

서울 오피스임대
마켓리포트

Seoul Office Leasing

Monthly Market Review

April 2021

조사개요

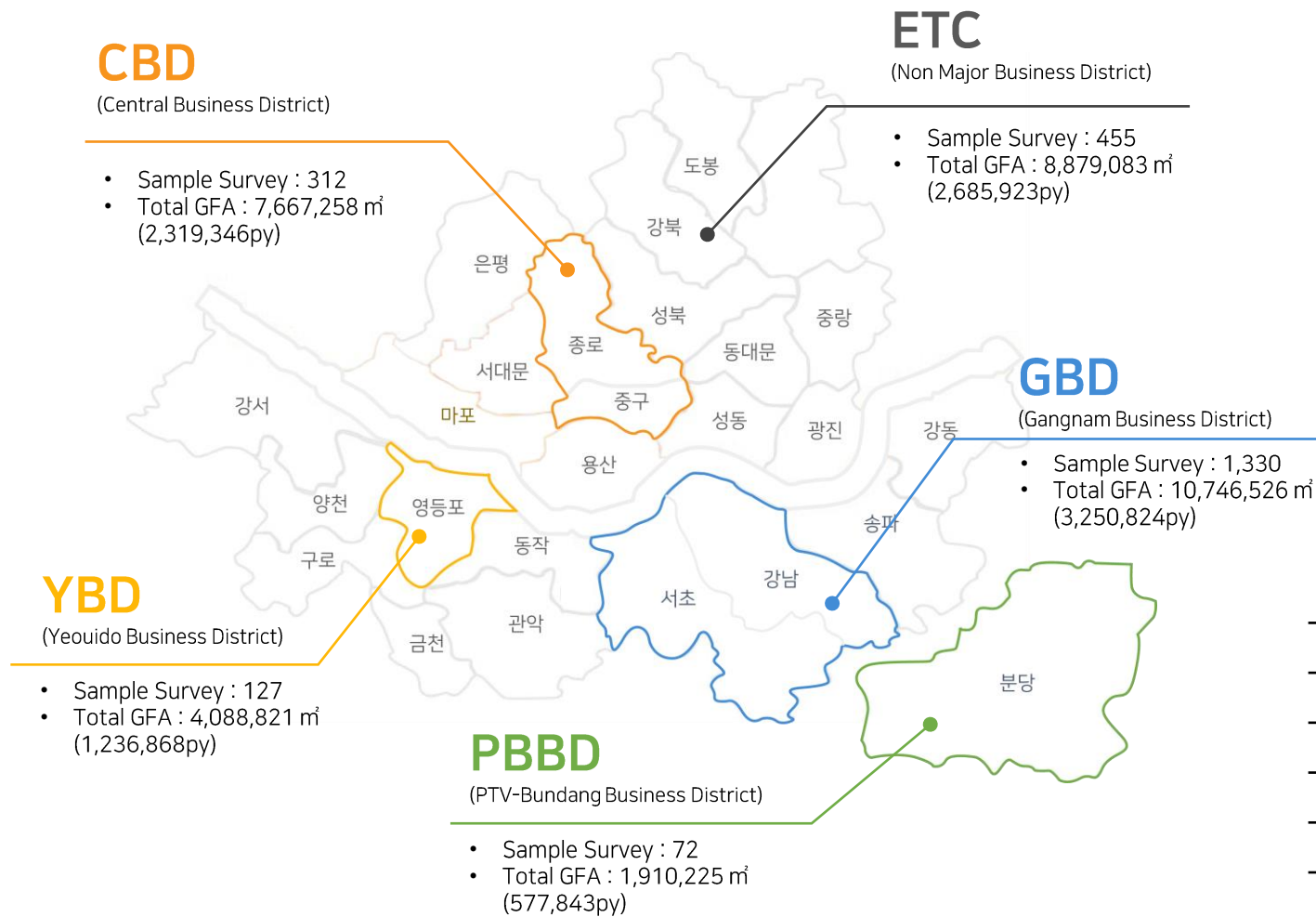
지역	서울 전 지역 및 판교, 분당 지역
대상	연면적 1,000m ² (330py) 이상, 지상 4층 이상의 업무시설 및 업무 복합시설
조사 방법	전화조사 및 자산관리업체의 발표자료, 공시자료 등 참고
조사 내용	오피스 임대 및 공실 변화, 임차인 이동현황, 거래 사례 등
조사 기간	2021년 3월 1개월 간 조사
DB 관리	OKEY 리서치센터는 업무용 빌딩의 공실정보 및 임대료를 조사하고 있으며, 사무실 임대플랫폼 OKEY Office Key를 통하여 관리 활용되고 있습니다.

권역별 분류

CBD Central Business District	GBD Gangnam Business District	YBD Yeido Business District	ETC Non Major Business District	PBBD PTV-Bundang Business District
도심권 종로구, 중구 일대	강남권 강남구, 서초구 일대	여의도권 여의도, 영등포구 일대	서울기타권 상암, 마포, 용산 등 주요권역에 속하지 않은 서울권역	판교, 분당권 판교테크노밸리, 성남시 분당구 일대

오피스 규모별 분류기준

OKEY	P Grade Prime 빌딩	S Grade 대형 빌딩	A Grade 중대형 빌딩	B Grade 중소형 빌딩	C Grade 소형 빌딩
연면적	15,000py 이상	7,000py 이상	4,000py 이상	1,000py 이상	1,000py 미만
기준층 임대면적	500py 이상	300py 이상	200py 이상	150py 이상	150py 미만



Building Survey : Total 2,224

	P	S	A	B	C
CBD	45	67	39	89	72
GBD	25	83	92	427	703
YBD	19	25	29	44	10
ETC	46	64	60	137	148
PBBD	13	15	11	26	7

● NOC (Net Occupancy Cost)

오피스시장의 특성상 임대형태(전세, 월세) 및 빌딩특성이 각각 다른 오피스 빌딩의 비교를 위하여 전용면적 1평당 임대 할 때 필요한 비용을 월 단위로 환산한 수치

SBD 서울 전체

공실률

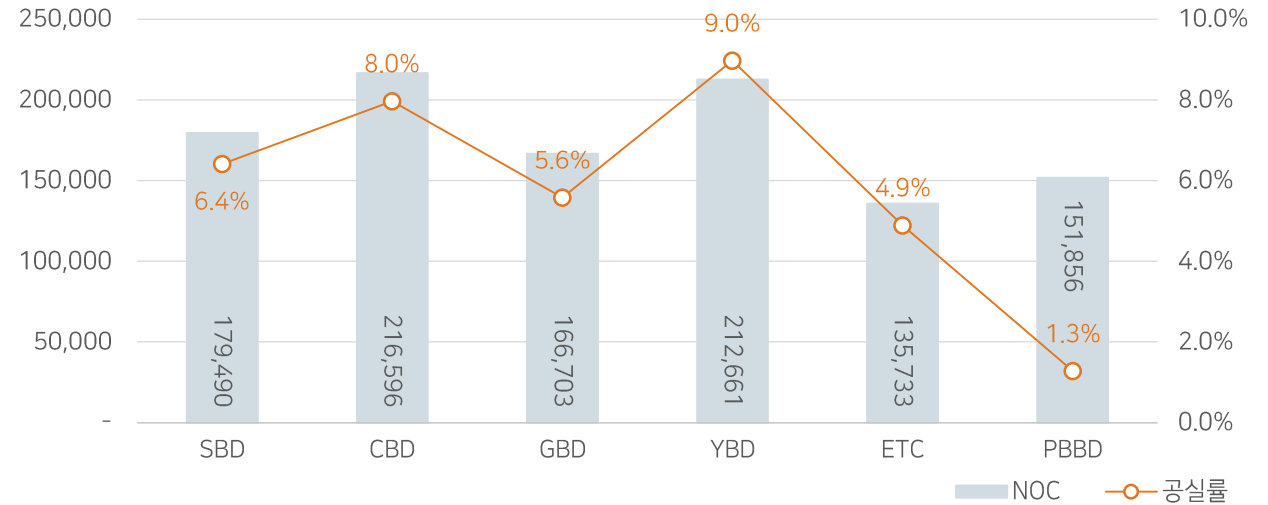
6.41% ↓

평균 NOC

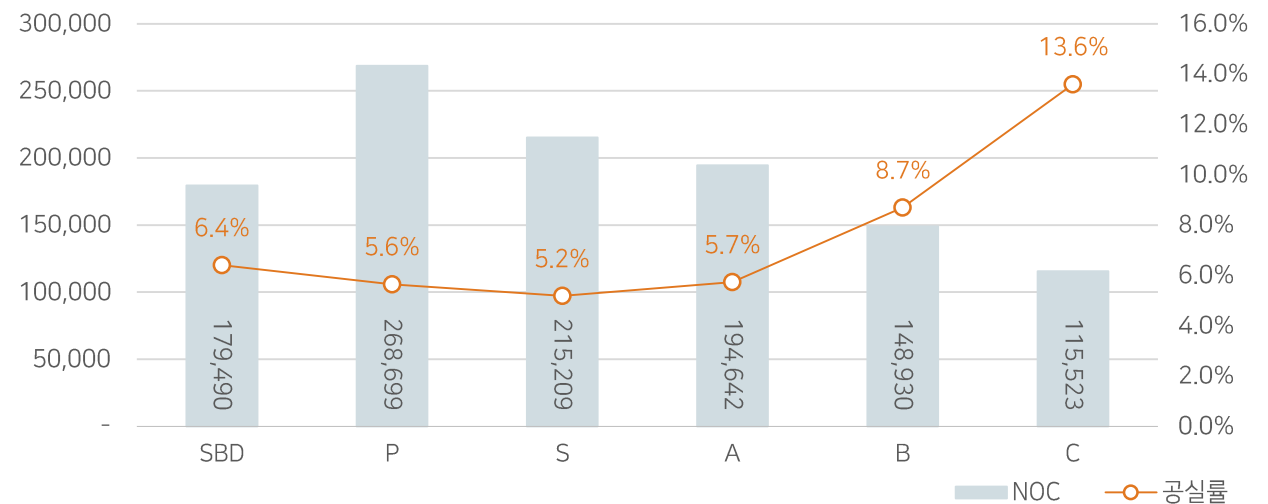
₩ 179,490 ↓

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
77,884	922,255	25,907

2021년도 3월 조사한 서울지역 오피스의
평균 공실률은 6.41%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 179,490원으로 조사되었다.



■ 서울 전체 권역 별 공실률 / NOC



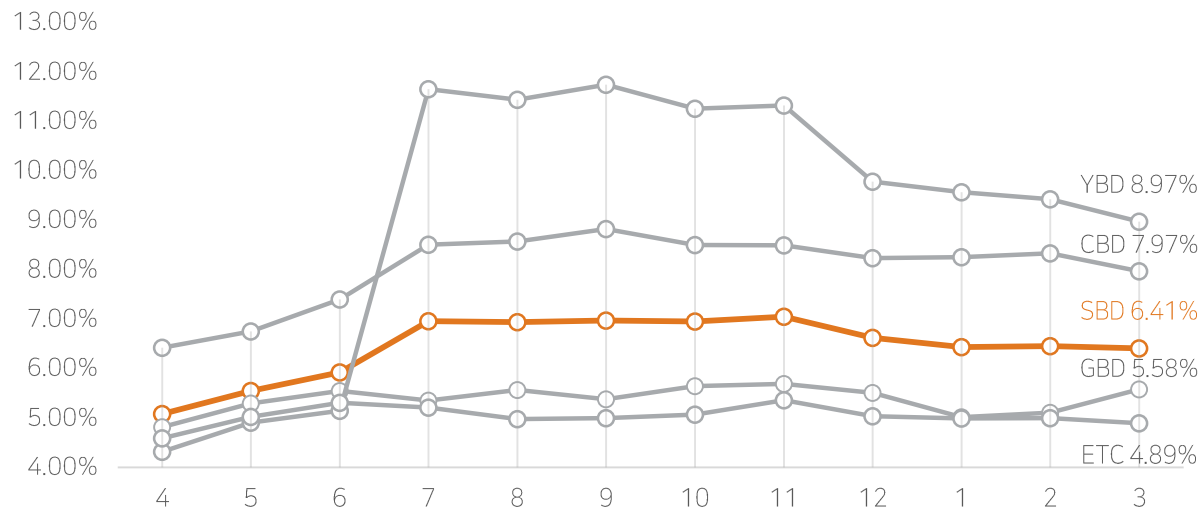
■ 서울 전체 규모 별 공실률 / NOC

01 SBD 서울 전체

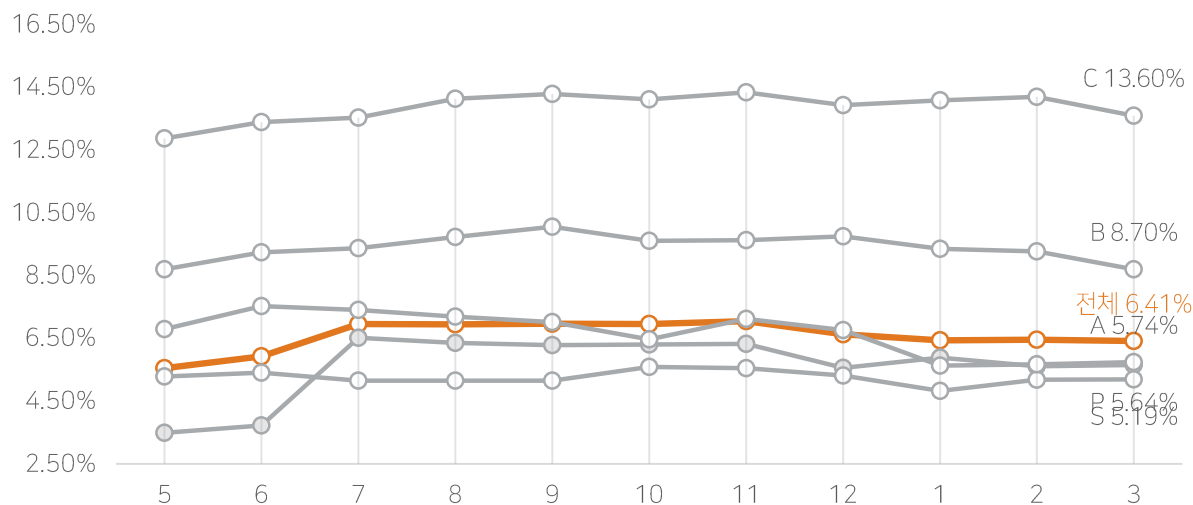
2021년 3월 서울권역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었다.

GBD의 센터필드가 완공되며 오피스부분 약 51,200 평 중 아마존, 페이스북 등이 선임대한 부분 약 35,600 평을 제외한 15,600여 평의 공실이 신규 발생되었다.

CBD의 그랜드센트럴(구 SG타워)에 PI첨단소재가 1개 층을 사용하는 등 약 1,300 평의 공실이 해소되었고, ETC권역의 KDB 생명타워에서도 약 2,700 평이 해소된 것으로 조사되었다.



■ 서울 권역별 공실률 변화



■ 서울 규모별 공실률 변화

02 CBD 도심권역

공실률

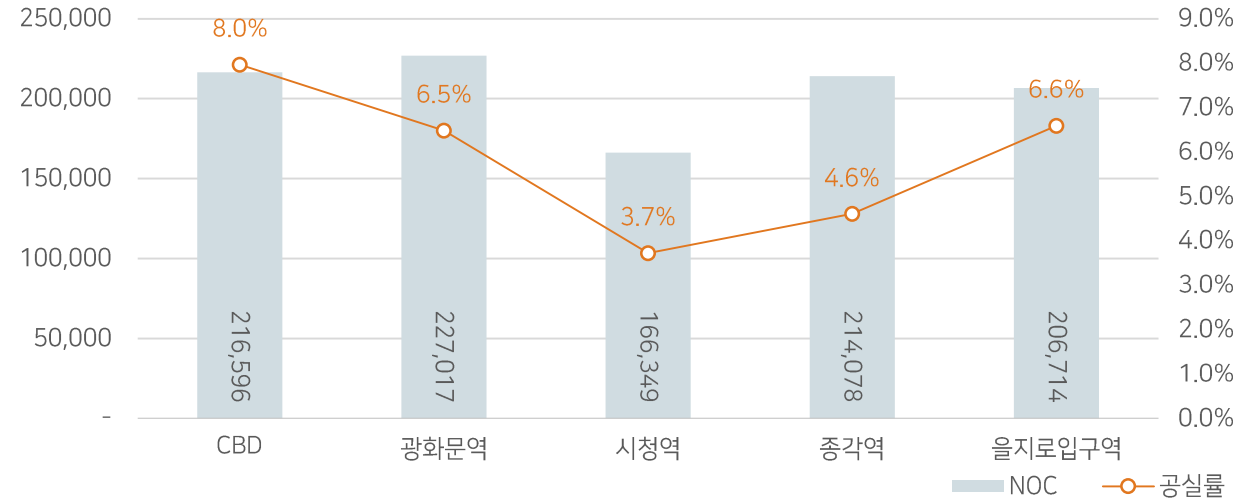
7.97% ↓

평균 NOC

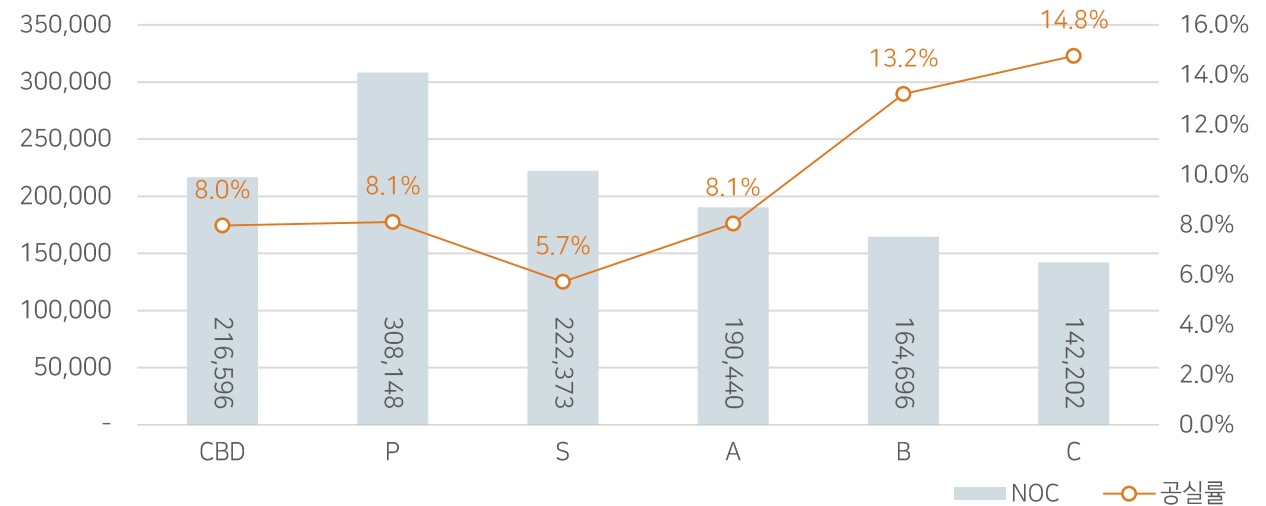
₩ 216,596 ↑

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
89,037	941,816	34,136

2021년도 3월 조사한 도심지역 오피스의
평균 공실률은 7.97%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 216,596원으로 조사되었다.



■ CBD 지역 세부권역별 공실률/NOC



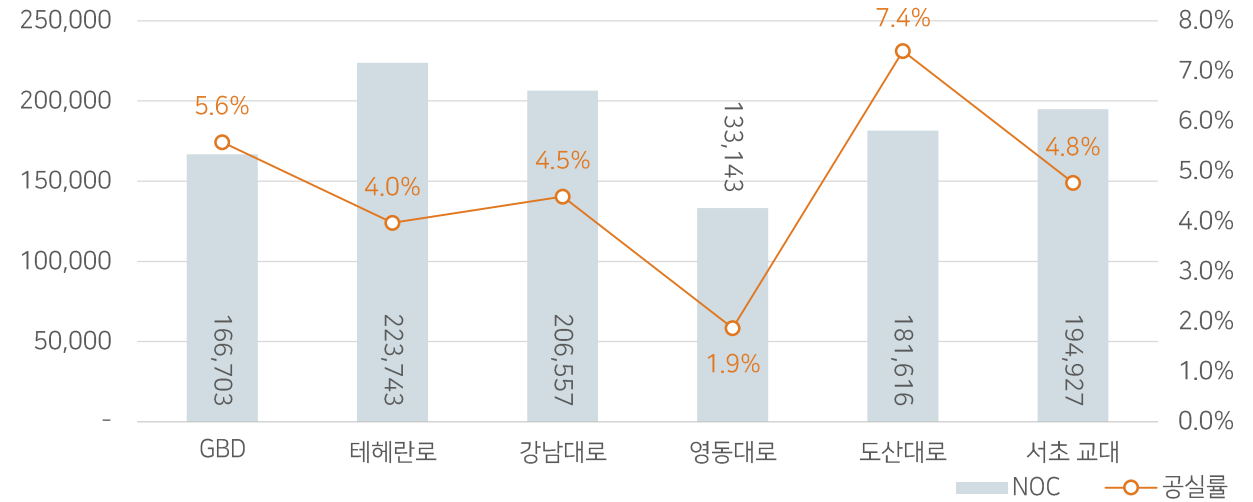
■ CBD 지역 규모 별 공실률/NOC

73 GBD 강남권역

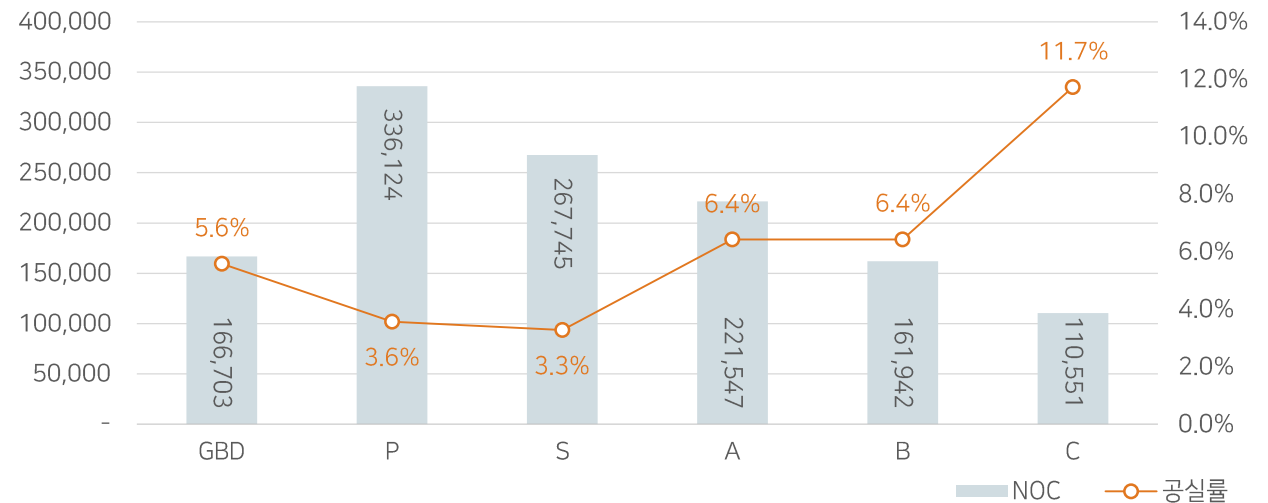
공실률 5.58% ↑ | 평균 NOC ₩ 166,703 ↓

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
80,164	1,045,820	22,050

2021년도 3월 조사한 강남지역 오피스의 평균 공실률은 5.58%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 166,703원으로 조사되었다.



■ GBD 지역 세부권역별 공실률/NOC



■ GBD 지역 규모 별 공실률/NOC

YBD 여의도, 영등포 권역

공실률

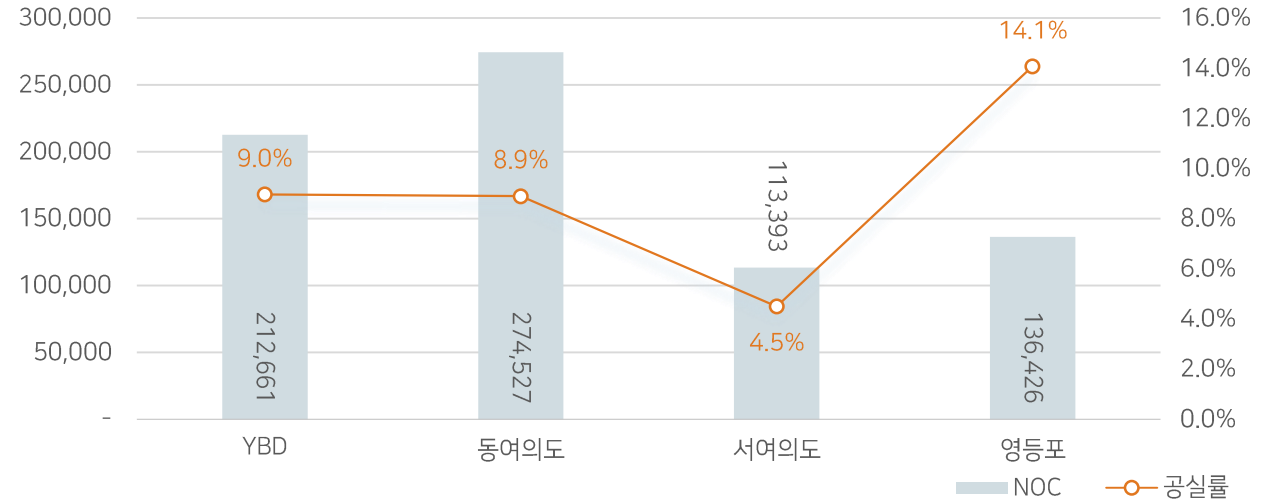
8.97% ↓

평균 NOC

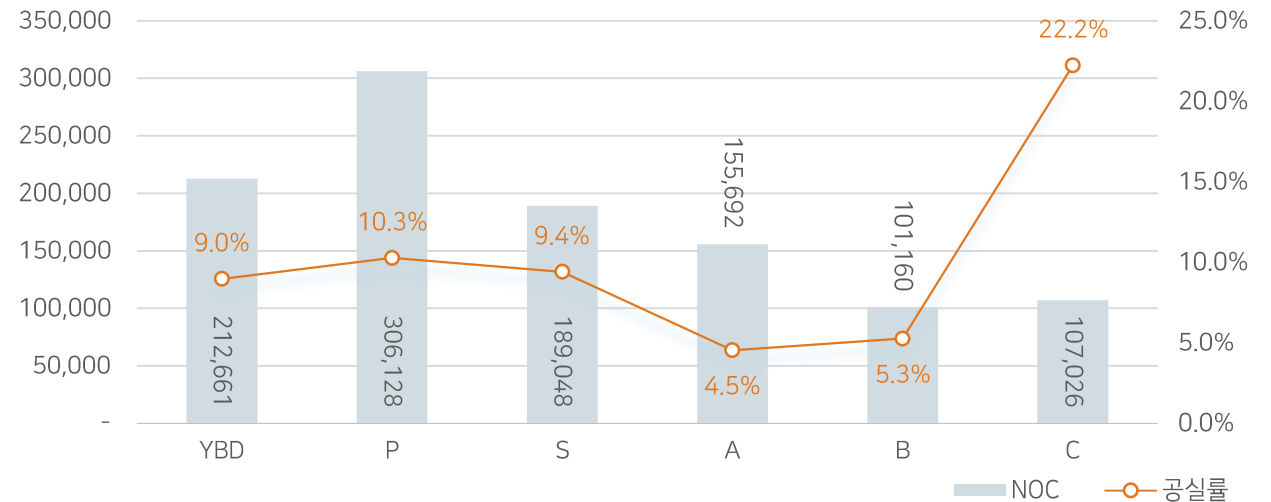
₩ 212,661 ↓

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
77,378	818,532	30,843

2021년도 3월 조사한 여의도, 영등포 지역
오피스의 평균 공실률은 8.97%로
조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는
비용을 계산한 평균 NOC는 212,661원으로
조사되었다.



■ YBD 지역세부권역별 공실률/NOC



■ YBD 지역규모 별 공실률/NOC

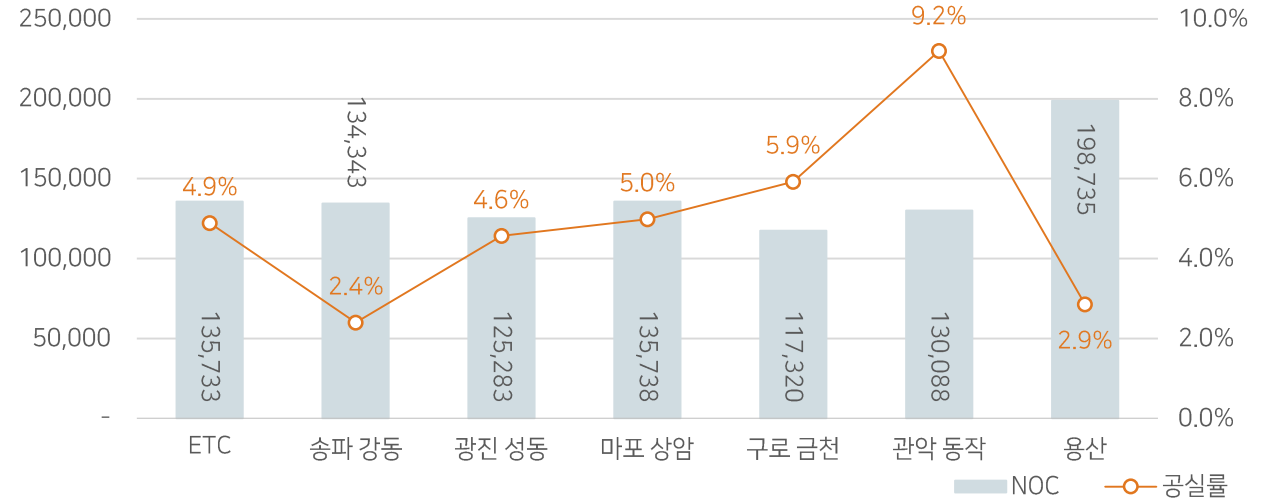
75 ETC 서울 기타권역

공실률
4.89% ↓

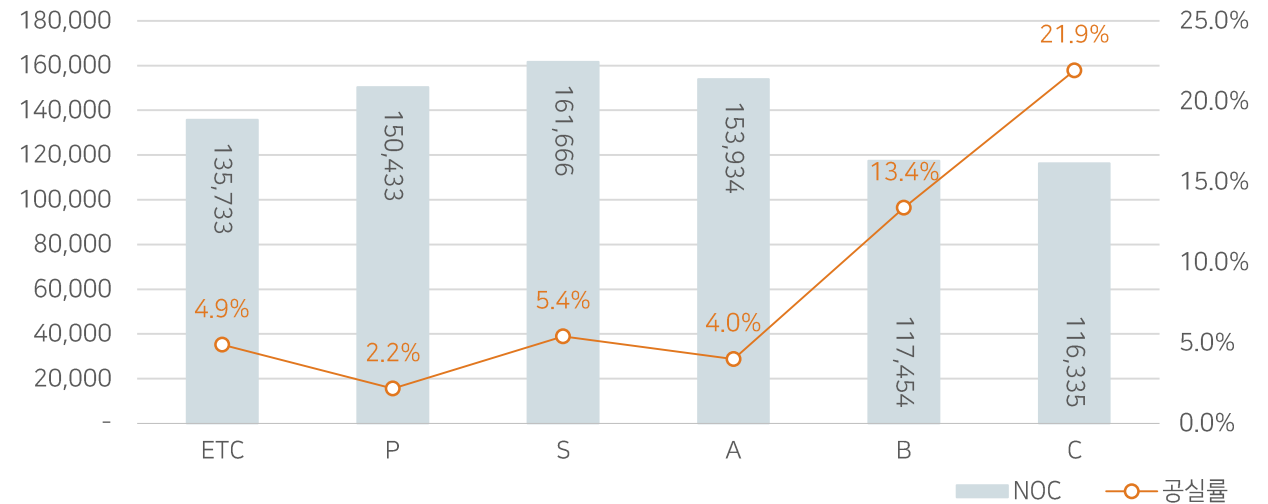
평균 NOC
₩ 135,733 ↑

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
57,816	712,503	18,975

2021년도 3월 조사한 서울 기타지역 오피스의
평균 공실률은 4.89%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 135,733원으로 조사되었다.



ETC 지역 세부권역별 공실률/NOC



ETC 지역 규모별 공실률/NOC

76

PBBD 판교, 분당 권역

공실률

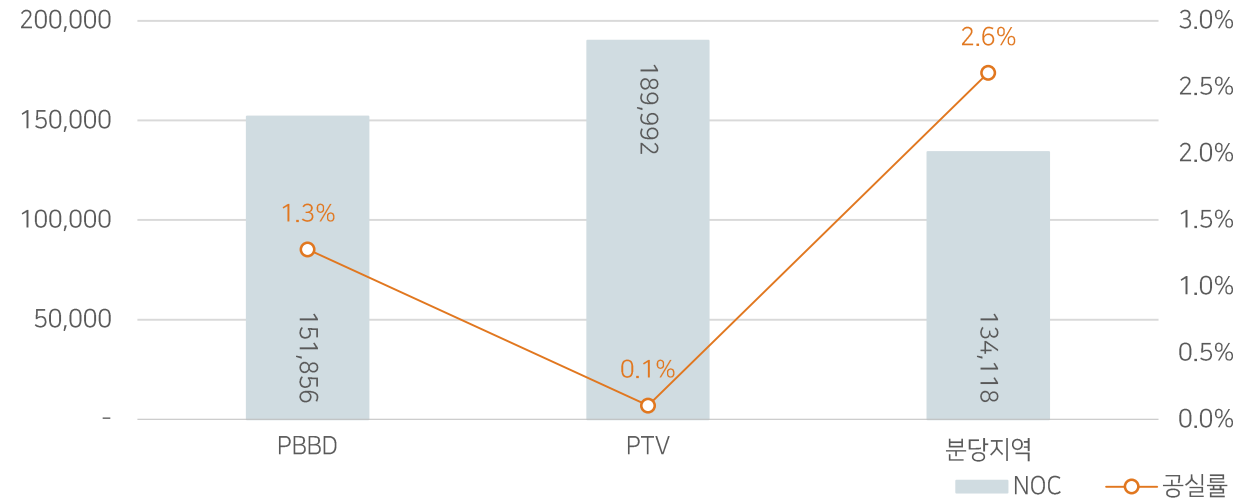
1.28 % ↓

평균 NOC

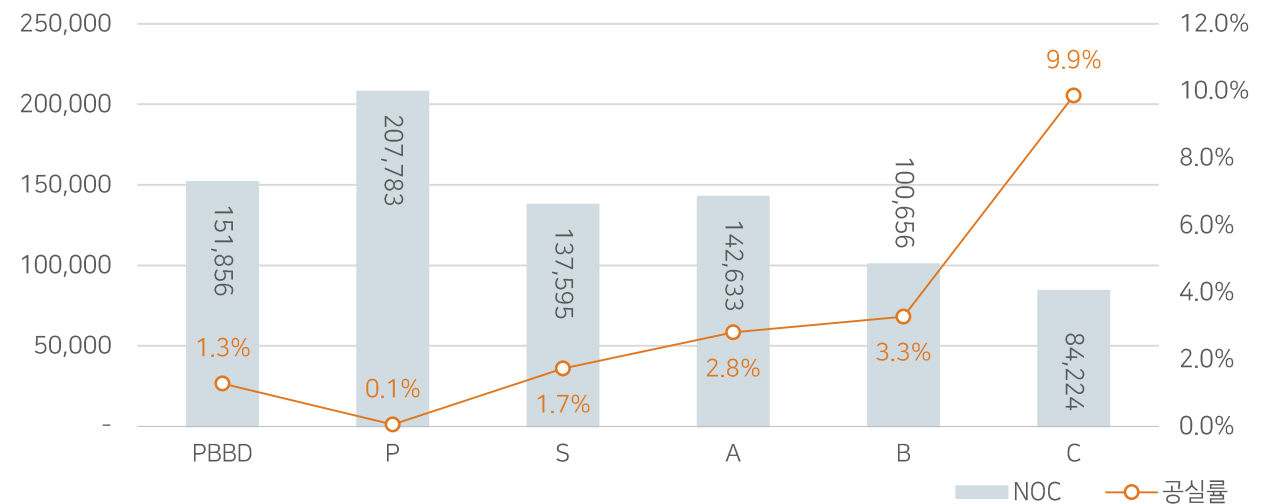
₩ 151,856 ↓

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
55,587	649,476	21,770

2021년도 3월 조사한 판교, 분당지역 오피스의
평균 공실률은 1.28%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 151,856원으로 조사되었다.



■ PBBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



■ PBBD 지역 규모 별 공실률 / NOC

세부 지역 별
임대 현황

Market	Submarket	총임대면적	평균보증금	평균임대료	평균관리비	평균NOC	공실률
CBD	광화문역	265,734	951,598	95,894	33,039	227,017	6.48%
	시청역	282,774	616,276	66,246	30,769	166,349	3.72%
	종각역	301,041	894,955	88,391	34,169	214,078	4.61%
	을지로입구역	253,479	778,491	80,761	35,145	206,714	6.59%
GBD	테헤란로	1,051,562	1,152,941	97,369	29,912	223,743	3.97%
	강남대로	557,407	1,289,866	100,600	25,201	206,557	4.49%
	영동대로	201,682	1,014,733	64,157	19,274	133,143	1.87%
	도산대로	94,076	1,412,132	92,536	22,937	181,616	7.40%
	서초 교대	105,305	1,583,219	103,127	19,706	194,927	4.77%
YBD	동여의도	907,079	989,905	95,060	39,324	274,527	8.90%
	서여의도	169,548	446,176	41,631	23,458	113,393	4.50%
	영등포	160,242	660,983	59,651	16,966	136,426	14.08%
ETC	송파 강동	641,869	940,014	62,370	18,655	134,343	2.40%
	광진 성동	207,298	605,260	59,027	14,441	125,283	4.57%
	마포 상암	644,769	667,241	55,672	21,447	135,738	4.99%
	구로 금천	352,787	516,150	46,586	12,821	117,320	5.92%
	관악 동작	182,200	865,430	57,455	17,022	130,088	9.20%
	용산	295,103	960,728	85,728	28,291	198,735	2.85%
PBBD	PTV	306,527	695,245	71,645	24,811	189,992	0.10%
	분당지역	271,316	628,188	48,117	20,356	134,118	2.61%

Survey Overview

Target Areas	All districts in Seoul and Pangyo & Bundang districts
Target Samples	Commercial properties of 4 stories or more, and with a gross floor area of 1,000m ² (=300py) or more
Survey Method	Telephone enquiry, publications from property management and Korea's government
Main Focus	Market trend in a property industry, changes in vacancy rate and tenants' inflow/outflow etc.
Survey Period	One calendar month, March 2021
DB Mangement	Okey Research Center has carried out our research with a large numbers of sample data and provided the vacancy and rent information of office buildings via our office lease platform 'OKEY- Office Key'.
Exchange Rate	1 USD = 1,126.00 KRW (0.89 USD = 1,000 KRW) as at 12 April 2021

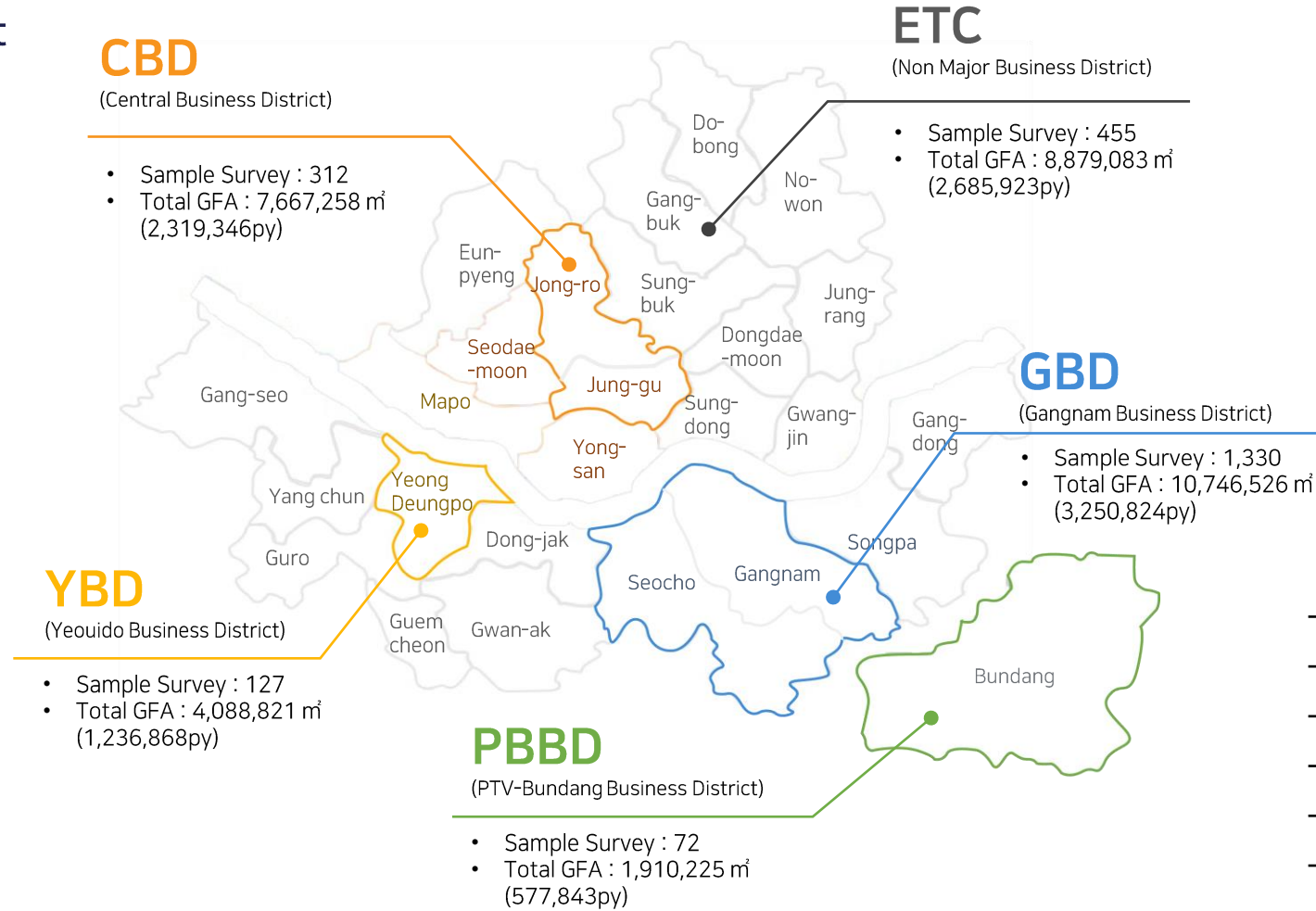
5 Regional Divisions in Seoul

CBD	GBD	YBD	ETC	PBBB
Central Business District	Gangnam Business District	Yeido Business District	Non Major Business District	PTV-Bundang Business District
Jongro-gu, Jung-gu, etc.	Gangnam-gu, Seocho-gu, etc.	Yeouido, Yeongdeungpo-gu etc.	Songpa, Mapo, Yongsan and other areas outside Central Seoul	Pangyo Techno Valley, Bundang-gu in Sungnam-si etc.

Categories of Office Buildings by Their Sizes

OKEY	P Grade Prime Building	S Grade Large Building	A Grade Large-Medium	B Grade Medium-Small	C Grade Small Building
Gross Floor Area	49,587m ² (15,000py)	23,140m ² (7,000py)	13,223m ² (4,000py)	Above 3,306m ² (Above 1,000py)	Under 3,306m ² (Under 1,000py)
Lease Area of Sample Floor	1,653m ² (500py)	992m ² (300py)	661m ² (200py)	Above 496m ² (Above 150py)	Under 496m ² (Under 150py)

Sample Size of Each District



Building Survey : Total 2,224

	P	S	A	B	C
CBD	45	67	39	89	72
GBD	25	83	92	427	703
YBD	19	25	29	44	10
ETC	46	64	60	137	148
PBSD	13	15	11	26	7

• NOC (Net Occupancy Cost)

The cost that 1m² of GFA incurs to a tenant who rents the property.
NOC can be useful to compare between different types of office buildings.



SBD Seoul Capital Area

Vacancy rate

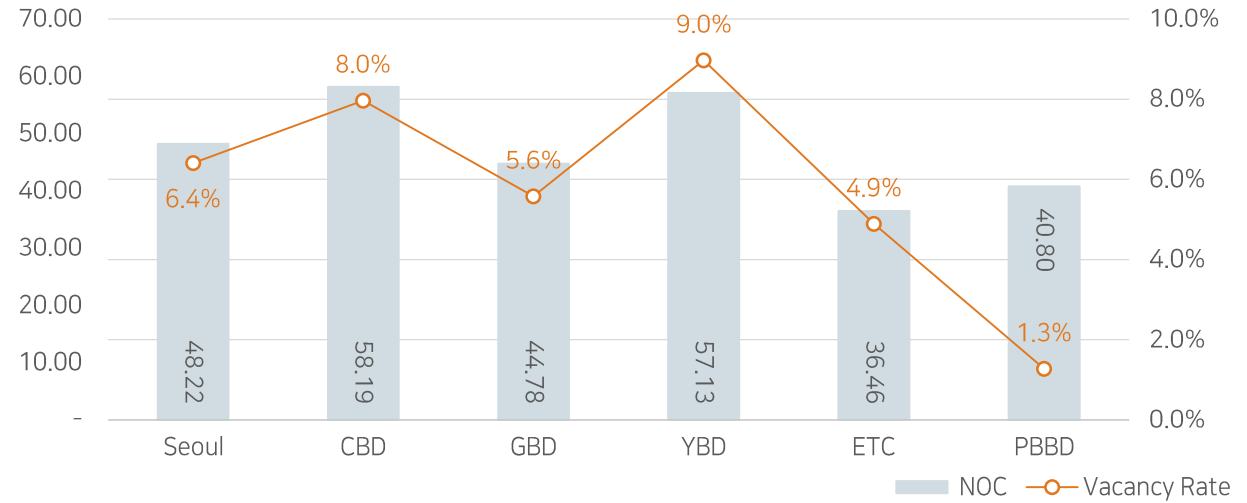
6.41 % ↓

Avg, NOC

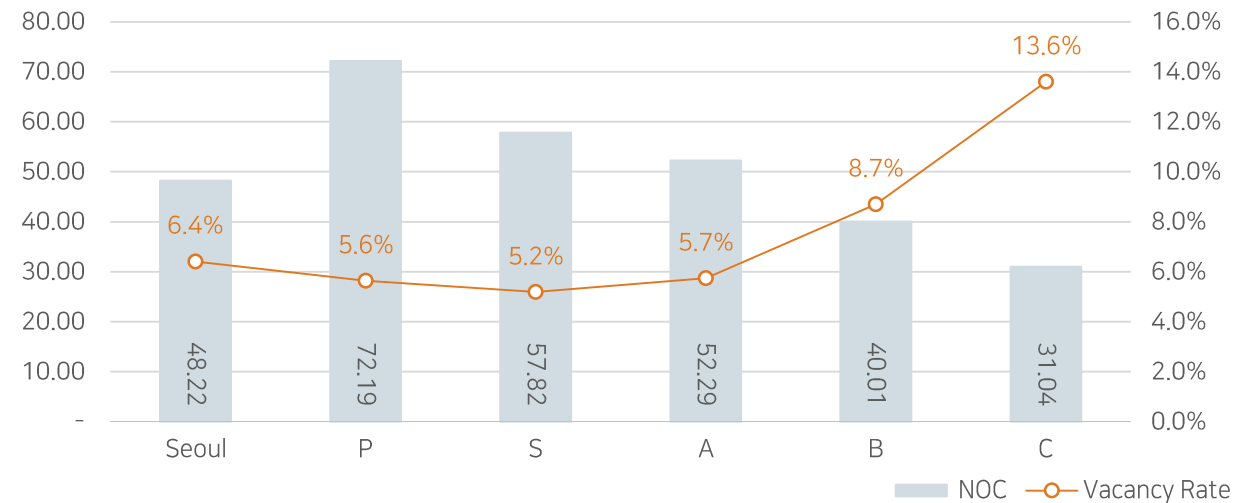
\$ 48.22 ↓

Avg. Rent	Avg. Deposit	Avg. Management. Fee
20.92	247.76	6.96

The average vacancy rate of office buildings in Seoul is 6.41 % as at March 2021, and the average NOC is \$ 48.22.



■ Vacancy Rate & NOC in Seoul and Each District

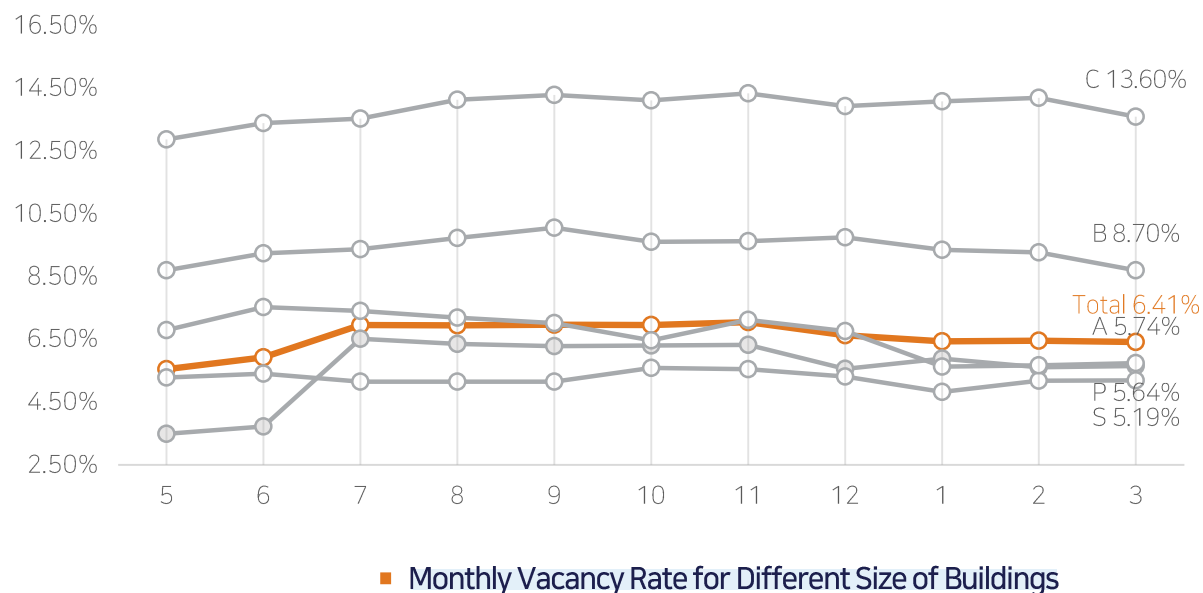
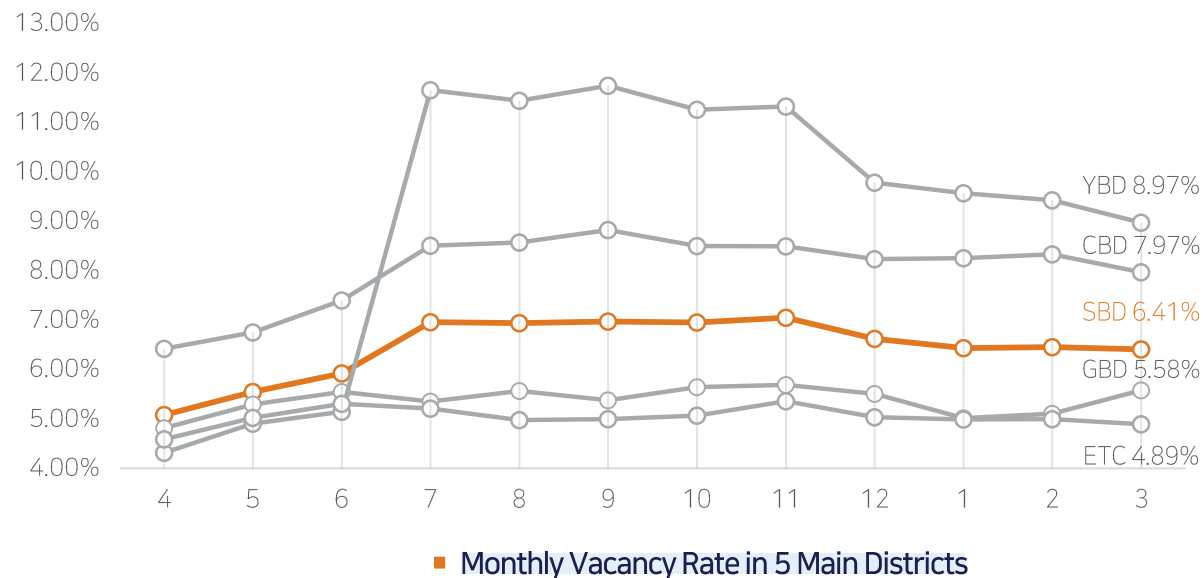


■ Vacancy Rate & NOC in Seoul & Each Building Category

01 SBD Seoul Capital Area

The following charts indicate the vacancy level in Seoul in March 2021. Center Field in GBD that recently completed its building works closed the pre-lease agreement with Amazon, Facebook and other global players for 117,600m² of the office area in the building.

But the rest of the whole office area 169,200m² in Center Field has been left vacant, increasing the overall vacancy level in GBD by 51,600m². On the other hand, Grand Central (ex-SG Tower) in CBD managed to fill the vacant units of 4,200m² in the building with the new tenant, PI Advanced Materials Co. Ltd. Likewise, KDB Life Insurance Tower in ETC successfully rented out the vacant units of 8,900m² in the tower.



02 CBD Central Seoul

Vacancy rate

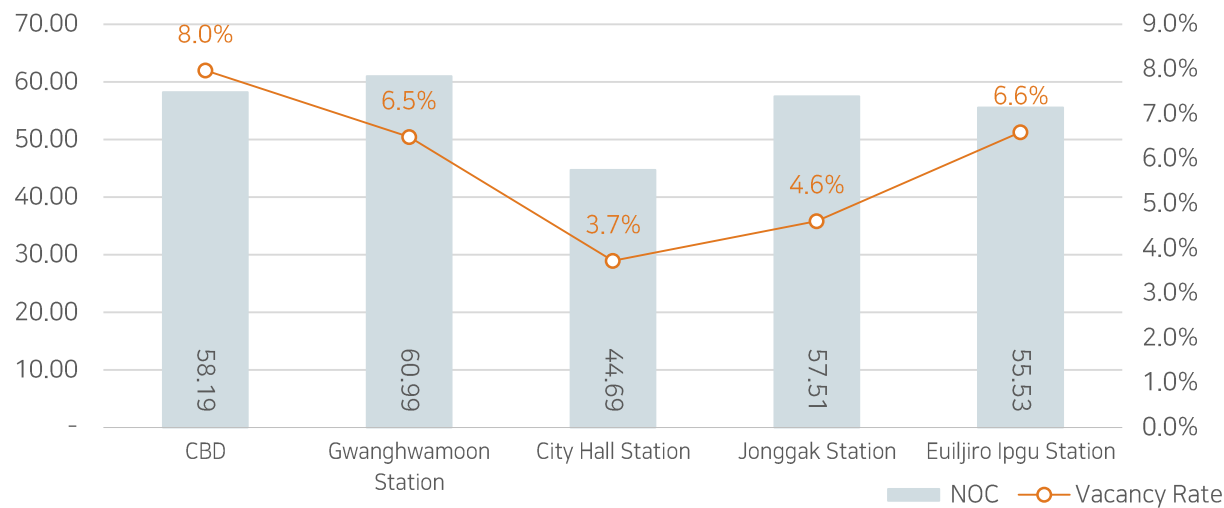
7.97% ↓

Avg, NOC

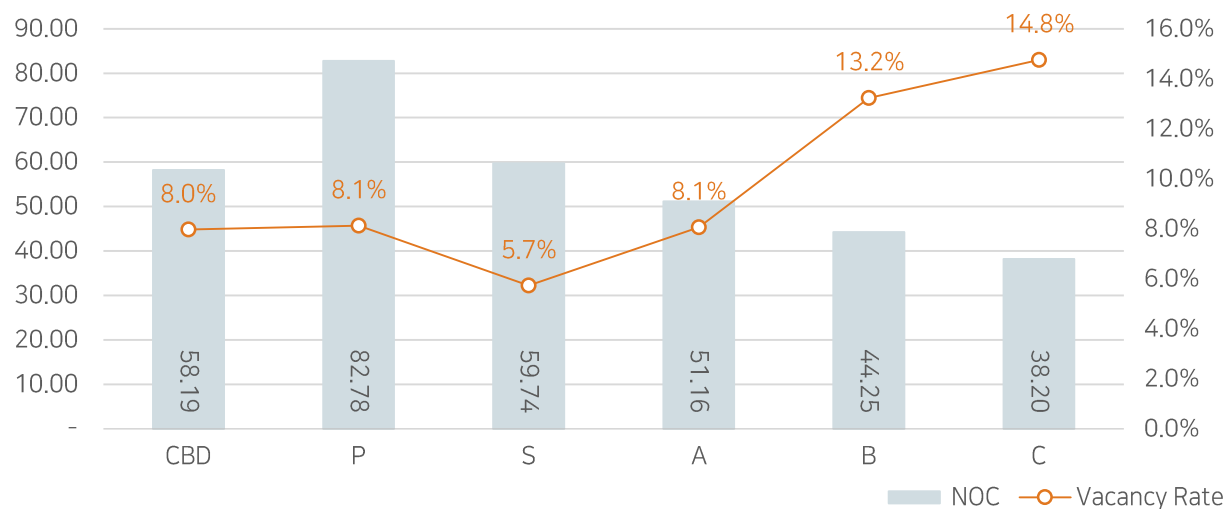
\$ 58.19 ↑

Avg. Rent	Avg. Deposit	Avg. Management. Fee
23.92	253.02	9.17

The average vacancy rate of office buildings in CBD is 7.97 % as at March 2021, and the average NOC is \$ 58.19.



■ Vacancy Rate & NOC in Central Business District (CBD)



■ Vacancy Rate & NOC for Different Sizes of Building in CBD

73 GBD Gangnam

Vacancy rate

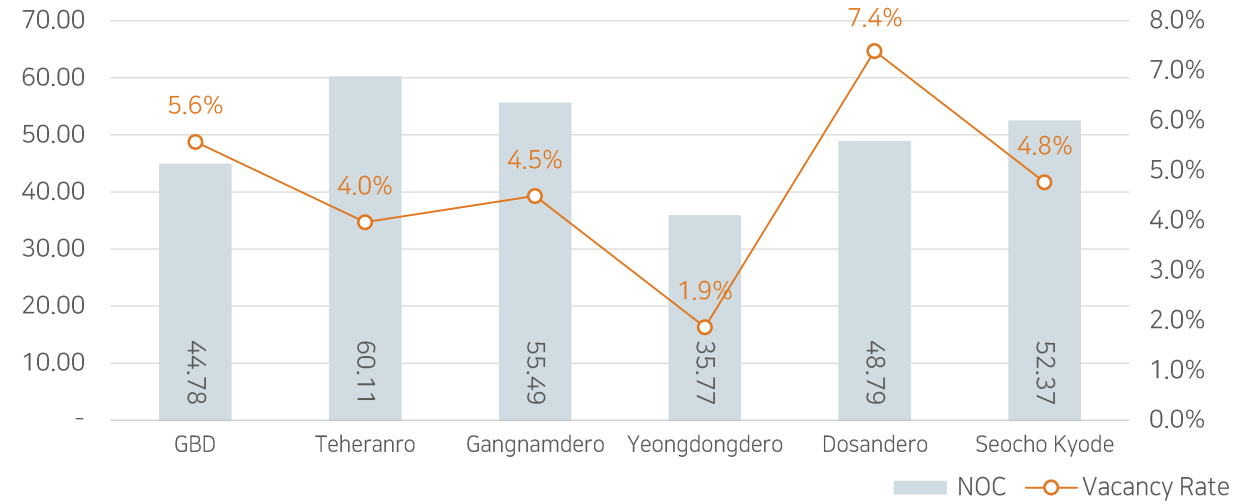
5.58% ↑

Avg, NOC

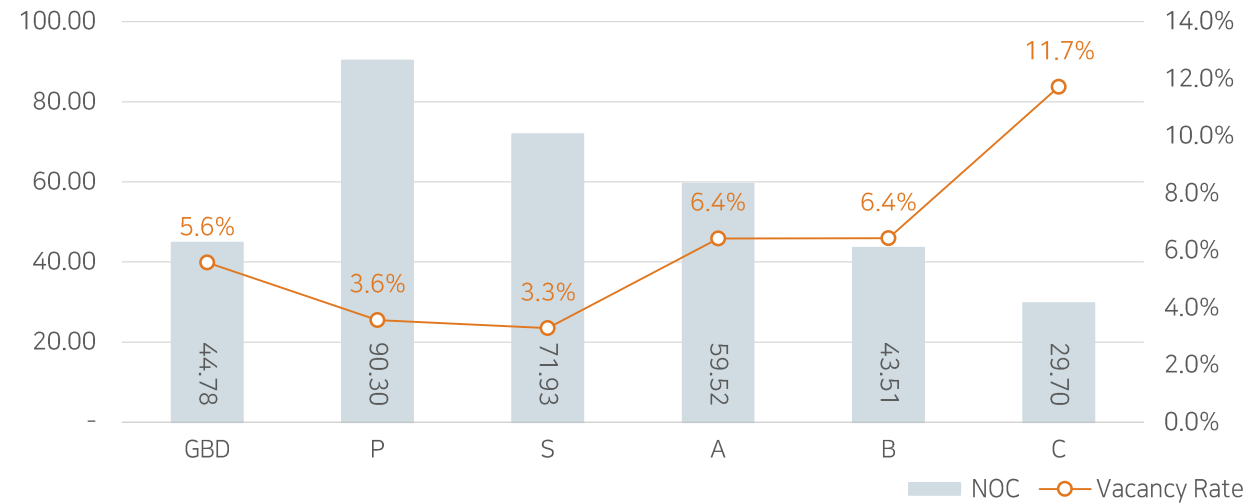
\$ 44.78 ↓

Avg. Rent	Avg. Deposit	Avg. Management. Fee
21.54	280.96	5.92

The average vacancy rate of office buildings in GBD is 5.58 % as at March 2021, and the average NOC is \$ 44.78.



■ Vacancy Rate & NOC in Gangnam Business District (GBD)



■ Vacancy Rate & NOC for Different Sizes of Building in GBD



YBD Yueido & Yeongdeungpo

Vacancy rate

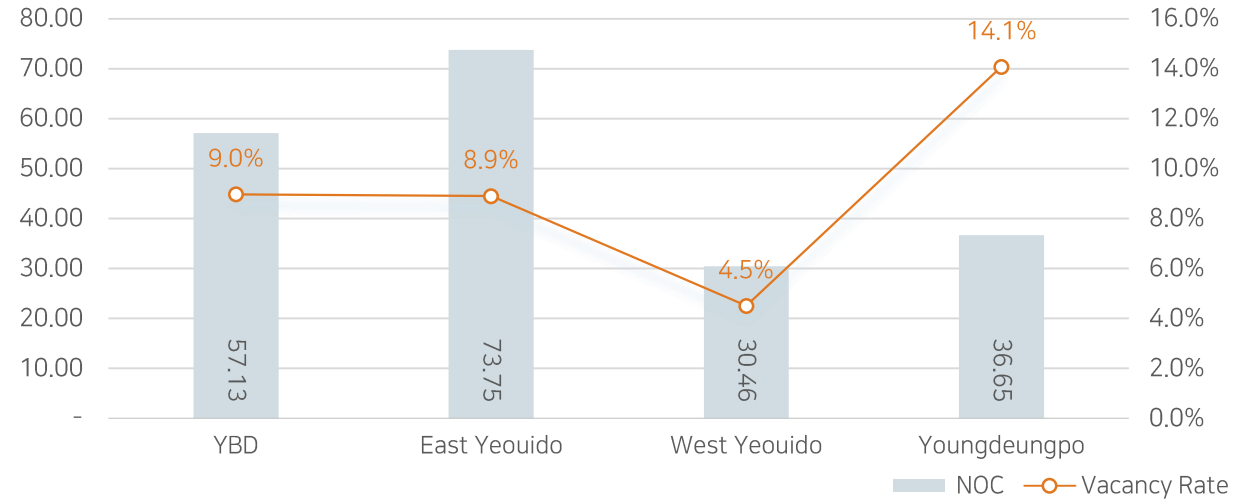
8.97% ↓

Avg, NOC

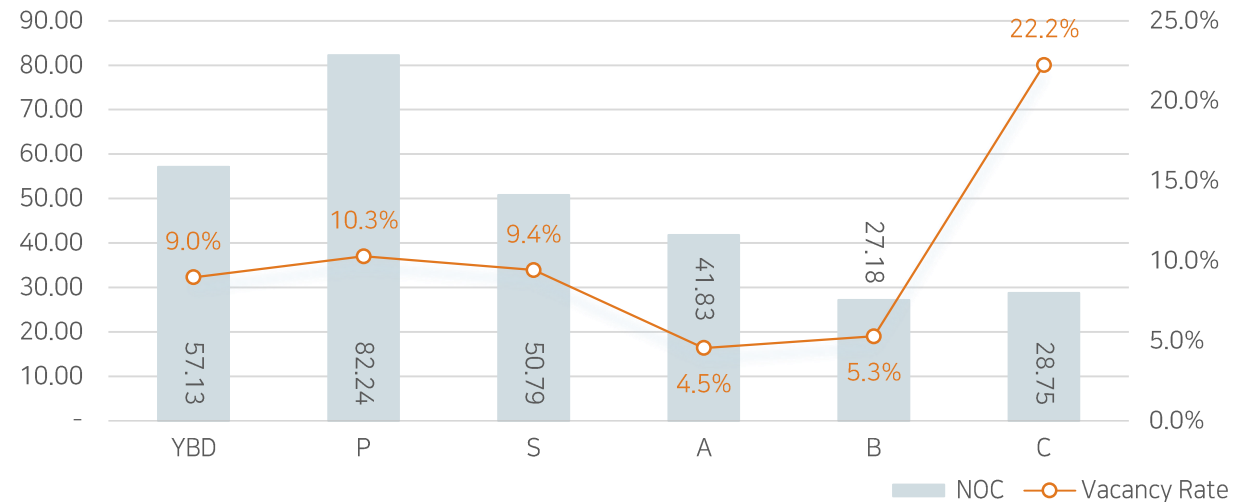
\$ 57.13 ↓

Avg. Rent	Avg. Deposit	Avg. Management. Fee
20.79	219.90	8.29

The average vacancy rate of office buildings in YBD is 8.97 % as at March 2021, and the average NOC is \$ 57.13.



■ Vacancy Rate & NOC in Yeongdeungpo Business District (YBD)



■ Vacancy Rate & NOC for Different Sizes of Building in YBD

75 ETC Other District in Seoul

Vacancy rate

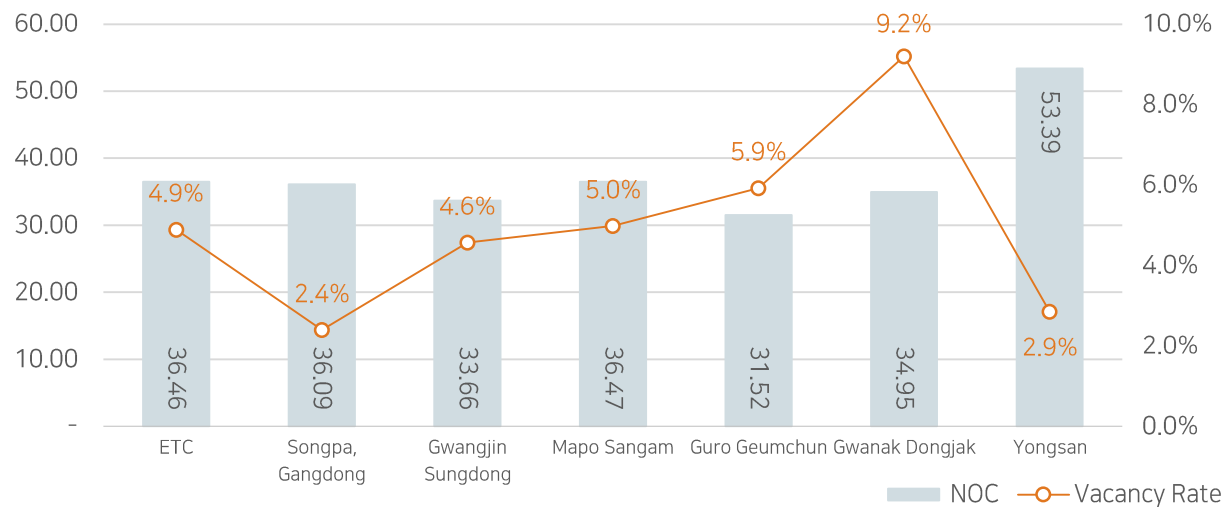
4.89% ↓

Avg, NOC

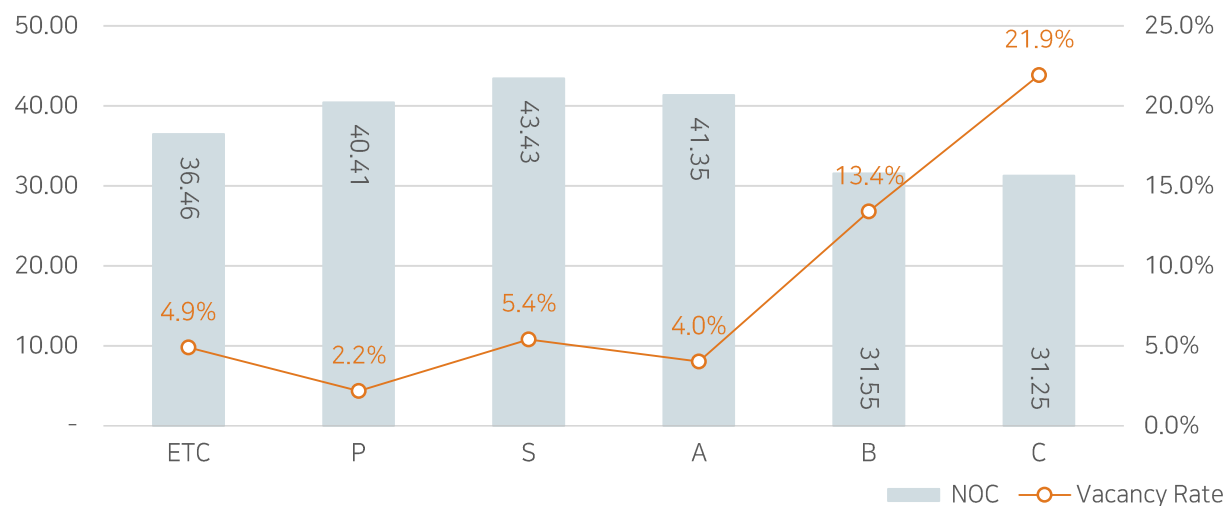
\$ 36.46 ↑

Avg. Rent	Avg. Deposit	Avg. Management. Fee
15.53	191.41	5.10

The average vacancy rate of office buildings in ETC is 4.89 % as at March 2021, and the average NOC is \$ 36.46.



■ Vacancy Rate & NOC in Other District in Seoul (ETC)



■ Vacancy Rate & NOC for Different Sizes of Building in ETC



PBBP PANGYO & BUNDANG

Vacancy rate

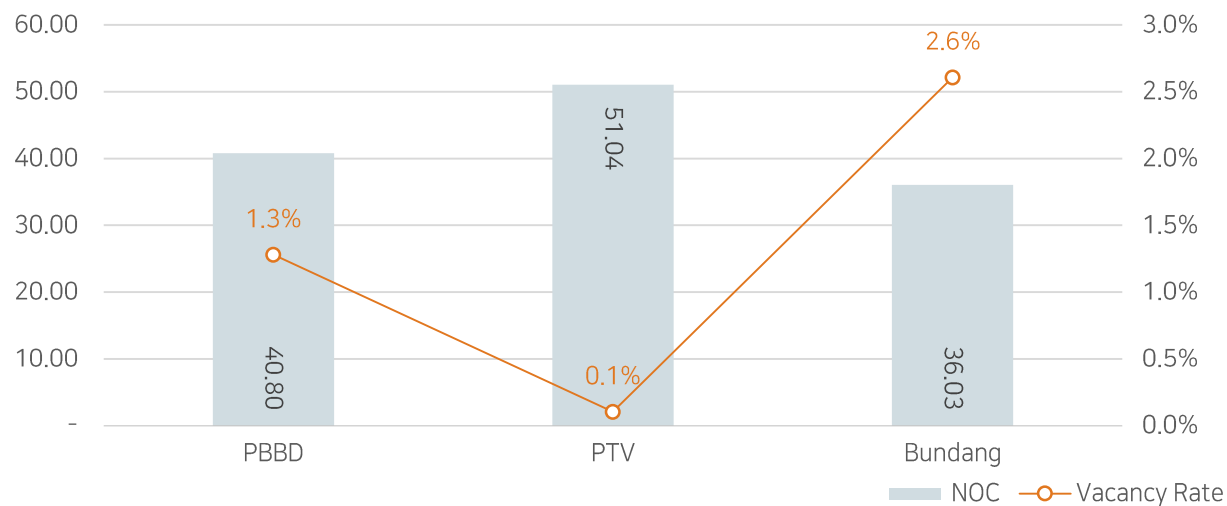
1.28 % ↓

Avg, NOC

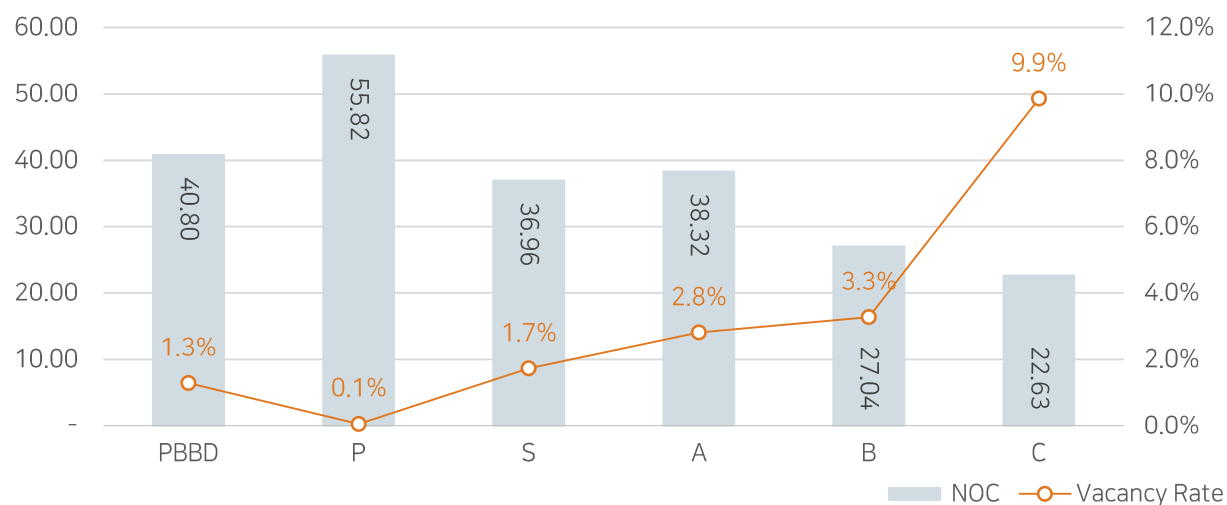
\$ 40.80 ↑

Avg. Rent	Avg. Deposit	Avg. Management. Fee
14.93	174.48	5.85

The average vacancy rate of office buildings in PBBP is 1.28 % as at March 2021, and the average NOC is \$ 40.80.



■ Vacancy Rate & NOC in Pangyo & Bundang Business District (PBBP)



■ Vacancy Rate & NOC for Different Sizes of Building in PBBP



Overall Lease status

Market	Submarket	Gross Leasing Area	Avg. Deposit	Avg. Rent	Avg. Mgmt. Fee	Avg. NOC	Vacancy rate
CBD	Gwanghwamoon Station	878,460	255.65	25.76	8.88	60.99	6.48%
	City Hall Station	934,789	165.56	17.80	8.27	44.69	3.72%
	Jonggak Station	995,176	240.43	23.75	9.18	57.51	4.61%
	Euljiro Ipgu Station	837,949	209.14	21.70	9.44	55.53	6.59%
GBD	Teheranro	3,476,239	309.74	26.16	8.04	60.11	3.97%
	Gangnamdero	1,842,669	346.52	27.03	6.77	55.49	4.49%
	Yeongdongdero	666,717	272.61	17.24	5.18	35.77	1.87%
	Dosandero	310,994	379.37	24.86	6.16	48.79	7.40%
	Seocho Kyode	348,117	425.33	27.71	5.29	52.37	4.77%
YBD	East Yeouido	2,998,607	265.94	25.54	10.56	73.75	8.90%
	West Yeouido	560,489	119.87	11.18	6.30	30.46	4.50%
	Youngdeungpo	529,725	177.57	16.03	4.56	36.65	14.08%
ETC	Songpa, Gangdong	2,121,880	252.53	16.76	5.01	36.09	2.40%
	Gwangjin Sungdong	685,283	162.60	15.86	3.88	33.66	4.57%
	Mapo Sangam	2,131,467	179.25	14.96	5.76	36.47	4.99%
	Guro Geumchun	1,166,237	138.66	12.52	3.44	31.52	5.92%
	Gwanak Dongjak	602,315	232.50	15.44	4.57	34.95	9.20%
	Yongsan	975,548	258.10	23.03	7.60	53.39	2.85%
PBBD	PTV	1,013,312	186.78	19.25	6.67	51.04	0.10%
	Bundang	896,913	168.76	12.93	5.47	36.03	2.61%

REAL ESTATE LABEL OFFICE KEY

OKEY
Research Center

Tel 02 6205 0884

Web www.okeyok.com

Email okey@naikorea.com

NAIProptree는 세계 브랜드 3위인 NAI Global의 한국 지사로서 최고의 인적자원과 노하우를 보유한 글로벌 상업부동산 전문 회사입니다.

OKEY OFFICEKEY는 사무실임대 공실정보 및 임대시세 정보를 한번에 볼 수 있는 임대 플랫폼으로 NAI Proptree의 자회사인 주식회사 오키에서 운영합니다.

Copyright © 2021 OKEY All rights reserved. 서울시 강남구 테헤란로 51(대치동 정헌빌딩 10층) www.okeyok.com

REAL ESTATE LABEL OFFICE KEY
OKEY