



Office Market Trend

서울시 오피스 신규 공급동향 및 전망

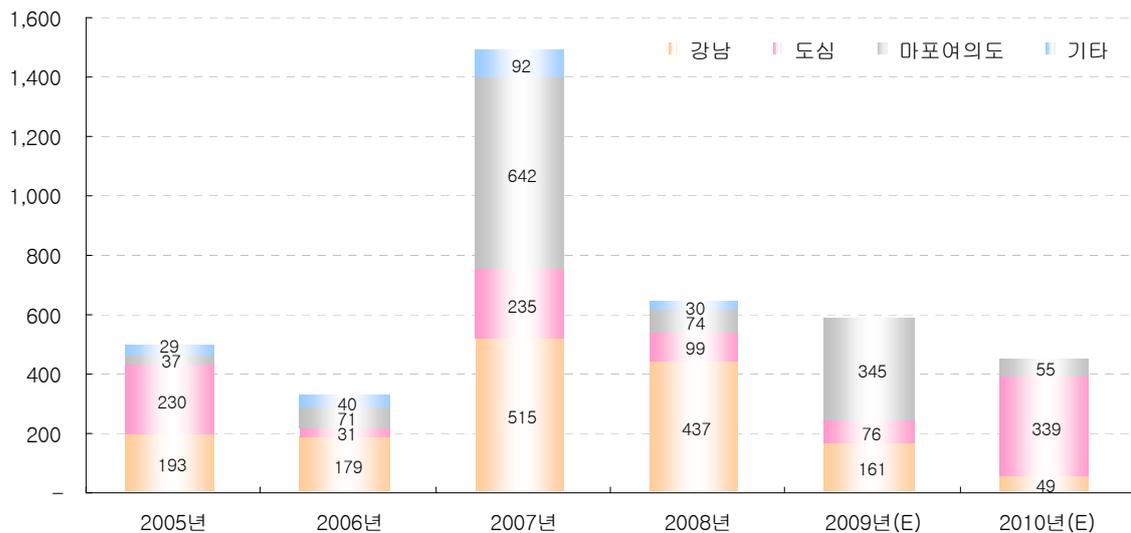
- 조사시점 : 2008년 11월
- 조사지역 : 서울시 주요 오피스권역(도심, 강남, 마포/여의도) 및 기타지역
- 조사방법 : 신축현장 방문조사 및 공부조사

“ 2008년 서울시 오피스 신규 공급 64만㎡ ”

2008년 서울시 오피스 공급은 12월까지 40개동, 약 64만 ㎡가 공급되었거나 연말까지 준공될 것으로 집계되어 지난 해(약 148만㎡)의 절반에도 못미치는 실적을 보였다. 현재 신축 중인 오피스 빌딩을 기준으로 2009년에는 23개 동, 58만1천㎡가 공급될 예정이며 2010년에도 44만3천㎡ 공급에 그칠 것으로 전망된다.

[서울시 오피스 연도별 신규 공급 추이]

단위 : 천㎡





Office Market Trend

한편 최근 금융권의 신용경색으로 금융약정 체결이 난항을 겪으면서 PF개발사업의 착공이 지연되고 있는데 이들 사업 중에 포함된 초고층오피스 등의 업무시설 공급도 지연될 것으로 보여 2011년 이후의 오피스 공급계획은 시기와 물량에 있어서 다소간 변동이 있을 것으로 보인다.

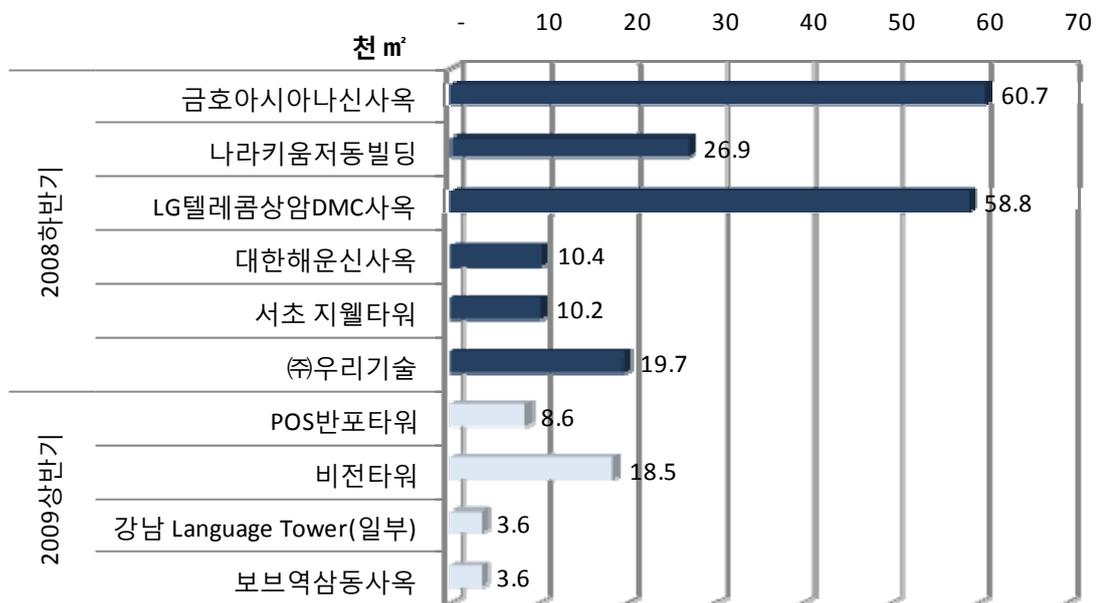
[권역별 공급면적 추이]

단위 : 천㎡

공급시기	강남	도심	마포여의도	기타	합계
2005 년	193	230	37	29	490
2006 년	179	31	71	40	321
2007 년	515	235	642	92	1,484
2008 년상	340	8	-	24	372
2008 년하	97	91	74	6	268
2009 년상(E)	69	26	154	-	249
2009 년하(E)	92	50	191	-	333
2010 년상(E)	8	79	55	-	142
2010 년하(E)	41	260	-	-	301

2008년 하반기의 주요 공급 사례를 살펴보면 옛 남대문세무서 부지에 나라키움저동빌딩, 상암DMC에 LG텔레콤 사옥과 ㈜우리기술, 종로구 신문로 금호아시아나신사옥, 한화금융센터(구.유창NCC타워) 등이 신축되었다. 2009년 상반기에는 대규모 공급이 없는 가운데 POS반포타워, 비전타워, 강남language타워 등 강남권역에 주로 공급이 이루어질 전망이다.

[주요공급(예정)빌딩 현황]





Office Market Trend

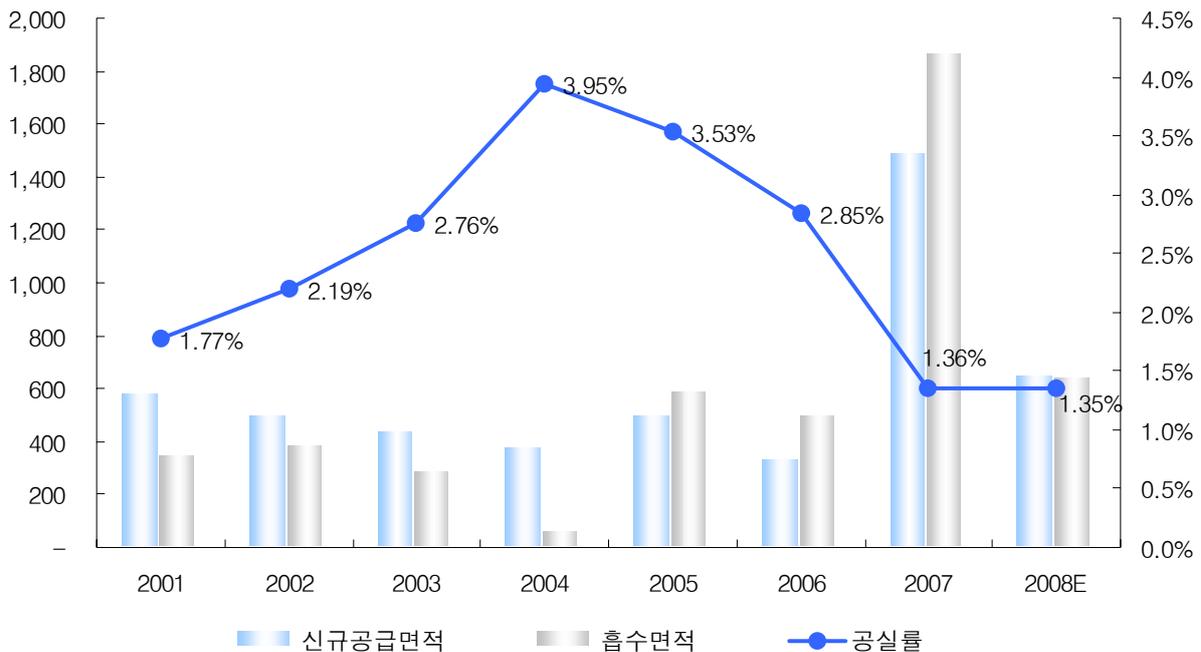
“ 오피스 공급 부족량 줄어들 전망 ”

연간 오피스의 공급과 수요의 변화를 살펴보면, 2001년 ~ 2004년 기간에는 공급면적이 수요면적보다 크게 나타나 공실률이 증가하는 추세를 보였으며 2005년 이후에는 연간 공급량보다 시장에서 흡수되는 수요면적이 더 크게 나타나는 공급부족 현상이 지속되고 있다.

그러나 금년에는 오피스공급량이 대폭 줄어들었음에도 불구하고 최근 경기침체 여파로 시장에서 흡수되는 면적도 줄어들어 공급부족 심화되지 않았던 것으로 보인다.

3/4분기 1.0%까지 낮아졌던 공실률도 4/4분기동안에는 소폭 올라 연말에는 최소 1.2%에서 최고 1.5% 수준을 보일 전망이다.(알투코리아 4/4분기 오피스마켓리포트 참조)

[오피스 공급면적 및 흡수면적 추이]



단위 : 천㎡

구 분	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년 E
㉠공급면적	585	369	356	107	506	135	1,500	610
㉡시장흡수면적	335	277	239	-147	602	260	1,759	644
㉠-㉡	250	92	117	254	-96	-125	-259	-34

알투코리아부동산투자자문(주) 시장분석팀(thkim@r2korea.co.kr)