

February '18

Seoul – Office Monthly Market Review



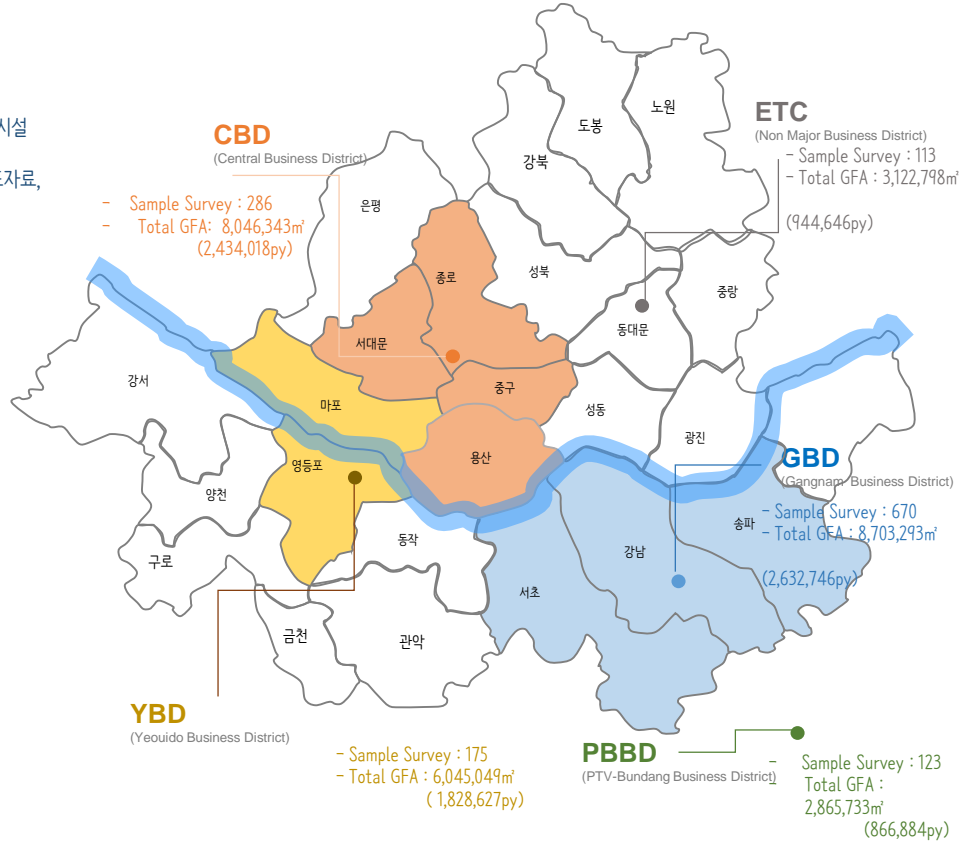
01. 조사 개요

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

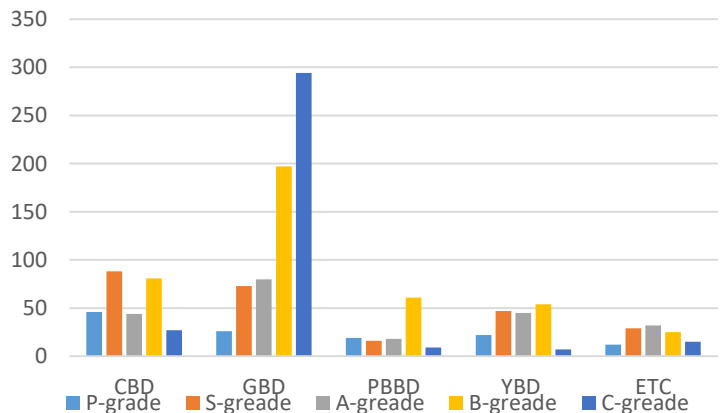
CBD : 286
GBD : 670
YBD : 175
PBBBD : 123
총 : 1,248



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	164,636	647,588	64,065	31,206	178,037	8.67%	
	광화문	321,552	922,293	86,979	35,634	213,089	7.24%	
	종로	174,995	652,571	60,140	30,021	144,676	12.17%	
	을지로, 중구	425,908	807,970	79,385	34,479	197,733	17.07%	
	시청 서울역남쪽	563,422	741,996	71,074	33,168	178,880	11.79%	
GBD	강남대로	353,500	959,668	68,899	26,183	164,869	9.31%	
	테헤란로	898,311	859,174	66,455	27,340	160,438	8.12%	
	서초,교대	149,737	846,081	58,773	20,204	133,648	12.30%	
	논현,신사,청담	218,088	1,004,031	59,457	20,476	125,288	12.78%	
	역삼	193,241	821,174	54,898	17,708	113,605	9.03%	
	대치,삼성	149,136	829,680	56,167	19,224	119,559	8.25%	
	양재,남부순환	178,332	548,135	49,150	23,875	142,488	3.87%	
	사당,이수,방배	28,802	1,082,111	58,633	23,841	137,649	13.65%	
	잠실,송파	176,927	750,340	63,513	29,077	177,782	20.86%	
YBD	동여의도	581,938	615,076	57,636	29,782	172,453	14.77%	
	서여의도	98,912	456,541	41,801	21,158	114,450	8.29%	
	마포,공덕	157,612	553,844	50,027	23,661	130,864	6.25%	
	영등포구	87,129	535,100	48,508	28,508	149,261	14.27%	
ETC	상암 DMC	228,781	391,333	38,733	25,067	125,865	10.02%	
	홍대,신촌,합정	55,088	768,885	55,397	20,336	120,698	5.56%	
	강동,천호	69,483	450,000	45,444	19,944	121,279	19.73%	
	서울기타	109,014	449,499	41,293	11,729	113,346	1.31%	
PBBD	판교테크노벨리	347,262	542,240	44,871	21,372	132,443	1.32%	
	분당지역	185,837	493,829	47,798	19,214	131,785	0.36%	

서울지역 전체 2018년 1월 공실률은 10.64%로 나타났으며, 평당보증금 784,291원 평당임대료 60,330원 평당 관리비 24,864원으로 나타났습니다. 전체적인 공실률에서 CBD,YBD,ETC지역의 공실률이 높게 나타나고 있으며, GBD 및 PBBD지역은 평균이하의 공실률을 나타내고 있음.

전용면적 1평당 사용금액인 NOC 평균은 146,771원으로 나타나고 있으며, PBBD 지역의 판교 및 GBD 지역의 낮은 공실률로 인하여 NOC 금액도 상승하고 있는 것으로 나타나고 있음.

10.46%

공실률

₩146,771

평균 NOC

₩784,291

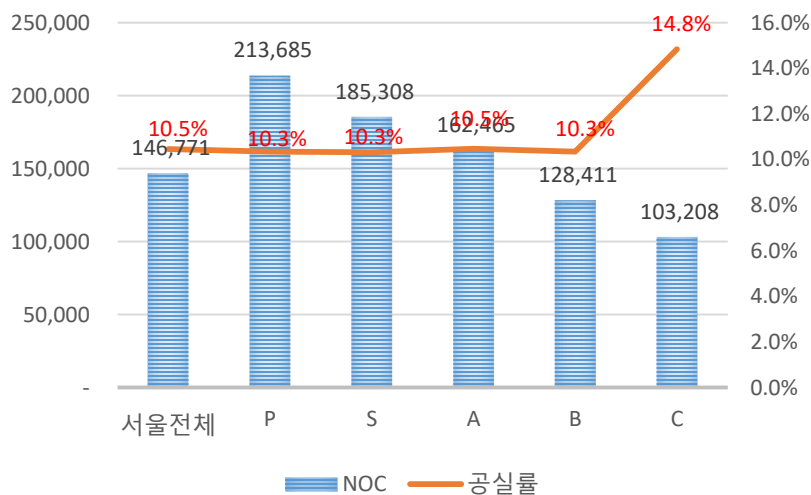
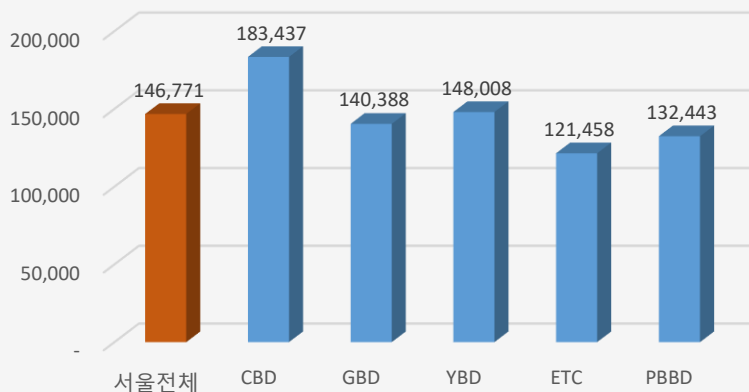
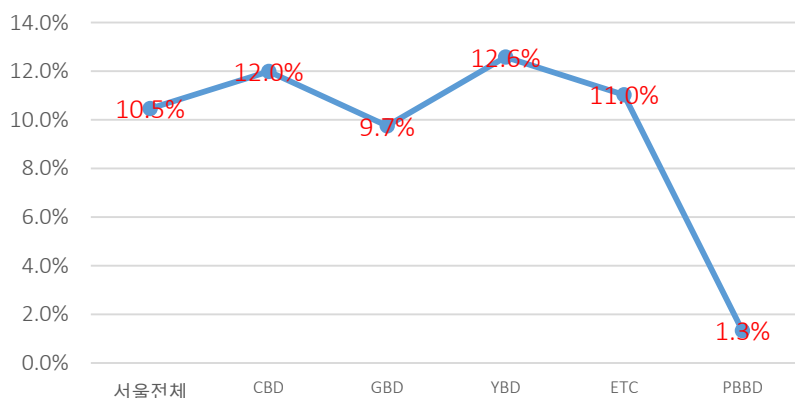
보증금 평균

₩60,330

평균 임대료

₩24,864

평균관리비



05. CBD : 도심지역 CBD Office Leasing Market

지역별 임대시장 Office Market

도심지역의 공실률은 11.99%로 나타났으며, 지역별로 을지로, 중구 부근의 공실률이 17.1%로 도심지역에서 가장 높은 공실률을 기록하고 있다. 이는 포스트타워의 장기공실과 하나은행 별관, 부영을지타워의 공실이 반영된 결과로 보이며, 전용면적 1평을 사용할때 지불하는 금액인 평균NOC는 183,437원으로 지역으로 보면 광화문지역이 21만원대로 가장 높게 조사되었다

11.99%

공실률

₩183,437

평균 NOC

₩762,631

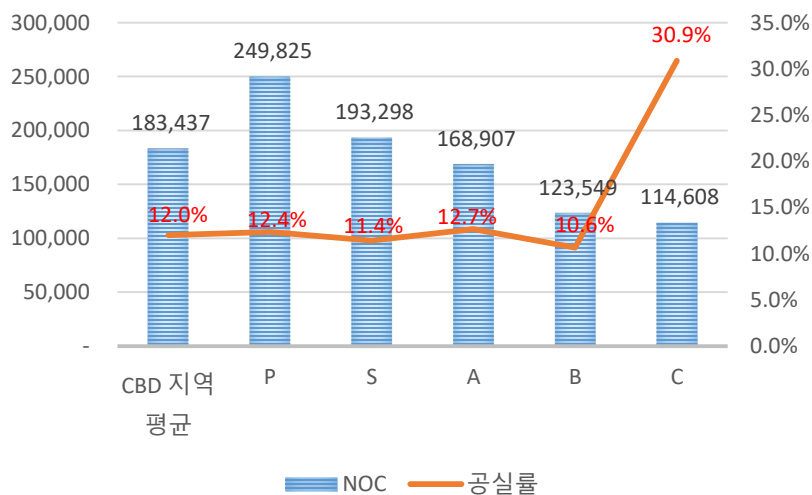
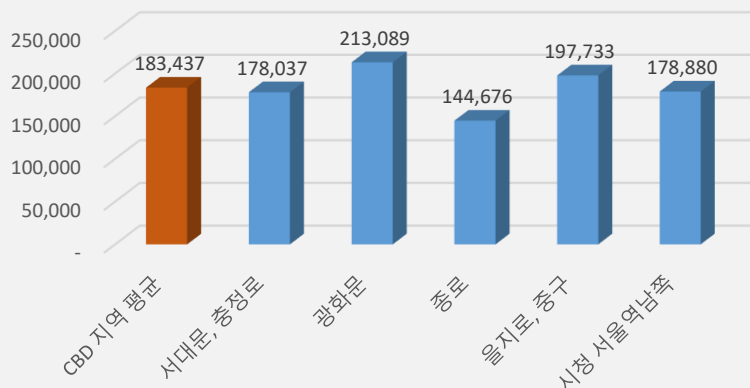
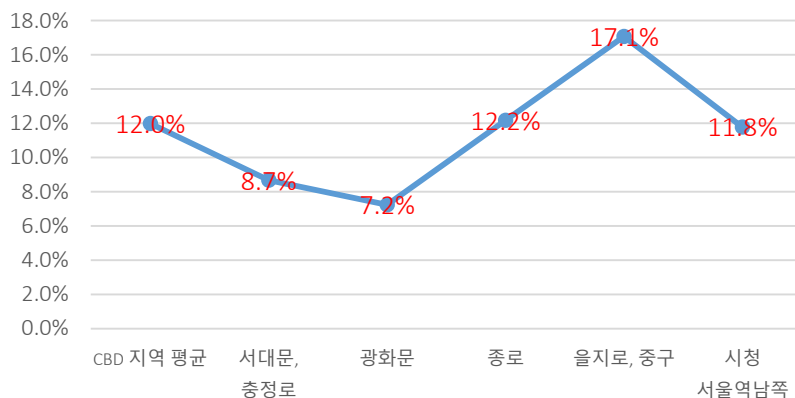
보증금 평균

₩73,218

평균 임대료

₩33,193

평균관리비



06.

GBD : 강남지역

GBD Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

강남지역의 공실률은 9.75%로 나타났으며, 분당지역을 제외한 서울지역에서는 가장 낮은 공실률을 보이고 있으며, 지역별로 논현,신사,청담지역의 공실률이 12.38%로 강남지역에서 가장 높은 공실률을 기록하고 있다. 전용면적 1평을 사용할때 지불하는 금액인 평균NOC는 140,970원으로 조사되었다
잠실,송파지역의 높은 공실률은 롯데타워의 장기 공실분이 반영됨

9.75%

공실률

₩140,388

평균 NOC

₩882,279

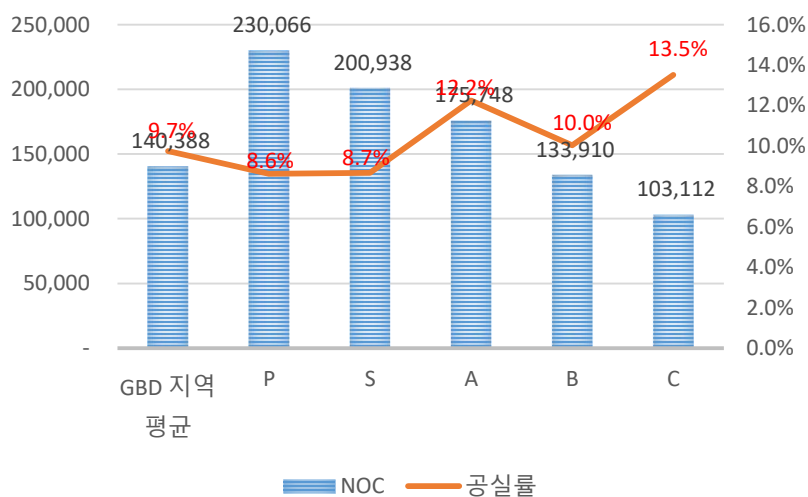
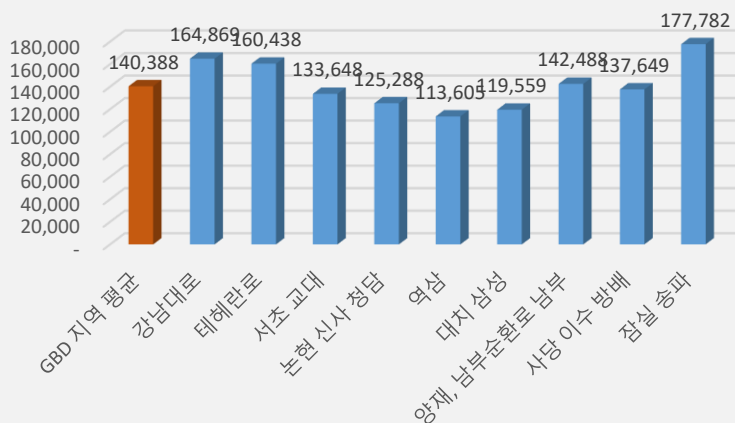
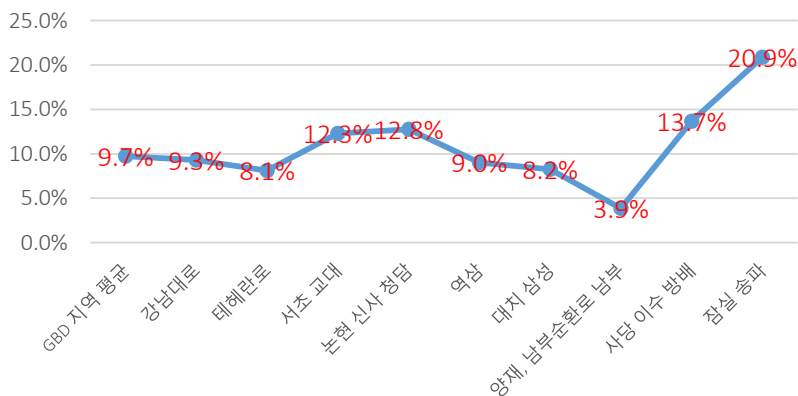
보증금 평균

₩61,455

평균 임대료

₩22,876

평균관리비



07. YBD : 여의도, 영등포지역 YBD Office Leasing Market

지역별 임대시장 Office Market

여의도, 마포, 영등포지역의 공실률은 12.58%로 나타났으며, 여의도권의 마곡지구 이전으로 대형 빌딩의 공실률이 높게 나타나고 있으며, 특히 FKI 빌딩의 공실률이 높게 나타나는 동여의도 지역의 공실률이 15.08%로 여의도권에서는 가장 높게 나타나고 있음. 전용면적 1평을 사용할 때 지불하는 금액인 평균NOC는 148,441원으로 조사되었다.

12.58%

공실률

₩148,008

평균 NOC

₩561,058

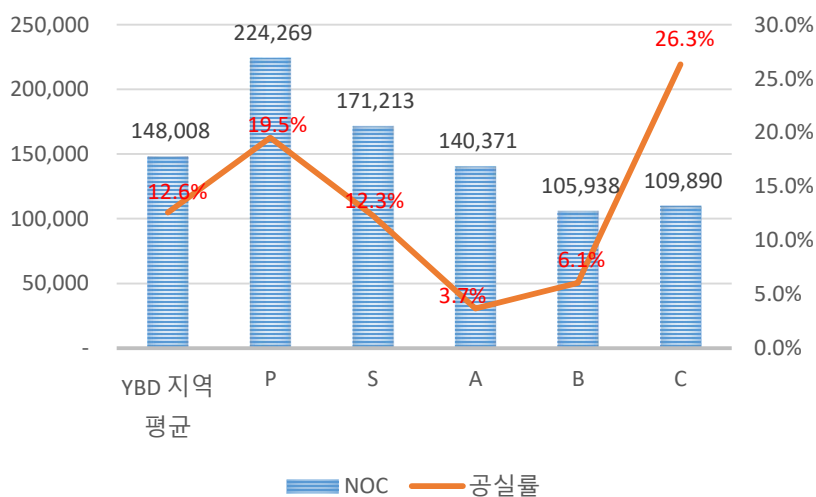
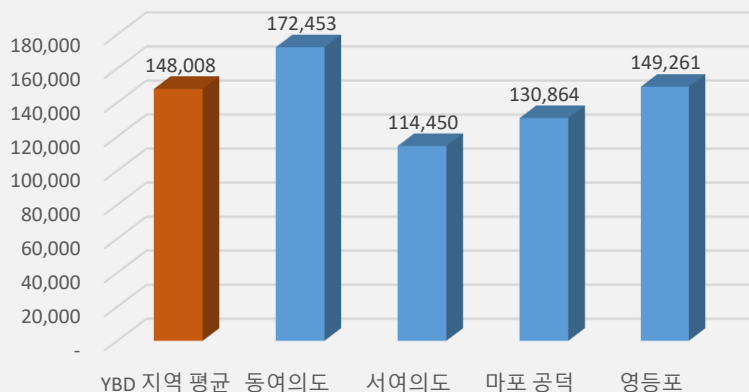
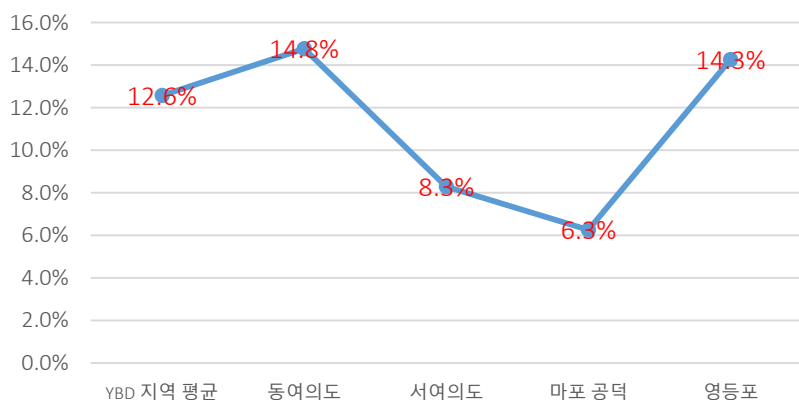
보증금 평균

₩51,788

평균 임대료

₩26,529

평균관리비



08.

ETC : 서울 기타지역
ETC Office Leasing Market지역별 임대시장
Office Market

서울의 기타지역의 공실률은 12.03%로 나타났으며, 강동,천호지역의 공실률이 22.05%로 타 지역에 비해 높게 나타나고 있다. 이는 East Central Tower등의 신규 공급이 많은 영향으로 보여지며, 전용면적 1평을 사용할때 지불하는 금액인 평균NOC는 122,673원으로 조사되었으며, 서울기타지역에서는 상암DMC의 NOC가 가장 높았다.

11.03%

공실률

₩121,458

평균 NOC

₩520,262

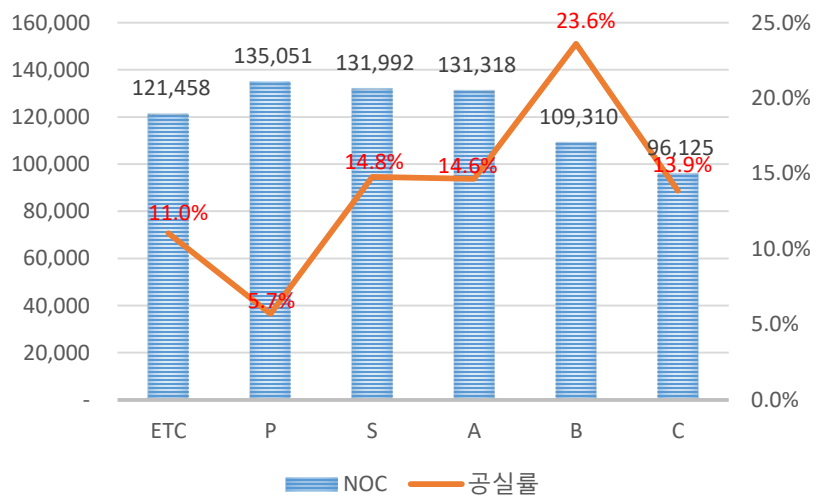
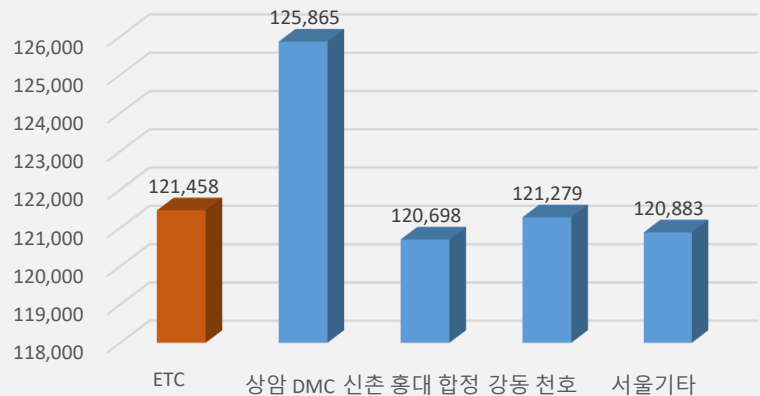
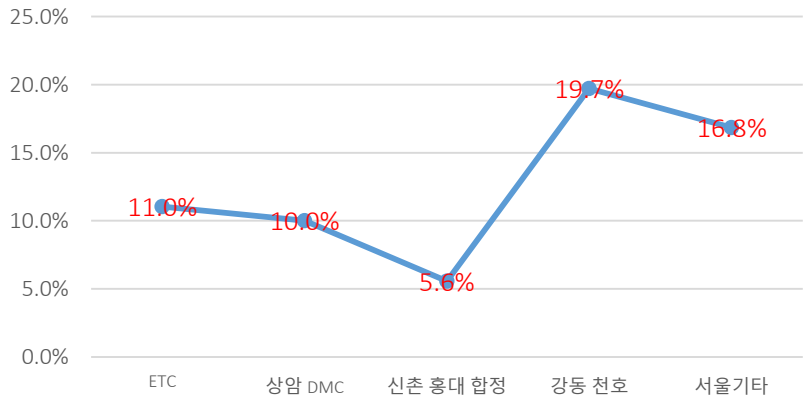
보증금 평균

₩44,344

평균 임대료

₩21,799

평균관리비



09. PBBD : 분당 판교지역 PBBD Office Leasing Market

지역별 임대시장 Office Market

분당 판교지역의 공실률은 1.32%로 나타났으며, 특히 판교테크노밸리 지역의 공실률은 0.32%로 공실이 거의 없는 상태 분당지역의 공실률은 2.33%로 조사되었다. 전용면적 1평을 사용할때 지불하는 금액인 평균NOC는 133,484원으로 조사되었다. 이는 판교지역의 낮은 공실률과 오피스 수요가 늘어나면서 분당 및 강남으로 그 수요가 이전 된 것으로 보고 있습니다.

1.32%

공실률

₩132,443

평균 NOC

₩542,240

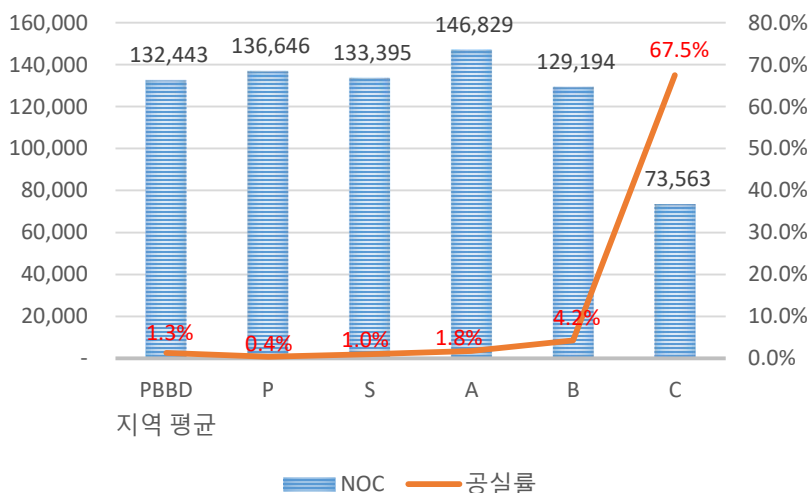
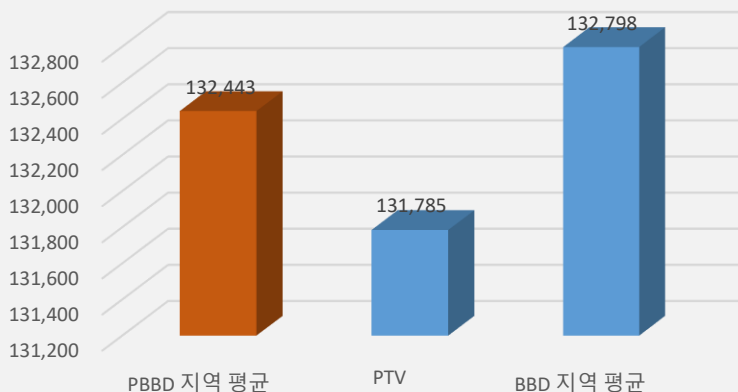
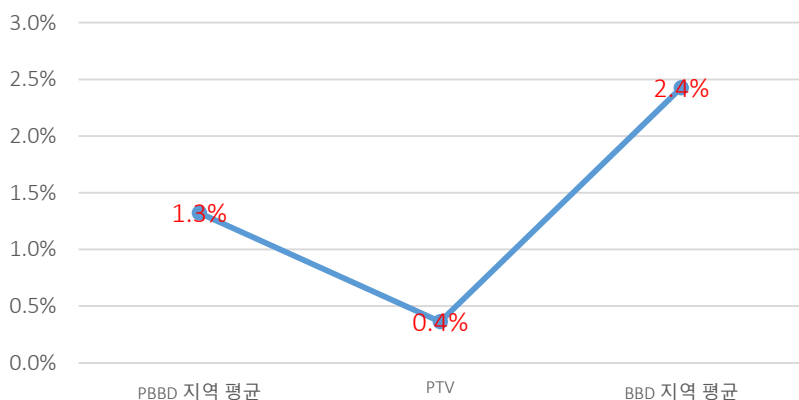
보증금 평균

₩44,871

평균 임대료

₩21,372

평균관리비



JAN.'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