

**Seoul -
Office Monthly Market Review
NOVEMBER**

18



강동그린타워, ETC

01. 조사 개요

지역 : 서울 전 지역 및 판교, 분당지역

대상 : 연면적 1,000㎡(330py)이상, 지상4층이상의 업무시설 및 업무복합시설

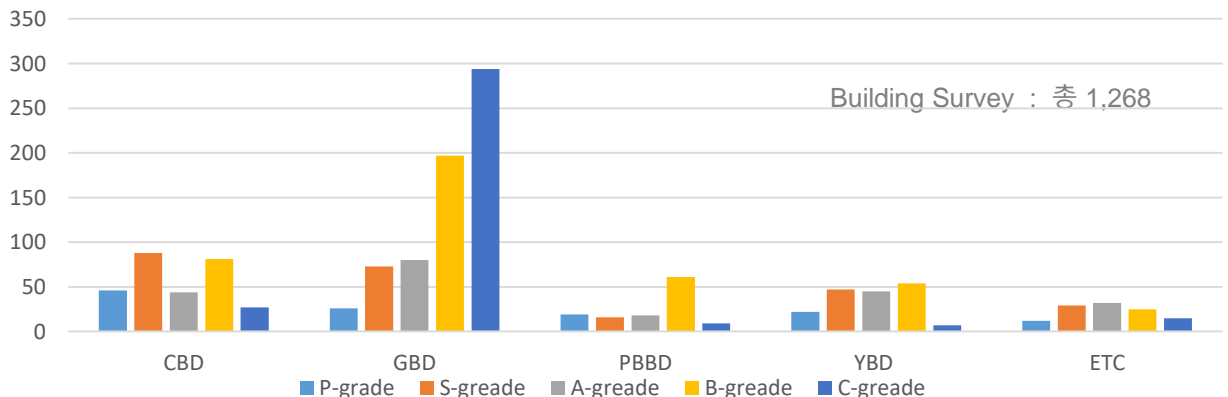
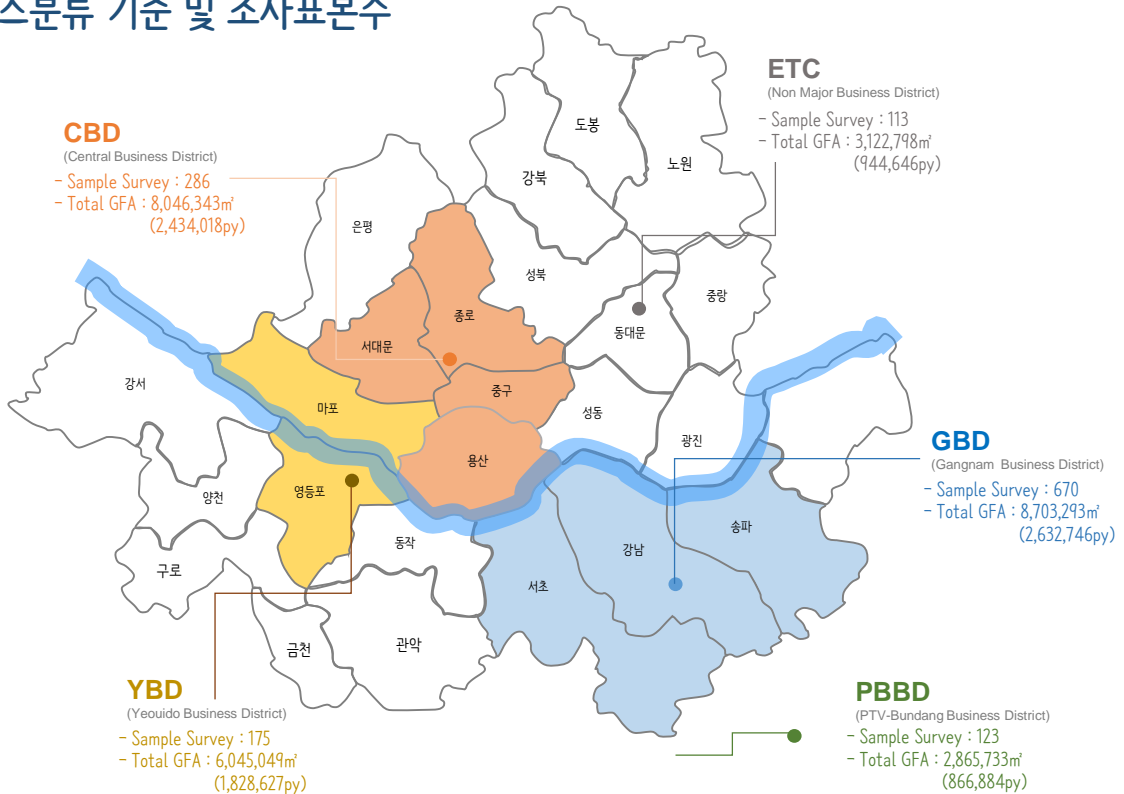
조사방법 : 전화조사 및 자산관리업체의 발표자료, 공시자료 등 참고

조사내용 : 오피스 임대 및 공실변화, 임차인 이동현황, 거래 사례 등

조사기간 : 서울 및 판교,분당지역 매월 5일 ~ 20일 조사

	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 이하

02 오피스분류 기준 및 조사표본수



03. Market Overview

Market Overview Report Total Market Statistics

Market	Submarket	총임대면적	평균보증금	평균임대료	평균관리비	NOC / 평균	공실률
CBD	서대문, 충정로	158,828	631,214	62,428	31,376	175,291	3.42%
	광화문	367,963	855,647	81,570	32,990	201,421	6.65%
	종로	230,998	683,258	63,745	30,992	155,554	8.96%
	을지로, 중구	407,740	821,036	80,125	34,029	201,958	14.08%
	시청 서울역남쪽	608,525	726,553	70,014	33,010	178,883	8.51%
GBD	강남대로	383,785	1,007,824	71,058	25,577	168,312	5.14%
	테헤란로	1,090,176	849,173	67,680	27,440	168,621	3.87%
	서초,교대	160,168	894,186	62,187	19,957	141,792	6.28%
	논현,신사,청담	268,299	985,745	60,825	20,313	129,361	8.90%
	역삼	203,463	810,194	54,745	17,658	116,050	6.98%
	대치,삼성	171,339	835,149	56,017	18,733	121,597	3.86%
	양재,남부순환	182,829	543,759	49,227	23,341	141,208	1.02%
	사당,이수,방배	28,802	1,082,111	58,633	23,841	142,061	12.77%
	잠실,송파	186,766	758,977	61,920	27,567	176,313	21.92%
YBD	동여의도	670,471	582,020	56,535	29,276	171,008	9.09%
	서여의도	150,383	463,208	43,537	21,870	120,651	4.54%
	마포,공덕	175,921	549,805	50,357	22,905	130,624	3.44%
	영등포구	128,647	524,086	48,907	27,579	150,463	21.79%
ETC	상암 DMC	296,825	399,460	39,630	24,741	129,368	11.03%
	홍대,신촌,합정	60,154	797,941	54,202	20,569	122,511	2.68%
	강동,천호	105,246	492,441	47,340	21,250	129,240	29.03%
	서울기타	454,293	435,340	40,523	7,300	120,500	2.38%
PBBD	판교테크노벨리	489,018	541,714	43,982	20,886	131,107	1.48%
	분당지역	278,652	470,055	45,838	17,873	130,766	0.84%

04. SBD : 서울 전체 SBD Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

7.33%

₩149,133

2018년도 10월 조사한 서울지역 오피스의
평균 공실률은 7.33%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 149,133원으로 조사되었다.

공실률

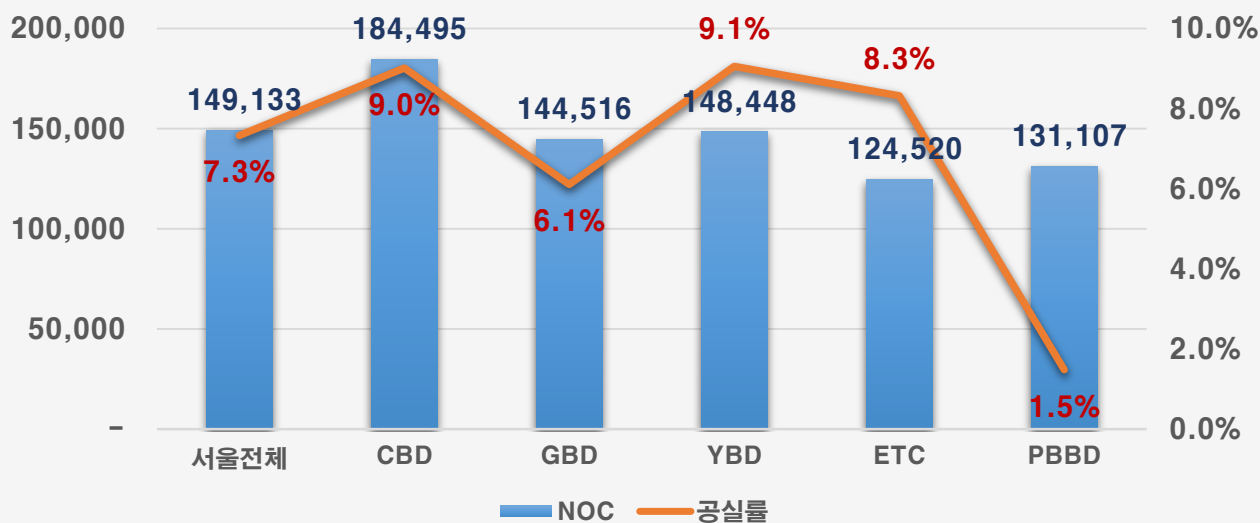
평균 NOC

평균 임대료 60,413

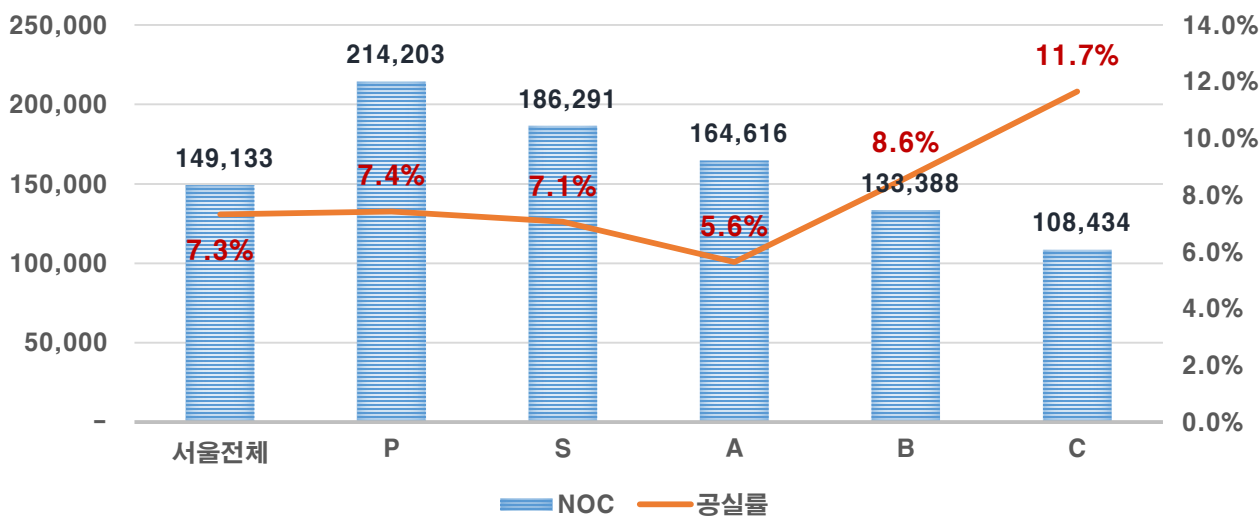
평균 보증금 776.770

평균 관리비 24.236

〈서울전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈서울전체 및 규모별 공실률 / NOC〉

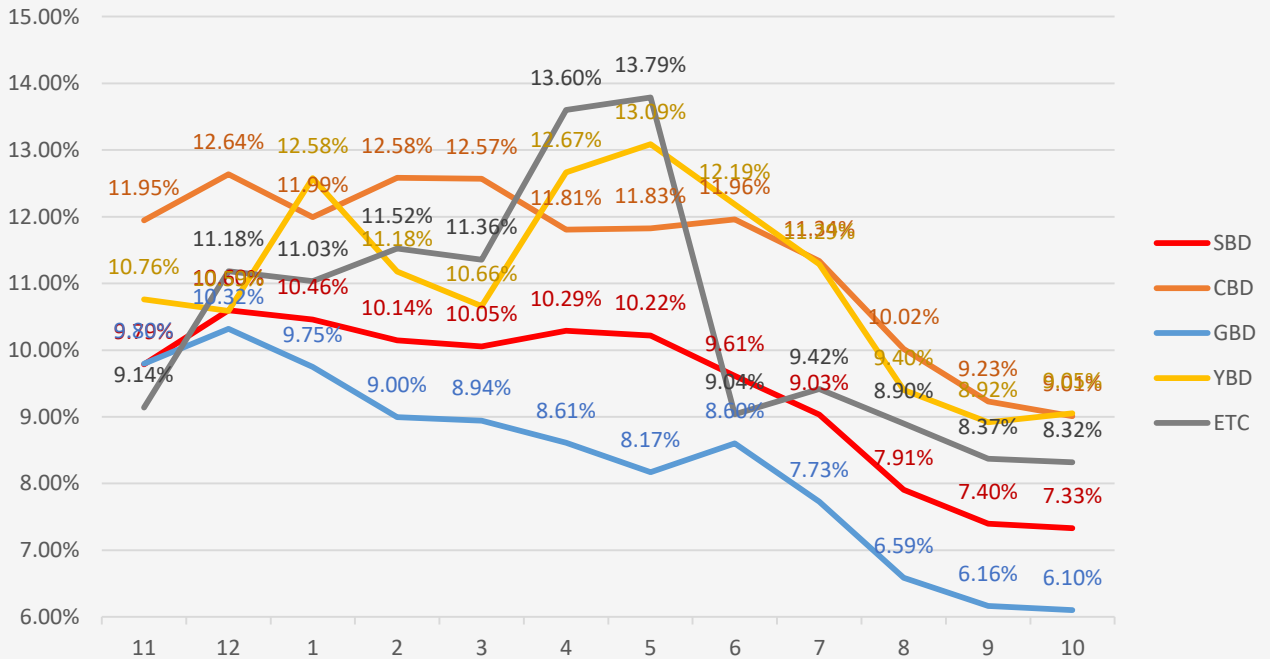


04. SBD : 서울 전체 SBD Office Leasing Market

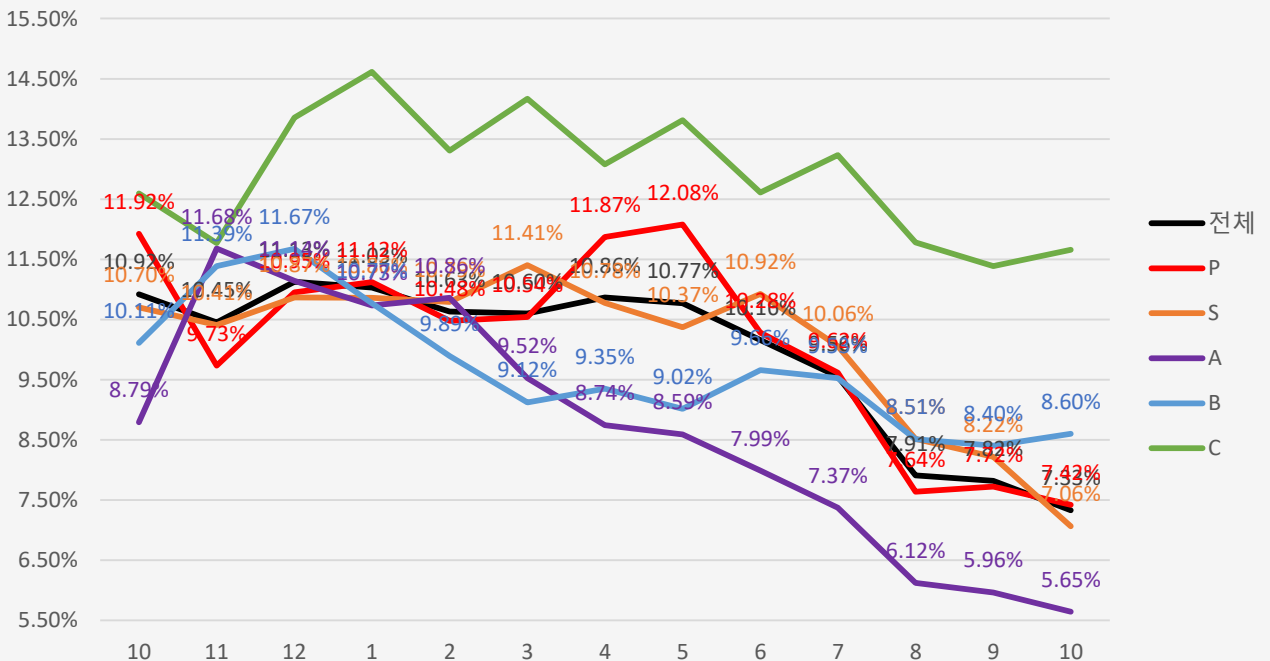
지역별 임대시장
Office Market

〈 서울지역 공실률 변화 / 월 〉

2017년 10월부터 2018년 9월 조사까지 매월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었으며, 서울지역의 평균 공실률은 일정하게 간격으로 유지 되어 지고 있는 것으로 조사되었으며, 서울지역 및 분당판교지역 모든 곳에서 공실률 하락하고 있는 것으로 조사되었다.



〈 규모별 공실률 변화 / 월 〉



05. CBD : 도심지역 CBD Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

2018년도 10월 조사한 서울 도심지역
오피스의 평균 공실률은 9.01%로
조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할때 드는
비용을 계산한 평균 NOC는 184,495원으로
조사되었다.

9.01%

₩184,495

공실률

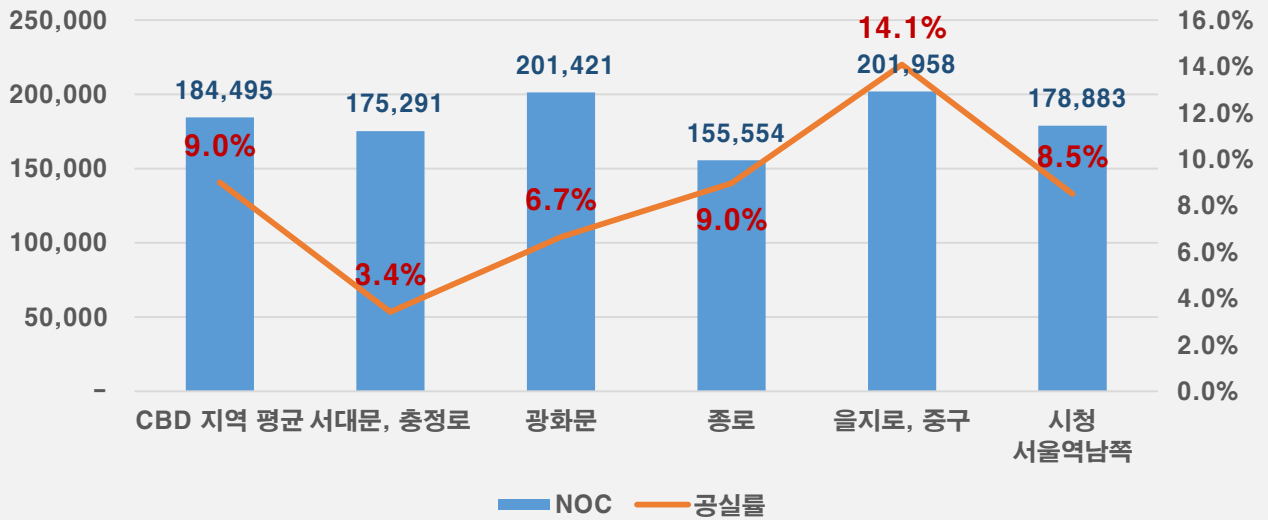
평균 NOC

평균 임대료 72,813

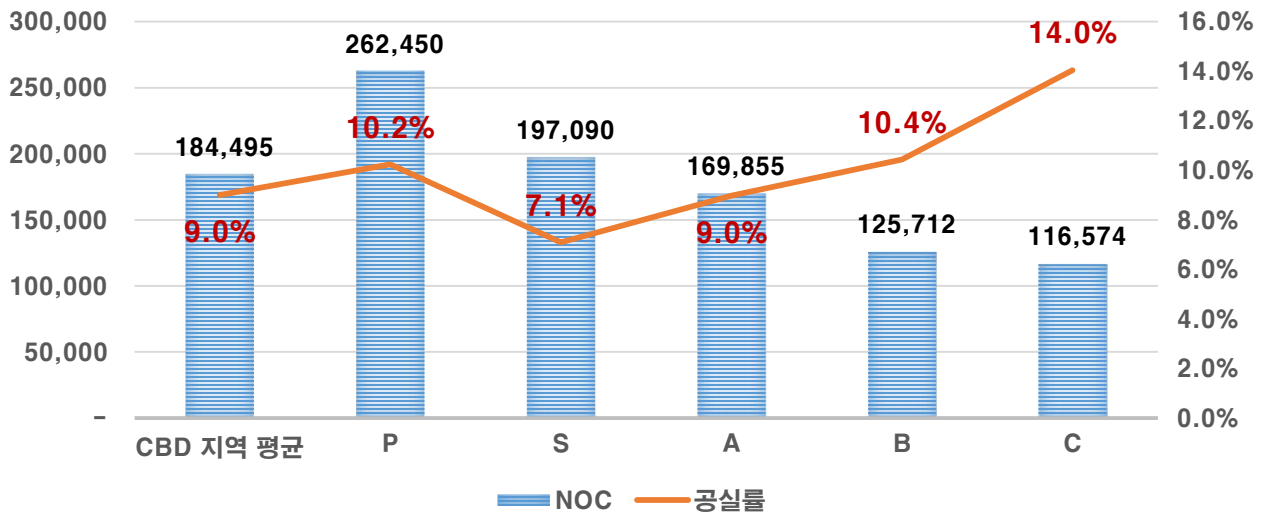
평균 보증금 755,900

평균 관리비 32,803

〈CBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈CBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



06. GBD : 강남지역 GBD Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

2018년도 10월 조사한 서울 강남지역
오피스의 평균 공실률은 6.1%로
조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는
비용을 계산한 평균 NOC는 144,516원으로
조사되었다.

6.10%

₩144,516

공실률

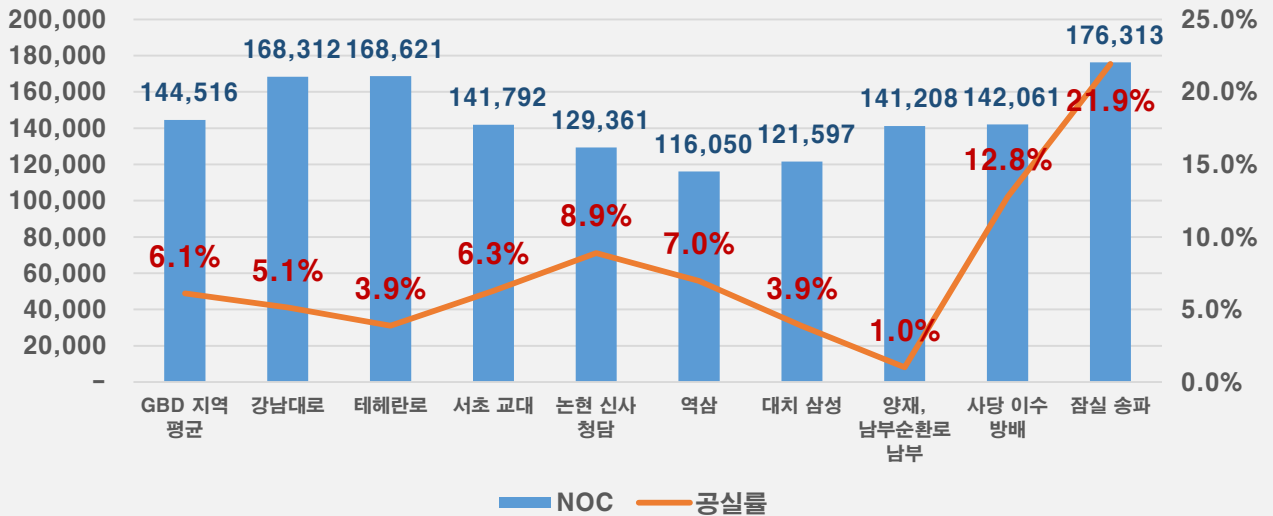
평균 NOC

평균 임대료 62,380

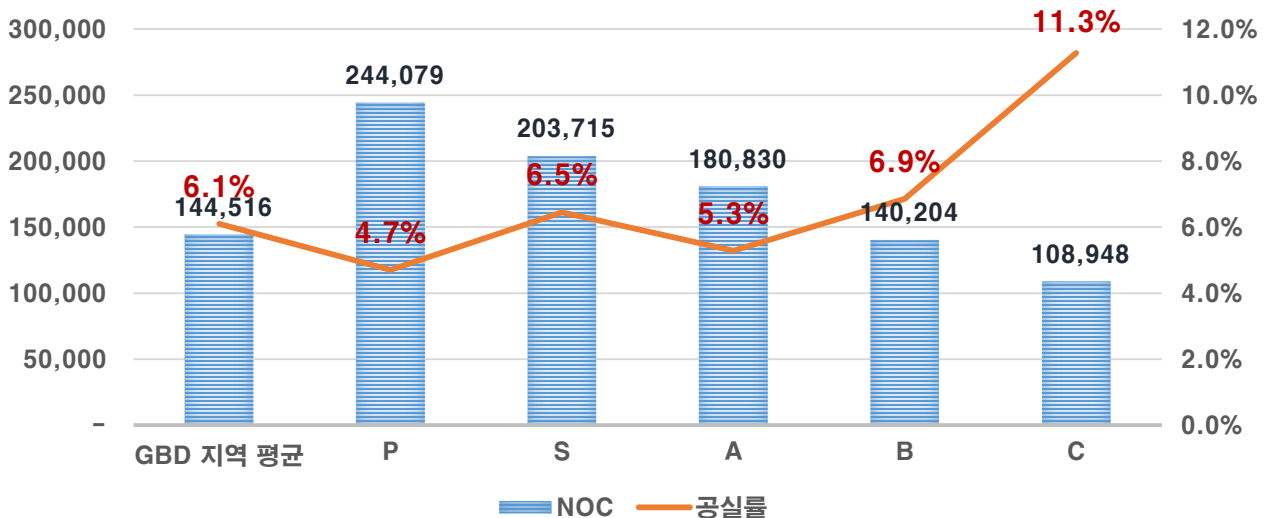
평균 보증금 885,368

평균 관리비 22,600

〈GBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈GBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



07. YBD : 여의도, 영등포지역 YBD Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

2018년도 10월 조사한 서울 여의도, 영등포 지역 오피스의 평균 공실률은 8.92%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 148,296원으로 조사되었다.

9.05%

₩148.448

공실률

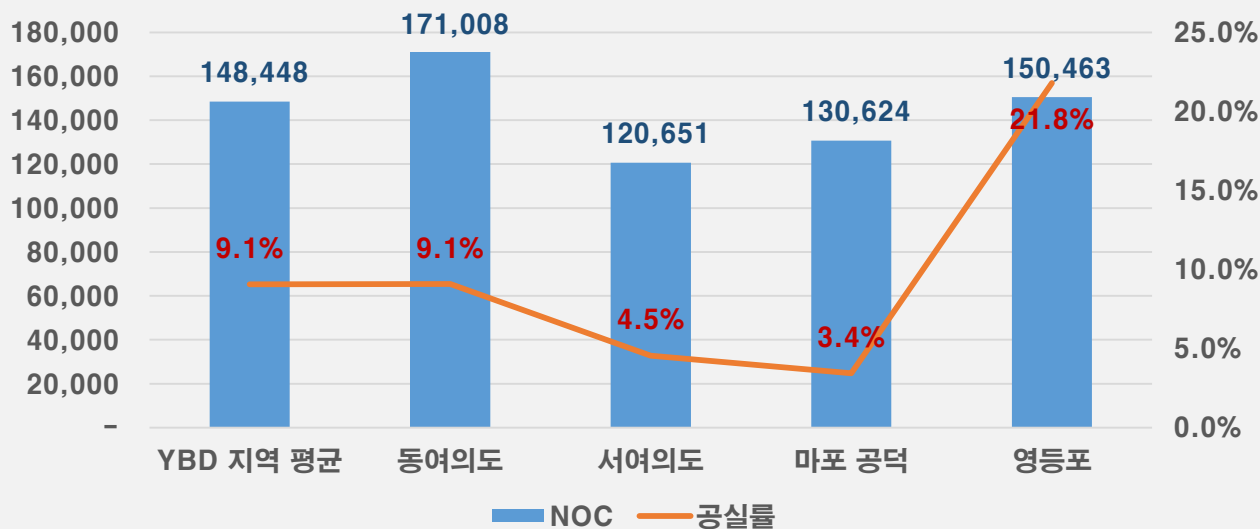
평균 NOC

평균 임대료 51,690

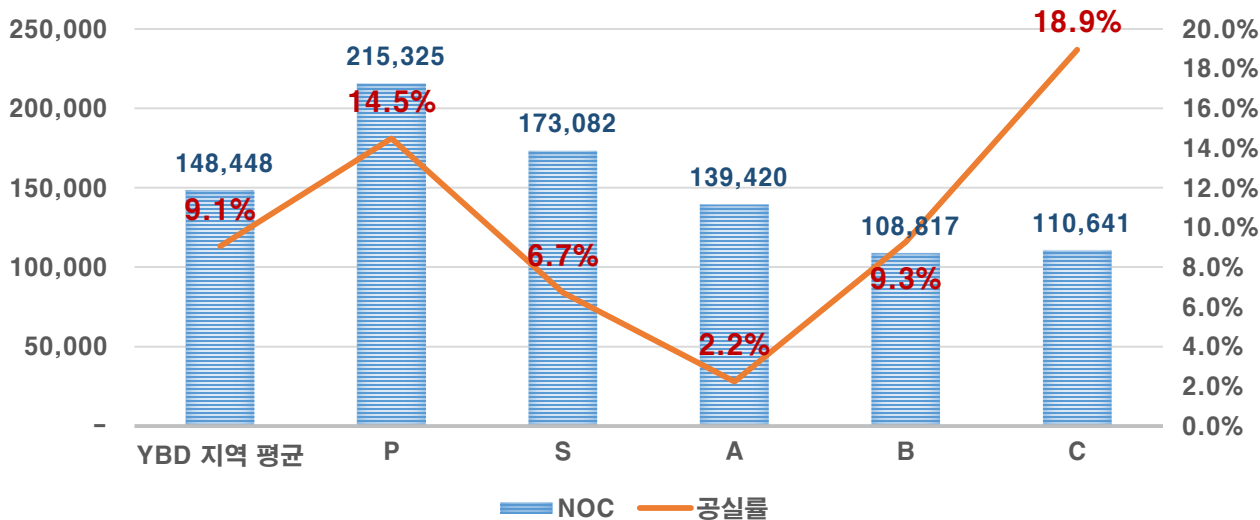
평균 보증금 544,745

평균 관리비 26,118

〈YBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈YBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



08. ETC: 서울 기타지역 ETC Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

8.32%

₩124,520

2018년도 10월 조사한 서울 기타지역
오피스의 평균 공실률은 8.32%로
조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는
비용을 계산한 평균 NOC는 124,520원으로
조사되었다.

공실률

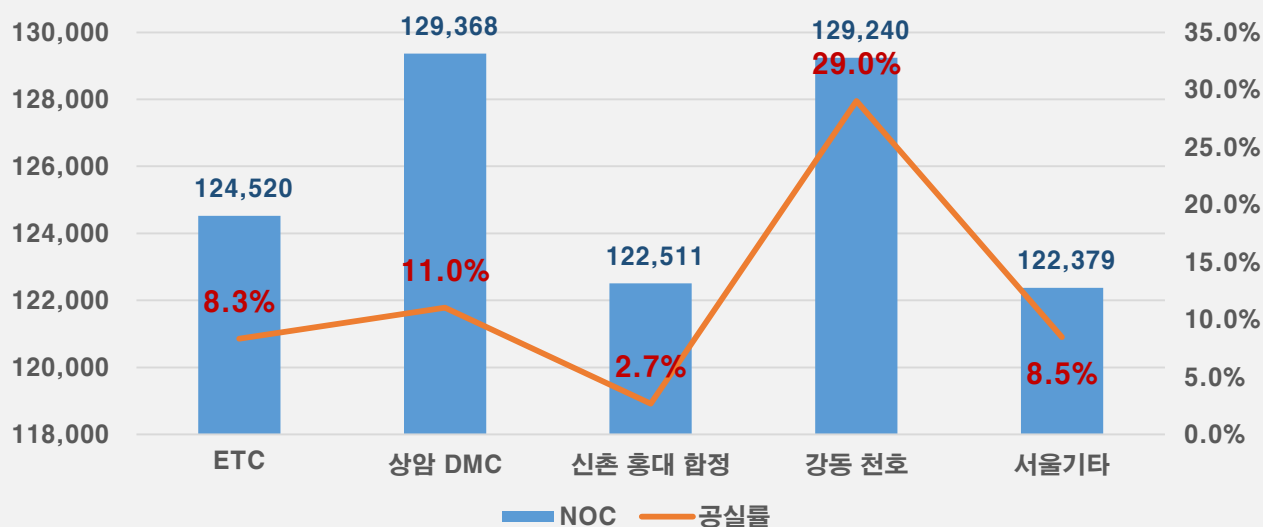
평균 NOC

평균 임대료 44,895

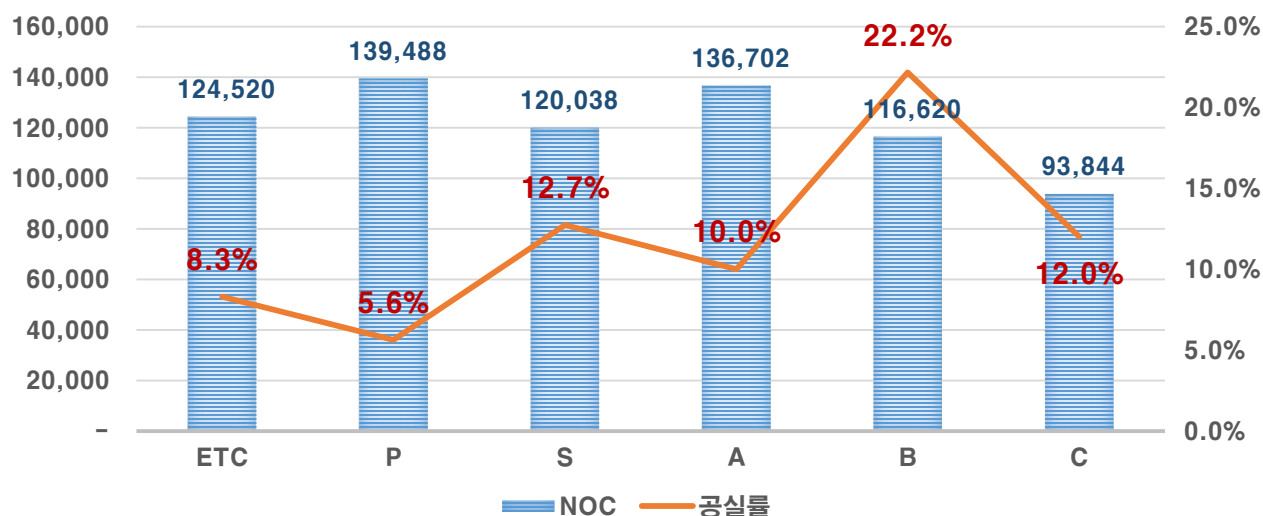
평균 보증금 511,203

평균 관리비 19,303

〈ETC지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈ETC지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



09. PBBD : 분당 판교지역 PBBD Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

2018년도10월 조사한 분당,판교지역의 지역 오피스의 평균 공실률은 1.48%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 131,107원으로 조사되었다.

1.48%

₩131,107

공실률

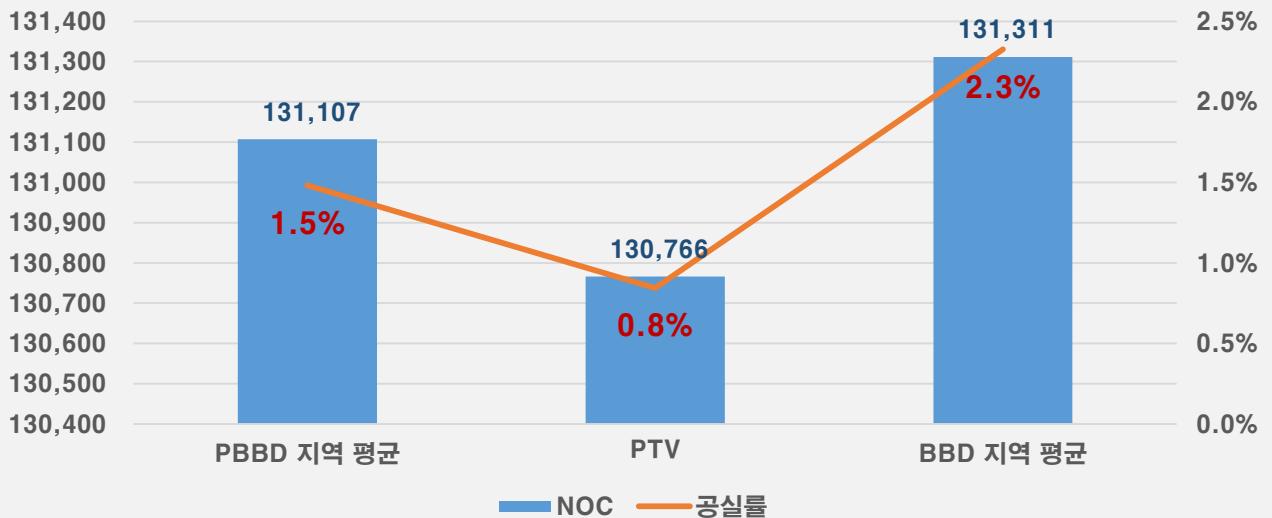
평균 NOC

평균 임대료 43,982

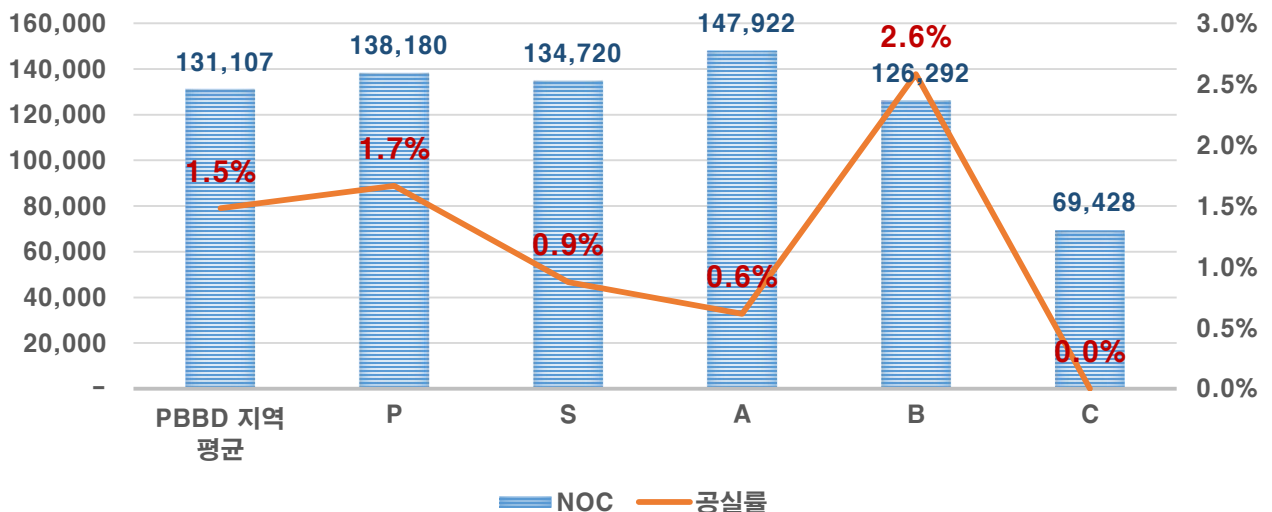
평균 보증금 541,714

평균 관리비 20,886

〈 PBBD지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC 〉



〈 PBBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC 〉



Office Market Report '18 NOVEMBER



김종일 S.M
010.3219.9114
teddy@naikorea.com



박정훈 M.A
010.5156.6030
karl@naikorea.com