

Quarterly | Seoul | 10 July 2023

도심권역 임차가능 면적 증가에도 강남권역의 견고한 임차수요로 낮은 공실률 지속

Insight & Recommendations

도심권역은 주요 임차인들의 이전으로 공실이 늘었지만, 강남권역에 신규 공급된 프라임급 빌딩의 공실이 신속하게 해소되면서 이번 분기 평균 공실률은 전분기 대비 큰 차이가 없는 2.1%를 기록했다.

1분기 강남권역에 공급된 프라임급 빌딩인 스케일타워 (타이거318)의 전체 공실이 현대자동차 그룹에 의해 해소되면서 Tech 기업들의 확장 둔화세에도 강남권역에 임차가능한 대형 면적은 시장에 나오고 있지 않다.

- 강남권역과 달리 도심권역과 여의도권역에서는 Tech 기업들 뿐만 아니라 사무실을 확장했던 일부 기업들이 이전을 결정하면서 임차가능한 면적이 증가했다.
- 올해 총 수요 면적인 흡수면적은 저금리와 풍부한 유동성을 바탕으로 활발히 확장했던 Tech 기업들이 조직을 재정비하고 기존 임차 면적을 줄이는 등 보수적인 경영방침으로 돌아서면서 전년도 대비 감소할 것으로 전망된다.

	Q2 2023	2023	2023-27 Annual Avg.
 Demand 도심권역에서는 주요 임차인들이 빌딩 리모델링으로 인해 이동하면서 음의 흡수율을 기록한 반면, 강남권역은 스케일타워의 전체 공실면적 해소로 양의 흡수율을 기록했다.	 21,070 sq m	 77,500 sq m	 225,382 sq m
 Supply 한국은행 통합 빌딩은 한국은행 사옥으로 사용될 예정이다. 도심권역에는 메리츠 사옥과 여의도권역에는 앵커원과 TP타워가 4분기 공급될 예정이다.	 -	 415,980 sq m	 291,059 sq m
	QOQ/ End Q2	YOY/ End 2023	Year AVG. Growth 2022-27/ End 2027
 Rent 2분기 임대료가 상승폭은 1분기에 비해 낮아졌지만 임대료가 상승세는 지속되었다. 도심과 여의도권역에 비해 강남권역의 신규/재계약시 임대료 상승률이 두드러졌다.	 1.3% KRW 33,434	 7.7% KRW 34,477	 4.4% KRW 39,687
 Vacancy 강남권역 프라임급 오피스의 공실 해소 인해 평균 공실률은 전분기 대비 0.2%p 하락한 2.1%를 기록했다.	 0.2pp 2.1%	 1.2pp 2.8%	 2.8pp 3.1%

Source: Colliers.

Note: USD1 to KRW 1,291 at the end of Q2 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).

주춤하는 Tech 기업들의 확장세

과거 풍부한 유동성을 기반으로 빠르게 확장하던 Tech 기업들의 확장세가 주춤하고 있다. 강남권역에 대한 대안으로 도심과 여의도권역에 진출하며 임차면적을 확장했던 일부 Tech 기업들이 이번분기 주요 프라임 빌딩에서 기타권역으로 이전을 결정했다.

앞으로 Tech 기업들의 확장 수요 보다는 구조조정으로 인한 임차 면적 축소나 비용절감을 위한 권역 간의 이동 수요가 발생할 것으로 전망된다. 하지만 한국의 오피스 임차 시장은 한정된 공급과 견고한 펀더멘탈로 안정세를 이어갈 것으로 전망된다.

Q2 2023 Market Review

도심권역 오피스 리모델링 계획으로 공실 증가 전망

부영태평빌딩과 파인에비뉴 A 빌딩에서 주요 임차인들의 이탈로 도심권역의 공실률이 증가했다.

올해 하반기에 예정되어 있는 서울시티타워와 서울로 타워의 리모델링으로 인해 타 권역대비 도심권역의 임차가능한 면적이 증가할 것으로 전망된다.

견고한 강남권역 A등급 오피스 수요

넥슨이 지난 분기 매수한 오토웨이 타워를 사옥으로 사용할 것으로 발표하면서 기존 임차인들의 이동을 유도했고 강남권역의 임차시장에 영향을 끼쳤다.

대표적인 사례로 노키아가 오토웨이 타워에서 SI타워로 이전했고, 오토웨이에 입주하고 있던 현대자동차도 신규사옥이 필요해지자 강남권역에 신규로 공급된 스케일타워 (타이거318)를 사옥으로 활용하기 위해 매입했다.

SK D&D가 1분기에 공급한 스케일타워 (타이거318)의 전체 면적을 현대자동차가 임차하기로 결정하면서 강남권역의 공실률은 전분기 대비 더 하락한 0.9%를 기록했다.

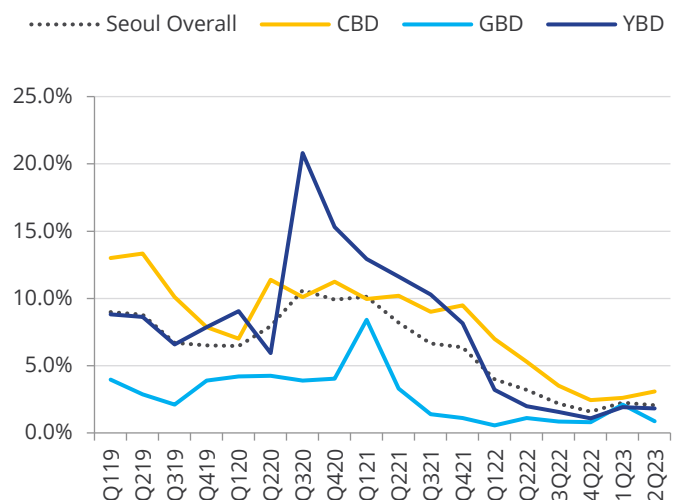
여의도권역 주요 이전 사례

여의도권역 공실률은 주요 프라임 빌딩인 IFC와 파크원 타워1의 주요 임차인들 이전 결정으로 전분기 대비 0.1%p 하락한 1.8%를 기록했다.

파크원 타워1에 2개 층을 임차하고 있던 핀테크 업체인뱅크샐러드가 마포에 위치한 일진 빌딩으로 이전을 결정했다. 한편, 파크원 타워2에는 세일즈 포스가 이전할 예정이다.

하나증권 빌딩에 임차중인 3M 이 감평한 사무실 면적은 공유오피스 기업 TEC 와 독일계 물류 기업 쿨네앤드나겔 (Kuehne+Nagel)의 이전으로 모두 해소되었다.

Grade A vacancy rates



Source: Colliers

Average rent and vacancy rates by submarket

	Q2 2023 Average rent (KRW/sq m/month)	QOQ rent change (%)	Q2 2023 vacancy rate (%)	QOQ vacancy change (pp)
CBD	35,638	0.2	3.1	0.5
GBD	33,795	3.0	0.9	-1.2
YBD	28,497	0.7	1.8	-0.1
Overall	33,434	1.3	2.1	-0.2

Source: Colliers
Rents are face rents excluding management charges.

신규 오피스 공급 기대

장기적으로 서울시의 도시 재개발을 지원하기 위한 다양한 규제 완화 정책은 오피스 개발 시장에도 영향을 끼칠 것으로 보인다. 개발속도가 정체되었던 을지로 3가와 세운지구 도시 정비 재개발이 재개될 것으로 기대된다.

앞으로 서울역 인근과 서소문 11, 12 지구에 삼성타운 개발과 JB 금융지주의 사옥건립 계획으로 프라임급 오피스가 공급되는 대규모 오피스 타운이 형성될 예정이지만, 2027년을 완공시기로 목표로 하고 있어 당분간 오피스 임대차 시장은 안정될 것으로 전망된다.

Market Outlook

CBD A등급 오피스 공급전망

미래에셋 자산운용은 2027년 완공을 목표로 연면적 65,760 sq m 규모로 을지로3가역 인근에 을지파이낸스센터를 공급할 예정이다. 완공 후 미래에셋 자산운용 계열사들의 이전이 전망된다.

서울역 부근 힐튼호텔 부지에는 프라임급 복합센터 개발이 전망된다. 이지스 자산운용은 오피스, 쇼핑몰, 호텔 등으로 구성된 38층 규모의 재개발을 계획하고 있다.

이지스 자산운용은 통합개발을 위해 서울로 타워와 메트로 타워를 매입하여 대규모 오피스 타운 개발 계획을 검토 중에 있으며, 확정시 서울역 부근에 대규모 오피스 타운이 조성 될 것으로 기대된다.

한편 JB 금융그룹은 서소문 동화빌딩에 신사옥을 건립하여 여의도와 강남 등에 흩어져 있는 계열사를 입주시킬 계획이다.

GBD 오피스의 대체지역으로 성수동 부상

강남권역의 대체지역으로서 성수동의 확장이 지속될 것으로 전망된다.

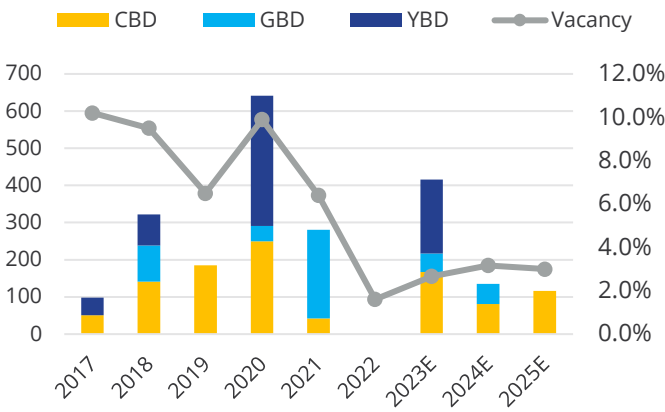
2027년 완공을 목표로 이마트 성수동 부지에는 한국의 주요 게임업체인 크레프톤의 사옥개발이 예정되어 있다.

YBD 프라임 오피스 공급 계획

올해 하반기에는 대부분의 면적이 선임차가 완료된 앵커원 빌딩과 TP타워의 공급이 예정되어 있다.

GIC 와 이지스 자산운용은 자신들이 최근에 매입한 신한금융투자 여의도 빌딩의 리모델링을 계획하고 있는 것으로 알려졌다.

Grade A supply forecast ('000 sq m)



Source: Colliers

Grade A planned new supply

Market	Property Name	Area (sq m)	Completion (Year)
CBD	봉래 1 지구 (메리츠)	40,711	2023
	KT광화문빌딩 (WEST)	68,856	2023
	을지로 3가 12 지구	41,984	2024
	중구 초동	38,977	2024
	공평 15, 16 지구	116,020	2025
	을지로 2가 (신한)	NA	NA
	세운구역	NA	2026
	을지 파이낸스센터	64,989	2027
	서소문 10 지구 (JB)	39,759	2027
	서소문11,12지구 (중앙)	121,997	2027
GBD	서대문 1, 2 구역 (호암)	NA	2027
	서울역 북부 역세권	NA	2027
	백암빌딩 재개발	27,051	2024
	센터포인트 강남	27,024	2024
YBD	서초 정보사 부지 개발	NA	2027
	현대차 신사옥	NA	2027
	앵커원 (브라이튼여의도)	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.