

May 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 4월 1개월 간 조사
DB관리	부동산임대플랫폼 오픈서비스는 NAI Propertree의 내부시스템을 기초로 하여 매월 공실 및 임대료 조사를 실시하고 있으며, 오픈의 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

	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 : 270
- Total GFA : 7,640,297㎡
(2,311,190py)

YBD

(Yeouido Business District)

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

ETC

(Non Major Business District)

- Sample Survey : 188
- Total GFA : 4,818,035㎡
(1,457,456py)

GBD

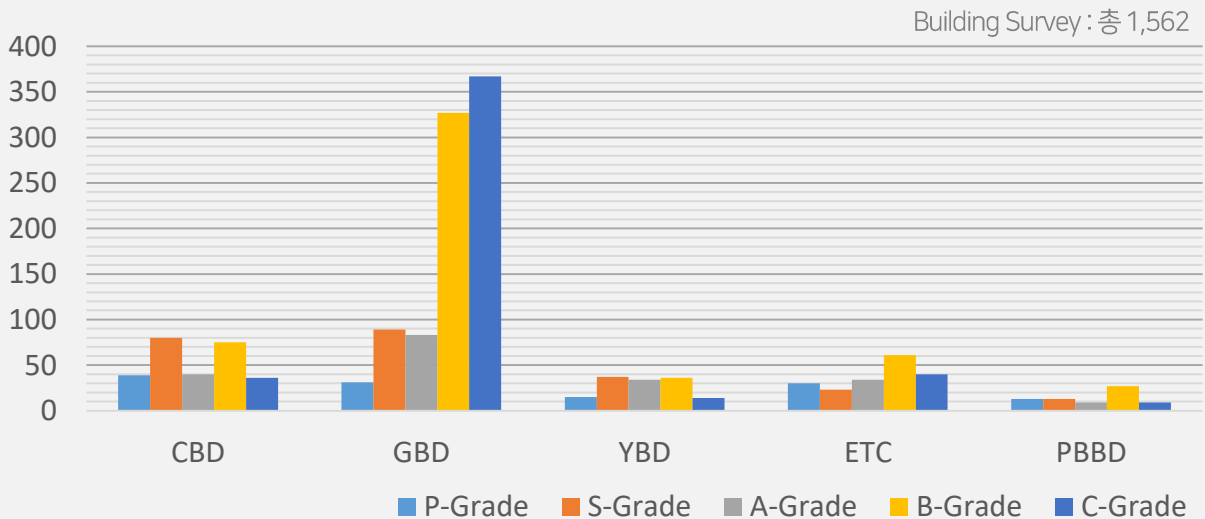
(Gangnam Business District)

- Sample Survey : 897
- Total GFA : 10,677,751㎡
(3,230,020py)

PBBD

(PTV-Bundang Business District)

- Sample Survey : 71
- Total GFA : 1,886,169㎡
(570,566py)



Q1

SBD
서울전체

SBD OFFICE LEASING MARKET



5.29% ↑



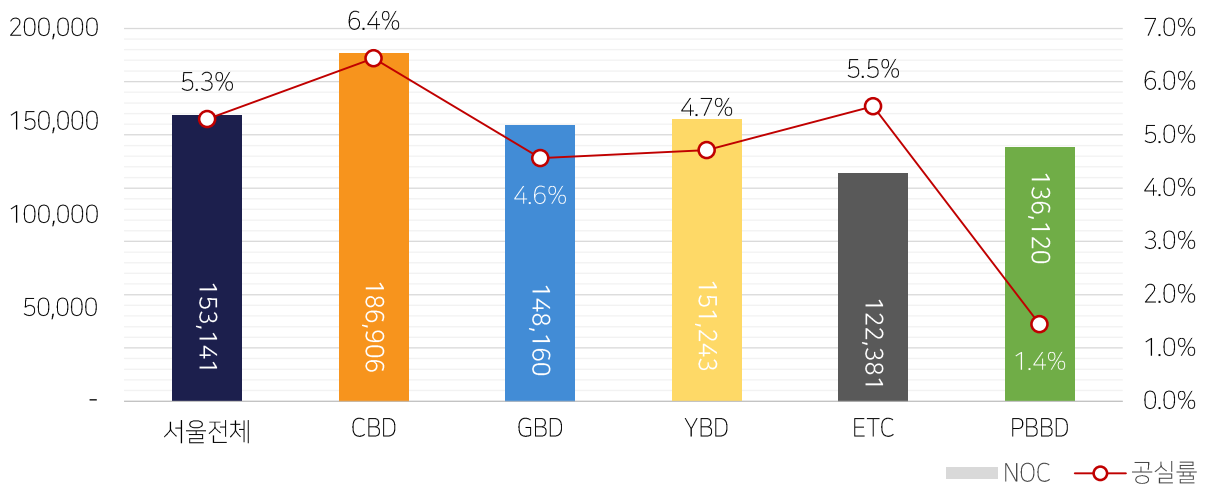
평균 NOC

₩153,141 ↓

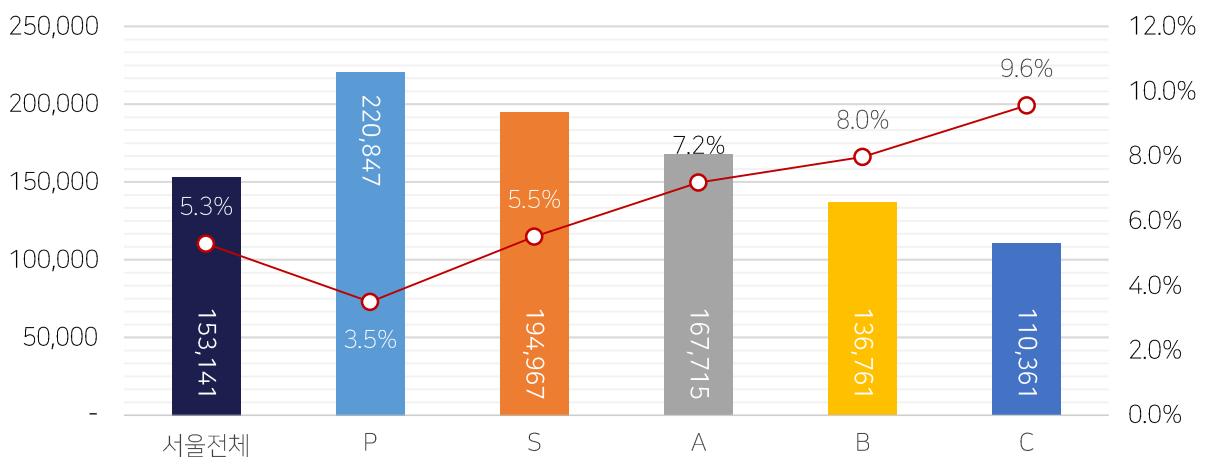
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
63,194	819,414	24,435

2020년도 4월 조사한 서울지역 오피스의
평균 공실률은 5.29%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 153,141원으로 조사되었다.

서울전체 권역 별 공실률 / NOC



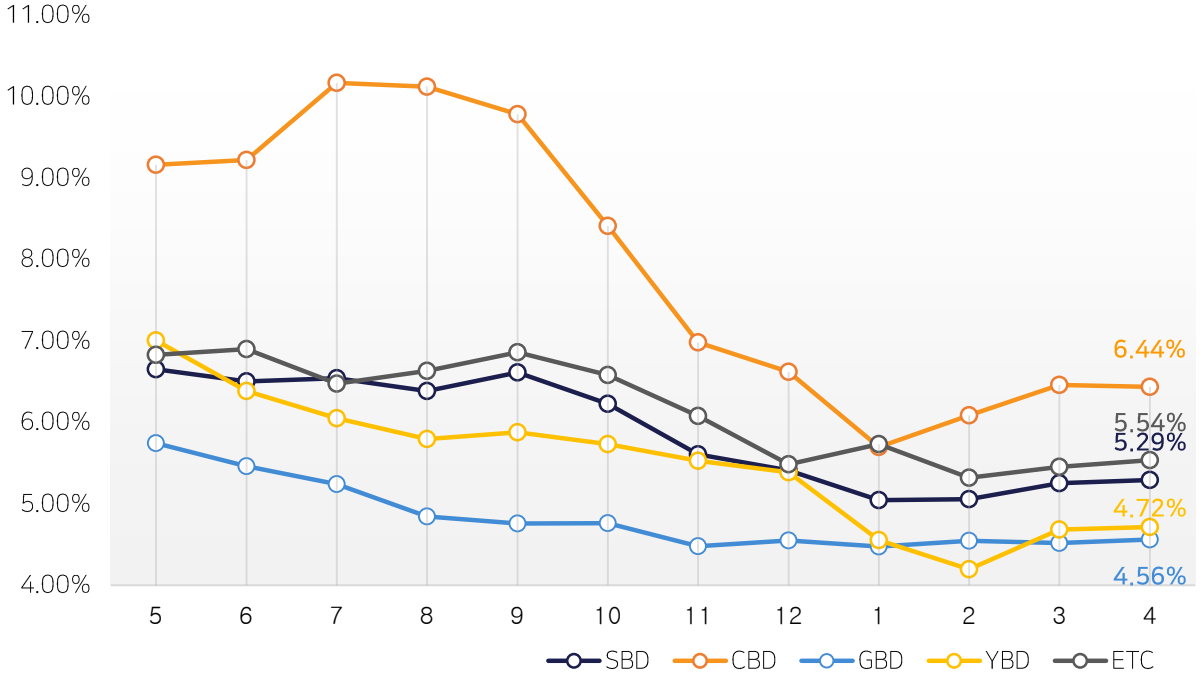
서울전체 규모 별 공실률 / NOC



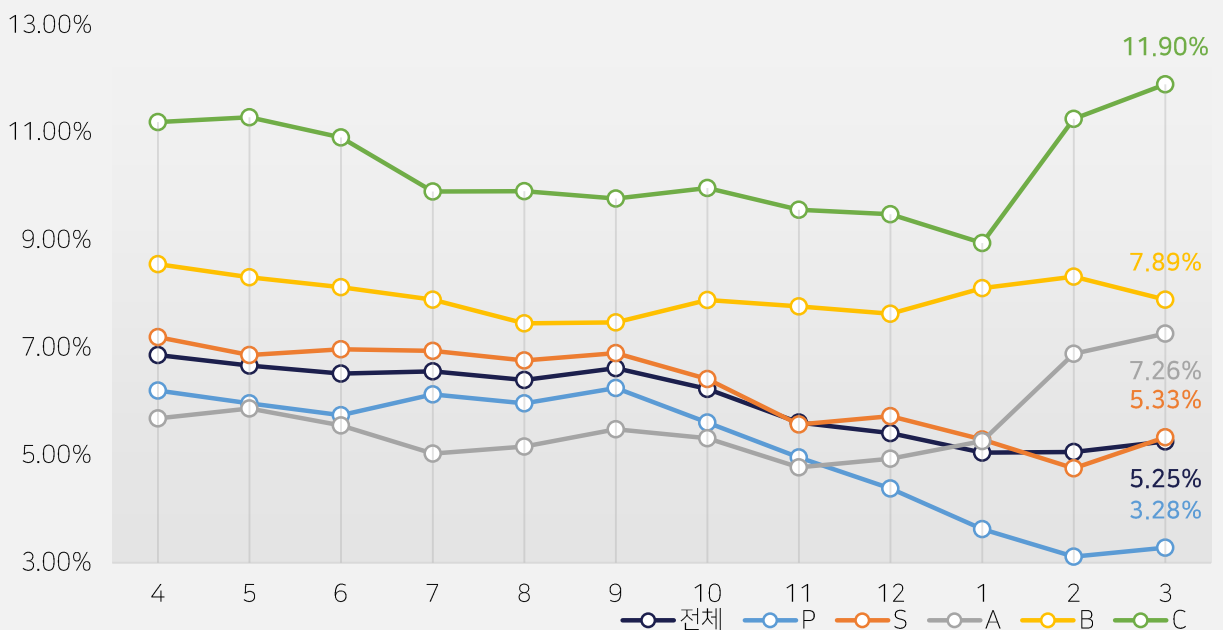
서울 지역 공실률 변화 / 월

2020년 4월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었다.

송파구의 공실 해소가 눈에 띄는데, 송파농협빌딩의 TSK가 증평하며 1,500여 평을, 하비오 타워 7층에 D'live, 버텍스아이드, 알파세미콘, JS융합인재교육원 등의 임차인이 입주하며 1,400여 평의 공실을 해소 한 것으로 조사되었다. YBD에서는 Three IFC에 VI가 입주하며 1,000여 평의 공실이 해소되었고, 더익스체인지 빌딩의 서울 시청사가 시티스퀘어 등으로 이전하며 2천여 평의 공실이 발생하였다.



규모별 공실률 변화 / 월



Q2

CBD
도심지역

CBD OFFICE LEASING MARKET



6.44% ↓



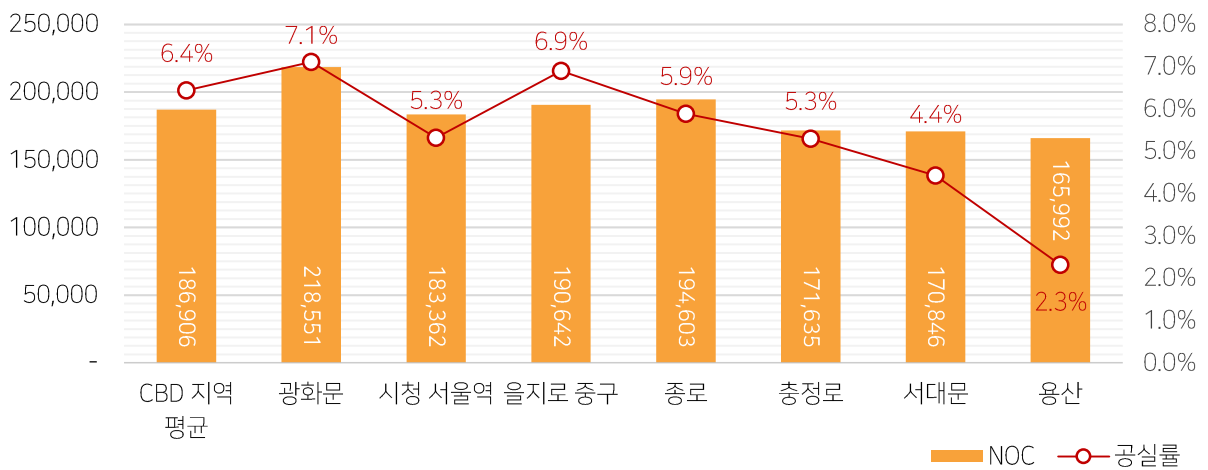
평균 NOC

₩186,906 ↑

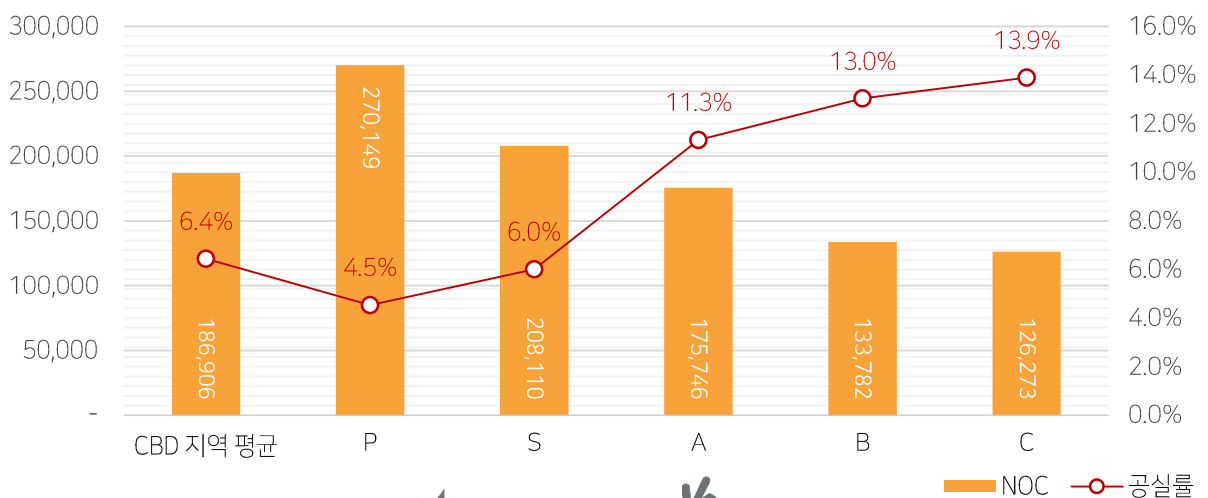
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
73,571	757,160	32,248

2020년도 4월 조사한 도심지역 오피스의
평균 공실률은 6.44%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 186,906원으로 조사되었다.

CBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



CBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q3

GBD
강남지역

GBD OFFICE LEASING MARKET



4.56% ↑



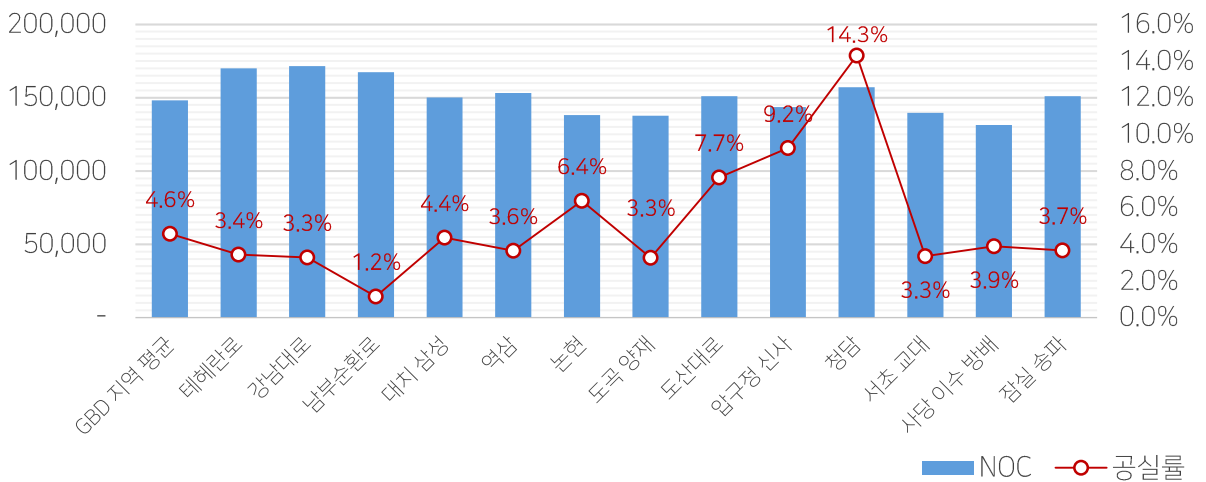
평균 NOC

₩148,160 ↓

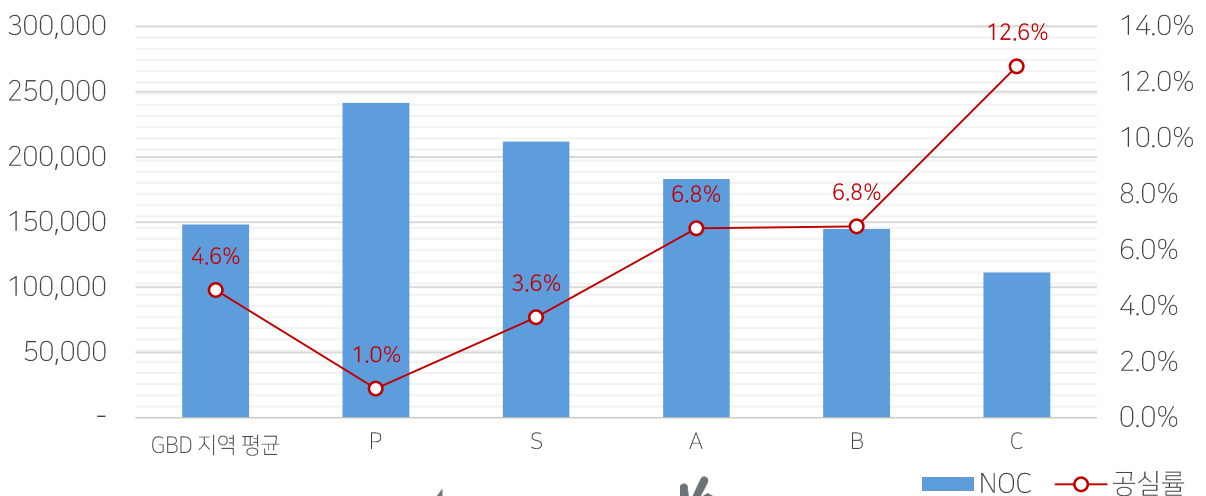
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
64,874	926,955	22,741

2020년도 4월 조사한 강남지역 오피스의
평균 공실률은 4.56%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 148,160원으로 조사되었다.

GBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



GBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q4

YBD

여의도,
영등포 지역

YBD OFFICE LEASING MARKET



4.72% ↑



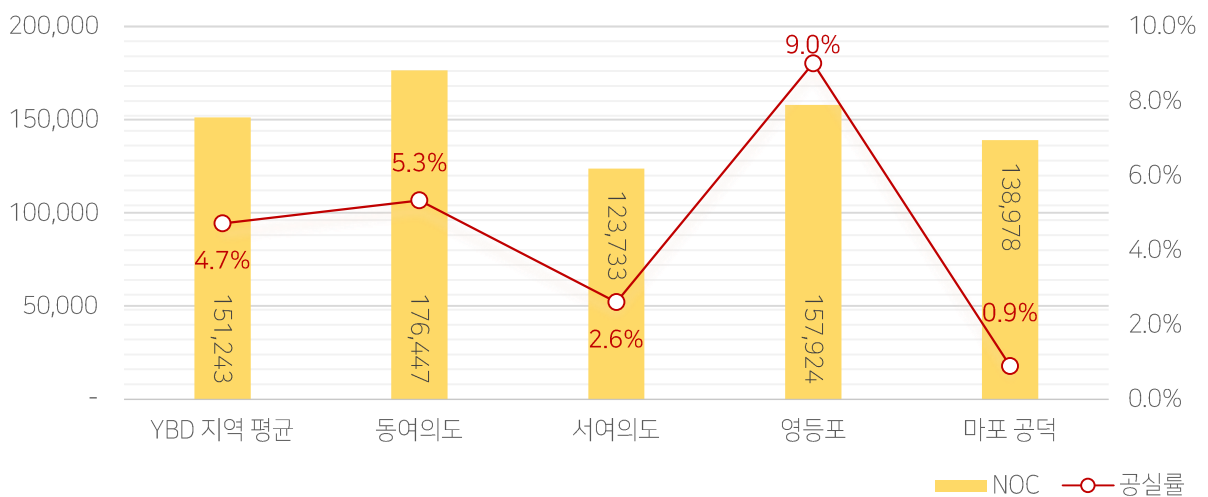
평균 NOC

₩151,243 ↑

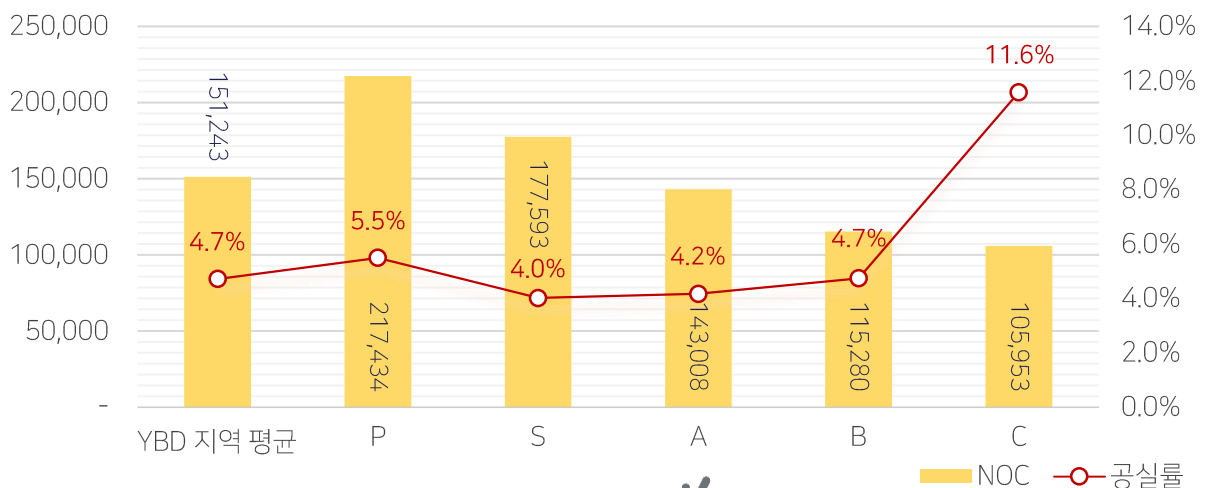
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
53,449	587,954	26,454

2020년도 4월 조사한 여의도, 영등포지역 오피스의
평균 공실률은 4.72%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 151,243원으로 조사되었다.

YBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



YBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q5 ETC 서울 기타지역

ETC OFFICE LEASING MARKET



5.54% ↑



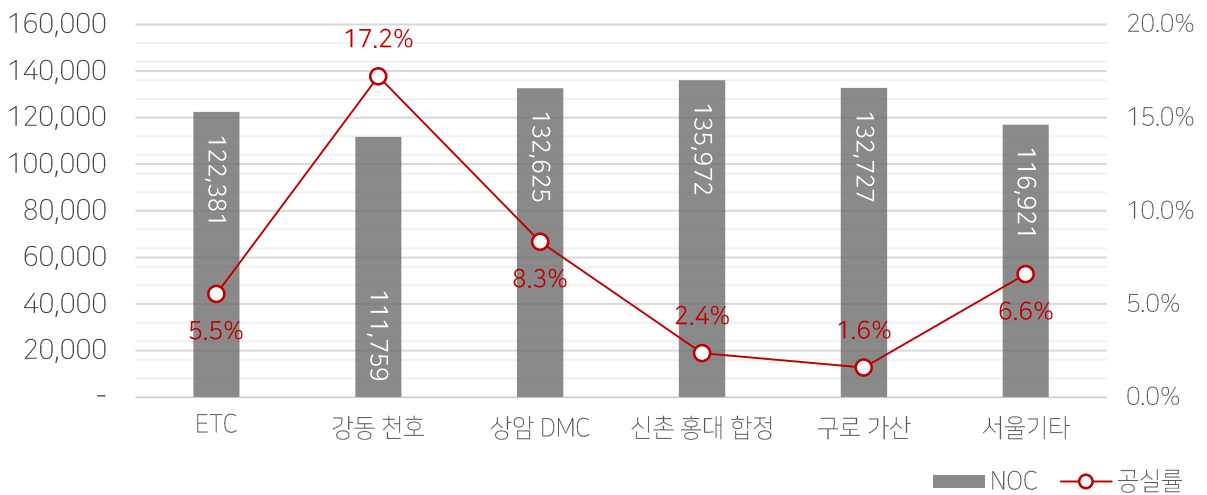
평균 NOC

₩122,381 ↓

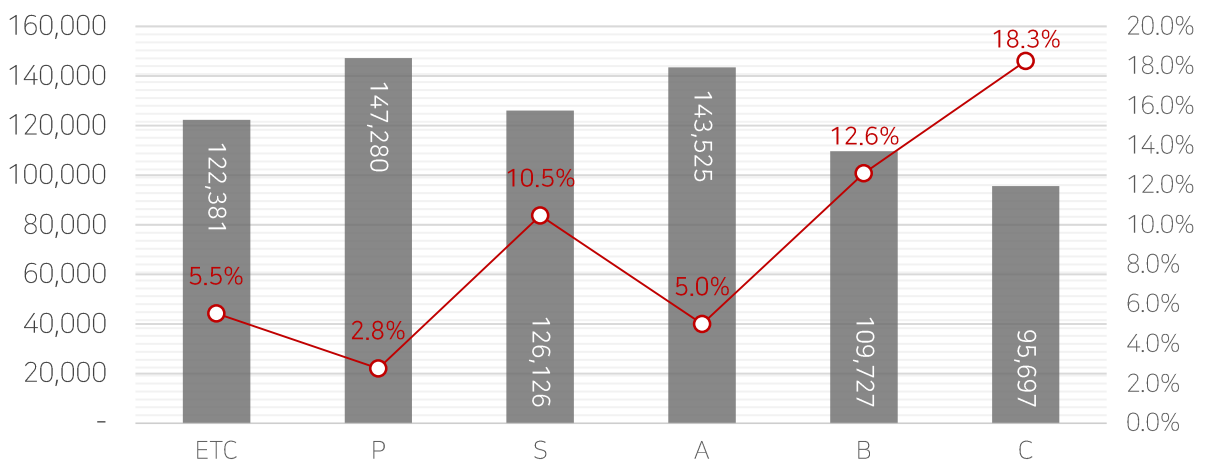
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
47,430	572,396	18,654

2020년도 4월 조사한 서울 기타지역 오피스의
평균 공실률은 5.54%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 122,381원으로 조사되었다.

ETC 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



ETC 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q6

PBBD
판교, 분당 지역

PBBD OFFICE LEASING MARKET



1.44% ↑



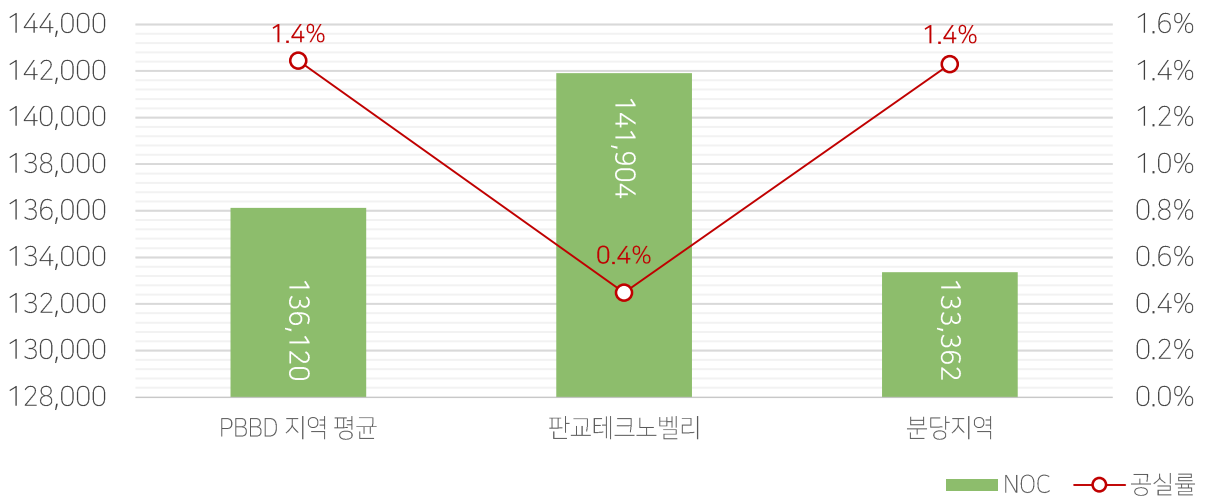
평균 NOC

₩136,120 ↓

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
45,516	532,228	21,955

2020년도 4월 조사한 판교, 분당 지역 오피스의
평균 공실률은 1.44%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 136,120원으로 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	559,639	872,524	87,424	34,976	218,551	7.11%
	시청 서울역	777,694	729,207	73,212	33,654	183,362	5.32%
	을지로 중구	1,245,689	753,159	75,674	33,831	190,642	6.90%
	종로	688,035	818,914	76,424	31,476	194,603	5.88%
	충정로	163,867	611,802	60,486	30,971	171,635	5.29%
	서대문	94,378	634,603	62,388	31,318	170,846	4.42%
	용산	156,493	662,385	60,492	29,393	165,992	2.31%
GBD	테헤란로	1,307,160	881,261	72,701	26,265	169,916	3.43%
	강남대로	523,088	967,987	71,815	26,691	171,507	3.29%
	남부순환로	67,322	815,906	60,730	26,079	167,421	1.15%
	대치 삼성	798,567	863,117	67,369	22,887	150,141	4.35%
	역삼	1,096,374	862,213	65,474	23,962	153,121	3.64%
	논현	268,255	1,132,696	63,118	21,775	138,035	6.37%
	도곡 양재	129,906	769,834	53,854	21,836	137,595	3.26%
	도산대로	68,108	1,114,848	66,502	24,098	150,907	7.65%
	압구정 신사	45,387	1,489,303	67,597	22,001	143,592	9.25%
	청담	94,262	1,121,618	75,164	21,040	157,147	14.29%
	서초 교대	162,711	875,519	59,338	19,466	139,743	3.35%
	사당 이수 방배	31,797	1,088,726	57,092	20,473	131,303	3.89%
	잠실 송파	447,560	728,996	56,426	22,753	151,105	3.67%
YBD	동여의도	651,705	607,962	58,112	29,939	176,447	5.33%
	서여의도	137,582	467,303	43,730	23,375	123,733	2.60%
	영등포	134,408	552,147	52,680	29,757	157,924	9.01%
	마포 공덕	196,485	557,720	49,747	26,175	138,978	0.89%
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	8.34%
	신촌 홍대 합정	59,099	878,330	63,444	20,247	135,972	2.35%
	서울기타	744,117	598,181	47,747	18,793	116,921	6.60%
PBBD	판교테크노밸리	313,419	505,716	47,869	20,178	141,904	0.45%
	분당지역	217,218	569,342	44,530	23,138	133,362	1.43%

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.