

# 서울 프라임 오피스



## 2024년 오피스 거래규모, 전년 대비 24% 증가

전 권역에서 거래가 활발히 마무리되며 2024년 거래규모는 11.6조 원을 기록하였다.

- 4분기 서울 프라임 오피스 공실률은 0.1%p 증가한 3.5%로 집계되어 2023년 3분기 이후 6개 분기 연속 3%대 공실률을 유지하고 있다.
- 2024년 총 순흡수면적은 95,000 sq m로 조사되었으며, 상반기에 120,000 sq m 증가한 후 하반기에 25,000 sq m 감소하였다.
- 특히 YBD에서 금융 업종 임차인의 공실 해소가 두드러져, 2024년 전체 공실 해소 면적의 절반 이상을 금융 업종이 차지하였다.
- 금리 인하 흐름과 맞물려, 2025년에도 매매 시장에서 우량 자산에 대한 투자자들의 관심은 지속될 것으로 전망된다.

“서울 프라임 오피스의 Cap. Rate은 전 분기와 유사한 수준이지만, 5년 만기 국고채 수익률은 2분기 연속 하락하여 명목 임대료 기준 Cap. Rate과의 스프레드는 200bps 이상 확대된 것으로 추정된다.”

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

##### Kyungwon Na

Director  
Office Advisory & Marketing Services  
+82 2 2124 4252  
kwna@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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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: 실질 GDP 성장률 및 실질 수출증가율, 2014년 - 2026년 (전망)

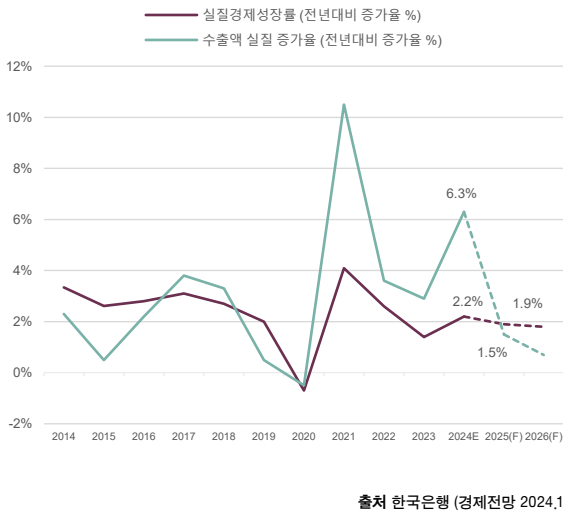
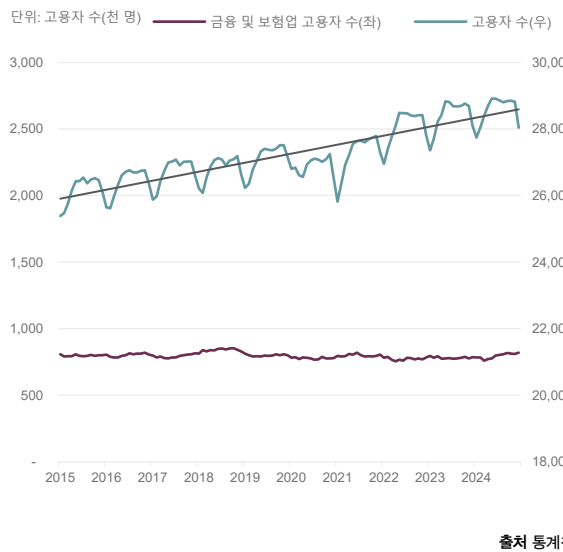


차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2015년 1월 - 2024년 12월



## 공급

2024년 4분기 주요 3권역에 신규 공급된 프라임 오피스는 없는 것으로 조사되었다. 따라서 2024년 한 해 동안 신규 공급된 프라임 오피스는 CBD의 메리츠 화재 강북사옥(2분기 준공)과, YBD의 TP Tower(2분기 준공)로 두 오피스의 합계 연면적은 171,400 sq m였다. 2025년 1분기 YBD 권역의 원센티널(구\_신한금융투자타워)의 리모델링 완료로 인한 공급을 제외하고 2025년에 신규 공급이 예정된 프라임 오피스가 없다. 다만 CBD와 GBD를 중심으로 신축 세컨더리 오피스들이 준공을 앞두고 있어, 프라임 오피스에 대한 수요를 어느 정도 충족할 것으로 예상된다.

## 경제전망

2024년 11월 28일, 한국은행은 통화정책회의에서 기준금리를 3.25%에서 3.00%로 0.25%p 인하하며 두 달 연속 금리 인하를 단행했다. 이는 2009년 글로벌 금융위기 이후 처음으로 연속 금리 인하가 이루어진 사례이다. 같은 날 발표된 한국은행의 2024년 수정 경제전망 보고서에 따르면, 2024년 국내 경제성장률 전망치는 기존 2.4%에서 2.2%로, 2025년은 2.1%에서 1.9%로 하향 조정되었다. 보고서는 반도체 제조 장비 중심의 설비투자가 소폭 개선되었으나, 민간 소비와 자동차·화학제품 등 주요 품목의 수출 감소로 경제 회복세가 제한되고 있다고 평가하였다. 또한, 주요국의 경기 둔화와 보호무역주의 강화는 국내 경제 성장에 추가적인 부담으로 작용할 것으로 지적했다. 한국은행은 물가 안정과

금융 리스크를 고려하면서도 경기 하방 압력을 완화하기 위해 2025년 추가 금리 인하 가능성을 열어두겠다고 밝혔다.

## 수요와 공실률

2024년 4분기 서울 프라임 오피스의 총 순흡수면적은 -9,600 sq m로 조사되었다. 2024년 총 순흡수면적은 95,000 sq m로 조사되었으며, 상반기에 120,000 sq m 증가한 후 하반기에 25,000 sq m 감소하였다. 공실률은 지난 3분기 대비 0.1%p 상승한 3.5%로 조사되어 2023년 3분기 이후 6개 분기 연속 3% 대의 공실률을 나타내었다. 권역별로 CBD는 지난 분기 대비 0.1%p 하락한 2.8%를 나타냈으며, GBD와 YBD의 경우 0.3%p 상승하여 각각 2.3%, 6.2%로 조사되었다.

4분기 CBD의 순흡수면적은 2,500 sq m로 집계되었다. 메트로타워 및 한화생명 남대문사옥을 사용하고 있던 한화생명금융서비스가 서울시티타워에 입주하여 10,000 sq m 규모의 공실을 해소하였으며, 함께 메트로타워에 입주하고 있던 한국기술교육대학교 또한 서울시티타워로 이전하면서 3,000 sq m 규모의 공실을 해소하였다. 메트로타워는 25년 상반기 재개발사업으로 인해 철거될 예정으로 입주자들이 지속적으로 주변 오피스로의 이전을 진행하고 있다.

GBD의 4분기 순흡수면적은 -6,200 sq m로 나타났다. 강남N타워에서 입주하고 있던 삼성증권과 큐텐이 발생시킨 8,000 sq m 규모의 공실면적 중 2개 층 3,500 sq m를 화장품 도매기업인 크레이버 코퍼레이션이 해소하였다. 한편 BNK 디지털타워에 입주하고 있던 BNK금융

표 1: 프라임 오피스 권역별 월임관리비 및 공실률, 2024년 4분기

단위: 원/3.3 sq m, GLA

| 권역  | 임대료     |               | 관리비    |               | 순흡수면적 (sq m) | 공실률(%) (전분기 공실률) |
|-----|---------|---------------|--------|---------------|--------------|------------------|
|     | 평균      | 전년동기대비 인상률(%) | 평균     | 전년동기대비 인상률(%) |              |                  |
| CBD | 126,400 | 3.6%          | 48,700 | 2.3%          | 2,500        | 2.8% (2.9%)      |
| GBD | 122,500 | 3.6%          | 44,300 | 1.6%          | -6,200       | 2.3% (2.0%)      |
| YBD | 107,000 | 5.0%          | 45,500 | 3.1%          | -5,900       | 6.2% (5.9%)      |
| 전체  | 121,000 | 3.9%          | 46,600 | 2.2%          | -9,600       | 3.5% (3.4%)      |

출처: 세빌스 코리아

차트 3: 순흡수면적, 2015년 1분기 - 2024년 4분기

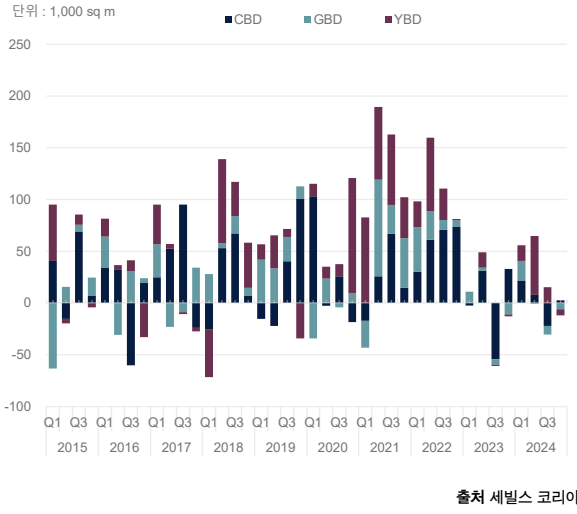


차트 4: 프라임 오피스 공실률, 2015년 1분기 - 2024년 4분기

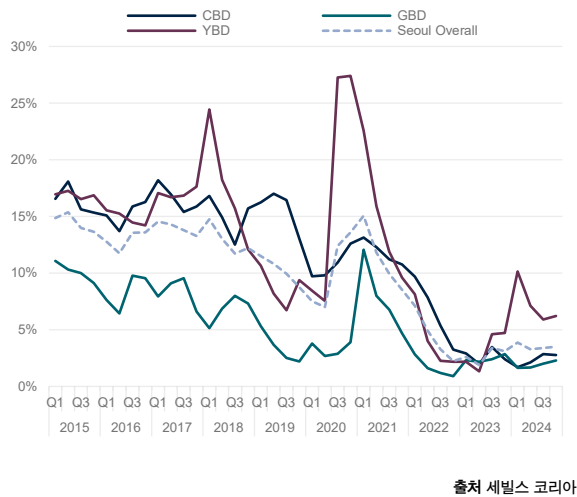
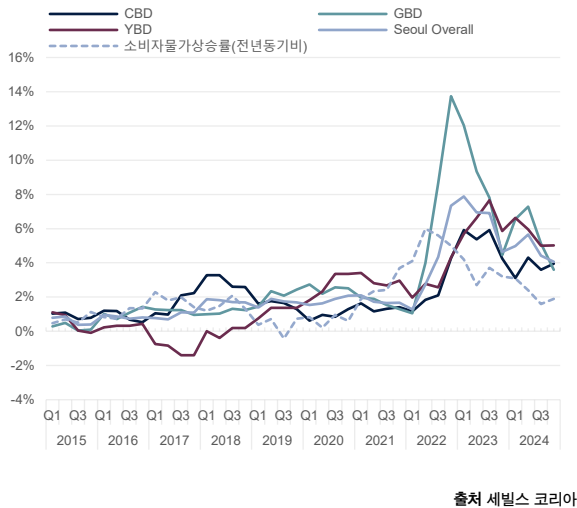


차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 상승률, 2015년 1분기 - 2024년 4분기



룸 및 계열사가 퇴거하여 2,500 sqm 규모의 신규공실을 발생시켰다. 이와 함께 삼성생명서초타워에 입주하고 있던 KT 스튜디오지니가 DMC S-City로 이전하면서 발생한 1,500 sq m 규모의 공실을 헤이딜러가 해소하였다.

YBD의 4분기 순흡수면적은 -5,900 sq m로 조사되었다. Parc. 1 Tower 1의 2개 층에 입주하고 있던 LG그룹 계열사가 감평하여 7,000 sq m 규모의 신규공실이 발생하였다. 한편 IFC 2에 입주하고 있던 AIG코리아(1,600 sq m)가 감평하여 발생한 공실을 기존 입주사인 NTT솔루션코리아가 층을 옮겨 해소하였으며, 뉴레이크(700 sq m)가 IFC 3로 이전하여 발생한 공실에 글렌우드프라이빗에쿼티가 증평 후 입주하였다. YBD에서는 지난 3분기까지 대형 신축 오피스인 TP Tower와 앵커원을 중심으로 활발하게 공실이 해소되었다. 다만 TP Tower의 경우 3분기에 대부분 임대차가 완료되었고, 앵커원의 경우 저층부 공실에 임차인이 2025년에 입주할 것으로 예상되어 이번 분기 YBD 순흡수면적은 2023년 4분기 이후 처음으로 감소하였다.

이번 분기 동안 해소된 공실면적의 40% 이상을 수평이동(Prime to Prime)이 차지하여 지난 분기와 마찬가지로 가장 큰 비중을 차지하였다. 최근 3개년 간 전체 공실 해소 면적 중 수평이동의 비중이 점차 증가하는 것으로 나타났다. 2022년 19%였던 수평이동은 2023년 23%, 2024년 33%까지 증가하였다. 이와 대

조적으로, 46%였던 상하이동의 비중은 2023년에는 41%로, 2024년에는 36%까지 감소하였다.

### 임대료와 관리비

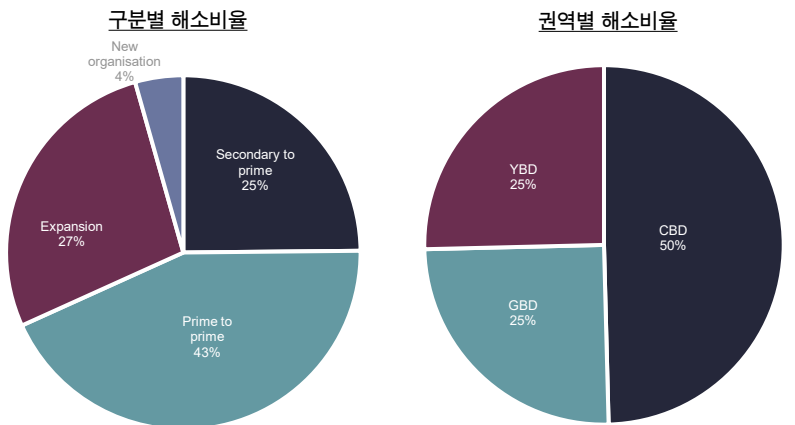
4분기 서울 프라임 오피스의 평균 임대료는 121,000/평으로 조사되었다. 권역별로 CBD 126,400/평, GBD 122,500/평, YBD 107,000원/평으로 나타났으며, 권역별 평균 렌트프리는 지난 분기와 유사한 수준인 연 최대 1개월 정도로 추정된다.

서울 프라임 오피스의 평균 임대료는 전년 동기 대비 3.9% 인상된 것으로 집계되었다. 2022년 4분기 이후 지속적으로 전년 동기 대비 5~7% 정도의 높은 임대료 인상을 보였다. 2024년 3분기 이후 인상폭이 둔화되고 있다. 특히 GBD의 경우 2022년 3분기 이후 다른 두 권역에 비해 높은 임대료 인상이 관측되었기 때문에 기저효과로 인한 인상률 둔화가 두드러진 것으로 추정된다.

한편 4분기 서울 프라임 오피스의 평균 관리비는 46,600원/평으로 집계되었으며 권역별로 CBD 48,700원/평, GBD 44,300원/평, YBD 45,500원/평 수준으로 나타났다.

전년 동기 대비 관리비 인상률의 경우 이전분기와 동일한 2.2%로 관측되었다. 2024년 12월 기준 소비자물가상승률은 전년 동월 대비 1.9%로, 물가 상승률을 약간 상회하는 수준의 관리비 인상률을 유지하고 있다.

차트 6: 공실해소 구분, 2024년 4분기





## 전망

2024년 연간 공실해소 면적의 절반 이상인 52%를 금융 업종에서 차지하여, 금융사들의 활발한 이전이 관측되었다. 특히 YBD의 경우 연간 공실해소 면적의 80% 이상이 금융 업종 임차인으로부터 발생했다. 앵커원, TP Tower와 같은 신규 공급 오피스에 대형 금융사들이 이전하여 공실을 해소했기 때문으로 보인다. YBD를 중심으로 금융사에서 사용하고 있는 노후화된 사옥들의 재건축 논의로 인해 사옥 이전 수요가 존재하고 있다는 것을 고려하면, 이러한 경향은 2025년에도 유지될 것으로 보인다.

한편, 내수경기 침체와 수출 감소로 인해 기업들의 위축된 경제심리가 2025년 상반기 서울 프라임 오피스 시장에 영향을 끼칠 것으로 전망된다. COVID-19 이후 지속적으로 상승했던 프라임 오피스의 임대료를 감당하기 어려운 임차인들은 비용 절감을 위해 주요 권역 인근의 상대적으로 저렴한 세컨더리 오피스로 이전하거나 마곡, 영등포 등 교통 접근성이 좋은 기타 권역 내 업무시설로 지속적으로 이전할 것으로 보인다.

CBD에서는 종로 및 광화문 일대에서 임차하고 있던 SK 및 계열사들이 이전을 계획하고 있는 것으로 알려졌다. SK는 경영 효율화를 위해 높은 수준의 임대료를 보이고 있는 프라임 오피스를 떠나 주요 권역 외로 이전하거나, 같은 권역 내의 세컨더리 오피스로 이전하려는 움직임을 보이고 있다. 일례로 2024년 하반기 SK리츠가 취득한 충무로15빌딩에 CBD 내 SK 계열사들이 2025년 상반기에 입주할 것으로 알려졌다.

GBD에서는 센터필드 East의 4개 층을 사용하고 있던 신세계그룹 계열 SSG닷컴이 1분기에 KB영등포타워로 이전할 예정이다. 그러나 CBD의 스테이트타워 남산에 입주하고 있던 같은 그룹 계열사인 스타벅스코리아가 해소할 것으로 알려졌다. SK와 마찬가지로 신세계 역시 경영 효율성을 제고하고자 계열사 재배치를 진행하고 있는 것으로 조사되었다. KB부동산신탁 또한 매각을 추진하고 있는 강남N타워를 떠나 같은 권역의 KB라이프타워(구\_푸르덴셜타워)로 이전할 것으로 알려졌다.

YBD에서는 1분기에 앵커원의 저층부 10개 층(5-14F)을 국민은행이 입주할 것으로 조사되었다. 이로써 앵커원은 2023년 3분기 준공된 이래로 7개 분기만에 입주율 100%를 달성할 것으로 관측된다. 이와 함께 원센터널(구\_신한금융투자타워)의 리모델링 공사가 1분기에 마무리될 예정이며, 미래에셋생명, 우리종합금융, 현대차증권, 센트비 등 다양한 임차인들이 입주할 것으로 알려졌다.

## 매매 및 투자시장

2024년 서울 오피스 투자시장은 연간 거래 규모가 전년 대비 약 24% 증가한 11.6조 원을 기록하며 견조한 성장세를 보였다. 특히 4분기에는 주요 3권역 및 다른 권역에서도 대규모 거래가 활발히 마무리되며, 3.6조 원을 기록하였다.

4분기 주요 거래 사례로 NH농협리츠운용이 마스턴투자운용으로 부터 디타워 돈의문을 8,953억 원(3,433만 원/평)에 매입한 사례가 있다. 서대문역 인근에 위치한 이 자산은 2020년에 준공된 연면적

표 2: 주요 임차인 이동, 2024년 4분기

| To            |                 |            |             | From          |       |
|---------------|-----------------|------------|-------------|---------------|-------|
| 권역            | 빌딩명             | 임차인        | 임대면적 (sq m) | 권역            | 빌딩명   |
| CBD           | 서울시타워           | 한화생명금융서비스  | 11,000      | CBD           | 메트로타워 |
|               |                 | 한국기술교육대학교  | 3,100       | CBD           | 메트로타워 |
|               | 서울스퀘어           | 국보해운       | 1,700       | CBD           | KG타워  |
|               |                 | 주한 바레인 대사관 | 800         | NEW           |       |
|               | Center 1        | 샤오미        | 500         | NEW           |       |
| IFm Investors |                 | 300        | CBD         | 서울파이낸스센터(SFC) |       |
| GBD           | 강남N타워           | 크레이버 코퍼레이션 | 3,600       | GBD           | 미림타워  |
|               | KT&G타워          | 아이리스브라이트   | 2,200       | GBD           | IS빌딩  |
|               | 삼성생명서초타워        | 헤이딜러       | 1,500       | NEW           |       |
| YBD           | TP Tower        | 우리투자증권     | 3,200       | NEW           |       |
|               | FKI Tower       | 카버코리아      | 3,100       | Others        | 카버글로벌 |
|               | 하나증권빌딩          | DeepSearch | 700         | YBD           | IFC 2 |
|               | Parc. 1 Tower 1 | 이토추플라스틱스   | 600         | GBD           | SI타워  |

출처: 세빌스 코리아

차트 7: 프라임 오피스 거래규모, 2015년 1분기 - 2024년 4분기

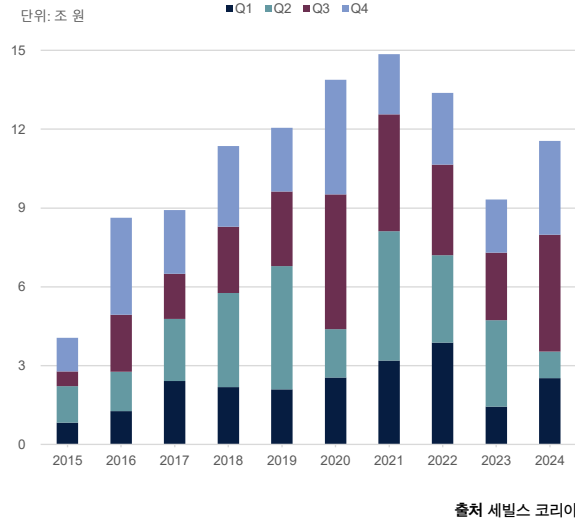


표 3: 주요 거래사례, 2024년 4분기

| 권역        | 빌딩명          | 매도자            | 매수자      | 매매가격 (억 원) |
|-----------|--------------|----------------|----------|------------|
| Seodaemun | 디타워 돈의문      | 마스턴투자운용        | NH농협리츠운용 | 8,953      |
| GBD       | 코레이트타워       | 한국토지신탁 (지분거래)  |          | 4,450      |
| YBD       | 미래에셋증권 여의도사옥 | 미래에셋증권         | 우리자산운용   | 3,727      |
| CBD       | 정동빌딩         | 이지스자산운용 (지분거래) |          | 3,476      |
| CBD       | 센터플레이스       | KB자산운용         | HL리츠운용   | 2,513      |
| CBD       | 더익스체인지서울     | 화산테크(싱가포르투자청)  | 코람코자산운용  | 2,477      |

출처 세비스 코리아

차트 8: 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2015년 1분기 - 2024년 4분기

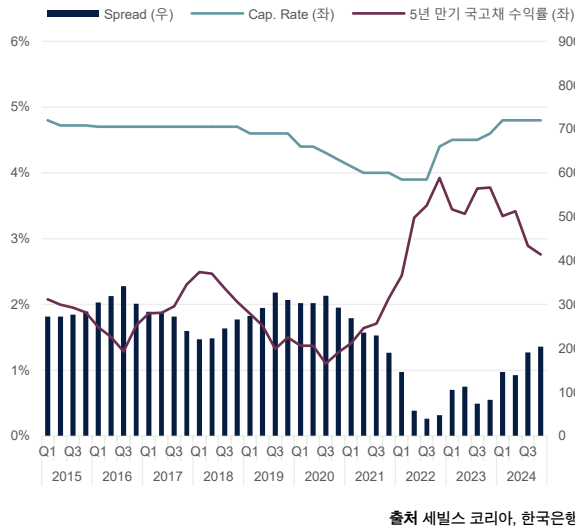
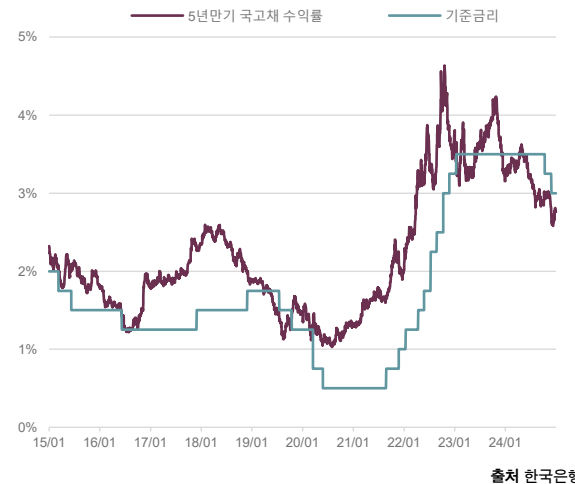


차트 9: 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2015년 1월 - 2024년 12월



86,224 sqm 규모의 건물로, DL그룹 본사 사옥으로 사용 중이다. 3분기 삼성화재 본사 사옥 더에셋(1조 1,042억 원) 거래에 이어 2024년 두 번째로 큰 규모의 거래로 기록되었다.

HL리츠운용은 KB자산운용으로부터 CBD의 센터플레이스를 2,513억 원(2,539만 원/평)에 매입하였다. 4층부터 23층까지의 오피스 부분이 대상이었으며, 저층부는 다수 개인들이 구분 소유 형태로 보유하고 있다. 해당 자산은 최근 공용 공간 리노베이션을 완료하였고, 우수한 교통 접근성에 현재 평균 임대 만기 기간이 짧아 신규 공급 물량 증가 이전까지 임대료 상승이 가능한 자산으로 평가되고 있다.

그 외에도 4분기에는 재개발 목적의 대형 거래도 두드러졌다. 싱가포르투자청(GIC)은 더익스체인지서울을 2,477억 원(2,640만 원/평)에 매각했다. 매수자 코람코자산운용은 국민연금, GS건설, 시티코어와 함께 펀딩을 완료하였으며, 이는 국민연금이 3년 만에 재개발 국내 부동산 프로젝트 투자 사례로 시장의 주목을 받았다. 1980년 준공된 해당 자산은 현재 연면적 29,482 sq m에서 62,016 sq m 규모의 프라임급 오피스로 재개발될 것으로 알려졌다. YBD에서도 우리자산운용이 미래에셋증권 여의도사옥을 3,727억 원(3,152만 원/평)에 매입하였다. 1984년 준공되어 과거 대우증권 사옥으로 사용된 이 건물은 현

재 연면적 39,087 sq m에서 2031년까지 82,306 sq m 규모의 랜드마크급 오피스로 재개발될 예정이며, 우리투자증권, 우리카드, 우리은행 등을 포함한 우리금융그룹 계열사들이 입주할 것으로 알려졌다.

4분기 서울 프라임 오피스 Cap. Rate은 3분기와 유사한 수준을 유지하며 명목 임대료 기준 4% 중후반, 실질 임대료 기준 약 4% 초반 수준으로 추정된다. 5년 만기 국고채 수익률 대비 스프레드는 3년만에 200 bps 이상 벌어졌고, 선순위 담보대출 금리도 4% 중반 수준으로 하락하였다. 우량 자산 및 개발 잠재력을 보유한 자산에 대한 투자자들의 관심은 지속되고 있으며, 이러한 분위기는 2025년에도 이어질 것으로 전망된다.

## 서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 4: 조사빌딩 개요, 2024년 12월 기준

|               |               | CBD       | GBD       | YBD       | Total     |
|---------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| A             | 빌딩개수          | 25        | 14        | 14        | 53        |
|               | 평균 연면적 (sq m) | 88,000    | 107,000   | 110,000   | 99,000    |
|               | 평균 준공연도       | 2004      | 2005      | 2010      | 2006      |
| B             | 빌딩개수          | 25        | 22        | 19        | 56        |
|               | 평균 연면적 (sq m) | 51,000    | 47,000    | 48,000    | 49,000    |
|               | 평균 준공연도       | 2000      | 2002      | 1999      | 2001      |
| 빌딩개수 총합계      |               | 50        | 36        | 23        | 109       |
| 면적 총합계 (sq m) |               | 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 sq m 이상의 대형 오피스 빌딩은 100% 사옥으로 사용되는 빌딩을 포함하여 2024년 12월 현재 CBD에 24%, GBD에 20%, YBD에 11%가 밀집되어, 전체의 약 55%가 이들 세 지역에 분포 하있는 것으로 나타났음.

### 2. Seoul Prime Office 등급에 대한 정의

- Savills Korea에서는 연면적과 위치, 접근성, 가시성, 인지도, 입차인, 준공 연도, 빌딩시설, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 오피스 빌딩의 등급을 정하고 있음.
- CBD, GBD, YBD의 3개 주요 권역에 위치한 30,000 sq m 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, 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.)