

April 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 3월 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

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, 신촌 일대	PBB PTV-Bundang Business District 판교,분당권 판교테크노밸리, 서현, 수내동 일대
---	---	---	--	---

03

오피스 규모별 분류기준

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 : 246
- Total GFA : 7,494,567㎡
(2,267,106py)

ETC

(Non Major Business District)

- Sample Survey : 185
- Total GFA : 4,873,672㎡
(1,474,286py)

YBD

(Yeouido Business District)

- Sample Survey : 136
- Total GFA : 3,660,380㎡
(1,107,265py)

GBD

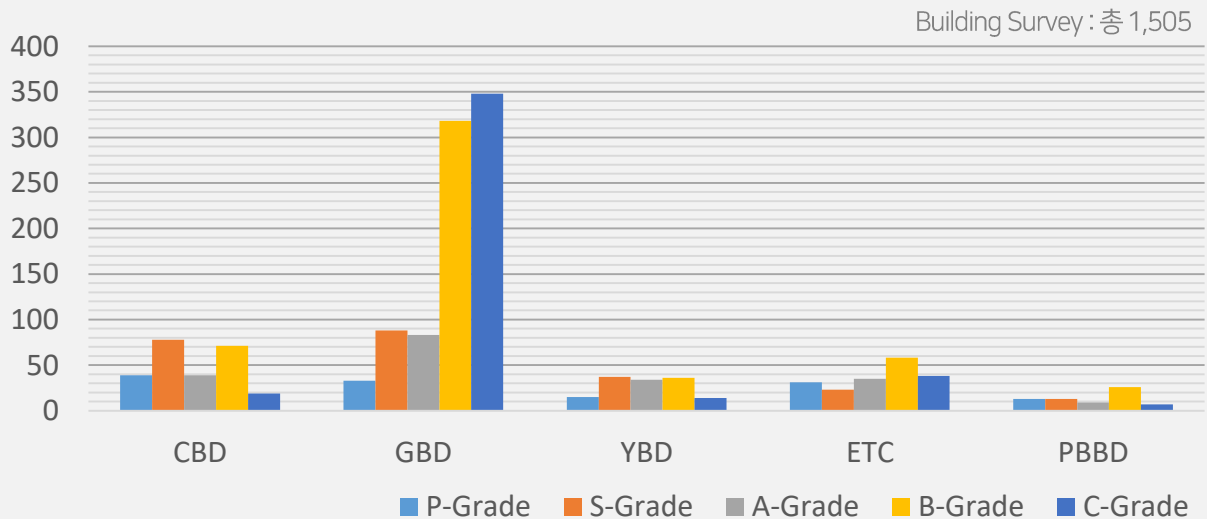
(Gangnam Business District)

- Sample Survey : 870
- Total GFA : 10,844,902㎡
(3,280,583py)

PBBB

(PTV-Bundang Business District)

- Sample Survey : 68
- Total GFA : 1,876,796㎡
(567,731py)



Q1

SBD
서울전체

SBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

5.25% ↑

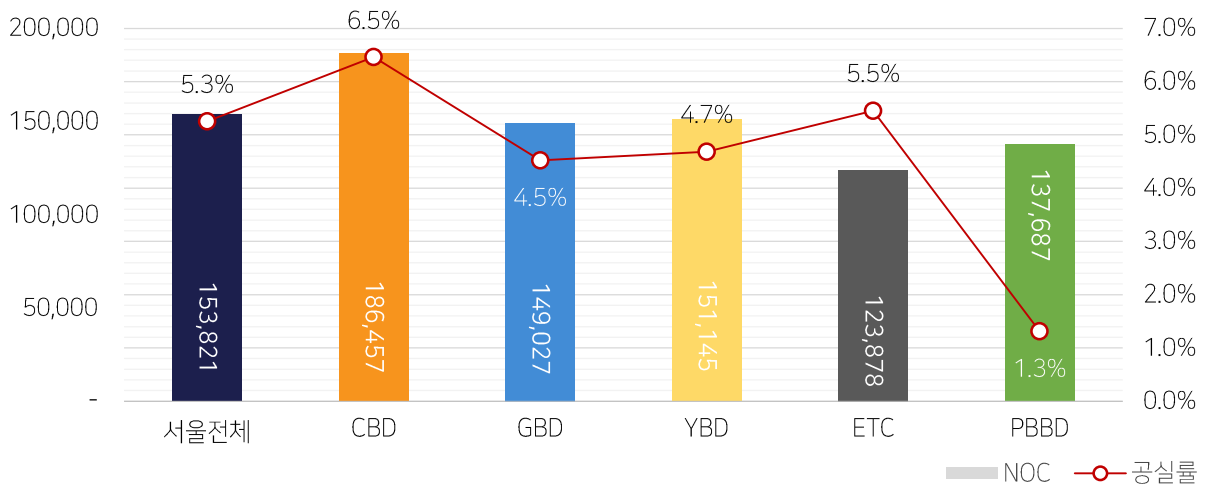
평균 NOC

₩153,821 ↑

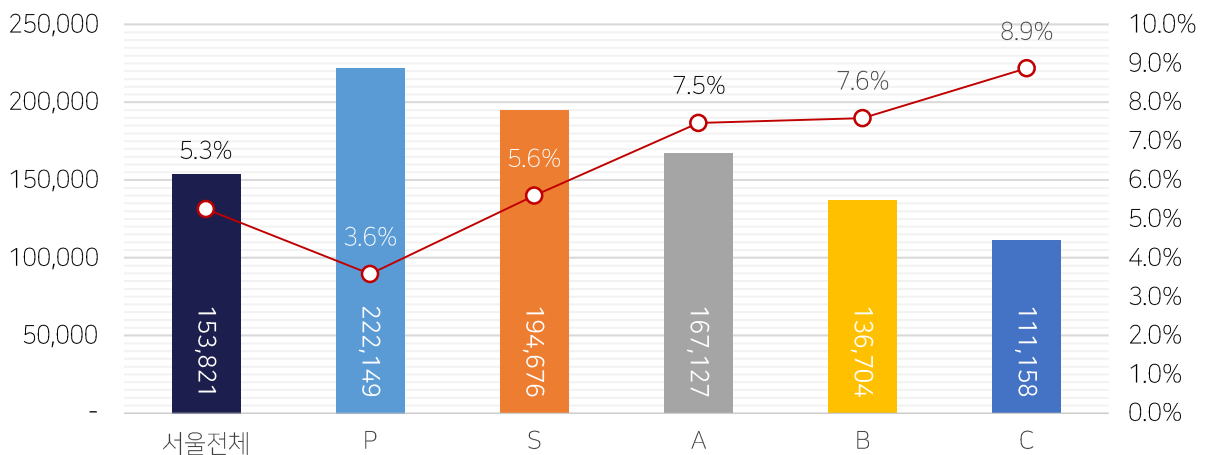
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
63,247	817,702	24,512

2020년도 3월 조사한 서울지역 오피스의
평균 공실률은 5.25%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 153,821원으로 조사되었다.

서울전체 권역 별 공실률 / NOC

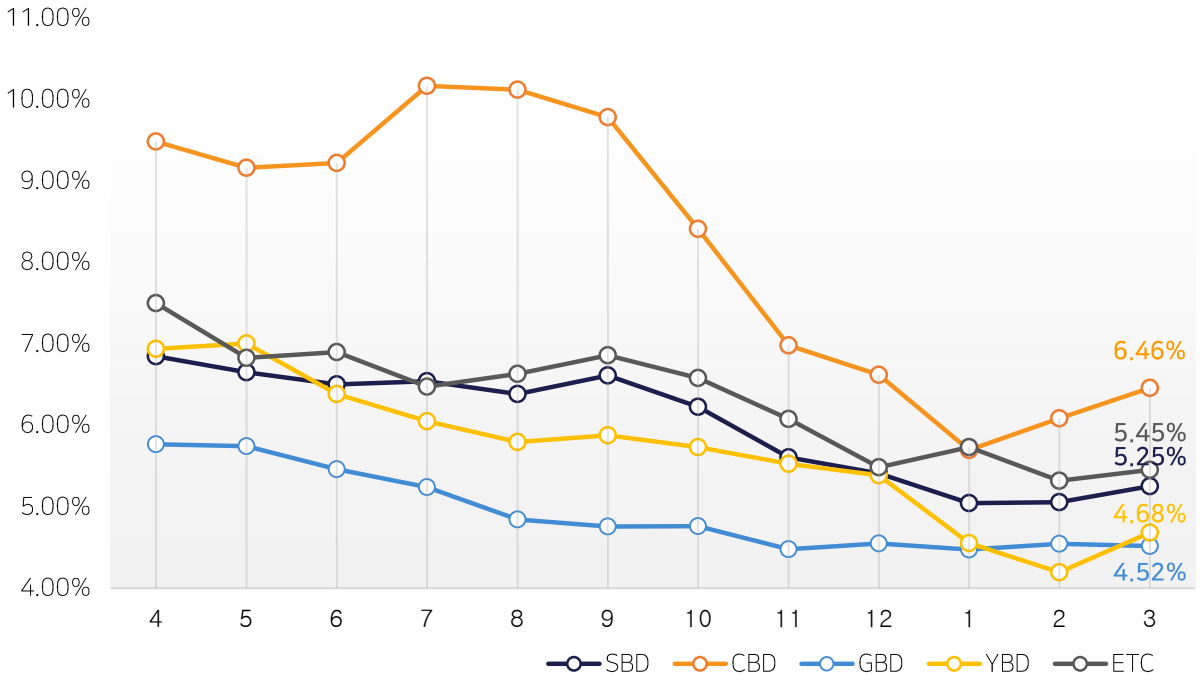


서울전체 규모 별 공실률 / NOC

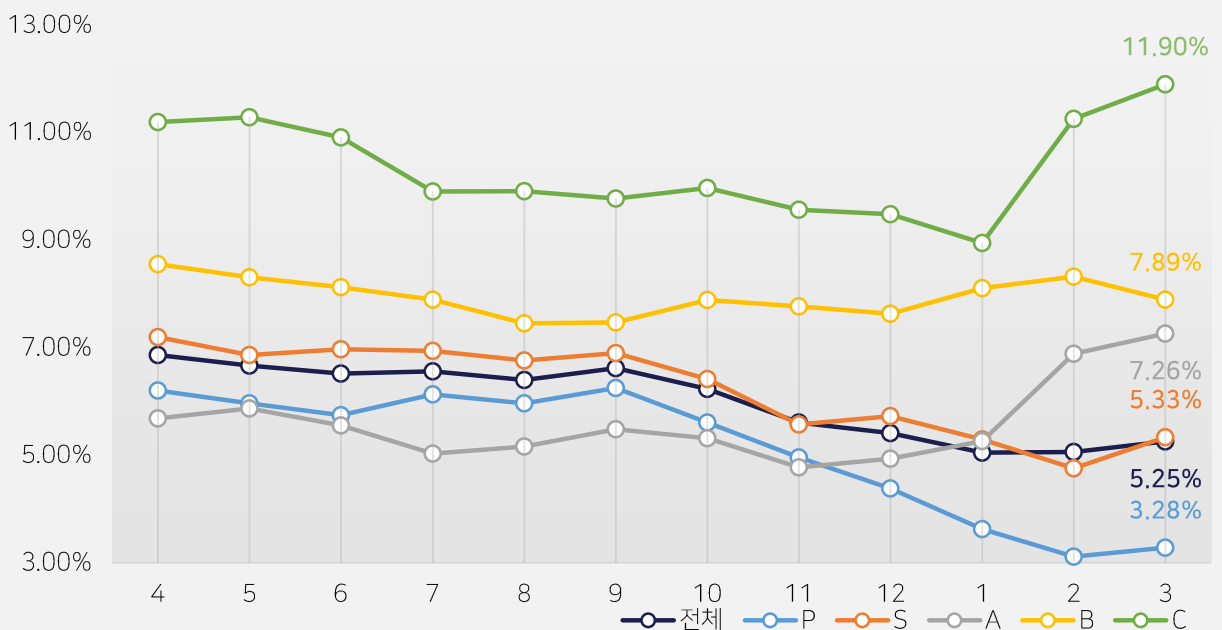


서울 지역 공실률 변화 / 월

2020년 3월 서울 오피스 권역의 거의 모든 곳에서 공실률이 다소 상승한 것으로 조사되었다. GBD의 테헤란로 권역에서는 지식재산센터빌딩에서 5개 층 약 3,989평을 토스 어플로 유명한 비바리퍼블리카와 임대차 계약을 하였으며, YBD의 서여의도 권역에서는 KC타워에 현대캐피탈이 임차계약을 하여 약 1,056평의 공실이 해소되었다.



규모별 공실률 변화 / 월



Q2

CBD
도심지역

CBD OFFICE LEASING MARKET



6.46% ↑



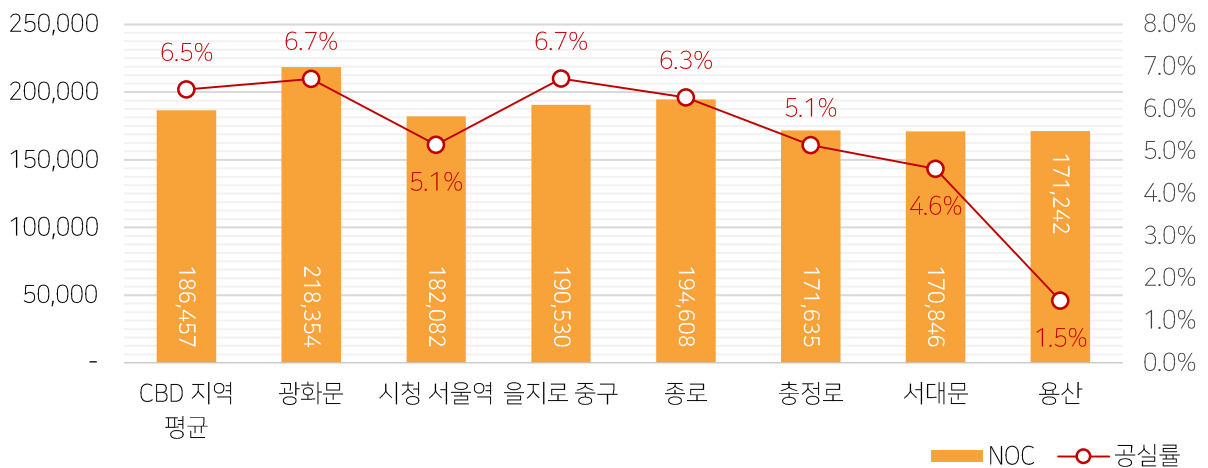
평균 NOC

₩186,457 ↑

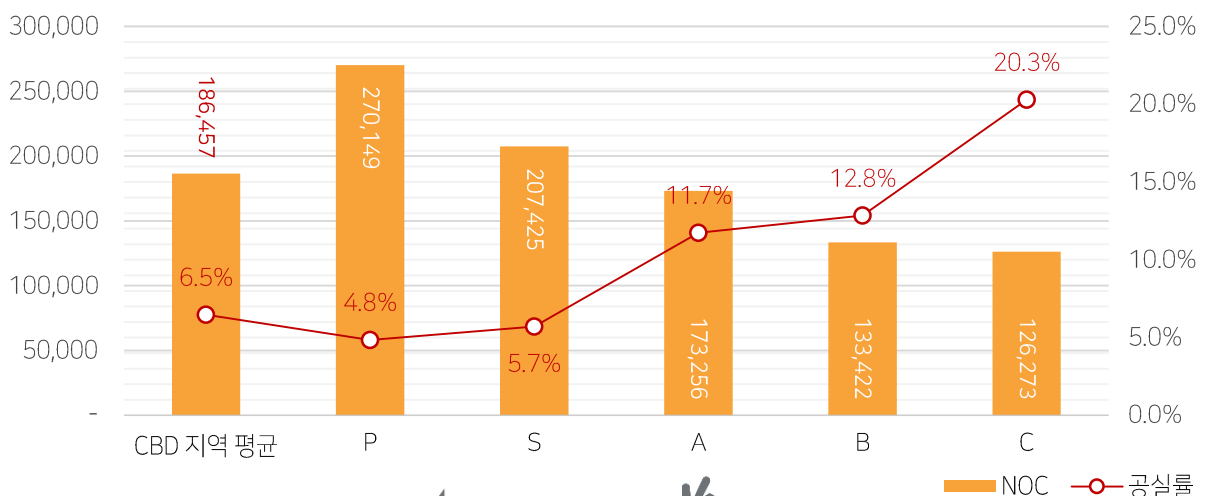
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
73,409	750,510	32,203

2020년도 3월 조사한 도심지역 오피스의
평균 공실률은 6.46%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 186,457원으로 조사되었다.

CBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



CBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q3

GBD
강남지역

GBD OFFICE LEASING MARKET



4.52% ↓



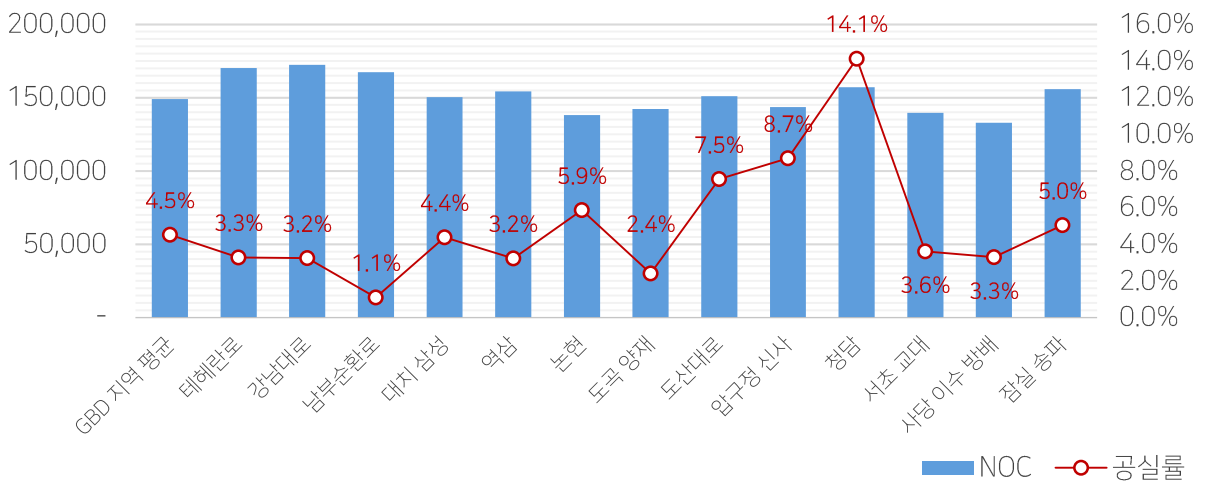
평균 NOC

₩149,027 ↑

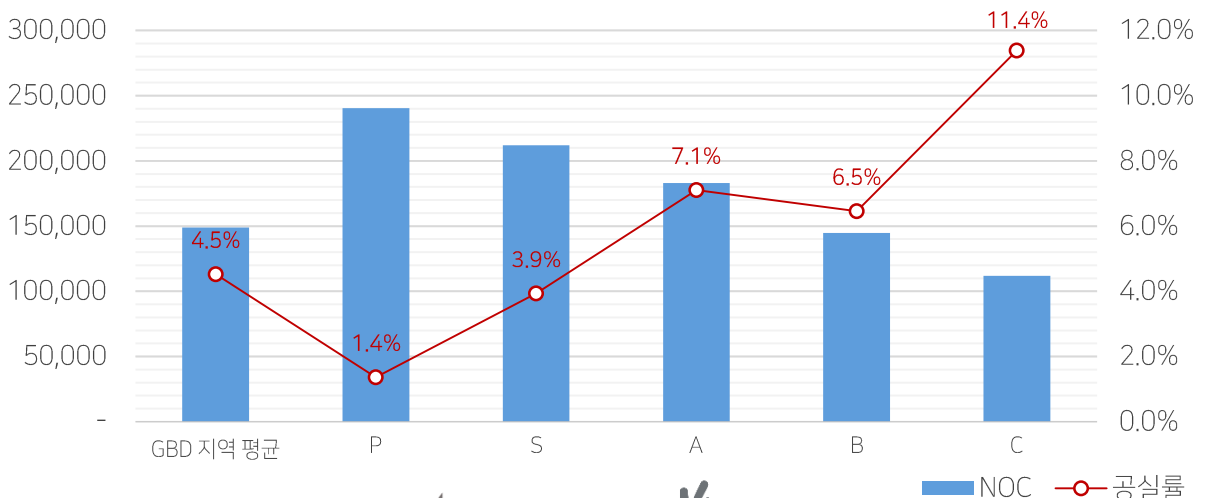
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
64,996	927,505	22,815

2020년도 3월 조사한 강남지역 오피스의
평균 공실률은 4.52%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 149,027원으로 조사되었다.

GBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



GBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q4

YBD

여의도,
영등포 지역

YBD OFFICE LEASING MARKET



4.68% ↑



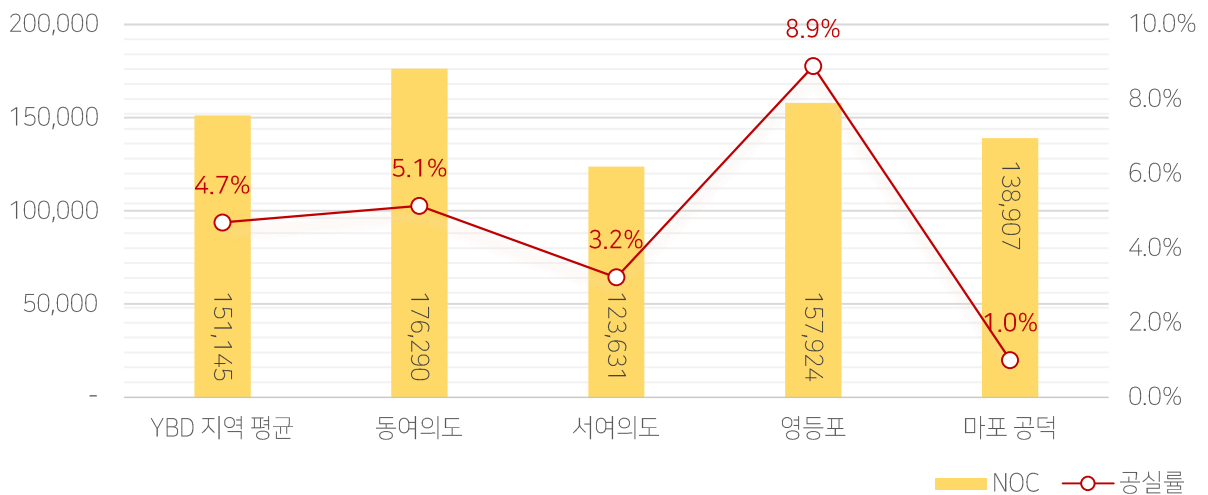
평균 NOC

₩151,145 ↑

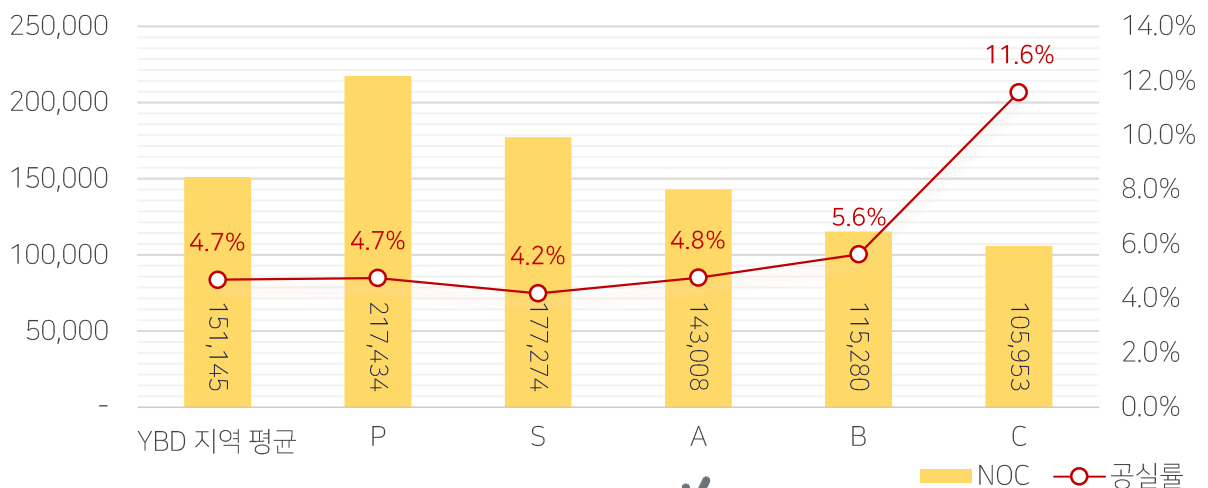
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
53,425	587,707	26,438

2020년도 3월 조사한 여의도, 영등포 지역 오피스의
평균 공실률은 4.68%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 151,145원으로 조사되었다.

YBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



YBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q5 ETC 서울 기타지역

ETC OFFICE LEASING MARKET



공실률

5.45% ↑



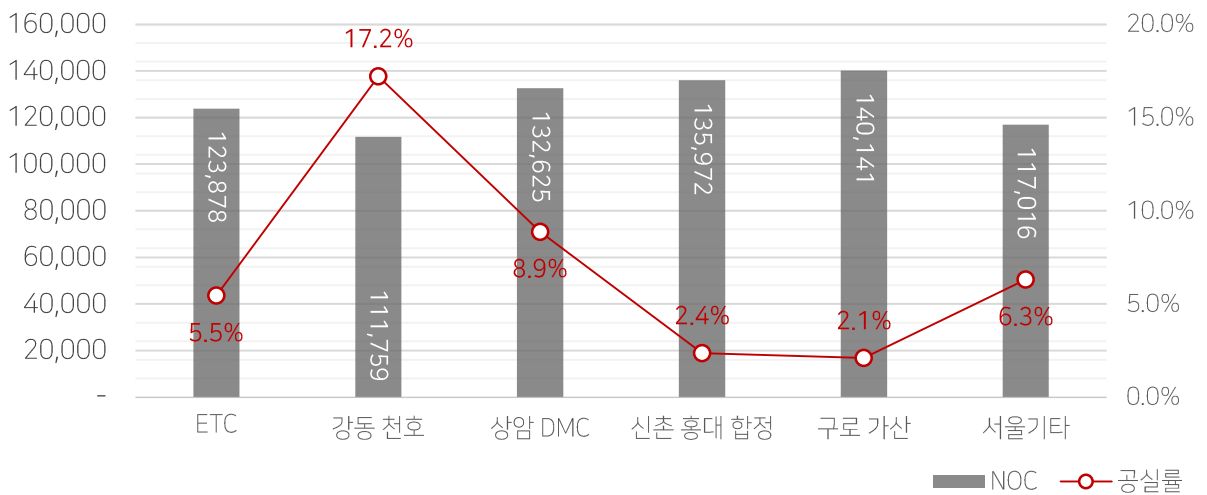
평균 NOC

₩123,878 ↑

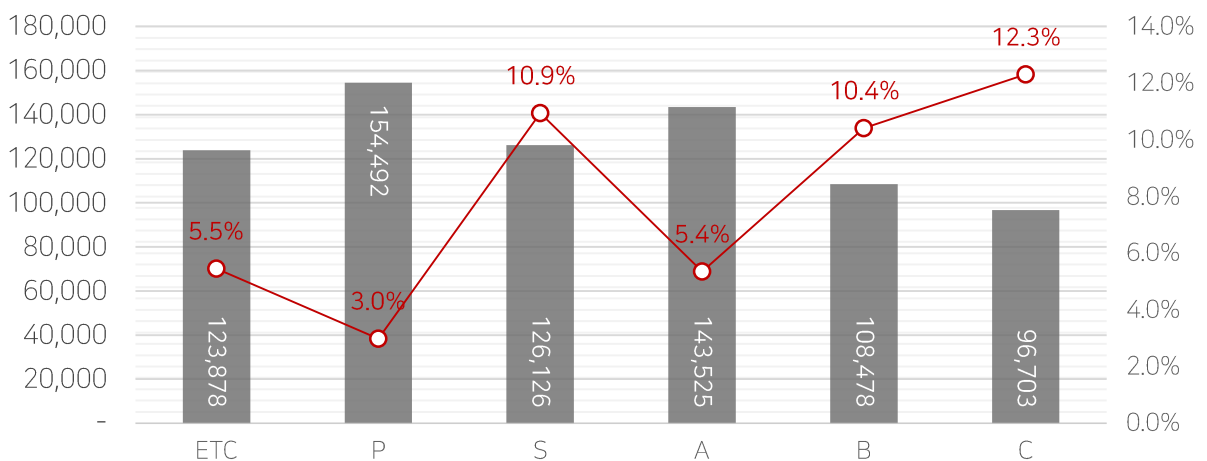
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
47,674	575,110	18,893

2020년도 3월 조사한 서울 기타지역 오피스의
평균 공실률은 5.45%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 123,878원으로 조사되었다.

ETC 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



ETC 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q6

PBBD
판교, 분당 지역

PBBD OFFICE LEASING MARKET



1.31% ↓



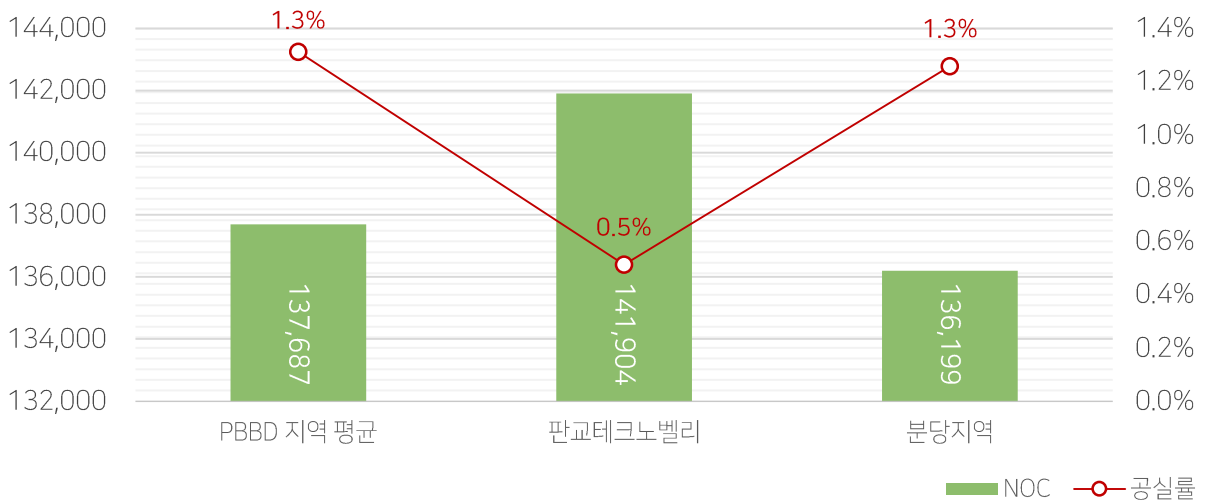
평균 NOC

₩137,687 ↑

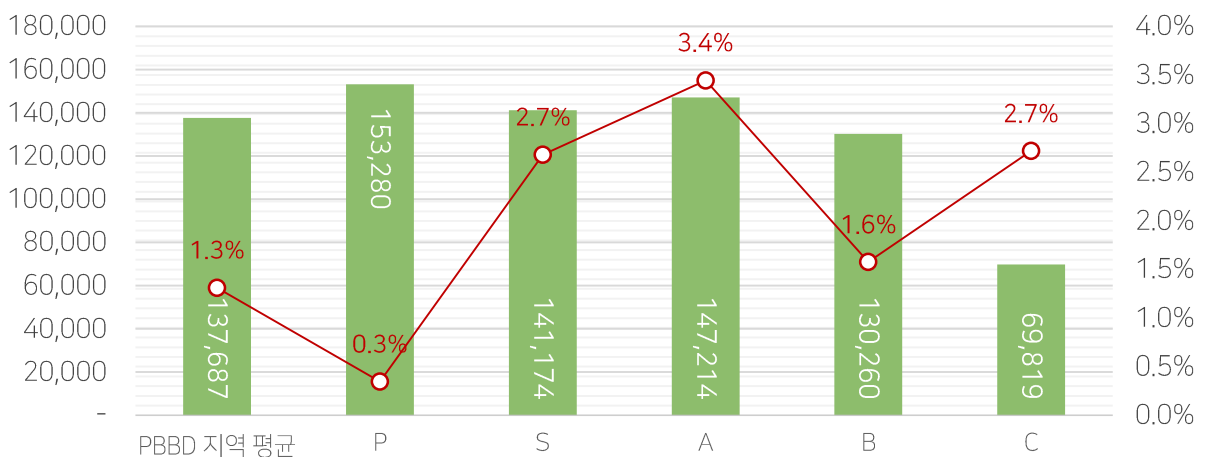
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
45,784	514,937	22,129

2020년도 2월 조사한 판교, 분당 지역 오피스의
평균 공실률은 1.31%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 137,687원으로 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	558,743	871,783	87,350	34,939	218,354	6.71%
	시청 서울역	770,212	726,876	72,982	33,490	182,082	5.15%
	을지로 중구	1,243,123	752,957	75,653	33,789	190,530	6.72%
	종로	673,746	799,768	76,169	31,541	194,608	6.27%
	충정로	163,867	611,802	60,486	30,971	171,635	5.14%
	서대문	94,378	634,603	62,388	31,318	170,846	4.58%
	용산	172,545	679,357	62,600	29,833	171,242	1.47%
GBD	테헤란로	1,376,787	880,689	72,802	26,276	170,152	3.28%
	강남대로	525,974	968,033	72,048	26,893	172,325	3.24%
	남부순환로	67,322	815,906	60,730	26,079	167,421	1.10%
	대치 삼성	795,463	860,640	67,443	22,880	150,301	4.38%
	역삼	1,173,976	862,356	65,396	24,119	154,183	3.23%
	논현	254,988	1,136,411	63,236	21,857	138,077	5.86%
	도곡 양재	124,108	770,001	54,248	22,037	142,180	2.40%
	도산대로	68,108	1,114,848	66,502	24,098	150,907	7.55%
	압구정 신사	44,677	1,489,303	67,597	22,001	143,592	8.69%
	청담	94,262	1,121,618	75,164	21,040	157,147	14.13%
	서초 교대	162,711	875,519	59,338	19,491	139,743	3.61%
	사당 이수 방배	31,797	1,090,072	56,888	19,110	132,883	3.30%
	잠실 송파	449,640	728,611	57,033	23,305	155,779	5.04%
YBD	동여의도	651,705	607,570	58,074	29,920	176,290	5.13%
	서여의도	137,582	467,303	43,730	23,325	123,631	3.21%
	영등포	134,408	552,147	52,680	29,757	157,924	8.88%
	마포 공덕	196,485	557,350	49,710	26,175	138,907	1.00%
ETC	강동 천호	74,167	588,870	47,275	16,639	111,759	17.22%
	상암 DMC	306,878	414,986	40,276	25,808	132,625	8.87%
	신촌 홍대 합정	59,099	878,330	63,444	20,247	135,972	2.37%
	서울기타	718,178	599,533	47,692	18,954	117,016	6.31%
PBBD	판교테크노밸리	315,943	505,716	47,869	20,178	141,904	0.51%
	분당지역	211,859	537,917	44,989	23,561	136,199	1.26%

MEET THE TEAM

Seoul, Korea Office
Market Overview

REAL ESTATE LABEL OFFICE KEY


OKEY

사무실임대 플랫폼

02 6205 0884

www.okeyok.com

 okey@naikorea.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

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