

Quarterly | Seoul | 10 April 2023

공실률은 소폭 증가, 임대료는 전년 동기대비 가장 큰 폭으로 상승

Insight & Recommendations

전분기 대비 공실률 상승에도 불구하고 임대인 우위의 시장상황은 지속되고 있다. 지속되는 인플레이션과 프라임급 오피스 빌딩의 공급으로 올해 1분기의 A등급 오피스의 평균 임대료는 22년 1분기 대비 8%의 상승률을 기록했다.

- 리모델링을 계획하고 있는 도심권역 오피스들의 임차인 이탈과 강남권역 프라임급 오피스 빌딩의 공급으로 이번 분기 평균 오피스 공실률이 소폭 상승했다.
- 인플레이션으로 인한 임대료와 관리비의 상승세가 지속됨과 동시에, 경기 불황에도 불구하고 제한된 신규 오피스 공급으로 임대인이 협상 우위에 있는 임대인 위주의 시장 상황이 지속될 것으로 전망된다.
- 임대료 상승률이 최고치를 기록하면서 임대료 절감을 위한 임차인들의 이동 수요와 금리상승에도 불구하고 임차 대신 사옥을 구하고자 하는 기업들의 매입 수요가 있을 것으로 보인다.

	Q1 2023	2023	2023-27 Annual Avg.
 Demand 리모델링을 계획하고 있는 도심권역 오피스들의 임차인 이탈로 인해 흡수율이 감소했다.	 -14,436 sq m	 381,297 sq m	 282,076 sq m
 Supply 이번 분기 강남권역에 타이거 318 빌딩이 신규 공급되었다.	 49,370 sq m	 415,980 sq m	 291,059 sq m
	QOQ/ End Q1	YOY/ End 2023	Year AVG. Growth 2022-27/ End 2027
 Rent 지속되는 인플레이션으로 인해 임대료가 전년동기 대비 8% 상승하였고 조사 이래 연간 가장 큰 상승폭을 기록했다.	 3.1% KRW 33,012	 7.7% KRW 34,477	 4.4% KRW 39,687
 Vacancy 일부 임차인들의 권역 이탈과 신규공급으로 인해 모든 권역에서 공실률이 상승했다.	 0.7pp 2.3%	 1.1pp 2.7%	 2.7pp 3%

Source: Colliers.

Note: USD1 to KRW 1,308 at the end of Q1 2023. 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).

강남권역 Tech 기업의 A등급 오피스 임차수요는 아직 견고

금리상승 여파로 줄어든 Tech 기업에 대한 투자금이 국내 A등급 오피스 임차시장에 영향을 주었을까? 아직까지는 순수한 비용절감을 목적으로 강남권역을 이탈하는 임차인들은 관찰되고 있지 않다. 강남권역에서 임차가능한 면적을 찾기 힘들어지자 임차인들은 타권역으로 임차 면적을 확대하고 있다. 불확실한 시장 상황에서도 국내 임차시장은 공급 부족과 견고한 편데멘탈로 구성된 안정적인 수요로 임대인 위주의 시장 상황이 지속되고 있다.

Q1 2023 Market Review

도심권역 오피스 리모델링 계획과 기존 임차인 이탈

리모델링을 계획하고 있는 도심권역 오피스의 기존 임차인 이전으로 도심권역의 공실률이 증가했다. 서울시타워의 리모델링 계획으로 임차인 전체가 다른 빌딩으로 이전할 예정이다.

태평로 빌딩과 T타워의 예정되어 있는 임차인 이탈로 인해 하반기 도심권역에 임차가능한 면적이 증가 할 것으로 전망된다.

견고한 A등급 오피스 수요

임차면적과 임대료를 줄이며 긴축재정을 실행하는 Tech기업의 움직임과는 반대로 안정적으로 사업을 확장하는 기업의 임차공간 확대는 계속되었다.

넥슨 게임즈는 마제스타시티1 빌딩에 약 5,500 sq m 에 달하는 임차계약을 체결했다. 마제스타시티1의 위치는 강남권역 중심부와는 거리가 있는 서초역 부근이다.

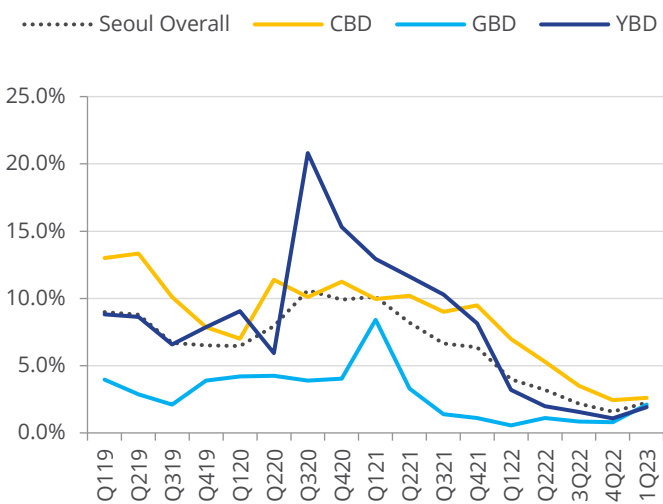
SK D&D가 개발한 타이거 318 오피스가 신규로 공급되었다. 그동안 프라임급 오피스 공급이 부족했던 강남권역에 연면적 49,370 sq m 의 오피스가 공급되면서 임차인들의 관심을 받고 있다.

강남권역의 견고한 임차수요가 기대되면서 신규 프라임 오피스의 경우 높은 임대가를 책정하고있다. 이는 강남권역 오피스 견고한 임차 수요를 보여준다.

강남권역의 임차가능한 면적이 제한적인 상황에서, 타권역이나 신흥권역으로 확장하는 Tech 임차인들도 있었다. 라온시큐어는 여의도 파크원 타워1에 2개 층을 계약했다.

핀테크 관련 기업들의 여의도 확장이 지속될 것으로 기대되고, 강남권역의 높은 임대료를 피해 타권역으로의 이전하는 수요가 있을 것으로 보인다.

Grade A vacancy rates



Source: Colliers

Average rents and vacancy rates by submarket

	Q1 2023 Average rent (KRW/sq m/month)	QOQ rent change (%)	Q1 2023 vacancy rate (%)	QOQ vacancy change (pp)
CBD	35,554	2.1	2.6	0.2
GBD	32,797	3.9	2.1	1.3
YBD	28,293	4.1	1.9	0.8
Overall	33,012	3.1	2.3	0.7

Source: Colliers
Rents are face rents excluding management charges.

오피스 수요 및 공급 전망

수요 관점에서는 투자자금 축소에도 불구하고 급격한 공실률 상승의 징후는 국내 A등급 오피스 시장에서는 관찰되지 않고 있다.

공급 관점에서는 서소문과 서울역에 예정되어 있는 공급물량들의 완공시기가 시장 불확실성과 공사비 상승으로 늦춰 질 수 있을 것으로 보인다.

따라서 시장 사이클이 임대인 위주의 시장상황에서 임차인 위주의 시장상황으로 변경되기 까지는 상당한 시간이 걸릴 것으로 보인다.

Market Outlook

CBD A등급 오피스 공급

한국은행 통합별관 빌딩 완공으로 태평로 삼성생명 본관 빌딩에 입주하고 있던 한국은행이 신규본사로 이전한다.

한국은행 이전으로 예상되었던 삼성생명본관 빌딩의 공실은 송파구에 위치하고 있던 삼성물산이 이전을 결정하면서 해소 될 것으로 보인다. 삼성생명 본관 빌딩은 현재 삼성생명이 소유중이다.

올해 상반기에는 한국은행 통합빌딩과 KT광화문 빌딩이 공급되고 하반기에는 메리츠 사옥이 서울역 부근에 신규로 공급된다.

신규공급에도 불구하고 일부 면적이 사옥으로 사용되면서 도심권역의 공실률 상승폭은 크지 않을 것으로 보인다.

GBD 오피스 공급 기대

A등급 기준 연면적 만평보다 규모가 작은 백암 빌딩과 센터포인트 강남 빌딩이 2024년 강남역 부근에 완공될 예정이다.

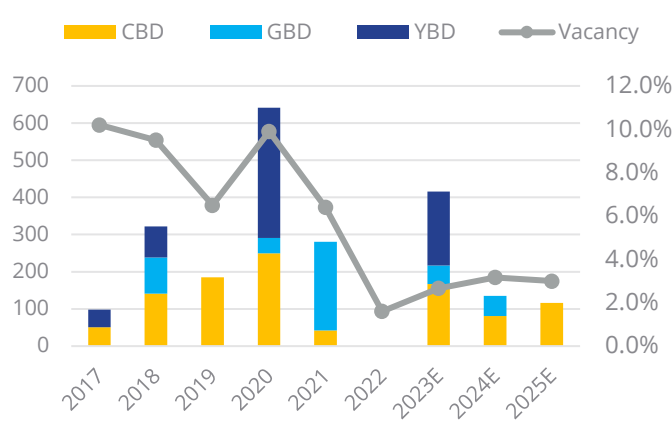
장기적으로 계획되어 있는 서초역과 삼성역 부근의 오피스 공급은 공사비 상승에 따른 개발여건 악화로 예정보다 늦어 질 수도 있다.

YBD 신규 A등급 오피스 선임차 완료

올해 상반기 공급예정인 앵커원 빌딩의 선임차 계약이 체결되었다. 도심권역에 위치하고 있는 유안타 증권이 올해 앵커원 빌딩으로 사옥을 이전할 예정이다.

올해 하반기 공급예정인 TP타워도 키움증권과 신한투자증권의 선임차 계약을 체결하면서 올해 2개의 프라임급 오피스 빌딩의 공급에도 불구하고 여의도의 공실률 상승폭은 크지 않을 것으로 전망된다.

Grade A supply forecast ('000 sq m)



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
	을지파이낸스센터	64,989	2027
	서소문 10 지구 (동화)	39,759	2027
	서소문11,12지구(중앙)	121,997	2027
	서대문 1, 2 구역 (호암)	NA	2027
GBD	서울역 북부 역세권	NA	2027
	타이거 318 오피스	49,413	2023
	백암빌딩 재개발	27,051	2024
	센터포인트 강남	27,024	2024
	서초 정보사 부지 개발	NA	2027
YBD	현대차 신사옥	NA	2027
	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 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.