



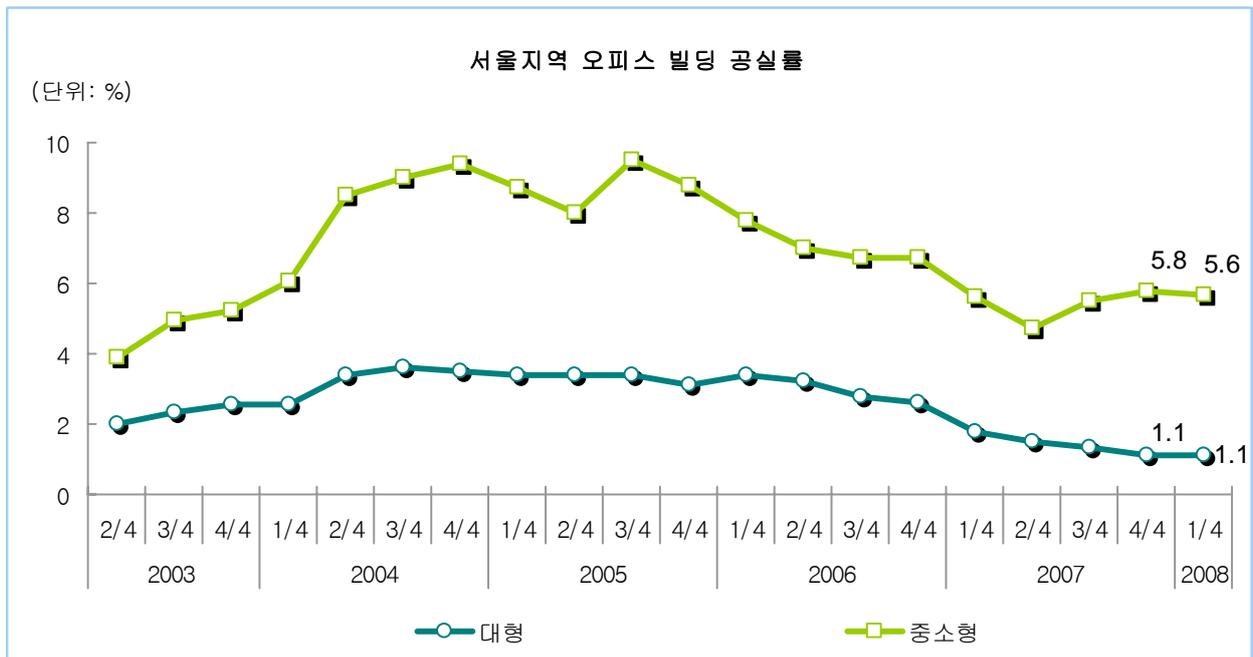
Office Market Trend

2008년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

알투코리아부동산투자자문(주)는 2008년 1/4분기(기준 시점: 2008.3.20) 서울에 위치한 총 1,024개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료 등을 조사하였다. 주요 조사 항목은 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등 임대 관련 사항이었다. 조사대상 빌딩 중 대형오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상)은 767개 동이고, 중소형오피스빌딩은 257개 동이다.

“서울 대형 오피스 빌딩 공실률 1.1% 유지, 중소형은 5.6%로 소폭 하락”

2008년 1/4분기 서울시 대형 오피스빌딩 공실률은 1.1%로 지난 분기와 같은 수준을 유지했고 중소형빌딩은 5.6%로 지난 분기 5.8%에 비해 소폭 하락했다. 대형 빌딩의 공실률은 2007년 1/4분기 1.8%를 기록한 이후 1년이상 1%대의 낮은 공실률을 지속하고 있다. 중소형 빌딩의 경우 지난 분기 5.8%에 이어 이번 분기도 5.6%를 기록하여 대형빌딩과 4.5%의 격차를 보이고 있는 것으로 나타났다.



대형빌딩의 공실률을 권역별로 살펴보면 도심권역은 지난 분기와 같은 1.0%, 강남권역은 지난 분기에 비해 0.4%p 상승한 1.5%, 마포/여의도 권역은 지난 분기보다 0.3%p 하락한 0.4%, 기타권역은 지난 분기보다 0.5%p 하락한 1.9%의 공실률을 기록하였다.

중소형빌딩의 경우는 도심과 강남권역은 지난 분기보다 공실률이 하락하여 각각 3.5%와 4.2%의 공실률을 보였고 마포/여의도 권역과 기타권역은 지난 분기보다 상승하여 각각 4.3%와 7.1%의 공실률을 보였다.

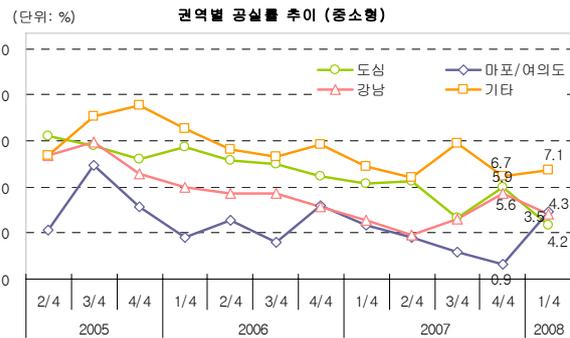
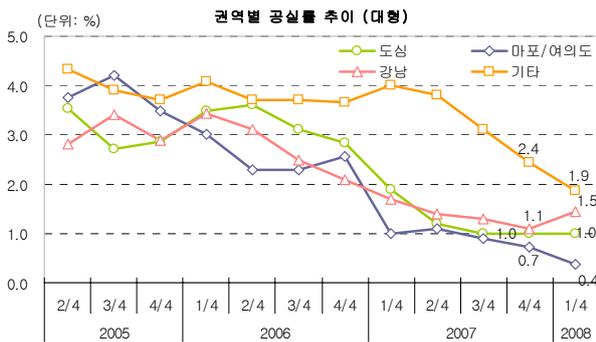


Office Market Trend

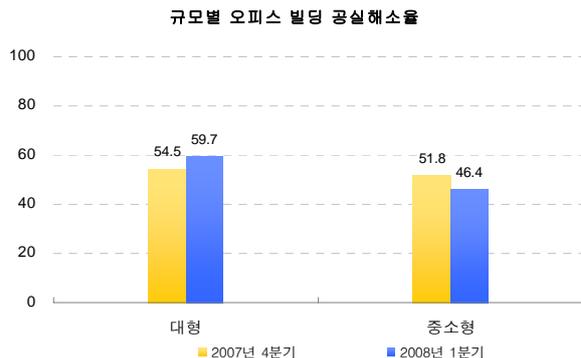
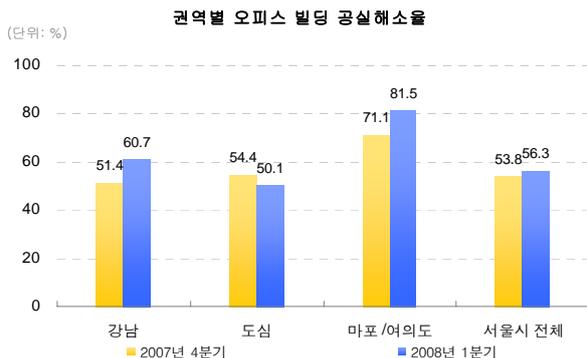
권역별로 공실률 변화의 주요 원인을 살펴보면, 도심권역은 중구의 A급 대형 오피스 빌딩 두 곳과 B급 빌딩 한 곳에서 4,000㎡ 이상의 공실이 있는 것으로 나타났으나 지난 분기의 소규모 공실 대부분이 해소되면서 공실률은 지난 분기와 같은 1.0%로 나타났다. 종로의 공실률은 0.4%(지난 분기 0.7%) 중구의 공실률은 1.3%(지난 분기 1.2%)로 도심권역의 세부 권역에서는 종로 지역이 보다 낮은 공실률을 기록했다.

강남권역은 강남대로의 일부 대형 빌딩에서 2천~3천㎡ 규모의 일시적 공실이 발생하면서 공실률이 상승(지난 분기 1.1% -> 이번분기 2.0%)하였고 테헤란로도 공실이 소폭 늘어났다.(지난 분기 0.7% -> 이번 분기 1.0%)

마포/여의도 권역은 여의도 지역 증권사 빌딩 등 대형빌딩의 소규모 공실 해소가 양호하게 진행되면서 공실률은 지난 분기 0.7%에서 이번 분기 0.4%로 하락하였지만 중소형 빌딩에서는 일부 신규 공실이 발생하면서 중소형빌딩의 공실률은 이번 분기 4.3%(지난 분기 1.0%)로 나타났다.



지난 분기 공실이 이번 분기 동안 어느 정도 해소되었는지 파악할 수 있는 공실해소율(= 해소된 공실면적 / 지난 분기 공실면적)을 살펴 보면 서울시의 지난 분기 공실 중 56.3%가 해소되어 지난 분기 53.8%보다 다소 높았으며 규모별로는 대형빌딩의 공실과 중소형 빌딩의 공실이 각각 59.7%와 46.4% 해소되어 대형빌딩의 공실 해소가 좀 더 잘 이루어지고 있는 것으로 나타났다. 권역별로는 마포여의도권역이 81.5%로 가장 높았고 강남권역이 60.7%, 도심권역이 50.1%로 나타났다.

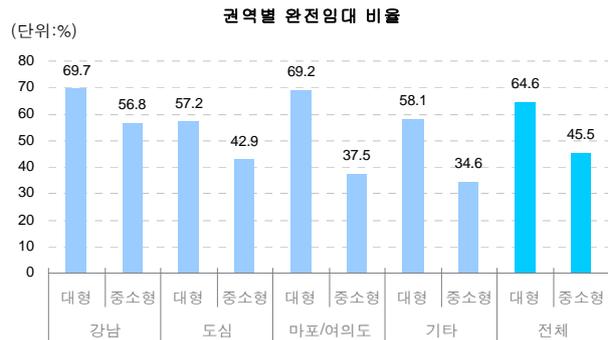
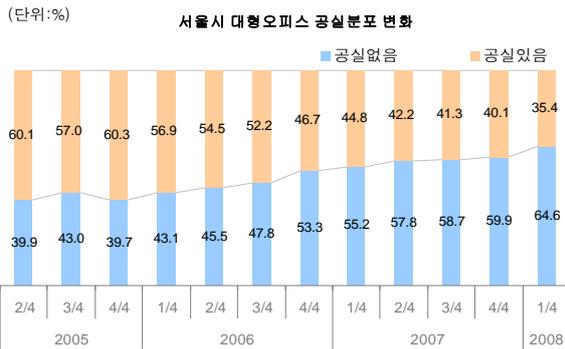




Office Market Trend

“ 강남과 여의도 대형 오피스 70%는 완전임대 ”

이번 분기 서울 지역 대형 오피스 빌딩의 64.6%가 공실이 전혀 없는 ‘완전 임대’를 이루고 있으며, 지난 분기 59.9%에 비해서 4.7%p 더 늘어난 수치를 보였다. 권역별로 강남과 마포/여의도 권역이 각각 69.7%와 69.2%로 나타나 가장 높은 완전임대비율을 보였으며 특히 강남의 테헤란로의 경우 77.9%로 이 지역에서 빈사무실이 있는 빌딩을 찾기가 매우 어려운 것으로 나타났다.



한편 중소형 빌딩의 경우 45.5%의 빌딩이 ‘완전 임대’된 것으로 나타났으며 강남권역이 56.8%로 가장 높고 도심, 마포/여의도, 기타 권역은 각각 42.9%, 37.5%, 34.6%가 빈사무실이 없는 빌딩인 것으로 조사됐다.

“ 1분기 프라임 오피스 월세 3.6% 상승 ”

권역별 대형 오피스 빌딩의 ㎡당 평균 임대료를 살펴보면 강남권역은 보증금 205천원, 월세 18천원 수준이고, 도심지역은 보증금 202천원, 월세 21천원 수준이며, 마포/여의도지역은 보증금 143천원, 월세 14천원 수준을 보였다. 2008년 1/4분기 서울시 대형 오피스빌딩의 전체 평균 임대료는 보증금 187천원, 월세는 18천원, 관리비는 7.9천원으로 조사됐다.

상승률에 있어서는 지난 분기 대비 보증금이 1.0%, 월세가 1.8%, 관리비가 1.3% 상승하여 작년 (2007년 1/4분기 전기대비 상승률 : 보증금 1.5%, 월세 0.8%, 관리비 0.5%)에 비해 높은 상승률을 기록한 것으로 조사됐다.

(단위 : 천원/㎡)

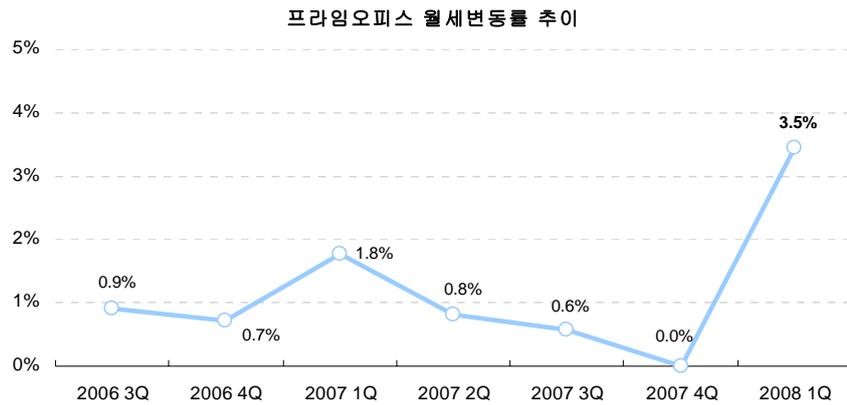
권역	보증금	월세	관리비
강남	205 (2.2%)	18 (0.3%)	7.7 (0.3%)
도심	202 (1.0%)	21 (1.9%)	9.0 (2.2%)
마포/여의도	143 (0.0%)	14 (3.9%)	7.2 (2.1%)
서울 전체	187.1 (1.0%)	18.0 (1.8%)	7.9 (1.3%)

() 전기대비 상승률



Office Market Trend

한편 이번 분기에 나타난 특징으로 서울 프라임오피스의 임대료 상승이 두드러 졌다. 프라임 오피스의 임대료 상승률은 최근 분기당 1% 미만의 상승률을 유지하는 추이를 보이고 있었으나 임대료 조정이 많이 이루어 지는 시기인 1/4분기임을 감안하더라도 지난 해 1/4분기의 두배에 해당하는 3.5%의 높은 월세 상승률을 보였다. 이는 고급오피스에 대한 수요가 늘어나고 있음을 반증하는 것이며 지난 해 동안의 낮은 공실률 지속, 매매가 상승 등에 따른 시장 변화가 그 원인이라 할 수 있다.



김 태 호 팀장(thkim@r2korea.co.kr)