

IGIS Asset Management

Office Paradigm Shift:
**Demand, Supply
& Asset Cycle**

IGIS Strategic Research Division | June 2025





Intro. 오피스 구조적 사이클 변화

오피스 수급 판단 지표로 신규공급량, 공실률, 순흡수면적, GDP, 사무직종사자수 등을 일반적으로 활용합니다. 하지만, 해당 지표가 산업/기술 변화로 인한 기업의 오피스 · 인력 활용 전략까지 결과에 반영시킬 수 있을까요?

디지털 기술 혁신은 성장산업과 쇠퇴산업 등 산업 사이클을 단축시키고, 기업의 업무 방식, 인력 채용 등 오피스 활용 방식과 수요, 자산 가치에 영향을 미칩니다.

공급의 많고 적음의 기준은 기준을 어디에 둘 것인가에 따라 달라질 수 있습니다.
공급 규모와 고용자수 외 기업의 기술 활용, 업종, 인력 활용 방식에 따라
오피스의 입지 및 자산 선정 기준 및 사용법은 달라지고 있습니다.
이러한 상황 하에 국내 시장은 신규 공급 관련 시장의 우려가 높아지고 있습니다.

"좋은 상품은 시장의 변동성에도 상관없이 수요는 만들어지고 경기 불황이나 시장 변동성에도 소비자들은 꼭 필요하거나, 믿고 있거나, 대체재가 없는 제품을 계속 소비합니다. 좋은 상품은 경기 상황과 무관하게 소비자의 선택을 받는 '지속 가능한 우위'를 갖고 있어야 하며, 그런 기업은 장기적으로 안정적인 수요를 보장받습니다. 수요는 '만들어지는 것'이 아니라 '지속되는 것'입니다."

Mark E. Boff

오피스 신규 공급에 대한 논의도 양적 공급 논란에서 소비자에게 지속 가능한 우위를 갖고 경기 불황이나 시장 변동성에도 소비자에게 선택 받을 수 있는 대체 불가능한 좋은 상품에 대한 고민으로 소비되기 바랍니다.

100년의 오피스 공간의 진화, 기업의 업무와 관리 개념, 기술 혁신 등에 따른 오피스 기능 및 공간 사용 방식의 변화

■ 시대별 오피스 개발 방식 및 공간 특성

“The office is an invention; The office is not the place where work has always existed. ... It's the evolution of the workplace. Because if the office has been invented, it can be reinvented.”
"사무실은 발명품입니다. "사무실은 항상 업무가 존재했던 공간이 아닙니다.... 사무실은 업무 공간의 진화입니다. 사무실이 발명되었다면, 다시 발명될 수 있기 때문입니다.“

Agustin Chevez, Architect e design researcher at Swinburne University of Technology in Melbourne, Australia.

'1920~'1930

공장 생산라인 개념의 오피스



SC Johnson's Frank Lloyd Wright-designed Administration Building

- 기업은 관리자와 감독자. 사무직 직원을 감독하는 거대한 관료적 구조
- 공장 생산라인 이론을 사무실 배치에 적용
- 건물 자체가 조직의 비전을 표현하는 수단

'1940~'1950

관리 조직 중심의 오피스



Seagram Building became the standard for American corporations(L). Taylorist office layout(R)

- 저층 위주, 철근 콘크리트 구조, 고정좌석, 명확한 계층 구분
- 공장이 아닌 조직 중심의 오피스(관리자 중심의 공간)
- 테일러주의 오피스 레이아웃, 단순 기능적 설계, 'Bürolandschaft'(사무실 조경)'

'1960~'1970

고도 성장기·사무 공간 표준화



Action Office system, introduced by Herman Miller in 1968

- 자사 사옥 중심, CBD 중심 집중, 국제주의 양식, 철골조+커튼월, 고층화, 사무실 공간 표준화
- 허먼 밀러의 Action Office, 큐비클 도입(3면 이동식 파티션)
- 컴퓨터 사무실 도입('70), 초기 사무 자동화 기구의 무게, 소음 등 중앙 집중화 오피스 공간

'1980~'1990

대형화·디지털화



Bank of America Plaza(L), AT&T Building, postmodern Manhattan skyscraper 550 Madison®

- '80년 정보화 초기
- 대형 오피스 수요 증가, 고속 엘리베이터, HVAC 등 설비고도화, 전산공간, 대형 로비, 개인용 PC
- 생산성과 수익성 향상을 위한 공간
- '90 디지털 도입기
- 대형 개발사 중심 확장형 오피스, 도심+교외 동시 개발, IT기반 설립, LAN, 서버룸, 오픈 플랜, 협업 공간
- 호텔링과 핫데스킹, 기업 문화 부상

'2000~'2010

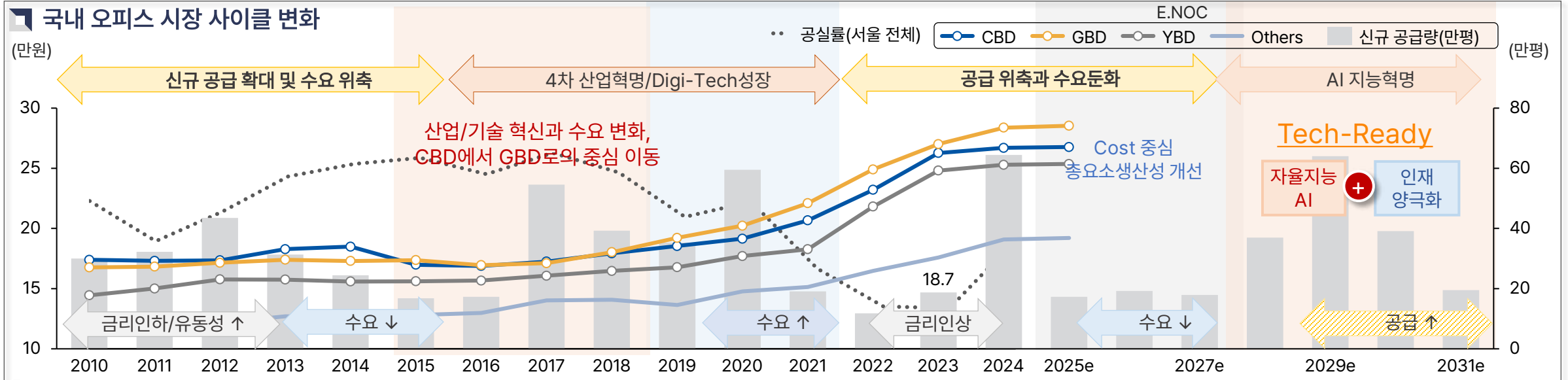
MEGA 오피스·하이브리드 업무방식



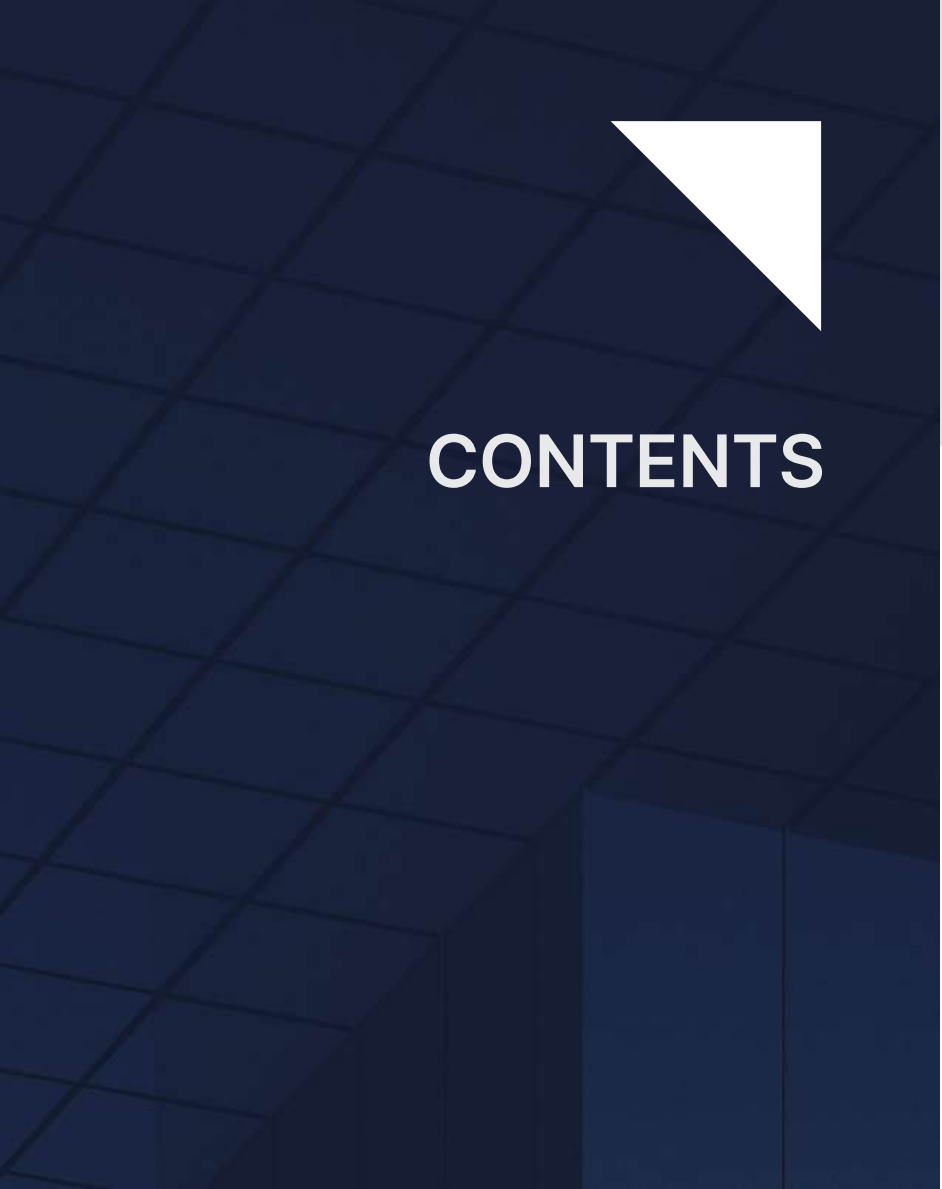
Apple Park(L), The swirling tower planned for Amazon's second headquarters, in Arlington, Virginia

- 닷컴 기업과 스타트업의 부상, 협업의 본질 변화, 놀이터로서의 사무실
- 모바일 기술의 급속한 성장, 코워킹 스페이스 대중화, 캠퍼스형 본사 증가, MXD 증가, 도심 재생형 개발 확대, 오픈플랜 본격화, 모듈가구, 공유 좌석, 협업 공간 강화, 친환경 설계 도입
- Activity-Based Working(ABW), 기업문화 반영된 HQ 설계, WELL, LEED 인증 확산

수요·공급 중심의 오피스 시장은 산업·기술혁신으로 가치판단 기준의 변화, 향후 지능형 인재 중심의 인력 양극화 확대, 오피스 기능가치 중심의 구조적 전환 예상



* 주요 동인	2010 - 2015	2016 - 2021	2022 - 2024	2025-2027e	2028e-2031e
	전문 임대형 오피스 확장/ Retail, Amenity 등 Value UP	ICT/지식기반 산업 수요, 스타트업 및 공유 오피스 성장	일하는 방식의 변화, 서비스 기능 도입	개발/운영 방식의 효율화 및 전환	기술기반형 차세대 오피스, 디지털 인프라 및 서비스 오피스
공급	공급	산업	공급	공급	공급
수요	수요	수요	수요	수요	수요
산업	산업	산업	산업	산업	산업
시장	시장	시장	시장	시장	시장
	- CBD 권역 중심 공급 증가에 따른 공실 증가 - 기업 인력 구조조정 확대 - PF, 저축은행/신용경색('10~'12), 금리 인하('12~)	- IT/ Big Tech 성장, 플랫폼 및 공유 경제 관련 투자 확대 - 공유 오피스, 신규 수요 증가 → GBD E.NOC 상승 - 인당 면적 증가 - 하이브리드 근무 - 저금리, 유동성 확대	- 공급 부족, 공실 감소 - 유동성 위축에 따른 공유오피스/스타트업/ICT 수요 위축 - 금리인상, 경기 둔화	- 공급 제약 지속 - 경기, 실적 악화에 따른 기업구조 조정 확대 - 인력규모 및 비용 절감	- 공급 확대 - AI Intelligence Revolution, 자율지능, 바이오지능, 로봇, 빅스, 퀀텀 컴퓨팅 등 모든 산업과 기술에 AI 지능 접목 - 기업 인력 활용 방식의 양극화 - 고급/우수 인재의 인당 부가 가치 및 투자 Value ↑



CONTENTS

1. 오피스 공급에 따른 시장 영향
2. 일본 오피스 트렌드
3. 오피스 수요 변화 트렌드

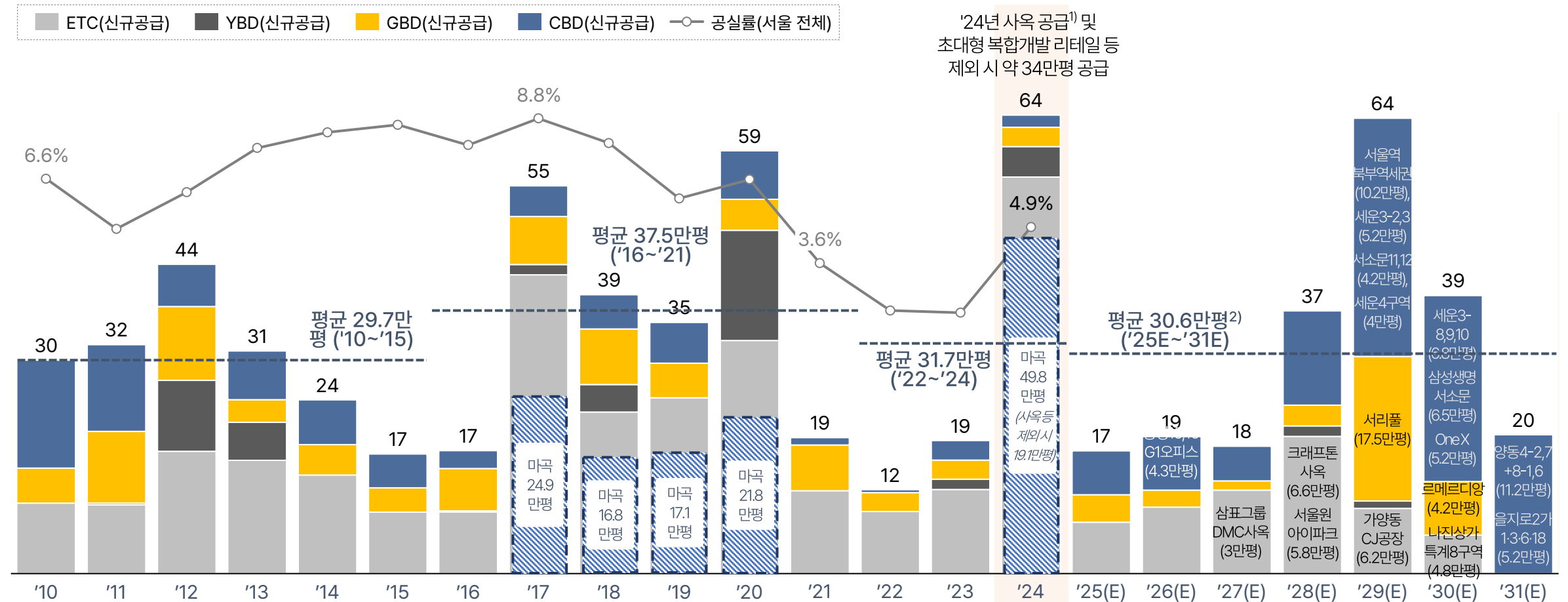
1. 오피스 공급에 따른 시장 영향

오피스 신규 공급 집중 및 수요에 대한 우려 존재



'31년 기준 신규 공급 예정물량은 약 214만평, 연평균 약 31만평

오피스 공급량 추이 및 전망(2010-2031E)

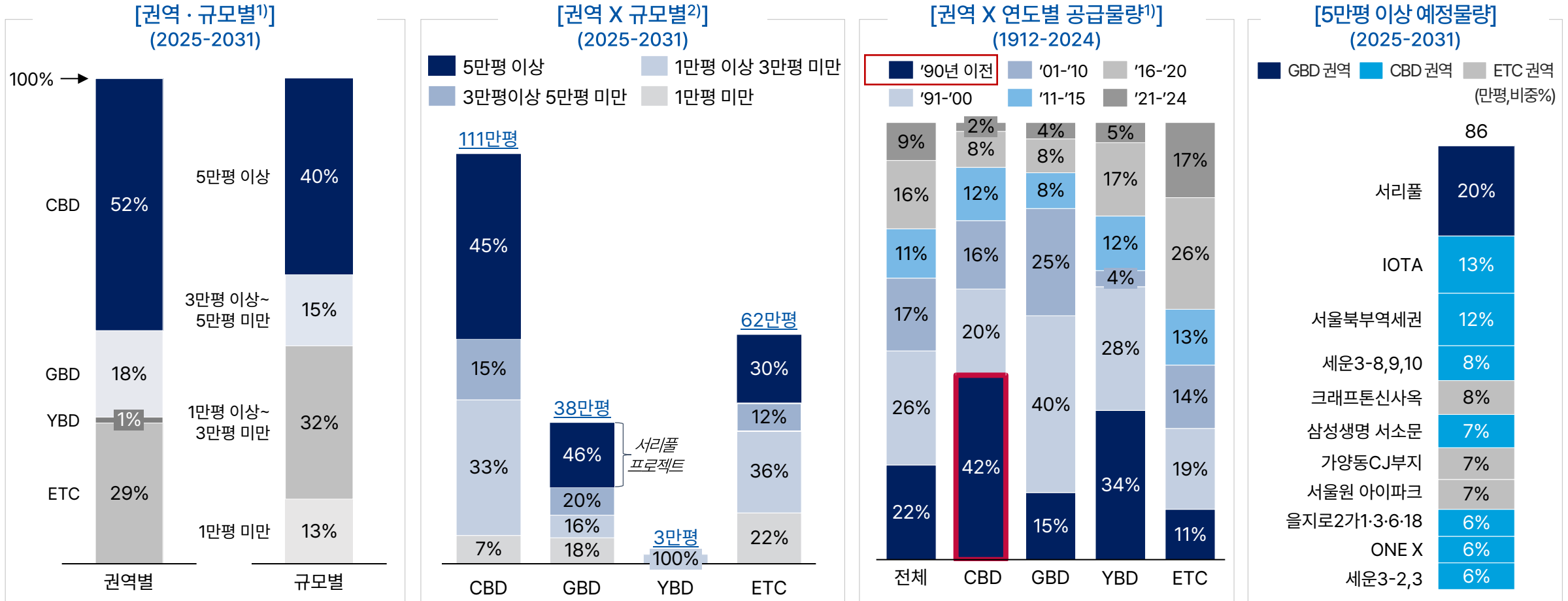


1) LG사이언스파크, 마곡 이랜드 글로벌 R&D센터, 오스템글로벌 연구소 마곡 사옥 활용: 20.7만평 2) 현대차 GBC 사옥 27.6만평 제외 (착공 지연 지속 및 준공 예정 불투명, 2031년 이후 예상)

Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

공급 예정물량은 CBD 및 초대형 규모 비중 高 (5만평 이상, 총 예정물량의 40% 이상) CBD 내 '90년 이전 준공 비중 42%, 5만평 이상 물량 12% (누적 공급량 대비)

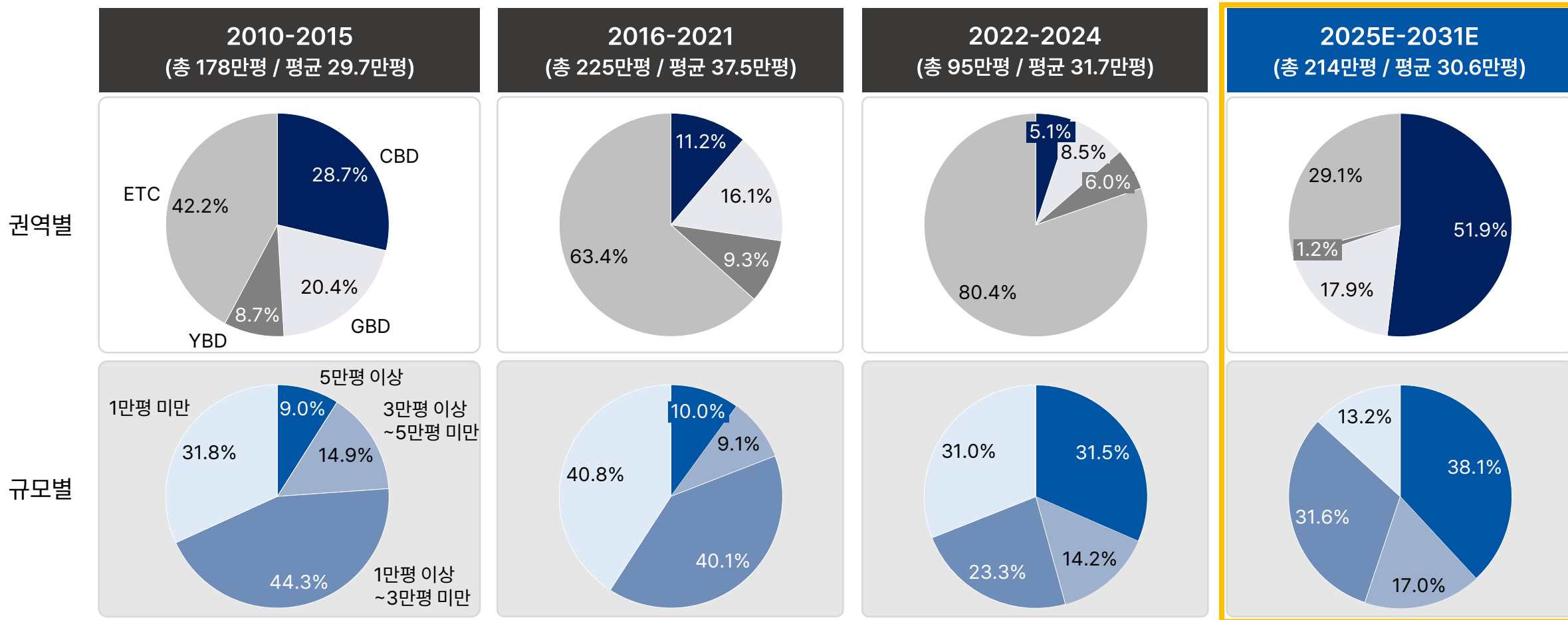
오피스 공급 예정물량 특징



1) 공급연면적 기준, 멸실년도 반영 2) 2025~2031 공급예정 물량 연면적 기준 (CBD: 80만평, GBD: 36만평, YBD: 2만평, ETC: 53만평) 3) CBD 2031년 예정 누적 공급량 대비 초대형 신규 공급량

기존·예정 총공급물량 규모는 유사 수준 (과거 178~225만평, 향후 214만평), 공급 권역 CBD (과거 신규 권역 중심), 공급규모 5만평 이상(과거 1-3만평 중심) 으로 변화

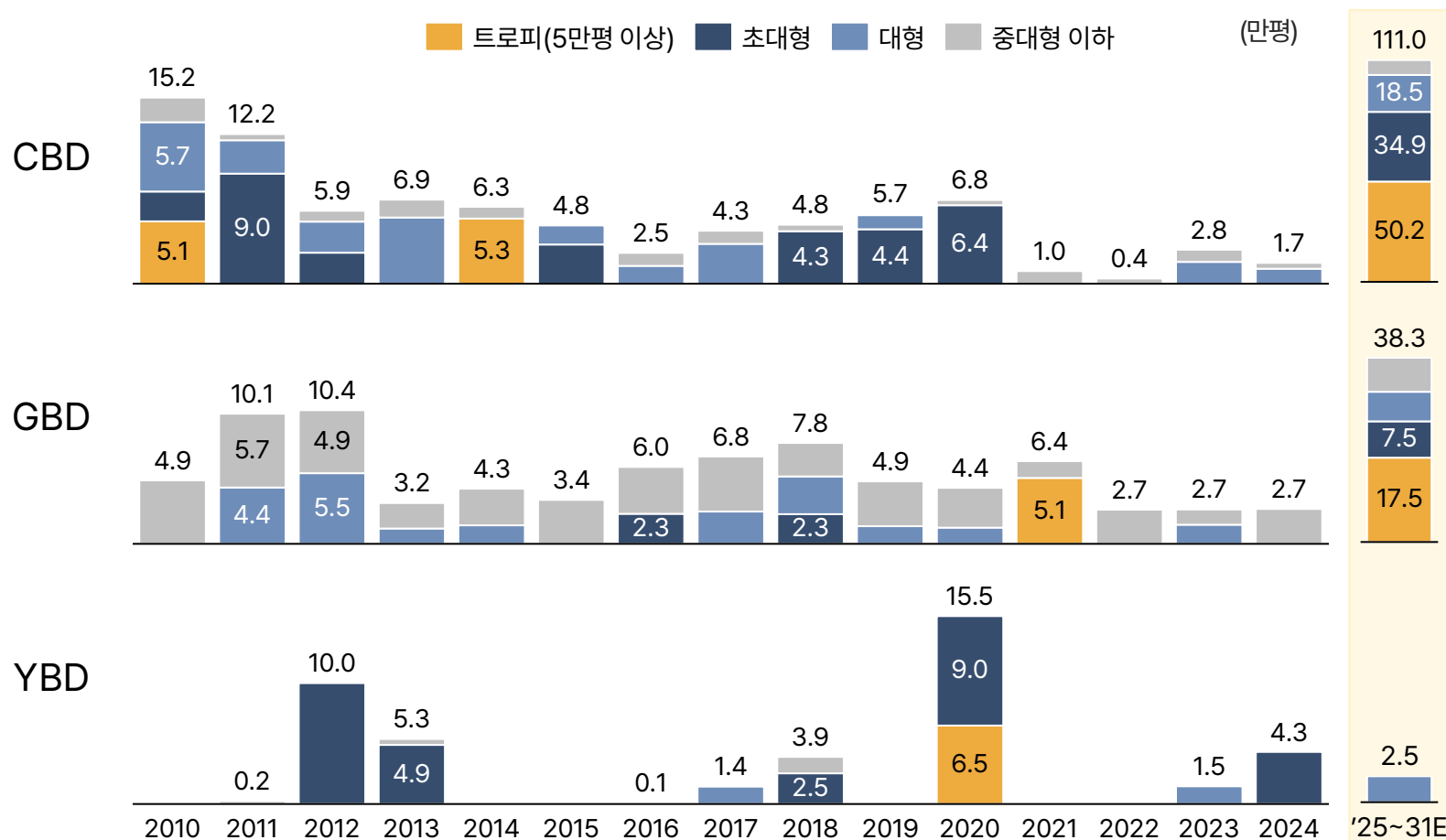
오피스 공급 특성(권역별/규모별)



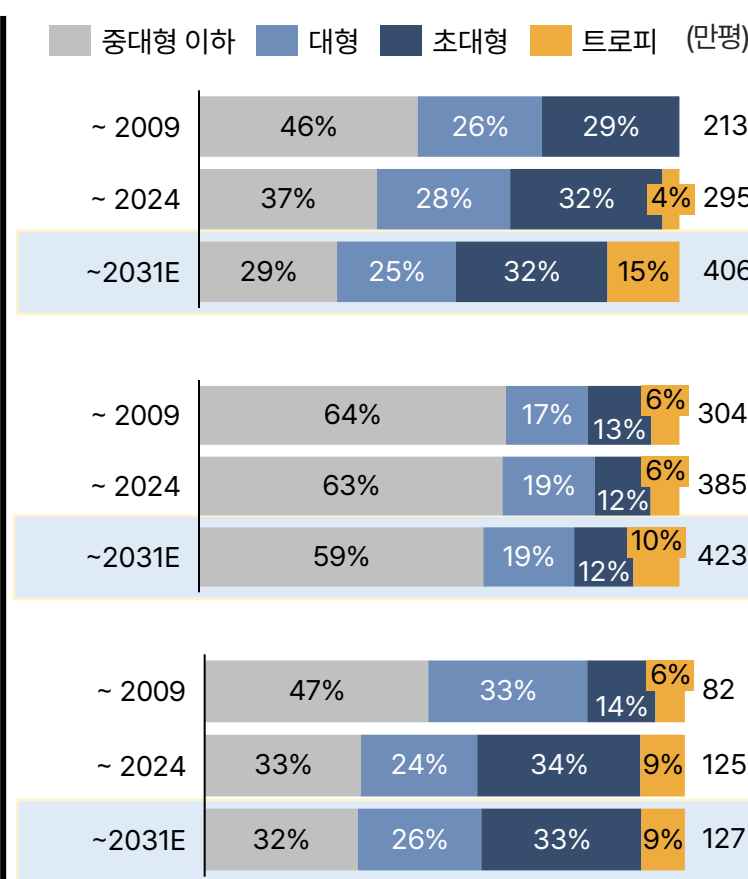
Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

CBD는 대형 이상 공급 지속(누적 공급량 대비 72%), GBD는 중대형 이하 중심, YBD는 대형 이상 공급 (물량 제한)

3대 권역별/규모별 공급량



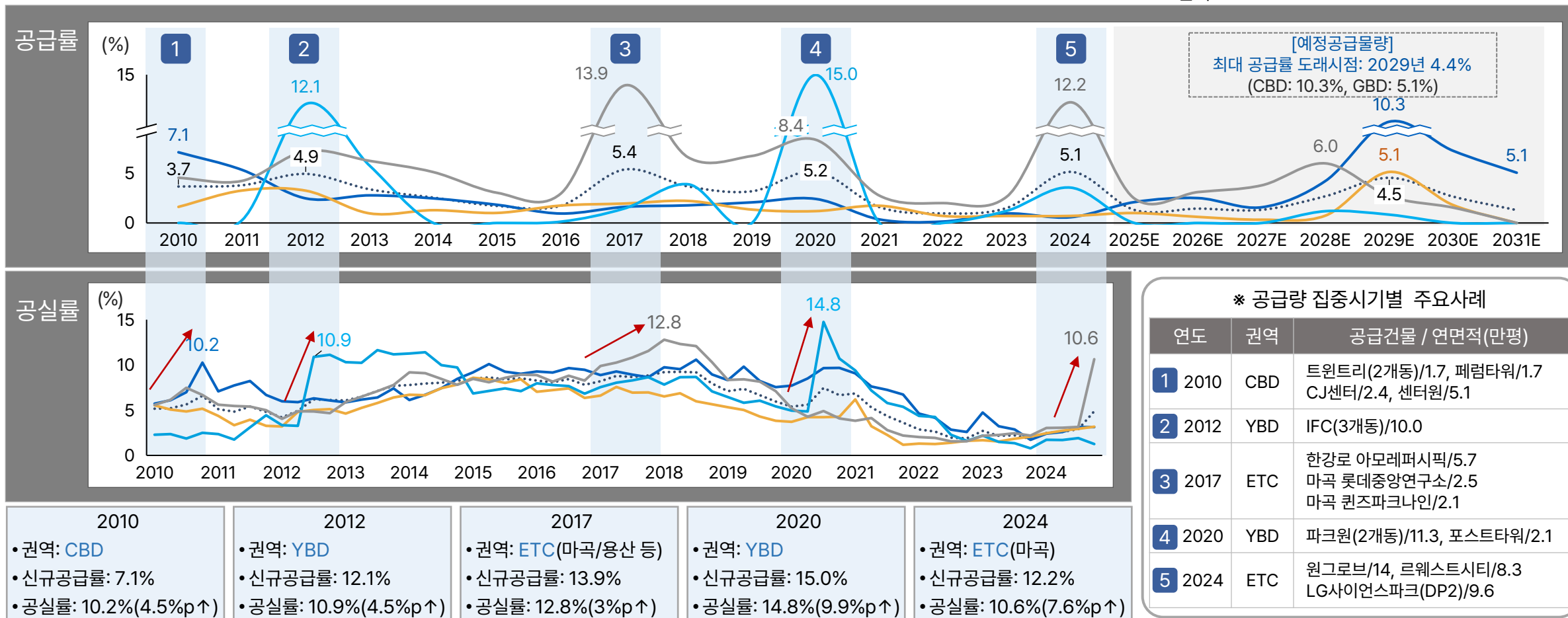
3대 권역 누적공급량 대비 규모별 비중



1) 트로피: 연면적 5만평 이상, 초대형: 2만평 이상 5만평 미만, 대형: 1만평 이상 2만평 미만, 중대형: 5천평 이상 1만평 미만, 중형: 3천평 이상 5천평 미만, 소형: 1천평 이상 3천평 미만, 1천평 이하는 제외한 수치임

권역별 누적 공급량 대비 10% 이상 공급 시, 해당 권역 공실 10%대로 상승

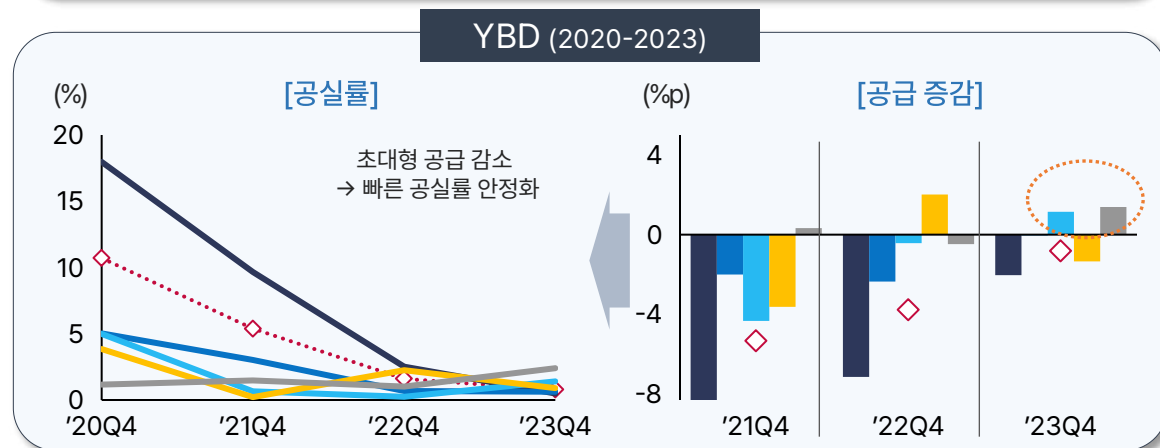
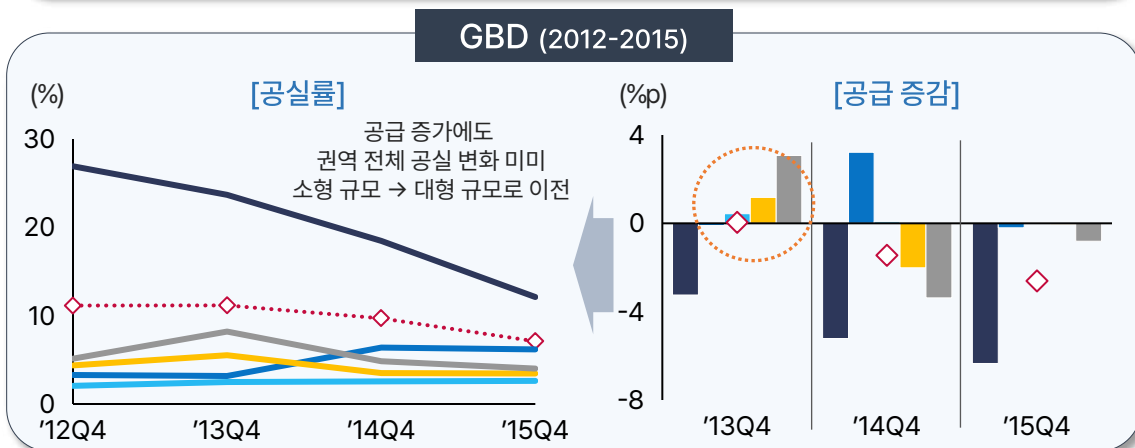
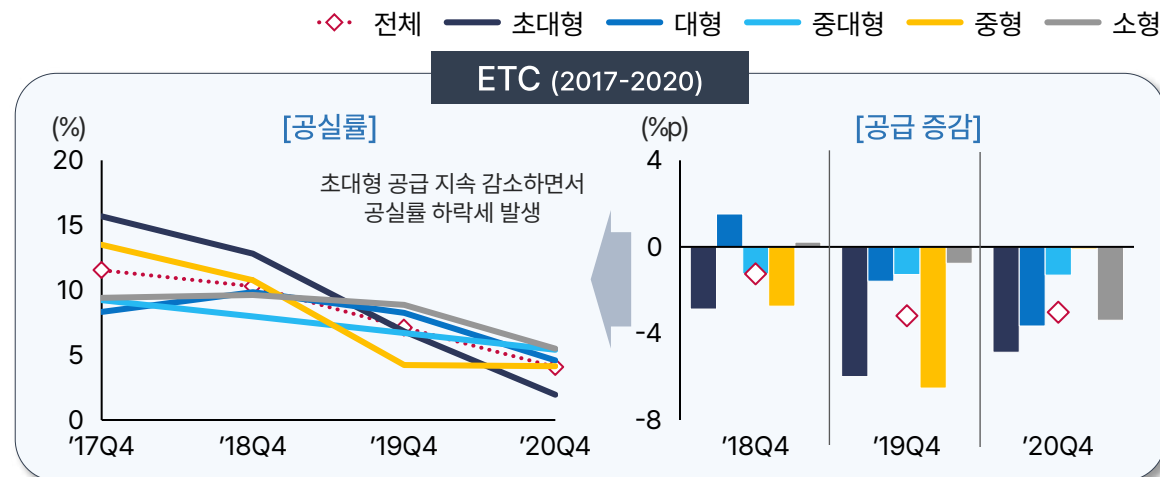
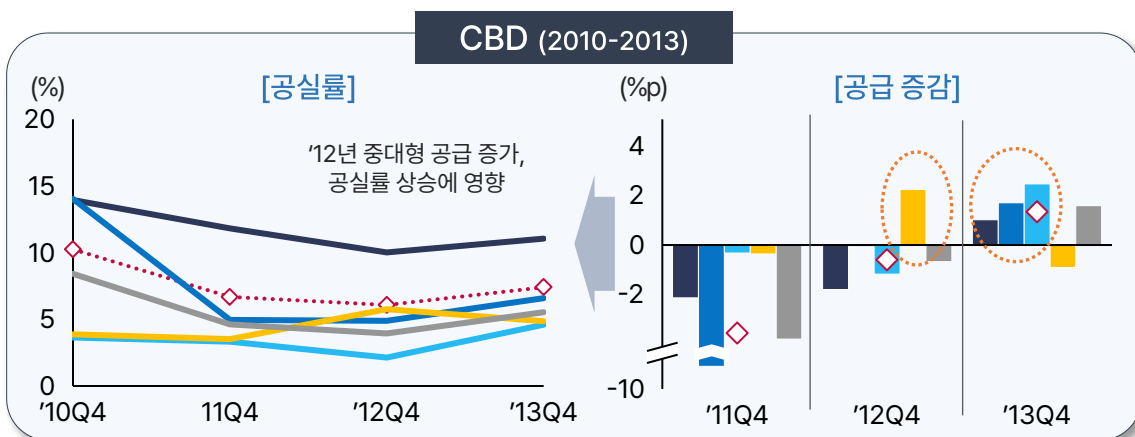
서울 오피스 권역별 공급률¹⁾, 공실률 영향 추이



1) 공급률 = 당해연도 공급량/누적공급량

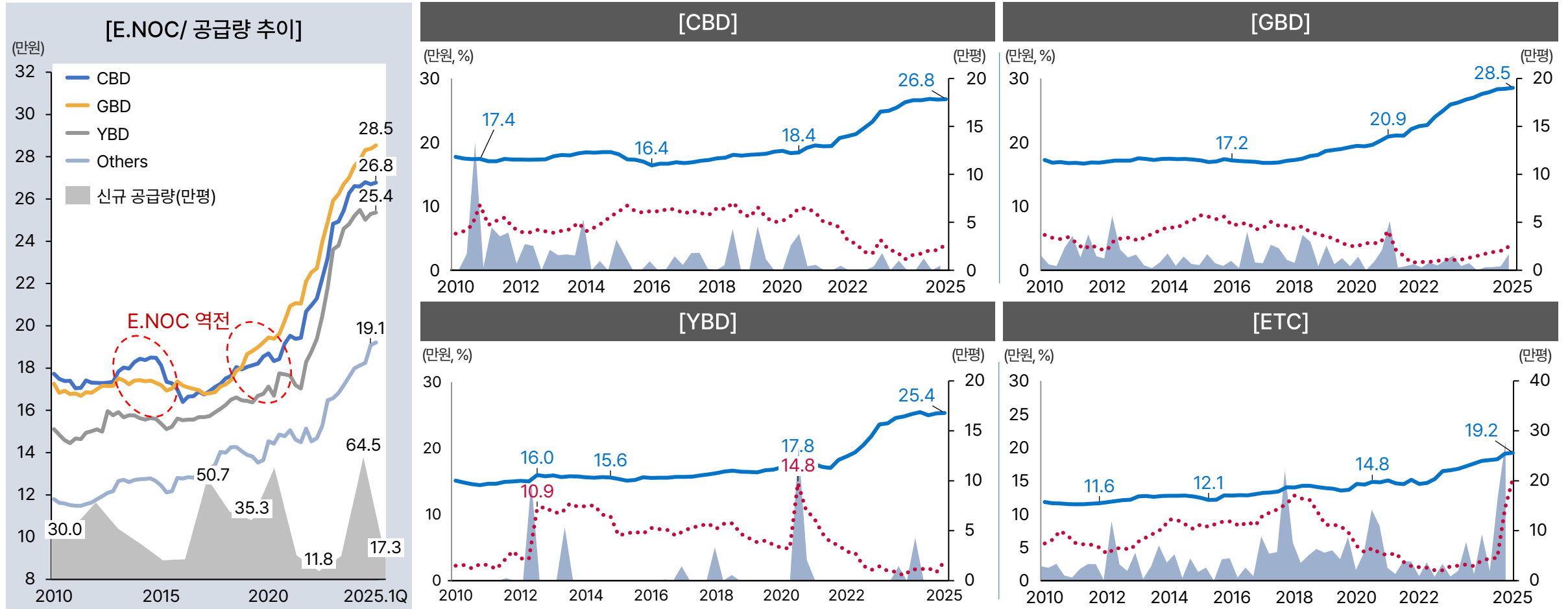
프라임 오피스 공실 변동성은 하위 등급의 이전수요를 흡수, 동일 권역 타 등급 대비 빠른 공실 감소/안정화

■ 공급 집중시기별 X 권역별 X 규모별 공실률 변화



E.NOC는 GBD 권역이 CBD 권역을 역전('16년 기점), 산업 트렌드 및 신규 권역의 영향

■ 권역별 ENOC, 공실률, 공급 변화

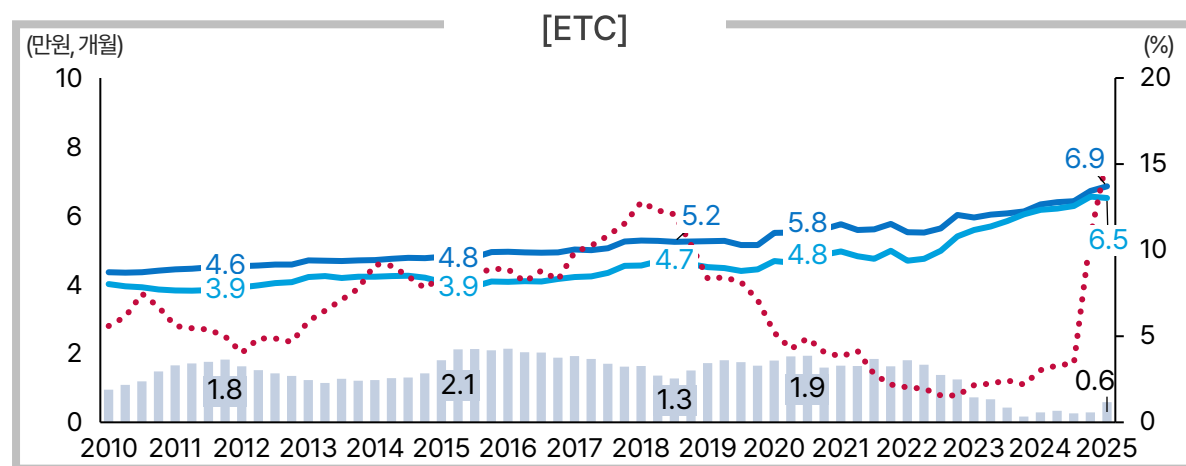
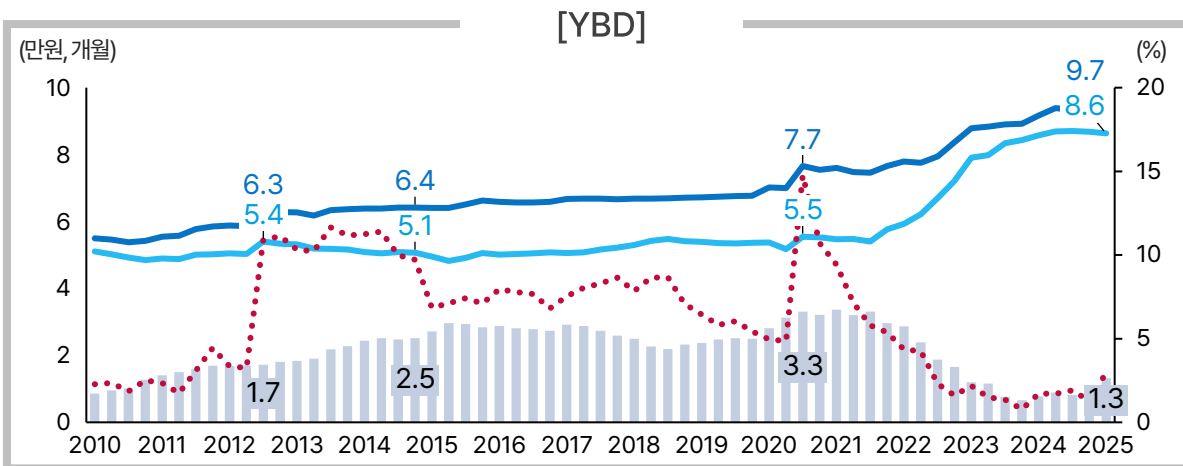
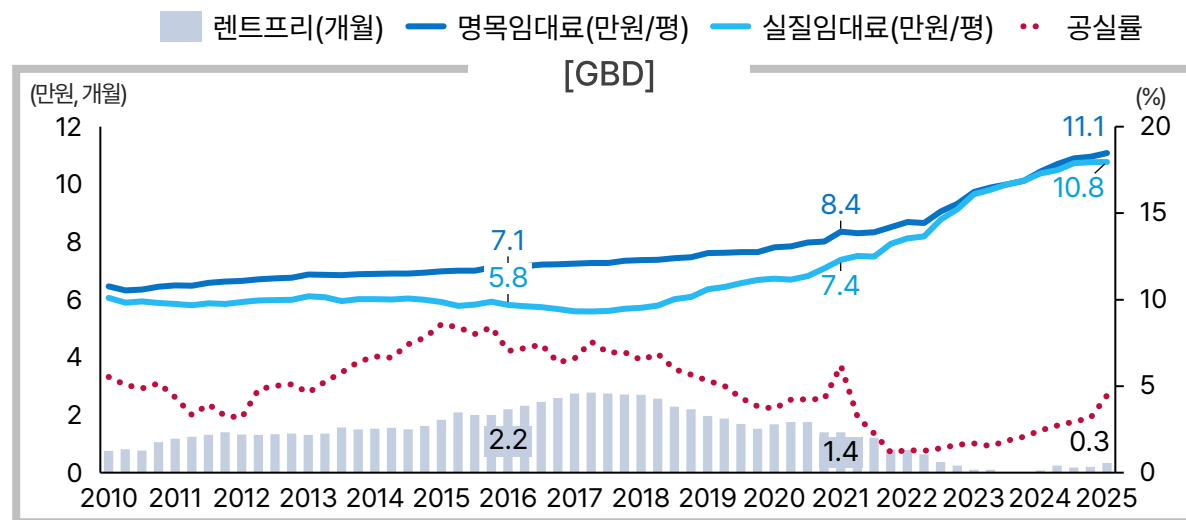
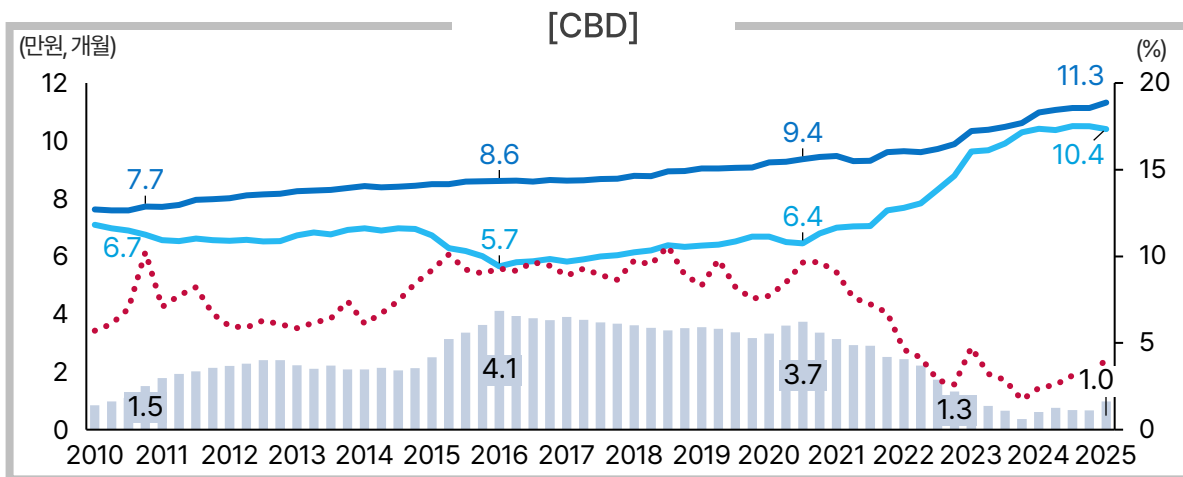


1) 초대형 2만평 이상으로 트로피 포함

Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

참고) 명목·실질임대료·렌트프리 추이

■ 권역별 명목/실질 임대료 및 공실률 변화

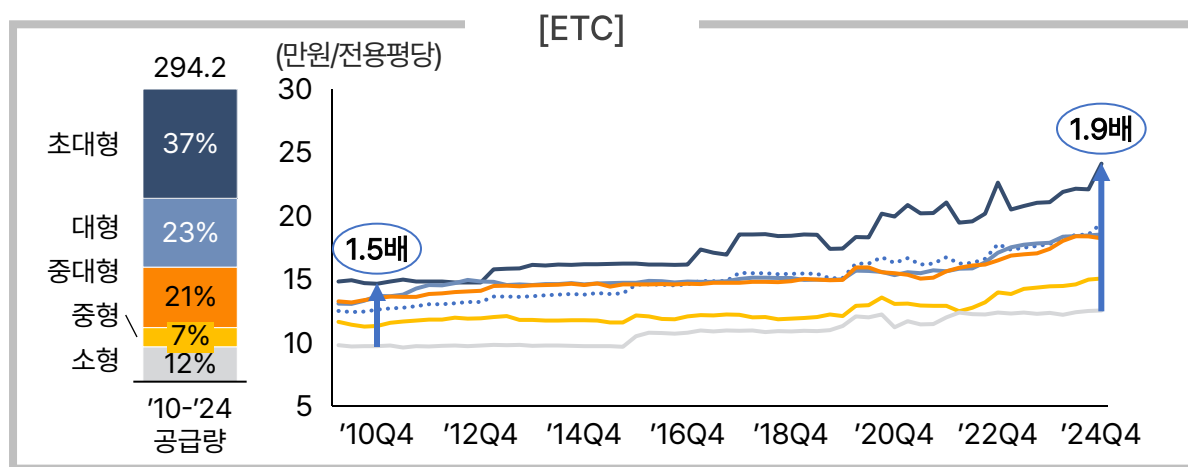
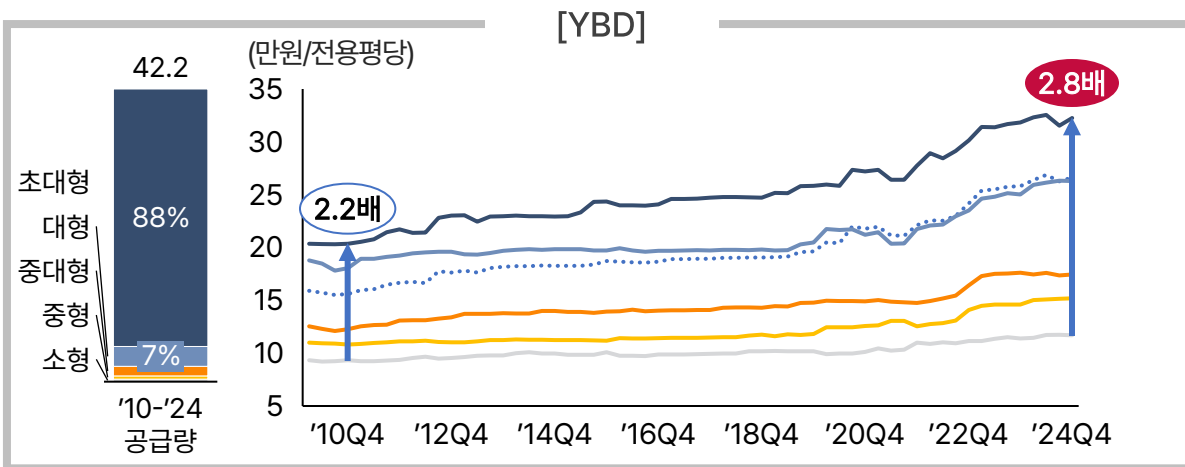
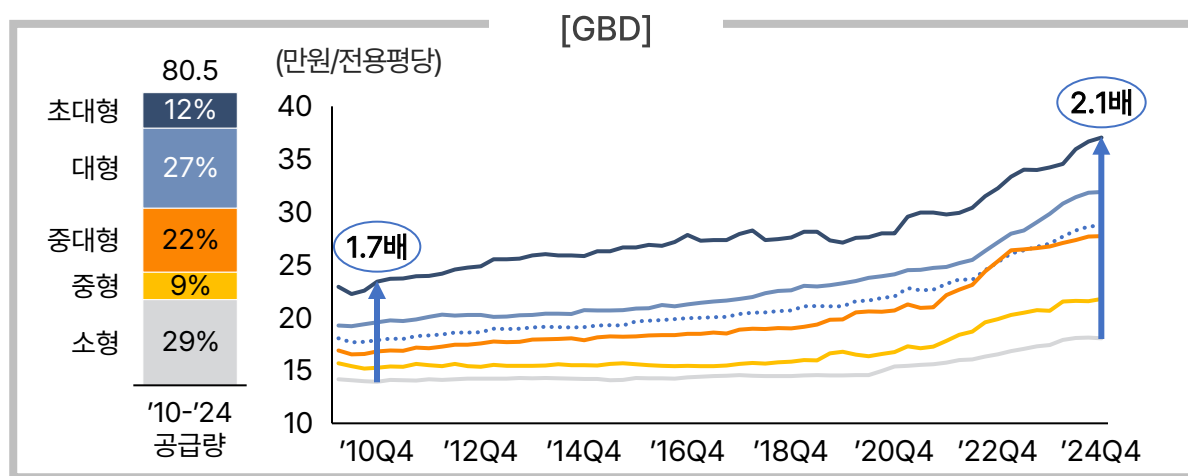
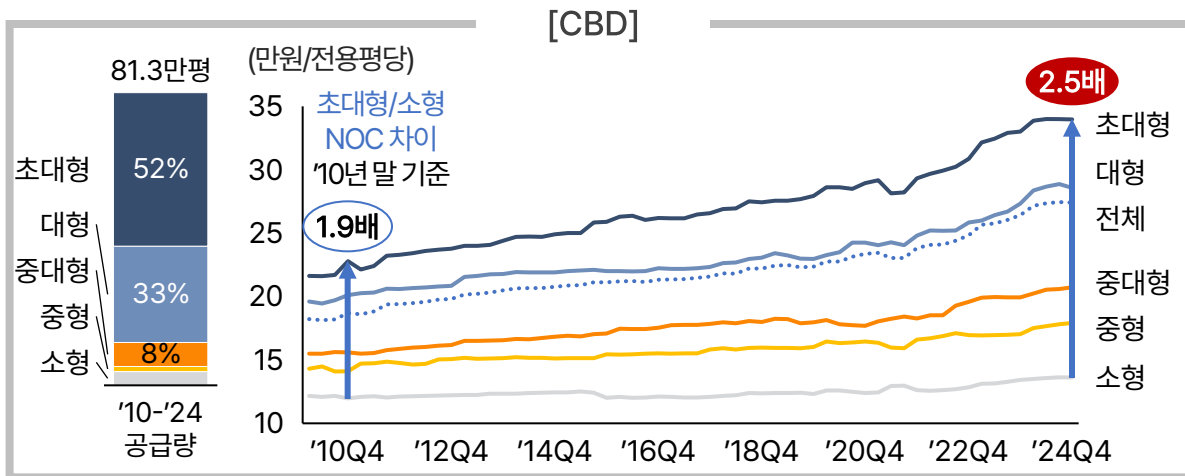


1) 초대형 2만평 이상으로 트로피 포함

Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

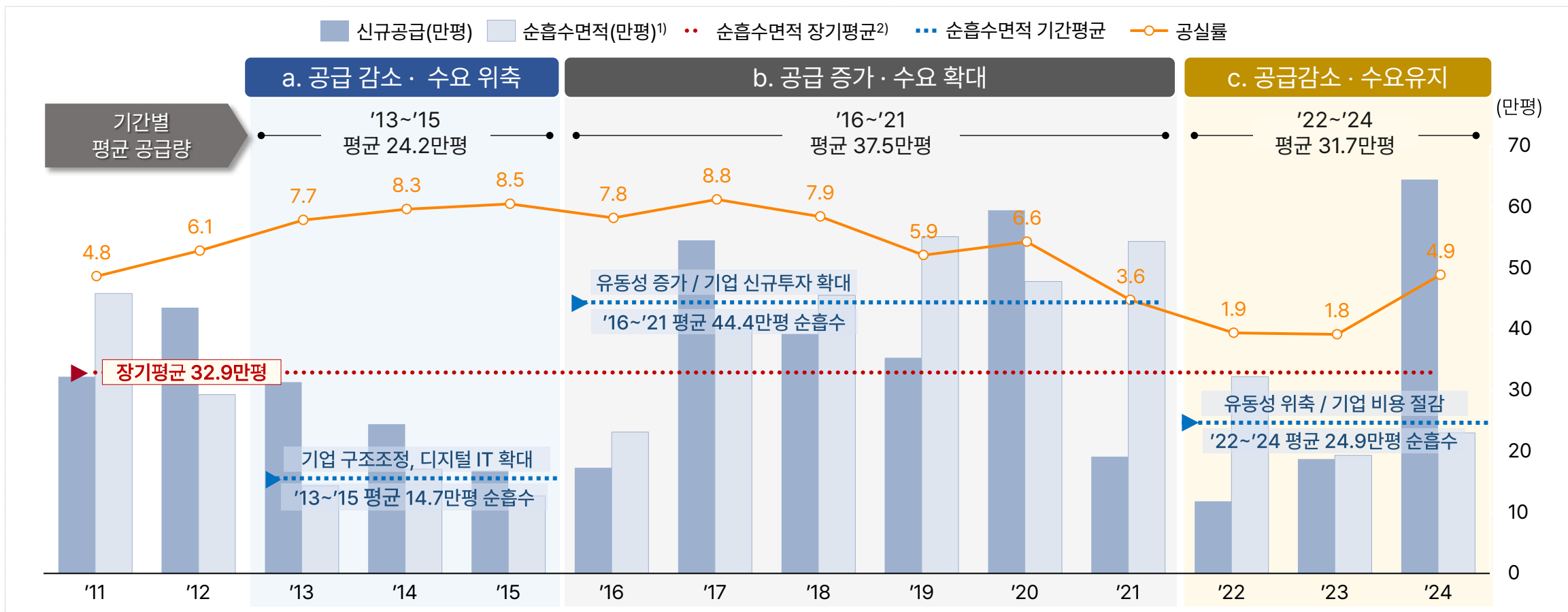
대형 이상 신규 공급 비중이 높은 권역의 경우, 자산 등급간 임대료 양극화 심화

■ 규모별 공급량 및 NOC 추이(2010-2024)



국내 오피스 수급 시장은 신규공급 이외 시장 펀더멘털, 기업 전략 등에 따라 수요 변화

오피스 수급변화 추이('11~'24)

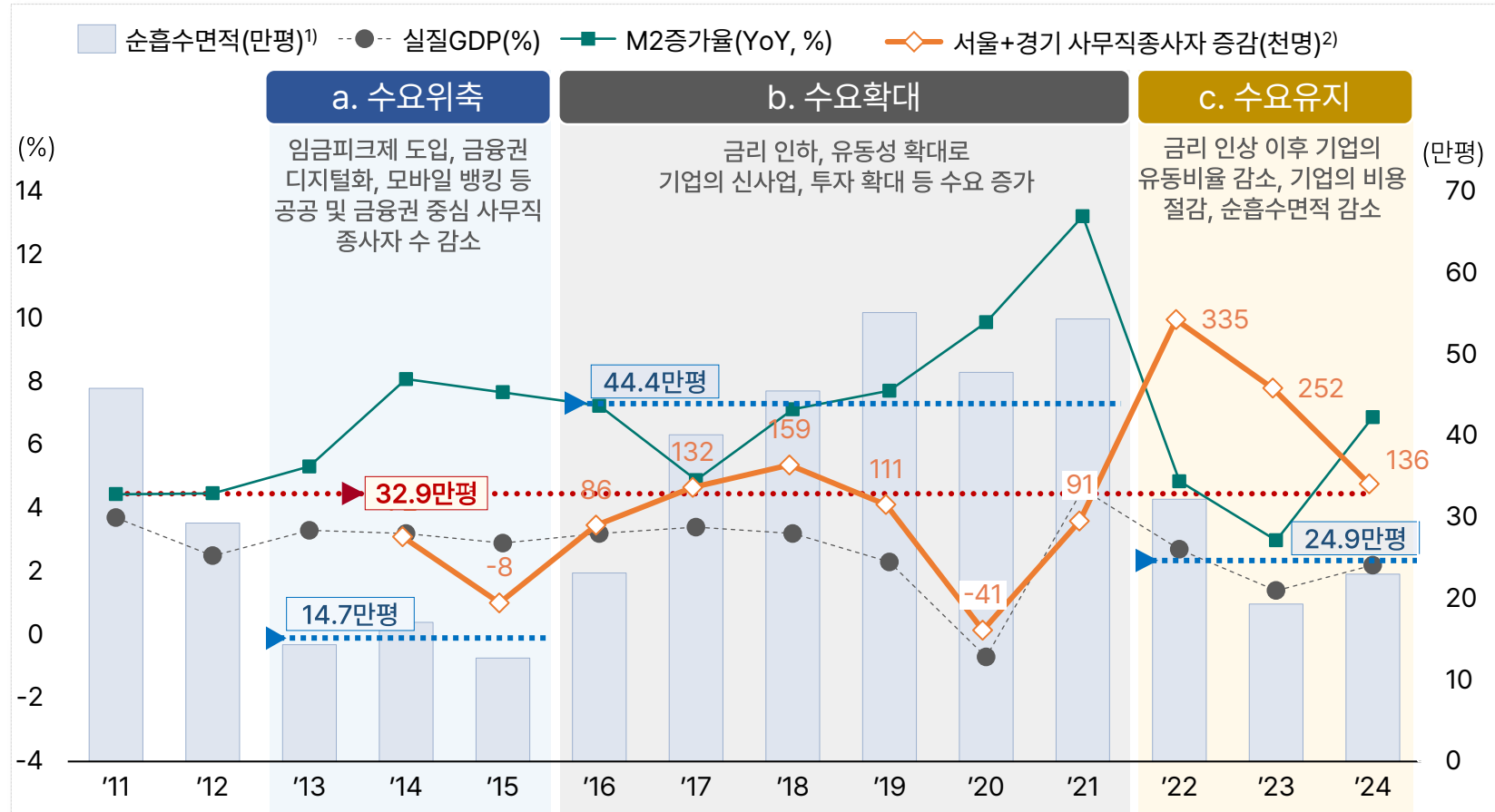


1) 순흡수면적 : 당기점유면적-전기점유면적 2) '11~'24년 연간 순흡수면적 평균치

Source: Rsquare, IGIS Investment Strategy Division

오피스 수요 펀더멘털은 GDP 성장률, 유동성, 사무직 종사자 등의 영향으로 변화, 순흡수면적 연평균 32.9만평, 최대 44만평에서 최저 15만평 사이로 수렴

■ 수요 펀더멘털 및 향후 전망('11~'24)



펀더멘탈에 따른 오피스 수요 전망

b

수요확대

연평균 3% 신규 수요 증가 가정,
연평균 **44만평 순흡수면적**

c

수요유지

연평균 1.6% 신규 수요 증가 가정,
연평균 **25만평 순흡수면적**

a

수요위축

신규수요 증가 없음을 가정,
연평균 **15만평 순흡수면적**

1) 순흡수면적: 당기점유면적-전기점유면적 2) 거주지 기준. 통계청 표본은 서울/경기 상주하는 가구원 대상 조사값으로, 서울 외곽 통근 취업자를 감안하여 서울+경기 사무직 종사자 수로 표기

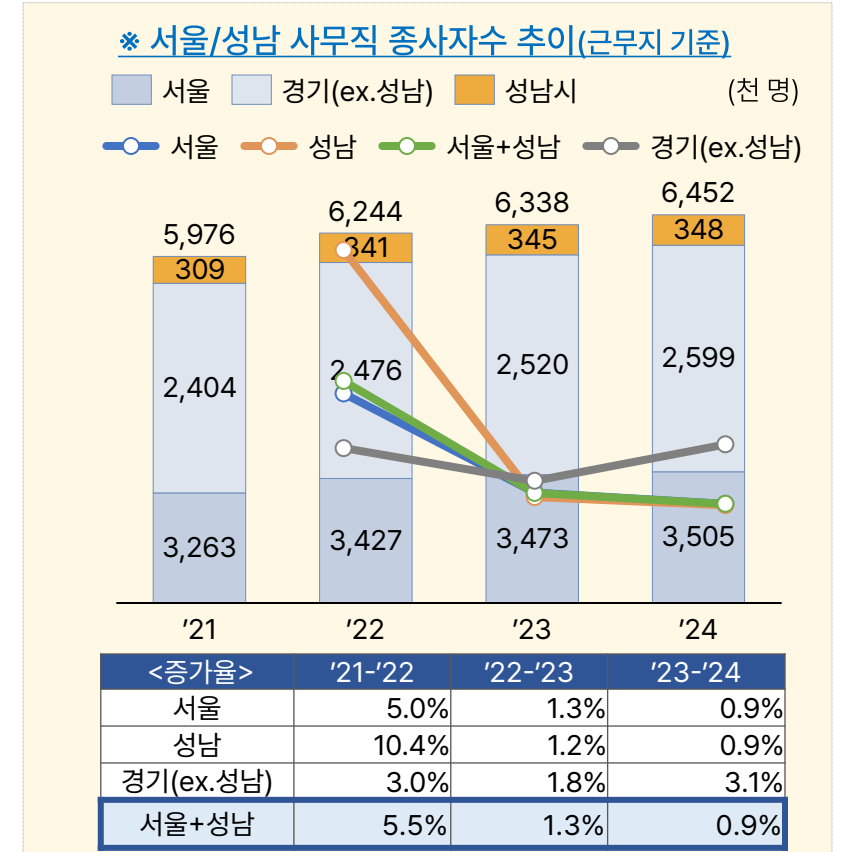
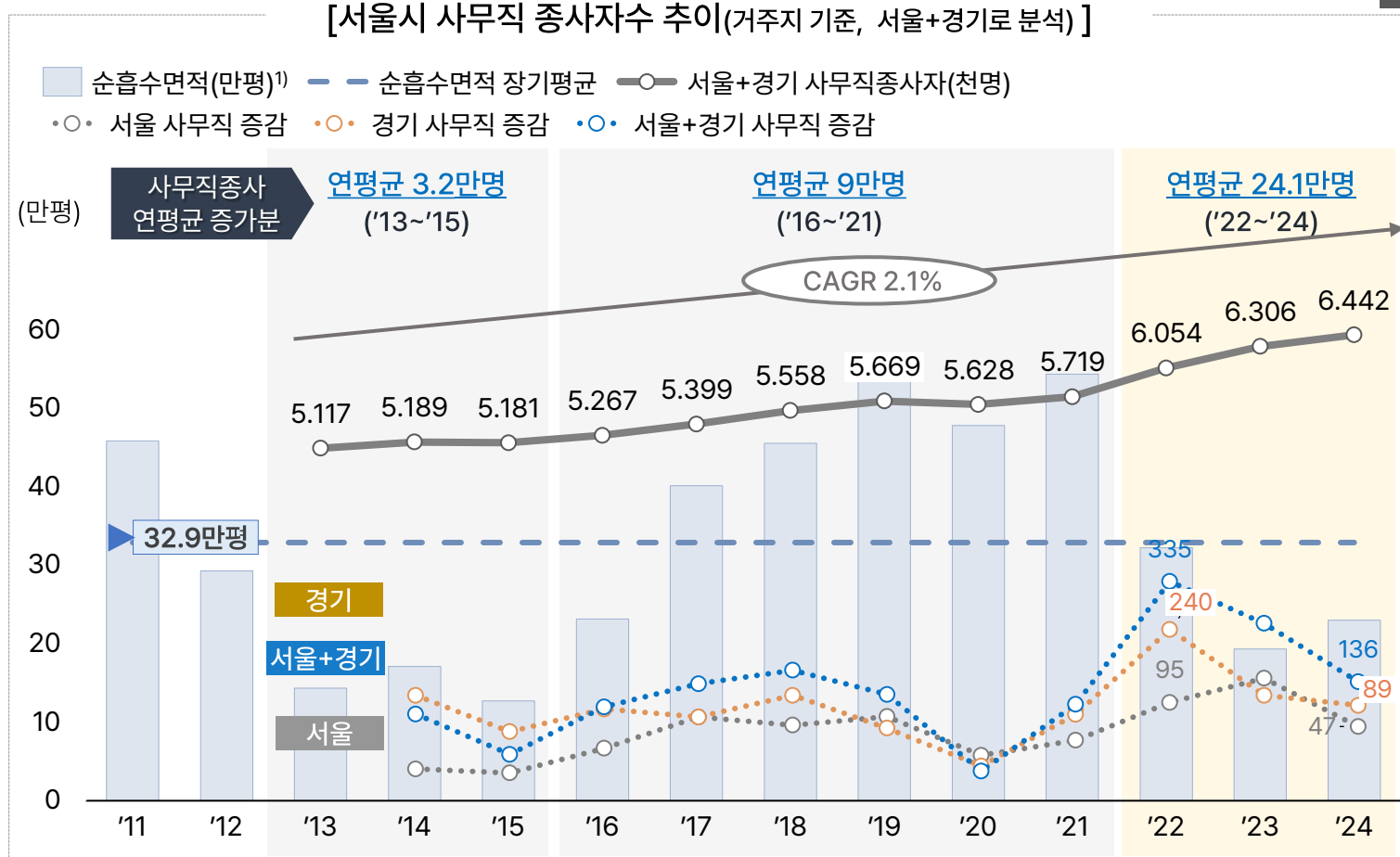
Source: Rsquare, 한국은행, 통계청, 한국고용정보원, IGIS Investment Strategy Division

서울 사무직 종사자 수는 연평균 2.1%, 12만명/년 증가 추세(거주지 기준, 서울/경기 합산, '13-'24), 최근 증가율 감소, 성장 둔화('22: 5.5% → '24: 0.9%, 근무지 기준, 서울/성남 합산)

서울/경기 사무직 종사자 추이

*사무직종사자
통계기준

· 거주지 기준: 해당지역 상주하는 만15세 이상 가구원 중 사무직 종사자 수
· 근무지 기준: 해당지역 소재의 사업체에서 근무하는 사무직 종사자 수

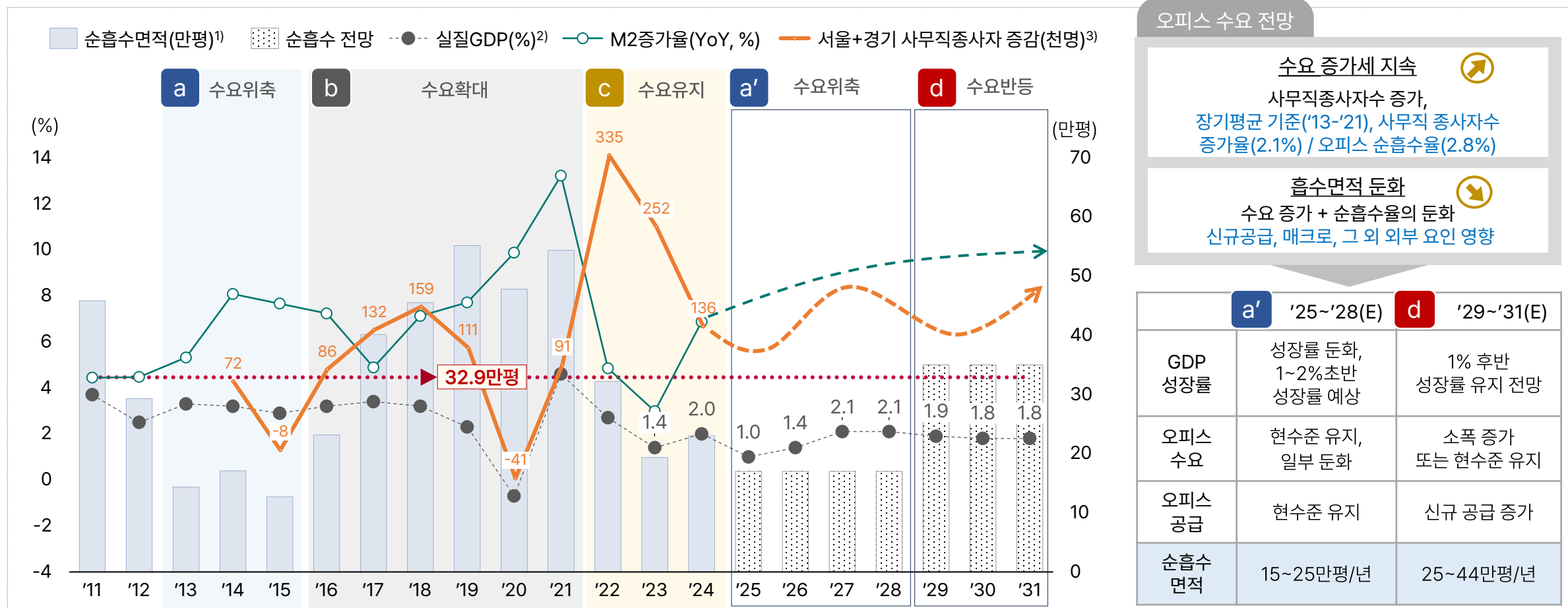


1) 순흡수면적: 당기점유면적-전기점유면적 2) 통계청 표본은 서울/경기/인천 상주하는 가구원 대상 조사값으로, 서울 외곽 통근 취업자를 감안하여 서울+경기 사무직 종사자 수로 표기),

3) 증가율은 근무지 기준 사무직종사자수 데이터가 2021년부터 집계됨에 따라 증가율은 근무지 기준으로 분석, 서울시 오피스 권역 공실률에 성남권역 영향 미침에 따라 서울/성남 사무직 종사자수로 적용

향후 오피스 수요 증가세는 지속 예상되나 흡수면적은 둔화 전망, 장기 GDP 성장률, 수요·공급 변화에 따라 향후 순흡수면적은 연 15~44만평 수준 예상

오피스 수요 펀더멘털 분석(2011 - 2024)



1) 순흡수면적: 당기점유면적-전기점유면적 2) IMF 전망치 3) 거주지 기준. 통계청 표본은 서울/경기 상주하는 가구원 대상 조사값으로, 서울 외곽 통근 취업자를 감안하여 서울+경기 사무직 종사자 수로 표기

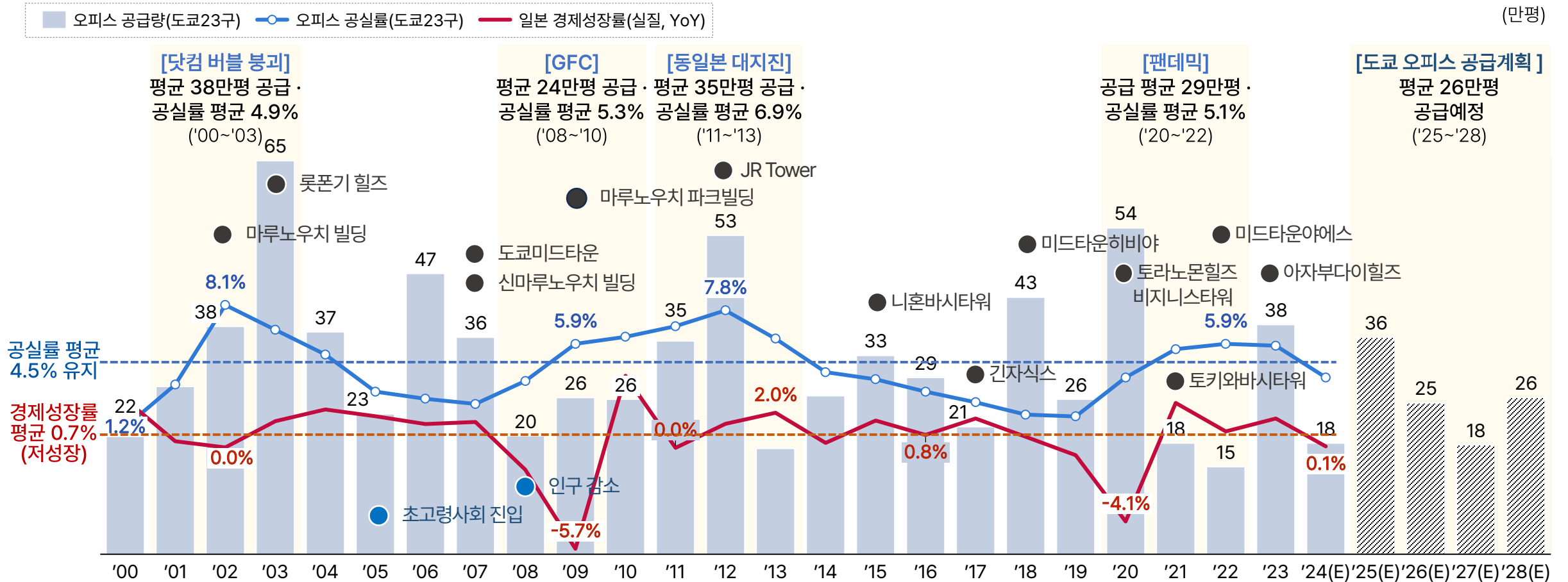
Source: Rsquare, 한국은행, 통계청, 한국고용정보원, IGIS Investment Strategy Division

2. 일본 오피스 트렌드

- 일본 장기 침체와 신규공급으로 인한 오피스 시장 변화-

도쿄 오피스 시장은 장기 저성장에도 불구하고 신규 오피스 공급 지속 · 평균 4.5%의 낮은 공실률, 105만평 추가 공급 예정(2025~2028)

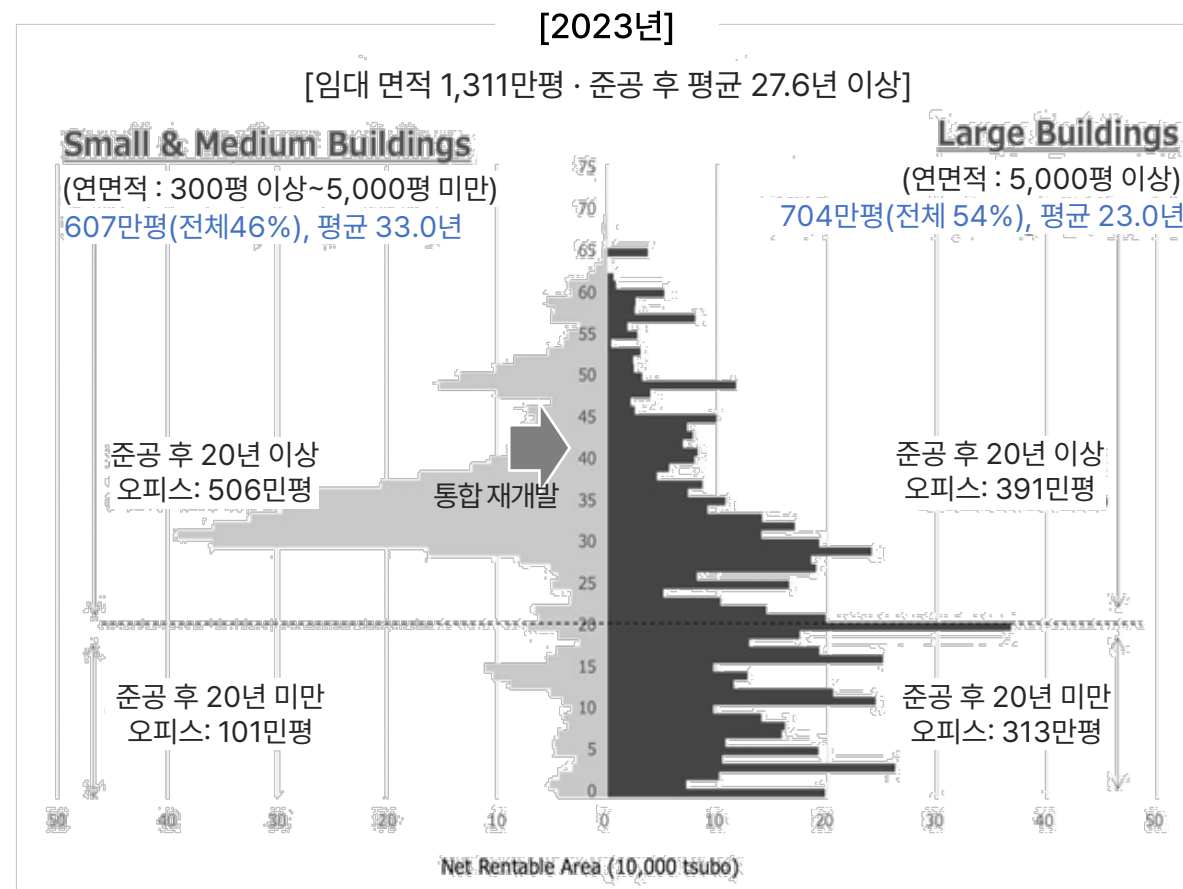
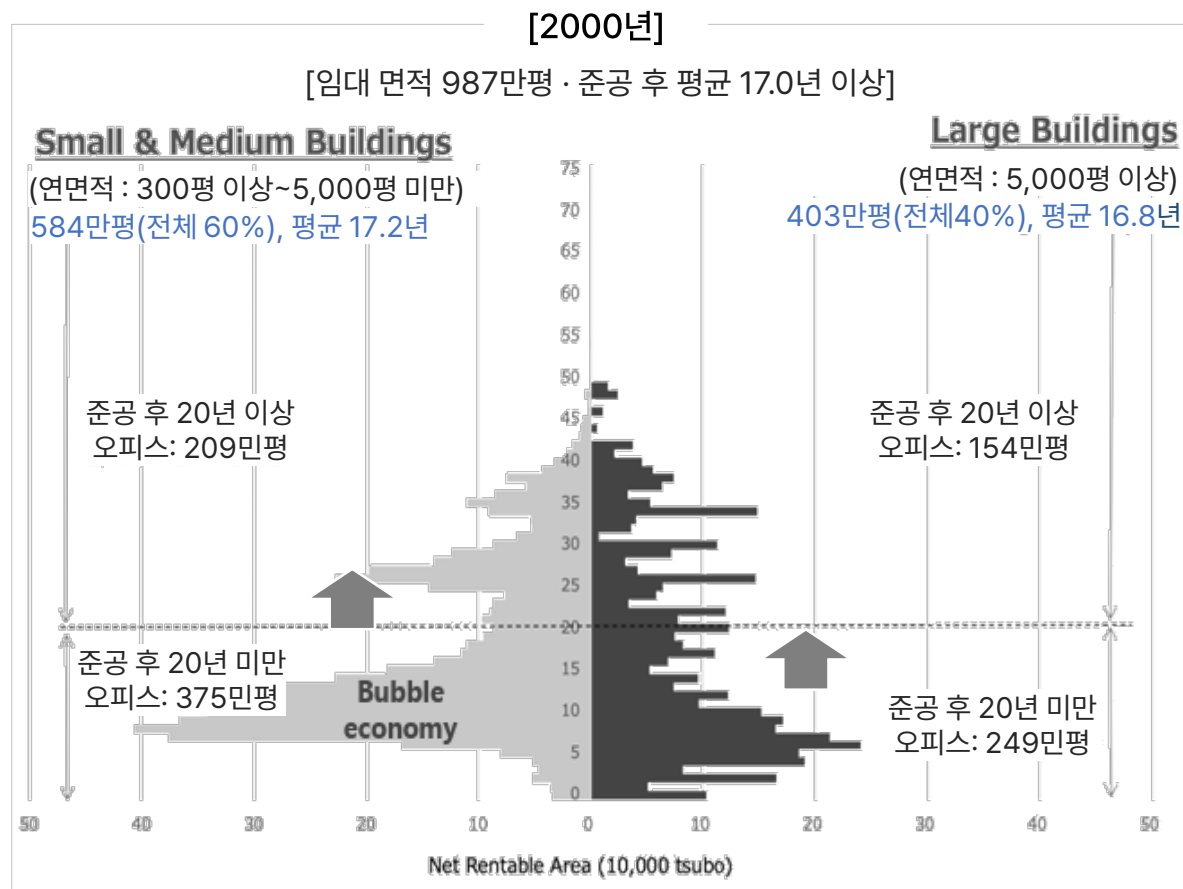
오피스 공급량 및 공실률 추이



Source: MoriTrust, World Bank, IGIS Strategic Research Division

도쿄 오피스 시장은 중소형 오피스('00년 약 60%)에서 대형 오피스('23년 54%)로 전환·재편

■ 오피스 피라미드(도쿄 23구: 임대 면적 기준)

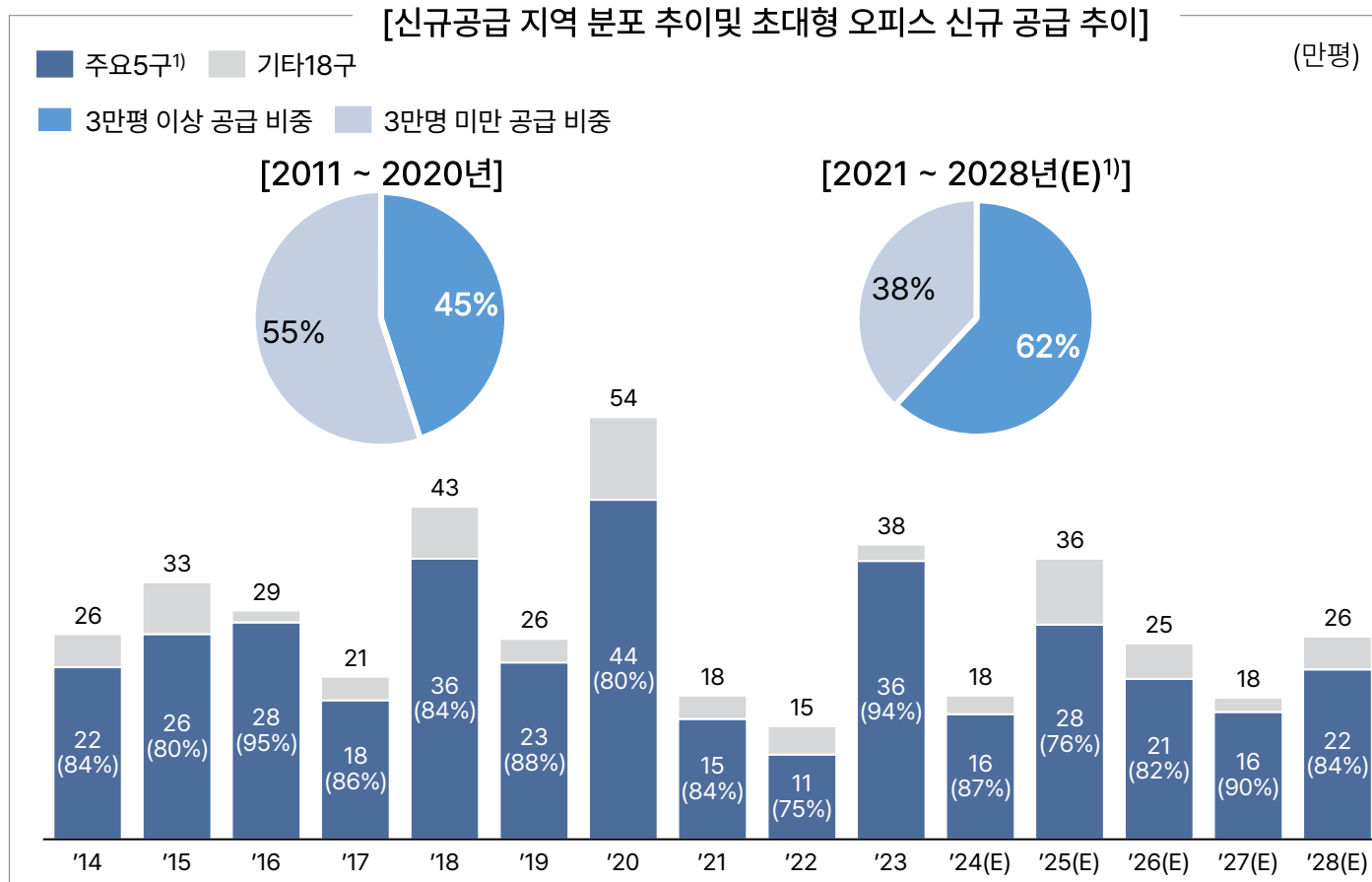


*오피스 피라미드: 우측 대형(연면적 5000평 이상), 좌측 중소형(연면적 300~5000평 미만), 임대 면적의 건축연수별 분포(이하, 동일)

Source: XYMAX Real Estate, IGIS Strategic Research Division

도쿄 23구 내 오피스 신규공급은 핵심 5구 재개발, 재건축 중심(전체 공급의 약 80%), '20년 이후, 초대형 오피스 중심의 신규 공급 확대

오피스 신규공급 지역 분포(도쿄23구)



1) 지요다, 시부야, 주오, 미나토, 신주쿠/ 2014~2028(e) 총 신규공급량의 85% 가 주요5구 내 공급

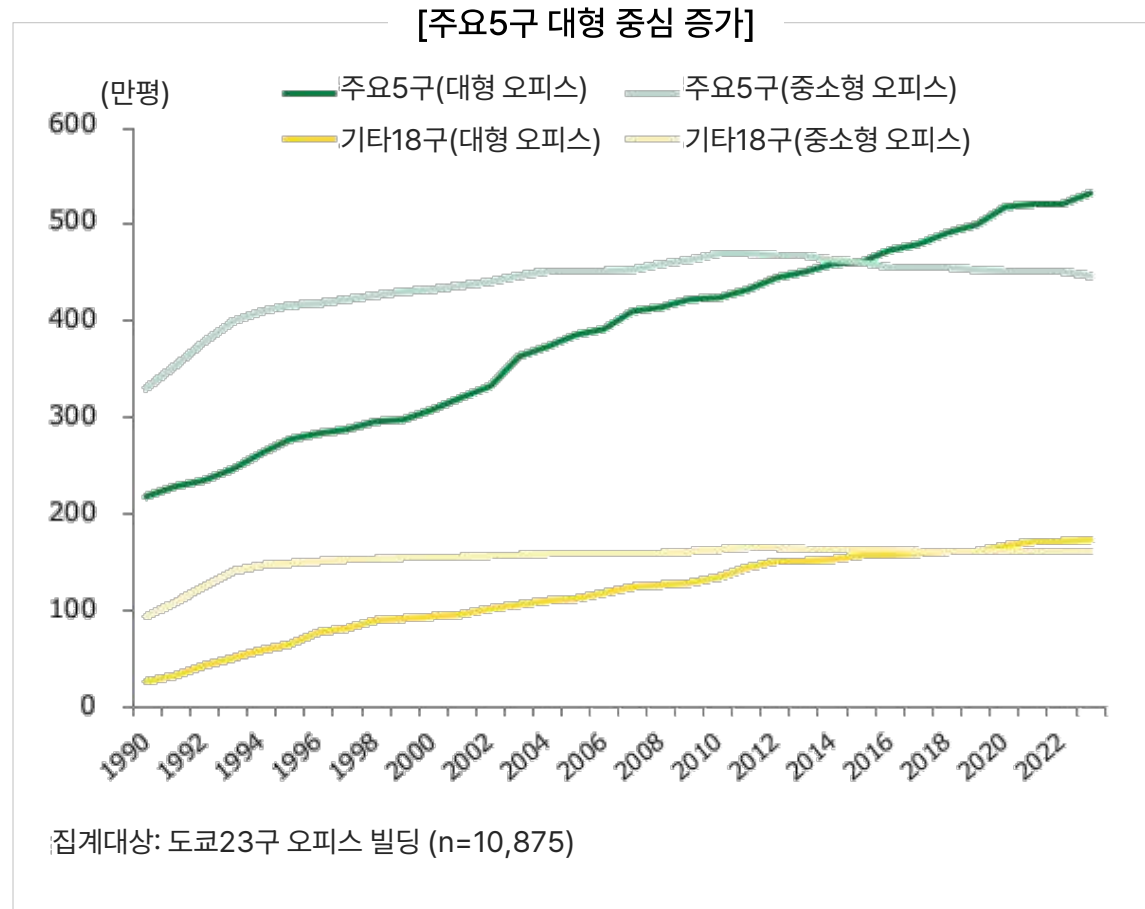
Source: MoriTrust, IGIS Strategic Research Division

[도쿄역 주변의 재개발 사례]

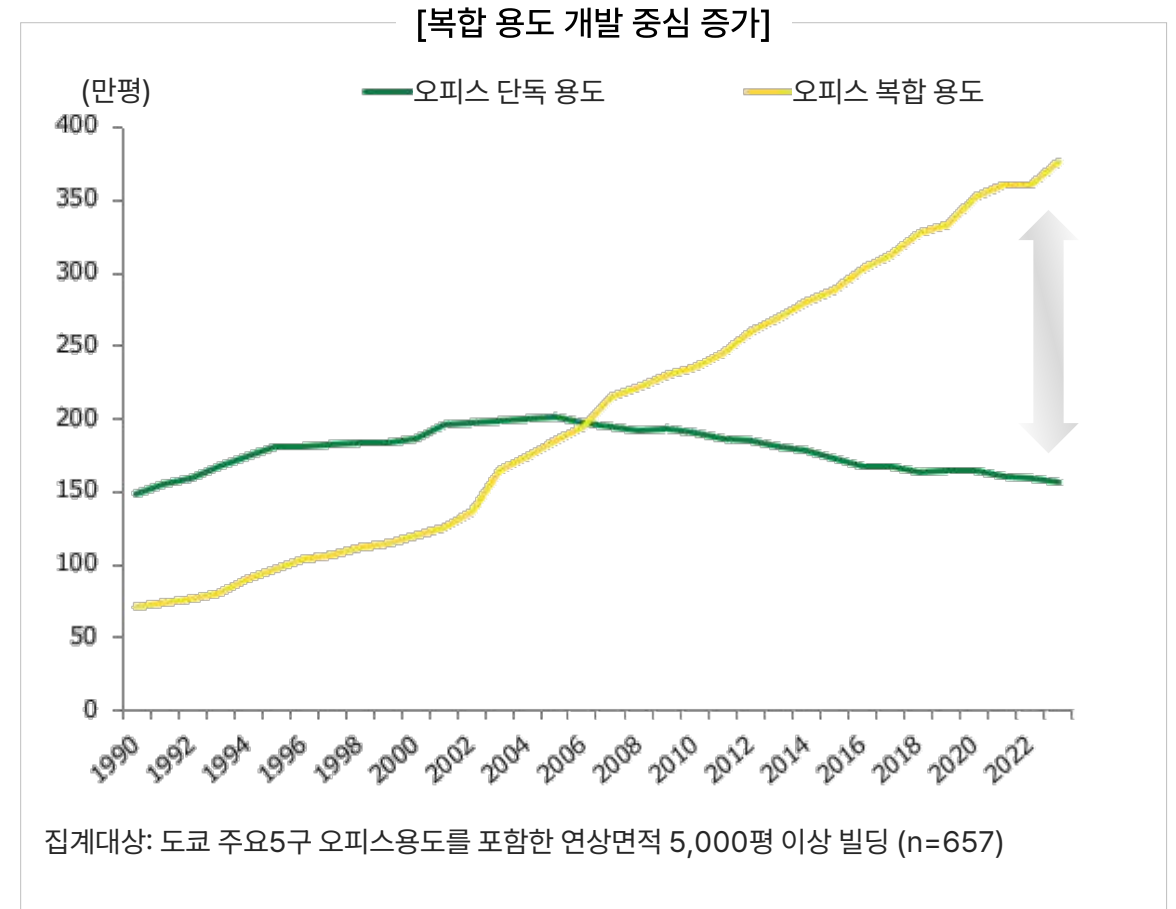


도쿄 신규 공급은 주요 5구, 대형 오피스, 복합 개발 중심의 물량 증가

■ 지역·규모별 오피스 Stock(임대 면적 기준)



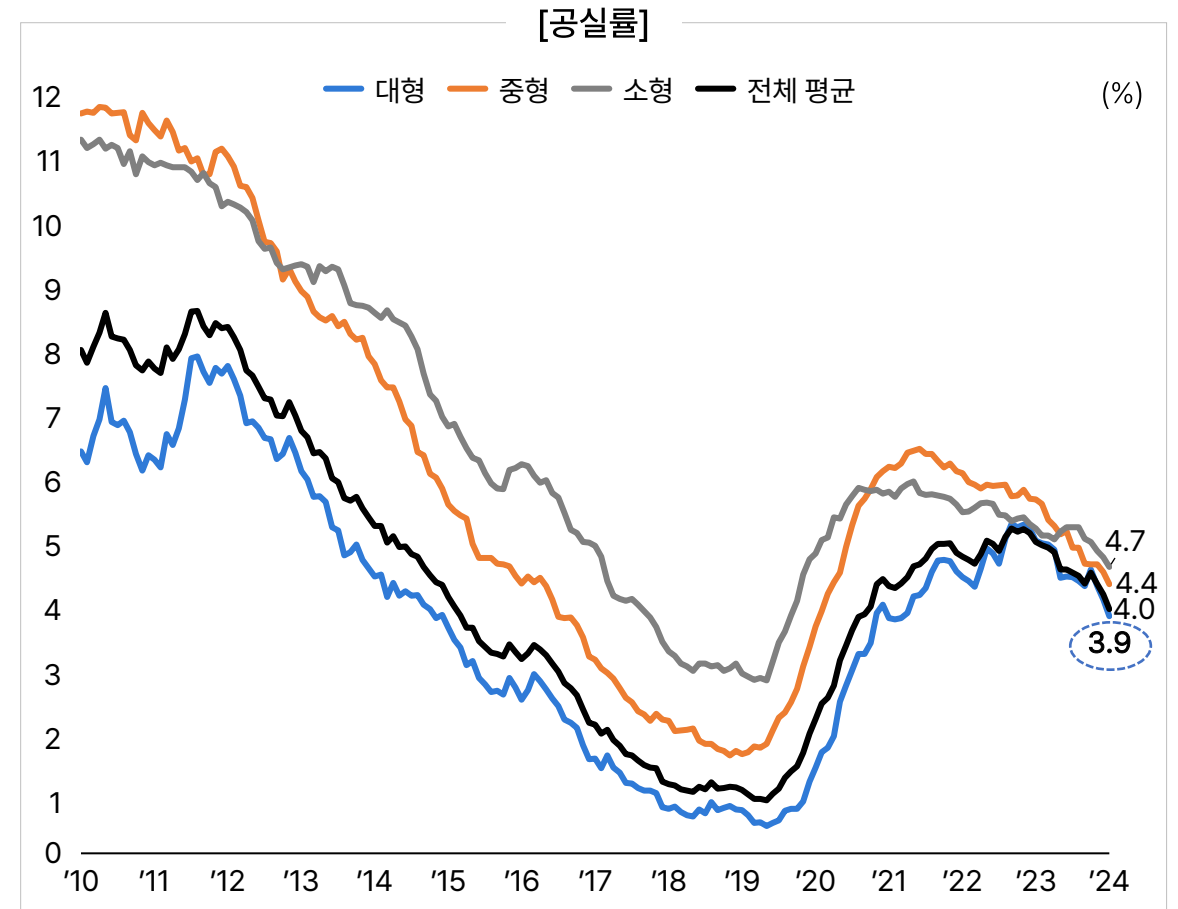
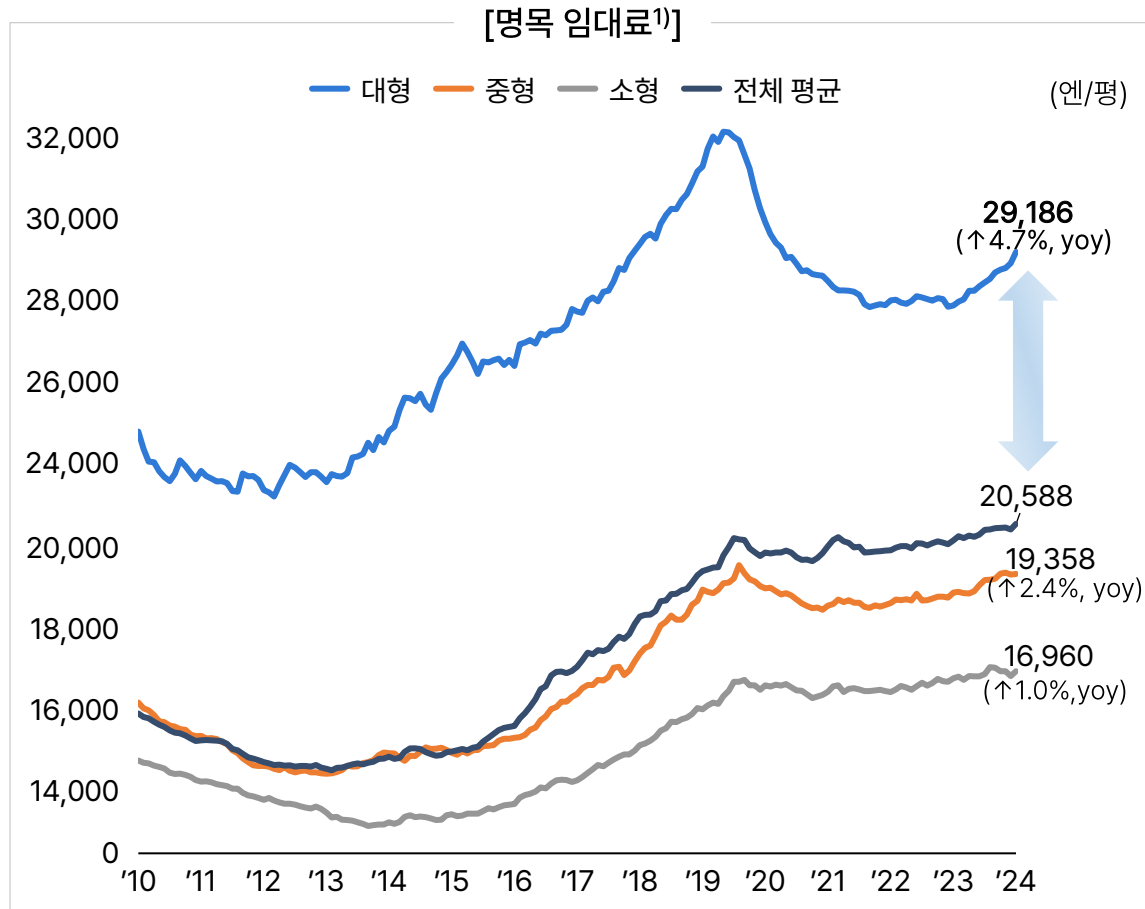
■ 오피스 용도별 도심 5구 대형 오피스 Stock(연면적 기준)



1) 지요다, 시부야, 주오, 미나토, 신주쿠/ 대형: 연면적 5천평 이상, 중소형: 연면적 5천평 미만
Source: MoriTrust, IGIS Strategic Research Division

대형 · 중소형 오피스간 임대료 상승률 격차 확대, 중소형 대비 대형 오피스에서 낮은 공실률 유지

■ 오피스 규모별 명목 임대료 · 공실률 (도쿄 주요23구)

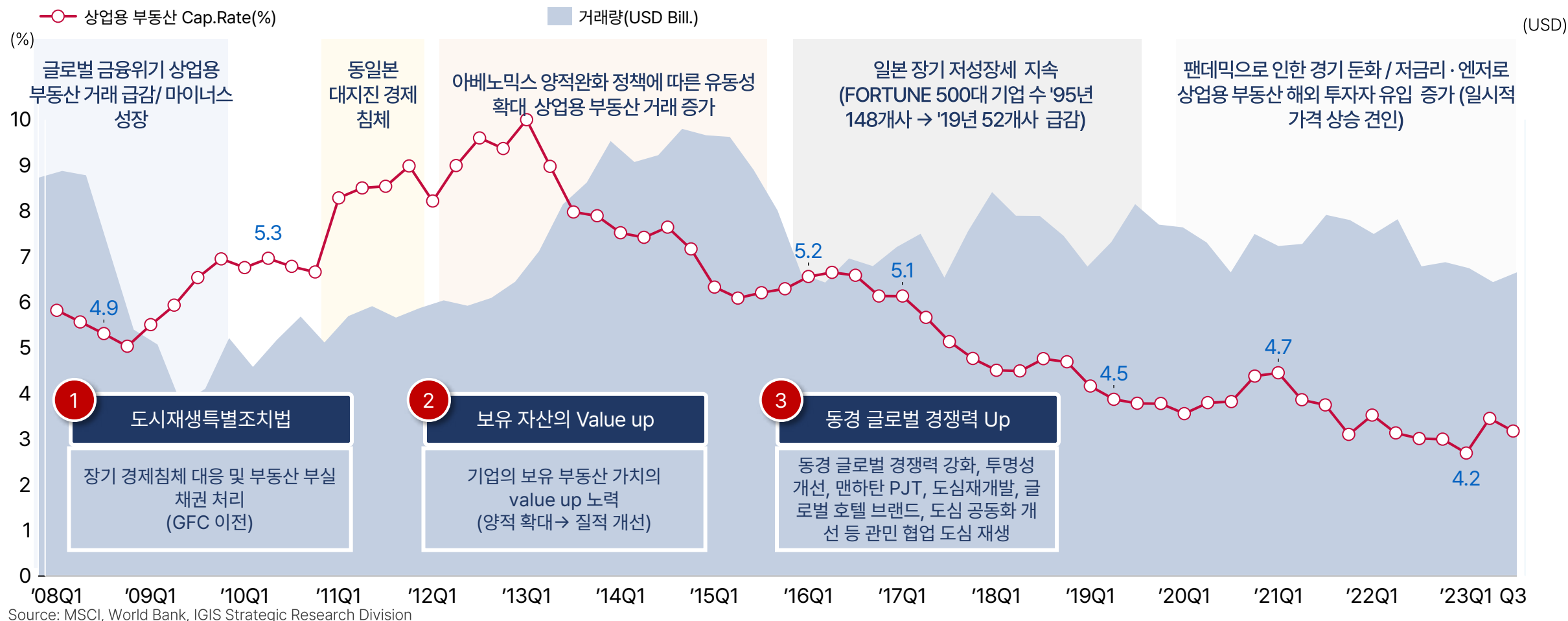


1) 관리비 포함/ SANKO ESTATE 기준(임대가능 오피스 층별 바닥 면적): 대형 오피스(200평이상), 중형 오피스(50평 이상~100평 미만), 소형 오피스(20평 이상~50평 미만)

Source: SANKO ESTATE, IGIS Strategic Research Division

일본은 장기 경기침체에도 불구하고 대형 복합개발, 민간 부동산 기업의 개별 자산의 밸류업 및 동경의 글로벌 도시 경쟁력 강화 등을 통해 상업용 부동산의 가치 및 경쟁력은 지속/유지

일본 Macro/CE Dynamics(Historical vs. Current)



향후 공급 시장 전망 시나리오

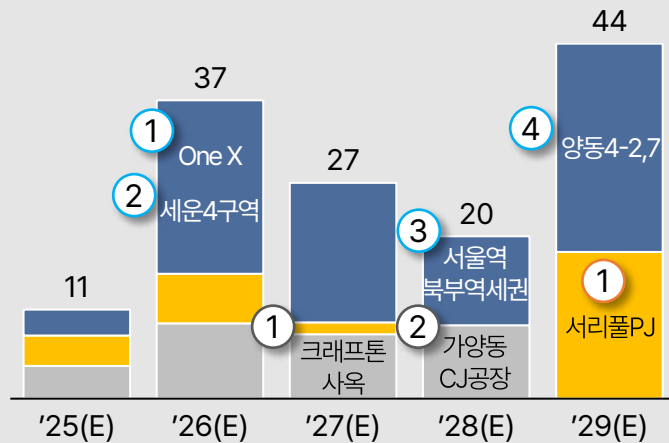
오피스 공급 예정물량은 자금조달 등 시장 상황에 따라 2~3년 지연 및 조정 예상, '29년 이후 공급 예정물량도 지연/조정 가능성 高

오피스 공급 예정물량 시점별 변화 추이

■ CBD(신규공급) ■ GBD(신규공급) ■ YBD(신규공급) ■ ETC(신규공급)

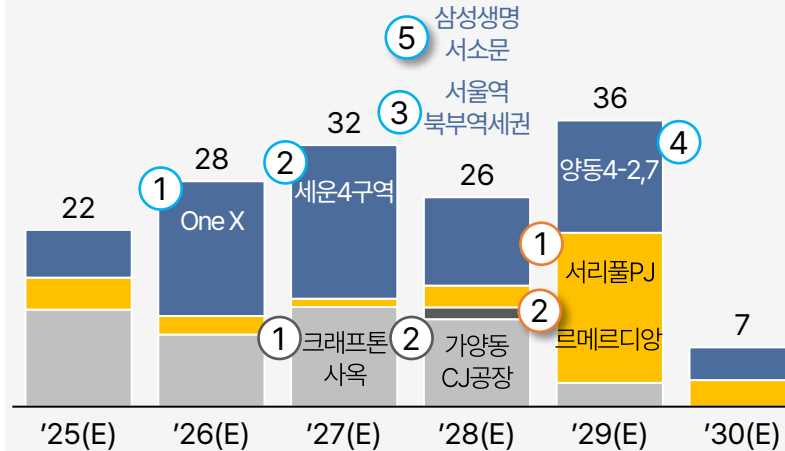
'23. 12 기준 ✓ 주요대형PJ '26~'29년 공급예정

준공예정PJ	2026	2027	2028	2029
CBD	① ②		③	④
GBD				①
Others		①	②	



'24.12 기준 ✓ 일부 1년 지연 PJ 발생

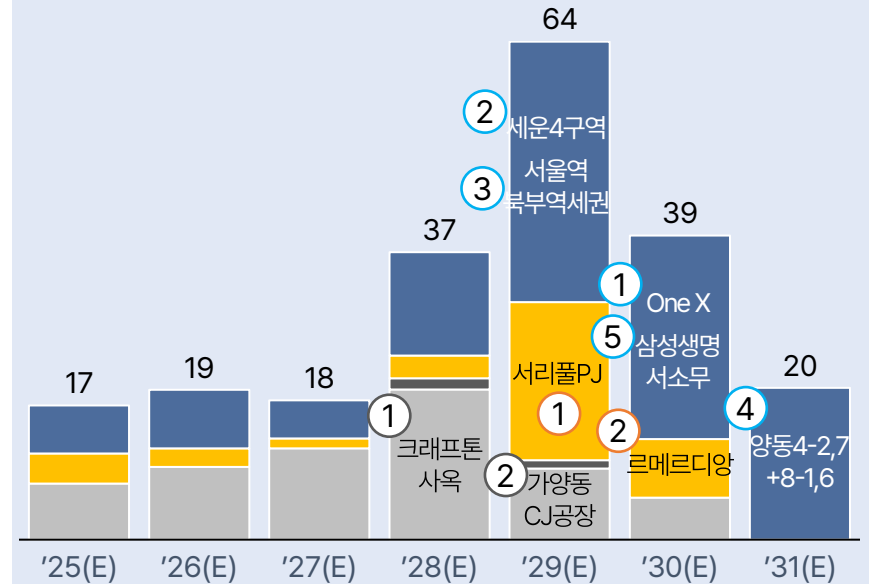
준공예정PJ	2026	2027	2028	2029	2030
CBD	①	②	③ ⑤	④	
GBD				① ②	
Others		①	②		



'25.3 기준 ✓ 다수 PJ '28~'31년 공급으로 조정

✓ 인허가지연, 자금조달 이슈로 '23.12월 대비 2~3년 지연

준공예정PJ	2026	2027	2028	2029	2030	2031
CBD				② ③	① ⑤	④
GBD				①	②	
Others			①	②		

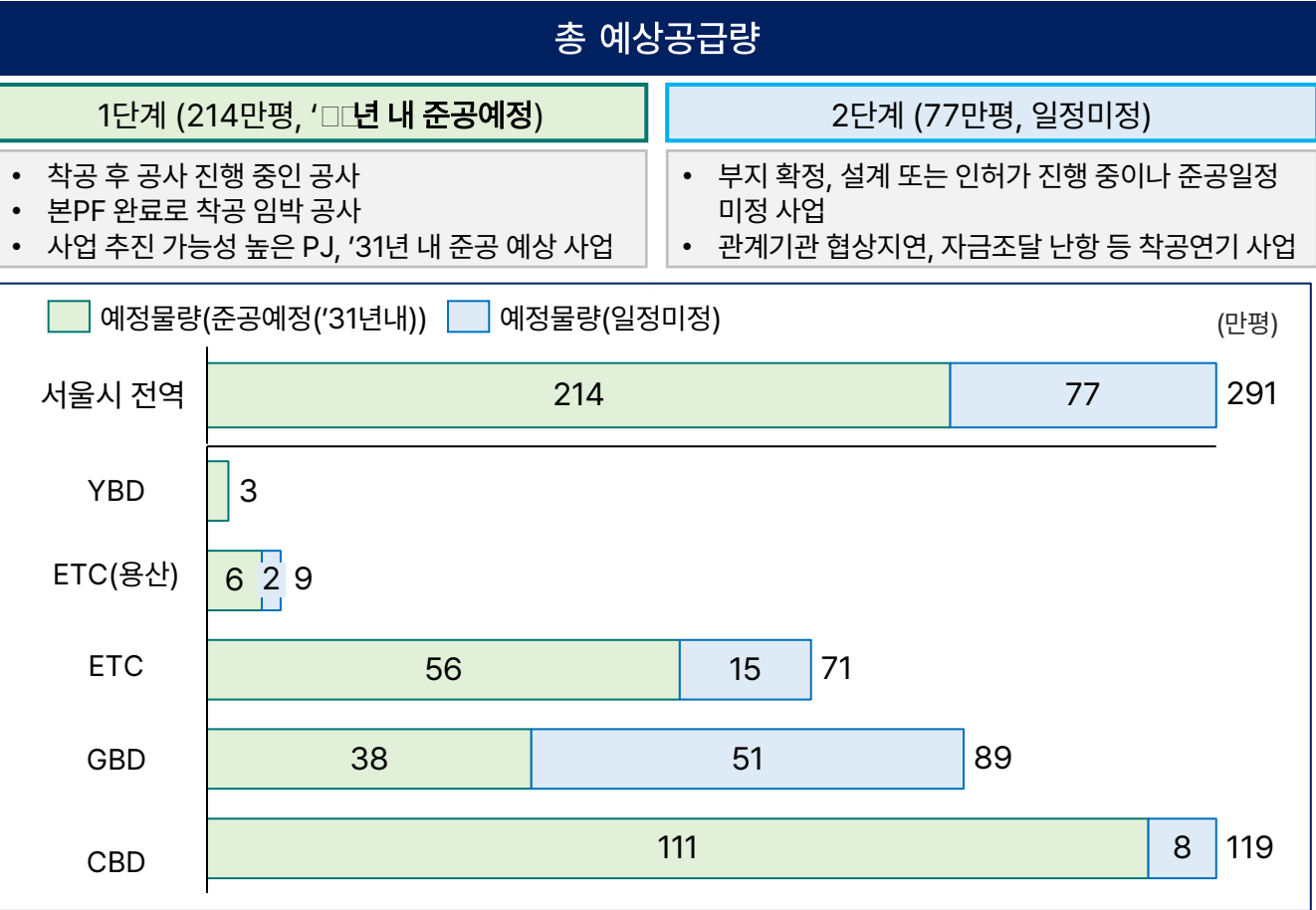


1) 사옥활용 목적 공급 제외, 2) 마곡 피스 공급 면적 중 사옥 면적 제외, 3) 현대차 GBC 면적 제외

Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

'31년 기준 공급 가능 예정물량(준공예정('31년내): 214만평, 일정미정: 77만평) 고려 시,
서울 오피스 신규 공급 가능면적은 총 291만평(CBD 119만/ GBD 89만/ YBD 3만평)

서울 오피스 총 공급예정물량



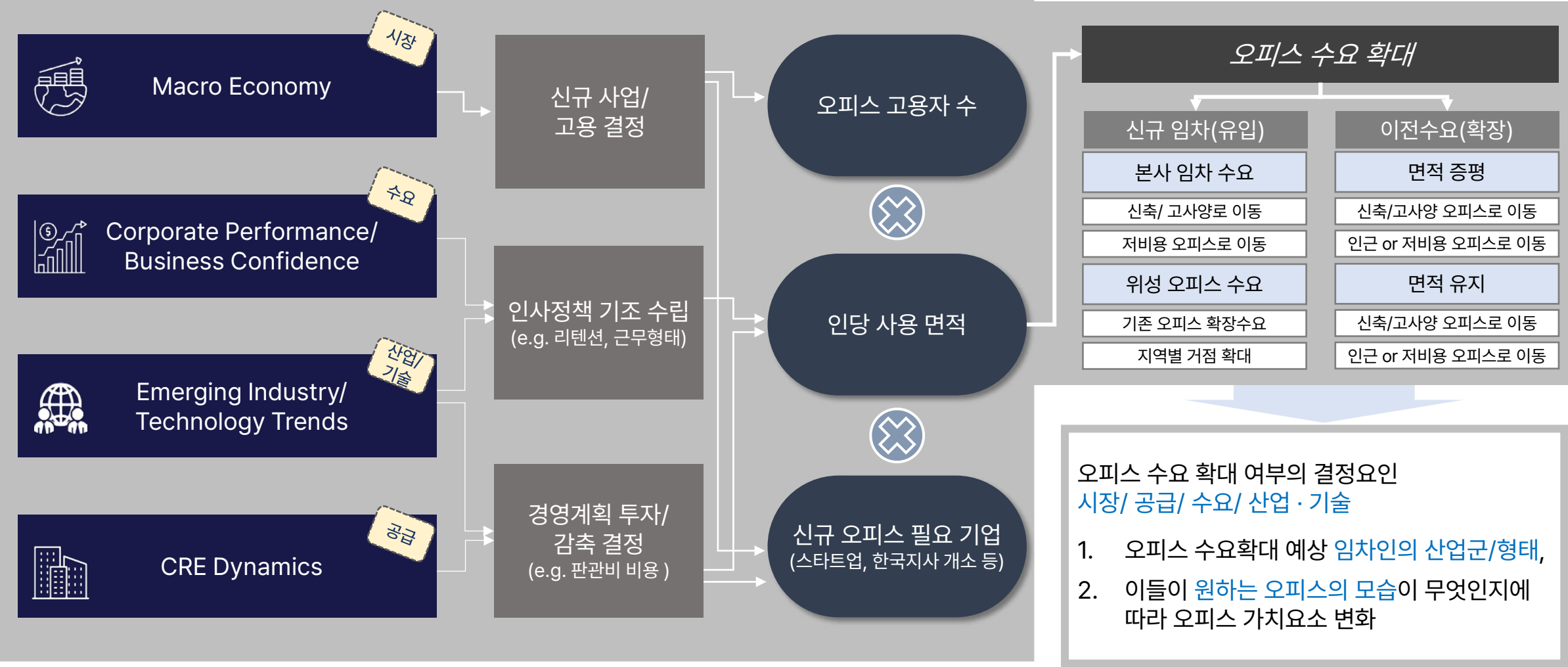
시나리오별 가정사항(예상공급량, 순흡수면적)



1) 오피스 수급변화 참조. (a) 2013-2015년 수요 위축 기간 평균 순흡수면적 15만평 (b) 2016-2021년 수요 확대 기간 평균 순흡수면적 44만평 (c) 2022-2024년 수요 유지 기간 평균 순흡수면적 25만평
Source: IGIS Strategic Research Division

3. 오피스 수요 측면의 기회

오피스 수요 결정 요인 및 유형



Source: IGIS Strategic Research Division

향후 장기 관점에서 오피스 자산의 경쟁력을 확보하기 위한 방안은 무엇인가?

3-1 현 오피스 수요는 어떤 기초에 있는가?

- 오피스 임차인 관점의 경기전망 인식 및 고용/투자 가능성

3-2 향후 우량 수요군으로 고려 가능한 산업군은 어디인가?

- 현 우량 수요군
- 향후 성장/우량 수요군(세부 산업)

3-3 수요 측면에서 오피스 기대요인이 변화하고 있는가?

- 글로벌 주요 기업 인사정책 기초 및 이를 위한 오피스 가치요소
- AI 시대에 따른 오피스 가치요소의 변화

3-4 오피스 가치요소의 재정의는 어떻게 나타나고 있는가?

- 오피스 가치요소의 세부 유형
- 주요 성공사례

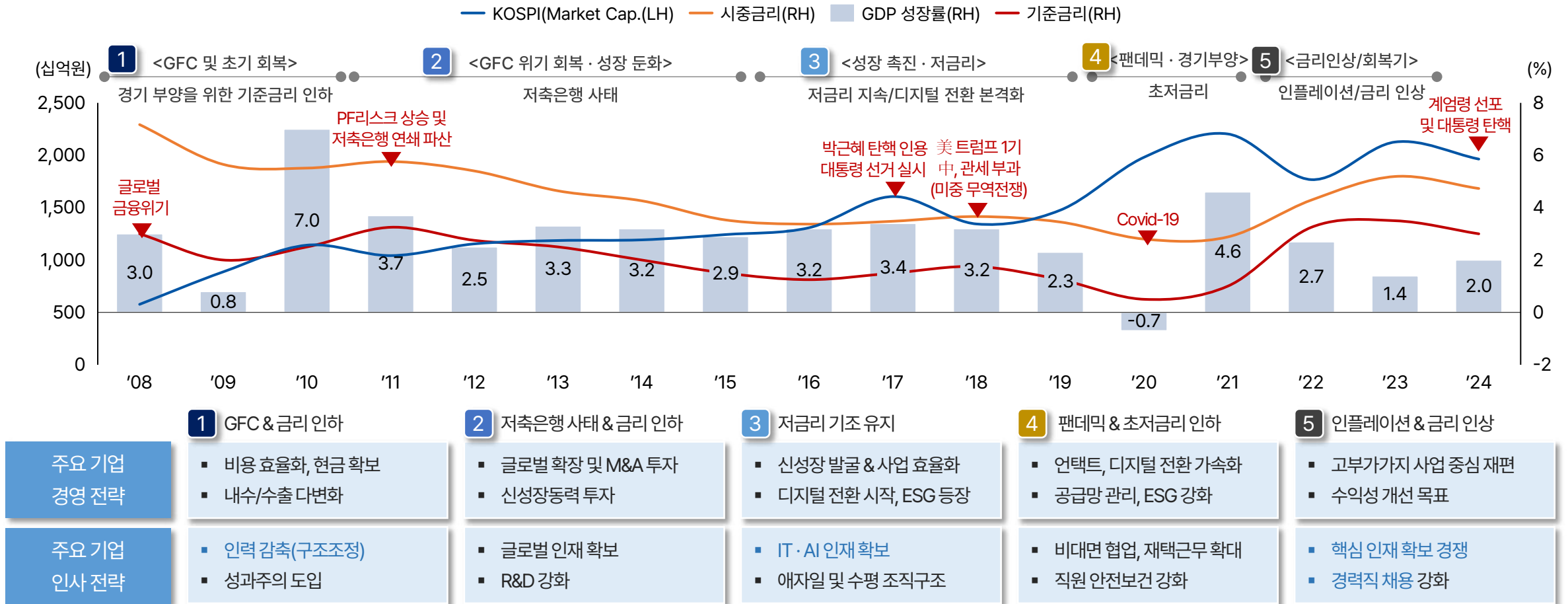
3-5 국내에서 최근 트렌드를 반영한 오피스 제공시, 수요 확보 및 수익성 확보 가능한가?

- 미래 가치를 확보한 오피스 제공시 수익성(임대료 프리미엄) 확보 가능성
- 프리미엄을 확보 가능하더라도, 이런 흐름이 지속가능한지의 여부

3-1

최근 국내경제는 글로벌 지정학 위기, 정치 불안정성, 가계부채 심화 등 대내외 리스크 집중, 기업 경영 및 인사전략은 경기 순환적 변동에 따라 확장/긴축 반복을 통해 성장

주요 Macro 이슈

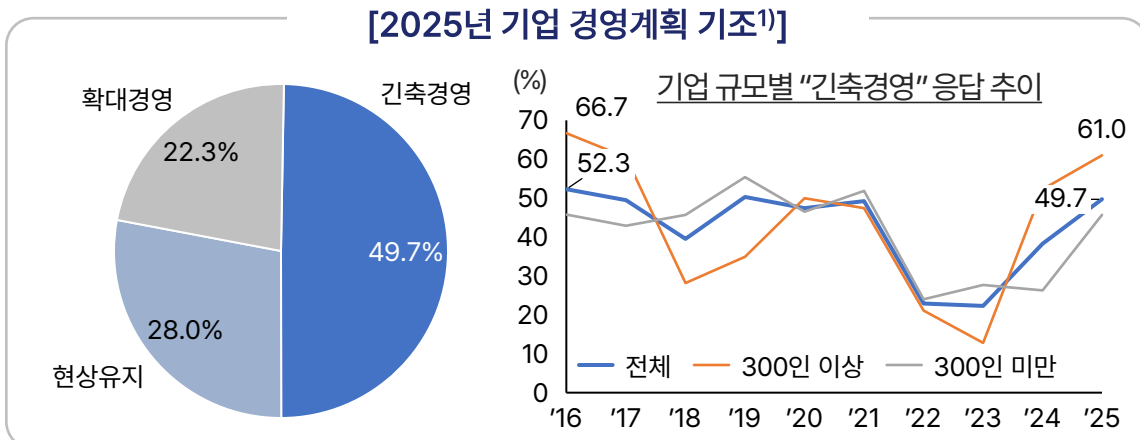
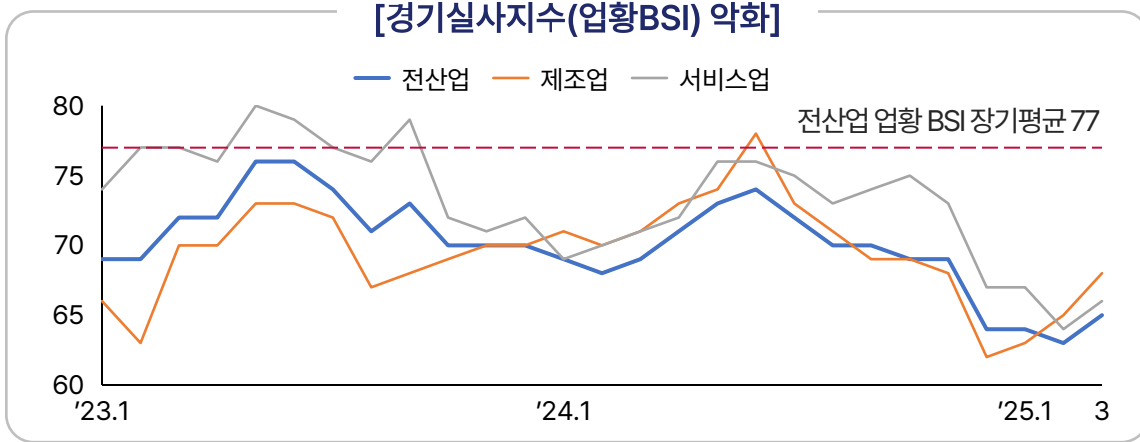


*시종금리: 예금은행 대출금리(신규취급액 기준)
Source: 한국은행, IGIS Strategic Research Division

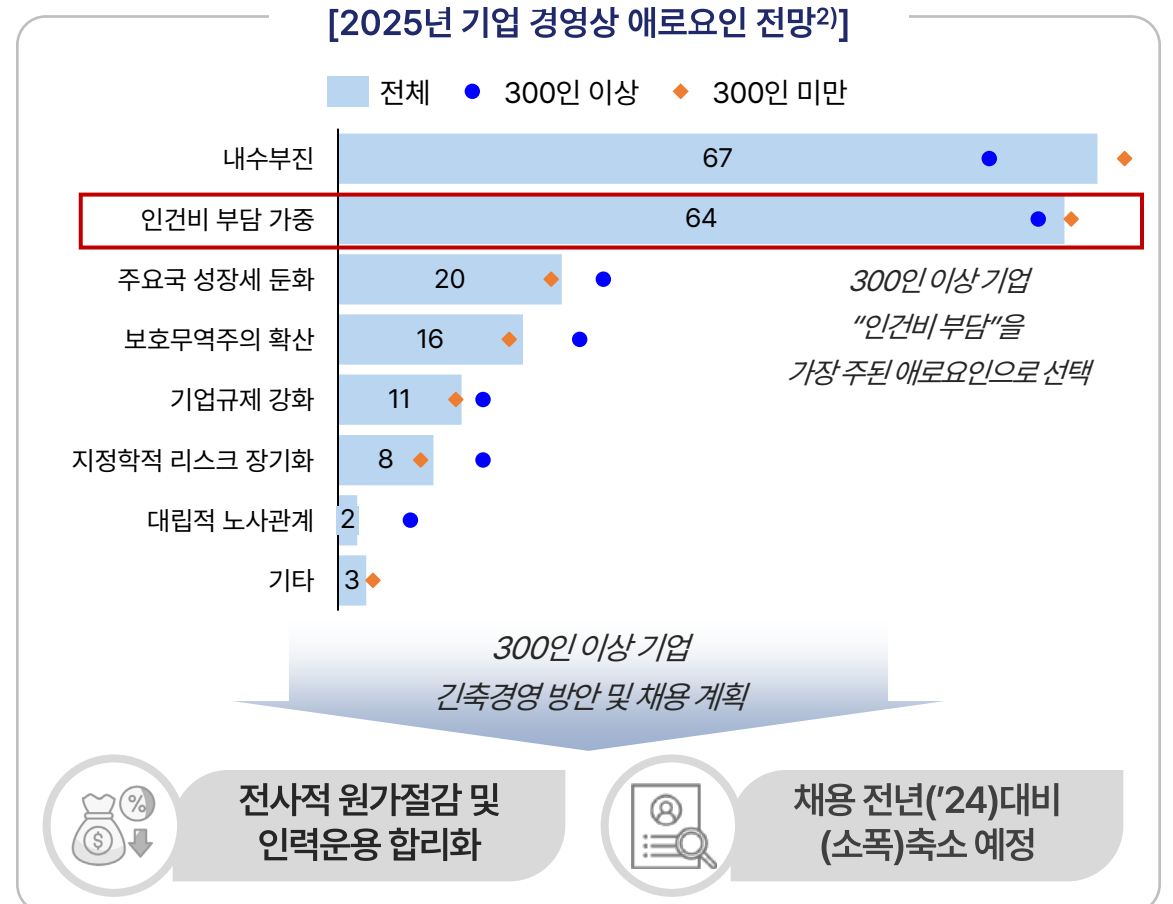
3-1

Business Confidence 약화, 미 관세 압박 및 주요기업 실적 둔화로 긴축 확대, 신규 고용 및 인재 확보 관련 보수적 관점 유지

비즈니스 환경



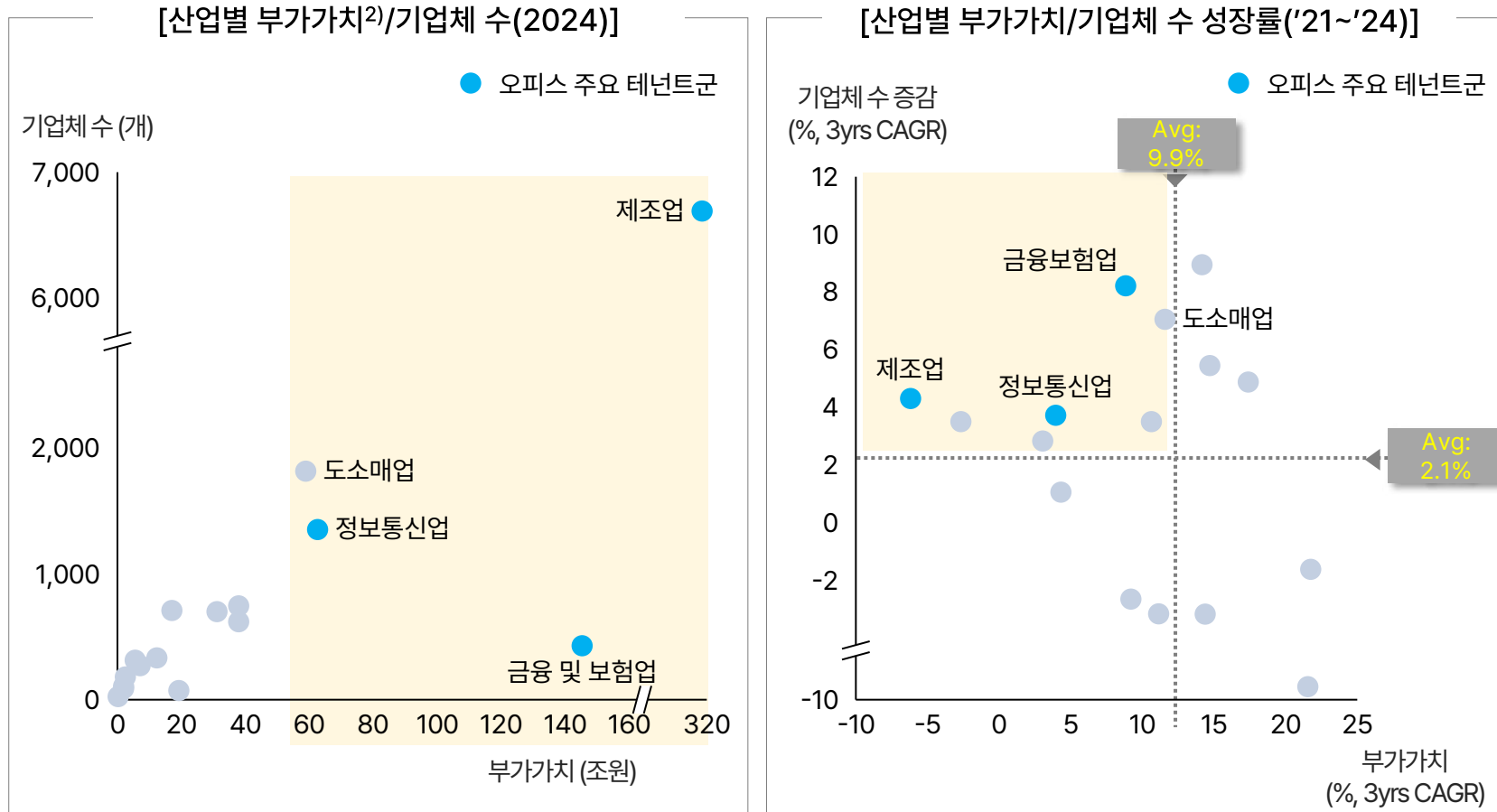
1) 한국경영자총협회(경총) 및 글로벌리서치가 2024년 11월 30인 이상 기업 239개사 CEO 및 임원을 대상으로 조사 진행한 결과임
Source: 한국은행, IGIS Strategic Research Division



2) 1) 설문 참고, 2개 복수응답 가능

현 A급 오피스의 신규 우량 수요군은 금융·IT·제조업, 부가가치 규모가 크고 기업체 증가율 高

■ 수요 분석(산업 펀더멘탈 현황)¹⁾



1) 농업, 임업, 어업, 광업을 제외한 전 산업. 전국 기준
Source: 통계청, IGIS Strategic Research Division

2) 기업이 경제에 기여하는 총가치로 매출에서 중간재 비용을 제외. 임금, 이자, 임대료, 이윤을 포함하는 개념.

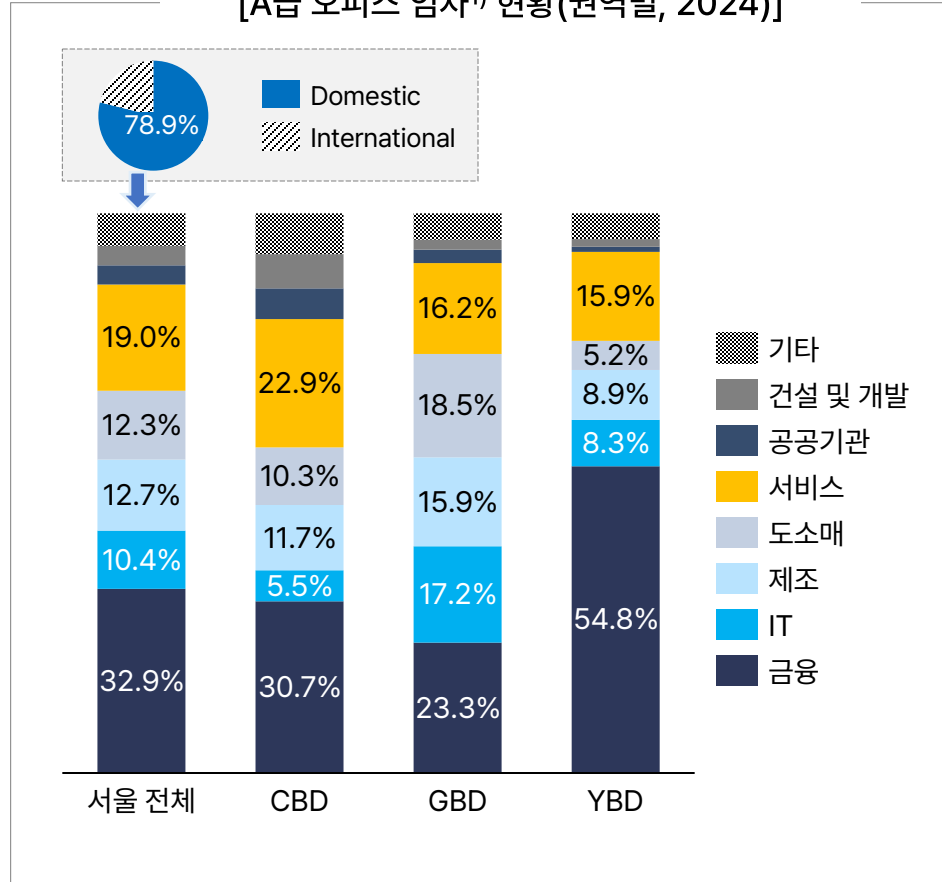
- 서울 오피스 수요는 **금융/IT/(첨단)제조**에서 발생, **부가가치가 높고 기업체 수가 많아** 필요공간 많기 때문
- 높은 기업체 수 증가율**은 오피스 임차수요에 직접적 영향, 특히 권역별 클러스터 형성 또는 지역별 거점 수요로 연결
- 전문인력(첨단 엔지니어/ 금융 전문인력 등) 확보**가 중요한 업종인 경우
우량/프라임 오피스를 인재유치 요소로 활용

3-2

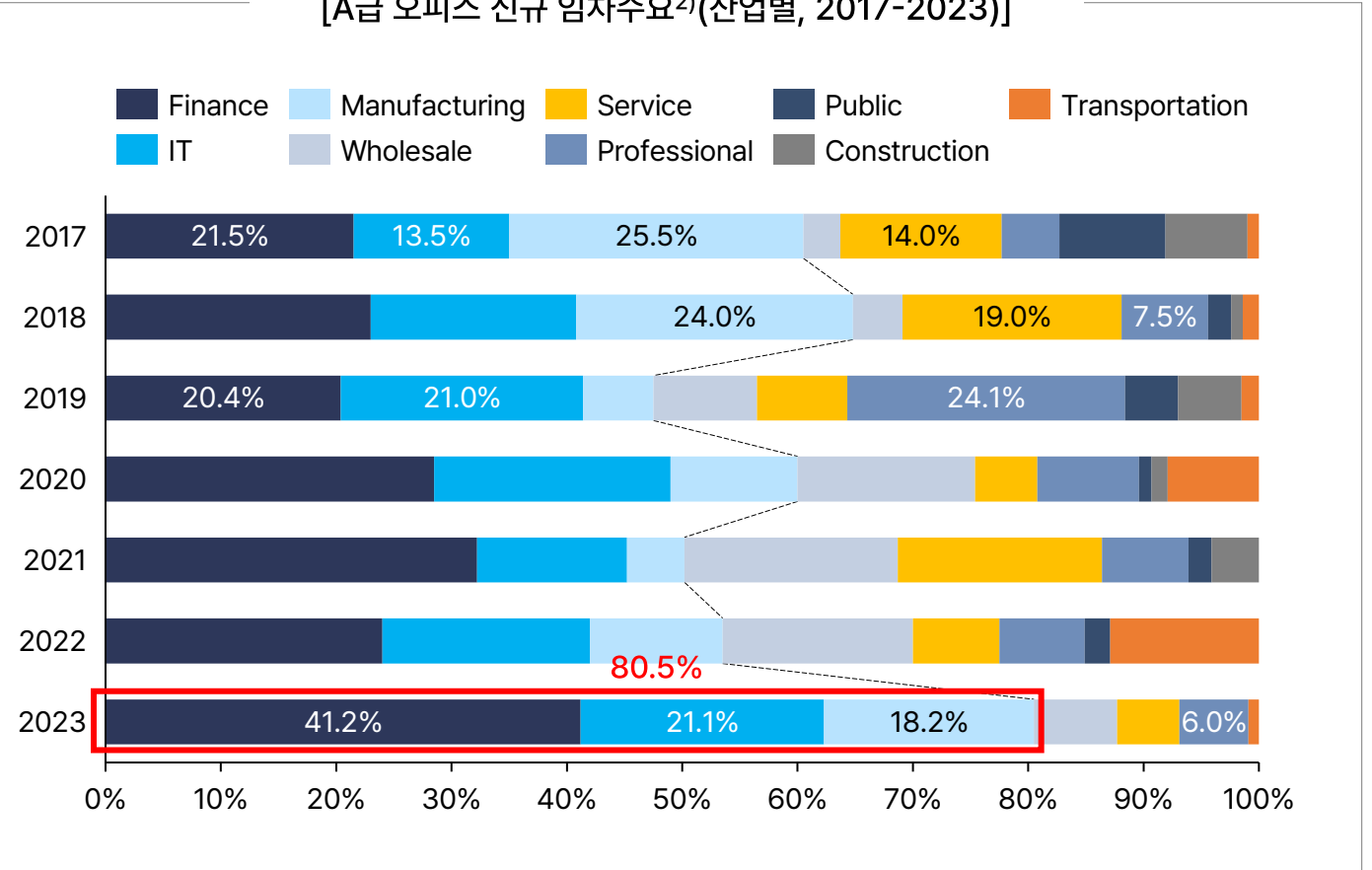
서울 소재 A급 오피스 최대 임차면적 점유 업종은 금융/서비스, 신규 임차는 금융/ IT/ 제조업 80% 이상, 제조업 감소('17: 26% → '23 21%) 및 금융업 증가('17: 22% → 41%)

서울 A급 오피스 임차 수요

[A급 오피스 임차¹⁾ 현황(권역별, 2024)]



[A급 오피스 신규 임차수요²⁾(산업별, 2017-2023)]



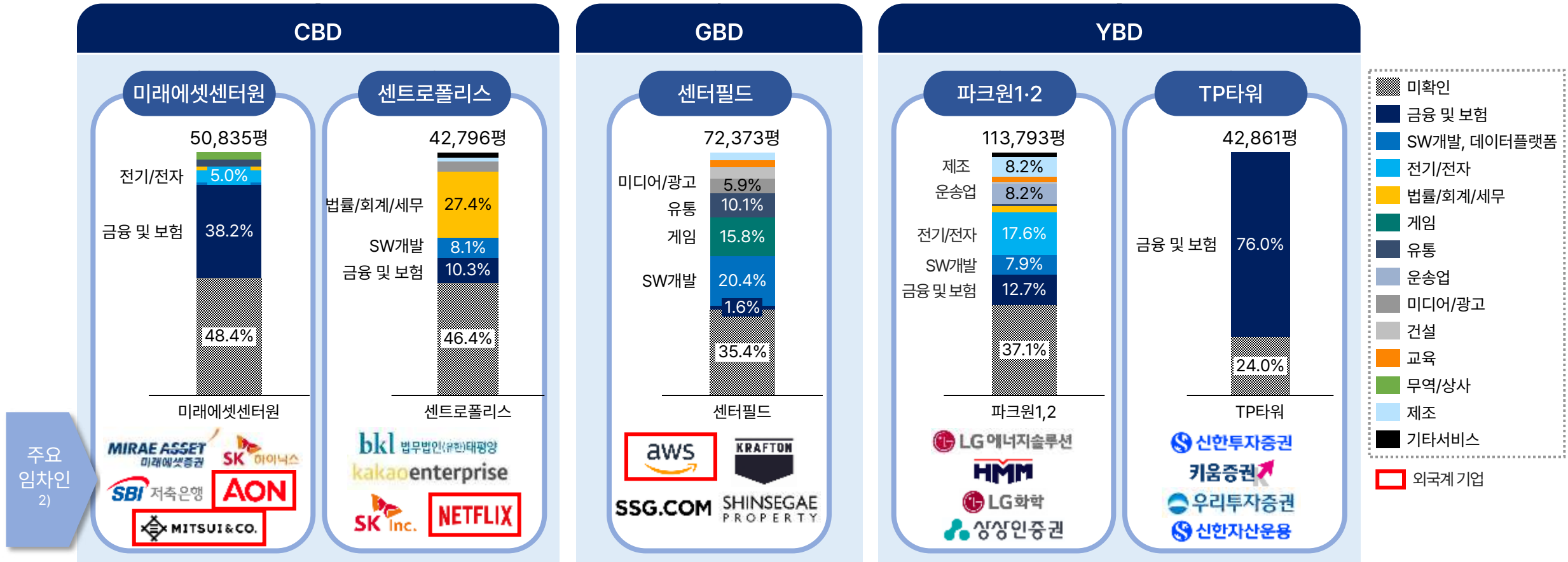
1) A급 오피스 연면적 10,000m² 이상 166개 오피스 대상 C&W 조사. 임차 비중은 업무용으로 사용된 총별 면적(전용면적)만을 반영
Source: CBRE <Seoul Office 2030> / Cushman&Wakefield, IGIS Strategic Research Division

2) 서울 A급 오피스: 연면적 33,000m² 이상. 신규 수요는 갱신계약 제외

프라임급 오피스 임차인 유형은,

CBD는 금융권/ 프로페셔널 펌/ 외국계, GBD는 CSP/ 게임/ 이커머스, YBD는 제조업/금융권

■ 서울 프라임급 오피스 임차 수요¹⁾



1) 24년4분기 알스퀘어 조사 기준. 각 권역 내 연면적4만평 이상, NOC 상위 3개 오피스 중 전체 연면적 대비 임차현황 50% 이상 확인 가능한 자산 대상

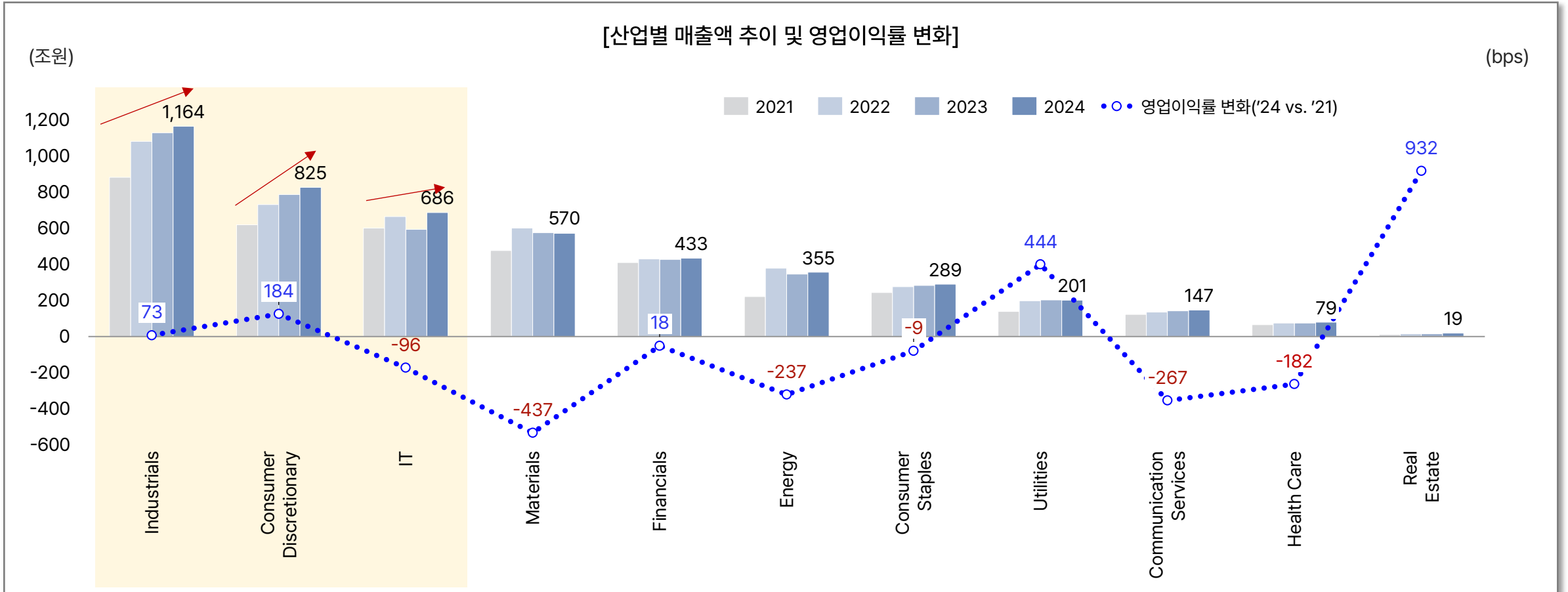
Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

2) 임차면적순 상위 4개 기업

3-2

향후 성장 여력 보유 산업군은 산업재/ 경기소비재/ IT(매출 합계액 규모 기준),
산업 전반의 매출성장을 둔화, IT/ 소재/ 에너지/ 통신업은 영업이익률 감소('21년 대비 '24년 실적)

■ 국내 주요 산업별 매출액 변화(2021-2024)

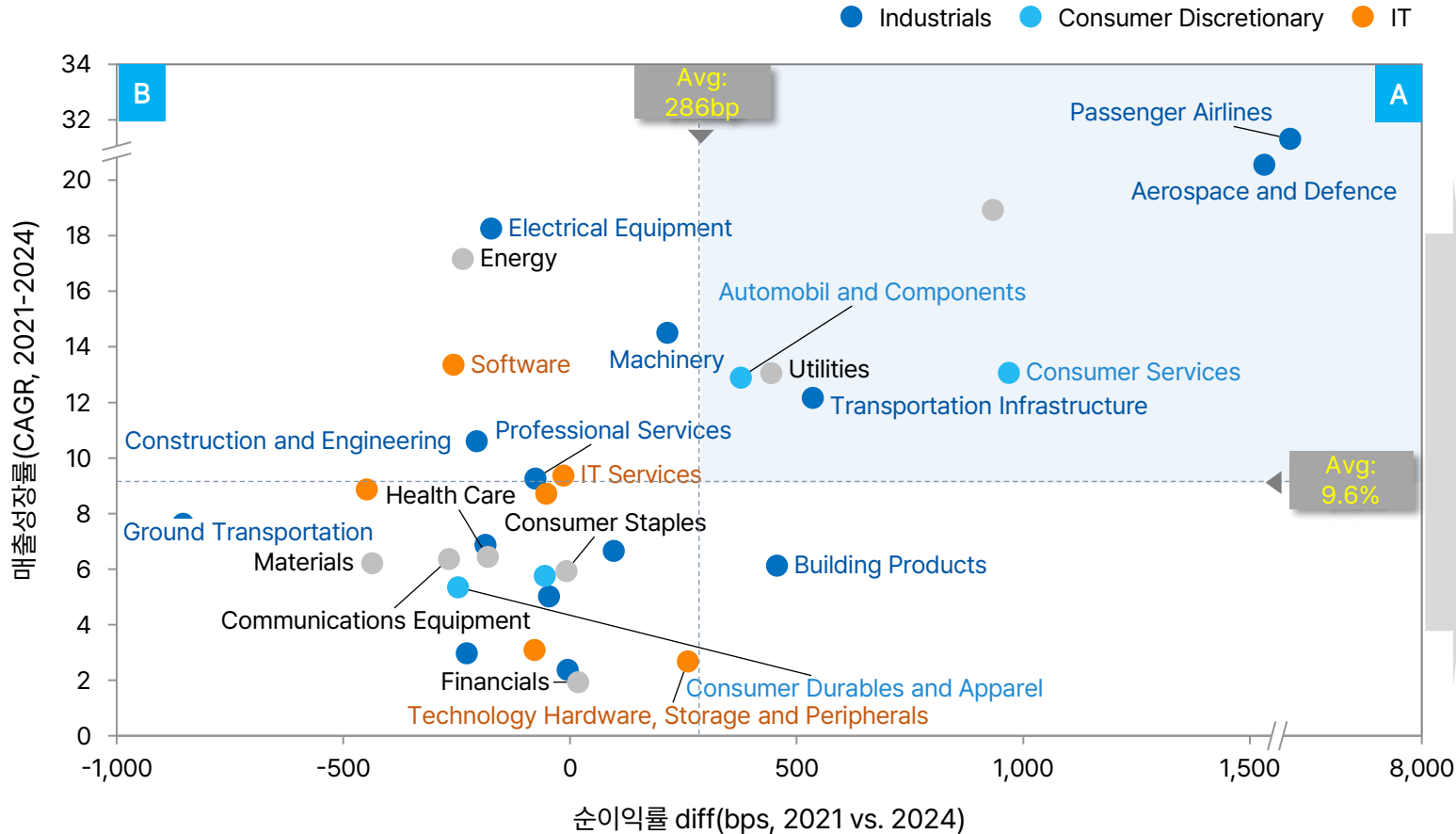


1) 대상기업: 국내 본사 소재, '24년 매출 50억원 이상 기업 5,000개사 대상
Source: S&P Capital IQ, IGIS Strategic Research Division

성장성 측면에서의 수요군은

자동차/ 항공운수/ 우주항공 · 방산/ 교통인프라/ 유틸리티

■ 세부산업 분석(매출성장률 vs. 영업이익률 변화)



1. 분석목표: 양/질적 성장 동시 발생중인 세부산업 확인
2. 활용지표: 매출성장률(양적성장), 영업이익률 변화(질적성장)

3. 타겟 성장 산업

i) 양/질적 성장여력 보유 사업군(A)

- 산업재: 항공운수, 우주항공/방산, 유틸리티, 교통인프라
- 경기소비재: 자동차 및 관련부품, 소비자 서비스

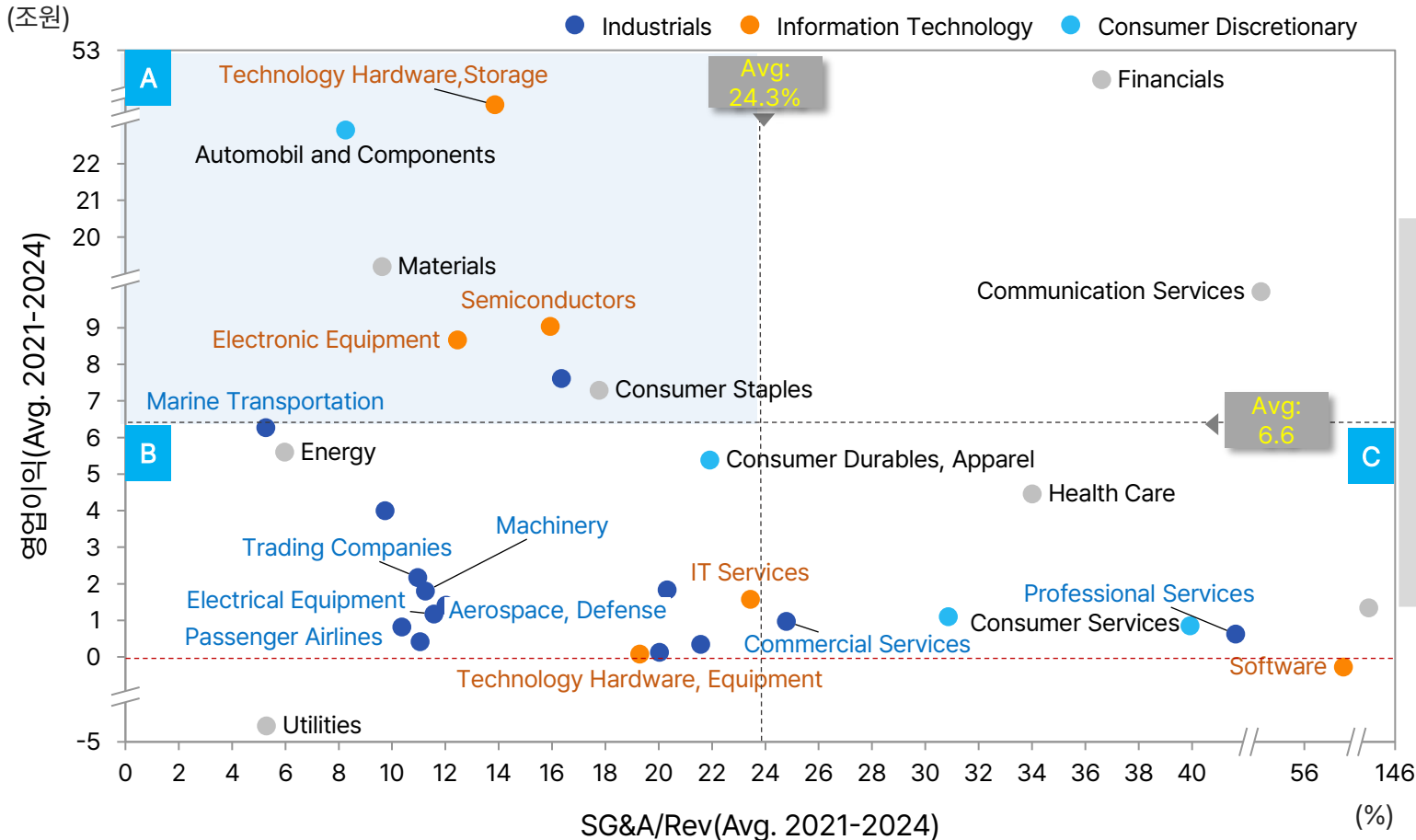
ii) 양적 성장여력 보유 사업군(B)

- 산업재: 전자장비, 기계, 전문서비스, 건설
- IT: 소프트웨어 개발, IT 서비스
- 에너지

영업이익 규모, 판관비 절감/확대 니즈 등을 고려한

오피스 잠재 수요군은 IT 하드웨어·저장장치/ 반도체/ 전장/ 자동차/ 해상운수업

세부산업 분석(영업이익 규모 vs. 판관비 부담)



1. 활용지표: SG&A/Rev: 총 매출 대비 판관비 비중,
영업이익: 세부산업별 영업이익 합계액

- Case 1) 영업이익 규모↑, 매출대비 판관비↓
→ 오피스 관련 추가 지출여력 보유
- Case 2) 영업이익 규모↓, 판관비 비중 ↑
→ 판관비 효율화 가능(인력 재배치, 오피스 축소 등)
→ 전문서비스 산업의 경우, 판관비 비중 높아도
인재 관련 자본지출은 지속할 가능성 높음
(판관비 비중 보다는 영업이익률 중요)

2. 타겟 성장산업

i) 오피스 비용 지출 여력을 보유한 사업군(A)

- IT: 기술장비/저장, 반도체, 전자장비/부품
- 경기소비재: 자동차
- 산업재: 대기업군, 해상운수업
- 소재, 필수소비재

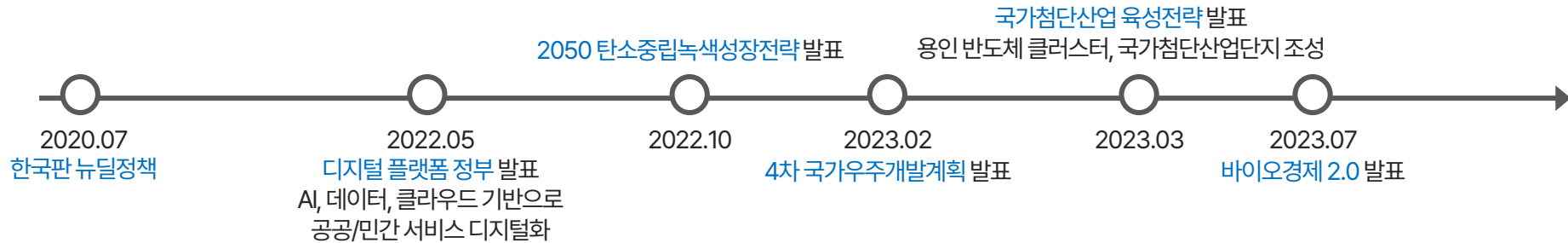
ii) 잠재 비용 지출여력 보유 사업군(B, C 중 선별)

- 산업재: 항공운수, 우주/방산, 전자장비, 기계, 무역, 전문서비스업

1) 대상기업: 국내 본사 소재, '24년 매출 50억원 이상 기업 5,000개사 대상
Source: S&P Capital IQ, IGIS Strategic Research Division

정부 미래 산업 육성 프로젝트는 디지털 전환 · 그린에너지 · 첨단산업, 재정지원 및 인프라 확대 예정으로 타겟 우량 수요 가능성 증가

정부 미래산업 육성 프로젝트 및 주요 성장산업



디지털 전환

AI

시스템
반도체

사이버
보안

양자기술

글로벌 디지털 경제 선도, AI 및 반도체 기반 산업 경쟁력 강화, 디지털 플랫폼 정부 구축 목표

- AI 스마트 팩토리, 6G 네트워크, 양자 컴퓨팅 상용화로 디지털 인프라 혁신 예정

재정지원

- AI 디지털플랫폼 구축(10조), 사이버보안(2조), 시스템반도체(340조), 양자기술(5,000억) 등

그린 에너지

친환경
에너지

차세대
원전

- 2050 탄소중립 달성, 재생에너지·수소 경제 글로벌 리더십 확보 목표
- 수소 공급망 구축, 소형모듈원전(SMR) 상용화로 에너지 전환 가속화 예정

- 수소/재생에너지를 포함한 친환경 에너지(100조), SMR상용화 등 차세대 원전 구축(5조원)

첨단 산업

바이오
·헬스

미래
모빌리티

로봇

우주·항공

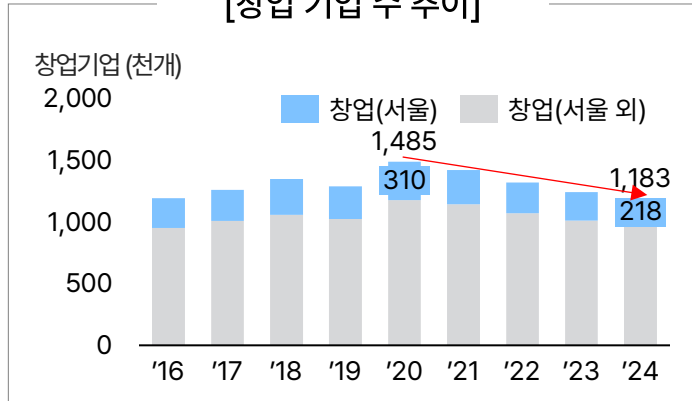
- 고부가가치 산업 육성, 바이오/모빌리티/우주 분야 글로벌 시장 선점 목표
- 자율주행·UAM 상용화, 백신·바이오 허브 구축, 민간 우주산업 클러스터 조성을 통해 구현

- 백신 및 바이오(15조), 전기차/UAM 등 미래 모빌리티(10조), 로봇(3조), 우주/항공(5조)

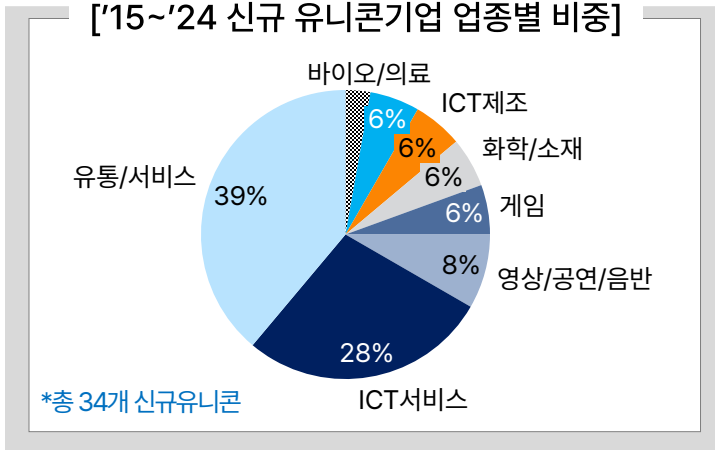
창업기업 수 및 신규 유니콘 감소('20년 이후), 벤처자금은 ICT · 제조 · 바이오 · E/C 집중

■ 벤처기업 신규투자 및 창업/유니콘¹⁾ 기업 현황

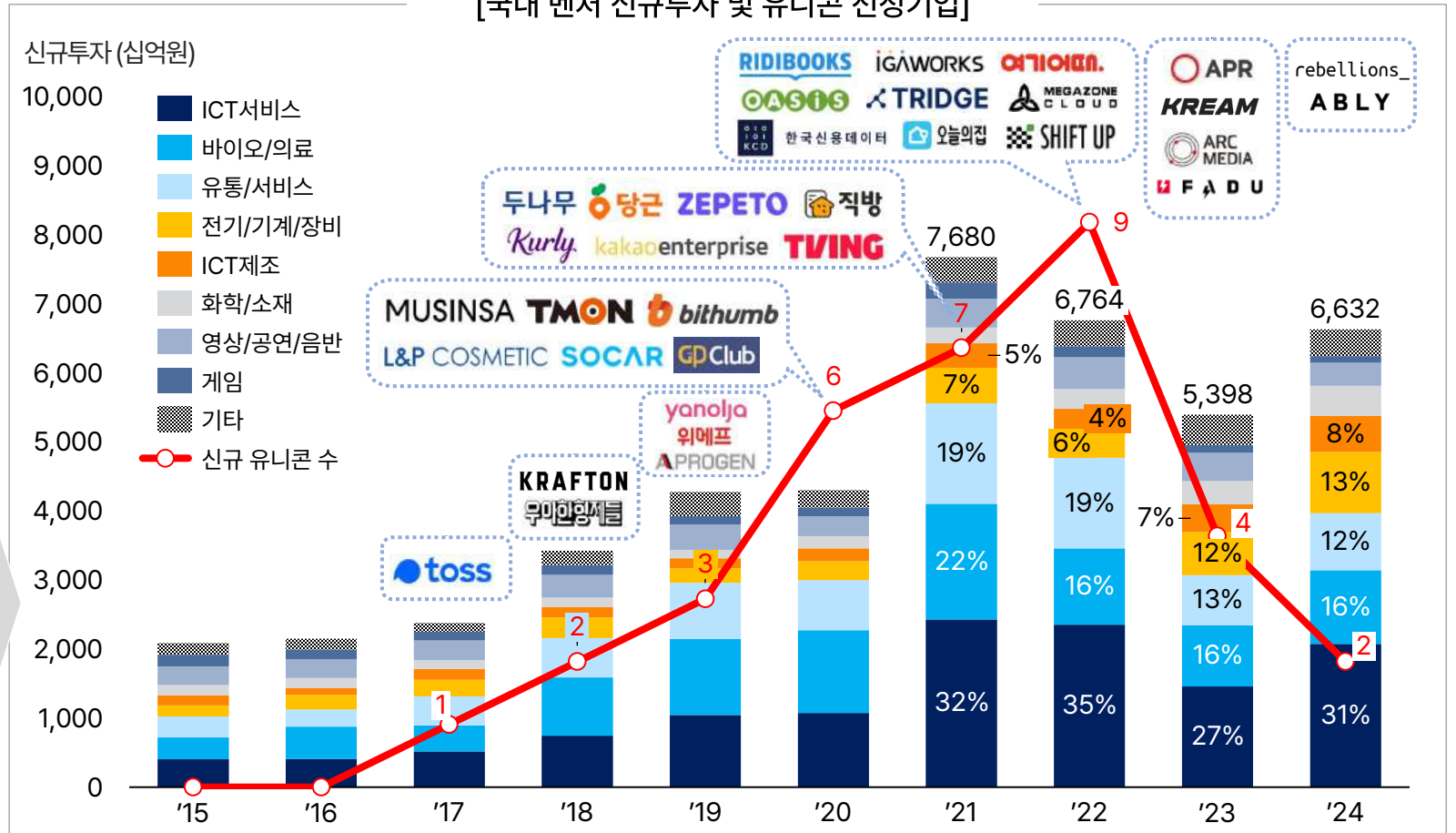
[창업 기업 수 추이]



['15~'24 신규 유니콘기업 업종별 비중]



[국내 벤처 신규투자 및 유니콘 선정기업]

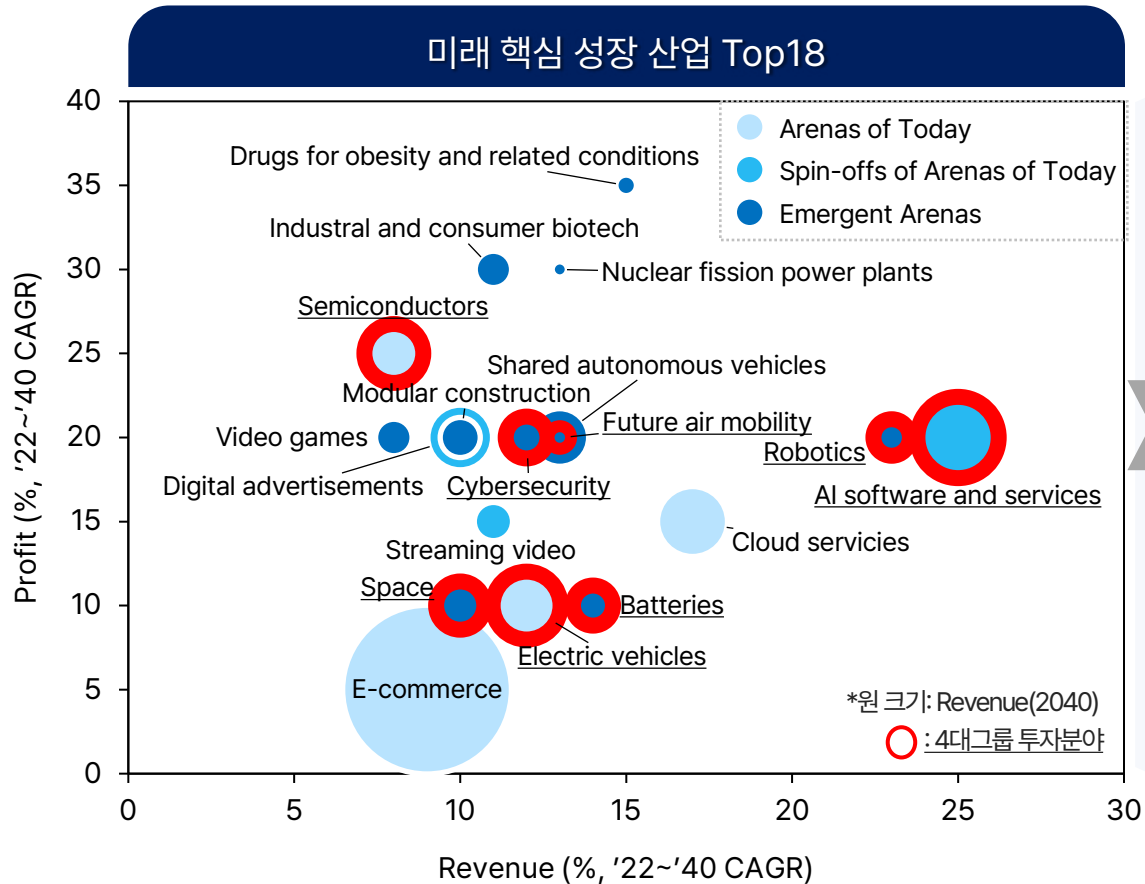


1) 비상장기업(스타트업) 중 기업가치 10억달러(*국내 기준 약1조원)이상 회사

Source: 한국벤처캐피탈협회, 중소벤처기업부, 통계청, IGIS Strategic Research Division

국내 주요 그룹사 미래 핵심산업은 AI반도체 · 사이버보안 · 수소에너지 · 로봇 · 항공 · 배터리

미래 핵심 성장 산업 및 국내 주요그룹 투자 현황



[국내 주요 그룹사 미래 핵심 산업 로드맵]

디지털 전환

그린 에너지

첨단 산업



- AI반도체 · 사이버보안 · 바이오테크 · 로봇틱스
- 2030년까지 시스템반도체 세계1위 목표로 450조원 투자 계획(2024), AI반도체 개발에 연간 10조원 투자 및 엔비디아와 협력 강화



- 배터리 · 수소에너지 · AI반도체 · 사이버보안
- '21~'26년 247조원 배터리 투자 계획, 2030년까지 수소에너지 18.5조원 투자, AI반도체 및 사이버보안에 15조원 투자 계획 등 신생 아레나 분야에 관심



- 모빌리티 서비스 · EV · 수소에너지 · 로봇틱스
- '28년까지 미국 모빌리티 서비스 및 EV산업 확장을 위해 28조원 투자('25.03), '30년까지 수소차 및 연료전지 개발 11.1조원, Future Air Mobility 2조원 투자



- 그린에너지 · 우주/항공산업 · 사이버보안 · 방산
- '30년까지 수소를 비롯한 신재생 에너지(5조원), 방산 수출(3조원), 위성통신 및 우주항공 산업(1조원) 투자 계획

3-2

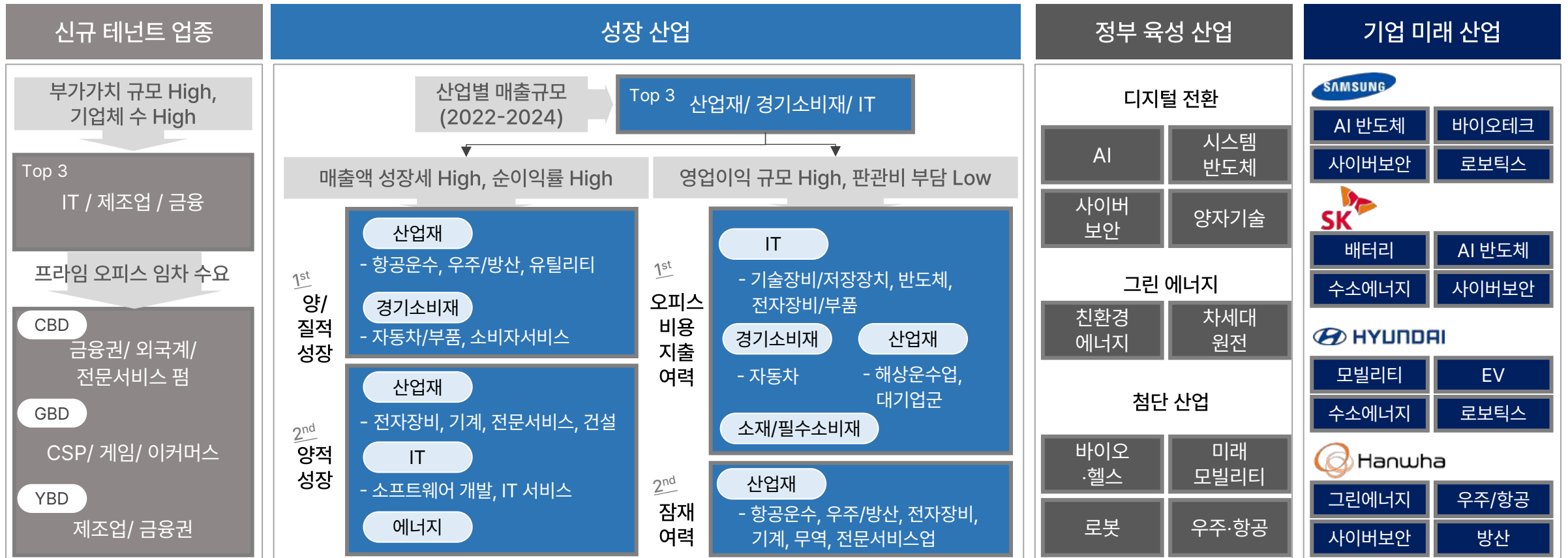
향후 우량 수요 타겟 업종은 산업재(제조 등) · 경기소비재 · IT · 금융업, 세부 유형은 우주/항공 · AI 반도체 · 사이버보안 · 모빌리티 · 로봇틱스 등

■ 종합: 타겟 임차수요군

성장성(오피스), 오피스 선호특성

성장성 · 수익성 · 판관비 지출 여력

미래 육성영역, 투자 확대



Source: IGIS Strategic Research Division

M7 등 글로벌 주요기업 인사전략은 우수 인력채용, 업무 생산성 개선, 고성과자 리텐션에 초점, 오피스 공간 구성시 거점통합 · 유연성 · 내부소통 · 웰빙 · 기술 인프라 강조

■ 글로벌 주요 기업의 인사정책 기조 및 오피스 공간의 가치요소



Office Locations Consolidation	Flexibility	Purposeful In-Office Collaboration	Wellbeing, High-Quality Amenities	Technology Integration
- 하이브리드 업무 확대, 지사/거점 오피스 통합 사례 증가 - 오피스 거점 수 축소 및 통합/확대 효율성 강화 - 오피스 통합을 통한 공간 확장 및 교류공간 확대 조성, 하이브리드 근무형태로 인한 사일로(Silo) 최소화 목적 - 거점 통합 후 대형화/고도화 투자가 직원 만족도 개선에 효과적	- 개인 전용 업무공간 축소 및 Desk-Hotelling System 강화 - 사무실 출근 직원수 가변적, 개인 업무공간 축소 - 좌석 예약제(Hotelling) 확대 - 개인 선호도 다양화, 공간 구성시 유연성 적용 - 책상 유형, 높이/ 공간 사이즈 다양화 - 이동식 가구/ 가벽 등을 활용	- Collaboration Hub 형태 다양화 - 하이브리드 업무 확대로 내부소통 중요성 강화 - 회의실, 허들 스페이스 및 캐주얼 소셜 허브(카페/식당 등) 구성 - 회의실 Hybrid Tech 강화 - 재택/사무실 근무자간 소통 위해 비디오 장비, 대화식 화이트보드, 업무관리 툴 접목 등 Tech 강화	- 오피스 출근 동기 강화 위해 웰니스 시설 및 어메니티 수준 강화 - Ergonomics 기반 인테리어, 바이오필릭 디자인, On/Off-site 직원 신체/ 정신 건강 중요도 증가 - 어메니티(가구, F&B 등) 고급화 - Sustainability 디자인 지속 강화 - 에너지 효율성 개선(스마트 빌딩) - 폐기물 관리 고도화, 친환경자재 활용도 확대	- AI 접목 위한 오피스 필요 인프라 강화 - 표준화된 통신 프로토콜 및 네트워크 광폭/신뢰도 필요 (Wi-Fi 6 이상, AI 소프트웨어와 오피스 기기 연결 위한 IoT 센서 및 건물 네트워크 고도화 필요) - 실시간 데이터 처리 관련 업체시, On-site/엣지컴퓨팅 인프라 필요 (보안, HVAC, 전력원 보강 등) - 건물 IT 인프라에서 다수 벤더의 AI/플랫폼 연결 필요 → API 중요도 ↑

시장 불확실성 증가, 하이브리드 업무, 개개인 기호 파편화 등의 트렌드 확대, 유연/상시변화 가능한 모듈형 오피스 공간, 바이오필릭 디자인 및 웰니스 공간 강조

■ 주요 기업 오피스 공간구성 사례: 모듈형 공간, 바이오필릭 디자인

Google Mountain view HQ 'Googplex' / NYC Office



Amazon Seattle HQ 'Spheres'



Nvidia California HQ 'Voyager'



Meta Menlo Park HQ 'MPK21'



Adobe San Jose HQ



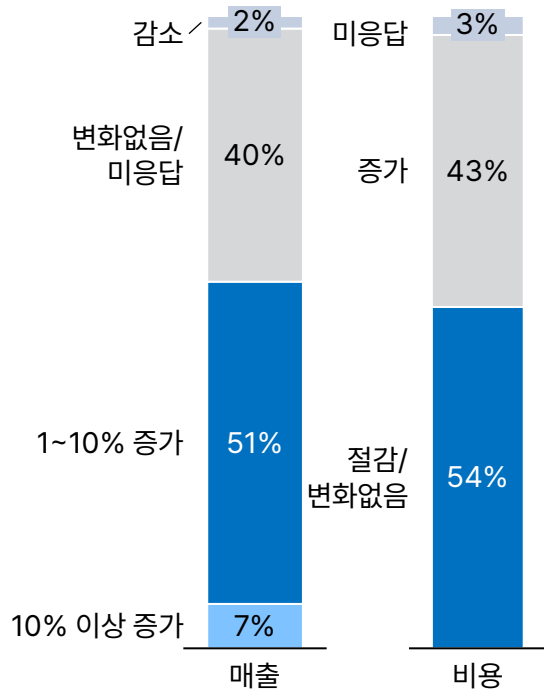
1) 쉽게 위치/배열을 바꿀 수 있고 원하면 벽면에 구비된 상판을 의자에 부착해 책상으로 활용
Source: JLL, CBRE, Colliers, IGIS Strategic Research Division

2) Biophilic Design: 실내 공간에 많은 식물/자연 요소 접목

AI 업무활용에 따른 기업 수익성 개선, 글로벌 기업의 디지털 인재 확보 필요성 확대, 오피스 내 고성능 인프라 · 업무장비 · 근무환경 개선을 위한 투자 니즈 확대

AI 시대에 따른 오피스 투자계획

AI 활용에 따른 기업 매출/비용 전망



*글로벌 C-Level 임원진 대상 서베이¹⁾

글로벌 기업 리더 및 CRE 업계 종사자 대상 미래 업무환경 서베이²⁾

AI 시대 디지털 인재 확보를 위한 오피스 투자 지속

고성능 인프라

디지털 업무 장비

근무환경 개선

• AI 시대 디지털 인재 확보 경쟁 심화 예상³⁾

- AI 연구/개발자, 클라우드 운영/개발자, 사이버보안 전문가 등 **고급 인력 필요성 증가**

• 오피스 하드웨어 요소 중요도 확대

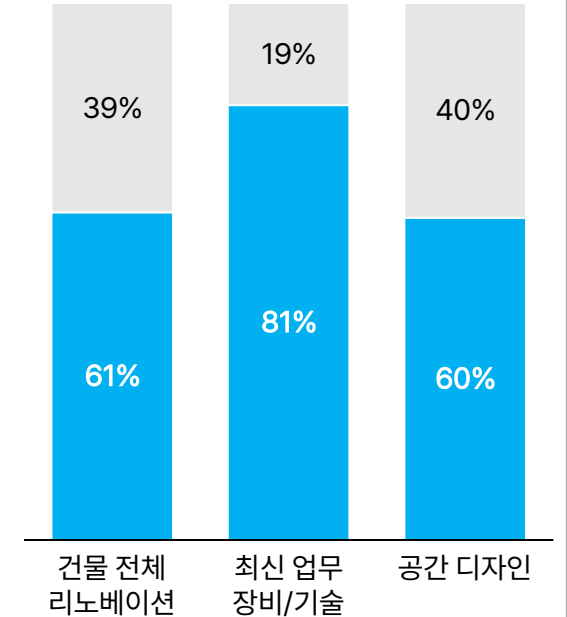
- **[고성능 인프라]** 네트워크(연결성, 대역폭), 보안(방화벽, VPN 등), 신기술/서비스 도입 가능 구조 여부(바닥/벽 공간 등), 물리적 보안/유지/보수 관리

- **[디지털 업무장비]** On/Off-site 근무자 연결을 위한 첨단회의 장비⁴⁾, 안면인식출입증, 오피스 전용 모바일 앱, 디지털 협업 툴 등

- **[근무환경]** 적정 온도/습도, 공기 질, 자연조명 조절 등 시스템 자동화 및 오피스 인당 점유면적 확대 전망 (응답자 54%)

[오피스 투자계획(향후 5년)]

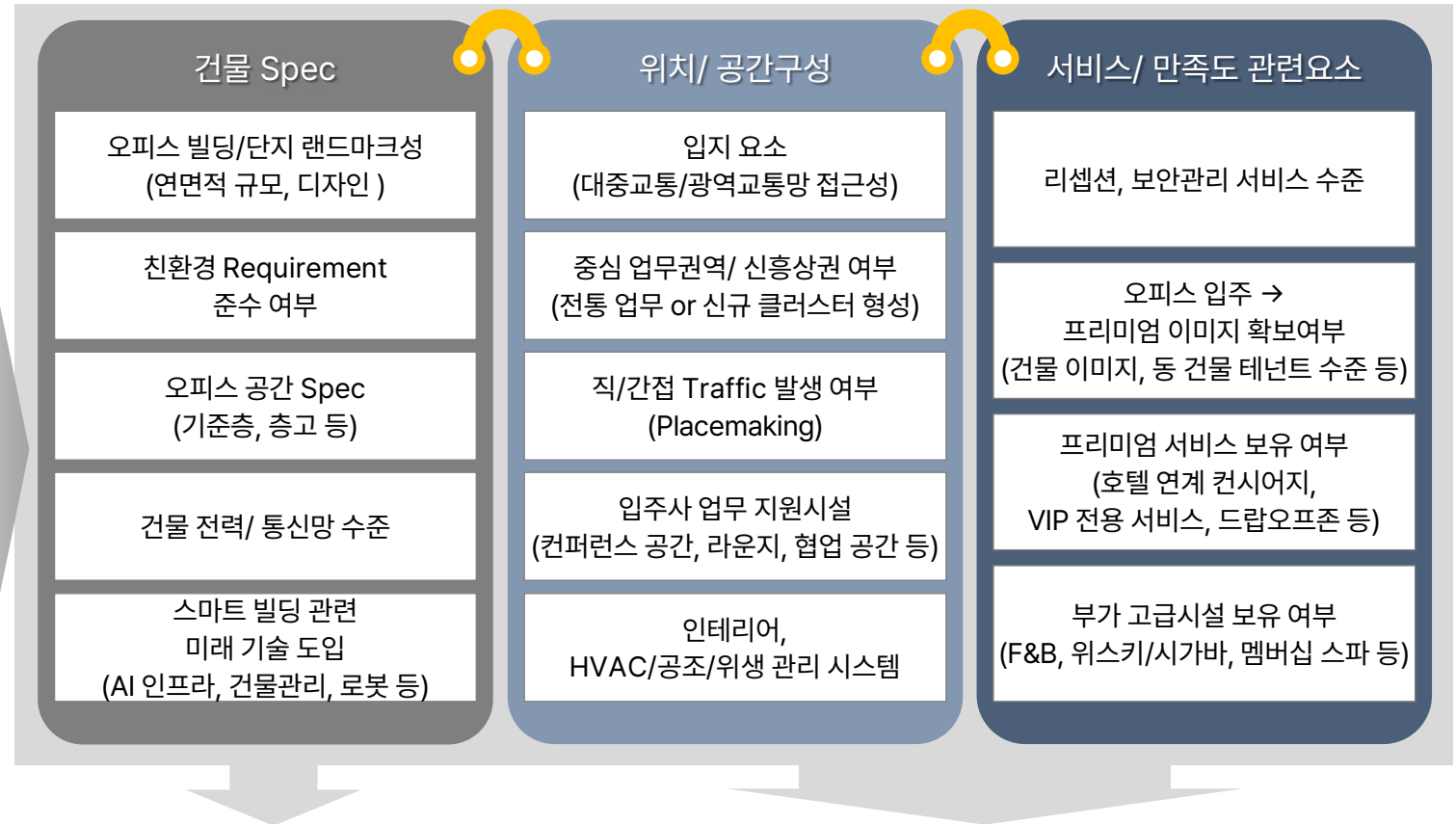
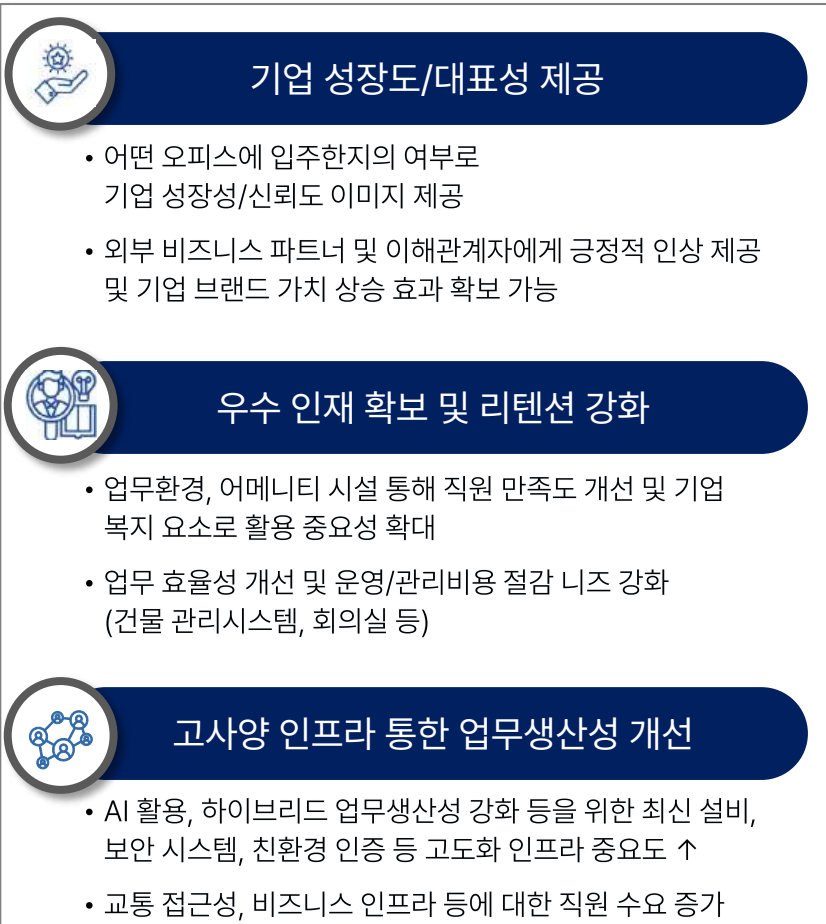
투자 확대 투자 축소/이전동일



1) 2024 McKinsey US Survey(n=118) 2) 2024 JLL Global Future of Work survey(n=2,300) 3) 세계경제포럼 2025년 일자리 미래 보고서: 9천2백만개 일자리가 대체되나 산업 재편으로 1억7천만개의 신규 일자리 창출 전망(향후 5년간 7% 순고용 증가 전망) 4) 스마트 데스크, 디지털 화이트보드, 화이트보드 전용 고성능 카메라

수요 측면의 오피스 가치요소는 기업의 성장도/대표성 제공 · 인재 확보 및 리텐션 · 고사양 인프라 구축을 통한 생산성 개선, Hardware 및 Placemaking 트렌드 확대

오피스 가치 요소



Hardware 고도화 및 Credibility 인증

Placemaking 접목한 효과 극대화

최근 공급된 대표 신축 오피스는 글로벌 기업지사 및 금융권, 로펌/컨설팅 등 회사 브랜드 및 오피스 상징성 중시 업종 중심으로 임차 구성

주요 도시 프라임 오피스 사례

One Vanderbilt

개요

- **소유주:** SL Green, Hines, Mori, NPS
- **위치:** 뉴욕 미드타운
- **준공:** 2020년
- **규모:** 지상 73층
- **연면적:** 162,600m²

임대정보

- **요청 임대료:**
- \$1,938~2,368/m²(연)
- **주요 임차인**
- 금융/보험: Carlyle, TD bank, Stone Ridge AM
- 로펌/컨설팅: Greenberg Traurig, McDermott Will & Emery

8 Bishopsgate

개요

- **소유주:**
- Mitsubishi Estate
- **위치:** 런던 시티
- **준공:** 2023년
- **규모:** 지상 51층
- **연면적:** 77,860m²

임대정보

- **요청 임대료:**
- \$1,765~1,938/m²(연)
- **주요 임차인**
- 금융/보험: AEW, CFC, CLSA, SCOR, Atrium
- 로펌/컨설팅: HFW, Proskauer, King & Spalding

Azabudai Hills Mori JP Tower

개요

- **소유주**
- Mori building company
- **위치:** 도쿄 미나토구
- **준공:** 2023년
- **규모:** 지상 64층
- **연면적:** 461,770m²
- 전체단지: 861,770m²

임대정보

- **요청 임대료**
- \$808~1,155/m²(연)
- **주요 임차인**
- 글로벌: TATA, 필립스, 비아트리스 카카오 Japan
- 금융/컨설팅: EQT, 베이커런트, 도이치뱅크 그룹사

오피스 디지털 인프라 니즈 대응을 위해 글로벌 프라임급 신규 공급시 Wirescore(디지털인프라 인증) 확보 사례 증가

■ 사례: Hardware 고도화 및 Credibility 인증

WiredScore 인증

- 개념: 오피스 디지털 인프라 연결성 평가 글로벌 인증제도 ('21년 런칭)
 - 전세계 4천개 이상 빌딩 인증 취득 (기술적 노후화 방지 및 경쟁력 제고 목적)
 - 네트워크 품질/보안/연결성, 통신 장비 공간, 다중 ISP 옵션, 물리적 보안성, 건물 신기술 도입 가능 여부, 건물 전용 앱, 임차인 경험¹⁾ 등 평가
- 효과: 인증 빌딩이 비 인증 오피스 대비 공실률/임대료 측면 경쟁력 확보
 - 공실률: 3.8%p 낮은 수준, 임대료: \$70/sqm 프리미엄 발생 (Moody's)

[Scorecard 항목별 Credit]

	A	Connectivity	20	A	Connectivity	
	B	Infrastructure	66	4 Criteria - 20 Credits		
	C	Readiness	14	A1	Connectivity options	
	D	Innovation	5	A2	In-building mobile performance	
				A3	Public Wi-Fi coverage	
				A4	Public Wi-Fi performance	



Salesforce Tower, Chicago



- 트로피 오피스 신축개발 사례
 - 준공연도: 2023
 - 연면적 4.1만평, 60F
 - 임차인: Salesforce, Kirkland
- 디지털 Connectivity → WiredScore 확보(Platinum)
 - High-speed Internet
 - 인터넷 제공업체 다수 적용, 네트워크 안정성 확보
 - 무선 네트워크 중첩, 백업 전력/네트워크, LED Wall 등 적용

ICD Brookfield Place, Dubai



- 브룩필드 · 두바이 투자형 대형 MXD 개발 프로젝트
 - 준공연도: 2020
 - 연면적: 3.2만평, 53F
 - 임차인: Bank of America, J.P. Morgan, Natixis 등
- 중동 최초 WiredScore 인증 취득(Platinum 등급)
 - 고성능 디지털 인프라 (Multi-Gigabit Fiber Infra, 중첩 네트워크 케이블링 등), 및 다운타임 최소화 요소 적용

1) HAVC 시스템 자동화, 건물 유지보수, Wifi 범위, 위험 알람 시스템, 전기차 충전 시설, 주차 시스템 등
Source: Wirescore, Moody's, CBRE, IGIS Strategic Research Division

오피스 입지 제약 극복을 위해 위치/공간상의 프리미엄 형성, 서비스 및 이용자 만족도를 극대화하기 위한 방법으로 Placemaking 활용 사례 증가

■ 사례: Placemaking

Placemaking 유형

a

상업화 통한
이용객 Traffic 확대

광장/ 공원/
엔터테인먼트/ 프로그램

b

업계 클러스터화 통한
전문 이미지 확보

Anchor 기업
중요도 高

Global Iconic
Place 형성

대형화,
글로벌 스탠다드 인프라
(비영어권) 영어지원

Case: Hines Placemaking 요소

적절한 Scale

지상건물, 광장, 도로 등
설계시 스케일 고려.
집객이 쉽고, 사람들이
편안하게 느끼며
탐색 용이성을 기준으로
스케일 설계

Green Space

광장, 공원 등
야외 공간 조성하여
이용객들의 자연체험 및
자연스러운 집객 유도.
또한 커뮤니티
참여 가능하도록 장려



Program 접목

Placemaking에
프로그래밍이 가장 중요.
Farmers Market/
야외 요가/ 콘서트/
미술공연 등 활성화 제고
위한 프로그램 지속 필요

로컬 색채 반영한 F&B

F&B를 비롯한
리테일 구성시
해당 로컬 특성 반영
→ 타 공간과의
차별적 요소 강화



신흥 권역의 대형 재개발 프로젝트 경우, 입지 열위 극복 및 임대료 프리미엄 형성 위해 Placemaking에 집중, 이용자 Traffic 위한 F&B · 레저시설 · 공원/광장 · 미술 전시 등을 조성

a 사례: Placemaking - 상업화 통한 이용객 Traffic 확대

Manhattan West, NYC

- 뉴욕 Hudson Yards와 Penn Station 사이 신흥 권역에 개발한 프로젝트(준공: 2022), 오피스 2개동, 호텔(럭셔리 브랜드 Pendry), 주거 복합개발 (연면적 650,000sqm)
- 소유주는 Brookfield Properties로, 광장/녹지 조성, F&B 큐레이션, 보행자 경험 중심 디자인, 어트랙션 요소로의 미술작품 활용 등 신규 Placemaking 집중



Manhattan West 전경



Manhattan West 아이스 링크(동계 限)



Manhattan West, Pendry Hotel 입구



공공 미술 전시-이용자/보행자 대상

King's Cross Central, London

- 런던 북동쪽 King's Cross 역 중심 재개발 프로젝트(준공예정: 2025, 2019까지 85% 개발完) 오피스(Tech 기업 타겟), 주거시설, 대학교, F&B 등으로 구성 (대지면적 271,000sqm)
- 기존 산업지역을 도심공간으로 재생하기 위해, 공공 스페이스 조성에 개발역량 집중, 공원/ 광장/ 분수 등을 통해 휴식공간을 제공하고 이벤트/프로그램 등을 지속 접목



King's Cross - Lewis Cubitt Park



King's Cross 전경



King's Cross - Granary Square



King's Cross 오피스 권역 - Meta HQ

Source: Manhattan West, King's Cross, Press Release, IGIS Strategic Research Division

특정 산업 생태계 형성, 네트워크 효과 확보 및 이를 어트랙션 요소로 방문객 Traffic을 확보하는 경우, 앵커 테넌트 및 전문 운영 프로그램 수반 여부가 프로젝트 성공에 중요

b 사례: Placemaking 업계 클러스터화 통한 전문 이미지 확보

Station F, France

- 파리에 위치한 글로벌 최대규모 스타트업 캠퍼스 (2018), 약 1,000여개 스타트업 입주(25.5월 기준), 입주 승인율 6-9%로 경쟁 치열
- V/C, Mentorship Office(Google, Apple, AWS 등), 주거 연계할인 등 입주혜택 다수



Station F 전경



내부 업무공간



F&B 공간



컨퍼런스/이벤트

Media City, UK

- 영국 맨체스터에 조성한 미디어 특화 MXD (2012 1단계 착공, 2025 2단계 진행 중)
- 개발사: Peel Media, 운영사: Peel Media, BBC, ITV, Warner Brothers
- 콘텐츠 스튜디오, 오피스, 협업공간, F&B 등을 구성, 초기 BBC 앵커 테넌트 유치 후 유관 기업 모집



Media City 전경



Media City F&B 공간



Media City Lowry Theatre 내부



BBC, Dock 10 Studio 외부

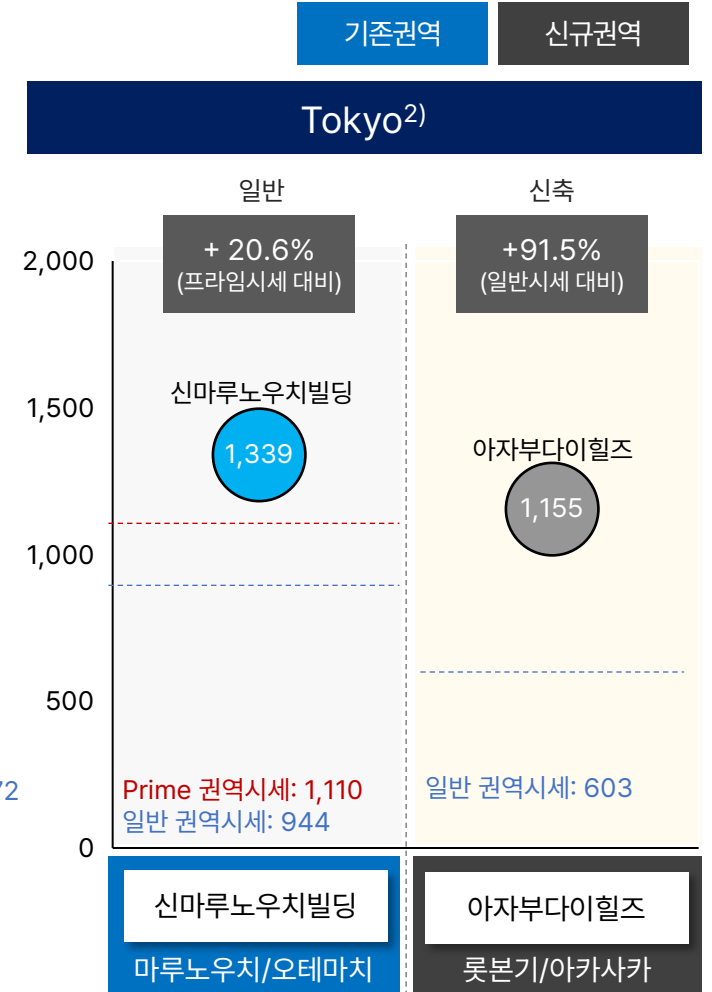
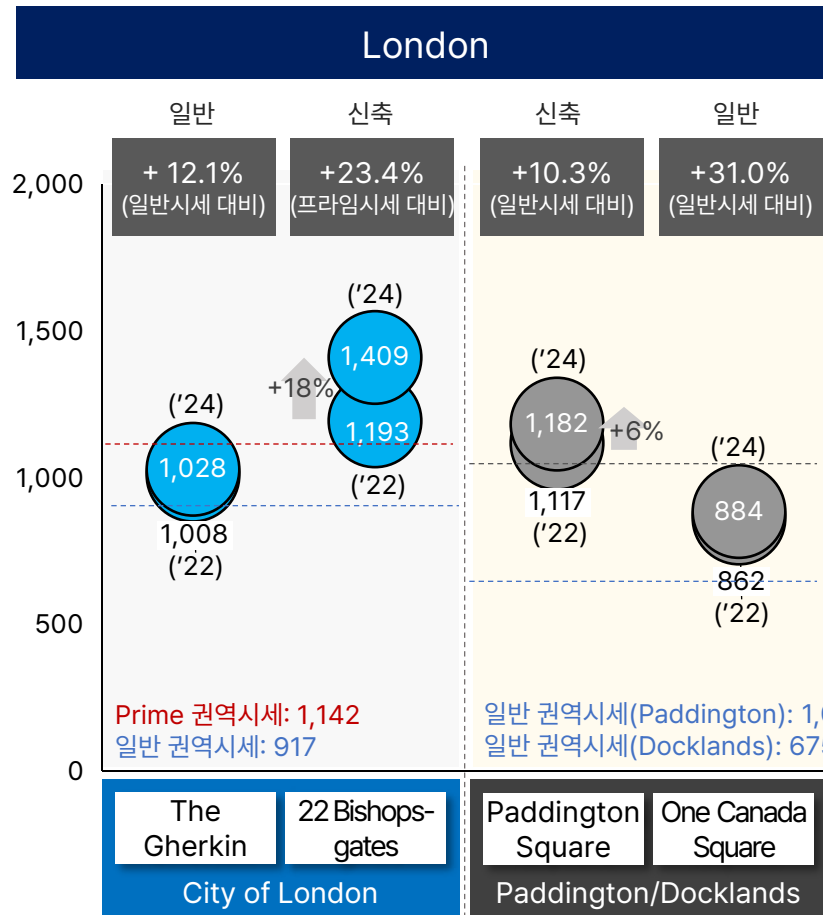
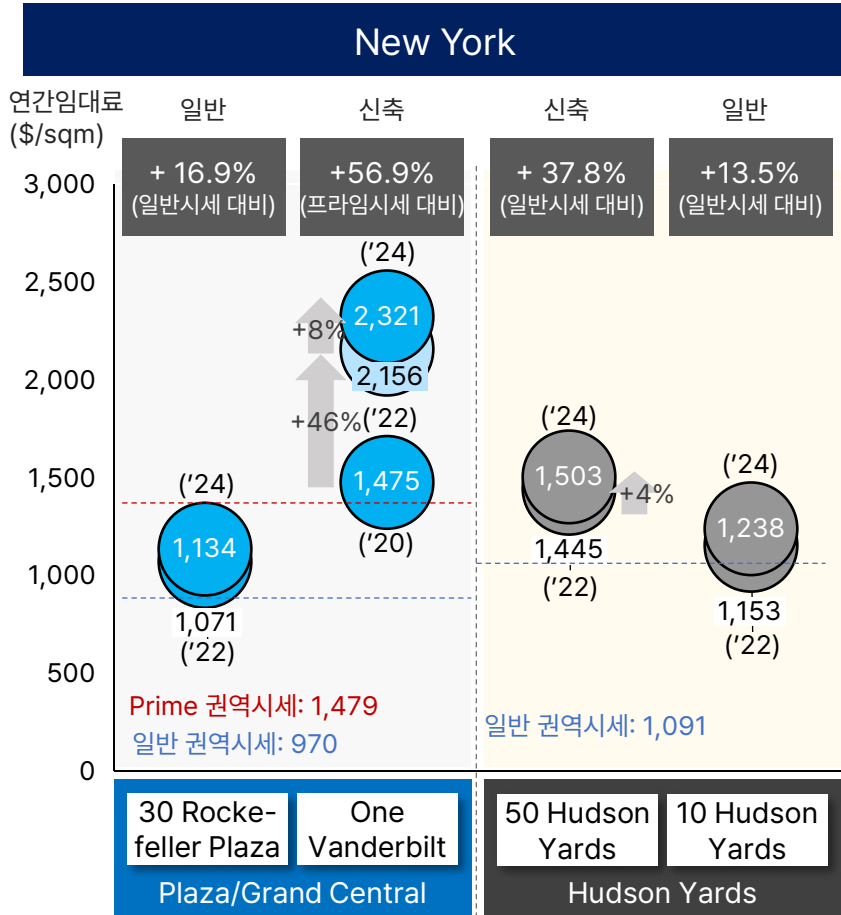


주요 입주업체

Source: Station F, Media City, Press Release, IGIS Strategic Research Division

오피스 개별 자산 가치는 입지, 등급, 신축 여부 등 이용자 중심의 가치 소구를 통한 프리미엄 확보 가능

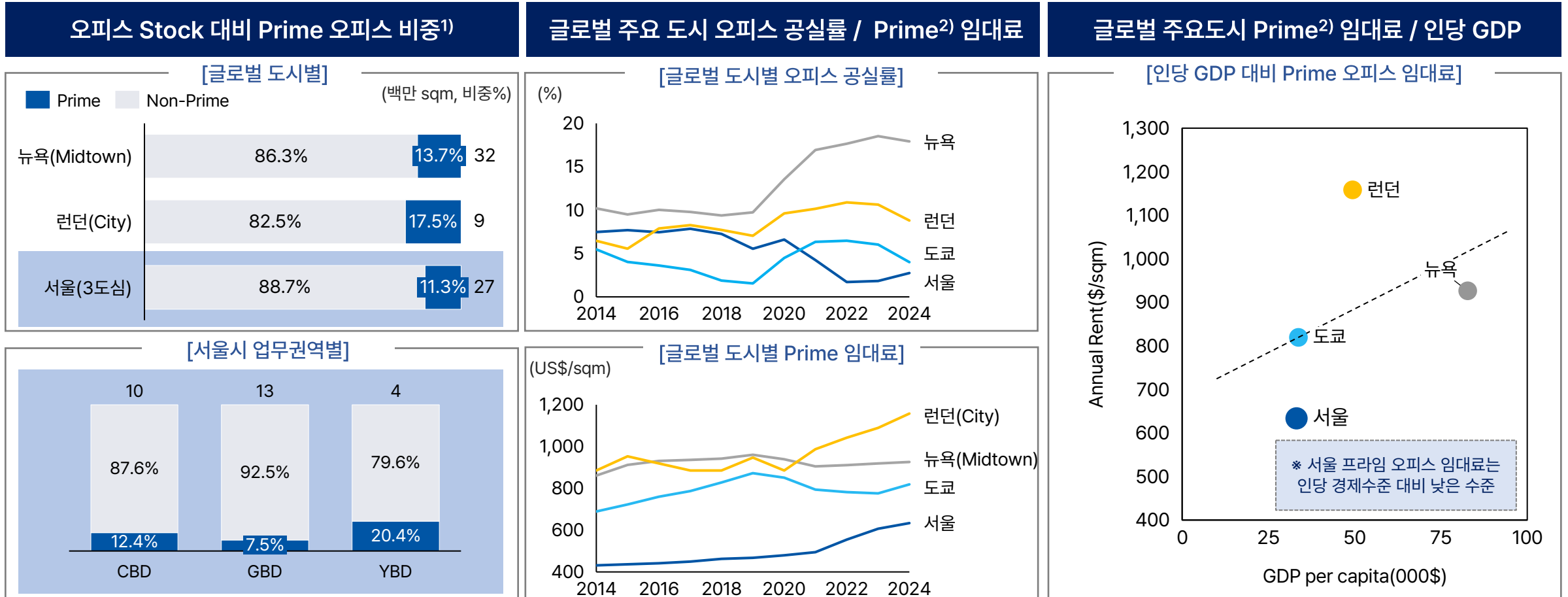
오피스 가치요소 접목에 따른 프리미엄(임대료¹⁾): 권역, 신축 여부



1) Market Asking Rent 기준, 권역 시세 2024년 기준 2) 미국-일본 환율 2024.12월말 기준 157.2 ¥/\$ 적용
Source: CoStar, Officetar, IGIS Strategic Research Division

국내 프라임 오피스 비중은 글로벌 도시와 유사 수준, 인당 경제력 대비 임차 수요 및 임대료 수준은 낮아 상승 잠재력·가능성 보유

국내 Prime급 오피스 현황



1) Prime 오피스 기준: 뉴욕/런던 - CoStar 5 Stars(외관, 로비, 건축연도 등 종합적 판단), 서울 - 연면적 3만평 이상, 건축연한 15년 이내 (준공연도 2010년 이후)

2) Prime 오피스 기준: PMA 기준 연면적 1만평 이상, 건축연한 15년

이내, 지하철역 도보 10분 이내 3) GDP per capita 2023년도 기준

Source: CoStar, PMA, OECD, IGIS Strategic Research Division

INVESTING IN LASTING VALUES

Contacts

최자령 실장
전략리서치실
jchoi1041@igisam.com

박정민 리더
전략리서치실
jeongmin.park0590@igisam.com
02-6954-1836

한이슬 매니저
전략리서치실
is.han@igisam.com
02-6954-0679

이정율 매니저
전략리서치실
jungyule.lee@igisam.com
02-6954-0251

백유빈 매니저
전략리서치실
yubin.baek@igisam.com
02-6959-6550

본 자료의 내용은 저작권법에 의한 보호를 받는 저작물로서, 이에 대한 무단 복제 및 배포를 원칙적으로 금합니다. 본 자료의 이용 등으로 수익을 얻거나 이에 상응하는 혜택을 누리고자 하는 경우에는 당사와 사전에 별도의 협의를 하거나 허락을 얻어야 하며, 협의 또는 허락에 의한 경우에도 출처가 '이지스자산운용 주식회사'임을 반드시 명시하여야 합니다. 본 자료를 적법한 절차에 따라 다른 인터넷 사이트에 게재하는 경우에도 단순한 오류 정정 이외에 내용의 무단변경을 금지합니다.