

The logo for RSQUARE, featuring a stylized square icon followed by the word "RSQUARE" in a bold, sans-serif font.

임차시장 트렌드 리포트

산업별 경기 흐름과 임차시장 변화

Leasing Market Trend Report

Industry Economic Trends and Trend of Leasing Market

Opening

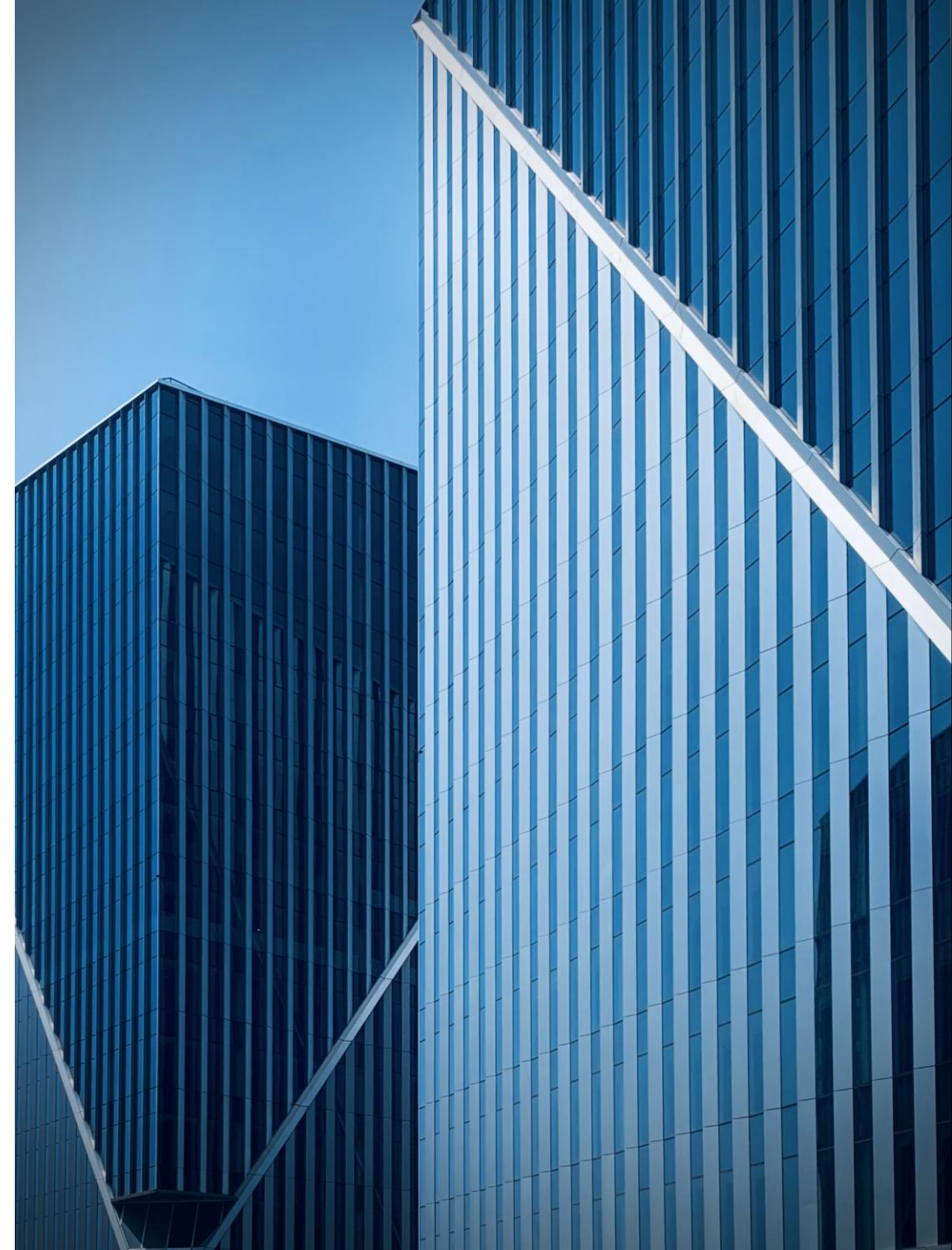
최근 몇 년간 이어지고 있는 글로벌 경제의 불확실성 속에서 국내 오피스 임차시장은 다양한 변화를 보이고 있습니다. 고금리 기조의 장기화, 기업들의 비용 절감 노력, 디지털 전환과 하이브리드 근무 체제의 정착은 전통적인 오피스 수요 구조에 근본적인 영향을 미치고 있습니다.

이러한 경제 환경 변화는 산업 전반의 기업 경영 전략에도 큰 영향을 주고 있으며, 이에 따라 비용 절감과 운영 효율성 강화가 핵심 과제로 인식되고 있습니다. 그 결과 채용 규모를 줄이거나 임차비용 절감을 위해 이전을 검토하는 움직임이 나타나고 있습니다.

또한 국내 기업들은 이제 임차조건 외에도 NOC 변화, 인근지역 개발환경, 지리적 이점 변화 등 다양한 요소를 종합적으로 고려해 임차 대상을 선별하는 분위기로 바뀌고 있으며, 서울 주요 오피스 권역을 벗어나 다른 지역으로 이동하려는 임차인도 늘어나고 있습니다.

이 같은 흐름은 임차인들이 공간 활용의 유연성을 높이고 비용 관리를 최적화하려는 전략적 선택이 반영된 것으로 보여지며, 오피스 공급과 경기 침체 영향 속에서 임차 시장 전반에 새로운 경쟁 구도가 형성되고 있음을 보여주고 있습니다.

본 보고서에서는 국내 산업의 경제 상황과 오피스 임차 시장의 최근 동향을 살펴보고, 향후 전략적 대응 방향을 모색하고자 합니다.



주요산업 노동시장

산업별 경기현황과 노동시장

국내 노동시장

노동시장 경직성 심화, 노동시장 불확실성 지속

동행지수 순환변동치

선행지수가 23년도 상반기를 기점으로 100보다 소폭 높게 나타나 경기 회복에 대한 기대가 있음. 그러나 동행지수는 23년도 하반기를 기점으로 하락세가 지속

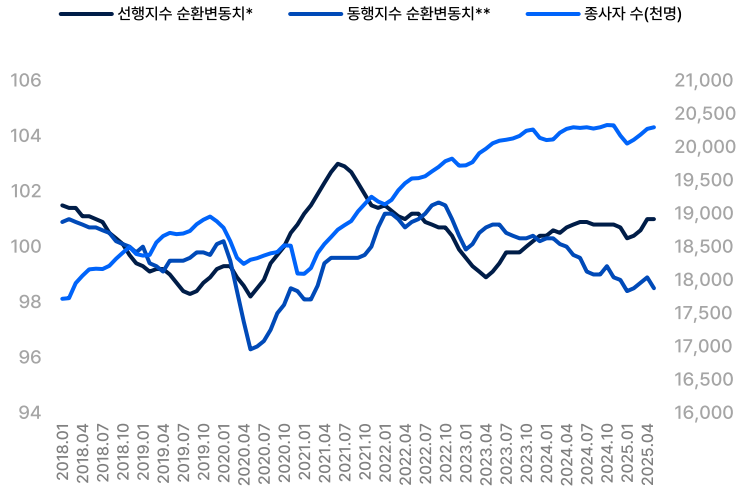
공실률 & 취업시장

25년도 1분기, 원그로브와 케이스케어의 공급으로 인해 상승한 공실률은 최근 소폭 하락. 취업자 수는 공실률과 반비례 관계를 보이며 증가세가 둔화되고 있음, 실업률은 3%대를 유지

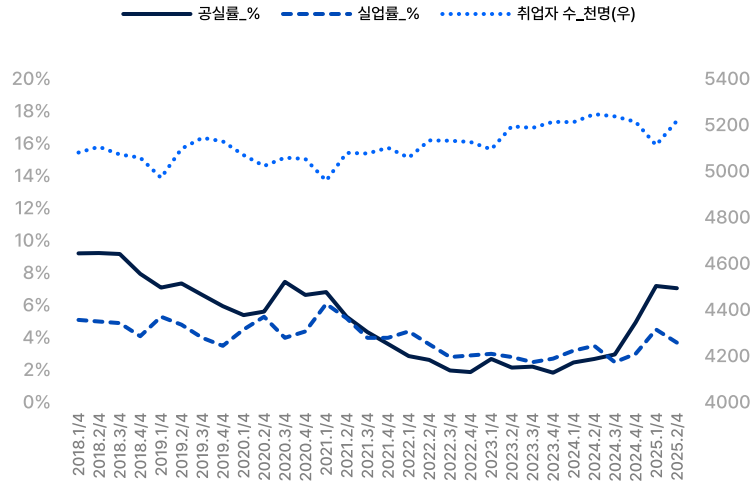
사무자 종사자 수

재택 및 원격 근무제 활동비중이 감소한 점을 감안, 실질적인 출근 인원은 증가할 가능성이 높아짐. 서울 사무자 종사자 수는 증가세를 유지하였으나 최근 3백만명 수준으로 정체

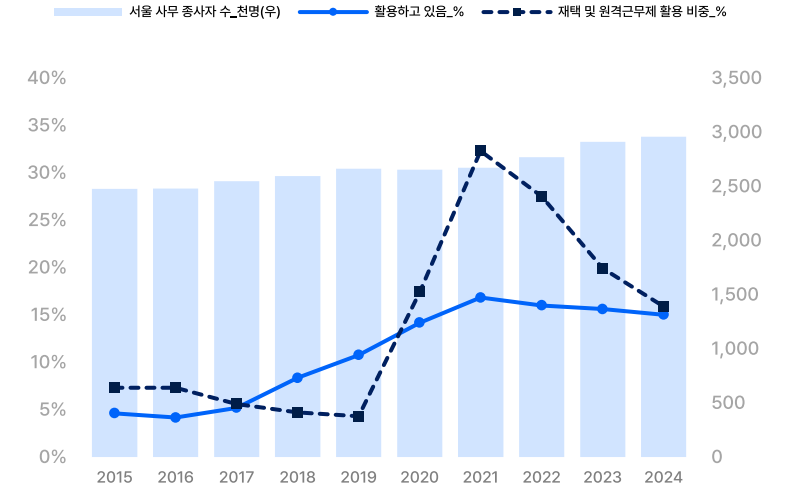
종사자 현황 및 순환변동치 추이



서울 오피스 공실률 & 취업시장 현황



종사자 유연근무제 이용현황



*선행지수 순환변동치는 투자관련 지수로 향후 경기의 국면 및 전환점을 단기 예측에 활용.
 ** 동행지수는 공급과 수요측면의 광공업, 서비스업, 소매 관련지수로 현재 경기의 국면 및 전환점 판단에 활용.

산업별 경기 동향

전산업의 생산력, 매출실적 둔화. 건설업 성장은 저조

생산지수

생산지수는 양호한 수준에서 우상향하는 추이를 보이고 있으나, 건설업의 생산력이 급감. 매출실적으로 이어지면서 종사자 수도 감소하고 있는 추세

매출실적 BSI

전 산업의 매출 실적은 저조. 정보통신업은 최근 매출 실적이 증가하며, 향후에도 업계 종사자 수 증가에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨

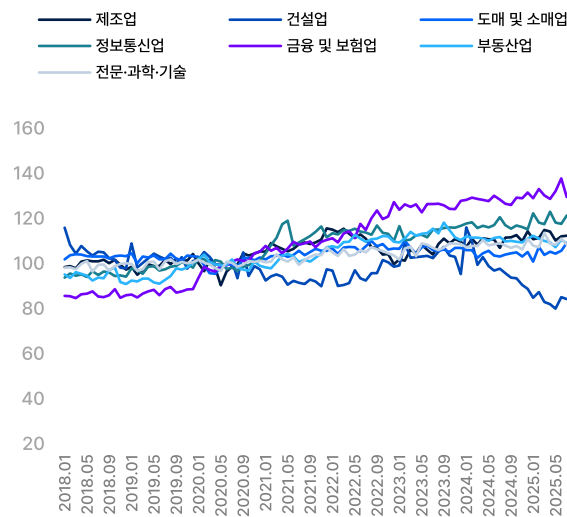
인력사정실적 BSI

제조업은 회복기조가 보이고 있으나 이외 산업에서는 여전히 인력이 부족. IT 산업의 기술개발이 정보통신업 업계 성장을 견인하게 되면서 정보통신업계의 노동 수요와 고용규모는 확대될 가능성이 있음

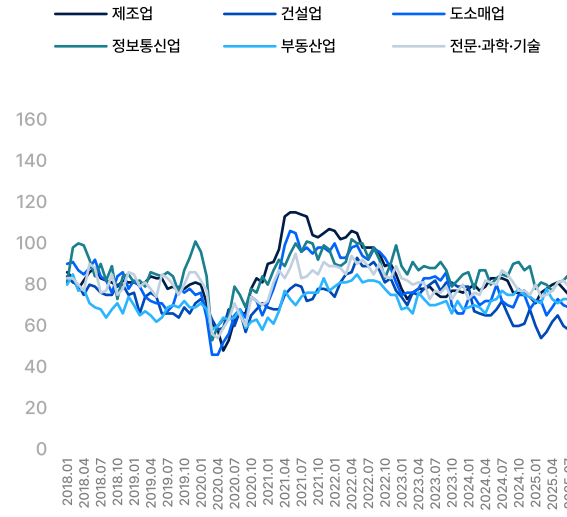
산업별 종사자

산업 전반적으로 증가 추세는 둔화하고 있으며 공사비 증가, 경기불황의 여파로 인해 건설업과 도소매업의 종사자 수는 24년 부터 감소하고 있음

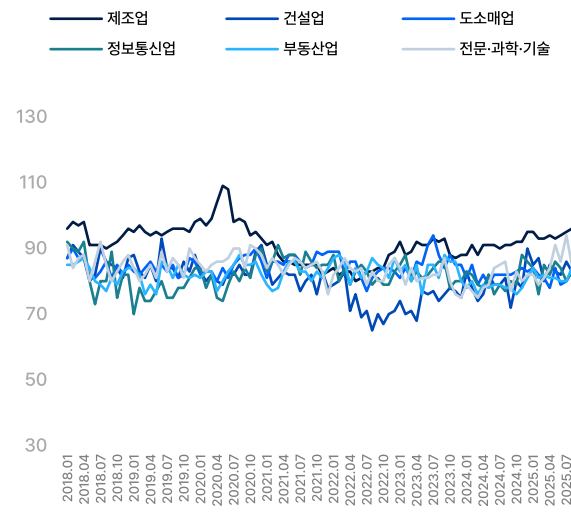
산업별 생산지수



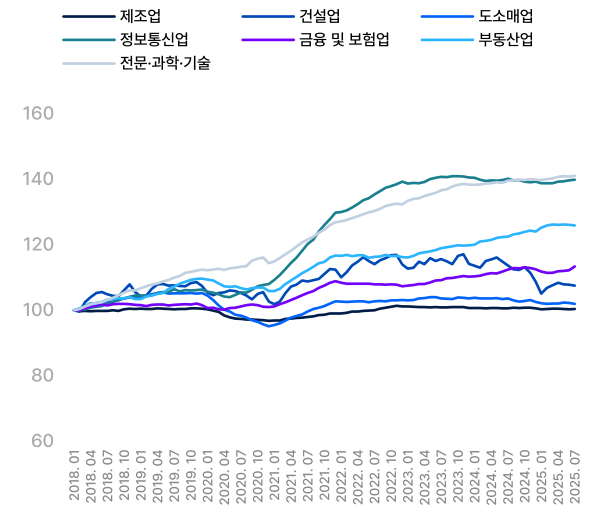
매출실적 BSI



인력사정실적 BSI



종사자 수 증감률 추이



2020 = 100 기준

기준값 100, 이하 = 둔화, 이상 = 확대

기준값 100, 이하 인력부족

2018.01 = 100.0 기준
2018년 기준 누적증감률 반영

제조업

경기침체의 영향으로 경상이익은 감소, 고용시장 위축

경상이익

21년도 4분기 이후 경상이익 수준이 회복되지 못하면서 하락추세로 이어지고 있음. 전망은 실적에 비해 긍정적이나 반등하기는 어려울 것으로 예상

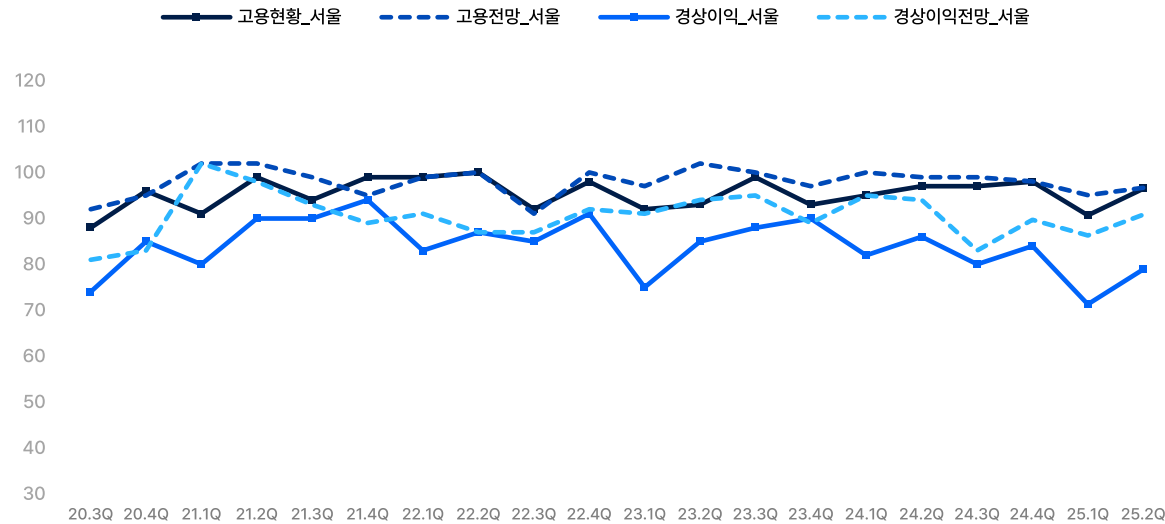
고용현황

고용은 정체되어 있는 상황이며 회복하지 못하고 있음. 고용전망 또한 크게 다르지 않는 수준에서 유지되고 있어 낙관적이지 않음

법인사업자 수

법인사업자 수는 지속적으로 증가하고 있으나, 증가율은 2020년 이후 감소하며 2024년 2.2%에 그침. 경기 둔화, 경상이익 및 고용 전망 등을 고려할 때, 향후 법인사업자 수는 정체 또는 감소할 가능성이 존재

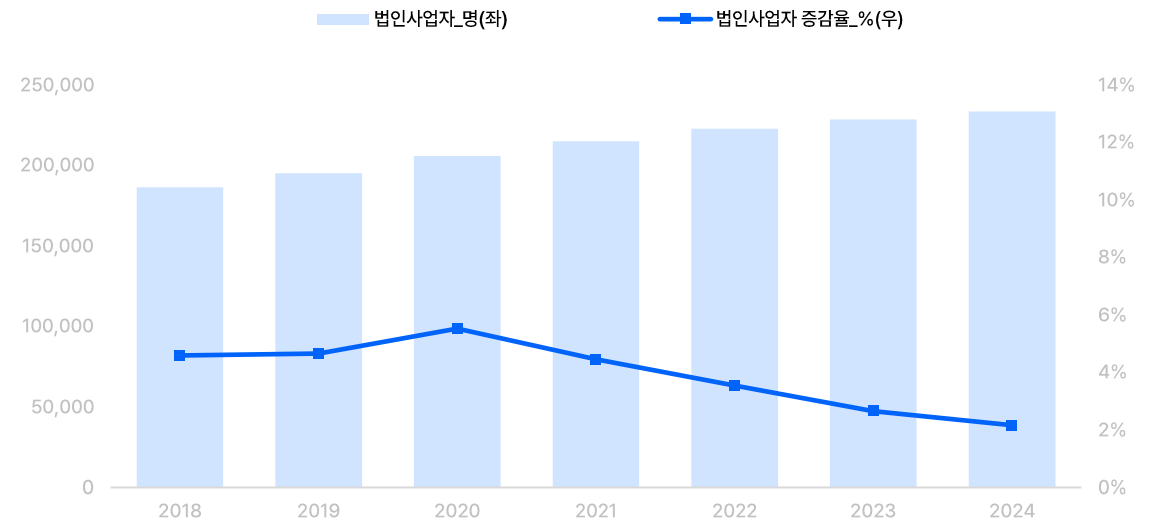
경상이익 및 고용현황



전 분기 대비 100 기준, 100 이상 일 경우 호전(증가), 100 이하 일 경우 악화(감소)

출처 : 통계청 KOSIS (Korean Statistical Information Service)

법인사업자 수 및 증감률



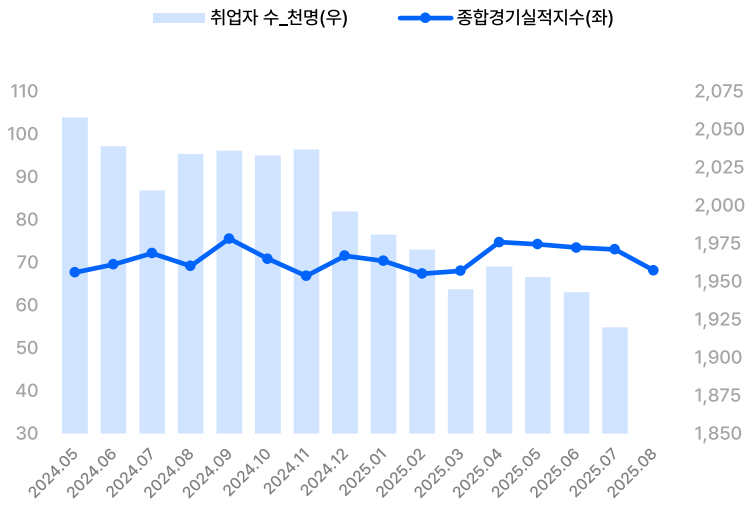
건설업

건설업계 위축 조짐, 경기 둔화 우려 확산

건설경기 & 취업자 수

지수는 등락을 반복하다 하락세로 진입하면서 4개월째 하락세를 유지 중. 경기상황이 반영된 결과로 고용시장도 위축되고 있는 상황

건설경기지수 및 취업자 수 추이



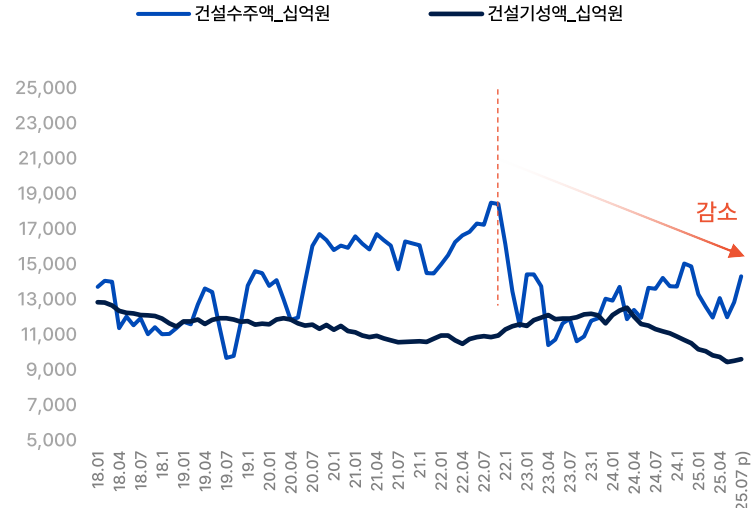
지수 : 100 기준, 100 이상 일 경우 낙관적, 100 이하 일 경우 비관적
취업자 수 : 25년도 8월 종사자 수는 아직 조사결과가 발표되지 않음

출처 : 통계청 KOSIS (Korean Statistical Information Service)

수주 및 기성금액

2022년 9월 이후 건설경기는 하락세로 진입하면서 업계 전반적으로 경영환경의 부담으로 작용하고 있음. 기성액도 2024년 기준 이전 수준을 회복하지 못하면서 향후 건설경기는 둔화될 가능성이 높음. 재정적 압박이 고용시장에도 부정적인 영향을 미칠 것으로 전망

수주 및 건설기성액

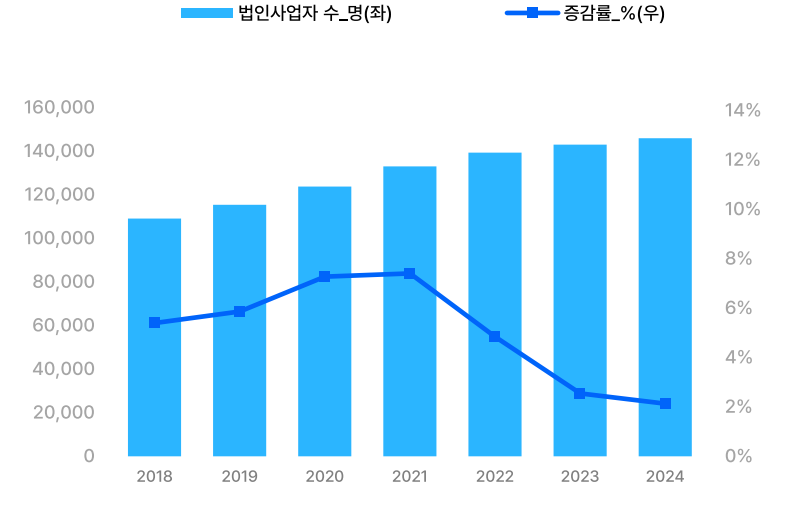


건설기성액 : 건설업체가 공정률에 따라 기간별로 분할 수취하는 공사비를 의미

법인사업자 수

법인사업자 수가 증가하고 있지만 21년도 이후 3년째 증가율이 감소. 최근인 24년도에는 2%까지 떨어지면서 건설업 고용시장은 둔화될 것으로 예상

건설 법인사업자 수 추이



금융 및 보험업

당기순이익 반등 여지는 미비, 사업자수 상승률도 감소

당기순이익

23년도부터 은행과 저축은행을 제외한 금융·보험업 기관의 당기순이익은 경기침체에 따른 수익성 둔화의 영향이 반영된 것으로 보임

보험업

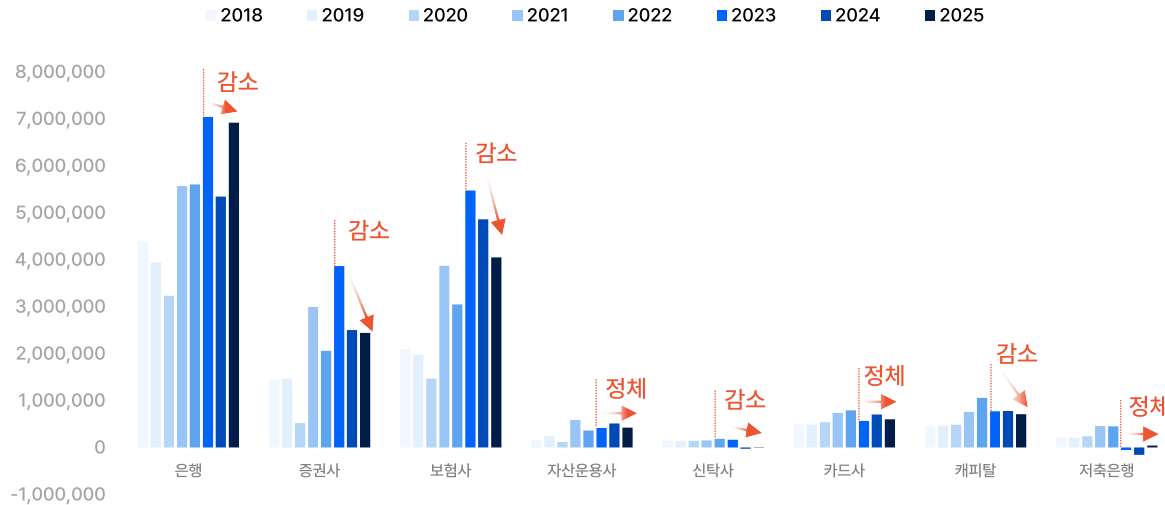
보험업의 당기순이익은 자동차보험 손해율, 생명보험사의 손실부담비용 증가 등의 영향으로 지난해(매해 3월 기준) 동기대비 16.7% 감소

법인사업자 수

법인 사업자 수 증감률은 최근 24년도에 반등하면서 2.4%까지 상승. 하지만 여전히 낮은 수준의 증감률을 보임

금융 및 보험업 당기순이익 추이

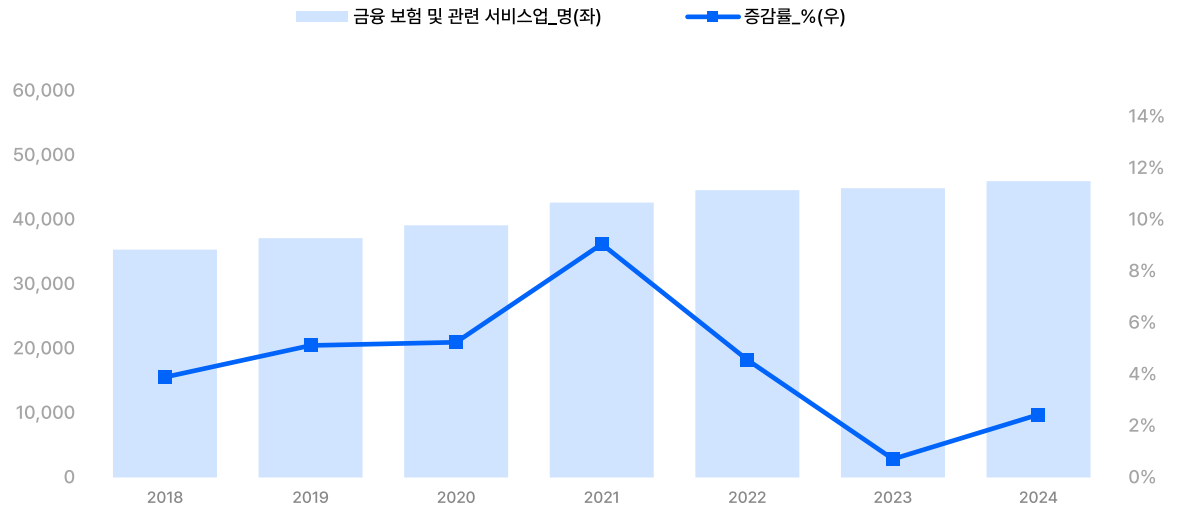
단위: 백만원



매해 1분기(3월 말) 당기순이익 기준

출처 : 통계청 KOSIS (Korean Statistical Information Service), 금융감독원 (FSS)

금융 및 보험 법인사업자 추이



정보통신업

사업자 수·매출·고용 모두 꾸준히 증가 하지만 인상폭

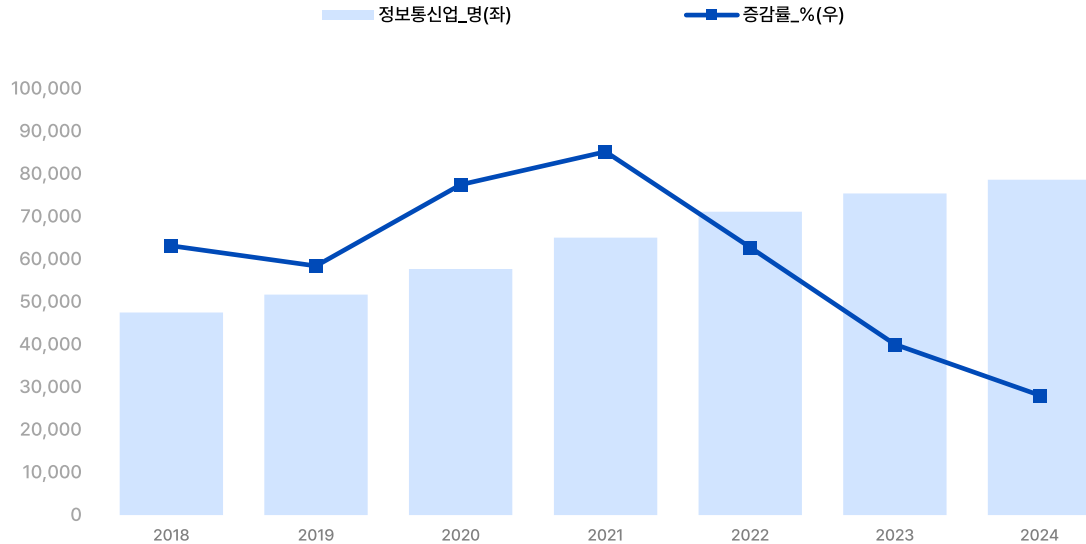
법인사업자 수

18년도 이후 꾸준히 증가하여 성장세는 지속될 것으로 예상. 24년도 기준, 다른 산업들이 3% 이하의 증감률을 보인 것과 달리 4% 대의 증감률에 보여 상대적으로 양호한 수준을 보이고 있음. 그러나 감소추세는 이어지고 있음

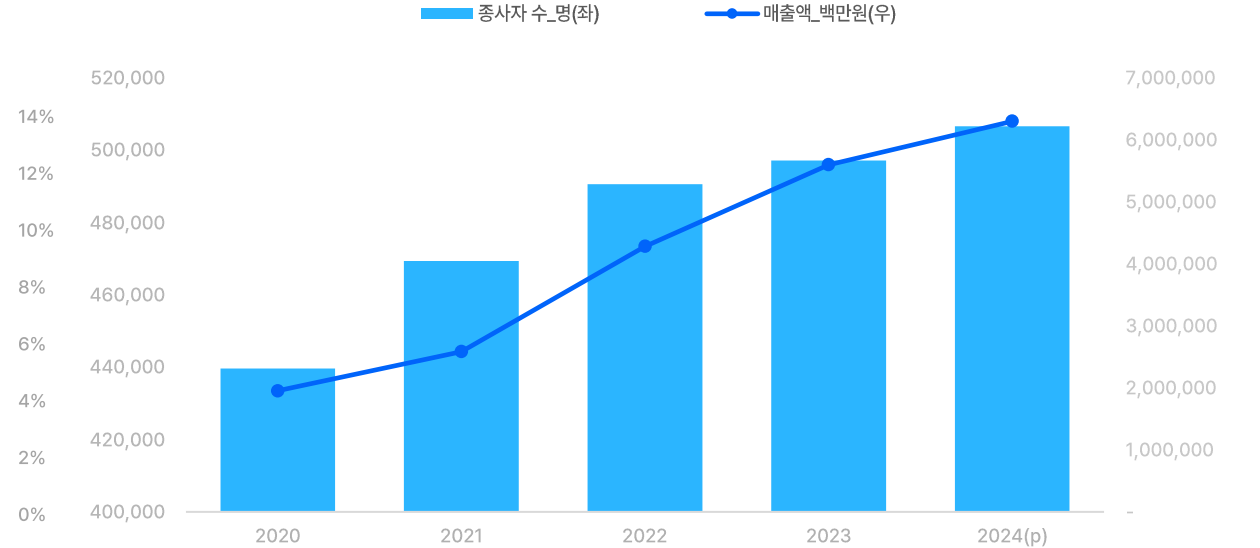
매출 및 종사자 수

AI 기업의 종사자 수와 매출액 역시 20년도 이후 지속적으로 증가할 것으로 예상되지만 상승 추세는 둔화. 디지털 전환 가속화와 인공지능, 클라우드, 빅데이터 등 신기술의 발전을 기반으로 성장하면서 다른 산업 대비 고용 창출 측면에서 긍정적인 분위기를 보이고 있으나, 매출성장세나 종사자 수 모두 둔화되는 흐름을 보이고 있음

법인사업자 수 추이



인공지능 기업 전체 종사자 수



벤처 투자

벤처펀드 투자 규모 확대, 하지만 벤처기업 수는 감소

펀드설정 & 실적

작년 동분기 대비 벤처투자 분야의 투자 규모와 펀드 결성 금액이 모두 증가. 반면 피투자기업 수는 감소하여 일부 기업에만 집중적 투자가 이어지고 있음. 투자 받지 못한 기업의 고용규모는 축소될 것으로 예상

실적 & 전망지수

25년도 3분기까지 벤처기업의 경영실적 전망은 긍정적이나, 인력상황 전망은 여전히 100미만으로 나타나고 있음

벤처기업 수

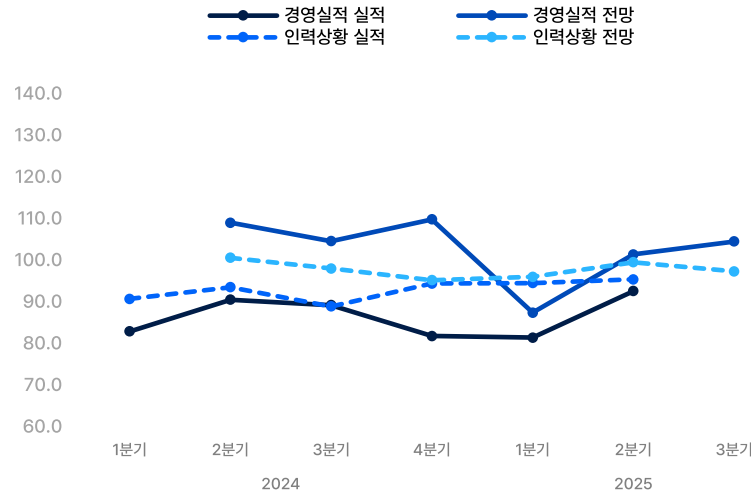
서울을 포함한 주요 권역 내 벤처기업 수는 전반적으로 감소하고 있는 추세. 투자가 일부 기업에 집중되면서 전반적으로 벤처기업 수는 감소할 가능성이 있음. 단, 피투자기업에 한하여 채용규모는 커지게 되면서 전체 종사자 규모에는 큰 변동이 없을 것으로 전망

벤처투자 및 펀드결성 현황

단위 기준 : 억원

구분	'23 상반기	'24 상반기	'25 상반기	전년대비
투자금액	44,930	54,856	56,780	+3.5%
기업당 평균투자액	24.5	23.0	29.9	+29.7%
피투자기업 수	1,831	2,382	1,901	-20.2%
펀드 결성금액	47,013	51,662	61,681	+19.4%
결성펀드 수	370	409	358	-12.5%

벤처기업 실적 및 전망지수



실적 및 전망 지수 : 전분기 대비 100을 기준으로 초과 시 개선 또는 확장을 의미, 이하 일 경우 악화 또는 침체를 의미

서울 권역별 벤처기업 수 현황

단위: 개, %

구분	구분	22년도	구성비	23년도	구성비	24년도	구성비	25년도 (8월)	구성비
		서울 전체	10217	100%	11852	100%	11127	100%	10825
CBD	전체	539	5%	635	5%	617	6%	586	5%
	중구	324	3%	369	3%	353	3%	336	3%
	종로구	215	2%	266	2%	264	2%	250	2%
GBD	전체	3334	33%	3847	32%	3592	32%	3489	32%
	강남구	2312	23%	2678	23%	2524	23%	2489	23%
	서초구	1022	10%	1169	10%	1068	10%	1000	9%
YBD	전체	1371	13%	1605	14%	1531	14%	1486	14%
	마포구	748	7%	862	7%	804	7%	761	7%
	영등포구	623	6%	743	6%	727	7%	725	7%
Others	전체	4973	49%	5765	49%	5387	48%	5264	49%
	금천구	1279	13%	1415	12%	1285	12%	1246	12%
	성동구	744	7%	870	7%	858	8%	848	8%
	구로구	610	6%	705	6%	596	5%	577	5%
	송파구	629	6%	715	6%	691	6%	691	6%
	강서구	405	4%	457	4%	431	4%	440	4%
	기타	1306	13%	1603	14%	1526	14%	1462	14%

임차인 이전 동향

지역별 이전 동향 및 임차인 선호도



서울 임대시장 현황

공실률 상승으로 임대료 상승폭 둔화

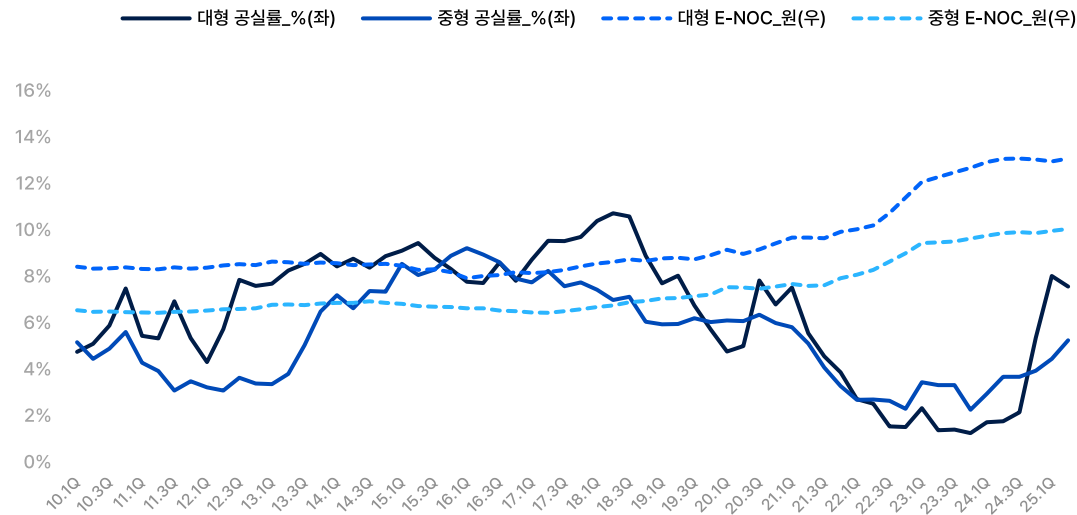
E-NOC & 공실률

최근 마곡 등 오피스의 공급 및 취업자수 둔화로 공실률 증가, NOC 상승도 둔화. 대형과 중형의 NOC 편차는 22년도 4분기 대비 증가하고 있음. 향후 많은 오피스 공급이 예정됨에 따라 오피스 공실률은 상승할 것으로 예상되며, NOC 역시 상승에 한계가 있을 것으로 예상

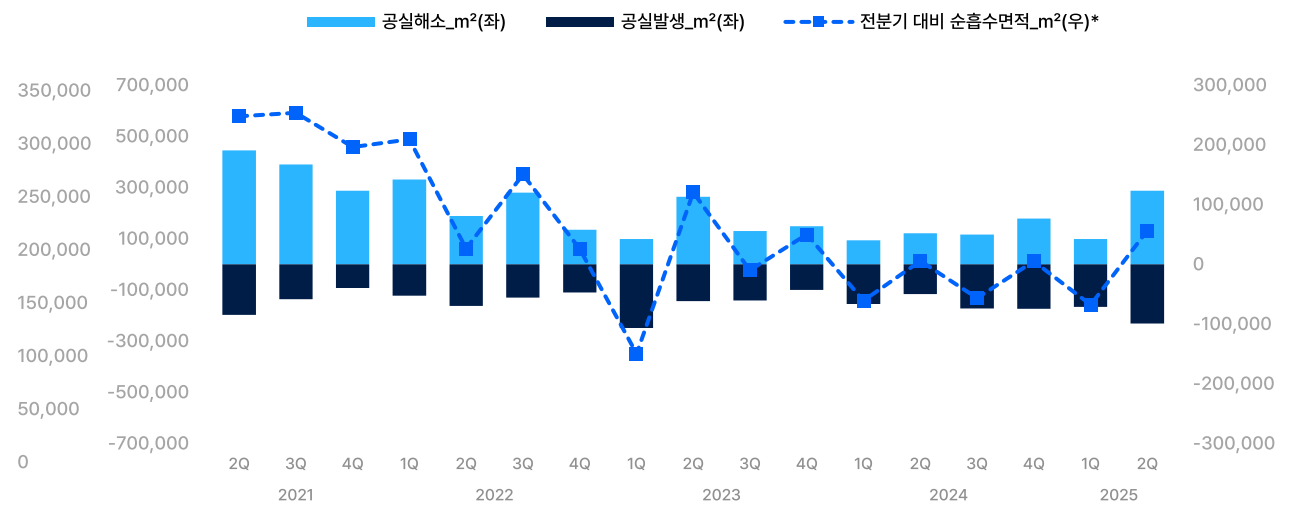
공실해소 및 발생면적

21년도부터 순흡수면적은 감소하고 있으나, 최근 25년도 2분기에는 다시 증가하면서 약 5.6만m² 수준을 보임. 전반적인 시장 추세를 감안할 때, 아직 회복 국면에 진입했다고 보기는 어려움. 단 공실해소와 발생 면적이 증가추세에 있어 임차인의 이전은 증가하고 있는 상황

E-NOC & 공실률 추이



전분기 대비 공실해소면적 vs 공실발생면적



공실해소면적 & 공실발생면적 : 전분기 대비 공실해소면적(m²)
*전분기 대비 순흡수면적 : 공실해소면적 - 공실발생면적 을 기준으로 산정

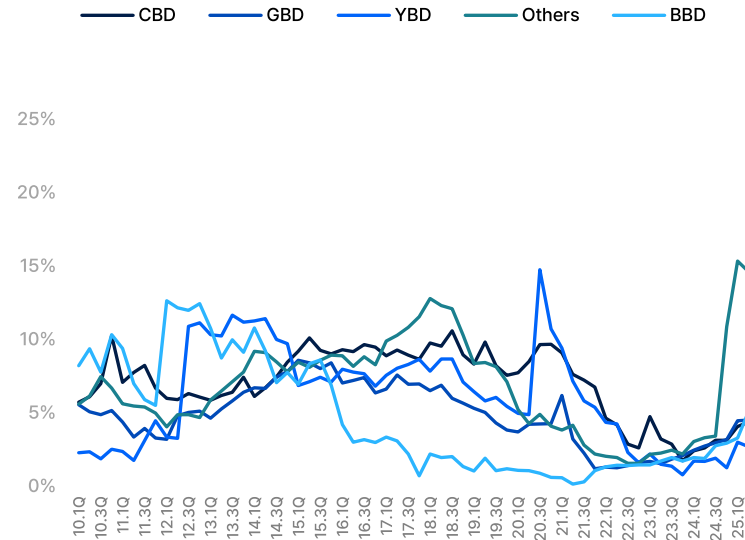
오피스 공실 현황

종사자수 증가 둔화와 공급 증가로 공실률 상승

서울 오피스 공실률

최근, 전반적으로 공실률이 상승하는 추세. 25년도 2분기 기준, YBD가 2.68%로 가장 양호한 수준. 서울 기타지역을 제외한 나머지 권역에서는 모두 5%가 안 되는 것으로 나타남

서울 / 분당 오피스 공실률

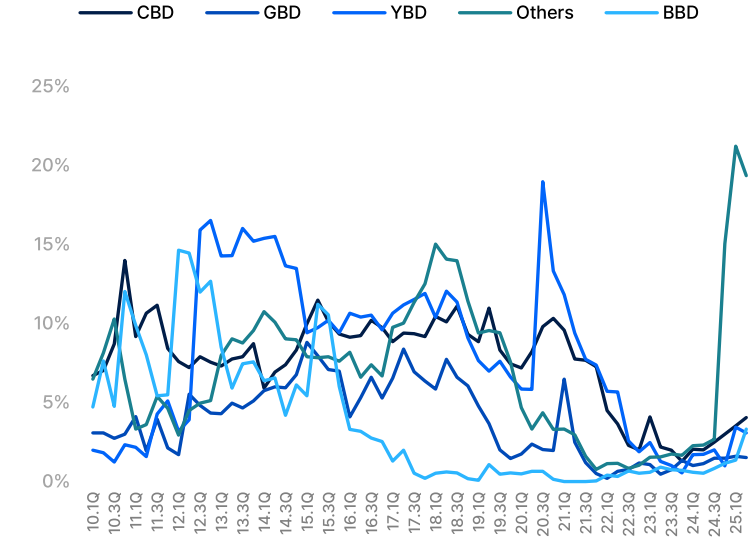


출처 : 알스퀘어 (RSQUARE)

대형 오피스 공실률

CBD와 GBD 권역의 대형 오피스 공실률은 전체 공실률 대비 낮음. GBD 권역의 공실률은 전분기 대비 하락하여 1% 대의 양호한 수준으로 나타남. 반면 서울기타 지역은 강서구(마곡) 지역의 원그로브, 케이스퀘어 등이 공급되면서 공실률 상승

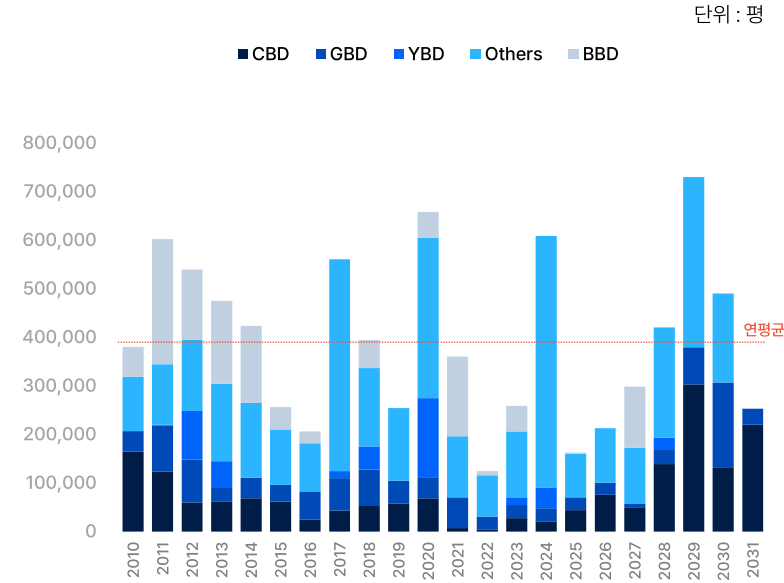
대형 오피스 공실률



공급예정

향후 서울에 도심권을 중심으로 오피스 공급이 이루어질 것으로 전망되고 있음. 29년도 2분기에는 서소문, 서울역 인근지역에 대규모 공급이 예정 되어 있으며, 3분기에는 가양동, 장지동에 대규모 오피스가 준공될 예정이라 공실률이 상승할 가능성이 높음

서울 / 분당 공급 및 공급예정



임차인 이전

동일지역 및 수도권/지방 권역으로의 이전 비중 모두 증가

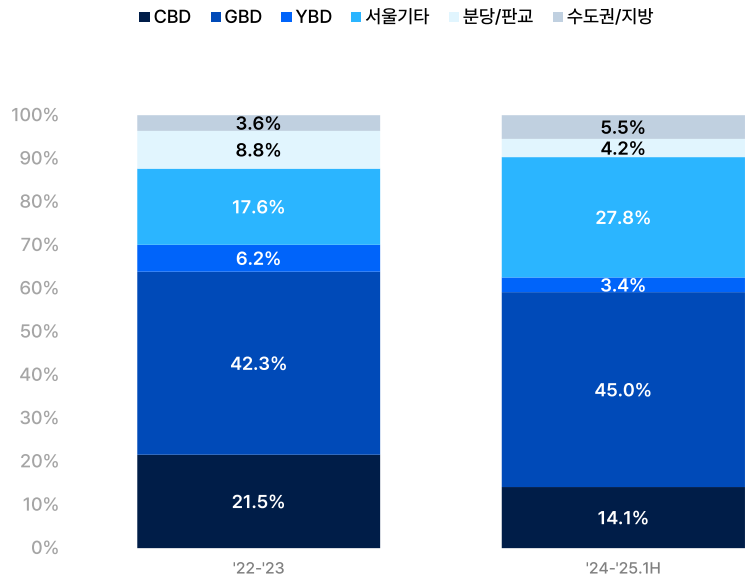
이전지역 비중

서울기타 지역으로 이전한 비중이 가장 크게 증가, 수도권/지방으로의 이전도 증가. 반면에 주요 핵심권역 및 분당/판교 지역으로의 이전 비중은 감소하고 있어, 임차인이 서울기타 및 수도권/지방으로 이전하는 경향이 두드러짐

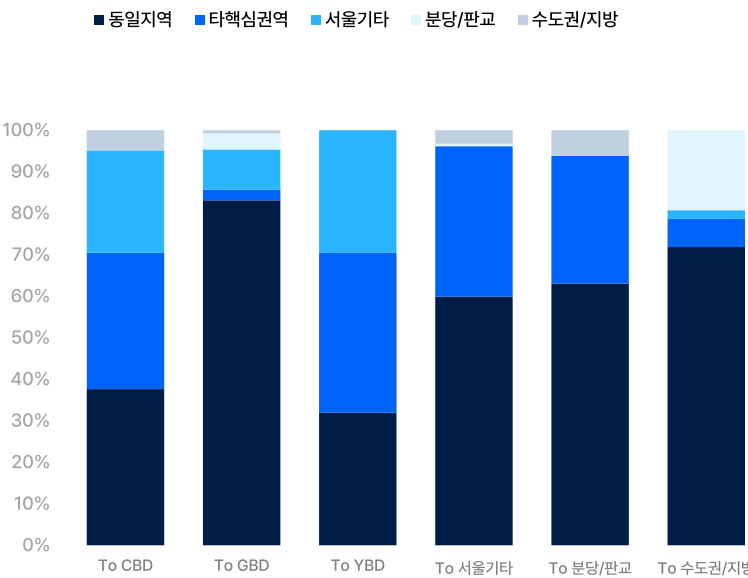
수요이전 현황

'24-'25.1H, 동일지역으로 이전하는 비중이 '22-'23년도의 동일지역 이전 비중에 비해 증가, 반면에 타핵심권역의 비중은 감소. 경기 상황이 지속됨에 따라 타핵심권역으로의 이전을 보류하려는 성향이 반영된 것으로 보여짐. '24-'25.1H, 수도권/지방으로 이전한 수요 중 서울기타 권역에서 이전한 수요가 '22-'23년도에 비해 크게 증가, 비용절감 목적으로 이전한 것으로 풀이됨

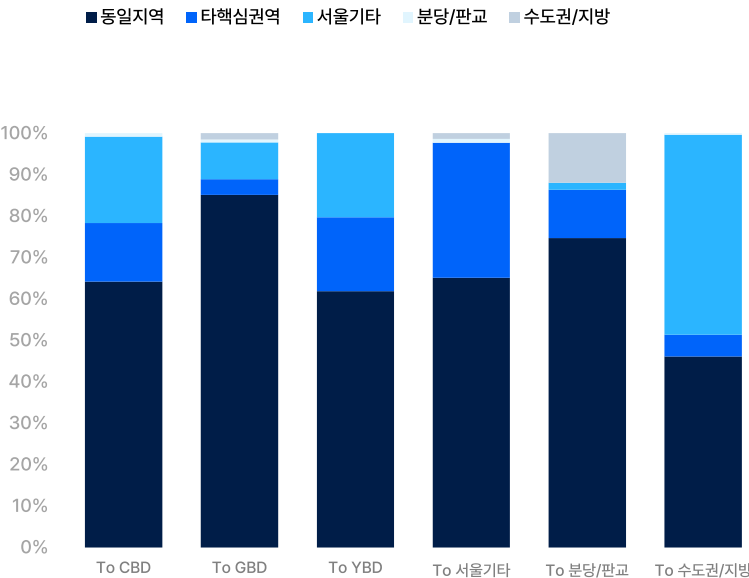
이전지역 비중



수요이전 현황 ('22-'23)



수요이전 현황 ('24-'25.1H)

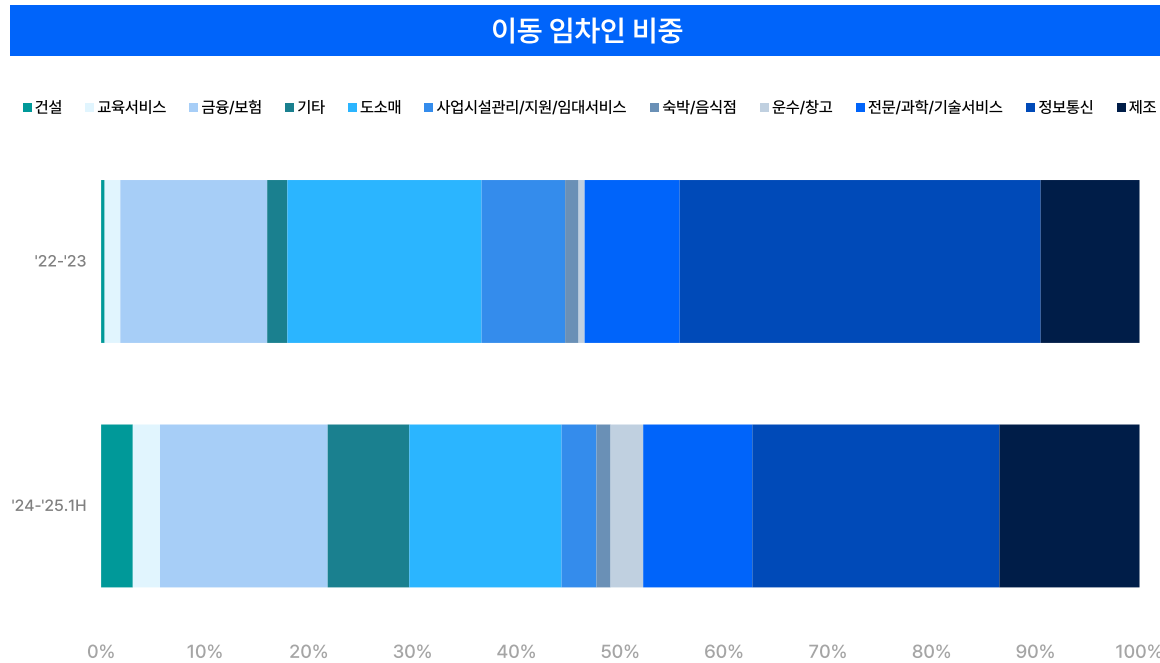


업종별 이전 현황

서울기타 지역의 이전 비중은 증가, 반면에 CBD는 감소

업종별 임차인 이전 비중

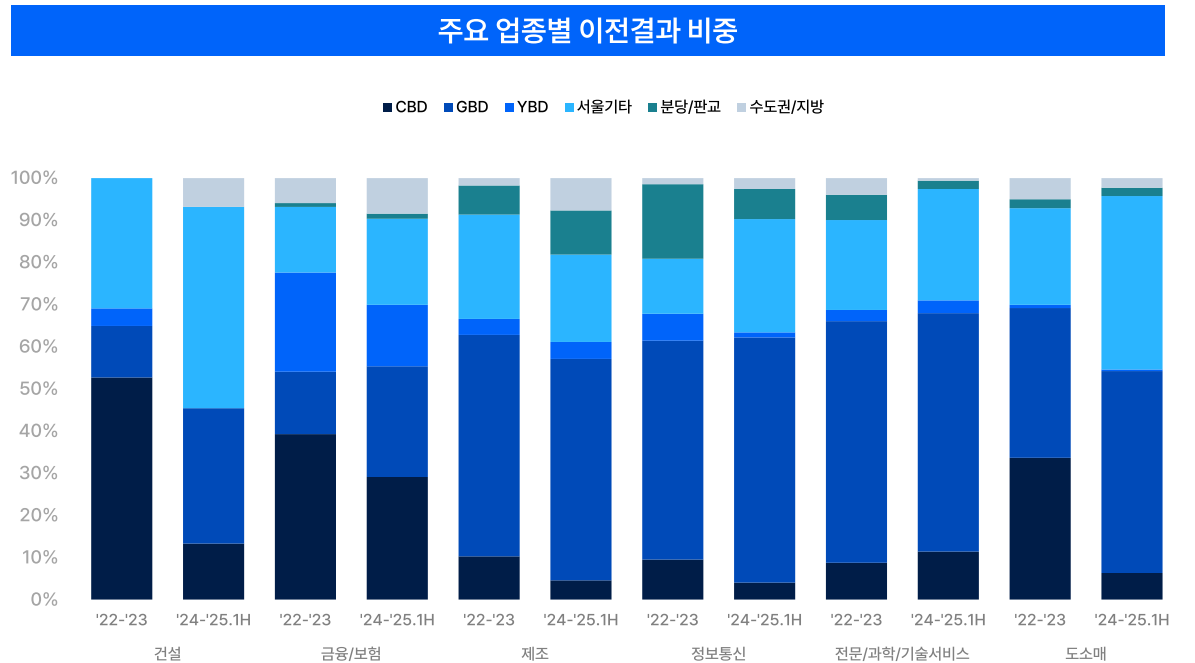
건설, 교육서비스, 운수/창고 업종의 이전 비중은 증가, 이외 부문에서는 비중이 감소. '22-'23년도 34.8%의 비중이었던 정보통신 부문이 '24-'25.1H 에서는 16.0% 감소. 금융/보험은 14.1%에서 10.9%로 감소



출처 : 알스퀘어 (RSQUARE)

주요 업종별 임차인 이전 비중

제조업을 제외한 모든 업종의 서울기타 지역으로 이전한 비중이 '22-'23년도에 비해 증가. 전문/과학/기술서비스업을 제외한 나머지 업종의 CBD, YBD 권역으로 이전은 감소. 반면에 CBD 권역으로 이전한 비중이 대부분의 업종에서 증가하여 3대 권역 중 유일하게 이전 사례의 비중이 확대된 지역으로 나타남



임차 선호지역

주요권역 선호도 감소, 서울 기타지역은 증가

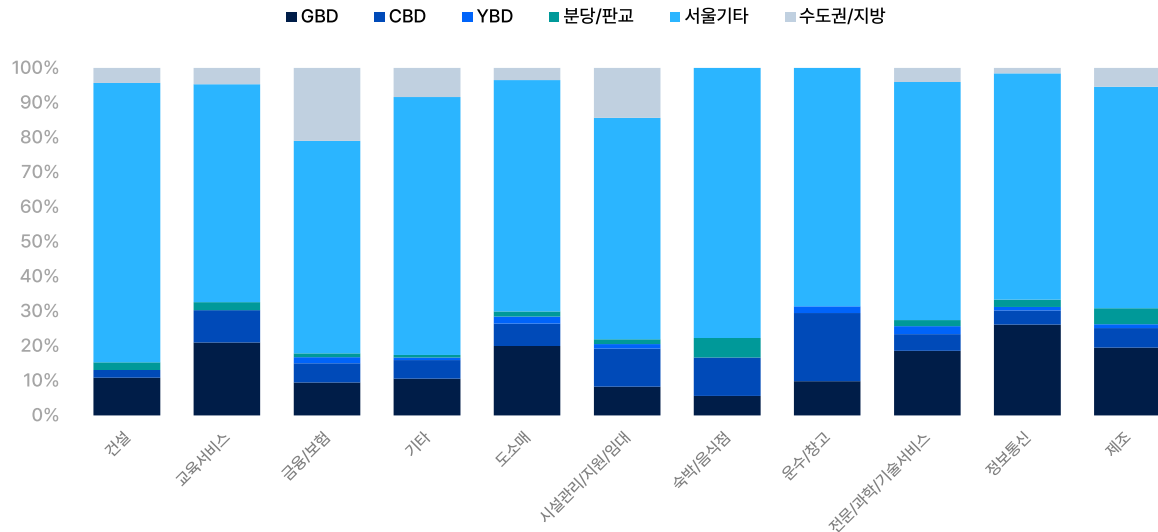
4대권역 선호도

모든 업종이 서울기타지역으로의 이전을 제일 선호. 분당을 포함한 4대 핵심권역에서는 금융보험, 정보통신, 전문/과학/기술, 건설 등의 업종이 GBD 이전을 선호. 반면에 숙박/음식점, 운수/창고 업종은 CBD 이전을 더 선호. 분당/판교, 수도권 지방의 이전 선호도 일부 나타나고 있음

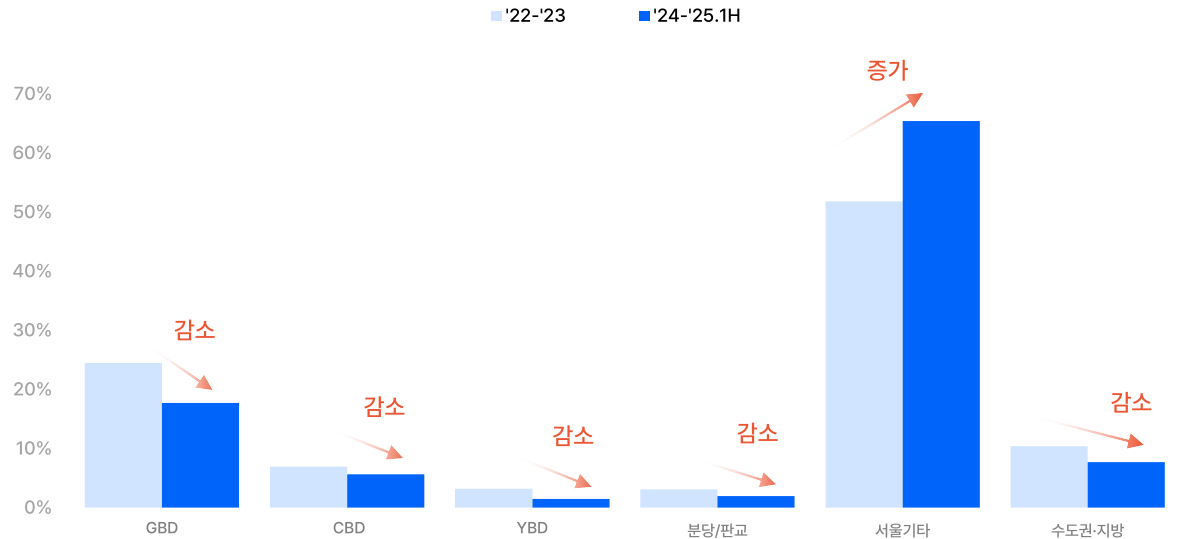
임차 선호지역

'22-'23년도 대비 서울 기타지역을 제외한 모든 지역의 이전 선호도가 '24-'25.1H에 감소. 서울 3대권역 중에서는 아직까지 GBD 권역의 선호도가 제일 높음. 서울기타 지역으로의 이전을 선호하는 비중이 크게 증가. 수도권/지방도 감소

업종별 4대권역 선호도



임차 선호지역



해당 자료는 24-25.1H를 기준으로 산출

출처 : 알스퀘어 (RSQUARE)

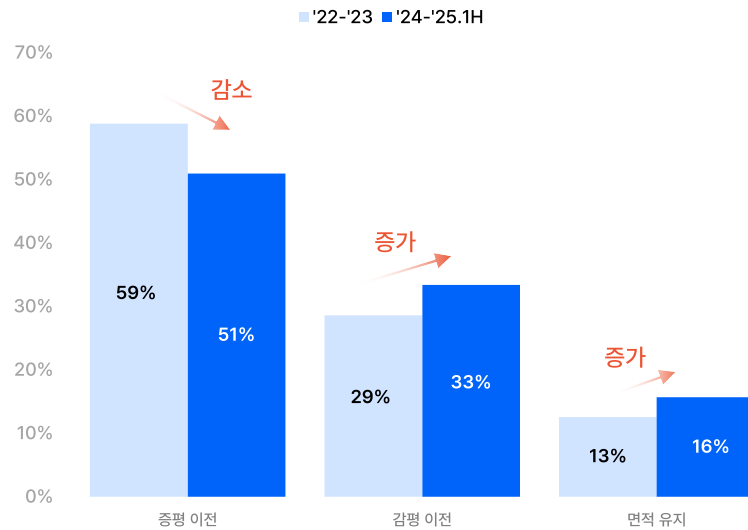
임대면적 소비형태

감평 비중, 소형 오피스 이전비중 모두 증가

임차인의 증평/감평 이전

임차인이 이전할 때 기존의 임차면적보다 증평하여 이전한 비중은 감소하고, 기존보다 감평하여 이전한 비중은 증가

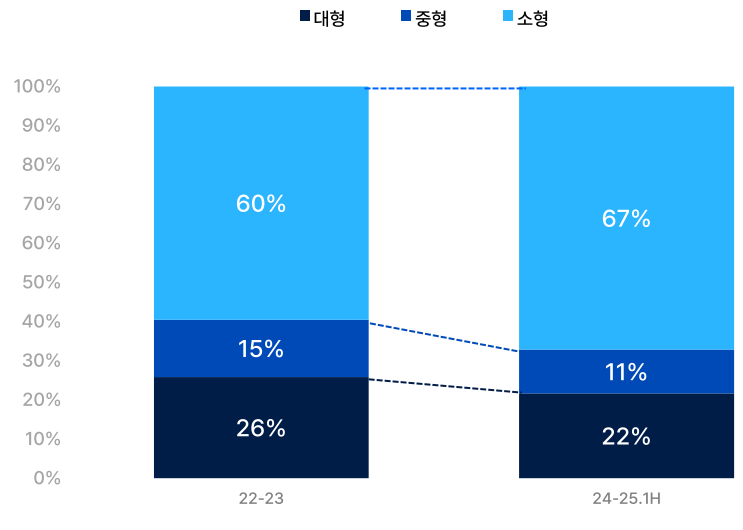
임차인 증평/감평 이전



이전 전후 빌딩 규모 비교

규모가 더 큰 건물일 수록 비중 감소폭이 더 큼. '22-'23년도 대비 '24-'25년도의 대형 및 중형빌딩으로 이전하는 비중이 낮아지고 있음

이전 전후 빌딩 규모 비교

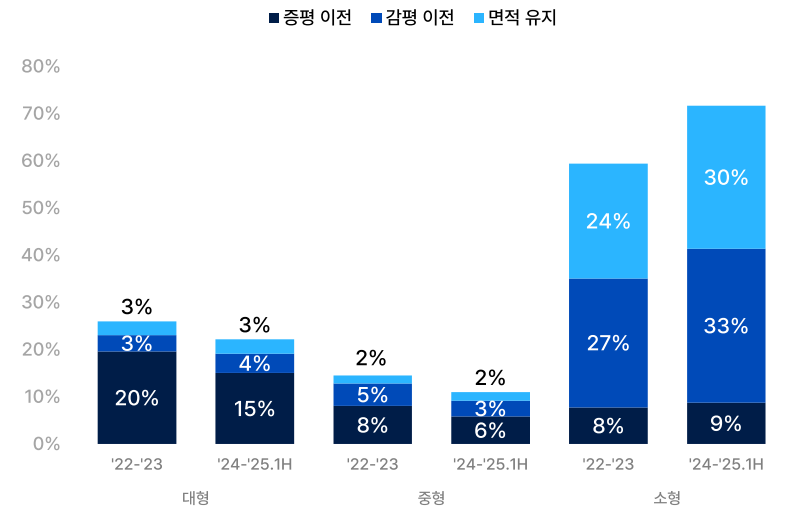


각 연도별 이전 후 건물 유형 기준

규모별 임차면적별 이전 변화

대형과 중형 빌딩으로 증평 이전하는 비중 감소. 반면에 소형 빌딩은 감평 이전하는 비중 증가하고 있음. 이를 볼 때 향후 Flight to Quality 현상이 지속되기는 어려울 것으로 생각됨

규모별 임차면적별 이전 변화



각 비중은 이전 결과 기준, 연도별 모든 사례 대비 비율로 계산

Closing

2023년 하반기부터 경기동행지수가 전반적으로 하락하며 경기 둔화 국면에 접어들었습니다. 제조, 건설, 도소매 등 전 산업의 법인사 업자 수와 종사자 수가 양호한 수준을 유지하고 있지만, 경기악화, 증가율 둔화 등으로 인해 고용과 사업 환경이 전반적으로 위축되고 있습니다. 건설업은 공사비 상승과 경기침체가 겹치며 재정적 부담이 가중되고 있으며 전체 산업 매출 실적의 하락세가 고용시장 위축으로 이어지면서, 오피스 수요에도 부정적 영향을 미칠 것으로 예상됩니다.

주요 핵심권역에서는 25년도 2분기 현재 핵심 권역의 공실률은 5% 미만으로 양호한 수준을 유지하고 있습니다. 그러나 전반적으로 공실률이 상승추세에 있고, 운용비용의 부담이 앞으로 가중될 것임을 감안하면, 임차 선호도는 재편될 가능성이 있으며 임차인 유치에 어려움은 커질 것으로 보입니다. 또한 향후 대규모 오피스 공급이 예정된 가운데 공사비 증가로 인해 완공 시점이 일부 지연되면서 공실률이 점진적으로 상승할 것으로 예상되나, 본격적으로 공급이 진행되는 27년 이후에는 공실률의 상승이 예견되고 있습니다.

임차인의 이전은 동일지역 내 비중이 높아지고 있으며, 핵심권역보다는 서울기타 지역으로 이전 수요가 점차 확대되는 분위기입니다. 또한 서울기타 지역에서 수도권/지방으로의 이전도 관측되고 있습니다.

이와 동시에 과거 대비 대형 또는 중형 빌딩으로 빌딩으로의 이전 비중은 줄고 감평하여 이전하는 비중이 늘어나 효율적 공간 활용과 비용 절감을 위한 이전 분위기가 확산되고 있습니다. 이에 따라 Flight to Quality 현상은 다소 약화될 것으로 보입니다.

결국 서울 오피스 시장은 대내외 경기 불확실성, 기업 재정 악화, 주요 권역의 오피스 공급 등으로 인해 과거 핵심 권역에 집중되던 이전 분위기와 달리 다양한 지역으로의 이전 사례가 나타나며 임차시장에 새로운 변화가 나타날 것으로 예상됩니다. 경쟁력 확보를 위해서는 다양한 할인 조건, 내부 구조적 이점, 지리적 특징점 등 세밀한 유치 전략이 중요하게 고려되어야 할 것입니다.



리서치 센터

저자 안태진 선임

Associate Manager

Research Center

steven6ko@rsqaure.co.kr

알스퀘어

서울 성동구 왕십리로 241, LF 201호 서울숲더샵

부동산 서비스 및 기타 문의

info@rsquare.co.kr

임차문의

sales@rsquare.co.kr

인테리어문의

rd_info@rsqaure.co.kr

A/S문의

rd_as@rsquare.co.kr

1551-5678