

Seoul -
Office Monthly Market Review

OCTOBER

'18

D Tower , CBD

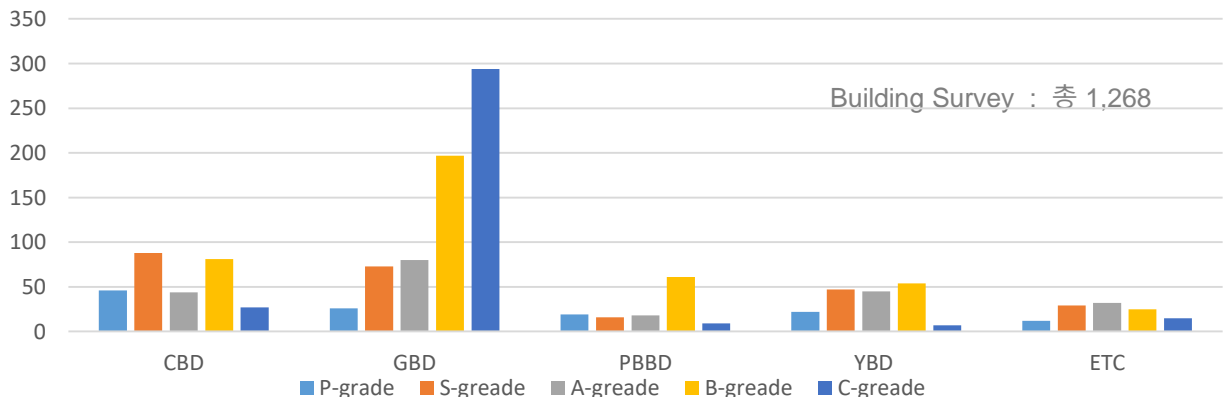
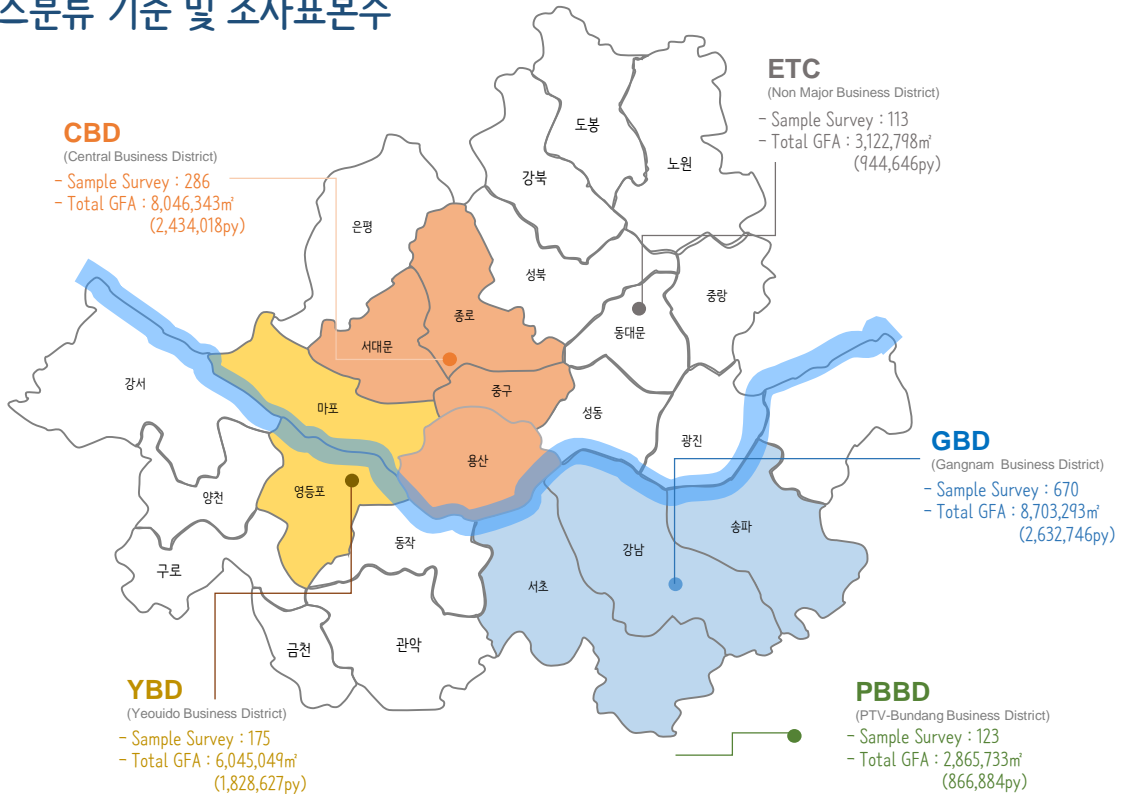
01. 조사 개요

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	4.96%
	광화문	367,963	857,453	81,750	33,044	201,815	7.10%
	종로	230,998	682,104	63,630	30,946	155,241	9.53%
	을지로, 중구	430,657	802,018	78,545	33,354	198,356	13.81%
	시청 서울역남쪽	615,325	733,371	70,739	33,275	180,355	8.28%
GBD	강남대로	383,785	1,007,824	71,058	25,577	168,312	5.14%
	테헤란로	1,101,664	861,791	68,703	27,626	169,392	4.51%
	서초,교대	160,168	896,817	62,450	19,868	142,069	4.95%
	논현,신사,청담	268,299	988,747	60,653	20,439	128,141	8.74%
	역삼	203,463	810,194	54,745	17,513	115,837	6.92%
	대치,삼성	171,339	835,149	56,017	18,733	121,597	4.14%
	양재,남부순환	182,829	543,759	49,227	23,341	141,208	1.19%
	사당,이수,방배	28,802	1,082,111	58,633	23,841	142,061	11.26%
	잠실,송파	186,766	793,938	61,226	27,567	175,243	20.26%
YBD	동여의도	670,471	582,020	56,535	29,276	171,008	8.78%
	서여의도	150,383	468,512	43,190	21,870	120,152	3.54%
	마포,공덕	175,921	549,805	50,357	22,905	130,624	3.55%
	영등포구	128,647	521,228	48,621	27,579	150,023	23.30%
ETC	상암 DMC	296,825	400,513	39,735	24,741	129,575	11.02%
	홍대,신촌,합정	60,154	797,941	54,202	20,569	122,511	3.45%
	강동,천호	105,246	492,441	47,340	21,250	129,240	32.30%
	서울기타	454,293	435,340	40,523	7,300	120,500	2.38%
PBBD	판교테크노벨리	489,018	542,000	44,043	20,866	131,184	1.48%
	분당지역	278,652	470,055	45,838	17,873	130,766	0.85%

04. SBD : 서울 전체 SBD Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

7.40%

₩149,137

공실률

평균 NOC

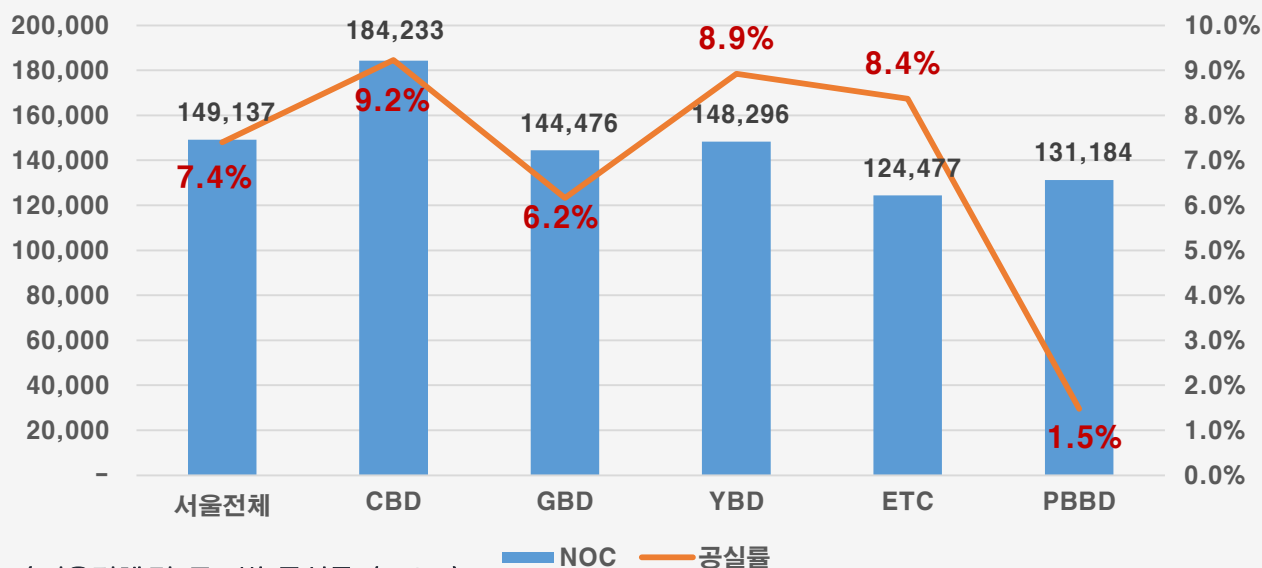
2018년도 9월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 7.40%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 149,137원으로 조사되었다.

평균 임대료 60,564

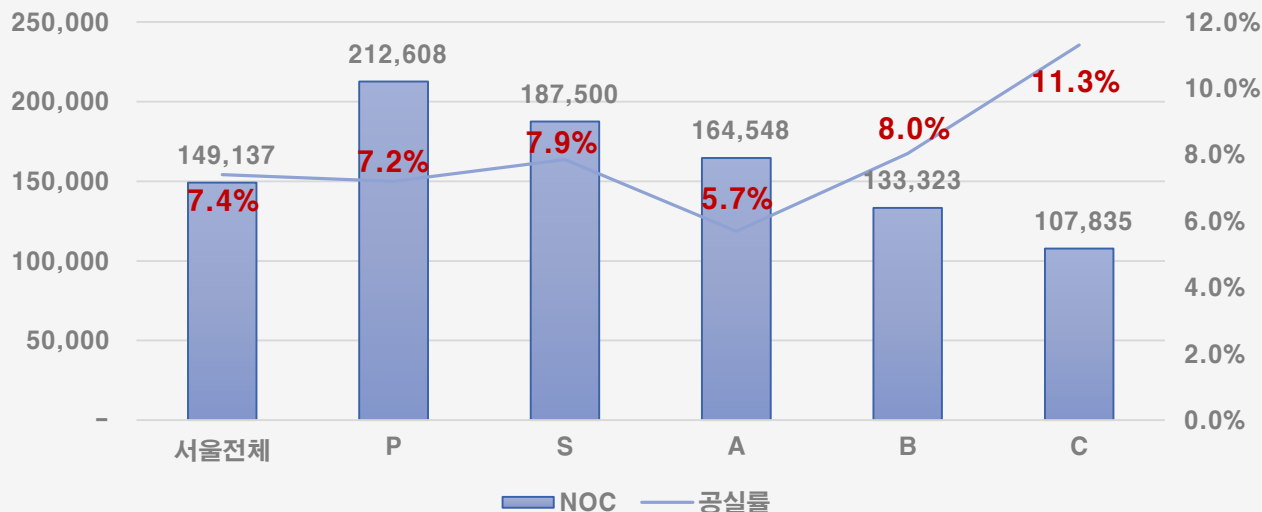
평균 보증금 779,440

평균 관리비 24,278

〈서울전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈서울전체 및 규모별 공실률 / NOC〉

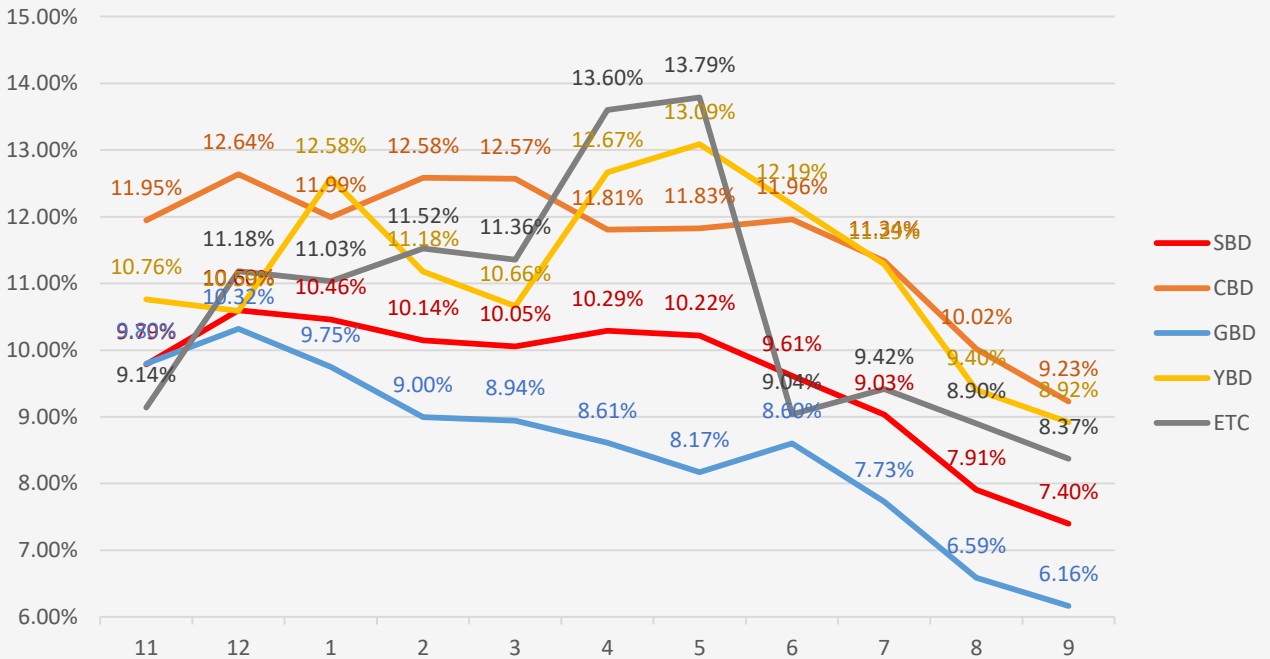


04. SBD : 서울 전체 SBD Office Leasing Market

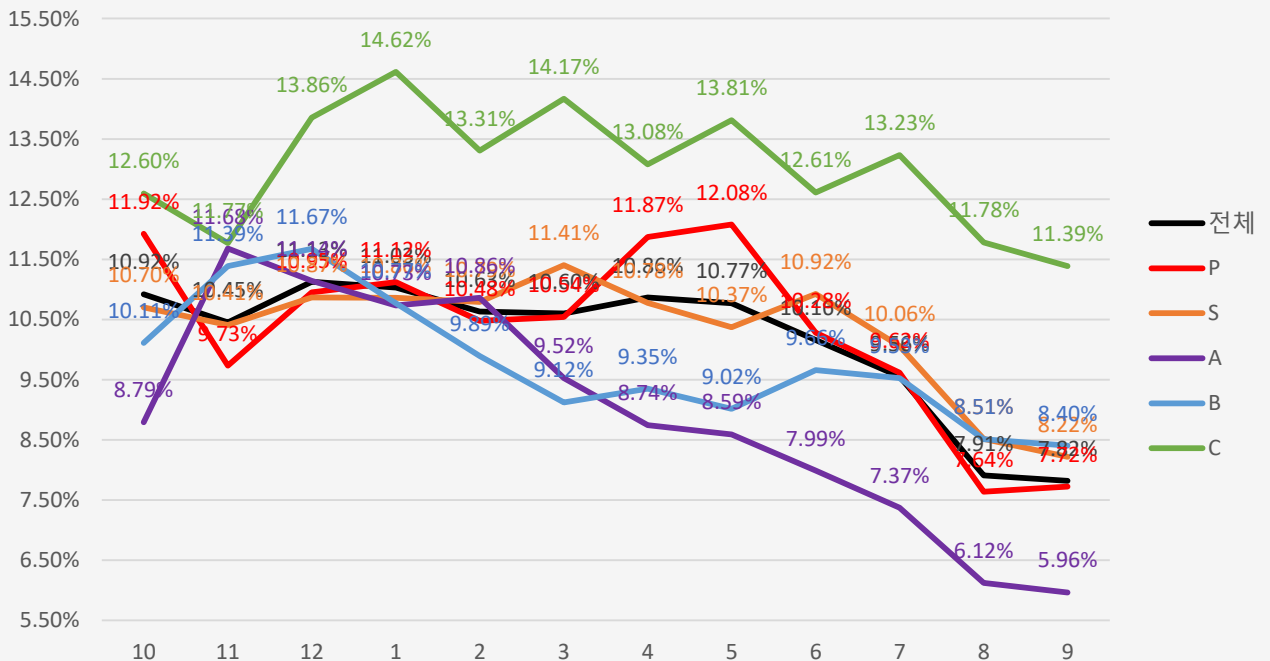
지역별 임대시장
Office Market

〈 서울 지역 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

9.23%

₩184,233

공실률

평균 NOC

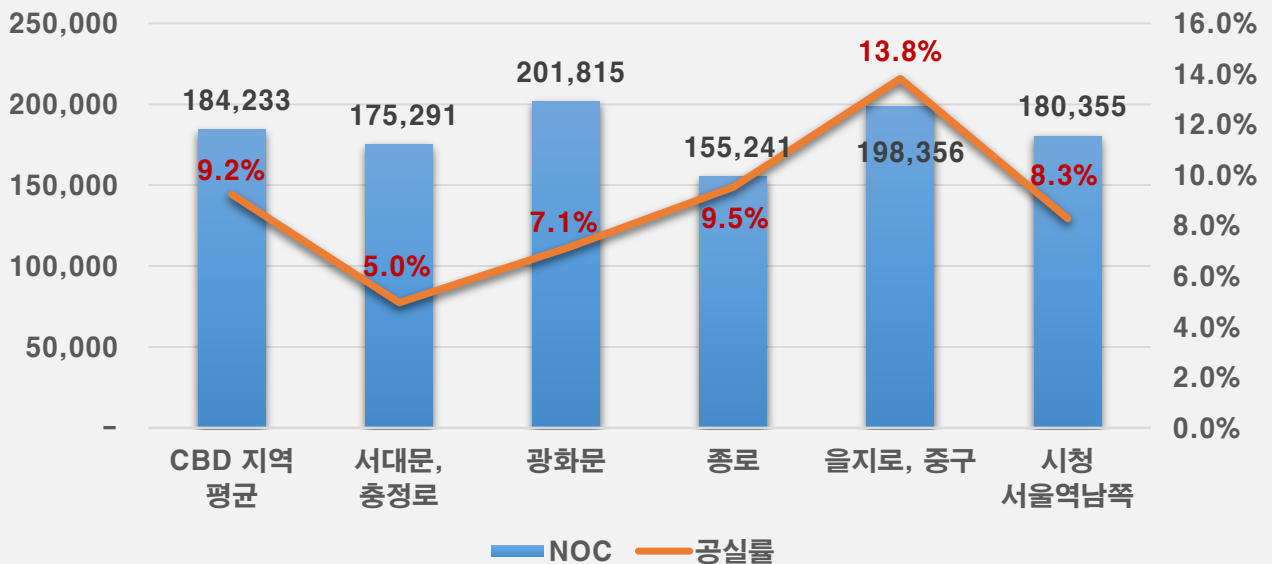
2018년도 9월 조사한 서울 도심지역 오피스의 평균 공실률은 9.23%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 184,233원으로 조사되었다.

평균 임대료 72,721

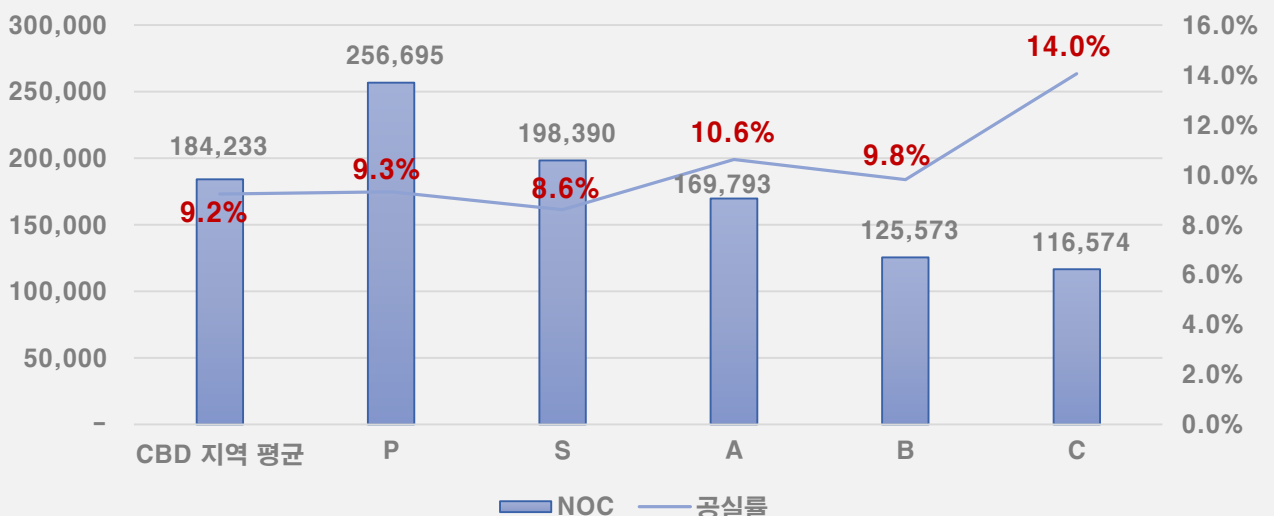
평균 보증금 754,351

평균 관리비 32,742

〈CBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈CBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



06.

GBD : 강남지역
GBD Office Leasing Market지역별 임대시장
Office Market

6.16%

₩144,476

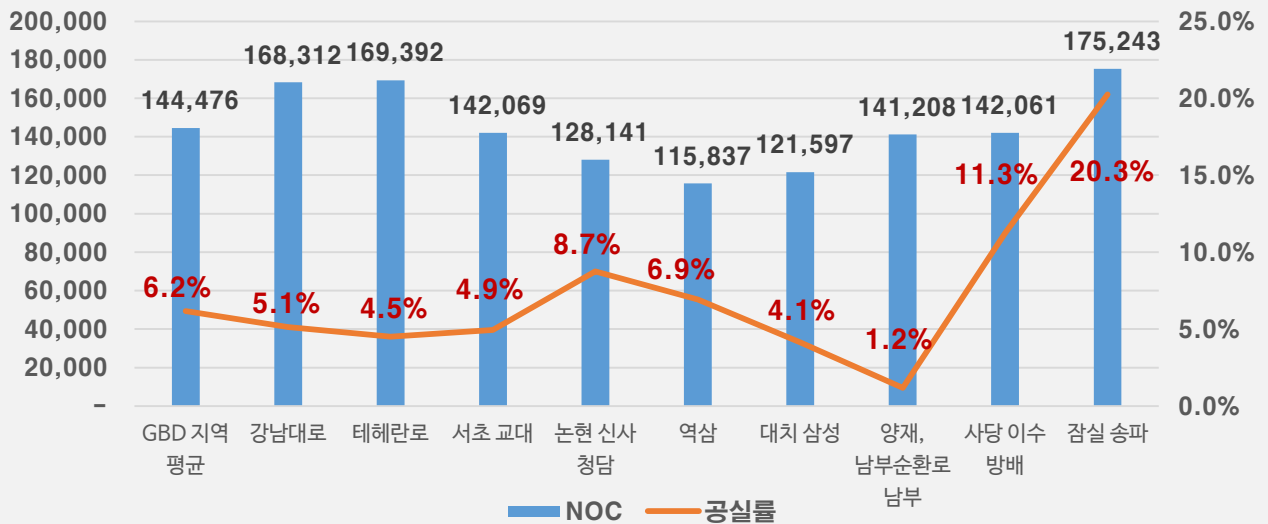
공실률

평균 NOC

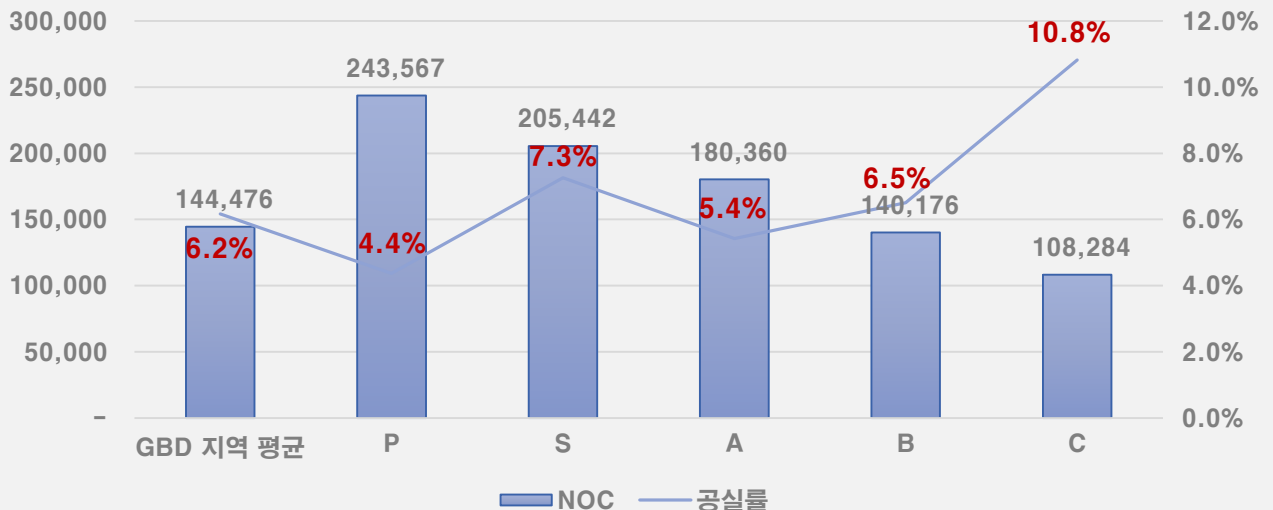
2018년도 9월 조사한 서울 강남지역
오피스의 평균 공실률은 6.16%로
조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는
비용을 계산한 평균 NOC는 144,476원으로
조사되었다.

평균 임대료	62,623
평균 보증금	889,982
평균 관리비	22,644

〈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

8.92%

₩148,296

공실률

평균 NOC

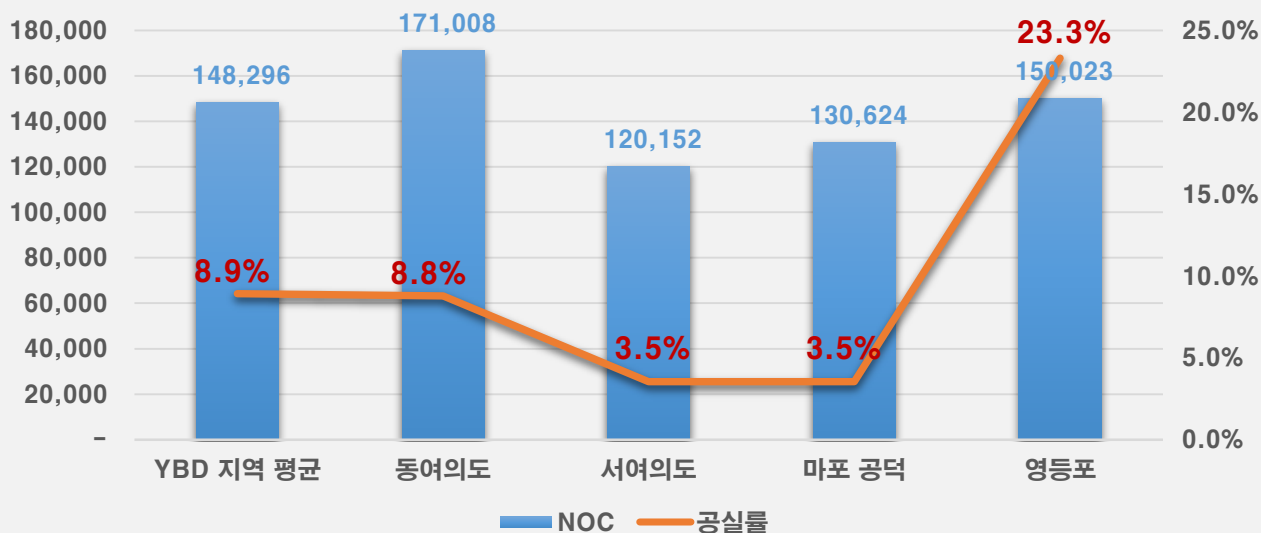
2018년도 9월 조사한 서울 여의도, 영등포 지역
오피스의 평균 공실률은 8.92%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 148,296원으로 조사되었다.

평균 임대료 51,592

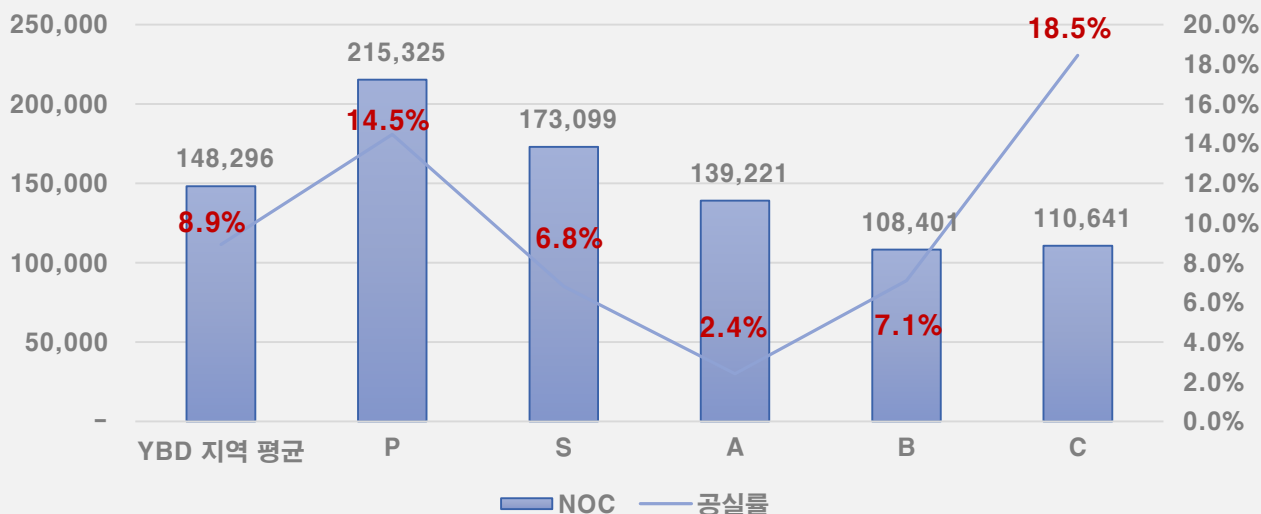
평균 보증금 545,423

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

8.37%

₩124,477

공실률

평균 NOC

2018년도 9월 조사한 서울 기타지역 오피스의 평균 공실률은 8.90%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 124,684원으로 조사되었다.

평균 임대료

44,865

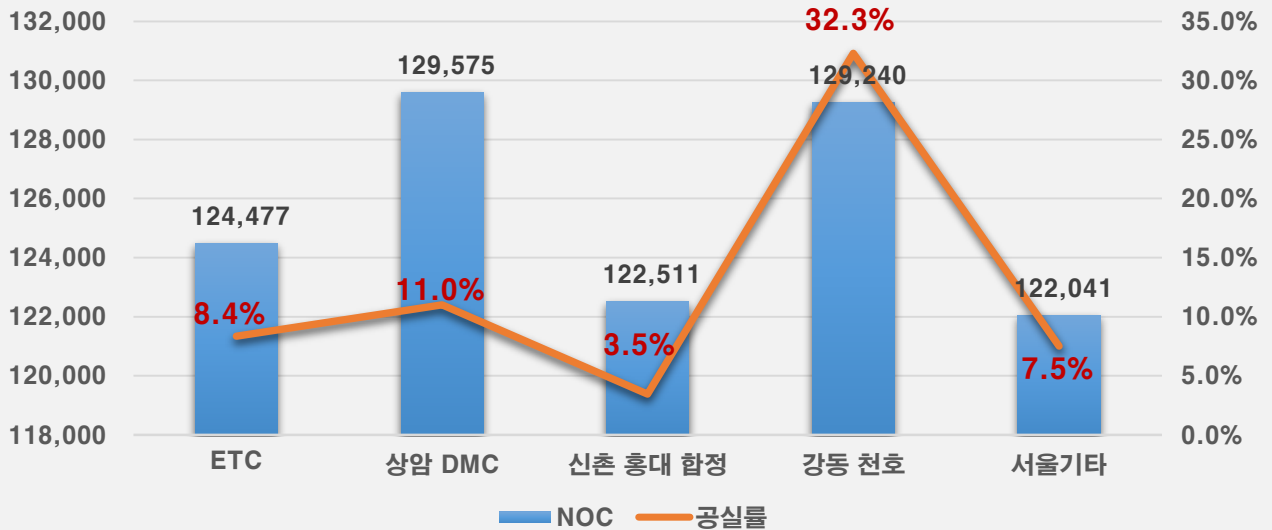
평균 보증금

511,500

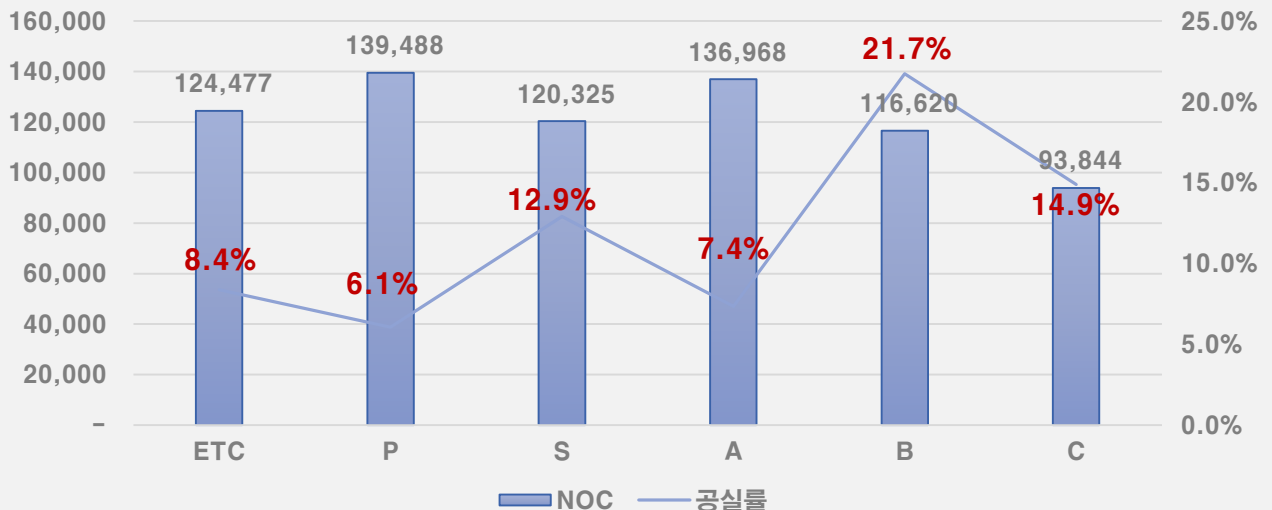
평균 관리비

19,363

〈ETC지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈ETC지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



09. PBBD : 분당 판교지역 PBBD Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

1.48%

₩131,184

공실률

평균 NOC

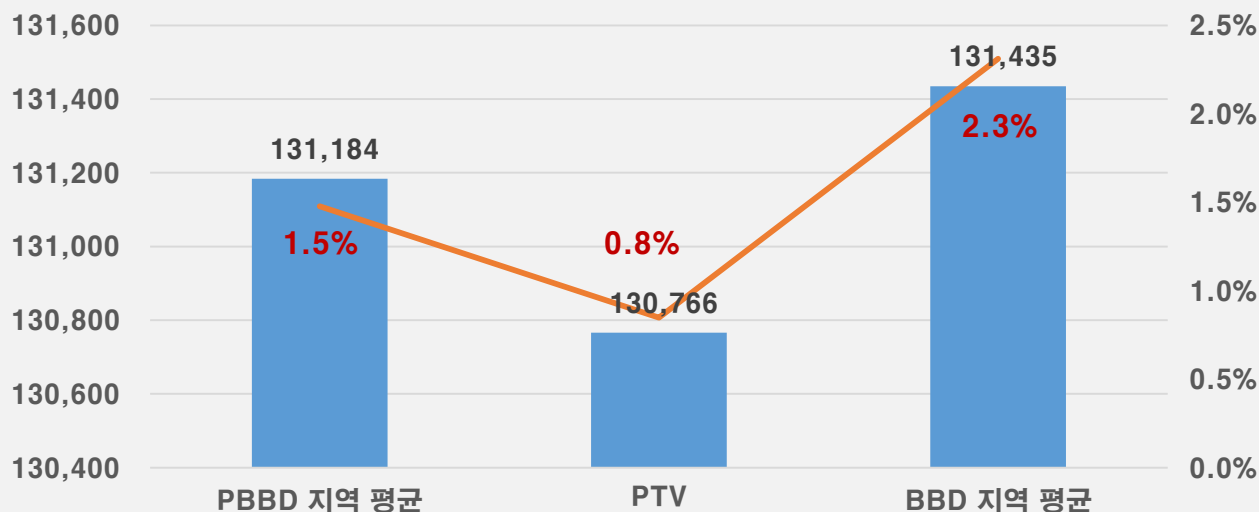
2018년도 9월 조사한 서울 분당,판교지역의 지역 오피스의 평균 공실률은 1.48%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 131,184원으로 조사되었다.

평균 임대료 44,043

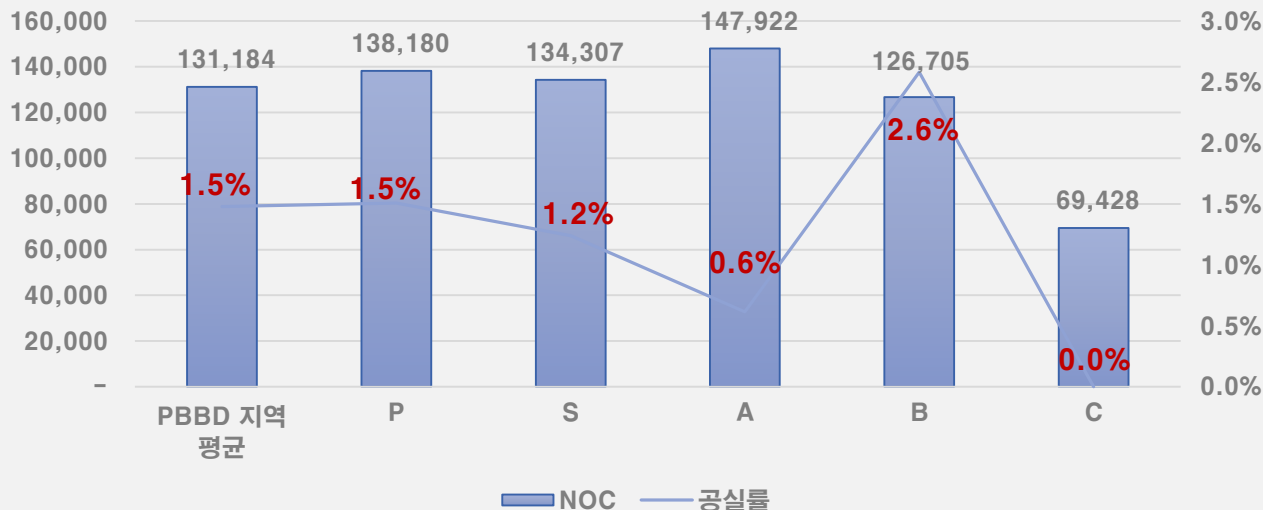
평균 보증금 542,000

평균 관리비 20,866

〈PBBD지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈PBBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



Office Market Report '18 OCTOBER



김종일 S.M
010.3219.9114
teddy@naikorea.com



박정훈 M.A
010.5156.6030
karl@naikorea.com