



Office Market Trend

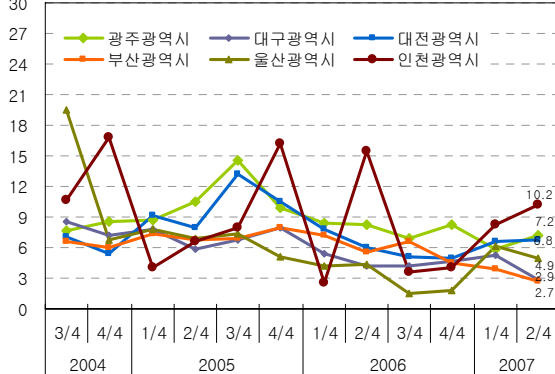
2007년 2/4분기 지방 오피스 임대시장 동향

알투코리아부동산투자자문(주)는 2007년 2/4분기 수도권 및 지방 6대 광역시 소재 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사하였다. 주요 조사 항목은 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약 형태, 월세 전환율 등 임대시장 관련 사항이었다. 본고의 분석대상은 분당 및 6대 광역시에 위치한 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 330개 동이다.

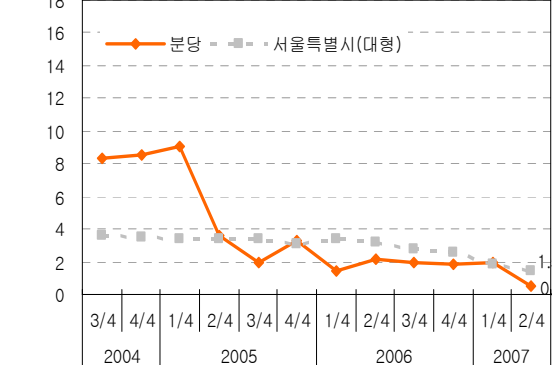
분당 공실률 0.5%, 부산/대구/울산 하락, 대전/광주/인천 상승

2007년 2/4분기 지방 대형 오피스빌딩 공실률 조사결과, 대전, 광주, 인천의 공실률은 지난 분기에 비해 다소 올랐으나 부산, 대구, 울산의 공실률은 지난 분기에 비해 1~2%p 정도 하락한 모습을 보였다. 특히 분당의 공실률은 지난 분기 1.9%에서 이번 분기 0.5%로 하락하여 서울 대형 오피스 빌딩의 공실률보다 낮은 공실률을 보였으며 금년 말까지 대규모 공급이 예정되어 있지 않아 내년 초 서현동 삼성물산 본사 이전까지는 낮은 공실률이 지속될 전망이다.

(단위 : %) 지방 대형 오피스빌딩 공실률 추이



(단위 : %) 분당 오피스빌딩 공실률



지역별로 가장 낮은 공실률을 보이고 있는 분당 지역은 서현동 A빌딩의 1,300㎡ 규모의 공실과 구미동 R빌딩의 1,050㎡ 규모의 중소형 공실을 제외하고는 공실이 거의 없는 상태이며, 완전임대 비율은 무려 80.6%로 나타나 최근 이 지역의 높은 수요를 반영했다. 부산지역은 지난 분기 범천동 K빌딩의 5,176㎡ 규모의 대형 공실이 남아 있으나, 중소형 공실이 많이 해소되어 공실률이 1.2%p 하락한 것으로 나타났다. 대구지역은 동구 신천동 Y빌딩과 수성구 범어동 C빌딩의 대형 공실이 해소되면서 지난 분기대비 2.3%p 만큼 공실률을 낮췄다. 울산지역은 지난 분기 대형 공실이 없는 가운데 이번 분기에도 추가 공실이 발생하지 않고, 중소형 공실이 다소 해소되는 모습을 보여 공실률이 소폭 하락하였다.

반면 대전지역은 이번 분기에 중구 용두동 D빌딩의 9,900㎡의 신규 공실이 발생하였으며, 같은 동 Y빌딩의 지난 분기 공실이 늘어나 대전의 다른 지역 중소형 규모 공실이 많이 해소되었지만, 공실은 지난 분기 6.5%에서 이번 분기 6.8%로 소폭 상승하였다. 광주지역은 금남로 K빌딩의 대형 공실 1개, 중소형 공실 1개, 북구 신안동 중소형 공실 등이 공실률 상승을 주도하여 지난 분기보다 1.4%p 상승한 7.2%의 공실률을 기록했다. 인천지역은 남구 주안동 J빌딩의 5,680㎡ 대형 공실 등으로 지난 분기보다



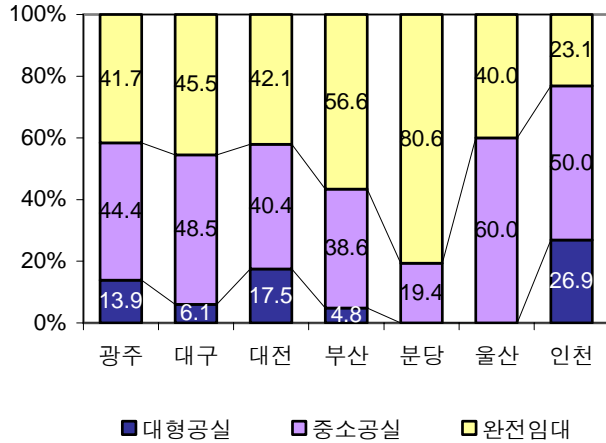
Office Market Trend

2%p 상승한 10.2%의 공실률을 보였다.

지역별 대형오피스 빌딩 공실률

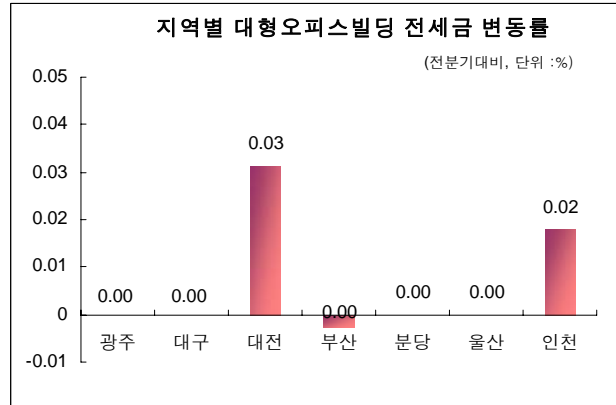
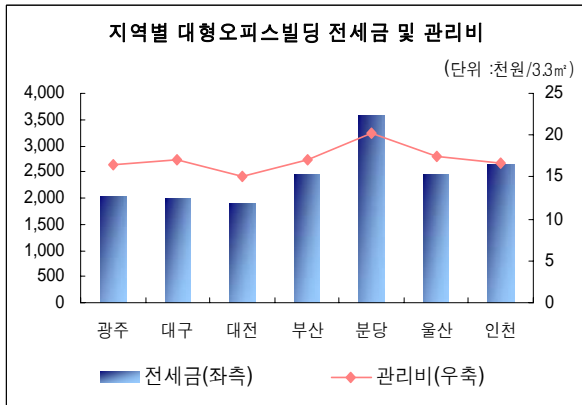
지역	'07년 1/4분기	'07년 2/4분기
분당	1.9	0.5
인천	8.2	10.2
부산	3.9	2.7
대구	5.2	2.9
대전	6.5	6.8
광주	5.8	7.2
울산	6.1	4.9

지역별 대형오피스 빌딩 임대비중



임대료

최근 지방 공실률이 하락세를 보이고 있음에도 불구하고, 지방 오피스빌딩 임대료 수준은 아직 거의 변동이 없는 보합세를 보이고 있는 것으로 나타났다.



지역별 임대료 수준을 살펴보면, 전세가 기준으로 3.3㎡당 분당은 358만원, 부산 246만원, 울산 245만원, 인천 264만원, 대구 201만원, 광주 201만원 수준인 것으로 나타났으며, 대전이 181만원으로 가장 낮았다. 관리비는 분당지역 2만원, 6대 광역시는 1만5천원~1만7천원 수준으로 조사되었다.

[2007년 2/4분기 분당 및 6대광역시 대형오피스빌딩 평균임대료]

단위: 3.3㎡당 (천원)

지역	전세	관리비
분당	3,586	20
인천	2,639	17
부산	2,459	17
대구	2,005	17
대전	1,918	15
광주	2,016	16
울산	2,454	17