

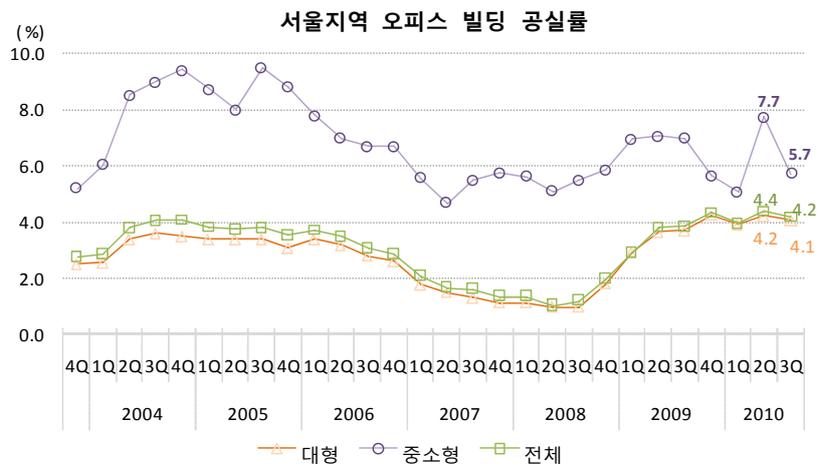


## 2010년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

조사 시점	: 2010년 3/4분기 (기준 시점: 2010.09.15)
조사 대상	: 서울 소재 오피스빌딩 1,100개 동 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 827개 동, 중소형 273개 동
주요조사항목	: 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

### “서울 오피스 공실률 4%대 유지, 도심, 기타권역은 소폭 하락...”

2010년 3/4분기 서울 오피스 공실률은 4.2%로 전분기 대비 0.2%P하락한 것으로 조사되었다. 대형 오피스공실률은 4.1%로 전분기 대비 0.1% 하락하였으며, 중소형 오피스도 5.7%로 전분기 대비 2.0%P 하락하였다. 여전히 공실률은 4%대를 유지했지만 신규 오피스 공급이 많지 않은 가운데, 적체된 공실이 해소되면서 도심과 기타권역에서는 공실률이 다소 낮아지는 현상이 나타났다.

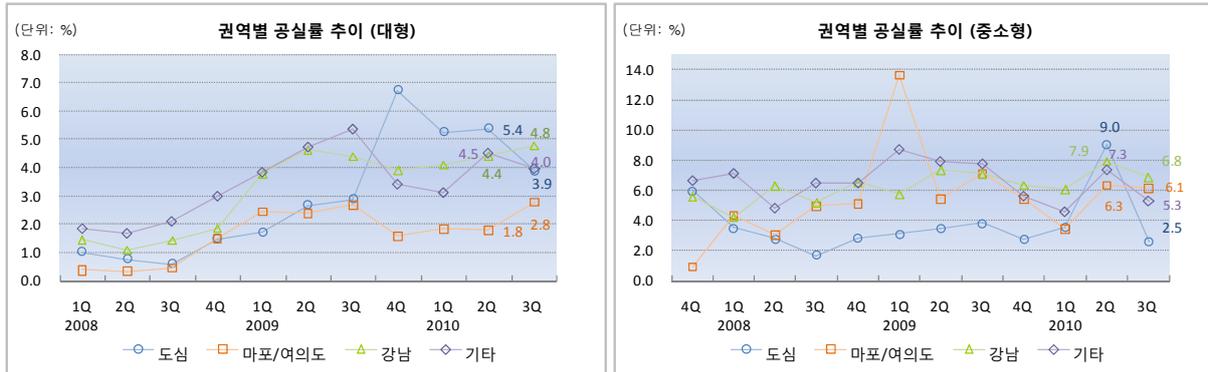


대형오피스 공실률을 권역별로 살펴보면, 도심권역은 Ferrum타워 등 신규 공급된 오피스로 인해 공실이 일부 늘었지만, 서울스퀘어의 대규모 공실해소 등으로 전분기 대비 1.5%P감소한 3.9%로 조사되었다. 강남권역은 대기업의 송도신도시 이전 등 대형 공실 발생으로 공실률이 전분기 대비 0.4%P상승한 4.8%를 기록했으며, 일부대형빌딩에서 대형공실이 발생한 마포/여의도권역은 전분기 대비 1%P 상승한 2.8%를 보였다. 기타권역은 이번분기 4.0%로 전분기 대비 0.5%P하락하였다.

중소형오피스는 도심권역에서 전분기대비 6.5%P 하락한 2.5%, 강남권역은 전분기 대비 1.1%P 하락한 6.8%로 조사되었고 마포/여의도권역은 전분기 대비 0.2%P 하락한 6.1%를 보였으며, 기타권역은



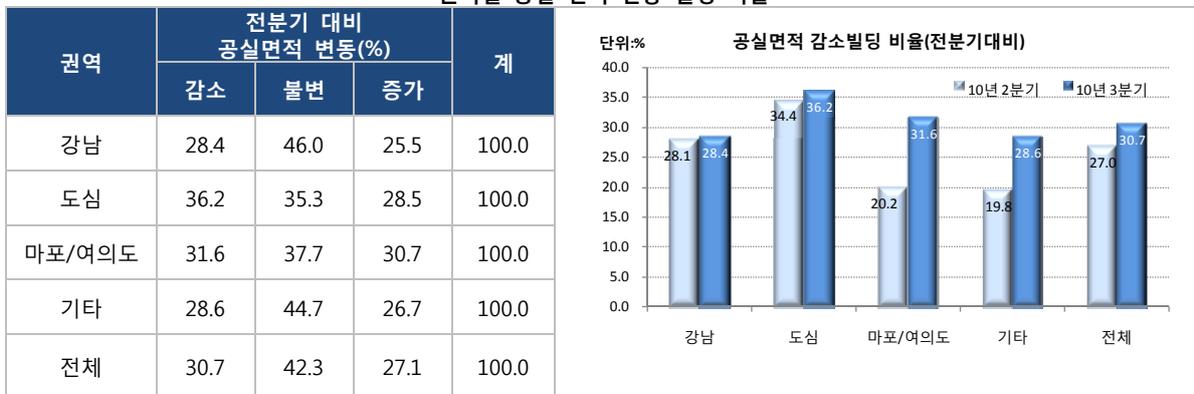
전분기 대비 2.0%p 하락한 5.3%로 조사되었다.



### “개별빌딩 공실해소 실적 양호...”

2010년 3분기 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 27.1%로 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율 30.7% 보다 적게 나타나 3/4분기 개별 빌딩의 공실해소 실적은 나쁘지 않았던 것으로 조사되었다. 특히 도심권역에서는 공실면적이 감소한 빌딩이 36.2%로 공실이 줄어든 빌딩이 가장 많은 권역으로 조사되었다.

권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율

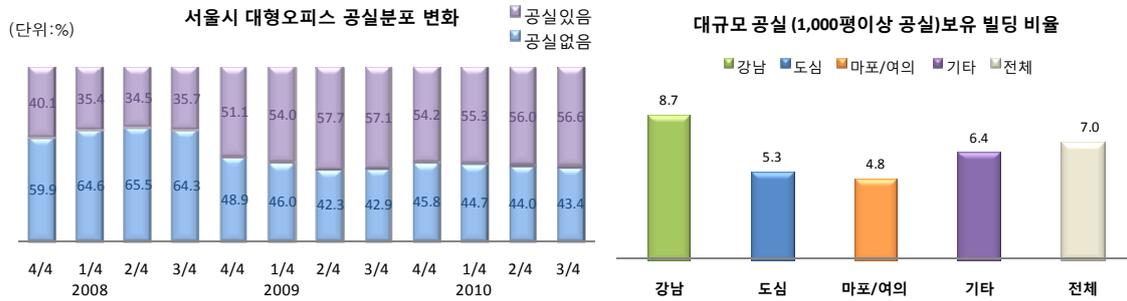


한편, 서울전역의 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 전 분기에 비해 0.6%p가 감소한 것으로 조사되었다. 도심권역의 완전임대비율은 전분기 대비 2.3%p 상승한 41.2%, 마포/여의도 권역은 4.3%p 상승한 46.9%, 강남권역과 기타권역의 완전임대비율은 전분기 대비 3.4%p 하락하여 각각 42.6%, 45.8%로 조사되었다.

개별빌딩에서 공실이 감소한 빌딩의 비율이 높아졌음에도 불구하고 공실률 하락폭이 작고 완전임대비율이 낮아진 것은 공실 발생은 기업이전 및 신규공급 등의 원인으로 대규모(1,000평 이상)로 발생하는 반면, 공실의 해소는 소규모로 이루어졌기 때문인 것으로 추정된다.



이는 오피스 수요가 대기업 등에 의해 대규모로 발생되지 않고 소규모 신설법인 등에서 발생되었기 때문에 나타난 현상이라 할 수 있다.



### “임대료 수준 보합세 유지...”

2010년 3/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m<sup>2</sup>당 평균 임대료는 보증금 213.9천원/m<sup>2</sup>, 월세 19.8천원/m<sup>2</sup>, 관리비 8.6천원/m<sup>2</sup> 수준으로 전분기 대비 변동이 거의 없는 것으로 조사되었다.

#### 2010년 2/4분기 대형 오피스 임대료 현황

(단위 : 천원/m<sup>2</sup>)

권역	보증금		월세		관리비	
	전기대비변동률	10년 3분기	전기대비변동률	10년 3분기	전기대비변동률	10년 3분기
도심	0.2%	239.5	0.4%	23.6	0.2%	9.8
강남	-0.4%	239.2	-0.2%	20.2	-0.4%	8.6
마포/여의도	-0.5%	150.7	-0.6%	15.6	-0.5%	7.6
서울전체	-0.2%	213.9	0.0%	19.8	-0.2%	8.6

권역별로도 대부분의 권역에서 임대료는 큰 폭의 변동 없이 보합세를 유지했다. 월세는 도심권역 23.6천원/m<sup>2</sup>, 강남권역 20.2천원/m<sup>2</sup>, 마포/여의도 권역 15.6천원/m<sup>2</sup>으로 조사되었으며 보증금은 도심권역 239.5천원/m<sup>2</sup>, 강남권역 239.2천원/m<sup>2</sup>, 마포/여의도 150.7천원/m<sup>2</sup>으로 조사되었다.

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