



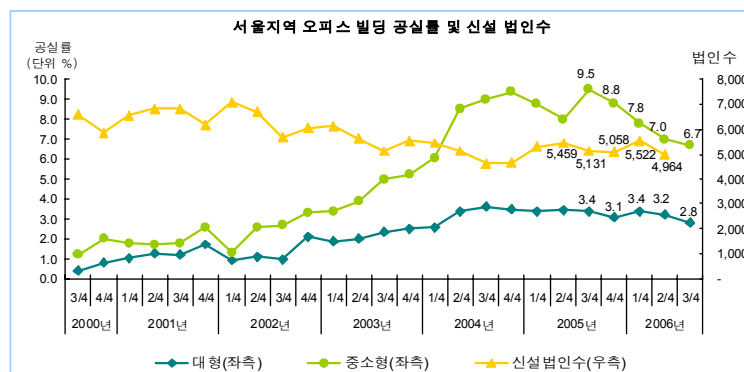
Office Market Trend

2006년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

알투코리아부동산투자자문(주)는 2006년 3/4분기 서울에 위치한 총 1,312개 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 900개 동이고, 중소형오피스빌딩은 412개 동이다.

“ 대형 오피스빌딩 공실률, 2년 6개월 만에 첫 2%대 진입 ”

서울시 대형오피스빌딩 공실률이 2004년 1/4분기 이후 처음으로 2%대에 진입한 것으로 조사됐다. 서울시 대형오피스빌딩 공실률 조사결과 2006년 3/4분기 현재 2.8%로 지난 2/4분기 3.2%보다 0.4%p 하락한 것으로 조사됐으며, 중소형 오피스빌딩(10층 미만 또는 연면적 10,000㎡ 미만)은 4분기 연속하락세를 이어가며 지난 2/4분기 7.0%에 비해 0.3%p하락해 6.7%의 공실률을 보였다. 중소형 오피스 빌딩의 공실률이 꾸준히 감소하면서 대형과 중소형오피스의 공실률 격차 또한 3.9%p로 1년전 2005년 3/4분기(6.1%p)보다 2.2%p감소하였다.

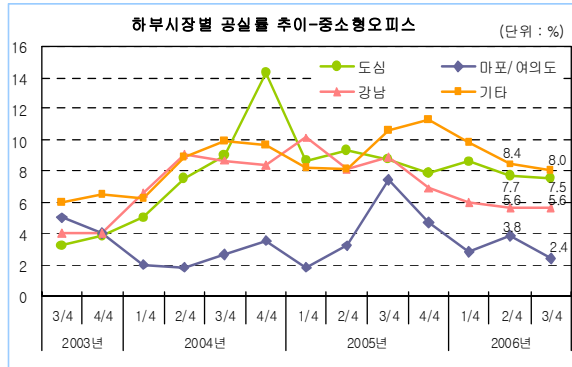
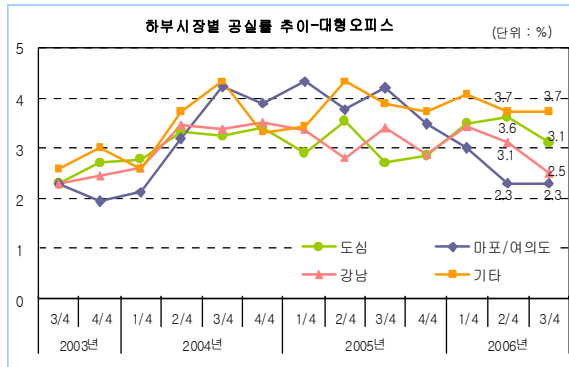


하부시장별 대형 오피스빌딩의 2006년 3/4분기 현재 공실률 조사결과를 보면 도심지역이 3.1%로 지난 2/4분기 3.6%에 비해 0.5%p나 하락한 것으로 조사되었으며, 강남지역 또한 2.5%로 지난 2/4분기 3.1%에 비해 0.6%p나 하락한 것으로 나타났다. 마포/여의도지역과 기타지역은 2006년 3/4분기 현재 각각 2.3%와 3.7%로 보합세를 보였다.

강남과 도심지역은 각각 테헤란로와 중구의 공실률이 크게 하락하여 뚜렷한 공실률 하락세를 보인 것으로 조사되었다. 테헤란로는 해성빌딩, GS타워, 스타타워, 유니온스빌딩, 단월드 등 주로 A급 빌딩의 대형공실 해소가 공실률 하락의 주된 영향인 것으로 파악되었다. 테헤란로의 A급 오피스빌딩의 공실률은 지난 2/4분기 3.9%에서 0.8%p나 하락해 3.1%로 조사됐다. 중구지역 역시 서울상공회의소, 중앙일보 빌딩, 한화빌딩, 서울CITY타워, 신동아화재빌딩 등 주로 A급 빌딩의 대형공실 해소가 공실률 하락의 주된 영향이었다. 중구의 A급 오피스빌딩의 공실률은 지난 3/4분기 4.3%에서 무려 1%p나 하락해 3.3%로 조사됐다.



Office Market Trend



서울시 하부시장별 대형 오피스빌딩의 공실률이 전반적인 하락세를 보인 가운데 중소형 오피스빌딩 또한 공실률이 하락한 것으로 나타났다. 도심지역의 중소형 오피스빌딩 공실률은 지난 2/4분기 7.7%에서 0.2%p하락해 3/4분기 현재 7.5%조사되었으며, 강남지역의 공실률은 5.6%로 전분기와 동일한 보험세를 유지하였다. 마포/여의도지역의 중소형 오피스빌딩 공실률은 지난 2/4분기 3.8%에서 무려 1.4%p나 하락해 2.4%로 조사되었으며, 기타지역 또한 지난 2/4분기 8.4%에서 0.4%p하락해 8.0%로 나타났다.

최근의 공실률 하락세는 IMF이후 상업부지에 한동안 수익성이 좋았던 주상복합에 대한 공급 붐(Boom)이 일면서 오피스는 상대적으로 저조한 공급을 보였던 것에 반해, 수요측면에서는 2004년 하반기 이후 대기업 및 중견기업들이 사무실을 통합 및 확장/이전하는 등 오피스 수요가 증가했기 때문인 것으로 판단된다.

최근 사무실 통합 및 확장/이전에 대한 실례로 KTF는 테헤란로 KTF타워 및 서초동, 역삼동에 분산되어 있던 부서들을 롯데캐슬프라자로 집결시켰으며, 동부금융그룹은 동부화재, 동부생명, 동부투신운용의 자산운용부분만을 떼어내 여의도 동부증권빌딩으로, 대우조선해양은 부지 협소로 인근 건물에 나가 있던 전략기획 부서를 대우조선해양사옥(구 LG화재다동빌딩)으로, 하나금융그룹은 하나증권, 하나은행, 대한투자증권을 하나금융프라자로, 야후 코리아는 4개 건물에 분산되어 있던 조직을 JS타워로 통합하면서 계열사간/부서간 시너지효과를 기대하고 있다.

그리고 대기업 및 중견기업의 사무실 통합 및 확장/이전은 한번에 넓은 업무공간을 필요로 하기 때문에 상대적으로 A급 오피스빌딩에 대한 임대수요를 증가시키고 있는 것으로 판단된다. 그러나 현재와 같은 낮은 공실률 상황에서 사무실 통합 및 확장/이전을 위해 한번에 넓은 업무공간을 임차한다는 것이 쉽지 않기 때문에 대기업의 경우 사옥을 신축하는 사례도 늘고 있다. 그러한 대표적인 예가 현대차그룹의 양재동사옥, 삼성그룹의 서초동사옥, LG전자의 양재동 서초R&D캠퍼스 등이다.

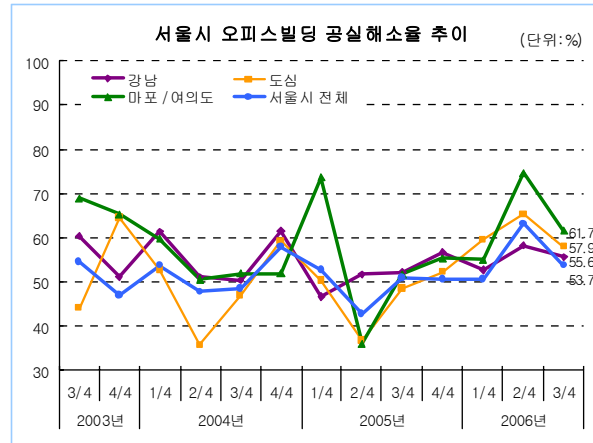
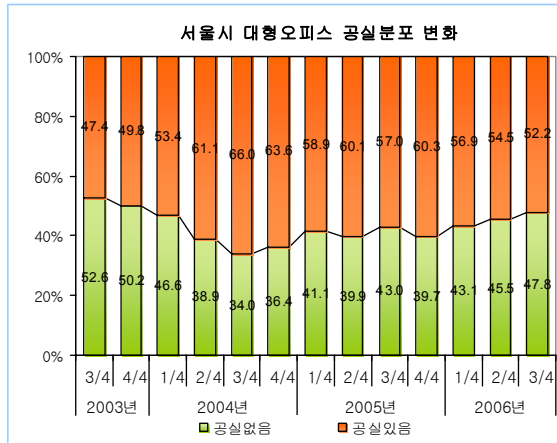
“ 2%대 안정적인 공실률, 장기적으로 지속되기는 어려울 것으로 판단돼 ”

그러나 서울시 오피스 신축조사결과 2006년 하반기부터 2007년까지 오피스 공급이 대폭 증가할 것으로 조사돼 현재의 낮은 공실률 안정세가 장기화되기는 어려울 것으로 판단된다. 2006년 하반기부터 2007년까지 신규 공급될 오피스면적은 약 444천평으로 이는 같은 기간인 2005년부터 2006년 상반기에



Office Market Trend

공급된 약 192천평의 2.3배에 달하는 규모이다. 또한 장기적인 측면에서 보면 서울에서 인접한 판교, 구로디지털단지 등에 대형오피스 및 아파트형공장 단지가 계획되고 있는 상황에서 공공기관 이전 또한 계획되고 있어, 향후 서울시 오피스공실률이 현재와 같은 2%대의 안정세를 이어가기는 어려울 것으로 판단된다.



서울시 전체의 공실해소율 (해소된 공실면적 / 지난 분기 공실면적)을 보면 3/4분기 현재 53.7%로 지난 2/4분기 63.1%에 비하여 9.4%p 하락한 것으로 나타났다. 이렇듯 공실해소율이 큰 폭으로 하락했음에도 불구하고 서울시 오피스빌딩 공실률이 하락한 이유는 그만큼 신규 공실이 적게 발생함을 뜻한다.

서울시 하부시장의 대형 오피스빌딩 평균임대료를 살펴보면 강남지역은 보증금 62만 2천원에 월세 5만 7천원수준이고, 도심지역은 보증금 64만 1천원에 월세 6만 6천원 수준이며, 마포/여의도지역은 보증금 42만 5천원에 월세 4만 3천원 수준을 보였다. 서울시 대형 오피스빌딩의 전체 평균임대료를 보면 3/4분기 현재 보증금 57만원에 월세 5만 6천원, 관리비 2만 5천원 수준으로 지난 2/4분기 57만 1천원에 월세 5만 5천원, 관리비 2만 4천원 수준에서 소폭 상승한 것으로 나타났다.

<2006년 3/4분기 서울시 대형오피스빌딩 평균임대료>

단위:천원/평)

	보증금	월세	전세	관리비
강남	622	57	4,327	24
도심	641	66	4,712	28
마포/여의도	425	43	4,553	22
테헤란로	692	67	4,857	27
서울 전체	570	56	4,170	25

알투코리아부동산투자자문(주) Market Analysis Team

유 덕현 과장 (ryudh@R2Korea.co.kr)