Korea - March 2025

SPOTLIGHT
Savills Research

2025 Korea Office Market Outlook

savills



임대수요는 둔화를 나타내고 있으나 우량자산 중심의 오피스 거래는 2025년에도 지속될 것으로 예상된다.

Summary

- 예정된 신규 공급이 없어 공실률은 2024년과 마찬가지로 안정적으로 낮은 수준을 유지할 것으로 예상되나 권역 외 이전, 대기업 계열사의 하향이동 등 다양한 변수로 인해 소폭 상승할 것으로 전망된다.
- 2021년 이후 소비자물가상승률을 상회했던 임대료 인상률이 2024년 하반기부터 둔화 추세를 나타냄에 따라, 2025년에는 전년 동기 대비 2-4% 안팎의 임대료 인상률을 나타낼 것으로 보인다.
- 펀드 운용 만기 시점 도래, 기업 스폰서 리츠 증가와 같은 변화로 인해 2025년 프라임 오피스 투자시장 규모는 2024년 대비 소폭 증가한 13조 원 내외를 기록할 것으로 예상된다.

2024년 동향

경제

한국은행 2024년 11월 경제전망보고서에 따르면, 2024년 한국 경제는 2.2% 성장할 것으로 전망되었다. 이는 2023년보다 개선된 수치지만, 한국은행이 동년 5월(2.5%)과 8월(2.4%)에 예측했던 수치와 대비해 지속적으로 하락하고 있다. 당초 예측했던 경제성장률을 계속해서 밑도는 요인으로 내수 회복 지연과 자동차 · 화학제품 수출 부진이 지목되었다. 반도체 설비투자는 일부 개선되었으나, 글로벌 경기 둔화와 주요국의 보호무역주의 강화 움직임이 수출 증가를 억제했다. 물가는 2.3% 상승하며 안정세를 보였으나, 고용 시장은 여전히 부진한 상태로 평가되었다.

2024년 10월과 11월, 한국은행은 각각 0.25%포인트씩 기준금리를 인하하며 기존 3.50%에서 3.00%로 조정하였다. 2008년 글로벌 금융위기 이후 16년 만에 처음으로 연속 금리 인하를 단행하였고, 한국은행은 이번 결정이 환율 및 외환시장 안정보다 경기 부양에 중점을 둔 조치이며, 경제의 하방 압력이 커짐에 따라 금리 인하 속도를 더욱 빠르게 조정할 필요가 있었다고 설명하였다. 그러나 2025년 1월, 한국은행은 물가 상승률이 안정적인 흐름을 보이고 있음에도 불구하고, 정치적 리스크 확대와 고환율로 인한 물가 상승 압력을 고려해 기준금리를 3.00%로 동결하였다. 또한, 대내외 불확실성이 높은 상황에서 향후 경제 균형을 면밀히 점검할 필요가 있다고 밝혔다.

국내외 정치적 불확실성 확대로 국내 상업용 부동산 시장에 대한 우려가 제기되나 서울 프라임 오피스 시장의 주요 지표들은 여전히 안정적이다. 불확실성이 장기화된다면 보수적 의사결정으로 임대 수요와 투자 심리가 위축될 가능성도 있으나, 2020년 코로나19 위기 당시 시장이 예상보다 빠르게 회복했던 점을 감안할 때 현재 상황은 일부 시장 참여자들에게 새로운 기회가 될 가능성도 있다.

공급

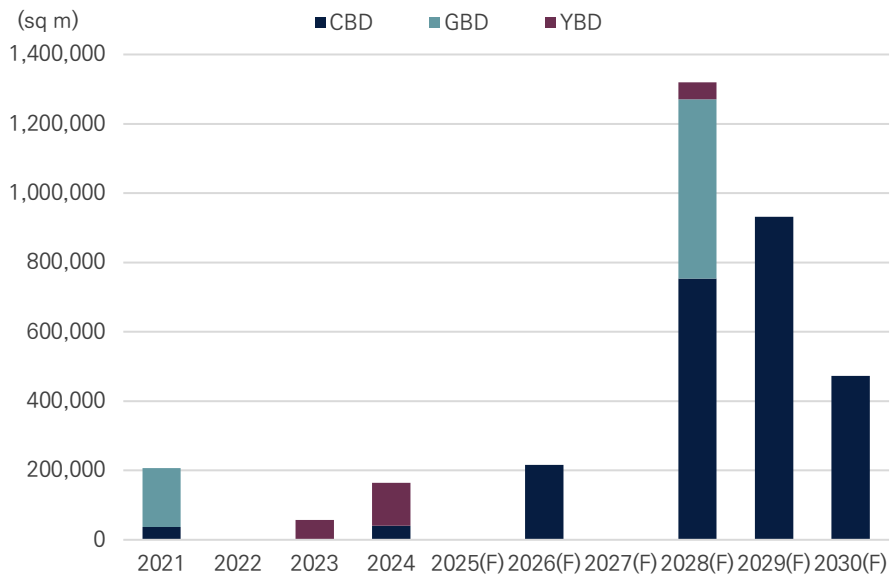
2024년 12월 말 기준, 서울 프라임 오피스 공급량은 총 9,960,000 sq m이다. 이 중 도심(CBD)에 46%, 강남(GBD)에 29%, 여의도(YBD)에 25% 분포하며, 이는 서울 전체 상업용 오피스 면적의 25%를 차지한다. 2024년 신규 공급량은 총 171,400 sq m로, CBD의

표 1. 서울 프라임 오피스 및 경제동향 요약, 2024-2025(F)

항목	Q1/2024	Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024	2024	2025(F)
GDP 성장률	2.1%	2.5%	2.4%	2.2%	2.2% (eop)	1.9%
CPI 상승률 (yoy)	3.1%	2.4%	1.6%	1.9%	2.3% (eop)	2.0%
명목 임대료 상승률 (eop)	5.0%	5.7%	4.4%	3.9%	3.9% (eop)	2~4%
관리비 상승률 (yoy)	2.9%	3.0%	2.2%	2.2%	2.2% (eop)	2~3%
순흡수면적 (sq m)	55,839	102,219	-15,133	-9,625	133,300 (합계)	N/A
공실률	3.9%	3.3%	3.4%	3.5%	3.5% (eop)	3~5%
한국은행 기준금리 (eop)	3.50%	3.50%	3.50%	3.00%	3.00%	3.00%↓
Cap.Rate	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.0~4.5%

출처 세빌스코리아, 한국은행

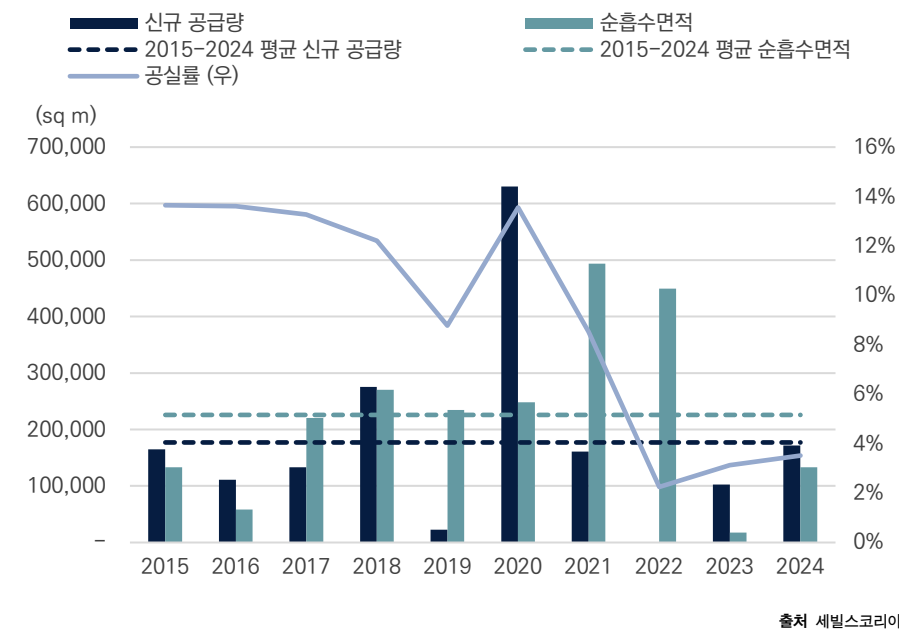
차트 1. 프라임 오피스 연도별 신규 공급, 2021 - 2030(F)



* 공급 예정 자산의 경우 건축인허가 및 정비사업 결정고시 기준으로 추정하였으며, 연면적 및 준공시기는 추후 변동될 수 있음.

출처 세빌스코리아

차트 2. 신규 공급 및 순흡수면적, 2015 - 2024



출처 세빌스코리아

메리츠화재 강북사옥과 YBD의 TP Tower가 준공되었다. 2025년 공급 예정인 신축 프라임 오피스는 없으나 YBD에서 원센티널(구_신한금융투자타워) 리모델링이, CBD에서는 KT광화문빌딩West 리모델링이 상반기에 완료될 예정이다.

2015년부터 2024년까지 10년 간 주요 권역에 총 1,770,000 sq m (연평균 177,000 sq m)가 공급되었다. 현재 인허가 기준으로 향후 6년(2025~2030) 내 준공 예정인 신규 공급 오피스 연면적은 약 2,940,000 sq m로, 과거 10년 대비 최대 1.7 배 수준의 공급이 예정되어 있으나 2028년 GBD의 서리풀 프로젝트, YBD의 키움파이낸스스퀘어 재건축을 제외하면 모든 공급이 CBD에 계획되어 있다.

또한, 주요 권역 외에도 용산, 성수, 마곡 등 기타 업무 권역에서 대형 오피스가 순차적으로 공급되며, 서울 오피스 시장은 물리적, 지리적으로 더욱 확장될 전망이다.

수요와 공실률

2024년 서울 프라임 오피스 순흡수면적은 133,300 sq m로 집계되었다. 이는 과거 10년(2015-2024년) 평균 순흡수면적 225,900 sq m의 59% 수준으로, 1년 내내 공실률 3% 대의 시장에서 임차인의 이동이 제한적이었음을 반영하는 것으로 분석 된다. 또한 3, 4분기 연속하여 순흡수면적이 감소한 점은 상승한 임대료에 부담을 느낀 일부 기업들의 이탈 수요도 있는 것으로 파악된다.

YBD에는 TP Tower가 준공되어 공실률이 일시적으로 상승하였으나, 사옥 매각, 재건축, 리모델링 등을 진행 중인 권역 내 금융 임차사들이 선임차하여 준공 직후 입주가 신속히 이루어지며 2개 분기 내에 해소되었다.

2024년 12월 말 기준, 서울 프라임 오피스 공실률은 3.5%로 집계되었으며, 권역별로는 CBD 2.8%, GBD 2.3%, YBD 6.2%로 나타났다. 2023년 3분기 이후 6개 분기 연속 3%대를 기록하여 임대 가능 면적이 부족한 시장 상황을 보여주고 있으며, 이는 임차인의 이동을 제한하는 주요 요인으로 분석된다. 2024년 프라임 오피스 공실 해소를 이전 유형별로 분류한

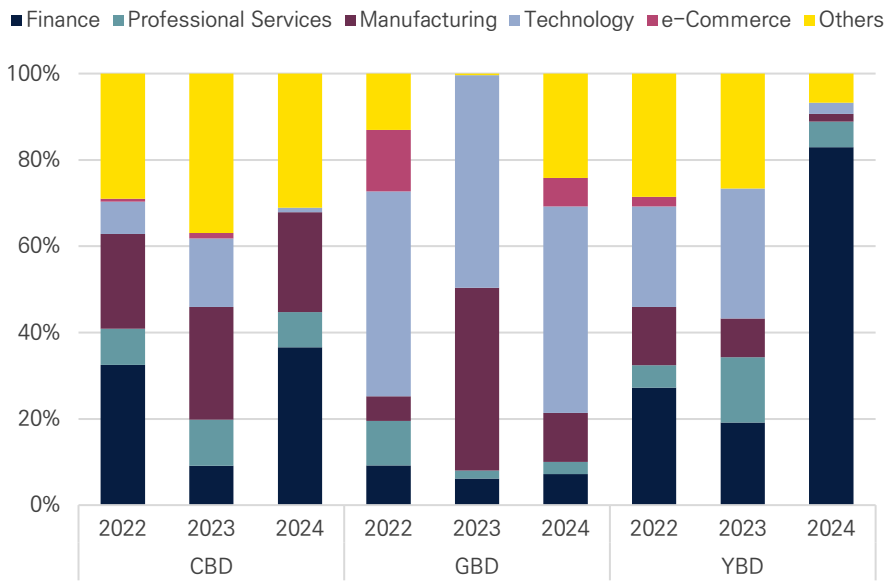
결과, 수평이동(Prime-to-Prime)의 비율이 33%로 2023년(22%) 대비 10%p 이상 증가하였고 상향이동(Secondary-to-Prime)의 비중은 36%로 2023년(41%)보다 감소하였다. 비용 증가에 부담을 느끼는 임차인들이 증가하고 있는 것으로 추정된다. 증평(15%)과 신규(17%) 비율은 전년 대비 큰 변화 없이 유지되었으며, 전반적으로 공실 해소는 대규모 확장보다 기존 임차인의 소규모 면적 위주로 증가한 것을 볼 수 있다.

공실 해소 임차인의 업종을 분석한 결과, 금융 섹터가 신규 임차 면적의 53%를 차지하며 임차 수요를 주도하였고, 테크놀로지 (11%)와 제조업 (10%)이 뒤를 이었다. 권역별로는 CBD에서는 신한은행(금융)과 고려아연(제조)이 수요 증가를 주도하였고, 테크놀로지 비중이 48%를 차지한 GBD에서는 넥슨, 엔씨소프트 등의 대형 게임업체들이 공실을 해소하였다. 또한 스타트업 기반의 플랫폼 기업들(헤이딜러, 뤼이드, 티오더 등)이 소형 면적 위주로 공실을 해소하면서 IT 중심지 GBD의 입지를 증명하였다. YBD 공실해소는 신한금융그룹 계열사, 키움증권 및 계열사, 한국투자증권 등이 TP Tower에, 유안타증권, 유진자산운용 등이 앵커원에 입주하여 금융 비중이 83%로 압도적이었다. 이에 따라 YBD 프라임 오피스 금융 업종 임차인의 비중이 2023년 대비 4%p 증가한 58%로 집계되었으며, 금융 중심지의 특성이 강화되었다.

임대료와 관리비

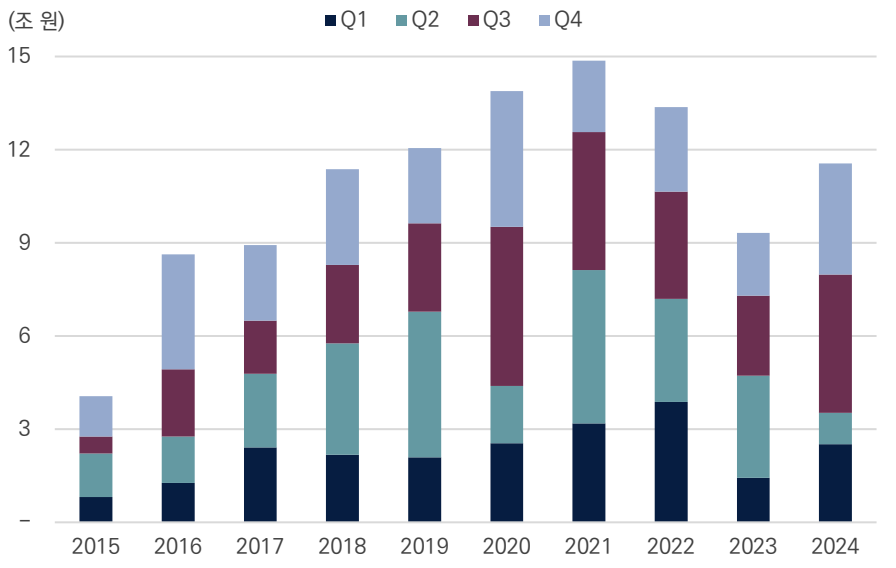
2024년 4분기 기준 서울 프라임 오피스 평균 명목 임대료는 121,000원/평으로 전년 동기 대비 3.9% 상승했으나, 2023년 대비 상승세는 둔화되었다. 특히 낮은 공실률로 인해 임차인 이동이 적었던 GBD에서 상승 폭이 가장 작았고, 신규 공급이 있었던 YBD는 상대적으로 높은 상승률을 기록했다. 하반기에는 물가상승률 둔화와 함께 모든 권역에서 임대료 상승세가 정체되었다. 또한, 2021년 이후 현재까지 임대인 우위 시장이 지속됨에 따

차트 3. 권역별 공실해소 업종, 2022 - 2024



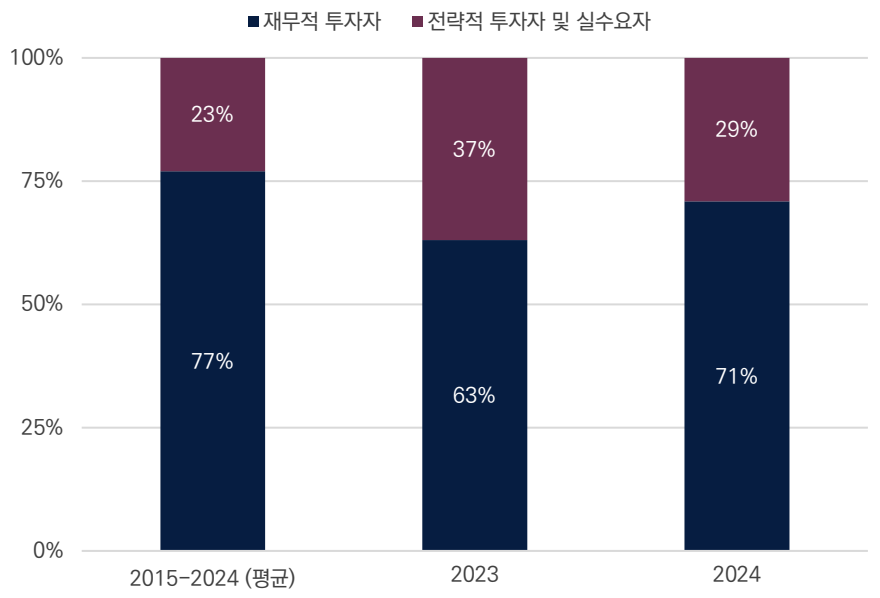
출처 세빌스코리아

차트 4. 오피스 거래규모, 2015 - 2024



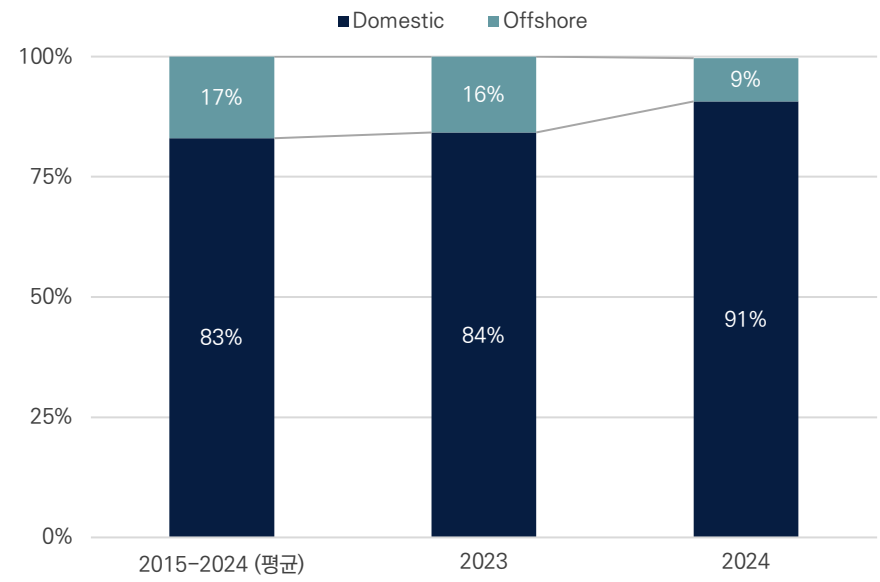
출처 세빌스코리아

차트 5. 오피스 투자자 투자목적 비중, 2023 vs 2024



출처 세빌스코리아

차트 6. 오피스 투자자 국적 비중, 2023 vs 2024



출처 세빌스코리아

라 렌트프리 등 임차인 인센티브가 0~1개월/연 수준으로 제공되어 실질 임대료 상승률은 명목 임대료 상승률과 유사한 수준인 3.8%로 나타났으나, 일부 대형 공실이 존재하는 빌딩에서는 렌트프리 등 추가 인센티브를 제공하는 사례도 나타나고 있다.

평균 관리비는 46,600원/평으로 전년 동기 대비 2.2% 상승했으며, 상승률은 2023년보다 크게 둔화되었다. 2023년에는 관리비 상승률이 소비자물가상승률을 초과했으나, 2024년에는 격차가 축소되거나 일부 권역에서는 역전되는 사례도 관찰되었다.

매매 및 투자시장

2024년 오피스 투자시장은 연간 거래 규모가 전년 대비 24% 증가한 11.6조 원을 기록하며, 감소세를 보이던 흐름에서 반등했다. 상반기에는 전년대비 약세를 보였으나, 거래금액으로 상위 10대 거래 중 8건이 하반기에 집중되며 활발한 모습을 보였다.

투자자 유형별로는 재무적 투자자의 비중이 71%로 집계되어 전년(63%) 대비 상승하여 시장을 주도했다. 전략적 투자자 및 실수요자의 비중은 29%로 감소했지만, 과거10년 평균(23%)을 상회했다. 국적별 비중에서는 국내 투자자가 전년 대비 7%p 상승한, 91%를 차지하며 10년 평균(85%)을 크게 웃돌았다. 반면, 해외 투자자의 비중은 9%로 2023년(16%)과 10년 평균(15%)을 밑돌며 감소세를 보였다.

2024년 서울 오피스 시장에서는 권역 및 자산 특성에 따른 Cap. Rate 차별화가 더욱 뚜렷해졌다. 안정적인 GBD 프라임 오피스는 평균 4% 초반에서 거래된 반면, 잠실 및 분당 등의 세컨더리 오피스는 최대 6.0% 수준을 기록하며 자산 간 격차가 확인되었다. 평당가 상승세는 임대료와 함께 둔화되며, 시장 안정화 단계에 진입했음을 보여준다. 2022년 3분기 금리 인상 이후 서울 프라임 오피스 Cap. Rate은 상승세로 전환되어 2024년 초 4% 중후반까지 상승하여 연말까지 큰 변동 없이 안정화되었다.

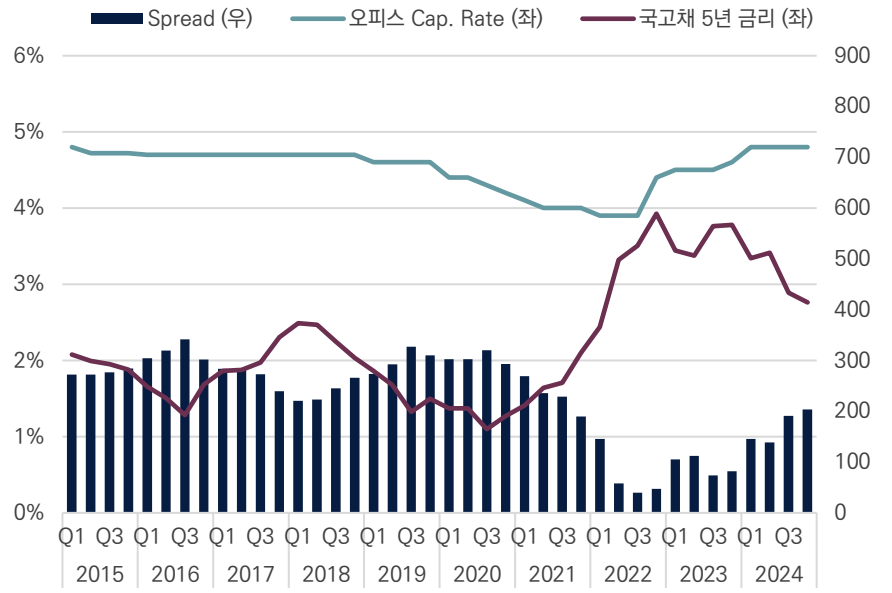
2025년 임대시장 전망

2024년 11월 서울시에서 결정고시한 여의도 금융중심 지구단위계획에 따라, 여의대로 일대 금융특정개발진흥지구에 최소 높이 200m 이상의 초고층 개발이 가능해지면 재건축 및 재개발사업의 사업성이 개선될 것으로 보인다. 이에 따라 다른 주요 권역들보다 노후된 사옥들이 많은 YBD의 사옥 재건축 논의가 활발해지거나, 기존에 추진되고 있던 개발계획이 진전될 가능성이 높아질 것으로 예상된다.

제한된 신규 공급으로 인해 2021년 이후 형성된 임대인 우위 시장이 올해에도 지속될 가능성이 높으나, 지난 3년 간 물가상승률을 초과하는 임대료 인상률은 임차인의 피로도를 가중시키는 요인으로 작용하였다. 특히 기업 실적 부진 및 국내외 환경변화 및 경제성장에 대한 불확실성으로 프라임 오피스의 주요 임차군인 대기업, 금융업, IT 업종에서의 확장 움직임은 제한적일 것으로 보인다. 임차인들은 비용 절감 및 운영 효율화를 목적으로 2024년에 이어 2025년에도 주요 권역 외곽 및 세컨더리 오피스로 이전 또는 통합 이전 등을 적극 검토할 가능성이 높다. 이에 따라 2025년 서울 프라임 오피스 공실률은 2024년 말 3.5%에서 소폭 상승, 임대료 상승률은 둔화 추세를 이어가 2~4% 수준을 나타낼 것으로 전망된다.

CBD의 경우, 코리안리재보험 사옥과 메트로타워 등 정비사업이 예정된 오피스 빌딩의 임차인 이전이 진행되면서 일부 공실이 해소될 것으로 예상되는 반면 기존의 대형 공실에 더해 일부 대기업 계열사의 이전 및 감평이 예정되어 있어, 전반적인 공실률은 소폭 상승할 가능성이 크다. GBD는 2022년 이후 3% 이하의 낮은 공실률을 유지하고 있으며, 대기업 및 IT 기반 업종의 지속적인 선호로 인해 주요 권역 중 가장 낮은 공실률을 기록할 것으로

차트 7. 서울 프라임 오피스 Cap. Rate, 2015 - 2024



출처 세빌스코리아, 한국은행

표 2. 오피스 주요 거래사례, 2024

거래시기	권역	빌딩명	매도자	매수자	매매면적 (sq m)	매매가격 (억 원)
Q1	CBD	메트로타워	안다자산운용	이지스자산운용	41,140	4,155
Q1	GBD	아크플레이스	미래에셋자산운용	코람코자산신탁	62,725	7,917
Q3	CBD	씨티스퀘어	한강에셋자산운용	신한리츠운용	38,251	4,281
Q3	GBD	아이콘 삼성 (구 골든타워)	코람코자산신탁	캐피탈랜드투자운용	40,480	4,408
Q3	CBD	한화장교빌딩	한화생명	한화리츠	74,376	8,080
Q3	GBD	더에셋강남	코람코자산신탁	삼성SRA자산운용	81,117	11,042
Q4	Seodaemun	디타워 돈의문	마스턴투자운용	NH농협리츠	26,083	8,953
Q4	GBD	코레이트타워	한국토지신탁	코람코자산운용	34,984	4,450

* 2024년에 종결된 4,000억 원 이상 규모의 오피스 거래 사례

출처 세빌스코리아

예상된다. 임대료 상승률 역시 2024년과 비슷한 3% 수준을 유지할 것으로 보인다. YBD에서는 2025년 1분기에 국민은행이 앵커 원의 저층부(5F-14F)에 입주하며 대형 공실을 해소하지만, 같은 시기에 리모델링을 마치는 원센티널(구_신한금융투자타워)의 선임차 비율이 2024년 4분기 기준 약 30%에 불과한 것으로 파악되어, 공실률은 2024년과 유사한 6%대를 유지할 것으로 전망된다.

2025년 투자시장 전망

2025년 서울 오피스 거래 규모는 2024년(11.6조 원)을 상회하여 13조 원 내외를 기록할 것으로 전망된다. 주요 권역에 다수의 매물이 누적되어 있는 가운데, 2023~2024년에 매각이 철회되었던 자산들이 올해 다시 시장에 나올 가능성이 있다. 또한, 거래 종결 기간이 장기화되는 추세 속에서 2020년 이후 매입한 펀드 자산들이 운용 만기를 앞두고 조기 매각을 검토하는 움직임도 관측된다.

기업 스폰서 리츠의 성장도 2025년 오피스 거래 활성화에 기여할 것으로 보인다. SK, 한화, 롯데 등 대기업과 일부 중견기업들이 리츠 설립을 통한 보유 부동산 유동화를 추진하고 있으며, 기관투자자들은 포트폴리오 배분 비율 유지를 위해 우량 오피스 자산을 지속적으로 편입할 것으로 예상된다.

거시경제 측면에서도 투자시장 확대에 긍정적인 영향을 끼칠 것으로 예상된다. 한국은행이 내수경기 침체 우려로 연내 추가 금리 인하를 시사한 가운데, 원화 약세로 인해 해외 투자자들의 국내 오피스 투자 여건이 개선되고 있다.

CBD 에서는 을지로와 세운지구 일대의 개발 프로젝트 지연으로 인한 선매각 물건이 다수 등장할 것으로 예상된다. 이러한 상황에서 투자자들은 2024년에 이어 2025년에도 코어(Core) 자산과 밸류애드(Value-add) 자산에 주목할 것으로 보인다. 공실률 상승과 운영비용 증가에도 불구하고, 희소성 있는 우량 자산의 평당 매입가격은 현재 수준을 유지하거나 상승하여 평균 Cap. Rate은 4.0~4.5% 수준으로 전년 대비 소폭 하락할 것으로 예상된다.

savills

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

Savills plc: Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 600 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. 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. While 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.