

JULY '18

Seoul – Office Monthly Market Review



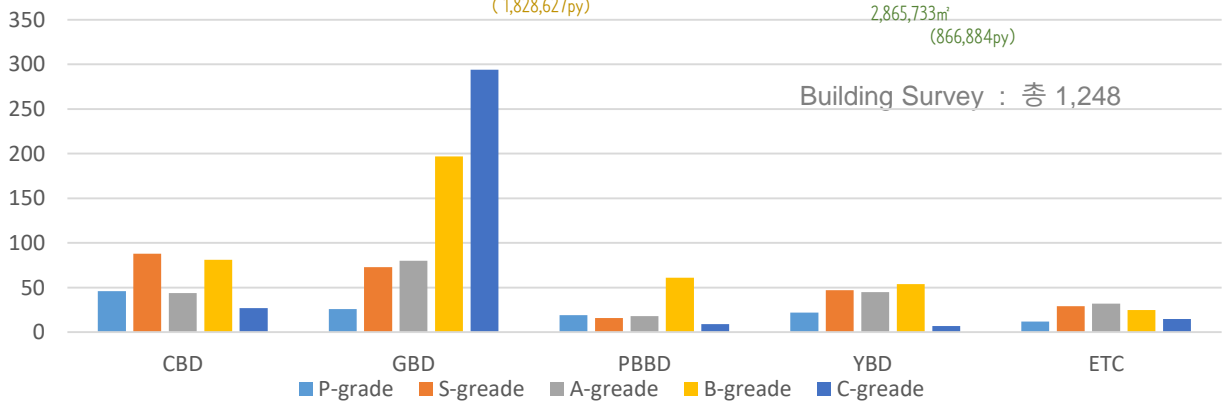
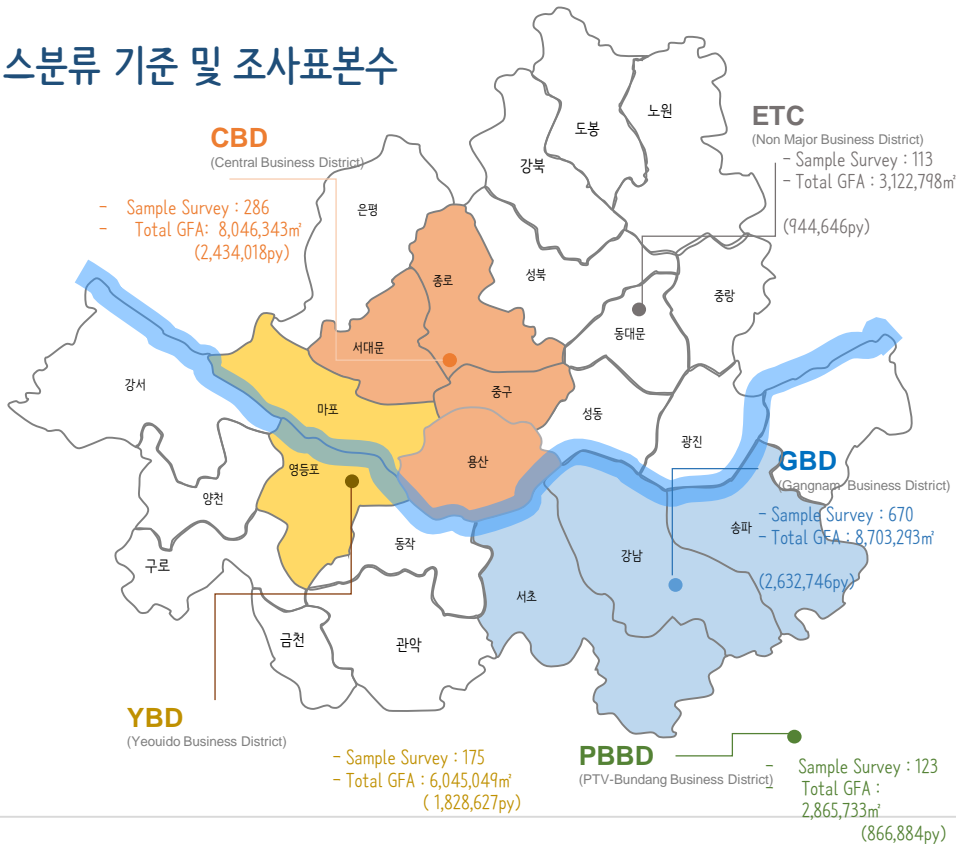
01. 조사 개요

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	164,636	631,214	62,428	31,376	178,268	7.51%
	광화문	390,378	858,366	82,057	33,509	204,829	8.05%
	종로	232,148	682,104	63,630	30,946	155,429	15.97%
	을지로, 중구	435,960	802,018	78,545	33,354	198,163	17.38%
	시청 서울역남쪽	641,317	733,371	70,739	33,291	180,677	10.34%
GBD	강남대로	379,989	1,001,914	71,248	25,699	169,492	7.61%
	테헤란로	1,114,186	850,747	67,732	27,316	168,360	6.99%
	서초,교대	160,168	895,502	62,319	19,815	141,743	9.18%
	논현,신사,청담	253,488	988,747	60,653	20,439	127,949	11.70%
	역삼	206,868	823,341	55,318	17,613	116,912	7.98%
	대치,삼성	171,349	823,325	56,139	18,900	137,494	5.87%
	양재,남부순환	182,829	543,759	49,227	23,250	142,514	1.89%
	사당,이수,방배	28,802	1,082,111	58,633	23,841	142,060	13.75%
YBD	잠실,송파	186,766	812,271	63,059	28,200	181,022	24.57%
	동여의도	674,705	598,316	56,226	29,058	170,325	12.03%
	서여의도	150,383	468,512	43,190	21,870	120,152	6.48%
	마포,공덕	175,921	549,805	50,357	22,905	130,624	7.88%
ETC	영등포구	128,647	521,228	48,621	27,579	150,023	25.56%
	상암 DMC	301,006	406,828	40,051	24,741	130,048	12.16%
	홍대,신촌,합정	60,154	797,941	54,202	20,669	122,688	3.42%
	강동,천호	105,246	488,155	46,911	21,179	122,792	34.87%
PBBD	서울기타	468,283	435,340	40,523	7,300	120,501	2.50%
	판교테크노벨리	489,018	545,689	44,005	20,825	130,102	1.81%
	분당지역	278,652	469,580	45,837	17,872	128,374	1.36%

04.

SBD : 서울 전체
SBD Office Leasing Market지역별 임대시장
Office Market

9.61%

₩150,685

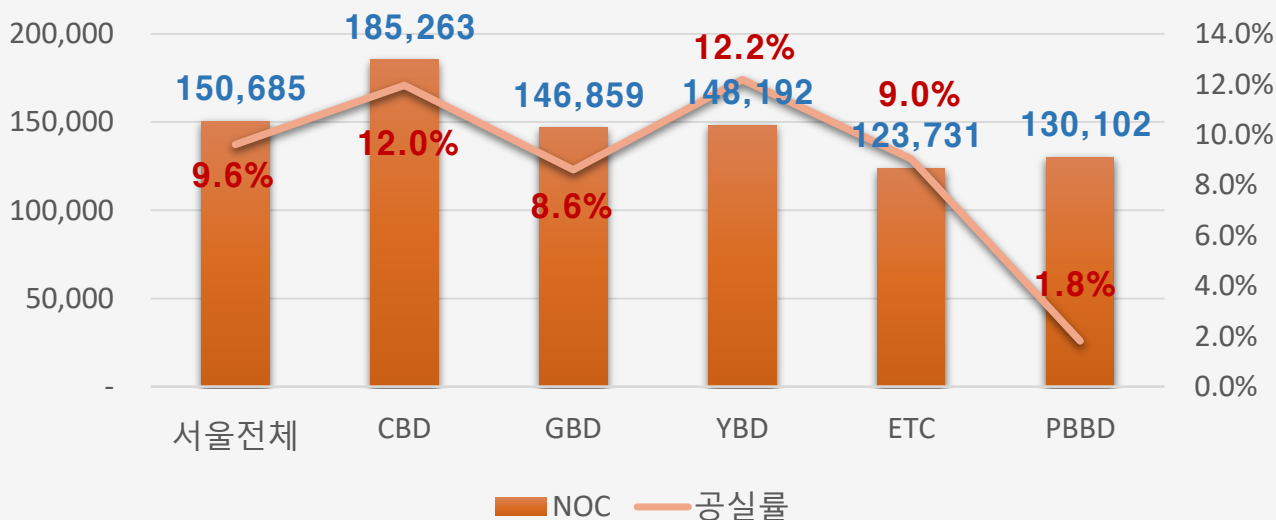
공실률

평균 NOC

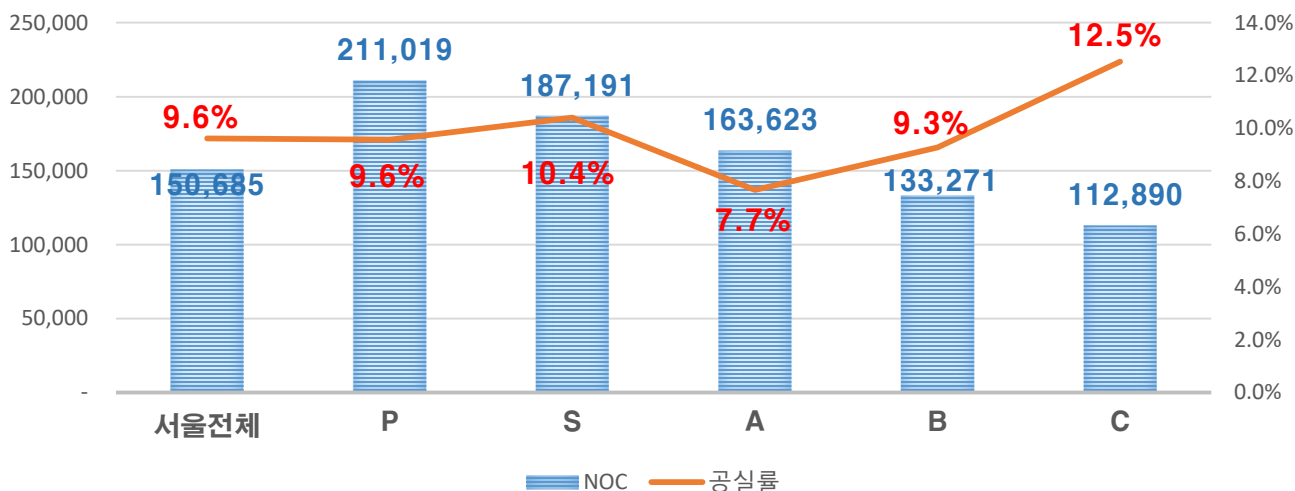
2018년도 6월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 9.612%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 150,685원으로 조사되었다.

평균 임대료	60,536
평균 보증금	778,777
평균 관리비	24,265

〈서울전체 및 지역별 공실률 / NOC〉

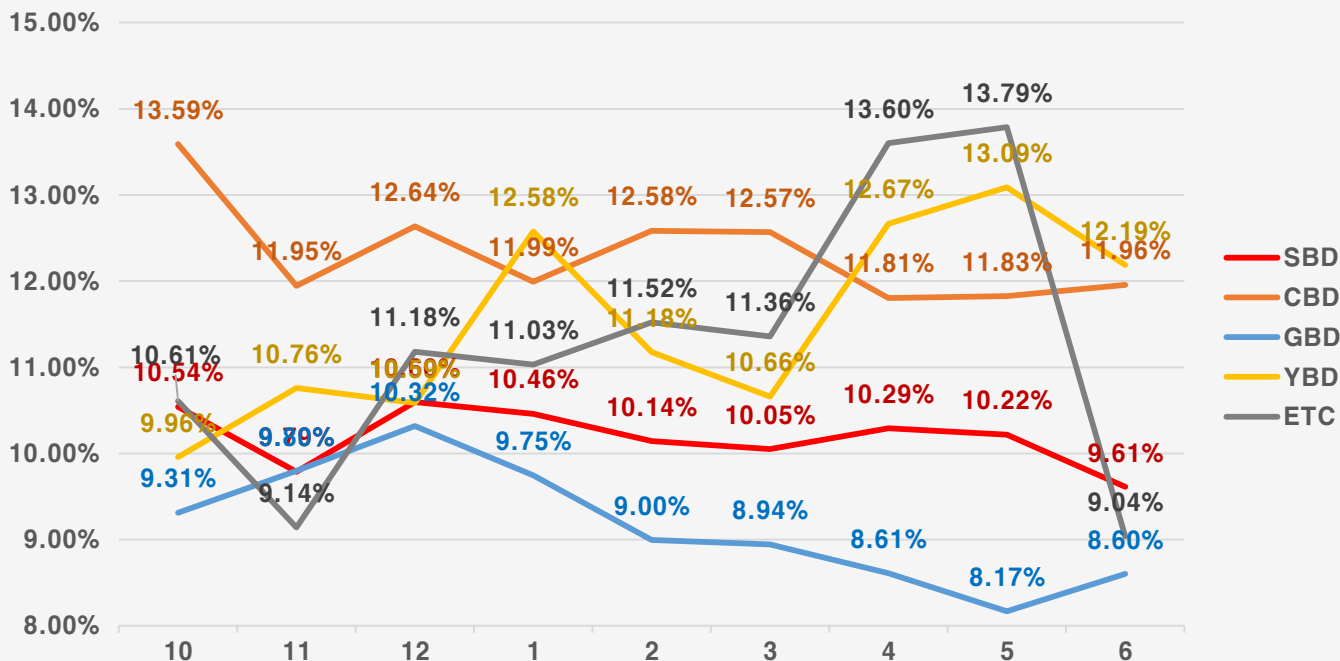


〈서울전체 및 규모별 공실률 / NOC〉

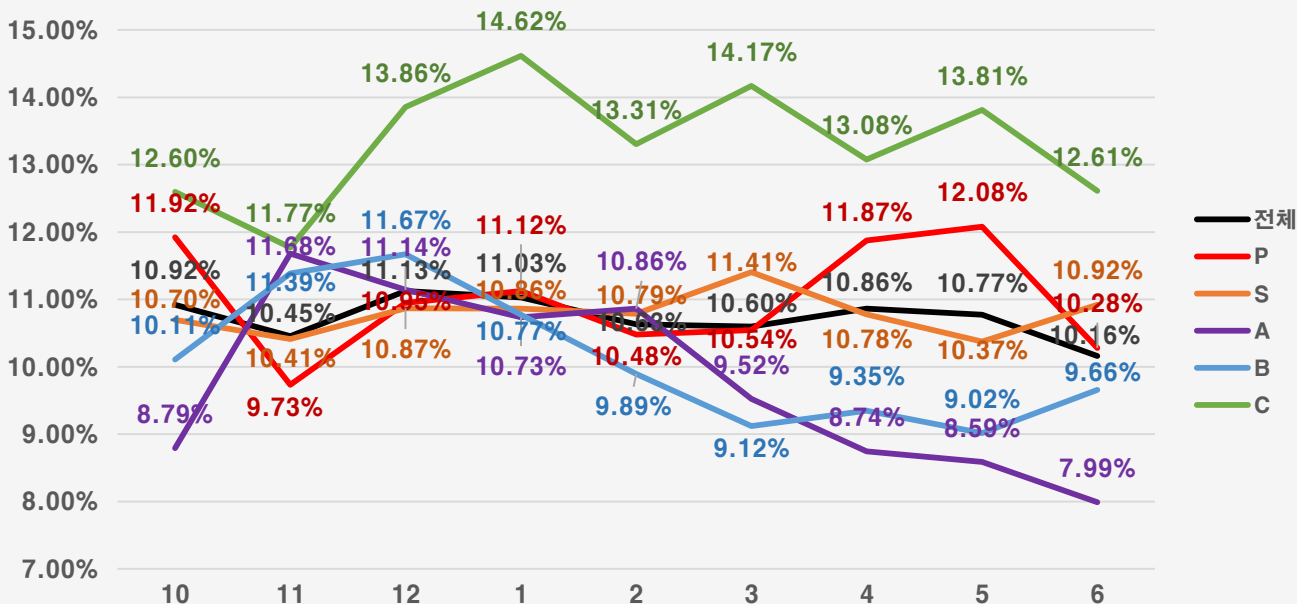


〈 서울지역 공실률 변화 / 월 〉

2017년 10월부터 2018년 6월 조사까지 매월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었으며, 서울지역의 평균 공실률은 일정하게 간격으로 유지 되어 지고 있는 것으로 조사되었으며, 도심지역도 소폭 조정되고 있지만, 변화가 거의 없는 반면, YBD, ETC 지역은 공실률이 급격히 낮아지고 있는 것으로 조사 되었으며, 이에 비해 강남지역(GBD)의 경우 매월 꾸준히 공실률이 하락하는 것으로 조사되었다.



〈 규모별 공실률 변화 / 월 〉



05. CBD : 도심지역 CBD Office Leasing Market

지역별 임대시장 Office Market

11.96%

₩185,263

공실률

평균 NOC

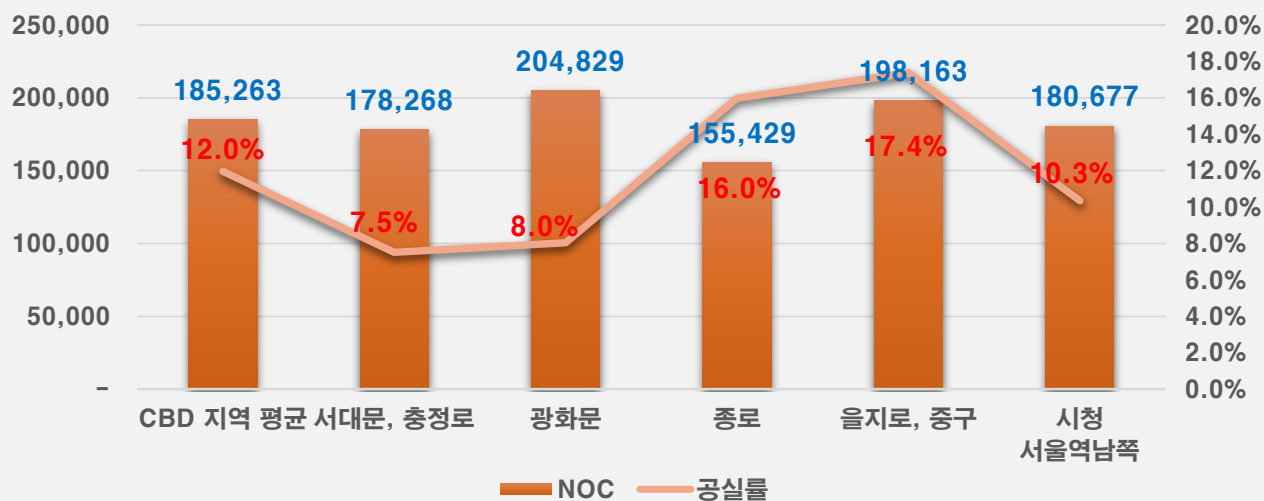
2018년도 6월 조사한 서울 도심지역 오피스의 평균 공실률은 11.96%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 185,263원으로 조사되었다.

평균 임대료 72,875

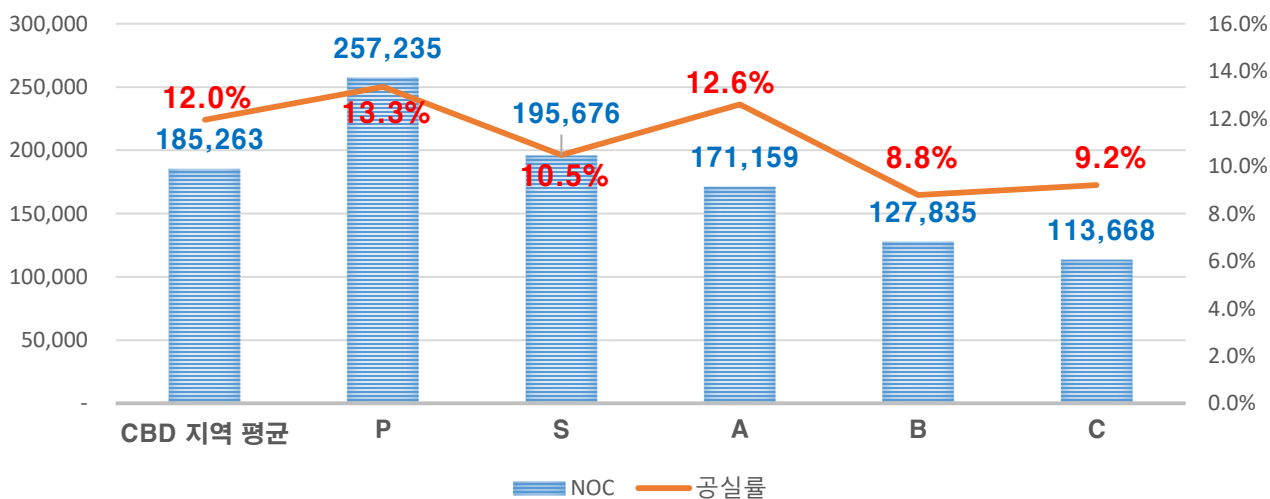
평균 보증금 755,642

평균 관리비 32,834

〈CBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈CBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



8.60%

₩146,859

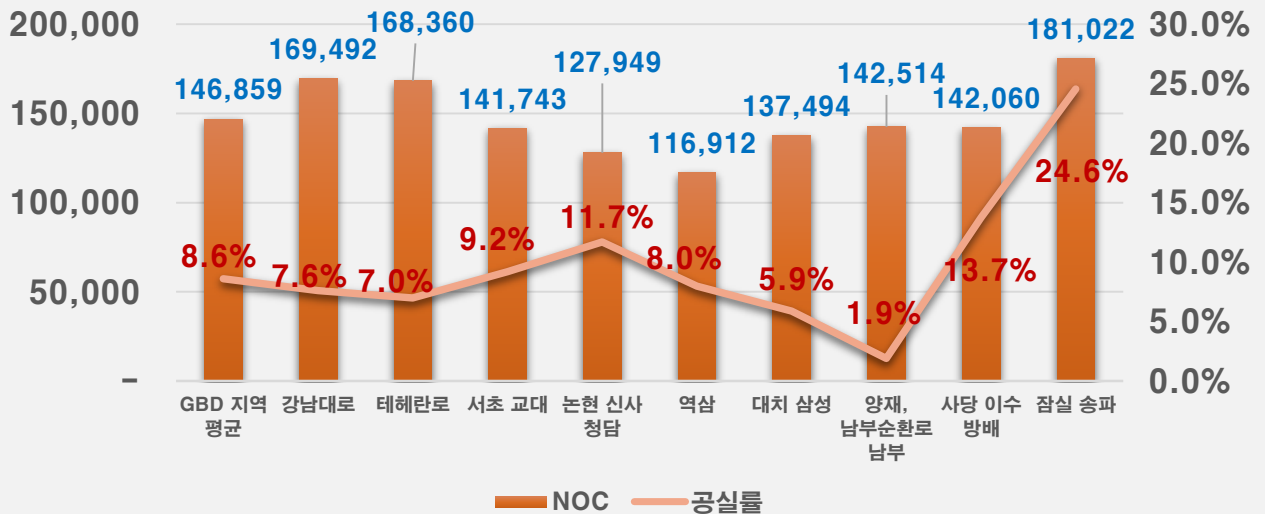
공실률

평균 NOC

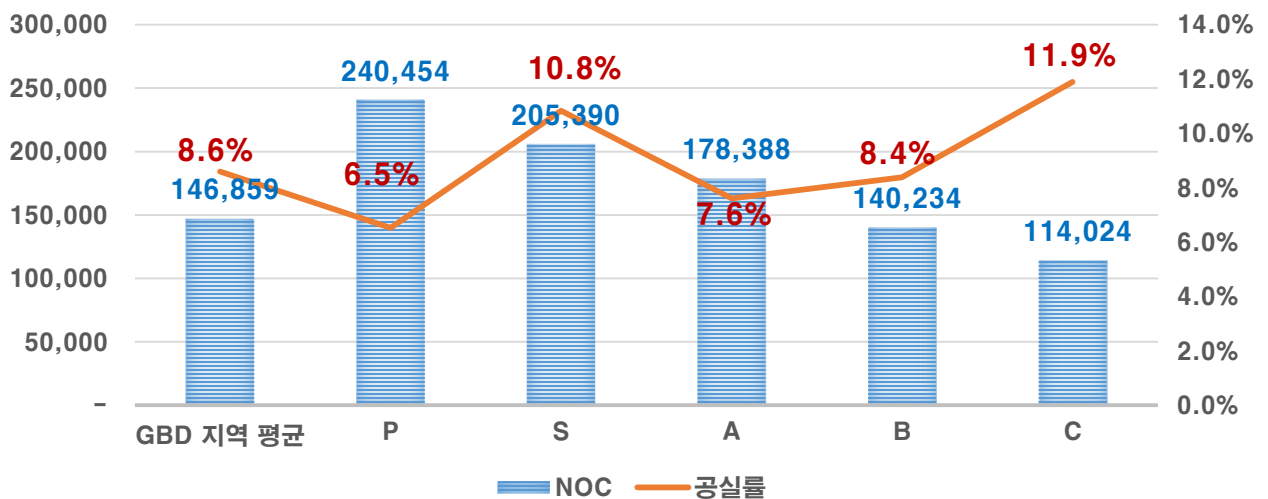
2018년도 6월 조사한 서울 강남지역 오피스의 평균 공실률은 8.6%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 144,859원으로 조사되었다.

평균 임대료	62,528
평균 보증금	886,501
평균 관리비	22,623

〈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

12.19%

₩148,192

공실률

평균 NOC

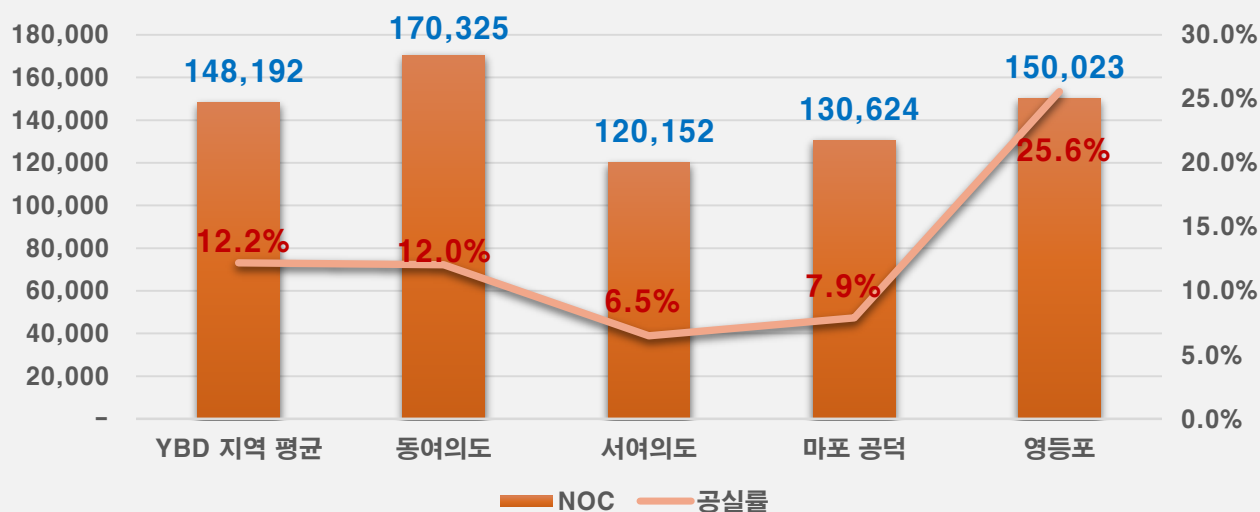
2018년도 6월 조사한 서울 여의도, 영등포 지역
오피스의 평균 공실률은 12.19%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균
NOC는 148,192원으로 조사되었다.

평균 임대료 51,453

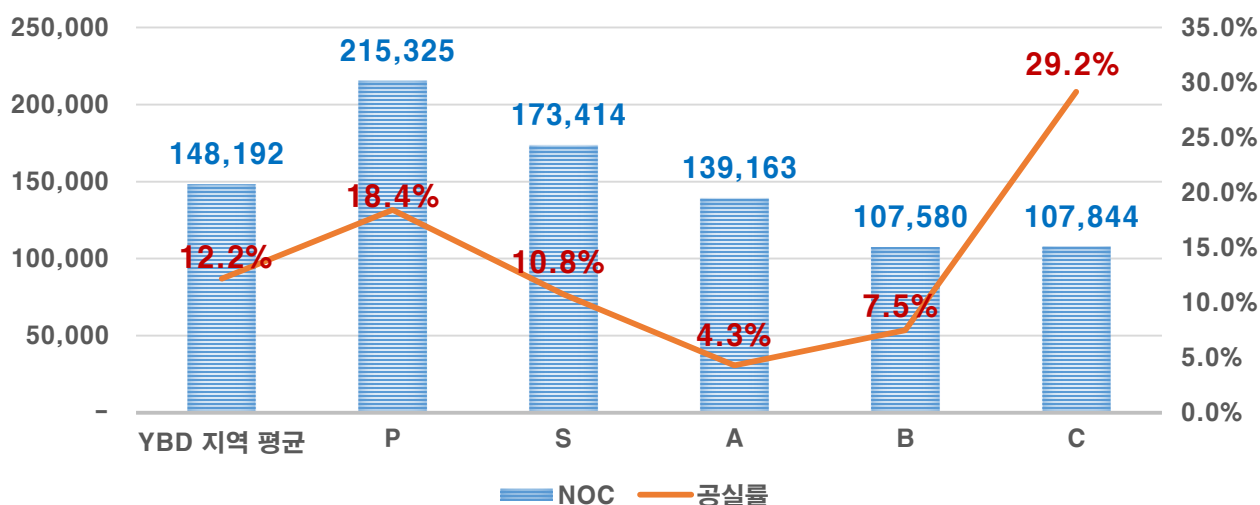
평균 보증금 552,969

평균 관리비 26,020

〈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

9.04%

₩123,731

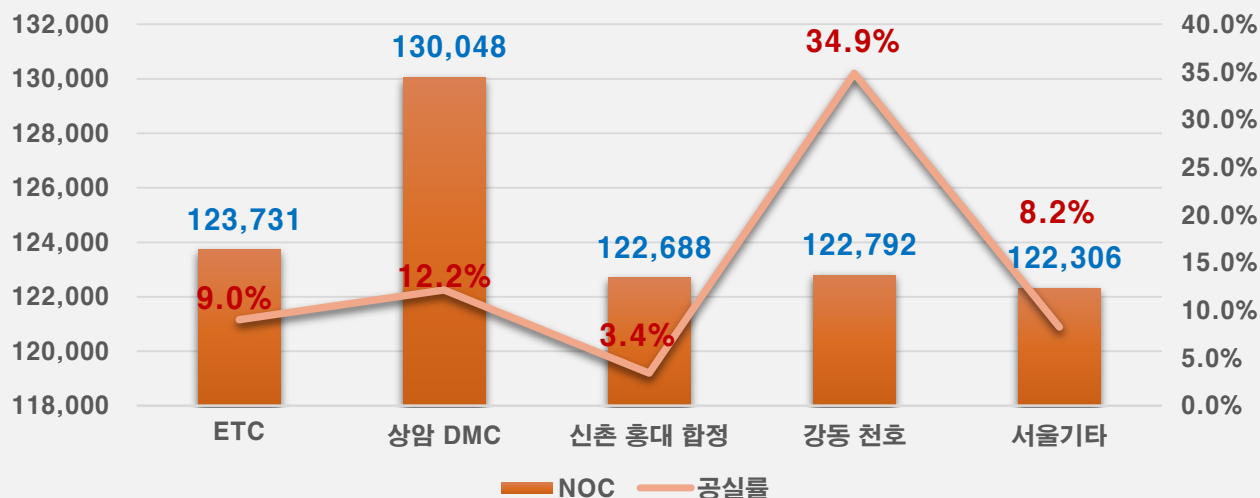
공실률

평균 NOC

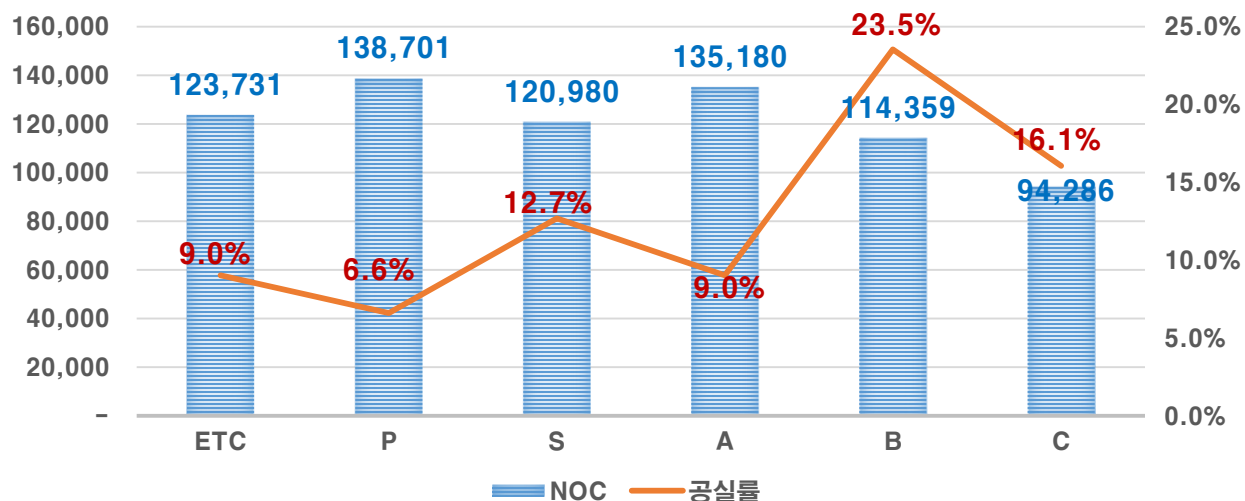
2018년도 6월 조사한 서울 기타지역 오피스의 평균 공실률은 9.04%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 123,731원으로 조사되었다.

평균 임대료	44,895
평균 보증금	511,769
평균 관리비	19,296

〈ETC지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈ETC지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



09. PBBD : 분당 판교지역 PBBD Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

1.81%

₩130,102

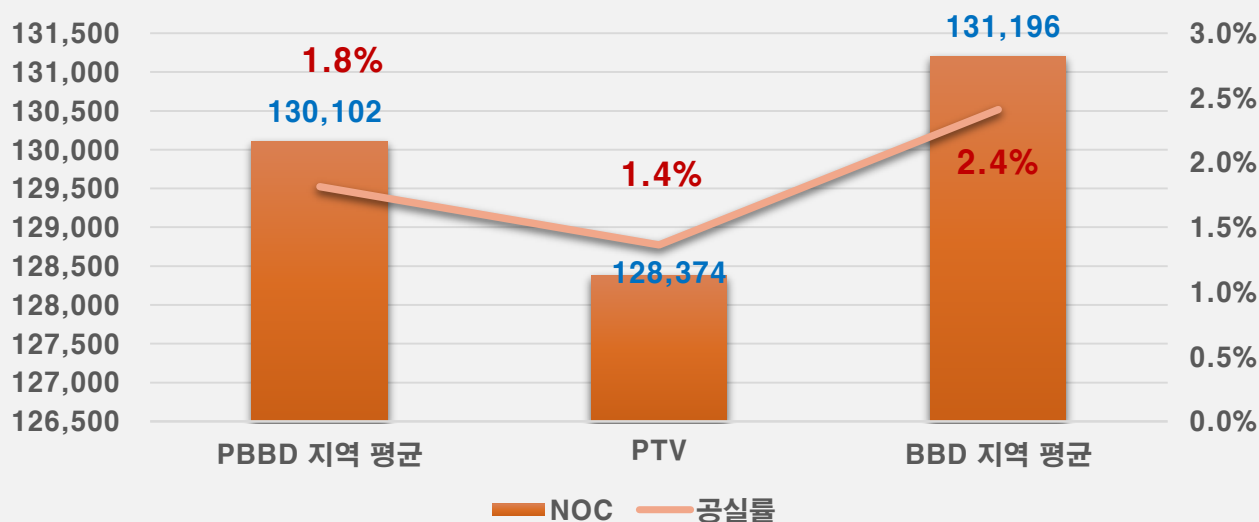
공실률

평균 NOC

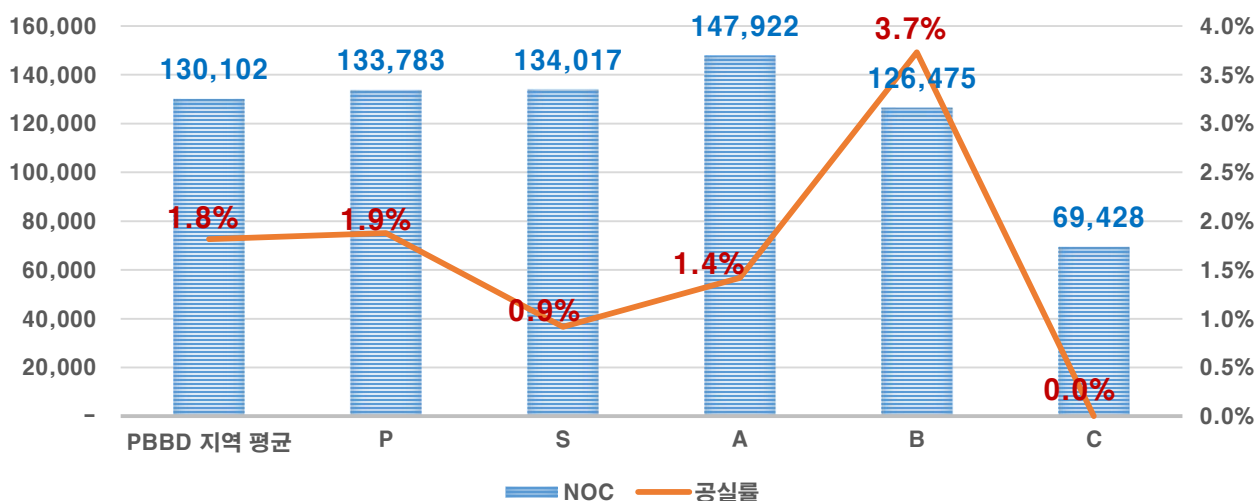
2018년도 6월 조사한 서울 분당,판교지역의 오피스의 평균 공실률은 1.81%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 130,102원으로 조사되었다.

평균 임대료	44,005
평균 보증금	545,689
평균 관리비	20,825

〈PBBD지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈PBBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



July.'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