



Office Market Trend

2003년 1/4분기 서울 오피스 임대시장 동향분석

2003년 1/4분기 알투코리아부동산투자자문(주)는 서울에 위치한 업무용 오피스빌딩의 공실 및 임대료 현황을 조사하였다. 주요 조사 항목은 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약 형태, 월세 전환률 등 임대시장 관련 사항이었다.

조사대상은 총 1,533개 오피스빌딩으로, 규모별로는 대형오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상)이 962개 동, 중소형오피스 빌딩이 571개 동이다.

“도심 및 강남지역의 대형 오피스빌딩, 대형공실 해소로 공실률 하락”

최근 소비심리 위축 및 기업의 설비투자 감소와 이라크 전쟁, 북핵 위기, SARS 감염 등 국내외적인 장애요인으로 인한 국내경기 침체의 장기화 조짐에도 불구하고 2003년 1/4분기 업무용 대형 오피스빌딩의 공실률은 다시 1%대의 하향 안정세를 보이고 있다

2003년도 1/4분기 서울지역 소재 오피스빌딩의 공실률은 2%로 지난 2002년 4/4분기 공실률 2.2%에 비해 0.2% 감소한 것으로 나타났다. 대형 및 중소형 오피스빌딩의 공실률은 각각 1.9%, 3.4%로 지난 분기에 비해 대형의 경우 0.2% 하락한 반면, 중소형은 0.1% 상승하여 중소형 오피스빌딩의 공실이 계속 증가되고 있음을 알 수 있다.

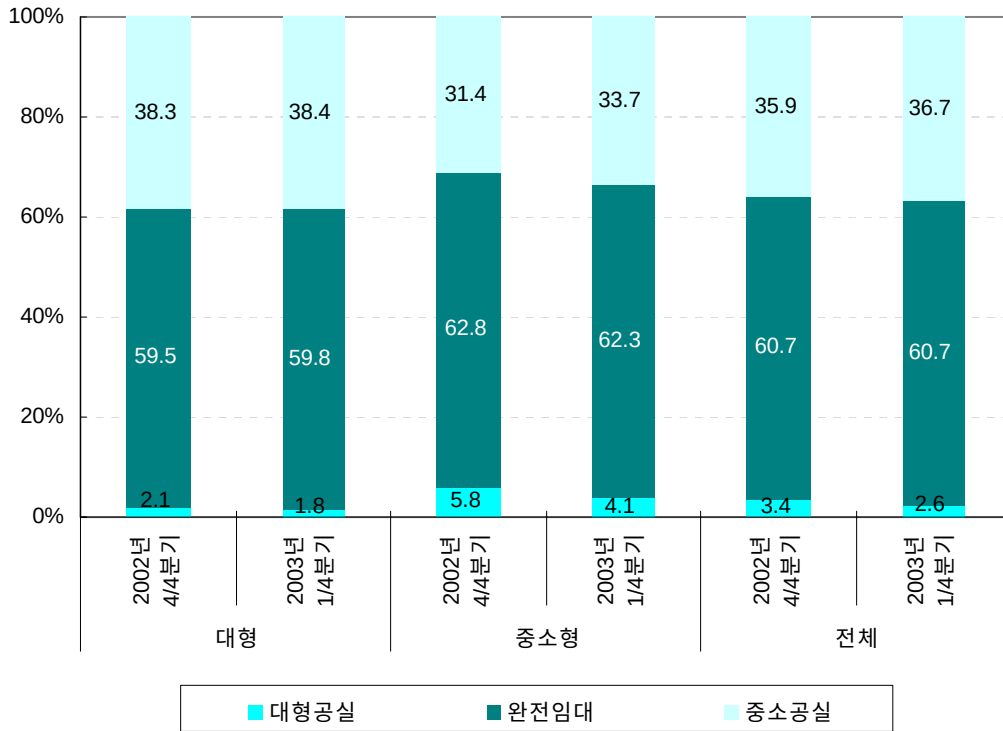
중소형 오피스빌딩의 공실률은 지난 2002년 1/4분기 이후 지속적으로 상승하고 있는 추세이지만 아직 공실률 수준이 3%대 이고, 대형 오피스빌딩보다 시장 경기에 대한 반응이 빠른 점, 공실에 대한 해소율도 높은 특징 등을 감안하면 현재의 공실률은 크게 우려할 수준은 아니다. 또한, 대형 오피스빌딩의 공실률은 신규 공급된 오피스 빌딩의 초대형 공실을 포함한 공실률로 실제 공실 수준(초대형 공실보유 오피스 빌딩 제외 시 공실률 1.6%)은 안정된 모습이라 할 수 있다.

한편, 지난 분기보다 대형공실 비중은 감소한 것으로 나타났다. 조사대상 중 대형 공실의 비중은 1.8%로 지난 분기 2.1%보다 소폭 감소하였다. 실제 면적으로는 대형오피스 기준 18개 동 3만 9천평에서 15개 동 2만 4천평 규모로 축소되었다. 완전임대상태(공실 없음)의 빌딩은 조사대상 중 59.8%로 지난 분기 완전임대 빌딩 비중인 59.5%와 유사하다. 중소공실(개별빌딩의 연면적 대비 20%미만의 공실) 역시 38.4%로 지난 분기 38.3%와 동일한 수준이다.



Office Market Trend

<서울지역 오피스 공실분포 변화>



임대시장의 불안 요소가 해소되지 않은 것을 반영하듯 2003년 1/4분기에는 공실률 하락이 임대료의 상승으로 이어지지 못하고 있는 것으로 보인다. 2003년 1/4분기 월세 임대료는 전분기 대비 0.4%상승에 그쳤고, 전세계약 기준의 임대료는 상승률 0.1%로 조사되었다.

2002년 들어 3/4분기까지 낮은 공실률과 임대료 상승추세를 보였던 임대시장은 2002년 4/4분기의 공실률 상승에도 불구하고 공실규모가 작은 빌딩 중심으로 임대료 상승세가 이어졌으나, 2003년 1/4분기에는 한 풀 꺾여 임대료 변동이 거의 없는 것으로 나타났다.

2003년 1/4분기의 어려운 경제여건에도 불구하고 임대시장 안정은 올 1~2월에 등록된 신설법인수가 6,349개에 이르고 상대적으로 부도업체수가 줄어 임대시장의 신규 수요와 기존업체의 수요가 지속된 것에 기인한 것으로 분석된다.

따라서, 향후 국내외 경제상황의 전개에 따라 안정된 임차인유치에 적극적인 마케팅 노력을 기해야 할 시기인 것으로 보인다.



Office Market Trend

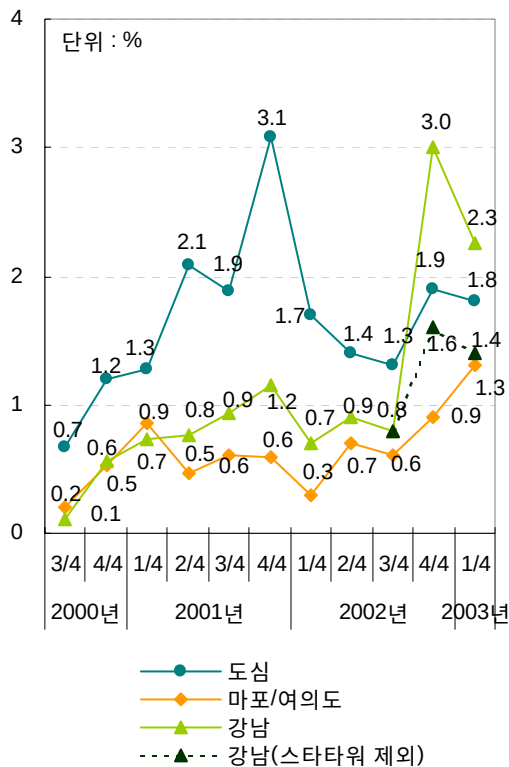
1) 공실률

“서울 강남 임대 원할, 도심 공실 장기화, 여의도 공실 증가”

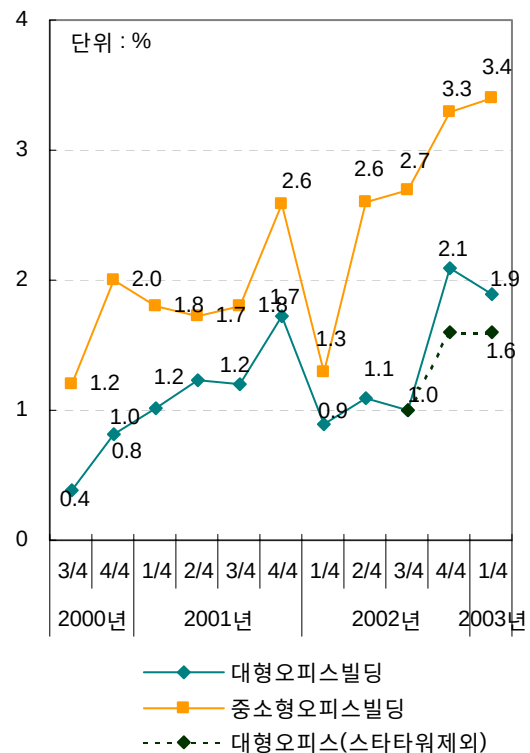
2003년 1/4분기 서울지역의 공실률은 2002년 4/4분기에 비하여 대형오피스 0.2%포인트 하락, 중소형 오피스 0.1%포인트 상승이라는 비교적 소폭의 변동을 보였으나 하부 시장 별로는 편차가 나타났다.

강남지역은 신규공실의 지속적 발생에도 불구하고 그 해소 또한 원활하여 공실률이 소폭 하락하였다. 2003년 1/4분기의 강남지역 공실률은 대형오피스 기준 2.3%로 지난 분기 일시적으로 3.0%까지 상승했던 데 비하면 0.7%포인트 하락했다. 이는 신규공급 오피스빌딩의 대형 공실 해소에 기인한 것으로 이를 제외한 공실률은 지난 분기 1.6%에서 이번 분기 1.4%로 0.2%포인트의 하락을 보였다.

<서울지역 오피스빌딩 공실률>



<하부 시장별 대형오피스 공실률 추이>



강남지역을 세분화하면, 테헤란로지역은 스타타워의 공실 영향이 크기 때문에 이를 제외한 지난 분기 공실률 2.0%에서 이번 2003년 1/4분기에는 1.6%로 0.4%포인트 하락했다. 강남대로는 2003년 1/4분기 공실률이 1.3%로, 일시적인 공실 증가를 보였던 지난 2002년 4/4분기 공실률 2.9%에서 1.6%로 하락해 다시 안정세로 돌아섰다. 서초/송파/양재지역의 2003년 1/4분기 공실률은 1.4%로, 지난 분기 0.9%의 공실률을 유지했던 것에 비해서는 0.5%포인트 상승했다.



Office Market Trend

강남에서 테헤란로, 강남대로를 제외한 지역인 서초/송파/양재지역의 중소형오피스 시장은 2002년 4/4분기(공실률 3.3%)부터 공실 증가세에서 회복되지 못하고 이번 2003년 1/4분기 공실률도 이와 유사한 3.4%를 나타냈다.

도심지역의 1/4분기 공실률은 1.8%로 지난 분기 공실률 1.9%에서 0.1%포인트만 하락했다. 그러나 종로의 대형오피스 공실률은 1.8%로 지난 2002년 4/4분기의 1.6%에서 0.2%포인트 상승했으며, 중구의 대형오피스 공실률은 1.9%로 지난 2002년 4/4분기 2.1%에서 0.2%포인트 하락했다. 이러한 도심의 세부 지역별 공실 변화 원인은 종로구는 중소공실의 증가, 중구는 대형공실의 감소에서 찾을 수 있다. 지난 분기 종로구의 조사대상 2.9%가 대형공실을 보유하고 있으나, 1/4분기에는 대형공실 보유빌딩은 없고 완전임대 상태의 빌딩이 59.6%에서 49.0%로 대폭 축소, 중소공실이 있는 빌딩은 지난 분기 37.5%에서 이번 분기 51.0%로 증가했다. 중구의 경우, 지난 분기 조사대상 오피스의 2.6%가 대형공실을 보유하고 있었으나 이번 분기에는 그 비중이 1.1%로 줄었을 뿐 또 다른 공실분포의 변화는 없는 것으로 나타났다.

<도심지역 공실분포 변화 세부지역별 비교>

(단위%)

구 분		대형공실	완전임대	중소공실	합계
종로 지역	2002년 4/4	2.9	59.6	37.5	100.0
	2003년 1/4	0.0	49.0	51.0	100.0
중구 지역	2002년 4/4	2.6	54.0	43.4	100.0
	2003년 1/4	1.1	53.2	45.7	100.0

마포여의도 지역의 임대시장의 대형오피스 공실률은 1.3%로 지난 분기 0.9%에서 0.4%포인트 상승해 IMF회복기였던 1999년 3/4분기(1.5%) 이래로 2002년 4/4분기까지 1%미만을 나타냈던 것과 비교하면 2년만에 최고치를 기록했다.

세부지역으로는 여의도의 공실 증가가 주원인이다. 최근 금융권의 통폐합 및 불황 조짐 속에 금융사옥의 자사사용 면적을 줄이면서 공실이 증가해 여의도 대형오피스의 공실률은 1.4%로 2002년 4/4분기의 1.0%에서 0.4%포인트, 중소형오피스 공실률은 지난 분기 0.5%에서 2003년 1/4분기 2.9%로 2.4%포인트나 상승하였다. 마포지역은 공실률이 0.9%로 지난 분기 0.8%에서 큰 변동이 없다.

공실 해소율에서도 강남권의 안정과 여의도지역의 불안정세가 나타났는데, 강남지역은 3분기 연속 공실 해소율이 85%수준을 유지하고 있어 임대시장이 활발히 움직이고 있는데 반해, 마포/여의도지역은 2002년 4/4분기까지 가장 높은 공실 해소율을 보였으나, 이번 2003년 1/4분기 조사에서는 80%로 소폭 하락하였다.

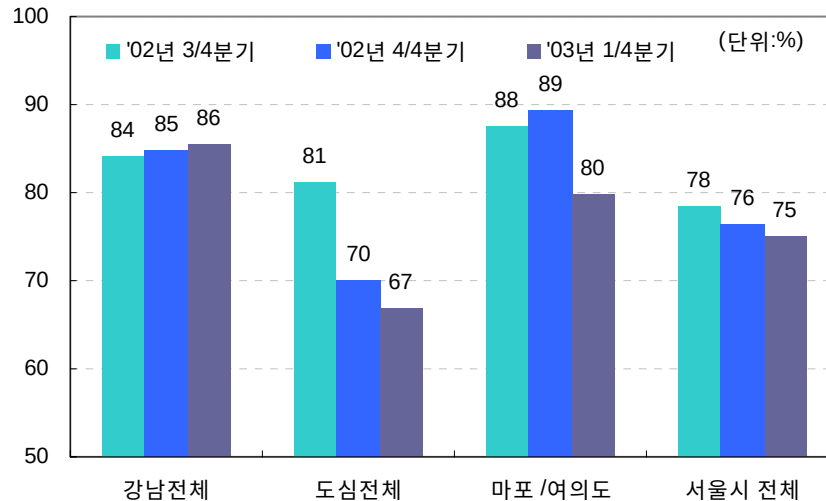
도심지역은 공실률 자체는 우려할 수준은 아니나 공실 해소율은 서울지역에서 가장 저조한 상태이다. 이번 분기의 도심지역 공실해소율은 67%로 지난 분기 70%보다도 3%포인트 하락하였고, 이는 중구지역을 중심으로 일부 오피스빌딩에서 공실이 장기간 발생하고 있기 때문으로 분석된다.

이러한 도심의 공실 장기화 현상 및 여의도지역의 공실증가, 강남의 신규 공급된 오피스빌딩의 임차활동까지 겹치면 경기 악화와 더불어 향후 임차인 유치는 쉽지 않을 것으로 보인다.



Office Market Trend

<지역별 공실해소율 변화>



* 공실해소율 = 해소 공실면적 / 전분기 공실면적

2) 임대료

“강남 임대료 상승, 공실해소율 반영한 중구지역은 소폭 하락”

2003년 1/4분기 서울지역 대형오피스의 임대료는 전세가 기준으로 전분기 대비 0.1% 상승, 월세는 0.4% 상승함으로써 지난 분기의 전세 0.8%, 월세 1.4% 상승폭보다 저조한 모습을 나타냈다.

지난 2002년 서울지역 중 1%미만의 공실률을 기록하며 임대료 상승을 주도한 지역 마포/여의도 지역은 2003년 1/4분기에 보증금 0.5%, 월세 0.8% 상승에 그쳐 지난 2002년 4/4분기 보증금, 월세 상승률이 1.2%, 3.2%에 비해 둔화된 모습을 보이고 있다. 이러한 임대료 상승 둔화는 여의도 지역의 공실률 상승에 기인한 것으로 보인다. 마포/여의도를 분리해서 임대료 변동을 살펴보면, 마포지역은 월세가 .9% 상승한 반면, 여의도는 0.5%상승에 그쳤다.

그러나, 여의도 지역이 공실률 상승에도 불구하고 소폭이지만 임대료 상승세를 이어갈 수 있었던 것은 공실 증가 시점이 2003년 이후에 발생한 것으로 장기화 되지 않았고, 공실해소 잠재력을 가진 지역이기 때문에 지속적인 임대료 상승여파가 남아있어 공실증가가 임대료 변동으로 연결되지 않았기 때문이다.

공실해소 둔화가 지속된 도심지역은 임대료의 소폭 하락을 보였다. 2003년 1/4분기 도심지역의 임대료는 보증금 1.0%, 월세 0.4% 감소를 나타냈다. 도심지역은 지난 2002년 4/4분기에도 보증금 0.2%, 월세 0.8% 상승으로 다른 지역에 비해 저조한 상승세를 보였고, 그 이후 공실률의 큰 변동이 없이 해소율은 더 저하되어 결국 임대료 하락을 맞게 되었다. 특히, 세부지역으로 보면 공실해소율이 양호한(82.3%) 종로구는 월세가 1.1% 상승했지만 공실해소율 저조한(60.2%) 중구지역에서 월세가 1.2% 하락한 것으로 나타났다.

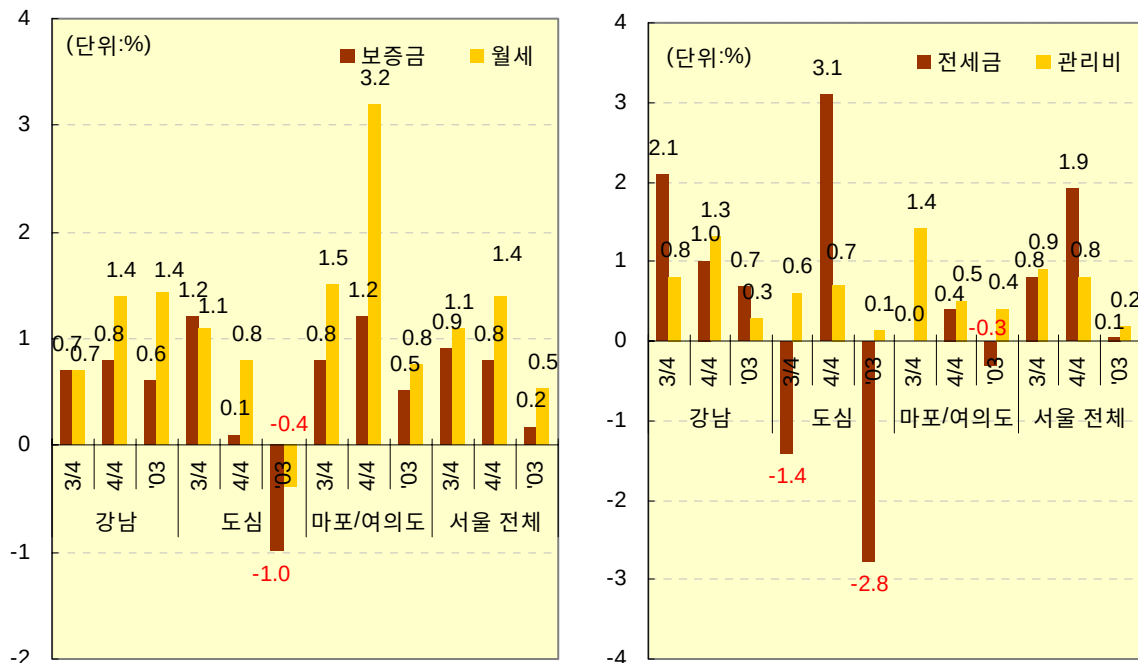


Office Market Trend

강남지역은 도심이나 여의도의 임대 불황 조짐에 큰 영향을 받지 않고, 임대료 상승세를 이어갔다. 2003년 1/4분기 강남지역 전세가는 전분기 대비 0.7% 상승을 보였고, 월세도 1.4% 상승했다. 세부지역 별로는 테헤란로는 전세 변동이 없는 반면 월세가 1.4% 상승해 월세위주의 변동을 보였고, 강남대로는 전세가가 1.6%의 상승을 보인 반면 월세 변동은 0.5%에 그쳤다.

관리비는 서울전체 0.2% 상승했으며, 지역별로는 강남지역이 0.3%, 도심지역은 0.1%, 마포/여의도지역은 0.4%가 상승했다.

<하부시장별 대형오피스 임대료 변동을>



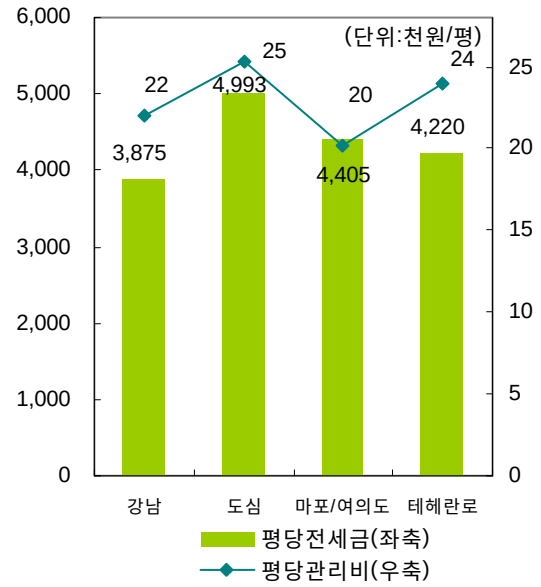
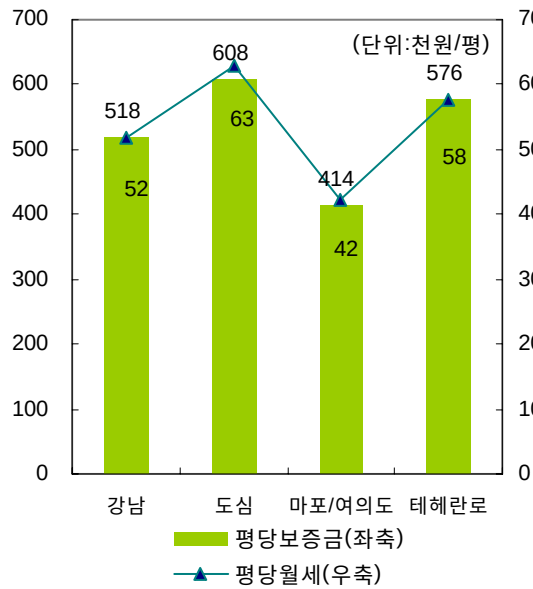
서울지역의 대형오피스 빌딩의 평균 임대료는 2003년 1/4분기 기준으로 전세계약시 388만 9천원/평, 보증부 월세의 경우 보증금 52만 3천원/평, 월세 5만 4천원/평, 관리비 2만 2천원/평 수준이다. 중소형 오피스의 경우에는 전세금 285만 1천원/평, 보증금 39만 7천원/평, 월세 3만 6천원/평, 관리비 1만 5천원/평으로 조사되었다.

도심지역의 대형오피스 월세계약시 보증금은 60만 8천원/평, 월세 6만 3천원/평이며 관리비는 2만 5천원/평이며, 강남지역의 대형오피스 전세계약시 387만 4천원/평, 월세계약시 보증금 51만 8천원/평, 월세 5만 2천원/평, 관리비 2만 2천원을 받고 있다. 마포/여의도지역은 월세계약시 보증금 41만 4천원/평, 월세 4만 2천원, 관리비 2만원 수준이다.



Office Market Trend

<하부시장별 대형오피스 평균 임대료 및 관리비 수준>



곽윤희 과장(uni4159@R2Korea.co.kr)