



Office Market Trend

서울시 오피스 신규 공급동향 및 전망

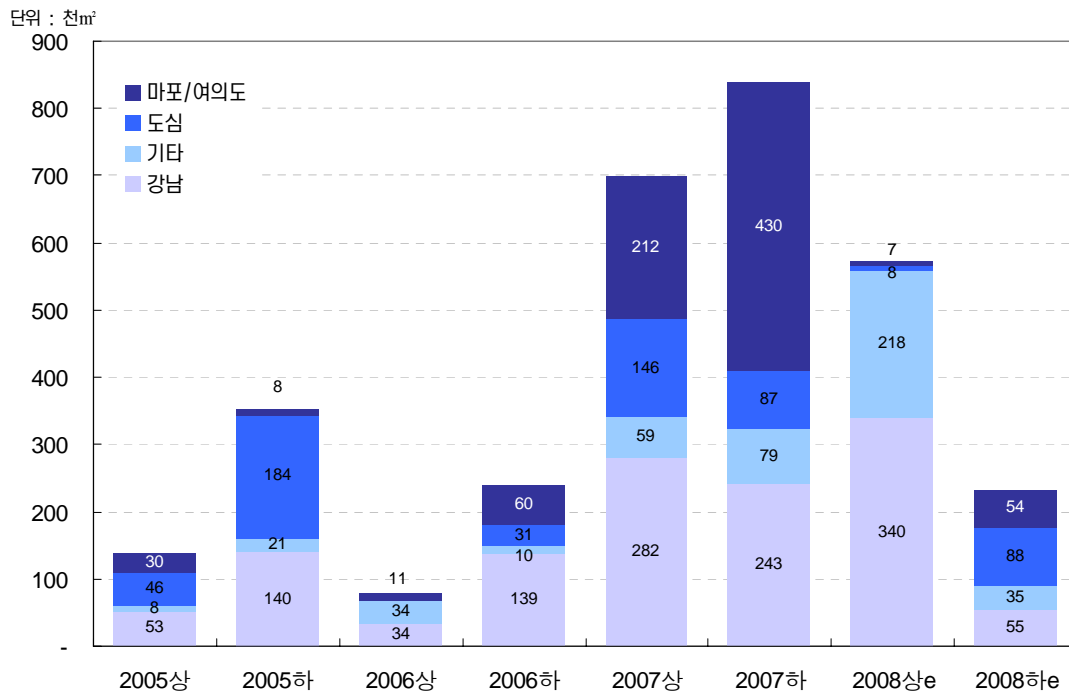
조사 개요

- 조사시점 : 2007년 11월
- 조사지역 : 서울시 주요 오피스권역(도심, 강남, 마포/여의도) 및 기타지역
- 조사방법 : 신축현장 방문조사 및 공부 열람

“ 2007년 하반기 서울시 오피스 신규공급 85만㎡, 2008년은 약 80만㎡ 예정 ”

서울시 오피스 하반기 신축조사결과 2007년 하반기 신규공급 오피스면적은 약 85만㎡에 이르는 것으로 조사되었다. 하반기의 오피스 공급이 늘어난 데는 최근 상암동 DMC 내의 업무시설 6개 동 약 43만㎡가 잇따라 준공하면서 전체 공급의 절반 이상을 차지하였으며 연내에 준공 예정인 서초동의 삼성생명 서초타운 한 개 동(서초프로젝트 B)이 포함되면서 하반기 대량 공급을 주도하였다.

[서울시 오피스 연도별 신규 공급 추이]

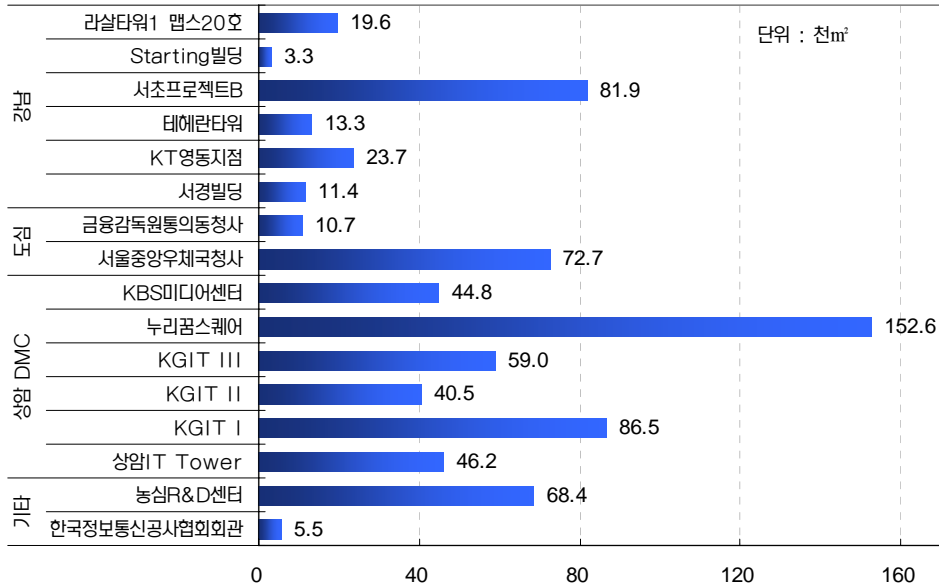


권역별로 상암 DMC가 포함된 마포/여의도권역이 가장 많은 공급을 보였으며 삼성생명 서초타운이 포함된 강남권역이 그 다음으로 많은 공급량을 보였다. 서울중앙우체국 청사가 준공된 도심권역과 동작구 신대방동의 농심R&D센터가 준공예정인 기타권역의 공급량은 각각 8만7천㎡와 7만9천㎡로 조사되었다.



Office Market Trend

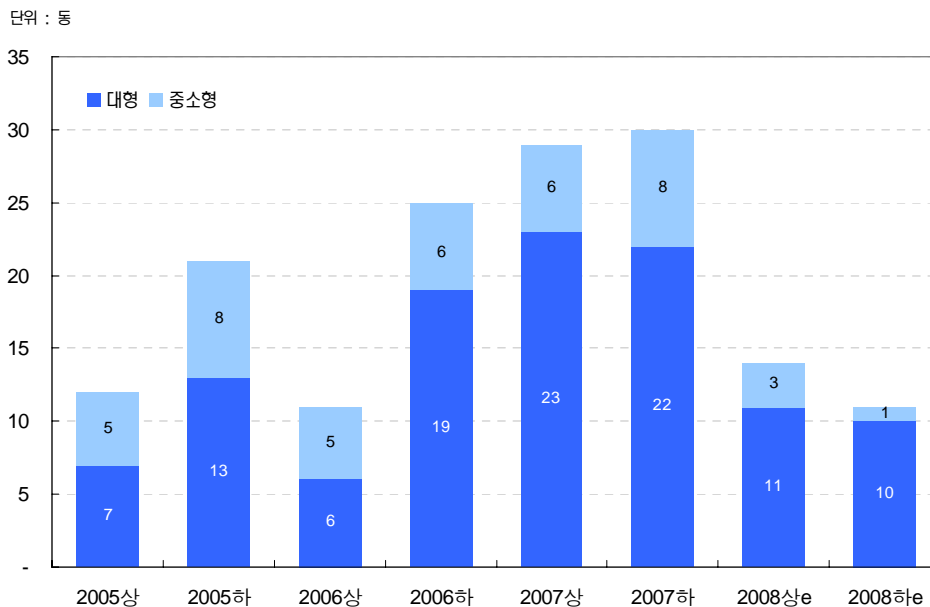
[2007년 상반기 서울시 주요 신규 오피스빌딩 현황]



내년 상반기에는 삼성생명 서초타운(서초프로젝트C), 엔씨소프트R&D센터, 유창NCC타워 등 강남권 역에서 가장 많은 공급이 예정되어 있으며 기타권역인 용산구의 월드마크타워 업무시설 등이 공급될 예정이고 하반기에는 도심에 금호아시아나신사옥, 용산구에 한진로즈힐, 상암동 DMC 내에 LG텔레콤 사옥 등이 공급예정으로 2008년에 총 80만㎡가 공급될 것으로 추정된다.

한편, 오피스빌딩의 규모별 공급현황을 살펴보면 2007년 하반기에는 대형오피스 22건, 중소형오피스 8건이 공급되었으며 2006년 하반기 이후 중소형빌딩에 비해 대형 오피스빌딩의 공급 비율이 현격히 늘어 나고 있어 현재 공사가 진행 중인 빌딩 중 2008년 하반기에 완공 예정인 중소형 오피스는 1개동에 불과 한 것으로 조사되었다.

[서울시 신규 오피스빌딩 공급 건수 추이]





Office Market Trend

“대규모 복합 개발 계획 등으로 오피스 공급부족 해소 전망”

2007년에는 상암DMC 내의 업무시설과 삼성생명서초타운 등의 준공으로 오피스 공급 붐을 이루었다. 2008년에는 이보다는 공급이 줄어 들 것으로 예상되지만 각 권역별로 꾸준히 공급이 이루어 질 예정이고 2009년에는 상암동DMC 내에 CJ E&M센터(6만9천㎡)와 우리은행(8만2천㎡), 여의도에 S-Trenue(4만㎡) 등의 공사가 완료될 예정이다.

2010년 이후에는 대규모 복합개발 계획이 눈에 띄는데 2010년에 여의도에 72층과 59층 규모의 오피스타워 2개 동(Parc1)동이 완공 예정이며 2011년에는 을지로2가구역 제5지구(글로벌 청계천스퀘어가든)에 약 16만8천㎡의 복합시설 공급계획이 있다. 또한 여의도 국제금융센터가 2011년~2013년까지 단계적으로 건립될 예정이며 세운상가 정비촉진지구 내 오피스빌딩, 상암국제비즈니스센터, 용산국제업무지구 등에도 초고층 빌딩의 개발 계획이 있어 향후 대규모 복합개발에 의한 오피스 공급이 예상되고 있다.

최근 들어 분양가상한제 시행으로 주상복합 건물의 수익성 저하에 대한 우려와 오피스 공급부족 현상이 맞물려 당초 주상복합으로 추진되었던 대형빌딩들의 개발 계획이 업무용 빌딩으로 전환되는 사례가 늘고 있어 오피스 공급 증가의 한 요인이 되고 있다. 중구 을지로2가 제5지구, 장교구역 제6지구, 청진 5지구, 서초동 주상복합 등이 주상복합 건물 개발 계획의 일부 또는 전부를 업무용 빌딩으로 변경한 사례이다.

올해부터 이어지는 오피스의 꾸준한 공급, 대규모 복합개발, 그리고 주상복합건물의 사업변경 등으로 오피스 빌딩 공급이 더욱 확대될 것으로 보이며 이로 인해 현재의 공급부족 현상이 장기적으로 지속되지는 않을 전망이다.



[글로벌청계천스퀘어가든 조감도]

김태호 시장분석 팀장(thkim@r2korea.co.kr)