

APRIL '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

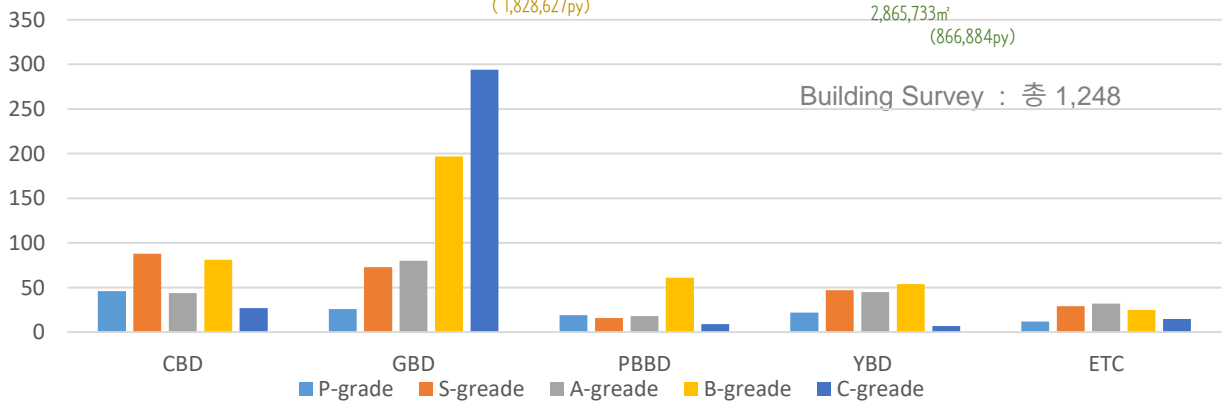
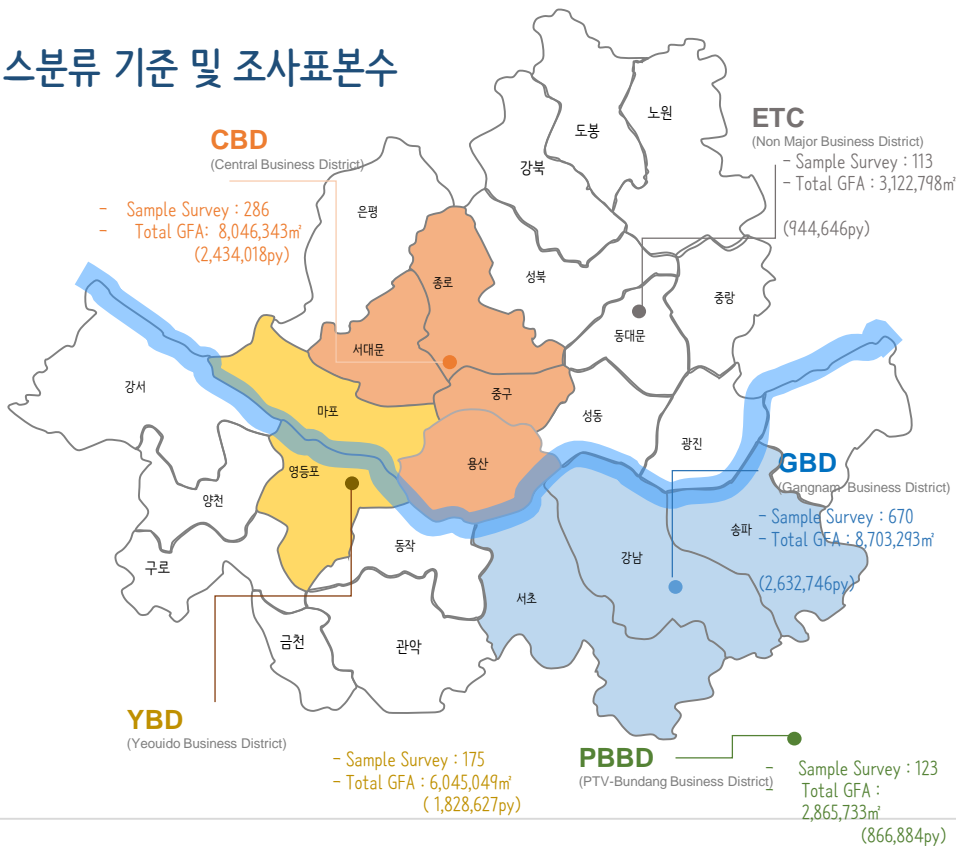
조사방법 : 전화조사 및 자산관리업체의 발표자료, 공시자료 등 참고

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	178,826	7.23%
	광화문	302,001	914,883	86,455	35,471	213,199	7.99%
	종로	224,166	696,279	65,082	31,283	163,061	16.84%
	을지로, 중구	429,914	805,686	79,190	34,394	199,545	17.55%
	시청 서울역남쪽	580,048	735,656	70,835	33,120	180,114	11.04%
GBD	강남대로	307,254	935,789	68,282	25,939	163,418	9.45%
	테헤란로	980,173	851,500	67,652	27,232	166,166	6.33%
	서초,교대	149,171	889,593	62,200	20,808	139,497	14.05%
	논현,신사,청담	216,647	1,003,378	59,453	22,414	130,044	9.99%
	역삼	180,919	815,942	55,092	17,452	114,893	9.02%
	대치,삼성	152,929	819,599	54,889	19,565	121,114	7.77%
	양재,남부순환	171,844	560,932	51,910	26,719	155,264	2.32%
	사당,이수,방배	17,122	1,012,817	59,417	21,762	137,888	24.00%
YBD	잠실,송파	175,952	817,175	61,107	27,115	171,492	23.37%
	동여의도	601,752	607,083	57,024	29,728	173,315	9.70%
	서여의도	114,811	460,214	41,811	21,600	116,153	6.88%
	마포,공덕	163,726	557,718	50,414	24,275	133,058	5.62%
ETC	영등포구	110,143	541,120	50,310	29,540	152,604	27.36%
	상암 DMC	289,039	403,514	39,998	25,299	129,434	13.84%
	홍대,신촌,합정	46,315	768,885	55,397	20,336	122,620	4.63%
	강동,천호	56,553	491,917	46,526	20,850	120,752	16.30%
PBBD	서울기타	67,458	430,131	43,013	15,600	117,746	9.25%
	판교테크노벨리	349,158	544,404	43,825	20,853	128,822	1.07%
	분당지역	190,651	468,973	45,477	18,772	129,333	0.46%

10.1%

공실률

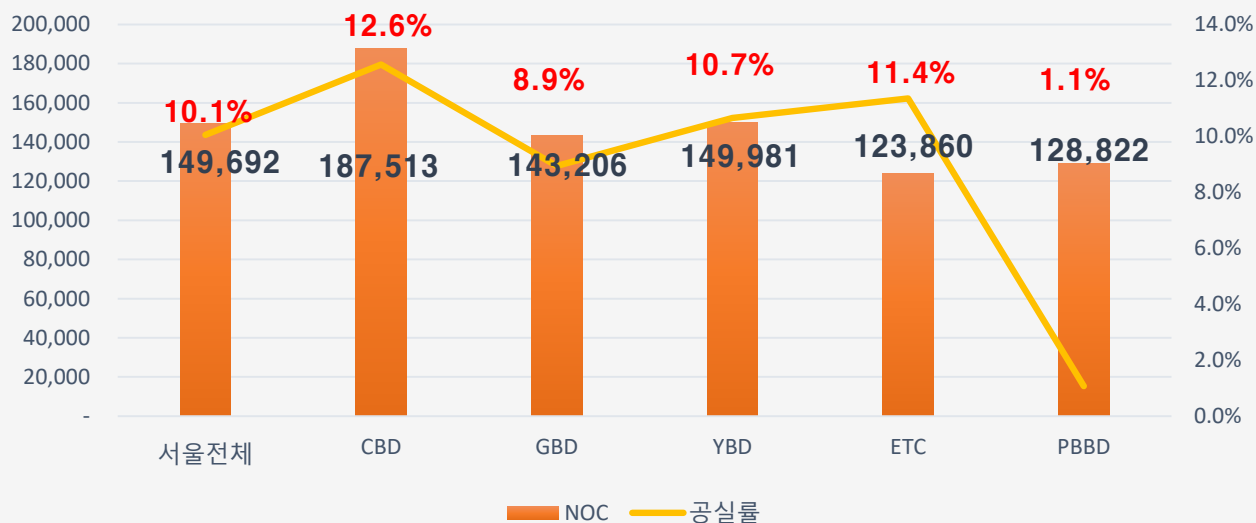
₩149,692

평균 NOC

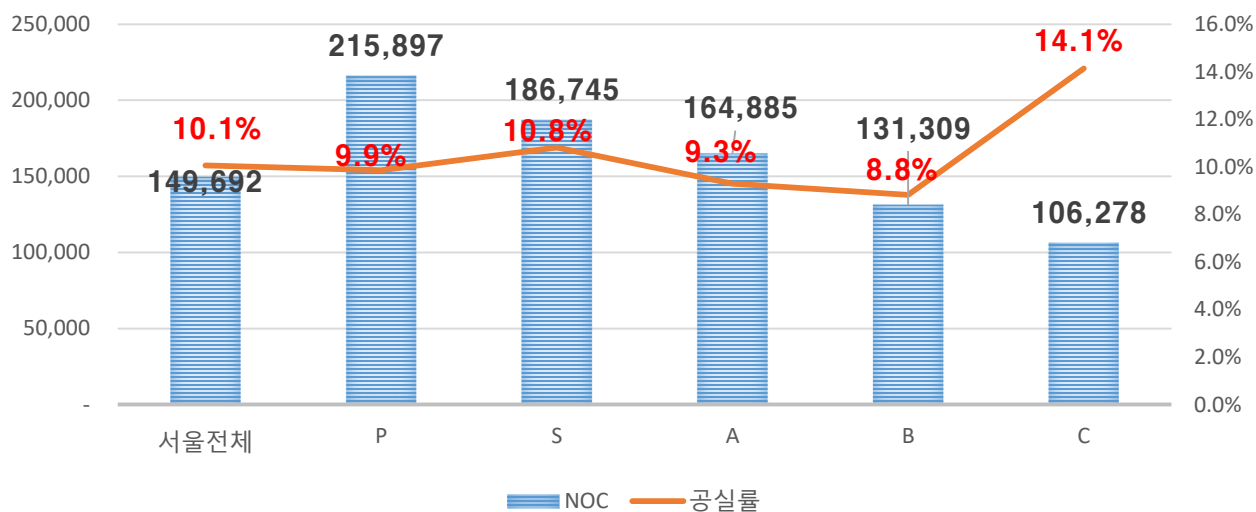
2018년도 3월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 10.1%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 149,690원으로 조사되었다.

평균 임대료	60,773
평균 보증금	782,535
평균 관리비	25,183

〈서울전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈서울전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



05. CBD : 도심지역 CBD Office Leasing Market

지역별 임대시장 Office Market

12.57%

공실률

₩187,513

평균 NOC

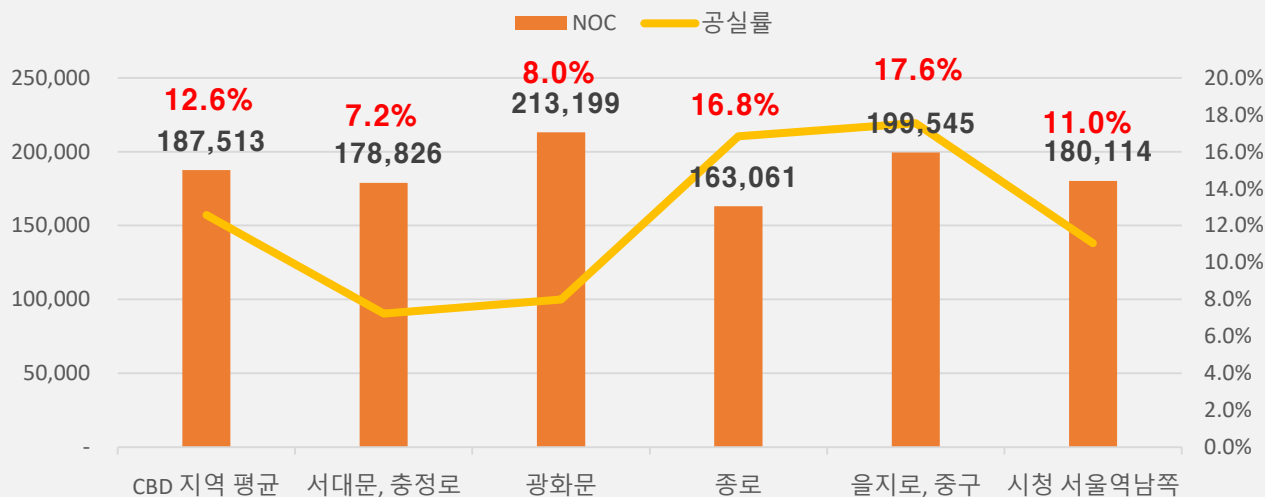
2018년도 3월 조사한 서울 도심지역 오피스의 평균 공실률은 12.57%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 187,513원으로 조사되었다.

평균 임대료 73,779

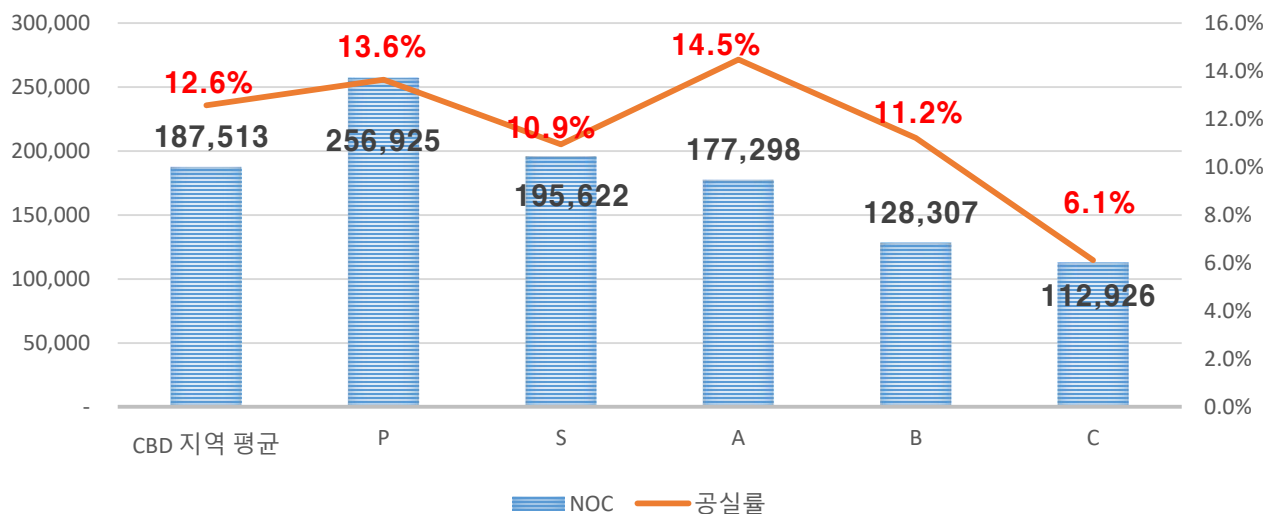
평균 보증금 765,455

평균 관리비 33,387

〈CBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈CBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



8.94%

공실률

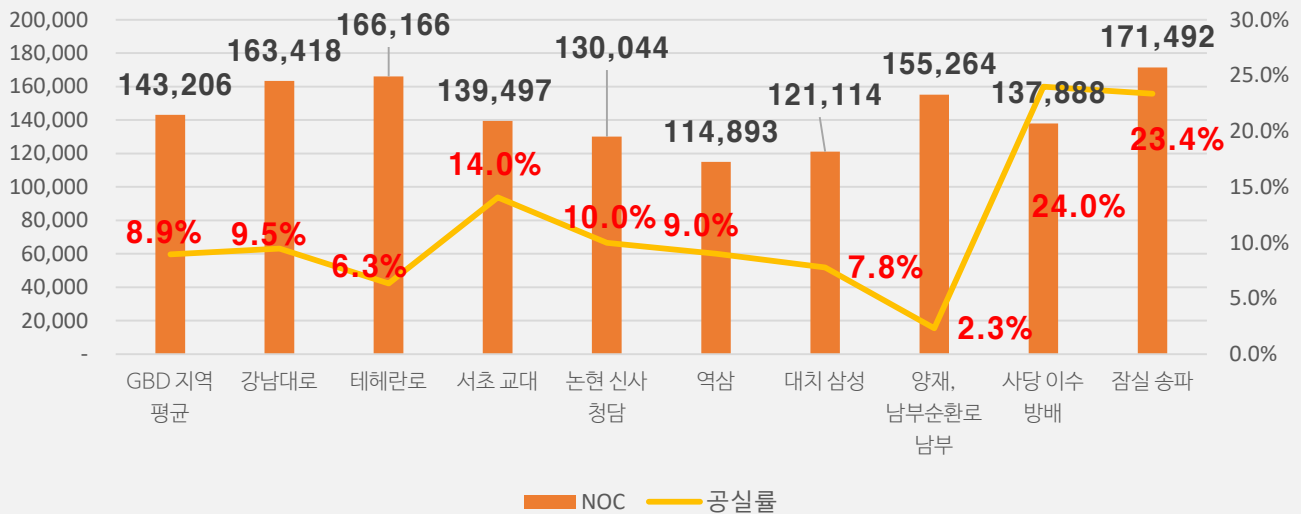
₩143,206

평균 NOC

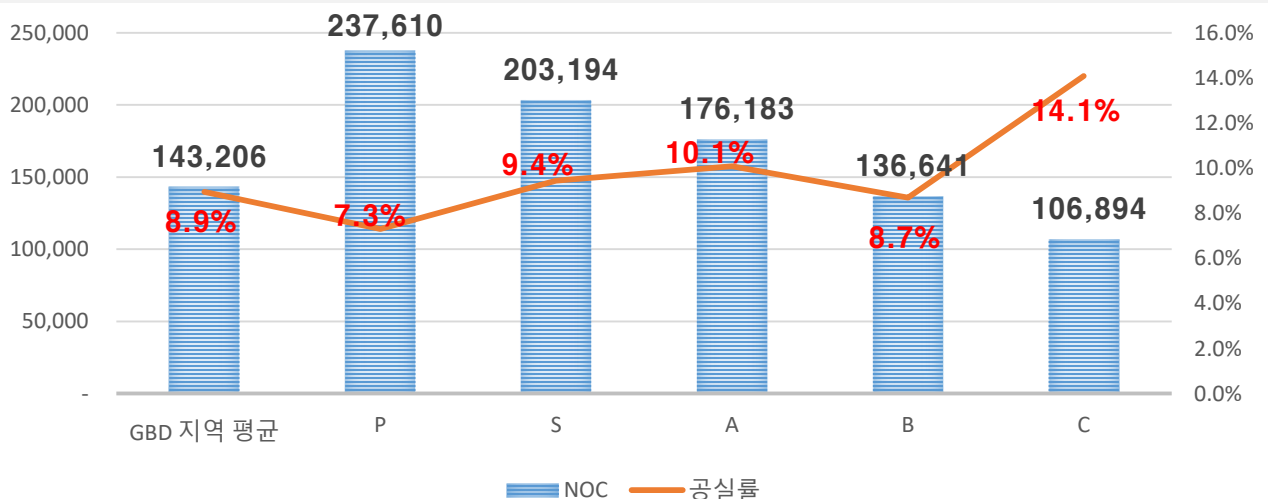
2018년도 3월 조사한 서울 강남지역 오피스의 평균 공실률은 8.94%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 143,206원으로 조사되었다.

평균 임대료	61,743
평균 보증금	877,511
평균 관리비	23,133

〈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

10.66%

공실률

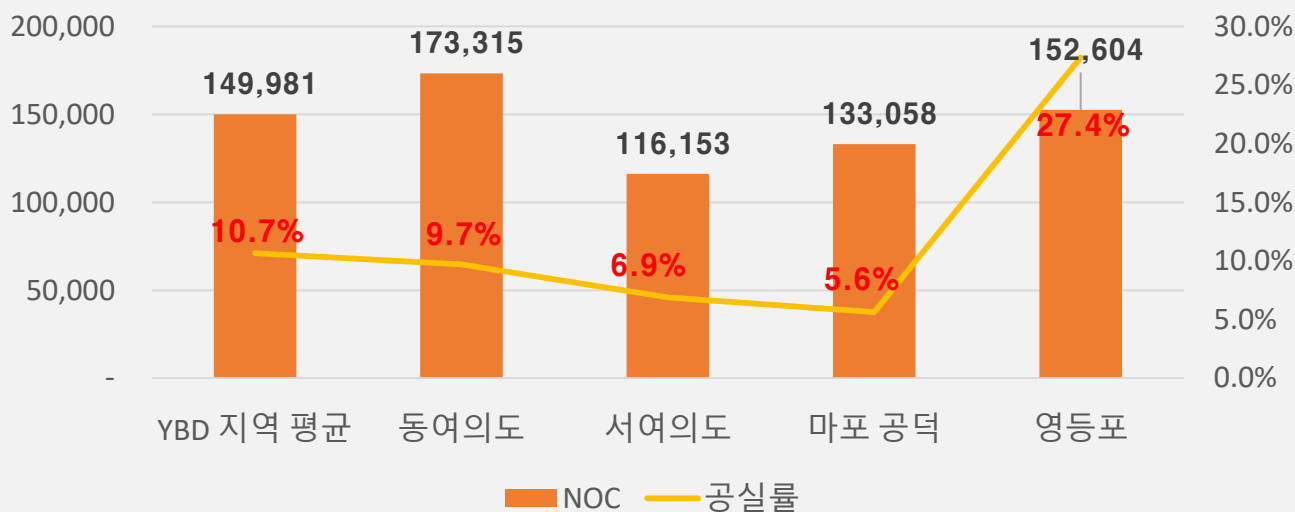
₩149,981

평균 NOC

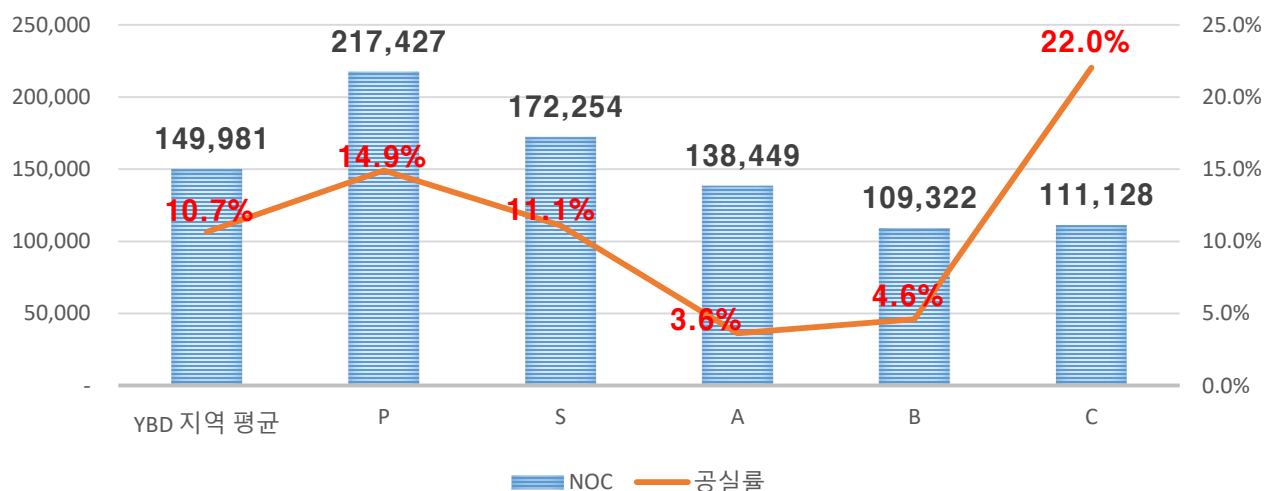
2018년도 3월 조사한 서울 여의도, 영등포 지역
오피스의 평균 공실률은 10.66%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균
NOC는 149,981원으로 조사되었다.

평균 임대료	51,889
평균 보증금	560,602
평균 관리비	26,839

〈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

11.36%

공실률

₩123,860

평균 NOC

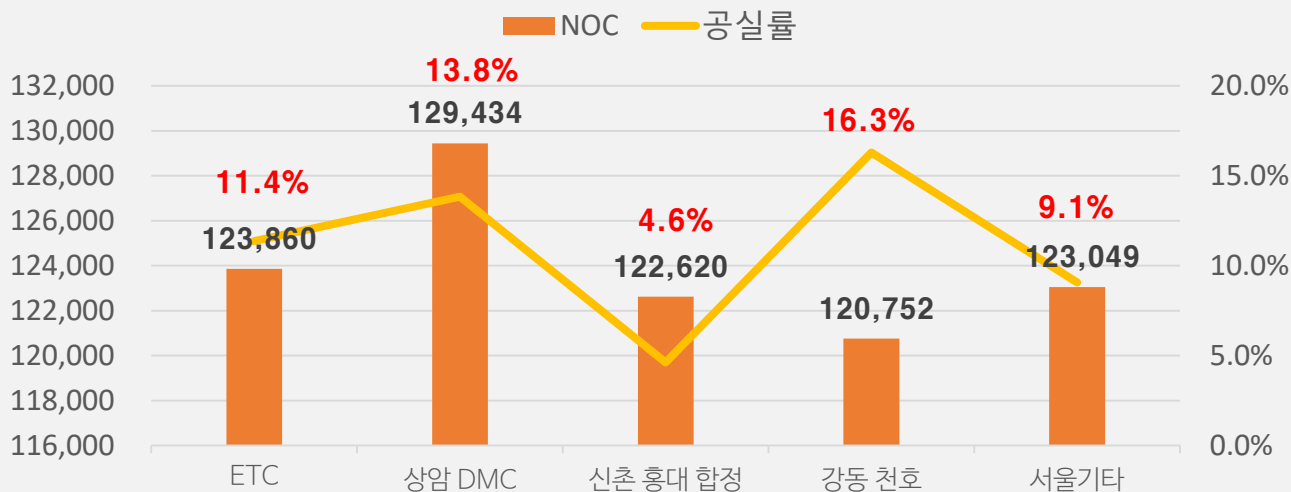
2018년도 3월 조사한 서울 기타지역 오피스의 평균 공실률은 11.36%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 1423,860원으로 조사되었다.

평균 임대료 45,800

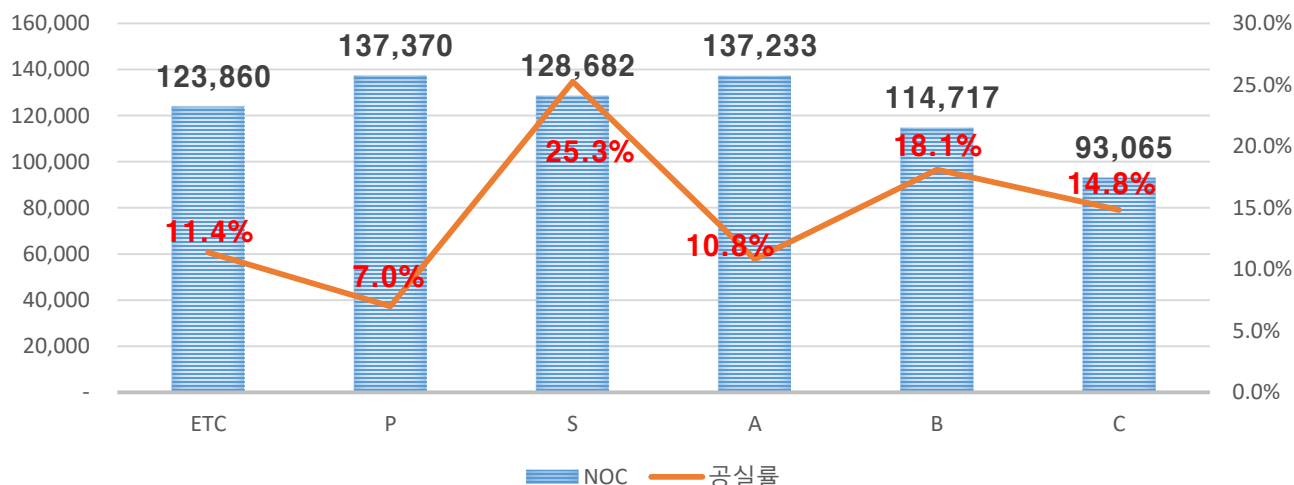
평균 보증금 532,915

평균 관리비 22,317

〈ETC지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈ETC지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



09. PBBD : 분당 판교지역 PBBD Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

1.07%

공실률

₩128,822

평균 NOC

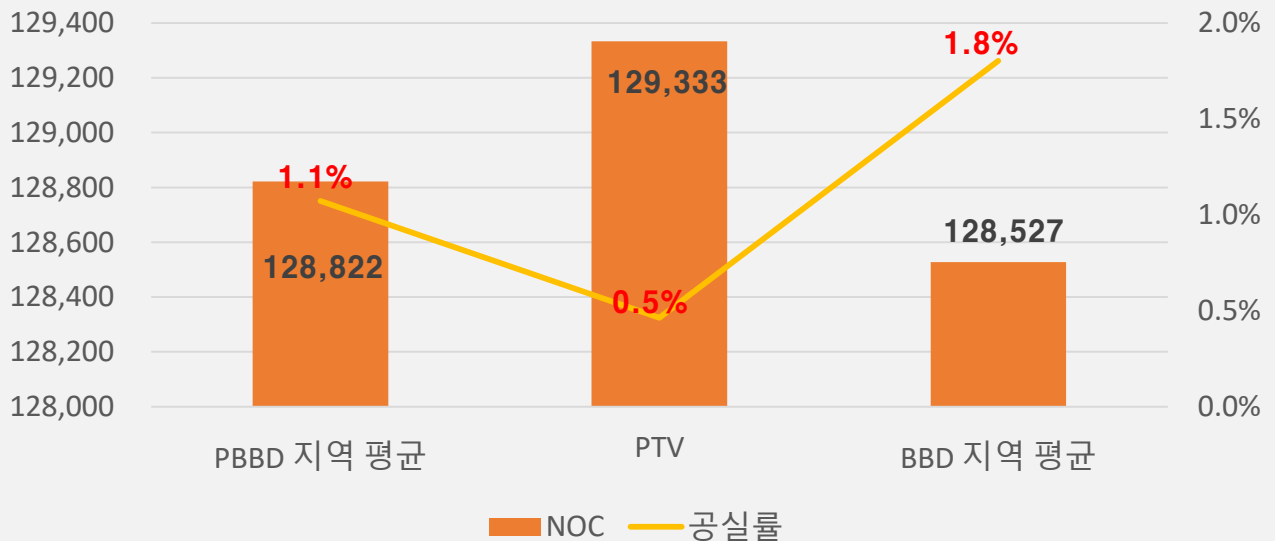
2018년도 3월 조사한 서울 분당,판교지역의지역 오피스의 평균 공실률은 1.07%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 128,822원으로 조사되었다.

평균 임대료 43,825

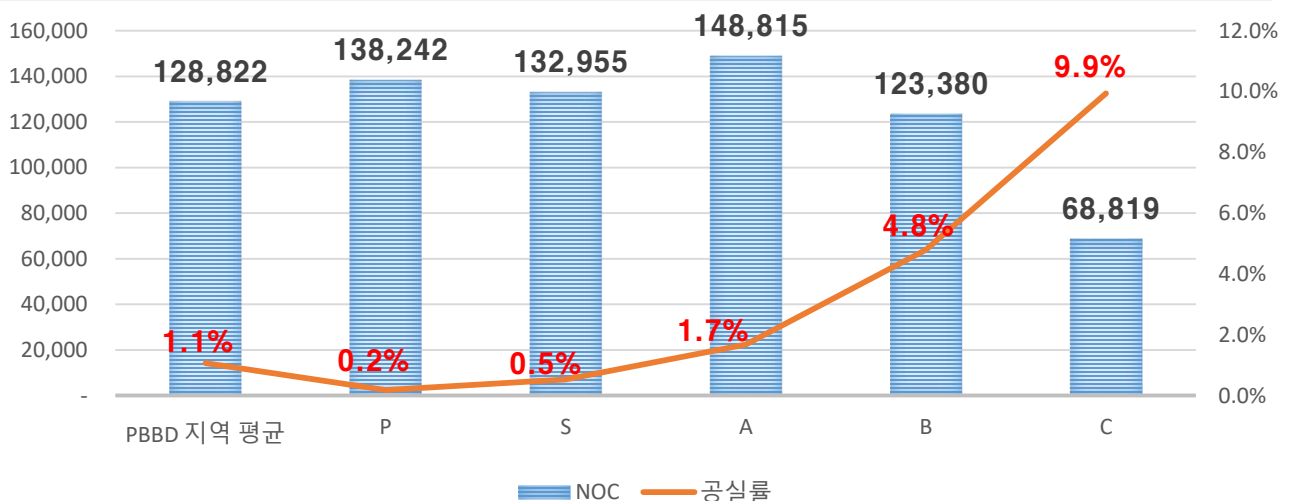
평균 보증금 544,404

평균 관리비 20,853

〈PBBD지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC〉



〈PBBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC〉



April.'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