



Office Market Trend

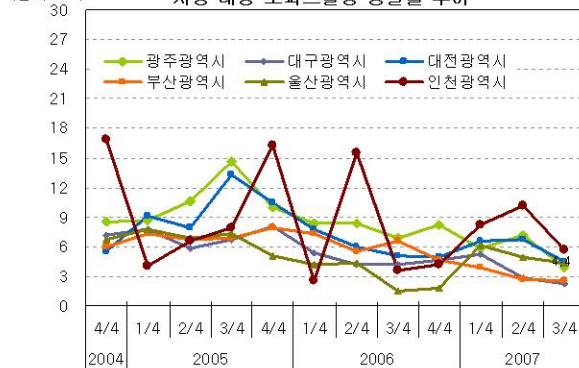
2007년 3/4분기 지방 오피스 임대시장 동향

알투코리아부동산투자자문(주)는 2007년 3/4분기 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. 분석대상은 분당 및 6대 광역시에 위치한 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 397개 동이다.

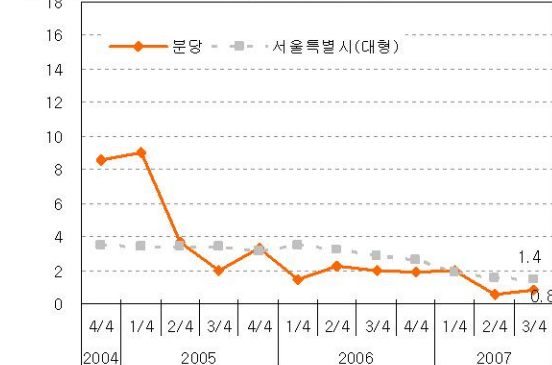
분당 공실률 0.8%로 최저, 지방 광역시 일제히 하락

2007년 3/4분기 지방 대형 오피스빌딩 공실률 조사결과, 분당지역이 0.8%를 기록하여 지난 분기보다 0.3%p 상승하였으나 지방 조사 대상 지역 중 가장 낮은 공실률을 기록하였으며 대전, 대구, 광주, 인천, 부산, 울산 등 6대 광역시의 공실률은 지난 분기에 비해 일제히 하락하였다.

(단위 : %) 지방 대형 오피스빌딩 공실률 추이



(단위 : %) 분당 오피스빌딩 공실률



지역별로 가장 낮은 공실률을 보이고 있는 분당 지역은 서현동 A빌딩의 1,300㎡ 규모의 공실이 3/4분기 현재 남아있는 상태이고 중소형 빌딩에서 일부 공실이 발생하여 지난 분기보다 소폭 상승한 0.8%의 공실률을 기록하였다.

부산지역은 지난 분기 공실이 있던 빌딩들 중 43개 빌딩이 이번 분기에 공실의 일부 또는 전부를 해소한 가운데 이번 분기 새로 발생한 대형공실이 없어 공실률이 소폭 하락하였다.

대전지역도 중구, 동구, 대덕구 등을 중심으로 대형빌딩과 중소형 빌딩의 지난 분기 공실이 많이 채워지면서 지난 분기 6.8%에서 이번 분기 4.5%로 4.3%p 하락하였다.

광주지역은 지난 분기 동구의 대형공실이 아직 해소되지 않았으나 같은 지역의 중소형 빌딩과 북구, 광산구 등의 대형빌딩 및 중소형 빌딩의 공실이 일부 해소되면서 공실률이 지난 분기 7.2%에서 이번 분기 3.9%로 3.1%p 가량 하락하였다. 인천지역은 중구 지역의 2,600㎡ 규모의 대형공실 해소가 공실률 하락을 주도한 가운데 지난 분기 보다 4.5%p 낮은 5.7%의 공실률을 기록하였다.

울산지역은 지난 분기 대형공실이 없었으며 이번 분기에 지난 분기 공실 일부가 해소되면서 소폭 하락한 4.4%의 공실률을 기록하였다.

대구지역도 마찬가지로 지난 분기 대형공실이 없었고 이번 분기 공실 일부 해소로 0.7% 하락한





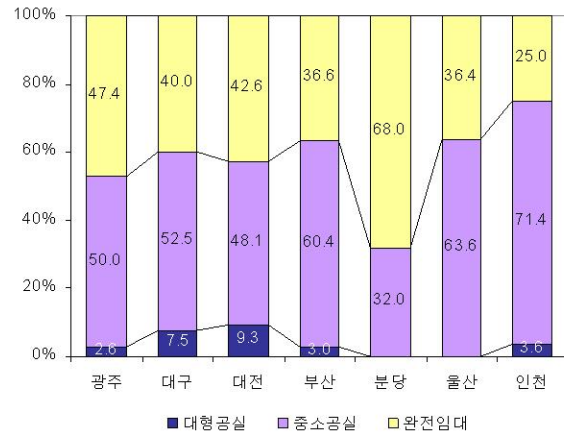
Office Market Trend

2.2%의 공실률을 기록하였다.

지역별 대형오피스 빌딩 공실률

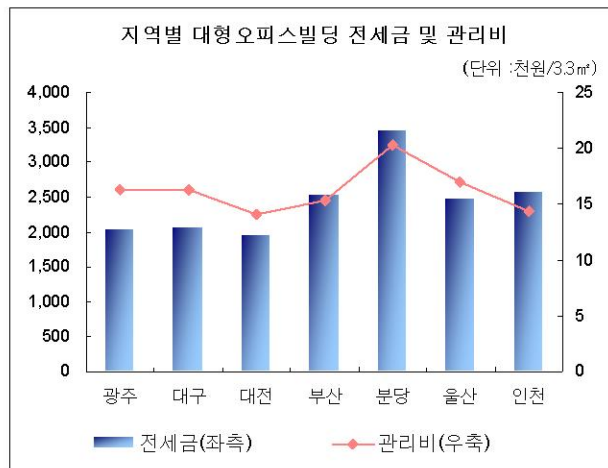
지역	'07년 2/4분기	'07년 3/4분기
분당	0.5	0.8
인천	10.2	5.7
부산	2.7	2.5
대구	2.9	2.2
대전	6.8	4.4
광주	7.2	3.9
울산	4.9	4.4

지역별 대형오피스 빌딩 임대비중



임대료

지역별 임대료 수준을 살펴보면, 전세가 기준으로 3.3㎡당 분당은 345만원, 부산 246만원, 울산 248만원, 인천 256만원, 대구 205만원, 광주 202만원 수준인 것으로 나타났으며, 대전은 194만원으로 가장 낮았다. 관리비는 분당지역 2만원, 6대 광역시는 1만5천원~1만7천원 수준이다.



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

단위: 3.3㎡당 (천원)

지 역	전 세	관 리 비
분당	3,452	20
인천	2,555	14
부산	2,528	15
대구	2,054	16
대전	1,946	15
광주	2,023	16
울산	2,483	17