

# 서울 프라임 오피스



## 2023년 프라임 오피스 임대 수요 견고, 투자시장은 위축

서울 프라임 오피스는 지속되는 임차수요로 전년 대비 공실률이 하락하였으나, 투자규모는 2022년 대비 30% 감소하였다.

- 2023년 4분기 서울 프라임 오피스 순흡수면적은 20,000sqm를 기록하였고 공실률은 이전 분기 대비 0.3%p 하락한 3.1%로 집계되었다.
- 서울 프라임 오피스 임대시장에 2023년 2건의 신규 프라임 오피스가 공급되었고 2024년에도 2건의 프라임 오피스가 공급될 예정에 있어 임차인 이동이 비교적 활발하게 나타날 것으로 예상된다.
- 2023년 전체 오피스 거래 규모는 9.3조 원으로 전년 대비(13.4조 원) 약 30% 감소하였다.
- 2024년 2분기 또는 하반기를 기점으로 기준금리 인하와 금융 및 투자시장의 불확실성 감소를 예상하고 있어 투자자들의 투자심리도 개선될 것으로 예상된다.

“한국은행은 기준금리를 8회 연속 동결하여 기준금리 3.50%를 유지하고 있으며, 투자 심리가 회복되지 않고 자금 조달 및 이자 비용 부담 등으로 프라임 오피스 거래규모는 2022년 대비 30% 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

Senior Director  
Korea  
+82 2 2124 4182  
jhong@savills.co.kr

##### Simon Smith

Regional Head of Research & Consultancy  
Asia Pacific  
+852 2842 4573  
ssmith@savills.asia

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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: 서울 프라임 오피스 신규 공급 면적, 2021년 - 2026년(전망)

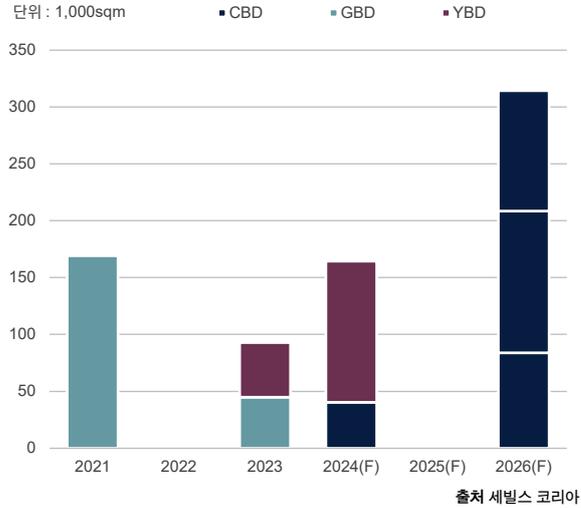


차트 2: 실질 GDP 성장률 및 실질 수출 증가율, 2013년 - 2025년(전망)

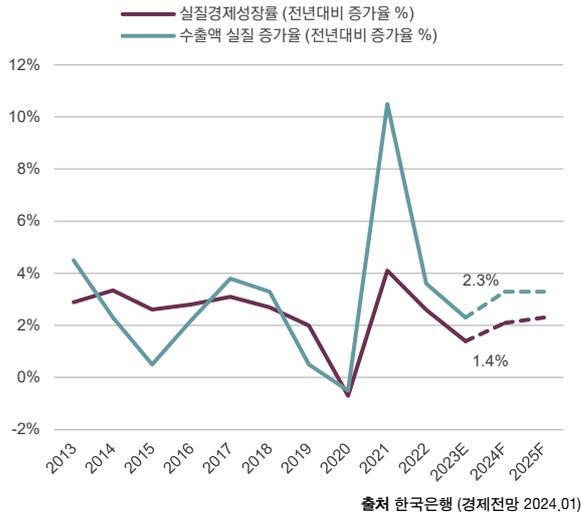


차트 3: 금융 및 보험업 종사자 수 추이, 2013년 1월 - 2023년 12월



### 공급

2023년 1분기와 3분기에 GBD의 스키타워, YBD의 앵커원이 준공되었고, 메리츠화재 봉래동 신사옥과 TP타워는 2024년 2분기에, 을지로 초동 오피스는 4분기에 공급될 예정이다. TP타워는 키움증권 및 키움증권 계열사, 신한투자증권 등 여러 기업이 준공 전 임대차 계약을 체결하여 준공 후 수개월 내에 임대안정화가 될 것으로 예상된다. 2025년에는 예정된 신규 프라임 오피스 공급이 없으나, 2026년 CBD에만 약 310,000sqm의 대규모 프라임 오피스 공급이 예정되어 있다.

### 경제전망

한국은행은 2024년 1월에 열린 금융통화위원회에서 8회 연속 기준금리를 동결하여 기준금리 3.50%를 유지하고 있다. 미국 연방준비제도(Fed)도 지난 12월 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의에서 기준금리를 동결하여 지난 7월 0.25%p 인상 이후, 기준금리 5.25~5.50%를 유지하고 있다.

국내 12월 소비자물가상승률은 전년 동기 대비 3.2%로 전월 3.3%보다 소폭 둔화하였으나, 지난 8월 3.4%를 기록한 이후, 5개월 연속 3%대로 고물가 흐름을 이어가고 있다. 한국은행은 지난 11월에 발행한 경제전망보고서에서 2023년 경제성장률은 1.4%로 유지하는 반면, 2024년과 2025년 경제성장률을 각각 2.1%, 2.3%로 전망하였다.

### 수요와 공실률

2023년 4분기 서울 프라임 오피스 순흡수면적은 GBD, YBD에서 감소, CBD에서 증가하여 순흡수면적 20,000sqm를 기록하였고 평균 공실률은 이전 분기 대비 0.3%p 하락한 3.1%로 집계되었다. 2023년에는 주요 세 권역 공실률 모두 5% 미만을 기록하였고, 1년 간 총 순흡수면적은 17,300sqm인 것으로 집계되었다. 신규 오피스의 공급 시점과 임차인 입주 시점의 차이로 일시적으로 공실률 상승이 보였으나, 견고한 오피스 수요로 공실률은 하락하였다.

CBD의 4분기 순흡수면적은 32,900sqm으로 집계되었고, 공실률은 이전 분기 대비 1.1%p 하락한 2.4%를 기록하였다. 이번 분기 주요 세 권역 중 유일하게 공실률이 감소한 CBD의 경우, 3분기에 한국은행이 삼성 본관에서 한국은행 본점(리모델링 준공 후 입주)으로 이전하여 발생한 대규모 공실에 삼성물산이 잠실 향군타워에서 이전해 오며 7개층(21,100sqm)의 공실을 해소하였다.

GBD의 4분기 순흡수면적은 11,000sqm 감소하였으며, 공실률은 이전 분기 대비 0.5%p 상승한 2.9%를 기록하였다. 현대해상화재보험(2,500sqm)이 KAIT타워에서 인근의 한신인터밸리24로, 법무법인 클라스(800sqm)가 CBD의 교보생명빌딩에 입주해 있는 법무법인 한결의 사무실로 통합되어 이전하여 순흡수면적이 감소하였다. 현대자동차 국내 사업본부가 사옥으로 사용할 것으로 알려진

표 1: 서울 프라임 오피스 시장 및 경제 동향, 2021년 - 2023년

항목	2021년	2022년	2023년
서울 프라임 오피스 임대료 (aop, 원/평, 전용면적 기준)	197,300	204,700	218,800
서울 프라임 오피스 명목임대료 상승률 (aop)	2.9%	3.7%	6.5%
서울 프라임 오피스 공실률 (aop)	11.3%	4.4%	2.7%
거래규모 (억 원)	148,627	133,725	93,206
Cap. Rate	4.0%	4.0%	4.6%
경제성장률	4.1%	2.6%	1.4%
물가상승률 (aop)	2.5%	5.1%	3.6%

차트 4: 순흡수면적, 2013년 1분기 - 2023년 4분기

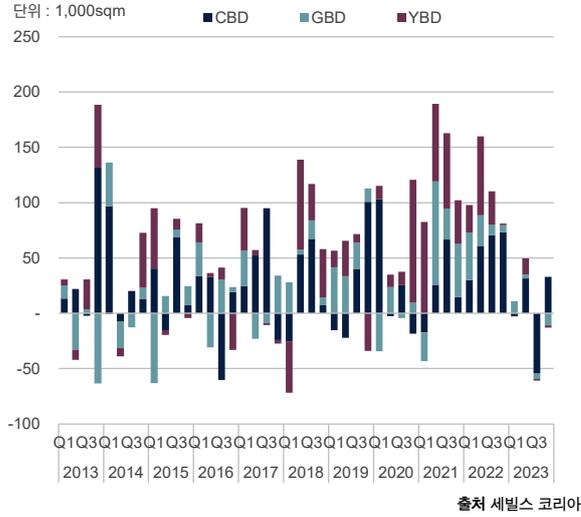
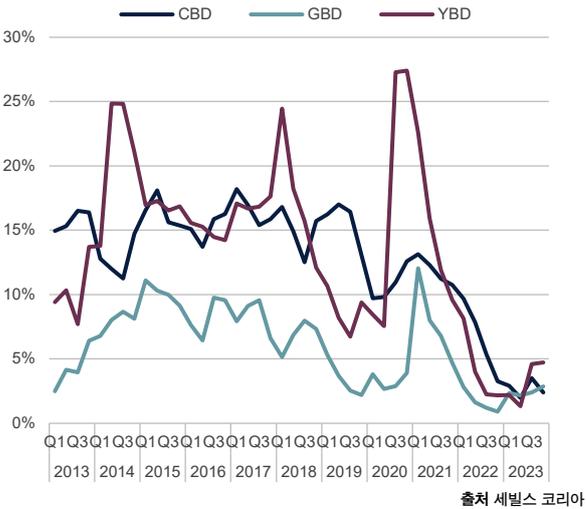


차트 5: 프라임 오피스 공실률, 2013년 1분기 - 2023년 4분기



스케일타워(2023년 1분기 준공)에 100% 입주를 고려하면 GBD의 공실률은 0.8%로 예상되어 주요 세 권역 중 가장 낮다.

YBD의 4분기 순흡수면적은 1,900sqm 감소하였으며, 공실률은 이전 분기 대비 0.1%p 상승한 4.7%를 기록하였다. Parc 1. Tower 1에서 LG에너지솔루션(3,700sqm)이 증평하여 공실을 해소하였으나, 권역 내 타 빌딩들에서 비교적 작은 면적을 임차하고 있던 소규모 금융업 및 제조업종 기업의 퇴거가 관측되었고 퇴거 임차인들 중 약 50%는 세컨더리 빌딩으로 이전하며 감평하는 모습을 보였다.

2023년 수요 변화를 살펴보면 Secondary to Prime이 41%, Prime to Prime은 22%, 증평(Expansion) 수요는 21%, 신규(New) 수요는 16%를 기록하였다. 최근 3년 동안 Secondary to Prime 수요가 가장 큰 비중을 차지하며 프라임 오피스로의 업그레이드 수요가 지속적으로 높게 나타나고 있는 모습이다. 증평(Expansion) 수요는 13%에서 17%, 21%로 증가하였으며, 이 중 약 65%는 금융권과 대기업 및 계열사들로 코로나 이후에 기업활동이 활발해진 것으로 파악된다.

### 임대료와 관리비

글로벌 금융위기 이후 최대 3.1%의 상승률을 기록했던 프라임 오피스 임대료 상승률은 2022년 4분기에 7.1%로 급상승하였으며, 2023년 1분기에 8.0%, 2분기와 3분기에 7.1%를 기록하며 4분기 동안 7% 이상의 높은 인상률을 보였다. 2023년 4분기에는 임대료 상승률이 둔화되어 이전 분기 대비 2.3%p 하락한 4.8%를 기록하였다. CBD의 임대료 상승률은 4.6%로 122,200원/평을 기록하였으며, GBD의 임대료 상승률은 4.5%로 120,600원/평, YBD의 임대료 상승률은 5.9%로 100,100원/평으로 관측되었다. 임대료를 인상한 프라임 오피스는 총 9개로 신규 임차 또는 임대차 계약을 연장하여 임대료가 상승한 것으로 조사되었다.

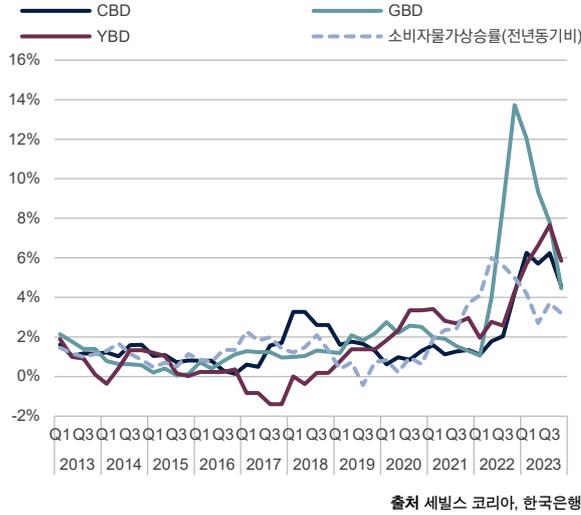
2023년 4분기 관리비 상승률은 전년 동기 대비 3.2%를 기록하였으며, 권역별 인상률로는 CBD가 4.0%, GBD가 1.4%, YBD가 4.5%로 관측되어 임대료 상승률과 마찬가지로 이전 분기 대비 관리비 상승률이 둔화되었다. 지난 2년간 임대료 상승률은 물가상승률보다 높은 상승률을 보였으나, 같은 기간의 관리비 상승률은 물가상승률을 하회하였다.

표 2: 주요 신규 공급 오피스, 2023 - 2024(F)

	스케일타워	앵커원	메리츠화재 봉래동 신사옥	TP타워	을지로 초동 오피스
공급시기	2023년 1분기	2023년 3분기	2024년 2분기	2024년 2분기	2024년 4분기
권역	GBD	YBD	CBD	YBD	CBD
층수	19F/B6	32F/B6	20F/B6	42F/B6	16F/B5
빌딩연면적 (sqm)	49,399	N/A	40,409	141,669	38,857
오피스 면적 (sqm)	44,722	57,717		123,905	36,070

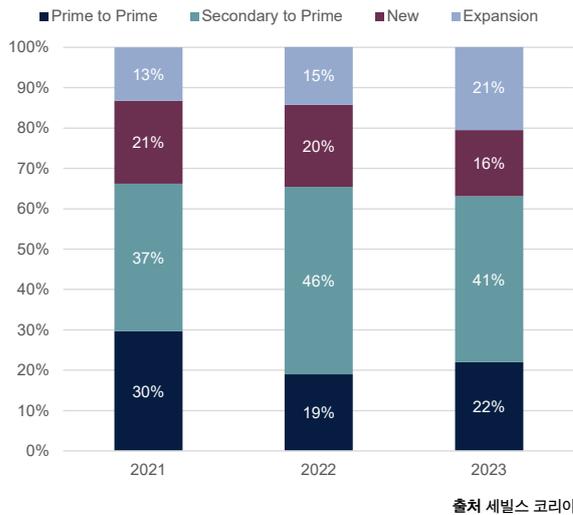
출처: 세빌스 코리아

차트 6: 권역별 전년동기대비 임대료 상승률, 2013년 1분기 - 2023년 4분기



출처: 세빌스 코리아, 한국은행

차트 7: 임차수요 비중 변화, 2021 - 2023



출처: 세빌스 코리아

전망

CBD의 경우 삼성본관의 잔여 공실에 금융업 임차인이 2024년 1분기에 입주 예정이며, 2024년 2분기에 공급될 예정인 메리츠화재 본래동 신사옥의 경우 여의도와 강남 사옥에서 이전하여 대부분의 면적을 사용하고 외부 임차 면적은 크지 않은 것으로 알려졌다. 2026년 하반기에 3건의 대규모 프라임 오피스 공급이 있기 전까지 공실률은 현재와 유사한 수준을 보일 것으로 전망된다.

GBD에는 현대GBC, 정보사 부지 개발사업 등 대규모 복합 개발이 예정되어 있지만 관련 부처 간의 협의, 기타 물리적인 변경 (설계 변경, 지구단위계획구역 지정 및 계획 수정 등) 여러 이유로 사업 진행이 지연되고 있는 것으로 알려졌다. 작년부터 관측된 GBD의 높은 임대료 인상률로 인해 임차비용에 부담을 느끼는 일부 임차인들의 퇴거가 발생할 우려가 있으나, 공실 면적이 발생함과 함께 빠르게 해소되는 GBD의 높은 임대수요를 감안하면 공실률은 현재 수준보다 높아지지 않을 것으로 예상된다.

YBD에는 2023년에 공급된 앵커원과 2024년 2분기에 공급될 TP타워에 임차인 이동이 활발하게 관측될 것으로 보여,

공실률은 현재 수준보다 2%p 가량 하락할 것으로 전망된다. 앵커원에 임대차계약을 체결한 유안타증권이 CBD의 사옥에서 이전해올 예정이며, TP타워는 42층에 사학연금이 입주, 신한투자증권, 키움증권, 타임폴리오자산운용 등이 나머지 오피스 면적의 90% 가량을 사용할 예정으로 준공 이후 빠르게 임대안정화가 될 것으로 보인다.

GBD에서부터 선제적으로 관측된 임대료 인상률은 2023년 하반기에 접어들며 소폭 둔화하는 모습을 보였다. 작은 면적을 사용하는 임차인들의 퇴거가 관측되었으나, 공실 발생과 함께 이전, 증평 등 빠르게 공실이 해소되는 모습 또한 관측되었다. 그리고 신규 공급되는 프라임 오피스 대부분에 선임대차계약이 체결되었으며 아직까지 프라임 오피스 수요가 견고한 것으로 보아, 공실률은 현재 수준을 유지할 것으로 예측된다. 임대인 우위 시장이 지속될 것으로 전망됨에 따라 임대료 상승률은 물가상승률을 상회할 것으로 전망된다.

지난 2년간 물가상승률 보다 낮은 상승률을 보인 관리비 인상률은 펀드 부동산의 부과세 증가와 함께 소폭 인상되거나 물가상승률 수준을 보일 것으로 예측된다.

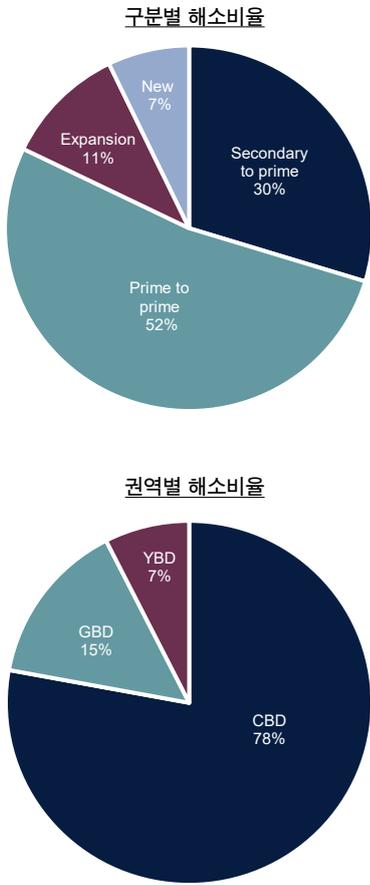
표 3: 프라임 오피스 권역별 월 임관리비 및 공실률, 2023년 4분기

(단위: 원/3.3 sqm, GLA)

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균	전년동기대비 인상률(%)	평균	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	122,200	4.6%	47,900	4.0%	32,900	2.4% (3.5%)
GBD	120,600	4.5%	43,800	1.4%	-11,000	2.9% (2.4%)
YBD	100,100	5.9%	43,900	4.5%	-1,900	4.7% (4.6%)
전체	117,200	4.8%	45,700	3.2%	20,000	3.1% (3.4%)

출처: 세빌스 코리아

차트 8: 공실해소 구분, 2023년 4분기



출처 세빌스 코리아

매매 및 투자시장

2023년 4분기 거래 규모는 전년 동기 대비 약 26% 감소한 2.0조 원으로 집계되었으며, 2023년 전체 오피스 거래 규모는 9.3조 원으로 전년 대비(13.4조 원) 약 30% 감소하였다. 매각을 진행 중인 자산은 증가하였지만, 매수·매도 가격차이로 거래가 철회되거나, 우선협상자가 선정된 후 펀딩 지연 또는 실패로 인해 거래 종결이 지연되는 사례가 증가하고 있다. 또한, 투자자들의 기대 수익률 상승분을 고려하여 매도인이 거래가 조정에 동의하거나, 우선협상자가 교체되면서 거래가가 하락한 사례도 관측되고 있다.

KB자산운용은 삼성SDS 잠실 타워를 유경PSG자산운용으로부터 8,500억 원(2,823만 원/평)에 매입하였다. 투자 심리의 위축과 대출 조건이 까다로워진 상황 속에서, KB자산운용은 KB금융 계열사가 출자한 KB코어블라인드펀드를 통해 자금을 조달하였다. 삼성SDS 잠실 타워는 연면적 30,109평의 초대형 오피스로, 삼성SDS가 2034년 중순까지 10년 장기 마스터리스 계약을 체결하여 안정적으로 운용 가능한 자산이다.

이지스자산운용은 서초구 소재 마제스타시티 타워1을 코람코자산신탁과 NH투자증권 컨소시엄에 5,200억 원(3,690만 원/평)에 매각하였다. 이미 한 차례 우선협상자까지 선정했지만 거래 종결까지 이어지지 못했고 차순위였던 코람코-NH 컨소시엄을 우선협상자로 선정하였다. 또한, 투자자 모집 과정에서 투자자의 기대수익률이 상승하자, 최초 합의되었던 5,256억 원보다 약 56억 원 낮은 금액에 거래가 종결된 것으로 알려졌다. 코람코자산신탁은 코크랩제66호리츠를 통해 마제스타시티 타워1을 취득하였고 향후 사옥으로 활용하는 것도 고려하는 것으로 알려졌다. 마제스타시티 타워1은 크래프톤, 넥슨게임즈 등 IT 우량기업들이 5년 이상 장기 임차 중인 것으로 알려졌다.

케이클라비스자산운용은 신한리츠운용에 CBD 소재 HSBC빌딩의 고층부(9층-19층)를 1,810억 원(평당 2,412만 원)에 매각하였다. 케이클라비스자산운용은 2023년 11월 펀드 만기 도래를 감안하여 매각을 결정하였으며, 자금 조달 능력이 우수한 신한리츠운용을 우선협상자로 선정하였다. 해당 자산의 저층부(1~8층)

표 4: 주요 임차인 이동, 2023년 4분기

To				From	
권역	빌딩명	임차인	임대면적 (m²)	권역	빌딩명
CBD	삼성본관	삼성물산	21,100	Others	잠실 향군타워
	서울시티타워	재정정보원	10,700	CBD	메트로타워
	파인에비뉴 A	한화시스템	9,900	YBD	한화금융센터, 63 빌딩 통합이전
	D타워	법무법인 세종	2,300	증평	
	시그니처타워	VIG 파트너스	1,700	Others	총정타워
YBD	Parc 1, Tower 1	LG 에너지솔루션	3,700	증평	
	FKI 타워	법무법인 대륜	1,600	NEW	
	하이투자증권빌딩	KMI	1,200	NEW	
	Two IFC	그란크루세(Gran cruce)	900	NEW	

출처 세빌스 코리아

차트 9: 프라임 오피스 시장 거래규모, 2013년 1분기 - 2023년 4분기

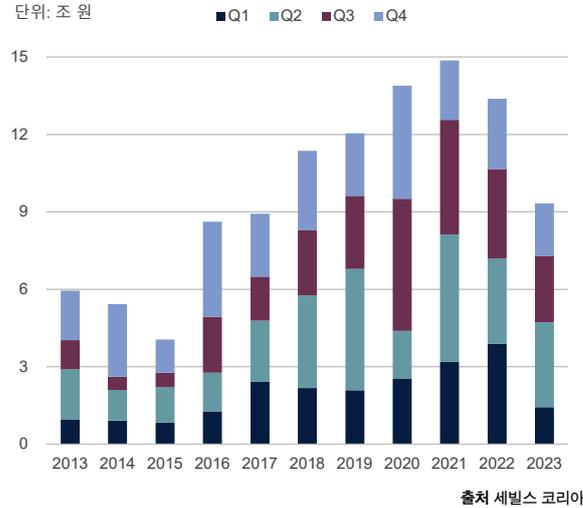


차트 10: 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2013년 1분기 - 2023년 4분기

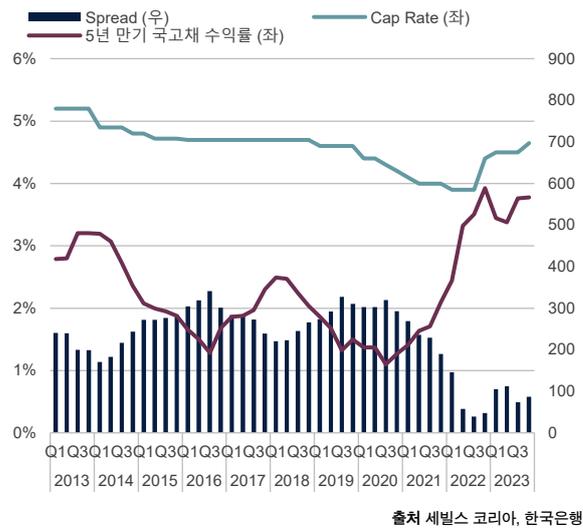


차트 11 : 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2013년 1월 - 2023년 12월



는 HSBC은행이 구분 소유하여 은행 본점으로 사용 중이며, 이번 거래 대상인 고층부(9~19층)는 IBK연금보험, 삼성화재, 에쓰오일 등이 입주하여 현재 100%의 점유율을 보이고 있다.

신흥 업무권역으로 각광받고 있는 성수 권역에서는 무신사가 마스턴투자운용에게 무신사캠퍼스 E1을 매각 후 재임대(Sale & Lease back) 방식으로 1,115억 원(3,500만 원/평)에 매각하였다. 무신사는 2019년에 해당 부지를 220억 원에 매입하여 오피스로 개발하였다. 이번 거래를 통해 무신사는 개발 이익을 실현했을 뿐만 아니라 전용 오피스 공간까지 마련하였으며 마스턴투자운용은 무신사와 15년 장기 임대차 계약을 체결하여 안정적인 임대 수익을 확보한 것으로 알려졌다.

명목 임대료를 기준으로 한 2023년 4분기 서울 프라임 오피스 Cap. Rate는 4% 중반보다 약간 높은 수준으로, 국내 금융시장의 유동성 우려로 인해 3분기에 비해 10bps 상승한 것으로 추정된다. 해당 분기 평균 5년 만기 국고채 수익률은 3.8%로, 명목 임대료 기준 Cap. Rate와의 스프레드는 약 80bps이며, 명목 임대료 인상 등으로 인해 실질 임대료를 기준으로 한 Cap. Rate도 소폭 상승하여 4% 초반대를 형성하는 것으로 추정된다.

유동성이 풍부했던 2021년에는 활발한 오피스 투자로 인해 역대 최대 거래 규

모(14.9조 원)를 기록하였다. 거래가 상승에 따라 오피스 Cap. Rate는 빠르게 하락하였으나, 2022년 한 해 동안 기준금리가 1.25%에서 3.25%로 급격히 상승하면서 시장이자율 반등 및 투자심리가 위축되기 시작했다. 이러한 투자 환경의 변화에도 불구하고 지속적인 입차 수요 증가로 인해 공실을 감소와 급격한 임대료 상승이 나타나며 가격 조정은 제한적으로 이루어졌다. 이와 같은 투자자금 유동성 감소와 매수·매도 가격차이로 인해 매각철회 및 거래 지연 사례가 증가하며 거래 규모도 감소한 것으로 판단된다.

2023년에는 대출금리 상승 및 대출기준 강화, 투자자들의 기대수익률 상승, 유동성 감소 등으로 인해 오피스 거래 규모는 전년 대비 30% 이상 감소하였다. 총 거래규모는 감소했음에도 불구하고 기존 담보대출의 승계 및 취득세 감면 등의 장점이 있는 수익증권/리츠주식 거래와 전략투자자(SI)의 사육 확보를 위한 거래 비중은 증가하였다.

최근, 신규 매물의 증가와 함께 우선협상자를 해제하는 자산들까지 시장에 다시 나오면서 오피스 매물이 늘어나고 있다. 게다가 국내외 여러 기관에서 2024년 2분기 또는 하반기를 기점으로 기준금리 인하와 금융 및 투자시장의 불확실성 감소를 예상하고 있어 투자자들의 투자심리도 개선될 것으로 예상된다.

표 5: 서울 프라임 오피스 시장 거래 규모 및 투자자 비중, 2021 - 2023

투자자 구분	2021	2022	2023
국내투자자	13.5조 원 (91%)	11.2조 원 (83%)	7.8조 원 (84%)
해외투자자	1.3조 원 (9%)	2.2조 원 (17%)	1.5조 원 (16%)
합계	14.8조 원 (100%)	13.4조 원 (100%)	9.3조 원 (100%)

출처: 세빌스 코리아

## 서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 6: 조사빌딩 개요, 2023년 12월 기준

		CBD	GBD	YBD	Total
A	빌딩개수	25	14	13	52
	평균 연면적 (sqm)	89,000	107,000	109,000	99,000
	평균 준공연도	2004	2005	2009	2005
B	빌딩개수	25	23	9	57
	평균 연면적 (sqm)	51,000	47,000	48,000	49,000
	평균 준공연도	2000	2003	1999	2001
빌딩개수 총합계		50	37	22	109
면적 총합계 (sqm)		3,490,000	2,580,000	1,850,000	7,910,000

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 12월 현재 CBD에 28%, GBD에 18%, YBD에 14%가 밀집되어, 전체의 약 60%가 이들 세 지역에 분포하고 있는 것으로 나타났다.

### 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 135개 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.)