

생생리포트

- 서울시 금융기관대출금 변화 추이
- 서울시 오피스시장 변화 추이

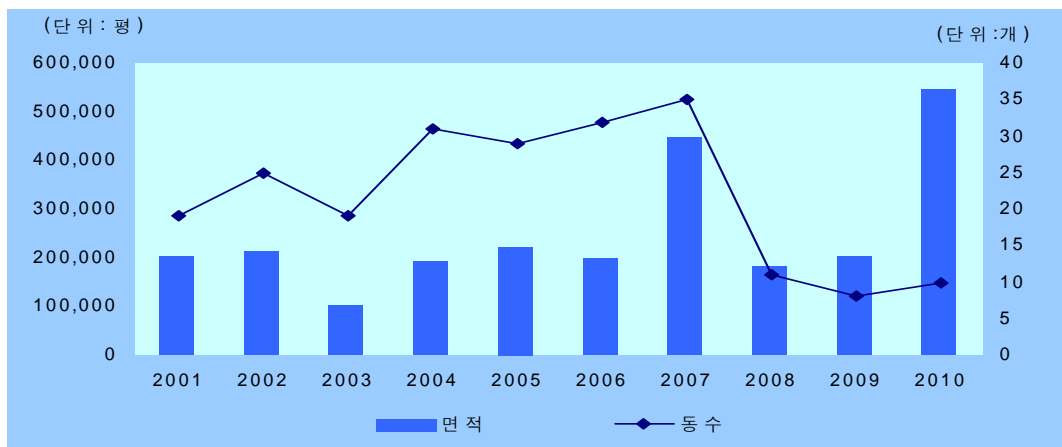
서울시정개발연구원 산업경제센터

서울시 오피스시장 변화 추이

서울시정개발연구원
산업경제센터

서울시 오피스 시장 개관

- 연면적 2,000평 이상 또는 10층 이상의 880개 오피스 빌딩을 대상으로 한 (주)신영의 「Office Scope: 2006 4.4분기 오피스 시장동향 보고서」 자료를 활용하여 서울시의 오피스 시장을 분석함
- 서울시 오피스 시장은 크게 종로구, 중구를 포함하는 도심권역, 강남구, 서초구, 송파구를 포함하는 강남권역, 여의도, 마포를 포함하는 마포·여의도권의 세 권역으로 나누어 볼 수 있으며, 이들 지역의 오피스가 서울 지역의 약 80%를 점유하고 있음
- 2000년 이후 오피스 시장공급동향과 향후 전망을 살펴보면 아래의 <그림 1>과 같음

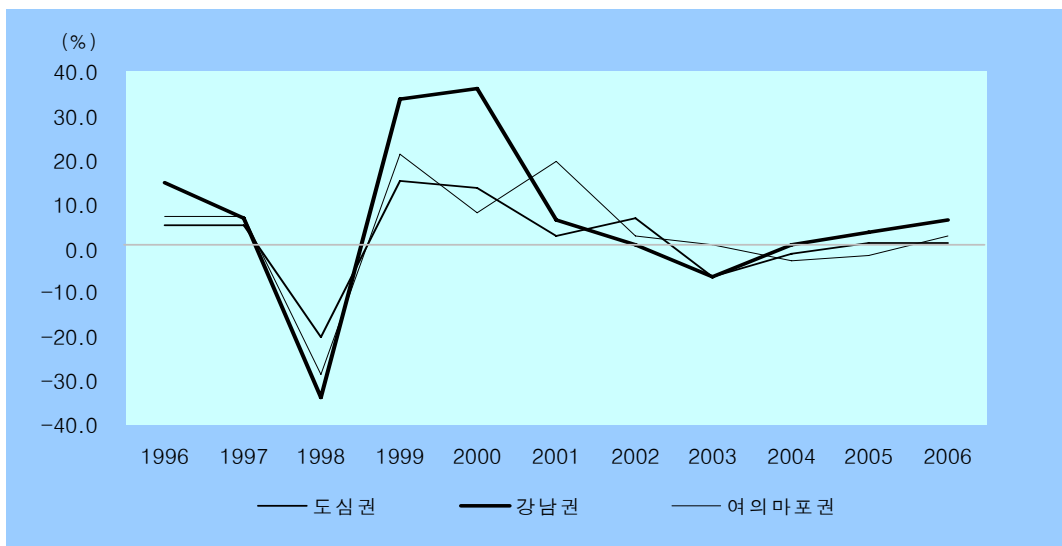


<그림 1> 오피스 공급 전망

- 2001년부터 2006년까지 서울시내 오피스 공급량은 매년 평균 25개동, 19만평 내외의 공급이 이루어졌으나 2006년 12월 말 현재 대비 공급이 부족한 상황으로 분석됨(신영, 2006)
- 향후 2007년에는 서초구, 마포구, 중구 등에 약 45만평의 공급이 예정 중임

임대가 동향

- 전세가 추이를 통해 임대가 동향을 살펴보면 2006년 4/4분기 서울시 전체 오피스 전세가는 지난해와 비교하여 2.6% 상승한 4,693천원임
- 2006년 4/4분기 현재 도심권의 임대료가 평당 5,940천원으로 가장 높으며, 이어 강남권(4,592천원), 마포·여의도권(3,892천원)순임
- 강남권은 지난해 대비 서울시 평균상승률(3.5%)의 두 배에 가까운 높은 임대료 상승률(6.2%)를 나타냈으며, 이어 마포·여의도권은 2.8%, 도심권 1.0% 상승률을 나타냄
- 지난 10년간 권역별 전세가의 증감률을 살펴보면 1997년 IMF 유동성 위기로 인해 급락하였으나 1998년 이후 점진적으로 회복되어 1999-2000년 벤처붐과 경기회복세에 따라 지난해 대비 30% 이상의 증가를 나타냄
- 그러나 2002-2004년 임대료의 감소를 나타냈고, 2004년 이후 다시 상승세로 반전됨



〈그림 2〉 권역별 전세가 증감률

공실률 동향

1. 권역별 공실률

- 1996년부터 2005년 지난 10년간 서울시 오피스 공실률을 살펴보면 1997년부터 1999년까지 10%를 넘는 공실률을 보였으나 2000년 이후 5% 미만의 안정된 공실률을 나타냄
- 2006년 현재 평균공실률은 3~4%대의 자연공실률 수준의 안정적인 임대시장을 유지하고 있으며, 이러한 현 공실률은 여타 선진국과 대비하여서도 낮은 수준임
- 권역별로 보면 도심권이 상대적으로 높은 공실률(4.8%)을 나타내고 있으며, 이어 강남권(2.1%), 마포·여의도권(1.5%)순으로 나타남
- 지난해 대비 공실률 하락세를 보면 마포·여의도권 2.6%p 하락하여 가장 큰 폭으로 낮아졌으며, 이어 강남권이 0.8%p, 도심권이 0.2%p 하락함
- 도심권의 공실률은 강남권의 공실률을 2배 이상 상회하고 있으며, 2002년 이후 4.0% 이상의 공실률을 나타냄
- 2000년 이후 도심권의 공실률이 다른 권역보다 높아진 반면에, 강남권은 2%대의 낮은 공실률을 유지하고 있으며 2003년부터는 다른 권역에 비해 가장 낮은 공실률을 나타냄

<표 1> 권역별 공실률

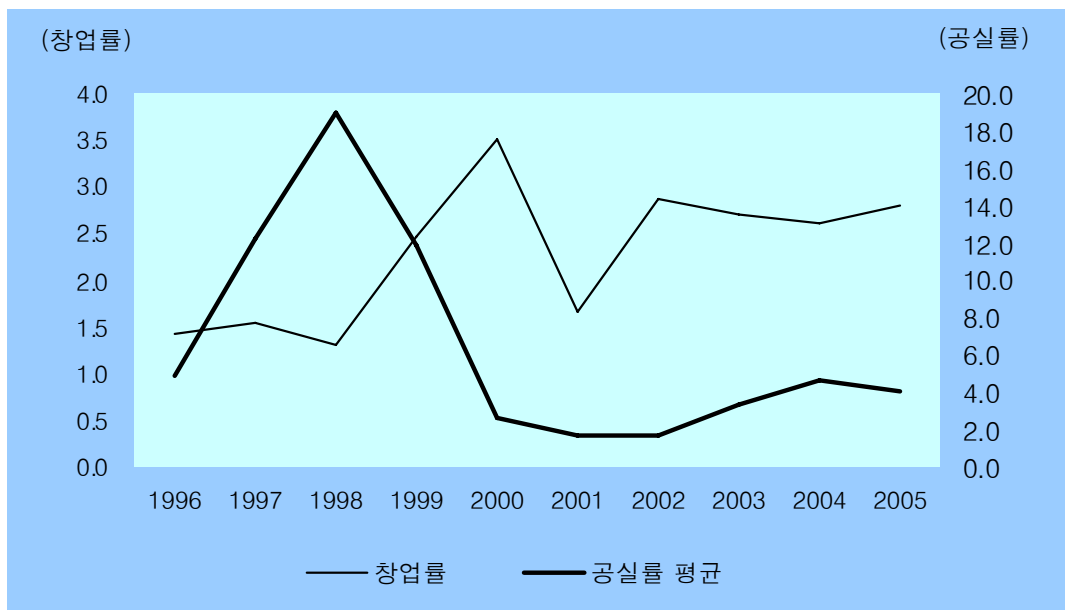
(%)

년도	도심권	강남권	마포·여의도권	평균
1996	3.1	6.6	4.9	4.9
1997	8.8	15.3	12.4	12.2
1998	15.7	22.7	18.4	18.9
1999	12.5	12.1	10.9	11.8
2000	3.1	2.8	1.8	2.6
2001	2.7	1.3	0.7	1.6
2002	2.0	2.5	0.5	1.7
2003	4.6	2.5	2.8	3.3
2004	4.8	2.7	6.3	4.6
2005	5.0	2.3	4.7	4.0
2006	4.8	1.5	2.1	2.8

자료:2006. Officescope, Shinyoung

2. 창업률 변화에 따른 오피스 공실률 변화

- 오피스 공실률의 변화를 설명하기 위해서는 오피스 공급과 수요차원을 모두 고려해야 하는데, 후자의 경우 주로 지역 내 서비스관련 사업체의 증감이나 창업률(해당 년도 전체사업체에서 신설법인업체가 갖는 비중)이 유효한 설명요인이 될 수 있음
- 여기서는 지난 10년간(1996-2005년) 서울시의 서비스관련 사업체 창업률 변화를 통해 서울시 오피스 공실률 변화를 추세적으로 설명함
- 분석 결과, 서비스관련 사업체의 창업률 변화와 관련하여 오피스 공실률은 크게 3개의 시점(1997년, 1998년-2000년, 2000년-2005년)을 기준으로 극적인 변화를 겪은 것으로 나타났음
- 우선 1997년 외환위기를 기점으로 오피스 공실률이 급격히 증가하였는데, 1998년에는 18.9%로 가장 높은 공실률을 기록하였음. 같은 시기, 서비스업의 창업은 매우 저조하였는데, 1998년 서비스업 창업률은 1.3%로 지난 10년간 가장 낮은 수준을 보였음
- 이러한 결과는 외환위기로 촉발된 경제적 어려움이 서비스업, 특히 서비스관련 업체의 창업에 큰 영향을 주었으며, 이 시기 낮은 창업율과 도산업체의 증가가 서울시 오피스 공실률 증가를 가져온 주요한 요인이었을 가능성이 높음을 보여주는 것임



<그림 3> 서울시 공실률 평균 및 창업률

- 그러나 1998년을 기점으로 2000년까지 창업률이 빠르게 회복되면서(1.3% → 2.5% → 3.5%), 오피스 공실률도 급격한 감소세로 돌아섬. 특히 2000년에는 지난 10년간 가장 높은 창업률(3.5%)을 기록하였는데, 같은 시기 오피스 공실률은 22.7%(1998년) → 12.1%(1999년) → 2.8%(2000년)로 매우 극적으로 낮아지는 추세를 나타내었음
- 특히 이 시기 창업율과 오피스 공실률 두 지표에서 동시에 나타난 역전추세는 외환위기 이후 시작된 벤처창업 열기와 깊은 관련이 있을 것으로 판단됨
- 끝으로 외환위기로 큰 어려움을 겪은 한국경제가 본격적으로 회복되기 시작한 2000년을 기점으로 현재까지 창업율과 오피스 공실률 모두 소폭의 상승과 감소가 반복되면서 일종의 조정과정을 거치고 있는 것으로 판단됨
- 이상의 분석결과를 요약하면, 지난 10년간 서비스관련 사업체의 창업과 오피스 공실률은 매우 밀접하게 연동되었음을 확인하였으며, 오피스 공실률의 변화는 1997년 외환위기 여파와 이로 인한 사업체 창업의 위축 그리고 회복과정에 크게 영향 받았던 것으로 판단할 수 있음

박지윤 연구원(jiyoona@sdi.re.kr) SDI