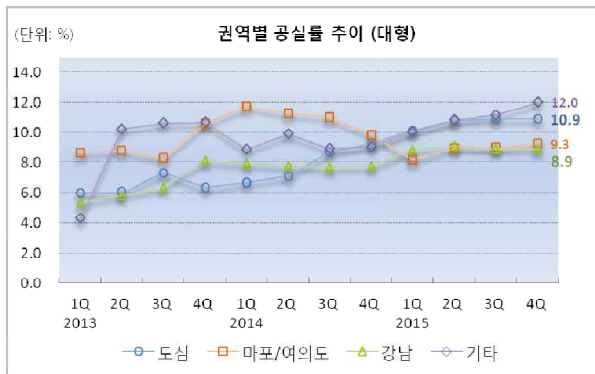


오피스 임차인의 이동 증가는 빌딩의 공실 보유를 보편화 시키는 효과도 가져 오고 있는데 이는 대형오피스의 공실 분포현황에서 살펴 볼 수 있다. 공실이 전혀 없는 완전 임대된 빌딩의 비중이 지난 분기 34.6%에서 이번 분기 24.8%로 10%p 가까이 대폭 줄어 들었다. 대형 오피스의 공실률이 변동이 없는 가운데 이러한 변화는 대규모 공실이 있던 신축오피스 등의 공실 해소가 오피스 수요 증가에 기인하기 보다 기존 빌딩들의 임차인 이동에 의한 것으로 풀이 할 수 있다.



권역별로 살펴보면 대형오피스의 경우 주요 오피스 권역인 도심, 강남, 마포/여의도 권역의 공실률은 변동이 없고 기타권역의 공실률만 지난 분기 대비 0.8%p 증가한 12.0%를 기록하였다.

중소형오피스의 권역별 공실률은 대형 오피스에 비해 변동이 크게 나타났고 강남, 마포/여의도, 기타권역의 공실률은 지난 분기 대비 2.6%p ~ 3.2%p 증가하였다.



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