

서울 오피스 2030

팬데믹 이후 변곡점을 맞다: 공급과잉의 그림자와 미래 전망

REPORT

CBRE RESEARCH
JANUARY 2025

INTRODUCTION

서울 오피스 시장은 팬데믹을 거치면서 전례 없는 임대인 우위 시장 속에서 낮은 공실률과 높은 임대료 상승률을 보여 왔다.

제한적인 공급이 이어지는 가운데, 엔데믹으로 접어들면서 공급 측면에서 미묘한 변화가 감지되기 시작했다. 이 변화는 일부 지역에 집중되어 있었고 시장의 불확실성을 높이는 요소로 작용하고 있다.

이는 최근 급격한 변화를 겪고 있는 물류 시장을 떠올리게 한다. 2021년 기준 1%의 낮은 공실률을 자랑하던 수도권 A급 물류 시장은 불과 3년 만에 기존 물량의 약 2배에 달하는 공급이 쏟아지며 공실률이 21%로 급증했다. (2024년 3분기 기준)

서울 A급 오피스 시장 역시 향후 7년 내 기존 물량의 45%에 해당하는 약 471만㎡가 공급될 예정이다. (A급 또는 A급에 준하는 개발사업 42개, Appendix 참조)

이러한 상황에서 CBRE는 공급 현황을 정확히 파악하고 분석하여 현재 진행 중인 프로젝트가 미래에 어떤 영향을 미칠지 심층적으로 조망했다. 이를 통해 2030년, 더 나아가 2031년까지의 서울 오피스 시장을 내다보고자 한다.

서울 A급 오피스 시장 정의:

- CBD : 중심업무지구 (Central Business District)
- GBD : 강남업무지구 (Gangnam Business District)
- YBD : 여의도업무지구 (Yeouido Business District)

A급 자산 정의:

- 연면적 33,000㎡ 이상의 자산
- 그 외 입지, 준공년도, 자산품질 등 정량적 & 정성적 요소 고려하여 선정

2021년 공실률 1%
1,200만㎡

2024년 공실률 21%
2,320만㎡ (누적공급량)

3년 내, 기존 물량의 약 2배
공급으로 공실률 급격히 상승

물류

미래 서울 오피스는
어떤 모습일까?
물류시장과는 어떻게
다를까?

이에 대한 답을
찾아 가보고자 한다.

오피스

2024년 공실률 2.7%
1,057만㎡

2031년 미래의 공실률은?
1,529만㎡ (누적공급량)

7년 내, 기존 물량의 45%인 471만㎡가 시장에 공급 될 예정
(주요 3대 권역 A급 기준, 임대형 & 사옥형 모두 포함)



Contents

1. 공급 분석
2. 수요 분석
3. 2030 전망 및 제언
4. Appendix

01 공급 분석



471만㎡ 규모의 공급, CBD에 82%인 389만㎡ 집중

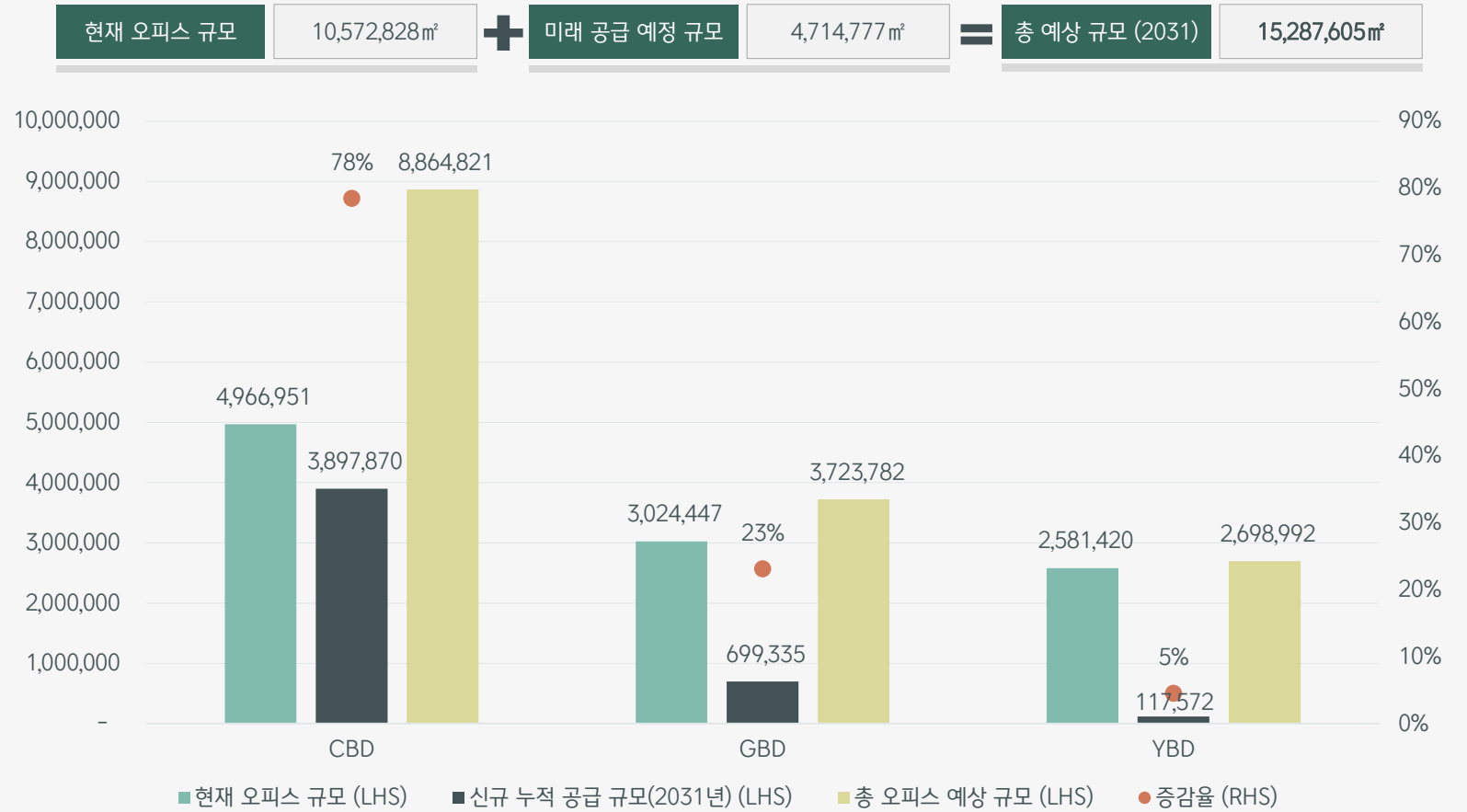
서울 3대 업무 권역(CBD, GBD, YBD) A급 오피스 시장의 규모는 약 1,058만㎡로, 이 중 CBD가 47%, GBD와 YBD가 각각 29%, 24%의 비중을 차지한다. 2031년까지 추가로 공급 예정인 42개 개발 사업의 총 규모는 약 471만㎡으로, 이는 3대 권역 전체 오피스 규모의 45%에 해당하는 수준이다.

한편, 전체 공급의 약 83%인 389만㎡는 CBD에 집중되어 있다. 이는 기존 시장의 약 78%에 해당하는 규모이며, 공급 완료 후 CBD 오피스 시장 규모는 GBD의 2배, YBD의 3배를 상회하는 수준이 될 것이다.

이러한 대규모 공급은 향후 CBD 오피스 시장의 성장을 빠르게 견인하는 동시에, 공실률 증가, 임대료 조정, 그리고 신규 오피스 빌딩 간의 임차인 유치 경쟁 심화로 이어질 것으로 예상된다. 서울 A급 오피스 시장은 장기적인 공급 과잉의 기로에 서 있는 CBD를 중심으로 새로운 국면을 맞이하게 될 것이다.

Figure 1: 권역별 오피스 규모 및 2031년 누적 공급 규모

단위: ㎡



Source: CBRE Research, December 2024

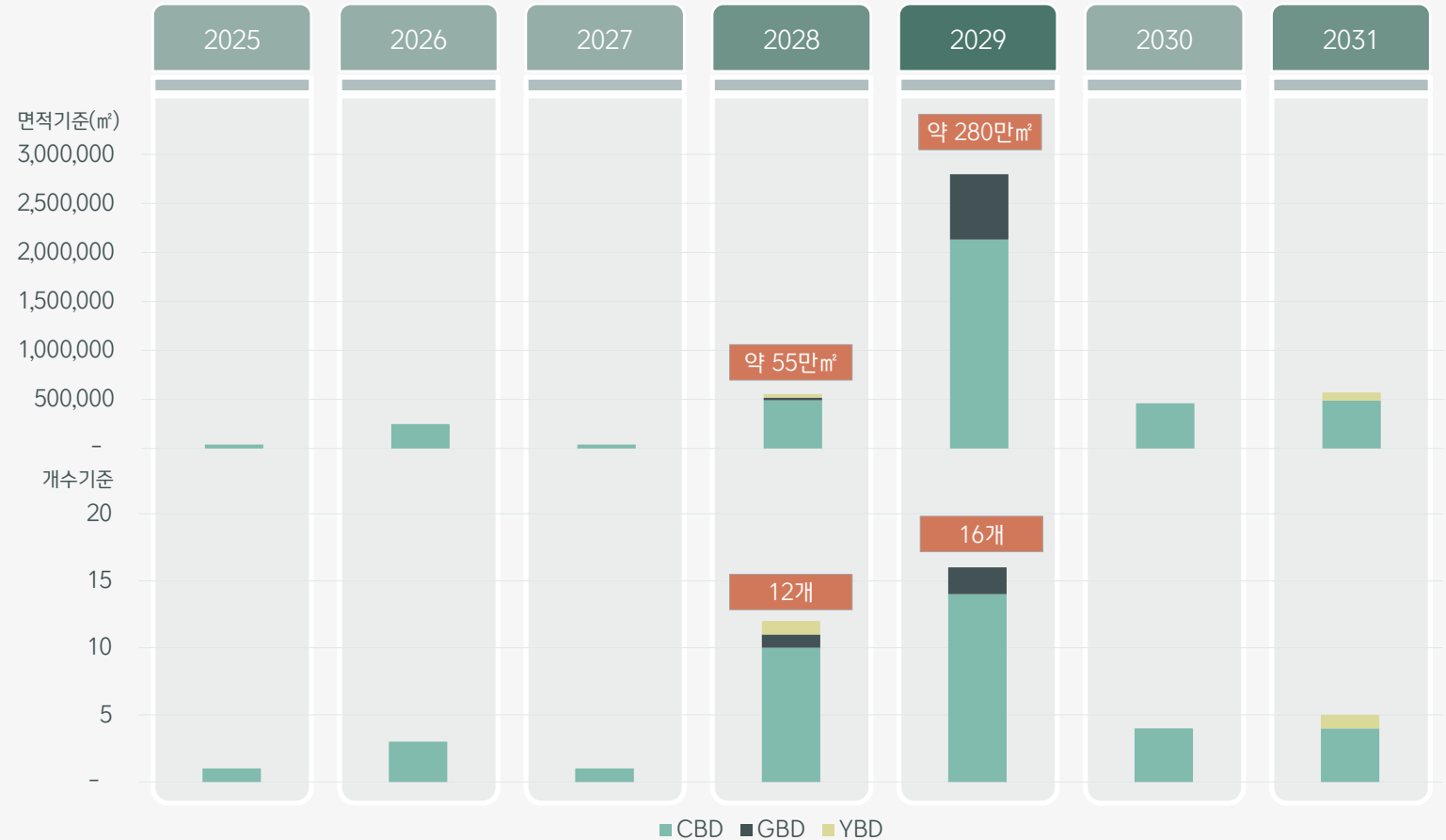
2029년에 집중된 공급

서울 A급 오피스 시장의 3대 업무 권역(CBD, GBD, YBD) 모두 2027년까지는 제한적인 공급 양상을 보일 것이다. 그러나 2028년을 시작으로 2029년까지 약 335만㎡에 달하는 대규모 오피스 공급이 예정되어 있어 시장에 큰 변화가 예상된다.

특히, 대규모 재개발 사업이 집중되어 있는 CBD의 경우, 2028 ~ 2029년 공급 건수 및 규모 측면에서 GBD와 YBD를 압도하는 수준인 약 262만㎡, 24개 자산이 공급 될 것으로 전망된다. 이러한 공급 증가는 CBD 오피스 시장의 경쟁 구도를 심화시키고, 임대 시장에도 상당한 영향을 미칠 것으로 예상된다.

2030년을 기점으로 신규 A급 오피스 공급량은 전년도 대비 큰 폭 줄어들며 감소세로 접어들 것으로 보인다. 다만 여전히 CBD를 중심으로 상당량의 공급이 지속되며 외형적 성장이 지속되면서 CBD가 갖는 전통적 중심 업무 권역으로써의 역할과 상징성 또한 더욱 강화될 것으로 보인다. 이는 향후 CBD가 프라임 중심의 오피스 시장으로 재편될 토대를 제공할 것이다.

Figure 2: 연도별 오피스 공급 면적 및 개수



Source: CBRE Research, December 2024

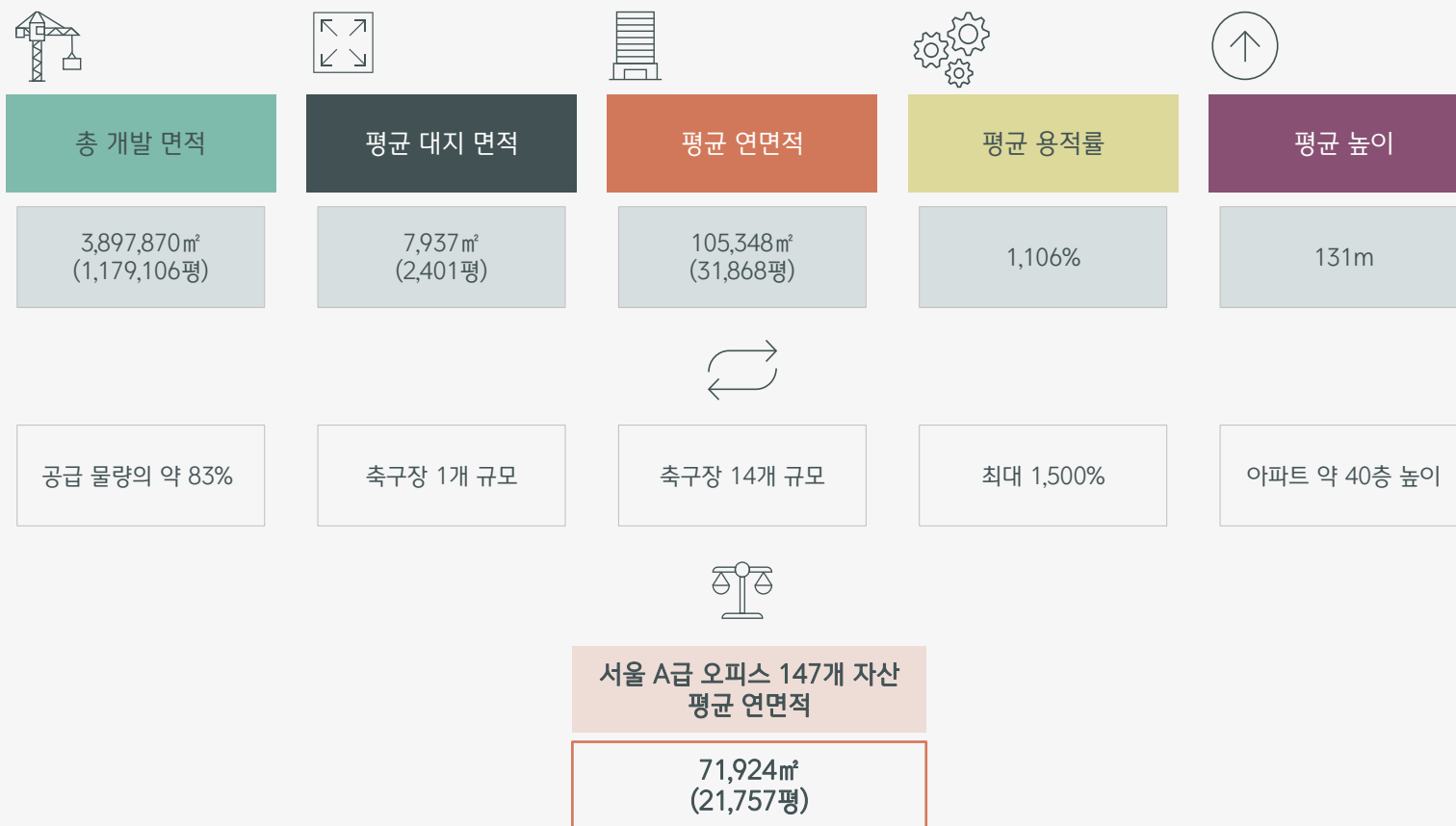
42개 개발 사업 중 37개 CBD 집중

서울 3대 업무 권역 내 확인 된 42개의 오피스 개발 사업 중 37개는 CBD에 집중되어 있다.

향후 공급 예정인 CBD 오피스 시장 공급 파이프라인의 주된 특징은 자산의 대형화이다. 평균 연면적이 3만평 이상인 이들 빌딩은 CBD의 디타워, GBD의 파르나스타워와 유사한 프라임급 오피스 규모로, 서울 A급 오피스 147개 자산 평균 규모를 약 47% 상회한다.

대형화 트렌드는 서울 오피스 시장의 경쟁 구도와 임차 환경에 큰 변화를 가져올 것으로 예상되는 가운데, 특히 향후 CBD 프라임 오피스 비중을 크게 확대할 것으로 예상된다. 2024년 말 기준 CBD A급 오피스 시장의 약 14%가 프라임 오피스로, 이는 GBD 28%, YBD 39% 대비 상당히 제한적인 수준이다.

Figure 3: CBD A급 오피스 개발 사업 주요 특징



Source: CBRE Research, December 2024

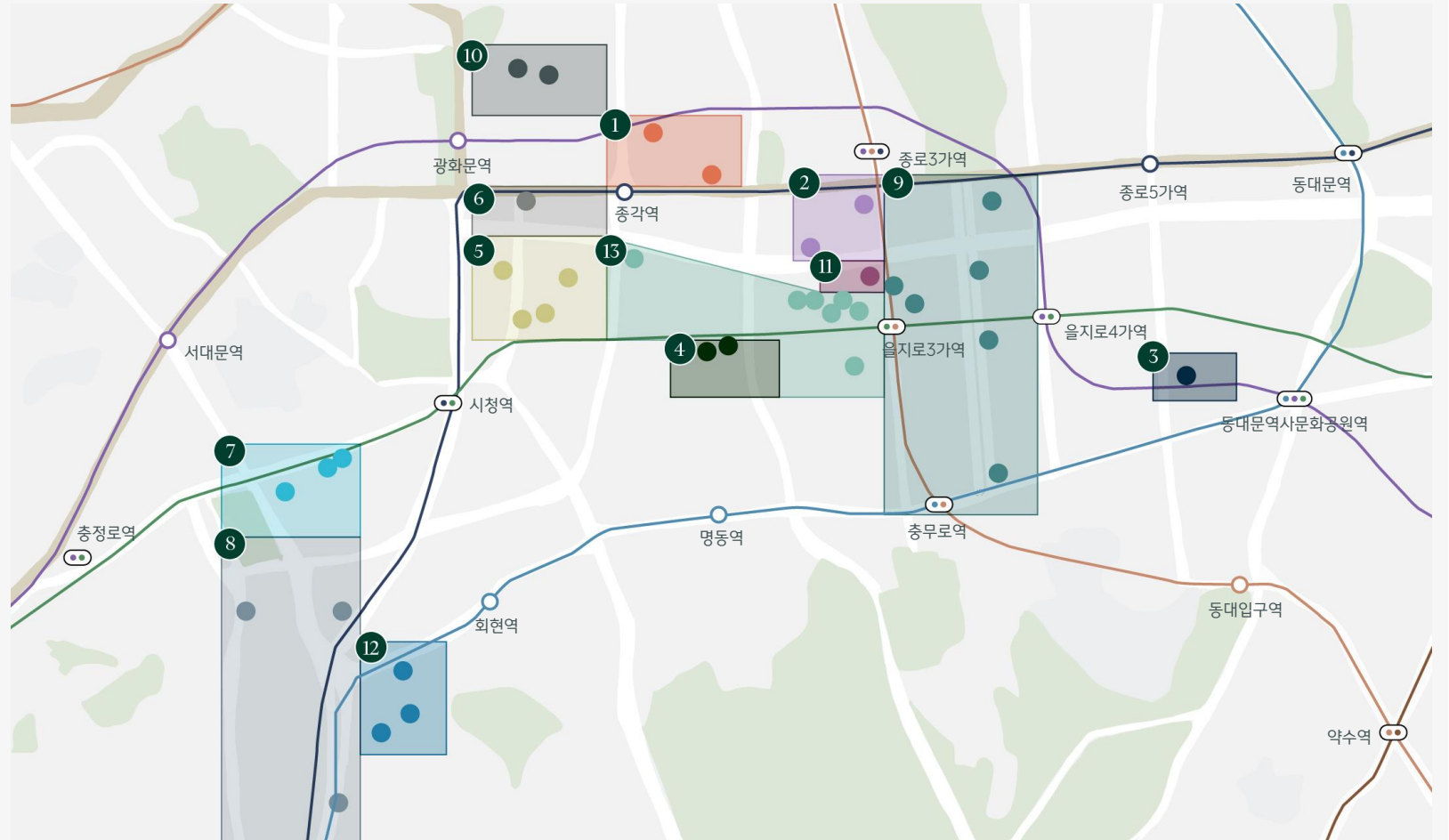
CBD, 13개 지구로 나누어 분석

CBD의 37개 개발 사업장을 정비구역, 지역에 따라 13개 지구로 구분하여 분석한다. (가나다 순)

지구 No.	지구 구분	프로젝트명	전체 No*
1	공평	공평 15,16지구	1
		공평구역 및 공평구역 제3지구	2
2	관수	관수 도시정비형 재개발구역 제3지구	3
		관수 도시정비형 재개발구역 제8지구	4
3	광희	광희동1가 303-1	5
4	명동	명동구역 제1지구	6
		명동구역 제2지구	7
5	무교	무교다동 4지구	8
		무교다동 16지구	9
		무교다동 29지구	10
		무교다동 31지구	11
6	서린	서린 도시정비형 재개발구역 제3,4,5지구	12
		서소문구역 10지구	13
7	서소문	서소문구역 제 11· 12지구	14
		서울역-서대문 1,2구역 1지구	15
		봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구	16
8	서울역	서울역북부역세권	17
		동자동 제2구역	18
		세운4구역	19
9	세운	세운 6-3-3	20
		세운 3-2-3	21
		세운 3-8,9,10	22
		세운 6-4-22,23	23
		세운 5-1,3구역	24
10	수송	수송구역 1-7지구	25
		수송구역 1-2지구	26
11	수표	수표구역	27
12	양동	양동 4-2,7지구	28
		양동구역 제8-1,6 지구	29
		양동 11,12지구	30
13	을지로	을지로 초동	31
		을지로3가 12지구	32
		을지로3가 6지구	33
		을지로3가 1,2지구	34
		을지로3가 9지구	35
		을지로3가 10지구	36
		을지로2가 1,3,6,18지구	37

*사업지별 위치는 Appendix #1 참조

Figure 4: 37개 개발 자산 - 13개 지구별 분포도

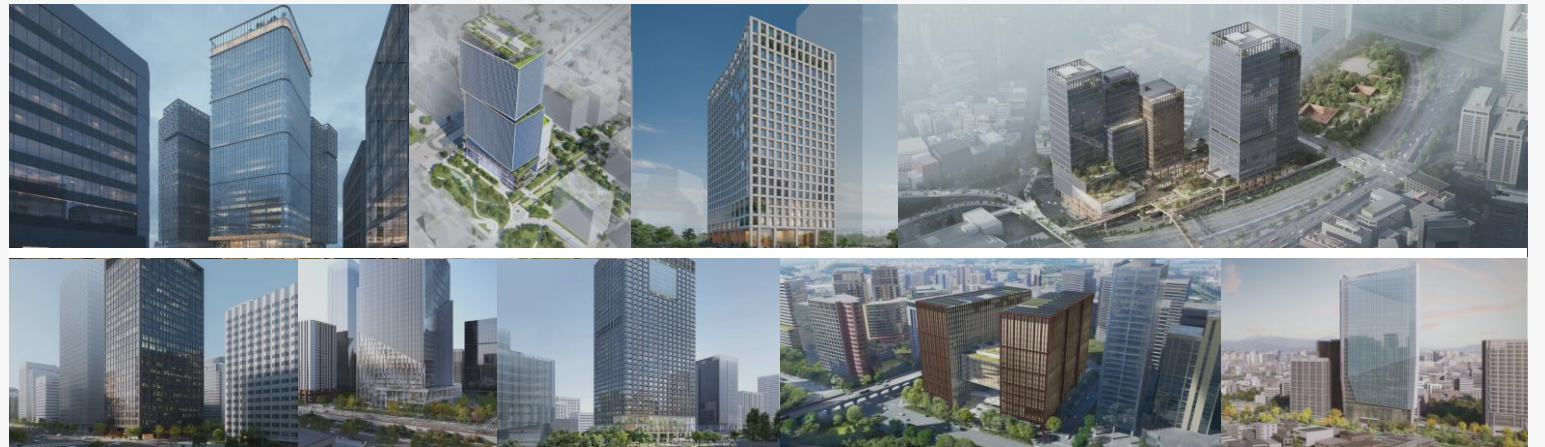
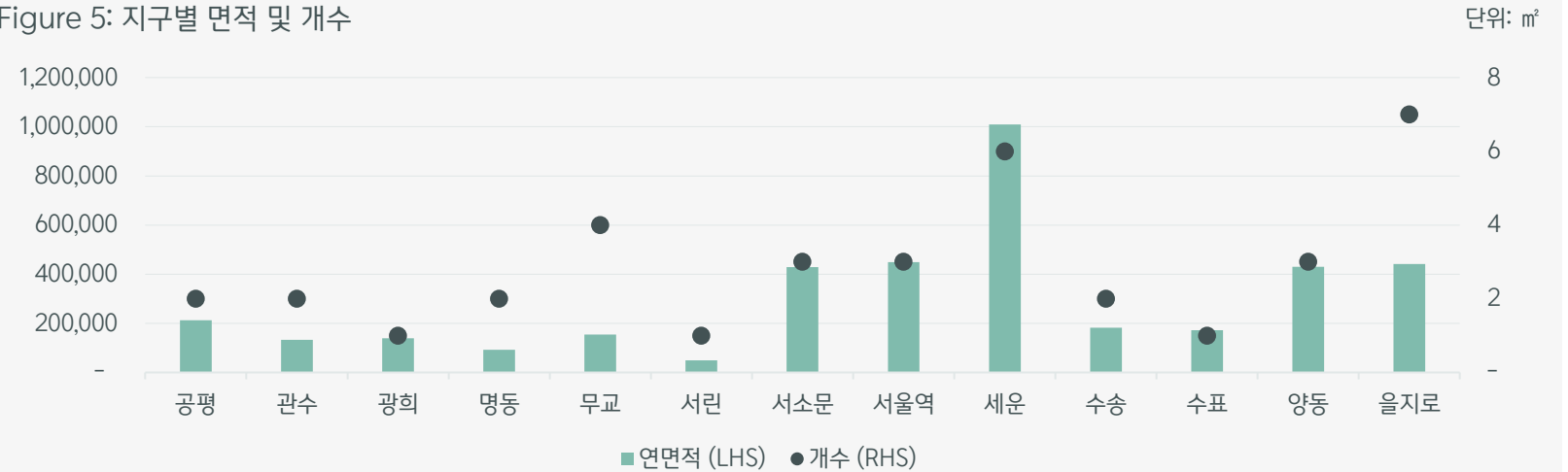


13개 지구 분석 (1/2)

CBD 오피스 공급 추이는 지구별로 상이한 양상을 보인다.

- **세운:** 개발 규모와 개수 측면에서 압도적인 수준을 나타낸다. 대규모 재개발 사업을 중심으로 노후화된 지역을 현대적인 업무지구로 탈바꿈 시키려는 계획이 진행중으로, 향후 CBD의 새로운 중심지로 부상할 가능성이 존재한다.
- **을지로:** 소규모 재건축 사업이 집중되어 개발 건수는 가장 많지만, 공급 규모는 세운지구의 40% 수준이다. 기존 CBD의 밀도를 높이는데 더 기여할 것으로 예상된다.
- **무교동·명동:** Core CBD의 높은 토지 가격과 개발 가능 부지의 제약으로 인해 상대적으로 소규모 개발이 주를 이루고 있다. 기존 업무 기능을 유지하되 점진적인 성장이 있을 것으로 보인다.
- **서소문 · 서울역 · 세운 · 양동:** 대규모 개발 사업이 집중되어 있어, 향후 CBD A급 오피스 시장에 새로운 공급 물량을 대거 투하할 것으로 예상된다.

Figure 5: 지구별 면적 및 개수



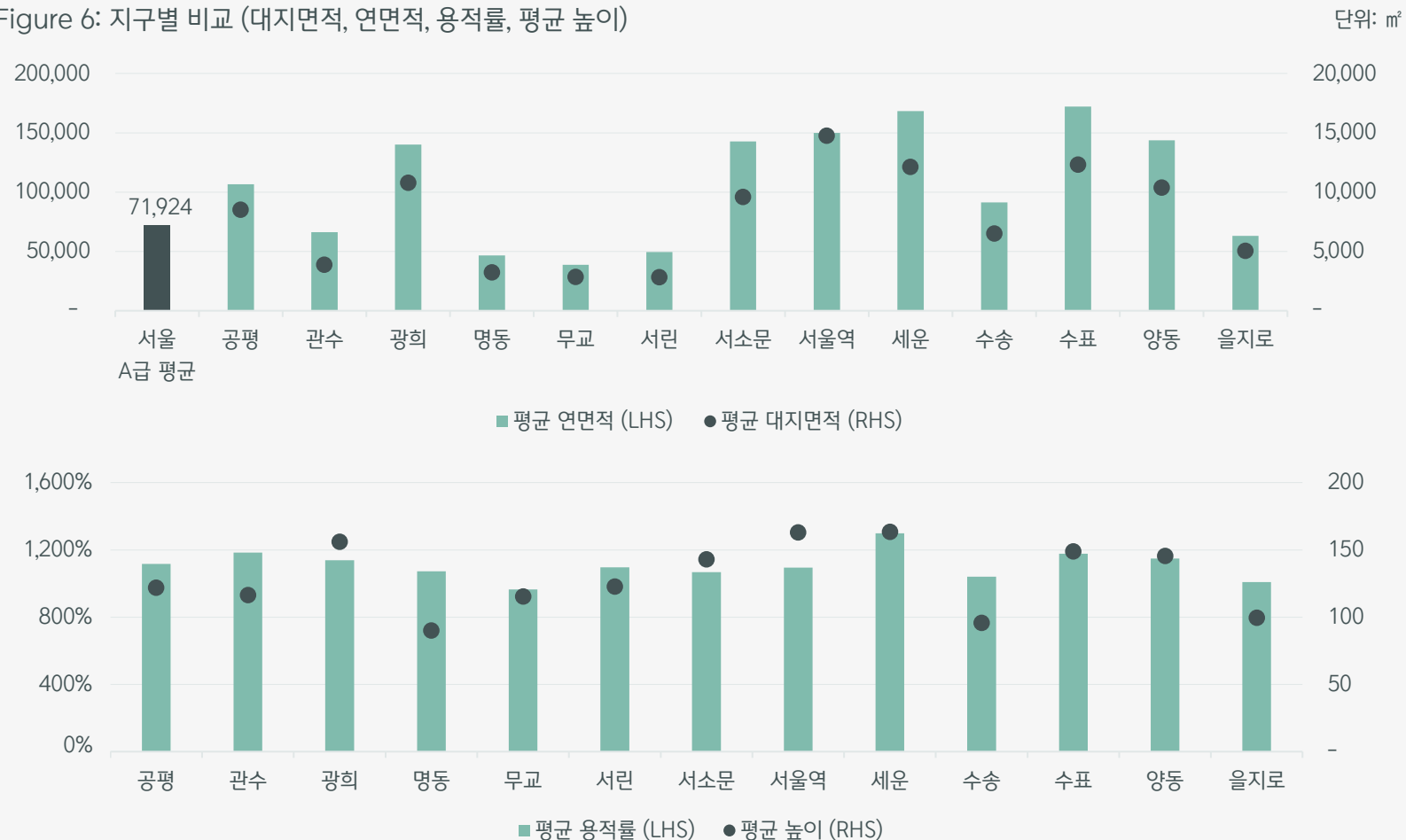
Source: CBRE Research, December 2024

13개 지구 분석 (2/2)

CBD 오피스 시장은 대규모 개발과 고밀도화를 통한 성장이 주도하고 있다.

- **대규모 개발:** 서울역, 서소문, 세운은 넓은 대지 면적을 확보하여 대규모 복합개발을 추진하고 있다. 기존 CBD의 규모와 기능을 뛰어넘는 새로운 업무 중심지를 형성할 것으로 기대된다.
- **소규모 개발:** 명동, 무교, 서린 지구는 상대적으로 좁은 대지면적과 높은 토지대로 인해 소규모 개발이 주를 이룬다. 기 조성된 도심 환경은 대규모 개발을 제한하는 요인으로 작용했다.
- **고밀도 개발:** 서울시의 고밀도 개발 정책에 따라 CBD 평균 용적률은 1,100% 이상을 상회하며, 특히 세운은 1,200% 이상을 기록했다. 평균 빌딩 높이도 100m를 넘어서면서 CBD 스카이라인의 변화와 함께 새로운 랜드마크를 형성하는 데 기여할 것으로 보인다. 더불어 이는 프라임 오피스 빌딩 건설 경쟁을 가속화 하면서 CBD 업무 지구의 경쟁력을 강화하고 새로운 성장 동력을 창출하는 데 기여할 것으로 예상된다.

Figure 6: 지구별 비교 (대지면적, 연면적, 용적률, 평균 높이)



Source: CBRE Research, December 2024

개발의 배경: ① 서울시의 고밀도 개발 정책

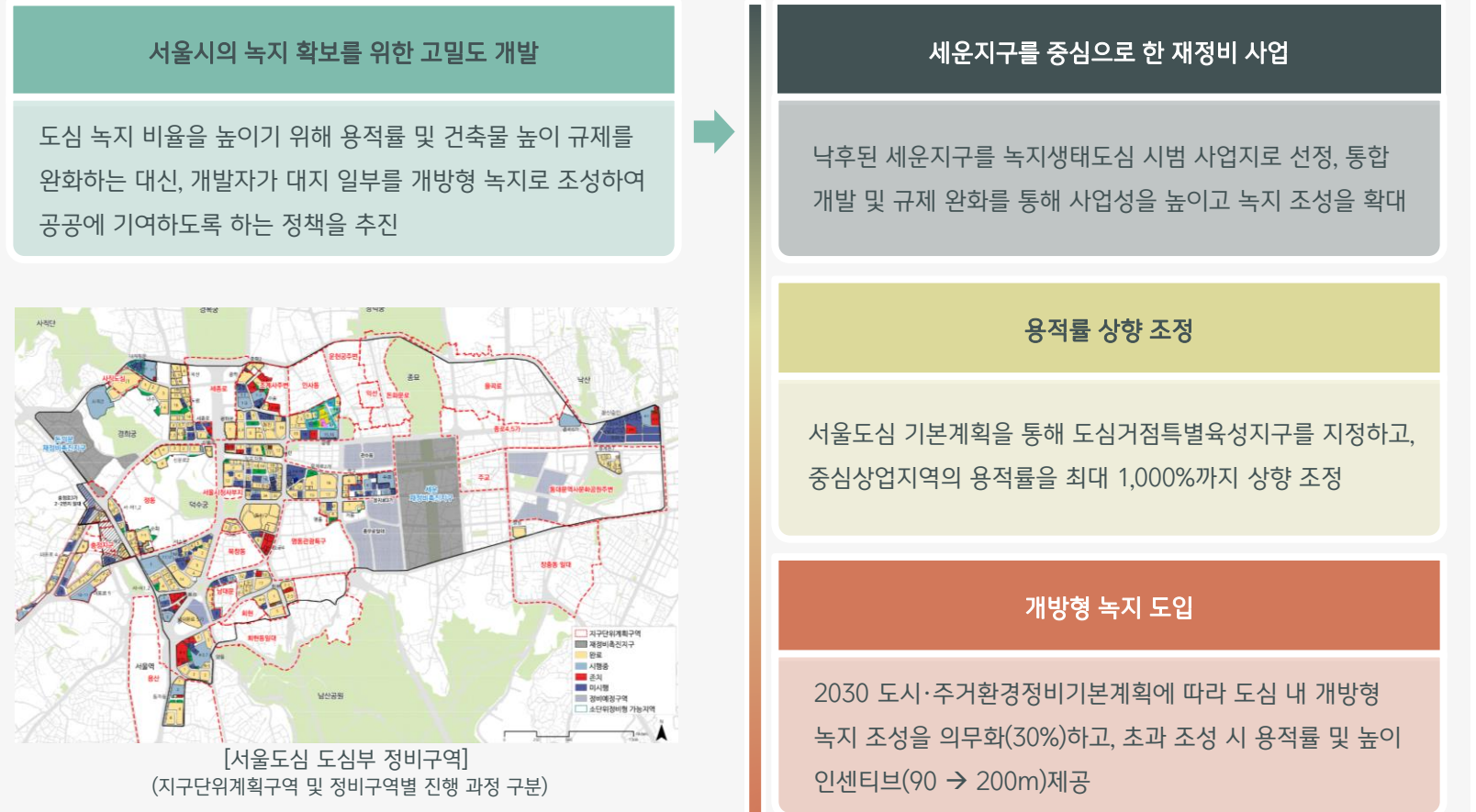
서울 오피스 시장, 특히 CBD의 대규모 공급 배경에는 다음과 같은 핵심적인 두 가지 요인이 자리하고 있다.

첫째, 서울시의 고밀도 개발 정책 추진이다.

서울시는 도심 내 녹지 비율을 높이기 위해 세운지구를 비롯한 다수의 정비사업에 개방형 녹지 조성을 의무화하고, 용적률 및 높이 인센티브를 제공하여 공급 환경 개선을 유도하고 있다.

개방형 녹지 도입 및 공개공지 초과 조성 등을 통해 세운지구 등의 용적률이 기존 800%대에서 1,500% 이상으로 대폭 상향 조정되었다. 이는 공사비 및 금융 비용 증가 등 늘어난 원가를 상쇄할 수 있는 사업성 개선 효과를 가져왔고, 결과적으로 대규모 오피스 개발을 촉진하는 요인으로 작용했다.

Figure 7: 서울시의 고밀도 개발 정책 (도시정비형 재개발사업부문)



Source: CBRE Research, December 2024

개발의 배경: ② 견고한 서울 오피스 시장 (1/2)

둘째, 견고한 오피스 시장이다.

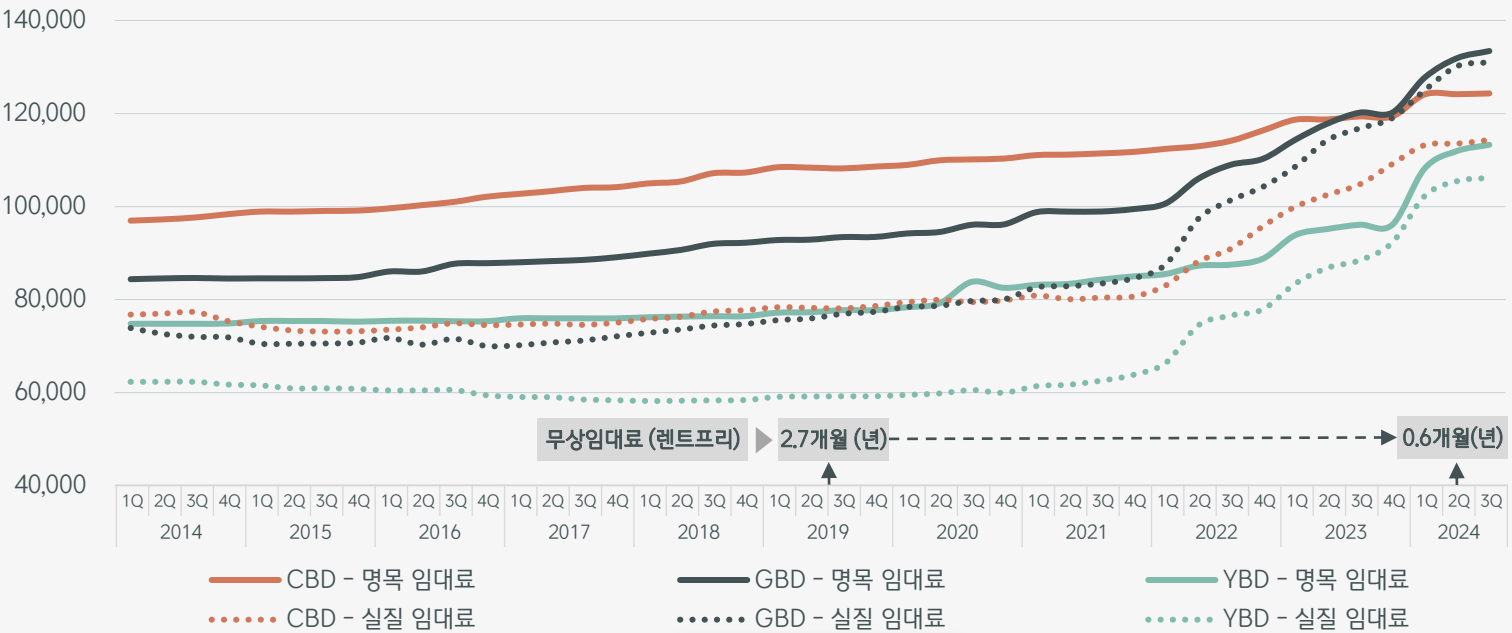
제한적인 오피스 공급으로 인해 임대인 우위 시장이 형성되면서 서울 A급 오피스 시장의 평균 실질 임대료는 전년 대비 약 13.0% 상승했다. 이는 임대인에게 유리한 시장 환경을 조성하고, 개발 사업자에게 높은 수익을 기대하게 함으로써 신규 오피스 개발을 부추기는 요인으로 작용했다.

3대 주요 업무 권역 모두 무상임대료(렌트프리)가 감소하며 명목 임대료와 실질 임대료의 차이가 좁혀지고 있다. 특히 GBD는 2023년을 기점으로 CBD의 임대료를 추월하며 높은 임대료 상승률을 기록하고 있다. 렌트프리 또한 3대 권역 모두 1개월 미만으로 임대인 우위 시장이 뚜렷하게 지속되고 있음을 보여준다.

이처럼 견고한 임대 시장 상황은 개발 사업자에게 안정적인 수익을 예상케 하고, 투자 유치를 용이하게 함으로써 대규모 오피스 개발을 위한 자금 조달을 가능하게 했다.

Figure 8: 권역별 명목 - 실질 임대료 추이

단위: 원/평



2024 Q3	서울	CBD	GBD	YBD
실질 임대료 (원/평)	117,031	114,314	130,996	106,204
전분기 대비 (%-pt)	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%
전년 대비 (%-pt)	13.0%	8.4%	12.8%	15.6%

Source: CBRE Research, December 2024

개발의 배경: ② 견고한 서울 오피스 시장 (2/2)

서울 A급 오피스 시장의 견고함을 보여주는 또 다른 지표는 바로 낮은 공실률이다.

2024년 3분기 기준 3대 업무 권역의 평균 공실률은 2.7%, CBD는 2.2%로 2022년 이후 역대 최저 수준을 지속하며 안정적인 임차 수요를 유지하고 있다.

2023년을 기점으로 임대료 상승의 누적 피로 증대로 인해 공실률이 소폭 증가 추세를 보이고 있으나, 여전히 낮은 수준을 유지하고 있는 상황이다.

YBD의 경우, 원센티널, 앵커원 등 향후 잠재 임대차 계약에 따른 공실 해소가 기대되는 자산이 포함되어 있어 2025년 공실률은 하향 조정될 것으로 예상된다.

이처럼 낮은 공실률과 높은 임차 수요는 안정적인 임대수익을 보장하며, 이는 임대인에게 유리한 시장 환경을 조성하고 개발 사업자에게 투자 매력도를 높이면서 신규 오피스 개발을 유도하는 촉매제 역할을 했다.

Figure 9: 서울 권역별 공실률 추이



2024 Q3	서울	CBD	GBD	YBD
공실률	2.7%	2.2%	1.8%	4.8%
전분기 대비 (%-pt)	▲ 0.9%p	▲ 0.6%p	▲ 0.3%p	▲ 2.3%p
전년 대비 (%-pt)	▲ 1.0%p	▲ 0.8%p	▲ 1.3%p	▲ 0.7%p

Source: CBRE Research, December 2024

공급 측면 이슈: 개발 원가의 증가

2021년부터 2024년까지 비주거용 건축물 공사비가 유례없이 증가하며 (2020년=100 기준, 약 30% 상승) 개발 원가가 급격하게 상승했다. 이는 팬데믹 이후 건축 자재 가격 급등, 인건비 상승, 공급망 불안정 등 다양한 요인이 복합적으로 작용한 결과이다.

또한, 엔데믹에 따른 기준금리 인상으로 인해 금융 비용까지 급격하게 증가했다. PF 발 금융위기로 다수의 부동산 개발 사업이 지연되거나, 정비계획 변경으로 프로젝트가 순연되며 브릿지론 연장에 따른 원가 상승으로 이어지면서 이는 사업의 수익성을 악화시키는 요인으로 작용했다.

이처럼 공사비와 금융 비용 증가로 인한 개발 원가 상승은 향후 임대료 상승 압력으로 이어질 가능성이 높다. 신규 공급 오피스의 경우, ENOC* 기준 현재 서울 CBD A급 오피스 시장의 평균인 35만원/평을 상회하는 40만원/평 이상의 높은 임대료를 형성할 것으로 예상되며, 이는 임차인의 부담을 가중시키는 요인인 동시에 임대인의 사업 추진 제약 요소로 작용할 수 있다.

*Note: ENOC(Effective Net Occupancy Cost): 임차인이 실제로 사용하는 면적당 지불하는 유효비용 (임대료, 관리비, 보증금 등 포함)

Figure 10: 비주거용건축물 공사비 지수 추이

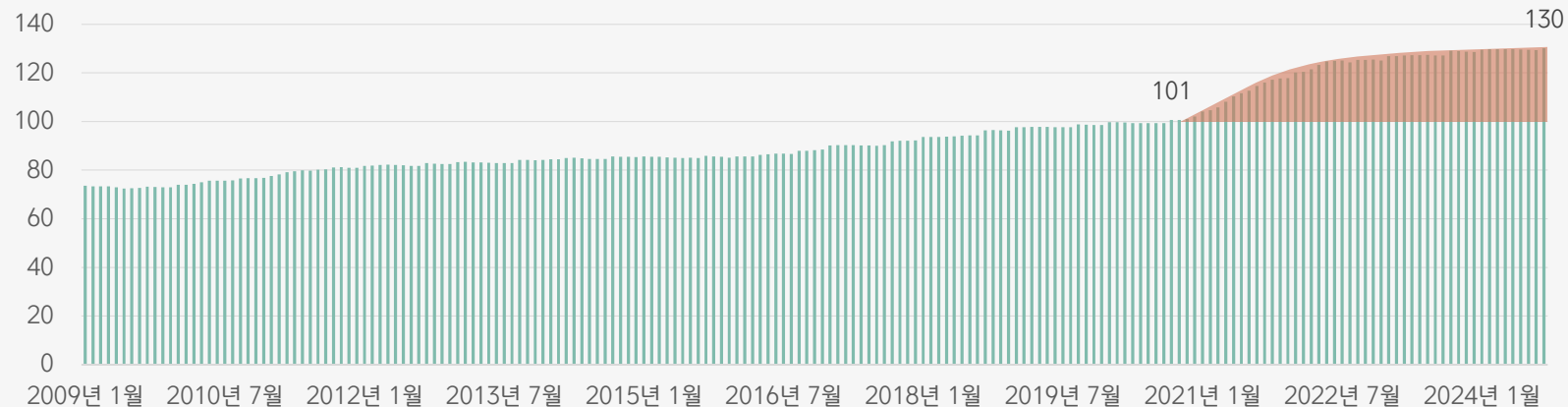
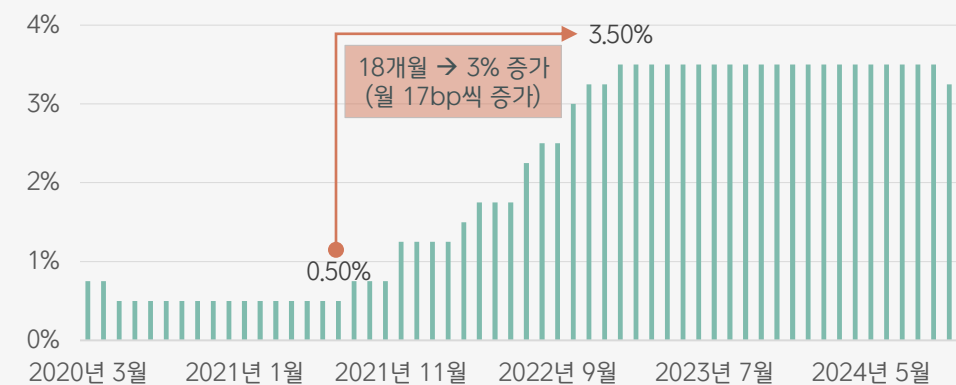


Figure 11: 기준금리 추이



Source: CBRE Research, December 2024

금융조달비용 증가	브릿지 연장
타인자본 중심의 개발사업 특성	정비계획 변경에 따른 프로젝트 순연
공급 리스크 부각	전반적 금융비용 증가
리스크 프리미엄에 따른 더 높은 조달비용 요구	원가 상승

안정적 구조에 기반한 소수의 본PF전환 사례 관찰

불확실성이 높아진 금융 시장 상황 속에서도 우량 사업장을 중심으로 PF가 진행되고 있다. 특히, 대규모 사업과 안정적인 사업 구조를 갖춘 사업장에 자금이 쏠리는 현상이 관찰된다.

- **서울역북부역세권 개발 사업:** 총 사업비 2.1조 원에 달하는 대규모 사업으로, 한화그룹의 오피스 부분 매입 확약과 후순위 트랜치 지급보증을 통해 본 PF 전환
- **서소문구역 제11·12지구 개발 사업:** 삼성SRA, CJ, 중앙홀딩스 등 우수한 신용도를 가진 기업들이 PFV 구성원으로 참여하고 있으며, 포스코E&C의 책임준공 확약을 통해 사업의 안정성을 더욱 강화
- **명동구역 1지구 개발 사업:** NH투자증권의 적극적인 참여와 CJ대한통운 건설부문의 책임 준공 확약을 통해 PF 전환

한편, 불확실한 시장 상황 속에서 안정적인 투자처를 확보하려는 투자자 행보가 두드러지는 가운데, 해당 사업장에 예정된 사전 임차 수요는 아직 확인된 바 없다. 이는 투자자가 해당 사업장의 미래 가치를 긍정적으로 평가하고 있다는 것을 의미하며, 앞서 언급한 견고한 서울 A급 오피스 시장에 대한 강한 신뢰를 반영하는 것으로 해석 할 수 있다.

Figure 12: 본PF 전환 사례 분석



사업자	한화컨소시엄
대지면적	29,048.9 m ² (8,787평)
연면적	337,213.7 m ² (102,007평)
규모	B6 - 39F / 5개 동

PF 조달금액 2.1조원



사업자	시빅센터피에프브이
대지면적	7,924.80 m ² (2,397평)
연면적	137,211.69 m ² (41,506평)
규모	B8F - 36F / 1개 동

PF 조달금액 1.6조원



사업자	캡스톤명동피에프브이
대지면적	2,735.40 m ² (827평)
연면적	45,522.17 m ² (13,770평)
규모	B8F - 24F / 1개 동

PF 조달금액 0.59조원



우수한 신용도를 보유한 사업자

영세 시행 법인이 아닌, 자금력을 보유한 사업자 중심

입지적 우수

CBD 권역 내에서도 입지 조건이 우수한 사업 중심

일부 트랜치 지급 보증 또는 자산 매입 확약

모기업의 후순위 지급보증 또는
일부 자산 매입 확약을 통한 신용보강

주요 시공사의 책임준공 조건

상위 시공사의 책임준공 조건
(한화, 포스코, CJ 등)

Source: CBRE Research, December 2024

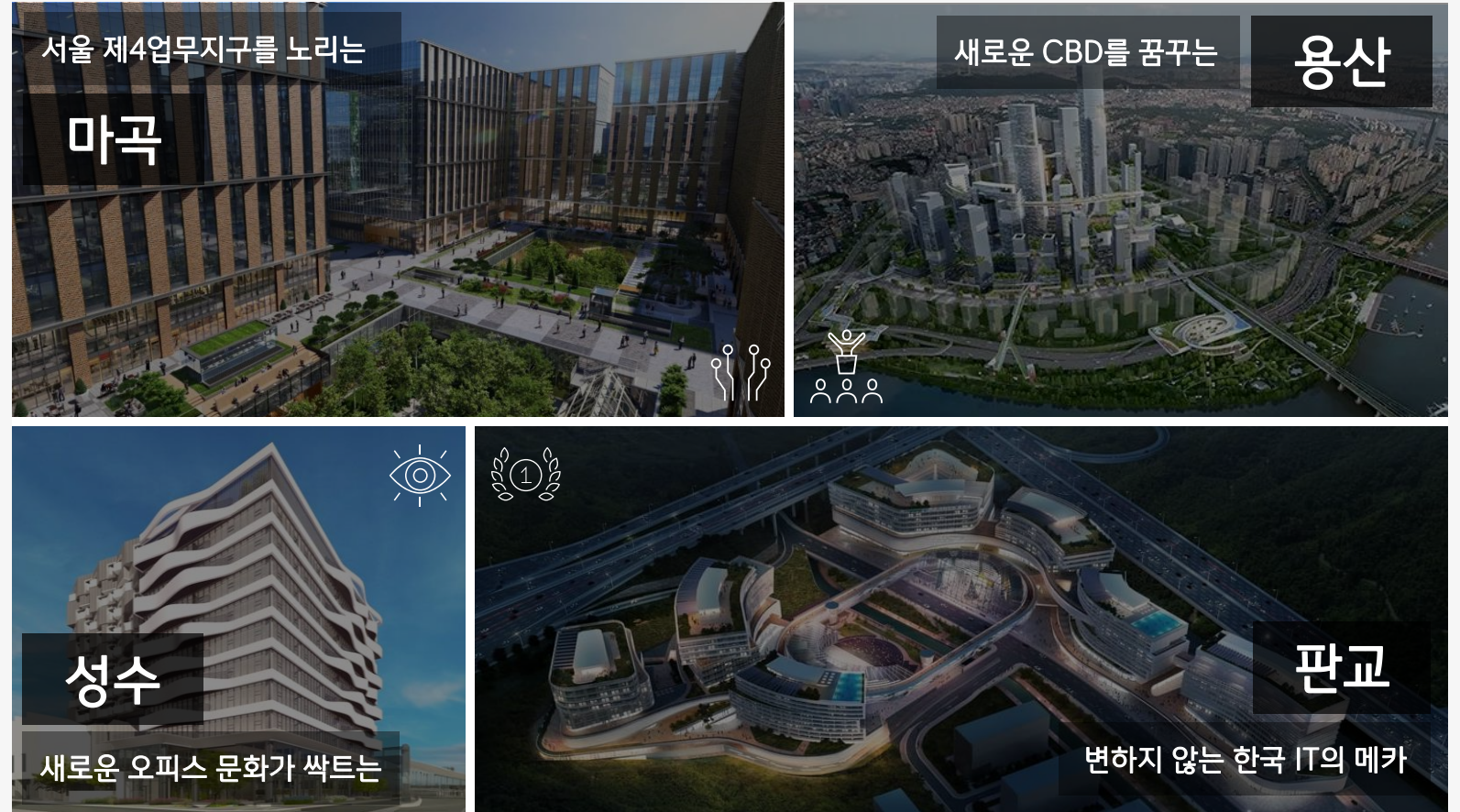
3대 권역 외 기타 권역의 지속적 성장 예상

3대 권역 외에도 마곡, 용산, 성수, 판교 등 기타 권역이 꾸준히 성장하며 서울 오피스 시장의 다변화를 이끌고 있다.

- **마곡:** 대규모 프라임 오피스 공급을 기반으로 서울의 제4 업무지구로 도약을 꿈꾸고 있다. LG, 코오롱, 롯데, DL이앤씨(예정) 등 대기업이 마곡으로 이전하면서 업무 중심지로서의 입지를 강화하고 있으며, 풍부한 녹지 공간과 편리한 교통망을 갖추고 있어 쾌적한 업무 환경을 제공한다.
- **용산:** 11년 만에 용산 국제업무지구 개발 사업을 재개하며 새로운 CBD로의 도약을 준비하고 있다. 교통의 요충지라는 지리적 이점과 대규모 개발 계획을 통해 국제적인 업무 중심지로 발돋움할 것으로 기대된다.
- **성수:** MZ세대를 중심으로 새로운 오피스 문화를 형성하며 떠오르는 오피스 시장으로 주목받고 있다. 과거 공장 지대였던 성수는 젊은 감각의 기업들이 입주하면서 트렌디하고 창의적인 업무 공간으로 변모하고 있다.
- **판교:** 대한민국 IT 산업의 중심지로서 꾸준한 성장세를 이어가고 있다. 네이버, 카카오 등 주요 IT 기업들이 위치하고 있으며, GBD 인접성을 기반으로 IT 인프라와 인재 확보 측면에서 강점을 가지고 있다.

이처럼 다양한 기타 권역의 성장은 서울 오피스 시장의 다변화를 견인하면서 기업에게 여러 선택지를 제공하고 있다. 향후 각 권역은 고유한 강점을 바탕으로 차별화된 경쟁력을 확보해 나가며 서울 오피스 시장의 지형도를 새롭게 조성할 것으로 예상된다.

Figure 13: 수도권 주요 오피스 기타 권역



Source: CBRE Research, December 2024

마곡, 풍부한 배후수요 & 제한적 공급 하에 지속 성장 예고

마곡

용산

성수

판교

사옥 중심으로 성장한 마곡 오피스 시장은 2024년 하반기 본격적인 프라임급 임대형 오피스 공급이 시작되면서 아직 높은 공실률을 보이고 있다. 하지만 현재 입주를 막 시작한 단계로, 아래 주요 요인을 기반으로 점진적인 안정화가 기대된다.

- **수요군의 확장:** LG, 코오롱, 롯데, DL이앤씨 등 대기업을 중심으로 기업들의 이전이 꾸준히 이어지고 있으며, IT, 바이오, R&D 분야 기업들의 유입도 증가하고 있다. 이는 마곡 오피스 시장의 수요 기반을 확대하고, 공실률 해소에 기여할 것으로 예상된다.
- **규모와 가격 경쟁력:** 대규모 신규 임대형 프라임 오피스 자산의 공급은 임차인에게 새로운 선택지를 제공한다. 또한, 3대 권역에 비해 상대적으로 낮은 임대료는 가격 경쟁력을 확보하는 요인으로 작용한다.
- **리테일 시장 활성화:** 오피스 시장의 성장과 함께 다양한 리테일 브랜드가 마곡에 진출하고 있다. 이는 직장인을 위한 편의시설 확충과 상권 활성화에 기여하며, 마곡의 매력도를 높이는 요인으로 작용한다.

이러한 요인들에 힘입어 마곡 오피스 시장은 단기적인 공실률 리스크를 점차 해소하면서, 장기적으로는 서울의 핵심 R&D 및 제조 기업의 허브 역할을 수행하는 특화 오피스 권역으로 자리매김할 것으로 기대된다.

Figure 14: 마곡 시장 분석

외형적 수요 확장

대기업 46개 포함 약 150여개사 입주 완료

제조, 바이오 기반 국내외 199개사 입주 확정 및 진행 중

2026년까지 지속적인 입주가 예정되어 있어 점진적 안정화가 진행 될 것으로 예상

제한적 A급 오피스

(임대형 / 연면적
33,000㎡ 이상)

제한적인 A급 오피스 공급
(3.3만㎡이상 / CP 1, CP3-2, CP4)

상대적으로 낮은 매입가(원가)로 임대차 경쟁력 보유

구분	운용사(사업자)	연면적 (㎡)	매입가 (평)	거래규모 (억원)
CP 1	A, B	Kt투자운용 (예정)	98,281 (29,730평)	약 1,800만원
	C, D	SDAMC	227,790 (68,755평)	-
CP 3-2	코람코자산운용	159,282 (48,182평)	약 1,400만원	6,867
CP 4	이지스자산운용	463,543 (140,222평)	약 1,600만원	23,000

활발한 임대차 활동

리테일 브랜드의 관심 증대 및 임대차 계약 지속

항공, 운송, 공유오피스 등 다양한 수요군 관찰

OLIVE YOUNG
Tim Hortons. VIPS
BURGER KING
KYOBO
교보문고

KOREAN AIR
PARATA AIR
in vitros
A Safe and Healthy Life
FASTFIVE
FLAG ONE

Source: CBRE Research, December 2024

11년 만에 다시 재개하는 용산국제업무도시 (용산서울코어)

마곡

용산

성수

판교

11년 만에 재개되는 용산국제업무도시, '용산서울코어'는 최고 100층 랜드마크 빌딩을 비롯하여 전시장, 복합환승센터, 오피스, 아파트, 호텔 등 다양한 시설을 건설하는 초대형 프로젝트이다. 용산역 일대를 국제적인 업무 중심지로 탈바꿈 시키겠다는 야심 찬 계획이다.

해당 프로젝트는 2025년 착공, 2030년 준공을 목표로 진행 중에 있다. 정부 주도로 개발된 판교, 마곡 등의 업무 권역과 마찬가지로 공공에서 기반 시설에 선투자하고, 민간에서 개별 필지를 개발하는 방식으로 계획되고 있다. 이러한 방식은 사업 추진 속도를 높이고 민간투자를 유치하는데 효과적인 방법으로, 개발 이익의 공공성 확보 및 개발 방향 조율 등에 대한 면밀한 검토를 통해 이러한 장점을 극대화 할 수 있다.

한편, 막대한 사업비가 투입될 예정인 가운데 부동산 시장 상황 변화에 대한 우려도 공존한다. 철저한 사업 타당성 검토를 기반으로 사업 추진 방식과 정책적 이슈에 대한 고려가 동반된다면 사업의 불확실성을 최소화하고 성공 가능성을 높일 수 있을 것으로 전망한다.

Figure 15: 용산국제업무도시 (용산서울코어) 사업개요

구분	내용
위치	용산구 한강로3가 40-1
대지면적	약 495,000㎡
사업방식	도시개발사업 (수용사용방식)
용도지역	3종일반주거 → 준주거, 일반&중심상업지역
시행자	코레일, SH공사 (지분율 7:3)
개발방식	공공 기반시설 先투자 → 민간 개별 필지 개발



기반시설

2025년 착공, 2028년 부지 조성 완료, 2030년 구축 완료 및 입주 목표

상업



- 국제업무존: 랜드마크 빌딩, 전시장 등 (8만 8,557㎡) - 글로벌 기업 유치 및 국제 업무 기능 수행
- 업무복합존: 오피스, 대형 병원 등 (10만 4,905㎡) - 다양한 업무 및 지원 시설 집적

교통



- 지하 간선도로 건설, 강변북로 진입로 확장 등 17개 사업 추진 (총 3조 5780억원 투입)
- GTX-B 출입구 추가 신설, 지하보행·환승 통로 신설 등을 통해 대중교통 접근성 강화
- 공항철도~용산역 직결운행 추진

주거



- 완료용산국제업무지구 내: 아파트 3,500가구, 오피스텔 2,500가구
- 용산 도시재생혁신지구 등 주변 지역: 7천 가구 공급을 통해 주거 안정 및 도심권 직주근접 실현

녹지



- 도로 위 공원 조성, 용산국제업무지구를 가로지르는 공원 조성 등 녹지 공간 확보
- 한강~국제업무지구~용산역~용산공원을 잇는 보행 네트워크 구축

Source: CBRE Research, December 2024

대규모 개발사업이 이어지는 성수, 외형적 팽창 예상

IT, 리테일, R&D, 스타트업 등 다양한 분야의 혁신 기업이 모이고 있는 성수는 향후 대규모 개발 사업을 통해 오피스 시장의 성장 잠재력을 더욱 확대할 계획이다.

특히 주목해야 할 개발 사업은 다음과 같다.

- 성수 삼표레미콘 부지 개발 사업:** 약 22,924㎡(약 6,934평) 부지에 오피스 면적만 약 15만㎡(약 4.5만 평)에 달하는 대규모 공급이 예정되어 있다. 이는 성수 오피스 시장의 외형적 확장을 견인하고, 더 많은 기업 유치를 가능하게 할 것으로 보인다. 특히, 프라임급 오피스 빌딩 건설을 통해 성수의 이미지를 업그레이드하고, 임차 수요를 더욱 끌어들이는 것으로 기대된다.
- 성수전략정비구역 개발 사업:** 한강변에 위치한 대규모 주거 지역 개발 사업으로, 주거, 상업, 문화 시설 등이 복합적으로 조성될 예정이다. 이는 풍부한 배후 수요를 창출하고, 성수 지역의 정주 여건을 개선하여 직주근접형 업무지구로서의 성장을 촉진할 것이다.

프라임급 오피스 공급 확대와 성수전략정비구역 개발을 통한 풍부한 배후 수요 확보는 성수 오피스 시장의 양적, 질적 성장을 가속화할 것으로 전망된다.

Figure 16: 성수 대규모 개발사업 (삼표 레미콘 부지 개발사업, 성수전략정비구역 개발사업)



구분	내용
프로젝트	성수동 삼표 레미콘 부지 개발사업
추진 배경	서울시, 성수를 한강변 글로벌 미래업무지구로 조성 발표
개발 목표	세계적 업무지구, 창의적 업무 환경 조성 (서울숲 유기적 연결)
개발 면적	약 22,924㎡ (6,934평)
도입 시설	업무시설, 60층 규모 오피스텔, 공동주택, 상업시설, 숙박시설
오피스 면적	약 150,000㎡ (약 45,000평)
사업 주체	SP성수PFV (삼표산업이 설립한 프로젝트 금융투자회사)

구분	내용
사업명	성수전략정비구역 개발사업
추진 근거	2009년 지구단위계획 결정, 2011년 정비계획 수립
개발 목표	최고 250m 높이의 초고층 아파트촌으로 재개발
개발 면적	347,606㎡ (105,151평)
연면적	1,440,277.48 ㎡ (435,684평)
세대수	9,248 (임대주택 1,792세대 포함)
진행 지구	지구별 사업 추진 가능에 따라 성수4지구(1,584세대)진행 중

IT, R&D, 디자인, 미디어 기업 중심 등 특화 업무지구로 성장 중이며, 대규모 재개발을 통해 매력적인 주거 및 업무 공간으로 변모하고 있음

Source: CBRE Research, December 2024

판교, 대체 불가능한 한국 IT의 중심으로 지속 성장

- 마곡
- 용산
- 성수
- 판교

판교는 제1,2 테크노밸리의 성공적인 구성에 이어 제3 테크노밸리 개발을 통해 대한민국을 대표하는 IT 클러스터로서의 입지를 더욱 공고히 할 것으로 예상된다.

현재 진행 중인 제3 테크노밸리 개발 사업은 다음과 같은 특징을 가지고 있다.

- **규모:** 약 7.3만㎡의 대지면적에 약 50만㎡의 연면적으로 추진되고 있으며, 이는 기존 제2판교 테크노밸리의 규모를 뛰어넘는 수준이다.
- **추진 일정:** 내년 착공을 시작으로 2029년 준공을 목표로 하고 있다.
- **개발 컨셉:** '직, 주, 락'의 컨셉을 바탕으로 업무 공간뿐만 아니라 주거, 문화, 교육 시설 등을 함께 조성하여 자족적인 도시 기능을 갖춘 첨단 산업 단지를 구축할 계획이다.

판교는 이미 네이버, 카카오, 넥슨 등 국내 주요 IT 기업들이 밀집해 있는 대한민국 IT 산업의 중심지로 자리매김했다. 제3테크노밸리 조성은 다양한 기업의 유입을 촉진하여 판교의 산업 생태계를 더욱 확장하고, 나아가 국내 IT 산업 경쟁력 강화에 기여할 것으로 예상된다.

Figure 17: 제3판교 테크노밸리 사업개요



Source: CBRE Research, December 2024

02

수요 분석



매크로 분석

2014년 이후 한국 경제는 꾸준한 성장세를 보이며 경제활동 인구 증가와 실업률 감소 등 긍정적인 지표를 나타냈다.

한편, 이와 동시에 수도권 집중 현상은 심화되고 있다. 2023년 기준 전체 도시 인구¹⁾의 53%가 수도권에 거주하며, 이는 2000년 51%에서 점진적으로 증가하는 추세이다. 수도권 도시 면적²⁾ 비중도 동기간 기존 37%에서 42%로 확대됐다.

인구밀도의 경우, 경기도와 세종특별자치시를 제외한 모든 지역에서 감소세를 보인다. 세종시는 행정수도 이전에 따른 특수한 사례인 반면, 경기도는 유일하게 인구 밀도가 지속적으로 증가하며 수도권 집중 현상을 주도하고 있다.

경제 성장과 더불어 수도권으로의 인구 및 자원 집중 현상은 앞으로도 지속될 것으로 보인다. 더불어, 젊은 세대의 일자리 기회와 양질의 교육 환경에 대한 선호는 수도권 집중 현상을 더욱 심화시키는 주요 요인으로 작용할 것이다.

Figure 18: 인구, 경제, 지리 관점 매크로 분석

인구



경제활동인구수

2014년
26,836천명



2023년
29,203천명

▲ CAGR 0.9% 증가

(동기간 수도권 11,937천명 → 13,179천명으로, 1,242천명 증가)

실업자수

2014년
939천명



2023년
787천명

▼ CAGR -1.9% 감소

경제



국민총생산

2014년
3,229만원



2023년
4,643만원

▲ CAGR 4.1% 증가

가계총처분가능소득

2014년
1,826만원



2023년
2,545만원

▲ CAGR 3.8% 증가

지리



도시인구 & 면적

수도권 거주 비중
전체 도시인구의 53%



수도권 도시면적은
전체 도시면적의 42%

▲ 2020년 대비 2021년 각각 1%, 5% 상승

인구밀도

수도권은 행정구역 중 유일하게 인구밀도가 점진적으로
증가하고 있는 지역 (세종시 및 제주도 제외)

▲ 2015 - 2023 CAGR 1.3% 증가

Source: CBRE Research, 통계적 지역분류체계에 본 도시화 현황(통계청)

1) 통계적 지역분류에 따른 군집화 유형으로서 도심+도시클러스터 거주 인구

2) 통계적 지역분류에 따른 군집화 유형으로서 도심+도시클러스터 면적

산업군별 임차 수요

서울 A급 오피스 시장의 신규 임대차 활동을 분석한 결과, 금융 산업은 안정적인 성장과 함께 높은 오피스 공간 수요를 지속적으로 창출하며 핵심적인 임차 수요로 자리매김했다.

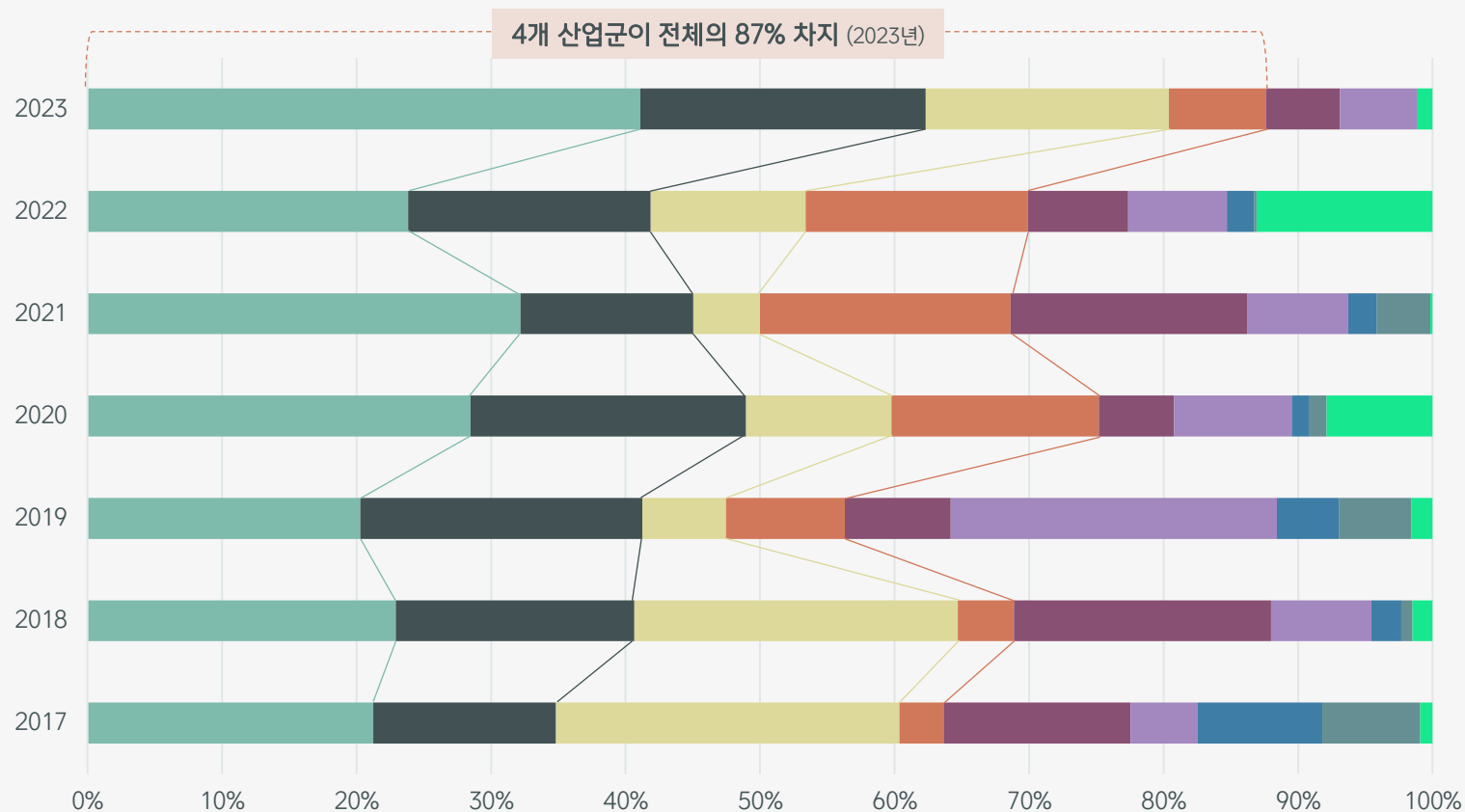
금융 산업의 견인에 힘입어, 2023년 전체 임차 수요의 87%를 금융, IT, 제조업, 도소매업의 상위 4개 산업군이 차지했다. IT는 매년 약 20% 내외의 비중을 유지하며 탄탄한 수요를 지속하고 있는 반면, 제조업과 도소매업의 비중은 연도별로 가변성을 보인다.

서비스 및 전문직 비중은 최근 상대적으로 축소했으나, 국내 경제가 제조업 중심에서 서비스업 중심으로 빠르게 전환됨에 따라, 향후 성장 잠재력이 존재하는 수요군이다. 특히, IT, 금융, 컨설팅 등 지식 기반 서비스 산업의 성장은 오피스 수요에 긍정적으로 기여할 것으로 예상된다.

그밖에, 공공, 건설, 운송은 약 10% 수요를 지지하고 있으며 공공기관의 수도권 이전 및 건설 경기 부진 등으로 전반적인 감소 추이를 보이고 있다.

Figure 19: 오피스 시장 산업군별 신규 임차 수요 비중

단위: %



Note: 신규계약기준, 갱신 제외

Source: CBRE Research, December 2024

■ 금융 ■ IT ■ 제조업 ■ 도소매업 ■ 서비스 ■ 전문직 ■ 공공 ■ 건설 ■ 운송

하방경직성 보유한 임차 산업군

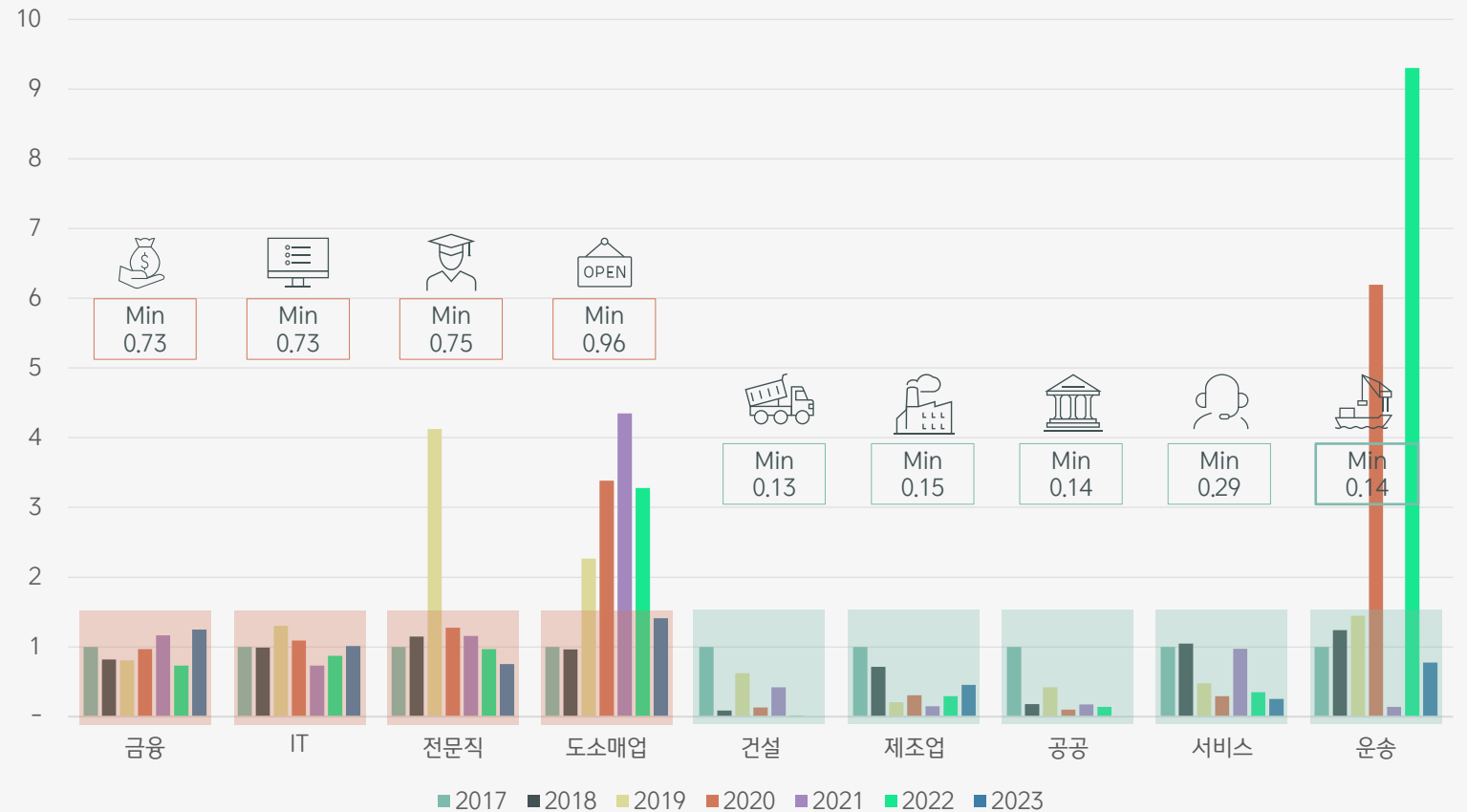
2017년을 기준(1.0)으로 지수화한 자료를 통해 산업군별 오피스 임차 수요 변동성을 분석한 결과, 산업별로 명확한 차이가 나타났다.

- **IT, 금융:** 경기 변동이나 시장 상황에 관계없이 일정 수준 이상의 오피스 임차 수요를 유지하는 하방 경직성이 보였다. 다른 산업군에 비해 가장 안정적인 임차 수요가 지속적으로 관찰된다.
- **전문직 및 도소매업:** 일정 수준의 하방 경직성을 보이지만 IT 및 금융 산업에 비해 변동성이 다소 존재하는 것으로 나타났다.
- **서비스 및 제조업:** 경기 변동이나 소비 트렌드 변화에 따른 오피스 수요 영향이 상대적으로 크게 확인됐다.
- **건설 및 운송업:** 수요의 변동성이 가장 높아 지속적인 오피스 임차 수요 동인으로 고려하기에는 제약이 따른다.

시장 참여자는 산업군별 임차 수요 변동성을 고려한 차별화된 전략을 수립할 수 있다. IT, 금융 산업의 안정적인 수요를 확보하고 미래 성장 가능성이 높은 신규 산업군에 투자를 확대하는 동시에, 변동성이 큰 산업군에 대한 리스크 관리를 강화하여 경기 및 산업 트렌드 변화에 유연하게 대응할 수 있는 시스템 구축이 요구된다.

Figure 20: 연도별-산업군별 임차 지수 분석

Index : 2017 = 1.0



Source: CBRE Research, December 2024

꾸준한 임대차 거래 규모

서울 오피스 시장의 임대차 규모는 점진적인 감소 흐름을 보이고 있다. 2021년 이후 신규 오피스 공급의 제한은 임대차 활동을 더욱 제약하는 요인으로 작용했다.

2016년부터 2023년까지 A급 오피스 신규 임대차 거래량은 연평균 약 55만㎡를 기록했다. 이는 연면적 1만평(33,000㎡) 규모의 A급 오피스 빌딩 약 16개에 해당하는 규모로, 꾸준한 임차 수요를 나타낸다.¹⁾

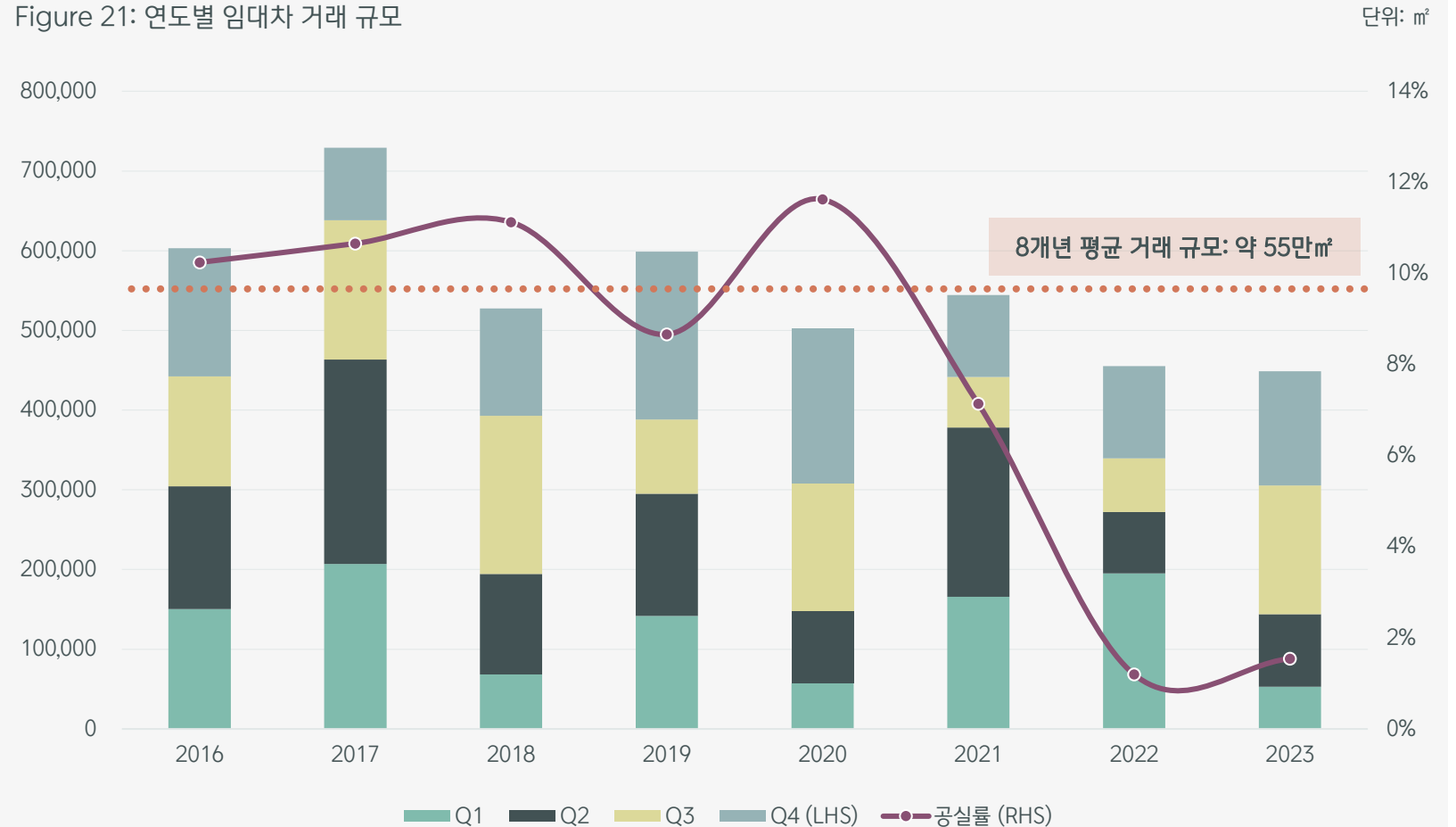
한편, 신규 오피스 공급이 제한적인 상황에서 기존 오피스 빌딩의 노후화 및 재개발 등으로 인해 실질적인 거래 가능 면적은 감소하고 있는 추세이다.

이러한 공급 부족 현상은 지난 수년 간 임차인의 선택지를 제한하고, 임대료 상승 압력으로 작용했다. 오피스 공간 확보 경쟁이 심화되며 임차인 협상력이 약화되고 기업 비용 증가로 이어지면서, 다수의 임차인이 이전보다는 재계약을 선택했다.

오피스 시장의 안정적인 성장을 위해서는 적절한 신규 공급을 통한 수급 균형 확보가 요구되는 시기이다.

1) 확장 이전 등 신규 활동을 포함한 수치이며, 기존 임대차 계약의 갱신은 제외

Figure 21: 연도별 임대차 거래 규모



Source: CBRE Research, December 2024

임차 트렌드: 양극화 & 탈권역화

최근 오피스 시장에서는 산업별로 상이한 임차 트렌드가 관찰된다. 특히, 'Flight to Quality(고급 오피스 선호 현상, 이하 FTQ)' 현상이 두드러지면서 고품질 오피스 공간에 대한 선호도가 높아지고 있다.

FTQ 현상은 자동차 관련 대기업 및 테크 기업의 약진과 함께 더욱 뚜렷하게 나타난다. 이들 기업은 우수한 인재 확보 및 기업 이미지 제고를 위해 쾌적하고 현대적인 오피스 공간을 확보하는 데 적극적으로 나서고 있다.

국내 오피스 시장의 대표 임차 수요인 금융의 경우, 여전히 활발한 이전 및 신규 임차 활동을 보이고 있다. 금융 기업들은 업무 효율성 향상 및 고객 편의 증대를 위해 도심 핵심 지역의 프라임 오피스 빌딩을 선호하는 경향이 있다.

반면, 일부 대기업 및 그 계열사를 중심으로 악화된 경영 환경에 선제적으로 대응하고 비용 절감을 목적으로 탈권역을 검토하는 사례가 관찰됐다. 최근 일부 사업 성과가 부진한 이커머스 기업을 중심으로 도심 외곽으로의 이전 활동이 확인됐다.

Figure 22: 2024년 주요 임차 트렌드



Source: CBRE Research, December 2024

권역별 순흡수면적 및 비중 추이

서울 오피스 시장은 지난 11년간 평균 28.7만㎡의 순흡수면적을 기록하며 2020년 이전까지 CBD를 중심으로 꾸준한 성장세를 보여왔다.

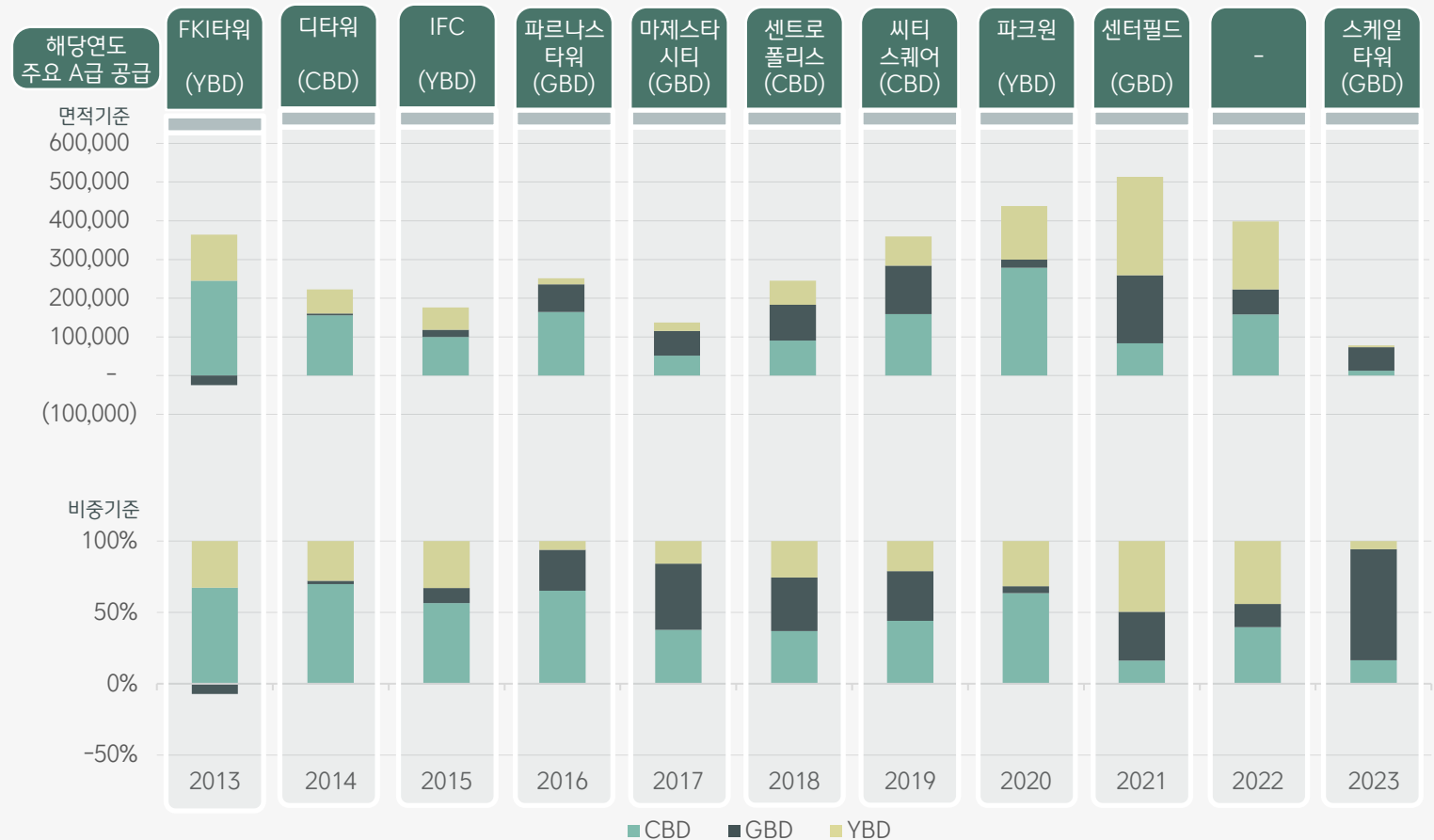
2021년 이후 CBD의 신규 공급 감소와 더불어 IT, 핀테크, 이커머스 등 팬데믹 환경의 수혜를 입은 일부 산업군의 FTQ 수요가 두드러지면서 GBD, YBD의 순흡수면적이 증가하는 경향을 나타냈다.

한편, 서울 오피스 시장은 신규 오피스 빌딩에 대한 선호도가 높아, 신규 공급이 발생하는 업무권역 내 순흡수면적 증가로 이어지는 양상을 보인다.

분당, 판교, 성수 등 신규 업무지구의 성장과 A급 오피스의 지속적인 공급에도 불구하고, 서울 3대 업무 권역은 견조한 오피스 수요를 나타냈다. 탄탄한 인프라, 편리한 교통망, 그리고 풍부한 인적 자원이라는 견고한 기반 위에 구축된 서울 3대 권역의 입지적 강점이 다수의 기업에게 매력적으로 작용한 결과이다. 이러한 강점은 향후 서울 A급 오피스의 수요를 지속 견인할 가능성이 높다.

Figure 23: 연도별-권역별 순흡수면적 및 비중 추이

단위: ㎡



Source: CBRE Research, December 2024

CBD 순공급면적 & 순흡수면적

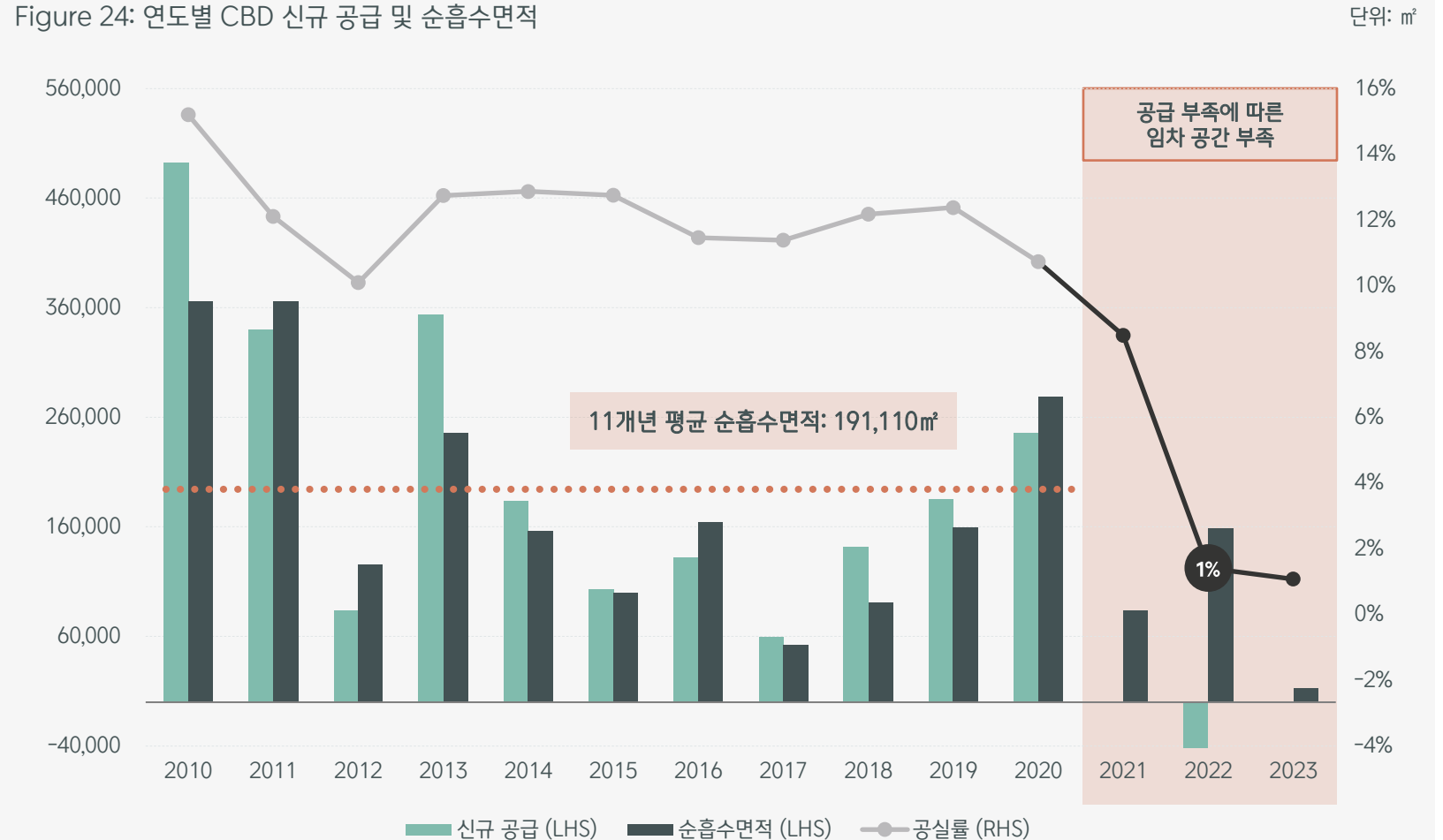
서울 A급 오피스 시장의 수요를 견인했던 CBD는 2010년부터 2020년까지 매년 평균 약 20.8만㎡(6.3만평)의 안정적인 공급과 약 19.1만㎡(5.7만 평)의 순흡수를 기록하며 약 10% 수준의 안정적인 공실률을 유지해 왔다.

그러나 2021년 이후 신규 오피스 공급이 제한되고 기존 빌딩의 멸실이 발생하면서, 순흡수 면적이 과거의 절반 이하로 감소함과 동시에 공실률이 크게 하락했다.

CBD 오피스 공급 부족 심화는 잠재 임차 수요를 충족시키지 못하며 시장 성장을 제한했다. 공급 부족 상태에 있는 CBD A급 오피스 시장에 공급이 재개될 경우, 과거 충족되지 못했던 수요가 빠르게 흡수될 여력이 존재할 것으로 보인다.

다만, 신규 공급 자산의 경쟁력은 자산별 임대 조건, 입지적 특징점, 물리적 품질 등 다양한 요소에 따라 좌우될 것으로, 임대인의 신중한 임대 전략 검토가 필요하다.

Figure 24: 연도별 CBD 신규 공급 및 순흡수면적



Source: CBRE Research, December 2024

사옥 및 연관 파생 수요로 일부 공간 해소 예상

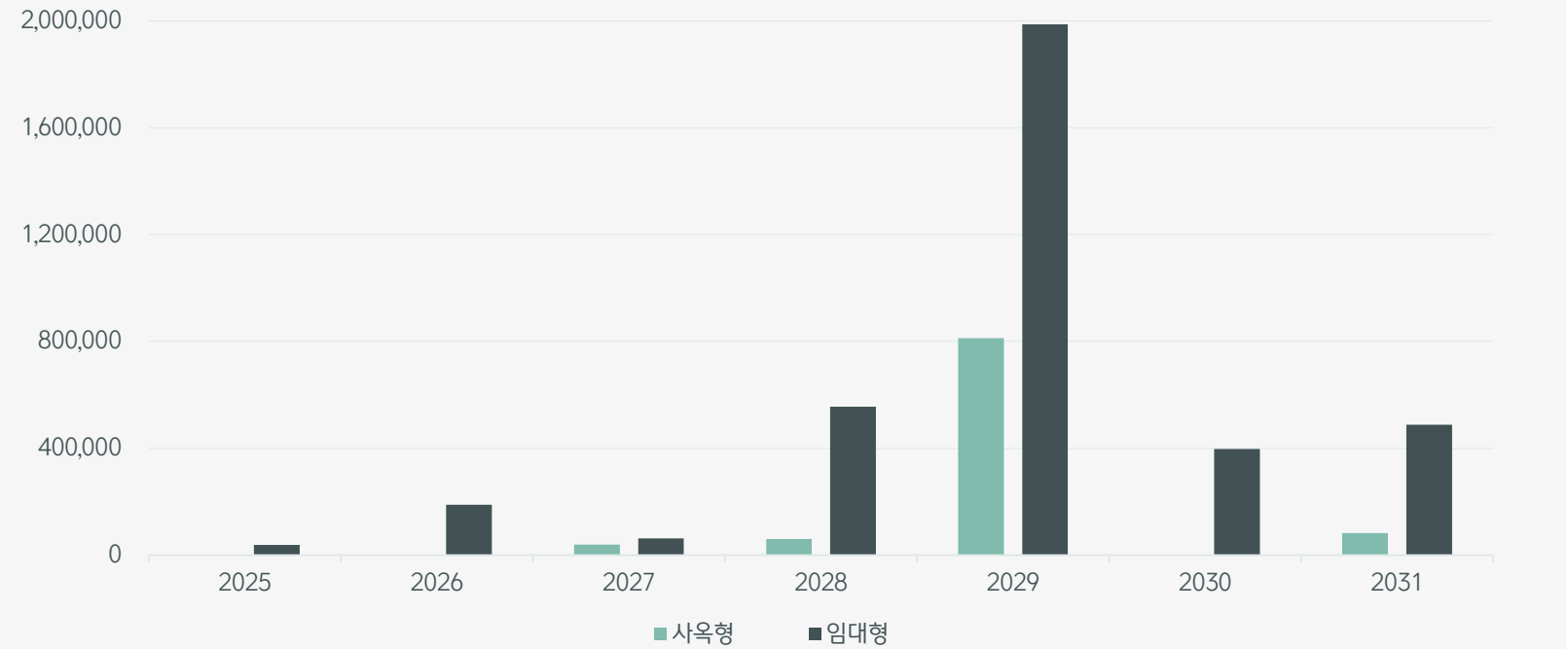
향후 서울 A급 오피스 공급 파이프라인 중 약 21%가 사옥, 79%는 임대형 자산으로 확인됐다. CBD에 공급 집중이 예상되는 가운데, 전체 신규 공급 면적의 약 ¼은 임대인의 사옥 수요로 흡수될 전망이다.

특히, 공급이 집중되는 2029년에는 CBD 사옥 공급 비중이 전체 신규 공급의 1/3 수준으로 두드러진다. 대부분의 잠재 사옥 이전 사례는 기존 3대 업무권역으로의 신규 진입 또는 B급 이하 자산에서의 FTQ 업그레이드 및 통합 이전 수요로 확인되면서, 향후 CBD 순흡수면적에 긍정적인 양(+)의 성장이 기대된다.

더불어, 이는 사옥 이전 수요 뿐 아니라 관련 협력사의 유입을 통한 연관 파생 수요 창출 효과에도 크게 기여할 것으로 전망된다.

판교 테크노밸리와 울산 산업단지 사례와 같이, 대기업 중심의 클러스터 형성은 협력사의 유입을 견인해 왔으며, 기업은 협업 증진, 효율적인 업무 환경 구축, 그리고 기업 이미지 제고를 위해 고객사 인근 입지를 선호하는 경향을 보인다.

Figure 25: 사옥형 & 임대형 자산 비중



Source: CBRE Research, December 2024

Flight to Quality: 프라임 오피스의 견조한 수요 (vs A급)

최근 임차인들의 'Flight to Quality' 현상이 심화되면서 핵심 지역에 위치한 프라임 오피스¹⁾에 대한 선호도가 더욱 높아지고 있다. 이는 서울 3대 업무 권역의 프라임 오피스와 A급 오피스간의 격차를 더욱 확대시키는 요인으로 작용한다.

2024년 3분기 기준 서울 프라임 오피스의 평균 공실률은 0.85%로 1%미만인 반면, A급 오피스의 공실률은 약 3.49% (프라임 오피스 제외 기준)로 약 2.6%p의 차이를 보인다. 이는 프라임 오피스의 공급 부족과 높은 수요를 보여준다.

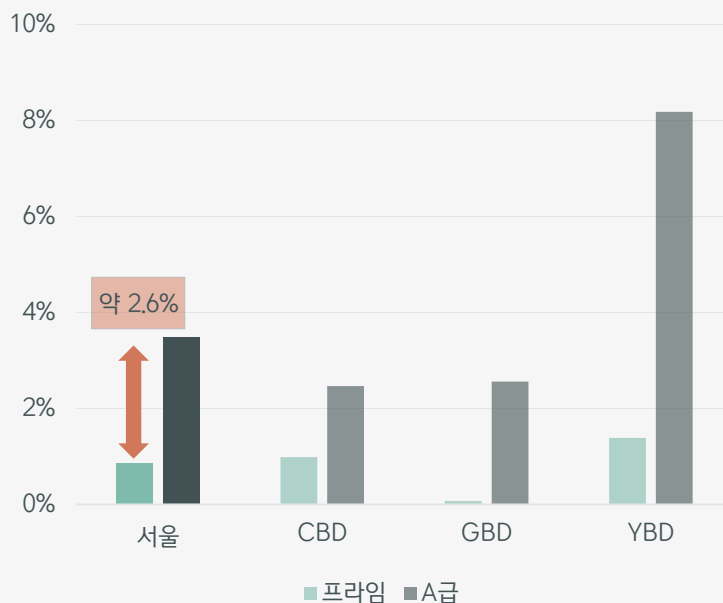
프라임 오피스의 평균 명목 임대료는 A급 오피스 대비 약 40%의 프리미엄을 형성하고 있다.

대형 면적과 높은 임대료에도 불구하고 프라임 오피스의 공실률은 매우 낮게 관찰되면서, 우수한 입지, 빌딩 컨디션, 편의시설 등을 중시하는 임차인의 강한 선호도가 확인됐다. 이러한 프라임 오피스 선호도 및 프리미엄화는 국내 시장뿐만 아니라 글로벌 오피스 시장에서도 뚜렷하게 나타나는 특징이다.

1) 프라임 오피스 정의:

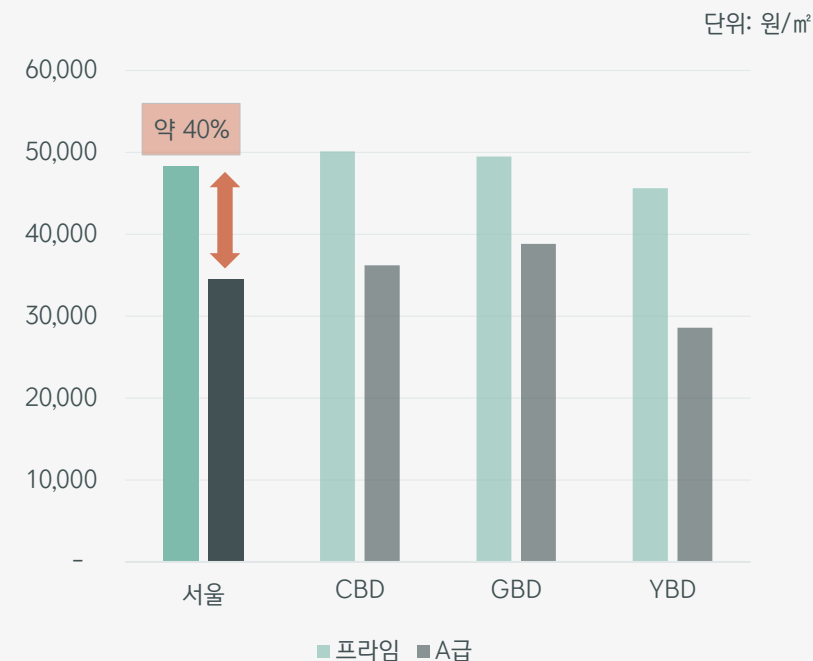
- 연면적 99,000㎡ 이상의 자산
- 그 외 입지, 준공년도, 자산품질 등 정량적 & 정성적 요소 고려하여 선정

Figure 26: 프라임 vs A급 공실률 및 명목임대료 비교



구분	프라임	A급
서울	0.85%	3.49%
CBD	0.99%	2.47%
GBD	0.07%	2.56%
YBD	1.39%	8.18%

Source: CBRE Research, December 2024



구분	프라임	A급
서울	48,275	34,550
CBD	50,114	36,224
GBD	49,509	38,844
YBD	45,641	28,582

APAC 오피스 트렌드: 가장 낮은 공실률, 서울

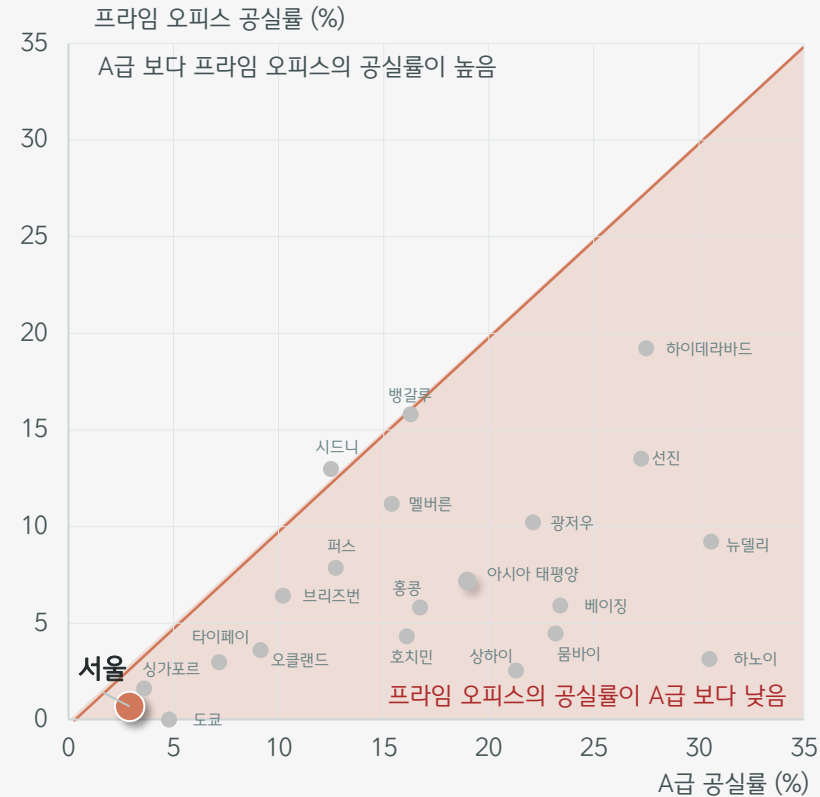
프라임 오피스와 신축 빌딩에 대한 선호는 한국뿐만 아니라 아시아태평양(APAC) 지역 대부분의 오피스 시장에서 나타나는 공통적인 현상이다.

대부분의 APAC 국가에서 프라임 오피스의 공실률이 A급 오피스의 평균 대비 낮은 경향을 보이며, 특히 서울은 APAC 주요 도시 중에서도, 프라임 오피스와 A급 오피스 모두 최저 공실률을 기록하며 높은 경쟁력을 입증했다.

임대료의 경우, 과거 두 오피스 시장의 임대료 상승률이 유사한 흐름을 보였다. 2019년 이후 코로나19에 따른 기업경기악화 및 유연 근무 수요 증가로 오피스 수요가 감소하면서 임대료는 모두 하락세 전환했다. 그럼에도 불구하고, 프라임 오피스는 우수한 입지와 시설을 바탕으로 임대료 방어에 성공하면서 A급 오피스와의 임대료 격차가 크게 확대되고 있다.

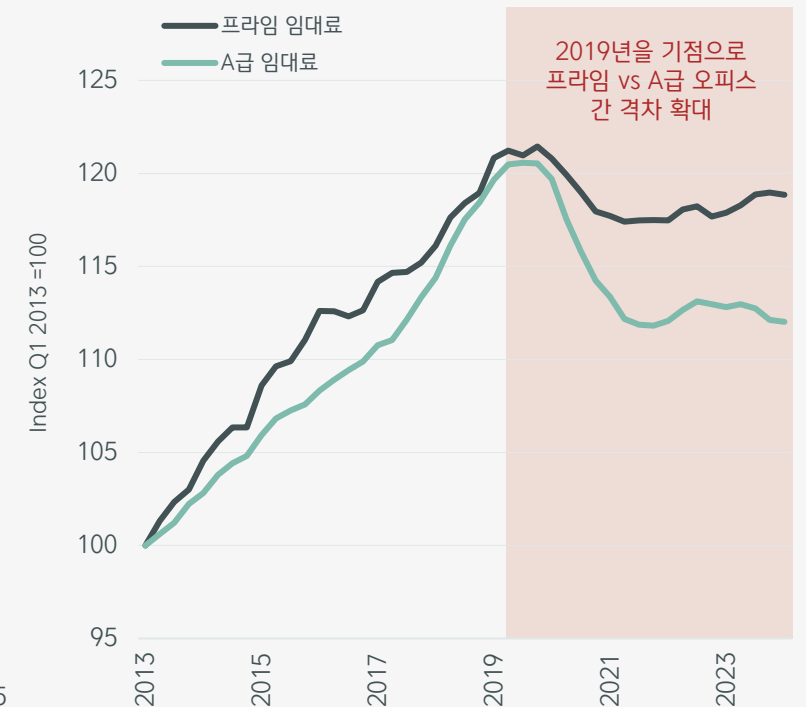
이는 기업이 고품질 오피스 공간 확보를 위해 높은 임대료를 지불할 의사가 있음을 보여주는 동시에, 오피스 시장의 프리미엄화 및 양극화를 가속화하는 주요 요인으로 작용하고 있다.

Figure 27: 아시아 태평양 프라임 vs A급 공실률 비교



Source: CBRE Research, December 2024

Figure 28: APAC 프라임 vs. A급 임대료 격차 (지수)



한국, 세계에서 가장 높은 오피스 복귀율

한국은 세계에서 가장 높은 오피스 복귀율을 보이며 글로벌 오피스 시장에서 리턴투오피스를 선도하고 있다. 2023년 기준 한국의 평균 사무실 점유율은 약 70%로, 미국(50%)이나 APAC(65%) 평균을 크게 상회했다.

서울 메트로의 지하철 승하차 인원 데이터를 기반으로 3대 업무 권역 내 주요 역의 출퇴근 시간 승하차 인원을 분석한 결과, 2023년에는 팬데믹 이전 수준을 완전히 회복하며 오피스 복귀가 활발하게 이루어지고 있음을 시사했다.

특히, YBD의 경우 승하차 인원의 변동이 거의 없었는데, 이는 여의도에 집중되어 있는 금융 산업의 특성상 재택근무에 제약이 있기 때문으로 분석된다. 또한, 해당 시기 여의도 전체 오피스 시장 규모의 14.6%를 차지하는 파크원(2020년) 이 공급과 함께 빠르게 안정화되며 업무 유동인구 유입에 기여했을 것으로 보인다.

한국 오피스 시장이 국내 대기업 금융 산업군 중심으로 (Appendix #2 참조) 형성되어 있는 점은 향후에도 견조한 오피스 수요에 기여할 것으로 예상된다.

Figure 29: 국가별 평균 사무실 점유율 (2023년 기준)

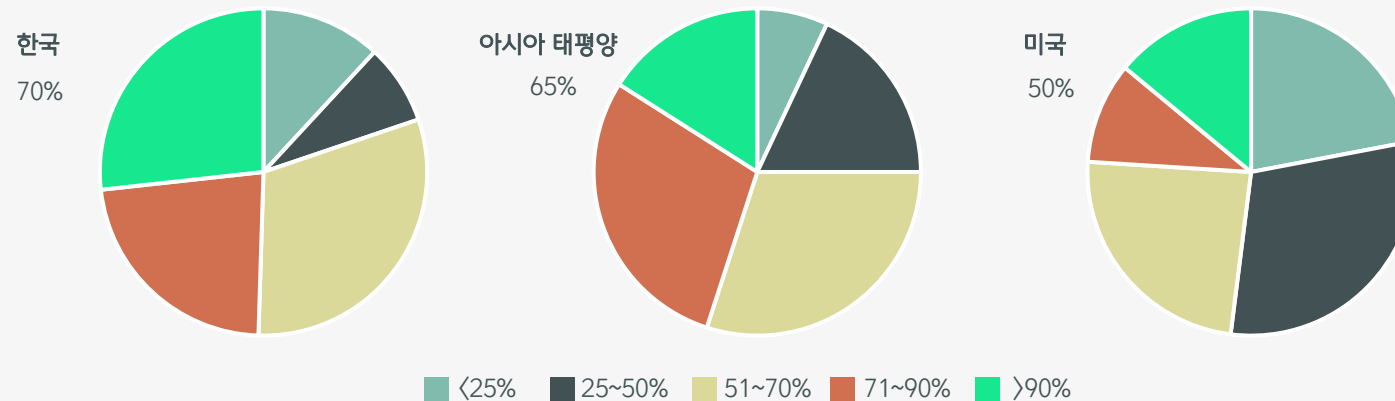
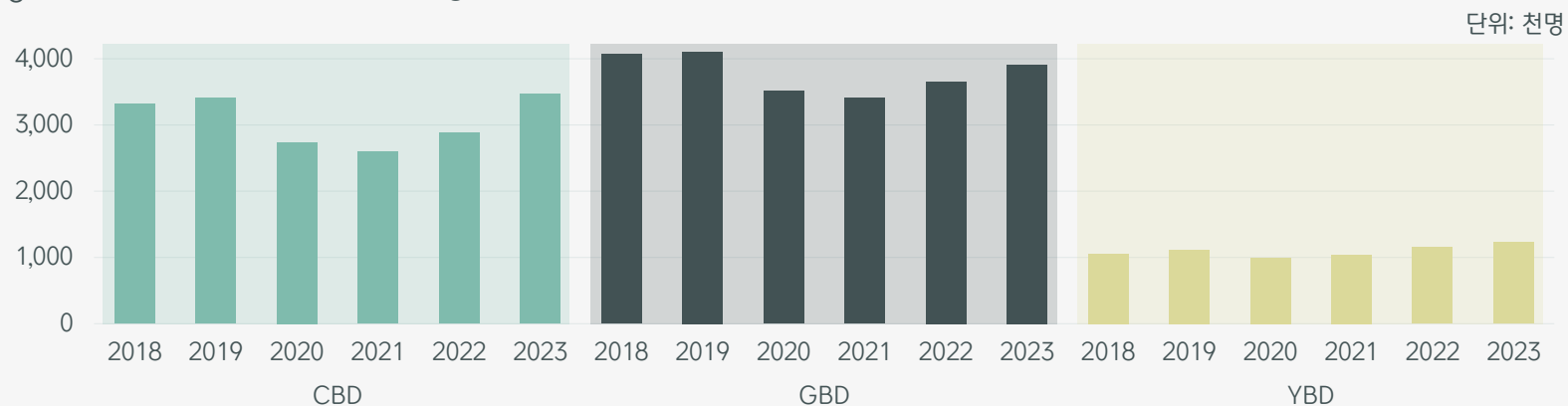


Figure 30: 권역별 출퇴근시간 주요역 승하차 인원



Source: CBRE Research, December 2024

해외 트렌드: 일본

지리학적으로도 우리나라와 가장 근접한 일본은 안정적인 경제기반, 높은 수익률 스프레드, 매력적인 헤징 프리미엄 등을 바탕으로 국내 상업용 부동산 시장 대비 소위 10년을 앞서가고 있는 선진 시장이다.

도쿄 오피스 시장은 도심의 대규모 재개발 프로젝트 (Figure 31) 및 공급에도 불구하고 양호한 흐름을 이어가고 있다. 임대료는 강한 하방경직성을 보이며 최근 상승 추이를 보이고 있으며, 공실률 또한 4분기 연속 하락하여 2024년 3분기 기준 전체 평균 4.0%를 기록했다.

한편, 오피스 등급에 따른 양극화 현상이 심화되고 있다. 기업의 우수한 입지와 빌딩 컨디션을 갖춘 오피스를 선호하는 경향이 강해지면서, 아자부다이 등 대규모 공급에도 불구하고 2024년 3분기 기준 프라임 오피스의 공실률은 1.0%에 불과하다.

공급 증가에도 견조한 수요를 바탕으로 프라임 오피스 선호도가 특히 두드러지는 일본 오피스 시장 상황은, 한국 오피스 시장과 유사한 흐름을 보이고 있다.

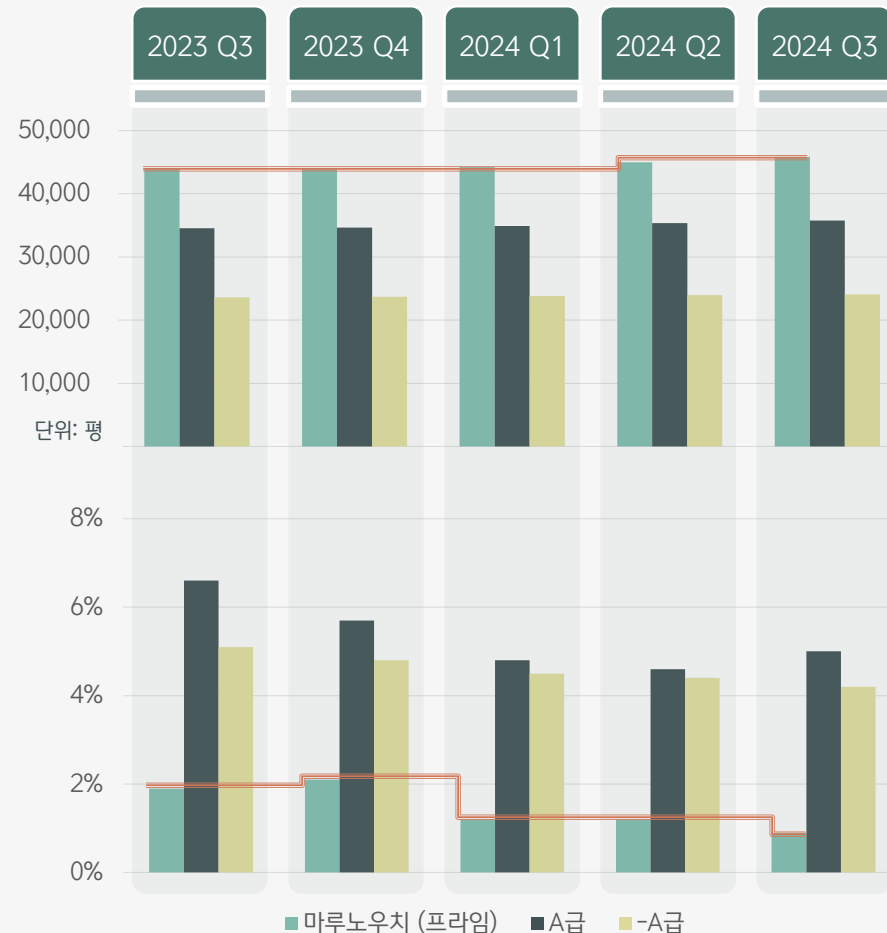
Figure 31: 도쿄 도라노몬-아자부다이 지구 재개발 개요

구분	내용
프로젝트	도라노몬-아자부다이 지구 재개발
위치	도쿄 미나토구 도라노몬
면적	약 8.1헥타르
사업기간	2019 ~ 2023년
주요시설	오피스 (213,000㎡), 주거, 상업, 호텔 등
사업비	약 5,800억 엔
컨셉	Modern Urban Village



Source: CBRE Research, December 2024

Figure 32: 도쿄 등급별, 분기별 오피스 임대료 및 공실률 추이



해외 트렌드: 미국 및 영국

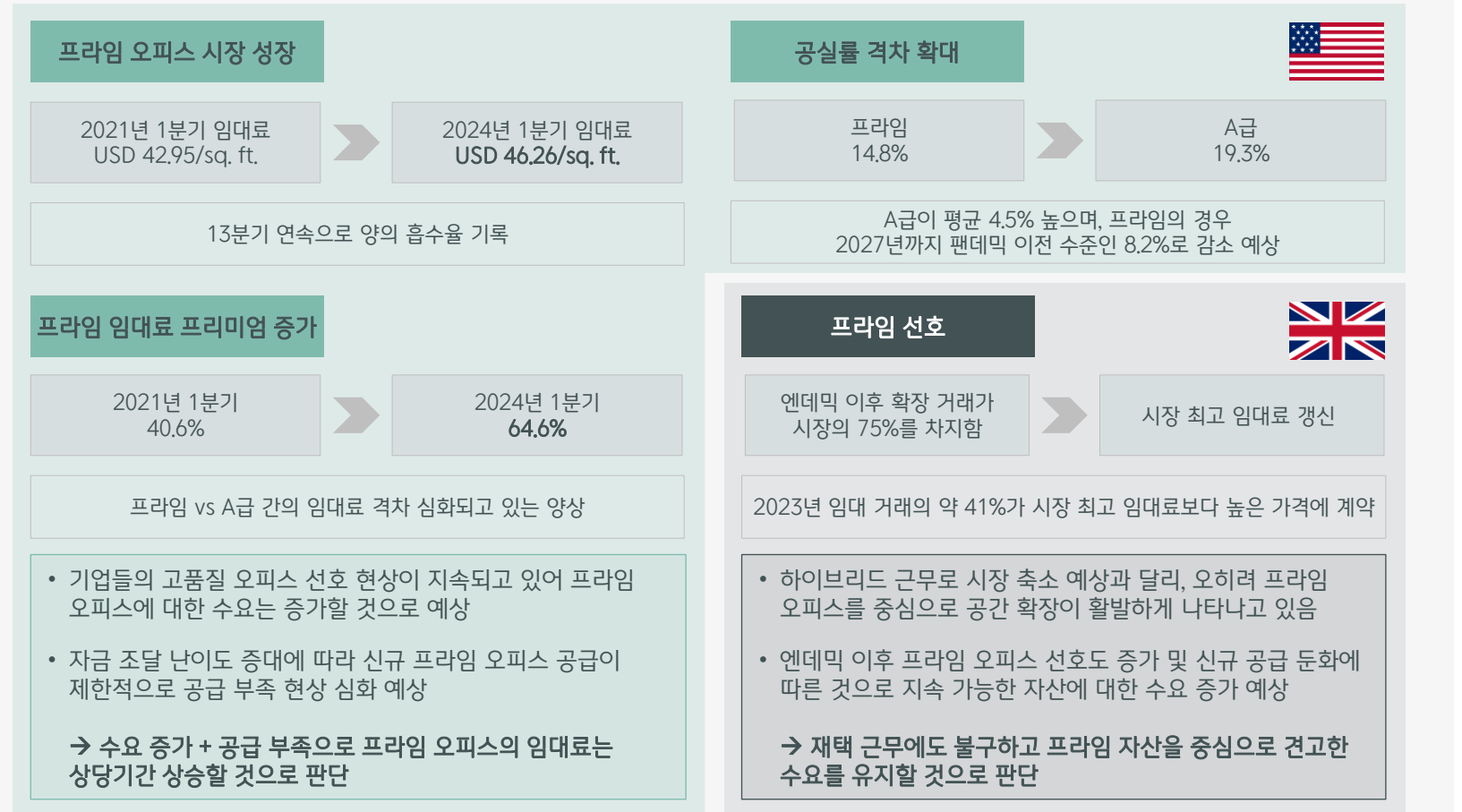
미국과 영국을 비롯한 주요 국가의 오피스 시장에서 프라임 오피스에 대한 선호 현상이 두드러지면서, 프라임 오피스와 A급 오피스 간의 격차가 확대되고 있다.

2024년 1분기 기준 미국 프라임 오피스 공실률은 14.8%로, A급 오피스 대비 4.5%p 낮은 수준이다. 팬데믹 이후 하이브리드 근무 방식 확산에 따른 오피스 수요 감소에 대한 우려와 달리 기업은 여전히 우수한 품질의 오피스 공간을 찾는데 적극적이다.

영국 또한 재택근무 등 유연한 근무 환경 도입에도 불구하고 런던 카나리 워프 지역을 필두로 프라임 오피스 공간에 대한 수요가 성장하는 추세이다. 기업은 업무 효율성 향상, 협업 증진, 기업 문화 유지 등을 위해 오피스의 중요성을 재인식하면서, 고품질 오피스 공간에 대한 니즈는 오히려 증가하고 있다.

이러한 글로벌 트렌드는 앞으로도 지속될 것으로 예상되며, 오피스 시장의 프라임화를 가속화 하는 동시에 양극화는 더욱 심화될 것으로 전망된다.

Figure 33: 미국 및 영국 프라임 오피스 시장의 성장



Source: CBRE Research, December 2024

03

2030 전망 및 제언



2030, 변화의 시기: 현재와는 다른 양상으로 전개 될 미래 오피스 시장

CBD 오피스 시장은 과거의 견고한 성장세에도 불구하고, 잠재적인 공급 과잉 리스크에 직면해 있다.

그러나 CBD는 과거부터 견조한 수요를 기반으로 성장해 온 국내 최대 업무 권역이다. 금융, 전문직, IT, 제조업 등 핵심 산업의 지속적인 임차 수요는 시장의 안정성을 뒷받침하고 있지만, 신규 오피스 공급 과잉 리스크에 대한 우려는 시장의 순환적 변동 가능성을 높이고 있다.

특히, 서울시 상위계획에 따른 개별 정비사업의 지연과 용적률 상향에 따른 건축비 상승은 임대료 상승 압력으로 작용하여 시장 변동성을 더욱 확대할 수 있다.

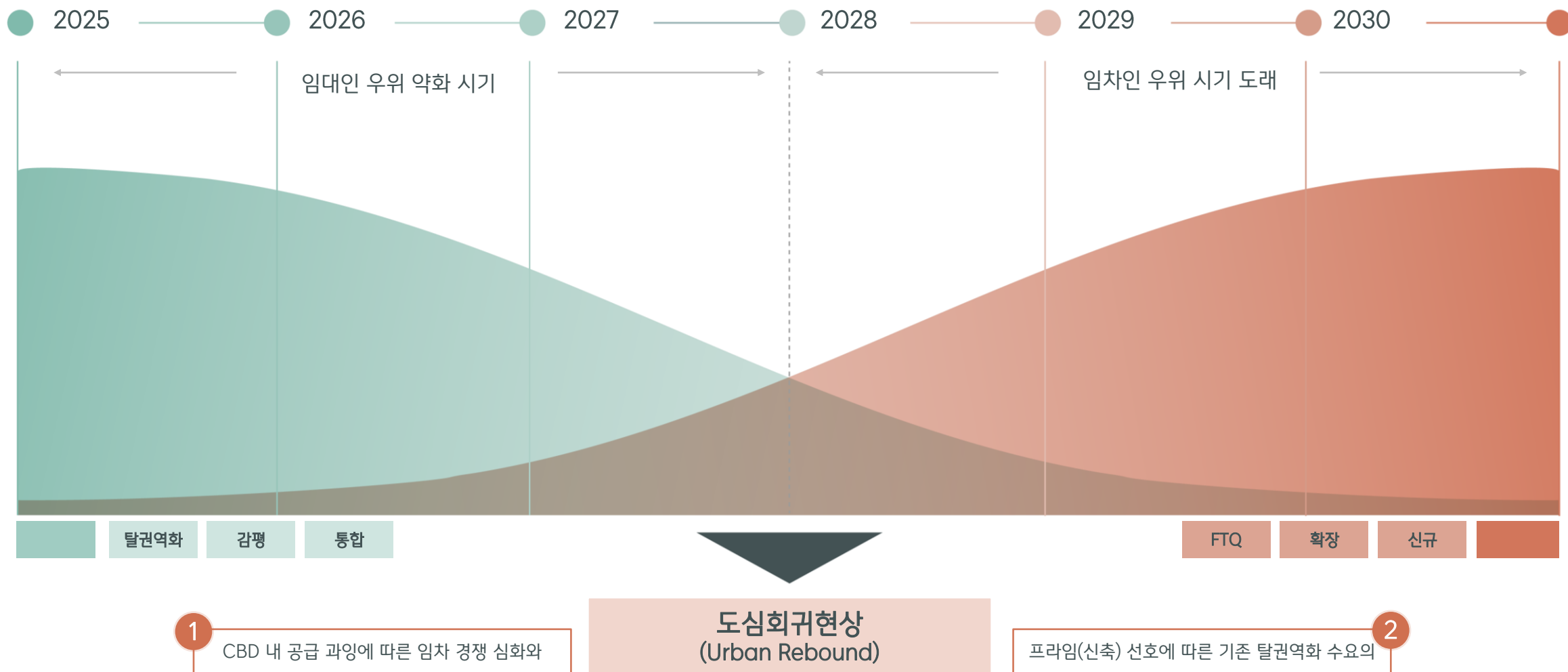
또한, 프라임 오피스 선호 현상 심화는 오피스 자산 간 격차를 더욱 확대시키면서 시장의 양극화를 심화시키는 주요 요인으로 작용할 것이다.

결론적으로, CBD 오피스 시장은 풍부한 잠재 수요와 공급 과잉 리스크가 공존하는 상황이다. 이러한 상황 속에서 CBD 오피스 시장은 향후 순환적인 변화를 겪을 것으로 예상된다.

Figure 34: 결론 요약



CBD, 임차인 우위 시장으로의 변화, 그리고 종국적으로 도심회귀현상 예상



CBD 공급 시나리오 분석: 일부 개발사업 순연 가정

CBRE 리서치는 향후 CBD 오피스 시장의 미래 공급 과잉 가능성을 평가하기 위해, 일부 개발 사업의 순연 상황을 가정하여 잠재적 공급 시나리오 분석을 진행하였다.

본 분석에서는 임대형 A급 오피스 자산의 공급을 고려했으며, 과거 오피스 공급이 활발했던 2010년부터 2020년까지의 평균 순흡수면적을 적용했다. 또한, 현재 PF로 전환된 개발 건물은 미공급 가정에서 제외하여 분석의 정확성을 높였다.

분석 결과, 2030년 기준 계획된 모든 오피스가 공급될 경우 약 173만㎡의 공실이 발생할 것으로 예상된다. 이는 임대료 하락과 공실률 상승으로 이어져 시장에 큰 부담을 줄 수 있다.

반면, 사업의 지연으로 인해 공급량이 40% 감소할 경우, 공실 면적은 약 50만㎡로 크게 줄어들어 공실률은 8% 미만으로 하락하며 시장 불안을 완화할 수 있을 것으로 보인다.

서울 3대 업무 권역의 공실률은 약 4.3% ~ 14.9%로 예상된다. CBD의 공실률이 다소 높지만, 서울 전체 공실률에 미치는 영향은 제한적일 것으로 보이며, 특히 기업의 권역 간 이동 가능성을 고려하면 CBD의 공실률이 소폭 하향 조정될 가능성도 존재한다.

Figure 35: 시나리오 분석 - 일부 개발사업 순연 가정



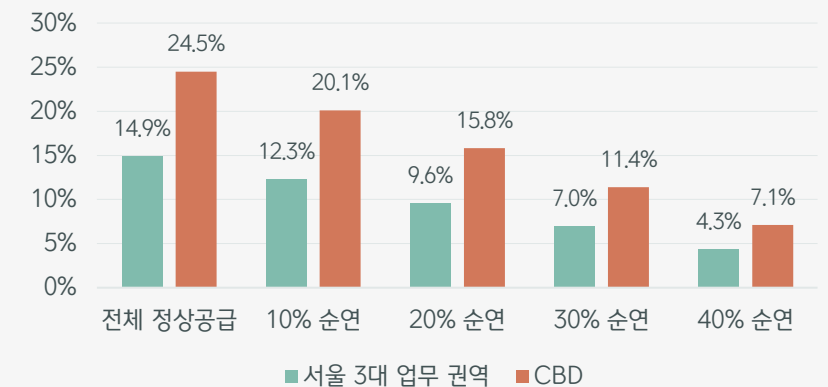
Source: CBRE Research, December 2024

단위: ㎡

미래 공급 예정 개발사업 공실 면적 추정

구 분	2030년 기준	2031년 기준
전체 정상공급	1,732,406	2,068,296
10% 순연	1,424,252	1,711,264
20% 순연	1,116,098	1,354,233
30% 순연	807,944	997,201
40% 순연	499,790	640,169

서울 3대 업무 권역 및 CBD 공실률 추정



제언



임대인 제언

서울 CBD 오피스 시장은 대규모 공급과 잠재적인 공급 과잉 리스크 속에서 순환적 변화를 맞이하고 있다. 임대인은 다음과 같은 사항에 유의하여 시장 변화에 대응해야 한다.

- **차별화된 경쟁력 확보:** 프라임 오피스 선호 현상 심화에 따라 우수한 입지, 빌딩 컨디션, 편의시설, ESG 경영, 맞춤형 공간 제공 등 차별화된 경쟁력을 갖춘 오피스 개발에 집중해야 한다. 단순한 물리적 규모의 증가 뿐 아니라 임차인의 니즈를 충족하는 고품질 오피스 공급이 중요하다. 특히, ESG 의 경우 향후 임차인의 표준 고려사항이 될 것으로 예상되어 개발 단계부터 고려가 요구된다.
- **수요 변화에 대한 유연한 대응:** 경기 변동, 산업 구조 변화, 임차 트렌드 변화 등 시장 분석을 강화하고 타깃 산업군 별 맞춤형 마케팅 전략 수립이 필요하다. 경쟁력 있는 임대 조건을 제시하거나 장기계약 유도를 통해 향후 공급에 따른 임차인 이탈에 대비할 수 있다.
- **리스크 관리 강화:** 공급 과잉 리스크, 금융 시장 불확실성, 정책 변경 가능성, 개발 원가 상승 등 다양한 리스크 요인에 대비해야 한다. 사업 타당성 분석을 강화하고, 안정적인 자금 조달 방안을 마련하며, 시장 상황 변화에 유연하게 대응할 수 있는 리스크 헷지가 요구된다.
- **사옥 유치 전략:** 사옥 유치는 단순히 공실 해소 뿐만 아니라 연관 파생 수요 창출 효과까지 기대할 수 있다. 협력사 유치를 위한 인센티브 제공, 공동 편의시설 확충 등 사옥 유치를 위한 적극적인 전략 마련이 필요하다.

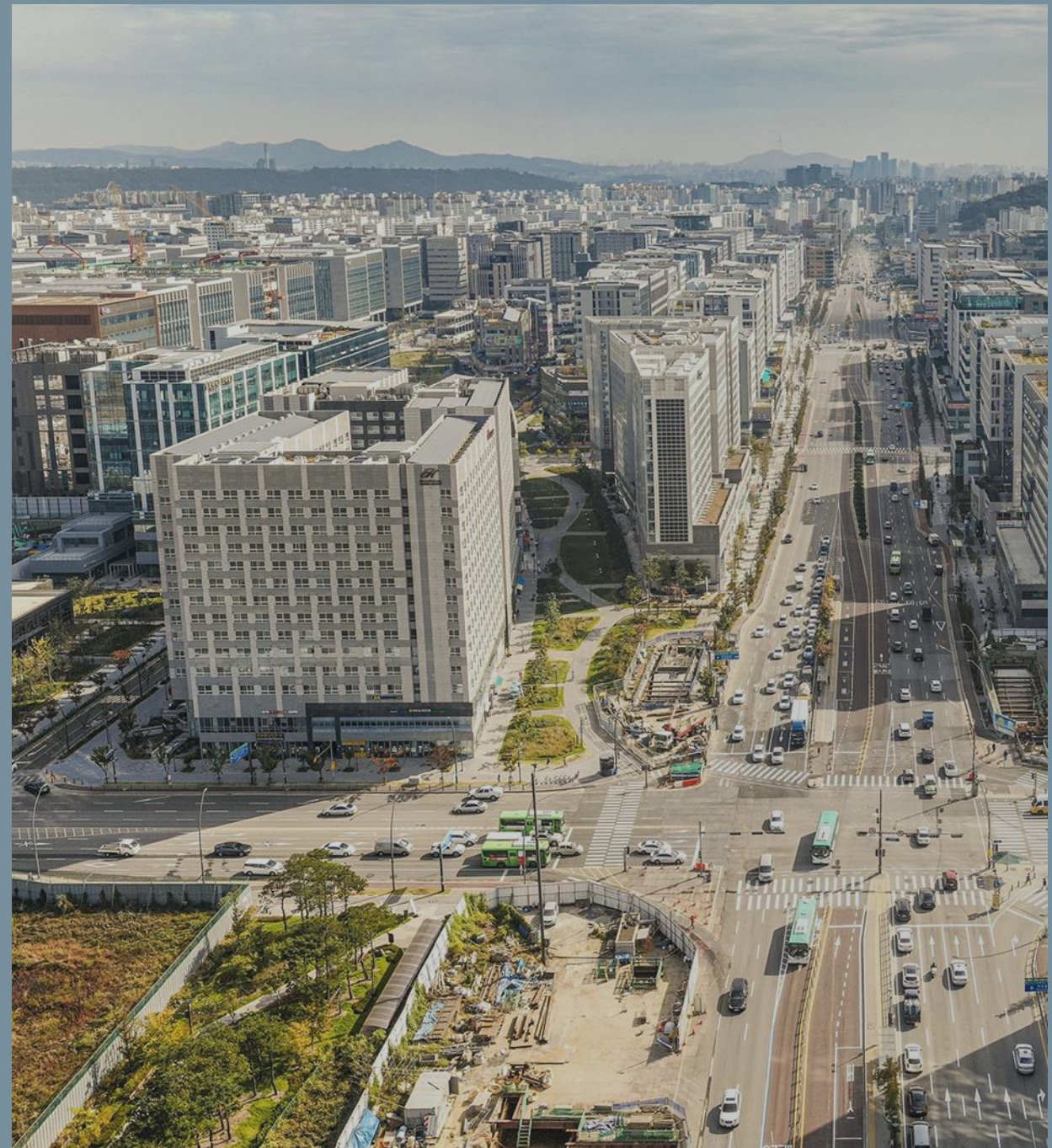


임차인 제언

서울 CBD 오피스 시장은 임차인 우위 시장으로 전환될 가능성이 존재한다. 임차인은 다음과 같은 사항을 고려하여 보다 유리한 조건에서 최적의 오피스 공간을 확보할 수 있다.

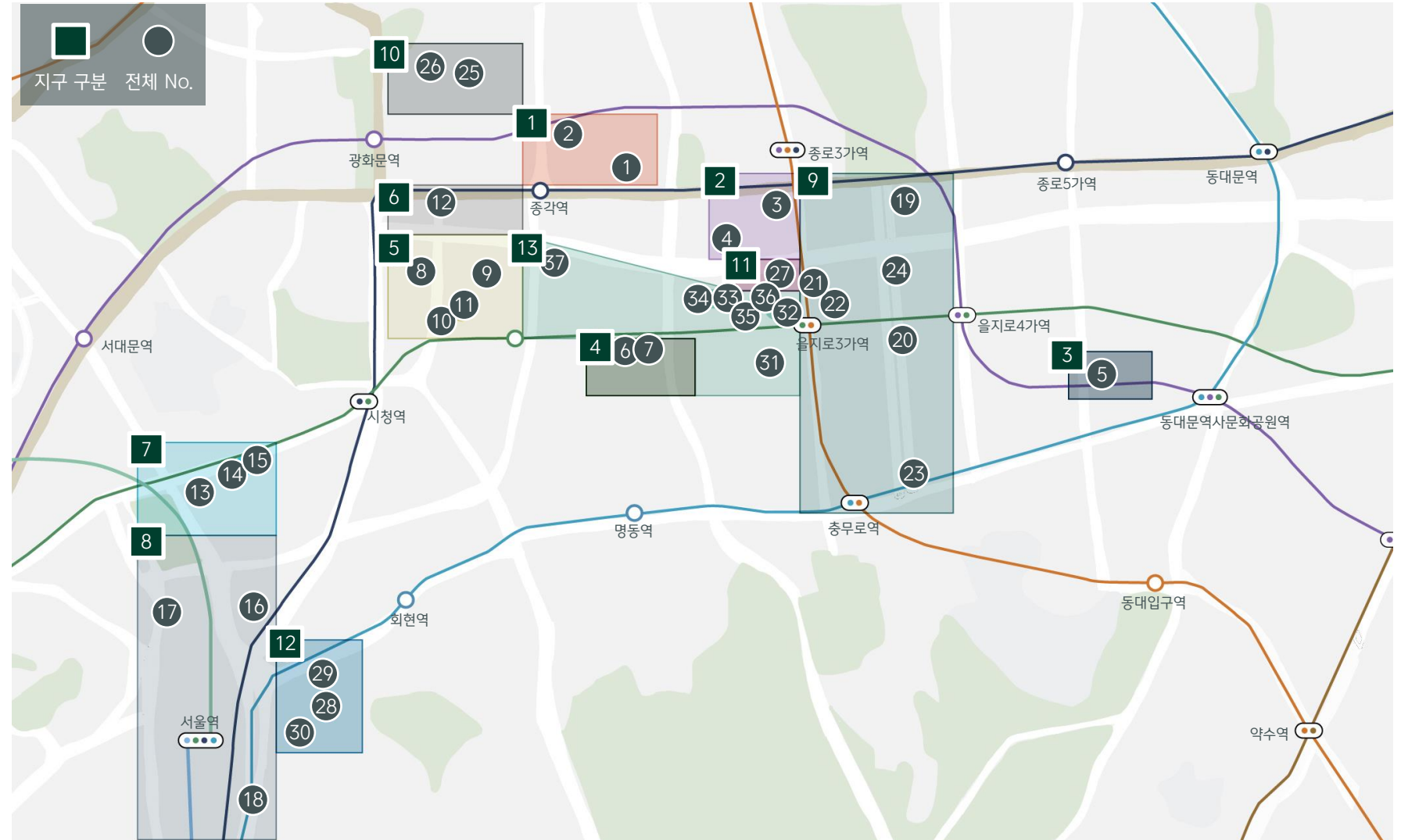
- **시장 환경 분석 강화:** 임대 시장 변화, 공급 예정 물량, 경쟁 환경 등을 면밀히 분석하여 장기적인 임차 전략을 수립해야 한다. 특히, 임대인 우위 시장 약화 시기를 활용하여 유리한 조건으로 임차 계약을 체결할 수 있는 기회를 포착해야 한다.
- **유연한 임차 전략 수립:** 하이브리드 근무 확산, 오피스 공간 활용 변화 등을 고려하여 유연한 임차 전략을 수립해야 한다. 단순히 면적 확보에 집중하기보다 공간 효율성, 협업 증진, 직원 만족도 등을 종합적으로 고려하여 최적의 오피스 환경을 구축할 수 있는 시기가 될 것이다.
- **FTQ와 양극화:** 'Flight to Quality' 현상 심화로 프라임 오피스에 대한 경쟁이 치열해질 것으로 예상되므로, 충분한 준비 기간을 확보하고 차별화된 제안을 통해 경쟁 우위를 확보해야 한다. 한편, 프라임 오피스와 A급 오피스 간의 양극화 현상이 관찰되는 가운데, 기업의 규모와 예산에 맞춰 최적의 빌딩 등급을 선택하고, 각 등급별로 차별화된 임차 전략을 수립할 수 있다.
- **ESG 경영 고려:** 에너지 효율성이 높은 빌딩 등 ESG 요소를 고려하여 단기적인 비용 상승보다, 장기적인 관점으로 운영 비용 절감 및 기업 이미지 향상을 꾀할 수 있다.

04 Appendix

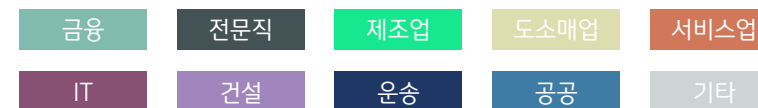
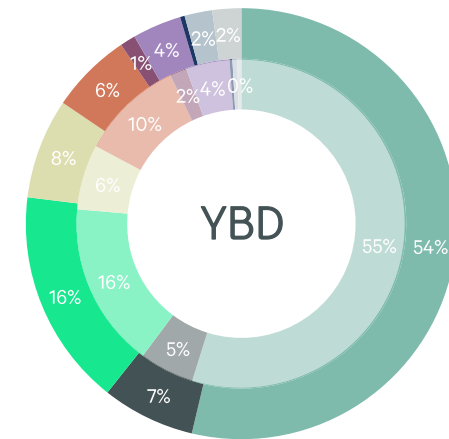
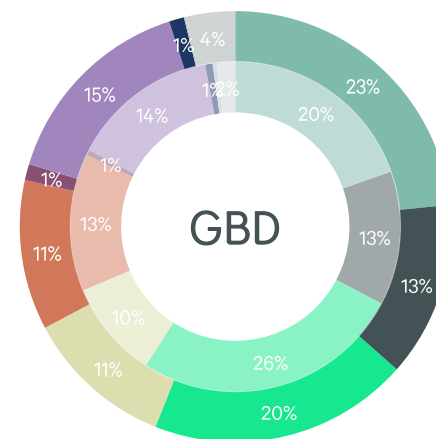
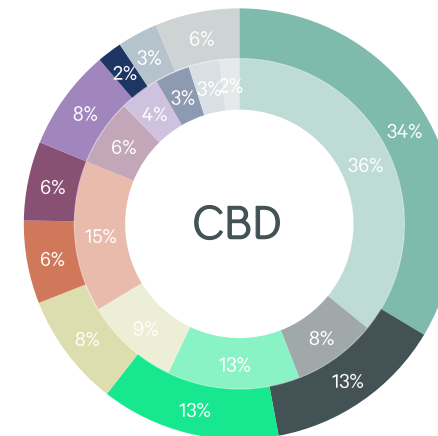
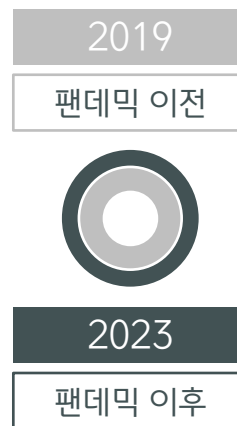
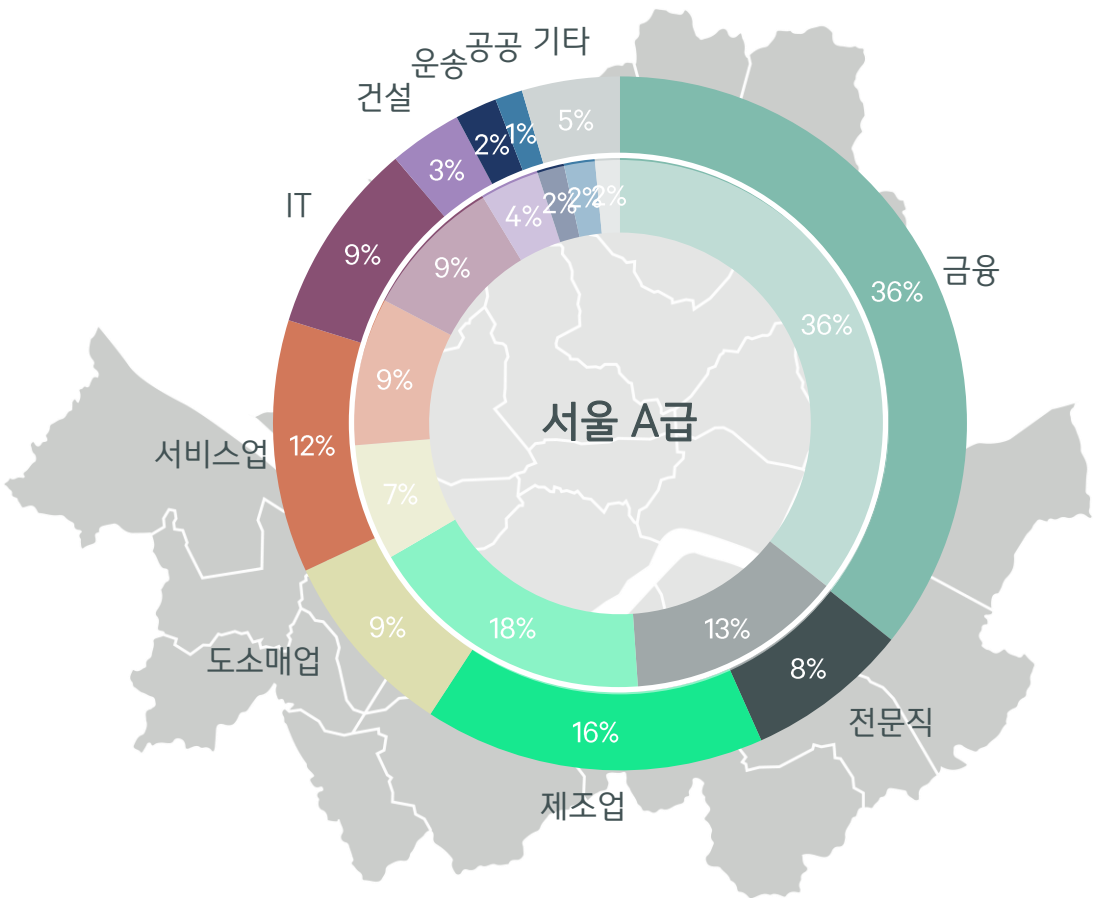


Appendix #1. 분석 대상 개발사업 위치도 (CBD)

지구 구분	프로젝트명	전체 No.
1	공평 15,16지구	1
	공평구역 및 공평구역 제3지구	2
2	관수 도시정비형 재개발구역 제3지구	3
	관수 도시정비형 재개발구역 제8지구	4
3	광희 광희동1가 303-1	5
4	명동명동구역 제1지구	6
	명동구역 제2지구	7
5	무교 무교다동 4지구	8
	무교다동 16지구	9
	무교다동 29지구	10
	무교다동 31지구	11
6	서린 서린 도시정비형 재개발구역 제3,4,5지구	12
	서소문구역 제 11· 12지구	13
7	서소문 서소문구역 제 11· 12지구	14
	서울역-서대문 1,2구역 1지구	15
8	봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구	16
	서울역북부역세권	17
	동자동 제2구역	18
9	세운 세운4구역	19
	세운 6-3-3	20
	세운 3-2,3	21
	세운 3-8,9,10	22
	세운 6-4-22,23	23
	세운 5-1,3구역	24
10	수송수송구역 1-7지구	25
	수송구역 1-2지구	26
11	수표수표구역	27
12	양동 양동 4-2,7지구	28
	양동구역 제8-1,6 지구	29
	양동 11,12지구	30
13	을지로 을지로 초동	31
	을지로3가 12지구	32
	을지로3가 6지구	33
	을지로3가 1,2지구	34
	을지로3가 9지구	35
	을지로3가 10지구	36
	을지로2가 1,3,6,18지구	37



Appendix #2. 서울 A급 오피스 테넌트 프로파일



Note: Seoul Grade A office market includes CBD, GBD and YBD
Source: CBRE Research, 2024

Contacts

Korea Research

Claire Choi

Head of Research, Korea
claire.choi@cbre.com

Simon Yoo

Associate Director
simon.yoo@cbre.com

Sophie Park

Manager
sophie.park1@cbre.com

Asia Pacific Research

Ada Choi, CFA

Head of Research, Asia Pacific
ada.choi@cbre.com.hk

Capital Markets

Sean Choi

Head of Capital Markets, Korea
sean.choi@cbre.com

A&T Services

Andy Park

Head of Office Investor Leasing, Korea
Andy.park@cbrekorea.com

Victoria Choi

Head of Office Occupier, Korea
Victoria.choi@cbrekorea.com