

부동산시장 동향 <Summary>

<주거용>

- 주택 가격 : 9월 전국 주택매매가격은 2006년 12월 이후 월간기준 최대폭 상승
 - 매물 부족에 따른 매도자 우위시장 형성으로 수도권(1.68%)을 중심으로 주택매매가격이 큰 폭 상승하면서 전국 주택매매가격은 전월대비 0.98% 상승
 - 수도권 주택가격 호조세로 5개광역시(0.25%)도 광주 및 대구를 중심으로 상승폭이 확대되었고, 기타지방(-0.01%)은 약보합 수준으로 하락폭 축소
 - 전국 주택전세가격은 가을 이사철 수요와 이주수요가 겹치면서 6개월만에 상승
- 주택 거래 : 8월 주택매매거래는 6.6만호로 전년동월대비 5개월 연속 감소
 - 주택매매거래는 전월대비 6.6%, 전년동월대비 31.7% 감소한 6만 5,945호를 기록
 - 8월 아파트 미분양 물량은 6.2만호 수준을 유지하고 있으나, 준공후 미분양(1.5만호)은 증가
- 주택 공급 : 9월 아파트 분양물량은 1.6만호로 전년동월대비 감소세 지속
 - 추석 연휴 및 규제발표에 따른 분양 지연으로 수도권(0.6만호)에서 전년동월대비 61%감소
 - 9월 입주물량은 3.2만호로 전년동월대비 7.5% 감소하였으나, 10월 이후 지속 증가 예정

<상업용>

- 상가 : 상가 분양물량 증가와 거래량 감소에도 투자수익률 상승세 지속
 - 상가 투자수익률은 소득수익률 하락에도 매매가격 상승에 따른 자본수익률 상승으로 상승세 유지
- 오피스텔 : 수도권 오피스텔 공급 증가에도 가격은 상승세 지속
 - 수도권 오피스텔시장은 경기도를 중심으로 입주물량이 증가되나, 매매가격은 꾸준한 상승세
- 오피스 : CBD권역 오피스빌딩 임대시장 약세 지속
 - CBD권역 오피스 임대시장은 공실률은 상승, 임대료는 하락세로 약세 흐름 지속
- 호텔 : 외국인 관광객 감소로 객실 이용률 하락
 - 2017년 전국 호텔객실 이용률은 60.7%로 전년대비 3.4%p 하락

<해 외>

- 미국 주택시장 : 금리 인상 및 높은 주택가격 부담으로 주택가격 상승세 둔화
 - 기존 및 신규주택 매매건수도 감소추세를 보이며 주택시장이 둔화 움직임
- 호주 주택시장 : 주택가격 하락세는 지속되나, 급락 가능성은 낮은 편

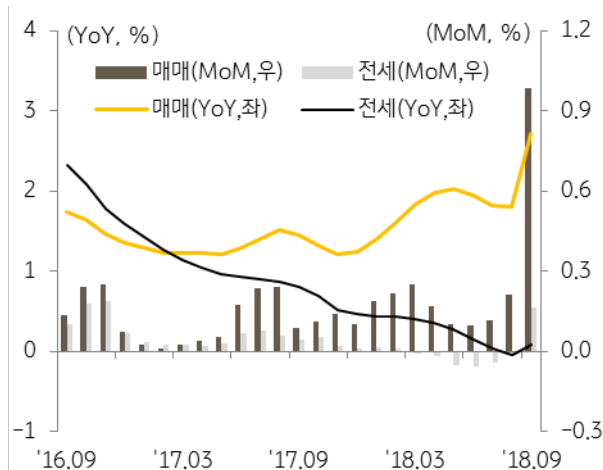
[주택 가격] 전국 주택매매가격 12년만에 최대폭 상승

매물부족에 따른
매도자 우위시장
형성으로 상승폭
크게 확대

전국 주택전세가격
상승 전환

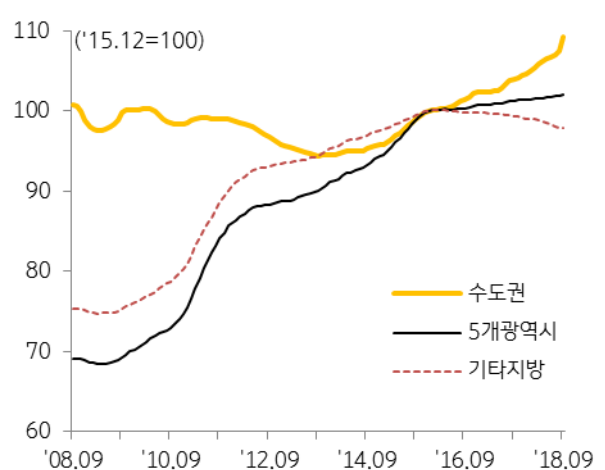
- 9월 전국 주택매매가격(0.98%)은 월간기준 12년만에 최대폭 상승
 - 매물부족에 따른 매도자 우위시장 형성에도 매수수요 유입으로 전국 주택매매가격은 2006년 12월 이후 월간 기준 최대폭 상승
- ※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 18. 6월(0.10)→7월(0.12)→8월(0.21)→9월(0.98)
- 지역별로 전지역에서 상승폭이 확대되거나 하락폭이 축소
 - 수도권(1.68%)이 주택가격 상승세를 주도하고 있으나, 5개광역시(0.25%)도 전월대비 상승폭 확대
 - 기타지방(-0.01%)은 하락폭을 축소하면서 보합 수준에 근접
- 10월 매매가격은 규제 발표 이후 관망세가 지속되며 상승폭 둔화 예상
- 전국 주택전세가격(0.16%)은 가을 이사철 수요와 이주수요가 겹치면서 6개월만에 상승 전환
- 지역별로 수도권과 5개광역시는 상승, 기타지방은 하락
 - 수도권(0.33%)은 이주수요 및 입주물량이 부족한 서울 등을 중심으로 상승폭이 확대되었고, 5개광역시(0.05%)는 보합 수준에서 안정된 반면 기타지방(-0.11%)은 21개월 연속 하락
- 10월 전세가격은 수도권 중심의 상승으로 소폭 상승 흐름이 유지될 전망

그림 1| 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2| 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 수도권 주택매매가격 상승폭 크게 확대

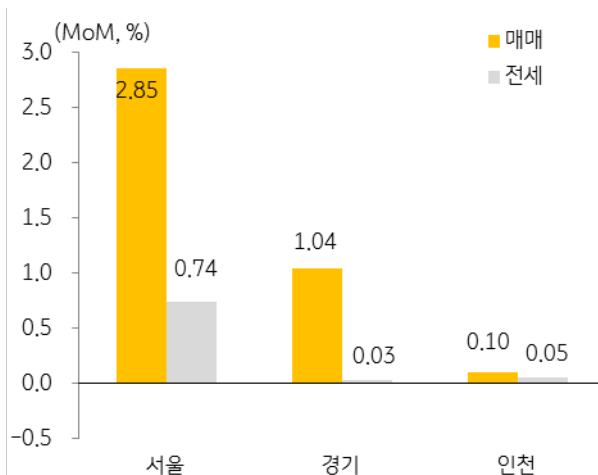
서울 및 수도권 다수지역 금융위기 이후 최대폭 상승

- 수도권 주택매매가격(1.68%)은 서울 및 인접지역 중심으로 매수수요가 유입되면서 금융위기 이후 최대폭 상승
- 세부 지역별로 입주물량 부담이 큰 경기 외곽 일부를 제외한 대부분 지역에서 매매가격이 큰 폭 상승
 - 서울(2.85%)은 매물 감소에 따른 매도자 우위시장이 형성된 가운데 매수수요가 유입되면서 동대문구(4.02%), 노원구(3.93%), 양천구(3.84%) 등 25개구 전 지역이 상승폭 크게 확대
 - 경기(1.04%)는 광명(5.52%), 성남분당(5.50%), 과천(3.62%) 등 입주물량이 부족한 주거선호지를 중심으로 상승폭이 크게 확대
 - 인천(0.10%)은 5개월만에 상승하였으나 상승폭은 미미
- 10월 이후 매매시장은 정부 규제 후 상승폭이 크게 둔화되고 있으며, 당분간 관망세가 지속될 전망

수도권 전세가격 3년래 최대폭 상승

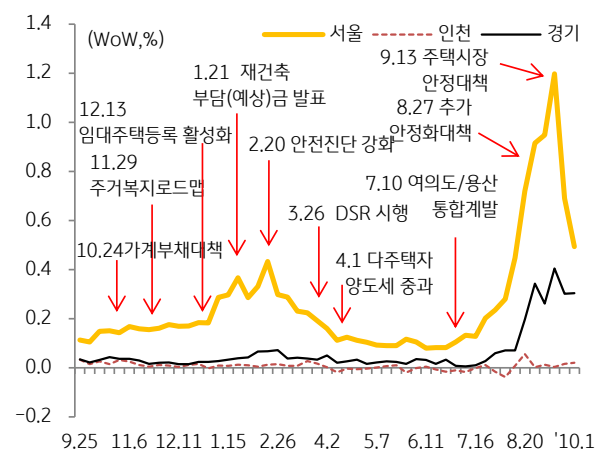
- 수도권 전세가격(0.33%)은 2016년 11월 이후 최대폭 상승
 - 서울(0.74%)은 입주물량 부족과 함께 이주수요 발생 등으로 종량(1.62%), 양천(1.58%), 서초(1.26%) 등 전 지역에서 상승폭 확대
 - 경기(0.03%)와 인천(0.05%)은 강보합 수준을 기록하였으나, 이주수요가 발생한 성남중원(0.95%), 광명(0.70%) 등은 상승폭 확대

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률('18.9월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

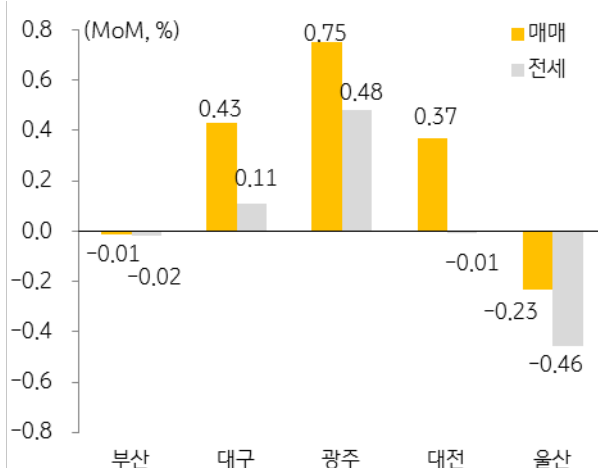
[주택 가격] (5개광역시) 광주 주택시장 매매/전세가격 모두 큰 폭 상승

광역시 주택시장
3강(광주/대구/대전)
2약(부산/울산)
흐름 지속

매매가격과 유사한
전세가격 흐름 지속

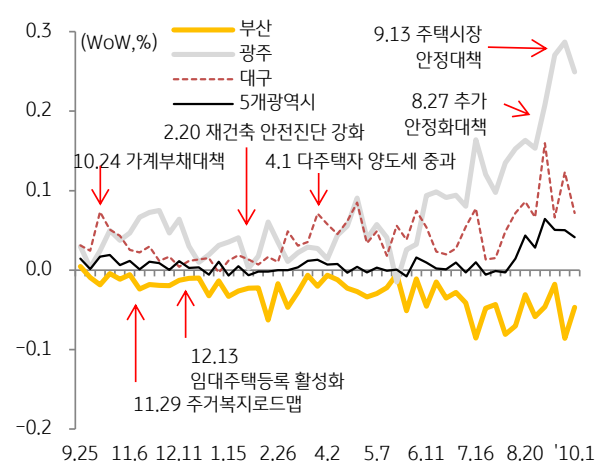
- 5개광역시 주택매매가격(0.25%)은 지역별 양극화가 확대된 가운데 상승폭은 확대
 - 광주(0.75%)는 입주물량 부족에 매수수요가 유입되면서 서구(0.92%), 북구(0.90%), 남구(0.88%) 등에서 큰 폭 상승
 - 대구(0.43%)는 수성구(0.93%), 중구(1.24%) 등 전 지역에서 상승세를 지속하였고, 대전(0.37%)은 규제 비적용에 따른 투자수요 유입으로 상승폭 확대
 - 부산(-0.01%)은 약보합 수준으로 회복되었으나, 여전히 대부분 지역에서 매수수요 부진으로 하락 또는 보합을 기록하였고, 울산(-0.23%)은 지역주력산업 침체와 함께 입주물량부담으로 하락 지속
- 5개광역시 매매가격은 수도권 가격상승과 규제 강화에 따른 투자수요 유입으로 상승하였으나, 상승세가 지속되기는 어려울 전망
- 5개광역시 전세가격(0.05%)은 3개월만에 강보합 수준 기록
 - 주택가격 상승지역인 광주(0.48%)와 대구(0.11%)의 상승폭이 확대되었고 대전(-0.01%)과 부산(-0.02%)은 약보합 수준에서 안정
 - 반면 울산(-0.46%)은 입주물량 증가 등의 영향으로 전년말대비 3.1% 하락하는 등 매매전세시장 모두 부진이 지속

그림 5] 5개광역시 매매/전세가격 변동률('18.9월)



자료: KB국민은행

그림 6] 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 지방 주택매매/전세가격 동반 부진 지속

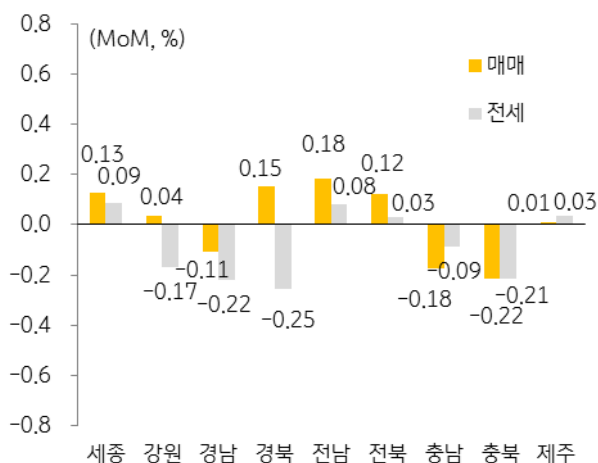
경상, 충청 주택시장 입주물량 부담에 매매가격 하락 지속

- 기타지방 주택매매가격(-0.01%)은 약보합수준으로 회복
 - 기타지방 주택매매가격은 수도권 주택경기 호조 속 비규제 지역을 중심으로 일부 매수수요가 유입되면서 약보합 수준으로 회복
- 지역별로 전라 및 경북 지역 등에서 소폭 상승
 - 전남(0.18%)과 전북(0.12%)은 수급여건 안정으로 상승흐름 유지
 - 경북(0.15%)은 단독/연립주택 중심의 상승으로 상승세 전환되었고, 강원(0.04%)은 8개월만에 하락에서 강보합 수준으로 회복
 - 반면 경남(-0.37%) 및 충청 지역 주택매매가격은 하락세 지속
 - 세종(0.13%)은 매수수요가 유입되면서 소폭 상승
- 수도권 주택경기 상승 영향으로 소폭 회복세를 보인 기타지방은 정부의 추가규제에 따른 관망세로 10월 이후 다시 하락폭 확대 가능성 상존

기타지방 전세가격 악세 지속

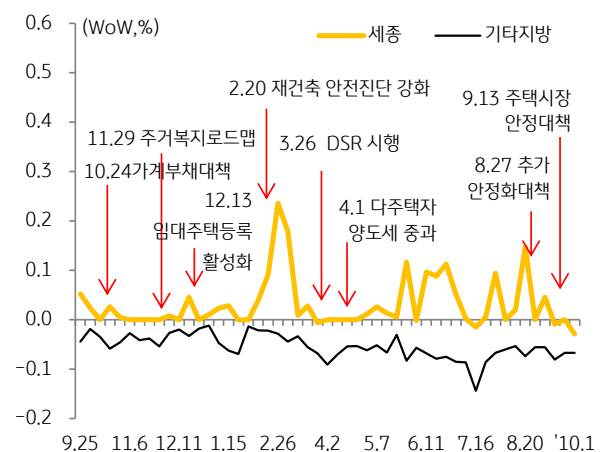
- 기타지방 전세가격(-0.11%)은 입주물량 부담 지속으로 하락세 유지
 - 입주물량 증가에 따른 부담이 지속되는 가운데 인구감소 등에 따른 주택수요 부족으로 22개월 연속 하락
- 지역별로는 입주물량 부담이 가장 큰 경상/충청 지역으로 중심으로 하락세를 이어간 반면 수급여건이 안정된 전라지역은 보합 수준에서 안정

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('18.9월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

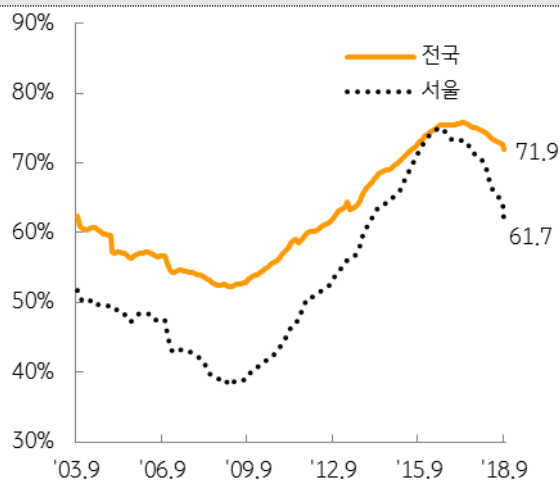
[주택 가격] KB부동산매매전망지수 8.2대책 이후 최초 '상승전망' 전환

수도권/ 5개광역시 매매대비 전세가격 비율 하락 지속

수도권 이어 5개 광역시도 '상승전망' 기대감 확대

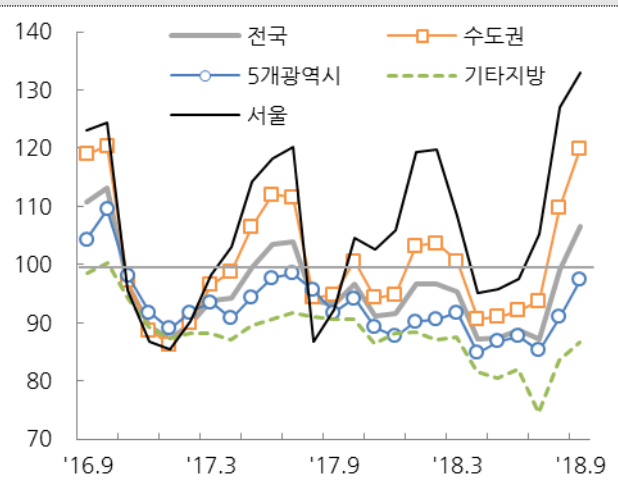
- 전국 아파트 매매대비전세가격 비율은 71.9%로 18개월 연속 하락
 - 수도권 중심의 매매가격 상승폭 확대로 매매대비전세가격 비율은 2017년 3월 이후 하락세 지속
 - 지역별로 최근 매매가격 상승폭이 커진 수도권(70.1%)은 1.3%p 하락하면서 70%에 근접한 반면 5개광역시(72.0%/ -0.2%p)와 기타 지방(75.6%/ 0.0%p)은 전월과 유사한 비율 기록
- 9월 KB부동산 매매전망지수¹는 106.6을 기록해 '상승 전망' 우세
 - 전국 매매전망지수는 수도권에 이어 지방광역시를 중심으로 상승 기대감이 커지면서 작년 8월 이후 14개월만에 '상승 전망' 전환
 - 지역별로 수도권(119.9)은 서울(133.0)에 이어 경기(113.5)도 주택 가격 상승 기대감이 확대
 - 5개 광역시(97.3)는 광주(121.4), 대구(109.2), 대전(105.5) 등에서 주택경기 회복 기대감이 커지면서 지수 기준선(100)에 근접, 반면 기타지방(86.7)은 여전히 하락전망이 우세
- 한편, KB부동산 전세 전망지수(102.2)는 이사철 진입에 따른 기대로 14개월만에 '상승전망'으로 전환

그림 9 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비율 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | KB부동산 매매 전망지수 추이



자료: KB국민은행

¹ KB부동산 매매/전세가격 전망지수는 3개월 후 아파트매매/전세가격에 대해 크게상승, 약간상승, 보합, 약간하락, 크게하락의 5가지 중 하나를 부동산 중개업체가 선택하여 작성된 지표로 100이면 보합이고, 100을 초과할수록 상승 비중이 높음
 (“KB부동산매매/전세가격 전망지수” = 100 + ((“크게상승”비중×1+“약간상승”비중×0.5) - (“크게하락”비중×1+“약간하락”비중×0.5)))

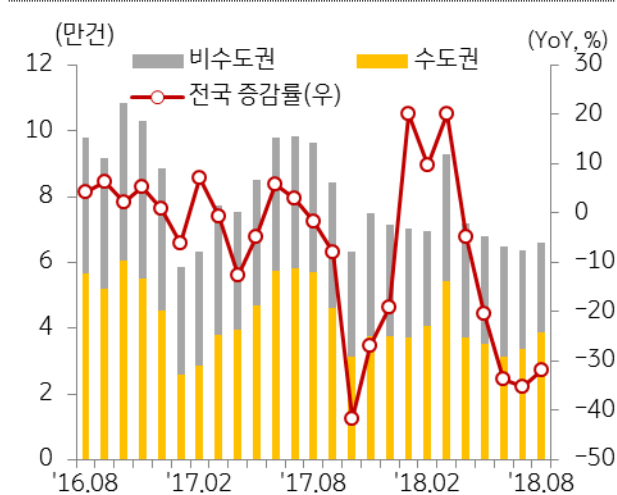
[주택 거래] 8월 주택매매거래, 수도권은 다소 회복

비수도권, 경기침체로 인한 거래 감소 지속

준공후 미분양, 증가세가 지속되며 1.5만호 상회

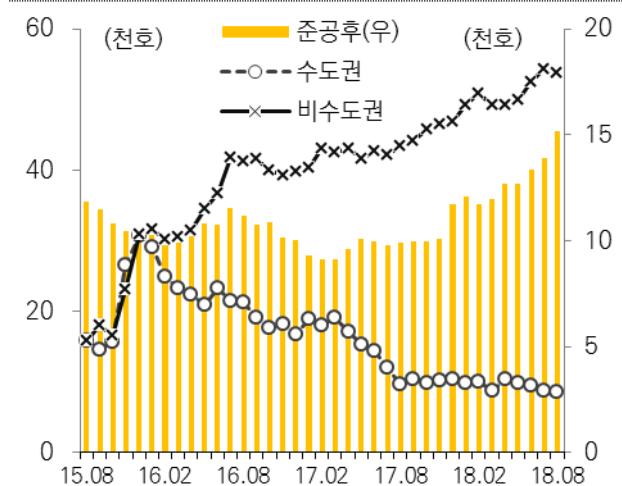
- 8월 주택매매거래량은 전월대비 6.6% 감소한 6만 5,945호를 기록
 - 주택매매거래는 양도세 회피 매물이 소진된 3월 이후 지속적으로 감소해왔으나 8월 들어 하락폭 축소
 - 그러나, 전년동월대비로는 31.7% 감소해 5개월째 감소세 지속
- 수도권은 최근 주택매매가격이 급등의 영향으로 전반적인 거래량 수준은 다소 회복되었으나, 비수도권은 경기침체의 영향으로 감소 지속
 - 정책적 영향을 받은 수도권과는 달리 전반적인 경기침체와 입주물량 부담이 큰 지방의 경우 거래량 감소세는 지속 전망
- 8월 전국 아파트 미분양 물량은 6만 2,370호를 기록
 - 미분양아파트는 6월 이후 6만호를 넘어섰으나, 이후 6만호 초반 수준에서 크게 증가하지 않는 상황이 지속
 - 비수도권은 완만한 증가세가 지속되고 있으나 최근 주택경기가 좋은 수도권에서 지속적으로 감소세
- 반면, 준공후 미분양 아파트가 꾸준히 증가하고 있으며, 8월에는 1.5만호를 넘어섬
 - 준공후 미분양 아파트는 올해 들어 지속적으로 증가하고 있으며, 8월 말 기준 전체 미분양아파트에서 차지하는 비중은 24.4%를 기록

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

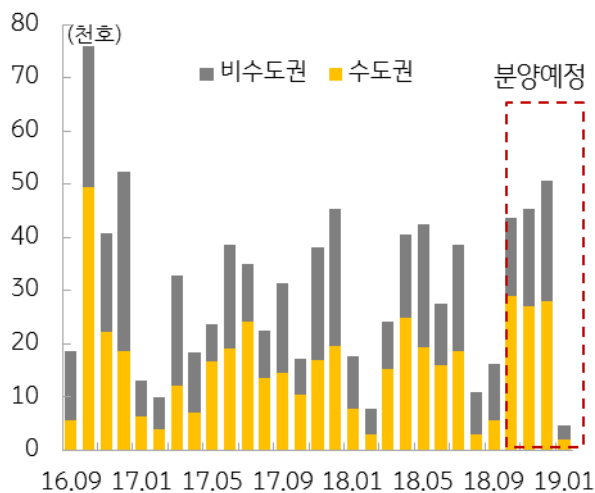
[주택 공급] 분양물량, 8월에 이어 9월에도 크게 감소

시장 상황에 따라
연말까지 분양물량
유동적

입주물량, 비수도권
감소의 영향으로
9월 소폭 감소

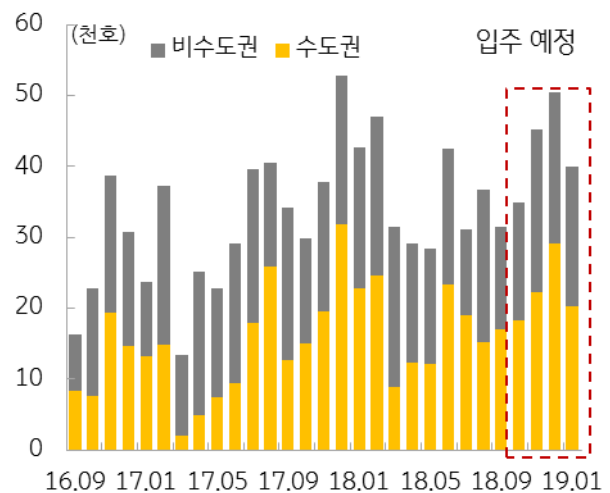
- 9월 분양물량은 1.6만호로 전년동월대비 47.9% 감소
 - 수도권(0.6만호)에서 전년동월대비 61.0%감소해 높은 감소폭을 나타냈으며, 비수도권(1.1만호)에서도 36.7% 감소
 - 수도권은 올해 월평균 1만호에 달하던 경기도 분양물량이 4천호 수준에 머문 것이 감소 원인이나 10월부터 다시 증가할 것으로 예상
 - 전월대비로는 50.1% 증가했으나, 이는 8월(1.1만호)에 올해 최저수준이 공급된 기저효과 때문(1~9월 월 평균 분양물량: 2.5만호)
- 4/4분기에 분양 예정 물량은 많으나 증가 폭은 시장 여건과 이에 따른 청약제도 등 정책 변화에 따라 다소 유동적인 상황
- 9월 입주물량은 약 3.2만호로 전년동월대비 7.5% 감소
 - 지역별로 수도권이 1.7만호로 전년동월대비 34.7% 증가한 반면, 비수도권은(1.4만호)은 32.4% 감소
- 월별로 다소 등락편차는 있으나 입주물량은 전반적으로 많은 상황으로 특히 11~12월에는 매월 5만호 수준이 입주 예정
 - 비수도권 역시 10월까지의 다소 적은 상황이나 11월 이후 다시 2만호를 넘어설 예정

그림 13 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 울산 및 경상 일부 지역 토지가격 하락세 확대

지역기반산업 침체
여파로 경상 일부
지역 지가 하락세
확대

- 8월 전국 기준 토지가격은 전월대비 0.42% 상승하였으나, 울산 및 경상권 일부 지역의 토지가격은 상승폭 축소
- 조선 및 자동차산업이 부진을 지속하면서 울산, 경남·경북 일부 지역의 경우 토지가격 하락세 확대
- 울산의 경우 동구는 올해 누적 지가변동률 -1.93% 기록, 기타지역에서도 전월대비 상승폭 둔화
- 경남 창원(전월대비 -0.14%), 거제(-0.06%) 등도 8월 들어 하락세 전환

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2018.8)

(단위: %)

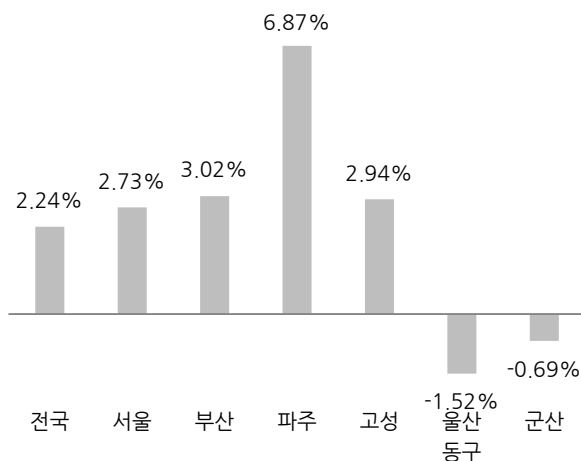
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.42	0.61	0.46	0.39	0.28	0.45	0.26	0.20	0.50
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.41	0.28	0.26	0.16	0.22	0.31	0.23	0.15	0.70

자료: 한국감정원

경상도 지역 토지
거래량 감소 뚜렷

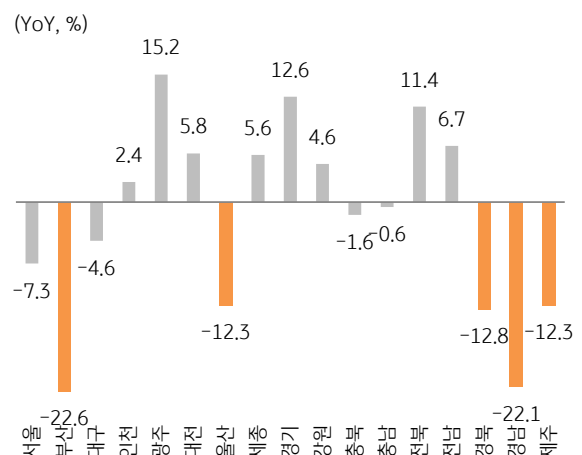
- 주력산업 침체 장기화로 해당지역의 토지거래 감소세 지속
- 8월 전국 토지거래량은 24.7만필지로 전월대비 8.9% 감소, 올해 1~8월까지 누적거래량은 전년대비 0.6% 감소
- 특히 경상도 지역의 토지거래량 감소가 두드러지는데, 부산과 경남지역의 경우 올해 1~8월까지 누적거래량은 전년대비 22% 가량 감소

그림 15 주요지역의 지가 변동률(6개월 누적)



자료: 한국감정원

그림 16 2018년 1~8월 누적 토지거래량 증감률



자료: 한국감정원

[주택금융시장] 주택담보대출 금리 8bp 하락, 연체율 소폭 상승

주택담보대출 금리 크게 하락

- 8월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.08%p 하락한 3.36%를 기록
 - 2017년 12월 이후 처음으로 3.4% 이하로 하락
 - 코픽스 신규금리는 기준금리 상승 후 1.8% 수준 횡보 지속
 - 코픽스 잔액금리는 신규금리 대비 9bp 수준까지 상승, 2017년 중반 신규금리대비 10bp 가량 높았던 점 감안하면 향후 상승은 제한적

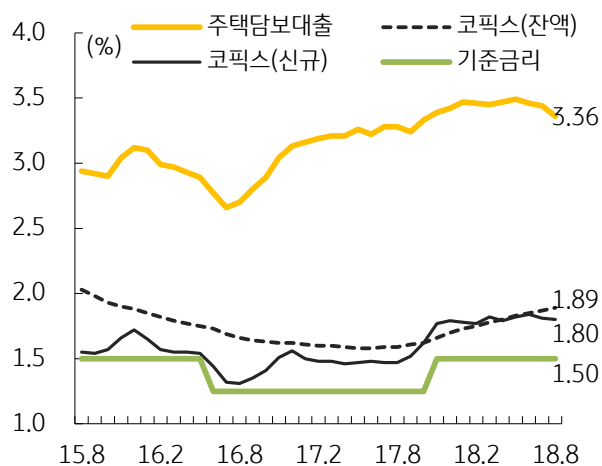
주택담보대출 연체율 소폭 상승

- 8월말 기준 주택담보대출 연체율은 전월 대비 2bp 상승한 0.21%
 - 2017년 5월 0.21% 이후 15개월만 0.2% 상회
 - 9월 상각분을 고려시 0.20% 이하로 내려갈 수 있어, 아직 연체율이 상승 반전한 것으로 보기 어려움
 - 가계대출 전체 연체율은 여전히 15개월 연속 0.30% 이하로 유지중

주택담보대출 증가율 2014~16년 절반 수준으로 안정화

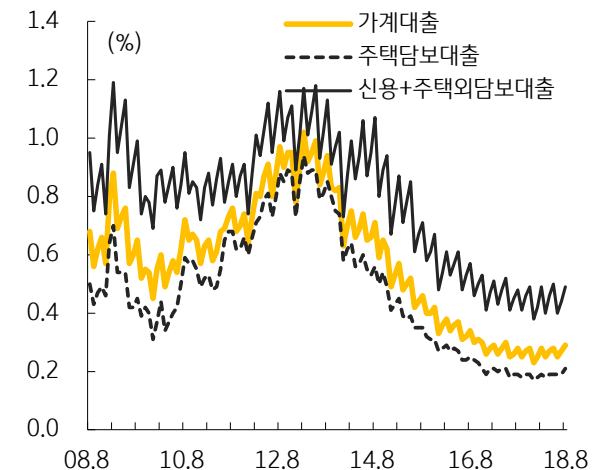
- 8월말 기준 은행권(주금공 양도 포함) 주택담보대출은 전월대비 3.4조 원 증가, 7월 증가액 3.1조원 대비 0.3조원 증가
 - 2018년 6~8월간 월평균 주택담보대출 증가율(0.55%)은 연초 대비 상승(상반기 평균 0.42%)
 - 여전히 2017년(0.55%)과는 비슷하고 그 이전 3년(2014년 하반기 ~ 2016년 평균 1.16%)에 비해서는 절반 수준

그림 17기 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18기 주택담보대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

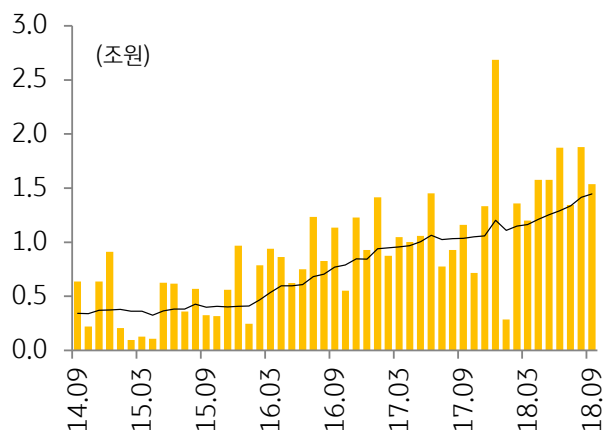
[부동산 금융] 부동산 펀드 8개월 연속 신규 1조원 상회, 리츠 공모 급증

부동산 펀드 신규설정 8개월 연속 1조원 상회

리츠 총자산은 작년 수준 증가, 공모 리 츠 급증

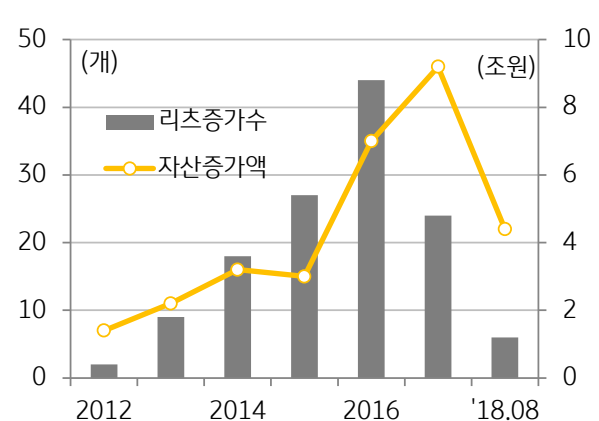
- 9월 부동산 펀드 신규설정액은 1.54조원 8개월 연속 1조 상회
 - 2018년 2월 1.36조원 이후 1조원 지속 상회, 월평균 1.54조원
 - 현재 증가속도가 지속될 경우, 연간 17조원 가량 신규 설정 전망 (15년 4.9조, 16년 10.1조, 17년 14.4조)
 - 2018년 증가율은 2016~17년 대비 다소 낮아지겠지만, 여전히 20% 이상의 높은 성장률 기대
- 2018년 부동산펀드 해외 신규 설정 비중은 50% 수준
 - 해외 비중 2017년 56.8%에서 올해 9월까지 49.1%로 다소 감소
- 2018년 8월까지 리츠수 증가는 전년 동기 대비 1/3 수준, 다만 자산 증가액은 전년 동기와 비슷한 수준
- 공모 리츠는 5월과 8월 각각 1개씩 상장되면서, 총자산규모가 0.4조 원(4개)에서 1.6조원(6개)으로 급증
 - 5월 이리츠코크렙, 8월 신한알파리츠 각각이 기존 공모 리츠 전체 규모를 상회하면서 공모 리츠의 대형화, 대중화 기대
 - 2018년 8월 15일 부동산투자회사법 개정안 시행으로 리츠 공모 의무 면제가 까다로워지면서 향후 공모 리츠가 증가할 전망

그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 12개월 이동평균
자료: 금융투자협회

그림 20 리츠수 및 자산 증가 추이



자료: 국토교통부, 리츠정보시스템

[상가] 상가분양 물량 증가와 거래량 감소에도 투자수익률 상승세 지속

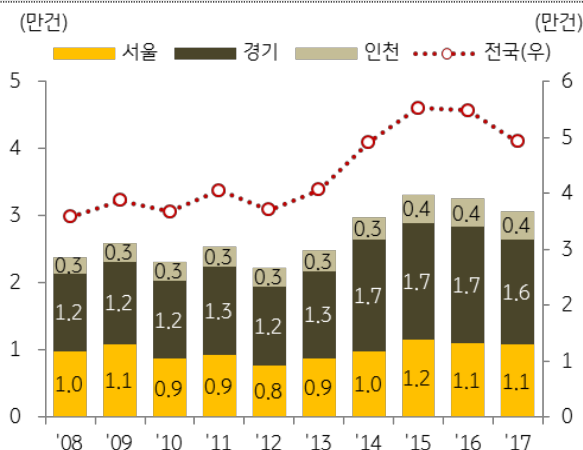
근린상가 및 단지내 상가 분양 크게 증가

집합상가 거래량은 전년대비 감소

자본수익률 중심으로 집합상가 투자수익률 상승

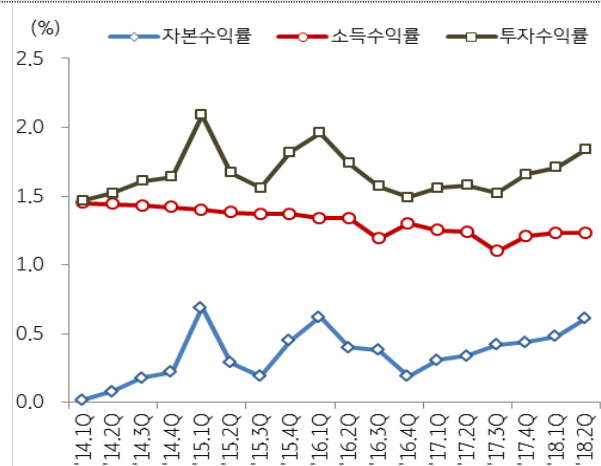
- 2017년 전국 근린상가 및 단지내 상가 분양 물량은 약 1천호로 전년 대비 32.5% 증가
 - 지역별로는 경기지역에서 약 6천호의 상가가 분양되어 전체 분양물량의 56.6%를 차지하였으며 2018년에도 약 5천호가 분양 예정
 - 반면, 2018년 전국 근린상가 및 단지내 상가 분양(예정)물량은 약 8천호로 전년대비 22.1% 감소할 것으로 예상
- 2012년 이후 증가세를 보이던 집합상가 거래량은 2017년 4.9만건을 기록하며 전년 대비 10.3%(0.6만건) 감소
 - 지역별로는 수도권 거래량이 3.3만건에서 2.1만건으로 5.7% 감소하였으며 비수도권 거래량은 2.2만건에서 1.9만건으로 17.0% 감소
 - 경기 지역의 경우 집합상가 거래량이 전년 대비 10.0% 감소하여 수도권 지역 중 가장 높은 감소율을 기록
- 가격상승으로 집합상가의 소득수익률은 지속적으로 하락하고 있지만 자본수익률이 상승하면서 전체 투자수익률은 상승세
 - 주택시장에 대한 규제 강화로 상대적으로 규제가 덜 한 상가에 대한 투자가 확대되면서 매매가격이 상승
 - 자영업경기 침체 가능성이 높아지고 있는 가운데 상가 공급은 증가하고 거래는 감소하고 있어 상가 투자 리스크는 확대

그림 21 지역별 집합상가 거래량 추이



주: 근린생활시설 및 판매시설 실거래 기준, 지분거래 포함
자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

그림 22 집합상가 수익률 추이



주: 표본개편에 따라 '17.1분기이후 시계열 연속성 차이 존재
자료: 한국감정원

[오피스텔] 수도권 오피스텔 공급 증가에도 가격은 지속 상승세

수도권 오피스텔 입주물량 증가세

- 수도권 오피스텔 입주물량은 경기도 지역 중심의 지속 증가
 - 2018년 상반기 오피스텔 입주물량은 약 2만 4천호로 지난해 하반기 물량보다 약 33% 증가
 - 지역별로는 경기도의 입주물량이 전체 약 58%를 차지
- ※ 지역별 상반기 입주물량: 서울 7.9천호, 경기 14.0천호, 인천 2.4천호(부동산114)
- 하반기 수도권 입주(예정)물량 역시 약 3만 1천호가 예정되어 있어 시장 내 공급 부담 당분간 지속될 듯

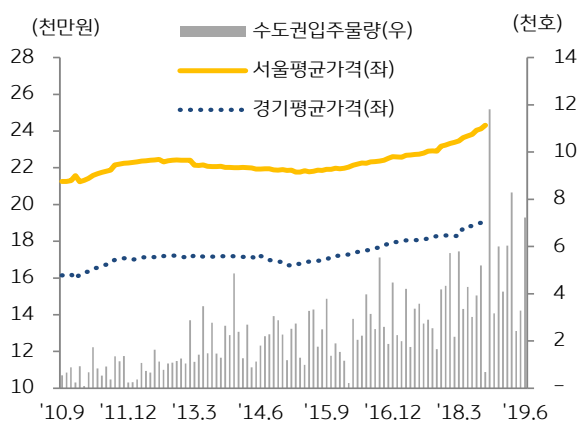
오피스텔 매매가격 상승 지속

- 오피스텔의 평균 매매가격은 꾸준한 상승세를 시현
 - 지역별로 공급이 크게 증가하고 있음에도 오피스텔 매매가격은 꾸준한 상승 추세
 - 특히 서울의 경우 9월 기준 전년동월대비 6%의 높은 상승률 기록
 - 이는 상대적으로 오피스텔 임차수요가 유지되고 있기 때문으로 판단
- ※ 매매가격대비 전세가격 비율('18.9월): 서울 78.2%, 경기 82.4%, 인천 81.1%

수도권 임대수익률은 하락추세

- 매매가격 가격 상승의 영향으로 임대수익률은 지속 하락세
 - 수도권 오피스텔의 임대수익률은 서울(4.69%)을 비롯 경기(5.21%), 인천(6.23%) 모두 장기간 하락
 - 한편, 정기예금 금리는 다소 상승하고 있으나 아직까지 임대수익률과의 갭이 약 2.8~3.9%p의 수준을 유지 중

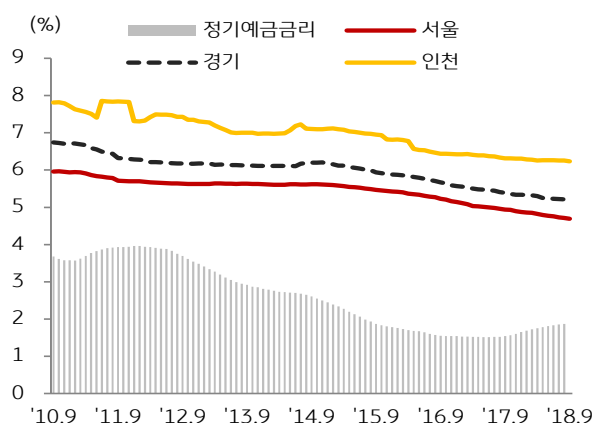
그림 23 서울 오피스텔 매매가격 및 입주물량



주: 매매가격은 일반거래가 기준

자료: KB국민은행, 부동산114

그림 24 수도권 오피스텔 임대수익률 추이



주: 정기예금금리는 잔액기준

자료: KB국민은행, 한국은행

[오피스] CBD권역 오피스 임대시장 약세 지속

CBD권역 대형 오피스 공실 감소

- 2018년 2분기 대형 CBD오피스 공실률은 전분기대비 소폭 하락
 - 2018년 2분기 대형 CBD 오피스의 공실률은 공유오피스의 임차면적 확대로 전분기대비 2.4%p 감소한 15.2% 기록하였으며, 서울 대형 오피스공실률(12.8%) 대비 여전히 높은 수준
 - 한편 CBD권역 중소형오피스 공실률(16.3%)은 2016년 1분기부터 서울 중소형 공실률을 상회한 이후 최근 격차가 5.1%p까지 확대

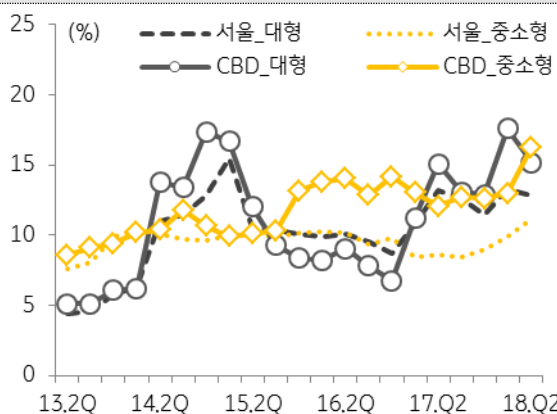
임대수익 악화지속

- CBD권역은 지지부진한 임대료로 상승과 높은 공실률이 유지되면서 임대수익 악화
 - 2013년 이후 서울과 전국 오피스 임대가격지수는 하락추세를 보이고 있으며, CBD 권역도 장기적으로 하락세를 보이거나 최근 반등 양상
 - 최근 CBD권역 대형 및 중소형 오피스 공실률이 높은 상태를 유지함에 따라 임차인에게 제공되는 비 금전적 인센티브(렌트프리 등)가 증가하면서 체감적인 임대수익은 악화

공급물량 증가로 임대시장 약세 지속

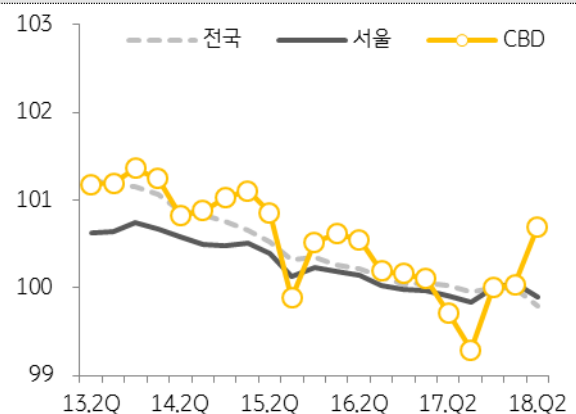
- 2018년 3분기 공급물량 증가로 CBD 오피스시장에 악영향 우려
 - CBD 권역 내 2018년 2분기 남대문 복합시설, AK타워, 세븐트리빌딩 등이 준공으로 연면적 3.7만㎡ 공급
 - 3분기에는 연면적 14만㎡ 규모의 프라임 오피스 ‘센트로 폴리스’가 공급될 예정이며, 이 때문에 공급량은 전분기대비 277% 증가
 - 최근 임대시장에서 약세를 보인 CBD권역은 공급량 증가로 공실률은 더욱 커질 전망

그림 25| CBD와 서울 오피스 공실률 추이



자료: 한국감정원
KB 금융지주 경영연구소

그림 26| CBD와 서울 오피스 임대가격지수 추이



자료: 한국감정원

[호텔] 외국인 관광객 감소로 객실이용률 하락

관광객 감소로 호텔 객실이용률 하락

- 메르스, 사드 보복조치 등으로 중국인을 중심으로 외국인 관광객이 크게 감소하면서 호텔 객실이용률이 하락
 - 2017년 전국 호텔객실이용률은 60.7%로 전년대비 3.4%p 하락하였으며 지역별로 서울이 6.4%p, 제주가 5.1%p 하락
 - 외국인 관광객수는 2016년 1,393만명에서 2017년 1,042만명으로 25.2% 감소하였으며 같은 기간 중국인 관광객수는 55.1% 감소

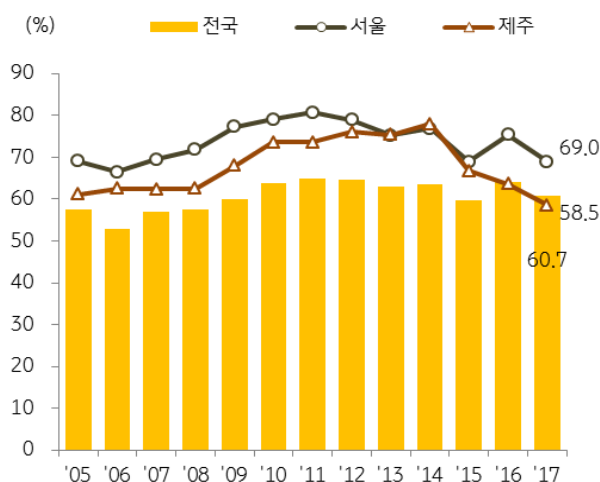
1급 및 3급 호텔 객실이용률이 크게 하락

- 호텔 등급별로 2급 호텔을 제외한 모든 등급에서 객실이용률이 하락하였으며 특히, 1급과 3급 호텔 이용률이 크게 하락
 - 2017년 1급 호텔 객실이용률은 62.9%로 전년대비 7.4%p 하락하였으며 3급 호텔은 49.5%로 전년대비 6.2%p 하락
 - 특1급과 특2급의 객실이용률도 각각 3.1%p, 1.9%p 하락

객실요금도 하락하며 객실당 수입 감소세

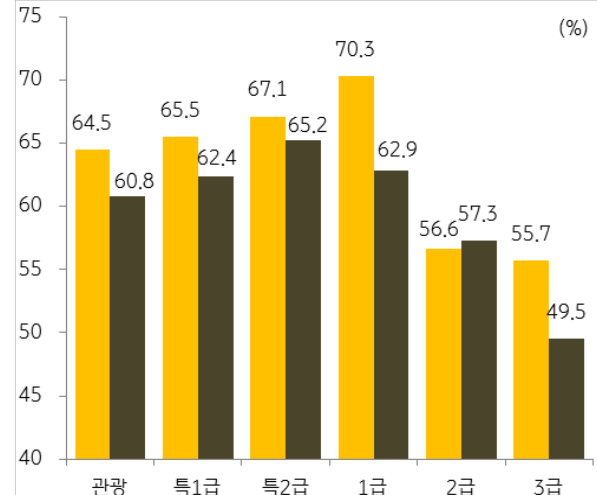
- 객실이용률과 함께 판매객실 평균요금도 하락세가 지속되면서 객실당 수입 감소세가 지속
 - 전국 호텔 판매객실 평균요금은 2014년 12.7만원에서 2017년 11.4만원으로 하락하였으며 같은 기간 객실당 수입은 8.0만원에서 6.9만원으로 하락
 - 2018년 들어 외국인 관광객수가 회복세를 보이고 있지만 객실공급 증가와 대체숙박시설 수요 확대 등으로 수익 하락세는 지속될 전망

그림 27 지역별 호텔 객실이용률



자료: 한국호텔업협회

그림 28 등급별 호텔 객실이용률



자료: 한국호텔업협회

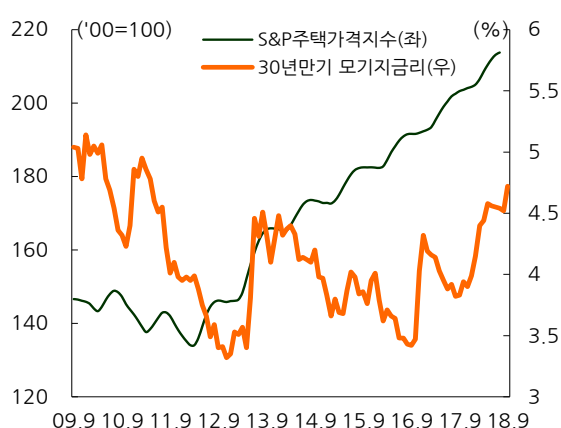
[미국 주택시장] 금리 인상 및 높은 주택가격 부담으로 주택가격 상승세 둔화

모기지 금리 인상
에 따른 이자 부담
등으로 주택가격
상승세 둔화

주택거래량도 감소
추세

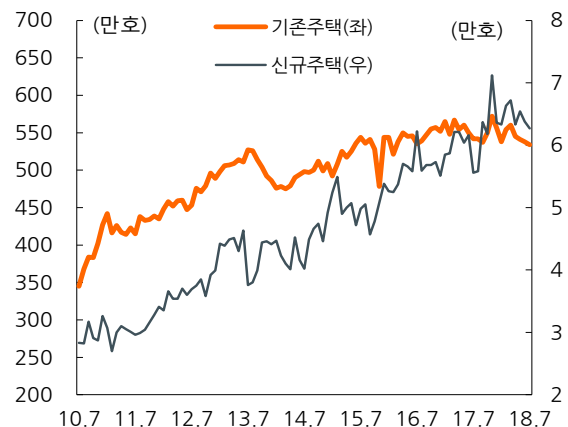
- 미국 주택가격은 일부 대도시를 중심으로 가격 정체 현상 확대되면서 상승폭 둔화
 - 7월 S&P/케이스실러 20개 주요도시 주택가격지수는 213.76으로 전월대비 0.3% 상승(6월 +0.6%)에 그침
 - 부동산 정보업체인 질로우(Zillow)에 따르면 지난 6월 전체 주택매물의 14%가 가격을 인하, 주택가격 상승세도 35개 대도시권 중 절반에서 정체 현상
- 이는 높은 주택가격 부담과 더불어 최근 모기지 금리가 빠르게 인상되면서 주택수요가 다소 주춤한데 기인한 것으로 파악
 - 30년 만기 모기지 금리는 9월 기준 4.72%로 2011년 4월 이후 최고 수준을 기록함에 따라 주택 구매자의 이자부담이 크게 증가한 것으로 판단
- 한편 기존 및 신규주택 매매 건수도 감소추세를 보이며, 주택시장 둔화 움직임
 - 기존주택 판매량은 약 534만호(연율)로 4개월 연속 감소세를 보이며, 신규주택도 약 6만호로 감소세 유지
 - 적정가격대의 주택재고가 부족한 가운데, 높은 주택가격 부담으로 거래시장이 부진한 것으로 파악

그림 29 S&P주택가격지수와 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 30 기존 및 신규주택 매매건수 추이



자료: Bloomberg

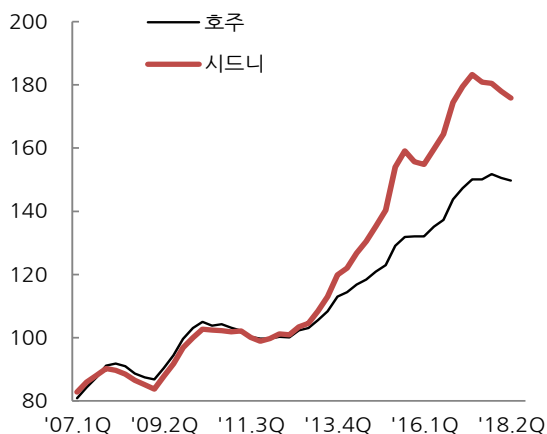
[호주 주택] 주택가격 하락세는 지속되나 급락 가능성은 낮을 전망

대출규제 및 중국
투자수요 감소로
주택가격 하락세

저금리 기조 유지 및
양호한 경제성장에
힘입어 급락가능성은
낮을 전망

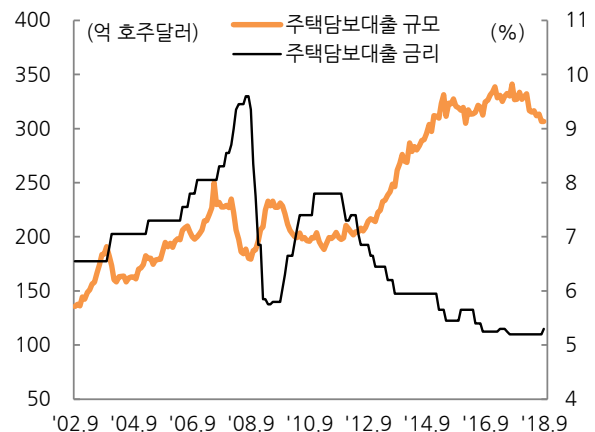
- 호주 주택가격은 11개월 연속 하락세를 지속, 시드니의 경우 고점대비 4.1% 하락
 - 호주 주택시장은 이민인구 증가 및 해외 투기수요가 집중되면서 2017년 상반기까지 가격 상승세를 지속
 - 하지만 주택시장 버블 우려로 중앙은행의 주택담보대출 규제가 강화된 가운데 중국 투자수요도 감소하면서 지난해 9월 이후 가격 하락세로 전환
- ※ 2017년 고점 대비 호주 주택가격은 1.4% 하락, 시드니는 4.1% 하락
- ※ 2018.4월부터 거치식(Interest Only) 주택담보대출이 전체 신규 주택담보대출의 30%를 넘지 못하도록 제한
- 또한 지난해까지 아파트를 비롯한 신규 주택건설수가 증가하면서 공급물량 증가도 가격하락의 원인으로 작용
- 한편 저금리 기조 및 양호한 경제 성장이 유지될 것으로 예상됨에 따라, 주택가격의 급락 가능성은 낮을 것으로 전망
 - 호주의 견고한 경제 성장률, 높은 고용증가율(2017년 14만명 고용 창출), 인구 증가율 등을 감안하면 주택수요는 여전히 존재
 - 호주 중앙은행(RBA)은 10월 기준금리를 사상 최저치인 연 1.50%로 동결, 향후 인상가능성은 있으나 인상폭은 크지 않을 전망

그림 31| 호주 및 시드니 주택가격지수 추이



자료: Bloomberg

그림 32| 주택담보대출 규모 및 금리 추이



자료: Bloomberg

FOCUS ISSUE

공유오피스 시장의 성장 가능성 및 향후 전망

KB경영연구소 책임연구원 서동한

1. 공유오피스의 개념 및 국내 공유오피스 현황

■ 4차 산업혁명에 대한 인식 제고 이후 1인 기업, 스타트업 등의 저변 확대로 공유오피스 시장도 성장

○ 공유오피스란 4차 산업혁명의 핵심 키워드 중 하나인 ‘공유경제’ 비즈니스의 일종

- 기존 오피스와 달리 책상 단위부터 중대형 면적 단위까지 임대 규모 및 기간을 자유롭게 조절하면서 개인업무를 위한 전용공간과 함께 회의실, 라운지 등 활용도가 낮은 공용공간은 타 임차인(업체)과 공유하는 오피스를 일컬음

○ 공유오피스는 서비스드오피스(Serviced Office), 코워킹스페이스(Coworking Spaces), 창업보육센터 등으로 구분할 수 있으나, 최근에는 ‘위워크’로 대표되는 코워킹 스페이스가 공유오피스 시장 성장의 중심

- 서비스드오피스는 규격화된 개인사무공간(Private Office)과 함께 가구, 비품, 리셉션 서비스 등을 제공하는 형태로 1980년대 이후 미국을 중심으로 본격적으로 성장하기 시작하였고, 우리나라에서도 2000년대 이후 리저스, TEC, CEO suite 등이 진출하면서 시작
- 코워킹스페이스는 서비스드오피스와 달리 개인업무공간, 핫데스킹(비지정데스크²), 공용공간 등 정형화되지 않은 공간에서 최대한 입주자의 니즈에 유연하게 대응하기 위한 형태로 제공되는 사무실로 업무공간 외 라운지, 편의시설은 물론 입주자간 네트워킹 및 협업을 시도할 수 있는 커뮤니티 중심의 공간

표 2 | 일반오피스 vs 공유오피스

구분	일반오피스	공유오피스		
		코워킹스페이스	서비스드오피스	창업보육센터
개념	임차기간(통상 2년 이상) 동안 공간을 제공받아 직접 가구 및 집기 배치	프라이버시 옵션을 포함한 오픈 근무환경 및 운영지원 서비스 제공	프라이버시 보장이 가능한 전문 사무환경제공 및 일 부 공용공간 및 서비스 공유	신생기업의 정착을 위한 관리 교육을 포함한 창업환경 제공 하드웨어적으로 코워킹 스페이스와 유사,
제공서비스	전용공간, 로비	리셉션서비스, 법률/인사/세무/금융 서비스, 라운지 및 커뮤니티 운영, 입주자 네트워킹 지원	리셉션서비스, 공용회의실, 전용사무공간, 탕비실,	창업보육프로그램, 자금모 집이벤트, 행정지원, 카페, 리셉션서비스
주요 임차인	법인, SOHO등	IT창업기업, 사내벤처 외국계 진출기업, TFT	외국계법인/영업사무소, 프리랜서	정부나 기관의 의해 발굴된 신생기업
인당 평균 점유면적	전용 10~12㎡ 수준	전용4~5㎡ 수준	전용5~6㎡수준	전용3~4㎡ 수준
주요운용사	N/A	WeWork, FastFive 등	Regus, TEC, Rehoboth, CEO Suite 등	정부/지자체, 학교 등

자료: CBRE(A New Era of Work Spaces), KB경영연구소 수정

² 핫데스킹: 별도의 사적공간 없이 공유오피스 내 마련된 자물쇠에서 업무를 수행하는 형태로 도서관 자물열람실 좌석배정 방식과 유사

- 최근에는 기존 서비스드 오피스 형태의 서비스를 제공하던 리저스 등에서도 코워킹의 개념을 도입한 공유오피스로 진화하면서 점차 각 서비스간 경계가 약화

■ 2015년부터 형성되기 시작한 국내 공유오피스 시장은 2017년 이후 본격적인 성장 단계 진입

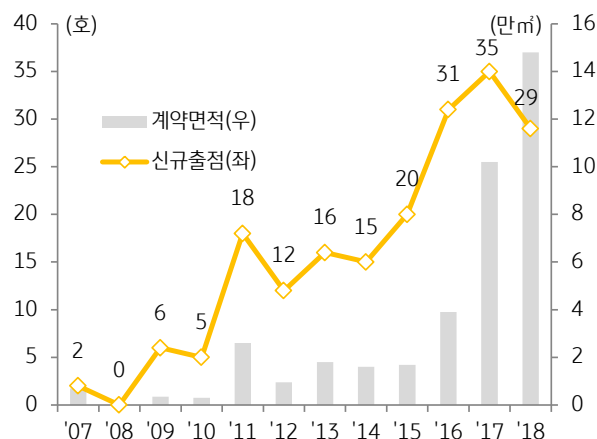
○ IT기업과 유튜버 등 과거에 없던 새로운 기업이 스타트업, 1인기업 등의 다양한 형태로 성장하면서 도심지에 입지하고 양호한 사무환경과 함께 타 스타트업과의 교류가 가능한 공유오피스에 대한 관심이 증가

- 앱 개발, 빅데이터 활용 등 주로 아이디어를 기반으로 소규모 자본 출자를 통한 프로젝트성 창업이 활성화되면서 기존과 다른 새로운 오피스 수요가 창출
- 이러한 스타트업들은 주로 도심지에 입지하고 양호한 사무환경을 희망하지만, 일반오피스에서 동일한 환경 구성을 위해서는 장기 임대차 계약에 대한 부담과 함께 각종 인테리어 등 초기비용 부담도 과도
- 공유오피스는 이러한 스타트업의 제약 요소를 해결할 수 있는 유연한 임대차조건(기간/면적)을 비롯해 가구 등 기본적인 집기류가 구비되어 있어 스타트업들의 임대차 수요에 능동적으로 대응이 가능

○ 스타트업의 활성화와 함께 공유오피스 시장 또한 2015년 이후 본격적으로 시작

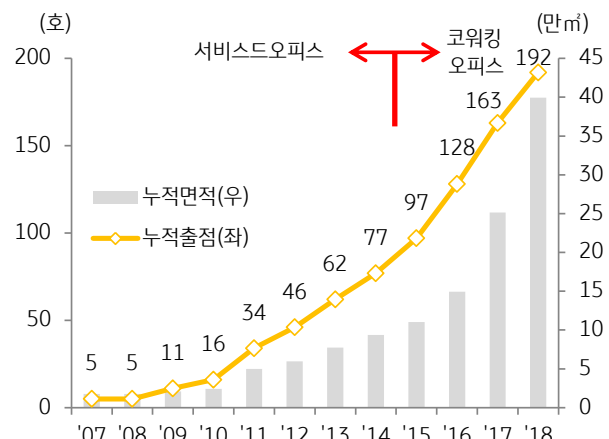
- 2015년 공유오피스 사업을 시도하기 위한 국내 스타트업들의 시장이 형성된 이후 2016년 세계 최대 공유오피스 업체인 '위워크'의 한국시장 진출 등 최근까지 공유오피스 업체들의 신규 출점이 지속
- 2018년 3분기 현재 총 57개 공급업체에서 192개, 총 11.9만평 규모의 공유오피스를 운영 중으로 이는 2017년 대비 39개 업체, 99개 지점, 7만 5천평이 공유오피스로 신규 공급³

그림 33| 공유형오피스 임대차 면적 및 출점지점 수



자료: 코람코자산신탁(급증하는 공유오피스에 대한 기대와 우려)

그림 34| 공유형오피스 누적 출점 현황



자료: 코람코자산신탁(급증하는 공유오피스에 대한 기대와 우려)

○ 특히 대규모 자본을 바탕으로 한 외국계 공유오피스업체의 공격적 시장진출 전략에 대응하여 국내 업체도 규모를 지속적으로 확대

³ 코람코자산신탁 2018년 3분기 기준

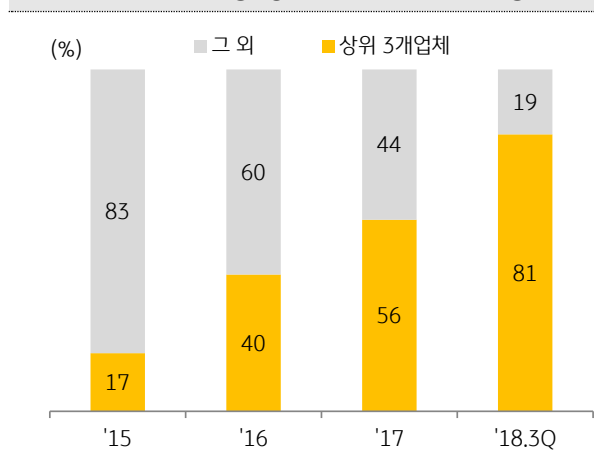
- 2016년 8월 위워크 강남점을 시작으로 국내에 진출한 위워크는 2018년 9월 10호지점인 '위워크 종로타워 지점'을 오픈하면서 1만 5천명의 멤버(입주사)를 확보할 수 있는 임차면적을 확보
 - 특히 위워크는 대규모 자본을 바탕으로 지점당 면적이 1.1만㎡ 규모로 기존 공유오피스 업체의 지점당 평균면적을 크게 상회하는 대규모 지점 형태로 시장 진입
- 대표적인 국내 공유오피스 업체인 패스트파이브는 2015년 설립 이후 강남권(이하, GBD) 중심의 출점 전략에서 2017년 이후 도심권(이하, CBD) 및 성수동, 홍대 등 기타지역으로도 진출하면서 외국계 공유오피스사의 공격적인 시장 진입 전략에 맞대응
- 이러한 상위 공유오피스업계의 공격적인 출점 경쟁으로 인해 상위 3개 업체가 신규 공유오피스 전체 면적 중 차지하는 비중이 급격히 커지면서 선두권 공유오피스 사업자간 시장 주도권 경쟁이 심화

표 31 공유오피스 업체별 지점 및 면적

구 분	임차면적 (㎡)	지점수(호)	호당 평균면적 (㎡)
위워크	118,290	10	11,829
패스트파이브	61,742	16	3,859
르호봇	33,821	38	890
IWG(리저스)	21,449	13	1,650
시티큐브	14,386	6	2,398
TEC	9,886	5	1,978
토즈	9,737	10	974

자료: 코람코자산신탁('18.3Q 기준)

그림 35 출점면적 중 상위 3개업체 임차 비중



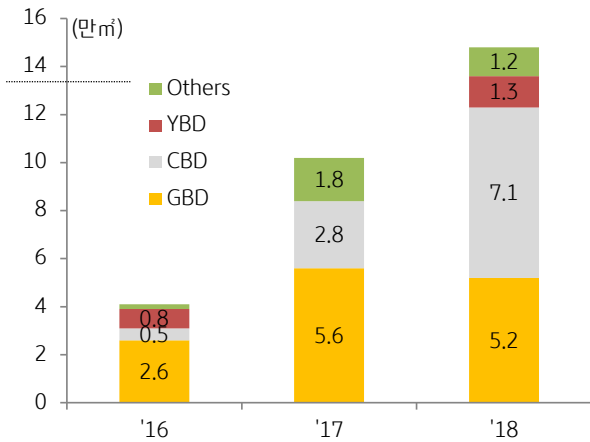
자료: 코람코자산신탁

■ 공유오피스의 주요 출점 지역은 GBD 중심에서 점차 CBD 등 타 권역으로 확대되는 추세

- 공유오피스의 주요 출점은 대표적 오피스 권역인 CBD, GBD, YBD(마포/여의도권역) 중 GBD 지역을 중심으로 출점하였으나, 2017년 이후 CBD를 비롯해 홍대, 성수동 등 기타 권역으로도 확대되는 추세
 - 서울 내 대표적 오피스권역인 강남구는 스타트업 중 39%가 위치하고 있고, 스타트업 운영자금을 지원 (또는 투자)하는 벤처캐피털사(VC)의 81%가 위치한 대표적인 스타트업 생태계 지역⁴
 - 공유오피스가 시작된 2000년대 이후 2015년까지 대부분의 공유오피스는 이러한 스타트업 생태계가 형성된 GBD지역을 중심으로 진출
 - 하지만 2016년 위워크 등 해외 공유오피스업체들의 진출 이후 GBD 이외 CBD 등 타지역으로 확대되면서 2018년 현재 전체 공유오피스 면적 중 GBD지역 내 공유오피스가 차지하는 면적은 50% 이하로 감소

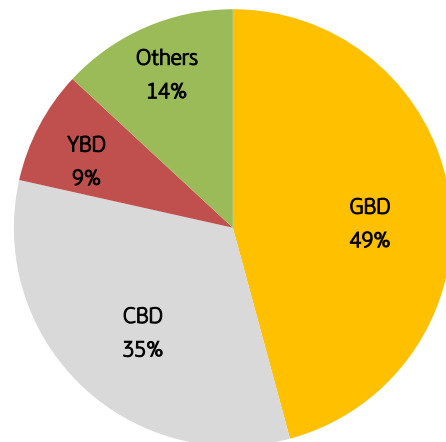
⁴ 한국스타트업생태계포럼 (2016 스타트업 생태계백서)

그림 36 | 공유오피스 신규출점 지역별 면적 추이



자료: 코람코자산신탁

그림 37 | 오피스권역별 공유오피스 공급면적 비중



자료: 코람코자산신탁('18.3Q)

2. 공유오피스 성장 가능성

1) 스타트업 창업 활성화 및 공유오피스 인식제고

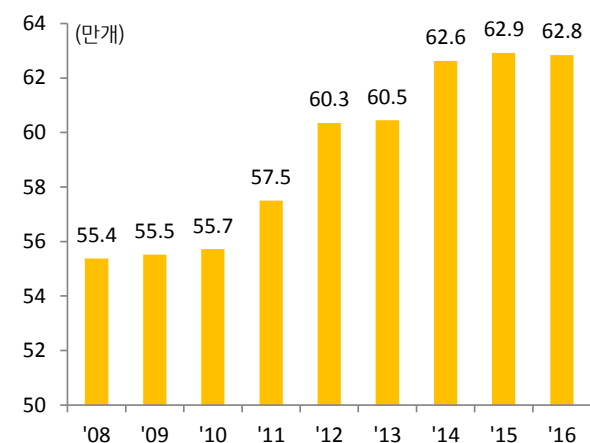
■ 공유오피스 개념이 확산되면서 공유오피스에 대한 임대수요도 최근 2~3년간 크게 증가

○ 최근 2년간 공유오피스의 공급면적이 약 3배 급증하였음에도 공유오피스의 공실율은 자연공실율 수준에도 미달하는 사실상 완전 임차상태

- 공유오피스 운영사의 발표에 따르면 최근 급속한 신규 공유오피스 공급에도 불구하고 공실율은 3% 미만 수준으로 자연공실율 수준에도 미달하는 등 절대적인 공급 부족 시장

○ 이는 최근 IT 기술 및 4차산업혁명과 관련된 빅데이터, 블록체인 등 스타트업 생태계가 활성화될 수 있는 다양한 소재들이 주목을 받으면서 스타트업 창업도 급증하면서 임차수요 증가로 연결

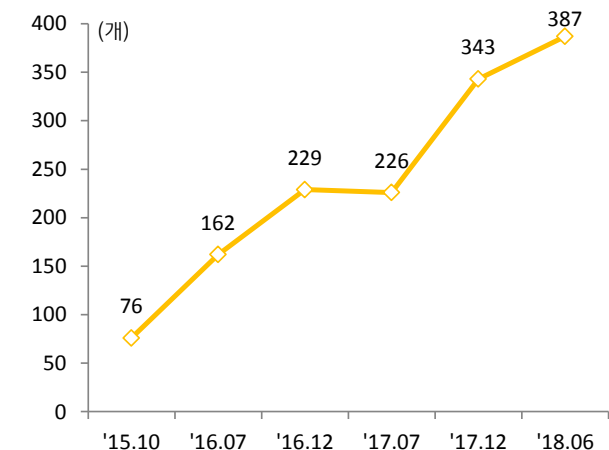
그림 38 | 서울 10인 미만 사업체수 추이



주: 음식/숙박업 사업체 제외

자료: 통계청

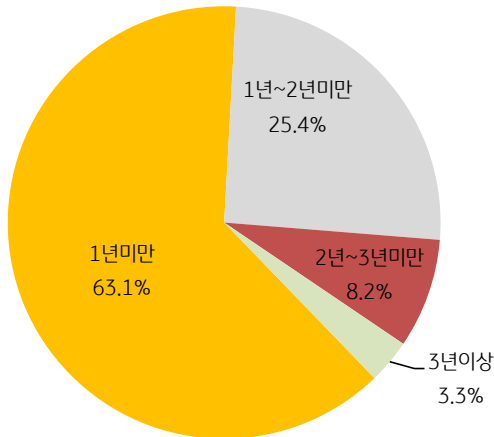
그림 39 | 시리즈A(10억원) 이상 투자받은 스타트업 수



자료: 스타트업얼라이언스

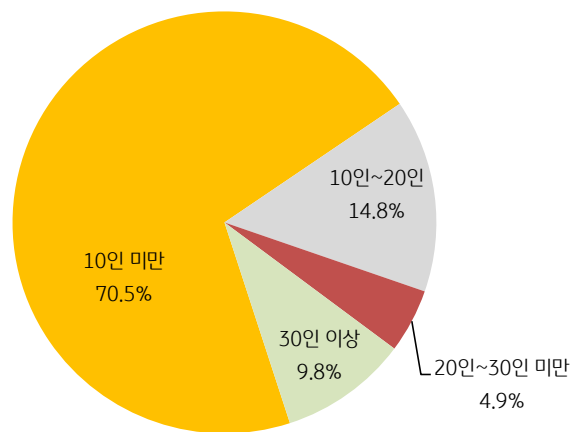
- 실제 공유오피스 입주자를 대상으로 현황조사 결과에 따르면 공유형오피스의 입주기간이 1년 미만인 스타트업이 63.1%에 달하고, 공유형오피스에 입주한 스타트업의 규모는 10인 미만이 70.5%에 달하는 등 대부분 창업 1~2년 내 10인 미만 스타트업들의 임차니즈가 높은 편⁵

그림 40| 공유오피스 입주기간



자료: 스타트업얼라이언스(Coworking Space Trend Report)

그림 41| 공유오피스 입주업체 종사자 수

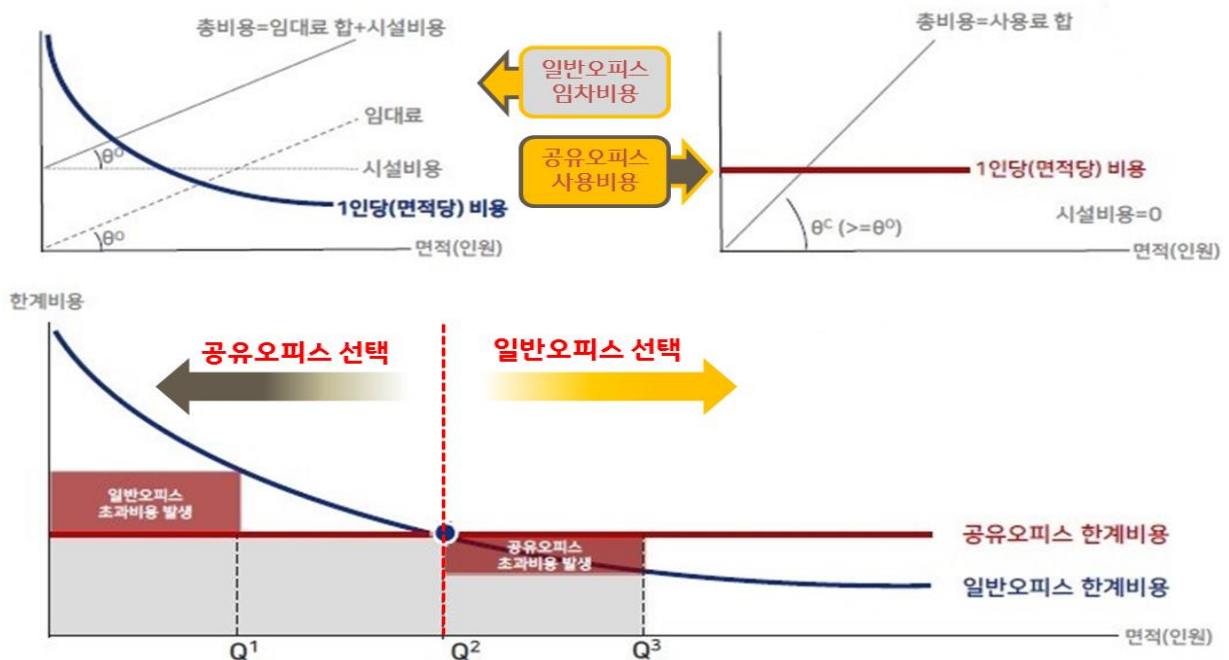


자료: 스타트업얼라이언스(Coworking Space Trend Report)

■ 10인 미만의 소규모 사업체는 임대료 측면에서도 공유오피스 임차수요 유발이 불가피

- 스타트업 등 최근의 활발한 활동을 보이고 있는 프로젝트성 사업체의 경우 대부분 10인 미만의 소규모 인원으로 창업을 시작하면서 초기 1인당 임차비용 부담 수준에서 일반오피스 대비 공유오피스가 유리

그림 42| 공유오피스 vs 일반오피스 임차인의 임대료 한계비용커브



자료: 젠스타(Another Opportunity Has A Risen: Coworking Space), KB경영연구소 수정

⁵ 스타트업 얼라이언스 코워킹스페이스 현황조사: 코워킹오피스 입주자 등 122명 설문조사(2018년 5월)

- 공유오피스의 1인당 평균임차비용은 30~60만원 수준으로 10인 미만 사업체의 경우 일반오피스 임차 비용(프라임급 40평 임차 기준 500만원 내외)대비 유지관리비 등 추가비용 고려시 공유오피스가 유리

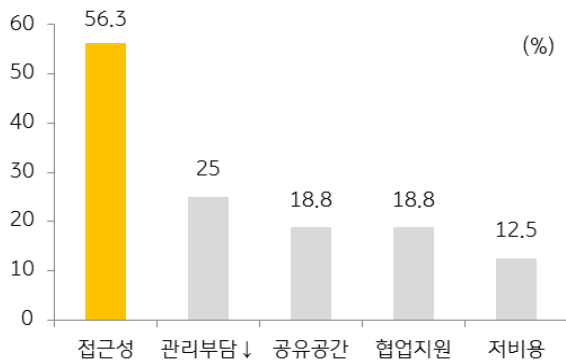
○ 이는 임차인의 임대료 한계비용커브에서도 확인 가능

- 초기 시설비용 투입이 요구되는 일반오피스의 경우 일정 인원 수준에 미달할 경우 상대적으로 1인당 요구되는 비용 부담의 수준이 높음
- 반면 1인당 비용이 고정된 공유오피스의 경우 일정 수준 이상 종사자 수가 증가하기 전까지는 공유오피스 임차가 합리적 선택

■ 공유오피스에 입주시 저렴한 비용으로 ‘프라임오피스 임차인’의 장점을 누릴 수 있음에 따라 기존 스타트업은 물론 신생스타트업들의 입주수요도 지속 발생

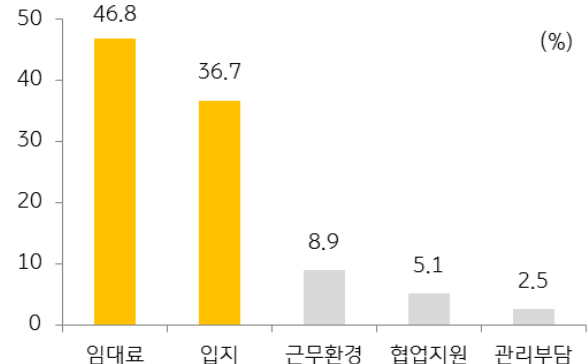
- 공유오피스 시장 확대 이전에는 대부분의 스타트업은 영세한 자본규모로 인해 주로 대로변 이면부에 위치한 중소형빌딩을 중심으로 임차수요가 발생되면서 프라임급 오피스 임차수요와는 확연히 분리
- 반면 공유오피스 시장 확대 이후 비슷한 비용 부담으로 대로변 프라임급 오피스 빌딩에 입주가 가능해짐에 따라 기존 스타트업들의 입주 수요는 물론 자금력이 부족한 신생스타트업도 임차수요도 이동이 발생
 - 특히 위워크가 진출한 2016년 이후 프라임/A등급 오피스에 공유오피스 입점이 급증하면서 전체 공유오피스면적 중 43%가 A등급 이상 오피스에 입주(18.3Q)하고 있고 이 비중은 점차 확대될 전망
- 특히 빠른 아이디어의 실행을 위해 다양한 협업활동을 위한 커뮤니티 형성에도 공유오피스 입주가 유리하게 작용하면서 최근 스타트업의 창업 초기 공유형오피스 입주는 점차 필수가 되어가는 상황
 - 스타트업 창업자를 대상으로 한 설문조사에 따르면 97.4%가 공유오피스에 대해 알고 있으며, 현재 공유오피스에 입주한 스타트업(13.8%)을 제외한 54.3%가 공유오피스 임차를 고려
- 한편 공유오피스 입주시 인테리어 등 초기비용 부담 해결보다 적정 임대료로 양호한 입지에서 우수한 오피스환경을 갖추고 입주자간 협업이 가능한 점을 공유오피스 입주시 가장 중요한 사항으로 지목

그림 43| 공유오피스 입주 이유(복수응답)



자료: 스타트업얼라이언스(스타트업트렌드리포트2017)

그림 44| 공유오피스 입주시 가장 중요한 고려사항



자료: 스타트업얼라이언스(스타트업트렌드리포트2017)

2) 린스타트업을 희망하는 대기업 등의 공유오피스 활용 증가

- 급변하는 시장에 대응하기 위한 의사결정 도구로 대기업에서도 린스타트업(Lean Startup) 등 사내벤처 활동을 적극적으로 활용하면서 공유오피스 수요 증가에 기여
- 전통적 대기업은 구체적인 비즈니스 플랜을 수립 후 철저한 시장분석을 기반으로 제품을 개발하며, 기능별로 역할이 분담된 조직에서 완벽한 자료를 토대로 의사결정 후 성과를 거두는 방식으로 신사업 추진
- 반면 린스타트업은 의사결정단계 및 시장분석단계를 최소화하고 효율성을 극대화해서 민첩하게 기업의 성장동력을 찾는 것을 목표로 하는 활동으로 최근 대기업에서 활용사례가 증가
 - IT기술의 발달 이후 전통적 의사결정 및 업무방식으로는 시장 대응에 한계가 발생함에 따라 제조업은 물론 금융업 등 전통적인 산업군에서도 이러한 스타트업 의사결정 체계를 적극 활용
 - 특히 실질적인 혁신을 위해 다수의 대기업에서 사내벤처 등을 운용하면서 자가건물 등 기존 오피스 공간과는 이격된 공유오피스를 임차후 별도 TFT 형태로 조직을 운영하는 사례가 다수 발생

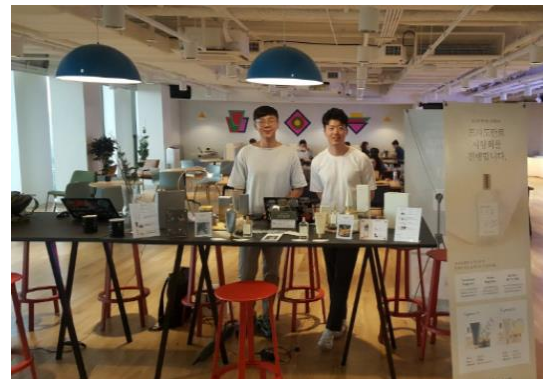
※ 위워크의 경우 세계 283개 지점 내 입주한 입주사 중 25%가 대기업에 속하는 회사

표 4 린스타트업 VS 기존 전략

구 분	린스타트업	기존전략
전략수립	비즈모델과 가설기반	구체적 비즈플랜 기반
제품개발	신속하게 개발/반복 검증/점진적 확장	개발전 모든 사양을 기획하고 제품에 반영
조직구조	신속한 제품출시와 개선 중심의 조직구조	세부기능에 따른 조직구성
실패인식	실패를 예상, 개선하거나 방향전환 (Pivoting)	예외적 상황, 경영진 및 조직개편
실행속도	수집데이터 기반, 빠른 의사결정 및 실행	완전한 데이터 중심 신중한 결정 및 실행

자료: HBR, '13.5(Why the lean Startup Changes Everything)

그림 45 위워크에 입주한 아모레퍼시픽 린스타트업



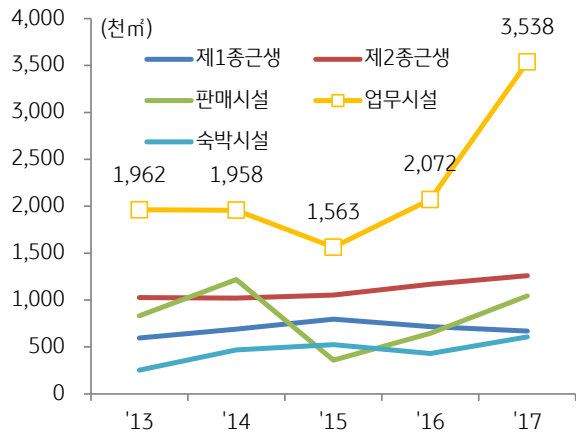
자료: 아모레퍼시픽

3) 임대인의 공유오피스 인식 변화

- 2018년 신규 입주 오피스의 최대임차인은 공공면적의 39.4%를 차지한 공유오피스
- 2016년 서울 오피스 임대시장에서 공유오피스는 전체 신규 공급면적의 3.5% 수준에 불과했으나, 2018년의 경우 8월 현재 신규오피스 임대면적 중 39.4%를 공유오피스 차지
 - 공유오피스에 대한 인식 부족 및 불확실성으로 그동안 임대를 기피하거나 1~2개층 등 소규모 면적만 임차 계약을 시도한 3~4년전과 달리 최근에는 건물 전체 또는 50% 이상을 단일 공유오피스 업체가 임차하는 사례가 증가

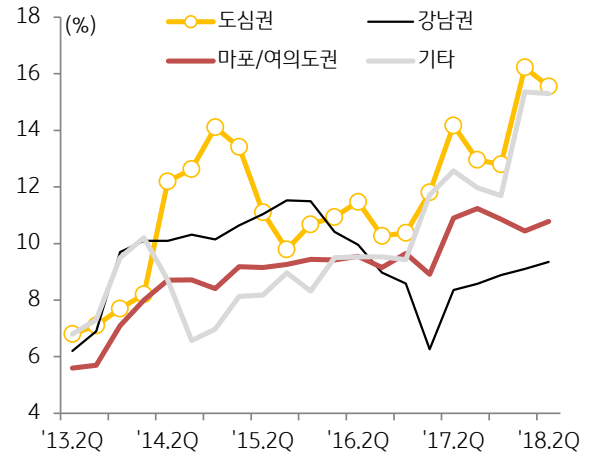
- 이는 그동안 공유오피스 시장 확대에 따른 임대인의 공유오피스 인식 제고와 더불어 최근 신규오피스 공급면적 확대에 따른 공실률 상승으로 입주초기 초기에 장기임차를 통해 임대수익을 확정하려는 임대인의 니즈에 부합하면서 공유오피스의 대규모 공급이 증가

그림 46 서울 상업용부동산 용도별 준공현황



자료: 국토교통부

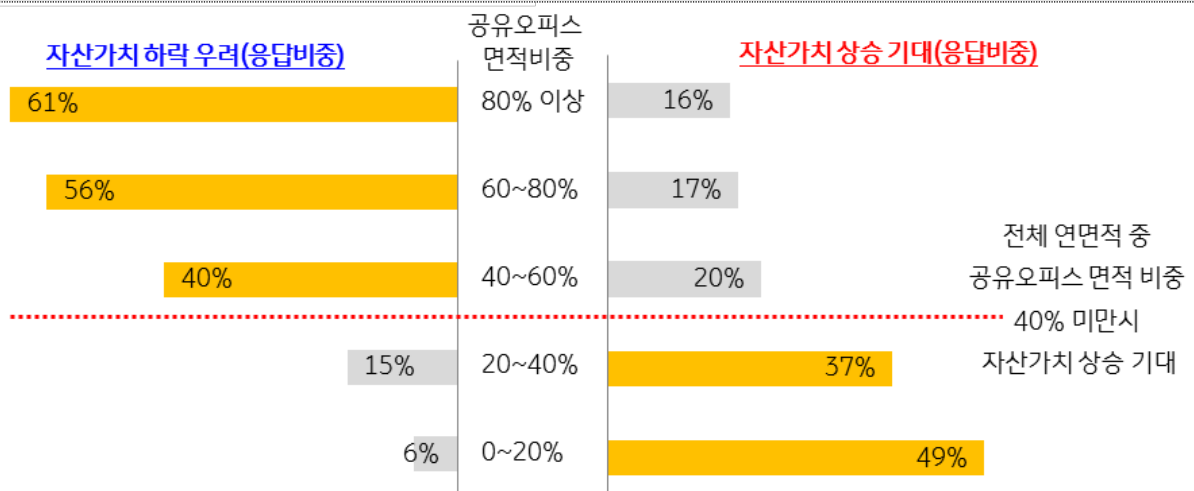
그림 47 서울 오피스 권역별 공실률



자료: 한국감정원

- 한편 최근 공유오피스 입주가 건물 자산가치에 미치는 영향에 대해 일정 비중(40%) 이상 공유오피스로 임차시에는 오히려 자산가치의 부정적 영향을 주는 것으로 인식
 - 오피스자산관리회사인 CBRE의 따르면 오피스빌딩 자산가치에 가장 긍정적 영향을 주는 최적 임차비중은 20% 미만일 경우인 반면, 오피스임대면적 중 공유오피스가 차지하는 비중이 40%를 상회할 경우 오히려 자산가치에 부정적 영향을 주는 것으로 응답

그림 48 공유오피스 점유 비중에 따른 오피스 자산가치 상승/하락 기대



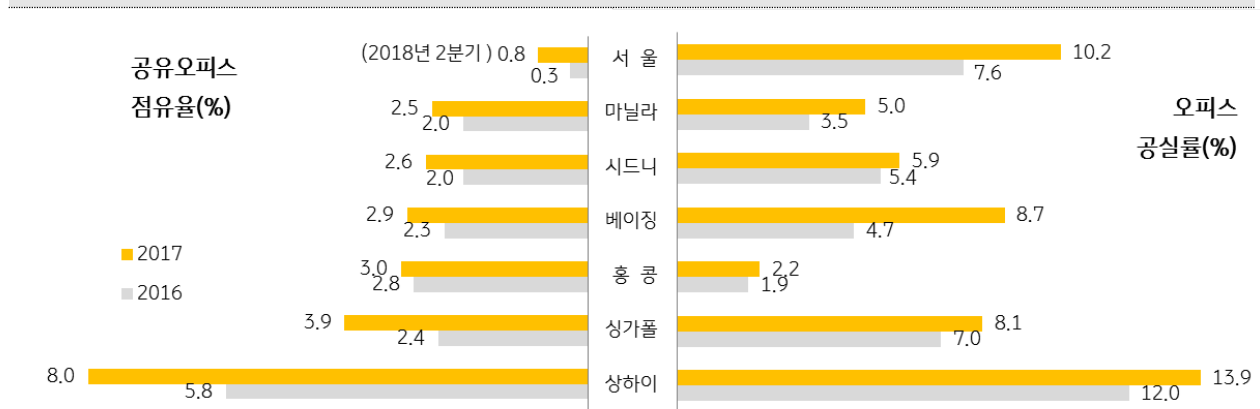
자료: CBRE(Asia Pacific Investor Intentions Survey 2018)

3. 공유오피스시장의 향후 전망

■ 당분간 급증하는 오피스 입주물량의 새로운 수요처로 공유오피스 시장의 성장은 지속 기대

- 2015년 이후 국내 공유오피스 시장은 급속도로 성장하였으나, 여전히 전체 오피스 공급면적 대비 공유오피스 면적이 차지하는 비중은 0.8% 수준에 불과
- 이는 세계 주요도시의 물론 아시아 주요도시와 비교시에도 여전히 성장잠재력이 큰 편
 - 2017년 기준 아시아 주요 도시의 공유오피스 점유율은 3% 전후 수준인 반면 서울의 공유오피스 점유면적은 0.8%에 불과
 - 통상 공실률이 높은 지역일수록 임차인의 협상력이 높아지는 것을 감안시 2016년 이후 주로 공실률이 높은 지역을 중심으로 공유오피스 점유율이 빠르게 증가
 - 반면 서울의 경우 비교적 높은 공실률에도 불구하고 여전히 공유오피스의 면적비중은 1% 미만 수준으로 당분간 공유오피스 공급측면에서 지속적인 성장은 기대

그림 49 주요 아시아 도시별 오피스 공실률 및 공유오피스 점유율



자료: 젠스타

■ 공유오피스 사업자간 플랫폼 경쟁이 유발되면서 당분간 플랫폼 지위 확보를 위한 사업자간 공격적 출점전략도 지속될 전망

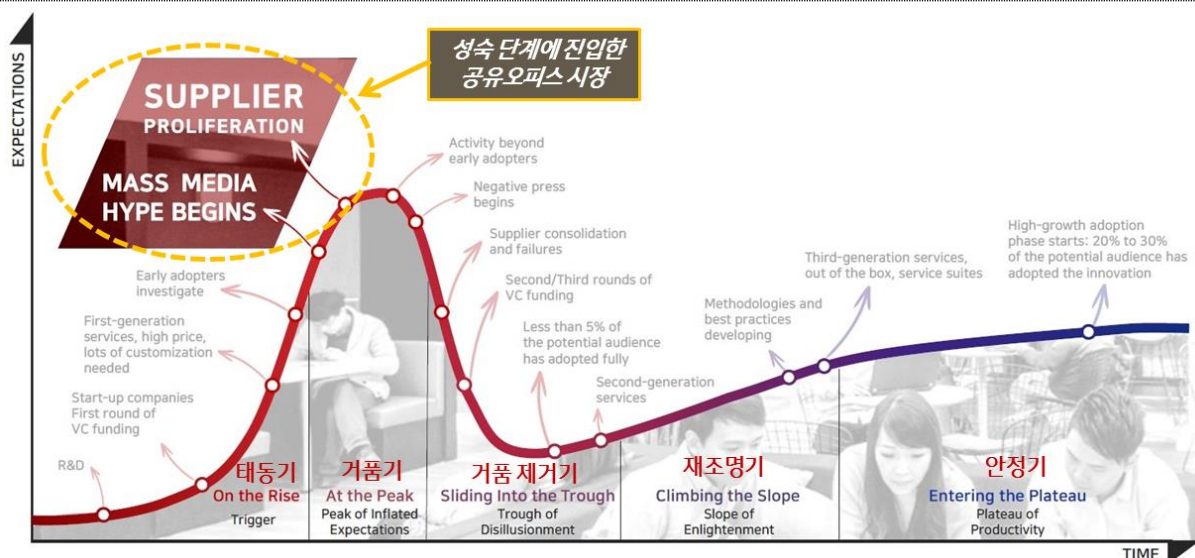
- 공유오피스 시장은 단순한 공간의 활용도를 높이기 위한 공유경제만이 아닌 오피스 임대차와 관련된 전후 방산업을 모두 포괄할 수 있는 하나의 플랫폼 시장
 - 공유오피스 시장은 기존 오피스 임대차 시장은 물론 인테리어, 사무가구, 각종 집기류 등 오피스 사용과 관련된 모든 전후방 산업을 포괄할 수 있는 플랫폼의 영역
 - 대표적 국내 공유오피스 사업자인 패스트파이브는 공유오피스 내 각종 사무기기와 비즈니스 솔루션(프로젝터, 복합기, 통신 등)을 시장 선두 사업자와 협약을 통해 제공하고 있고, 입주사를 위한 각종 세무대행 서비스, 구내식당 등 오피스 운영을 위한 모든 사업이 포괄

- 이러한 움직임은 위워크 등 다른 공유오피스 사업자도 플랫폼 선점을 위한 타업종 기업과의 협업 및 공격적인 출점 전략을 지속

■ 플랫폼 선점을 위한 경쟁 심화로 누적된 손실 규모 확대는 공유오피스 시장의 불안요인

- 위워크는 지난 2분기 매출액 4억2,160만 달러를 기록하면서 전년동기(1억9,830만달러)대비 2배 넘는 성장을 기록하였고, 회원 가입자수도 26.8만명으로 전년동기 대비 2배 이상 증가세를 지속
 - 다만, 2분기동안 기록한 순손실 규모는 7억 2,300만 달러로 전년동기(1억 5,400만달러)대비 4.7배 가량 급증하면서 2017년도 순손실(9억 3,300만 달러)을 크게 상회할 전망
 - 또 1인당 매출액도 전년대비 6.2% 감소한 6,928달러를 기록하면서 창립 이후 최초로 하락세로 전환되는 등 회사 재무구조에 대한 경고가 다수 발생
 - 다만, 위워크는 시장 점유율확대를 위한 출점에 집중한 결과 일시적으로 손실 규모가 확대되었고, 1인당 매출액의 감소 또한 최근 2~3년간 비교적 저렴한 도시지역에 진출시도가 늘어나면서 나타난 자연스러운 결과로 설명
 - 특히 공유오피스 플랫폼 경쟁에서 우위를 차지하기 위한 과정에서 일정기간 누적된 손실 발생은 불가피할 것으로 인식되면서 VC들의 투자 수요는 지속 발생
- ※ 2017년 위워크에 44억 달러 투자를 통해 지분 20%를 인수한 日 ‘소프트뱅크’사는 지난주 위워크의 경영권 인수를 위해 최대 200억 달러 규모의 지분인수 계약을 협의 중(2018.10.09 WSJ 외 다수언론)
- 위워크를 비롯한 공유오피스 사업자에 대한 지속적인 투자가 이루어지는 가운데 이러한 공유오피스 시장은 하이프사이클(Hypr-Cycle) 모형 상 태동기를 지나 시장의 기대치가 최고조에 달하는 거품기를 통과하는 것으로 추정

그림 50 | 가트너의 하이프사이클 모형 상 공유오피스 산업의 성숙도

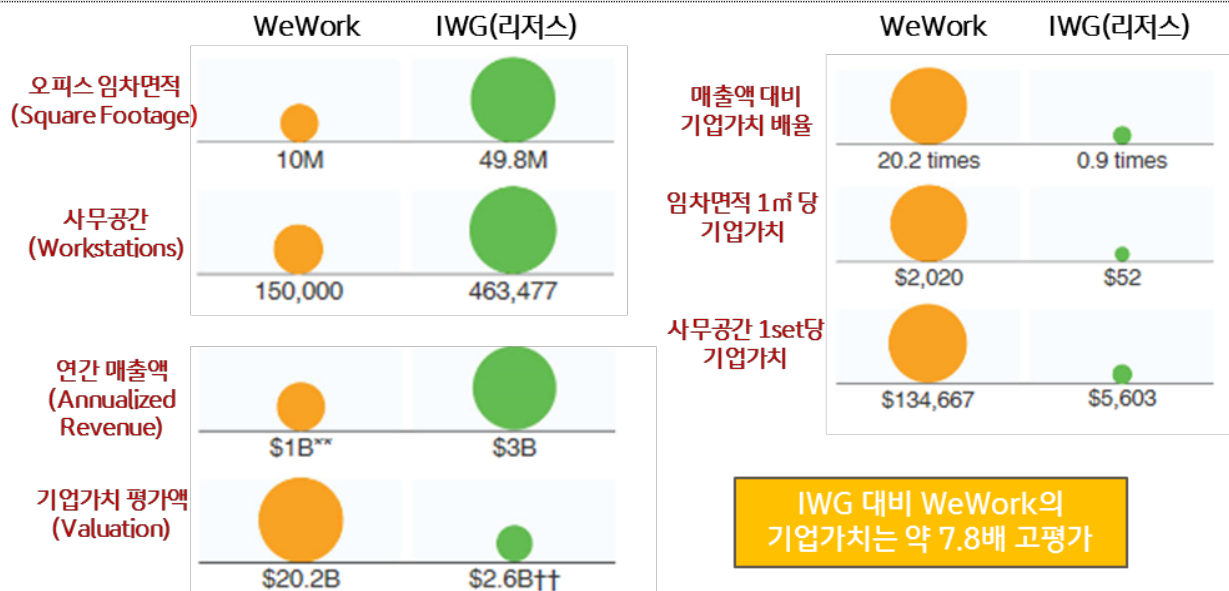


자료: 젠스타(Another Opportunity Has A Risen: Coworking Space), KB경영연구소 수정

※ 가트너의 하이프사이클 모형: 신기술이나 신제품의 시장 성숙도 또는 시간을 나타내는 X축과 기대수준 또는 인식을 나타내는 Y축을 중심으로 그려진 모형으로 통상 하이프사이클 모형을 통해 태동기→거품기→거품제거기→재조명기→안정기 등 신제품 수명주기 중 어느 위치에 있는지를 나타내는 모형으로 4차 산업 관련 제품 등에서 활발히 사용

- 한편 200억 달러를 상회하는 기업가치를 평가를 받고 있는 위워크 등 공유오피스 사업자들의 기업가치 적정성에 대한 논란도 지속되면서 당분간 공유오피스 사업자에 대한 고평가 논란은 당분간 지속될 전망
 - 1980년대 이후 서비스드오피스 시장을 주도한 IWG는 2018년 현재 약 4,980만㎡의 오피스를 전세계에서 운영하면서 30억달러 수준의 연매출을 기록 중이나 기업가치는 26억불 수준으로 평가
 - 반면, IWG 대비 매출은 1/5 수준에 불과하고 연간매출액 규모도 1/3 수준에 불과한 위워크의 기업가치는 약 7.8배 높게 평가되면서 기업에 대한 적정 가치에 대한 논란은 지속 제기

그림 51| 위워크 VS IWG(리저스)



자료: WSJ, KB경영연구소 수정

- 한편 최근 거주공간의 공유라는 동일한 개념을 활용한 오피스 사업자들의 주거분야 공유서비스 확대는 또다른 시장 성장을 위한 기회요인으로 작용할 전망
- 위워크는 작년 자사의 주거공유 브랜드인 'WeLive' 런칭하고, 뉴욕에서 최초 서비스를 개시
 - 국내 공유오피스 사업자인 패스트파이브도 지난달 주거용공유서비스인 'LIFE'를 런칭하고 내년 2월 선정릉역 인근 오피스텔을 마스터리스 방식으로 임차 후 주거공유 서비스를 본격 개시할 예정
- 오피스에 이어 주거용에 공유 개념을 적용한 공유오피스 사업자들의 새로운 시도는 당분간 이들 기업의 지속적인 기업가치 성장을 위한 기회요인으로 작용이 기대

그림 52| 위워크의 'WeLive'



자료: WeWork

그림 53| 패스트파이브의 주거서비스 'LIFE' 런칭 자료



자료: 패스트파이브

<참고> 주요 국내·외 공유오피스 사업자별 특징 및 요금

구분	국내 브랜드		글로벌브랜드	
	패스트파이브	르호봇	위워크	TEC
지점수	16개	55개	10개 (세계 22개국 75개도시 283개 지점)	6개
입주타입	<ul style="list-style-type: none"> ○ 프라이빗오피스 : 1~100명 독립오피스 ○ 오픈데스크 : 지정석, 오픈공간 ○ 핫데스크 : 비지정석, 오픈공간 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 프라이빗 룸 : 1~6인 독립오피스 ○ 코워킹스페이스 : 오픈 사무공간 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 프라이빗룸 : 1~100명 독립오피스 ○ 전용데스크 : 지정석, 오픈공간 ○ 핫데스크 : 비지정석, 오픈공간 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 프라이빗오피스 : 2~50명 규모 맞춤형 ○ 코워킹스페이스 : 비지정, 오픈형
요금 (각 지점 및 프로모션에 따라 변동)	프라이빗룸: 월 50만원 오픈데스크: 월 35만원 핫데스크: 월 25만원	프라이빗룸: 월 50만원 코워킹스페이스: 월 30만원	프라이빗룸: 월 63만원 전용데스크: 월 42.5만원 핫데스크: 월 35만원	프라이빗: 월 90만원 맞춤형공간: 기간단위 차 등 (프라이빗+핫데스크)
위치	강남(12), 강북(4)	서울(44), 경기(5), 부산(1), 대구(1), 광주(1), 대전(1), 세종(1), 전주(1),	강남(5), 강북(5)	강남(4), 강북(2)
특징	비상주 오피스 커피/생맥주 무제한 제 공 오/오프라인 네트워킹 서비스	iBiz-Phone전화비서 입주사 홍보지원 자금지원	해외지점 이용가능 라운지 이용 커피/맥주 제공 사교이벤트/강좌 개최	전화응대서비스 ceo세미나 개최 음료제공

자료: 각 사 및 언론 취합

MEMO