

DECEMBER'18

Seoul – Office Monthly Market Review



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, 수내동 일대)

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

* 용어정리

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

CBD

(Central Business District)

- Sample Survey : 286
- Total GFA : 8,046,343m² (2,434,018py)

ETC

(Non Major Business District)

- Sample Survey : 113
- Total GFA : 3,122,798m² (944,646py)

GBD

(Gangnam Business District)

- Sample Survey : 670
- Total GFA : 8,703,293m² (2,632,746py)

YBD

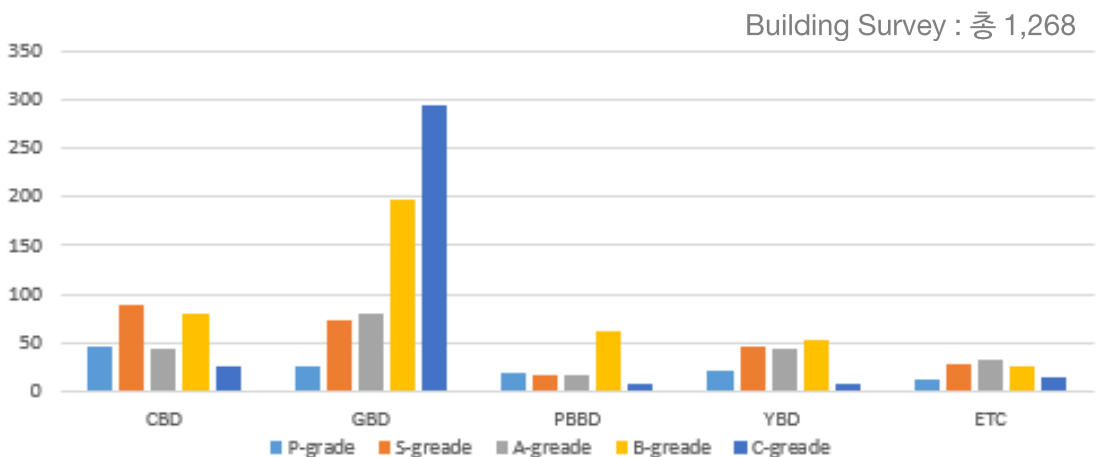
(Yeouido Business District)

- Sample Survey : 175
- Total GFA : 6,045,049m² (1,828,627py)

PBBD

(PTV-Bundang Business District)

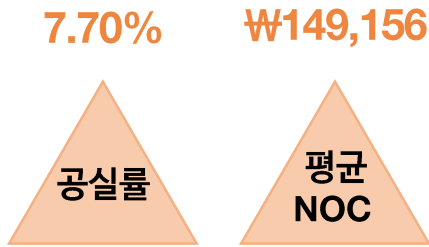
- Sample Survey : 123
- Total GFA : 2,865,733m² (866,884py)



SBD : 서울전체

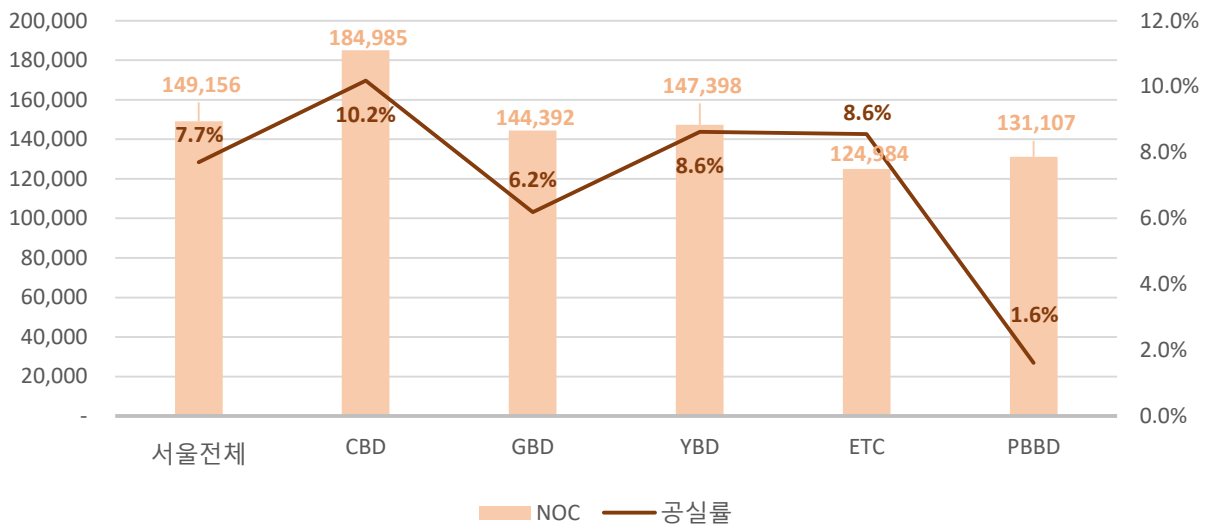
SBD Office Leasing Market

2018년도 11월 조사한 서울지역 오피스의
평균 공실률은 7.70%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 149,156원으로 조사되었다.

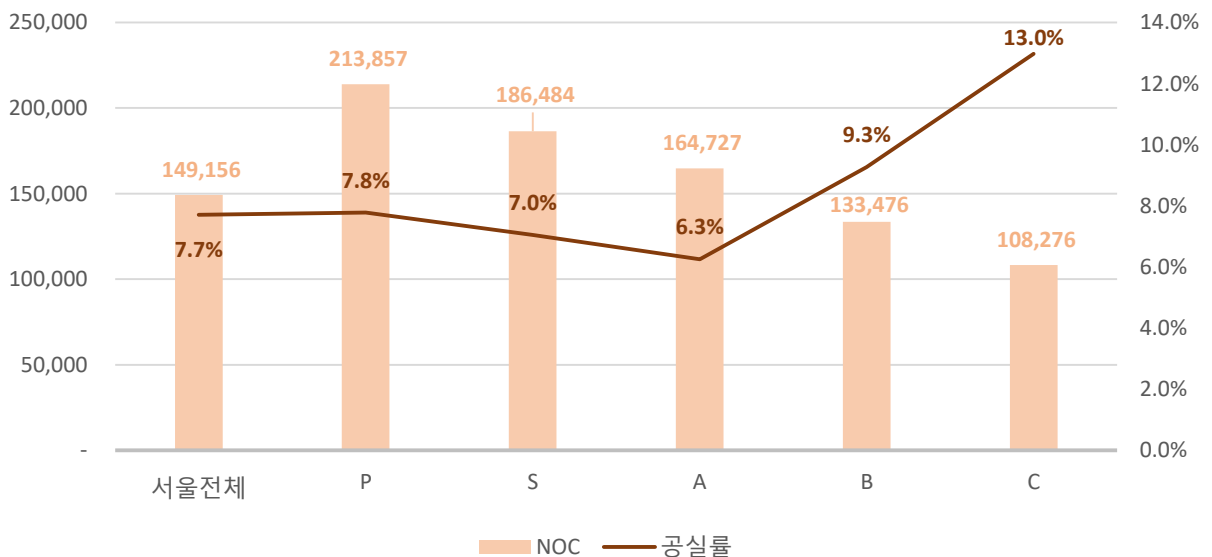


평균 임대료	60,563
평균 보증금	776.947
평균 관리비	24.231

■ 서울전체 및 지역별 공실률 / NOC

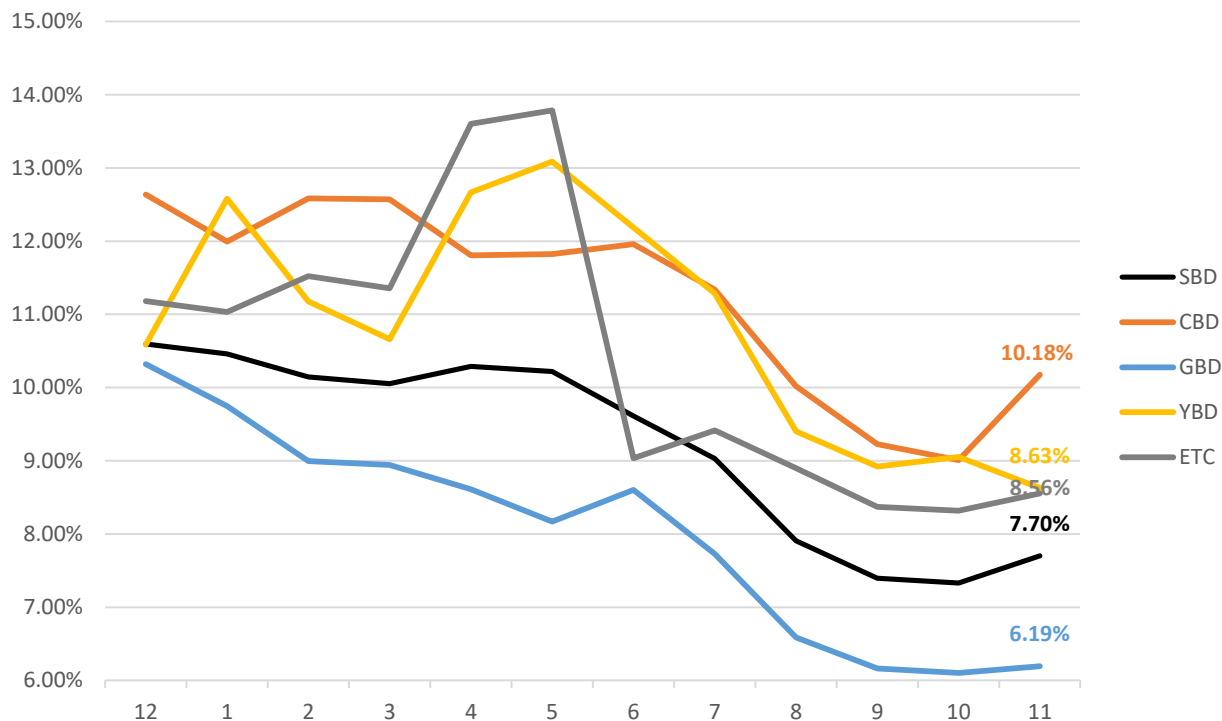


■ 서울전체 및 규모별 공실률 / NOC

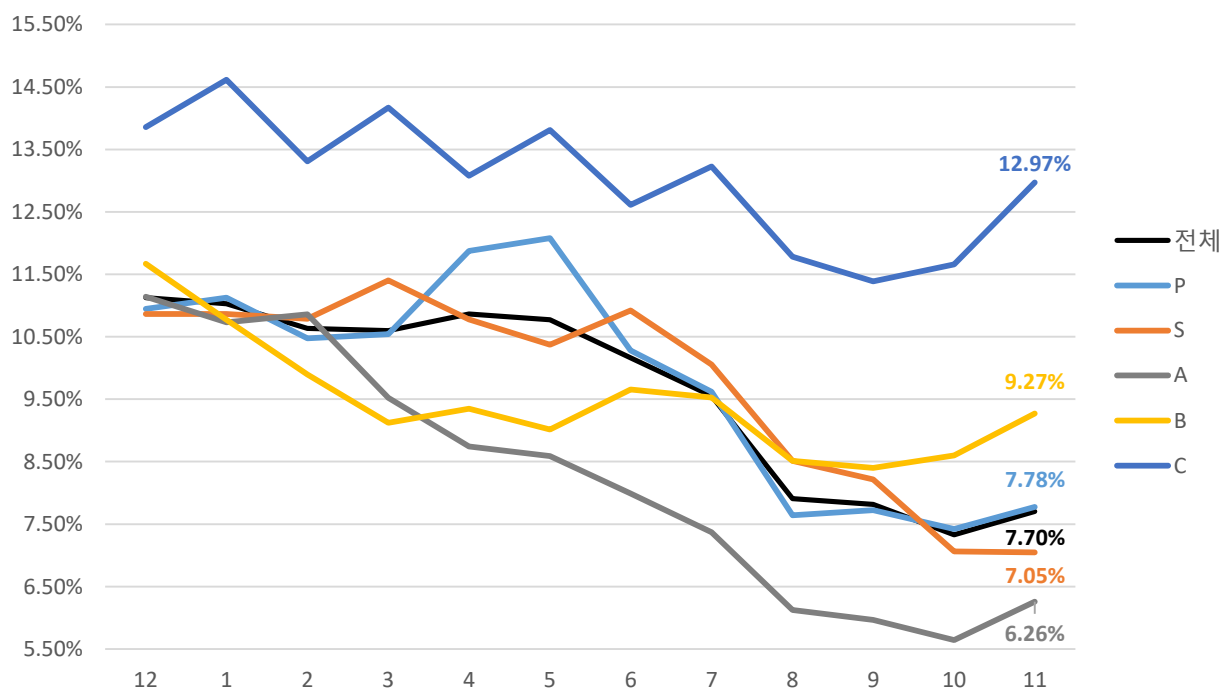


■ 서울 지역 공실률 변화 / 월

2017년 12월부터 2018년 11월 조사까지 매월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었으며, 서울지역의 평균 공실률은 일정하게 간격으로 유지 되어 지고 있는 것으로 조사되었으며, YBD지역을 제외한 서울지역 및 분당판교지역에서 공실률 상승이 있는 것으로 조사되었다.



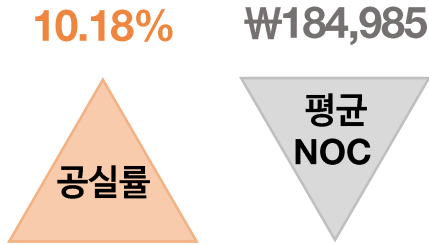
■ 규모별 공실률 변화 / 월



CBD : 도심지역

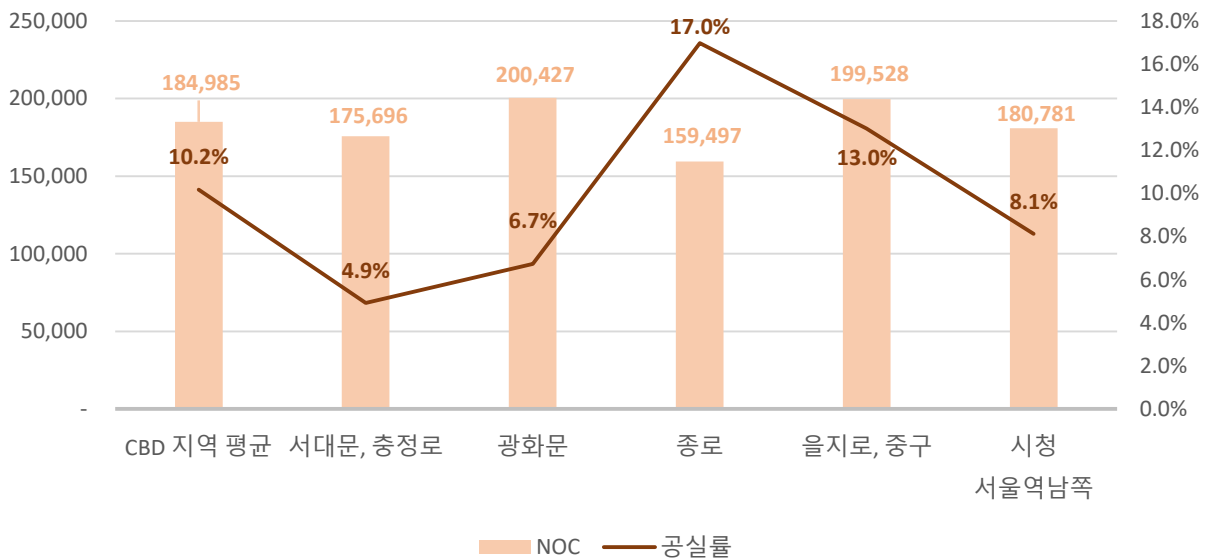
CBD Office Leasing Market

2018년도 11월 조사한 서울 도심지역 오피스의
평균 공실률은 10.18%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 184,985원으로 조사되었다.

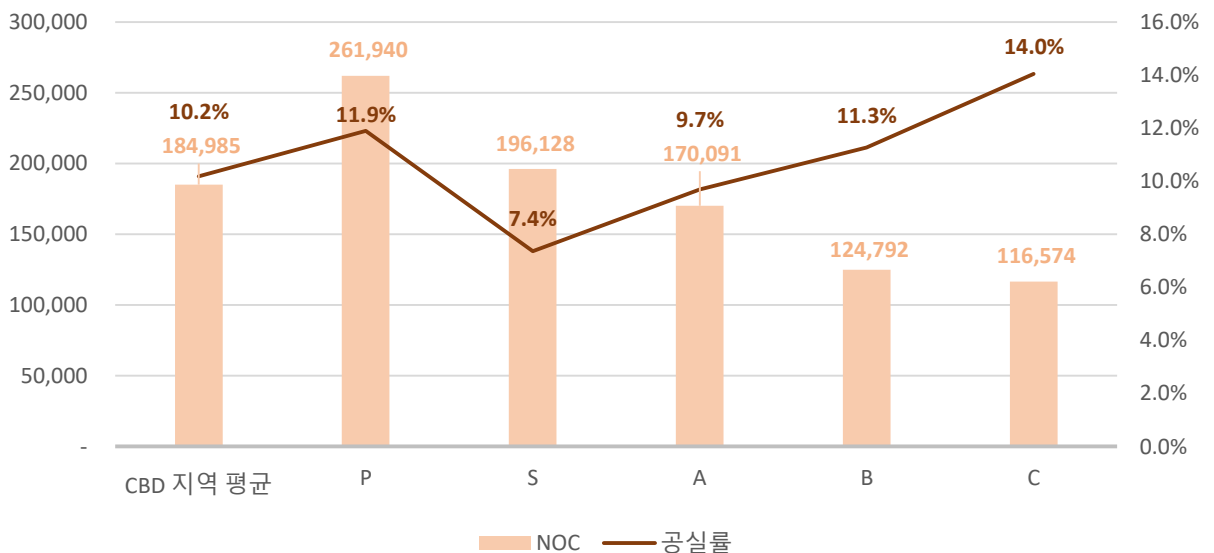


평균 임대료	73,306
평균 보증금	760,103
평균 관리비	32,909

■ CBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



■ CBD 지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC



GBD : 강남지역

지역별 임대시장
Office Market

GBD Office Leasing Market

6.19%

₩144,392

공실률

평균
NOC

2018년도 11월 조사한 서울 강남지역 오피스의
평균 공실률은 6.19%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 144,392원으로 조사되었다.

평균 임대료

62,406

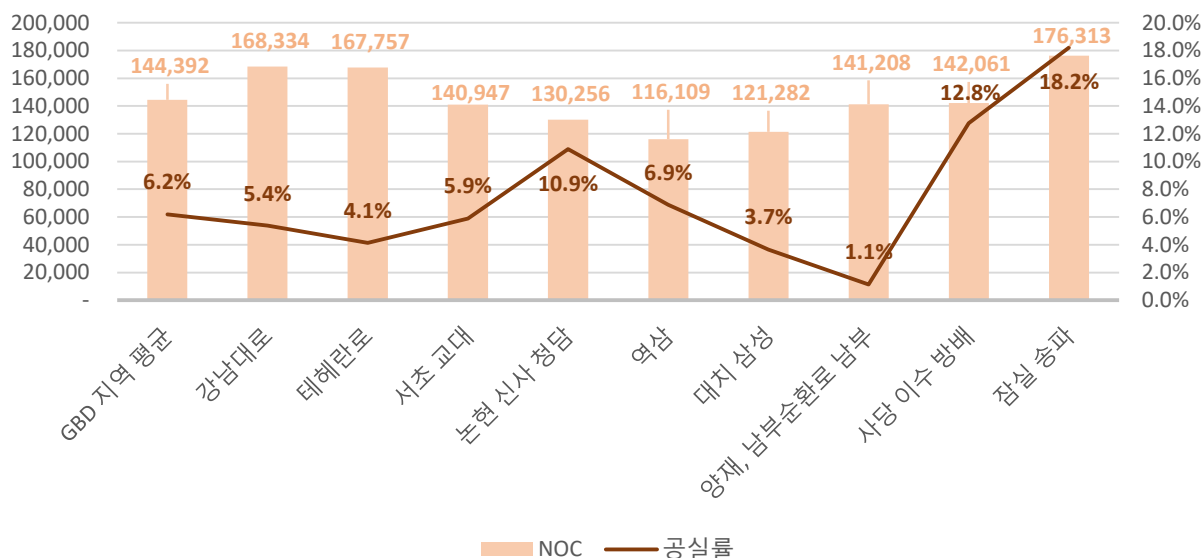
평균 보증금

884,940

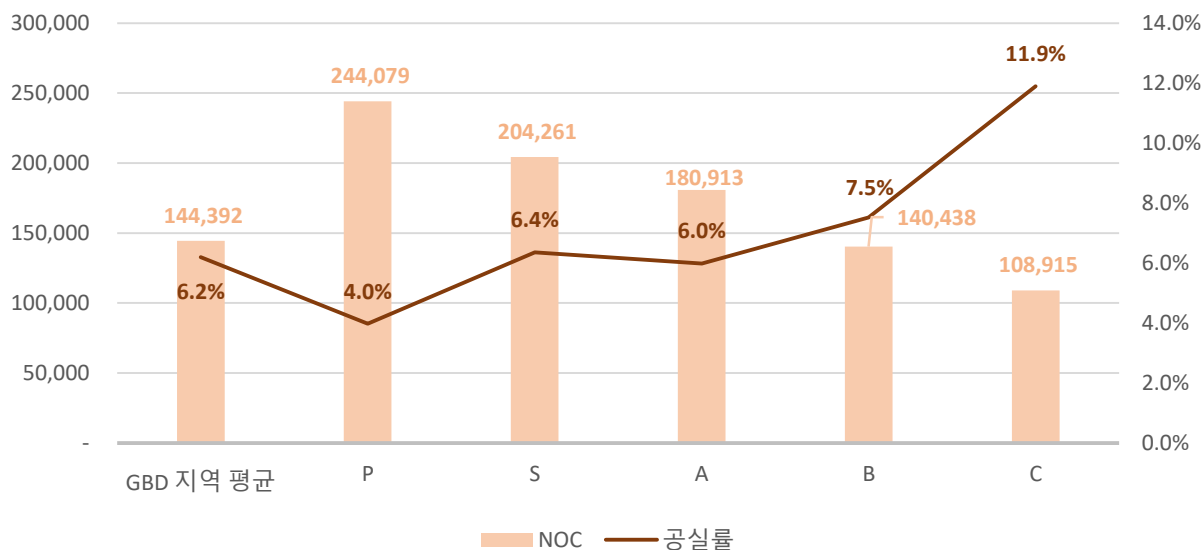
평균 관리비

22,529

■ GBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



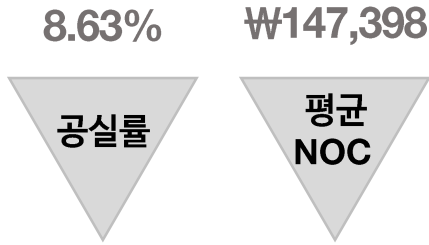
■ GBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC



YBD : 여의도, 영등포지역

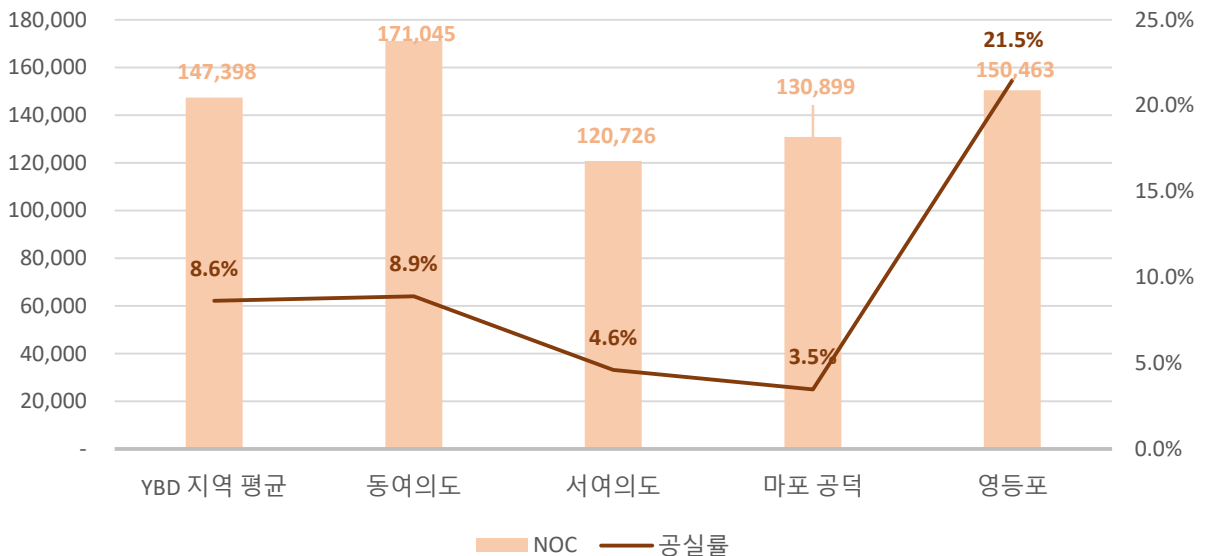
YBD Office Leasing Market

2018년도 11월 조사한 서울 여의도, 영등포 지역
오피스의 평균 공실률은 8.63%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 147,398원으로 조사되었다.

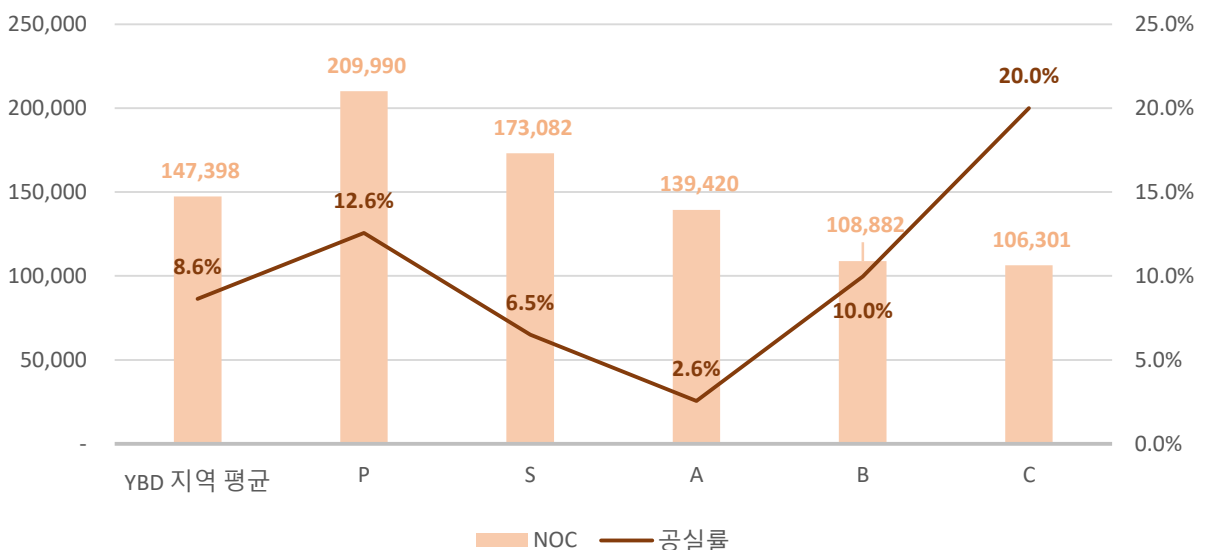


평균 임대료	51,618
평균 보증금	544,161
평균 관리비	25,861

■ YBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



■ YBD 지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC

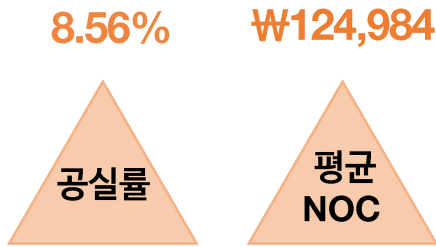


ETC : 서울 기타지역

ETC Office Leasing Market

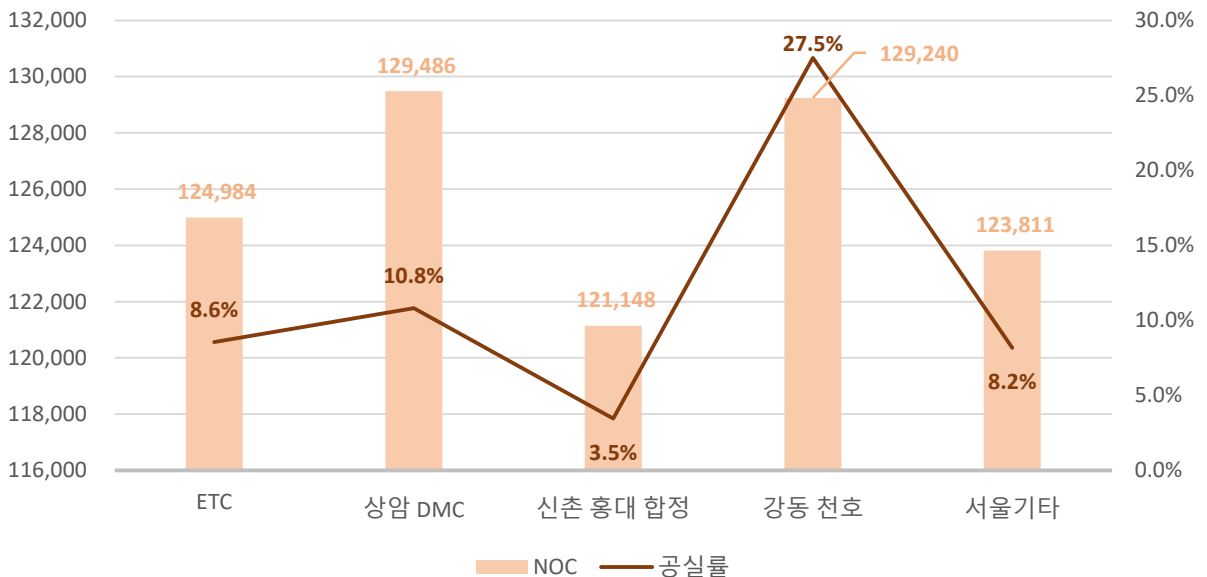
지역별 임대시장
Office Market

2018년도 11월 조사한 서울기타지역 오피스의
평균 공실률은 8.56%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 124,984원으로 조사되었다.

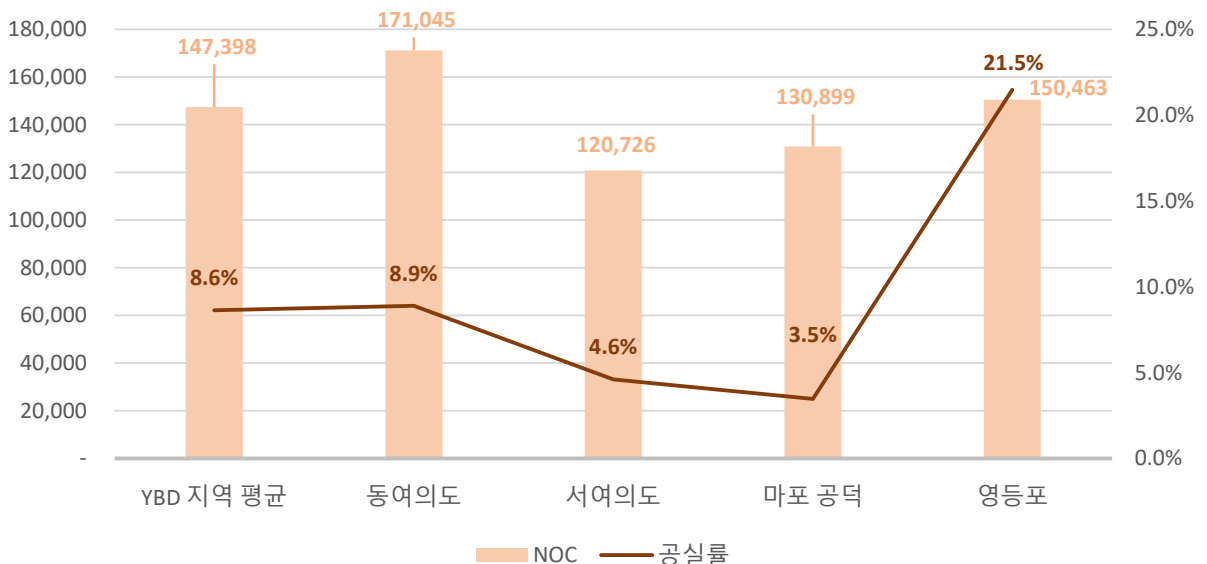


평균 임대료	44,805
평균 보증금	509,153
평균 관리비	19,376

■ ETC 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



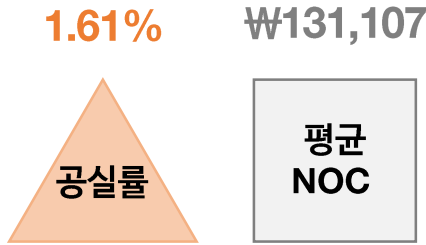
■ ETC 지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC



PBBD : 분당 판교지역

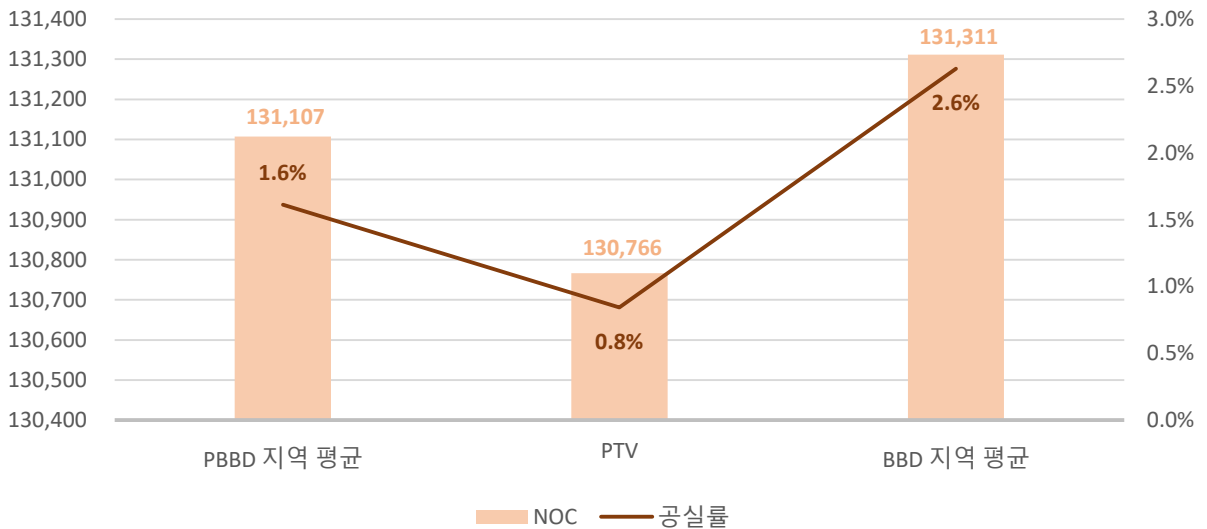
PBBD Office Leasing Market

2018년도 11월 조사한 분당, 판교지역 오피스의
평균 공실률은 1.61%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 131,107원으로 조사되었다.

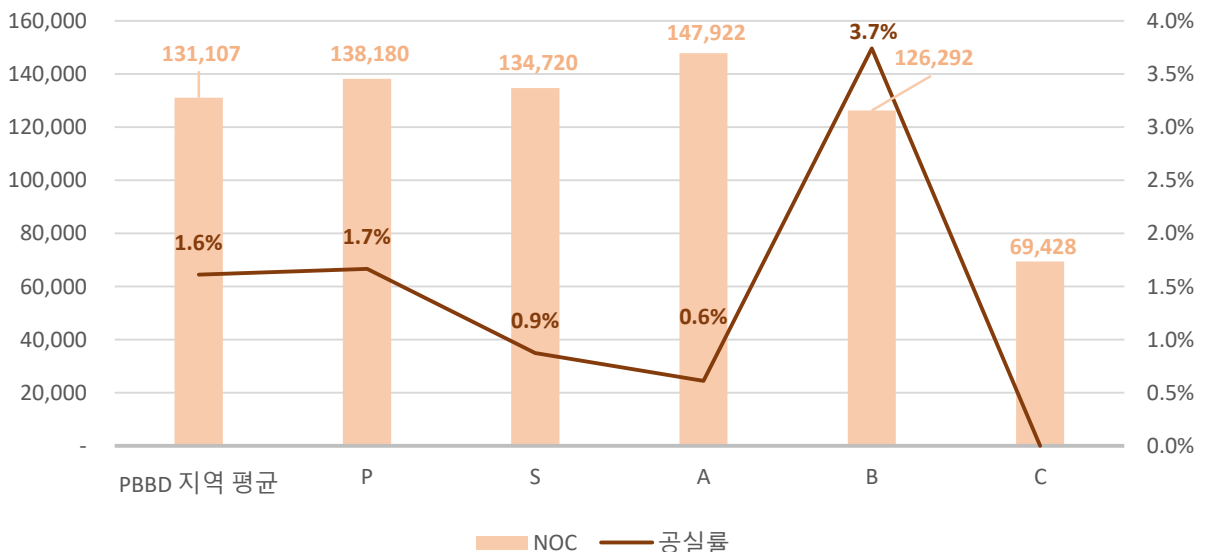


평균 임대료	43,982
평균 보증금	509,153
평균 관리비	20,886

■ PBBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



■ PBBD 지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC



세부지역별 임대현황

ETC Office Leasing Market

Market	Submarket	총임대면적	평균보증금	평균임대료	평균관리비	NOC / 평균	공실률
CBD	서대문, 충정로	158,828	631,802	62,486	31,494	175,696	4.92%
	광화문	401,903	856,183	81,838	33,172	200,427	6.73%
	종로	341,937	700,507	65,599	31,655	159,497	16.97%
	을지로, 중구	440,788	814,398	79,564	33,450	199,528	13.00%
	시청 서울역남쪽	654,183	734,317	70,873	33,338	180,781	8.12%
GBD	강남대로	390,841	1,007,824	71,058	25,592	168,334	5.37%
	테헤란로	1,102,958	849,307	67,725	27,211	167,757	4.14%
	서초,교대	173,225	905,374	61,933	19,759	140,947	5.89%
	논현,신사,청담	293,088	981,983	60,991	20,244	130,256	10.89%
	역삼	214,834	811,904	54,837	17,679	116,109	6.88%
	대치,삼성	176,889	834,747	56,111	18,731	121,282	3.65%
	양재,남부순환	184,875	543,759	49,227	23,341	141,208	1.14%
	사당,이수,방배	28,802	1,082,111	58,633	23,841	142,061	12.77%
	잠실,송파	202,774	758,977	61,920	27,567	176,313	18.20%
YBD	동여의도	670,471	582,020	56,535	29,294	171,045	8.90%
	서여의도	150,383	463,208	43,537	21,913	120,726	4.61%
	마포,공덕	240,513	540,973	50,217	23,037	130,899	3.47%
	영등포구	129,722	524,086	48,907	27,579	150,463	21.48%
ETC	상암 DMC	296,825	399,460	39,630	24,793	129,486	10.82%
	홍대,신촌,합정	60,639	793,957	53,934	20,066	121,148	3.45%
	강동,천호	120,354	492,441	47,340	21,250	129,240	27.50%
	서울기타	459,718	435,340	40,523	7,300	120,500	2.89%
PBBD	판교테크노벨리	489,018	541,714	43,982	20,886	131,107	1.61%
	분당지역	278,652	470,055	45,838	17,873	130,766	0.84%

DECEMBER'18

The world's largest commercial real estate network.
55 countries. 400 local offices. 5,000 local market leaders.
All actively managed to work wherever you do.



김종일 S.M
010.3219.9114
teddy@naikorea.com



박정훈 M.A
010.5156.6030
karl@naikorea.com

오피스 임대플랫폼
www.okeyok.com

02 508 1180
www.naikorea.com
서울시 강남구 테헤란로 516 (대치동 정현빌딩 10층)