

# JANUARY '19

## Seoul – Office Monthly Market Review

삼성물산 서초사옥  
(서초구 서초동 1321-20)



# 조사개요

지역 : 서울 전 지역 및 판교, 분당지역  
대상 : 연면적 1,000㎡(330py) 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.

## ■ 권역별 분류

권역	세부지역
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, 상암 일대)
PBBG (PTV-Bundang Business District)	판교,분당권 ( 판교테크노벨리, 서현,수내동일대)

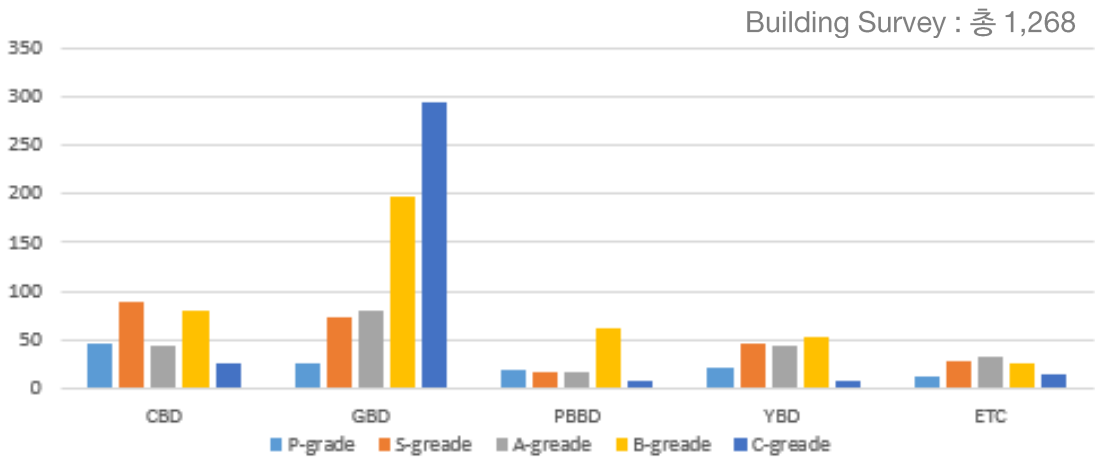
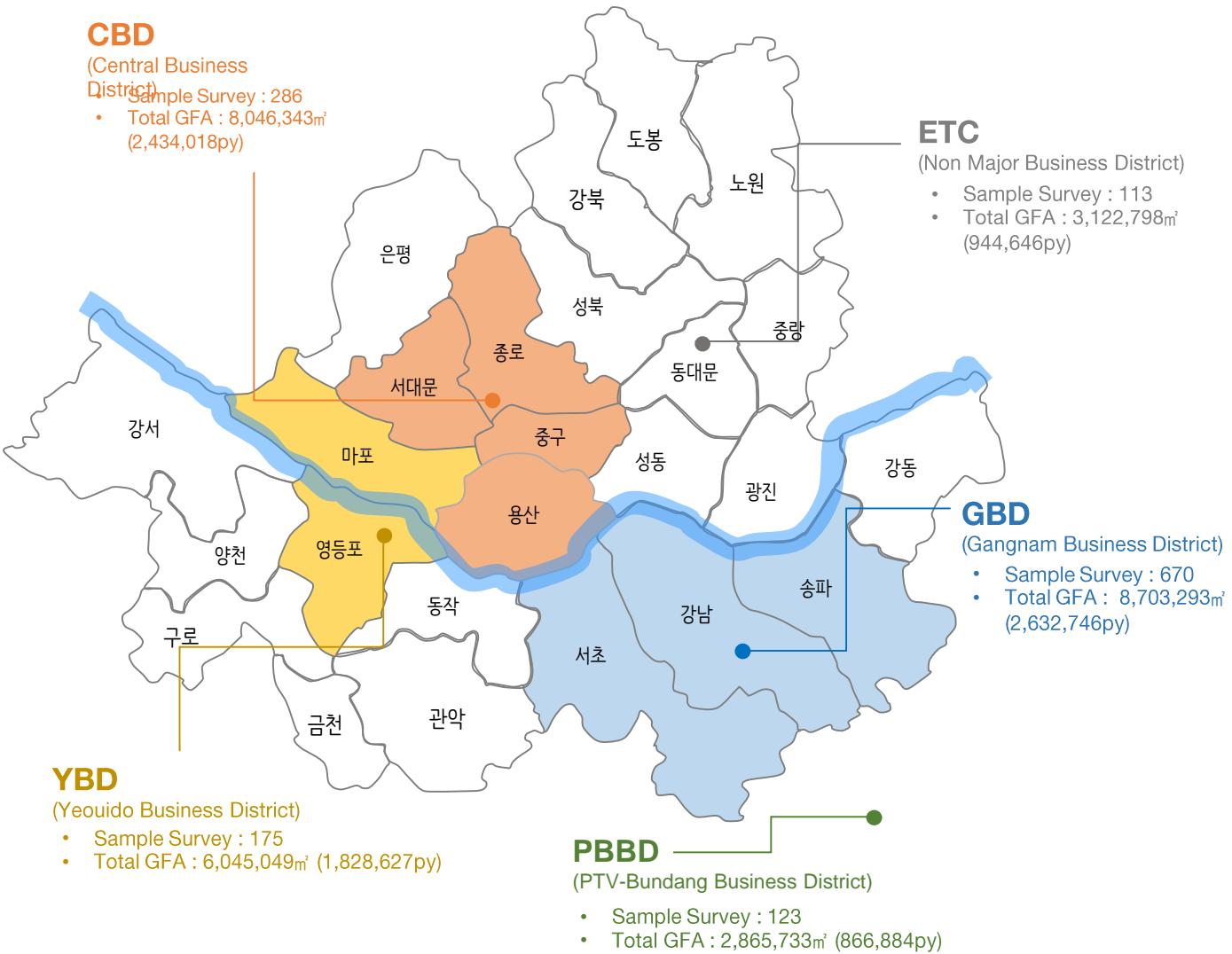
# 오피스분류 기준 및 조사표본수

	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

## \* 용어정리

**NOC**(Net Occupy 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

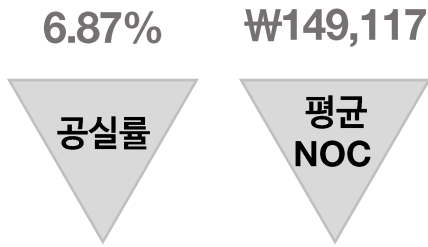
# 오피스분류 기준 및 조사표본수



# SBD : 서울전체

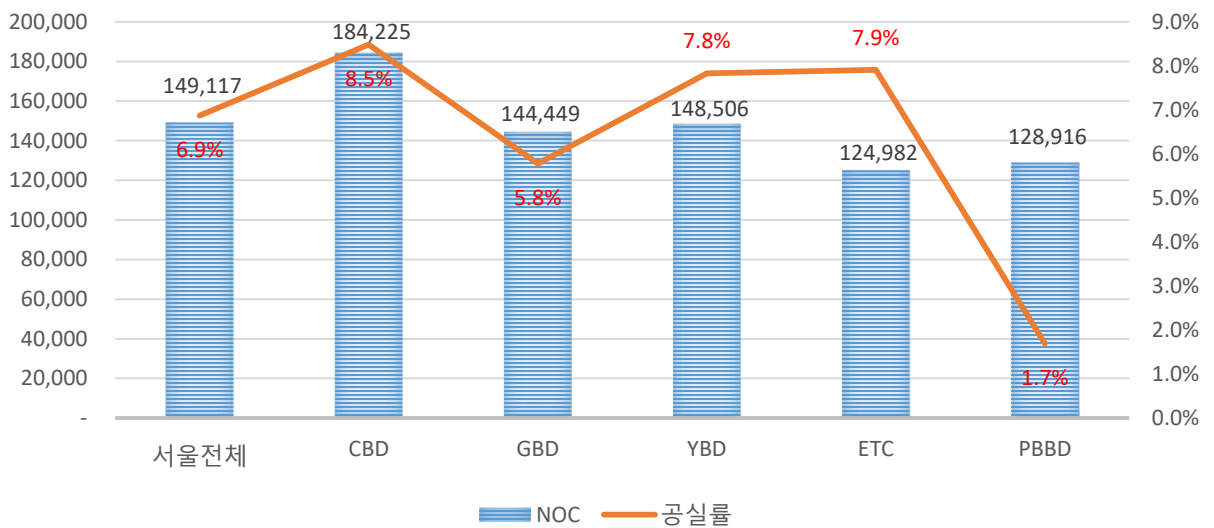
SBD Office Leasing Market

2018년도 12월 조사한 서울지역 오피스의  
평균 공실률은 6.87%로 조사되었으며,  
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한  
평균 NOC는 149,117원으로 조사되었다.

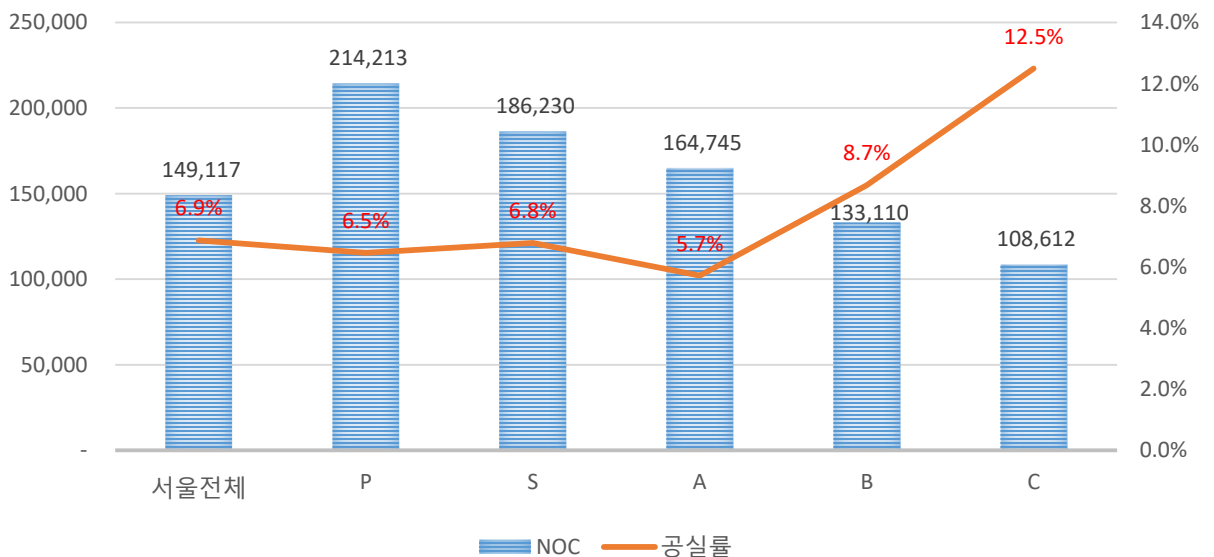


평균 임대료	60,573
평균 보증금	777,703
평균 관리비	24,284

## 서울전체 및 지역별 공실률 / NOC

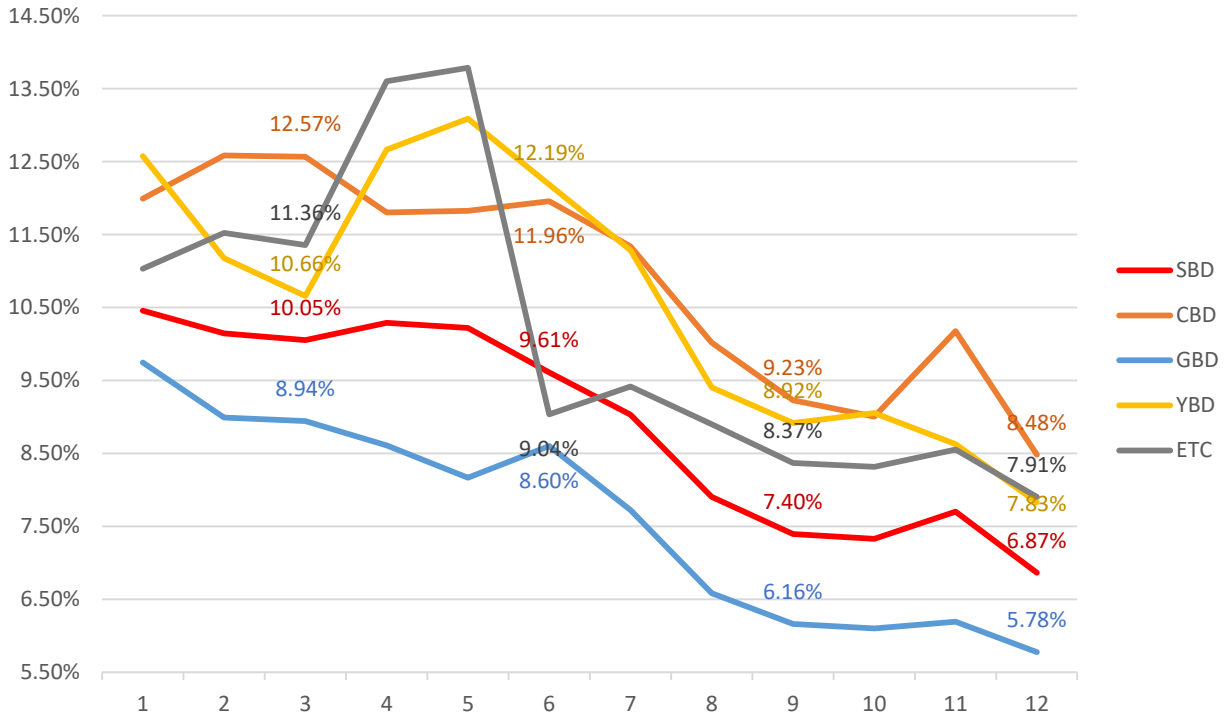


## 서울전체 및 규모별 공실률 / NOC

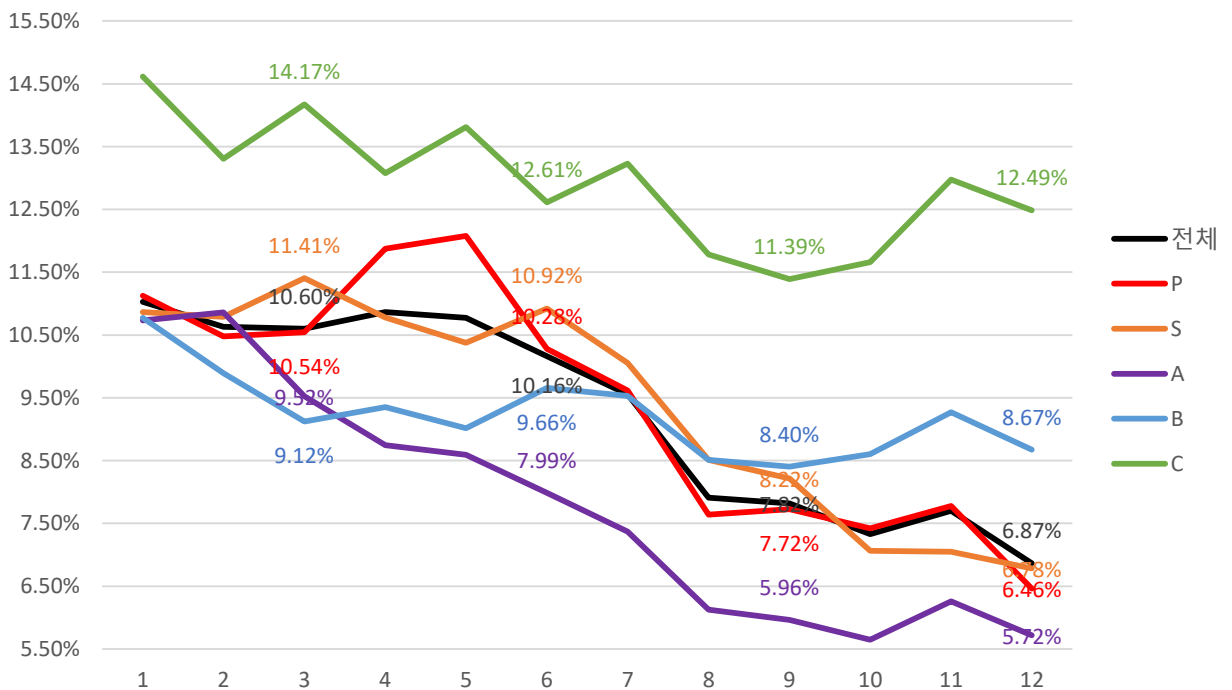


## ■ 서울 지역 공실률 변화 / 월

2018년 1년간 매월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었으며, 서울지역의 평균 공실률은 일정하게 간격으로 유지 되어 지고 있는 것으로 조사되었으며, 서울지역전체에서 전반적인 공실률 하락이 있는 것으로 조사되었다.



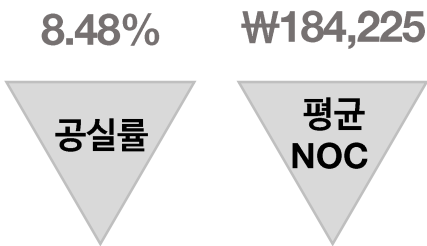
## ■ 규모별 공실률 변화 / 월



# CBD : 도심지역

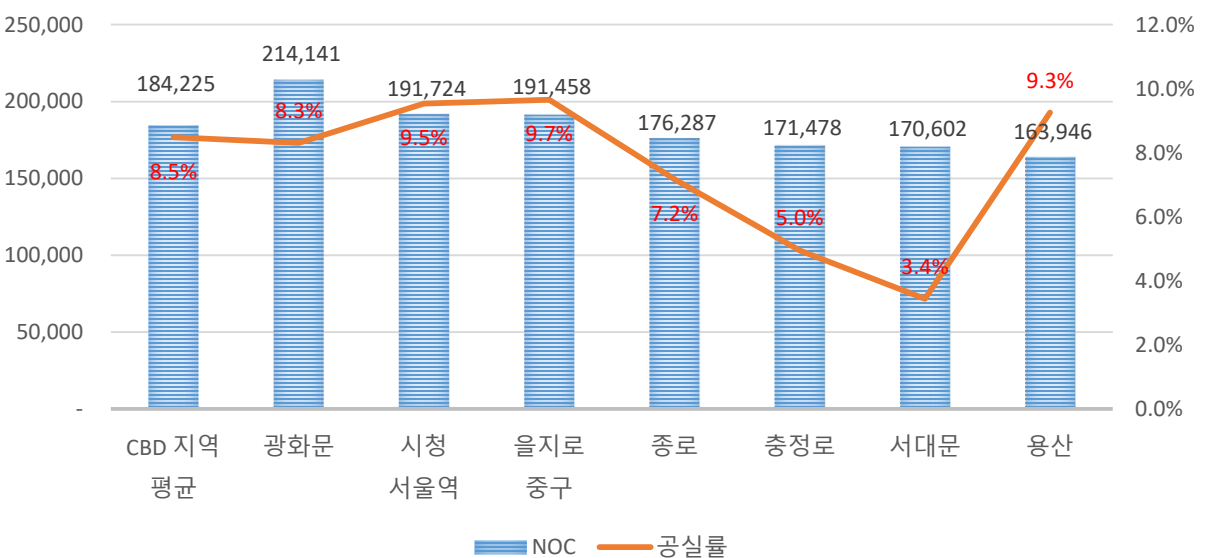
## CBD Office Leasing Market

2018년도 12월 조사한 서울 도심지역 오피스의 평균 공실률은 8.48%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 184,225원으로 조사되었다.

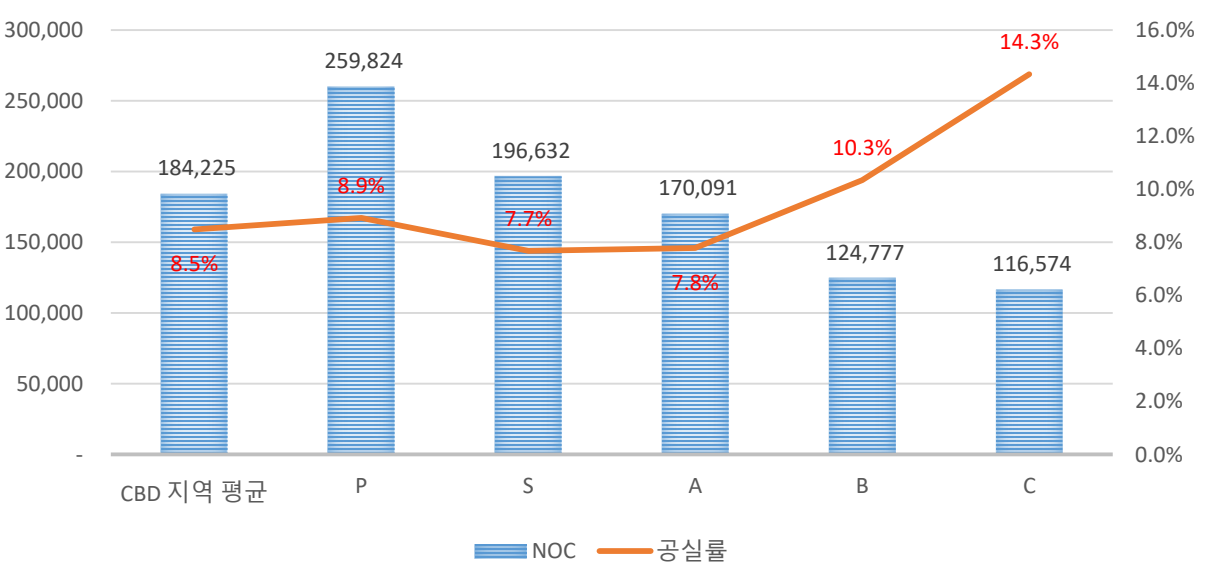


평균 임대료	73,057
평균 보증금	757,496
평균 관리비	32,884

### ■ CBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



### ■ CBD 지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC



CBD : GwangHwaMun

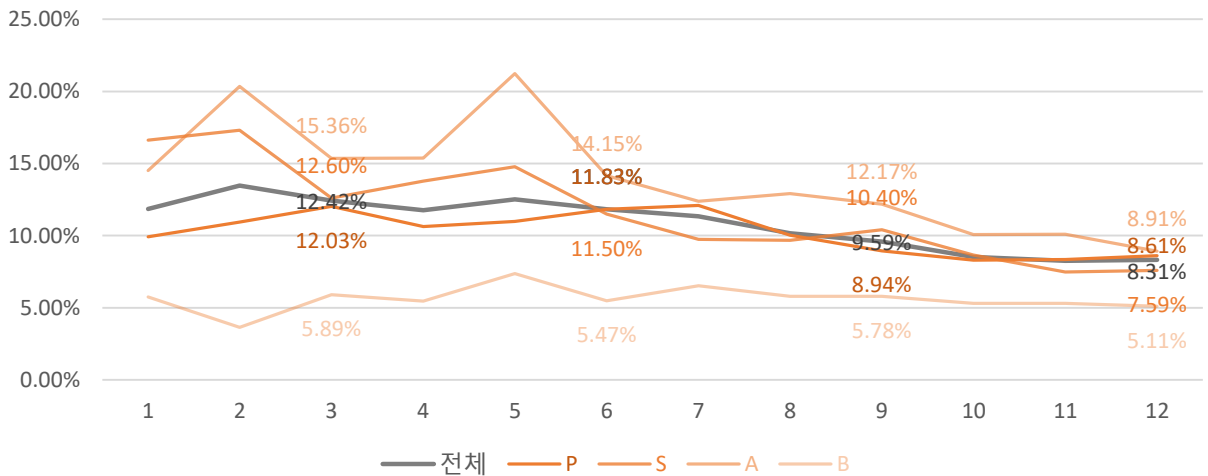
평균 임대료 ▼ ₩ 84,683

평균 관리비 ▼ ₩ 35,210

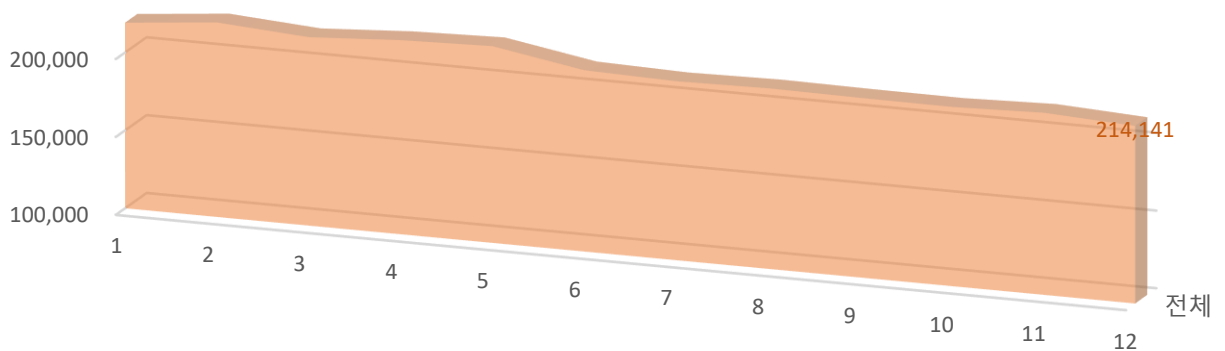
평균 NOC ▼ ₩214,141



## ■ 광화문 전년 월 별 공실률



## ■ 광화문 전년 월 별 NOC



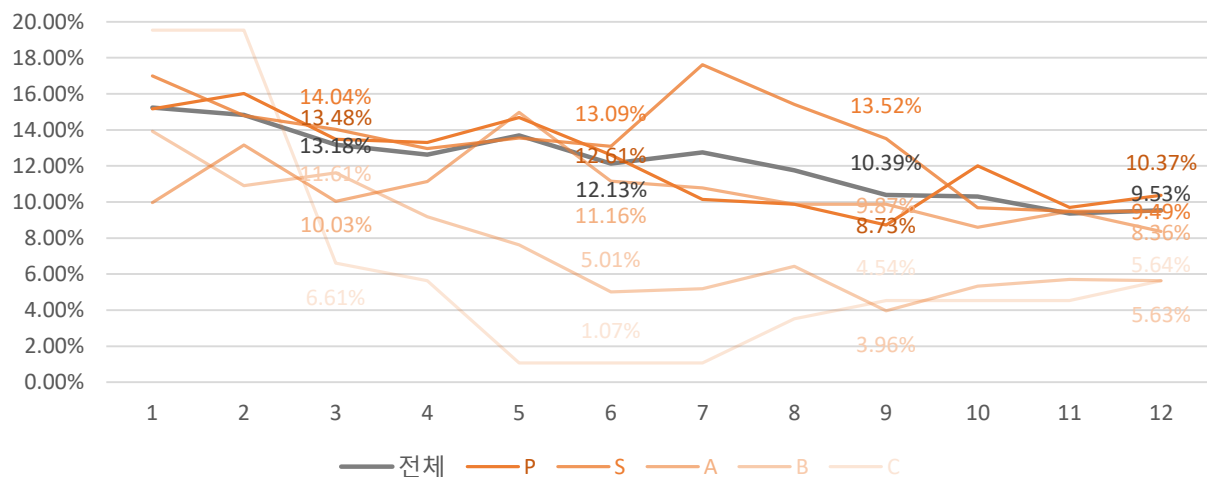
# CBD : 시청 서울역

CBD : City Hall, Seoul Station

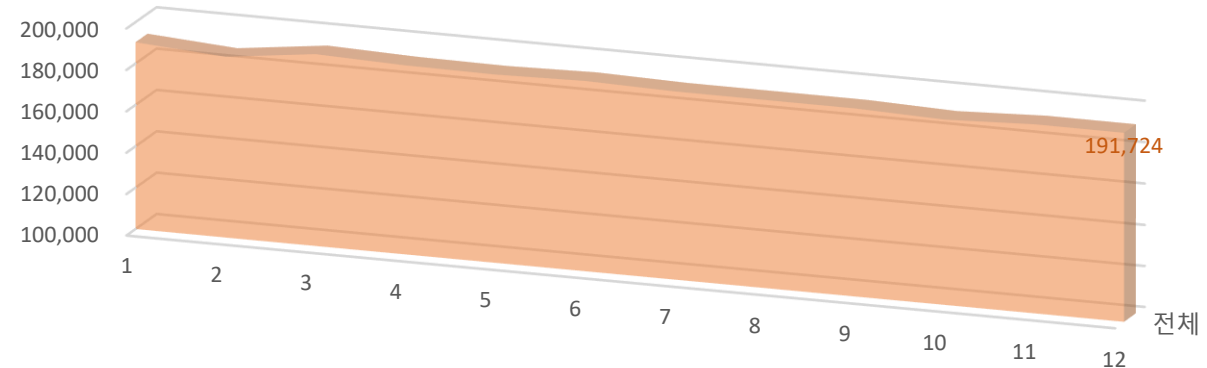
평균 임대료	▲	₩ 75,553
평균 관리비	▲	₩ 34,240
평균 NOC	▲	₩191,724



## ■ 시청 서울역 전년 월 별 공실률



## ■ 시청 서울역 전년 월 별 NOC

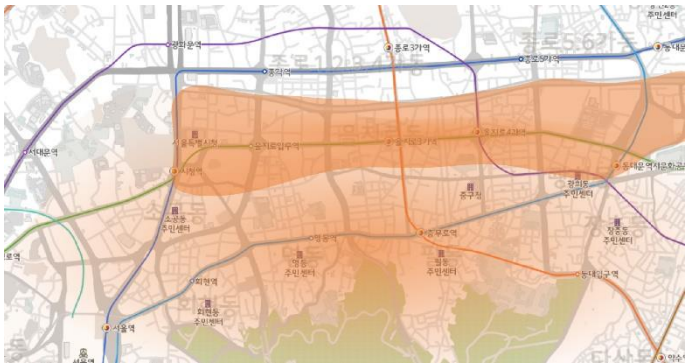




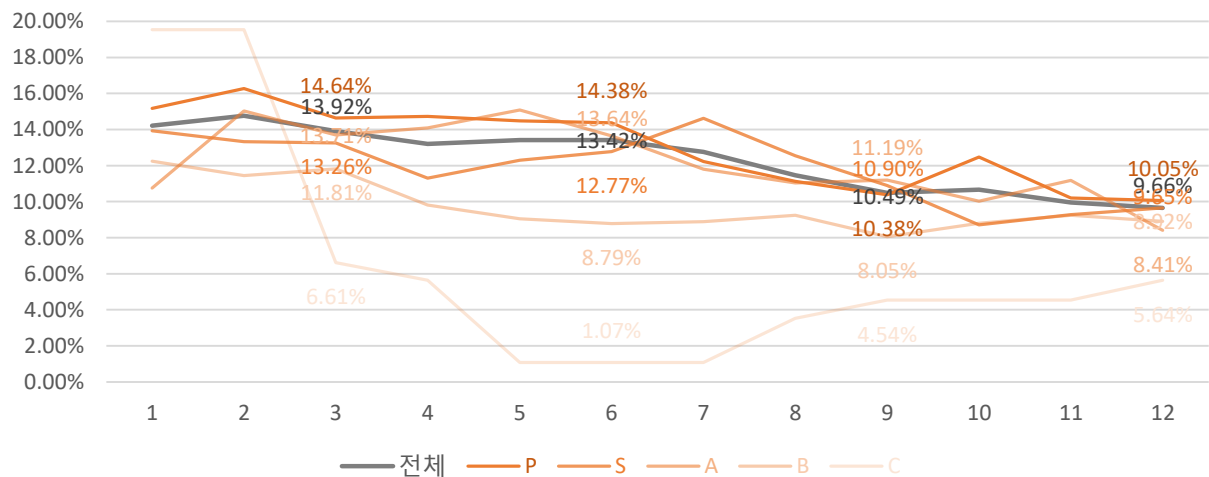
CBD : 을지로 중구

CBD : Euljiro Jung-Gu

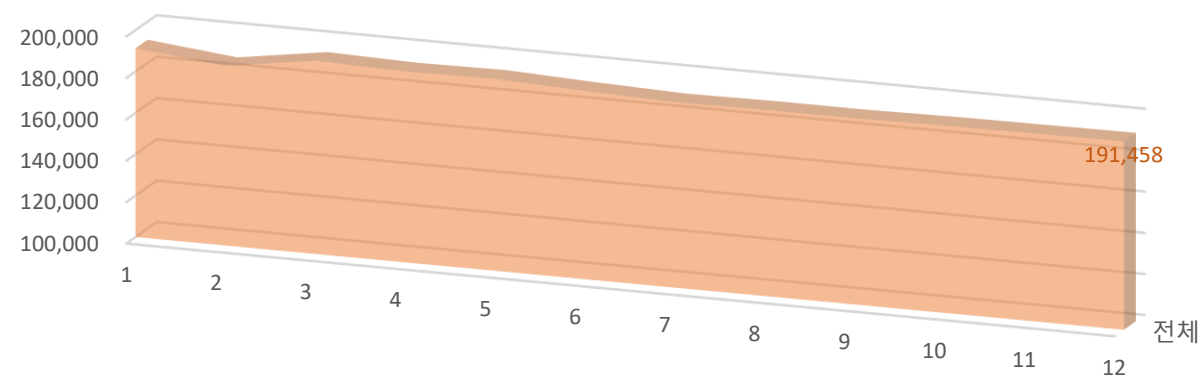
- 평균 임대료 ▲ ₩ 75,825
- 평균 관리비 ▲ ₩ 33,684
- 평균 NOC ▲ ₩191,458



■ 을지로 중구 전년 월 별 공실률



■ 을지로 중구 전년 월 별 NOC



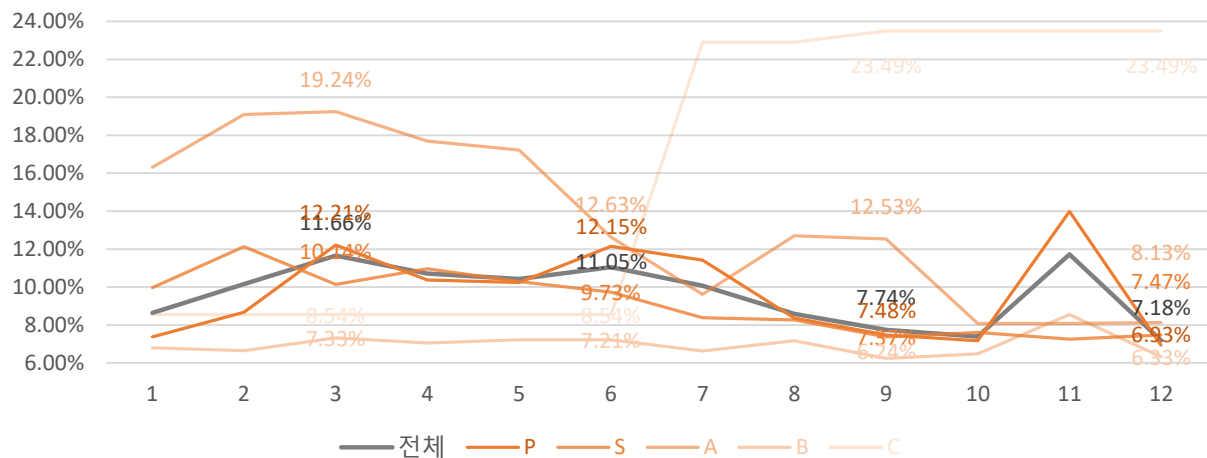
CBD : 종로

CBD : Jongro

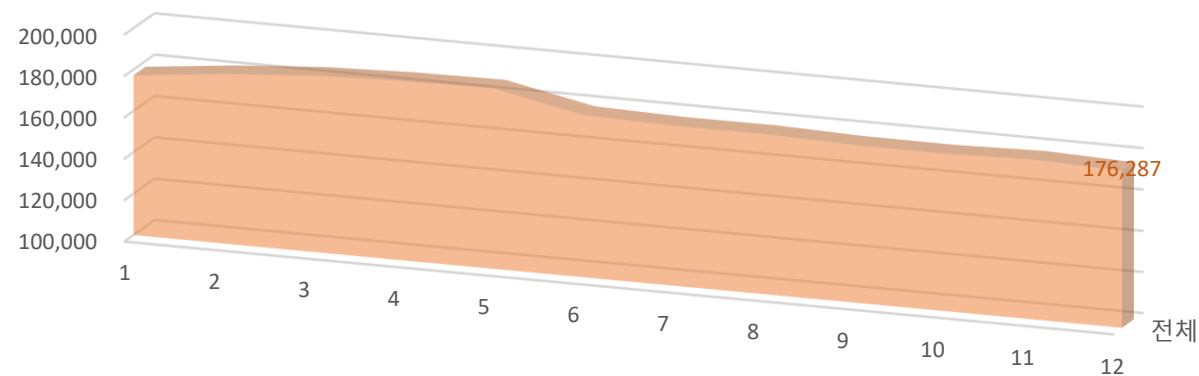
- 평균 임대료 ▲ ₩ 72,927
- 평균 관리비 ▲ ₩ 31,907
- 평균 NOC ▼ ₩176,287



■ 종로 전년 월 별 공실률



■ 종로 전년 월 별 NOC



CBD : 충정로

CBD : ChungJungro

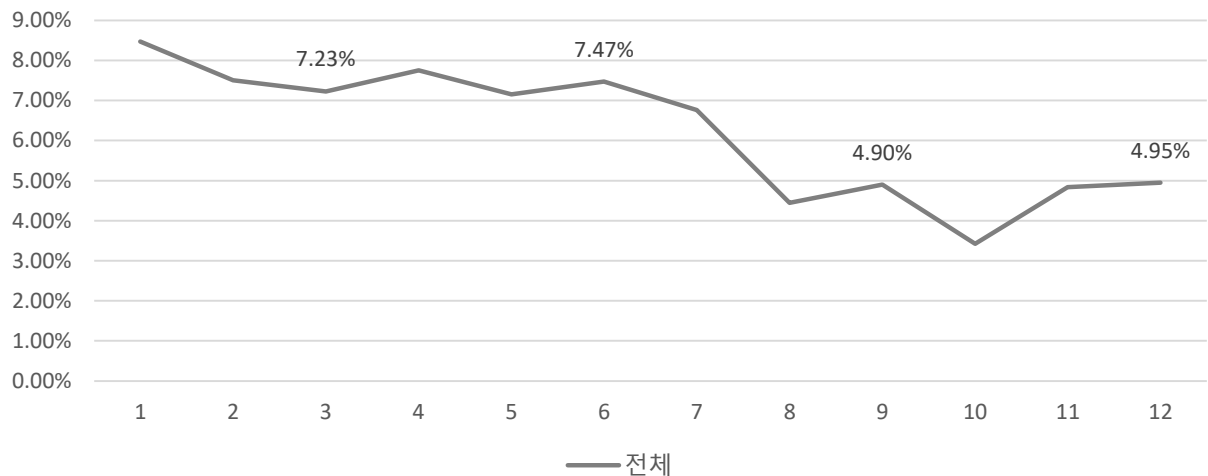
평균 임대료 ▲ ₩ 61,515

평균 관리비 ▲ ₩ 31,133

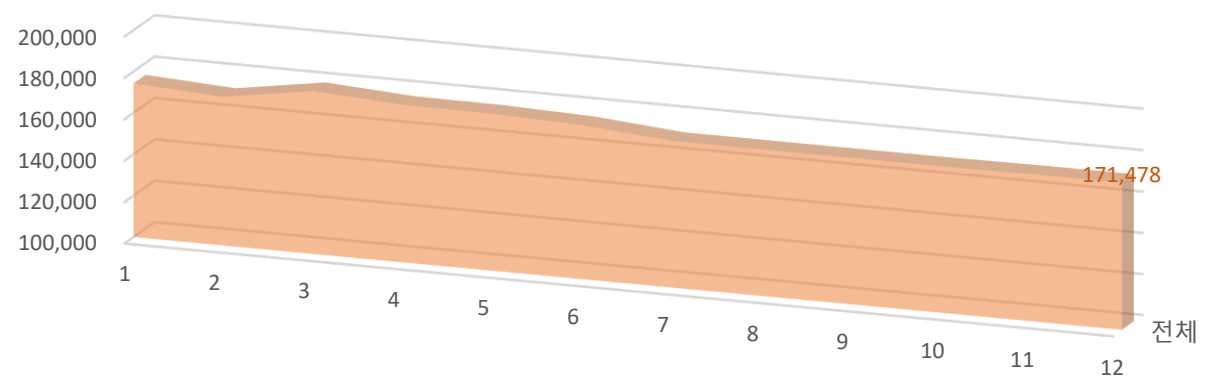
평균 NOC ▲ ₩171,478



■ 충정로 전년 월 별 공실률

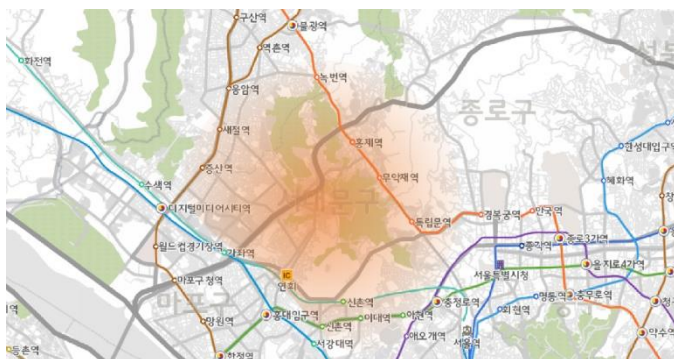


■ 충정로 전년 월 별 NOC

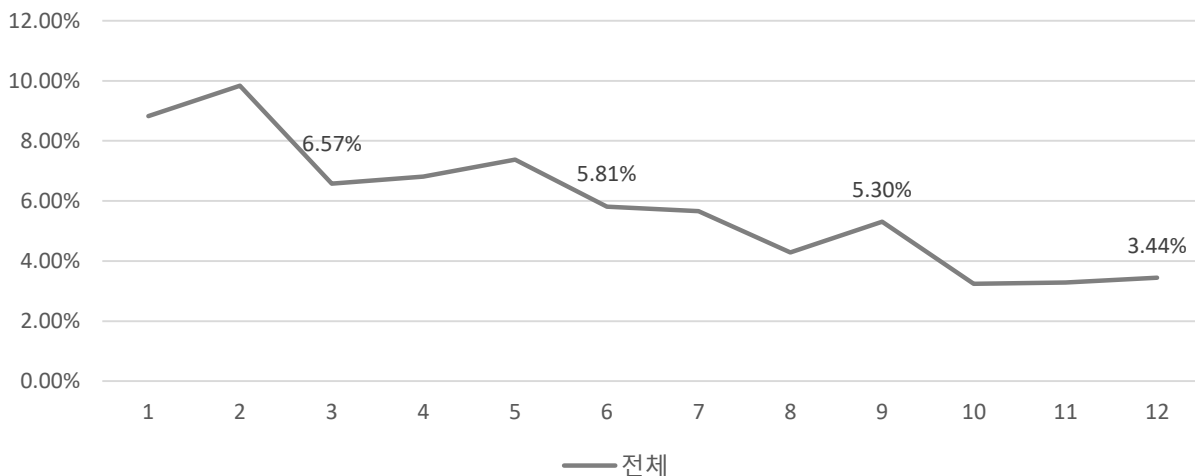


CBD : SeoDaeMun

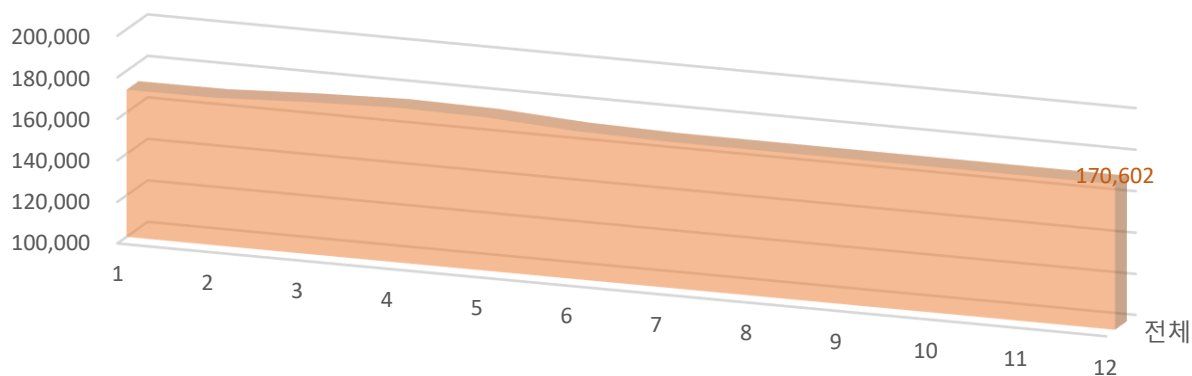
평균 임대료		₩ 64,981
평균 관리비		₩ 30,063
평균 NOC		₩170,602



### ■ 서대문 전년 월 별 공실률



### ■ 서대문 전년 월 별 NOC





CBD : 용산

CBD : YongSan

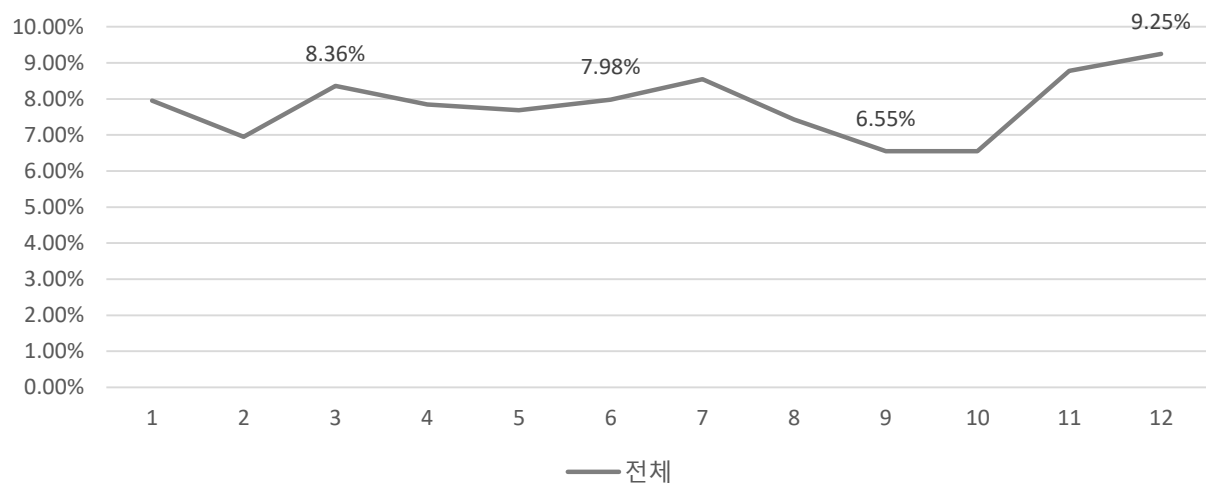
평균 임대료 ▼ ₩ 64,981

평균 관리비 ▲ ₩ 30,063

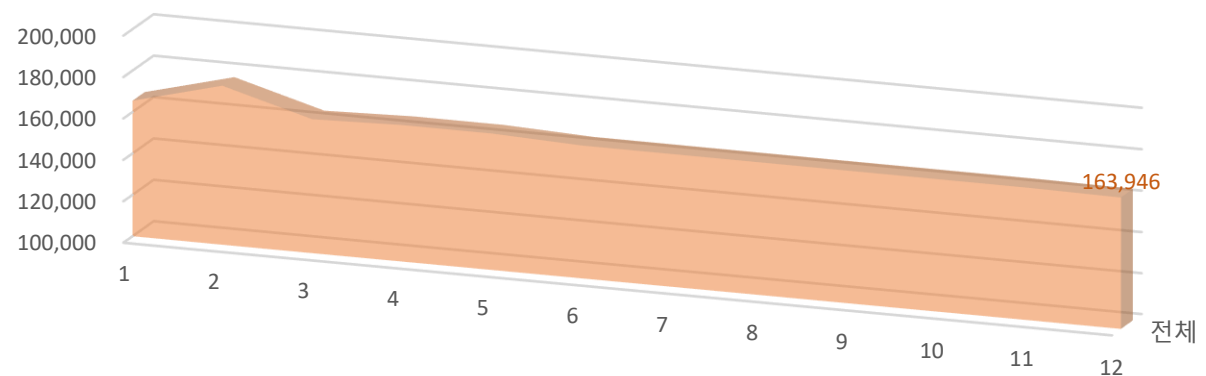
평균 NOC ▼ ₩170,602



■ 용산 전년 월 별 공실률



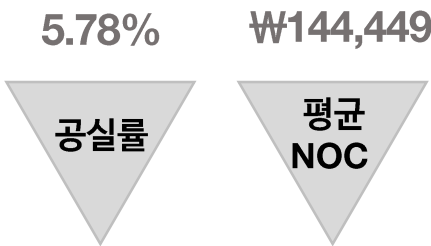
■ 용산 전년 월 별 NOC



# GBD : 강남지역

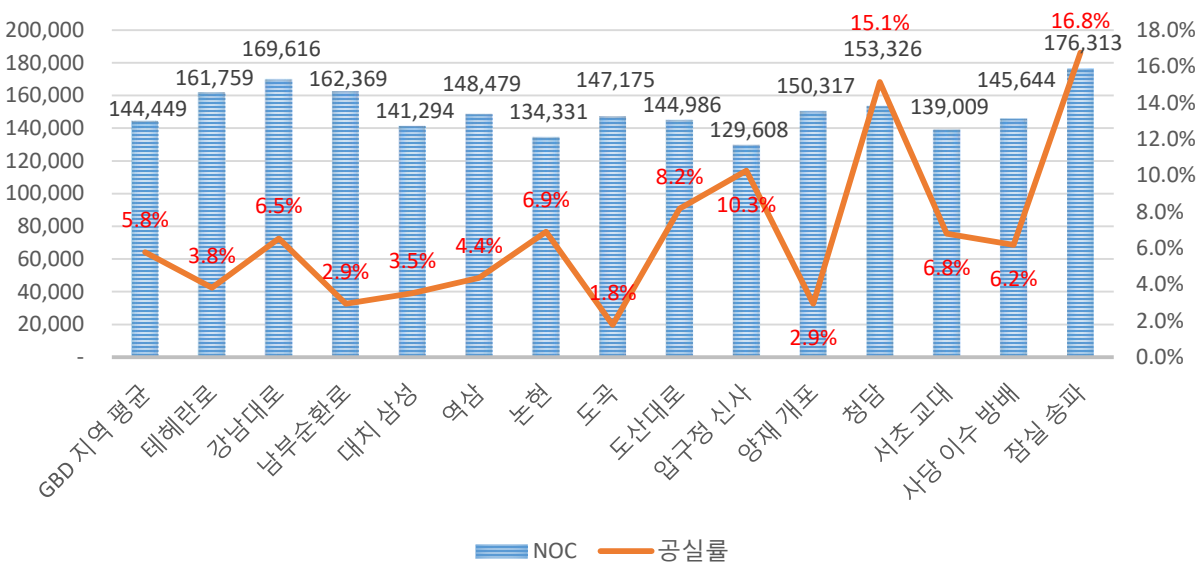
GBD Office Leasing Market

2018년도 12월 조사한 서울 강남지역 오피스의 평균 공실률은 5.78%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 144,449원으로 조사되었다.

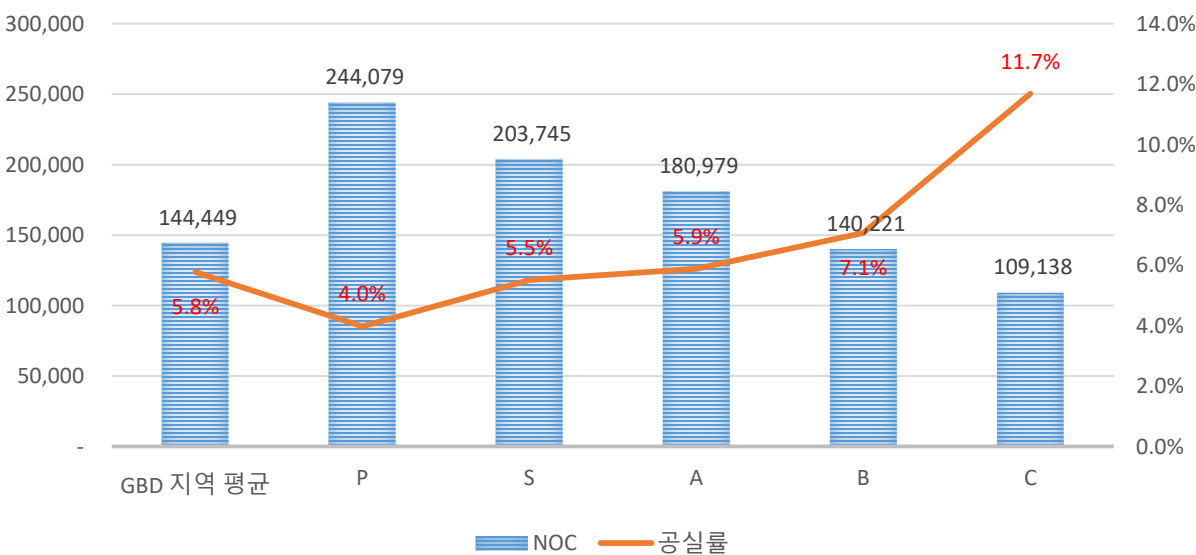


평균 임대료	62,440
평균 보증금	885,722
평균 관리비	22,576

## GBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



## GBD지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC



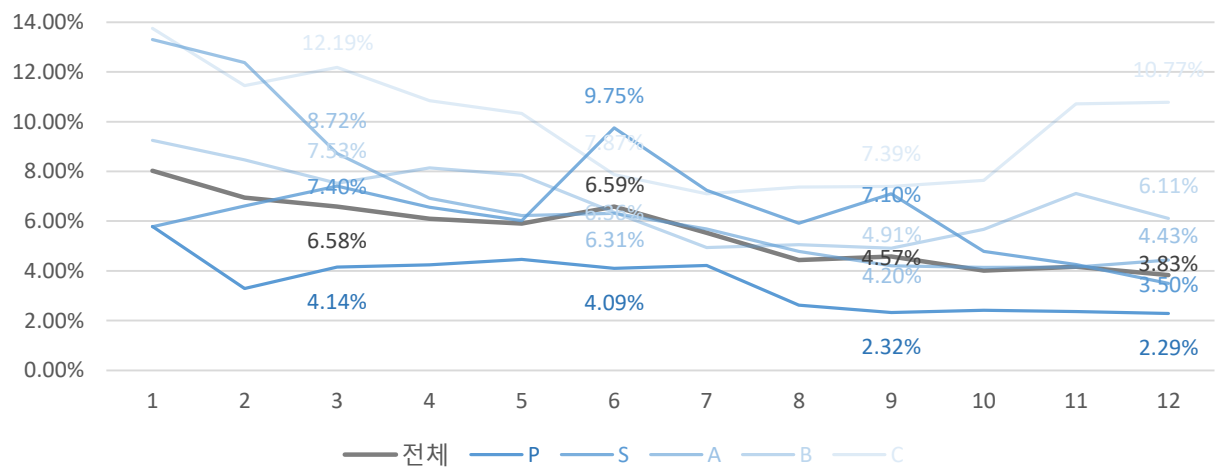
GBD : 테헤란로

GBD : Teheranro

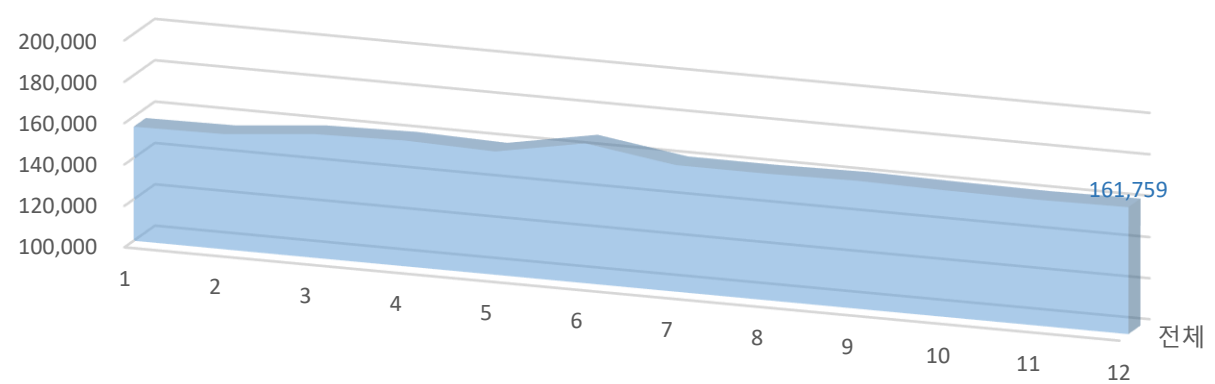
- 평균 임대료 ▼ ₩ 67,215
- 평균 관리비 ▼ ₩ 25,728
- 평균 NOC ▼ ₩161,759



테헤란로 전년 월 별 공실률



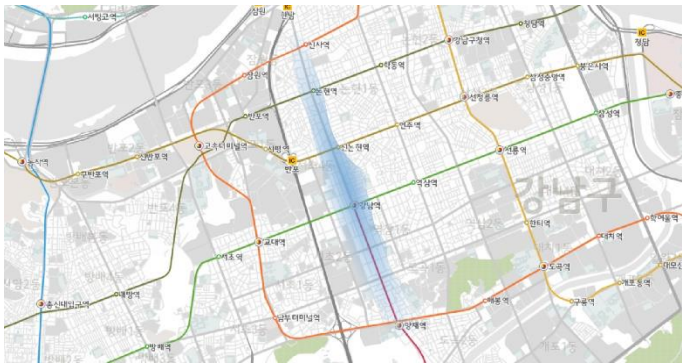
테헤란로 전년 월 별 NOC



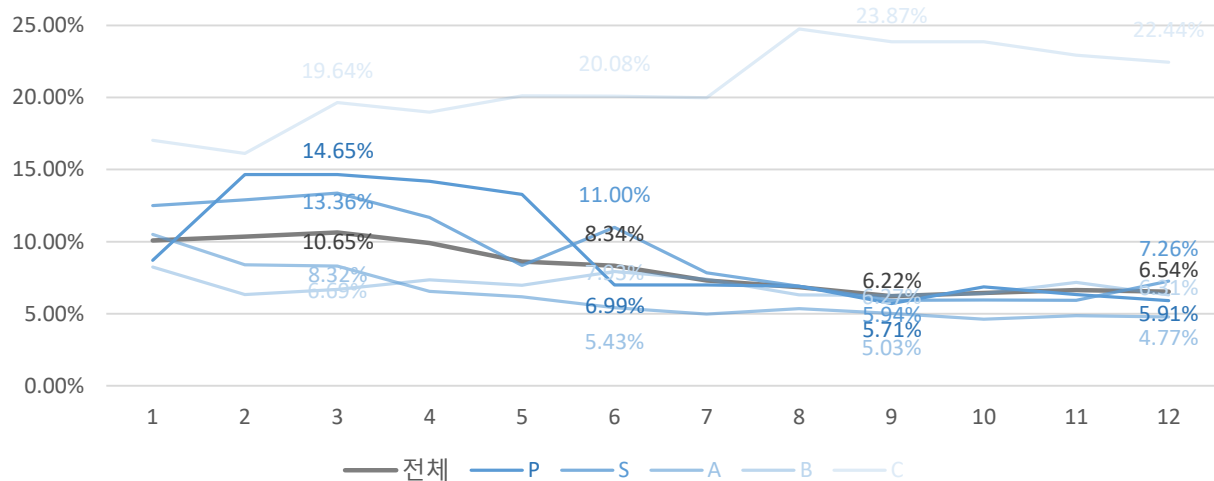
# GBD : 강남대로

GBD : GangNamDaero

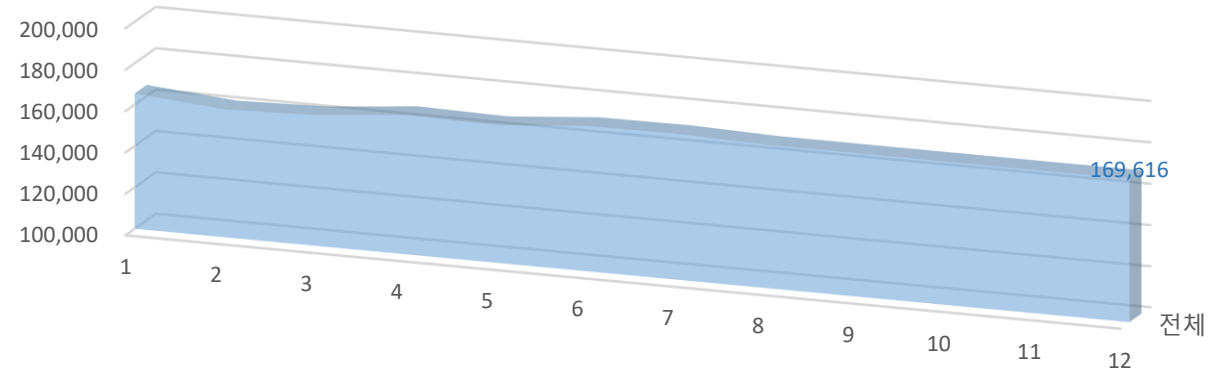
- 평균 임대료 ▲ ₩ 69,133
- 평균 관리비 ▼ ₩ 26,724
- 평균 NOC ▲ ₩169,616



## ■ 강남대로 전년 월 별 공실률



## ■ 강남대로 전년 월 별 NOC





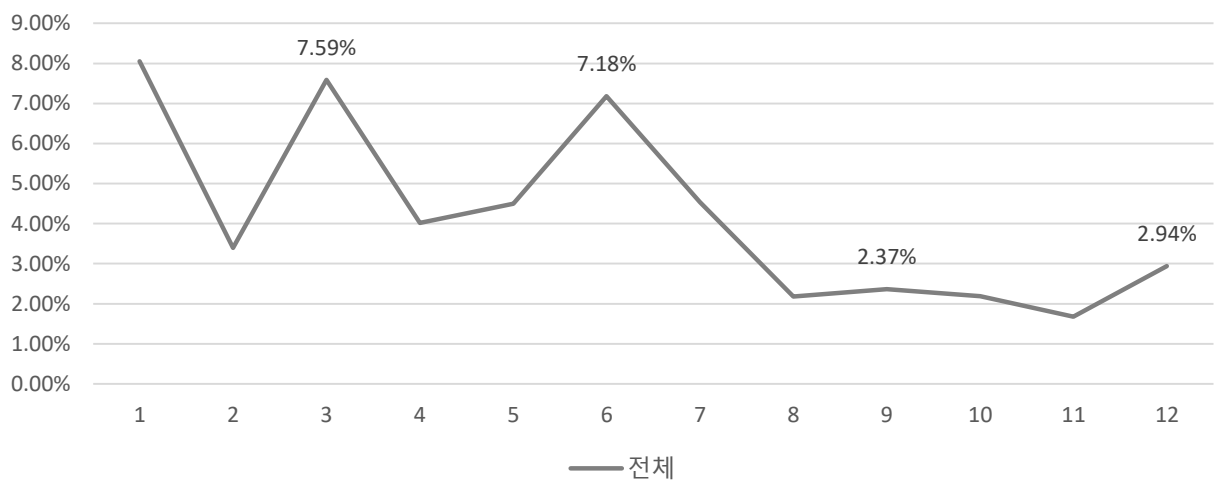
# GBD : 남부순환로

GBD : Nambusunhwanro

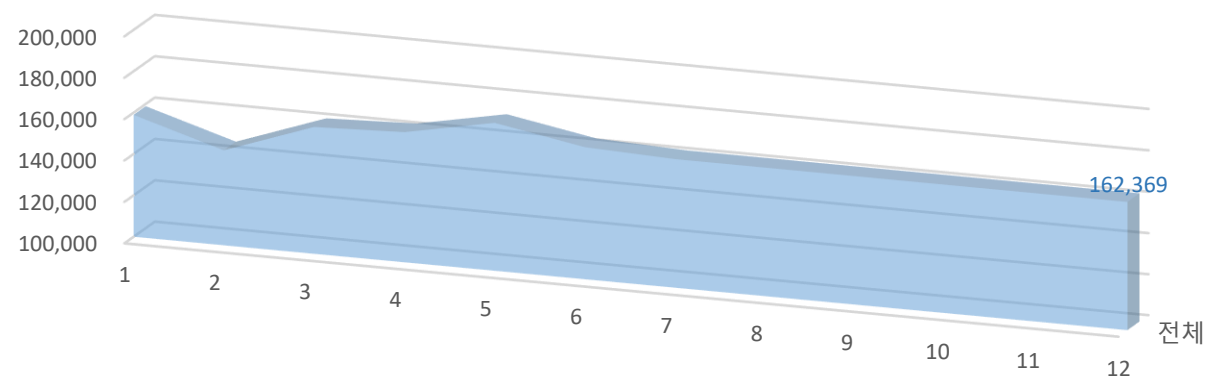
평균 임대료	₩ 60,078
평균 관리비	₩ 25,785
평균 NOC	₩162,369



## 남부순환로 전년 월 별 공실률



## 남부순환로 전년 월 별 NOC



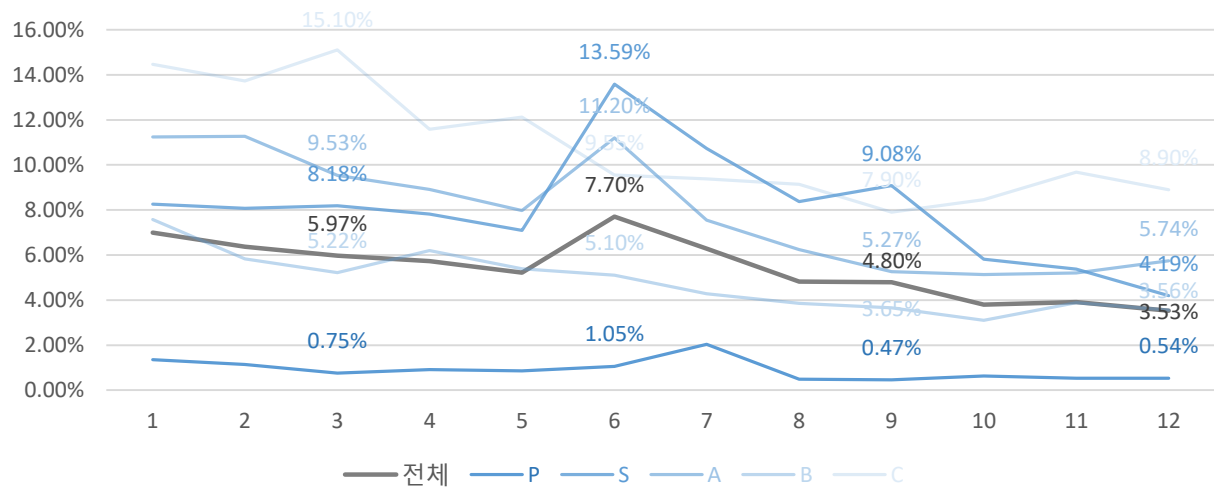
# GBD : 대치 삼성

GBD : DaeChi SamSeong

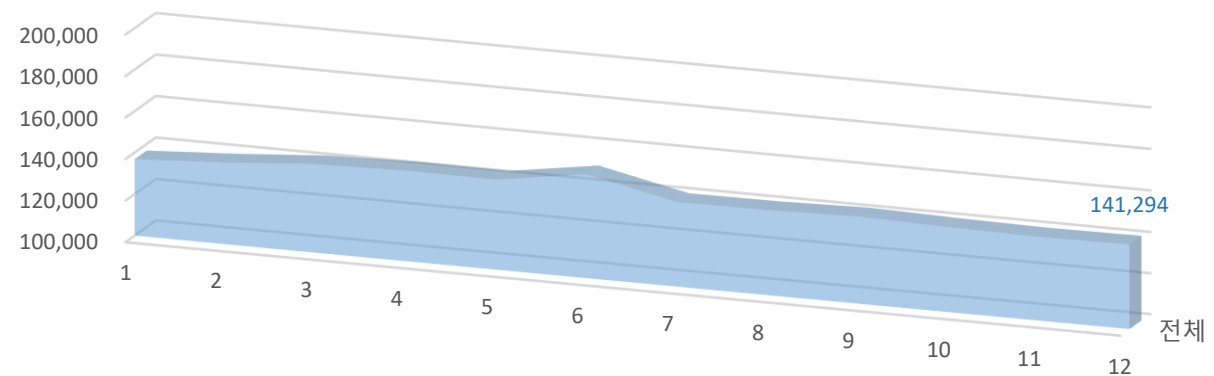
평균 임대료	▼	₩ 60,929
평균 관리비	▼	₩ 22,646
평균 NOC	▼	₩141,294



## 대치 삼성 전년 월 별 공실률



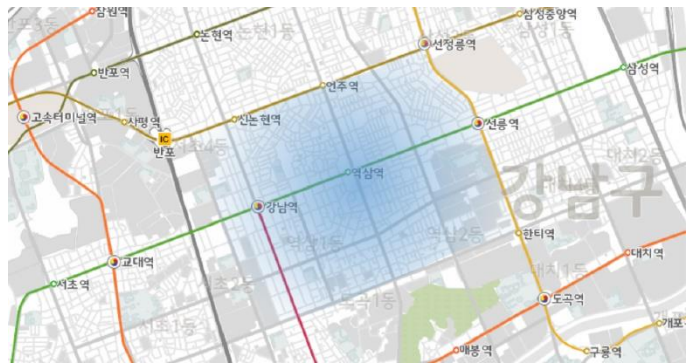
## 대치 삼성 전년 월 별 NOC



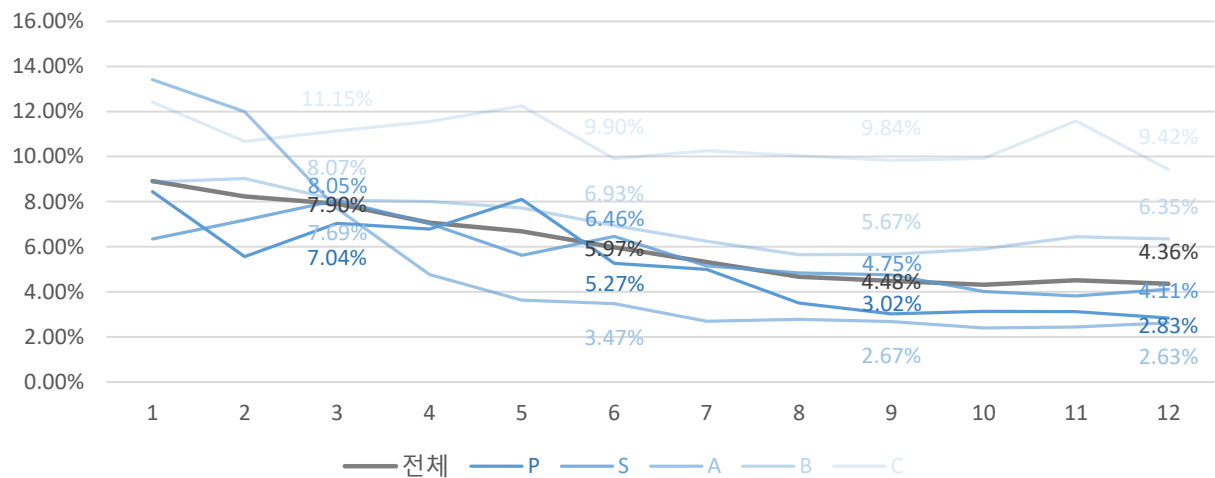
GBD : 역삼

GBD : YeokSam

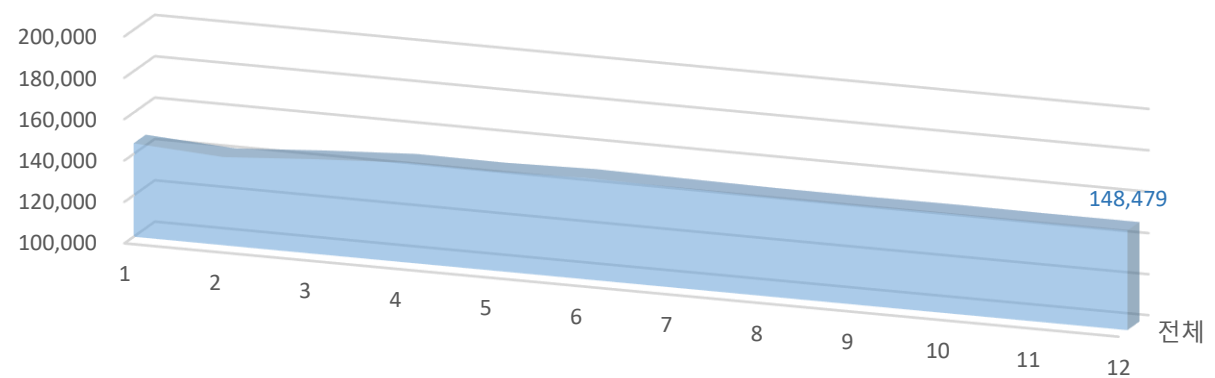
- 평균 임대료 ▲ ₩ 63,211
- 평균 관리비 ▲ ₩ 23,080
- 평균 NOC ▲ ₩148,479



■ 역삼 전년 월 별 공실률



■ 역삼 전년 월 별 NOC



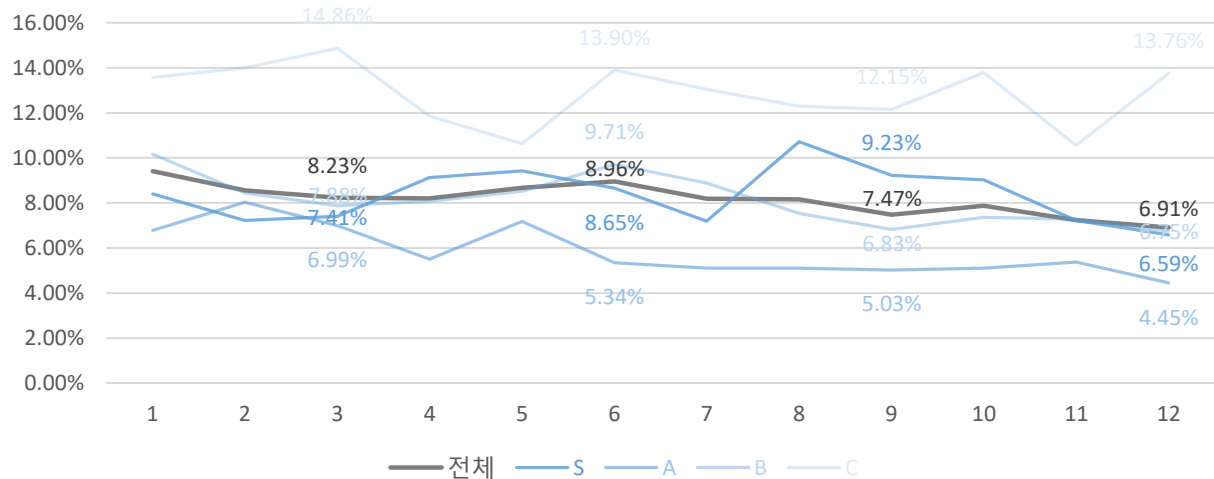
GBD : 논현

GBD : NonHyeon

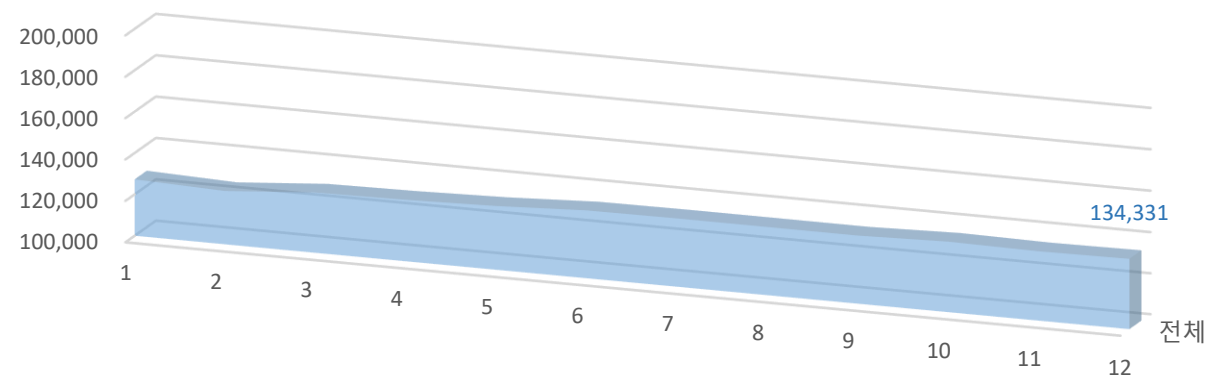
평균 임대료	▲	₩ 63,211
평균 관리비	▼	₩ 23,080
평균 NOC	▲	₩148,479



■ 논현 전년 월 별 공실률



■ 논현 전년 월 별 NOC





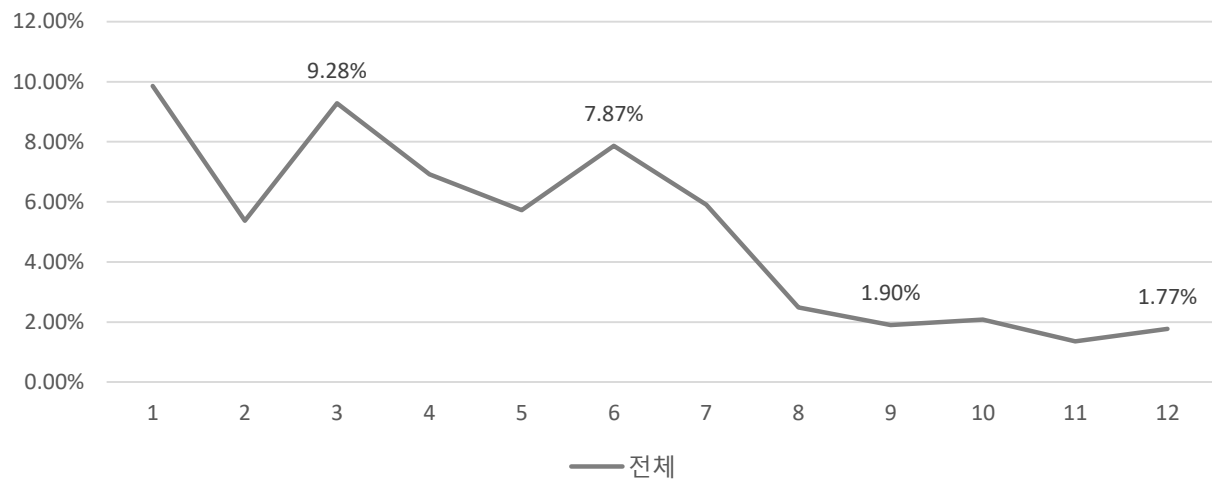
# GBD : 도곡

GBD : DoGok

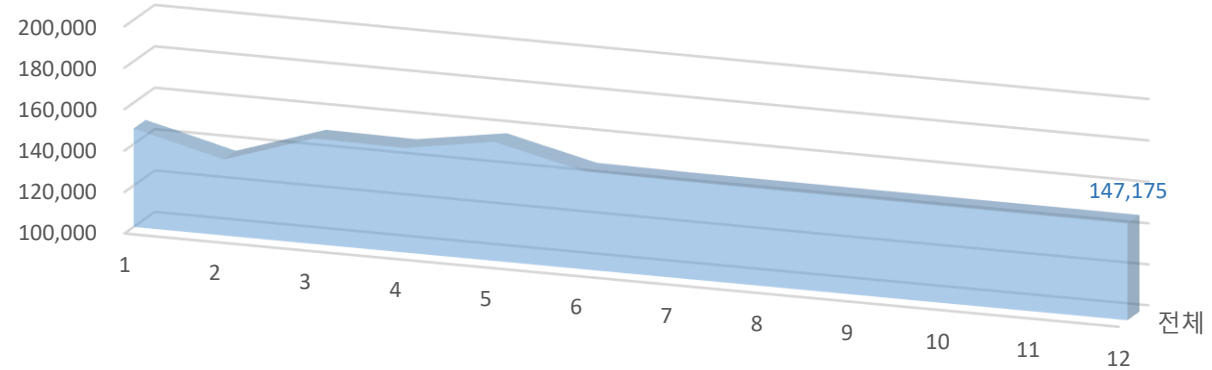
평균 임대료	₩ 52,527
평균 관리비	₩ 24,334
평균 NOC	₩147,175



## 도곡 전년 월 별 공실률



## 도곡 전년 월 별 NOC



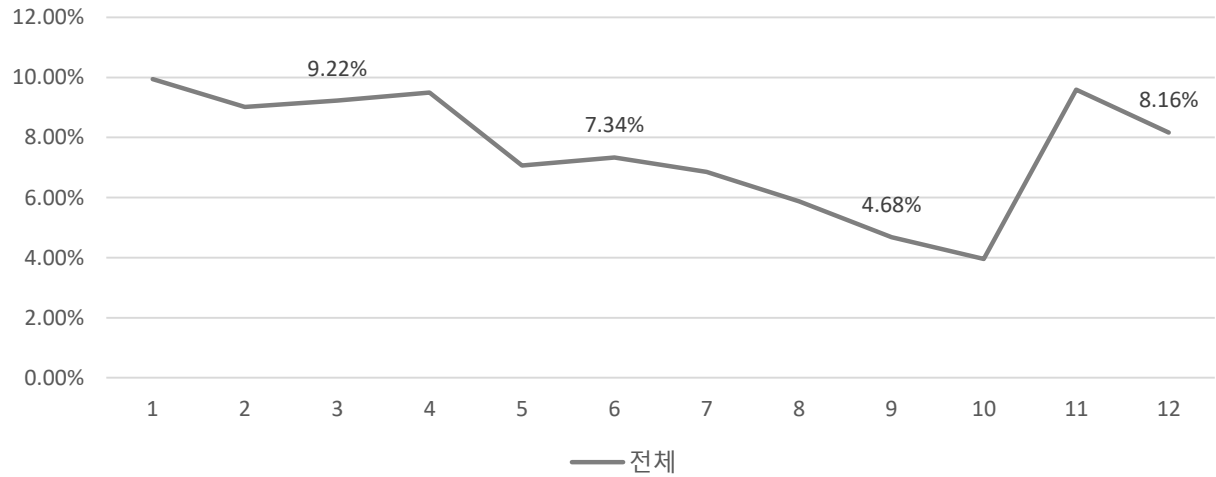
GBD : 도산대로

GBD : DoSanDaero

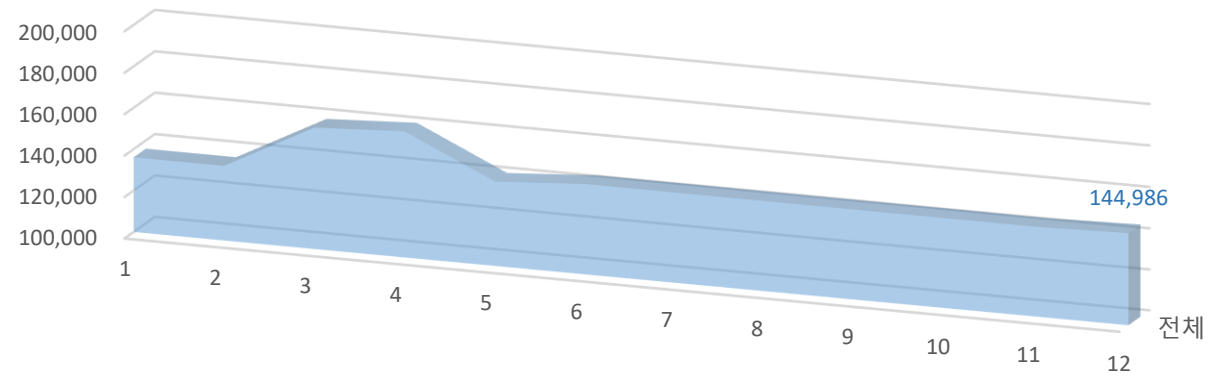
평균 임대료	▼	₩ 62,991
평균 관리비	▲	₩ 24,102
평균 NOC	▲	₩144,986



■ 도산대로 전년 월 별 공실률



■ 도산대로 전년 월 별 NOC



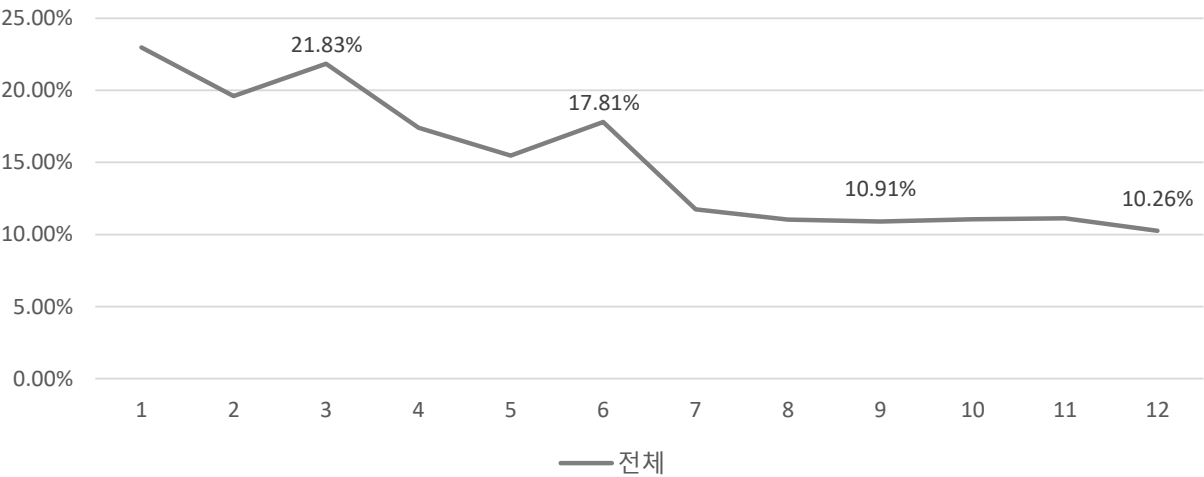
# GBD : 압구정 신사

GBD : ApGuJeong SinSa

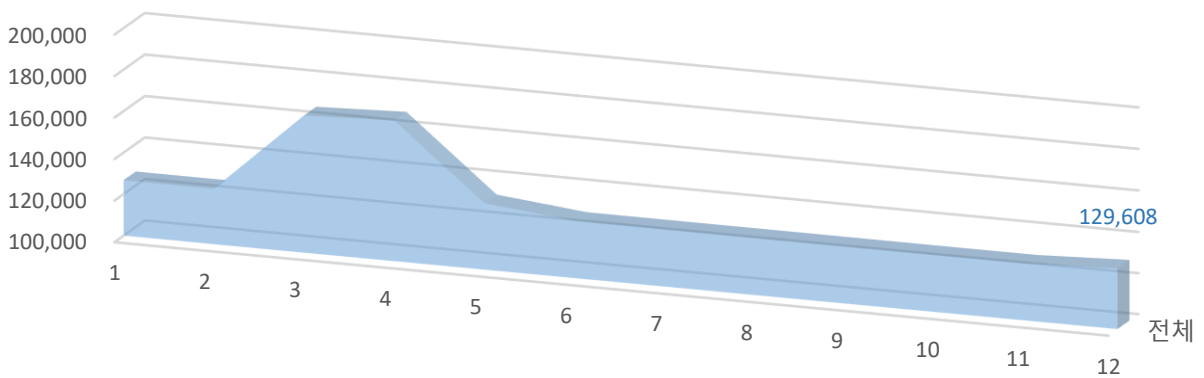
- 평균 임대료 ▼ ₩ 66,113
- 평균 관리비 ▲ ₩ 19,714
- 평균 NOC ▲ ₩129,608



## ■ 압구정 신사 전년 월 별 공실률



## ■ 압구정 신사 전년 월 별 NOC



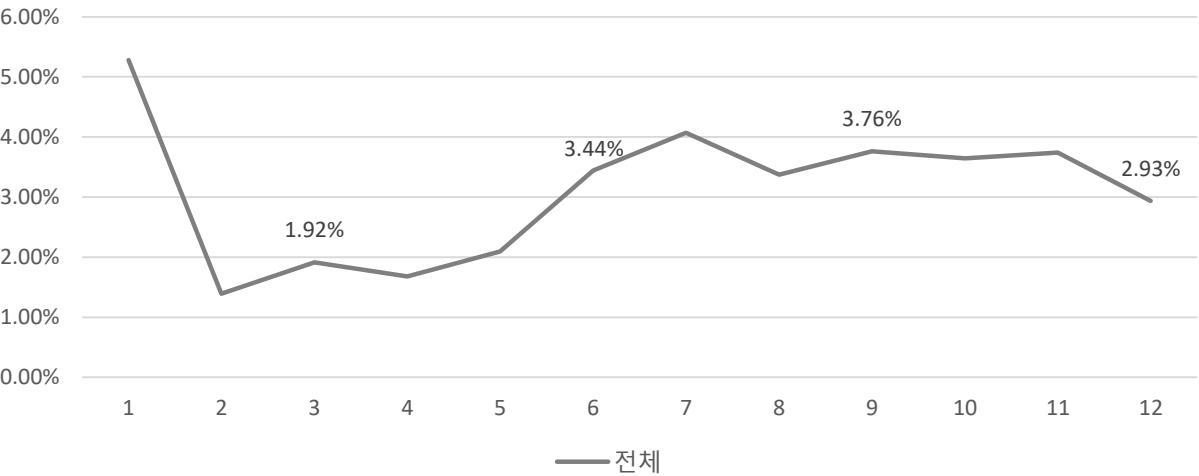
# GBD : 양재 개포

GBD : YangJae GaePo

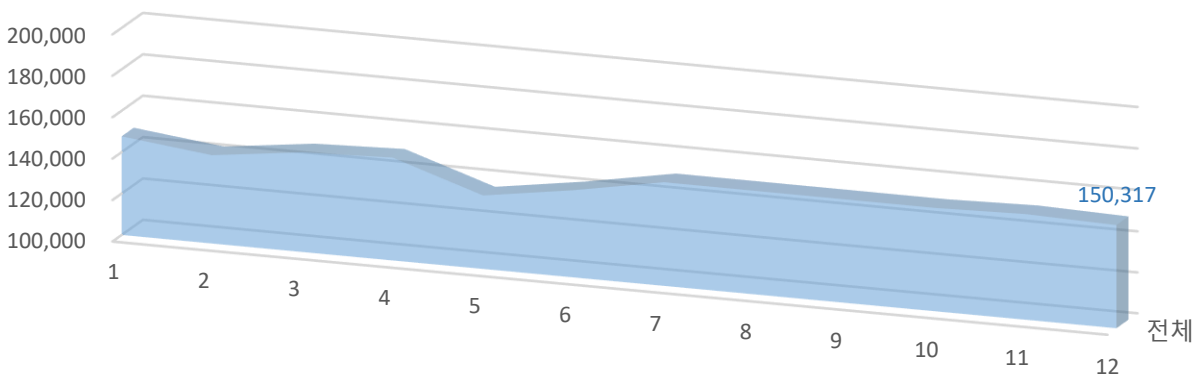
평균 임대료	₩ 56,080
평균 관리비	₩ 23,488
평균 NOC	₩150,317



## ■ 양재 개포 전년 월 별 공실률



## ■ 양재 개포 전년 월 별 NOC





## GBD : CheongDam

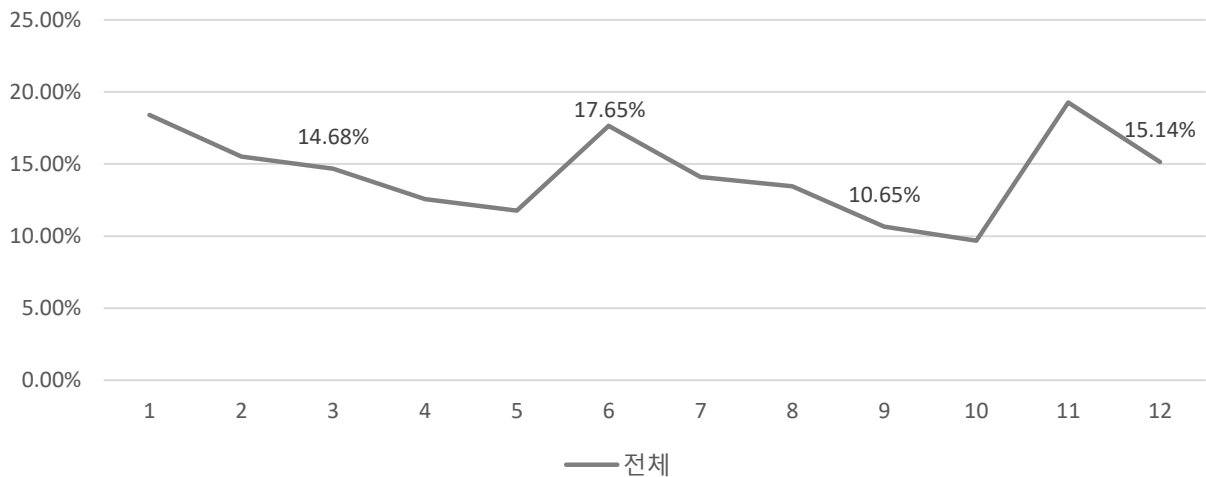
평균 임대료 ₩ 74,082

평균 관리비 ₩ 19,851

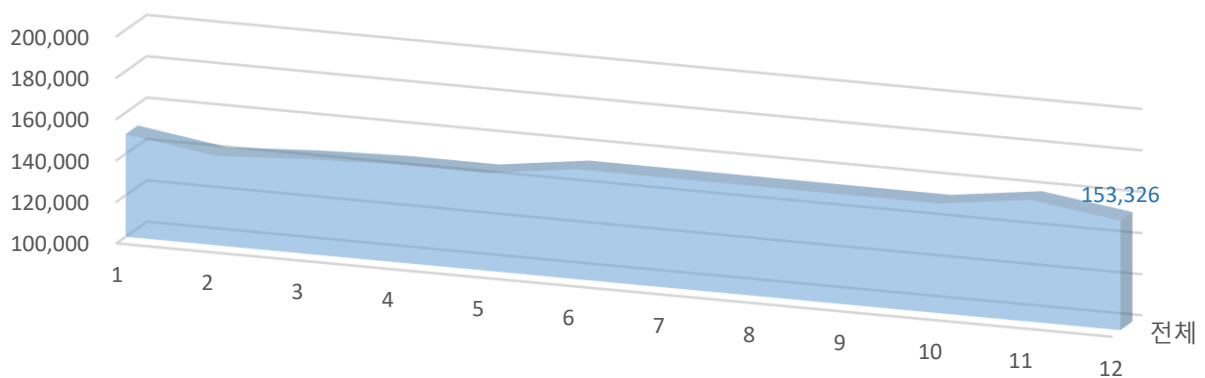
평균 NOC ₩153,326



## ■ 청담 전년 월 별 공실률



### ■ 청담 전년 월 별 NOC



GBD : Seoul National University of Education Station & SeoCho

평균 NOC ▼ ₩139,009



Line chart showing the percentage of respondents for each age group (1-12) across five categories: 전체 (Total), P, S, B, and C. The Y-axis ranges from 0.00% to 20.00%.

Age Group	전체	P	S	B	C
1	12.50%	3.93%	17.60%	11.50%	16.50%
2	15.50%	6.70%	18.75%	13.00%	17.60%
3	14.27%	3.93%	18.75%	12.65%	17.60%
4	13.20%	3.93%	16.60%	12.65%	16.60%
5	10.50%	3.93%	16.60%	8.70%	15.50%
6	8.79%	3.93%	12.62%	6.67%	17.58%
7	8.50%	4.20%	11.50%	8.50%	15.50%
8	4.20%	1.80%	4.20%	6.20%	13.73%
9	4.20%	2.58%	4.20%	6.20%	13.73%
10	5.70%	2.50%	10.50%	5.70%	13.73%
11	5.20%	3.20%	5.20%	5.20%	15.70%
12	6.79%	4.50%	7.74%	5.26%	15.70%

전체

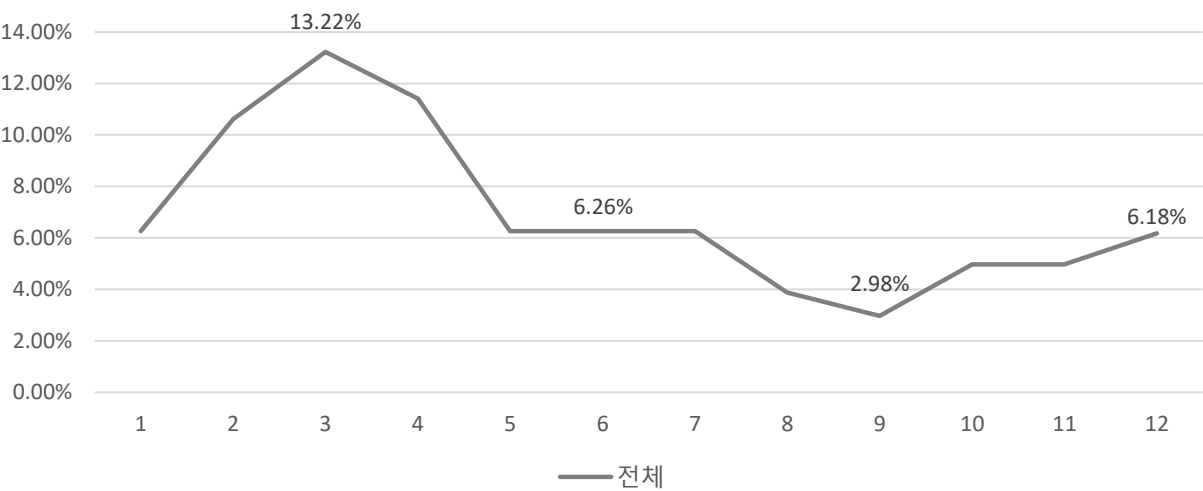
# GBD : 사당 이수 방배

GBD : Sadang Isu Bangbae

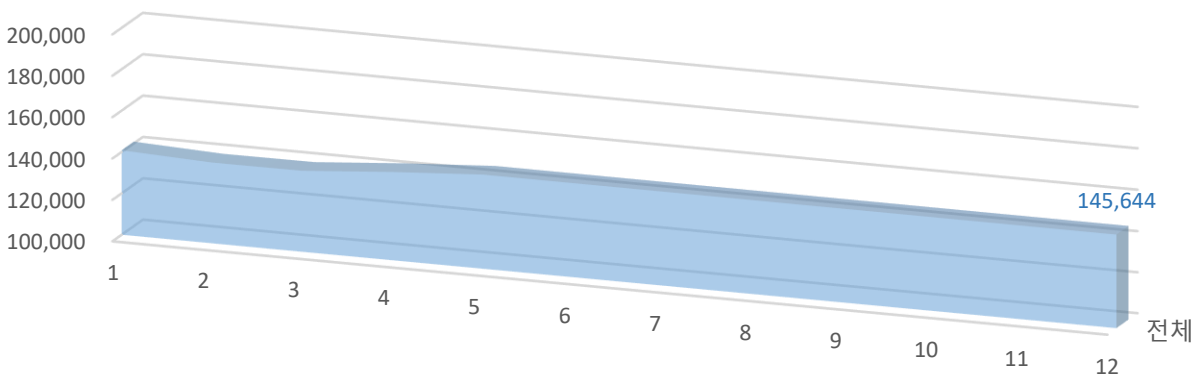
평균 임대료	₩ 61,086
평균 관리비	₩ 24,225
평균 NOC	₩145,644



## ■ 사당 이수 방배 전년 월 별 공실률



## ■ 사당 이수 방배 전년 월 별 NOC



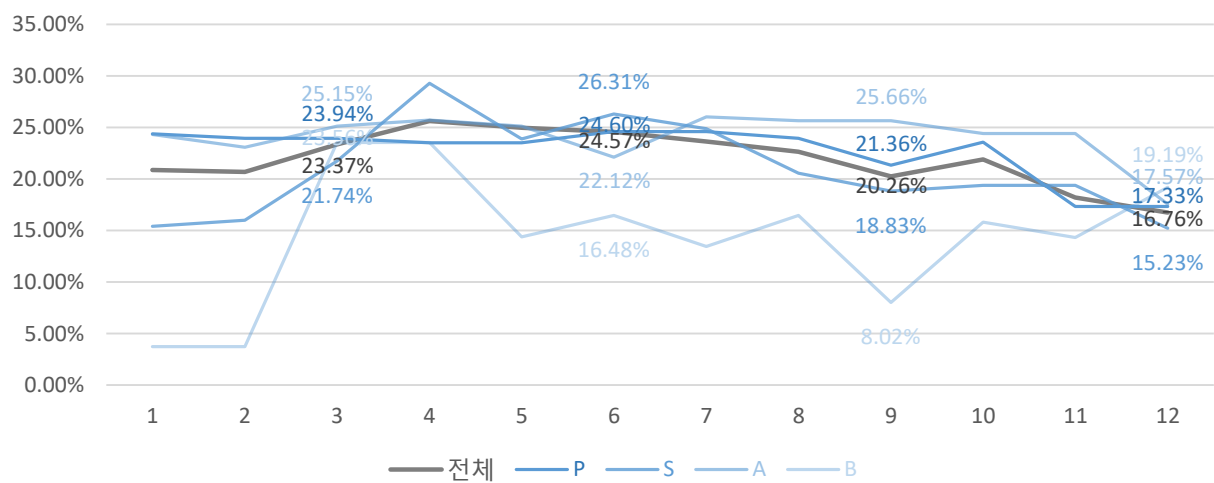
# GBD : 잠실 송파

GBD : Jamsil Songpa

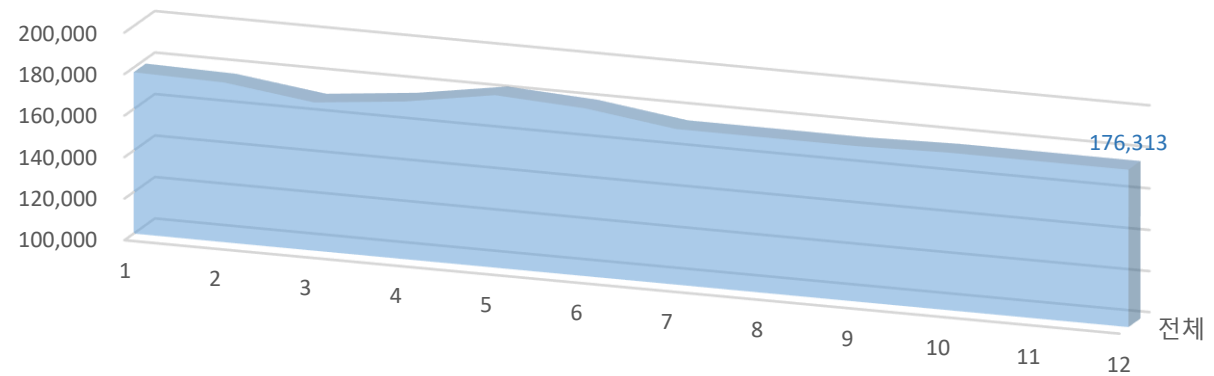
평균 임대료	▲	₩ 61,920
평균 관리비	▲	₩ 27,567
평균 NOC	▲	₩176,313



## ■ 잠실 송파 전년 월 별 공실률



## ■ 잠실 송파 전년 월 별 NOC



## YBD : 여의도, 영등포지역

### YBD Office Leasing Market

2018년도 12월 조사한 서울 여의도, 영등포 지역  
오피스의 평균 공실률은 7.83%로  
조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는  
비용을 계산한 평균 NOC는 148,506원으로  
조사되었다.

7.83%

₩148,506

공실률

평균  
NOC

평균 임대료

51,690

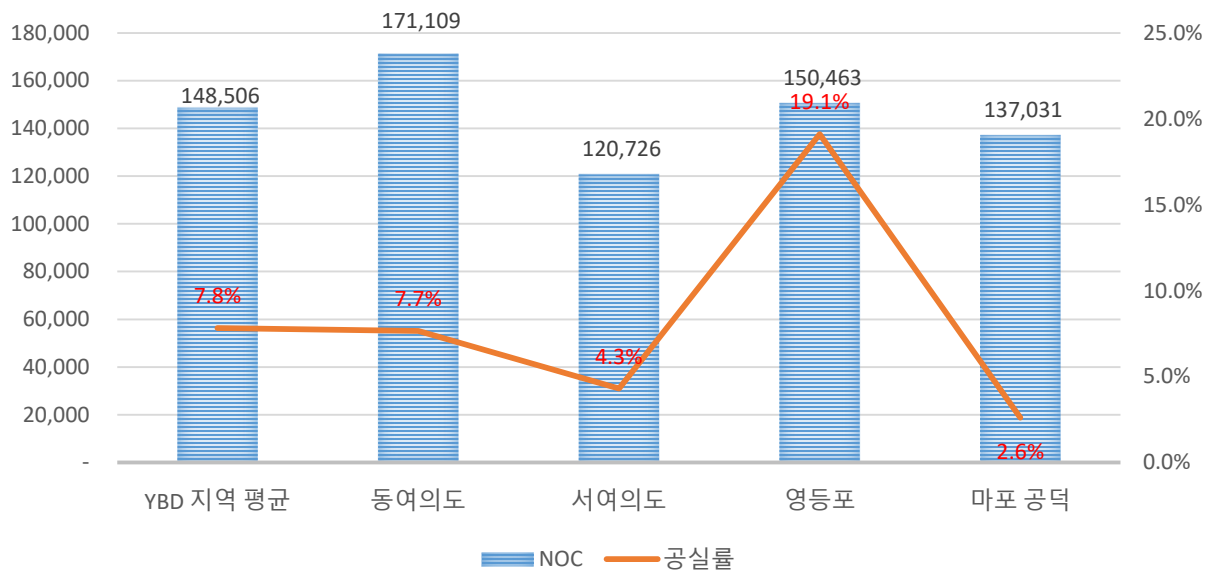
평균 보증금

544,745

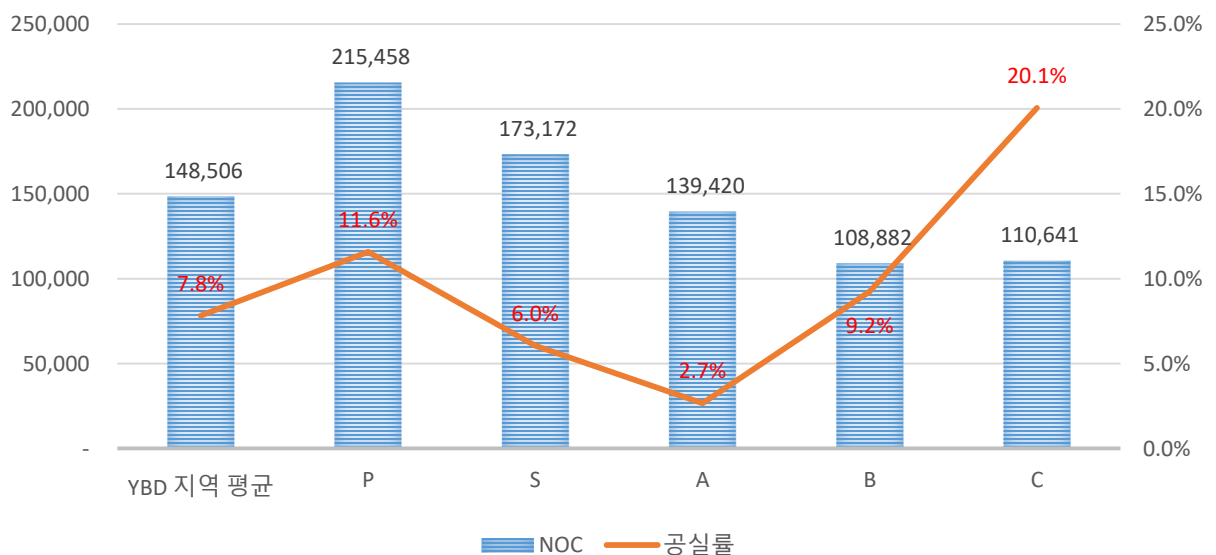
평균 관리비

26,149

#### ■ YBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



#### ■ YBD 지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC



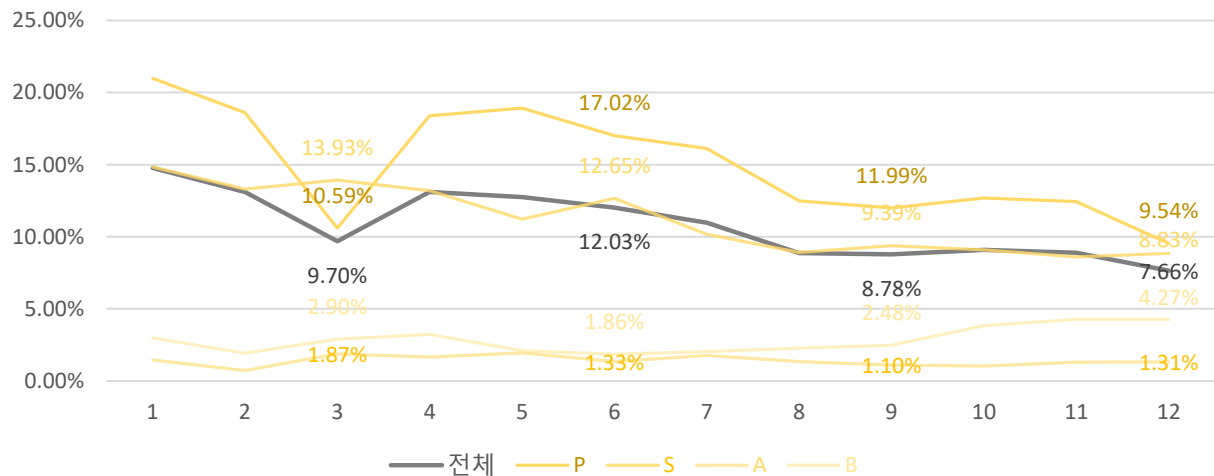
# YBD : 동여의도

YBD : East Yeouido

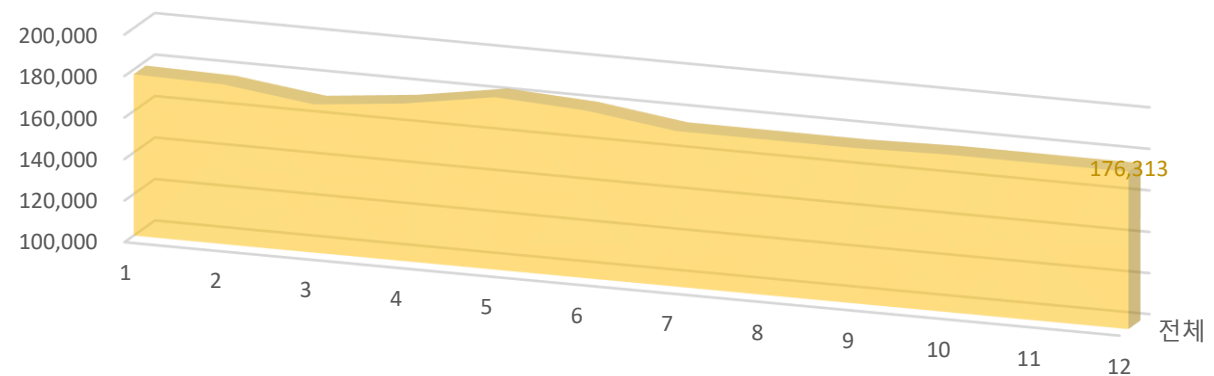
평균 임대료	₩ 56,535
평균 관리비	₩ 29,325
평균 NOC	₩171,109



## 동여의도 전년 월 별 공실률



## 동여의도 전년 월 별 NOC





## YBD : West Yeouido

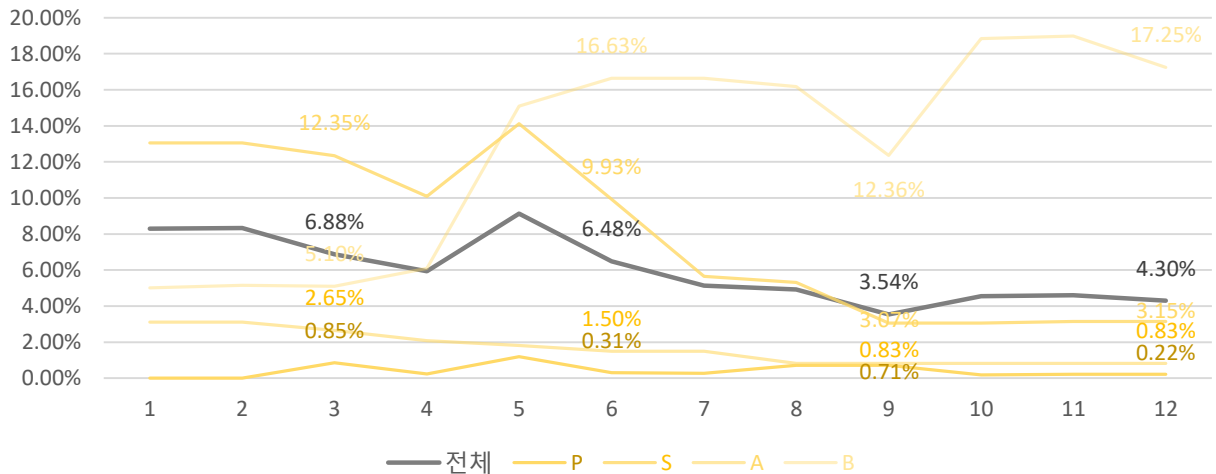
평균 임대료 ▲ ₩ 43,537

평균 관리비 ▲ ₩ 21,913

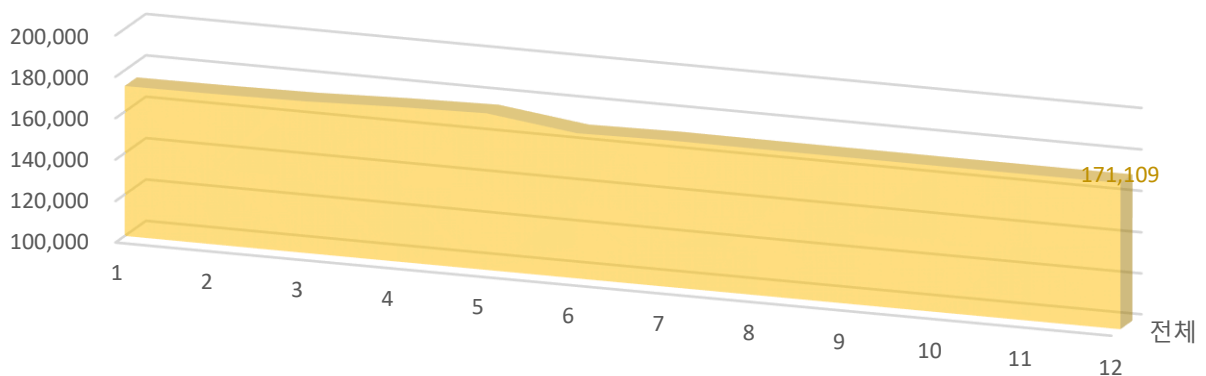
평균 NOC ▲ ₩120,726



## ■ 서여의도 전년 월 별 공실률



### ■ 서여의도 전년 월별 NOC



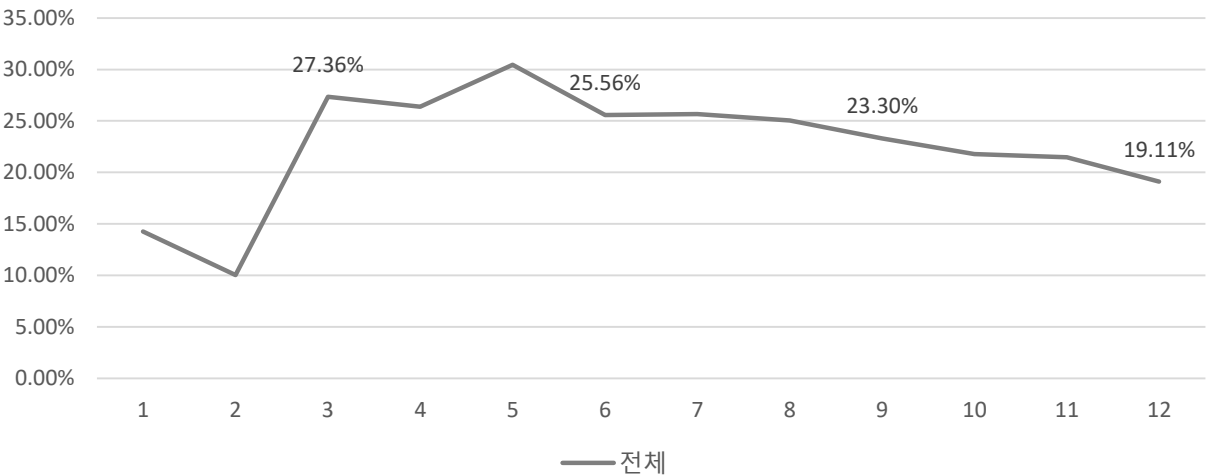
# YBD : 영등포

YBD :YeongDeungPo

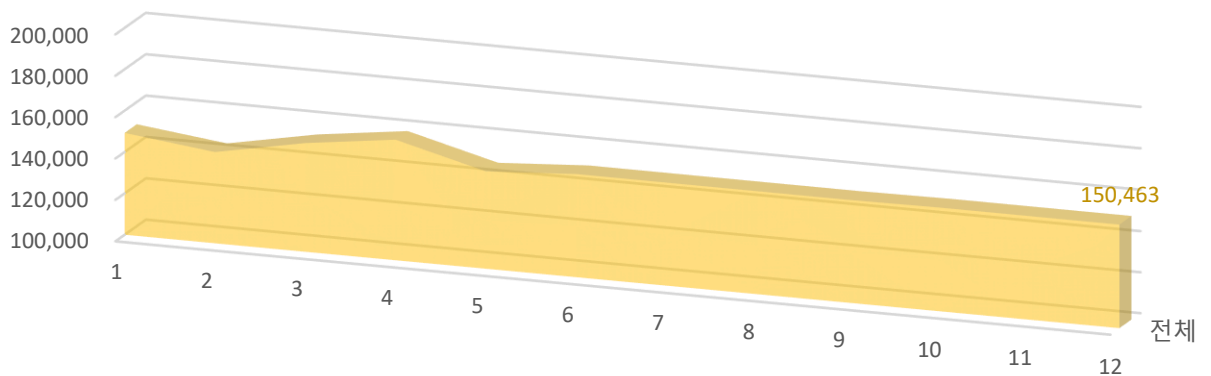
- 평균 임대료 ▲ ₩ 43,537
- 평균 관리비 ■ ₩ 21,913
- 평균 NOC ▲ ₩120,726



## ■ 영등포 전년 월 별 공실률



## ■ 영등포 전년 월 별 NOC



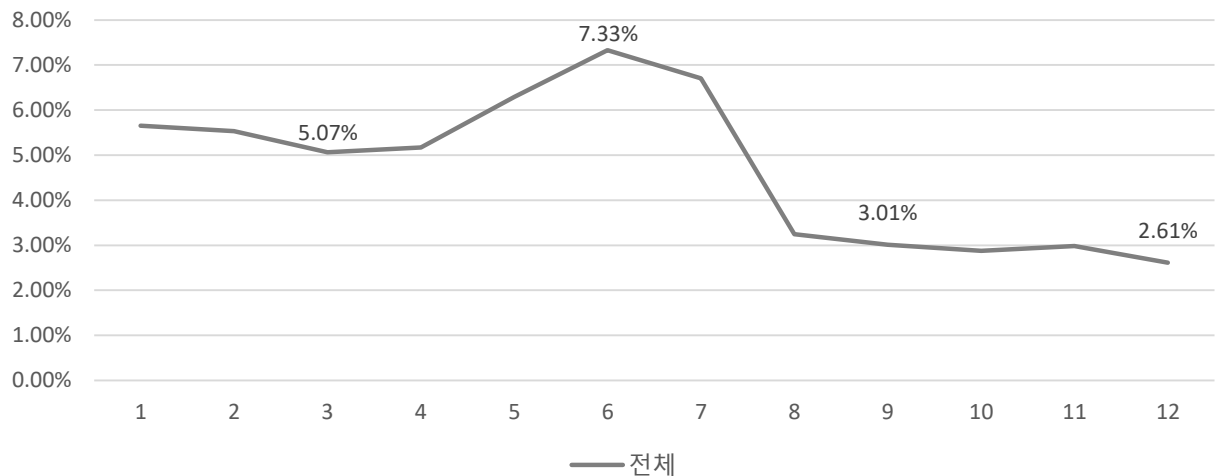
# YBD : 마포 공덕

YBD : MaPo GongDeok

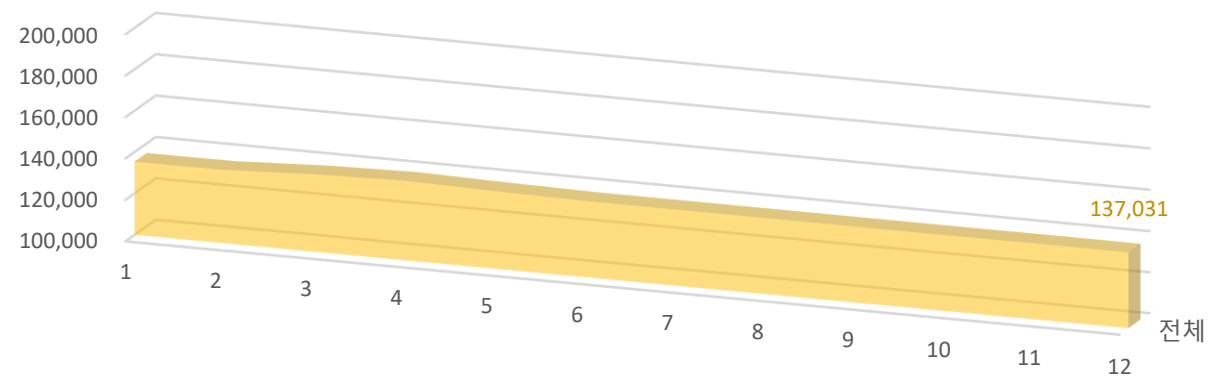
평균 임대료	₩ 48,113
평균 관리비	₩ 26,448
평균 NOC	₩137,031



## 마포 공덕 전년 월 별 공실률



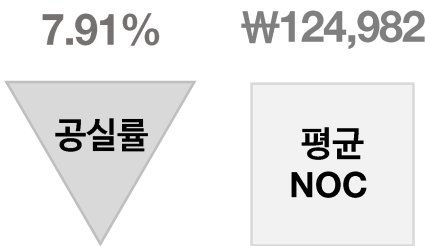
## 마포 공덕 전년 월 별 NOC



# ETC : 서울 기타지역

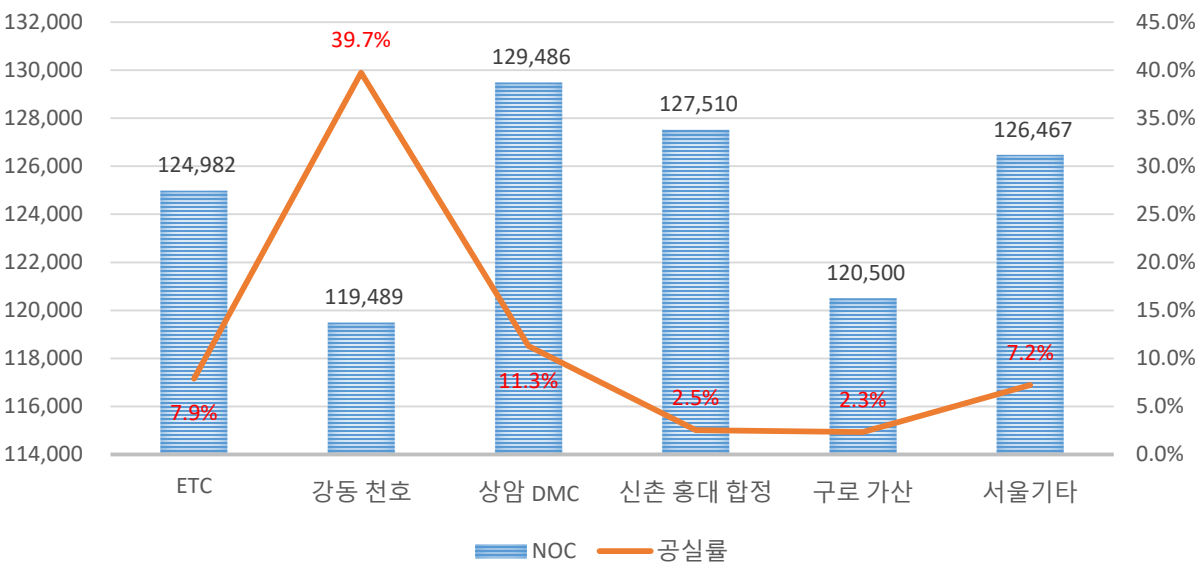
ETC Office Leasing Market

2018년도 12월 조사한 서울기타지역 오피스의  
평균 공실률은 7.91%로 조사되었으며,  
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한  
평균 NOC는 124,982원으로 조사되었다.

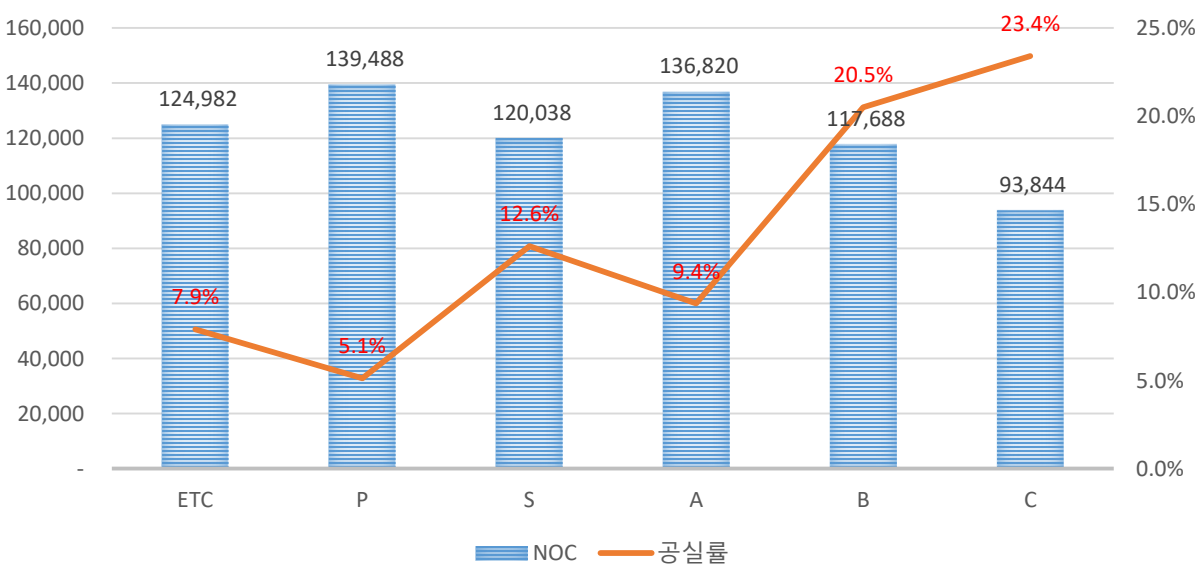


평균 임대료	44,884
평균 보증금	511,691
평균 관리비	19,301

## ETC 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



## ETC 지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC



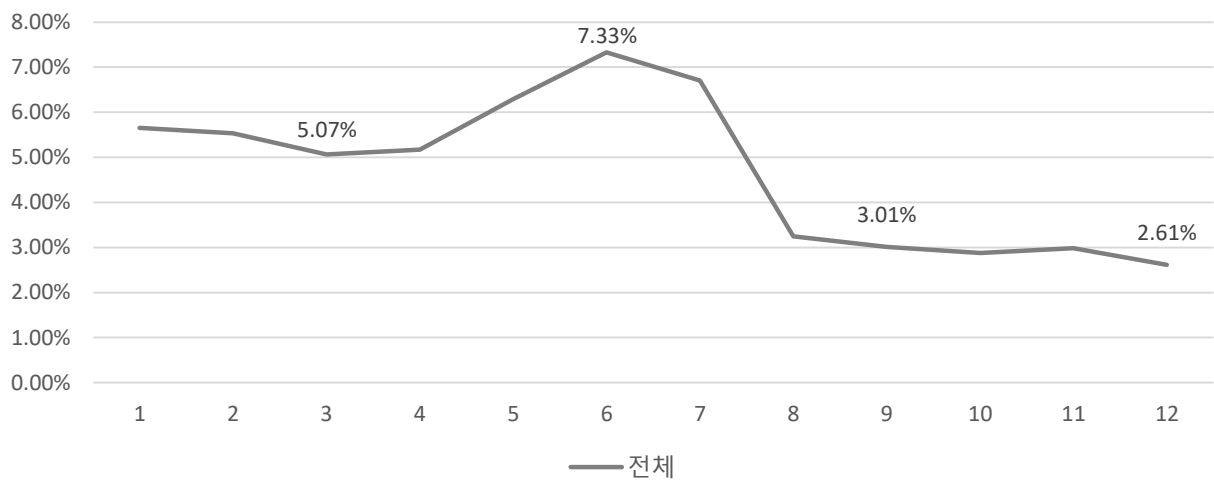
# ETC : 강동 천호

ETC : GangDong CheonHo

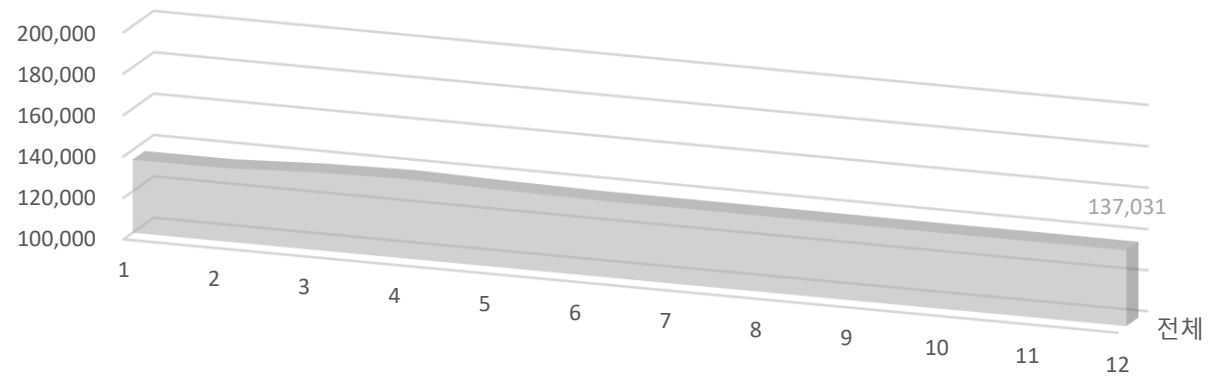
평균 임대료	₩ 44,000
평균 관리비	₩ 20,200
평균 NOC	₩119,489



## 강동 천호 전년 월 별 공실률



## 강동 천호 전년 월 별 NOC



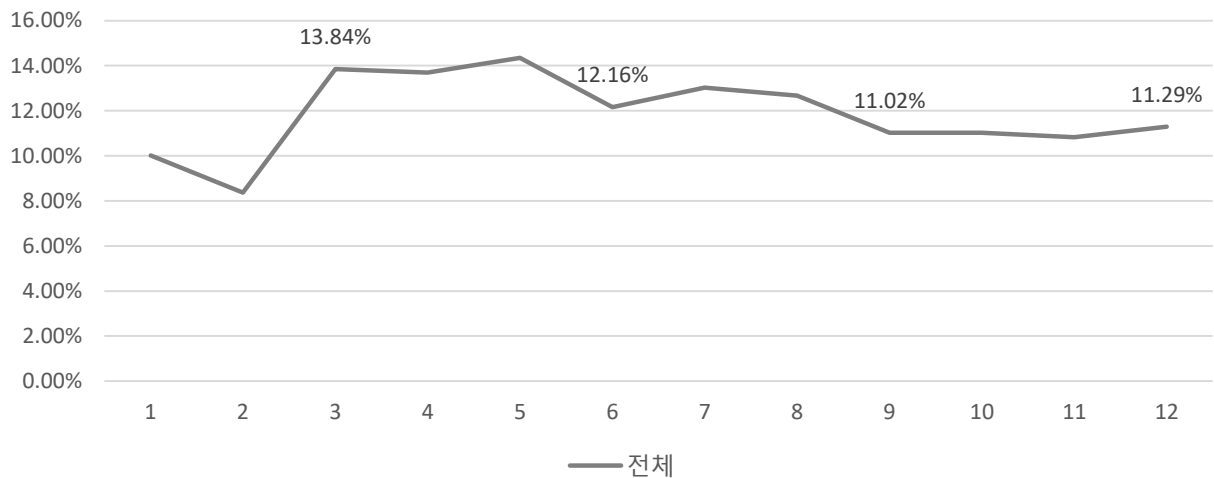
# ETC : 상암 DMC

ETC : SangAm Digital Media City

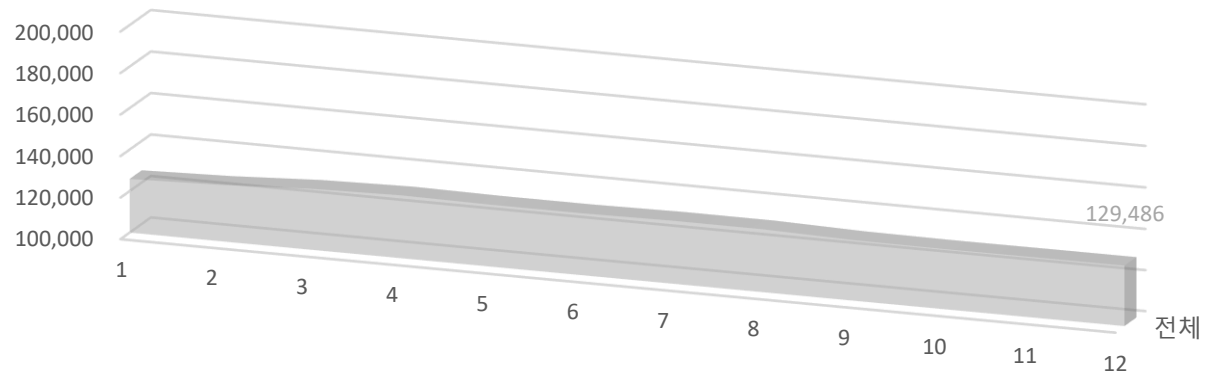
평균 임대료	▼	₩ 39,630
평균 관리비	▲	₩ 24,793
평균 NOC	▼	₩129,486



## ■ 상암 DMC 전년 월 별 공실률



## ■ 상암 DMC 전년 월 별 NOC





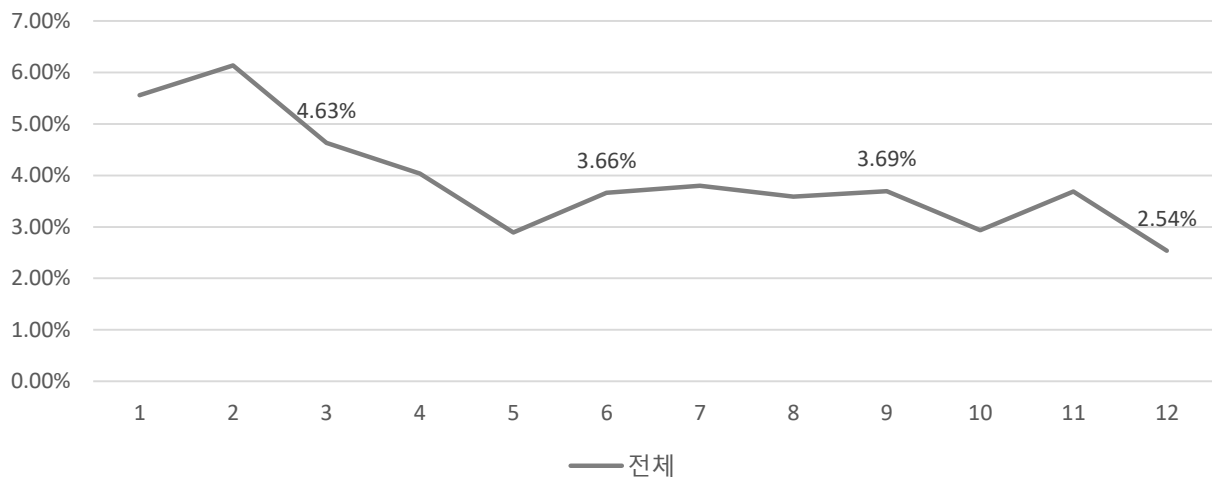
# ETC : 신촌 홍대 합정

ETC : SinChon Hongik University HapJeong

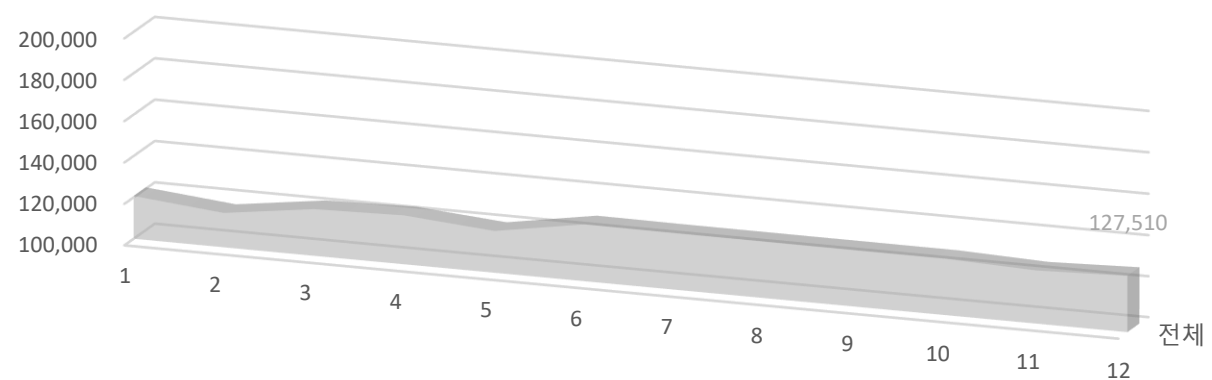
평균 임대료	₩ 57,193
평균 관리비	₩ 20,285
평균 NOC	₩127,510



## ■ 신촌 홍대 합정 전년 월 별 공실률



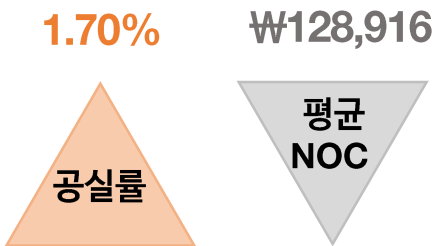
## ■ 신촌 홍대 합정 전년 월 별 NOC



# PBBD : 분당 판교지역

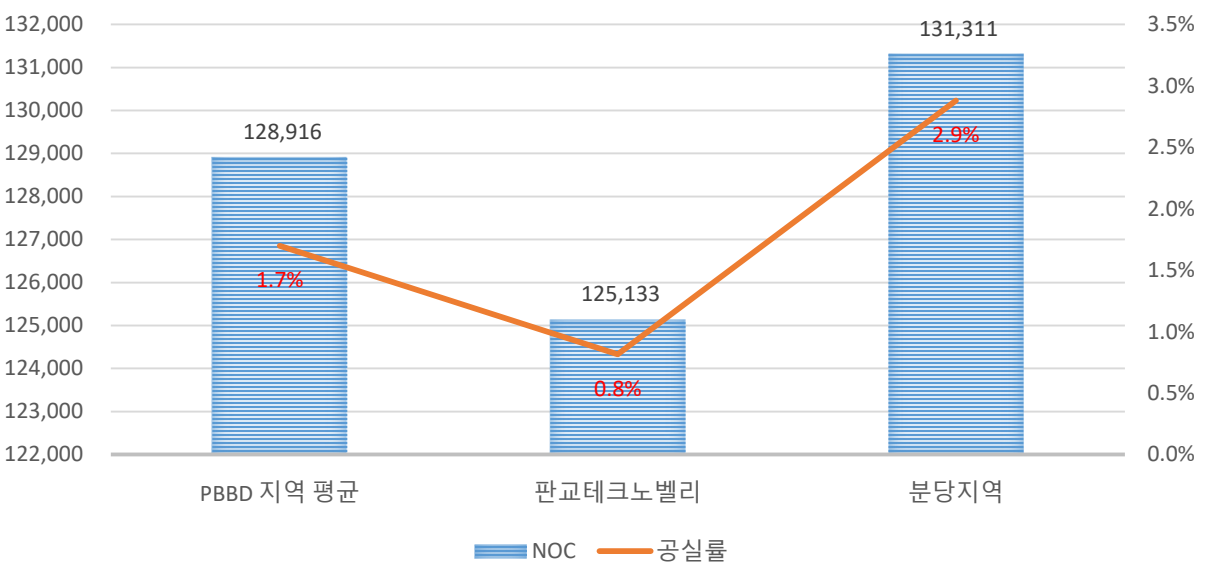
PBBD Office Leasing Market

2018년도 12월 조사한 분당, 판교지역 오피스의 평균 공실률은 1.70%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 128,916원으로 조사되었다.

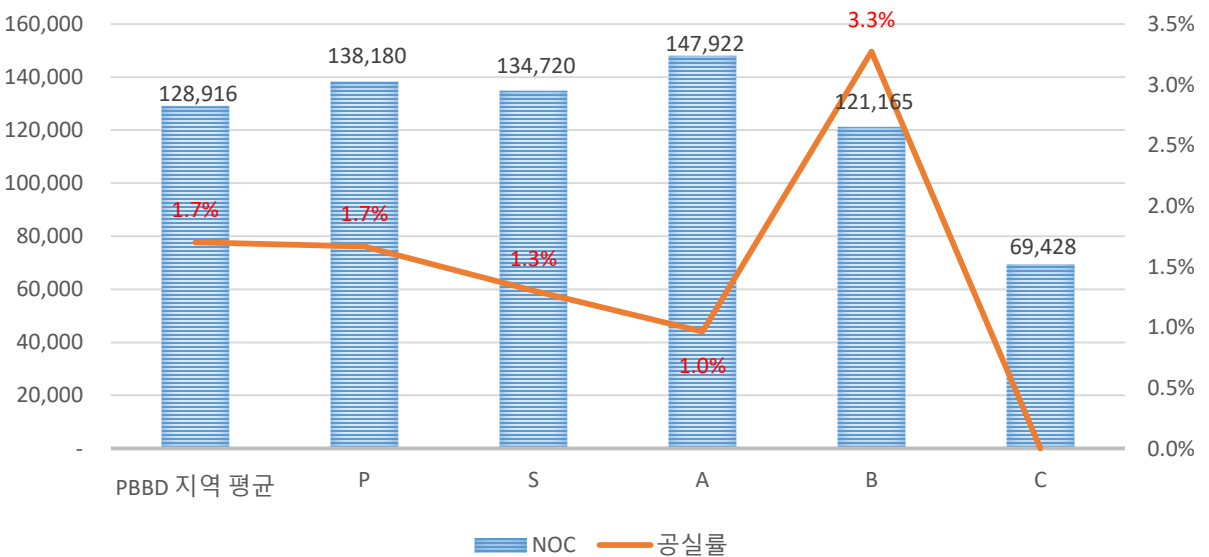


평균 임대료	43,982
평균 보증금	541,714
평균 관리비	20,886

## ■ PBBD 지역 전체 및 지역별 공실률 / NOC



## ■ PBBD 지역 전체 및 규모별 공실률 / NOC



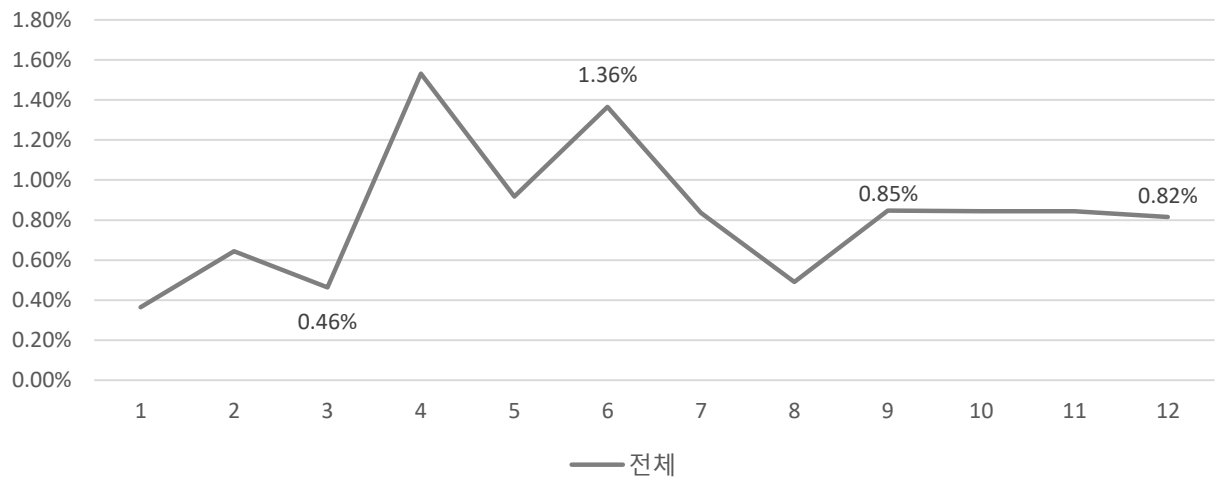
# PBBD : 판교 테크노벨리

PBBD : PanGyo Techno Valley

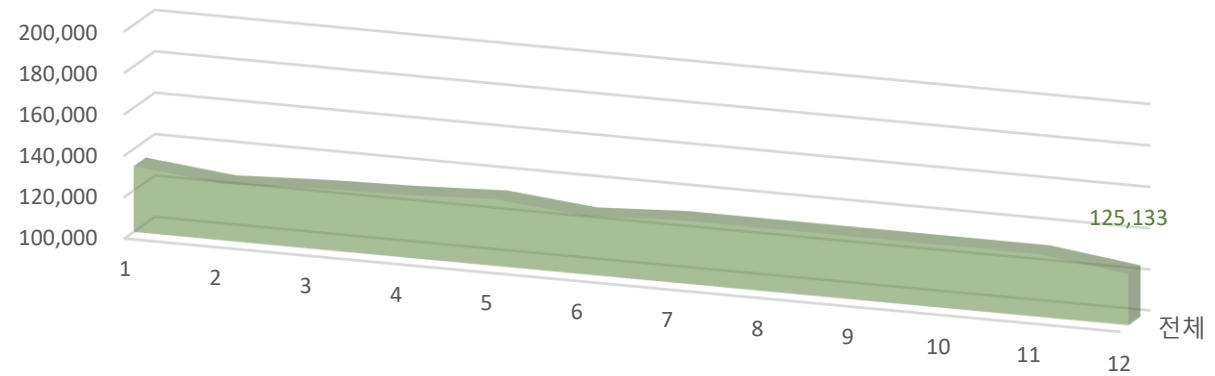
평균 임대료	₩ 45,838
평균 관리비	₩ 17,873
평균 NOC	₩125,133



## 판교 테크노벨리 전년 월 별 공실률



## 판교 테크노벨리 전년 월 별 NOC



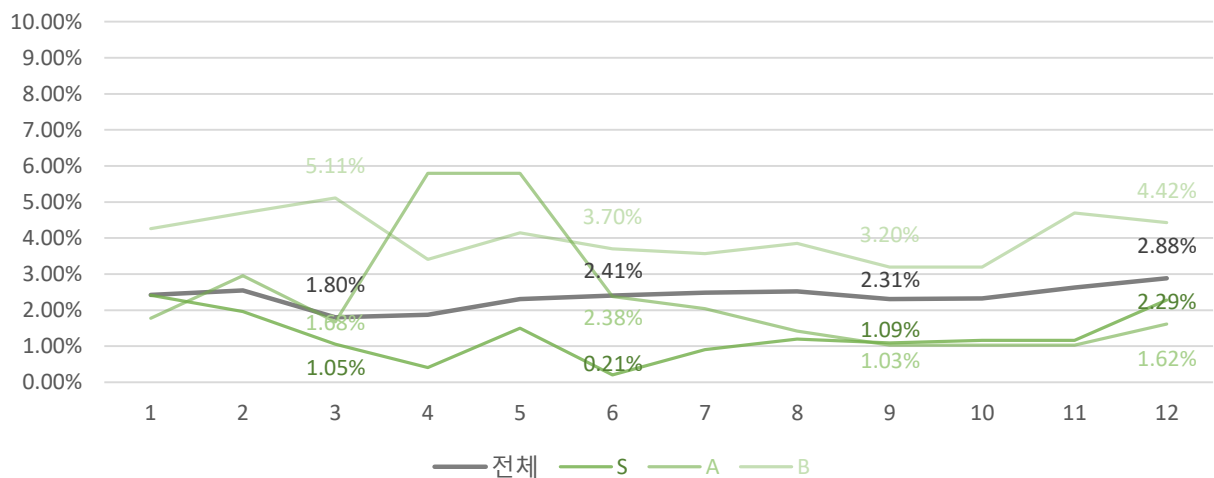
# PBBD : 분당지역

PBBD : BunDang

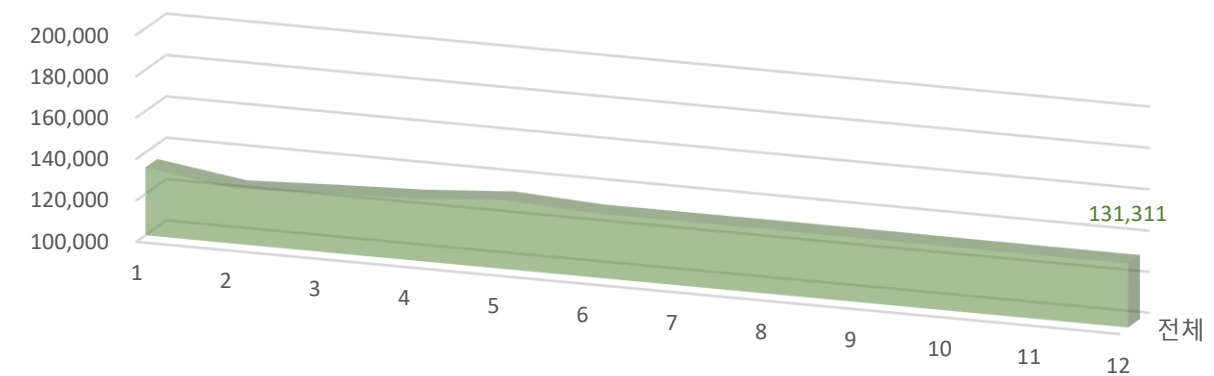
- 평균 임대료 ▼ ₩ 42,807
- 평균 관리비 ▲ ₩ 22,795
- 평균 NOC ▼ ₩131,311



## ■ 분당지역 전년 월 별 공실률



## ■ 분당지역 전년 월 별 NOC



# 세부지역별 임대현황

Detailed Market Area

Market	Submarket	총임대면적	평균보증금	평균임대료	평균관리비	NOC / 평균	공실률
CBD	광화문	554,823	214,141	871,991	84,683	35,210	8.31%
	시청 서울역	598,623	191,724	770,037	75,553	34,240	9.53%
	을지로 중구	1,038,201	191,458	774,552	75,825	33,684	9.66%
	종로	614,614	176,287	774,421	72,927	31,907	7.18%
	충정로	165,524	171,478	621,702	61,515	31,133	4.95%
	서대문	118,181	170,602	748,550	64,981	30,063	3.44%
	용산	120,873	163,946	651,615	59,415	31,077	9.25%
GBD	테헤란로	1,220,608	161,759	856,136	67,215	25,728	3.83%
	강남대로	474,176	169,616	998,576	69,133	26,724	6.54%
	남부순환로	74,836	162,369	842,265	60,078	25,785	2.94%
	대치 삼성	689,879	141,294	847,337	60,929	22,646	3.53%
	역삼	996,732	148,479	853,767	63,211	23,080	4.36%
	논현	245,442	134,331	967,003	62,250	21,757	6.91%
	도곡	75,974	147,175	778,298	52,527	24,334	1.77%
	도산대로	65,545	144,986	1,075,043	62,991	24,102	8.16%
	압구정 신사	52,815	129,608	1,123,715	66,113	19,714	10.26%
	양재 개포	108,699	150,317	803,781	56,080	23,488	2.93%
	청담	54,488	153,326	1,168,891	74,082	19,851	15.14%
	서초 교대	141,378	139,009	888,128	59,713	19,151	6.79%
	사당 이수 방배	21,856	145,644	1,195,271	61,086	24,225	6.18%
	잠실 송파	190,920	176,313	758,977	61,920	27,567	16.76%
YBD	동여의도	670,471	171,109	582,020	56,535	29,325	7.66%
	서여의도	150,383	120,726	463,208	43,537	21,913	4.30%
	영등포	128,647	150,463	524,086	48,907	27,579	19.11%
	마포 공덕	167,721	137,031	475,913	48,113	26,448	2.61%
ETC	강동 천호	67,658	119,489	440,000	44,000	20,200	39.74%
	상암 DMC	296,825	129,486	399,460	39,630	24,793	11.29%
	신촌 홍대 합정	61,820	127,510	783,163	57,193	20,285	2.54%
	서울기타	468,246	126,467	557,715	48,963	21,224	7.22%
PBBD	판교테크노벨리	281,175	125,133	470,055	45,838	17,873	0.82%
	분당지역	210,366	131,311	587,098	42,807	22,795	2.88%



# JANUARY'19

The world's largest commercial real estate network.  
55 countries. 400 local offices. 5,000 local market leaders.  
All actively managed to work wherever you do.



김종일 S.M

010.3219.9114  
teddy@naikorea.com



박정훈 M.A

010.5156.6030  
karl@naikorea.com

오피스 임대플랫폼  
[www.okeyok.com](http://www.okeyok.com)

02 508 1180  
[www.naikorea.com](http://www.naikorea.com)  
서울시 강남구 테헤란로 516 (대치동 정헌빌딩 10층)