

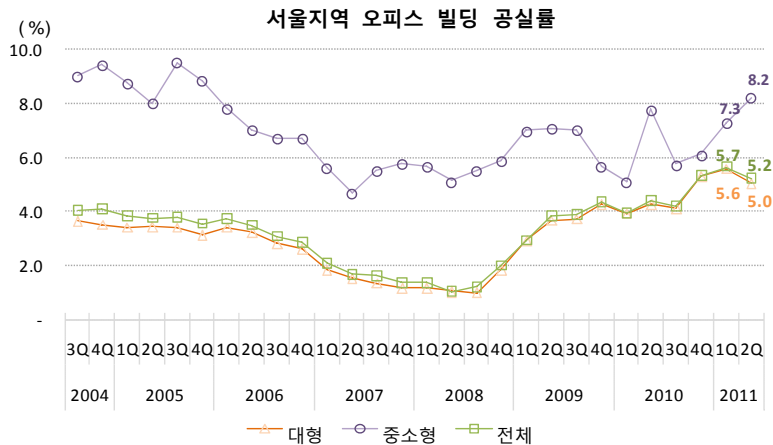


2011년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

조사 시점	: 2011년 2/4분기 (기준 시점: 2011.06.10)
조사 대상	: 서울 소재 오피스빌딩 1,237개 동 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 916개 동, 중소형 321개 동
주요조사항목	: 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“대규모 공실 해소로 인한 서울 오피스 공실률 하락...2/4분기 5.2%”

2011년 2/4분기 서울 오피스 공실률은 5.2%로 전 분기 대비 0.5%p 하락한 것으로 조사되었다. 대형오피스 공실률은 5.0%로 전 분기 대비 0.6%p 하락한 반면, 중소형 오피스는 8.2%로 전 분기 대비 0.9%p 상승하였다.



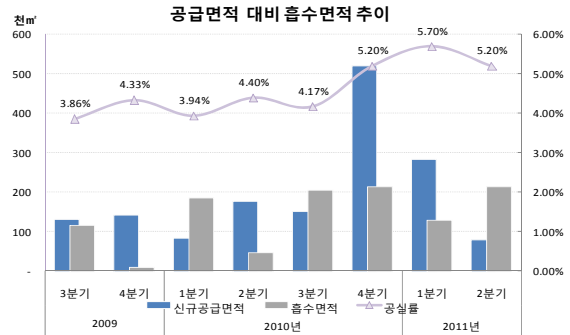
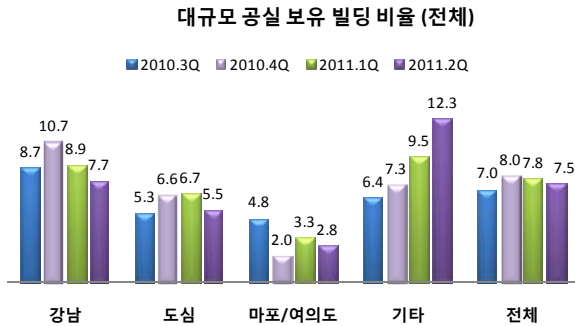
이는 그 동안 적체돼 있던 일부 대형 오피스 빌딩의 대규모 공실 해소와 이번 분기 신규 오피스 빌딩공급이 2010년 상반기부터 현재까지 공급된 물량 중 가장 적은 물량이 공급되면서 감소한 것으로 보인다.

권역별 대규모 공실 보유 빌딩 비율을 살펴보면, 기타 권역을 제외한 권역에서 대규모 공실 보유 빌딩 비율이 감소하였으며, 강남권역과 도심권역은 2010년 하반기부터 누적돼있던 프라임급 빌딩을 포함한 대형빌딩의 대규모 공실이 이번 분기 들어 일부 해소되면서 전 분기 대비 1.2%p 하락한 7.7%, 5.5%를 나타내며, 마포/여의도권역은 전 분기 대비 0.5%p 하락한 2.8%로 조사되었다.

또한, 공급면적 대비 흡수면적 추이를 살펴보면, 2010년 4/4분기부터 2011년 1분기까지 매 분기마다 흡수면적 보다 신규공급이 많아 수요가 공급을 따라가지 못해 공실이 증가하였다. 그러나 이번

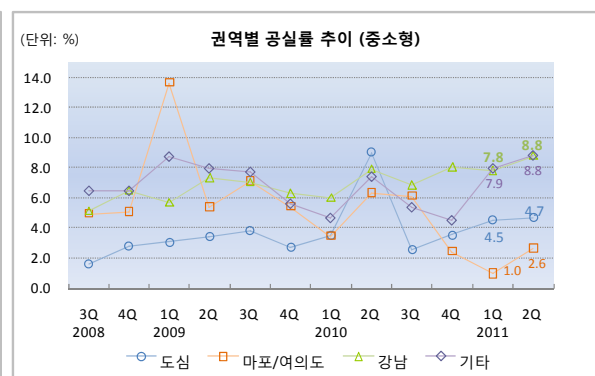
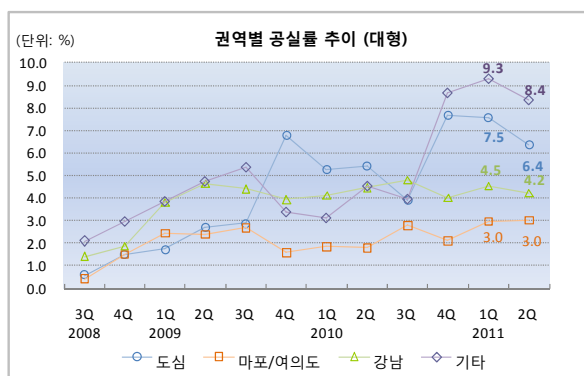


분기에는 신규 오피스 공급이 많지 않은 가운데, 흡수면적의 증가로 인해 수요가 공급을 앞서면서 공실 해소 요인으로 작용한 것으로 풀이된다.



권역별로 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 마포/여의도 권역을 제외한 권역에서 공실률이 하락하였으며, 도심권역은 이번 분기 신규 공급이 많지 않은 가운데, 그 동안 적체돼 있던 주요 빌딩들의 대규모 공실이 78,300㎡ 정도가 해소되면서 전 분기 대비 0.9%p 감소한 6.4%의 공실률을 나타냈다. 강남권역은 전 분기 대비 0.3%p 감소한 4.2%, 기타권역은 0.9%p 감소한 8.4%, 마포/여의도권역은 전 분기와 동일한 3.0%로 보합세를 유지하였다.

중소형오피스는 모든 권역에서 공실률이 상승하였으며, 도심권역이 전 분기 대비 0.2%p 상승한 4.7%, 강남권역은 전 분기 대비 1.0%p 상승한 8.8%로 조사되었고, 마포/여의도권역은 전 분기 대비 1.5%p 상승한 2.5%를 보였으며, 기타권역은 전 분기 대비 0.9%p 상승한 8.8%로 조사되었다.





“기존 임차인의 다른 빌딩으로 이동 감소”

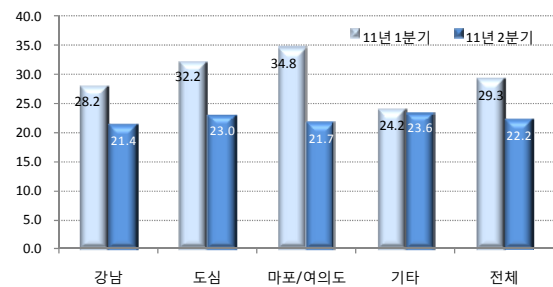
이번 분기 개별빌딩의 공실 해소 실적을 보면 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 22.2%로 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율 17.7% 보다 높은 것으로 조사되었다. 권역별로 보면, 전 권역에서 공실 면적 증가빌딩의 비율이 감소빌딩의 비율보다 높게 나타나 이번 분기 개별 빌딩의 공실 해소 실적은 크지 않았던 것을 알 수 있다.

권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율

(단위 : %)

권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	18.2	60.4	21.4	100.0
도심	19.4	57.7	23.0	100.0
마포/여의도	18.8	59.4	21.7	100.0
기타	13.5	63.0	23.6	100.0
전체	17.7	60.2	22.2	100.0

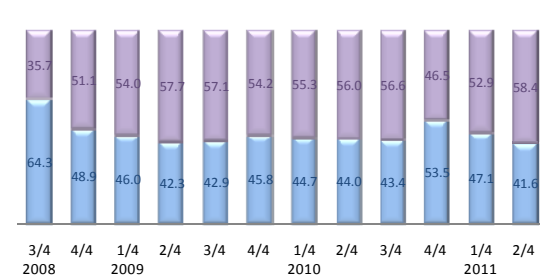
공실면적 증가빌딩 비율(전분기대비)



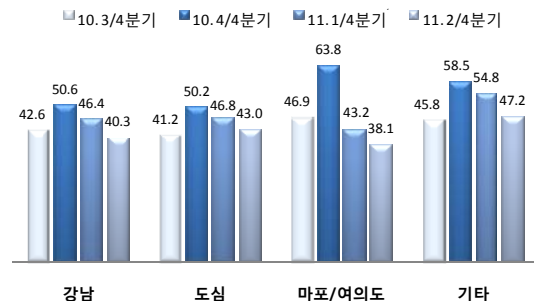
특히 이번 분기는 공실 면적 불변 빌딩의 비율이 60.2%로 지난 다른 분기에 비해 높은 것으로 나타나 기존 임차인이 다른 빌딩으로 이전하는 사례가 적었던 것으로 풀이된다.

한편, 서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 41.6%로 전 분기 대비 5.5%가 감소한 것으로 조사되었다. 권역별 완전임대비율의 변화를 살펴보면 전 권역에서 완전임대비율이 감소한 것으로 나타났으며, 기타권역이 전 분기 대비 7.6% 감소한 47.2%로 가장 큰 폭으로 감소하였다.

서울시 대형오피스 공실분포 변화



권역별 완전임대 비율





“오피스 임대료 하락세로 전환...”

2011년 2/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금이 209천원/m², 월세는 19.9천원/m², 관리비는 8.5천원/m² 수준으로 전 분기 대비 보증금, 월세, 관리비 모두 하락한 것으로 조사되었다. 이는 최근 신규공급과 기존 누적된 공실 및 공실 장기화에 따른 것으로 신규 임차인 위주로 Rent Free 및 계약 시 입주지원 등의 혜택뿐만 아니라 실질적인 기준 임대료의 조정이 반영되고 있는 것으로 판단된다.

2011년 2/4분기 대형 오피스 임대료 현황

(단위 : %, 천원/m²)

권역	보증금		월세		관리비	
	전기대비변동률	11년 2분기	전기대비변동률	11년 2분기	전기대비변동률	11년 2분기
강남	-0.5%	231.2	-0.3%	20.6	-0.8%	8.5
도심	-1.7%	234.5	-0.5%	23.6	0.5%	9.9
마포/여의도	0.3%	152.7	-1.0%	15.0	-3.2%	7.3
서울전체	-1.2%	209.0	-0.5%	19.9	-1.3%	8.5

권역별로 살펴보면, 보증금은 마포/여의도권역을 제외한 권역에서 하락하였으며, 강남권역이 231.2천원/m², 도심권역은 234.5천원/m², 마포/여의도권역은 152.7천원/m²으로 조사되었으며, 월세는 강남권역이 20.6천원/m²으로 전 분기 대비 0.3%P 감소, 도심권역이 23.6천원/m²으로 전 분기 대비 0.5%P 감소, 마포/여의도권역은 15.0천원/m²으로 전 분기 대비 1.0%P 감소하여 모든 권역에서 임대료가 하락하였다.

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)