

서울 프라임 오피스



2022년까지 서울 프라임 오피스 신규공급 제한

공급은 제한되나 수요는 지속되어 공실률은 하락세를 지속할 것으로 예상된다.

- 주요 권역의 순흡수면적은 모두 증가하여 서울 프라임 오피스 시장 공실률은 전 분기 대비 1.9%p 감소한 9.9%로 집계되었다
- Parc.1의 공급으로 주요 권역 중 가장 높은 공실률을 기록하던 여의도권역은 높은 임대수요가 지속되어 3분기 공실률은 11.9%로 2분기 대비 4.0%p 하락하였다.
- 3분기까지 누적 거래금액은 11.1조원으로 역대 최대 거래 규모를 기록한 2020년(13.5조원)의 82% 수준이며, 2021년 전체 거래규모는 2020년과 유사할 것으로 예상된다.
- 5년 만기 국고채의 3분기 평균 수익률은 전 분기 대비 10bps 상승한 1.7%로 명목 임대료 기준 Cap. Rate과의 스프레드는 약 230bps를 보이고 있다.

“한국은행은 8월 기준금리를 0.75%로 0.25%p 인상하였으며, 향후에도 금리 인상에 대한 가능성을 시사하였다.”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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 9월

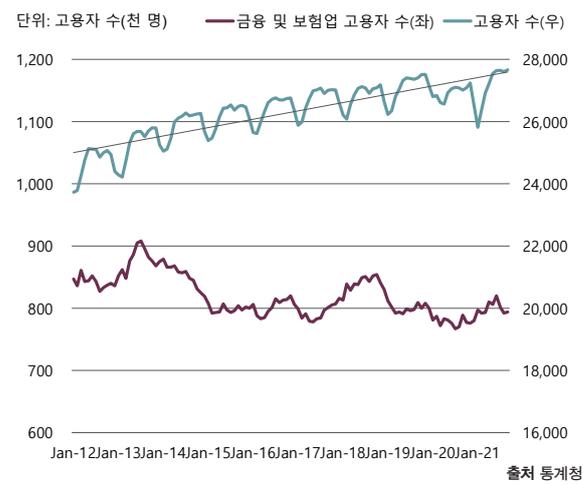


표 1: 신규 공급 오피스, 2021년 3분기

빌딩명	케이스퀘어시티	
주소	중구 다동 39	
연면적 (sqm)	41,677	
준공시기	2021.07 (1997.07)	
규모	20F / B7F	

출처: 세비스 코리아

공급

2021년 3분기에는 CBD에 케이스퀘어 시티가 리모델링을 마치며 41,700 sqm가 신규 공급되었다. 웅진그룹 및 로카모빌리티가 전체 면적의 40%를 지난 분기에 선임차 계약하였으며 이번 분기에 모두 입주하였다. 서울 프라임 오피스 시장에는 2020년과 2021년 각각 684,500 sqm, 210,900 sqm의 신규공급이 발생하였으나, 이번 분기 케이스퀘어시티를 마지막으로 2022년 말까지 예정된 신규공급은 없는 것으로 조사되었다. 공실률의 지속적인 하락과 함께, 2013년 이후 10%를 넘어섰던 서울 프라임 오피스 연평균 공실률은 2022년 다시 10% 이하 수준으로 감소할 것으로 예상된다.

경제전망

한국은행은 8월 26일 금융통화위원회에서 기준금리를 0.5%에서 0.25%p 인상한 0.75%로 상향하였다. 한국은행은 2020년 5월부터 최저금리를 유지하였으나, 가계부채의 급격한 상승과 인플레이션 압력의 증가로 기준금리를 상향하였으며 추후 추가 금리 인상 가능성 또한 시사하였다. 한국은행은 8월 발행한 경제전망보고서에서 국내 경기는 당분간 코로나 재확산의 영향은 피할 수 없으나 향후 백신접종 확대와 수출 호조 등으로 견고한 회복 흐름을 이어갈 것으로 예상하였다. 민간소비는 코로나의 재확산으로 주춤하고 있으나, 백신접종 확대 및 추경 집행 효과가 나타나며 점차 개선될 것으로 전망하였다. 설비투자는 글로벌 경기

회복에 힘입어 견조한 흐름을 이어가며, 상품수출은 주요국의 경기회복과 IT 수요 등의 영향으로 양호한 흐름을 나타낼 것으로 예상하였다. 한국은행은 동 보고서에서 2021년과 2022년 경제성장률을 각각 4.0%, 3.0%로 전망하였다.

수요와 공실률

2021년 3분기 서울 프라임 오피스 수요는 전 권역에서 증가하여 순흡수면적이 163,200 sqm 상승하였으며, 공실률은 지난 분기 대비 1.9%p 감소한 9.9%로 집계되었다. CBD에서는 41,700 sqm 규모의 케이스퀘어시티가 공급되었음에도 불구하고 이를 상회하는 수요에 힘입어 순흡수면적은 66,700 sqm 증가하였으며, 공실률은 1.1%p 하락한 11.2%로 분석되었다. GBD에서는 The Asset Gangnam(구_삼성물산 서초타워)에서 삼성화재의 대규모 감평이 발생하였으나, 임차인들의 GBD 선호가 지속되어 28,400 sqm의 순흡수면적 상승으로 이어졌으며 공실률은 8.0%로 1.2%p 하락하였다. YBD에서는 지난해 공급된 신규빌딩으로의 입주가 이어지며 순흡수면적이 66,800 sqm 증가하였으며, 공실률은 4.0%p 하락한 11.9%로 집계되었다. CBD에서는 케이스퀘어시티의 공급과 동시에 웅진그룹 계열사와 로카모빌리티가 17,000 sqm 면적에 입주하였다. 대신파이낸스센터에는 SK T map과 UT가 7,300 sqm의 면적에 신규 입주하였으며, 해당 기업들은 SK텔레콤으로부터 분사하며 센트로폴리스에서 이전해 온 것으로

표 2: 프라임 오피스 권역별 월임관리비 및 공실률, 2021년 3분기

(단위: 원/3.3 sqm, GLA)

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균	전년동기대비 인상률(%)	평균	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	112,300	1.3%	44,500	1.3%	66,700	11.2% (12.3%)
GBD	101,100	1.5%	40,800	1.4%	28,400	6.8% (8.0%)
YBD	89,900	2.7%	40,200	0.8%	68,000	11.9% (15.9%)
전체	104,200	1.6%	42,500	1.2%	163,200	9.9% (11.8%)

출처: 세비스 코리아

차트 3: 순흡수면적, 2012년 1분기 - 2021년 3분기

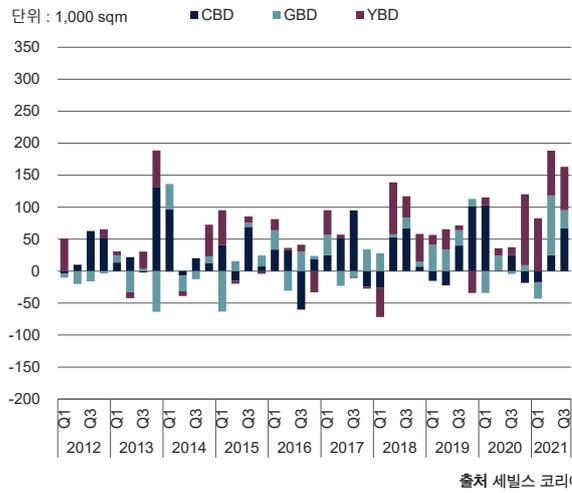


차트 4: 프라임 오피스 공실률, 2012년 1분기 - 2021년 3분기



차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 인상률, 2012년 1분기 - 2021년 3분기



알려졌다. 코로나와 함께 빠르게 성장한 산업군 중 하나인 플랫폼 관련 기업들의 CBD 권역에서의 입차수요 상승이 관찰되며, GBD에 집중되었던 플랫폼 및 IT 기업들이 CBD로 영역을 확장하는 모습이 나타났다. 와이즈타워에 5,900 sqm 면적에 신한은행TF가 신규 입주하였으며, 메트로타워에서는 효성ITX콜센터가 3,400 sqm 면적을 증평하였다. 지난해 3월 코로나의 확산 이후 하반기부터 콜센터의 감평 및 기업TF의 해체가 이어졌으나, 백신접종 및 경기 회복에 따라 수요가 다시 증가하고 있는 것으로 보인다.

GBD에서는 지난 분기에 이어 센터필드에 추가적인 입주가 이루어졌다. 총 3 단계에 걸쳐 이전이 예정된 AWS(아마존웹서비스)는 이번 분기 GS타워에서 센터필드로 22,800 sqm 규모의 1단계 이전 작업을 완료하였다. 또한 이마트가 5,900 sqm 면적에 입주하며 3분기 센터필드 공실률은 지난 분기 대비 19%p 하락한 61% 수준으로 감소하였다. 이외에도 카카오펀터테인먼트가 글라스타워의 3,400 sqm 면적에 입주하며 다시 한번 플랫폼 및 IT 관련 기업의 사업 확장에 따른 수요 증가세가 관측되었다.

YBD에서는 이번 분기 주요 권역 중 가장 높은 수요의 증가가 나타났다. Parc.1 Tower 1에 스파크플러스가 6,800 sqm 면적에 신규 입주하였으며, 쿼터백자산운용이 Three IFC에서 이전하며 3,400 sqm의 면적에 입주하였다. Parc.1 Tower 2에는 유한건강생활이 3,300 sqm에 입주하였다. 하이투자증권은 하이투자증권빌딩에서 KTB빌딩으로 이전하며

19,400 sqm의 공실을 해소하였다. DS 자산운용은 신한금융투자타워에서 One IFC로 이전하며 3,100 sqm에서 3,900 sqm로 규모를 확장하였다. 자산운용사를 비롯한 금융사의 권역 내 업그레이드 및 증평 수요가 주를 이루었으나, Parc.1 공급 이후 제조업 등 다양한 산업군의 입차수요 증가가 관측된다.

임대료와 관리비

서울 프라임 오피스 시장의 평균 임대료는 104,200원/평으로 전년동기 대비 1.6% 상승한 것으로 집계되었다. YBD에서 2.7%의 가장 높은 상승률을 보여주며 89,900원/평을 기록하였다. CBD와 GBD에서는 각각 1.3%, 1.5%로 유사한 수준의 상승률을 보이며 112,300원/평, 101,100원/평으로 집계되었다.

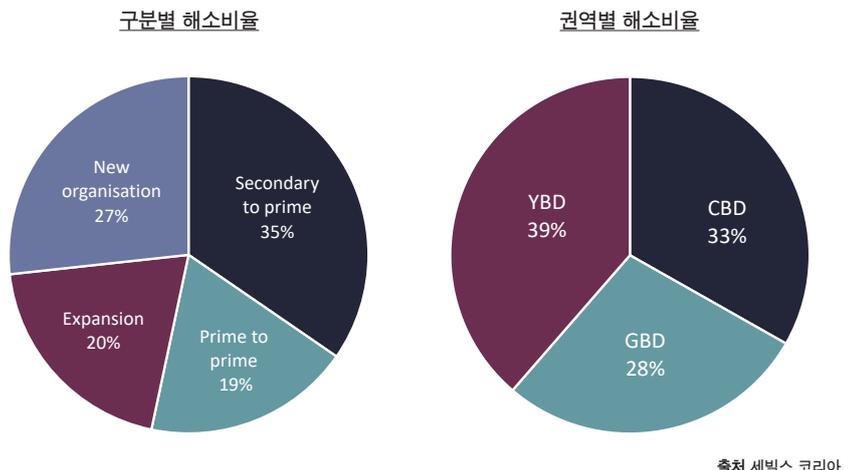
평균 관리비는 42,500원/평을 기록하며 전년동기 대비 1.2% 상승률을 나타내었다. 권역별로 CBD 44,500원/평, GBD 40,800원/평, YBD 40,200원/평으로 각각 1.3%, 1.4%, 0.8%의 상승률을 보였다. 최근 소비자 물가 상승률이 높아졌으나, 일반적으로 임관리비 인상은 연초에 단행되므로 소비자 물가 상승분은 내년 초 반영될 것으로 예상된다.

전망

2021년 4분기를 비롯하여 2022년 말까지 예정된 프라임 오피스 신규공급은 없는 것으로 조사되었다. 2020년과 2021년 공급된 빌딩들에 입주가 지속되며 공실률 하락세를 유지할 것으로 예상된다.

CBD에서는 Tower 8에서 KB국민카드

차트 6: 공실해소 구분, 2021년 3분기



IT서비스그룹이 아이콘 청계로 이전하며 14,700 sqm의 공실 발생이 예정되어 있으나, Grand Central에 BCG와 법무법인지평이 입주하며 16,700 sqm의 공실을 해소할 예정이다. 법무법인지평의 경우 세컨더리에서 프라임으로 업그레йд 이전이며 이 외에도 다수의 증평 및 업그레йд 이전이 예정된 것으로 조사되었다. 다음 분기 감평과 신규 수요는 유사하여 큰 공실률 변동은 없을 것으로 예상된다.

GBD에서는 The Asset Gangnam (구_삼성물산 서초타워)에 이번 분기 삼성화재가 일부 업무 부문을 계열사 사옥으로 분산 이전 하며 발생한 25,300 sqm 규모의 공실이 4분기에 모두 해소될 예정이다. 해당 공실의 입주 예정 임차인은 현대자동차의 인공지능 연구조직인 에어랩(5,000 sqm), 잡코리아(3,800 sqm), 네이버(2,600 sqm), 피플펀드(3,800 sqm) 등으로 코로나 시대에 성장한 IT 관련 기업이 주를 이루는 것으로 조사되었다. 센터필드 또한 페이스북, 신세계, 세라젼, 데이원컴퍼니, 디셈버자산운용 등이 57,200 sqm의 공실을 해소할 것으로 알려졌다. AWS의 센터필드 2단계 및 3단계 입주는 각각 2022년과 2023년에 예정되어 있어 향후 추가적인 공실률 하락이 예상된다.

YBD에서는 4분기 Parc.1 Tower 1에뱅크샐러드의 증평 및 Parc.1 Tower 2에 넥서스커뮤니티, 아너스자산운용 등의 업그레йд 이전이 예정되어 있다. 이번 분기에 이어 다음 분기에도 공실률은 감소할 것으로 예상되나, 대형 임차인의 입주는 없는 것으로 알려져 감소 폭은 다소 줄어 들 것으로 보인다.

2020년 초 코로나의 확산으로 2020년 하반기 기업TF, 콜센터 등에서 감평 수요가 이어졌다. 그러나 올 상반기부터 코로나 시기에 성장한 이커머스, 플랫폼 및 IT 기업들의 신규 및 증평수요가 나타나고 있다. 더욱이 2022년에는 예정된 신규공급이 없어 거시적 경제 회복세와 맞물린다면 서울 프라임 오피스 주요 권역의 공실은 빠르게 해소될 것으로 예상된다.

매매 및 투자시장

2021년 3분기 오피스 총 거래규모는 2조 9천억원으로 집계되었다. 3분기에도 오피스 빌딩 거래는 활발하게 이루어졌으나, 논프라임 빌딩의 거래가 주를 이루어 거래 규모는 다소 감소하였다. 또한 판교에 이어 분당권역으로 투자자들의 관심이 확대되며 판교 및 분당권역에

표 3: 주요 임차인 이동, 2021년 3분기

To				From	
권역	빌딩명	임차인	임대면적 (m ²)	권역	빌딩명
CBD	케이스퀘어시티	웅진그룹/웅진씽크빅	13,400	CBD	종로플레이스
		로카모빌리티	3,500	Others	동작 롯데타워
	파인에비뉴 B	신한생명	7,200	신규	
		교보리얼코	2,400	Others	교보생명 성동빌딩
	Grand Central	한국전파진흥협회	3,800	신규	
		미쯔비시 UFJ파이낸셜그룹	2,100	CBD	영풍빌딩
		프리드라이프	2,100	YBD	동화빌딩
	대신파이낸스센터	비아트리스코리아	2,100	신규	
		SK Tmap	6,300	신규	
	GBD	센터필드	AWS(아마존웹서비스, 1단계)	22,800	GBD
이마트			5,900	Others	신세계강남 및 반포상가
교보강남타워		불가리코리아	2,400	Others	두원빌딩(신사동)
		더즌(핀테크)	1,500	Others	호원빌딩(서초동)
		seezn(OTT서비스)	1,400	신규	
글라스타워		카카오엔터테인먼트	3,400	신규	
삼성생명서초타워	KT스튜디오지니	1,600	신규		
YBD	Parc.1 Tower 1	스파크플러스	6,800	신규	
		쿼터백자산운용	3,400	YBD	Three IFC
		이브로드캐스팅	2,800	Others	마포서울창업허브
	Parc.1 Tower 2	유한건강생활	3,300	Others	유한양행빌딩(대방동)
	KTB빌딩	하이투자증권	19,400	YBD	하이투자증권빌딩
One IFC	DS자산운용	3,900	YBD	신한금융투자타워	

차트 7: 프라임 오피스 거래규모, 2012년 1분기 - 2021년 3분기

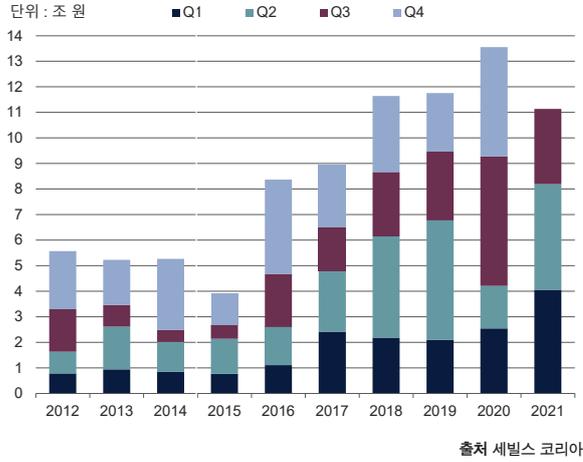


차트 8: 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2012년 1분기 - 2021년 3분기

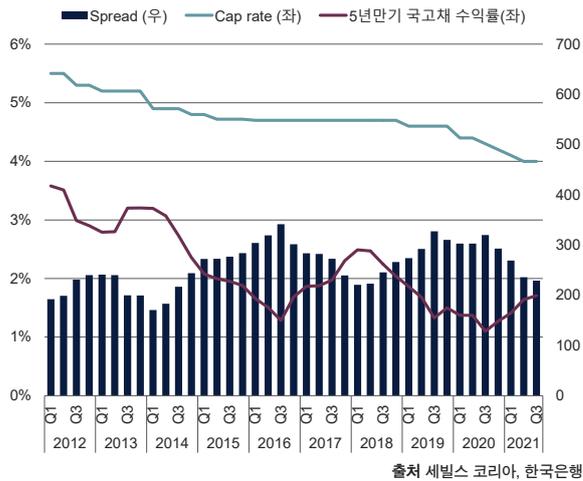


차트 9: 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2012년 1월 - 2021년 9월



서의 거래가 증가하였다. 3분기까지 누적 거래금액은 11조 1천억원으로 역대 최대 거래규모를 기록한 2020년(13.5조 원)의 82% 수준이며, 4분기 예정된 거래를 고려하였을 때 2021년 전체 거래규모는 2020년과 유사할 것으로 예상된다.

CBD에서는 신한리츠운용이 KB부동산신탁으로부터 와이즈타워를 3,330억원(2,600만원/평)에 매입하였다. 서울역 북부역세권 복합개발사업 및 GTX 정차역신설 등 서울역 인근 개발 기대감에 힘입어 서울역 인근에서 가장 높은 금액에 거래를 종결하였다. 주요 임차인은 대우산업개발과 공공보건의료재단이며 기존 공실 및 계약 만기 임차면적에 대한 후속임차인을 확보하여 임대 안정성을 확보한 것으로 알려졌다.

케이리츠투자운용은 페블스톤자산운용으로부터 패스트파이브타워를 1,060억원(2,321만원/평)에 매입하였다. 페블스톤자산운용은 2018년 패스트파이브타워를 731억원(1,600만원/평)에 매입하여 리모델링 및 저층부 리테일 시설 전환을 통해 건물 가치를 끌어올렸으며, 패스트파이브를 유치하여 공실률은 자연공실률 이하 수준인 것으로 알려졌다.

GBD에서는 KT에스테이트가 KT AMC로부터 메이플타워를 1,700억원(3,702만원/평)에 매입하였다. 메이플타워는 선릉역 인근에 위치하여 국내외 대기업, IT 및 스타트업 기업의 선호도가 높아 다수의 투자자들이 입찰에 참여하였으며, 최종적으로 KT에스테이트가 우선매수권을 행사하여 매입한 것으로 알려졌다.

바로자산운용은 이지스자산운용으로부

터 바른빌딩을 1,305억원(3,832만원/평)에 매입하였다. 테헤란로의 이면에 위치한 중소형 오피스 빌딩임에도 2분기 GBD 최고가를 기록한 AP Tower(구_더피너클역삼, 3,997만원/평)에 달하는 수준에서 거래되며 GBD에 대한 투자자들의 높은 관심을 입증하였다.

대형 거래는 주로 주요 권역 외에서 이루어졌다. 코람코자산신탁이 인마크자산운용으로부터 이스트센트럴타워를 5,316억원(1,750만원/평)에 매입하였다. 이스트센트럴타워는 강남 및 판교와의 접근성이 높으며, 주요 임차인은 삼성 그룹 계열사로 임차안정성이 높은 것으로 알려졌다. KB자산운용은 마스턴투자운용으로부터 센터포인트 웨스트를 3,830억원(1,374만원/평)에 매입하였다. 거래대상은 지상3층에서 40층이며, KB자산운용은 리츠를 통해 해당 자산을 매입한 것으로 알려졌다.

판교에서는 GIC가 스타로드자산운용을 통하여 판교이노밸리A동을 843억원(1,977만원/평)에 매입하였으며, 분당에서는 이지스자산운용이 후너스빌딩을 550억원(1,834만원/평), 주식회사조이시티가 수내파이낸스타워를 910억원(1,890만원/평)에 매입하였다.

명목 임대료를 기준으로 한 2021년 3분기 서울 프라임 오피스 Cap. Rate는 4% 초반으로 추정되며, 실질 임대료로 추정하면 3% 초반대를 형성하는 것으로 보인다. 5년 만기 국고채의 3분기 평균 수익률은 전 분기 대비 10bps 상승한 1.7%로 명목 임대료 기준 Cap. Rate과의 스프레드는 약 230bps를 보이고 있다.

표 4: 주요 거래사례, 2021년 3분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	매매면적 (sqm)	매매가격 (억 원)
CBD	와이즈타워	KB부동산신탁	신한리츠운용	42,322	3,330
CBD	패스트파이브타워	페블스톤자산운용	케이리츠투자운용	15,098	1,060
GBD	메이플타워	KT AMC	KT에스테이트	15,183	1,700
GBD	바른빌딩	바로자산운용	이지스자산운용	11,258	1,305
Others	이스트센트럴타워	인마크자산운용	코람코자산신탁	100,423	5,316
Others	센터포인트 웨스트	마스턴투자운용	KB자산운용	92,173	3,830

출처: 세빌스 코리아

서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 5: 조사빌딩 개요, 2021년 9월 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	26	22	10	58
	평균 연면적 (sqm)	52,000	47,000	50,000	50,000
	평균 준공연도	2000	2002	2001	2001
빌딩개수 총합계		51	36	22	109
면적 총합계 (sqm)		3,570,000	2,530,000	1,870,000	7,970,000

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 9월 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 132개 중 109개를 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 운용이율은 5%를 일괄적용 함.
(2013년까지 95%를 적용했던 임대율은 자연공실률 변동에 따라 2014년부터 90%를 적용함.)