



Seoul Office Building Tenants Report

Aug. 2019 / C&W Korea Research

'19 A-Grade Office Tenants Research

2019 Keyword



국내 자산운용사의
급격한 증가



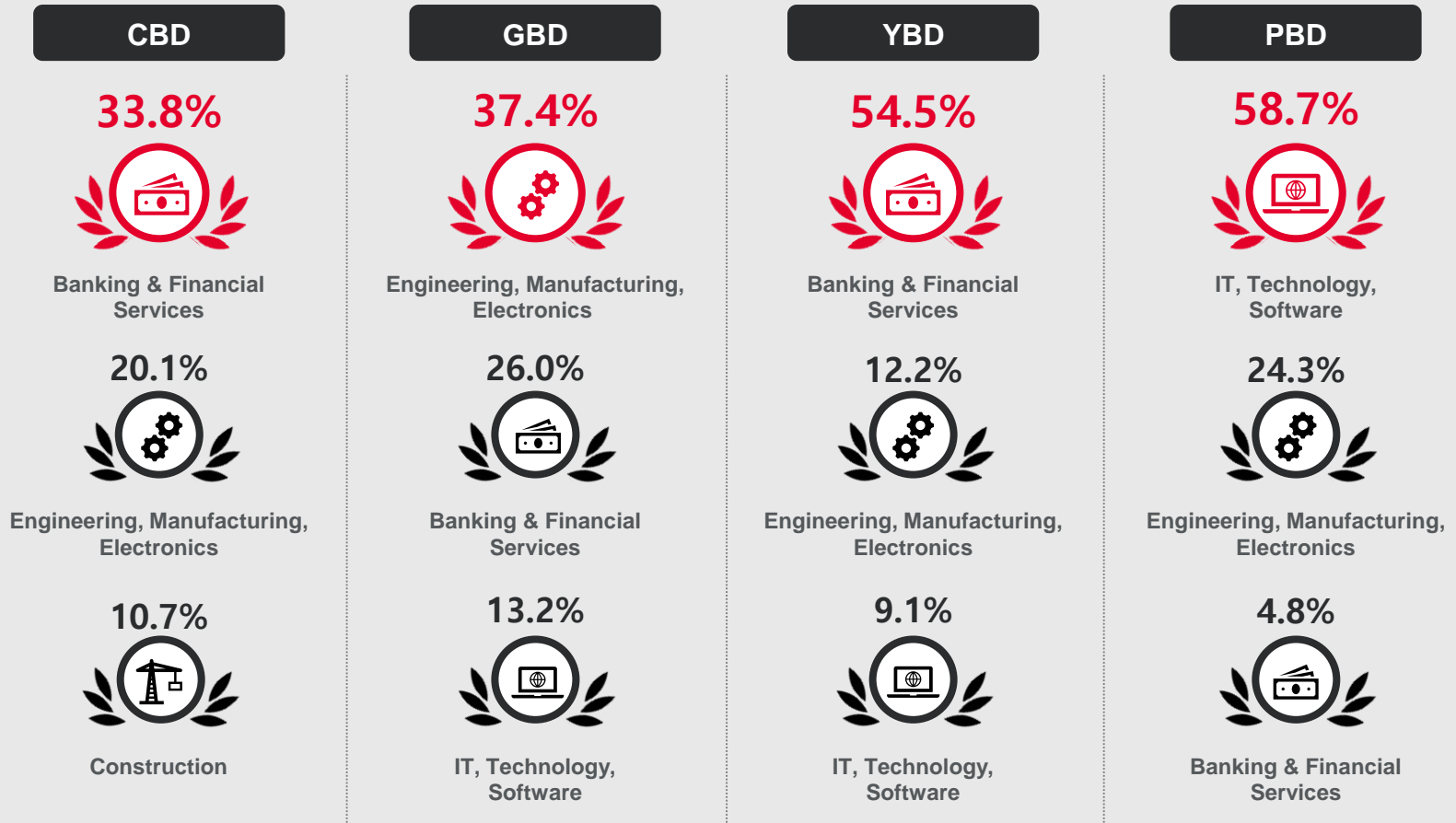
공유오피스
지속적 확장

'19 A-Grade Office Tenants Research

2019년 권역별 주요 임차산업

- 서울 3대 권역의 대형오피스 임차사는 '금융업', '제조업'의 비중이 전반적으로 높게 나타남.
- 판교의 경우 임차비중 절반 이상을 Tech 업종이 차지하고 있으며, 알파돔타워 'HP' 입주 영향으로 제조업의 임차비중 또한 높게 나타남.

(Unit: 임차면적 기준)



'19 A-Grade Office Tenants Research

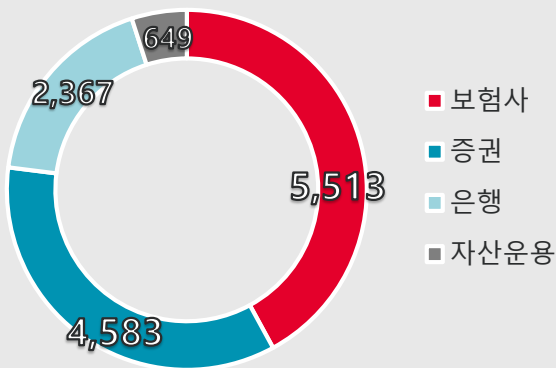
금융업 임차사 심층분석

- CBD와 GBD는 임차면적을 기준으로 금융업 내에서 '보험', '은행', '증권사' 순으로 높은 비중을 나타냄.
- YBD는 증권사가 가장 높은 비중을 나타내는 가운데 자산운용사가 상대적으로 높은 비중을 차지하고 있는 것이 특징적임.
 - 자산운용사의 경우 두번의 법규 개정으로 설립요건이 완화되면서 '자산운용사'의 수가 대폭 증가하였고 이를 바탕으로 복합금융중심지의 특성이 가속화 되고 있음.
- 금융업종별로 개별회사 당 사용하고 있는 면적은 '보험', '증권사'가 상대적으로 크며, '자산운용사'는 이들의 약1/8 수준의 평균면적을 사용하는 것으로 나타남.

순위	CBD			GBD			YBD		
	업종	면적비중(%)	개수(개)	업종	면적비중(%)	개수(개)	업종	면적비중(%)	개수(개)
1	보험	37.0	72	보험	55.8	33	증권	41.5	29
2	은행	23.1	66	은행	13.1	36	보험	24.5	19
3	증권	11.8	24	증권	6.4	14	자산운용	14.7	82

주요 금융업종별 개별 임차사 당 평균임차면적

(단위: m²)

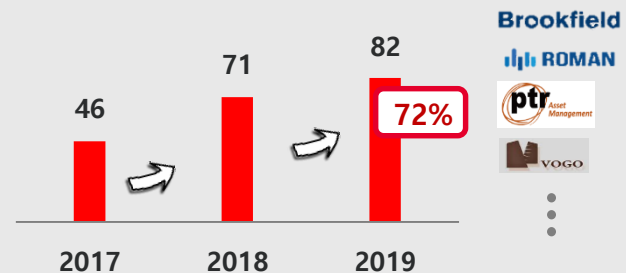


"자본시장법 시행령 개정안"('15,'19)

- 자산운용사 시장 진입규제 대폭 완화

YBD 권역 내 자산운용사 수 증가추이

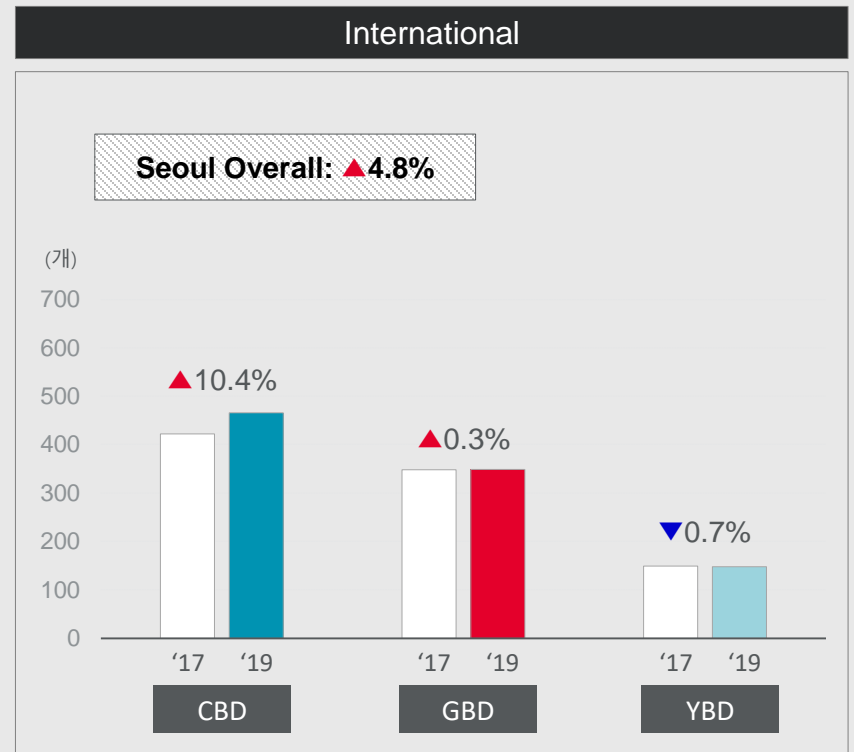
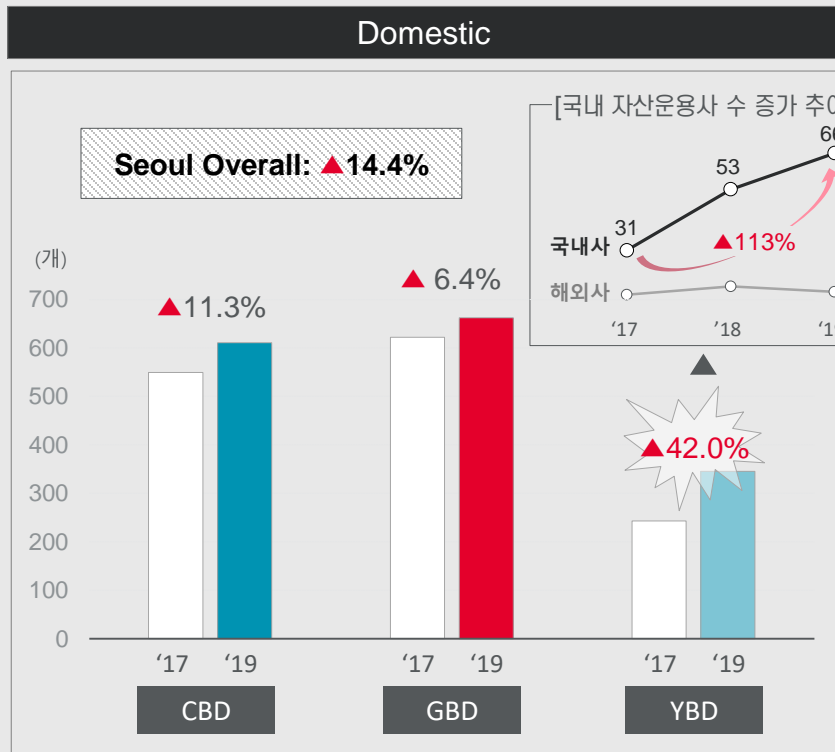
(단위: 개)



'19 A-Grade Office Tenants Research

설립 국적별 임차사 현황

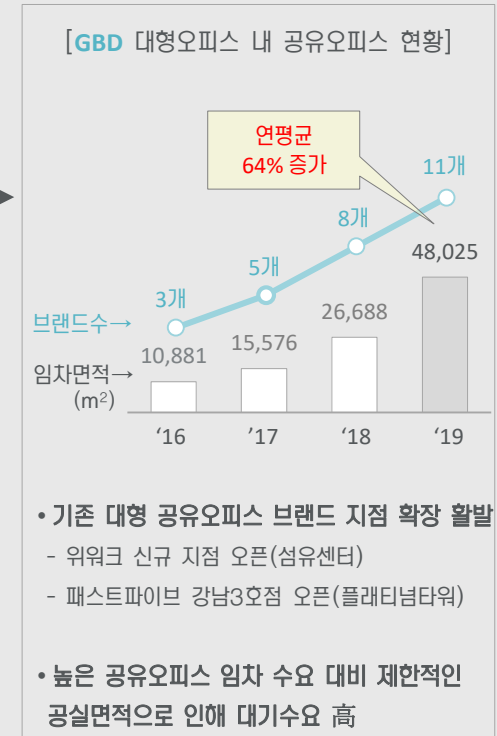
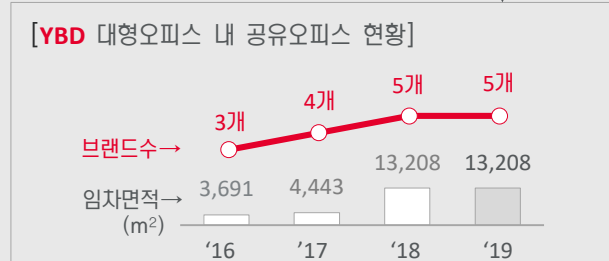
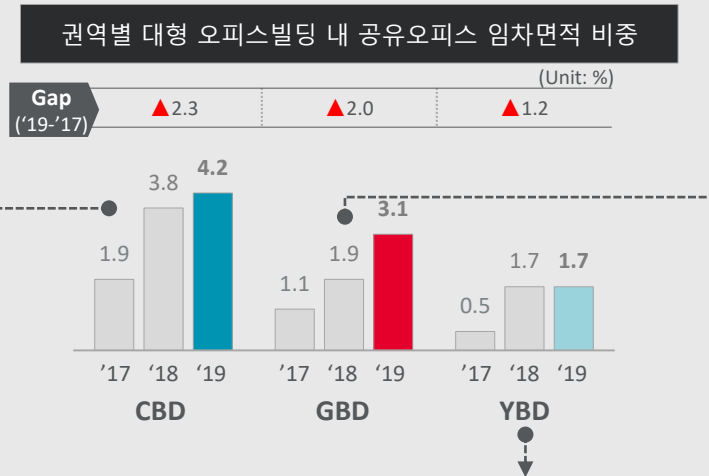
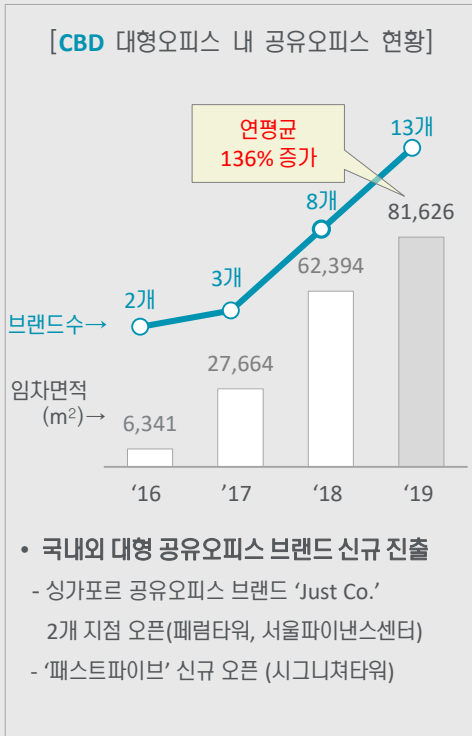
- '17년 대비 서울 3대 업무권역 A grade 오피스 빌딩의 전체 임차사 중 국내회사 수는 14.4% 증가한 반면 외국계회사는 4.8% 증가하여 상대적으로 국내 임차사의 증가폭이 크게 나타남.
 - 이는 YBD내 큰 폭의 국내 임차사 수 증가(42.0%)와 그 중 국내 자산운용사의 수가 '17년 대비 2배 이상 증가(113%)한 것이 주요 요인임.
- CBD의 경우 국내 및 외국계 임차사 수 모두 증가하였으며 특히, 외국계 임차사의 경우 '제조업'과 '금융업'을 중심으로 증가한 것이 특징적임.



'19 A-Grade Office Tenants Research

공유오피스(Co-working Office)

- CBD와 GBD를 중심으로 A-Grade 오피스빌딩 내 공유오피스 브랜드와 이들이 차지하는 임차면적이 지속적으로 증가함.
 - CBD는 싱가포르계 공유오피스 브랜드 'Just Co.'가 2개 지점을 오픈하며 신규 진출하였고 '패스트파이브'가 지점을 확장하며 '16년부터 연평균 136%의 가파른 확장세를 보임.
 - GBD는 '위워크', '패스트파이브'가 신규지점을 오픈하며 대형오피스 내 확장을 주도함. GBD의 경우 대형오피스 내 공유오피스 브랜드의 지속적인 임차수요가 존재하지만 공실부족으로 인해 대기수요가 늘어가는 상황임.
 - YBD의 경우, 2018년 HP빌딩 내 위워크 오픈 이래 대형오피스 내 공유오피스 신규 임차가 없어 상대적으로 더딘 확장세를 보임.





Author



진 원 창 팀장
Senior Manager
Head of Research
E-mail: Philip.jin@cushwake.com



원 서 현 대리
Assistant Manager
Research Analyst
E-mail: Sarah.won@cushwake.com

Copyright © 2019 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources considered to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.