

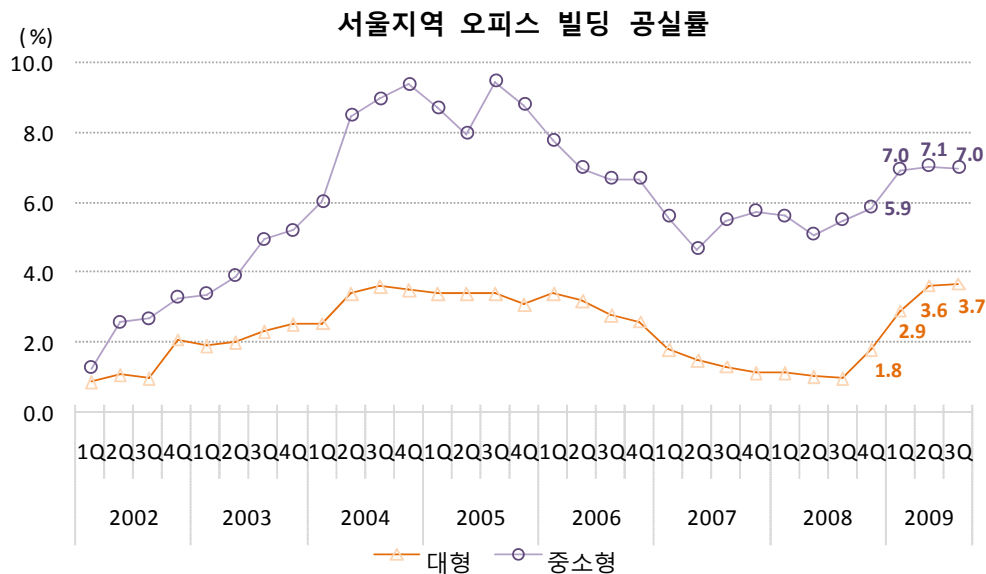


2009년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

- 조사 시점 : 2009년 3/4분기 (기준 시점: 2009.9.10)
- 조사 대상 : 서울 소재 오피스빌딩 962개 동, 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 737, 중소형 225
- 주요조사항목 : 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“ 서울 오피스 공실률 상승세 꺾여 ”

2009년 3/4분기 서울 대형 오피스의 공실률은 3.7%로 조사돼 지난 분기 3.6%에 비해 0.1%p 증가하는데 그쳤다. 중소형의 경우 7.0%로 지난 분기 7.1%보다 오히려 낮아졌다.



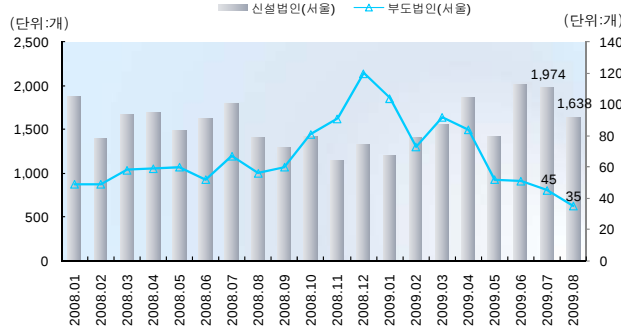
이러한 공실률 상승세의 둔화는 2/4분기 이후 우리 경제가 국제금융위기의 영향으로 인한 극심한 경기침체를 벗어나 회복조짐을 보이면서 오피스 시장에도 몇 개월 정도 시차를 두고 반영되고 있는 것으로 풀이된다.

실제로 금년 상반기부터 서울시 신설법인의 수가 전년 동기와 비교해 늘어 난 것으로 나타났으며 부도법인의 수는 지속적으로 감소세를 보이고 있고 신설업체/부도업체 비율도 지속적으로 증가하여 올 초 11배에서 금년 8월 47배까지 상승하였다. 이러한 추세가 반영되어 3/4분기에 오피스 공실 증가

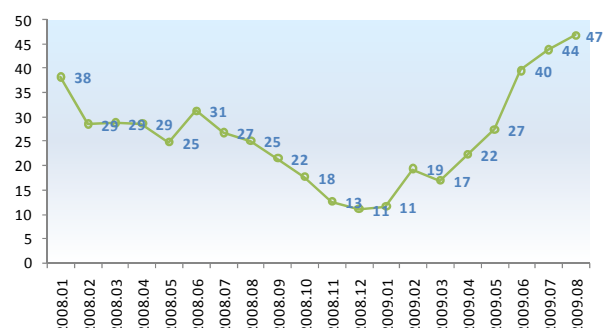


가 다소 둔화된 것으로 나타났으며 향후 고용실적·기업 투자 실적 개선 등 경기 회복이 본격화 될 경우 내년 초 오피스 공실률은 감소세로 전환될 수도 있을 것으로 전망된다.

서울시 신설 및 부도법인 추이



서울시 신설업체/부도업체

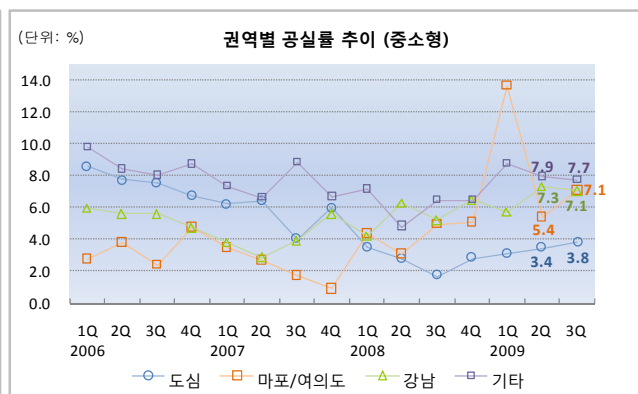
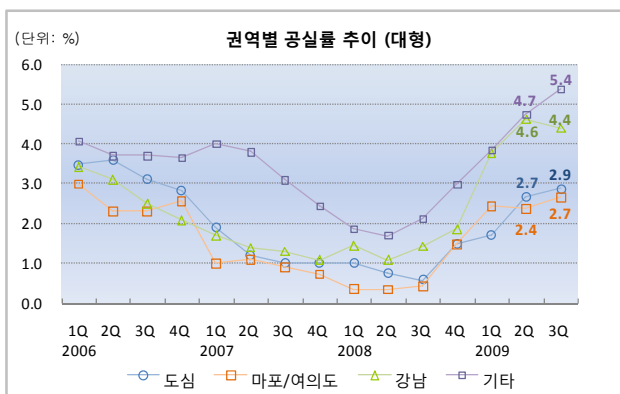


자료출처 : 중소기업청, 한국은행

“강남권 대형 공실 일부 해소”

지난 해 공실률 상승이 시작되면서 가장 급격한 상승을 보였던 강남권역에서는 큰 면적의 공실이 있었던 일부 빌딩들이 부분적으로 공실을 해소하면서 지난 분기 4.6%에서 이번 분기 4.4%로 0.2%p 하락한 공실률을 보였으며 도심권역은 지난 분기 2.7%에서 이번 분기 2.9%로 0.2%p 증가하였고 마포/여의도권역은 이번 분기 2.7%로 지난 분기 대비 2.4%에 비해 0.3%p 증가하였다. 기타권역은 지난 분기 4.7%에서 이번 분기 5.4%로 0.7%p 증가하였다.

중소형 빌딩의 경우도 강남권역은 소폭 하락하여 이번 분기 7.1%로 지난 분기 7.3%에 비해 0.2%p 하락하였다. 도심권역에서는 지난 분기 3.4%에서 이번 분기 3.8%로 0.4%p 증가하였으며 마포/여의도 권역은 지난 분기 5.4%에서 이번 분기 7.1%로 공실률이 1.7%p 증가하였다. 기타권역은 지난 분기 7.9%에서 이번 분기 7.7%로 0.2%p 하락하였다.





“ 공실 감소한 빌딩은 늘어나 ”

이번 분기에 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율은 전체의 36.6%로 공실이 새로 생기거나 증가한 빌딩 비율 27.4%보다 더 많은 것으로 나타났다.

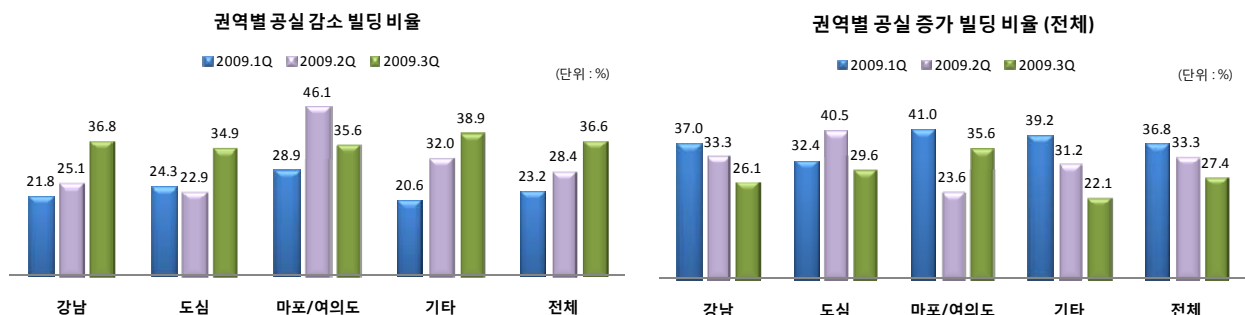
지난 분기에 공실이 감소했던 빌딩 비율이 28.4%, 증가한 빌딩의 비율은 33.3%였던 것과 비교해서도 서울 오피스 임대시장이 이번 분기를 기점으로 더 이상 악화되지는 않고 있는 것으로 분석된다.

권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율

권역	2009 년 3 분기 전분기 대비 공실면적 변동			계
	감소	불변	증가	
강남	36.8	37.1	26.1	100.0
도심	34.9	35.5	29.6	100.0
마포/여의도	35.6	28.7	35.6	100.0
기타	38.9	38.9	22.1	100.0
전체	36.6	36.0	27.4	100.0

권역별로 보면 기타권역이 공실이 감소한 빌딩의 비율이 38.9%로 가장 많은 것으로 나타났으며 공실이 증가한 비율이 가장 많은 권역은 마포/여의도권역 35.6%으로 나타났다.

강남권역은 공실이 감소한 빌딩의 비율이 36.8%로 주요 권역 중에서 가장 높게 나타났으며 공실이 증가한 빌딩의 비율은 26.1%로 가장 작게 나타나 이번 분기 강남권역의 공실률이 소폭 하락했던 원인이 여기에 있음을 알 수 있다.





“ 오피스 임대료 하락세로 전환 ”

2009년 3/4분기 서울시 대형 오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금 201.7천원, 월세는 19.2천원 수준으로 조사되었다. 권역별로 강남권역은 보증금 224.3천원, 월세 20천원 수준이고, 도심권역은 보증금 225 천원, 월세 22.6천원 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 146.0천원, 월세 14.5천원 수준을 보였다.

2009년 3/4분기 대형 오피스 임대료 현황

단위 : 천원/m²

권역	보증금	월세	관리비
강남	224.3	20.0	8.4
도심	225.0	22.6	9.5
마포/여의도	146.0	14.5	7.1
서울 전체	201.7	19.2	8.3

전기 대비 임대료 변동률은 보증금 0.2%, 월세는 0.5% 하락하여 공실률이 상승하기 시작한 2008년 4/4분기 이후 3분기만에 소폭 하락세를 보였다. 공실률 상승과 임대료하락이 이처럼 시차를 보이는 것은 오피스 빌딩 수익가치 하락에 대한 우려, 기존 임대차 관계 등이 주요 원인이며 신규 임차인에게 무상임차기간(Rent-free), 인테리어 지원 등의 방법으로 혜택을 주고 있는 것도 한 원인이라 할 수 있다.

2009년 3/4분기 대형 오피스 임대료 변동률

권역	상승률	보증금	월세	관리비
강남	전기대비	-2.3%	-0.6%	0.6%
	전년동기대비	2.7%	2.2%	2.7%
도심	전기대비	1.3%	0.4%	0.4%
	전년동기대비	3.4%	3.6%	2.3%
마포/여의도	전기대비	-0.5%	-1.5%	0.0%
	전년동기대비	0.5%	1.2%	2.6%
서울 전체	전기대비	-0.2%	-0.5%	0.4%
	전년동기대비	3.3%	2.7%	1.9%

김 태 호 부장 (시장분석팀장)

(thkim@r2korea.co.kr)