



MONTHLY MARKET REVIEW

June 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
OKAY

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

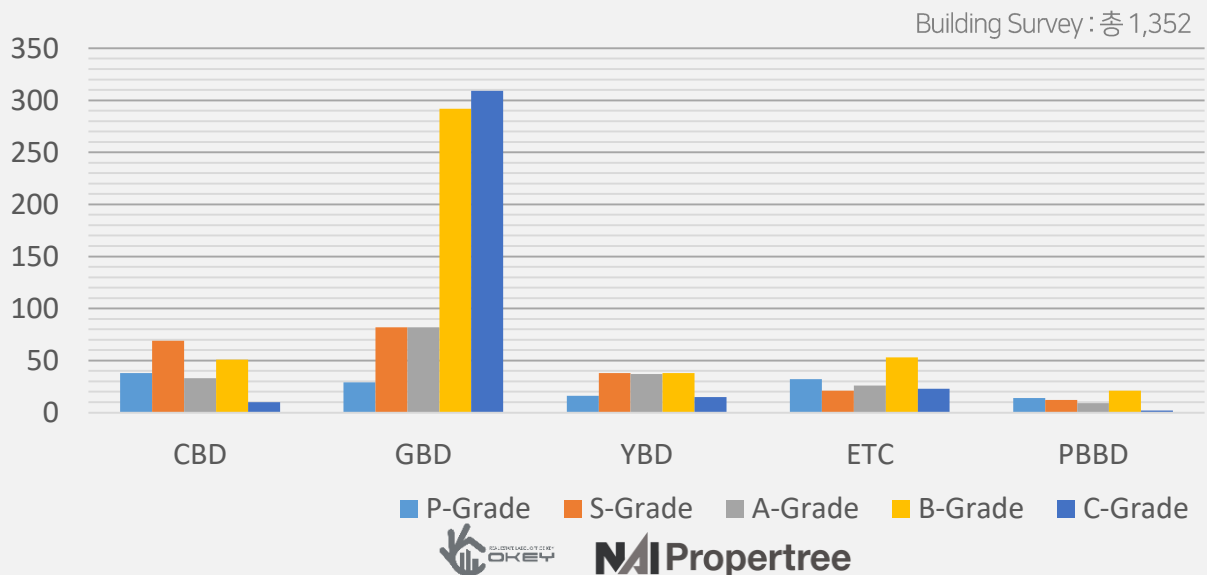
(Gangnam Business District)

- 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
6.65% ↓

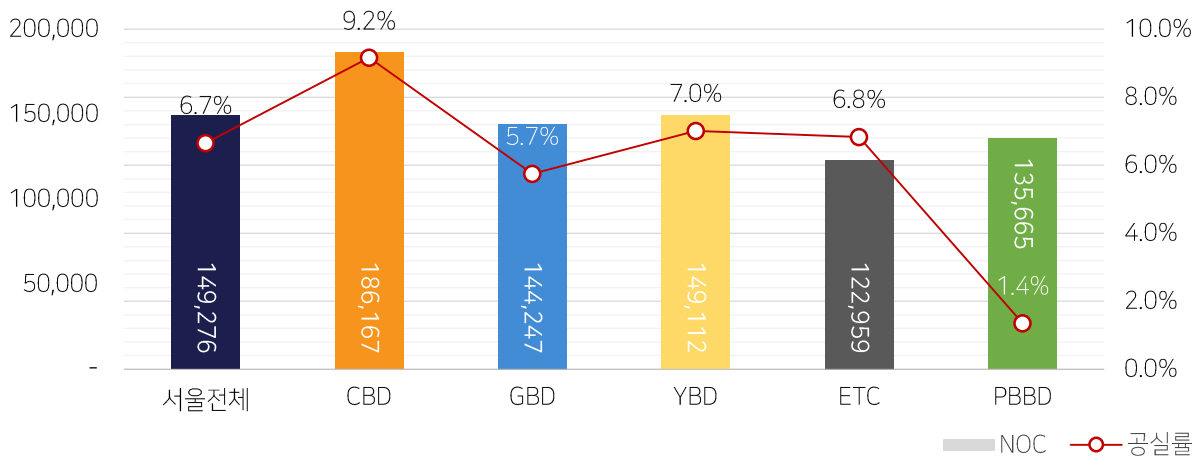


평균 NOC
₩149,276 ↓

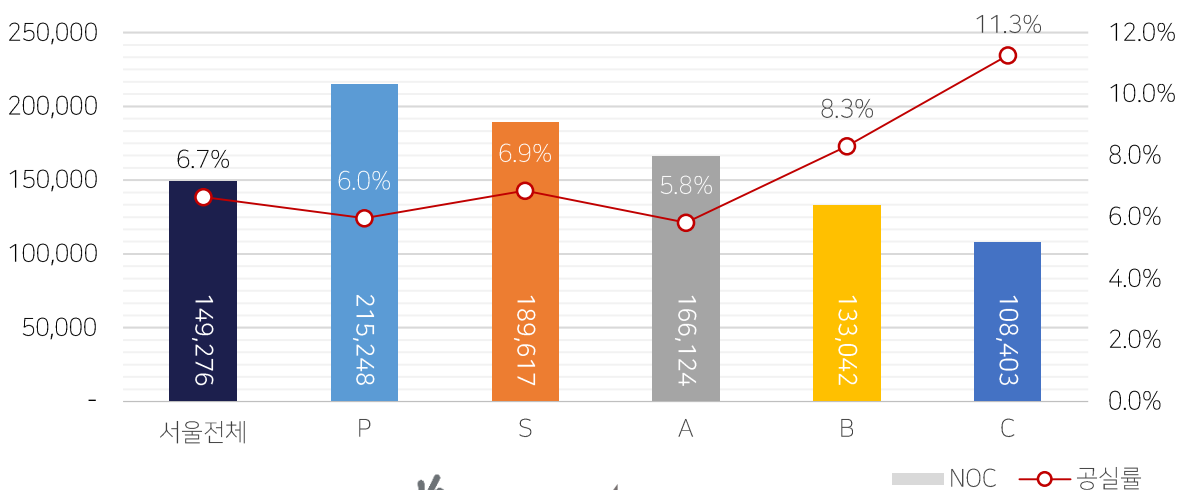
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
60,387	775,192	24,156

2019년도 5월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.65%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 149,276원으로 조사되었다.

서울전체 권역 별 공실률 / NOC

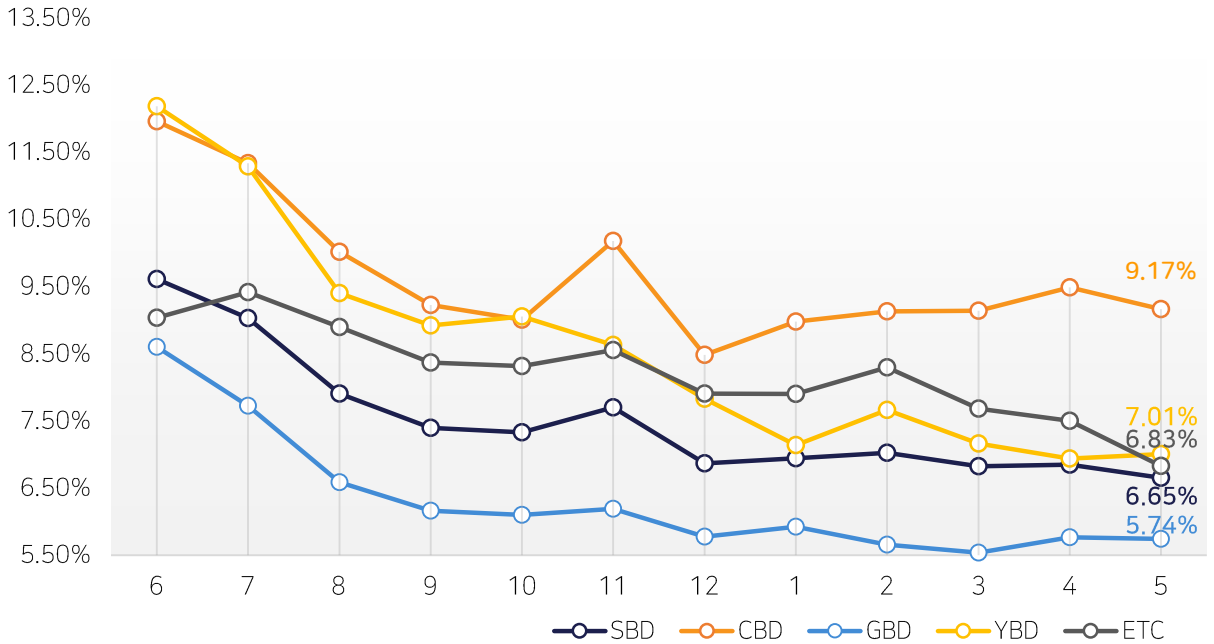


서울전체 규모 별 공실률 / NOC

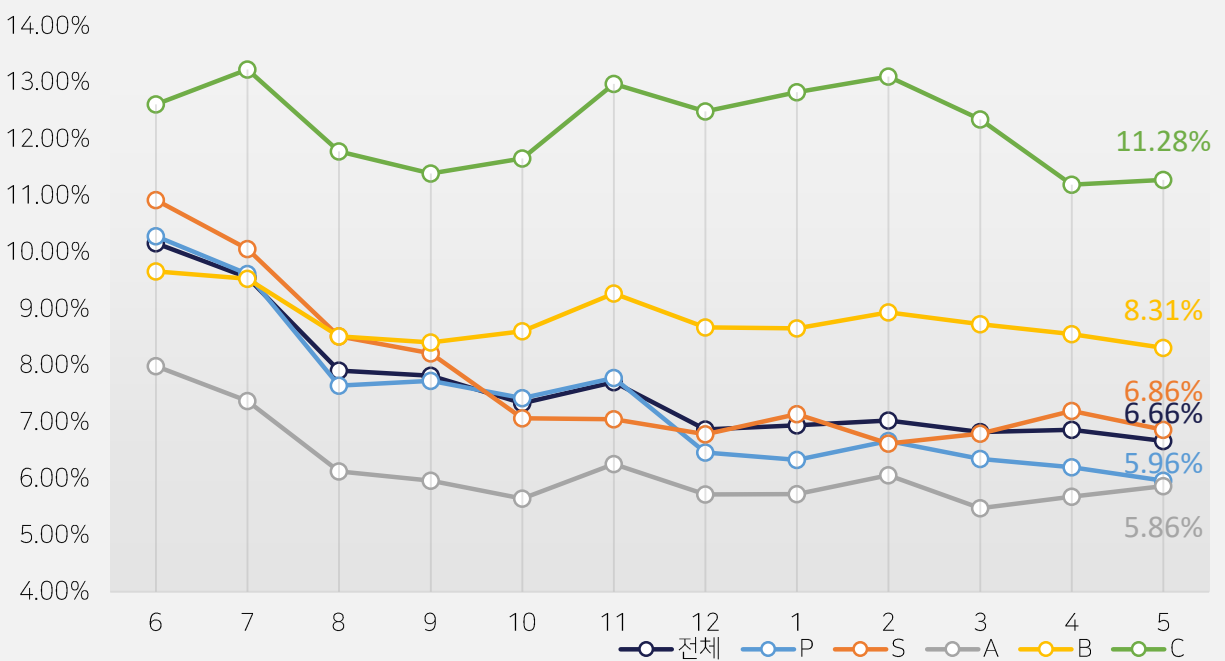


서울 지역 공실률 변화 / 월

2018년 6월부터 2019년 5월 조사까지 매월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었으며, 서울지역의 평균 공실률은 전월 대비 대체로 일정하게 유지되고 있는 것으로 조사되었다.



규모별 공실률 변화 / 월



Q2

CBD
도심지역

CBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

9.17% ↓

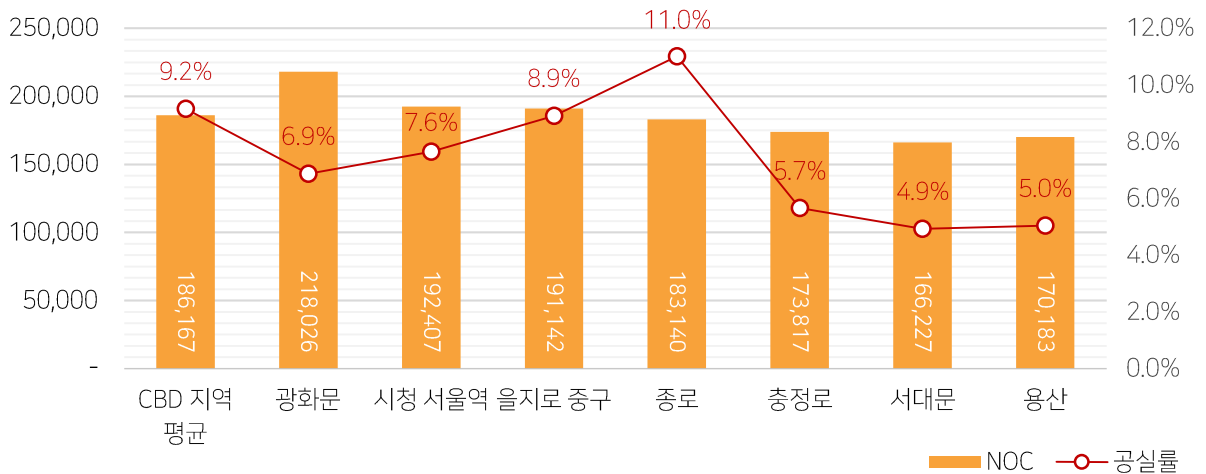
평균 NOC

₩186,167 ↓

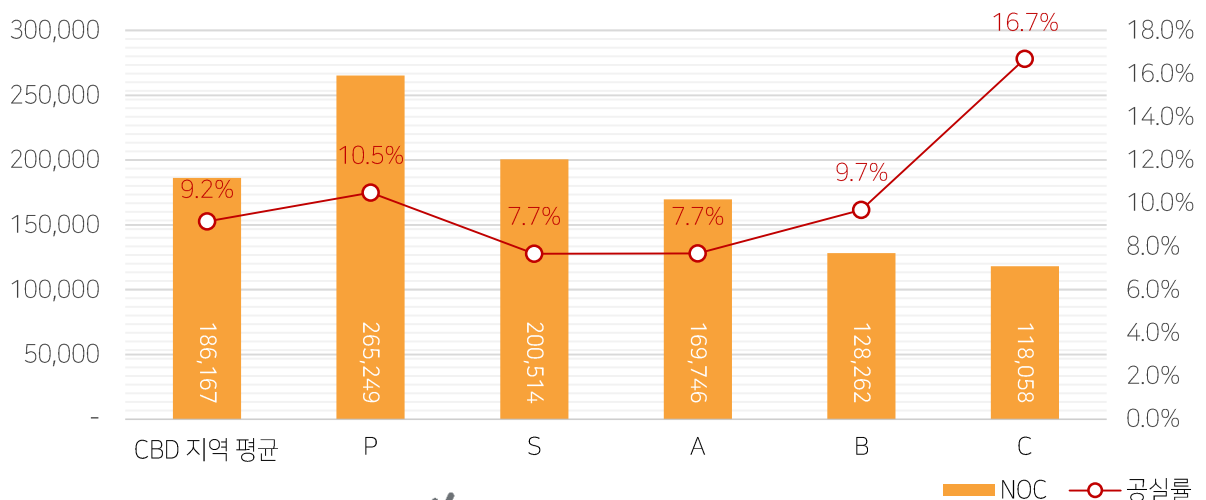
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
73,283	761,407	32,739

2019년도 5월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 9.17%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 186,167원으로 조사되었다.

CBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



CBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q3

GBD
강남지역

GBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

5.74% ↓



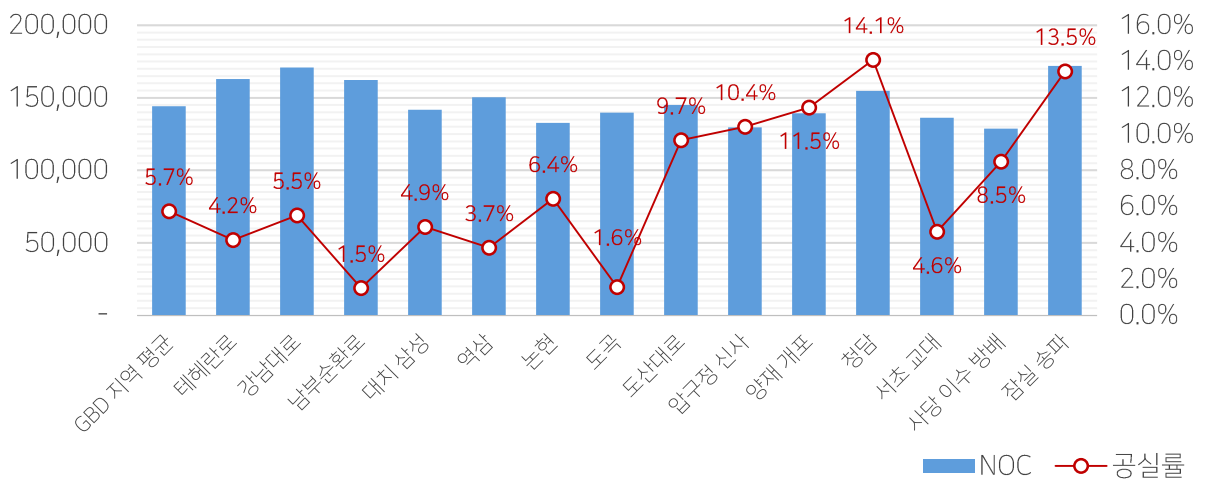
평균 NOC

₩144,247 ↓

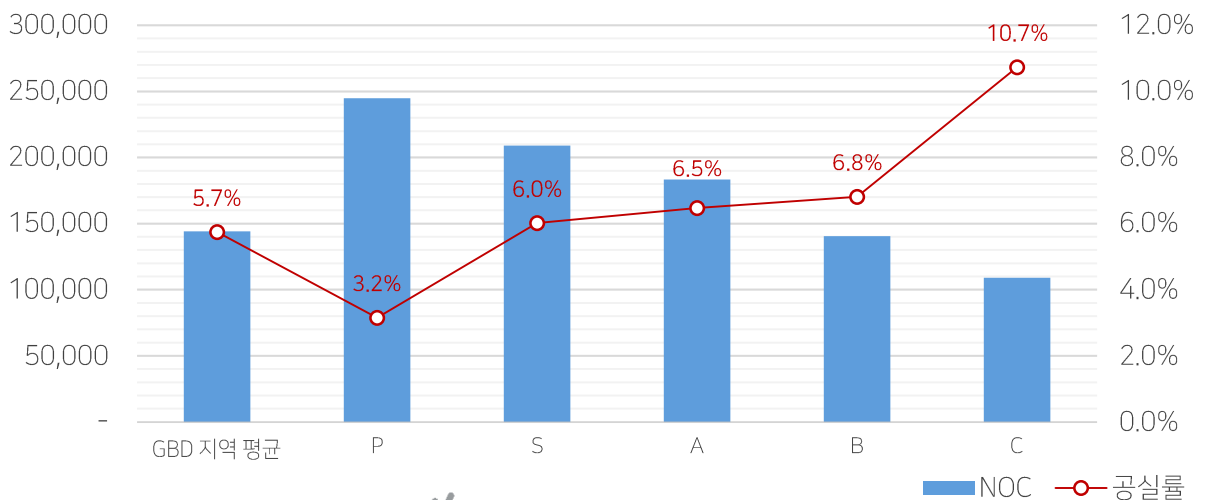
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
62,248	878,944	22,508

2019년도 5월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.74%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 144,247원으로 조사되었다.

GBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



GBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q4

YBD

여의도,
영등포 지역

YBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

7.01% ↑

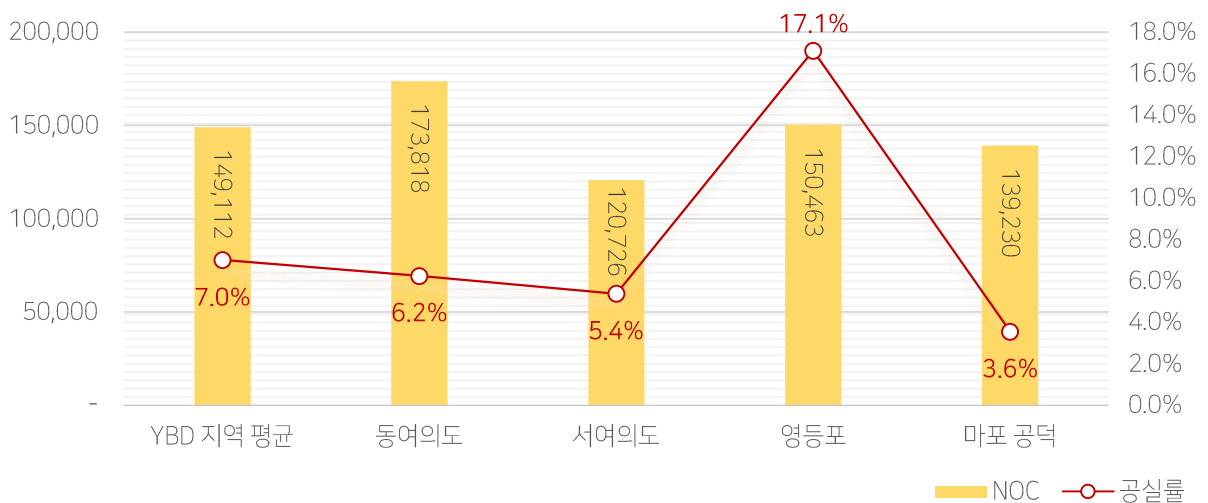
평균 NOC

₩149,112 ↓

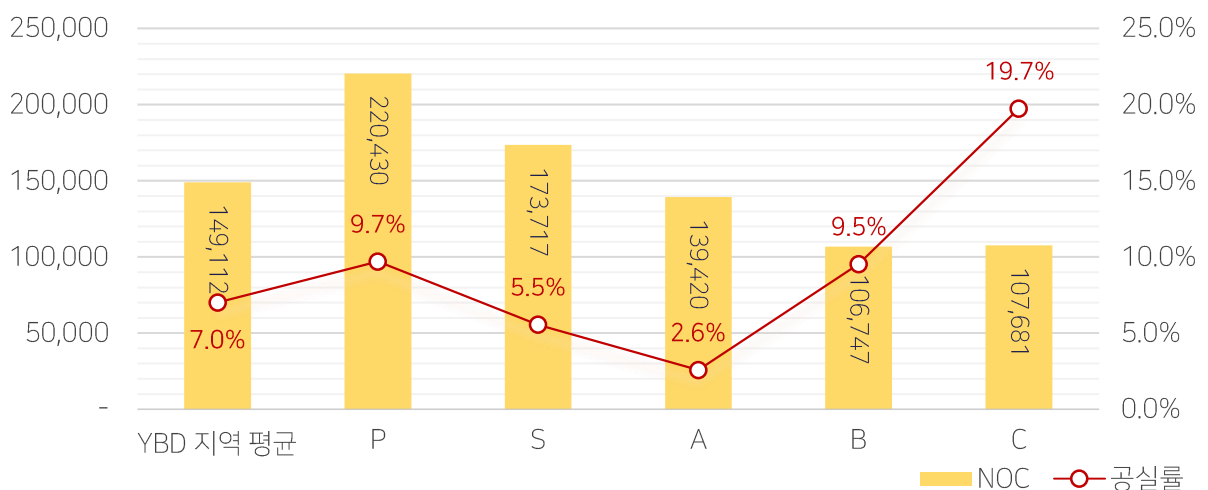
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
52,095	549,554	26,103

2019년도 5월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 7.01%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 149,112원으로 조사되었다.

YBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



YBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q5 ETC 서울 기타지역

ETC OFFICE LEASING MARKET



6.83% ↓



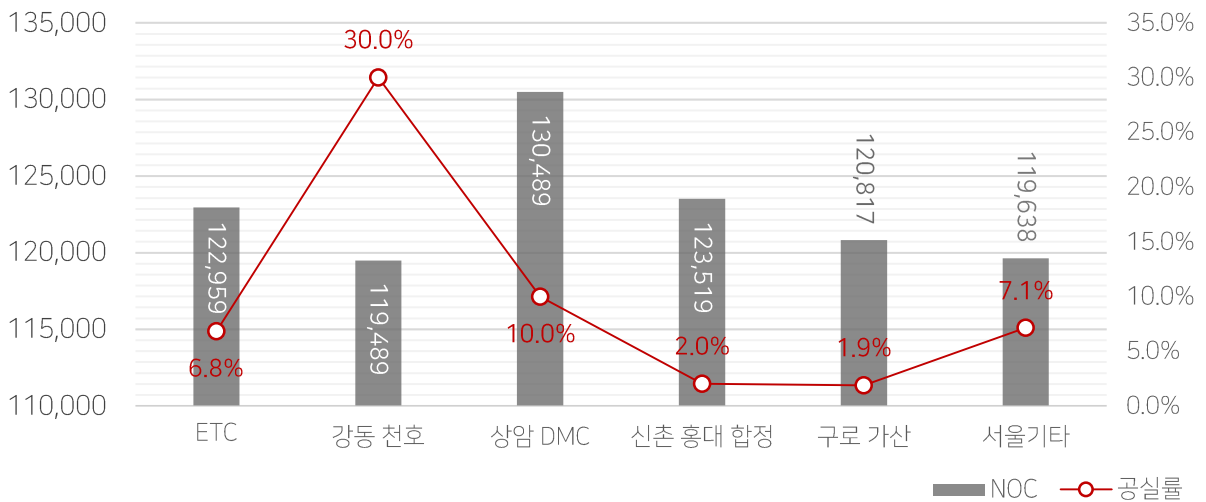
평균 NOC

₩122,959 ↓

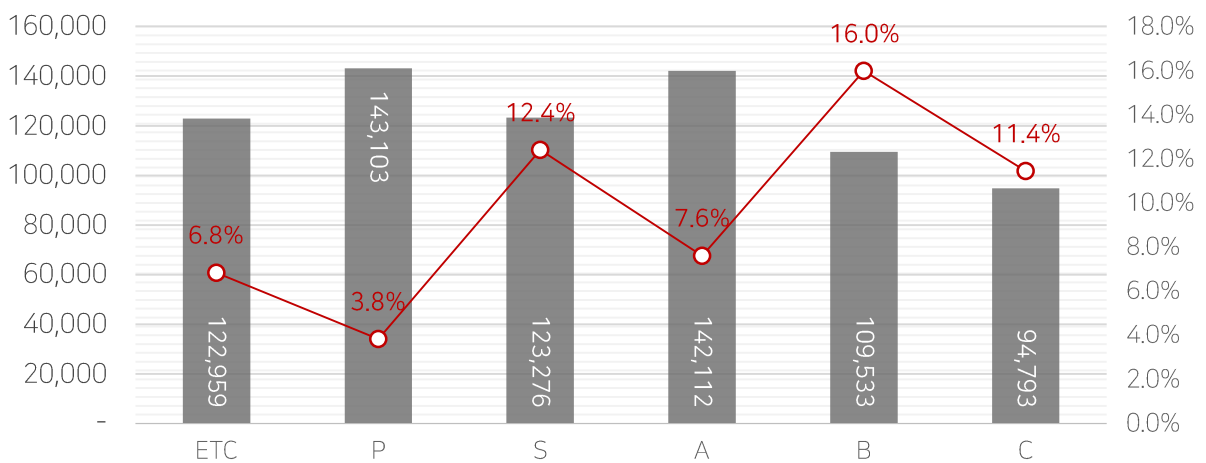
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
44,547	516,669	19,274

2019년도 5월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.83%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 122,959원으로 조사되었다.

ETC 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



ETC 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q6

PBBD
판교, 분당 지역

PBBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

1.36% ↓



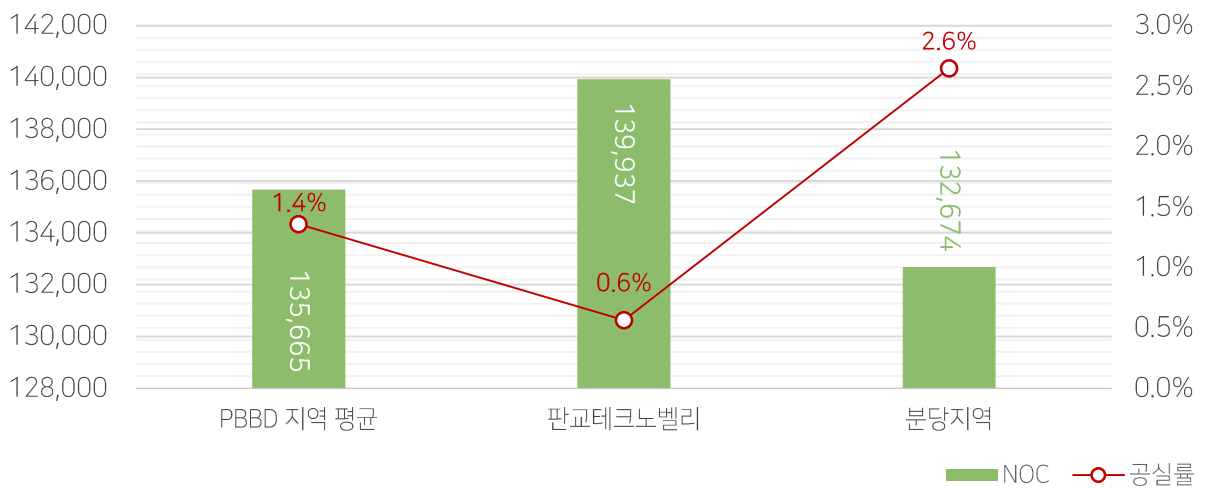
평균 NOC

₩135,665 →

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

2019년도 5월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 1.36%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	550,458	882,986	85,837	35,260	218,026	6.88%
	시청 서울역	607,250	774,247	75,941	34,375	192,407	7.65%
	을지로 중구	1,056,851	776,116	75,868	33,572	191,142	8.91%
	종로	618,851	780,511	73,307	31,731	183,140	11.01%
	충정로	165,524	621,702	61,515	31,133	173,817	5.66%
	서대문	116,515	765,947	61,513	31,093	166,227	4.93%
	용산	139,886	675,786	62,243	31,214	170,183	5.04%
GBD	테헤란로	1,285,611	864,719	67,721	25,619	162,878	4.17%
	강남대로	481,859	975,136	69,523	26,933	170,901	5.52%
	남부순환로	76,823	842,265	60,078	25,785	162,369	1.51%
	대치 삼성	711,865	855,023	61,218	22,485	141,690	4.88%
	역삼	1,071,900	849,629	63,810	23,398	150,388	3.73%
	논현	262,879	949,877	61,809	21,718	132,756	6.43%
	도곡	77,302	795,042	52,673	23,363	139,863	1.57%
	도산대로	86,261	1,081,223	63,147	23,686	144,995	9.67%
	압구정 신사	61,884	1,082,134	65,038	19,563	129,608	10.40%
	양재 개포	43,595	756,473	54,074	21,381	139,431	11.47%
	청담	102,164	1,127,804	70,636	20,893	154,756	14.10%
	서초 교대	149,711	895,909	59,188	19,199	136,242	4.61%
	사당 이수 방배	19,186	958,363	60,688	18,619	128,826	8.49%
	잠실 송파	210,031	768,550	59,856	26,190	171,989	13.47%
YBD	동여의도	687,106	592,390	57,444	29,570	173,818	6.24%
	서여의도	158,818	463,208	43,537	21,913	120,726	5.38%
	영등포	129,722	524,086	48,907	27,579	150,463	17.11%
	마포 공덕	161,693	482,545	48,800	26,968	139,230	3.55%
ETC	강동 천호	69,774	440,000	44,000	19,667	119,489	30.02%
	상암 DMC	296,825	401,039	39,788	24,793	130,489	9.97%
	신촌 홍대 합정	64,016	775,517	53,681	20,336	123,519	2.02%
	서울기타	582,259	530,473	45,978	20,367	119,638	7.13%
PBB	판교테크노밸리	342,563	489,138	47,905	19,618	139,937	0.56%
	분당지역	210,366	563,526	43,401	22,999	132,674	2.65%

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