

AUGUST '18

Seoul – Office Monthly Market Review

사진 : 강남지역 루첸타워

01. 조사 개요

지역 : 서울 전 지역 및 판교, 분당지역

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

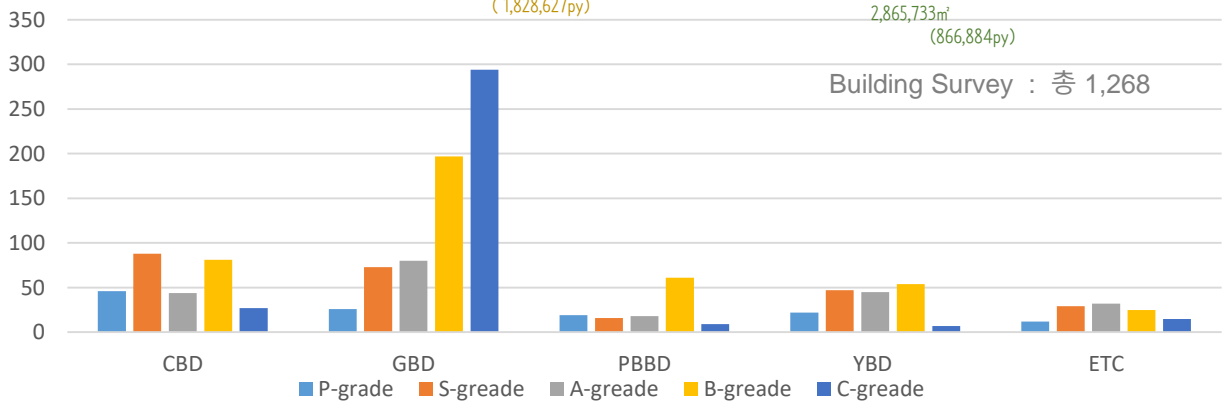
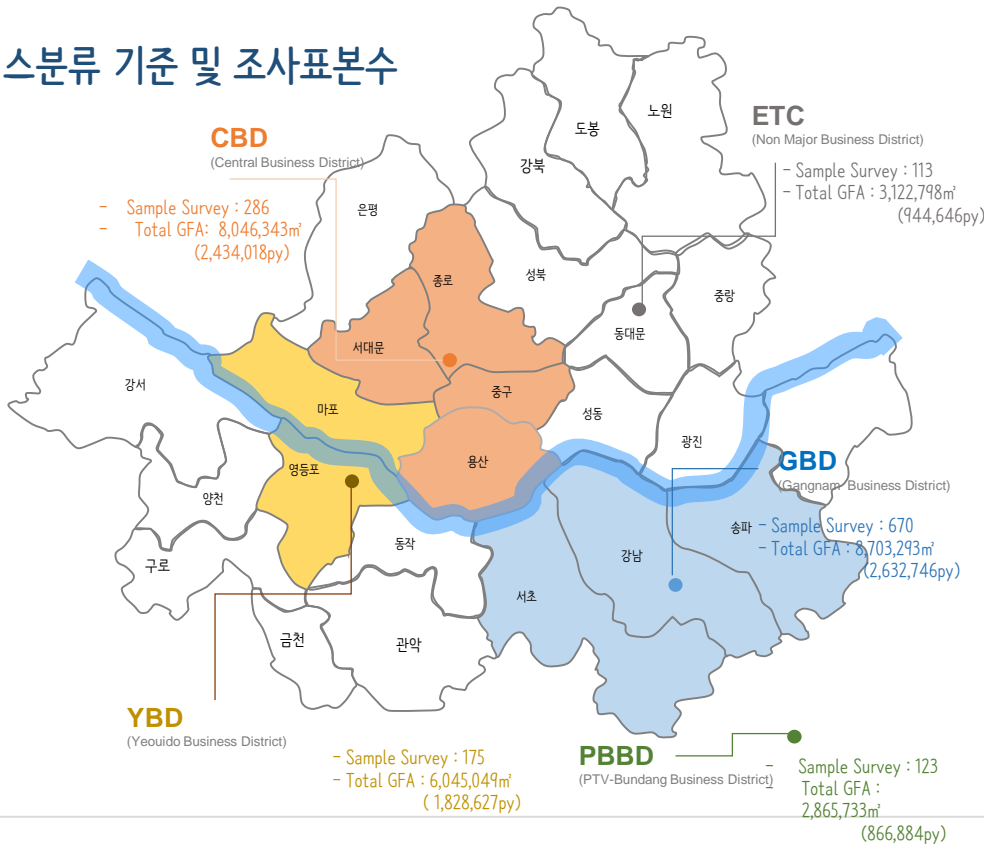
조사방법 : 전화조사 및 자산관리업체의 발표자료, 공시자료 등 참고

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	6.78%
	광화문	390,378	855,517	81,772	33,353	202,006	8.10%
	종로	230,998	682,104	63,630	30,946	155,241	13.67%
	을지로, 중구	430,657	802,018	78,545	33,354	197,476	15.43%
	시청 서울역남쪽	615,325	733,371	70,739	33,275	180,355	10.83%
GBD	강남대로	398,495	1,005,884	71,155	25,669	169,247	6.53%
	테헤란로	1,091,191	852,848	67,707	27,345	168,504	5.64%
	서초,교대	172,597	907,874	62,183	19,674	141,211	8.82%
	논현,신사,청담	277,071	988,747	60,653	20,439	128,141	9.94%
	역삼	212,837	813,775	54,840	17,486	115,758	7.55%
	대치,삼성	172,898	835,129	56,079	18,728	121,344	5.97%
	양재,남부순환	184,875	543,759	49,227	23,341	141,208	1.98%
	사당,이수,방배	28,802	1,082,111	58,633	23,841	142,061	13.75%
YBD	잠실,송파	202,774	793,938	61,226	27,567	175,243	23.63%
	동여의도	670,471	594,983	56,535	29,276	171,086	10.98%
	서여의도	150,383	468,512	43,190	21,870	120,152	5.13%
	마포,공덕	175,921	549,805	50,357	22,905	130,624	7.13%
	영등포구	129,722	521,228	48,621	27,579	150,023	25.67%
ETC	상암 DMC	296,825	405,776	40,262	24,741	130,623	13.02%
	홍대,신촌,합정	60,154	797,941	54,202	20,569	122,511	3.56%
	강동,천호	120,354	492,441	47,340	21,250	129,240	32.00%
	서울기타	459,718	435,340	40,523	7,300	120,500	2.96%
PBBD	판교테크노벨리	489,018	541,816	44,043	20,825	131,091	1.54%
	분당지역	278,652	469,580	45,837	17,872	130,760	0.84%

04.

SBD : 서울 전체
SBD Office Leasing Market지역별 임대시장
Office Market

9.03%

₩149,022

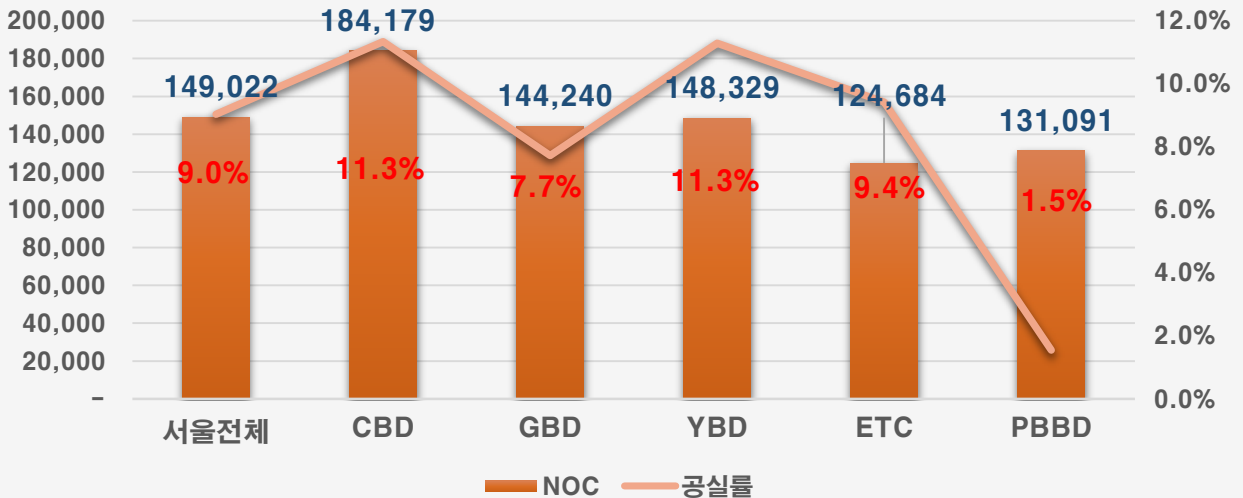
공실률

평균 NOC

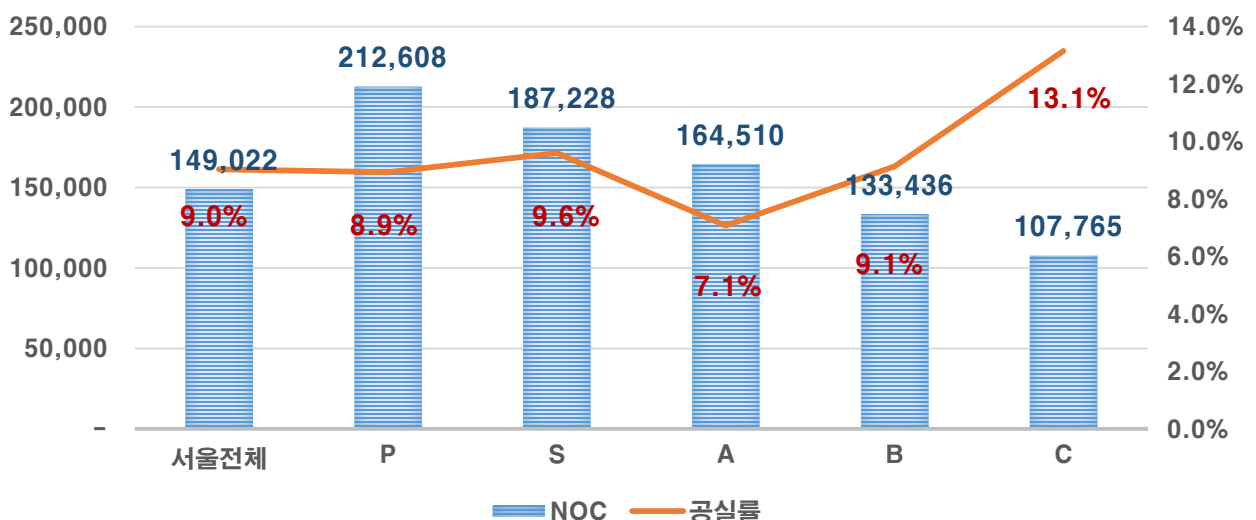
2018년도 7월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 9.03%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 149,022원으로 조사되었다.

평균 임대료	60,474
평균 보증금	779,814
평균 관리비	24,241

〈서울전체 및 지역별 공실률 / NOC〉

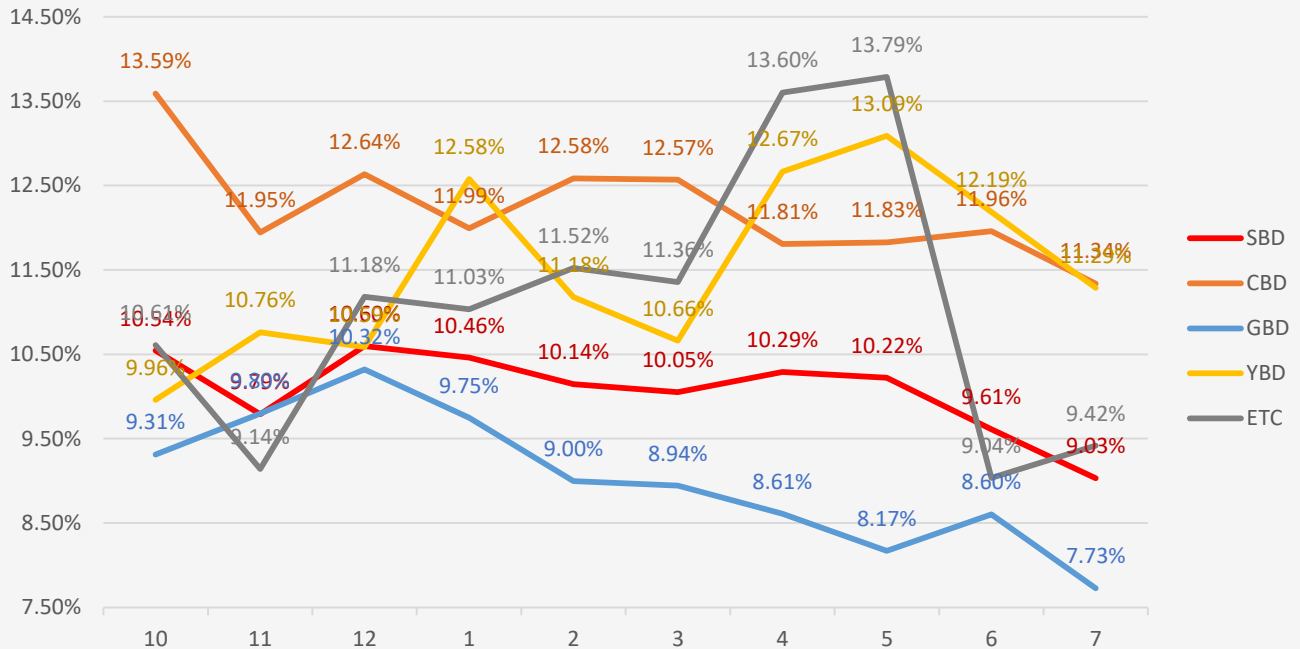


〈서울전체 및 규모별 공실률 / NOC〉

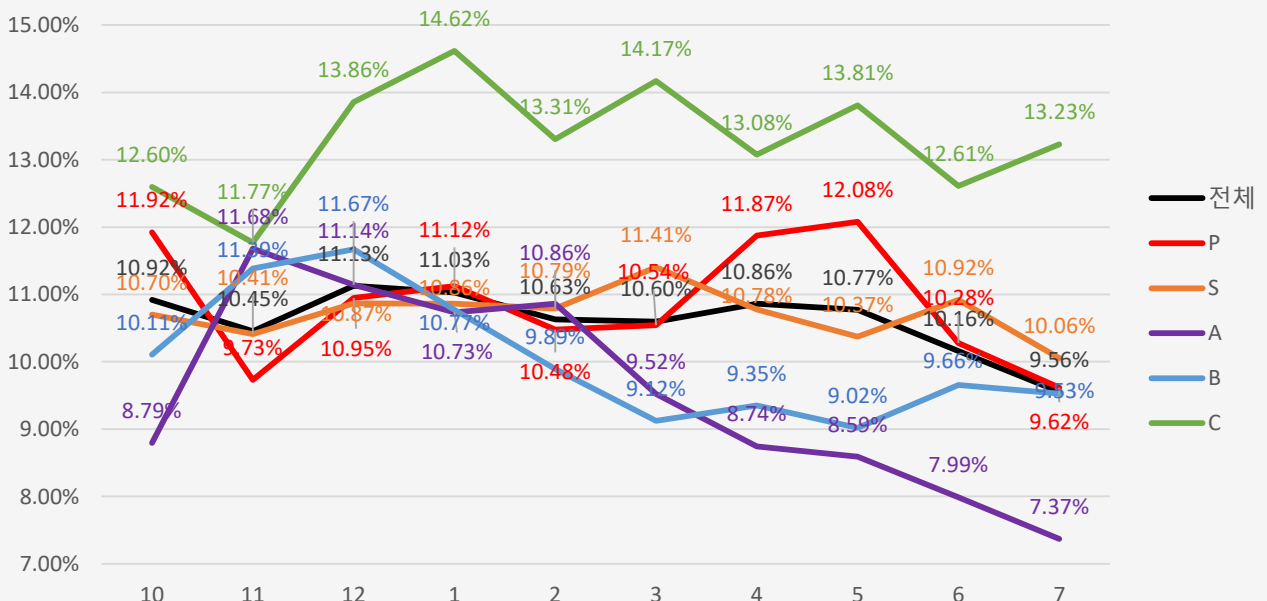


〈 서울지역 공실률 변화 / 월 〉

2017년 10월부터 2018년 7월 조사까지 매월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었으며, 서울지역의 평균 공실률은 일정하게 간격으로 유지 되어 지고 있는 것으로 조사되었으며, 높아지던 여의도지역(YBD)에서 공실률 상승이 멈추고 소폭 하락하고 있다. 이는 여의도지역의 대형빌딩 임대인들의 공격적인 마케팅의 영향으로 보여진다.



〈 규모별 공실률 변화 / 월 〉



05. CBD : 도심지역 CBD Office Leasing Market

지역별 임대시장 Office Market

11.34%

₩184,179

공실률

평균 NOC

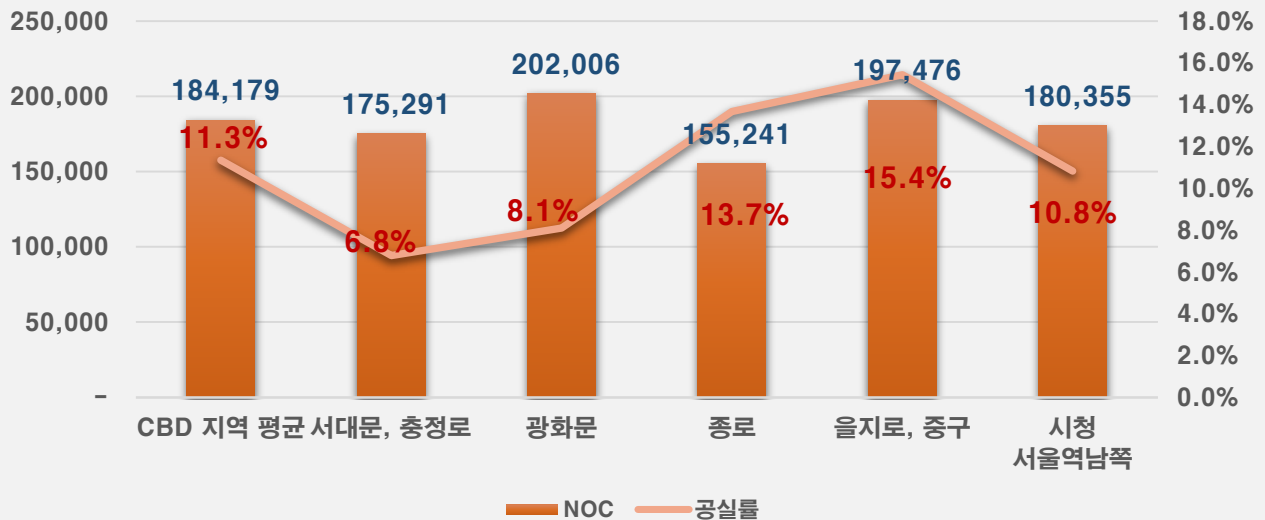
2018년도 7월 조사한 서울 도심지역 오피스의 평균 공실률은 11.34%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 184,179원으로 조사되었다.

평균 임대료 72,823

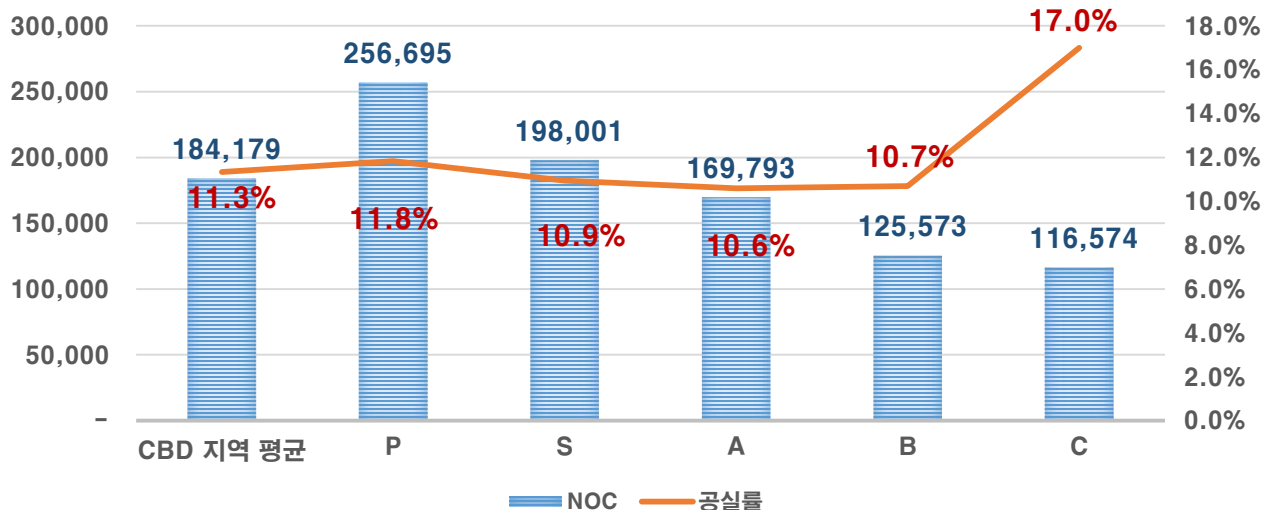
평균 보증금 755,129

평균 관리비 32,801

〈CBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈CBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



7.73%

₩144,240

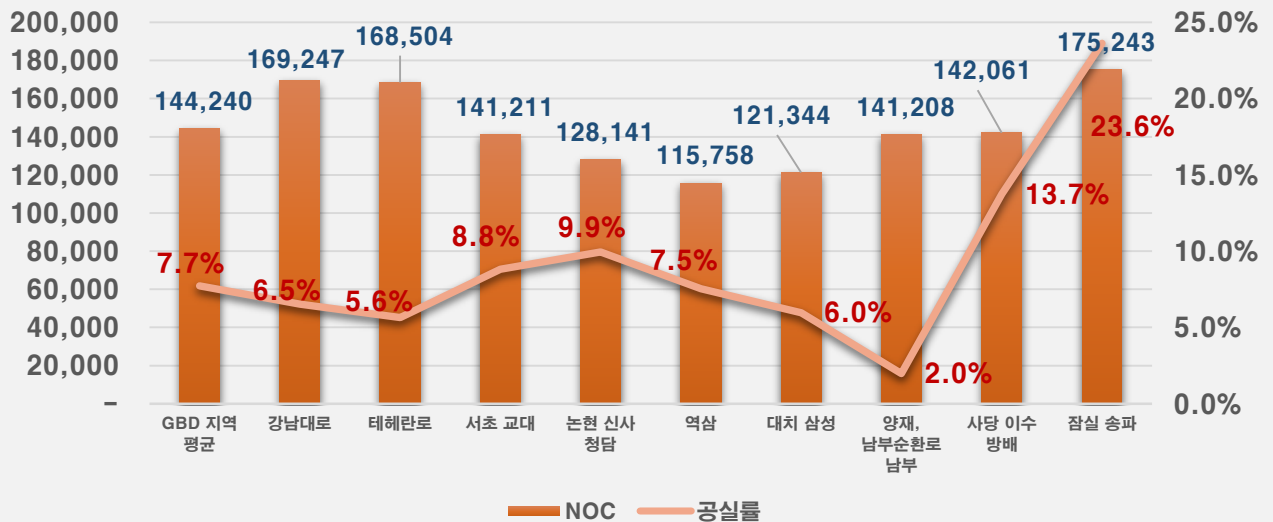
공실률

평균 NOC

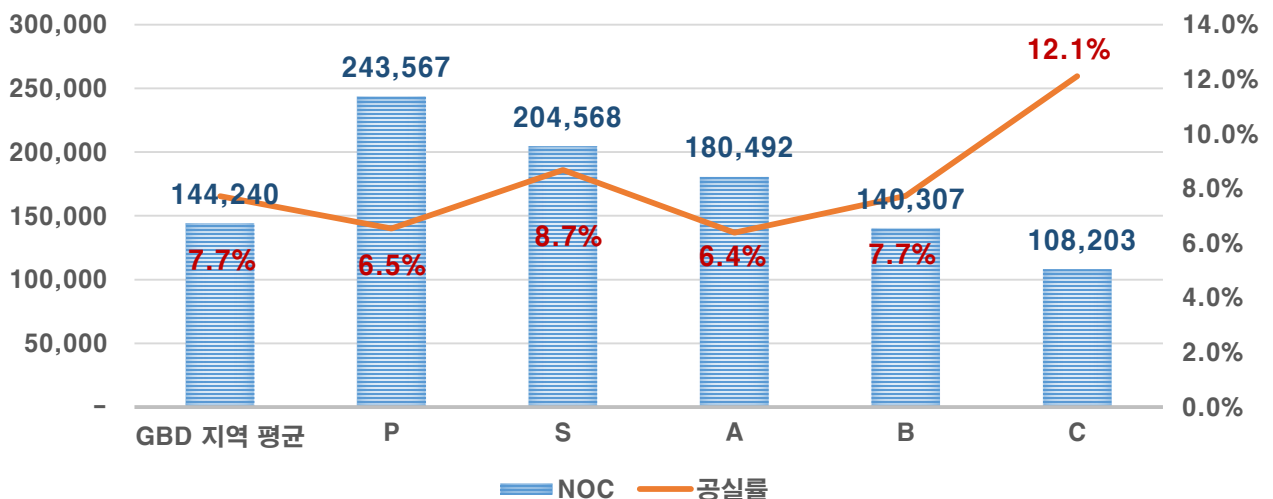
2018년도 7월 조사한 서울 강남지역 오피스의 평균 공실률은 7.73%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 144,240원으로 조사되었다.

평균 임대료	62,380
평균 보증금	888,774
평균 관리비	22,551

〈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

11.29%

₩148,329

공실률

평균 NOC

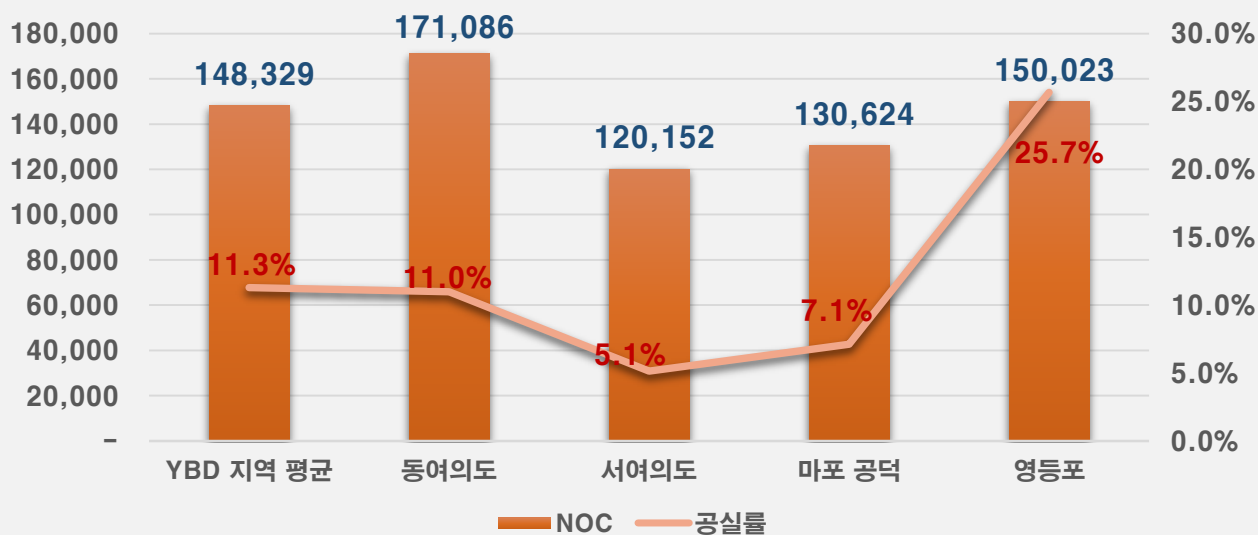
2018년도 7월 조사한 서울 여의도, 영등포 지역
오피스의 평균 공실률은 11.29%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균
NOC는 148,329원으로 조사되었다.

평균 임대료 51,592

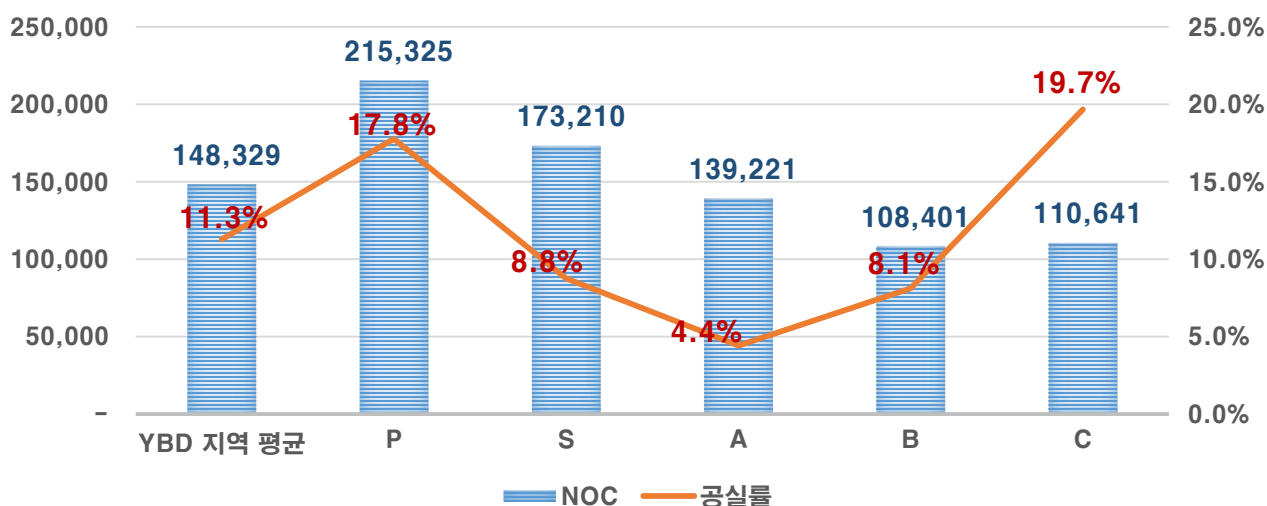
평균 보증금 551,208

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

9.42%

₩122,171

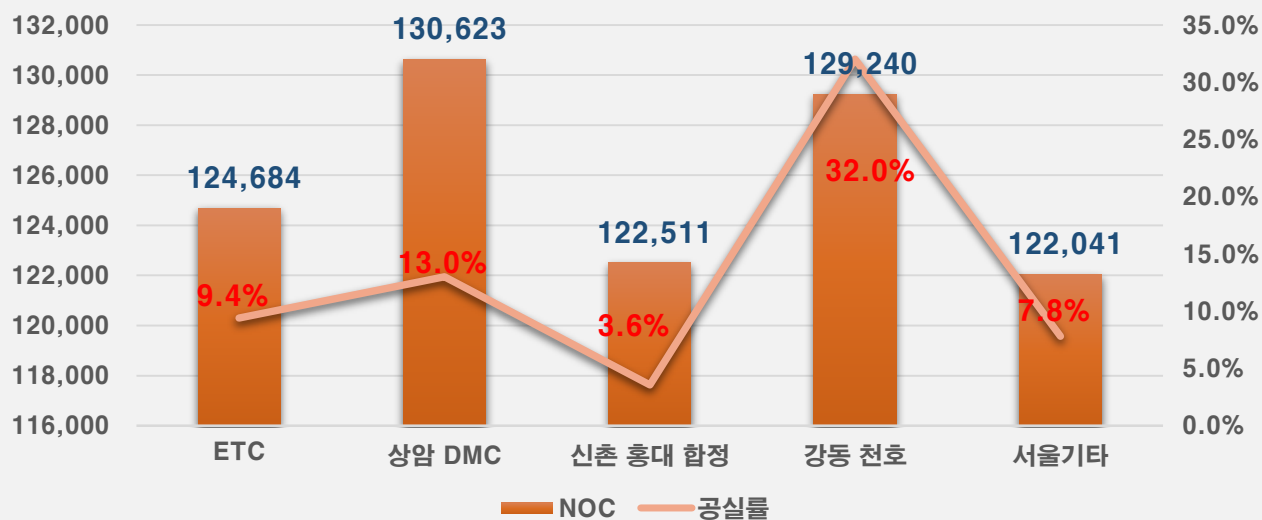
공실률

평균 NOC

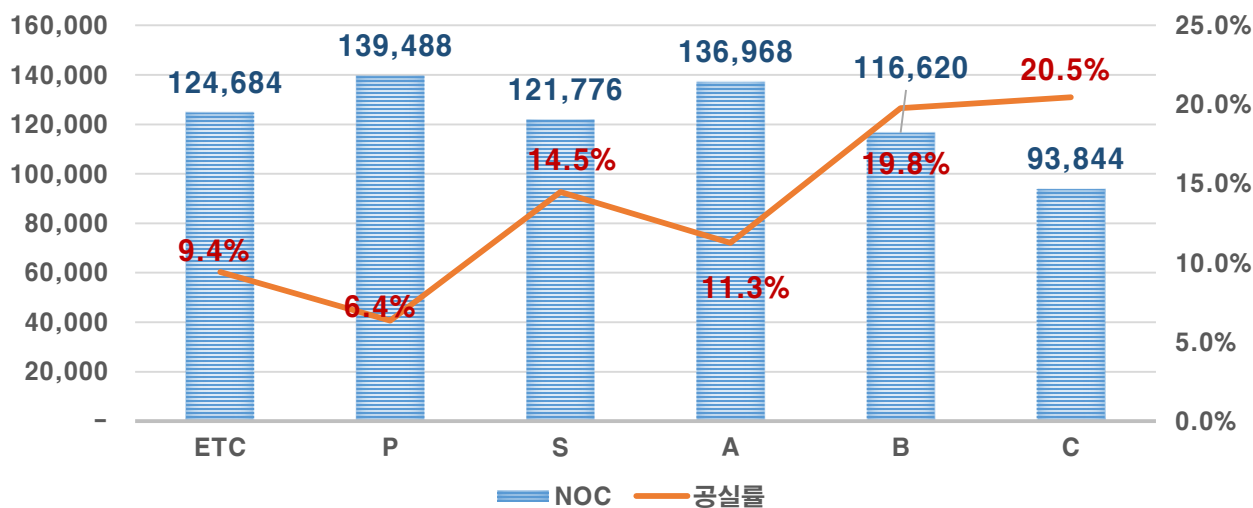
2018년도 7월 조사한 서울 기타지역 오피스의 평균 공실률은 9.42%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 122,171원으로 조사되었다.

평균 임대료	44,960
평균 보증금	512,452
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

1.54%

₩131,091

공실률

평균 NOC

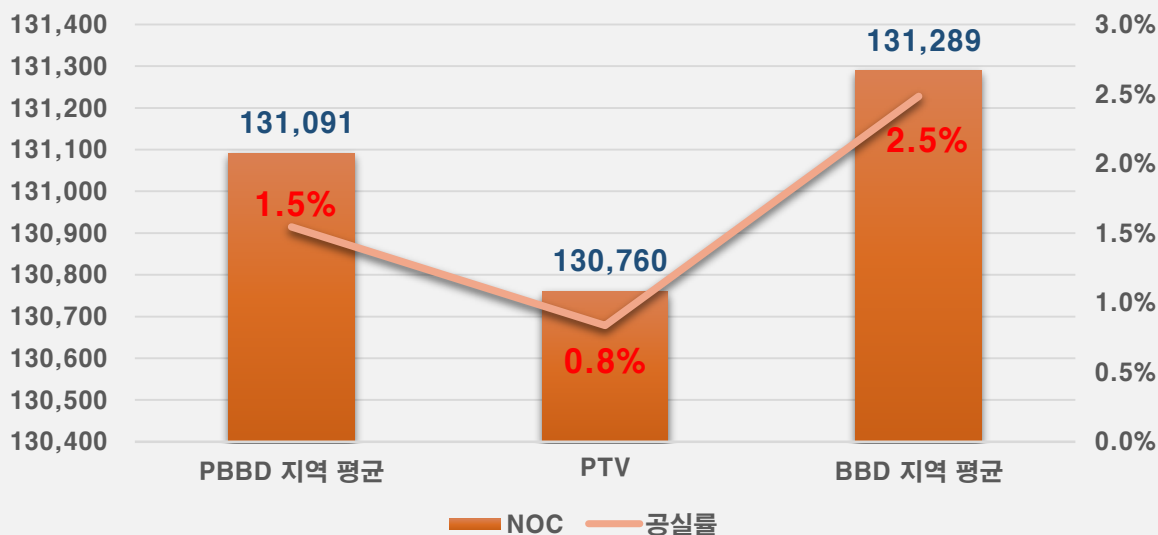
2018년도 7월 조사한 서울 분당, 판교지역의 지역 오피스의 평균 공실률은 1.54%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 131,091원으로 조사되었다.

평균 임대료 44,043

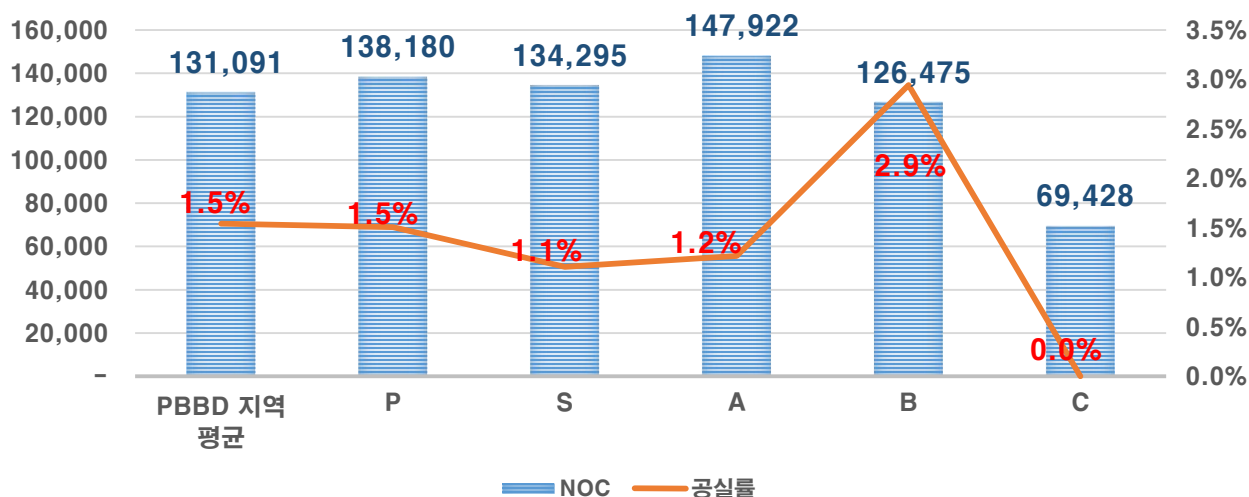
평균 보증금 541,816

평균 관리비 20,825

〈PBBD지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈PBBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



August.'18

Office Market Report

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.

보고서 문의



김종일 S.M
010.3219.9114
teddy@naikorea.com



박정훈 M.A
010.5156.6030

karl@naikorea.com

NAI Propertree

서울시 강남구 테헤란로 623
(삼성동) 삼성빌딩 5층

Tel +82 508 1180
www.naikorea.com