



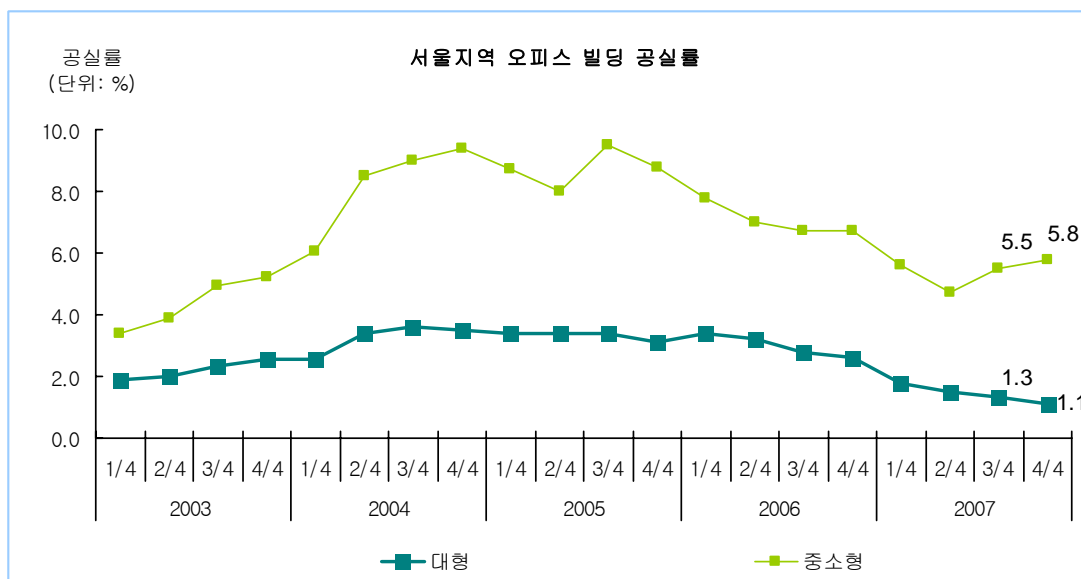
Office Market Trend

2007년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

알투코리아부동산투자자문(주)는 2007년 4/4분기(기준 시점: 2007.12.20) 서울에 위치한 총 1,016개 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 236개 동이다.

“서울 대형 오피스 빌딩 공실률 1.1%, 2001년 이후 최저”

서울시 대형 오피스빌딩 공실률은 1.1%로 지난 분기 1.3%보다 더 낮은 공실률을 기록하였다. 이는 지난 2001년 3/4분기 1.0%의 공실률을 기록한 이래 최저치이다. 중소형 오피스는 지난 분기 5.5%보다 소폭 상승한 5.8%의 공실률을 기록하였다.



대형빌딩의 공실률을 권역별로 살펴보면 도심권역은 지난 분기와 같은 1.0%, 강남권역은 지난 분기에 비해 0.2%p 하락한 1.1%, 마포/여의도 권역은 지난 분기보다 0.2%p 하락한 0.7%, 기타권역은 지난 분기보다 0.7%p 하락한 2.4%를 기록하였다.

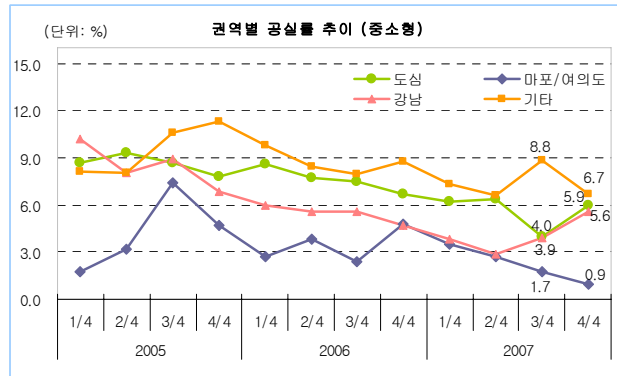
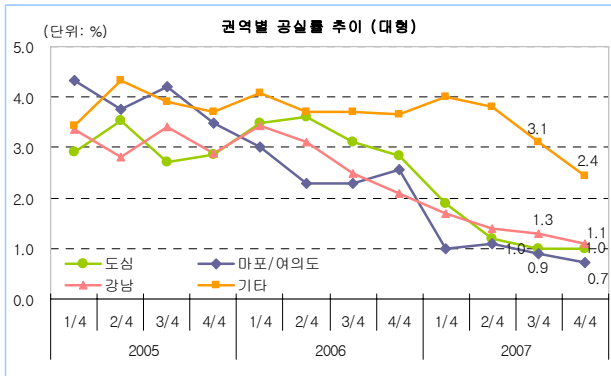
중소형빌딩의 경우 마포/여의도 권역과 기타권역의 공실률은 지난 분기보다 하락하여 각각 0.9%와 6.7%의 공실률을 보였고 강남권역과 도심권역은 지난 분기보다 공실률이 상승하여 각각 5.6%와 5.9%의 공실률을 보였다.

권역별로 공실률 변화의 주요 원인을 살펴보면, 도심권역은 중구 일부 대형 빌딩에서 신규 공실이 발생했으나 프라임빌딩을 포함한 대형빌딩과 중소형 빌딩에 적체된 공실이 채워지면서 공실률이 상승하지 않은 것으로 나타났다. 강남권역은 강남대로의 대형과 중소형빌딩에서 공실이 소폭 늘어났으나 테헤란로 공실이 지난 분기 0.8%에서 이번 분기 0.6%로 소폭 하락하였으며 강남기타지역 공실

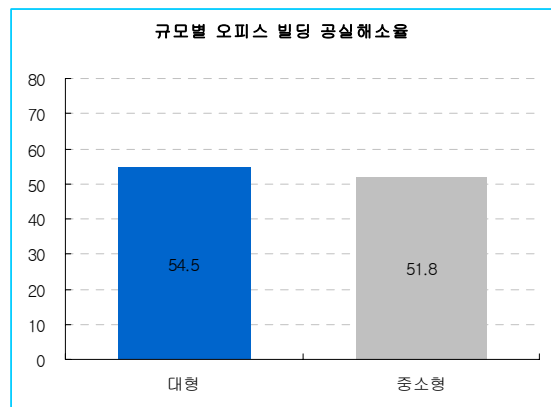
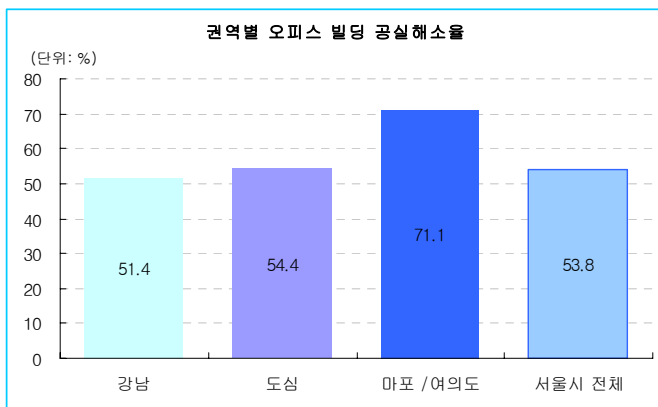


Office Market Trend

률도 지난 분기 2.2%에서 이번 분기 1.9%로 하락하면서 강남권역 전체적으로 0.2%p 공실률이 하락했다. 마포/여의도 권역은 여의도 지역에 대형빌딩 두 곳에서 대규모 신규 공실이 발생하였으나 지난 분기에 있던 대형 빌딩의 대규모 공실과 중소형 빌딩의 공실이 채워지면서 소폭 하락한 0.7%의 공실률을 나타냈다.



지난 분기 공실이 이번 분기 동안 어느 정도 해소되었는지 파악할 수 있는 공실해소율(= 해소된 공실면적 / 지난 분기 공실면적)을 살펴 보면 서울시 전체에서 지난 분기 공실 중 53.8%가 해소되었으며 규모별로 대형빌딩의 공실과 중소형 빌딩의 공실이 각각 54.5%와 51.8% 해소되어 큰 차이를 보이지는 않았다. 권역별로는 마포여의도권역이 71.1%로 가장 높았고 도심권역이 54.4%, 강남권역이 51.4%로 나타났다.

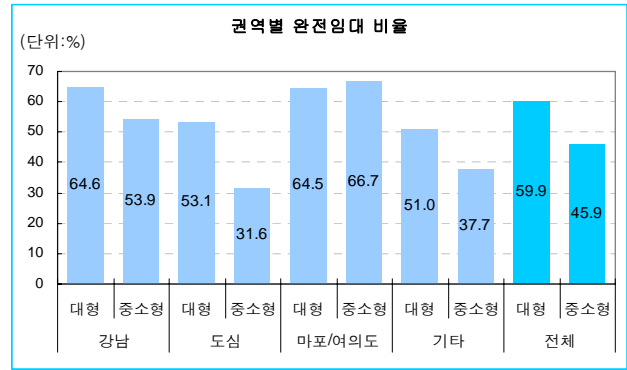
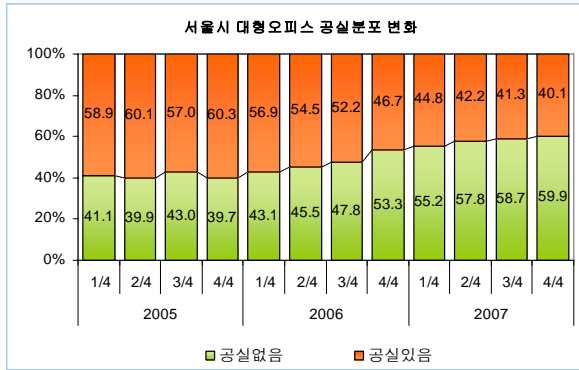


“ 대형 오피스 60%는 완전임대 ”

이번 분기 서울 지역 대형 오피스 빌딩의 59.9%가 공실이 전혀 없는 ‘완전 임대’를 이루고 있으며, 지난 분기 58.7%에 비해서 1.2%p 더 늘어난 수치이다. 중소형 빌딩도 이번 분기 공실이 소폭 늘었지만 ‘완전 임대’ 빌딩의 비율은 지난 분기 42.8%에서 이번 분기 45.9%로 늘어났다.



Office Market Trend



대형빌딩의 경우 강남권역과 마포/여의도권역이 각각 64.6%와 64.5%로 완전임대 비율이 가장 높고 도심지역과 기타지역은 각각 53.1%와 51.0%의 완전임대 비율을 나타냈다. 중소형 빌딩의 경우 마포/여의도 권역이 66.7%로 가장 높은 완전임대비율을 보였으며 그 다음으로 강남(53.9%), 기타(37.7%), 도심(31.6%)의 순으로 나타났다.

“내년 초 임대료 상승폭 클 듯”

권역별 대형 오피스 빌딩 ㎡당 평균 임대료를 살펴보면 강남권역은 보증금 200.8천원, 월세 18.4천원 수준이고, 도심지역은 보증금 200.1천원, 월세 20.4천원 수준이며, 마포/여의도지역은 보증금 142.9천원, 월세 13.7천원 수준을 보였다. 2007년 4/4분기 서울시 대형 오피스빌딩의 전체 평균 임대료는 보증금 185.2천원, 월세는 17.6천원, 관리비는 7.8천원으로 조사됐다.

한편 금년 오피스 임대료의 상승폭은 최근 5년간 평균치인 보증금 3.3%, 월세 2.5%를 웃도는 상승률을 보여 보증금은 전년동기대비 5.9%, 월세는 전년동기대비 3.3%씩 상승했다. 또한 올 한해 1%대의 낮은 공실률이 지속되고 있는 가운데 오피스 빌딩 매매가가 급상승하고 있어 내년 초 임대료 조정 이후 임대료의 상승폭은 더욱 커질 것으로 전망된다.

단위 : 천원/㎡

	보증금	월세	관리비
강남	201 (4.8%)	18 (2.9%)	7.7 (2.4%)
도심	200 (2.2%)	20 (2.5%)	8.8 (3.0%)
마포/여의도	143 (6.9%)	14 (3.9%)	6.9 (1.3%)
서울 전체	185.2 (5.9%)	17.6 (3.3%)	7.8 (2.8%)

() 전년동기대비 상승률

김 태 호 팀장(thkim@r2korea.co.kr)