

브리핑 서울 프라임 오피스

2017년 4분기



사진 : CBD, Seoul

개요

국내외 기관 투자자들의 활발한 활동과 기업들의 사옥 수요가 증가하며, 2017년 투자시장 총 거래 규모는 역대 최고치인 약 8조 8천억원을 기록하였다.

■ 2017년 서울 프라임 오피스 임대시장은 주요 권역의 공급(152,000sqm) 외에도, 주변 권역의 대형공급(415,000sqm)에 영향을 받았다.

■ 공급이 많았지만, 활발한 임대차 활동으로 순흡수면적은 과거 3년 평균 122,000sqm보다 높은 220,500sqm를 기록하였다.

■ 2017년 12월말 기준, 서울 프라임 오피스 시장 공실률은 13.3%이다. 제한적인 공급과 높은 임차수요를 지닌 GBD의 공실률은 감소하였지만, CBD, YBD는 소폭 증가하며 지역별 차이를 보여주었다.

■ 2017년 12월말 기준, 전년동기대비 명목임대료 상승률은 물가상승률과 유사한 1.5%를 기록하였다. 그러나 공실률에 따라, 건물별 임대료 상승률 차이는 큰 것으로 파악되었다.

.....
"수출 호조로 한국 경제가 성장하며, 한국은행은 6년 5개월만에 금리를 인상하였다. Cap rate Spread는 소폭 하락하였지만 200bps를 상회하고 있다."
Savills Research
.....

→ 공급

2017년 11월에 아모레퍼시픽그룹이 용산에 신사옥을 준공하고 시그니처 타워에서 이전하였다. 삼일회계법인은 LS용산타워에서 2018년 2분기에 이전하여 10년간 17~20층을 사용할 예정이다. 지하 1층부터 지상 3층까지는 미술관, 브랜드 체험매장 등 공용 문화공간을 마련하였고, 5층에는 피트니스센터, 힐링존 등 다양한 임직원 전용 복지 공간을 마련한 것으로 알려졌다.

수요와 공실률

금융통화위원회는 2017년 11월 30일 한국은행 기준금리를 기존 1.25%에서 0.25%p 인상한 1.50%로 상향조정하였다. 글로벌 경기 회복에 따라 반도체와 석유화학제품을 중심으로 수출이 높은 증가세를 보이고, 소비 또한 완만한 회복세를 이어가고 있다. 국내경제의 성장세가 확대되는 모습을 보임에 따라 한국은행은 2017년 경제성장률이 3%를 소폭 상회할 것이라고 예상하였다.

2017년 4분기 서울 프라임 오피스 수요는 6,800sqm 증가하였다. GBD 수요가 34,800sqm 증가한 반면, CBD와 YBD 수요는 각각 24,700sqm, 3,300sqm 감소한 것으로 조사되었다.

4분기 서울 프라임 오피스 평균 공실률은 전분기 대비 0.5%p 감소한 13.3% 이다. GBD 공실률은 전분기 대비 3%p 하락하였고, CBD와 YBD는 각각 0.5%p, 0.8%p 상승하였다.

2017년 4분기에는 신한카드 및 법무법인 율촌이 대규모로 이동하며 Prime에서 Prime으로 이전한 비율이 42%로 2017년 전체 평균 29% 대비 높았다. Secondary에서 Prime으로 업그레이드한 비율은 35%였다. 신규조직 및 증평에 따른 공실 해소 비율은 23%로 이전 분기 대비 감소한 것으로 조사되었다.

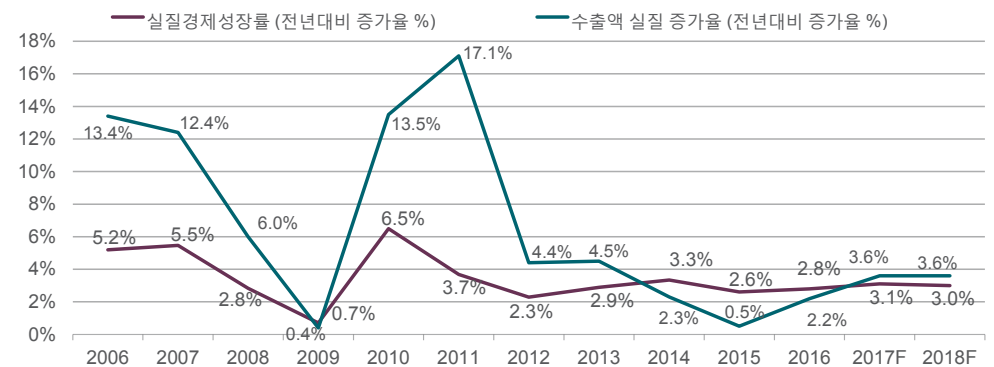
표 1 권역별 월임관리비 및 공실률, 2017년 4분기

(단위 : 원/3,3058sqm)

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률 (%) (전분기 공실률)
	평균 임대료 (임대면적 기준)	전년동기대비 인상률(%)	평균 관리비 (임대면적 기준)	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	103,900	2.2%	41,500	1.9%	-24,700	15.9% (15.4%)
GBD	91,200	1.6%	37,800	1.1%	34,800	6.6% (9.6%)
YBD	78,600	-0.4%	36,500	1.3%	-3,300	17.6% (16.8%)
Overall Seoul Average	94,700	1.5%	39,300	1.5%	6,800	13.3% (13.8%)

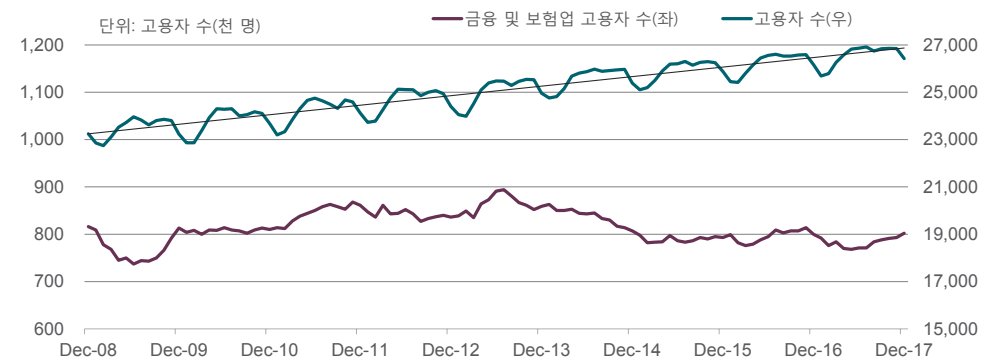
출처 : 세빌스 코리아

차트 1 실질 GDP 성장률 및 실질 수출증가율, 2006년 - 2018년(전망)



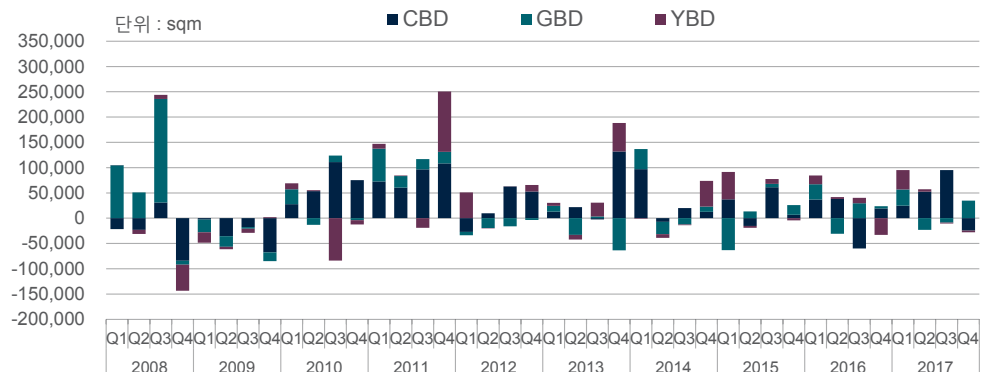
출처 : 한국은행

차트 2 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2008년 12월 - 2017년 12월



출처 : 통계청

차트 3 순흡수면적, 2008년 1분기 - 2017년 4분기



출처 : 세빌스 코리아

→ 권역별 공실 해소비율은 CBD, GBD는 각각 47%, YBD는 6%로 조사되었다. 특히 파르나스타워의 공실이 대부분 해소됨에 따라 GBD의 해소면적 비율이 과거 대비 상승하였다.

CBD 공실률은 지난 분기대비 0.5%p 상승한 15.9%를 기록했다. 아모레퍼시픽그룹이 용산 신사옥으로 이전하며 시그니처타워에 48,500sqm의 공실이 발생하여 CBD 공실률이 상승하였다. 신한카드가 파인에비뉴A동으로 이동하며 포스트타워에도 신규 공실이 32,000sqm 발생하였지만, 권역 내 이동으로 공실률 변화는 없었다. KT 명동빌딩에 있던 국민건강보험공단 중구지사는 포스트타워의 공실면적 중 1개층을 임차하였다.

GBD의 공실률은 지난 분기 대비 3%p 하락한 6.6%를 기록하였다. 법무법인 율촌이 섬유센터에서 파르나스타워로 이전하여, 공실률이 하락하였다. 율촌이 이전한 섬유센터는 현재 논의되고 있는 리모델링/재건축 시작 전까지 단기임대를 진행 중이다. 파르나스타워는 율촌 이외에도 블리자드 등이 입주하며 5% 미만의 공실률을 보이고 있다.

또한 아크플레이스(구_캐피탈타워)는 WeWork가 역삼 오피스를 오픈하면서 공실이 감소되었다. 삼성생명 대치타워도 생보부동산신탁이 재건축 예정인 강남메트로빌딩에서 이전하며 공실을 해소하였다. 반면, SI타워는 교보생명의 퇴거로 5,300sqm의 신규공실이 생겼고, KT&G타워(구_코스모타워)도 메트라이프가 강남통합오피스를 위해 아이파크타워로 이전하며 1,900sqm의 신규공실이 생겼다.

YBD 권역의 공실률은 지난 분기 대비 0.8%p 상승한 17.6%를 기록하였다. Two IFC에 소재했던 LG전자가 마곡지구로 이전하여 12,000sqm의 공실이 발생하였으며, FKI타워도 전국경제인연합회가 감평을 하여 10,200sqm의 공실이 발생하였다. 반면, BNK투자증권이 CBD에 위치한 금세기빌딩에서

삼성생명 여의도빌딩으로 입주하며 공실을 해소하였다. BNK금융지주는 금세기빌딩을 서울거점으로 활용할 계획이었으나, 증권 및 운용업을 강화하기 위해 BNK투자증권과 BNK자산운용은 여의도로 이전하는 것으로 알려졌다.

임대료

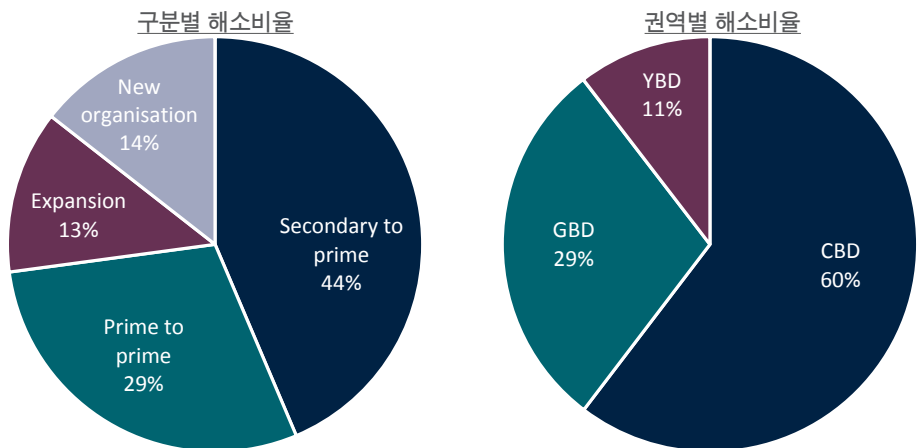
2017년 4분기 서울 프라임 오피스의 평균 명목임대료는 94,700원/3.3m²으로 전년 동기대비 1.5% 상승하였다. CBD 임대료는 T타워, 태평로빌딩이 인상하며 2.2% 상승하였다. GBD 임대료는 강남파이낸스센터가 인상하여 평균 1.6% 상승하였다. 반면, YBD 임대료는 지난 분기 IFC의 임대료 인하로 0.4% 하락하였다.

2017년 리뷰

2017년에는 주요 권역을 비롯하여 총 6개의 프라임 오피스가 공급되었다.

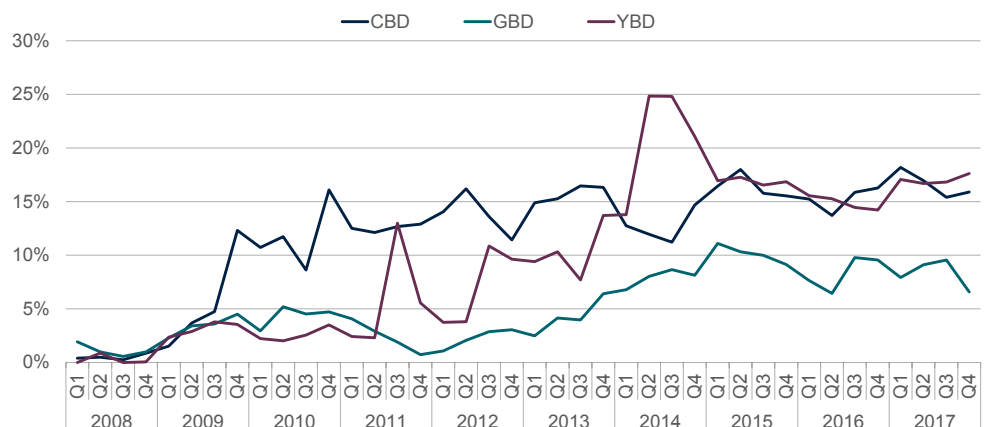
CBD의 KEB하나은행 을지로사옥은 인근에 위치했던 하나은행 및 계열사가 입주하였고, 수송스퀘어도 SK건설과 SK계열사가 임차하여 공실을 해소하였다. YBD에 공급된 SK증권빌딩(K타워)은 여의도 소재 SK증권 및 HP가 이전하여 대부분의 공실을 해소하였다. 잠실에 준공된 롯데월드타워는 롯데계열사 및 데상트가 이전하여 일부 공실을 해소하였다. 서초역 인근에 준공된 마제스타시티는 강남에서 이전한 올림푸스, 녹십자, 펄지 등의 회사들이

차트 4
공실해소 구분, 2017년



출처 : 세빌스 코리아

차트 5
서울 프라임 오피스 공실률, 2008년 1분기 - 2017년 4분기



*섬유센터(GBD): 2017년 4분기부터 등급조정으로 분석 제외

출처 : 세빌스 코리아

→임차하며 타워1은 80%, 타워2는 50%(매도자 마스터리스 포함) 이상 공실이 해소된 것으로 알려졌다.

2017년 12월 말 서울 프라임 오피스 공실률은 13.3%였다. 연간 순흡수 면적은 220,500sqm로 전년 순흡수 면적 66,000sqm, 과거 3년 평균 122,000sqm 대비 높은 수준이었다. 권역별 공실률은 YBD, CBD, GBD 순이었다. CBD는 공실률은 높았지만, 3권역 중 높은 공실해소비율을 보이며, 다른 권역 대비 임차활동이 활발하였다. 특히 서울로 개장으로 주변환경이 개선된 서울역 일대의 공실률은 2017년 4분기 12.5%로 전년동기 대비 절반 가량 감소하였다.

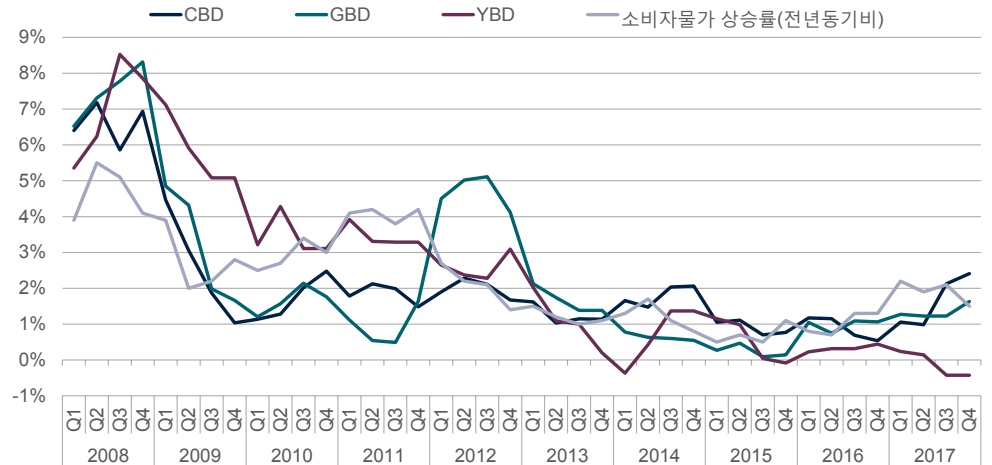
2017년 프라임 오피스 임차인 이동은 다양한 임대 인센티브 제공으로 Secondary에서 Prime으로 업그레이드 하는 사례들이 44%였다. CBD로 이동한 사례도 전체의 60%를 차지하였다. 2017년 주요 임차증가 수요로는 ①SK와 같은 대기업의 사옥 주변 임차 수요 ②CJ, 한국은행 등 사옥 리모델링/재건축 관련 임차 수요 ③공유 오피스 확장 ④성장 산업군인 게임 및 IT, BT(제약사포함) 업종 수요 ⑤금융회사들의 콜센터 등 지원 조직 강화 ⑥E-커머스 업체 오피스 수요 등이 있었다.

2017년 임대료와 관리비는 물가 상승률 수준인 1.5%(전년대비) 상승을 보였으며, Rent-Free, TI등의 인센티브 수준은 유지되었다. 인센티브 제공을 통해서 Secondary빌딩에서 업그레이드하는 추세는 당분간 지속될 것으로 보인다.

전망

CBD의 평균 공실률은 2018년 상반기에 한국교육과정평가원의 지방이전으로 상승하겠지만, 3개 빌딩에 WeWork가 입주하며 다시 하락할 것으로 예상된다. 반면, 하반기에는 CBD 조사면적의 약 4%를 차지하는 센트로폴리스(공평 1,2,4) 2개동(26F/B8F)이 준공을

차트 6 권역별 전년동기대비 임대료 인상률, 2008년 1분기 - 2017년 4분기



출처 : 세빌스 코리아, 한국은행

앞두고 있어, 공실률 상승이 불가피할 예정이다. 그러나 CBD는 권역에 대한 임차인 선호, 지속적인 업그레이드, 공유오피스 확장 등의 꾸준한 수요로, 신규 공급으로 증가한 공실률이 점차 감소할 것으로 예상된다.

현재 가장 낮은 공실률을 보이는 GBD는 2018년 상반기와 하반기에 전체 면적의 약 4%에 해당하는 루첸타워와 강남N타워가 준공되며 공실률 상승이 예상된다. 성장 산업군인 게임, IT, 공유오피스의 임차 수요가 높고, 신규 공급이 제한적이었던 GBD는 공실면적이 타 권역 대비 빠르게 감소할 것으로 예상된다.

2018년 YBD 공실률은 신규 공급 및 LG그룹 계열사들의 이동으로, 3권역 중 가장 크게 상승할 예정이다. 1분기에는 YBD 조사면적의 약 5%를 차지하는 교직원공제회빌딩(27F/B5F)이 준공 예정으로 공실률 상승이 예상된다. (교직원공제회 빌딩은 선임대가 완료되었으나, 면적의 약 1/3은 사용하는 임차인들은 권역 내 프라임 빌딩에서 이전 할 것으로 알려졌다.) 이외에도 상반기에 LG그룹 계열사들이 FKI타워에서 마곡과 CBD로 이전하며 YBD의 공실면적은 추가적으로 증가할 것이다. 2분기에 WeWork가 HP빌딩 7개층에 입주하며 공실률이 낮아지겠지만, YBD

조사면적의 1%에 미치지 못한다. 타 권역에서의 이동 수요가 비교적 적은 YBD는 2018년 높은 수준의 공실률이 유지될 것으로 예상된다.

2018년 1분기에는 10개 미만의 빌딩들이 연초 정기적인 인상을 검토중인 것으로 알려져 명목임대료가 전년동기대비 0.8%정도 상승할 것으로 보인다. Rent Free와 TI 같은 인센티브 수준은 CBD, GBD는 현재 수준을 유지할 것으로 예상되나, 대형공실이 발생할 YBD 일부 빌딩들은 공격적인 임대 마케팅을 진행할 것으로 예상된다.

매매 및 투자시장

2017년의 투자시장은 총 거래규모 약 8조 8천억원으로 IFC 3개빌딩(1.8조 원)의 거래로 역대 최고치를 기록했던 2016년의 기록을 새롭게 경신하였다. 국내 기업의 사옥수요, 풍부한 유동성과 펀드 만기가 맞물리며 활발한 거래가 일어났다. 특히 매매계약을 체결한 KEB하나은행 명동본점을 제외하고도 시그니처타워, 판교 알파리움타워, 부영을지빌딩, 수송스퀘어, 메트로타워 등 2,000억원 이상의 대형거래가 활발하여 전체규모의 56%를 차지하였다. 2016년 40%까지 증가하였던 외국인 투자비중은 20%에 그쳤고, 국내기업의 사옥 확보 및 투자에 대한 관심이 커지며 국내 투자 비중이 확대되었다.

→ 2017년 4분기에는 메트로타워, 서부 금융센터, 강남POBA타워, 아이콘역삼, 현대그룹 연지동사옥 등의 거래가 종결되어 거래규모는 약 2조 4천억원에 이를 것으로 조사되었다. 또한 현재 진행중인 KB국민은행 명동본점 등 다수의 오피스 거래도 2018년 상반기에 종결될 것으로 알려졌다.

구로구 소재의 서부금융센터는 과학기술공제회 및 증권사가 주요 지분투자자로 참여하여 마스턴투자운용이 2,950억원에 매입하였다. 서부금융센터는 콜센터 및 보험사 지점 30여개가 임차해 있으며 임대료가 저렴하여 재계약률이 높은 빌딩이다. 지정학적 리스크가 부각된 시기였으나 해외투자자의 투자도 지속되었다. PAG는 강남구청역에 위치한 강남POBA타워를 코어-플러스펀드를 활용하여 약 3,000억원에 매입하였다.

해당 자산은 2011년 말, 행정공제회를 포함한 기관 투자자가 이시스자산운용을 통해 매입(2,560억원)한 자산으로, 수익증권을 PAG에 넘기는 방식으로 거래되었다. 강남POBA타워는 2017년 12월 기준 임대율이 약 93%인 안정화된 자산이다.

싱가포르계 부동산 투자회사인 아센다스는 10월 말 준공된 역삼동 소재의 아이콘역삼을 1,030억원에 매입하였다. 아센다스는 328억원 규모의 10년 만기 사모펀드를 설정하였으며, 나머지 자금은 금융회사에서 조달하였다. 아센다스는 저층부(2-4층)에 아센다스 그룹의 공유 오피스 브랜드인 "더브릿지"를 국내에 런칭할 예정이며, 나머지 면적을 현재 마케팅 진행 중이다.

안다자산운용은 서울역 인근의 메트로타워를 2,400억원에 매입하였다.

(중국계 안방보험이 최대주주인 동양생명이 주요 투자자로 알려졌다.) 메트로타워 거래가 안방보험의 국내 첫 부동산 투자로 알려졌다. 안다자산운용은 서울역 주변 유동인구가 늘어남에 따라 메트로타워 주차동의 저층부 일부를 리테일 시설로 전환할 계획인 것으로 파악되었다.

국내기업의 사옥 매매도 활발하였다. 현대엘리베이터는 코람코자산운용에게 세일즈앤리스백으로 2012년에 매각했던 연지동 사옥의 우선매수권을 행사하여 2,450억에 매입하였다. 엔지니어링 공제조합은 역삼동에 위치한 MG손해보험본사를 810억원에 매입하여 2~5층을 쓰고, MG손해보험은 세일즈앤리스백 형태로 계속 임차하는 것으로 알려졌다.

시행사 등에서는 재개발을 목적으로

표 2 주요 임차인 이동, 2017년 4분기

To				From	
권역	빌딩명	임차인	입주면적 (sqm)	권역	빌딩명
CBD	파인에비뉴 A	신한카드	37,700	CBD	포스트타워
	KDB생명빌딩	부킹닷컴	5,400	신규	
	포스트타워	국민건강보험공단 중구지사	3,400	CBD	KT명동빌딩
	KDB생명빌딩	CJ 올리브네트웍스	2,700	CBD	CJ남산사옥
	서울시티타워	태조엔지니어링 외 4개사	2,700	신규	
	Center1	다이이썬산교	2,600	CBD	SC제일은행
	태평로빌딩	현대해상	2,400	CBD	KT명동빌딩
	D타워	메트라이프	2,200	Non-core	강북지점통합
GBD	파르나스타워	범무법인 울촌	30,200	GBD	섬유센터
	파르나스타워	블리자드코리아	7,500	Non-core	금화빌딩(청담동)
	푸르덴셜타워	르노삼성	6,500	Non-core	RSM타워(가산동)
	아크플레이스(구 캐피탈타워)	WeWork	6,200	신규	
	삼성생명대치타워	생보부동산신탁	6,000	GBD	강남메트로빌딩
	메리츠타워	에릭슨-LG	3,600	Non-core	경기도 안양
	아셈타워	구찌코리아	3,300	Non-core	청담동
	아셈타워	한국스트라이커	2,700	GBD	동성빌딩
	파르나스타워	매스웍스코리아	2,300	Non-core	덕명빌딩(삼성동)
YBD	삼성생명 여의도빌딩	BNK투자증권	5,800	CBD	금세기빌딩
	KTB빌딩	일루미나코리아	1,300	신규	
	KTB빌딩	여의도우체국	1,100	YBD	여의도우체국빌딩

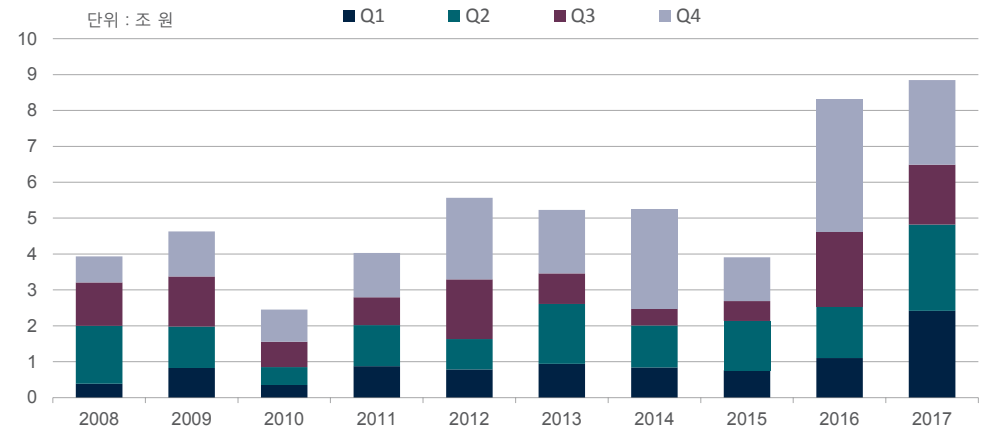
출처 : 세빌스 코리아

→ 노후화된 오피스를 매입하였다. 제이엘유나이티드1(시행사)는 주상복합 건물을 건설하기 위해 서초동 하이트진로 부지 일대와 하이트진로 서초동사옥, 교정공제회 서초빌딩을 매입하였다. KEB하나은행은 2015년부터 매각을 추진해온 KEB하나은행 을지로 별관을 교원그룹에 매각하였다. 엠디엠플러스(개발시행사)는 KT반포빌딩을 매입하여 재개발할 예정이며, 에이리츠(부동산 투자회사)는 LG전자 강서빌딩을 매입하여 오피스텔로 신축할 계획으로 알려졌다.

2017년 6월 KEB하나은행 명동본점 매각의 우선협상자로 선정된 부영주택은 12월말 KEB하나은행과 매매계약을 체결하였다. 부영주택은 전체 매각금액 9,000억원 중 10%를 납입하고 나머지 잔금은 2년뒤 특정시점에 납입하는 것으로 알려졌다. KEB하나은행은 3년간 리스백하고, 이후에 부영이 매입물건을 복합시설로 재개발할 계획으로 알려졌다.

2017년 4분기의 Cap. Rate은 마케팅 임대료로 90% 임대되었다고 가정하여 추정할 경우, 4.7% 수준이다. 하지만, Rent Free 및 TI를 감안하면 4% 초중반으로 예상된다. 12월 말 기준, 5년 만기 국고채는 2.3%로 상승하였으며, 약 240bps 내외의 스프레드를 보이고 있다. 한국 투자시장의 일반적인 LTV는 55%이다. ■

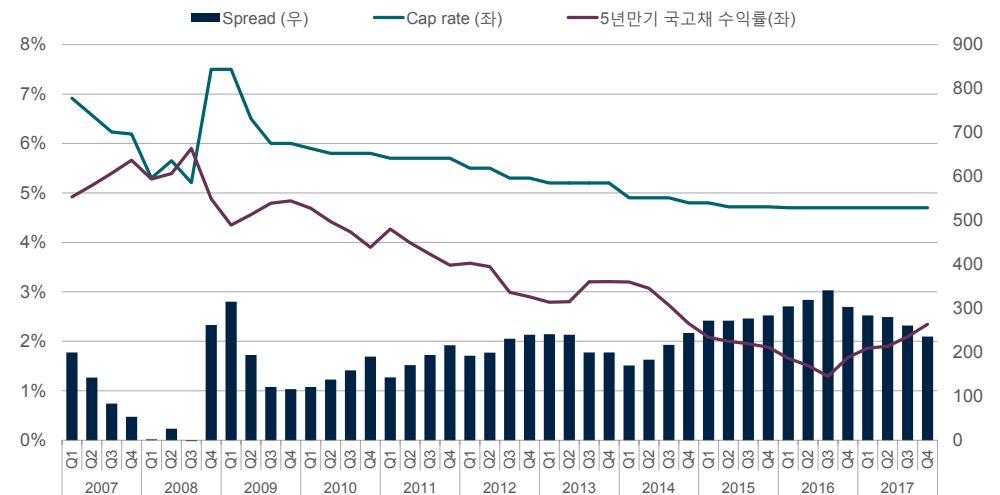
차트 7
오피스 시장 거래규모, 2008년 1분기 - 2017년 4분기



*KEB하나은행 명동본점(9,000억원 추정) 제외, 종결기준

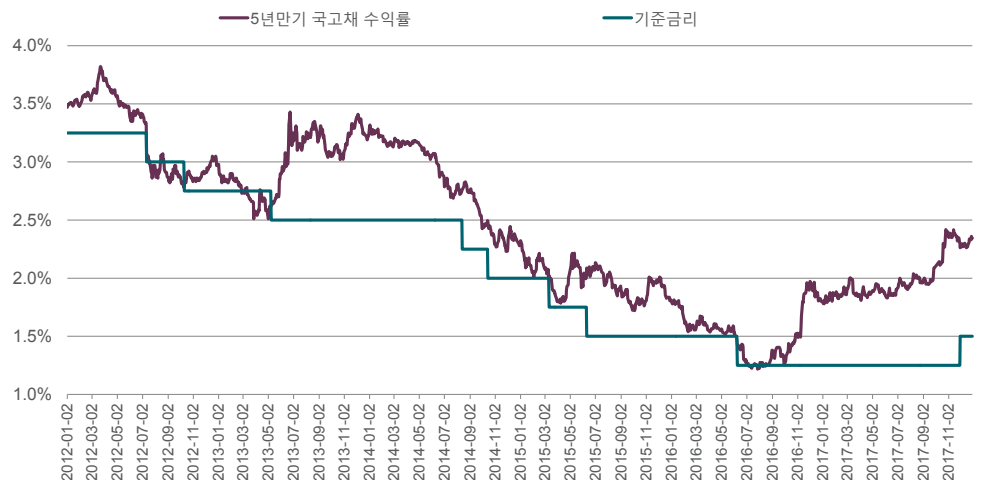
출처: 세빌스 코리아

차트 8
서울 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2007년 1분기 - 2017년 4분기



출처: 세빌스 코리아, 한국은행

차트 9
5년 만기 국고채 및 기준금리 추이, 2012년 1월 - 2017년 12월



출처: 한국은행

표 3
주요 거래사례, 2017년 4분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	매매면적 (sqm)	매매가격 (단위:억 원)
CBD	현대그룹 연지동사옥	코람코자산운용	현대 엘리베이터	52,476	2,450
CBD	메트로타워	베스타스자산운용 (안젤로그든)	안다자산운용 (동양생명)	39,908	2,400
CBD	KEB하나은행 을지별관	KEB하나은행	교원그룹	13,244	915
GBD	아이콘역삼	역삼오피스피에프브이 (지엘산업개발)	아센다스 자산운용	19,580	1,030
Nonhyeon	강남 POBA 타워	이지스자산운용 (지방행정공제회)	이지스자산운용 (PAG)	44,411	약 3,000
Non-core	서부금융센터	신한BNP파리바자산운용 (아센다스 자산운용)	마스턴투자운용	92,173	2,950

출처 : 세빌스 코리아

Please contact us for further information

Savills Korea



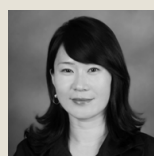
K.D. Jeon
CEO
Savills Korea
+82 2 2124 4101
kdjeon@savills.co.kr



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



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



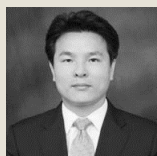
Miah Yang
Senior Director
Retail Service
+82 2 2124 4270
mayang@savills.co.kr



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



Myungchul Lee
Associate Director
PM Services
+82 2 2124 4284
mclee@savills.co.kr



Shinjae Lee
Associate Director
PM Services
+82 2 2124 4226
sjlee@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 4 조사빌딩 개요, 2017년 12월 기준

		CBD	GBD	YBD	Total
A	빌딩개수	23	12	9	44
	평균 연면적 (sqm)	85,000	99,000	101,000	92,000
	평균 준공연도	2006	2004	2004	2005
B	빌딩개수	22	18	9	49
	평균 연면적 (sqm)	54,000	48,000	45,000	50,000
	평균 준공연도	2004	1999	1996	2001
빌딩개수 총합계		45	30	18	93
면적 총합계(sqm)		3,150,000	2,040,000	1,310,000	6,500,000

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 2017년 12월 현재 CBD에 31.0%, GBD에 16.7%, YBD에 12.6%가 밀집되어, 전체의 약 60.3%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 상대적

으로 우수한 빌딩을 프라임 빌딩이라고 정의함.

- 프라임빌딩 120개 중 93개를 대상으로 서울 오피스시장 동향에 대한 조사 및 분석을 하였음.

3. 임대료

- 임대료는 보증금과 월세로 이루어져 있으며, Savills Korea는 건물주가 책정한 기준총 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%)+기준총 명목임대료+관리비초과이익)x임대율(90%) x 12 / 거래가, 거래사례별 Cap Rate의 비교를 위해 보증금운용이익은 5%, 임대율은 90%를 일괄적으로 함.