

3rd Quarter 2018 / V.41



· Retail · Officetel · Apartment type-factory · Office · Auction · Index ·

Research Center / Oct.2018



목차 Contents

3p~14p 상가 Retail

15p~24p. 오피스텔 Officetel

25p~34p. 지식산업센터 Apartment type-factory

35p~43p. 오피스 Office

45p~47p. 경매 지수 Auction, Index



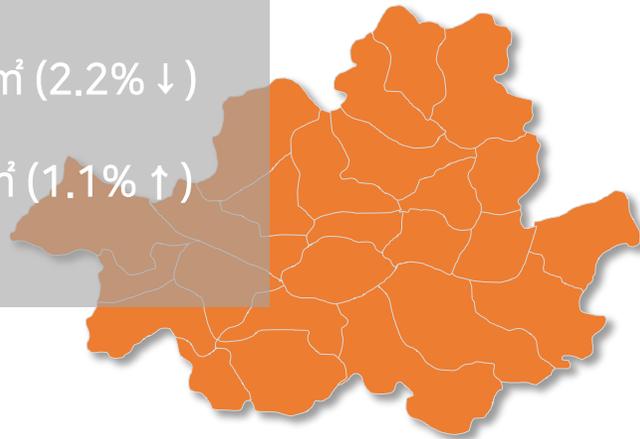
1.0. 상가 Retail

1.1. 상가 요약

서울 전체

매매가격 881만원/㎡ (2.2% ↓)

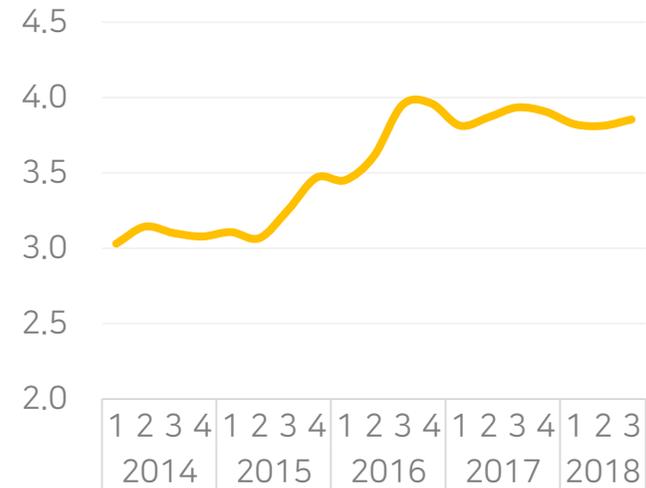
환산임대료 3.9만원/㎡ (1.1% ↑)



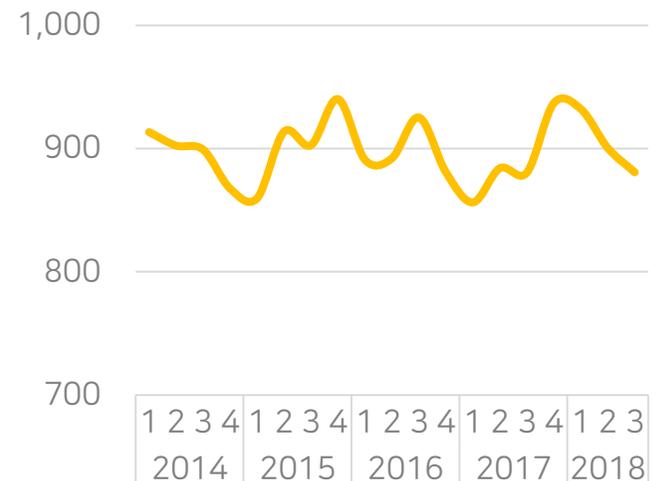
상가임대차보호법 개정 앞두고 3분기 매매가격 하락, 임대료 상승

- 3분기 서울 상가 평균 매매가격은 881만원/㎡으로 지난 분기 대비 2.2% 하락함. 상가 임대차보호법 개정, 대출규제강화로 투자 문턱이 높아졌고, 경기악화로 인한 서울 주요 상권의 공실 증가가 매물가격에 영향을 미친 것으로 판단됨
- 서울 평균 환산임대료는 지난 분기 대비 1.1% 상승한 3.9만원/㎡으로 나타남
- 서울 상가 임대수익률은 지난 분기 대비 0.2%p 상승한 4.8%로 집계됨

서울 전체 상가 환산임대료 추이(만원/㎡)



서울 전체 상가 매매가격 추이(만원/㎡)



1.2. 상가

강남권역

매매가격

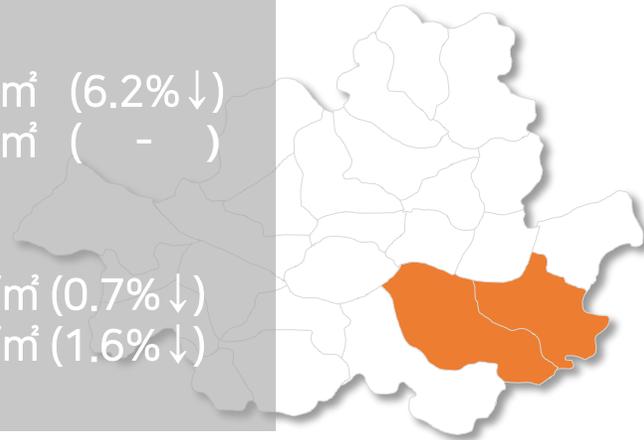
강남구 1,333만원/㎡ (6.2%↓)

서초구 1,400만원/㎡ (-)

환산임대료

강남구 4.5만원/㎡ (0.7%↓)

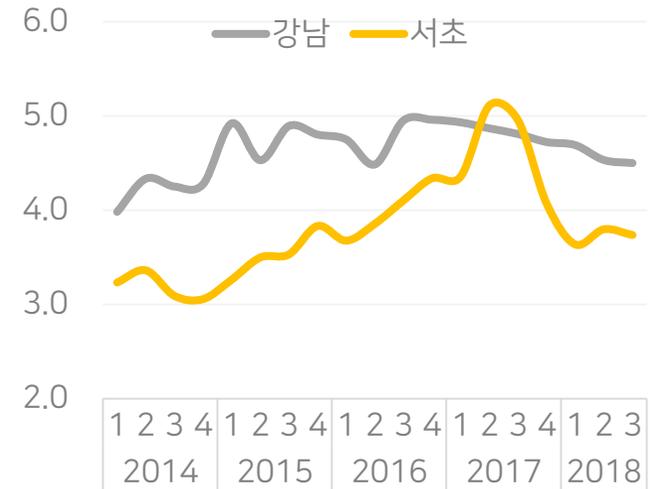
서초구 3.7만원/㎡ (1.6%↓)



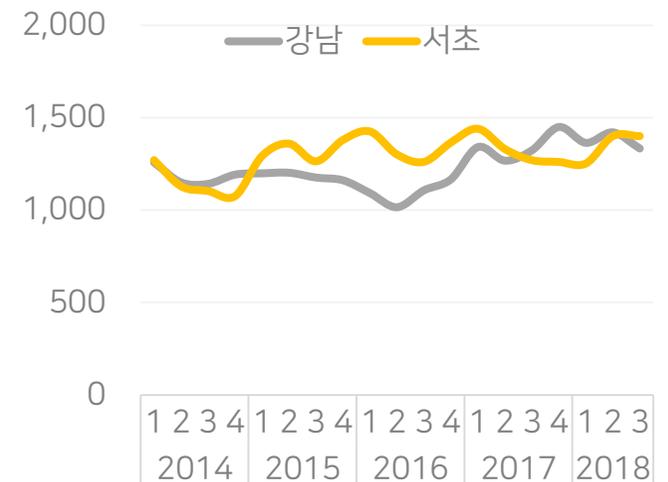
신사역, 압구정 대형 브랜드 입점 ... 임대료 반등

- 신사역, 압구정로데오 상권의 임대료가 다시 반등함. 메종키츠네, 디스커버리익스페디션 등 대형브랜드의 입점소식에 임대료 하방경직성이 확대될 것으로 예상됨. 공실기간이 늘더라도 임대인은 건물가치 하락을 우려해 임대료를 낮추지 않으려는 경향이 이어질 것으로 보임. 매출감소와 높은 임대료를 버티지 못한 소상공인이 늘면서 공실은 계속 증가하는 추세임
- 3분기 강남구 상가임대료는 0.7% 하락한 4.5만원/㎡로 나타남. 경기둔화, 직장인 저녁모임수요 감소가 상인들의 매출감소로 이어지면서 임대료 하락세에 영향을 준 것으로 판단됨
- 강남역, 삼성역, 양재역 등 오피스 밀집지역 일대의 임대료 하락함

강남권역 상가 환산임대료 추이(만원/㎡)



강남권역 상가 매매가격 추이(만원/㎡)

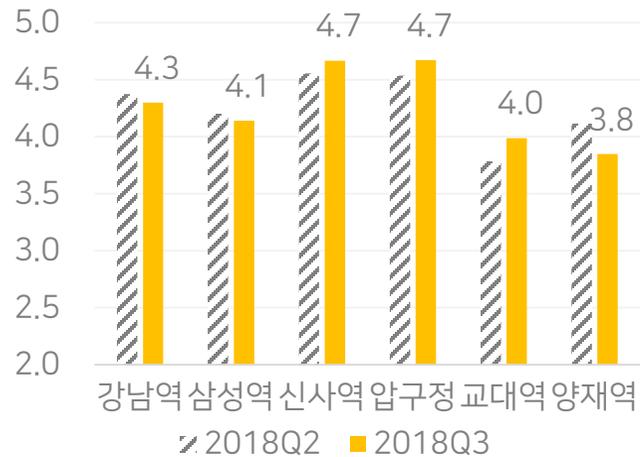


1.2. 상가

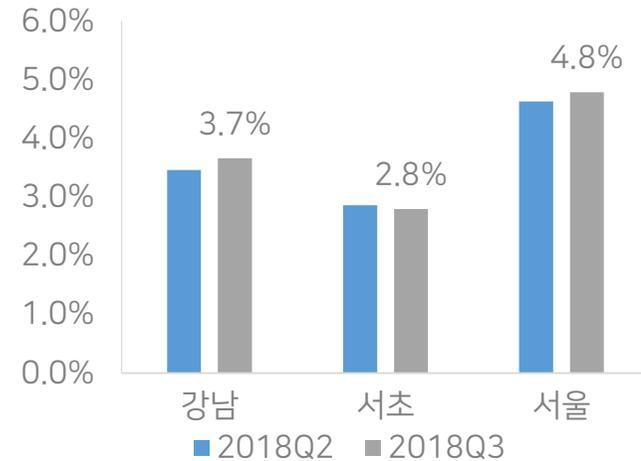
강남권역



구분	강남역	삼성역	신사역	압구정	교대역	양재역
월 임대료	3.7	3.6	4.0	4.0	3.3	3.2
보증금	59.8	57.8	66.8	68.2	72.4	64.8
환산임대료 변동률	-1.7%	-1.5%	2.4%	3.0%	5.4%	-6.5%

*가격단위: 만원/m²강남권역 상권 환산임대료 추이(만원/m²)

강남권역 상가 임대수익률 추이(%)



1.3. 상가

도심권역

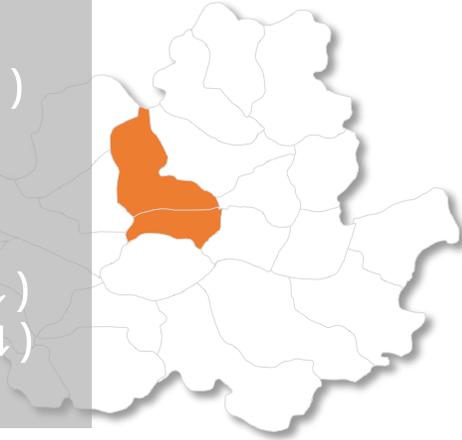
매매가격

중 구 814만원/㎡ (-)

환산임대료

종로구 5.0만원/㎡ (2.7% ↓)

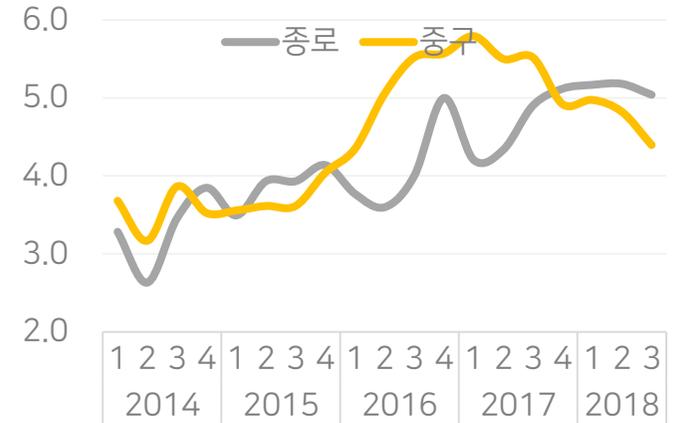
중 구 4.4만원/㎡ (8.8% ↓)



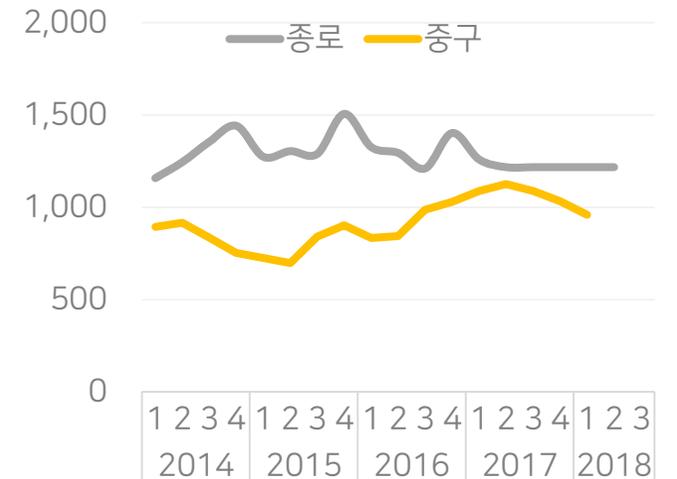
도심권역 일대 상권 지각변동

- 종로 상가 임대료는 지난 분기 대비 2.7% 하락한 5만원/㎡, 중구는 8.8% 하락한 4.4만원/㎡으로 집계됨
- 종각역 일대 상가는 공실 증가가 눈에 띈. 종각역 메인상가에 위치한 르메이에르 1층 상가가 임대 시장에 출시됨. 종각역 상권은 매출감소로 문을 닫는 음식점들이 늘고 있음
- 익선동은 고옥을 개조한 특색 있는 점포가 밀집하면서 외부수요가 증가하고 있음. 관광객 수요가 많은 인사동과 인접해 이들 수요도 일부 흡수하면서 상권이 확대될 것으로 예상됨
- 3분기 종로구 상권 매매가격은 출시된 매물이 많지 않아 통계치 제외

도심권역 상가 환산임대료 추이(만원/㎡)



도심권역 상가 매매가격 추이(만원/㎡)



1.3. 상가

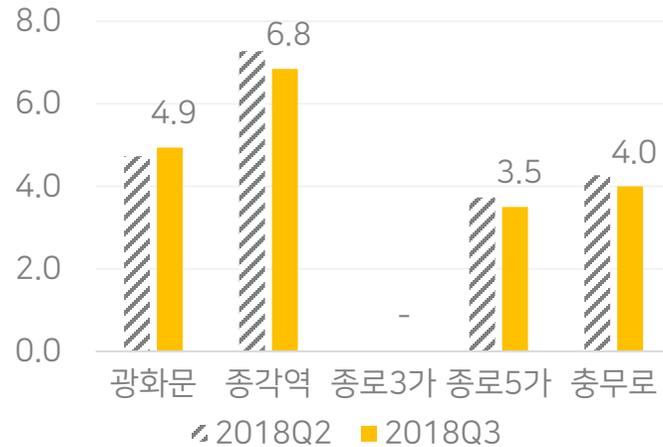
도심권역



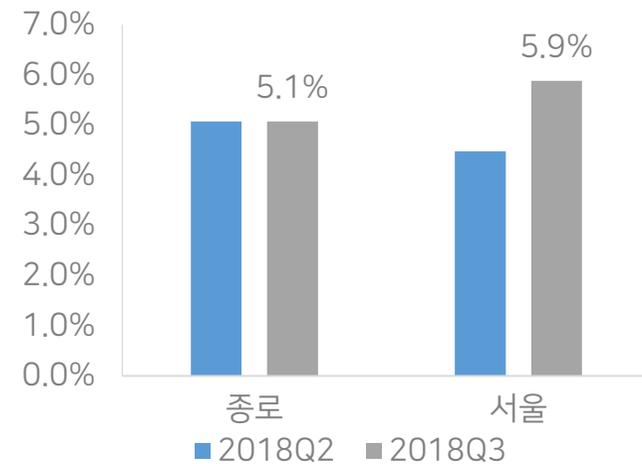
구분	광화문	종각역	종로3가	종로5가	충무로
월 임대료	4.2	5.9	-	3.2	3.5
보증금	71.2	92.7	-	32.7	52.0
환산임대료 변동률	4.3%	-5.9%	-	-6.2%	-6.4%

*가격단위: 만원/㎡

도심권역 상권 환산임대료 추이(만원/㎡)



도심권역 상가 수익률 추이(%)



1.4. 상가

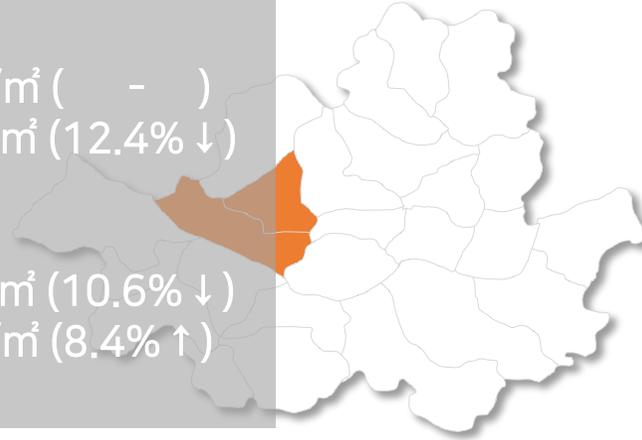
신촌마포권역

매매가격

서대문구 766만원/㎡ (-)
 마 포 구 1,012만원/㎡ (12.4% ↓)

환산임대료

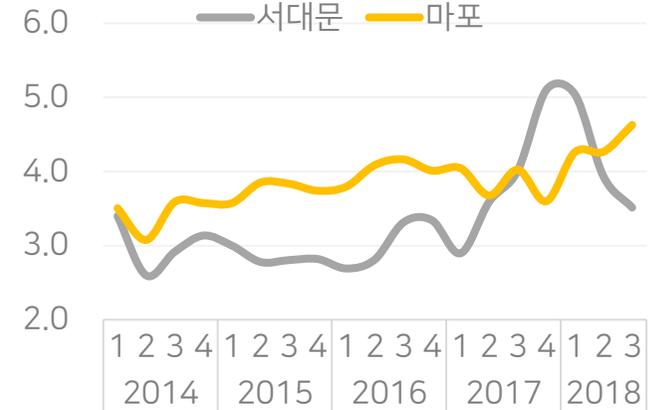
서대문구 3.5만원/㎡ (10.6% ↓)
 마 포 구 4.6만원/㎡ (8.4% ↑)



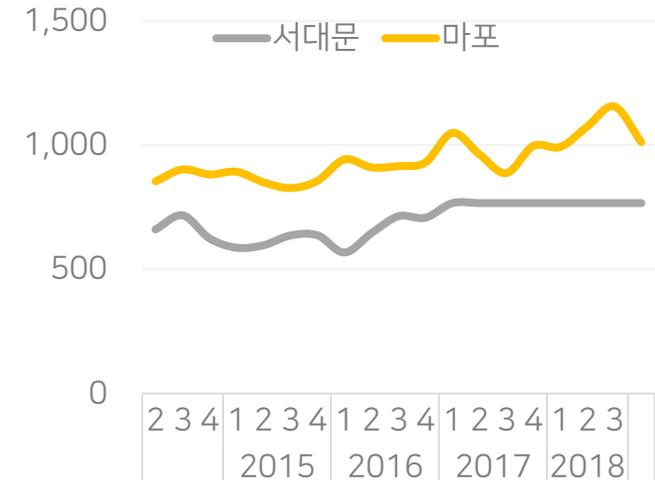
신촌·이대 상권 축소, 홍대 상권 확대

- 홍대입구역 상권은 동교동에서 연남동 일대로 주택을 개조한 상가들이 증가하며 상권범위를 넓히고 있음. 상권이 커지면서 마포권은 전분기 대비 임대료가 8.4% 상승해 지역상인의 임대료 부담이 가중됨. 8월 말 4번출구 앞에 대형 복합쇼핑몰 AK mall이 오픈하는 등 젠트리피케이션 리스크 커짐
- 반면 신촌·이화여대 상권은 공실 증가가 두드러지며 임대료 하락함. 맥도날드, 신촌 그랜드마트 등 오래된 점포들의 폐점이 잇따르면서 상권쇠퇴가 가속화 되고 있음

신촌마포권역 상가 환산임대료 추이(만원/㎡)



신촌마포권역 상가 매매가격 추이(만원/㎡)



1.4. 상가

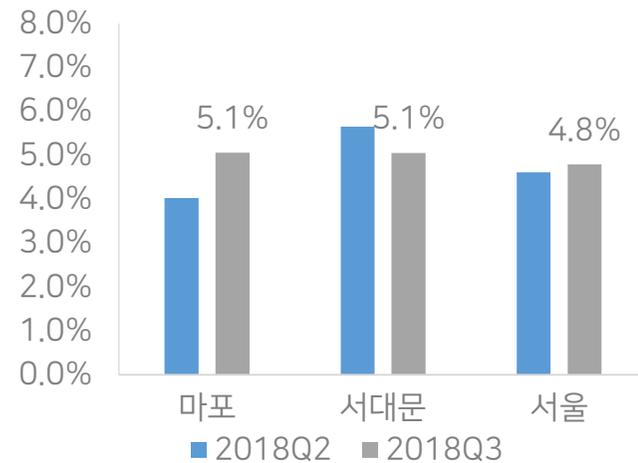
신촌마포권역



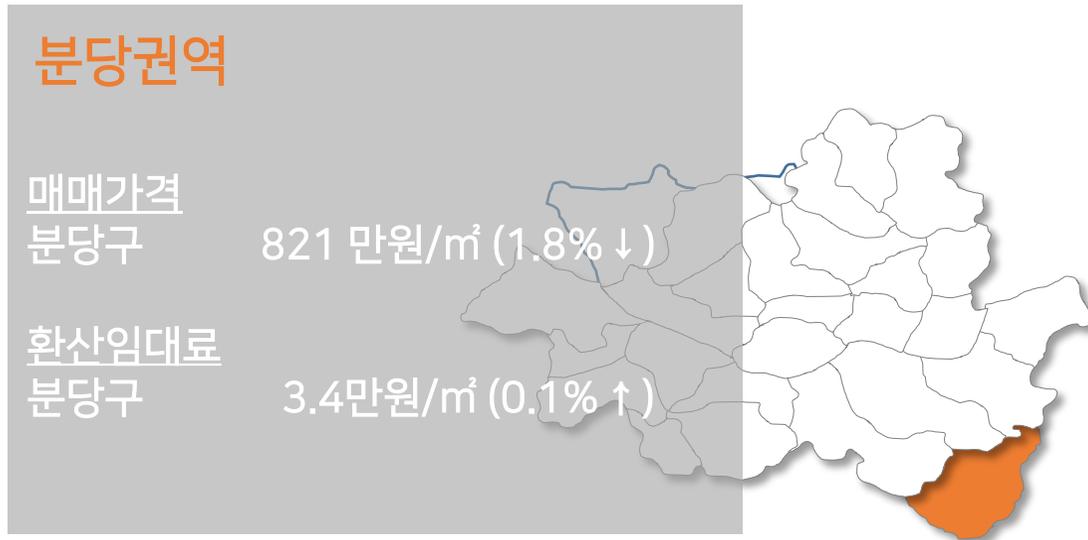
구분	망원	홍대	합정역	상암DMC	신촌	이화여대
월 임대료	4.0	4.4	4.3	3.8	3.5	4.1
보증금	62.9	66.0	69.0	58.7	61.1	69.9
환산임대료 변동률	2.0%	0.7%	4.9%	4.5%	-9.0%	-9.5%

*가격단위: 만원/㎡

신촌마포권역 상권 환산임대료 추이(만원/㎡) 신촌마포권역 상가 수익률 추이(%)



1.5. 상가



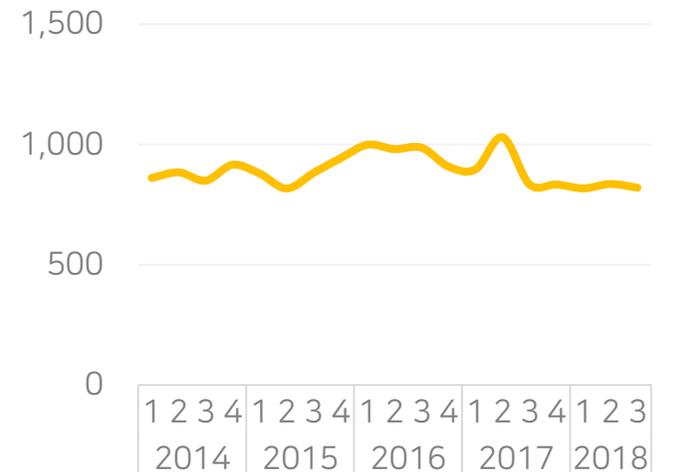
서현 수내 정자 오르고, 미금 야탑 판교 내리고

- 3분기 출시된 분당 상가 매매가격은 821만원/㎡으로 지난 분기 대비 1.8% 하락함. 반면 임대료는 3.4만원/㎡으로 0.1% 상승함
- 신분당선 개통으로 소폭 상승세를 보였던 미금역 상가 임대료가 3분기 들어서 4.7% 하락하며 안정세를 찾음. 주점, 호프집, 횡집 등 음식점 비중이 높은 야탑역 일대의 임대료도 하락세를 보임
- 판교테크노밸리, 판교역에 위치한 메인상권에 1층 공실상가가 늘면서 임대료 0.7% 하락함
- 반면 3분기 서현, 수내, 정자에 출시된 상가의 임대료는 지난 분기에 출시된 상가 대비 평균 임대료가 상승한 것으로 나타남

분당권역 상가 환산임대료 추이(만원/㎡)



분당권역 상가 매매가격 추이(만원/㎡)



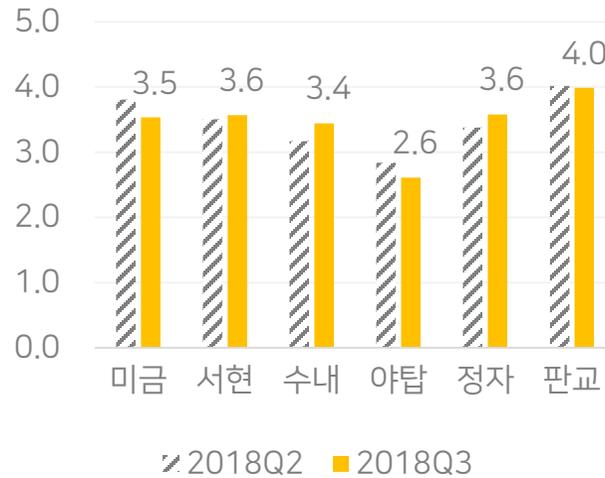
1.5. 상가

분당권역

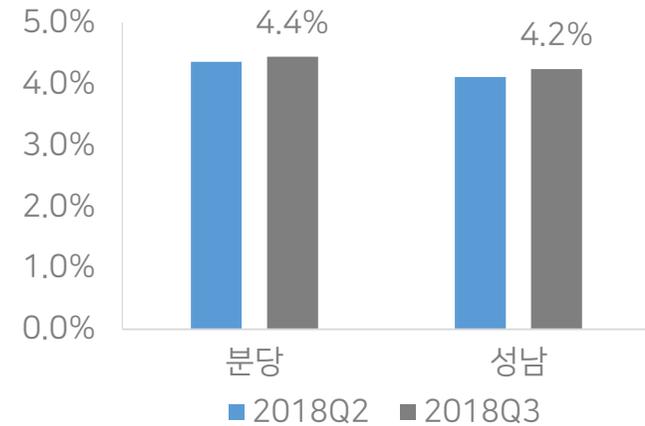
구분	미금	서현	수내	야탑	정자	판교
월 임대료	3.0	3.0	2.9	2.3	3.0	3.4
보증금	52.7	58.9	58.4	35.7	54.1	61.2
환산임대료 변동률	-7.3%	1.8%	8.6%	-8.1%	6.0%	-0.7%

*가격단위: 만원/㎡

분당권역 상권 환산임대료 추이 (만원/㎡)



분당권역 상가 임대수익률 추이(%)



1.6. 상가

일산권역

매매가격

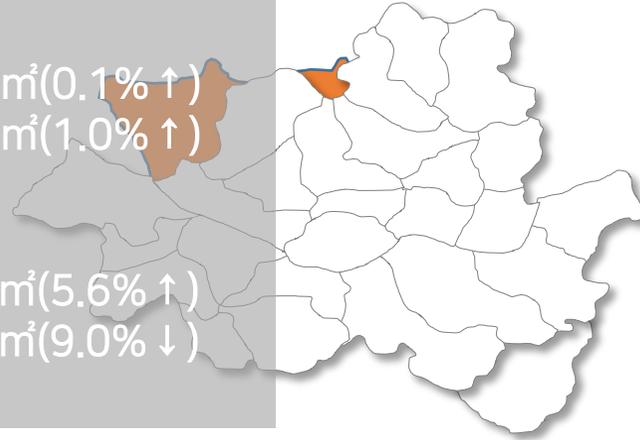
일산동구 494만원/㎡(0.1% ↑)

일산서구 612만원/㎡(1.0% ↑)

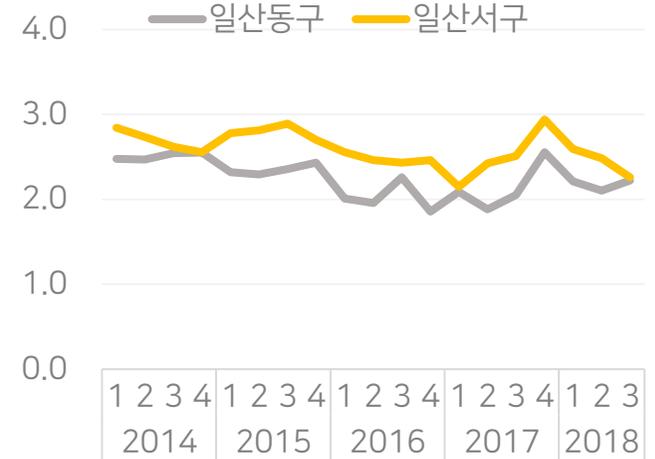
환산임대료

일산동구 2.2만원/㎡(5.6% ↑)

일산서구 2.3만원/㎡(9.0% ↓)



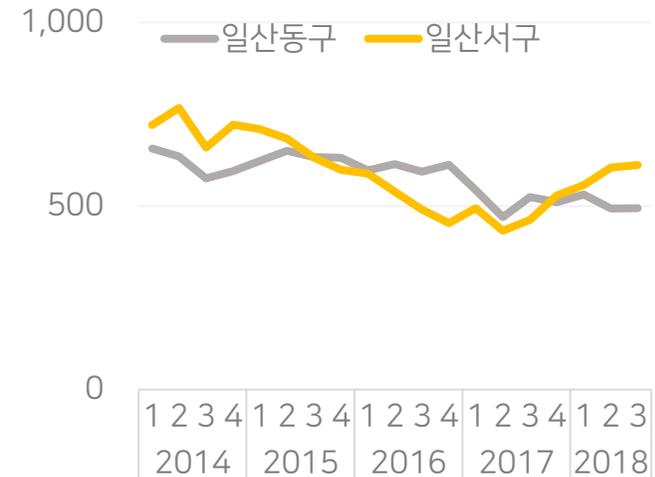
일산권역 상가 환산임대료 추이(만원/㎡)



외각지역 저렴한 상가 출시 정발산, 주엽 상권 임대료 소폭하락

- 3분기 일산권역에 출시된 상가의 매매가격은 일산동구 494만원/㎡, 일산서구 612만원 /㎡ 으로 전분기 대비 소폭 상승함
- 화정, 대화, 마두역 상가는 3분기 들어서 소폭 오름세를 보임. 반면 정발산, 주엽역 상권에서는 임대료 하락이 포착됨. 상권 외각의 저렴한 상가 임대 매물이 출시돼 평균 임대료가 하락한 것으로 파악됨

일산권역 상가 매매가격 추이(만원/㎡)



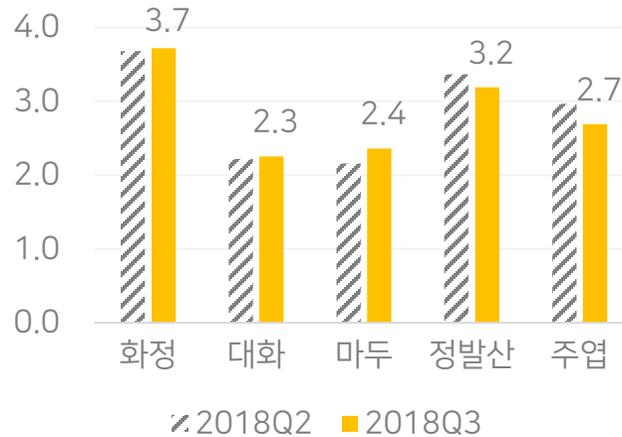
1.6. 상가

일산권역

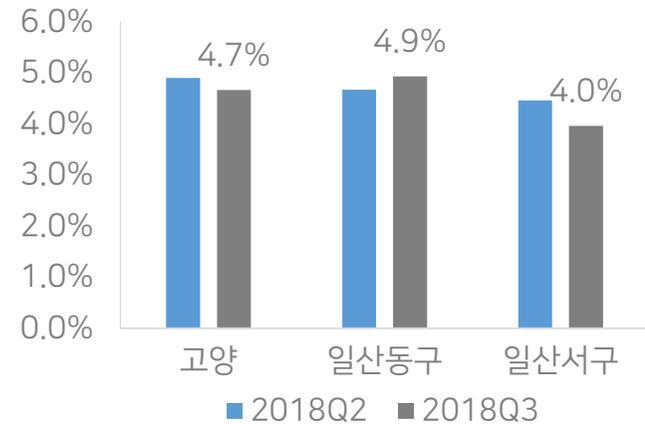
구분	화정	대화	마두	정발산	주엽	백석
월 임대료	3.0	1.9	2.0	2.7	2.2	-
보증금	70.0	33.8	33.4	44.2	48.0	-
환산임대료 변동률	1.1%	1.7%	9.4%	-5.3%	-9.3%	-

*가격단위: 만원/㎡

일산권역 상권 환산임대료 추이 (만원/㎡)



일산권역 상가 임대수익률 추이





2.0. 오피스텔

Officetel

2.1. 오피스텔 요약

마포영등포권역

매매가격 1,090만원/3.3㎡(0.88% ↑)

환산임대료 4.62만원/3.3㎡ (0.07% ↑)

도심권역

매매가격 1,259만원 /3.3㎡ (0.8% ↑)

환산임대료 5.07만원 /3.3㎡ (0.29% ↑)

2018년 3분기 오피스텔 매매가격은 아파트 가격 상승의 영향으로 모든 권역에서 대폭 상승

- 2018년 3분기 오피스텔 시장은 3권역 모두 전분기 대비 매매가격이 대폭 상승함. 매매가격이 급상승한 아파트를 대체할 갭투자 상품으로 오피스텔이 주목을 받으면서 활발한 거래가 이루어짐. 환산임대료도 3권역 모두 소폭 상승함
- 3분기 오피스텔 분양물량(1만2,814건)은 지난 분기(2만2,523건)에 비해 43% 감소함. 3분기 전체 분양물량의 58%가 경기도에 공급됨

강남권역

매매가격 1,246만원 /3.3㎡ (1.61% ↑)

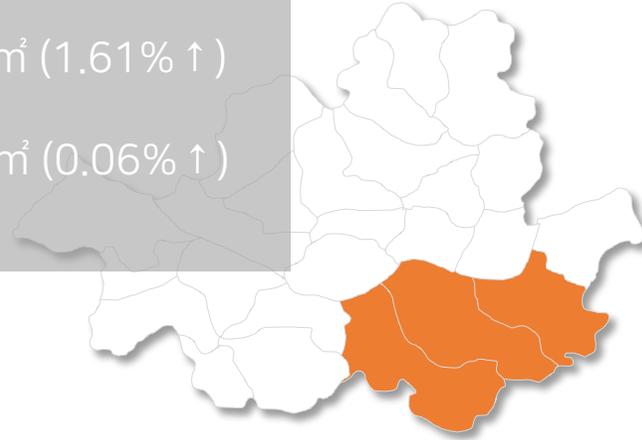
환산임대료 5.06만원/3.3㎡ (0.06% ↑)

2.2. 오피스텔

강남권역

매매가격 1,246만원 /3.3㎡ (1.61% ↑)

환산임대료 5.06만원/3.3㎡ (0.06% ↑)



아파트 가격 상승 영향과 더불어 오피스텔 갭투자 열기로 매매가격 1.61% 상승

- 3분기 서울 아파트 가격의 급등으로 아파트의 진입장벽이 높아짐에 따라 대체재인 오피스텔의 수요가 증가함. 또한 아파트에 국한되었던 갭투자의 바람이 강남권역 오피스텔 중심으로 불고 있음. 이와 같은 영향으로 강남권역의 매매가격은 전분기 대비 1.61% 증가함
- 활발한 거래에 힘입어 3분기 강남권역 환산임대료는 지난해 3분기보다 0.06% 상승한 5.06만원을 기록함. 국토교통부에 따르면 특히 3분기 송파구의 거래량이 2,738건을 기록하면서 지난 2분기(724건)와 비교하여 278%가 증가한 수치를 보임

강남권역 환산임대료 추이



강남권역 매매가격 추이



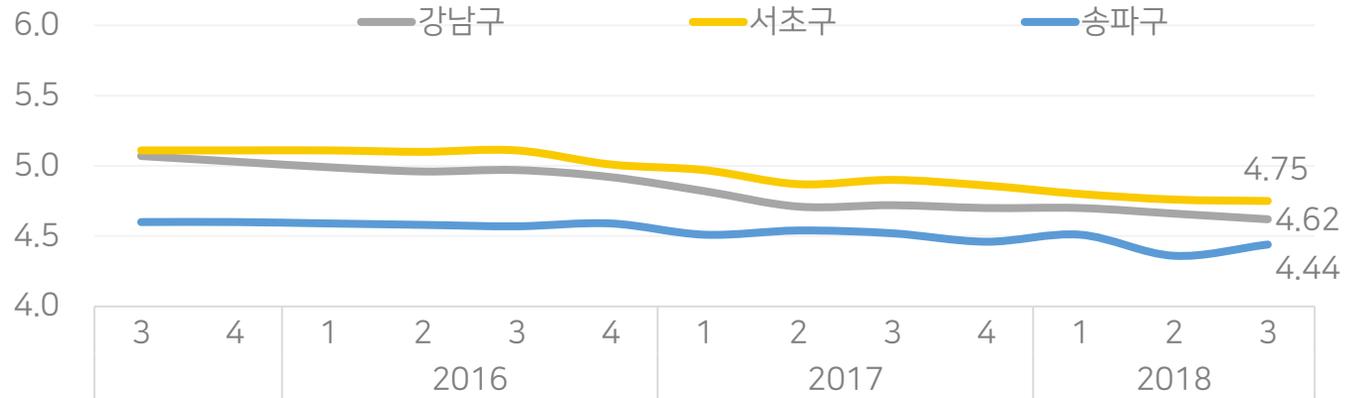
*가격단위: 만원/3.3㎡

2.2. 오피스텔

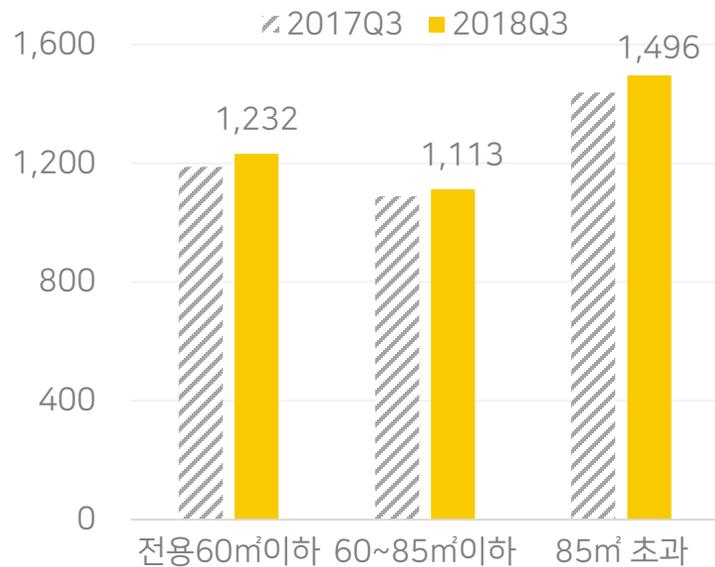
강남권역



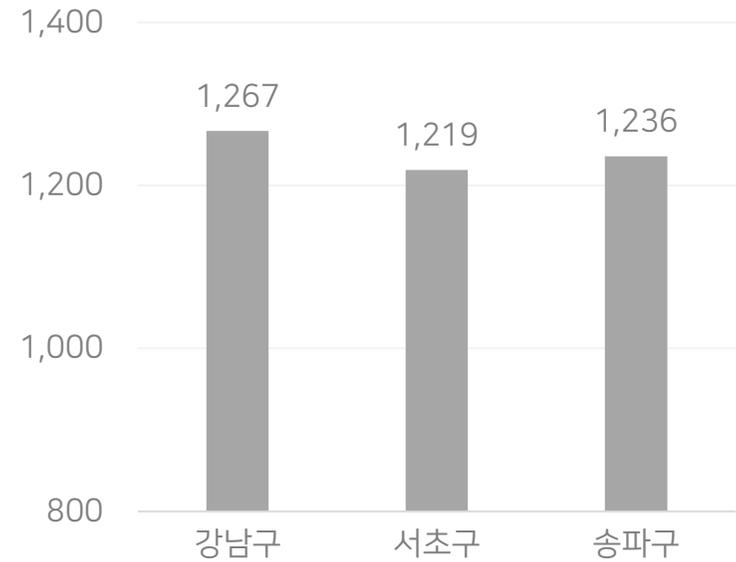
강남권역 구별 임대수익률 추이(%)



강남권역 면적별 매매가격 현황(만원/3.3㎡)



강남권역 구별 매매가격 현황 (만원/3.3㎡)

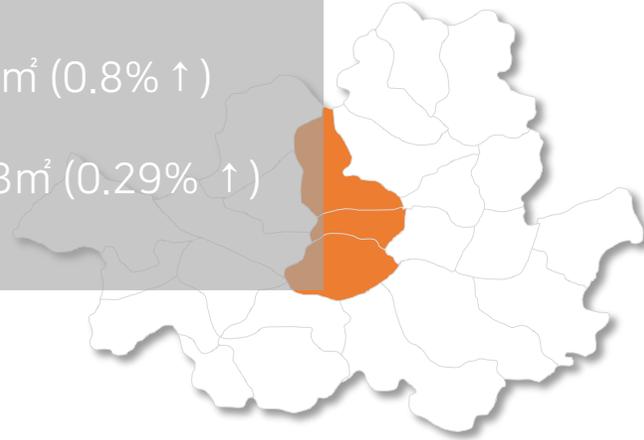


2.3. 오피스텔

도심권역

매매가격 1,259만원 /3.3㎡ (0.8% ↑)

환산임대료 5.07만원 /3.3㎡ (0.29% ↑)

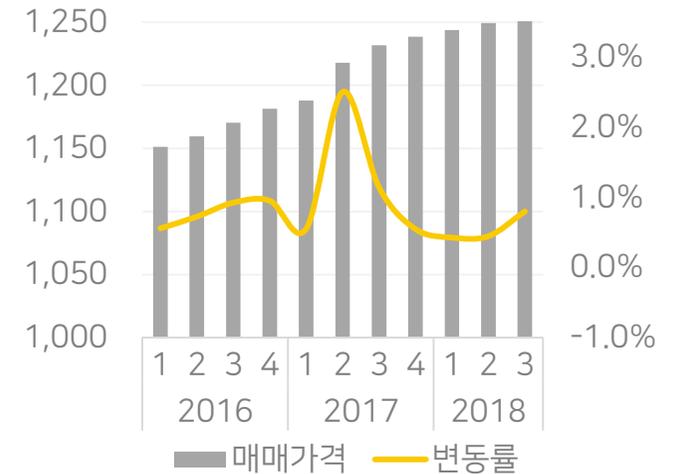
용산구, 개발 호재로 수요 꾸준
9.13 대책 이후 투자심리 다소 위축

- 용산구는 용산국제업무지구의 개발과 파크웨이 공원 조성으로 2분기에 이어 3분기 7, 8월까지도 매수수요가 꾸준했음. 하지만 강력한 부동산 대책인 9.13대책의 영향으로 9월 말 매수수요는 미미했던 것으로 조사됨
- 3분기 임대수익률은 중구(4.91%), 종로구(4.59%), 용산구(4.27%) 순으로 나타남

도심권역 환산임대료 추이



도심권역 매매가격 추이



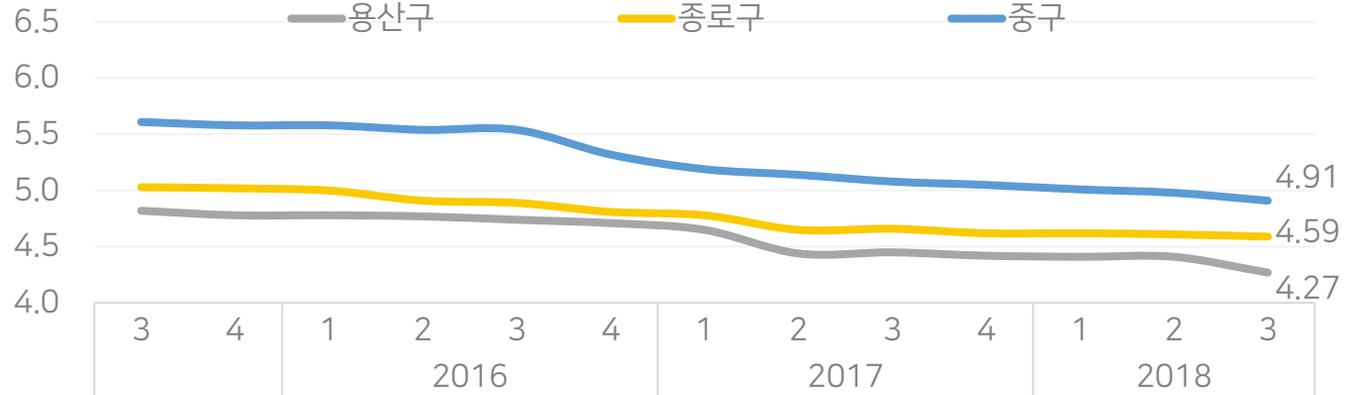
*가격단위: 만원/3.3㎡

2.3. 오피스텔

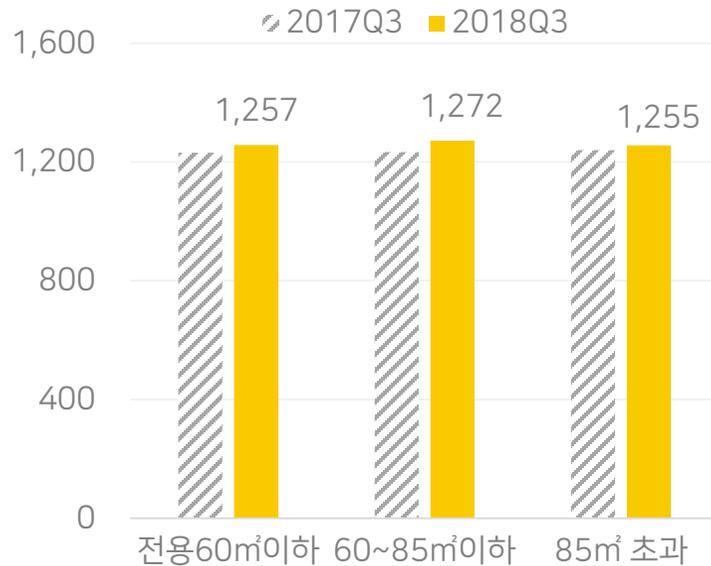
도심권역



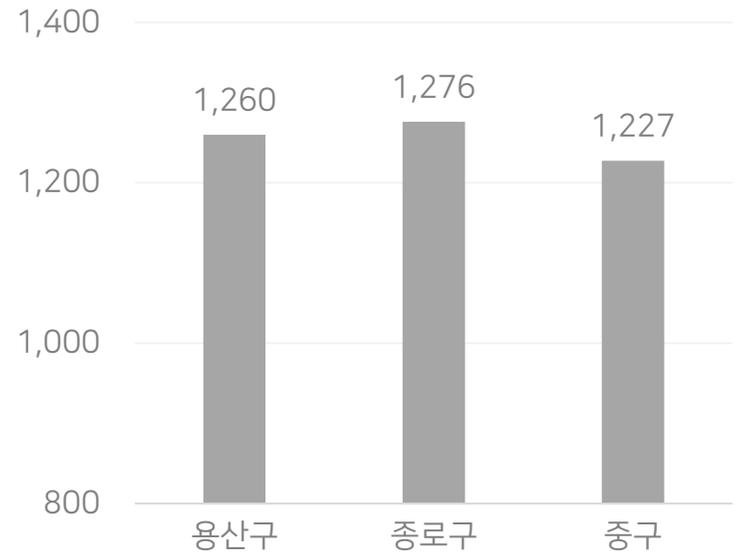
도심권역 구별 임대수익률 추이(%)



도심권역 면적별 매매가격 현황(만원/3.3㎡)



도심권역 구별 매매가격 현황(만원/3.3㎡)

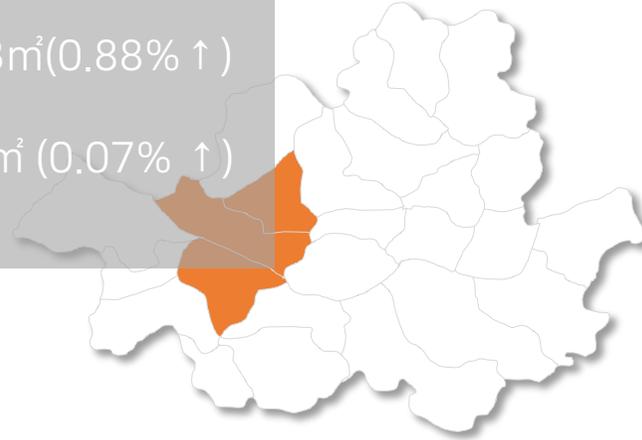


2.4. 오피스텔

마포영등포권역

매매가격 1,090만원/3.3㎡(0.88% ↑)

환산임대료 4.62만원/3.3㎡ (0.07% ↑)



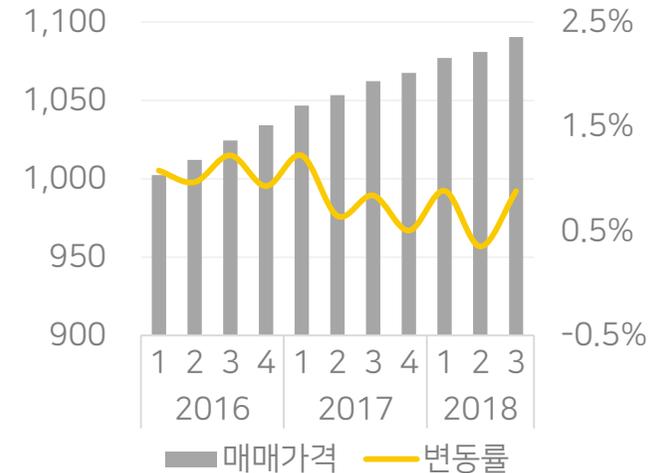
여름 비수기에도 불구하고
매매가격 3분기 대비 0.88% 상승

- 학생수요가 많은 마포영등포권역은 여름 방학 비수기를 맞았지만 마포 아파트 강세로 오피스텔 매매가격과 임대료 또한 동반 상승함. 하지만 불경기가 겹치면서 사무실의 입주가 더디고 호가공백으로 일부 단지에 공실이 발생함
- 영등포권역은 '여의도 통합개발' 언급으로 인해 매매가격이 올랐지만 9.13 대책 이후 주춤해진 분위기임

마포영등포권역 환산임대료 추이



마포영등포권역 매매가격 추이



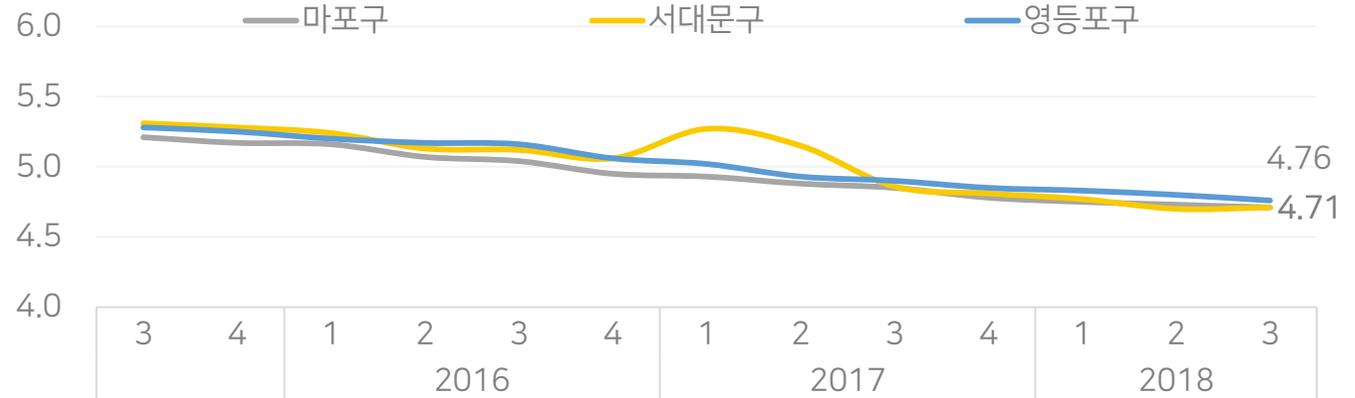
*가격단위: 만원/3.3㎡

2.4. 오피스텔

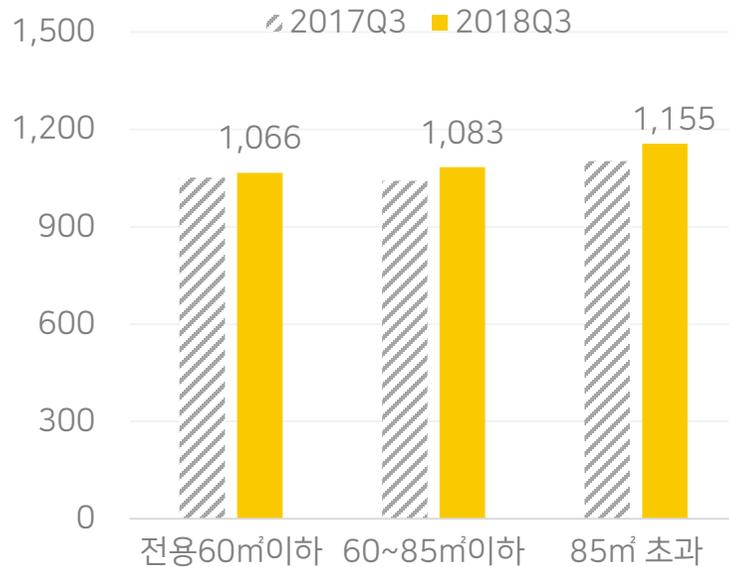
마포영등포권역



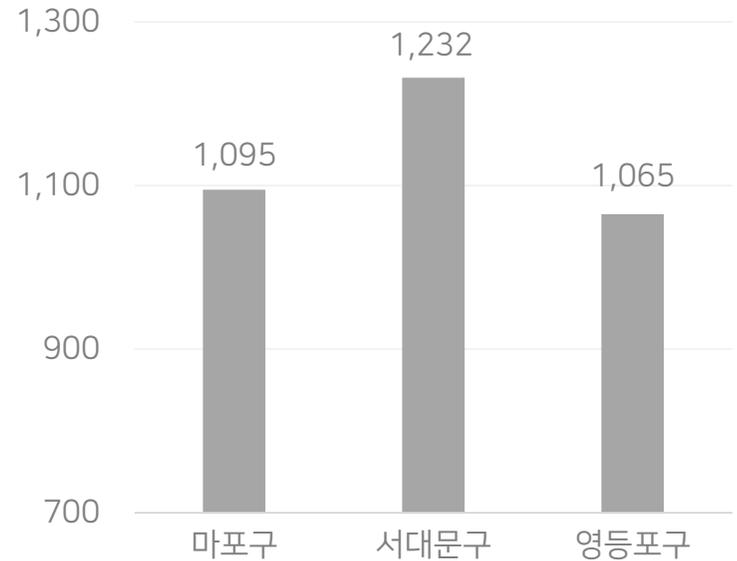
마포영등포권역 구별 임대수익률 추이(%)



마포영등포권역 면적별 매매가격 현황(만원/3.3㎡)



마포영등포권역 구별 매매가격 현황 (만원/3.3㎡)



2.5. 오피스텔 분양

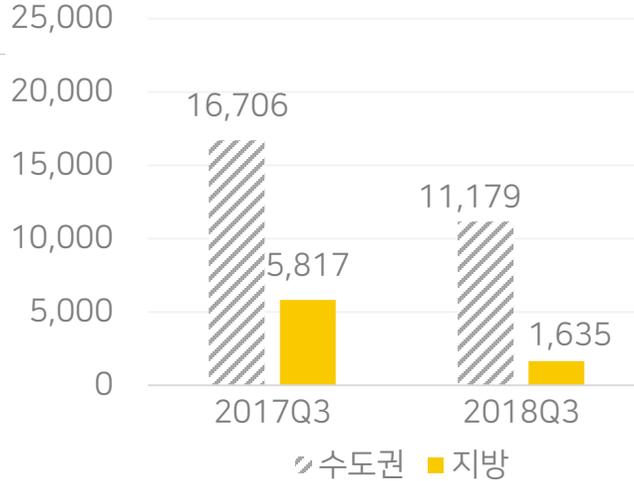
3분기 여름 분양 비수기의 영향으로 분양물량 줄고 청약 열기 꺾여

- 2018년 3분기 분양물량은 1만2,814실로 전년동기 대비(2만2,523실) 43% 하락함. 3분기 전체 분양물량의 58%가 경기도(7,443실)에 집중됨. 특히 고양시(2,624실), 평택시(1,200실)가 분양물량이 많음
- 2018년 3분기 분양시장은 비수기와 강력한 세금, 대출 규제인 9.13 대책으로 인해 청약열기가 한 풀 꺾임
- 정부규제 및 입주물량 증가로 수익률 저하가 예상됨. 그러나 최근 금리 동결로 저금리 기조가 유지될 것으로 보여 수요는 꾸준할 전망이다

청약 양극화 계속될 것으로 예상

- 지난 1, 2분기에 이어 청약 양극화가 계속될 것으로 예상됨. 지난 7월 분양을 마친 경기 부천시 힐스테이트 중동이 최고 경쟁률 126대 1을 기록함. 반면, 경기 파주시 아르젠, 김포시 중일아크리움 등의 오피스텔은 청약미달 상태로 종료됨
- 브랜드와 좋은 입지 조건을 배경으로 한 오피스텔의 청약은 성공적으로 이루어졌지만, 그렇지 못한 단지들은 미분양 상태로 남아 청약 양극화가 계속됨

오피스텔 분양물량 추이 (실)



오피스텔 권역별 분양물량 (실)



2018년 3분기 수도권 주요 신규 분양 오피스텔

※ 3.3㎡당 평균분양가는 계약면적 기준임

지역	위치		오피스텔명	총 실	전용면적 (㎡)	평균분양가 (만원)
	구/시	동				
서울	강서구	화곡동	강서구청파크뷰에버	283	15-18	1,901
	광진구	중곡동	정익제이타워2차	268	15	1,944
경기	고양시	도내동	원흥퍼스트푸르지오시티	820	20-29	820
	군포시	금정동	힐스테이트금정역	639	24-84	760
	김포시	풍무동	김포풍무역웰라움퍼펙트시티	567	21-45	931
	성남시	정자동	분당더샵파크리버	165	84	1,345
	안양시	안양동	안양센트럴헤센2차	529	23-47	937
		호계동	힐스테이트범계역모비우스	622	49-84	1,347
	하남시	망월동	미사강변오벨리스크	893	22-49	1,244
부산	동래구	온천동	온천장역삼성그린코아더시티	616	21-33	1,063
인천	부평구	부평동	부평한라비발디	1,012	22-73	947

2.6. 오피스텔 입주

2018년 3분기 오피스텔 수도권 입주 물량 전년동기 대비 22% 증가

- 2018년 3분기 수도권 입주물량은 1만42실로 전년동기(8,242실) 대비 22% 증가함. 반면, 지방의 입주물량(2,736실)은 전년동기(4,077실)에 비해 33% 감소함
- 수도권 지역 중 특히 경기 고양시(715실), 인천시(770실), 하남시(769실)가 전년동기 대비 입주물량이 많음
- 주요 단지로는 서울 강남구 대치2차아이파크(167실), 경기 시흥시 배곧헤리움어반크로스1차(880실) 등이 있음

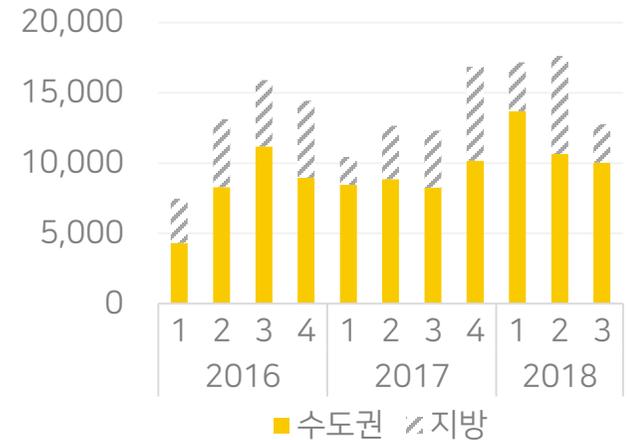
4분기 오피스텔 입주폭탄 예고 2만8,765실 입주 예정

- 지난 분기에 이어 4분기에도 오피스텔 입주물량이 대거 공급됨. 전국 2만8,765실이 공급되어 역대 최고 규모임. 9.13대책과 더불어 입주물량 증가로 인한 공실이 우려됨
- 경기도 4분기 입주물량은 1만2,703실로 전체의 48%를 차지함. 특히 경기도 하남시(3,644실), 김포시(2,460실), 시흥시(1,842실)로 가장 두드러짐

오피스텔 입주물량 추이 (실)



오피스텔 권역별 입주물량 (실)



2018년 3분기 수도권 주요 신규 입주 오피스텔

위치			오피스텔명	총 실	전용면적 (m)
서울	강남구	대치동	대치2차아이파크	167	21-84
	도봉구	도봉동	도봉엠블럼	228	16-19
경기	고양시	원흥동	원흥역봄	463	23-72
	광명시	소하동	광명한라비발디큐브(민간임대주택)	420	23-57
	성남시	운중동	힐스테이트판교모비우스	280	43-84
	안산시	선부동	안산메트로타운푸르지오힐스테이트	440	18-22
	오산시	원동	오산유타유블레스	455	21-27
	수원시	원천동	광교더샵	276	83
	시흥시	정왕동	배곧헤리움어반크로스1차	880	21-40
	인천시	종리동	이천코아루페라즈	385	24-54
	파주시	야당동	야당역아이플렉스	276	23-26
	하남시	망월동	미사우성르보아파크	727	18-24
인천	연수구	송도동	송도더샵센트럴시티	238	84



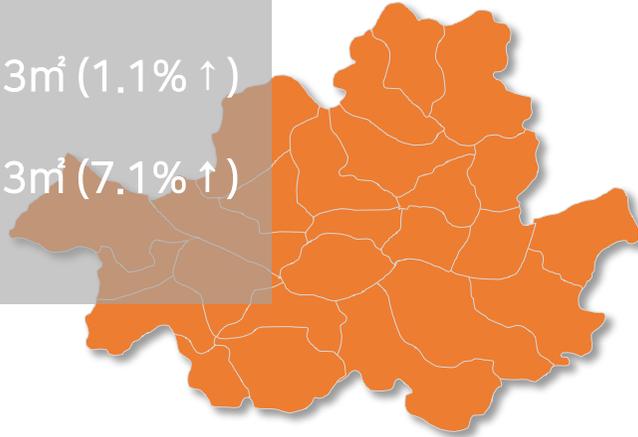
3.0. 지식산업센터 Apartment type-factory

3.1. 지식산업센터 요약

서울 전체

매매가격 837만원/3.3㎡ (1.1% ↑)

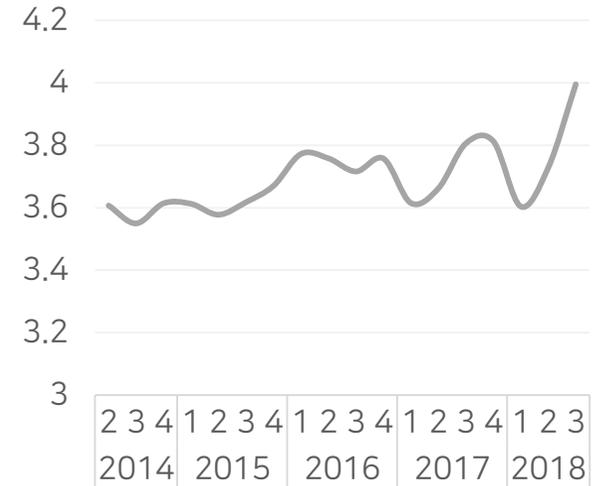
월임대료 4.00만원/3.3㎡ (7.1% ↑)



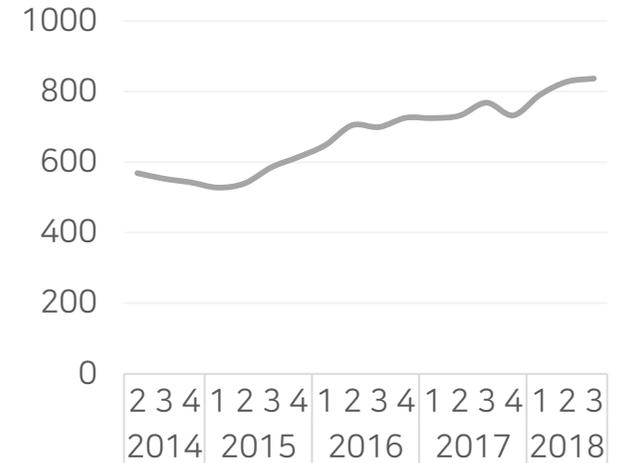
주택시장 규제강화 반사이익 ... 서울 매매가격, 임대가격 동반상승

- 서울 소재 지식산업센터 매매가격은 837만원/3.3㎡으로 지난 분기 대비 1.1% 상승함. 주택시장 규제강화로 상대적으로 규제 문턱이 낮은 지식산업센터가 투자 대체제로 떠오르면서 투자문의가 늘어 3분기 출시된 지식산업센터 가격에 영향을 준 것으로 파악됨
- 임대료는 지난 분기 대비 7.1% 상승한 4만원/3.3㎡으로 집계됨. 올해 입주를 시작하는 신축 지식산업센터의 임대물건이 가격 상승을 주도함

서울 전체 지식산업센터 임대료 추이



서울 전체 지식산업센터 매매가격 추이



*가격단위: 만원/3.3㎡

3.2. 지식산업센터

구로 가산 권역

구로구

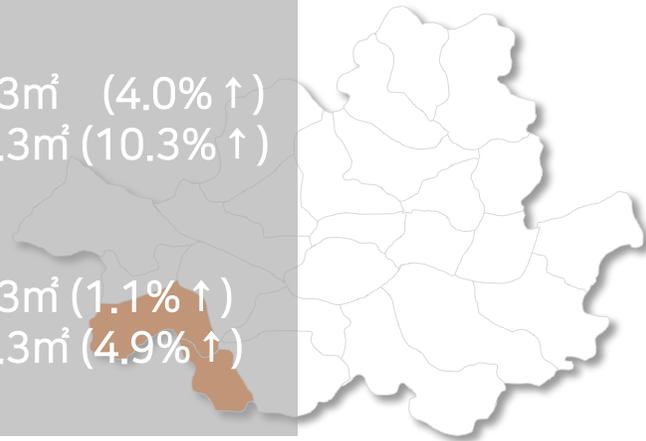
매매가격 788만원/3.3㎡ (4.0% ↑)

월임대료 3.52만원/3.3㎡ (10.3% ↑)

금천구

매매가격 801만원/3.3㎡ (1.1% ↑)

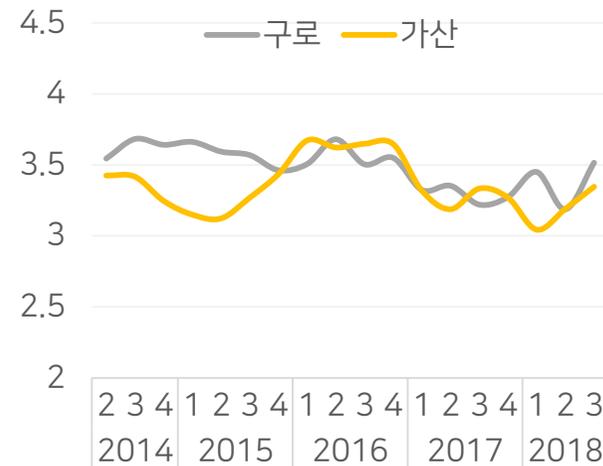
월임대료 3.35만원/3.3㎡ (4.9% ↑)



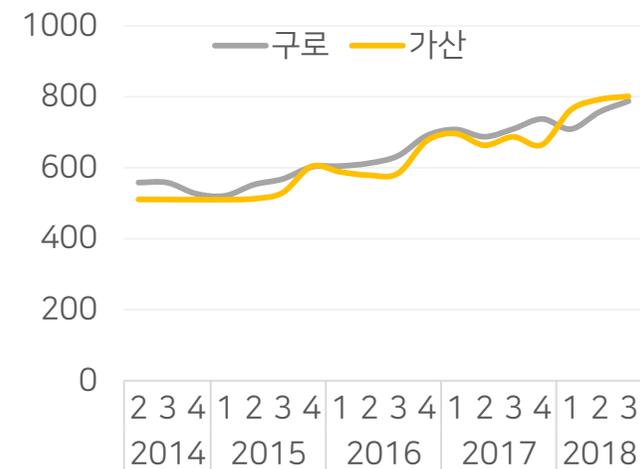
구로, 가산 신축 지식산업센터 가격상승 주도

- 3분기 출시된 구로 지식산업센터 매물의 평균가격은 지난 분기 대비 4% 증가한 788만원/3.3㎡으로 나타남. 금천 가산도 1.1% 상승. 서울 내 대표적인 지식산업센터 밀집 지역으로 신축 지식산업센터 공급이 지속되고 있음. 주택이나 상가 대비 저렴한 가격에 투자가 가능해 소액 투자문의가 늘고 있음
- 임대료도 구로와 금천 가산 모두 상승함. 지하이시티, 구로대명벨리온 등 신축 지식산업센터의 임대물건 출시로 3분기 임대료 상승을 주도함. 신규 지식산업센터의 공급은 당분간 지속될 예정으로 구로 가산권역 상주인구가 현재 16만여명에서 2020년에는 25만여명까지 늘어날 전망이다

구로 가산 지식산업센터 임대료 추이



구로 가산 지식산업센터 매매가격 추이



*가격단위: 만원/3.3㎡

3.2. 지식산업센터

구로가산권역

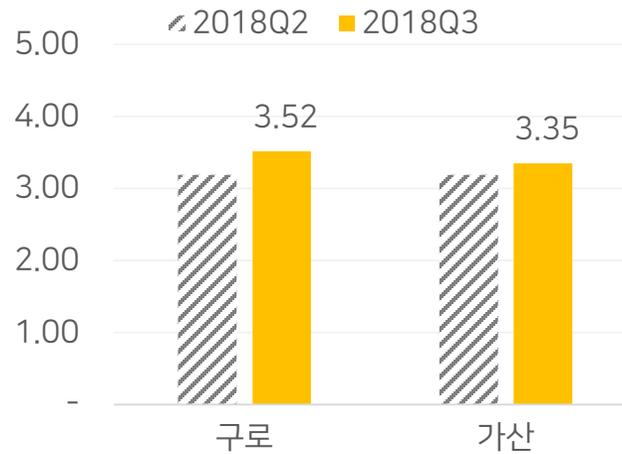


구로 가산 지식산업센터 단지별 평균 임대료 현황(만원/3.3㎡)

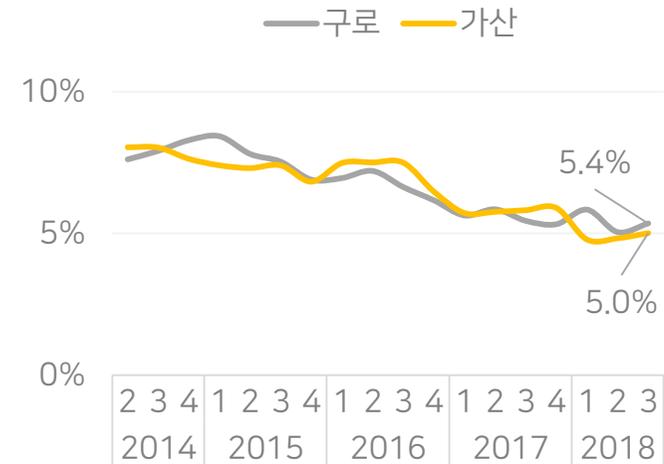
구로권역	임대료
한신아이티타워	3.9
에이스하이엔드타워2차	3.9
지하이시티	3.8
구로디지털단지	3.6
STX W-Tower	3.6

가산권역	임대료
더스카이밸리1차	4.6
코오롱테크노벨리	4.5
한신IT타워2차	4.3
RSM타워	3.9
대륭테크노타운17차	3.7

구로 가산 지식산업센터 월임대료 추이



구로 가산 지식산업센터 임대수익률 추이



*가격단위: 만원/3.3㎡

3.3. 지식산업센터

강서 영등포 권역

강서구

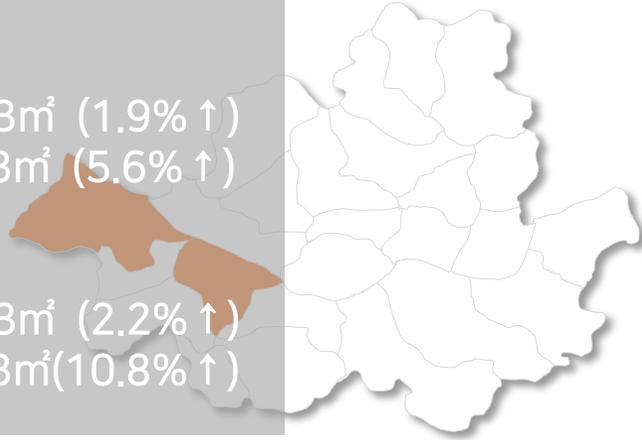
매매가격 827만원/3.3㎡ (1.9% ↑)

월임대료 3.9만원/3.3㎡ (5.6% ↑)

영등포구

매매가격 830만원/3.3㎡ (2.2% ↑)

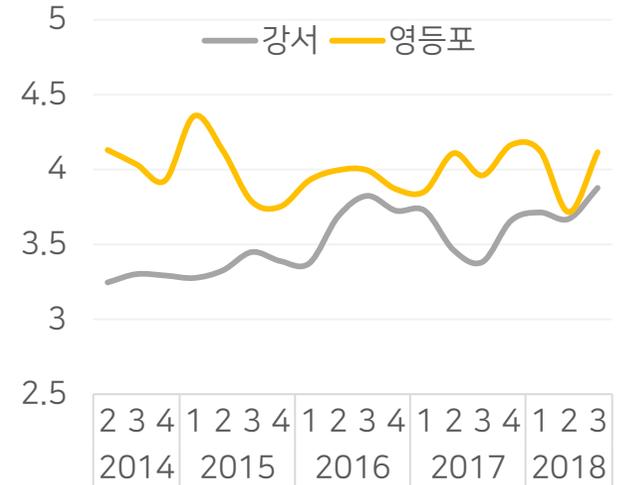
월임대료 4.1만원/3.3㎡ (10.8% ↑)



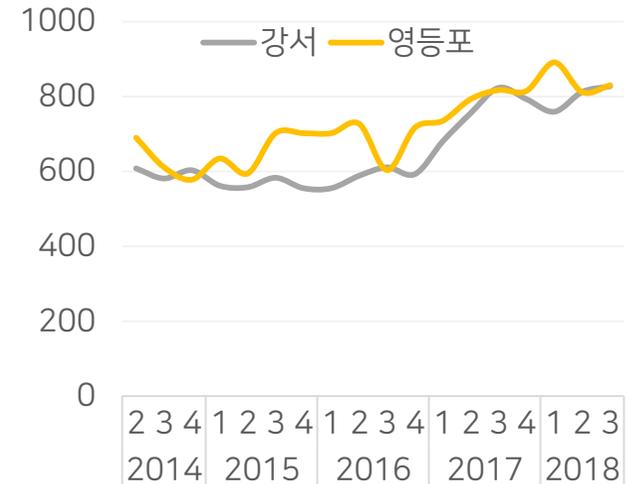
강서 영등포 권역 매매가격, 임대료 반등

- 강서와 영등포 모두 매매가격 소폭 상승함. 강서는 지난분기 대비 1.9% 상승했고, 영등포는 2.2% 상승함. 서울시장의 용산 여의도 개발 발언으로 여의도에 인접한 영등포 부동산에 투자문의가 늘어남
- 강서, 영등포 지식산업센터의 임대료는 지난분기 대비 각각 5.6%, 10.8% 상승함. 강서는 마포 마곡지구로 기업과 공공기관이 모여들면서 마곡과 가까운 가양, 등촌 지식산업센터 가격에도 영향을 미친 것으로 판단됨

강서 영등포 지식산업센터 임대료 추이



강서 영등포 지식산업센터 매매가격 추이



*가격단위: 만원/3.3㎡

3.3. 지식산업센터

강서 영등포 지식산업센터 단지별 평균 임대료 현황(만원/3.3㎡)

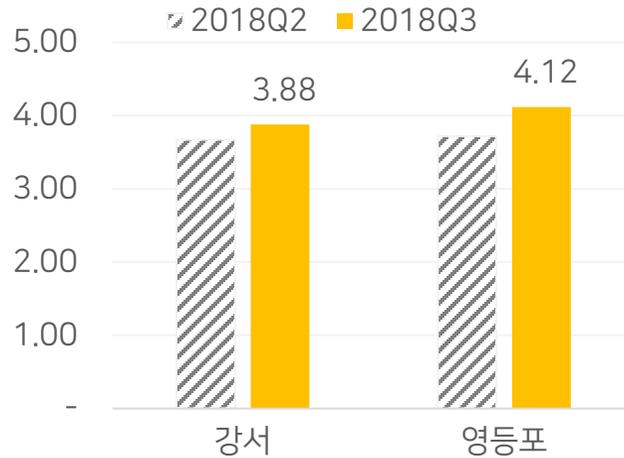
강서 영등포 권역



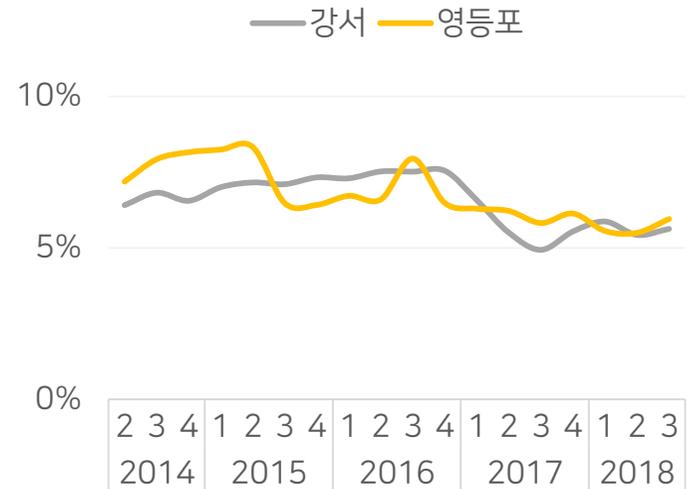
강서권역	임대료
한화비즈메트로	5.3
강서아이티벨리	4.3
가양테크노타운	4.0
우림블루나인	3.7
우리벤처타운	3.7

영등포권역	임대료
SK V1center	5.0
이앤씨드림타워	4.9
문래역 에이스하이테크시티	4.4
KnK디지털타워	4.4
트리플렉스	4.4

강서 영등포 지식산업센터 월임대료 추이



강서 영등포 지식산업센터 수익률 추이



*가격단위: 만원/3.3㎡

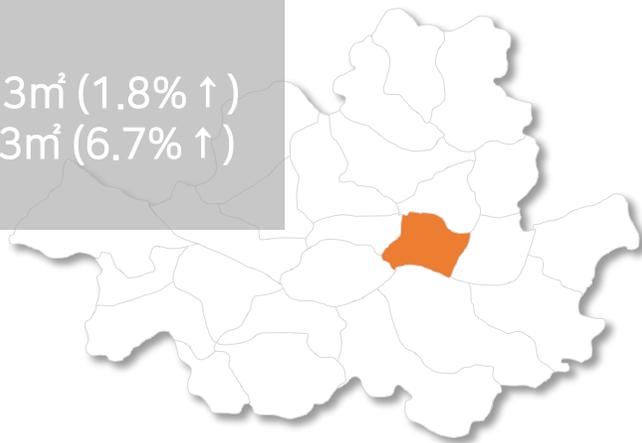
3.4. 지식산업센터

성동권역

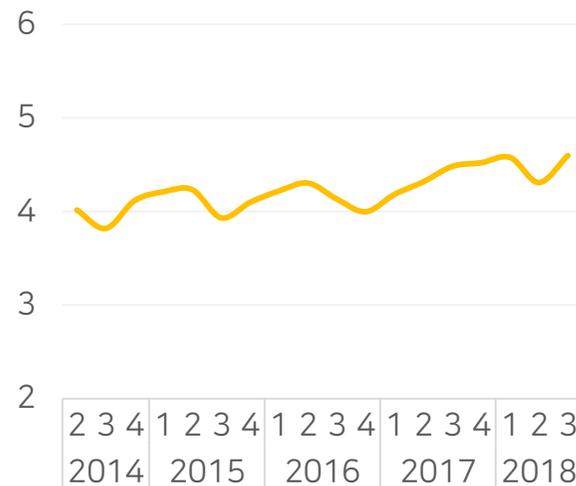
성동구

매매가격 991만원/3.3㎡ (1.8% ↑)

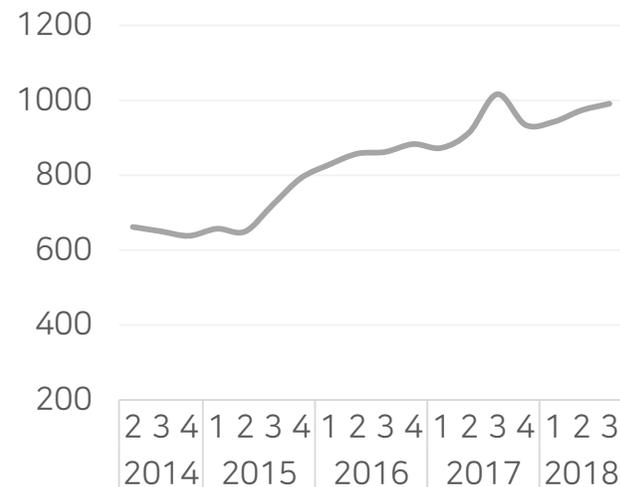
월임대료 4.6만원/3.3㎡ (6.7% ↑)



성동 지식산업센터 임대료 추이



성동 지식산업센터 매매가격 추이



성동권역 신축 지식산업센터 2020년까지 입주 줄이어

- 구로, 가산과 마찬가지로 성동도 신축 지식산업센터가 줄이어 입주를 시작하면서 매매가격과 임대료가 동반 상승함. 성동은 올해를 시작으로 2020년까지 새로운 지식산업센터가 계속해서 들어설 예정임
- 성동 매매가격은 991만원/3.3㎡으로 지난분기 대비 1.8% 상승했으며 임대료는 4.6만원/3.3㎡으로 6.7%상승함
- 임대료 상승폭이 커짐에 따라 임대수익률도 지난 분기 대비 소폭 상승한 5.6%로 집계됨

*가격단위: 만원/3.3㎡

3.4. 지식산업센터

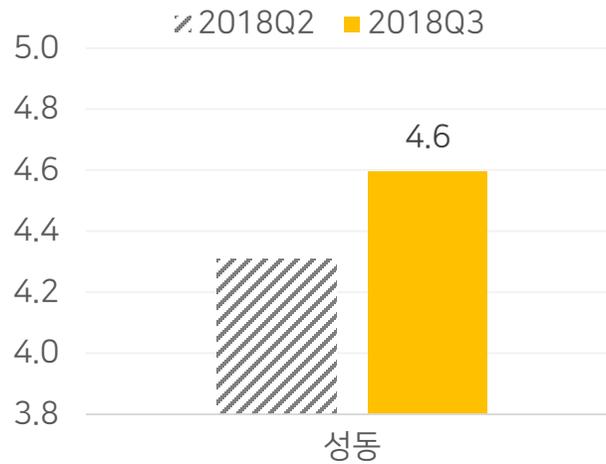
성동권역 지식산업센터 단지별 평균 임대료 현황(만원/3.3㎡)

성동권역

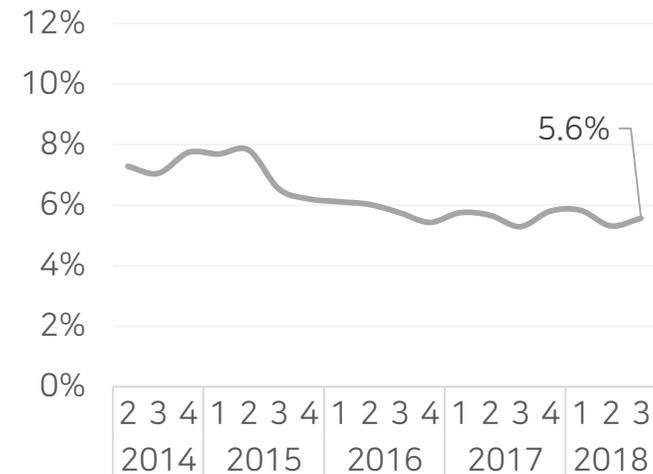


성동권역	임대료
서울숲드림타워	5.0
롯데it캐슬	5.0
성수역 SKV1	4.9
코오롱디지털타워1차	4.5
서울숲M타워	4.5

성동권역 지식산업센터 월임대료 추이



성동권역 지식산업센터 임대수익률 추이



*가격단위: 만원/3.3㎡

3.5. 지식산업센터

성남 안양 권역

성남시

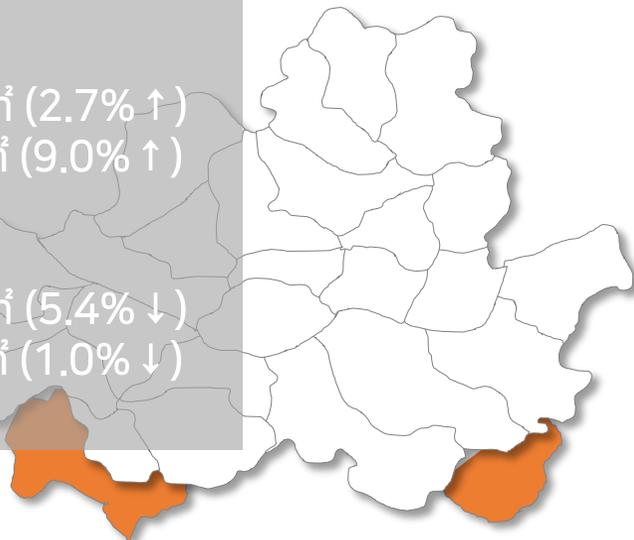
매매가격 414만원/3.3㎡ (2.7% ↑)

월임대료 2.5만원/3.3㎡ (9.0% ↑)

안양시

매매가격 603만원/3.3㎡ (5.4% ↓)

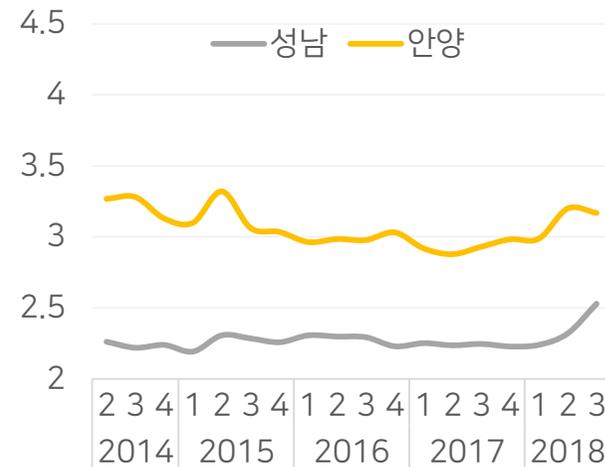
월임대료 3.2만원/3.3㎡ (1.0% ↓)



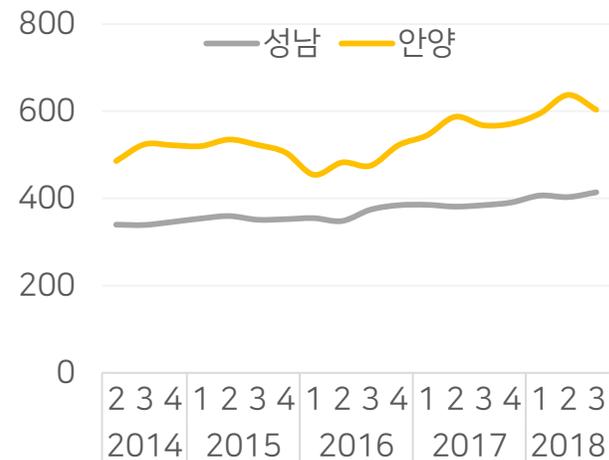
성남 판교일대 중심으로 첨단기업 집적

- 성남 지식산업센터 매매가격은 지난 분기 대비 2.7% 상승한 414만원/3.3㎡로 집계됨. 판교 일대를 중심으로 지식산업센터와 상업, 업무용 부동산이 집적될 예정임. 2,3테크노밸리와 '북판교'로 불리는 고등지구에 지식산업센터가 공급될 예정. 서울과 인접한 지역에 첨단산업 기업이 밀집되면서 투자 메리트가 높아질 것으로 예상됨
- 반면 3분기 안양 지식산업센터 매매가격은 5.4% 하락한 603만원/3.3㎡로 집계됐고, 임대료도 1%하락한 3.2만원/3.3㎡로 성남과 상반된 모습임

성남 안양 지식산업센터 임대료 추이



성남 안양 지식산업센터 매매가격 추이



*가격단위: 만원/3.3㎡

3.5. 지식산업센터

성남 안양 지식산업센터 단지별 평균 임대료 현황(만원/3.3㎡)

성남 안양 권역



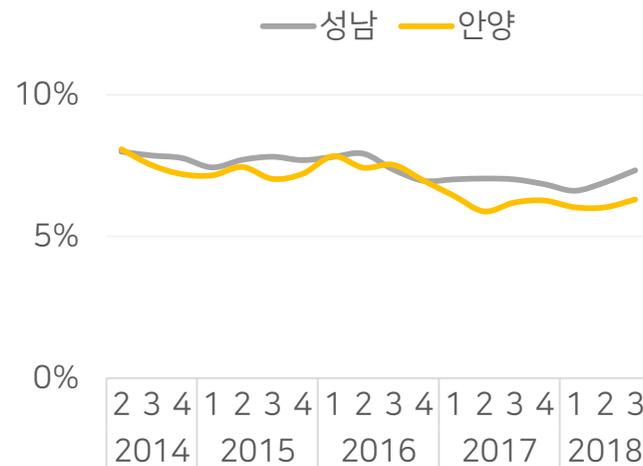
성남권역	임대료
한라시그마밸리	3.7
시콕스타워	2.9
크란츠테크노	2.8
분당테크노파크	2.8
우림라이온스밸리5차	2.6

안양권역	임대료
금강펜테리움IT타워	4.0
평촌 두산벤처다임	3.8
대룡테크노타운15차	3.5
평촌두산벤처다임	3.5
안양메가밸리	3.4

성남 안양 지식산업센터 월임대료 추이



성남 안양 지식산업센터 임대수익률 추이



*가격단위: 만원/3.3㎡



4.0. 오피스
Office

4.1. 오피스 요약

서울 전체

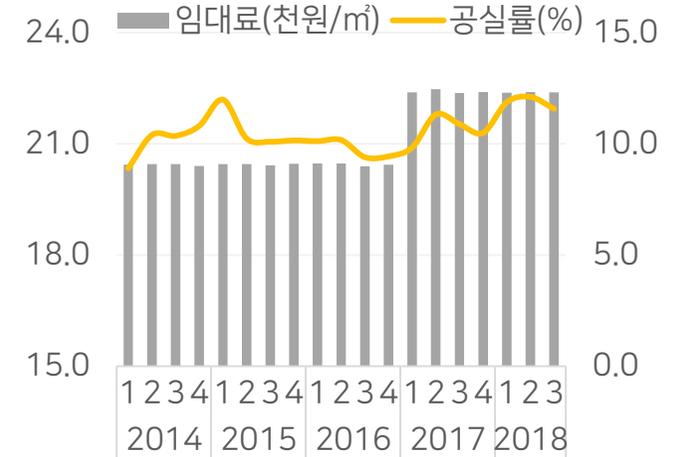
공실률 11.6% (0.5%p ↓)
임대료 22.4천원/㎡ (-)

구분	공실률 (%)	임대료 (천원/㎡)	임대가격지수 (2016.4Q=100)	전환율 (%)	수익률(%)		
					자본	소득	투자
CBD	15.0	28.3	100.6	10.0	0.76	0.95	1.70
GBD	8.9	22.7	100.0	10.5	1.33	0.89	2.22
YBD	10.6	18.7	98.0	9.5	1.52	0.93	2.45
ETC	13.6	13.8	99.5	9.7	0.97	0.82	1.80
계	11.6	22.4	99.8	10.1	1.10	0.93	2.04

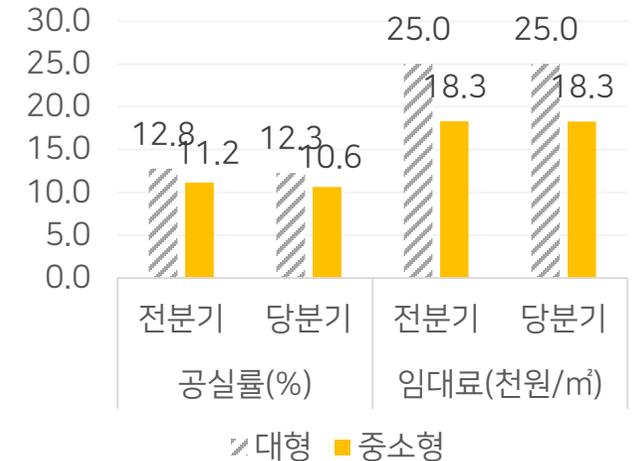
서울 오피스 공실 감소세 ... 공실률 0.5%p하락

- 당분기 서울 오피스 공실률은 0.5%p 하락한 11.6%로 집계됨. 여의도, 강남에 들어선 신규 오피스에 대한 공격적인 임대 마케팅, 공유오피스의 확장으로 재고가 줄고 있음. 면적대 별로는 중소형 면적 공실률이 11.2%에서 3분기들어 10.6% 나타나면서 0.6%p 하락했고, 대형 면적도 0.5%p 하락함
- 서울 오피스 임대료는 22.4천원/㎡로 보합세로 나타남

오피스 데이터 출처: 한국감정원

서울 전체 오피스 공실률 및
환산임대료 추이

서울 전체 오피스 공실률 변동



*가격단위: 천원/㎡

4.2. 오피스

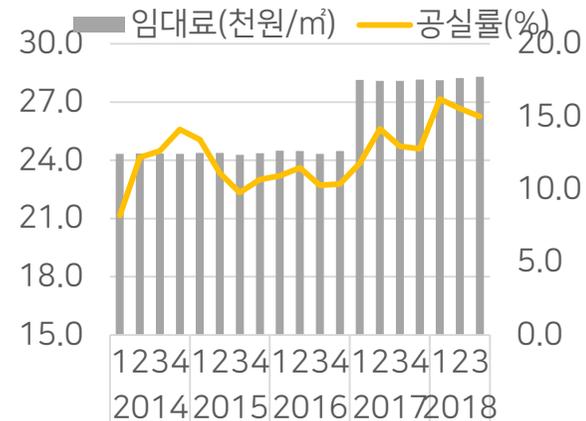
CBD (도심권역)

공실률 15.0% (0.5%p ↓)
임대료 28.3천원/㎡ (0.2% ↑)

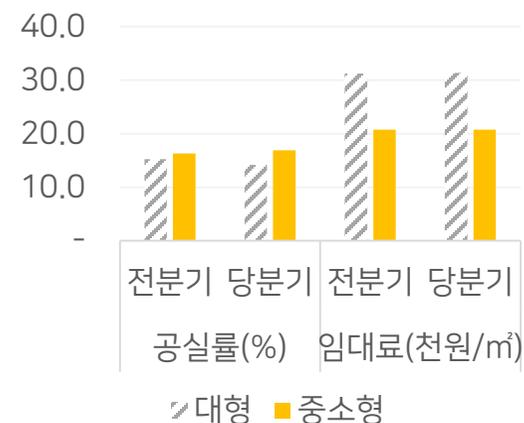
구분	공실률 (%)	임대료 (천원/㎡)	임대가격지수 (2016.4Q=100)	전환율 (%)	수익률(%)		
					자본	소득	투자
광화문	8.0	28.8	101.4	10.0	0.99	1.29	2.28
동대문	8.4	16.8	99.4	10.0	0.49	0.80	1.29
명동	10.3	23.3	100.3	9.9	0.47	0.88	1.34
서울역	12.8	28.8	103.0	10.0	0.90	1.22	2.11
종로	20.3	31.5	99.2	10.3	0.73	0.73	1.46
충무로	20.3	14.2	99.9	10.0	0.56	0.72	1.28
전체	15.0	28.3	100.6	10.0	0.76	0.95	1.70

도심권 2분기 연속 공실률 하락

- 종각역에 신규로 들어선 오피스 건물 센트로폴리스로 인한 재고증가에도 불구하고 공실률은 0.5%p하락한 15%로 기록됨. 종로타워에 공유오피스 위워크가 들어서는 등 대형오피스가 소진되면서 공실률 하락을 주도함
- 도심권 오피스 임대료는 0.2% 상승한 28.3천원/㎡로 집계됨

CBD 오피스 공실률 및
환산임대료 추이

CBD 오피스 공실률 추이



*가격단위: 천원/㎡

4.3. 오피스

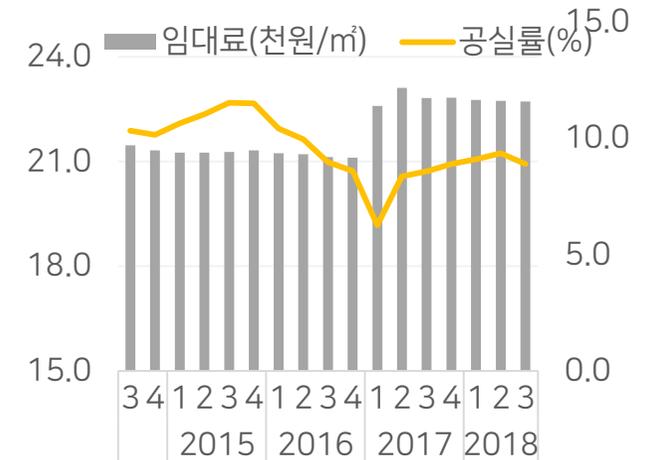
GBD (강남권역)

공실률 8.9% (0.5%p ↓)
임대료 22.7천원/㎡ (0.1%p ↓)

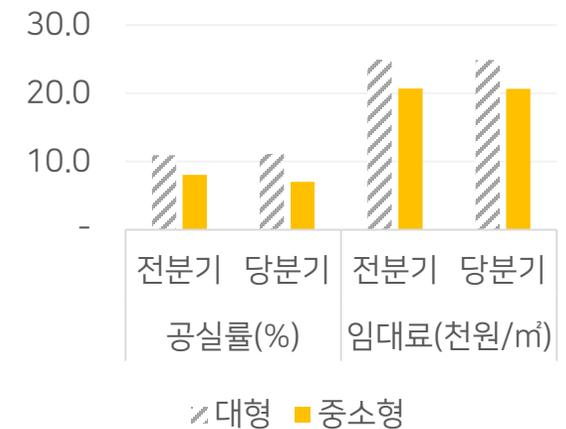
구분	공실률 (%)	임대료 (천원/㎡)	임대가격지수 (2016.4Q=100)	전환율 (%)	수익률(%)		
					자본	소득	투자
신사	8.0	19.3	100.5	10.9	1.56	0.71	2.26
강남대로	19.7	26.7	99.8	11.6	1.00	0.84	1.84
논현역	1.8	22.3	100.2	10.2	0.71	1.31	2.02
도산대로	7.9	18.0	99.6	10.1	1.61	0.85	2.46
서초	10.9	19.1	99.5	10.0	1.57	0.83	2.40
테헤란로	7.0	23.0	100.2	10.7	1.34	0.91	2.24
전체	8.9	22.7	100.0	10.5	1.33	0.89	2.22

강남권 오피스 6분기 만에 공실 감소 포착

- 강남N타워, 선릉889빌딩 등 신규 오피스 공급에도 불구하고 공격적인 마케팅을 통해 신규 오피스의 임대 재고가 빠르게 소진됨. 중소형 오피스에 위워크 등 공유 오피스가 들어서는 등 강남권역 오피스 재고가 소진되면서 공실률 0.5%p 하락한 8.9%로 집계됨
- 임대료는 ㎡당 22.7천원으로 지난분기 대비 0.1%p하락함

GBD 오피스 공실률 및
환산임대료 추이

GBD 오피스 공실률 변동



*가격단위: 천원/㎡

4.4. 오피스

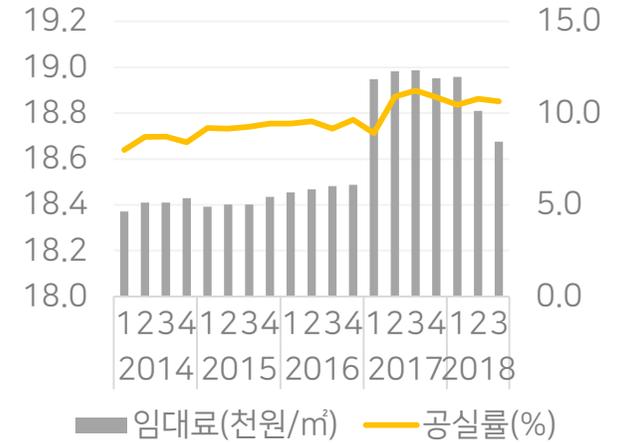
YBD (여의도권역)

공실률 10.6% (0.1%p ↓)
임대료 18.7천원/㎡ (0.7 ↓)

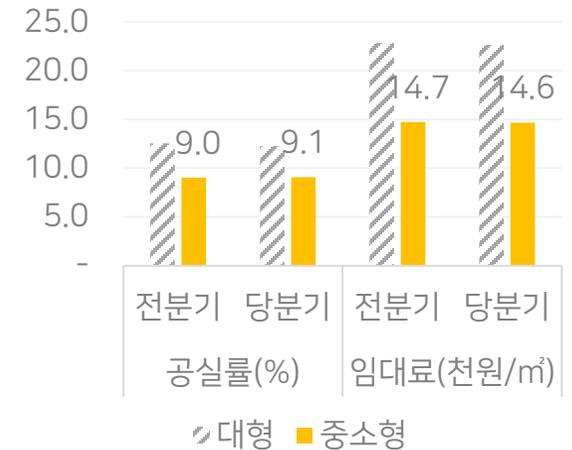
구분	공실률 (%)	임대료 (천원/㎡)	임대가격지수 (2016.4Q=100)	전환율 (%)	수익률(%)		
					자본	소득	투자
공덕역	6.6	16.2	100.3	10.0	1.11	1.02	2.13
여의도	11.0	20.4	96.6	10.4	1.69	0.90	2.58
영등포	14.5	12.8	102.9	8.3	1.24	0.94	2.18
전체	10.6	18.7	98.0	9.5	1.52	0.93	2.45

IFC 등 대형면적 대 오피스 공실 해소

- 여의도권 공실률은 0.1%p 하락한 10.6%로 집계됨. 2분기에 이어 IFC 등 대형 오피스를 중심으로 공실이 해소되고 있고, 중소형 면적대에서는 정치권 사무실 이전 등의 원인으로 9%에서 9.1%로 소폭 상승함
- 임대료는 지난분기 대비 0.7% 하락한 18.7천원/㎡로 집계됨

YBD 오피스 공실률 및
환산임대료 추이

YBD 오피스 공실률 변동



*가격단위: 천원/㎡

4.5. 오피스

ETC (잠실, 상암, 그외지역)

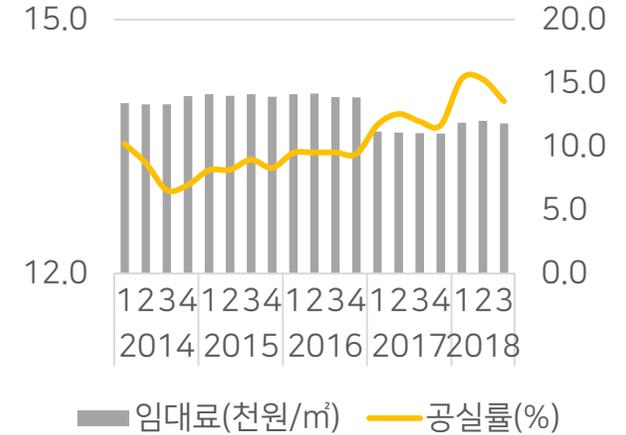
공실률 13.6% (1.7%p ↓)
임대료 13.8천원/㎡ (0.2% ↓)

구분	공실률 (%)	임대료 (천원/㎡)	임대가격지수 (2016.4Q=100)	전환율 (%)	수익률(%)		
					자본	소득	투자
목동	21.0	12.6	99.9	8.3	0.76	0.93	1.69
사당	4.8	22.0	99.4	10.4	1.12	1.10	2.22
용산	17.5	15.6	97.7	10.3	0.90	0.74	1.64
잠실	8.5	16.0	98.8	9.5	1.15	0.77	1.93
장안동	12.4	10.2	101.9	7.5	0.92	0.54	1.46
천호	12.1	11.4	99.9	10.7	1.14	0.73	1.88
홍대합정	4.1	17.7	102.0	10.4	1.04	1.05	2.09
화곡	20.8	8.3	98.0	8.8	0.89	0.40	1.29
전체	13.6	13.8	99.5	9.7	0.97	0.82	1.80

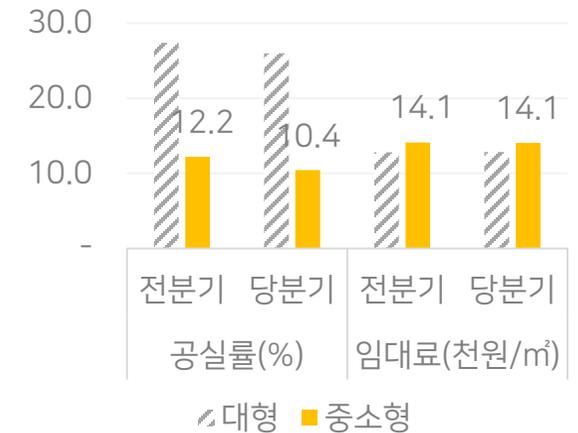
잠실 롯데월드타워 공실 해소 등 서울 기타지역 1.7% 공실률 하락

- 서울 기타 지역에서도 공실률 하락이 두드러짐. 잠실 롯데월드타워 등 재고 소진으로 대형면적 공실률은 지난분기 대비 1.4%p 하락한 26%로 집계됨. 중소형 면적도 지난분기 대비 1.8%p 하락한 10.4%로 나타남
- 홍대합정 오피스 공실률은 이번 분기 들어 8.2%p가 하락한 4.1%로 서울 기타권역 중 가장 낮은 공실률을 기록함

ETC 오피스 공실률 및 환산임대료 추이



ETC 오피스 공실률 변동



*가격단위: 천원/㎡

4.6. 오피스

2018년 3분기 오피스 매매거래동향

거래 및 공급동향



권역	빌딩명	위치	거래가		매도자	매수자
			억원	3.3㎡당 천원		
CBD	삼일빌딩	종로구 관철동	1,780	14,409	스몰록인베스트먼트	이지스자산운용
GBD	강남파이낸스플라자	강남구 삼성동	1,830	25,022	페블스톤자산운용	마스턴투자운용
	나래빌딩	강남구 역삼동	785	18,572	JS자산운용	페블스톤자산운용
	강남N타워	강남구 역삼동	4,525	29,258	역삼피에프브이	KB부동산신탁
	삼성물산서초사옥	서초구 서초동	7,484	30,500	삼성물산	코람코자산신탁
	플래티넘타워	서초구 서초동	2,140	22,222	미래에셋자산운용	미래에셋자산운용
	하림인터내셔널빌딩	서초구 서초동	670	15,561	개인	케이에셋운용
	강남P타워	서초구 양재동	3,180	23,822	코람코자산신탁	코람코자산신탁
YBD	당산동동화빌딩	영등포구 당산동6가	138	12,923	서울현대직업전문학교	코람코자산운용
	YP센터	영등포구 영등포동3가	441	6,772	ARA Korea	본아이에프
ETC	KT공릉사옥	노원구 공릉동	506	22,474	KT AMC	교정공제회
	드래곤플라이디엠씨타워	마포구 상암동	435	7,284	드래곤플라이	이상네트워크

*출처: 각 사 취합

4.6. 오피스

2018년 3분기 오피스 공급동향

거래 및 공급동향



권역	빌딩명	소재지	연면적(3.3㎡)
CBD	센트로폴리스	종로구 공평동	42,796
GBD	선릉889타워	강남구 대치동	7,030
	한국파비스제약사옥	강남구 도곡동	1,317
	밤부타워(구GL타워)	강남구 삼성동	1,305
	강남N타워	강남구 역삼동	15,466
	동희빌딩	강남구 역삼동	1,437
YBD	마포포스트타워	마포구 도화동	6,461
ETC	애경타워	마포구 동교동	3,354
	넥스파(청림실업(주))	송파구 삼전동	1,249

*출처: 각 사 취합

4.7. 오피스

항목설명

1. 권역별 임대동향 출처: 한국감정원

- 조사대상: 주용도가 오피스(업무시설)이고 6층 이상인 일반건축물로 전국 5,852개 모집단 중 824개의 표본을 대상으로 함. 3층~최고층을 기준으로 산정하며 연면적 50% 이상이 임대되고 있는 업무용 건축물임.

- 항목설명

- 1) 임대가격지수: 임차인이 일정공간을 점유하기 위해 지불하는 총 비용의 두 시점간 변화 추정
2017년 1분기 대비 표본건물 기준층의 시장임대료를 이용해 산정.
- 2) 임대료(천원/㎡): 임차인과 임대인이 실제로 계약한 금액.
- 3) 시장임대료: 임차인과 임대인이 실제 계약한 금액이 아닌 거래가능한 가격
- 4) 공실률: 해당지역 공실면적의 합을 지역의 총 연면적으로 나누어 산출.
- 5) 투자수익률: 당해 분기간 투하된 자본에 대한 전체 수익률 (소득수익률+자본수익률).
- 6) 소득수익률: 3개월 간의 임대수익률.
- 7) 자본수익률: 3개월 간의 부동산가격 증감률.
- 8) 전환율: 임대인의 요구수익률. 전세금의 일부를 월세로 전환하거나 월세를 보증금, 또는 전세로 전환하기 위해 사용

- 조사방법: 현장조사

2. 거래 및 공급동향 출처: 각 사 취합



5.0. 경매, 지수 Auction, index

5.1. 경매

매각현황

경매건수	3,891건	(4.5% ↑)
매각건수	960건	(0.5% ↓)
매각률	24.7%	(1.2%p ↓)
매각가율	66.9%	(2.6%p ↓)

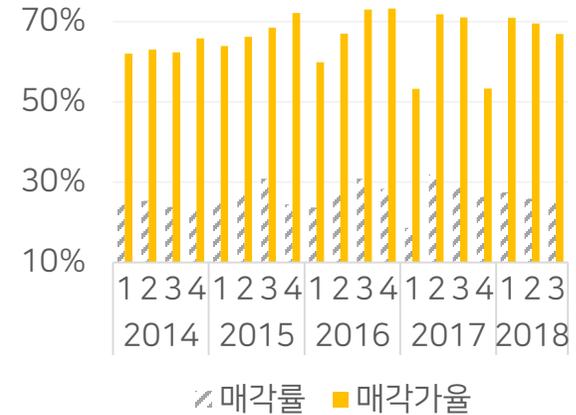
지역별 매각현황

구분	경기	서울	인천	부산	대전	광주	대구	울산
경매건수	695	604	190	389	146	112	64	106
매각건수	244	186	57	42	50	17	15	14
매각률	35.1%	30.8%	30.0%	10.8%	34.2%	15.2%	23.4%	13.2%
매각가율	61.0%	85.8%	68.1%	67.5%	57.3%	70.4%	77.4%	82.6%

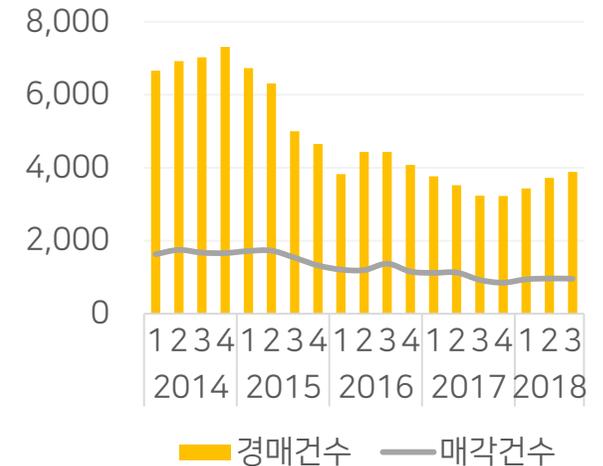
3분기 오피스텔 매각률 가장 높아

- 3분기 대법원 경매물건 중 오피스텔이 경매 매각률 38.6%로 가장 높았고, 매각가율은 근린시설이 73.4%로 가장 높았음
- 3분기 경매건수는 3,891건으로 지난분기 대비 4.5% 증가함. 이 중 매각된 건수는 960건으로 지난분기 대비 0.5% 하락함. 올해 들어 경매로 나오는 건수가 매분기 증가하고 있으나 매각률은 낮아지고 있음

상업시설 경매 매각률 및 매각가율 추이



상업시설 경매 매각 및 경매건수 추이



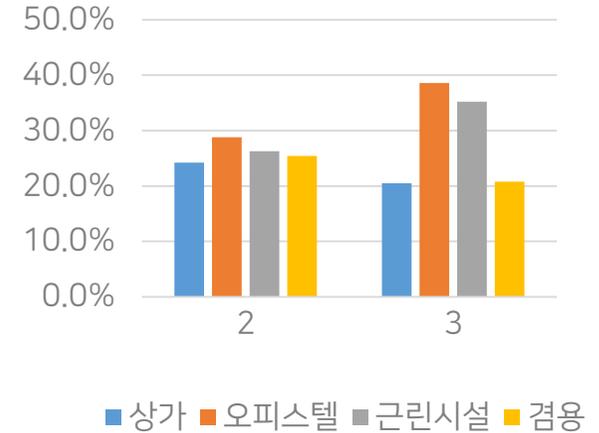
5.2. 경매

용도별 매각현황

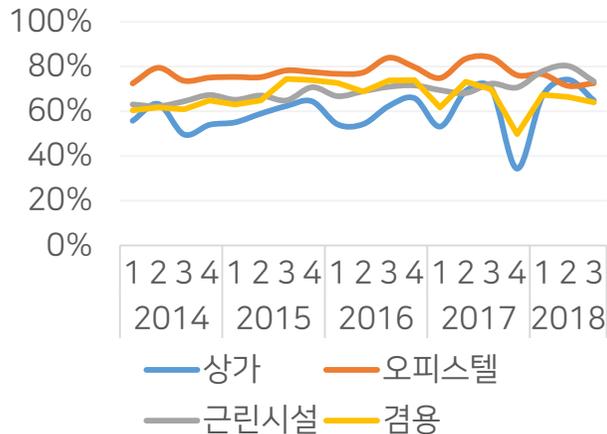
용도별 매각현황

물건용도	경매건수	매각건수	매각률	매각가율
상가	289	70	20.5%(▼-3.7%p)	64.9%(▼-9.3%p)
오피스텔	525	151	38.6%(△9.8%p)	72.6%(△1.2%p)
근린시설	586	154	35.2%(△8.9%p)	73.4%(▼-6.9%p)
겸용	2,323	590	20.8%(▼-4.6%p)	64%(▼-2.4%p)
소계	3,723	965	24.7%(▼-1.2%p)	66.9%(▼-2.6%p)

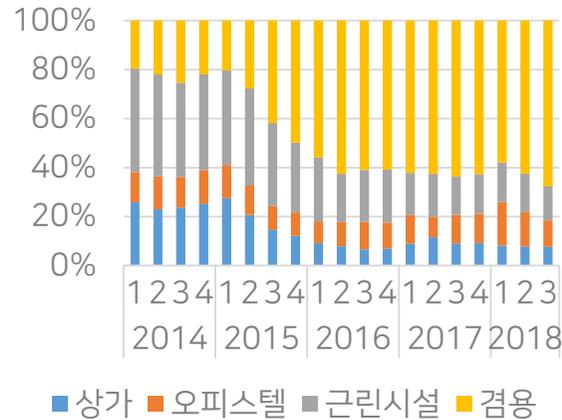
용도별 매각률 비교



용도별 경매 매각가율 추이



용도별 경매비중 추이



상업시설 경매 매각가 및 감정가 현황

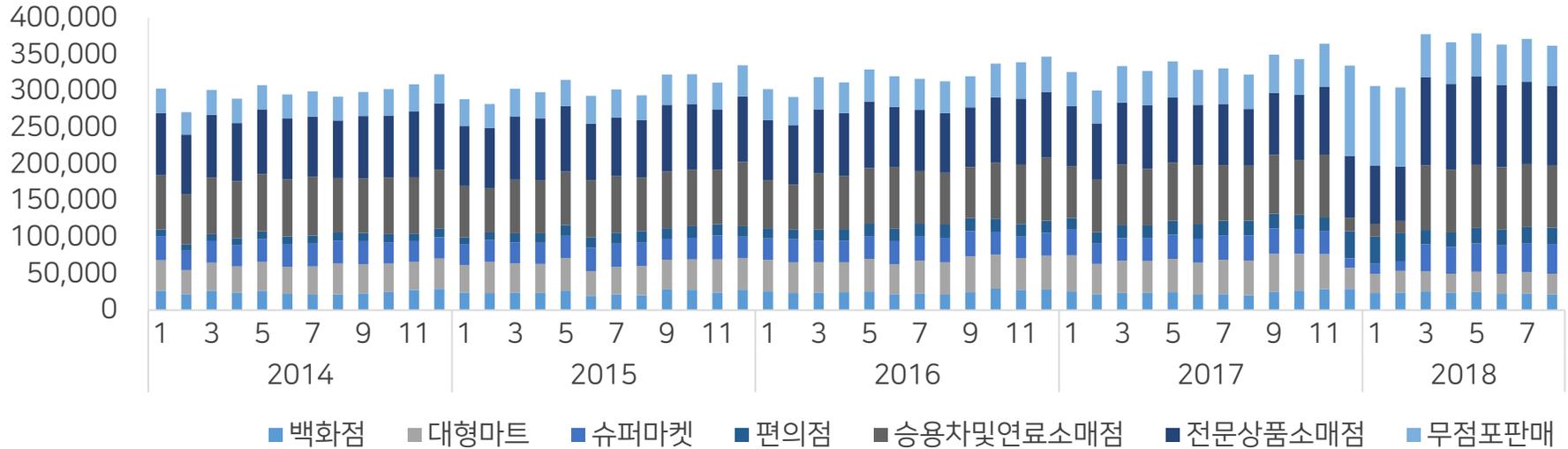


5.3. 지수

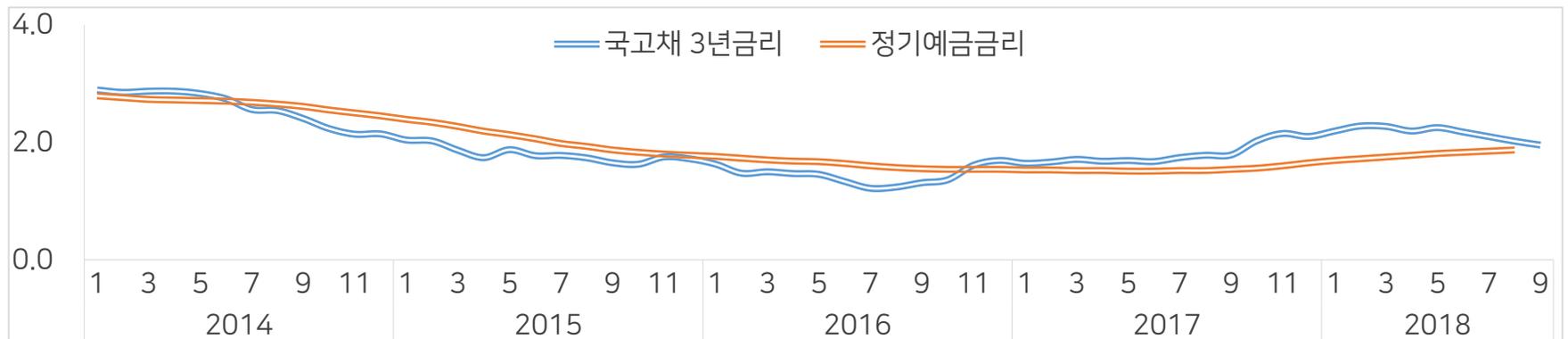
소매 업태별 판매액 및 금리

소매 업태별 판매액 추이

단위: 억원



국고채금리 및 정기예금금리 추이



회사 개요 및 조사 기준

회사명	부동산114 주식회사
설립일	1999년 6월 1일
대표이사	이성용
업종	부동산 종합정보 서비스
임직원	69명
본사	경기도 성남시 분당구 판교역로 241번길 20, 미래에셋벤처타워 10층 (삼평동)
주요사업	부동산 전문포털 서비스 부동산 데이터베이스 및 프로그램 서비스 부동산 네트워크 서비스 부동산 컨설팅 서비스
홈페이지	http://www.r114.com

[자료출처]

1. 상가, 지식산업센터: 부동산114 매물자료 (2018.7~9월 등록매물 기준)
2. 오피스텔: 부동산114 월간시세조사 자료 (2018.7.29~2018.9.29 기준)
3. 오피스: 한국감정원 및 각 사 취합
4. 경매: 대법원 법원경매정보
5. 지수: 통계청 및 한국은행

[부동산114]

집필진 : 조성근 선임 연구원 (sunk2@r114.com)
박미래 연구원 (future@r114.com)