



MONTHLY MARKET REVIEW

September 2019

# Seoul Office

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

종로구 공평동 5-1  
센트로폴리스



**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)

**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**

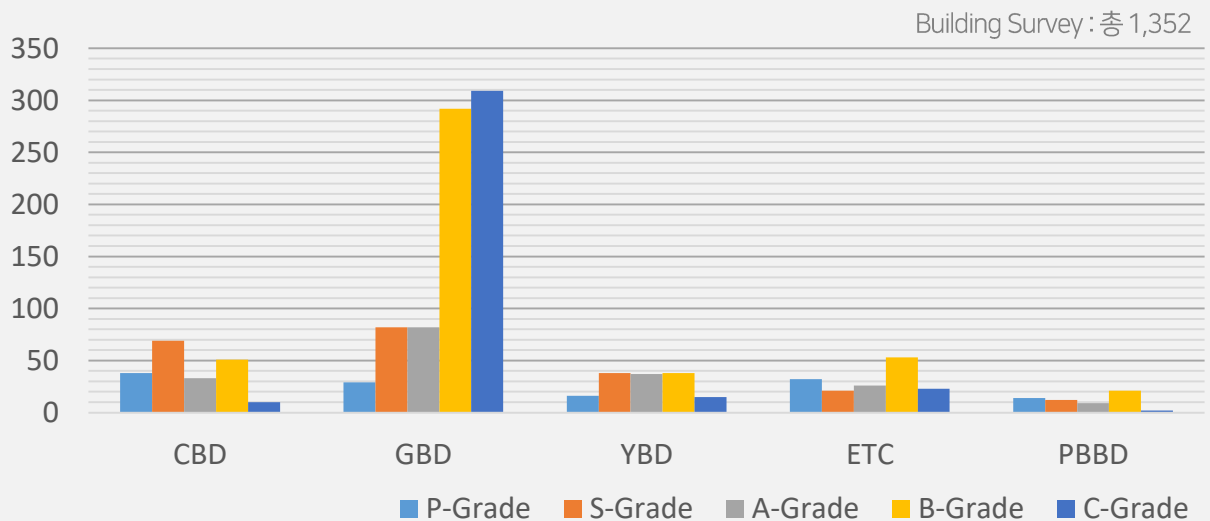
(Gangnam Business District)

- 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



6.39% ↓

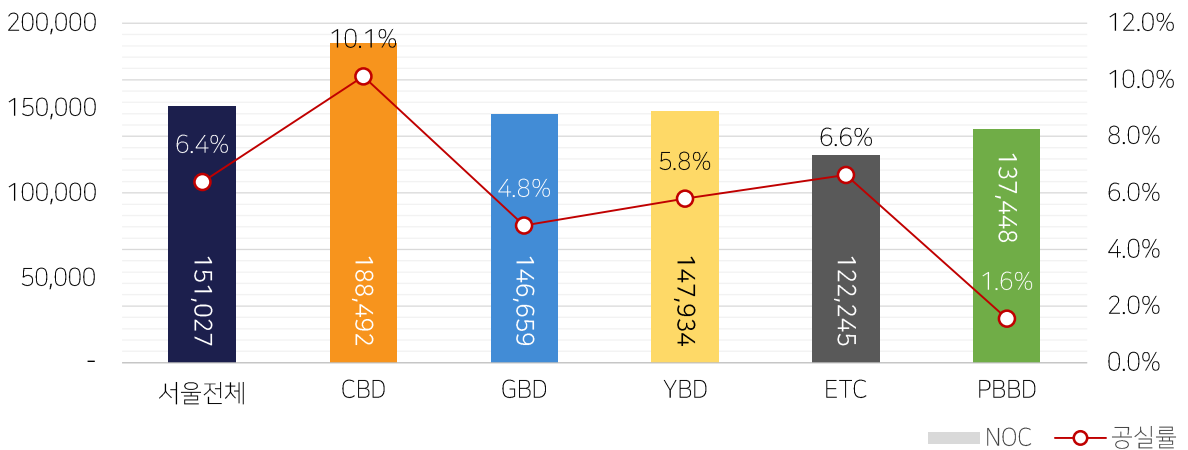


₩151,027 ↑

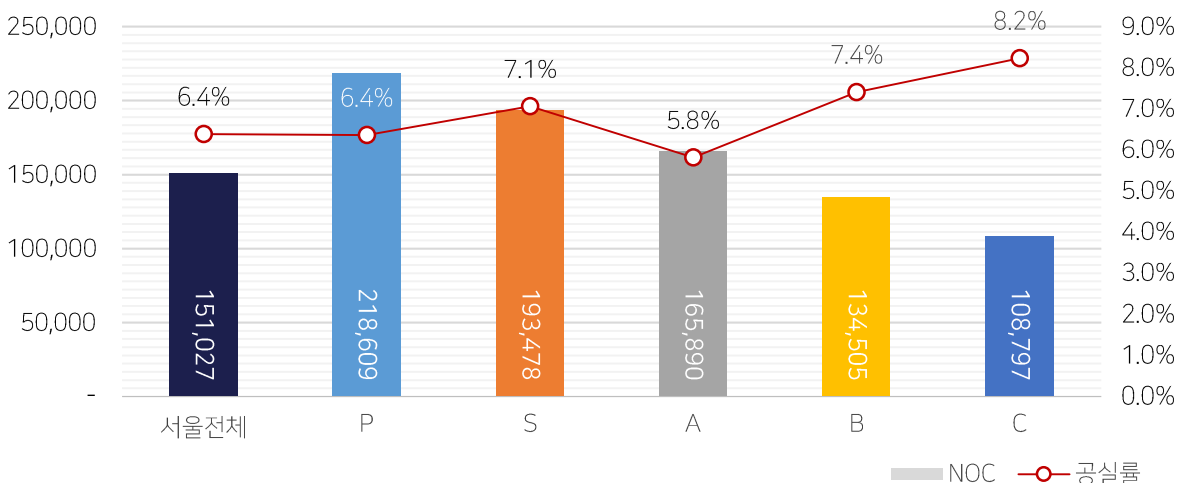
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
61,203	786,027	24,179

2019년도 8월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.39%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 151,027원으로 조사되었다.

## 서울전체 권역 별 공실률 / NOC

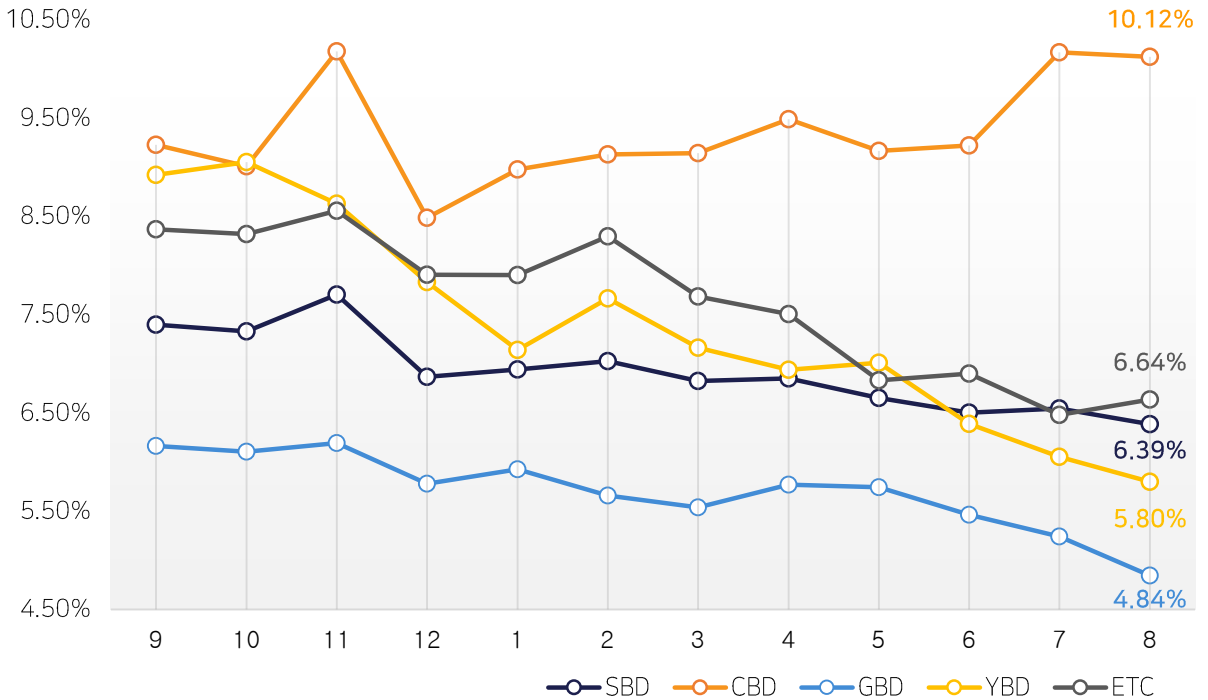


## 서울전체 규모 별 공실률 / NOC

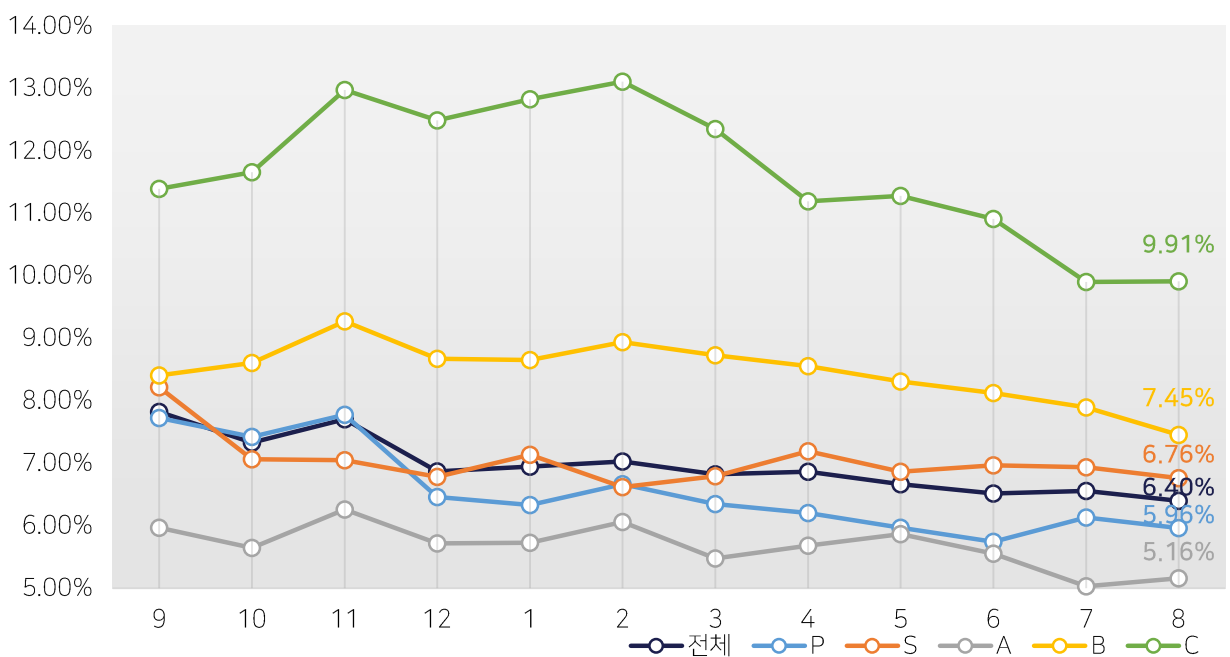


## 서울 지역 공실률 변화 / 월

2018년 9월부터 2019년 8월까지 매월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었다.  
 서울전역에서 전월 대비 공실률이 소폭 감소 하며 임대가가 소폭 상승하는 추세를 보였다.  
 이는 공실률이 자연공실률에 근접하며 오피스 수요대비 공급이 상대적으로 감소하여 나타난 현상으로 보인다.



## 규모별 공실률 변화 / 월



Q2

CBD  
도심지역

CBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

10.12% ↓

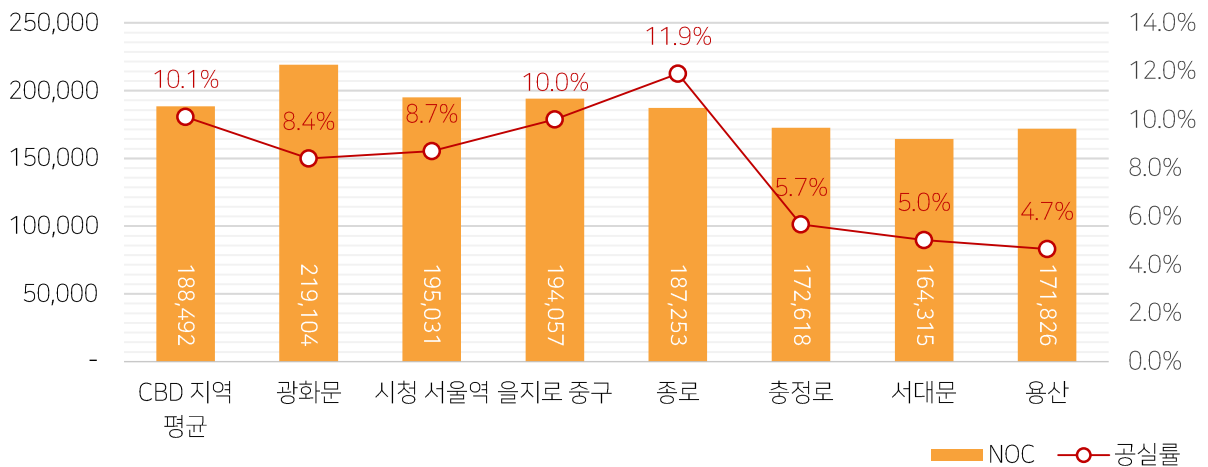
평균 NOC

₩188,492 ↑

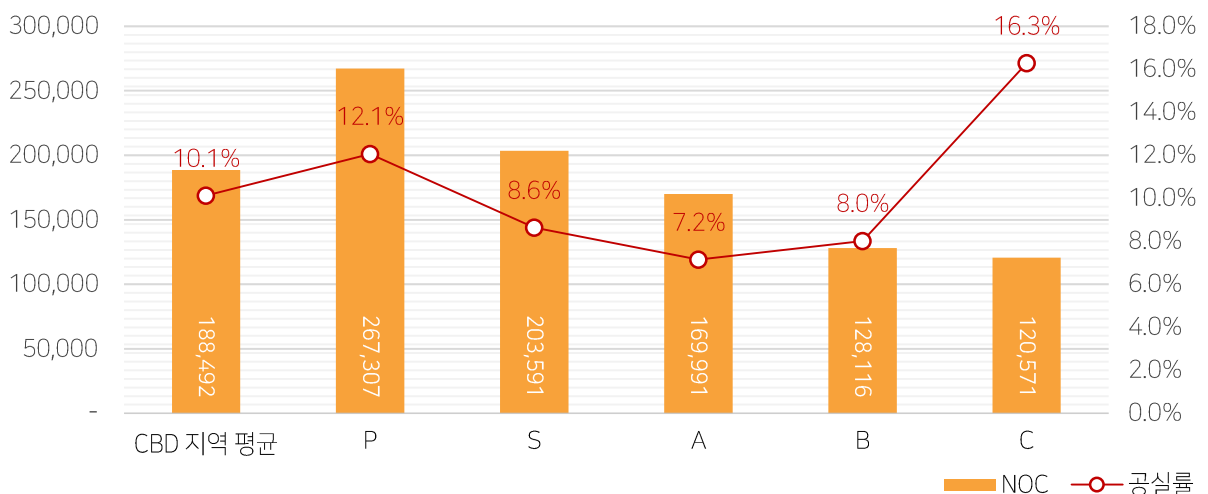
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
74,226	761,355	32,839

2019년도 8월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 10.12%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 188,492원으로 조사되었다.

## CBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



## CBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



# Q3 GBD 강남지역

GBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

4.84% ↓



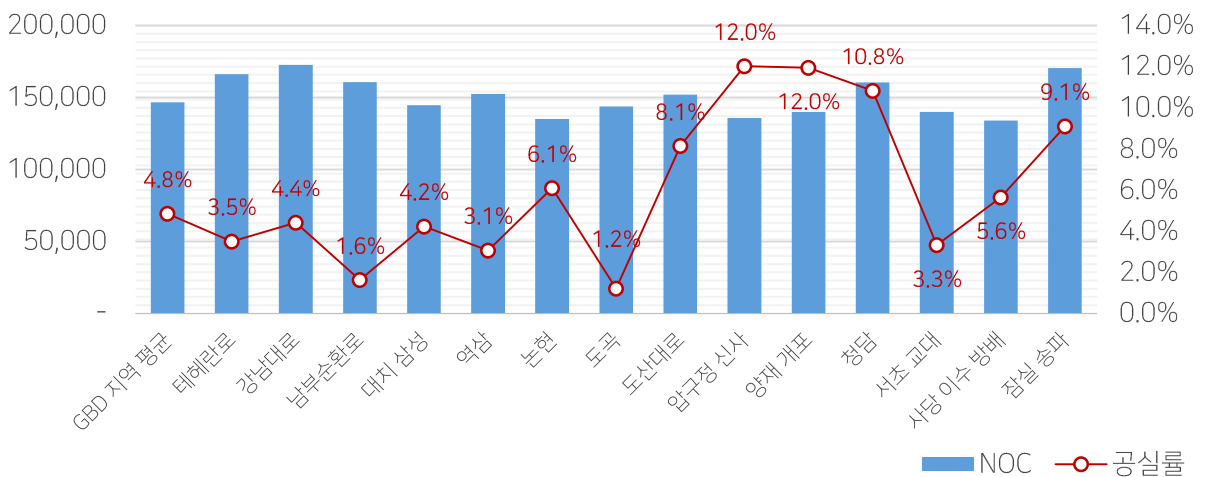
평균 NOC

₩146,659 ↑

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
63,153	898,193	22,658

2019년도 8월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 4.84%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 146,659원으로 조사되었다.

## GBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



## GBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



# Q4 YBD 여의도, 영등포 지역 YBD OFFICE LEASING MARKET



5.80% ↓



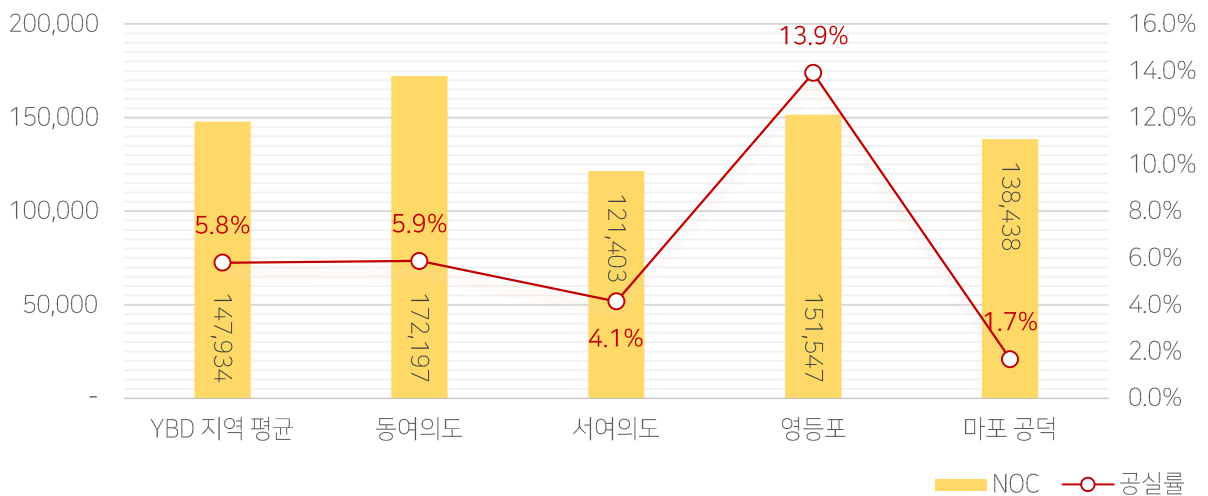
평균 NOC

₩147,934 ↑

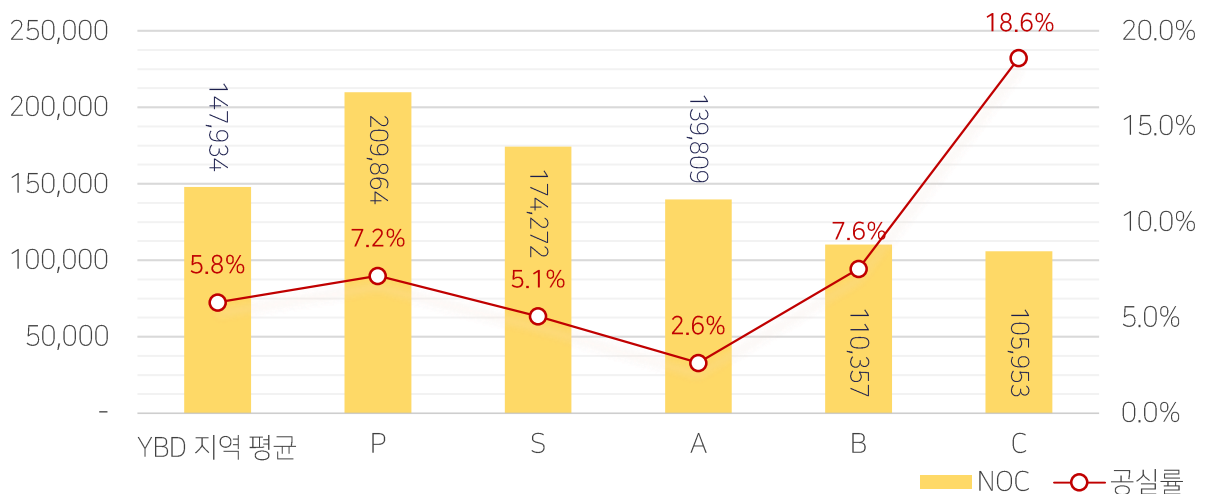
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
52,556	563,747	25,835

2019년도 8월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.80%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 147,934원으로 조사되었다.

## YBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



## YBD 지역 규모 별 공실률 / NOC





# Q5 ETC 서울 기타지역

ETC OFFICE LEASING MARKET

공실률  
6.64% ↑

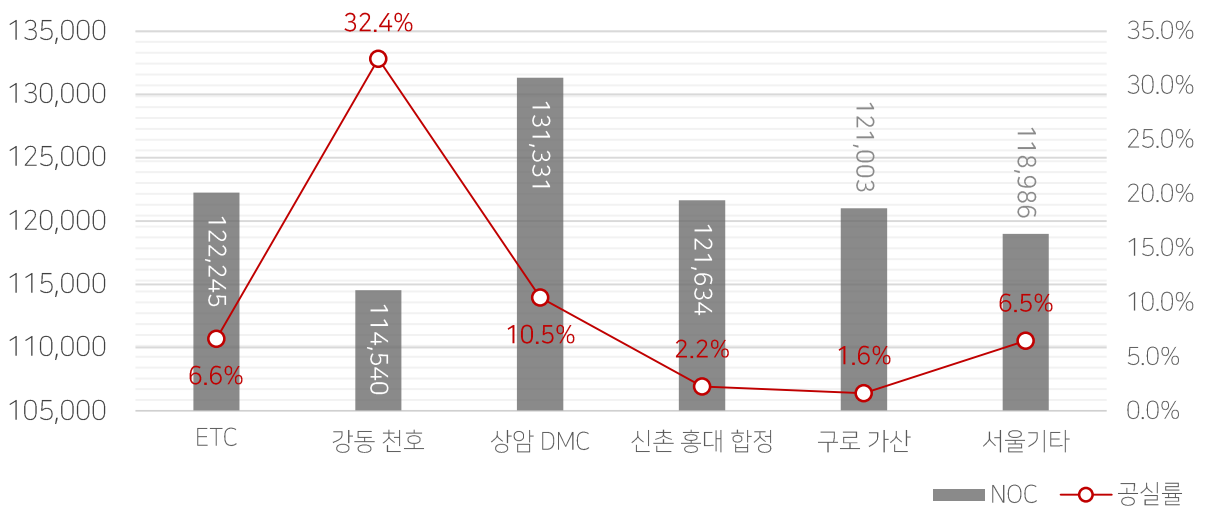
평균 NOC

₩122,245 ↓

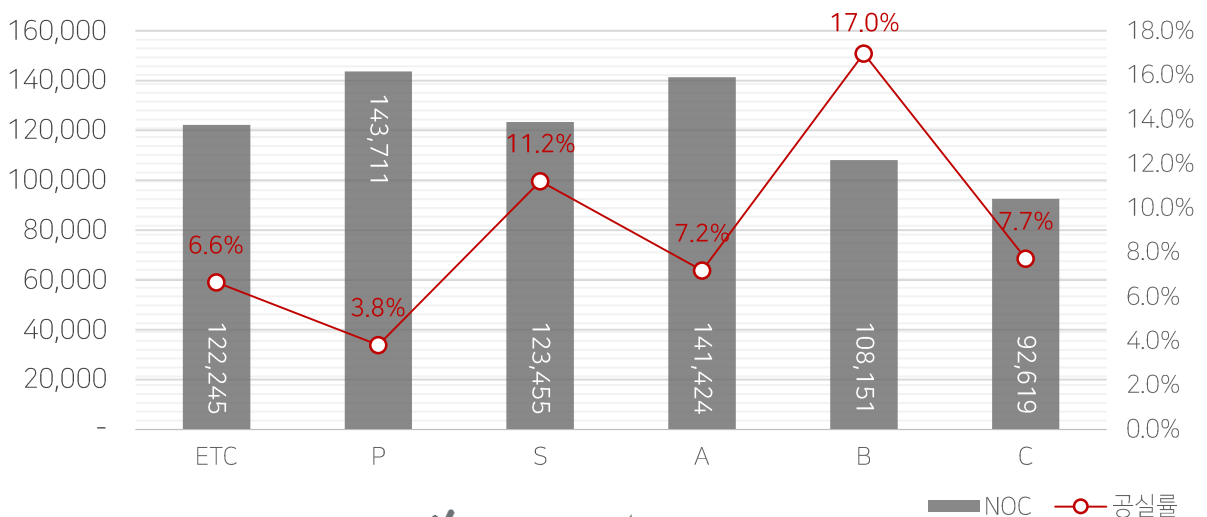
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
45,152	519,811	18,829

2019년도 8월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.64%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 122,245원으로 조사되었다.

## ETC 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



## ETC 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q6

PBBD  
판교, 분당 지역

PBBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

1.56% ↓

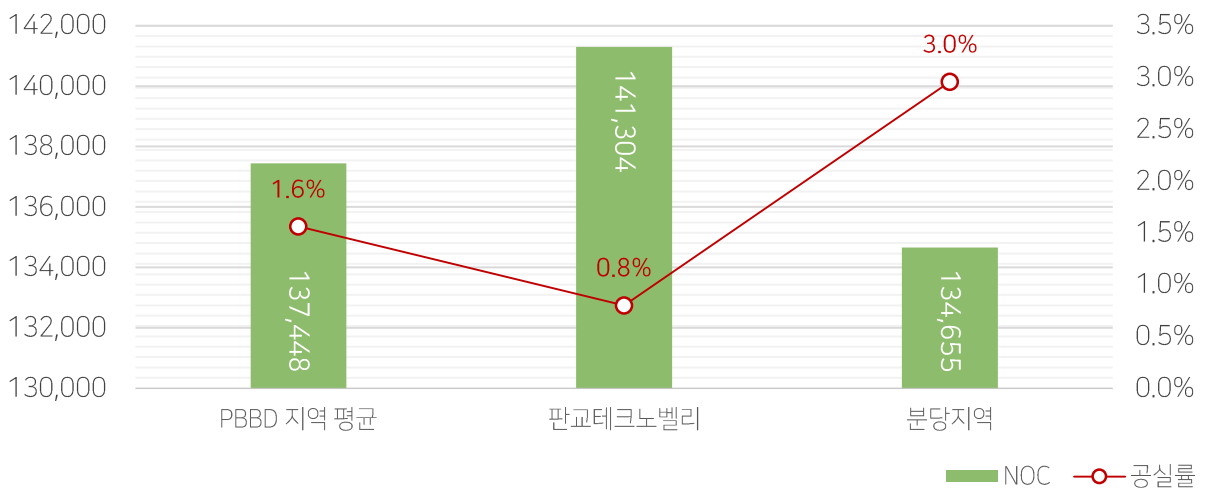
평균 NOC

₩137,448 ↑

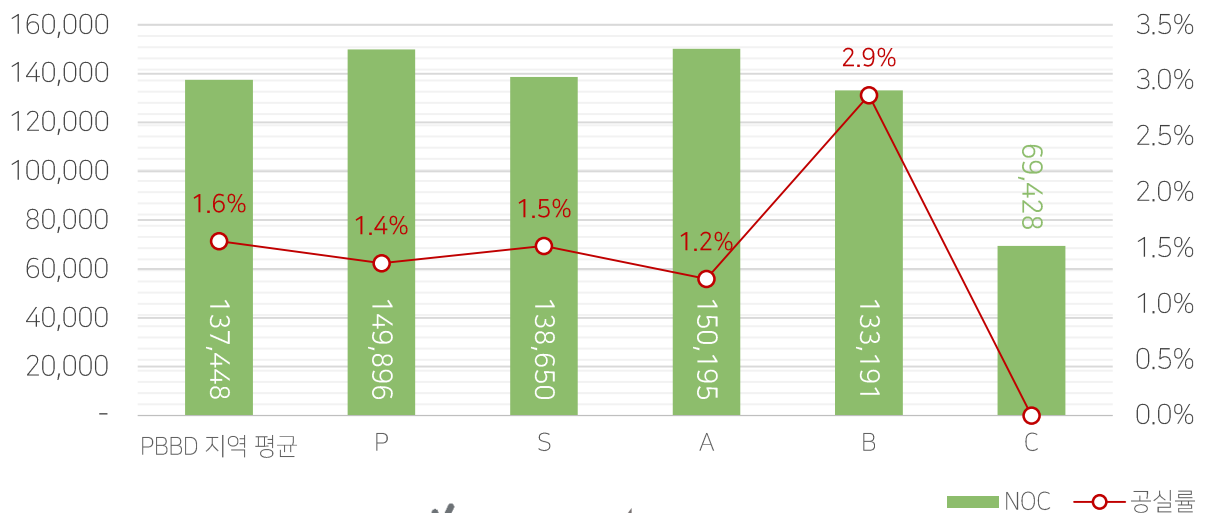
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
46,123	533,361	21,752

2019년도 8월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 1.56%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 137,448원으로 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	525,149	879,564	87,347	34,973	219,104	8.39%
	시청 서울역	614,042	768,085	76,435	34,563	195,031	8.70%
	을지로 중구	1,124,469	774,611	76,757	33,968	194,057	10.01%
	종로	629,769	787,838	75,305	31,619	187,253	11.90%
	충정로	165,538	625,591	61,904	30,972	172,618	5.67%
	서대문	116,529	769,280	61,847	30,833	164,315	5.03%
	용산	147,378	679,357	62,600	31,393	171,826	4.65%
GBD	테헤란로	1,351,942	873,008	69,010	26,172	166,254	3.50%
	강남대로	503,856	966,636	69,897	27,136	172,686	4.41%
	남부순환로	76,184	852,725	59,621	25,587	160,645	1.63%
	대치 삼성	746,637	863,667	62,494	22,715	144,562	4.24%
	역삼	1,138,427	853,414	64,350	23,656	152,433	3.07%
	논현	262,879	1,020,088	62,974	21,655	135,120	6.10%
	도곡	77,302	813,406	55,096	23,407	143,833	1.21%
	도산대로	86,261	1,171,932	68,164	24,201	152,025	8.14%
	압구정 신사	61,884	1,058,129	64,016	21,143	135,670	12.03%
	양재 개포	43,593	702,689	53,777	21,381	140,051	11.95%
	청담	95,091	1,149,260	74,144	21,756	160,518	10.83%
	서초 교대	143,070	918,962	60,734	19,266	139,987	3.32%
	사당 이수 방배	26,743	1,078,643	58,959	19,382	133,966	5.64%
	잠실 송파	285,786	757,703	58,846	24,730	170,519	9.10%
YBD	동여의도	669,065	597,174	57,053	29,580	172,197	5.87%
	서여의도	161,081	466,712	43,146	22,174	121,403	4.14%
	영등포	135,079	527,071	49,206	27,690	151,547	13.91%
	마포 공덕	233,359	497,792	50,755	26,088	138,438	1.67%
ETC	강동 천호	67,197	494,444	45,206	17,375	114,540	32.44%
	상암 DMC	296,825	399,987	39,841	25,081	131,331	10.45%
	신촌 홍대 합정	61,120	797,683	54,574	19,758	121,634	2.24%
	서울기타	566,631	548,866	47,195	19,900	118,986	6.46%
PBBD	판교테크노밸리	319,646	500,047	48,633	19,595	141,304	0.80%
	분당지역	174,253	558,633	44,219	23,388	134,655	2.96%

# 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