

Radar | Korea | 8 March 2023

2023 한국 상업용 부동산 시장 트렌드

불확실한 시장 환경 속에서도 국내 부동산 시장의
확장세 지속



Insights & recommendations

금리 상승으로 인한 불확실한 시장 상황에서도 한국의 상업용 부동산 시장은 지속적으로 확장하고 있다. 부동산 시장에 대한 전반적인 투자 심리 위축에도 불구하고, 외국계 투자자들의 한국 부동산 시장 투자 심리는 국내기관 투자자들과 달리 빠르게 회복하여 상승하고 있다.

투자자들은 금리 안정화가 기대되는 하반기를 대비하여 발빠르게 적극적인 투자 기회를 모색해야 할 것이다. 더불어 투자 범위를 다양화하여 금리 상승과 유동성 축소에 따른 수익률 하락에 대비하는 전략을 세워야 할 것이다.

한국 임대차 시장은 스타트업에 대한 투자 감소로 스타트업들의 확장 속도에 제동이 걸렸지만, Tech 산업의 영향력은 지속적으로 확대되고 있다. 불확실한 시장 환경 속에서도 Tech 임차인들의 지속적인 수요로 임대인 위주의 시장이 2023년에도 이어질 것으로 전망된다.

CBD와 GBD 권역들은 재개발을 통한 부동산 시장 확장이 장기적으로 기대된다. 또한, 합리적인 임대료에 넓은 공간을 사용하기 원하는 경우가 늘어나고 사옥 건립 요구와 분산 오피스의 확대에 의해 기존 3개 권역에 대한 대안으로 부상한 성수동과 신흥 업무지구들의 성장이 전망된다.

금리상승 기조에 따른 보수적인 투자 검토

- 상업용 부동산 투자 규모 감소
- 매도자와 매수자의 기대가격 격차로 딜 연기
- 매매단가 하락 압력
- Cap Rate 상승



CBD, GBD 권역 재개발로 시장 확장

- CBD 권역 서울역 확장
- GBD 권역 Tech기업 선호 지속
- GBD 장기 개발 계획 가시화



외국계 투자자들의 투자 심리 회복

- 국내 기관 유동성 감소로 관망세
- 외국계 (Inbound) 투자 규모 증가
- 외국 기관 한국 시장 회귀



Tech 임차인들의 영향력 지속

- Tech 산업 영향력 확대
- GBD 대기 수요 지속
- 성수동 권역 확장



물류 투자는 주춤, 호텔 투자는 증가

- 물류 자산 개발 원가 상승으로 수익률 저하 우려
- 호텔 용도 변경 목적의 투자 증가



분산 오피스와 하이브리드 업무 방식 증가

- 공유 오피스 권역 확대
- 대기업들의 분산 오피스 증가
- 하이브리드 업무 방식 확산



상업용 부동산 투자 기준: ESG

- 투자 결정에 ESG 기준 도입
- 국내 부동산 ESG 인증 확대



ESG 빌딩 관리

- 친환경 그린 빌딩 공급 증가
- 제로에너지빌딩 (ZEB) 의무화



금리 상승으로 변화하는 투자 시장 (I)

보수적인 투자 검토

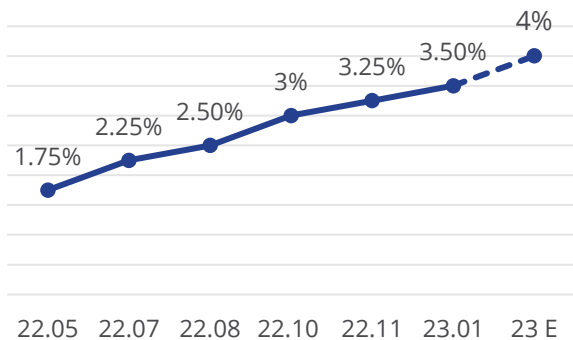
금리 상승 기조로 보수적인 투자 검토

한국은행은 올해 1월 기준금리를 3.25%에서 3.5%로 0.25%포인트 추가 인상했다.

예금은행 대출금리 평균은 22년 11월 기준 5.64%를 기록했고, 상업용 부동산 대출금리는 6% 이상 수준을 보이고 있다.

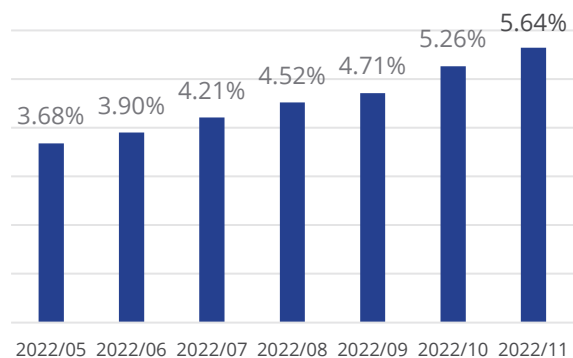
투자자들은 금리 상승으로 인한 수익률 감소에 대한 우려로 보수적으로 투자를 검토하고 있다.

한국은행 기준금리(%)



Source: The Bank of Korea (BOK)

예금은행 대출금리(%)



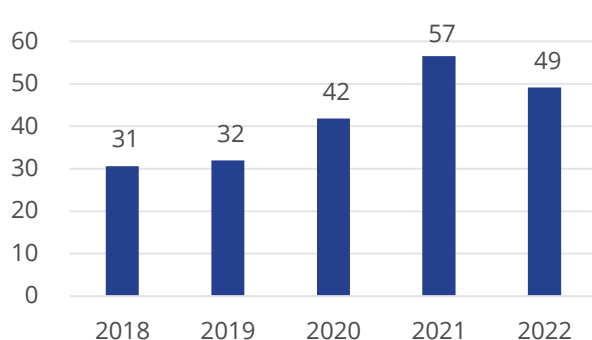
Source: The Bank of Korea (BOK)

상업용 부동산 투자 규모 감소

2022년 오피스, 물류, 리테일, 호텔을 포함해서 국내 상업용 부동산 총 투자금액은 약 49조원을 기록했다. 2021년 최고치를 달성했던 57조원 대비 약 15% 감소한 규모이다.

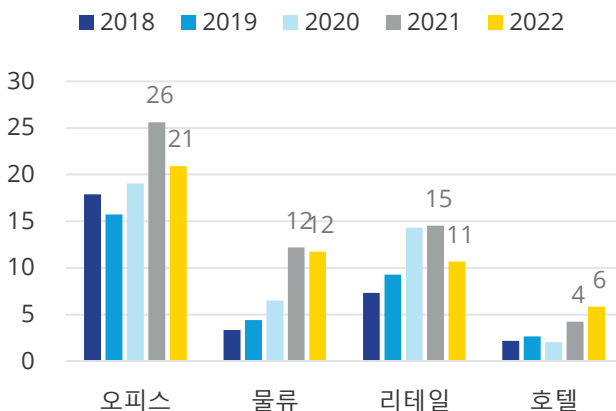
투자 유형으로 분석했을 때 호텔을 제외한 모든 유형에서 투자 규모가 감소했다.

한국 부동산 투자 규모(조원)



Source: Colliers, RCA, Note: Survey data includes all property types.

섹터별 한국 부동산 투자규모(조원)



Source: Colliers, RCA

금리 상승으로 변화하는 투자 시장 (II)

매도자와 매수자 사이 기대가격 격차 심화

매도자와 매수자 사이 가격 격차로 딜 연기

건물주들은 오피스 임대차 시장에서 지속되는 임대인 우위 상황에서 자산 가격을 내릴 유인을 찾지 못하고 있다. 반면 투자자들은 금리 상승에 따른 금융비용 상승효과로 보수적인 투자 심리 선회로 자산 가치가 더 하락하기를 기대하고 있다.

오피스 임대차 시장과 금융 시장 상황의 괴리에서 발생하는 매도자와 매수자 사이 기대가격 격차가 심화됨에 따라 투자 결정을 철회하거나 매각시기를 연기하는 건물주들이 나타나고 있다.

프라임 투자 규모 감소 전망

전체 국내 상업용 부동산 투자 규모가 감소한 것과 달리 2022년 프라임 오피스 투자 규모는 약 13조6천억원을 기록하며, 2021년 약 13조2천억 대비 큰 차이가 없었다.

작년 4분기 급격한 투자심리 위축에도 불구하고 오피스 투자에서 선매입 개발건들과 대기업의 리츠 설립으로 인한 투자건들이 성사되었고, 거래 반영 시점 등에 의해 프라임 오피스 투자 규모는 급격히 하락하지는 않은 것으로 보인다.

향후 금리 안정화 시점이 2023년 하반기로 예측되기에 보수적인 국내기관투자자들의 2023년 프라임 오피스 투자 규모는 줄어든 것으로 전망된다.

매매단가 하락 압력

높아진 금리로 인해 리파이낸싱에 실패하는 펀드와 리츠들의 자산들이 시장에 급매물로 나올 것으로 기대된다. 이러한 흐름이 가시화될 경우 매도자는 가격 하락 조정 압력을 더 받을 수 있다.

매도자와 매수자 사이의 매매가 격차는 심화되고 있는 상황에서 매수자는 금리 상승으로 인한 자산 가격 하락을 기대하고 있지만, 아직 시장에서는 가격 하락이 반영된 거래 사례는 나오고 있지 않다.

향후 오피스의 매매가는 금리 상승으로 인해 지속적인 가격하락 압력을 받을 것으로 전망된다.

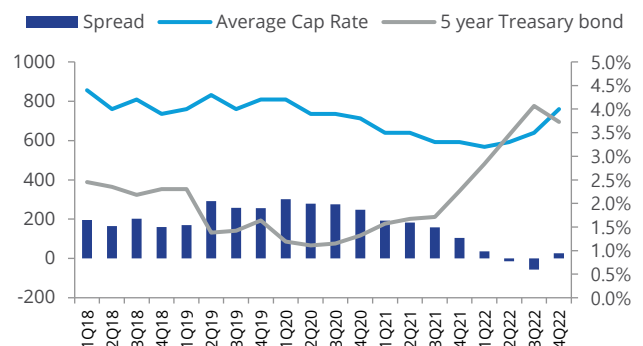
실제로 작년에 클로징이 연기되었던 주요 딜들이 올해 낮아진 가격으로 다시 협상이 재개되면서 올해 상반기 클로징이 기대되고 있다.

Cap Rate (NOI/VALUE) 상승

2023년 오피스 Cap Rate는 금리 상승 발 매수 심리 위축에 따른 자산 가치 하락과 임대차 시장에서 지속되고 있는 임대인 우위 시장으로 인한 임대료 상승으로 인해 상승할 것으로 전망된다.

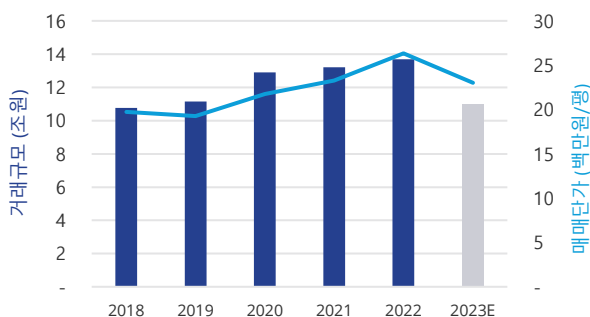
국내 오피스 Cap Rate는 3.5% ~ 4.5% 수준이며, 작년 4분기 기준 5년 국고채 수익률인 3.73 %와 비교했을 때 스프레드는 약 27bps다.

프라임 오피스 Cap Rate



Source: Colliers. Note: 1pyeong = 3.3 sq m

오피스 거래규모 & 매매단가



Source: Colliers

금리 상승으로 변화하는 투자 시장 (III)

외국계 투자자들의 활발한 투자 활동 기대

국내 기관들의 유동성 감소로 관망세

지난 몇년간 국내 상업용 부동산의 90%이상을 국내 기관 투자자들이 주도했지만 최근 금리가 상승하면서 채권투자로 선회했다. 또한, 기관 회원들의 대출 증가로 투자 가능 자금이 축소된 상황이다. 따라서 국내 기관 투자자들은 올해 상반기까지는 보수적으로 투자결정을 하기로 선회하면서 상반기까지 투자기회를 기다린다는 투자전략을 취하고 있다.

외국계 기관들의 활발한 자산 매입 기대

반면, 외국계 기관들은 달러 강세에 높아진 자본력으로 국내에서 투자기회를 엿보고 있다. 아시아를 타겟으로 하는 펀드들의 자금이 늘었고, 중국이나 신흥시장에 비해 한국이 안정적인 투자지로 평가받고 있다.

외국계 펀드들은 풍부한 자금을 바탕으로 우수한 입지에 속한 자산이라고 판단될 경우 자기자본 투자를 통해 수익률을 확보할 수 있다. 이것은 외국계 기관의 경우 금리상승 기조에도 차입 관련 담보인정비율(LTV)을 낮추고 자기자본 비중을 높여 투자할 수 있기 때문이다.

외국계 투자자들의 국내 투자 규모 증가

2022년 한국 상업용 부동산 시장 전체 투자 규모에서 외국계 투자자들의 비중은 12%였으며 2021년 6.7%에서 약 2배 증가한 수치다.

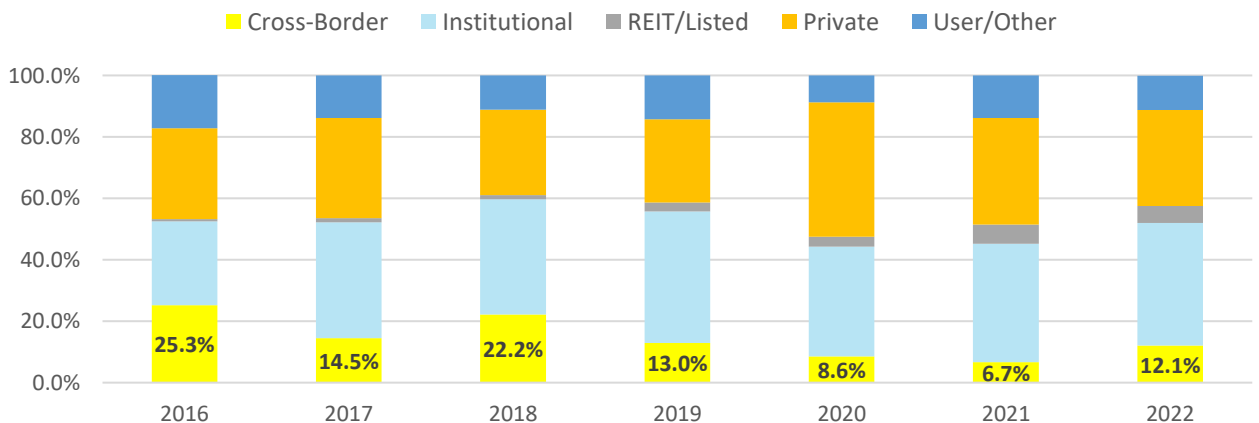
국내 기관 투자자들의 보수적인 투자 검토 선회로 투자 규모 급격히 줄어든 2022년 4분기에도 외국계 투자자들의 국내 부동산 투자는 이어졌다.

싱가폴계 투자자인 케펠자산운용은 삼한빌딩을 2,232억에 매입하였다. 케펠자산운용은 밸류어드 전략을 통해 삼한빌딩의 가치를 높일 예정이다. 향후 외국계 투자자들의 밸류어드 자산의 선호는 계속될 것으로 전망된다. 또한, BentallGreenOak는 수익증권 거래를 통해 판교에 위치한 GB1과 GB2 빌딩을 매입했다. 다양한 외국계 사모펀드들이 국내 시장을 대상으로 상업용 부동산 투자처를 물색 중인 것으로 전해진다.

국내 부동산 PF 리스크로 인한 자금조달에 어려움을 겪고 있는 시행사를 대상으로 하는 대출상품들도 외국계 투자자들의 투자처 중 하나가 될 것으로 보인다.

향후 외국계 기관 투자자들이 국내 기관 투자자보다 유리한 위치에서 적극적으로 국내 부동산 자산 매입에 나설 것으로 기대된다.

한국 부동산 투자자 분포



Source: Colliers, RCA. Note: Data is for all property types.

물류 부동산 투자의 제동

물류 부동산 투자는 보수적으로 변화

불확실성 증가로 보수적인 투자 검토

물류센터 공급 과잉, 전자상거래 성장 둔화, 금리 상승으로 인한 대출과 유동성 부족 등의 시장 상황들이 투자자들의 의사결정을 더욱더 보수적으로 유도하고 있다.

신규 공급 물량 급증과 금리 상승 등의 영향으로 올해 물류센터 매매 거래에 대한 불확실성이 커지고 있다.

물류 부동산 투자 규모 감소

2022년 수도권 물류센터의 투자 규모는 4조2천억을 기록하며 2021년 7조2천억원을 기록했던 고점 대비 70% 이상 감소했다.

하지만 물류센터 투자의 한국 전체 투자 규모는 오피스나 리테일의 감소규모 대비 크지 않다. 2021년 12조원 고점대비 크게 하락하지 않고 약 11조7천억원 대의 거래 규모를 기록하였다.

올해 물류센터에 대한 투자규모가 줄어들 것으로 전망되지만, 장기적으로 물류자산에 대한 투자자들의 관심은 지속될 것으로 보인다.

금리상승과 개발원가 상승으로 수익률 저하 우려

금리가 지속적으로 상승함과 동시에 물류센터 건설자재비용 상승으로 물류센터의 수익률 저하가 우려되고 있다.

부동산 PF 리스크로 인해 은행으로부터의 대출이 어려워지면서 개발을 중단하는 프로젝트들도 생겨나고 있다.

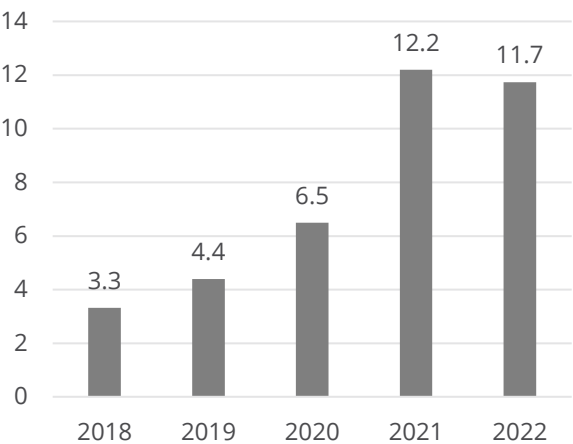
한편 PF를 통한 자금조달에 실패한 우량 부지 개발 건들의 경우 외국계 사모펀드와 해외 투자자들의 관심을 받을 것으로 기대된다.

Cap Rate (NOI/Value) 상승

공실 리스크 증가와 금리 상승 여파로 물류센터의 임대료 상승폭도 제한적일 것으로 전망되면서 물류센터 Cap Rate가 상승할 것으로 전망된다.

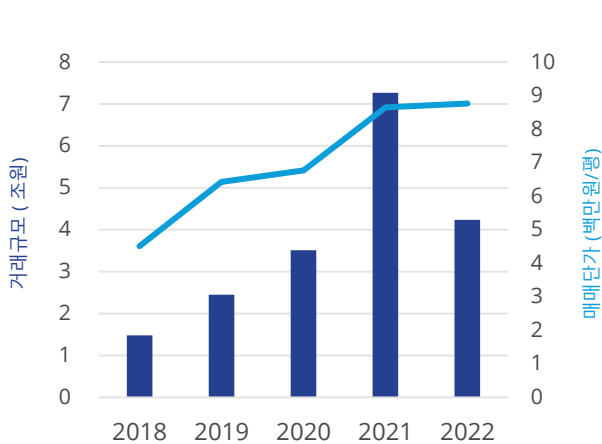
물류시장의 경우 거시경제 불확실성에 따른 임차인 리스크가 커서 Cap Rate의 상승 압력이 높다. 물류 부동산 Cap Rate의 경우 5% ~ 6%를 기록할 것으로 전망된다.

국내 전체 물류 투자 규모(조원)



Source: Colliers

수도권 물류 투자규모



Source: Colliers

호텔 투자 확대

호텔 용도 변경 사례 증가

호텔 투자 규모 증가

한국의 2022년 총 호텔 투자 규모는 5조8천억원으로 역대 최대 투자 규모를 기록하였다.

국내 호텔 부동산 투자 규모가 전체 한국 상업용 부동산 투자 규모에서 차지하는 비중도 12%를 차지하면서 처음으로 두 자리 수 비중을 기록했다.

금리상승으로 인해 투자 규모가 감소한 오피스와 물류 부동산과는 달리 호텔 투자 규모는 증가했다.

호텔 투자 규모의 증가 이유로는 호텔 영업수익을 노리기 보다는 좋은 입지와 용적률에 따른 용도변경을 통한 재개발 수익 확보를 목표로 했기 때문이다.

특히 강남권역에 있는 호텔 부지들의 경우 하이엔드 오피스텔 개발을 원하는 개발사들에게 인기가 많았다.

건설사나 개발사들이 서울 시내에서 오피스나 주거시설을 위한 신규 개발 부지를 찾기 어려워지자 기존의 호텔 부지들을 적극 매수하기 시작했다.

용도변경 개발계획

서울 시내에 우량 부지와 높은 용적률을 보유한 호텔들의 경우 용도변경을 통한 오피스, 주거, 상업용 복합시설 등의 대규모 개발 계획의 목표가 되고있다.

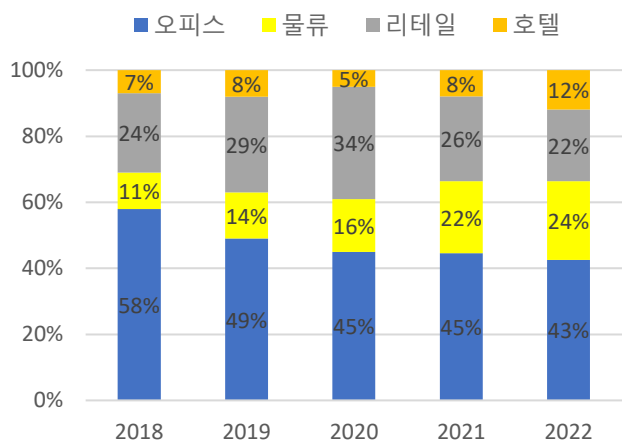
대표적인 개발 계획으로 이지스자산운용이 2021년말 약 1조 1천억원에 인수한 서울 남산 인근의 밀레니엄 힐튼호텔이 있다. 2027년까지 랜드마크급 오피스·호텔 복합시설 (연면적 약 260,000㎡)로 개발될 계획으로 알려졌다.

한편 강남 르메르디앙 부지에는 현대건설과 메르츠금융그룹 마스텐투자운용 등의 컨소시엄이 오피스, 호텔, 판매 시설 등으로 구성된 지상 31층 규모의 빌딩을 건축할 예정이다.

이밖에도 서초 웨라톤 팔레스 강남 등이 용도변경을 통해 오피스나 주상복합 등으로 재개발 될 예정이다.

강남권역에 신규로 오피스 공급이 가능한 부지가 부족해지자, 호텔에서 오피스로 용도 변경하는 사례가 증가할 것으로 전망된다.

섹터별 한국 부동산 투자규모 분포



Source: Colliers, RCA

호텔 용도변경 계획

자산명	용도 변경 계획
밀레니엄 서울 힐튼	오피스, 호텔재건축
르메르디앙 (리츠칼튼)	복합시설
청담 프리마 호텔	주거용
서초 웨라톤 팔레스 강남	주거용
글래드 라이브 강남	오피스, 호텔재건축
이태원 크라운 관광호텔	주거용
아벤트리 종로	오피스텔

Source :Colliers, RCA.

ESG 상업용 부동산에 확산

주요 투자 기준으로 부상

ESG 기준에 따른 투자 의사 결정 확대

ESG (환경·사회·지배구조) 기준 점수에 따라 투자의사를 결정하는 글로벌 기관들이 증가하고 있다.

캘리포니아공무원연금 (CalPERS)과 네덜란드공적연기금 (ABP)은 부동산 투자를 포함하는 대체 투자 시 에너지 효율, 자원 소모량, 탄소 배출량과 같은 환경 요소를 고려하여 투자를 결정 하고 있다.

해외투자자의 경우 한국 부동산 투자 시 블라인드 펀드의 약정에 ESG 조건을 내세우는 사례도 증가하고 있다.

국민연금은 ESG 관점에서 부정적인 산업이나 기업군에 대해 투자를 제한하는 '네거티브 스크리닝' 전략을 도입했다.

2021년 파리기후변화협약과 함께 새로운 국제 기후 시스템이 시작됨에 따라 주요 국가들은 탄소중립 목표를 선언했고 한국도 2050년까지 탄소중립 목표를 선언했다.

향후 부동산 직접 투자는 물론 리츠 상품 구성에 있어서도 ESG는 중요한 평가 기준이 될 것으로 전망된다. 친환경 부동산일수록 기관투자자로부터 펀딩이 용이해지고 건물의 가치 상승 여력도 증가할 것으로 전망된다.

국내 부동산 투자자산의 ESG 인증 확대

글로벌 연기금이나 자산운용사가 ESG 점수에 따라 부동산투자 여부를 결정하는 사례가 증가하면서 국내 많은 부동산 회사들도 국내 투자자산에 대한 그린빌딩 인증을 받기 위한 활동이 활발해지고 있다.

대표적인 그린빌딩 인증으로 GRESB (글로벌 실물자산 지속 가능성 벤치마크) 과 LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)가 있다.

GRESB는 부동산 실물 자산과 그 운용사를 대상으로 환경과 사회에 미치는 영향, 이해관계자와의 관계 등을 종합적으로 평가한다. 이지스자산운용 및 코람코 자산신탁등이 GRESB 인증을 획득했다.

반면, LEED는 각 실물자산에 대한 인증으로 센트로폴리스, 강남파이낸스센터 (GFC), 서울스퀘어, 오토웨이 타워, 마제스타 시티 타워2 등이 LEED에서 가장 높은 등급인 플래티넘 등급을 획득한 상황이다.

최근에는 네이버 데이터센터가 LEED 플래티넘을 받는 등 국내 ESG 인증은 오피스 뿐만 아니라 물류, 데이터센터 섹터까지 확대되고 있다.

앞으로 ESG 기준을 투자심사 조건으로 삼고 있는 투자자들이 증가하면서 ESG 인증은 한국 상업용 부동산 투자 시장에도 확산될 것으로 전망된다.

국내 활동 투자사들의 ESG 인증 사례

투자사	비고
이지스 자산운용	• GRESB 2022에서 5스타 획득 • 운용자산 9개 자산 LEED 획득
코람코 자산신탁	• GRESB 2022에서 5스타 획득 • 운용중인 마제스타시티 타워2 LEED 플래티넘 획득
ESR 캔달스퀘어	• GRESB 2022에서 5스타 획득 • 물류센터 설계,시공,운영과정 ESG요소 반영
디엔디 플랫폼 리츠	• 세미콜론 문래빌딩, LEED 플래티넘 획득
신한 알파 리츠	• 3년 내 보유자산 50% 이상 LEED 인증 추진

Tech 기업 영향력 지속

Tech 기업 투자금 축소에도 대기 수요 유지

벤처기업 투자금 축소

중소벤처기업부 자료에 따르면 2022년 벤처투자 금액은 전년 대비 11.9% 감소한 6조 7,640억원을 기록했다.

2022년 상반기까지 활발했던 Tech 기업에 대한 투자활동은 하반기부터 급격히 위축되면서 마켓컬리, 오아시스 등의 유니콘 기업들이 상장 시기가 늦춰 지기도 했다.

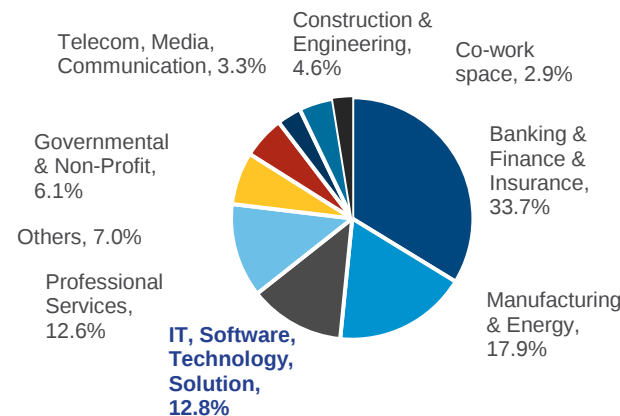
하지만 고금리로 인한 투자금 축소에도 불구하고 기업가치가 1조원 이상이면서 비상장 기업인 국내 유니콘 기업들의 수는 22개로 전년도 대비 7곳이 늘었다.

A등급 오피스 Tech 임차인 비중 상승

서울 A등급 오피스의 약 13%를 Tech 임차인이 차지하고 있다. Tech 기업이 선호하는 강남권역의 경우 약 22%가 Tech 임차인이다.

Tech 기업에 대한 투자금 축소에도 한국 오피스 시장에서 Tech 임차인의 비중은 지속적으로 상승할 것으로 기대된다. 이유는 Tech 산업으로 변신을 도모하고 있는 금융권과 제조업의 많은 회사들이 있기 때문이다.

서울 A등급 오피스 임차인 산업군 분포



Source: Colliers, 2022

Tech 기업 사옥 이전 대기 수요 유지

Tech 기업들이 선호하는 강남권역 공실률은 2022년 4분기 기준 0.8%를 기록하며 임대인 위주의 시장상황이 지속되었다. 공실 부족으로 기존에 공유오피스를 사용했으나 회사가 성장하여 사옥이전을 꾀하던 기업들은 마땅한 부지를 찾지 못하고 있다.

벤처기업에 대한 투자금 축소로 인해 스타트업들의 공유오피스에 대한 신규수요는 줄었지만 강남권역의 지속적인 임대료 상승과 낮은 공실률로 인해 기존 공유오피스 임차 기업들은 계약을 연장할 것으로 보인다.

물가상승으로 인해 덩달아 상승한 인테리어 비용은 공유오피스에서 성장하여 신규 사옥을 찾을 계획이었던 기업에게 추가적인 부담으로 작용하고 있다.

따라서 사옥 이전 계획이 있던 기업들은 높은 임대료와 보증금을 지불하는 대신 기존 공유오피스 임차를 유지하면서 사옥 이전의 기회를 찾을 것으로 기대된다.

사옥 이전 대기수요로 인해 Tech 기업에 대한 투자 축소에도 불구하고 강남권역의 수요가 유지될 것으로 전망된다.

GBD 주요 Tech 기업 임차 사례 (2021-2022)

임차인	빌딩명	임대면적 (㎡)
크래프톤	센터필드	27,000
몰로코	센터필드	7,300
아마존웹서비스	센터필드	6,500
엔픽셀	센터필드	1,798
당근마켓	교보타워	9,600
에이블리	교보타워	3,200
넷마블	포스코타워	3,500
엔터프라이즈블록체인	삼성생명대치타워	2,700
아임웹	브이플렉스	4,200

Source: Colliers

강남권역 범위 확대

서초역과 강남역 인근으로의 오피스 시장 확장

강남권역 확장

올해 강남권역에 공급된 A등급 오피스는 강남역 부근에 건립된 타이거318 빌딩이 유일하다.

강남권역은 기존 개발 가능한 부지의 부족으로 인해 A등급 오피스 공급은 당분간 한정적일 것으로 보인다.

하지만 강남권역에 대한 Tech 기업의 선호가 지속되면서 강남권역의 장기적인 대형 개발 계획들의 범위가 테헤란로에서 서초역까지 확장될 것으로 기대된다.

강남역 부근을 중심으로 장기적인 개발 계획이 실행된다면 강남권역에 새로운 오피스 공급을 기대할 수 있을 것이다.

롯데 칠성부지, 코오롱, 라이온 미싱 부지 등 강남역과 인접한 부지들이 대규모 업무단지로 개발될 가능성이 높아지고 있다. 위 업무단지는 강남역 삼성타운과 합쳐 약 86,000㎡ 규모로 형성되는 것으로 현재 삼성동에 추진중인 GBC(글로벌 비즈니스 센터)의 면적(79,000㎡) 보다도 넓다.

강남권역 장기 개발 계획



또한 서초역 부근의 정보사 부지에는 부동산 개발사인 엠디엠이 오피스와 산업타운 조성계획을 가지고 있다. 엠디엠그룹은 신한은행, 이지스자산운용과 컨소시엄을 구성해 96,797㎡ 부지를 1조956억2500만원에 매입했다. 개발이 완료될 경우 오피스, 호텔, 미술관 등을 갖춘 친환경 첨단 단지가 조성될 예정이다.

장기적으로는 삼성역 부근의 테헤란 밸리에 집중되었던 프라임급 오피스의 공급이 장기 개발 계획들로 인해 강남역과 서초역 부근에도 공급될 것으로 전망된다.

강남권역 장기 개발 계획	
프로젝트명	비고
롯데 칠성부지 개발	- 서초역, 교대역, 강남역까지의 서초대로 일대 면적 590,000㎡ 지구단위계획 수립 42,312㎡ 부지에 47층 규모 오피스, 호텔, 문화시설 개발 계획
서초 코오롱 스포렉스 부지	8,900㎡ 부지에 25층 규모 복합업무시설 개발계획
서초 정보사 부지 개발	96,797㎡ 부지에 이지스 자산운용과 부동산 개발사 엠디엠이 대형 오피스 타운으로 조성계획 - 미국 실리콘 밸리의 애플파크 벤치마크 예정
글로벌비즈니스센터 (GBC)	- 현대자동차 GBC 센터 - 업무시설, 숙박시설, 문화시설 등으로 개발예정

Source: Colliers

신규 오피스 권역의 확대

성수동 권역의 확장

성수동 권역의 확장

성수권역은 강남권역에서 사옥 부지 확보에 어려움을 느끼는 임차인들의 대체지로 부상하고 있다.

성수권역은 강남까지 약 2km 거리에 위치하여 Tech 기업들의 이전이 활발했다. 성수동은 2호선 성수역, 독섬역, 분당선 서울숲역 3개역이 있어 교통이 편리하고 테헤란로와도 가깝다.

성수동은 강남권역 가까우면서도 강남권역 보다 저렴한 임대료로 사무실을 구할 수 있어 다양한 Tech 스타업들이 근래에 모여들고 있다.

Tech 기업 뿐만 아니라 엔터테인먼트 회사들과 다양한 소매 업체들의 팝업 스토어가 성수권역에 활발히 진출하면서 강남과 견줄 만한 신흥 업무 지구로 성장할 것으로 기대된다.

성수권역은 기업 자본이 추가로 유입됨에 따라 앞으로 발전 가능성이 높을 것으로 전망된다.

기존에는 토지 매입을 통한 중소형 빌딩의 공급이 많았지만, 기업자본이 증가하면서 프라임 빌딩의 공급도 기대된다.

대표적으로 크래프톤, 무신사, 젠틀몬스터 등의 중대형급 사옥 공급이 예정되어 있다.



장기적으로 성수동 권역은 ‘성수 IT 산업유통개발진흥지구’와 삼표 레미콘 공장부지 개발 등을 필두로 해서 강남, 판교 & 분당 다음으로 Tech 기업들이 선호하는 독립된 업무 권역으로 승격될 것으로 전망된다.

성수동 주요 기업 이전 사례 및 이전 예정 기업				
임차인	현 빌딩	기존 권역	이전 시기	비고
무신사	스파크플러스 성수2호점	GBD	2020	성수동 사옥 추가 건립예정
현대글로비스	디타워포레스트	GBD	2021	
SM 엔터테인먼트	디타워포레스트	GBD	2021	
키다리스튜디오	Coner 50	Other	2022	통합이전
젠틀몬스터	사옥 건설예정	Other	2024	
크래프톤	사옥 건설예정	판교	2026	이마트 성수점 매입

Source: Colliers

도심 권역의 오피스 공급 확대

신규 공급 확대로 도심 권역 확장

도심 권역 범위의 확장

기존 도심 권역의 경우 대부분의 프라임 빌딩들은 광화문역 부근에 집중되어 있다.

앞으로 서소문 지구와 서울역을 중심으로 신규 공급과 재개발이 예정되어 있어, 기존 도심 권역의 선호도나 위상에 변화가 있을 것으로 전망된다.

서소문 10, 11.12 지구에 통합 개발을 통한 신규 오피스 공급이 기대되며, 삼성생명 서소문빌딩에는 오피스동 2동과 콘서트홀이 결합된 재건축이 진행될 예정이다.

한편 서울역 인근 봉래 1 지구에는 메리츠화재가 지상 20층 높이의 오피스빌딩을 건립할 예정이다.

서울역 부근 철도 부지(29,000㎡)는 지하 6층에서 지상 38층 규모, 총 5개 건물로 이뤄진 연면적 350,000㎡의 전시, 호텔, 업무 복합단지로 개발될 예정이다.

서울역 및 서소문 개발 계획



서울역 및 서소문 개발 계획

빌딩명	면적 (㎡)	비고
봉래 1 지구 (메리츠)	40,279	- 메리츠 화재 통합 사옥으로 사용예정 - 일부면적 외부 임차 가능
서소문 10 지구 (동화)	39,759	개발 계획 중
서소문 11,12 지구 (중앙)	121,997	개발 계획 중
서대문 1,2 구역 (호암)	NA	- 삼성생명에서 재건축 계획 - 오피스 2동 및 콘서트홀 공급예정
서울역 북부 역세권	NA	- 한화에서 개발 - 오피스, 호텔, 국제 MICE 등으로 개발예정
밀레니엄 힐튼 개발	NA	- 이지스 힐튼호텔 매입후 개발 예정 - 오피스, 호텔, 리테일 복합 개발

Source: Colliers

공유 오피스 권역의 확대

공유 오피스 타권역의 확장 및 하이브리드 업무 방식 확대

공유 오피스 사업자들의 신규 권역 확장

스타트업 확장의 둔화로 공유 오피스의 성장이 주춤할 것이라는 우려와 달리 공유 오피스의 지점수는 계속 증가하고 있다.

서울 주요 권역에서 공유 오피스를 운영하는 주요 사업자들은 위워크, 리저스, 저스트코, TEC 등의 외국계 사업자와 패스트파이브, 스파크플러스 등의 국내 사업자들이 가장 활발한 활동을 벌이고 있다.

그동안 경쟁적으로 주요 권역에 지점수를 늘렸던 사업자들은 주요 권역에 입차 가능한 면적이 줄어들자 지점 위치를 주요 권역을 벗어나 확대하고 있는 추세다.

최근 패스트파이브는 구로, 용산, 한남, 사당 등의 지역들로 까지 진출하면서 사업 영역을 확대하고 있다. 스파크플러스는 분당 3호점을 오픈하면서 분당/판교 지역으로 영역을 확장했고, 코엑스점에 대규모 공유 오피스 확장을 준비하고 있다.

과거 임차인 위주의 임대차 시장 상황에서 임차인에게 유리한 조건으로 계약을 했던 공유 오피스 사업자들은 임대인 위주의 시장 상황으로 바뀌자 기존 3대 권역에서 더 이상 렌트프리등의 혜택을 기대할 수 없게 되었다.

또한, 임대료가 지속적으로 증가하면서 Tech 기업들이 가장 선호하는 강남권역에서 확장 가능한 옵션을 찾기도 힘들어지자, 기존 권역을 벗어나 확장되고 있는 것이다.

주요 공유 오피스 사업자 센터 수	
회사명	센터 수
패스트파이브	41
스파크플러스	35
위워크	20
IWG (리저스,스페이스스)	11
저스트코	5
TEC	6

Source: Colliers, March 2023

분산 오피스 확대 흐름 지속

재택근무와 하이브리드 업무방식의 보편화로 전자, 철강 등 보수적인 국내 대기업들 사이에서도 분산 오피스 활용이 증가하고 있다.

삼성전자는 거점 오피스 2곳과 자율 근무 존 4개를 운영하기 시작했으며, 현대자동차는 종로, 용산, 인천, 안양 등에 거점 오피스 '에이치-워크 스테이션'을 운영 중이다. LG CNS는 공유 오피스 사업자 지점을 통해 48곳의 거점 오피스를 사용하고 있다. SK 텔레콤은 스파크플러스 지분 일부를 인수하며 대기업들 중 가장 적극적으로 분산 오피스 확대에 임하고있다.

공유 오피스가 대기업의 거점 오피스로 활용되는 사례가 증가하면서, 공유 오피스 사업자들의 기존 고객층인 스타트업들 대상으로 했던 마케팅 활동을 대기업 대상으로 강화 하고있다.

하이브리드 업무 방식 확대

경제불확실성으로 인해 일부 기업들이 재택 근무를 철회하고 사무실 복귀를 선언하고 있으나, 미래에는 재택과 사무실 업무를 병행하는 하이브리드 업무 방식이 주류가 될 것으로 점쳐진다.

근래에 일부 대형Tech 기업들의 재택 근무 체제가 축소되면서 전면 모바일 근무 체계의 속도가 조절되고 있는 상황이다.

실제로 최근 100% 재택 근무가 가능했던 카카오는 사무실 출근을 권장하는 것으로 방침을 수정했고, 엔씨소프트와 넥슨, 넷마블 등 주요 게임 업체들도 사무실 근무를 원칙으로 변경했다.

한편 네이버, 당근마켓, 배달의 민족 등 한국의 대표적인 플랫폼 기업들은 유연 근무 체제를 유지하고 있다.

일부 기업들이 사무실 복귀를 종용하고 있으나, 많은 기업들이 하이브리드 업무 방식을 유지하면서 일주일에 2-3일 정도 사무실 출근이 일반화 되고 있다.



ESG 부동산 관리

제로에너지빌딩(ZEB) 인증 의무화

ESG 인증 친환경 사옥 증가

ESG 경영이 확산되면서 에너지를 재활용하고 탄소 온실가스 배출을 줄이는 그린빌딩과 친환경 사옥이 증가하고 있다.

국내 대기업을 중심으로 ESG 기준에 맞는 친환경 사옥으로 리모델링하는 사례가 늘고 있다. 또한 건물 관리와 운영에 있어서는 이산화탄소 배출 감축을 위한 노력도 계속되고 있다.

지난해 12월 EU 집행위원회는 2030년까지 모든 신축 건물들의 6대 온실가스 순배출을 '0'으로 만들고 2050년까지 탄소를 제거하는 정책을 발표한 바 있다.

제로에너지빌딩(ZEB) 인증 의무화

한국 정부는 건축물 에너지 절감 및 온실가스를 줄이기 위한 노력으로 제로에너지빌딩(ZEB) 인증제도를 2017년부터 시행하고 있다.

ZEB 인증제는 2023년 1월부터 연면적 500㎡ 이상 공공건축물에 인증이 의무화된다. 민간 건축물의 경우 연면적 100,000㎡ 이상 신축 건물에 한해서 ZEB등급제가 의무화된다.

2025년부터는 모든 신축 민간 건물에 대해 ZEB 인증을 의무화할 예정이다. 따라서, 2025년 완공 예정인 오피스의 경우 ZEB 인증을 의무적으로 받아야 한다.

향후 ZEB 인증 기준에 맞는 건물 운영이 필요할 것이며 친환경 빌딩에 임차를 선호하는 기업이 증가하면서 임대차 시장에도 친환경 빌딩에 대한 전략이 필요할 것으로 보인다.

ESG 기준에 따른 친환경 사옥	
빌딩명	비고
아모레 퍼시픽 본사 사옥	- 한국 에너지 효율 등급 인증 1등급 - LEED 골드 등급
LG 사이언스 파크	- LEED 플래티넘 등급 - 빌딩에너지관리시스템 구축
한화 본사 사옥	- 건축물 에너지 효율 등급 1등급 - 태양광발전 시스템(BIPV) 설치
코오롱 원앤온리 타워	LEED 플래티넘 등급
GS 그랑 서울 빌딩	- 국내 녹색건축인증(G-SEED) 최우수 등급, LEED 골드 등급 - LEED 골드 등급
KT 광화문 빌딩 East	- 녹색건축물 우수 등급, 건축물에너지효율등급 1등급 - LEED 골드 등급
롯데월드타워	LEED 골드 등급
네이버 그린 팩토리	LEED 플래티넘 등급
네이버 1784 사옥	LEED 플래티넘 등급

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
Markets and Investment Services |
Korea
+82 2 6325 1904
sungwook.cho@colliers.com

Jay Cho

Senior Director | Office &
Industrial 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 is a leading diversified professional services and investment management company. With operations in 65 countries, our 18,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert real estate and investment advice to clients. For more than 28 years, our experienced leadership with significant inside ownership has delivered compound annual investment returns of approximately 20% for shareholders. With annual revenues of \$4.5 billion and more than \$98 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 or LinkedIn.

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). © 2023. All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement.