

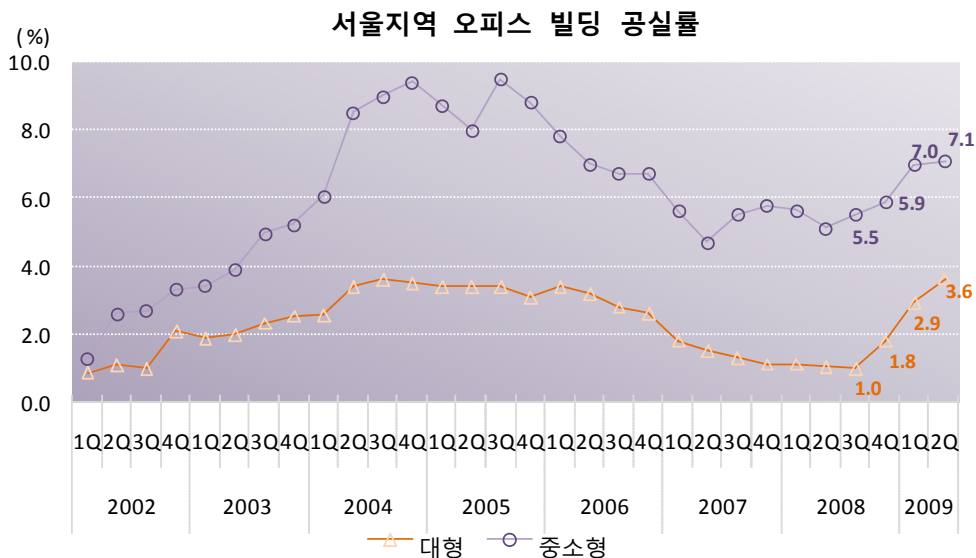


2009년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

- 조사 시점 : 2009년 2/4분기(기준 시점: 2009.6.10)
- 조사 대상 : 서울 소재 오피스빌딩 964개 동, 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 738, 중소형 226
- 주요조사항목 : 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“ 서울 오피스 공실률 5년만에 최고치, 3분기째 급상승 중 ”

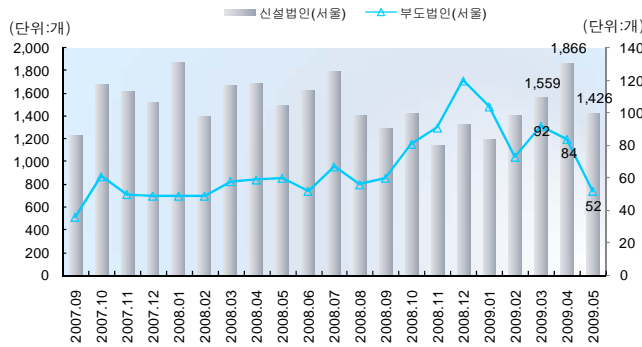
2009년 2분기 서울 대형 오피스 공실률은 3.6%로 2008년 3/4분기 1.0%에서 3분기만에 무려 2.6%p가 상승하는 가파른 상승세를 보이고 있다. 서울 대형 오피스 공실률이 3.6%를 기록한 것은 2004년 3/4분기 3.6% 이후에 5년만에 처음이다.



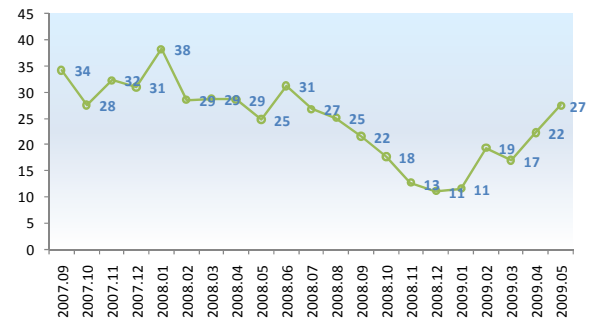
서울 오피스 수요를 신설 및 부도업체수의 추세와 관련하여 살펴보면, 신설업체수는 증가세가 다소 줄어 든 5월(1,426개, 전월에 비해 460개 감소)을 제외하면 올 초 정부의 경기부양책 등으로 지속적으로 증가 추세를 보여 왔고 부도업체 수 또한 지속적으로 감소해 금년 5월(52개)에는 2007년 수준까지 감소했다. 그럼에도 불구하고 사무실 수요가 줄어 드는 것은 신설업체에 의한 신규 수요 증가보다 기존 업체들의 사업규모 동결 및 축소로 인한 임차면적 감소에 따른 수요 감소가 더 크게 나타나고 있기 때문인 것으로 풀이된다.



서울시 신설 및 부도법인 추이



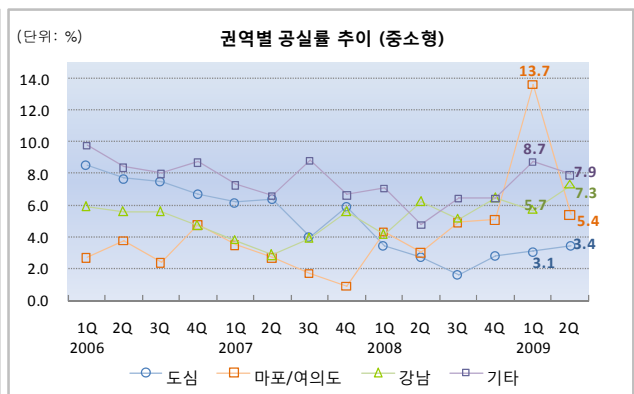
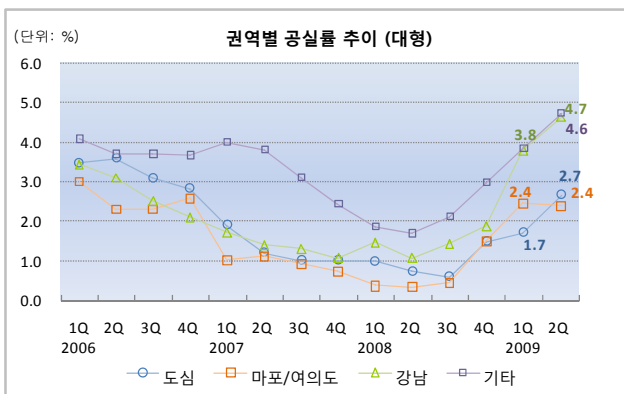
서울시 신설업체/부도업체 비율



“ 여의도는 공실률 안늘어 ”

대형빌딩의 공실률을 권역별로 살펴보면 강남권역이 지난 분기 3.8%에서 이번 분기 4.7%로 0.9%p 증가하여 가장 높은 공실률을 보였으며 도심권역은 지난 분기 1.7%에서 이번 분기 2.7%로 1.0%p 증가하였고 마포여의도권역은 이번 분기 2.4%로 지난 분기와 같았으며 기타권역은 지난 분기 3.8%에서 이번 분기 4.6%로 0.8%p 증가하였다.

중소형 빌딩의 경우 도심권역에서는 지난 분기 3.1%에서 이번 분기 3.4%로 0.3%p 증가하였으며 강남권역에서는 지난 분기 5.7%에서 이번 분기 7.3%로 1.6%p 증가하였다. 반면 기타권역에서는 지난 분기 8.7%에서 이번 분기 7.9%로 0.8%p 하락하였고 마포/여의도 권역은 지난 분기 13.7%에서 이번 분기 5.4%로 공실률이 8.3%p 하락하였다.



다른 지역이 공실률이 늘어난데 반해 마포/여의도 권역의 공실률이 늘어 나지 않은 원인으로 지하철 9호선 개통을 앞두고 이 지역의 임차 수요가 높아 진 점을 들 수 있으며 도심 및 강남권역에 비해 상대적으로 임대료가 저렴하여 빈사무실의 임차 유치가 다른 권역에 비해 상대적으로 유리한 점 또한 그 원인이라 할 수 있다.



“ 공실면적 큰 빌딩 늘어나 ”

이번 분기에 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율은 전체의 28.4%로 지난 분기 23.2%보다 높아 졌으며 지난 분기 보다 공실 면적이 더 늘어난 빌딩은 전체의 33.3%로 지난 분기 36.8%에 비해 줄어 든 것으로 조사되었다.

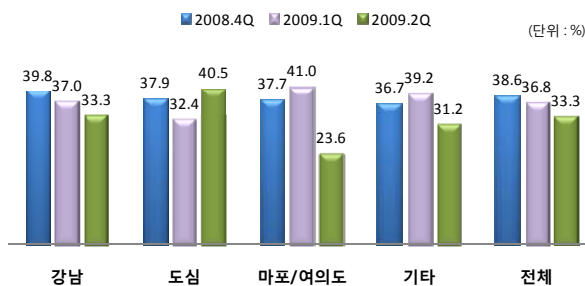
공실면적이 감소하고 있는 빌딩 수가 많아 지고 공실면적이 늘어난 빌딩 수가 줄어 들고 있는데 도 불구하고 공실률이 늘어나고 있는 것은 대규모(3,300㎡ 이상) 공실 빌딩 수 증가에서 그 원인을 찾을 수 있다. 대규모 공실이 있는 빌딩의 비율은 2008년 4/4분기 4.9%에서 이번 분기 8.3%로 3분기만에 3.4%p나 늘어났다. 이는 큰 면적을 사용하고 있던 우량 임차인이 빠져 나가는 경우가 늘어나면서 큰 규모의 공실이 발생이 되고 있으며 반면, 경기침체로 큰 면적을 사용할 만한 우량 임차인의 유치는 어려워 이에 따라 공실이 늘어 나고 있는 것으로 풀이된다.

권역별 공실 면적 변화 빌딩 비율

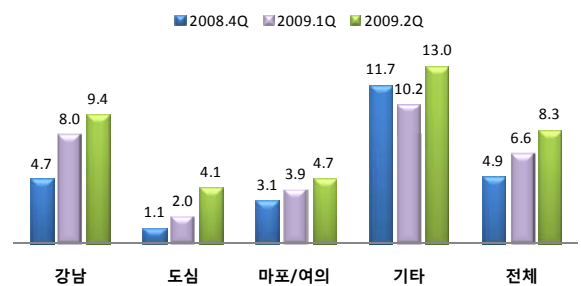
권역	2009년 2분기 공실면적			계
	감소	불변	증가	
강남	25.1	41.5	33.3	100.0
도심	22.9	36.6	40.5	100.0
마포/여의도	46.1	30.3	23.6	100.0
기타	32.0	36.9	31.2	100.0
전체	28.4	38.3	33.3	100.0

권역별로 보면 도심권역이 공실이 증가한 빌딩 비율이 40.5%로 가장 많은 반면 대규모 공실이 있는 빌딩의 비율은 4.1%로 4개 권역 중 가장 낮은 비율을 보였다. 강남권역은 이번 분기 공실이 증가한 빌딩의 비율이 33.3%로 나타났으며 대규모 공실이 있는 빌딩의 비율은 9.4%로 나타나 다른 권역보다 훨씬 높은 비율을 보였다. 마포/여의도권역은 이번 분기 공실이 늘어난 빌딩의 비율이 23.6%로 가장 낮게 나타났으며 대규모 공실이 있는 빌딩의 비중은 4.7%로 조사됐다.

권역별 공실 증가 빌딩 비율



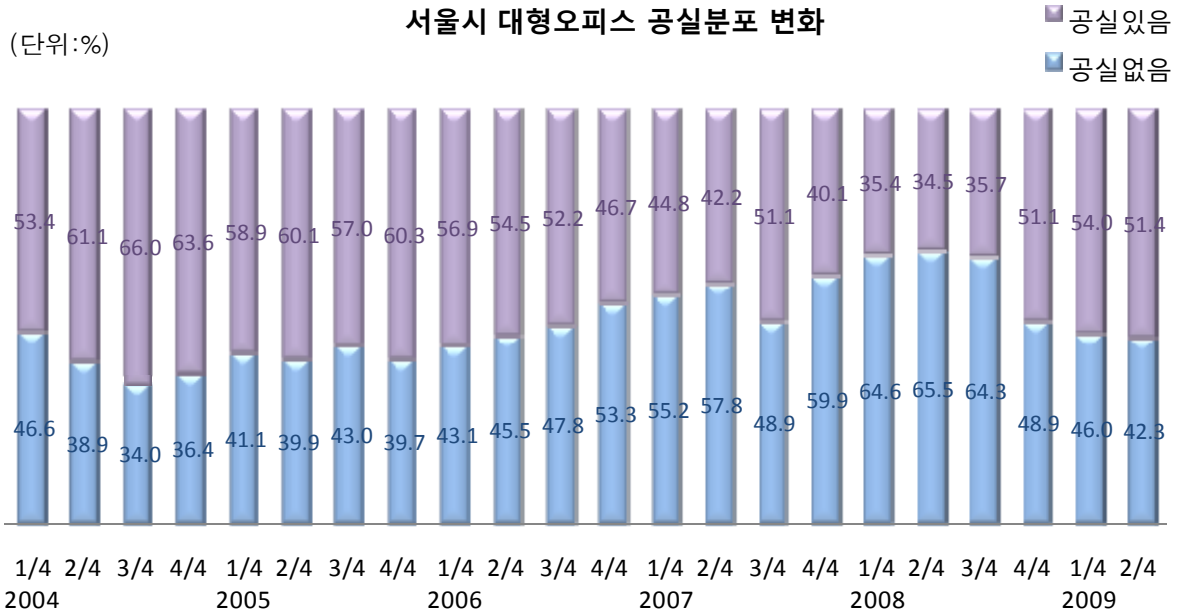
대규모 공실 보유 빌딩 비율





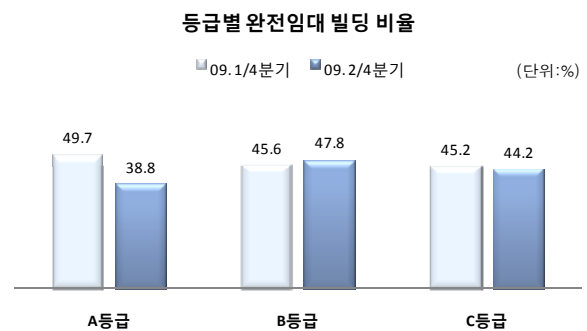
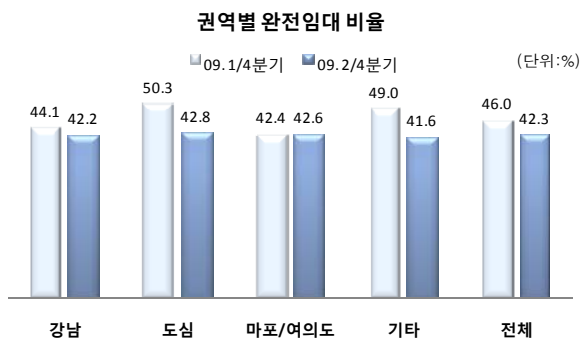
“완전임대 빌딩 비율 2005년 이후 최저치”

이번 분기 완전임대 빌딩(공실이 전혀 없는 오피스빌딩)의 비율은 42.3%로 조사되었다. 이는 2006년 1/4분기 43.1%를 기록한 이후 가장 낮은 수치이며 2008년 2/4분기 65.5%에 비해 1년만에 23.2%p나 줄어든 수치이다.



완전임대비율은 권역별로 비슷한 수준을 보이고 있으며 도심 42.8%, 마포/여의도 42.6%, 강남 42.2%, 기타 권역 41.6%의 순으로 나타났다. 지난 분기와 비교하면 도심과 기타권역의 완전임대비율이 가장 많이 낮아져 도심은 지난 분기 50.3%에서 이번 분기 42.8%로, 기타 권역은 49.0%에서 41.6%로 줄어 들어 든 것으로 조사됐다.

등급별로는 A등급이 38.8%, B등급이 47.8%, C등급이 44.2%로 나타났다. A등급 빌딩의 경우 지난 분기 49.7%로 완전임대 비율이 가장 높았으나 이번 분기 38.8%로 B등급 빌딩(47.8%)보다도 오히려 낮아진 것으로 조사됐다.





“ 임대료 멈춤세, 여의도 월세는 내려”

2009년 1/4분기 서울시 대형 오피스빌딩의 ㎡당 평균 임대료는 보증금 203.0천원, 월세는 19.3천원 수준으로 조사되었다. 권역별로 강남권역은 보증금 231.2천원, 월세 20.29천원 수준이고, 도심권역은 보증금 222.1천원, 월세 22.6천원 수준이며, 마포/여의도지역은 보증금 146.9천원, 월세 14.7천원 수준을 보였다.

2009년 2/4분기 대형 오피스 임대료 현황

단위 : 천원/㎡

권역	보증금	월세	관리비
강남	231.2	20.2	8.3
도심	222.1	22.6	9.4
마포/여의도	146.9	14.7	7.1
서울 전체	203.1	19.3	8.3

전기 대비 임대료 변동률은 보증금 2.6%, 월세는 1.0% 상승하여 지난 분기 보다 상승폭이 다소 큰 것으로 조사됐다. 권역별로 강남은 보증금과 월세 각각 3.7%, 0.6% 상승, 도심에서는 보증금은 1.3%, 월세는 1.4% 상승했으며 마포/여의도 권역은 보증금은 0.6% 상승하였고 월세는 0.2% 하락했다.

보증금의 상승은 강남권역을 중심으로 전월세 형태의 계약을 갱신하면서 임대료 중 보증금의 비율을 올린 몇몇 사례가 상승률에 영향을 준 것으로 보이며 월세 기준으로 볼 때에 공실 증가로 지난 분기에 이어 여전히 임대료는 상승폭이 작게 나타나고 있음을 알 수 있다.

공실률의 급격한 증가에도 임대료가 미미한 상승세를 보이는 것은 프라임급 빌딩을 중심으로 여전히 계획대로 임대료를 인상하고 있고 아직까지 평균 임대료가 낮아 질 정도 까지 임대료 인하 빌딩이 많이 나타나고 있지는 않기 때문이다.

2009년 2/4분기 대형 오피스 임대료 변동률

권역	상승률	보증금	월세	관리비
강남	전기대비	3.7%	0.6%	0.8%
	전년동기대비	5.4%	4.1%	2.9%
도심	전기대비	1.3%	1.4%	0.8%
	전년동기대비	4.5%	5.5%	3.1%
마포/여의도	전기대비	0.6%	-0.2%	0.1%
	전년동기대비	0.9%	2.3%	2.3%
서울 전체	전기대비	2.6%	1.0%	0.6%
	전년동기대비	4.5%	4.7%	2.4%

김태호 부장 (시장분석팀장)

(thkim@r2korea.co.kr)