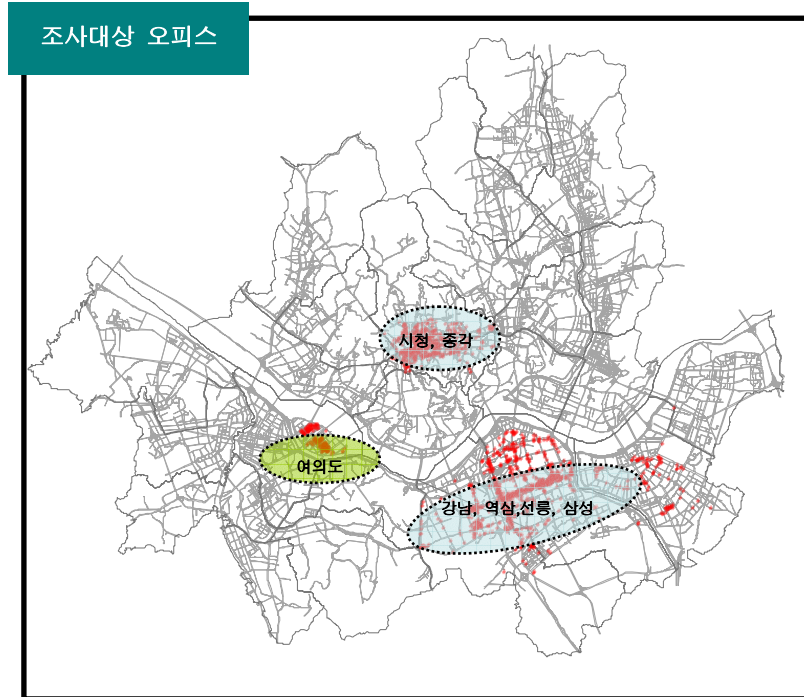




# Office Market Trend

## 서울 주요거점 임대시장 비교분석 (권역별 주요 지하철역 기준)



알투코리아 부동산투자자문(주)는 서울시 오피스시장 중 주요 지역인 강남 권역과 도심, 여의도 권역에 대하여 강남역, 역삼역, 선릉역, 삼성역, 시청역, 종각역, 여의도역 등 권역에 주요 지하철역과 인접한 대형빌딩의 현황 및 임대 동향을 분석하였다. 본 분석은 지난해(2006년) 4/4분기의 오피스빌딩에 대한 시계열자료와 특성자료를 활용하였다. 지하철역 인접지역은 지하철역으로부터 도보 5분 미만의 인접 지역에 있는 대형빌딩으로 국한하였다.

[주요 지하철 역 인근 빌딩 현황] (조사빌딩평균)

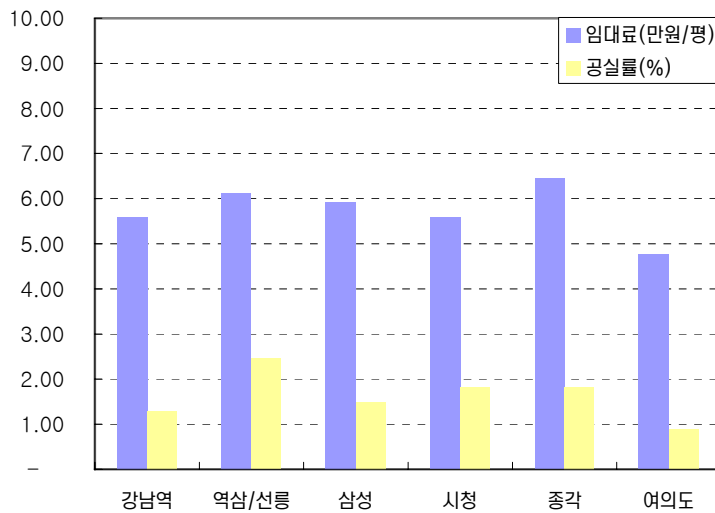
지하철	조사빌딩수	연면적(평)	층수	준공연도	전용률
강남역	26	3,596	17.4	1990	0.57
역삼/선릉	41	7,621	22.7	1993	0.54
삼성역	18	11,968	24.1	1992	0.56
시청역	18	6,548	17.5	1985	0.63
종각역	16	6,583	17.5	1983	0.63
여의도역	17	7,958	20.0	1987	0.55

\* 역삼역과 선릉역의 경우 이용 역의 구분이 명확하지 않은 빌딩이 많아 하나로 분석함



# Office Market Trend

주요 지하철역 인접 오피스의 연면적은 삼성역 지역이 무역센터, 아셈타워, 글라스타워 등 대형 오피스 건물로 인하여 가장 큰 면적 분포를 보였으며 강남역 지역이 가장 연면적이 작게 나타났다. 그러나 금년 4월 이후 입주를 시작하는 서초 삼성타운 건립 후에는 강남역 지역의 오피스면적이 크게 증가할 것으로 보이며 3개동 모두 입주한 후에는 역삼/선릉역 지역이나 여의도역 지역의 연면적을 초과하게 될 것으로 보인다. 평균 준공연도에서는 테헤란로에 위치하는 역삼/선릉과 삼성역 지역이 1992년~1993년으로 가장 건축연한이 짧은 것으로 나타났으며 시청역 지역이 가장 오래된 건물이 많이 있는 것으로 나타났다. 전용률에 있어서는 도심지역(시청역, 종각역)의 전용률이 평균 63%로 강남의 3개 지역과 여의도역 지역에 비해 크게 나타났다.



[주요 지하철 역 인접 빌딩 임대료 및 공실 현황]

지하철	보증금(원)	임대료(원)	공실률
강남역	586,562	55,899	1.29%
역삼/선릉	658,393	61,266	2.46%
삼성	651,555	59,264	1.49%
시청	575,714	55,857	1.83%
종각	640,308	64,515	1.83%
여의도	483,857	47,671	0.88%

주요 지하철 역 인접 오피스빌딩의 임대료 및 공실률을 분석한 결과 여의도역 지역이 0.88%로 가장 낮은 공실률을 보였으며 다른 지역도 서울 평균 공실률을 밑도는 1%대의 공실률을 보여 다른 지역에 비해 높은 수요를 보였다. 역삼/선릉역의 경우는 강남파이낸스센터의 5,400평 공실이 남아 있어 2.46%로 다른 지역에 비해 다소 높게 나타났다. 임대료 수준은 종각역 지역, 역삼/선릉역 지역 등의 순으로 나타났으며 47천원 수준인 여의도 지역을 제외하고 55천원 ~ 65천원 수준으로 나타났다.



# Office Market Trend

한편, 주요 지하철역 인근지역의 임대료 수준 및 공실률을 지하철 역이 포함 되는 권역의 대형빌딩 전체평균과 비교 했을 때, 강남역 지역은 강남 전체 지역에 비해 임대료가 낮은 수준이며 공실률도 전체 평균보다 훨씬 낮은 수준으로 입지조건이 우수한 지역이나 삼성타운 공급 이전에는 높은 수준의 오피스 공급이 부족하였음을 반증하고 있다. 도심지역인 시청역과 종각역 지역은 시청역과 종각역 이외의 다른 지하철역의 이용도 용이하여 특정 지하철역에 따라 임대료 수준이 높게 나타나지 않았다. 여의도역 지역은 마포/여의도 전체 지역에 비해 높은 임대료 수준과 매우 낮은 공실률을 보여 입지여건이 우수한 여의도역 지역에 수요가 높게 나타나고 있음을 반증하고 있다.

구 분	임대료(천원)		공실률
	보증금	월세	
강남역	585.6	55.9	1.29%
역삼/선릉역	658.4	61.3	2.46%
삼성역	651.6	59.3	1.49%
<b>강남 대형</b>	<b>633.2</b>	<b>59.0</b>	<b>2.1%</b>

구 분	임대료		공실률
	보증금	월세	
시청역	575.7	55.9	1.83%
종각역	640.3	64.5	1.83%
<b>도심지역 대형</b>	<b>646.9</b>	<b>65.8</b>	<b>2.8%</b>

구 분	임대료		공실률
	보증금	월세	
여의도역	483.9	47.7	0.88%
<b>마포/여의도 대형</b>	<b>428.8</b>	<b>43.6</b>	<b>2.6%</b>

본 분석에서는 지하철역에서 도보 5분거리 미만의 지역을 대상으로 조사하였는데 공실률은 도보 5분거리 이상이 되는 다른 지역에 비해서 약 1%p 가량 작게 나타나 오피스 밀집지역의 대부분 대형 빌딩들이 지하철에서의 거리가 도보 10분 이내(10분 이내 89.5%, 평균 6.5분)인 것을 감안할 때 지하철 이용 거리에 대한 수요의 민감도가 매우 큰 것으로 분석되었다.

알투코리아부동산투자자문(주) Market Analysis Team

김 태 호 팀장 (thkim@R2Korea.co.kr)