

JUNE '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

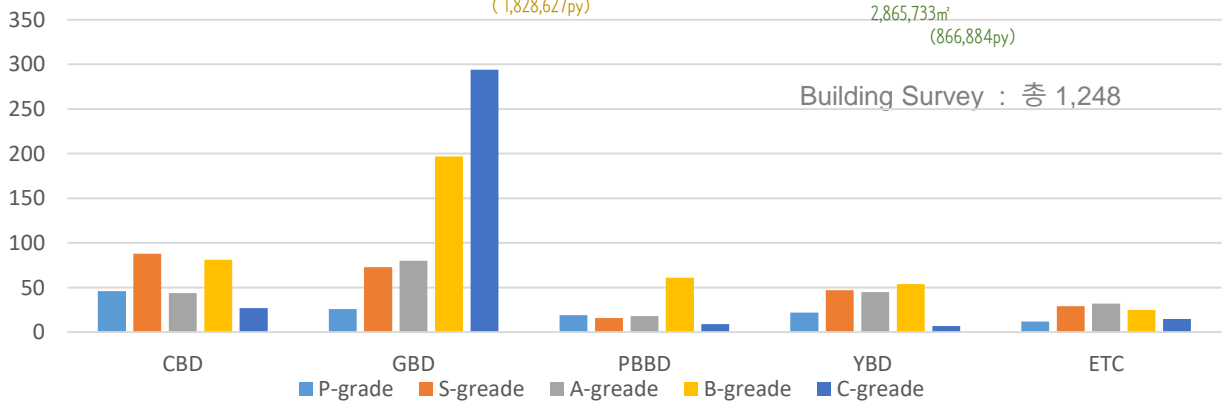
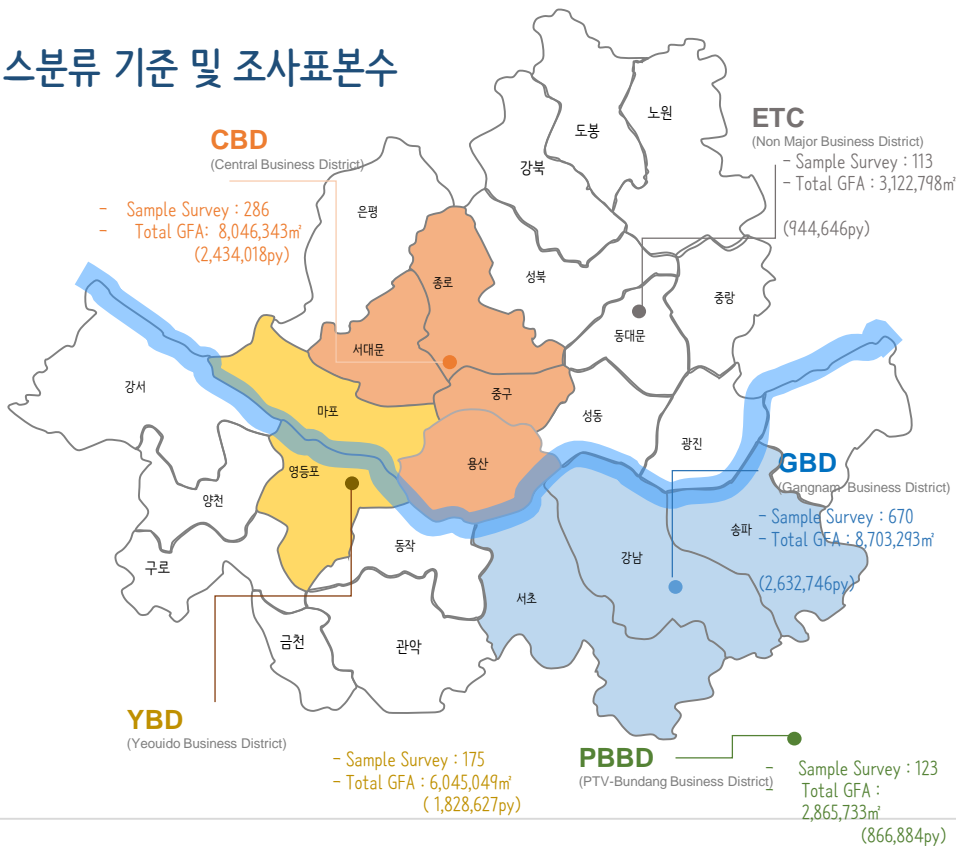
조사방법 : 전화조사 및 자산관리업체의 발표자료, 공시자료 등 참고

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	135,636	630,045	62,162	31,529	180,521	7.19%
	광화문	331,247	916,281	86,675	35,420	215,151	8.22%
	종로	214,578	697,161	64,973	31,265	159,189	14.30%
	을지로, 중구	393,339	813,390	79,868	34,357	201,977	16.92%
	시청 서울역남쪽	539,026	737,547	70,941	33,358	181,974	10.51%
GBD	강남대로	309,693	958,072	68,527	25,805	167,237	6.67%
	테헤란로	908,639	851,095	67,007	27,064	165,793	5.86%
	서초,교대	147,167	895,322	62,782	20,019	141,232	11.06%
	논현,신사,청담	221,671	1,001,985	59,163	20,669	127,366	9.68%
	역삼	189,448	840,364	55,756	17,303	117,350	7.40%
	대치,삼성	154,808	809,811	55,349	19,965	123,961	6.38%
	양재,남부순환	171,914	565,645	51,829	26,264	157,655	2.14%
	사당,이수,방배	28,802	1,082,111	58,633	23,841	142,060	13.75%
YBD	잠실,송파	183,373	832,435	63,778	28,286	183,250	24.99%
	동여의도	594,609	611,272	57,727	29,889	175,805	12.74%
	서여의도	104,750	454,714	41,261	21,550	115,117	9.13%
	마포,공덕	155,050	555,709	50,360	22,413	130,353	7.06%
	영등포구	89,457	529,650	48,212	29,175	147,178	30.45%
ETC	상암 DMC	289,039	405,867	39,881	25,299	130,001	14.35%
	홍대,신촌,합정	38,431	783,439	55,300	20,140	120,345	2.89%
	강동,천호	91,231	476,417	47,276	22,950	124,035	32.27%
	서울기타	81,448	430,131	43,013	15,600	118,773	8.40%
PBBD	판교테크노벨리	357,557	523,795	44,969	21,326	133,063	1.54%
	분당지역	196,402	472,973	46,544	18,906	132,437	0.92%



## 04.

SBD : 서울 전체  
SBD Office Leasing Market지역별 임대시장  
Office Market

10.22%

₩150,423

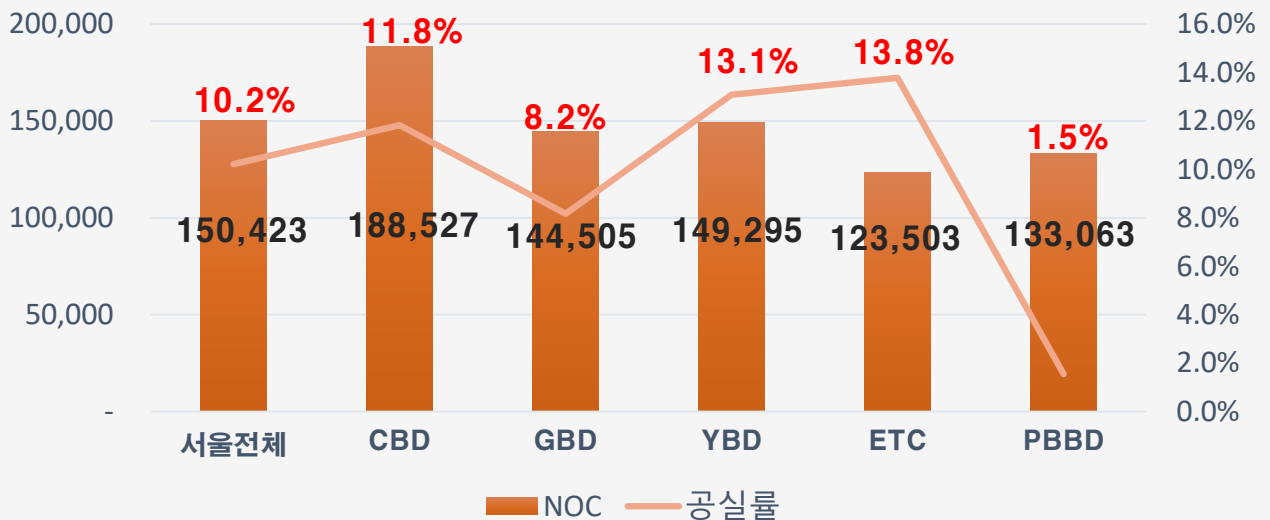
공실률

평균 NOC

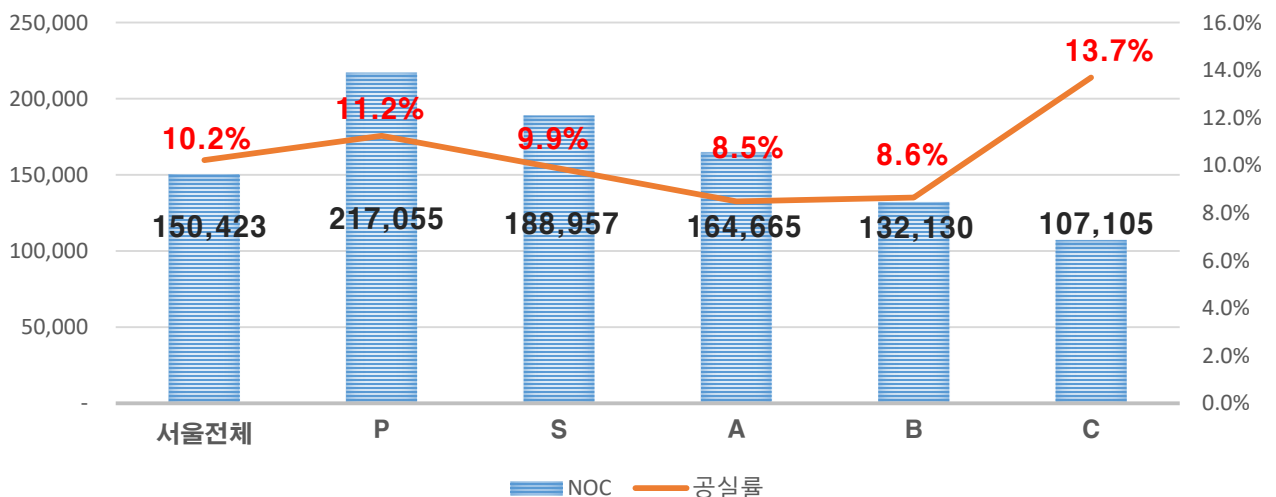
2018년도 5월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 10.22%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 150,423원으로 조사되었다.

평균 임대료	60,768
평균 보증금	768,116
평균 관리비	24,898

〈서울전체 및 지역별 공실률 / NOC〉

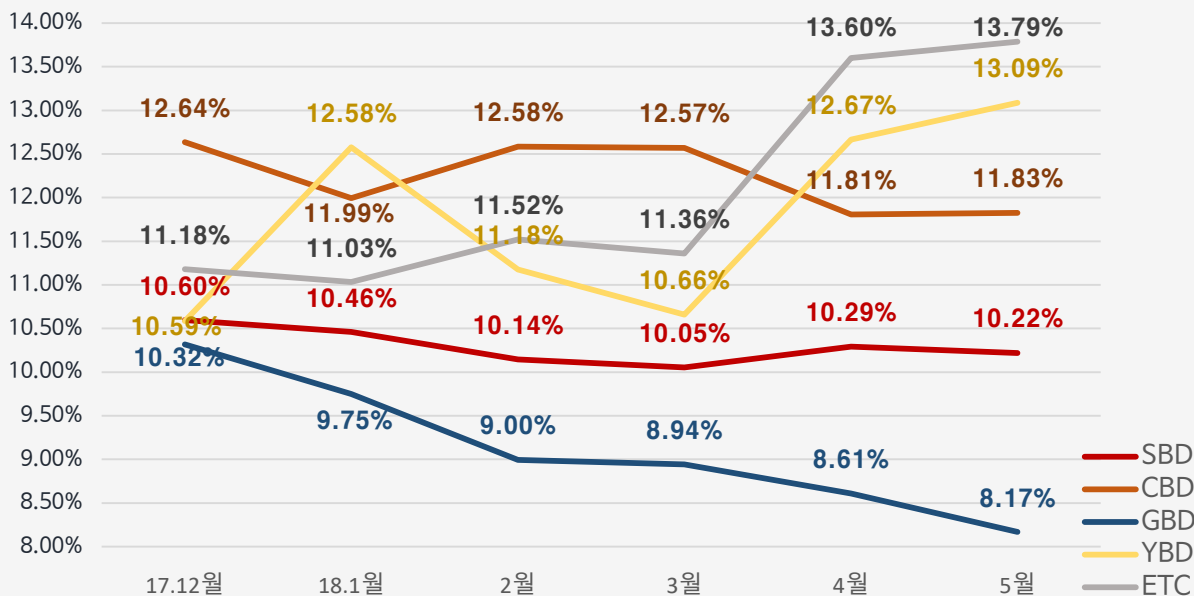


〈서울전체 및 규모별 공실률 / NOC〉

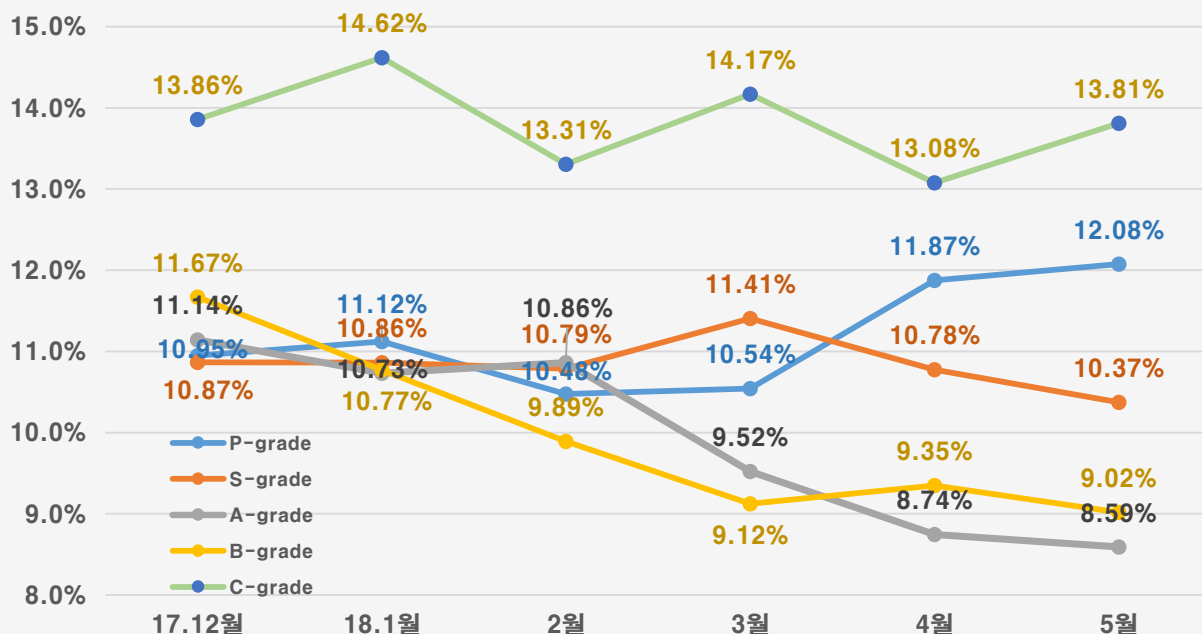


## 〈 서울지역 공실률 변화 / 월 〉

2017년 12월부터 2018년 5월 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 높아지고 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

11.83%

₩188,527

공실률

평균 NOC

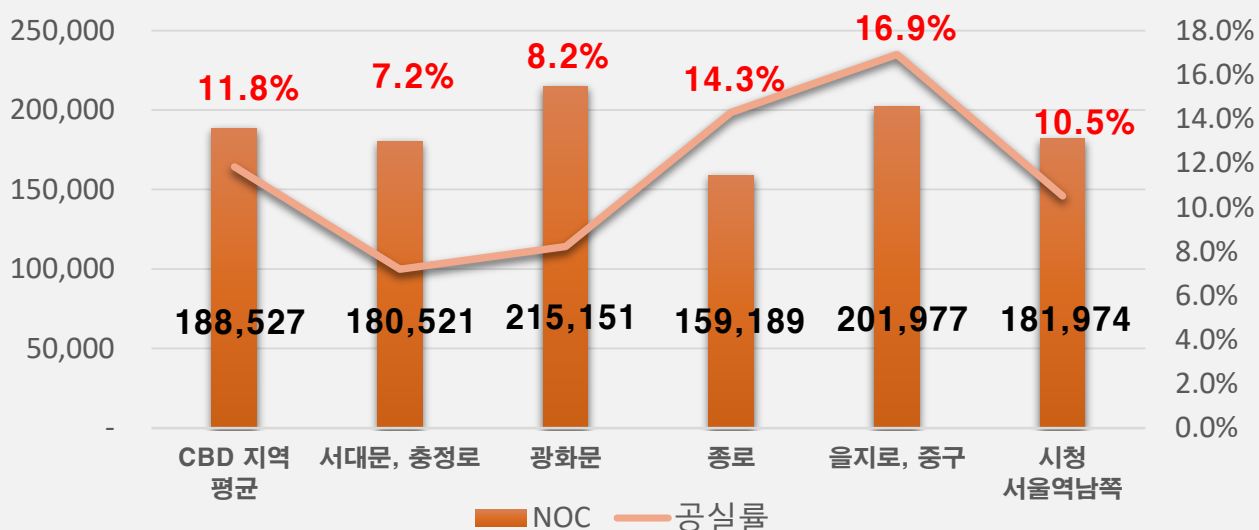
2018년도 5월 조사한 서울 도심지역 오피스의 평균 공실률은 11.83%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 188,527원으로 조사되었다.

평균 임대료 73,989

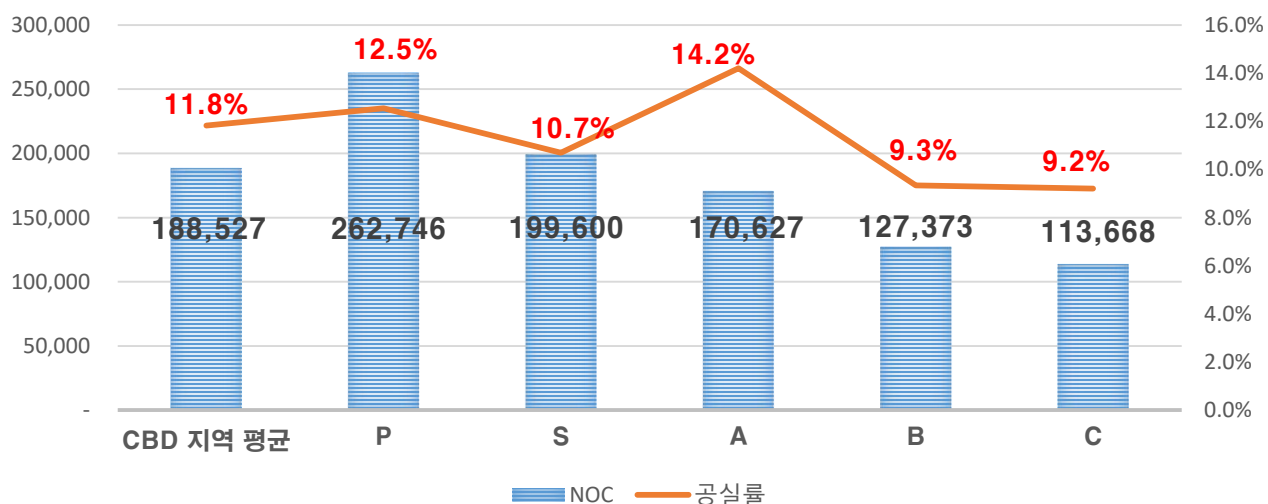
평균 보증금 769,226

평균 관리비 33,460

〈CBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈CBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



8.17%

₩144,505

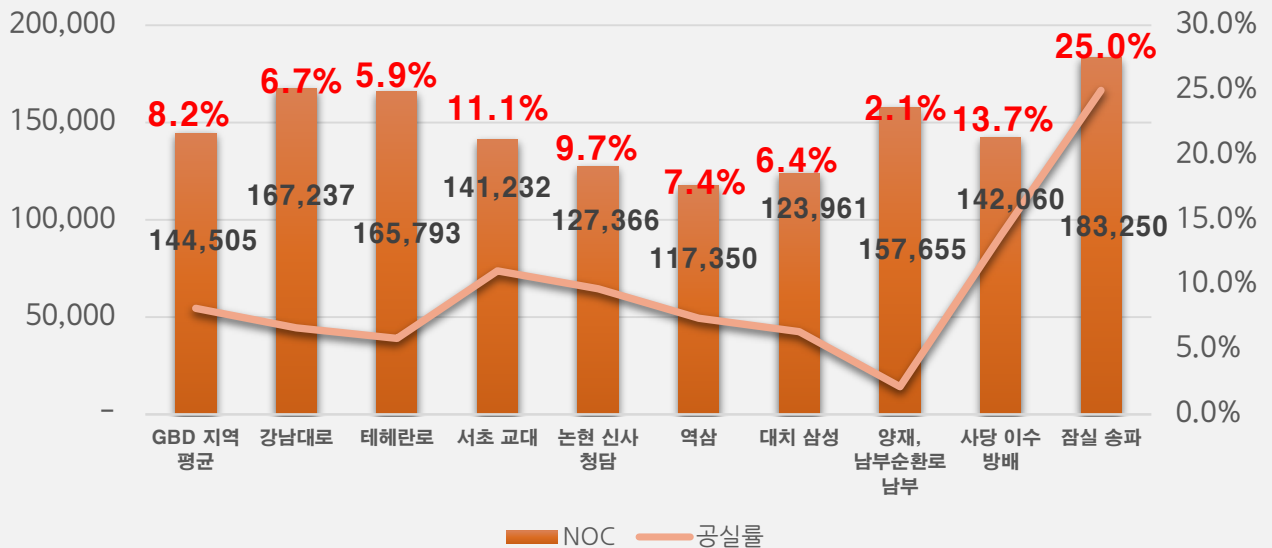
공실률

평균 NOC

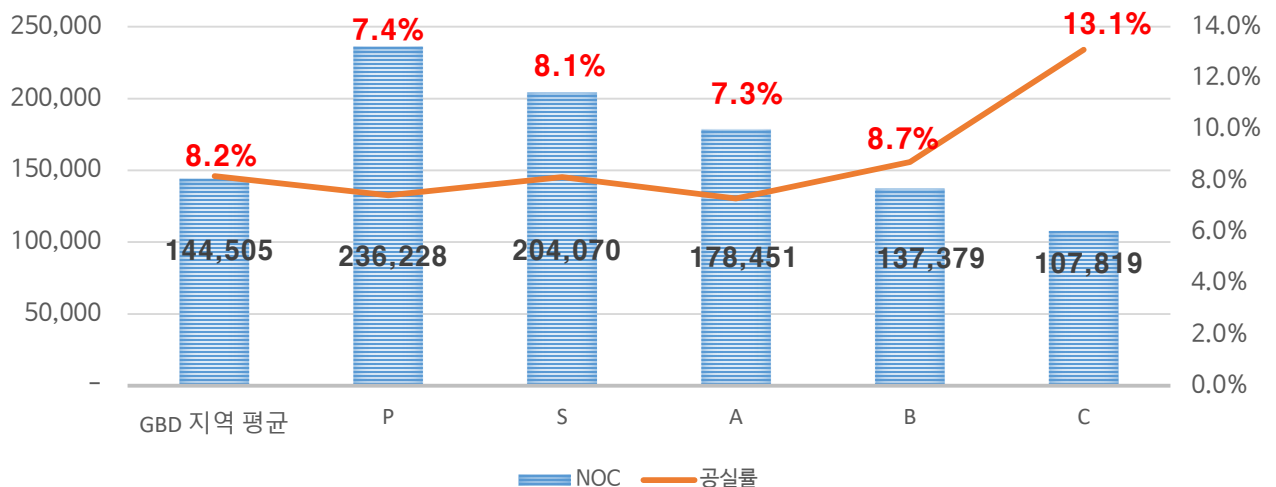
2018년도 5월 조사한 서울 강남지역 오피스의 평균 공실률은 8.17%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 144,505원으로 조사되었다.

평균 임대료	61,786
평균 보증금	884,329
평균 관리비	22,812

〈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

13.09%

₩149,295

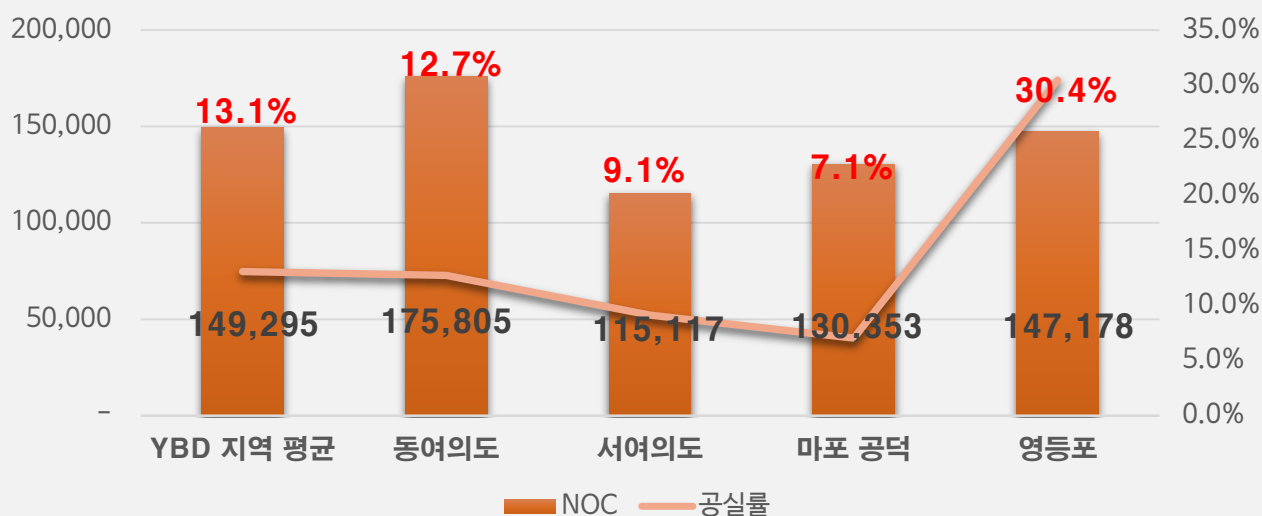
공실률

평균 NOC

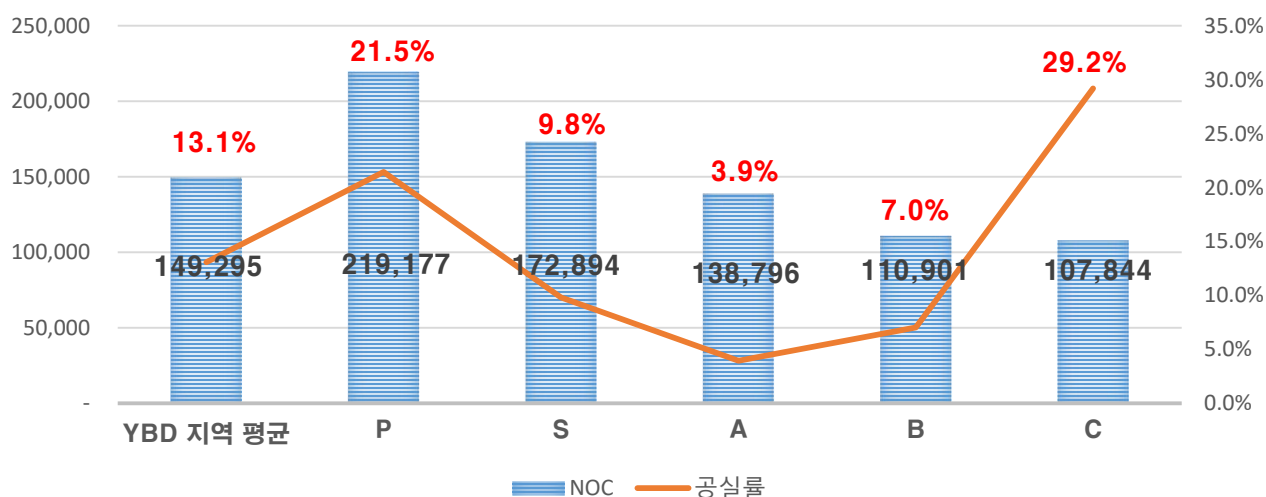
2018년도 5월 조사한 서울 여의도, 영등포 지역  
오피스의 평균 공실률은 13.09%로 조사되었으며,  
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균  
NOC는 149,295원으로 조사되었다.

평균 임대료	51,916
평균 보증금	559,968
평균 관리비	26,290

〈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

13.79%

₩123,503

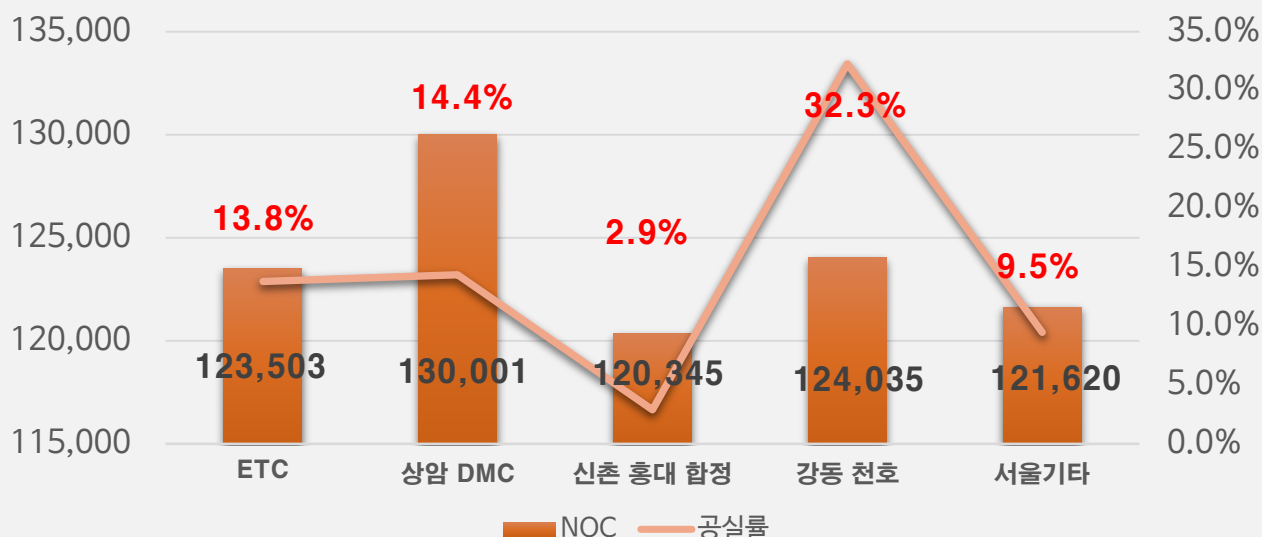
공실률

평균 NOC

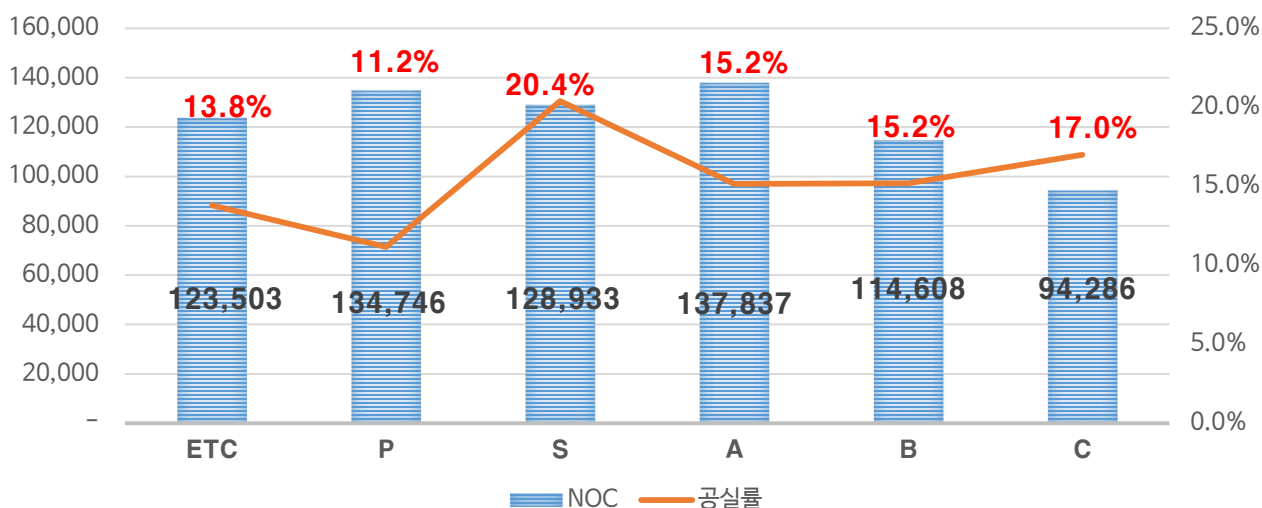
2018년도 5월 조사한 서울 기타지역 오피스의 평균 공실률은 13.76%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 123503원으로 조사되었다.

평균 임대료	45,598
평균 보증금	526,026
평균 관리비	22,505

〈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%

₩133,063

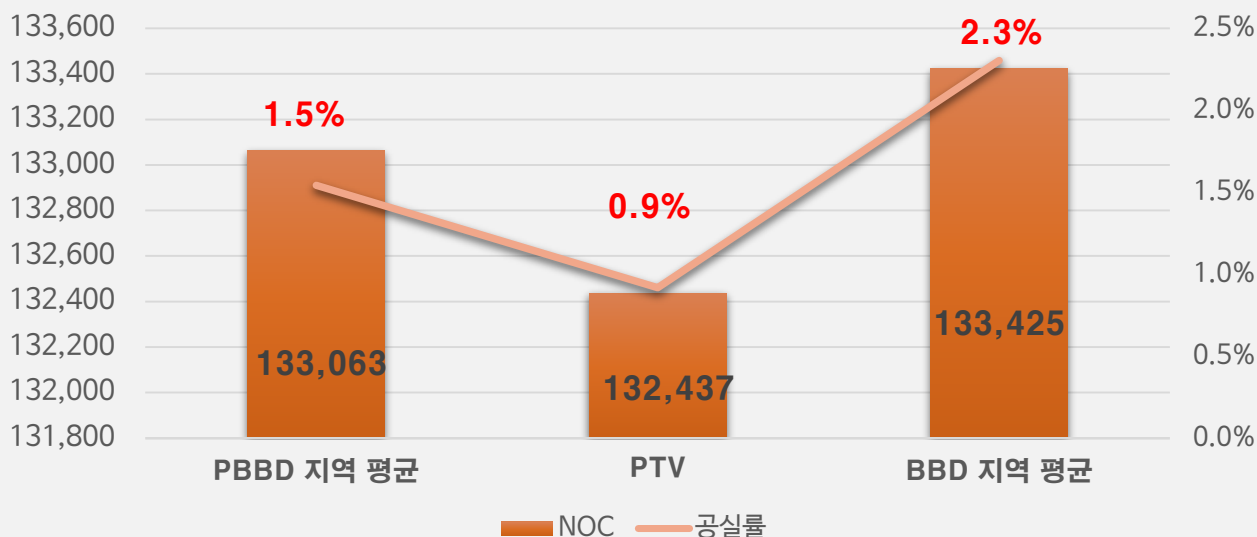
공실률

평균 NOC

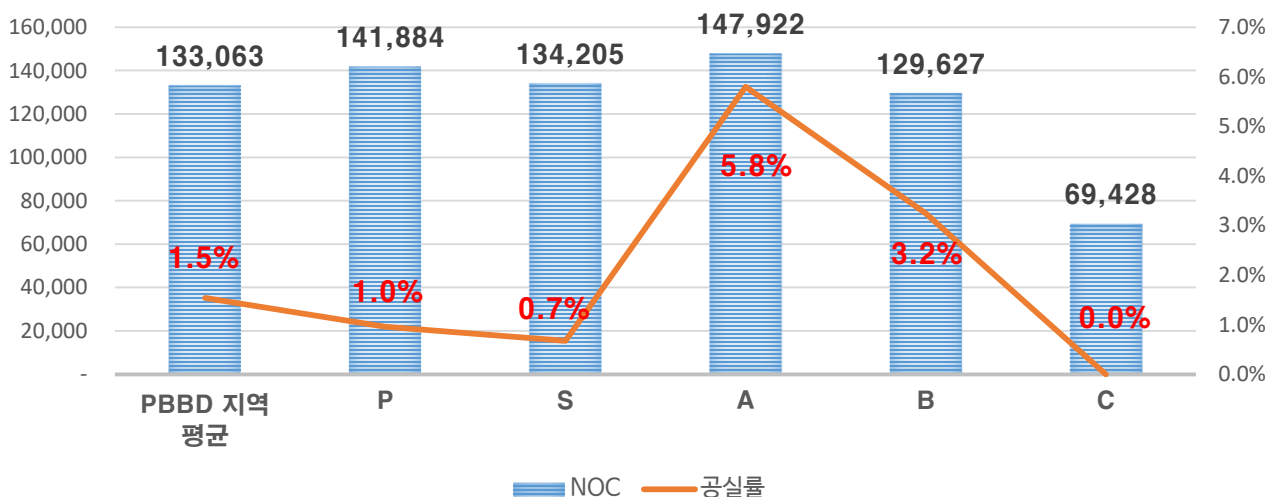
2018년도 5월 조사한 서울 분당,판교지역의지역  
오피스의 평균 공실률은 1.54%로 조사되었으며,  
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균  
NOC는 133,063원으로 조사되었다.

평균 임대료	44,969
평균 보증금	523,795
평균 관리비	21,326

〈PBBD지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈PBBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



# June.'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