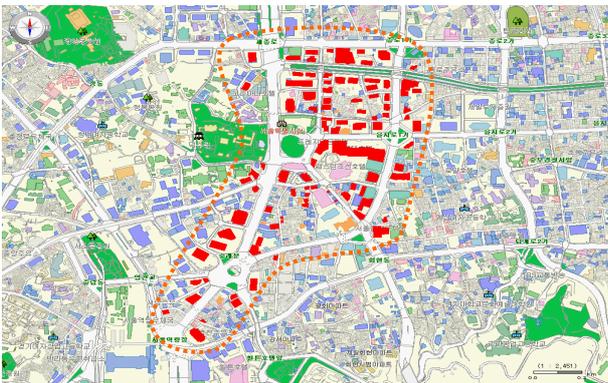




Office Market Trend

중구 주요지역과 테헤란로의 오피스임대시장 비교분석

알투코리아부동산투자자문(주)는 서울시 오피스시장을 대표하는 중구 주요지역(태평로&남대문로일대)과 테헤란로지역의 오피스시장을 비교분석하였다. 본 분석에서는 2001년 1/4분기부터 2005년 4/4분기까지의 중구 주요지역 105개 동, 테헤란로 126개 동의 오피스빌딩에 대한 시계열자료와 특성자료를 활용하였다.



[태평로&남대문로일대 대형 오피스빌딩]



[테헤란로 대형 오피스빌딩]

“ 공시지가대비 연임대료, 테헤란로보다 중구 주요지역이 더 높아”

도심권과 강남권의 대표적인 오피스밀집지역인 태평로&남대문로일대와 테헤란로의 대형 오피스빌딩 (10층 이상 또는 3,000평 이상)의 지리적 분포를 살펴보면 테헤란로는 대로를 따라 길게 형성되어 있는 반면, 태평로&남대문로일대는 시청을 중심으로 불규칙한 밀집형태를 보이고 있다.

[중구 주요지역과 테헤란로의 대형 오피스빌딩 평당월세분포]

구분	7만원이상	6만원이상 ~7만원미만	5만원이상 ~6만원미만	5만원미만
테헤란로	10.7%	33.9%	35.7%	19.6%
태평로 &남대문로일대	25.0%	26.6%	23.4%	25.0%

주) 2005년 4/4분기, 빌딩 수 기준

[중구 주요지역과 테헤란로의 평당공시지가 분포]

구분	7천만원이상	5천만원이상 ~7천만원미만	3천만원이상 ~5천만원미만	3천만원미만
테헤란로	0.8%	71.4%	25.4%	3.2%
태평로 &남대문로일대	14.9%	34.5%	34.5%	16.1%

주) 2005년 1월, 빌딩 수 기준



Office Market Trend

이러한 분포상의 특성은 두 지역의 월세 및 공시지가 분포에도 영향을 미치고 있는 것으로 판단된다. 중구 주요지역과 테헤란로의 대형 오피스빌딩 월세 및 공시지가분포를 살펴보면 테헤란로는 평당 월세 5만원 이상 ~ 7만원 미만, 평당 공시지가 5천만원 이상 ~ 7천만원 미만에 약 70%정도가 밀집되어 있는 반면, 태평로&남대문로일대는 평당 월세와 공시지가의 분포가 테헤란로에 비해 다양하게 분포되어 있다.

[중구 주요지역과 테헤란로의 대형 오피스빌딩 특성1]

구분	건축년도	연면적	주차대수	승강기대수	전철역과의 거리 ¹⁾
단위	년도	평	평(대당 면적)	평(대당 면적)	분
테헤란로	1996	7,570	42	1,348	4.5
태평로&남대문로일대	1986	6,560	46	1,493	4.6

1) 전철역과의 거리: 오피스빌딩부터 전철역까지의 도보 소요시간

[중구 주요지역과 테헤란로의 대형 오피스빌딩 특성2]

구분	전용률	공시지가 ¹⁾	월임대료 ²⁾	전용면적당 월임대료 ³⁾	공시지가대비 연임대료 ⁴⁾
단위	%	만원	원	원	%
테헤란로	53.5	5,462	65,000	121,495	1.43
태평로&남대문로일대	63.0	5,850	73,000	115,873	1.50

1) 공시지가: 2005년 1월 가격

2) 월임대료: 2005년 4/4분기 평당월세

3) 전용면적당 월임대료 = 평당월세/전용률 4) 공시지가대비 연임대료 = {(평당월세 * 12)/평당공시지가}*100

중구 주요지역과 테헤란로의 대형 오피스빌딩 특성1을 보면 테헤란로와 태평로&남대문로일대의 대형 오피스빌딩의 평균건축시기는 테헤란로가 1996년, 태평로&남대문로일대가 1986년으로 두 지역의 평균 건축년수가 약 10년 정도의 격차를 보이고 있으며, 연면적은 테헤란로가 7,570평, 태평로&남대문로일대가 6,560평으로 테헤란로에 위치한 대형 오피스빌딩이 태평로&남대문로일대보다 평균 약 1,000평 정도 더 큰 것으로 나타났다. 전철역과의 거리는 두 지역 모두 도보로 평균 약 4분 30초 정도의 거리에 위치해 있지만 태평로&남대문로일대는 1, 2, 4호선 등과 인접한 반면 테헤란로는 2호선과 분당선 정도에 국한되어 있기 때문에 접근성 면에서 태평로&남대문로일대가 테헤란로보다 우월하다고 볼 수 있다. 오피스빌딩 시설측면에서 보면 승강기 1대당 건물면적은 테헤란로가 1,348평, 태평로&남대문로일대는 1,493평으로 테헤란로에 신축건물이 더 많은 만큼 승강기시설 또한 더 잘 갖춰져 있는 것으로 나타났다. 주차대수는 테헤란로가 42평당 1대, 태평로&남대문로일대가 46평당 1대로 주차시설 또한 테헤란로가 태평로&남대문로일대보다 잘 갖춰져 있는 것으로 나타났다.

그러나 테헤란로에 위치한 대형 오피스빌딩은 주요시설이 잘 갖춰져 있는 만큼 공용면적비중이 태평로&남대문로일대보다 상대적으로 높기 때문에 전용률은 태평로&남대문로일대보다 낮은 것으로 나타났다. 테헤란로에 위치한 대형 오피스빌딩의 전용률은 53.5%, 태평로&남대문로일대는 63.0%로 태평로&남대문로일대의 전용률이 테헤란로에 비해 약 9.5%p정도 더 높은 것으로 나타났다. 오피스빌딩



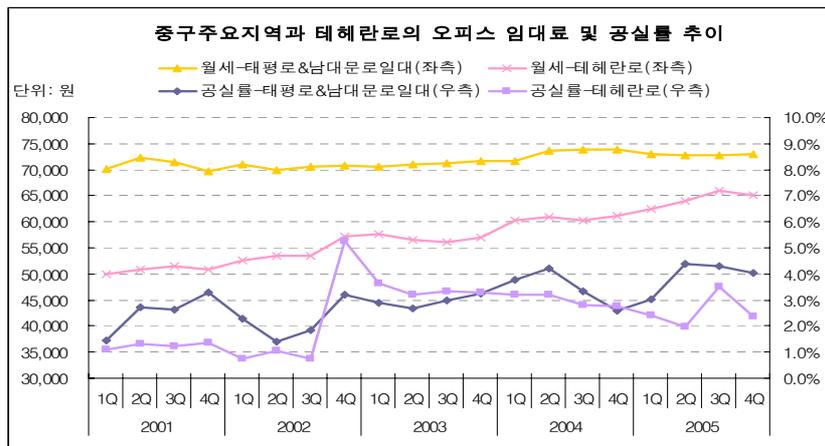
Office Market Trend

임대료결정모형인 R2-ORP모델의 회귀분석결과 오피스빌딩의 전용률은 임대료에 대해 (+)상관관계의 유의한 값을 보이고 있어 태평로&남대문로일대 대형 오피스빌딩의 높은 전용률이 그 지역의 높은 임대료를 유지하는데 결정적인 작용을 하고 있는 것으로 판단된다.

2005년 4/4분기 현재 두 지역의 평당 월임대료를 비교해 보면 테헤란로가 65,000원, 태평로&남대문로일대가 73,000원으로 태평로&남대문로일대가 테헤란로에 비해 8,000원 정도 높은 것으로 나타났지만, 실제 사용면적을 기준으로 한 전용면적당 월임대료를 비교해 보면 테헤란로가 태평로&남대문로일대보다 오히려 약 5,600원 정도 더 높은 것으로 나타났다.

오피스빌딩의 수익성을 가능해 볼 수 있는 공시지가대비 연임대료를 비교해보면 테헤란로가 1.43%로 태평로&남대문로일대 1.50%보다 낮은 것으로 나타났다. 2005년 오피스·매장용빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서(자료: 건설교통부)에서도 오피스빌딩 소득수익률이 도심권 5.79%, 강남권 5.61%로 도심권 소득수익률이 강남권을 앞선 것으로 조사된 것을 보면 자본환원을 측면에서 아직까지는 태평로&남대문로일대가 테헤란로를 앞서고 있는 것으로 판단된다.

“ 테헤란로 공실률, 중구 주요지역보다 더 안정적 ”



두 지역의 공실률 및 임대료 추이를 살펴보면 한때 벤처열풍의 중심지였던 테헤란로는 벤처거품이 꺼지면서 2002년 하반기에 공실률이 5.3%까지 급격하게 증가했지만, 그 이후 벤처기업이 빠져나간 자리를 대기업수요가 채우면서 공실률이 점차 하락하기 시작해, 2004년 하반기 들어서는 공실률이 2.0%대까지 떨어지는 안정세를 보이고 있다. 이에 반해 태평로&남대문로일대는 2002년 하반기 이후 경기가 침체국면에 접어들면서 공실률이 증가세를 보였으나, 최근 경기가 다시 회복세를 보임에 따라 점차 공실률이 안정세를 보이고 있다. 태평로&남대문로일대의 지난 5년간(2001년~2005년) 평균 공실률은 3.0%로, 테헤란로 2.4%보다 약 0.6%p 더 높은 것으로 나타났다.

월임대료는 지난 5년간 태평로&남대문로일대가 3.0% 상승에 그친 것에 반해, 테헤란로는 30.3%나 상승한 것으로 나타나 두 지역간의 임대료상승이 뚜렷한 격차를 보이고 있다. 이러한 테헤란로의 임대료상승은 향후에도 당분간 지속될 것으로 판단된다.

알투코리아부동산투자자문(주) Market Analysis Team

유 덕현 과장 (ryudh@R2Korea.co.kr)

