

March '18

Seoul – Office Monthly Market Review



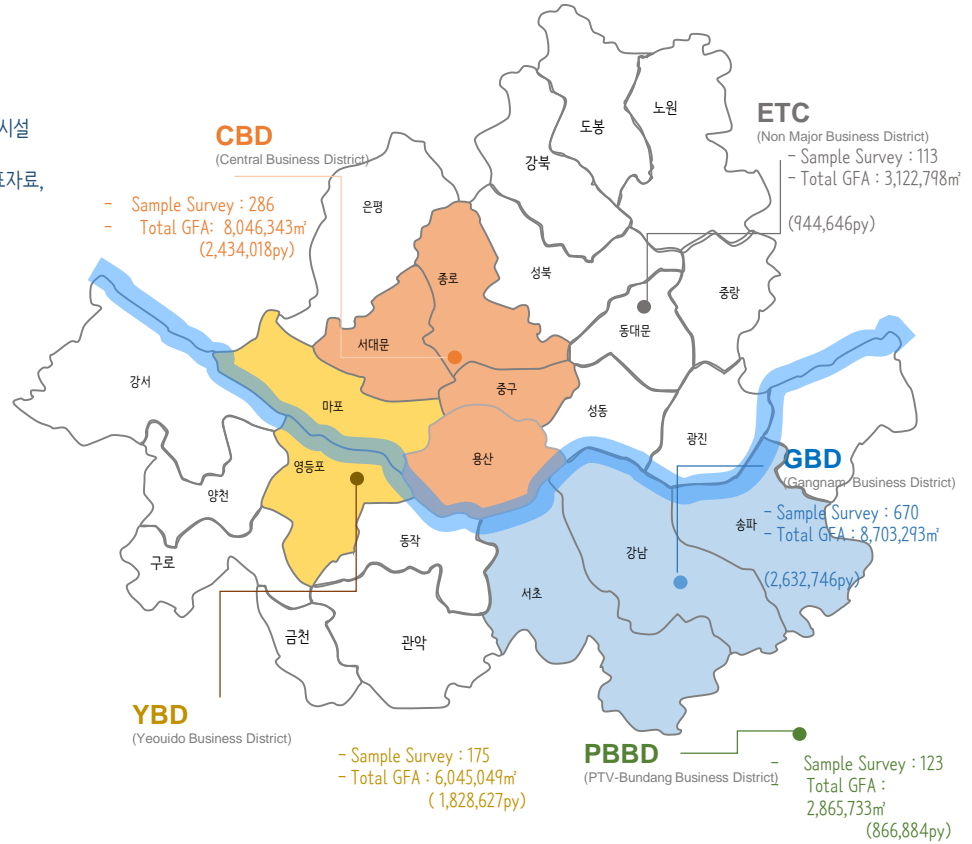
01. 조사 개요

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

조사표본

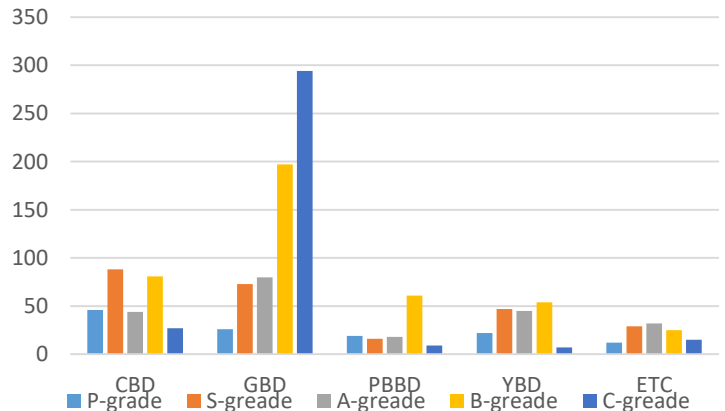
CBD : 286
GBD : 670
YBD : 175
PBBBD : 123
총 : 1,248



02. 오피스분류 기준 및 조사표본수

Building Survey : 총 1,248

	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



03. Market Overview

Market Overview Report Total Market Statistics

Market	Submarket	총임대면적	평균보증금	평균임대료	평균관리비	NOC / 평균	공실률	비고
CBD	서대문, 충정로	112,268	634,917	62,508	31,208	177,007	7.75%	
	광화문	235,700	874,639	86,744	34,322	208,166	6.70%	
	종로	227,033	688,428	64,079	30,932	157,886	13.53%	
	을지로, 중구	372,446	811,695	79,605	34,457	197,434	19.53%	
	시청 서울역남쪽	480,438	719,396	68,677	32,807	176,526	10.77%	
GBD	강남대로	308,396	975,622	68,319	25,907	161,719	7.70%	
	테헤란로	932,715	862,599	67,002	27,317	161,291	6.73%	
	서초,교대	143,679	880,618	62,341	20,985	137,516	14.80%	
	논현,신사,청담	213,226	993,450	59,162	20,369	123,938	11.04%	
	역삼	194,362	817,612	55,073	17,574	113,278	9.82%	
	대치,삼성	142,081	834,571	56,433	18,987	118,943	8.54%	
	양재,남부순환	165,797	537,928	47,500	22,972	137,957	2.59%	
	사당,이수,방배	21,246	904,875	59,450	22,822	135,898	19.34%	
	잠실,송파	176,927	750,340	63,128	29,077	176,991	20.68%	
YBD	동여의도	595,490	606,189	56,861	29,620	172,705	13.11%	
	서여의도	98,912	456,541	41,801	21,158	114,450	8.32%	
	마포,공덕	157,020	545,026	49,144	23,582	129,928	6.08%	
	영등포구	61,884	529,650	46,837	28,638	144,141	10.04%	
ETC	상암 DMC	274,934	395,609	39,248	25,112	127,179	8.37%	
	홍대,신촌,합정	48,302	703,544	53,566	19,199	116,628	6.14%	
	강동,천호	50,238	462,500	46,750	19,938	121,824	22.67%	
	서울기타	61,550	430,000	43,000	19,933	128,020	9.72%	
PBBD	판교테크노벨리	293,576	556,654	42,753	20,845	126,815	1.49%	
	분당지역	163,524	470,328	45,016	18,455	127,317	0.64%	

04.

SBD : 서울 전체 SBD Office Leasing Market

지역별 임대시장 Office Market

2018년 2월 조사된 서울 및 판교,분당지역의 공실률은 10.14%로 나타났으며, 평당보증금 786,887원 평당임대료 60,404원 평당 관리비 24,663원으로 나타났습니다. 전체적인 공실률에서 CBD,YBD,ETC지역의 공실률이 높게 나타나고 있으며, GBD 및 PBBD지역은 평균 이하의 공실률을 나타내고 있음.

전용면적 1평당 사용금액인 NOC 평균은 145,761원으로 나타나고 있으며, PBBD 지역의 판교 및 GBD 지역의 낮은 공실률로 인하여 NOC 금액도 상승하고 있는 것으로 나타나고 있음.

10.14%

공실률

₩145,761

평균 NOC

₩786,887

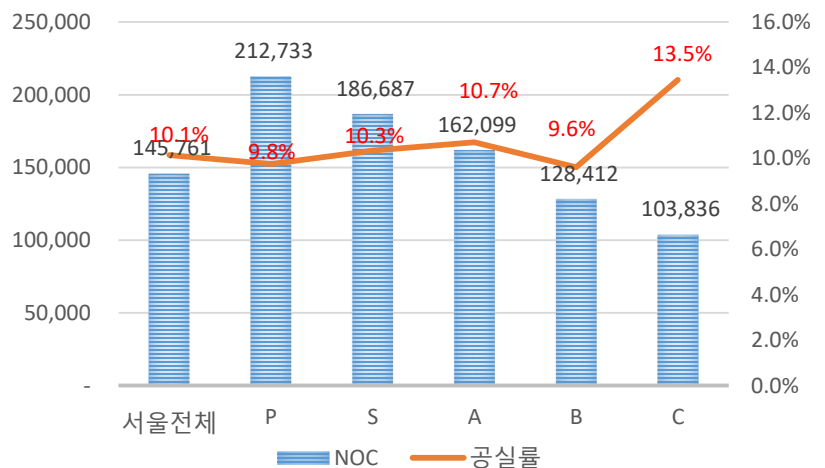
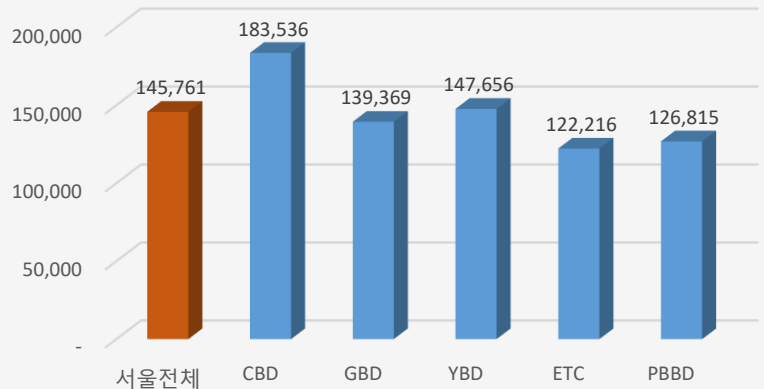
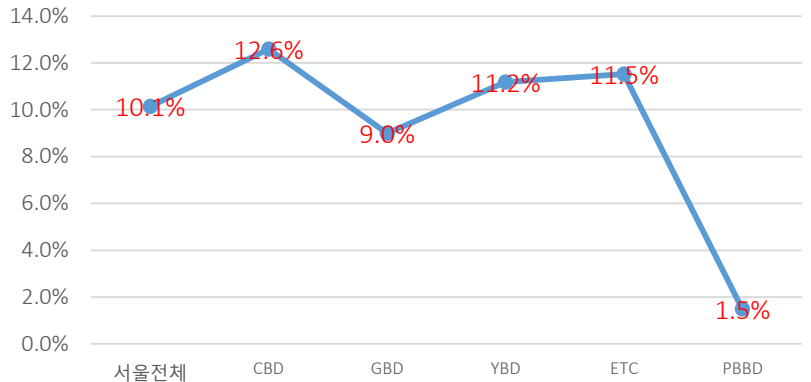
보증금 평균

₩60,404

평균 임대료

₩24,663

평균관리비



05. CBD : 도심지역 CBD Office Leasing Market

지역별 임대시장 Office Market

도심지역의 공실률은 12.58%로 나타났으며, 지역별로 을지로, 중구 부근의 공실률이 19.5%로 도심지역에서 가장 높은 공실률을 기록하고 있다. 이는 장기공실과 신규공실이 늘어나고 있는것으로 보이며, 도심지역에서 광화문 지역의 공실률이 6.7%로 가장 낮게 나타났다. 전용면적 1평을 사용할때 지불하는 금액인 평균NOC는 183,536원으로 지역으로 보면 광화문지역이 20만원대로 가장 높게 조사되었다

12.58%

공실률

₩183,536

평균 NOC

₩754,172

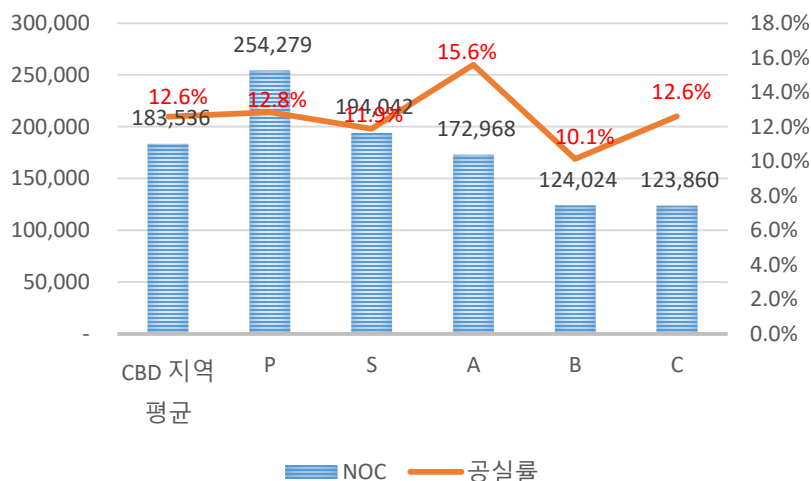
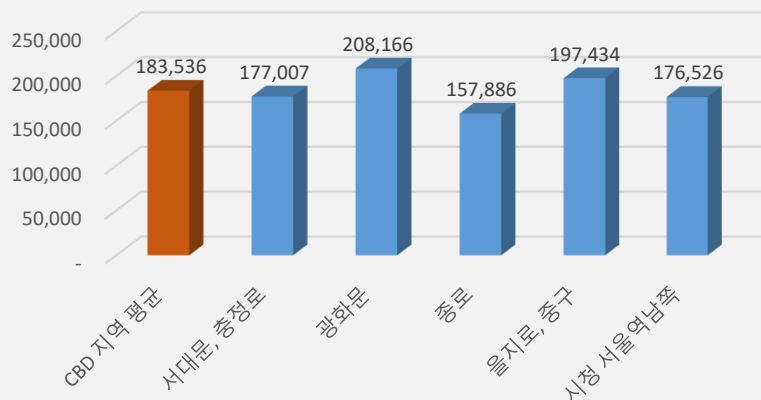
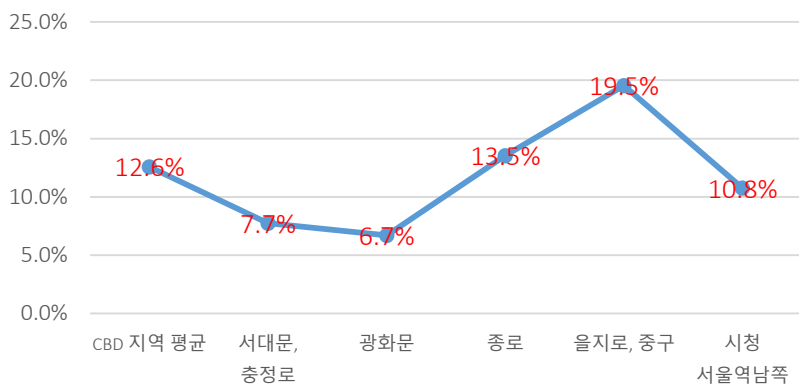
보증금 평균

₩72,903

평균 임대료

₩33,002

평균관리비



강남지역의 공실률은 9%로 나타났으며, 분당지역을 제외한 서울지역에서는 가장 낮은 공실률을 보이고 있으며, 지역별로 서초, 교대 지역의 공실률이 14.8%로 강남지역에서 가장 높은 공실률을 기록하고 있다. 전용면적 1평을 사용할때 지불하는 금액인 평균NOC는 139,369원으로 조사되었다
잠실,송파지역의 높은 공실률은 롯데타워의 장기 공실분이 반영됨

9%

공실률

₩139,369

평균 NOC

₩882,623

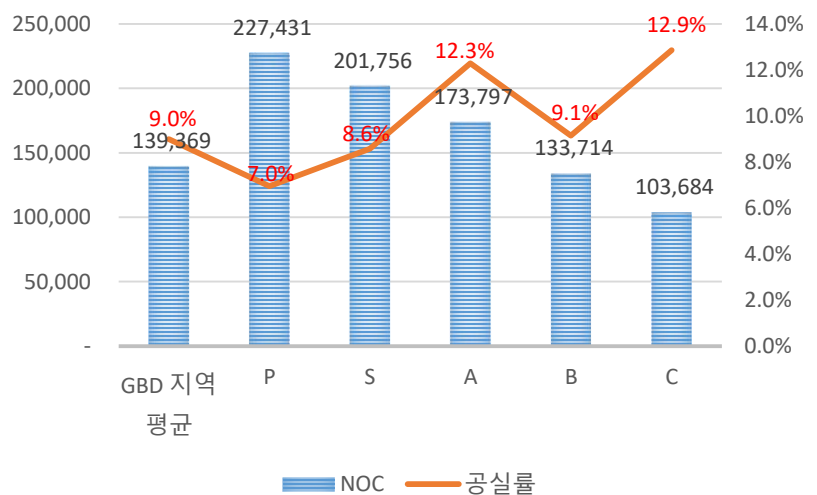
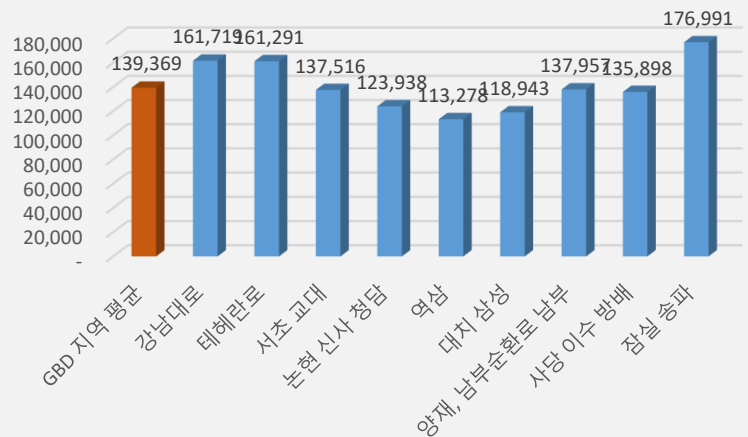
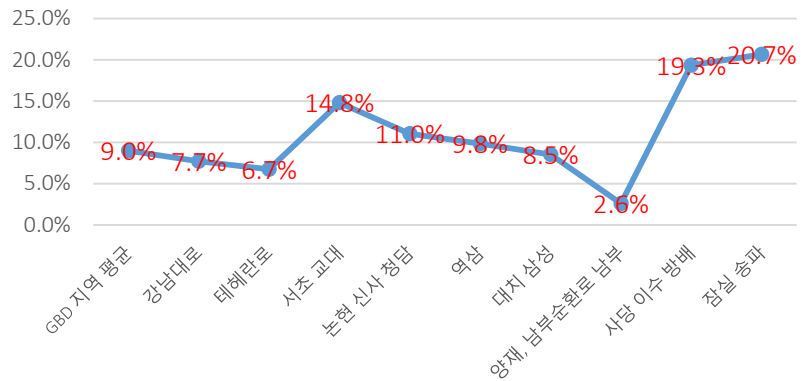
보증금 평균

₩61,603

평균 임대료

₩22,679

평균관리비



07. YBD : 여의도, 영등포지역 YBD Office Leasing Market

지역별 임대시장 Office Market

여의도, 마포, 영등포지역의 공실률은 11.18%로 나타났으며, 여의도권의 마곡지구 이전으로 대형 빌딩의 공실이 여전히 높게 나타나고 있으며, 동여의도 지역의 공실률이 13.1%로 여의도권에서는 가장 높게 나타나고 있음.
전용면적 1평을 사용할 때 지불하는 금액인 평균NOC는 147,656원으로 조사되었다.

11.18%

공실률

₩147,656

평균 NOC

₩556,230

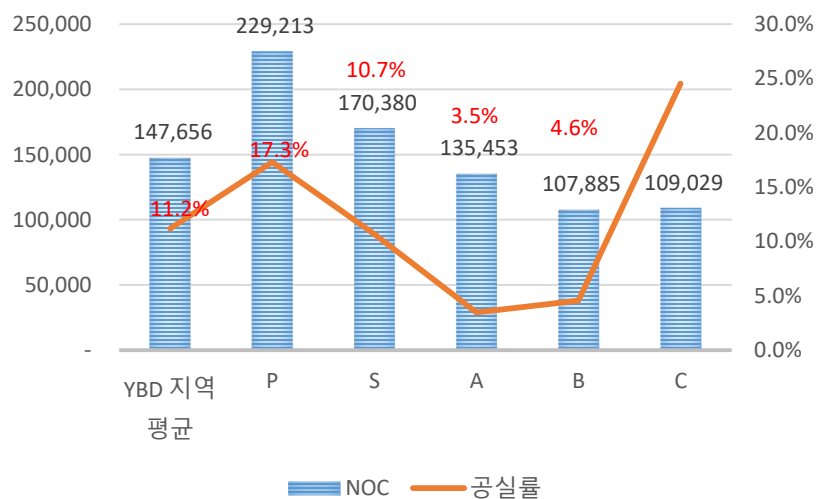
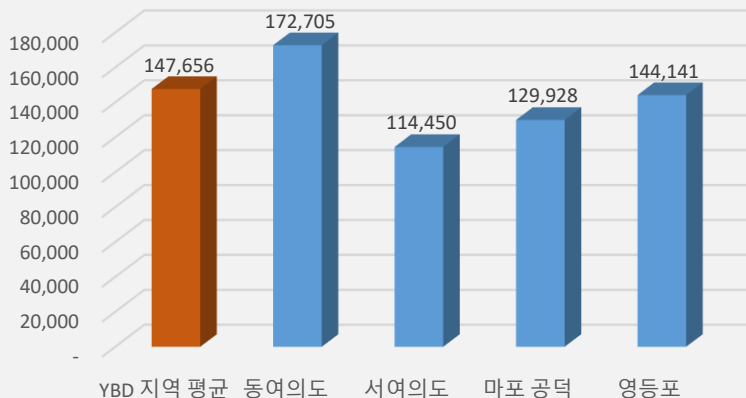
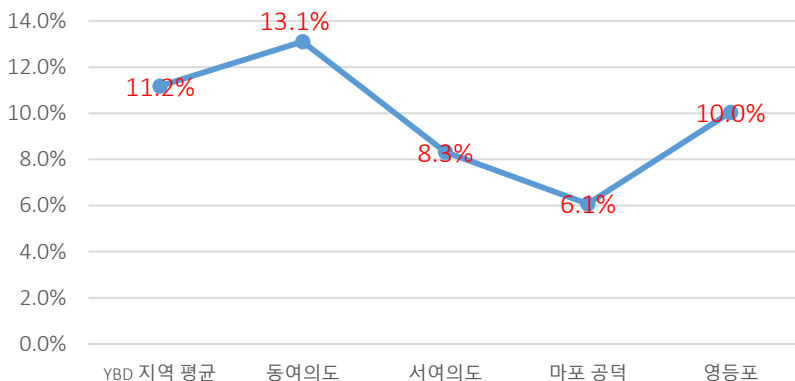
보증금 평균

₩51,303

평균 임대료

₩26,428

평균관리비



08. ETC: 서울 기타지역 ETC Office Leasing Market

지역별 임대시장 Office Market

서울의 기타지역의 공실률은 11.52%로 나타났으며, 강동,천호지역의 공실률이 22.7%로 타 지역에 비해 높게 나타나고 있다. 이는 East Central Tower등의 신규 공급과 공실의 장기화로 인한 영향으로 보여지며, 전용면적 1평을 사용할때 지불하는 금액인 평균NOC는 122,216원으로 조사되었으며, 서울기타지역에서는 상암DMC의 NOC가 가장 높았다.

11.52%

공실률

₩122,216

평균 NOC

₩507,667

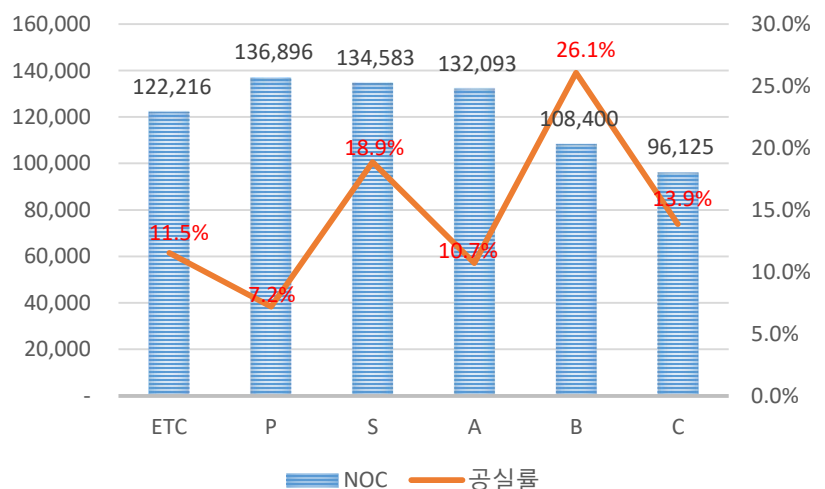
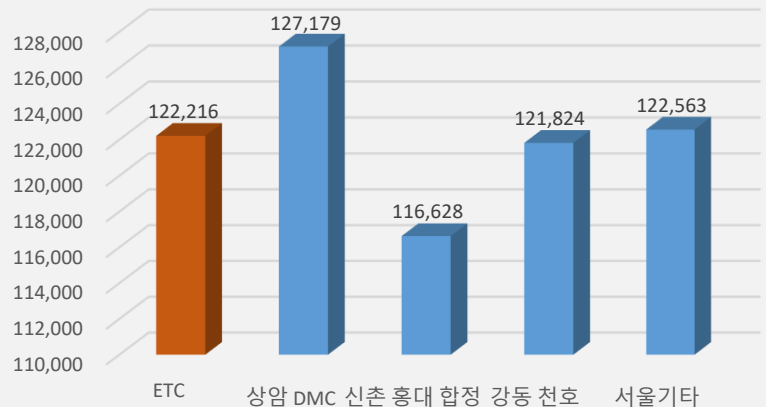
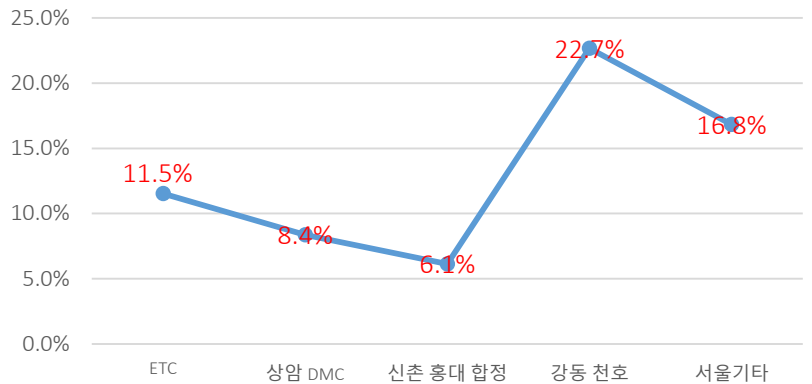
보증금 평균

₩45,015

평균 임대료

₩22,152

평균관리비



09. PBBD : 분당 판교지역 PBBD Office Leasing Market

지역별 임대시장 Office Market

분당 판교지역의 공실률은 1.49%로 나타났으며, 특히 판교테크노밸리 지역의 공실률은 0.6%로 공실이 거의 없는 상태가 6개월 이상 지속되고 있으며, 분당지역의 공실률은 2.6%로 조사되었다. 전용면적 1평을 사용할때 지불하는 금액인 평균NOC는 126,815원으로 조사되었다. 이는 판교지역의 낮은 공실률과 오피스 수요가 늘어나면서 분당 및 강남으로 그 수요가 이전 된 것으로 보고 있습니다.

1.49%

공실률

₩126,815

평균 NOC

₩556,654

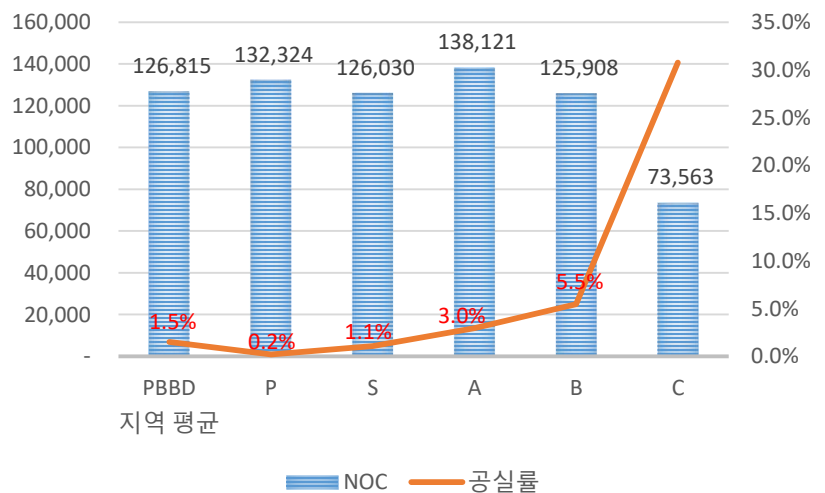
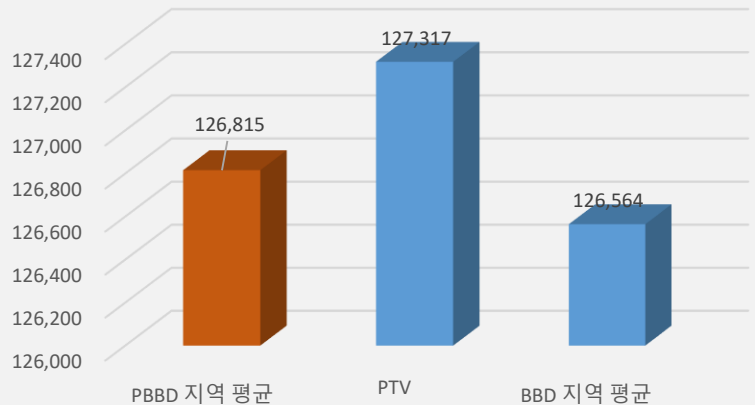
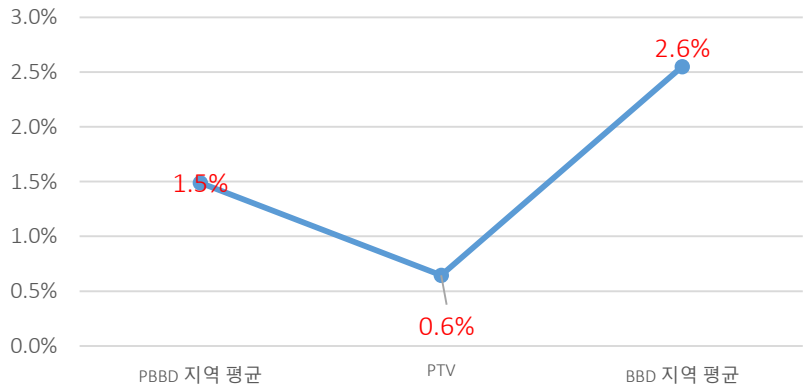
보증금 평균

₩42,753

평균 임대료

₩20,845

평균관리비



Mar.'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