

Seoul Prime Office



여의도 공실률 2014년 이래 최저점 기록

YBD 내 금융사 등의 신규수요로 YBD 권역의 공실률은 최근 5년 내 최저치를 보였다.

- 한국은행은 4월에 발표한 경제전망보고서에서 수출과 투자 흐름이 예상보다 부진하여 올해 경제성장률을 2.5%로, 1월에 발표한 2.6%에서 소폭 하향 조정하였다.
- 1분기에는 신규공급이 없었으나 2분기와 3분기에 도심에서 각각 1동씩의 건물이 준공을 앞두고 있다.
- 2019년 3월 말, 서울 프라임 오피스 공실률은 11.7%로 전분기 대비 0.7%p 하락하였다. GBD와 YBD 공실률은 하락세를 이어갔고, CBD 공실률은 대기업 갑평 등으로 상승하였다.
- 2019년 3월 말 기준, 서울 프라임 오피스 평균 임대료 상승률은 CBD에서 전년동기대비 가장 높은 1.7%를 기록하여 건물 별 공실률 분포의 차이가 큼을 반증하였다.

“연말에 상승하였던 대출금리가 다시 하락하며 투자시장의 활기를 이어가고 있다. 서울스퀘어, 삼성 SDS 등 100,000m² 내외의 거래가 종결되며 1분기 투자시장 규모는 작년 동기와 비슷한 수준을 유지했다.”

SAVILLS RESEARCH

Savills team

Please contact us for further information

SOUTH KOREA

Crystal Lee

CEO
+82 2 2124 4163
csjlee@savills.co.kr

Kookhee Han

Senior Director
Investment Advisory
+82 2 2124 4181
khhan@savills.co.kr

Seunghan Lee

Senior Director
Leasing & Marketing
+82 2 2124 4253
seunghanlee@savills.co.kr

RESEARCH

JoAnn Hong

Director
Korea
+82 2 2124 4182
jhong@savills.co.kr

Simon Smith

Senior Director
Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Savills plc
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.

차트 1: 실질 GDP 성장률 및 실질 수출증가율, 2010년 - 2020년 (전망)

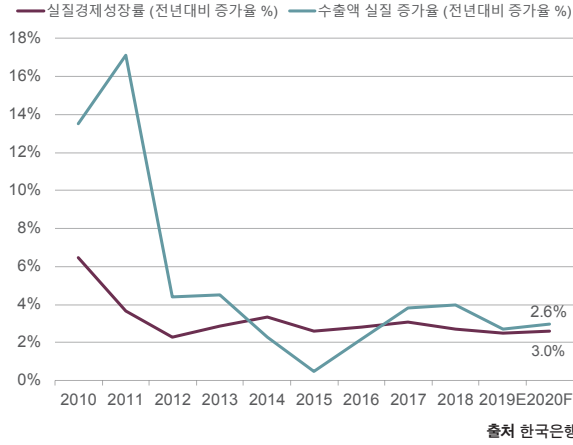
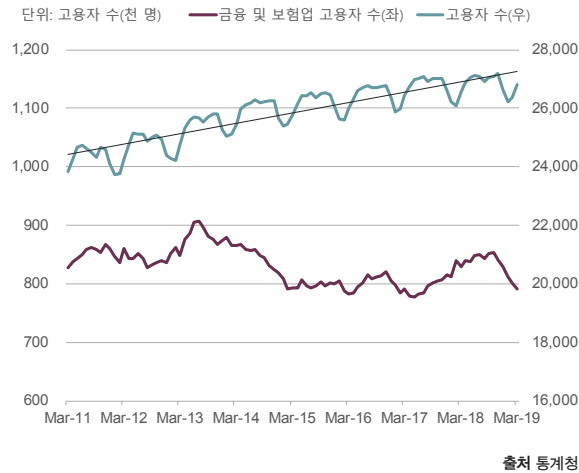


차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2011년 3월 - 2019년 3월



공급

2019년에는 CBD에서만 총 2개의 대형 오피스 빌딩의 준공이 예정되어 있다. 2분기에 을지로 4가에 지하 8층, 지상 20층 규모(146,660m²)의 씨밋타워 공급이 예정되어 있으며 대우건설이 씨밋타워 본사를 이전할 것으로 알려졌다. 씨밋타워는 CBD의 Non-Core지역에 위치하여 기존 프라임 빌딩 내 임차인이 이전해 나가면 해당권역의 공실률은 증가할 것으로 예상된다. 또한, 2019년 3분기에 서소문 5지구 프로젝트가 지하 7층, 지상 20층 규모(38,250m²)로 공급될 예정이다.

경제전망

한국은행은 4월 발표한 경제전망보고서에서 올해 경제성장률을 2.5%로 지난 1월 전망치(2.6%) 대비 소폭 하향조정하였다. 농산물, 석유류 가격 약세로 소비자물가 상승률은 1월에 예측했던 1.4%에서 0.3%p 하락한 1.1%로 전망하였다. 1분기 수출과 투자 흐름이 예상보다 부진한 점을 반영하여 경제성장률을 하향 조정하였다고 밝혔다. 정부의 확장적인 재정정책으로, 소비가 완만한 증가세를 이어가고 수출과 설비투자는 하반기 이후 점차 회복되어 한국경제가 잠재성장률 수준의 성장 흐름은 이어갈 것이라고 예상하였다. 한국은행은 4월 중순 금융통화위원회를 열고 기준금리를 1.75%로 동결하였고 통화정책의 완화기조를 유지해 나가겠다는 입장을 밝혔다.

수요와 공실률

2019년 1분기 서울 프라임 오피스 수요는 작년에 이어 연속 증가하는 모습을 보였다. CBD에서의 순흡수면적은 저조한 모습을 보였으나, GBD와 YBD에서의 임대 수요가 큰 폭으로 증가하며 3권역 전체 순흡수면적은 37,200m² 증가한 것으로 파악되었다. 특히, GBD에서는 권역 내 임차인들의 업그레이드 및 증평 수요가 증가하여 41,000m²의 순흡수면적을 기록하였고 2012년 이후 가장 큰 순흡수면적을 보였다. YBD에서는 금융업종의 지속적인 수요 증가와 공격적인 임대 마케팅을 통해 14,800m²의 순흡수면적을 기록하였다. 반면 CBD에서는 대기업의 감평/이전 및 TFF팀의 해산 등의 이유로 순흡수면적이 18,600m² 감소하였다. 서울 프라임 오피스 공실률은 11.7%로 전 분기 대비 0.7%p 하락하였다. GBD의 공실률은 전 분기 대비 2.1%p 하락한 5.6%를 기록하였으며 YBD에서는 IFC 2 및 3, 한화63빌딩, KT여의도빌딩을 비롯하여 FKI타워에서 3,400m² - 5,400m²의 공실을 해소하며 2014년 이후 최저 공실률인 10.6%를 기록하였다. CBD에서는 콘코디언빌딩(구_금호아시아나본관)에서 공실이 크게 발생하여 공실률은 전분기 대비 0.7%p 소폭 상승한 16.4%를 기록하였다. 그러나 GBD와 YBD 공실률이 큰 폭으로 하락하여 서울 프라임 오피스 전체 공실률은 전분기 대비 하락하였다. CBD에서는 전통적으로 CBD의 수요를 견인하던 대기업과 보험사의 감평으로 공실률이 상승하였다. 금호아시아나그룹이

표 1: 권역별 월임관리비 및 공실률, 2019년 1분기

(단위: 원/3.3 m²)

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균임대료 (임대면적기준)	전년동기대비 인상률(%)	평균관리비 (임대면적기준)	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	109,000	1.7%	43,300	2.0%	-18,600	16.4% (15.7%)
GBD	94,800	1.4%	39,100	2.0%	41,000	5.6% (7.7%)
YBD	80,400	0.8%	38,600	2.5%	14,800	10.6% (12.1%)
전체	98,800	1.4%	41,000	2.1%	37,200	11.7% (12.4%)

출처: 세비스 코리아

차트 3: 순흡수면적, 2010년 1분기 - 2019년 1분기

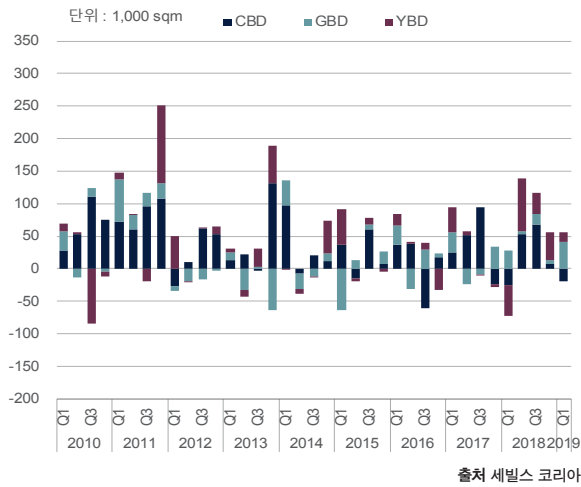


차트 4: 서울프라임 오피스 공실률, 2010년 1분기 - 2019년 1분기

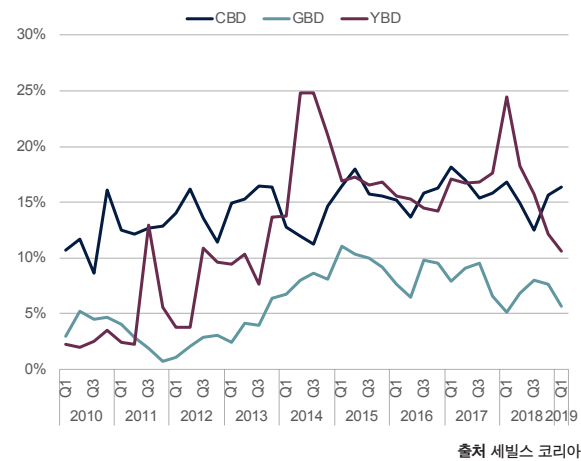
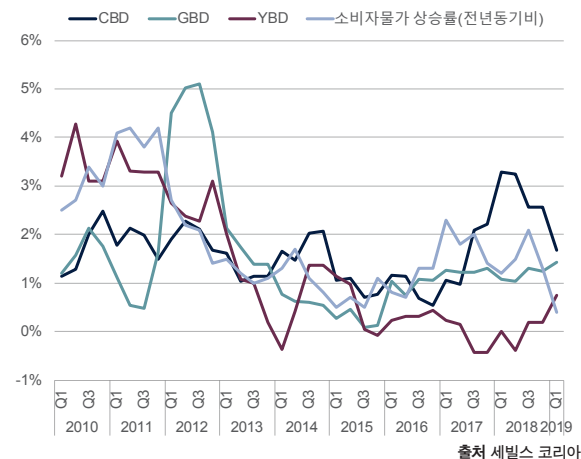


차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 인상률, 2010년 1분기 - 2019년 1분기



콘코디언빌딩(구_금호아시아나본관)을 매각한 후, 일부 계열사가 센트로폴리스(20,200m²)로 감평/이전하였고 D타워의 대림 플랜트 사업부도 감평/이전하였다. 또한 트윈트리타워에 임차하던 현대엔지니어링(4,500m²) 등 대기업의 TFT팀이 해산하였다. 이외에도, 서울시티타워 내 교보생명과 티알씨손해보험중개의 감평 및 파인에비뉴에 있던 삼성화재금융서비스의 남산스퀘어 이전도 공실률 상승을 견인하였다.

CBD 내 신규임차수요에는 센트로폴리스에 입주한 SKT 신규조직(7,300m²)과 시그니처타워와 서울파이낸스센터에 각각 입주한 아이코루프 및 울러허미스 코리아 등 공유오피스에서 성장하여 신규로 오피스를 임차하는 수요가 있었다. 또한, 미디어컴이 시그니처타워에서 서울스퀘어로, 법무법인 세종이 스테이트타워남산에서 D타워로 증평/이전하였다. 그러나 그 규모가 감평/이전의 면적에는 미치지 못하여 결과적으로 수요감소의 양상이 나타났다.

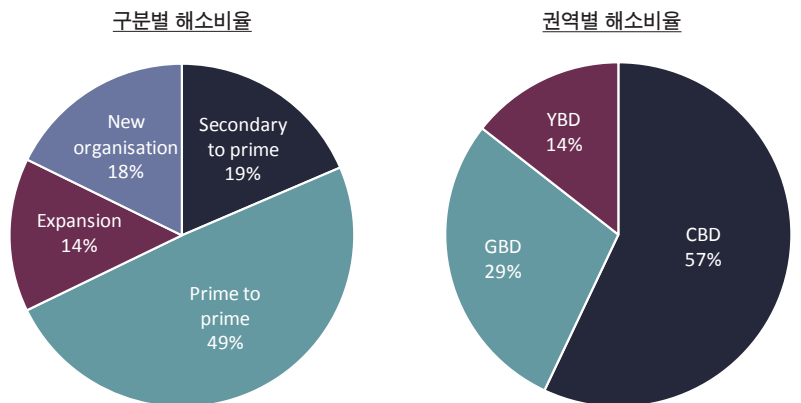
GBD에서는 정보기술(IT)을 기반으로 한 신성장 산업군의 성장과 대형 임차인의 확장 통합이전으로 낮은 공실률을 기록하였다. 아셈타워에 입주한 하이퍼커넥트(모바일 영상 채팅 기술 전문업체), 강남N타워와 루첸타워에 입주한 지오시스(전자상거래 플랫폼 제공업체)와 위메프, 아크플레이스에 입주한 비바리퍼블리카(핀테크 업체) 등 정보기술(IT) 기업의 업그레이드 이전 및 증평수요로 공실률이 크게 하락하였다. 현대모비스의

SI타워 내 증평과 에이플러스에셋타워로 업그레이드 이전한 한국에질런트테크놀로지스 등 하이테크 기업의 이전 또한 GBD 공실면적 감소에 기여하였다. 또한 GT대각빌딩과 썬라이더빌딩에 분산되어 있던 미래에셋생명보험 영업조직이 GT타워의 4개층 반을 임차하고, 아스트라제네카가 한국루터회관에서 아셈타워로 이전하는 등 대형 임차인의 움직임도 조사되었다.

YBD에서는 금융사 위주의 임차 활동이 활발히 진행되며 전분기 대비 1.5%p 하락한 10.6%의 공실률을 기록하였다. KDB인프라자산운용이 FKI타워로 업그레이드 이전하였고, 보고편드자산운용이 CBD에서 IFC 3으로 증평/이전하였다. 또한 한화생명, 한화자산운용 등이 자가사용면적을 늘리며 63빌딩 내 3,900m² 공실면적을 해소하였다. 2019년부터 공사를 시작하는 사학연금회관의 재건축 계획에 따라 기존 금융업종 임차인의 주변프라임 건물로의 이전도 계속되고 있다. 사학연금회관에 입주해있던 푸르덴셜 여의도지점과 토러스투자자문은 각각 여의도파이낸스타워와 KT여의도빌딩에 입주한 것으로 알려졌다.

YBD에서는 임대인들의 적극적인 임대 마케팅으로 금융사 외 타 업종의 이전수요도 활발하였다. SI타워에 입주해있던 생활용품관련 기업인 프록터앤드갬블코리아(P&G코리아)가 IFC 3에 입주하고 에어컨 및 냉장고 제조업체인 오텍캐리어 및 오텍캐리어냉장이 전기공사공제조합빌딩에서 IFC 2에 입주하며 6,800m²의 공실면적을 해소하였다.

차트 6: 공실해소 구분, 2019년 1분기



임대료

서울 평균 임대료는 98,800원/3.3m²로 전년동기 대비 1.4% 상승하였다. 권역 별로는 2019년 1분기에 공실률이 가장 높은 CBD에서 1.7%의 가장 높은 인상률을 기록하였고 GBD에서 1.4%, YBD에서 0.8% 상승하였다. 공실 분포가 고르지 않듯이, 건물 별 임대료 인상률의 차이도 나타났다. CBD에서는 주변시세에 맞추어 임대료를 15% 인상한 타워8 등으로 타 권역 대비 비교적 높은 상승률을 보였다. 서울 평균 관리비는 41,000원/3.3m²로 전년동기 대비 2.1% 상승하였으며 2018년 소비자물가상승률(1.5%) 대비 높은 상승률을 보였다.

전망

2019년 2분기 임대료와 관리비는 1분기와 유사한 수준을 나타낼 것으로 예상된다. 반면 공실률은 전 권역에서 1분기 대비 하락할 것으로 예상된다. 프라임 오피스의 신규공급이 예정되어 있지 않고, 임대차계약이 체결된 임차인의 입주로 공실 면적은 감소할 것으로 추정된다.

CBD에서는 2분기에 대형 임차인의 입주가 예정되어 있어 공실률이 하락할 것으로 보인다. 싱가포르계 공유오피스인 JustCo가 서울파이낸스센터와 페럼타워에 입주하고 국내 공유오피스인 스파크플러스가 센터플레이스 4개층을 임차하며 공유오피스의 확장세가 탄력을 받을 전망이다. 또한 보람상조와 CJ대한통운이 2분기에 태평로빌딩으로 업그레이드 이전하며 잔여 공실을 해소할 것으로 알려졌다. 대우건설

신문로빌딩에 입주해있던 대우건설이 2분기에 CBD의 Non-core지역인 을지로 4가에 위치한 씨뫼타워로 이전하며 54,700m²의 대형공실이 발생하지만 법무법인 김앤장의 입주가 예정되어 있어 공실률에는 영향을 미치지 않을 것으로 보인다. 다만, 3분기에 서소문 5지구 프로젝트가 공급되며 3분기 공실률의 소폭 상승은 불가피할 것으로 보인다.

GBD에서는 1분기에 이어 대형 공실면적이 해소되며 공실률이 하락할 것으로 예상된다. 준공 이후 장기간 대형 공실로 남아있던 루첸타워의 8개층에 현대오토에버가 입주하고 EA코리아(게임개발업체)와 시네오스텔스(임상시험수탁기관)가 강남N타워의 4개층과 3개층의 공실면적을 해소할 것으로 알려져 공실률은 지속적으로 낮은 수준을 유지할 것으로 보인다.

YBD에서는 2분기에다 공실면적을 해소하며 공실률이 3분기 연속 하락할 것으로 조사된다. 메리츠증권증권이 서울 여의도 사옥 두 곳을 매각하고 흩어져 있던 본사 조직을 하나로 통합하여 IFC 3의 6개층에 입주 예정임에 따라 대형 공실면적을 해소할 것으로 알려졌다. 사학연금공단과 텀블러 제조업체인 써모스코리아가 각각 사학연금회관과 SC제일은행본점빌딩에서 FKI타워로 이전할 것으로 알려졌다. 사학연금회관의 재건축 계획에 따른 임차인들의 이전과 종래 금융업종 위주의 임차구성형태에서 벗어나 다양한 업태의 수요로 이어지는 흐름은 계속될 것으로 보인다. 또한 IFC 자체적으로 운영하는 공유오피스가 2분기에 오픈할 예정으로 알려져 YBD의 공실률은

표 2: 주요 임차인 이동, 2019년 1분기

To				From	
권역	빌딩명	임차인	임대면적 (sqm)	권역	빌딩명
CBD	D타워(Tower 2)	법무법인 세종	29,600	CBD	스테이트타워남산
	센트로폴리스	금호티앤아이	20,200	CBD	콘코디언빌딩(구_금호아시아나본관)
	D타워(Tower 1)	대림	17,700	CBD	D타워(Tower 2)
	센트로폴리스	SKT	7,300	신규	
	시그니처타워	아이콘루프	4,200	신규	
	서울스퀘어	Medicom	3,400	CBD	시그니처타워
	센트로폴리스	여천NCC	2,400	CBD	KCCI
GBD	GT타워	미래에셋생명	9,300	GBD	대각빌딩/ 썬라이더빌딩
	에이플러스에셋타워	한국에질런트테크놀로지스	7,600	Others	일신빌딩
	강남N타워	워크플렉스(Workflex)	5,400	신규	
	SI타워	현대모비스	3,700	증평	
	아셈타워	하이퍼넥트	3,100	GBD	대각빌딩/ 에이플러스에셋빌딩
	아셈타워	한국아스트라제네카	3,100	Others	한국루터회관
YBD	IFC 3	프록터앤드갬블코리아(P&G Korea)	3,800	GBD	SI타워
	IFC 2	오텍캐리어/ 오텍캐리어냉장	3,000	Others	전기공사공제조합빌딩
	한화금융센터63	한화생명	2,800	증평	
	FKI타워	KDB인프라자산운용	2,500	YBD	태영빌딩

출처: 세빌스 코리아

차트 7: 오피스 시장 거래규모, 2011년 1분기 - 2019년 1분기

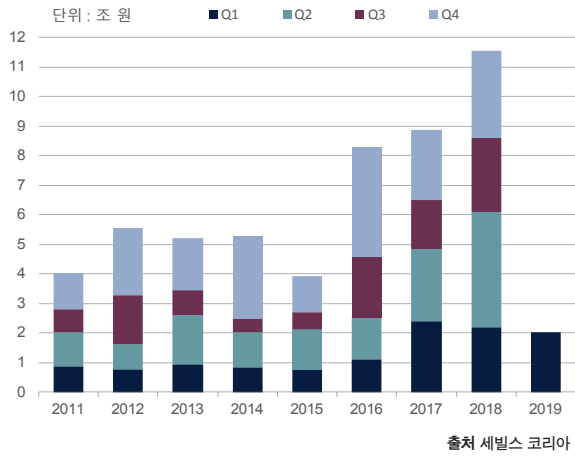


차트 8: 서울 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2010년 1분기 - 2019년 1분기

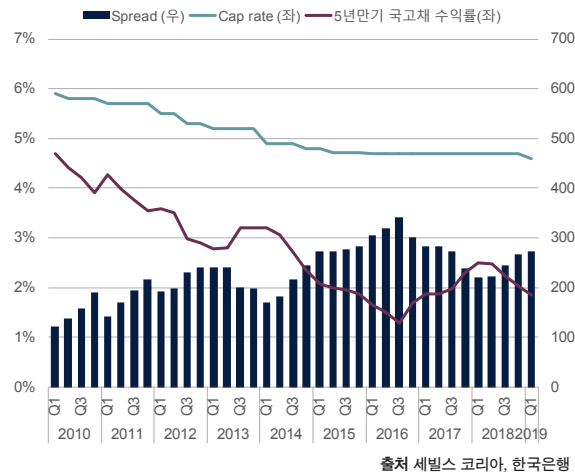
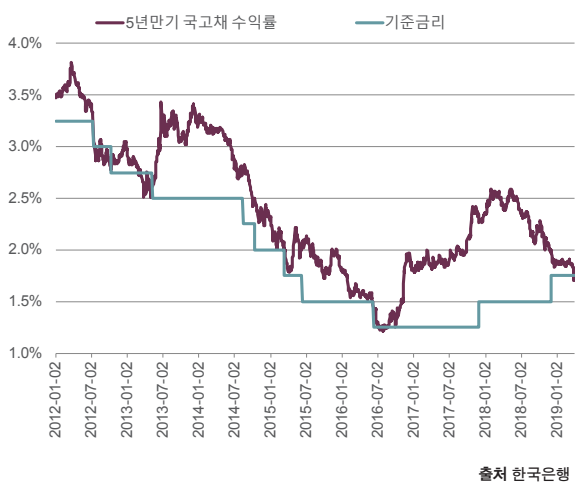


차트 9: 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2012년 1월 - 2019년 3월



하락세를 유지할 것으로 전망된다.

매매 및 투자시장

2019년 1분기 오피스 투자시장 총 거래규모는 2조 400억 원으로, 전년 동기(Q1/18 오피스 거래금액 2조 2천억 원)와 유사한 규모를 보였다.

센트로폴리스(CBD), 여의도 SK증권 빌딩(YBD), 삼성물산서초사옥(GBD) 등의 프라임 오피스가 다수 거래되어, 투자시장 총 거래금액의 역대 최고치를 기록한 2018년에는 입지가 뛰어나고 안정적인 Core물건의 거래가 활발하였다. 반면, 최근에는 용산, DMC, 마포, 잠실 등 3대 주요 권역 외에 위치하지만, 안정적인 임차인을 확보하고 있는 물건의 거래도 증가하고 있는 것으로 보인다.

ARA코리아자산운용은 알파인베스트먼트가 보유하던 서울스퀘어를 9,883억 원(평균 2,460만 원)에 매입하였다. NH투자증권과 ARA코리아자산운용이 일부 지분 투자하였고, NH투자증권 투자금액의 일부는 기관투자자들을 대상으로 셀다운하고 있는 것으로 알려졌다. 주요 임차인이었던 LG전자, LG이노텍, 하나는 행이 인근 사옥으로 이전하면서 2017년 2분기부터 약 1년 동안 오피스 공실률이 50%에 달했던 서울스퀘어는 최근 한국 MSD, SK플래닛, 위워크 등이 임차하며 5% 이하로 하락하였다. 공공기관, 외국계 기업, 공유오피스 등 다양한 임차인이 입주하고 있어, 거래당시 오피스 임대율은 약 97%로 알려졌다.

NH투자증권은 유경PSG자산운용과

함께 잠실역 인근에 위치한 삼성SDS타워를 삼성SRA자산운용으로부터 6,280억 원에 매입하였다. 평당 거래가격은 2,086만 원 수준이다. NH투자증권은 총액인수하여 계열사 및 기관투자자들에게 셀다운하고 있는 것으로 알려졌다. 삼성SDS가 삼성SDS타워를 100% 임차하여 사옥으로 사용 중이며, 거래당시 잔여 임대차 기간은 약 6년 정도인 것으로 알려졌다.

JS자산운용은 역삼동에 위치한 위워크타워(구_PCA라이프타워)를 마스턴투자운용으로부터 약 1,405억 원(평당 2,364만 원)에 지분거래 방식으로 매입하였다. PCA생명이 미래에셋생명에 합병되면서 2017년 4분기에 본사조직이 여의도로 이전하여 빌딩 공실률이 55%까지 상승하였지만, 2018년 2분기에 위워크가 13개 층에 입주하면서 공실을 모두 해소하였고 빌딩명도 위워크타워로 변경하였다.

베스타스자산운용이 운용하던 한진중공업 서울사옥과 부산사옥이 각각 1,618억 원, 330억 원에 매각되었다. 한진중공업은 유동성 확보를 위해 2014년 서울과 부산사옥을 베스타스자산운용에 매각하였고, 5년 후인 2019년 1분기에 코람코자산신탁과 엠디엠투자운용이 이를 각각 매입하였다. 코람코자산신탁은 용산에 위치한 한진중공업 서울사옥을 리츠를 활용하여 매입하였고, 행정공제회, 한진중공업, KT에스테이트가 투자한 것으로 알려졌다. 한진중공업은 책임임대차 계약을 맺었고 보통주 투자자로 참여하였다. 엠디엠그룹의 리츠AMC인 엠디엠투자운용도 부산사옥을 리츠로 매입하였고

표 3: 주요거래사례, 2019년 1분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	매매면적 (sqm)	매매가격 (단위:억 원)
CBD	서울스퀘어	알파인베스트먼트	ARA코리아자산운용 (NH투자증권)	132,806	9,883
GBD	위워크타워 (구_PCA라이프타워)	마스턴투자운용	JS 자산운용	19,646	Approx. 1,405 (Share deal)
Jamsil	삼성 SDS 타워	삼성SRA자산운용 (CPIIB)	유경PSG자산운용 (NH투자증권)	99,537	6,280
Yongsan	한진중공업 서울사옥	베스타스자산운용	코람코자산신탁	31,787	1,618

그룹 계열사인 엠디엠플러스가 일부 지분을 투자한 것으로 알려졌다. 부산 사옥 역시 한진중공업이 마스터리스 하고 있으며, 향후 10년간 임대차 계약을 유지하는 것으로 알려졌다.

2019년 1분기 현재 거래가 진행 중인 주요 물건으로는 스테이트타워남산이 있다. 스테이트타워남산을 소유하고 있는 CBRE GI(ADIA)는 미래에셋자산운용을 우선협상대상자로 선정하였고, 스테이트타워남산에 임차하고 있는 한국투자공사(KIC)가 지분투자 할 예정으로 알려졌다. 이외에도, T타워(CBD), 씨티은행 다동 사옥(CBD), 메리츠종금증권 본사빌딩, 메리츠종금증권 제2빌딩(YBD), SMT빌딩(목동) 등이 상반기 내에 거래가 종결될 것으로 예상된다.

2019년 1분기의 Cap. Rate은 마케팅 임대료로 90% 임대되었다고 가정하여 추정할 경우, 4% 중반 수준이다. 하지만, Rent Free 및

T를 감안하면 여전히 4% 초반으로 예상된다. 5년 만기 국고채의 2019년 1분기 평균은 지난 분기 대비 소폭 하락한 1.9%이며, 약 270bps 내외의 스프레드를 보이고 있다. 우량자산의 대출이자율은 작년 말 3.5-3.6% 수준에서 현재 3.2%로 하락하였으며, 일반적인 LTV는 55%이다.

서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 4: 조사빌딩 개요, 2019년 3월 기준

		CBD	GBD	YBD	Total
A	빌딩개수	24	12	10	46
	평균 연면적 (sqm)	87,000	99,000	99,000	93,000
	평균 준공연도	2003	2004	2005	2004
B	빌딩개수	23	20	8	51
	평균 연면적 (sqm)	54,000	48,000	46,000	50,000
	평균 준공연도	2000	2001	1996	2000
빌딩개수 총합계		47	32	18	97
면적 총합계(sqm)		3,340,000	2,140,000	1,350,000	6,830,000

출처: 세빌스 코리아 리서치&컨설팅 팀

1. 서울 대형 오피스 빌딩

- 서울시에 입지하고 있는 30,000 sqm 이상의 대형 오피스 빌딩은 100% 사옥으로 사용되는 빌딩을 포함하여 2019년 3월 현재 CBD에 25%, GBD에 19%, YBD에 11%가 밀집되어, 전체의 약 55%가 이들 세 지역에 분포하고 있는 것으로 나타났다.

2. Seoul Prime Office 등급에 대한 정의

- Savills Korea에서는 연면적과 위치, 접근성, 가시성, 인지도, 임차인, 준공연도, 빌딩시설, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 오피스 빌딩의 등급을 정하고 있음.
- CBD, GBD, YBD의 3개 주요 권역에 위치한 30,000 sqm 이상 빌딩 중 상대적으로 우수한 빌딩을 프라임 빌딩이라고 정의함.
- 프라임빌딩 123개 중 97개를 대상으로 서울 오피스시장 동향에 대한 조사 및 분석을 하였음.

3. 임대료

- 임대료는 보증금과 월세로 이루어져 있으며, Savills Korea는 건물주가 책정한 기준층 명목임대료(Face Rent)를 조사 및 분석함. 보고서에서 언급된 월임대료는 월세로, 보증금은 월세의 10배임.

4. 순 흡수면적 (Net absorption)

- 해당 기간 동안 오피스 시장 내 증가하거나 감소한 임대면적임.

5. Cap. Rate 산정 방법

- Cap. Rate : (보증금운용이익(5%)+기준층 명목임대료+관리비초과이익)x 임대율(90%) x 12 / 거래가, 거래사례별 Cap Rate의 비교를 위해 보증금운용이익은 5%, 임대율은 90%를 일괄적용 함.