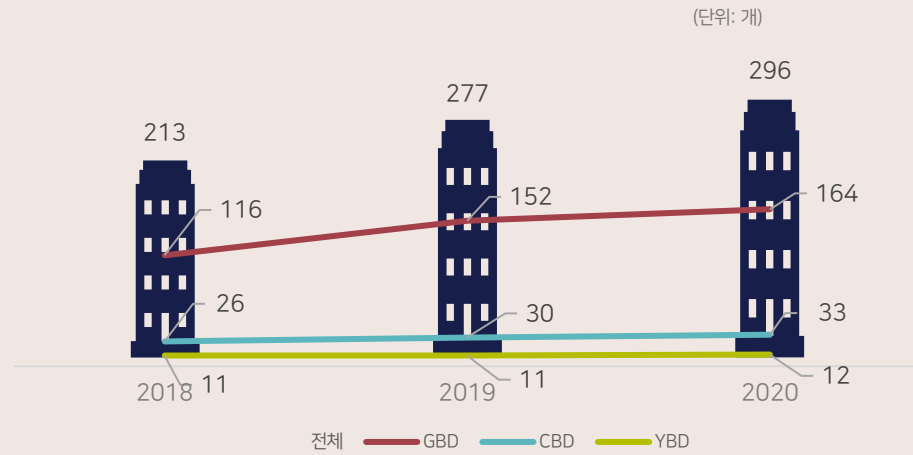


# 공유오피스

CO WORKING SPACE

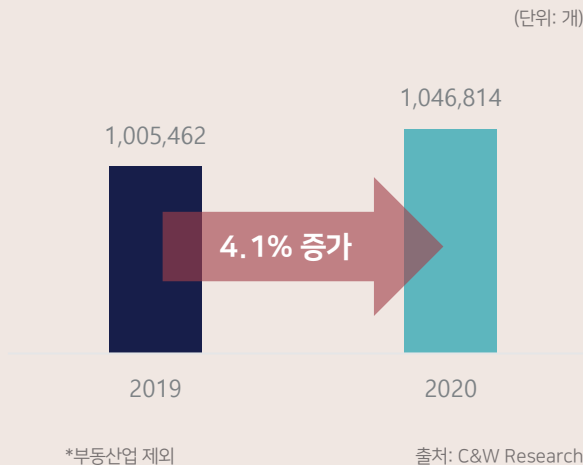
# 01 공유오피스 지점 현황

## 서울 공유오피스 지점 수 추이



2020년 하반기 서울 공유오피스는 총 296개(지점수 기준)로 2018년 대비 약 39%증가한 것으로 나타났다. 주요 업무 권역별로는 GBD 권역의 공유오피스 수가 가장 많은 가운데, YBD와 CBD 내 위치한 공유오피스 합계인 45개보다 약 3.6배 많은 164개로 조사되었다.

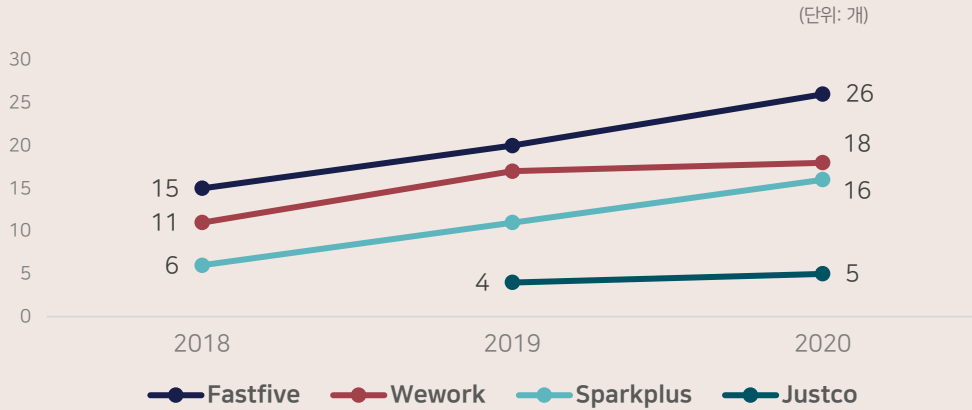
## 신규 창업 기업 수



이는 GBD의 경우 '1인 기업', '스타트업' 등의 소규모 창업의 증가로 인해 상대적으로 공유오피스 수요가 많기 때문이다. 중소벤처기업부에서 발표한 '2020 연간 창업기업 동향'에 따르면 2020년 창업기업은 부동산업 제외 1,046,814로서 전년 동기대비 4.1% 증가했다. 특히 소프트웨어 개발 및 공급, 컴퓨터프로그래밍 등의 정보통신업을 포함한 기술창업은 3.8%나 증가했다.

또한 과거부터 GBD는 스타트업을 발굴하고 지원하는 '엑셀러레이터'와 자금을 지원하는 '벤처캐피탈', '창업지원기관' 등이 많이 위치해 있어 창업의 메카로 알려져 있다. 실제로 2017년 '서울시 벤처생태계 현황 및 성과분석' 보고서에 따르면 엑셀러레이터는 서울 38개 중 강남구에 22개가, 벤처캐피탈은 서울 19개 중 강남구에 15개가 밀집해 있다. 특히 2020년에는 코로나19로 인해 다양한 업종에서 디지털 전환에 가속도가 붙으며 IT 기업들이 몰려 있는 GBD내에서 창업 수요가 풍부했다.

## 브랜드별 지점 수 현황(서울기준)



공유오피스 브랜드별로 보면, 최근 3년간 국내 주요 공유오피스 브랜드의 지점수는 지속적으로 증가하고 있는 것으로 나타났다. '위워크'는 2019년도까지 공격적으로 출점했으나 2020년도 들어 출점 속도가 다소 둔화되었다. 이는 2019년 9월 상장을 위해 미국증권거래위원회에 제출했던 S-1서류가 낮은 수익성으로 인하여 철회되며 상장이 무기한 연기된 영향이다. 이로 인해 당분간 '위워크'는 출점을 통한 외형확장 보다는 내실 다지기에 집중할 것으로 보여진다. 이에 한국 진출 4년만인 2020년 을지로지점 (대신파이낸스센터)의 면적 절반을 임대인에게 반납했고 이용률이 저조한 지점을 대상으로 재검토를 진행하고 있는 것으로 알려졌다.

반면 '패스트파이브'와 '스파크플러스'는 빠른 속도로 지점을 늘리며 외형을 확장하고 있다. 이들은 시장 내 점유율을 높이기 위해 외형 확장 전략을 취하고 있는 것으로 보여진다. 지점을 늘리는 동시에 멤버십을 확대함으로써 매출 증가와 실적 개선의 두마리 토끼를 잡고자 하는 전략이다.

'패스트파이브'는 지점 수 확대와 더불어 입주사에 교육 서비스, 복리 후생등의 서비스를 제공하는 비즈니스 플랫폼에 지속 투자하고 있다. 또한 자산운용사와 손을 잡고 '도산150' 개발 프로젝트에 자금 출자부터 직접 참여하며 사업을 다각화하고 있다.

'스파크플러스' 역시 2019년 300억원에 달하는 투자 유치에 성공하며 부지매입, 사옥건설, 및 설계까지 망라하는 부동산 종합 운영사로 거듭나기 위한 투자를 지속기로 하였다. 실제로 스파크플러스는 '미래에셋대우'에 거점 오피스를 제공하고 향후 고객사에 금융과 부동산 운영 솔루션을 함께 제공하고자 준비하고 있다. 아울러 최근에는 'SKT'의 지분 인수설로 화제가 되고 있다. SKT는 현재 스파크플러스의 최대 주주인 아주호텔앤리조트의 구주 인수를 통해 지분을 약 30% 이상 확보할 예정이다. 지분 인수가 순조롭게 마무리 될 경우 스파크플러스의 최대주주는 SKT가 되며, 이는 외형 확장 및 사업 다각화를 위한 든든한 후원자를 확보하게 되는 셈이다.

이러한 공유 오피스 브랜드들의 외형 확장 배경에는 첫째, 최근의 창업붐으로 인해 공유오피스를 통해 적은 비용으로 사무실을 임차할 수 있는 장점과 코로나19 확산으로 기업들의 사무실 분산 니즈가 커지며 공유 오피스가 대안으로 떠오른 사회적 상황이 한몫 하였으며, 둘째 임대차시장 관점에서 보면 공유오피스는 대기업을 제외하고 장기 계약과 대형 면적의 공실을 동시에 해소할 수 있는 소수의 임차인 중 하나로서 아직까지 임대인이 높은 선호도를 가지고 있어 빌딩 임대경쟁에서 한발 앞서 있기 때문이다. 특히, '패스트파이브'는 높은 브랜드 경쟁력을 활용하여 빌딩 임대인과 공유오피스 운영 수익을 배분하는 형태로 역세권의 중소형 오피스까지 외형 확장을 시도하고 있는 것으로 알려졌다.

## 02 공유오피스 임차 업종 현황

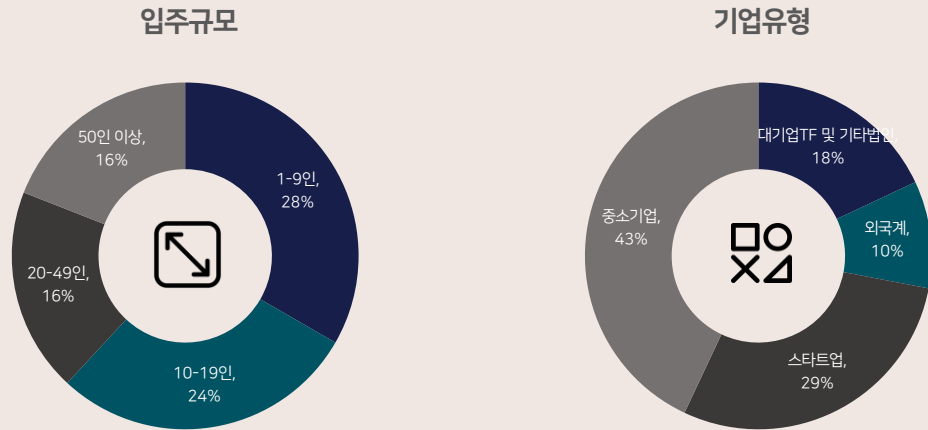
### 서울 공유오피스 지역별 임차 업종 현황



출처: 팍스트파이브

팍스트파이브의 자료에 따르면, 공유오피스 내 임차업종은 IT업으로 대표되는 '전문 과학 및 기술 서비스업', '정보통신업' 그리고 '도매 및 소매업' 순으로 임차비중이 높은 것으로 나타났다. 지역별로는 임차업종간 큰 차이를 보이지는 않는 가운데 '서울시 중구(CBD)'는 공공기관 및 정부 관련 기관이 다수 위치해 있는 지역 특성으로 인해 '공공행정국방 및 사회보장 행정업'이 타 권역대비 많이 임차해 있는 것이 특징적이다.

## 입주사 구성 현황



출처: 삼성증권

사업체 규모별로 보면, '1-9인 기업'이 28%로 가장 큰 비중으로 차지하고 있는 것으로 나타났으며, '50인 이상'은 16%로 나타났다. 기업유형별로는 '중소기업'이 43%, '대기업TFT 및 기타 법인'이 18%로 나타나며 공유 오피스의 주요 입주사는 스타트업일 것이라는 생각과는 달리 일반 법인 기업들의 비중이 상대적으로 높게 나타났다. 이는 기존에 오피스를 사용하던 중소기업들의 경우, 공유오피스를 사용함으로써 초기 입주 비용 절감과 오피스 환경 개선효과를 함께 누릴 수 있는 장점이 잘 소구된 것으로 보인다. 실제로 과거 중소기업들은 초기 입주 비용 (업무 공간을 구성하는 인테리어 비용, 사무실 관리 비용, 보증금 비용 등) 부담으로 인하여 B grade 또는 C grade 오피스를 주로 임차하여 사용하고 있었으나 공유 오피스가 등장하며 동일한 비용으로 A grade 오피스에 임차해 있는 것과 같은 근무 효과가 가능해졌다.

또한 공유 오피스의 유연한 계약 조건 및 합리적인 임차 비용으로 인하여 대기업 TFT 및 일부 조직이 공유 오피스로 입주하는 사례도 증가하고 있다. 특히 최근의 코로나19 확산으로 인하여 오피스 내 인원 분산을 위해서도 이들 기업의 공유 오피스 활용이 더욱 증가할 것으로 예상된다.

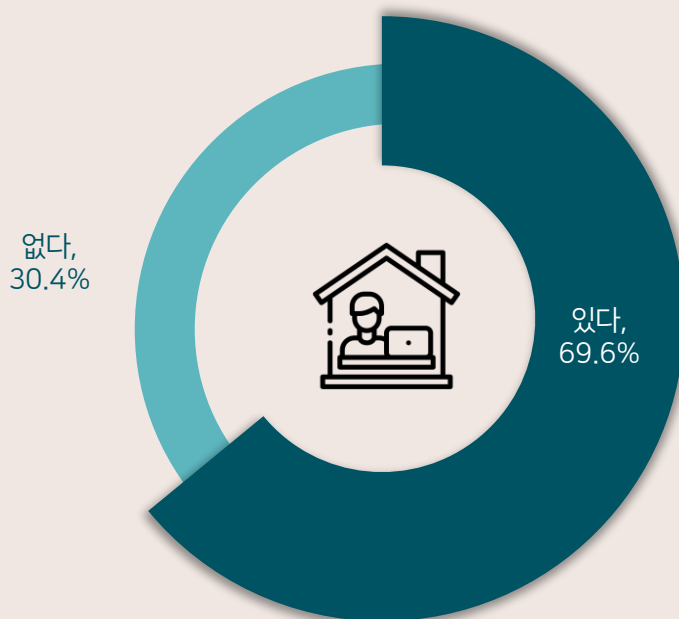
## 03 공유오피스 트렌드

지난해부터 코로나19의 전국적인 확산으로 인구 밀집도가 높은 사무실 내 상주 인구 분산의 필요성이 대두되며 공유오피스를 분산된 조직의 근무지로 사용하고자 하는 수요가 증가하고 있다. 공유오피스의 경우 업무용 빌딩을 직접 임차하는 것보다 인테리어 등 초기 입주비용의 부담이 적고 계약기간도 유연하게 설정할 수 있는 장점이 있어 조직분산을 보다 빠르고 용이하게 할 수 있다는 장점이 있기 때문이다.

0 3

트렌드

### 코로나19 확산 이후, 재택근무 시행 여부



출처: C&W Research(2020년 9월)

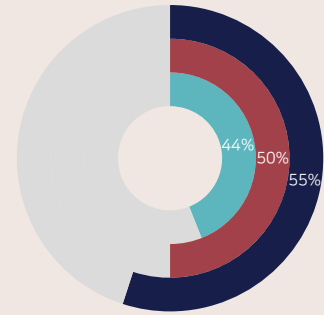
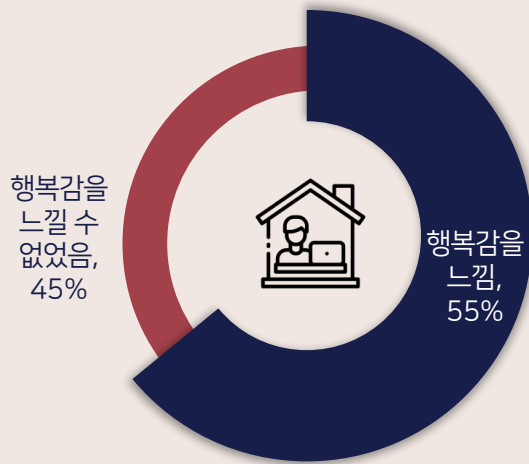
또한 직원들의 코로나19 예방과 조직분산을 위해 재택근무와 유연근무를 채택하여 시행하는 회사들도 증가하고 있다. 쿠시먼앤드웨이크필드 코리아 리서치팀의 오피스빌딩 임차인 설문조사 결과 코로나 19 발생 이후 절반이 넘는 69.6%의 임차사가 재택근무를 시행해봤다고 응답하였다. 다만 재택근무가 보편화되던 초기에는 통근 시간 단축, 불필요한 대면 업무 감소 등의 장점이 상대적으로 많이 부각되었으나 코로나19가 장기화되며 점차 다양한 측면에서 단점이 나타나기 시작했다.

쿠시먼앤드웨이크필드의 조사 및 분석에 따르면 코로나19가 확산되는 동안 재택근무를 경험했던 인원의 약 45%는 업무공간과 휴식공간의 미분리 등의 이유로 인해 행복감을 느끼지 못한 것으로 나타났다. 또한 직원간 대면이 줄어들며 기업 문화에 소속감을 느끼지 못하고 업무를 수행하며 부가적으로 배울 수 있는 업무에 대한 태도, 새로운 지식 등에 대한 배움이 부족하다는 단점도 함께 나타났다.

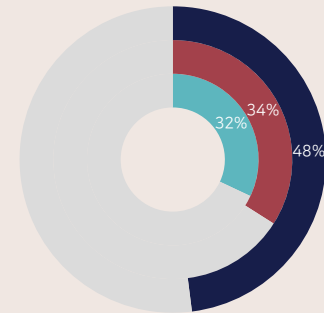
## 원격(재택)근무 인식

EMEA U.S APAC

“ 회사 내 소속감을 느끼기 위하여 고군분투했다. ”



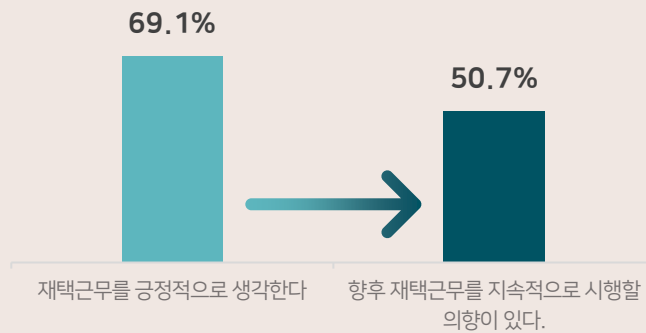
“ 배우는 것이 없다. ”



출처: Cushman & Wakefield's XSF@home Total Workplace analysis

이러한 재택근무의 단점과 함께 기업의 입장에서 조직의 통제 및 직원들의 노동생산성 측면에서 향후 전면 재택근무를 시행할 가능성은 낮을 것으로 예상된다. 실제로 재택근무를 실시한 회사를 대상으로 만족도 및 향후 지속 여부에 대하여 설문조사를 한 결과 재택근무에 대하여 긍정적으로 답변한 임차사의 비율이 69.1%였으나 향후 지속 여부 의사가 있다고 답변한 임차사의 비율은 50.7%로 재택근무 만족도 대비 낮게 나타났다.

## 향후 재택근무 지속 여부



출처: C&W Research



따라서 이러한 재택근무의 단점을 보완함과 동시에 효과적으로 사무실 분산효과를 누릴 수 있는 '거점오피스' 개념이 등장하기 시작하였다. 거점오피스란, 직원들이 주로 거주하는 주변지역의 오피스를 임차하여 사무공간을 제공하는 것을 의미한다.

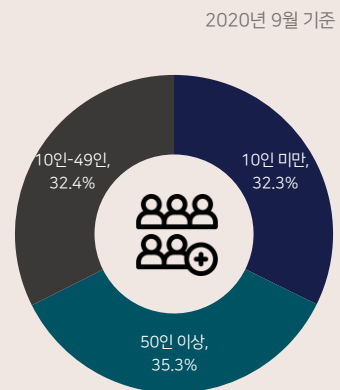
최근 조직내 자본과 기술이 충분한 대기업의 경우 자사가 보유한 공간을 활용하여 거점오피스를 만들고 있다. '롯데쇼핑'은 백화점 공간을 활용하여 총 5개 지역에 거점오피스를 만들었다. 직원들은 각자의 자택에서 가장 가까운 오피스로 출근을 하며 현장근무 중 본사에 들어갈 필요 없이 인근에 위치한 거점오피스에서 업무를 보고 퇴근할 수 있도록 하였다. 또한 'SKT'는 '워크애니웨어 (Work Anywhere) 프로젝트'를 시행 중에 있다. '워크애니웨어'는 전 직원이 장소에 구애받지 않고 자유롭게 근무할 수 있도록 주요 지역 (을지로, 종로, 서대문, 분당, 판교)에 5개의 거점 오피스를 구축한 사업이다. 이 프로젝트가 'SKT'의 '스파크플러스' 인수 검토를 위한 배경으로서 인수가 성공적으로 마무리될 경우 추가 거점오피스의 구축 없이 '스파크플러스'의 각 지점을 거점오피스로 활용이 가능해진다. 특히, 스파크플러스가 기존에 가진 공유오피스 하드웨어와 'SKT'가 보유한 ICT 기술을 접목하여 보다 발전된 공유오피스 환경을 구축할 수 있는 것으로 예상되어 두 기업의 시너지 효과가 상당할 것으로 기대된다.

다만 자본과 환경적 제약 등으로 인해 거점오피스를 위한 공간이 없거나 원격근무 환경을 구현할 수 있는 기술을 가지고 있지 않은 기업들에게는 주요 업무 및 상업지역에 지점을 보유하고 있는 위워크, 팍스트파이브, 스파크플러스와 같은 공유오피스가 거점오피스의 대안으로 떠오르고 있다. 실제로 '팍스트파이브' 관계자와 인터뷰에 따르면 코로나19 이후 기업들의 거점 오피스 수요 문의가 증가한 것으로 나타났다.

### 엔터프라이즈급 멤버 수



### 기업 규모별 멤버 비율



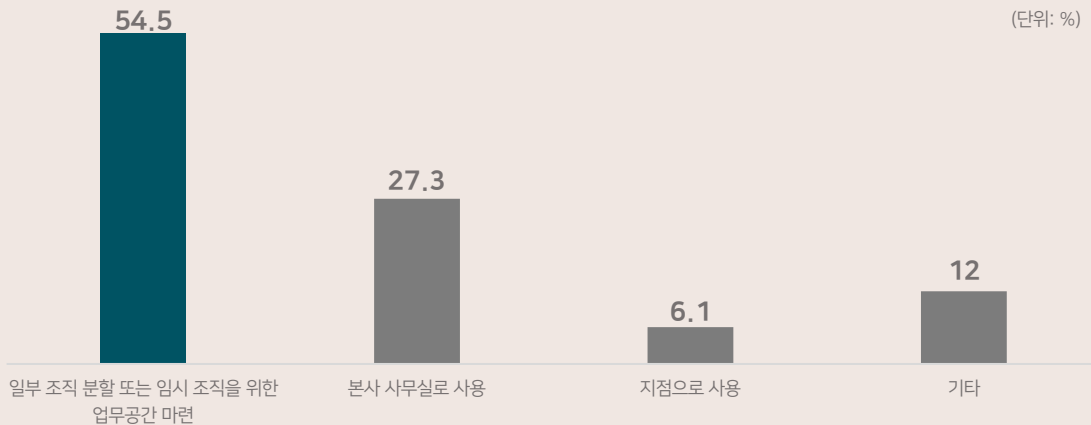
출처: 팍스트파이브

이는 공유오피스내 기업고객의 증가세로도 확인해볼 수 있다. 팍스트파이브의 자료에 따르면 2020년 기준 50인 이상 입주 기업의 수는 2018년 대비 133% 증가하였고, 기업규모별 비중으로 보면 가장 많은 35.3%로 나타났다.

이러한 50인 이상 기업 수요 증가의 배경은 최근 코로나19로 인하여 오피스 내 인원분산을 위해 공유오피스를 사용하는 기업들이 증가했기 때문으로 풀이된다. C&W 조사에서 공유오피스 사용경험이 있거나 사용 중인 오피스 빌딩 임차사들의 절반 이상인 54.5%가 '일부 조직 분할 또는 임시조직을 위한 업무 공간'을 위해 공유오피스를 사용했다고 응답하여 상대적으로 가장 높게 나타났다.



## 공유오피스 사용 목적



출처: C&W Research

이러한 기업들의 조직 분산용 공유오피스 수요 증가에 발맞춰 일부 공유 오피스들을 중심으로 원격 근무 환경을 제공하기 위한 시스템 구축이 활발하다.

'패스트파이브'는 최근 근로데이터 기반의 솔루션 제공 기업인 뉴플로이와 업무 협약을 맺었다. 이를 통해 원격 근무 시 기업들은 직원들의 근태관리가 가능해져 공유 오피스를 거점 오피스로 활용이 용이해졌다. 또한 HPE 아루바의 솔루션을 구축하여 입주사들에게 빠르고 안정적인 네트워크를 제공하고 산도리코의 Cloud MPS를 구축하여 비대면 환경에서도 효율적이고 안정적인 업무 환경을 조성하고자 노력하고 있다. '스파크 플러스'는 최근에 오픈한 강남4호점에 비대면 업무를 지원하는 화상 전용 회의실과 사진 및 영상 촬영이 가능한 스튜디오를 구축했다. 또한 비대면 업무를 보다 수월하게 할 수 있도록 대형 멀티비전과 100인치 대형 모니터 등을 설치한 미팅룸을 구축했다.

## 04 결론

'위워크'를 필두로 2016년도부터 공유오피스 업체들은 국내에서 지속적으로 외형을 확장해오고 있다. 외형 확장을 통해 부동산 임대차 시장에 바람을 일으키며 공유오피스 산업은 급속도로 성장하였으나 일부 지역을 제외하고는 너무 빠른 지점확장으로 인해 수요 대비 공급이 우세했었다. 이로 인해 적자 매출을 기록하며 비즈니스모델에 대한 시장의 회의적 시각이 나오기 시작하였고 급기야 위워크가 추진하던 IPO가 무산되는 등 산업이 전반적으로 부침을 겪을 위기에 직면하기도 하였다. 하지만 코로나19의 창궐로 오피스 시장에서도 '거점오피스', '원격근무', '비대면 기술 창업' 등 변화가 이루어지고 있으며 이러한 변화를 통해 공유오피스 업계는 새로운 기회를 맞이하고 있다. 이를 바탕으로 내실을 다지고 비즈니스를 확장할 수 있는 중장기적 성장동력으로 삼고자 하고 있다. 실제로 주요 공유오피스 브랜드를 중심으로 최근에 IPO를 재추진 중이거나 새롭게 준비중이었던 업체는 긍정적인 업황 분위기가 형성되고 있다. '위워크'는 내실을 다져 SPAC을 통한 우회 상장을 검토하고 있는 것으로 알려졌고, '패스트파이브'도 2020년 시도했던 IPO를 내부 사업 모델을 확장해나가며 성과를 개선한 뒤 다시 추진해보겠다는 의지를 보이고 있다. 또한 스파크 플러스는 최근 미래에셋대우를 대표주관사로 선정하여 IPO를 진행하고 있다. 제2의 도약을 준비중인 공유오피스 업계의 성공에 귀추가 주목된다.



## About Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield 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 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of \$7.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) or follow @CushWake on Twitter.