

Seoul Prime Office



서울 프라임 오피스 임대수요와 거래 규모 모두 증가

주요 세 권역에서 업그레이드와 신규 수요가 고르게 발생하며 공실률은 1~2%p씩 하락하였다.

- CBD에서는 고객관리 서비스업과 공유오피스, GBD에서는 정보통신기술업, YBD에서는 은행 외 금융업으로 권역별로 증가하는 임대 수요의 업종 차이가 있는 것으로 파악되었다.
- 전년동기 대비 임대료는 2.0%, 관리비는 2.2% 상승하여 물가상승률 0.7%를 상회하였다.
- 2분기 거래규모인 4조 6천억원을 포함한 상반기 거래 규모는 역대 최고 투자규모를 기록했던 작년 상반기 투자총액을 상회하였다.
- 한국은행은 미-중 무역 갈등 장기화, 반도체 업황 부진, 일본의 수출 규제 등으로 2019년 한국경제성장률 전망치를 하향조정하였다.

“국내경제의 성장세가 완만할 것으로 예상되는 가운데, 2020년의 대형 프로젝트 준공을 앞두고 불확실성에 대비하고 자본 효율성을 확대하기 위한 매각과 사옥 수요자의 매입이 증가하고 있다.”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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 - 2020년 (전망)

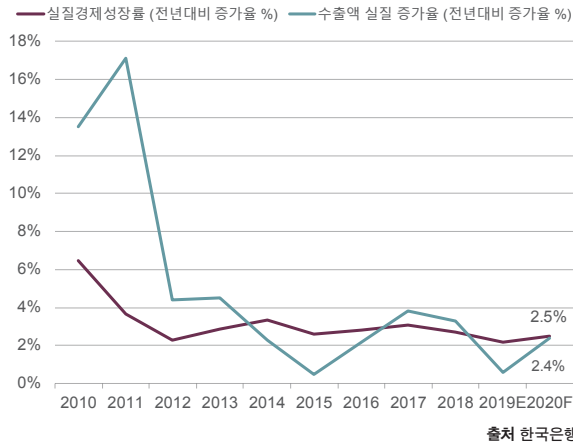
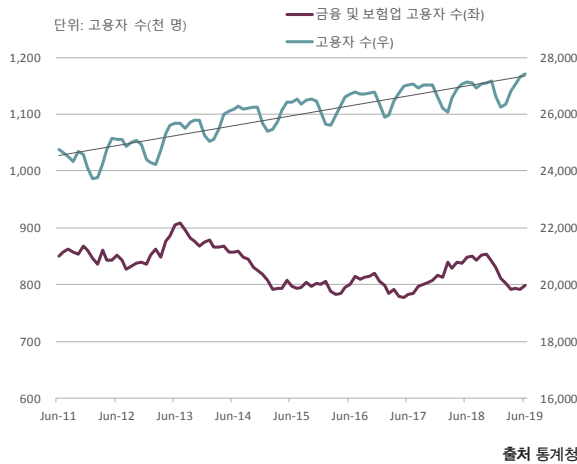


차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2011년 6월 - 2019년 6월



공급

2019년 5월 말, 을지트윈타워(구 씨앗타워)가 CBD의 Non-core지역에 146,680m²의 규모로 준공되었다. 준공과 함께 대우건설이 서관 전층과 동관 3~7층에 입주하였으며 10년간 책임임대를 진행할 계획이다. 동관의 업무시설(5~20층)을 매입한 BC카드는 고층부를 사옥으로 사용하여 연내 BC카드 임직원이 입주할 것으로 알려졌다. 이외에 동관의 일부 면적(7~12층)은 외부 임대를 진행하고 있는 것으로 알려졌다.

경제전망

한국은행 금융통화위원회는 7월 18일 기준금리를 연 1.5%(-25bps)로 인하하는 한편, 올해 경제성장률 전망치도 2.2%(-0.3%p)로 하향 조정하였다. 지난해 11월 기준금리를 25bps 인상한 뒤, 8개월 만이다. 미·중 무역갈등에 따라 글로벌 교역이 위축되고, 반도체 업황 부진에 일본의 수출규제까지 더해져, 경제성장률 전망치를 조정한 것으로 알려졌다. 올해 소비자물가는 지난해(1.5%)보다 크게 둔화되어 0.7% 상승할 것으로 내다보았다. 가계소득 증가세가 둔화되고 소비심리 개선이 지연되면서, 수요측면의 물가 상승압력이 약화되었다. 또한 세계경제 성장세 둔화에 따른 국제유가 하락, 농축수산물 생산량 확대에 따른 낮은 오름세 등 공급측 요인과 교육·의료 등 복지정책 강화 등 정책적 요인이 하방 압력으로 작용하면서 소비자물가는 낮은 상승세를 보일 것으로 전망했다.

수요와 공실률

2019년 2분기 서울 프라임 오피스 수요는 세 권역에서 모두 증가하였다. 모든 권역에서 30,000m² 이상 고르게 증가하며 전체 97,600m²의 순흡수면적을 기록하였다. GBD에서는 33,600m²의 순흡수면적을 기록하며 2017년 4분기 이후 7분기 연속 수요 증가세가 나타났다. 지난 분기에 콘코디언빌딩(구 금호아시아나빌딩)에서 발생한 대형 공실로, 세 권역 중 가장 높은 공실률을 보인 CBD에서는 타 권역 대비 높은 신규 및 업그레이드 이전 수요로 32,200m²의 순흡수면적을 기록하였다. YBD에서는 1분기에 이어 2분기에 도 금융사 위주의 증평 및 이전이 활발하게 이루어지며 31,800m²의 순흡수면적을 기록하였다.

서울 프라임 오피스 공실률은 10.0%로 전분기 대비 1.6%p 하락하였다. CBD 공실률은 전 분기 대비 1.1%p 하락한 14.9%를 기록하였다. 대우건설이 밴티지타워(구 대우건설 신문로 빌딩)에서 을지트윈타워로 이전하였으나, 대우건설 이전 후 법무법인 김앤장이 증평하여 입주할 예정으로 CBD 공실률에 미치는 영향은 작을 것으로 예상된다. GBD에서는 강남 N타워, 루첸타워에서 각각 18,700m², 19,900m²의 공실을 해소하며 3.8%의 공실률을 기록하였다. YBD에서는 공실률이 2013년 이후 6년 만에 10.0% 이하로 하락하며 8.2%를 기록하였다. 순흡수면적이 전 권역에서 고르게 증가하였으나 CBD의 시장규모가 타 권역에 비해 커서 공실률 하락폭이 가장 작게 나타났다.

표 1: 신규 공급 오피스, 2019년 2분기

빌딩명	을지트윈타워 (Eulji Twin Tower)	
주소	서울시 중구 을지로4가 323	
연면적 (m ²)	146,680	
준공시기	2019. 05	
규모	20F / B8F	

출처: 세비스 코리아

표 2: 권역별 월 임대리비 및 공실률, 2019년 2분기

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (m ²)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균임대료 (임대면적기준)	전년동기대비 인상률(%)	평균관리비 (임대면적기준)	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	109,300	1.9%	43,300	1.9%	32,200	14.9%(16.0%)
GBD	95,600	2.3%	39,400	2.5%	33,600	3.8%(5.5%)
YBD	80,600	1.4%	38,700	2.2%	31,800	8.2%(10.6%)
전체	99,300	2.0%	41,100	2.2%	97,600	10.0%(11.6%)

출처: 세비스 코리아

차트 3: 순흡수면적, 2010년 1분기 - 2019년 2분기

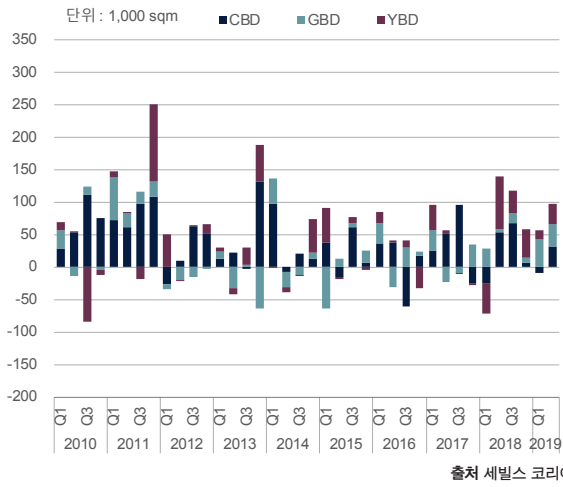


차트 4: 서울프라임 오피스 공실률, 2010년 1분기 - 2019년 2분기

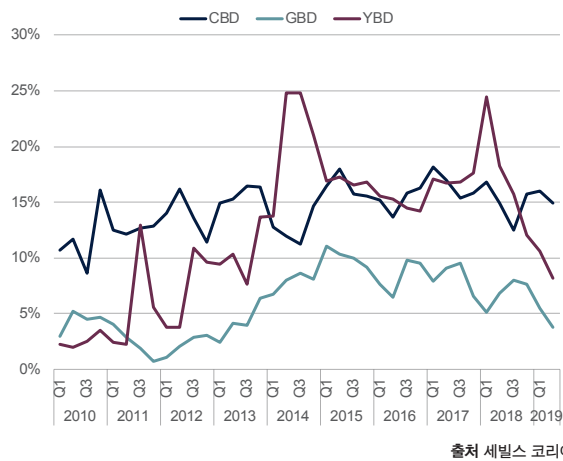
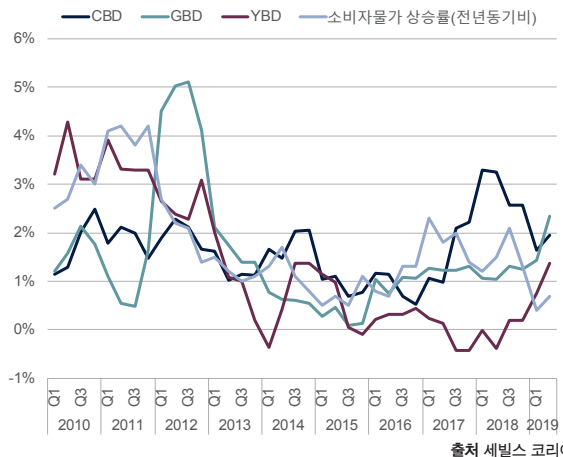


차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 인상률, 2010년 1분기 - 2019년 2분기



CBD에서는 공유오피스의 확장과 풍부한 업그레이드 수요가 나타났다. 싱가포르계 공유오피스인 저스트코(JustCo)는 국내 첫 지점을 서울파이낸스센터(7,500m²)와 페럼타워(4,000m²)에 열었으며 국내 공유오피스인 스파크플러스(SparkPlus)는 센터플레이스(5,200m²)에 신규 지점을 오픈하였다. 보람상조가 GBD의 역삼하이츠 빌딩에서 태평로빌딩으로 본사를 이전하며 6,300m²의 공실을 해소하였다. 권역 내 이전으로 공실률에 영향은 없었으나 퍼시픽타워에 있던 CJ대한통운이 태평로빌딩으로 이전하며 태평로빌딩의 일부 잔여 공실을 해소한 것으로 알려졌다.

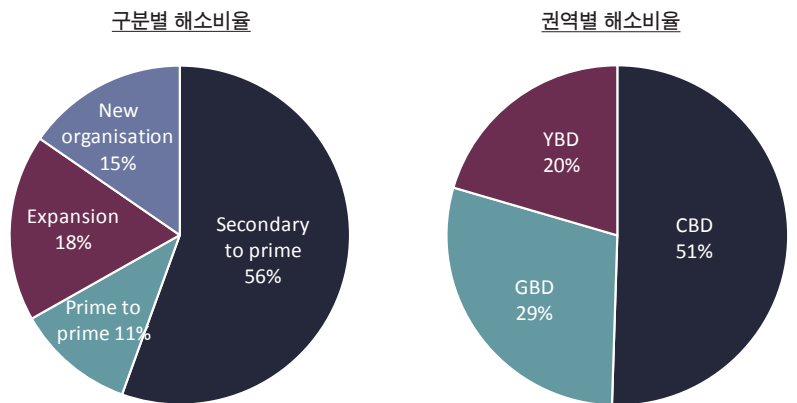
CBD에서는 인터넷 전문 은행이 확대되고 디지털 채널에서의 금융거래가 보편화됨에 따라 고객상담 및 관리 조직을 확대 운영하는 은행업의 증평 수요도 눈에 띄었다. 본사 사옥 옆에 위치한 부영태평빌딩의 기존 4개 층을 사용하던 신한은행은 1개 층을 증평하여 데이터센터와 고객 상담·관리 인력을 운영하고 KDB생명빌딩의 기존 3개 층을 사용하던 카카오뱅크 또한 1개 층에 추가 입주하며 콜센터를 확대 운영하는 것으로 알려졌다.

GBD에서는 루첸타워와 강남N타워의 대형공실이 해소되며 2분기 대비 1.7% 하락한 3.8%의 공실률을 기록하였다. 유가증권시장에 상장한 현대오토버는 오토웨이타워와 현대·기아차 서울 양재동 본사, 경기도 의왕시 등에 흩어져 있던 인력을 통합하여 루첸타워의 9개 층(19,900m²)에 입주하였다. 이로써 루첸타워의 공실률은 40%대로 하락한 것으로

조사되었다. 또한 강남N타워는 EA코리아(게임 개발업), 유니티테크놀로지스코리아(게임 및 미디어 3D 플랫폼 개발업), 지오시스(전자상거래 플랫폼 제공업) 등이 18,700m²의 공실면적을 해소하며 GBD 공실률 하락에 기여하였다. 또한 구글코리아가 강남파이낸스센터에서 증평하고 아크플레이스에 있는 비바리퍼블리카가 신규조직을 포스코타워역삼(구 포스코 P&S타워)에 열며 디지털 플랫폼 제공업체의 확장세가 두드러졌다.

YBD에서는 사옥 매각 및 재건축 계획에 따라 주변 프라임 빌딩으로 업그레이드 이전하는 금융업종의 수요가 늘어나며 전 분기 대비 2.4%p 하락한 8.2%의 공실률을 기록하였다. 메리츠증권 증권 본사 빌딩과 제 2 사옥을 매각한 메리츠증권과 메리츠화재 여의도 사옥에 있던 메리츠캐피탈의 일부 조직이 IFC 3의 6개 층으로 업그레이드 이전하였다. 사립학교 교직원 연금공단이 FKI타워에 입주하며 3,600m²의 공실을 해소하였고 이로써 임차인이 모두 이전한 사학연금회관은 2023년 지하 5층~지상 42층 규모로 재건축될 예정이다. 이외에도 관택(로보어드바이저업)이 투자자문사 설립을 위해 공유오피스에서 KT여의도빌딩에 입주하였고 KDB인베스트먼트가 IFC 2에 새로이 입주하는 등 YBD 내 금융업종 임차사의 업그레이드 이전 및 증평 수요는 계속되고 있다. 또한 IFC Seoul에서 자체적으로 운영하는 서비스드 오피스인 'The Smart Suites at IFC'가 IFC 2에 오픈하며 3,000m²의 공실을 해소하였다.

차트 6: 공실해소 구분, 2019년 2분기



임대료와 관리비

서울 평균 임대료는 99,300원/3.3m²으로 전년동기 대비 2.0% 상승하였다. 권역별로 GBD에서 2.3%의 가장 높은 인상률을 기록하였고 CBD에서 1.9%, YBD에서 1.4% 상승하였다. GBD에서는 장기 임차하던 현대오토에버가 퇴거하며 임대료를 20% 인상한 오토웨이타워 등으로 타 권역 대비 높은 상승률을 보였다.

서울 평균 관리비는 41,100원/3.3m²으로 전년동기 대비 2.2% 상승하였다. 모든 권역에서 비슷한 수준의 상승률을 보였으나 GBD에서의 인상률이 가장 높게 나타났다. 관리비는 임대면적을 기준으로 계산할 시, CBD, GBD, YBD의 순서를 보이지만 전용면적을 기준으로 계산할 시, YBD의 관리비가 GBD보다 400원가량 더 높은 것으로 조사되었다.

전망

2019년 3분기, 서울 프라임 오피스 임대료와 관리비 및 공실률은 2분기와 유사한 수준을 나타낼 것으로 예상된다.

CBD에서는 3분기에 APEX Tower(구 서소문5지구, 38,300m²)의 준공에도 불구하고, 임차가 확정된 임차인의 입주로 2분기와 비슷한 수준의 공실률을 보일 것으로 예상된다. 현대건설 TFT팀이 콘코디언 빌딩의 6개층에, 넷플릭스코리아가 센트로폴리스의 2개층에 입주하며

각각 12,100m²와 5,700m²의 공실을 해소할 것으로 보인다. 또한 2분기에 이어 3분기에도 고객관리 및 상담조직의 증평이 예상되어 신규 면적의 일부를 흡수할 것으로 보인다. 파인에비뉴와 KDB생명빌딩에서 각각 콜센터를 운영하던 아고다와 구글코리아는 1개 층을 증평하여 고객상담조직을 늘릴 것으로 예상된다.

GBD에서는 정보통신(IT)기술을 기반으로 한 업종의 지속적인 수요 증가로 연내 GBD 공실률은 2% 대로 하락할 것으로 예상된다. 강남 N타워는 판교의 네이버가 2개층에 신규조직을 오픈하고 삼성증권의 입주로 공실을 모두 해소하며 0%의 공실률을 기록할 것으로 보인다. 또한 레드햇(오픈 소스 소프트웨어업)과 엔픽셀(게임개발업)이 각각 아셈타워와 포스코타워역삼에 입주하고 상상인증권이 삼성생명 대치빌딩으로 본사를 이전하며 GBD의 안정화된 공실률은 한동안 지속될 것으로 보인다.

YBD에서는 금융사 위주의 임차사 입주 흐름이 지속되며 공실면적을 해소할 것으로 보인다. 다만, 2019년 4분기에 한화건설이 한화강교빌딩(CBD)으로 이전하며 FKI타워에 8개층 공실이 발생하고 2020년에 파크원, KB금융타운, 여의도 우체국재건축 프로젝트 등 YBD 전체 프라임 오피스 면적의 30%(2019년 6월 기준)에 해당하는 신규 오피스의 공급이 예정되어 있어 향후 공실률 상승은 불가피할 것으로 보인다.

표 3: 주요 임차인 이동, 2019년 2분기

권역	To			From	
	빌딩명	임차인	임대면적 (m ²)	권역	빌딩명
CBD	서울파이낸스센터(SFC)	저스트코(JustCo)	7,500	신규	
	태평로빌딩	보람상조	6,300	GBD	역삼하이츠빌딩
	태평로빌딩	CJ대한통운	5,500	CBD	퍼시픽타워
	센터플레이스	스파크플러스(Spark Plus)	5,200	신규	
	페럼타워	저스트코(JustCo)	4,000	신규	
	부영태평빌딩	신한은행	3,700	증평	
	KDB생명빌딩	카카오은행	2,700	증평	
GBD	루첸타워	현대오토에버	19,900	GBD / Non-core	오토웨이타워, 현대·기아차 본사(양재) 및 경기도 의왕시
	강남N타워	EA Korea	7,400	GBD	NCE타워1
	강남파이낸스센터(GFC)	구글코리아	5,400	증평	
	오토웨이타워	현대자동차	3,800	증평	
	강남N타워	시네오스헬스(Syneos Health)	3,500	GBD	메이플타워
	강남N타워	유니티테크놀로지스코리아	2,400	GBD	그레이스타워
YBD	IFC 3	메리츠증권증권·캐피탈	18,400	YBD	메리츠증권증권 본사, 제 2 빌딩 및 메리츠화재 여의도 사옥
	FKI Tower	사립학교교직원연금공단	3,600	YBD	사학연금회관
	IFC 2	The Smart Suites at IFC	3,000	신규	
	KT여의도빌딩	KT	2,400	증평	

출처: 세빌스 코리아

차트 7: 오피스 시장 거래규모, 2011년 1분기 - 2019년 2분기

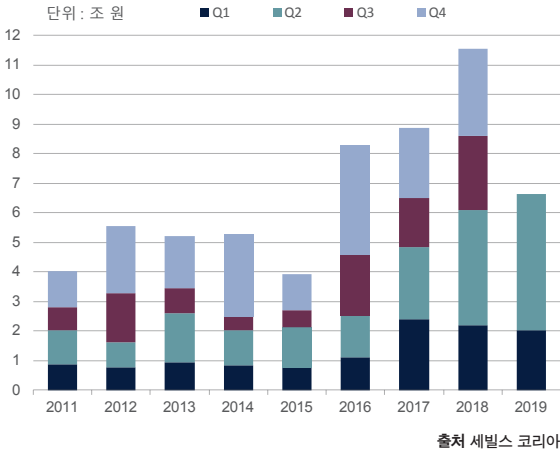


차트 8: 서울 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2010년 1분기 - 2019년 2분기

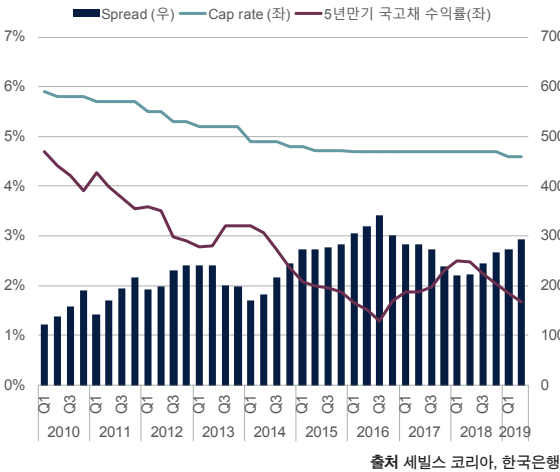


차트 9: 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2012년 1월 - 2019년 6월



매매 및 투자시장

2019년 상반기 오피스 투자시장 총 거래 규모는 6조 6천억 원으로 역대 최고치 연간 거래규모를 기록한 2018년 동기대비 (6조 1천억 원)보다도 많은 거래가 상반기에 종결되었다. 경기 둔화 우려에도 불구하고 저금리와 풍부한 유동자금이 상업용 부동산 시장으로 유입되어, 2분기 거래규모만 4조 6천억 원을 기록하였다. 특히, 어느 때보다 YBD에서 거래가 활발하였는데, 2분기에만 5건의 거래가 종결되고 4건이 추가로 거래될 예정이다. 매도인들은 2020년 파크원, 여의도 우체국, KB금융타운 등 대형 프로젝트 준공을 앞두고 불확실성에 대비하고 사옥매각을 통해 자본효율성을 확대하기 위해 매각을 진행하였다. 한편, 투자자들은 타권역 대비 상대적으로 낮은 가격에 리테일 또는 주거시설로 용도변경 등 Value-add를 통한 수익성 향상을 기대하며 매입하였고 기업들의 사옥매입도 증가하고 있는 것으로 조사되었다.

CBD 거래규모는 총 2조 4천억 원을 기록하였다. 세운재정비촉진지구 내 5월에 준공된 을지트윈타워의 서관과 동관을 KT AMC와 BC카드가 각각 4,815억 원, 3,764억 원에 매입하였다. KT AMC는 서관 업무시설 및 동관 저층부의 상업시설을 리츠로 매입하였다. 시공사인 대우건설이 서관 전층과 동관 일부를 본사로 사용하고 있으며 교직원공제회가 주요 투자자로 알려졌다. BC카드는 동관 업무시설을 남부터미널 인근에 위치한 본사 인력과 여러 곳에 흩어진 인력을 모아

통합사옥으로 사용할 예정이다.

미래에셋자산운용은 CBRE GI가 보유한 하던 스테이트타워남산(STN)을 5,886억 원에 매입하였다. 1분기에 9개 층에 임차하던 법무법인 세종이 D타워로 이전하여 대형 공실이 발생하였음에도, 거래가는 평당 2,910만 원을 기록하였다. STN에 입주 중인 KIC 및 우정사업본부 블라인드 펀드가 에쿼티 투자에 참여하였고, 잔여 금액은 미래에셋대우가 인수하여 셀다운하고 있는 것으로 알려졌다.

KB자산운용은 이지스자산운용이 운영하던 종로타워를 4,637억 원(평당 2,530만원)에 매입하였다. KB자산운용은 공모 부동산펀드를 통해 일부 자금을 모집하였고 나머지 금액은 KB증권이 인수하였다. 주요 임차인이었던 삼성생명이 2018년 1분기에 퇴거하여 대형공실이 발생하였던 종로타워는 위워크가 8개 층을 임차하고 맥도날드, 씨트립 등이 입주하면서 임대율을 높인 후 매각되었다.

GBD에서는 대형 공실이 발생한 빌딩에 공유 오피스를 앵커테넌트로 유치하여 공실률을 안정화시킨 후, 매각이 이루어진 사례가 지속되고 있다. 동양자산운용은 7개 층에 입주하던 숙박 앱 업체인 야놀자가 2018년 3분기에 MDM타워(구 삼성메디슨빌딩)로 본사를 이전하면서 대형공실이 발생한 미타타워 전층에 위워크를 입주시켜 총 1,200억 원(평당 2,630만원)에 신한리츠운용에 매각하였다. 신한캐피탈과 신한은행이 지분 투자자로서 참여하였고 일부는 일반 투자자들에게서 자금을 모집했다.

표 4: 주요거래사례, 2019년 2분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	매매면적 (sqm)	매매가격 (단위:억 원)
CBD	스테이트타워남산	CBRE GI	미래에셋자산운용	66,799	5,886
CBD	을지트윈타워	더유니스타	KT AMC / BC카드	146,676	8,579
CBD	종로타워	이지스자산운용 (알파파트너스)	KB자산운용	60,601	4,637
GBD	선릉 위워크타워	동양자산운용 (Aberdeen Standard Investments)	신한리츠운용	15,074	1,201
GBD	삼성생명 삼성동빌딩	삼성SRA자산운용	생보부동산신탁	30,676	2,332
YBD	여의도파이낸스타워	삼성SRA자산운용	캐펠자산운용	42,346	2,322
YBD	메리츠증권증권 본사빌딩	메리츠증권증권	코리아크레딧뷰로	11,042	511
YBD	메리츠증권증권 제2빌딩	메리츠증권증권	마스터투자운용	12,223	629

출처: 세비스 코리아

생보부동산신탁은 삼성SRA자산운용으로부터 삼성생명 삼성동빌딩을 2,332억 원(평당 2,513만 원)에 매입하였다. 사학연금, KB증권, 새마을금고중앙회가 주요 지분 투자자로 참여하였고 PM사인 현대엔지니어링도 일부 지분 투자한 것으로 알려졌다. 6월말 기준, 삼성생명 삼성동빌딩의 공실은 없으며 주요 임차인은 인터파크, 코오롱인더스트리, 아이마켓코리아 등이다.

YBD에서는 5건(5,800억 원)이 종결되었고, 현재 NH투자증권빌딩, KTB빌딩, 메리츠화재 사옥, 삼성생명 여의도빌딩 등의 거래가 진행 중이다. 코리아크레딧뷰로는 메리츠증권증권 본사빌딩을, 코스콤은 KB국민은행 여의도본점 별관을 사옥으로 매입하였다. 마스턴투자운용은 기존 오피스빌딩을 주거시설로 개발하기 위해 메리츠증권증권 제2빌딩을 매입한 것으로 알려졌다. 또한, 파크원 프로젝트와 브라이튼 여의도(MBC부지 재개발 프로젝트) 등 복합개발로 상업시설이 늘어나고 주거환경이 개선되면서 YBD 내 주거시설에 대한 수요가 증가하고 있는 것으로 보인다.

국내 투자자의 빌딩 매입이 활발한 가운데 해외투자자 중에서는 케펠캐피탈이 적극적으로 투자하였다. 케펠자산운용이 삼성SRA자산운용의 여의도파이낸스타워(YBD), 논현빌딩(GBD), 내자빌딩(CBD)을 각각 2,322억 원, 1,255억 원, 772억 원에 매입하였고, 싱가포르 상장

리츠인 케펠리츠는 이지스자산운용이 운용하던 T타워를 2,526억 원에 매입하였다.

마포, 영등포 등에 위치한 물건들의 거래도 증가하고 있으며, 태영빌딩, 타임스퀘어 오피스동, 디큐브시티 오피스동, Young City가 매각 진행 중이다. 올해 말에 부영그룹의 KEB하나은행 명동 본점 거래도 종결될 것으로 알려졌다. 7월 금리인하로 저금리가 유지되고, 현재 진행 중인 거래가 모두 종결된다면 올해 거래규모도 작년과 비슷한 수준을 보일 것으로 예상된다.

2019년 2분기의 Cap. Rate은 마케팅 임대료로 90% 임대되었다고 가정하여 추정할 경우, 4% 중반 수준이다. 하지만, Rent Free및 TI를 감안하면 여전히 4% 초반으로 예상된다. 최근 GBD의 일부 오피스는 4% 미만 Cap. Rate에 거래된 것으로 추정된다. 5년 만기 국고채의 2019년 2분기 평균은 지난 분기 대비 소폭 하락한 1.7%이며, 약 290bps 내외의 스프레드를 보이고 있다. 한국 투자시장의 일반적인 LTV는 55%이다.

지난 4월, 정부가 사모부동산 펀드 과세기준을 변경하는 '지방세법 시행령 일부 개정안'(사모펀드 소유 토지의 분리과세 대상 제외, 종합부동산세 부과)을 입법 예고하면서 운용사 및 수익자들은 세금증가에 따른 수익률 감소를 우려하고 있는 것으로 보인다.

서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 5: 조사빌딩 개요, 2019년 6월 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	46,000	50,000
	평균 준공연도	2000	2001	1996	2000
빌딩개수 총합계		47	32	18	97
면적 총합계(sqkm)		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 2019년 6월 현재 CBD에 31%, GBD에 17%, YBD에 13%가 밀집되어, 전체의 약 60%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 보증금운용이익율은 5%, 임대율은 90%를 일괄적용 함.