

서울 프라임 오피스



2020년 오피스 투자시장 역대 최대 투자규모 기록

최저 금리, 안전 자산 선호는 2021년에도 지속되어 우량 매물의 가격을 지지할 것으로 예상

- 한국은행은 대내외 불확실성 속에 기준금리 0.5%를 유지하며 최저금리를 이어갔다.
- 4분기에 준공된 3개 프라임 오피스 빌딩은 대부분의 면적이 선임대되어 조기에 안정화 될 것으로 예상된다.
- 2020년에는 관망세의 상반기를 지나 하반기에는 거래도 활발하고 평당가도 상승하였다.
- 한국은행은 대내외적인 저금리 기조, 양적완화 정책 하에 향후 코로나19 백신 및 치료제 상용화를 전망하며 2021년, 2022년의 경제 성장률을 3.0%, 2.5%로 예상하였다.

“일부 건설업, 외국계 소비재 업체 등에서 오피스 수요 감소가 나타났으나 IT, 게임, 바이오, 제약 등의 업종에서는 수요 증가가 나타났고 향후에도 이런 기업들이 오피스 수요를 견인할 것으로 전망된다.”

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
Office Advisory & 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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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, 2012년 - 2022년 (전망)

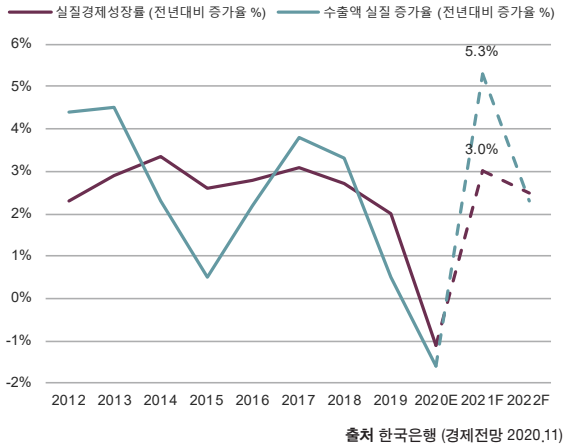


차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2012년 1월 - 2020년 12월

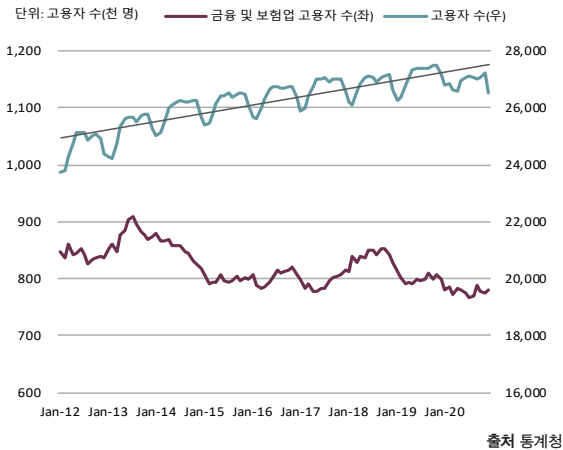


표 1: 신규 공급 오피스, 2020년 4분기

이미지			
빌딩명	삼일빌딩	HJ타워	여의도포스트타워
주소	종로구 관철동 10-2	강남구 역삼동 708-4	영등포구 여의도동 35-1
연면적 (sqm)	40,643	41,706	69,110
준공시기	2020. 09 (1970. 06)	2020. 10	2020. 12
규모	31F / B2F	20F / B8F	33F / B4F

출처: 세비스 코리아

공급

2020년 4분기에는 삼일빌딩(CBD), HJ 타워(GBD), 여의도 포스트타워(YBD)가 준공되어 151,500 sqm의 신규공급이 발생하였다. 삼일빌딩은 지난 2019년에 리모델링을 시작하여 2020년 9월에 완공되었으며, 4분기부터 분석 대상에 포함하였다. 서울관광재단과 SK네트웍스 두 앵커테넌트가 완공 전 모든 면적에 대한 임대차계약을 체결하였고 2021년 상반기 내에 입주할 예정이다. GBD에 공급된 HJ타워에는 쿠팡이 오피스 임대면적의 80%, 나머지를 피플펀드와 임대인이 자체적으로 사용하며 모든 면적의 임대가 마무리되었다. YBD의 여의도 포스트타워의 경우 이베스트투자증권과 KTB투자증권이 사육을 옮겨갈 예정이다. 2020년에는 6개의 대형 프로젝트가 공급되어 2020년 연초 대비 서울 프라임오피스 총량의 8%에 해당하는 면적이 증가하였다. 그러나 2021년에는 1개의 프로젝트, GBD 센터필드(구 르네상스파크타워)만이 1분기에 공급될 예정이다.

경제전망

한국은행 금융통화위원회는 11월 26일 개최된 통화정책회의에서 기준금리 0.5%를 네번째 동결하며 최저금리를 유지하였다. 11월 발행 한국은행 경제전망보고서에 따르면, 세계경제는 코로나19 재확산으로 회복세가 다소 약화되었고, 국내경제도 더딘 회복을 보이고 있다고 발표하였다. 주요국들이 경제활동을 재개하며,

수출이 반등하고 설비투자도 회복되는 모습을 보였으나, 코로나19 재확산으로 민간 소비 부문이 더딘 회복을 보였고, 건설투자부문의 조정도 이어졌다고 파악하였다. 고용상황 또한, 코로나19 재확산, 사회적 거리두기 강화 등으로 취업자수 감소폭이 9월 이후 다시 확대되며 부진한 흐름이 지속되었다. 한국은행은 대내외적인 저금리 기조 및 양적완화 정책이 향후 코로나19 백신 및 치료제 상용화 시기와 맞물려 경제 회복을 견인할 것으로 전망하였으며, 이에 따라 2021년, 2022년의 경제 성장률을 3.0%, 2.5%로 예상하였다.

수요와 공실률

2020년 4분기 서울 프라임 오피스 시장의 순흡수면적은, 여의도에서 특히 금융권의 통합 및 업그레이드 수요가 크게 나타나 101,700 sqm 증가한 것으로 집계되었다. CBD에서는 대림산업이 디타워 돈의문 (구 센터포인트 돈의문)으로 옮겨가며 대한상공회의소 빌딩에 대형 공실이 발생하였고 그 외 빌딩에서도 감평이 파악되어 순흡수면적이 18,500 sqm 감소하였다. GBD에서는 CJ ENM 및 CJ 계열사들의 타 권역이전, 현대해상의 감평이전이 발생하였다. 그러나 한국토지신탁 및 계열사의 코레일 타워 입주와 IT 및 바이오 기업들의 증평이 반영되어 9,300 sqm의 수요 증가가 파악되었다. YBD의 경우, 임차인 유치 경쟁 심화로 임대인들의 임대조건 완화와 업그레이드 이전

표 2: 프라임 오피스 권역별 월임관리비 및 공실률, 2020년 4분기

(단위: 원/3.3 sqm, GLA)

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균	전년동기대비 인상률(%)	평균	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	111,200	1.3%	44,100	1.5%	-18,500	12.6% (10.9%)
GBD	98,100	2.5%	40,100	1.9%	9,300	3.9% (2.9%)
YBD	87,400	3.4%	39,900	1.8%	110,900	27.4% (27.3%)
전체	102,200	2.1%	41,900	1.7%	101,700	13.6% (12.4%)

출처: 세비스 코리아

차트 3: 순흡수면적, 2012년 1분기 - 2020년 4분기

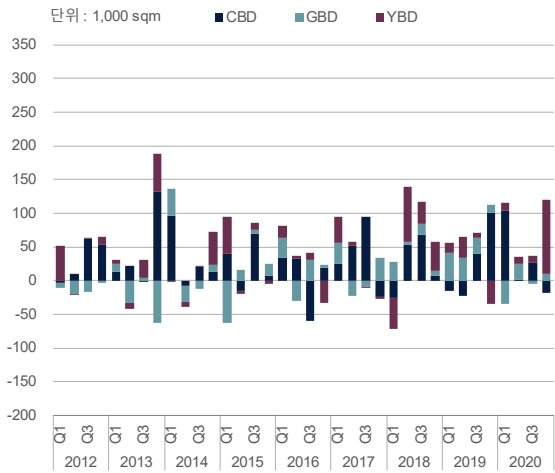


차트 4: 프라임 오피스 공실률, 2012년 1분기 - 2020년 4분기

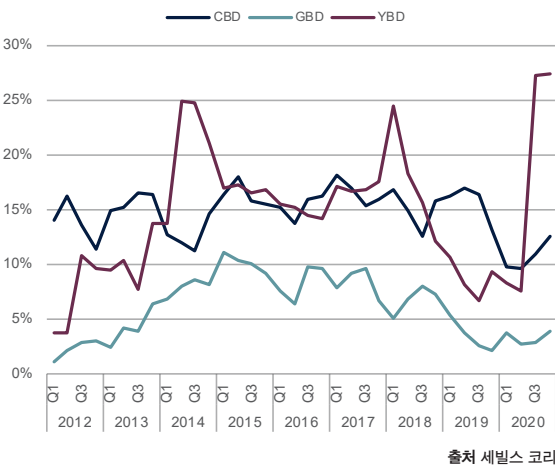
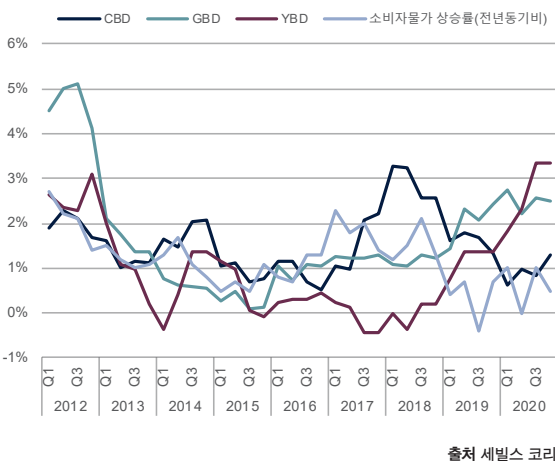


차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 인상률, 2012년 1분기 - 2020년 4분기



수요의 증가가 맞물리며 최근 10년동안 최대 규모의 순흡수면적 증가를 나타내었다. 파크원 타워 1에 뱅크샐러드와 유진그룹, FKI타워에 금융감독원, 한국플랜트서비스 등이 확장이전하며 대규모 공실이 해소되었고 110,900 sqm의 순흡수면적 증가를 보였다.

그러나, 순흡수면적 증가보다 많은 신규공급으로 서울 프라임오피스 시장의 공실률은 전분기 대비 1.2%p 상승한 13.6%를 기록하였다. 권역별로는 CBD에서 1.6%p 상승한 12.6%, GBD는 1.0%p 상승한 3.9%를 기록하였다. YBD는 0.1%p 증가한 27.4%의 공실률을 보였다.

임대료와 관리비

서울 프라임 오피스 시장의 평균 임대료는 102,200원/평으로 전년 동기 대비 2.1% 상승한 것으로 집계되었다. GBD(2.5%)와 YBD(3.4%)가 상승을 주도하였으며 CBD는 1.3%의 상승률을 보였다.

평균 관리비는 41,900원/평으로 전년 동기 대비 1.7% 인상되었다. 주요 권역 모두 비슷한 수준의 인상률을 보였으며 이번 분기에도 GBD 관리비의 인상률(1.9%)이 가장 높았다.

전망

2020년에는 IT, 게임, 바이오, 제약 등 업종에서 수요 증가가 있었고, 코로나로 직접적인 타격을 받은 기업들(해외 프로젝트

관련 건설업, 해외 지역 홍보 관광청, 외국계 소비재 업체 등)에서는 임차 수요의 감소가 나타났다. 총 흡수면적은 248,000 sqm로 2019년의 235,000 sqm보다 크게 나타났으나 공급이 더 많아 공실률은 상승하였다. 특히 여의도의 경우에는 파크원을 비롯한 대형프로젝트의 준공으로 공실률이 20%를 크게 상회하였다. 그러나 4분기 신규 공급에도 불구하고 대형 임차사의 입주 증가로 인하여 공실률은 0.1% 상승에 그쳤다. 2021년 상반기, 하반기를 지나며 수요는 더욱 증가할 것으로 보인다.

2021년 1분기 공실률은 전체적으로 하락할 것으로 예상된다. YBD에서는 공실률이 큰 폭으로 하락할 것으로 예상되지만 CBD와 GBD는 대규모 공실발생이 예정되어 있다. 롯데손해보험이 메트로타워(CBD)에서 같은 권역 롯데손해보험빌딩으로 이전하고, 콘코디언 빌딩(CBD)에 임차하던 현대건설 TFT의 계약 만료, 맥킨지코리아가 Center1(CBD)에서 YBD의 Three IFC로 옮겨갈 예정이다. GBD는 HJ타워에 쿠팡 및 피플펀드가 입주하며 100% 임대율을 달성할 예정이지만 교보강남타워에서 두산중공업이 두산분당타워로 이전하고 그 외에도 삼성물산 서초타워, 삼성생명서초타워, SI타워 등에서 감평 및 공실발생이 예정되어 있다. 반면 YBD에서는 파크원 타워 1에 LG에너지 솔루션, LG화학, 파크원 타워 2에 NH투자증권 등의 입주가 2021년 1분기에 예정되어 있다. 4분기 준공된 여의도

차트 6: 공실해소 구분, 2020년 4분기

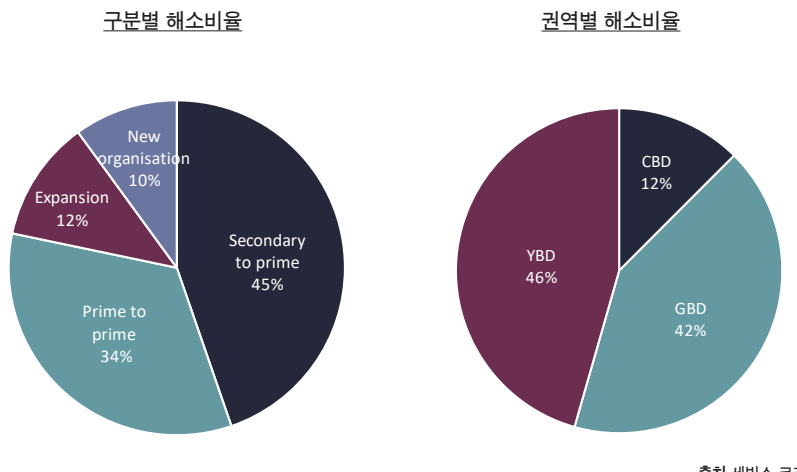
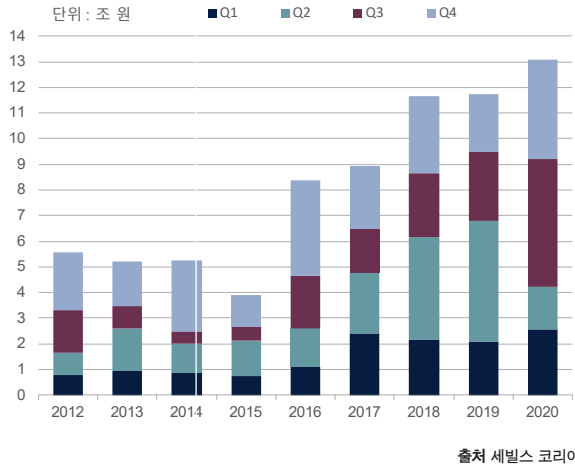


차트 7: 프라임 오피스 거래규모, 2012년 1분기 - 2020년 4분기



포스트타워 또한 1분기에 이베스트투자증권, KTB투자증권 등이 입주 예정이다. FKI타워에도 바이오 및 컨설팅 등의 기업이 1분기에 입주할 예정으로 대규모 공실이 해소될 것으로 예상된다.

질병관리청은 코로나 백신 접종을 2월 중 의료진부터 시작하여 9월까지 전 국민 1차 예방 접종, 11월 집단면역 형성을 목표로 하고 있다(2021년 1월 29일 보도 자료). 포스트 코로나 시대에 대한 기대와 우려가 2021년 한 해 동안 공존할 것으로 보인다. 특히 포스트코로나 시대의 성장 산업군으로 일컬어지는 신재생에너지 및 바이오 산업군과 관련 기업체들의 증평 및 신규 수요 발생이 예상되고 반도체, 자동차 관련 기업들에서 지속적인

임차 수요 증가도 예상된다. 그러나 백신 접종 지연과 변이 바이러스 등장으로 전염병이 재확산하여 실물경제의 회복이 지연될 경우에는 향후 프라임 오피스 시장의 수요 회복도 하반기에 더디게 이뤄질 가능성이 있다.

매매 및 투자시장

2020년 오피스 투자시장의 총 거래금액은 13.1조원으로 역대 최고치였던 2019년의 11.8조원을 경신하였다. 코로나19의 영향으로 상반기에는 거래가 다소 감소하는 듯하였으나, 하반기에는 선매매 프로젝트가 준공되고 해외투자 자금이 국내 유입되어 거래량이 증가하였다.

2020년 4분기에는 신규로 준공된 파크원

표 3: 주요 임차인 이동, 2020년 4분기

To				From	
권역	빌딩명	임차인	임대면적 (㎡)	권역	빌딩명
CBD	센트로폴리스	도이치그룹	4,500	CBD	영풍빌딩
		발렌티노	1,400	CBD	강스빌딩
	퍼시픽타워	샤넬코리아	3,200	증평	
	그랑서울	GS TFT 합동사무소	1,800	신규	
	T타워 (LG유플러스타워)	미래에셋금융서비스	1,600	서대문	유원골든타워
	서울시티타워	비즈허브	1,200	Others	용산 청원빌딩
GBD	코레이트타워 (구 현대해상강남사옥)	한국토지신탁 외	23,000	GBD	삼성제일빌딩, KDB생명빌딩
	삼성생명서초타워	오늘의집(버킷플레이스)	3,500	GBD	플래티넘타워
	KAIT타워	현대해상화재보험	2,500	GBD	코레이트타워(구 현대해상강남사옥)
	글라스타워	메드트로닉코리아	1,900	증평	
	삼성생명대치타워	삼성생명	1,800	증평	
	골든타워	코람코자산신탁	1,700	증평	
YBD	Parc.1 Tower 1	뱅크샐러드	7,400	YBD	신영증권빌딩
		유진그룹	6,900	YBD	유진빌딩, 씨티플라자
	FKI Tower	금융감독원	6,300	YBD	하나금융투자빌딩
		한국플랜트서비스	3,200	YBD	태영빌딩
		현대자산운용	3,100	YBD	중소기업중앙회
		디에스엠뉴트리션코리아	1,600	GBD	구산타워
	Three IFC	금호전기	3,400	YBD	Two IFC, 용인지역 본사 통합 이전
	BNK여의도빌딩 (구 삼성생명여의도빌딩)	BNK투자증권 및 계열사	2,900	증평	
	여의도파이낸스타워	흥국증권	2,000	증평	

출처: 세빌스 코리아

차트 8 : 프라이م 오피스 Cap. Rate 추이, 2012년 1분기 - 2020년 4분기

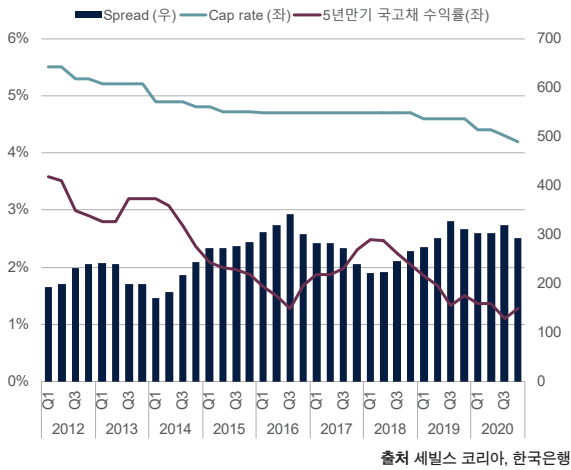


차트 9 : 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2012년 1월 - 2020년 12월

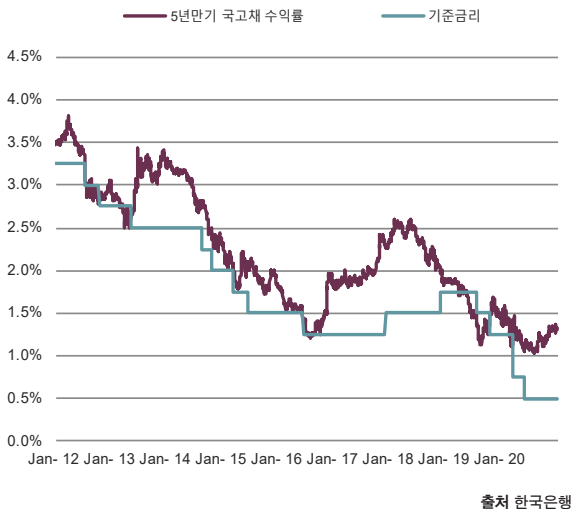


표 4: 주요 거래사례, 2020년 4분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	매매면적 (sqm)	매매가격 (억 원)
Gangnam	더피나클강남	이지스자산운용 (PAG)	이지스자산운용 (메이플트리)	44,444	4,520
YBD	Parc,1 Tower2	Y22 PFV	ARA코리아자산운용 (NH투자증권)	162,221	9,500
Seongsu	디타워 아크로서울포레스트	대림산업	LB자산운용(GIC)	110,186	6,000
CBD	화이자제약 명동사옥	한국화이자제약	GRE파트너스자산운용	15,869	1,120
GBD	플래티넘타워	미래에셋자산운용	BNK자산운용	37,182	3,475

출처 세비스 코리아

타워2, 디타워 아크로서울포레스트의 거래가 종결되었고, 이외에도 GBD 대형 오피스 빌딩인 더피나클강남이 매매되며, 거래규모가 총 3.9조원으로 집계되었다. 이는 전년 동기 대비 68% 증가한 수준이며, 하반기 총 거래금액은 8.9조원으로 2020년 총 거래의 약 2/3가 하반기에 종결되었다.

CBD에서는 GRE파트너스가 한국화이자 제약으로부터 1,120억원(2,330만원/평)에 화이자제약 명동사옥을 매입하였다. 화이자제약이 최소 2년 6개월간 세일앤리스백으로 기존 건물을 계속 임차할 계획이며, 이후 판매시설로 리모델링과 용도변경도 고려하고 있는 것으로 알려졌다.

BNK자산운용은 미래에셋자산운용이 운영하는 GBD 소재 플래티넘 타워를 3,475억원(3,090만원/평)에 매입하였다. 현재 입주자의 임차 기간이 만료되면 BNK금융그룹의 주요 계열사가 입주할 것으로 파악되었다. BNK금융그룹은 플래티넘타워 매입을 통해 BNK 여의도빌딩(YBD), 금세기빌딩(CBD)에 이어 서울 3대 오피스 권역에 거점 빌딩을 마련하였다.

메이플트리는 이지스자산운용으로 부터 더피나클강남을 4,520억원(3,360만원/평)에 매입하였다. 테헤란로를 벗어난 지역임에도 불구하고 웰컴, 볼보코리아 등 외국계 우량임차인으로 95% 수준의 임대율로 높은 가격에 거래되었다. 한국 내 이미 상당수 물류시설에 투자한 메이플트리의 첫 오피스 투자이다.

YBD에서는 NH투자증권과 ARA코리아 자산운용이 Y22 프로젝트 금융투자주식

회사의파크원 타워2를 9,500억원(1,940만원/평)에 매입하였다. 해당 거래는 2020년 단일 투자자산으로는 최대 규모로 기록되었다. NH투자증권이 전체 면적의 약 3분의 1을 사용할 예정으로 알려졌다.

LB자산운용은 대림산업으로부터 디타워 아크로서울포레스트 업무동을 6,000억원(1,800만원/평)에 매입하였다. 아크로서울포레스트가 위치한 성수동은 서울의 전통적인 업무권역은 아니지만 최근 개성 있는 리테일 매장과 고급 주거 개발이 이어지며 신흥 업무지구로 부상하고 있다.

명목임대료를 기준으로 한 2020년 4분기 Cap. Rate는 4.2%로 추정되며, 실질임대료로 추정하면 3% 중반대를 형성하는 것으로 보인다. 5년만기 국고채의 평균 수익률은 전분기 대비 20bps 상승한 1.3%로 명목 임대료 기준 Cap. Rate과의 스프레드는 약 290bps를 보였다.

서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 5: 조사빌딩 개요, 2020년 12월 기준

		CBD	GBD	YBD	Total
A	빌딩개수	25	13	12	50
	평균 연면적 (sqm)	89,000	97,000	113,000	97,000
	평균 준공연도	2004	2004	2008	2005
B	빌딩개수	25	22	10	57
	평균 연면적 (sqm)	53,000	47,000	50,000	50,000
	평균 준공연도	2000	2002	2001	2001
빌딩개수 총합계		50	35	22	107
면적 총합계 (sqm)		3,530,000	2,290,000	1,860,000	7,680,000

출처 세비스 코리아 Research & Consultancy

1. 서울 대형 오피스 빌딩

- 서울시에 입지하고 있는 30,000 sqm 이상의 대형 오피스 빌딩은 100% 사옥으로 사용되는 빌딩을 포함하여 2020년 12월 현재 CBD에 30%, GBD에 16%, YBD에 14%가 밀집되어, 전체의 약 60%가 이들 세 지역에 분포하고 있는 것으로 나타났음.

2. Seoul Prime Office 등급에 대한 정의

- Savills Korea에서는 연면적과 위치, 접근성, 가시성, 인지도, 입차인, 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 131개 중 107개를 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%를 일괄적용 함.
(2013년까지 95%를 적용했던 임대율은 자연공실률 변동에 따라 2014년부터 90%를 적용함.)