

# 브리핑 서대문 오피스 권역

2013 상반기



Image : Seodaemun

## 개요

- 공급: 2013년 상반기 신규공급은 없었음.
- 수요 및 공실률 : 2013년 2분기 공실률 2.9%
- 임대료: 전 분기대비 0.4% 하락, 전년동기대비 0.7% 상승
- 매매 및 투자시장: 2013년 상반기 거래는 없었음

표 1 월임대료 및 공실률, Q2/2013

평균임대료 (원/3,3058 sqm, 임대면적기준)	평균임대료 (원/3,3058 sqm, 전용면적기준)	전년동기대비 임대료인상률	공실률
61,400	111,300	0.7%	2.9%

출처 : 세빌스 코리아

→ 공급

2013년 상반기에 서대문권역에 신규공급된 오피스빌딩은 없었다.

수요 및 공실률

2013년 2분기의 서대문 권역 오피스 공실률은 2.9%로 전분기 대비 0.7%p 상승하였다. 삼창빌딩의 KDB생명보험(약 2,600sqm)이 이전하면서 일시적으로 공실이 발생하여 공실률이 상승한 것으로 조사되었다.

2010년 이후 신규공급 되었던 구세군한국선교100주년기념빌딩, 센트럴플레이스, 웨스트게이트타워, KT&G서대문타워, 풍산사옥 5개 오피스 빌딩은 구세군한국선교100주년기념빌딩을 제외하고 모두 100% 임대되었다. 서대문 권역에는 향후 계획된 신규공급이 없고, 수요가 유지될 것으로 예상되어 2013년의 서대문권역 오피스 공실률은 2%대를 유지할 것으로 전망된다.

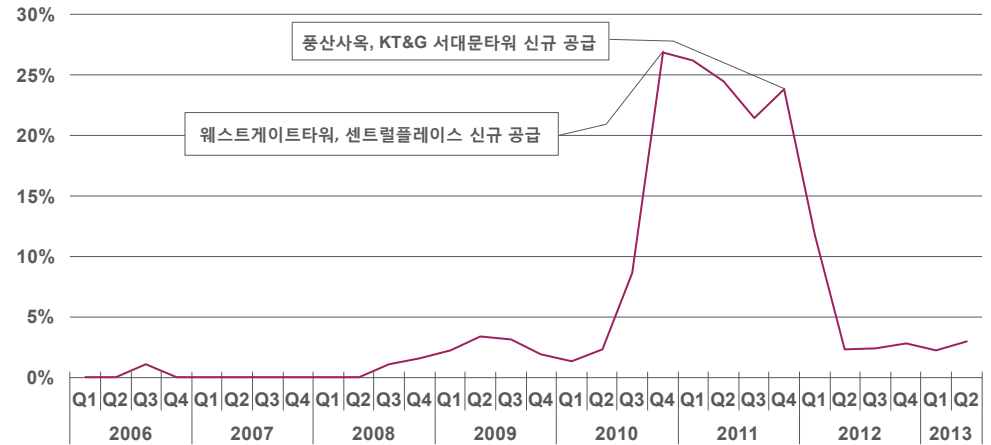
임대료

2013년 2분기 서대문 권역 오피스의 전분기대비 임대료 인상률은 -0.4%, 전년 동기대비 임대료 인상률은 0.7%였다. KDB생명보험의 외부이전으로 공실이 증가한 삼창빌딩이 임대료를 전분기 대비 5% 인하한 것으로 조사되었다.

매매 및 투자시장

2013년 상반기에 서대문 권역에서는 오피스 빌딩 거래가 없었다. ■

그림 1 공실률, Q1/2006-Q2/2013



출처 : 세빌스 코리아

표 2 공실률 동향, Q2/2012-Q2/2013

	Q2/2012	Q3/2012	Q4/2012	Q1/2013	Q2/2013
공실률	2.3%	2.4%	2.8%	2.2%	2.9%

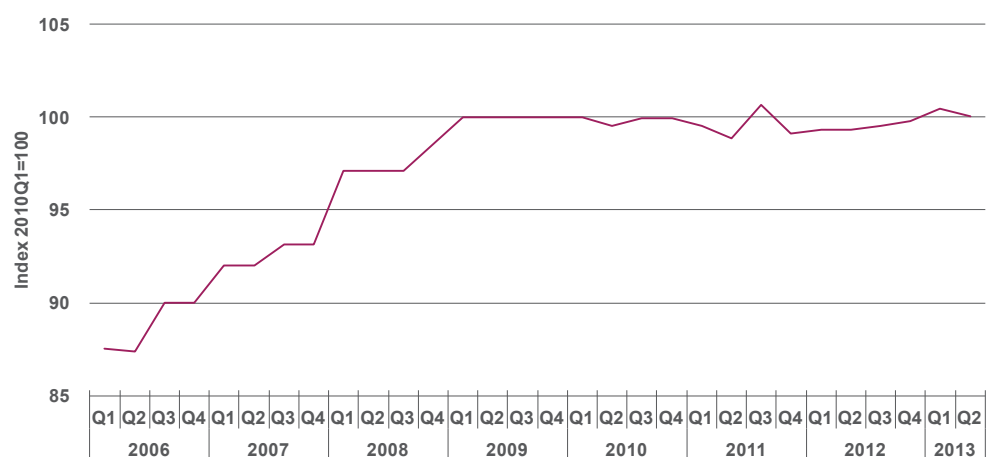
출처 : 세빌스 코리아

표 3 임대료 동향, Q2/2012-Q2/2013

		Q2/2012	Q3/2012	Q4/2012	Q1/2013	Q2/2013
임대료 (원/3,3058sqm)	임대면적기준	61,000	61,200	61,300	61,600	61,400
	전용면적기준	110,500	110,900	111,100	111,500	111,300
임대료 인상률(전기대비), 전용면적기준		0.0%	0.2%	0.3%	0.6%	-0.4%
임대료 인상률(전년동기대비), 전용면적기준		0.5%	-1.1%	0.7%	1.1%	0.7%

출처 : 세빌스 코리아

그림 2 임대료 지수, Q1/2006-Q2/2013



출처 : 세빌스 코리아

# 부록

## 서대문권역 오피스 시장 조사빌딩개요, Q2/2013

TABLE 4  
조사빌딩 개요, Q2/2013

구 분	서대문권역 오피스 stock	분석대상빌딩
빌딩개수	16	12
기준층 바닥면적 평균(sqcm)	1,129	1,097
연면적 평균(sqcm)	29,630	29,130
연면적 총합계(sqcm)	474,088	349,563

Source : Savills Korea

Savills Korea에서는 서대문 권역 오피스 Stock 중 100% 사육을 제외하고 보증부 월세 임대료체계를 가진 총 12개의 빌딩으로 오피스시장 동향에 대한 조사 및 분석을 실시하였다.

### Please contact us for further information

#### Savills Korea



**KD Jeon**  
Chief Executive Officer  
Korea  
+82 2 2124 4101  
kdjeon@savills.co.kr



**Youngtaek Kim**  
Vice President  
Korea  
+82 2 2124 4208  
ytkim@savills.co.kr



**Crystal Lee**  
Director  
Investment Advisory  
+82 2 2124 4163  
csjlee@savills.co.kr



**JoAnn Hong**  
Director  
Korea  
+82 2 2124 4182  
jhong@savills.co.kr



**Simon Smith**  
Senior Director  
Asia Pacific  
+852 2842 4573  
ssmith@savills.com.hk



**Grace Ko**  
Director, CRES  
Leasing Services  
+82 2 2124 4115  
graceko@savills.co.kr



**Seunghan Lee**  
Director, Leasing &  
Marketing, Development Sales  
+82 2 2124 4253  
seunghanlee@savills.co.kr



**Sue Lee**  
Director  
Tenant Rep.  
+82 2 2124 4180  
slee@savills.co.kr

**Savills plc**

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 500 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.