



MONTHLY MARKET REVIEW

Seoul Office

R E P O R T

2019

April

Seoul,
Korea Office
Market Overview



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㎡(300py)이상, 지상4층이상의 업무시설 및 업무복합시설
조사방법	전화조사 및 자산관리업체의 발표자료, 공시자료 등 참고
조사내용	오피스 임대 및 공실변화, 임차인 이동현황, 거래 사례 등
조사기간	서울 및 판교,분당지역 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	YBD Yeido Business District	GBD Gangnam Business District	PBBG PTV-Bundang Business District	ETC Non Major Business District
도심권 광화문, 중구, 서대문, 종로구 일대	여의도권 여의도, 마포구 일대	강남권 강남구, 서초구, 송파구 일대	판교,분당권 판교테크노밸리, 서현, 수내동 일대	서울기타권 상암, 강동, 상암일대

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 이상

- **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 : 286
- Total GFA : 8,046,343㎡
(2,434,018py)

ETC

(Non Major Business District)

- Sample Survey : 113
- Total GFA : 3,122,798㎡
(944,646py)

YBD

(Yeouido Business District)

- Sample Survey : 175
- Total GFA : 6,045,049㎡
(1,828,627py)

GBD

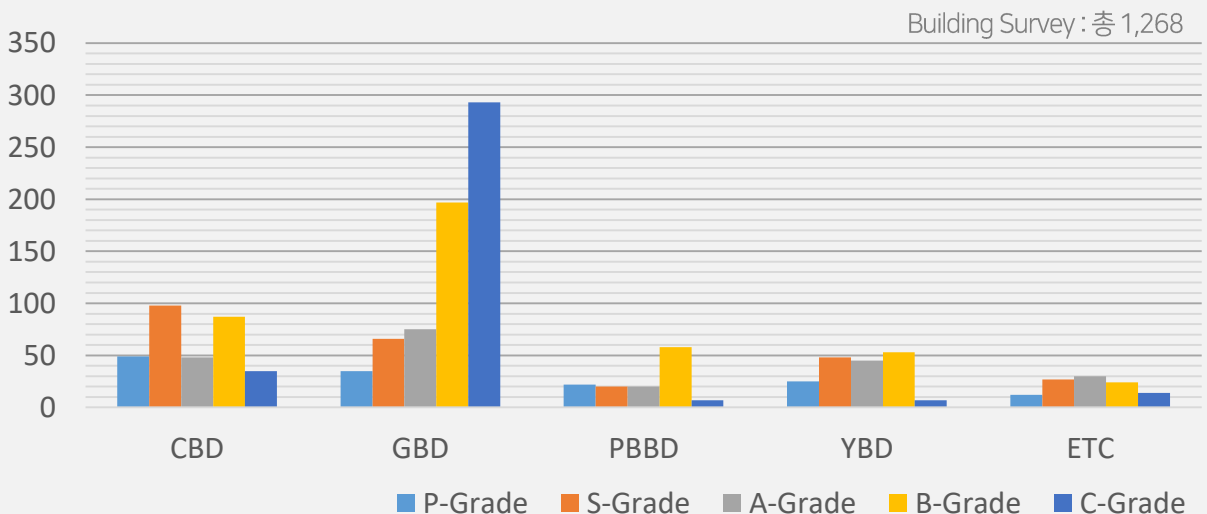
(Gangnam Business District)

- Sample Survey : 670
- Total GFA : 8,703,293㎡
(2,632,746py)

PBBB

(PTV-Bundang Business District)

- Sample Survey : 123
- Total GFA : 2,865,733㎡
(866,884py)



Q1 SBD 서울전체

SBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

6.82% ↓

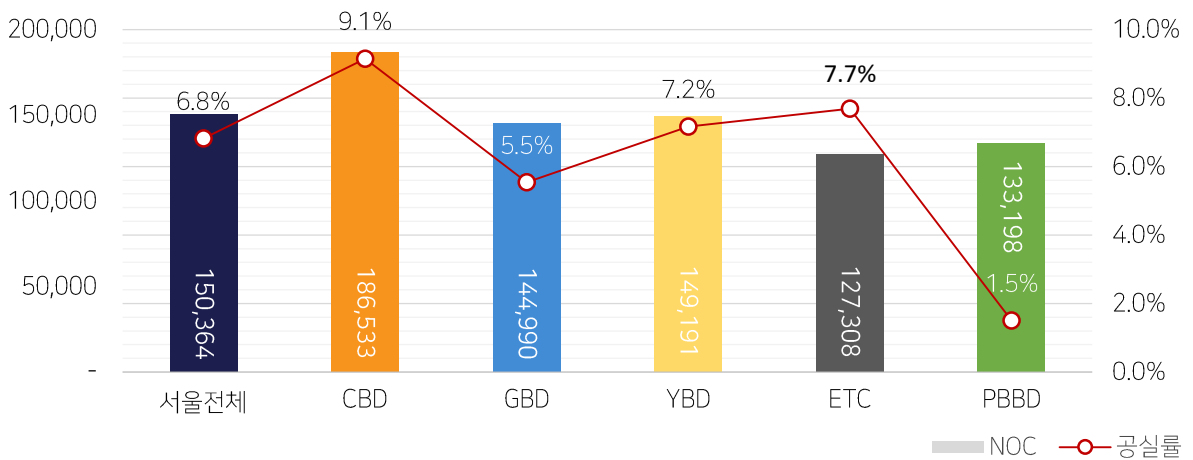
평균 NOC

₩150,364 ↑

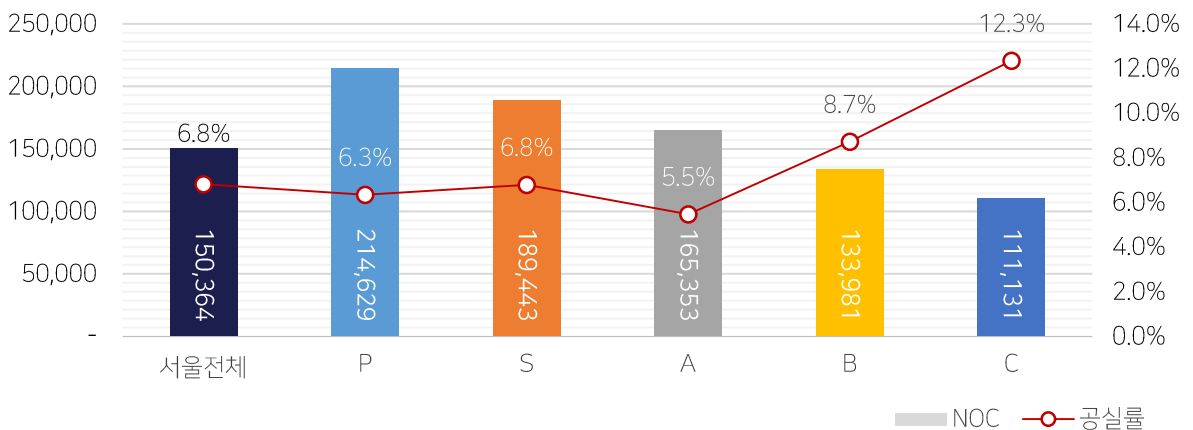
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
61,362	795,341	24,256

2019년도 3월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.82%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 150,364원으로 조사되었다.

서울전체 및지역별 공실률 / NOC

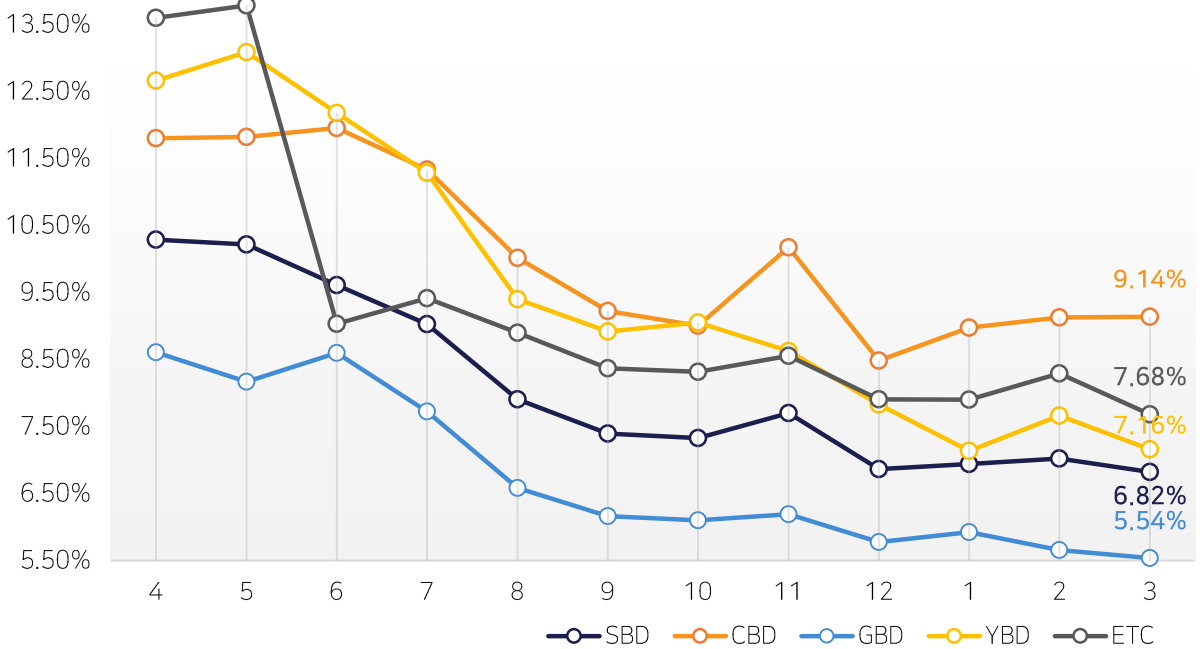


서울전체 및 규모별 공실률 / NOC

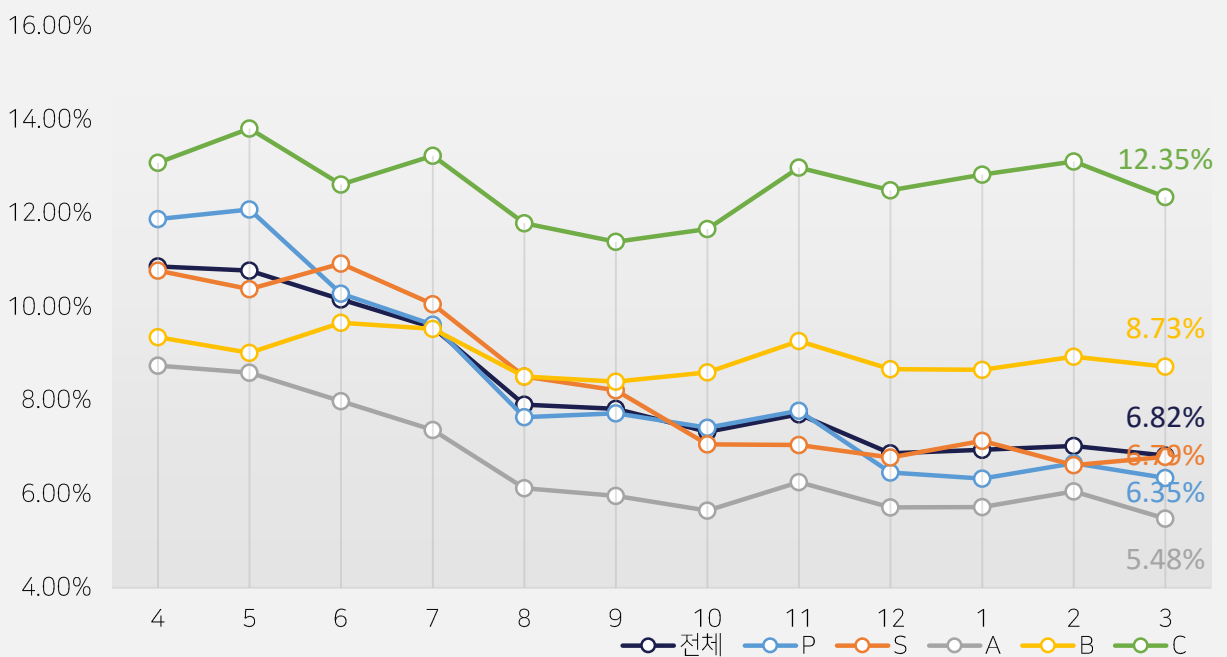


서울 지역 공실률 변화 / 월

2018년 4월부터 2019년 3월 조사까지 매월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었으며, 서울지역의 평균 공실률은 전 월 대비 큰 변동없이 포함하는 것으로 조사되었다.
서울 전체 규모별 평균으로는 B, C등급의 소형 빌딩에서 공실률이 소폭 감소한 것으로 조사되었다.



규모별 공실률 변화 / 월



Q2

CBD
도심지역

CBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

9.14% ↑



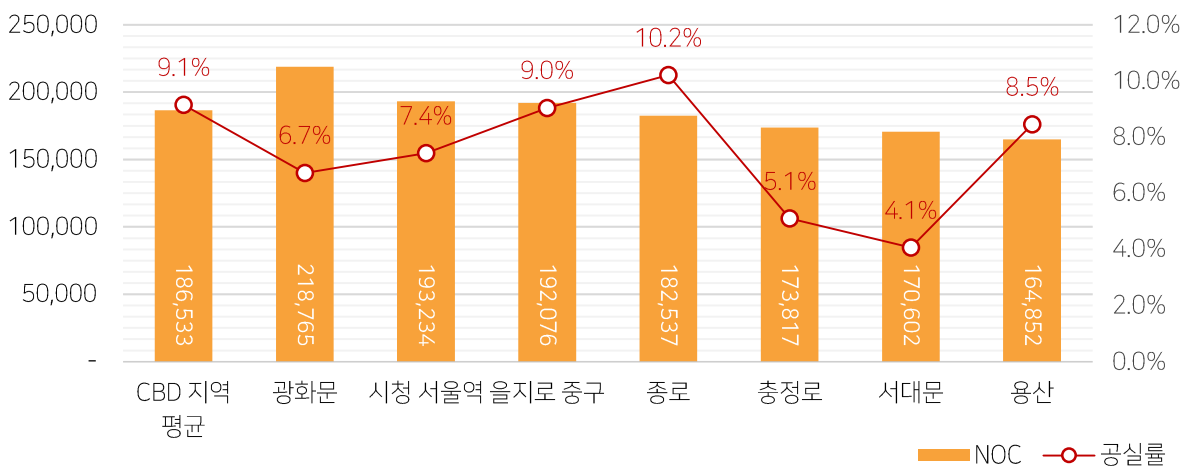
평균 NOC

₩186,533 ↓

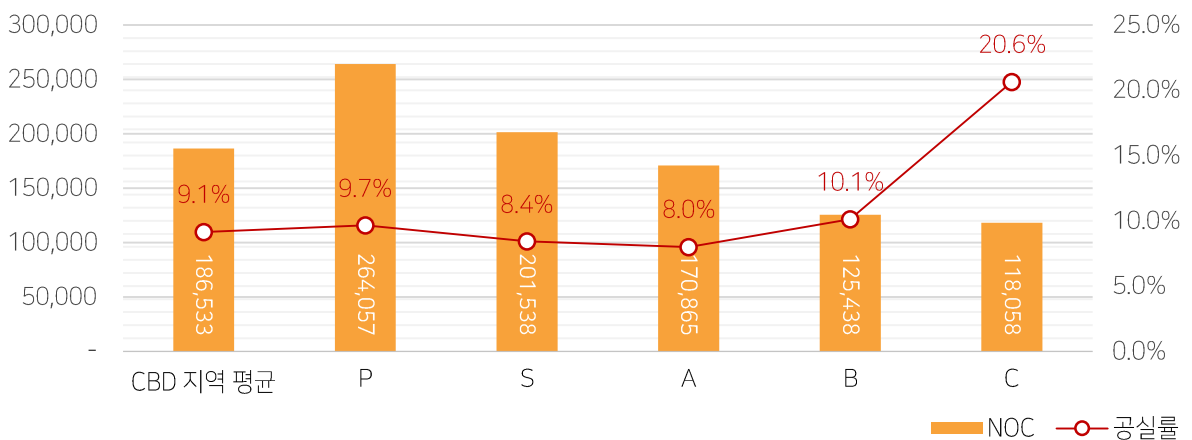
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
73,814	764,767	32,971

2019년도 3월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 9.14%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 186,533원으로 조사되었다.

CBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



CBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



Q3

GBD
강남지역

GBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

5.54% ↓



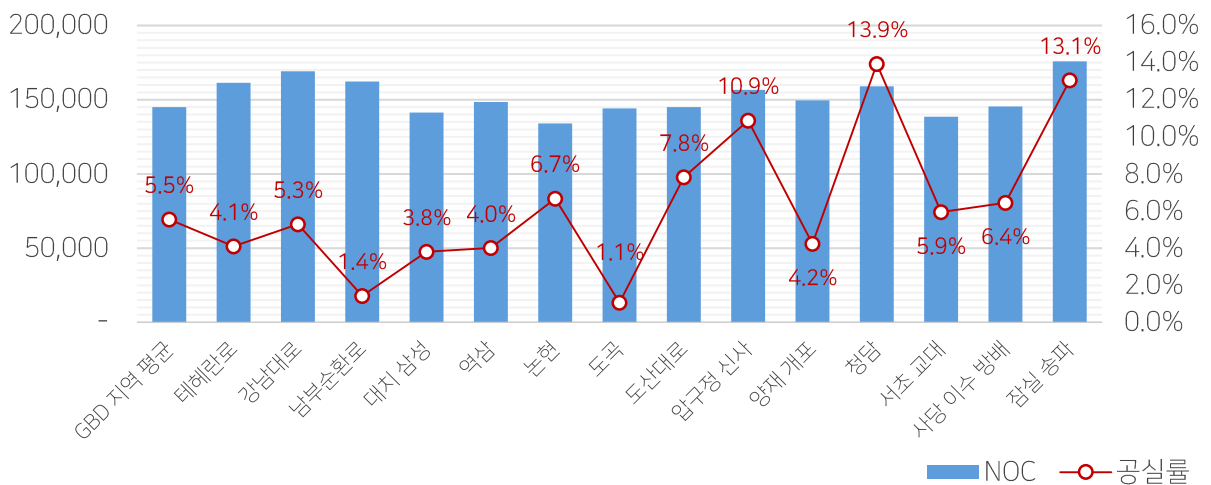
평균 NOC

₩144,990 ↓

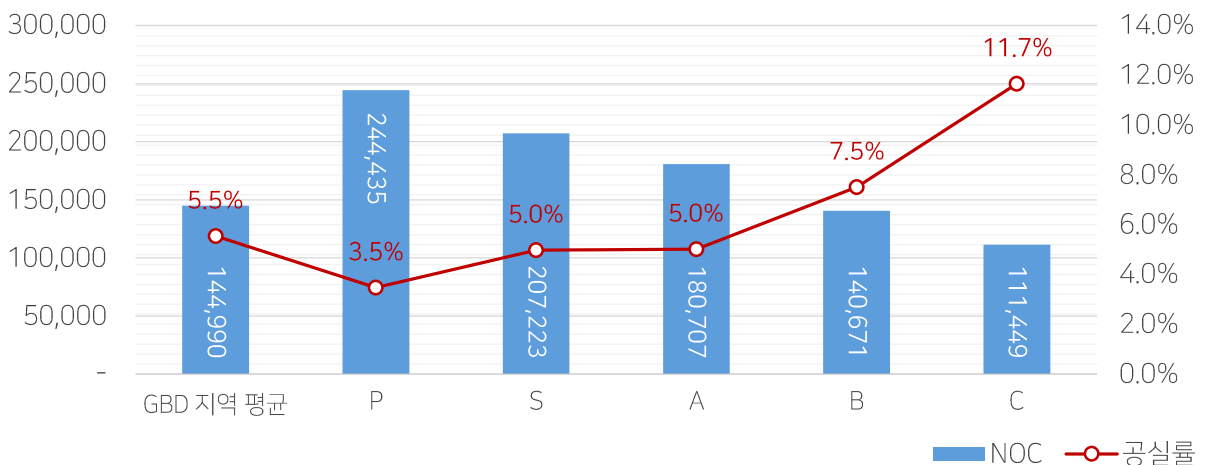
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
63,138	905,114	22,462

2019년도 3월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.54%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 144,990원으로 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

7.16% ↓



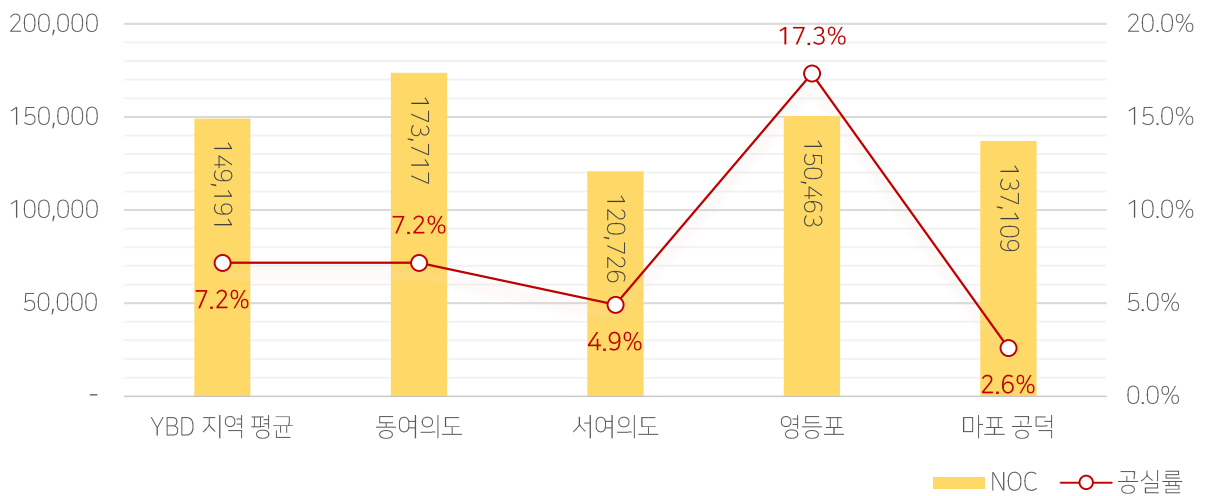
평균 NOC

₩149,191 ↑

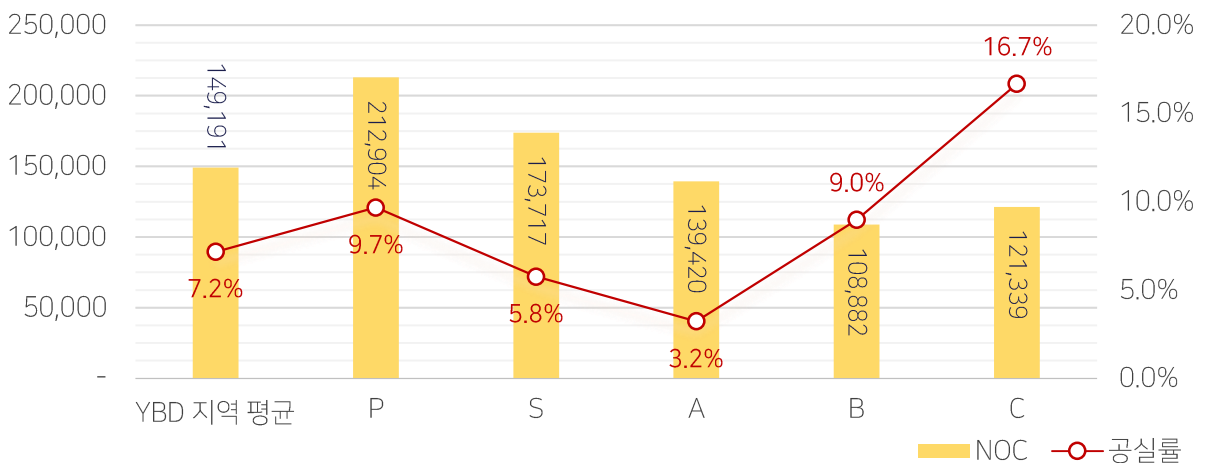
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
52,117	547,352	26,086

2019년도 3월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 7.16%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

7.68% ↓

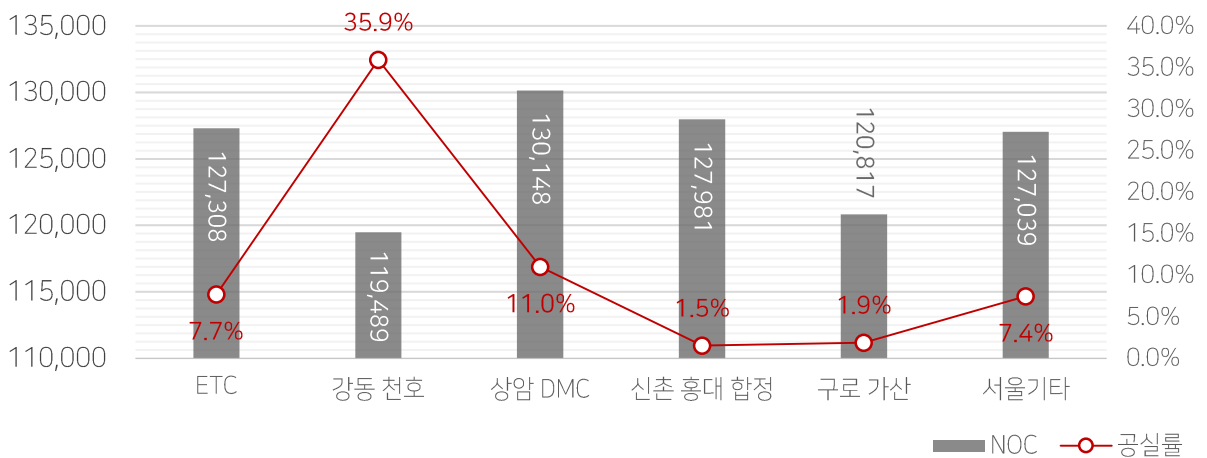
평균 NOC

₩127,308 ↑

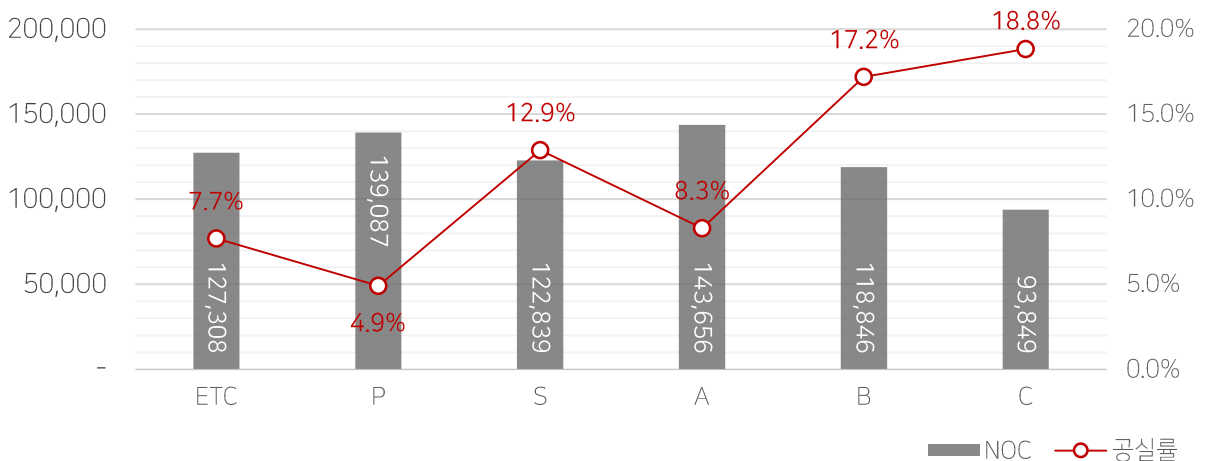
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
46,838	571,511	19,426

2019년도 3월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 8.68%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 127,308원으로 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

1.50% ↑

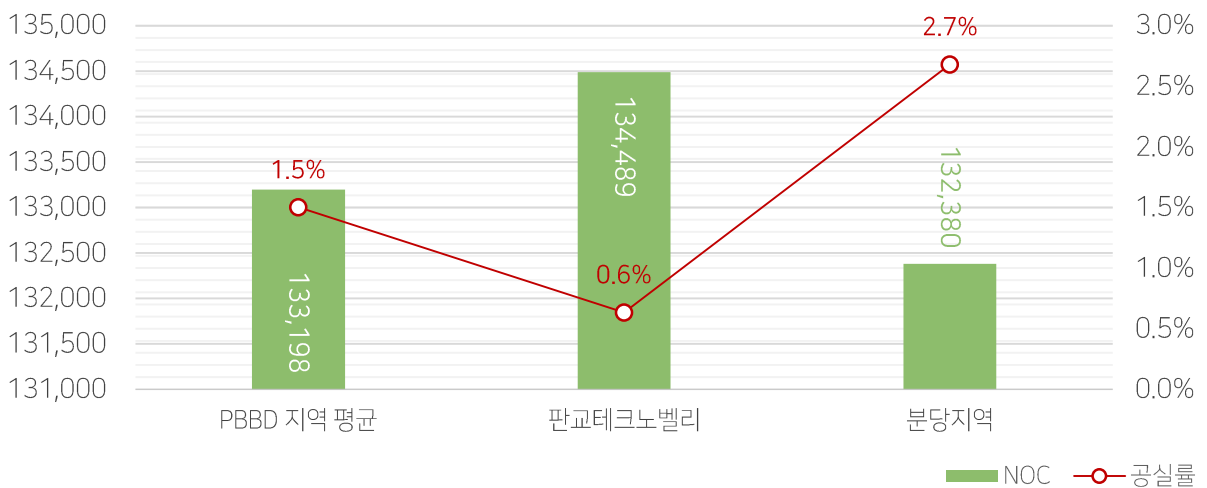
평균 NOC

₩133,198 ↑

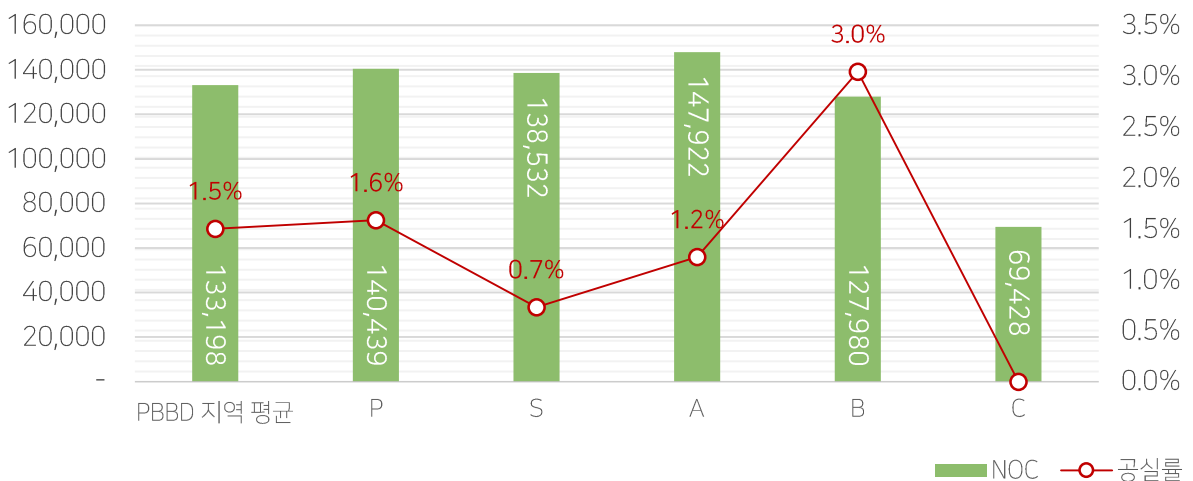
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
44,519	527,337	21,231

2019년도 3월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 1.50%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 133,198원으로 조사되었다.

PBBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



PBBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



ETC OFFICE
LEASING
MARKET

세부지역별 임대현황

Market	Submarket	총임대면적	평균보증금	평균임대료	평균관리비	평균NOC	공실률
CBD	광화문	573,183	884,752	86,066	35,701	218,765	6.72%
	시청 서울역	630,556	772,739	75,837	34,412	193,234	7.43%
	을지로 중구	1,094,314	776,313	76,056	33,630	192,076	9.04%
	종로	683,047	790,269	74,611	32,372	182,537	10.20%
	충정로	165,524	621,702	61,515	31,133	173,817	5.10%
	서대문	118,181	748,550	64,981	30,063	170,602	4.07%
	용산	120,873	658,538	60,108	30,846	164,852	8.46%
GBD	테헤란로	1,217,496	856,253	67,279	25,564	161,421	4.10%
	강남대로	485,489	1,004,288	69,701	26,582	169,100	5.29%
	남부순환로	76,184	842,265	60,078	25,785	162,369	1.43%
	대치 삼성	712,022	850,909	61,092	22,640	141,276	3.81%
	역삼	993,593	853,884	63,448	22,976	148,572	4.01%
	논현	258,794	961,292	61,980	21,796	134,009	6.67%
	도곡	78,066	792,307	52,864	23,901	144,256	1.07%
	도산대로	68,093	1,081,223	63,147	23,528	144,995	7.82%
	압구정 신사	60,985	1,889,596	91,133	18,400	156,737	10.88%
	양재 개포	124,149	773,171	54,314	22,632	149,599	4.23%
	청담	73,929	1,185,452	74,865	20,262	159,003	13.94%
	서초 교대	154,154	892,893	59,464	19,444	138,514	5.94%
	사당 이수 방배	21,856	1,195,271	61,086	24,225	145,492	6.44%
	잠실 송파	213,993	744,573	60,812	26,550	175,815	13.06%
YBD	동여의도	639,374	591,619	57,508	29,452	173,717	7.17%
	서여의도	150,383	463,208	43,537	21,913	120,726	4.92%
	영등포	129,722	524,086	48,907	27,579	150,463	17.33%
	마포 공덕	232,314	467,583	48,025	26,471	137,109	2.60%
ETC	강동 천호	76,593	533,333	52,500	20,200	119,489	35.90%
	상암 DMC	296,825	399,460	39,630	24,793	130,148	11.00%
	신촌 홍대 합정	65,362	1,004,163	62,726	20,064	127,981	1.52%
	서울기타	520,540	556,900	48,412	20,909	127,039	7.45%
PBBD	판교테크노벨리	285,858	474,552	46,346	18,680	134,489	0.63%
	분당지역	210,366	562,526	43,301	22,932	132,380	2.68%

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