

# 서울 프라임 오피스



## 낮은 공실률이 지속되며 임대료와 관리비 모두 큰폭 상승

서울 프라임 오피스 시장 공실률은 전분기 대비 0.5%p 상승한 2.7%로 집계되었다

- 입주 가능한 면적이 거의 없던 GBD에 스케일타워(타이거318호 강남역 오피스)가 신규 공급되어 GBD의 공실률은 1.4%p 상승하였다.
- 서울 프라임 오피스 시장의 임대료 상승률은 전년동기 대비 8.1% 상승한 것으로 집계되었으며 2008년 4분기 이후 가장 높은 임대료 상승률을 보였다.
- 2023년 1분기의 서울 오피스 거래규모는 전년동기 대비 1/4 수준인 약 9,895억 원으로 집계되었으나, 기준금리 상승세 둔화와 함께 오피스시장에 대한 투자자들의 관심이 우량 자산을 중심으로 돌아오면서 2분기부터 투자 심리가 개선될 것으로 예상된다.
- 지난해 말에 발생한 오피스 매각 철화·지연 등의 영향으로 거래량이 전반적으로 감소하였으나, 최근 5년 만기 국고채 수익률과 Cap. Rate 스프레드의 확대로 전보다 거래가 많아질 것으로 예상된다.

“5년 만기 국고채 수익률이 전분기 대비 48bps 하락하였지만, 1분기 서울 프라임 오피스의 Cap. Rate는 전분기 대비 상승하여 명목 임대료 기준 Cap. Rate와 약 110bps의 스프레드를 보이고 있다.”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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, 2013년 - 2024년 (전망)

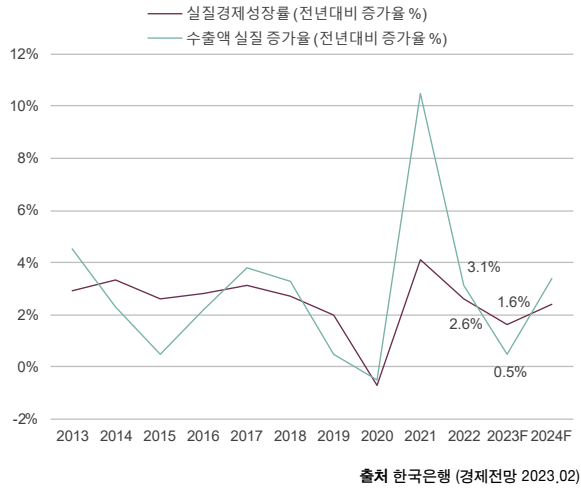


차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2013년 1월 - 2023년 2월

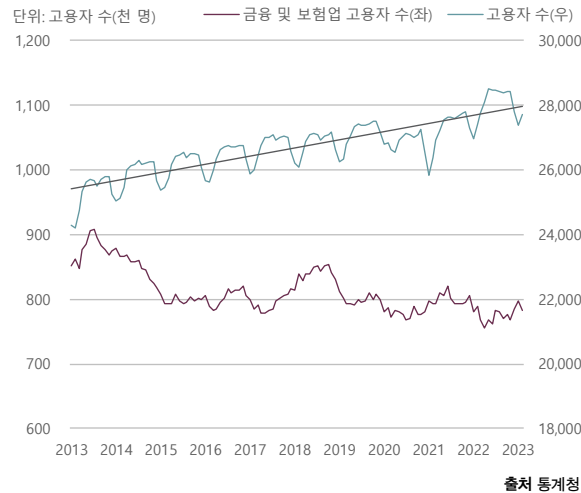


표 1: 신규 공급 오피스, 2023년 1분기

빌딩명	스케일타워(구_타이거318호 강남역 오피스)	
주소	서울시 강남구 역삼동 831-7	
연면적 (sqm)	49,400	
준공시기	2023.03.31	
규모	19F/B6	

출처: 세비스 코리아

## 공급

지난 2022년에는 프라임 오피스 공급이 없었으나 2023년에는 4개의 프라임 오피스가 준공예정이다. 2023년 3월 31일 스케일타워(타이거318호 강남역 오피스)가 GBD에 공급되었고, 하반기에 앵커원빌딩(브라이트여의도 업무시설, YBD), 봉래동 메리츠화재 신사옥(CBD), TP타워(YBD)가 공급될 예정이다. 앵커원빌딩과 TP타워는 이미 여러 기업이 선입대차 계약 논의 중에 있으며, 봉래동 메리츠화재 신사옥의 경우 사옥으로 사용하는 면적을 제외한 일부 면적만이 임대 가능할 것으로 예상되어 신규공급에 의한 공실률 증가폭은 작을 것으로 전망된다.

## 경제전망

한국은행은 2월 금융통화위원회에서 기준금리를 동결하며 지난 1월에 인상한 3.50%를 유지하였다. 지난해 4월부터 올해 1월까지 사상 첫 7연속 기준금리 인상을 단행하였으나, 10개월 만에 기준금리 인상을 멈췄다. 미국 연방준비제도는 올해 1, 2월 0.25%p씩 인상을 단행하면서 한미 기준금리 역전 폭은 1.25%p로 확대되었다. 한국은행의 2월 기준금리 동결은 높은 불확실성을 고려한 결정으로, 물가 안정에 중점을 두고 추가 인상 필요성을 판단해나갈 것이라고 밝혔다. 또한, 3월 소비자물가상승률은 전년 동기 대비 4.2%로 상승폭이 작년 3월 이후 가장 낮아 소비자 물가 상승 흐름이 둔

화하는 것으로 보인다. 한국은행이 2월에 발행한 경제전망보고서에 따르면 국내경제는 글로벌 경기둔화, 금리상승 등의 영향으로 상반기중 부진한 성장흐름을 이어갈 것으로 예상되며 2023년 경제성장률은 1.7%에서 1.6%로 하향 조정되었고, 2024년 경제성장률은 2.3%에서 2.4%로 상향 전망되었다.

## 수요와 공실률

2023년 1분기 서울 프라임 오피스의 순흡수면적은 GBD를 제외한 모든 권역에서 감소하여 총 순흡수면적은 8,200sqm을 기록하였고, 공실률은 이전분기보다 0.5%p 상승한 2.7%로 집계되었다. 현재 GBD와 YBD에서는 대형 면적이 거의 없어 CBD에서만 대형 임차인 이동이 관측되었다.

CBD의 순흡수면적은 -2,700sqm로 2021년 1분기 이후, 2년 만에 순흡수면적이 감소하였고, 공실률은 지난분기와 유사한 3.3%로 집계되었다. 더보스턴컨설팅그룹이 Center1에서 Grand Central로 이전하며 6,200sqm, 예술경영지원센터가 홍익대 대학로캠퍼스에서 트윈트리타워로 이전하며 6,500sqm, 대한항공 여객사업본부가 김포공항 본사에서 한화금융프라자 태평로빌딩으로 이전하여 6,800sqm의 공실을 해소하였다. Center1에 SK하이닉스(6,800sqm)가 영업과 마케팅부서 임직원들의 원격 근무 사무실로 사용할 거점오피스를 출점

표 2: 프라임 오피스 권역별 월임관리비 및 공실률, 2023년 1분기

(단위: 원/3.3 sqm, GLA)

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균	전년동기대비 인상률(%)	평균	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	119,200	6.2%	47,000	5.2%	-2,700	3.3% (3.3%)
GBD	114,300	12.3%	43,100	5.9%	11,000	2.3% (0.9%)
YBD	96,000	5.7%	43,000	4.8%	-200	2.2% (2.2%)
전체	113,100	8.1%	44,900	5.4%	8,200	2.7% (2.2%)

출처: 세비스 코리아

차트 3: 순흡수면적, 2013년 1분기 - 2023년 1분기

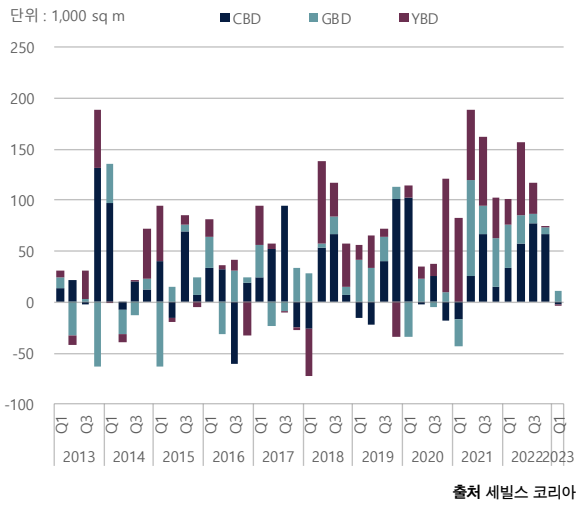


차트 4: 프라임 오피스 공실률, 2013년 1분기 - 2023년 1분기

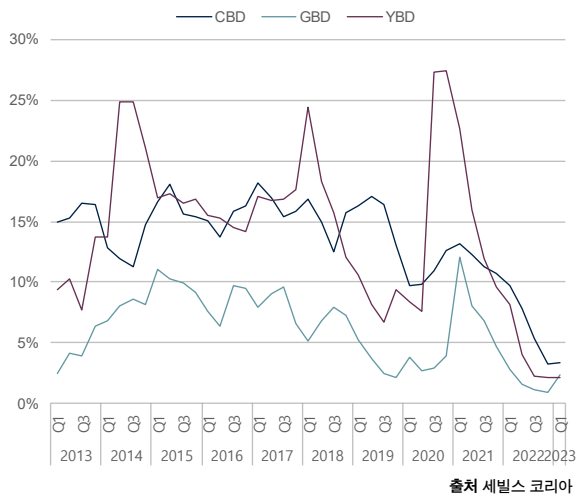
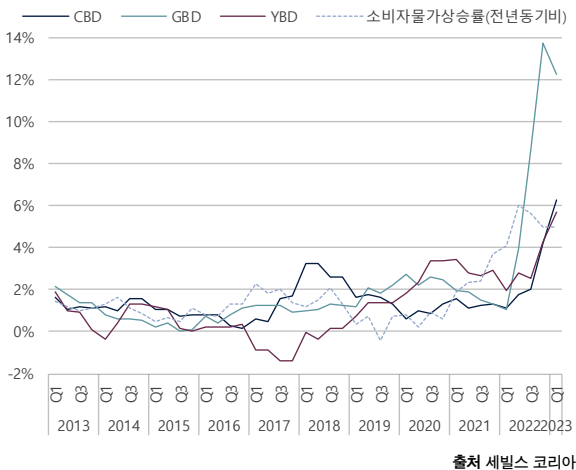


차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 상승률, 2013년 1분기 - 2023년 1분기



하여 대형 공실을 해소하였다. DN솔루션즈, DIG에어가스, DHL글로벌이 연세재단빌딩으로 입주하며 7,900sqm의 공실이 해소되었다. 노현동 SB타워에 입주해있던 광고대행사 그룹엠코리아가 KDB생명빌딩으로 이전하여 5,300sqm의 면적을 사용하고, KDB생명빌딩의 주요 임차인인 CJ올리브영과 CJ올리브네트웍스가 각각 2,600sqm씩 증평하여 KDB생명빌딩의 공실률은 10% 미만으로 하락하였다. 그러나 오렌지센터에 입주해있던 신한라이프가 계약 만료로 퇴거하여 CBD의 순흡수면적이 감소하고 공실률이 상승한 것으로 집계되었다.

지난 분기 주요 권역 중 가장 낮은 공실률을 기록한 GBD는 스케일타워의 공급으로 지난 분기 대비 1.4%p 상승한 2.3%의 공실률을 기록하였으나, 순흡수면적 또한 11,000sqm로 주요 권역 중 가장 높게 나타났다. 2021년 하반기부터 순차적으로 입주한 AWS의 자회사들이 이번 분기를 마지막으로 센터필드 입주를 완료하며 19,500sqm의 대형 공실을 해소하였다.

YBD 프라임 오피스 순흡수면적은 200sqm 감소하였고 공실률은 지난분기와 유사한 2.2%를 기록하였다. 신한아파트스가 신한투자증권빌딩에서 현대차증권빌딩(구\_KB금융타워)으로 이전하며 5,600sqm의 공실을 해소하였고, 퀀테사인베스트먼트가 하나증권빌딩에 입주하

였다. GBD와 마찬가지로 YBD의 임차인 이동은 거의 관측되지 않았으며 하반기에 앵커빌딩과 TP타워가 공급되면 임차인 이동이 활발해질 것으로 예측된다.

### 임대료와 관리비

서울 프라임 오피스 시장의 평균 임대료는 113,100원/평으로 전년동기 대비 8.1% 상승한 것으로 집계되었으며 2008년 4분기 이후 가장 높은 임대료 상승률을 보였다. 세부 권역별로는 GBD가 114,300원/평으로 12.3%의 두 자릿수 상승률을 기록하며 4분기 연속으로 주요 권역 중 가장 높은 상승률을 나타내었다. CBD는 6.2% 상승한 119,200원/평, YBD는 5.7% 상승한 96,000원/평으로 집계되었다. 이번 분기에도 여전히 수요가 지속되는 GBD에서 재계약 또는 신규 임대차 계약시 타 주요 권역 대비 임대료 인상률이 높게 나타난 것으로 분석된다. 1분기에 공급된 스케일타워의 마케팅 임대료 또한 서울에서 가장 높은 수준으로 GBD의 임대료 상승률 상승세는 꺾이지 않을 것으로 예측된다.

평균 관리비의 경우 전년동기 대비 5.4% 상승한 44,900원/평으로 조사되었다. 높은 소비자물가상승률의 영향으로 관리비도 2008년 4분기 이후 가장 높은 상승률을 기록하였다. 세부 권역별로 CBD는 5.2% 상승한 47,000원/평, GBD는 5.9% 상승한 43,100원/평, YBD는 4.8% 상승한 43,000원/평으로 집계되었다.

차트 6: 공실해소 구분, 2023년 1분기

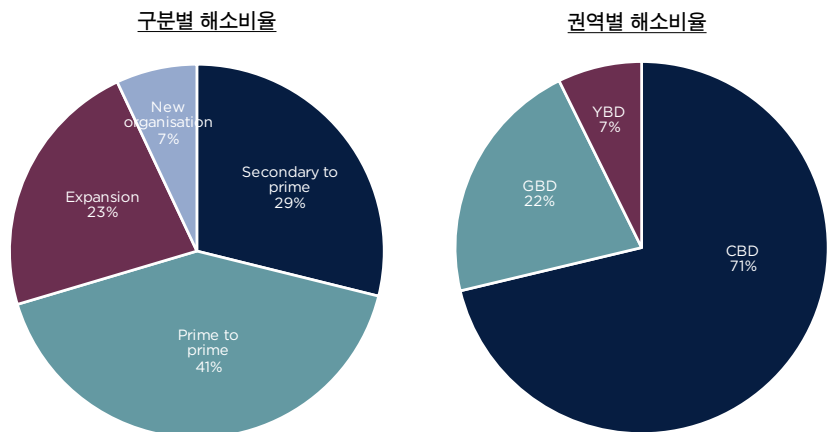
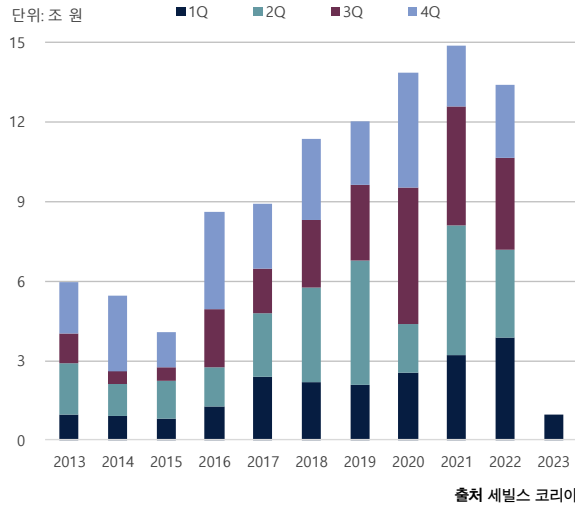


차트 7: 프라임 오피스 거래규모, 2013년 1분기 - 2023년 1분기



전망

2021년 3분기 이후 프라임 오피스 공급이 없어 2022년에는 잔여공실 해소가 주를 이루었다. 2023년에도 낮은 공실률이 지속되면서 1분기 흡수면적은 작년 동기대비 1/10로 감소하였다. 1분기 마지막 날에 준공된 스케일타워 외, 하반기에 앵커빌딩, TP타워, 봉래동 메리츠화재 신사옥 빌딩이 공급될 예정에 있어 향후에는 임차인 이동이 활발하게 일어날 것으로 전망된다.

CBD에서는 소공동 한국은행 본관 리모델링이 4월에 완료될 예정으로 삼성본관에서 44,200sqm의 면적을 사용하던

한국은행이 입주할 앞두고 있고, 한국은행이 사용하던 면적 중 일부는 하반기에 삼성물산 상사부문이 잠실사옥으로부터 입주해올 예정이며, 일부는 삼성전자가 거점오피스를 개소할 예정에 있다. 지난해 본사 사옥을 매각한 이마트가 신한라이프 퇴거로 비워진 오렌지센터로 2분기에 입주하여 전층을 사용할 계획에 있다.

GBD에서는 노키아솔루션네트웍스 코리아가 오토웨이타워에서 SI타워로 이전하여 3,500sqm의 공실을 해소할 예정이다. 2022년 4분기 0%대의 공실률을 나타내던 상황에서 강남역 초역세권 프라임 오피스가 공급되어 대형 면적으로의 임차가 가능해졌다.

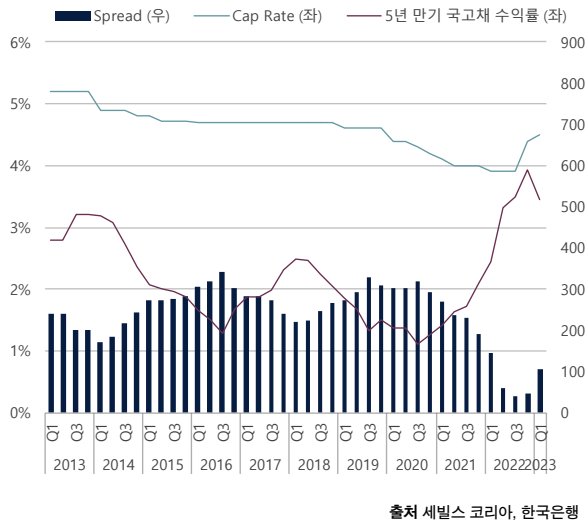
표 3: 주요 임차인 이동, 2023년 1분기

To				From		
권역	빌딩명	임차인	임대면적 (m²)	권역	빌딩명	
CBD	한화금융프라자 태평로	대한항공 여객사업본부	6,846	Others	김포공항 본사	
	Center1	SK 하이닉스 거점오피스	6,822	Others	이천본사	
	트윈트리타워(A,B)	예술경영지원센터	6,491	Others	홍익대 대학로캠퍼스	
	Grand Central	더보스턴컨설팅그룹	6,248	CBD	Center1	
	KDB 생명빌딩	교보생명빌딩	그룹엠 코리아	5,326	Others	논현동 SB 타워
			CJ 올리브네트웍스	2,643	증평	
			CJ 올리브영	2,639	증평	
	D타워	오션네트워크 익스프레스 코리아	2,281	CBD	파인에비뉴 A	
		논픽션	2,093	Others	용산구 한남동	
GBD	센터필드	AWS 계열사	19,500	NEW		
YBD	KB 금융타워	신한아이타스	5,595	YBD	신한투자증권타워	

출처: 세빌스 코리아

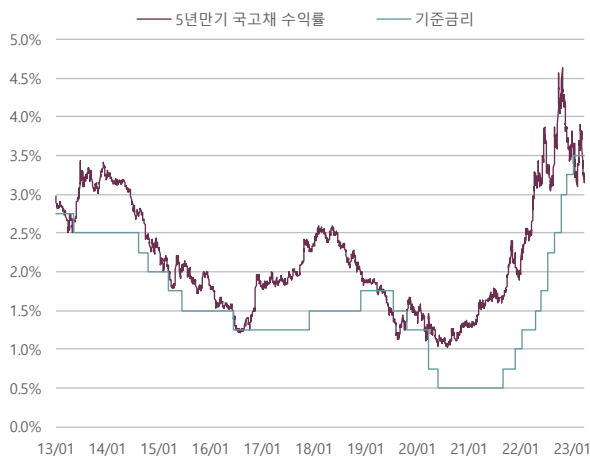


차트 8: 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2013년 1분기 - 2023년 1분기



출처 세비스 코리아, 한국은행

차트 9: 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2013년 1월 - 2023년 3월



출처 한국은행

YBD에서는 라온시큐어가 GBD에 위치한 우신빌딩의 리모델링 계획으로 인해 Parc.1 Tower 2로 이전하여 6,400sqm의 공실을 해소할 예정이고, 하나증권빌딩에서 퇴거할 예정인 3M(5,900sqm)이 사용하던 면적 중 일부에 외국계 공유오피스(2,900sqm)가 입주 할 예정이다.

### 매매 및 투자시장

계속되는 통화 정책의 긴축 기조로 인해 투자 심리가 위축되면서 2023년 1분기의 서울 오피스 거래 규모는 약 9,895억 원으로 집계되었다. 이는 2022년 거래 규모(13.4조 원)의 약 7% 정도에 불과한 수준으로 기관 투자자들의 관망세가 이어지며 거래량이 급감한 것으로 보인다.

GBD에서는 전략적 투자자에 의한 수익증권 거래가 있었다. 넥슨은 오토웨이타워 지분 50%를 한국교직원공제회로부터 인수하였다. 한국교직원공제회는 시장금리보다 상대적으로 낮은 금리의 공제회 대출 상품으로 갈아타는 회원들이 증가함에 따라, 유동성 확보를 위해 오토웨이타워 지분을 매각한 것으로 알려졌다. 추후 넥슨은 해당 자산으로 인력 재배치를 고려하고 있지만, 임대 및 연구시설 등 다양한 활용 방안도 검토 중인 것으로 알려졌다.

프라임 오피스 거래가 거의 없는 상황에서 가상화폐거래소인 빗썸이 삼성역 인근에 위치한 대세빌딩을 1,630억 원(11,607만 원/평)에 매입하였다. 해당 자산은 삼성역에서 도보 1분 거리에 위치하고 있으며, 대지면적이 633sqm로 대지

면적 기준 평당가는 8.5억 원에 달한다. 지난해 1월, 빗썸은 해당 자산과 인접한 빌딩을 1,404억 원 (대지면적 700sqm)에 매입한 것으로 알려졌다.

CBD에서는 미래에셋자산운용이 아이비네트웍스와 선매입 계약을 약 8,200억 원에 체결하여 을지파이낸스센터(Project EFC)의 우선협상대상자로 선정되었다. 2027년 1분기에 공급될 예정인 EFC는 연면적 약 20,000평 규모의 프라임 오피스로 2호선, 3호선 환승역인 을지로3가역에서 도보 1분 거리에 개발될 예정이다. 향후 EFC가 준공되면 미래에셋 계열사가 입주할 것으로 알려졌다.

2023년 1분기의 명목 임대료를 기준으로 한 서울 프라임 오피스의 Cap. Rate는 4% 중반으로 추정되며 2022년 4분기보다 10bps 상승하였고 실질 임대료 기준으로 한 Cap. Rate도 10bps 정도 상승하여 4% 초반대를 형성하는 것으로 보인다. 또한, 지속적으로 상승세를 보이던 5년 만기 국고채 수익률이 전분기 대비 48bps 하락하면서 1분기 평균값은 약 3.4%로 명목 임대료 기준 Cap. Rate와 약 110bps의 차이를 보이고 있다.

2023년 1분기 오피스 투자시장은 지난해 말에 발생한 오피스 매각 철회·지연 등의 영향으로 거래량이 전반적으로 감소하였다. 다만, 올해 들어 기준금리 상승세 둔화와 함께 오피스시장에 대한 투자자들의 관심이 우량 자산을 중심으로 돌아오면서 전보다 투자 심리가 개선될 것으로 예상된다.

표 4: 주요 거래사례, 2023년 1분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	매매가격 (억 원)
GBD	오토웨이타워 (발행 수익증권의 50%)	이지스자산운용 (한국교직원공제회)	이지스자산운용 (넥슨)	N/A

출처 세비스 코리아

## 서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 4: 조사빌딩 개요, 2023년 3월 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	23	10	59
	평균 연면적 (sqm)	52,000	47,000	50,000	50,000
	평균 준공연도	2000	2003	2001	2001
빌딩개수 총합계		51	37	22	110
면적 총합계 (sqm)		3,570,000	2,580,000	1,870,000	8,020,000

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 2023년 3월 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 133개 중 110개를 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.)