

브리핑 마포 오피스 권역

2013 하반기



사진: 마포

개요

- 공급: 2013년 하반기 신규공급은 없었음
- 수요 및 공실률 : 2014년 4분기 공실률 1.1%
- 임대료 : 전 분기대비 0.2% 하락, 전년동기대비 0.8% 상승
- 매매 및 투자시장 : 2013년 4분기에는 크레딧센터가 거래되었음

표 1
마포 오피스 시장 개요, Q1/2013-Q4/2013

		Q1/2013	Q2/2013	Q3/2013	Q4/2013
공실률		6.9%	2.9%	1.0%	1.1%
임대료 (원/3,3058sqm)	임대면적기준	49,200	49,500	49,500	49,400
	전용면적기준	96,400	96,900	96,900	96,700
임대료인상률(전분기대비, 전용면적 기준)		0.3%	0.6%	0.0%	-0.2%
임대료인상률(전년동기대비, 전용면적 기준)		0.7%	1.4%	1.1%	0.8%
소비자 물가 상승률		1.6%	1.2%	1.4%	1.1%

출처 : 세빌스 코리아, 한국은행

→ 공급

2013년 하반기에는 마포권역에 신규공급이 없었다. 2014년 1분기에는 임대용 오피스인 도화동업무시설 (4,791sqm)이 준공될 예정이고 현재 예정되어 있는 임차인은 없는 것으로 조사되었다.

수요 및 공실률

마포권역의 2013년 2분기 공실률은 2.9%였으나, 세아타워에 삼성SDS 신규 프로젝트 팀이 입주하며(6,956 sqm 사용) 공실이 해소되어 3분기 공실률은 전분기 대비 1.9%p 하락한 1.0%였다. 4분기 마포권역의 공실률은 1.1% 이다.

마포 권역은 공실률이 1.1%로 낮기 때문에 임차인 이동이 적고 안정적인 권역이다. 2014년 상반기에 도화동업무 시설빌딩이 준공되어도 공실률은 4분기보다 1~2%p 상승한 2%대를 유지할 것으로 전망된다.

임대료

2013년 4분기의 임대료는 전분기 대비 0.2% 하락하였고, 전년 동기대비 0.8% 인상되었다.

홍대입구 근처의 상진빌딩과 지은빌딩은 임대료를 인상하였고, 공덕역 근처의 신용보증재단빌딩은 부동산 불경기를 우려하여 임대료를 인하하였다.

2014년도 상반기에는 LIG합정사옥, KPX빌딩, LG마포빌딩, 태영빌딩이 임대료 인상을 계획하고 있는 것으로 조사되었다.

매매 및 투자시장

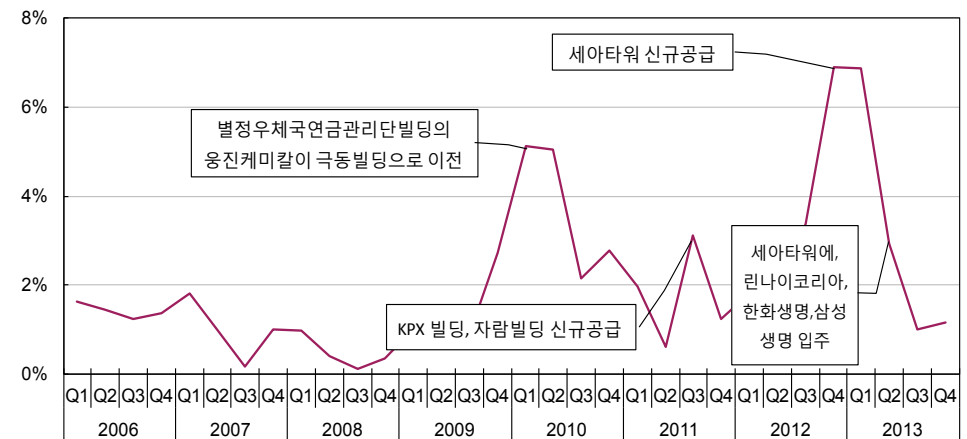
2013년 4분기에는 크레디트 센터가 거래되었고, 3.3058sqm 당 거래가는 973만원 이었다. ■

표 2 공급예정 빌딩, 2014 상반기

빌딩명	연면적(sqm)	층수	준공예정시기
도화동업무시설	4,791	18F/B3F	Q1/2014

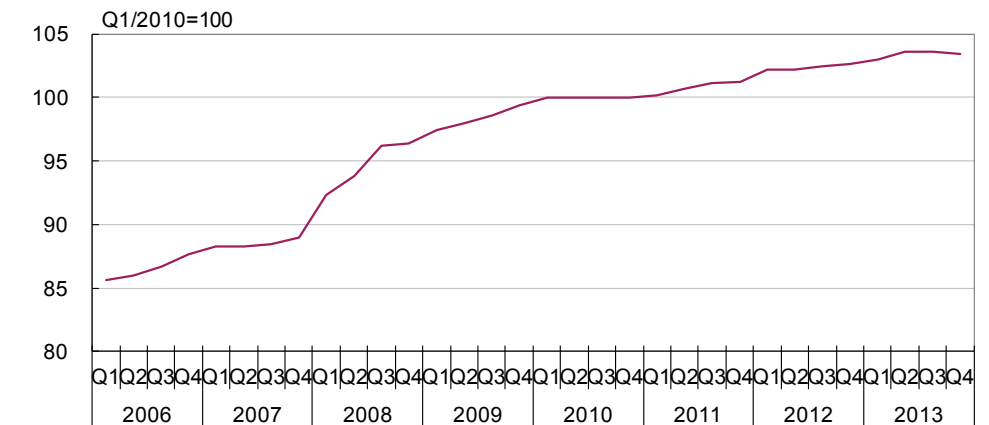
출처 : 세빌스 코리아

차트 1 공실률, Q1/2006-Q4/2013



출처 : 세빌스 코리아

차트 2 임대료 지수, Q1/2006-Q4/2013



출처 : 세빌스 코리아

표 3 거래사례, 2013 하반기

빌딩명	거래시기	매도자	매수자	매매면적(sqm)	매매가격(단위:억 원)
크레디트센터	Q4 2013	나이스정보통신주식회사	동부 AMC	15,220	448

출처 : 세빌스 코리아

부록

마포권역 오피스 시장 조사빌딩개요, Q4/2013

표 4 조사빌딩 개요, Q4/2013

구분	마포권역 오피스 stock	분석대상 빌딩
빌딩개수	43	19
기준층 바닥면적 평균(sqm)	825	920
연면적 평균(sqm)	21,159	26,890
연면적 총합계(sqm)	909,819	510,907

출처 : 세빌스 코리아

Savills Korea에서는 마포권역 오피스 Stock 중 100% 사옥을 제외하고 보증부 월세의 임대료 체계를 가진 총 19개의 빌딩으로 오피스시장 동향에 대한 조사 및 분석을 하였다.

Please contact us for further information

Savills Korea



K.D. 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.