



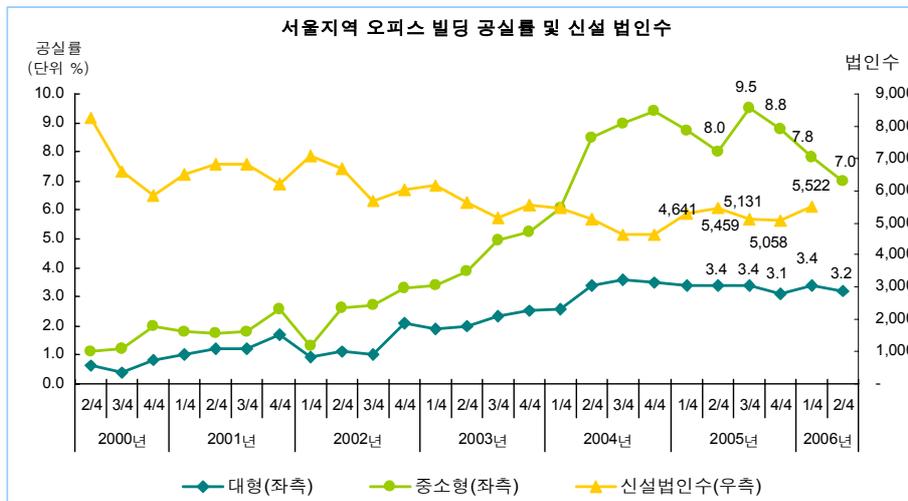
# Office Market Trend

## 2006년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

알투코리아부동산투자자문(주)는 2006년 2/4분기 서울에 위치한 총 1,222개 동의 업무용 오피스 빌딩의 공실률 및 임대료를 조사하였다. 주요 조사 항목은 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등 임대시장 관련 사항이었다. 이중 대형오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상)은 827개 동이고, 중소형오피스빌딩은 395개 동이다.

**“ 마포/여의도지역 대형 오피스빌딩 공실률 2.3%, 3대권역 중 가장 낮아 ”**  
**“ 중소형 오피스빌딩 공실률, 3분기 연속 하락세 이어져 ”**

서울시 오피스의 공실률은 대형오피스에서는 약간의 하락세를 보였고 중소형오피스에서는 2004년 2/4분기 이후로 가장 낮은 공실률을 보였다. 서울시 대형 오피스빌딩 공실률 조사결과 2006년 2/4분기 현재 3.2%로 지난 1/4분기 3.4%보다 0.2%p 하락한 것으로 조사됐으며, 중소형 오피스빌딩(10층 미만 또는 연면적 10,000㎡ 미만)은 지난 1/4분기 7.8%에 비해 0.8%p 하락한 7.0%의 공실률을 보였다. 중소형 오피스 빌딩의 공실률이 꾸준히 감소하면서 중소형과 대형오피스의 공실률 격차 또한 3.8%p로 1년 전 2005년 2분기(6.1%p)보다 2.3%p 감소하였다.

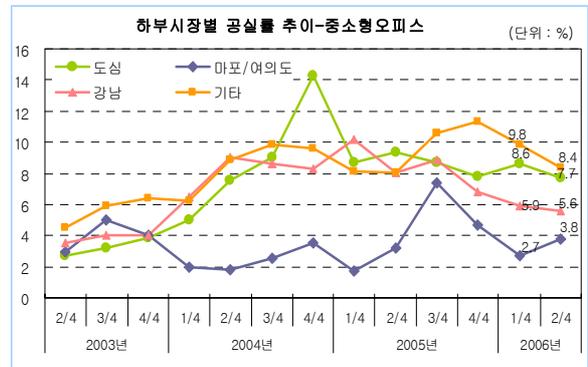
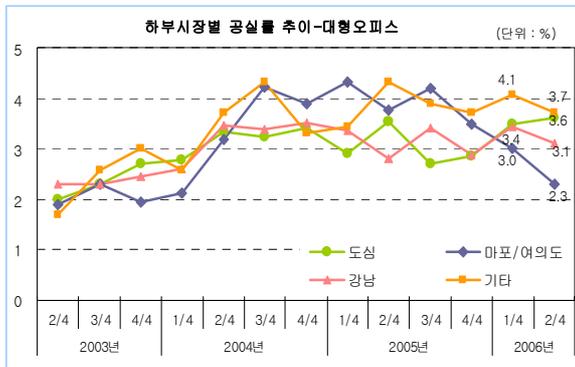


하부시장별 대형 오피스빌딩의 2006년 2/4분기 현재 공실률 조사결과를 보면 도심 지역을 제외한 강남, 마포/여의도, 기타지역 모두 공실률이 하락하면서 서울시 오피스빌딩 공실률이 다소 하락한 것으로 조사되었다. 도심지역 대형 오피스 빌딩의 경우는 3.6%로 전분기 3.5%보다 0.1%p 증가하여 주요권역 중 유일하게 공실률이 증가하였으며, 강남지역은 대형 오피스빌딩 공실률이 전분기 3.4%에서 0.3%p 하락하여 3.1%의 공실률을 나타냈다.



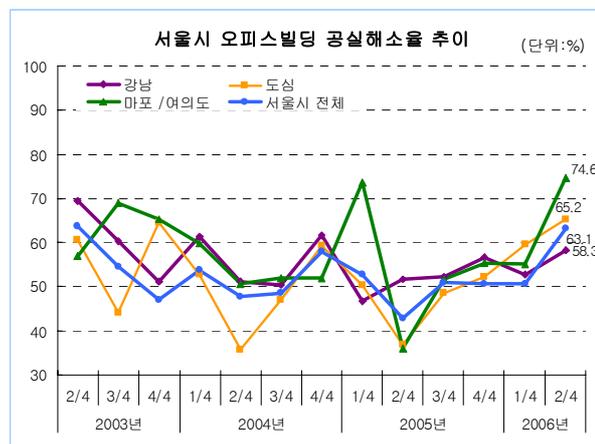
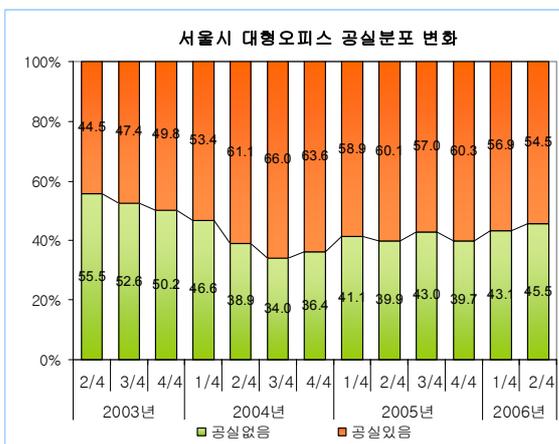
# Office Market Trend

2005년 다른 지역에 비해 높은 공실률 수준을 보였던 마포/여의도 지역은 작년 하반기부터 공실률이 꾸준히 하락하여 전분기 3.0%에 비해 0.7%p나 하락한 2.3%로 조사되어 서울시 3대 권역 중 가장 낮은 공실률 수치를 기록하였다. 기타지역은 전분기 4.1%에서 0.4%p 하락해 3.7%의 공실률 수준을 보였다. 금융권의 M&A 등으로 인하여 2004년 1/4분기부터 공실이 증가한 마포/여의도 지역은 생명보험사들이 대형으로 임차 계약을 맺으며 공실이 줄어 다른 권역보다 낮은 공실률을 보이고 있다. 대표적으로 2,000여 평의 대형 공실이 있던 Y증권빌딩의 경우 S생명이 1,600여 평을 임차하였고, 1,700여 평의 대형 공실이 있던 D증권빌딩의 경우 D생명과, D투신운용이 각각 300평, 600평씩 임차하여 공실률이 낮아졌다. 이밖에도 S증권 빌딩, H증권 빌딩도 장기간 지속된 공실이 해소되면서 마포/여의도 권역의 공실률 하락에 일조하였다.



마포/여의도 권역의 대형 오피스 빌딩 공실률이 대폭 하락한 것에 반해 중소형 오피스빌딩의 공실률은 전분기 2.7%에서 3.8%로 서울시 하부시장들 가운데 유일하게 상승 (1.1%p) 한 것으로 조사되었다. 도심지역의 중소형 오피스빌딩 공실률은 7.7%로 전분기 8.6%에 비해 0.9%p 하락한 것으로 조사되었고, 강남지역은 5.6%로 전분기 5.9%에 비해 0.3%p 하락한 것으로 나타났으며, 기타지역은 8.4%로 전분기 9.8%에 비해 1.4%p 감소한 것으로 나타났다.

## “ 도심지역, 대형 신규 공실 증가해 ”





# Office Market Trend

서울시 전체의 공실해소율 (해소된 공실면적 / 지난 분기 공실면적)을 보면 63.1%로 전분기 50.7%에 비하여 12.4%p 상승하여 임대상황이 개선되고 있는 것으로 나타났다. 강남지역의 공실해소율은 58.3%로 전분기 52.6%에 비해 5.7%p 상승한 것으로 나타났으며, 도심지역 공실해소율은 65.2%로 전분기 59.4%에 비해 5.8%p 상승하며 적체된 공실이 해소된 것으로 나타났다. 그러나 중구 남대문로의 D센터 6,000여평, 무교동 S센터 3,600여평 등 대형 오피스빌딩의 신규 공실이 증가하면서 공실률은 다소 높아졌다. 마포/여의도지역은 74.6%로 전분기 55.1%에 비해 19.5%p 상승하여 가장 높은 공실 해소율을 보여주었다.

서울시 하부시장의 대형 오피스빌딩 평균임대료를 살펴보면 강남지역은 보증금 62만 8천원에 월세 5만 7천원수준이고, 도심지역은 보증금 63만 9천원에 월세 6만 5천원 수준이며, 마포/여의도지역은 보증금 42만 1천원에 월세 4만 2천원 수준을 보여서 강남, 마포/여의도지역에서 전분기보다 평균임대료가 약간 상승하였다. 서울시 대형 오피스빌딩의 전체 평균임대료를 보면 보증금 57만 1천원에 월세 5만 5천원, 관리비 2만 4천원 수준으로 나타났다.

<2006년 2/4분기 서울시 대형오피스빌딩 평균임대료>

(단위:천원/평)

	보증금	월세	전세	관리비
강남	628	57	4,271	24
도심	639	65	4,694	28
마포/여의도	421	42	4,438	22
테헤란로	684	67	4,750	27
서울 전체	571	55	4,106	24

알투코리아부동산투자자문(주) Market Analysis Team

박 선 영 (psy31343@R2Korea.co.kr)

