



Office Market Trend

신규 오피스 공급동향

“서울시 신규 오피스공급 2007년까지 대폭 늘어”

<서울시 권역별 신규오피스 공급(예정) 현황>

구 분	2005년~2006년 상반기		2006년 하반기~2007년		2005년~2007년	
	공급면적/천평	비중	공급면적/천평	비중	공급면적/천평	비중
강남	91	48.7%	164	36.9%	255	40.4%
도심	69	36.9%	77	17.3%	146	23.1%
마포/여의도	12	6.4%	174	39.2%	186	29.5%
기타	15	8.0%	29	6.5%	44	7.0%
총합계	187	100.0%	444	100.0%	631	100.0%

주: 2005년~2006년 상반기는 완공된 오피스이며, 2006년 하반기~2007년은 건축 중인 빌딩임.

서울시 오피스 신축조사 결과 2006년 하반기부터 2007년까지 신규 오피스 빌딩의 공급이 약 444천평에 달할 것으로 조사됐다. 이것은 같은 기간인 2005년부터 2006년 상반기에 공급된 약 187천평의 약 2.4배에 달하는 규모로, 기존에 집중 공급되었던 강남권역뿐만 아니라 도심과 마포/여의도권역 등 서울 전역에 걸쳐 공급이 대폭 증가하는 것으로 조사되었다.

이러한 현상은 2005년 상반기 이후 대기업들이 사무실을 확장/이전하는 등 오피스 수요가 증가하면서 서울시 오피스 공실률이 안정화되고, 각종 거시경제지표들이 회복기미를 보이자 그 동안 경기위축으로 공급규모가 감소했던 물량들이 일시에 공급을 계획했기 때문인 것으로 보인다. 그리고 IMF이후 외국 기업들이 상대적으로 저평가된 오피스빌딩에 대한 매각차익으로 큰 수익을 얻은 것이 이슈화되면서 오피스빌딩투자에 대한 관심이 증폭된 것 또한 공급증가에 큰 영향을 미쳤을 것으로 판단된다.

강남권역은 2005년~2006년 상반기까지 약 91천평의 오피스빌딩이 공급되었던 것에 비해 2007년까지 약 164천평의 오피스가 공급될 예정에 있다. 2006년 상반기 서울지역에는 23천평의 오피스가 공급되었고 총 12개동 중 8개동이 강남권역에 위치해 있다. 강남역 앞에 소재한 LIG화재 빌딩 (7,852평)과 서초역 인근의 Lawyer's 타워 (3,925평)만이 대형 빌딩이며 나머지는 모두 중소형 빌딩이다. 2006년 하반기에는 많은 관심을 받고 있는 이른바 ‘서초프로젝트’의 3개동 중 A동 (33,485평)이 완공될 예정이다. 서초 프로젝트는 삼성생명, 삼성물산(건설부문), 삼성전자가 입주하는 3개동의 건물이 강남역 주변에 인접하여 건설되어지는 프로젝트로 B동과 C동은 각각 2007년 12월, 2008년 3월에 완공될 예정이다.

2005년~2006년 상반기까지 도심권역은 증개축을 합해 69천평이 공급되었고, 77천평이 공사가 진행 중이다. 이 기간에 공급된 빌딩은 광화문 오피시아 (오피스 부분, 8,169평), 상공회의소 회관 (34,336평, 증개축전 13,943평), 농협중앙본부 (14,000평)이다. 2007년에 완공되어 도심에 공급되는 대표적인 빌딩은 삼성생명순화10,11지구 (각 10,337평, 6,586평) 와 서울중앙우체국청사 (21,795평)이다.



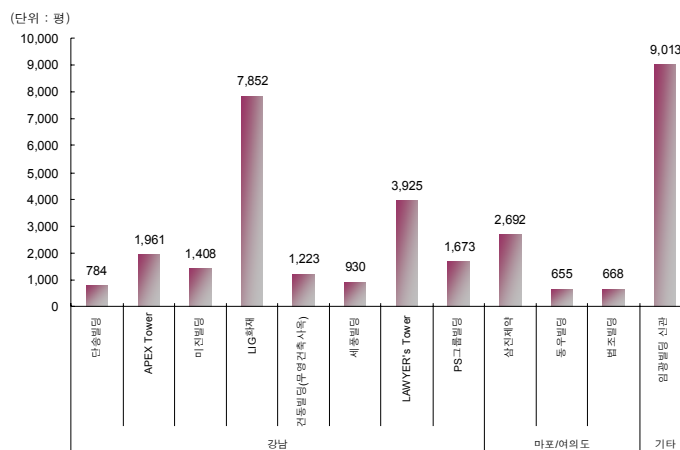
Office Market Trend

서울중앙우체국청사의 경우 1975년 준공되었던 기존의 청사 (10,218평)가 노후화 됨에 따라 최신 인텔리전트 빌딩을 표방하며 2003년 9월에 착공하여 2007년 8월 완공을 목표로 공사를 진행하고 있다. 도심지역의 경우 도심형성시기가 오래되고 유흥지가 없기 때문에 상공회의소회관, 농협중앙본부, 중앙우체국청사등과 같이 재건축이나 중,개축으로 오피스를 공급하는 형태를 보이고 있다.

큰 공급이 없었던 마포/여의도권역은 2005년부터 2006년 상반기까지 공급면적이 12천평에 불과했지만 2007년까지 완공예정인 오피스면적은 무려 174천평에 달하는 것으로 조사됐다. 마포/여의도권역의 2007년까지 공급 예정된 오피스는 대부분 월드컵축구장 근방인 상암동 DMC (Digital Media City) 구역내에 공사가 진행되고 있는 건물들로 그 규모만 약 15만평에 달할 예정이다. DMC는 2010년 완공을 목표로 상암동에 건립 중인 첨단 디지털 정보산업단지로서 월드컵 경기장 인근 48개 필지 17만2000평에 미디어·엔터테인먼트·소프트웨어·디지털기업들의 신도시를 조성하고자 하는 서울시의 '2020서울도시계획'의 일환이다. 상암동 DMC에 신축되고 있는 오피스빌딩은 상암 IT TOWER (13,961평), LG CNS 상암 IT센터 (13,376평), 팬택계열 R&D 센터 (20,161평), KGIT I,II,III 빌딩 (총 56,252평)등으로 모두 1만평 이상의 초대형 빌딩이다. 이러한 대규모 오피스 빌딩들의 공사가 앞다투어 진행되고 있어 상암동이 앞으로 새로운 오피스 중심구역으로 자리매김할 것으로 판단된다.

< 상암 DMC 구역 공급예정 빌딩 >

상암 IT TOWER	LG CNS 상암 IT센터
DMC 내 B4-4	새천년신도시택지개발지구 B5-3
	



<2006년 상반기 완공된 오피스 빌딩 >



Office Market Trend

<신규 주요 대형 오피스 빌딩 공급(예정) 현황>

구분	도심	강남	마포/여의도	기타
2005년 (완공)	광화문 오피시아 상공회의소회관 농협중앙본부	진로발효 사옥 메리츠화재 롯데캐슬프라자	한국 노총회관	서울도시가스사옥
2006년 상 (완공)	—	LIG화재	—	임광빌딩(신관)
2006년 하 (예정)	동대문패션TV	서초프로젝트A 청우빌딩 하오롱센터	—	—
2007년 (예정)	삼성생명순화10지구 삼성생명순화11지구 서울중앙우체국청사 양동구역 제2지구	KT영동지점 서초프로젝트B 한신인터밸리24	(사)세우회빌딩 상암IT Tower LG CNS 상암 IT 센터 KGIT 1 KGIT II KGIT III 세계 IT허브 누리꿈스퀘어 여의도 태영빌딩 팬택계열 R&D 센터	월드마크타워

알투코리아부동산투자자문(주) Market Analysis Team

유 덕현 과장 (ryudh@R2Korea.co.kr)