

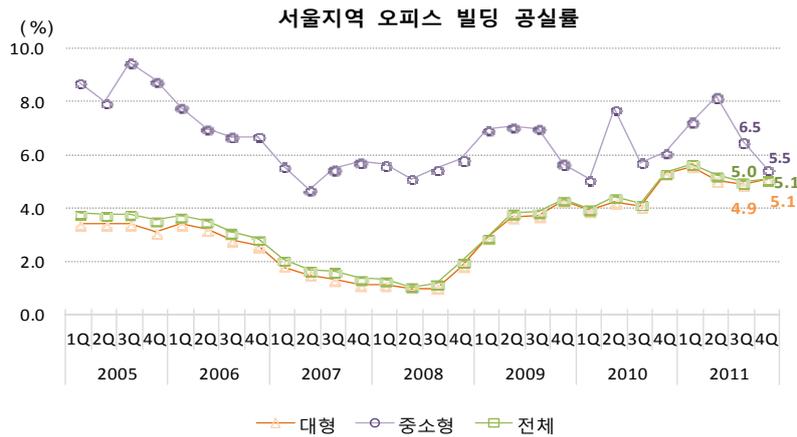


2011년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석 및 2012년 시장 전망

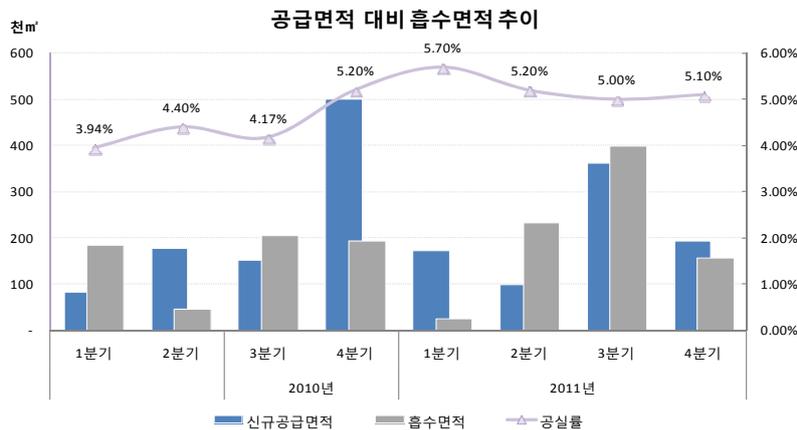
조사 시점 : 2011년 4/4분기 (기준 시점: 2011.12.13)
조사 대상 : 서울 소재 오피스빌딩 1,155개 동
 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 873개 동, 중소형 282개 동
주요조사항목 : 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“2011년 말 서울 오피스 공실률 5.1%, 전 분기 대비 대형빌딩 소폭 증가, 중소형은 감소”

2011년 4/4분기 서울 오피스 공실률은 5.1%로 전 분기 대비 0.1%p 상승한 것으로 조사되었다. 대형오피스 공실률은 5.1%로 전 분기 대비 0.2%p 상승하였으며, 중소형 오피스는 전 분기 대비 1.0%p 하락한 4.9%로 2010년 3분기 이후 5분기 만에 5%대로 낮아졌다.



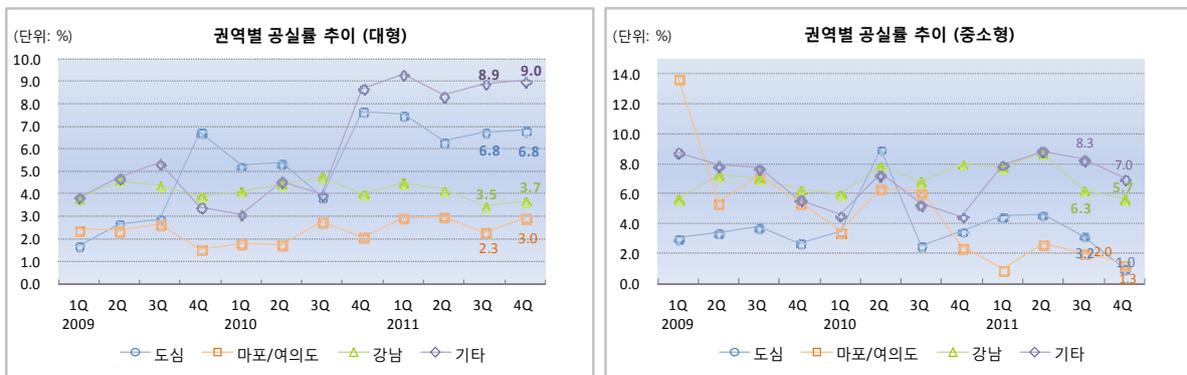
공실률 하락세를 보인 2011년 2/4분기부터 3/4분기 공급면적이 시장에서 모두 흡수되어 공실률이 감소한 반면, 이번 분기 공급된 약 19만㎡로 중 약 3.8만㎡는 시장에서 흡수되지 못해 80.4%만 시장에서 흡수된 것으로 나타났다.





권역별 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 보험세를 보인 도심권역을 제외한 다른 권역에서는 신규 대형오피스 공급으로 공실률이 소폭 상승하였다. 강남권역은 전 분기 대비 0.2%p 상승한 3.7%, 마포/여의도권역은 0.7%p 상승한 3.0%, 기타권역은 0.1%p 상승한 9.0%, 도심권역은 신규 대형 오피스의 공급에도 기존에 적체돼 있던 트윈 트리 빌딩과 종로 플레이스 등의 공실감소로 전 분기와 동일한 6.8%로 조사되었다.

반면, 중소형오피스는 모든 권역에서 공실률이 하락하였으며 강남권역이 전 분기 대비 0.6%p 감소한 5.7%, 도심권역은 2.2%p 감소한 1.0%, 마포/여의도권역은 0.7%p 감소한 1.3%, 기타권역은 1.3%p 감소한 7.0%로 조사되었다.



이번 분기 권역별 주요 신축 오피스 빌딩 현황을 살펴보면, 강남권역에 신사역 ICT타워(연면적 11,390㎡)가 공급되었으며, 도심권역은 파인에비뉴 B동(저동1지구, 연면적 64,168㎡)와 삼화타워(연면적 22,997㎡), 마포/여의도권역은 IFC-ONE(연면적 88,248㎡), 기타권역은 풍산사옥(연면적 36,522㎡)이 공급된 것으로 조사되었다.

2011년 4/4 분기 주요 신축빌딩 현황

권역	빌딩명	등	번지	연면적(㎡)	준공시기
강남	신사역 ICT 타워	신사동	502-6	11,390	2011년 10월 준공
도심	삼화타워	을지로 2가	15	22,997	2011년 12월 준공
	파인에비뉴 B동 저동 1 지구	을지로 2가	203	64,168	2011년 10월 준공
마포/여의도	IFC-ONE(서울국제금융센터)	여의도동	23	88,248	2011년 10월 준공
기타	풍산사옥	충정로 3가	95-1	36,522	2011년 11월 준공

※ 2011년 10월 ~2011년 12월 기간 동안 공급된 10,000㎡ 이상 오피스 빌딩



“기존빌딩 공실 해소 실적 양호...완전임대 빌딩 비율도 증가”

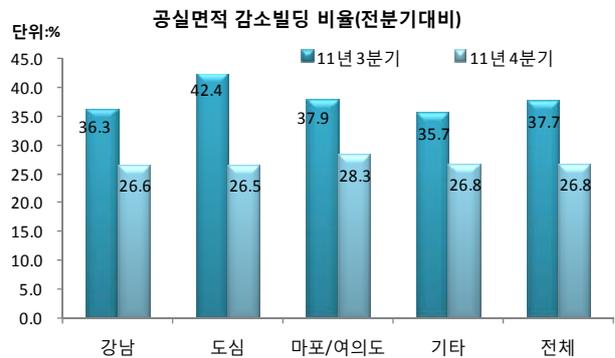
이번 분기 개별빌딩의 공실 해소 실적을 보면 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 26.8%로 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율 23.7% 보다 높은 것으로 나타나 신규공급 오피스를 제외한 기존 개별 빌딩의 공실 해소 실적은 양호한 것으로 조사되었다.

권역별로도 전 권역에서 공실 면적이 감소한 빌딩이 증가한 빌딩 보다 많은 것으로 조사되었다.

권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율

(단위 : %)

권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	26.6	49.4	24.0	100.0
도심	26.5	50.0	23.5	100.0
마포/여의도	28.3	46.7	25.0	100.0
기타	26.8	50.8	22.4	100.0
전체	26.8	49.5	23.7	100.0



한편, 서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 54.3%로 전 분기 대비 2.6%p 증가한 것으로 조사되었으며, 2011년 2/4분기부터 꾸준한 증가세를 보이는 것으로 나타났다.

권역별 완전임대비율의 변화를 살펴보면, 마포/여의도권역을 제외한 다른 권역에서 완전임대비율이 증가한 것으로 나타났으며, 강남권역의 완전임대비율은 전 분기 대비 3.1%p 증가한 52.1%, 도심권역은 3.2%p 증가한 53.6%, 기타권역은 6.1%p 증가한 61.2%로 나타났다. 반면 마포/여의도권역은 3.0%p 감소한 55.8%로 조사되었다.

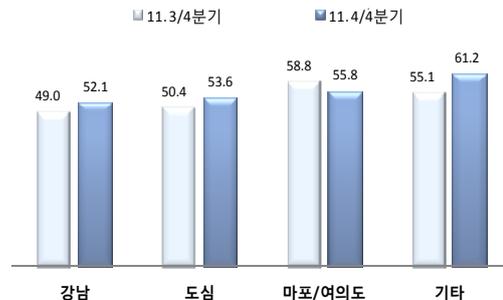
서울시 대형오피스 공실분포 변화

(단위:%)



권역별 완전임대 비율

11. 3/4분기 11. 4/4분기





“임대료 보합세... 강남 상승, 도심·여의도 하락...”

2011년 4/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금이 206.7천원/m², 월세는 19.8천원/m², 관리비는 8.7천원/m² 수준으로 조사되었다.

권역별로 살펴보면, 강남권역은 보증금 224.8천원/m², 월세 20.4천원/m² 수준이고, 도심권역은 보증금 235.0천원/m², 월세 23.6천원/m² 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 157.5천원/m², 월세 15.6천원/m² 수준을 보였다.

2011년 4/4분기 대형 오피스 임대료 현황

(단위 : 천원/m²)

권역	보증금	월세	관리비
강남	224.8	20.4	8.6
도심	235.0	23.6	9.9
마포/여의도	157.5	15.6	7.6
서울전체	206.7	19.8	8.7

※ 이번 분기 조사된 오피스 빌딩의 임대료 기준

서울시 대형오피스빌딩의 전기 대비 임대료 변동률은 보증금 0.3%P, 월세 0.2%P 상승하여 보합세를 보이고 있는 것으로 조사되었다.

권역별 전기대비 임대료 변동률을 살펴보면, 보증금은 강남권역이 0.8%P 상승, 도심권역은 0.1%P 상승, 마포/여의도권역은 0.4%P 하락한 것으로 조사되었으며, 월세는 강남권역이 0.7%P 상승하였으며 도심 및 마포/여의도권역은 각각 0.1%P, 0.4%P 하락한 것으로 조사되었다.

2011년 4/4분기 대형 오피스 전기대비 임대료 변동률

(단위 : %, 천원/m²)

권역	보증금	월세	관리비
강남	0.8%	0.7%	-0.1%
도심	0.1%	-0.1%	-0.3%
마포/여의도	-0.4%	-0.4%	0.4%
서울전체	0.3%	0.2%	-0.1%

※ 전 분기와 이번 분기 연속 조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준



<2012. 오피스 시장 전망>

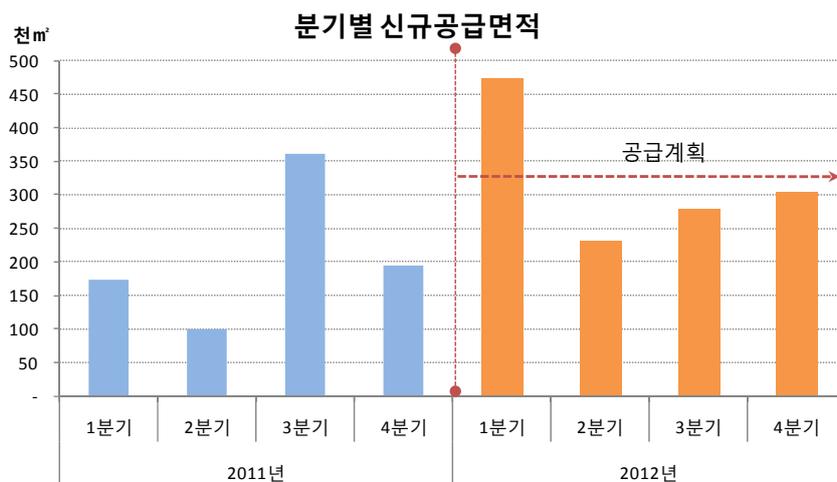
“2012년 서울 오피스, 수요 대비 공급과다... 공실률 7%까지 상승 가능”

2012년 서울 오피스는 지난해 공급량 약 83만㎡ 보다 약 45만㎡ 늘어난 약 128만㎡의 대규모 공급과 국내외 경기 악화 전망으로 공실률 상승이 전망된다.

상반기 서울시 공급은 약 70만㎡가 예정되어 있으며 알투코리아 수요전망 모형분석 결과에 따르면 오피스 수요는 약 25.5만㎡ 증가할 것으로 전망되어 약 1% 가량의 공실률이 증가, 상반기 서울 오피스 공실률은 6.0%에 이를 것으로 전망된다.

또한, 2012년 하반기 오피스 수요는 낮은 경제성장률 전망 등 거시경제 요인으로 상반기보다 더 줄어들어 약 20만㎡ 증가에 그칠 것으로 전망된다. 2012년 말 서울 오피스 공실률은 약 6%대 중반에서 최대 7%대까지 상승할 가능성이 있는 것으로 전망된다.

오피스 공실률 증가 전망에 따라 임대료는 연중 하락세가 보일 것으로 전망된다. 다만, 신축되는 프라임급 오피스의 임대료가 시장 평균 수준보다 높아 임대료 하락분을 일부 상쇄하므로 하락폭이 크게 나타나지는 않을 것으로 전망된다.





2012 년 분기별 주요 신축예정 빌딩 현황

분기	권역	빌딩명	구	동	연면적(m ²)
1 분기	강남	합정 4 구역(홀트아동복지회사옥)	송파구	신천동	53,356
		향균회관			99,518
	기타	삼성엔지니어링사옥	강동구	상일동	180,000
	도심	중화구역 제 1 지구	종로구	중학동	83,802
도심	청진구역 제 5 지구	청진동		37,451	
2 분기	마포/여의도	합정 1 구역	마포구	합정동	105,569
		중소기업 글로벌 지원센터		상암동	61,888
3 분기	강남	양재동 업무시설 신축공사	서초구	양재동	44,065
	마포/여의도	IT Complex	마포구	상암동	81,981
		SBS 미디어센터		상암동	52,403
		IFC 2	영등포구	여의도동	78,997
4 분기	마포/여의도	서울 국제디지털프레스 센터	마포구	상암동	37,798
		멀티콘텐츠 센터		상암동	49,349
		IFC 3	영등포구	여의도동	160,776

※ 2012년 1월 ~2012년 12월 기간 동안 공급예정인 33,000m² 이상 오피스 빌딩

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)