

서울 프라임 오피스



높은 임대료 인상률, 소비자물가 상승률의 2배 상회

서울 프라임 오피스 임대료 인상률은 2분기 연속 상승세를 보이며, 5.7%로 집계됐다.

- 한국은행은 반도체 수출이 경기 개선 흐름을 견인할 것으로 예상하며 2024년 국내 성장률 전망치를 2.1%에서 2.5%로 상향 조정하였다.
- 소비자물가상승률은 둔화한 반면 서울 프라임 오피스의 임대료와 관리비 인상률은 여전히 높은 수준을 유지하고 있다.
- GBD는 대기 수요가 많아 공실이 발생하는 즉시 해소되며 주요 권역 중 가장 낮은 공실률을 기록하였다.
- 기준금리 인하 시점에 대한 불확실성이 커짐에 따라 투자자들의 투자 의사결정이 지연되고 있지만, 서울 오피스 가격은 견고한 임대시장 덕분에 조정폭이 제한적이었다.

“투자 자금 모집이 지연되며 서울 오피스 거래 규모는 전분기의 20% 수준으로 급격히 감소, 그러나 종결이 예상되는 거래가 다수 진행되고 있어 하반기 거래규모는 크게 증가할 것으로 예측된다.”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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

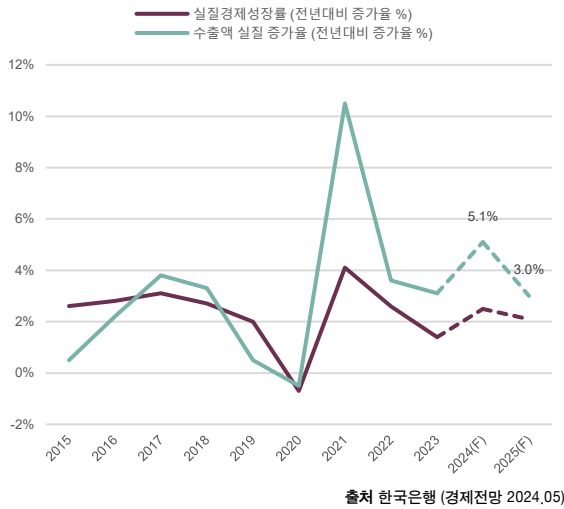
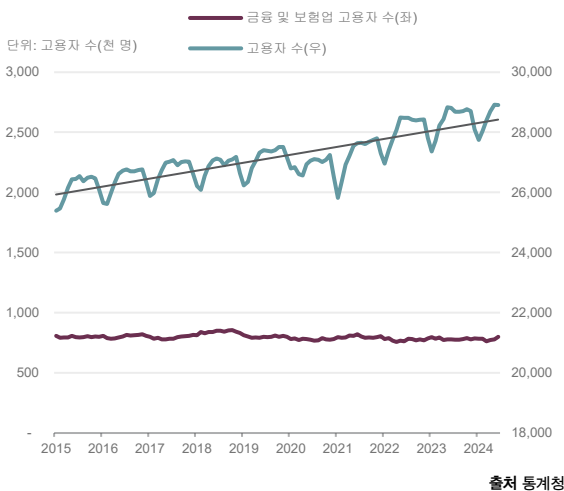


차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2015년 1월 - 2024년 6월



공급

CBD의 메리츠 강북타워(메리츠화재 본래동 신사옥, 40,400 sqm)가 준공되어, 메리츠화재 여의도사옥과 CBD의 그레이츠 송레(구 와이즈타워)의 일부 층을 임차 중인 메리츠화재가 3분기 중으로 이전할 것으로 보인다. 2025년까지 대규모 프라임 오피스 공급이 없어 수요 대비 공급이 부족한 현상은 지속될 것으로 전망한다.

경제전망

5월에 발행한 경제전망 보고서에서 한국은행은 반도체 수출이 경기 개선 흐름을 견인할 것으로 예상하며 2024년 국내 성장률 전망치를 2.1%에서 2.5%로 상향 조정하였다. 그러나, 2024년 7월에 열린 금융통화위원회에서는 국내 소비자물가 상승률(2.4%)의 둔화세가 이어지고 있음에도 불구하고 금융시장의 불확실성 확대를 우려해 기준금리를 3.50%로 동결하였다. 한편, 미국 연방준비제도(Fed)는 6월에 열린 연방공개시장위원회(FOMC)에서 7차례 연속 기준금리 5.25~5.50%를 동결하였다.

수요와 공실률

2024년 2분기 서울 프라임 오피스의 총 순흡수면적은 69,000 sqm로 집계되었으며, 공실률은 전분기 대비 0.7%p 하락한 한 3.2%로 집계되었다. CBD는 주요 권역 내에서 유일하게 공실률 상승이 나타났으며, 공실률은 0.4%p 상승한 2.1%로 조사되었다. 2023년부터 순차적으로 진행된 서울시티타워의 리모델링이

완료되며 임대 면적 증가로 인해 나타난 현상으로 분석된다. 반면, GBD의 공실률은 전분기와 동일한 1.6%로 집계되었다. YBD의 경우, 준공 전 임대차 계약을 체결한 임차인들의 입주 시작되면서 공실률은 3.2%p 하락한 7%로 집계되었다.

CBD의 경우, 공실률 상승에도 불구하고 순흡수면적은 8,500 sqm 증가한 것으로 집계되었다. SK계열사인 물류 자동화 제조 업체 SM코어가 마포 다보빌딩에서 서울시티타워의 리모델링이 완료된 면적에 입주하며 4,000 sqm의 공실을 해소하였으며, 다국적 기업, 금융업 위주로 권역 내 이동 비중이 높았다.

GBD의 경우, 순흡수면적은 200 sqm 증가하였지만 임차인의 이동은 활발하였다. 현대자동차는 작년 스케일타워를 매입하여 사옥으로 활용하고 있음에도 추가적으로 더에셋강남에서 온라인투자연계금융사 피플펀드가 퇴거한 면적을 증평하였다. 또한, LX글라스가 한전아트센터로 이전하며 글라스타워에 1,000 sqm의 공실이 발생하였으나 마이크론세미컨덕터 코리아가 증평하며 해소하였다. 삼성생명 대치타워에 입주해 있던 간편식 전문기업인 프레시지가 수서동에 위치한 로즈데일빌딩으로 이전하며 발생한 공실을 신세계인터내셔널이 입주하며 즉시 해소하였다. GBD는 대기 수요가 많아 공실 발생 시 기존 임차인이 곧바로 증평하거나 신규 임차인이 입주하며 공실을 빠르게 해소하며 주요 권역 중 가장 낮은 공실률을 유지하고 있다.

YBD의 경우, 앵커원과 TP타워의 준공으로 공실률이 타 권역 대비 높지만,

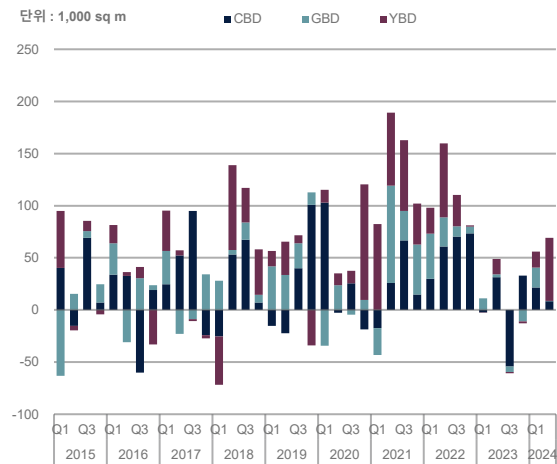
표 1: 프라임 오피스 권역별 월임관리비 및 공실률, 2024년 2분기

(단위: 원/3.3 sqm, GLA)

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균	전년동기대비 인상률(%)	평균	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	124,700	4.3%	48,300	2.6%	8,500	2.1% (1.7%)
GBD	121,000	7.3%	44,100	3.3%	200	1.6% (1.6%)
YBD	106,200	6.0%	45,000	3.1%	60,300	7.0% (10.1%)
전체	119,600	5.7%	46,200	3.0%	69,000	3.2% (3.9%)

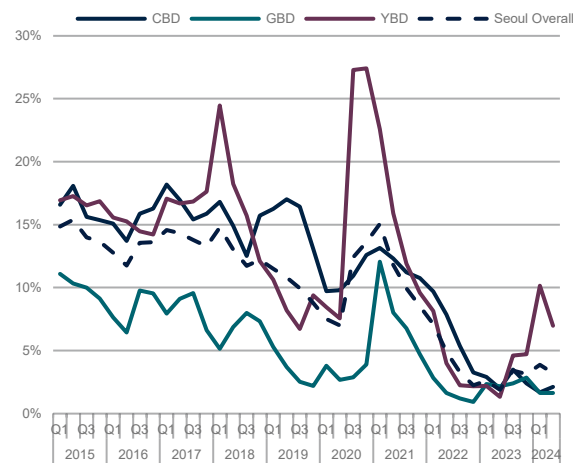
출처: 세비스 코리아

차트 3: 순흡수면적, 2015년 1분기 - 2024년 2분기



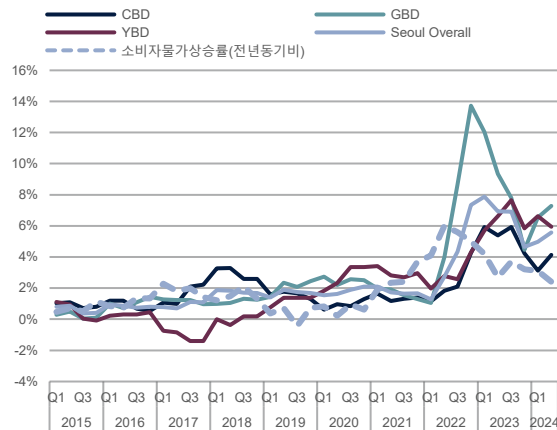
출처: 세빌스 코리아

차트 4: 프라임 오피스 공실률, 2015년 1분기 - 2024년 2분기



출처: 세빌스 코리아

차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 상승률, 2015년 1분기 - 2024년 2분기



출처: 세빌스 코리아

주변 오피스의 재건축과 리모델링에 따른 이전 수요와 업그레이드 수요가 맞물리면서 순흡수면적이 60,300 sqm로 주요 권역 중 가장 크게 증가하였다. 키움자산운용은 키움파이낸스스퀘어 재건축을 위해 TP타워로 이전하였으며, 이 밖에도 기 계약되어 있던 금융업종 기업들이 TP타워에 입주하면서 TP타워의 공실률은 약 70%까지 하락하였다. YBD권역은 다시 금융 업종을 중심으로 대형 공실이 해소되고 있으며 금융 업종의 공실 해소 비율은 약 89%로 조사되며 점유 비중이 다시 증가하고 있다.

임대료와 관리비

서울 프라임 오피스의 평균 임대료는 119,600원/평으로 조사되었으며, 권역별로는 CBD 124,700원/평, GBD 121,000원/평, YBD 106,200원/평으로 집계되었다. 렌트프리는 1 분기와 비슷한 수준인 0.5~1.5개월/년 수준으로 파악되었다.

서울 프라임 오피스의 임대료 인상률은 5.7%로 집계되어 소비자물가상승률(2.4%, 6월 기준)을 2배 이상으로 상회하였다. CBD는 4.3%, GBD는 7.3%, YBD는 6.0%로 조사되었다. 특히 GBD의 평균 임대료 상승률이 주요 권역 중 가장 높은 수준을 보이고 있는데, 이는 공실이 발생하는 대로 기존 임차인의 내부 증평 또는 신규 임차인이 입주하여 공실을 빠르게 해소함에 따라 임대료 상승이 견인된 것으로 관측된다.

서울 프라임 오피스의 관리비의 인상

률은 2.9%를 기록하며 최근 둔화세를 보이는 소비자물가상승률보다 다소 높은 수준이었다. 권역별로 CBD는 2.6%, GBD는 3.3%, YBD는 3.1%로 집계되었으며, 2025년까지 대규모 프라임 오피스 공급이 없어 당분간 소비자물가상승률보다 높은 수준을 유지할 것으로 전망한다.

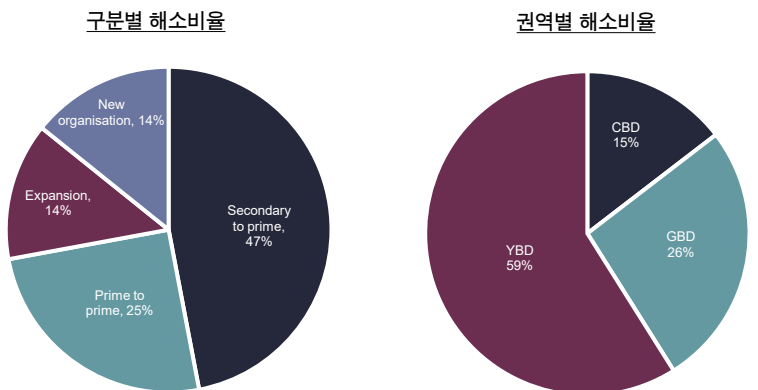
전망

CBD에서는 3분기에 시그니처타워에 있는 코리아세븐이 서울 강동구에 있는 이스트센트럴타워로 본사를 이전하며 대형 공실(9,966 sqm)이 발생할 예정이며, 이 밖에도 KDB생명, 미래에셋증권 등 금융사의 감평 및 권역 외 이전이 예정되어 있어 3분기 공실률은 상승할 것으로 전망된다.

GBD에서는 인터파크가 판교 제2테크노밸리 내 인터파크트리플 신사옥으로 이전하며 삼성동 오피스에 10,100 sqm의 대형 공실이 발생할 예정이며, 따라서 공실률이 소폭 상승할 것으로 예상된다.

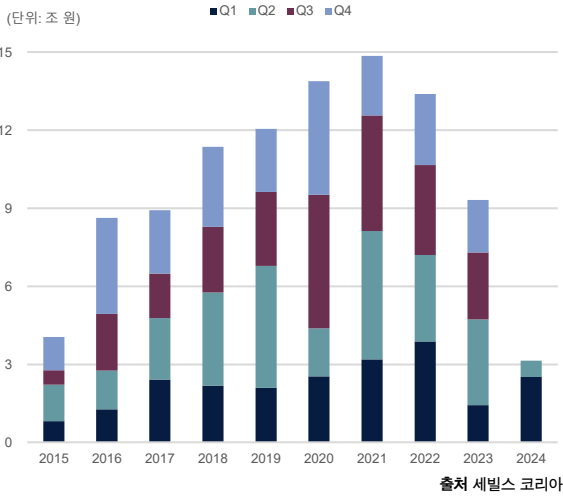
YBD에서는 금융업종 비중이 증가하고 있는 반면, 제조업 비중의 감소가 나타나고 있다. Parc.1 Tower1에 있는 LG CNS와 LG에너지솔루션의 감평으로 약 7,000 sqm의 공실 발생 예정이며, IFC2와 3에서는 소형 면적을 임차하고 있던 금융사들의 퇴거가 예정되어 있다. 그러나 세일즈앤리스백 기간이 끝나가는 신한투자증권과 사옥 재건축(키움파이낸스스퀘어)을 앞둔 키움증권이 3분기 이내에 TP타워로의 이전이 예정됨에 따라 공실률은 하락할 것으로 전망된다.

차트 6: 공실해소 구분, 2024년 2분기



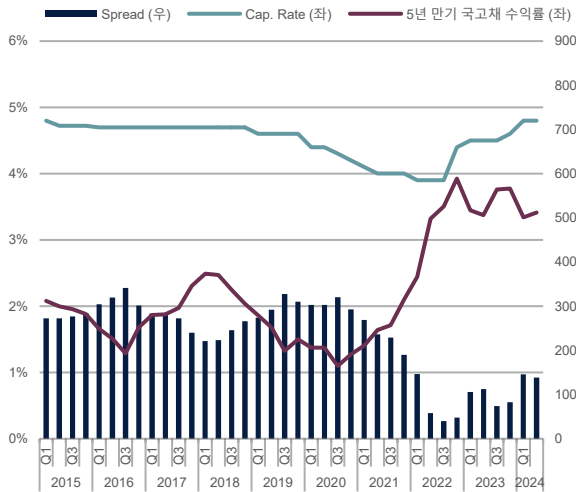
출처: 세빌스 코리아

차트 7: 주요 오피스 거래규모, 2015년 1분기 - 2024년 2분기



출처 세비스 코리아

차트 8: 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2015년 1분기 - 2024년 2분기



출처 세비스 코리아

차트 9: 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2015년 1월 - 2024년 6월



출처 한국은행

매매 및 투자시장

2024년 2분기 서울 오피스 투자 시장은 투자 자금 모집의 지연으로 거래량이 급격히 감소하였다. 이번 분기의 서울 오피스 거래 규모는 약 6,303억 원으로 집계되었으며, 이는 전분기의 25%, 전년 동기 대비 19% 수준에 해당한다. 또한, 2014년 3분기 4,844억 원의 기록 이후 10년 만에 분기별 최저 거래 규모 기록이다.

최근 투자자들의 펀딩 기간이 길어지며 거래 종결까지 최대 1년 이상이 소요되는 상황이 나타나고 있다. 그러나 현재 다수의 대규모 거래가 진행 중인 점을 감안할 때, 하반기에는 거래 규모의 반등이 예상되며, 이에 따라 2024년 전체 거래 금액은 작년과 유사할 것으로 전망된다.

2분기 주요 거래로는 신세계프라퍼티가 투자한 캡스톤자산운용 블라인드 펀드는 캐피탈랜드투자운용으로부터 아이콘역삼을 2,043억 원(3,450만 원/평)에 매입하였다. 대상 자산은 테헤란로 이면에 위치하며, 선릉역에서 도보 5분 거리에 있어 접근성이 뛰어나다. 현재 성장성이 높은 IT 및 이커머스 기업들이 다수 입주하여 지속적으로 0%의 공실을 유지하고 있다.

현진그룹은 신한리츠운용으로부터 선릉역 인근의 위워코타워를 1,470억 원(3,224만 원/평)에 매입하였다. 거래된 자산은 1993년 준공 이후 2017년에 리

모델링을 완료하였으며, 위워코가 100% 장기 책임 임차하여 안정적인 현금 흐름을 확보하고 있어 우량 자산으로 평가된다.

한국은행의 기준금리 인하 시점 및 시장금리 불확실성이 커짐에 따라 투자자들의 신규 투자 결정이 지속적으로 지연되고 있다. 서울 오피스는 견고한 임대시장 지표 덕분에 가격 조정의 폭은 비교적 제한적이었으며, 단기적으로 추가 가격 하락에 대한 불확실성이 존재하는 가운데 시장에는 매물이 적체되고 있다.

임차 수요가 여전히 높아 임대료 상승이 타 권역보다 높은 GBD에 대한 기관투자자들의 선호는 계속될 것으로 보이지만, GBD를 비롯한 전 권역에서 매매는 활발히 진행되고 있다. GBD에서는 더에셋강남, 코레이트타워, NC타워1이 매각 진행 중이며, CBD에서는 정동빌딩, 디타워 돈의문, 남산스퀘어가, YBD에서는 미래에셋증권 여의도 사옥의 매각이 진행 중이다. 이 외에도 매각을 검토 중인 빌딩들이 있어 하반기에도 상당수 매물이 나올 것으로 예상된다.

명목 임대료를 기준으로 한 2024년 2분기 서울 프라임 오피스 Cap. Rate는 4% 후반으로 추정된다. 최근 임대인 우위의 오피스 시장 상황이 지속되면서 신규 계약 체결 시 제공되는 인센티브는 크지 않은 것으로 조사되어 실질 임대료 기준 Cap. Rate는 약 4% 초반을 형성하는 것으로 보인다. 5년 만기 국고채 수익률은 전분기 대비 8bps 상승하였다.

표 2: 주요 거래사례, 2024년 2분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	매매가격 (억 원)
GBD	아이콘역삼	캐피탈랜드투자운용	캡스톤자산운용	2,043
GBD	위워코타워	신한리츠운용	현진그룹	1,470
CBD	보령빌딩	보령홀딩스	한국토지신탁	1,315

출처 세비스 코리아

표 3: 주요 임차인 이동, 2024년 2분기

To				From		
권역	빌딩명	임차인	임대면적 (m ²)	권역	빌딩명	
CBD	서울파이낸스센터	신한리츠운용	1,600	CBD	그랑서울	
	그레이츠 승례 (구_와이즈타워)	DB MnS	2,100	NEW		
	센터원	테트라팩	1,300	NEW		
	스테이트타워남산	ঝুনা에너지	1,600	CBD	그랑서울	
	T타워		서울지방노동위원회	800	NEW	
			하나손해보험	600	NEW	
GBD	오토웨이타워워	넥슨	15,500	판교	판교넥슨사옥	
	삼성생명대치타워	신세계인태내셔널	4,600	GBD	센터필드(일부부서)	
		뤼이드	2,700	GBD	파르나스	
	엔씨타워1	칼하트	1,300	NEW		
YBD	TP타워	우리종합금융	9,700	CBD	우리금융디지털타워	
		키움자산운용	6,400	YBD	키움파이낸스스퀘어	
		타임폴리오자산운용	6,400	YBD	BNK여의도빌딩	
		한국투자증권	6,400	YBD	한국투자증권빌딩(일부부서)	
		신한캐피탈	3,200	YBD	교보증권빌딩	
	앵커원	유안타증권	20,100	CBD	유안타증권빌딩, 여의도파이낸스	
		인스웨이브시스템즈	2,100	Others	마곡 퀸즈파크나인	
	TWO IFC	메리츠화재	1,700	YBD	메리츠화재여의도사옥	
	FKI타워	오일허브코리아	1,000	CBD	서울스퀘어	

출처: 세빌스 코리아

서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 4: 조사빌딩 개요, 2024년 6월 기준

		CBD	GBD	YBD	Total
A	빌딩개수	25	14	14	53
	평균 연면적 (sqm)	88,000	107,000	110,000	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 6월 현재 CBD에 24%, GBD에 20%, YBD에 11%가 밀집되어, 전체의 약 55%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.)