

서울 프라임 오피스



프라임 오피스 임대료 상승세와 공실률 하락세 지속 가파른 임대료 상승에도 불구하고 공급 부족의 영향으로 공실률 하락은 지속되었다.

- 한국은행은 대내외 불확실성 속에서 기준금리를 3.50%로 상향 조정하며 1년만에 250bps를 인상하였다.
- 이점이 예정되어 있던 임차인들이 입주를 완료하면서 서울 프라임 오피스 시장의 공실률은 2.2%로, 13년 만에 최저치를 기록하였다.
- 2022년에 공급물량이 없었던 만큼 임대인 우위 시장이 지속되면서 서울 프라임 오피스 시장의 평균 임대료는 전년 동기 대비 7.3% 상승하였고, GBD는 모든 권역에서 가장 높은 상승률인 13.7%를 기록하였다.
- 한국은행의 기준금리 인상 기조와 매도자와 매수자 간 기대 가격 차이 등의 이유로 매각 철회 및 거래 지연 사례가 관측되고 있다.

“한국은행의 연속적인 금리 인상으로 투자 심리가 위축되면서 2022년 한국 오피스 거래 규모는 전년 보다 약 10% 감소하였다.”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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 - 2024년 (전망)

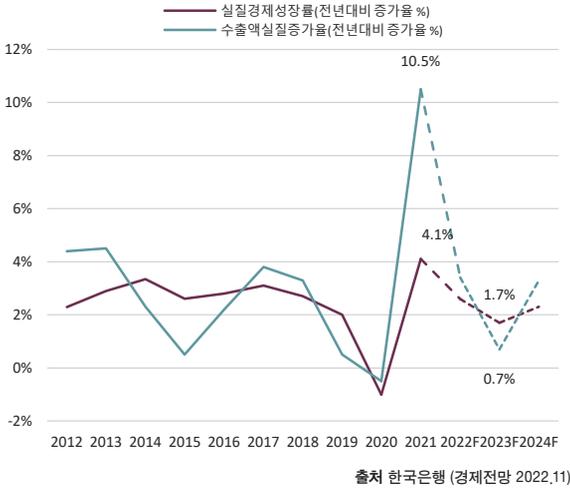
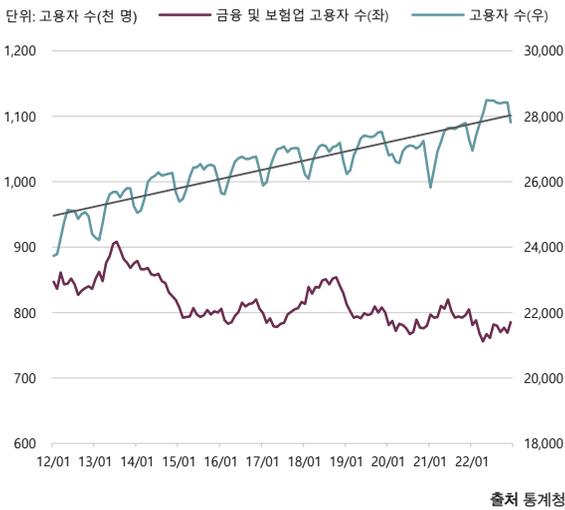


차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2012년 1월 - 2022년 12월



공급

프라임 오피스 공급이 없었던 2022년에는 서울 주요 권역의 공실률이 지속적으로 하락하였다. 반면, 2023년에는 모든 권역에 신규 공급이 예정되어 있어 공실률이 소폭 상승할 전망이다. 총 신규 공급 면적은 약 271,000 sqm로 2022년 말 기준 서울 프라임 오피스 조사 면적의 약 4% 수준이다. 공사가 차질 없이 진행된다면, 상반기에는 타이거 318호 업무시설(GBD), 브라이튼 여의도(YBD)가 공급 예정이며, 하반기에는 봉래동 메리츠 화재 신사옥(CBD), TP타워(YBD)가 공급될 예정이다. YBD에만 두 개의 자산이 공급되지만, 브라이튼 여의도와 TP타워에 이미 여러 기업이 임대차 계약을 협의 중인 것으로 알려져 있어 입주 시작되면 여의도의 공실률은 빠르게 하락할 것으로 예상된다.

경제전망

한국은행이 2023년 1월 13일 금융통화위원회에서 기준금리를 3.25%에서 3.50%로 0.25%p 상향 조정하여, 기준금리는 2008년 이후 최고치를 기록하였다. 그럼에도 불구하고 미국 연방준비제도가 공격적으로 금리를 인상하면서 한미 기준금리 역전 폭은 1.00%p 수준이다. 연방준비제도는 개인소비지출(PCE) 물가를 잡기 전까지는 이와 같은 고금리 기조를 유지할 것으로 밝혔다. 이에 따라, 한국은행은 한미 기준금리 격차 확대 방지와 물가 안정을 위해 긴축 기조의 필요성을 시사하였다.

한국은행이 11월에 발표한 경제전망 보고서에 따르면 원 달러 환율 급등, 전

기·가스 요금 인상 등으로 인한 비용 측면 물가 상승 압력을 예상하며 2022년, 2023년 소비자물가 상승률을 각각 5.1%, 3.6%로 전망하였다. 민간 소비는 팬데믹 이후 일시적인 회복세를 보였지만, 급격한 물가 상승으로 인해 실질구매력이 저하되면서 그 성장세가 둔화될 것으로 전망하였다. 특히 2023년에는 글로벌 경기 둔화와 금리 상승 등의 영향으로 IT기업 및 비IT기업 모두에서 투자 부분이 위축될 것으로 전망하였으며, 고용 증가폭 또한 크게 축소될 것으로 전망하였다. 한국은행은 대내외적인 경제지표를 감안하여 내년도 성장률을 지난 8월의 발표치보다 0.4%p 낮추어, 2022년과 2023년 경제성장률을 각각 2.6%, 1.7%로 전망하였다.

수요와 공실률

2022년 4분기 서울 프라임 오피스의 순흡수면적은 74,100sqm 이고, 공실률은 지난 분기 대비 1.1%p 하락한 2.2%로 13년 만에 최저치를 기록하였다. 공실률은 전 권역에서 하락하여 CBD는 3.3%, GBD는 0.9%, YBD는 2.2%로 각각 2.1%p, 0.3%p, 0.07%p씩 하락한 것으로 집계되었다. 2022년 서울 프라임 오피스 순흡수면적은 총 449,200 sqm로 2021년 대비 9% 하락하였으나, 10년 평균 212,200 sqm보다는 약 2배 이상 높은 수준이다.

CBD의 종로구 일대 재개발 사업으로 인해 예정되었던 기존 임차인들의 이전이 이번 분기에 가시화되었다. 이에 따라, 미리 임대차계약을 체결했던 기업들이 4분기에 프라임 오피스로 대거 이전을 완료하며 CBD 공실률 하락을 견인하였다.

표 1: 프라임 오피스 권역별 월임관리비 및 공실률, 2022년 4분기

(단위: 원/3.3 sqm, GLA)

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균	전년동기대비 인상률(%)	평균	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	117,000	4.2%	46,400	4.0%	66,400	3.3% (5.4%)
GBD	113,500	13.7%	43,700	6.9%	6,500	0.9% (1.2%)
YBD	93,900	4.3%	42,000	3.9%	1,300	2.2% (2.2%)
전체	111,400	7.3%	44,700	4.9%	74,100	2.2% (3.3%)

출처: 세빌스 코리아

CBD의 순흡수면적은 66,400 sqm로 4분기 서울 프라임 전체 순흡수면적의 90%에 해당한다. CJ대한통운은 재개발 예정인 서소문 사옥을 떠나 총 16,800 sqm의 면적을 타워 8에 임차하며 본사 이전을 완료하였다. 손해보험협회도 도시정비형 재개발 사업이 예정된 코리안리빌딩에서 더케이타워로 이전(7,600 sqm)을 완료하였다. 이 밖에도 카카오엔터테인먼트가 센트로폴리스의 4개 층(12,700 sqm)으로 입주하며 대규모 공실을 해소하였고, 2021년에 스테이트타워 남산으로 임대차 계약을 체결한 하이자제약이 2022년 4분기에 입주를 완료하면서 5,700 sqm의 공실을 해소하였다.

GBD 프라임 오피스의 순흡수면적은 6,500 sqm로 조사되었으며, 공실률은 주요 권역 중 가장 낮은 0.9%를 기록하였다. GBD도 CBD와 마찬가지로 사전 계약 임차인들이 입주를 하면서 공실률이 하락하였다. 강남파이낸스센터(GFC)에는 클로버추얼패션(5,500 sqm)이 입주하였고, 삼성생명 대치타워에 엔터프라이즈블록체인(2,700 sqm)이 입주하였다.

YBD의 순흡수면적은 1,300 sqm로 조사되었고 공실률은 전분기 대비 다소 하락하였으나 수치상으로는 2.2%를 유지하였다. Parc.1 Tower 1에는 기입주사들의 증평이 많았다. LG화학과 LG에너지솔루션이 각각 3,400 sqm씩 증평하였고, 애플 코리아도 1,700 sqm 증평하였다. 반도체 제조 업체인 매그나칩반도체가 V-PLEX(GBD)에서 Parc.1 Tower 2로 이전(3,200 sqm)하였다. KB생명

보험은 푸르덴셜생명과 통합으로 기존에 본사로 사용했던 현대차증권빌딩(구_KB금융타워)에서 퇴거(9,300 sqm)하였다. Parc.1에 비금융사의 입주가 계속되면서 임차인 업종의 다양화가 지속적으로 나타나고 있다.

임대료와 관리비

서울 프라임 오피스 시장의 평균 임대료는 111,400원/평으로 전년 동기 대비 7.3% 상승하였다. 권역별로는 CBD에서 4.2%, YBD에서 4.3% 상승하였으며 GBD는 이번 분기에도 가장 높은 상승률인 13.7%를 기록하였다.

4분기에 임대료 상승이 관측된 프라임 빌딩은 전체 표본의 1/4수준이다. 몇몇 오피스는 장기간 공실이 없어 임대료를 인상하지 못하다가, 임대차 계약 기간이 만료됨에 따라 임대료를 10%에서 최대 56%까지 인상하였다. 2022년에 공급물량이 없었던 만큼 임대인 우위 시장이 지속되면서 임차인 인센티브가 전 권역에서 감소하는 경향을 보였다. 렌트프리 제공이 없거나 감소했음에도 공실이 해소되고 있어, 향후 신규 공급 전까지 임대료는 유지될 것으로 보인다.

평균 관리비는 전년 동기 대비 약 4.9% 상승한 44,700원/평으로 집계되었다. 세부 권역별로는 CBD 46,400원/평, GBD 43,700원/평, YBD 42,000원/평으로 각각 4.0%, 6.9%, 3.9%의 상승률을 보였다. 소비자물가 상승률의 영향으로 관리비 상승세는 한동안 지속될 것으로 보인다.

차트 3: 순흡수면적, 2012년 1분기 - 2022년 4분기

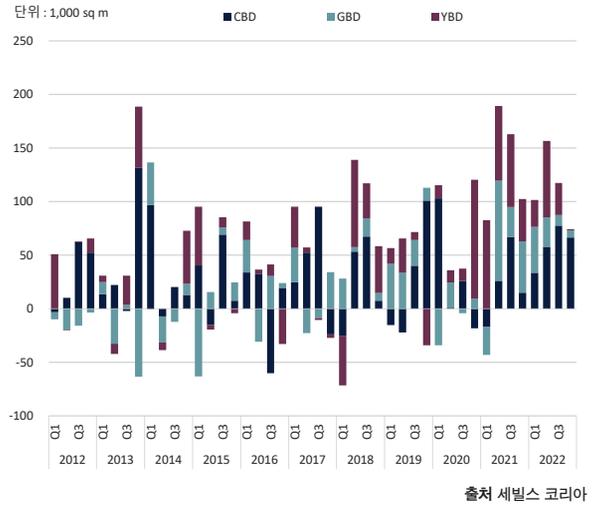


차트 4: 프라임 오피스 공실률, 2012년 1분기 - 2022년 4분기



차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 상승률, 2012년 1분기 - 2022년 4분기

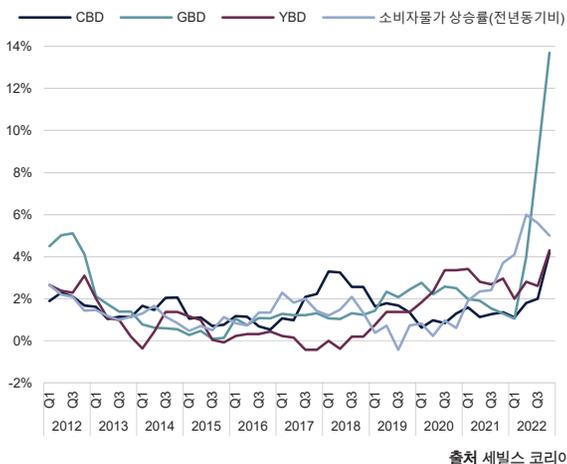
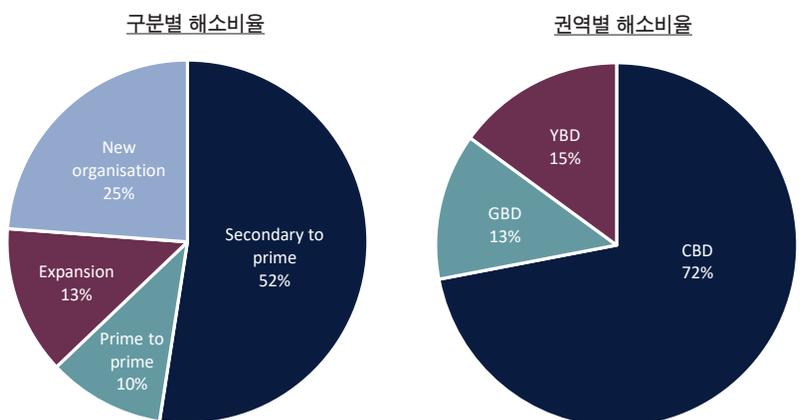


차트 6: 공실해소 구분, 2022년 4분기



전망

2022년에는 신규 공급이 없어 서울 전 권역에서 임대료 상승과 공실률 하락이 관측되었으며, 특히 GBD의 임대료 상승률은 1998년 조사 이래 역대 최고 수준을 기록하였다. 임대료 상승이 예년보다 높게 나타났지만 서울 프라임 오피스 시장의 공실 면적이 많지 않은 상황에서 사전에 임대차계약이 체결된 임차인들의 이동이 순흡수면적의 증가를 이끌었다. 하지만, 2023년에는 오피스 수요 감소와 신규 공급이 맞물리며 임대료 상승세가 꺾일 것으로 보인다.

CBD에는 대기업의 업무환경 개선을 위한 업그레이드 이전과 감평 계획이 동시에 예정되어 있다. CJ대한통운이 스마트오피스 설계가 적용된 타워 8로 이전을 완료함에 따라 태평로빌딩에 8,400 sqm의 대형 공실이 발생할 것으로 파악된다. 현대오일뱅크는 20년 넘게 입주해 있던 연세세브란스빌딩에서 분당구 정자동에 위치한 글로벌 R&D 센터(GRC)로 이전할 예정이다. GRC는 2022년 11월에 준공한 HD현대그룹의 신사옥으로 총 17개의 현대그룹 계열사가 입주해 있으며 협업 효율성을 증대시킬 수 있는 스마트워크 시스템이 도입되어 있는 것으로 알려져 있다. 반면 Center 1에 입주해 있는 더보스턴컨설팅그룹이 그랜드센트럴로 감평 이전(6,800 sqm→6,200 sqm)할 예정이다.

GBD의 경우 입주 가능한 오피스 면적이 거의 없어 임차인 이동이 제한된 상태이며, 2023년에 공급 예정인 타이거 318호 업무시설로 인해 GBD 공실률은 소폭 상승할 것으로 예상된다. 또한 GBD에 IT 관련 임차인 비중이 높은 점을 감안하면 최근 IT 기업들의 전반적인 비용 축소 기조에 따라 임차 수요가 약화될 것으로 보인다.

YBD에서는 Parc.1 Tower 2에 블록체인 기반 보안 소프트웨어 개발 회사인 라온시큐어(6,400 sqm)의 입주가 예정되어 있지만, 기존 입주사들의 감평 및 퇴거로 인해 공실률이 상승할 것으로 보인다. 하나증권빌딩에는 KB생명과의 통합에 따른 푸르덴셜생명의 감평(420 sqm)과 글로벌 제조 회사인 3M 감평(5,900 sqm)이 예정되어 있다. IFC 2, 3에 입주해 있는 중소형 입주사들의 퇴거로 인해 약 3,200 sqm의 공실이 발생할 것으로 파악된다.

매매 및 투자시장

2022년 4분기 서울 오피스 거래 규모는 2.7조 원으로 집계되었고, 2022년 전체 오피스 거래 규모는 총 13.4조 원으로 역대 최대 거래 규모를 기록한 2021년의 거래 규모(14.9조원)의 약 90% 정도 수준이다. 가파른 금리 상승, 금융 시장 변동성 확대, 유통성 경색 등 금융 시장의 높아진 불확실성이 투자 활동을 위축시킨 것으로 분석된다.

2022년 4분기 오피스 거래 시장은 대기업이 설립한 리츠의 오피스 매입이 증가하였다. 국내 주요 대기업들이 보유한 부동산 자산을 계열사가 운용하는 리츠에 매각한 후 대주주로 참여하는 스폰서형 리츠가 인기를 얻을 경우 비슷한 유형의 사옥 거래가 증가할 것으로 예상된다.

삼성SRA자산운용이 운영하고 2023년 상반기에 상장할 예정인 삼성FN리츠는 삼성생명으로부터 CBD에 위치한 삼성생명 에스원빌딩을 1,965억 원(2,353만 원/평), GBD의 삼성생명 대치타워를 4,811억 원(3,519만 원/평)에 매입하였다.

표 2: 주요 임차인 이동, 2022년 4분기

To				From	
권역	빌딩명	임차인	임대면적 (m ²)	권역	빌딩명
CBD	타워 8	CJ 대한통운	16,800	CBD	CJ 대한통운 서소문 사옥
	더케이타워	손해보험협회	7,600	CBD	코리안리빌딩
		지어소프트	2,400	GBD	서초동 지어소프트빌딩
	센트로폴리스	카카오엔터테인먼트	12,700	신규	
	스테이트타워남산	화이자제약	5,700	CBD	화이자타워
	연세세브란스빌딩	현대캐피탈	4,600	신규	
	콘코디언	빙그레	6,600	CBD	배재정동빌딩 B동
	D타워	코처 코리아	1,100	CBD	센터플레이스
시그니처타워	루이비통코리아	2,800	GBD	골든타워	
GBD	강남파이낸스타워(GFC)	클로버추얼패션	5,500	Others	논현동 15-1
		자란다	1,600	GBD	라이언타워
	삼성생명대치타워	엔터프라이즈블록체인	2,700	GBD	저스트코타워
YBD	Parc.1 Tower 1	LG에너지솔루션	3,400	증평	
		LG화학	3,400	증평	
		애플 코리아	1,700	증평	
	Parc.1 Tower 2	매그나칩반도체	3,200	GBD	V-PLEX

출처: 세비스 코리아

차트 7: 프라임 오피스 거래규모, 2012년 1분기 - 2022년 4분기

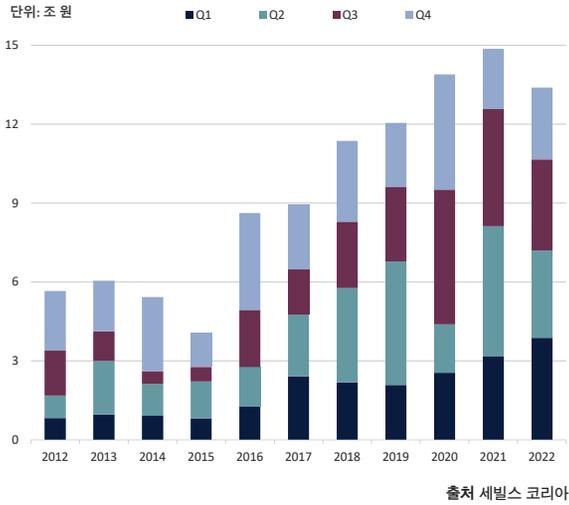


차트 8: 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2012년 1분기 - 2022년 4분기

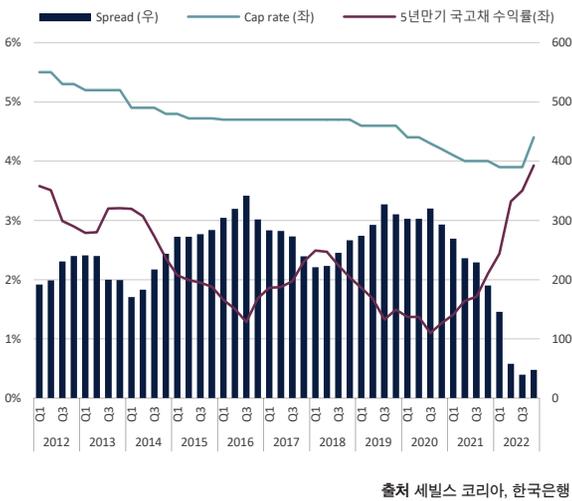


차트 9: 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2012년 1월 - 2023년 1월



한화리츠는 한화손해보험으로부터 여의도 사옥(한화금융센터)을 4,560억원(2,528만 원/평)에 매입하였고, 한화생명으로부터 4개의 사옥(노원사옥, 평촌사옥, 중동사옥, 구리사옥)을 매입하여 이번 리츠에 편입한 총 자산 규모는 6,604억 원이다

SK리츠는 CBD에 있는 종로타워를 KB자산운용으로부터 6,215억 원(3,390만 원/평)에 매입하였다. SK리츠는 종로타워를 매입하기 위하여 전환사채(CB)와 회사채를 발행하고 은행 담보대출을 받은 것으로 알려졌다. SK 리츠는 시세 대비 낮은 임대료를 정상화하고 리테일 환경개선을 통한 임대료 상승을 통해 자산가치를 높일 계획이라고 밝혔다. 현재 종로타워에는 SK E&S와 SK 에너지 등 SK그룹 계열사가 전체 오피스 임대면적의 62%를 사용하고 있다.

4분기에도 전 분기와 마찬가지로 지속적인 금리 상승 및 유동성 부족으로 국내 투자자들의 투자심리가 위축된 반면에 해외투자자들은 Core 오피스뿐만 아니라 선매입, 리모델링 등 다양한 전략의 투자를 진행하고 있다. 싱가포르계 운용사인 케펠자산운용은 펀드를 조성하여 하나대체투자자산운용으로부터 삼환빌딩(CBD)을 2,232억 원(2,350만 원/평)에 매입하였으며, 리모델링을 통한 밸류업 전략을 계획하고 있는 것으로 알려져 있다. 해당 펀드에 KB국민은행, 케펠랜드 그리고 케펠캐피탈이 투자자로 참여한 가운데 삼환빌딩의 인수가 완료되면서 각각 29.4%, 39.5%,

31.1%의 지분을 확보하였다. 삼환빌딩의 주요 임차인으로는 한국자산평가, 현대엔지니어링, 롯데JTB 등이 있다.

판교에서는 BentallGreenOak가 이든자산운용으로부터 GB1빌딩과 GB2빌딩의 수익증권 거래를 완료하였으며, 해당 거래의 규모는 3,850억 원(2,200만 원/평)이다. GB1빌딩과 GB2빌딩에는 넥슨이 대부분의 면적을 임차하고 있어 임차안정성이 높은 것으로 알려져 있다.

명목 임대료를 기준으로 한 2022년 4분기 서울 프라임 오피스 Cap. Rate는 4% 중반으로 추정되어 3분기보다 50bps 상승하였고, 실질 임대료로 추정하면 4% 초반대를 형성하는 것으로 보인다. 4분기 평균 5년 만기 국고채의 수익률은 전 분기 대비 40bps 상승한 3.9%로 명목 임대료 기준 Cap. Rate와의 스프레드는 약 50bps를 보이고 있다.

2022년에는 한국은행이 기준금리를 빠른 속도로 인상함에 따라 매각 철회, 거래 결렬 등의 사례가 증가하였다. 실제로 IFC, 서울 명동 화이자타워, 수서 로즈데일 빌딩, 삼성동 빌딩 등의 매입·매각 계획이 철회되었다. 4분기에는 자금 조달의 어려움과 매도자와 매수자 간 기대 가격 차이로 인해 콘코디언, 타워 8 등 다수의 오피스 거래 종결 시점이 2023년으로 연기되었다. 2023년에는 펀드 만기 또는 리파이낸싱을 앞둔 매물이 증가할 것으로 예상되지만, 이자율 상승이 지속되고 투자자들의 투자심리가 개선되지 않으면 오피스 거래 규모 감소세는 이어질 것으로 예상된다.

표 3: 주요 거래사례, 2022년 4분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	매매면적 (sqm)	매매가격 (억 원)
CBD	종로타워	KB자산운용	SK리츠	60,600	6,215
CBD	삼성생명 에스원빌딩	삼성생명	삼성FN리츠	27,612	1,965
GBD	삼성생명 대치타워	삼성생명	삼성FN리츠	45,192	4,811
YBD	한화금융센터	한화손해보험	한화리츠	59,640	4,560
판교	GB1빌딩, GB2빌딩	이든자산운용	BentallGreenOak	57,680	3,850
CBD	삼환빌딩	하나대체투자자산운용	케펠자산운용	31,403	2,232

출처: 세비스 코리아

서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 4: 조사빌딩 개요, 2022년 12월 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: 세빌스 코리아 Research & Consultancy

1. 서울 대형 오피스 빌딩

- 서울시에 입지하고 있는 30,000 sqm 이상의 대형 오피스 빌딩은 100% 사옥으로 사용되는 빌딩을 포함하여 2022년 12월 현재 CBD에 29%, GBD에 17%, YBD에 13%가 밀집되어, 전체의 약 59%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(95%) 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 적용하였으며, 2022년부터 다시 95%를 적용함.)