



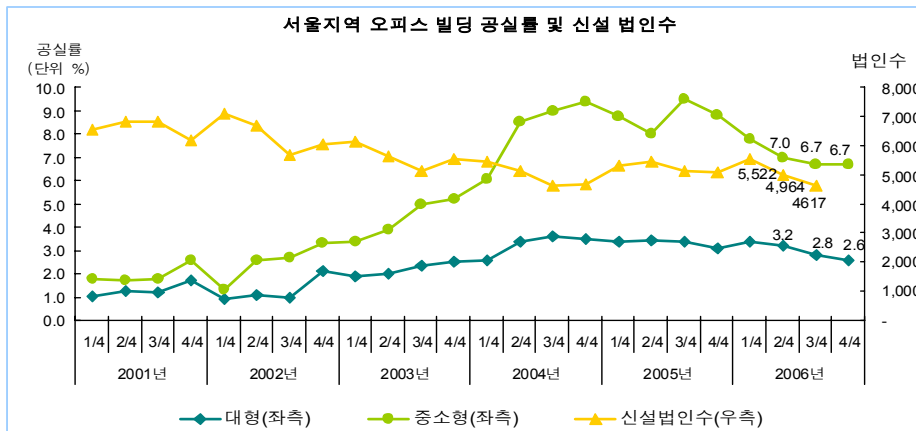
# Office Market Trend

## 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.

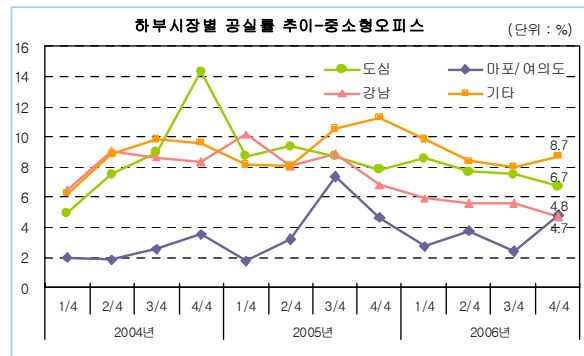
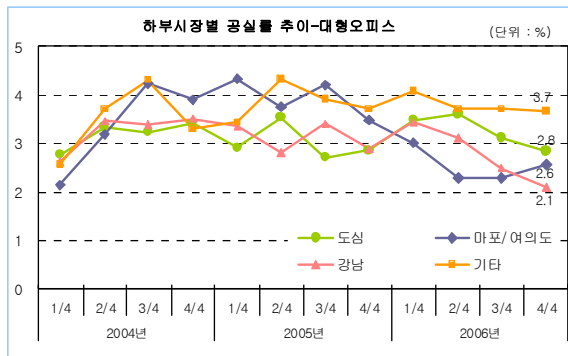


# Office Market Trend

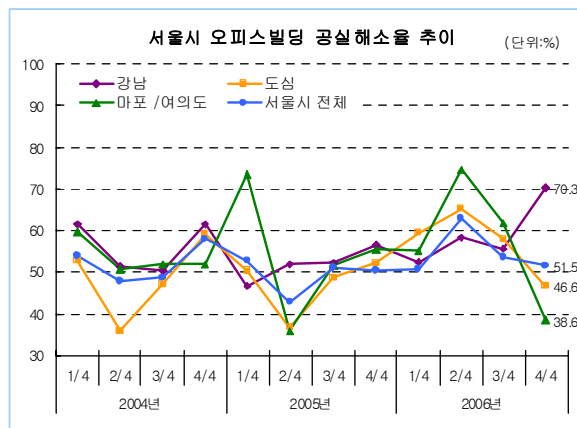
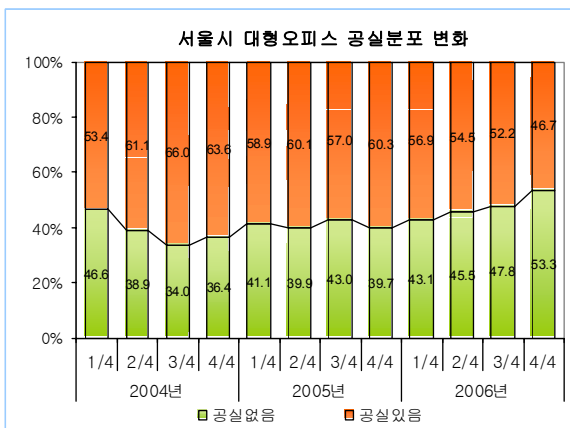
“2%대 공실률, 장기적으로 지속되기는 어려울 것으로 예상돼..”

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 DMC<sup>1</sup>에 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.



<sup>1</sup> 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)

