



MONTHLY MARKET REVIEW

October 2019

Seoul Office

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

공덕동 252-5
태영빌딩



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

CBD Central Business District 도심권 광화문, 중구, 서대문, 충로구 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

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)

ETC

(Non Major Business District)

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

YBD

(Yeouido Business District)

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

GBD

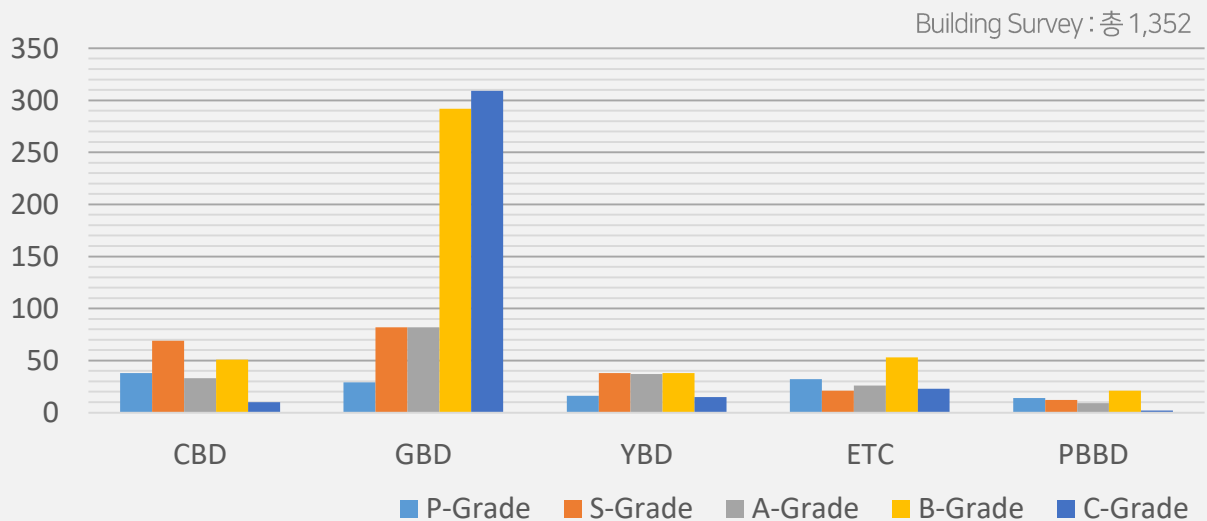
(Gangnam Business District)

- 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

6.62% ↑



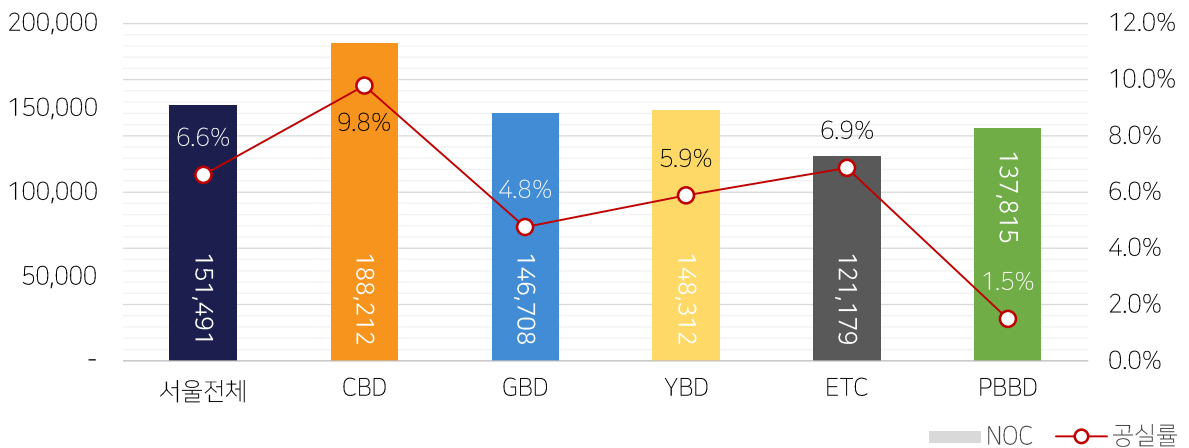
평균 NOC

₩151,491 ↑

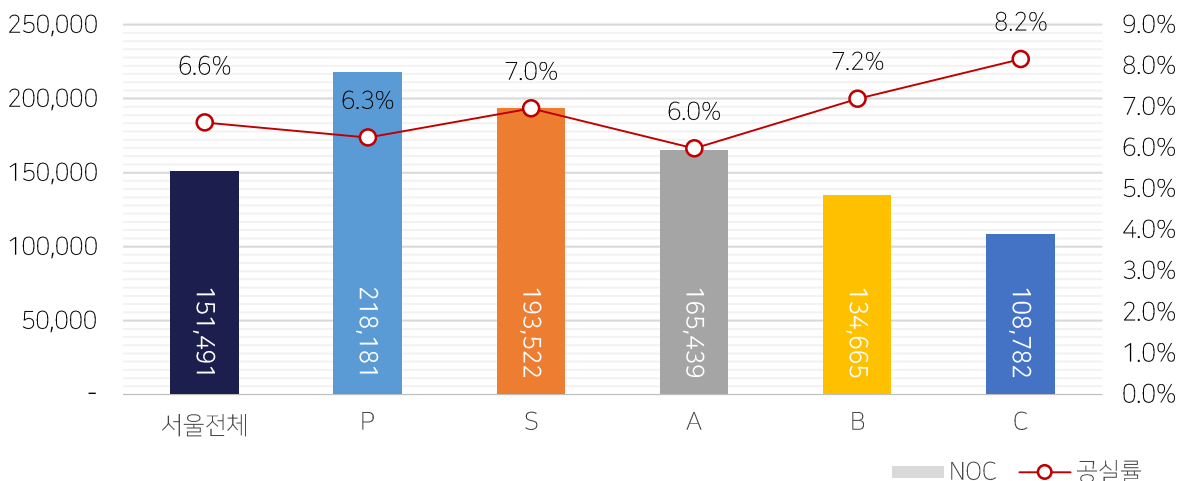
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
61,797	796,708	24,272

2019년도 9월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.62%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 151,491원으로 조사되었다.

서울전체 권역 별 공실률 / NOC

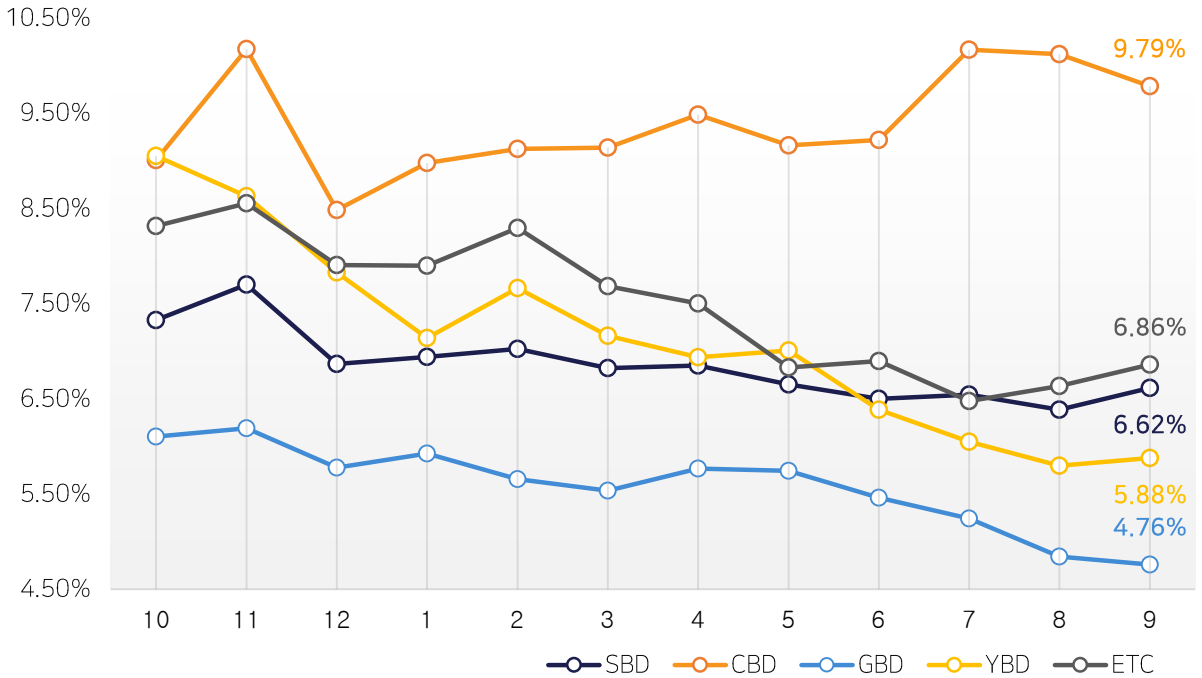


서울전체 규모 별 공실률 / NOC

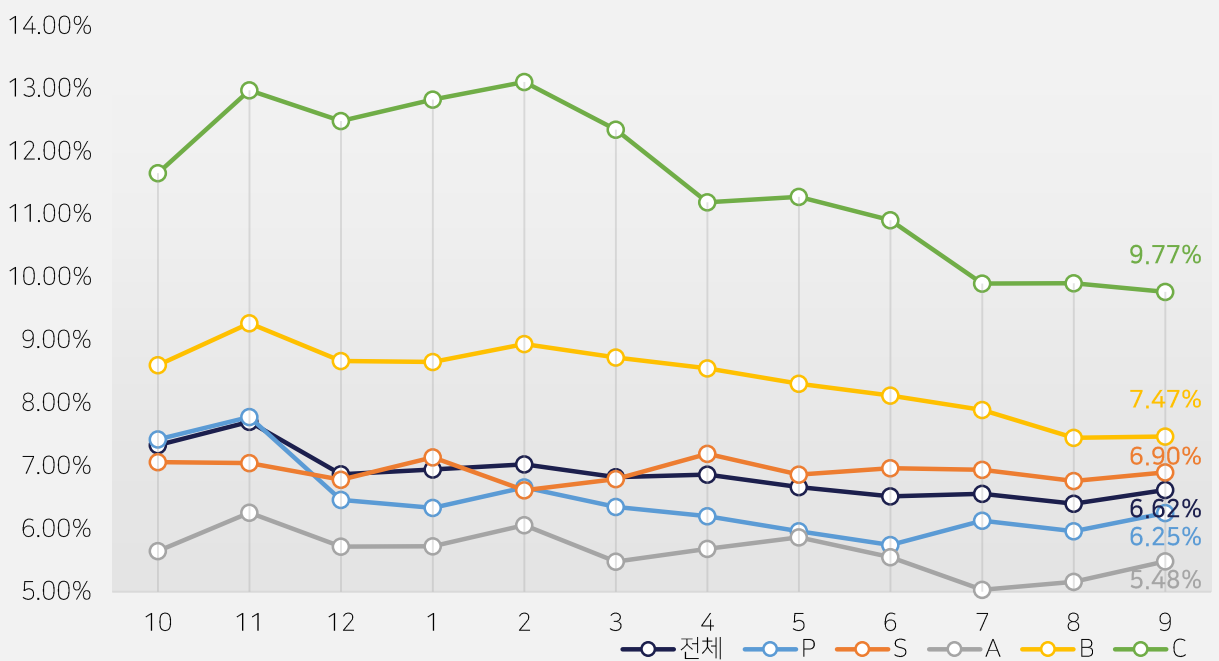


서울 지역 공실률 변화 / 월

2018년 10월부터 2019년 9월 조사까지 매월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었다.
서울지역의 평균 공실률은 전월 대비 소폭 상승되었으나 가장 높은 수준인 CBD에서는 하락한 것으로 조사되었다.



규모별 공실률 변화 / 월



Q2

CBD
도심지역

CBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

9.79% ↓

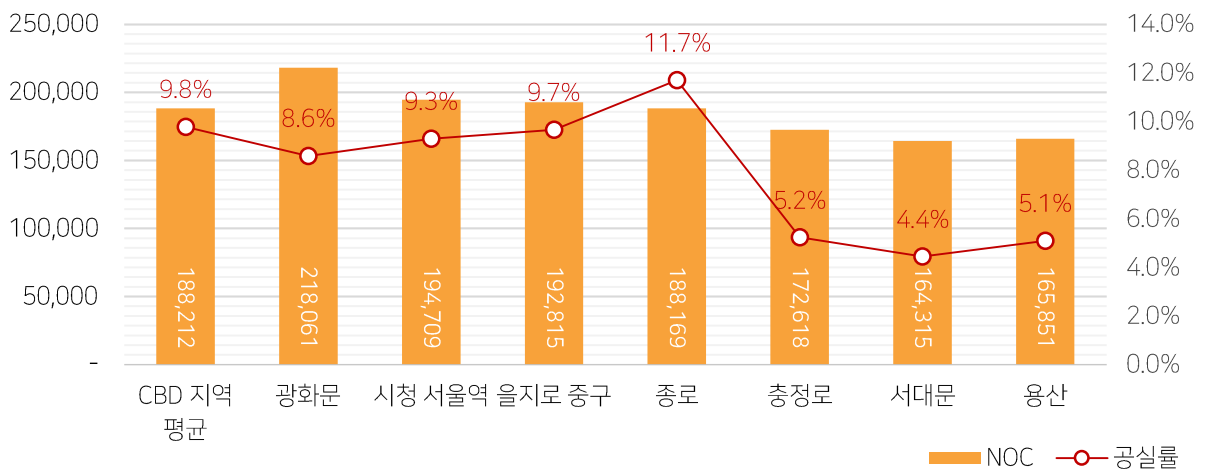
평균 NOC

₩188,212 ↓

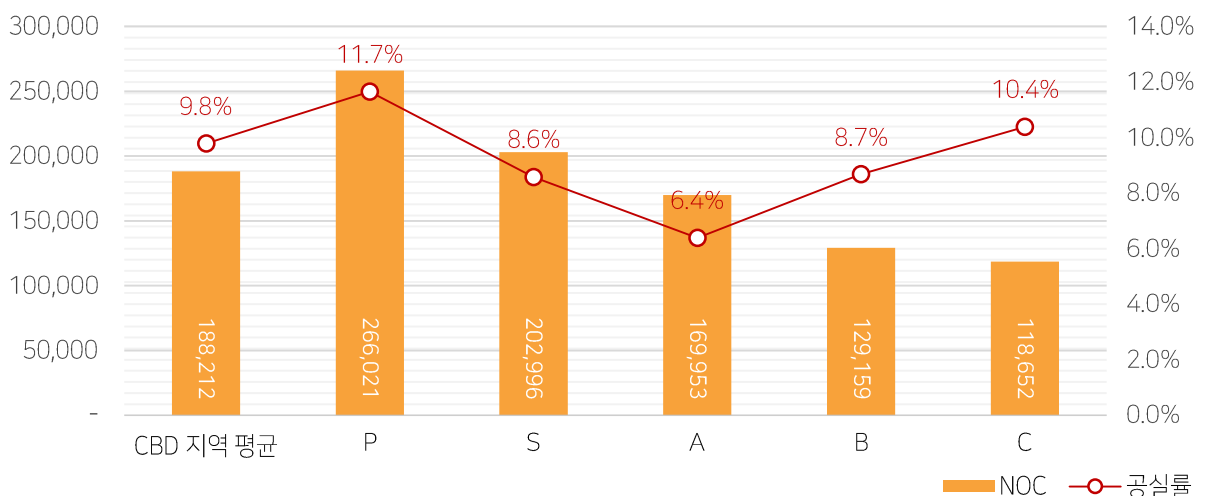
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
74,128	759,238	32,894

2019년도 9월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 9.79%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 188,212원으로 조사되었다.

CBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



CBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q3

GBD
강남지역

GBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

4.76% ↓



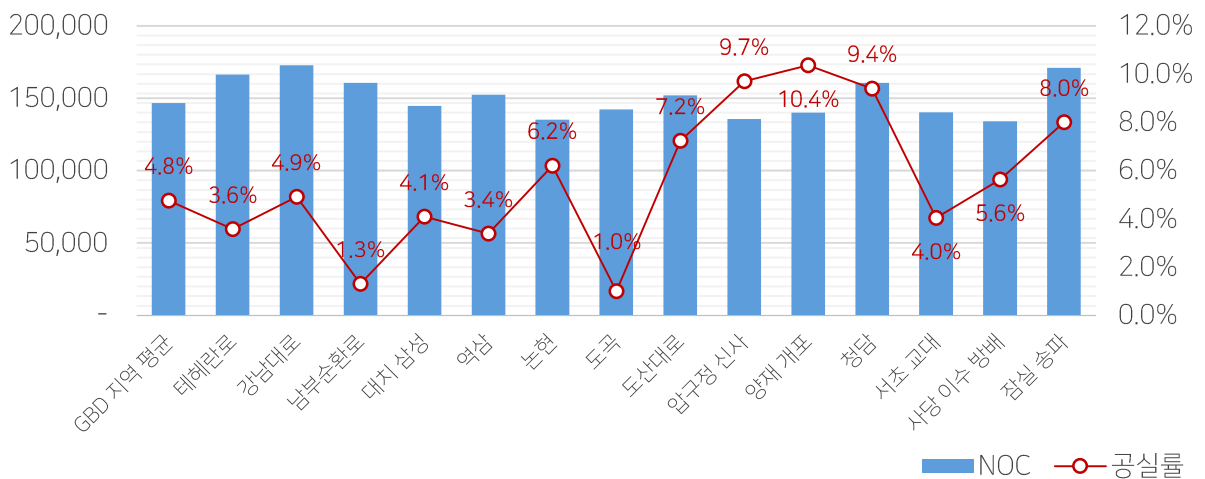
평균 NOC

₩146,708 ↑

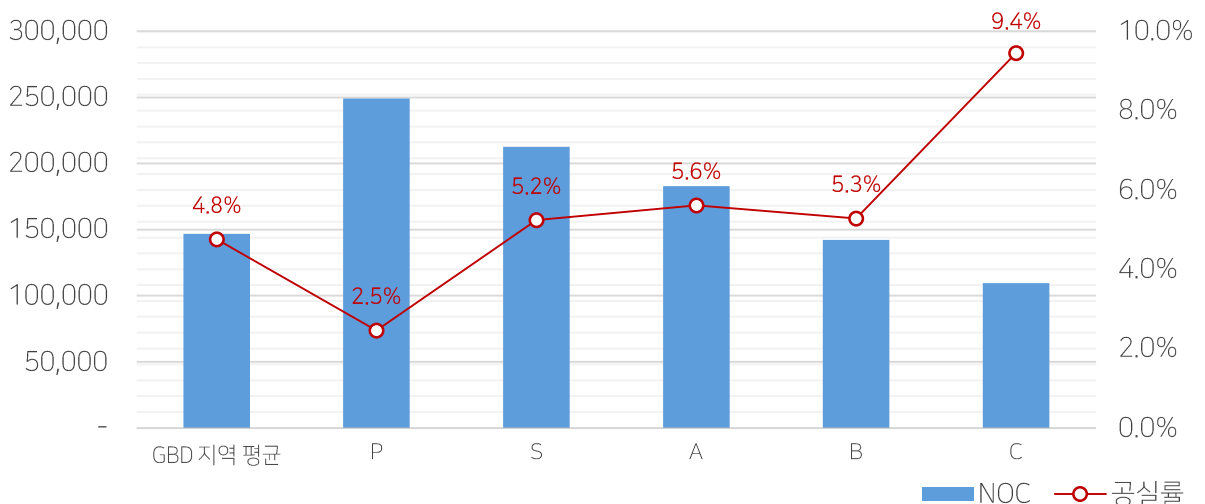
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
63,167	897,957	22,648

2019년도 9월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 4.76%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 146,708원으로 조사되었다.

GBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



GBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q4 YBD 여의도, 영등포 지역 YBD OFFICE LEASING MARKET



5.88% ↑

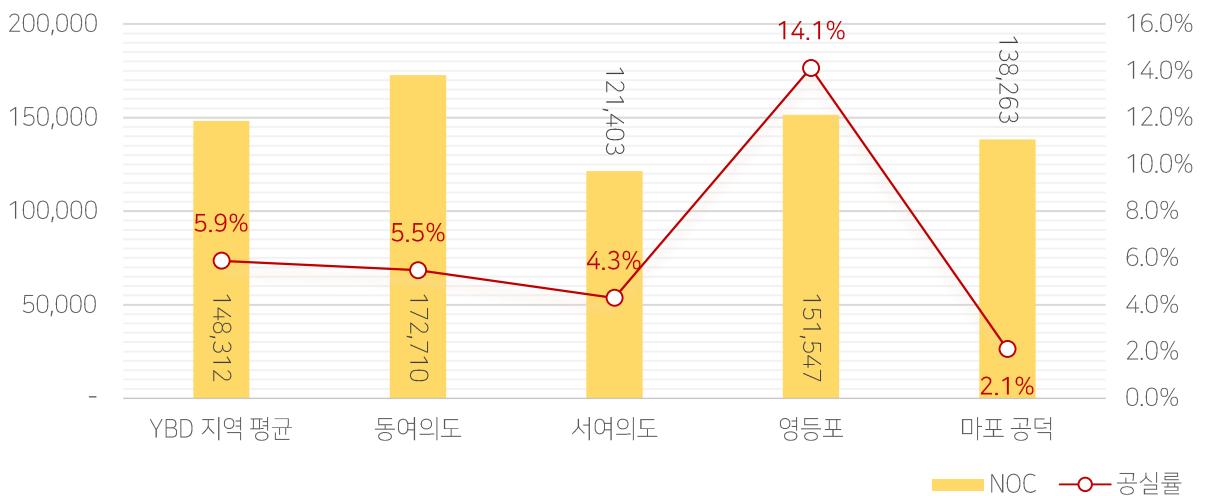


₩148,312 ↑

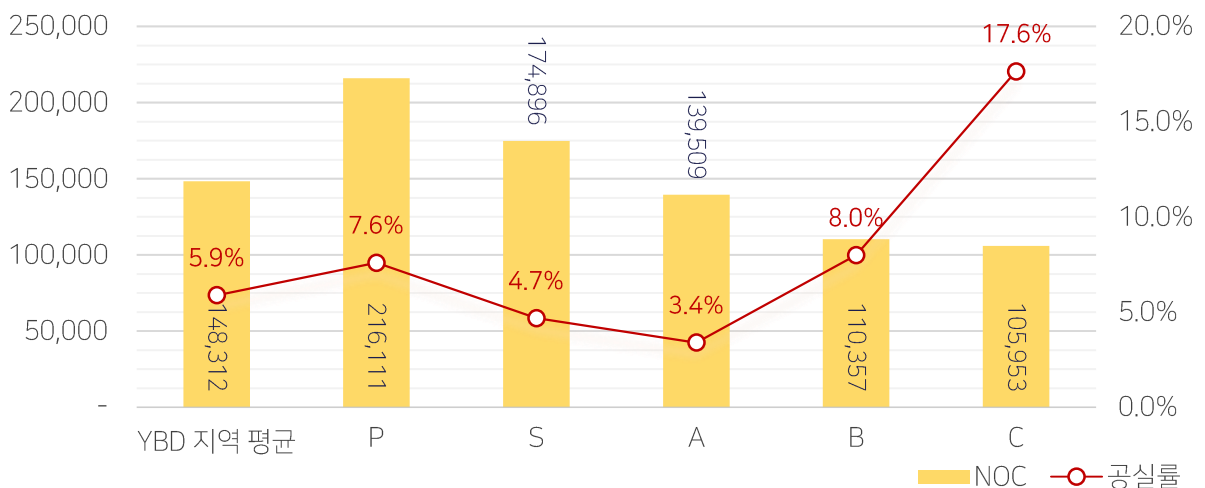
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
52,566	564,268	25,868

2019년도 9월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.88%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 148,312원으로 조사되었다.

YBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



YBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q5 ETC 서울 기타지역

ETC OFFICE LEASING MARKET

공실률

6.86% ↑

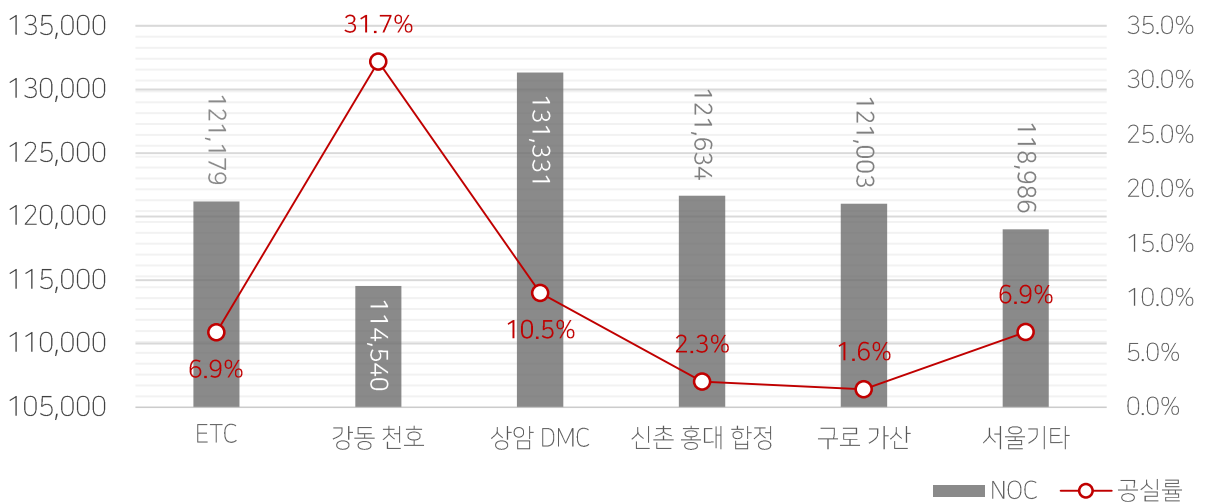
평균 NOC

₩121,179 ↓

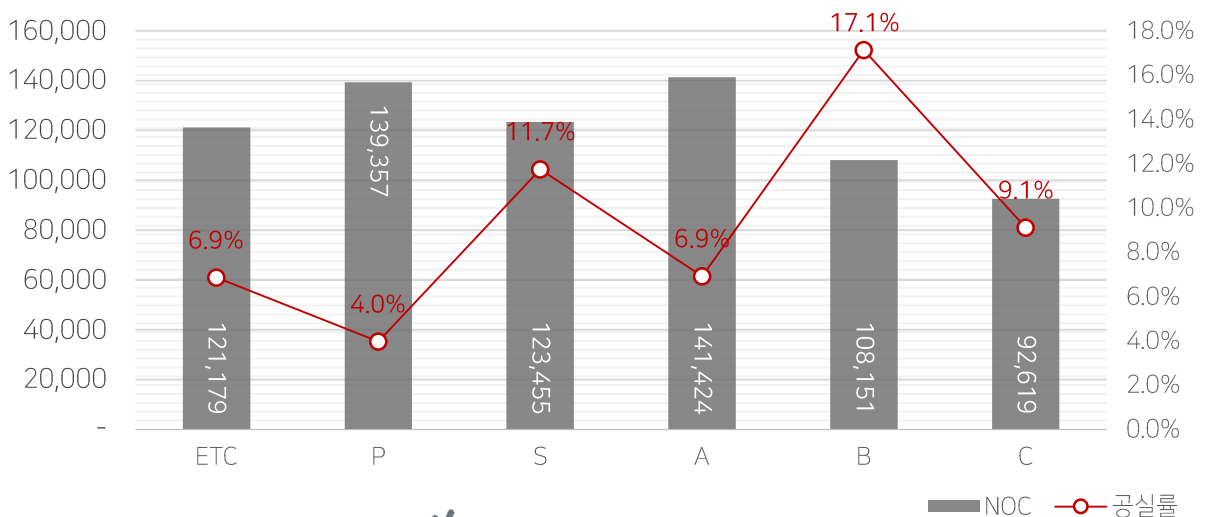
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
44,694	515,965	18,689

2019년도 9월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.86%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 121,179원으로 조사되었다.

ETC 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



ETC 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q6

PBBD
판교, 분당 지역

PBBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

1.48% ↓



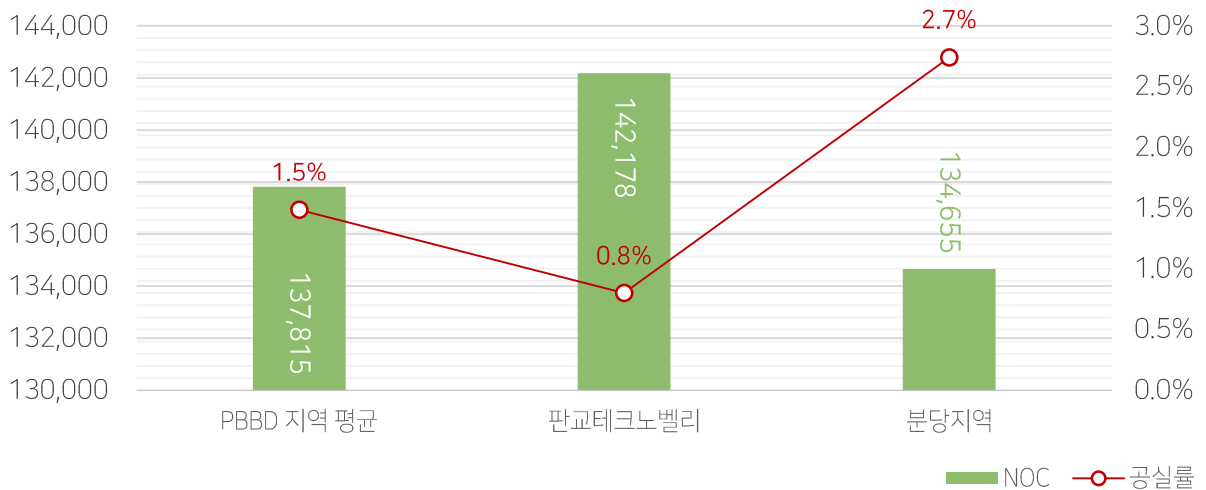
평균 NOC

₩137,815 ↑

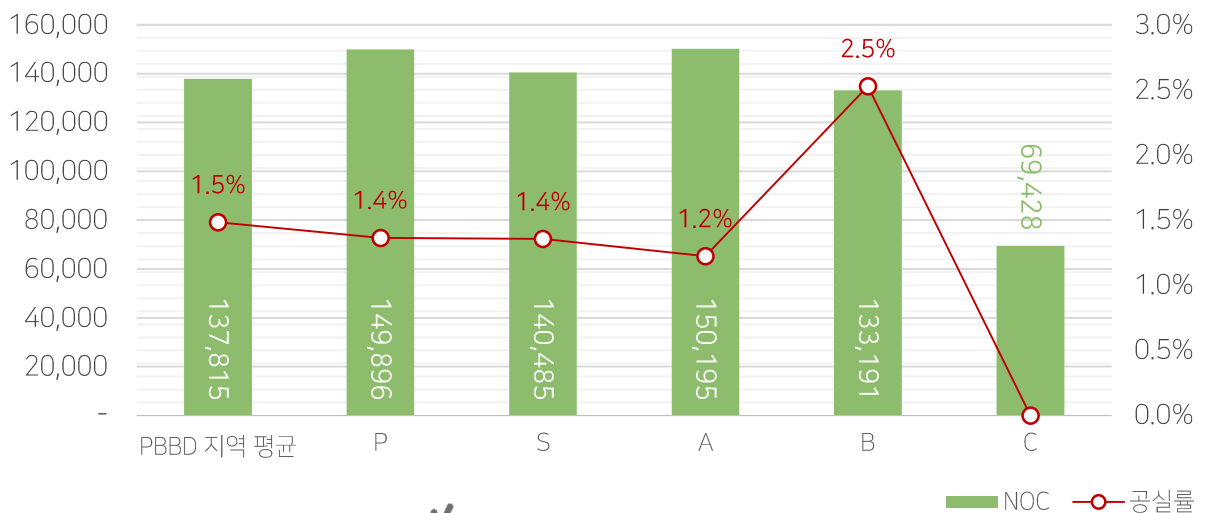
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
46,269	534,825	21,771

2019년도 9월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 1.48%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 137,815원으로 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	512,397	874,988	87,238	35,035	218,061	8.59%
	시청 서울역	614,042	769,751	76,602	34,594	194,709	9.29%
	을지로 중구	1,080,492	770,479	76,337	33,933	192,815	9.66%
	종로	617,018	789,127	75,809	31,860	188,169	11.70%
	충정로	171,345	625,591	61,904	30,972	172,618	5.23%
	서대문	122,336	769,280	61,847	30,833	164,315	4.45%
	용산	128,365	662,385	60,492	31,038	165,851	5.09%
GBD	테헤란로	1,351,942	873,637	69,083	26,185	166,348	3.58%
	강남대로	503,856	966,636	69,897	27,141	172,690	4.92%
	남부순환로	76,184	852,725	59,621	25,587	160,645	1.31%
	대치 삼성	746,637	863,839	62,552	22,715	144,612	4.09%
	역삼	1,138,427	853,859	64,395	23,669	152,510	3.38%
	논현	262,879	1,020,838	63,049	21,655	135,248	6.21%
	도곡	77,302	805,354	54,267	23,407	142,170	1.01%
	도산대로	86,261	1,171,932	68,164	24,201	152,025	7.24%
	압구정 신사	61,884	1,058,129	64,016	21,143	135,670	9.70%
	양재 개포	43,593	702,689	53,777	21,381	140,051	10.36%
	청담	95,091	1,149,260	74,144	21,756	160,518	9.40%
	서초 교대	143,070	911,145	60,573	19,049	140,217	4.04%
	사당 이수 방배	26,743	1,078,643	58,959	19,382	133,966	5.64%
	잠실 송파	285,786	757,703	58,846	24,777	170,917	8.00%
YBD	동여의도	669,065	598,521	57,186	29,599	172,710	5.47%
	서여의도	161,081	466,712	43,146	22,174	121,403	4.29%
	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	2.10%
ETC	강동 천호	67,197	494,444	45,206	17,375	114,540	31.73%
	상암 DMC	296,825	399,987	39,841	25,081	131,331	10.49%
	신촌 홍대 합정	61,120	797,683	54,574	19,758	121,634	2.34%
	서울기타	566,631	547,005	46,982	19,876	118,986	6.90%
PBBD	판교테크노밸리	319,646	503,443	48,972	19,641	142,178	0.80%
	분당지역	174,253	558,633	44,219	23,388	134,655	2.74%

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