





# 경기하강 기조에도 불구하고 주요 3대 권역 모두 안정적인 공실률 유지

## Insight & Recommendations

경기 침체에도 불구하고 여의도를 중심으로 신규 공급된 빌딩들의 공실이 빠르게 임차되면서 주요 3대 권역의 임대차 시장 안정세는 지속되고 있다. 특히 여의도의 경우 재계약 시점이 도래한 임차인을 중심으로 상승한 임대조건의 재계약 대신 신규 오피스로의 이전을 선택하는 임차인이 증가하고 있다.

- 높은 공실률로 우려를 낳고 있는 글로벌 오피스 시장과 달리 한국의 오피스 시장은 아직도 견고한 수요를 유지하고 있다.
- 마곡권역의 신규 프라임급 오피스 공급으로 신흥권역의 오피스 공급이 증가 하면서 오피스 권역이 확대되고 있다.
- 외국계 공유오피스의 비즈니스 축소는 임대인 위주의 시장이 지속되고 있는 한국 오피스 임대차 시장에 끼치는 영향은 크지 않을 것으로 보인다.

	Q3 2023	2023	2023-27 Annual Avg.
 <b>Demand</b> <p>모든 권역에서 양의 흡수율을 기록하며 도심과 여의도를 중심으로 대형 공실면적이 해소되었다.</p>	44,861 sq m	77,500 sq m	163,710 sq m
 <b>Supply</b> <p>이번분기 여의도 권역에 앵커빌딩이 신규 공급되었다. 4분기에 도심권역에는 메리츠 사옥과 KT 광화문 빌딩 오피스 (West)가 공급될 예정이다.</p>	57,716 sq m	274,743 sq m	294,411 sq m
 <b>Rent</b> <p>전년 동기 대비 8% 이상의 상승률을 보이며 임대가 상승세는 지속되었다.</p>	1.7% KRW 34,009	8.3% KRW 34,691	4.5% KRW 39,933
 <b>Vacancy</b> <p>전분기 대비 0.4% 낮아지며, 1.7% 공실률을 기록하였다.</p>	0.4pp 1.7%	0.4pp 2.0%	2.4pp 3.1%

Source: Colliers.

Note: USD1 to KRW 1,338 at the end of Q3 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).

# 한국 오피스 시장은 안정세

위워크의 사업축소 우려가 글로벌 임대차 시장의 공실증가 우려를 낳고 있다. 그동안 확장을 계속해오던 공유오피스의 확대가 Tech 기업의 신규수요가 주춤하면서 정체되고 있기 때문이다.

하지만, 앞으로 한국 임대차 시장에서 위워크의 한국 오피스 이탈의 영향은 그리 크지 않을 것으로 전망된다. 향후 사업축소결정으로 인한 위워크의 철수가 있더라도, 기존에 강남권역에서 확대를 지속했던 위워크의 사이트는 그동안 공급부족이었던 강남권역에 임차 가능한 옵션을 제공함에 따라 사옥이전을 계획했던 Tech 기업에는 기회가 될 수도 있을 것으로 보인다.

## Q3 2023 Market Review

### 도심권역 임차가능 면적 증가예정

부영태평빌딩에는 BNK 금융그룹이 서울스퀘어 빌딩에는 한국예술인복지재단이 이전하기로 결정하면서 대형면적의 공실이 해소되며 전분기 대비 공실률이 하락하며 2%를 기록하였다.

A등급의 공실률은 지속적인 안정세를 보이고 있지만, 다른 권역대비 도심권역의 임차가능한 오피스 옵션은 증가 할 것으로 전망된다.

그랑서울 타워1을 임차하고 있는 GS건설이 서초 JW타워로 이전을 결정하면서 임차가능한 공간이 증가할 예정이다. 리모델링을 계획중인 서울시티타워의 임차공간도 대형 면적의 사옥이동을 계획하고 있는 임차인에게는 기회가 되고 있다. 중소형 빌딩으로는 서울 N스퀘어 ( 전 화이자 빌딩 ) 과 케펠 자산운용이 매입한 전 한국은행 소공별관도 임차가 가능하다.

### 강남권역 안정세 지속

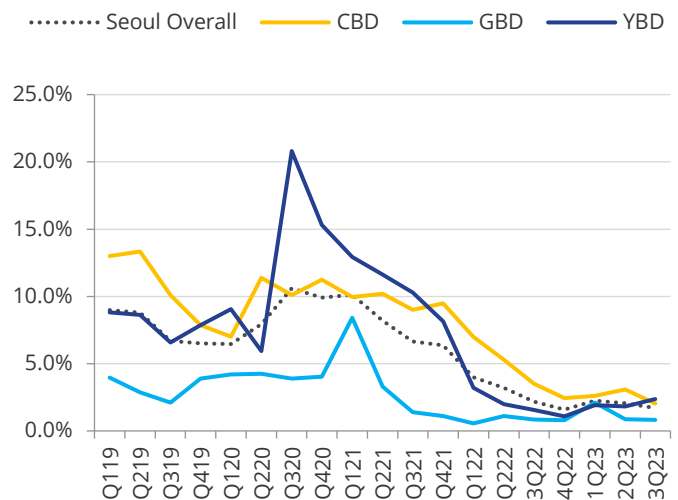
강남권역의 공실률은 전분기 대비 감소하며 0.8%를 기록했다. 골든타워에 위치한 애큐온캐피탈은 여의도로 이전할 예정이다. Tech 기업의 확장 축소움직임에도 강남권역에는 좀처럼 임차가능한 대형 면적이 나오고 있지 않다.

### 여의도권역 주요 계약체결 증가

이번분기 파크원 타워2 (NH빌딩) 44,45층에 EY한영 법인이 2개층을 계약하였다. 여의도에서 최고층 빌딩인 파크원에 입주경쟁이 치열했던 것으로 알려진다. 빅4 회계법인 EY한영 법인은 서여의도의 태영빌딩에서 동여의도 프라임 빌딩으로 이전할 예정이다.

이번분기 공급된 앵커원빌딩에는 유안타 증권과 유플러스의 임차결정으로 약60% 이상 선임차 완료되어 공급되었다. 내년 1분기 공급 예정인 TP타워는 키움증권과 신한투자증권 및 타임폴리오자산운용이 이전할 예정이다. 신규공급에도 불구하고 활발한 선임차로 인해 여의도의 공실률은 2.4% 를 기록했다.

### Grade A vacancy rates



Source: Colliers

### Average rent and vacancy rates by submarket

	Q3 2023 Average rent (KRW/sq m/month)	QOQ rent change (%)	Q3 2023 vacancy rate (%)	QOQ vacancy change (pp)
CBD	35,946	0.9	2.0	-1.1
GBD	34,656	2.5	0.8	-0.1
YBD	29,301	2.8	2.4	0.6
Overall	34,009	1.7	1.7	-0.4

Source: Colliers  
Rents are face rents excluding management charges.

# 신흥 업무권역 확대

기존 3권역의 개발가능한 부지가 제한적임에 따라, 마곡권역과 과천권역에 새로운 신흥업무 권역이 확장되고 있다.

R&D연구센터나 통합사옥 이전을 계획하고 있는 임차인의 경우 주요3권역 대신 마곡권역과 과천지식정보타운이 새로운 옵션이 될 것으로 전망된다.

그동안 업무 확장을 지속했던 바이오와 제약 업체들이 마곡과 과천 등으로 신사옥을 건립하거나 이전하는 사례가 증가하면서 주요 3권역을 벗어난 신흥권역의 확장이 지속 될 것으로 기대된다.

## Market Outlook

### 마곡권역 대규모 신규 오피스 공급

2024년 마곡역 부근에 판교역 개발과 유사한 대규모 오피스 공급이 예정되어 있다. 마곡역을 중심으로 CP4블록에는 연면적 45만8000sqm 에 달하는 원웨이스트 서울(마곡CP4 업무시설)의 업무시설이 2024년에 준공될 예정이다.

또한, 마곡 CP1,CP2,CP3블록에는 르웨스트 마곡 업무시설도 2024년 공급예정이다. 앞으로 마곡에 오피스가 대량 공급되면서 오피스 권역의 확장이 기대된다.

### GBD 강남역 주요 오피스 공급

강남에 신규 오피스 개발 가능한 부지가 부족해지자,자산운용사가 기존 중소형 빌딩을 매입하여 신규 오피스로 개발하는 사례가 증가하고 있다.

이지스 자산운용은 2024년까지 강남역 부근에 기존 기존 백암빌딩 사이트에 지하 5층~지상 17층 연면적 8,183평 규모의 오피스를 개발할 예정이다.

한편, 마스턴 투자운용은 강남역 부근에 2024년 하반기 센터포인트 강남 빌딩이름으로 8,174평 규모로 공급할 예정이다.

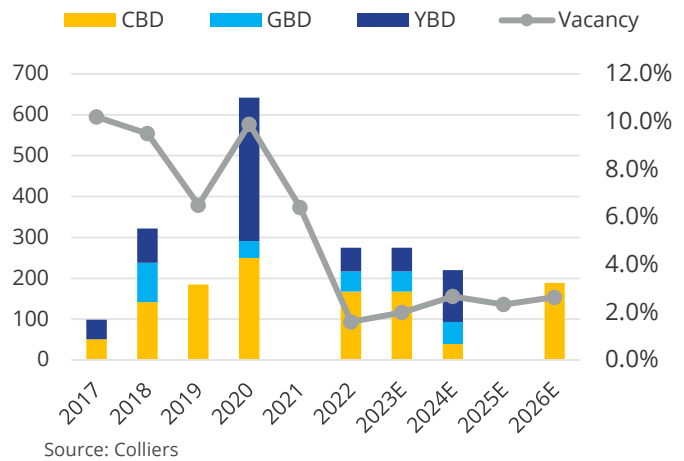
두 빌딩 모두 A등급 기준인 만평보다는 작지만, 강남역 부근에 공급되는 신규 오피스로 관심을 받을 것으로 기대된다.

### YBD 공급예정 오피스 안정세 지속

앵커원으로 이전 예정인 유안타 증권이 사용하던 도심 사옥은 캡스톤 자산운용이 재개발을 추진할 예정이다. 또한, TP타워로 이전 예정인 키움증권 여의도 사옥은 키움파이낸스 스퀘어로 재건축될 예정이다. 한편 신한투자증권 빌딩이 리모델링후 내년 하반기 공급예정이다.

따라서, 여의도 권역에 신규 공급 및 기존 임차 공간의 이탈에도 불구하고 안정세는 지속될 것으로 전망된다.

Grade A supply forecast ('000 sq m)



Expected supply of Grade A Office

Market	Property Name	Area (sq m)	Completion (Year)
CBD	봉래 1 지구 (메리츠)	40,711	2023
	KT광화문빌딩 (WEST)	68,856	2023
	중구 초동 (프로젝트107)	38,856	2024
	공평 15,16 지구	116,020	2026
	을지로 센트럴 오피스 (을지로 3가 12 지구)	41,984	2026
	세운구역	NA	2026
	을지 파이낸스센터 (을지로 3가 1.2 지구)	64,989	2027
	서소문 10 지구 (JB)	39,759	2027
	서소문11,12지구 (중앙)	121,997	2027
	서대문 1, 2 구역 (호암)	NA	2027
GBD	서울역 북부 역세권	NA	2027
	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	2024

Source: Colliers

## For further information, please contact:

### 장현주

이사 | Research | Korea  
+82 2 6325 1918  
[judy.jang@colliers.com](mailto:judy.jang@colliers.com)

### 조성욱

대표 | Korea  
+82 2 6325 1904  
[sungwook.cho@colliers.com](mailto:sungwook.cho@colliers.com)

### 조재현

상무 | Office & Industrial Services | Korea  
+82 2 6325 1905  
[jay.cho@colliers.com](mailto:jay.cho@colliers.com)

### 이태선

상무 | Capital Markets & Investment Services | Korea  
+82 2 6325 1930  
[teddy.lee@colliers.com](mailto:teddy.lee@colliers.com)

### 백수아

이사 | Office Services | Korea  
+82 2 6325 1910  
[suah.baek@colliers.com](mailto:suah.baek@colliers.com)

### 이휘승

상무 | Capital Markets & Investment Services | Korea  
+82 2 6325 1909  
[harold.lee@colliers.com](mailto:harold.lee@colliers.com)

### 고윤석

이사 | Office Services | Korea  
+82 2 6325 1936  
[ted.ko@colliers.com](mailto:ted.ko@colliers.com)

### 안지상

이사 | Capital Markets & Investment Services | Korea  
+82 2 6325 1933  
[jisang.ahn@colliers.com](mailto:jisang.ahn@colliers.com)

### 강지훈

이사 | Industrial Services | Korea  
+82 2 6325 1912  
[jihoon.kang@colliers.com](mailto:jihoon.kang@colliers.com)

### 육민수

이사 | Capital Markets & Investment Services | Korea  
+82 2 6325 1906  
[minsoo.yuk@colliers.com](mailto:minsoo.yuk@colliers.com)

### 정유선

이사 | Industrial Services | Korea  
+82 2 6325 1913  
[joan.jeong@colliers.com](mailto:joan.jeong@colliers.com)

### About Colliers

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) is a leading diversified professional services and investment management company. With operations in 66 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 \$99 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](http://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). © 2023. All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement. Colliers International Korea Ltd.