



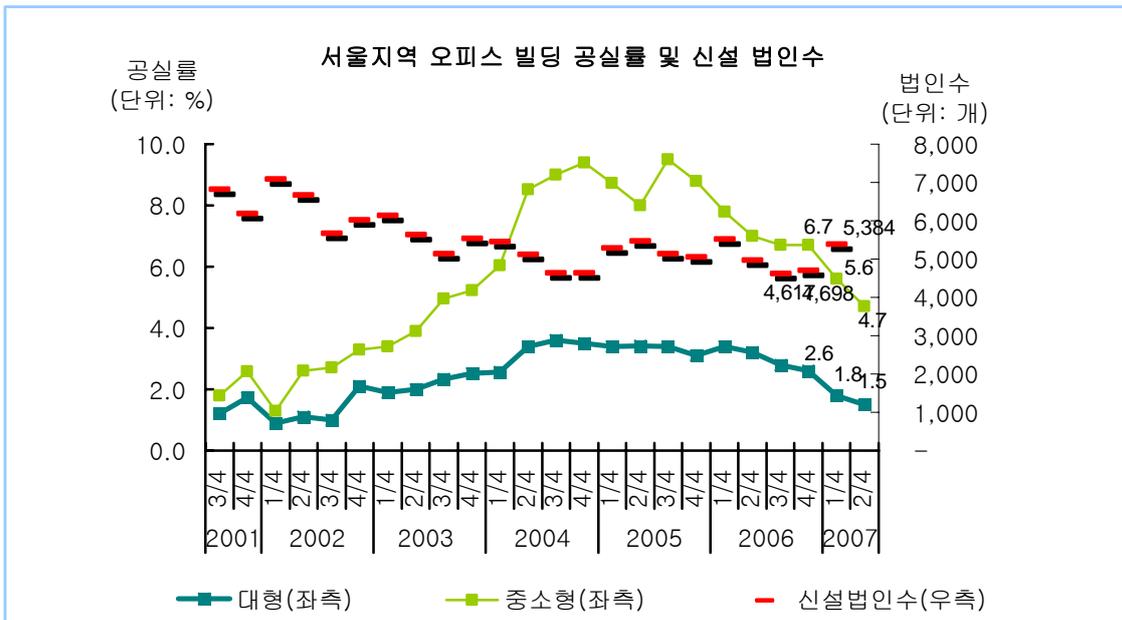
Office Market Trend

2007년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

알투코리아부동산투자자문(주)는 2007년 2/4분기(기준 시점: 2007.6.30) 서울에 위치한 총 1,234개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사하였다. 주요 조사 항목은 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등 임대 관련 사항이었다. 이중 대형오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상)은 904개 동이고, 중소형오피스빌딩은 330개 동이다.

“서울 대형 오피스 빌딩 공실률 5분기 연속 하락세” “2/4분기 1.5%, 2분기 연속 1%대”

낮은 공실률을 유지하고 있는 서울시 대형 오피스빌딩 공실률은 최근 경기회복 조짐과 누적된 공급부족으로 2006년 1/4분기 이후 5분기 연속 하락 추세를 이어가고 있으며, 이번 분기에는 1.8%를 기록한 지난 분기보다 0.3%p 더 하락한 1.5%의 공실률을 기록, 2분기 연속 1%대의 공실률을 기록한 것으로 조사됐다. 중소형 빌딩 또한 지난 분기 5.6%에서 이번 분기 4.7%로 하락, 가파른 하락세를 이어갔다.



권역별 대형빌딩 공실률 조사결과를 살펴보면 도심지역은 지난 1/4분기 1.9%에 비해 0.7%p 하락해 1.2%, 강남지역은 지난 분기 1.7%에서 0.3%p 하락하여 1.4%를 나타냈다. 지난 분기 1.6%p 하락하여 가장 큰 폭의 하락을 보였던 마포/여의도 지역은 지난 분기 1.0%에서 이번 분기 1.1%로 0.1%p 상승하였으며 기타지역은 지난 분기 4.0%에서 소폭 하락하여 3.7%의 공실률을 기록하였다.

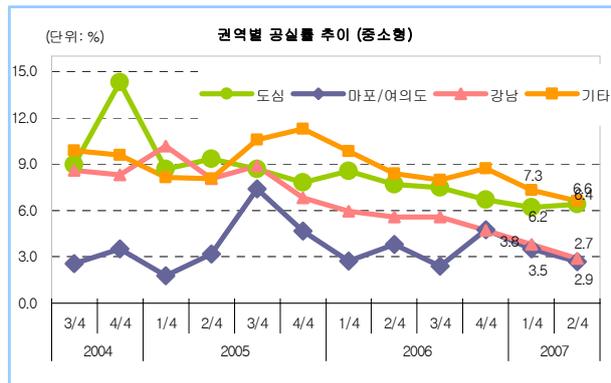
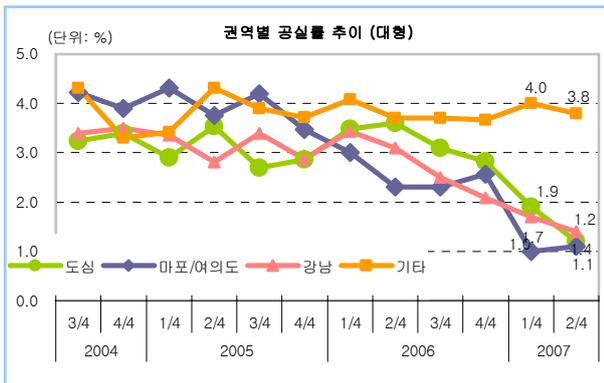
권역별로 공실률 변동의 주요 내용을 살펴보면, 도심지역의 경우 대우센타(15,359㎡→1,653㎡), 한국기독교연합회관(3,121㎡→787㎡) 등의 공실해소가 공실률 하락을 견인했으며 서울파이낸스센터의 6,612㎡의 공실이 지난 분기부터 해소되지 못하고 있지만 도심지역에 추가로 발생된 대형공실이 없고



Office Market Trend

전반적으로 양호한 공실해소를 보였던 것으로 나타났다. 강남지역의 경우 강남파이낸스센터, 삼성제일

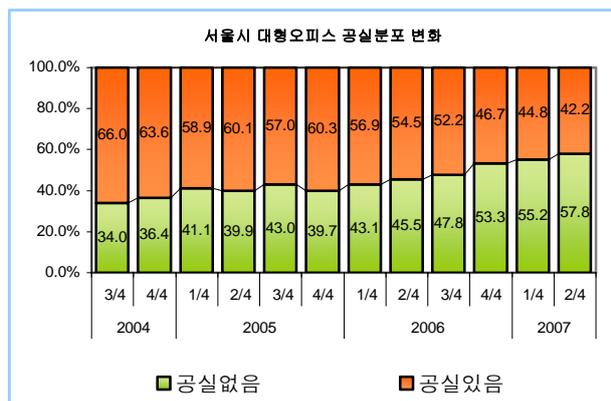
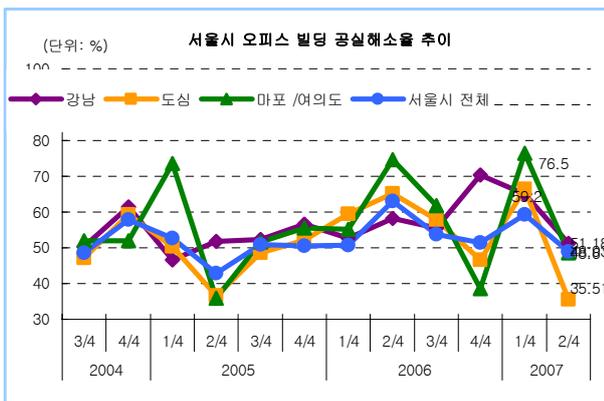
빌딩 등에 대형공실이 남아 있으나 로담코빌딩(역삼동)의 대형공실(6,149㎡)이 해소되었고 강남지역 전반적으로 공실해소가 양호하게 진행되면서 공실률이 낮아진 것으로 분석되었다. 마포/여의도 지역은 대한생명 63빌딩(671㎡→9,140㎡)의 대형공실이 발생하였고, 상암 DMC지역의 TRUTEK빌딩 1,553㎡ 등의 신규 공실이 추가되었으나 동양증권빌딩(3,689㎡→704㎡), 유화증권빌딩(1,858㎡→294㎡) 등의 대형공실과 여타 중소공실 상당부분이 해소되었다. 이로써 이번 분기 1.1%의 공실률로 지난 분기에 비해 0.1% 상승하였으나 주요 권역중 가장 낮은 공실률 수준을 유지하고 있다.



서울시 전체의 공실해소율(해소된 공실면적/지난 분기 공실면적)은 48.9%로 높은 공실해소율을 보였다. 이는 지난 분기 59.2%에 비해서는 낮은 비율이지만 지난 분기에 많은 공실이 이미 해소되어 주요지역 빌딩에 빈 사무실이 많지 않았음을 감안할 때 높은 비율이라 할 수 있다. 권역별로 는 강남지역 51.2%, 도심지역 35.5%, 마포/여의도 지역 48.6%로 조사되었다.

“테헤란로 빌딩 10곳 중 8곳 빈 사무실 없어”

이번 분기 서울 지역 오피스 빌딩의 56.2%(대형 57.8%, 중소형 51.2%)가 공실이 전혀 없는 ‘완전임대’를 이루고 있으며, 지난 분기 53.2%(대형 55.2%, 중소형 47.7%)에 비해 3.0%p 늘어난 것으로 조사되었다. 세부권역별 대형빌딩 임대비율을 살펴보면 테헤란로의 완전임대 비율은 78.3%로 세부 지역 중 가장 높은 비율을 보였으며 강남대로 66.1%, 여의도 65.2% 순으로 조사되어 주요지역에 마땅한 사무실을 구하기가 쉽지 않은 것으로 나타났다.





Office Market Trend

“주요지역, 금년 하반기에도 낮은 공실 지속될 듯”

서울시에 2007년 상반기에만 약 57만㎡의 공급이 이루어 졌으나 주요 지역 공실률은 여전히 하락세를 이어 가고 있고 하반기에 예정된 강남과 상암DMC 지역 등에 약 97만㎡가 공급될 때 까지는 공급 부족 현상이 지속되어 금년 하반기에도 1~2%대의 낮은 공실률이 지속될 것으로 전망된다.

<2007년 하반기 오피스 공급 계획>

빌딩명	권역	동	연면적(㎡)
KT 영동지점	강남	역삼동	23,728
서초프로젝트 B		서초동	81,884
신동아오피러스		서초동	31,102
금호아시아나신사옥	도심	신문로 1 가	62,123
르메이에르중로타운 1		청진동	91,717
서울중앙우체국청사		충무로 1 가	72,049
상암 IT Tower	마포/영등포	상암동	46,153
KGIT 1		상암동	86,495
KGIT II		상암동	40,494
KGIT III		상암동	58,968
세계 IT 허브 누리꿈스퀘어		상암동	152,569
KBS 미디어센터		상암동	44,839
농심 R&D 센터	기타	신대방동	68,383
월드마크타워		한강로 1 가	75,702
계			936,205

“낮은 공실률 지속으로 임대료 소폭 상승”

2/4분기의 서울시 오피스 임대료는 낮은 공실률이 지속되고 있는 가운데 통상적인 임대료 조정시기가 아님에도 불구하고 보증금과 월세가 각각 1.5%와 0.9% 소폭 상승했다.

권역별 대형 오피스 빌딩 ㎡당 평균 임대료를 살펴보면 강남지역은 보증금 196천원, 월세 17.8천원 수준이고, 도심지역은 보증금 197.7천원, 월세 20.3천원 수준이며, 마포/여의도지역은 보증금 140.5천원, 월세 13.4천원 수준을 보였다. 서울시 대형 오피스빌딩의 전체 평균 임대료를 살펴보면 2/4분기 현재 보증금은 지난 분기보다 1.5% 상승한 180.2천원, 월세는 0.9% 상승한 17.4천원, 관리비는 1.6% 상승한 7.7천원으로 조사됐다.

단위 : 천원/㎡

	보증금	월세	관리비
강남	196.0	17.8	7.8
도심	197.7	20.3	8.7
마포/여의도	140.5	13.4	6.8
테헤란로	214.5	21.0	9.0
서울 전체	180.2 (Δ1.5%)	17.4 (Δ0.9%)	7.7 (Δ1.6%)

()는 전기대비 상승률

김 태 호 팀장(thkim@r2korea.co.kr)