

FEBRUARY 2019

SEOUL OFFICE

MONTHLY MARKET REVIEW



NAI Propertree
Commercial Real Estate Services, Worldwide.

조사개요

지역 : 서울 전 지역 및 판교, 분당지역
대상 : 연면적 1,000㎡(330py)이상, 지상4층이상의 업무시설 및 업무복합시설

조사방법 : 전화조사 및 자산관리업체의 발표자료, 공시자료 등 참고
조사내용 : 오피스 임대 및 공실변화, 임차인 이동현황, 거래 사례 등
조사기간 : 서울 및 판교,분당지역 매월 5일 ~ 20일 조사

DB관리 : 부동산임대플랫폼 오키서비스는 NAI Propertree의 내부시스템을 기초로 하여 매월 공실 및 임대료 조사를 실시하고 있으며, 오키의 부동산임대시스템을 통하여 관리 활용되고 있습니다.

권역별 분류

권역	세부지역
CBD (Central Business District)	도심권 (광화문, 중구,서대문,종로구 일대)
GBD (Gangnam Business District)	강남권 (강남구, 서초구, 송파구 일대)
YBD (Yeido Business District)	여의도권 (여의도, 마포구 일대)
ETC (Non Major Business District)	서울기타권 (상암, 강동, 상암 일대)
PBBD (PTV-Bundang Business District)	판교,분당권 (판교테크노벨리, 서현, 수내동일대)

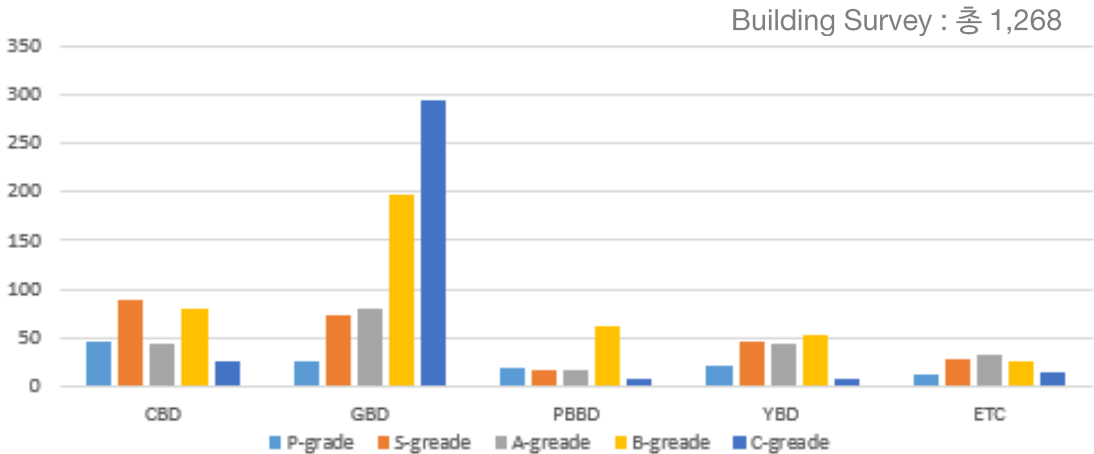
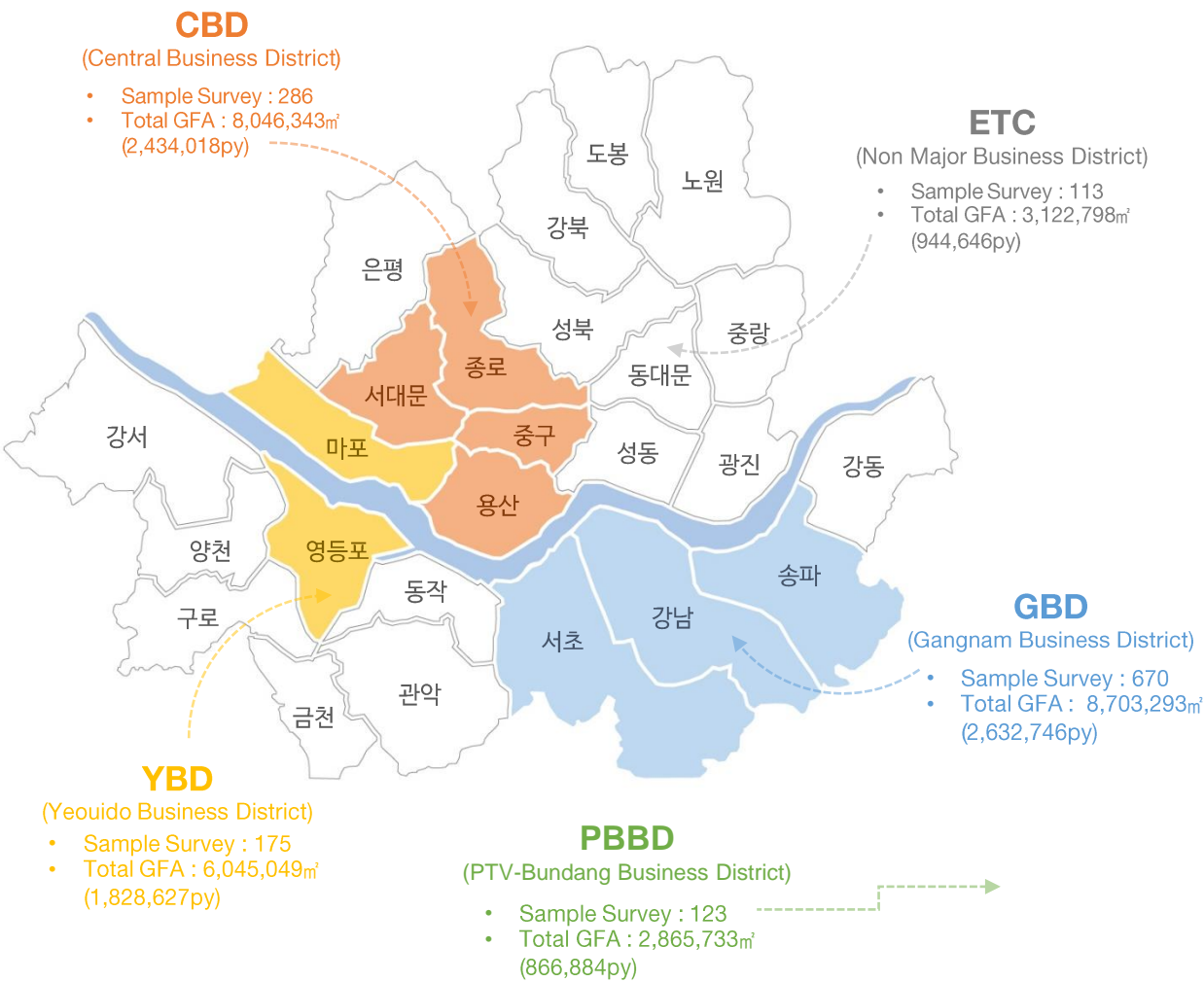
오피스분류 기준 및 조사표본수

	P Grade Prime 빌딩	S Grade 대형빌딩	A Grade 중대형빌딩	B Grade 중소형빌딩	C Grade 소형빌딩
연면적	15,000py 이상	7,000py 이상	4,000py 이상	1,000py 이상	1,000py 이하
기준층 임대면적	500py 이상	300py 이상	200py 이상	150py 이상	150py 이상

- **NOC** (Net Occupy Cost)

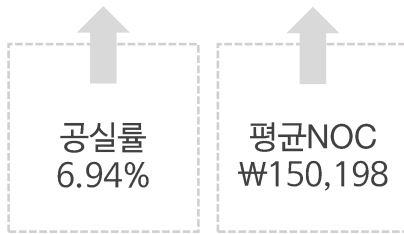
오피스시장의 특성상 임대형태(전세,월세) 및 빌딩특성이 각각 다른 오피스 빌딩의 비교를 위하여 전용면적 1평당 임대 할 때 필요한 비용을 월 단위로 환산한 수치

오피스분류 기준 및 조사표본수



SBD 서울전체

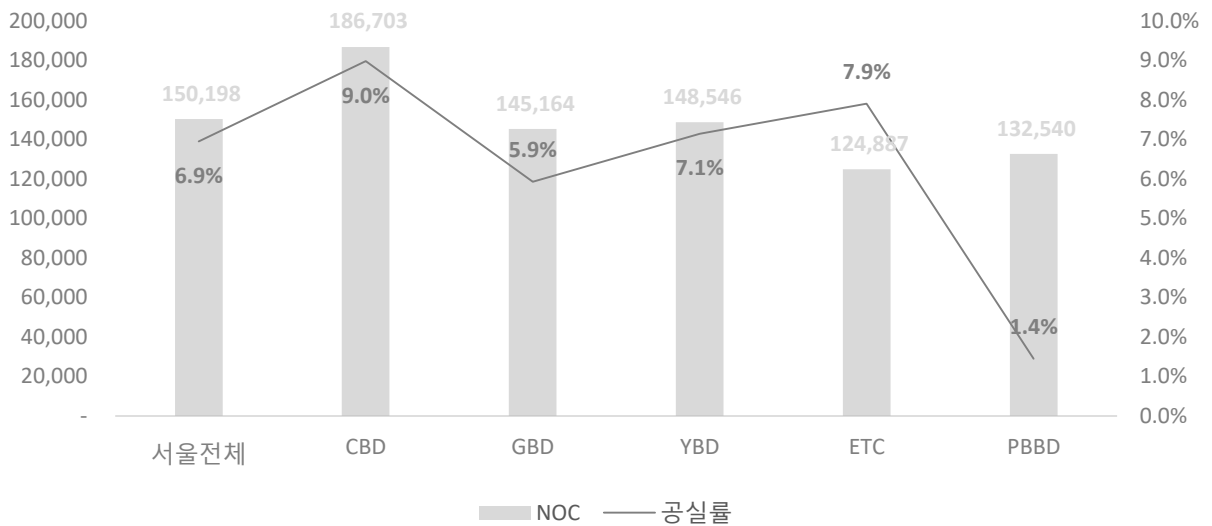
SBD OFFICE LEASING MARKET



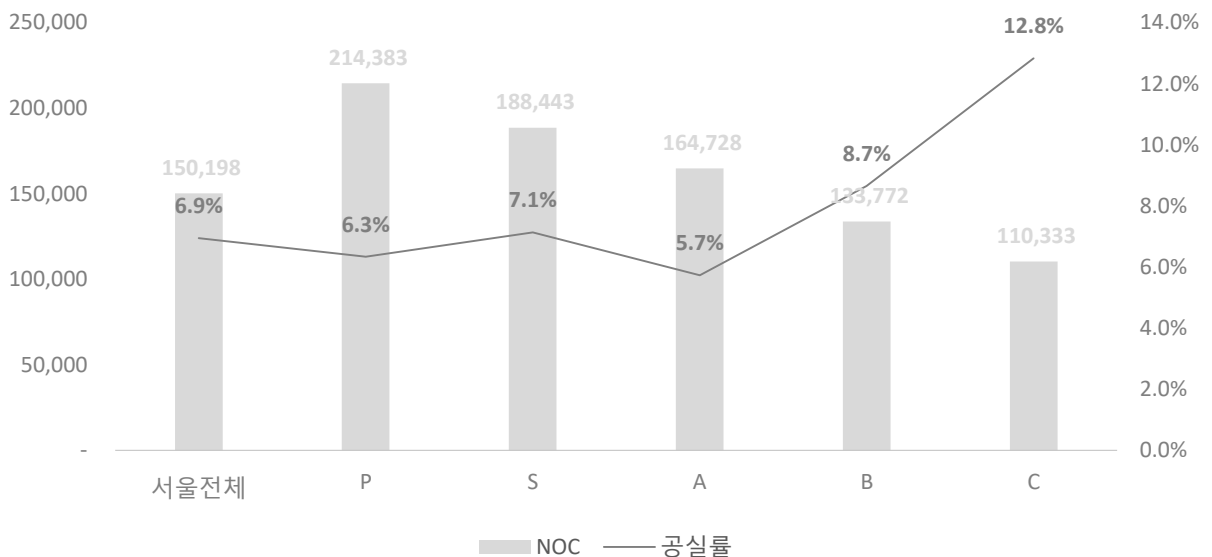
2019년도 1월 조사한 서울지역 오피스의
평균 공실률은 6.94%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 150,198원으로 조사되었다.

평균 임대료	61,334
평균 보증금	795,480
평균 관리비	24,278

■ 서울전체 및 지역별 공실률 / NOC

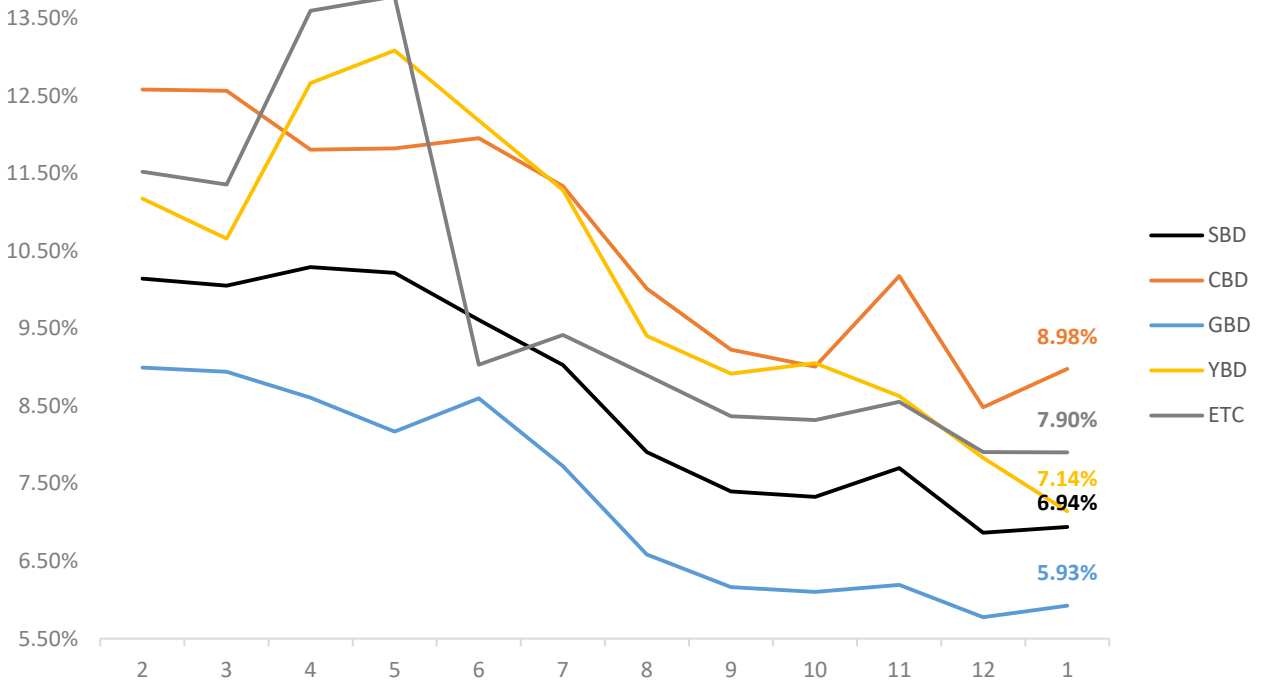


■ 서울전체 및 규모별 공실률 / NOC

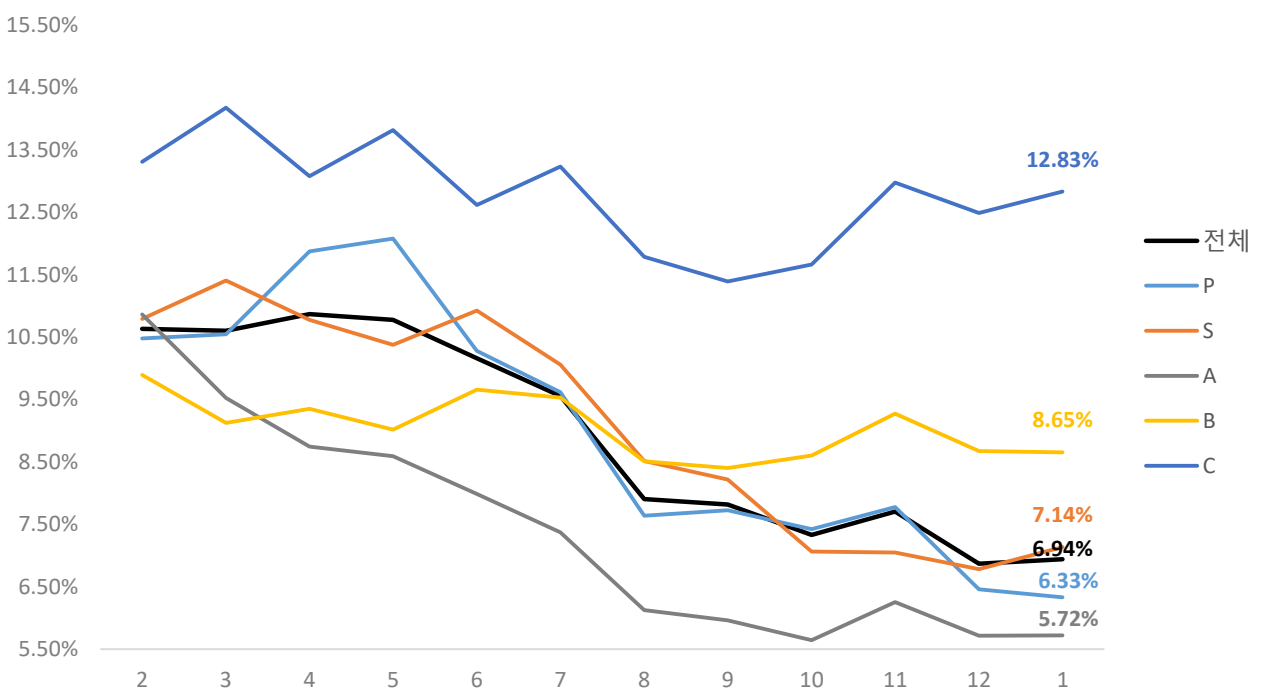


서울 지역 공실률 변화 / 월

2018년 2월부터 2019년 1월 조사까지 매월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었으며, 서울지역의 평균 공실률은 일정하게 간격으로 유지 되어 지고 있는 것으로 조사되었다. YBD지역을 제외한 서울지역 및 분당판교지역에서 공실률 상승이 있는 것으로 조사되었다.

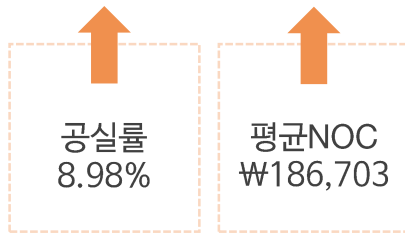


규모별 공실률 변화 / 월



CBD 도심지역

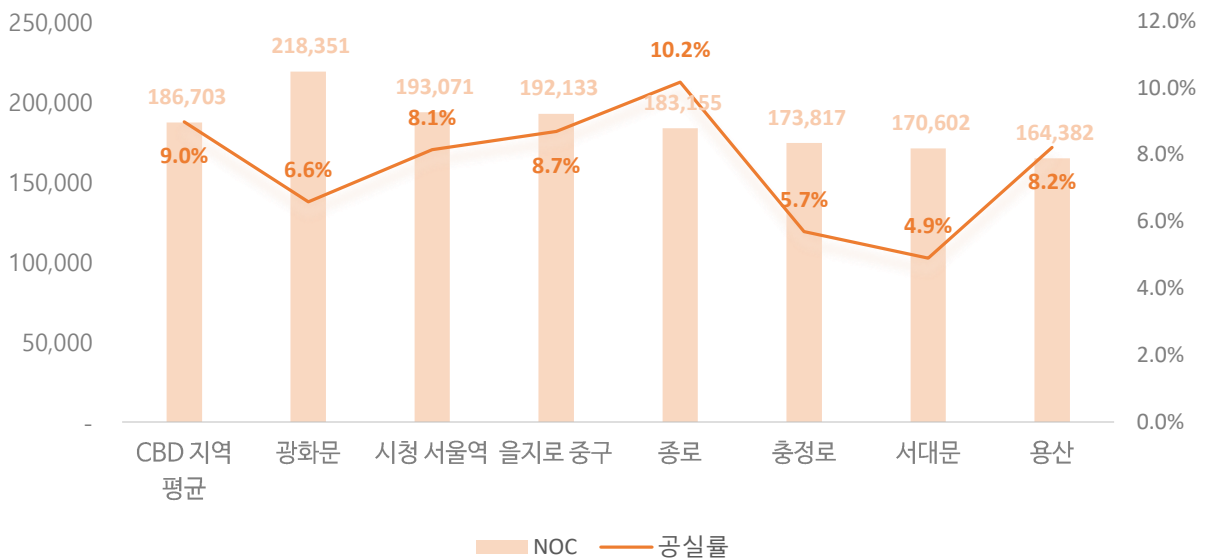
CBD OFFICE LEASING MARKET



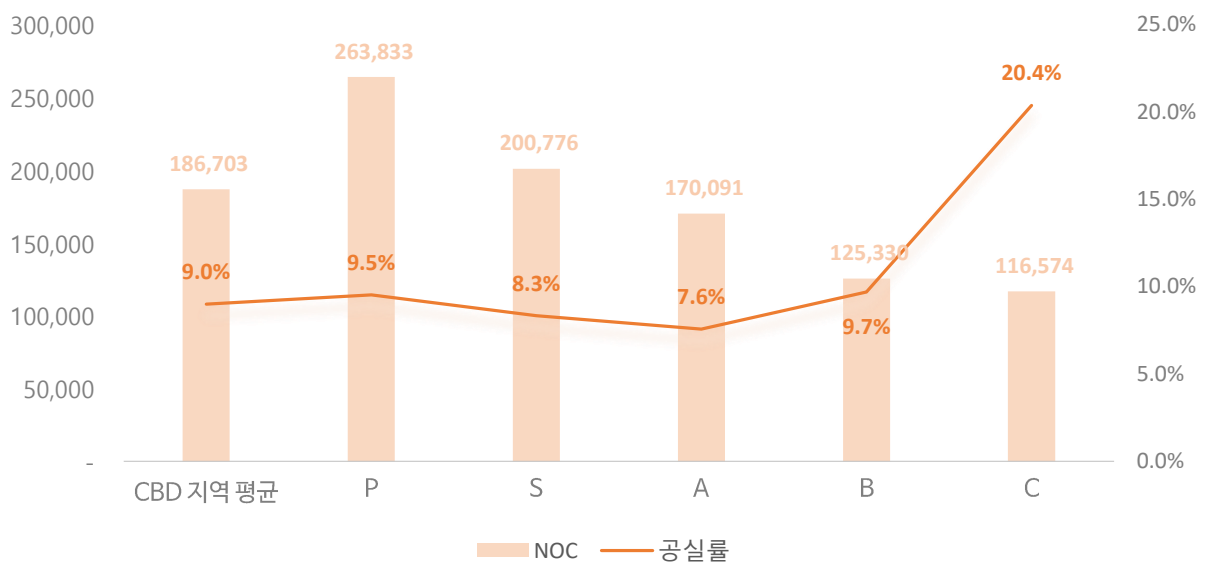
2019년도 1월 조사한 서울지역 오피스의
평균 공실률은 8.98%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 186,703원으로 조사되었다.

평균 임대료	73,926
평균 보증금	765,771
평균 관리비	33,034

■ CBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



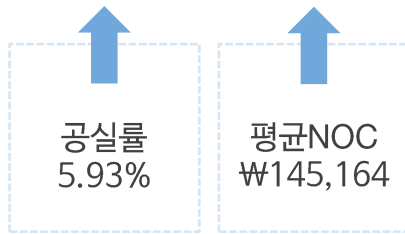
■ CBD 지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC



GBD 강남지역

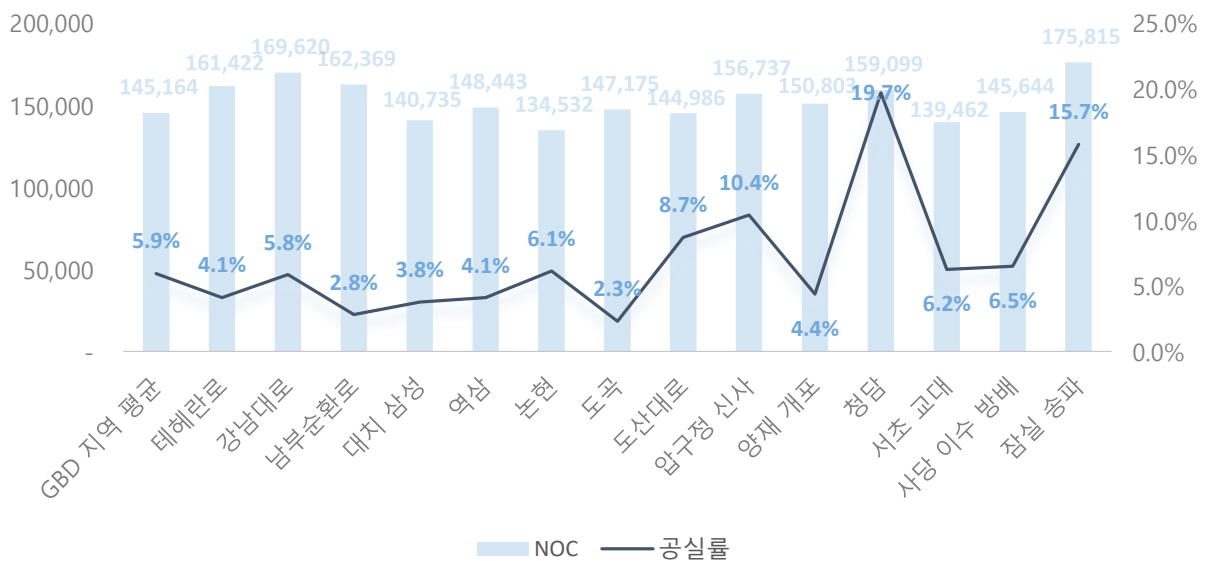
GBD OFFICE LEASING MARKET

2019년도 1월 조사한 서울지역 오피스의
평균 공실률은 5.93%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 145,164원으로 조사되었다.

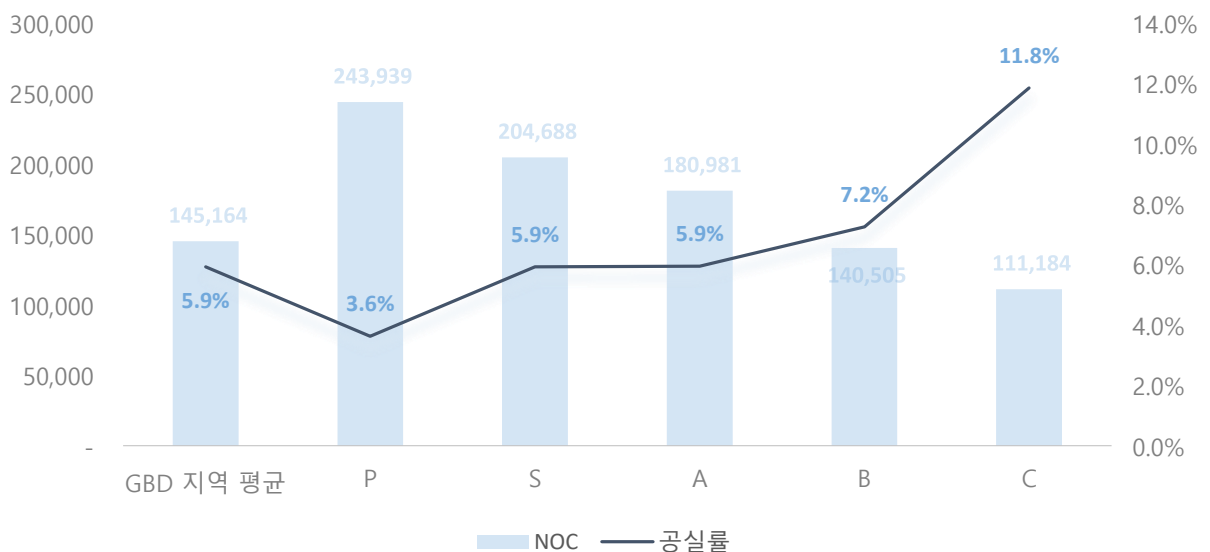


평균 임대료	63,107
평균 보증금	904,819
평균 관리비	22,533

■ GBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC

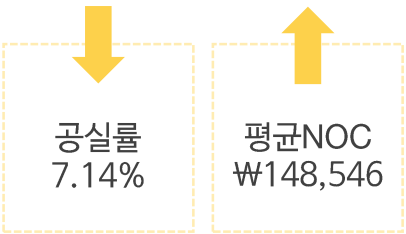


■ GBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC



YBD 여의도, 영등포지역

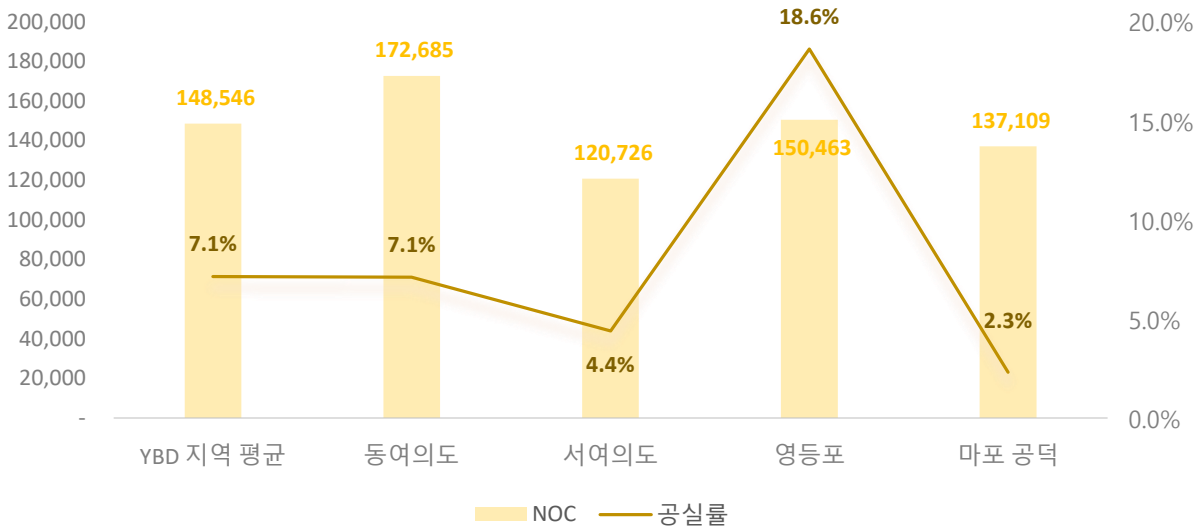
YBD OFFICE LEASING MARKET



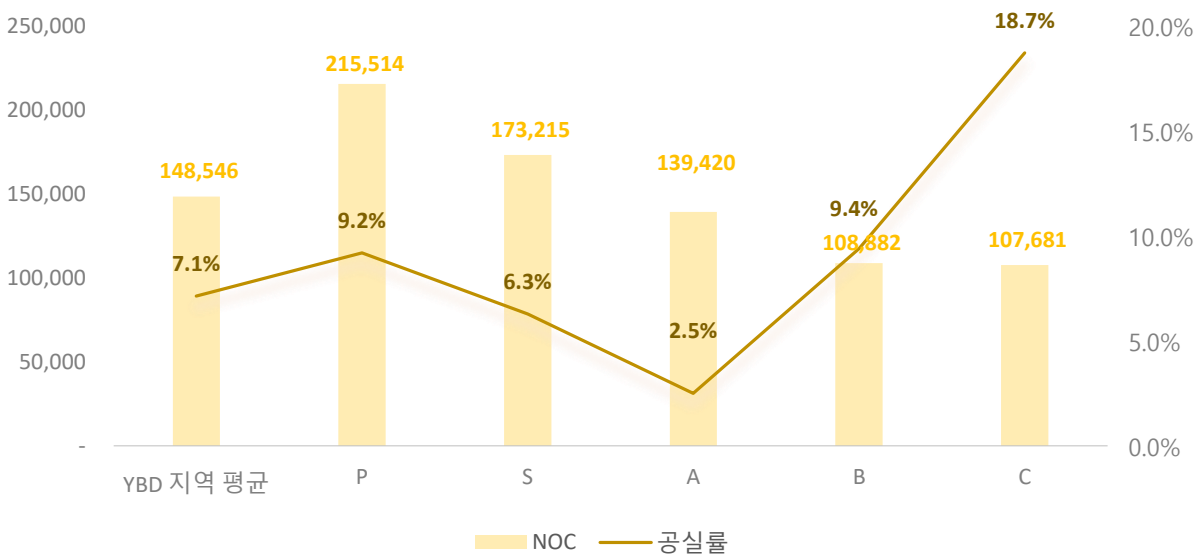
2019년도 1월 조사한 서울지역 오피스의
평균 공실률은 7.14%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 148,546원으로 조사되었다.

평균 임대료	51,957
평균 보증금	545,948
평균 관리비	26,034

YBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC

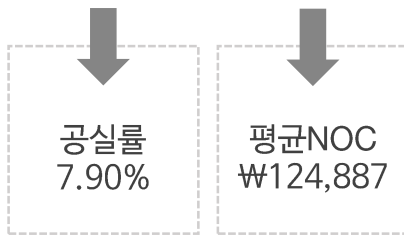


YBD 지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC



ETC 서울 기타지역

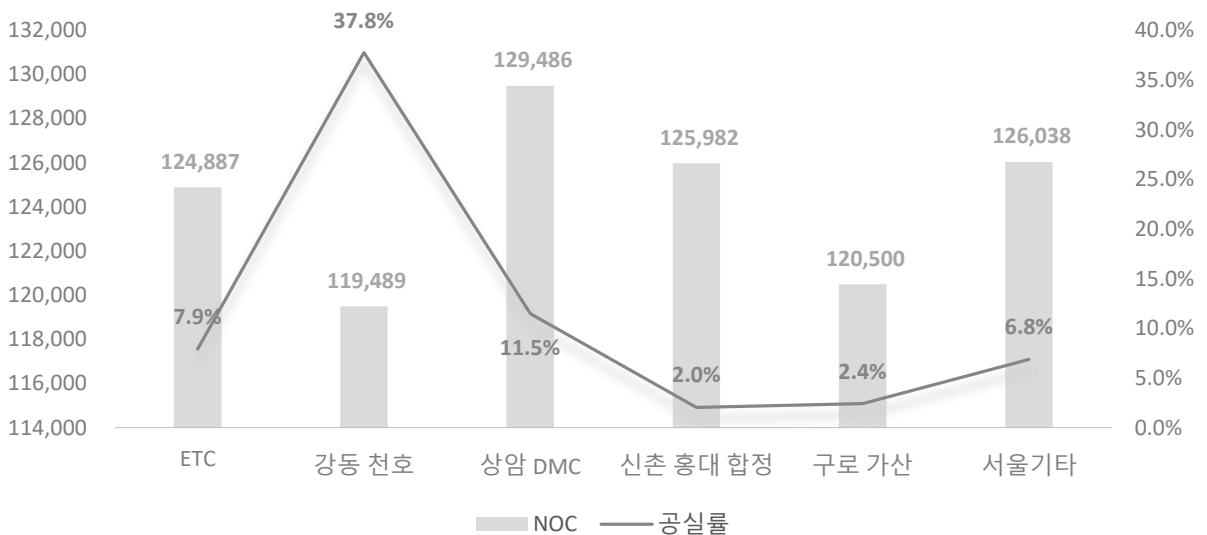
ETC OFFICE LEASING MARKET



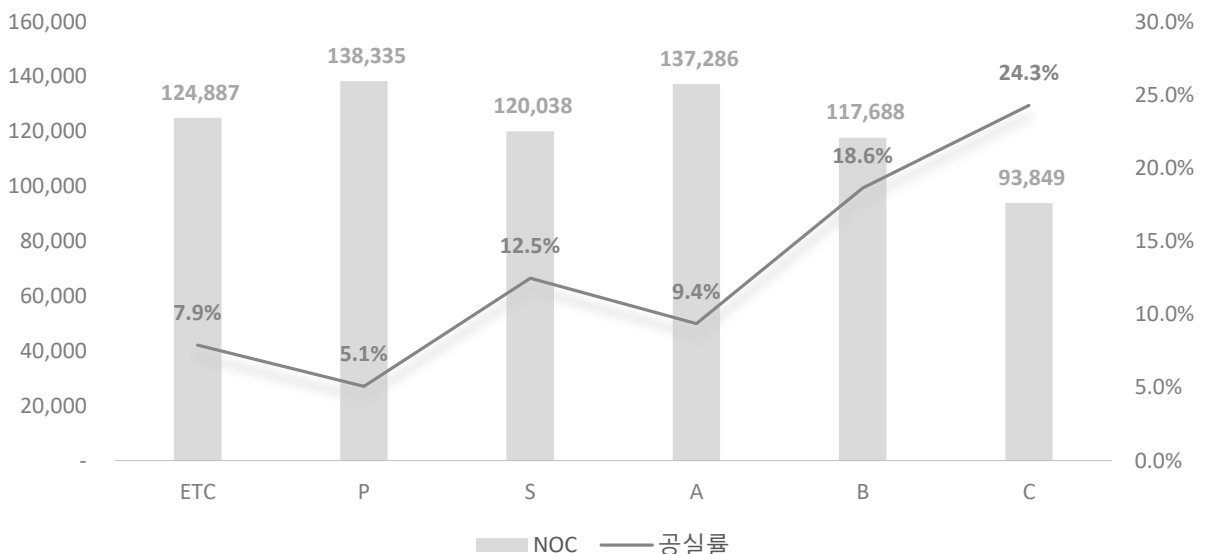
2019년도 1월 조사한 서울지역 오피스의
평균 공실률은 7.90%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 124,887원으로 조사되었다.

평균 임대료	46,785
평균 보증금	574,524
평균 관리비	19,188

■ ETC 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



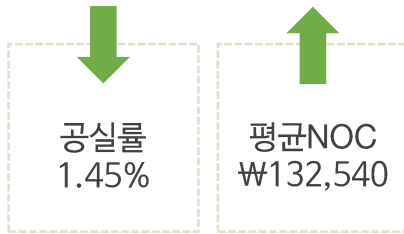
■ ETC 지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC



PBBB 판교, 분당 지역

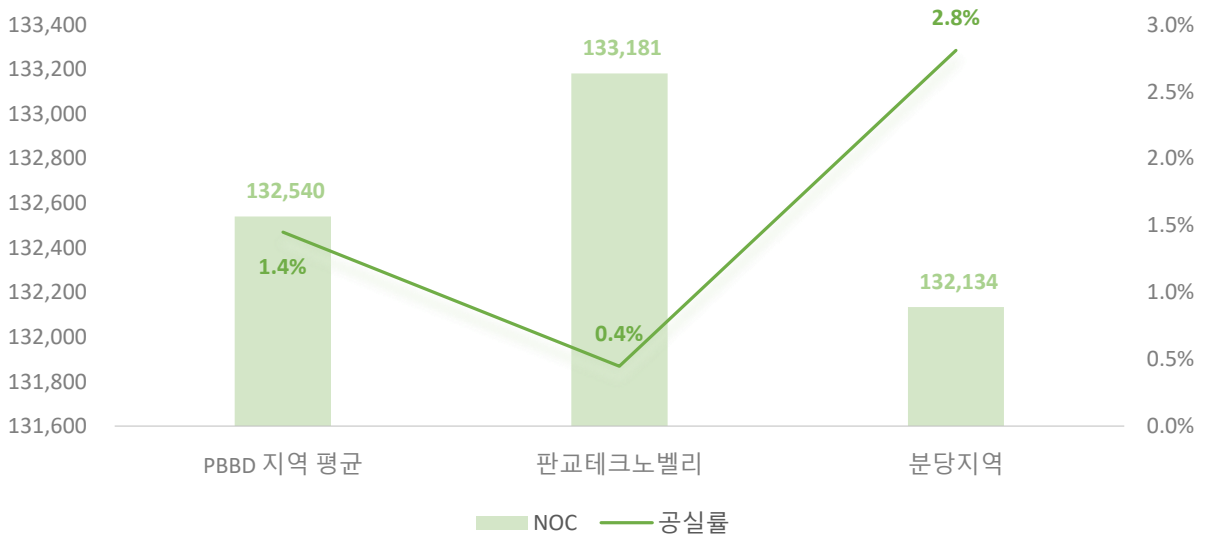
PBBB OFFICE LEASING MARKET

2019년도 1월 조사한 서울지역 오피스의
평균 공실률은 1.45%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 132,540원으로 조사되었다.

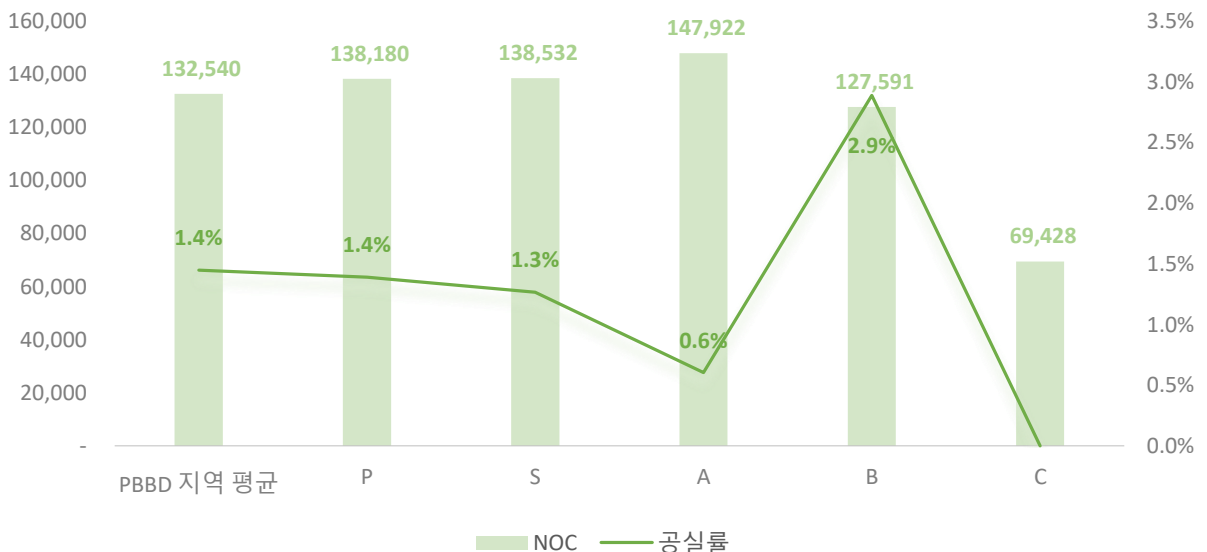


평균 임대료	44,419
평균 보증금	526,337
평균 관리비	21,091

■ PBBB 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



■ PBBB 지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC



세부지역별 임대현황
ETC OFFICE LEASING MARKET

Market	Submarket	총임대면적	평균보증금	평균임대료	평균관리비	평균 NOC	공실률
CBD	광화문	573,183	883,247	85,915	35,670	218,351	6.59%
	시청 서울역	630,552	772,114	75,806	34,389	193,071	8.15%
	을지로 중구	1,080,261	776,432	76,057	33,702	192,133	8.70%
	종로	676,919	794,978	75,121	32,465	183,155	10.16%
	충정로	165,524	621,702	61,515	31,133	173,817	5.69%
	서대문	118,181	748,550	64,981	30,063	170,602	4.90%
	용산	120,873	657,000	59,954	30,769	164,382	8.21%
GBD	테헤란로	1,233,548	855,771	67,260	25,582	161,422	4.10%
	강남대로	483,563	1,001,619	69,578	26,724	169,620	5.84%
	남부순환로	76,184	842,265	60,078	25,785	162,369	2.80%
	대치 삼성	708,289	847,735	60,888	22,586	140,735	3.76%
	역삼	1,008,665	853,850	63,305	22,994	148,443	4.08%
	논현	254,538	963,979	62,136	21,766	134,532	6.12%
	도곡	77,236	778,298	52,527	24,334	147,175	2.29%
	도산대로	66,582	1,075,043	62,991	24,102	144,986	8.67%
	압구정 신사	60,313	1,889,596	91,133	18,400	156,737	10.37%
	양재 개포	122,534	770,027	54,183	23,767	150,803	4.36%
	청담	72,167	1,200,447	75,316	20,429	159,099	19.68%
	서초 교대	153,825	901,261	59,563	19,542	139,462	6.23%
	사당 이수 방배	21,856	1,195,271	61,086	24,225	145,644	6.49%
	잠실 송파	213,661	749,041	61,800	27,813	175,815	15.75%
YBD	동여의도	670,471	589,242	57,244	29,397	172,685	7.11%
	서여의도	150,383	463,208	43,537	21,913	120,726	4.40%
	영등포	129,722	524,086	48,907	27,579	150,463	18.62%
	마포 공덕	232,314	467,583	48,025	26,471	137,109	2.31%
ETC	강동 천호	76,593	533,333	52,500	20,200	119,489	37.76%
	상암 DMC	296,825	399,460	39,630	24,793	129,486	11.47%
	신촌 홍대 합정	62,436	1,028,279	63,501	19,817	125,982	2.04%
	서울기타	506,160	560,637	48,663	20,855	126,038	6.85%
PBBD	판교테크노벨리	285,858	473,052	46,196	18,430	133,181	0.45%
	분당지역	210,366	561,860	43,234	22,866	132,134	2.81%

MEET THE TEAM



TEDDY KIM

010.3219.9114
teddy@naikorea.com



KARL PARK

010.5156.6030
karl@naikorea.com