



Office Market Trend

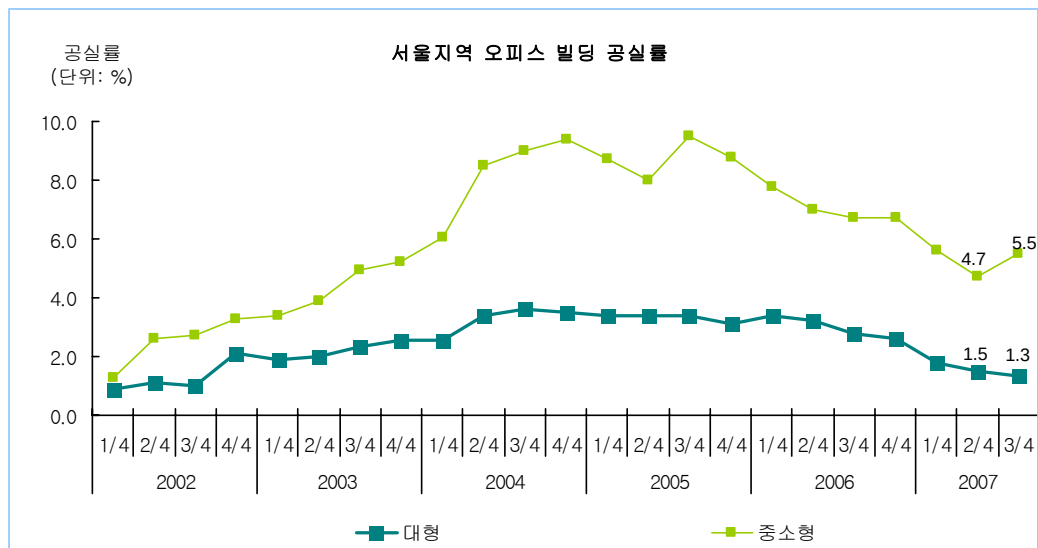
2007년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

알투코리아부동산투자자문(주)는 2007년 3/4분기(기준 시점: 2007.9.30) 서울에 위치한 총 1,054개 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 780개 동이고, 중소형오피스빌딩은 274개 동이다.

“서울 대형 오피스 빌딩 공실률 1%대 유지, 중소형은 공실 증가”
“대형 1.3%, 중소형 5.5%”

서울시 대형 오피스빌딩 공실률은 1.3%로 3분기 연속 1%대의 낮은 공실률을 유지하고 있으며 중소형 빌딩은 강남권역과 기타권역의 공실률 증가로 지난 분기보다 0.8%p 증가한 5.5%의 공실률을 기록하였다.

오피스 빌딩의 신규공급으로 공급부족 현상이 어느 정도 해소될 것으로 기대되었지만 주요 지역 대형 빌딩에 대한 수요초과 현상이 지속되고 있어 여전히 유래 없이 낮은 공실률을 나타내고 있다. 대형 오피스 빌딩의 신규공급은 대형빌딩보다는 오히려 중소형 빌딩 임대시장에 영향을 주면서 대형빌딩과 중소형 빌딩의 공실률 격차는 늘어났다.



대형빌딩의 공실률을 권역별로 살펴보면 도심권역은 지난 분기보다 0.2%p 하락한 1.0%, 강남 권역은 지난 분기에 비해 0.1%p 하락한 1.3%, 마포/여의도 권역은 지난 분기보다 0.2%p 하락한 0.9%, 기타권역은 지난 분기보다 0.7%p 하락한 3.1%로 가장 큰 하락폭을 기록하였다.

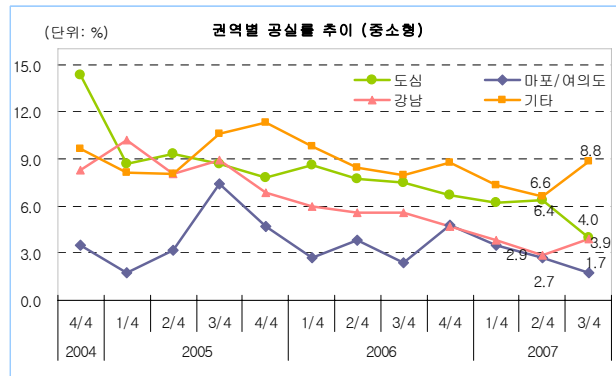
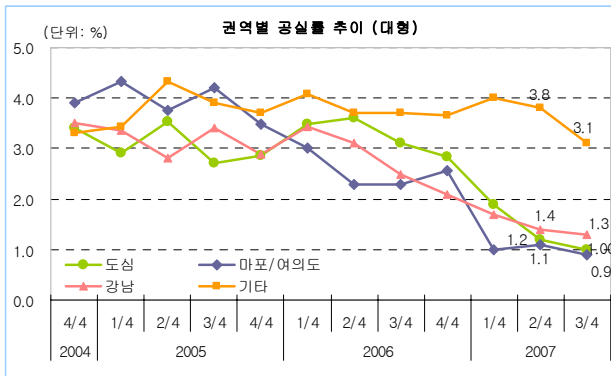
중소형빌딩의 경우 도심권역과 마포/여의도 권역의 공실률은 지난 분기보다 하락하여 각각 4.0%와 1.7%의 공실률을 보였고 강남권역과 기타권역은 지난 분기보다 공실률이 상승하여 각각 8.8%와 3.9%의 공실률을 보였다.



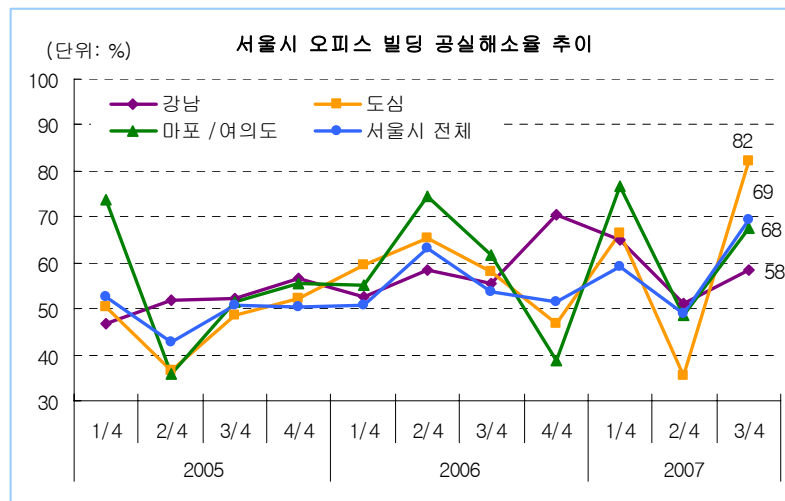
Office Market Trend

권역별로 공실을 변화의 주요 원인을 살펴보면,

도심권역은 종로구의 일부 대형 빌딩에서 신규 공실이 발생했으나 중구의 프라임빌딩을 포함한 대형 빌딩과 중소형 빌딩의 공실이 채워지면서 공실률이 소폭 하락한 것으로 나타났다. 강남권역은 테헤란로 대형빌딩의 공실이 다소 늘어났지만 강남대로의 대형빌딩과 중소형빌딩의 지난 분기 공실이 현저히 줄어들면서 공실률이 소폭 하락하였다. 마포/여의도 권역은 여의도 지역 일부 대형빌딩의 대규모 공실이 아직 해소되지 않았으나 이번 분기에 대형 공실이 발생하지 않았고 여의도 지역 중소형 빌딩들의 작은 규모 공실들이 속속 채워지면서 공실률 하락을 주도한 것으로 분석되었다.



서울 오피스의 공실해소율(= 해소된 공실면적 / 지난 분기 공실면적)을 살펴 보면 서울시 전체가 69%로 지난 분기 발생했던 공실 중 70% 정도는 이번 분기 동안 채워졌음을 알 수 있다. 권역별로는 도심권역이 82%로 가장 높았고 마포/여의도 권역이 68%, 강남권역이 58%로 나타났다.

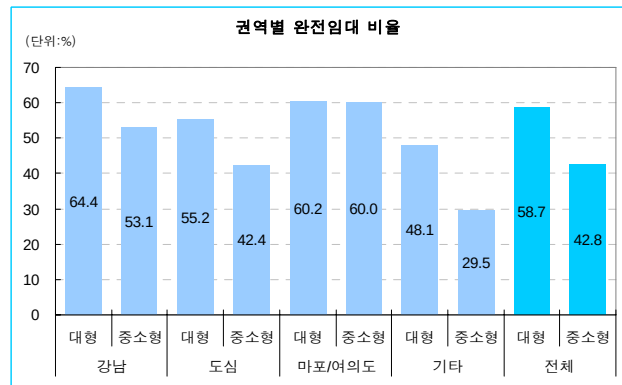
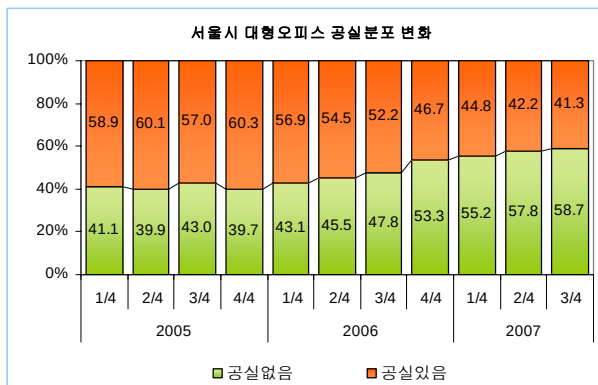




Office Market Trend

“ 빈사무실 없는 빌딩, 대형은 늘고 중소형은 줄어”

이번 분기 서울 지역 대형 오피스 빌딩의 58.7%가 공실이 전혀 없는 ‘완전 임대’를 이루고 있으며, 지난 분기 57.8%에 비해서 1.0%p 늘어나 2005년 4분기부터 2년 연속으로 완만한 증가세를 이어 갔다. 이번 분기 공실률이 높아진 중소형빌딩의 경우 ‘완전 임대’ 비율이 42.8%로 지난 분기 51.2%에 비해 8.4%나 감소하였다.



권역별로 강남권역이 대형빌딩 64.2%, 중소형 53.1%로 가장 높은 완전임대 비율 수치를 보였으며 마포/여의도권역은 대형빌딩과 중소형빌딩이 각각 60.2%와 60.0%로 중소형 빌딩의 완전임대 비율이 가장 높은 지역으로 나타났다.

권역별 대형 오피스 빌딩 ㎡당 평균 임대료를 살펴보면 강남권역은 보증금 198.2천원, 월세 18천원 수준이고, 도심지역은 보증금 198.8천원, 월세 20.2천원 수준이며, 마포/여의도지역은 보증금 138.5천원, 월세 13.6천원 수준을 보였다. 서울시 대형 오피스빌딩의 전체 평균 임대료를 살펴보면 3/4분기 현재 보증금은 181천원, 월세는 17.5천원, 관리비는 7.7천원으로 조사됐다.

단위 : 천원/㎡

	보증금	월세	관리비
강남	198.2	18.0	7.6
도심	198.8	20.2	8.8
마포/여의도	138.5	13.6	6.9
테헤란로	217.9	21.4	8.5
서울 전체	181.0	17.5	7.7

김 태 호 팀장(thkim@r2korea.co.kr)