

서울 프라임 오피스



지속적인 낮은 공실률, 견고한 서울 프라임 오피스 수요

서울 프라임 오피스 시장 공실률은 신규 공급의 영향으로 전분기 대비 0.7%p 상승한 3.8%로 집계되었다.

- 2월 한국은행 경제전망보고서는 올해 한국의 경제가 내수 회복모멘텀 약화에도 불구하고 수출이 양호한 증가세를 이어가면서 2023년 11월에 전망한 2.1% 성장률을 유지하였다.
- 임대료 및 관리비 인상률은 전년 동기 대비 소폭 둔화하였으나 여전히 증가세를 유지하였다.
- 2024년 1분기 서울 프라임 오피스의 수요는 금융, IT, 서비스 업종들을 중심으로 견고한 흐름을 유지하였다.
- 2024년 1분기 서울 오피스 거래규모는 전년동기 대비 1.75배 수준인 2.51조 원으로 집계되었으며, 2024년의 총투자규모는 전년 대비 증가할 것으로 예상된다.

“5년 만기 국고채 수익률은 전분기 대비 하락하였고, 서울 프라임 오피스 Cap. Rate은 상승하여 국고채와 Cap. Rate의 스프레드는 약 150bps로 확대되었다.”

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.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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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, 2015년 - 2025년 (전망)

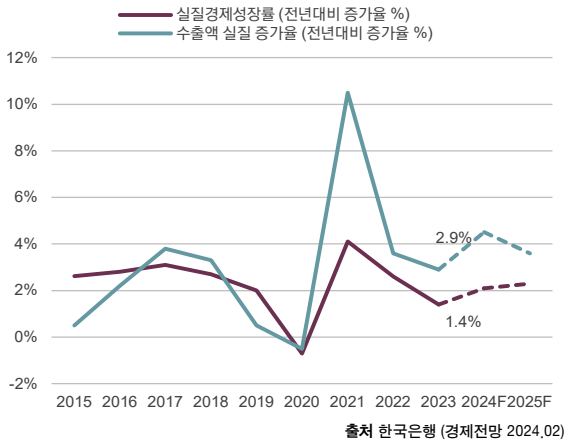


차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2015년 1월 - 2024년 2월

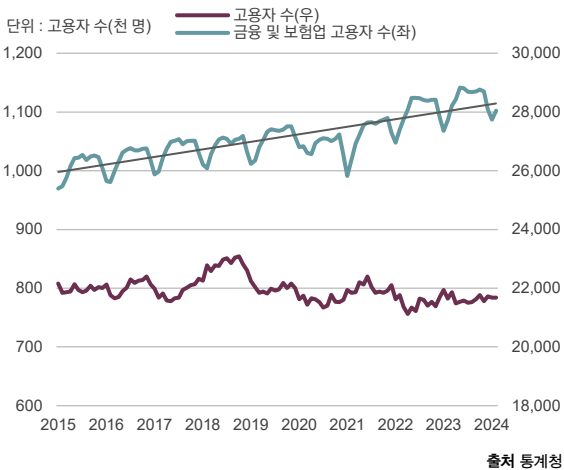


표 1: 신규 공급 오피스, 2024년 1분기

빌딩명	TP Tower (사학연금회관 재건축)	
주소	서울시 영등포구 여의도동 27-2	
연면적 (sqm)	141,690.98	
준공시기	2024.02.27	
규모	42F/B6	

출처: 세빌스 코리아

공급

2024년 1분기에 YBD TP Tower(사학연금회관 재건축)가 공급되며 프라임 오피스 면적은 약 123,900 sqm 증가하였다. 현재 TP Tower는 같은 권역 내 신한투자증권, 키움증권, 우리종합금융 등 금융 임차인이 연내 입주할 예정으로 80% 이상 선임대가 완료된 것으로 알려졌다. 2024년에 예정된 추가 공급은 CBD의 메리츠화재 본래동 오피스(40,400 sqm) 1개 빌딩으로, 2분기에 공급을 앞두고 있는 것으로 조사되었다.

경제전망

한국은행은 2024년 2월에 열린 금융통화위원회에서 9회 연속 기준금리를 동결하여 기준금리 3.50%를 유지하고 있다. 미국 연방준비제도(Fed)도 올해 1, 3월 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의에서 기준금리를 동결하여 지난 7월 0.25%p 인상 이후, 기준금리 5.25~5.50%를 유지하고 있다. 미국의 전년대비 물가상승률은 올해 1, 2월 각각 3.1%, 3.2%를 기록하며 전망치를 소폭 웃도는 결과로 여전히 높은 수치를 보이지만, 물가상승률이 목표치인 2%에 접근하며 둔화되고 있어 연내 기준금리 인하를 기대하는 것으로 알려졌다.

국내 2024년 2월 소비자물가상승률은 전년동기 대비 3.1%로 올해 1월 2.8%에서 다시 소폭 상승하였다. 한국은행은 올해 2월에 발행한 경제전망보고서에서

올해 한국의 경제성장률은 내수 회복모멘텀 약화에도 불구하고 수출이 양호한 증가세를 이어가면서 2023년 11월 전망 수준인 2% 대로 예상하였다. 또한 2024년 세계경제는 높은 불확실성이 지속되었지만, 그간의 고물가, 고금리 국면은 점차 완화되는 한해가 될 것으로 전망하였다.

수요와 공실률

2024년 1분기 서울 프라임 오피스의 총 순흡수면적은 59,300 sqm로 집계되었으며, 공실률은 전분기 대비 0.7%p 상승한 3.8%를 기록하였다. CBD와 GBD의 공실률은 전분기 대비 하락하여 다시 1% 대를 기록하였으며, YBD의 공실률은 TP Tower의 준공으로 크게 상승하였으나 이미 선임대된 면적에 임차인이 입주하였다고 가정하면 전분기보다 하락한 것으로 추정된다. 1분기 서울 프라임 오피스 임차수요의 증가는 금융, IT, 서비스 업종 임차인들의 공실해소가 견인하였으며, 주요 3개 권역의 총 순흡수면적은 2022년 4분기 이후로 최대 수치를 기록하였다.

공실해소는 3개 권역 모두 비슷한 수준으로 집계되었고, 신규조직(New Organization)에 의한 공실해소가 35%로 가장 높았다. 반면 상하이동(Secundary to Prime)은 전분기 대비 5%p 감소한 25%를 기록하여 2023년 2분기 56%를 기록한 이후로 지속 감소를 나타내었다. 이러한 감소세의 원인은 지속적인 임대료

표 2: 프라임 오피스 권역별 월임관리비 및 공실률, 2024년 1분기

(단위: 원/3.3 sqm, GLA)

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균	전년동기대비 인상률(%)	평균	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	123,200	3.1%	48,000	2.8%	24,600	1.6% (2.4%)
GBD	119,400	6.5%	43,800	2.7%	20,100	1.6% (2.9%)
YBD	105,300	6.6%	44,800	3.5%	14,500	10.2% (4.7%)
전체	118,200	5.0%	46,000	2.9%	59,300	3.8% (3.1%)

출처: 세빌스 코리아

차트 3: 순흡수면적, 2015년 1분기 - 2024년 1분기

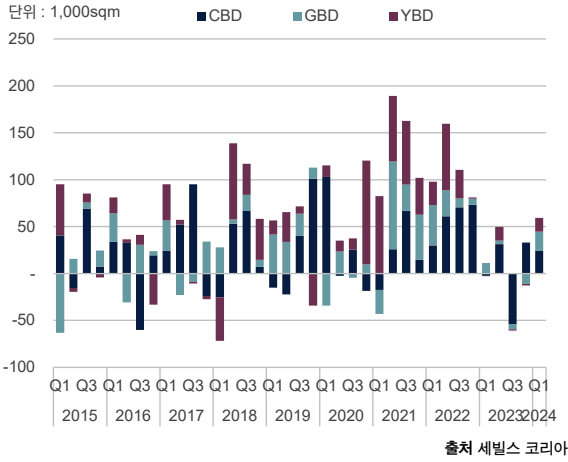


차트 4: 프라임 오피스 공실률, 2015년 1분기 - 2024년 1분기

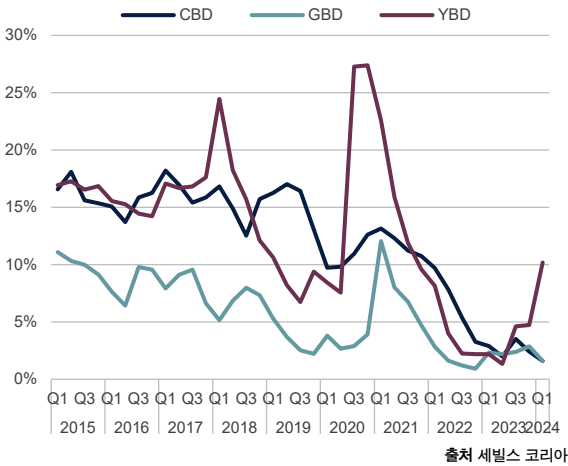
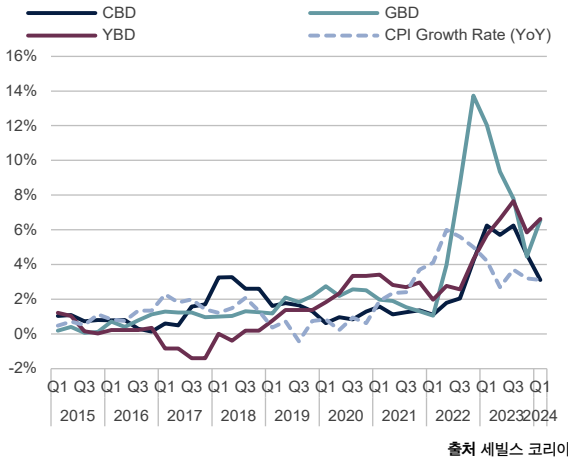


차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 상승률, 2015년 1분기 - 2024년 1분기



상승으로 상황이동 할 수 있는 임차인군이 줄었기 때문으로 추정된다.

CBD의 순흡수면적은 24,600sqm로 지난 분기 대비 감소하였으며 공실률은 0.8%p 하락한 1.6%로 집계되었다. 신한은행이 리모델링을 마친 삼성본관으로 입주하며 22,700sqm의 공실을 해소하였다. 롯데카드 CRM센터가 태평로 빌딩으로 입주하여 4,800sqm, 한국예술훈복지재단과 한국장애인문화예술원이 서울스퀘어에 입주하여 2,900sqm, 1,600sqm의 공실을 해소하였다. CBD의 임대수요는 금융업에서 가장 크게 증가하였으며 외에도 정부기관, 서비스업, 부동산업 등 다양한 업종에서 발생했다.

GBD의 순흡수면적은 20,100sqm로 2023년 3분기 마이너스 순흡수면적을 기록한 이후 2분기 만에 다시 플러스로 전환하였고 공실률은 1.3%p 하락한 1.6%로 집계되었다. AI모델 개발업체인 Nota, 에이스에쿼티파트너스, 제스프리, 알리익스프레스가 파르나스타워로 입주하며 3,600sqm의 공실을 해소하였다. 물류업체인 포스코플로우, AI모델 개발업체인 리이드(Riuid)가 삼성생명대치타워로 입주하여 5,000sqm의 공실을 해소하였다. GBD는 공실 면적이 매우 적음에도 불구하고 기술, 물류 업종에서 임차수요가 발생하며 주요 권역 중 가장 큰 공실률 하락을 이끌어냈다.

YBD의 순흡수면적은 14,500sqm로 GBD와 동일하게 2023년 3분기 이

후 2분기만에 다시 플러스로 전환하였으나 신규공급으로 공실률은 5.5%p 상승한 10.2%로 집계되었다. 다만, 앵커원과 TP Tower의 선임대 면적에 입주를 가정하면 YBD의 공실률은 전분기 보다 낮은 3.1% 수준으로 추정된다. 유안타증권, 한국증권금융 등 금융임차사와 LG유플러스가 앵커원에 입주하면서 12,600sqm의 대형 공실면적을 해소하였다. 전분기 YBD의 임차수요는 제조업이 강하고 금융업이 둔화되었던 것과 달리 이번 분기는 금융 및 전문서비스업을 중심으로 대형 공실을 해소했으며 권역 내 이동이 46%로 높게 집계되었다.

임대료와 관리비

서울 프라임 오피스의 평균 임대료는 118,200원/평으로 전년동기 대비 5.0% 상승한 것으로 집계되어 전분기와 유사한 인상률을 기록하였다. YBD와 GBD에서 각각 6.6%, 6.5% 상승하였고, CBD는 3.1% 상승하였으나 명목임대료는 여전히 가장 높은 123,200원/평으로 집계되었다. 신규 공급에도 불구하고 입주 가능한 공실면적이 여전히 적어 렌트프리는 증가 없이 지난분기와 유사한 것으로 분석되었다.

평균 관리비의 경우 전년동기 대비 소비자물가상승률과 유사한 2.9% 상승한 46,000원/평으로 조사되었다. 권역별로 CBD는 2.8% 상승한 48,000원/평, GBD는 2.7% 상승한 43,800원/평, YBD는

차트 6: 공실해소 구분, 2024년 1분기

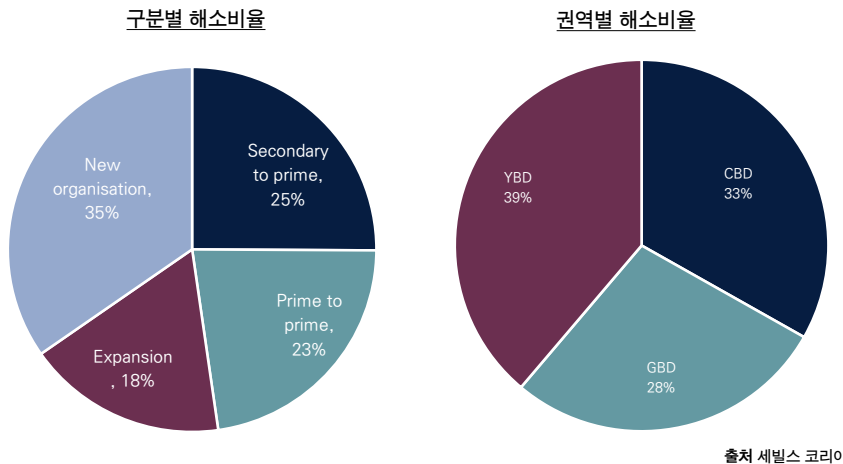
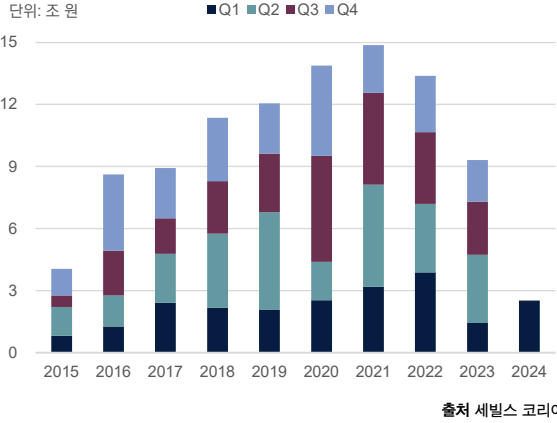


차트 7: 프라임 오피스 거래규모, 2015년 1분기 - 2024년 1분기



3.5% 상승한 44,800원/평으로 집계되었다. 2024년 1분기 서울 프라임 오피스의 임대료와 관리비 인상률은 최근 5년 내 가장 높은 인상률을 보인 2023년 보다는 둔화하였다. 2024년의 임대료와 관리비의 인상률은 공실 면적이 적기 때문에 전년보다는 소폭 둔화된 수준을 유지할 것으로 보인다.

전망

1분기 TP Tower의 공급 이후 2분기에는 메리츠화재 봉래 신사옥 공급이 예정되어 2분기에도 공실률은 소폭 상승할 것으로 전망된다. 2024년 1분기에 파악된 블록체인 기반 기술 업종 임차인들의

퇴거, 이전 하지 않고 재계약 또는 재계약 협상중인 사례, 소형 면적을 점유하고 있는 다수 임차사들의 하향이동에도 불구하고 경제성장을 및 수출액이 전년 대비 소폭 증가할 것으로 전망되어 2024년의 서울 프라임 오피스 총 임차수요는 전년 대비 증가할 것으로 판단된다.

CBD에서는 삼성본관에 삼성 계열사가 입주할 협의중에 있고, 서울파이낸스 센터에는 소규모 임차인들이 입주할 예정이지만, 메리츠화재 봉래동 신사옥이 2분기에 준공되면 공실률은 소폭 상승할 것으로 전망된다.

GBD에서는 신세계인터내셔널 및 넥슨이 각각 삼성생명대치타워와 오토웨이

표 3: 주요 임차인 이동, 2024년 1분기

To				From	
권역	빌딩명	임차인	임대면적 (m ²)	권역	빌딩명
CBD	삼성본관	신한은행	22,700	NEW	
	대평로빌딩	롯데카드	4,800	NEW	
		포스코와이드	3,300	CBD	금세기빌딩
	서울스퀘어	한국예술인복지재단	2,900	Others	이화장길 소호빌딩
		한국장애인문화예술원	1,600	Others	혜화역 이음센터
		BYDA Sensor & System	1,300	Others	개포동 KNS빌딩
GBD	파르나스타워	Nota	2,100	GBD	HJ타워
	오토웨이타워	넥슨	3,900	판교	넥슨 판교사옥
	삼성대치타워	포스코플로우	2,300	GBD	포스코센터
	글라스타워	현대스틸파이프	2,000	NEW	
YBD	앵커원	유안타증권	1,000	CBD	유안타증권빌딩
		유안타인베스트먼트	1,000	CBD	유안타증권빌딩
		유진자산운용	4,200	YBD	Parc, 1 Tower 1
		한국증권금융	4,200	YBD	한국증권금융빌딩
	Parc, 1 Tower 2	EY 한영회계법인	6,300	YBD	태영빌딩
	IFC 3	젠텍스테크놀로지코리아	1,100	YBD	CCMM빌딩

차트 8: 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2015년 1분기 - 2024년 1분기

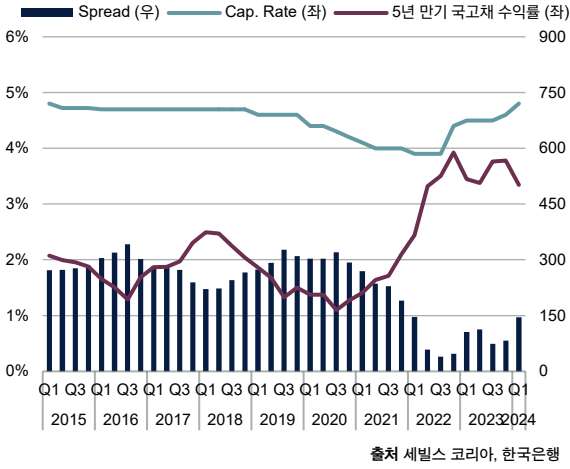


차트 9: 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2015년 1월 - 2024년 3월

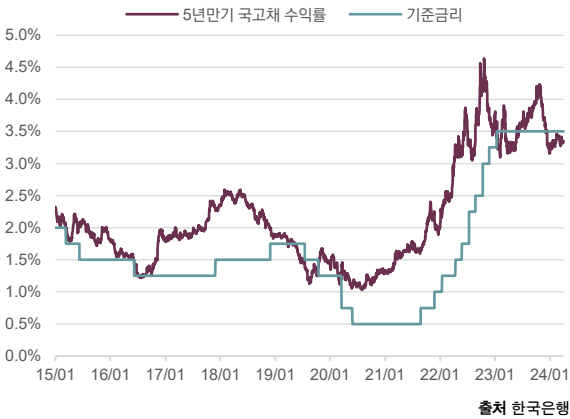


표 4: 주요 거래사례, 2024년 1분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	매매가격 (억 원)
CBD	서울로타워	이지스자산운용	이지스자산운용	3,099
CBD	메트로타워	안다자산운용	이지스자산운용	4,155
CBD	광화문 G 타워	이지스자산운용	신한리츠운용	1,427
CBD	케이스퀘어시티	코람코자산신탁	퍼시픽자산운용	3,070
GBD	아크플레이스	미래에셋자산운용 (블랙스톤)	코람코자산신탁	7,917
GBD	T412	한화자산운용	알레르망	3,277
잠실	시그마타워	HL 리츠운용	이화자산운용	1,650

출처 세비스 코리아

타워 입주하여 대형 공실을 해소할 예정으로 2분기 공실률은 소폭 하락할 것으로 전망된다.

YBD에서는 앵커원으로 유안타증권이 입주하고, 신한금융투자타워 리모델링으로 인한 멸실과 신한투자증권이 TP Tower로 이전하는 것으로 파악되어 2분기 공실률은 하락할 것으로 전망된다.

매매 및 투자시장

2024년 1분기 서울 오피스 거래 규모는 약 2.51조 원으로, 이는 전년 동기(1.4조원) 대비 약 1.75배 수준, 2023년도 총 거래 규모(9.3조원)의 약 27%의 수준으로 집계되었다.

CBD에서는 이지스자산운용이 서울역 인근 메트로타워를 안다자산운용으로부터 4,155억 원(3,339만 원/평)에 매입하였고 바로 인접한 서울로타워를 3,099억 원(3,673만 원/평)에 매입하였다. 해당 거래는 2022년 매매 계약을 체결한 이후 급격히 경색된 투자시장 상황으로 인해 종결이 지연되다가 작년 하반기 다수의 국내 투자자들로부터 자금 모집을 완료하며 이번 1분기에 종결되었다. 이지스자산운용은 추후 두개의 건물을 통합하여 약 39,000평 규모의 프라임 오피스로 재개발할 예정이며, 2022년 1분기에 매입한 밀레니엄 서울 힐튼 호텔 재개발 사업과 연계하여 해당 지역에 대규모 프라임 오피스 커뮤니티를 구

성할 계획으로 알려졌다.

또한 신한서부티엔디리츠가 종로구 수송동 광화문 G타워를 이지스자산운용으로부터 1,427억 원(2,750만 원/평)에 매입하였다. 해당 자산은 광화문에 위치하며 호텔 51%, 오피스 및 리테일 49.5%의 비중으로, 그중 호텔은 호텔신라(주)가 2030년 12월까지 장기 마스터스하고 있으며 오피스는 공공기관 및 금융업 등의 임차인으로 구성된 안정적인 자산으로 알려졌다.

GBD에서는 코람코자산신탁이 아크플레이스를 블랙스톤자산운용으로부터 7,917억 원(4,172만 원/평)에 인수하였다. 1998년에 준공된 아크플레이스는 블랙스톤이 2016년에 매입하여 리모델링하였고, 비바리퍼블리카, 롯데캐피탈, 다이스코리아 등 우량 임차인이 입주 중인 GBD의 핵심 자산이다. 입찰가격인 4,250만원/평 대비 소폭 조정된 금액에 매도자-매수자 간 가격 합의가 이루어졌으며, 우선협상대상자로 선정된 지 약 반년만에 거래가 마무리되었다.

또한 알레르망이 T412를 한화자산운용으로부터 3,277억 원(4,105만 원/평)에 매입하였다. 특히 해당 자산은 테헤란로에 위치하며 선릉역과 가까워 접근성이 우수한 자산으로서 다수의 전략적 투자자들이 입찰에 참여한 것으로 알려졌다.

알레르망의 T412 인수 목적은 사옥 확보이며, 2024년 1분기 기준 공실은 없는 우량한 자산으로 알려졌다.

잠실에서는 애버딘 스탠다드 인베스트먼트가 투자한 이화자산 운용 펀드가 잠실 시그마타워를 HL리츠운용으로부터 1,650억 원 (1,961만 원/평)에 매입하였다. 잠실 시그마타워는 구분소유 주상복합 건물로 이화자산운용은 업무시설 면적(8,414평)을 매입하였다. 해당 자산은 잠실역에서 도보 1분 거리에 위치하고 있으며 인근에 광역환승센터가 있어 수도권 지역으로의 광역 접근성이 우수하다. 이화자산운용은 저층부의 로비 및 주차시설의 환경개선공사를 통해 자산가치를 상승시킬 예정으로 알려졌다.

2024년 1분기 명목 임대료 기준 서울 프라임 오피스의 Cap. Rate는 4% 후반 수준으로 추정되며 2023년 4분기 대비 20bps 상승하였고 실질 임대료 기준 Cap. Rate도 10bps 상승하여 4% 초반 수준으로 보인다. 금리인하에 대한 기대감으로 5년 만기 국고채 수익률은 전분기 대비 44bps 하락하였으나 1분기에 종결된 매매사례는 하락한 금리가 반영되기 전에 협의가 이뤄져 5년만기 국고채 수익률과의 스프레드는 이전 분기보다 확대된 약 150bps를 보이고 있다.

2024년 3월말 현재 더 익스체인지서울, 정동빌딩, 시티스퀘어, 아이콘역삼, 하이투자증권빌딩 등 다수 물건의 매각이 진행 중이다. 이처럼 투자자들은 2026년으로 예정된 대규모 신규 공급을 앞두고 포트폴리오 재조정과 적정 가격에 오피스를 매각하고자 매물이 많이 증가하였고 편당기간이 길어지면서 거래종결이 오래걸리고 있다. 하지만, 하반기 미국의 금리인하 전망에 따른 국내 기준금리 인하에 대한 기대감이 커지면서 오피스 투자시장은 점차 매물을 소화할 것으로 예상된다. 오피스 투자시장에는 여전히 전략적 투자자가 지속적으로 관심을 보일 것으로 보이며 우량 임차인이 임차 중인 안정적인 자산, 가격 조정받은 자산을 중심으로 매매가 이루어져 2024년 투자규모는 전년 대비 소폭 상승할 것으로 전망된다.

서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 5: 조사빌딩 개요, 2024년 3월 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	2010	2006
B	빌딩개수	25	22	9	56
	평균 연면적 (sqm)	51,000	47,000	48,000	49,000
	평균 준공연도	2000	2002	1999	2001
빌딩개수 총합계		50	36	23	109
면적 총합계 (sqm)		3,490,000	2,530,000	1,980,000	8,000,000

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 2024년 3월 현재 CBD에 28%, GBD에 17%, YBD에 13%가 밀집되어, 전체의 약 58%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 136개 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, 거래사레별 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.)