

May 2019

Seoul Office

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



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, 상암일대	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

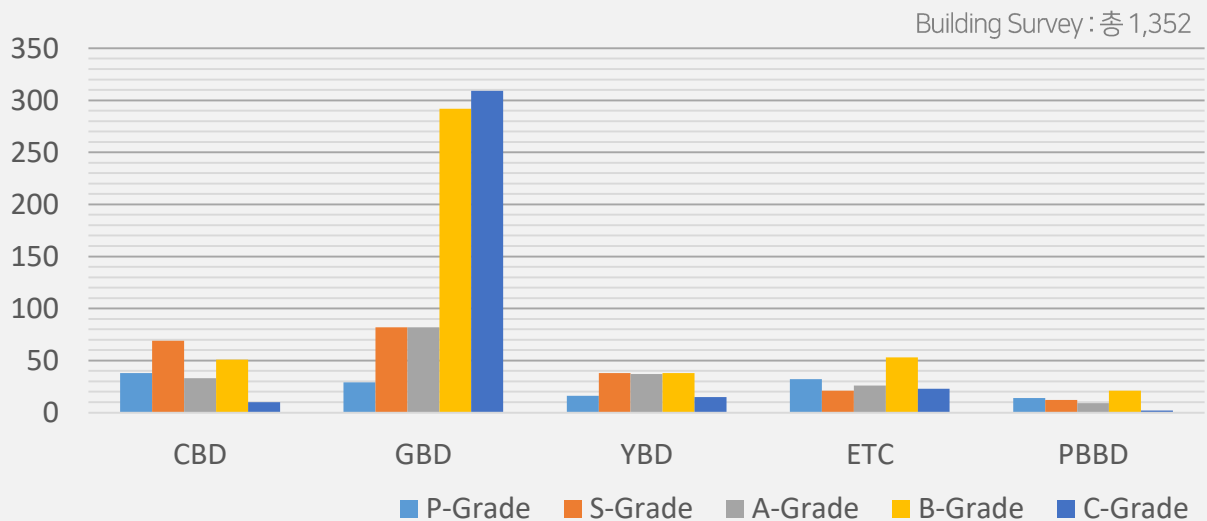
(Gangnam Business District)

- 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



6.85% ↑



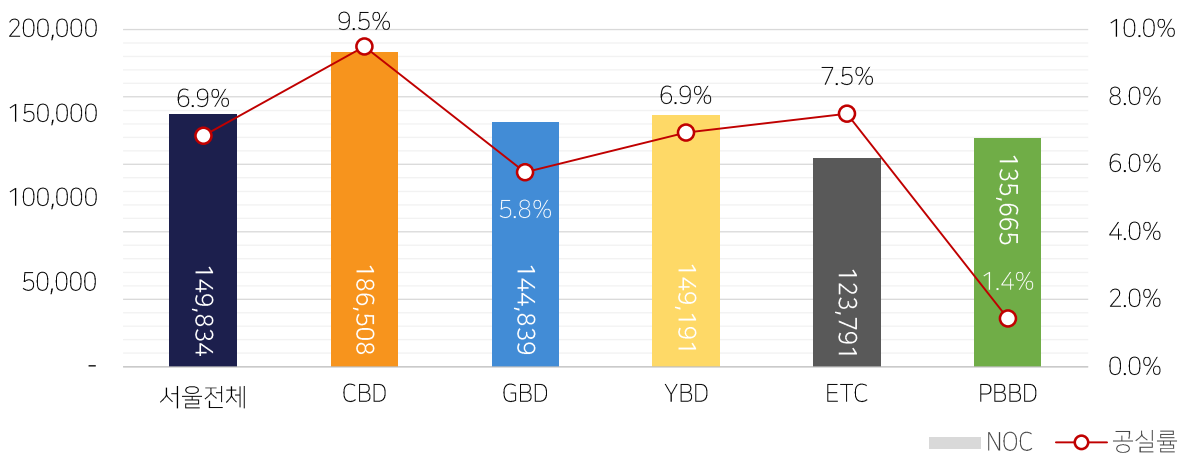
평균 NOC

₩149,834 ↓

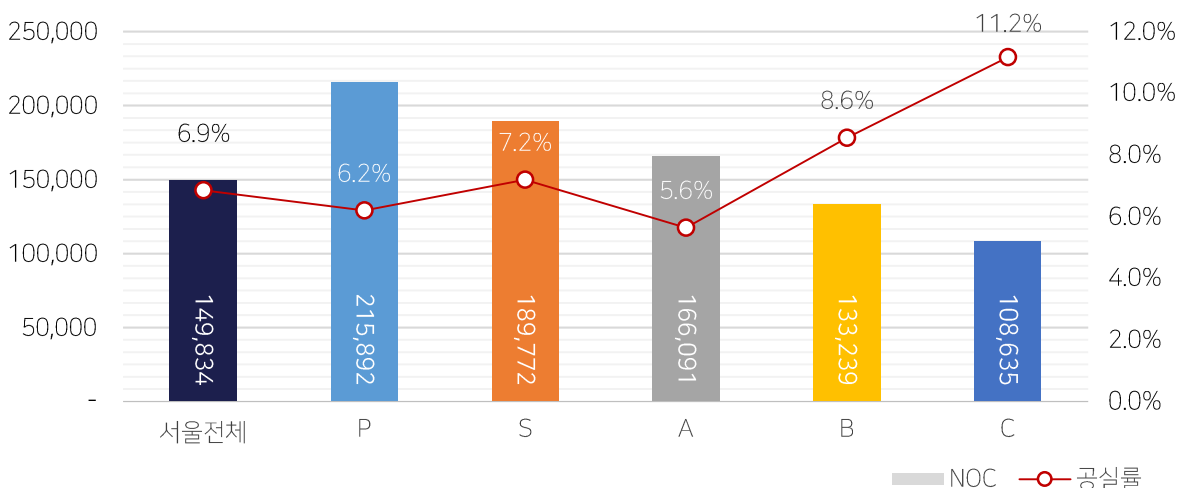
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
60,533	777,561	24,232

2019년도 4월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.85%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 149,834원으로 조사되었다.

서울전체 및 지역별 공실률 / NOC



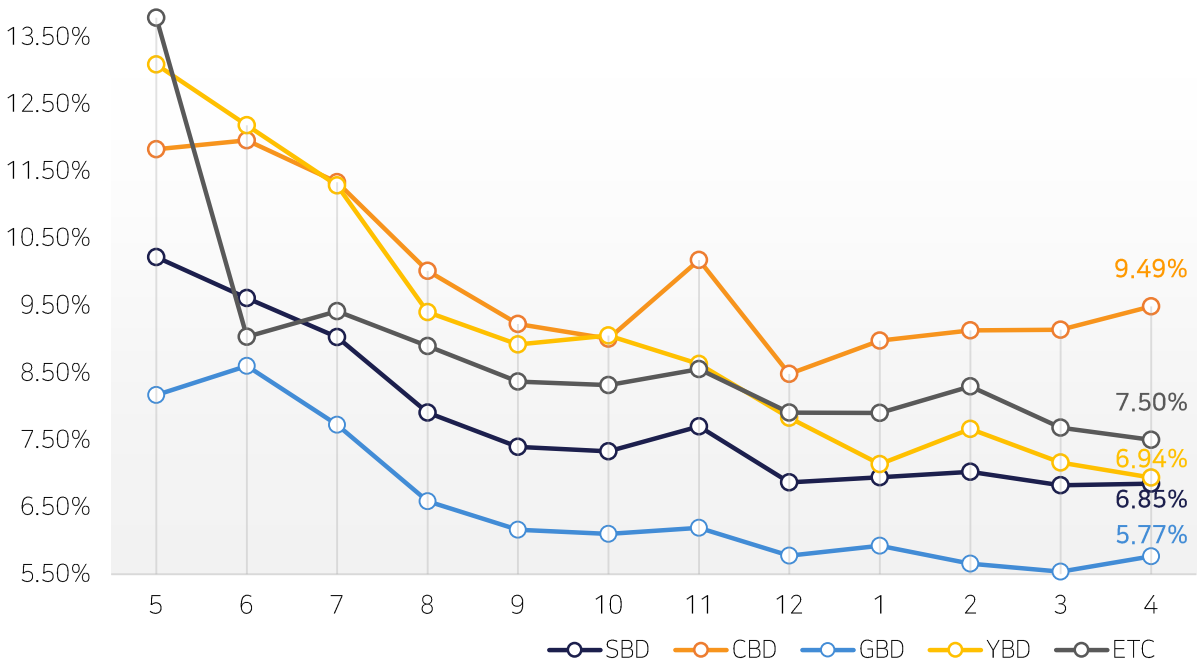
서울전체 및 규모별 공실률 / NOC



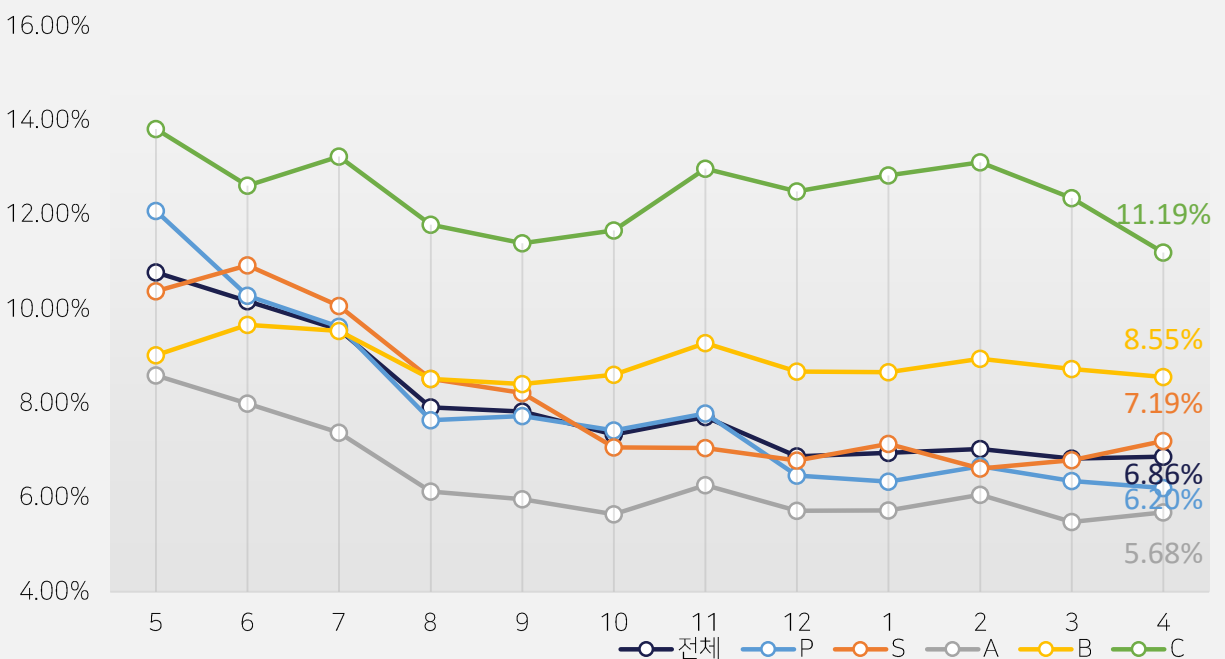
서울 지역 공실률 변화 / 월

2018년 5월부터 2019년 4월 조사까지 매월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었으며, 서울지역의 평균 공실률은 전월대비 대체로 일정하게 유지되고 있는 것으로 조사되었다.

서울의 C등급 공실률이 하락하였는데 이는 CBD와 GBD, ETC 소형 건물의 공실률이 전월대비 각각 3.9%p(20.6%-16.7%), 1.1%p(11.7%-10.6), 2.5%p(18.8%-16.3%) 씩 하락하여 감소한 것으로 보인다.



규모별 공실률 변화 / 월



Q2 CBD 도심지역

CBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

9.49% ↑



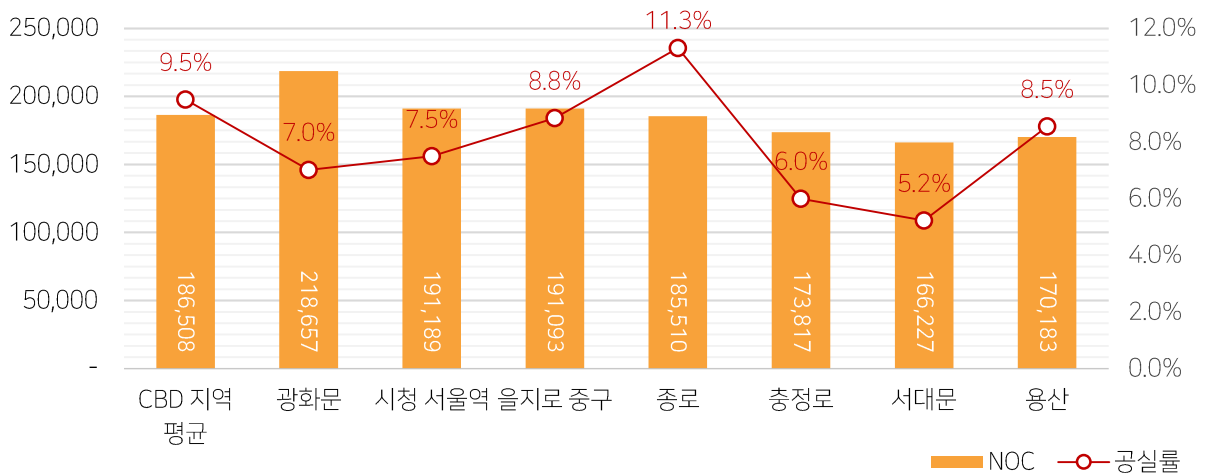
평균 NOC

₩186,508 ↓

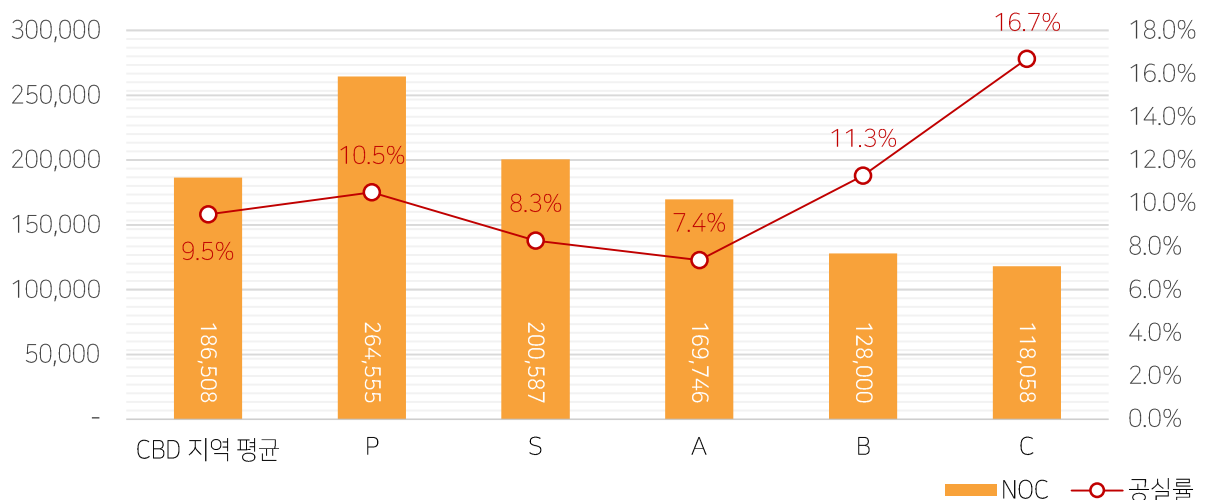
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
73,559	762,975	32,817

2019년도 4월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 9.49%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 186,508원으로 조사되었다.

CBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



CBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



Q3

GBD
강남지역

GBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

5.77% ↑

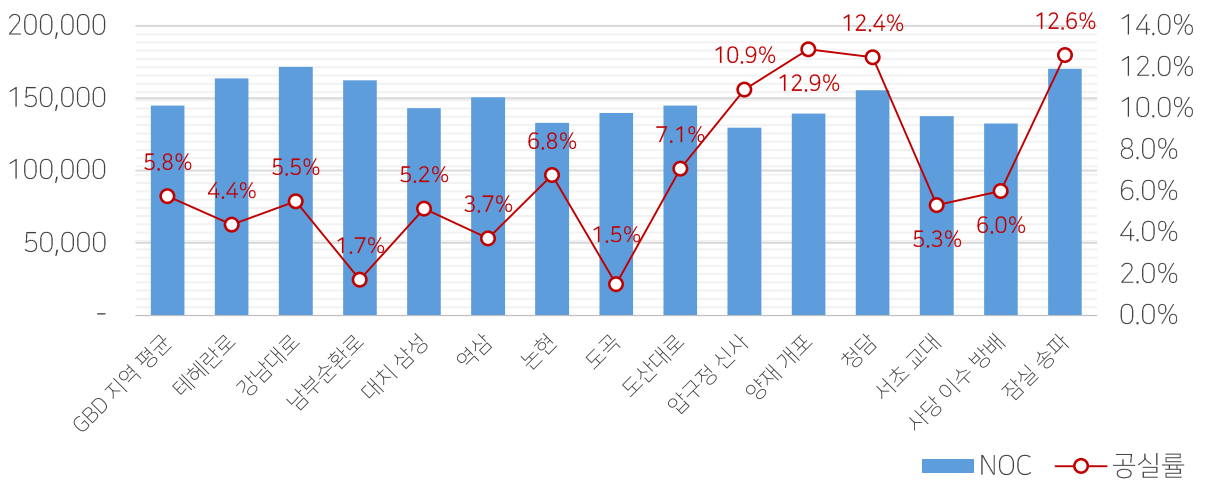
평균 NOC

₩144,839 ↓

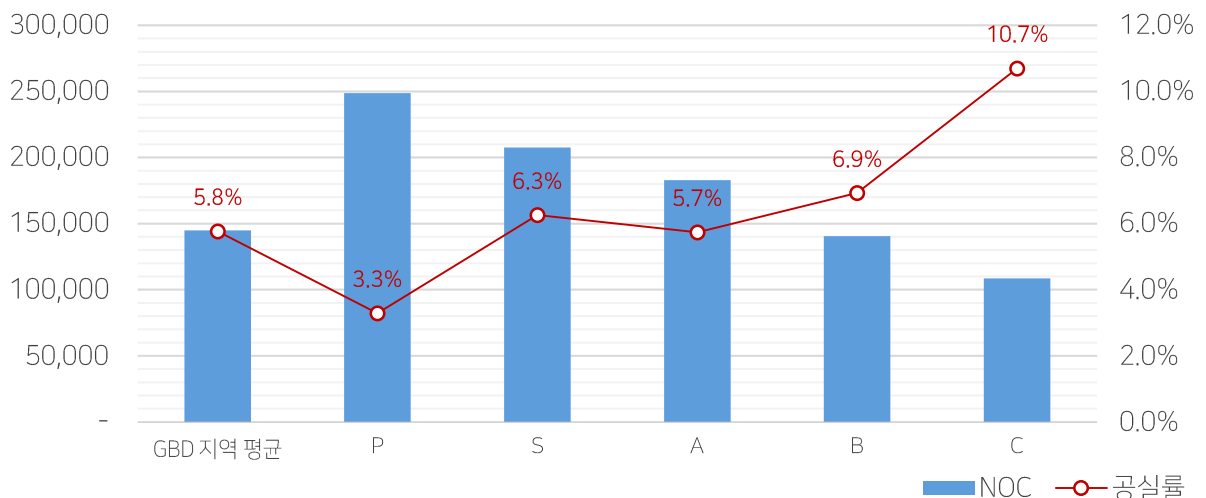
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
62,369	882,757	22,565

2019년도 4월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.77%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 144,839원으로 조사되었다.

GBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



GBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



Q4

YBD

여의도,
영등포 지역

YBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

6.94% ↓



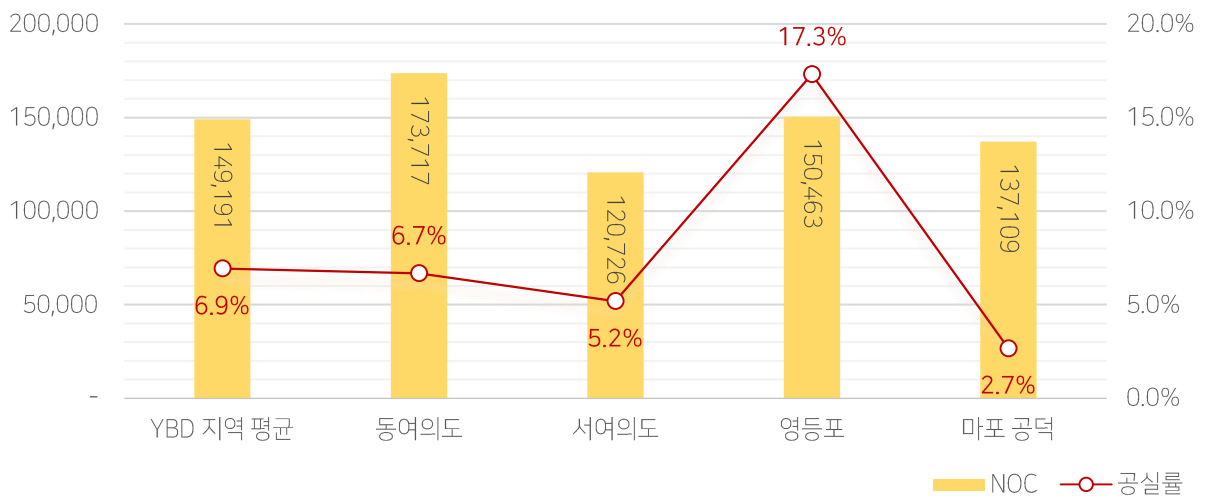
평균 NOC

₩149,191 →

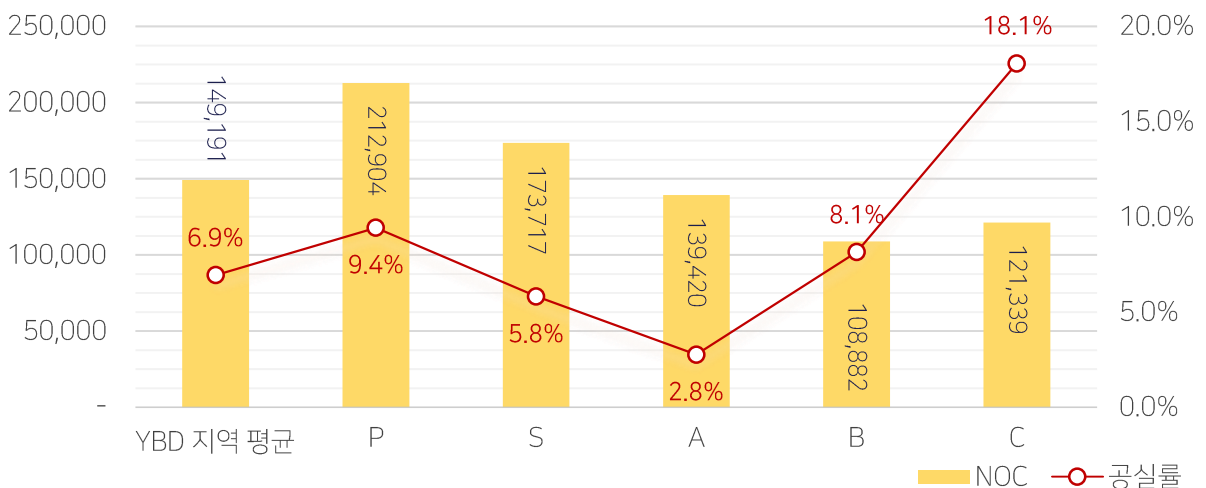
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
52,117	547,352	26,086

2019년도 4월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.94%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 149,191원으로 조사되었다.

YBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



YBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



Q5 ETC 서울 기타지역

ETC OFFICE LEASING MARKET



공실률

7.50% ↓



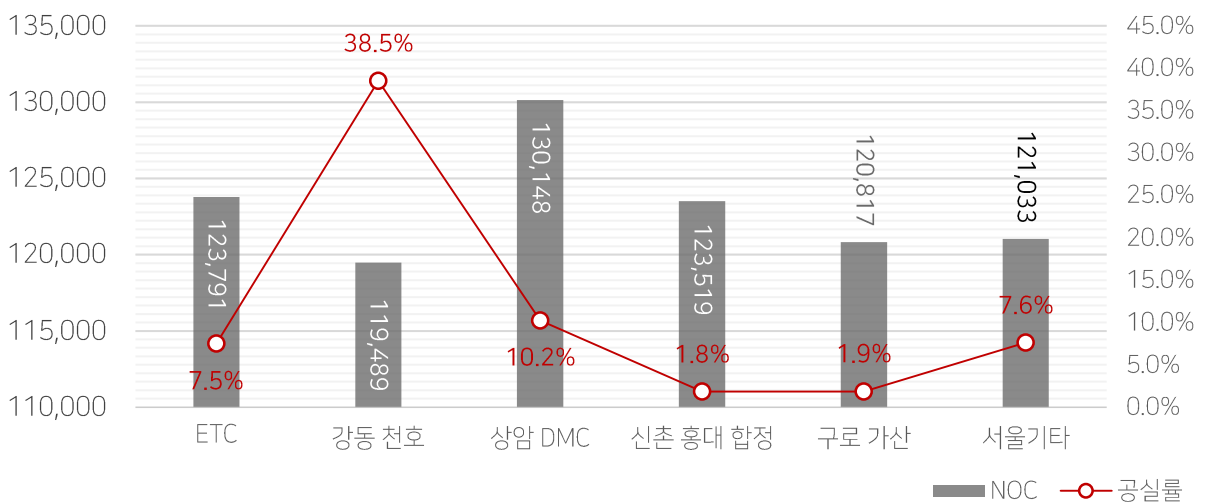
평균 NOC

₩123,791 ↓

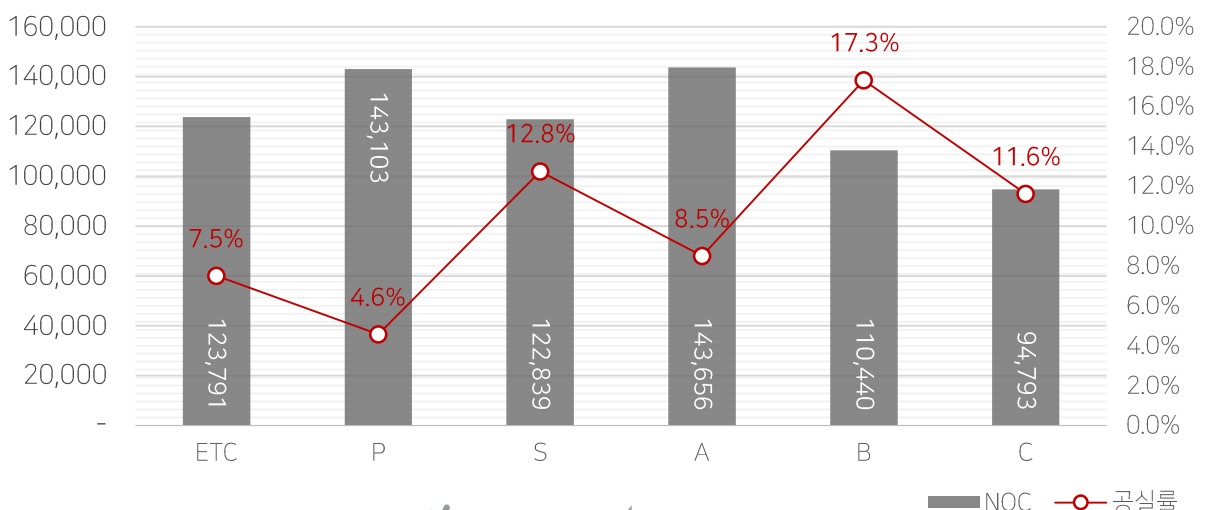
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
44,551	516,696	19,418

2019년도 4월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 7.50%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 123,791원으로 조사되었다.

ETC 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



ETC 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



Q6

PBBD
판교, 분당 지역

PBBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

1.43% ↓



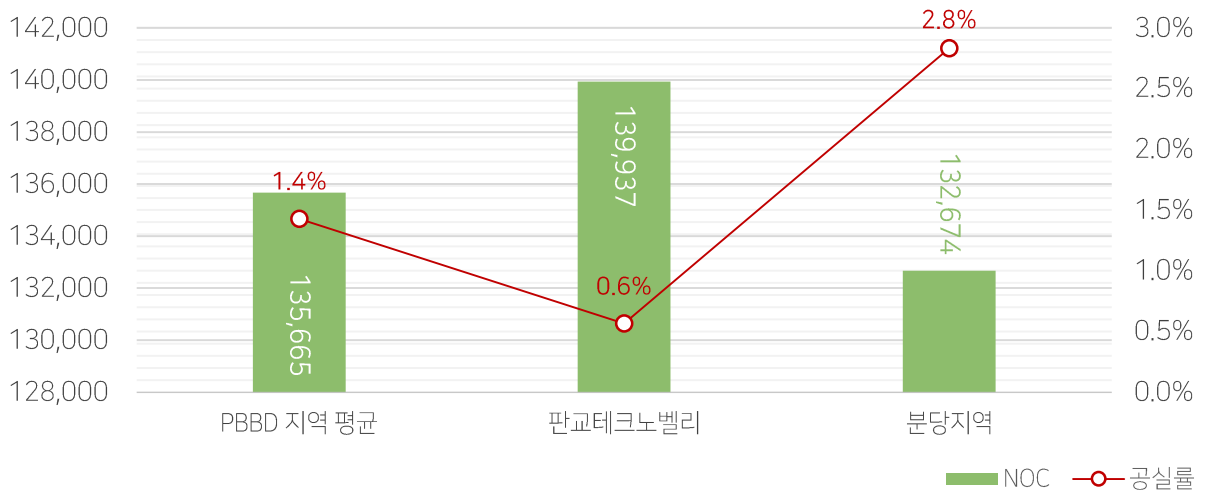
평균 NOC

₩135,665 ↑

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

2019년도 4월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 1.43%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 135,665원으로 조사되었다.

PBBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



PBBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



OFFICE
LEASING
MARKET

세부지역별 임대현황

Market	Submarket	총임대면적	평균보증금	평균임대료	평균관리비	평균NOC	공실률
CBD	광화문	561,152	883,986	85,990	35,393	218,657	7.00%
	시청 서울역	608,938	771,482	75,688	34,305	191,189	7.49%
	을지로 중구	1,075,387	777,114	76,136	33,617	191,093	8.83%
	종로	624,072	786,951	74,256	31,952	185,510	11.31%
	충정로	165,524	621,702	61,515	31,133	173,817	5.99%
	서대문	116,515	765,947	61,513	31,093	166,227	5.22%
	용산	139,886	675,786	62,243	31,214	170,183	8.54%
GBD	테헤란로	1,326,355	864,741	67,955	25,786	163,687	4.39%
	강남대로	509,906	980,400	69,778	26,971	171,717	5.52%
	남부순환로	76,184	842,265	60,078	25,785	162,369	1.73%
	대치 삼성	741,657	856,626	61,678	22,738	143,189	5.16%
	역삼	1,110,898	851,920	63,853	23,343	150,567	3.72%
	논현	262,879	956,907	62,035	21,686	133,019	6.78%
	도곡	77,302	795,042	52,673	23,363	139,863	1.51%
	도산대로	86,261	1,081,223	63,147	23,686	144,995	7.09%
	압구정 신사	61,884	1,082,134	65,038	19,563	129,608	10.92%
	양재 개포	43,595	756,473	54,074	21,381	139,431	12.87%
	청담	100,563	1,136,604	70,789	21,413	155,494	12.48%
	서초 교대	154,017	892,060	59,115	19,291	137,569	5.33%
	사당 이수 방배	26,743	1,129,656	59,733	19,957	132,615	6.01%
	잠실 송파	221,845	755,256	59,118	26,175	170,337	12.58%
YBD	동여의도	639,436	591,619	57,508	29,452	173,717	6.68%
	서여의도	158,818	463,208	43,537	21,913	120,726	5.19%
	영등포	129,722	524,086	48,907	27,579	150,463	17.32%
	마포 공덕	233,359	467,583	48,025	26,471	137,109	2.67%
ETC	강동 천호	69,774	440,000	44,000	19,667	119,489	38.51%
	상암 DMC	296,825	399,460	39,630	24,793	130,148	10.25%
	신촌 홍대 합정	64,016	775,517	53,681	20,336	123,519	1.84%
	서울기타	572,431	530,923	46,024	20,613	121,033	7.62%
PBBD	판교테크노밸리	342,563	489,138	47,905	19,618	139,937	0.56%
	분당지역	210,366	563,526	43,401	22,999	132,674	2.83%

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