



2011년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

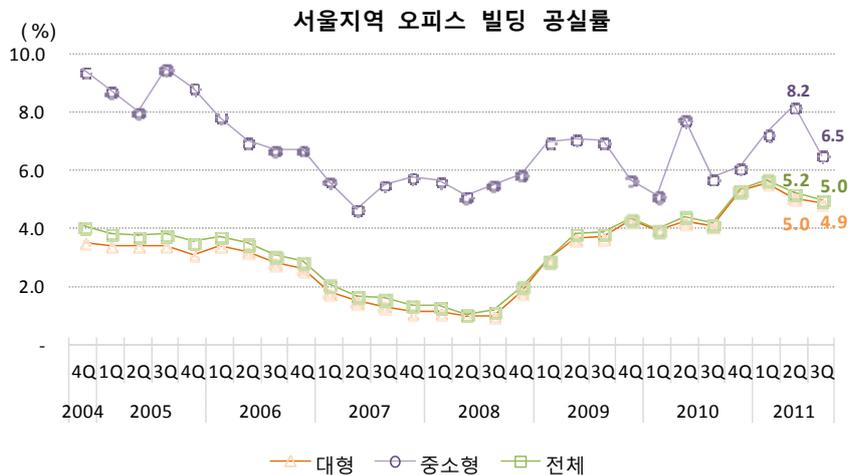
조사 시점	: 2011년 3/4분기 (기준 시점: 2011.09.20)
조사 대상	: 서울 소재 오피스빌딩 1,199개 동 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 906개 동, 중소형 293개 동
주요조사항목	: 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“강남, 여의도 공실률 하락으로 서울 오피스 공실률 0.2%p 하락... 3/4분기 5.0%”

2011년 3/4분기 서울 오피스 공실률은 5.0%로 전 분기 대비 0.2%p 하락한 것으로 조사되었다. 대형오피스 공실률은 4.9%로 전 분기 대비 0.1%p 하락하였으며, 중소형 오피스는 전 분기 대비 1.7%p 하락한 6.5%로 대형오피스보다 하락폭이 컸다.

이는 강남권역과 마포/여의도권역에 그 동안 적체돼 있던 일부 대형오피스 빌딩의 대규모 공실 해소와 중소형 빌딩의 공실 해소가 두드러진 것이 원인인 것으로 나타났다.

1



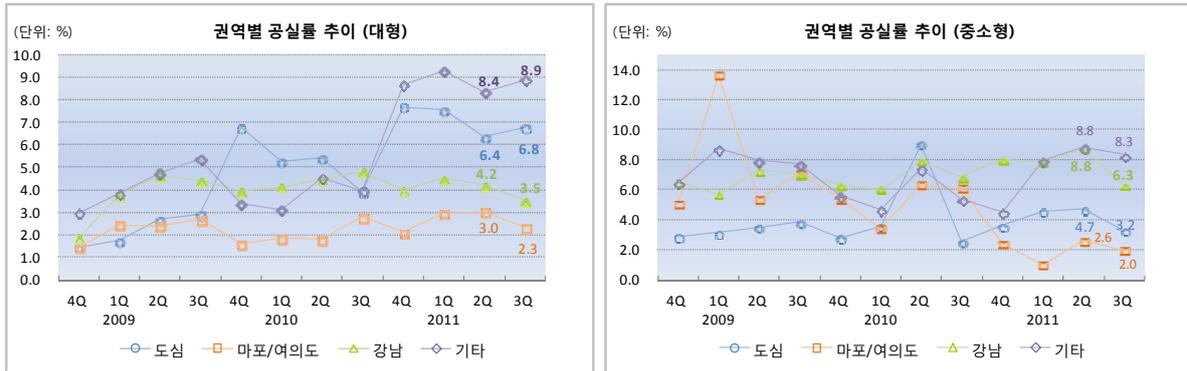
권역별로 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 이번 분기 신규 공급이 많지 않은 강남권역과 마포/여의도권역은 그레이스타워, GT타워, 상암동에 위치한 KGIT center 등에 대기업 계열사 입주 등으로 대규모 공실이 해소되어 공실률이 각각 0.7%p 감소한 3.5%와 2.3%로 조사되었다.

반면, 도심권역과 기타권역은 대규모 신축 오피스빌딩의 공급으로 기존 오피스빌딩 공실 해소에도 불구하고 신규 공급된 면적이 시장에 흡수되지 못해 도심권역은 전 분기 대비 0.4%p 상승한 6.8%,



기타권역은 0.5%P 상승한 8.9%로 조사되었다.

중소형오피스는 모든 권역에서 공실률이 감소하였으며 특히 강남권역이 큰 폭의 감소세를 나타냈다. 강남권역이 전 분기 대비 2.5% 감소한 6.3%, 도심권역은 전 분기 대비 1.5%P 감소한 3.2%, 마포/여의도권역은 전 분기 대비 0.6%P 감소한 2.0%, 기타권역은 전 분기 대비 0.5%P 감소한 8.3%로 조사되었다.



이번 분기 주요 신축 오피스 빌딩 현황을 권역별로 살펴보면, 강남권역에 반포빌딩이 연면적 44,495㎡ 규모로 공급되었으며, 도심권역은 YG타워(연면적 12,896㎡)와 시그니쳐타워(연면적 99,992㎡), 마포/여의도권역은 KPX빌딩(연면적 19,769㎡), 기타권역은 D-CUBE CITY(연면적 230,184㎡)와 KT&G 서대문타워(연면적 36,368㎡)가 준공된 것으로 조사되었다.

2011년 3/4 분기 주요 신축빌딩 현황

권역	빌딩명	동	번지	연면적(㎡)	비고
강남	반포빌딩	반포동	63-7	44,495	2011년 8월 신축 준공
도심	YG 타워	다동	115	12,869	2011년 6월 신축 준공
	시그니쳐타워	수표동	88-1	99,992	2011년 6월 신축 준공
마포/여의도	KPX 빌딩	공덕동	380-1	19,769	2011년 8월 신축 준공
기타	D-CUBE CITY	신도림동	360-51	230,184	2011년 8월 신축 준공
	KT&G 서대문타워	미군동	21-1	36,368	2011년 9월 신축 준공

※ 2011년 6월 ~2011년 9월 기간 동안 공급된 10,000㎡ 이상 오피스 빌딩

또한, 마포/여의도권역에는 여의도 서울국제금융센터(SIFC)가 10월부터 오피스1(69,140㎡) 입주 시작으로 오피스2(69,1870㎡)와 오피스3(128,964㎡)도 2012년 4분기까지 순차적으로 입주할 예정이다



“개별빌딩 공실 해소 실적 양호...완전임대 비율 증가”

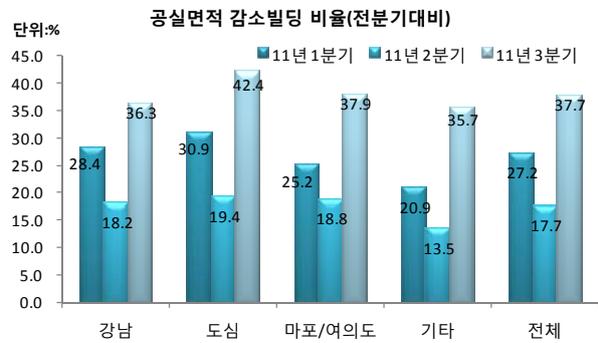
이번 분기 개별빌딩의 공실 해소 실적을 보면 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 37.7%로 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율 20.2% 보다 높게 나타나 이번 분기 개별 빌딩의 공실 해소 실적은 2011년 들어 가장 양호한 것으로 조사되었다.

권역별로 살펴보면, 전 권역에서 공실 면적이 감소한 빌딩이 증가한 빌딩 보다 많았으며, 특히 도심권역은 이번 분기 공실률이 증가하였으나 개별빌딩별로 볼 때는 공실 면적이 감소한 빌딩이 42.4%로 가장 공실이 줄어든 빌딩의 비율이 높았다.

권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율

(단위 : %)

권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	36.3	44.0	19.7	100.0
도심	42.4	38.6	19.1	100.0
마포/여의도	37.9	36.3	25.8	100.0
기타	35.7	45.2	19.1	100.0
전체	37.7	42.1	20.2	100.0

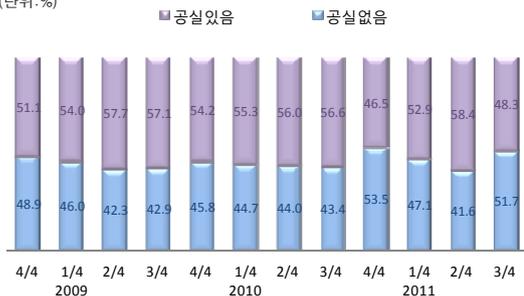


한편, 서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 51.7%로 전 분기 대비 10.1%p 증가한 것으로 조사되었으며, 2010년 4/4분기 53.5% 이후 3분기 만에 완전임대비율이 50%를 넘어선 것으로 나타났다.

권역별 완전임대비율의 변화를 살펴보면, 전 권역에서 완전임대비율이 증가한 것으로 나타났으며, 강남권역의 완전임대비율은 전 분기 대비 8.7%p 증가한 49.0%, 도심권역은 7.4%p 증가한 50.4%, 기타권역은 7.9%p 증가한 55.1%로 나타났다. 특히 마포/여의도권역의 완전임대비율이 전 분기 대비 20.7%p 증가한 58.8%로 가장 큰 폭으로 증가한 것으로 조사되었다.

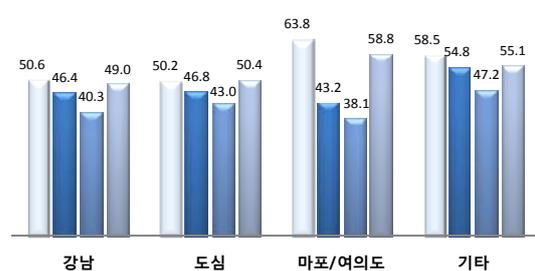
서울시 대형오피스 공실분포 변화

(단위: %)



권역별 완전임대 비율

(단위: %)





“임대료 포함세 유지... 보증금 소폭 하락...”

2011년 3/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금이 209.6천원/m², 월세는 20.1천원/m², 관리비는 8.7천원/m² 수준으로 전 분기 대비 보증금은 소폭 하락하였으며, 월세는 포함세, 관리비는 상승한 것으로 조사되었다.

권역별로 살펴보면, 보증금은 강남권역을 제외한 권역에서 소폭 상승하였으며, 강남권역이 229.3천원/m², 도심권역은 236.5천원/m², 마포/여의도권역은 153.2천원/m²으로 조사되었으며, 월세 역시 강남권역을 제외한 권역에서 상승하였으며, 강남권역이 20.8천원/m²으로 전 분기 대비 0.6%P 하락, 도심권역이 23.8천원/m²으로 전 분기 대비 0.8%P 상승, 마포/여의도권역은 15.1천원/m²으로 전 분기 대비 0.3%P 상승한 것으로 조사되었다.

강남권역의 임대료 하락은 공실 해소를 위해 일부 대형 및 중소형 오피스빌딩에서 임대료를 내린 것이 원인인 것으로 풀이된다.

2011년 3/4분기 대형 오피스 임대료 현황

(단위 : %, 천원/m²)

권역	보증금		월세		관리비	
	전기대비변동률	11년 2분기	전기대비변동률	11년 2분기	전기대비변동률	11년 2분기
강남	-1.2%	229.3	-0.6%	20.8	0.1%	8.7
도심	0.5%	236.5	0.8%	23.8	0.7%	10.0
마포/여의도	0.2%	153.2	0.3%	15.1	1.7%	7.4
서울전체	-0.2%	209.6	0.0%	20.1	0.7%	8.7

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)