

SEOUL OFFICE LEASING

June 2023 Monthly Market Review

조사개요

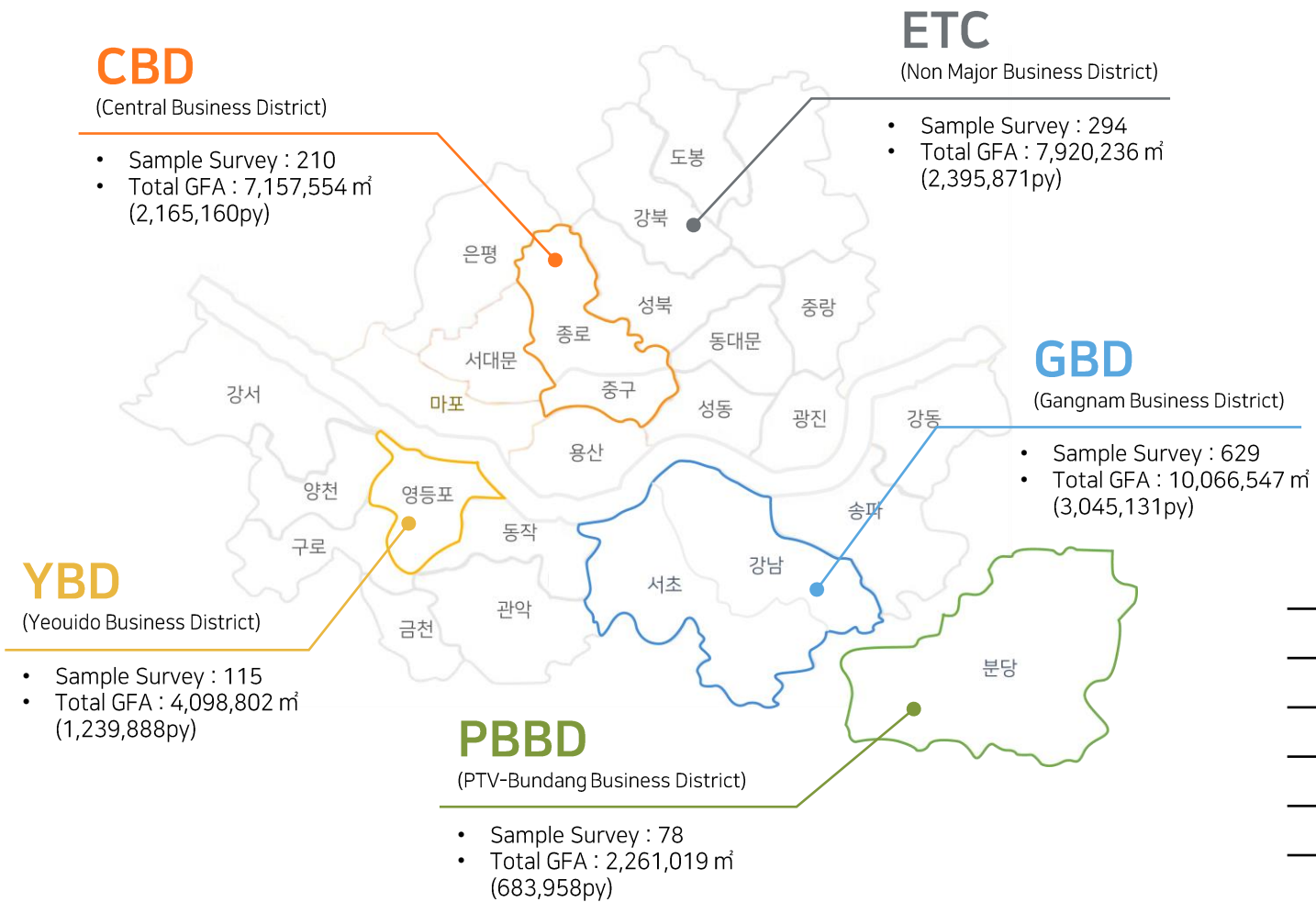
지역	서울 전 지역 및 판교, 분당 지역
대상	연면적 1,000m ² (330py) 이상, 지상 4층 이상의 업무시설 및 업무 복합시설
조사 방법	전화조사 및 자산관리업체의 발표자료, 공시자료 등 참고
조사 내용	오피스 임대 및 공실 변화, 임차인 이동현황, 거래 사례 등
조사 기간	2023년 5월 1개월 간 조사
DB 관리	OKEY 리서치센터는 업무용 빌딩의 공실정보 및 임대료를 조사하고 있으며, 사무실 임대플랫폼 OKEY Office Key를 통하여 관리 활용되고 있습니다.

권역별 분류

CBD Central Business District	GBD Gangnam Business District	YBD Yeouido Business District	ETC Non Major Business District	PBBD PTV-Bundang Business District
도심권 종로구, 중구 일대	강남권 강남구, 서초구 일대	여의도권 여의도, 영등포구 일대	서울기타권 상암, 마포, 용산 등 주요권역에 속하지 않은 서울권역	판교, 분당권 판교테크노밸리, 성남시 분당구 일대

오피스 규모별 분류기준

OKEY	P Grade Prime 빌딩	S Grade 대형 빌딩	A Grade 중대형 빌딩	B Grade 중소형 빌딩	C Grade 소형 빌딩
연면적	15,000py 이상	7,000py 이상	4,000py 이상	1,000py 이상	1,000py 미만
기준층 임대면적	500py 이상	300py 이상	200py 이상	150py 이상	150py 미만



Building Survey : Total 1,326

	P	S	A	B
CBD	45	62	29	74
GBD	31	81	88	429
YBD	20	27	28	40
ETC	47	56	51	140
PBBD	11	16	19	32

● 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

01 SBD 서울 전체

공실률

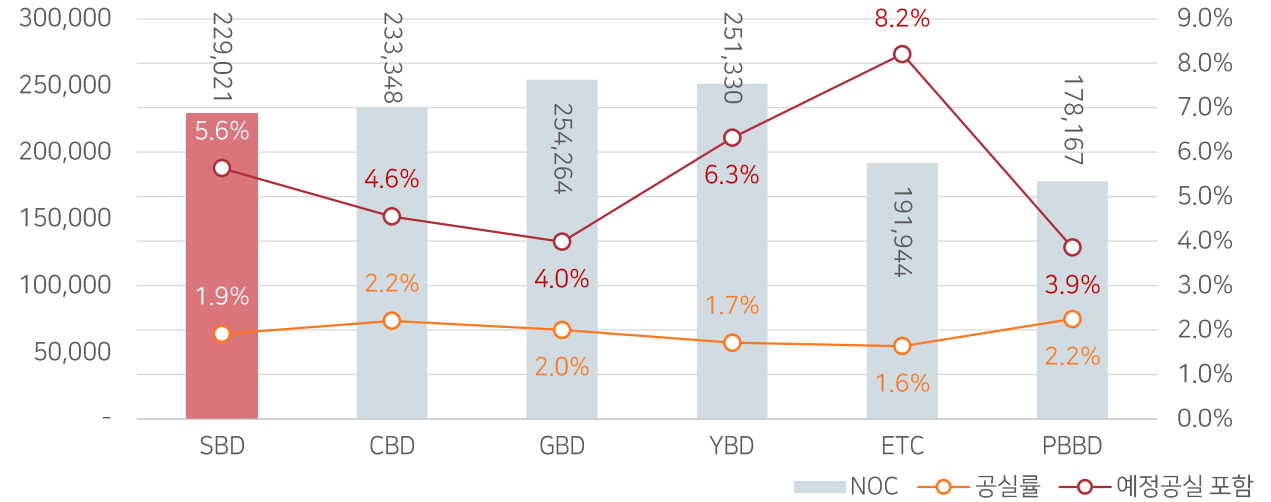
1.91% ↓

평균 NOC

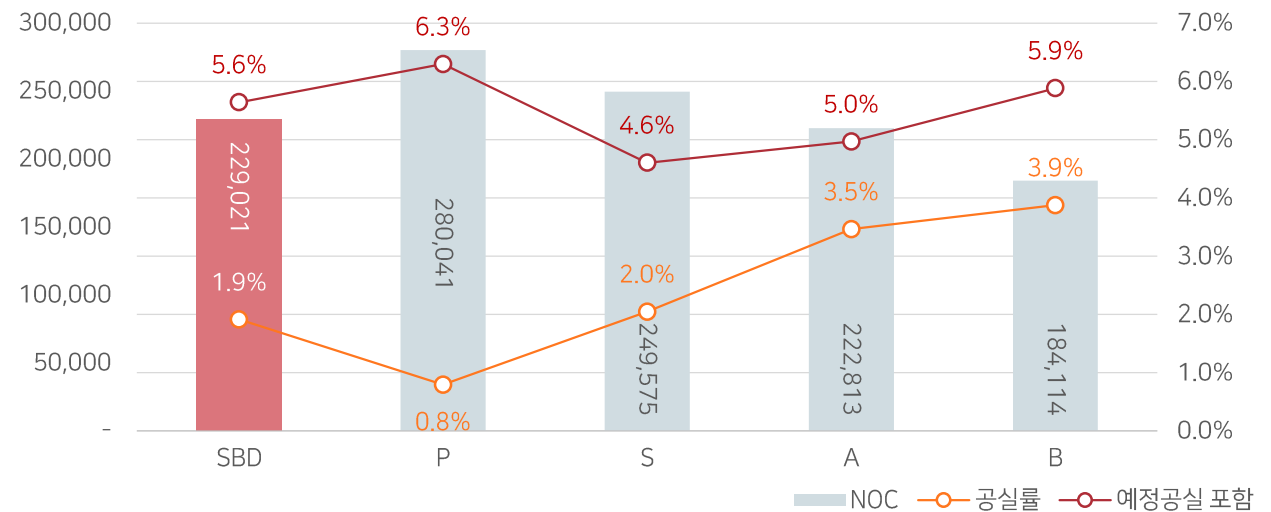
₩ 229,021 ↓

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
95,507	985,434	34,288

2023년도 5월 조사한 서울지역 오피스의
평균 공실률은 1.91%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 229,021원으로 조사되었다.



■ 서울 전체 권역 별 공실률 / NOC



■ 서울 전체 규모 별 공실률 / NOC

01 SBD 서울 전체

2023년 5월 서울권역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었다.

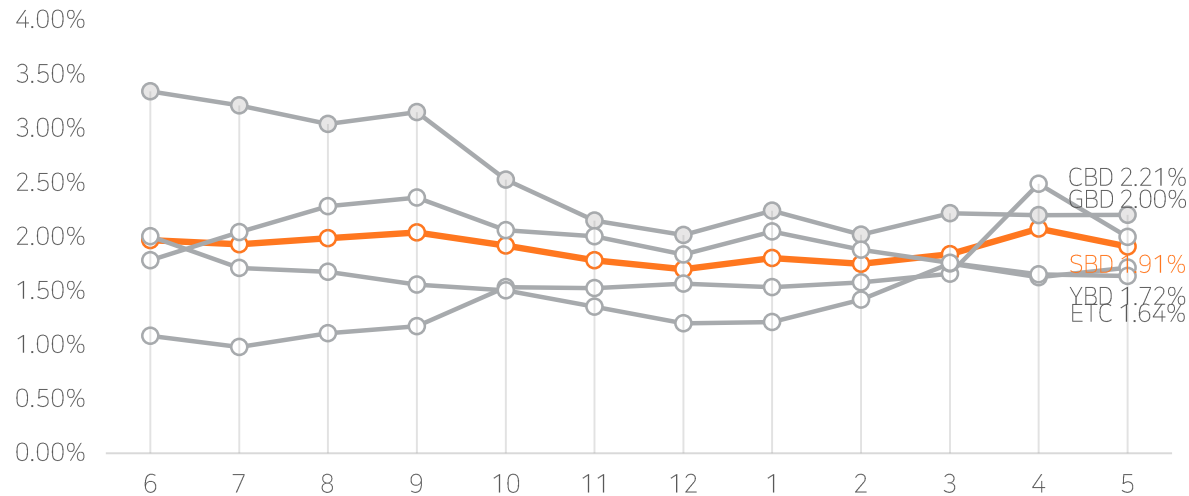
CBD의 삼성본관빌딩에 삼성물산이 8월 입주하기로 결정되며 8천여 평의 공실이 해소되었다.

GBD의 위니아가 전체를 사옥으로 사용중인 대유타워 1884.38평의 면적이 임대시장에 추가되었다.

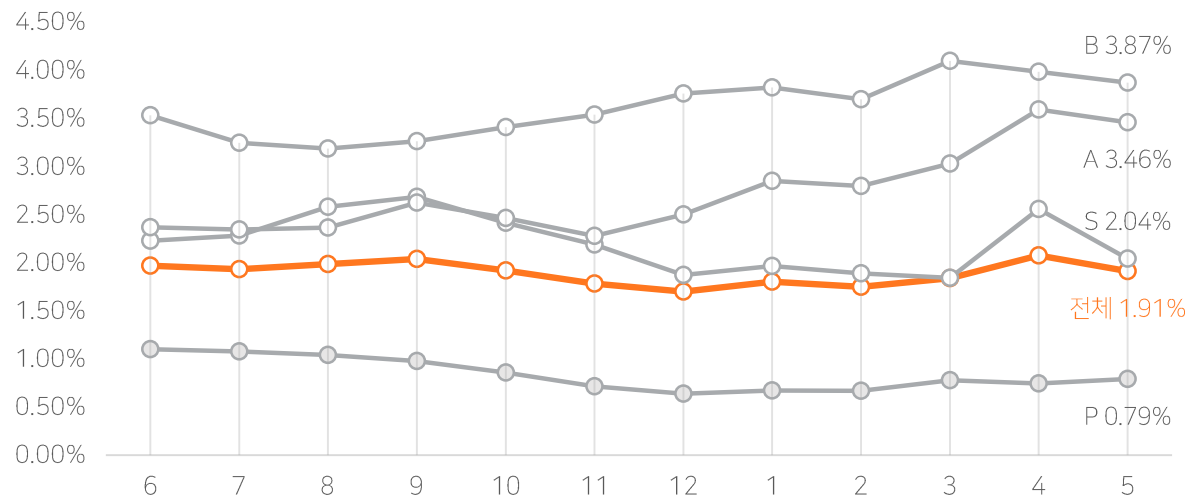
신축 완공된 강남제일빌딩에는 법무법인 오성파트너스가 오피스부분 전체를 임대하는 등 총 1884.38평의 공실이 모두 해소되었다.

강동구 이스트센트럴타워에 힐라코리아와 계열사가 사용중인 4개층을 포함한 총 3606.09평의 면적이 내년 임대시장에 나올 예정이고,

신대방동의 삼성보라매오피스타워에서 콜센터가 사용중인 1개층 1020.7평의 면적이 임대시장에 추가되었다.



■ 서울 권역별 공실률 변화



■ 서울 규모별 공실률 변화

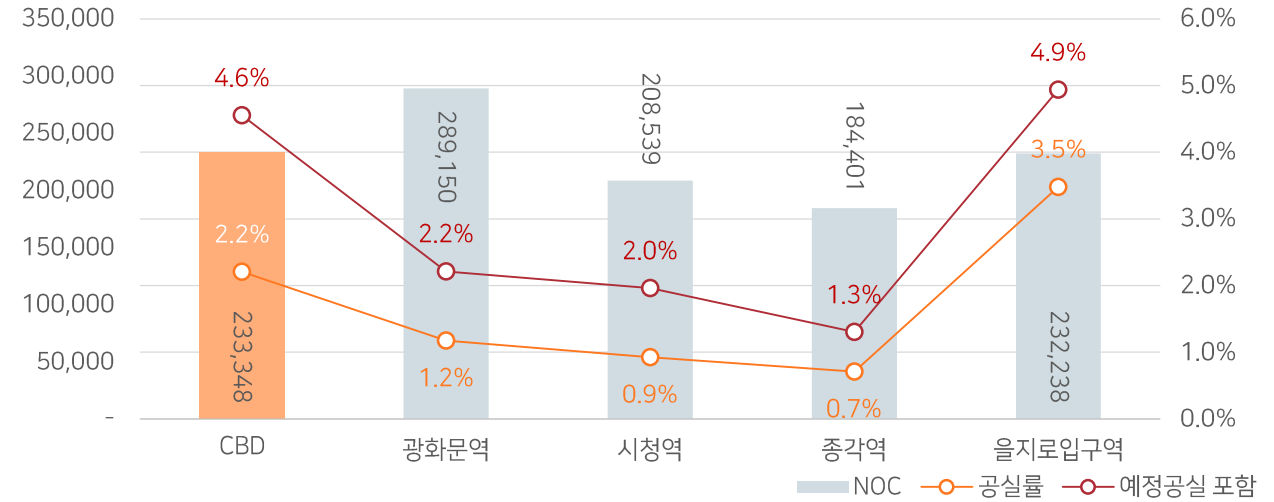
02 CBD 도심권역

공실률
2.21% ↑

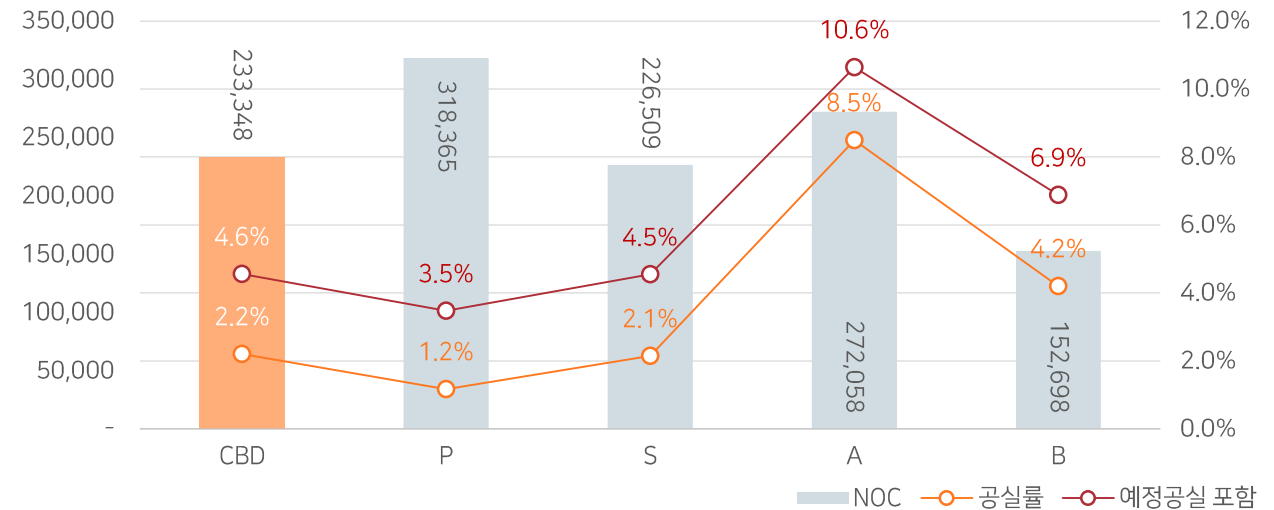
평균 NOC
₩ **233,348** ↓

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
98,255	961,107	38,702

2023년도 5월 조사한 도심지역 오피스의
평균 공실률은 2.21%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 233,348원으로 조사되었다.



■ CBD 지역 세부권역별 공실률/NOC



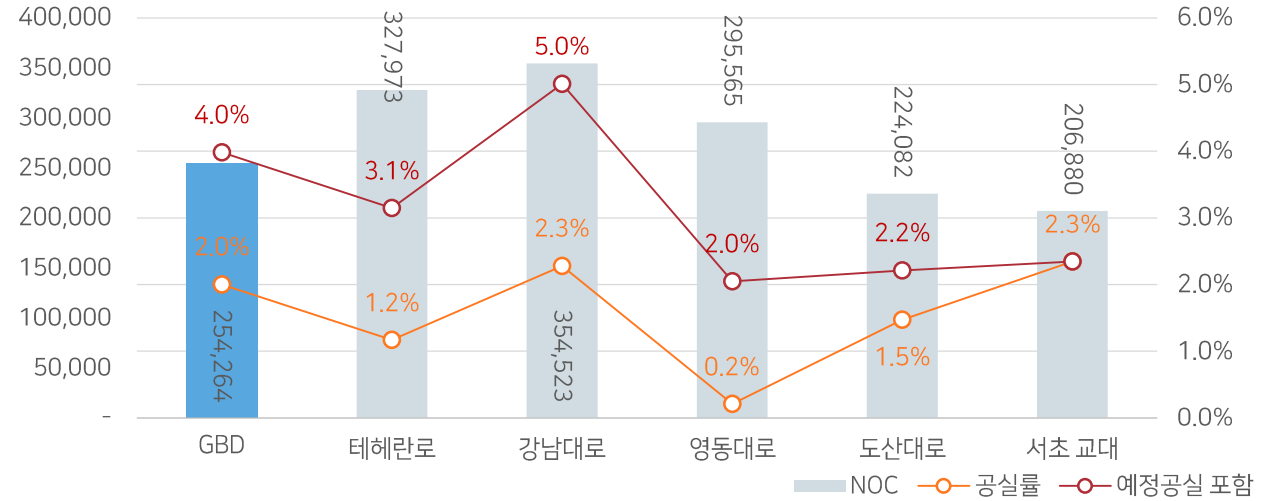
■ CBD 지역 규모별 공실률/NOC

73 GBD 강남권역

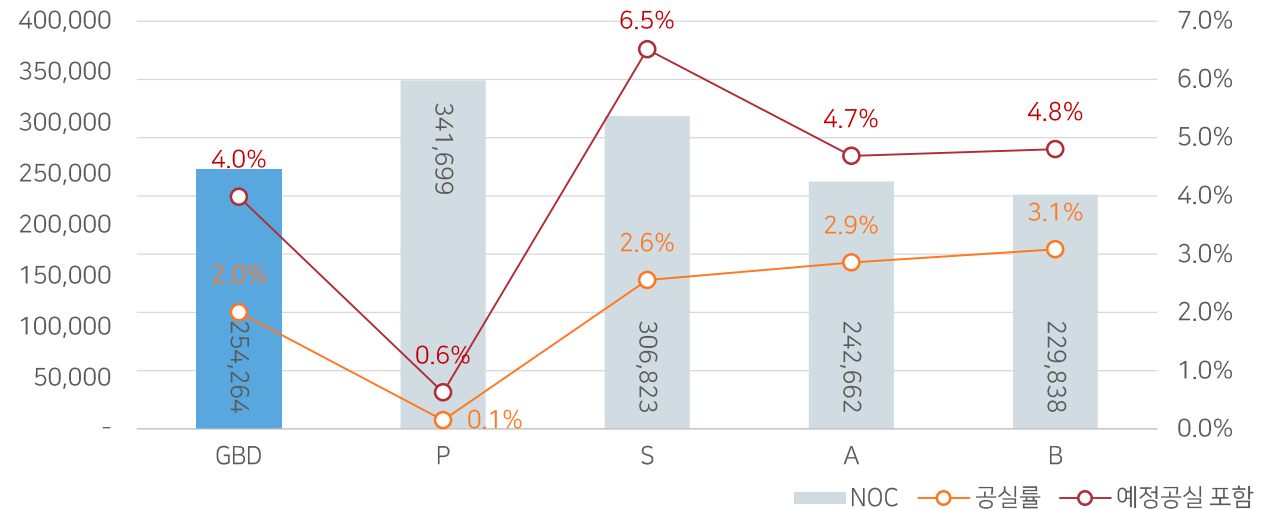
공실률 2.00% ↓ 평균 NOC ₩ 254,264 ↓

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
114,351	1,273,579	32,814

2023년도 5월 조사한 강남지역 오피스의 평균 공실률은 2.00%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 254,264원으로 조사되었다.



■ GBD 지역 세부권역별 공실률/NOC



■ GBD 지역 규모 별 공실률/NOC

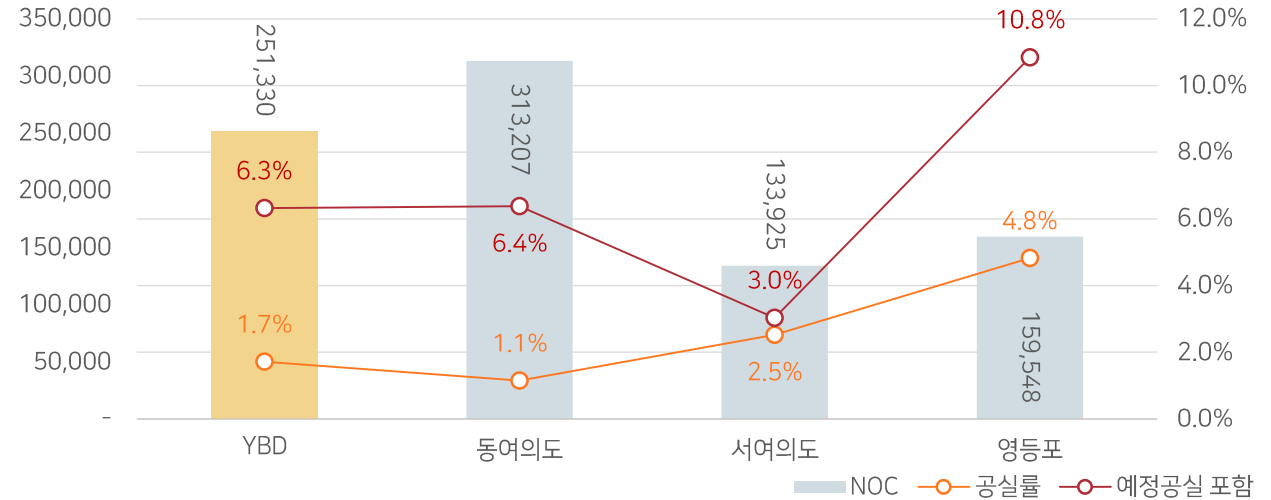
24 YBD 여의도, 영등포 권역

공실률
1.72% ↑

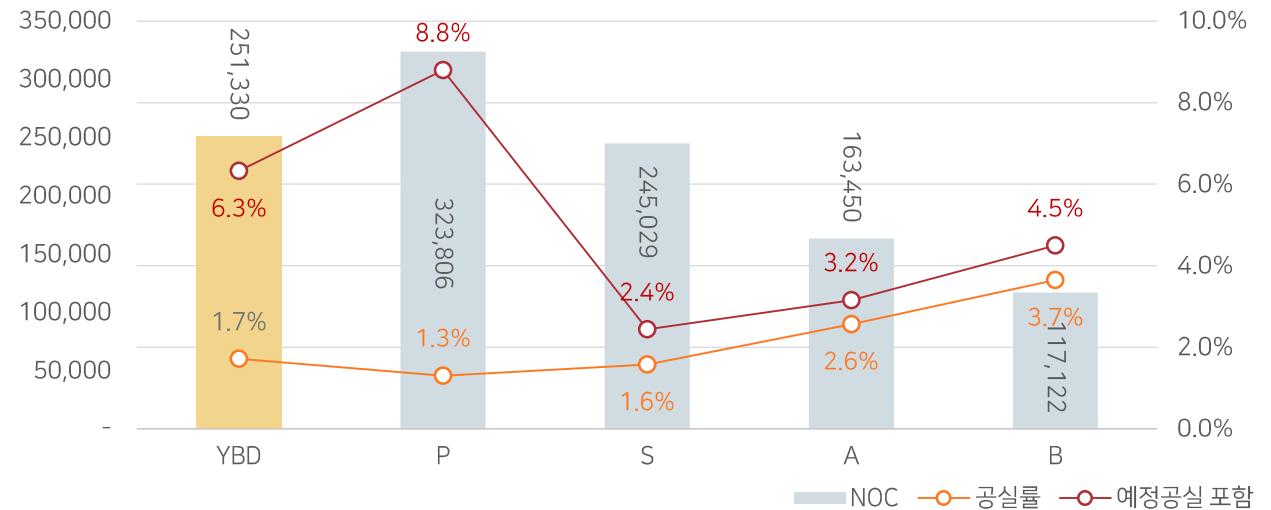
평균 NOC
₩ 251,330 ↓

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
94,706	977,748	38,841

2023년도 5월 조사한 여의도, 영등포 지역
오피스의 평균 공실률은 1.72%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 251,330원으로 조사되었다.



■ YBD 지역세부권역별 공실률/NOC



■ YBD 지역규모 별 공실률/NOC

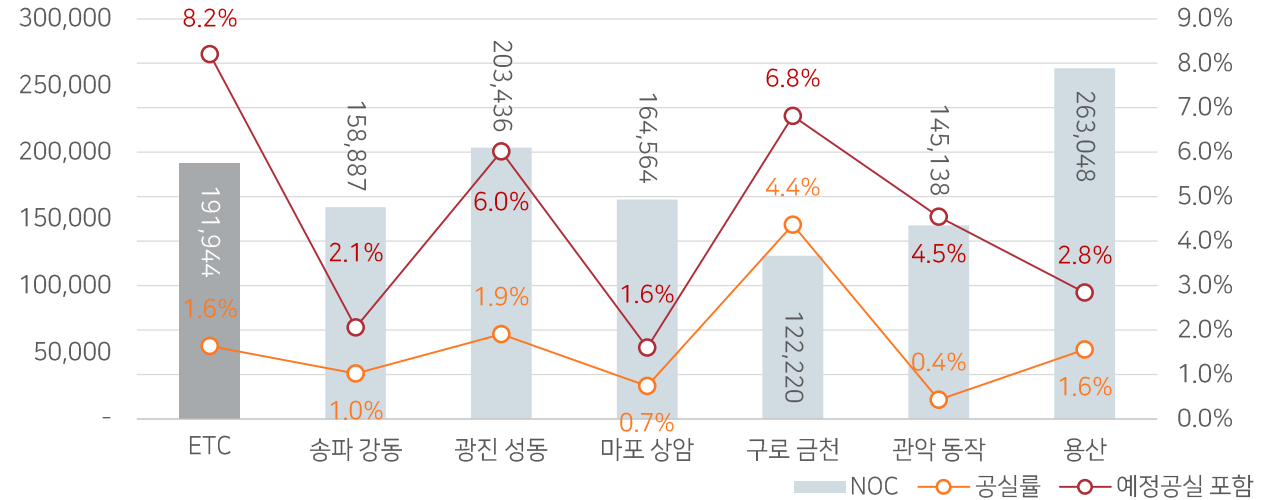
75 ETC 서울 기타권역

공실률
1.64% ↓

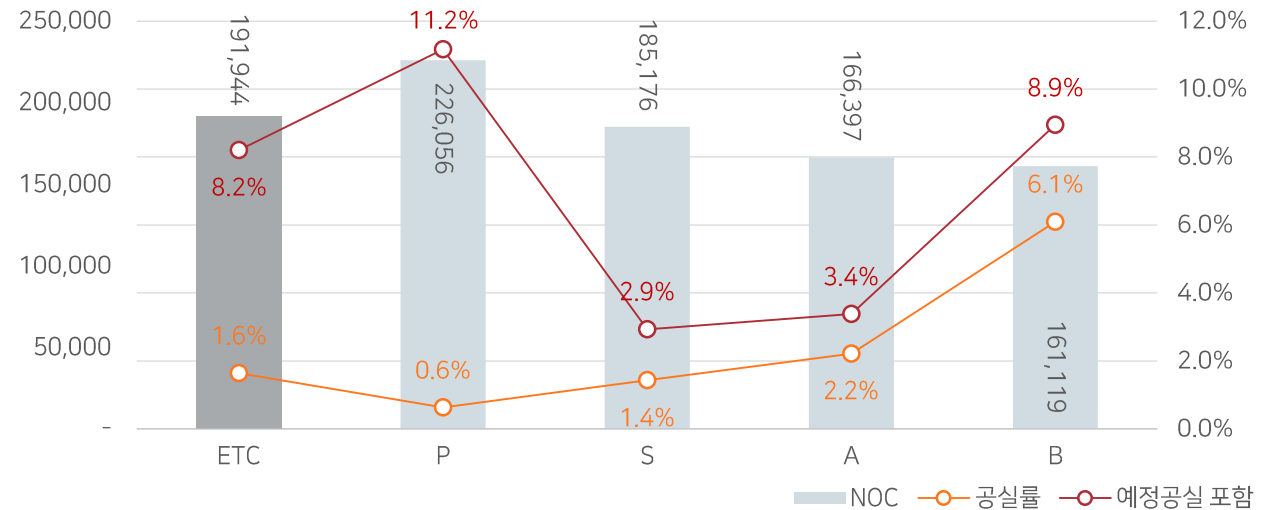
평균 NOC
₩ 191,944 ↑

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
75,865	750,925	28,985

2023년도 5월 조사한 서울 기타지역 오피스의
평균 공실률은 1.64%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 191,944원으로 조사되었다.



ETC 지역 세부권역별 공실률/NOC



ETC 지역 규모별 공실률/NOC

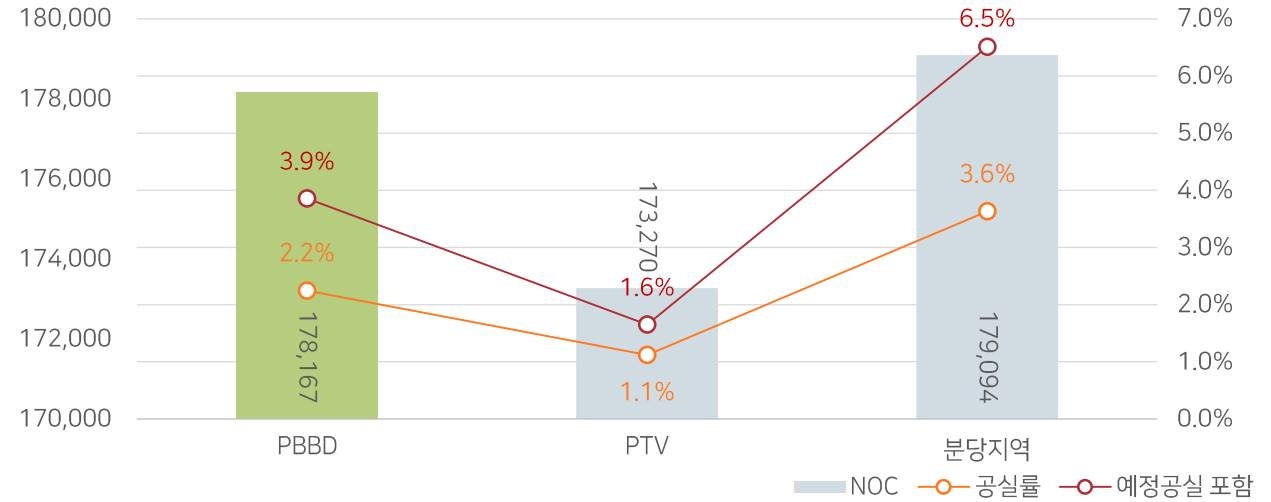
76 PBBD 판교, 분당 권역

공실률
2.25% ↑

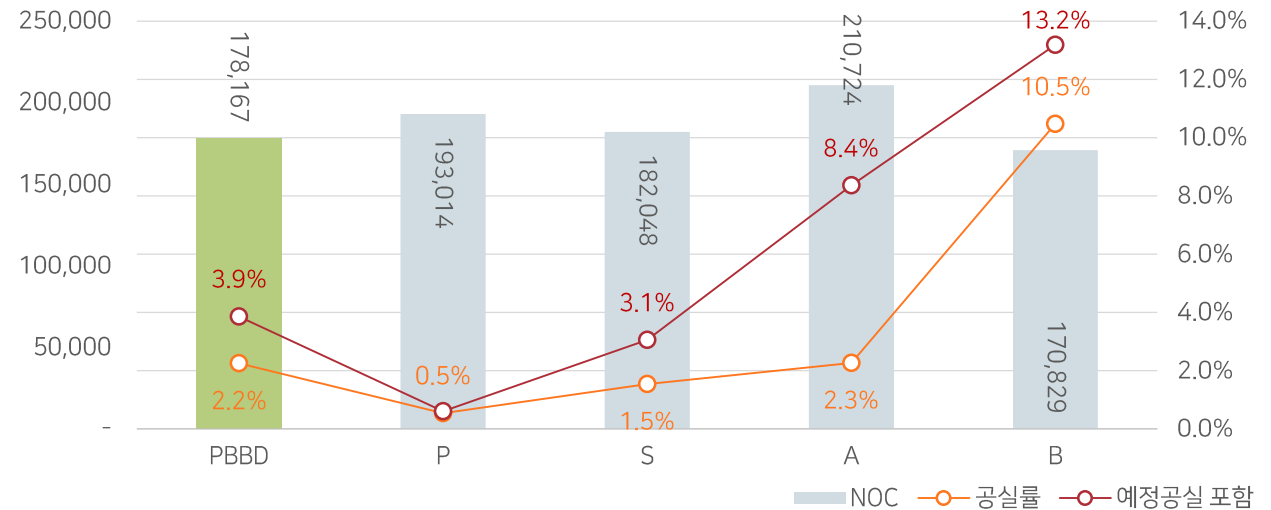
평균 NOC
₩ 178,167 ↓

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
62,017	776,079	27,432

2023년도 5월 조사한 판교, 분당지역 오피스의
평균 공실률은 2.25%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 178,167원으로 조사되었다.



■ PBBD 지역 세부권역 별 공실률 / NOC



■ PBBD 지역 규모 별 공실률 / NOC

세부 지역 별 임대 현황

구역	세부구역	총임대면적	평균보증금	평균임대료	평균관리비	평균NOC	공실률
CBD	광화문역	248,458	1,177,362	117,736	42,340	289,150	1.17%
	시청역	280,638	832,059	80,552	36,910	208,539	0.92%
	종각역	266,528	814,103	69,053	32,528	184,401	0.71%
	을지로입구역	235,992	936,198	108,840	39,529	232,238	3.48%
GBD	테헤란로	1,065,066	1,647,319	155,513	35,613	327,973	1.17%
	강남대로	465,357	1,885,598	177,686	37,071	354,523	2.28%
	영동대로	273,622	1,005,824	93,582	40,620	295,565	0.21%
	도산대로	96,785	1,465,142	108,105	38,202	224,082	1.47%
	서초 교대	118,968	1,148,727	96,986	27,084	206,880	2.34%
YBD	동여의도	934,044	1,209,568	119,589	45,118	313,207	1.15%
	서여의도	184,064	492,278	45,987	26,973	133,925	2.53%
	영등포	121,779	677,756	59,247	28,970	159,548	4.83%
ETC	송파 강동	647,142	769,261	65,824	26,388	158,887	1.02%
	광진 성동	143,630	1,017,167	99,316	22,552	203,436	1.91%
	마포 상암	566,257	648,292	62,431	29,885	164,564	0.74%
	구로 금천	218,691	527,536	49,985	18,530	122,220	4.37%
	관악 동작	173,099	349,350	33,529	26,469	145,138	0.43%
	용산	252,063	910,621	151,820	23,793	263,048	1.56%
PBBD	PTV	377,130	625,714	62,571	28,429	173,270	1.12%
	분당지역	306,828	804,526	61,912	27,244	179,094	3.63%

지역 별 사용승인 현황

권역	빌딩명	소재지	주용도	연면적(㎡)	연면적(3.3㎡)	사용승인일
GBD	THE TERRACE	서초구 서초동	제2종근린생활시설	4,664	1,411	03-Apr
	G.F 빌딩	강남구 신사동	제2종근린생활시설	2,069	626	07-Apr
	료빌딩	강남구 역삼동	제1종근린생활시설	1,586	480	04-Apr
YBD	양평자이타워	영등포구 양평동1가	공장	11,248	3,402	03-Apr
ETC	서교동 공유복합시설	마포구 서교동	숙박시설	17,590	5,321	21-Apr
	도드람타워	강동구 고덕동	업무시설	17,375	5,256	13-Apr
	이오시스템 종합연구소	강서구 마곡동	교육연구시설	5,117	1,548	04-Apr
	성산타워2	강동구 강일동	제1종근린생활시설	4,199	1,270	07-Apr
	바른본병원	광진구 능동	의료시설	2,415	731	17-Apr
	공덕동 신축	마포구 공덕동	제1종근린생활시설	1,974	597	24-Apr
	주산빌딩	강서구 등촌동	제1종근린생활시설	1,643	497	11-Apr
	정수빌딩	성동구 성수동1가	제2종근린생활시설	1,193	361	07-Apr
	신정동 신축	양천구 신정동	제2종근린생활시설	1,168	353	07-Apr
	씨에스하우스	송파구 거여동	제1종근린생활시설	1,102	333	28-Apr
	하성빌딩	성동구 성수동1가	제1종근린생활시설	1,064	322	18-Apr



OKEY RESEARCH CENTER

+82.2.6205.0884 okey@naikora.com www.okeyok.com

Copyright 2019 OKEY OfficeKey All rights reserved. Office Platform OKEY OfficeKey
Okey Corp. 10F Jungheon Building Teheranro 516, Gangnam-gu, Seoul

NAIKorea
Commercial Real Estate Services, Worldwide.

REAL ESTATE LABEL OFFICE KEY
OKEY