



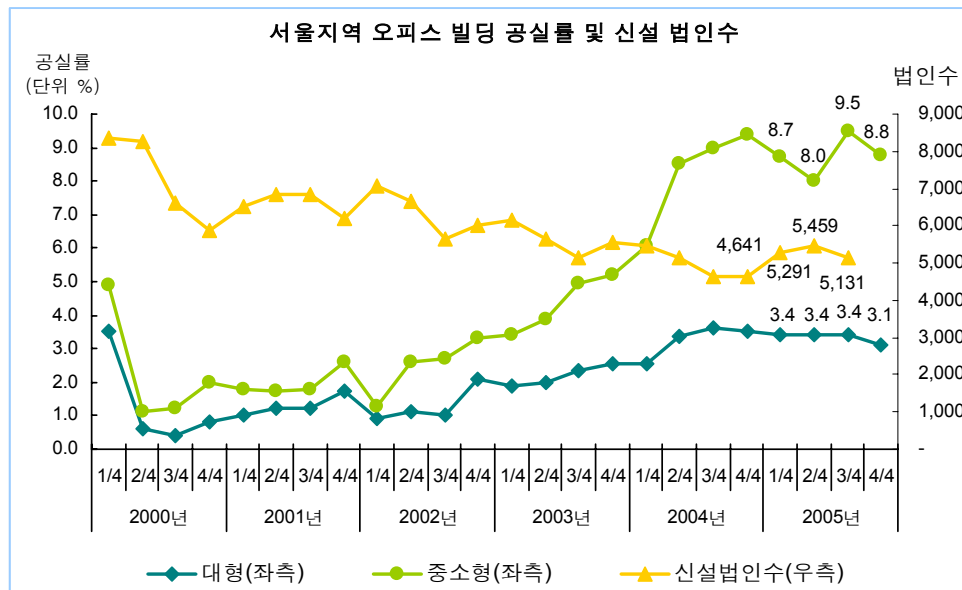
Office Market Trend

2005년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

알투코리아부동산투자자문(주)는 2005년 4/4분기 서울에 위치한 총 1,185개 동의 업무용 오피스 빌딩의 공실률 및 임대료를 조사하였다. 주요 조사 항목은 공실면적, 임대료, 관리비, 주계약형태, 월세 전환율 등 임대시장 관련 사항이었다. 이중 대형오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상)은 794개 동이고, 중소형오피스빌딩은 391개 동이다.

“도심, 강남 대형 오피스빌딩 공실률 2%대 진입”

2002년 이후 경기침체로 서서히 고개를 들기 시작한 서울시 오피스빌딩 공실률이 최근 소비증가와 주가상승 등 경기가 점차 개선될 조짐을 보이면서 공실률이 점차 하락하고 있는 것으로 조사됐다. 서울시 대형 오피스빌딩 공실률 조사결과 2005년 4/4분기 현재 3.1%로 지난 3/4분기 3.4%보다 0.3%p 하락한 것으로 조사됐으며, 중소형 오피스빌딩(10층 미만 또는 연면적 10,000㎡ 미만) 역시 지난 3/4분기 9.5%에 비해 0.7%p하락해 8.8%의 공실률을 보였다.

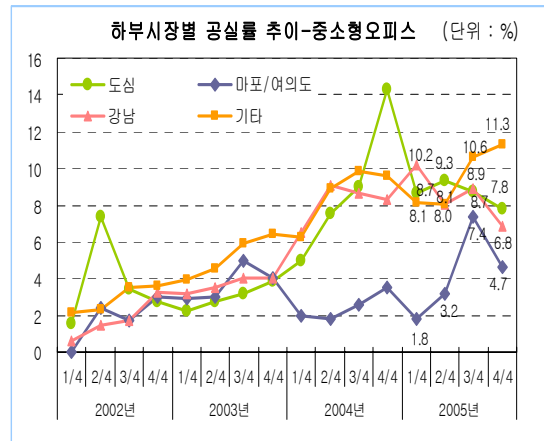
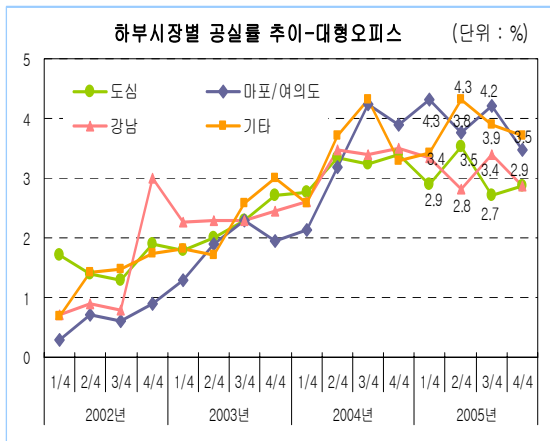


하부시장별 대형 오피스빌딩의 2005년 4/4분기 현재 공실률 조사결과를 보면 도심지역을 제외한 강남, 마포/여의도, 기타지역 모두 공실률이 하락하면서 서울시 오피스빌딩 공실률이 안정세로 접어들 조짐을 보이고 있는 것으로 조사됐다. 도심지역 대형오피스빌딩의 경우는 2.9%로 전분기 2.7%보다 0.2%p증가했지만 두 분기 연속 2%대의 공실률을 보이며 안정세를 이어갔으며, 강남지역은 대형 오피스빌딩 공실률이 전분기 3.4%에서 0.5%p 감소해 2.9%의 공실률을 나타냈다. 강남지역은 특히 초대형 빌딩인 스타타워의 공실이 2005년 3/4분기 13,500평에서 2005년 4/4분기 현재 6,400평으로 현격히 줄면서 뚜렷한 임대시장 안정세를 유지하고 있다. 다른 지역에 비해 높은 공실률 수준을 보였던



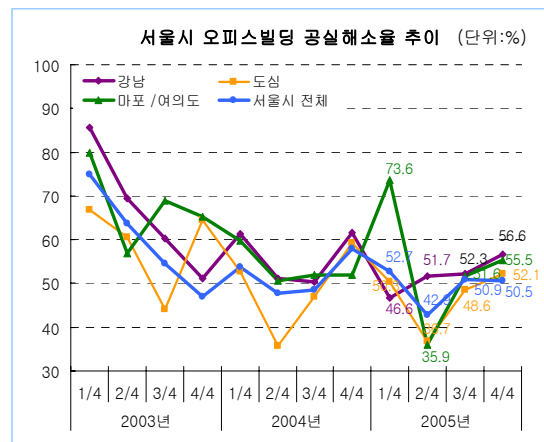
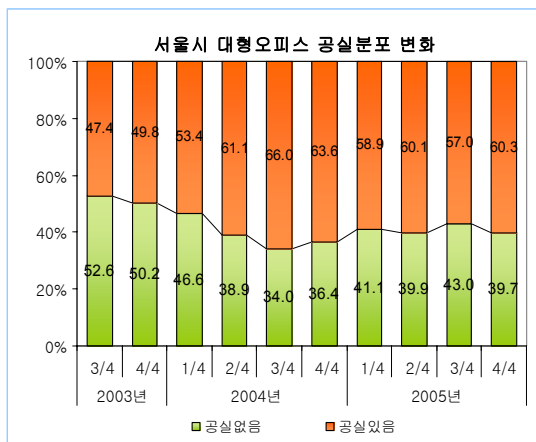
Office Market Trend

마포/여의도지역도 공실률이 3.5%로 전분기 4.2%에 비해 무려 0.7%p나 하락하면서 공실률이 크게 개선된 것으로 나타났으며, 기타지역 역시 전분기 3.9%에서 0.2%p하락해 3.7%의 공실률 수준을 보였다. 마포/여의도지역의 공실률 하락은 굿모닝신한타워, 동양증권빌딩 등 기존의 증권사 건물들의 대형 공실이 큰 폭으로 감소했기 때문인 것으로 파악된다.



서울시 중소형 오피스빌딩도 기타지역을 제외한 전 지역에서 공실률이 하락한 것으로 나타났다. 도심 지역의 중소형 오피스빌딩 공실률은 7.8%로 전분기 8.7%에 비해 0.9%p하락한 것으로 조사됐고, 강남 지역은 6.8%로 전분기 8.9%에 비해 무려 2.1%p하락한 것으로 나타났으며, 마포/여의도지역도 4.7%로 전분기 7.4%에 비해 2.7%p하락한 것으로 나타났다. 그러나 기타지역은 11.3%로 전분기 10.6%에 비해 0.7%p증가한 것으로 나타났다.

“서울시 오피스 주요권역, 공실해소율 두 분기 연속 상승”





Office Market Trend

강남, 도심, 마포/여의도지역의 공실해소율 (해소된 공실 면적 / 지난 분기 공실 면적)을 보면 지난 3/4분기에 이어 4/4분기 현재 두 분기 연속 공실해소율이 상승하면서 서울시 오피스빌딩의 임대상황이 점차 개선되고 있는 것으로 나타났다. 강남지역의 공실해소율은 56.6%로 전분기 52.3%에 비해 4.3%p 상승한 것으로 나타났으며, 세 분기 연속 서울시 오피스빌딩의 주요권역 중 가장 높은 공실해소율을 보이고 있어 최근 강남지역의 높은 오피스 수요를 실감케 하고 있다. 도심지역 공실해소율은 52.1%로 전분기 48.6%에 비해 3.5%p상승한 것으로 나타났으며, 마포/여의도지역은 55.5%로 지난 분기 51.6%에 비해 3.9%p상승한 것으로 조사됐다.

서울시 하부시장의 대형 오피스빌딩 평균임대료를 살펴보면 강남지역은 보증금 59만 1천원에 월세 5만 6천원수준이고, 도심지역은 보증금 63만 1천원에 월세 6만 4천원 수준이며, 마포/여의도지역은 보증금41만 4천원에 월세 4만 1천원 수준으로 전분기에 비해 큰 변동 없이 포함세를 유지하고 있는 것으로 나타났다. 테헤란로는 보증금 66만 1천원에 월세 6만 5천원 수준으로, 우리나라에서 임대료가 가장 높은 중구 보증금 64만 1천원에 월세 6만 6천원과 거의 동등한 임대료 수준을 보이고 있어, 임대료 증가율이 높은 테헤란로가 중구의 임대료수준을 넘어설 시기도 멀지 않은 것으로 보인다.

서울시 대형 오피스빌딩의 전체 평균임대료를 보면 보증금 55만 3천원에 월세 5만 4천원, 관리비 2만 4천원 수준으로 나타났다.

<2005년 4/4분기 서울시 대형오피스빌딩 평균임대료>

(단위:천원/평)

	보증금	월세	전세	관리비
강남	591	56	4,147	24
도심	631	64	4,841	27
마포/여의도	414	41	4,460	22
테헤란로	661	65	4,761	27
서울 전체	553	54	4,022	24

알투코리아부동산투자자문(주) Market Analysis Team

유 덕현 과장 (ryudh@R2Korea.co.kr)