



Office Market Trend

2006년 3/4분기 수도권 및 6대 광역시 오피스 임대시장 동향

알투코리아부동산투자자문(주)는 2006년 3/4분기 수도권 및 지방 소재 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 대상은 분당 및 6대 광역시에 위치한 대형오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 233개 동이다.

지방 공실률 하락세 이어져...

부산, 대구 - 공실률 상승

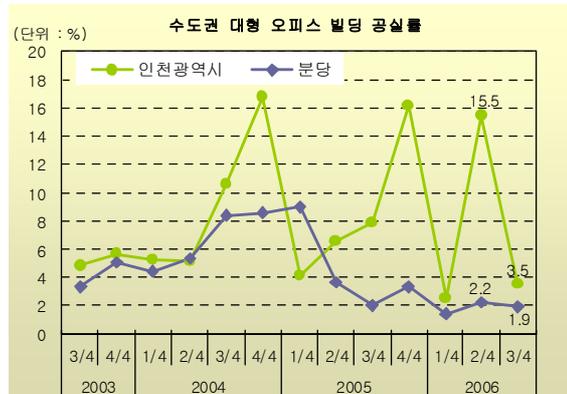
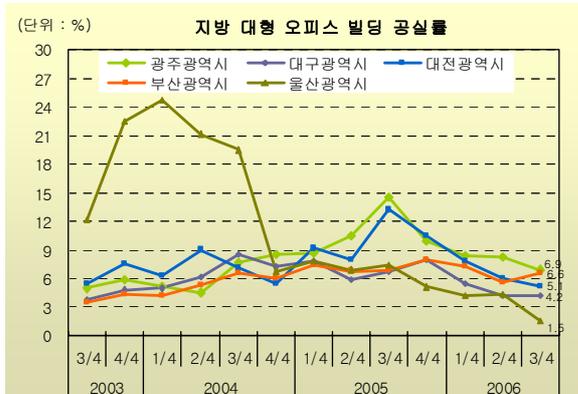
분당, 대전, 울산, 광주, 인천 - 공실률 하락

공실률

2006년 3/4분기 수도권 및 지방 오피스 임대시장 조사결과 부산과 대구 지역의 공실률이 소폭 상승하였고, 분당지역을 비롯하여 대전, 울산, 광주, 인천 지역의 공실률이 하락세를 보였다.

6대 광역시 중 가장 큰 오피스 시장을 형성하고 있는 부산지역의 2006년 3/4분기 현재 공실률은 6.6%로 2/4분기 공실률 5.6%에서 1%P 상승한 것으로 조사되었으며, 중구 중앙동 H빌딩에 3,600평, 동구 초량동 D빌딩에 780평의 공실이 발생하는 등 대형공실(임대면적의 20% 이상)의 비중이 13.9%로 타 지역에 비해 가장 높은 것으로 나타났다.

대전지역의 대형 오피스 빌딩 공실률은 2005년 3/4분기 13.2%를 정점으로 4분기 연속 하락 추세를 보이고 있다. 서구 둔산동 S빌딩과 유성구 봉명동 Y빌딩의 공실이 각각 687평, 500평씩 해소되며, 2006년 3/4분기 공실률은 2/4분기보다 0.9%P 감소한 5.1%로 조사되었다. 임대 비중은 완전임대의 비중이 28.1%에서 35.7%로 7.6%P 상승하였고, 대형공실을 보유한 오피스 빌딩의 비율은 12.5%에서 11.9%로 소폭 하락하였다.



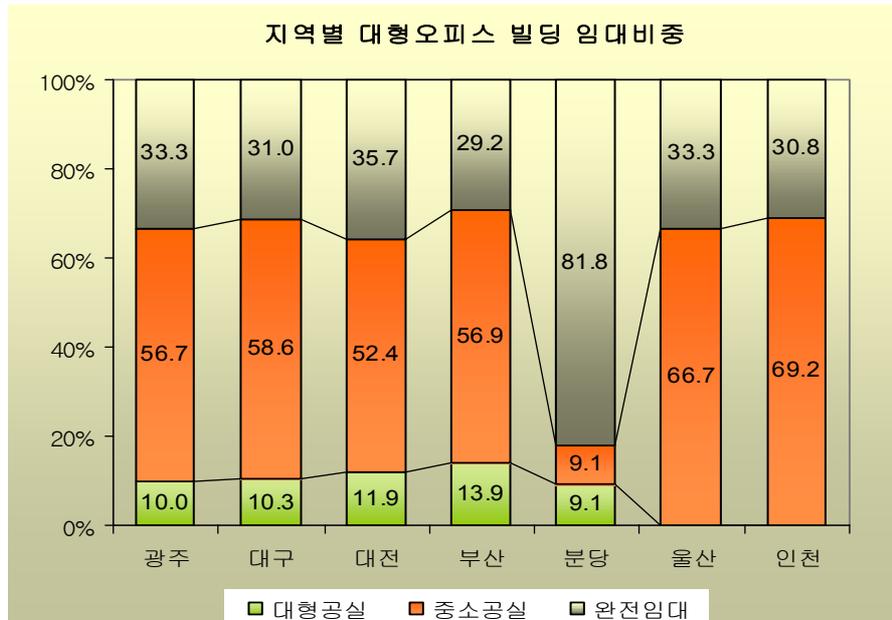


Office Market Trend

최근 산업생산이 꾸준한 상승세를 보이고 있는 광주지역의 2006년 3/4분기 공실률은 6.9%로 2005년 3/4분기 14.6%의 공실률을 정점으로 꾸준히 하락세를 보이고 있으나, 아직 6대 광역시 중에서는 가장 높은 공실률 수준을 보이고 있다. 대표적으로 북구 북동 K빌딩 공실이 2,400여 평에서 815평으로 감소하였으며, 동구 대인동 K빌딩도 2년 가까이 해소되지 않았던 공실 370여 평이 해소된 것으로 조사되었다.

대구지역 오피스 공실률 역시 2005년 4/4분기 8.0%로 조사된 이후 하락세를 보이고 있으며, 2006년 3/4분기 대형 오피스 공실률은 4.2%로 전분기 4.1% 대비 0.1%P 상승하며 보험세를 유지하고 있다.

인천지역의 경우에는 오피스 빌딩의 수가 적어, 몇몇 대형 빌딩의 공실에 큰 영향을 받아 공실률 등락폭이 크게 나타나고 있는 것으로 조사되었다. 2006년 3/4분기 대형 오피스 공실률은 3.5%로 다소 안정된 수준을 보였다.



2005년 1/4분기 이후 꾸준히 공실률 하락세를 보이고 있는 분당지역의 대형 오피스 공실률은 2006년 3/4분기 현재 1.9%로 대표적인 오피스 밀집지역인 강남지역보다 낮은 공실률 안정세를 보이고 있는 것으로 나타났다. 이러한 분당 지역의 공실률 하락은 SKC&C, NHN과 같은 중견기업과 벤처기업들이 분당으로 이전하는 사례가 늘어났기 때문인 것으로 판단된다. 최근 분당지역 대형 오피스 빌딩 공실률은 2006년 1/4분기 1.5%, 2/4분기 2.2%, 3/4분기 1.9%로 2% 내외의 안정된 공실률을 보이고 있으며, 완전 임대 비중 또한 81.8%로 타 지방 대형 오피스 빌딩보다 매우 높은 것으로 나타났다.

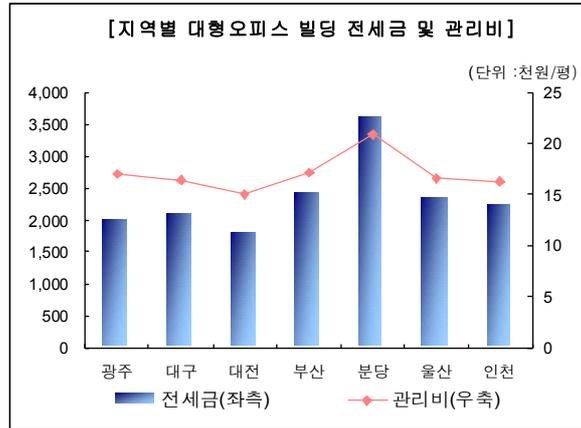
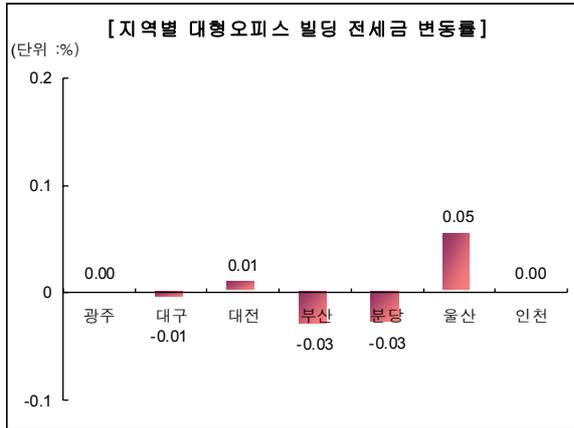
임대료

최근 지방 공실률이 하락세를 보이고 있음에도 불구하고 지방 오피스 빌딩 임대료 수준은 거의 변동이 없는 보험세를 보이고 있는 것으로 나타났다.



Office Market Trend

지역별 임대료 수준을 살펴보면 전세가 기준으로 분당 358만원/평, 부산 240만원/평, 울산 232만원/평, 인천 220만원/평, 대구 208만원/평, 광주 198만원/평 수준인 것으로 나타났으며, 대전이 179만원/평으로 가장 낮았다. 관리비는 분당지역 2만 1천원/평, 6대 광역시는 1만 5천원 ~ 7천원/평 수준으로 조사되었다.



[2006년 3/4분기 수도권 및 6대광역시 대형오피스빌딩 평균임대료]

(단위 : 천원/평)

	전세	관리비
광주	1,983	17
대구	2,084	16
대전	1,791	15
부산	2,406	17
분당	3,585	21
울산	2,324	17
인천	2,206	16

알투코리아부동산투자자문(주) Market Analysis Team

박선영 (psy31343@r2korea.co.kr)