

March 2020

# Seoul Office

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



SEOUL OFFICE

## 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	2020년 2월 1개월 간 조사
DB관리	부동산임대플랫폼 오키서비스는 NAI Propertree의 내부시스템을 기초로 하여 매 월 공실 및 임대료 조사를 실시하고 있으며, 오키의 부동산임대시스템을 통하여 관리 활용되고 있습니다.

## 02

## 권역별 분류

<b>CBD</b> Central Business District  <b>도심권</b> 광화문, 중구, 서대문, 종로구 일대	<b>GBD</b> Gangnam Business District  <b>강남권</b> 강남구, 서초구, 송파구 일대	<b>YBD</b> Yeido Business District  <b>여의도권</b> 여의도, 마포구 일대	<b>ETC</b> Non Major Business District  <b>서울기타권</b> 상암, 강동, 신촌 일대	<b>PBB</b> PTV-Bundang Business District  <b>판교,분당권</b> 판교테크노밸리, 서현, 수내동 일대
---	---	---	--	---

## 03

## 오피스 규모별 분류기준

OKEY	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

## 조사 표본수

## CBD

(Central Business District)

- Sample Survey : 247
- Total GFA : 7,463,936㎡  
(2,257,841py)

## ETC

(Non Major Business District)

- Sample Survey : 191
- Total GFA : 4,917,089㎡  
(1,487,420py)

## YBD

(Yeouido Business District)

- Sample Survey : 146
- Total GFA : 3,837,870㎡  
(1,160,956py)

## GBD

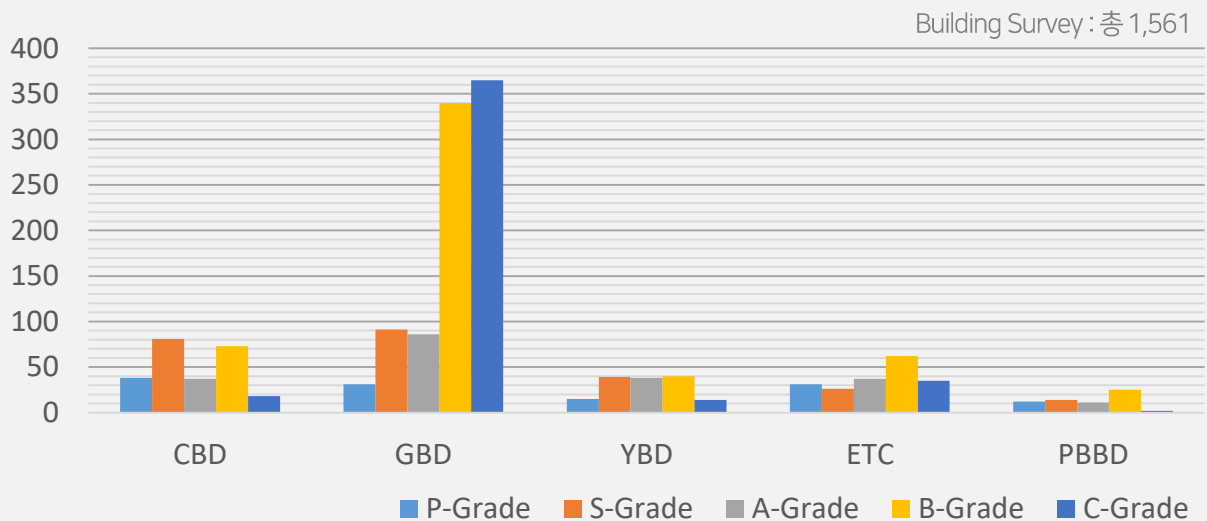
(Gangnam Business District)

- Sample Survey : 913
- Total GFA : 11,088,974㎡  
(3,354,415py)

## PBBD

(PTV-Bundang Business District)

- Sample Survey : 64
- Total GFA : 1,794,585㎡  
(542,862py)



# Q1 SBD 서울전체

SBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

5.06% ↑



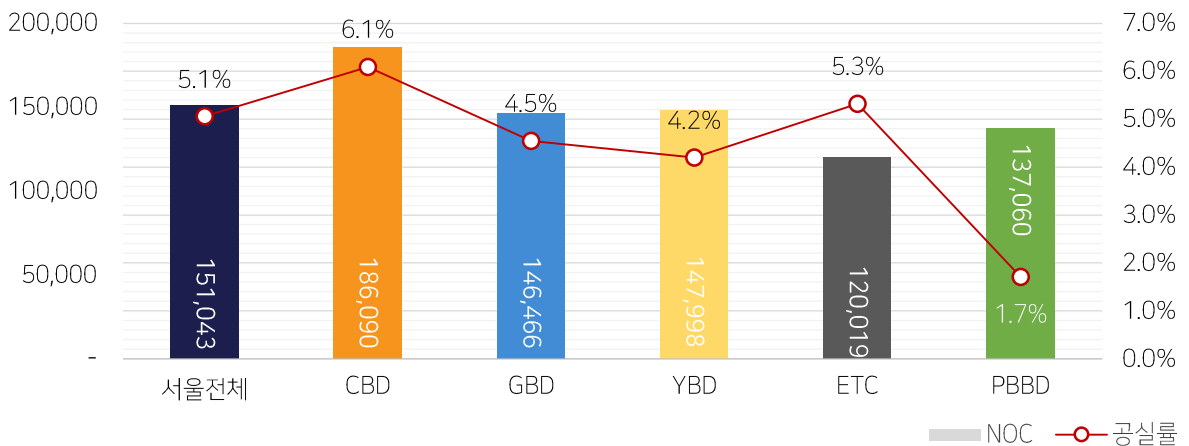
평균 NOC

₩151,043 ↓

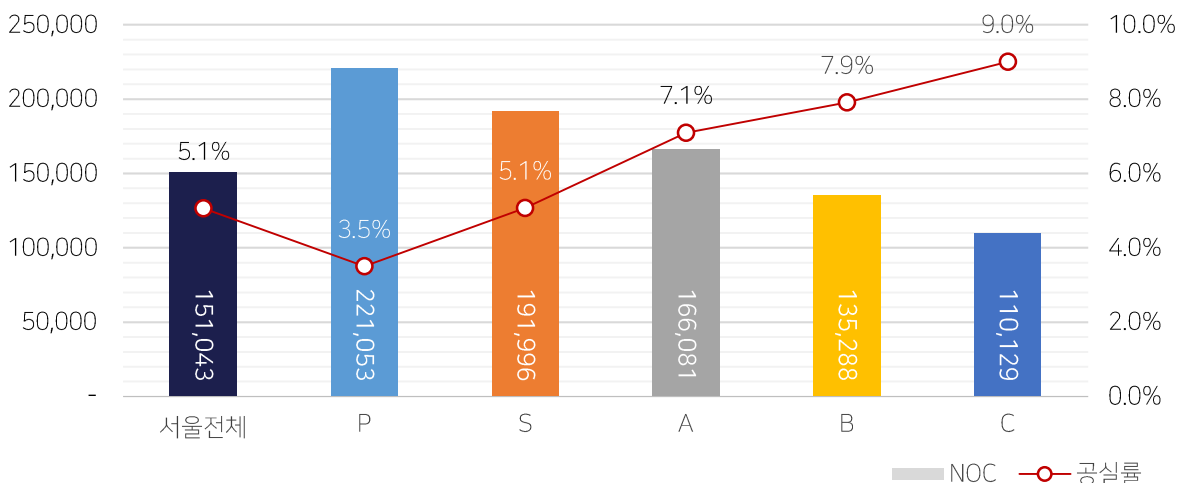
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
62,211	795,930	24,142

2020년도 2월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.06%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 151,043원으로 조사되었다.

## 서울전체 권역 별 공실률 / NOC



## 서울전체 규모 별 공실률 / NOC

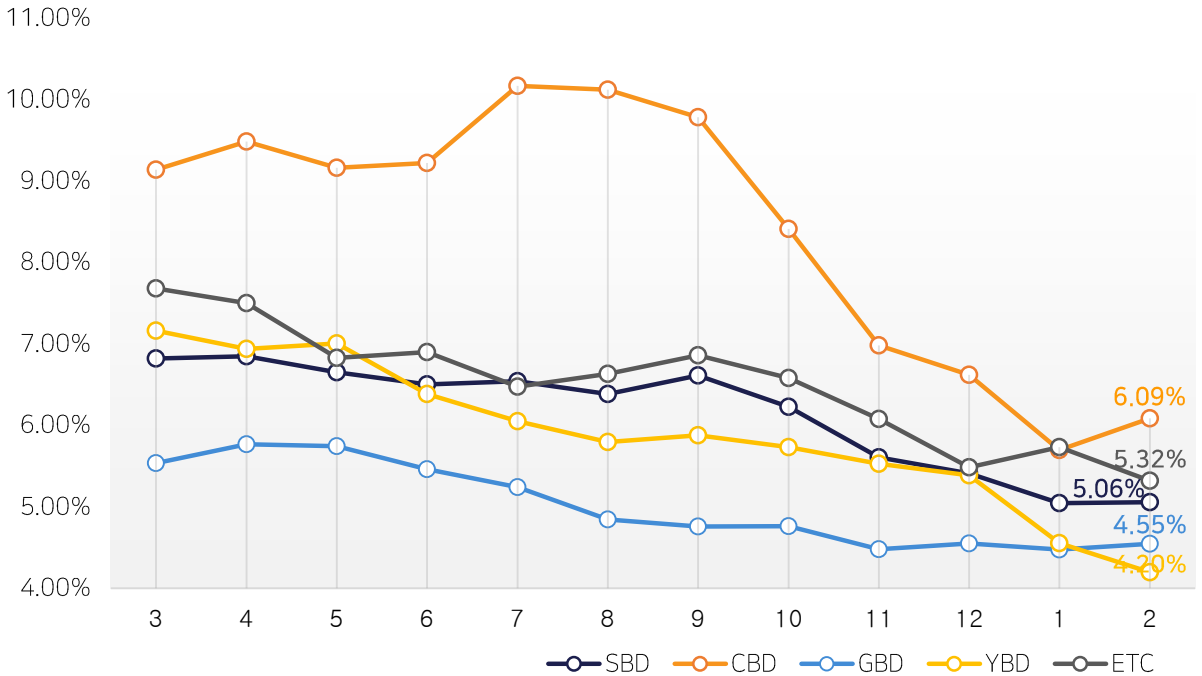


## 서울 지역 공실률 변화 / 월

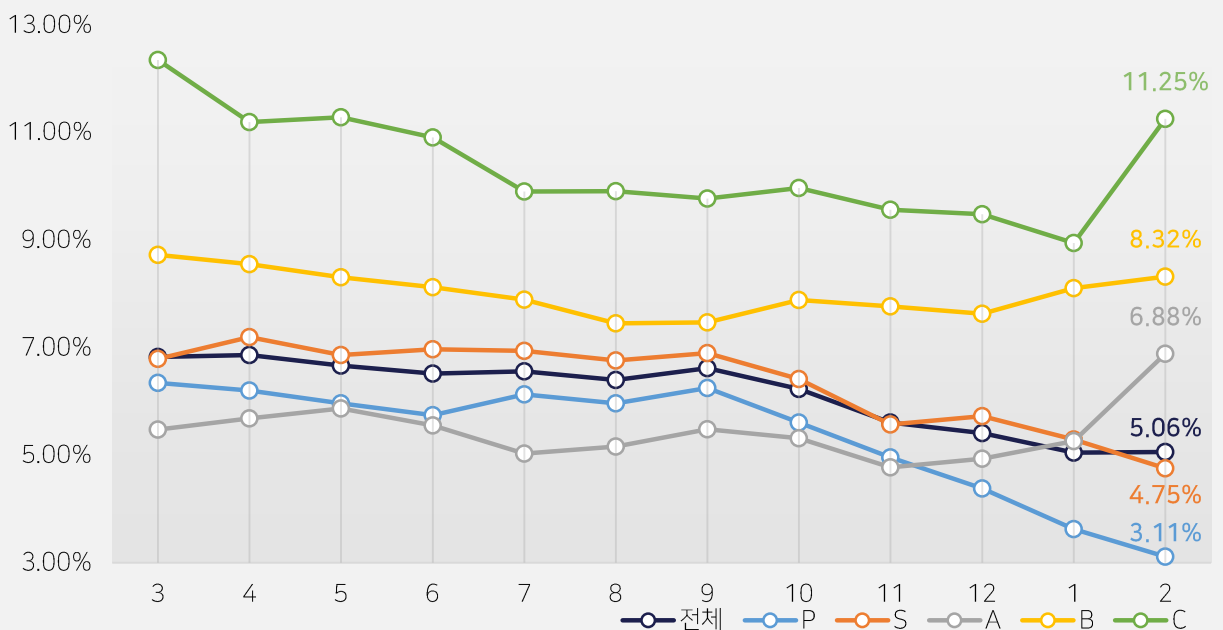
2020년 2월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었다.

회현 해링턴 스퀘어 A동의 소유주가 정해지며 2018년 완공된 이래 처음 임대차 시장에 선보여 CBD 지역의 공실률 상승에 기여했다.

YBD의 공실률 하락은 CCMM빌딩과 빌딩8의 공실이 해소된 것이 반영된 것으로 보인다.



## 규모별 공실률 변화 / 월



Q2

CBD  
도심지역

CBD OFFICE LEASING MARKET



6.09% ↑



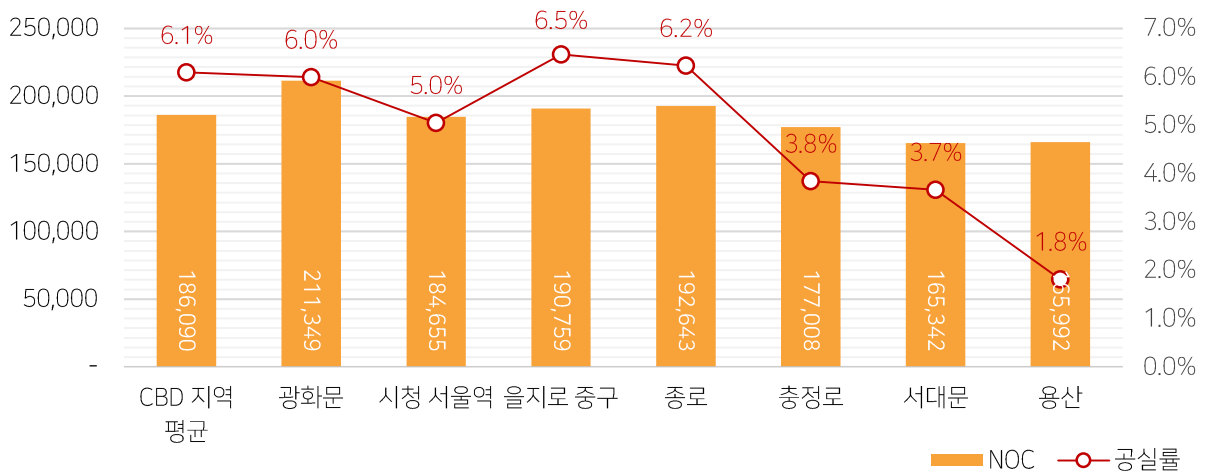
평균 NOC

₩186,090 ↓

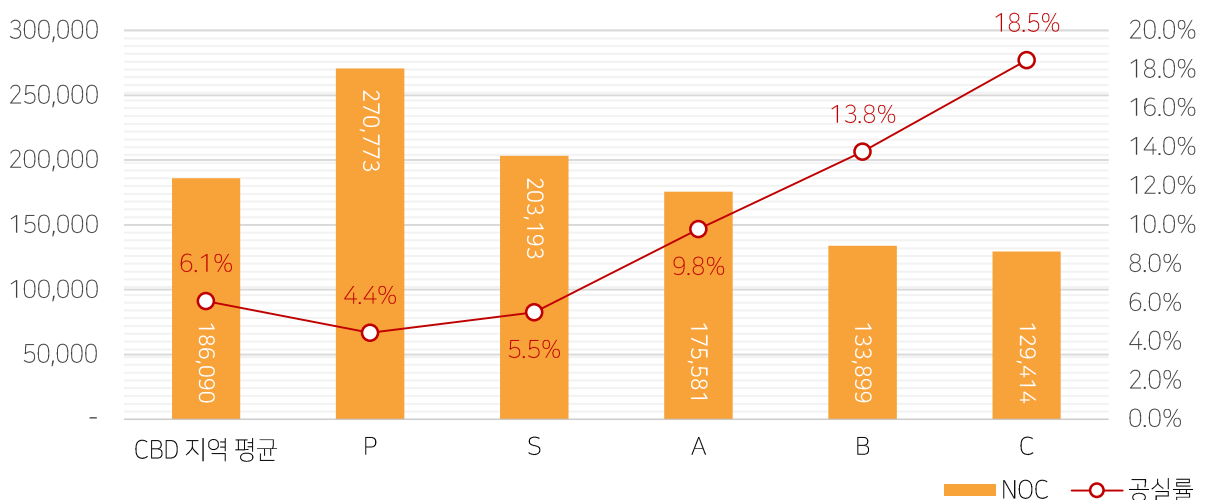
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
73,089	746,255	32,245

2020년도 2월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 6.09%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 186,090원으로 조사되었다.

## CBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



## CBD 지역 규모 별 공실률 / NOC





# Q3 GBD 강남지역

GBD OFFICE LEASING MARKET



공실률  
4.55% ↑



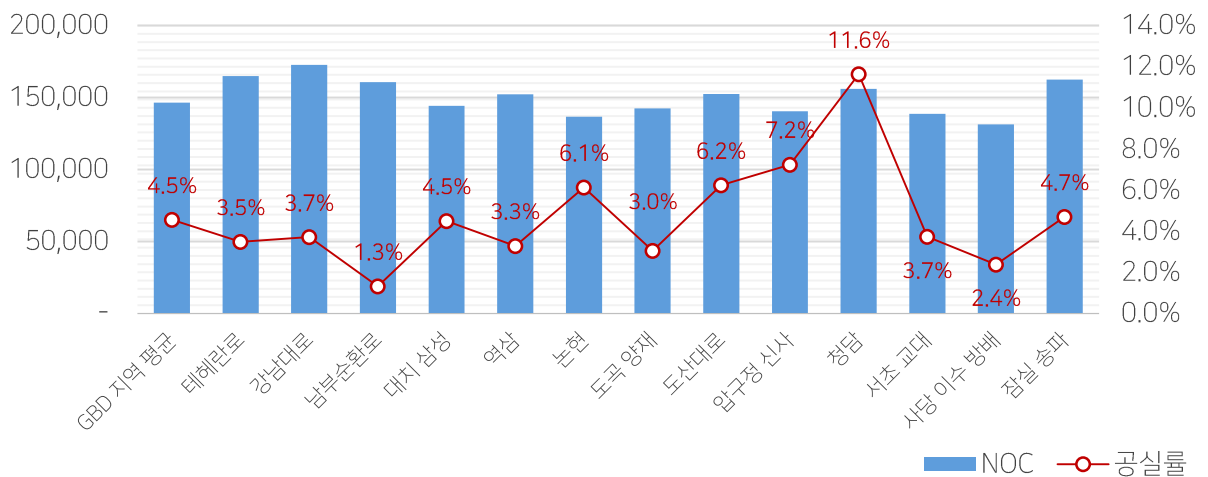
평균 NOC

₩146,466 ↓

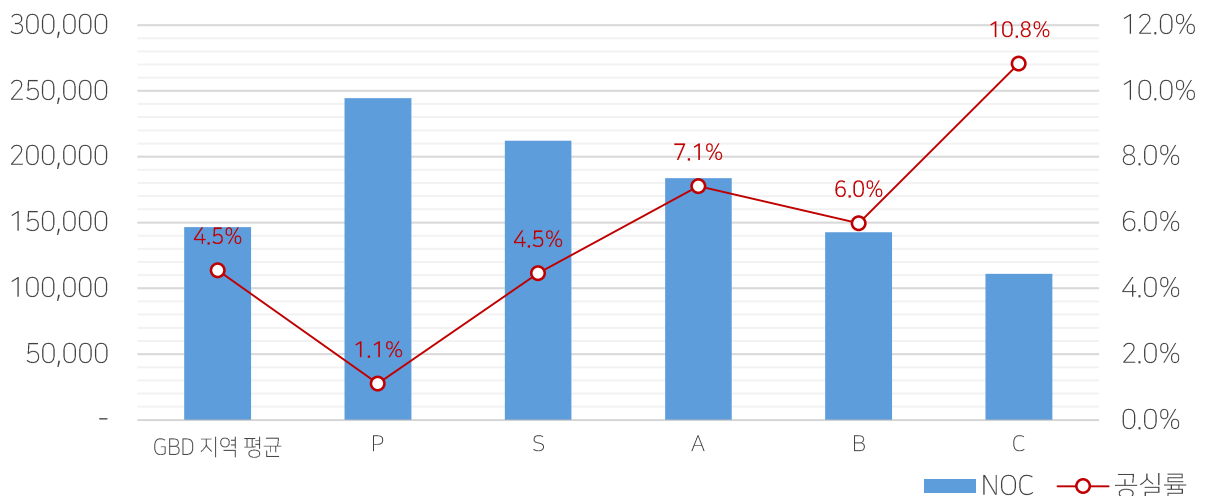
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
63,745	894,143	22,568

2020년도 2월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 4.32%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 146,466원으로 조사되었다.

## GBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



## GBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q4

YBD

여의도,  
영등포 지역

YBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

4.20% ↓

평균 NOC

₩147,998 ↓

평균 임대료

52,782

평균 보증금

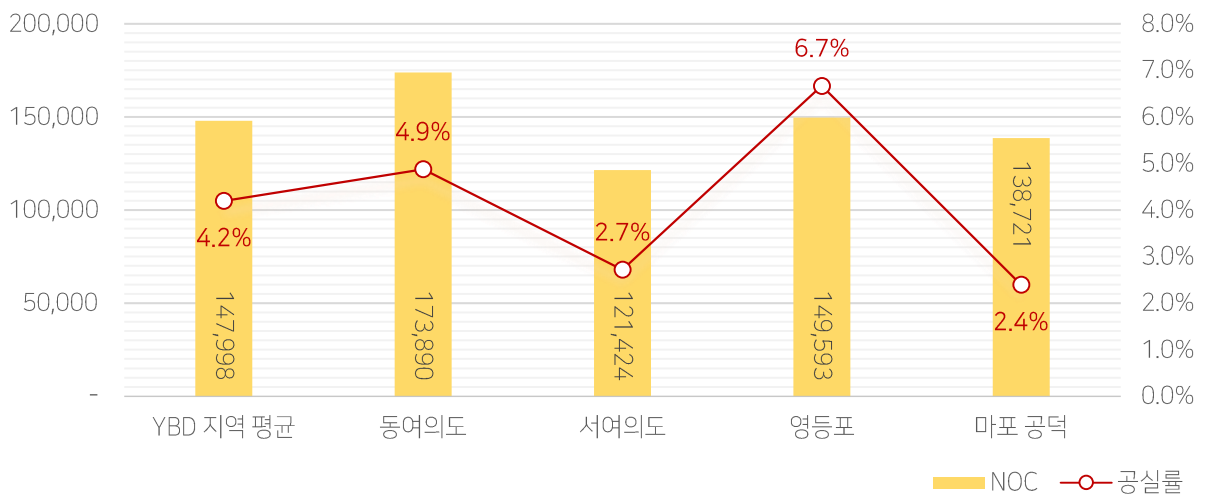
565,455

평균 관리비

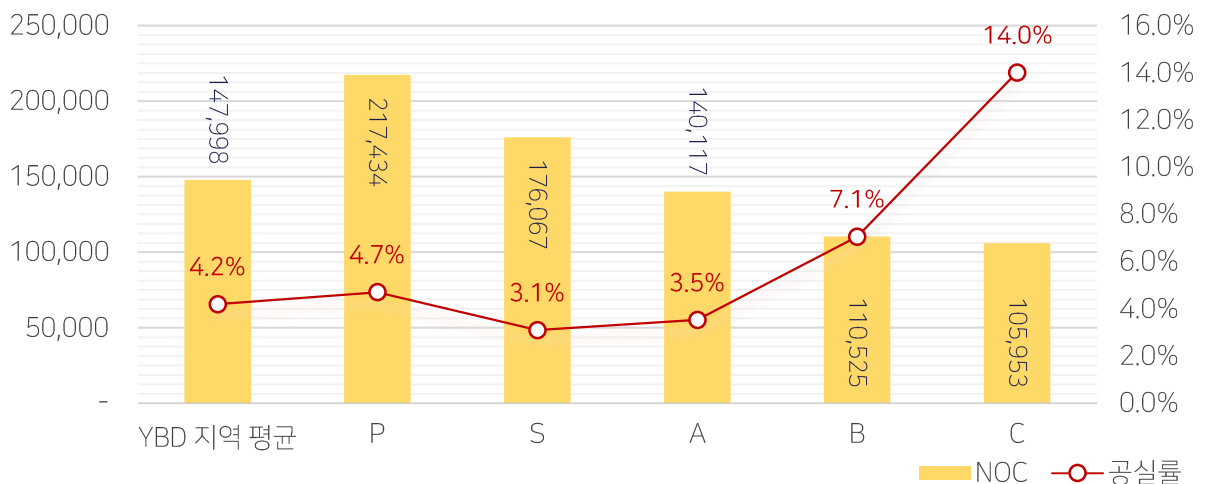
25,827

2020년도 2월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 4.20%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 147,998원으로 조사되었다.

## YBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



## YBD 지역 규모 별 공실률 / NOC





# Q5 ETC 서울 기타지역

ETC OFFICE LEASING MARKET



5.32% ↓

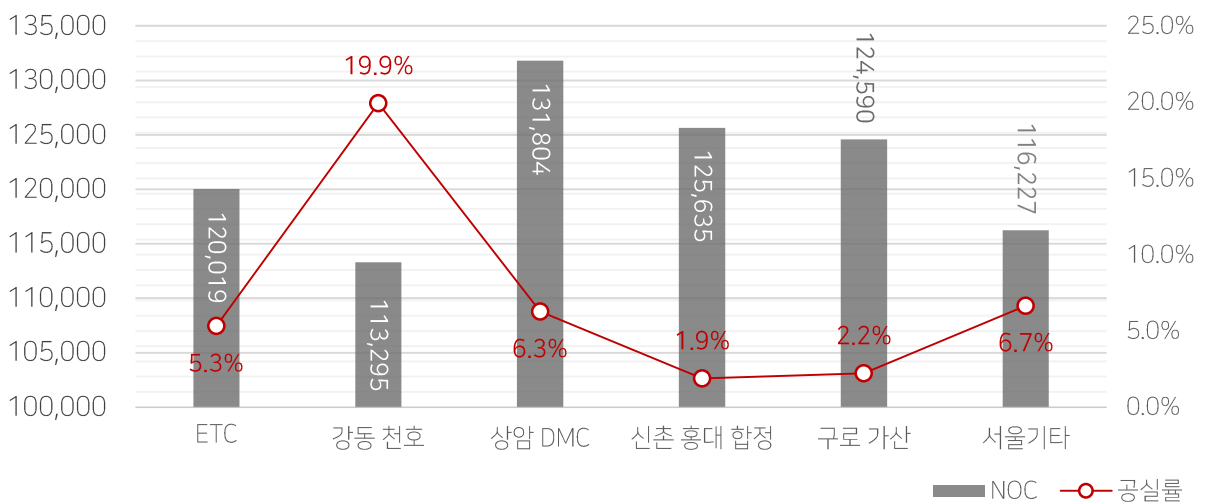


₩120,019 ↓

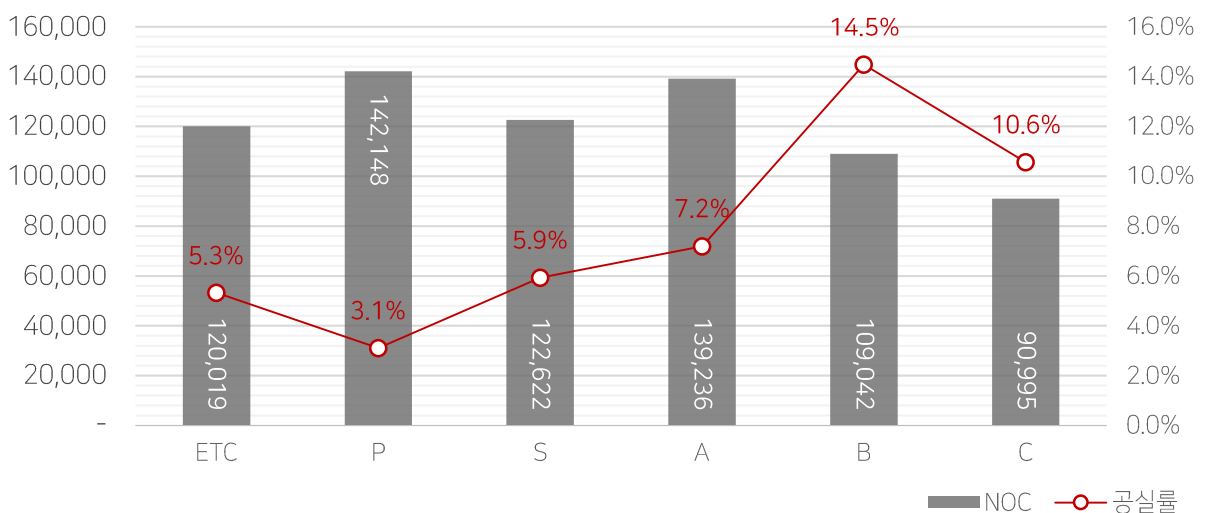
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
45,916	559,035	18,341

2020년도 2월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.32%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 120,019원으로 조사되었다.

## ETC 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



## ETC 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q6

# PBBD 판교, 분당 지역

PBBD OFFICE LEASING MARKET



공실률

1.71% ↑



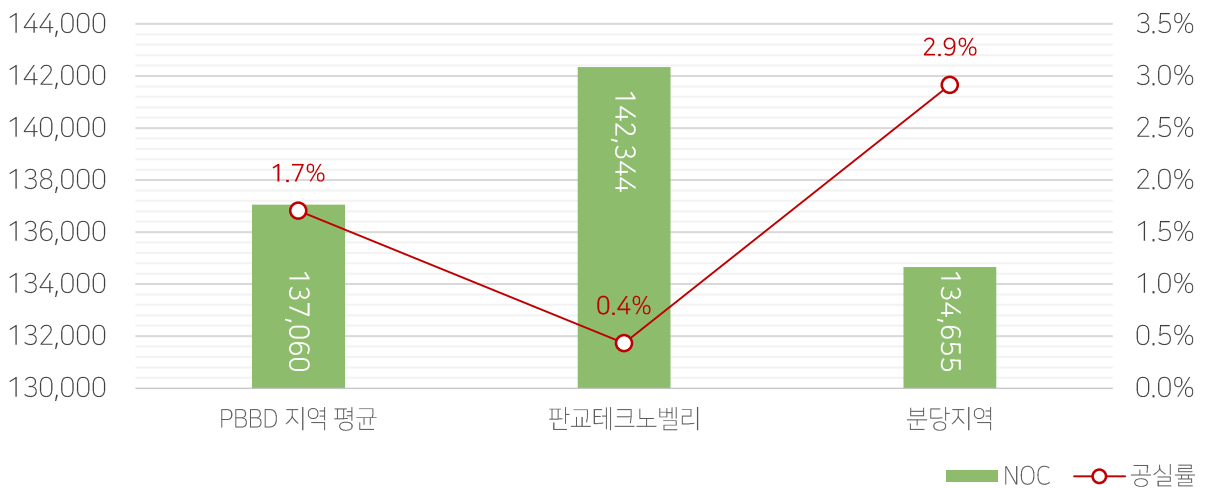
평균 NOC

₩137,060 ↓

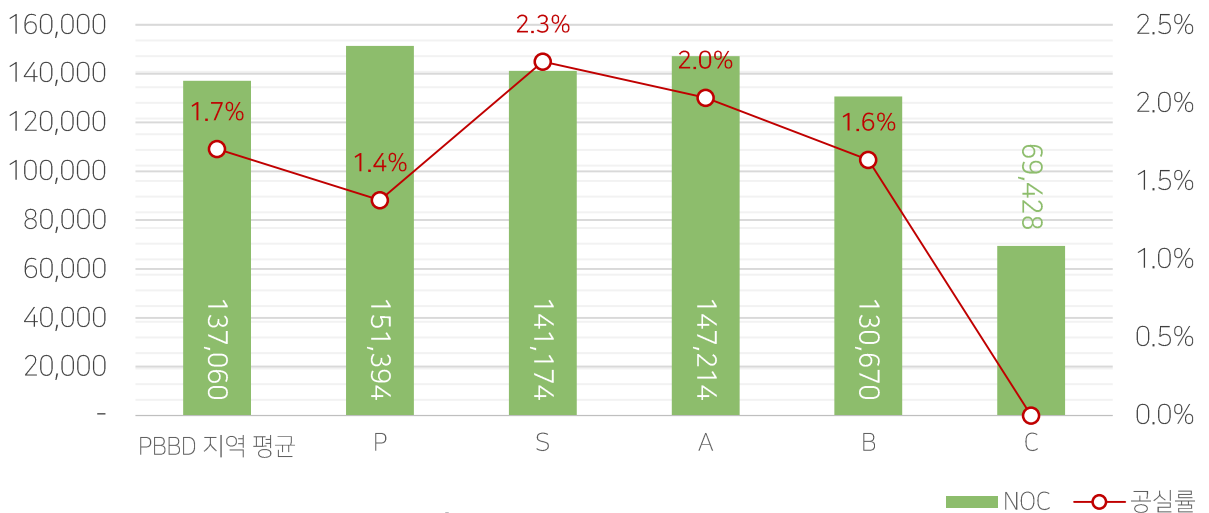
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
45,768	523,622	21,760

2020년도 2월 조사한 판교,분당지역 오피스의 평균 공실률은 1.71%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 137,060원으로 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	557,547	841,391	84,258	33,902	211,349	5.99%
	시청 서울역	781,391	734,503	73,737	33,687	184,655	5.05%
	을지로 중구	1,236,442	754,621	75,820	33,883	190,759	6.46%
	종로	662,090	792,128	75,339	31,167	192,643	6.23%
	충정로	209,314	639,532	63,364	31,525	177,008	3.84%
	서대문	122,300	769,947	61,913	30,833	165,342	3.66%
	용산	153,750	662,385	60,492	29,393	165,992	1.81%
GBD	테헤란로	1,402,491	878,287	69,242	26,168	164,954	3.48%
	강남대로	500,481	968,685	70,908	26,966	172,700	3.72%
	남부순환로	69,561	852,725	59,621	25,587	160,645	1.31%
	대치 삼성	814,256	868,610	63,480	22,573	144,179	4.50%
	역삼	1,168,199	858,861	64,947	23,744	152,300	3.28%
	논현	271,421	1,001,353	63,836	21,796	136,597	6.12%
	도곡 양재	125,944	767,324	53,650	22,058	142,379	3.04%
	도산대로	81,954	1,150,254	67,958	24,231	152,442	6.23%
	압구정 신사	52,925	1,134,484	64,685	20,778	140,496	7.24%
	청담	105,013	1,071,129	75,187	20,929	155,958	11.63%
	서초 교대	167,524	885,555	59,188	19,392	138,704	3.73%
	사당 이수 방배	31,850	1,045,520	57,170	19,434	131,257	2.38%
	잠실 송파	458,048	716,111	57,569	23,184	162,498	4.69%
YBD	동여의도	669,065	603,136	57,638	29,657	173,890	4.88%
	서여의도	164,097	462,336	43,733	22,396	121,424	2.72%
	영등포	142,195	536,576	50,594	27,710	149,593	6.67%
	마포 공덕	198,198	493,289	50,044	26,045	138,721	2.40%
ETC	강동 천호	69,452	495,187	45,751	18,234	113,295	19.94%
	상암 DMC	314,664	402,488	40,149	25,227	131,804	6.28%
	신촌 홍대 합정	66,612	877,386	56,442	20,145	125,635	1.89%
	서울기타	691,141	590,359	48,219	18,723	116,227	6.66%
PBBD	판교테크노밸리	328,680	501,120	48,800	19,482	142,344	0.43%
	분당지역	174,253	558,633	44,219	23,388	134,655	2.92%

# MEET THE TEAM

Seoul, Korea Office  
Market Overview

# Seoul Office


REAL ESTATE LABEL OFFICE KEY

**OKEY**

오키 사무실임대 플랫폼

02 6205 0884  
okey@naikorea.com

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

 서울시 강남구 테헤란로 51 (대치동 정한빌딩 10층)

NAIPropertree는 세계 브랜드 3위인 NAI Global의 한국 지사로서 최고의 인적자원과 노하우를 보유한 글로벌 상업용부동산 전문회사입니다. [www.naipropertree.com](http://www.naipropertree.com)

오키 오피스키(OKEY - Office Key)는 사무실임대 공실정보 및 임대시세 정보를 한번에 볼 수 있는 임대 플랫폼으로 NAI Propertree의 자회사인 주식회사 오키에서 운영합니다.