

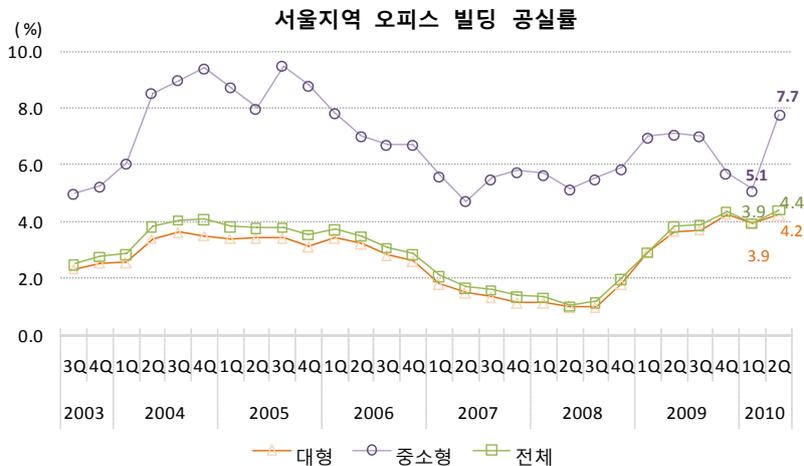


## 2010년 2/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

**조사 시점** : 2010년 2/4분기 (기준 시점: 2010.06.20)  
**조사 대상** : 서울 소재 오피스빌딩 1,261개 동  
 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 959개 동, 중소형 301개 동  
**주요조사항목** : 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

### “서울 오피스 공실률 4.4%, 지난분기 대비 소폭 증가...”

2010년 2/4분기 서울 오피스 공실률은 4.4%로 전분기 대비 0.3%p 상승한 것으로 조사되었다. 대형오피스는 4.2%로 전분기 대비 0.3%p 상승하였으며, 중소형 오피스도 7.7%로 전분기 대비 2.6%p 상승하였다. 지난 분기에는 리모델링에 따른 이전 등으로 일시적으로 감소했던 공실률은 이번 분기 오피스 수요증가가 뚜렷이 나타나지 않은 가운데 신축오피스 공급 등으로 다시 소폭 상승한 것으로 풀이된다.

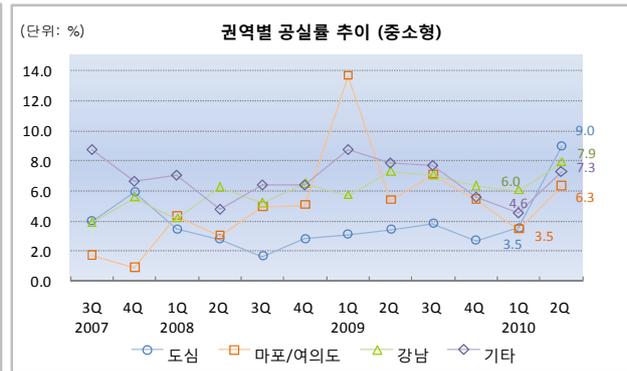
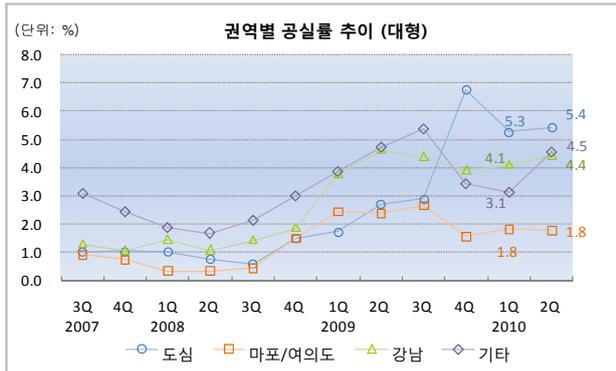


### 2010년 주요 신축빌딩 현황

권역	빌딩명	동	번지	규모(평)	비고
도심	정동빌딩	정동	15-5	11,841	2010년 3월신축준공
강남	D-MarkTower	대치동	1024	5,119	리모델링완료, 2009년 12월공급
	엔데버빌딩	서초동	1330-3	1,994	리모델링완료, 2010년 2월공급
	삼성동빌딩	삼성동	157-1	9,270	2010년 4월신축준공
마포/여의도	이레빌딩	양평동 4가	2	9,436	2010년 이레빌딩(증축동), 4월준공
기타	왕십리신축빌딩	도선동	58-1	6,201	2010년 5월신축준공



권역별로 살펴보면 대형오피스의 공실률은 도심권역이 전 분기 대비 0.1%P 상승한 5.4%, 강남권역은 0.3%P 상승한 4.4%, 마포/여의도 권역은 전분기와 동일한 1.8%, 기타권역은 1.4%P 상승한 4.5%로 조사되었다. 중소형오피스는 도심권역이 전 분기 대비 5.5%P상승한 9.0%, 강남권역 1.9%P 상승한 7.9%, 마포/여의도 권역은 2.8%P 상승한 6.3%, 기타권역은 2.7%P 상승한 7.3%로 조사되었다.



### “개별 빌딩별 공실해소 실적 저조...”

한편, 이번 분기 개별빌딩의 공실 해소 실적을 보면 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 34.0%로 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율 27.0% 보다 높은 것으로 나타났다. 도심권역을 제외한 전 권역에서 공실 면적 증가빌딩의 비율이 감소빌딩의 비율보다 높게 나타나 이번 분기에도 개별 빌딩의 공실 해소 실적이 저조한 것을 알 수 있다.

권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율 (단위:%)

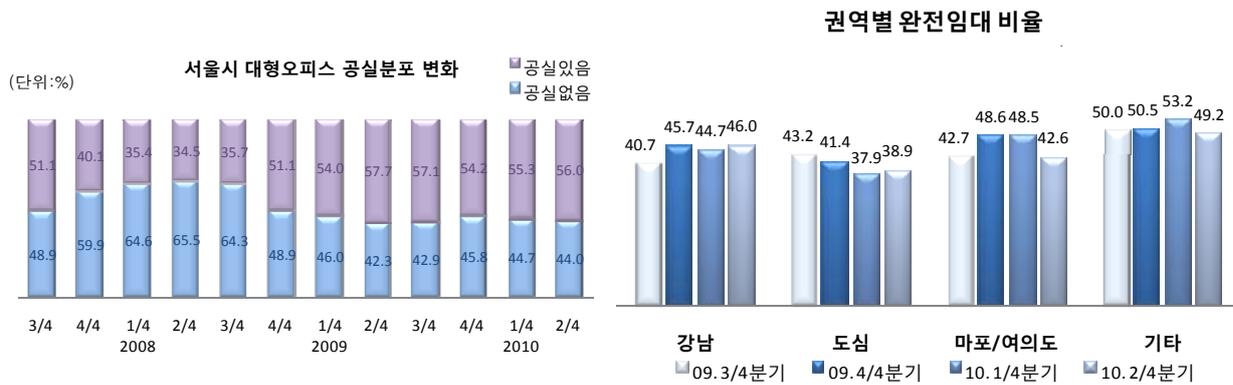
권역	전분기 대비 공실면적 변동			계
	감소	불변	증가	
강남	28.1	39.4	32.5	100
도심	34.4	31.3	34.4	100
마포/여의도	20.2	40.3	39.6	100
기타	19.8	47.5	32.7	100
전체	27.0	39.0	34.0	100





권역별로 살펴보면, 도심권역은 공실 면적이 증가한 빌딩이 34.4%, 강남권역은 32.5%, 마포/여의도 권역의 공실 면적 증가비율은 39.6%로 수준으로 조사되었다. 오피스 시장의 공실률이 크게 변동되지 않은 가운데 개별 빌딩의 공실 면적의 변화가 많은 것은 오피스 수요의 변동은 적는데 임차인이 다른 빌딩으로 이전하는 사례가 많아서인 것으로 풀이된다.

한편, 서울전역의 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 44.0%로 전 분기에 비해 0.7%가 감소한 것으로 조사되었다. 권역별 완전임대비율의 변화를 살펴보면 도심권역과 강남권역의 완전임대비율이 소폭 상승하였으며, 마포/여의도권역과 기타권역은 감소한 것으로 나타났다. 도심권역의 완전임대비율은 전분기 대비 1% 상승한 38.9%로 조사되었으며, 강남 지역은 전분기 대비 1.3%상승한 46.0%, 마포/여의도 권역은 5.9%감소한 42.6%로 조사되었다.



### “임대료는 보합세... 보증금 비율 조정사례 많아...”

2010년 2/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m<sup>2</sup>당 평균 임대료는 보증금 211.3천원/m<sup>2</sup>, 월세 19.4천원/m<sup>2</sup>, 관리비 8.6천원/m<sup>2</sup> 수준으로 보증금과 관리비는 전 분기 대비 소폭 상승한 것으로 조사되었다.

#### 2010년 2/4분기 대형 오피스 임대료 현황

단위 : 천원/m<sup>2</sup>

권역	보증금		월세		관리비	
	10년 1분기	10년 2분기	10년 1분기	10년 2분기	10년 1분기	10년 2분기
강남	234.2	237.4	19.9	19.7	8.5	8.5
도심	227.7	234.1	23.0	23.2	9.7	9.8
마포/여의도	152.1	150.3	15.2	15.3	7.5	7.5
서울 전체	208.4	211.3	19.4	19.4	8.5	8.6



월세는 전체적으로 보합 또는 소폭 하락하여 도심권역은 23.2천원/㎡으로 전분기 대비 소폭의 상승세를, 강남권역은 19.7천원/㎡으로 소폭의 하락세를 나타냈다. 마포/여의도권역은 15.3천원/㎡로 큰 폭의 변동 없이 전 분기와 유사한 수준을 유지하는 것으로 나타났다.

한편 보증금은 도심권역 234.1천원/㎡로 전분기 대비 소폭 상승한 것으로 조사되었으며, 강남권역의 보증금 수준은 237.4천원/㎡으로 소폭 상승한 것으로 조사되었다. 마포/여의도권역은 보증금 150.3천원/㎡으로 큰 폭의 변동 없이 전 분기와 유사한 수준을 유지하는 것으로 조사되었다.

보증금의 상승은 보증금 비율 조정에 따른 것으로 주로 전월세 계약시 보증금 비율을 높이는 경향이 반영되었기 때문이다. 이러한 현상은 임차인의 월 부담액을 줄이는 효과가 있으며, 이는 저금리가 지속된 가운데 공실증가로 임차인 우위의 시장이 지속되어 나타난 현상이다.

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