

서울시 오피스시장의 중장기 수요 및 공급 전망

- 현재 서울시 오피스시장은 초과수요 상태로 업계에서 일반적으로 인식하는 자연공실률 5%에 크게 미달하여 임대료가 지속적으로 상승
- 서울시 오피스시장의 수요는 완만한 증가세를 보이다가 2014년 하반기부터 감소하기 시작할 것으로 전망
- 서울시 오피스시장의 공급은 도시환경정비사업의 활발한 추진과 용산국제업무단지, 서울국제업무센터 등 대규모 오피스 공급계획의 수립, 공공기관의 지방이전으로 증가할 것으로 전망
- 2012년을 기준으로 서울시 오피스시장의 권역별 예상수요 및 공급계획량을 추계한 결과, 도심(CBD) 및 강남지역(KBD)은 여전히 공급보다 수요가 많을 것으로 예상되는 반면, 여의도·마포지역(YBD)과 기타지역은 공급이 수요를 초과
- 그러나 기타지역으로 분류된 상암지구, 용산국제업무단지 등은 도심지역(CBD)과 대체가능하고, 마곡지구는 강남지역(KBD)에 대체가능하므로 이를 감안할 경우 공급이 수요를 대부분 충족
- 따라서 2012~2013년에는 현재의 초과수요 상태가 해소되어 공실률이 자연공실률 수준으로 유지되고 오피스시장은 안정될 것으로 전망

1. 서울시 오피스시장 동향과 이슈

● 서울시 오피스시장 동향

○ 서울시 오피스시장 권역구분¹⁾

- 서울시 오피스시장은 <표 1>과 같이 도심지역(CBD), 여의도·마포지역(YBD), 강남 지역(KBD), 서울 기타지역(Others)으로 구분

【 표 1 】 서울시 오피스시장 권역 구분

권역 구분	해당 지역
CBD	종구, 종로구
YBD	영등포구, 마포구
KBD	서초구, 강남구
서울 기타지역	서울 기타지역

- 서울시 오피스시장 권역별 공실률(空室率)²⁾ 추이를 살펴보면, 2007년 10월 현재 CBD 1.3%, KBD 1.1%, YBD 1.3%, 기타지역 3.6% 수준
 - 2007년 10월에 소폭 상승하였으나, 지속적인 감소 추세
- 서울시 오피스시장 권역별 임대료 추이를 살펴보면,
 - CBD > KBD > YBD > 기타지역 순이며, 지속적인 상승 추세
- 현재 서울시 오피스시장은 초과수요 상태로 업계에서 일반적으로 인식하는 자연공실률³⁾ 5%에 크게 미달하여 임대료가 지속적 상승

● 대규모 오피스 공급계획 및 공공기관의 지방이전

- 도시환경정비사업의 활발한 추진과 용산국제업무단지, 서울국제업무센터 등 대규모 오피스 공급계획이 수립되면서 앞으로 오피스 공급이 증가할 것으로 전망되며,

1) 서울시 오피스시장 권역은 임대사례조사(건설교통부), 민간투자자문회사(교보리얼코, SAMS, R2Korea 등)에서 설정한 기준을 따름.

2) 업무용 빌딩에서 비어 있는 사무실이 차지하는 비율

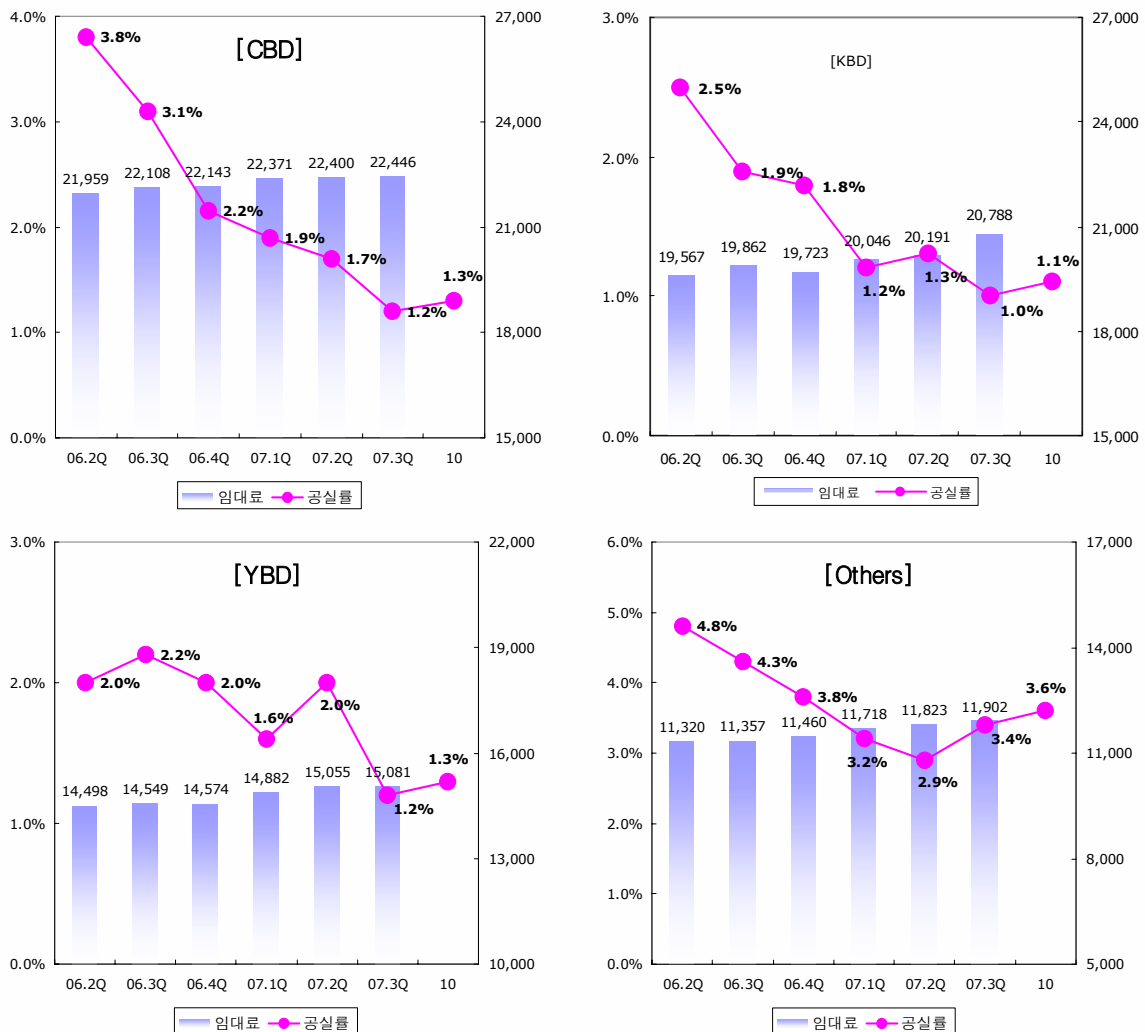
3) 평상시 시장이 안정된 상태일 때 발생하는 공실률

- 2012년으로 예정되어 있는 공공기관의 지방이전도 오피스 공급을 증가시키는 요인으로 작용할 전망

【그림 1】 용산국제업무단지 조감도



【그림 2】 서울시 오피스시장 권역별 공실률 및 임대료 추이(% , 원/㎡)



자료: SAMS

● 서울시 오피스시장의 중·장기 수요 및 공급분석의 필요

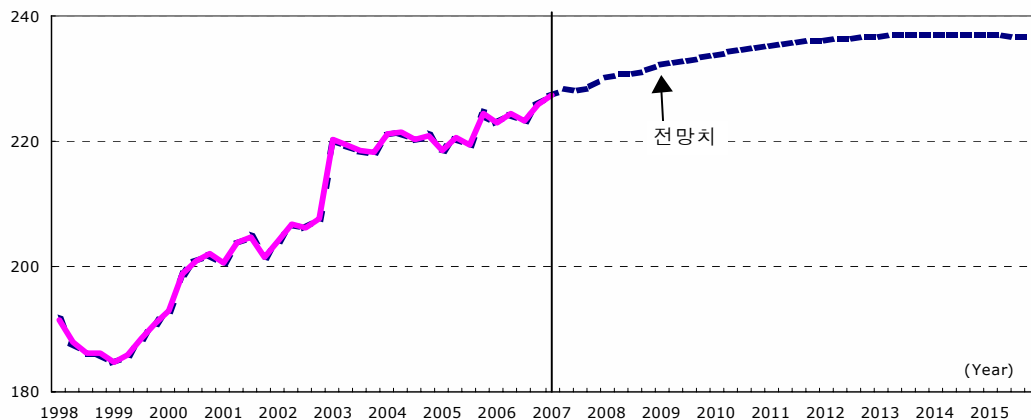
- 현재 서울시 오피스시장은 초과수요 상태로 공실률이 현저히 낮은 상태이나, 2012~2013년경 비교적 많은 양의 오피스가 공급될 것으로 예상
 - 중·장기 서울시 오피스시장 수요·공급분석을 통해 향후 오피스시장 상황을 점검할 필요
 - 여기서는 2012년을 기준으로 서울시 오피스시장 수요 및 공급을 전망하고자 함

2. 서울시 오피스시장의 수요전망

● 서울시 사무직 노동자수 추이와 전망

- 통계청의 경제활동인구조사에 따르면 2007년 서울시 취업자수는 487만 명이며, 이 중 사무직 노동자수⁴⁾는 274만 명
 - 최근 서울시의 사무직 노동자수 추이를 살펴보면, 미미한 감소와 증가를 반복

[그림 3] 서울시 사무직 노동자수의 추이와 전망(만 인)



- 서울시 사무직 노동자수를 전망⁵⁾한 결과를 살펴보면, 완만한 증가세를 보이다가 2014년 하반기부터 감소하기 시작
 - 서울은 2007년 1/4분기 227만 명에서 2012년 4/4분기에 237만 명으로 증가

4) 사무직 노동자수는 의회직원, 고위 임직원 및 관리자, 전문가, 기술공 및 준전문가, 사무종사자의 합계임.

5) 사무직 노동자수의 예측은 자기회귀벡터모형(Vector Auto Regressive Model)을 이용하여 수행하였으며, 내생변수는 사무실 노동자수, 주가지수, 회사채수익률, GDP, 실업률, 외생변수는 인구추계임.

● 서울시 오피스 수요 전망

- 서울시 사무직 노동자수 전망치와 1인당 사무실 점유면적을 감안하여 서울시 오피스 수요를 전망⁶⁾한 결과는 <표 2>와 같음
 - 2007년 4,812만m²에서 2012년 4,981만m², 2015년 4,982만m²로 증가 예상

[표 2] 서울시 오피스시장 권역별 수요전망(만m²)

구분	서울시				계
	CBD	YBD	KBD	서울 기타	
2007	1,011	722	1,492	1,588	4,812
2008	1,022	730	1,509	1,606	4,868
2009	1,031	737	1,522	1,621	4,911
2010	1,038	741	1,532	1,631	4,943
2011	1,043	745	1,539	1,639	4,966
2012	1,046	747	1,544	1,644	4,981
2013	1,047	748	1,546	1,646	4,988
2014	1,048	748	1,546	1,646	4,988
2015	1,046	747	1,544	1,644	4,982

3. 서울시 오피스시장의 공급전망⁷⁾

● 서울시 공공개발사업 오피스 공급계획량 추계⁸⁾

- 주요 도시환경정비사업, 도시개발사업 및 택지개발사업, 균형발전촉진지구사업 및 뉴타운 사업 등 주요 공공개발사업을 통한 사무실 공급계획량은 <표 3>과 같음
 - 서울시 공공개발사업을 통해 2010년까지 400만m², 2020년까지 900만m² 공급 예상

6) 사무직 노동자수 전망치에 1인당 사무실 점유면적 21.04m²를 곱한 후, 권역별 오피스면적 비중을 감안하여 시장권역별로 분배함(김상일 외. 2005. 서울시 업무공간 수요예측 및 공급가능성 진단 연구. 서울시정개발연구원 참조).

7) 공급전망은 상계서 참조, 교보리얼코의 자문으로 수행함.

8) 상계서.

【 표 3】 서울시 주요 공공개발사업 오피스 공급계획량(만㎡)

구분	공급계획량	~2010년	~2020년
계	1,313	400	934
도시환경정비사업	391	51	136
균형발전촉진지구	35	35	35
뉴타운사업	13	13	13
대규모 개발사업(마곡, 상암, 문정장지)	873	301	750

주: 용적률 800%, 사무실비율 55% 가정.

자료: 김상일 외. 2005. 서울시 업무공간 수요예측 및 공급가능성 진단 연구. 서울시정개발연구원.

● 서울시 대규모 오피스 공급계획

- 용산국제업무단지 등 주요 대규모 오피스 공급계획을 살펴보면 <표 4>와 같으며, 약 388만㎡ 공급 예상

【 표 4】 서울시 대규모 오피스 공급계획량(만㎡)

구분	위치	공급 계획량	공급가능시기
용산국제업무단지*	용산구	195	2013년 이후(미정)
삼성타운	서초구	39	2007~2008년
서울국제금융센터	영등포구	25	2013년 이후
파크원	영등포구	13	2010년 이후
서울 포리스트 워터프런트 타워*	성동구	116	2013년 이후(미정)

*: 용적률 800%, 사무실 비율 55% 가정

4. 종합전망 및 결론

- 현재 오피스시장은 수요에 비해 공급이 부족한 상황으로 공실률이 자연공실률 5%에 크게 미달하고 있으며, 이러한 공급부족 현상은 향후 2~3년 지속될 가능성이 있음
- 대규모 오피스가 공급되고, 공공기관의 지방이전이 본격화되는 2012년을 기준으로 권역별 예상수요 및 공급계획량을 추계한 결과는 <표 5>와 같음

- 권역별로 보면, CBD, KBD는 여전히 공급보다 수요가 많을 것으로 예상되는 반면, YBD와 서울 기타지역은 공급이 수요를 초과
- 특히 서울 기타지역의 오피스 공급이 매우 많을 것으로 예상

【 표 5 】 2012년 기준 오피스 수요 및 공급량 추계(만㎡)

구분		CBD	YBD	KBD	서울기타	계	비고
2012년 예상수요(A)		1,046	747	1,544	1,644	4,981	
현재공급량(B)		929	663	1,371	1,462	4,425	
차이(C=A-B)		117	84	173	182	556	
도시환경정비사업	종로·중구	40				40	15%(추진율) ¹⁾ 가정
	용산구				2	2	15%(추진율) ¹⁾ 가정
	서대문·동대문구				11	11	15%(추진율) ¹⁾ 가정
	마포구		7			7	15%(추진율) ¹⁾ 가정
대규모 개발사업	상암				143	143	CBD 대체가능
	마곡				89	89	15%(추진율) ²⁾ 가정, KBD 대체가능
	문정장지1				25	25	30%(추진율) ²⁾ 가정
	문정장지2				53	53	
균형발전촉진지구	홍제	2				2	
	청량리				6	6	CBD 대체가능
	합정		4			4	
	미아				12	12	
	가리봉				10	10	
뉴타운	영등포		13			13	
대규모 오피스 공급계획	용산국제업무단지				195	195	CBD 대체가능
	삼성타운			39		39	
	서울국제금융		25			25	
	파크원		13			13	
	서울포리스트				116	116	
공공기관	부동산보유기관	14	24	39	26	103	
	임차기관	2	2	13	6	23	
공급계획 계(D)		58	88	91	694	931	
공급과부족(E=D-C)		-59	4	-82	512	375	

주: 1) 도시환경정비사업의 경우 김상일 외(2005)에서 과거의 사업시행속도를 고려하여 계산한 비율(2010년까지 13.1%)을 감안하여 2012년에는 약 15% 공급될 것으로 가정함.

2) 마곡지구, 문정장지 1지구의 경우 김상일 외(2005)에서 가정한 비율(2010년 기준 각각 13.7%, 28.6%)에 일정비율을 가산하여 추산함.

- 그러나 기타지역으로 분류된 상암지구, 용산국제업무단지 등은 CBD와 대체가능하고, 마곡지구는 KBD에 대체가능하므로 이를 감안할 경우 공급이 수요를 대부분 충족
- 따라서 2012~2013년에는 현재의 초과수요 상태가 해소되어 공실률이 자연공실률 수준으로 유지되고 오피스시장은 안정될 것으로 전망
- 다만, 서울시 오피스빌딩의 노후화가 진전되어 리모델링 또는 재건축되면서 발생하는 일시적인 수요증가 발생 가능성 상존
- 여기서의 분석은 기존 연구를 참조하고, 일정한 가정하에서 이루어진 만큼 실제 오피스 공급물량을 지속적으로 점검하면서 향후 오피스시장을 면밀히 검토할 필요가 있음

● 국토연구원 토지·주택연구실 조판기 책임연구원 (031-380-0252, pkcho@krihs.re.kr)

● 국토연구원 토지·주택연구실 박천규 연구원 (031-380-0274, cgpark@krihs.re.kr)

「국토정책Brief」 1년치를 보관할 수 있는 바인더를 배포합니다.

※ 아래 양식을 작성하여 **12월 24일(월)**까지 Fax 또는 이메일로 신청해 주시기 바랍니다.

• Fax _ 031-380-0474 / e-mail _ yjhan@krihs.re.kr • 문의 _ 국토연구원 문헌출판팀 한여정(031 - 380 - 0439)

이름		소속	
주소	(-)		
연락처	Tel :		e-mail :

발행처 국토연구원 발행인 최병선 주소 경기도 안양시 동안구 관양동 1591-6

전화 031-380-0114 팩스 031-380-0470 홈페이지 www.krihs.re.kr

수목된 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다. 지난호는 홈페이지에서 볼 수 있습니다.