



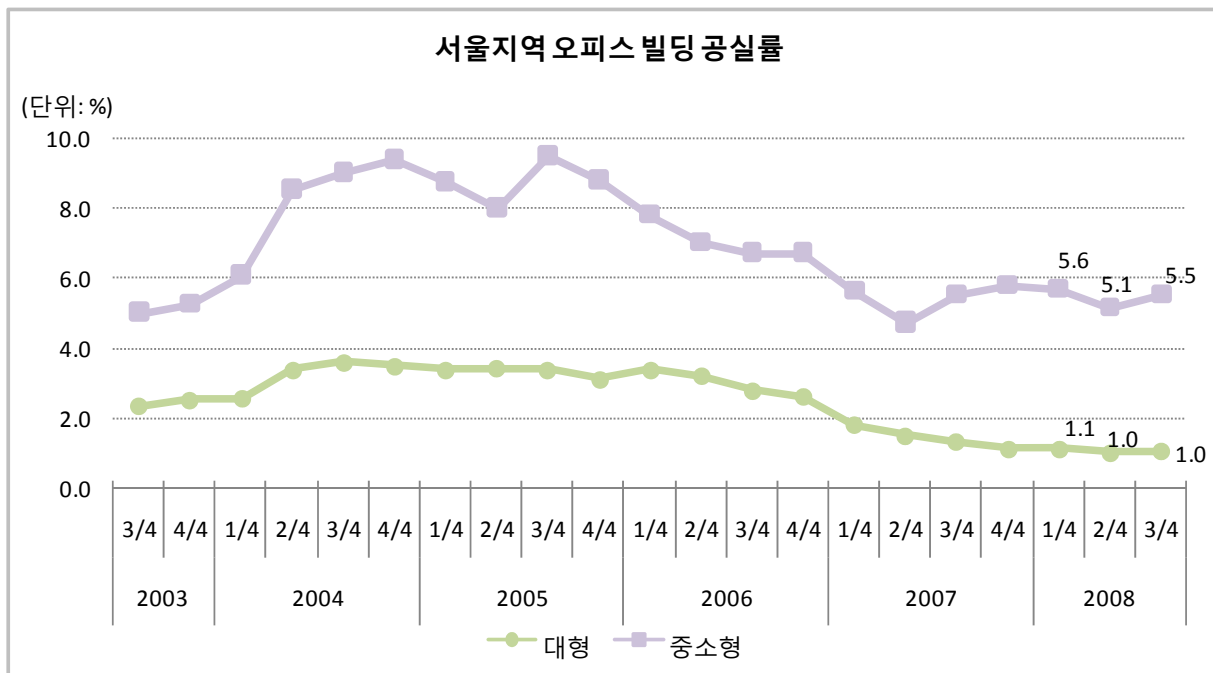
Office Market Trend

2008년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

알투코리아부동산투자자문(주)는 2008년 3/4분기(기준 시점: 2008.9.20) 서울에 위치한 총 944개 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 745개 동이고, 중소형오피스빌딩은 199개 동이다.

“서울 오피스 공실률 대형 1.0%, 중소형 5.5%”

2008년 3/4분기 대형 오피스빌딩 공실률은 지난 분기에 이어 1.0%로 2006년 이후 계속된 하락세를 이어갔다. 중소형오피스는 5.5%로 지난 분기 마포/여의도 권역과 기타권역의 공실률 상승으로 5.1%에 비해 소폭 상승하였다. 하반기 서울 오피스 공급 예정 물량이 28만㎡에 불과해 다음 분기에도 오피스 공급부족이 지속되어 낮은 공실률이 계속 유지될 전망이다.

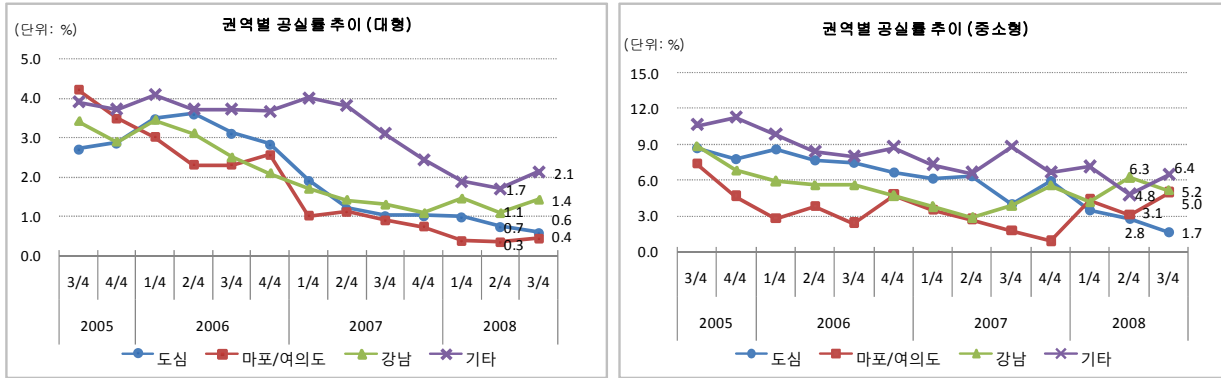


대형빌딩의 공실률을 권역별로 살펴보면 도심권역은 지난 분기 0.7%에서 이번 분기 0.6%로 소폭 하락하였고, 강남권역은 지난 분기 1.1%에서 이번 분기 1.4%로 다소 높아졌다. 마포/여의도권역은 0.4%로 2007년 1/4분기 이후 줄곧 오피스 권역중 가장 낮은 공실률을 기록하였다.

중소형 빌딩은 강남권역에서는 지난 분기 6.3%에서 이번 분기 5.2%로 하락하였고 도심권역에서



는 지난 분기 2.8%에서 이번 분기 1.7%로 소폭 하락하였다. 마포/여의도 권역에서는 마포구 소재 중 소형빌딩에서 소규모 공실이 발생하여 지난 분기 3.1%에서 이번 분기 5.0%로 다소 증가하였고 기타 권역도 지난 분기 4.8%에서 이번 분기 6.5%로 소폭 상승하였다.



“ 임대료 상승세 한풀 꺾여”

2008년 3/4분기 서울시 대형 오피스빌딩의 ㎡당 평균 임대료는 보증금 195.4천원, 월세는 18.7천원 수준으로 조사됐다. 권역별로 강남권역은 보증금 219천원, 월세 19.6천원 수준이고, 도심권역은 보증금 217천원, 월세 21.8천원 수준이며, 마포/여의도지역은 보증금 146천원, 월세 14.6천원 수준을 보였다.

서울 대형오피스 빌딩은 전기와 비교할 때 보증금과 월세가 각각 0.9%씩 상승하여 지난 분기(보증금 2.1%, 월세 1.7%)보다 다소 낮은 상승률을 보였다.

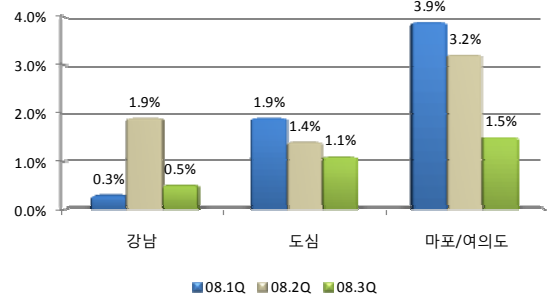
권역별로 월세 상승률을 살펴보면 강남권역은 이번 분기에 0.5%로 가장 낮은 상승률을 보였으며 지난 분기 3.2%의 상승률로 가장 높은 상승률을 보였던 마포/여의도 권역은 상승률 1.5%로 이번 분기 상승률이 낮아지긴 했지만 권역 중 가장 높은 상승률을 보였다. 도심권역은 지난 분기 1.4%에 보다 다소 낮은 1.1%의 상승률을 보였다. 전체적으로 임대료 상승률이 둔화된 것은 올해 상반기 이미 임대료 인상이 이루어져 하반기 들어 상승이 둔화된 것으로 풀이된다.

주요 권역 대형 오피스 임대료 및 상승률

권역	보증금	월세
강남	218,706 (0.5%)	19,607 (0.5%)
도심	217,058 (1.5%)	21,840 (1.1%)
마포/여의도	146,005 (0.4%)	14,629 (1.5%)
전체	195,389 (0.9%)	18,667 (0.9%)

() : 전기대비상승률

대형오피스 월세 상승률 변동추이





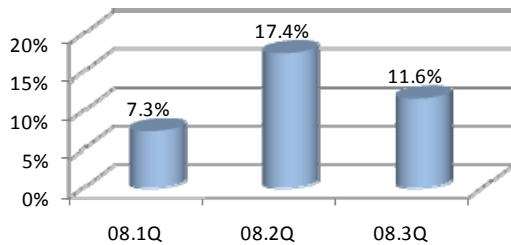
“ 임대료 인상률 10% 넘어 ”

한편 임대료가 인상된 빌딩을 대상으로 인상된 비율을 평균한 임대료 인상률은 1/4 분기 7.3%에서 2/4 분기 17.4%로 급등하였으나 이번 분기 11.6%로 인상폭이 지난 분기에 비해서는 다소 낮아 졌으나 여전히 인상 시 10%가 넘는 높은 인상률로 인상을 하고 있는 것으로 나타났다.

올해 임대료 인상폭이 크게 나타나는 이유는 올 들어 물가상승으로 인한 제반 비용의 증가 등 가격 상승요인이 있는 데다 오피스시장이 꾸준히 낮은 공실을 유지하며 공급부족 현상을 보이고 있어 공급자 중심의 시장이 지속되고 있기 때문이다.

세부 권역별로는 중구의 인상률이 17.8%로 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 여의도(13.4%), 강남대로(7.5%), 테헤란로(6.6%) 등의 순으로 인상률이 높았던 것으로 나타났다.

월세 인상률 추이



세부권역 평균인상률

세부권역	평균 월세 인상률
테헤란로	6.6%
강남대로	7.5%
종로	6.7%
중구	17.8%
여의도	13.4%
총합계	11.6%

김 태 호 팀장(thkim@r2korea.co.kr)