



Office Market Trend

서울시 오피스 신규 공급동향 및 전망

- 조사 시 점 : 2009년 11월
- 조사 지역 : 서울시 주요 오피스권역(도심, 강남, 마포/여의도) 및 기타지역
- 조사 방법 : 신축현장 방문조사 및 공부조사

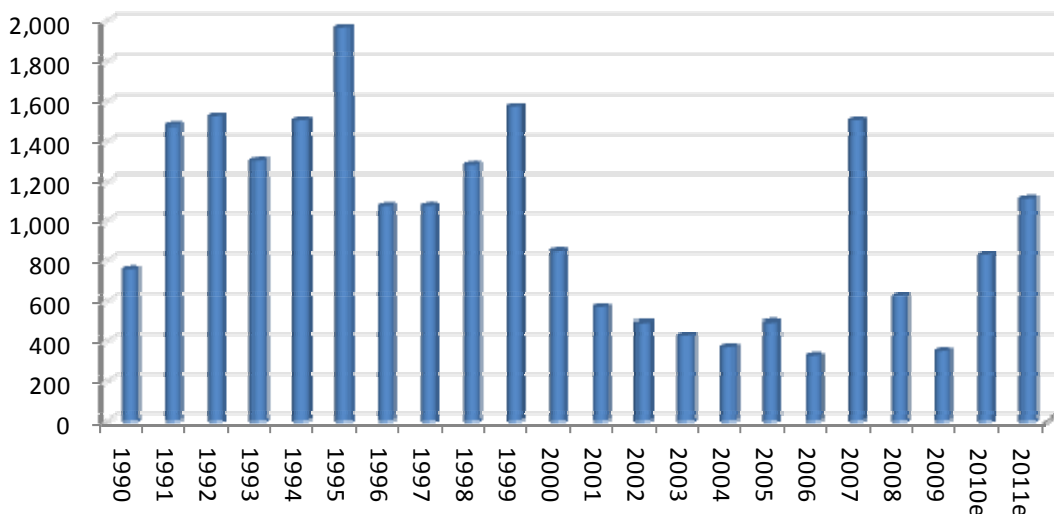
“올해 신축오피스 공급 34만㎡, 2010년 이후 늘어날 전망”

알투코리아부동산투자자문(주)에 의하면 2009년 서울 오피스 공급량은 약 34만6천㎡인 것으로 집계됐다. 이는 작년도 약 62만8천㎡에 비해 대폭 줄어든 규모로 2006년 32만1천㎡ 이후 가장 작은 규모이다.

올해 공급규모가 작은 것은 상암DMC 지역의 공급을 제외하고는 대기업 사옥 신축 등과 같은 대규모 오피스 개발이 많지 않았고 주로 15층 이하의 중규모 오피스 공급이 많았던 것에서 비롯된 것으로 보인다. 그러나 도심의 도시환경정비사업, 여의도 등의 대형 오피스 빌딩이 공사 중에 있어 2010년 이후에는 신축 빌딩 공급이 다시 늘어날 것으로 전망된다.

[서울시 오피스 연도별 신규 공급 추이]

단위 : 천㎡





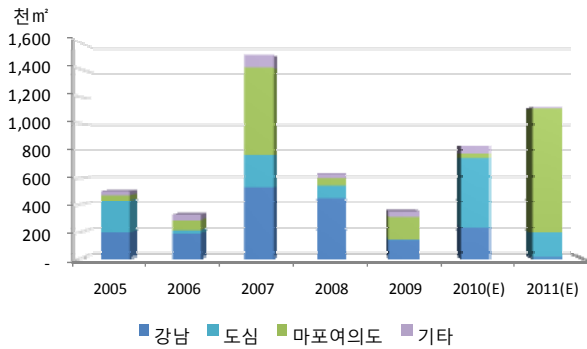
Office Market Trend

[오피스 개발중인 주요 도시환경정비사업]

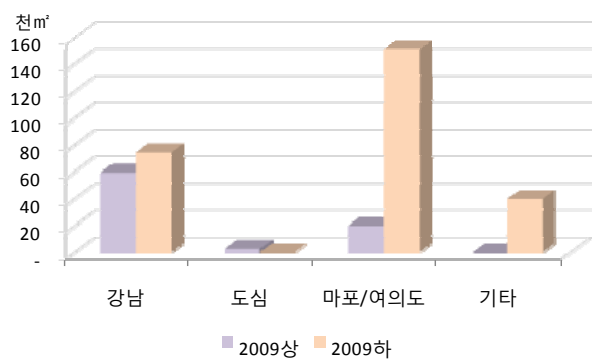
사업명	주소	오피스 면적 (천㎡)
마포로 5 구역 제 12-2 지구	중구 중림동	34
신문로 2 구역 제 5 지구	종로구 신문로 2 가	51
저동구역 제 1 지구	중구 을지로 2 가	65
을지로 2 가구역 제 5 지구	중구 수하동	168
을지로 2 가구역 12 지구	중구 을지로 2 가	57

권역별로는 상암DMC지역에서 많이 공급됐던 마포여의도 권역이 17만㎡로 가장 많은 오피스가 공급되었으며 강남이 13만㎡, 기타권역에서 4만㎡가 공급된 것으로 조사되었다.

[권역별 공급추이]



[2009년 권역별 공급현황]



권역별 주요 공급을 살펴보면 마포여의도 권역의 경우, 우리기술(4월), CJ(12월예정), 우리은행(9월) 등 상암DMC 지역에 신축빌딩이 조사됐으며 강남권역은 비전타워, POS반포타워, 보브역삼동사옥, 엔케이빌딩 등 15층 이내의 중규모 빌딩 공급이 많았던 것으로 조사됐다. 기타권역에서는 영등포동의 Time square tower A, B동이 공급되었다.

[연도별/권역별 신규 공급 추이]

단위: 천㎡

연도	강남	도심	마포여의도	기타	계
2007	529.2	235.1	641.5	91.8	1,497.6
2008	440.1	103.1	54.4	30.1	627.7
2009	133.0	2.5	170.9	39.7	346.0
2010(E)	232.7	507.1	34.1	54.9	828.9
2011(E)	11.0	176.9	913.7	9.6	1,111.1



Office Market Trend

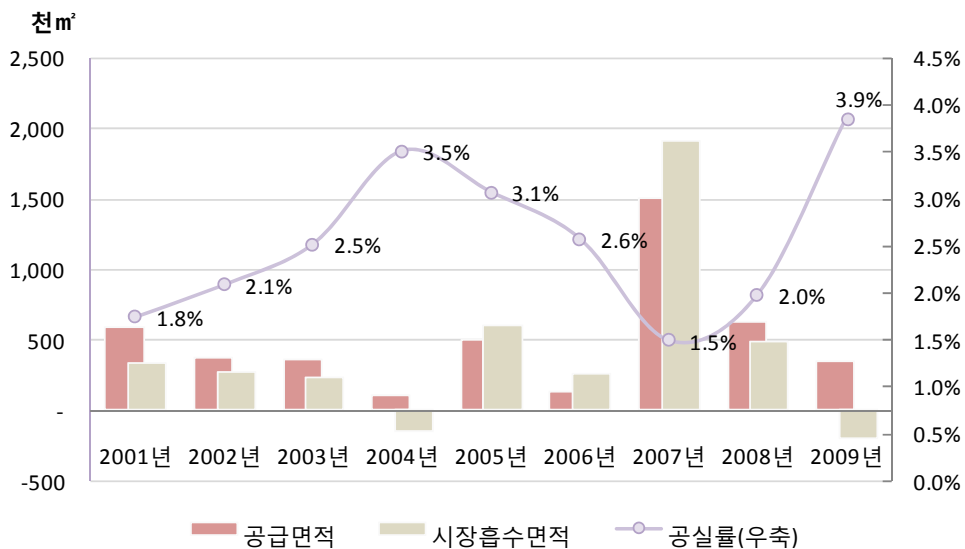
“오피스 수요 감소로 신축오피스 임차인 모집 난항”

올해 2/4분기 이후 GDP등의 경제지표 상으로 경기가 개선되고 있으나 여전히 장래에 대한 불확실성 등으로 기업의 고용실적 등은 부진하게 나타나고 있어 연말까지 오피스 공실률이 줄어 들기는 쉽지 않을 것으로 전망된다.

올해 오피스 수요 감소로 발생된 공실면적은 약 64만㎡로 집계되고 있으며 이는 신규 공급된 오피스 면적보다 29만㎡ 많은 수치이다. 이렇게 시장에서 흡수되는 오피스 면적이 마이너스인 상황에서 신축 임대용 오피스의 임차인 유치는 어려움을 겪을 수 밖에 없다. 기존 빌딩의 임차인들이 더 나은 조건의 신축빌딩으로 이전하려는 수요가 발생해야 하는데 최근 경제 상황으로 비추어 볼 때 기업 입장에서는 이전을 할 수 있는 여력이 많지 않기 때문이다.

또한 향후 경기회복이 본격적으로 진행된다 하더라도 오피스 시장이 경기변동에 6개월 정도 후행하는 특성을 보여오고 있기 때문에 내년 상반기까지는 신축빌딩의 임차인 모집이 쉽지 않을 것으로 보여진다.

[오피스 흡수면적 추이]



알투코리아부동산투자자문(주) 김태호 이사(thkim@r2korea.co.kr)