

Korea - February 2024



SPOTLIGHT
Savills Research

2024 Korea Office Market Outlook



제한된 공급과 지속적인 수요로 2024년 서울 프라임 오피스 시장은 여전히 안정적인 모습을 보일 것으로 전망된다.

Summary

- 2023년 공급된 3건의 프라임급 오피스와 2024년 공급 예정인 2건의 프라임 오피스 면적 대부분 입주(예정) 임차인이 확정되어 있어, 모든 권역에서 3% 미만의 공실률을 유지할 것으로 전망된다.
- 공급 대비 높은 수요를 기반으로 최근 2년간 모든 권역에서 임차비용이 크게 상승하였으며, 2023년 4분기 YBD의 전년동기대비 임대료 인상률은 5.9%로 집계되어 주요 권역 중 가장 높은 수준을 기록하였다.
- 2026년 하반기부터 CBD를 중심으로 공급될 대규모 오피스들과 기타 권역들에 위치한 중대형 오피스 재개발 프로젝트 등의 완료 시점에는 공실률 상승이 불가피할 것으로 전망된다.

공급

2023년 12월 말 기준 서울 프라임 오피스 공실률은 전분기 대비 소폭 상승하였으나 여전히 전 권역에서 5% 미만의 자연공실률 보다 낮은 수준을 유지하고 있다. 2024년 2분기에는 메리츠화재 봉래동 오피스(CBD), TP타워(YBD)가 공급될 예정이다. 메리츠화재 봉래동 오피스는 현재 여의도에 위치한 메리츠화재가 대부분을 자가 사용할 것으로 예상되며, 기존 사옥은 2024년 하반기부터 재개발 계획이다. TP타워의 임대면적 대부분은 선임대차 계약이 완료되었으며, 주요 임차인인 신한투자증권과 키움증권 및 계열사는 연내 이전할 계획으로 알려졌다. 이처럼 신규 공급 빌딩은 이미 임차인이 확정되었고, 기존 빌딩들은 재건축, 리모델링 기간 동안 멸실 예정으로 서울 프라임 오피스 공실률은 낮아질 것으로 예상된다. 2025년까지는 새로운 프라임 오피스 빌딩이 없어 공실률은 1-2년간 낮은 수준을 유지할 것으로 보인다. 다만, 2026년부터는 공평지구 및 수표지구, 세운지구 등 CBD를 중심으로 대규모 오피스 공급이 예정되어 있어 공실률 상승이 불가피할 전망이다.

임대료와 관리비

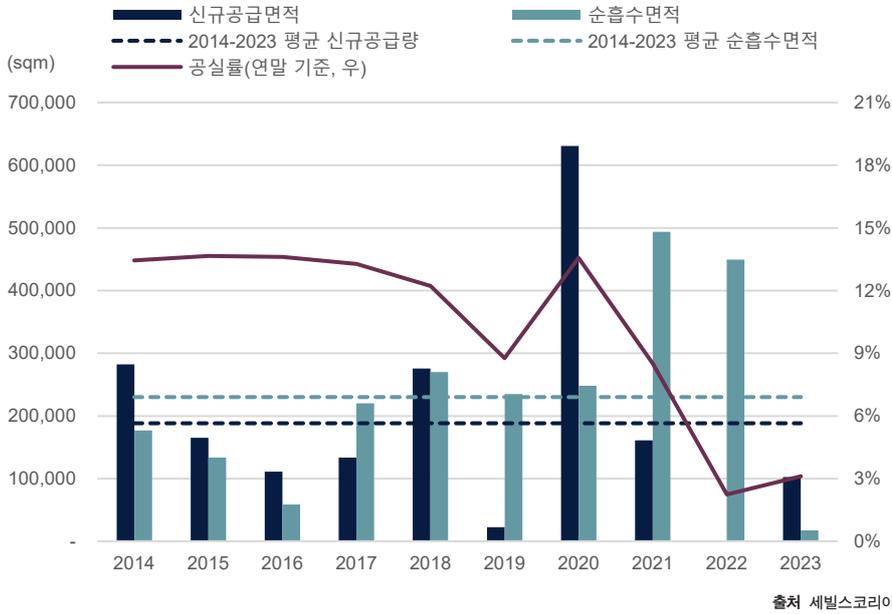
2022년 말 기준 주요 권역의 프라임 오피스 공실률은 과거 10년간 집계된 공실률 중 최저치를 기록하였고, 이러한 높은 임대수요로 인해 임대인 우위의 시장이 형성되어 급격한 임대료 인상을 불러왔다. 최근 2년간 프라임 오피스 중 42%에 해당하는 빌딩들에서 명목 임대료가 10% 이상 인상되었고, 권역 평균으로는 꾸준히 낮은 공실률을 기록하였던 GBD를 시작으로 높은 수준의 임대료 인상이 관측됐다. 2022년 4분기 기준 GBD의 전년동기대비 임대료 인상률은 13.7%로 집계되어 타 권역 대비 월등히 높은 인상률을 보였다가 2023년 들어서는 상승세가 조금 둔화된 반면, CBD와 YBD에서 이를 상회하는 수준의 임대료 인상이 관측되어 프라임 오피스 시장의 전반적인 임차비용 상승을 불러왔다. 특히 2023년 4분기 기준 YBD의 전년동기대비 임대료 인상률은 5.9%로 집계되어, 주요 권역 중 가장 높은 인상률을 기록하였다. 명목 임대료의 상승과 함께 임차인에게 제공되는 렌트프리 또한 연 0-2개월 수준으로 감소하여 이에 따른 실질 임대료의 추가적인 인상이 관측되었고,

표 1. 공급 예정 오피스, 2024 - 2026(F)

| 예정시기 | 권역 | 건물명 | 오피스 연면적(sqpm) |
|---------|-----|-----------------------|---------------|
| Q2/2024 | YBD | TP Tower (사학연금회관 재건축) | 123,900 |
| Q2/2024 | CBD | 메리츠화재 봉래동 오피스 | 40,400 |
| 1H/2026 | CBD | 세운 6-3-3구역 | 83,900 |
| 2H/2026 | CBD | 공평 15,16지구 오피스 개발 | 124,700 |
| 2H/2026 | CBD | 수표도시환경정비구역 오피스 개발 | 105,900 |

출처: 세빌스코리아

차트 1. 신규공급면적 및 순흡수면적, 2014 - 2023

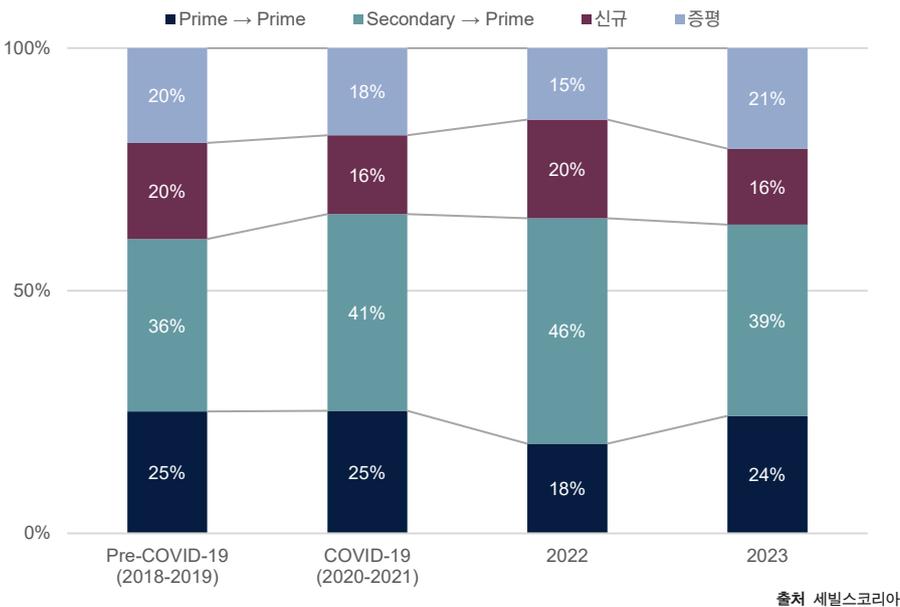


명목 임대료와 실질 임대료의 차이는 크게 줄어들었다. 이러한 실질 임대료의 가파른 인상으로 임차인들의 체감 임차비용은 과거 대비 상당히 높아져 임차인이 느끼는 부담감은 더욱 크게 다가올 수 있음을 알 수 있다.

수요와 공실률

서울 프라임 오피스 공실률은 2020년 이전까지는 10%를 웃도는 수치를 기록해 왔으나, 2021년 이후 공급 부족과 높은 임대수요를 기반으로 빠르게 하락하여 2022년 말 기준 2%대까지 하락하였다. 최근 10년(2014-2023년)간의 연평균 신규 공급량은 약 19만 sqm인 데에 반해, 평균 순흡수면적은 약 23만 sqm로 공급 대비 수요가 높은 시장이었고, 특히 2021년부터 2년간 임대수요가 매우 탄탄하여 프라임 오피스 공실률 하락을 견인하였음을 알 수 있다. 반면 2023년의 프라임 오피스 임대 시장에서의 순흡수면적은 약 2만 sqm로 집계되었는데, 3% 남짓한 공실률로 인해 입주 가능한 면적이 거의 없어 임차인 이동이 매우 제한적이었음을 감안하더라도 2021-2022년에 기록한 45-49만 sqm와 비교해서는 상당히 큰 폭으로 감소한 것을 알 수 있다.

차트 2. 시기별 공실 해소 구분, 2018 - 2023



프라임 오피스 공실 해소의 구분별 변화를 Pre-COVID-19(2019년), COVID-19(2020-2021년), Post-COVID-19(2022-2023년) 시기로 세분화하여 파악하였다. 우선 Secondary 빌딩에서 Prime 빌딩으로 이전한 비율을 보면 COVID-19 시기를 거치며 기업들의 상황 이전 수요가 크게 증가하다가 2023년에 그 비중이 소폭 감소한 것을 알 수 있으며, Prime to Prime 비율과 증평(Expansion) 수요 비율은 감소하다가 2023년 들어 비중이 다시 높아진 것을 알 수 있다. 또한 2023년에 증평을 단행한 임차인들 중 67%는 그룹 서열 50위 내 대기업 계열사 혹은 빌딩 내 주요 임차인(Anchor Tenant)인 것으로 집계되었다. 또한 2023년에 관측된 신규 공실 발생의 구분별 변화를 살펴보면, 권역별 차이는 존재하나 Secondary

빌딩으로의 하향 이전과 감평 및 퇴거의 비율이 절반 이상을 차지하고 있다. 특히 2023년에 가장 높은 임대료 인상률을 보인 YBD에서 발생한 신규 공실 중 90%에 해당하는 비중이 Downgrade로 파악되어 가파른 임대료 인상으로 인해 임차비용의 부담감이 높아진 임차인들의 하향 이전 및 감평이 가시화되어 관측된 것으로 보여진다.

2023년에 발생한 신규 공실 및 입주 면적을 종합하면, Downgrade로 발생한 면적을 대부분 Prime to Prime 이전과 기존 임차인의 증평 수요가 차지하였다. 이를 분석하면 기존 임차인이 Downgrade하여 발생한 신규 공실을 기존 임차인이 증평하여 해소하였고, 이는 높아진 임차비용의 부담으로 퇴거한 일부 소형 기업들의 공실 면적을 금융업 및 대기업 계열사 등이 증평하여 공실을 해소하였다고 분석된다. 따라서 이러한 현상은 프라임 오피스의 전체 임차인군의 수가 적어지고 있음을 암시한다. 2020년 경부터 중소형 운용사를 포함한 금융, IT/이커머스, 헬스케어 등 다양한 업종에서 높은 임대수요를 보이며 프라임 오피스 공실률이 빠른 속도로 하락하였으나, 현재 위 업종에 해당하는 기업들의 중도 해지 요청 등이 나타나고 있어, 프라임 오피스 임차비용이 크게 상승한 데에 따른 피로감이 나타나는 것으로 파악된다.

거래규모

2023년 오피스 총 거래 규모는 9.3조 원으로 집계되었으며, 2022년에 기록한 13.4조 원 대비 30% 감소한 수준이다. 같은 기간 아시아-태평양의 주요 도시들에서 집계된 전년 대비 오피스 거래 규모 변화는 도쿄(-46%), 싱가포르(-46%), 상하이(-61%) 등으로, 타 도시들의 하락률을 감안하면 서울 오피스 투자 시장은 비교적 선방했음을 알 수 있다. 북미·유럽의 경우와 달리 재택근무 복귀율이 높은 아시아권 국가에서도 특히 한국 사무직 종사자들의 평균적인 사무실 재실률이 가장 높아 임대 시장이 지속적으로 호황을 보

표 2. 임대료 및 관리비, 2023년 4분기

| 권역 | 임대료 | | 관리비 | | 순흡수면적 (sqm) | 공실률(%) (이전분기) |
|-----|----------|---------------|----------|---------------|-------------|---------------|
| | 평균 (원/평) | 전년 대비 증감률 (%) | 평균 (원/평) | 전년 대비 증감률 (%) | | |
| CBD | 122,200 | 4.6% | 47,900 | 4.1% | 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: 세빌스코리아

표 3. 아시아-태평양 주요 도시 및 자산군별 거래 규모, 2023

| 순위 | 도시 및 섹터 | 투자 규모 (10억 USD) | 전년 대비 증감률 |
|----|---------------|-----------------|-----------|
| 1 | 서울, 오피스 | \$7.3 | -32.3% |
| 2 | 도쿄, 오피스 | \$7.1 | -45.7% |
| 3 | 도쿄, 리테일 | \$5.1 | +104.0% |
| 4 | 상하이, 오피스 | \$4.8 | -60.7% |
| 5 | 싱가포르, 리테일 | \$4.3 | +57.0% |
| 6 | 서울(수도권), 물류센터 | \$3.3 | -39.7% |
| 7 | 홍콩, 오피스 | \$3.8 | +398.1% |
| 8 | 싱가포르, 오피스 | \$3.0 | -45.8% |
| 9 | 시드니, 물류센터 | \$2.5 | -31.0% |
| 10 | 상하이, 물류센터 | \$2.1 | +60.8% |

출처: 세빌스코리아, MSCI RCA

차트 3. 오피스 거래 규모, 2014 - 2023

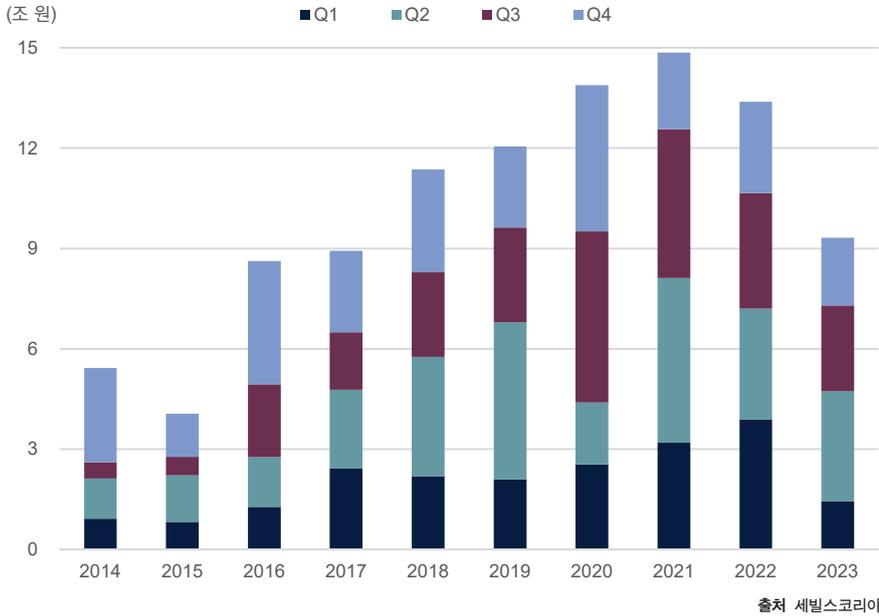
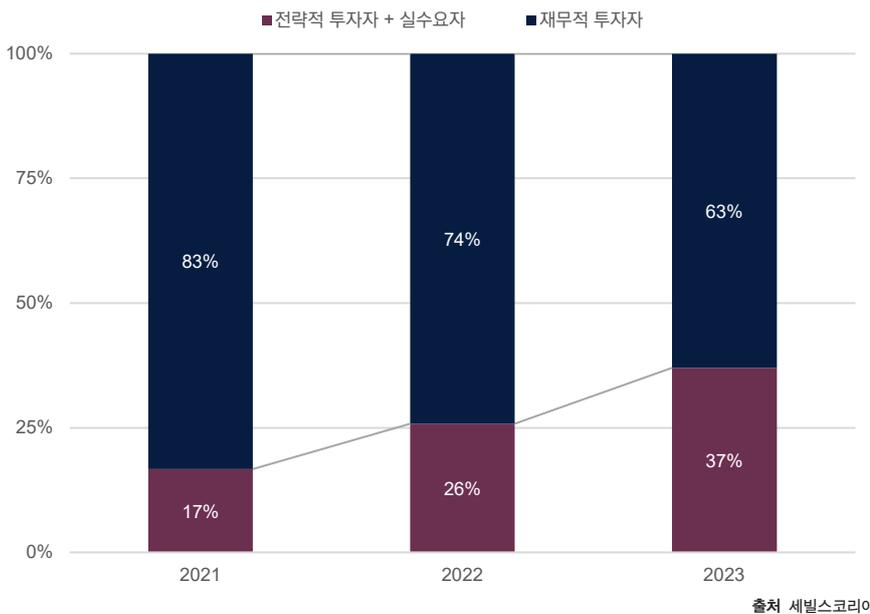


차트 4. 오피스 투자 주요 목적별 유형 구분, 2021 - 2023



있기 때문인 것으로 보인다.

특히 2023년에는 전략적 투자자의 적극적인 시장 참여로 거래가 종결되는 경우가 다수 관측되었다. 서울 프라임 오피스 시장의 공실률이 매우 낮아, 임차 대신 직접 투자에 참여하여 사옥을 확보하려는 것으로 풀이된다. 지분 매입으로 GBD 오토웨이타워를 매입한 넥슨과 스케일타워를 매입한 현대자동차, 미래에셋자산운용의 부동산펀드에 출자하여 CBD Tower 8을 매입한 신협중앙회 등을 꼽을 수 있다. 단기적으로는 서울 프라임 오피스 공실률이 현재와 같이 낮은 수준을 유지할 것으로 예상되어 이러한 전략적 투자자들의 사옥 확보를 목적으로 한 투자 움직임은 2024년에도 지속될 것으로 전망된다.

2023년에 종결된 거래건들 중 일부는 최초 우선협상대상자 선정 시점의 입찰가격 대비 소폭 하락하는 등 거래가 조정이 일어나는 모습이 관측되었다. 2분기에 거래된 콘코디언의 경우 최초 우선협상대상자 선정 시의 입찰가격 대비 7% 가량 하락한 3,450만 원/평에 거래가 종결되었으며, 3분기에 거래된 용산 더프라임타워의 경우 초기 가격 대비 14% 가량 하락한 2,020만 원/평에 거래가 종결되었다. 일부 가격 조정은 있었으나 전반적으로 평단가 상승은 거의 일어나지 않은 반면, 임대 수익은 상승하여 프라임 오피스의 Gross Cap. Rate은 전년 대비 소폭 상승한 4% 중후반을 형성하고 있다.

2024년 전망

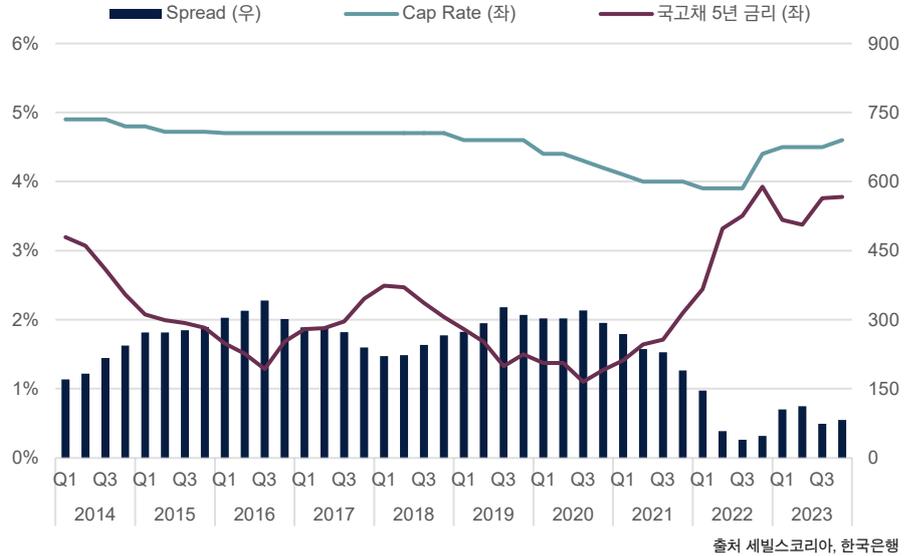
주요 권역 모두 낮은 수준의 공실률을 유지하고 있고 2024년에 공급될 신규 프라임 오피스의 대부분은 선임차가 확정되어 있으며, 주요 권역의 오피스 빌딩 재개발이 시작되어 총 공급량은 감소하는 등 단기적으로는 낮은 수준의 공실률을 유지할 것으로 전망된다. 앞서 언급한 바와 같이 프라임 오피스 중 최근 2년간 명목 임대료를 10% 이상 인상한 42%의 빌딩을 제외한 나머지 빌딩들은 여전히 추가적인 인상 여지가 있다는 점을 감안하면, 2024

년의 명목 임대료 인상률은 2023년과 유사한 4-5% 수준을 기록할 것으로 전망된다.

다만 2026년부터 CBD를 중심으로 공급될 대규모 오피스와, 기타 권역에 위치한 중·대형 오피스 재개발 프로젝트 등의 완료 시점에는 공실률 상승이 불가피할 것으로 예상된다. 따라서 임대인들은 미래 대규모 공급 시점에 대비해 임차인 유치 전략을 세우야 할 것으로 보인다. 신규 계약 및 기존 임차인과의 재계약 등에 있어 장기 계약을 선호하는 현상도 예상되며, 이를 위해 현재 최저 수준인 임차인 인센티브 제공량은 다시금 상승하여 실질 임대료 인상률은 명목 임대료 인상률 대비 낮은 수준을 기록할 것으로 예상된다.

임차인 이동 및 임대료 인상은 세부 권역별로 차이를 보일 것으로 예상되며, CBD의 경우 주요 권역 중 오피스 임차 활동이 비교적 여유로운 만큼 활발한 이동이 관측될 것으로 보여진다. 향후 GTX-A 개통에 따른 입지적 장점 강화에 대한 기대 요인 또한 포함되어 있어, 현재와 유사한 4-5% 수준의 임대료 인상률을 보일 것으로 전망된다. GBD의 경우 여전히 기업들의 선호도가 높은 권역으로 공실률은 주요 권역 중 가장 낮은 수준을 유지할 것으로 기대되며, 임대료 인상률 또한 CBD와 유사할 것으로 전망된다. YBD는 신규 공급과 멸실이 가장 활발하게 일어나며 가장 높은 공실률을 보이고 있으나, 2023년 3분기에 준공이 완료된 앵커원과 2024년 2분기에 공급될 TP타워는 현재 인테리어 공사 중인 임차인들이 모두 입주할 경우 공실률은 2%대로 낮아질 것으로 분석된다. 비교적 높은 임대료가 책정된 신축 오피스의 공급으로 신·구축 빌딩간의 임대료 격차 또한 커지고 있으며 임대료 인상에 따른 퇴거 현상 또한 관측되고 있는 지역인 만큼 권역 내 평균 임대료 인상률은 타 권역에 비해 낮게 나타날 것으로 전망된다.

차트 5. 서울 프라임 오피스 Cap. Rate, 2014 - 2023



출처 세빌스코리아, 한국은행

표 4. 2023년 오피스 투자 시장 주요 거래 사례

| 거래시기 | 권역 | 빌딩명 | 매도자 | 매수자 | 매매가격 (억 원) | 평단가 (천 원) |
|------|--------|-------------------|---------------------|--------------------|----------------|-----------|
| Q1 | GBD | 오트웨이타워 (지분 50%) | 이지스자산운용 (교직원공제회) | 이지스자산운용 (넥슨) | 1,906 | 41,080 |
| Q2 | GBD | 스케일타워 (지분 50%) | 타이거대체 투자운용 (SK D&D) | 타이거대체 투자운용 (현대자동차) | 2,532 | 55,000 |
| Q2 | CBD | 콘코디언 | DWS자산운용 | 마스턴투자운용 | 6,298 | 34,500 |
| Q2 | Pangyo | 알파돔타워 | 미래에셋자산운용 | 삼성SRA자산운용 | 6,914 | 26,011 |
| Q2 | CBD | 동화빌딩 | 마스턴투자운용 | JB금융그룹 | 2,632 | 30,940 |
| Q2 | CBD | SK 남산그린빌딩 | 이지스자산운용 (국민연금) | 이지스자산운용 (KKR) | 4,615 | 26,500 |
| Q3 | CBD | Tower 8 | DWS자산운용 | 미래에셋자산운용 (신협중앙회) | 5,490 | 37,205 |
| Q3 | Pangyo | 판교테크원 (지분 45.08%) | 미래에셋자산운용 (네이버) | 미래에셋자산운용 (GiC) | 3,500 (수익증권금액) | 26,200 |
| Q4 | Seocho | 마제스타시티 타워 1 | 이지스자산운용 | 코람코자산신탁 | 5,200 | 36,904 |
| Q4 | Jamsil | 삼성SDSE타워 | 유경PSG 자산운용 | KB자산운용 | 8,500 | 28,230 |

출처 세빌스코리아



For more information about this report, please contact us

Savills Korea

Crystal Lee

CEO

South Korea

+82 2 2124 4163

csjlee@savills.co.kr

Savills Research

JoAnn Hong

Senior Director

South Korea

+82 2 2124 4182

jhong@savills.co.kr

Simon Smith

Regional Head of Research

& Consultancy, Asia Pacific

+852 2842 4573

ssmith@savills.asia