



MONTHLY MARKET REVIEW

January 2020

Seoul Office

M O N T H L Y M A R K E T R E V I E W

종로구 신문로1가 115
콘코디언



NAI Propertree
Commercial Real Estate Services, Worldwide.

01

조사개요

지역	서울 전 지역 및 판교, 분당지역
대상	연면적 1,000㎡(330py)이상, 지상4층 이상의 업무시설 및 업무복합시설
조사방법	전화조사 및 자산관리업체의 발표자료, 공시자료 등 참고
조사내용	오피스 임대 및 공실변화, 임차인 이동현황, 거래 사례 등
조사기간	2019년 12월 1개월 간 조사
DB관리	부동산임대플랫폼 오키서비스는 NAI Propertree의 내부시스템을 기초로 하여 매 월 공실 및 임대료 조사를 실시하고 있으며, 오키의 부동산임대시스템을 통하여 관리 활용되고 있습니다.

02

권역별 분류

CBD Central Business District 도심권 광화문, 중구, 서대문, 종로구 일대	GBD Gangnam Business District 강남권 강남구, 서초구, 송파구 일대	YBD Yeido Business District 여의도권 여의도, 마포구 일대	ETC Non Major Business District 서울기타권 상암, 강동, 신촌 일대	PBB PTV-Bundang Business District 판교,분당권 판교테크노밸리, 서현, 수내동 일대
---	---	---	--	---

03

오피스 규모별 분류기준

OKEY	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

- **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

04

조사 표본수

CBD

(Central Business District)

- Sample Survey : 199
- Total GFA : 6,796,350m²
(2,055,896py)

ETC

(Non Major Business District)

- Sample Survey : 159
- Total GFA : 4,457,761m²
(1,348,473py)

YBD

(Yeouido Business District)

- Sample Survey : 142
- Total GFA : 3,798,006m²
(1,148,897py)

GBD

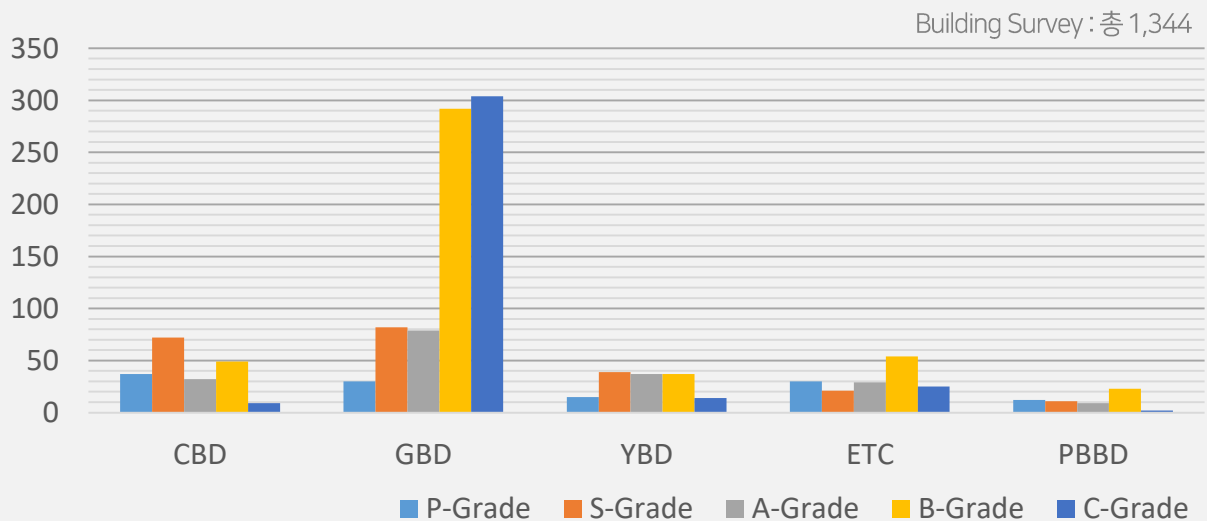
(Gangnam Business District)

- Sample Survey : 787
- Total GFA : 9,895,659m²
(2,993,437py)

PBBB

(PTV-Bundang Business District)

- Sample Survey : 57
- Total GFA : 1,632,651m²
(493,877py)



Q1 SBD 서울전체

SBD OFFICE LEASING MARKET



공실률
5.41% ↓

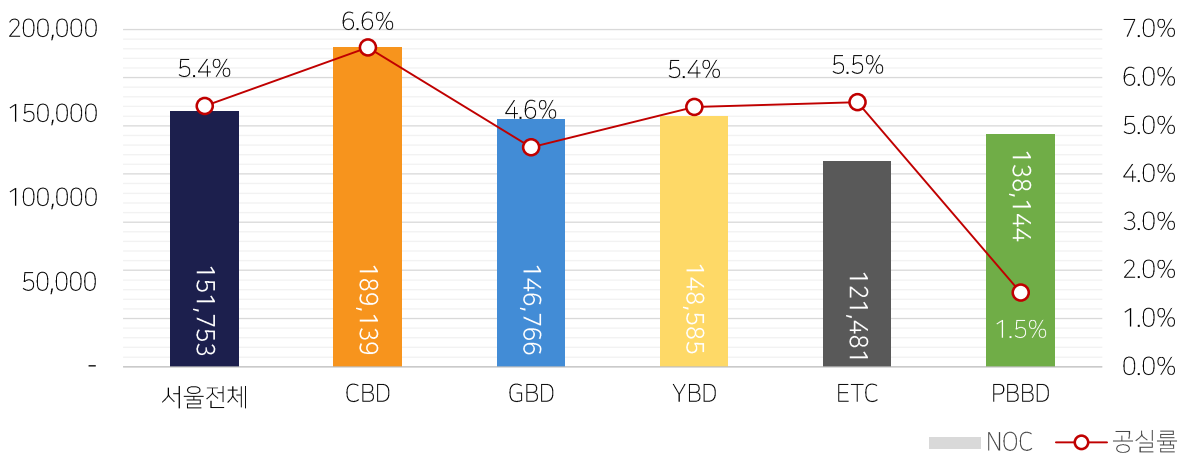


평균 NOC
₩151,753 ↑

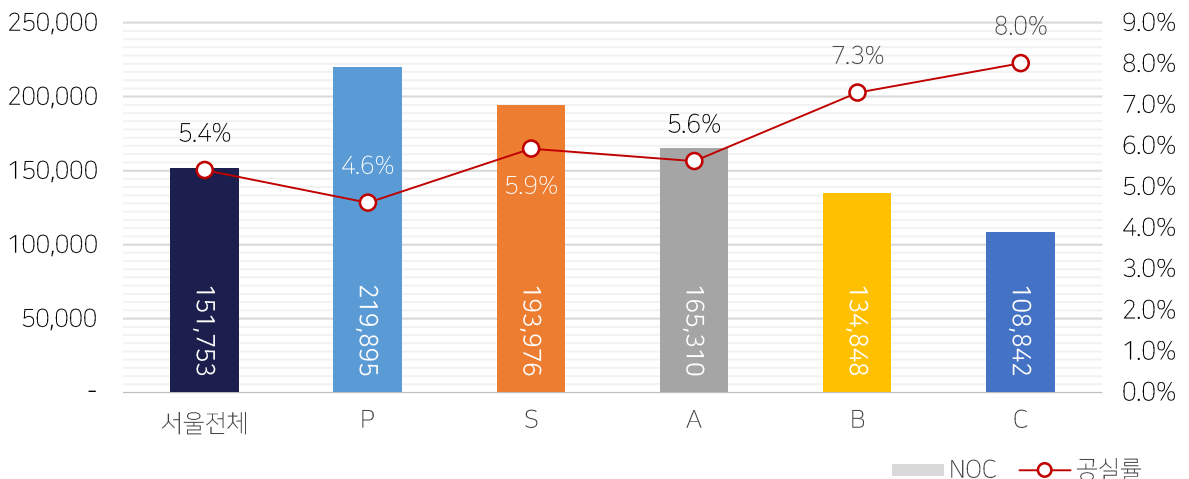
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
61,940	798,687	24,302

2019년도 12월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.41%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 151,753원으로 조사되었다.

서울전체 권역 별 공실률 / NOC

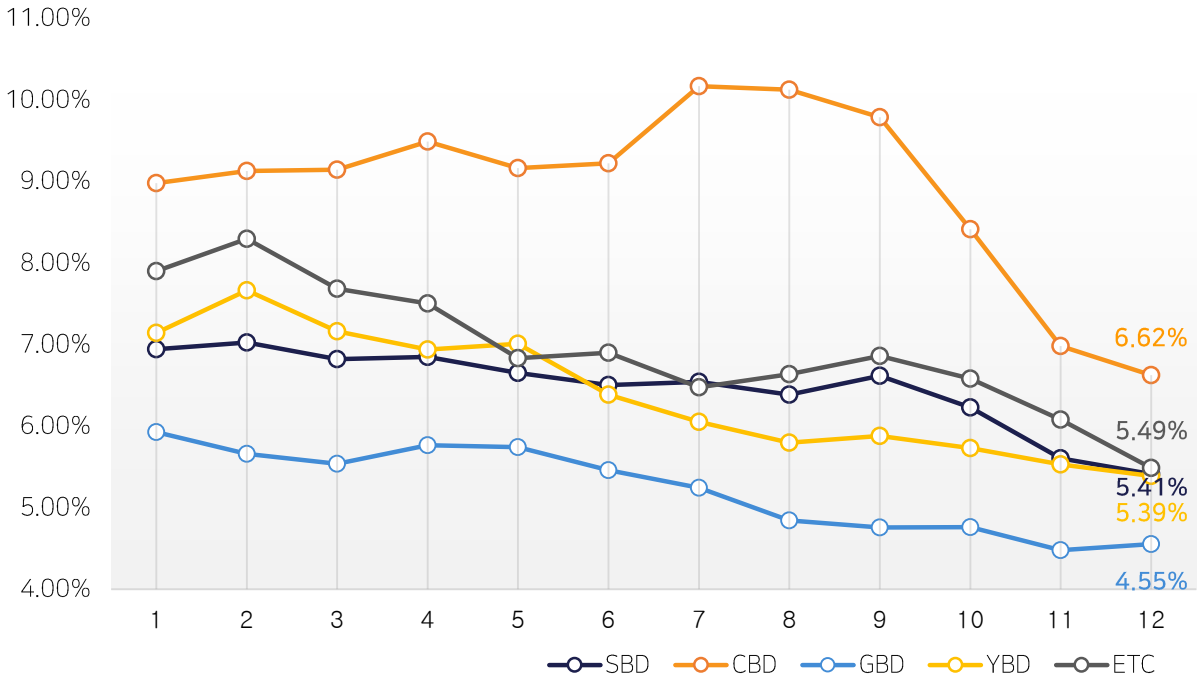


서울전체 규모 별 공실률 / NOC

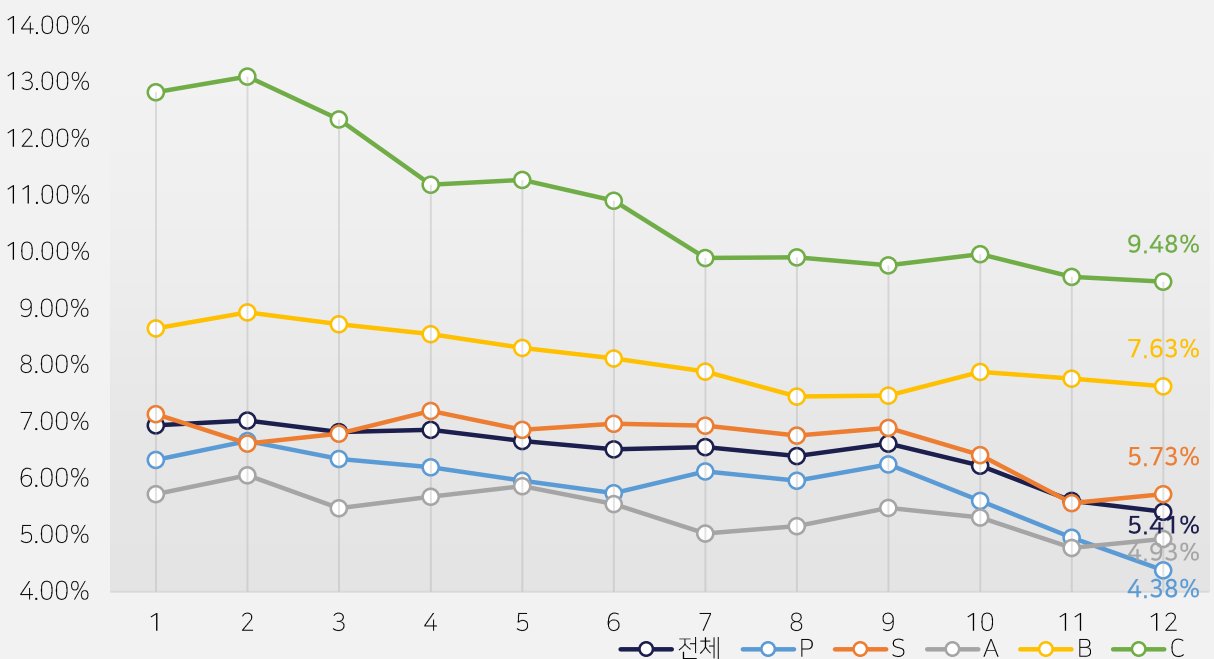


서울 지역 공실률 변화 / 월

2019년 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었다.
GBD 지역은 4%대의 공실률을 유지하고 있으며, 타 지역의 공실률도 감소하는 추세로 조사되었다.
특히 P등급 빌딩들에서의 공실률 감소가 눈에 띄는데 이는 CBD의 콘코디언과 서울기타지역의
이스트센트럴타워 등의 공실이 다소 해소된 것이 반영된 것으로 보인다.



규모별 공실률 변화 / 월



Q2

CBD
도심지역

CBD OFFICE LEASING MARKET



6.62% ↓



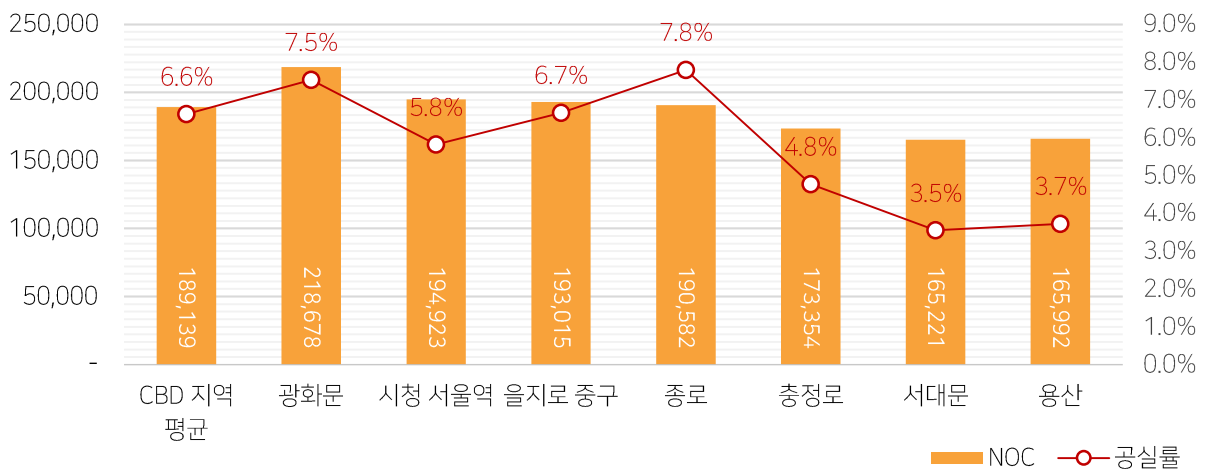
평균 NOC

₩189,139 ↓

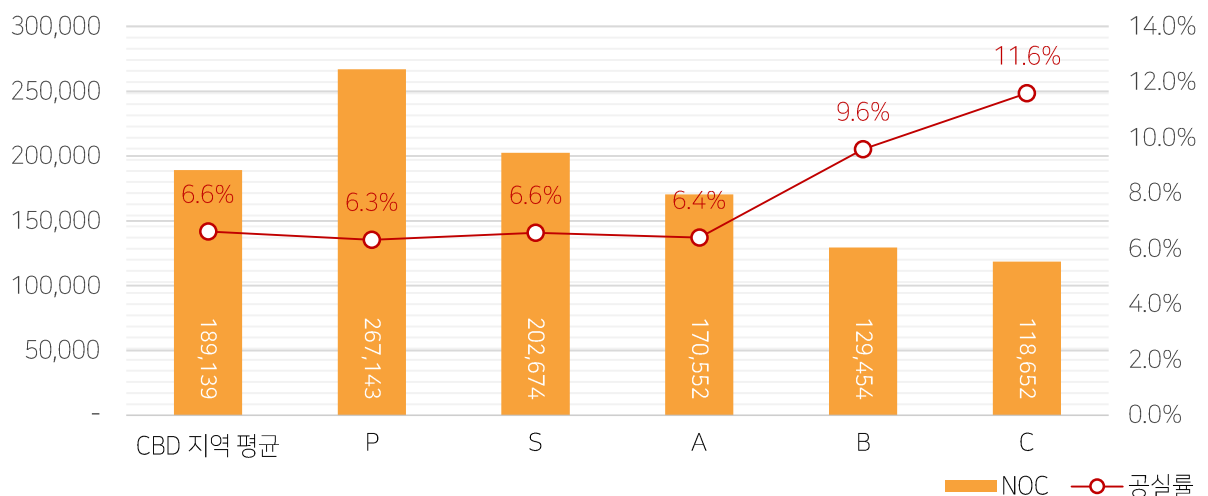
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
74,322	756,374	32,925

2019년도 12월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.62%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 189,139원으로 조사되었다.

CBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



CBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q3 GBD 강남지역

GBD OFFICE LEASING MARKET



공실률
4.55% ↑



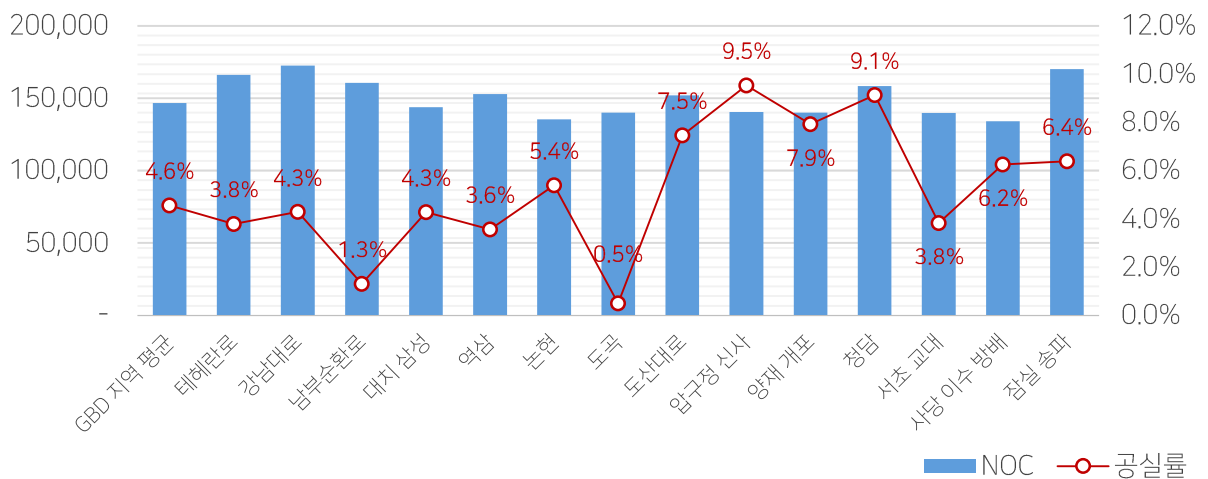
평균 NOC

₩146,766 ↑

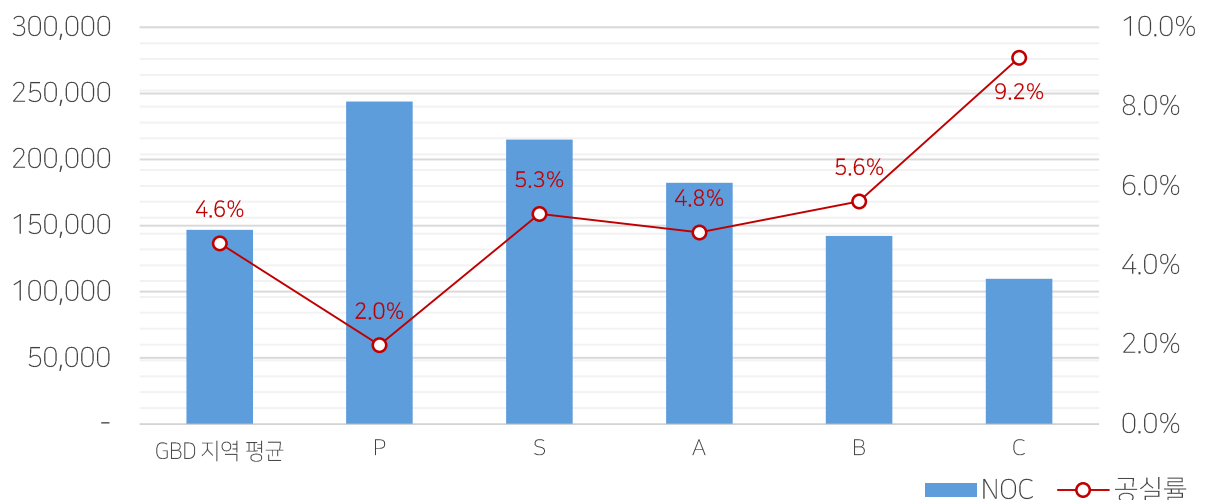
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
63,241	901,302	22,645

2019년도 12월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 4.55%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 146,766원으로 조사되었다.

GBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



GBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q4

YBD

여의도,
영등포 지역

YBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

5.39% ↓

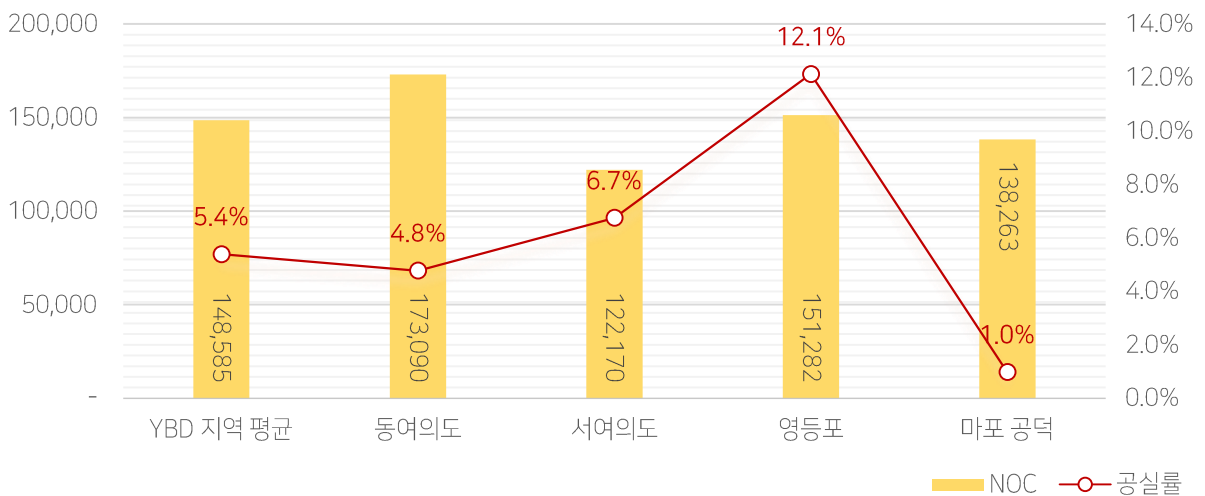
평균 NOC

₩148,585 ↑

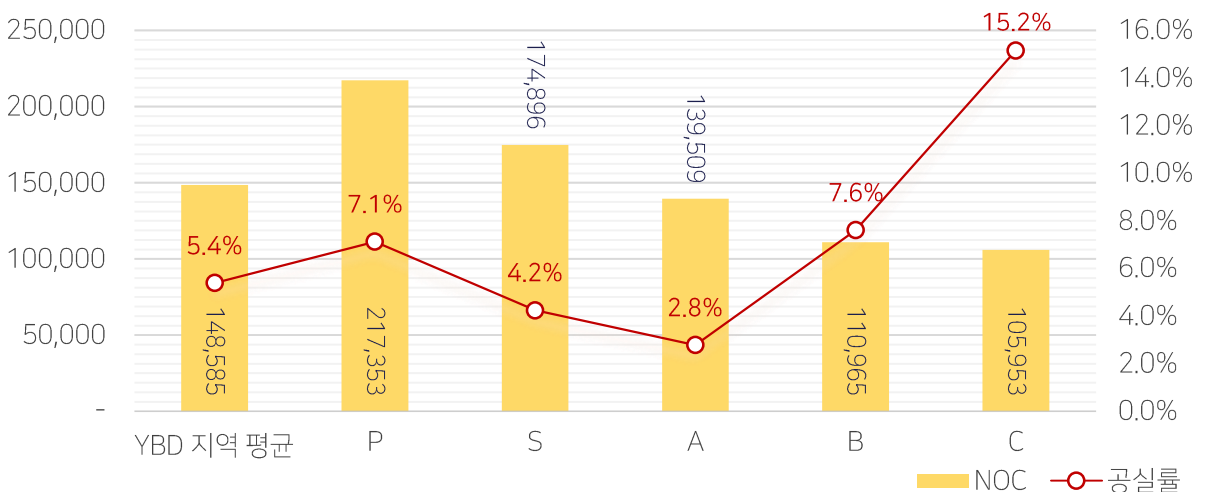
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
52,722	148,585	25,888

2019년도 12월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.39%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 148,585원으로 조사되었다.

YBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



YBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q5 ETC 서울 기타지역

ETC OFFICE LEASING MARKET

공실률

5.49% ↓



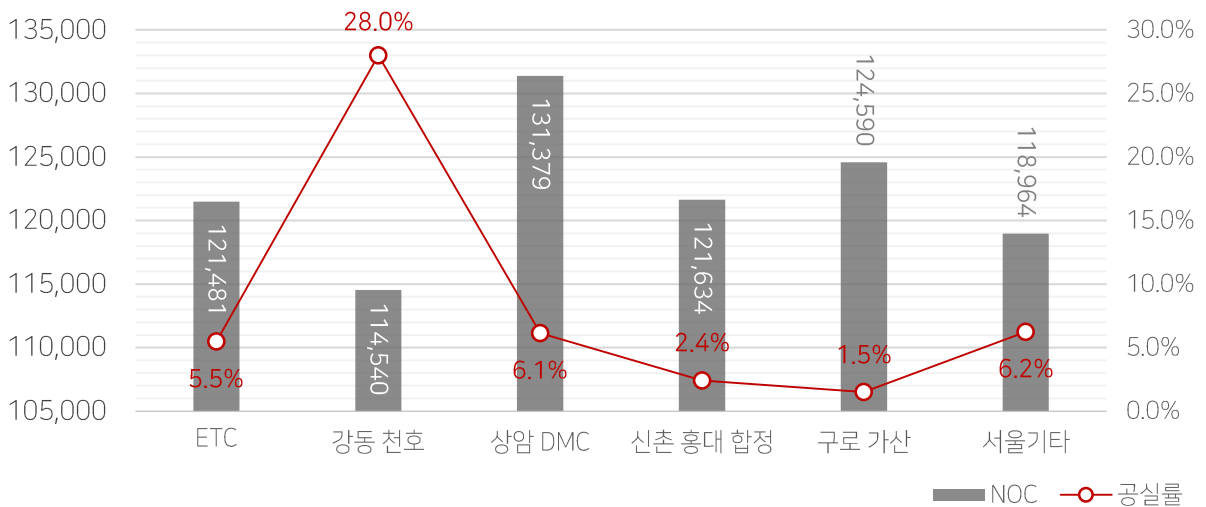
평균 NOC

₩121,481 ↑

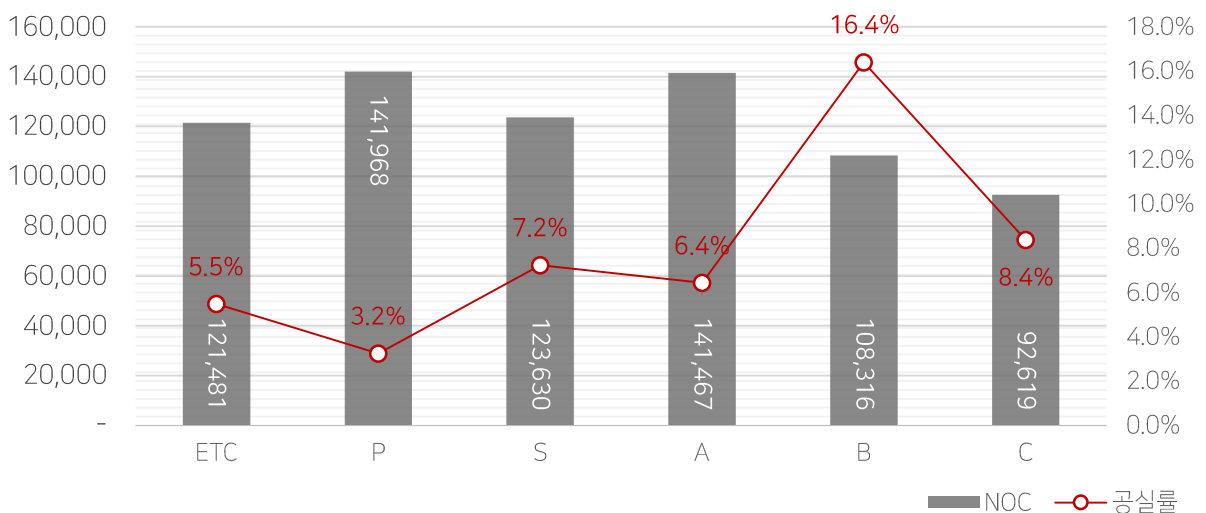
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
44,930	521,174	18,764

2019년도 12월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.49%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 121,481원으로 조사되었다.

ETC 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



ETC 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q6

PBBD
판교, 분당 지역

PBBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

1.54% ↑



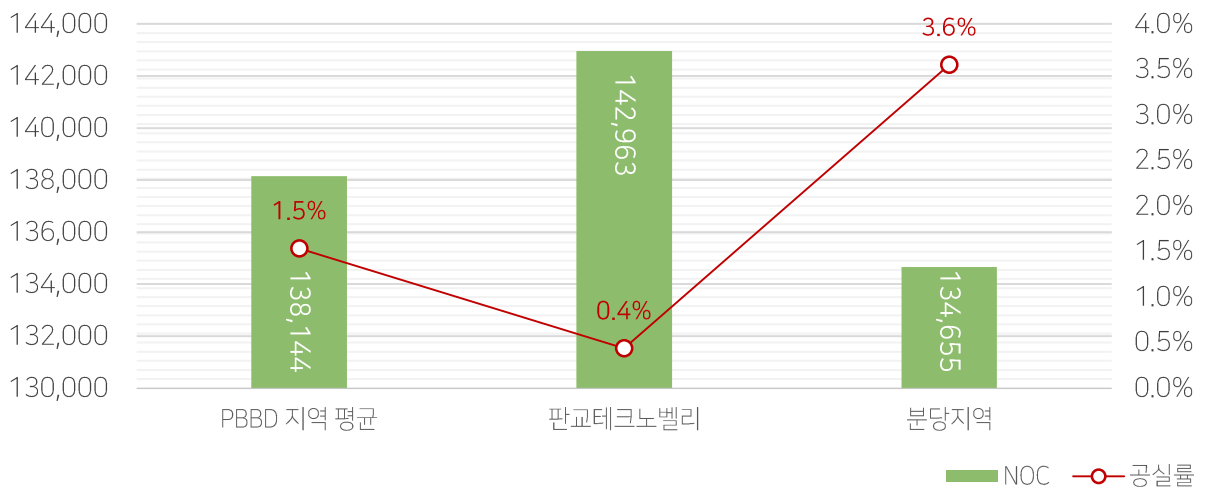
평균 NOC

₩138,144 ↑

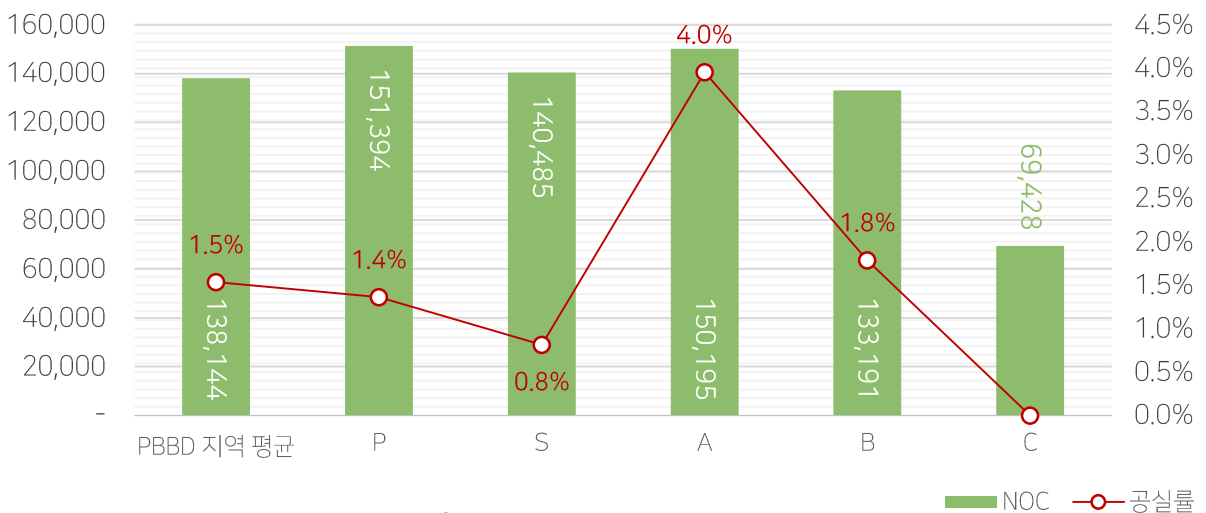
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
46,367	535,806	21,810

2019년도 12월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 1.54%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 138,144원으로 조사되었다.

PBBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



PBBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



OFFICE
LEASING
MARKET

세부지역별 임대현황

Market	Submarket	총임대면적	평균보증금	평균임대료	평균관리비	평균NOC	공실률
CBD	광화문	512,337	877,183	87,457	35,155	218,678	7.53%
	시청 서울역	723,455	769,751	76,682	34,650	194,923	5.82%
	을지로 중구	1,189,902	763,112	76,447	33,993	193,015	6.66%
	종로	616,942	792,600	76,207	31,871	190,582	7.79%
	충정로	171,309	625,591	61,904	30,972	173,354	4.77%
	서대문	122,300	769,280	61,847	30,833	165,221	3.55%
	용산	145,992	662,385	60,492	31,038	165,992	3.72%
GBD	테헤란로	1,342,113	877,426	69,251	26,157	166,211	3.79%
	강남대로	496,919	969,448	69,892	27,186	172,495	4.29%
	남부순환로	69,561	852,725	59,621	25,587	160,645	1.31%
	대치 삼성	741,318	864,248	62,553	22,558	143,869	4.27%
	역삼	1,127,519	857,514	64,623	23,725	152,789	3.56%
	논현	262,014	1,021,920	62,991	21,692	135,504	5.39%
	도곡	77,302	806,354	53,100	23,407	139,943	0.49%
	도산대로	78,703	1,171,932	68,164	24,201	152,025	7.46%
	압구정 신사	51,614	1,134,484	64,685	20,778	140,496	9.53%
	양재 개포	43,593	702,689	53,777	21,381	140,051	7.93%
	청담	95,091	1,156,093	74,039	21,529	158,399	9.13%
	서초 교대	143,070	911,145	60,317	19,049	139,740	3.83%
	사당 이수 방배	26,743	1,078,643	58,959	19,382	133,966	6.25%
	잠실 송파	295,412	754,882	59,874	24,801	170,062	6.39%
YBD	동여의도	669,065	600,444	57,374	29,599	173,090	4.77%
	서여의도	161,081	456,438	43,548	22,283	122,170	6.75%
	영등포	135,079	527,071	49,206	27,690	151,282	12.13%
	마포 공덕	175,221	497,552	50,527	26,208	138,263	0.98%
ETC	강동 천호	67,197	494,444	45,206	17,375	114,540	27.98%
	상암 DMC	296,825	402,777	39,841	25,081	131,379	6.13%
	신촌 홍대 합정	61,120	797,683	54,574	19,758	121,634	2.42%
	서울기타	564,139	550,906	47,164	19,736	118,964	6.24%
PBB	판교테크노밸리	319,624	505,716	49,200	19,731	142,963	0.44%
	분당지역	174,253	558,633	44,219	23,388	134,655	3.55%

MEET THE TEAM

Seoul, Korea Office
Market Overview

Seoul Office



TEDDY KIM

010.3219.9114
teddy@naikorea.com



KARL PARK

010.5156.6030
karl@naikorea.com



LINA LEE

010.3323.7180
lina@naikorea.com

오피스 임대 플랫폼