

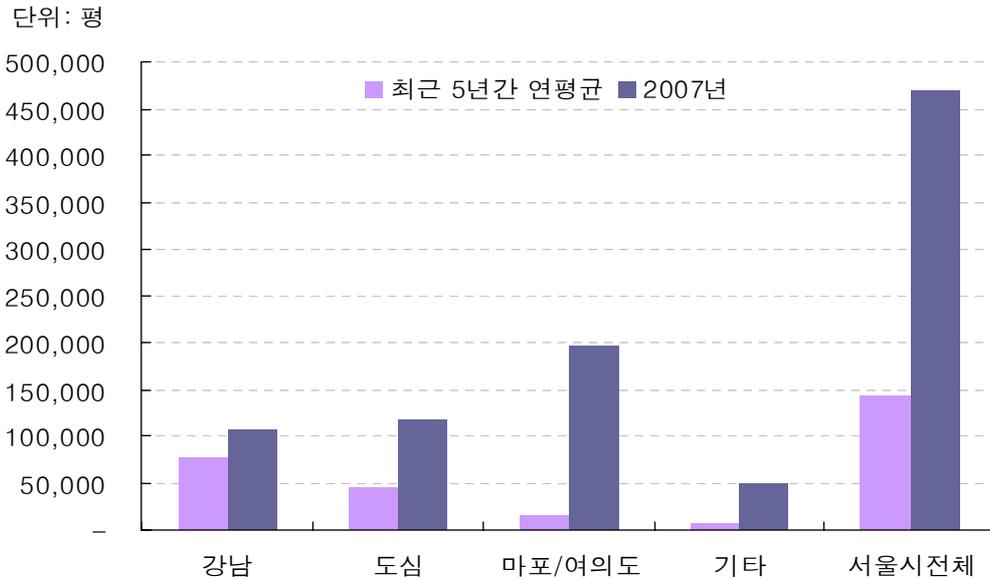


# Office Market Trend

## 서울시 오피스 신규 공급동향

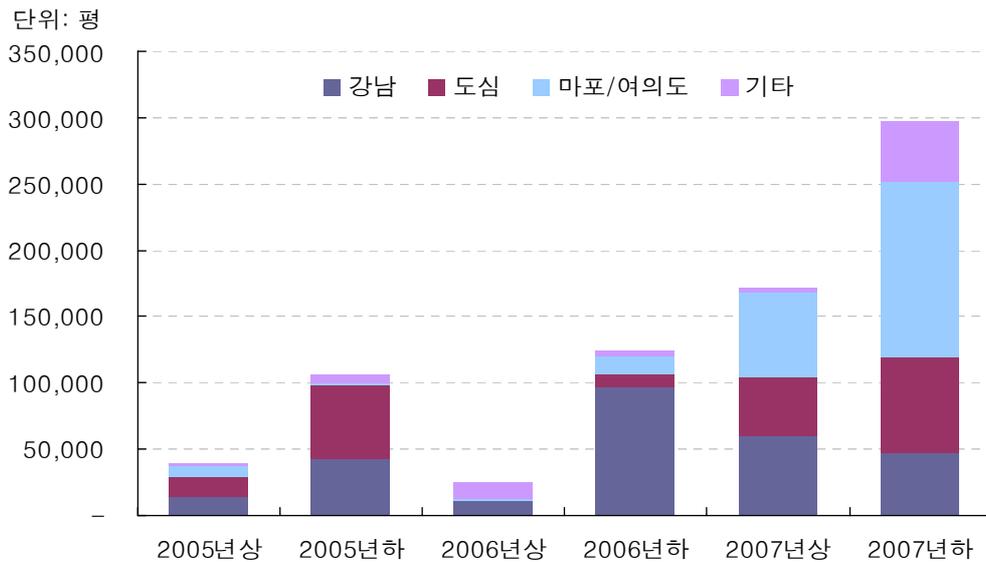
“ 2007년 서울시 오피스 신규공급, 최근 5년간 연평균의 3.3배에 달해 ”

[서울시 오피스 권역별 최근 5년간 연평균 및 2007년 신규 공급물량]



주. 최근 5년: 2002년~2006년

[서울시 오피스 신규 공급 추이]





# Office Market Trend

서울시 오피스 하반기 신축조사결과 2007년에 신규 공급될 오피스면적은 총 46만9천평으로, 상반기에 약 17만2천평, 하반기에 약 29만7천평이 공급될 예정에 있다. 이는 서울시 최근 5년간(2002년~2006년) 연평균 신규 오피스공급량(14만4천평)의 무려 3.3배에 달하는 규모다.

서울시 오피스 권역별 최근 5년간 연평균 및 2007년 신규 공급물량을 살펴보면 2007년 강남권에 공급될 오피스면적은 약 10만6천평(23%)이며, 도심권 약 11만7천평(25%), 마포/여의도권 약 19만7천평(42%), 기타권 약 4만9천평(10%)에 이를 것으로 조사돼, 신규 공급물량 중 마포/여의도권이 가장 많은 부분을 차지할 것으로 나타났다. 마포/여의도권역의 2007년 완공예정된 오피스는 대부분 상암동 DMC(Digital Media City)구역내에 공사가 진행되고 있는 건물들로 그 규모만 약 17만평에 이르는 것으로 조사됐다.

## “ 최근 대기업의 통합사옥 추진 사례 늘어 ”

[최근 대기업의 사무실 통합에 따른 확장·이전 (예정)사례]

기업명	빌딩명	신축여부	완공시기	위치	규모
SK텔레콤(주)	SK-T타워	신축	2004년 12월	중구 을지로2가	27,735평
SK C&C(주)	SK-U타워	신축	2005년 7월	분당구 정자동	26,363평
KTF(주)	롯데캐슬프라자	임대	2005년 12월	송파구 잠실동	-
대우조선해양(주)	대우조선해양빌딩	임대	2006년 10월	중구 다동	7,518평
현대·기아자동차	현대·기아자동차본사빌딩	증축	2006년 11월	서초구 양재동	증축분:19,356평
삼성그룹 (서초프로젝트)	삼성타운	신축	2006년 12월	서초구 서초동	A동:33,485평
		신축	2007년 12월		B동:24,770평
		신축	2008년 3월		C동:62,371평
LG전자(주)	가산동 연구소	신축	2007년	구로구 가산동	24,000평
	서초R&D캠퍼스	신축	2009년 2월	서초구 양재동	38,000평
금호아시아나그룹	-	신축	2007년 하반기	종로구 신문로	18,700평
STX그룹	STX타워(가칭)	신축	2007년 1월	중구 남대문로	20,372평
LS그룹	-	신축	2008년 3월	안양시 호계동	15,700평

[통합사옥이 추진되고 있는 대기업의 주요계열사 사무실 위치]

그룹명	계열사	위치	임주빌딩
삼성	삼성전자(주)	중구 태평로2가	삼성본관빌딩
	삼성물산(주)	중구 태평로2가	삼성생명태평로빌딩
	삼성중공업(주)	강남구 역삼1동	한국지식재산센터
	삼성테크윈(주)		
	삼성SDS(주)	강남구 역삼2동	일옥빌딩
	(주)삼성인태셔널		
	(주)가치네트		
	삼성네트웍스(주)	강남구 삼성동	아셈타워
	시큐아이닷컴(주)	강남구 대치3동	포르쉐타워
	(주)씨브이네트	강남구 삼성동	대화빌딩
	삼성물산(주)지점	강남구 역삼1동	아남타워
	삼성중공업(주)지점	강남구 역삼1동	강남센터빌딩
STX	STX팬오션(주)	종로구 신문로	광화문오피시아
LS	LS전선(주)	강남구 삼성동	아셈타워
	LS니코동제련(주)		
	LS산전(주)	중구 남대문로5가	연세세브란스빌딩
금호아시아나	아시아나미디어티(주)	종로구 세종로	광화문빌딩
	아시아나애바카스(주)		
	중부복합물류(주)		

자료: 코참비즈(2006년 12월 현재)



# Office Market Trend

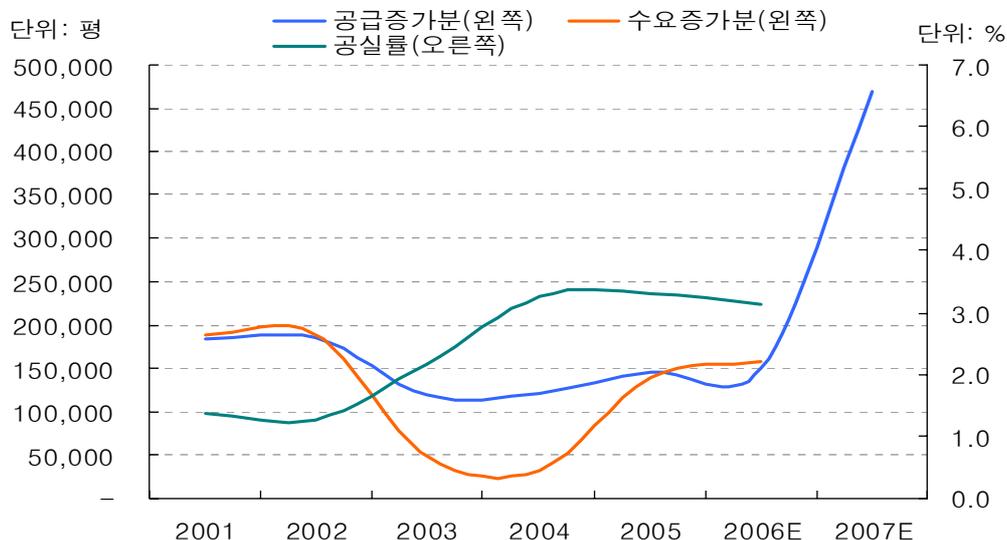
이러한 오피스빌딩 공급증가는 단편적으로는 서울시의 '2020서울도시계획'의 일환으로 상암동에 신도시가 조성되면서 오피스가 일시에 공급되기 때문이기도 하지만, 최근 대기업들의 사무실 통합 및 확장·이전 사례가 늘어나는 등 오피스 수요가 증가하면서 오피스 매매가가 상승하자 공급계획이 늘어났기 때문일 것으로 판단된다.

최근 대기업의 사무실 통합에 따른 확장·이전 사례를 살펴보면 SK텔레콤은 본사가 입주했던 SK서린동빌딩 외에 서울파이낸스빌딩, SK남산빌딩 등 여러 건물에 흩어져 있던 임직원들을 SK-T타워에 집결시켰으며, KTF는 KTF타워 및 서초동, 역삼동 등에 분산 근무하던 여러 부서들을 롯데캐슬프라자사로 사무실을 통합했다. 또한 최근 현대·기아자동차는 화성시에 있던 현대자동차 남영연구소와 계열사인 현대제철(주), (주)엠코, (주)로템 등을 양재동 사옥을 증축해 불러들였으며, 대우조선해양 또한 구 LG화재다동빌딩을 전층 임대해 인근 빌딩에 분산되어 있던 부서사무실을 통합했다. 이른바 '서초프로젝트'로 주목받고 있는 삼성은 2006년부터 2008년에 걸쳐 삼성타운을 건설해 계열사들을 한 데 집결시키는 통합사옥을 추진하고 있으며, 금호아시아나, STX, LS그룹 역시 통합사옥을 추진하고 있다. 이러한 통합사무실 운용은 대부분 계열사간 부서간 사무실 통합을 통해 경영의 효율성을 극대화하기 위해 추진되고 있는 것으로 파악된다.

대기업의 통합사무실 추진은 대규모 업무공간을 필요로 하기 때문에 공실률이 낮은 현 상황에서는 사무실확보가 어려워 대부분 사옥신축을 통해 이루어지고 있어, 기존에 해당 대기업 계열사 및 부서가 임대해 있던 주변 오피스임대시장에 큰 영향을 미칠 것으로 판단된다. 향후 통합사옥을 추진하고 있는 대기업의 계열사 사무실의 위치를 살펴보면 대부분 강남권에 위치하고 있어 해당 대기업의 신축사옥이 공급될 경우 1차적으로는 강남권 오피스빌딩의 공실 충격이 가장 클 것으로 예상되며, 향후 도심과 마포/여의도권으로 확대될 것으로 판단된다. 그러나 강남권역의 경우 도심권역보다 임대료가 저렴하게 형성돼 있으며, 대기업의 본사이전으로 인해 향후 관련업체들의 오피스수요가 증가할 것으로 예상돼 공실 충격이 장기화되지는 않을 것으로 예상된다.

**“ 2007년 하반기~2008년 상반기 서울시 오피스공실률  
2006년에 비해 2~3%p 증가할 것으로 예상돼 ”**

[서울시 오피스 수급변동 및 공실률 추이]

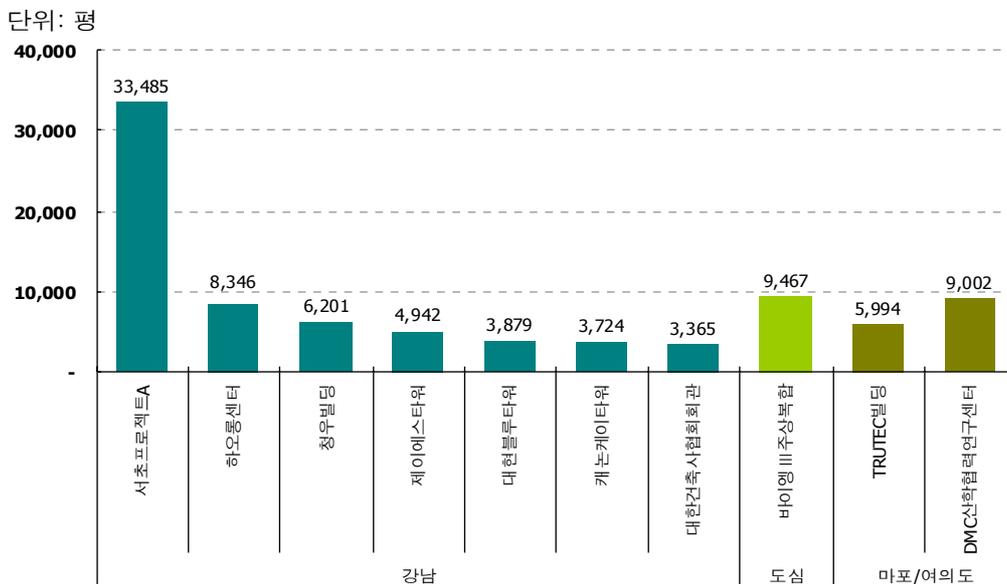




# Office Market Trend

서울시 오피스 수급변동 및 공실률 추이를 보면 서울시 오피스 수요증가분은 2005년과 2006년에는 약 15만평 규모였으며, 벤처붐이 일었던 2001년과 월드컵이 있었던 2002년에도 20만평을 넘지 못했던 것으로 분석됐다. 이러한 상황에서, 한국은행 자료에 따르면, 2007년 경제성장률이 2006년 5.0%(예상치)보다 낮은 4.4%수준을 기록할 것으로 예상되고 있고 민간소비증감율과 설비투자증감율 등 다른 거시경제지표 역시 올해 보다 낮은 증가율을 보일 것으로 예상되고 있어, 2007년 오피스빌딩 수요증가분은 최근 대기업의 오피스 수요가 증가하고 있는 것을 감안한다 하더라도 20만평을 크게 넘어서기는 힘들 것으로 판단된다. 이에 반해 서울시 신규 오피스 공급량은 약 46만9천평에 달하는 것으로 조사됨에 따라 서울시 오피스 공실률이 향후 크게 상승할 것으로 판단된다. 공급시기별로 보면 2007년 하반기에 오피스 신규 공급이 집중적으로 발생됨에 따라 2007년 하반기에서 2008년 상반기 사이에 서울시 오피스 빌딩 공실률은 2006년 연평균(3.1%)에 비해 약 2~3%p상승할 것으로 예상된다.

[2006년 하반기 주요 서울시 신규 오피스빌딩 현황]



알투코리아부동산투자자문(주) Market Analysis Team

유 덕현 Manager ([nyudh@R2Korea.co.kr](mailto:nyudh@R2Korea.co.kr))

박 선영 Manager ([psy31343@R2Korea.co.kr](mailto:psy31343@R2Korea.co.kr))