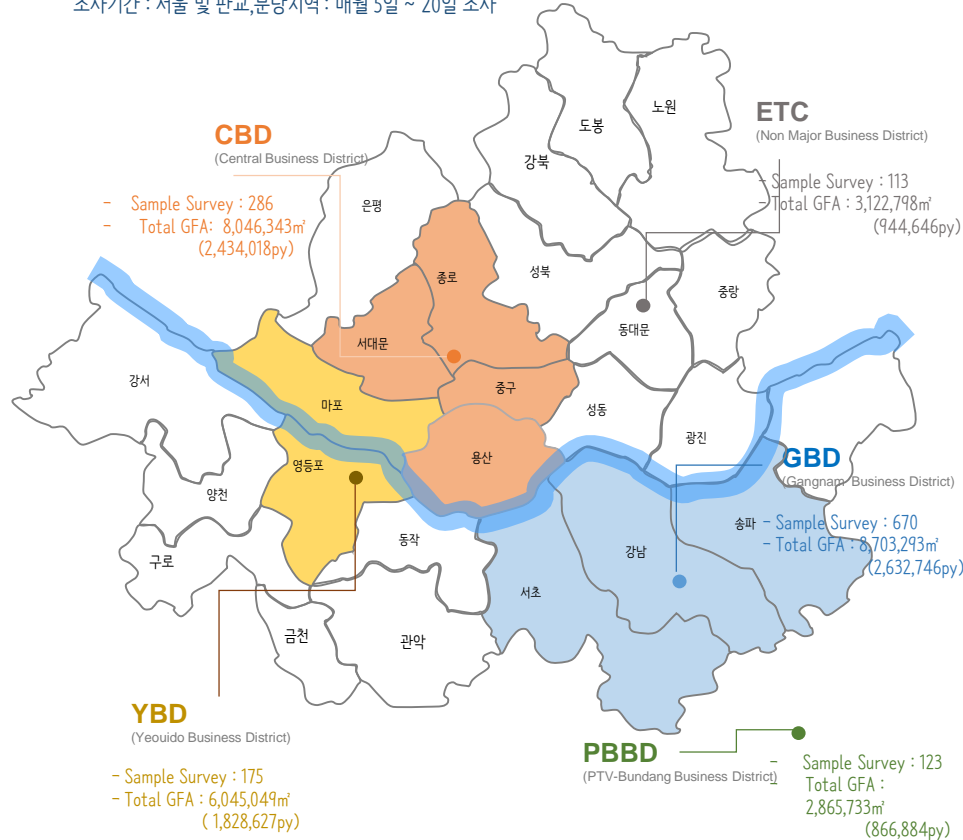


January '18

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



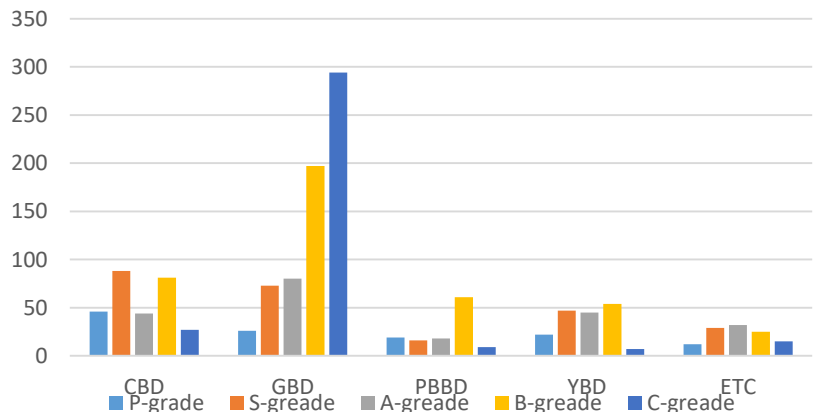
02 오피스분류 기준 및 조사표본수

“서울지역의 오피스 임대 마켓”

은 4개의 시장으로 구분되며, 종로구, 중구, 서대문구로 대표되는 CBD지역과 강남구, 서초구, 송파구 지역의 GBD지역, 여의도와 영등포구, 마포구 지역의 YBD지역, 판교 및 분당의 PBBD지역으로 권역을 분류 하였으며, 서울의 다른 지역 외의 지역은 ETC지역으로 분류하였음. 오피스 분류기준은 연면적과 기준층 임대면적을 기준으로 빌딩의 높이, 건축 년도, 임대 정책 등을 검토하여 프라임빌딩, 대형빌딩, 중대형빌딩, 중소형빌딩, 소형빌딩으로 구분, P,S,A,B,C등급으로 구분하여 빌딩을 조사하였음.

	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	1,000py이하
기준층 임대면적	500py 이상	300py 이상	200py 이상	150py 이상	150py 이하

Building Survey : 총 1,248



Market Overview Report

Total Market Statistics

Market	Submarket	총임대면적	평균보증금	평균임대료	평균관리비	NOC / 평균	공실률	비고
CBD	서대문, 충정로	154,987	635,688	63,756	31,156	177,858	8.17%	
	광화문	323,881	844,209	79,498	32,629	211,728	7.10%	
	종로	228,095	683,868	63,475	30,548	151,583	13.87%	
	을지로, 중구	372,704	806,569	79,172	34,369	196,929	18.62%	
	시청 서울역남쪽	580,874	748,366	71,880	33,257	182,124	12.59%	
GBD	강남대로	341,456	996,865	70,820	25,829	163,623	8.70%	
	테헤란로	1,050,206	863,256	67,119	27,508	163,422	6.65%	
	서초,교대	153,927	860,037	58,811	19,738	134,064	11.15%	
	논현,신사,청담	233,493	998,555	59,840	21,265	127,985	14.09%	
	역삼	185,965	838,274	54,805	17,400	113,203	9.28%	
	대치,삼성	150,294	849,103	56,646	19,286	119,655	10.43%	
	양재,남부순환	182,829	542,850	49,136	23,250	139,730	2.37%	
	사당,이수,방배	24,678	1,225,271	58,371	23,225	137,684	15.22%	
	잠실,송파	165,637	736,404	63,722	29,461	177,388	24.89%	
YBD	동여의도	581,723	617,902	58,519	29,825	175,120	15.13%	
	서여의도	98,912	455,489	41,590	20,895	113,640	8.04%	
	마포,공덕	150,067	545,970	50,516	23,793	132,403	9.44%	
	영등포구	96,824	534,267	48,008	28,125	147,194	14.48%	
ETC	상암 DMC	251,350	398,109	39,623	24,924	126,371	11.23%	
	홍대,신촌,합정	53,917	773,589	55,755	20,296	121,246	7.52%	
	강동,천호	73,187	466,743	44,887	19,955	118,639	18.70%	
	서울기타	186,336	455,653	43,706	21,338	118,315	17.56%	
PBBD	판교테크노벨리	207,110	488,240	47,345	19,667	132,739	0.99%	
	분당지역	203,259	555,407	42,544	22,515	131,139	5.00%	

04. SBD : 서울 전체 SBD Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

서울의 평균 오피스 공실률은 10.60%로 나타났으며, 지역별로 을지로, 중구 부근의 공실률이 18.6%로 도심지역에서 가장 높은 공실률을 기록하고 있다. 이는 포스트타워의 장기공실과 하나은행 별관, 부영을지타워의 공실이 반영된 결과로 보이며, 전용면적 1평을 사용할때 지불하는 금액인 평균NOC는 147,381원으로 지역으로 보면 광화문지역이 21만원대로 가장 높게 조사되었다.

10.60%

공실률

₩147,381

평균 NOC

₩787,864

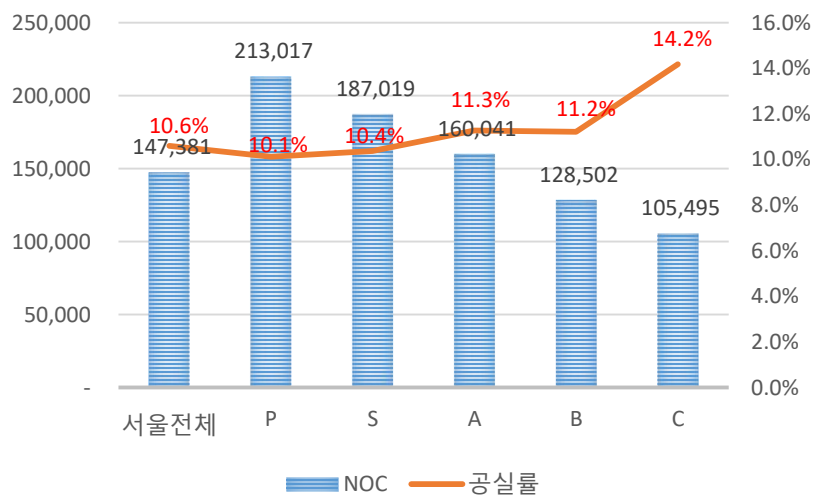
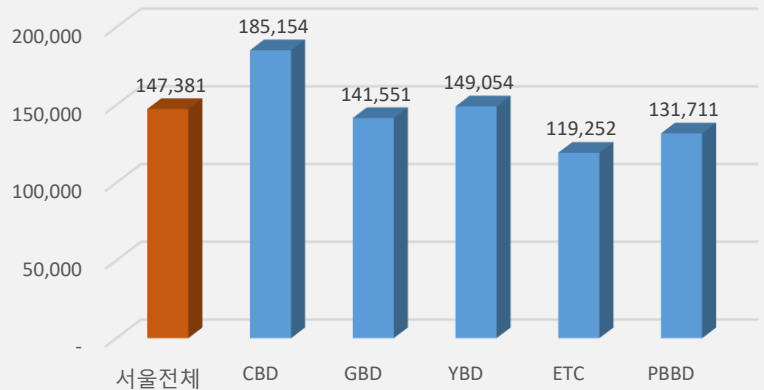
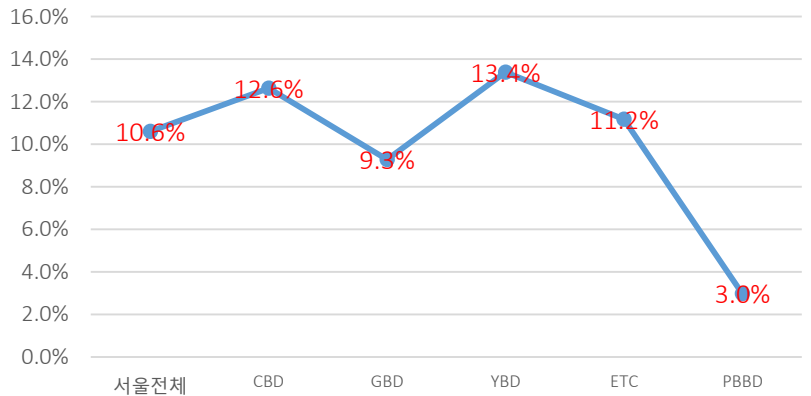
보증금 평균

₩60,573

평균 임대료

₩24,638

평균관리비



05. CBD : 도심지역 CBD Office Leasing Market

도심지역의 공실률은 12.64%로 나타났으며, 지역별로 을지로, 중구 부근의 공실률이 18.6%로 도심지역에서 가장 높은 공실률을 기록하고 있다. 이는 포스트타워의 장기공실과 하나은행 별관, 부영을지타워의 공실이 반영된 결과로 보이며, 전용면적 1평을 사용할때 지불하는 금액인 평균NOC는 185,150원으로 지역으로 보면 광화문지역이 21만원대로 가장 높게 조사되었다.

12.64%

공실률

₩185,154

평균 NOC

₩756,782

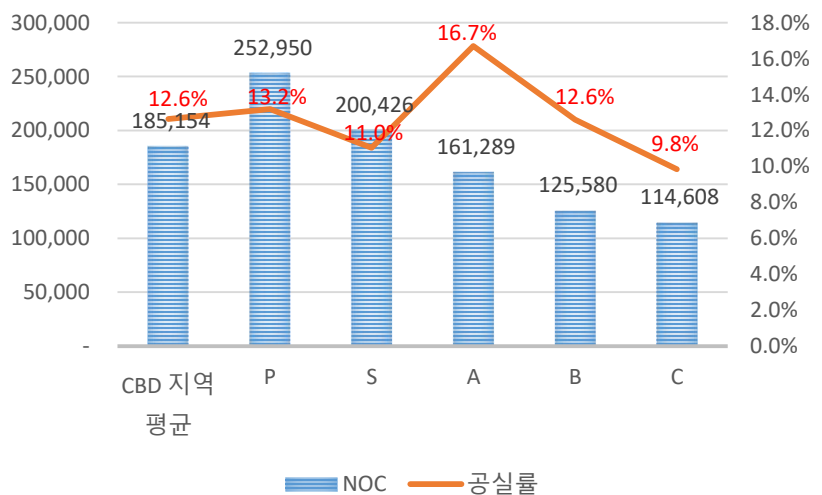
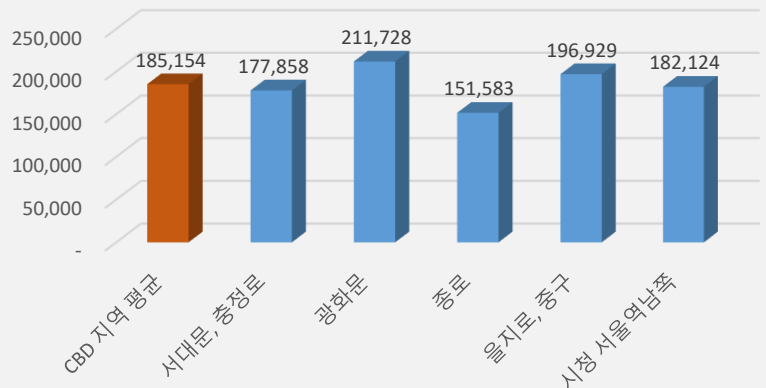
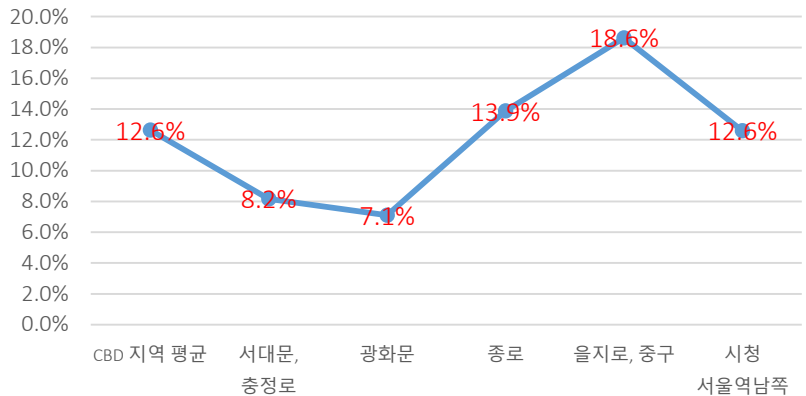
보증금 평균

₩72,770

평균 임대료

₩32,793

평균관리비



06. GBD : 강남지역 GBD Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

강남지역의 공실률은 9.28%로 나타났으며, 분당지역을 제외한 서울지역에서는 가장 낮은 공실률을 보이고 있으며, 지역별로 양재역 인근의 공실률이 2.4%로 강남지역에서 가장 낮은 공실률을 기록하고 있다. 전용면적 1평을 사용할때 지불하는 금액인 평균NOC는 141,550원으로 조사되었다
잠실,송파지역은 롯데타워의 장기 공실분이 반영된 것으로보인다.

9.28%

공실률

₩141,551

평균 NOC

₩895,098

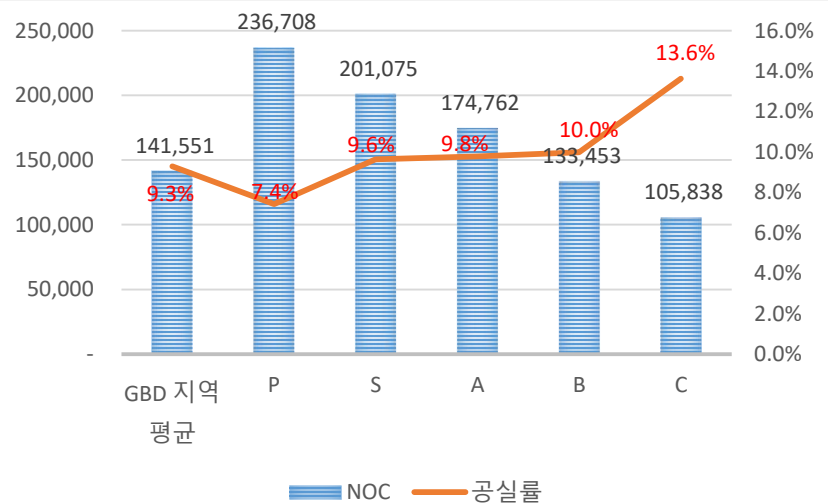
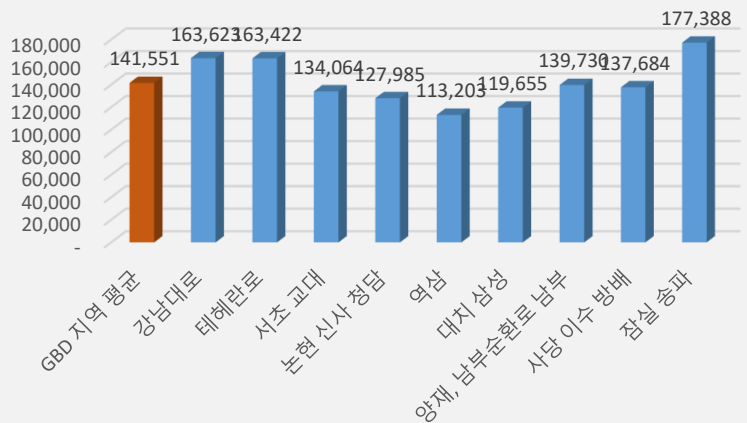
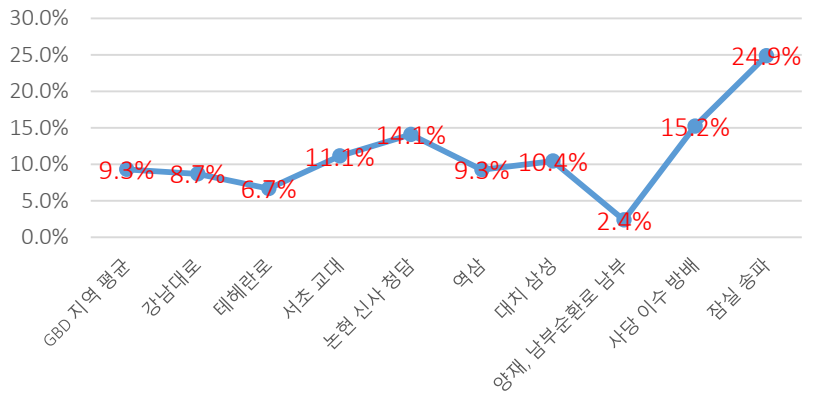
보증금 평균

₩62,096

평균 임대료

₩22,966

평균관리비



07. YBD : 여의도, 영등포지역 YBD Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

여의도, 마포, 영등포지역의 공실률은 13.38%로 나타났으며, 여의도권의 마곡지구 이전으로 대형 빌딩의 공실률이 높게 나타나고 있으며, 특히 FKI 빌딩과 IFC Three의 공실률이 높게 나타나는 동여의도 지역의 공실률이 15.1%로 여의도권에서는 가장 높게 나타나고 있음. 전용면적 1평을 사용할 때 지불하는 금액인 평균NOC는 149,054원으로 조사되었다.

13.38%

공실률

₩149,054

평균 NOC

₩560,320

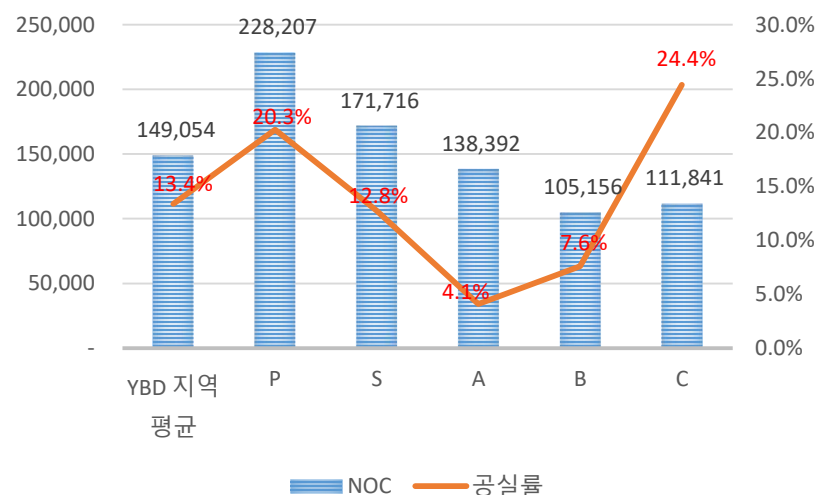
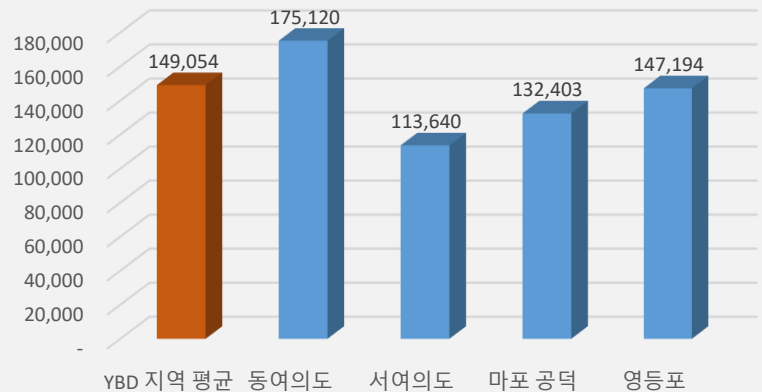
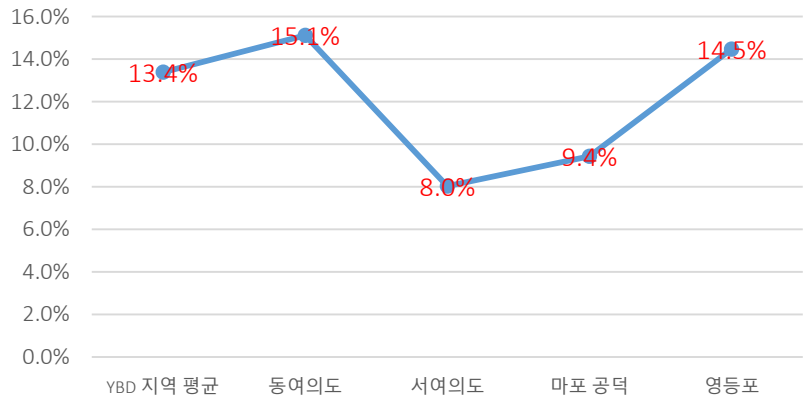
보증금 평균

₩52,184

평균 임대료

₩26,510

평균관리비



08. ETC : 서울 기타지역 ETC Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

서울의 기타지역의 공실률은 11.18%로 나타났으며, 강동,천호지역의 공실률이 18.7%로 타 지역에 비해 높게 나타나고 있다. 전용면적 1평을 사용할때 지불하는 금액인 평균NOC는 119,250원으로 조사되었으며, 서울기타지역에서는 상암DMC의 NOC가 가장 높았다.

11.18%

공실률

₩119,252

평균 NOC

₩508,460

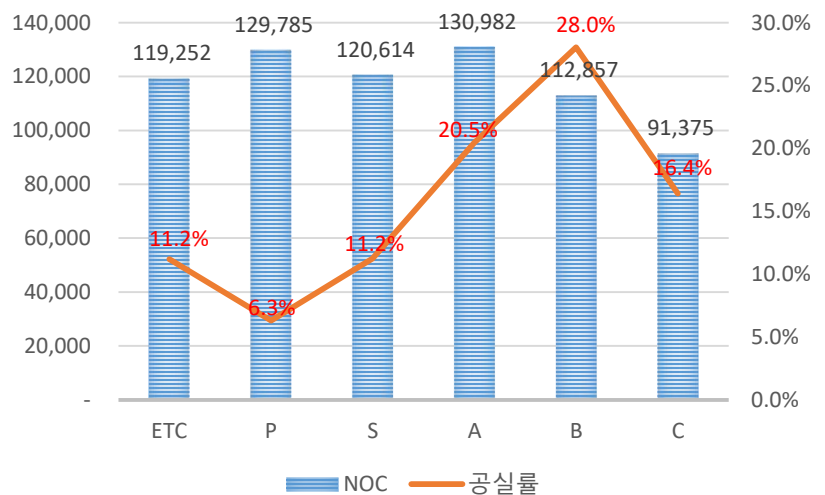
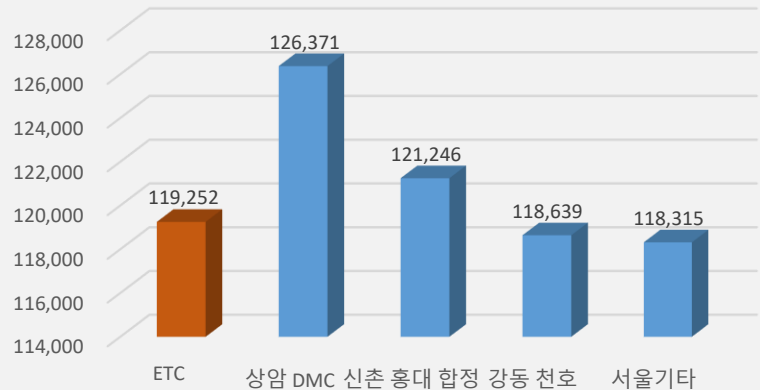
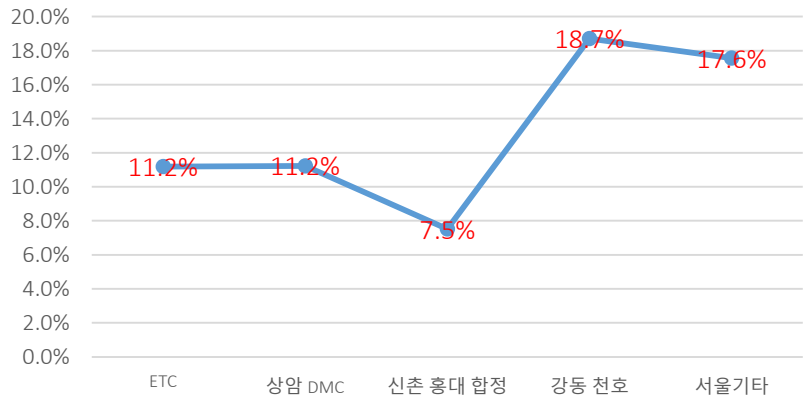
보증금 평균

₩45,045

평균 임대료

₩19,991

평균관리비



09. PBBD : 분당 판교지역 PBBD Office Leasing Market

지역별 임대시장
Office Market

분당 판교지역의 공실률은 2.98%로 나타났으며, 특히 판교테크노밸리 지역의 공실률은 1%로 공실이 거의 없는 상태, 분당지역의 공실률은 5%로 조사되었다. 전용면적 1평을 사용할 때 지불하는 금액인 평균NOC는 131,700원으로 조사되었다.

2.98%

공실률

₩131,711

평균 NOC

₩531,419

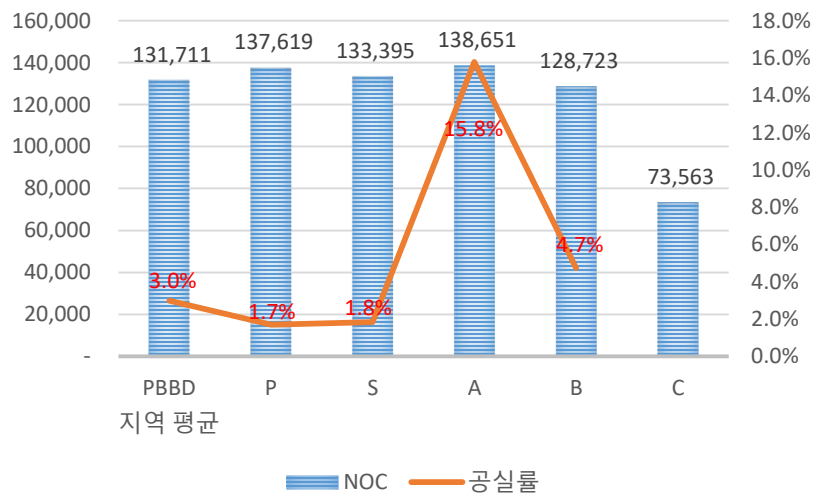
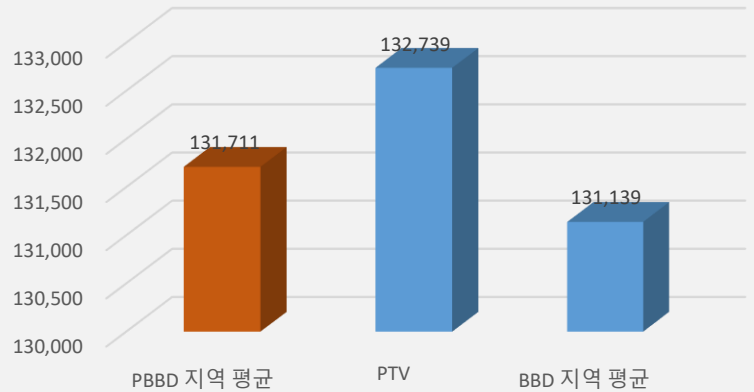
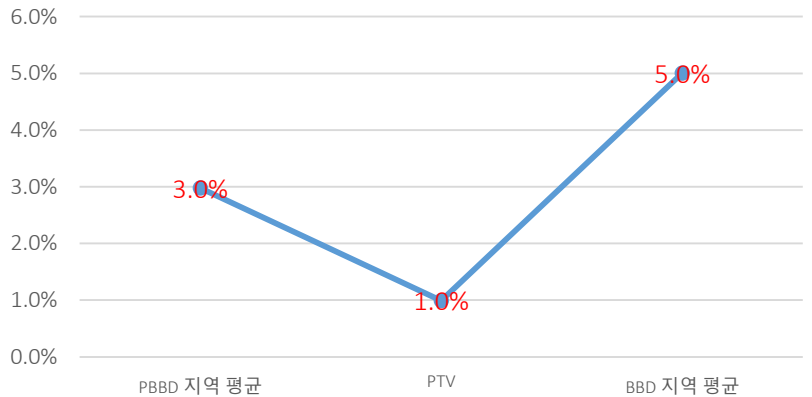
보증금 평균

₩44,259

평균 임대료

₩21,498

평균관리비



Dec.'17

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

양정모 | 010.4642.1775 | admin@naikorea.com

NAI Propertree

서울시 강남구 테헤란로 623
(삼성동) 삼성빌딩 5층

Tel +82 508 1180
www.naikorea.com