



Office Market Trend

2006년 4/4분기 지방 오피스 임대시장 동향

조사지역: 분당 및 6대 광역시

알투코리아부동산투자자문(주)는 2006년 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 임대시장 관련 사항이었다. 지방 오피스 임대시장의 분석 대상은 분당 및 6대 광역시에 위치한 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 233개 동이다.

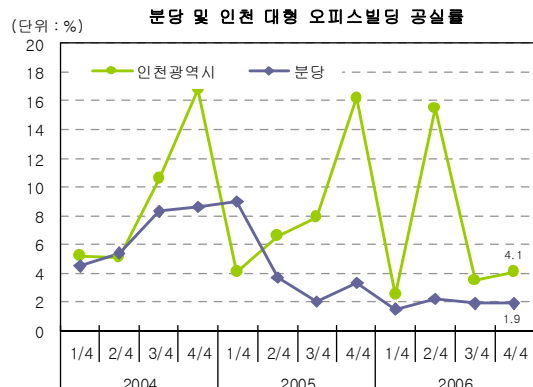
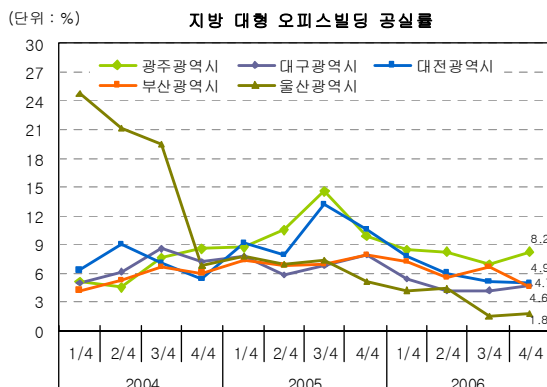
분당, 울산은 1%대
부산, 대구, 대전, 인천은 4%대 공실률로 안정세 유지
광주는 8%대로 공실률 가장 높아

공실률

2006년 4/4분기 지방 대형오피스빌딩 공실률 조사결과 분당과 울산지역은 1%대로 서울지역보다도 낮은 공실률을 보이고 있으며, 부산, 대구, 대전, 인천지역은 4%대의 공실률을 보이며 지난 분기에 이어 전반적으로 안정세를 유지하고 있는 것으로 조사됐다. 광주지역은 8%대로 지방시장 중 가장 높은 공실률을 나타냈다.

부산지역의 2006년 4/4분기 대형오피스 공실률은 중구 중앙동 H빌딩 3600평과 부산진구 부전동 및 동구 초량동 등에 위치한 금융관련 빌딩의 공실이 해소되며 지난 3/4분기 6.6%보다 2%p 하락한 4.6%로 나타났다. 임대비중은 완전임대 비중이 지난 3/4분기 29.2%에서 4/4분기 현재 37.8%로 8.6%p 상승하였고, 대형공실을 보유한 오피스 빌딩 비율은 13.9%에서 7.8%로 6.1%p 하락해 전반적인 공실해소가 이루어졌음을 나타냈다.

대전지역의 대형오피스빌딩 공실률은 2005년 3/4분기 13.2%를 정점으로 5분기 연속 하락 추세를 보이고 있다. 중구 선화동 D빌딩과 서구 탄방동 C빌딩의 공실이 각각 460평, 264평씩 해소되며, 2006년 4/4분기 공실률은 지난 3/4분기보다 0.2%p 하락한 4.9%로 조사되었다. 임대 비중은 완전임대의 비중이 지난 3/4분기 35.7%에서 4/4분기 현재 38.6%로 2.9%p 상승하였고, 대형공실비중은 11.9%에서 13.6%로 소폭 상승하였다.





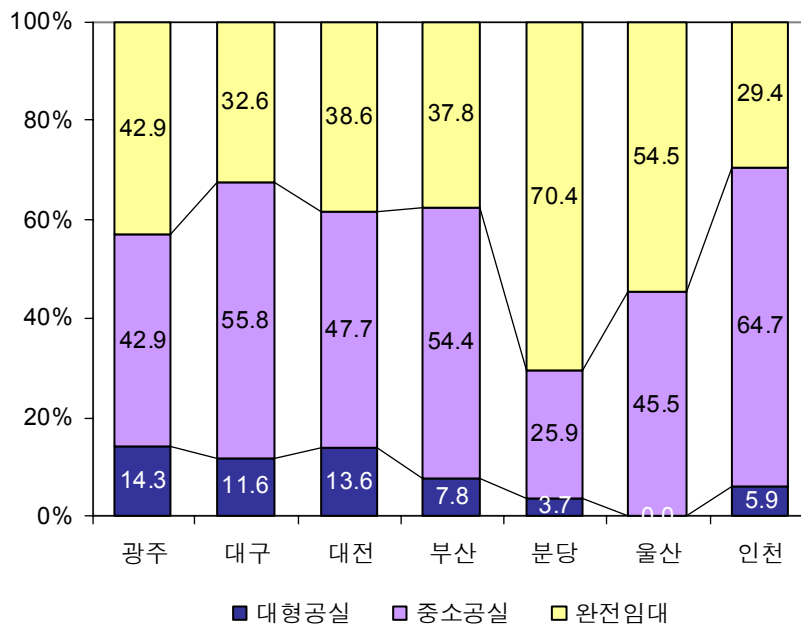
Office Market Trend

최근 4분기 연속 하락세를 보이던 광주지역의 2006년 4/4분기 공실률은 8.2%로 금남로 일대에 대형 공실을 보유한 빌딩들의 임대료가 여전히 이루어지지 않고 있는 데다, 북구 북동과 중흥동의 금융관련 빌딩의 공실 증가로 인해 지난 3/4분기 6.9%에 비해 1.3%p 상승한 것으로 나타났다. 임대비중을 보면 대형공실 비중이 14.3%로 지방시장 중 가장 높은 것으로 나타났지만, 완전임대비중 역시 42.9%로 분당, 울산에 이어 세 번째로 높은 것으로 나타나 광주지역의 경우 공실이 몇몇 빌딩의 초대형 공실에 집중되어 있음을 나타내고 있다.

대구지역의 대형오피스 공실률은 6~8%수준을 보이던 2005년에 비해 2006년 들어서는 4~6%수준을 보이며 안정세를 유지하고 있지만, 2006년 4/4분기 현재 4.7%로 지난 2/4분기 4.1%, 3/4분기 4.2%에 이어 2분기 연속 소폭의 상승세를 이어가고 있는 것으로 나타났다.

인천지역의 대형오피스 공실률은 2006년 4/4분기 현재 4.1%로 지난 3/4분기 3.5%에 비해 0.6%p 상승한 것으로 나타났으며, 임대비중을 보면 완전임대 비중이 29.4%로 분당 및 6대 광역시 중 가장 낮았지만, 중소공실비중이 64.7%로 나타나 분당, 울산지역 다음으로 낮은 공실률을 보였다.

지역별 대형오피스 빌딩 임대비중



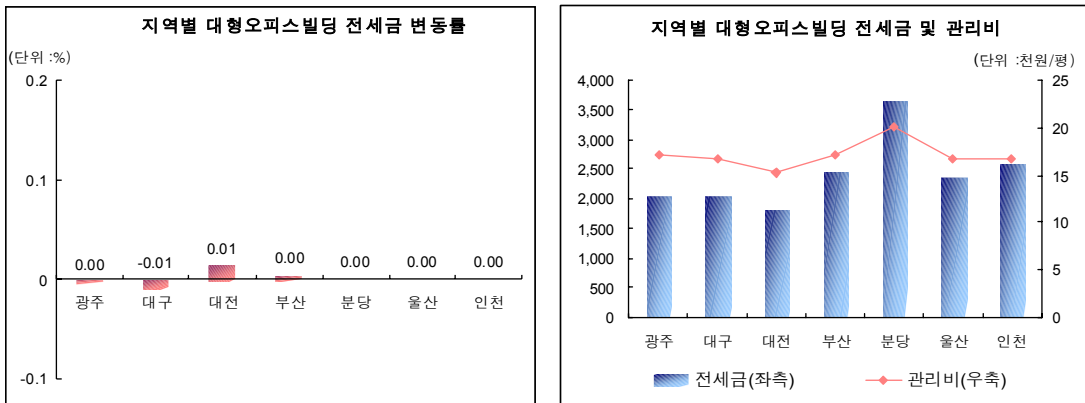
2005년들어 뚜렷한 공실률 하락세를 보이고 있는 분당지역과 울산지역의 대형오피스빌딩 공실률은 2006년 4/4분기 현재 각각 1.9%와 1.8%로 서울지역의 대형오피스빌딩 공실률(2.6%)보다도 낮은 공실률을 보이고 있는 것으로 나타났다. 분당의 공실률 하락은 SKC&C, NHN과 같은 중견기업과 벤처기업들이 분당으로 이전하는 사례가 늘어났기 때문인 것으로 판단되며, 울산지역은 산업생산 및 신설법인 증가에 의한 경기 활성화로 오피스수요가 증가했기 때문인 것으로 보인다



Office Market Trend

임대료

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



지역별 임대료 수준을 살펴보면 전세가 기준으로 분당 365만원/평, 부산 246만원/평, 울산 236만원/평, 인천 260만원/평, 대구 204만원/평, 광주 205만원/평 수준인 것으로 나타났으며, 대전이 181만원/평으로 가장 낮았다. 관리비는 분당지역 2만원/평, 6대 광역시는 15천원/평 ~17천원/평 수준으로 조사되었다.

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

(단위 : 천원/평)

	전세	관리비
광주	2,045	17
대구	2,044	17
대전	1,812	15
부산	2,456	17
분당	3,651	20
울산	2,357	17
인천	2,599	17

알투코리아부동산투자자문(주) Market Analysis Team

유덕현 Manager (ryudh@r2korea.co.kr)