



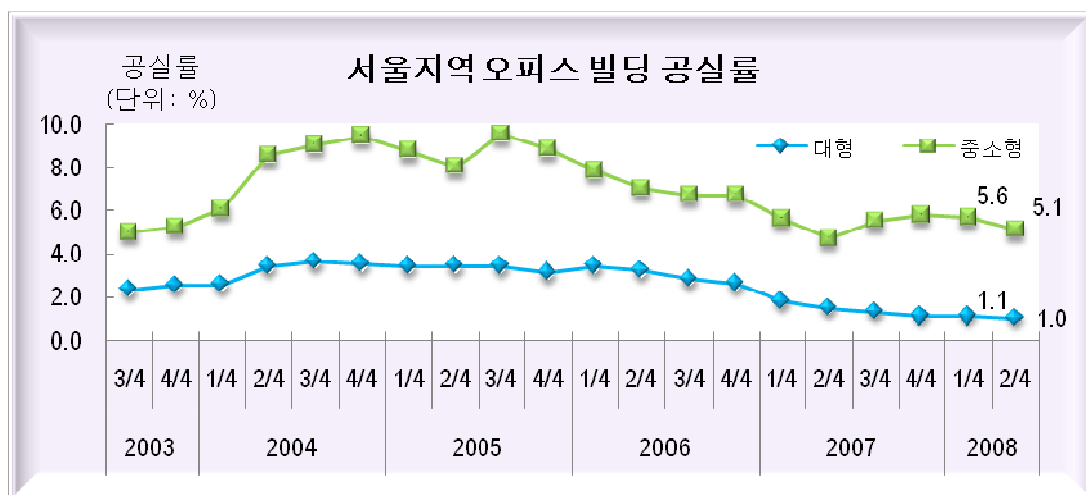
Office Market Trend

2008년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

알투코리아부동산투자자문(주)는 2008년 2/4분기(기준 시점: 2008.6.20) 서울에 위치한 총 893개 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 686개 동이고, 중소형오피스빌딩은 207개 동이다.

“서울 오피스 빌딩 공실률 하락세 유지, 대형오피스 1.0 %”

2008년 2/4분기 서울시 대형 오피스빌딩 공실률은 1.0%로 지난 분기 1.1%를 기록한 이후에도 여전히 하락세를 보였으며 중소형빌딩의 공실률도 5.1%로 나타나 2007년 4/4분기 이후 계속 하락하고 있는 것으로 나타났다. 작년 서울시에 150만㎡의 오피스가 공급되었음에도 불구하고 이같이 서울시 오피스 시장이 낮은 공실률을 유지하고 있는 가장 큰 원인은 2000년대 초중반 공급실적 부진으로 잠재수요가 누적되어 왔고 아직 대기하고 있는 수요가 남아 있기 때문이다. 더욱이 2008년 상반기 오피스공급 실적은 37만㎡로 대폭 줄어 들었고 하반기 예정물량도 28만㎡에 불과해 올 하반기에도 오피스 공급부족이 지속되어 낮은 공실률이 계속 유지될 전망이다.

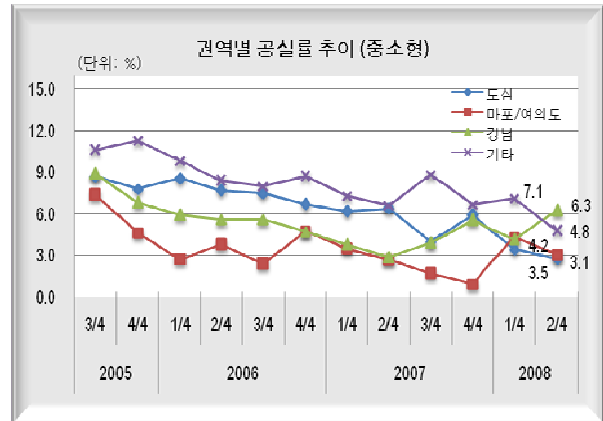
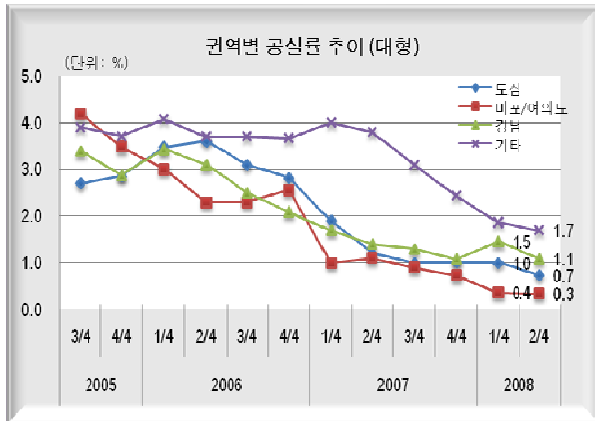


대형빌딩의 공실률을 권역별로 살펴보면 도심권역은 지난 분기 1.0%에서 이번 분기 0.7%로, 강남권역은 지난 분기 1.5%에서 이번 분기 1.1%로 다소 하락하였고, 마포/여의도권역은 0.3%로 (지



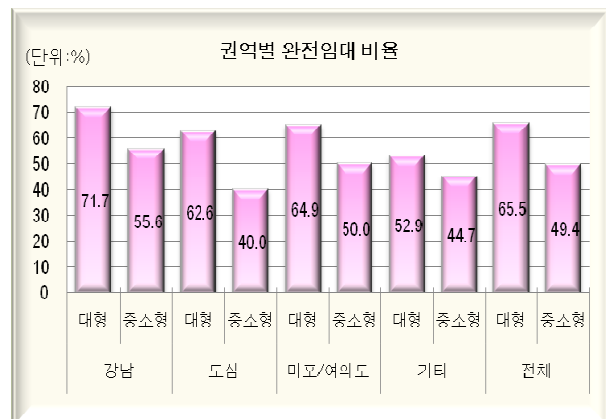
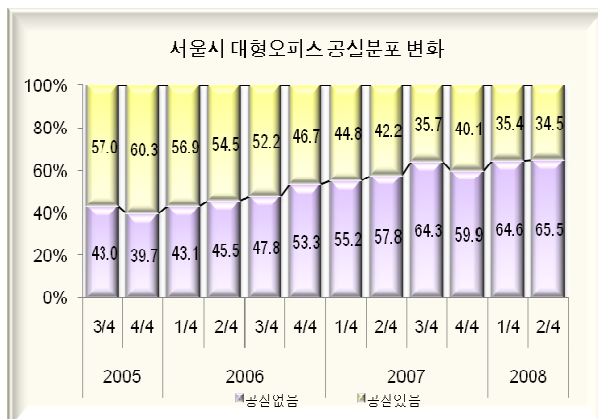
난 분기(0.4%)에 이어 오피스 권역 중 가장 낮은 공실률을 기록하였다.

중소형빌딩은 강남대로와 강남기타 지역의 소규모 공실들이 해소되지 않으면서 강남권역 공실률은 지난 분기 4.2%에서 이번 분기 6.3%로 상승하였고 다른 권역은 모두 하락하여 도심과 마포여의도권역이 3.1%, 기타권역이 4.8%로 나타났다.



“ 강남 테헤란로, 빈 사무실 찾기 가장 어려워 ”

이번 분기 서울 지역 대형 오피스 빌딩의 65.5%가 공실이 전혀 없는 ‘완전 임대’를 이루고 있는 것으로 나타나 지난 분기 64.8%에 비해 다소 높아졌다. 권역별로 강남권역의 완전임대 비율이 71.7%로 가장 높았고 도심권역이 62.6%, 마포/여의도 권역이 64.9%, 기타권역이 52.9%로 나타났다. 강남의 테헤란로의 경우 80.8%로 세부 지역 중에서 빈사무실이 없는 빌딩이 가장 적은 지역으로 나타났다.



한편 중소형 빌딩의 경우 절반가량인 49.4%의 빌딩이 ‘완전 임대’된 것으로 나타났으며 강남권역이 55.6% (지난 분기 56.8%)로 가장 높고 도심권역은 40.0%(지난 분기 42.9%), 마포여의도 50.0%(지난 분기 37.5%), 기타 권역은 44.7%(지난 분기 34.6%)가 빈사무실이 없는 것으로 조사됐다.



“ 여의도 임대료 상승 가장 커 ”

권역별 대형 오피스 빌딩의 ㎡당 평균 임대료를 살펴보면 강남권역은 보증금 222천원, 월세 19천원 수준이고, 도심지역은 보증금 212천원, 월세 21천원 수준이며, 마포/여의도지역은 보증금 145천원, 월세 14천원 수준을 보였다. 2008년 2/4분기 서울시 대형 오피스빌딩의 전체 평균 임대료는 보증금 196천원, 월세는 18천원, 관리비는 8천원 수준으로 조사됐다.

임대료 상승률(전기대비)에 있어서는 보증금이 2.1%, 월세가 1.7%, 관리비가 0.8% 상승하여 지난 분기(보증금 1.0%, 월세 1.8%, 관리비 1.3%)과 비교할 때 보증금의 상승률이 두배 이상 크게 나타났으며 월세 상승률 1.7%도 지난해 2/4분기의 상승률인 1.0%에 비하면 높은 수치이다.

권역별로 가장 높은 상승률을 기록한 권역은 마포여의도 권역으로 보증금 3.9%, 월세 3.2%의 상승률을 보였다. 여의도지역이 가장 낮은 공실률, 가장 높은 임대료 상승률을 기록하고 있는 이유는 지하철 9호선 개통과 Parc1과 SIFC 등의 대규모 개발 프로젝트 등으로 여의도 지역 입지가 상대적으로 높게 상승하고 있기 때문인 것으로 풀이된다.

권역별 임대료 및 상승률			
	단위 : 원/㎡		
	보증금	월세	관리비
강남	221.8 (2.6%)	19.4 (1.9%)	8 (1.4%)
도심	211.6 (1.8%)	21 (1.4%)	9.1 (0.3%)
마포/여의도	145.3 (3.9%)	14.3 (3.2%)	6.9 (0.8%)
서울 전체	195.8 (2.1%)	18.3 (1.7%)	8 (0.8%)

() : 전기대비 상승률

세부권역별 보증금 및 월세 상승률을 살펴보면 여의도 지역이 지난 분기에 비해 보증금 4.2%, 월세 3.5%로 보증금과 월세 모두 가장 큰 폭으로 상승하였으며 도심의 종로와 중구 지역은 보증금 상승률이 각각 2.3%와 1.5%, 월세 상승률이 각각 1.1%와 1.6%로 나타났다. 테헤란로 지역에서는 보증금 2.3%, 월세 2.9% 상승하였다. 테헤란로를 제외한 강남대로, 강남기타 등의 강남권역은 월세보다 보증금의 상승률이 더 크게 나타나고 있는 특징을 보이고 있는데 이는 계약형태의 차이에서 이유를 찾을 수 있다. 강남권역은 통상 보증금을 월세의 10 배로 정하는 보증부월세 비율이 63.0%인 반면

도심권역과 마포여의도 권역은 각각 94.5%와 95.2%이다. 강남권역은 보증부월세의 비율이 낮은 대신 전월세(전세금의 일부를 월세로 환산하여 지불하는 형식) 비율이 32.4%나 되는데 전월세



계약방식에서는 보증금과 월세의 비율을 보증부월세 계약방식보다 융통성 있게 조절할 수 있어 월세를 올려 내는 것보다 보증금 더 내는 것을 선호하는 데서 나타난 결과라 할 수 있다.

세부권역 임대료 상승률

세부지역	보증금 상승률	월세 상승률
테헤란로	2.30%	2.90%
강남대로	2.50%	0.00%
강남기타	3.10%	1.30%
종로	2.30%	1.10%
중구	1.50%	1.60%
여의도	4.20%	3.50%

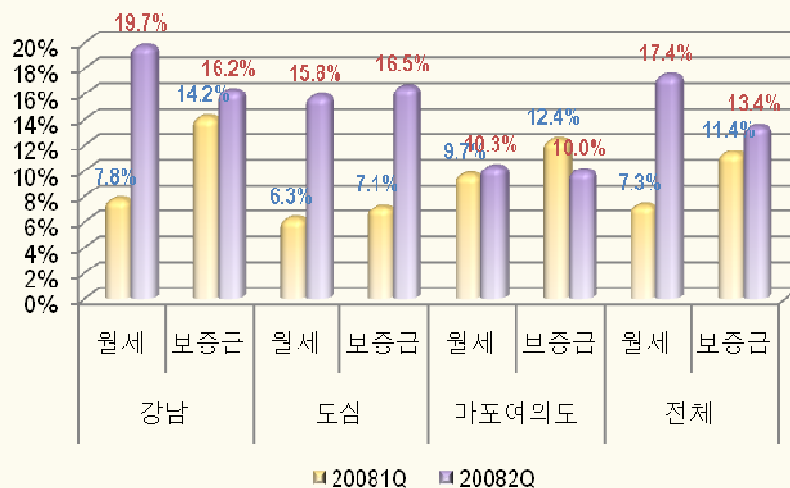
상승률 : 전기대비

“2분기 임대료 인상폭 커져 ”

한편 월세 및 보증금이 인상된 대형 빌딩(08년 1/4 분기 116 개빌딩, 08년 2/4 분기 109 개 빌딩)만을 대상으로 그 인상률을 조사한 결과 2/4 분기의 임대료 인상률은 월세 17.4%, 보증금 13.4%로 1/4 분기의 월세 7.3%, 보증금 11.4%에 비해 훨씬 높은 인상률을 기록한 것으로 분석되었다. 권역별로 강남권역의 월세 인상률이 19.7%로 가장 높게 나타났으며 1/4 분기에 가장 인상률이 높았던 마포여의도 권역은 2/4 분기 월세 10.3%로 1/4 분기 9.7%에 비해 크게 높아 지지는 않았다.

최근 1%대의 낮은 공실률이 지속되고 빌딩 매매가가 급등하는 등의 이유로 금년 임대료 인상폭이 클 것으로 전망되어 왔으나 2/4 분기 월세 인상폭이 1/4 분기 인상폭의 두배 이상으로 크게 나타난 것은 이례적인 현상이라 할 수 있다. 공실률이 낮은 공급자 중심의 시장이 유지되고 있는 상태에서 최근 물가상승률이 높아 지고 있는 것이 인상폭이 커지는 주요 원인이라 할 수 있다.

권역별 임대료 인상률



김 태 호 팀장(thkim@r2korea.co.kr)