



Judy Jang

Associate Director | Research | Korea

+822 6325 1918

judy.jang@colliers.com

SEOUL MARKET OUTLOOK

2020년은 오피스 초과 공급 및 대규모 임차인 이동으로 시장 변동성이 클 전망

Summary & Recommendations

2020년에 집중되어 있는 신규 오피스 공급 및 주요 임차인의 대규모 사옥이전에 따라, 2020년은 빌딩 별로 공실률의 변동폭이 가장 큰 한해가 될 것으로 전망된다.

- > 임차인은 신규공급이 집중되는 2020년에 사옥이전 결정을 하는 것이 유리할 것으로 보인다.
- > 오피스 이전을 결정할 때, 아직도 IT는 강남권역, 금융권은 여의도권역의 선호도가 있지만, 오피스 자체의 시설이나 계약 조건 혜택 등의 건물 별 조건이 권역 간의 업종 선호도보다 중요해지고 있다.
- > 건물주는 빌딩 퀄리티 개선과 시설 노후화 업그레이드 등의 서비스 개선에도 노력을 기울여야 임차인 우위의 시장에서 경쟁력을 유지할 것이다.

	Q4 2019	Full Year 2020	2020-24 Annual Average
<p>Demand</p> <p>> 경기 하강 전망 및 불확실성 속에서도 대규모 기업통합 이전 수요가 지속될 것으로 전망되며, IT 특히 핀테크 관련 기업의 확장 수요는 지속될 것으로 기대된다.</p>	<p>25,000 sq m</p>	<p>240,500 sq m</p>	<p>167,900 sq m</p>
<p>Supply</p> <p>> 신규공급 물량 및 대규모 통합사옥 이전으로 인한 기존 오피스 이탈 면적이 시장에 공급되면서, 임차인은 다양한 오피스의 선택지를 기대할 수 있다.</p>	<p>0 sq m</p>	<p>641,900 sq m</p>	<p>209,900 sq m</p>
	QOQ / End Q4	YOY / End 2020	Annual Average Growth 2019-24 / End 2024
<p>Rent</p> <p>> 향후 몇 년 동안 임대료 상승률은 미미할 것으로 전망되며, 대부분의 건물이 인플레이션률에 따라 연평균 약 1% 씩 증가 할 것으로 전망된다.</p>	<p>0.2%</p> <p>KRW 29,136</p>	<p>1.3%</p> <p>KRW 29,516</p>	<p>1.2%</p> <p>KRW 30,154</p>
<p>Vacancy</p> <p>> 예정된 신규 오피스 공급 물량으로 A등급 오피스의 공실률 상승이 전망된다. 여의도 신규공급 물량으로 인해 2020년에 공실률이 큰 폭으로 상승되었다가 2024까지 서서히 감소할 것으로 전망된다.</p>	<p>-0.2 pp</p> <p>6.5%</p>	<p>3.4pp</p> <p>10.1%</p>	<p>0.6 pp</p> <p>9.9%</p>

Note:
 1. This table shows aggregate figures for the Seoul CBD, GBD, YBD.
 2. USD1 to KRW 1,158 as of end-Q4 2019. 1 sq m = 10.76 sq ft
 Source: Colliers International



CENTRAL BUSINESS DISTRICT

2019년은 대형 면적의 수요증가로 공실 감소

2019년 4분기 기준 도심의 공실률은 센트로 폴리스 빌딩, 시티스퀘어 빌딩 (서소문 5지구) 및 콘코디언 빌딩 (구 금호아시아나 사옥)의 대규모 공실 해소로 전분기 대비 2.2% 포인트 감소한 7.9% 공실률을 기록했다. 예정된 대규모 임차인의 사옥 이전으로 인한, 기존에 임차하고 있던 오피스 빌딩의 이탈 면적이 신규로 시장에 나왔지만, 2019년 도심권역 A등급 오피스의 임대차 활동은 주요 3 권역 중 가장 활발했다.

대규모 사옥 이전에 따른 주요 계약

태평양 법무법인의 이전결정 (17개층)으로 인해 센트로폴리스 빌딩의 공실률이 대거 해소되었다. 또한, 2019년 3분기에 신규 완공된, 시티스퀘어 빌딩은 서울 시청이 분산된 청사 사무실의 통합 이전을 위해 빌딩 대부분의 공간 (17개층)을 모두 임차하였다. 추가로, 전 부영 을지 빌딩을 매입한 더존 비즈는 16개층 임대차 공간을 사옥으로 사용할 예정이다. 이러한 대규모 사옥 이전 활동이 마무리 될 때까지 오피스 임차 시장은 영향을 받을 것으로 보인다.

신규 공급 영향 및 전망

향후, 전체 도심권역 조사면적의 5%에 해당되는 게이트 타워와 SG 타워가 동시에 공급되면, 도심의 공실률은 약 10-11% 대로 상승할 것으로 전망된다. 또한, 2021년에는 전 시티은행 다동 사옥이 리모델링이 완료되어 케이스퀘어 빌딩으로 시장에 공급될 예정이다. 향후, 계획되어 있는 우리금융지주 및 하나금융지주등의 사옥 이동 여파에 따라, 도심의 공실률은 10% 대를 유지 할 것으로 전망된다.

CBD, future supply				
지역	건물명	면적 (sqm)	준공예정	비고
	돈의문 게이트 타워	84,824	Q2 2020	
	SG 타워	125,367	Q2 2020	
CBD	31 빌딩	39,279	Q4 2020	리모델링
	케이스퀘어시티 (전 시티은행 본점)	39,624	Q1 2021	리모델링
	Total (2020-2023)	289,094		

Source: Colliers International

GANGNAM BUSINESS DISTRICT

단기적으로 기존 오피스 이탈 면적으로 인한 시장영향

2019년 4분기 지속적으로 안정적인 수요를 기록했던 강남권역은 태평양 법무법인의 이전결정 여파로 인해 음의 순 흡수면적을 기록했다. 4분기 기준 강남권역의 공실률은 전분기 대비 1.8% 상승한 3.9%를 기록했다. 태평양 법무법인의 센트로폴리스 빌딩의 이전 결정으로 인해 기존 임차하고 있었던 현대해상화재 사옥, 한국 타이어빌딩 및 지식산업 센터빌딩의 일부면적이 강남권역 임차시장에 공급되었다. 향후, 한국타이어는 기존 한국타이어 강남 사옥에서 판교 신규사옥으로 이전할 계획이다. 한국타이어의 판교 이전이 완료되면, 전체 면적이 리모델링을 통해 시장에 공급될 수도 있다.

장기적으로 한정된 신규 공급과 안정된 수요 지속

강남권역의 공실률은 태평양 법무법인의 강남권역 이탈로 인해, 테헤란로에 위치한 3개 빌딩의 유효한 면적 공급에도 불구하고 안정적일 것으로 전망된다. 기존에 강남권역, 특히 테헤란로를 선호하는 임차인의 경우, 2020년은 사옥 이전 할 수 있는 절호의 기회가 될 수 있다. 그만큼 강남권역은 대형 면적 오피스 옵션을 그동안 찾기 쉽지 않았다. 강남권역은 주요 3권역 중 2019년 4분기 기준 3.9% 로 가장 낮은 공실률을 기록하고 있다. 하지만, 2021년에는 대규모 프라임급 오피스인 르네상스 재개발 오피스 면적 공급으로 인해 6% 까지 공실률 상승이 전망된다. 르네상스 호텔 사이트 재개발 오피스 신규 공급 면적에도 불구하고 장기적으로는 강남권역에 대한 IT 산업군의 선호수요는 지속되면서, 다시 5% 아래의 자연 공실률을 유지할 것으로 전망된다.

GBD, future supply				
지역	건물명	면적 (sqm)	준공예정	비고
	HJ타워	41,706	Q4 2020	
	르네상스호텔 재개발	168,956	Q1 2021	
GBD	현대차그룹 개발(GBC)	N/A	N/A	
	Total (2020-2023)	210,662		

Source: Colliers International

YEOUIDO BUSINESS DISTRICT

2019년 안정적, 2020년 대규모 공급으로 시장 변동성 증가

2019년에는 여의도 공급이 주춤하면서 여의도 권역의 공실률은 2019년 4분기 기준 7.9%를 기록하며 안정화 되었다. 하지만, 2020년에는 전체 여의도 조사면적의 약 19%에 해당되는 파크원, KB 국민은행 신사옥, 여의도 우체국 오피스가 동시에 공급될 예정이다. 또한, 전경련 회관의 주요 임차인이었던 한화건설의 도심 신규사옥 이전으로 인한 이탈 면적(8개층)이 시장에 공급 예정이다.

최근, 매각을 진행중인 파크원의 매수자에 따라, 파크원 오피스 빌딩의 자체 공실률 뿐만 아니라, 여의도 권역의 오피스 공실률이 크게 영향을 받을 것으로 보인다. 실제로 파크원의 경우 포스코와 NH투자증권의 사옥이동 결정에 따라, 입주율이 크게 바뀔 수 있다.

주요 임차인의 신규사옥 이전여파

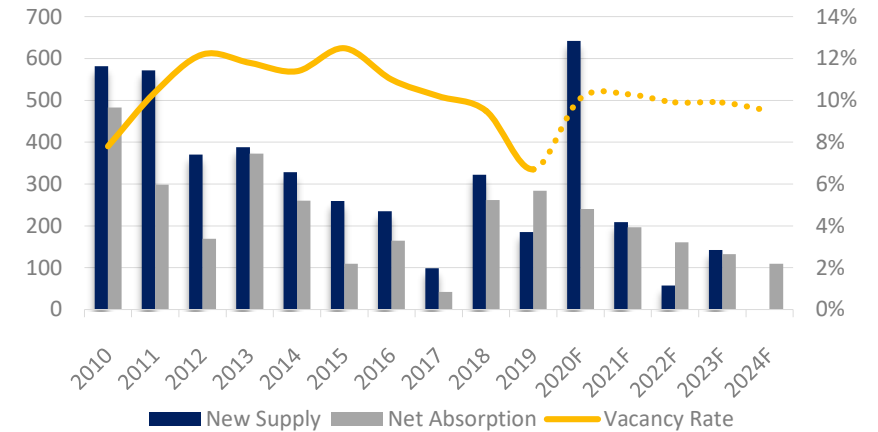
2020년 완공예정인 KB 국민은행 신사옥은 KB금융지주 계열사가 전체 면적을 사옥으로 사용할 예정이다. 여의도 권역에 위치한 KB 금융타워와 세우회 빌딩을 임차하고 있는 KB금융지주 관련 계열사 이동은 기존 임차하고 있는 오피스 임차기간이 만료되는 2021년 이루어 질 것으로 보인다. 따라서, 여의도 권역의 공실률은 신규공급이 집중되는 시기인 2020년 15%까지 상승할 것으로 전망된다. 일부면적이 사옥으로 사용될 예정이지만, 신규 사옥 공급후에 이전수요로 인해 발생하는 면적이 여의도 임차시장에 영향을 줄 것이기 때문이다.

2022년 공급예정인 여의도 MBC 부지개발 면적에는 약 57,000 sqm 규모의 오피스 공급이 예정되어 있다. 2023년에는 142,087 sqm 규모로 사학연금 사옥이 재건축 예정임에 따라, 여의도 권역은 14~15%의 공실률이 계속 유지 될 것으로 전망된다.

YBD, future supply				
지역	건물명	면적 (sqm)	준공예정	비고
YBD	파크원	213,954	Q3 2020	
	KB 국민은행 신사옥	67,683	Q3 2020	
	여의도 우체국	69,103	Q3 2020	
	MBC 재건축	57,000	2022	
	사학연금 재건축	142,087	2023	
Total (2020-2023)		549,827		

Source: Colliers International

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



Source: Colliers International

Conclusion & Strategy

2020년에는 대형 면적을 임차하는 기업 통합사옥 이전으로 인해, 기존에 흩어져 임차하고 있던 B등급 오피스의 임차면적이 시장에 공급될 것으로 보인다. 사옥이전을 계획하고 있는 임차인은 신규공급으로 인한 오피스 공급 면적 뿐만 아니라, 신규빌딩 공급으로 인한 임차인 이동 여파에 따른 기존 임차하고 있던 오피스의 임차면적을 고려할 필요가 있다.

신규 오피스 공급이 많아지면서, 신규 오피스에 대한 임차인의 선호 증가로 업그레이드 이동 수요 또한 증가할 것으로 예상된다. 따라서 기존 대규모 면적을 사용하는 임차인의 이탈 시, 임차인 위주의 시장상황이 지속되는 한, 건물주는 신규 임차인 유치를 위해 더 좋은 임차인 혜택을 제공할 가능성이 크기 때문에, 임차인은 시장상황의 좋은 기회를 놓치지 말아야 할 것이다. 2020년은 대규모 임차인 이전결정에 따라 변동성이 큰 한해가 되겠지만, 임차인 입장에서 향후 줄어드는 공급량을 고려할 때 다양한 오피스를 선택할 수 있는 한해가 될 것으로 전망된다.

INVESTMENT MARKET SUMMARY

Office

저금리와 풍부한 유동성이 지속되며, 오피스 자산에 대한 투자자들의 관심은 계속되고 있다. 2019년 총 오피스 거래량은 전년도와 비슷한 약 11조 억원을 기록했다. 경기 하락 기조에 대비한 대기업의 사옥 매각이나, 새로운 회계기준 대비를 위한 보험사의 매각활동 기조가 계속되면서 오피스 매매 활동은 지속적으로 활발했다. 오피스 매매가가 고점을 찍었다고 생각하는 투자자들은 펀드 만기전에 매각하여 차익을 실현하고 있다.

현재, 남산스퀘어, 오렌지 라이프 본사 빌딩, 삼성생명 여의도 빌딩 등 약 40여개 주요 오피스 빌딩에 대한 거래가 진행 중이다. 또한, 각각 약 1조원 규모에 달하는 2020년 완공 예정인 파크원 B동과 대림 서울 포레스트 매각이 완료되면 올해도 작년과 같이 투자 시장 규모는 비슷할 것으로 전망된다. 더불어 리츠 시장이 활성화 되면서, 리츠 시장에 편입되는 오피스 빌딩도 증가할 것으로 전망된다.

Industrial

당일 배송 서비스를 제공하는 쿠팡 및 마켓컬리와 같은 전자상거래 업체의 거래규모가 증가하면서, 서울 수도권 물류 센터의 매입 매각 및 임대차 수요가 증가하고 있다.

또한, 풀필먼트 구축이 전자상거래 사업자의 주요 전략으로 떠오르면서, 각 사업자마다 물류 배송을 효율적으로 처리할 수 있는 입지와 시설을 가진 풀필먼트 물류센터 수요는 계속해서 증가하고 있다.

특히 새벽배송, 야간배송 등을 이용하는 신선식품 수요가 폭발적으로 증가하면서 이러한 식품을 유지 공급할 수 있는 저온 시설 및 냉동 냉장 시설에 대한 물류시설 공급이 물류센터 수요를 따라가지 못하고 있다. 또한, 개발 가능한 토지의 공급도 제한적이고 허가 요건이 더욱 엄격해짐에 따라 신규 물류센터의 공급 속도가 느려지고 있다.

반면, 2019년 물류센터의 총 거래규모는 약 2조 4천억원을 기록하며 계속 성장하고 있다.

지역적으로 이천, 용인과 같은 전통적인 물류 지역은 과도한 공급으로 포화 상태다. 대신 물류 센터의 공급이 적고, 토지 비용이 저렴한 안산, 평택 등이 투자자와 개발자에게 추천되어 지고 있다. 또한, 인천과 김포지역은 공급 부족과 시장 수요 증가로 기관 투자자들의 관심이 증가하고 있다.

신선식품의 판매율 증가로 냉동, 냉장 창고의 임차인 수요가 증대되면서, 대형 유통업체 물류센터의 서울 인접지로의 이전은 계속 될 것으로 전망된다. 앞으로 신선식품 배송에 최적화된 물류 솔루션을 찾는 것이 유통업체가 경쟁력을 찾는 필수 과제가 될 것으로 보인다. 또한, 이러한 유통업체의 풀필먼트 전략에 맞는 물류 사이트를 찾는 수요도 증가할 것이다.

물류 센터의 평균 Cap Rate는 약 5%~6%이나, 지속적으로 하향 추세이다. 물류센터 부지 개발에 대한 허가가 점점 어려워 지면서, 기존 물류시설을 냉장/냉동 시설로 리모델링 할 경우 가치 상승에 대한 기대 수익률을 더 기대 할 수 있을 것으로 보인다.

Hotel

한국의 호텔 수요를 추정하는 주요 지표는 외국인 방문객의 수이다. 특히, 중국 본토 관광객의 수가 중요하다. 기관투자자들은 중국 관광객의 수가 회복됨에 따라, 한국 호텔 투자에 대한 관심이 증가하고 있다. 또한, 한국에 정부의 주 52시간 근무 정책에 따라, 주말 동안 호텔에서 여가를 지내고 싶어하는 국내 수요 또한 증가하고 있다.

2019년 호텔의 총 거래량은 약 1조 2천억원을 기록했다. 국내외 투자자들은 한국의 우수한 호텔 자산에 지속적으로 입찰하고 있다. 이는 기존 호텔 운영자가 장기 마스터 임대 구조로 안정적인 수익을 투자자에게 보장하기 때문이다. 장기적인 저금리 하에서 마스터리스를 통한 호텔 투자는 투자자 입장에서 포트폴리오를 안정적으로 다양화할 수 있는 전략이다.

양호한 수요와 공급 조건으로 인해 한국 호텔 시장 전망은 긍정적인 것으로 전망된다. 글로벌 호텔 체인과 주요 사업자는 적극적으로 한국 시장에서의 운영 기회를 찾고 있다. 기관 투자자는 호텔 운영자가 마스터리스를 통해 보유한 자산 투자를 통해, 호텔 시장에 계속 참여 할 것으로 보인다.

앞으로, 에어 비앤비는 호텔 운영자의 주요 경쟁자인 대체 숙박 시설로 간주될 것으로 보인다. 따라서, 호텔 운영자는 공유 경제 트렌드에서 경쟁을 극복하기 위한 새로운 전략을 찾아야 한다. 또한, 호텔 운영자는 다양한 마케팅 프로그램을 사용하여 가격 범위를 유지하고 다양한 경험을 제공해야 할 것으로 보인다.

Primary Author:

Judy Jang

Associate Director | Research | Korea

+82 2 6325 1918

judy.jang@colliers.com

For further information, please contact:

Andrew Haskins

Executive Director | Research | Asia

+852 2822 0511

andrew.haskins@colliers.com

Joon Lee

Senior Director | CMIS | Korea

+82 2 6325 1907

joon.lee@colliers.com

Jay Cho

Director | Office Services | Korea

+82 2 6325 1905

jay.cho@colliers.com

About Colliers International Group Inc.

[Colliers International](#) (NASDAQ, TSX: CIGI) is a leading global real estate services and investment management company. With operations in 68 countries, our 14,000 enterprising people work collaboratively to provide expert advice and services to maximize the value of property for real estate occupiers, owners and investors. For more than 20 years, our experienced leadership team, owning approximately 40% of our equity, have delivered industry-leading investment returns for shareholders. In 2018, corporate revenues were \$2.8 billion (\$3.3 billion including affiliates), with more than \$26 billion of assets under management.

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

Copyright © 2020 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.

