



Office Market Trend

서울시 오피스 신규 공급동향 및 전망

- 조사시점 : 2009년 5월
- 조사지역 : 서울시 주요 오피스권역(도심, 강남, 마포/여의도) 및 기타지역
- 조사방법 : 신축현장 방문조사 및 공부조사

“ 2009년 서울시 오피스 신규 공급 37만㎡ ”

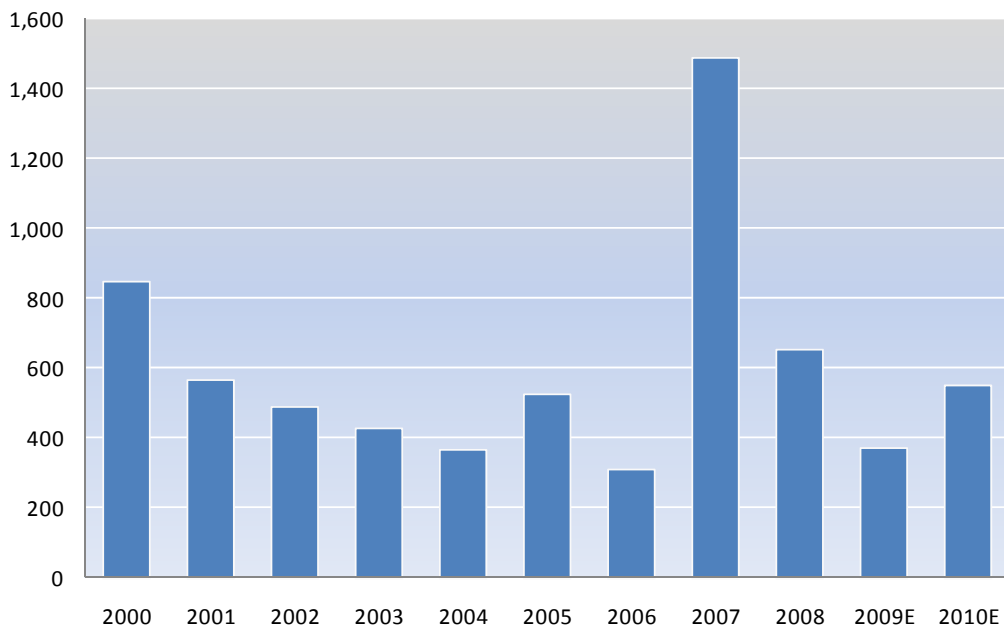
2009년 5월 현재 신축 중이거나 금년 새로 준공된 오피스 건물을 조사한 결과 금년 서울시 오피스 공급은 상반기에 14만㎡, 하반기에 약 23만㎡로 약 37㎡가 될 것으로 집계되어 2007년 150만㎡, 2008년 63만㎡에 이어 감소세가 이어졌다.

현재 건축중인 건물 기준으로 2010년에는 약 55만㎡가 준공될 것으로 예측돼 내년 공급량은 올해보다 다소 늘어날 전망이다.

2009년 상반기 공급되거나 하반기 공급 예정인 오피스 빌딩은 지역별로는 강남권역이 17만4천㎡로 가장 많으며 다음으로 상암DMC 지역이 포함된 마포여의도 권역이 17만1천㎡이며 도심권역은 2만6천㎡에 불과했다.

[서울시 오피스 연도별 신규 공급 추이]

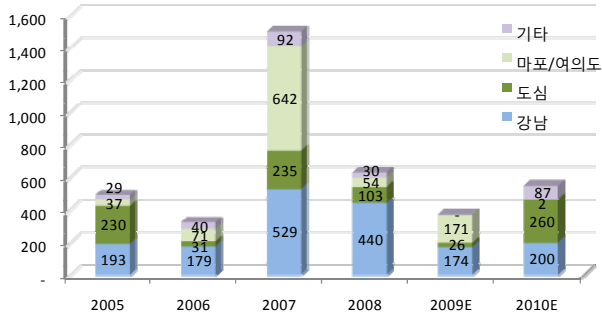
단위 : 천㎡



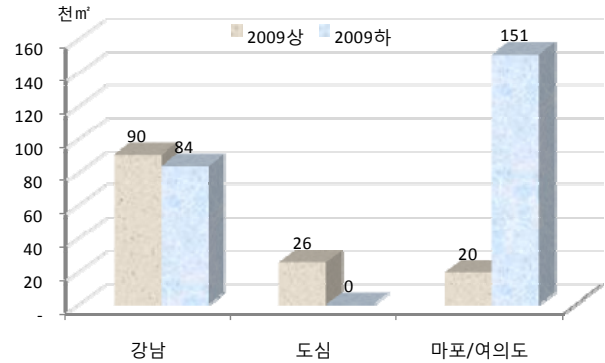


Office Market Trend

[권역별 공급(예정) 물량 추이]



[2009년 권역별 공급(예정) 물량]



[주요공급(예정)빌딩 현황]

완공시기	빌딩명	구	동	연면적 (천㎡)
2009년 상반기	POS TOWER	강남구	역삼동	8.0
	(주)우리기술	마포구	상암동	19.7
2009년 하반기	동익빌딩	서초구	서초동	34.9
	삼성동오피스빌딩	강남구	삼성동	30.6
	CJ(주)	마포구	상암동	69.3
	우리은행	마포구	상암동	81.8

“오피스 흡수면적은 마이너스”

지난해 하반기 이후 경기불황의 여파로 오피스 수요가 급감하고 있고 이에 따라 서울 오피스의 공실률은 지난해 말 2.0%에서 올해 1/4분기말 3.1%까지 상승했다.

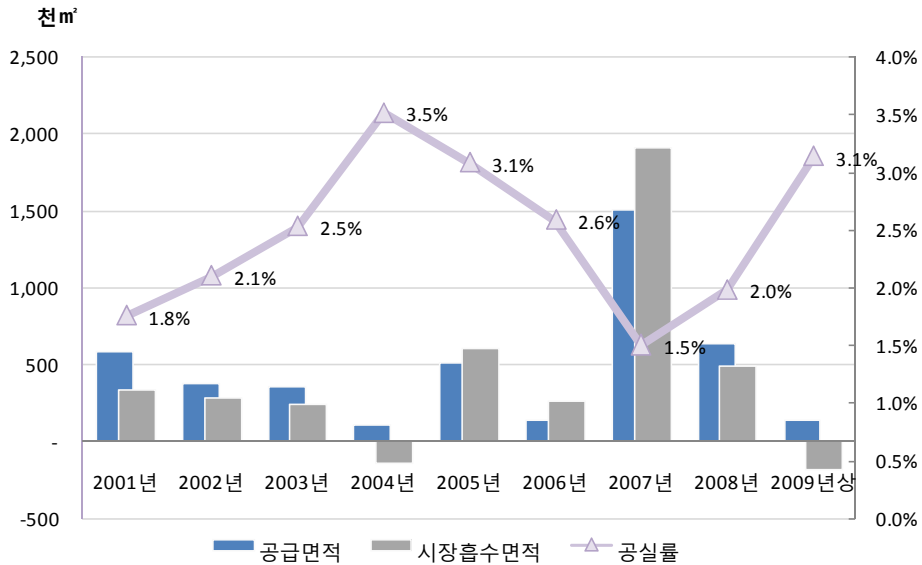
이러한 오피스 수요의 감소로 인해 공급면적이 현격히 줄어 들었음에도 불구하고 실제 시장에서 흡수된 면적은 마이너스(-19만㎡)로 2004년 이후 5년 만에 마이너스 수치를 나타냈다. 이는 시장에서 새로 공급된 물량을 전혀 흡수하지 못하고 있음을 의미한다.

올해 사무실 수요 감소 추세로 볼 때 2009년 하반기에도 공실면적은 줄어들기 어려울 것으로 보이며 하반기 신규 공급에 대한 시장 흡수면적도 여전히 마이너스 수치를 보일 것으로 전망된다.



Office Market Trend

[오피스 흡수면적 추이]



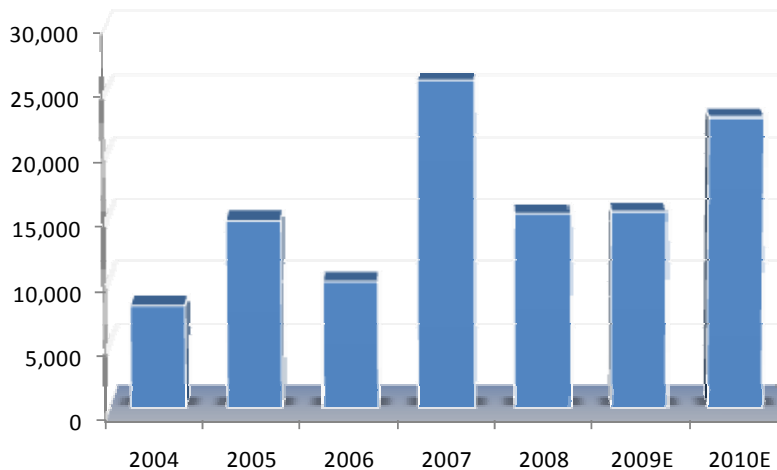
한편 2009년 완공될 오피스 건물의 평균면적은 약 1만5천㎡로 2008년과 비슷한 수준이며 2007년 2만5천㎡와 2010년 예상치인 2만3천㎡에 비해 작은 규모이다.

2008년과 2009년의 신규오피스 평균 면적이 작은 것은 강남권을 중심으로 개인에 의한 중소 규모 빌딩 개발이 상대적으로 많았던 것이 원인이라 할 수 있으며, 최근 신규 오피스 규모가 가장 컸던 2007년은 삼성서초타운, 상암DMC 등의 대규모 공급에 의한 것이라 할 수 있다.

2010년에는 도시환경정비사업에 의한 다수의 대규모 오피스 빌딩 공급 계획이 있어 신규 오피스 평균 면적이 올해보다 커질 것으로 예상되며 여의도 등의 초고층 오피스 공급이 시작되는 2011년 이후에는 신축오피스의 평균면적은 더욱 증가할 전망이다.

[신규오피스 평균 면적 추이]

단위 : ㎡



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