

MAY '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

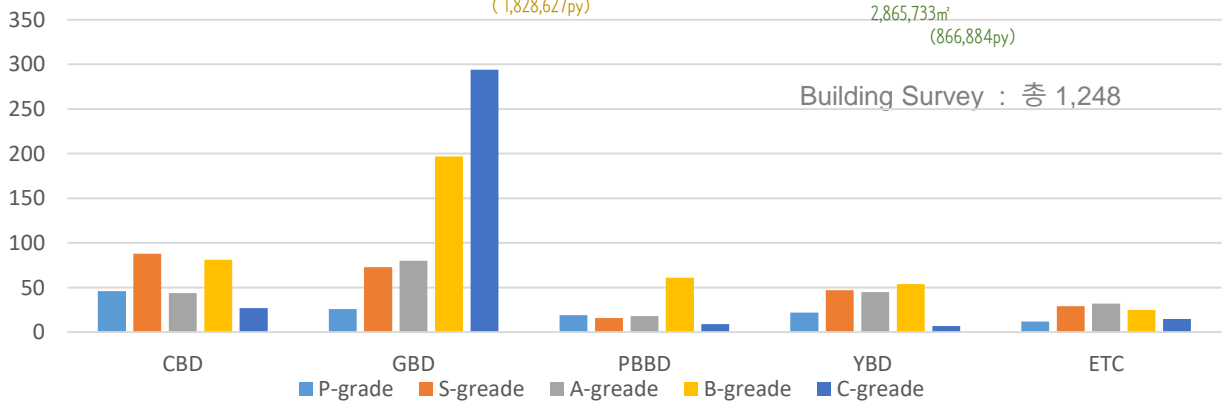
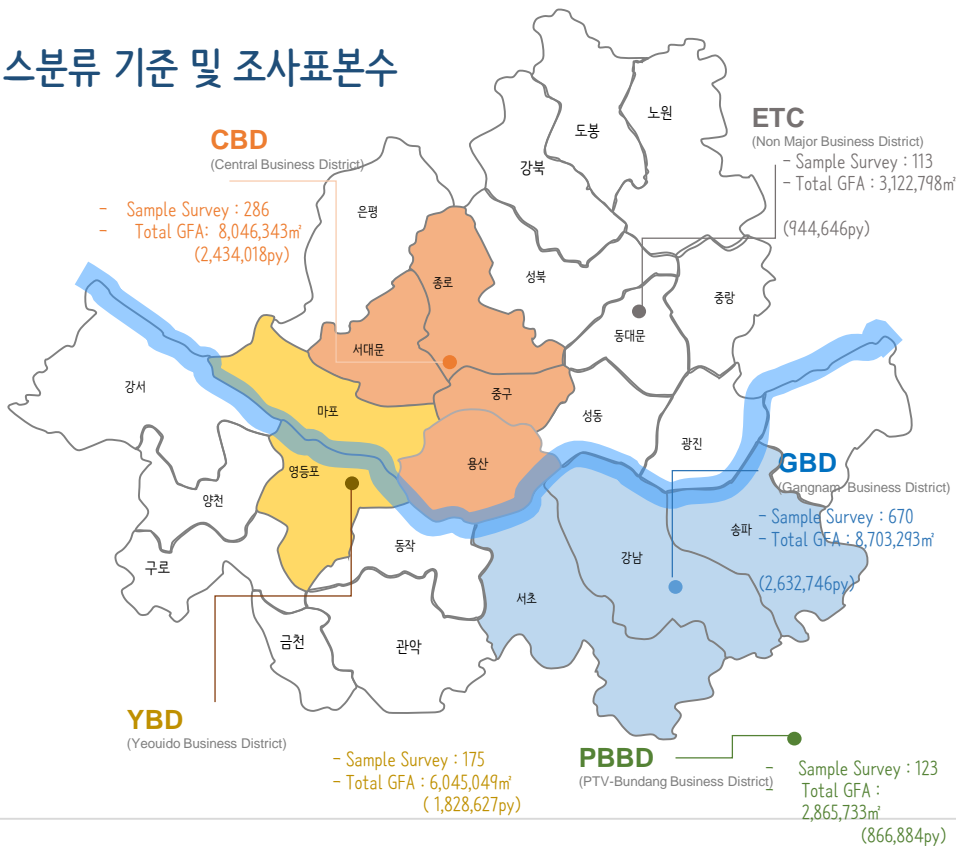
조사방법 : 전화조사 및 자산관리업체의 발표자료, 공시자료 등 참고

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	154,987	636,289	62,892	31,588	180,221	7.81%
	광화문	350,115	909,538	86,531	35,653	214,489	7.58%
	종로	225,227	697,279	65,182	31,338	159,375	15.66%
	을지로, 중구	429,914	805,686	79,190	34,394	201,063	17.25%
	시청 서울역남쪽	586,323	734,179	70,769	33,144	180,884	9.91%
GBD	강남대로	322,051	948,271	68,555	26,145	167,897	8.44%
	테헤란로	993,987	850,983	67,511	27,297	167,483	5.93%
	서초,교대	149,175	889,593	62,259	20,254	140,132	13.15%
	논현,신사,청담	226,039	997,409	59,152	22,460	129,740	9.32%
	역삼	195,005	823,866	55,064	17,494	116,309	7.97%
	대치,삼성	157,012	822,971	55,659	19,534	123,008	7.41%
	양재,남부순환	172,612	557,240	50,833	24,861	150,363	2.05%
	사당,이수,방배	19,941	952,414	59,357	23,225	141,401	21.18%
YBD	잠실,송파	183,373	812,792	61,814	27,607	176,083	25.62%
	동여의도	609,525	607,181	57,165	29,729	174,824	13.10%
	서여의도	114,811	460,214	41,811	21,600	117,071	5.94%
	마포,공덕	164,488	558,363	50,811	22,969	131,308	5.87%
ETC	영등포구	118,611	541,018	50,645	29,855	158,366	26.37%
	상암 DMC	289,039	403,514	39,998	25,299	130,414	13.69%
	홍대,신촌,합정	55,088	768,885	55,397	20,336	123,707	4.03%
	강동,천호	94,248	501,288	47,705	21,773	123,906	34.79%
PBBD	서울기타	67,458	430,131	43,013	15,600	118,773	10.27%
	판교테크노벨리	394,530	542,968	44,406	20,772	130,300	1.67%
	분당지역	231,576	477,329	46,480	18,152	130,486	1.53%

10.3%

₩150,938

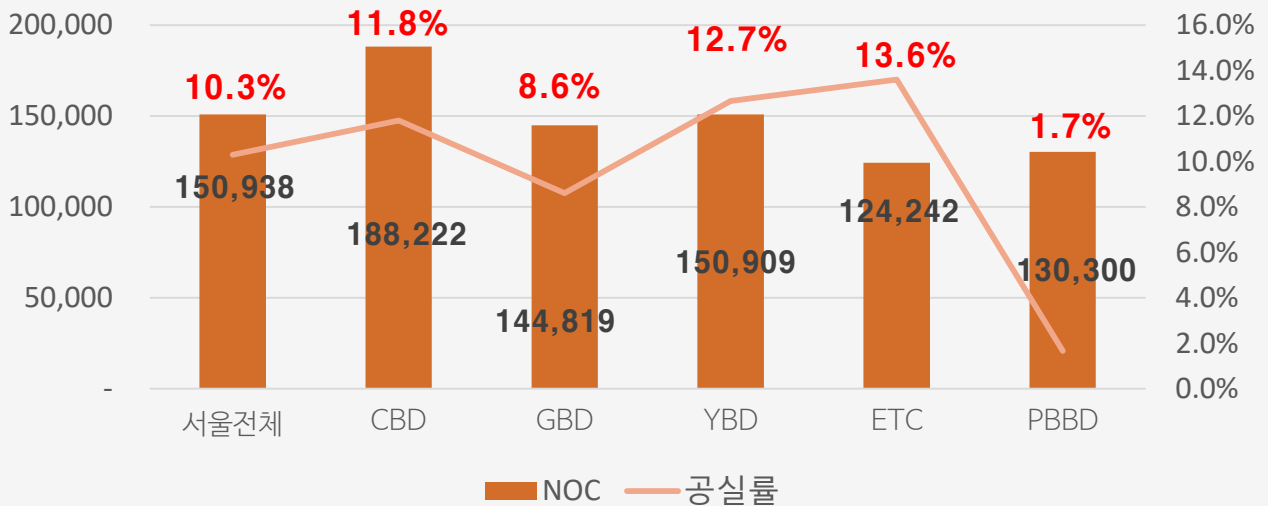
공실률

평균 NOC

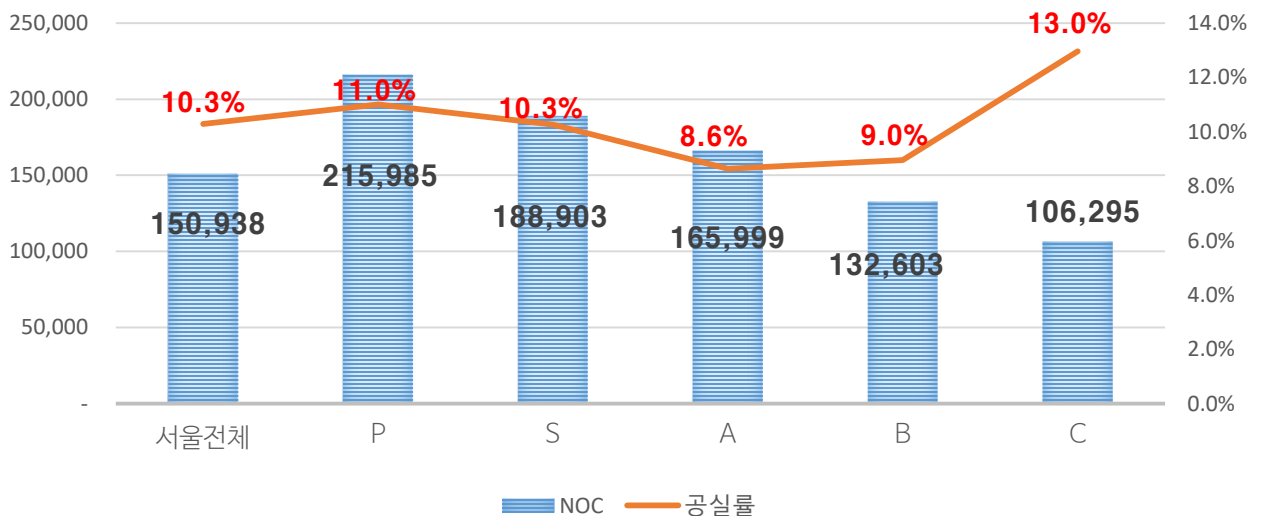
2018년도 4월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 10.3%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 150,938원으로 조사되었다.

평균 임대료	60,809
평균 보증금	781,718
평균 관리비	25,187

〈서울전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈서울전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



05. CBD : 도심지역 CBD Office Leasing Market

지역별 임대시장 Office Market

11.8%

₩188,222

공실률

평균 NOC

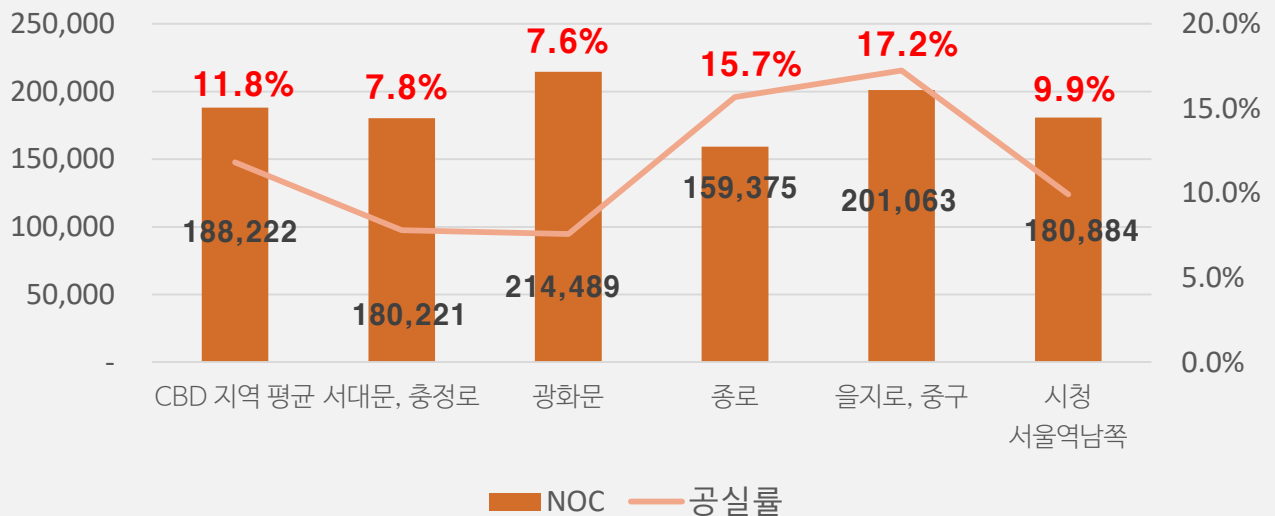
2018년도 4월 조사한 서울 도심지역 오피스의 평균 공실률은 11.8%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 188,222원으로 조사되었다.

평균 임대료 73,953

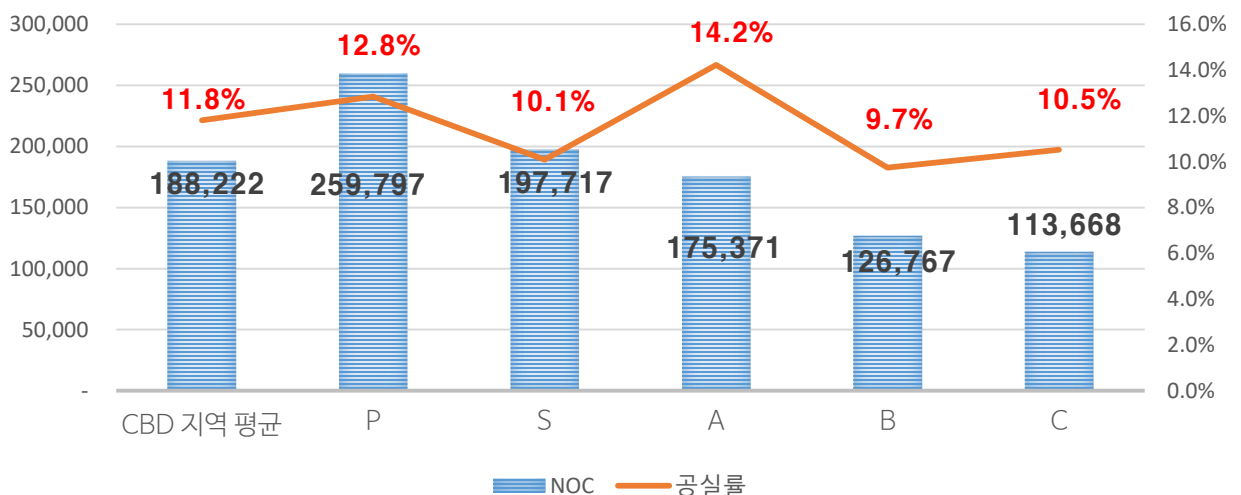
평균 보증금 766,688

평균 관리비 33,468

〈CBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈CBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



8.6%

공실률

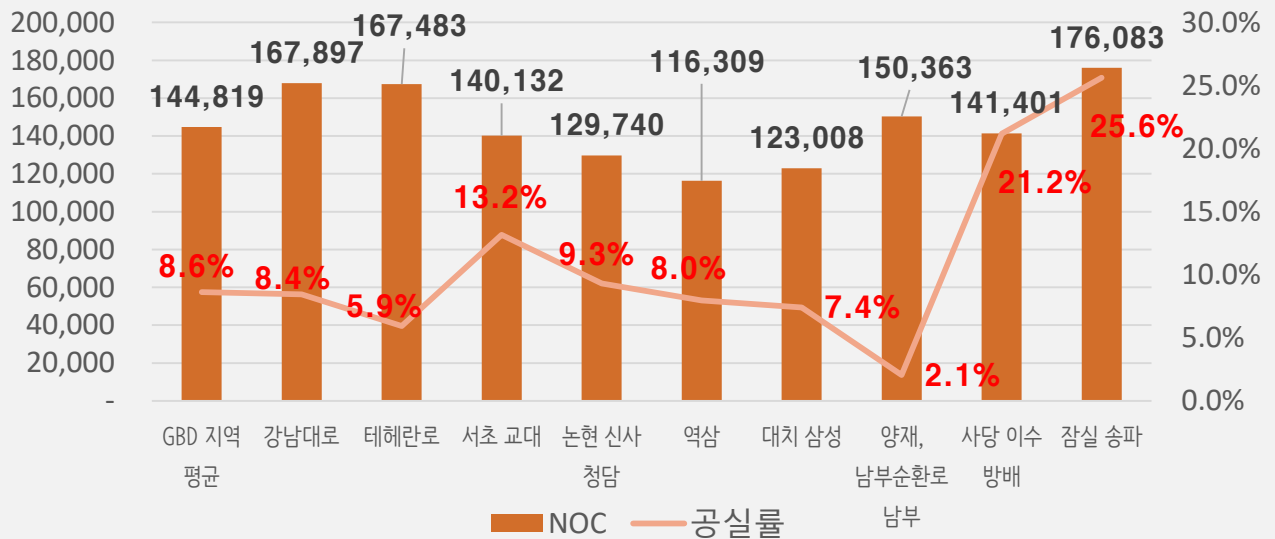
₩144,819

평균 NOC

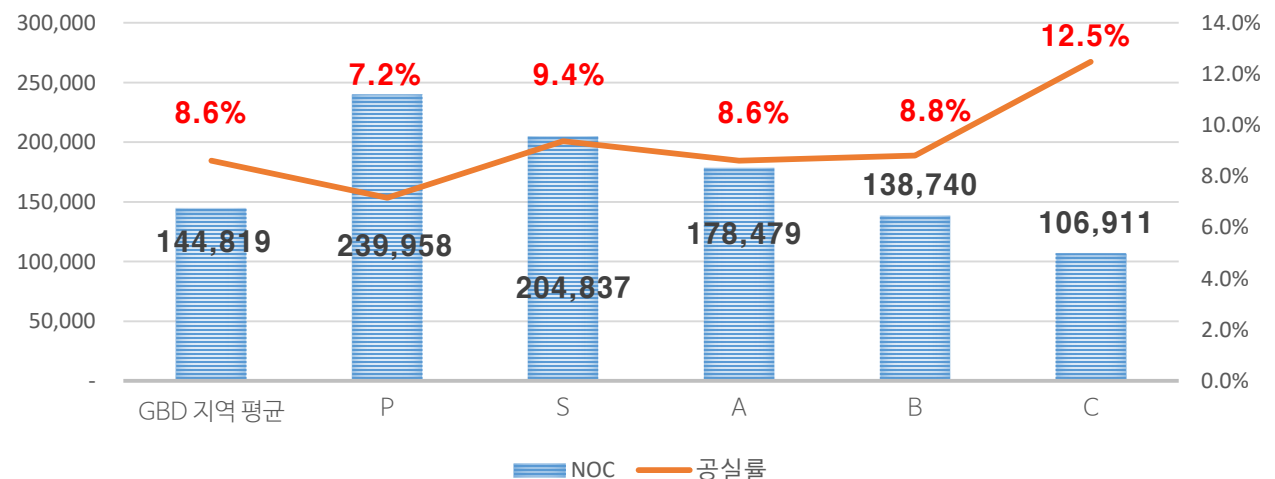
2018년도 4월 조사한 서울 강남지역 오피스의 평균 공실률은 8.6%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 144,819원으로 조사되었다.

평균 임대료	61,779
평균 보증금	878,472
평균 관리비	23,167

〈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

12.7%

공실률

₩150,909

평균 NOC

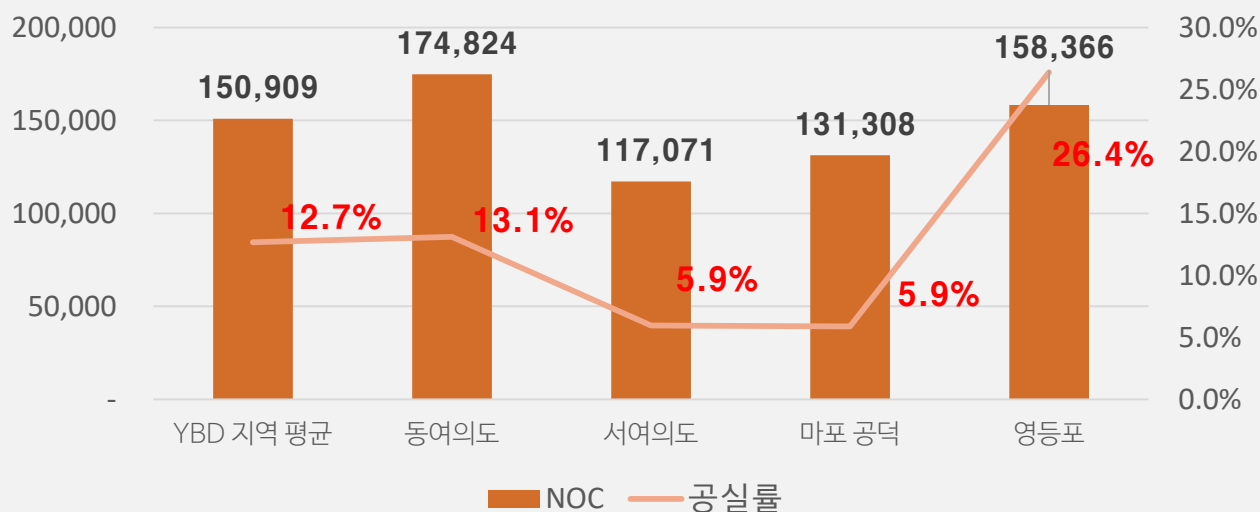
2018년도 4월 조사한 서울 여의도, 영등포 지역 오피스의 평균 공실률은 12.7%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 150,909원으로 조사되었다.

평균 임대료 52,104

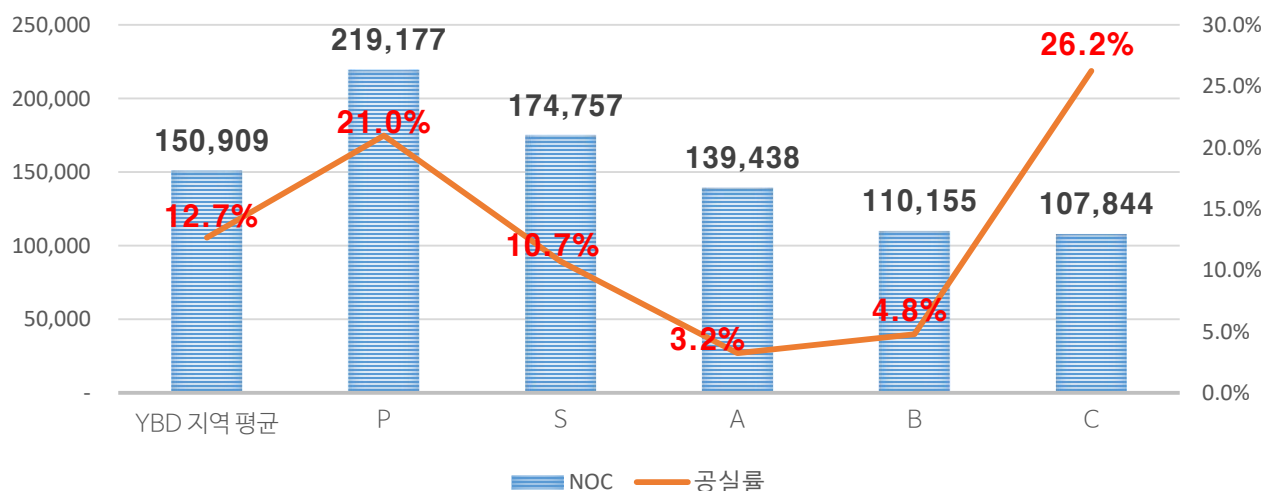
평균 보증금 560,997

평균 관리비 26,543

〈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

2018년도 4월 조사한 서울 기타지역 오피스의 평균 공실률은 13.6%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 124,242원으로 조사되었다.

13.6%

공실률

₩124,242

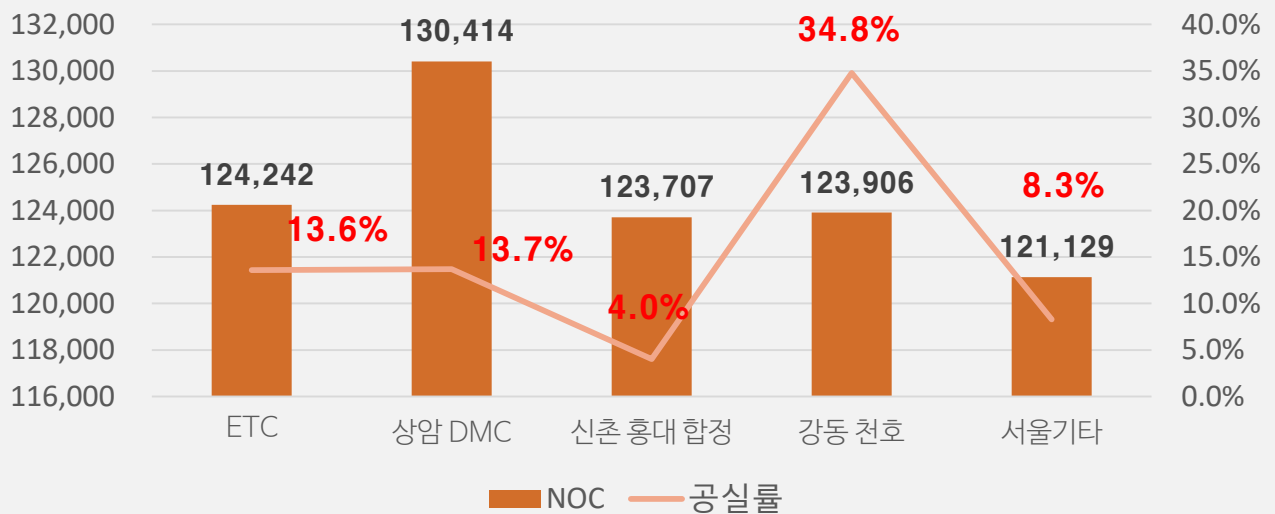
평균 NOC

평균 임대료 45,774

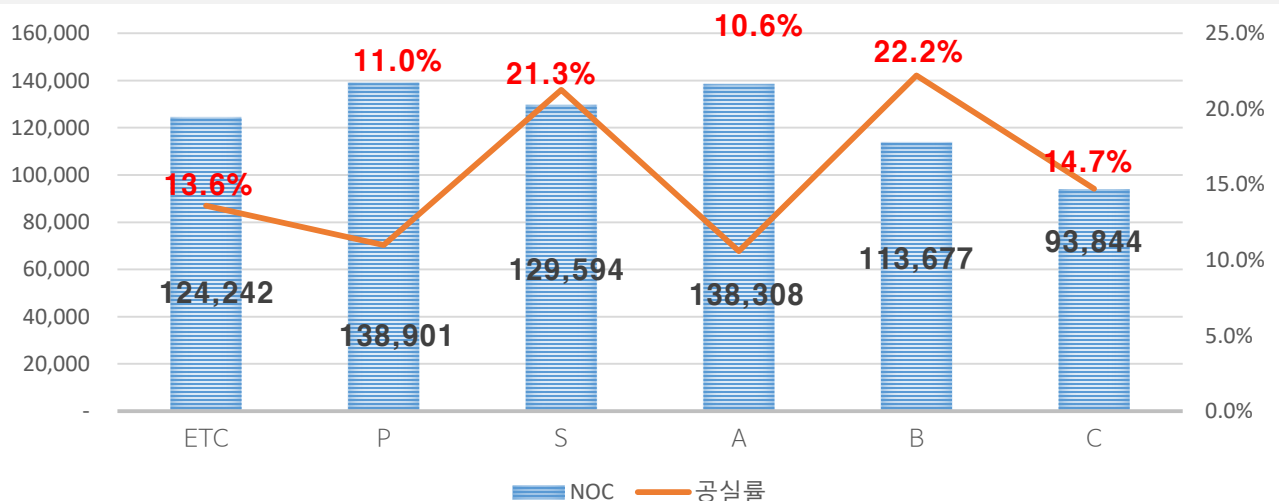
평균 보증금 529,530

평균 관리비 22,512

〈ETC지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈ETC지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



09. PBBD : 분당 판교지역 PBBD Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

1.7%

공실률

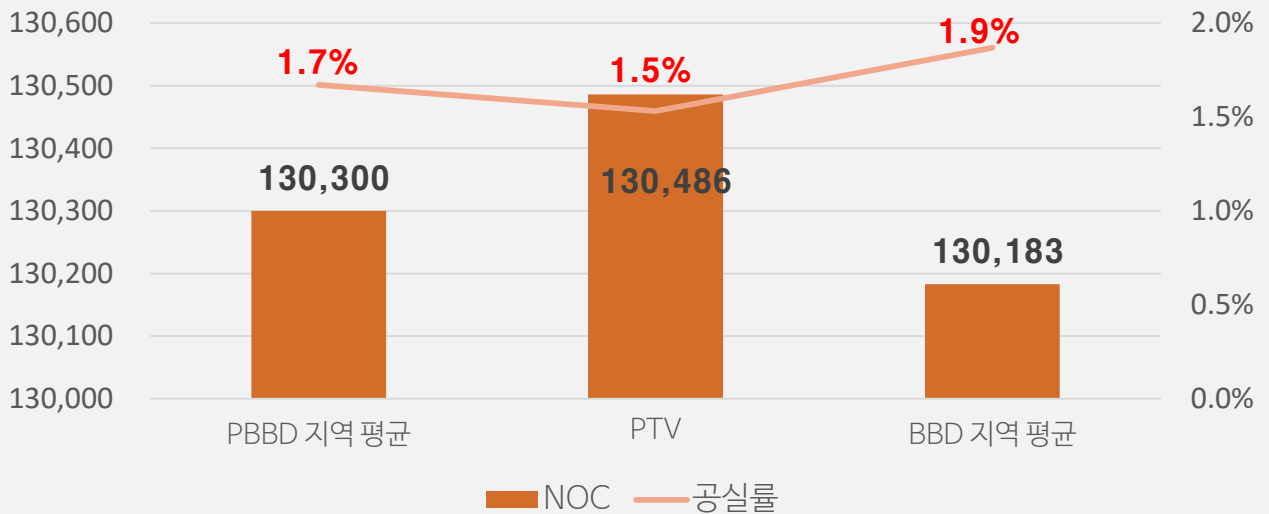
₩130,300

평균 NOC

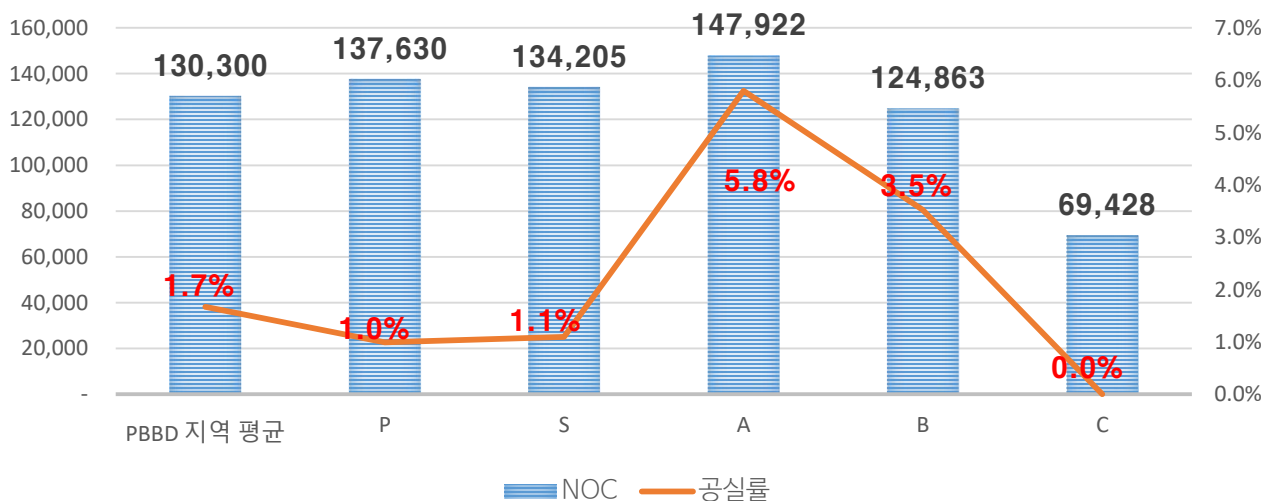
2018년도 3월 조사한 서울 분당,판교지역의지역 오피스의 평균 공실률은 1.7%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 130,300원으로 조사되었다.

평균 임대료	44,406
평균 보증금	542,968
평균 관리비	20,772

〈PBBD지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈PBBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



May.'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