

브리핑 서대문 오피스 권역

2013 하반기



사진: 케이윌리트빌딩, 서대문

개요

- 공급: 2013년 하반기 신규공급은 없었음
- 수요 및 공실률: 2013년 4분기 공실률 4.8%
- 임대료: 2013년 4분기에 전년동기대비 1.2% 상승
- 매매 및 투자시장: 2013년 하반기에 케이윌리트빌딩이 거래됨

표 1 서대문 오피스 시장 개요, Q1/2013-Q4/2013

		Q1/2013	Q2/2013	Q3/2013	Q4/2013
공실률		2.2%	2.8%	3.3%	4.8%
임대료 (원/3,3058sqm)	임대면적기준	61,600	61,400	61,400	62,000
	전용면적기준	111,500	111,300	111,300	112,200
임대료 인상률(전기대비), 전용면적기준		0.6%	-0.4%	0.0%	0.9%
임대료 인상률(전년동기대비), 전용면적기준		1.1%	0.7%	0.5%	1.2%
소비자 물가 상승률		1.6%	1.2%	1.4%	1.1%

출처: 세빌스 코리아, 한국은행

→ 공급

2013년 하반기에 서대문 권역에 공급된 신규 오피스는 없었다.

■ 주요 및 공실률

2013년 4분기의 서대문 권역 오피스 공실률은 4.8%로 전분기 대비 1.5%p 상승하였다. 구세군한국선교100주년기념빌딩은 교보문고의 감평과 LIG손해보험(약 3,100 sqm)의 외부권역 이전으로 공실면적이 증가하였다.

웨스트게이트타워에 임차했던 파나소닉(약 1,600 sqm)은 다른 곳에 임차한 오피스들과 통합하여 GBD의 동일빌딩으로 이전하였다. 파나소닉은 동일빌딩에서 약 5,000 sqm를 사용한다.

그 외 센트럴플레이스, KT&G 서대문타워, 풍산사옥은 100% 임대된 것으로 조사되었다.

2014년 1분기 서대문 권역 공실률은 현재 수준과 비슷할 것으로 전망된다.

■ 임대료

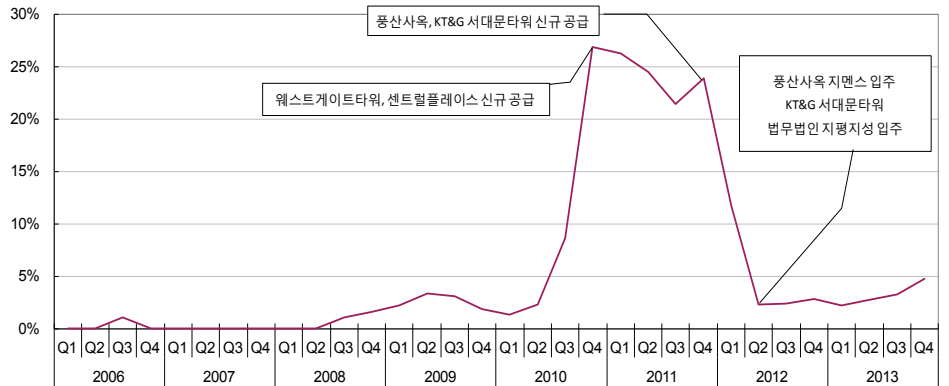
2012년 하반기부터 공실률이 안정화 됨에 따라, 관리비와 임대료가 상승하는 추세이며, 2013년 4분기 임대료 상승률은 소비자 물가 상승률을 넘어섰다.

2013년 4분기 서대문 권역 오피스의 전분기대비 임대료 상승률은 0.9%, 전년동기대비 임대료 상승률은 1.2%였다. 종근당빌딩, 삼창빌딩, KT&G 서대문타워가 임대료를 인상한 것으로 조사되었다.

■ 매매 및 투자시장

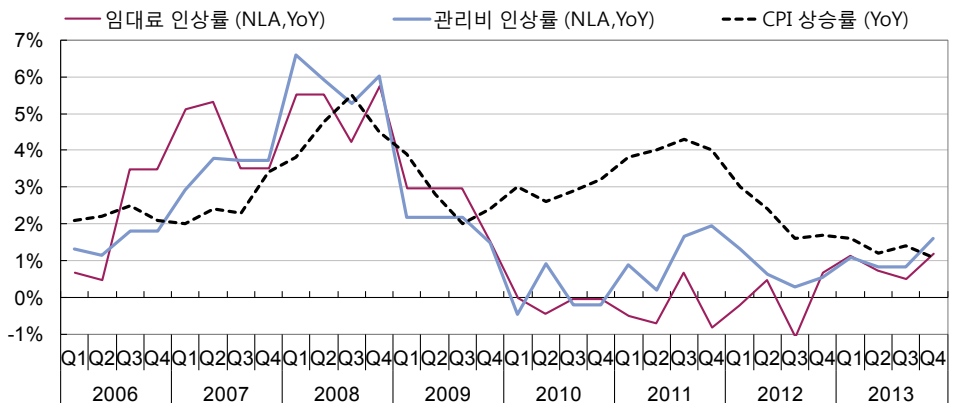
2013년 하반기에 케이원리트 빌딩이 거래되었다. 매각금액은 약 1,090억원이며 3.3058sqm 당 거래가는 약 1,390만원이다. ■

차트 1
공실률, Q1/2006-Q4/2013



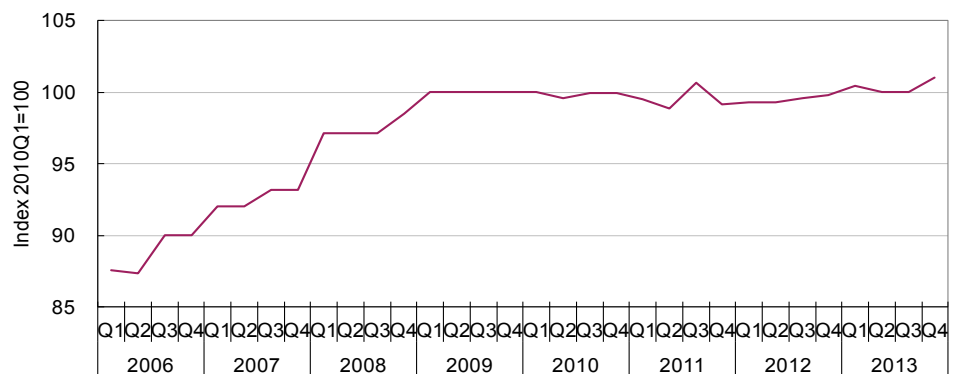
출처 : 세빌스 코리아

차트 2
임대료 및 관리비 인상률, Q1/2006-Q4/2013



출처 : 세빌스 코리아, 한국은행

차트 3
임대료 지수, Q1/2006-Q4/2013



출처 : 세빌스 코리아

표 2
거래사례, 2013 하반기

빌딩명	거래시기	매도자	매수자	매매면적(sqm)	매매가격(단위:억 원)
케이원리트빌딩	Q4 2013	칸서스 AMC	국민연금공단	25,985	1,090

출처 : 세빌스 코리아

부록

서대문권역 오피스 시장 조사빌딩개요, Q4/2013

표 3
조사빌딩 개요, Q4/2013

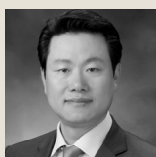
구분	서대문권역 오피스 stock	분석대상 빌딩
빌딩개수	16	12
기준층 바닥면적 평균(sqcm)	1,129	1,097
연면적 평균(sqcm)	29,630	29,130
연면적 총합계(sqcm)	474,088	349,563

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



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.