서울 - Q2/2023

MARKET IN MINUTES
Savills Research

서울 프라임 오피스

savills

신규 공급에도 불구하고 서울 프라임 오피스 공실률 하락

서울 프라임 오피스 시장 공실률은 전분기 대비 0.9%p 하락한 1.8%로 집계되었다.

- GBD 스케일타워 준공과 CBD 한국은행 본관 리모델링 및 통합별관 재건축이 완료되었으나, 공실률은 오히려 하락하였다.
- 특히 GBD의 계약 기준 프라임 오피스 공실률은 0.4%로 파악되어, 현재 입주 가능한 면적이 거의 없는 상태이다.
- 서울 프라임 오피스 시장의 임대료 상승률은 전년동기 대비 7.1% 상승하여 임대료 상승세는 소폭 둔화되었으나 여전히 높은 상승률을 유지하고 있다.
- 2023년 상반기 서울 오피스 거래규모는 전년동기 대비 61% 수준인 약 4.4조 원으로 집계되었으며, 기준금리가 네 차례 연속 동결되며 오피스 거래량이 증가하는 모습을 보였다.

"한국은행은 네 차례 연속 기준금리를 동결하여 7월 현재 3.50%를 유지하고 있으며, 하반기에는 상반기보다 투자시장이 좀 더 활발해질 것으로 예상된다."

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
Office Advisory & Marketing
+82 2 2124 4253
seunghanlee@savills.co.kr

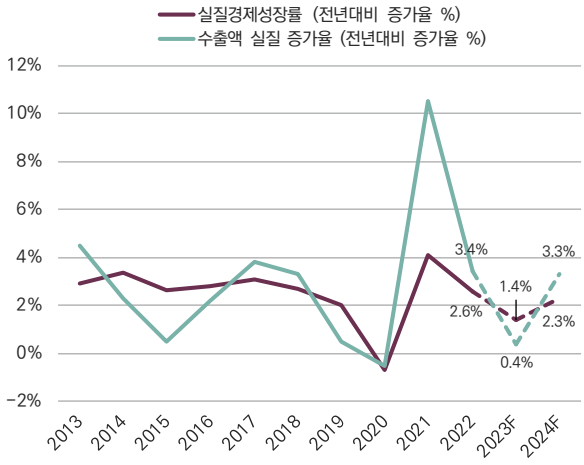
RESEARCH

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

Simon Smith
Regional Head of Research & Consultancy
Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

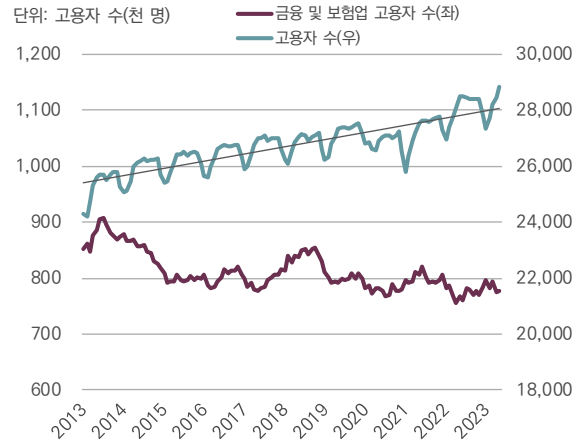
Savills plc
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, 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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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, 2013년 - 2024년 (전망)



출처 한국은행 (경제전망 2023.05)

차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2013년 1월 - 2023년 5월



출처 통계청

공급

2023년 상반기에는 1분기 GBD에 스케일타워(연면적 49,400sqm)가 준공되었다. 특히 1% 대의 공실률을 기록하던 GBD에 2년여 만의 프라임 오피스 공급으로 임차인들의 관심이 높았다. 그러나 2023년 2분기 현대자동차가 전략적 투자자로서 해당 건물의 지분 50%를 매입하여, 현대자동차 국내사업본부가 올 하반기에 오토웨이타워로부터 이전해 올 예정이다. 2분기에는 한국은행 본관 리모델링 및 통합별관 재건축(총 98,800sqm)이 6년만에 완료되었다. 삼성본관빌딩 및 한국은행 소공별관을 사용하고있던 한국은행은 공사를 마친 사옥으로 순차 이전 중에 있으며, 삼성본관빌딩의 18개층을 사용하고 있었기에 대규모 공실이 발생될 예정이나 이는 곧 빠르게 해소될 것으로 보인다. 하반기에는 YBD에 앵커 원빌딩(브라이튼여의도 업무시설)과 TP타워(사학연금회관 재건축)가 공급될 예정이다. 앵커원빌딩의 경우 여러 기업이 선임대차 계약 논의 중에 있으며, TP타워의 경우 키움증권 계열사가 저층부를 임차할 것으로 알려졌다. 여의도 키움파이낸스스퀘어 건물이 2024년 4월 경에 재건축 착공 예정이며, 건축허가내역에 따르면 해당 건물은 재건축이 끝나면 지상 20층, 지하 7층으로 구성된 연면적 48,900sqm 규모의 프라임급 오피스로 탈바꿈될 전망이다. 이에 해당 건물에 있던 키움증권, 키움투자자산운용 등의 계열사들은 TP타워 저층부에 4년간 임차할 것으로 알려졌다. 이와 같이 2023년 새로 공급될 프라임 오피스에서는 다수의 임차인들과 임대차 협의가 이루어지고 있어, 신규공급에 의한 공실률 증가폭은 크지 않을 것으로 전망된다.

경제전망

한국은행은 7월에 열린 금융통화위원회에서 기준금리를 동결하여 지난 1월 이후 줄곧 3.50%를 유지하고 있다. 미국 연방준비제도 또한 6월에는 기준금리를 동결하여 지난해 3월 이후 15개월 만에 처음으로 기준금리를 동결하며, 올해 발생한 중소 규모 은행들의 위기 등 급격한 기준 금리 인상에 기인한 역풍을 감안한 조치임을 밝혔다. 다만 인플레이션이 둔화되고 있다는 확실한 증거가 없다는 것을 근거로, 연말까지 1~2차례 추가적인 인상이 있을 것을 시사하였다. 6월 소비자물가상승률은 전년동기 대비 2.7%로 약 21개월만에 2%대로 내려왔으며, 당분간 소비자물가상승률은 둔화 흐름을 보일 것으로 예측하고 있다. 한국은행은 5월에 발행한 경제전망보고서에서 올해의 국내성장률 전망치를 1.4%로 하향 조정하여 지난해(2.6%)보다 크게 둔화될 것으로 예상하고 있으며, 수출 부진 등으로 회복 속도는 당초 예상보다 완만할 것이라고 밝혔다.

수요와 공실률

2023년 2분기 서울 프라임 오피스의 순흡수면적은 56,200sqm로 집계되었으며, 공실률은 지난 분기 대비 0.9%p 하락한 1.8%로, 2008년 금융위기 이후 역대

표 1: 신규 공급 오피스, 2023년 2분기

빌딩명	한국은행 본관 리모델링 및 통합별관 재건축 (CBD)	
주소	서울시 중구 남대문로3가 110	
연면적 (sqm)	98,800	
준공시기	2023. 04. 24	
규모	16F/B4	

출처 세빌스 코리아

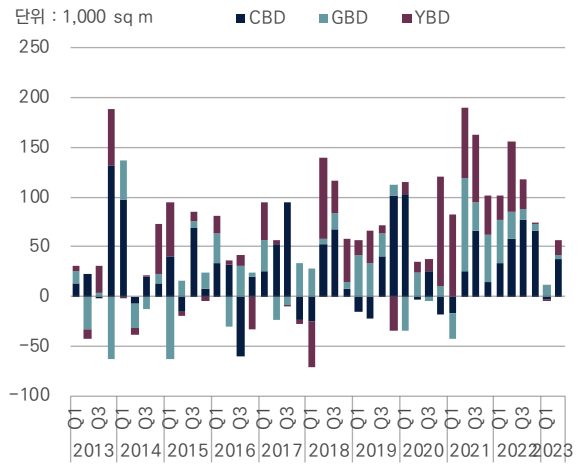
표 2: 프라임 오피스 권역별 월임관리비 및 공실률, 2023년 2분기

(단위: 원/3.3 sqm, GLA)

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균	전년동기대비 인상률(%)	평균	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	119,500	5.7%	47,300	5.0%	37,900	1.7% (3.3%)
GBD	114,700	9.3%	42,900	2.6%	3,700	2.2% (2.3%)
YBD	97,500	6.6%	43,400	4.8%	14,600	1.3% (2.2%)
전체	113,600	7.1%	45,100	4.2%	56,200	1.8% (2.7%)

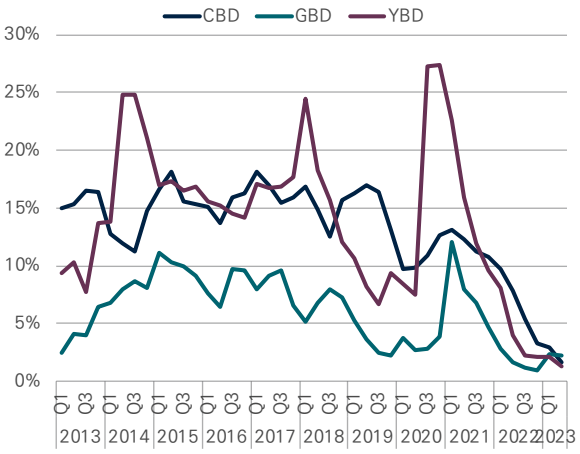
출처 세빌스 코리아

차트 3: 순흡수면적, 2013년 1분기 - 2023년 2분기



출처 세빌스 코리아

차트 4: 프라임 오피스 공실률, 2013년 1분기 - 2023년 2분기



출처 세빌스 코리아

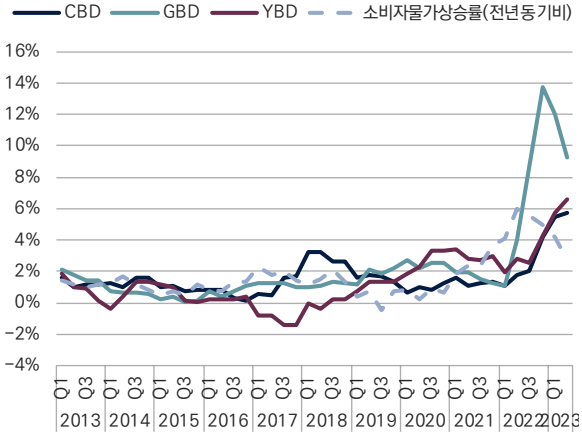
최저치를 기록 중에 있다. 공실률은 모든 권역에서 하락하여 CBD는 1.7%, YBD는 1.3%를 기록하였으며, GBD의 경우 2.2%로 서울 주요 권역 중 가장 높은 수치이나 지난 분기에 준공되어 전층 임차 계약이 완료된 스케일타워를 고려한 계약 기준 공실률은 0.4%로 집계되었다.

CBD의 순흡수면적은 37,900sqm로 조사되었다. 지난 분기 순화동 오렌지센터를 사용하고 있던 신한라이프의 퇴거로 전층 공실이 발생했으나, 이마트 본사가 입주하여 1개월여 만에 대규모 공실을 해소하였다. 폭스바겐그룹코리아는 청담동 신영빌딩으로부터 영풍빌딩으로 본사를 이전하여 4,400sqm의 공실을 해소하였다. 2010년 강남파이낸스센터에서 서울스퀘어로 본사를 옮긴 메르세데스-벤츠코리아를 시작으로, 2012년 BMW(서울스퀘어), 2022년 한국토요타자동차(센터원)의 사례와 유사하게 강남에 본사를 두었던 수입자동차업계의 CBD 이전이 다시금 관측되었다. T타워에는 서민금융진흥원의 신설 조직인 청년도약계좌센터가 입주하여 3,300sqm의 공실을 해소하였다. 올해 출시한 청년도약계좌와 관련된 전반적인 상담센터의 역할을 수행할 것으로 보인다. 트윈트리타워 A동에 입주해 있던 미국 방송통신업 회사인 A&E텔레비전네트웍스코리아는 성수동 갤러리아포레로 이전하였으며, 해당 면적은 재외동포서비스지원센터 통합민원실이 입주하여 즉시 공실을 해소(900sqm)하였다.

이번 분기 GBD의 순흡수면적은 3,700sqm로 집계되었으며, 현재 입주 가능한 공실면적이 적은 관계로 임차인 이동이 거의 관측되지 않았다. SI타워에 있던 GS리테일이 순차적으로 퇴거하며 3,500sqm의 공실이 발생하였으나, 오토웨이타워에 본사를 두고 있던 노키아솔루션앤네트웍스코리아가 해당 면적에 입주하여 즉시 공실을 해소하였다. 노키아의 퇴거로 발생한 오토웨이타워에는, 지난 분기 전략적 투자자로서 오토웨이타워의 지분을 매입한 넥슨의 자회사 네오플의 입주가 예상되고 있다.

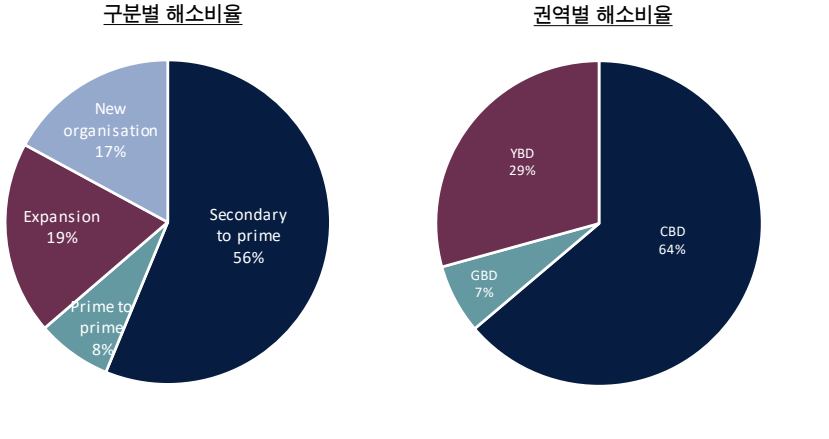
역삼동에 위치한 우신빌딩은 약 1년간 리모델링이 진행될 예정으로, 해당 건물에 입주해 있던 알스퀘어(아남빌딩으로 이전), 법무법인 여백(카이트타워로 이전) 등 대부분의 임차인들은 동일 권역 내 인근 빌딩으로 이전하였다. 하지만 가장 넓은 면적을 사용하고 있던 IT보안업체 라온시큐어는 이번 분기 YBD Parc.1 Tower 2로 이전하여 6,400sqm의 공실을 해소하였다. 또한 오토웨이타워 내 공유오피스에 있던 클라우드 소프트웨어 기업 세일즈포스 또한 Parc.1 Tower 2로 입주하여 3,600sqm의 공실을 해소하였다. Parc.1 Tower의 준공 이후 여의도 권역의 임차인 업종 다양화, 특히 IT기업의 YBD 이전 사례가 더욱 뚜렷하게 드러나고 있는 모습이다. 하나증권빌딩에

차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 상승률, 2013년 1분기 - 2023년 2분기



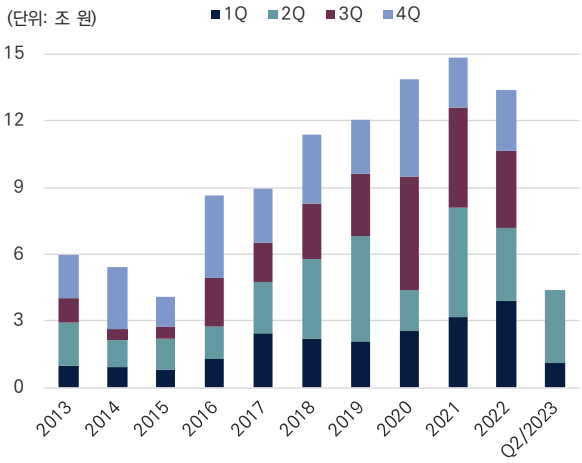
출처 세빌스 코리아

차트 6: 공실해소 구분, 2023년 2분기



출처 세빌스 코리아

차트 7: 프라임 오피스 거래규모, 2013년 1분기 - 2023년 2분기



출처 세빌스 코리아

입주해있는 3M이 사무실 일부를 감평하며 5,800sqm의 공실이 발생하였고, 해당 면적에 공유오피스 업체인 TEC 신규 지점과 운송업체인 퀴네앤드나겔이 입주하여 각각 2,900sqm씩의 공실을 해소하였다. 이번 분기 YBD의 순흡수면적은 총 14,600sqm이고, YBD 역시 입주 가능한 면적이 거의 없어진 상황이다. 하반기에 앵커원빌딩과 TP타워가 준공되기 전까지는 임차인 이동이 거의 관측되지 않을 것으로 보인다.

임대료와 관리비

서울 프라임 오피스 시장의 평균 임대료는 113,600원/평으로 전년동기 대비 7.1% 상승한 것으로 집계되었다. 권역별로 살펴보면 GBD의 평균 임대료는 114,700원/평으로 전년동기 대비 9.3%의 한자리수 상승률로 인상이 둔화되었으나 아직까지는 주요 권역 중 가장 높은 상승률을 기록 중이다. 지난 1분기에 스케일타워가 공급되었지만 현대자동차의 입주가 확실시되며 여전히 공실이 가장 부족한 권역으로 임대료 상승률 추세는 지속될 것으로 예측된다. CBD는 5.7% 상승한 119,500원/평, YBD는 6.6% 상승한 97,500원/평으로 집계되었다.

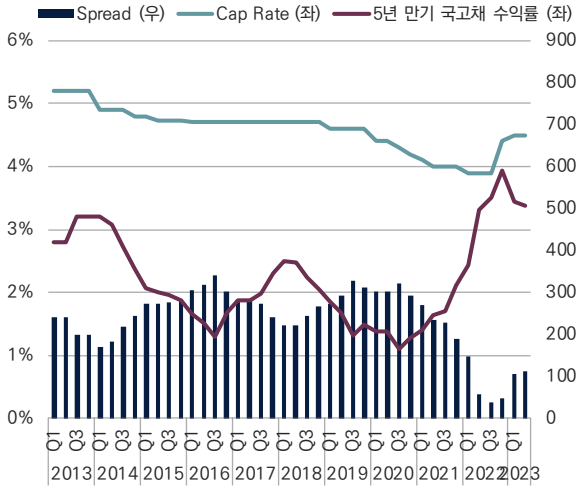
평균 관리비는 전년동기 대비 4.2% 상승한 45,100원/평으로 집계되었다. 권역별로는 CBD 47,300원/평, GBD 42,900원/평, YBD 43,400원/평으로 각각 5.0%, 2.6%, 4.8%의 상승률을 보였다. 소비자물가상승률이 안정세에 접어들며 관리비 상승률 역시 상승추세가 조금 안정되

표 3: 주요 임차인 이동, 2023년 2분기

To				From	
권역	빌딩명	임차인	임대면적 (m^2)	권역	빌딩명
CBD	영풍빌딩	폭스바겐그룹코리아	4,400	Others	청담동 신영빌딩
	T타워	서민금융진흥원 청년도약계좌센터	3,300	NEW	
	KDB생명빌딩	베스타스 코리아	2,600	CBD	KG타워
	트윈트리타워	재외동포서비스지원센터 통합민원실	900	NEW	
GBD	SI타워	노키아솔루션앤네트웍스코리아	3,500	GBD	오토웨이타워
YBD	Parc.1 Tower 2	라온시큐어	6,400	GBD	우신빌딩
		세일즈포스	3,600	GBD	오토웨이타워 공유오피스
		T오더	3,200	Others	구로동 마리오타워
	하나증권빌딩	TEC(공유오피스)	2,900	NEW	
		퀴네앤드나겔	2,900	Others	마포타워빌딩
	IFC 3	허브넷	1,300	YBD	한화63빌딩

출처 세빌스 코리아

차트 8: 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2013년 1분기 - 2023년 2분기



출처 세빌스 코리아, 한국은행

차트 9: 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2013년 1월 - 2023년 7월

출처 한국은행

는 모습이며, 특히 GBD의 경우 작년 하반기부터 관측된 높은 인상률로 상승 추세가 완화되며 3% 미만의 상승률을 나타내고 있다.

전망

신규공급이 전무했던 2022년과는 달리 2023년 상반기에는 CBD와 GBD에 프라임 오피스가 공급되며 공실률이 증가할 것으로 예상하였으나, 짧은 기간 내에 임차 계약 및 입주가 확정되어 신규공급으로 인한 공실 변화는 거의 없었다. CBD에서는 한국은행 통합별관의 준공으로 삼성본관빌딩의 한국은행이 순차적으로 이전하여 7월에 예상되는 공실면적 44,200 sqm의 절반 가량은 삼성물산 상사부문이 잠실사옥으로부터 하반기에 입주할 예정이다. 나머지 공실면적에 대해서는 CBD 내에 사옥을 둔 대형 금융기관의 증평 수요로 공실해소가 예상된다. 서울시티타워에서 대형 면적을 임차하고 있던 한국의료분쟁조정중재원은 서울시티타워의 순차 리모델링 계획으로, 인근 T타워로 이전하여 T타워 내 4,900sqm의 공실을 해소할 예정이다. 또한 지난해 말 CJ대한통운이 Tower 8로 본사를 이전하며 기존에 입주해 있던 태평로빌딩의 공실 면적 중 일부는 기존 입주사의 증평 계약이 이루어졌다.

GBD에서는 3월 말 스케일타워가 준공되어 1분기 GBD의 공실률이 소폭 상승하였으나, 현대자동차의 입주가 확정되어 빠르게 해소될 예정이다. GBD의 현재 계약 기준 공실률은 0.4%로, 입주 가능한 면적이 거의 없다. 그러나 센터필드의 입주 기업 중 한 곳이 계약 중도해지를 요청한 상태이며, 해당 입주사가 사용하던 면적(2,200sqm)에 대해서는 실질NOC 기준 평당 약 50만 원 이상의 금액으로 마케팅 중인 것으로 알려져 해당 조건으로 계약이 성사되면 서울 내에서 가장 높은 임차비용을 기록하게 될 것으로 보인다.

YBD에서는 IFC 2의 1개 층을 사용하고 있는 알보젠코리아의 사무실 이전 계획으로 3,000sqm 면적의 공실이 발생할 예정이며, IFC 2, 3에 입주해 있는 중소형 입주사들의 퇴거 계획까지 고려하면 약 5,900sqm의 공실이 발생할 것으로 파악되어 하반기에는 YBD의 공실률이 소폭 상승할 것으로 예상된다.

매매 및 투자시장

2023년 상반기 오피스 투자시장 총 거래규모는 4.4조 원으로 2022년 상반기 대비 61% 수준으로 집계되었다. 2023년 2분기 거래규모는총 3.3조 원으로 조사되었으며, 콘코디언, 알파돔타워 등 거래금액 6천억원 이상의 대형 거래가 종결되면서 2022년 2분기와 비슷한 수준까지 거래규모가 회복되었다. 2022년 하반기부터 급격한 금리 인상 및 유동성 감소로 인해 매물이 감소하였으며, 매각을 진행했던 다수의 거래가 매각 철회 및 종결을 실패하면서 2023년 1분기의 거래규모는 1조 원 대로 감소하였다. 2분기에는 2022년에 거래 종결되지 못했던 매물 중에서 변화된 시장 환경에 맞춰 가격조정이 이루어지거나, 금리 인상 이후에 매각을 진행한 물건들이 주로 거래된 것으로 판단된다.

지난 4월, 마스턴투자운용은 CBD의

표 4: 주요 거래사례, 2023년 2분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	매매가격 (억 원)
CBD	콘코디언	DWS자산운용	마스턴투자운용	6,292
CBD	동화빌딩	마스턴투자운용	JB금융그룹	2,700
GBD	스케일타워(수익증권 50%)	타이거대체투자운용 (SK D&D)	타이거대체투자운용 (현대자동차)	2,532 (수익증권)
Pangyo	알파돔타워	미래에셋자산운용	삼성SRA자산운용	6,914

출처 세빌스 코리아

콘코디언빌딩을 DWS자산운용으로부터 6,292억 원(3,450만 원/평)에 인수하였다. 마스턴투자운용은 2022년 9월에 우선협상대상자(약 3,700만 원/평)로 선정되었으나, 급격한 금리 인상으로 인해 거래가 지연되었고, 금액 하향 조정과 함께 약 7개월 만에 펀딩을 완료하면서 거래를 종결하였다. 콘코디언은 대기업 계열사가 선호하는 CBD 광화문역 인근에 위치하고 있으며 빙그레, 롯데카드 등 우량 임차인이 입주하고 있어 높은 임대안정성이 확보된 자산이다.

삼성SRA자산운용은 판교의 알파돔타워(판교 알파돔시티 6-3블록)를 미래에셋자산운용으로부터 6,914억 원 (2,600만 원/평)에 매입하였으며 자본금과 대출금 모두 삼성 계열사의 자금을 활용한 것으로 알려졌다. 2022년 상반기에 알파리움타워(연면적 123,700sqm)가 3,000만 원/평 수준으로 거래 된 것을 감안하면 금리 인상으로 인해 판교 중심상업지역의 오피스 시장가는 10~15% 수준의 가격 조정이 이루어진 것으로 추정된다. 판교 소재 자산이 없었던 삼성SRA자산운용은 포트폴리오 다각화를 위하여 알파돔타워를 인수하였으며 삼성FN리츠의 자산으로 편입할 예정으로 알려졌다. 2018년에 준공된 알파돔타워는 연면적 87,900 sqm 규모의 대형 오피스 빌딩으로 판교역과 직접 연결되어 접근성이 우수하며 카카오 계열사가 대부분 임차하고 있다.

현대자동차는 실수요 목적으로 2023년 3월에 준공된 스케일타워의 부동산펀드(타이거대체일반사모부동산투자신탁318호) 수익증권 50%를 2,532억 원에 SK D&D로 부터 인수하였다. 올초 넥슨이 근무공간 확대 차원에서 오토웨이타워의 수익증권 50%를 인수하였고, 이로 인해 현 임차인 현대자동차는 새로운 오피스 공간을 모색해야 했다. 오피스 공급이 거의 없어 주요 업무지구의 공실률이 사상 최저치를 기록하는 가운데 SK D&D의 스케일타워 준공시기와 현대자동차의 오피스 수요가 맞물리면서 서울 프라임 오피스 역대 최고 금액(연면적 기준 평당 5,500만 원)으로 거래가 이뤄졌다. 현대자동차는 2023년 하반기부터 현대자동차 국내사업본부의 입주를 시작으로 스케일타워를 신사옥으로 사용할 것으로 알려졌다.

JB금융그룹은 신사옥 건립 목적으로 마스턴투자운용으로 부터 CBD 의 도시정비형 재개발사업지인 동화빌딩(서소문구역 제10지구)을 2,632억 원(3,094만 원/평)에 매입하였다. 지난해 10월 시티코어컨소시엄이 2,800억 원에 우선협상대상자로 선정되었으나, 금리 인상 기조가 이어지며 거래가 불발되었다. 이후 마스턴투자운용은 새로운 매수희망자를 찾던 중 자금력과 사옥 수요가 있는 JB금융그룹을 최종 매수자로 선정하고 거래를 완료하였다. 향후 서소문 일대는 삼성생명 서소문빌딩 재개발(서울역-서대문 1 · 2구역 제1지구), 중앙일보빌딩 재개발(서소문구역 제11 · 12지구)이 완료되면 쾌적한 업무지구로 새롭게 조성될 예정이며, JB금융그룹도 동화빌딩을 신사옥으로 재개발하여 관련 계열사들을 입주시킬 계획으로 알려져 있다.

2023년 2분기 기준, 명목 임대료를 통해 추정한 서울 프라임 오피스의 Cap. Rate은 4% 중반이다. 2022년 들어 4% 미만으로 하락했던 명목 Cap.Rate은, 지난 해 하반기부터 임대료의 높은 인상에 따른 순영업이익(NOI) 증가와 매매가격 조정의 영향으로 4% 중반대까지 상승한 것으로 추정된다. 오피스 시장은 제한된 오피스 공급 대비 꾸준하게 증가하는 임차수요로 인해 임대인 우위 시장으로 변동되었다. 이에 따라, 렌트프리가 지속적으로 감소하였으며 실질 임대료를 기반으로 추정한 Cap. Rate은 4% 초반으로, 명목 임대료로 추정한 Cap. Rate과의 격차가 지속적으로 좁혀지고 있다.

2023년 상반기에는 임대인 우위 시장과 함께 금리 인상 기조가 완화되면서 매물이 꾸준히 증가하였다. 또한, 우량 자산에 대한 투자자들의 투자 검토가 활발히 이뤄지면서 한동안 주춤했던 투자심리가 회복되는 조짐을 보였다. 지난 해부터 매각을 진행했으나 종결이 지연되었던 아스테리움 용산, SK남산그린빌딩, 현대카드빌딩1관 등의 거래가 종결되었으며, 6월에는 미래에셋자산운용과 KB자산운용이 타워8과 삼성SDS타워의 우선협상대상자로 각각 선정되었다. 또한 구세군빌딩, 케이스퀘어시티, 아크플레이스, 강남파이낸스플라자, 타워730 등 다수의 거래 종결이 예상됨에 따라 2023년 하반기에는 상반기 거래규모를 상회할 것으로 예상된다.

서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 5: 조사빌딩 개요, 2023년 6월 기준

		CBD	GBD	YBD	Total
A	빌딩개수	25	14	12	51
	평균 연면적 (sqm)	89,000	107,000	114,000	100,000
	평균 준공연도	2004	2005	2008	2005
B	빌딩개수	26	23	10	59
	평균 연면적 (sqm)	52,000	47,000	50,000	50,000
	평균 준공연도	2000	2003	2001	2001
빌딩개수 총합계		51	37	22	110
면적 총합계 (sqm)		3,570,000	2,580,000	1,870,000	8,020,000

출처 세빌스 코리아 Research & Consultancy

1. 서울 대형 오피스 빌딩
   - 서울시에 입지하고 있는 30,000 sqm 이상의 대형 오피스 빌딩은 100% 사옥으로 사용되는 빌딩을 포함하여 2023년 3월 현재 CBD에 29%, GBD에 17%, YBD에 13%가 밀집되어, 전체의 약 59%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 133개 중 110개를 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(95%) x 12 / 거래가, 거래사례별 Cap Rate의 비교를 위해 보증금 운용이율은 5%를 일괄적용 함.
     (2013년까지 95%를 적용했던 임대율은 자연공실률 변동에 따라 2014년부터 90%를 적용하였으며, 2022년부터 다시 95%를 적용함.)