



MONTHLY MARKET REVIEW

July 2019

Seoul Office

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

판교테크노밸리(PBBD)
미래에셋벤처타워



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	GBD Gangnam Business District	YBD Yeido Business District	ETC Non Major Business District	PBB PTV-Bundang Business District
도심권 광화문, 중구, 서대문, 충로구 일대	강남권 강남구, 서초구, 송파구 일대	여의도권 여의도, 마포구 일대	서울기타권 상암, 강동, 상암일대	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

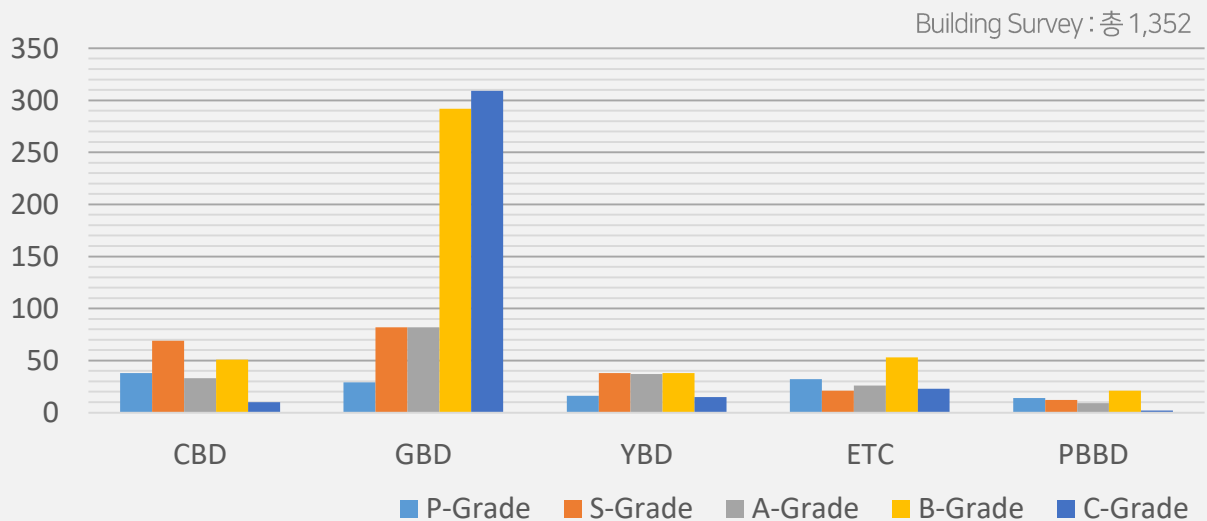
(Gangnam Business District)

- 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

6.50% ↓

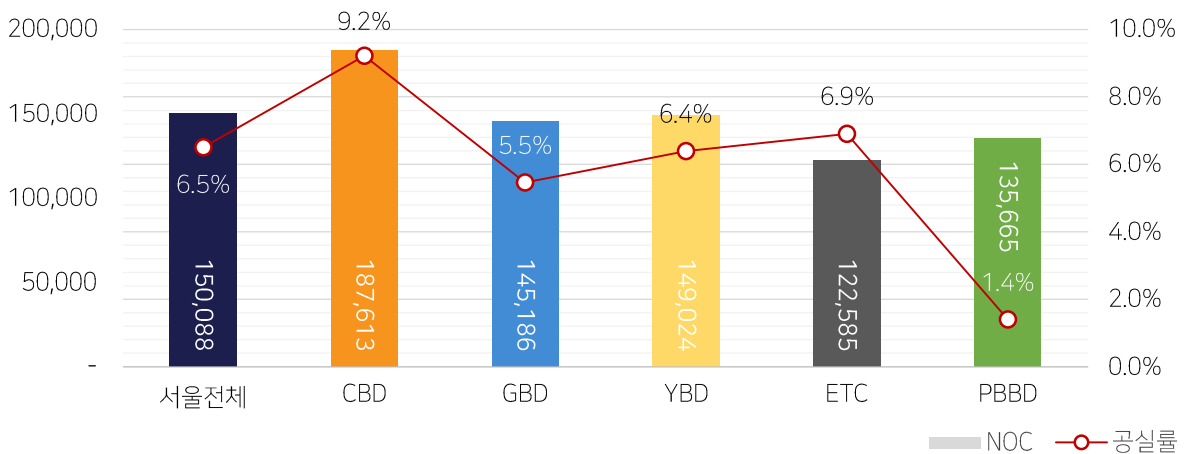
평균 NOC

₩150,088 ↑

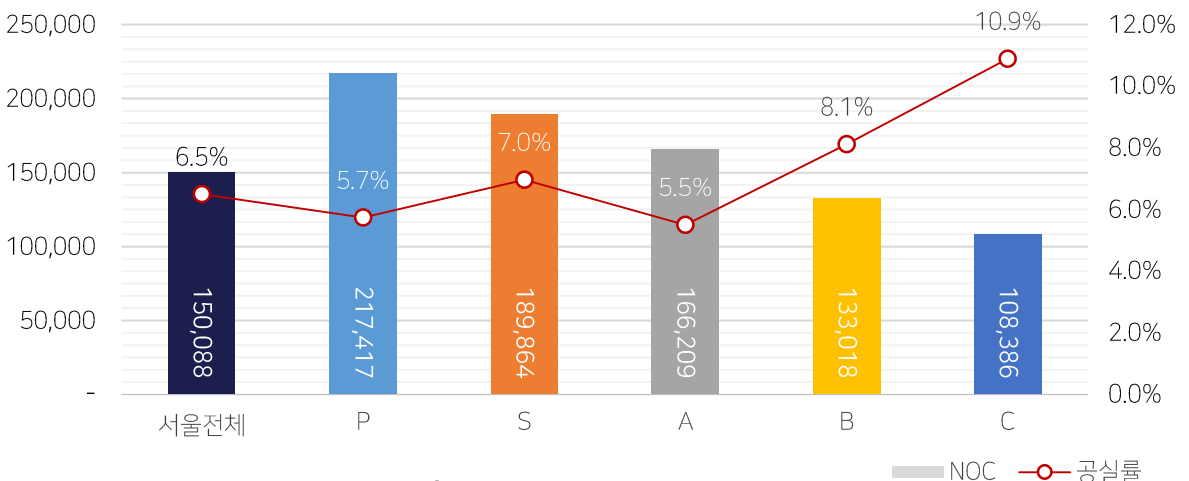
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
60,583	776,378	24,285

2019년도 6월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.50%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 150,088원으로 조사되었다.

서울전체 권역 별 공실률 / NOC

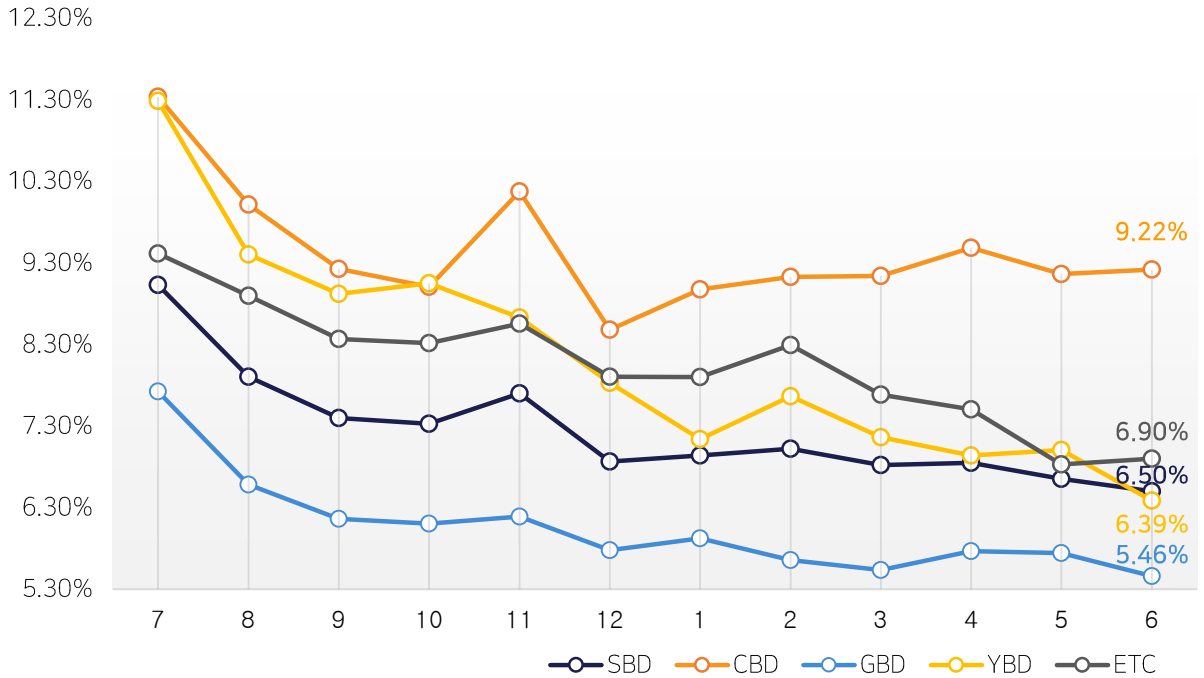


서울전체 규모 별 공실률 / NOC

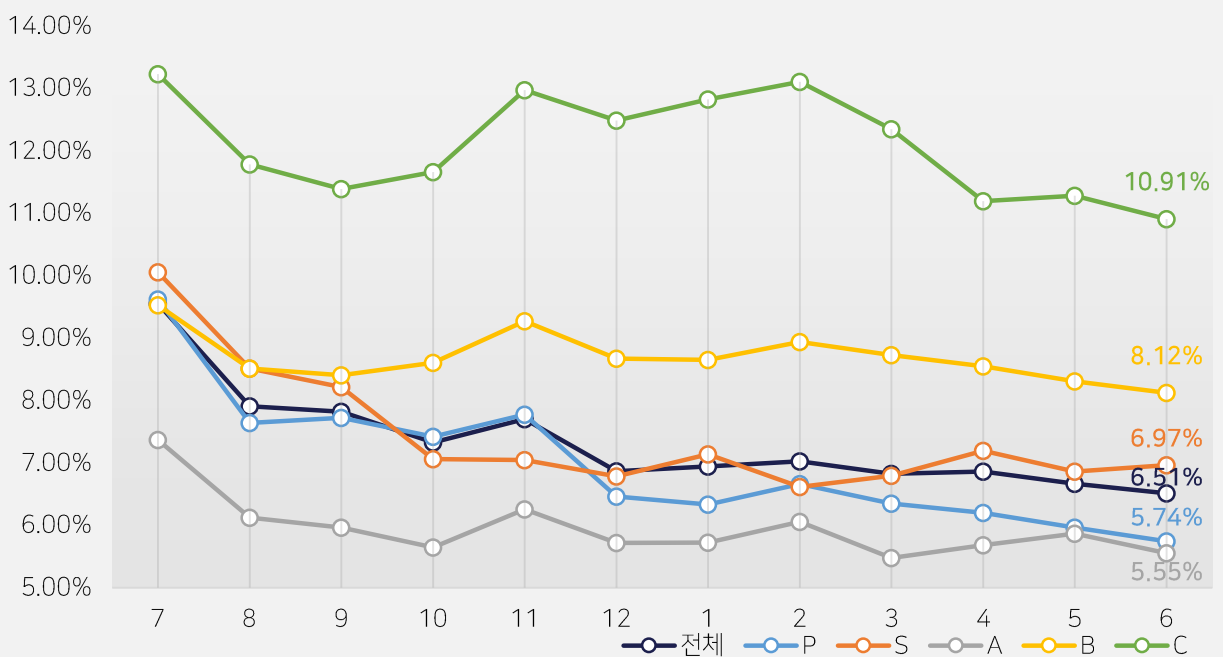


서울 지역 공실률 변화 / 월

2018년 7월부터 2019년 6월 조사까지 매월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었으며, 서울지역의 평균 공실률은 전월 대비 소폭 감소하고 있는 것으로 조사되었다.



규모별 공실률 변화 / 월



Q2 CBD 도심지역

CBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

9.22% ↑



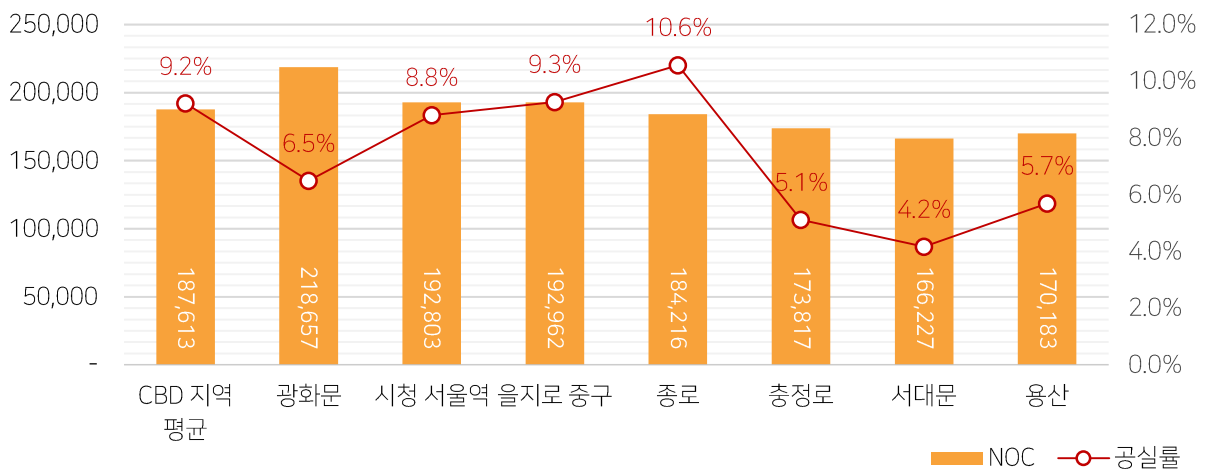
평균 NOC

₩187,613 ↑

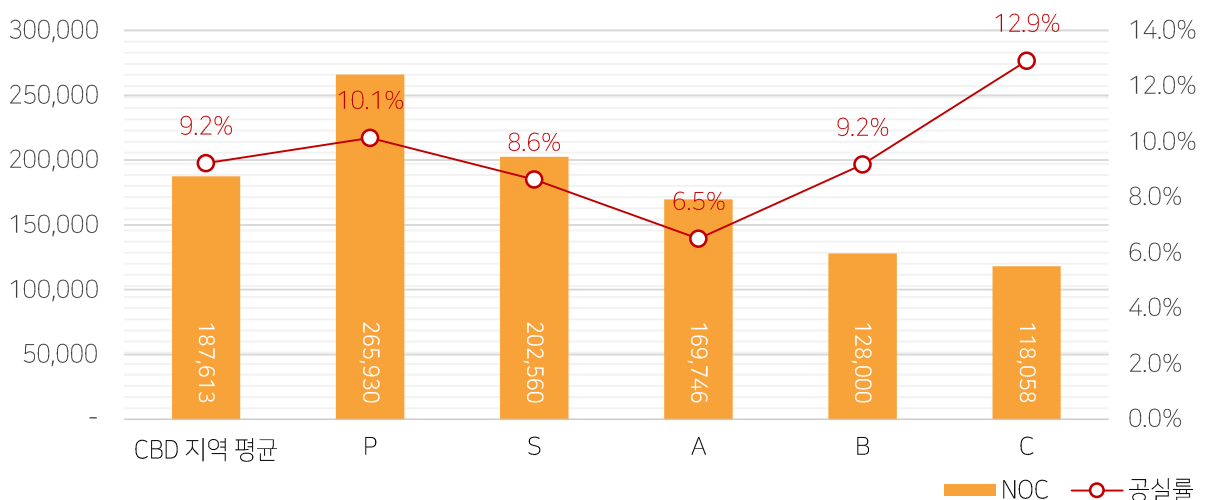
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
73,781	765,686	32,910

2019년도 6월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 9.22%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 187,613원으로 조사되었다.

CBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



CBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q3

GBD
강남지역

GBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

5.46% ↓



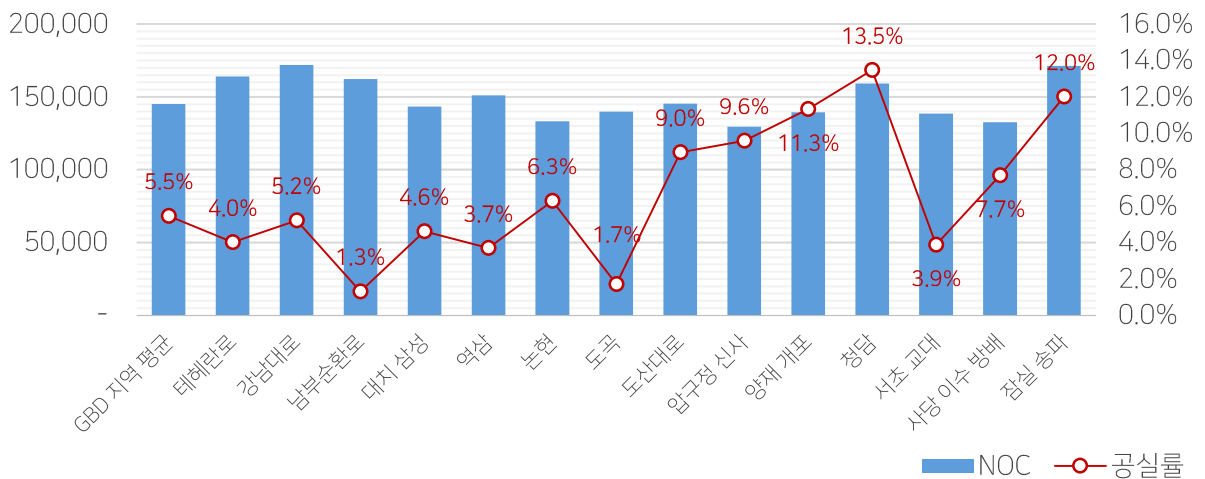
평균 NOC

₩145,186 ↑

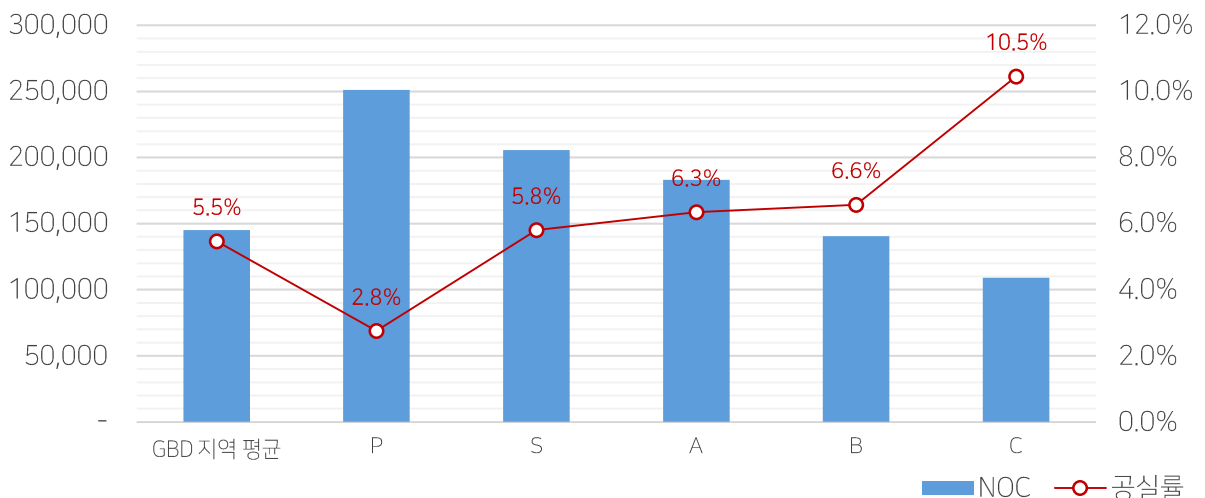
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
62,431	881,067	22,670

2019년도 6월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.46%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 145,186원으로 조사되었다.

GBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



GBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q4 YBD 여의도, 영등포 지역 YBD OFFICE LEASING MARKET



6.39% ↓



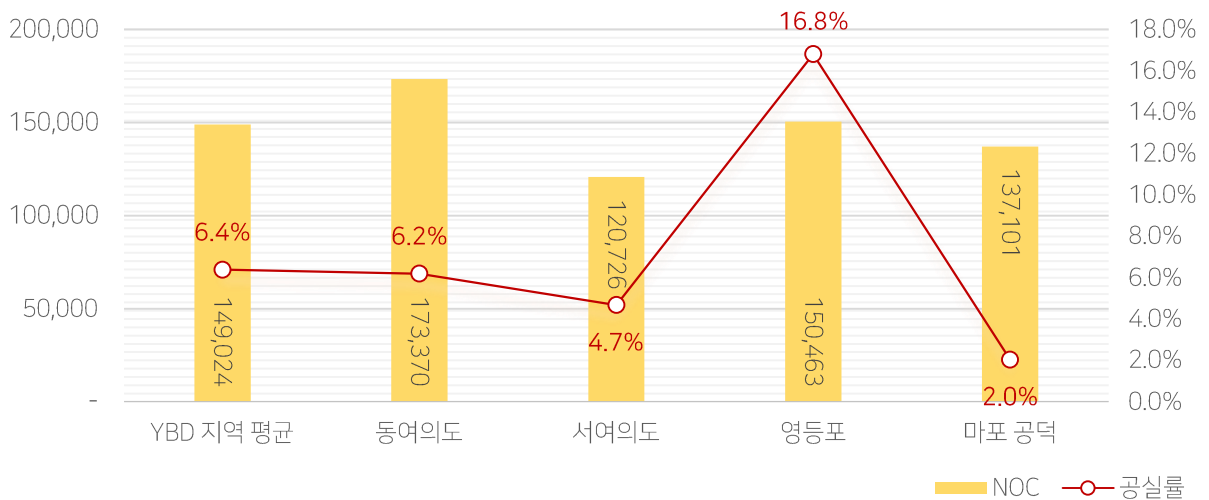
평균 NOC

₩149,024 ↓

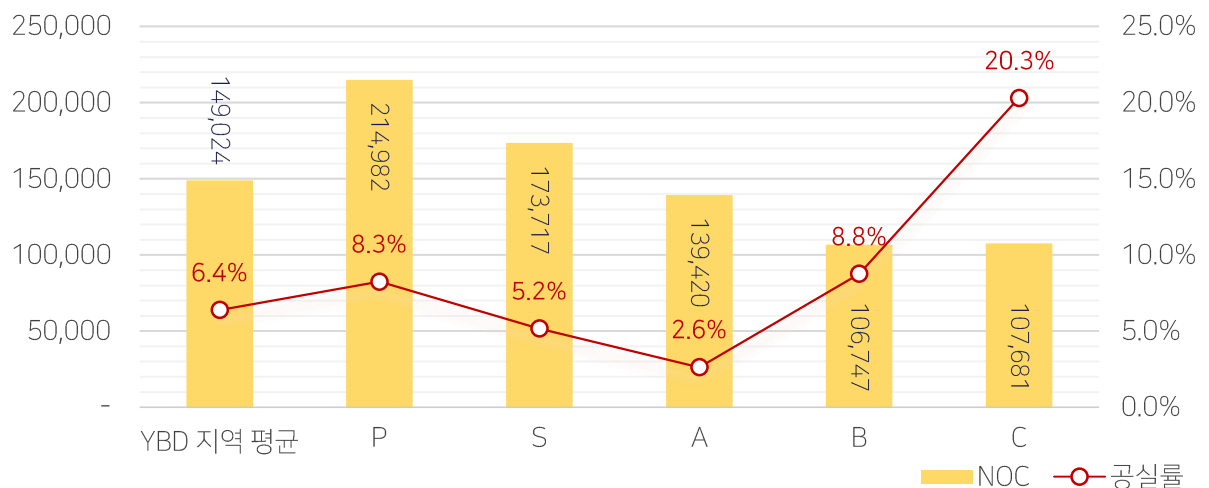
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
52,045	547,330	26,111

2019년도 6월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.39%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 149,024원으로 조사되었다.

YBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



YBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q5 ETC 서울 기타지역

ETC OFFICE LEASING MARKET

공실률

6.90% ↑

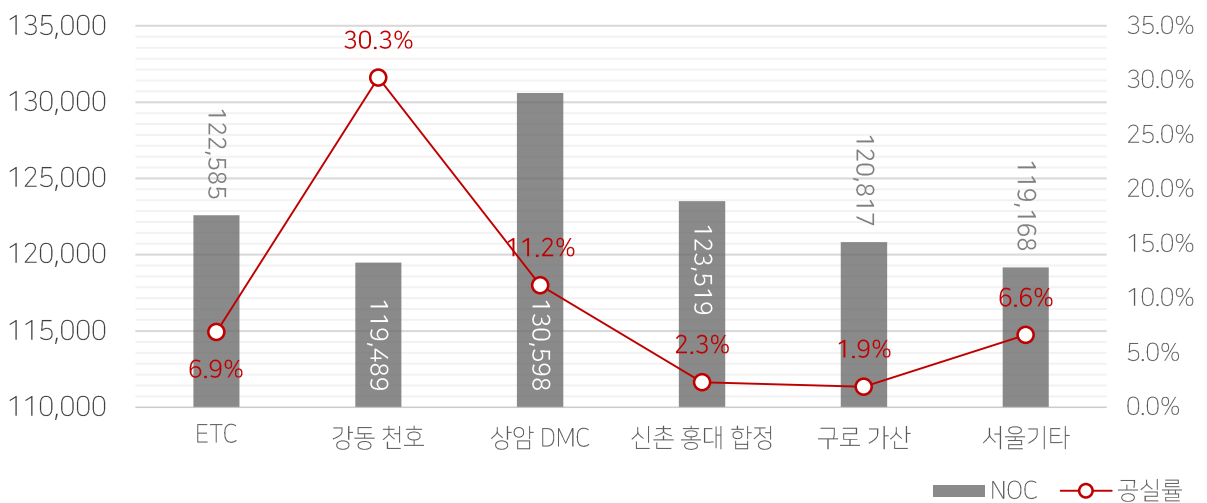
평균 NOC

₩122,585 ↓

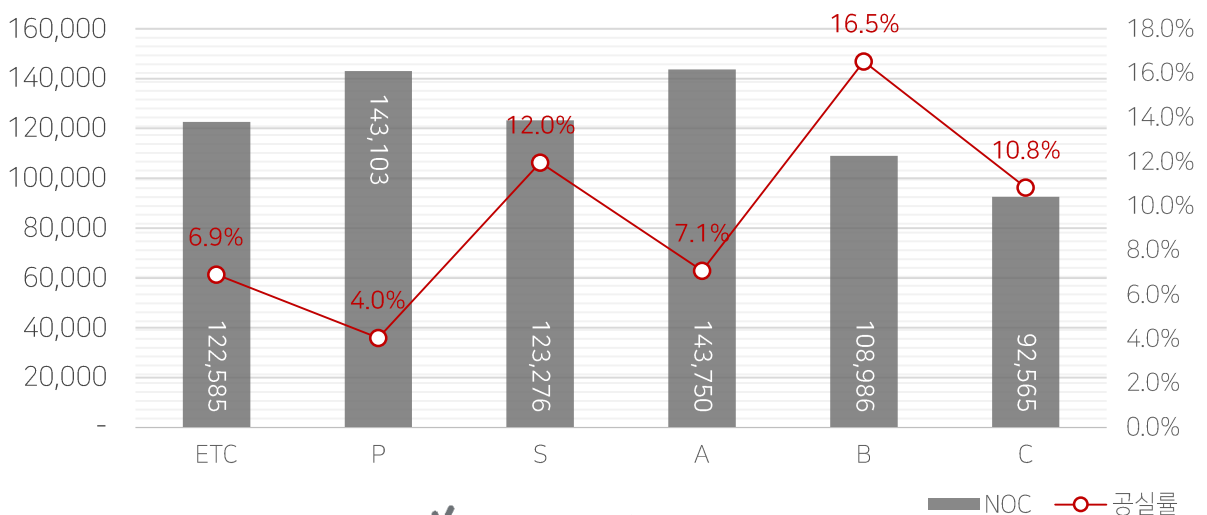
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
44,505	514,399	19,179

2019년도 6월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.90%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 122,585원으로 조사되었다.

ETC 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



ETC 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q6

PBBD
판교, 분당 지역

PBBD OFFICE LEASING MARKET



1.40% ↑



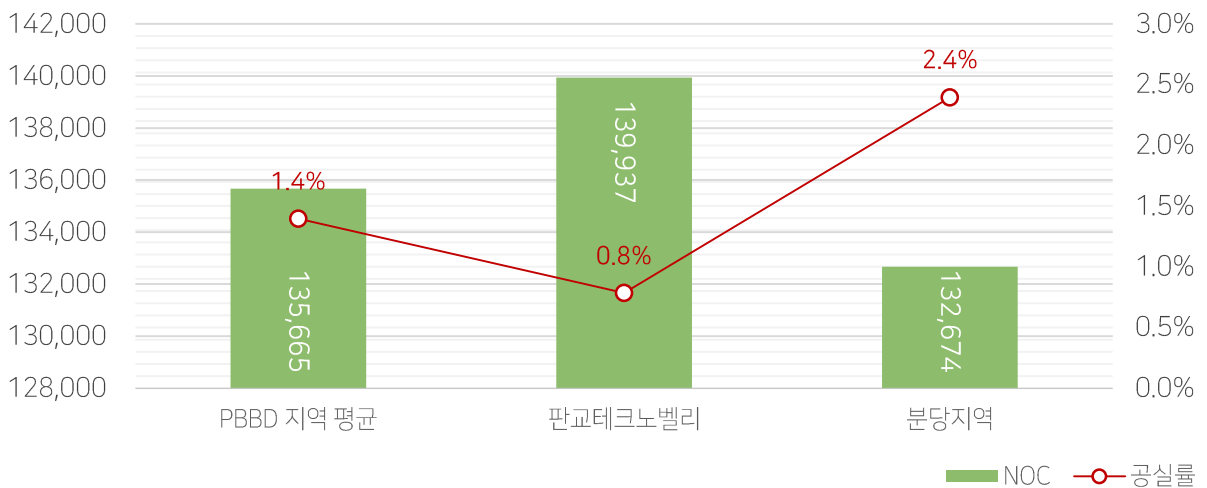
평균 NOC

₩135,665 ↑

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
45,307	532,055	21,569

2019년도 6월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 1.40%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 135,665원으로 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	560,969	883,986	85,990	35,393	218,657	6.50%
	시청 서울역	620,328	775,365	76,100	34,426	192,803	8.81%
	을지로 중구	1,130,754	781,712	76,485	33,768	192,962	9.27%
	종로	629,362	783,002	73,635	31,894	184,216	10.57%
	충정로	165,524	621,702	61,515	31,133	173,817	5.12%
	서대문	116,515	765,947	61,513	31,093	166,227	4.17%
	용산	139,886	675,786	62,243	31,214	170,183	5.70%
GBD	테헤란로	1,326,355	865,295	68,029	25,819	163,940	4.02%
	강남대로	509,906	975,478	69,816	27,080	172,012	5.22%
	남부순환로	76,184	842,265	60,078	25,785	162,369	1.31%
	대치 삼성	755,658	854,702	61,623	22,771	143,345	4.62%
	역삼	1,110,898	849,410	63,971	23,516	151,073	3.70%
	논현	262,879	952,422	61,928	21,834	133,200	6.29%
	도곡	77,302	795,042	52,673	23,363	139,863	1.71%
	도산대로	86,261	1,052,537	63,434	23,686	145,379	8.97%
	압구정 신사	61,884	1,082,134	65,038	19,563	129,608	9.59%
	양재 개포	43,595	756,473	54,074	21,381	139,431	11.34%
	청담	107,008	1,111,227	71,590	21,263	159,184	13.47%
	서초 교대	154,017	918,348	59,643	19,274	138,501	3.87%
	사당 이수 방배	26,743	1,129,656	59,733	19,957	132,615	7.69%
	잠실 송파	221,845	758,415	59,434	26,280	171,171	12.01%
YBD	동여의도	675,189	593,794	57,549	29,662	173,370	6.19%
	서여의도	158,818	463,208	43,537	21,913	120,726	4.67%
	영등포	129,722	524,086	48,907	27,579	150,463	16.81%
	마포 공덕	233,359	467,583	48,021	26,471	137,101	2.03%
ETC	강동 천호	69,774	440,000	44,000	19,667	119,489	30.25%
	상암 DMC	296,825	401,039	39,788	24,846	130,598	11.18%
	신촌 홍대 합정	64,016	775,517	53,681	20,336	123,519	2.29%
	서울기타	590,734	526,190	45,852	20,151	119,168	6.63%
PBBD	판교테크노밸리	342,563	489,138	47,905	19,618	139,937	0.78%
	분당지역	210,366	563,526	43,401	22,999	132,674	2.39%

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