Office Market Trend

서울시 오피스 신규공급 및 공급전망

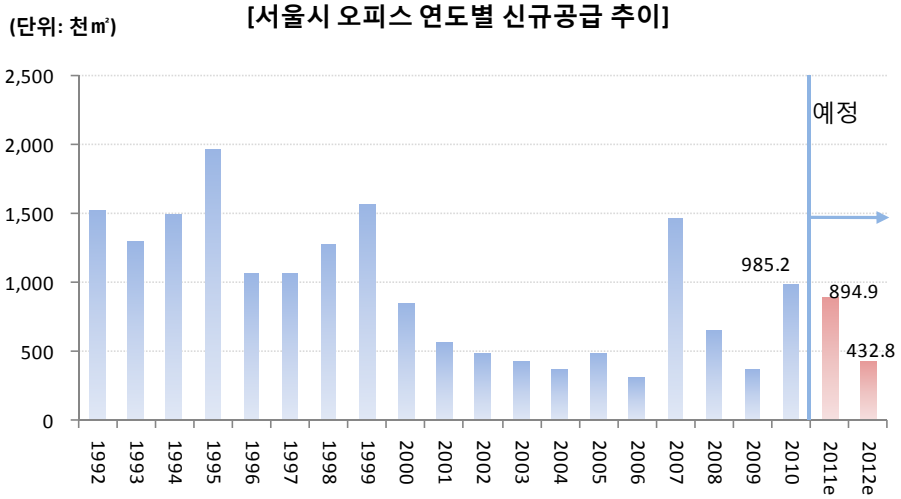
조사 시점	: 2010년 11월
조사 지역	: 서울시 주요 오피스 권역(도심, 강남, 마포/여의도) 및 기타지역(수도권)
조사 방법	: 신축현장 방문조사 및 공부조사

"올 신축공급 98만5천㎡, 2007년 이후 최대..."

알투코리아부동산투자자문㈜는 2010년 11월 서울시 주요 오피스 권역인 도심, 강남, 마포/여의도 및 기타권역에 대하여 신축현황을 조사하여 각 권역별 신축진행 현황을 조사하고 준공된 건물에 대해서는 건축물 대장 등 공부를 조사하여 서울 오피스 공급 현황을 조사하였다.

금년 서울시 오피스 시장에 공급된 신규 공급량(2010년 12월 준공예정 포함)은 98만5천㎡인 것으로 나타나 2007년 145만8천㎡에 이어 가장 큰 규모가 공급된 것으로 나타났다.

[서울시 오피스 연도별 신규공급 추이]



권역별 공급동향을 살펴보면, 도시환경정비사업을 통해 대형 오피스빌딩이 공급된 도심권역에 9개 동 618천㎡의 공급이 이루어졌으며, 강남권역은 16개 동 209천㎡, 마포/여의도 권역은 4개 동 116천㎡, 기타권역 2개 동 41천㎡의 공급이 이루어 진 것으로 나타났다.

올 해 공급된 주요빌딩은, 도심권역에 센터원(중구 수하동, 11월, 168,001㎡), 스마트플렉스(중구 쌍림동, 10월, 80,401㎡), 남산 트라펠리스(중구 남대문로5가동, 6월, 79,442㎡) 등이 있고 강남권역에

www.R2Korea.co.kr
알투코리아부동산투자자문㈜ / 서울 강남구 삼성동 159-9 도심공항타워 1006호, 135-973 / 대표전화: 02-2016-5252

루터회관(송파구 신천동, 7월, 35,898㎡), 바로세움3차(서초구 서초동, 1월, 25,892㎡), 삼성동 오피스 빌딩(강남구 삼성동, 3월, 30,676㎡) 등이 있다.

마포/여의도권역에는 중소기업회관 신관(영등포구 여의도동, 11월, 40,856㎡), 경찰공제회 마포빌딩(마포구 도화동, 7월, 34,474㎡)이 준공되었으며, 기타권역에는 구세군 한국선교 100주년 기념빌딩(서대문구 충정로3가, 2월, 31,969㎡) 등이 준공되었다.

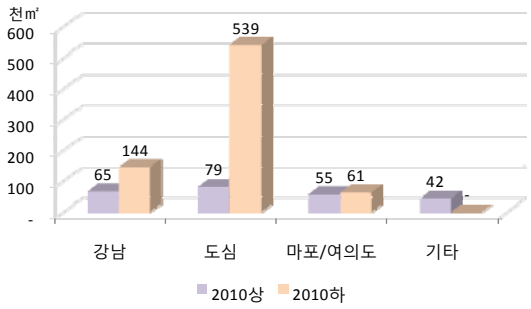
[연도별/권역별 신규공급]

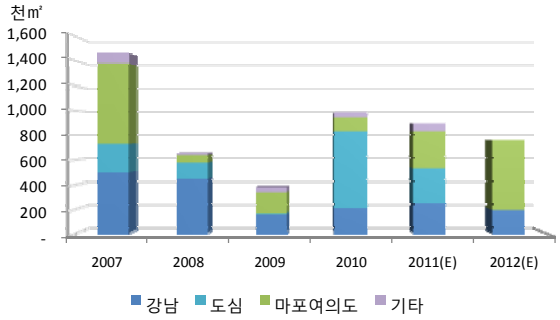
단위: 천㎡

연도	강남	도심	마포여의도	기타	계
2009	156.3	8.9	170.9	39.7	375.8
2010	209.1	618.2	116.3	41.5	985.2
2011(E)	248.2	277.1	303.1	66.5	894.9
2012(E)	193.1	-	239.8	-	432.8

(R2Korea 신축오피스 조사기준)

권역별로 살펴보면, 도심권역은 도시환경정비사업으로 추진된 오피스 건물들이 속속 준공되면서, 2010년과 2011년에 공급물량이 집중되어 있으며, 강남권역은 대규모 공급은 없지만 2012년까지 꾸준한 공급이 이루어질 것으로 보인다. 마포/여의도권역은 SIFC, Parc1 등 대규모 프로젝트로 인해 내년과 2012년 공급이 크게 늘 것으로 예상된다.





내년(2011년)은 도심권역의 도시환경정비사업과 마포/여의도 권역의 대규모 공급이 예정되어 있어 올해의 89만5천㎡가 공급될 예정이다. 이는 올해의 91% 수준으로 올해 신규공급의 약 86%가 흡수된 점을 감안할 때 시장에서 다소 소화되기 부담스러운 물량으로 보인다.

Office Market Trend

[서울시 주요 공급예정 오피스]

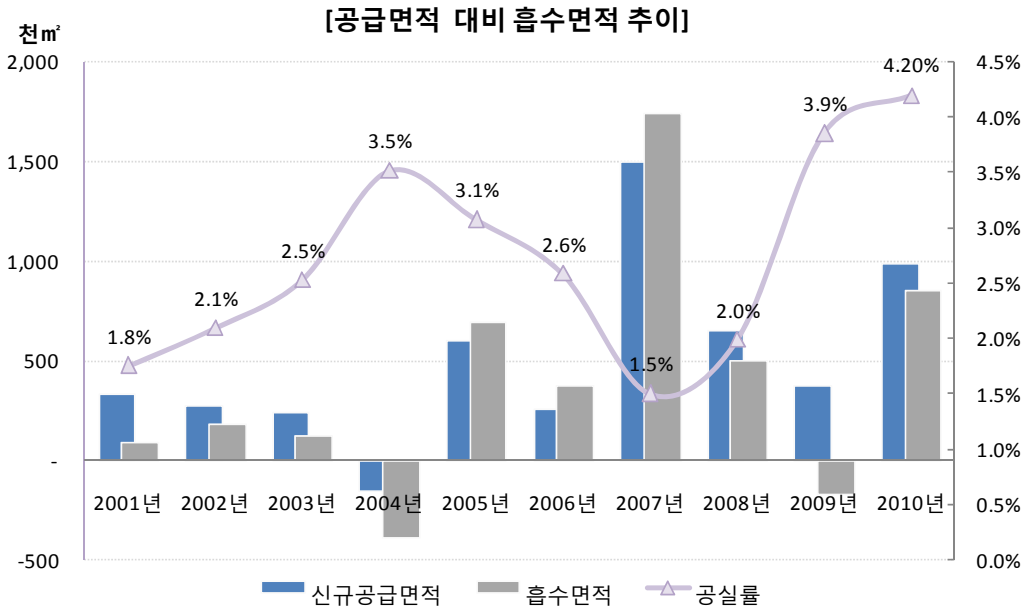
빌딩명	권역	소재지	연면적(㎡)	공급시기
농협중앙회 중앙본부 신관	도심	의주로 1 가	47,136	2011 상반기
KT&G 미근타워	기타	미근동	36,358	2011 상반기
파인애비뉴	도심	을지로 2 가	129,985	2011 상반기
S-Oil 사옥	마포/여의도	공덕동	40,175	2011 상반기
GARAK Tower	강남	서초동	54,258	2011 상반기
국제금융센터 1	마포/여의도	여의도동	88,160	2011 하반기
시그니쳐타워	도심	수표동	9,993	2011 하반기
SK 강남타워 신축공사	강남	논현동	45,307	2011 하반기
향군회관	강남	신천동	99,518	2012 상반기
양재동 업무시설 신축공사	강남	양재동	44,065	2012 하반기
국제금융센터 2	마포/여의도	여의도동	78,997	2012 하반기
국제금융센터 3	마포/여의도	여의도동	160,776	2012 하반기
여의도 파크원 1	마포/여의도	여의도동	223,340	2013 상반기
여의도 파크원 2	마포/여의도	여의도동	166,540	2013 상반기
전국경제인연합회 사옥	마포/여의도	여의도동	168,682	2013 상반기

(R2Korea 신축오피스 조사기준, 10,000㎡이상)

"신규 공급 오피스의 86% 흡수…."

오피스의 신규공급이 시장에서 흡수되는 비율(이하 흡수율)을 살펴보면 흡수율은 약86%로 85만여㎡를 흡수한 것으로 나타났다. 오피스 수요량 증가보다 공급량이 많아 공급된 물량전부가 시장에서 흡수되지는 못했지만, 전년도(-44%)에 비해 흡수율은 크게 높아진 것으로 나타났다. 이는 올해 오피스 수요가 어느 정도 회복세를 보인데다 리모델링 등으로 인해 기존 오피스 임차인이 신축오피스나 공실이 있는 오피스로 이전하는 경우가 많았기 때문인 것으로 풀이된다.

Office Market Trend



내년도 신규공급 예정물량과 올해 시장에서 흡수된 면적을 감안할 때 경기 및 고용여건이 올해보다 뚜렷이 개선되지 않는다면, 내년도 시장에서 공급량 전무를 흡수하기는 어려우며, 공실률이 다소 증가할 것으로 전망된다.

문의) 알투코리아부동산투자자문㈜
김 태 호 이사 (thkim@r2korea.co.kr)
김 범 수 팀장 (kbs@r2Korea.co.kr)