

서울 프라임 오피스



서울 프라임 오피스 임대수요 10년 내 최대 규모 기록

전 권역에서 임대수요가 증가하였으며 3분기에도 공실률은 하락할 것으로 예상된다.

- 2021년 2분기에는 신규공급은 없었던 반면 주요 권역의 순환수면적은 모두 증가하여 서울 프라임 오피스 시장 공실률은 전 분기 대비 3.3%p 감소한 11.8%로 집계되었다.
- 서울 프라임 오피스 시장의 평균 임대료는 전년동기 대비 1.7% 상승하며 전 분기와 유사한 수준을 보였으나, 공실률 하락으로 렌트프리는 소폭 감소하였다.
- 2021년 상반기 오피스 투자시장 총 거래규모는 7조 6천 억원으로 역대 최고치를 기록하였던 2020년 총 거래규모의 56% 수준을 기록하였다.
- 한국은행은 통화정책 조정 필요성을 강조하며 하반기 기준금리 인상 가능성을 시사하였다.

“5년 만기 국고채의 평균 수익률은 1.6%이며, 명목 임대료 기준 Cap.Rate과의 스프레드는 약 240bps 수준으로 2015년 이후 최저 스프레드를 기록한 2018년과 비슷한 수준을 보였다”

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

Regional Head of Research & Consultancy 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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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)

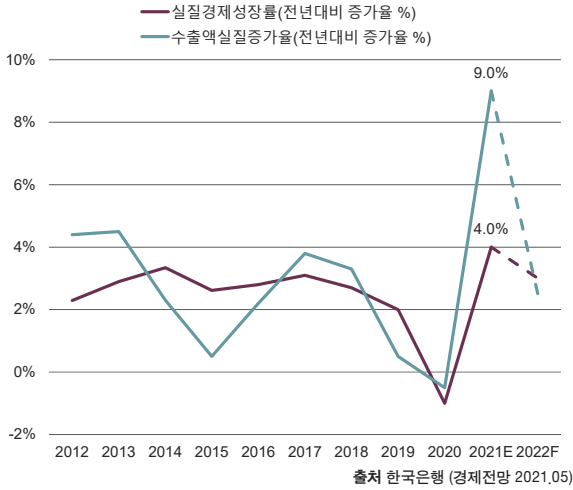
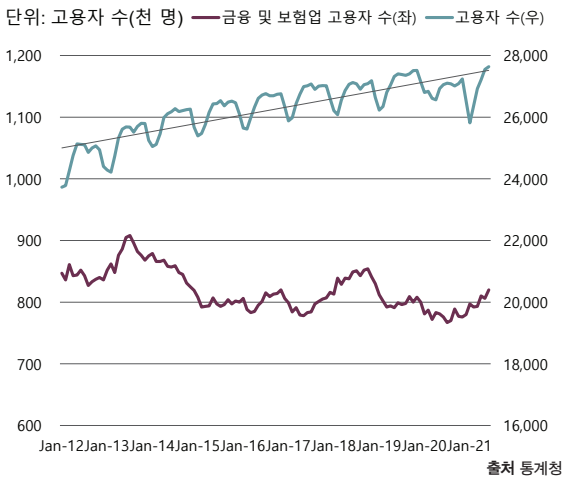


차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2012년 1월 - 2021년 6월



공급

2021년 상반기에는 1분기 GBD에 센터 필드(169,200sqm)가 준공되며 총 1건의 신규공급이 발생하였다. 2분기에는 YBD의 NH투자증권빌딩(45,500sqm)이 생활형 숙박시설로 재건축에 들어가면서 오피스 시장에서 제외되었다. 2021년 하반기에는 CBD에 케이스퀘어시티(41,700sqm)가 2020년 2분기부터 시작된 리모델링을 마치고 3분기에 신규공급될 예정이다. 오피스 임대면적의 40%를 웅진그룹이 준공 전 임대차계약을 체결하여 3분기에 종료플레이스에서 본사를 이전해 올 것으로 알려졌다.

경제전망

한국은행 금융통화위원회는 5월 27일 통화정책회의에서 기준금리를 0.5%로 동결하며 2020년 5월부터 이어진 최저금리를 유지하였다. 그러나 한국은행 총재는 경기가 빠르게 회복되고 있으나 자산시장으로의 자금쏠림, 가계부채의 증가 등으로 금융 불균형이 누적되고 있다고 평가하였다. 또한 통화정책 조정 필요성을 강조하며 하반기 기준금리 인상 가능성을 시사하였다. 이에 따라 시장 전문가들은 하반기 0.25%p 금리 인상을 예상하고 있는 것으로 알려졌다. 소비자물가 상승률은 올해 들어 오름폭이 빠르게 확대되고 있으며, 전년동기 대비 5월 소비자물가 상승률은 2.6%로 2012년 3월(2.7%) 이후 최고 수준을 기록하였다. 한국은행은 5월 발행된 경제전망보고서에서 경제 회복세의 확대를 예상하며

2021년, 2022년 경제성장률 전망치를 각각 4.0%, 3.0%로 상향 조정하였다.

수요와 공실률

2021년 2분기 서울 프라임 오피스 수요는 전 권역에서 증가하며 순흡수면적 188,400sqm 증가를 기록하였다.

CBD에서 주요 권역 중 가장 많은 임차인 이동이 발생하였으며, 순흡수면적은 25,000sqm 증가한 것으로 집계되었다. 콘코디언 빌딩에서 현대건설 TFT(12,400sqm)가 계약 종료로 퇴거하며 대형 공실이 발생하였으나, 삼일빌딩에 SK네트웍스(26,200sqm)와 서울관광재단(10,000sqm)이 입주하며 전체 공실을 해소하였다. 올리브영은 트윈시티 남산에서 KDB생명빌딩으로 확장이전(7,900sqm→12,900sqm)하고 한화생명 은화금융프라자 태평로빌딩에서 메트로타워로 축소이전(8,900sqm→4,500sqm)하는 등 권역 내 이전 수요 또한 관측되었다.

GBD에서는 대형 임차인 위주의 공실 해소가 눈에 띄게 나타났다. 센터필드에 크래프톤(27,000sqm)과 신세계프라퍼티(7,500sqm), HJ타워에 쿠팡(28,100sqm)이 입주하였다. 1분기 두산중공업의 퇴거로 공실이 발생한 교보강남타워에는 당근마켓(9,600sqm)과 에이블리(3,200sqm)가 입주하였으며, 메리츠타워에는 아워홈이 퇴거한 자리에 현대모비스(5,300sqm)가 입주하였다. 대형 임차인의 입주수요에 힘입어 순흡수면적은 93,400sqm 증가하였다.

표 1: 프라임 오피스 권역별 월임관리비 및 공실률, 2021년 2분기

(단위: 원/3.3 sqm, GLA)

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균	전년동기대비 인상률(%)	평균	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	112,400	1.1%	44,600	1.4%	25,000	12.3%(13.1%)
GBD	100,900	1.8%	40,700	1.5%	93,400	8.0%(12.1%)
YBD	88,800	2.8%	40,200	0.9%	70,000	15.9%(22.6%)
전체	103,900	1.7%	42,400	1.3%	188,400	11.8%(15.1%)

출처 세비스 코리아

차트 3: 순흡수면적, 2012년 1분기 - 2021년 2분기

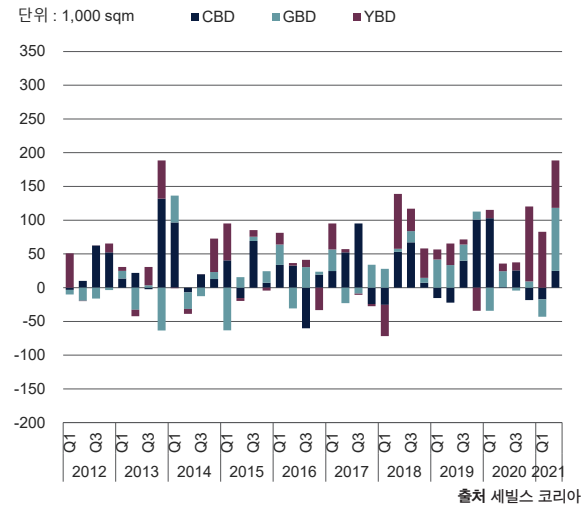
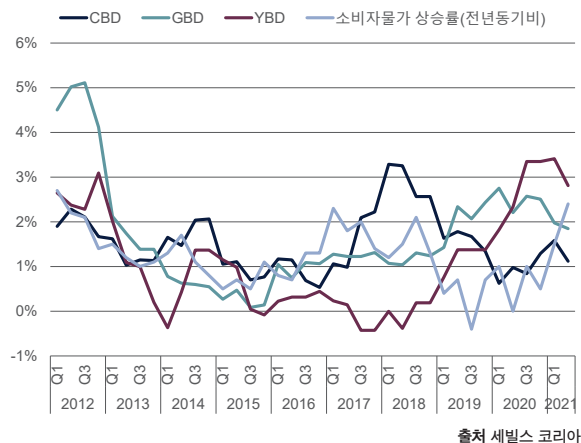


차트 4: 프라임 오피스 공실률, 2012년 1분기 - 2021년 2분기



차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 인상률, 2012년 1분기 - 2021년 2분기



YBD에서는 Parc.1 Tower 2에 NH투자증권(59,200sqm)과 케이프투자증권(7,700sqm)이, 여의도우체국에 이베스트투자증권(14,200sqm)이 입주하며 여전히 금융권의 이전이 가장 활발한 것으로 분석되었다. Parc.1 Tower 1에 LG화학(3,400sqm)과 포스코E&C(3,400sqm), Parc.1 Tower 2에 진원생명과학(2,700sqm)과 의류업체인 뉴에라(1,300sqm)등 다양한 업종의 임차인이 입주하며 YBD 임차인 업종의 다양화 또한 관측되었다. Parc.1 Tower 1과 Tower 2의 대형 임차인 입주 및 여의도우체국의 100% 입주 완료로 순흡수면적은 70,000sqm 증가하였다.

2021년 2분기에는 신규공급은 없었던 반면 주요 권역의 순흡수면적은 모두 증가하여 서울 프라임 오피스 시장 공실률은 지난 분기 대비 3.3%p 감소한 11.8%로 집계되었다. 주요 권역의 공실률 또한 모두 감소하여 CBD는 0.8%p 하락한 12.3%, YBD는 6.7%p 감소한 15.9%로 분석되었다. 1분기 센터필드의 공급으로 증가하였던 GBD 공실률은 4.1%p 하락한 8%로 다시 한 자릿수 공실률을 회복하였다.

임대료와 관리비

서울 프라임 오피스 시장의 평균 임대료는 103,900원/평으로 전년동기 대비 1.7% 상승한 것으로 집계되었다. 권역별로 CBD에서 1.1%, GBD에서 1.8%, YBD에서 2.8% 상승하였다. 2분기 임대료 인상을 진행한 빌딩은 많지 않았으며, 일부 빌딩에서는 임대료는 유지하며

관리비만 소폭 인상하여 1분기와 비교하면 큰 변동은 없는 것으로 분석되었다. CBD와 GBD에서는 공실이 감소함에 따라 권역별 평균 렌트프리가 감소하는 모습을 보였다.

평균 관리비는 42,400원/평으로 전년 동기 대비 1.3% 상승하였다. GBD 관리비 상승률이 1.5%로 가장 높은 인상률을 보였으나 소비자 물가 상승률 대비 낮은 것으로 분석되었다. 최근 소비자 물가 상승률이 빠르게 상승하고 있으며, 관리비는 소비자 물가 상승률에 많은 영향을 받으므로 추후 상승 가능성이 예상된다.

전망

2021년 상반기에는 신규 공급 오피스에 주요 대형 임차인들이 연이어 입주하여 오피스 수요 증가로 이어졌다. 그러나 하반기 대규모 이전 계획은 많지 않은 것으로 조사되어 3분기 오피스 신규 수요는 2분기에 비해 다소 감소할 것으로 예상된다. 다만 3분기 신규 공급 또한 케이스퀘어시티 1건으로 한정되어 서울 전체 공실률은 하락할 것으로 예상된다.

CBD에서는 케이스퀘어시티(41,700sqm)의 신규 공급으로 공실률 상승은 불가피할 것으로 보이지만 오피스 수요에 힘입어 상승폭은 크지 않을 것으로 예상된다. Grand Central에 한국전파진흥협회(3,800sqm)와 신생 제약사 비아트리스(2,100sqm)가, 대신파이낸스센터에는 티맵모빌리티(6,300sqm)가 센트로폴리스에서 이전해 올 것으로 알려졌다. 케이스퀘어시티에는 웅진그룹(13,500sqm)이 공급과 동시에 입주하며 신규 공실의

차트 6: 공실해소 구분, 2021년 2분기

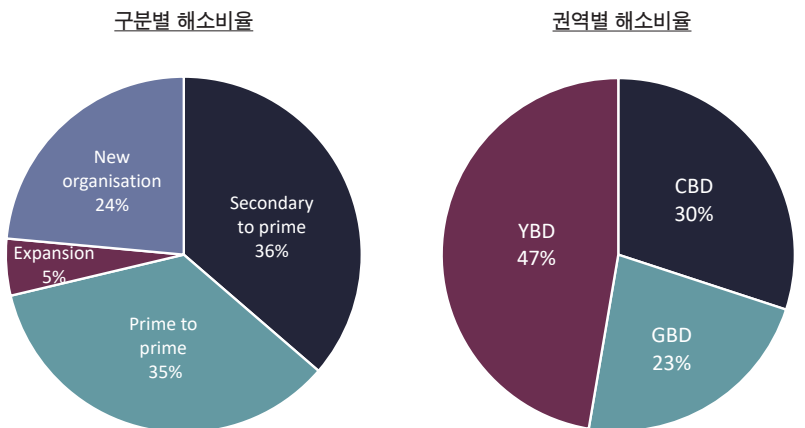
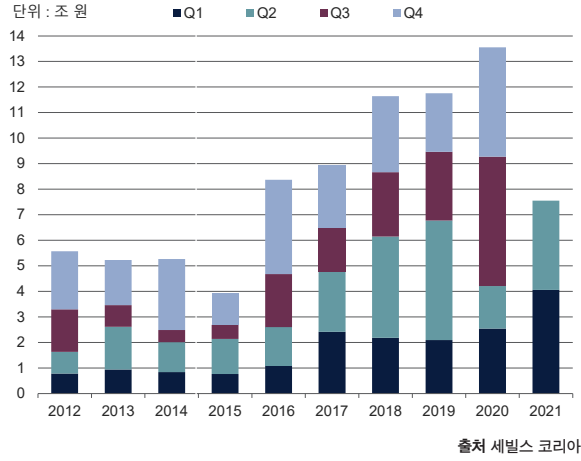


차트 7: 프라임 오피스 거래규모, 2012년 1분기 - 2021년 2분기



약 40%를 해소할 예정이다.

GBD에서는 대형 공실의 발생이 예정되어 있으나 신규 입주면적이 이를 상회하며 공실률은 하락할 것으로 예상된다. The Asset(구 삼성물산서초타워)에서 삼성화재가 감평하며 25,300sqm의 공실 발생이 예정되어 있다. 교보강남타워에 불가리코리아(2,400sqm), 핀테크 기업 더즌(1,500sqm)외 다수의 임차인이 입주하며 1분기 두산중공업의 이전으로 발생한 신규공실(32,400sqm)을 모두 해소할 것으로 조사되었다. 센터필드에는 글로벌IT 기업인 아마존과 페이스북이 계약을 완료한 것으로 알려졌다.

YBD에서는 상반기 152,500sqm의 흡수면적 증가를 기록하였으나 Parc.1

Tower 1과 Tower 2의 영향으로 공실률은 여전히 주요 권역 중 가장 높은 것으로 분석되었다. 하반기에는 4분기에 하이투자증권의 KTB빌딩 이전 외에 예정된 대형 임차인의 이동은 많지 않은 것으로 조사되었다. Parc.1 Tower 1과 Tower 2는 적극적인 마케팅을 펼치고 있어 다수의 임차인이 입차 협의를 진행 중인 것으로 알려졌다. 4분기 이후에 이뤄질 것으로 예상된다.

매매 및 투자시장

2021년 상반기 오피스 투자시장 총 거래규모는 7조 6천억원으로 역대 최고치를 기록하였던 2020년 총 거래규모의 56% 수준을 기록하였다. 2분기에는 리모델링을

표 2: 주요 임차인 이동, 2021년 2분기

To				From	
권역	빌딩명	임차인	임대면적 (㎡)	권역	빌딩명
CBD	삼일빌딩	SK네트웍스	26,200	CBD	타임워크명동
		서울관광재단	10,000	CBD	나라키움 저동빌딩
	KDB생명빌딩	울리브영	12,900	CBD	트윈시티남산
	메트로타워	한화생명	4,500	CBD	한화금융프라자 태평로
영풍빌딩	SK이노베이션	1,600	증평		
GBD	센터필드	크라프트	27,000	분당	크라프트타워
		신세계프라퍼티	7,500	GBD	파르나스타워
	교보강남타워	당근마켓	9,600	GBD	미림타워
		에이블리	3,200	GBD	아이콘 역삼
	HJ타워	쿠팡	28,100	신규	
메리츠타워	현대모비스	5,300	신규		
YBD	Parc.1 Tower 1	LG화학	3,400	YBD	LG트윈타워
		포스코 E&C	3,400	신규	
	Parc.1 Tower 2	NH투자증권	59,200	YBD	NH투자증권빌딩
		케이프투자증권	7,700	YBD	유수홀딩스빌딩
		진원생명과학	2,700	Others	더피나클강남
		뉴에라	1,300	Others	로이코빌딩(상수동)
	여의도우체국	이베스트투자증권	14,200	YBD	KT여의도빌딩
		이촌회계법인	5,900	YBD	미원빌딩
		머니투데이	2,000	YBD	하나금융투자빌딩

출처: 세비스 코리아

차트 8 : 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2012년 1분기 - 2021년 2분기

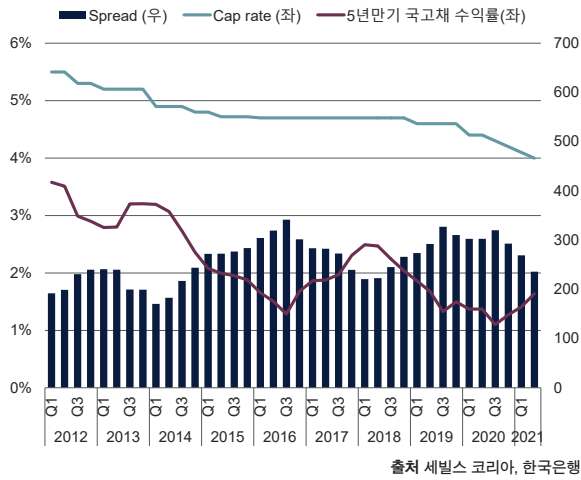


차트 9 : 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2012년 1월 - 2021년 6월

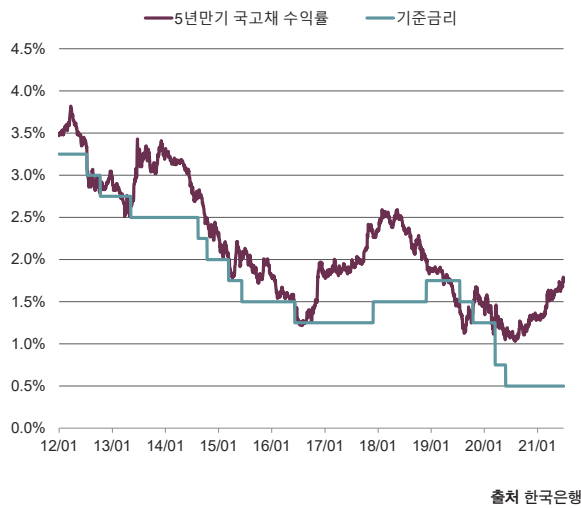


표 3: 주요 거래사례, 2021년 2분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	매매면적 (sqm)	매매가격 (억 원)
CBD	삼일빌딩	이지스자산운용	NH아문디자산운용	40,643	4,420
YBD	오투타워	이지스자산운용	삼성SRA자산운용, NH투자증권	44,859	3,360
GBD	더피너클역삼	페블스톤자산운용	이지스자산운용	14,458	1,748
GBD	우신빌딩	미래에셋자산운용	페블스톤자산운용	16,696	1,661
GBD	케이스퀘어강남	코람코자산신탁	주식회사유라엘텍	10,624	1,160
Pangyo	판교H스퀘어	판교에스티투자주식회사	한국토지신탁	85,140	6,947

출처 세비스 코리아

통해 자산가치를 높은 밸류에드 자산 거래가 활발하게 이루어지며 총 거래규모는 3조 5천억원으로 집계되었다. 국내외 투자자들의 적극적인 오피스 매수세에 힘입어 2분기에도 오피스 매매가 상승은 지속되었으며 YBD와 GBD에서 평당 최고가를 경신하였다.

CBD에서는 NH아문디자산운용이 이지스자산운용으로부터 삼일빌딩을 4,420억원(3,595만원/평)에 매입하였다. 이지스자산운용은 2018년 삼일빌딩을 1,780억원(1,441만원/평)에 매입하여 노후화된 자산을 리모델링하고 우량임차인인 SK네트웍스와 서울관광재단을 확보하여 자산가치를 끌어올렸다.

YBD에서는 삼성SRA자산운용과 NH투자증권이 이지스자산운용으로부터 오투타워를 3,360억원(2,476만원/평)에 매입하였다. 이지스자산운용은 2018년 오투타워를 2,122억원(1,600만원/평)에 매입하여 지상부를 리모델링 하였으며 우량임차인을 유치하여 오피스와 상업시설 전체 공실률을 1% 수준으로 낮춘 것으로 알려졌다. 오투타워는 직전 최고 평당가인 하나금융투자빌딩의 2,300만원을 상회하며 YBD 최고가를 경신하였다.

GBD에서는 이지스자산운용이 페블스톤자산운용으로부터 더피너클역삼을 1,748억원(3,997만원/평)에 매입하였다. 페블스톤자산운용은 2018년 더피너클역삼을 785억원(1,857만원/평)에 매입하여 리모델링과 증축을 통해 2년 만에 자산가치를 2배 이상 끌어올렸다. 더피너클역삼은 지난 분기 GBD 최고 평당가를 기록한 동궁리치웰타워의 3,639만원을

앞지르며 최고가를 기록하였다.

페블스톤자산운용은 미래에셋자산운용으로부터 우신빌딩을 1,661억원(3,289만원/평)에 매입하였다. 우신빌딩은 2001년 준공되어 2016년 로비와 공용부 리모델링을 진행하였다. 주요 임차인인 라온시큐어가 임차 안정성을 높였고, 테헤란로에 위치한 입지가 강점으로 국내외 투자자들의 관심이 높았던 것으로 알려졌다.

주식회사유라엘텍은 코람코자산신탁으로부터 케이스퀘어강남을 1,160억원(3,610만원/평)에 매입하였다. 코람코자산신탁이 리츠를 통해 2017년 토지를 매입하여 개발하였으며, 패스트파이브와 성형외과를 유치하였다. 케이스퀘어강남은 오피스 공실률이 5% 이하로 임차 안정성에 힘입어 거래가 종결된 것으로 알려졌다.

한국토지신탁은 판교에스티투자주식회사로부터 판교H스퀘어를 6,947억원(2,697만원/평)에 매입하였다. 건물 중 일부가 분양되어 이번 거래에서 매각된 자산은 건물의 약 70% 수준이다. 구분 소유건물임에도 불구하고, 카카오가 판교 사옥으로 사용하고 있으며 판교 시장에 관심이 높아지고 있어 기존 거래사례보다 높은 금액에 거래되었다.

명목 임대료를 기준으로 한 2021년 2분기 서울 프라임 오피스 Cap. Rate는 4% 초반으로 추정되며, 실질 임대료로 추정하면 3% 초반대를 형성하는 것으로 보인다. 5년 만기 국고채의 평균 수익률은 전 분기 대비 20bps 상승한 1.6%로 명목 임대료 기준 Cap. Rate과의 스프레드는 약 240bps를 보이고 있다.

서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 4: 조사빌딩 개요, 2021년 6월 기준

		CBD	GBD	YBD	Total
A	빌딩개수	25	14	12	51
	평균 연면적 (sqm)	89,000	107,000	114,000	100,000
	평균 준공연도	2004	2005	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	36	22	108
면적 총합계 (sqm)		3,530,000	2,530,000	1,870,000	7,930,000

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 2021년 6월 현재 CBD에 25%, GBD에 19%, YBD에 11%가 밀집되어, 전체의 약 56%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 108개를 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 보증금 운용이익은 5%를 일괄적용 함.
(2013년까지 95%를 적용했던 임대율은 자연공실률 변동에 따라 2014년부터 90%를 적용함.)