



Office Market Trend

2008년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

조사 시점 : 2008년 4/4분기(기준 시점: 2008.12.20)

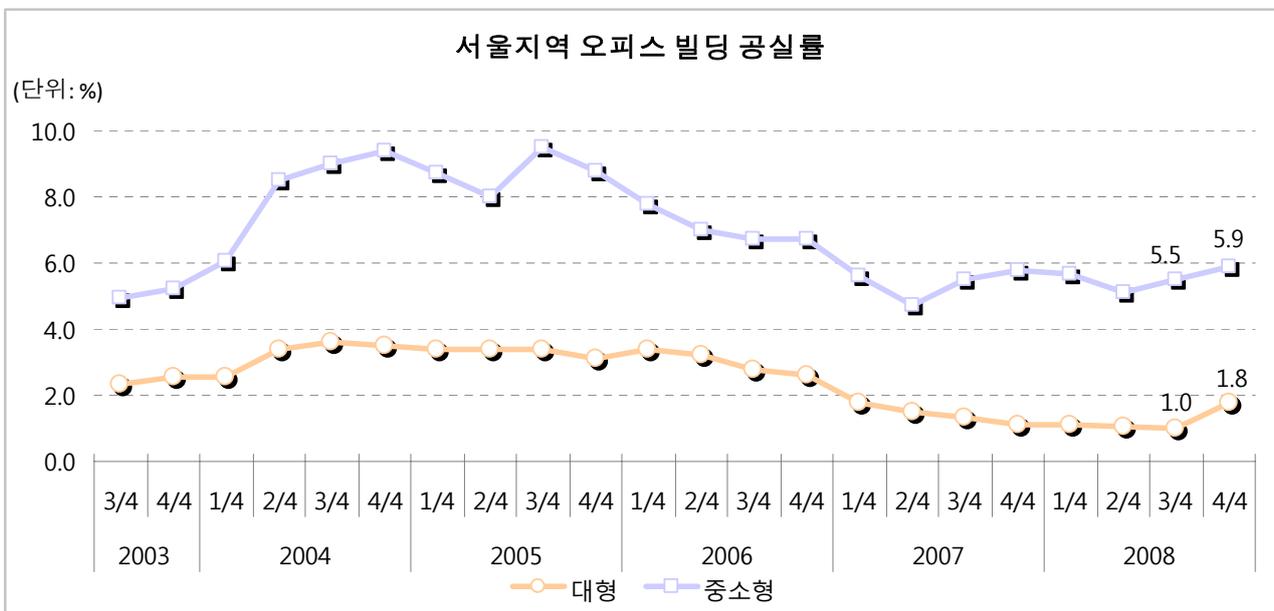
조사 대상 : 서울 소재 오피스빌딩 942개 동, 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 747, 중소형 195개 동

주요조사항목 : 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“ 서울 오피스 공실 증가 본격화... 증가율 2004년 이후 최고 ”

2008년 4/4분기 서울 대형 오피스빌딩 공실률은 1.8%로 전분기 대비 0.8%p 증가한 것으로 조사되었다. 이는 2004년 2/4분기 0.8%p(전분기대비) 증가한 이후 가장 큰 증가치로 최근의 경기침체 여파로 인한 결과로 보인다.

서울 오피스 공실률은 2007년 이후 지속적으로 1%대의 낮은 공실률을 유지하였으며 올해 공급물량이 64만㎡에 불과해 올 연말까지 공실률이 크게 증가하지 않을 것으로 예상되었다. 그러나 최근 경기침체로 기업들의 투자가 위축되고 부도업체가 증가하고 신설법인수가 감소함에 따라 오피스 수요가 급격히 감소하여 공실률이 증가하기 시작한 것으로 분석된다.



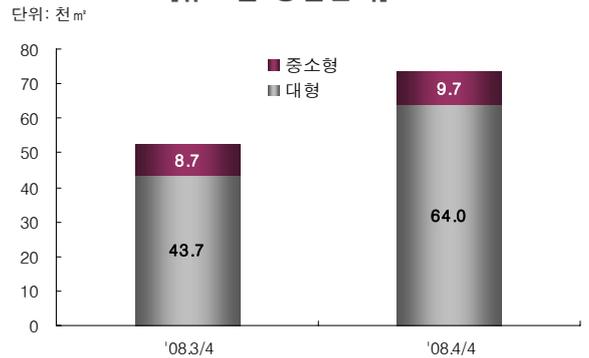
중소형 빌딩의 공실률은 전분기에 비해 늘어났으나 전분기 5.5%에서 이번 분기 5.9%로 0.4%p 증가하는데에 그쳐 대형오피스의 공실률 증가폭(0.8p)보다는 작았다.

중소형빌딩은 상대적으로 내구력이 약한 기업이 입주해 있는 경우가 많아, 과거의 추세로 볼 때 경기 변화에 따른 공실률 변화가 대형빌딩보다 민감하게 나타났다. 그러나 올해 주요 권역 대형빌딩을 중심

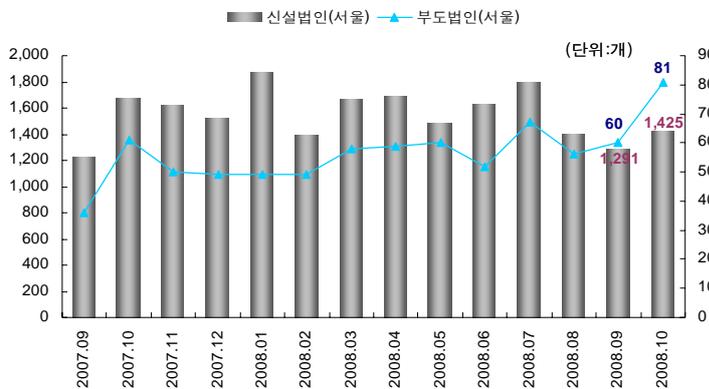


으로 임대료가 크게 오르면서 대형빌딩에 입주해 있던 기업들이 임대료 부담이 상대적으로 적은 중소형 오피스 빌딩으로 이전 하려고 하는 움직임이 있었고 이러한 수요가 받쳐주면서 중소형빌딩의 공실률이 급격하게 증가하지는 않은 것으로 풀이된다.

[규모별 공실면적]



[서울시 신설 및 부도법인 추이]



[서울시 신설 및 부도법인 변동률]

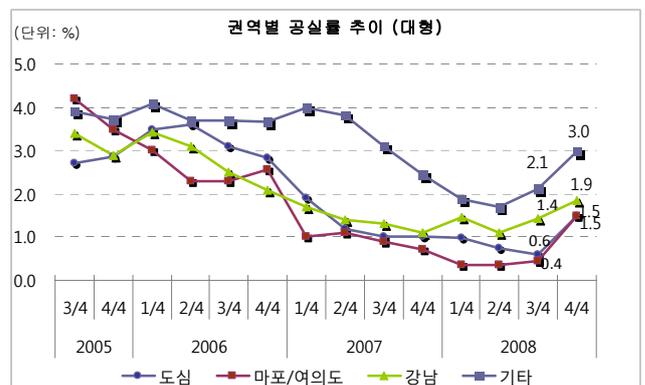
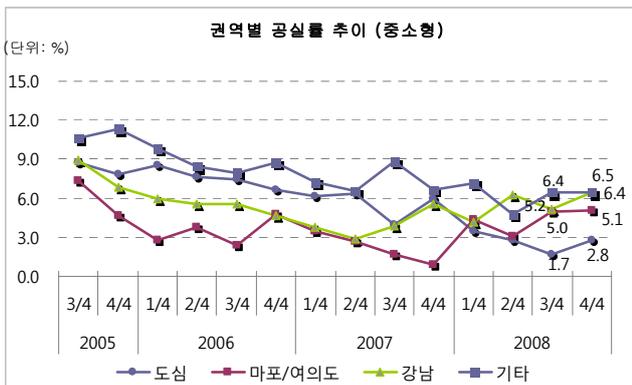
신설법인 (서울)	-15%
부도법인 (서울)	33%
신설법인 (8 대도시)	-15%
부도법인 (8 대도시)	19%
신설법인 (전국)	-13%
부도법인 (전국)	29%

2008년 10월 현재 (전년동월대비 변동률)

자료 : 한국은행, 중소기업청

대형빌딩의 공실률을 권역별로 살펴보면 도심권역은 지난 분기 0.6%에서 이번 분기 1.5%로 0.9%p 증가하였고, 강남권역은 지난 분기 1.4%에서 이번 분기 1.9%로 0.5%p 증가하였으며 마포여의도권역은 지난 분기 0.4%에서 이번 분기 1.5%로 1.1%p 증가하여 증가폭이 가장 컸으며 기타권역은 지난 분기 2.1%에서 이번 분기 3.0%로 0.9%p 증가하였다.

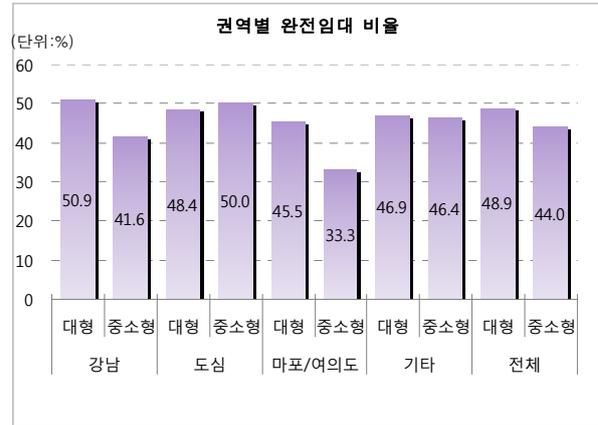
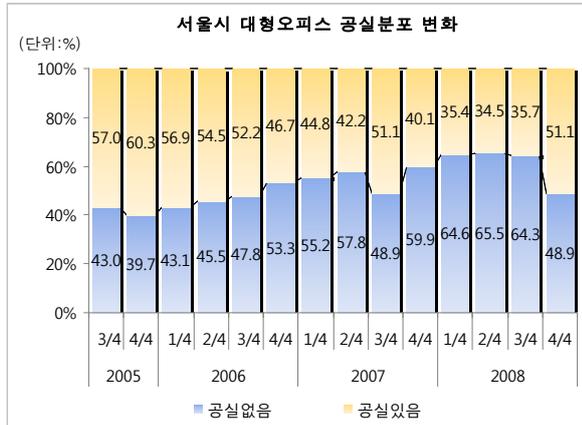
중소형 빌딩은 도심권역에서는 지난 분기 1.7%에서 이번 분기 2.8%로 1.1%p 증가하였으며 강남권역에서는 지난 분기 5.2%에서 이번 분기 6.4%로 1.2%p 증가하였고 마포/여의도 권역과 기타권역에서는 지난 분기 각각 5.0%와 6.4%에서 이번 분기 5.1%와 6.5%로 소폭 증가하였다.





“ 완전임대 비율도 큰 폭으로 줄어 ”

한편 이번 분기 완전임대 빌딩(공실이 전혀 없는 오피스빌딩)의 비율은 48.9%로 조사되어 지난 분기 64.3%에 비해 15.4%p 줄어들었다. 이는 이번 분기 공실을 증가가 일부 빌딩에서 큰 면적의 공실발생으로 나타난 것보다 많은 빌딩에서 새로운 공실이 발생한 결과로 보인다



권역별 완전임대비율은 강남권역이 50.9%로 가장 높았으며 도심 48.4%, 마포/여의도 45.5%, 기타권역이 46.9%로 나타났다.

“ 공실률 증가로 임대료 상승 줄어 ”

2008년 4/4분기 서울시 대형 오피스빌딩의 ㎡당 평균 임대료는 보증금 198.2천원, 월세는 18.8천원 수준으로 조사됐다. 권역별로 강남권역은 보증금 221.8천원, 월세 19.7천원 수준이고, 도심권역은 보증금 220.1천원, 월세 22.0천원 수준이며, 마포/여의도지역은 보증금 149.3천원, 월세 14.8천원 수준을 보였다.

임대료 상승률에 있어서는 지난 분기와 비교할 때 월세 기준으로 0.6% 상승하여 1/4분기 1.8%, 2/4분기 1.7%, 3/4분기 0.9%에 이어 상승률이 낮아지고 있는 것으로 나타났다.

1/4분기와 2/4분기에 높은 상승률을 기록했던 서울 오피스 임대료는 지난 분기에 상승률이 꺾인 이후 이번 분기에는 공실률 증가로 상승률이 더 낮아진 것으로 나타났다.

[2008년 4/4분기 대형 오피스 임대료 현황]

단위 : 천원/㎡

권역	보증금	월세	관리비
강남	221.8 (0.6%)	19.7 (0.6%)	8.2 (0.4%)
도심	220.1 (1.7%)	22.0 (0.4%)	9.3 (0.3%)
마포/여의도	149.3 (1.5%)	14.8 (0.7%)	7.1 (0.6%)
서울전체	198.2 (1.2%)	18.8 (0.6%)	8.2 (0.4%)

() 전분기대비 상승률

김태호 시장분석팀장 (thkim@r2korea.co.kr)