



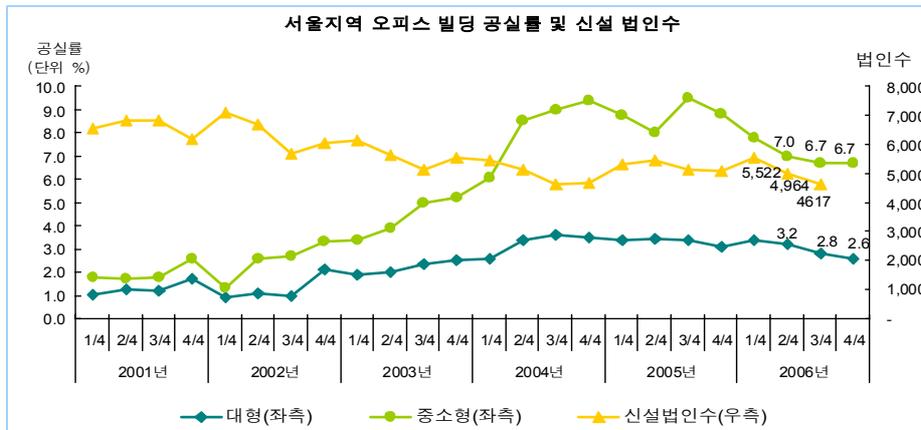
Office Market Trend

2006년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

알투코리아부동산투자자문(주)는 2006년 4/4분기 서울에 위치한 총 1,368개 동의 업무용 오피스빌딩의 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 932개 동이고, 중소형오피스빌딩은 436개 동이다.

“대형 오피스 공실률 3분기 연속 하락세 이어져...”

서울시 대형오피스빌딩 공실률은 3분기 연속 하락추세를 이어가고 있는 것으로 조사됐다. 서울시 대형오피스빌딩 공실률 조사결과 2006년 4/4분기 현재 2.6%로 지난 3/4분기 2.8%보다 0.2%p 하락한 것으로 조사됐으며, 중소형 오피스 빌딩 (10층 미만 또는 연면적 10,000㎡ 미만)의 경우는 지난 3/4분기와 동일한 6.7%의 공실률을 보였다. 대형과 중소형 오피스의 공실률 격차는 4.1%로 3/4분기 보다 0.2%p 증가하였으며, 이는 대형 오피스는 공실률 하락세가 지속되는 반면 중소형 오피스의 공실률 하락세는 둔화되고 있기 때문인 것으로 판단된다.



하부시장별 대형 오피스 빌딩의 2006년 4/4분기 현재 공실률 조사 결과 도심지역이 2.8%로 지난 3/4분기 3.1%에 비해 0.3%p 하락하였으며, 강남지역 또한 2.1%로 지난 3/4분기 2.5%에 비해 0.4%p 하락한 것으로 나타났다. 마포/여의도 지역의 경우 마포구 노고산동 A빌딩에서 1,200평의 대형공실이 발생하며 공실률이 0.3%p 상승하였고, 기타지역의 경우 3.7%로 3분기 연속 보합세를 나타냈다.

강남지역의 경우 강남파이낸스센터 (구 스타타워), 화인벤처타워, 본솔빌딩, 캠퍼스타워 등 대형빌딩의 공실해소가 공실률 하락을 견인한 것으로 나타났다. 강남파이낸스센터의 공실 면적은 2006년 3/4분기 14,000여평에서 4,900여평 감소한 9,100평인 것으로 조사되었다. 도심지역의 경우 중구 서울파이낸스센터, 신동아화재, 디오센터, 종로구 삼성종로타워등 주로 A급 빌딩의 대형공실 해소가 공실률 하락의 주된 영향이었다. 중구와 종로의 A급 오피스 빌딩의 공실률은 3/4분기 대비 각각 0.5%p, 1.0%p 하락하여 2.8%, 1.2%로 조사됐다.

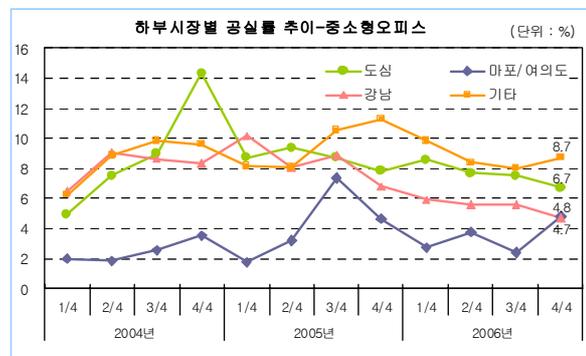
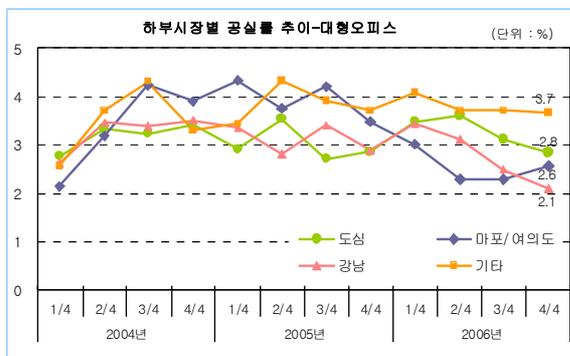


Office Market Trend

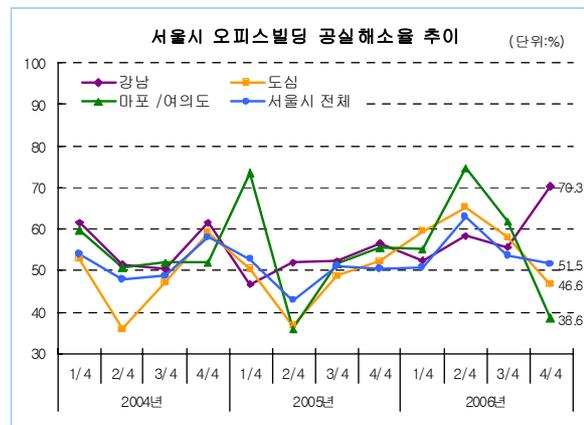
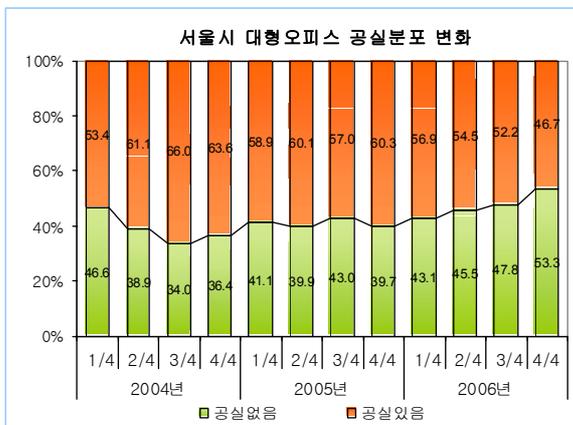
“2%대 공실률, 장기적으로 지속되기는 어려울 것으로 예상돼..”

그러나 서울시 오피스 신축조사 결과 2007년에 오피스 공급이 대폭 늘어날 것으로 조사돼 현재의 낮은 공실률이 장기적으로 지속되기는 어려울 것으로 예상된다. 2007년에 신규 공급될 오피스 면적은 약 46만 9천평 규모로, 이는 서울시 최근 5년간 (2002년 ~ 2006년) 연평균 신규 오피스 공급량 (14만 4천평)의 3.3배에 달하는 규모이다.

강남지역은 서초 삼성타운 (총 12만평)이, 도심지역은 중구 순화동 삼성생명 순화 10, 11지구 (각 1만 337평, 6,586평) 와 STX그룹이 입주할 서울역 양동빌딩 (2만 372평)이, 마포/여의도 지역은 상암 DMC¹에 건설되는 총 12개동 (연면적 20만평)의 공급이 대표적이다.



서울시 전체의 공실해소율 (해소된 공실면적 / 지난 분기 공실면적)은 51.5%로 전분기 53.7%에 비하여 2.2%p 하락한 것으로 나타났다. 강남지역의 공실 해소율은 70.3%로 전분기 58.3%에 비해 12%p 상승하여 가장 높은 공실해소율을 보여주었으며, 도심지역은 46.6%로 전분기 57.9%에 비해 11.3%p 하락하였다. 공실해소율이 가장 낮은 권역은 마포/여의도 지역으로 전분기 61.7%에 비해 23.1%p 하락하여 38.6%로 조사되었는데 이는 S빌딩의 4,100여평, C빌딩의 1,200여평의 대형공실이 3/4분기에 이어 해소되지 않았기 때문이다.



¹ 상암 DMC : 서울시가 '2020서울도시계획'의 일환으로 월드컵 경기장 인근 48개 필지 17만 2천평에 미디어·소프트웨어·디지털기업들의 신도시로 건립



Office Market Trend

서울시 하부시장의 대형 오피스 빌딩 평균 임대료를 살펴보면 강남지역은 보증금 63만 3천원에 월세 5만 9천원 수준이고, 도심지역은 보증금 64만 7천원에 월세 6만 6천원 수준이며, 마포/여의도지역은 보증금 42만 9천원에 월세 4만 4천원 수준을 보였다. 서울시 대형 오피스빌딩의 전체 평균 임대료를 살펴보면 4/4분기 현재 보증금 57만 8천원에 월세 5만 6천원, 관리비 2만 5천원 수준으로 지난 3/4분기 보증금 57만원에 월세 5만 5천원, 관리비 2만5천원 수준에서 보증금과 월세가 소폭 상승한 것으로 나타났다.

<2006년 4/4분기 서울시 대형오피스빌딩 평균임대료>

(단위:천원/평)

	보증금	월세	전세	관리비
강남	633	59	4,356	25
도심	647	66	5,053	28
마포/여의도	429	44	4,336	23
테헤란로	704	68	4,970	28
서울 전체	578	56	4,172	25

알투코리아부동산투자자문(주) Market Analysis Team

박 선 영 Manager (psy31343@r2kroea.co.kr)

