



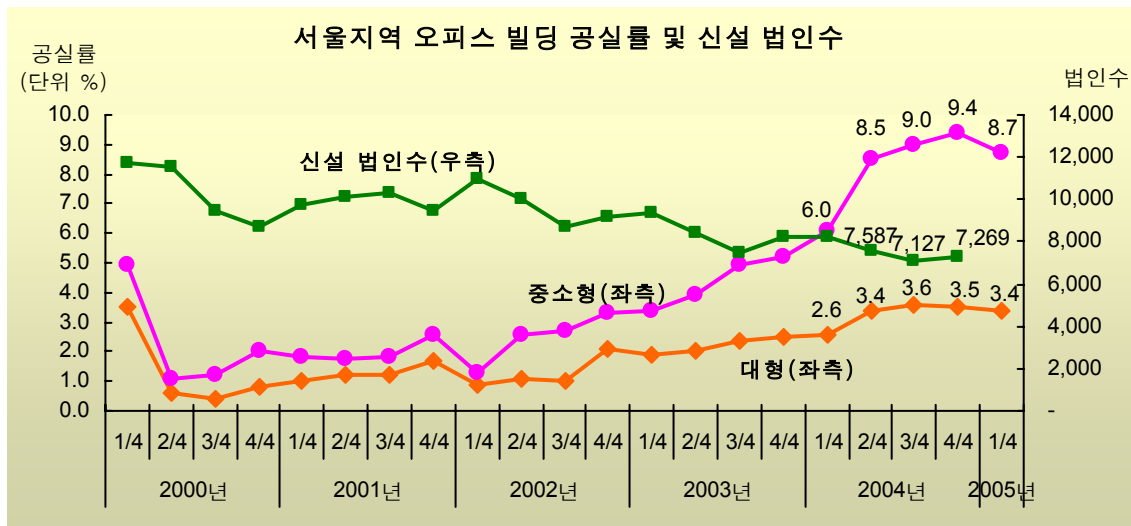
Office Market Trend

2005년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

알투코리아부동산투자자문(주)는 2005년 1/4분기 서울에 위치한 총 1,012개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사하였다. 주요 조사 항목은 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약 형태, 월세 전환율 등 임대시장 관련 사항이었다. 이중 주요 분석 대상인 대형오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상)은 659개 동이다.

“대형 오피스 임대시장 공실 3%대로 안정화”
“여의도 대형 오피스는 공실률 4.9%로 악화”

2005년 1/4분기 오피스 빌딩 임대시장의 특징은 2004년 2/4분기에 3%대로 올라간 공실률이 그 후에도 3%대로 유지되며 2005년 1/4분기에는 전분기대비 0.1%가 하락한 3.4%로 나타나 안정화되었다는 점이다. 또한 주요 오피스시장 중에서 마포/여의도 지역이 4%대의 공실률을 보여 가장 상황이 좋지 않은 하부시장인 것으로 드러났다. 서울 소재 중소형 오피스빌딩(10층 미만 또는 연면적 10,000㎡ 미만) 공실률은 2002년 2/4분기 이후 지속적으로 증가했으나 2005년 1/4분기에는 8.7%로 전분기 9.4%에 비해 0.7%P 하락하였다. 대형 오피스빌딩의 공실률은 3.4%로 전분기 3.5%에서 0.1%P 감소하여 안정세를 보였다. 중소형과 대형오피스의 공실률 격차는 5.3%P로 전분기(5.9%P)보다 0.6%P 감소하여 2003년부터 계속 증가하던 빌딩규모별 공실률 격차의 확대가 주춤하는 모습을 보였다.

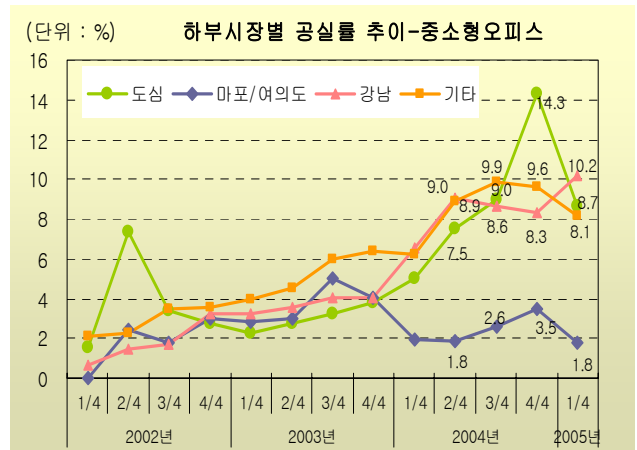
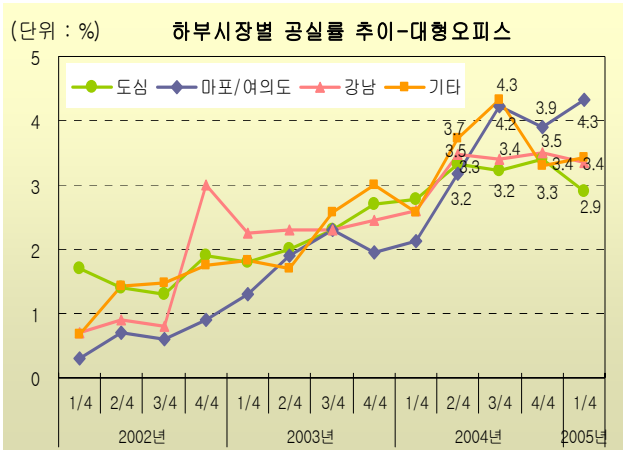


대형 오피스빌딩의 공실률은 마포/여의도지역을 제외하고는 하락세 또는 보합세를 보이고 있다. 도심 지역은 3.4%로 전분기 3.9%에 비해 0.5%P 하락하였으며, 강남지역 역시 3.4%로 전분기 3.5%에 비해 0.1%P 하락에 그쳐 보합세를 보였다. 마포/여의도지역은 4.3%로 전분기 3.9%에 비해 0.4%P 상승하여 전분기에 이어서 다른 지역보다 높은 공실률이 더욱 높아지는 양상을 보이고 있다. 여의도 지역을 살펴 보면 푸르덴셜투자증권, 푸르덴셜자산운용 등이 역삼동으로 이전하고 동원증권이 한투증권을 인수하여



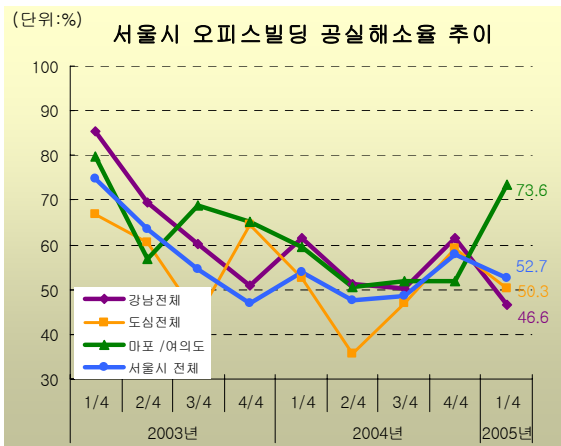
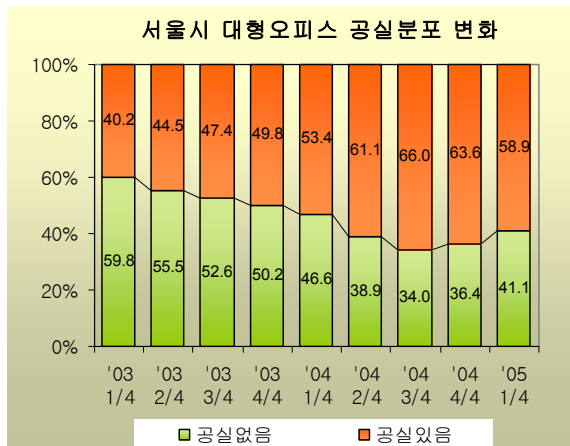
Office Market Trend

여의도에 본사가 두곳이었던 것이 한곳으로 바뀌는 등 증권관련회사들의 대규모 사무실 이동이 많이 일어나고 있으며 앞으로도 M&A와 이전이 계획되어 있어서 여의도지역은 다른 지역보다 높은 공실률이 한동안 지속될 것으로 판단된다.



중소형오피스 빌딩의 공실률은 강남지역을 제외하고는 도심지역과 마포/여의도지역을 중심으로 하락하였다. 도심지역은 8.7%로 전분기 14.3%에 비해 5.6P 하락하였고, 마포/여의도지역은 1.8%로 전분기 3.5%에 비해 1.7P 하락했다. 반면에 강남지역은 10.2%로 전분기 8.3%에 비해 1.9P 증가하였다.

마포/여의도 지역의 중소형빌딩의 시장 규모가 다른 지역에 비해 적어서 소형업체의 입주와 이전이 많아서 공실률이 하락한 것으로 보인다. 강남지역은 강남기타지역의 중소형 오피스의 공실이 증가하여서 공실률이 상승하였다.





Office Market Trend

“여의도 지역의 공실해소율 큰 폭으로 상승하나 신규공실이 크게 발생하여 공실률은 상승”

대형오피스 빌딩 공실률이 안정세를 보이고 있으며 마포/여의도 지역을 제외하고는 신규 공실이 줄어들고 있다. 대형오피스 기준으로 공실을 보유한 빌딩의 비중은 전체 조사빌딩의 58.9%로 공실이 없는 빌딩(41.1%)보다 17.8%P 많은 것으로 나타났다. 이는 지난 분기의 27.2%P 보다 9.4%P 감소한 것으로 대형오피스 빌딩의 임대상황이 나아지고 있음을 보여준다. 공실해소율(해소된 공실면적/지난 분기 공실면적)은 마포/여의도지역을 제외한 전 지역에서 하락하였다. 마포/여의도지역은 73.6%로 공실해소율이 가장 높았으나 공실률도 가장 높았다. 여의도 지역을 보면 전분기에 있던 공실이 여의도에 있던 회사의 이전으로 크게 해소가 되지만 이전한 회사로 인하여 더욱 큰 신규공실이 일어나고 있다. 그에 비하여 다른 지역들은 공실해소율이 하락하지만 공실률은 크게 변화가 없었다. 이는 기존 공실의 해소가 전분기보다는 잘 안되지만 신규 공실은 전분기보다 줄어든 것을 의미한다.

“서울 전체 대형 오피스의 관리비가 전년대비 6.2%상승”

서울시 하부시장의 대형 오피스빌딩 평균임대료를 살펴 보면 강남지역이 보증금 58만원, 월세 5만 5천원 수준이고 테헤란로는 보증금 63만 8천원, 월세 6만 2천원 수준으로 도심의 대형오피스 빌딩의 임대료 수준과 비슷한 것으로 조사되었다. 도심지역은 보증금 62만 4천원, 월세 6만 4천원 수준으로 조사되었고. 마포/여의도지역의 보증금은 42만 4천원, 월세는 4만 3천원 수준을 나타냈다.

서울시 대형 오피스빌딩의 전체 평균임대료를 보면 보증금 54만 3천원, 월세 5만 4천원, 관리비는 2만 4천원 수준을 나타내었다. 2004년 1/4분기와 비교하여 보면 보증금이 52만 6천원에서 1만 7천원정도 상승하였고 월세는 5만 2천원에서 2천원정도 상승하였고 관리비는 2만 3천원에서 1천원 정도 상승하였다. 전년동기대비 임대료(월세) 상승율은 2.4%이고 관리비 상승율은 6.2%를 나타내었는데 이는 서울 소비자물가지수(3월)의 전년대비증감율이 2.9%인 것을 감안하면 임대료는 전년과 변화가 없고 관리비는 물가상승율보다 높은 상승율을 보였다.

<서울시 대형오피스빌딩 평균임대료>

2005 1/4분기	(단위:천원/평)			
	보증금	월세	전세	관리비
강남	580	55	3,994	24
도심	624	64	4,945	27
마포/여의도	424	43	4,584	21
테헤란로	638	62	4,640	26
서울 전체	543	54	4,026	24

알투코리아부동산투자자문(주) Market Analysis Team

이계원 과장 (lkw@R2Korea.co.kr)