

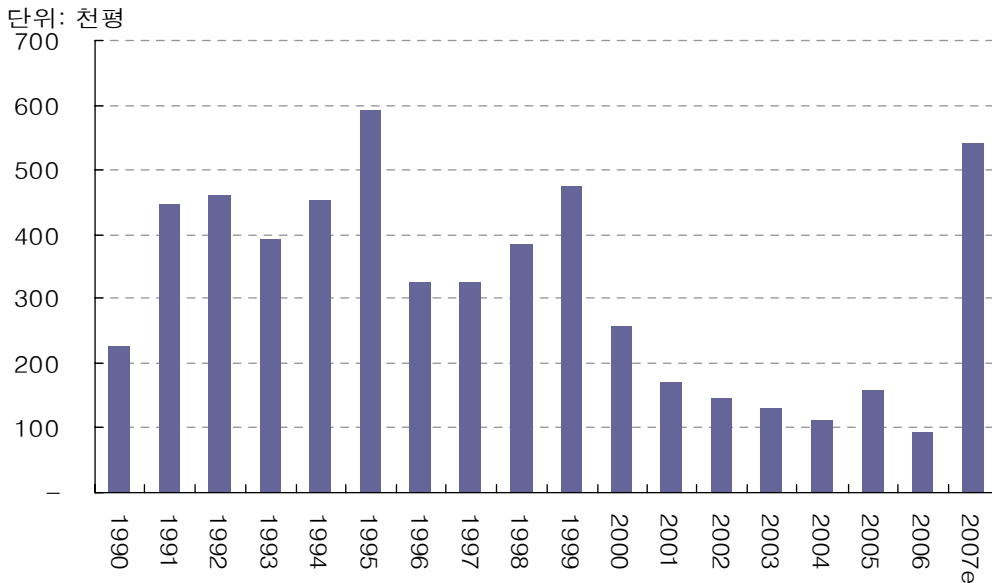


Office Market Trend

서울시 오피스 신규 공급동향 및 전망

“ 2007년 서울시 오피스 신규공급 54만여평, 1995년 이후 최대 ”

[서울시 오피스 연도별 신규 공급 추이]



서울시 오피스 상반기 신축조사결과 2007년 신규공급(예정) 오피스면적은 총 54만1천평으로 상반기에 약 22만4천평(2007년 5월말현재 완공되었거나 6월말까지 완공예정인 빌딩)이 공급되었으며, 하반기에는 약 31만7천평이 공급될 예정에 있다. 이는 강남권역에 오피스공급 붐이 일던 1995년 이후 최대 면적이다.

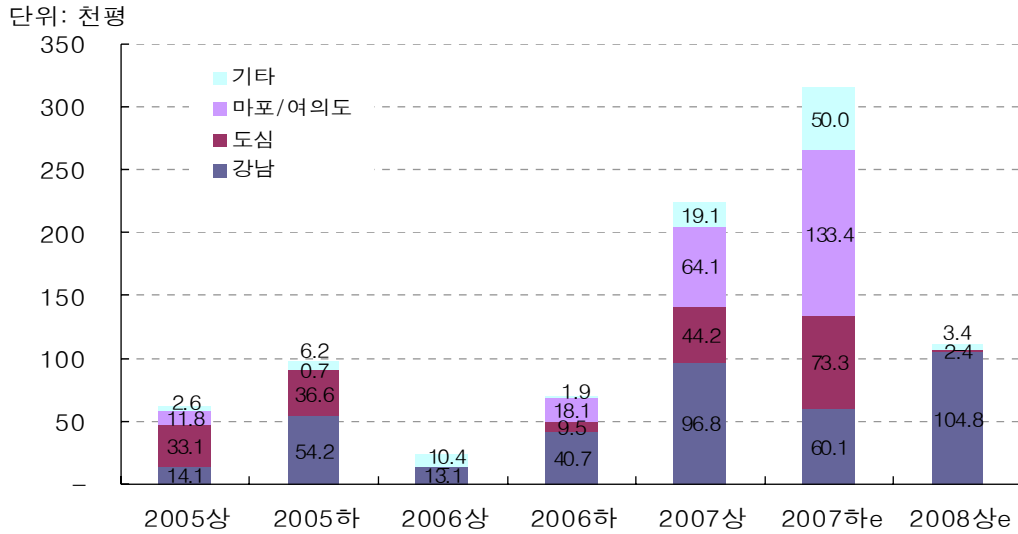
서울시 오피스 신규 공급 추이를 보면 1990년대 연평균 약 40만평씩 이루어지던 오피스 공급은 2000년대 들어 2006년까지 연평균 약 14만평 수준에 머물렀다. 2000년대 들어서 지속되어온 낮은 오피스공급량은 IMF구제금융 직후 오피스 수요의 급격한 감소와 최근 몇 년간 보여온 주상복합 및 주거용 오피스텔 건축 붐으로 상업용지에 오피스공급이 줄어든 것이 주요 원인으로 파악된다.

2007년 들어 오피스 공급이 급격한 증가세를 보이는 데는 몇 가지 이유를 들 수 있는데 상암동 DMC 지구의 대규모 오피스 공급, 오피스 매매물건의 품귀현상에 의한 매매가 상승, 주거용 부동산 규제 강화에 따른 투자자들의 상업용 부동산으로의 관심 전향 등이 그 이유이며, 최근 대기업들의 사무실 통합 및 확장·이전 사례가 늘어나면서 오피스수요가 증가한 것 또한 오피스 공급증가의 원인이 될 수 있을 것이다.

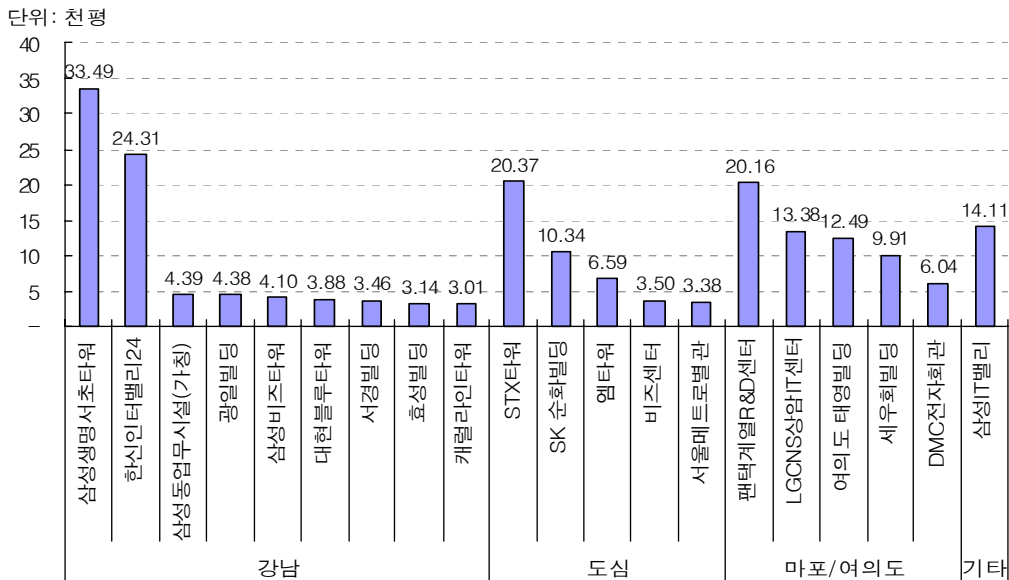


Office Market Trend

[최근 서울시 권역별 오피스 신규 공급 추이]



[2007년 상반기 서울시 주요 신규 오피스빌딩 현황]



최근 서울시 권역별 오피스 신규공급 추이를 살펴보면 2007년 상반기에 강남권역은 삼성생명서초타워(삼성타워 서초프로젝트A), 한신인터밸리24 등 총 18개동 약 9만7천평이 공급돼 주요권역 중 가장 큰 공급규모를 보였으며, 마포/여의도권역은 상암동에 팬택계열R&D센터, LGCNS상암IT센터, 여의도에 태영빌딩, 세우회빌딩 등 약 6만4천평이, 도심권역은 STX타워, SK순화빌딩 등 4만4천평이, 기타권역은 약 1만9천평 정도 공급되었다. 2007년 하반기에는 상암동의 대부분의 오피스빌딩이 완공되면서 약 13만3천평의 공급이 이루어질 것으로 조사되었으며, 도심권역은 약 7만3천평, 강남권역은 약 6만평, 기타권역은 약 5만평이 공급될 예정에 있어 하반기에 오피스공급이 집중될 것으로 조사됐다. 2008년 상반기에는 강남권역 약 10만5천평, 도심권역 2.4천평, 기타권역 3.4천평이 공급될 예정에 있어 강남권역의 공급이 대부분을 차지할 것으로 조사됐다.



Office Market Trend

“ 대규모 오피스 공급계획 줄이어 ”

2007년 이후의 공급예정 및 계획을 살펴보면 2008년 공급예정 빌딩으로 삼성타워 서초프로젝트 C(62,371평), 엔씨소프트R&D센터(9,346평), 유창NCC타워(10,150평) 등이, 2009년에는 상암동DMC 내에 CJ E&M센터(20,973평), 상암동DMC종합지원센터(24,745평), 여의도에 S-Trenue(12,069평) 등의 공사가 진행되고 있다. 2010년에는 다국적 부동산개발회사인 스카이랜프라퍼티즈코리아가 여의도에 72층과 59층 규모의 오피스타워 2개동(Parc1)을 건축할 예정이며, 세운상가 정비촉진지구 내 오피스빌딩 역시 내년 상반기 사업시행인가를 거쳐 2010년 완공할 계획을 가지고 있고, 저동구역 제1지구 도시환경정비사업(19,687평), 남산트라팰리스(12,620평) 등의 공급계획이 있다. 2011년에는 을지로2가구역 제5지구(글로벌스타 청계천스퀘어가든)에 약 5만1천평이 공급될 계획이며, 여의도에는 중소기업전시장에 연면적 약 15만평 규모의 국제금융센터를 2011년~2013년까지 단계적으로 건립할 예정이며 오피스부문은 약 75,870평 정도로 알려졌다. 이외에도 완공시기가 결정되지는 않았지만 상암국제비즈니스센터, 잠실 제2롯데월드, 용산국제업무지구 개발부지 등 100층 이상의 초고층 빌딩의 계획발표가 잇따르고 있다. 이렇듯 서울시에는 초대형빌딩의 공급 계획이 줄을 잇고 있어 향후에도 적지 않은 규모의 오피스공급이 당분간 지속될 것으로 예상된다.

알투코리아부동산투자자문(주) Market Analysis Team
유 덕현 Manager (ryudh@R2Korea.co.kr)