

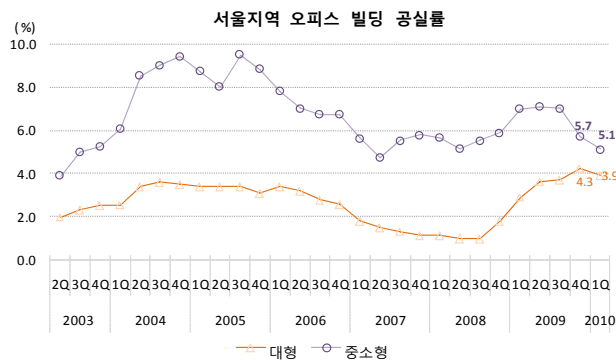


## 2010년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

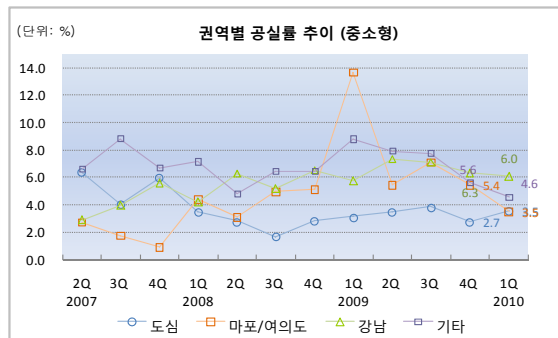
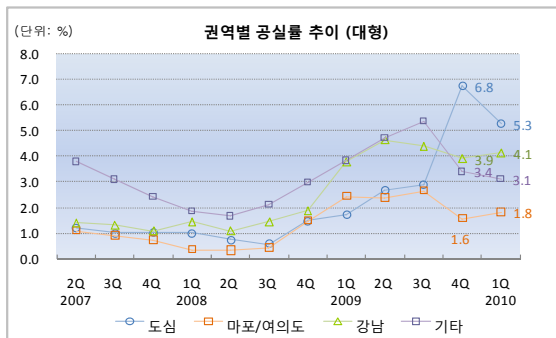
|        |                                                                  |
|--------|------------------------------------------------------------------|
| 조사 시점  | : 2010년 1/4분기 (기준 시점: 2010.03.20)                                |
| 조사 대상  | : 서울 소재 오피스빌딩 1,186개 동, 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 868, 중소형 318 |
| 주요조사항목 | : 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등                              |

### “서울 오피스 공실률 3.9%...오피스 임대시장 회복전망...”

2010년 1/4분기 서울 대형오피스 공실률은 3.9%로 전분기 대비 0.4%p 하락하였으며, 중소형 오피스 공실률도 5.1%로 전분기 대비 0.6%p 하락한 것으로 조사되어 올 해 서울 오피스 임대시장은 공실률 상승세가 꺾이고 회복국면에 접어들 것으로 전망된다.



권역별 대형오피스 공실률은 전분기 6.8%로 가장 높은 공실률을 보인 도심권역이 전분기대비 1.5%p 하락한 5.3%로 조사되었다. 강남과 마포/여의도 권역에서는 소폭의 상승세를 나타냈다. 강남권역은 전분기 대비 0.2%p 상승한 4.1%, 마포/여의도권역은 0.2%p 상승한 1.8%로 조사되었으며, 기타 권역은 전분기대비 0.3%p 하락한 3.1%로 조사되었다.





도심권역의 공실률 하락은 리모델링 빌딩의 신규 임차유치와 기존 공실보유 빌딩의 공실 해소가 주요 원인인 것으로 조사되었다. 기타권역은 2분기 연속 공실률이 하락세를 보이고 있는데, 이는 신설 기업뿐 아니라 기존 기업들도 임대료 부담이 덜한 외곽지역으로 이전하는 경우가 늘고 있기 때문이다.

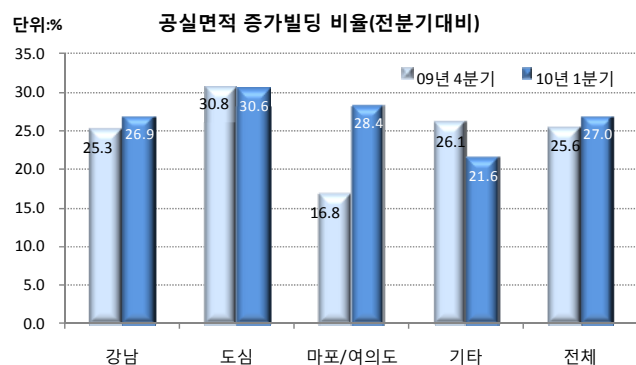
강남권역의 공실률 상승원인은 대형오피스에서 신규발생한 중소규모 공실에 따른 것으로 조사됐으며, 마포/여의도 권역은 여의도 지역은 공실이 감소했으나 상암지역의 신규공실 발생이 공실률 상승 원인인 것으로 조사되었다.

### “리모델링 신축오피스입주 등으로 사무실 이전 늘어나...”

개별빌딩의 공실분포변화를 살펴보면, 공실률 하락은 개별 빌딩의 공실면적이 줄어든 것이 원인인 것을 알 수 있다. 2010년 1분기 공실면적이 감소한 빌딩은 31.2%로 나타났으며 공실이 증가한 빌딩은 27.0%로 공실면적이 감소한 빌딩의 비율이 더 높은 것으로 조사되었다. 권역별로 보면 마포/여의도 권역의 공실면적 감소 빌딩의 비율이 32.1%로 가장 많았으나, 전분기 대비 공실면적 증가빌딩의 비율도 10%이상 크게 늘어나 28.4%로 조사되었다. 반면, 도심권역은 공실률 하락에도 불구하고 공실면적이 증가한 빌딩이 30.6%로 가장 많았다. 공실률이 늘어나지 않는 가운데 개별빌딩의 공실면적 변동이 많아진 것은 입주해 있는 오피스 리모델링, 신축 오피스 입주 등 권역내 또는 권역간 임차인 이동이 많았던 것에 따른 것이다.

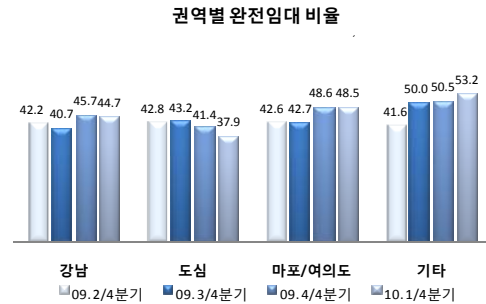
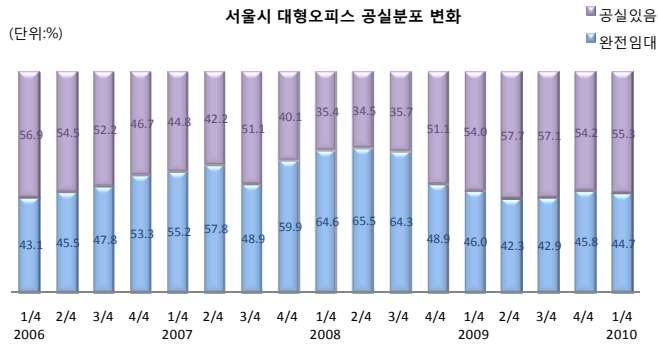
권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율 (단위:%)

| 권역     | 전분기 대비 공실면적 변동 |      |             | 계     |
|--------|----------------|------|-------------|-------|
|        | 감소             | 불변   | 증가          |       |
| 강남     | 30.8           | 42.2 | 26.9        | 100.0 |
| 도심     | 30.6           | 38.8 | <b>30.6</b> | 100.0 |
| 마포/여의도 | <b>32.1</b>    | 39.5 | 28.4        | 100.0 |
| 기타     | 32.0           | 46.4 | 21.6        | 100.0 |
| 전체     | 31.2           | 41.9 | 27.0        | 100.0 |





한편, 서울전역의 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 44.7%로 전분기에 비해 1.1%가 감소한 것으로 조사되었다. 기타권역을 제외한 전 권역에서 완전임대 오피스 분포가 소폭의 감소를 나타낸 것으로 조사되었으며, 도심의 완전임대비율의 감소폭이 가장 큰 것으로 조사되었다.



## “부도법인의 수의 지속적 감소로 오피스 수요 감소요인 줄어...”

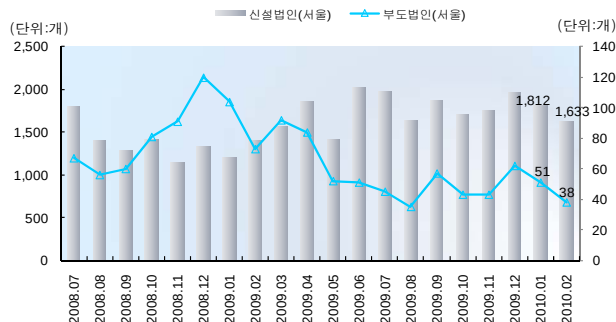
지난 분기에 이어 올 1분기 대형오피스 공실률 하락은 2009년 12월 이후 부도법인 수가 지속적 감소하는 등 오피스 수요 감소요인이 줄어 들었기 때문인 것으로 보인다.

한국은행 “2010년 2월 중 어음부도율 동향”에 따르면 작년 동기 대비 신설법인은 15.9% 증가되었고 부도법인은 47.9% 감소한 것으로 나타났다.

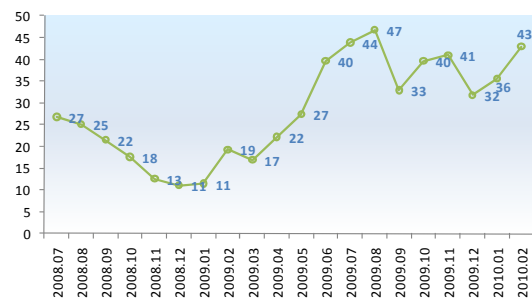
| 2010년 02월 (전년동월대비 상승률) |        |
|------------------------|--------|
| 신설법인(서울)               | 15.9%  |
| 부도법인(서울)               | -47.9% |
| 신설법인(8 대도시)            | 9.1%   |
| 부도법인(8 대도시)            | -42.7% |
| 신설법인(전국)               | 10.4%  |
| 부도법인(전국)               | -48.2% |

자료: 한국은행

서울시 신설 및 부도법인 추이



서울시 부도업체 대비/신설업체





## “마포/여의도 권역 임대료 상승세 지속...”

2010년 1/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m<sup>2</sup>당 평균 임대료는 보증금 205.7천원/m<sup>2</sup>, 월세 19.5천원/m<sup>2</sup>, 관리비 8.5천원/m<sup>2</sup> 수준으로 조사되었다.

### 2010년 1/4분기 대형 오피스 임대료 현황

단위 : 천원/m<sup>2</sup>

| 권역     | 보증금     |         | 월세      |         | 관리비     |         |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|        | 09년 4분기 | 10년 1분기 | 09년 4분기 | 10년 1분기 | 09년 4분기 | 10년 1분기 |
| 강남     | 230.2   | 234.2   | 20.4    | 19.9    | 8.5     | 8.5     |
| 도심     | 228.6   | 227.7   | 23.1    | 23.0    | 9.6     | 9.7     |
| 마포/여의도 | 148.2   | 152.1   | 14.7    | 15.2    | 7.2     | 7.5     |
| 서울 전체  | 205.7   | 208.4   | 19.5    | 19.4    | 8.2     | 8.5     |

권역별로 강남권역은 보증금 234천원/m<sup>2</sup>, 월세 19.9천원/m<sup>2</sup> 수준이고, 도심권역은 보증금 228.6천원/m<sup>2</sup>, 월세 23천원/m<sup>2</sup> 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 152.1천원/m<sup>2</sup>, 월세 15.2천원/m<sup>2</sup> 수준을 보였다.

### 2010년 1/4분기 대형 오피스 임대료 변동률

| 권역      |        | 보증금  | 월세    | 관리비  |
|---------|--------|------|-------|------|
| 전년 동기대비 | 강남     | 4.8% | -0.4% | 2.7% |
|         | 도심     | 3.8% | 3.4%  | 3.9% |
|         | 마포/여의도 | 4.1% | 3.0%  | 4.9% |
|         | 서울 전체  | 5.2% | 3.0%  | 3.5% |

전기 대비 서울시 임대가는 보증금은 1.3% 상승, 월임대료는 0.7% 감소, 관리비는 0.8% 상승한 것으로 조사되었다. 마포/여의도권역에서는 보증금과 월세가 각각 전분기 대비 2.6%, 3.3% 상승해 상승폭이 가장 컸다. 공실률이 가장 높았던 도심권역은 이번분기 보증금, 월세가 각각 0.4%씩 하락하여 일부 임대료 인하사례가 있는 것으로 조사되었다.

문의) 알투코리아부동산투자자문(주)  
김태호 이사 (thkim@r2korea.co.kr)  
김범수 팀장 (kbs@r2Korea.co.kr)