



Office Market Trend

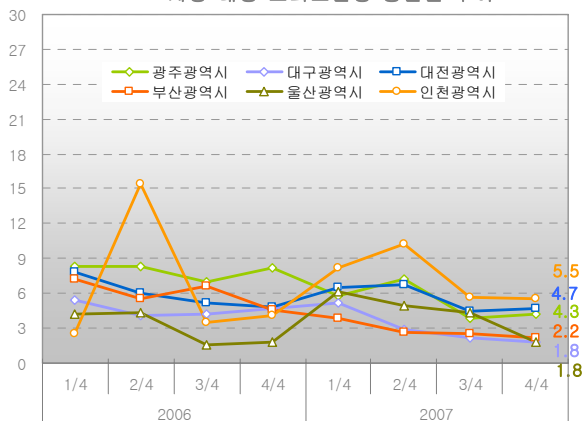
2007년 4/4분기 지방 오피스 임대시장 동향

알투코리아부동산투자자문(주)는 2007년 4/4분기 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 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 313개 동이다.

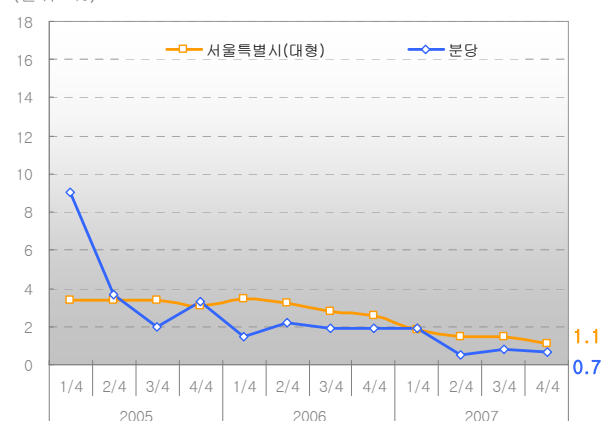
‘지방오피스 시장은 전반적으로 공실률이 낮아져 안정화되는 추세..’
 ‘인천지역은 5.5%로 지방오피스 시장중 가장 높은 공실률 보여..’

공실률

(단위 : %) 지방 대형 오피스빌딩 공실률 추이



(단위 : %) 분당 오피스빌딩 공실률



지방시장의 대형 오피스 공실률 변화는 2007년 초반과 비교시 전반적으로 공실률이 낮아져 안정화 되는 추세를 나타내고 있다. 2007년 4/4분기 지방 대형오피스빌딩 공실률 조사결과 분당지역 공실률은 0.7%로 서울지역의 공실률인 1.1%보다 낮은 수치를 나타냈으며, 반면 인천광역시는 5.5%로 지방오피스 시장 중 가장 높은 공실률을 보였다.

분당지역은 3분기에 이어 4분기에도 신규 발생한 대형 공실이 없는 것으로 조사되어 분당지역의 오피스 시장은 낮은 공실률이 유지되면서 큰 변동이 없는 것으로 조사되었다.

부산지역의 공실률은 2.2%로 전 분기 대비 소폭 감소했으며, 부산진구의 중소형 빌딩 일부에서 공실이 발생하였으나, 같은 지역의 대형오피스 빌딩에서 공실 면적 2,618㎡가 해소되어 부산지역 공실변화를 주도하였다. 현재 부산의 대형오피스 공실은 부산진구 범천1동에 1,500㎡, 범천동에 1,240㎡, 부전동에 1,400㎡의 공실이 존재하는 것으로 조사되었다.

울산지역은 전분기 공실률 4.7%대비 2.5% P 감소한 1.8%로 지방 오피스 시장 중 공실률 변화가 가장 큰 것으로 조사되었으며, 중구 성남동의 대형빌딩에 1,685㎡의 공실이 있는 것으로 조사되었다.

대구지역의 공실률은 전분기 2.2%대비 소폭 감소한 1.8%로 다른 지역과 달리 개별빌딩에서 큰 공



Office Market Trend

실 증감은 없으며, 대구시 중구의 4개 대형빌딩에 4,691㎡, 달서구 두류2동 대형빌딩에 1,239㎡의 공

실이 있는 것으로 나타났다.

대전지역은 광주지역과 더불어 공실률이 소폭 증가한 곳으로, 4.7%의 공실률을 보였다. 대전시 중구 용두동의 대형빌딩에서 3,140㎡의 공실이 해소 되었지만, 여전히 5,784㎡의 공실을 보이고 있으며, 지역 내 신규공실 발생과 더불어 공실률 증가의 주요 원인으로 조사되었다.

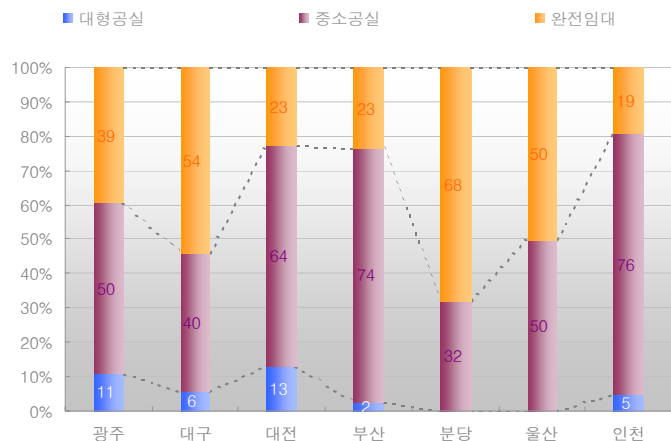
광주지역의 공실률은 전분기 3.9% 대비 소폭 상승한 4.3%의 공실률을 보였다. 광주시 동구 금남로5가에 위치한 대형오피스의 신규공실 4,264㎡와 북구 신안동의 대형오피스 빌딩의 전분기 공실면적의 미해소분 3,487㎡가 광주시 오피스 시장의 공실률 증가를 주도한 것으로 조사되었다.

인천지역은 인천시 남구에 위치한 대형오피스 빌딩에서 3,530㎡의 공실이 해소되어 인천지역의 공실률 하락을 주도한 것으로 조사되었다. 인천지역의 공실률은 전분기 공실률(5.7%)보다 소폭 감소하여 5.5%의 공실률을 보이며 2007년 1분기 이후 지속적으로 공실률이 감소하는 추세를 나타내고 있다.

6대 광역시 및 분당의 오피스임대비중은 분당, 대구, 울산지역에서 50%를 넘는 높은 완전임대비율(공실이 없는 빌딩비율)을 보였으며, 공실률이 높은 인천, 대전, 부산지역의 완전임대비율이 각각 19%, 22%, 23%로 낮게 나타났다. 분당과 울산은 대형공실 오피스 빌딩이 없는 것으로 조사되었다.

지역별 대형오피스 빌딩 공실률

지역	'07년 3/4분기	'07년 4/4분기
분당	0.8%	0.7%
인천	5.7%	5.5%
부산	2.5%	2.2%
대구	2.2%	1.8%
대전	4.4%	4.7%
광주	3.9%	4.3%
울산	4.4%	1.8%



임대료

지역별 임대료 수준을 살펴보면, 전세가 기준으로 3.3㎡당 임대료는 부산지역 255만원, 울산지역 248만원, 인천지역 259만원, 대구지역 188만원, 광주지역 218만원 수준인 것으로 나타났으며, 대전은 183만원으로 가장 낮았다. 관리비는 분당지역 2만원, 6대 광역시는 1만3천원~1만8천원 수준으로 조사되었다.

한편, 분당지역의 오피스 임대시장은 대부분이 서울과 같은 보증부 월세로, 특성이 비슷한 서울주요 오피스 시장과 임대가를 비교한 결과, 관리비는 서울시 전 지역보다 낮게 조사되었으며, 월세의 경우도 서울시 평균치(58,294원/3.3㎡) 보다 낮은 38,325원/㎡로 조사되었다. 서울오피스 시장의 공급부족현상이 지속되고 있는 가운데, 분당지역의 오피스 임대가격은 서울 오피스 임대가격의 70% 수준으로 가격



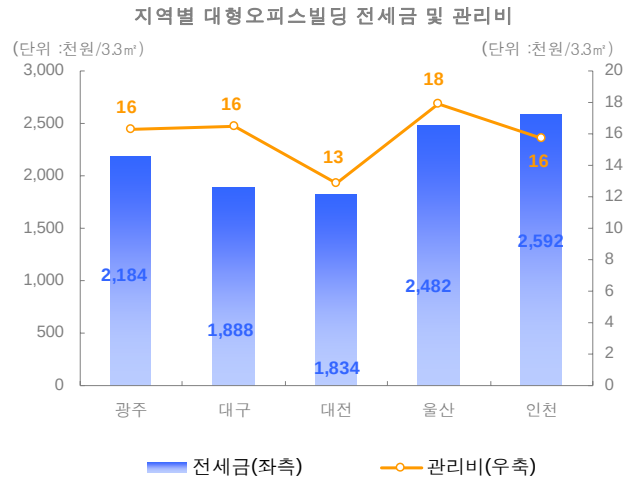
Office Market Trend

경쟁력에서 우위를 보이며 서울보다 낮은 0.7%의 공실률을 보이며 높은 수요를 반영하고 있다.

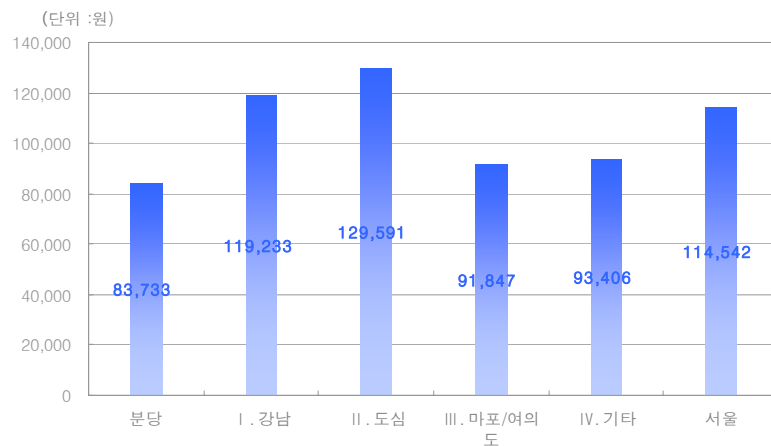
2007년 4/4분기 분당 및 6대광역시 대형오피스빌딩 평균임대료

단위: 천원/3.3㎡

지 역	전 세	관 리 비
인천	2,592	16
부산	2,552	14
대구	1,888	16
대전	1,765	13
광주	2,184	16
울산	2,482	18



환산임대료 비교



※ 환산임대료 = 월세+보증금운용이익+관리비
(보증금운용이익=보증금 × 5%)

R2Korea 시장분석팀