

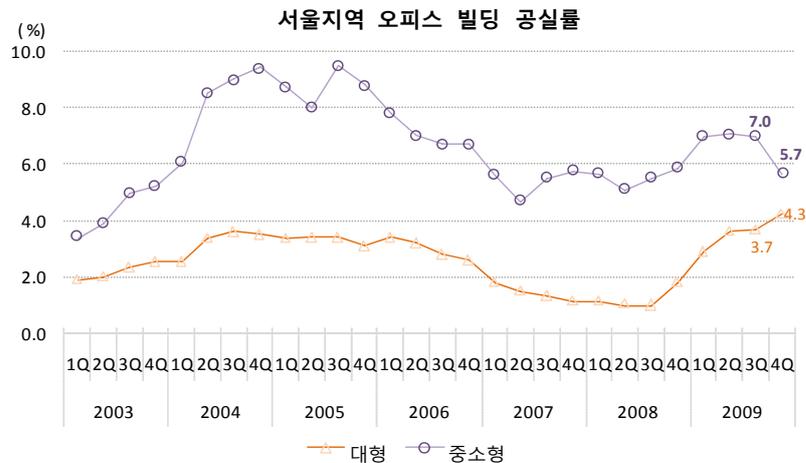


2009년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

조사 시점	: 2009년 4/4분기 (기준 시점: 2009.12.18)
조사 대상	: 서울 소재 오피스빌딩 1,012개 동, 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 753, 중소형 259
주요조사항목	: 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“서울 공실률 소폭증가, 강남·여의도는 하락... 임대료 상승세 전환”

2009년 4/4분기 서울 대형 오피스 공실률은 강남권역과 마포/여의도 권역의 공실률 하락으로 지난 분기 3.7%보다 0.6%p 증가한 4.3%에 그쳤다. 중소형 오피스 공실률은 5.7%로 지난 분기 7.0%보다 1.3%p 낮아졌다. 이에 따라 임대료는 전분기대비 보증금 2.0%p, 월세는 1.7%p 상승하여 공실 증가세가 멈추고 임대료가 포함세에서 상승세로 전환되었다.

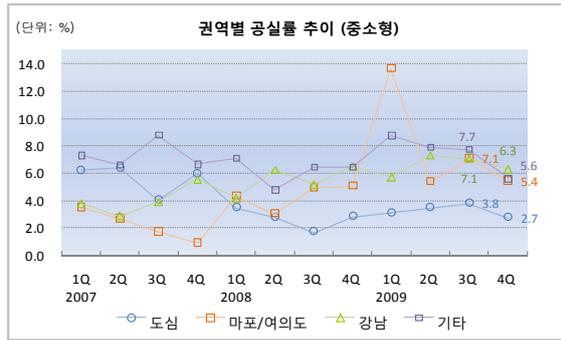
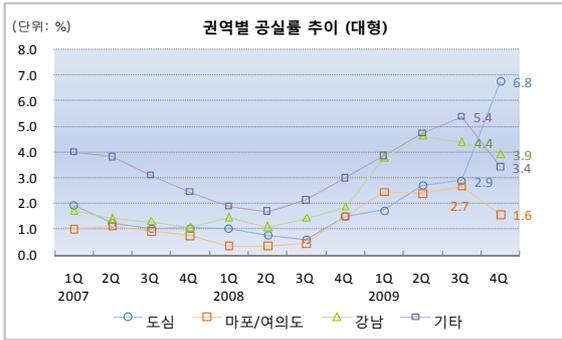


대형오피스 공실률을 권역별로 보면 도심권역은 전분기 2.9%에서 3.9%p 상승한 6.6%로 조사되었으며, 도심권역을 제외한 다른 권역에서 공실률이 감소하여 강남권역은 전분기대비 0.5%p 감소한 3.9%, 마포/여의도는 전 분기대비 1.1%p 감소한 1.6%, 기타권역은 2.0%p 감소한 3.4%로 조사되었다. 중소형 오피스의 공실률은 전 권역에 걸쳐 감소세를 나타냈다.

도심권역의 대형오피스 공실률이 크게 증가한데는 리모델링 완료 후 신규임차인 모집에 난항을 겪고 있는 빌딩의 대규모 공실이 가장 큰 원인으로 조사되었으며, 마포/여의도 권역의 공실률 감소는

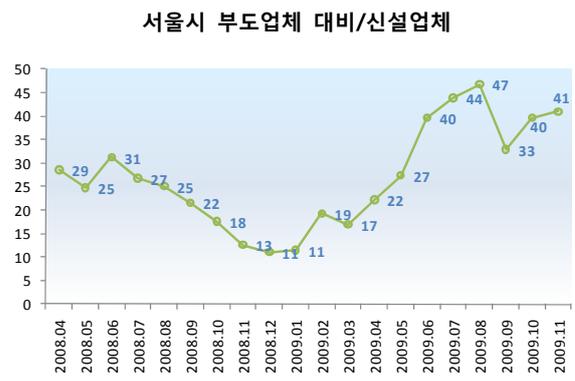
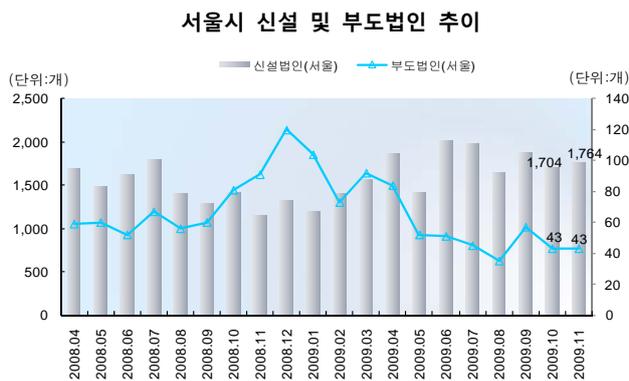


여의도지역의 프라임급빌딩을 포함한 대형빌딩의 대규모 공실이 일부 해소되었고, 상암DMC의 적체된 공실이 줄어든 것이 원인으로 분석된다. 마포/여의도 권역은 지하철 9호선 개통으로 인해 접근성이 개선되고, 작년 하반기 이후 국내외 경기회복세와 기존 여의도 권역의 인천공항 및 도심 접근성이 부각되어 점차 임대수요가 늘어나고 있는 것으로 분석된다. 또한 기타권역의 공실을 감소는 용산지역 등 일부 빌딩의 공실 해소가 원인으로 조사되었다.



최근 도심권역을 제외한 전 권역에서 나타난 공실률 감소는 지난해 글로벌 금융위기 이후 경기악화가 최근의 국내외경제여건 회복으로 신설법인 수가 전년대비 늘어난 것과 관련이 있는 것으로 보여진다.

2009년 11월 (전년동월대비 상승률)	
신설법인(서울)	53.9%
부도법인(서울)	-52.7%
신설법인(8 대도시)	45.6%
부도법인(8 대도시)	-50.0%
신설법인(전국)	40.8%
부도법인(전국)	-56.3%



자료출처 : 중소기업청, 한국은행

2009년 2/4분기 이후 서울의 전년대비 신설법인의 비율은 지속적인 증가세를 나타내며 부도법인 수는 줄어든 것으로 나타났다. 이에 따라 부도업체 대비 신설업체 비율도 지속적으로 상승하는 추세를 나타내고 있다. 도심지역을 제외하고 이러한 추세가 반영되어 각 권역별로 고르게 대형오피스의 공실률이 감소한 것으로 나타났다.

그러나, 향후 경기회복이 본격적으로 이루어지지 않을 경우 도심권역의 도시환경정비사업과 여의



도 대형 오피스 공급이 이루어지는 2010년 이후에는 신규공급물량의 시장흡수가 충분히 이루어지지 않아 공실 면적이 증가될 가능성도 있다.

“빈사무실, 늘어난 빌딩보다 줄어든 빌딩이 더 많아...”

이번 분기에 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율은 전체의 33.4%로 공실이 새로 생기거나 증가한 빌딩 비율 25.6%보다 더 많은 것으로 나타났다. 권역별로 보면 마포/여의도 권역의 공실면적 감소 빌딩의 비율이 42.1%로 가장 많은 것으로 나타났으며, 공실이 증가한 비율이 가장 많은 권역은 도심권역 31.2%로 나타났다.

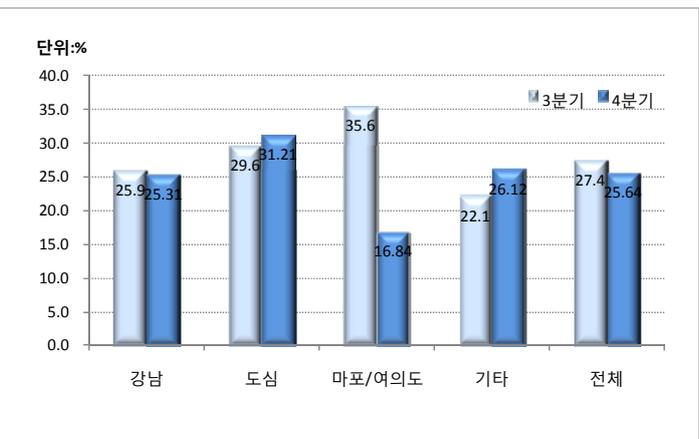
강남권역의 공실률 감소는 공실이 늘어난 빌딩 비율이 줄어든 것보다 일부 빌딩에서 큰 면적의 공실이 해소됨으로써 나타난 현상이며, 마포/여의도권역의 공실률 감소는 공실이 감소한 빌딩비율이 늘어난 현상에 의한 것으로 해석된다.

권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율

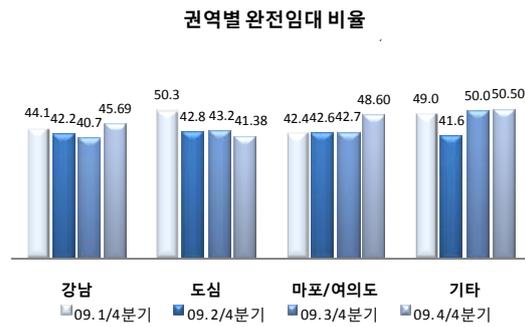
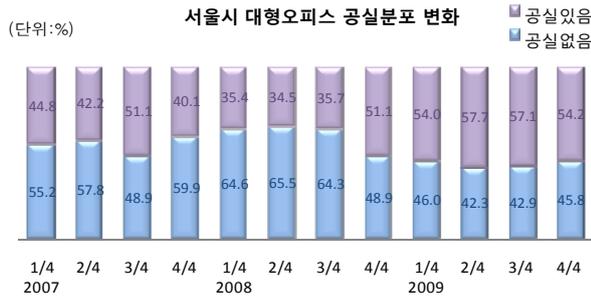
(단위:%)

권역	전분기 대비 공실면적 변동			계
	감소	불변	증가	
강남	31.9	42.8	25.3	100.0
도심	31.9	36.9	31.2	100.0
마포/여의도	42.1	41.1	16.8	100.0
기타	32.8	41.0	26.1	100.0
전체	33.4	40.9	25.6	100.0

공실면적 증가빌딩 비율(전분기대비)



한편, 서울지역 대형오피스의 2009년 4/4분기 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 전분기에 이어 소폭 증가한 45.8%로 조사되었다. 권역별로 도심권역(CBD)을 제외한 모든 권역에서 완전임대비율이 증가된 것으로 조사되었다.



“ 오피스 임대료 상승세로 전환 ”

2009년 4/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금 205.7천원, 월세 19.5천원, 관리비8.5천원 수준으로 조사되었다.

2009년 4/4분기 대형 오피스 임대료 현황

단위 : 천원/m²

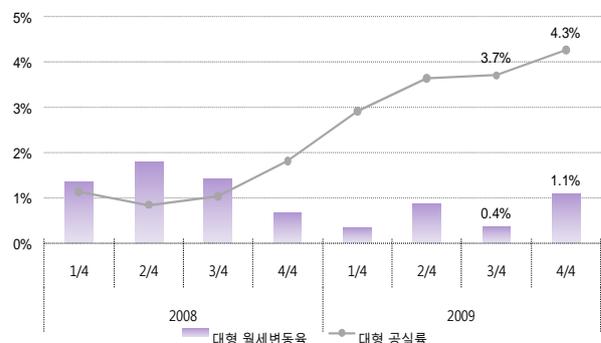
권역	보증금	월세	관리비
강남	230.2	20.4	8.5
도심	228.6	23.1	9.6
마포/여의도	148.2	14.7	7.2
서울 전체	205.7	19.5	8.5

권역별로 강남권역은 보증금 230천원, 월세 20천원 수준이고, 도심권역은 보증금 228 천원, 월세 23천원 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 148천원, 월세 14.7천원 수준을 보였다.

2009년 4/4분기 대형 오피스 임대료 변동률

권역	상승률	보증금	월세	관리비
강남	전기대비	2.6%	1.6%	1.2%
	전년동기대비	3.8%	3.6%	3.0%
도심	전기대비	1.6%	0.4%	2.1%
	전년동기대비	3.9%	3.3%	4.1%
마포/여의도	전기대비	1.5%	1.0%	0.6%
	전년동기대비	-0.8%	-1.3%	0.8%
서울 전체	전기대비	2.0%	1.1%	1.6%
	전년동기대비	3.8%	3.1%	3.0%

오피스 공실률 및 월세 변동률



서울시 대형오피스의 전기 대비 임대료 변동률은 보증금 2.0%, 월세는 1.1% 상승하여, 도심지역



을 제외한 전 지역에서 공실 증가세가 멈추고 2008년 4/4분기 이후 보합세를 나타내던 월임대료의 상승폭이 1.1%로 상승함으로써 월임대료가 상승세로 전환되고 있음을 알 수 있다. 한편, 중소형빌딩의 임대료는 1.1%하락하였는데, 이는 공실이 장기화 되면서 임대료를 조정한 빌딩이 증가했기 때문이다.

문의) 알투코리아부동산투자자문(주)
김 태 호 이사 (thkim@r2korea.co.kr)
김 범 수 팀장 (kbs@r2Korea.co.kr)