

국내오피스 시장 동향 및 전망

이상준 NH농협리츠운용 경영전략본부 팀장, 경제학박사
(sjlee@nhreits.com)

3

서론

I. 한국경제 현황과 전망

2020년 한해의 이슈에 중심이었던 코로나19는 우리나라뿐만 아니라 세계적으로 사회·경제적 부문에서 상당한 변화를 가져왔으며 국내경제는 2020년에는 코로나19로 인해 경제의 부진이 큰 폭으로 확대되었다. 특히 최근 제조업 부문의 완전한 회복세에도 불구하고 코로나19의 확산으로 인해 서비스업을 비롯한 내수 부문이 어려움을 겪으면서 2020년 3분기 경제성장률이 -3.2%까지 하락한 것을 알 수 있다. 2020년 국내경제성장률은 -1.1%가 전망되며, 2021년에는 3.1% 성장할 것으로 예상되고 있다. 아울러 2021년에 국내경제는 상품수출의 회복 등이 이루어지지만 내수 부문이 제한적으로 회복되어 성장을 개선도 한계가 있을 것으로 전망된다.

미국은 2019년 7월부터 기준금리를 인하를 시작으로 한국 또한 비슷한 시기부터 최근까지 4차례에 걸쳐 기준금리를 1.75%에서 0.5%까지 낮추면서 부동산시장과 밀접한 관련이 있는 국고채금리 역시 하락하였다. 이러한 통화정책의 영향으로 2018년 2.1% 수준이던 국고채금리는 2019년 1.5%를 기록하였고, 2020년에는 1%를 하회하였으며, 2021년에도 국고채금리는 1.1% 수준일 것으로 전망되고 있다.

표 1 국내 경제성장률 및 국고채 금리 변화추이

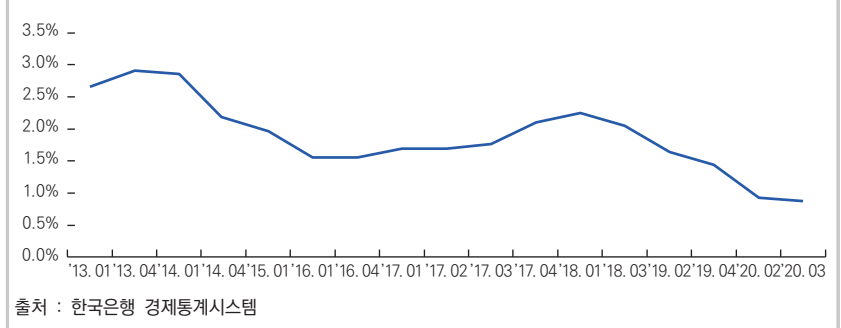
구분	'18	'19	'20.1Q	'20.2Q	'20.3Q	'20(e)	'21(e)
경제성장률	2.9	2.0	-1.3	-3.2	2.1	-1.1	3.1
국고채3년	2.1	1.5	1.2	0.9	0.9	1.0	1.1

주1) 경제성장률 전망치는 한국경제연구원(2020)을 참조,

주2) 국고채금리 전망치는 한국금융연구원(2020)을 참조.

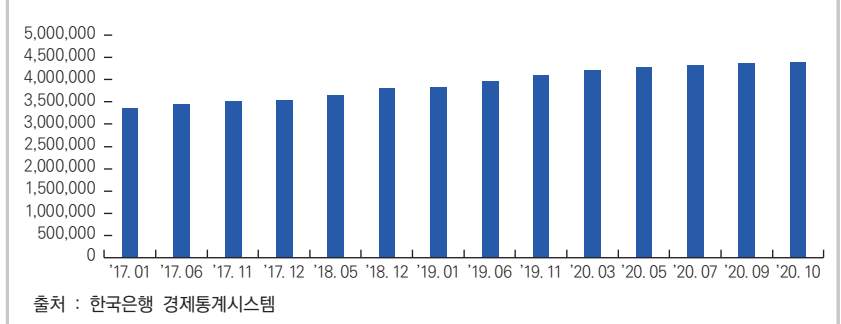
출처: 한국은행 경제통계시스템, 한국경제연구원(2020), 한국금융연구원(2020)

그림 1 국고채금리 변화추이



한편, 국내경제의 시중유동성도 빠른 속대로 확대되는 추이를 보이고 있다. 금융기관 유동성(Lf) 지표를 살펴보면, 2017년 이후 현재까지도 지속적 증가세를 유지하고 있는 것을 알 수 있다. 이처럼 풍부한 시중유동성은 경기부진과 코로나19로 인한 소비여력 감소에도 불구하고 2020년의 주식시장과 부동산시장으로 빠르게 유입되면서 자산가격을 증가시키는 요인으로 작용하였다. 이처럼 저금리 기조의 장기화에 따른 자본조달비용의 감소와 가계주체의 투자에 대한 위험성향 증가 등이 맞물리면서 주식 및 부동산시장에 두드러진 자금유입이 있었고 이러한 흐름은 2021년에도 상당기간 이어질 것으로 전망된다.

그림 2 금융기관 유동성(Lf) 변화추이



II. 2020년 오피스시장 현황 분석

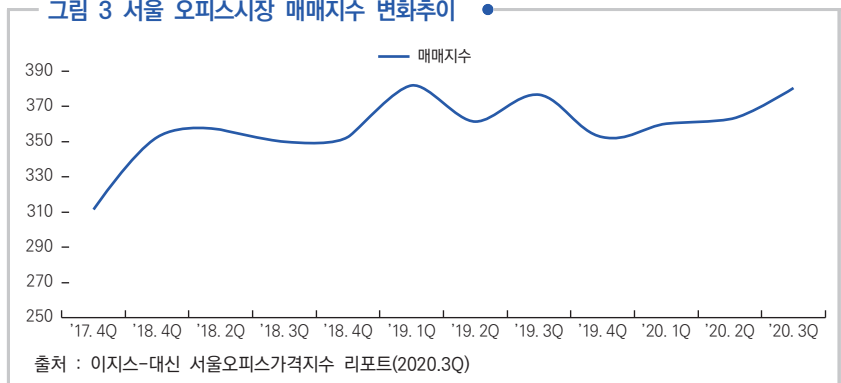
1. 공급시장

2020년 서울 오피스 공급은 크게 증가한 것을 알 수 있다. 2020년말 기준 총 재고량은 2,748개동, 12,676천평으로 2019년 대비 39개동 413천평 증가하였고, 특히, GBD와 OBD를 중심으로 한 오피스 재고량이 많으며, CBD와 YBD는 대형 오피스 비중이 상대적으로 높은 것을 알 수 있다. 이처럼 2020년 오피스 공급은 연평균대비 150%에 달하는 수준에 달하였고 이는 서울 오피스 임대시장에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상되었다. 하지만 일부 오피스 빌딩은 사옥형태로 사용되며, 오피스 특성상 계약기간이 도래하기 전에는 사용면적을 축소하거나 이동할 가능성이 적기 때문에 예상보다 부정적 충격이 크게 나타나지는 않은 것으로 판단된다. 특히 2020년 서울 오피스 거래규모는 15.6조원으로 역대 최대 규모를 보였던 2019년 대비 22% 증가를 기록하는 등 코로나19로 인한 경기침체에도 불구하고 국내 오피스공급은 견조한 증가세를 이어오고 있다. 2020년말 까지 누적 거래규모를 권역별로 살펴보면, CBD가 5.8조원으로 가장 높은 비중을 차지하였다. 이어 GBD가 4.2조원, 기타권역이 1.4조원으로 나타났다. 한편 신규 공급량이 가장 많았던 YBD는 3.1조원의 거래규모가 전망된다.

2. 임대시장

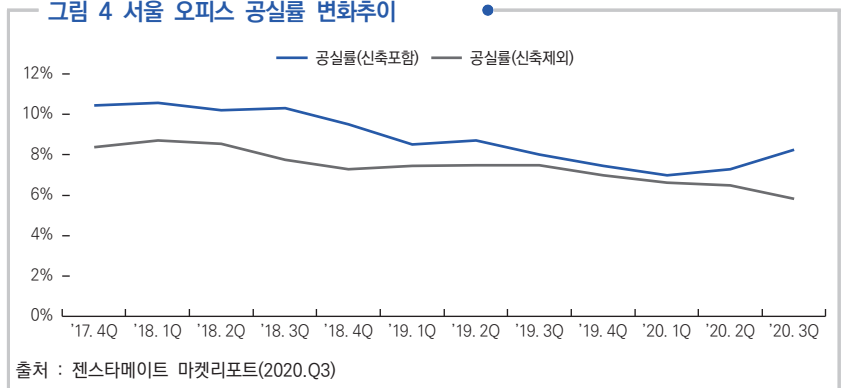
2020년 서울 오피스시장 평당 보증금과 임대료는 전년동기 대비 1.8% 인상되어 766천원/평 및 76천원/평으로 나타났고 공실률은 신축을 포함한 경우와 제외한 경우가 반대의 흐름을 보였다. 신축을 포함한 공실률은 전년동기 대비 0.2%p 증가하여 8.2%로 나타난 반면, 신축을 제외한 공실률은 전년동기 대비 1.7%p 감소한 5.8%로 분석되었다. 권역별로는 CBD의 임대료가 95천원/평으로 가장 높았으나, 전년동기 대비 증가율은 1.5%를 보였다. GBD(79천원/평)의 증가율은 2.1%, YBD(71천원/평)는 2.0%로 CBD보다 높은 임대료 증가율을 기록하였다.

그림 3 서울 오피스시장 매매지수 변화추이



2020년의 주요권역의 공실률은 전반적으로 감소하는 추세를 나타냈다. CBD의 경우 신축포함과 신축제외 모두 전년동기 대비 각각 0.9%p, 2.4%p 하락하여 10.7% 및 8.3%를 기록하였다. GBD는 공실률이 각각 0.6%p 하락하여 3.9%(신축포함), 3.7%(신축제외)로 나타났고, YBD는 신축제외 공실률이 1.3%p 하락한 5.0%를 기록하였다. 다만 YBD의 신축포함 공실률은 전년 동기 대비 8.7%p가 증가한 15.3%로 나타났는데, 이는 신규 오피스 공급량의 임대료가 아직 완료되지 않았기 때문에 나타나는 일시적인 현상인 것으로 판단된다. 이러한 영향은 서울 전체 공실률(신축포함)이 다소 증가한 것도 YBD의 신규 오피스 공급으로 인한 영향인 것으로 분석된다.

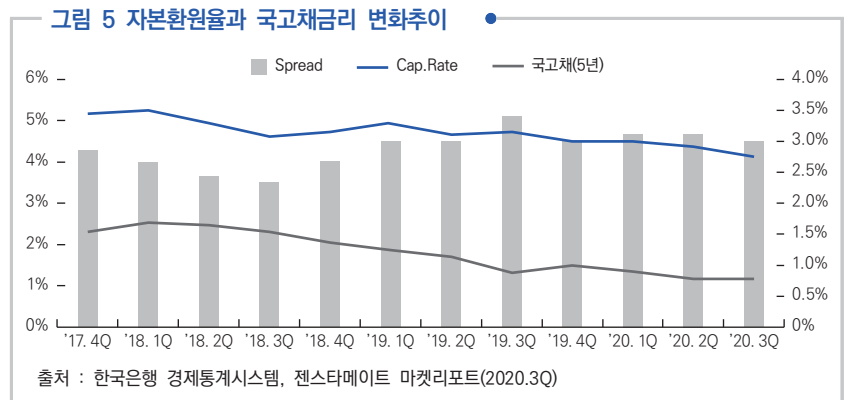
그림 4 서울 오피스 공실률 변화추이



3. 투자시장

2020년말 서울 오피스시장의 자본환원율(Cap.rate)은 4.1% 수준으로 나

타나고 있으며, 2019년 1분기 이후 지속적으로 하락하는 추이를 보이고 있다. 권역별로는 CBD가 4.5%로 가장 높았으며, YBD가 4.1%, GBD가 3.7% 순으로 나타났다. 코로나19가 본격화된 2020년 1분기 이후부터 미국과 유럽 등이 기준금리 인하에 적극적으로 나서고 한국은행 역시 기준금리를 사상 최저치인 0.5%로 낮추는 선제적 통화정책으로 인해 국고채금리(5년)가 낮은 수준으로 나타났다. 이로 인해 자본환원율과 국고채금리의 스프레드는 점차 확대되고 있는 추세를 보이고 있다.



Ⅲ. 2021년 오피스시장 주요 이슈 및 전망

1. 2021년 오피스 시장 주요 이슈

① 국내경제의 회복 가능성

코로나19 영향으로 감소한 소비여력 및 기업실적의 회복이 매우 중요한 상황이다. 민간소비는 전년도 마이너스 성장에 따른 기조효과로 개선될 가능성은 크나 고용부진과 가계부채 증가, 기업실적 감소에 따른 영향으로 개선 폭은 제한적일 것으로 전망된다. 또한 기업실적 중에서도 수출입 교역량은 전년대비 10% 수준이 증가됨에 따라 흑자규모 또한 확대될 것으로 예상된다. 따라서 소비와 기업실적의 개선이 예상됨에 따른 오피스 수요 역시 제한적이지만 일정한 증가세 유지될 것으로 전망된다.

② 재택근무의 일상화 및 분산오피스의 도입

2020년은 기업들에게도 근무환경에 대한 새로운 계기를 마련하는 한 해였

다. 특히, 재택근무의 일상화가 자리 잡으면서 기존 업무공간 중심의 공간구성에서 회의 및 휴식공간 등으로의 관심이 확대되고, 근무자들이 분산형으로 근무함에 따른 오피스 선택의 기준도 달라질 수 있다. 아울러 신축오피스 경우에는 재택근무 및 분산근무가 가능하도록 AI, 클라우드 등의 기술이 결합된 최첨단 오피스의 수요가 증가하고 또한 건축될 것으로 예상된다. 일례로 네이버는 얼굴인식으로 건물을 출입하고 인공지능기술을 활용해 회의록을 작성하며 자율주행로봇이 딜리버리를 하는 등 로봇친화형 오피스를 건설할 계획을 가지고 있다.

③ 공유오피스 수요 지속 확장세

코로나19로 인한 기업환경의 불확실성 증가로 인하여 소규모 및 스타업들의 공유오피스 입주는 더욱 활발해질 것으로 예상된다. 특히 비용절감과 유연한 근무가 가능한 공유오피스 환경에 대한 니즈는 지속적으로 증가될 것으로 예상된다. 이러한 흐름에 선제적으로 대응한 패스트파이브, 스파크플러스 등의 국내브랜드의 사업확장이 꾸준히 증가하고 있으며 특히 패스트파이브의 경우에는 지점수 기준 국내 1위를 유지하고 있으며 3년 내 80호점까지 확장하고 IPO를 준비 중이다.

따라서 2021년에도 공유오피스의 확장세는 지속되고 이에 따라 기존 사무을 보유하고 있던 기업들 역시 공유오피스의 마스터리스를 통한 비용절감에 대한 니즈 역시 더욱 활발할 것으로 전망된다.

2. 2021년 오피스 시장 전망

① 임대시장

2021년 신규공급 예정인 오피스 공급량은 2020년 대비 대폭 감소한 16만평 내외가 될 것으로 전망되고 있으며 2020년 신규공급량 41.3만평 대비 약 60% 이상 감소한 수준이 될 것으로 예상된다. CDB에서는 케이스퀘어시티가 리모델링 후 시장에 공급될 예정이고 CBD의 경우 2019~2020년 대규모로 오피스가 공급되었기 때문에 2021년에는 신규 공급은 크지 않을 것으로 전망되고 있다. GBD의 경우 1분기에 르네상스파크(5.1만평)의 공급이 예상됨에 따라 인근지역의 공실률에 부정적인 영향을 있을 것으로 보인다. 다만, 테헤란로를 중심으로 최근 Tech임차인뿐 아니라 Fintech기업들의 성장세가

두드러짐에 따라 GBD의 오피스 수요가 증가하고 있으므로 신규공급물량에 따른 영향은 제한적일 것으로 예상된다.

임대료 측면에서는 전년도 마이너스 성장에 따른 기저효과와 금리 수준 등을 고려할 때 명목임대료는 예년과 동일하거나 소폭 상승할 것으로 전망된다. 특히, 코로나19로 인한 경제충격이 있었음에도 불구하고 공실률은 8% 초반이 유지되고 있어 임차인에 대한 렌트프리, TI 등의 인센티브는 예년과는 다른 흐름이 나타날 수 있으며 이에 따른 실질임대료 역시 소폭 상승이 전망된다.

② 투자시장

자본시장에서의 자본환원율은 금리에 가장 민감하게 반응한다. 코로나19로 인한 확장적 통화정책이 여전히 유효한 가운데 2021년 자본환원율은 전년과 유사한 4.1% 내외 수준에서 유지되거나 국고채금리 하락이 장기화된다면 일부 낮아질 가능성도 상존한다. 최근의 물류센터 자본환원율이 2018년 7% 수준이었으나 2020년 하반기 5% 초반까지 하락세를 보인 것을 미루어 볼 때 오피스 자본환원율 역시 4% 초반 혹은 그 이하로도 조정될 가능성이 존재한다. 다만, 최근 자본환원율 하락에 따른 높은 평당 거래가격의 적정성에 대한 다양한 논의가 진행되고 있다는 측면에서 투자수익률과 위험성과의 관계에 대해 보다 면밀한 검토가 요구된다.

참고문헌

1. 마스턴투자운용(2020), 2020년 부동산시장 리뷰 및 2021년 전망보고서
2. 젠스타메이트(2020), 2020년 3분기 서울오피스시장 보고서
3. 한국개발연구원(2020), KDI 경제전망 2020 하반기
4. 한국금융연구원(2020), 2021년 경제전망