



Office Market Trend

2005년 4/4분기 수도권 및 6대 광역시 오피스 임대시장 동향

알투코리아부동산투자자문(주)는 2005년 4/4분기 수도권 및 지방 소재 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사하였다. 주요 조사 항목은 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약 형태, 월세 전환율 등 임대 시장 관련 사항이었다. 이중 주요 분석 대상은 분당 및 6대 광역시에 위치한 대형오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 160개 동이다.

“경기회복세가 아직 지방시장의 공실률 하락으로 이어지지 못하고 있어...”
“분당, 부산, 대구, 인천 – 공실률 상승”
“대전, 광주, 울산 – 공실률 하락”

공실률

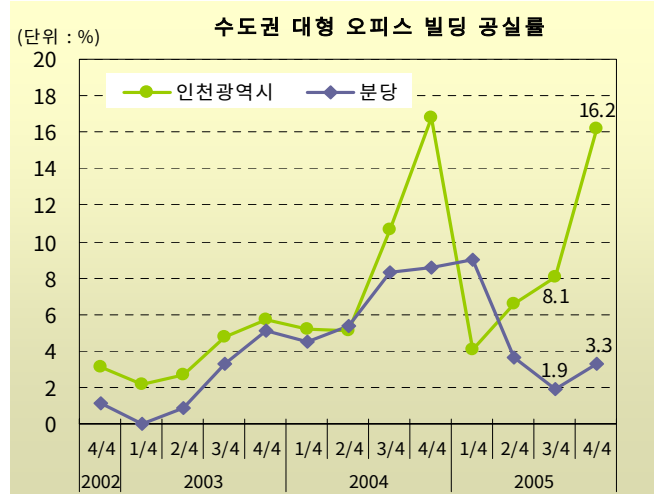
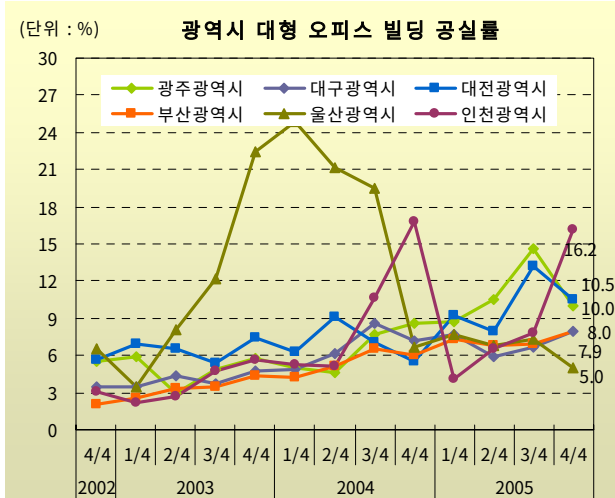
2005년 4/4분기 지방 오피스 임대시장 조사결과 분당지역을 비롯하여 부산, 대구, 인천 지역의 공실률이 상승하였고, 대전, 광주, 울산 지역의 공실률이 소폭 하락세를 보였다.

6대 광역시중 가장 큰 오피스 시장을 형성하고 있는 부산지역의 경우에는 2005년 4/4분기 현재 공실률은 7.9%로 2005년 3/4분기 공실률 6.9%에서 1%P 소폭 상승한 것으로 조사되었다. 부산 지역 경제 상황을 살펴보면, 산업생산의 경우 2004년 말부터 뚜렷한 상승세를 보였으나, 소비는 최근 2005년 4/4분기 들어 마이너스 성장을 벗어나고 있어, 아직 경기회복세가 오피스 공실률 하락으로 이어지기에는 다소 미약한 것으로 판단된다.

대전지역의 경우에는 공실률이 등락을 반복하며 2005년 3/4분기 13.2%에서 2.7%P 하락한 10.5%로 조사되었다. 그러나 2005년 들어 취업자수 증가율과 산업 생산지수 상승률이 감소하며 마이너스 성장을 이어 가는 등 대전 지역 경제가 아직 불경기 상황을 완전히 털어내지 못하고 있어, 공실 상황이 안정되기까지는 다소 시일이 걸릴것으로 판단된다. 3/4분기 3,000평 이상의 대형 공실이 있었던 중구 선화동 D증권 빌딩과 서구 둔산동 C빌딩의 공실이 각각 500평, 1,300평씩 해소된 것을 비롯하여 대형공실(임대면적의 20% 이상)을 보유한 오피스 빌딩의 비율이 낮아진 것이 공실률 하락에 영향을 준 것으로 보인다.



Office Market Trend

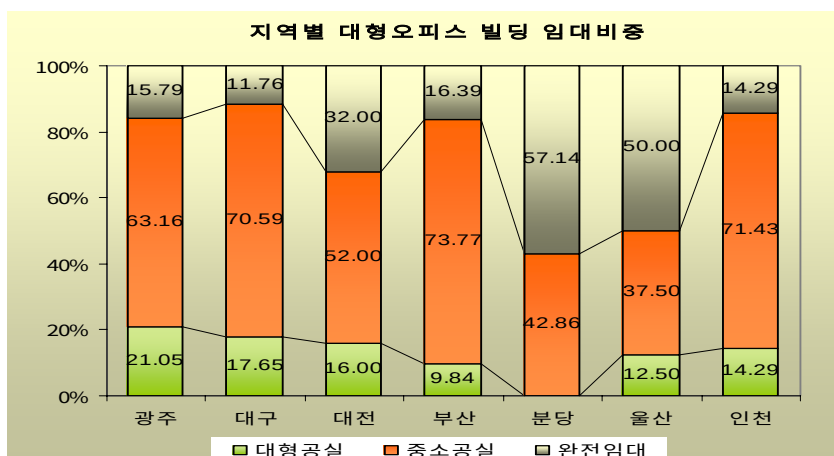


2005년 4/4분기 16.2%로 가장 높은 공실률을 보이고 있는 인천지역의 경우에는 남구 주안동 D생명 빌딩에 2,600평, 연수구 옥련동 S빌딩에 발생한 1,071평의 신규 대형 공실로 인하여 공실률이 전분기 대비 8.1%p 상승하였다.

대구지역의 경우에는 중구 남일동 M빌딩, 수성구 범어동 D빌딩 등에서 각각 발생한 200여 평의 중소 공실로 인하여 공실률이 2005년 3/4분기 6.7%에서 1.3%p 상승한 8.0%로 조사되었다.

2004년 하반기부터 산업생산이 두드러진 회복세를 보인 광주지역의 경우에는 북구 북동 K빌딩 공실이 3,400여 평에서 2,200여 평으로 감소하였고, 동구 금남로 L빌딩도 1,000평 이상의 공실이 해소되며, 공실률이 2005년 3/4분기 14.6%에서 4.6%p 하락한 10%로 조사되었다.

분당지역의 경우에는 2003년부터 상승하던 공실률이 2005년 2/4분기에 3.7%로 하락하였고, 3/4분기에 1.9%, 4/4분기에 3.3%로 나타나며 서울의 주요 권역과 비슷한 수준을 유지하고 있다.



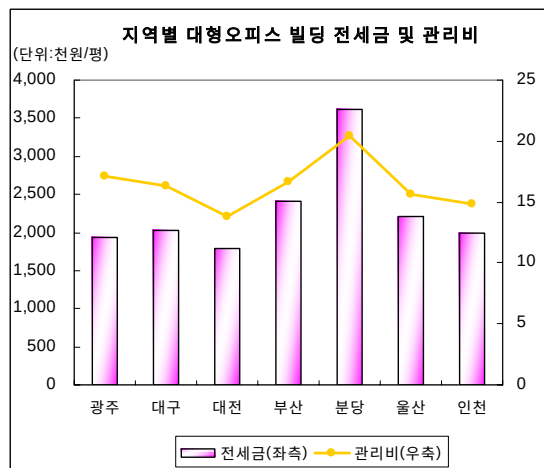
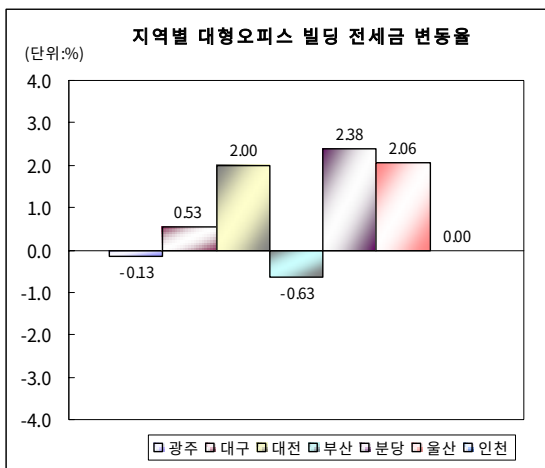


Office Market Trend

임대료

지방소재 대형 오피스 빌딩의 전세가는 광주, 부산 지역이 각각 전분기 대비 0.13%, 0.63% 하락하였다. 최근 4%이하의 안정된 공실률 수준을 이어가고 있는 분당지역은 임대료 상승률이 2.38%로 가장 큰 증가세를 보였다. 인천 지역은 변동이 없었고, 대전, 울산, 대구지역이 각각 전분기 대비 2%, 2.06%, 0.53%의 임대료 상승률을 보였다.

지역별로 임대료 수준을 살펴보면 전세가 기준으로 분당지역 362만원/평, 부산지역 240만원/평 수준인 것으로 나타났으며, 대전이 179만원/평으로 가장 낮았다. 관리비는 분당지역 2만원/평, 기타지역은 1만 4천원~7천원/평 수준으로 조사되었다.



(단위 : 천원/평)

	전세	관리비
광주	1,938	17
대구	2,028	16
대전	1,795	14
부산	2,405	17
분당	3,623	20
울산	2,205	16
인천	1,987	15

알투코리아부동산투자자문(주) Market Analysis Team

박선영 (psy31343@r2korea.co.kr)