



Judy Jang

Associate Director | Research | Korea  
+822 6325 1918  
judy.jang@colliers.com

# SEOUL OFFICE MARKET OUTLOOK

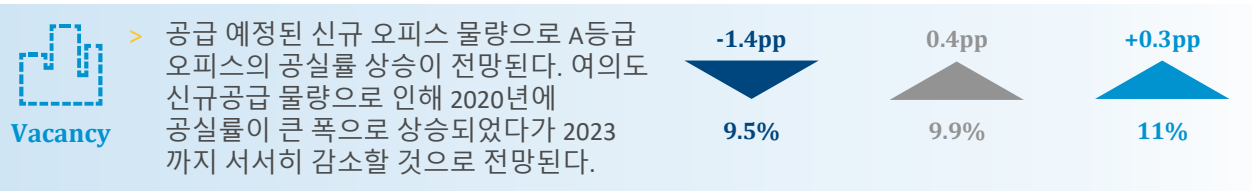
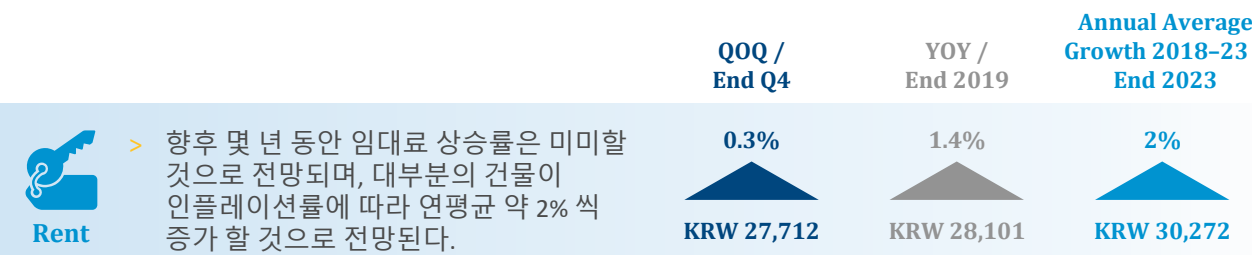
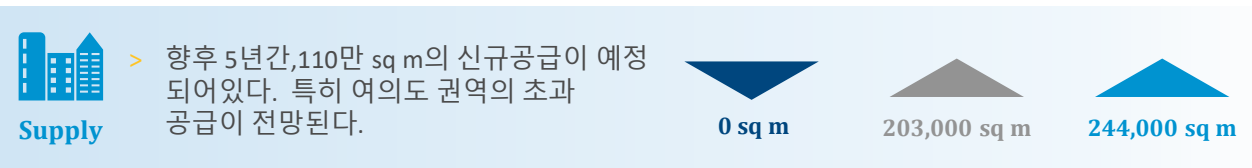
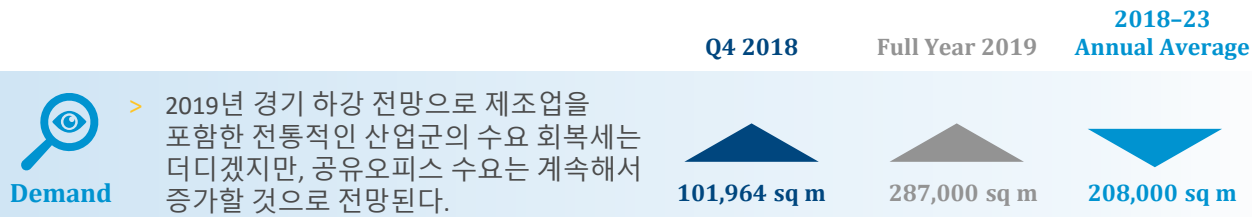
서울 오피스 공실률은 2020년 신규공급으로 인한 상승 이후 하향 안정화 기대

## Summary & Recommendations

신규공급이 2020년 정점을 찍고 줄어드는 시기를 2021년으로 본다면 임차인은 그전에 5년 이상의 장기계약을 통해 임차인 혜택을 보장받아 놓는 것이 유리할 것으로 보인다.

강남권역은 판교 테크노밸리의 지속적인 확장 및 초과 수요로 세 권역 중 가장 안정적인 수요와 낮은 공실률을 유지할 것으로 기대된다.

공유오피스 선호지역은, 전통적으로 IT 기업의 벤처나 스타트업이 선호하는 지역인 강남을 벗어나, 도심 및 여의도에 더 적극적으로 확장하는 모습이다. 또한, 도심과 여의도에 공급이 집중되는 2020년에 임차인이 선택할 수 있는 오피스의 선택의 폭도 넓어짐에 따라, 강남에서 도심과 여의도로 이전할 경우 더 큰 임차인의 혜택을 누릴 수 있을 것으로 전망된다.



Note:  
1. This table shows aggregate figures for the Seoul CBD, GBD, YBD.  
2. USD1 to KRW 1,119 as of end-Q4 2018. 1 sq m = 10.76 sq ft  
Source: Colliers International



# CENTRAL BUSINESS DISTRICT

## CBD

### 대형면적의 이전 수요로 공실률 감소

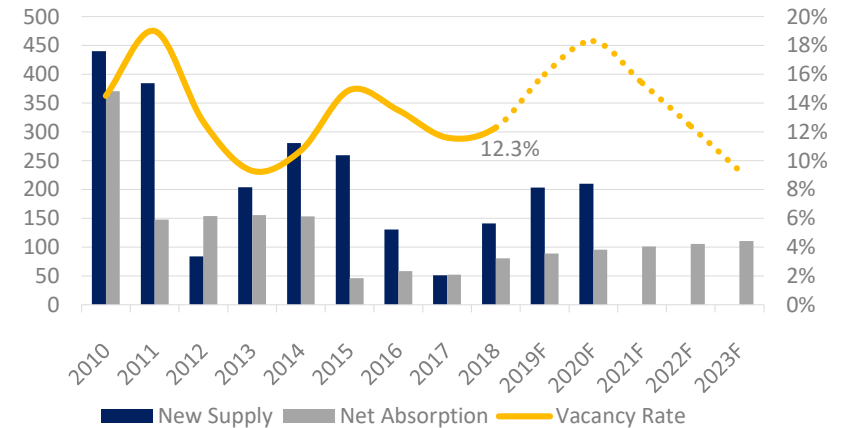
2018년 도심의 경우 상반기 대비 하반기에 증가한 대형면적 이전 수요계약 면적으로 인해 2018년 4분기 12.3%의 공실률을 기록하였다. 대표적인 임차인 이동은, 센트로폴리스 빌딩의 경우 A동에 금호아시아나 계열사가 6개층 이전하였으며, B동에는 SK텔레콤이 3개층을 임차하며 공실률의 상당부분을 해결하였다. 반면, 금호아시아나 그룹 이탈로 인한, 기존 금호 아시아나 사옥 전체면적은 2019년 1분기 콘코디언 빌딩으로 외부임차 가능한 빌딩으로 시장에 공급되었다. 스테이트 타워 남산의 주요 임차인이었던 세종법무법인의 디타워 이전도 업계의 주요 뉴스였다.

2019년 도심 권역에는 씨밋타워와 서소문 5지구가 공급예정이다. 씨밋타워는 세운 재정비촉진지구의 6-3구역 중 을지로 4가역과 연결되는 부지에 146,629 sqm (44,355평) 규모로 2019년 1분기 공급예정이다. 전체 면적 중 대우건설이 60% 책임 임차를 나머지 40%는 BC카드사옥으로 사용될 예정임에 따라, 시장에 공급되어도 시장에 큰 영향을 끼치지 않을 것으로 보인다. 또한, 대우건설 사옥 이전에 따른 면적은 김앤장 법무법인이 전체를 사옥으로 임차한 것으로 알려졌다.

2019년 3분기 공급예정인 서소문 5지구의 경우 아직 선임차 계약은 없으며 올해 외부 임차로 신규 공급되는 유일한 A등급 오피스 빌딩이다. 대기업의 사옥이탈에 따른 기존 빌딩의 시장공급 면적과 신규공급 면적을 고려해볼 때, 서소문 5지구 공급시점에 공실률의 상승이 전망되지만, 과거대비 공급물량이 줄면서 연평균 흡수율을 가정할 경우 도심의 경우 공실률의 상승은 크지 않을 것으로 보인다.

2020년에는 돈의문 3구역에서 준공중인 게이트웨이 타워와 서울역 인근에 위치한 SG 타워가 공급예정임에 따라, 신규공급 영향으로 인한 공실률 상승세는 2020년까지는 지속될 것으로 전망된다. 2020년 이후에는 공급량이 줄고 공유오피스의 확장수요가 지속된다면 도심의 임대차 시장은 안정화 될 것으로 전망된다. 2021년부터 공급 물량이 줄면서 도심의 공실률의 감소세는 이어질 것이지만, 2022년 하나금융 그룹의 조직통합으로 인한 도심 권역 이탈 면적에 따라, 도심의 공실률이 다시 증가할 수도 있다.

CBD, supply & demand ('000 sq meters)



Source: Colliers International

CBD, future supply

지역	건물명	면적 (sqm)	준공예정
CBD	센트로폴리스	141,471	Q3 2018
	씨밋타워 (세운 6-3)	146,629	Q1 2019
	서소문 5 지구	38,235	Q3 2019
	게이트웨이 타워	84,823	Q2 2020
	SG 타워	125,367	Q2 2020
	장교 12 구역	N/A	N/A
<b>Total (2018-2020)</b>		<b>536,545</b>	

Source: Colliers International

# GANGNAM BUSINESS DISTRICT

## GBD

### 강남 수요는 여전히 강세 장기적으로 공급부족

강남권역의 경우 2018년에도 IT 기업의 강남 권역 선호도는 유지되었고, 공유오피스의 확장수요도 계속 활발했다.

강남은 신규 공유오피스 사업자의 필수적인 진출 권역으로서 경쟁이 더 치열해지고 있다. 2018년 4분기 롯데자산개발은 강남 N타워에 워크플렉스라는 브랜드로 신규 공유오피스 사업에 진출했으며, 스파크플러스는 대룡 서초타워에 6호점을 추가 오픈했다. 한편, 위워크는 강남역 인근에 위치한 KG타워에 추가 임차하였다.

공격적인 신규 공유오피스 브랜드의 오픈 및 기존 공유오피스의 확장으로 인해 강남권역은 공유오피스 사업자간의 경쟁이 더욱더 심화될 것으로 보인다.

2018년 상반기 루첸타워와 N타워의 신규공급에도 불구하고 유력한 임차인으로 2018년 4분기 6%의 공실률을 기록하며 3대 권역중에 가장 낮은 공실률을 기록하고 있다.

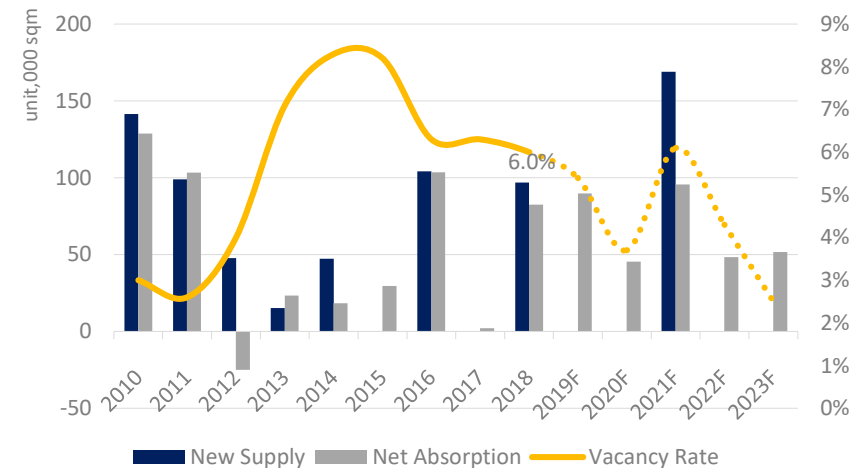
공유오피스의 확장 및 IT 기업의 꾸준한 강남 선호로 인해, 강남 권역의 임차인 수요는 계속 활발 할 것으로 전망된다.

또한, 강남권역은 다른 권역과 비교해 르네상스 재개발 사이트가 유일한 프라임급 오피스 공급 예정지 임에 따라, 한정된 프라임급 오피스 공급면적과 IT 기업 및 공유 오피스 공급의 확장세로 신규공급 매물은 안정적인 임차 흐름을 보일 것으로 전망된다.

활발한 수요와 한정적인 공급으로 인해 강남권역의 임대가는 계속 상승세를 보이고 있다. 한편 임대가 상승세와 공급면적 부족으로 강남권역에서 다른 권역으로 이전하는 임차인 또한 증가할 것으로 전망된다.

향후, 강남과 지리적으로 가까운 판교의 초과 임차 수요가 강남으로 확장되면서, 투자관점에서도 강남권역은 가장 경쟁적인 투자 시장이 될 것으로 기대된다.

GBD, supply & demand ('000 sq meters)



Source: Colliers International

GBD, future supply

지역	건물명	면적 (sqm)	준공예정
GBD	루첸타워	45,847	Q3 2018
	강남 N 타워	51,119	Q3 2018
	르네상스호텔 재개발	168,956	Q1 2021
	현대차그룹 개발(GBC)	N/A	Q2 2023
<b>Total (2018-2020)</b>		<b>265,889</b>	

Source: Colliers International

## YEOUIDO BUSINESS DISTRICT

### YBD

#### 대형면적 공급 및 사옥 재건축 영향

2018년 여의도 시장은 상반기 LG 그룹 계열사의 여의도 이탈에 따라, 22.3%까지 증가했던 여의도의 공실률은 여의도의 프라임급 빌딩의 공격적인 마케팅으로 4분기 기준 9.5%까지 낮아지며 다시 안정화 되고 있다.

IFC 빌딩 및 전경련 회관과 같은 프라임급 빌딩은 적극적인 임대 마케팅으로 렌트프리 혜택을 제공하며, 타 권역에서 여의도로 이전하는 이동이 활발했다. 대표적으로 4분기 IFC 2 빌딩에 캐리어가 이전계약을 하였으며, IFC 3 빌딩에도 메리츠 중급이 대형면적 사옥 이전을 결정함에 따라, 그동안의 대형 공실로 남아있던 면적의 공실이 상당부분 해소 되었다.

IFC 와 전경련 회관빌딩의 공실이 대규모로 해결되고, 2019년에는 여의도 공급이 주춤하면서 여의도 권역의 공실률은 당분간 안정화 될 것으로 전망된다.

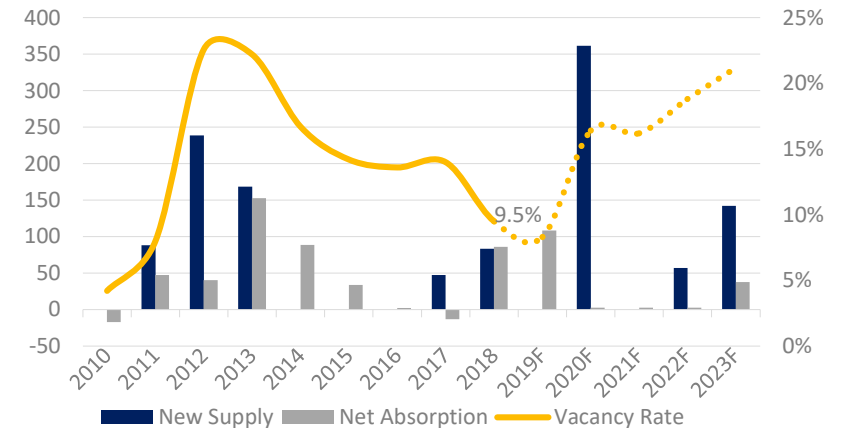
하지만, 2020년 예정된 공급물량으로 인해 여의도의 공실률 상승세는 지속될 것으로 보인다. 여의도의 경우 전체면적 627,674 sqm 에 달하는 파크윈이 2020년까지 공급될 예정이다. 전체 개발 면적중 리테일 면적을 제외한 오피스 면적은 약 224,970 sqm 으로 공급된다. 공급되는 오피스 면적 중 포스코 건설이 약 57%를 책임 임차 할 예정인 것으로 알려졌다.

2022년 공급예정인 여의도 MBC 부지개발 면적에는 약 57,000 sqm 규모의 오피스 공급이 예정되어 있다.

2023년에는 142,087 sqm 규모로 사학연금 사옥이 재건축 예정이다. 사학연금 사옥 재건축이 완료되면, 최근 전경련 회관에 임차를 결정한 사학연금 조직이 약 10% 면적을 사옥으로 사용할 예정이며 나머지 면적은 외부 임차로 나올 예정이다.

여의도 권역은 신규공급이 집중되는 시기인 2022년 19%까지 공실률이 상승했다가 서서히 안정화 될 것으로 전망된다. 일부면적이 사옥으로 사용될 예정이지만, 신규 사옥 공급후에 이전수요로 인해 발생하는 면적이 여의도 임차시장에 영향을 줄 것이기 때문이다.

#### YBD, supply & demand ('000 sq meters)



Source: Colliers International

#### YBD, future supply

지역	건물명	면적 (sqm)	준공예정
YBD	교직원공제회 신사옥	83,381	Q1 2018
	파크윈	224,970	Q1 2020
	KB 금융지주	67,683	Q3 2020
	여의도 우체국	67,698	Q3 2020
	MBC 재건축	57,000	2022
	사학연금 재건축	142,087	2023
	<b>Total (2018-2020)</b>	<b>644,224</b>	

Source: Colliers International

## Conclusion & Strategy

### 권역간 산업 군별 특성 약화

도심은 대기업, 강남은 IT, 여의도는 금융권이라는 전통적인 권역의 특성이 모호해 지고 있다.

여의도 권역은 2020년 이후에도 MBC 부지와 사학연금 빌딩의 공급이 예정되어 있지만, 2021년 이후에는 다른 권역의 오피스 공급은 줄어들면서 상대적으로 공급이 많은 여의도에 전통적인 금융권이 다른 권역의 다양한 산업군의 임차인의 유입이 활발하게 이루어지고 있다.

또한, IT 인프라 및 공유 오피스의 확장도 권역 간의 산업군별 특성약화의 원인이 될 것이다. 공유오피스가 도심과 여의도권역으로 확장되면서 다양한 IT 기업들이 도심과 여의도에 임차하는 경우도 증가할 것으로 전망된다.

### 통합그룹 사옥 이전에 따른 여파

2022년 하나금융그룹의 이전은 도심 오피스 시장에 영향을 끼칠 것으로 보인다. 계획대로라면 2022년까지 하나금융그룹 대부분이 인천 청라 국제도시로 이전 할 계획을 가지고 있기 때문이다.

KB 금융그룹사옥 및 우정사업본부도 2020년 공급이 예정되어 있다. KB 금융그룹 사옥은 전체 면적을 사옥으로 사용할 예정임에 따라, KB 금융그룹 사옥 완공 후 여러 권역에 흩어져 있는 KB 금융그룹 조직의 인력 재배치는 여의도 뿐 만 아니라, 다른 권역의 오피스 임대차 시장에도 영향을 줄 것으로 보인다.

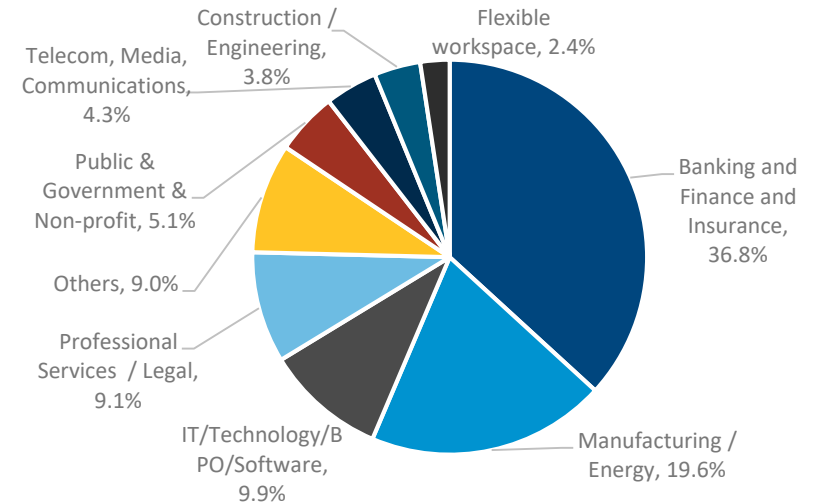
### 2020년을 사옥이전의 기회로

2019년은 신규공급 감소로 공실률이 다소 안정화 되겠지만, 2020년 이후 다시 여의도에 대규모 오피스 공급이 예상되어 일시적인 공실 상승후에 계속되는 공유 오피스 확장 수요와 줄어드는 신규공급으로 장기적으로 다시 안정화 될 것으로 기대된다.

서울 오피스 공실률은 신규공급으로 인해 상승하였다가 임대가 진행됨에 따라 다시 하락하는 반복적인 패턴을 보일 것으로 전망된다.

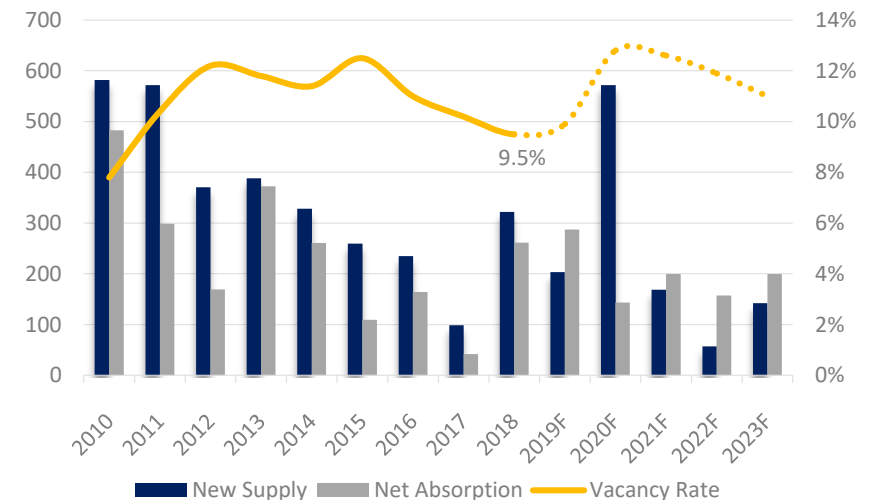
따라서, 임차인은 시장상황을 잘 활용하여 공급이 집중되는 2020년에 사옥이전시 다양한 임차인 혜택을 받을 수 있을 것으로 기대된다.

Tenant distribution by industry



Source: Colliers International

Overall Grade A, supply & demand forecast ('000 sq meters)



Source: Colliers International

## Primary Authors:

### Judy Jang

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

## For further information, please contact:

### Kichoon Jung

Managing Director | Korea  
+82 2 6325 1901  
[kichoon.jung@colliers.com](mailto:kichoon.jung@colliers.com)

### Andrew Haskins

Executive Director | Research | Asia  
+852 2822 0511  
[andrew.haskins@colliers.com](mailto:andrew.haskins@colliers.com)

### Jaehyon Pyon

Senior Director | Valuation & Advisory | Korea  
+82 2 6325 1903  
[jaehyon.pyon@colliers.com](mailto:jaehyon.pyon@colliers.com)

### Joon Lee

Senior Director | CMIS | Korea  
+82 2 6325 1907  
[joon.lee@colliers.com](mailto:joon.lee@colliers.com)

### Jay Cho

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

### Moohwan Shin




Associate Director | Project Management | Korea  
+82 2 6325 1909  
[moohwan.shin@colliers.com](mailto:moohwan.shin@colliers.com)

#### About Colliers International Group Inc.

[Colliers International Group Inc.](#) (NASDAQ: CIGI) (TSX: CIGI) is a top tier global real estate services and investment management company operating in 69 countries with a workforce of more than 13,000 professionals. Colliers is the fastest-growing publicly listed global real estate services and investment management company, with 2017 corporate revenues of \$2.3 billion (\$2.7 billion including affiliates). With an enterprising culture and significant employee ownership and control, Colliers professionals provide a full range of services to real estate occupiers, owners and investors worldwide, and through its investment management services platform, has more than \$25 billion of assets under management from the world's most respected institutional real estate investors.

Colliers professionals think differently, share great ideas and offer thoughtful and innovative advice to accelerate the success of its clients. Colliers has been ranked among the top 100 global outsourcing firms by the International Association of Outsourcing Professionals for 13 consecutive years, more than any other real estate services firm. Colliers is ranked the number one property manager in the world by Commercial Property Executive for two years in a row.

Colliers is led by an experienced leadership team with significant equity ownership and a proven record of delivering more than 20% annualized returns for shareholders, over more than 20 years.

For the latest news from Colliers, visit our [website](#) or follow us on   

#### Copyright © 2019 Colliers International

The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.

