

# Seoul Prime Office



## 오피스 투자시장 거래규모 역대 최대 기록

2분기부터 연속 증가추세를 보였던 서울 프라임 오피스 임대 수요는 4분기에도 증가하였고 2018년 1년간 순흡수면적은 270,000sqm로 과거 5년 장기평균 연간 순흡수면적(150,000sqm)의 1.8 배 수준을 보였다.

- 국내경제가 잠재성장률 수준을 크게 벗어나지 않는 성장세를 지속하는 가운데, 금융통화위원회는 2018년 11월 30일 한국은행 기준금리를 1.50%에서 0.25%p 인상한 1.75%로 상향 조정하였다.
- 2018년 12월 말 기준, 서울 프라임 오피스 평균 명목 임대료는 전년동기대비 1.7% 상승하였고, 관리비는 전년동기대비 2.2% 상승하였다.
- 2018년 12월 말, 서울 프라임 오피스 공실률은 12.4%로 전분기 대비 0.7%p 상승하였다. GBD와 YBD 공실률은 전분기 대비 하락하였고, 센트로폴리스(서울 프라임오피스 면적의 2%, CBD의 4%)가 추가된 CBD 공실률은 상승하였다.
- 2018년 프라임 오피스 임차수요는 IT, BT 기업, e커머스기업, 비대면 서비스제공기업과 공유오피스에서 증가하였고 그 외 리모델링/재건축과정에서 파생된 이전수요와 M&A에 의한 이전수요 등이 있었다.

“3,000억원 이상의 대형 오피스가 12건이나(2017년 6건) 거래되며 2018년 오피스 투자시장 총 거래 금액은 11.6조원으로 역대 최대 규모를 기록하였다.”

SAVILLS RESEARCH

### Savills team

Please contact us for further information

#### SOUTH KOREA

##### Crystal Lee

CEO  
+82 2 2124 4163  
csjlee@savills.co.kr

##### Kookhee Han

Senior Director  
Investment Advisory  
+82 2 2124 4181  
khhan@savills.co.kr

##### Seunghan Lee

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

#### 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

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 600 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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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.

차트 1: 실질 GDP 성장률 및 실질 수출증가율, 2010년 - 2019년 (전망)

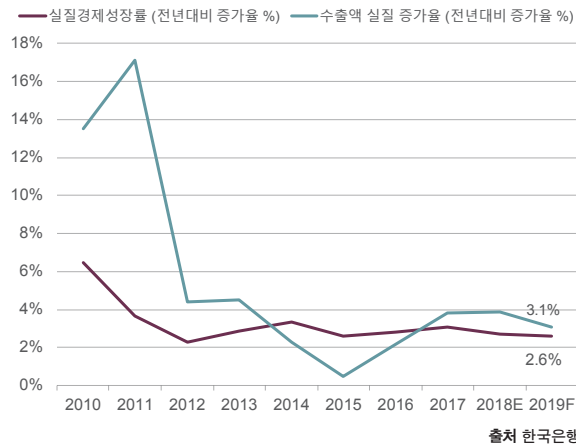


차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2010년 12월 - 2018년 12월

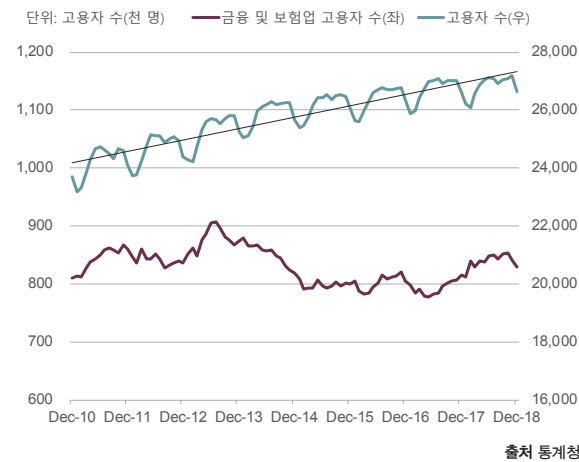


표 1: 신규 공급 오피스, 2018년-2019년(전망)

(단위: sqm, GFA기준)

권역	2018	2019
CBD	141,480	38,250
GBD	96,800	-
YBD	83,330	-
전체	321,610	38,250

출처: 세빌스 코리아

## 공급

2018년에는 주요 3권역에 총 4개의 프라임 오피스(321,610sqm)가 공급되었으나, 12월 말 서울 평균 공실률은 전년동기 대비 1%p 하락하였다. 2018년 국내 경제지표와 기업실적 모두 전년 대비 낮은 성장률을 보였으나, 프라임오피스 임대시장은 공유오피스 확장세 및 세컨더리빌딩에서 업그레이드 수요 증가로 순흡수면적은 전년대비 123%, 과거 5년 평균 180%의 높은 수준을 보였다. 2019년에 예정된 신규공급은 CBD의 서소문 5지구 프로젝트(38,250sqm)로 2018년 총 신규공급 면적 대비 약 12% 수준이며, CBD의 Non-Core지역 을지로4가에 위치한 씨밋타워(146,660sqm)를 포함해도 약 57%로 낮은 수준이다.

## 경제전망

한국은행은 1월 경제전망발표를 통해 2019년도 예상 경제성장률을 2.6%로 하향 조정하였다. 2018년 11월 금융통화위원회는 기준금리를 1.50%에서 0.25%p 인상한 1.75%로 상향 조정하였고, 이후 동일한 수준을 유지하고 있다. 1월에 진행된 통화정책방향 결정회의에서 금융통화위원회는 국제 금융시장의 변동성이 최근 축소됨에 따라, 국내 금융시장도 안정된 모습을 보이고 있다고 평가하였다. 금융통화위원회는 국내경제가 잠재성장률 수준을 지속하는 가운데, 물가상승압력이 크지 않을 것으로 보여 통화정책의 완화기조를 유지해나갈 것이라고 밝혔다.

## 수요와 공실률

서울 3권역에서 2분기부터 연속 증가 추세를 보이는 서울 프라임 오피스 수요는 4분기에도 57,800sqm 증가하였다. 권역별로 CBD 8,100sqm, GBD 6,300sqm, YBD 43,400sqm 증가하며, YBD에서 가장 큰 순흡수면적을 기록하였다. 대형공실이 발생했던 YBD 빌딩들은 적극적인 마케팅을 통해 임차인을 유치하여 2018년 4분기에도 순흡수면적이 증가함에 따라 공실률은 하락하였다. 2018년 연간 순흡수면적은 270,000sqm를 기록하며 과거 5년 장기평균 연간 순흡수면적(150,000sqm)의 1.8배 수준을 보였다.

2018년 12월 말, 서울 프라임 오피스 공실률은 12.4%로 전분기 대비 0.7%p 상승하였다. GBD와 YBD 공실률은 전분기 대비 하락하였지만, 4분기부터 CBD 공실률 분석에 센트로폴리스(서울 프라임 오피스 면적의 2%, CBD의 4%)가 반영되면서 서울 전체 공실률은 상승하였다. 그러나 세 권역 모두 임차활동이 활발하여 평균 공실률 상승은 0.7%p에 그쳤다.

2018년 4분기 CBD에서는 타 권역에 비해 신규임차 수요가 눈에 띄었다. 공유오피스 패스트파이브가 CBD 첫 번째 지점을 시그니처타워(8,300sqm)에 열었고 정부관련 신설조직이 포스트타워(4,100sqm)에 입주하였다. GBD는 신규공급(2분기 루첸타워, 3분기 강남N타워)과 LS 및 계열사의 용산 LS타워 이전에도 불구하고, 전분기 대비 0.3%p 감소한 7.7% 공실률을 기록하며 수요가 지속되고 있는 것으로 파악되었다. GBD

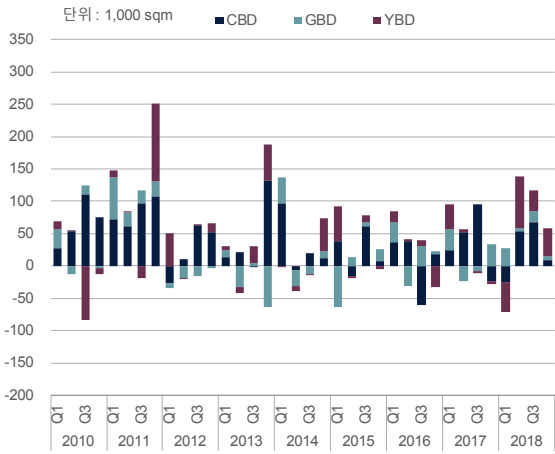
표 2: 권역별 월임관리비 및 공실률, 2018년 4분기

(단위: 원/3.3 sqm)

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균임대료 (임대면적기준)	전년동기대비 인상률(%)	평균관리비 (임대면적기준)	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	107,300	2.6%	42,500	2.4%	8,100	15.7%(12.5%)
GBD	94,000	1.2%	38,800	2.0%	6,300	7.7%(8.0%)
YBD	79,400	0.2%	38,000	2.3%	43,400	12.1%(15.7%)
전체	97,500	1.7%	40,400	2.2%	57,800	12.4%(11.7%)

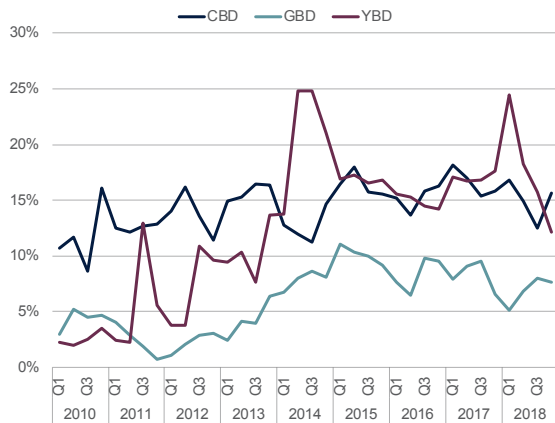
출처: 세빌스 코리아

차트 3: 순흡수면적, 2010년 1분기 - 2018년 4분기



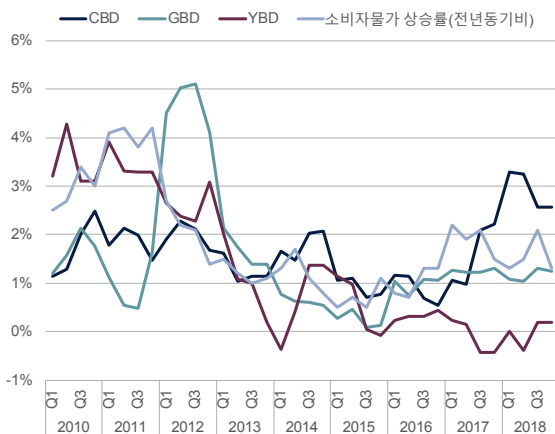
출처 세빌스 코리아

차트 4: 서울프라임 오피스 공실률, 2010년 1분기 - 2018년 4분기



출처 세빌스 코리아

차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 인상률, 2010년 1분기 - 2018년 4분기



출처 세빌스 코리아

세컨더리빌딩에 임차하였던 KB부동산신탁과 코빗은 강남N타워로 BT기업인 BD코리아는 아크플레이스로 입주하였다. 세 권역 중 가장 활발한 임대차활동을 보여준 YBD는 공실률 12.1%를 기록하며 지난 분기 대비 3.6%p 감소하였다. CBD 프라임 빌딩에 있던 노바티스, Marsh & McLennan Companies와 퀘드자산 운용 등이 Three IFC로 이전하였다. 기업체들을 포함한 기존에 임대차 계약을 체결했던 임차인들이 4분기에 입주하면서 FKI타워와 Three IFC 공실률이 10%p 정도 하락하였고 YBD 평균 공실률을 하락을 주도하였다.

2018년 4분기 구분별 공실해소 비율은 세컨더리빌딩에서 프라임빌딩으로의 이전이 41%로 우세하였고 2018년 전체적으로는 신규조직 및 증평에 따른 공실해소 비율이 40%로 나타났다. 권역별 해소비율을 보면 4분기에는 CBD 41%, YBD 34%, GBD 25%로 조사되었다. 2018년 전체로는 CBD와 YBD에서 공실면적의 43%, 40%가 해소되었고 GBD에서 17%가 해소되었다.

임대료

2018년 12월 말 기준, 서울 프라임 오피스 평균 명목임대료는 97,500원/3.3m<sup>2</sup>로 전년동기대비 1.7% 상승하였다. 평균 명목관리비는 40,400원/3.3m<sup>2</sup>으로 전년동기대비 2.2% 상승률을 보여주며 임대료 인상률보다 높은 수준의 상승률을 보였다. 공실이 많았던 일부 빌딩들은 공실이 감소함에 따라 Rent Free와 TI

등의 인센티브 수준을 이전보다 줄이고 있는 것으로 조사되었다.

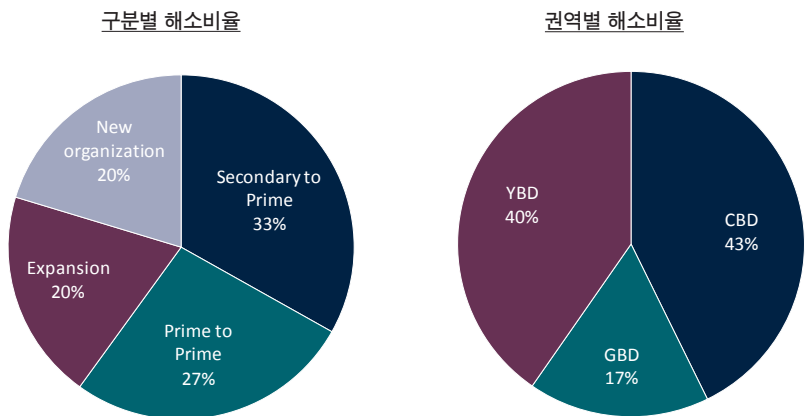
2018년 주요 오피스 수요

2018년 프라임 오피스 임차수요가 증가한 주요 업종/부문으로는 1) 공유오피스, 2) 성장산업군 IT, BT 기업, e커머스 기업, 비대면 서비스 제공기업, 3) 리모델링/재건축으로 파생된 이전수요, 4)M&A로 인한 이전수요 등이 있었다.

1)공유오피스

2018년 12월 말 기준, 서울 프라임 오피스 면적의 약 2.0%를 차지하는 공유오피스(151,300sqm)의 사용면적은 1년 동안 두 배로 증가하였다. 12개의 공유오피스 운영업체가 프라임 빌딩에서 31개의 공유오피스를 운영하고 있으며, 권역별로 CBD에 57%, GBD에 30%, YBD에 13% 분포하고 있다. 2018년 프라임오피스 총 순흡수면적에서 공유오피스의 신규 임차면적이 25%를 차지하였다. 세 권역 중 특히 CBD에서 공유오피스 임차면적이 전년대비 2.3배로 증가하여 CBD 연간 순흡수면적(103,000sqm)의 1/2이 공유오피스 임차수요였다. 더케이타워, 서울스퀘어, 종로타워에는 위워크가 시그니처 타워에는 패스트파이브가 지점을 오픈하였다. 특히, 서울스퀘어, 종로타워, 시그니처타워에 공유오피스가 평균 3-4개 층의 대형면적을 임차하면서 CBD 공실률 하락을 견인하였다. 하지만, 공유오피스 내 Occupancy 파악이 어려워 공유오피스가 차지하는 면적이 100% 임대되었다고

차트 6: 공실해소 구분, 2018년



출처 세빌스 코리아

볼 수 없으며 공유오피스 Occupancy에 따라서 그 빌딩의 실제 공실률에 차이가 날 수 있다.

공유오피스는 글로벌 기업인 위워크와 국내기업인 패스트파이브가 가장 활발하게 확장하고 있으며, 최근 대기업 계열사도 공유오피스 시장에 진입하고 있다. 2016년 국내에 진출한 위워크는 프라임 빌딩에 입주하여 인지도를 높였고 장기계약을 하는 앵커테넌트로서 협상력을 보유하며 빠르게 확장하였다. 패스트파이브는 국내업체로서 주로 GBD 내 접근성은 좋지만 임대료가 저렴한 빌딩에 임차하였다. 최근에는 주요 권역뿐 아니라 흥대와 성수동과 같이 주요 3권역 외지역에도 진출하고 있다.

선두업체인 위워크와 패스트파이브 이외에, 한화생명, 롯데물산, 신세계인터네셔널 등 대기업에서 직접 운영하는 공유오피스도 빠르게 확장하고 있다. 대기업계열 PM사들은 자체 노하우와 인력을 바탕으로 사옥에서 주로 공유오피스를 시작하였다. 한화생명은 한화생명 63빌딩과 한화생명 서초빌딩에 드림플러스를 열었고, LG그룹의 에스엔아이코퍼레이션(구\_서브원)은 서브원강남빌딩에 플래그쉽 강남캠프를 열었다. 최근 들어 대기업에서 사옥뿐 아니라 임대형 빌딩에도 공유오피스를 열어 업체간 경쟁이 더욱 심화되고 있는 것으로 알려졌다. 공유오피스와의 잠재적인 경쟁을 고려하여 일부 임대인들은 공유오피스가 제공하는 서비스와 유사한 서비스를

직접 제공할 것으로 알려졌다. IFC는 입주자들이 미팅 및 세미나용 공용회의실을 제공하고 있으며 SFC 및 최근 준공된 센트로폴리스도 입주자들을 위한 공용라운지를 제공할 계획으로 알려졌다.

2) 성장산업군

2018년 프라임 오피스 임차수요가 증가한 업종으로는 IT, BT, e커머스 등이며 비대면 서비스를 제공하는 기업의 수요도 있었다. IT 기술이 인터넷·모바일 기반의 기업뿐 아니라, 금융, 숙박, 여행, 유통 등 다양한 분야의 기업들에 적용되면서 기존 서비스에 IT를 접목한 업종의 임차수요는 계속하여 증가하고 있다. 은행, 보험, 증권사와 같은 금융권에서는 영업점포와 지점을 줄이며 대면서비스는 축소하고 비대면 서비스를 늘리고 있다. KEB하나은행과 하나카드는 고객관리 및 상담을 위해 센터플레이스에 콜센터를 통합 이전하였다. 비금융권에서도 비대면으로 제공하는 서비스의 품질을 높이고 원활한 고객상담을 위해 아고다(숙박)와 씨트립(여행)은 고객상담조직을 만들어 파인애비뉴와 종로타워에 각각 입주하였다. 또한, 소비자들의 구매채널이 오프라인에서 온라인채널로 이동하면서 e커머스기업의 성장세도 두드러졌는데, 2017년 서울스퀘어에 입주한 SK플래닛(11번가)이 증평하였고 아마존은 국내

서비스 확장을 위해 본사 일부 조직과 신규 조직이 파인애비뉴에 입주하여 프라임 오피스 임차수요를 증가시켰다.

3) 리모델링/재건축, 4) M&A 이전수요

리모델링과 재건축으로 공사기간 동안 주위의 프라임 오피스로 이전하는 임차인들의 이전수요도 2018년에 증가하였다. SK본사인 SK서린빌딩의 스마트 오피스 전환을 위해 SK이노베이션과 일부 계열사는 그랑서울로 이전하였고 사학연금회관 재건축 사업으로 기존 임차인들이 IFC와 FKI타워로 이전하였다. M&A가 되었던 기업들이 기존 사옥에서 나와 이전하는 사례도 있었다. CJ헬스케어와 SK해운은 기존 사옥에서 각각 파인애비뉴 A동과 서울스퀘어로 이전하였고 SK엔카 또한 사모펀드에 매각되면서 사명을 변경하고 시그니처타워로 이전하였다.

전망

금호아시아나 그룹 사옥을 인수한 도이치자산운용은 금호아시아나 그룹이 1분기에 센트로폴리스로 이전한 이후, 콘코디언(60,690sqm)으로 빌딩명을 변경하여 임대할 예정으로 2019년 CBD의 공실률 상승이 예상된다. 2019년 센트로폴리스에 금호아시아나 그룹과 SKT가 D타워에 법무법인 세종의 이전이 예정되어 있으나, CBD 내 프라임

표 3: 주요 임차인 이동, 2018년 4분기

To				From	
권역	빌딩명	임차인	임대면적 (sqm)	권역	빌딩명
CBD	시그니처타워	패스트파이브	8,360	신규	
	흥국생명신문로	금호타이어	6,930	CBD	금호아시아나 빌딩
	서울스퀘어	SK해운	5,370	CBD	SK그린빌딩
	포스트타워	대통령소속 군사망사고진상규명위원회	4,110	신규	
	삼성본관	LG CNS	3,010	신규	
GBD	강남N타워	KB부동산신탁	6,020	GBD	풍림빌딩
	아크플레이스	BD코리아	5,640	GBD	임성빌딩
	강남N타워	코빗	5,330	GBD	강남8258빌딩
	삼성생명대치타워	삼성생명	3,130	증평	
	아크플레이스	이베이	2,820	신규	
YBD	FKI Tower	KB국민은행	13,180	YBD	KB국민은행 여의도 전산센터
	IFC 3	Novartis	6,590	CBD	연세재단세브란스빌딩
	IFC 3	MMC(Marsh & McLennan Companies)	3,320	CBD, GBD	SFC, 강남 358타워

출처: 세빌스 코리아

차트 7: 오피스 시장 거래규모, 2011년 1분기 - 2018년 4분기

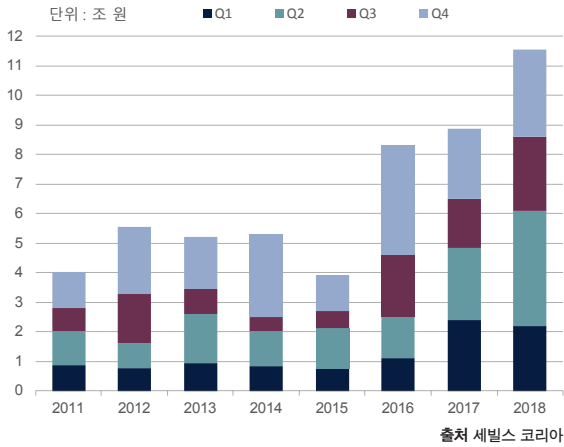


차트 8: 서울 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2010년 1분기 - 2018년 4분기

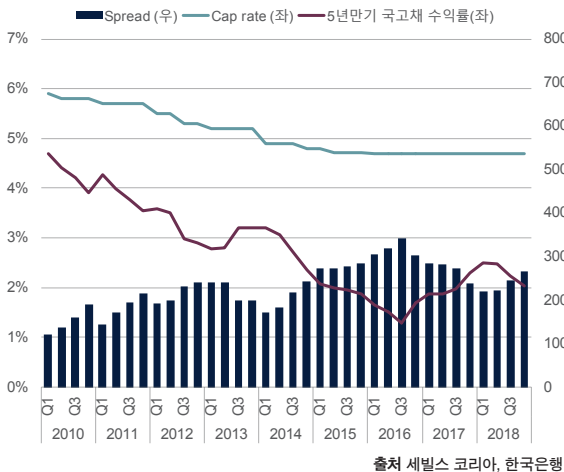


차트 9: 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2012년 1월 - 2018년 12월



빌딩에서 이전하여 공실해소 효과는 낮을 것이다.

2019년 GBD권역에는 예정된 신규 공급이 없으며 현재 공실률이 8% 미만으로 3권역 중 가장 안정적인 수준이다. 2018년에 준공된 N타워, 루첸타워의 12월 말 입주기준 공실률은 73%, 100%이지만, 사전계약된 임차인의 입주가 순차적으로 이루어지면 GBD의 공실률은 연내에 6% 이하로 하락할 것으로 예상된다.

YBD는 적극적인 임대마케팅 및 사학연 금빌딩의 재건축에 따른 이전수요가 IFC, FKI타워로 입주하며 전년 동기대비 공실률이 5.5%p 하락하였다. 타 권역에서의 이전 및 YBD권역 내 세컨더리빌딩에서 업그레이드 사례도 늘어 연간 순흡수면적이 111,500sqm로 조사되었고, 이는 2018년 서울 순흡수면적의 41%에 해당한다. 금융 및 금융관련 IT기업 외에도 외국계 제약, 바이오, 의료기업, 소비재관련 기업 등이 YBD로 이전할 계획으로 알려졌다. YBD의 임차인 업종 다변화가 예상되며 이러한 트렌드는 지속될 것으로 보인다. 2019년 2분기에는 메리츠증권이 사옥을 매각하고 Three IFC 약 16,500sqm의 면적에 입주할 예정으로 YBD의 평균 공실률은 10% 초반 수준으로 하락할 것으로 보인다. 다만, 2020년에 KB금융타운, 파크원, 여의도 우체국재개발 프로젝트가 모두 준공되며 권역 내 약 23%(527,000 sqm)의 오피스 면적이 증가해 향후 공실률 상승은 불가피할 것으로 예상된다.

2019년 프라임 오피스 내 공유오피스

시장의 확장세는 2018년 수준에는 미치지 못하지만 지속될 것으로 보인다. 공유오피스 시장에 새롭게 진출할 브랜드들이 대기하고 있어, 이들의 프라임 오피스 임차수요가 예상된다. 하지만, 업계 1, 2위인 위워크와 패스트파이브가 프라임 빌딩 이외에 접근성이 우수한 지역에 단독 빌딩으로 확장할 계획이어서 2018년과 같은 수준의 성장세는 보이지 못할 것으로 보인다.

2019년 1분기 임대료는 전년동기대비 1%미만 수준으로 상승할 것으로 예상되며, 부동산 보유세 및 최저임금 인상에 따른 인건비 상승은 관리비용 상승으로 이어져, 관리비는 임대료보다는 높은 2%대의 상승률을 보일 것으로 예상된다.

### 매매 및 투자시장

2018년 오피스 투자시장 총 거래금액은 11.6조원으로 역대 최고치인 2017년의 기록을 경신하였다. 2017년 3,000억 원 이상의 대형 오피스 거래는 6건이었으나, 2018년에는 12건을 기록하며 전체 규모의 절반 이상을 차지하였다. 증권사 총액 인수, 공모리츠, 블라인드 펀드 등, 다양한 방식의 투자가 이루어지며, 국내 투자자들의 거래가 활발하였다.

2018년 4분기에는 센트로폴리스, SK U타워, HP빌딩, 용산더프라임빌딩, 드림타워, KG타워 등의 거래가 종결되어, 총 거래규모가 2조 9천억원으로 파악되었다. 준공을 앞둔 새밋타워와 현재 거래 중인 서울스퀘어, 스테이트타워남산, 삼성SDS타워 등이 2019년 1분기에 거

표 4: 주요거래사례, 2018년 4분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	매매면적 (sqm)	매매가격 (단위:억 원)
CBD	센트로폴리스	시티코어	LB자산운용 (M&G, 교통, 항공)	134,393	11,221
YBD	HP빌딩	CBRE GI	IGIS 자산운용 (NPS,우정사업본부)	43,835	2,122
GBD	KG타워	코티티시협연구원	코람코자산신탁	12,764	946
Yongsan	용산더프라임타워	코람코자산신탁	신한리츠운용	39,010	1,651
DMC	드림타워	마스턴투자운용 (안젤로그든)	노무라이화학자산운용	38,076	1,508
Bundang	SK U타워	SK C&C	SK하이닉스	86,804	3,085

래 종결될 것으로 알려졌다.

CTCORE는 CBD에 준공한 센트로폴리스를 LB자산운용에 매각하였고, 영국계 투자자 M&G리얼에스테이트, 행정공제회, 교직원공제회가 투자한 것으로 알려졌다. 지하2층 리테일 면적은 롯데지알에스가 임차하였으며, 오피스에는 금호아시아나(A동), 해비치(A동), SK텔레콤(B동) 등이 2019년 상반기에 입주할 예정으로 알려졌다.

이지스자산운용이 운용중인 밸류어드 펀드는 HP빌딩을 2,121억원에 매입하였다. 2017년 HPE가 SK증권 빌딩으로 이전하여 대상 빌딩에 대형 공실이 발생하였으나, 2018년 2분기에 WeWork가 입주하면서 공실이 감소하였다. 2019년 중에 저층부(지하1층-지상3층)를 리테일로 전환하는 공사를 마무리할 것으로 알려졌다.

분당에 소재한 SKU타워를 기존임차인

인 SK하이닉스가 SK(주)로부터 3,085억원에 매입하였다. 매입 후, 건물의 절반 이상은 SK(주)가 2년간 리스백하여 사용할 것으로 공시되었다.

신한리츠운용은 코스피에 상장했던 신한알파리츠의 유상증자를 통해 용산더프라임타워를 1,651억원에 매입하였다. 매각 시점 임대율은 99%였으며, 주요 임차인은 신한생명보험, 유베이스 등의 콜센터 조직이다.

노무라이화자산운용은 상암동 소재 드림타워를 1,508억원에 매입하였다. 국내 대형카드사가 지분투자자인 것으로 알려졌으며, 주요 임차인은 CJ헬로비전, 대원방송 등이다. 매각 시점 임대율은 95%이며, 잔여 임대차 기간도 10년 이상으로 알려졌다.

코람코자산신탁은 GBD에 위치한 KG타워를 946억원에 매입한 후, WeWork 및 매도자인 코티티시험연구원과 임대차계약을 맺은

것으로 알려졌다. 본 건물을 사옥으로 보유했던 코티티시험연구원은 매각 후 코람코가 설정한 신규 펀드의 보통주 전체 및 종류주 10만주를 인수하였다. 나머지 부분은 KB증권과 삼성증권이 총액인수 하는 것으로 알려졌다.

2018년 4분기의 Cap. Rate은 마케팅 임대료로 90% 임대되었다고 가정하여 추정할 경우, 4.7% 수준이다. 하지만, Rent Free 및 TI를 감안하면 4% 초중반으로 예상된다. 5년 만기 국고채의 2018년 4분기 평균은 지난 분기 대비 소폭 하락한 2.0%이며, 약 260bps 내외의 스프레드를 보이고 있다. 우량자산의 대출이자율은 3.5-3.6%수준이며, 일반적인 LTV는 55%이다.

## 서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 5: 조사빌딩 개요, 2018년 12월 기준

		CBD	GBD	YBD	Total
A	빌딩개수	24	12	10	46
	평균 연면적 (sqm)	87,000	99,000	99,000	93,000
	평균 준공연도	2003	2004	2005	2004
B	빌딩개수	23	20	8	51
	평균 연면적 (sqm)	54,000	48,000	45,000	50,000
	평균 준공연도	2000	2001	1996	2000
빌딩개수 총합계		47	32	18	97
면적 총합계(sqm)		3,340,000	2,140,000	1,350,000	6,830,000

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 2018년 12월 현재 CBD에 31%, GBD에 17%, YBD에 13%가 밀집되어, 전체의 약 61%가 이들 세 지역에 분포하고 있는 것으로 나타났다.

### 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 123개 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)x 임대율(90%) x 12 / 거래가, 거래사례별 Cap Rate의 비교를 위해 보증금운용이익은 5%, 임대율은 90%를 일괄적용 함.