

















경기 침체로 인한 임차인의 확장 둔화에도 공실률 하락 및 임대가 상승 지속

Insight & Recommendations

2022년 하반기부터 경기 침체 기조와 유동성 감소로 글로벌 Tech 기업들은 대규모 구조조정을 단행했으며, 스타트업에 대한 투자금액도 줄었다. 하지만 그로 인한 한국 임대차 시장 영향은 지금까지 미미하다.

- 경기 침체로 인한 Tech 기업들의 임차 면적 감소 및 GBD로 확장 이전했던 스타트업들의 임차 계약 종료 해지 등이 우려되고 있으나, 4분기에도 공실률 하락 및 임대가 상승은 지속되었다.
- 특히, GBD를 선호하는 Tech 기업들 성향 때문에 구조조정으로 인한 인원 감축에도 임차 면적을 줄이려는 활동은 아직 감지되지 않아 임차 가능한 A등급 오피스 면적이 시장에 나오지 않고 있다.
- 2023년에도 공급 대비 안정적인 수요 및 인플레이션으로 인한 임대가 상승은 지속될 것이며, 임대인이 협상 우위에 있는 임대인 위주의 시장 상황도 지속될 것으로 전망된다.

	Q4 2022	2023	2023-27 Annual Avg.
 Demand 스타트업들의 신규 수요나 사업 확장으로 인한 임차 수요는 감소하였으나, 임차 재계약과 주요 권역 밖에서의 임차계약이 증가하였다.	 53,171sq m	 661,196 sq m	 334,056 sq m
 Supply 한국은행 통합빌딩의 준공은 2023년 1월로 연기되었다. 4분기 A등급 오피스 공급은 없지만, 리모델링 및 사옥 이전으로 인한 외부 임차할 수 있는 면적이 시장에 공급되었다.	 0 sq m	 415,980 sq m	 122,592 sq m
 Rent GBD에는 렌트프리 가 없으며 CBD와 YBD의 경우 연평균 2개의 렌트프리를 기대할 수 있다. 실질 임대료의 상승세는 내년에도 지속될 것으로 전망된다.	QOQ/ End Q4  2% KRW 32,022	YOY/ End 2023  3.5% KRW 33,143	Year AVG. Growth 2022-27/ End 2027  3.7% KRW 38,032
 Vacancy A등급 오피스 시장에서는 임대인 위주의 시장 상황이 4분기에도 지속되면서 공실률은 전 분기 대비 더 하락하여 1.6%를 기록하였다.	 0.6pp 1.6%	 0.4pp 2.0%	 2.1pp 2.5%

Source: Colliers.

Note: USD1 to KRW 1,272 at the end of Q4 2022. 1 sq m = 10.76 sq ft. This table shows aggregate figures for the Seoul CBD, GBD (Gangnam Business District) and YBD (Yeouido Business District).

CBD를 중심으로 B등급 오피스 공급

경기 둔화 기조에도 불구하고 통합사옥으로 이전하고자 하는 기업들의 움직임은 지속적으로 관찰되고 있으며, 임차 수요도 증가하였다. 통합사옥 이전으로 인해 CBD를 중심으로 B등급 오피스가 공급되었다.

임차 가능한 면적이 있는 도심 및 주요 3대 권역을 벗어난 용산, 판교 등의 기타 권역에 주요 계약들이 집중되었다. 일례로 호텔을 오피스로 용도변경한 디큐브시티 오피스의 경우 주요 권역에서 거리가 있음에도 불구하고 공급과 동시에 빠른 속도로 임차 계약을 체결하여 공실을 해소하였다.

Q4 2022 Market Review

CBD 중심으로 B등급 오피스 공급

2022년 A등급 오피스 공급은 없었지만, 기존 오피스의 리모델링과 다른 권역으로 이전하는 사옥 통합 움직임으로 인해 A등급 (만 평 이상)보다 작은 규모의 B등급 오피스가 CBD에 공급되었다.

명동 N 빌딩 (전 SK네트웍스 본사 빌딩)이 리모델링 공사 완료 후 임차 시장에 공급되었다. 또한, 전 화이자 명동 사옥과 현대그룹 서관 빌딩이 화이자와 현대그룹의 사옥 이전으로 임차 시장에 공급되었다.

한편, 4분기 A등급 오피스 공급으로 기대되었던 한국은행 통합 별관의 준공 시기는 2023년 1월로 연기되었다. 준공 후 한국은행이 이전하면 기존에 임차하고 있던 삼성생명의 일부 면적이 CBD 신규 오피스 면적으로 공급될 예정이다.

A등급 오피스 주요 임차 활동

한국의 대표적인 식품기업인 빙그레가 콘코디언 빌딩에 약 1,900평 규모로 임차 계약을 체결함에 따라 기존 공실이 모두 해소되었다.

티몬의 이탈로 오랜만에 GBD에 공급되었던 동일타워의 일부 면적도 사우스케이프와 법무법인 대륜이 임차 계약을 체결하면서 즉시 공실이 해소되었다.

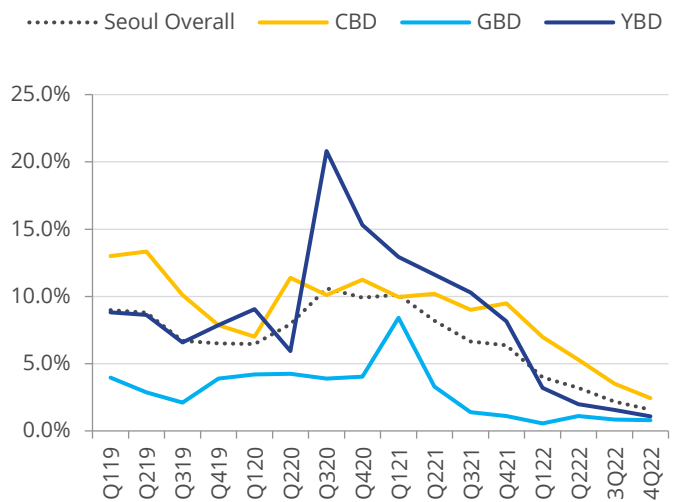
기타 권역 임차계약 증가

주요 3대 권역에서 대규모 사옥 면적을 찾기 어려워지자, 3대 권역을 벗어난 권역에서 임차계약이 증가하였다.

대표적으로 현대건설은 사옥 이전을 위해 용산에 있는 프라임 타워에 약 3,200평 규모로 임차계약을 체결하였다.

한편, 현대제철은 현대자동차 그룹 양재동 본사 사옥을 떠나 판교에 있는 그레이츠 판교(전 크래프톤 타워)로 사옥을 이전하였다.

Grade A vacancy rates



Source: Colliers

Average rents and vacancy rates by submarket

	Q4 2022 Average rent (KRW/sqm /month)	QOQ rent change (%)	Q4 2022 vacancy rate (%)	QOQ vacancy change (pp)
CBD	34,807	1.9	2.4	-1.1
GBD	31,563	2.3	0.8	-0.1
YBD	27,181	1.6	1.1	-0.5
Overall	32,022	2.0	1.6	-0.6

Source: Colliers
Rents are face rents excluding management charges.

오피스 수요 및 공급 전망

금리 상승으로 인한 주택 분양시장 침체로 안정적인 오피스 시장으로 선회하는 시행사들이 증가할 것으로 전망된다. 기존에 개발 할 수 있는 토지를 확보한 투자자들이 새로운 오피스 투자 사이트를 개발할 것으로 기대된다.

경기 하강 기조에도 불구하고 많은 기업들이 통합사옥으로 이전하였고, 코로나 이후 더 좋은 오피스를 찾고자 하는 임차인들의 수요가 계속 유지되는 것을 미루어 볼 때 2023년 한국 오피스 임대차 시장은 안정적일 것으로 전망된다.

Market Outlook

리모델링과 재개발로 CBD A등급 오피스 공급 예정

오피스 시장의 활황이 지속되면서, 기존 호텔을 오피스로 용도 변경하여 개발하고자 하는 투자자들의 움직임이 활발하다. 앞으로 명동 티마크 호텔 및 남산힐튼 호텔 등이 오피스로 개발될 예정이다.

서울역과 종로구를 중심으로 장기 오피스 재개발이 계획되어 있다. 전 대림그룹 사옥과 코리안리재보험 사옥은 종로구 복합 청사 건립사업과 연계하여 개발될 예정이다. 광화문역 부근 대비 노후화된 빌딩들이 있던 종로구에 새롭게 공급되는 프라임급 오피스가 될 것으로 기대된다.

공급보다 수요가 GBD 오피스 시장 전망 결정

GBD의 오피스 공급은 한정적이다. 장기적으로 Tech 기업들의 재계약 여부가 시장의 전망을 결정할 것으로 보인다. 특히, 임차인 위주의 시장 상황에서 좋은 조건으로 계약했던 공유오피스 사업자들의 재계약 도래 시점이 시장에 변수가 될 수 있다.

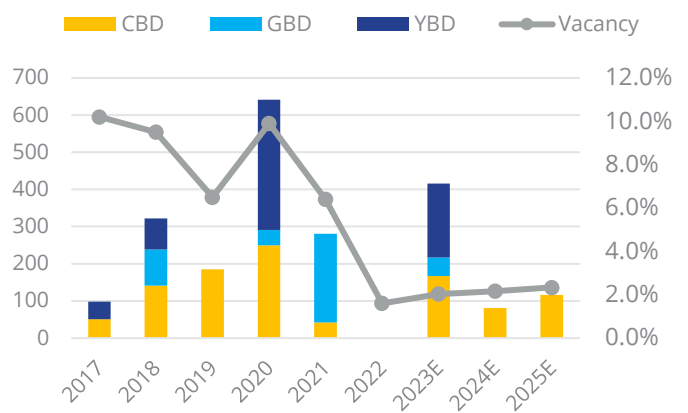
YBD 신규 A등급 오피스 선임차 완료

2023년 12월 공급 예정인 TP 타워(사학연금회관 빌딩)의 선임차가 모두 완료된 것으로 알려졌다. 더 좋은 빌딩으로 임차하고자 하는 증권사, 운용사, 회계법인 등 다양한 금융권 임차인들의 문의가 많았다. 그동안 여의도에 신규로 공급된 A등급 오피스들 에서 대형 면적의 사옥을 찾기 어려워지자 오랜만에 공급된 TP 타워에 대기수요가 몰린 것이다.

앵커원 (브라이트 여의도 빌딩)도 시장에 공급 예정으로 TP 타워와 함께 시장에서 주목받고 있다.

향후 신규 공급 가능한 부지가 부족해지면서 A등급 오피스에 대한 선호는 지속될 것으로 보인다. 또한, 금융권 뿐만 아니라 Tech 기업의 여의도 진출도 지속되면서 YBD의 금융 중심의 기업환경도 서서히 변화하고 있다.

Grade A supply forecast ('000 sq meters)



Source: Colliers

Grade A planned new supply

Market	Property Name	Area (sq m)	Completion (Year)
CBD	한국은행 통합별관	58,047	2023
	봉래 1 지구 (메리츠)	40,279	2023
	KT광화문빌딩 리모델링 (WEST)	68,856	2023
	을지로 3가 12 지구	41,984	2024
	중구 초동	38,977	2024
	을지로 2가 (신한)	NA	NA
	공평 15,16 지구	116,020	2025
	세운구역	NA	2026
	서소문 10 지구(동화)	39,759	2027
	서소문 11,12 지구(중앙)	121,997	2027
	서대문 1,2 구역(호암)	NA	2027
	서울역 북부 역세권	NA	2027
	GBD	타이거 318 오피스	49,413
서초 정보사 부지 개발		NA	2025
현대차 신사옥		NA	2026
YBD	앵커원 (브라이트여의도)	57,716	2023
	TP 타워 (사학연금개발)	141,669	2023

Source: Colliers

For further information, please contact:

Judy Jang

Director | Research | Korea
+82 2 6325 1918
Judy.Jang@colliers.com

Robert Wilkinson

Managing Director | Korea
+82 2 6325 1901
Robert.Wilkinson@colliers.com

Sungwook Cho

Executive Director | Capital
Market and Investment Service |
Korea
+82 2 6325 1904
sungwook.cho@colliers.com

Jay Cho

Senior Director | Office Services |
Korea
+82 2 6325 1905
Jay.Cho@colliers.com

Jeanne Choi

Director | Valuation & Advisory
Services | Korea
+82 2 6325 1903
Jeanne.Choi@colliers.com



About Colliers

Colliers (NASDAQ, TSX: CIG) is a leading diversified professional services and investment management company. With operations in 64 countries, our 17,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert real estate and investment advice to clients. For more than 27 years, our experienced leadership with significant inside ownership has delivered compound annual investment returns of 20% for shareholders. With annual revenues of \$4.1 billion and more than \$50 billion of assets under management, Colliers maximizes the potential of property and real assets to accelerate the success of our clients, our investors and our people. Learn more at corporate.colliers.com, Twitter [@Colliers](https://twitter.com/Colliers) or [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers)

Legal Disclaimer

This document/email has been prepared by Colliers for advertising and general information only. Colliers makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers and /or its licensor(s). © 2022. All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement.