



MONTHLY MARKET REVIEW

November 2019

# Seoul Office

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

무교동 97  
서울 파이낸스 센터(SFC)



REAL ESTATE LABEL OFFICE KEY  
**OKEY**

**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	매월 5일 ~ 20일 조사
DB관리	부동산임대플랫폼 오키서비스는 NAI Propertree의 내부시스템을 기초로 하여 매월 공실 및 임대료 조사를 실시하고 있으며, 오키의 부동산임대시스템을 통하여 관리 활용되고 있습니다.

## 02

## 권역별 분류

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

## 03

## 오피스분류 기준 및 조사표본수

OK 2019	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

## 오피스분류 기준 및 조사 표본수

**CBD**

(Central Business District)

- Sample Survey : 201
- Total GFA : 6,476,407㎡  
(1,959,113py)

**YBD**

(Yeouido Business District)

- Sample Survey : 144
- Total GFA : 3,867,063㎡  
(1,169,787py)

**ETC**

(Non Major Business District)

- Sample Survey : 155
- Total GFA : 4,566,120㎡  
(1,381,251py)

**GBD**

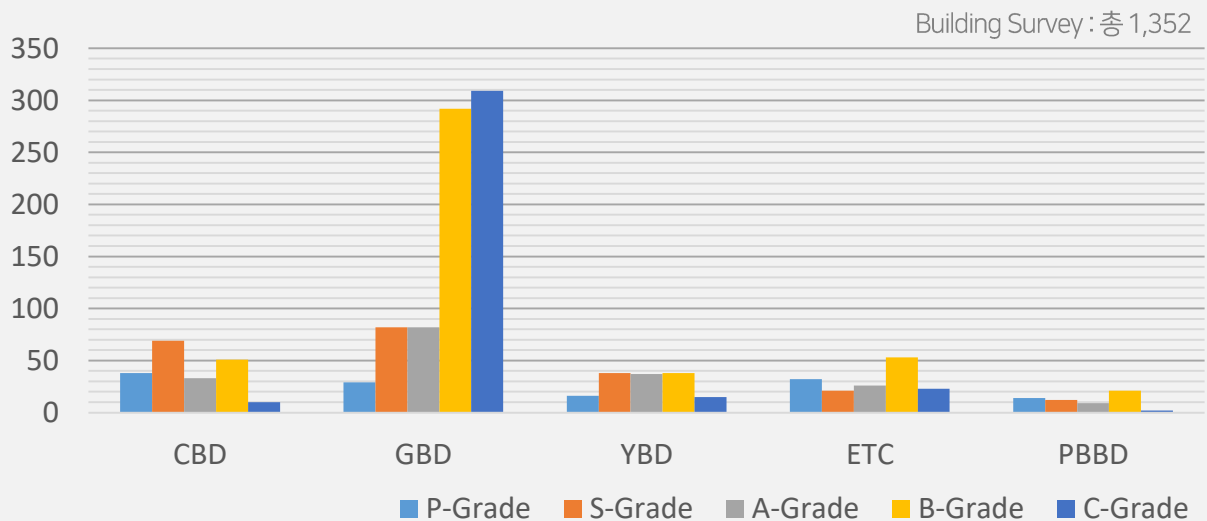
(Gangnam Business District)

- Sample Survey : 794
- Total GFA : 9,694,870㎡  
(2,932,698py)

**PBBB**

(PTV-Bundang Business District)

- Sample Survey : 58
- Total GFA : 1,827,866㎡  
(552,929py)



# Q1 SBD 서울전체

SBD OFFICE LEASING MARKET



공실률  
6.23% ↓

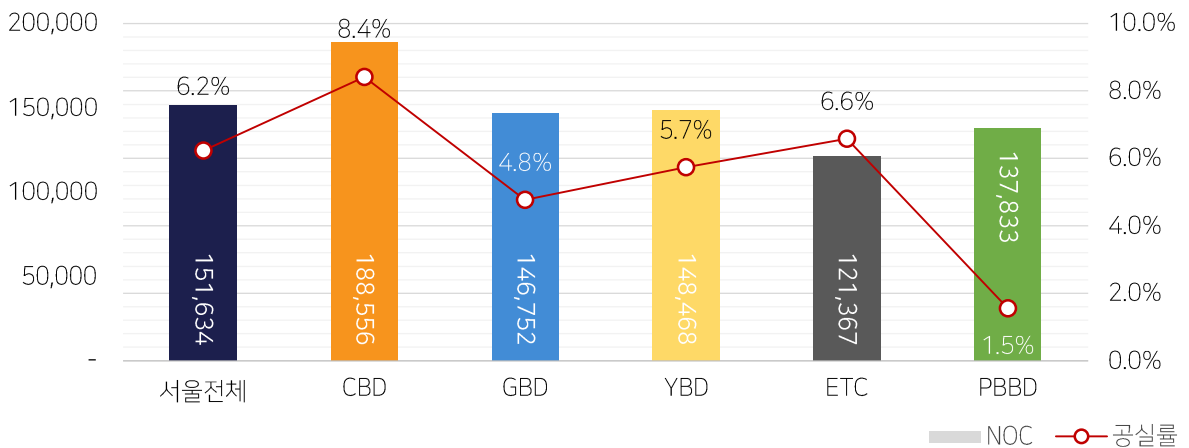


평균 NOC  
₩151,634 ↑

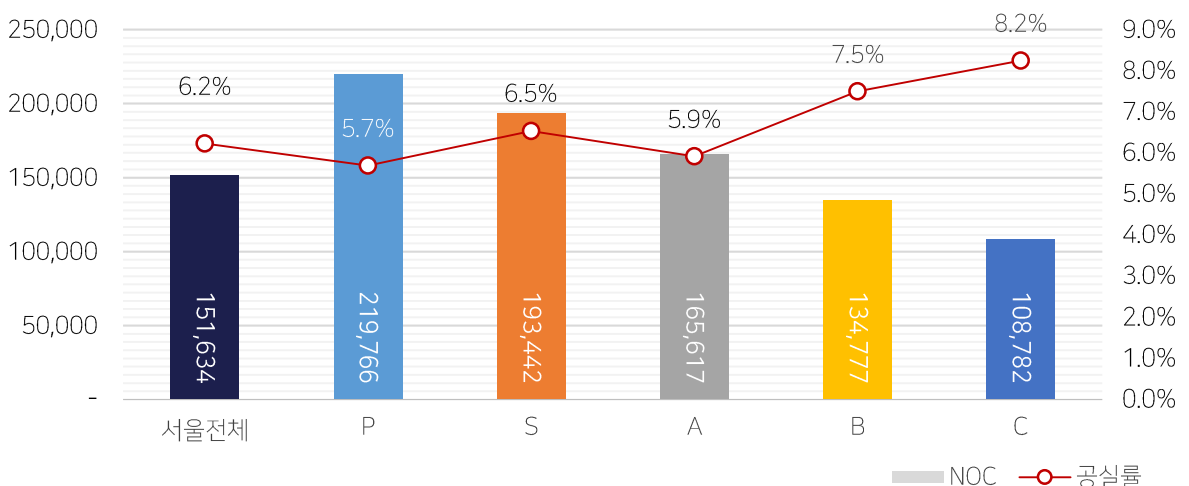
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
61,859	796,832	24,304

2019년도 10월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.23%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 151,634원으로 조사되었다.

## 서울전체 권역 별 공실률 / NOC

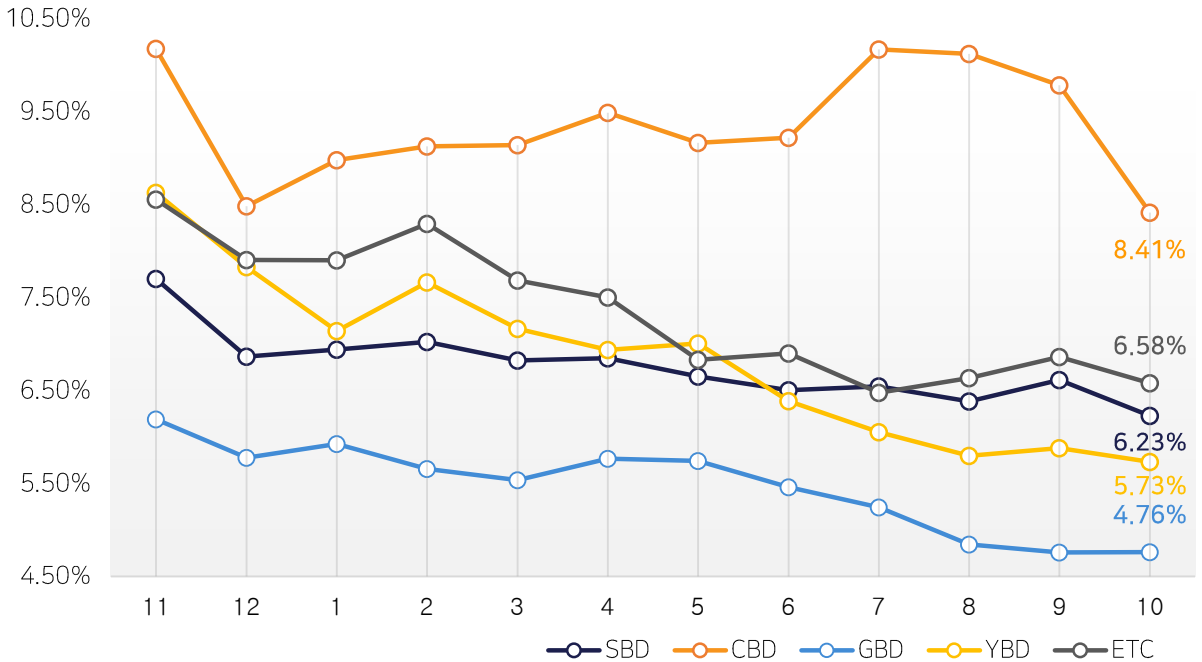


## 서울전체 규모 별 공실률 / NOC

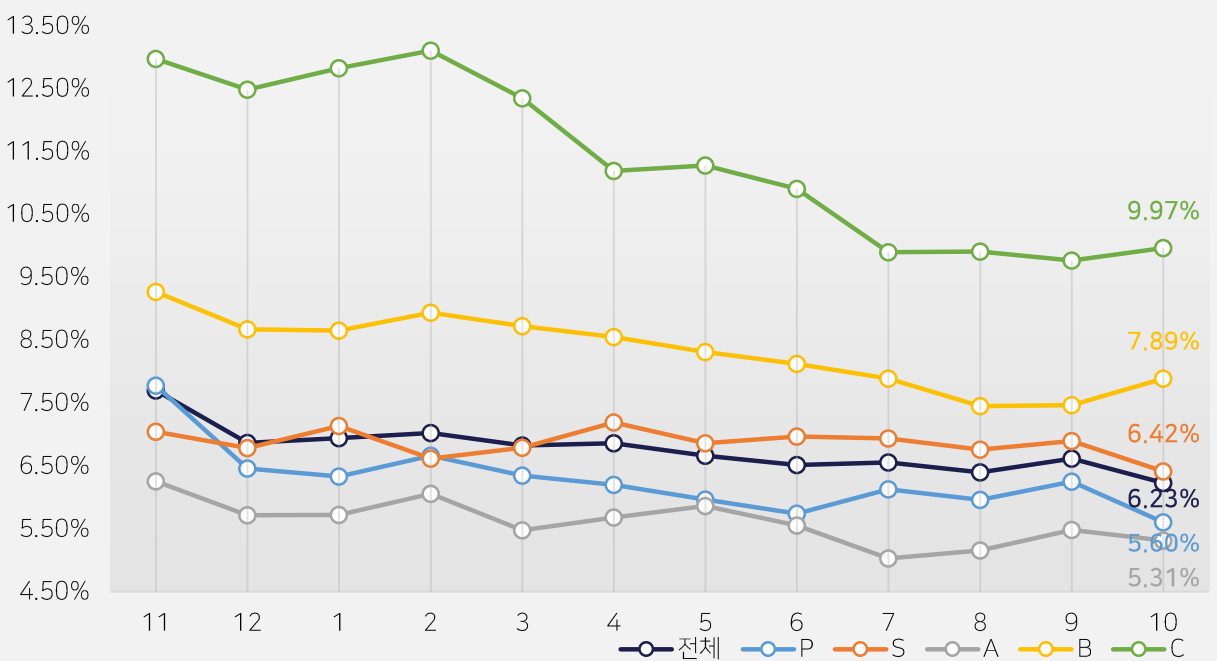


## 서울 지역 공실률 변화 / 월

2018년 11월부터 2019년 10월 조사까지 매월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었다.  
CBD의 공실률 하락이 도드라지는데, 이는 씨티스퀘어 등 다량의 공실이 해소된 것이 반영된 것으로 보인다.  
서울 전반의 공실률 하락하였으나, B, C등급의 소형빌딩의 공실률은 소폭 상승한 것이 눈에 띈다.



## 규모별 공실률 변화 / 월



Q2

CBD  
도심지역

CBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

8.41% ↓

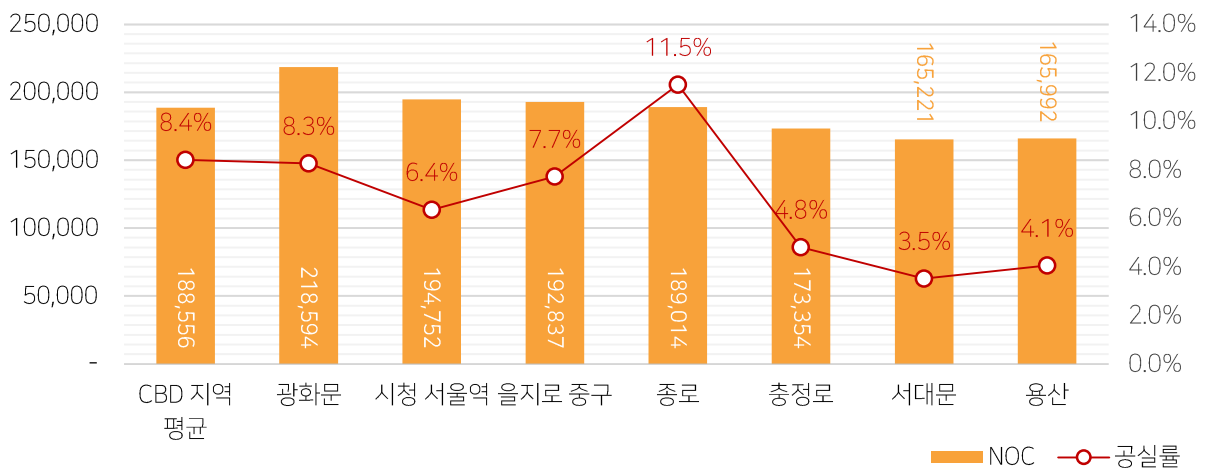
평균 NOC

₩188,556 ↑

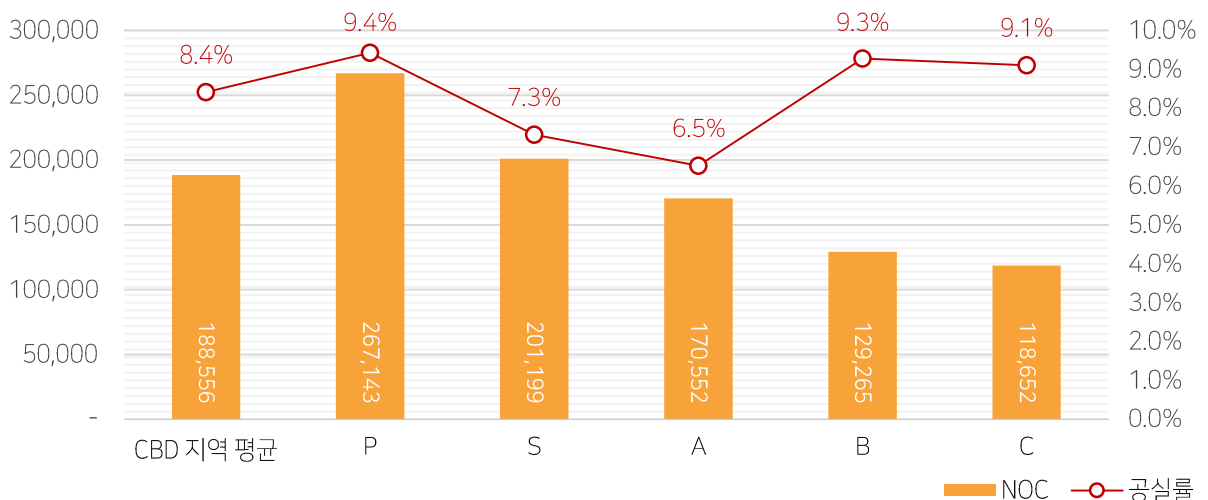
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
74,216	755,638	32,956

2019년도 10월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 8.41%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 188,556원으로 조사되었다.

## CBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



## CBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



# Q3 GBD 강남지역

GBD OFFICE LEASING MARKET



4.76% ↓



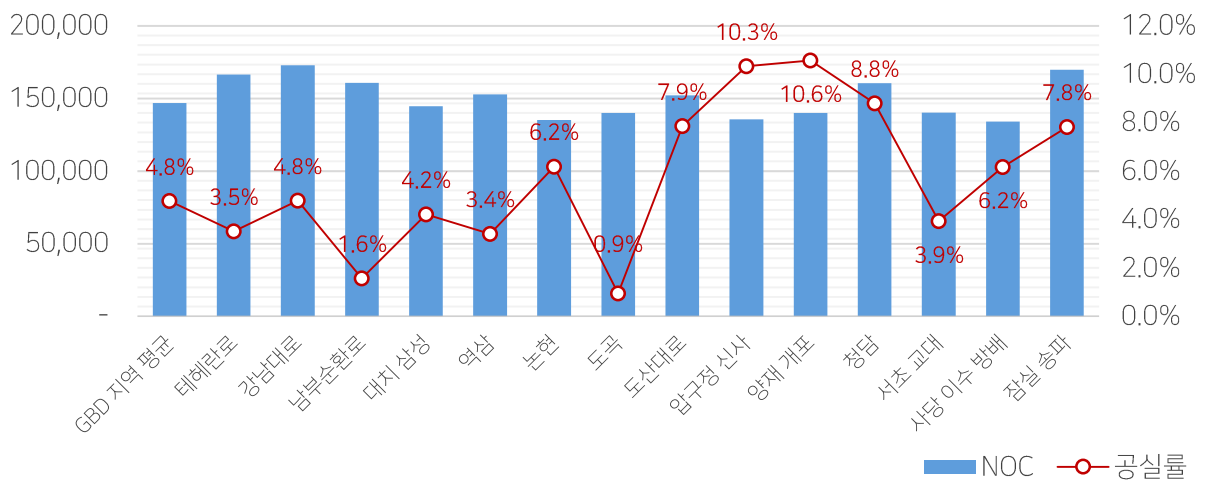
평균 NOC

₩146,752 ↑

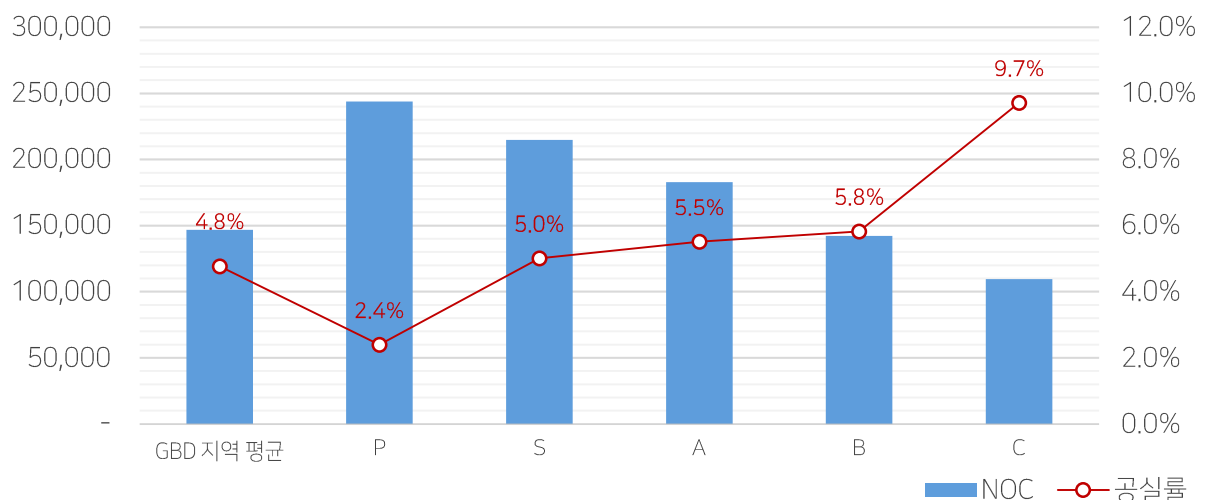
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
63,199	898,318	22,662

2019년도 10월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 4.76%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 146,752원으로 조사되었다.

## GBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



## GBD 지역 규모 별 공실률 / NOC





Q4

YBD

여의도,  
영등포 지역

YBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

5.73% ↓

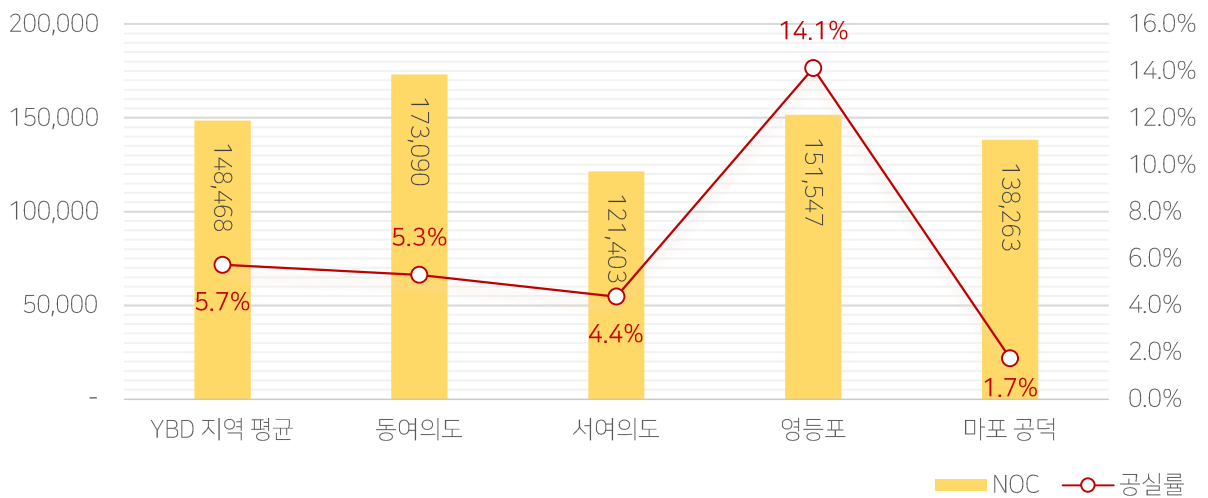
평균 NOC

₩148,468 ↓

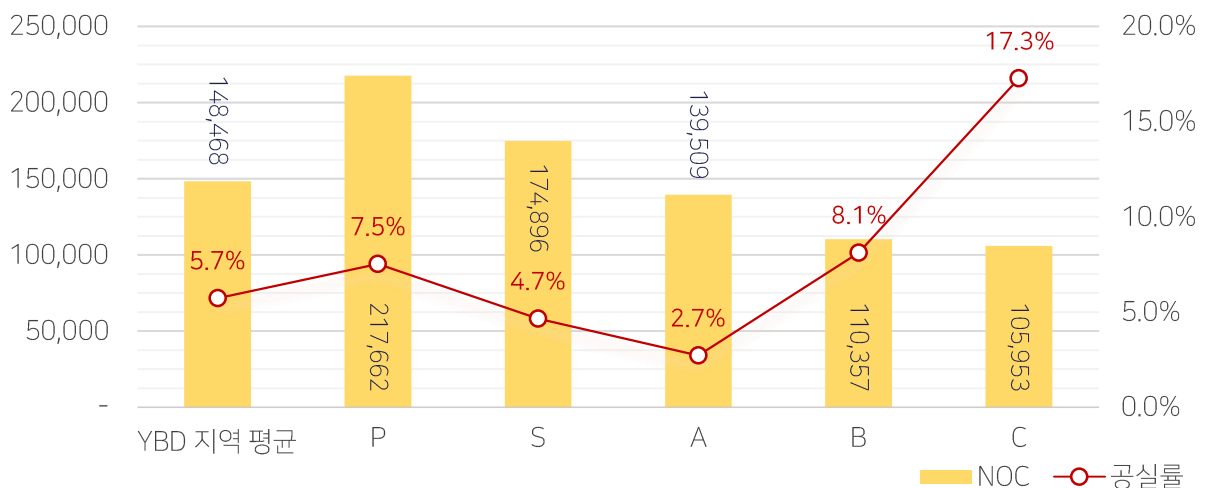
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
52,647	565,081	25,868

2019년도 10월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.73%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 148,468원으로 조사되었다.

## YBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



## YBD 지역 규모 별 공실률 / NOC





# Q5 ETC 서울 기타지역

ETC OFFICE LEASING MARKET

공실률

6.58% ↓



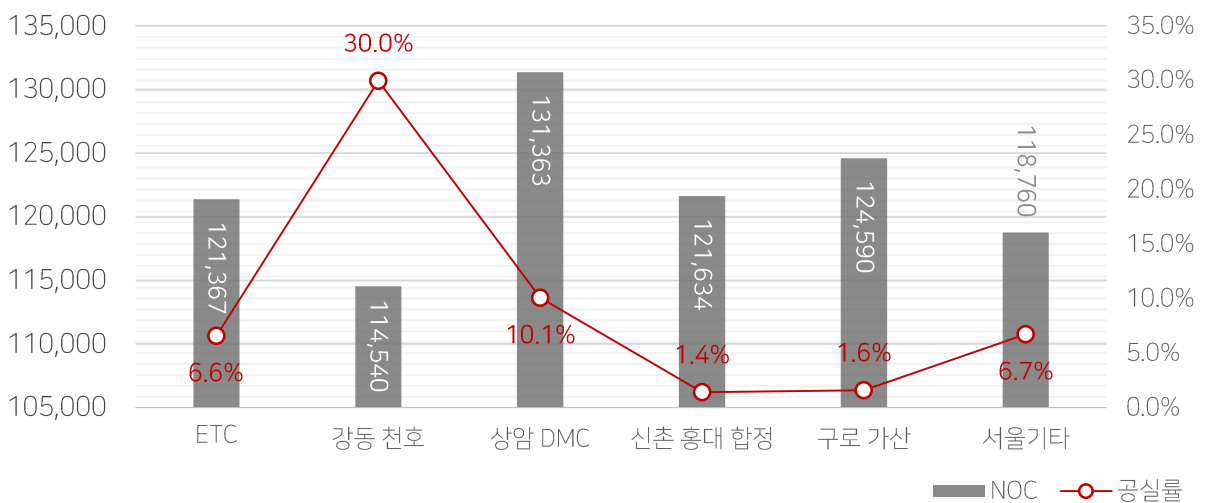
평균 NOC

₩121,367 ↓

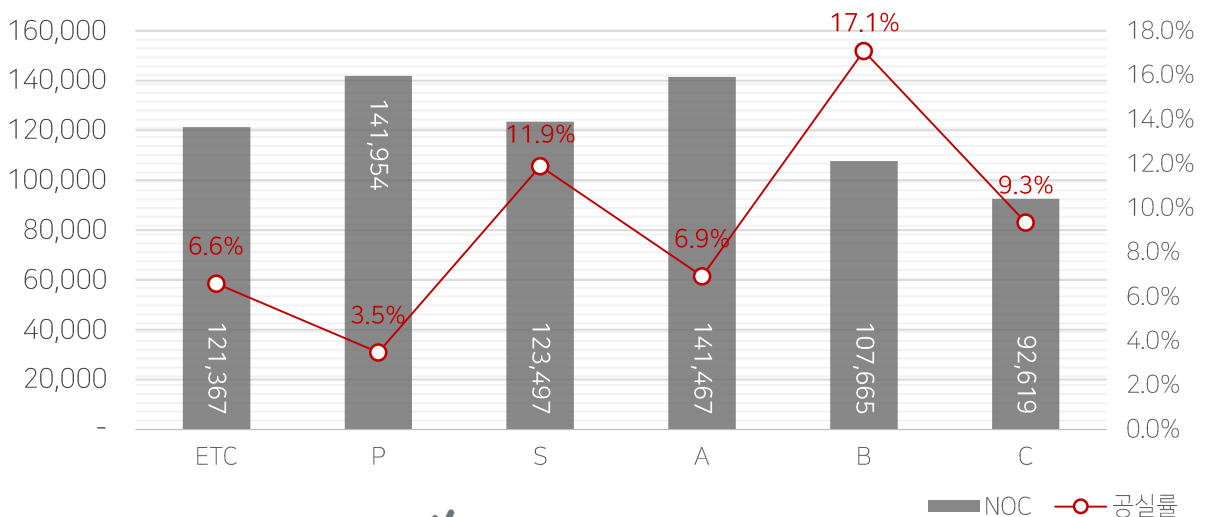
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
44,723	516,786	18,777

2019년도 10월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.58%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 121,367원으로 조사되었다.

## ETC 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



## ETC 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q6

PBBD  
판교, 분당 지역

PBBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

1.55% ↑



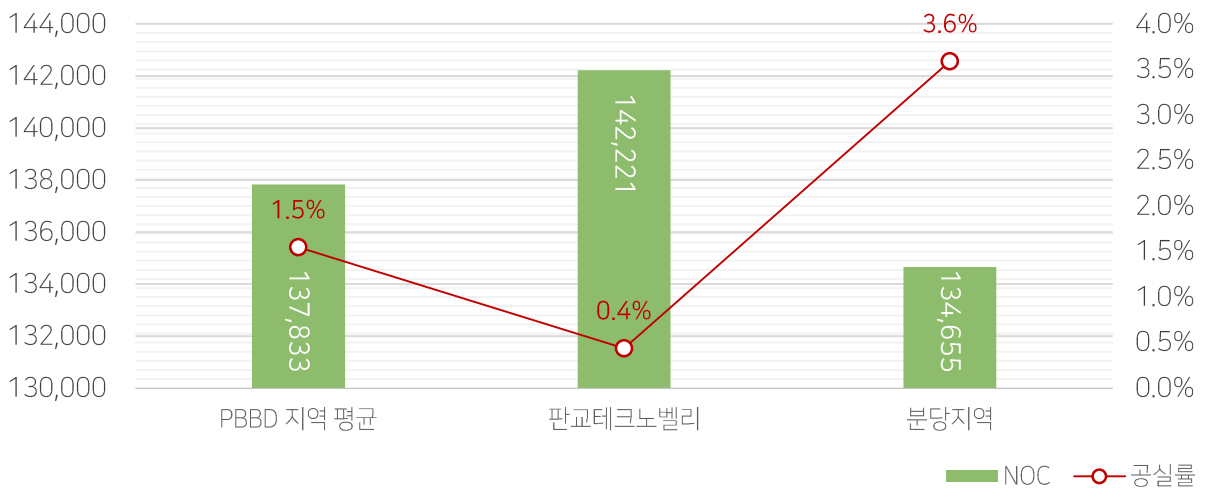
평균 NOC

₩137,833 ↑

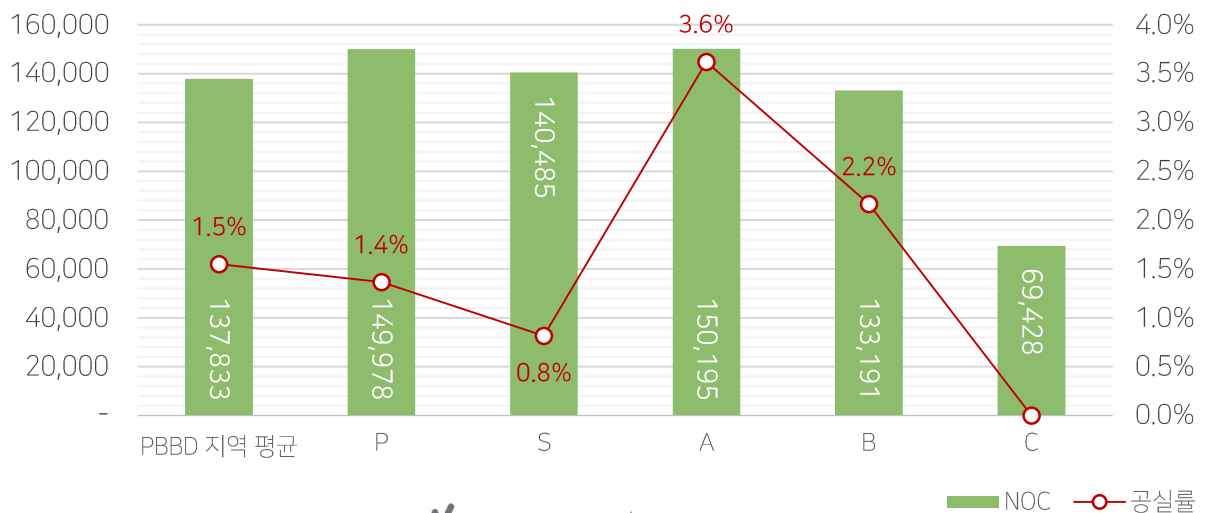
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
46,269	534,825	21,771

2019년도 10월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 1.55%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 137,833원으로 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	35,111	218,594	8.26%
	시청 서울역	723,454	769,751	76,602	34,618	194,752	6.35%
	을지로 중구	1,189,902	762,653	76,355	33,966	192,837	7.73%
	종로	616,942	791,643	76,061	32,002	189,014	11.51%
	충정로	171,309	625,591	61,904	30,972	173,354	4.81%
	서대문	122,300	769,280	61,847	30,833	165,221	3.52%
	용산	145,992	662,385	60,492	31,038	165,992	4.06%
GBD	테헤란로	1,351,942	874,238	69,109	26,198	166,402	3.51%
	강남대로	496,919	969,448	69,874	27,177	172,758	4.78%
	남부순환로	69,561	852,725	59,621	25,587	160,645	1.57%
	대치 삼성	746,637	864,586	62,581	22,726	144,703	4.21%
	역삼	1,131,627	855,157	64,468	23,692	152,690	3.40%
	논현	262,742	1,020,838	63,049	21,655	135,247	6.18%
	도곡	77,302	806,354	53,100	23,407	139,943	0.94%
	도산대로	78,703	1,171,932	68,164	24,201	152,025	7.86%
	압구정 신사	54,326	1,058,129	64,016	21,143	135,670	10.32%
	양재 개포	43,593	702,689	53,777	21,381	140,051	10.56%
	청담	95,091	1,149,260	74,144	21,756	160,518	8.80%
	서초 교대	143,070	911,145	60,573	19,049	140,217	3.93%
	사당 이수 방배	26,743	1,078,643	58,959	19,382	133,966	6.17%
	잠실 송파	295,412	753,791	59,783	24,755	169,746	7.82%
YBD	동여의도	669,065	600,444	57,374	29,599	173,090	5.30%
	서여의도	161,081	466,712	43,146	22,174	121,403	4.37%
	영등포	135,079	527,071	49,206	27,690	151,547	14.12%
	마포 공덕	175,221	497,552	50,527	26,208	138,263	1.74%
ETC	강동 천호	67,197	494,444	45,206	17,375	114,540	29.97%
	상암 DMC	296,825	399,987	39,841	25,081	131,363	10.07%
	신촌 홍대 합정	61,120	797,683	54,574	19,758	121,634	1.42%
	서울기타	566,630	547,005	46,982	19,882	118,760	6.72%
PBBD	판교테크노밸리	319,624	503,443	48,972	19,641	142,221	0.44%
	분당지역	174,253	558,633	44,219	23,388	134,655	3.59%

# 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