

FEBRUARY 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	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	GBD Gangnam Business District	YBD Yeido Business District	ETC Non Major Business District	PBB PTV-Bundang Business District
도심권 광화문, 중구, 서대문, 충로구 일대	강남권 강남구, 서초구, 송파구 일대	여의도권 여의도, 마포구 일대	서울기타권 상암, 강동, 신촌 일대	판교,분당권 판교테크노벨리, 서현, 수내동 일대

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 이하

- **NOC** (Net Occupancy Cost)

오피스시장의 특성상 임대형태(전세, 월세) 및 빌딩특성이 각각 다른 오피스 빌딩의 비교를 위하여 전용면적 1평당 임대 할때 필요한 비용을 월 단위로 환산한 수치

04

오피스분류 기준 및 조사 표본수

CBD

(Central Business District)

- Sample Survey : 201
- Total GFA : 6,476,407m² (1,959,113py)

YBD

(Yeouido Business District)

- Sample Survey : 144
- Total GFA : 3,867,063m² (1,169,787py)

ETC

(Non Major Business District)

- Sample Survey : 155
- Total GFA : 4,566,120m² (1,381,251py)

GBD

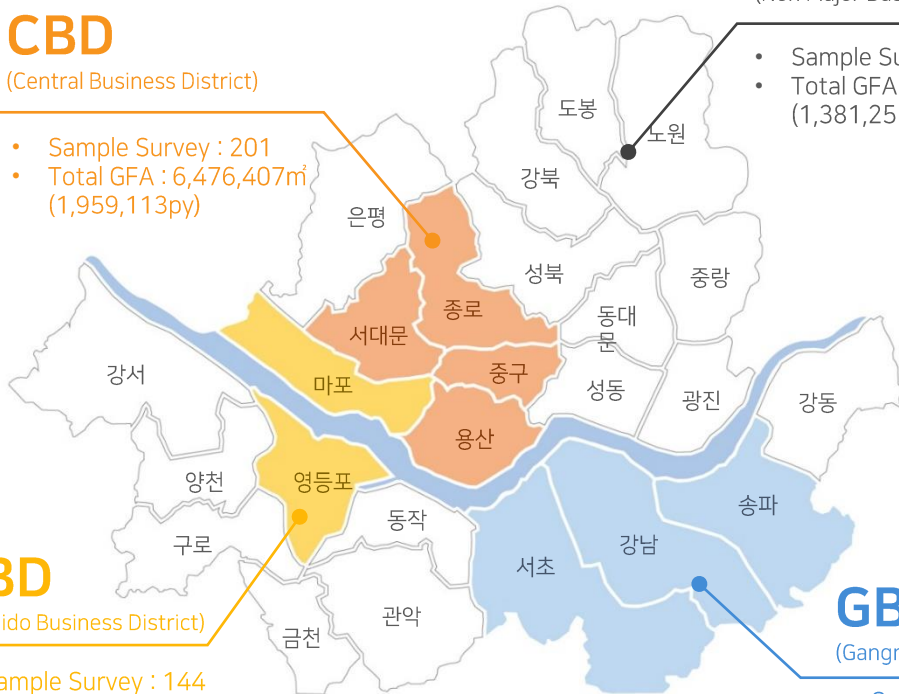
(Gangnam Business District)

- Sample Survey : 794
- Total GFA : 9,694,870m² (2,932,698py)

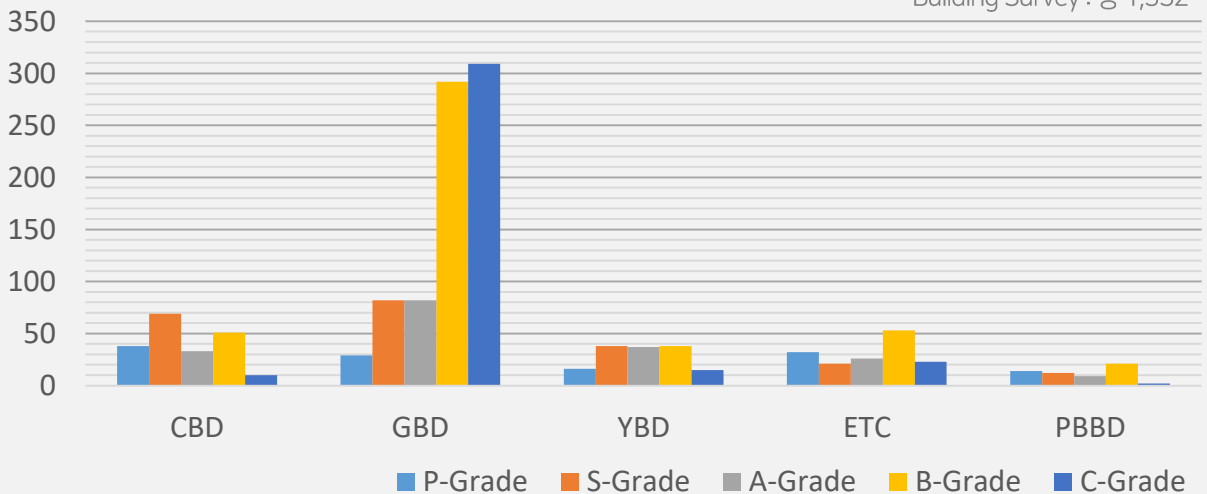
PBBD

(PTV-Bundang Business District)

- Sample Survey : 58
- Total GFA : 1,827,866m² (552,929py)



Building Survey : 총 1,352



Q1 SBD 서울전체

SBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

5.05% ↓

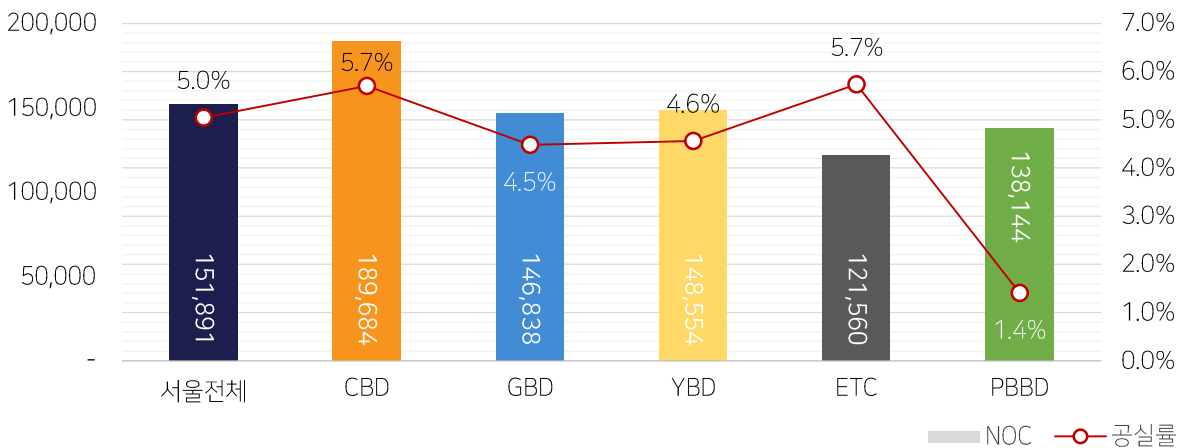
평균 NOC

₩151,891 ↑

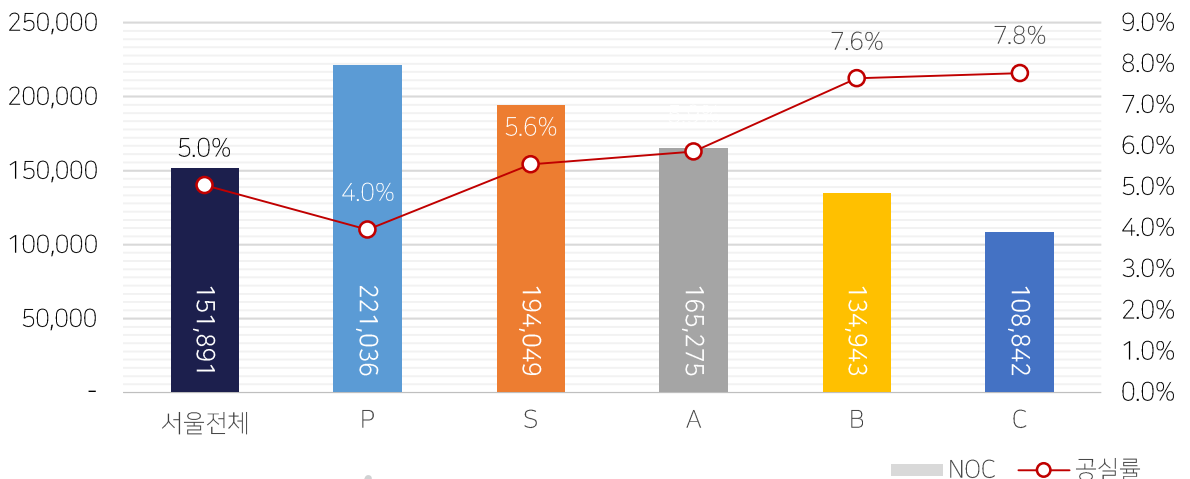
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
61,991	799,344	24,329

2020년도 1월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.05%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 151,891원으로 조사되었다.

서울전체 권역 별 공실률 / NOC

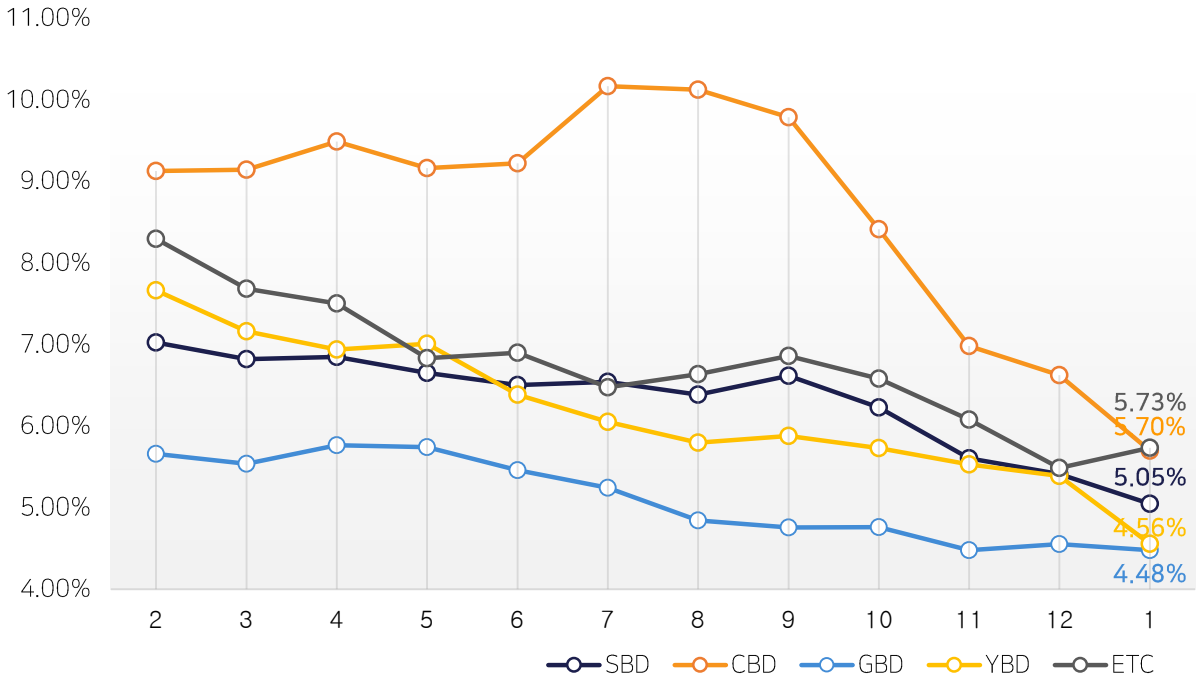


서울전체 규모 별 공실률 / NOC

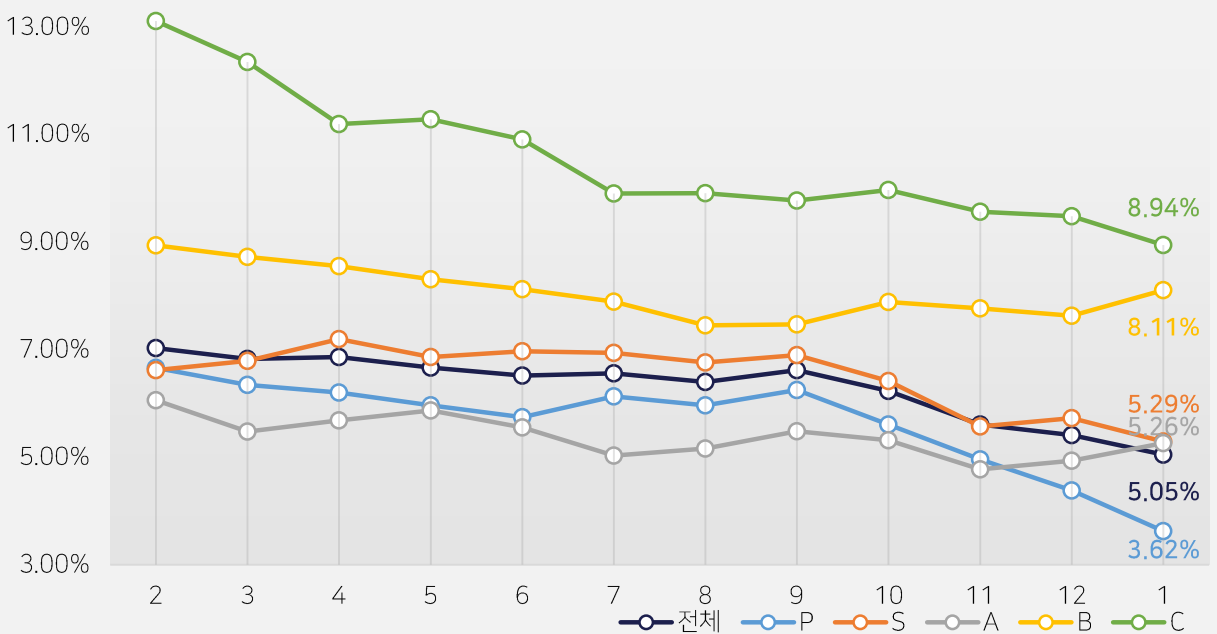


서울 지역 공실률 변화 / 월

2020년 1월 서울지역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었다.
 특히 CBD와 YBD지역의 공실해소가 두드러지는데
 각각 더존을지빌딩(구 부영을지빌딩)을 매입한 더존 비즈온이 통합구축센터로 20,000㎡를 사용,
 영시티는 SKT자회사 등의 대형 임차사를 유치해 2만8천여 ㎡의 공실을 해소한 것이 반영된 것으로 보인다.



규모별 공실률 변화 / 월



Q2 CBD 도심지역

CBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

5.70% ↓

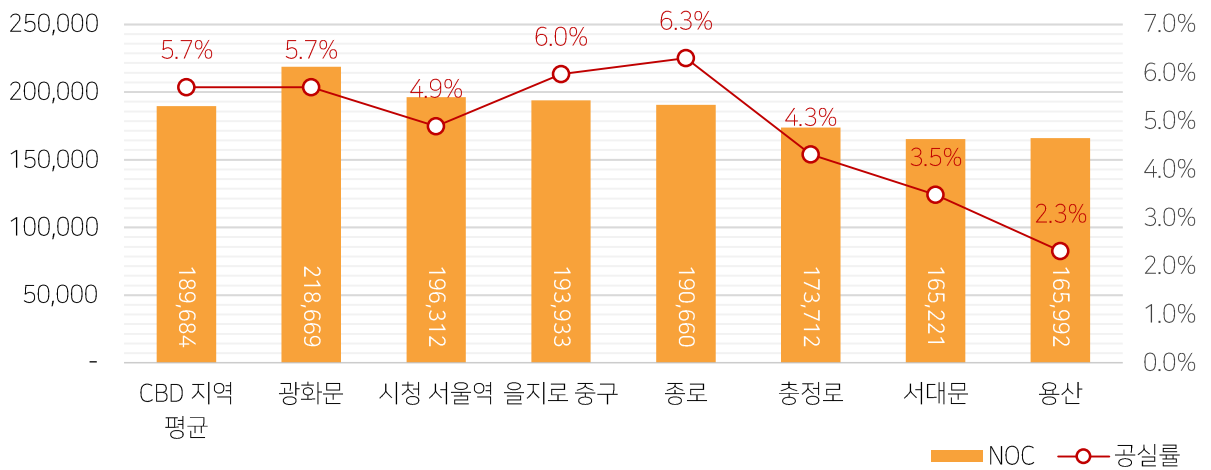
평균 NOC

₩189,684 ↑

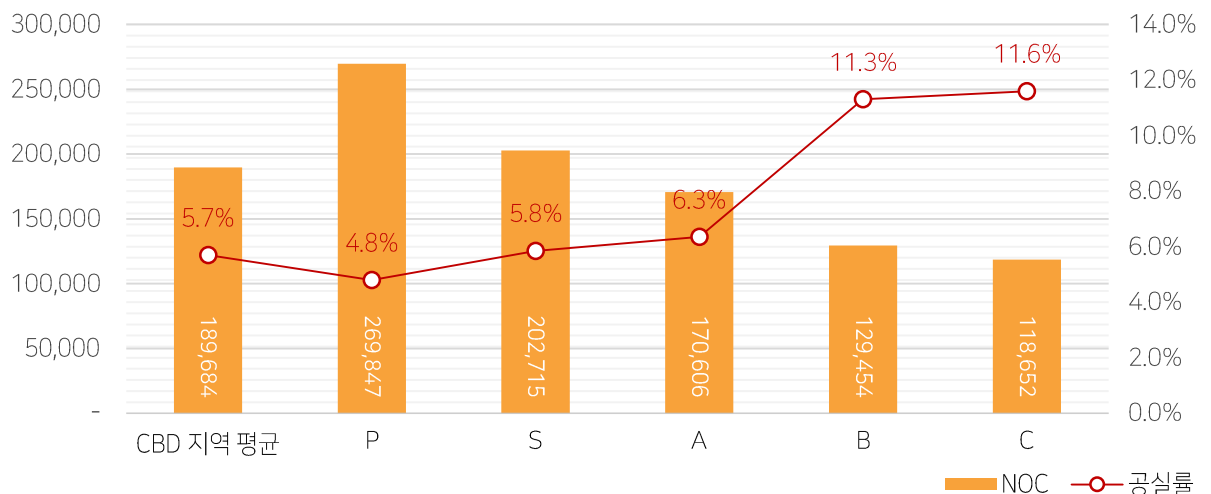
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
74,551	758,522	33,038

2020년도 1월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.70%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 189,684원으로 조사되었다.

CBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



CBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q3 GBD 강남지역

GBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

4.48% ↓

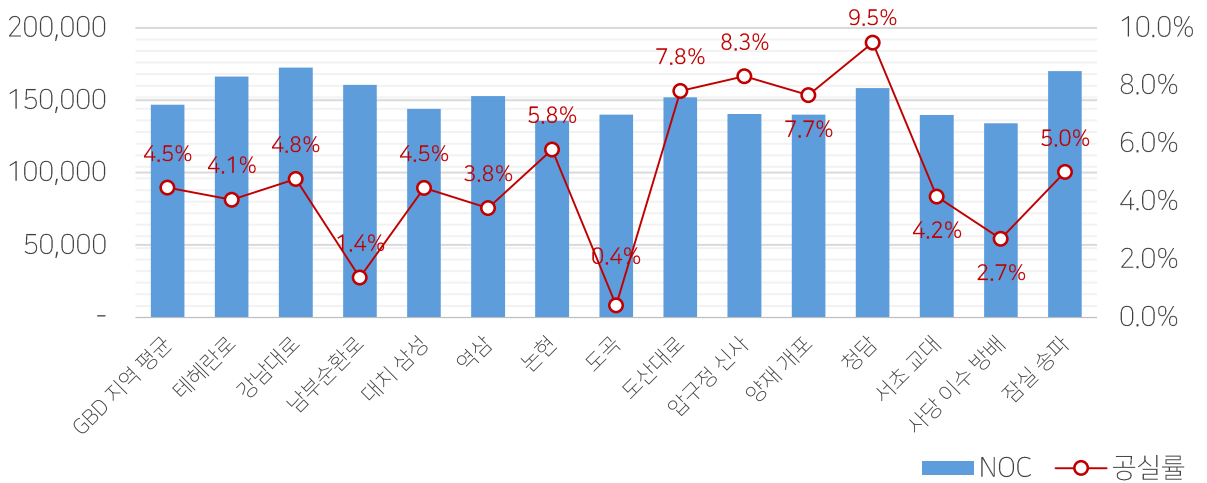
평균 NOC

₩146,838 ↑

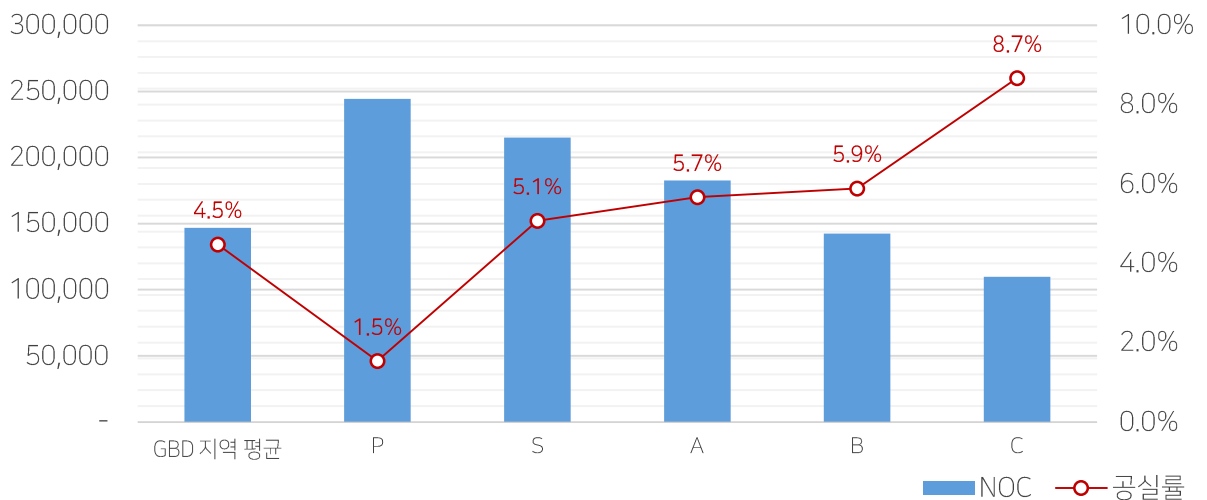
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
63,253	901,620	22,660

2020년도 1월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 4.48%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 146,838원으로 조사되었다.

GBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



GBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q4

YBD

여의도, 영등포 지역

YBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

4.56% ↓

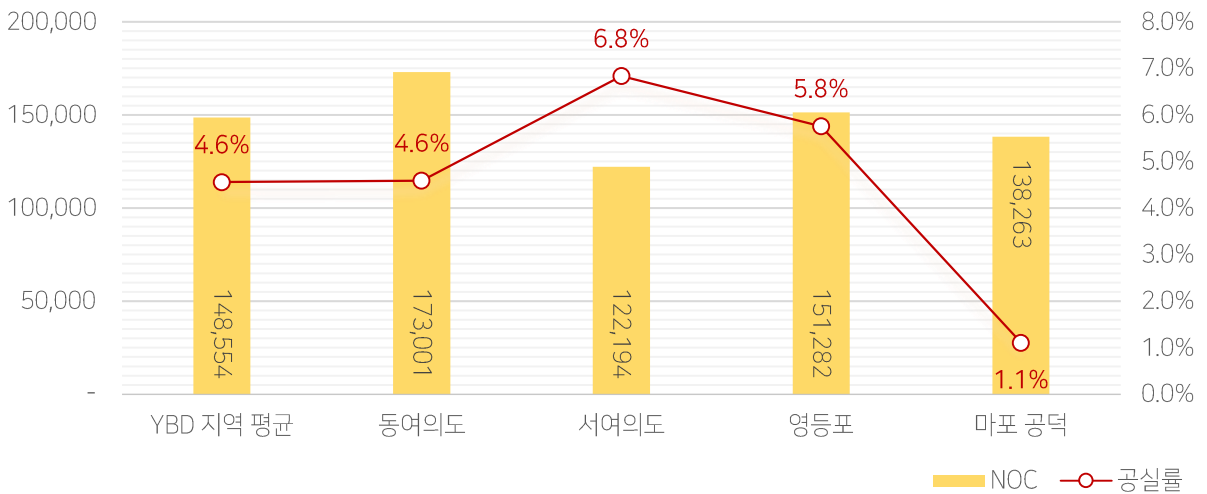
평균 NOC

₩148,554 ↓

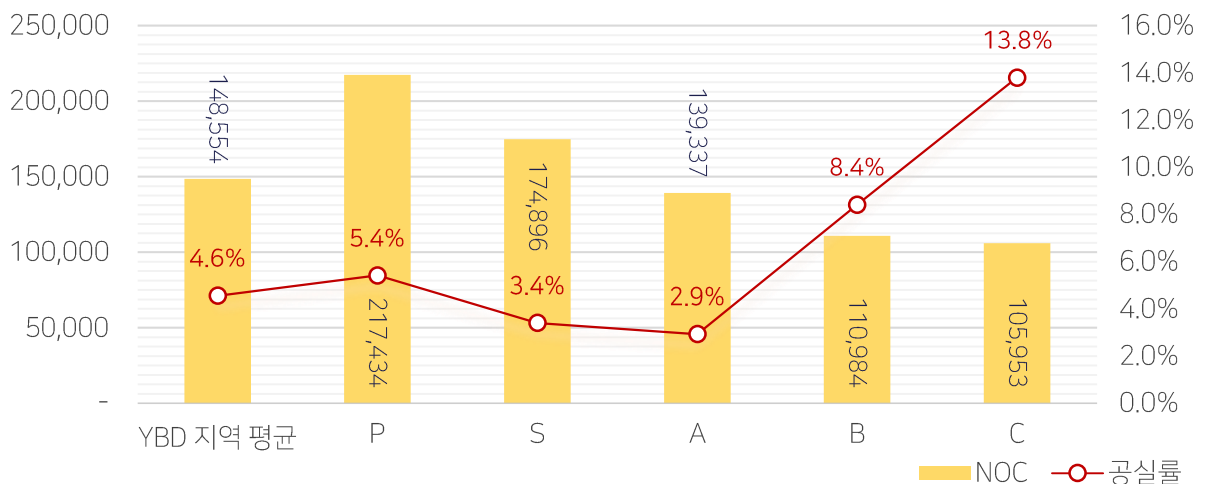
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
52,738	564,281	25,851

2020년도 1월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 4.56%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 148,554원으로 조사되었다.

YBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



YBD 지역 규모 별 공실률 / NOC



Q5 ETC 서울 기타지역

ETC OFFICE LEASING MARKET

공실률

5.73% ↑

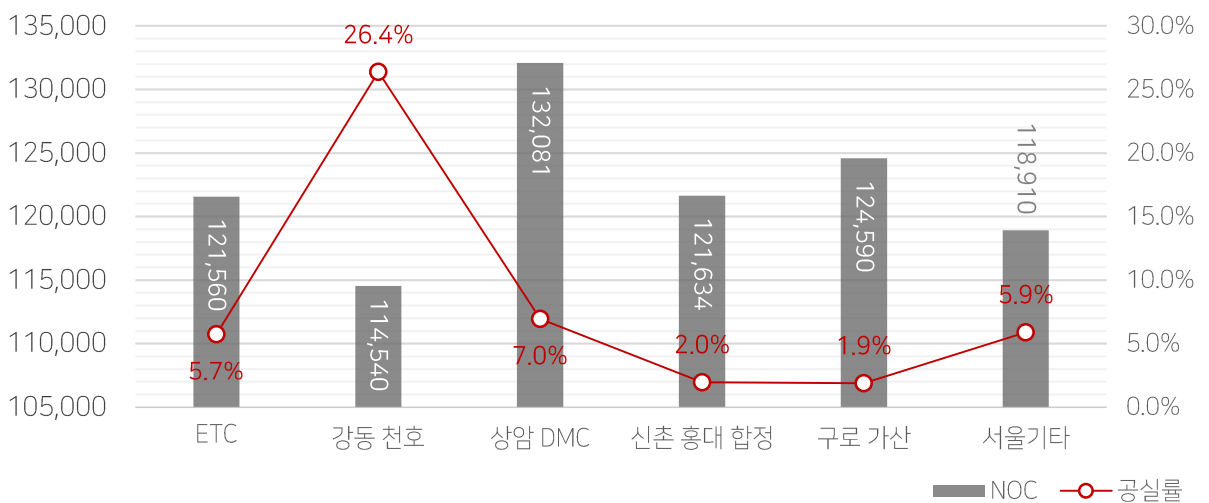
평균 NOC

₩121,560 ↑

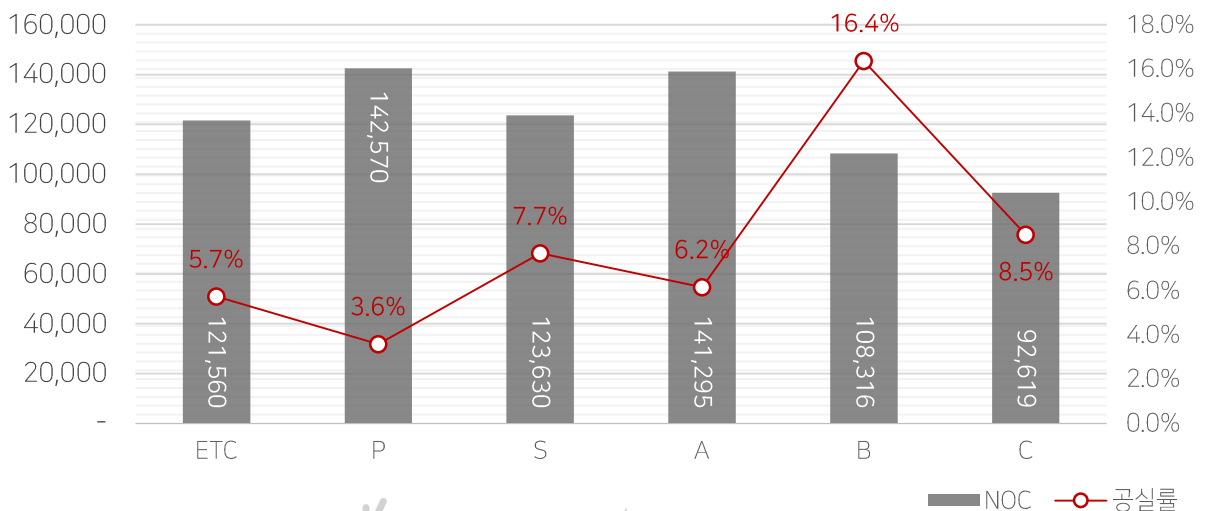
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
44,960	521,001	18,785

2020년도 1월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 5.73%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 121,560원으로 조사되었다.

ETC 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



ETC 지역 규모 별 공실률 / NOC



06

PBBD 판교, 분당 지역

PBBD OFFICE LEASING MARKET

공실률

1.41% ↓

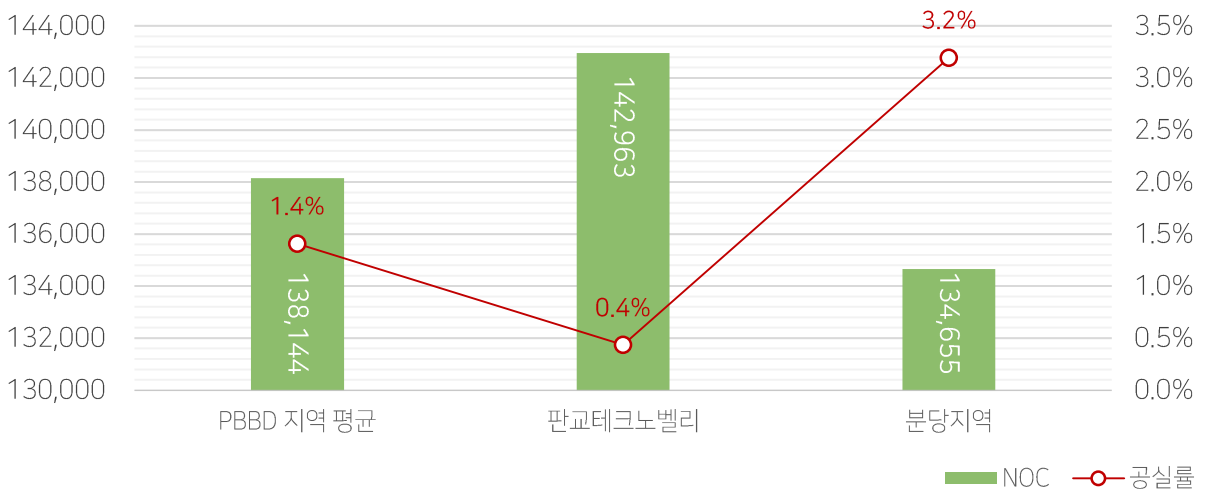
평균 NOC

₩138,144 ↑

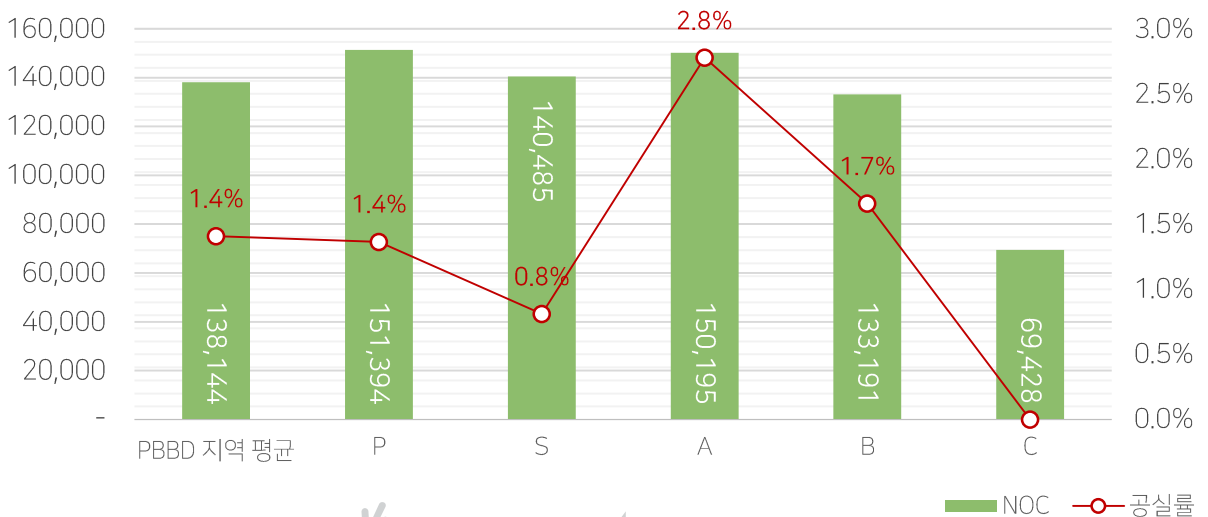
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
46,367	535,806	21,810

2020년도 1월 조사한 서울지역 오피스의 평균 공실률은 1.41%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 138,144원으로 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	512,337	876,118	87,414	35,187	218,669	5.70%
	시청 서울역	723,455	775,482	77,269	34,967	196,312	4.89%
	을지로 중구	1,189,902	766,882	76,832	34,195	193,933	5.97%
	종로	616,942	792,764	76,256	31,871	190,660	6.30%
	충정로	171,309	626,702	62,015	31,028	173,712	4.31%
	서대문	122,300	769,280	61,847	30,833	165,221	3.48%
	용산	145,992	662,385	60,492	31,038	165,992	2.31%
GBD	테헤란로	1,342,113	877,814	69,279	26,170	166,295	4.07%
	강남대로	496,919	969,627	69,910	27,229	172,619	4.78%
	남부순환로	69,561	852,725	59,621	25,587	160,645	1.38%
	대치 삼성	741,318	864,591	62,573	22,564	143,923	4.47%
	역삼	1,127,519	857,705	64,642	23,744	152,867	3.78%
	논현	262,014	1,022,894	62,991	21,714	135,742	5.80%
	도곡	77,302	806,354	53,100	23,473	140,054	0.42%
	도산대로	78,703	1,171,932	68,164	24,201	152,025	7.82%
	압구정 신사	51,614	1,134,484	64,685	20,778	140,496	8.32%
	양재 개포	43,593	702,689	53,777	21,381	140,051	7.67%
	청담	95,091	1,156,093	74,039	21,570	158,489	9.49%
	서초 교대	143,070	911,145	60,317	19,049	139,740	4.17%
	사당 이수 방배	26,743	1,078,643	58,959	19,382	133,966	2.72%
잠실 송파	295,412	754,882	59,874	24,801	170,062	5.02%	
YBD	동여의도	669,065	600,828	57,412	29,514	173,001	4.59%
	서여의도	161,081	461,568	43,548	22,283	122,194	6.83%
	영등포	135,079	527,071	49,206	27,690	151,282	5.76%
	마포 공덕	175,221	497,552	50,527	26,208	138,263	1.11%
ETC	강동 천호	67,197	494,444	45,206	17,375	114,540	26.37%
	상암 DMC	296,825	402,619	40,157	25,081	132,081	6.95%
	신촌 홍대 합정	61,120	797,683	54,574	19,758	121,634	1.96%
	서울기타	564,139	550,668	47,140	19,745	118,910	5.89%
PBBD	판교테크노벨리	319,624	505,716	49,200	19,731	142,963	0.43%
	분당지역	174,253	558,633	44,219	23,388	134,655	3.19%

MEET THE TEAM

Seoul, Korea Office
Market Overview

Seoul Office



02 6205 0884
okey@naikorea.com

NAI Propertree는 2012년 Propertree를 창업하여, 2014년 NAI Korea와의 합병을 통해 최고의 인적자원과 노하우를 보유한 글로벌 상업용 부동산 전문회사입니다. www.naipropertree.com

주식회사 오키는 2019년에 NAI Propertree의 자회사로 설립되었습니다. 오키(OKey)는 Office Key의 줄인 말로 상업용 부동산의 임대 공실 정보 및 임대 시세 정보를 한번에 볼 수 있는 임대 플랫폼입니다.