

## 2002년 4/4분기 서울지역 오피스 임대시장 동향 분석

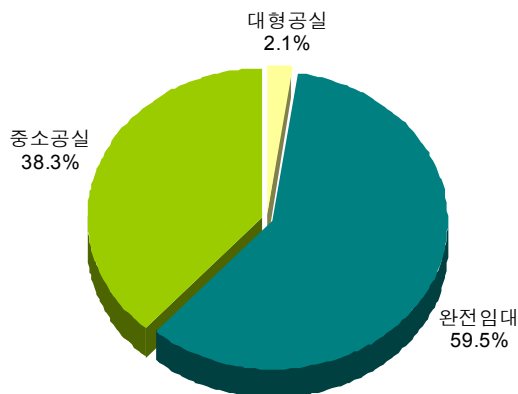
알투코리아부동산투자자문(주)는 서울에 위치한 업무용 오피스빌딩의 2002년 4/4분기 기준 공실률 및 임대료를 조사하였다. 주요 조사 항목은 공실 면적, 임대료, 관리비, 주계약 형태, 월세 전환률 등 임대시장 관련 사항이었다.

조사대상은 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 오피스빌딩이며 조사빌딩 수는 도심지역 230개동, 강남지역 322개동, 마포/여의도지역 129개동, 기타지역 159개동으로 서울지역 총 840개동이다.

### “4/4분기 오피스빌딩의 공실률 상승에도 불구하고 임대료는 상승세 유지”

2002년도 들어 공실률 1%대의 안정된 임대시장을 유지해오던 대형 오피스빌딩의 2002년 4/4분기 공실률은 2.1%로 조사되었다. 이는 2000년 2/4분기 이후 가장 높은 공실률 수준이며, 지난 3/4분기 공실률 1.0%에 비해 2배 상승한 공실률이다.

공실률 상승의 주요인은 먼저 매년 4/4분기에는 공실률이 상승한 면도 있지만 2003년 이라크 전쟁설 및 북한 핵위기 등으로 국내외 경기에 대한 전망이 밝지 않을 것으로 발표되고 기업의 설비투자 상승세 둔화와 신설 법인수가 줄어들어 임차수요가 감소추세를 보이고 있고, 신규공급 오피스의 대형 잔여공실, 대형공실(빌딩의 연면적 대비 20%이상의 공실) 및 중소 규모의 공실 증가, 자사 사옥구입으로 인한 대형임차인 이동 등을 꼽을 수 있다.



[그림1] 공실분포

공실 증가의 주요 원인이 된 대형 오피스빌딩의 대형공실은 조사대상 빌딩 중 2.1%인 가 대형공실을 보유하고 있어 지난 3/4분기의 대형공실 비중 1.1%에 비해 2배 증가하였고, 중소공실(개별 빌딩의 연면적대비 20%미만의 공실) 비중 역시 6.4% 포인트가 증가한 38.3%로 나타났다.

반면, 조사대상빌딩 중 완전임대(공실없음)상태를 유지하고 있는 대형오피스 빌딩은 전체의 59.5%로 지난 분기의 67%보다 약 7% 줄어들어 서울에 위치한 대형오피스 빌딩의 40%가 중대형 공실을 보유하고 있는 것으로 분석된다.

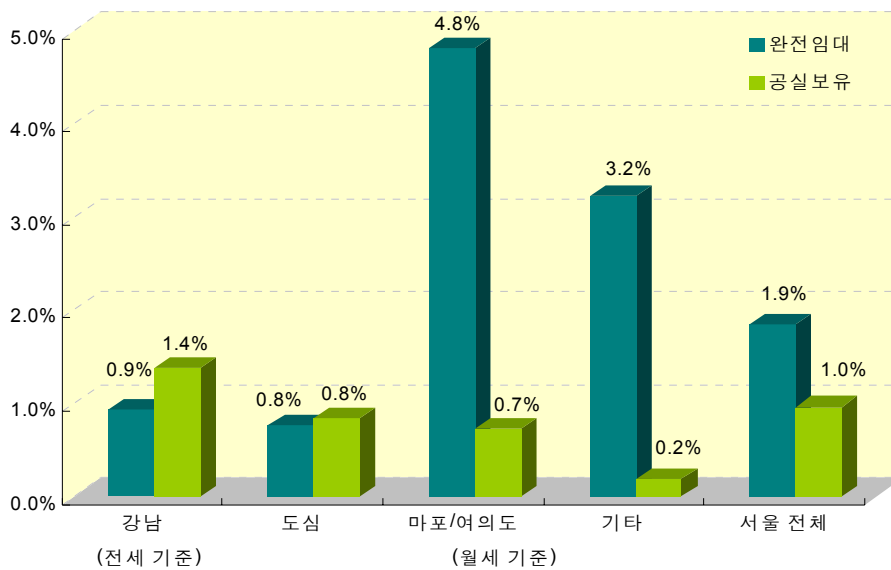
### “대형 오피스빌딩 임대료, 낮은 공실률 수준 빌딩 중심으로 임대료 상승 추세”

공실률 상승에도 불구하고 2002년 4/4분기 임대료(월세 기준)는 전분기 대비 1.4% 상승하여 2002년 4분기 연속 상승세를 지속했다. 이는 2002년 이후 계속되는 안정된 공실상태로 인한 임대료 상승세가 이번 4/4분기에도 공실이 적은 오피스빌딩 중심으로 반영된 결과로 분석된다. 또한, 임대시장에서 자연공실률(2~3%) 수준에 못미치는 공실률 수준을 감안해 적극적인 공실해소 방법인 임대료 인하를 우선 선택하지 않고 있다는 점도 전반적인 공실증가에도 임대료 상승세를 유지할 수 있었던 원인이 되고 있다.

서울지역에 완전임대(공실률 0%) 상태인 대형 오피스 빌딩의 임대료는(월세기준)은 전분기 대비 1.9% 상승한 반면, 공실을 보유한 오피스의 경우에는 1% 상승에 그친 것으로 나타나 완전임대 상태인 오피스 빌딩을 중심으로 임대료가 상승하고 있음을 알 수 있다.

각 지역별 공실보유 유무를 기준으로 완전임대 그룹과 공실보유 그룹으로 나누어 임대료 변동을 비교해 보면, 공실률이 타지역에 비해 가장 낮은 마포/여의도 지역에 위치한 완전임대 상태인 대형오피스 빌딩의 월세 변동율은 4.8%로 공실을 보유하고 있는 대형 오피스빌딩의 월세변동율 0.7%보다 4.1%포인트 높아 완전임대 오피스 위주로 임대료가 크게 상승한 것으로 나타났다. 기타지역 또한 완전임대 상태인 오피스빌딩의 임대료가 3.2% 상승한 반면, 공실이 발생한 오피스빌딩은 0.2% 임대료가 상승하였다. 도심지역의 경우에는 공실유무에 따른 임대료 변동에 차이는 나타나지는 않았으나, 해당 지역의 평균공실률(1.9%)보다 낮은 공실을 보유한 오피스 빌딩의 월세 변동은 0.9%로, 평균 초과 오피스 빌딩의 월세 변동율 0.5%보다 0.4%포인트 높은 월세 상승률을 보였다.

전세·전월세 계약 비중이 높은 강남지역은 오히려 공실을 보유한 대형오피스빌딩의 임대료가 1.4% 상승한 반면, 완전임대 상태의 대형 오피스빌딩의 임대료는 0.9% 상승하여 역현상이 발생한 지역으로 이는 타지역에 비해 임대료 변동이 공실률의 영향을 덜 받는 것으로 분석될 수 있다.



[그림2] 오피스 공실현황별 임대료 변동율

향후 임대시장은 강남지역에서는 신규 공급물량이 집중되어 있어 이에 대한 신규 임차인 유치 노력이 필요할 것으로 보이며, 도심은 적체공실 해소에 노력하지 않으면 2003년 임대시장은 그리 밝지 않을 것으로 전망된다.

## (1) 공실률

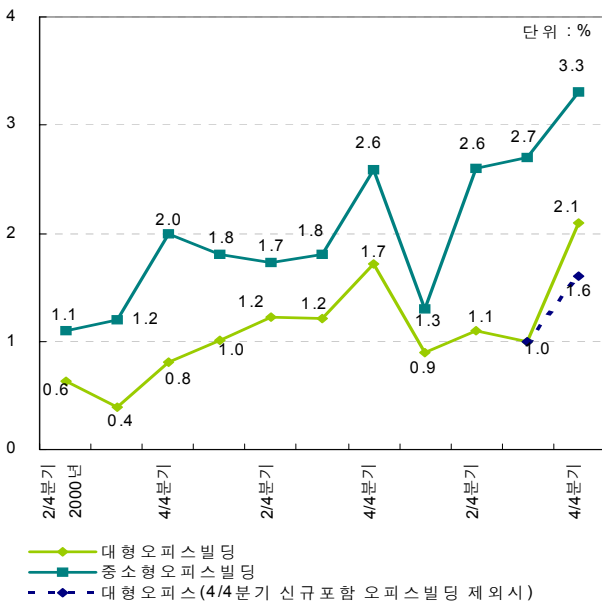
### “서울 주요 오피스 밀집지역, 대형오피스의 대형공실위주로 공실률 상승”

2002년 4/4분기 서울지역의 대형 오피스의 공실률은 2.1%로 나타났다. 이는 지난 3/4분기의 공실률 1.0%보다 1.1%나 상승한 수치로 2/4분기와 3/4분기의 공실률 차이 0.1%에 비하면 매우 높은 비율이다. 그러나 이 조사는 2002년 4/4분기 조사부터 테헤란로의 스타타워와 동부금융센터를 포함시켰기 때문에, 두 개 빌딩을 제외한 서울지역 대형오피스 공실률은 1.6%가 되어 실제 지난 분기에 비해 0.6%포인트 증가한 것이다. 중소형 오피스빌딩의 공실률도 3.3%로 지난 3/4분기 2.7%에 비해 0.6% 포인트 상승한 것으로 나타났다. 따라서 신규 조사 빌딩을 제외하더라도 테헤란 및 강남지역의 오피스 공실률은 증가한 것으로 나타났다.

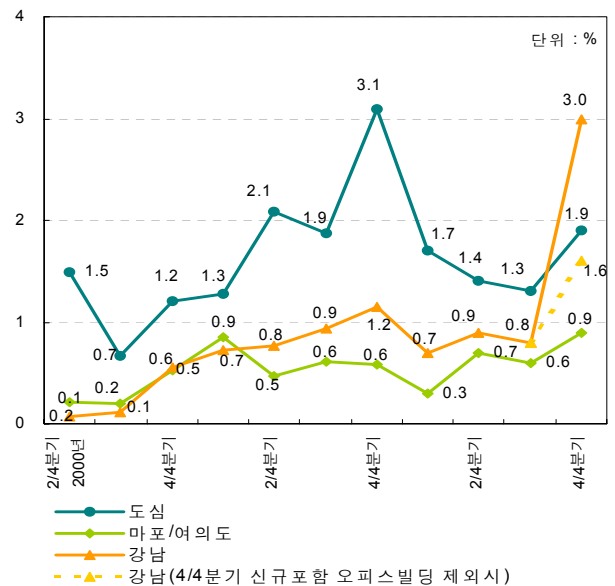
하부시장별로 살펴보면, 도심지역에서 대형오피스 공실률이 1.9%로 나타나 3/4분기 1.1%에 비해 0.6%포인트 상승하였다. 종로의 대형 오피스 공실률은 1.9%로 3/4분기 1.3%대비 0.5%포인트의 상승을 보였고, 중구는 3/4분기대비 0.8%포인트가 상승한 2.1%의 공실률을 보였다. 특히 도심지역 주변인 용산·서대문 지역도 3.1%의 공실률을 보여 3/4분기 1.0%에서 2.1%포인트가 상승했다.

가장 낮은 공실률로 안정세를 지속적으로 보인 마포/여의도 지역의 4/4분기 대형오피스 공실률은 0.9%로 타 지역에 비해 여전히 낮은 수준을 유지하고 있으나, 3/4분기 공실률 0.6%보다는 0.3%포인트 상승하였다.

강남지역의 대형오피스 빌딩은 3/4분기의 0.8%에서 3.0%로 상승하였으나, 조사에 포함된 신규 빌딩 2개동을 제외하면 공실률은 1.6%로 실제 0.8%포인트 상승했다고 볼 수 있다. 테헤란로 역시 실질적으로는 3/4분기 공실률 0.7%에서 4/4분기 2.0%로 1.3%포인트 상승을 보였다. 강남대로 주변의 대형 오피스 빌딩의 공실률 또한 증가해 지난 분기 대비 1.7%포인트가 상승한 2.9%의 공실률을 나타내고 있다. 강남지역의 중소형 오피스 빌딩의 공실률도 상승하여 3/4분기 1.7%에서 4/4분기에는 3.3%로 나타났다. 특히 강남권의 중소형 오피스 빌딩 주요 분포 지역인 서초·송파·양재 지역에서 높은 공실률 상승세를 보여 3/4분기보다 1.7%포인트가 증가한 3.3%를 보였다.



[그림3] 서울지역 오피스빌딩 공실률



[그림4] 하부시장별 대형 오피스 공실률

## (2) 임대료

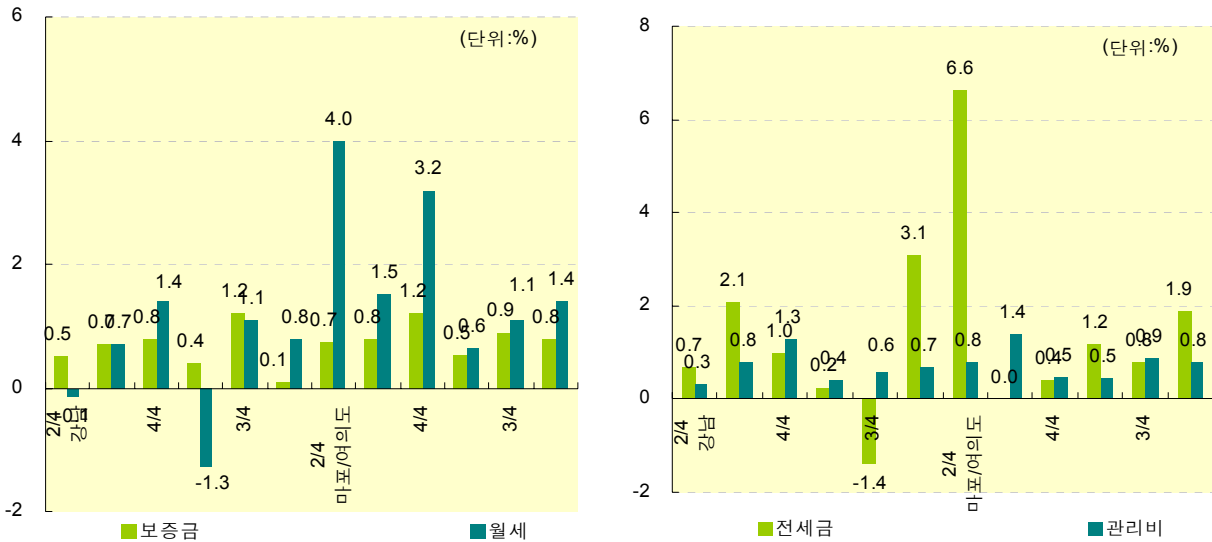
### “2002년 4/4분기 임대료 대형오피스 및 월세 위주로 상승”

2002년 4/4분기의 서울지역 대형 오피스의 임대료는 3/4분기에 비해 보증금이 0.8%, 월세는 1.4% 상승하였고, 중소형 오피스의 임대료는 보증금의 경우 전분기대비 1.2%상승, 월세는 0.6% 하락한 것으로 나타나 대형 오피스-월세중심의 상승을 보였다.

마포/여의도 지역은 임대시장의 안정세와 최저수준의 공실률 유지를 바탕으로 2002년 들어 임대료 상승폭에서 지속적인 선두를 보여왔는데, 4/4분기에도 전분기대비 보증금 1.2%, 월세 3.2%의 상승을 보여 3/4분기의 0.9%, 1.1%에 비해 월세가 두드러지게 상승하였다. 도심지역의 보증금과 월세는 각각 0.1%와 0.8%상승에 머물러 오피스 수요감소 경향에도 불구하고 아직까지는 하락세로 이어지지 않고 있다. 강남지역의 보증금과 월세는 3/4분기대비 4/4분기 각각 0.8%, 1.4%상승하여 월세위주의 임대료 상승을 보였다.

전세시장도 상승하여 서울시 대형오피스 4/4분기 전세보증금은 1.9%가 상승하여 지난분기 상승률 0.9%보다 상승폭이 커졌다. 서울시 전세계약 형태의 빌딩 중 상당비중을 차지하고 있는 강남지역의 대형 오피스 전세보증금은 1%의 상승을 보였으며, 테헤란로지역은 0.9%, 강남대로 주변은 1.4%, 서초/송파/양재 지역은 1.0% 상승하여 강남 전지역에서 고른 증가세를 보였다.

관리비 역시 2002년 4/4분기에 전지역에서 증가세를 보여 서울지역 대형오피스 빌딩의 4/4분기 관리비는 3/4분기대비 0.8%상승한 것으로 나타났으며, 강남지역이 1.3%상승하여 가장 큰 변동을 보였고 도심지역은 0.7%, 마포/여의도 지역은 0.5%상승하였다.

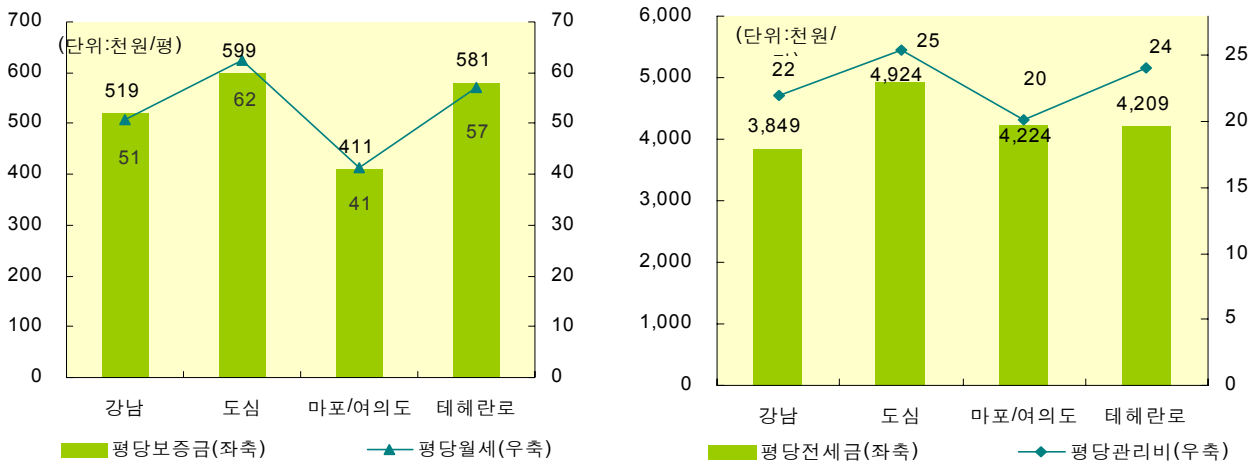


주: 변동율은 전분기대비임.

[그림5] 하부시장별 대형오피스 임대료 변동률

서울지역 대형 오피스빌딩의 평균임대료는 2002년 4/4분기 현재 전세보증금은 384만 8천원/평, 보증부월세의 경우 보증금 51만 7천원/평, 월세 5만 3천원/평, 관리비 2만 2천원/평 수준이다.

도심지역의 대형오피스 빌딩의 월세보증금은 59만 9천원/평, 월세가 6만 2천원/평으로, 이중 종로지역은 보증금 55만2천원에 월세5만 9천원, 중구는 보증금 62만 7천원에 월세 6만 5천원수준을 보여 여전히 중구지역의 임대료가 가장 높은 수준을 유지하고 있다. 강남지역의 대형오피스는 전세보증금 384만 9천원/평, 보증부 월세계약의 보증금은 51만 9천원/평에 월세 5만 1천원/평, 마포/여의도지역은 보증금이 41만 1천원/평에 월세 4만 1천원/평 수준인 것으로 조사되었다.



[그림6] 하부시장별 대형오피스 평균 임대료 및 관리비 수준

곽윤희(uni4159@R2korea.co.kr)