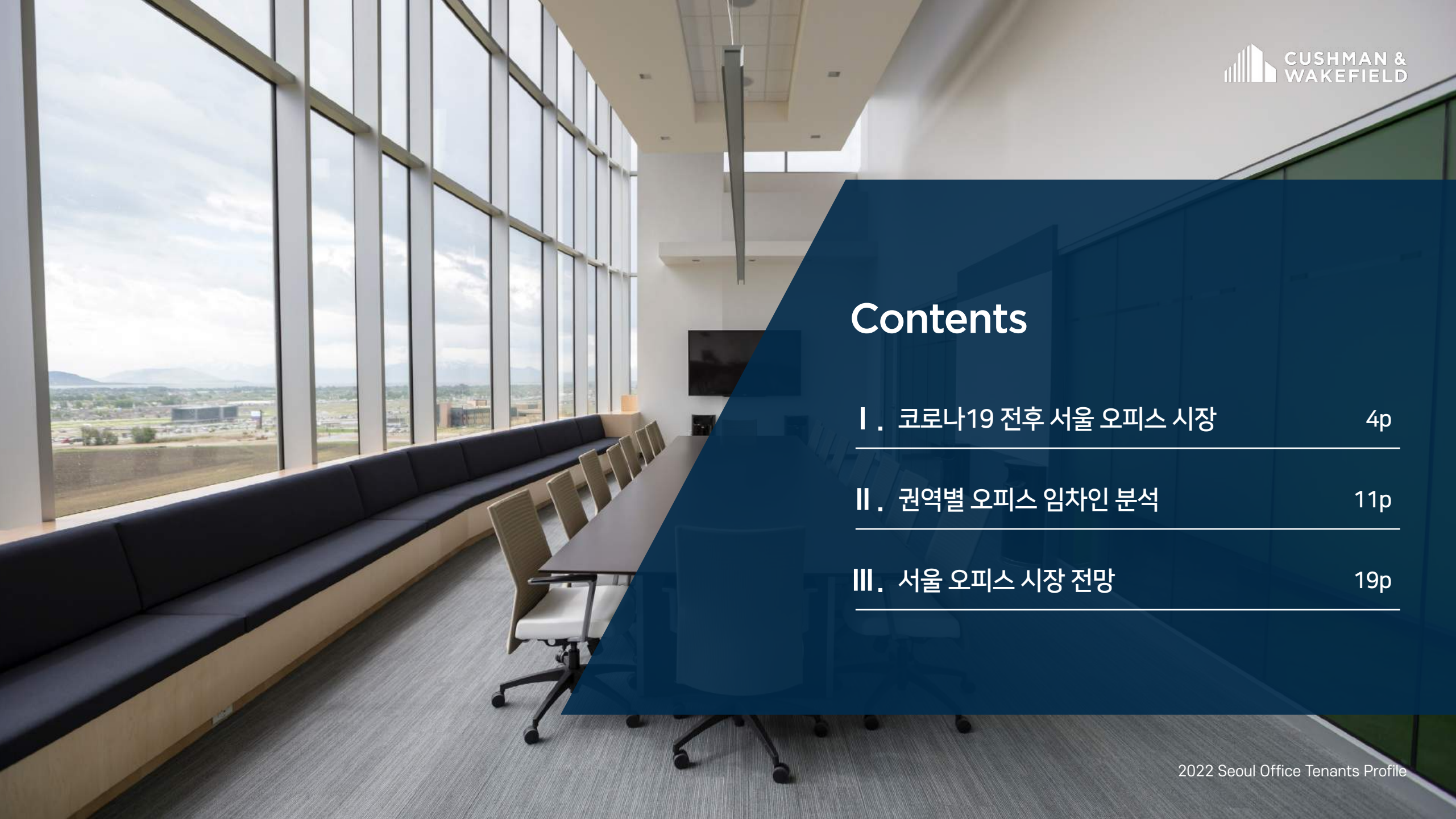
Cushman & Wakefield Research

2022 Seoul Office Tenants Profile

DECEMBER 2022

CUSHMAN & WAKEFIELD





CUSHMAN & WAKEFIELD

Contents

Ⅰ. 코로나19 전후 서울 오피스 시장 4p

Ⅱ. 권역별 오피스 임차인 분석 11p

Ⅲ. 서울 오피스 시장 전망 19p

Ⅰ. 코로나19 전후 서울 오피스 시장

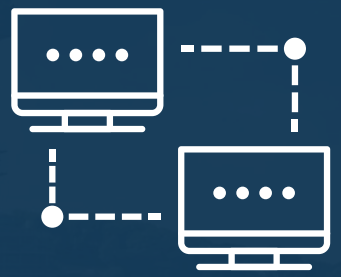


CUSHMAN & WAKEFIELD

I. 코로나19 전후 서울 오피스 시장



대규모 공급에도
탄탄한 수요가
공실률 하락을 견인



코로나19 수혜로
성장한 IT 산업



외국계 기업 대비
국내 기업의 **적극적 확장**

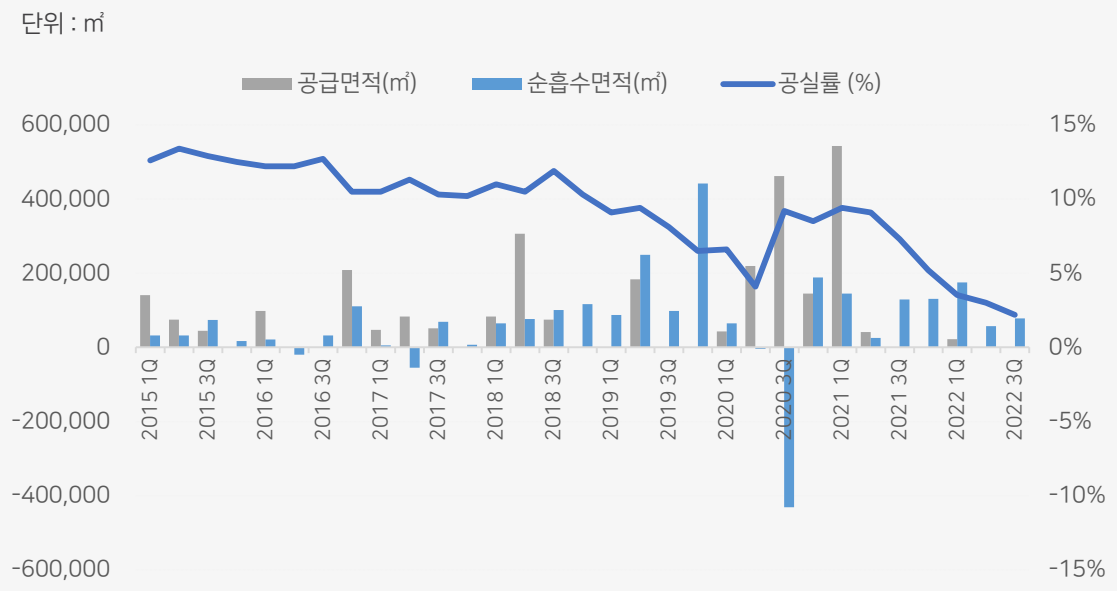
I. 코로나19 전후 서울 오피스 시장

대규모 오피스 공급에도 탄탄한 수요가 공실률 하락을 견인

· 국내 오피스 시장은 코로나19에도 불구하고, 기업들의 확장이 이어지며 역대 최저 공실률을 기록함

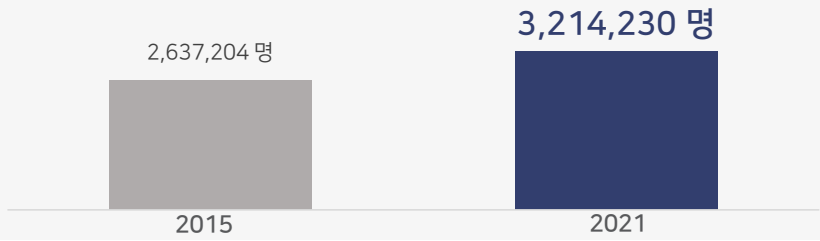
· 2020~2021년 프라임급 오피스인 파크원, 센터필드 등 대규모 신규 공급이 이루어졌으나, 활발한 선임차와 높은 오피스 수요로 비교적 단기간에 공실을 해소함

서울 오피스 시장 동향



출처 : Cushman and Wakefield Research

사무 종사자수 증가 추이



출처 : 통계청

주요 신규 공급 빌딩

준공연도	빌딩명	권역	연면적
2020	그랜드센트럴	CBD	125,372㎡
2020	파크원	YBD	627,412㎡
2021	센터필드	GBD	239,252㎡
2021	판교 알파돔시티 6-1	PBD	162,795㎡
2021	판교 알파돔시티 6-2	PBD	197,236㎡

출처 : Cushman and Wakefield Research

I. 코로나19 전후 서울 오피스 시장

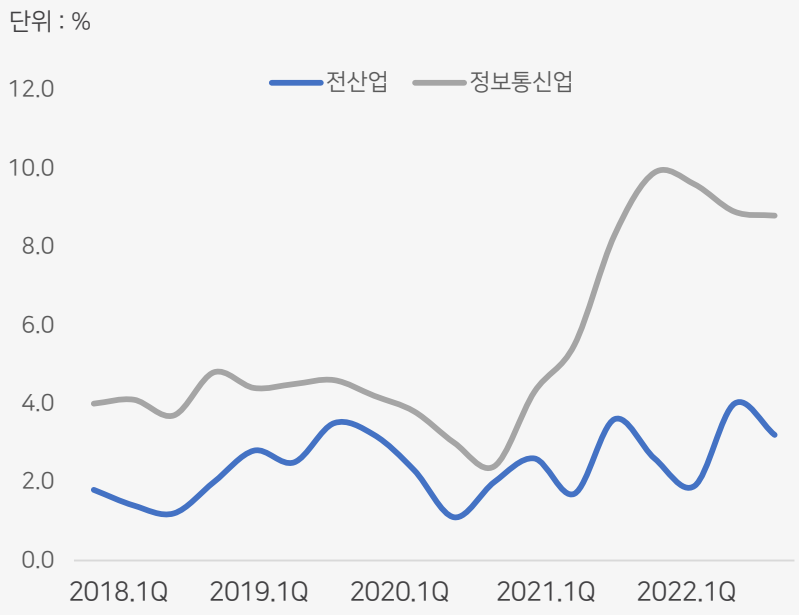
코로나19 수혜로 성장한 IT 산업

· 코로나로 인해 디지털화·비대면화가 가속화되면서 관련된 노동 수요, 특히 IT 관련 일자리수가 크게 증가함

· 풍부한 유동성으로 벤처 투자가 확대되고, 투자금을 기반으로 스타트업은 사업을 빠르게 확장함

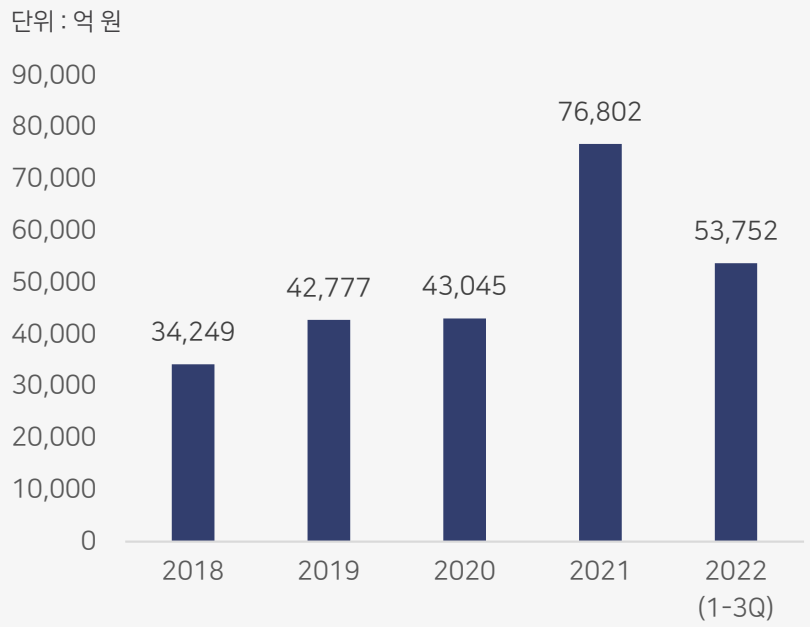
· 최근 금리 인상으로 인한 경기 침체와 자금 경색 등 하방 요인이 등장함에 따라 IT 산업의 확장세는 둔화될 것으로 예상됨

IT 일자리수 증가율 추이



출처 : 통계청

신규 벤처투자액 현황



출처 : 통계청

글로벌 IT 기업의 인력 감축

기업명	규모
아마존	10,000 감축
트위터	3,500명 (50%) 감축
메타	11,000명 (13%) 감축
리프트	1,100명 (13%) 감축
스트라이프	1,200명 (14%) 감축
넷플릭스	500명 감축

출처 : 외신 자료

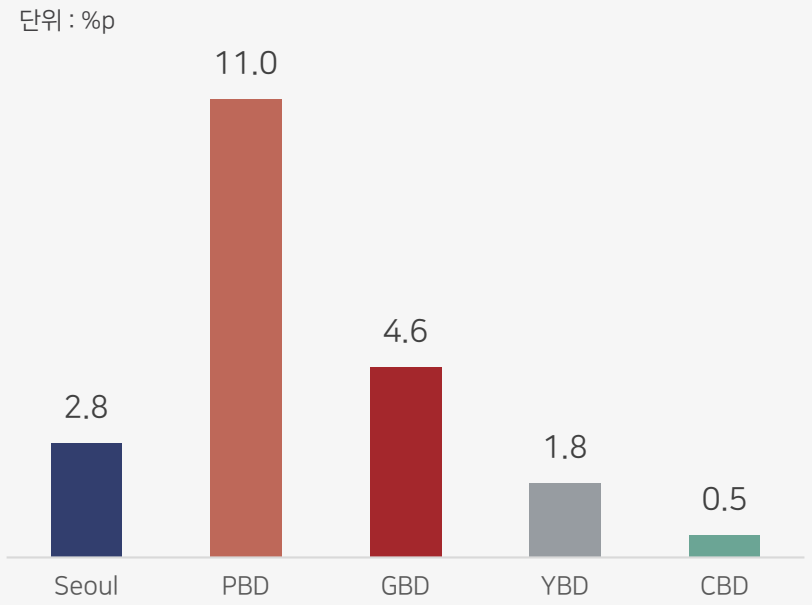
I. 코로나19 전후 서울 오피스 시장

코로나19 수혜로 성장한 IT 산업

· 코로나19로 성장한 IT 산업은 IT 기업이 몰려 있는 GBD, PBD에서 확장세가 더욱 두드러짐

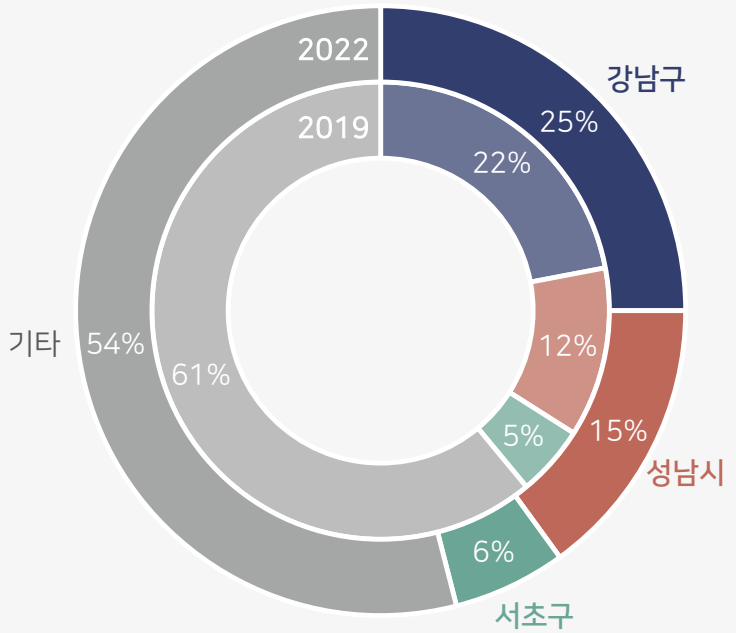
· 낮은 공실률과 높은 임대료에도 불구하고, IT 업계는 인재 채용을 위해 GBD, PBD를 선호하는 경향이 여전히 높게 나타남

권역별 IT업 비중 증가 추이



출처 : Cushman and Wakefield Research

IT 개발자 근무 지역 현황



출처 : 프로그래머스

주요 IT 기업의 신규 임차 활동

기업명	분야	빌딩	규모
쿠팡	이커머스	HJ타워	10,000 평
크래프톤	게임	센터필드	8,000 평
라인게임즈	게임	더피나클 역삼	4,000 평
당근마켓	이커머스	강남교보타워	3,000 평
마켓컬리	이커머스	HK스퀘어	3,000 평
클래스101	에듀테크	위워크타워	3,000 평
MOLOCO	애드테크	센터필드	2,200 평

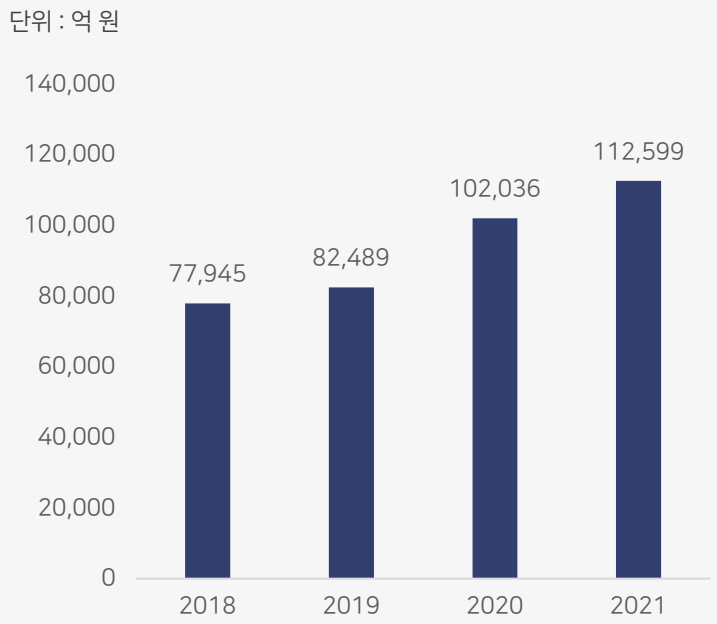
출처 : Cushman and Wakefield Research

I. 코로나19 전후 서울 오피스 시장

코로나19 수혜로 성장한 IT 산업

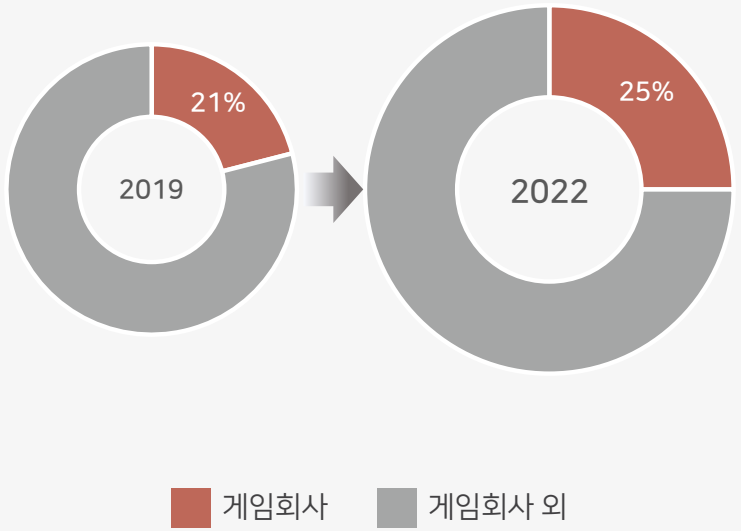
· 팬데믹 기간 실내 활동이 증가하면서 게임 업계는 높은 성장을 기록함
· 크래프톤, 엔픽셀, 라인게임즈 등 다수 기업의 이전 및 확장으로 GBD 내 게임회사의 비중이 증가함
· 게임 업종의 경우, GBD 내에서 타 산업군 대비 비교적 넓은 면적을 사용하는 것으로 나타남

국내 시총 상위 10개 게임회사 매출액



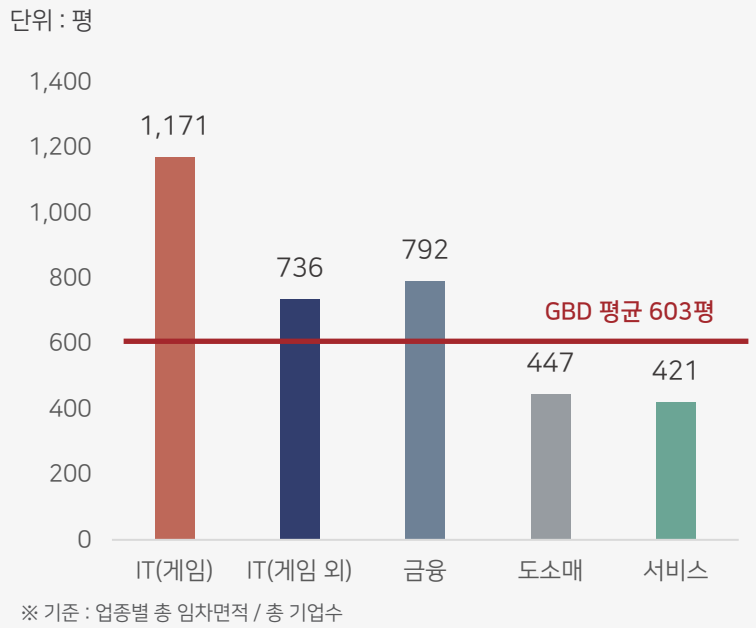
출처 : 기업별 공시자료

GBD 내 게임회사 비중



출처 : Cushman and Wakefield Research

GBD 내 업종별 평균 임차 면적



출처 : Cushman and Wakefield Research

I. 코로나19 전후 서울 오피스 시장

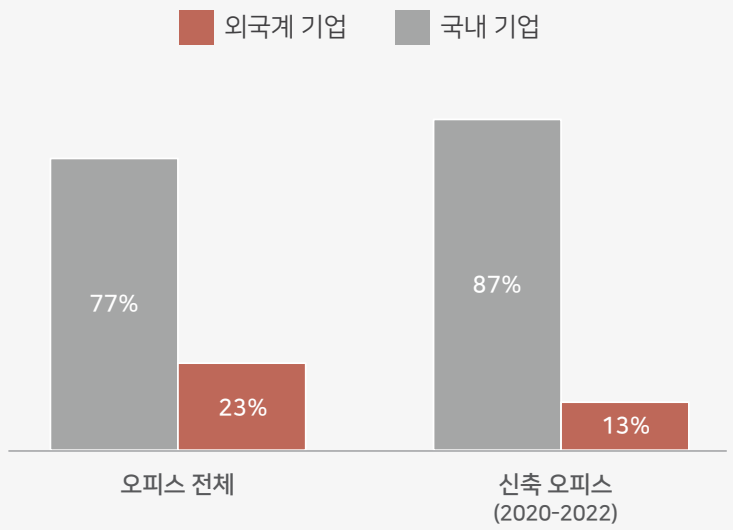
외국계 기업의 소극적인 움직임 대비 국내 기업은 적극적으로 확장

· 코로나19 이후에도 국내 기업은 적극적으로 확장하며 비중을 확대한 반면, 외국계 기업은 재택근무와 자율 좌석제 도입으로 임차 면적을 줄이는 등 임차 활동이 축소됨

· 2020년~2022년 사이 공급된 신축 오피스 빌딩 면적의 87%를 국내 기업이 신규 임차함

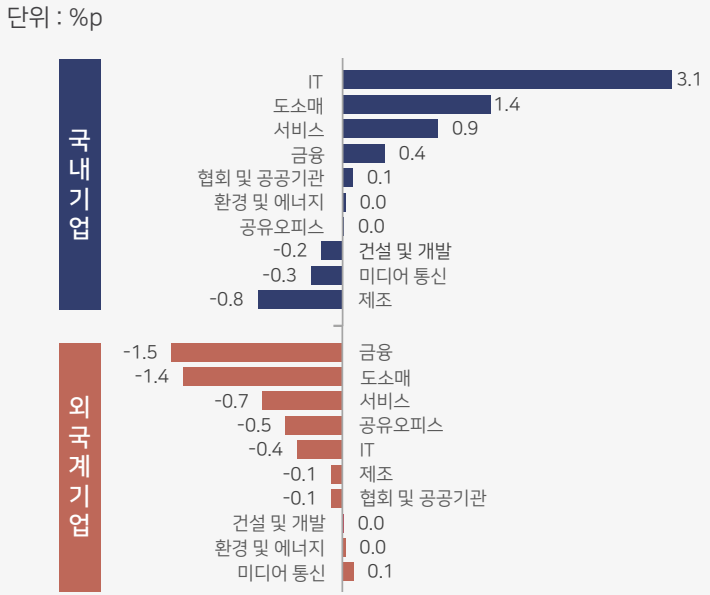
· 국내 기업 중에서는 IT 기업이 가장 활발하게 확장했으며, 외국계 기업은 금융과 도소매업의 비중이 상대적으로 큰 폭으로 감소함

기업 유형별 신축 오피스 임차 현황



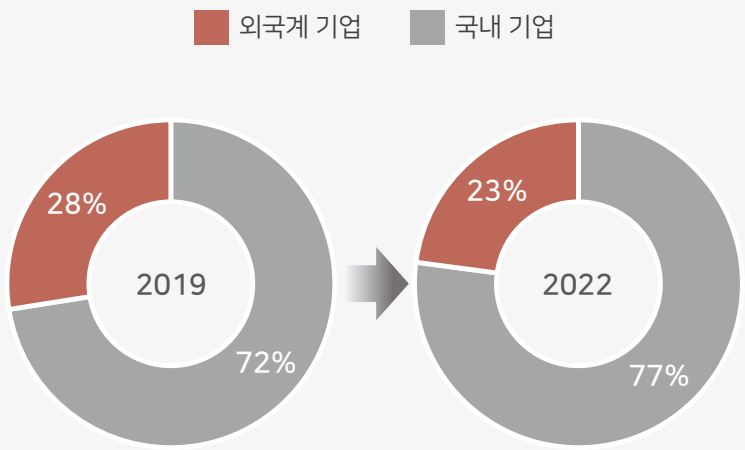
출처 : Cushman and Wakefield Research

국내 및 외국계 기업의 업종별 비중 변화



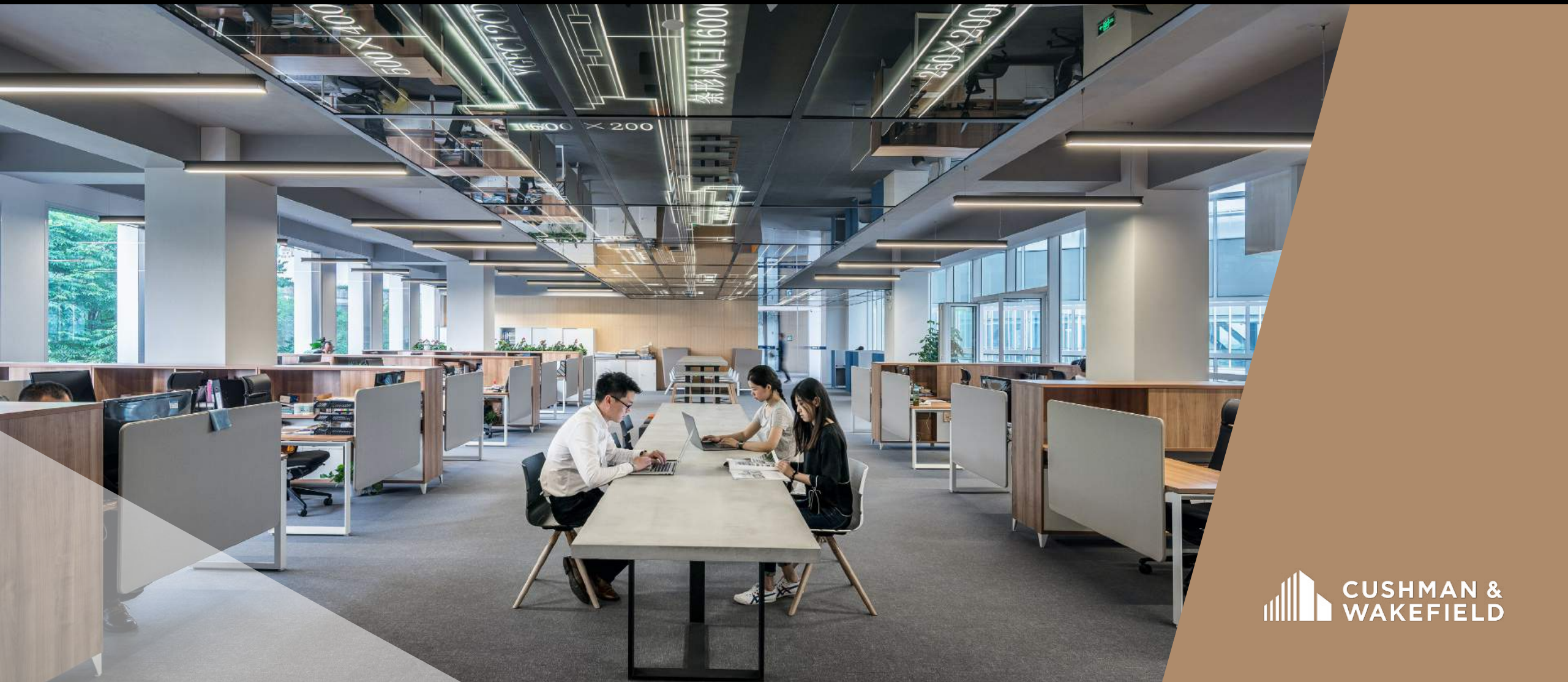
출처 : Cushman and Wakefield Research

국내 및 외국계 기업 비중 변화



출처 : Cushman and Wakefield Research

Ⅱ. 권역별 오피스 임차인 분석



CUSHMAN & WAKEFIELD

Ⅱ. 권역별 오피스 임차인 분석

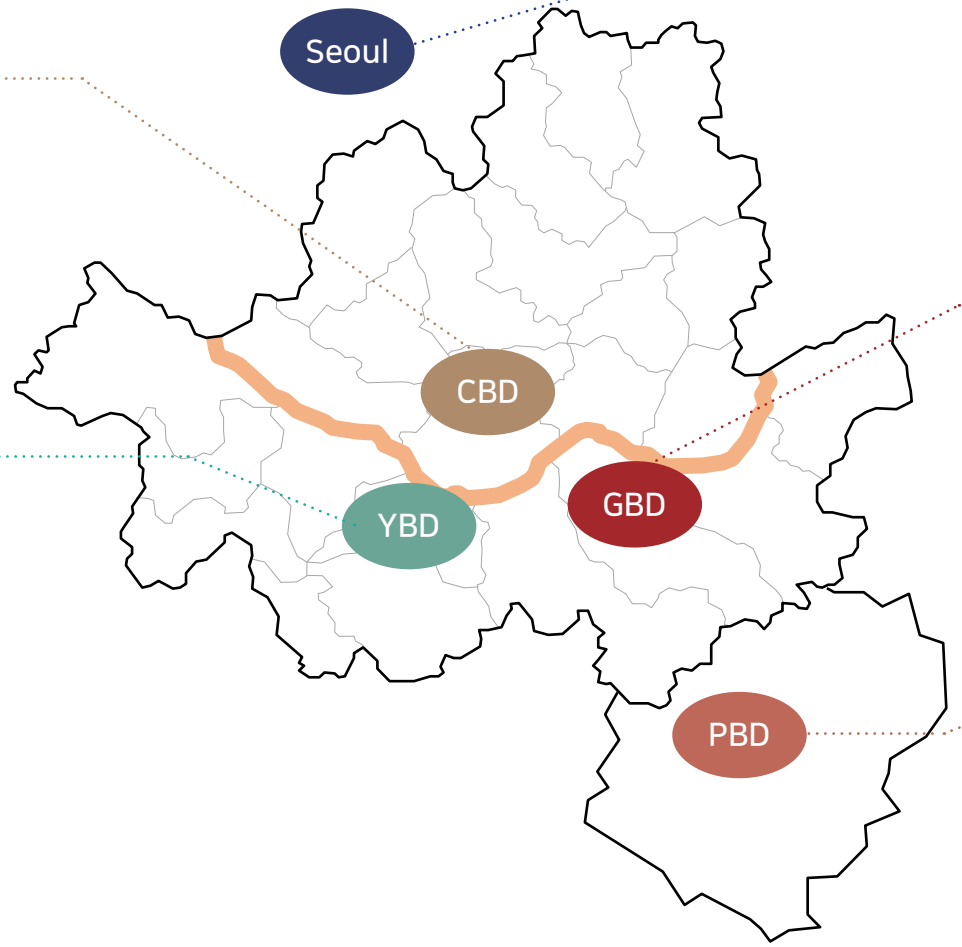
Executive Summary

CBD

금융	서비스	제조
31.7 %	22.2 %	11.2 %
▼2.0%p	▲0.4%p	▲0.8%p

YBD

금융	서비스	제조
53.6 %	14.0 %	8.9 %
▼2.3%p	▲0.7%p	▲1.0%p



Seoul

금융	서비스	IT
31.6 %	17.9 %	13.9 %
▼1.0%p	▲0.1%p	▲2.7%p

GBD

금융	도소매	서비스
23.4 %	19.0 %	17.4 %
▼1.8%p	▲0.4%p	▲0.1%p

PBD

IT	제조	금융
72.8 %	7.6 %	7.6 %
▲11.0%p	▼8.9%p	▼0.5%p

Ⅱ. 권역별 오피스 임차인 분석

Seoul | CBD | GBD | YBD | PBD

Seoul

IT는 빠르게 성장한 반면 금융업과 제조업은 비중 감소

2022년 서울 및 판교권역 오피스의 임차인을 조사한 결과, 금융업 - 서비스업 - IT업 순으로 비중이 높은 것으로 나타났다. 2019년에는 금융업 - 서비스업 - 도소매업 순이었으나, 도소매업의 확장세가 주춤한 사이 IT업이 급격히 몸집을 불리며 순위 변동이 발생했다.

금융업은 전체의 31.6%를 차지해 가장 비중이 높은 것으로 확인되었다. 금융업의 비중은 2019년 대비 1.3%p 하락해 점차 감소하는 추세를 보였는데, 은행·보험업의 비대면 업무가 확대되고, 일부 외국계 은행이 축소된 것이 영향을 미친 것으로 파악된다.

IT업은 코로나19의 수혜를 받아 빠르게 성장하면서 2019년 5위에서 2022년 3위로 뛰어올랐으며, 비중은 2.7%p 증가한 13.9%로 나타났다.

서비스업과 도소매업은 비슷한 비중을 유지했으며, 제조업은 2019년 대비 0.9%p 감소하며 비중이 축소되었다.

외국계 기업은 상대적으로 소극적으로 움직이며 임차 비중이 4.6%p 감소한 반면, 국내 기업은 확장하며 현재 전체 오피스 면적 중 77.1%를 국내 기업이 차지하게 되었다.

2019 1H ■2022 2H

Industry	Proportion(%)	GAP(%p)
금융	32.6 / 31.6	▼ 1.0
서비스	17.8 / 17.9	▲ 0.1
IT	11.2 / 13.9	▲ 2.7
도소매	12.1 / 12.2	▲ 0.1
제조	12.5 / 11.6	▼ 0.9
건설 및 개발	3.8 / 3.6	▼ 0.2
협회 및 공공기관	3.4 / 3.4	▬ 0.0
공유오피스	3.5 / 3.0	▼ 0.5
미디어 통신	2.6 / 2.3	▼ 0.3
환경 및 에너지	0.4 / 0.4	▬ 0.0

Classification	Proportion(%)	GAP(%p)
Domestic	72.5 / 77.1	▲ 4.6
International	27.5 / 22.9	▼ 4.6

출처 : Cushman and Wakefield Research

Ⅱ. 권역별 오피스 임차인 분석

Seoul

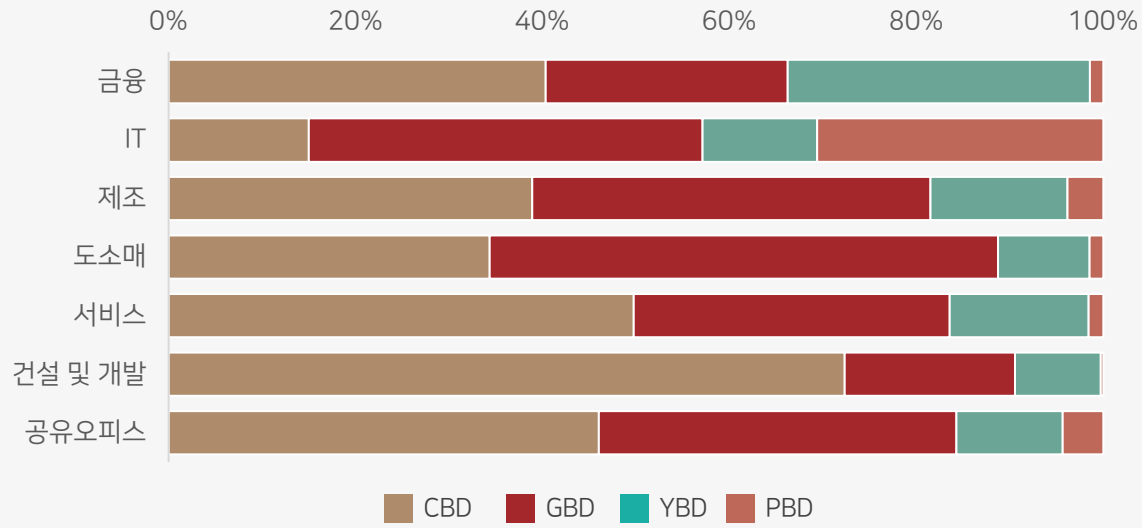
업종별 권역 분포

기업은 업무 효율화와 인재 채용, 집적 효과 등을 고려해 본사 위치를 결정하며, 업종별 권역 분포를 통해 각 업종의 선호 지역을 파악할 수 있다.

금융업은 서울 도심인 CBD에 40.8% 모여 있으며, 국제금융지구로 꼽히는 여의도(YBD)에 32.7%가 위치해 있다. IT는 IT 산업의 중심지인 테헤란로가 위치한 GBD에 42.1%, 판교 테크노밸리가 위치한 PBD에 30.6%가 위치하는 등 업종의 집적도가 높게 나타났다. 이 외에도 도소매업은 GBD에, 서비스와 건설 및 개발업은 CBD에 가장 많이 분포하고 있다.

권역을 이동한 본사 이전 사례도 관찰되는데, 금융업에서는 대표적으로 상상인증권이 GBD에서 YBD로 이전을 마쳤다. IT업의 경우, 크래프톤이 PBD에서 GBD로 본사를 이전했다. 제조업 회사인 에이블씨앤씨와 도소매업 회사인 발렌티노코리아는 GBD에서 CBD로 이동했다.

주요 업종의 분포 현황



Ⅱ. 권역별 오피스 임차인 분석

CBD

금융업과 외국계 기업은 감소, 제조와 도소매업 증가

CBD에서는 제조, 도소매업 등을 기반으로 하는 대기업의 증평 및 통합 이전 수요는 증가했으나 금융업의 비중은 감소했다. 도소매업 중 씨제이올리브영, 에스에스지닷컴 등이 확장했으며 대상그룹, 대우조선해양, SK 계열사 등이 유입되며 제조업의 비중이 증가했다.

금융업의 경우 2019년과 비교해 비중이 2.0%p 감소했다. 신규 공급된 빌딩에 타 업종이 활발히 확장한 반면 금융업은 상대적으로 둔화된 임차 활동을 보였다. 비대면 업무의 증가로 영업점이 축소되고 KB국민은행, 한화생명보험의 일부 조직이 도심권역을 이탈했으며, 일부 외국계 금융사가 업그레이드 이전하면서 면적을 감평한 것 또한 영향을 미쳤다.

서비스업의 비중은 소폭 증가했는데, 법무법인 태평양과 법무법인 지평 등이 CBD로 유입된 것에 기인했다. 이 외에도 위워크 종로타워 등의 폐점으로 공유오피스의 비중이 0.8%p 감소했다.

서울의 전통적인 도심으로서 외국계 기업의 선호도가 높은 CBD는 전 권역에서 외국계 기업의 비중이 가장 높았으나, 2019년 대비 2022년 외국계 기업의 비중이 5.6%p 하락하며 GBD에 1위 자리를 내주게 되었다.

■ 2019 1H ■ 2022 2H

Industry	Proportion(%)	GAP(%p)
금융	33.7 / 31.7	▼ 2.0
서비스	21.8 / 22.2	▲ 0.4
제조	10.4 / 11.2	▲ 0.8
도소매	9.4 / 10.4	▲ 1.0
건설 및 개발	7.0 / 6.6	▼ 0.4
협회 및 공공기관	5.0 / 5.6	▲ 0.6
IT	4.7 / 5.2	▲ 0.5
공유오피스	4.2 / 3.4	▼ 0.8
미디어 통신	3.6 / 3.2	▼ 0.4
환경 및 에너지	0.2 / 0.4	▲ 0.2

Classification	Proportion(%)	GAP(%p)
Domestic	69.4 / 75.0	▲ 5.6
International	30.6 / 25.0	▼ 5.6

출처 : Cushman and Wakefield Research

Ⅱ. 권역별 오피스 임차인 분석

GBD

코로나19 이후 돋보인 IT 기업의 압도적인 성장

GBD에서는 IT 기업의 비중이 4.6%p 늘며 강력한 성장세를 보였다. IT 기업들의 인재 채용과 업무 효율화를 위해 GBD로의 운집이 심화되고, 규모가 커진 스타트업의 업무환경 개선을 위한 업그레이드 수요 증가가 GBD에서의 IT 비중 확대를 견인했다. 센터필드에는 외국계 IT 기업들이 대거 입주했으며, 쿠팡, 당근마켓, 마켓컬리 등 국내 IT기업들 또한 권역 내에서 규모를 확장했다.

GBD의 높아진 임대료와 치열한 공실 확보를 피해 CBD, YBD 권역으로 이전하는 사례 또한 관찰되었다. 스타트업의 경우, GBD와 인접하며 신흥 업무지구로 꼽히는 성수로의 움직임도 나타났다.

금융업과 제조업은 GBD에서 차지하는 비중이 감소했다. 삼성화재를 비롯한 일부 보험사들이 임차 면적을 축소하였으며, 강남교보타워의 주요 입주사였던 두산에너빌리티(두산중공업)가 분당 사옥으로 이전하면서 제조업의 비중 감소를 이끌었다.

공유오피스의 비중 또한 0.5%p 감소하였는데, 코로나19로 활황을 맞은 공유오피스 업계가 수익성을 높이기 위해 상대적으로 임대료가 저렴한 A급 미만 오피스에 적극적으로 지점을 오픈하고 있기 때문인 것으로 추측된다.

■ 2019 1H ■ 2022 2H

Industry	Proportion(%)	GAP(%p)
금융	25.2 → 23.4	▼ 1.8
도·소매	18.6 → 19.0	▲ 0.4
서비스	17.3 → 17.4	▲ 0.1
IT	12.2 → 16.8	▲ 4.6
제조	16.1 → 14.2	▼ 1.9
공유오피스	3.7 → 3.2	▼ 0.5
협회 및 공공기관	3.4 → 2.7	▼ 0.7
건설 및 개발	1.2 → 1.9	▲ 0.7
환경 및 에너지	0.7 → 0.7	▬ 0.0
미디어 통신	1.6 → 0.7	▲ 0.9

Classification	Proportion(%)	GAP(%p)
Domestic	69.8 → 72.7	▲ 2.9
International	30.2 → 27.3	▼ 2.9

출처 : Cushman and Wakefield Research

Ⅱ. 권역별 오피스 임차인 분석

YBD

금융산업의 메카에서 IT와 제조업 증가하며 업종 다양화

YBD를 대표하는 금융업은 2022년에도 1위를 지켰으나, 금융업이 차지하는 비중은 53.6%로 2019년 대비 2.3%p 감소했다. 최근 IT, 제조업, 서비스업 등의 기업들이 YBD로 유입되는 사례가 늘면서 YBD의 임차인 구성이 더욱 다양해졌기 때문이다.

특히 프라임급 오피스인 파크원 Tower 1, 2가 신규 공급되면서 GBD와 CBD의 초과 수요를 일부 흡수했다. YBD내에서 금융업의 비중은 1/2이 넘는 반면, 파크원의 금융업 비중은 약 1/3 수준인 것으로 조사되었다. 엘지에너지솔루션, HMM 등의 제조 기업과 뱅크샐러드, 코인원, 엘지씨엔에스 등 IT 기업들이 입주하며 YBD 업종의 다양화를 견인했다.

YBD의 금융업종은 권역 내에서 활발히 이동했다. 신규 공급된 여의도포스트타워에 이베스트투자증권, 다올투자증권 등이 입주했으며, 하이투자증권은 하이투자증권빌딩(구, KTB타워)로 본사를 이전했다. 핀테크 업체도 성장해 퀀팃, 렌딧, 크래프트테크놀로지스 등이 본사를 이전했다.

건설 및 개발은 1.6%p 하락했는데, 한화건설이 CBD로 이전한 점이 큰 영향을 미쳤다. 공유오피스의 경우 스파크플러스가 신규 지점을 오픈하며 비중이 소폭 증가했다.

■ 2019 1H ■ 2022 2H

Industry	Proportion(%)	GAP(%p)
금융	55.9 / 53.6	▼ 2.3
서비스	13.3 / 14.0	▲ 0.7
제조	7.9 / 8.9	▲ 1.0
IT	7.2 / 8.9	▲ 1.7
도소매	6.6 / 6.3	▼ 0.3
미디어 통신	3.4 / 3.6	▲ 0.2
공유오피스	1.2 / 1.8	▲ 0.6
건설 및 개발	3.4 / 1.8	▼ 1.6
협회 및 공공기관	1.1 / 1.1	▬ 0.0
환경 및 에너지	0.1 / 0.0	▼ 0.1

Classification	Proportion(%)	GAP(%p)
Domestic	78.6 / 83.8	▲ 5.2
International	21.4 / 16.1	▼ 5.2

출처 : Cushman and Wakefield Research

Ⅱ. 권역별 오피스 임차인 분석

PBD

국내 IT 업계의 공격적 확장으로 IT업 비중 70% 돌파

코로나19 이후 IT 관련 산업들이 빠르게 성장하면서 게임 제작사 및 빅테크(네이버, 카카오 등) 기업들의 사업 확장과 인재 채용을 위한 오피스 수요가 증가하면서 IT기업의 면적 비중이 2019년 대비 11.0%p 증가해 70%를 돌파했다.

HP프린팅코리아가 인근에 위치한 신사옥으로 이전하면서 제조업의 비중 감소를 이끌었다. 해당 빈 공실을 카카오가 임차하면서 IT업의 비중이 더욱 심화되었다. 다만 그레이츠판교(구 크래프톤타워)에 현대제철이 양재동 사옥에서의 이전을 앞두고 있어, 제조업의 비중은 소폭 반등할 것으로 예상된다.

2021년 PBD에 남아있던 대형 프로젝트인 알파돔시티 6-1와 알파돔시티 6-2(테크원타워)가 준공되었으나, 권역 터줏대감인 카카오와 네이버 계열사들이 대부분의 면적을 임차하면서 IT 비중을 상승시켰다. 신규 공급이 제한적인 상황에서 IT 기업의 대기 수요가 폭증하면서 판교의 IT업 비중은 당분간 큰 변동이 없을 것으로 보인다.

■ 2019 1H ■ 2022 2H

Industry	Proportion(%)	GAP(%p)
IT	61.8 → 72.8	▲ 11.0
제조	16.5 → 7.6	▼ 8.9
금융	8.1 → 7.6	▼ 0.5
서비스	5.5 → 4.8	▼ 0.7
도소매	3.5 → 3.0	▼ 0.5
공유오피스	3.0 → 2.2	▼ 0.8
미디어 통신	0.4 → 1.5	▲ 1.1
협회 및 공공기관	0.2 → 0.1	▼ 0.1
건설 및 개발	0.9 → 0.2	▼ 0.7
환경 및 에너지	0.1 → 0.1	▬ 0.0

Classification	Proportion(%)	GAP(%p)
Domestic	94.7 → 95.8	▲ 1.1
International	5.3 → 4.2	▼ 1.1

출처 : Cushman and Wakefield Research

Ⅲ. 서울 오피스 시장 전망



CUSHMAN & WAKEFIELD

Ⅲ. 서울 오피스 시장 전망

러시아-우크라이나 전쟁 지연과 고물가·고금리·고환율로 인한 불확실한 글로벌 경제상황으로, OECD는 2023년 한국 경제성장률을 OECD 평균보다 낮은 1.8%로 전망했다. 내년 국내 경기의 불확실성 증대로 최근까지 이어진 국내 기업의 확장세는 주춤할 가능성이 있다.

향후 신규 오피스 공급이 부족한 상황에서 공사비 인상 등 준공 지연이 예상됨에 따라 오피스 수급 불균형 현상이 지속될 것으로 예상된다. 경기침체를 우려한 일부 기업이 감평 또는 임대료가 낮은 others 권역으로 이탈할 수 있으나, 시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 전망된다.

권역별로 보면, CBD는 지난 1년간 대형 공실면적들이 대거 해소되었고 대기업의 구성비가 높아 당분간 시장 변동은 적을 것으로 예상된다.

GBD는 최근 경기침체로 인해 투자금 확보가 어려워진 일부 스타트업의 임차활동이 축소될 가능성이 있다. 하지만, 견조한 성장세를 유지하는 IT 기업들은 여전히 GBD에 높은 수요를 보이고, 권역 내 예정된 공급 또한 적어 당분간 낮은 공실률을 유지할 것으로 전망된다.

YBD에는 일부 신규 공급이 예정되어 있으나, 금융업계의 대기 수요가 높은 상황이다. 또한 최근 대형 면적에 입주한 임차인들의 잔여 계약기간이 남아있기 때문에 현재와 유사한 시장이 당분간 유지될 것으로 예상된다.

PBD는 장기간 공실률 0.0%를 유지하고 있고, 당분간 예정된 공급이 없는 상황이기에 큰 변동은 없을 것으로 보인다.



APPENDIX

Cushman and Wakefield Research에서는 2022년 하반기 서울 주요 3대 권역과 판교권역에 소재한 A급 오피스를 대상으로 임차인이 현재 점유하고 있는 면적을 기준으로 업종별, 그리고 외국계와 국내기업으로 분류하여 조사했다.

이번 조사에서는 2019년의 조사 당시 표본 대비 약 18% 확대하여, 총 166개의 오피스를 대상으로 전수 방문조사를 통해 정보를 수집했다.

각 오피스 빌딩의 층별 면적은 건축물대장을 참고하였으며, 업무용으로 사용된 층별 면적의 비율을 도출했다. 비업무용으로 사용된 지하, 옥상 기계실, 주차장, 숙박시설, 상업시설 등의 면적은 제외하였다.

임차인 업종 분류는 통계청에서 제공하는 표준산업분류코드10차를 기준으로 Cushman and Wakefield Research에서 총 10개의 업종으로 재분류하여 분석했다.

Cushman and Wakefield Criterion		
C&W 코드	표준산업분류10차	대분류
환경 및 에너지	A	농업, 임업 및 어업
	B	광업
	D	전기, 가스, 증기 및 공기 조절 공급업
	E	수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업
제조	C	제조업
건설 및 개발	F	건설업
	L6812	부동산 개발 및 공급업
도소매	G	도매 및 소매업
서비스	H	운수 및 창고업
	I	숙박 및 음식점업
	L6812제외	부동산업
	M	전문, 과학 및 기술 서비스업
	N	사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업
	P	교육 서비스업
	Q	보건업 및 사회복지 서비스업
	R	예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업
	S95, S96	수리 및 기타 개인 서비스업
IT	J582, J62, J63	정보통신업
미디어 통신	J IT 제외	정보통신업
금융	K	금융 및 보험업
협회 및 공공기관	O	공공 행정, 국방 및 사회보장 행정
	U	국제 및 외국 기관
	S94	협회 및 단체
공유오피스	-	공유오피스업

The Authors

정 진 우 팀장
Head of Research
010 2751 2390
jinwoo.jung@cushwake.com

소 진
Research Analyst
010 9186 1816
jin.so@cushwake.com

박 종 민
Assistant
010 9413 5607
ian.park1@cushwake.com

About Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 50,000 employees in over 400 offices and approximately 60 countries. In 2021, the firm had revenue of $9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.