



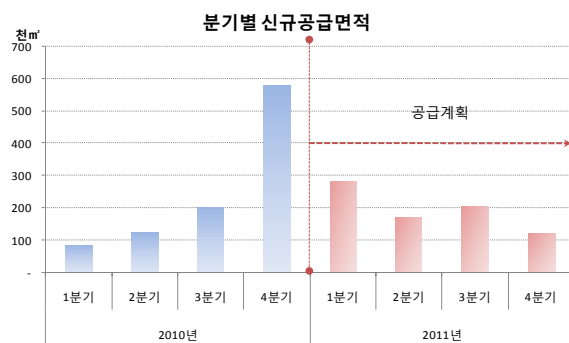
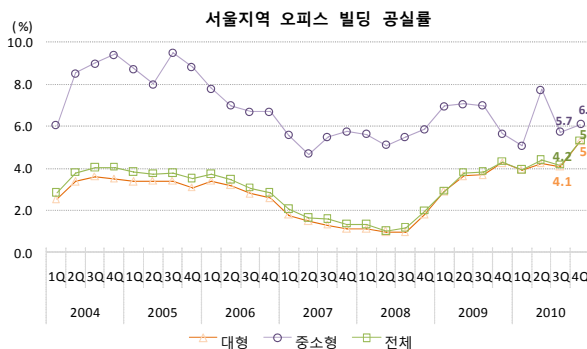
2010년 4/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향 분석

조사 시점	: 2010년 4/4분기 (기준 시점: 2010.12.15)
조사 대상	: 서울 소재 오피스빌딩 1,246개 동 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 948개 동, 중소형 298개 동
주요조사항목	: 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“4/4분기 서울 오피스 공실률 5.3%로 급등... 공급 98만㎡ 여파”

2010년 4/4분기 서울 오피스 공실률은 4/4분기 공급량 증가로 전분기 대비 1.1%p 상승한 5.3%로 조사되었다. 대형 오피스 공실률은 5.3%로 전분기 대비 1.2%p 상승하였으며, 중소형 오피스도 6.1%로 전분기 대비 0.4%p 상승하였다. 특히 을지로2가 5구역 제2지구, 신문로5구역 2지구 및 저동구역 제1지구 도시환경정비사업 등이 완료된 도심과 신규 오피스 공급이 이루어진 기타권역에 대형오피스 건물들이 속속 준공되면서 도심권역과 기타권역을 중심으로 공실률이 크게 상승하였다. 반면 4/4분기 대규모 신규공급이 적었던 강남과 신규 공급이 없었던 여의도권역은 기존 공실이 어느 정도 해소되면서 공실률이 하락했다.

1



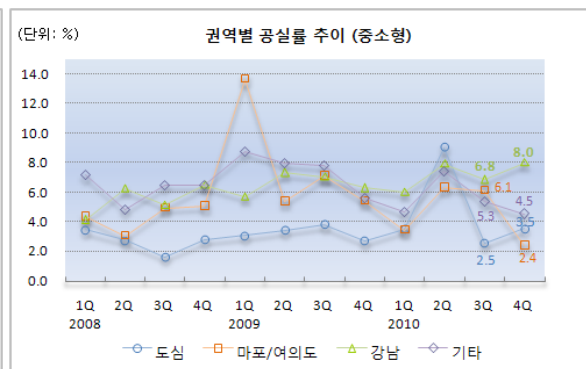
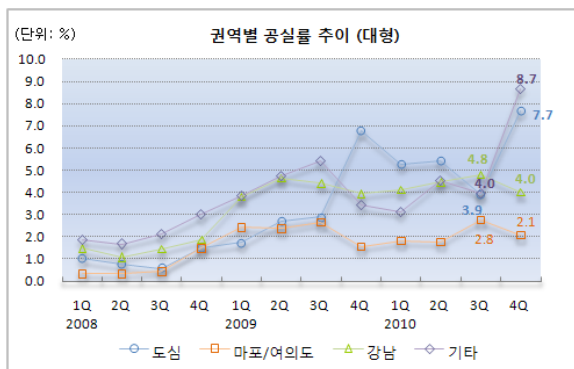
권역별로 살펴보면, 도심권역은 2010년 지난 3분기 동안 신규공급된 오피스 16만3천㎡ 중 약 13만㎡가량의 공실이 해소되었음에도 4분기 약 40만㎡의 신규 오피스가 공급되면서 전분기(3.9%) 대비 3.8%p 상승한 7.7%의 공실률을 나타냈다.

강남권역은 2010년 20만㎡의 공급이 있었으나 기존 대형공실의 해소와 4/4분기 신규공급된 면적이 6만㎡수준에 불과하여 공실률은 전분기(4.8%) 대비 0.8%p 하락한 4.0%를 나타냈다. 마포/여의도권



역은 이번 분기 공급이 없는 가운데, 일부 대형빌딩에서 누적된 대형공실이 해소되면서 전분기(2.8%) 대비 0.7%p 하락한 2.1%를 보였다. 기타권역은 서대문구 미근동, 충정로3가 및 성동구 도선동 등에 신규 공급된 대형 오피스의 대규모 공실로 인해, 전분기(4.0%) 대비 4.7%p 상승한 8.7%를 나타내었다.

중소형오피스는 도심권역에서 전분기 대비 1.0%p 상승한 3.5%, 강남권역은 전분기 대비 1.2%p 상승한 8.0%로 조사되었고, 마포/여의도권역은 전분기 대비 3.7%p 하락한 2.4%를 보였으며, 기타권역은 전분기 대비 0.8%p 하락한 4.5%로 조사되었다.



2010 년 4/4 분기 주요 공급

권역	빌딩 명	연면적㎡
도심	을지로 2 가구역 제 5 지구 도시환경정비사업(Center I)	168,001
	종로 플레이스	45,733
	FERRUM TOWER(동국제강 신사옥)	55,692
	LG 그룹 신사옥	51,312
	스마트플렉스(SmartPlex)	80,401
	Twin Tree	53,572
강남	역삼 태보빌딩(I' TOWER)	18,627
	바로세움 3 차	25,982
마포/여의도	중소기업회관 신관	40,086
	서울대 장학빌딩	21,278

※ 2010 년 10 월~12 월 기간 동안 공급된 10,000㎡ 이상 오피스 빌딩



“기존 빌딩의 공실 해소는 양호...신축 빌딩 임차유치는 어려워...”

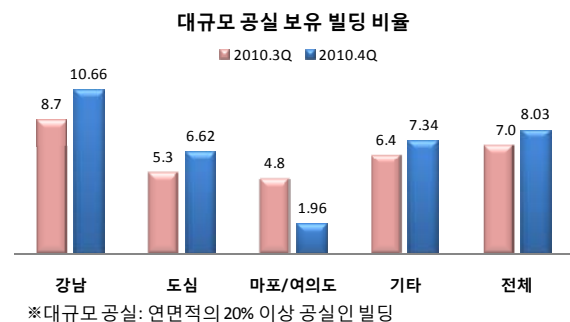
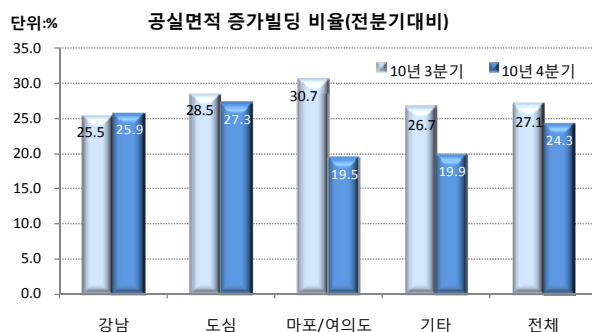
2010년 4분기 공실이 증가한 빌딩은 전체의 24.3%인 반면 감소한 빌딩은 30.8%로, 공실이 증가한 빌딩보다 감소한 빌딩이 더 많은 것으로 나타났다.

권역	권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율 전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
도심	32.4	40.3	27.3	100.0
강남	30.6	43.5	25.9	100.0
마포/여의도	33.0	47.5	19.5	100.0
기타	27.5	52.6	19.9	100.0
전체	30.8	44.9	24.3	100.0

권역별로 살펴보면, 도심권역의 공실이 감소한 빌딩은 32.4%, 증가한 빌딩은 27.3%로 조사되었으며 강남권역은 공실이 감소한 빌딩이 30.6%, 증가한 빌딩이 25.8%로 조사되었다. 여의도 권역에서는 공실이 감소한 빌딩의 비율이 33.0%, 공실이 증가한 빌딩 비율은 19.5%로 조사되었으며 기타권역의 공실이 감소한 빌딩 비율은 30.8%, 공실이 증가한 빌딩은 24.3%로 조사되었다.

권역 공실률이 크게 증가한 도심권역과 기타권역에서도 공실이 줄어든 빌딩의 비율이 공실이 늘어난 빌딩 비율보다 높은 것으로 조사된 것은 개별 빌딩의 공실 해소실적은 양호하나 신규 발생 공실의 대부분이 신규공급에 의한 빌딩 연면적의 20% 이상을 초과하는 대형 공실이기 때문인 것으로 풀이된다.

한편, 전체면적의 20%이상이 공실인 대규모 공실 빌딩은 전체의 8.03%로 지난 분기 7.0%보다 다소 많아졌다. 공실률이 감소한 강남권역에서는 대규모 공실 보유 빌딩 비중은 증가하였는데, 이는 기존 대규모 공실보유 대형 오피스 빌딩의 공실해소 실적이 비교적 양호했기 때문인 것으로 풀이된다.





“연간 월세 상승률 2.2%, 실질 상승률은 (-)로 나타나.....”

2010년 4/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금 210.8천원/m², 월세 19.9천원/m², 관리비 8.6천원/m² 수준으로 조사되었다. 전년대비 상승률을 비교해 보면, 보증금과 관리비는 전 권역에서 소폭 상승한 것으로 나타났다.

2010년 4/4분기 대형 오피스 임대료 현황

(단위 : 천원/m², 변동률:전년 동기비)

권역	보증금		월세		관리비	
	가격	변동률	가격	변동률	가격	변동률
도심	241.5	5.6%	23.9	3.4%	9.7	0.8%
강남	232.8	1.1%	20.4	0.3%	8.6	1.8%
마포/여의도	149.5	0.9%	15.2	3.1%	7.5	4.9%
서울전체	210.8	2.5%	19.9	2.2%	8.6	2.1%

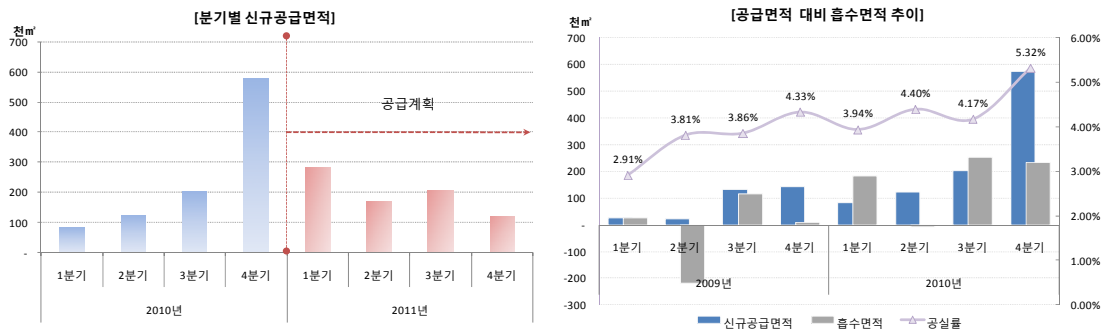
권역별로 보증금은 도심권역 241.5천원/m², 강남권역은 232.8천원/m², 마포/여의도 149.5천원/m²으로 조사되었으며, 월세는 도심권역 23.9천원/m², 강남권역 20.4천원/m², 마포/여의도 권역은 15.2천원/m²으로 조사되었다. 월세 기준으로 볼 때 전년동기 대비 2.2%상승한 것으로 나타나 물가상승률(한국은행 발표치 2.9%)을 감안한다면 실질상승률은 (-)인 것으로 나타났다.



■ 2010년 오피스 시장

2010년 서울 오피스 시장을 살펴보면, **수요측면에서는** 2010년 공급된 98만㎡ 중 67만㎡를 시장에서 흡수한 것으로 조사되어 31만㎡의 공실이 증가했다. 2011년 공급면적은 약 77만㎡로 추정되며 2010년 시장에서 흡수된 면적을 감안할 때 오피스 수요가 2010년 수준을 유지할 경우 2011년 말에는 10만㎡이상 공실이 더 늘어날 수 있을 것으로 전망된다.

2011년에는 글로벌 금융위기 이후 지속된 기업의 투자위축과 고용실적 부진으로 오피스 수요가 크게 늘지 않는 한편 공급예정물량도 적지 않아 공실증가가 예상된다. 이러한 공실 증가는 신규오피스에서 '대형임차인 모시기'경쟁을 심화시킬 것으로 보여 2011년에도 여전히 임차인이 우위에 있는 수요자 시장(Buyer Market)이 지속될 것으로 전망된다.



2010년 4/4분기 **임대료**는 전년동기 대비 2.2%가량 상승하는데 그쳐 실질임대료는 하락한 것으로 나타났다. 2011년 오피스 시장은 공실이 증가할 것으로 예상되며, 이에 따라 임대료도 상승하기 어려울 것으로 보인다. 또한 Rent Free 등이 보편화 되면서 임대수익성은 더욱 악화될 가능성이 있다.

매매시장을 보면, 상승요인으로는 풍부한 유동성을 바탕으로 한 기업의 사육구매수요 증가, 부동산 간접투자 확대에 따른 수요증가 등이 있으며 하락요인으로는 시장금리인상 가능성, 공실 증가에 따른 임대수익성 저하 등을 들 수 있다.

매매시장에서는 상승요인과 하락요인이 공존하는 가운데 우량오피스에 대한 수요는 증가하면서 입지적으로 열위에 있는 외곽지역의 중소형 오피스 수요는 낮아지는 매매시장의 양극화 현상이 2011년에도 여전히 나타날 것으로 전망된다.

문의) 알투코리아부동산투자자문(주)

김 태 호 이사 (thkim@r2korea.co.kr)

김 범 수 팀장 (kbs@r2korea.co.kr)