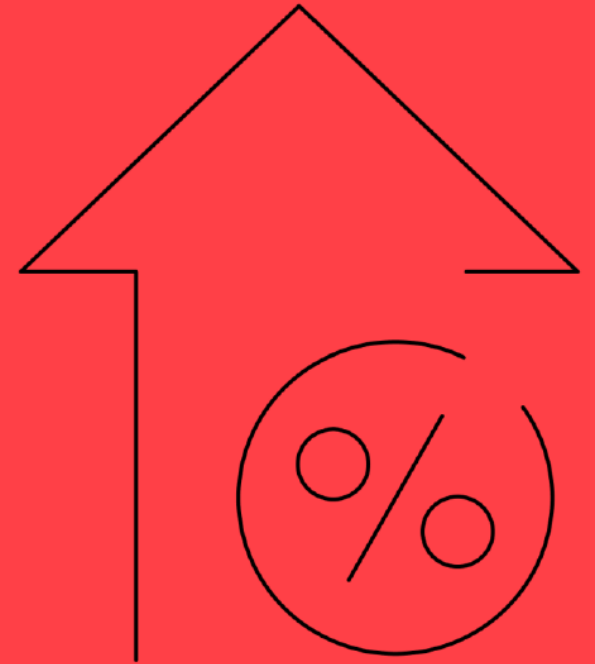
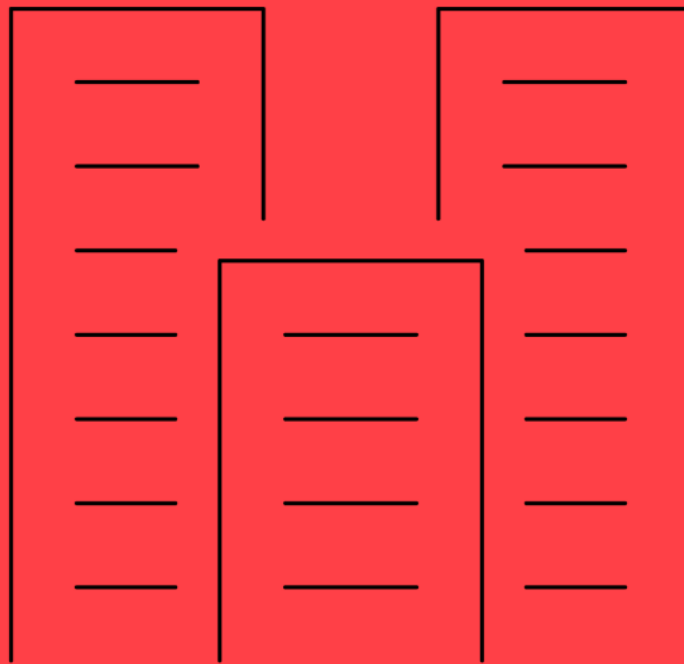
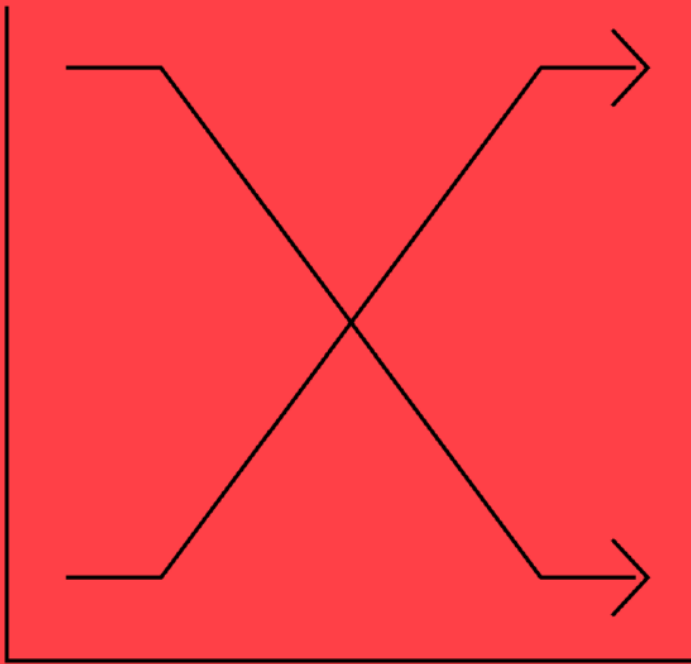


빌딩 임차 트렌드

2024. 1Q

RSQUARE 



CONTENTS

서울 및 분당권역의 오피스 공급 부족
온라인 소비 수요의 증가로 인한 리테일 수요의 감소 등
여러 이슈들로 인해 빌딩 내 용도의 변화가 발생하고 있다.
본 리포트는 최근 빌딩 내 임차 트렌드를 요약하였다.

01 빌딩 지하, 업무 공간으로 활용

공유 오피스의 지하 공간 임차 사례
기존 오피스 빌딩의 지하 공간 활용 사례

02 업무시설과 공장시설의 온도차

업무시설 증가 ▲ 공장시설 감소 ▼
성수동 건축물의 재건축 사례

03 오프라인 리테일 매장의 비율 감소

근린생활시설 및 상업시설 감소 ▼

04 정리



빌딩 지하, 업무 공간으로 활용

공유 오피스의 지하 입점 사례

- 공유오피스가 충분한 공간 확보 및 비용 절감을 위해 지층에서 출점하는 추세로 지하층도 업무 공간으로써 충분히 가능하다는 것을 시사

스파크플러스 강남 6호점

지점명 스파크플러스 강남 6호점

위치 서울특별시 강남구 역삼동 826(강남대로 374) B2층

공유 오피스 사용 시작시점 2022.07.

케이스퀘어2 빌딩 준공(2022.05.) 직후 해당 공유 오피스 입점하여 업무시설로 활용



출처 스파크플러스

패스트파이브 & 파이브스팟 판교점

지점명 패스트파이브 & 파이브스팟 판교점

위치 경기도 성남시 분당구 삼평동 670(대왕판교로 660), 유스페이스1 A동 B1층

공유 오피스 사용 시작시점 2023.07.

2023.2Q 기준 분당권역의 오피스 공실률은 1%대로 부족한 업무시설을 지층에서 보완

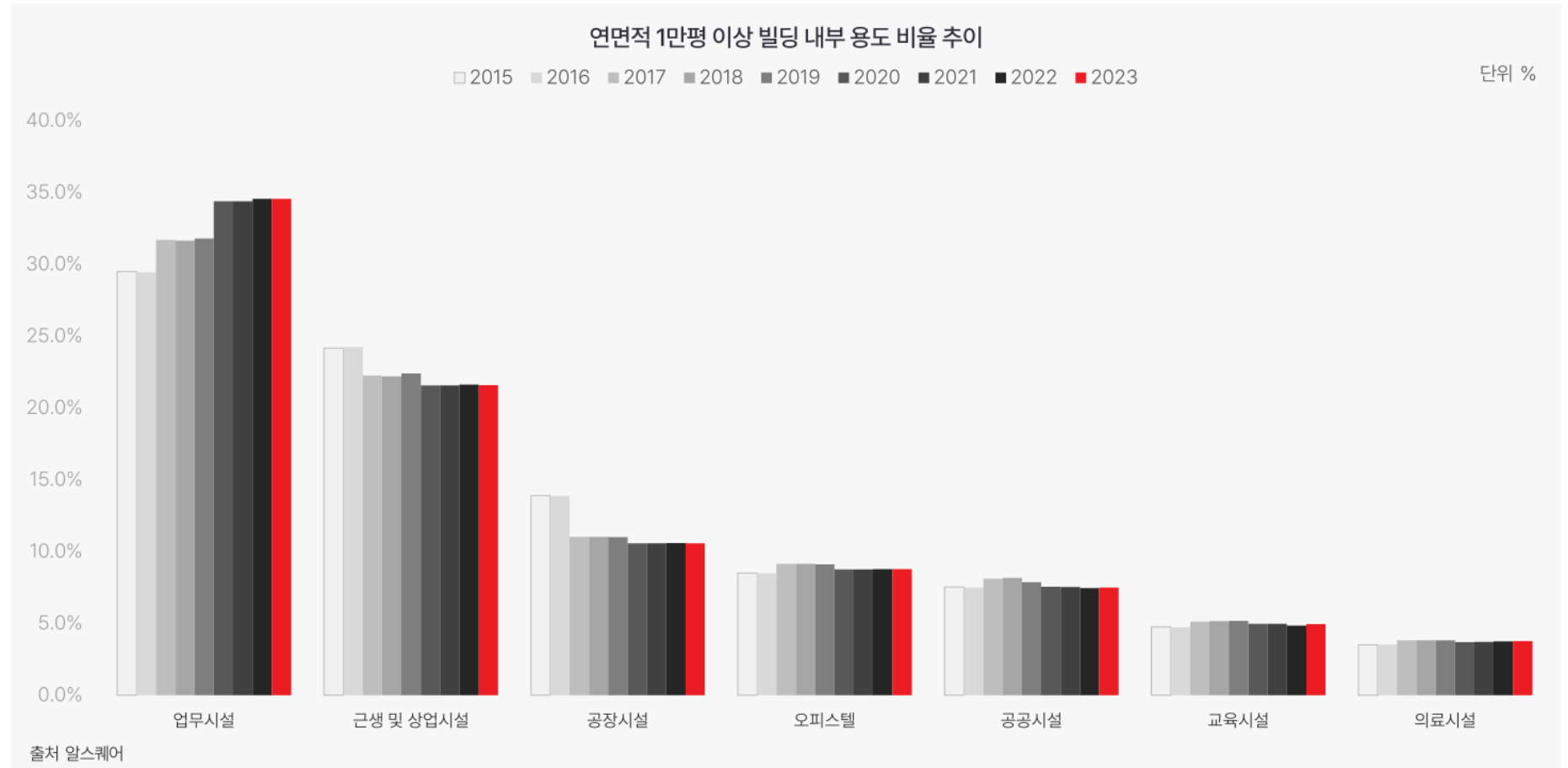


출처 패스트파이브

빌딩 내부 용도 비율 변화

2015~2023년도, 1만평 이상 빌딩 내부 용도 전수조사

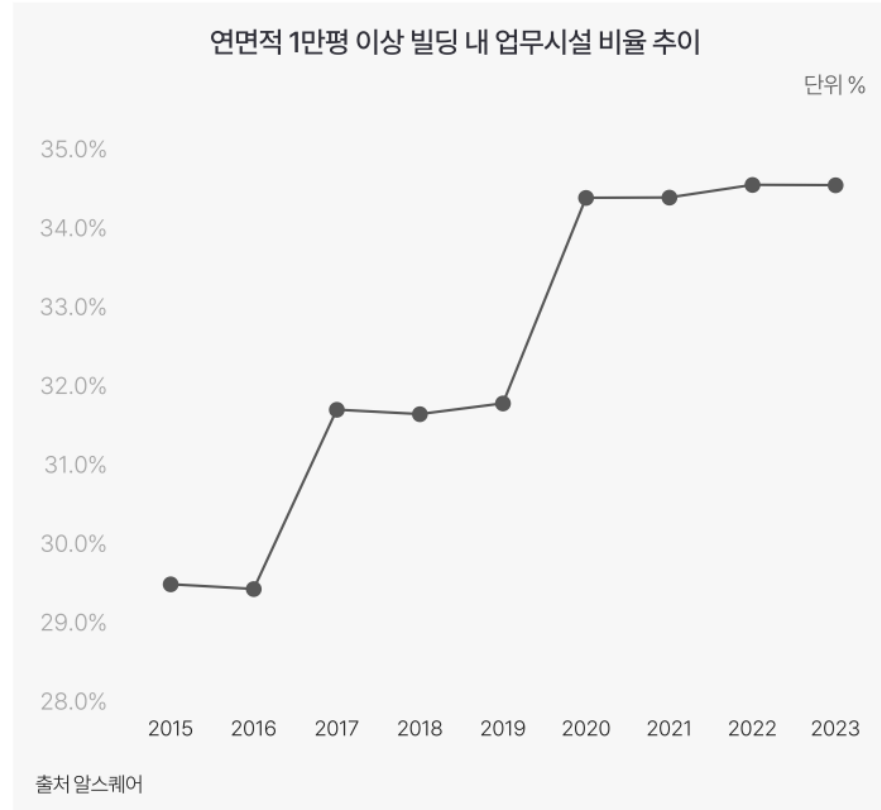
- 2015~2023년의 서울, 분당의 10,000평 이상 빌딩(2015년 이후 신규 공급 제외, 총 809개)의 내부 용도를 전수 조사한 결과, 크게 3가지의 특이점 발견
1 업무시설의 증가, 2 공장시설의 감소, 3 근생, 상업시설의 감소



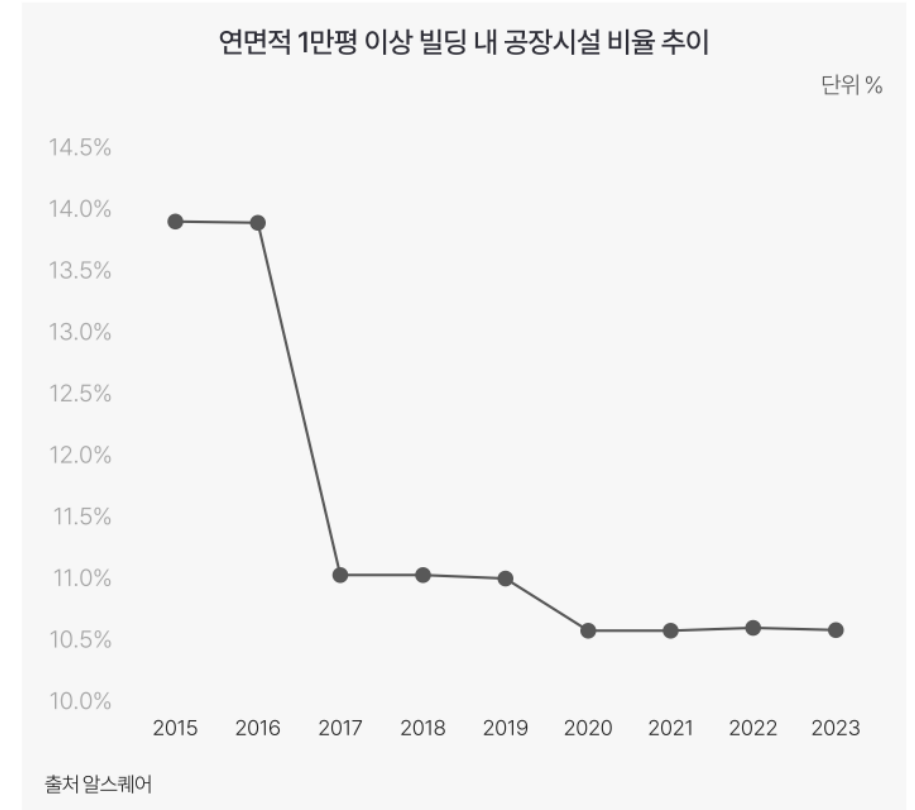
업무시설과 공장시설의 온도차

업무시설 증가 ▲
공장시설 감소 ▼

- 2015~2023년의 서울, 분당의 10,000평 이상 빌딩의 내부 용도를 전수 조사한 결과, 업무시설의 용도는 지속적으로 증가 추세를 나타내나, 공장시설의 용도는 감소세를 보임. 공장시설의 용도가 업무시설로 변경되는 현상으로 해석 가능



- 업무시설 용도는 2015~2023년 동안 지속적으로 증가세, 15년 대비 23년에 506bps 증가
- 업무시설의 면적은 2015년 1,241만평
→ 2023년 1,292만평으로 9년 간 약 223만 평 증가(용도 변경)
- 업무시설의 수급불균형으로 인해, 기존의 빌딩 내 업무시설 용도 지속 증가 추이 예상



- 공장시설의 용도는 2015~2023년 동안 지속적으로 감소하며, 15~17년사이 287bps 감소
- IT 및 서비스 산업의 발전이 지속되며, 서울, 분당의 공장시설 수요는 감소할 것으로 예상
→ 최근 몇 년간 성수동의 공장이 사라지고, 오피스 및 리테일 시설로 재개발하며 공급이 증가

업무시설과 공장시설의 온도차

성수동 건축물의 재건축 사례

공장 → 업무시설

- 성수동2가 277-47번지는 기존 공장에서 업무시설, 근린생활시설의 복합 건축물로 재개발
- 이러한 변화는 성수동 곳곳에서 발생, 용도 변경 뿐 아니라 신규 공급 측면에서도 트렌드 확인 가능

성수동2가 277-47 기존 공장

건축물 주용도 공장

연면적 3,943.0m²(1,192.7평)

사용승인일 1973.09.29 / 건축물대장 폐쇄일 2020.03.04

공장



출처 네이버지도

무신사 캠퍼스 N1

건축물 주용도 업무시설(3~10F), 근린생활시설(B1~2F)

연면적 19,004.8m²(5,748.9평)

건축허가일 2019.12.13 / 사용승인일 2022.05.04

업무
시설

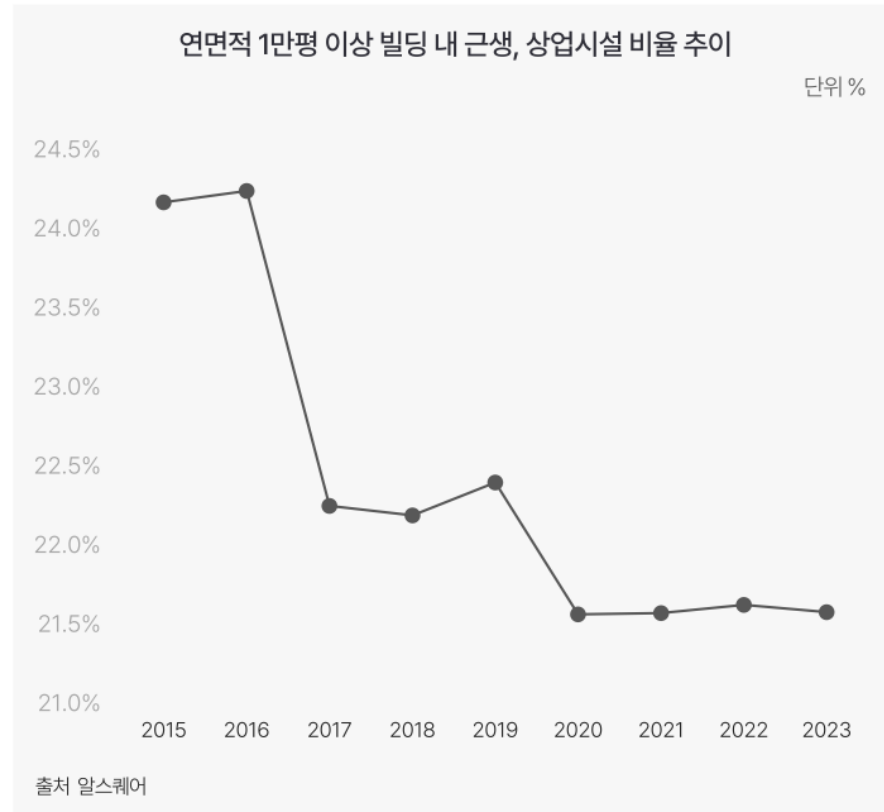


출처 네이버지도

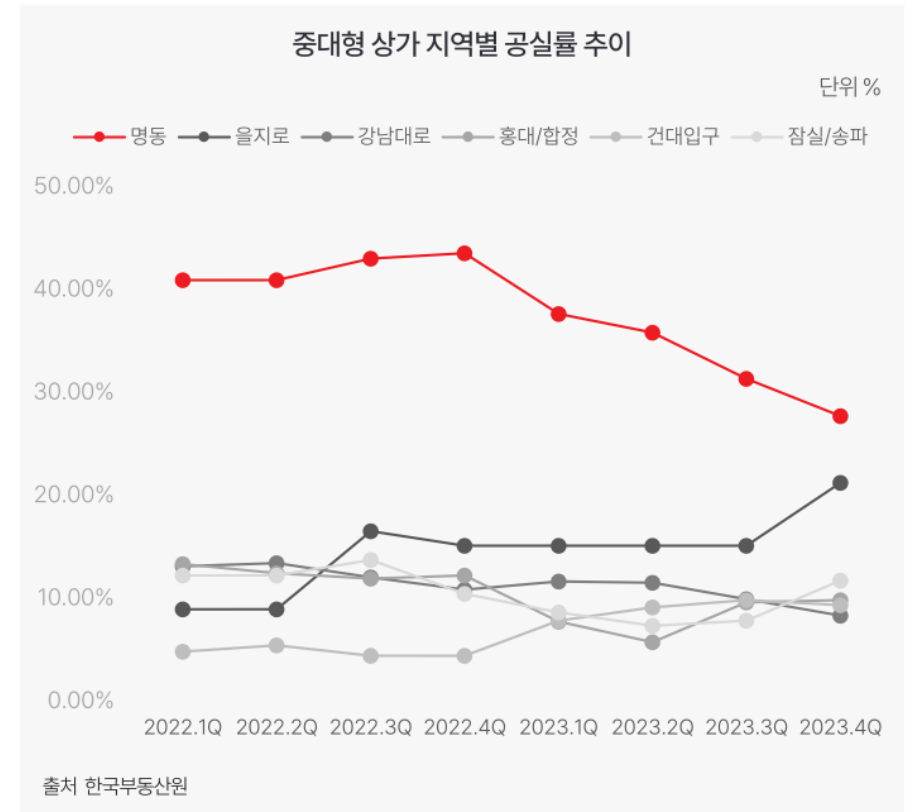
오프라인 리테일 매장의 비율 감소

근린생활시설 및
상업시설 감소 ▼

- 2015~2023년의 서울, 분당의 10,000평 이상 빌딩의 내부 용도를 전수 조사한 결과, 근린생활시설 및 상업시설의 비중은 감소하는 추세
- 한국부동산원의 조사를 통해 같은 중대형 상가라도 상권에 따라 공실률 추이가 시기별로 달라짐을 확인



- 근생, 상업시설은 2015년부터 2023년까지 감소 추세, 2015년 대비 2023년에 **259bps 감소**
- 오프라인에서 온라인으로 소비 수요가 점차 이동함에 따라, 빌딩 내 리테일의 축소 심화
- 이러한 리테일 비율 감소 현상은 상권의 선호도에 따라 다르게 발생



- 상권의 선호도 및 지역별 특성에 따라 중대형 상가의 공실률의 추이는 달라짐
- 같은 업무 권역(CBD)인 을지로 상권은 공실이 점차 상승하는 추세, 그와 반대로 명동은 상권의 공실률은 가파르게 감소하며 같은 곳에서도 수요에 대한 온도차가 존재

서울의 주요 업무권역(CBD, GBD, YBD) 및 분당권(BBD)에서 오피스의 공급이 현저하게 줄어들었기 때문에, 기존에 오피스로 활용하지 않던 지하 공간도 오피스로 컨버전하는 사례가 공유오피스의 경우를 통해 최근에 발견

e.g. 스파크플러스 강남6호점, 패스트파이브 판교점, 파이브스팟 선정릉점

업무시설의 공급 부족으로 인해 지속적으로 업무시설 용도가 증가 추세이나, 공장시설의 경우 IT 및 서비스 산업이 발전하며 서울 및 분당 내에서 감소 빌딩 내 공장시설의 용도가 업무시설로 일부 변경 되는 것으로 관측

이러한 용도 변화의 트렌드가 성수동 오피스 신규 공급에서도 비슷하게 발견

근린생활시설, 상업시설은 빌딩 내에서 지속적으로 감소하는 추세, 이는 소비자들이 온라인 소비를 점차 늘려 감에 따라 오프라인 소비가 줄어들며 자연스럽게 오프라인 리테일 매장들이 축소 되는 것으로 파악 리테일 공실률 증감은 상권에 따라 다르게 발생하는 것으로 확인

e.g. 공실률 - 명동 ▼ / 을지로 ▲


Contact

리서치 센터

 **저자**
최규정 선임
Associate Manager
Research Center
kyu.choi@rsquare.co.kr

알스퀘어

 서울 강남구 테헤란로 311 아남타워

 부동산 서비스 및 기타 문의
info@rsquare.co.kr

임차문의
sales@rsquare.co.kr

인테리어문의
rd_info@rsquare.co.kr

A/S문의
rd_as@rsquare.co.kr

 1551-5678

