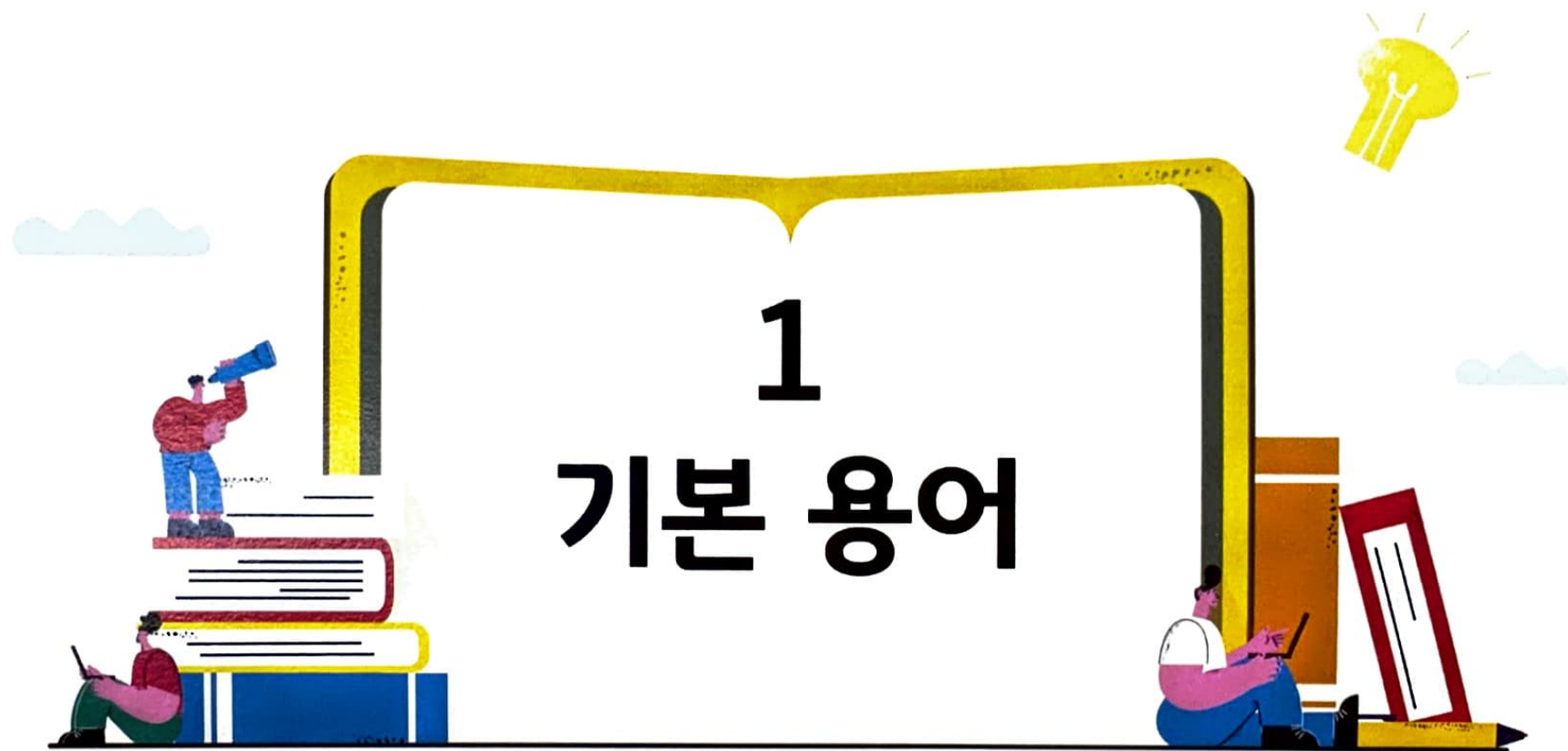




상업용 부동산 용어사전

해외부동산 Analyst 김미숙 | 02-6114-2971 kms0301@kbfg.com

 KB 증권



상업용 부동산

수익 창출을 목적으로 개발, 투자하는 건물 혹은 토지, 상업용 목적으로 이용

상업용 부동산 자산 유형



오피스



리테일



물류센터



호텔



멀티패밀리



데이터센터

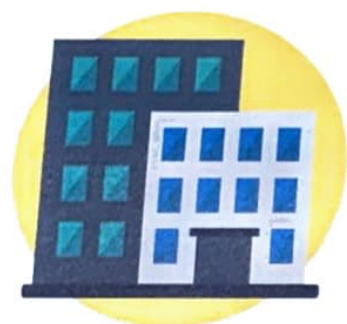
- 오피스: 기업이 사무공간으로 사용하는 자산
- 리테일: 백화점, 식당, 편의점 등 소비재의 유통, 판매를 영위하는 사업자가 집합한 자산
- 물류센터: 소비자에게 판매되는 제품의 재고를 보관 및, 하역, 출고 배송의 기능을 수행하는 거점 및 시설
- 호텔: 숙박 및 음식과 서비스를 판매하는 자산
- 멀티패밀리: 고급 임대형 아파트, 투자가 용이한 주거용 부동산
- 데이터센터: 기업 컴퓨터, 네트워크의 관리 및 임대를 지원하며 IT 하드웨어가 포함된 시설

자산들의 입지, 면적, 인지도,
임차인 물리적 특성 등에 따라
Prime, A, B급 및 하위등급으로 구분

자료: Flaticon, KB증권

서울 오피스 권역

서울 오피스 임대 및 투자는 오피스가 밀집된 도심 (CBD) 및 하위권역 (Sub market)에서 발생

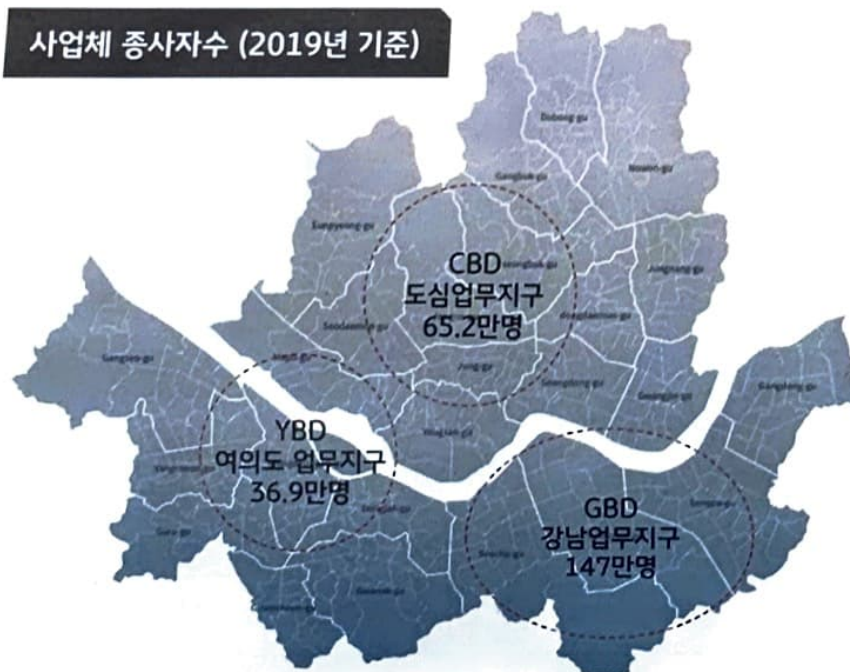


이미지: Flaticon

CBD: 중심 상업 업무 지구로 도시 내의 상품이나 서비스 판매활동, 사무실 업무 수행 등 사적 이익 추구 행위가 지배적인 지역. 서울의 대표적인 CBD권역은 중구, 종로구 일대 (CBD), 강남대로 및 테헤란로 일대의 강남 (GBD)권역, 금융가를 중심으로 한 여의도 (YBD)권역

하위권역 (Sub-Market): 도심 외곽지역에 위치한 오피스 밀집 지역 ex.) 분당, 판교 권역 등

사업체 종사자수 (2019년 기준)



CBD (Central Business District)

중구, 종로구 일대의 가장 전통적인 오피스 권역, 대기업 본사, 금융 및 보험업 임차인 수요가 많고 정부청사 및 역사, 문화의 집결지, 외국 기업의 선호도도 큰 권역

GBD (Gangnam Business District)

강남역, 삼성역을 중심으로 강남대로 및 테헤란로를 따라 펼쳐진 오피스 권역. 전통적으로 스타트업 및 IT기업 발달, 제조업, 기술 및 서비스, 의료업 등의 기업에 특화

YBD (Yeouido Business District)

금융특정개발진흥지구로 지정된 오피스 권역. 금융업종 임차인 수요와 상징성 구비. 동여의도의 금융가, 서여의도 국회의사당역 일대를 포함

상업용 부동산 용어

| | |
|-----------|---|
| 부동산 면적 단위 | <p>㎡, sqm: 제곱미터, 국제단위계의 면적 단위로 한 변이 1m인 정사각형의 면적</p> <p>ft², sqft: 미국에서 시작된 면적 단위로 ㎡ 다음으로 많이 쓰임. 1ft²= 0.092903㎡, 0.028103평</p> <p>坪 (평): 미터법 도입 전후로 국내 부동산 시장에서 오랜 기간 사용된 면적 단위</p> <p>2007년 7월부터 산업자원부에 의해 공식 사용이 금지되었음. 1평 = 3.3058㎡</p> <p>일본의 쯔보 (Tsubo)도 같은 단위임</p> |
| 용적률 | 대지면적에 대한 건축물 연면적의 비율, 지하층 면적은 제외함 |
| 건폐율 | 대지면적에 대한 건축면적의 비율 |
| Stock | 오피스 시장에서 임대 및 매매가 가능한 자산의 총 재고 면적 |
| 임대면적 | 공용면적을 포함하여 임대차 계약의 기준이 되는 면적, 계약면적 |
| 전용면적 | 임대면적에서 복도, 엘리베이터, 주차장, 로비 등 공용 면적을 제외한 실사용 면적, 건물마다 산출에 적용되는 면적이 다를 수 있음 |
| 전용률 | 전용면적/임대면적 |
| 전대 | 임차인이 임차물을 제 3자에게 재임대하는 것 |
| 증평/감평 | 임차 면적을 확장 (증평)하거나 축소 (감평)함 |

상업용 부동산 용어

물류센터

풀필먼트
(Fulfillment)

고객이 주문한 상품의 배송 뿐 아니라 보관, 선별, 포장까지 제공하는 서비스

3자물류
(3PL : Third Party Logistics)

상품의 생산단계에서부터 보관, 소비, 선별, 포장단계까지 관리하는 모든 물류 활동을 제3자에게 위탁하는 것

라스트마일 배송
(Last Mile Delivery)

상품이 개인 고객에게 전달되기 전 마지막 배송 구간

데이터센터

IDC
(Internet Data Center)

인터넷 서버를 한 데 모아 관리, 운영할 목적으로 설립된 시설

코로케이션
(Co-Location)

기업에 데이터센터를 임대하고 서버를 연결하여 관리하는 서비스



상업용 부동산 임대시장 용어

| | |
|---|--|
| 연면적 (GFA, Gross Floor Area) | 건축물의 바닥면적의 합 |
| 총 임대 가능 면적 (GLA, Gross Leasing Area) | 연면적 중 임대가 가능한 총 면적 |
| 순 임대 가능 면적 (NLA, Net Leasing Area) | GLA에서 공용 공간을 제외한 임대 가능한 면적 |
| 세일 앤 리스백 (Sale and Leaseback, 매각 후 재 임차) | 기업들이 사옥을 매각 후 일정기간 재 임차 |
| 마스터리스 (Master Lease, 책임임차계약) | 한 건물 또는 일정 면적에 단일 임차인 혹은 전문 관리업체에서 책임 임차하는 임차 형태. 건물 전체를 임대하여 재 임차를 통해 운영, 관리하는 계약으로 임대인은 공실 발생 및 운영 위험에서 벗어날 수 있음 |
| Net Lease | Single net lease: 임차인이 임대료 외에 부동산세까지 부담하는 임대차 계약 Double net lease: 임차인이 임대료 외에 부동산세, 보험료를 부담하는 임대차 계약 Triple net lease (NNN): 임차인이 임대료 외에 부동산세, 보험료, 공공시설 사용료, 보수, 수리비용까지 모두 부담하는 임대차 계약 |
| 전월세전환율 | 전세 보증금을 월세로 전환할 때 적용되는 비율 |

공실률 (Vacancy Rate)

전체 재고 면적 중 비어있는 공간. 즉 임대되지 않아 임대 가능한 면적 비율

개별자산 공실률

$$\text{공실률} = \frac{\text{현재 공실 면적}}{\text{전체 임대 가능 면적}}$$

ex) 연면적: 100평, 임대된 면적: 98평, 공실 면적: 2평

$$\frac{2}{100} = 2\%$$

권역 공실률

$$\text{권역 공실률} = \frac{\text{권역 빌딩 공실 면적 합}}{\text{권역 빌딩 연면적 합}}$$

ex) a빌딩 연면적: 20평, 공실면적: 2평 / b빌딩 연면적: 30평, 공실면적: 5평 / c빌딩 연면적: 50평, 공실면적: 5평

$$\frac{(a,b,c\text{빌딩 공실 면적 합})}{(a,b,c\text{빌딩 연면적 합})} = \frac{(2+5+5)}{(20+30+50)} = 12\%$$

UP ↑

경기 악화, 기업의 임차 수요 감소, 유동인구 감소 등으로 임대 수요가 감소할수록 공실률은 상승

DOWN ↓

경기 회복, 기업의 면적 확장, 상권 유동인구 증가 등으로 임대 수요가 증가할수록 공실률은 하락

점유율 (Occupancy Rate)

일반적으로 오피스 자산에서 전체 임대 가능 면적 중 임대되어 점유 중인 면적 비율

$$\text{점유율} = \frac{\text{현재 점유 중인 면적}}{\text{전체 임대 가능 면적}}$$



경기 회복, 상권의 유동인구 증가 등으로
임대 수요가 증가할수록 점유율은 상승

경기 악화, 상권의 유동인구 감소 등으로
임대 수요가 감소할수록 점유율은 하락

호텔 객실점유율 (OCC: Occupancy Rate)

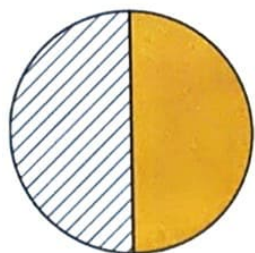
호텔 자산에서, 전체 객실 중 고객에게 판매한 객실 수 비율

$$\text{객실점유율} = \frac{\text{현재 판매된 객실 수}}{\text{전체 객실 수}}$$

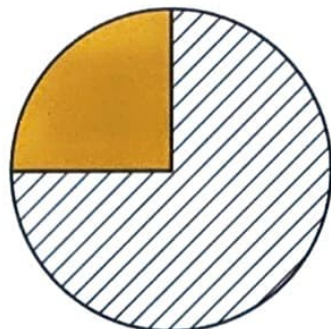
공실률 (임대 가능 면적 비율) + 점유율 (기 임대 면적 비율) = 100%

순흡수면적 (Net Absorption)

순수한 공급면적 및 공실 면적이 고려된 전 분기 대비 증감 면적, 숫자에 따라 임차 수요 증감 판단



5 * 50%



10 * 75%

점유면적: 총 면적 (stock) * OCC (점유율)

당 분기 점유면적 - 전분기 점유면적

$$7.5 - 2.5 = +5$$

양의 값 (+): 임차 수요의 증가 / 음의 값 (-): 임차 수요의 감소

Take up

공실을 고려하지 않은 임대차 계약이 체결된 면적의 합



해당 기간 계약 면적의 합

양의 값 (+) 으로만 도출

부동산 시장에서 전분기대비 수요의 증감과 분기 수요를 확인 가능한 지표

보증금, 임대료

보증금은 건물 임대차 시, 임차인의 채무 불이행으로 인한 채무를 담보하기 위해 임대인에게 교부하는 금전을 의미. 임대료는 부동산 임차 시 사용 대가로 세입자가 지불하는 금전 또는 기타 물건

보증금 = (한국 오피스의 경우) 임대료 x 10

계약 시 보증금, 임대료 결정



관리비

대상 부동산의 적정 효용을 위한 비용. 점검, 관리를 위한 비용 인건비, 사무용품, 관리 보수 등의 비용 포괄

월 관리비 = 인건비, 사무용품, 관리 보수 등

통상 관리비의 25% 마진



임차인이 임대인에게 지불하는 임차 비용은 보증금, 임대료, 관리비로 구성

TI (Tenant Improvement, 임차인 혜택)

임대인이 임차인에게 지원해주는 다양한 임대차 혜택, 렌트프리 및 Fit-Out 기간 등을 포괄

Rent Free (렌트프리, 무상임대기간)

임대인이 임대차 계약 기간 중 임대료를 면제해주는 일부 기간 (ex. 2개월/1년)

Fit Out

계약은 했으나, 입주 전 인테리어 공사를 목적으로 임대료를 면제해주는 기간, 관리비는 부과



임대인이 임차인 유치를 위해 제공하는 마케팅 전략 차원의 다양한 임대차 혜택

명목임대료 (Face Rent)

Rent Free (무상 임대 기간)를 적용하지 않은 계약서상, 또는 마케팅 중인 시장 임대료

$$\text{월 명목 임대료} = \frac{\text{연간 임대료}}{12\text{개월}}$$

계약서상 임대료



실질임대료 (Effective Rent)

Rent Free (렌트프리, 무상 임대 기간, RF)를 적용하여 실제 임차인이 부담하는 임대료

$$\text{월 실질 임대료} = \frac{\text{연간 임대료} \times (12 - \text{RF})}{12\text{개월}}$$

실질 임대료



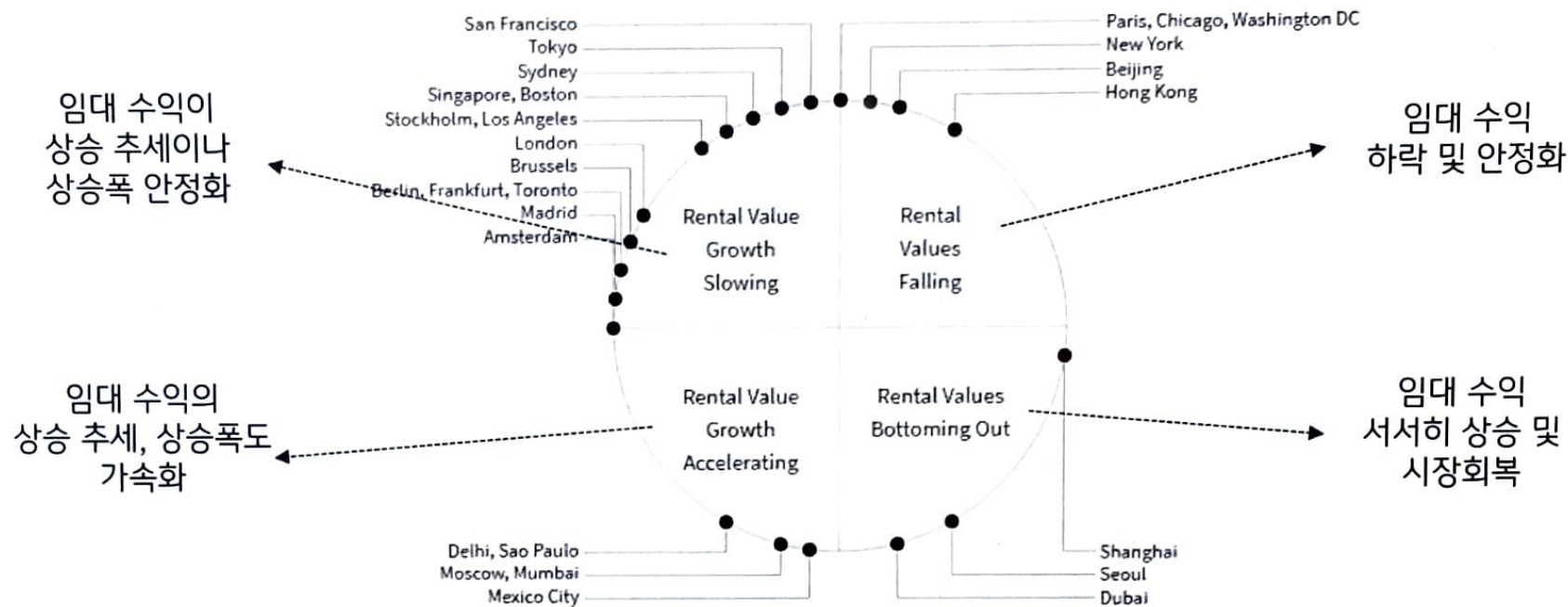
임대인이 제공하는 Rent Free 기간에 따라 임차인이 실질적으로 부담하는 임대료에 차이가 있음

임대시장 사이클

임대료의 증감 추세를 주기로 표현

자료: JLL, 2019 4분기 기준, KB증권

글로벌 오피스 임대 사이클



도시 별 임대 사이클의 위치를 통해 시장 상황을 판단할 수 있음

자료: JLL, 2019 4분기 기준, KB증권

상업용 부동산 임대시장 용어

ADR
 (Average Daily Rate)

고객에게 판매된 객실의 평균 가격, 운영 성과 측정 지표

$$\text{ADR} = \text{객실 판매 수입} / \text{판매된 객실 수}$$

RevPAR
 (Revenue Per Available Room)

판매 가능한 객실의 평균 가격

$$\text{RevPAR} = \text{객실 판매 수입} / \text{판매 가능한 객실 수}$$

운영이익
 (GOP, Gross Operating Profit)

호텔 운영을 통한 영업이익 중 호텔 자산과 관련된 제세공과금, 감가상각비, 보험료, 임차료 등과 같은 제비용을 제외한 이익



부동산 투자 수익률

$$\text{부동산 투자수익률} = \frac{\text{임대 수익} + \text{매각 차익}}{\text{부동산 투자액 (취득 가격)}}$$



자산 매각 시 매각 차익(Capital Gain)뿐만 아니라 운영 수익(Income Return)을 포함해 산출

Cap Rate (Capitalization Rate)

자본환원율

└───▶ 임대수익 - 기타비용

$$\text{Cap Rate} = \frac{\text{NOI (순영업소득)}}{\text{Cap Value (현 부동산 시장가치)}}$$

Cap Rate ↑

자산가치
상승분

<

순영업소득
상승분

Cap Rate ↓

자산가치
상승분

>

순영업소득
상승분

Cap Value (Capitalization Value)

자본가치

$$\text{Cap Value} = \frac{\text{NOI (순영업소득)}}{\text{Cap Rate (자본환원율)}}$$

└───▶ 임대수익 - 기타비용

Cap Value ↑

자본환원율

<

순영업소득
상승분

Cap Value ↓

자본환원율

>

순영업소득
상승분

임대료 등 수익을 기반으로 적정 Cap Rate을 적용하여 산출한 자산가치
자본의 가치는 시장 가치와 동일하게 취급

상업용 부동산 투자시장 용어

STRATA
(스트라타로 지칭)

구분 소유 자산, 단일 소유자에 의해 소유되지 않고 소유권이 분할되어 있는 자산

En bloc
(앙블락으로 지칭)

단일 소유자가 소유하고 있는 자산 (반)STRATA

우선협상대상자

경쟁 입찰에서 매도자로부터 우선적이며 배타적인 협상을 할 수 있는 지위를 부여받은 매수자, 매도자와 협상을 통해 매각 가격 등 구체적인 매각조건을 결정 및 진행하게 됨

NOC
(Net Occupancy Cost)

순 점유비용, 임차인이 실제 사용하는 전용 면적당 임대료
$$(보증금 * 보증금 운용 이율 / 12개월 + 월임대료 + 월관리비) / (전용률)$$

실질NOC

Rent Free (무상 임대 기간)을 고려하여 실제 임차인이 사용하는 전용 면적당 임대료
$$(보증금 * 보증금 운용 이율 / 12개월 + 월임대료 (1 - 렌트프리/12) + 월관리비) / (전용률)$$

Cash Flow

상업용 부동산 운영 시 발생하는 일정기간 동안의 현금성 자산의 변동

IRR
(Internal Rate of Return)

내부수익률, 사업기간 동안의 현금수익 흐름을 현재가치로 환산하여 합한 값 (NPV, 순현재가치)이 지출 비용과 같아지도록 할인되는 이자율

상업용 부동산 투자시장 용어

PGI
(Potential Gross Income)

가능총소득, 자산이 100% 임대되었을 경우 창출할 수 있는 최대 소득
 $PGI = \text{단위당 임대료} \times \text{임대 단위 수}$

EGI
(Effective Gross Income)

유효총소득, 가능 총 소득에서 운영 시 발생한 손실을 제하고 임대 수익 외의 수익을 더한 소득
 $EGI = PGI - \text{공실 및 대손충당금} + \text{기타 소득}$

NOI
(Net Operating Income)

유효총소득에서 운영경비를 뺀 순 영업소득, $NOI = EGI - \text{운영경비}$

ROE
(Return of Equity)

자산 중 자기자본에 대한 수익률
 $ROE = (\text{당기순이익} / \text{자기자본}) \times 100$

레버리지 (Leverage) 투자

타인의 자본 (대출)을 지렛대처럼 이용하여 자기자본의 수익률을 높이는 투자
 $\text{레버리지 비율} = \text{자산가치} / \text{자기자본} = (\text{자기자본} + \text{타인자본 (Loan)}) / \text{자기자본}$

리파이낸싱
(Refinancing)

재융자, 기존에 조달한 자금 또는 부채 상환을 위해 자금을 재조달하는 것.
대출금리를 낮추어 이자 부담을 줄일 수 있음



투자자 고지 사항

이 자료는 고객들에게 투자에 관한 정보를 제공할 목적으로 작성된 것이며 계약의 청약 또는 청약의 유인을 구성하지 않습니다. 이 자료는 KB증권이 신뢰할 만하다고 판단하는 자료와 정보에 근거하여 해당일 시점의 전문적인 판단을 반영한 의견이나 KB증권이 그 정확성이나 완전성을 보장하는 것은 아니며, 통지 없이 의견이 변경될 수 있습니다. 개별 투자는 고객의 판단에 의거하여 이루어져야 하며, 이 자료는 여하한 형태로도 고객의 투자판단 및 그 결과에 대한 법적 책임의 근거가 되지 않습니다. 이 자료의 저작권은 KB증권에 있으므로 KB증권의 동의 없이 무단 복제, 배포 및 변형할 수 없습니다. 이 자료는 학술 목적으로 작성된 것이 아니므로, 학술적인 목적으로 이용하려는 경우에는 KB증권에 사전 통보하여 동의를 얻으시기 바랍니다.