



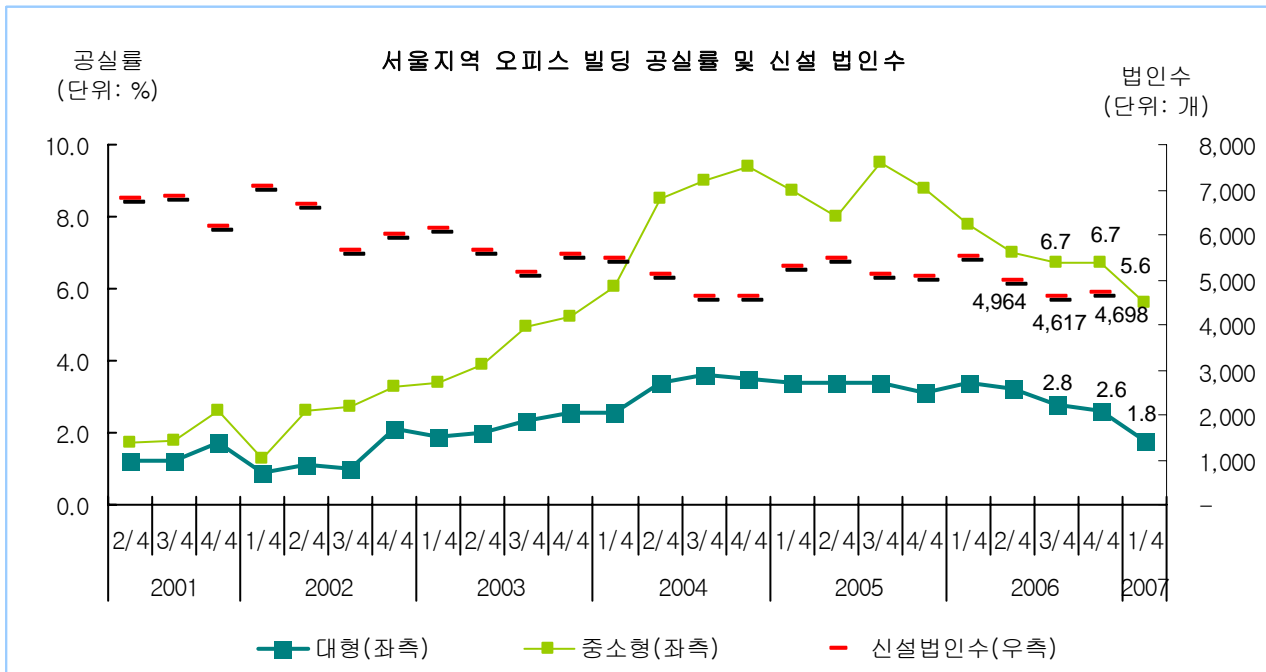
Office Market Trend

2007년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

알투코리아부동산투자자문(주)는 2007년 1/4분기 서울에 위치한 총 1,146개 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 774개 동이고, 중소형오피스빌딩은 372개 동이다.

서울 대형 오피스 빌딩 공실률 1%대 진입, 2003년 이후 최저치

서울시 대형 오피스빌딩 공실률은 4분기 연속 하락추세를 이어가고 있으며, 이번 분기에 도래해 공실률 1%대를 기록하며 사실상의 공급부족 현상을 보이고 있는 것으로 조사됐다. 서울시 오피스 빌딩의 공실률 조사결과, 대형 오피스 빌딩의 이번 분기 공실률은 1.8%로서 지난 해 4/4분기 2.6%보다 무려 0.8%p 하락하였고, 2002년 3분기 이후 가장 낮은 공실률을 보인 중소형 오피스 빌딩(10층 미만 또는 연면적 10,000㎡ 미만)의 경우 지난 3분기 동안 거의 변동이 없었으나 이번 분기에 전 분기보다 1.1%p 하락한 5.6%를 보였다. 따라서 이번 분기에는 대형과 중소형 오피스 빌딩 모두 급격한 공실 하락을 보인 것으로 나타났다.



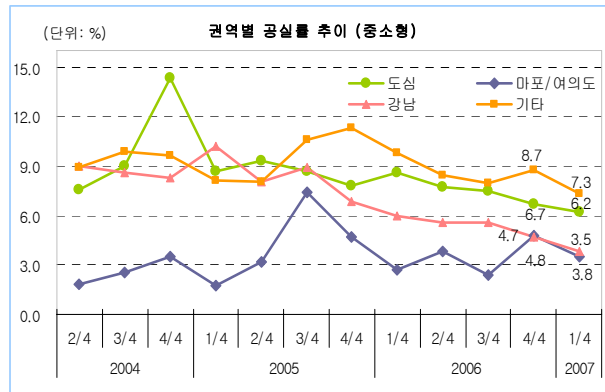
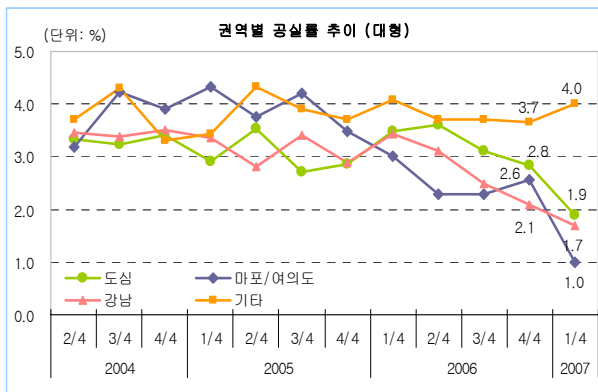
대형 오피스빌딩 공실률 조사 결과를 권역별로 살펴보면, 도심지역은 지난 4/4분기 2.8%에 비해 0.9%p 하락해 1.9%, 강남지역 또한 지난 분기 2.1%에 비해 0.4%p 하락하여 1.7%를 나타냈다. 이번 분기 가장 큰 폭의 하락을 보인 마포/여의도 지역은 지난 분기 2.6%에서 1.6%p만큼 하락해 1.0%의 공실률을 기록하였으며, 기타지역은 다른 권역들과 달리 0.3%p 상승하여 4.0%를 보였다.



Office Market Trend

권역별로 나타나는 주요 특징을 살펴보면, 강남지역의 경우 강남파이낸스센터(舊 스타타워), 삼성제일 빌딩(역삼동 소재) 등 대형빌딩의 공실해소가 공실률 하락을 견인한 것으로 나타났다. 강남파이낸스센터의 공실 면적은 지난 분기 9,100평에서 3,700평 감소하여 5,400평이 되었다. 도심지역의 경우 중구 대한상공회의소 회관(1,098평→공실없음), 대우센타(5,673평→4,646평), 총무로3가에 소재하고 있는 극동빌딩, 대원, 회현동 1가의 메사빌딩이 도심지역의 공실률 하락을 주도한 것으로 조사되었다. 또한 이번 분기 공실률 하락폭이 가장 큰 권역인 마포/여의도 지역은 대한생명 63빌딩(4,000평→206평), 신송센터빌딩(4,112평→405평), CCMM빌딩(1,219평→495평)의 공실해소가 큰 영향을 미친 것으로 판단된다.

조사결과에 따르면, 이번 분기 서울 지역 오피스 빌딩의 53.2%(대형 55.17%, 중소형 47.74%)가 공실이 전혀 없는 '완전 임대'를 이루고 있으며, 지난 분기 49.6%(대형 53.3%, 중소형 40.5%)에 비해 2.6%p 늘어난 것으로 조사되었다. 이와 같은 결과는 서울 지역 오피스 시장이 전반적으로 공실이 해소된 것으로 나타나고 있으며, 특히 주요 지역의 대형 오피스 빌딩에 사무실을 구하기 어려워지고 있음을 알 수 있다.



서울시 전체의 공실해소율(해소된 공실면적/지난 분기 공실면적)은 59.2%로 지난 분기 51.5%에 비하여 7.7%p 더 많이 해소된 것으로 나타났다. 권역별로 살펴보면, 강남지역이 65.0%(지난 분기 70.3%), 도심지역은 66.4%(지난 분기 46.6%), 마포/여의도 지역은 지난 분기 38.6%에 비해 37.9%p 상승한 76.5%로 조사되었다.

자연공실률 밀도는 1~2%대 공실률, 공급부족 곧 해소 전망

한편, 2007년 서울시 오피스 공급이 대폭 늘어날 것으로 조사돼 현재의 자연공실률을 밀도는 공급부족현상이 장기적으로 지속되지는 않을 것으로 예상된다. 왜냐하면 올해 신규 공급될 오피스 면적이 약 46만 6천평(상반기 17만2천평, 하반기 29만4천평) 규모로서, 이는 서울시 최근 5년간(2002년~2006년) 연평균 신규 오피스 공급량(14만4천평)의 3.3배에 달하는 규모이다.

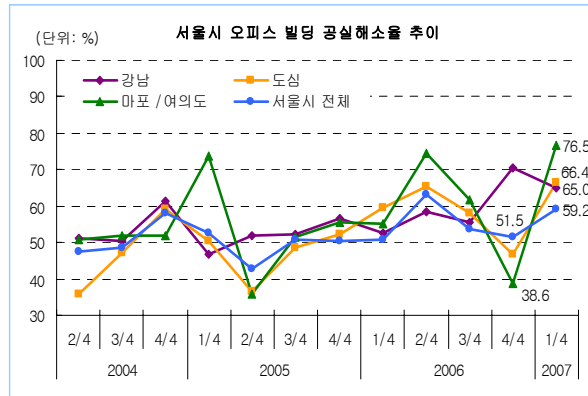
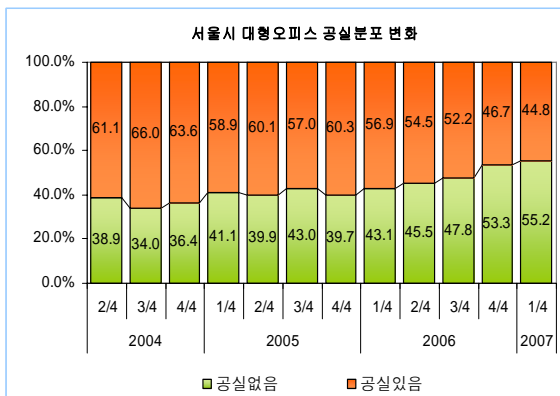


Office Market Trend

권역별로 신규 공급될 오피스 빌딩을 살펴보면, 강남지역에 서초 삼성타운(총 12만평)이, 도심지역은 중구 순화동 삼성생명 순화 10,11지구(각 1만337평, 6,586평)와 STX그룹의 신사옥인 'STX 남산타워'(2만372평), 마포/여의도 지역은 상암 DMC에 건설되는 총 12개 동(연면적 20만평) 및 용산구 월드마크 타워(2만2,900평), 농심 R&D센터(2만686평)의 공급이 대표적이다.

공실률 하락으로 임대료 상승, 테헤란로 월세 평당 7만원 돌파

서울시 권역별 대형 오피스 빌딩 평균 임대료를 살펴보면 강남지역은 보증금 64만4천원, 월세 5만9천원 수준이고, 도심지역은 보증금 65만2천원, 월세 6만6천원 수준이며, 마포/여의도지역은 보증금 44만4천원, 월세 4만4천원 수준을 보였다. 서울시 대형 오피스빌딩의 전체 평균 임대료를 살펴보면 1/4분기 현재 보증금 58만7천원, 월세 5만7천원, 관리비 2만5천원으로, 지난 분기 보증금 57만8천원, 월세 5만6천원, 관리비 2만5천원 수준에서 보증금과 월세가 소폭 상승한 것으로 나타났다.



<2007년 1/4분기 서울시 대형 오피스빌딩 평균 임대료>

(단위: 천원/평)

구분	보증금	월세	전세	관리비
강남	644	59	4,322	25
도심	652	66	5,503	28
마포/여의도	444	44	4,432	22
테헤란로	712	70	4,898	28
서울 전체	587	57	4,226	25

김은경 manager(ekkim@r2korea.co.kr)