Korea-March 2022

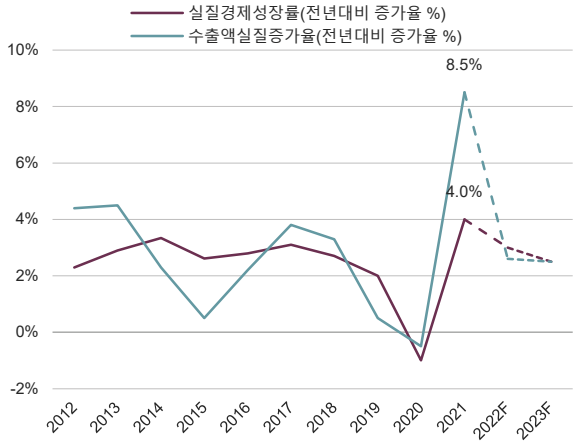
MARKET IN MINUTES

Savills Research

2022 한국 상업용 부동산 시장 전망

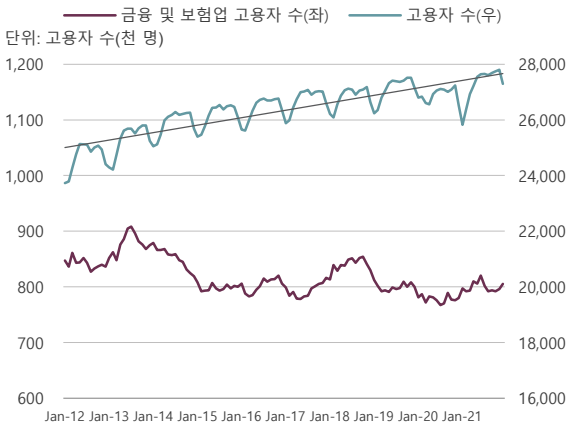
savills

차트 1: 실질 경제성장률 및 실질 수출액 증가율, 2012년 - 2023년(전망)



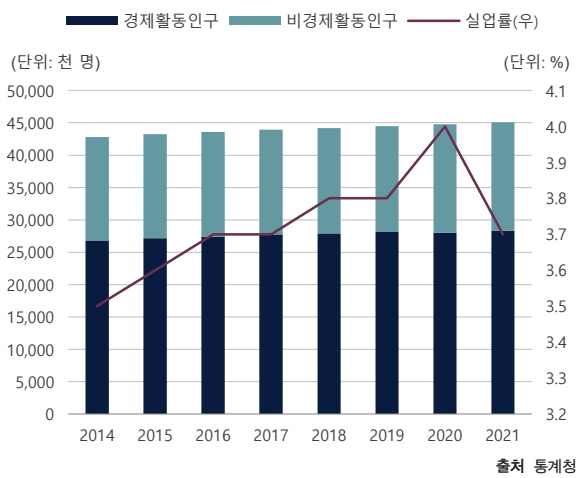
출처 한국은행 (경제전망 2021.11)

차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2012년 - 2021년



출처 통계청

차트 3: 전국 경제활동가능인구수 및 실업률, 2014년 - 2021년



출처 통계청

2021년 동향

요약

거시경제적인 측면에서 2021년은 코로나19 이후 전환점이 되었던 해라고 할 수 있다. 2020년 코로나19로 침체되었던 경제는 기저효과로 4%대 성장을 보였다. 물가 상승률 또한 2% 미만의 낮은 상승을 보였으나 2021년 4분기에는 3.7%로 상승폭이 확대되었다. 한국은행 기준금리는 2021년 상반기 역대 최저 수준인 0.5%를 유지하였으나, 물가 상승의 영향으로 2021년 하반기 2차례 인상되어 1.0%로 상승하였으며, 2022년 1월에도 1.25%로 인상되며 빠르게 상승하고 있다.

상업용부동산 임대시장은 2020년과 마찬가지로 자산유형별로 다른 경향을 보였다. 오피스는 서울 주요 권역의 순흡수면적이 과거 10년 대비 최대치를 기록하였으며, 분당/판교 시장은 1% 내외의 공실률을 보였다. 물류 역시 신규 공급의 증가에도 불구하고 온라인쇼핑의 소비트렌드 변화와 코로나19의 수혜로 5% 내외의 공실률을 보였다. 반면에 리테일과 호텔은 2020년 대비 일부 지표는 개선되었으나, 팬데믹의 장기화로 여전히 코로나19 이전 수준은 회복하지 못하고 있다.

거래시장은 2021년 양호한 투자환경하에 역대 최대 거래규모인 27.6조원을 기록하였으며, 물류의 선매입 사례까지 포함하면 29.6조원을 상회하는 것으로 집계되었다. 자산유형별로는 모든 유형의 거래규모가 증가한 것으로 분석되었는데, 물류시장은 경쟁이 치열해지면서 선매입 거래의 증가가 눈에 띄게 나타났다. 반면 리테일과 호텔시장의 경우 거래규모는 증가하였으나, 용도전환과 개발을 위한 거래가 다수인 것으로 확인되어 오피스 및 물류와는 다른 양상을 보였다.

Cap. Rate는 서울 프라임 오피스의 경우 지속적으로 하락하여 2021년 4분기 기준 명목 임대료로 추정 시 4% 초반을 보이고 있으며, 공실률이 낮고 성장가능성이 있는 분당/판교의 경우 3% 초중반에서도 거래가 이루어지고 있다. 물류 Cap. Rate 역시 지속적인 하락세로 4% 초중반대로 추정된다. 특히 물류의 경우 매매가격의 상승과 보험료, 재산세 등의 운용비용 인상으로 수익률이 하락하면서, 저온물류를 이용하여 수익률을 보존하려는 움직임이 관측되고 있다.

리테일 Cap. Rate는 오피스나 물류와 달리 저금리에도 불구하고 5% 초반대를 유지하고 있으며, 운영 외에 개발 가능성에 따라 Cap. Rate의 편차가 크게 나타나고 있다. 호텔은 운영보다는 용도전환을 위한 개발 투자가 지속적으로 나타나고 있다.

경제

경제성장률

한국은행은 2021년 실질 국내총생산(GDP) 성장률이 4.0%이며, 2010년 6.8% 이후 가장 높은 성장률로, G20 선진국 중 가장 빠르고 강한 회복세를 보였다고 평가하였다. 수출 호조와 민간소비 회복, 정부 재정 투입 확대 등의 영향으로 높은 성장률을 기록하였으나, 코로나19로 인해 -0.9%대로 감소했던 것에 따른 기저효과의 영향도 함께 나타난 것으로 보인다.

사업체 종사자수

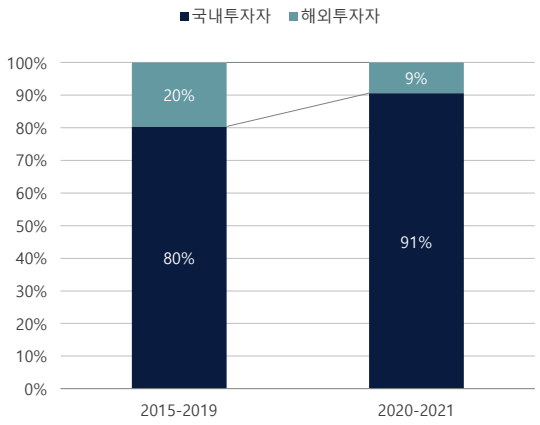
2021년 15~64세 고용률과 청년층 고용률은 66.5%, 44.2%로 전년 대비 각각 0.6%p, 2.0%p 상승하였다. 실업률은 전년 대비 0.3%p 하락하여 코로나19로 감소하였던 종사자수가 회복되고 있다. 특히 경기 회복과 방역정책 전환 등의 효과에 힘입어 코로나19로 가장 큰 충격을 받았던 서비스업의 취업자수가 증가하면서 고용시장이 회복세에 접어든 것으로 보인다. 산업별로 보건복지업 및 비대면, IT 관련 업종 종사자수가 큰 폭으로 증가하였으나 제조업 종사자수는 경기의 회복에도 감소하는 추세를 나타내고 있다.

금리

한국은행 기준금리는 코로나19의 여파로 0.5%까지 하락하였으나, 2021년 두 차례에 걸친 인상과 2022년 1월의 추가 인상으로 코로나19 이전인 1.25%로 되돌아갔다. 미국을 비롯한 글로벌 인플레이션의 장기화가 예상됨에 따라 물가 안정을 위한 금리 인상이 단계적으로 나타날 가능성이 높다. 국내 역시 2022년에 1-2번의 추가적인 기준금리 인상이 있을 것

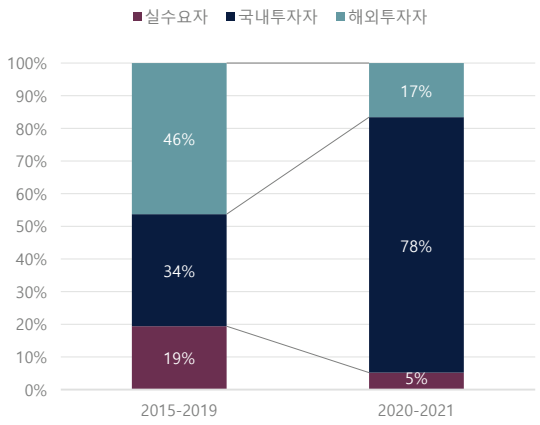
차트 4: 오피스 및 물류 투자자 유형 구분, 2015년 - 2019년 vs 2020년 - 2021년

오피스



출처 세빌스 코리아

물류



출처 세빌스 코리아

으로 예측되고 있다. 기준금리의 인상은 국고채와 대출금리에 영향을 줄 것으로 생각된다. 그러나 타 금융자산 대비 부동산의 경우 인플레이션 헷지가 가능하며, 특히 오피스와 물류는 임대수요가 비교적 높게 나타나 대출금리의 인상속도는 기준금리나 국고채의 인상속도보다는 느릴 것으로 예상된다. 거래 종결된 사례를 바탕으로 분석한 오피스와 물류 대출금리는 지속적으로 하락하여 2021년 상반기 3% 미만이었으나, 2021년 4분기에 3% 초반대로 상승하였으며, 2022년 1월에는 3% 중반까지 상승하여 투자에 대한 부담이 증가하고 있다.

투자시장

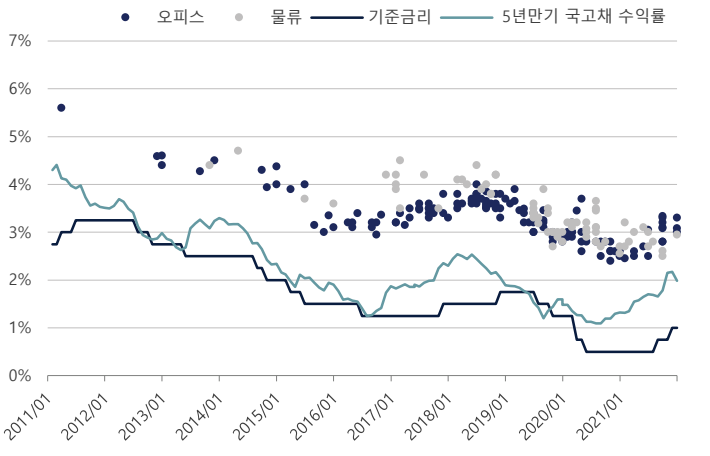
2021년 국내 상업용부동산 거래규모는 총 27.6조원으로, 역대 최고치를 기록한 2020년(25.2조원)의 110% 수준으로 집계되었다. 코로나19 확산이 장기화되면서 가장 직접적인 영향을 받은 리테일과 호텔을 포함하여 모든 자산유형의 거래규모는 전년 대비 증가하였다. 다만, 상반기에는 자본시장의 풍부한 유동성과 저금리 기조에 힘입어 상당히 높은 거래량을 기록한 반면 하반기에는 금리 인상으로 인해 일부 시장의 투자심리가 위축되며 거래량이 다소 감소하는 모습을 보였다.

자산유형별로는 오피스가 전체 거래규모의 50%, 리테일 25%, 물류 17%, 및 호텔이 8%를 차지하였다. 특히 국내외 투자자들의 물류센터 매입이 활발해지며, 국내 물류시장의 거래규모는 코로나19 발생 전인 2019년(2.2조원) 대비 약 2.1배 성장한 4.6조원으로 집계되었다. 해당 수치는 실물자산 거래에 한해 집계한 금액이며, 선매입 자산에 대한 투자를 반영한 물류 투자금액은 6.6조원 수준이다. 반면, 경기위축 및 코로나19 등 대외적 변수에 상대적으로 민감한 리테일과 호텔 시장은 거래는 증가하였으나, 개발 및 용도전환 목적의 거래가 많아 시장의 활성화로 보기에는 한계가 있다.

투자자 유형별로는 국외보다 국내투자자의 거래가 특히 활발하였는데, 오피스의 경우 2015년부터 2019년까지 전체 거래액의 80%에 해당했던 국내투자자 비중이 최근 2년간 91%로 증가하였다. 국내 우량 물건에 대한 매입경쟁 심화로 공모리츠, 블라인드 펀드 등 다양한 자금을 활용한 투자가 이루어지며 거래가격이 지속적으로 상승하는 추세를 보였다.

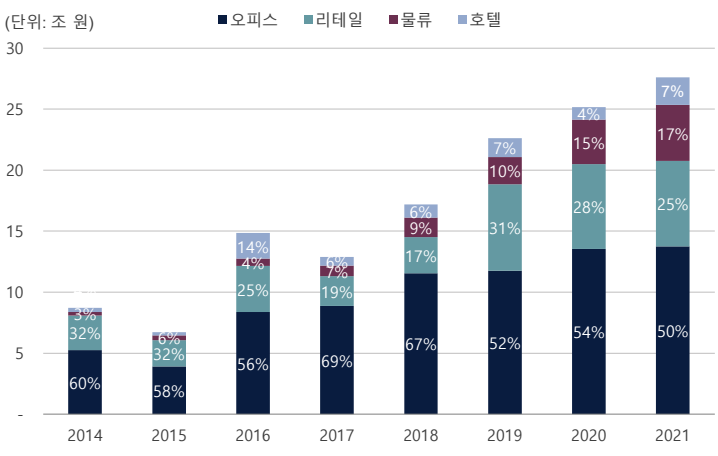
물류시장에서도 국내투자자의 비중이 2020-2021년에 78%를 기록하며 과거 5년 동안의 34%에 비하여 2배 이상 높아졌다. 국내외 투자자들의 물류센터 매입에 대한 선호도 향상과 더불어 코로나19의 확산으로 물류센터 수요가 지속적으로 늘어나면서, 물류센터 평당거래가 또한 전년 대비 상승하였다.

차트 5: 오피스 및 물류 대출금리 추이, 2011년 - 2021년



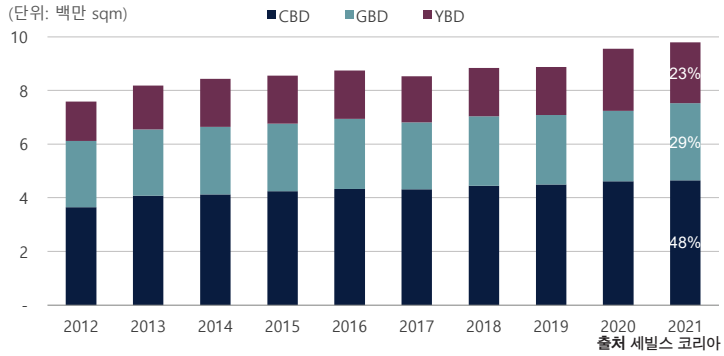
출처 세빌스 코리아, 한국은행

차트 6: 자산유형별 거래규모, 2014년 - 2021년



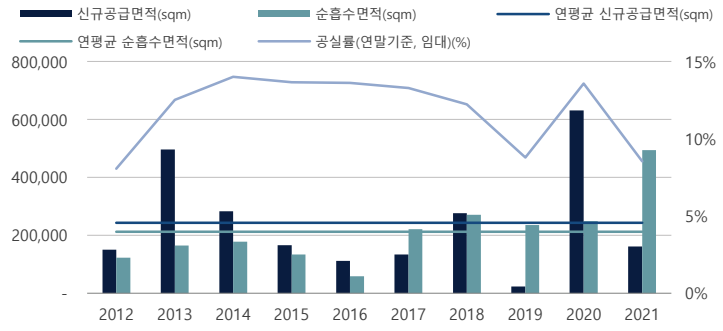
출처 세빌스 코리아

차트 7 : 서울 프라임 오피스 규모, 2012년 - 2021년



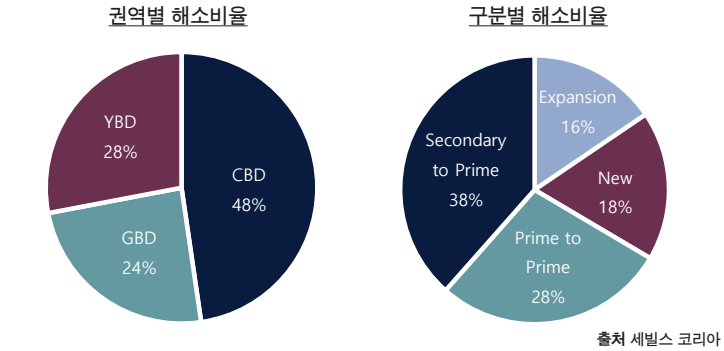
출처 세빌스 코리아

차트 8: 서울 프라임 오피스 신규공급 및 순흡수면적, 2012년 - 2021년



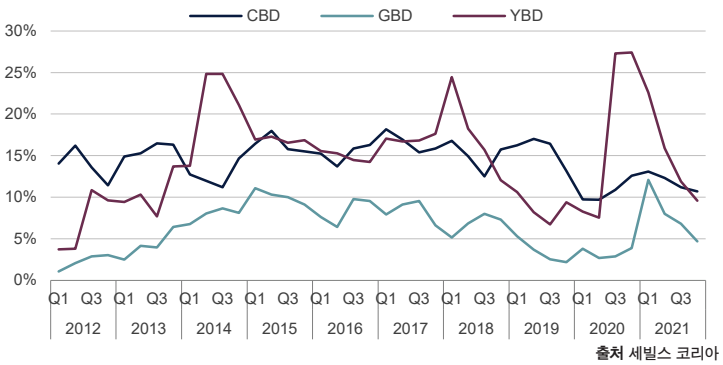
출처 세빌스 코리아

차트 9: 서울 프라임 오피스 공실해소 구분, 2017년 - 2021년



출처 세빌스 코리아

차트 10: 서울 프라임 오피스 공실률, 2012년 1분기 - 2021년 4분기



출처 세빌스 코리아

오피스시장

오피스 공급

2021년 4분기 기준 서울 프라임 오피스의 규모는 980만 sqm로 서울 전체 오피스 중 24%를 차지하고 있다. 이 중 CBD에 48%, GBD에 29%, YBD에 23%가 분포되어 있다. 서울 프라임 오피스 규모는 지속적으로 확대되어 2012년 대비 29% 증가하였다. 권역별로 CBD 28%, GBD 16%, YBD 54%가 증가하며 YBD의 성장이 두드러지게 나타났다.

2021년에는 센터필드(GBD, 16.9만 sqm)와 케이스퀘어시티(CBD, 4.2만 sqm)가 준공되었다. 2022년에 예정된 프라임 오피스 공급은 없으며, 2023년 브라이튼 여의도, 사학연금회관 등이 준공되며 공급이 재개될 전망이다. 향후 3년(2022-2024년)간 예상되는 신규 공급은 총 27만 sqm(연평균 9만 sqm)로 최근 10년 평균 공급면적의 1/3 수준으로 감소할 것으로 예상된다.

오피스 임대수요

2021년 서울 프라임 오피스 전체 순흡수면적은 약 49만 sqm로 최근 10년 내 최대 규모를 기록하였다. 2020년 하반기 및 2021년 상반기에 공급된 대형 프라임 오피스로 입주가 이어지며 2021년 순흡수면적은 2020년 공급량의 78% 수준까지 증가하였다. 최근 10년(2012-2021년)간 서울 오피스 시장 연평균 신규 공급량은 24만 sqm이며, 연평균 순흡수면적은 21만 sqm로 높은 흡수율을 보였다.

최근 5년(2017-2021년)간 프라임 오피스 권역별 공실해소 면적 비율은 CBD가 48%로 가장 높으며 다음으로 YBD와 GBD가 각각 28%, 24%를 차지하고 있다. 공실해소 면적 비율은 권역별 프라임 오피스 규모와 비슷한 수준으로 나타난다. 동기간 프라임 오피스 타입별 공실해소 분석 결과 세컨더리에서 프라임 오피스로의 업그레이드 이전 사례가 38%, 신규기업 임차 사례가 18%를 차지하여 프라임 오피스 신규 수요가 높은 것으로 분석된다.

공실률 및 임관리비

2021년 4분기 기준 서울 프라임 오피스 공실률은 8.5%이며, 권역별로 CBD 10.7%, GBD 4.7%, YBD 9.6%로 주요 권역의 공실률 모두 하락하였다.

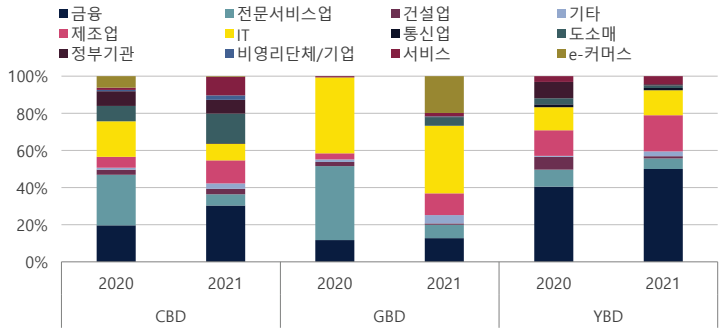
서울 프라임 오피스 평균 임대료는 104,500원/평으로 전년동기 대비 1.6% 상승한 것으로 집계되었다. CBD가 112,600원/평으로 가장

표 1: 서울 프라임 오피스 임관리비 및 공실률, 2021년 4분기

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (이전분기)
	평균 (원/평)	전년대비 증감률 (%)	평균 (원/평)	전년대비 증감률 (%)		
CBD	112,600	1.3%	44,700	1.6%	14,900	10.7% (11.2%)
GBD	101,400	1.3%	40,900	1.3%	47,900	4.7% (6.8%)
YBD	90,100	3.0%	40,500	1.6%	39,500	9.6% (11.9%)
전체	104,500	1.6%	42,600	1.5%	102,300	8.5% (10.0%)

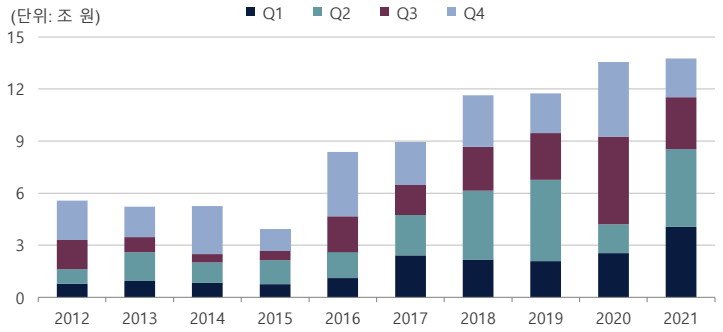
출처 세빌스 코리아

차트 11: 서울 프라임 오피스 신규임차인 업종분석, 2020년 vs 2021년



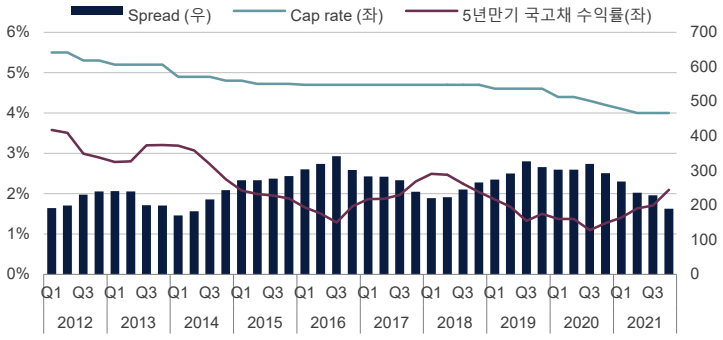
출처 세빌스 코리아

차트 12: 오피스 거래규모, 2012년 - 2021년



출처 세빌스 코리아

차트 13: 서울 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2012년 - 2021년



출처 세빌스 코리아, 한국은행

높으며, GBD는 101,400원/평, YBD는 90,100원/평으로 조사되었다. 평균 관리비는 42,600원/평으로 전년동기 대비 1.5% 상승하였다. 오피스 임대료와 관리비는 소비자물가 상승률에 많은 영향을 받으며 최근, 물가가 빠르게 상승하고 있어 추후 임대료와 관리비의 상승 또한 예상된다.

임차인 업종

서울 주요 권역의 프라임 오피스 신규 임차인 업종 분석 결과 IT 및 FinTech 기업의 수요는 여전히 높은 것으로 분석된다. AWS, 크래프톤 등의 대형 IT기업과 카카오뱅크, 뱅크샐러드, 피플펀드 등 FinTech 그룹의 이전 또한 관측되었다. GBD에서는 쿠팡, 당근마켓, 에이블리 등 코로나19 시기에 성장한 e-Commerce 기업의 수요 증가가 눈에 띄게 나타났다.

거래규모

2021년 오피스 총 거래규모는 13.8조원으로 역대 최대 거래규모를 기록하였다. 코로나19의 장기화로 국내투자가 지속되었으며, 2020년 5월부터 2021년 8월까지 이어진 최저금리의 영향으로 높은 시장 유동성이 유지되었다. 매입경쟁의 심화로 서울 주요 권역 및 판교지역에서 평당 최고가 경신이 이어졌다. 특히 판교 오피스 시장은 1% 미만의 낮은 공실률을 유지하고 있으며, 전매제한이 차례로 해제되고 있어 투자자들의 선호가 높게 나타나고 있다. 투자자 국적 분석 결과 국내 투자자 비중은 2015-2019년 81% 수준이었으나, 코로나19 이후인 2020-2021년 91%로 증가하였다.

물류시장

온라인쇼핑 및 1인가구의 증가

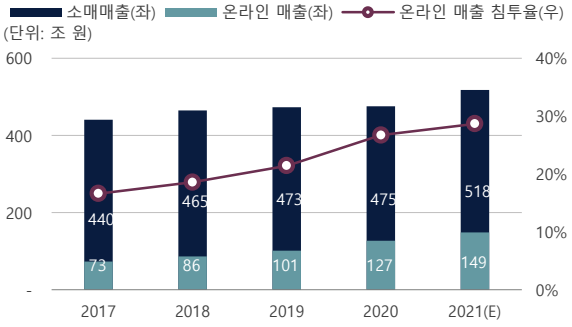
1인 가구 증가와 코로나19의 확산으로 오프라인에서 온라인으로의 판매 전환이 지속적으로 이루어지며, 2021년 전체 소매판매액 중 온라인 쇼핑 비중은 29% 수준으로 증가하였다. 특히 코로나19에 따른 사회적 거리두기 및 영업제한의 영향으로 온라인 음식료품과 농축수산물의 2021년 판매액은 각각 전년동기 대비 26.3%, 27.8% 증가하였다. 음식료품과 농축수산물 온라인 판매 증가는 저온 물류 수요 증가로 이어질 것으로 보인다. 온라인 판매 및 1인 가구수 증가로 택배 물동량이 급격하게 증가함에 따라 상온 물류 수요 또한 지속적으로 증가할 것으로 예상된다.

표 2: 오피스시장 주요 거래사례, 2021

거래 시기	권역	빌딩명	매도자	매수자	매매면적 (sqm)	매매가격 (억 원)
Q1	CBD	파인에비뉴 B동	코람코자산신탁	삼성SRA자산운용	64,225	6,200
Q2	YBD	오투타워	이지스자산운용	삼성SRA자산운용, NH투자증권	44,859	3,360
Q2	PBD	판교H스퀘어	판교에스디투주식회사	한국토지신탁	85,140	6,947
Q3	CBD	SK서린빌딩	하나대체투자자산운용	SK그룹	83,828	10,030
Q4	BBD	분당퍼스트타워	미래에셋자산운용	코람코자산신탁	58,924	4,410

출처 세빌스 코리아

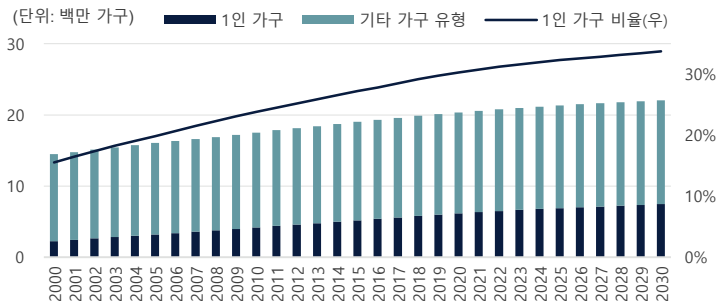
차트 14: 온라인 쇼핑 침투율 추이, 2017년 - 2021년



*온라인쇼핑 거래액 중 여행 및 교통서비스, 문화 및 레저서비스, e쿠폰서비스 등 물류센터 임차와 상관없는 상품군은 제외하고 집계

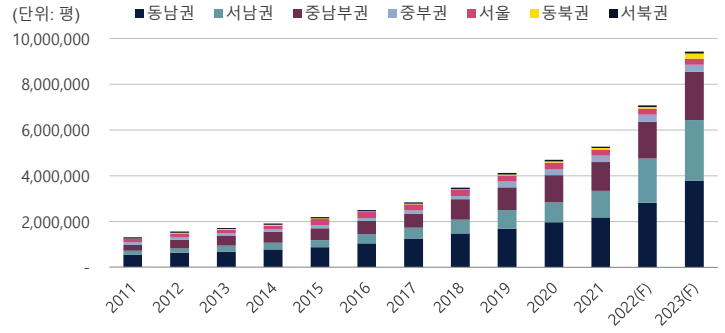
출처 세빌스 코리아, 통계청

차트 15: 1인가구 비율, 2000년 - 2030년 (전망)



출처 세빌스 코리아, 통계청

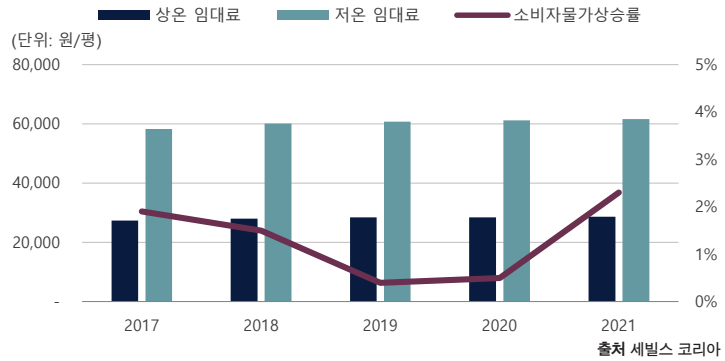
차트 16 : 수도권 물류센터 규모 및 신규공급, 2011 - 2023 (전망)*



*신규공급은 2021년 12월 인허가 자료를 기준으로 추정하였으며, 착공 및 공사일정에 따른 변동 발생 가능

출처 세빌스 코리아

차트 17: 수도권 물류센터 평균 임대료 추이, 2017년 - 2021년



출처 세빌스 코리아

공급

2021년 수도권에 위치한 5,000평 이상의 물류센터 규모는 총 360개 동, 527만평이며, 이 중 다수의 물류센터가 수도권 및 전국 물류 배송이 유리한 경기남부권역에 집중되어 있다. 지역별로는 동남권역에 218만평(41.3%), 중남부권역에 125만평(23.8%), 서남권역 117만평(22.2%), 동북권역 6만평, 서북권역 6만평이 분포되어 있다.

2021년 연말까지 신고된 인허가 물량은 415만평이며, 이는 2021년 11월 기준 재고의 78.8% 수준으로 추후 많은 공급이 이루어질 것으로 보인다. 신규 인허가 물류센터는 인천을 중심으로 서남권역과 동남권역에 집중되어 있어 해당 권역에서 단기적인 공실률 증가가 예상된다.

임대료

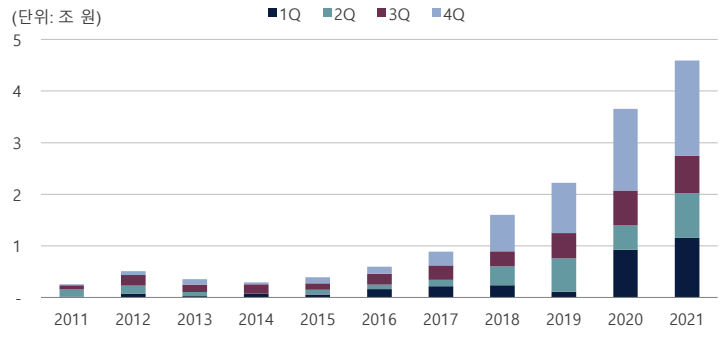
2021년 하반기 기준 수도권의 월평균 상온 임대료는 28,700원/평, 저온 임대료는 61,600원/평으로 조사되었으며, 저온 임대료는 상온 임대료 대비 1.4-2.5배 높은 것으로 분석된다. 가장 많은 물류센터가 위치한 동남권역의 임대료는 상온 20,000-48,000원/평, 저온 40,000-70,000원/평 수준으로 조사되었으며, 물류센터의 물리적 등급 및 준공 시점에 따라 임대료 수준의 차이가 발생하는 것으로 보인다. 향후 대형 공급이 예정되어 있어 임대료 상승은 소비자물가 상승률보다 낮은 수준에서 이루어질 것으로 보인다.

다만 상온 및 저온 물류센터의 특성에 따라 상승률이 다르게 나타날 가능성은 있다. 상온 물류센터의 경우 2021년 신규 공급된 물류센터의 임대가 활발하게 진행되고 있으며, 임대료 상승 또한 높아지고 있어 신규공급의 증가에도 임대료 상승률은 물가상승률과 유사하거나 그 이상으로도 상승할 수 있을 것으로 예상된다. 반면 저온 물류센터의 경우, 새벽배송과 같은 이커머스 서비스의 증가로 임대 수요는 증가하는 추세이나, 예정된 저온 또는 저온비중이 높은 복합물류의 공급 또한 많은 것으로 조사되어 임대료 상승에 한계가 존재할 것으로 보인다. 저온 물류센터의 경우 상온 물류센터보다 소비 시장과의 접근성이 중요하므로 입지별 임대료 상승률 편차도 더욱 증가할 것으로 예상된다.

거래규모

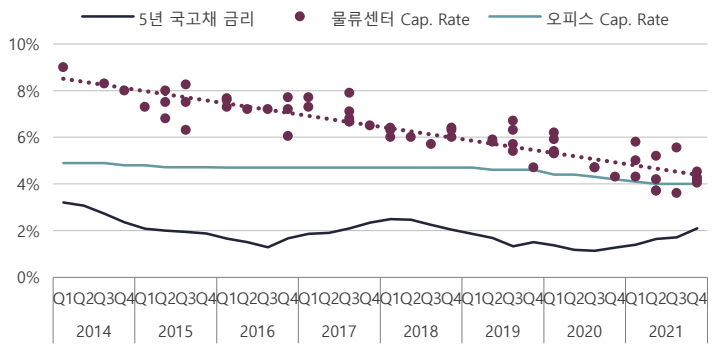
2021년의 실물자산 거래규모는 총 4.6조원으로 전년동기 대비 26% 증가하였으며, 권역별로는 동남권역과 중남부권역에서 활발하게 이루어졌다. 또한 실물자산 외에 선매입 거래도 2조 규모로 조사되어 물류센터에 대한 투자자들의 선호는 지속되고 있다.

차트 18: 물류센터 거래규모, 2011년 - 2021년



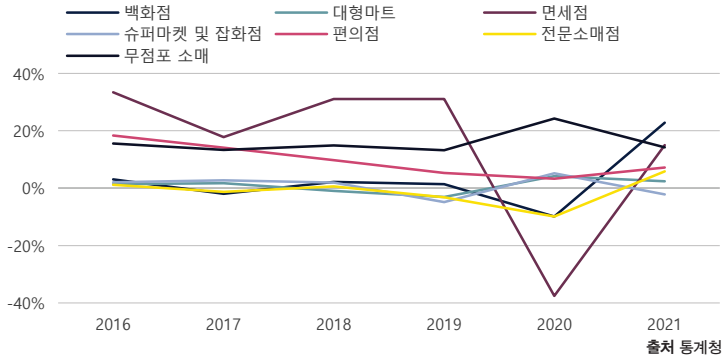
출처 세빌스 코리아

차트 19: 물류센터 Cap. Rate 추이, 2014년 - 2021년



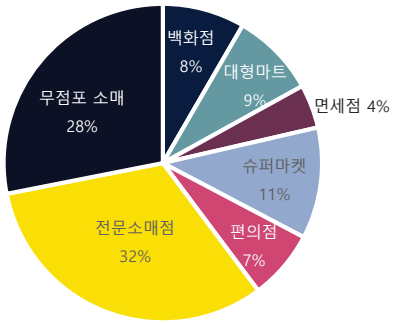
출처 세빌스 코리아, 한국은행

차트 20: 소매업태별 판매액 증감률, 2016년 - 2021년



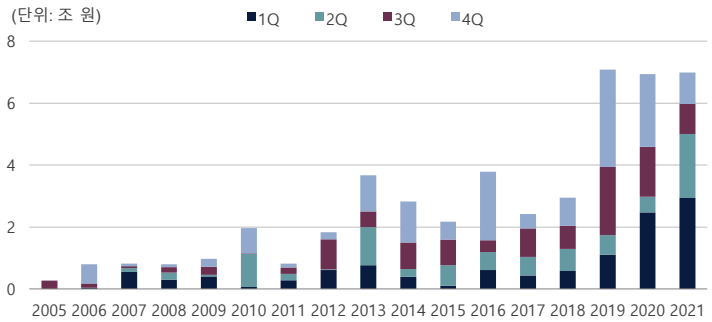
출처 통계청

차트 21: 소매업태별 판매액 비중, 2021년



출처 통계청

차트 22: 리테일 거래규모, 2005년 - 2021년



출처 세빌스 코리아

Cap. Rate는 매매가의 상승으로 오피스보다 빠르게 하락하고 있으며, 2021년에는 우수한 입지에 위치한 물류센터의 경우 3% 후반-4% 초반 수준에서 거래되었다. 향후 기준금리의 인상과 신규공급 이슈로 Cap. Rate 하락세는 둔화될 것으로 예상된다. 많은 신규공급으로 임차인 확보를 위한 물류센터 간 경쟁이 예상되며, 임대료 수준과 입지가 임차인 확보가 투자에 중요한 요인이 될 것으로 보인다.

리테일시장

소매업태별 판매액

2021년 전체 소매판매액은 전년 대비 9% 증가하였으며, 코로나19의 여파로 판매액이 대폭 감소하였던 백화점, 면세점, 전문소매점 판매액도 전년 대비 각각 23%, 15%, 6% 증가하면서 소비회복이 일부 이루어진 것으로 나타났다. 백신접종이 확대되며 되살아난 소비심리가 영향을 미친 것으로 보인다. 반면에 무점포 소매의 경우 코로나19의 장기화로 사회적 거리두기가 일상으로 자리잡으며 온라인, 배달 등을 통한 소비문화가 꾸준히 확산되면서 두 자릿수의 성장세를 유지하고 있다.

한편 2021년 이전인 2016년부터 2020년까지 전체 소매판매액의 변화를 살펴보면 연간 4% 수준의 완만한 증가를 보이고 있다. 반면에 온라인쇼핑이 대부분인 무점포 소매는 연간 15% 이상의 증가율을 보이고 있어 오프라인 리테일의 성장을 위한 온라인과의 차별화 요소를 지속적으로 발굴해 나가야 할 것으로 판단된다.

거래규모

2021년 리테일 거래규모는 약 7.0조원으로 집계되었다. 소비트렌드 변화, 코로나19 등으로 인한 오프라인 리테일의 침체로 운영을 목적으로 거래된 사례도 있었으나, 주거 혹은 상업시설로 재개발하기 위한 거래가 다수 이루어졌다.

2021년 리테일 Cap. Rate는 전년 대비 소폭 상승한 5% 초반으로 추정되며, 5년 만기 국고채와 Cap. Rate와의 스프레드는 350bps 수준으로 오피스와 물류 대비 안정적인 흐름을 나타내었다. 시장 Cap. Rate과 별도로 운영 목적 외에 개발 가능성에 따라 자산간의 Cap. Rate 편차가 크게 나타났다.

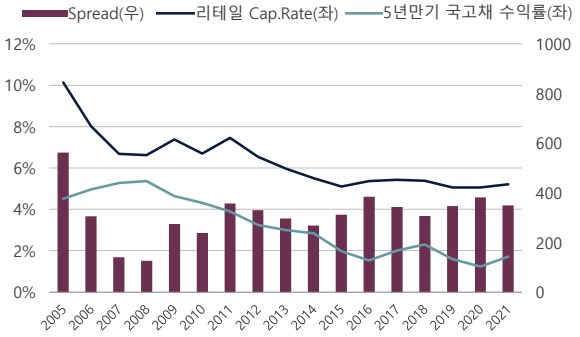
오프라인 리테일은 운영목적으로 투자가 쉽지 않은 상황이나 타 자산 대비 높은 운용수익률을 가지고 있어, 개발가능성이 있거나 장기 임대차계약 기간을 가진 리테일자은 투자가 지속될 수 있을 것으로 보인다.

표 3: 리테일 주요 거래사례, 2021년

거래 시기	자산명	매도자	매수자	매매면적 (sqm)	매매가격 (억 원)
Q1	홈플러스 포트폴리오 (10개점)	코람코자산신탁	MDM그룹	473,700	7,745
Q1	갤러리아 광교점	한화갤러리아	코람코자산신탁	136,900	6,535
Q1	롯데마트 및 롯데백화점 (5개점)	롯데쇼핑	롯데리츠	318,100	6,827
Q2	이마트 가양점	이마트	하나대체투자 그랜드강서PFV	53,100	6,820
Q4	홈플러스 포트폴리오II (5개점)	유경PSG자산운용	에프엘자산운용, 더미래	243,879	7,250

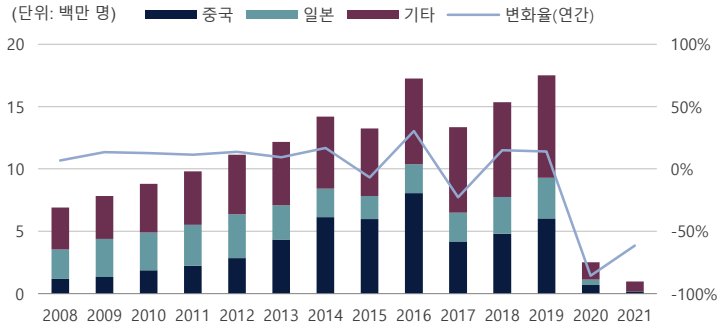
출처 세빌스 코리아

차트 23: 리테일 Cap. Rate 추이, 2005년 - 2021년



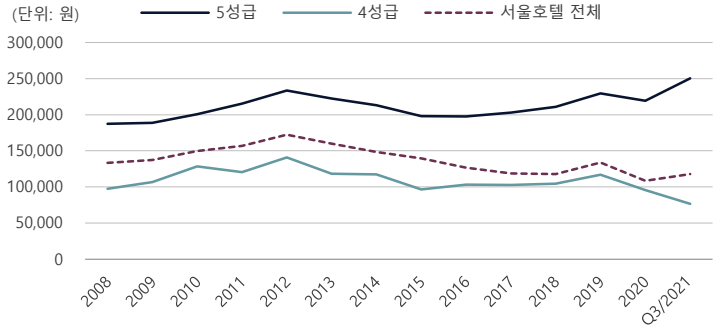
출처 세빌스 코리아, 한국은행

차트 24: 방한 외래관광객수, 2008년 - 2021년



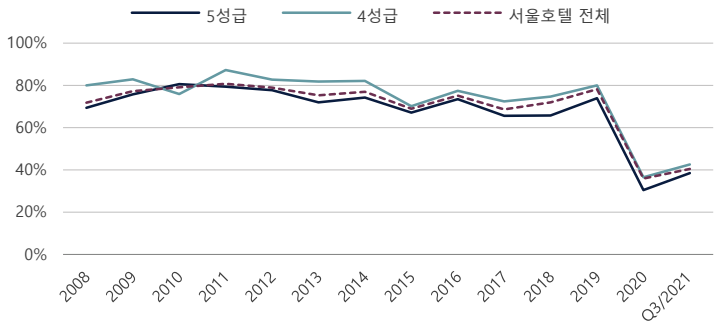
출처 한국관광공사 관광통계

차트 25: 서울 관광호텔 객실평균요금(ADR), 2008년 - 2021년 3분기



출처 관광지식정보시스템, 한국호텔업협회, 스타일로프트

차트 26: 서울 관광호텔 객실이용률(OCC), 2008년 -2021년 3분기



출처 관광지식정보시스템, 한국호텔업협회, 스타일로프트

호텔시장

해외관광객수

내국인과 함께 국내 호텔의 주요 수요인 해외관광객은 2008년부터 증가하는 추세를 보이고 있지만, 메르스, 코로나19 등의 질병이나 외교 이슈 등 외부적인 요인에 의해 수요가 많은 영향을 받는다.

최근 3년간의 해외관광객수를 분석해보면, 2019년 1,750만명으로 최다 관광객수를 기록하였으나, 2020년과 2021년에는 코로나19의 영향으로 각각 251만명, 97만명으로 급감하여 통계 집계 시작 이후 최소 수치를 기록하였다.

객실평균요금 및 객실이용률

2020년 서울 호텔의 객실이용률(Occ.)은 35.8%로 전년 대비 42.4%p 하락하였으며, 판매객실 평균요금(ADR)은 10.9만원으로 전년 대비 18.8% 감소하며 운영실적이 크게 낮아졌다. 2021년 3분기까지 집계된 서울 호텔의 Occ.는 40.4%로 전년 대비 4.5%p 상승하였으며, 월평균 ADR은 11.7만원으로 전년 대비 8.5% 상승하였으나 여전히 코로나19 이전 수준을 회복하지 못하고 있다.

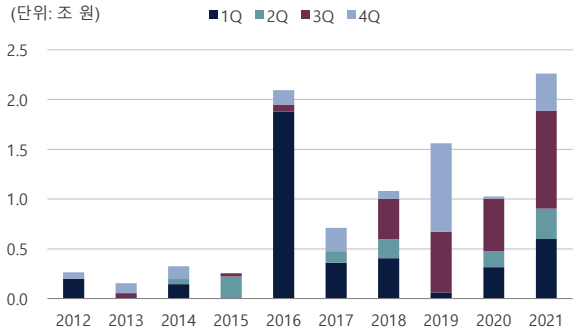
등급별 운영실적을 살펴보면 Occ.는 2021년 3분기까지 모든 등급이 2019년보다 낮은 수준을 보였으나, ADR은 5성급 호텔만 25만원으로 코로나19 이전보다 높게 나타나고 있다. 코로나19의 장기화로 국내여행이 증가하며, 양질의 숙박시설에 대한 선호가 5성급 호텔의 ADR 상승으로 이어진 것으로 보인다.

거래규모

2021년 호텔 거래규모는 2.3조원으로 집계되었으며, 전년 대비 2배 이상의 거래규모를 기록하였다. 코로나19의 장기화로 운영손실을 입은 호텔들이 시장에 매물로 나왔기 때문인 것으로 분석되며, 비교적 우수한 입지에 위치한 호텔들은 개발사 또는 시행사가 오피스 및 주거시설로 리모델링 하거나 재건축을 목적으로 매입한 것으로 알려졌다.

이지스자산운용이 3분기에 매입한 명동 티마크호텔과 케펠자산운용이 4분기에 매입한 쉐라톤 서울 디큐브시티는 각각 업무시설로 개발될 계획으로 알려졌으며, 마스턴투자운용이 3분기에 매입한 서울 르메르디앙 호텔의 경우 주거시설로 개발 예정이다. 2022년 2월에 거래된 밀레니엄힐튼 서울은 이지스자산운용이 약 1.1조원에 인수하여 고급 호텔과 오피스, 소매시설을 포함한 복합시설로 개발할 것으로 알려졌다.

차트 27: 호텔 거래규모, 2012년 - 2021년



출처 세빌스 코리아

표 4: 호텔 주요 거래사례, 2021년

거래 시기	호텔명	매도자	매수자	거래금액 (억원)	객실당 거래금액 (억원)	향후 개발계획
Q1	쉐라톤팔래스강남	서주산업개발	더랜드	3,288	9.6	주상복합
Q3	서울르메르디앙	전원산업	마스턴투자운용	7,000	20.8	주상복합
Q3	라마다앙코르	은탑산업개발	이지스자산운용	571.5	1.7	공유 주거공간
Q3	티마크호텔명동	하나투어	이지스자산운용	950	3.3	업무시설
Q4	쉐라톤디큐브시티	JR투자운용	케펠자산운용	1,317	8.9	업무시설

출처 세빌스 코리아

2022년 전망

경제

2022년 1월 미국 소비자물가 상승률은 전년동기 대비 7.5% 상승하면서 시장 예상치를 웃도는 수치를 보였다. 미연방준비제도(Fed)의 3월의 금리 인상이 유력화되며 2024년까지 지속적인 금리 인상이 이루어질 것으로 보인다. 한국은행은 2022년 2월 경제전망보고서에서 2022년의 물가상승률을 3.1%, 경제성장률을 3.0%로 전망하여 높은 수준의 물가상승을 예고하였으며, 추가적인 금리 인상도 고려 중인 것으로 알려졌다. 높은 물가와 함께 러시아-우크라이나 사태로 인해 국내 및 글로벌 경제의 불확실성은 커질 것으로 예상된다.

오피스시장

대형 프로젝트가 잇따라 준공된 2020년, 2021년과 달리 2022년에는 프라임 오피스 신규공급은 없는 것으로 조사되었다. 지난 2년간 주요 권역에서 그랜드센트럴, Parc.1, 센터필드 등이 공급되며 전 권역에서 공실률이 상승하였다. 그러나 수요 또한 함께 증가하여 공실이 빠르게 해소되고 있으며, 이러한 추세는 2022년에도 지속되어 10년 내 최저 공실률을 기록할 것으로 예상된다. 특히 판교권역은 1% 이하의 낮은 공실률을 유지하고 있으며, 전매제한이 해제되고 있어 투자자들의 선호가 높아질 것으로 전망된다.

다만, 안정적인 임대환경과 투자선호에도 불구하고 금리 인상의 영향으로 Cap. Rate는 소폭 상승할 여지가 있는 것으로 보인다. 또한 글로벌 금융위기 이후 장기간 임차인 우위시장이었던 오피스시장은 공실률의 하락과 공급예정물량의 감소가 겹치면서 향후 2~3년간 임대인 우위시장이 될 것으로 예상된다.

물류시장

국내 전체 소매판매액은 최근 6년간 연 4%의 증가율을 보이고 있으나, 온라인 쇼핑 침투율의 꾸준한 상승으로 물류시장에 대한 수요는 당분간 지속될 것으로 보인다. 2021년 온라인 쇼핑의 침투율은 29% 수준이며, DWS 자료에 의하면 2020년의 중국 온라인 쇼핑 침투율은 40-50% 수준으로 물류시장의 성장 여지는 있는 것으로 보인다.

최근 쿠팡, SSG, 마켓컬리를 중심으로 이커머스 업체들이 수도권 지역에서 전국으로 물류망을 확대하고 있으며, 물류공급 역시 수도권 중심에서 충북, 충남 지역으로 확대되고 있다. 수도권의 경우 향후 2년간 많은 신규 공급이 예정되어 있어 자산의 입지 및 시설 특성에 따른 양극화가 나타날 것으로 보인다. 특히 신규 공급이 집중되어 있는 동남권역과 서남권역에는 단기간 공실 문제가 발생할 것으로 예상되며, 저온 물류센터의 신규공급이 다수 관측됨에 따라 저온 물류의 공실 문제가 이슈가 될 가능성 또한 예측된다.

Cap. Rate는 임대수요의 증가에도 불구하고 금리 인상과 신규 공급, 사업비용의 증가로 보합세를 유지할 것으로 보인다.

리테일시장

소비트렌드가 온라인으로 전환됨에 따라 리테일시장도 다양한 변화를 시도하고 있다. 복합화와 대형화를 통해 소비자에게 다양한 경험을 제공하여 집객을 유도하거나, 기존 매장을 온라인 주문과 배송을 강화한 온 · 오프라인 복합 매장으로 개편하고 있다. 2021년 온라인 침투율은 온라인으로만 거래되는 쇼핑을 대상으로 하면 29%이지만, 온 · 오프라인 병행을 포함하면 35% 이상으로 온 · 오프라인 복합 매장은 이미 주요 판매형태가 된 것으로 보인다. 향후 오프라인 리테일은 다양한 체험이 가능한 대형복합쇼핑몰, 온라인 기능이 강화된 매장, 또는 운영비용을 절감할 수 있는 무인 매장이 주가 될 것으로 예상된다.

투자시장은 운영 목적 외에 용도전환과 개발을 목적으로 하는 거래가 증가할 것으로 예상된다. 또한 오피스와 물류의 Cap. Rate가 하락한 반면, 리테일은 비교적 높은 수준을 유지하고 있어 잔여임대차기간이 긴 리테일의 경우 투자수요가 존재할 것으로 보인다.

호텔시장

호텔이용에 큰 비중을 차지하고 있는 외국인관광객수가 코로나19 이후 회복되지 않아 당분간 어려운 시기가 계속될 것으로 보인다. 호텔산업의 침체로 호텔 영업종료와 매물은 지속적으로 발생할 가능성이 높으며, 용도전환과 개발목적의 거래가 이루어질 가능성이 높다.

다만 서울의 5성급호텔은 호캉스의 영향으로 낮은 Occ.에도 불구하고 ADR은 높아지는 추세이며, 제주지역은 해외여행의 대체지가 되면서 ADR이 코로나19 이전보다 오히려 높게 나타나고 있다.

향후 호텔의 영업종료와 용도전환으로 공급이 감소할 가능성이 있어 코로나19 이후 관광산업이 재개되면 호텔산업 전반의 경쟁력 회복이 크게 나타날 것으로 보인다.

savills

For more information about this report, please contact us

Savills Korea

Crystal Lee
CEO
South Korea
+82 2 2124 4163
csjlee@savills.co.kr

Savills Research

Simon Smith
Regional Head of Research
& Consultancy, Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

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

Savills plc: Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 600 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. 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. While 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.