

서울 프라임 오피스



2021년 1분기 이후 처음으로 주요 3권역 공실률 상승

서울 프라임 오피스 시장 공실률은 전분기 대비 1.5%p 상승한 3.4%로 집계되었다.

- 서울 프라임 오피스 공실률이 2021년 1분기 이후 처음으로 모든 권역에서 상승했다.
- 삼성본관의 한국은행 이전으로 상승한 공실률은 4분기에 삼성물산의 입주로 하락할 것이다.
- 수요 감소에도 불구하고 서울 프라임 오피스 시장의 임대료 상승률은 전년동기 대비 7.1% 상승하여, 2022년 3분기 이후 4분기 연속 7% 이상 상승률을 기록하였다.
- 올해 3분기까지의 누적 거래규모는 7.3조 원으로, 2022년 한 해 동안 거래된 규모(13.4조 원)의 55% 수준을 기록하였다.
- 연내 거래 종결이 예상되는 거래들을 고려한 2023년 전체 거래규모는 10.3조 원으로 추산되며, 이는 역대 최대 거래규모를 기록한 2021년(14.9조 원)의 70% 수준이다.

“공실률은 2021년 이후 처음으로 주요 3권역에서 상승을 보였으나, 연내 입주를 확정된 임차인들로 인해 향후 공실률은 다시 하락할 것으로 전망된다.”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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

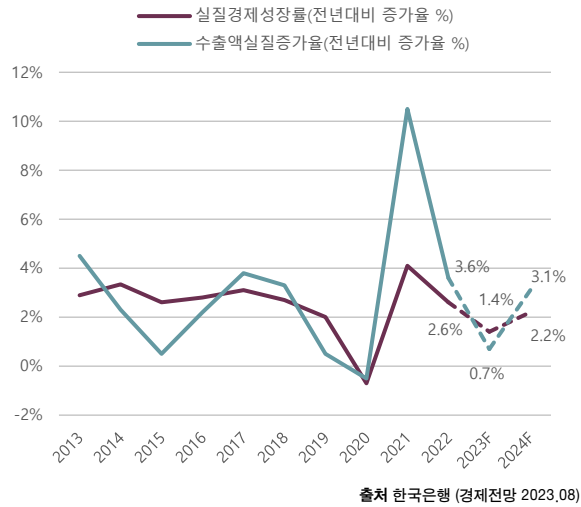


차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2013년 1월 - 2023년 8월

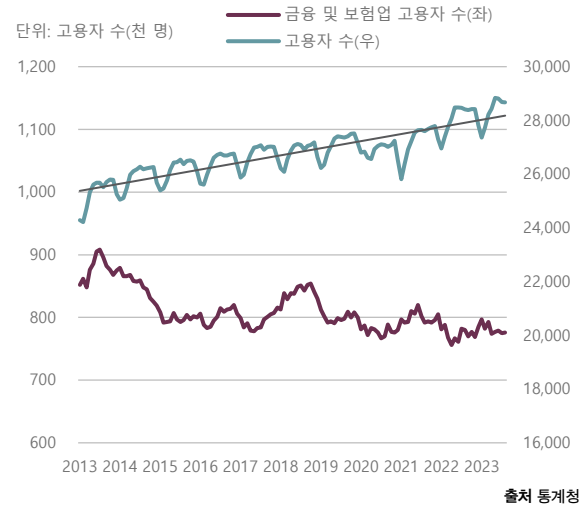


표 1: 신규 공급 오피스, 2023년 3분기

빌딩명	앵커원빌딩 (YBD)	
주소	서울시 영등포구 여의도동 31	
연면적 (sqm)	48,200	
준공시기	2023.08.21	
규모	32F/B6	

출처: 세빌스 코리아

공급

2023년 3분기 YBD에는 옛 MBC 부지 재개발 사업을 통해 브라이튼 여의도 프로젝트의 준공으로 프라임 오피스인 앵커원빌딩(브라이튼 여의도 오피스, 오피스면적 48,200sqm)이 공급되었다. 앵커원빌딩에는 유안타증권이 고층부 11개 층(22~32F)에 입주할 예정이며, 중층부(15~21F)에도 여러 금융업 임차인이 입주를 협의중인 것으로 알려졌다. 저층부(3~14F)의 경우도 금융업 임차인이 협의중인 것으로 알려졌다. YBD의 공실률은 앵커원빌딩의 공급으로 소폭 상승하였으나, 입주를 확정된 임차인과 임대차 계약을 진행 중인 임차인들로 인해 향후 공실률은 소폭 하락할 것으로 전망된다. 연말까지 신규 공급이 예정된 프라임 오피스는 없으며, 2024년 상반기에는 CBD 메리츠 화재 봉래동 신사옥(오피스면적 38,300sqm), YBD TP타워(사학연금회관 재건축, 오피스 면적 123,900sqm)가 공급될 예정이다.

경제전망

한국은행은 8월에 열린 금융통화위원회에서 기준금리를 동결하여 지난 1월 이후 줄곧 3.50%를 유지하고 있다. 미국 연방준비제도 또한 9월 연방공개시장위원회(FOMC)에서 현행 기준금리를 동결하며, 지난 7월 0.25%p 인상한 이후로 지속적으로 기준금리 동결을 이어가고 있다. 이는 미국의 경제활동이 견고한 수준으로 확장되는 국면을 보여주고 있으며, 최근 몇 달 간 경기 확장의 증가세가 둔화되었지만 여전히 강세임을 감안한 조

치임을 밝혔다. 하지만 인플레이션은 여전히 높은 상태이고 장기적으로는 2%로 되돌리는 것이 목표이므로 연내 한차례 더 기준금리 인상의 가능성을 시사하였다.

국내 8월 소비자물가상승률은 전년 동기 대비 3.4%로 전월 2.4% 대비 1%p 상승하였으며, 당분간 소비자물가상승률은 지난 전망경로보다 다소 높은 수준에서 완만한 둔화흐름을 보일 것으로 예측되고 있다. 한국은행은 8월에 발행한 경제전망보고서에서 올해 국내성장률 전망치를 지난 5월 전망치와 동일한 1.4%로 전망하고 있으며, 내년 성장률은 2.2%로 지난 전망치(2.3%)를 소폭 밑돌 것으로 예상했으며, 2분기에 경기부진이 완화되는 모습을 보이다가 하반기 이후 점차 나아질 것이라고 밝혔다.

수요와 공실률

2023년 3분기 서울 프라임 오피스 순흡수면적은 -62,500sqm로 집계되었으며, 프라임 오피스 순흡수면적이 감소한 것은 지난 2018년 1분기 이후 5년 반만이다. 공실률은 10분기 연속 하향세를 유지하다가 처음으로 모든 권역에서 상승하여 서울 프라임 오피스 평균 공실률은 지난 분기 대비 1.5%p 상승한 3.4%로 집계되었다. 가장 큰 공실률 상승을 보인 YBD의 경우 Parc.1 공급 이후 신규 공급된 앵커원빌딩으로 인해 3.3%p 상승한 4.6%로 집계되었고, CBD는 3.5%, GBD는 2.4%로 집계되었다.

CBD의 3분기 순흡수면적은 56,100sqm 감소한 것으로 집계되었으며, 이는 최근 5년 중 가장 높은 수치

표 2: 프라임 오피스 권역별 월임관리비 및 공실률, 2023년 3분기

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균	전년동기대비 인상률(%)	평균	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	121,000	6.2%	47,000	5.6%	-56,100	3.5% (2.0%)
GBD	118,000	7.8%	43,500	1.8%	-5,200	2.4% (2.2%)
YBD	99,900	7.7%	43,800	5.5%	-1,200	4.6% (1.3%)
전체	115,000	7.1%	45,500	4.3%	-62,500	3.4% (1.9%)

(단위: 원/3.3 sqm, GLA) 출처: 세빌스 코리아

차트 3: 순흡수면적, 2013년 1분기 - 2023년 3분기

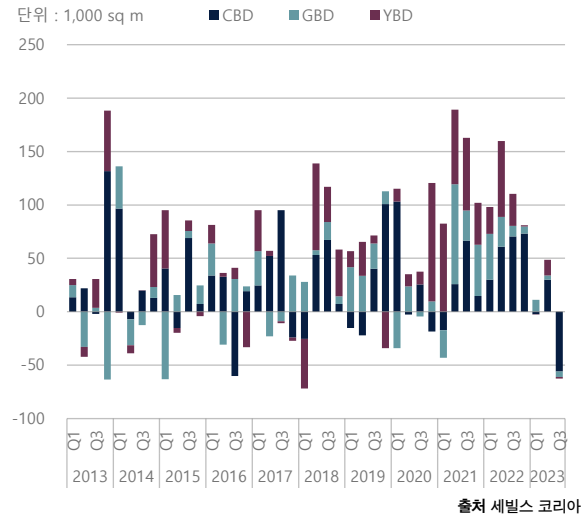


차트 4: 프라임 오피스 공실률, 2013년 1분기 - 2023년 3분기

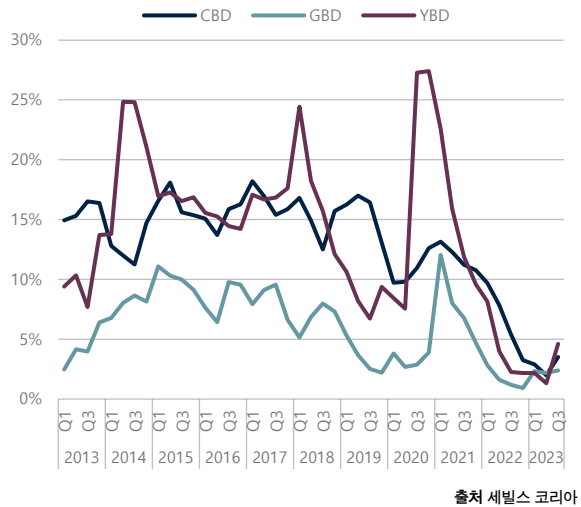
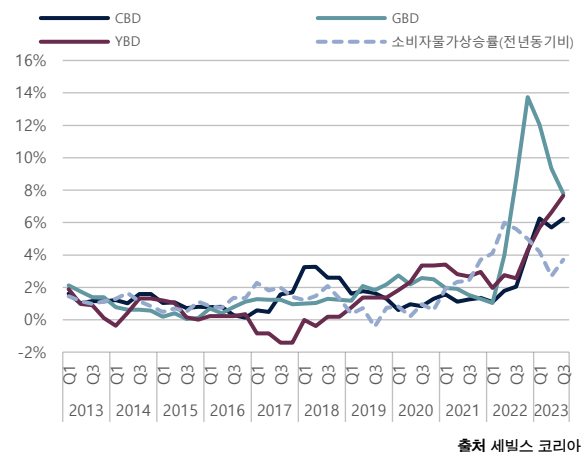


차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 상승률, 2013년 1분기 - 2023년 3분기



의 신규 공실 발생이다. 가장 큰 면적의 공실이 발생한 삼성본관의 경우 한국은행 본관 리모델링 및 통합별관 재건축이 완료됨에 따라 한국은행이 이전을 마쳐 44,000sqm의 공실이 발생하였다. 하지만 잠실 향군타워의 삼성물산이 4분기에 입주할 것으로 알려져 있으며, 금융업 임차인 또한 연내에 입주할 것으로 확인되어 해당 공실 면적은 4분기에 해소될 것으로 보인다. KG스틸이 서울스퀘어에서 서대문 KG타워 이전으로 4,600sqm의 공실이 발생하였으며, 블록체인 기술기업 파라메타(구 아이콘루프)가 시그니처타워에서 공유오피스로 이전하여 3,800sqm의 공실이 발생하는 등 세컨더리 오피스로의 하향 이전 수요가 발생했다.

반면에 범무법인 대륜의 KDB생명빌딩 이전, DHOLIC의 대한상공회의소 이전 등 업그레이드 이전 수요가 발생했고, 센터원의 SK하이닉스, 태평로빌딩의 YIDO 등 기업의 증평 수요도 발생했다. 하지만 3분기에 전체 수요는 감소하여 입주 기준 공실률은 상승하였다. 한국은행의 이전으로 삼성본관에 발생한 대규모 공실에 삼성물산과 금융업 임차인이 4분기에 입주할 예정으로 빠른 공실 해소가 예상된다. 서울시티타워 또한 순차적 리모델링에 따른 공실이 예정되어 있지만 기존 임차인의 재입주와 다수 임차인이 입주 예정으로 공실은 해소될 것으로 보인다. 따라서 현재 공실 면적 대부분 연내에 해소될 것이라는 점과, 임대차 마케팅 중인 신규 공실 예정 면적들의 대부분이 2024년 상반기에 발생할 공실인

것을 감안하면, CBD의 4분기 공실률은 소폭 하락할 것으로 전망된다.

GBD의 3분기 순흡수면적은 5,200sqm 감소하였다. 하트스캔헬스케어가 교보자산신탁이 소유하고 있는 삼성동 오피스빌딩에서 동일타워로 이전하여 3,000sqm의 공실이 발생하였고, 리더스기술투자가 센터필드에서 이전하여 2,200sqm의 공실이 발생하였다. 넥슨이 50%의 지분을 매입한 오토웨이타워는 3분기 노키아의 이전으로 발생한 공실면적에 넥슨 관계사가 입주하여 공실을 해소하였으며, 삼성생명 대치타워 및 KT&G 타워 내 입주사의 증평 수요가 발생하였다. GBD는 4분기에라도 작은 면적이지만 다수 빌딩에서 공실이 예정되어 있으며 해당 공실에 대한 연내 입주 계획은 없는 것으로 조사되었다. 또한 중도해지를 요청한 사례도 조사되어 GBD의 4분기 공실률은 소폭 상승할 것으로 전망된다. YBD의 3분기 순흡수면적은 1,200sqm 감소한 것으로 집계되었다. 커넥트웨이브가 Parc.1 Tower 1에서 이전하여 3,400sqm의 공실이 발생하였으며, 케어링아이웨어코리아가 Three IFC에 입주하여 공실이 해소되었다. 그러나 앵커원빌딩의 준공으로 인한 대형 면적의 공급으로 YBD의 공실률은 3.3%p 가량 증가하였다. 하지만 앵커원빌딩에 연내 입주 확정 및 협의 중인 임차인들, Parc.1 Tower 1, 2에 예정된 기존 임차인의 증평, 회계법인 입주가 예정되어 있어 4분기 YBD의 공실률은 다시 소폭 하락할 것으로 예상된다.

차트 6: 공실해소 구분, 2023년 3분기

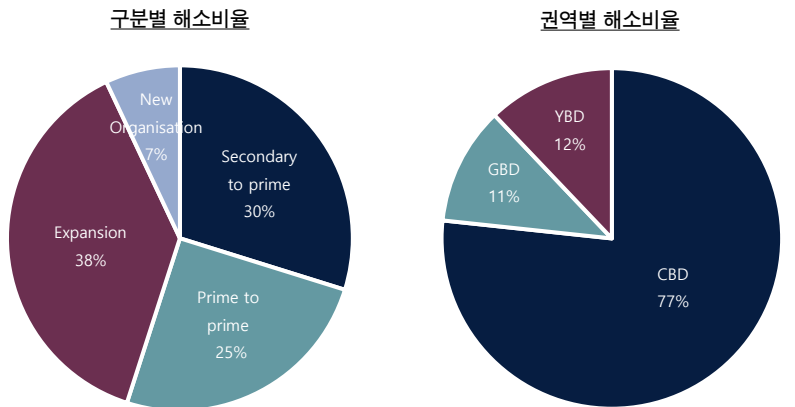
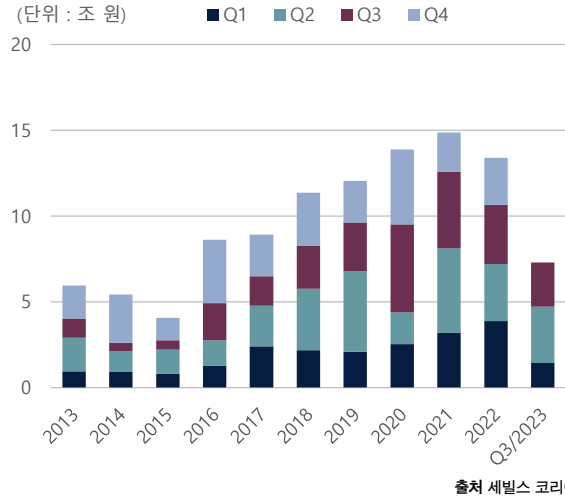


차트 7: 프라임 오피스 거래규모, 2013년 1분기 - 2023년 3분기



임대료와 관리비

서울 프라임 오피스 임대시장의 전년 동기 대비 임대료 인상률은 7.1%로 관측되어 여전히 장기 평균보다 높은 수준을 보이고 있다. CBD의 임대료 인상률은 6.2%로 집계되었으며, 케이스퀘어시티, 신한L타워 등이 각각 25%, 15%의 높은 인상률을 보였다. GBD의 임대료 인상률은 7.8%로 집계되었으며, KT&G 타워, 메리츠타워, 삼성동 오피스빌딩이 각각 50%, 36%, 19%의 높은 인상률을 보였다. YBD의 경우 7.7%로 집계되어 이전 분기 대비 더욱 높은 인상률을 보였으며, 태영빌딩이 29%의 높은 인상률을 보였다. 시장공실률이 높았던 2020년 전후에 임대차 계약하여 시장평균에

못 미치는 임대료 상승을 보였던 건물들에서 높은 임대료 상승이 이뤄졌다. 따라서 3분기 서울 프라임 오피스 시장의 평균 명목 임대료는 115,700원/평으로 집계되었으며, 평균 임대료가 가장 낮은 권역인 YBD가 99,900원/평으로 집계되어 모든 권역에서 평균 10만원 대의 명목 임대료를 기록하였다.

평균 관리비의 전년 동기 대비 인상률은 4.3%로 관측되었으며, 권역별 인상률로는 CBD가 5.6%, GBD가 1.8%, YBD가 5.5%로 집계되었다. 특히 GBD 관리비의 경우 작년 하반기에 관리비의 높은 인상으로 인해 이번 분기는 타 권역 대비 낮은 인상률을 기록하였으며, YBD는 지속적인 오름세를 이어갔다. 따라서 서울

표 3: 주요 임차인 이동, 2023년 3분기

To				From	
권역	빌딩명	임차인	임대면적 (m ²)	권역	빌딩명
CBD	T타워	한국의료분쟁조정중재원	4,900	CBD	서울시티타워
	대한상공회의소	DHOLIC	2,900	Others	다흥빌딩
		신세계 I&C	1,100	증평	
	KDB생명빌딩	법무법인 대륜	2,700	CBD	적선현대빌딩
	Center 1	SK 하이닉스	1,500	증평	
	태평로빌딩	YIDO	1,500	증평	
		보람상조	1,500	증평	
	연세재단빌딩	SK 주식회사	1,300	NEW	
SFC	Lockton Companies	1,00	CBD	코리안리빌딩	
GBD	오토웨이타워	넥슨	3,000	Others	넥슨판교사옥
	삼성생명 대치타워	삼성생명	400	증평	
YBD	Three IFC	케어링아이웨어코리아	1,200	GBD	백영첨담빌딩
	여의도파이낸스센터	아이윌미디어	500	Others	합정동
	One IFC	두함지개발	400	GBD	서울강남빌딩
	Two IFC	블리츠자산운용	400	증평	

차트 8: 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2013년 1분기 - 2023년 3분기

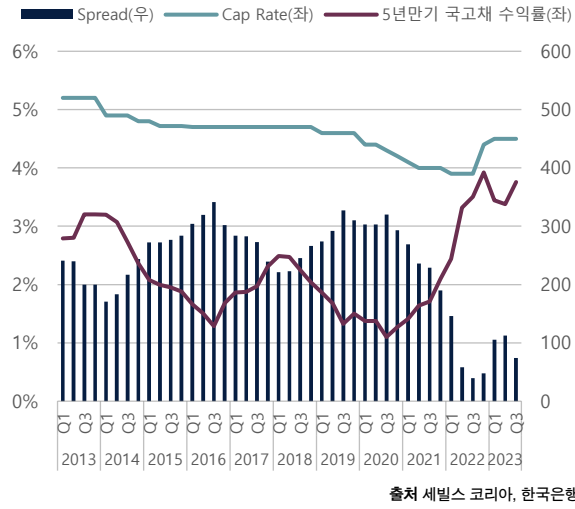
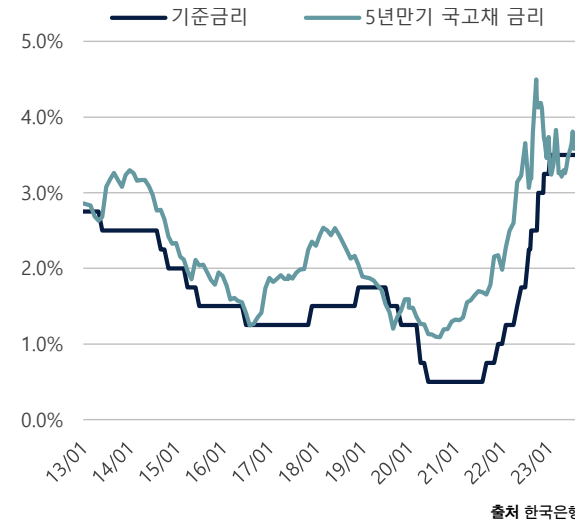


차트 9: 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2013년 1월 - 2023년 10월



프라임 오피스 시장의 3분기 평균 관리비는 45,500원/평으로 집계되었으며, 권역별로는 CBD 47,700원/평, GBD 43,500원/평, YBD 43,800원/평을 기록하였다.

전망

한국은행은 8월 경제전망 보고서에서 한국경제가 지난 5월 경제전망 대비 0.1%p 하락한 2.2% 성장할 것으로 전망하고 있다. 이는 4.1% 성장한 2021년 이후 지속적으로 이어진 2%대의 경제성장률로, 국제통화기금(IMF) 또한 동일한 경제성장률 전망치를 보고하고 있어 한국의 저성장 국면은 내년에도 이어질 것으로 보인다.

4분기에 신규 공급이 예정된 프라임 오피스는 없으며, 신규 공실 및 공실 예정 면적에 대해 연내 입주를 확정된 임차인들과 잠재적인 증평 대기 수요로 공실률은 소폭 하락할 것으로 전망된다. 특징적인 것은 2023년부터 작은 면적이지만 기술기반 중소형 기업들의 세컨더리 오피스로의 이동이 꾸준히 관찰되고 있으며, 이는 지속적인 임대료 상승에 따른 비용 절감을 위한 오피스 이전으로 판단된다. 2024년 상반기는 CBD와 YBD에 프라임 오피스가 공급될 예정으로 공실률 증가가 예상되지만, 선임대차 계약 및 사육 활용으로 인한 일부 면적의 임차가 확정되어 있어 공실률의 증가 폭은 작을 것으로 보인다.

국내 경제상황 및 오피스 시장을 종합하여 보았을 때 최근 2년 간 높은 수요를 유지하던 오피스의 수요 증가는 정체될 것으로 예상되나, 여전히 입주 가

능 면적이 매우 적으므로 임대인 우위시장은 지속될 것으로 전망된다. 더욱이 권역별로 오피스의 예정된 공실과 해소 면적의 균형에 따라 당분간 공실률의 상승은 크지 않을 것으로 판단된다.

매매 및 투자시장

2023년 3분기 오피스 투자시장 총 거래규모는 2.6조 원으로 집계되었으며, 3분기까지 집계된 2023년 총 거래규모는 7.3조 원으로 2022년 한 해 동안 거래된 13.4조 원의 55% 수준이다.

해외 주요 도시들은 COVID-19 기간 동안 확산된 재택근무의 정착과 인력 감원 등의 결과로 공실률이 크게 증가한 반면, 국내 오피스 임대시장은 사회적 거리두기 완화 이후 대부분의 인력이 사무실로 복귀하여 낮은 공실률을 유지하고 있다. 특히 서울 프라임 오피스 임대시장은 낮은 공실률로 임대인 우위의 시장이 지속되며, 서울 오피스 시장에 대한 국내외 투자자들의 관심은 여전히 높은 것으로 판단된다. 하지만 국내 기관투자자들은 급격히 상승한 금리와 유동성 부족으로 투자 심리가 위축되고 있으며, 해외 투자자들도 임대수요가 감소한 해외 오피스 투자 시장과는 유독 다른 양상을 보이는 한국 오피스 시장에 대한 투자를 예전보다 신중하게 진행하고 있는 것으로 보인다.

기관 투자자들의 투자 심리가 전반적으로 위축되고 기대수익률이 상승하고 있어 펀딩 기간이 장기화되면서 거래 종결 시기가 지연되는 사례가 증가하고 있다. 일부 거래의 경우에는 우선협대상자가 변경되거나 거래가격 조정이 이어져 시장

표 4: 주요 거래사례, 2023년 3분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	매매가격 (억 원)
CBD	Tower 8	DWS자산운용	미래에셋자산운용	5,490
CBD	용산 더프라임타워	신한리츠운용	이지스자산운용	2,384
CBD	KAL 빌딩	한진 KAL	대한항공	2,642
Pangyo	판교 테크윈 (알파돔시티 6-2 블럭)	미래에셋자산운용 (네이버)	미래에셋자산운용 (GIC)	3,500 (수익증권금액)
Others	롯데홈쇼핑 서울본사	롯데지주, 롯데웰푸드	롯데홈쇼핑	2,039

출처: 세빌스 코리아

의 매물이 증가함에 따라 우량 자산을 위주로 선별적으로 거래가 종결될 가능성도 높아지고 있다. 이러한 상황에서 상대적으로 낮은 조달금리의 부동산펀드 대출 조건을 그대로 승계하고 펀드의 주요 수익자만 교체하는 수익증권 거래 및 리츠 주식 거래(Share Deal)의 빈도가 증가하고 있는 모습이다. 2023년 상반기 거래규모인 4.7조 원 중 1.5조 원(31%)이 Share Deal로 진행되었으며, 3분기에는 빈도가 더욱 증가하여 거래규모 2.6조 원 중 1.0조 원(39%)이 수익증권 거래로 진행되었다.

미래에셋자산운용은 CBD의 Tower 8을 독일계 투자자로부터 5,490억 원(3,720만 원/평)에 인수하였다. Tower 8을 운용하는 DWS자산운용은 지난해 3분기에 매각을 추진했으나 급격한 금리 인상으로 매각을 철회하였다. 그간 다수의 투자자들이 매입을 검토했으나 매도 호가 차이로 거래되지 않았으며, 미래에셋자산운용이 사옥을 찾고 있던 신희중앙회를 전략적 투자자로 유치하여 성공적으로 거래를 종결하였다. Tower 8은 2015년에 준공된 신축 자산으로 CJ대한통운, 하림그룹의 팬오션 등 우량 임차인이 입주해 있고, D타워, 그랑서울 등 프라임급 오피스 밀집지역에 위치하여 입지 또한 우수한 빌딩이다.

신한리츠운용은 용산 더프라임타워를 이지스자산운용에 2,384억 원(2,020만 원/평)에 매각하였다. 남영역 인근에 위치한 용산 더프라임타워는 신한알파리츠 상장 당시 크래프톤타워(현 그레이츠 판교)와 함께 기초자산으로 편입되었으며, 이후 신한알파리츠는 다양한 권역에 위치한 7개의 오피스 빌딩을 추가로 매입하면서 국내 주요 오피스 리츠로 성장하였다. 용산 더프라임타워 또한 지난해부터 매각을 추진했던 빌딩이지만, 당시 우선협상대상자가 편딩에 어려움을 겪으며 거래가 종결되지 못했고 2023년 2분기 이지스자산운용이 우선협상대상자로 재선정되며 매각 시도 1년 여만에 거래가 마무리되었다. 이번 거래는 신한알파리츠의 첫 자산 매각이며, 신한리츠운용은 약 730억 원의 매각차익을 얻은 것으로 알려졌다.

싱가포르투자청(GIC)은 네이버가 보유하고 있던 판교 테크원(알파

돔시티 6-2블럭)의 부동산펀드 수익증권 45.08%를 약 3,500억 원에 인수하였다. 판교 테크원은 연면적 197,300sqm의 대형 오피스 빌딩으로, 우량 임차인인 네이버와 카카오가 장기 임차하고 있어 안정적인 임대수익을 기대할 수 있는 자산이다. GIC는 지난해 신한투자증권빌딩 인수, 2023년 테크원 지분 인수 등으로 한국 오피스 시장에 지속적인 투자를 이어오고 있고, 네이버는 이번 거래로 약 1,600억 원의 매각차익을 거둔 것으로 알려졌다.

2023년 3분기 기준, 명목 임대료를 통해 산정된 운영수익 기준 서울 프라임 오피스의 Cap. Rate은 4% 중반 수준으로 추정된다. 서울 프라임 오피스 시장은 여전히 예년에 비해 높은 임대료 인상을 유지하고 있어, 일부 거래사례의 가격이 조정되었다 해도 Cap. Rate은 지난 분기와 유사한 수준으로 추정된다. 3분기에 집계된 서울 프라임 오피스 시장의 공실률은 소폭 증가하였으나, 일시적인 사옥 이전 및 신규 공급으로 인한 공실률 상승이므로 당분간은 수요보다 공급이 적은 임대인 우위 시장을 유지할 것으로 판단된다. 따라서 신규 임차인에게 제공되는 렌트프리는 연 0-2개 수준으로 유지되고 있어, 실질 임대료를 기반으로 한 실질 Cap. Rate은 4% 초반으로 추정된다.

견조한 임대시장과 더불어 금리 급등세가 잦아들며 매물이 꾸준히 증가하였고, 투자자들의 투자 검토 또한 활발히 진행되며 매수 심리가 회복되는 듯한 모습을 보였다. 하지만 세계적으로 오피스 투자 시장을 바라보는 우려의 시각과, 여전히 Cap. Rate보다 높은 선순위 대출금리 등의 이유로 투자자들의 적극적인 투자 결정은 아직 부담스러운 것으로 보인다. 몇몇 거래는 종결이 지연되고 시장에는 매물이 계속 등장하고 있어, 투자시장의 거래주체들은 매각 방식 변경, 거래 형태 변화, 투자자 모집 구조 다변화 등 다양한 전략으로 거래 종결을 위해 노력하고 있다. 4분기에는 서초 마제스타시티 타워 원, 잠실 삼성SDS타워 등의 거래가 종결될 것으로 알려졌으며, 현재 활발히 거래 진행 중인 빌딩들의 진행 상황에 따라 4분기의 거래규모는 3분기와 유사할 것으로 예상된다.

서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 5: 조사빌딩 개요, 2023년 9월 기준

		CBD	GBD	YBD	Total
A	빌딩개수	25	14	13	52
	평균 연면적 (sqm)	89,000	107,000	109,000	99,000
	평균 준공연도	2004	2005	2009	2005
B	빌딩개수	25	23	9	57
	평균 연면적 (sqm)	51,000	47,000	48,000	49,000
	평균 준공연도	2000	2003	1999	2001
빌딩개수 총합계		50	37	22	109
면적 총합계 (sqm)		3,490,000	2,580,000	1,850,000	7,910,000

출처 세비스 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 28%, GBD에 18%, YBD에 14%가 밀집되어, 전체의 약 60%가 이들 세 지역에 분포하고 있는 것으로 나타났음.

2. Seoul Prime Office 등급에 대한 정의

- Savills Korea에서는 연면적과 위치, 접근성, 가시성, 인지도, 입차인, 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 135개 중 109개를 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, 거래사레별 Cap Rate의 비교를 위해 보증금 운용이익은 5%를 일괄적용 함.
(2013년까지 95%를 적용했던 임대율은 자연공실률 변동에 따라 2014년부터 90%를 적용하였으며, 2022년부터 다시 95%를 적용함.)