



MONTHLY MARKET REVIEW

August 2019

Seoul Office

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



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, 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

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

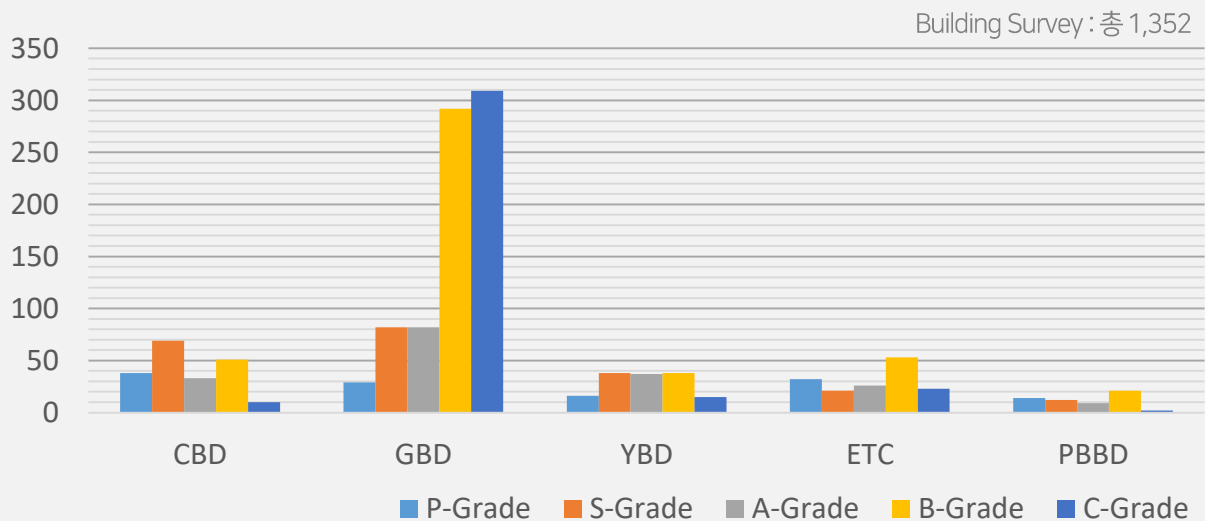
(Gangnam Business District)

- 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

6.54% ↑



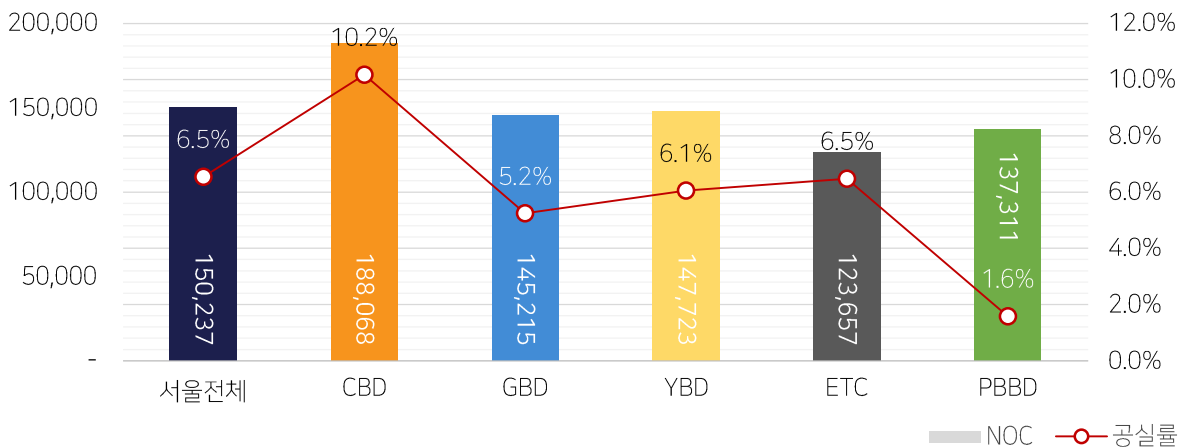
평균 NOC

₩150,237 ↑

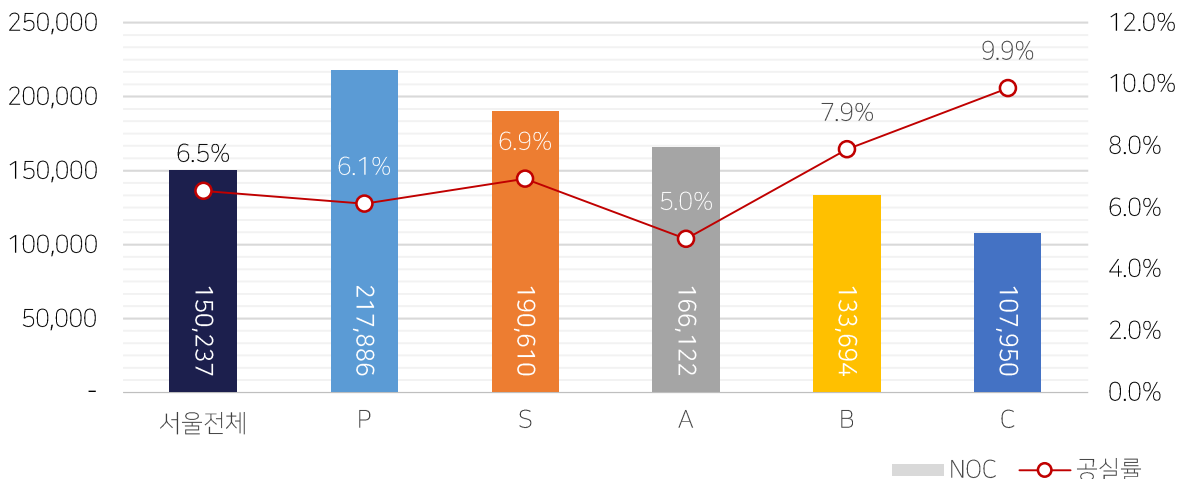
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
60,849	796,568	24,288

2019년도 7월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.54%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 150,237원으로 조사되었다.

서울전체 권역 별 공실률 / NOC

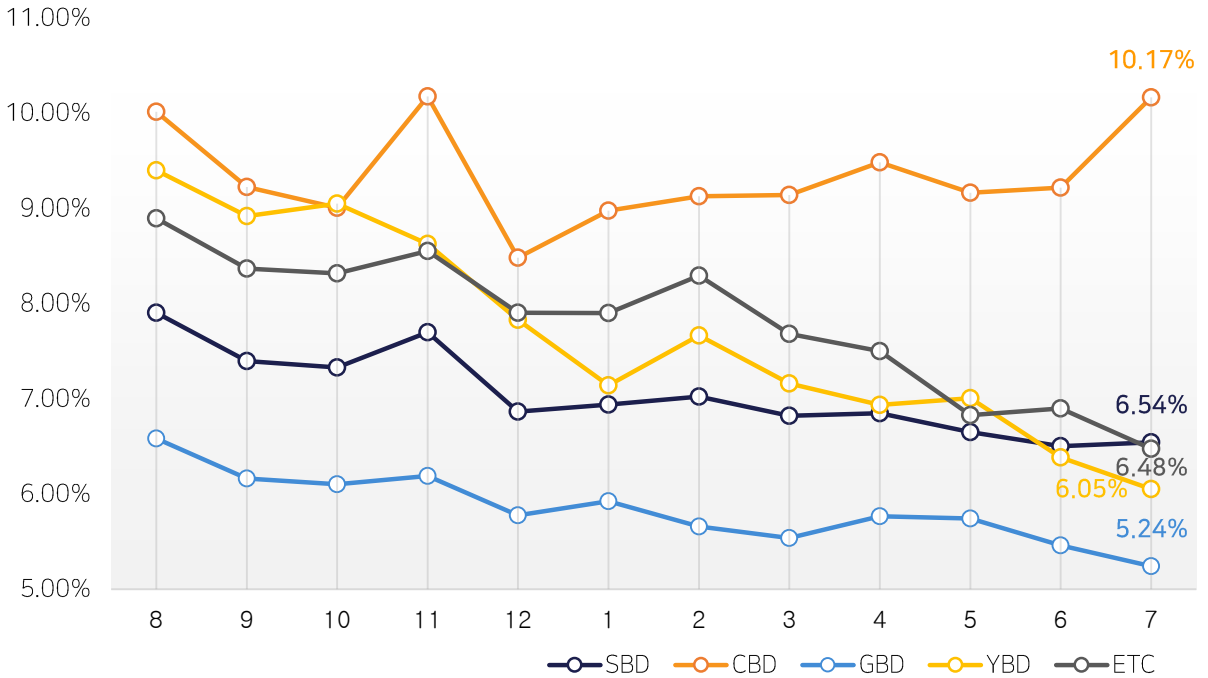


서울전체 규모 별 공실률 / NOC

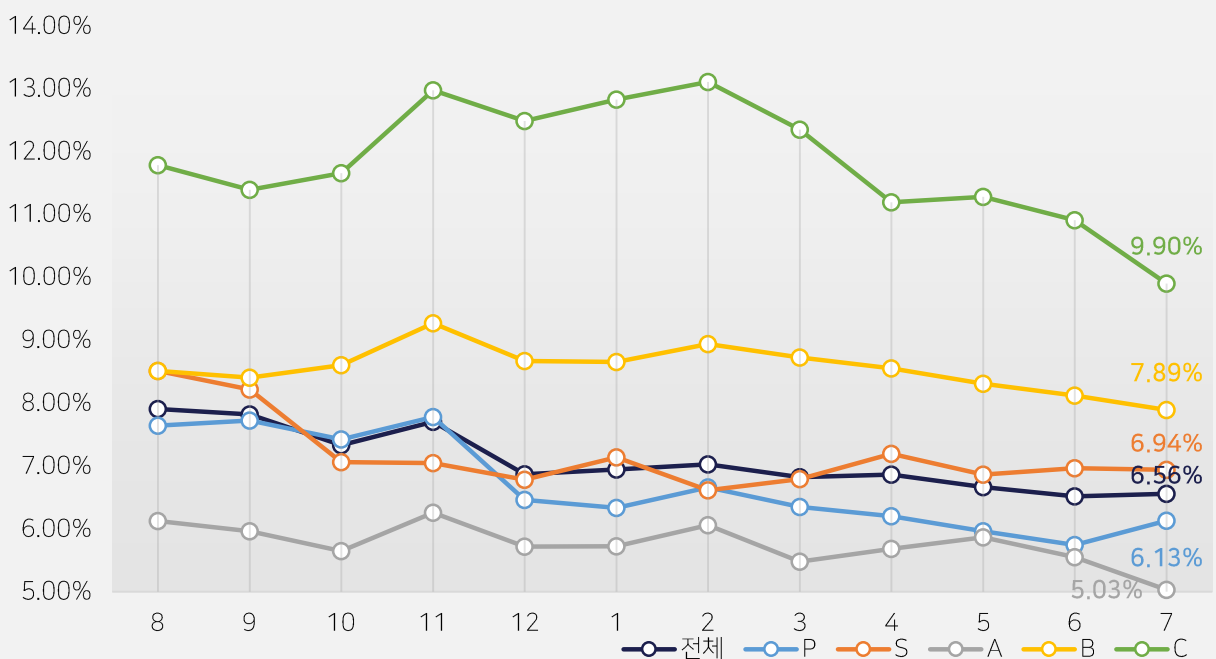


서울 지역 공실률 변화 / 월

2018년 8월부터 2019년 7월 조사까지 매월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었다.
CBD의 공실률 상승은 Prime 빌딩의 공실률이 전월 10.14%에서 12.29%로 상승하였기 때문으로 풀이된다.
대표적으로 콘코디언, 스테이트타워 남산, 연세 세브란스빌딩 등의 빌딩에서 도합 약 2만여 평의 공실이 발생된 것으로 조사되었다.



규모별 공실률 변화 / 월



Q2

CBD
도심지역

CBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

10.17% ↑

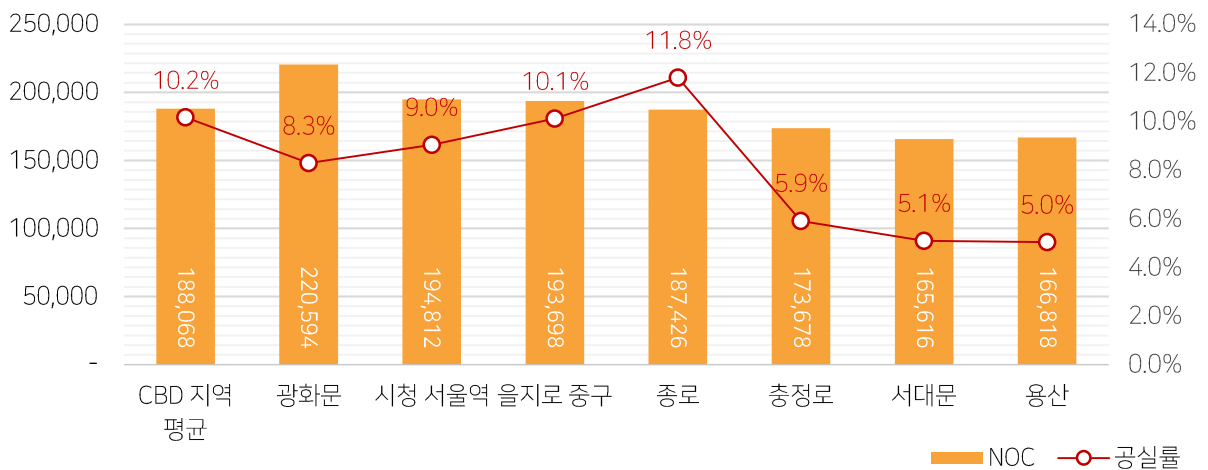
평균 NOC

₩188,068 ↑

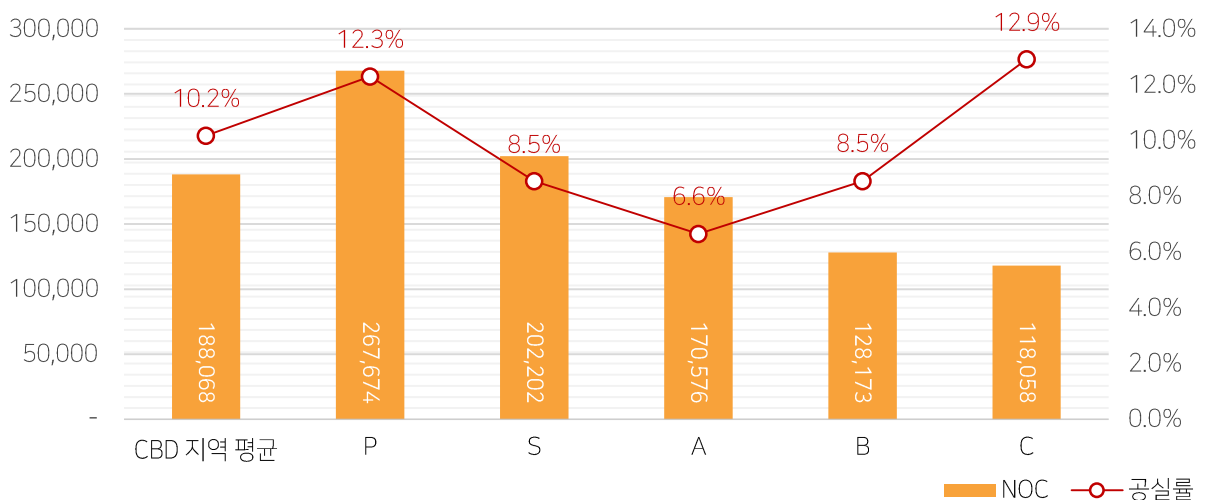
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
74,207	765,236	32,924

2019년도 7월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 10.17%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 188,068원으로 조사되었다.

CBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



CBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q3

GBD
강남지역

GBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

5.24% ↓

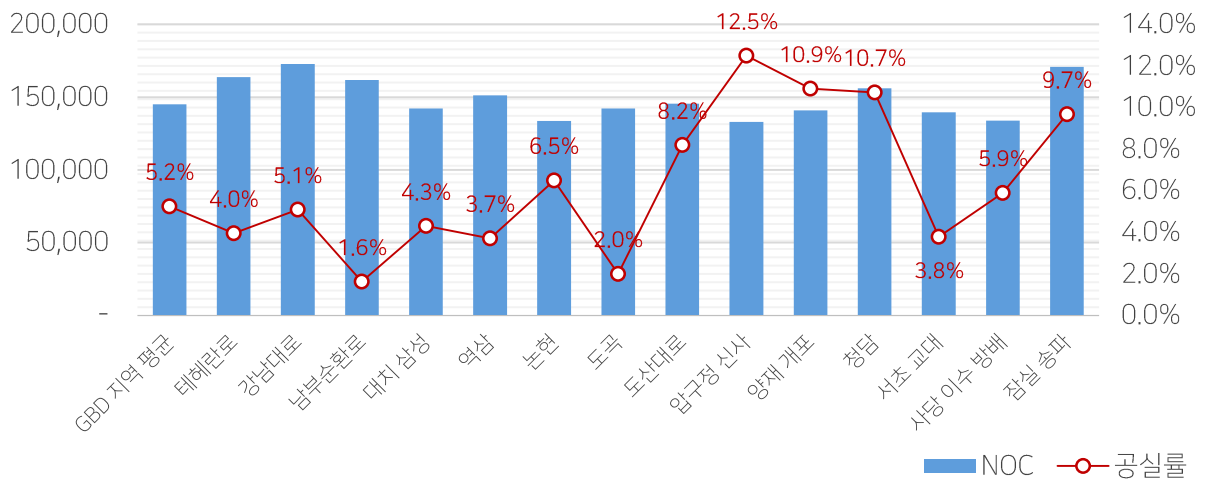
평균 NOC

₩145,215 ↑

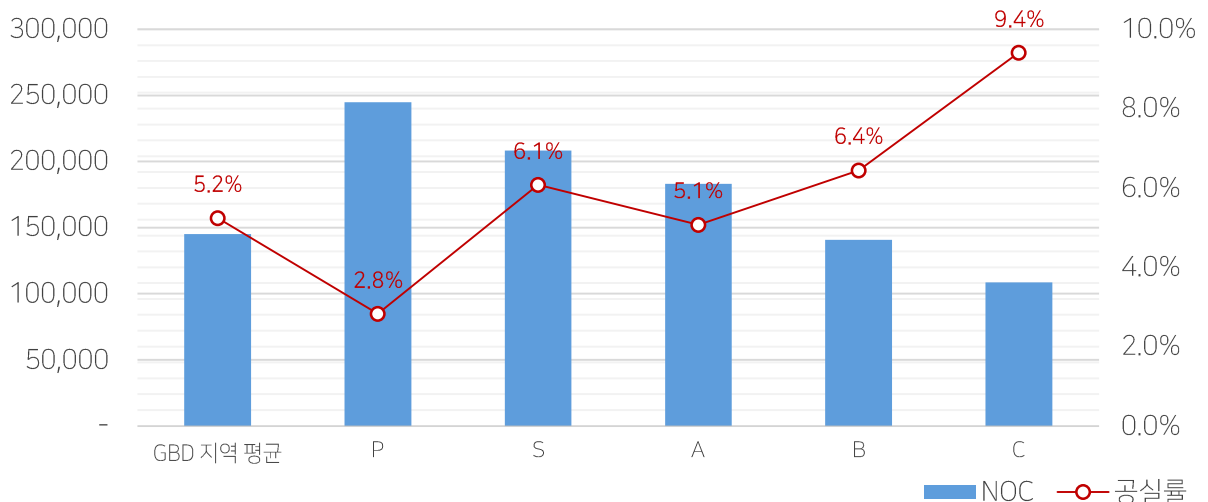
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
62,557	881,750	22,690

2019년도 7월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.24%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 145,215원으로 조사되었다.

GBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



GBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q4

YBD

여의도,
영등포 지역

YBD OFFICE LEASING MARKET



6.05% ↓



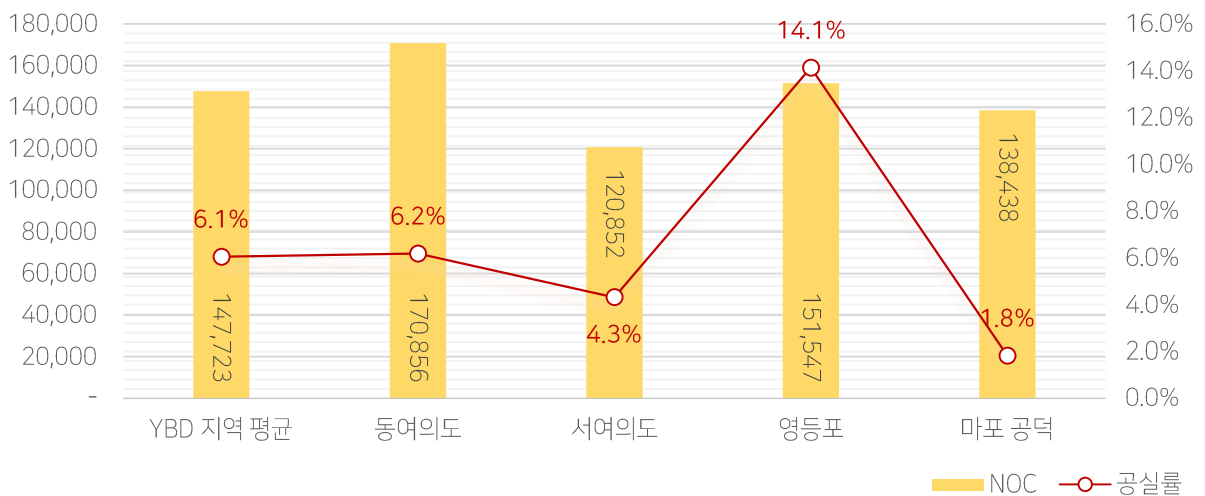
평균 NOC

₩147,723 ↓

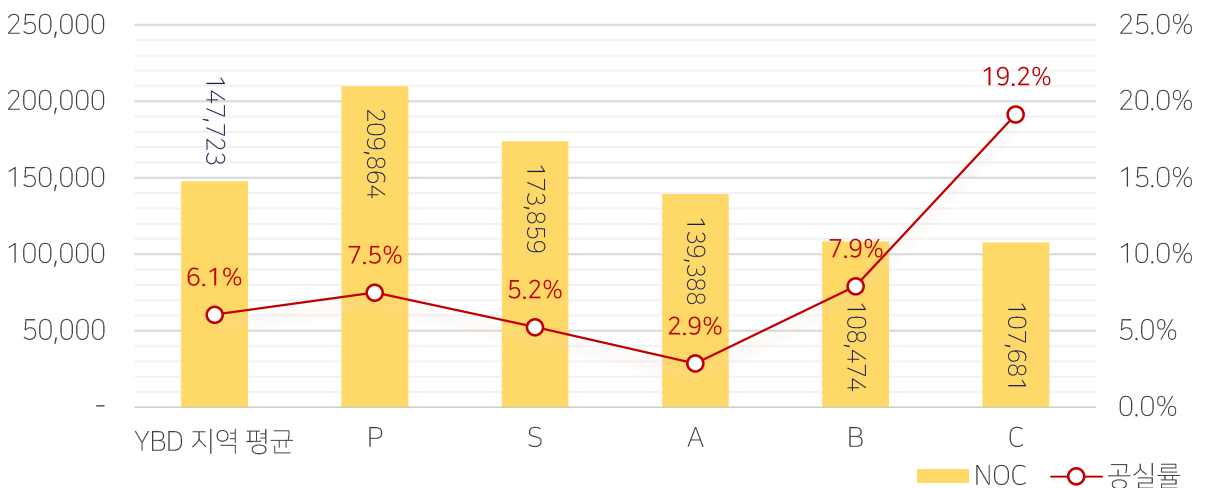
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
52,171	551,436	25,838

2019년도 7월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.05%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 147,723원으로 조사되었다.

YBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



YBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q5 ETC 서울 기타지역

ETC OFFICE LEASING MARKET



6.48% ↓



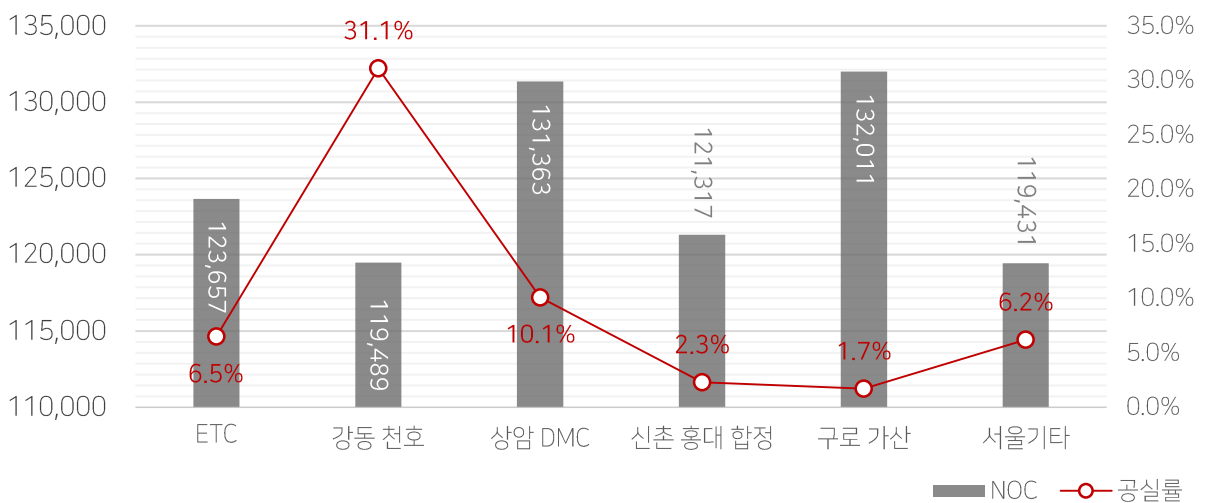
평균 NOC

₩123,657 ↑

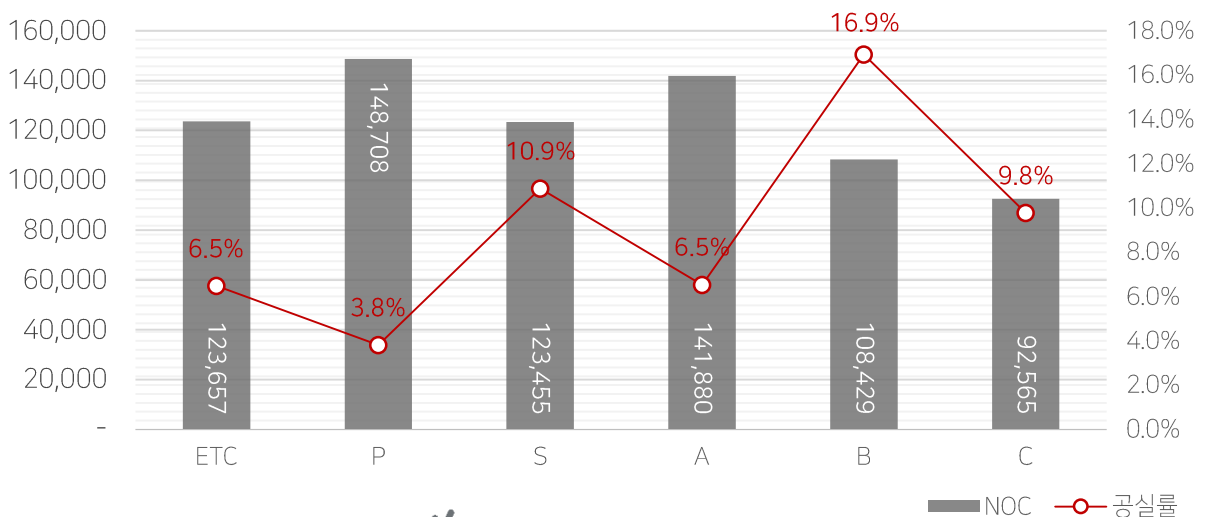
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
45,026	687,379	19,340

2019년도 7월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.48%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 123,657원으로 조사되었다.

ETC 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



ETC 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q6

PBBD 판교, 분당 지역

PBBD OFFICE LEASING MARKET

 공실률

1.58% ↑

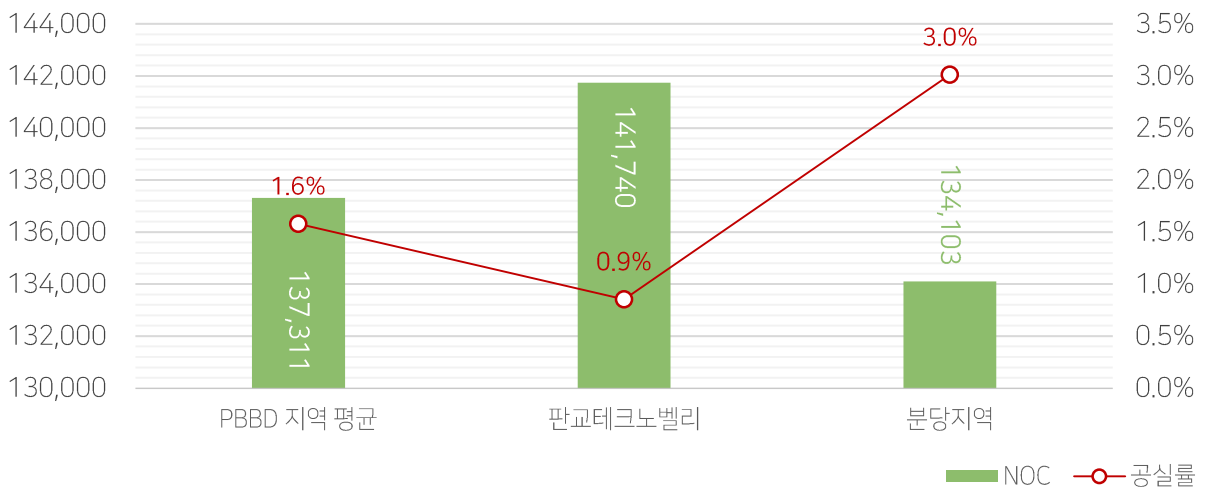
 평균 NOC

₩137,311 ↑

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
45,987	540,274	21,693

2019년도 7월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 1.58%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 137,311원으로 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	525,089	878,225	87,707	35,034	220,594	8.29%
	시청 서울역	614,043	778,259	76,366	34,451	194,812	9.05%
	을지로 중구	1,124,468	784,205	76,626	33,886	193,698	10.13%
	종로	629,709	784,519	75,585	31,944	187,426	11.80%
	충정로	165,538	622,813	61,626	31,250	173,678	5.91%
	서대문	116,529	765,947	61,513	31,167	165,616	5.09%
	용산	147,378	679,357	62,600	31,393	166,818	5.03%
GBD	테헤란로	1,330,945	864,295	68,180	25,820	163,879	3.96%
	강남대로	509,906	978,009	70,217	27,131	172,868	5.09%
	남부순환로	76,184	842,265	60,078	25,785	161,896	1.63%
	대치 삼성	746,739	850,134	61,586	22,713	142,355	4.30%
	역삼	1,123,378	851,820	64,135	23,547	151,373	3.71%
	논현	263,820	954,741	62,138	21,868	133,645	6.49%
	도곡	77,302	795,042	53,940	23,475	142,184	2.00%
	도산대로	86,261	1,041,129	63,507	23,830	145,455	8.20%
	압구정 신사	61,884	1,063,218	64,949	20,000	133,102	12.50%
	양재 개포	43,593	748,139	54,158	21,381	140,958	10.91%
	청담	95,091	1,135,945	71,982	21,129	156,139	10.72%
	서초 교대	154,017	923,070	60,115	19,274	139,637	3.78%
	사당 이수 방배	26,743	1,140,767	60,056	20,257	133,832	5.90%
	잠실 송파	285,786	764,994	59,244	26,333	170,922	9.68%
YBD	동여의도	669,065	589,963	56,761	29,287	170,856	6.19%
	서여의도	161,081	463,208	43,103	21,913	120,852	4.32%
	영등포	135,079	527,071	49,206	27,690	151,547	14.13%
	마포 공덕	233,359	497,792	50,915	25,928	138,438	1.82%
ETC	강동 천호	69,774	440,000	44,000	19,667	119,489	31.09%
	상암 DMC	296,825	401,040	39,893	25,028	131,363	10.08%
	신촌 홍대 합정	61,120	790,336	54,080	20,102	121,317	2.29%
	서울기타	592,051	530,357	46,666	20,234	119,431	6.20%
PBBD	판교테크노밸리	342,532	496,411	48,633	19,595	141,740	0.85%
	분당지역	174,253	573,550	43,979	23,284	134,103	3.01%

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