브리핑
서울 프라임 오피스

2016년 1분기

사진 : CBD, Seoul

개요

공실증가, 우량 매물 감소 등으로 다소 위축되었던 2015년을 지나 2016년의 1사분기에는 임대시장, 투자시장 모두 소폭의 회복을 보였다.

■ 3권역 모두 고르게 수요가 증가하며 공실률은 전분기 대비 하락하였다.

■ 주로 1분기에 상승을 보이는 명목임대료도 전 권역 고르게 상승하여 서울 프라임 오피스시장 평균 임대료 상승률은 0.5%를 기록하였으나 물가상승률인 1%에는 미치지 못하였다.

■ 4월 열린 금융통화위원회에서 다시 한번 기준 금리를 동결하여 사상 최저 금리인 1.5%가 10개월째 지속되었다.

■ 2015년에 마케팅을 시작한 물건의 매각 종결이 잇따라 이루어지며 1사분기 투자시장의 총 거래규모는 1조원을 상회하였고 1분기 거래규모로는 글로벌 금융위기 이후 가장 큰 것으로 기록되었다.

"금융권과 제조업에서의 수요회복을 언급하기에는 아직 조심스러운 상황이나 법률, 기업서비스 등의 전문서비스업과 IT 서비스에서의 수요는 증가를 보이며 수요 형태의 변화가 감지되고 있다."
Savills Research

공급

2016년 1분기에는 신한L타워(장교4)가 CBD권역에 신규 공급되었으며, 신한생명이 신한은행광교빌딩에서 이전하여 사옥으로 사용할 예정이다. 전체 면적의 약 35%인 8개층은 외부 임대마케팅 중으로 현재 공실 상태이다.

2016년에 공급될 프라임 오피스는 신한L타워를 포함하여 총 4개동 이다. 3분기에는 GBD권역에 파르나스타워, 4분기에는 대신증권사옥(명동4지구)과 IBK은행사옥(명동3지구)이 CBD권역에 공급될 예정이다. 주요권역 밖에서는 잠실 롯데월드타워가 4분기에 준공될 예정이며, 일부 면적은 롯데계열사가 입주할 것으로 알려졌다.

수요와 공실률

한국은행은 소비심리 개선, 개별소비세 재인하 등 정부의 소비 활성화 대책에 따라 민간소비가 개선될 것으로 예상했다. 2016년 소비자물가 상승률은 2015년 0.7%보다 높은 1.2%로 전망하고, 2016년 경제성장률은 2.8%로 지난 1월 경제전망치 3%에서 하향 조정하였다.

2016년 3월 말 기준, 금융 및 보험업 종사자수는 전년동기대비 유사한 776,000명으로 발표되었다. 전체 취업자수가 꾸준히 증가하는 반면, 금융 및 보험업 종사자 수는 2015년 1월 이후 800,000명을 넘지 못하고 감소하는 추세를 보이며, 이는 핀테크, 모바일 뱅킹과 같은 비대면 서비스의 증가와 함께 기존 영업조직 및 창구인력 축소가 주요 요인으로 추정된다.

2016년 1분기 서울의 순흡수면적은 73,300sqm로 주요 3권역 모두 수요의 순 증가를 보였다. 권역별로는 CBD에 32,200sqm, GBD에 25,600sqm, YBD가 15,600sqm의 흡수량을 보였다.

2016년 1분기 공실 해소는 Secondary 오피스에서 Prime 오피스로 업그레이드한 수요의 비율이 39%로, 이는 본사 준공 및 사옥 이전 수요가 많았기 때문으로 풀이된다. 해당 분기 중 특이 사항은 신규 창출된 수요가 22%로 높아졌으며, 이는 조직 개편 또는 신규 사무소를 오픈하는 기업이 늘면서 그 비중이 늘어난 것으로 보인다. 반면, Prime에서 Prime 오피스로 이전한 비율은 17%로 2015년 평균 25% 대비 크게 줄었다.

표 1

권역별 월임대료 및 공실률, 2016년 1분기

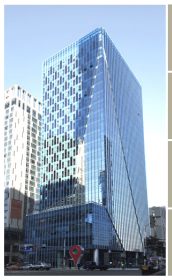
권역	평균 임대료 (원/3.3058 sqm 임대면적기준)	평균 임대료 (원/3.3058 sqm 전용면적기준)	전년동기대비 인상률 (%)	순흡수면적 (sqm)	공실률 (%)
CBD	101,300	181,000	0.7%	32,200	15.3
GBD	85,600	166,800	0.4%	25,600	7.8
YBD	78,400	161,100	0.4%	15,600	15.6
Overall Seoul Average	91,800	172,500	0.5%	73,300	12.9

*서울 프라임오피스 순흡수면적

출처 : 세빌스 코리아

표 2

2016년 1분기 공급 빌딩



빌딩명	신한L타워 (장교4지구)		
주소	서울특별시 중구 을지로2가 88-5	연면적 (sq m)	30,833
공급시기	2016년 2월	층수	B7/F-23/F
비고	신한생명 사용면적 외 약 35%(10,906 sq m) 외부 임대		

출처 : 세빌스 코리아

표 3

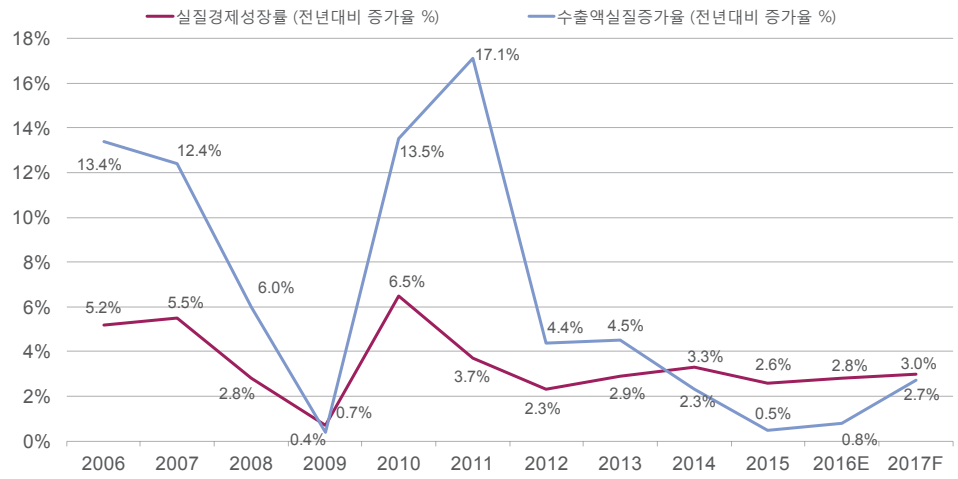
2016년 공급 예정빌딩

권역	빌딩명	공급시기	연면적 (sqm)	층수	비고
GBD	파르나스 타워	Q3/2016	104,374	B8/F-32/F	전층 오피스 임대마케팅 진행중
CBD	명동4	Q4/2016	45,447	B7/F-25/F	대신증권 약 55% 사용 예정 WeWork 입차 예정
CBD	명동3	Q4/2016	48,182	B7/F-27/F	IBK 100% 사용 예정
		합계	198,003		
잠실	롯데월드타워	Q4/2016	155,914 (Prime 오피스)	B6/F-123/F	14/F-38/F Prime 오피스 108/F-114/F Private 오피스

출처 : 세빌스 코리아

차트 1

실질 GDP 성장률 및 실질 수출증가율, 2006년 - 2017년(전망)



출처 : 한국은행

해당 분기 중 본사 이전에 의한 수요 및 IT를 비롯한 서비스 산업군 확대에 의한 오피스 수요가 주를 이루었다. 본사 이전 사례로는 CBD의 신한생명이 신한L타워로 이전하였고 YBD의 KB투자증권은 업무 효율성을 높이기 위해 KB금융타워(구 유진투자증권빌딩)로 이전한 것으로 조사되었다. 또한, E-commerce나 Fin-tech 등 IT 산업군 수요와 서비스 sector에서 발생하는 수요로 인해 신규 사무소 오픈 및 증평 사례가 증가하는 추세이다. E-commerce 및 IT 관련 산업이 확대되는 트랜드에 맞추어 KT와 우리은행의 합자 인터넷 뱅크인 K-Bank는 더케이트윈타워에 신규 오픈 하였다. 한편 법률시장 개방에 대비한 법무법인들의 수요 또한 꾸준하게 증가하였다. 지난 분기 율촌 법무법인이 증평한데 이어, 김&장, 법무법인 충정이 증평하였다.

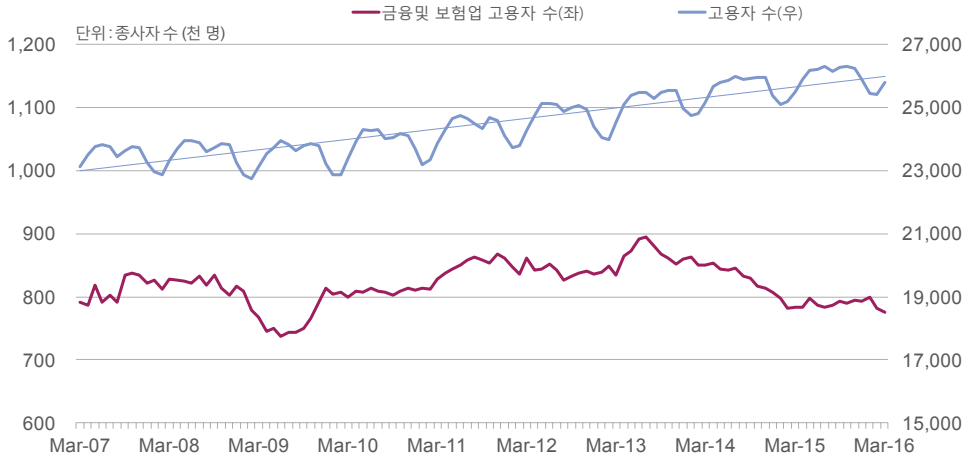
2016년 1분기 기준, 프라임 오피스 공실률은 권역별 공실률이 모두 하락하면서 이전 분기 대비 0.8%p 감소한 12.9%을 기록하였다. 이는 전년동기대비 1.9%p(14.8% → 12.9%) 낮아진 수준이다. 1분기의 주요 임대차 활동의 특징은 권역 내의 인근 Secondary 오피스에서 Prime 오피스로 이전하는 사례가 많았다.

CBD의 공실률은 이전 분기 대비 0.3%p 하락한 15.3%를 기록했다. 인사동 사옥 리모델링 기간 파인애비뉴에 단기임차하였던 하나투어가 리모델링 완료 후 사옥으로 복귀하며 파인애비뉴에 5,500평의 공실이 발생하였음에도 불구하고 CBD의 공실률은 소폭 하락하였다. 이는 대부분 사옥의 업그레이드 이전 및 신규수요를 중심으로 공실이 해소되었기 때문으로 파악되었다. 또한, 트랜스코스모스코리아(서울시티타워), 밴타고(타워8), K-Bank(더케이트윈타워) 등의 신규 사무실 설립은 CBD권역의 공실률 하락에 영향을 주었다.

사옥 업그레이드 수요가 증가한 GBD의 공실률은 전분기 대비 1.2%p 하락한 7.8%로 조사되었다. 메드트로닉코리아(글라스타워), 시스맥스(SI타워), 유사나(SI타워), 메큐라이크(골든타워) 등은 Secondary 오피스에서 Prime 오피스로 업그레이드 이전한 사례로 조사되었다.

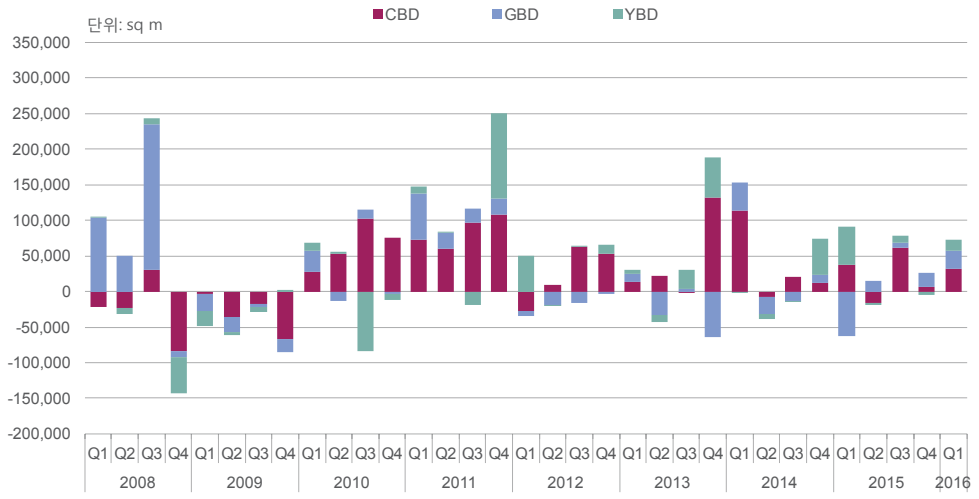
YBD의 공실률은 전분기 대비 1.2%p 하락한 15.6%를 기록하면서 지난 2년중 가장 낮은 공실률을 보였다. YBD는 KB투자증권의 이전 및 증평수요가 공실률 하락

차트 2
금융 및 보험업 종사자수 추이, 2007년 3월 - 2016년 3월



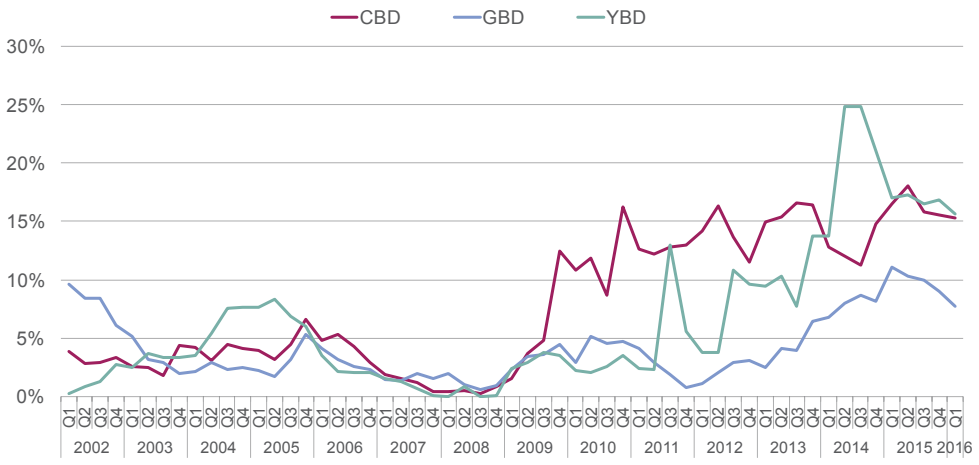
출처 : 통계청

차트 3
순흡수면적, 2008년 1분기 - 2016년 1분기



출처 : 세빌스 코리아

차트 4
서울 프라임 오피스 공실률, 2002년 1분기 - 2016년 1분기



출처 : 세빌스 코리아

의 주요 요인이었다. KB투자증권은 신한금융투자타워와 율촌빌딩 등에 흩어져 있던 조직이 KB금융타워(구 유진투자증권빌딩)로 통합 이전하면서 KB금융타워의 입주율은 100%를 보였다. 그 밖에 LG화학(전경련회관), 범한판토스(전경련회관), KB자산운용(신한금융투자타워) 등은 증평한 것으로 조사되었다.

전망

2016년에는 대기업의 대규모 이동으로 인한 임대 시장의 변화가 예상된다. 삼성그룹의 사업 전략 변화에 따른 계열사 이전이 계속되면서 임대 시장에 미치는 영향이 있을 것으로 전망된다. 지난 분기 삼성 전자가 수원 및 우면동 R&D센터로, 삼성 물산이 판교 알파돔시티로 이전한 데 이어, 2016년 중 CBD에 위치한 삼성생명 및 삼성화재가 강남 서초사옥으로 이전할 예정이며, 삼성물산의 상사 부문은 잠실에 위치한 삼성SDS 건물로 이전할 것으로 알려졌다. 삼성 계열사의 이전으로 본사로 사용되던 공간이 임대 시장에 나올 가능성이 높아지며 권역별로 특히, CBD 공실률의 증가가 예상된다. 한편, 삼성동 한전 부지의 현대 계열사들은 현대자동차 신사옥 공사가 오는 하반기 시작됨에 따라 인근 빌딩으로 대규모 이전할 예정으로 강남권역의 임대 시장 또한 변화가 예상된다.

2분기 서울 오피스 시장의 공실률은 1분기와 비슷한 수준을 유지할 것으로 전망된다. CBD권역에는 계열사 이전에 따른 권역 내의 이전과 업무환경개선을 위한 이동 사례가 많을 것으로 파악되었다. 파인애비뉴는 하나투어와 하나대투가 이전하여 발생한 공실면적을 SKT계열사, 삼성화재, 서울보증보험 등이 해소할 것으로 알려졌다. OCI빌딩에 있던 SK Materials는 그랑서울로 이전할 예정이다. 한편, 공기업 관련 이전으로는 이마빌딩의 국민안전처가 공기업 지방이전 계획에 따라 세종시로 이전할 예정이며, 메트로타워에는 기획재정부가 약 2,000평을 임차 계약한 것으로 알려졌다. GBD권역에는 대기업 조직 개편에 따른 이

표 4

주요 임차인 이동, 2016년 1분기

To				From	
권역	빌딩명	임차인	입주면적 (sqm)	권역	빌딩명
CBD	신한L타워(장교4)	신한생명	16,840	CBD	신한은행광교빌딩
	서울시티타워	트랜스코스모스코리아	4,960		신규
	D타워	소시에테제너랄	4,350	CBD	에스타워(세안)
	Tower 8 (청진8)	서비코	3,860		신규
	더케이트윈타워	K-Bank	3,730		신규
	WISE타워(구 YTN타워)	대우산업개발	3,130	Non-core	구산타워(방배동)
	센터플레이스(구 YG Tower)	삼성화재	2,820		증평
	메트로타워(구 GS역전)	알리안츠생명보험	2,340	CBD	알리안츠빌딩(서소문동)
	센터포인트광화문	김&장	2,210		증평
	내외	교원	2,000		증평
	메트로타워(구 GS역전)	천호식품	1,940	GBD	천호식품사옥(역삼동)
	T 타워(구 LG유플러스타워)	CJ올리브네트웍스	1,630		증평
	연세재단	현대오일뱅크 자회사	1,530		증평
	에스타워(세안)	LG생활건강	1,490		증평
	연세재단	안연케어(연세계열사)	1,490		신규
	이마	삼표	1,070		증평
	그랑서울	부킹닷컴	870	CBD	퍼시픽타워
	영풍빌딩	한국히타치	850	CBD	서울상공회의소
	서울시티타워	농협손해보험	810		신규
	AIA Tower	아이디어브릿지자산운용	770	GBD	삼흥제2빌딩(대치동)
	퍼시픽타워(구 올리브타워)	Rich&Co	670		증평
GBD	글라스타워	메드트로닉코리아	5,540	GBD	사조빌딩(대치동)
	SI Tower(구 ING타워)	시스맥스	2,740	GBD	노벨빌딩(대치동)
	SI Tower(구 ING타워)	유사나	2,740	GBD	신일빌딩(삼성동)
	강남파이낸스센터(GFC)	SK 플래닛	2,020		신규
	골든타워	메큐라이크	2,010	Non-core	SDA빌딩(신사동)
	글라스타워	네이처리퍼블릭	1,910		증평
	플래티넘타워	한국태양유전	1,840	Non-core	우림라이온스밸리(금천동)
	글라스타워	두산네오플럭스	1,800	CBD	두산타워
	큰길타워	법무법인 충정	1,750		신규
	플래티넘타워	삼성생명	1,670		신규
YBD	KB금융타워(구 유진투자증권빌딩)	KB투자증권	16,890	YBD	신한금융투자빌딩, 율촌빌딩
	전경련회관타워동	LG화학	3,440		증평
	신한금융투자타워	KB자산운용	2,400		증평
	여의도태영	한국발전기술	1,800		증평
	전경련회관타워동	범한판토스	1,340		증평

출처 : 세빌스 코리아

동이 많을 것으로 조사되었다. 삼성동 한전건물은 현대자동차가 신사옥 건립을 위해 3분기부터 철거를 시작할 예정으로 알려져 한전본사건물에 입주해있던 현대자동차 계열사(현대글로비스, 현대엔지니어링, 현대종합특수강, 현대제철, 현대파워텍, 현대위아)는 인근 빌딩으로 이주할 예정이다. 현대글로비스는 5월 홈플러스가 본사로 사용했던 삼정개발 빌딩에 입주할 예정이며, 현대종합특수강은 랜드마크타워로, 현대엔지니어링은 트윈트리타워로, 현대위아는 의왕연구소로 이전할 것으로 알려졌다. 대규모 조직개편이 이루어지고 있는 삼성그룹의 삼성전자 일부 조직은 삼성생명 서초사옥과 한화생명 서초타워를 떠나 삼성생명 역삼동빌딩과 대륭강남타워로 이전할 계획으로 파악되었고 삼성생명 서초사옥은 삼성 금융계열사가 3분기에 이전하여 채울 것으로 알려졌다. 프라임 오피스간 이전이 대부분인 2분기 GBD권역의 공실률은 1분기와 비슷할 것으로 전망된다.

YBD권역에서는 키움증권이 여의도파이낸스빌딩에서 자회사인 키움자산운용이 최근 매입한 건강보험공단 마포사옥으로 이전할 것으로 알려졌다. 2분기 YBD의 공실률은 약 0.5%p 상승할 것으로 예상된다.

임대료

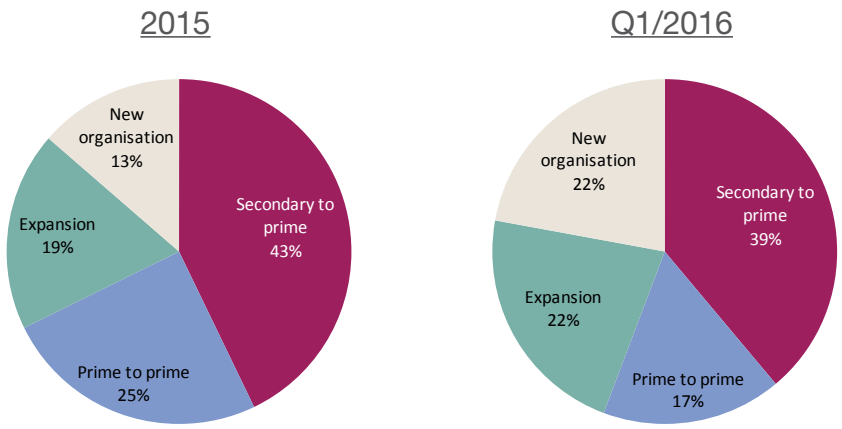
2016년 1분기에는 총 14개의 (CBD 8개, GBD 3개, YBD 3개) 빌딩에서 임대료 변화가 있었다. 대부분의 건물주가 1분기를 기점으로 임대료를 조정하는 만큼 2015년 1분기 이후 가장 많은 오피스에서 임대료 변화가 나타났다. CBD권역의 종로타워를 제외한 13개 빌딩은 임대료를 평균적으로 2% 인상한 것으로 조사되었다. 종로타워는 매각을 앞두고 전용률이 변경됨에 따라 오피스 임대료를 조정한 것으로 알려졌다. 전년 동기대비 CBD권역의 임대료 인상률은 0.7%, GBD와 YBD는 0.4% 수준이었다. 이는 물가상승률 1%에는 못 미치는 수준이었다. 관리비의 전년 동기대비 인상률은 1.5%로 조사되었다.

전망

프라임 오피스 임대료 인상률은 공실 면적 증가와 소비자물가 상승의 영향을 받는다. 2분기에는 예정된 신규 공급이 없고 공실률이 안정을 찾아가고 있는 가운데 2016년 2분기 임대료 인상률은 1분기와 비슷한 수준일 것으로 전망된다.

차트 5

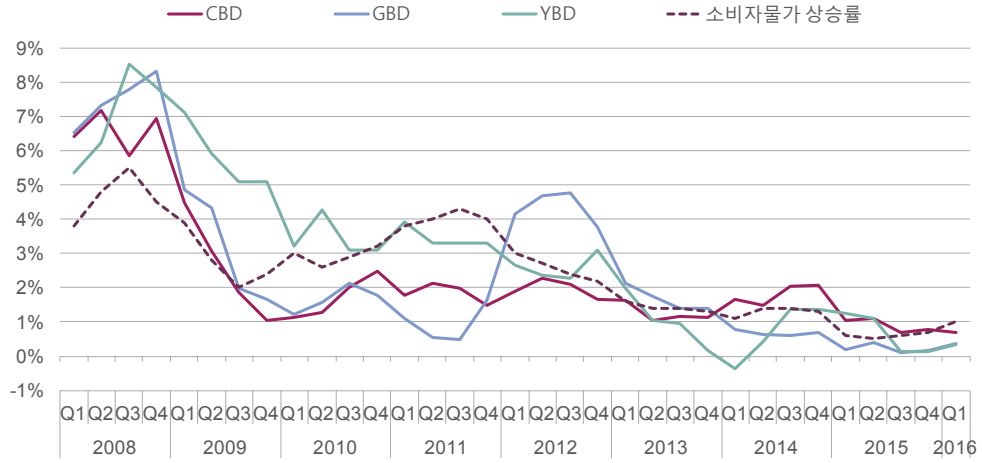
공실해소내역 비율, 2015년 - 2016년 1분기



출처 : 세빌스 코리아

차트 6

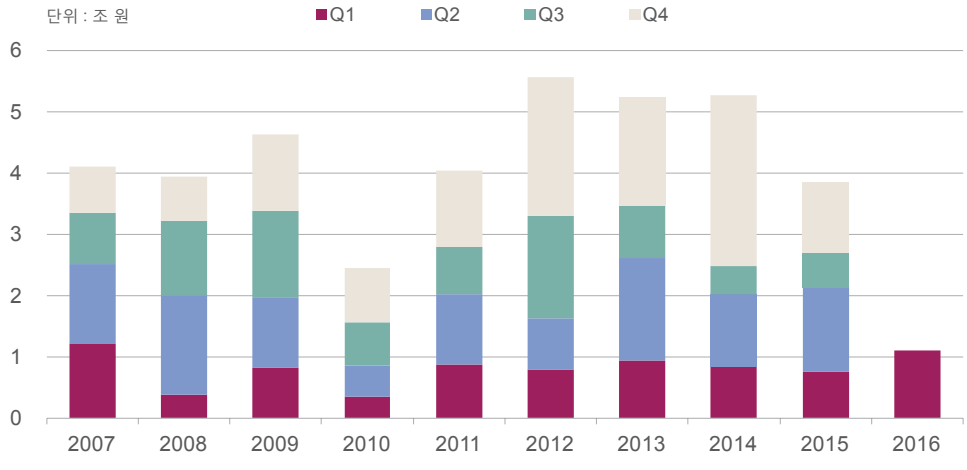
권역별 전년동기대비 임대료 인상률, 2008년 1분기 - 2016년 1분기



출처 : 세빌스 코리아, 한국은행

차트 7

서울 오피스 시장 거래규모, 2007년 1분기 - 2016년 1분기



출처 : 세빌스 코리아

매매 및 투자시장

2016년 1분기의 거래규모는 글로벌 금융 위기 이후 최대치를 기록하였다. 1분기에는 2015년부터 매각이 진행 중이던 다수의 프라임 오피스 거래가 종결되지 않은 가운데 중소형 빌딩의 거래가 주를 이루었다. 1분기 총 거래규모는 1조 1천억원으로, 총 14개의 오피스 빌딩이 거래되었다.

프라임 오피스 이외에도 상권이 우수한 지역의 중소형 오피스 매입 후, 저층부를 리테일로 변환하여 자산가치를 상승시키는 전략으로 투자하는 투자자가 늘고 있다. 인베스코는 서울의 주요 리테일 상권인 홍대역 인근에 위치한 삼성생명 동교동 오피스 빌딩을 592억원(평당 1,390만원)에 매입하였으며, 저층부를 리테일로 전환할 계획을 가지고 있다.

또한, 코람코자산신탁은 1분기에 현대캐피탈 홍대사옥을 570억원에 매입하여 저층부를 리테일로 전환하여 리테일 전문 운영기업인 경방에 마스터리스로 임대할 계획으로 알려졌다.

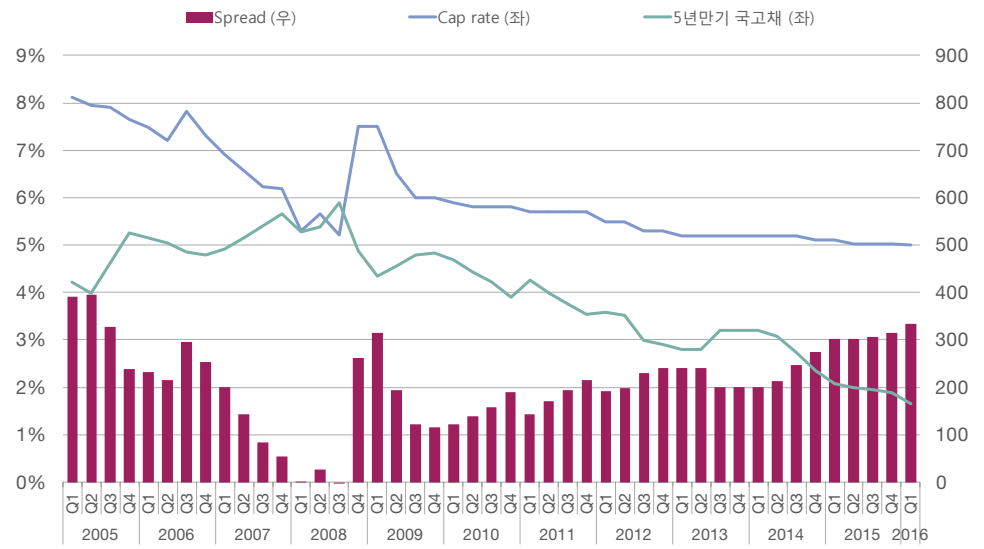
그 밖의 중소형 빌딩의 거래는 다음과 같다. 서대문 웨스트게이트타워는 현대인베스트먼트가 1,497억원(평당 1,640만원)에 매입 완료하였고, 키움자산운용은 국민건강보험공단 마포사옥을 1,190억원(평당 1,170만원)에 매입하였다. 합정동 삼성화재보험 사옥은 유경PSG자산운용에 500억원(평당 1,160만원)에 매각된 것으로 조사되었다.

해외 투자자의 한국시장에 대한 관심은 지속적이며, 투자활동도 활발하다. 알파인베스트먼트는 삼성생명과 영보합명회사가 각각 82%, 18% 구분 소유한 빌딩인 종로타워를 매입할 예정이다. 삼성생명 지분은 거래를 완료했으며, 영보합명회사와는 2분기 내에 거래를 마무리할 것으로 알려졌다. 삼성지분 2,810억원과 영보합명회사 지분 1,030억원을 고려할 때, 총 매입금액은 3,840억원 (평당 2,090만원)으로 알려졌다.

AIG가 개발한 여의도 IFC Seoul의 매각이 진행 중이며, 높은 관심 속에 다수의 해외 투자자가 LOI를 제출한 것으로 알려졌다. 프라임 오피스 3개동, 호텔, 쇼핑몰을 포함한 자산으로 연내에 매각이 완료된다면, 2016년 오피스 거래규모는 새로운 기록을 세울 것으로 예상된다.

차트 8

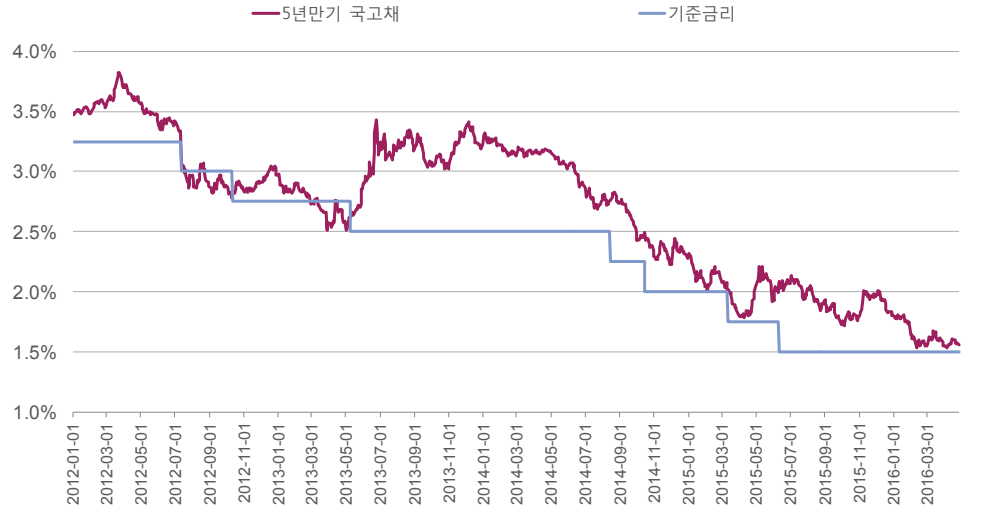
서울 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2005년 1분기 - 2016년 1분기



출처 : 세빌스 코리아, 한국은행

차트 9

5년 만기 국고채 및 기준금리 추이, 2012년 1월 - 2016년 3월



출처 : 한국은행

2016년에는 기업의 자산 유동화 전략관련 매물을 포함하여, 매물이 더 늘어날 것으로 보인다.

반면, 2015년부터 진행되던 몇몇의 안정화되지 않은 빌딩의 거래는 투자금 모집기간이 과거 대비 길어지고 있다. 이러한 펀딩 지연으로 거래가 미뤄지는 사례가 증가하고 있으며, 일부는 매각 금액 조정 등을 통해 매각을 시도하고 있다.

한국은행이 4월 19일에 기준금리 동결을 발표하며, 최저 수준의 기준금리 1.5%는 10개월째 유지되고 있다. 5년 만기 국고채 수익률은 연초의 1.8%에서 1.6%대로 하락하였고 5년만기 국고채 수익률이 기준금리에 비슷해지면서 오피스 Cap. Rate와의 스프레드는 더욱 커졌다. 한편 프라임 오피스 가운데에서도 안정화된 우량자산과 자산가치를 향상할 여지가 있는 Value Added 자산과의 Cap Rate 격차가 증가하는 추세이다.

표 5

주요거래사례, 2016년 1분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	매매면적 (sqm)	매매가격 (단위:억 원)
CBD	종로타워	삼성생명보험	이지스자산운용 (알파)	약 49,735 (부분거래,GFA대비 82%)	2,810
GBD	삼성 SDS 멀티캠퍼스	삼성SDS	삼성SRA자산운용	21,274	1,260
Non-core	웨스트게이트타워	키움투자자산운용	현대인베스트먼트자산운용	30,133	1,497
Non-core	재화스퀘어 (국민건강보험공단 마포사옥)	국민건강보험공단	키움투자자산운용	33,742	1,190
Non-core	삼성생명 동교동 빌딩	삼성생명보험	베스타스자산운용 (인베스코)	14,014	592
Non-core	현대캐피탈 홍대사옥	현대라이프생명보험	코람코자산신탁	10,789	570
Non-core	삼성화재 합정사옥	삼성화재보험	유경PSG자산운용	14,281	500

출처 : 세빌스 코리아

Please contact us for further information

Savills Korea

K.D. Jeon
Head of Korea
Korea
+82 2 2124 4101
kdjeon@savills.co.kr

Youngtaek Kim
Vice President
Korea
+82 2 2124 4208
ytkim@savills.co.kr

Crystal Lee
Senior Director
Investment Advisory
+82 2 2124 4163
csjlee@savills.co.kr

Hyunseok Jhee
Director
PM Services
+82 2 2124 4204
hsjhee@savills.co.kr

Savills Research

JoAnn Hong
Director
Korea
+82 2 2124 4182
jhong@savills.co.kr

Simon Smith
Senior Director
Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Grace Ko
Director
CRES Leasing Service
+82 2 2124 4115
graceko@savills.co.kr

Seunghan Lee
Director, Leasing &
Marketing, Development Sales
+82 2 2124 4253
seunghanlee@savills.co.kr

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 500 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.

부록

서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 6

조사빌딩 개요, 2016년 3월 기준

		CBD	GBD	YBD	Total
A	빌딩개수	24	14	8	46
	평균 연면적 (sqm)	81,869	96,231	103,784	90,501
	평균 준공연도	2003	1999	2002	2002
B	빌딩개수	22	19	10	51
	평균 연면적 (sqm)	51,243	42,824	49,218	47,710
	평균 준공연도	2001	1999	1996	1999
빌딩개수 총합계		46	33	18	97
면적 총합계(sqm)		3,092,201	2,160,895	1,322,455	6,575,551

출처 : 세빌스 코리아 리서치&컨설팅 팀

1. 서울 대형 오피스 빌딩
   - 서울시에 입지하고 있는 30,000 sqm 이상의 대형 오피스 빌딩은 100% 사옥으로 사용되는 빌딩을 포함하여 2016년 3월 현재 총 309개, 총 연면적 약 18,034,000sqm인 것으로 조사되었음. 이중 CBD에 33.0%, GBD에 20.0%, YBD에 13.5%가 밀집되어, 전체의 약 66.5%가 이들 세 지역에 분포하고 있는 것으로 나타났음.

2. Seoul Prime Office 등급에 대한 정의
   - Savills Korea에서는 연면적과 위치, 접근성, 가시성, 인지도, 임차인, 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 124개 중 97개를 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)x임대율(95%) x 12 / 거래가, 거래사례별 Cap Rate의 비교를 위해 보증금운용이율은 5%, 임대율은 95%를 일괄적용 함.