

SEOUL OFFICE LEASING

September 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 8월 1개월 간 조사
DB 관리	BSKit 리서치센터는 업무용 빌딩의 공실정보 및 임대료를 조사하고 있으며, 상업용 부동산 플랫폼 BSKit을 통하여 관리 활용되고 있습니다.

권역별 분류

CBD
Central Business District

GBD
Gangnam Business District

YBD
Yeouido Business District

ETC
Non Major Business District

PBB
PTV-Bundang Business District

도심권
종로구, 중구 일대

강남권
강남구, 서초구 일대

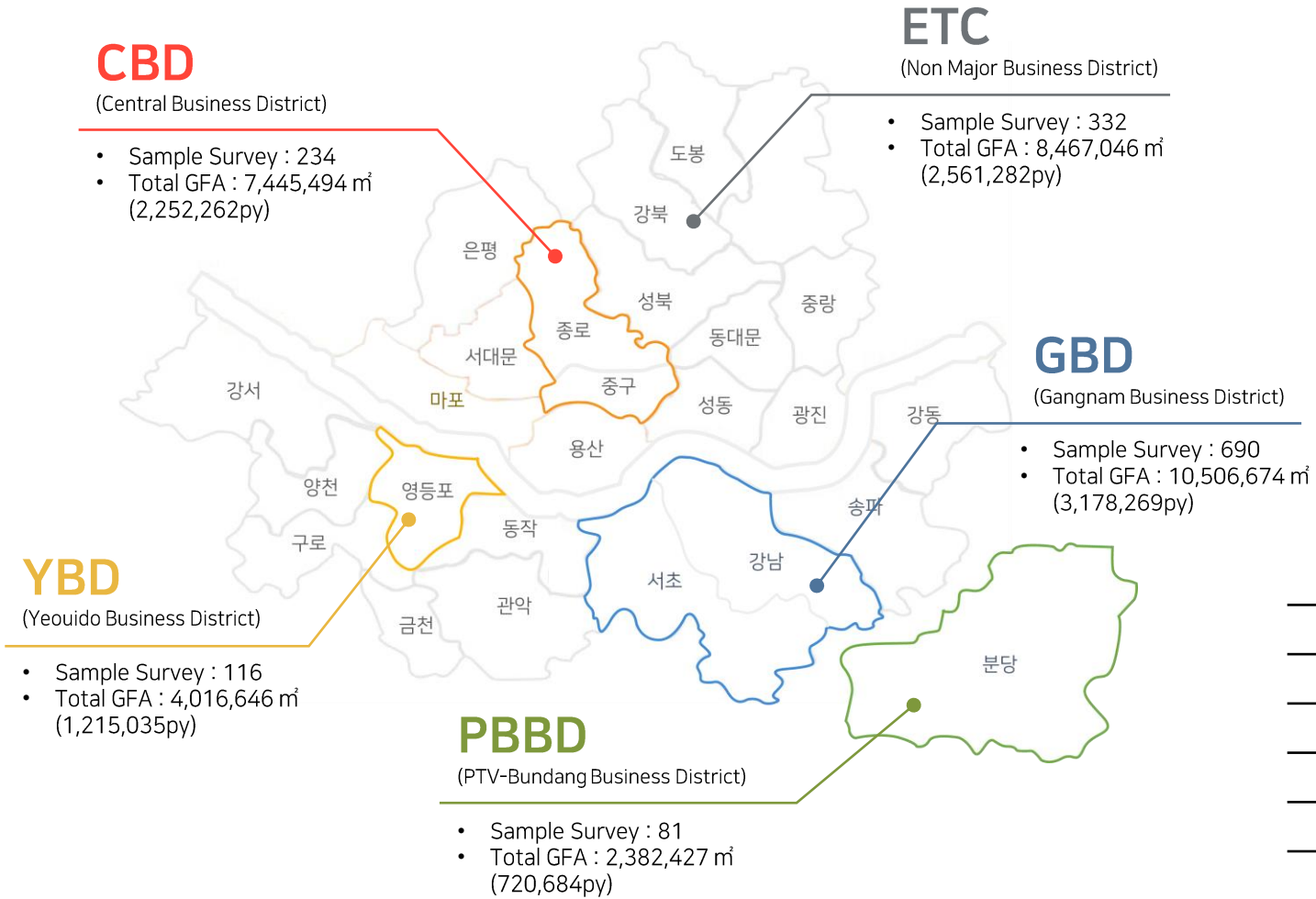
여의도권
여의도, 영등포구 일대

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 1,453

	P	S	A	B
CBD	45	66	38	85
GBD	31	84	90	485
YBD	19	26	28	43
ETC	50	61	61	160
PBBD	12	16	17	36

• 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

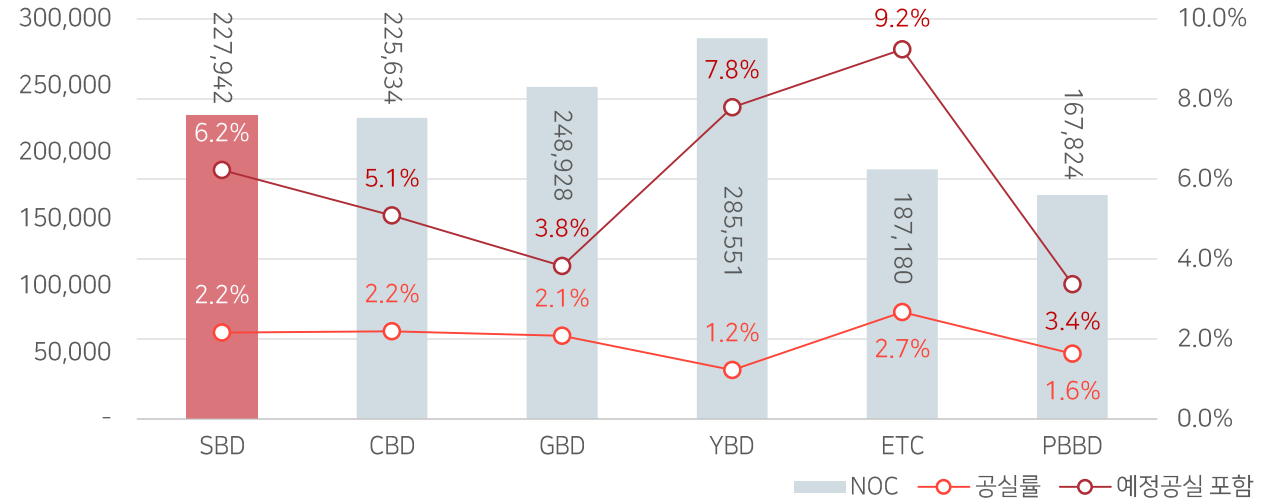
01 SBD 서울 전체

공실률
2.16% ↑

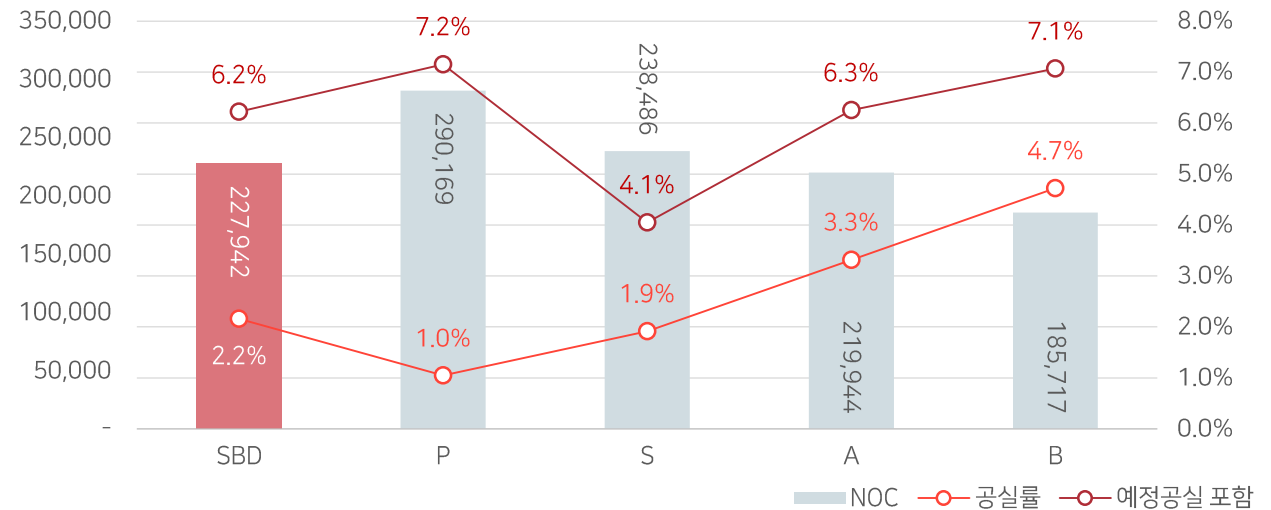
평균 NOC
₩ 227,942 ↓

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
96,402	1,052,195	34,315

2023년도 8월 조사한 서울지역 오피스의
평균 공실률은 2.16%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 227,942원으로 조사되었다.



■ 서울 전체 권역별 공실률 / NOC



■ 서울 전체 규모별 공실률 / NOC

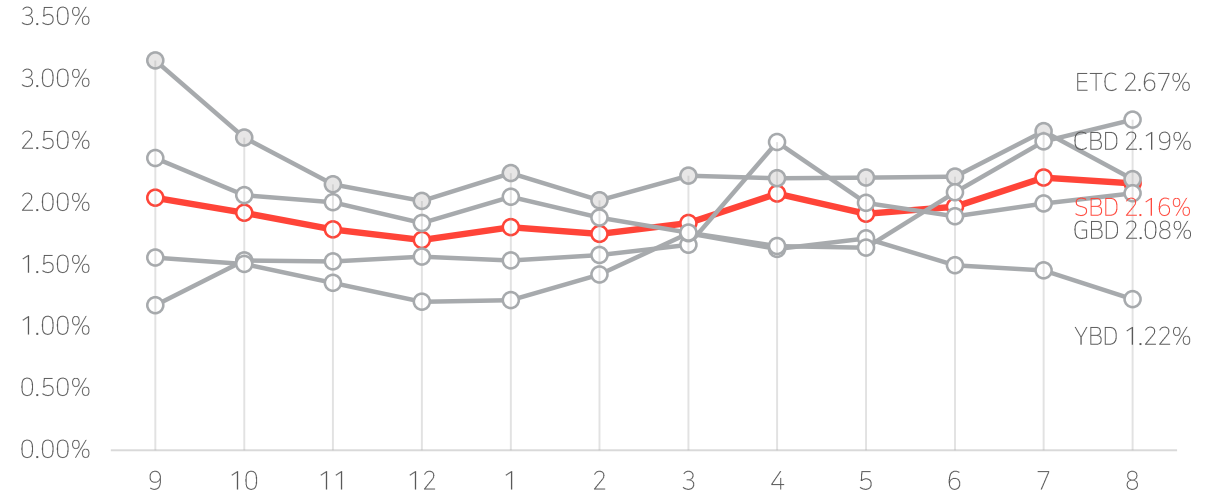
01 SBD 서울 전체

2023년 8월 서울권역의 공실률 흐름은 다음과 같이 조사되었다.

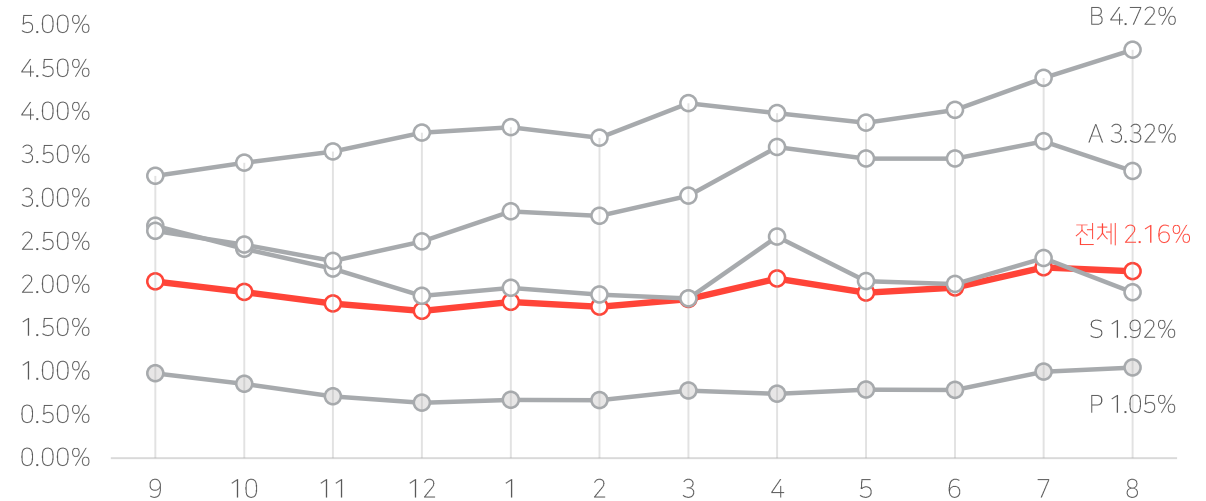
CBD의 명동N빌딩에 우리은행이 8개층, 용용테크가 1개층을 입주하는 등 총 1,970평의 공실이 해소되었다.
YBD의 현대캐피탈빌딩 3관에 애큐온캐피탈이 입주하며 2,660평의 공실이 해소되었다.

강동구의 이스트센트럴타워에서 맘스터치앤컴퍼니가 사용중인 2개층 1,740평의 면적이 내년 초에 임대시장에 나올 예정이고,

동대문구의 경동유니온빌딩에서 동명기술공단이 고덕비즈벨리에 신사옥으로 이전하며 8개층 1,220평의 공실이 임대시장에 추가되었다.



■ 서울 권역별 공실률 변화



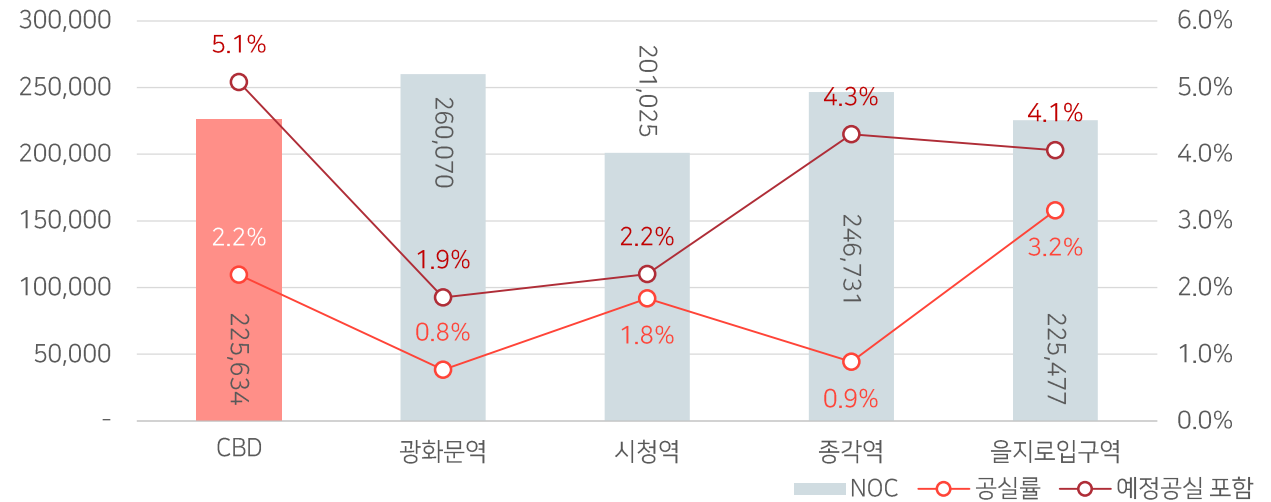
■ 서울 규모별 공실률 변화

02 CBD 도심권역

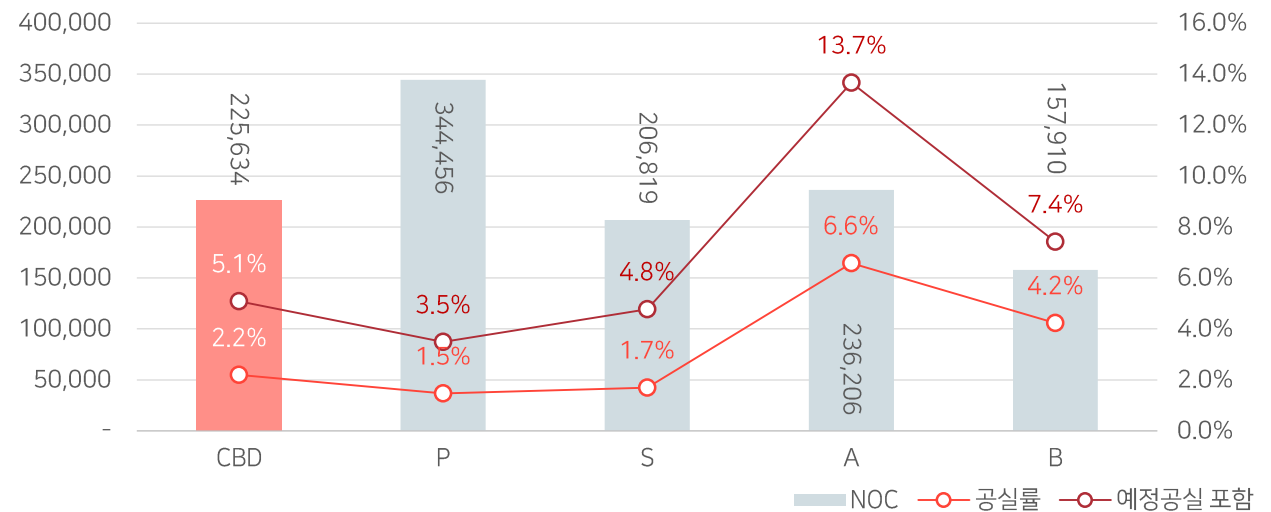
공실률 2.19% ↓ 평균 NOC ₩ 225,634 ↓

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
95,345	950,865	38,643

2023년도 8월 조사한 도심지역 오피스의 평균 공실률은 2.19%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 225,634원으로 조사되었다.



■ CBD 지역 세부권역별 공실률/NOC



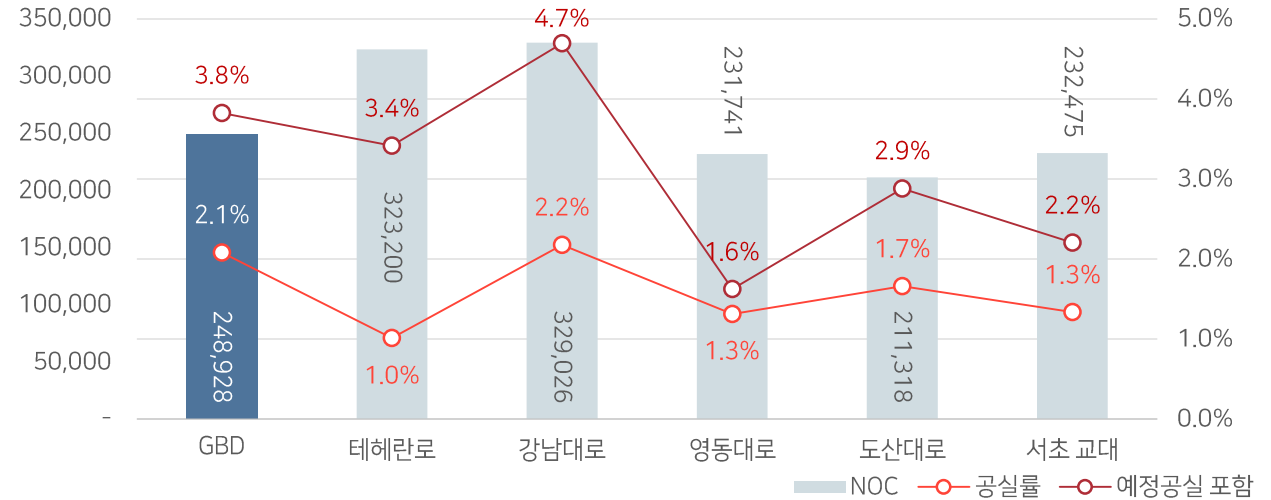
■ CBD 지역 규모별 공실률/NOC

73 GBD 강남권역

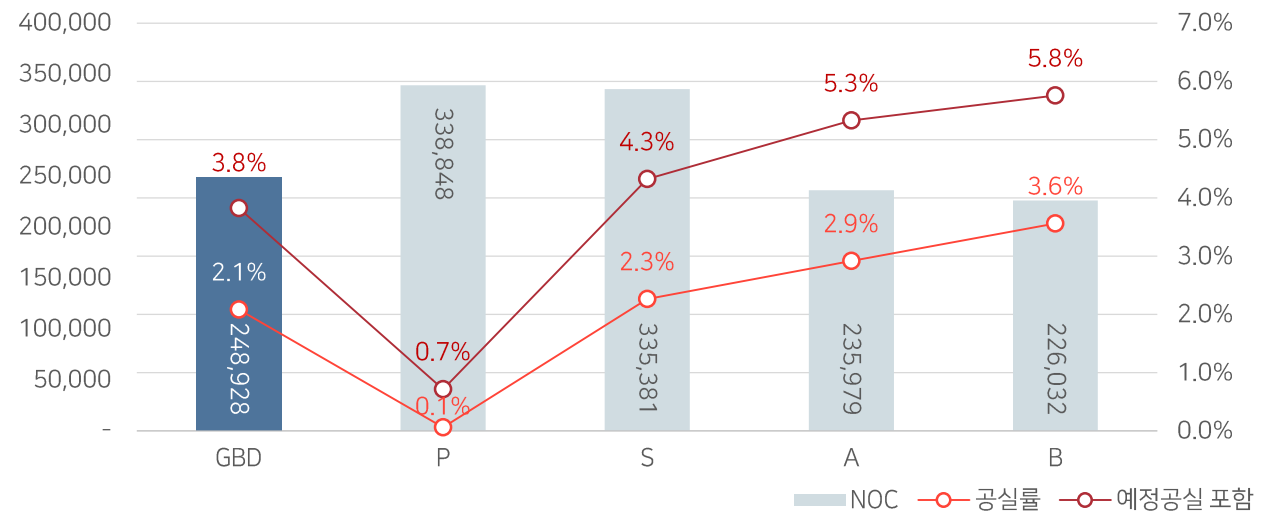
공실률 2.08% ↑ 평균 NOC ₩ 248,928 ↓

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
112,496	1,407,130	32,291

2023년도 8월 조사한 강남지역 오피스의 평균 공실률은 2.08%로 조사되었으며, 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한 평균 NOC는 248,928원으로 조사되었다.



■ GBD 지역 세부 권역별 공실률 / NOC



■ GBD 지역 규모 별 공실률 / NOC

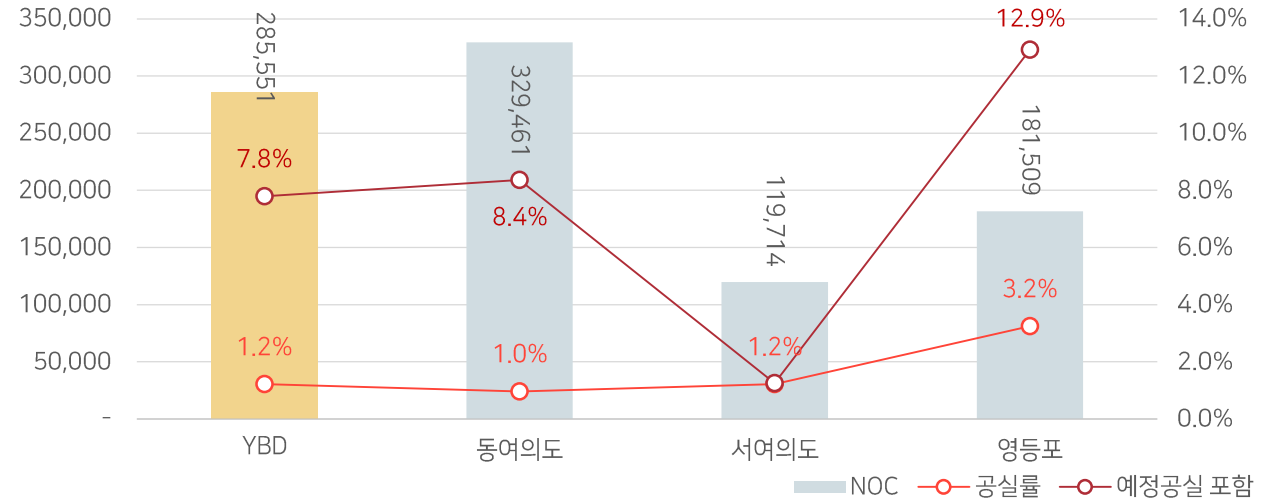
24 YBD 여의도, 영등포 권역

공실률
1.22% ↓

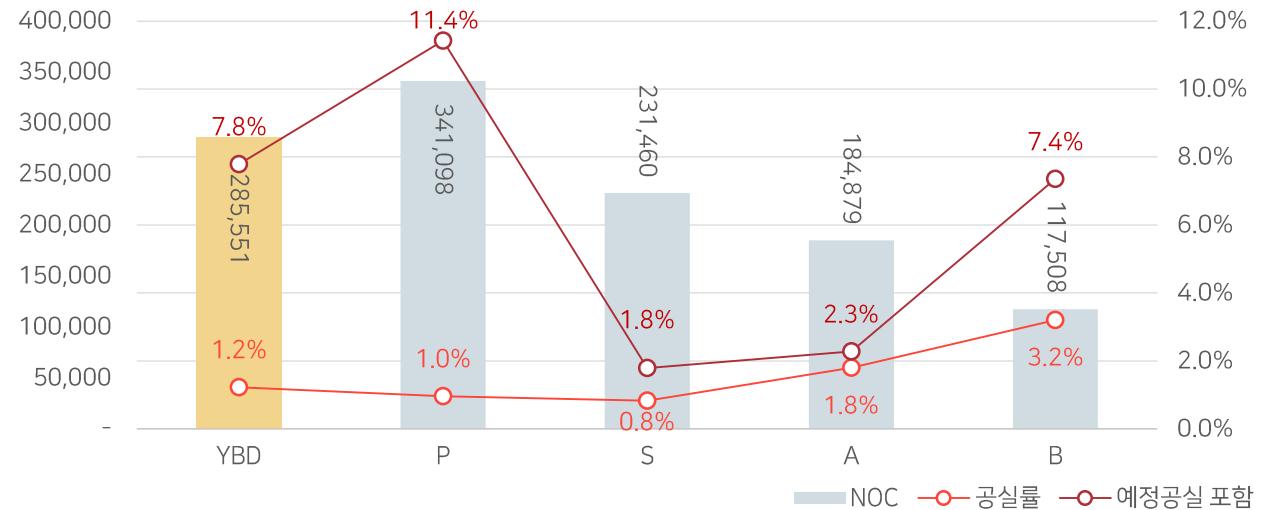
평균 NOC
₩ 285,551 ↑

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
105,984	1,079,407	42,129

2023년도 8월 조사한 여의도, 영등포 지역
오피스의 평균 공실률은 1.22%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 285,551원으로 조사되었다.



■ YBD 지역 세부 권역별 공실률/NOC



■ YBD 지역 규모 별 공실률/NOC

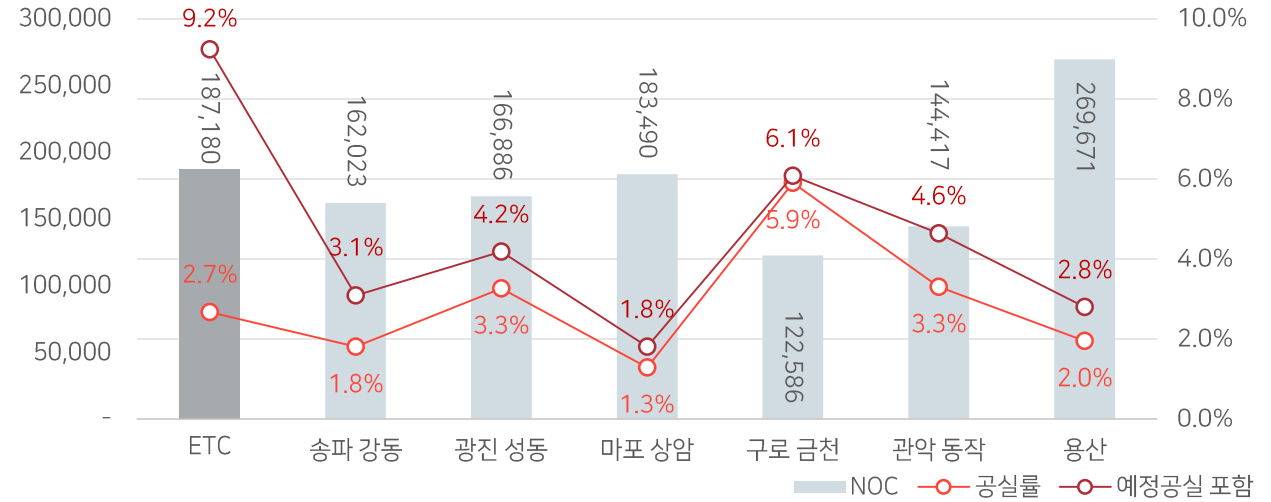
75 ETC 서울 기타권역

공실률
2.67% ↑

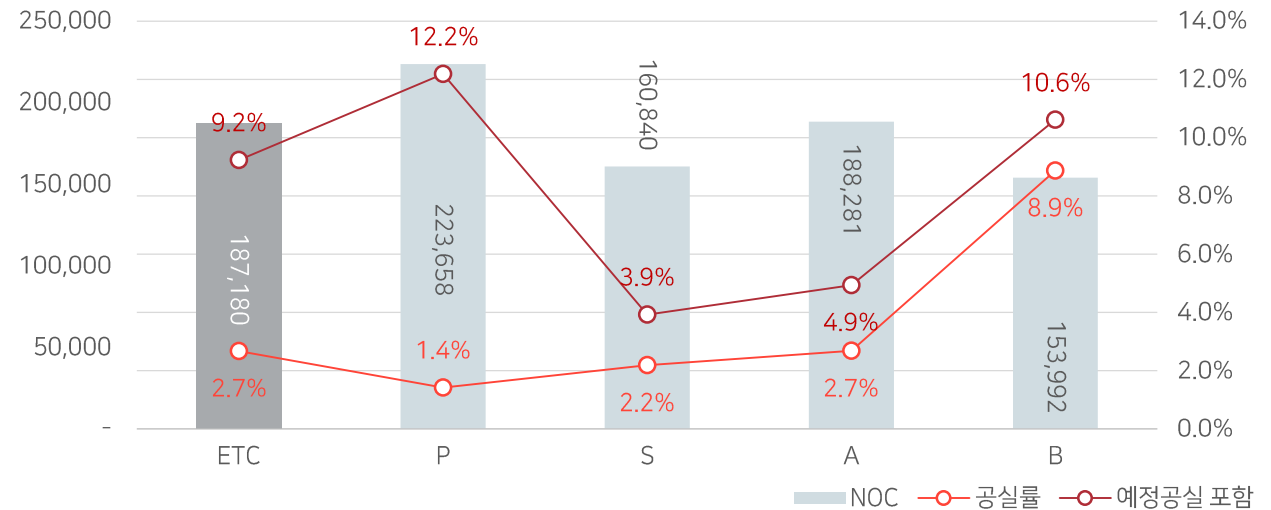
평균 NOC
₩ 187,180 ↓

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
78,463	803,995	28,724

2023년도 8월 조사한 서울 기타지역 오피스의
평균 공실률은 2.67%로 조사되었으며,
전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
평균 NOC는 187,180원으로 조사되었다.



ETC 지역 세부권역별 공실률/NOC



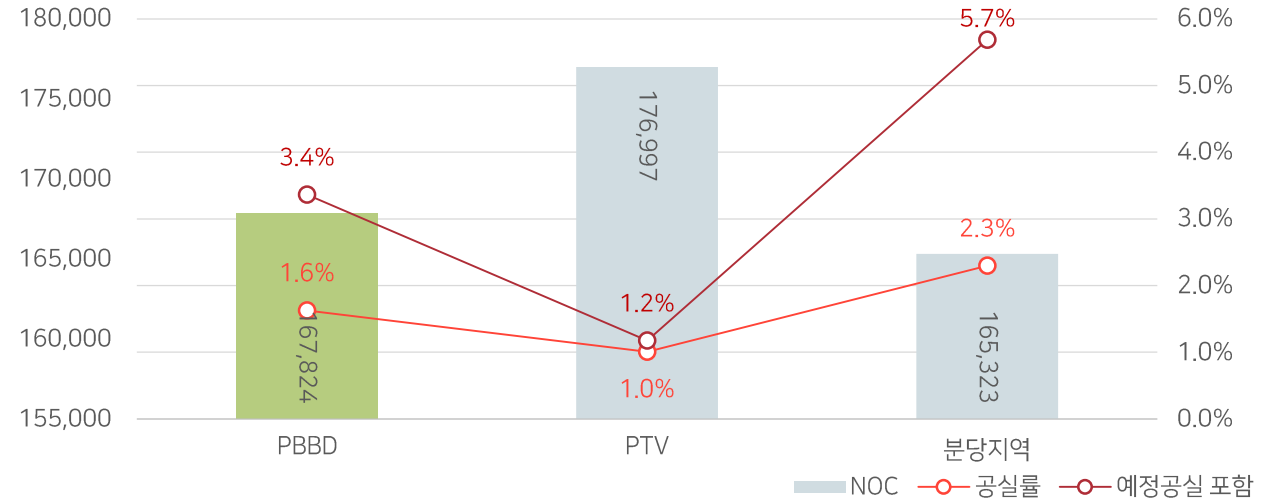
ETC 지역 규모별 공실률/NOC

76 PBBD 판교, 분당 권역

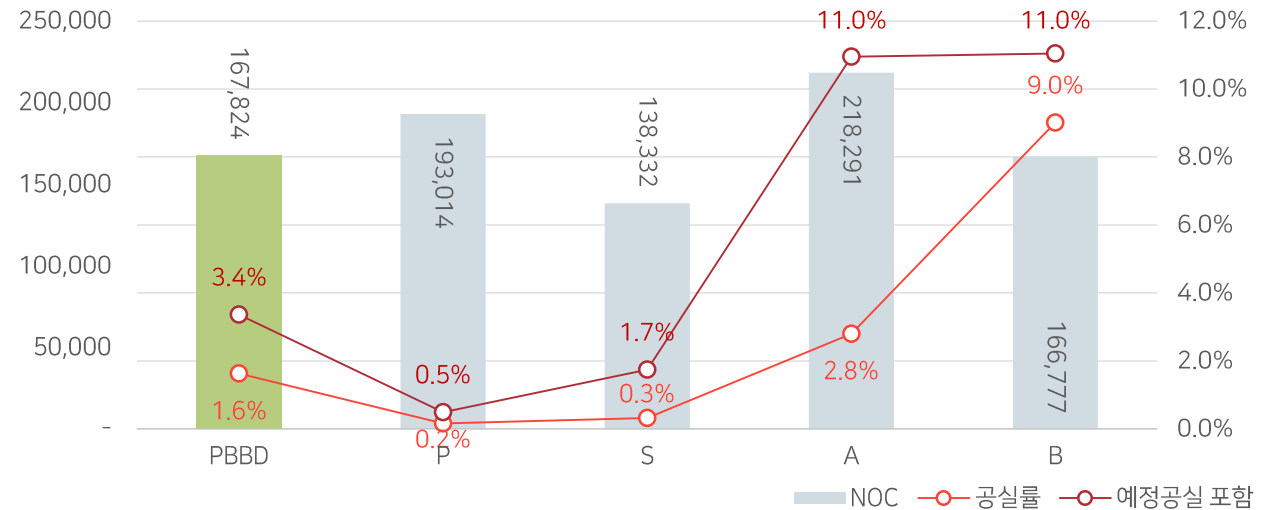
공실률 1.63% ↓
 평균 NOC ₩ 167,824 ↓

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
58,600	783,471	24,973

2023년도 8월 조사한 판교, 분당지역 오피스의
 평균 공실률은 1.63%로 조사되었으며,
 전용면적 1평당 사용할 때 드는 비용을 계산한
 평균 NOC는 167,824원으로 조사되었다.



■ PBBD 지역 세부 권역 별 공실률 / NOC



■ PBBD 지역 규모 별 공실률 / NOC

세부 지역 별
임대 현황

권역	세부권역	총임대면적	평균보증금	평균임대료	평균관리비	평균NOC	공실률
CBD	광화문역	261,946	1,052,582	104,079	42,857	260,070	0.77%
	시청역	282,765	788,532	77,565	36,089	201,025	1.84%
	종각역	288,042	1,086,343	100,212	38,881	246,731	0.89%
	을지로입구역	260,920	910,354	103,540	40,316	225,477	3.16%
GBD	테헤란로	1,085,994	1,590,421	147,284	39,175	323,200	1.01%
	강남대로	485,084	1,919,837	162,577	35,575	329,026	2.18%
	영동대로	296,920	841,350	70,560	31,587	231,741	1.31%
	도산대로	104,963	1,720,875	110,171	31,739	211,318	1.66%
	서초 교대	142,514	1,163,122	97,858	30,276	232,475	1.33%
YBD	동여의도	919,042	1,236,044	122,675	45,924	329,461	0.96%
	서여의도	177,868	451,094	39,795	24,540	119,714	1.22%
	영등포	118,125	743,068	69,423	35,115	181,509	3.25%
ETC	송파 강동	669,926	773,802	67,788	26,067	162,023	1.81%
	광진 성동	182,155	1,001,570	89,382	20,563	166,886	3.26%
	마포 상암	574,466	1,065,452	96,482	30,823	183,490	1.29%
	구로 금천	309,585	520,944	50,492	18,051	122,586	5.90%
	관악 동작	189,788	467,286	36,069	25,545	144,417	3.30%
	용산	226,641	1,034,831	162,689	25,511	269,671	1.95%
PBBD	PTV	374,152	643,810	64,381	26,667	176,997	1.01%
	분당지역	346,532	821,560	57,023	24,511	165,323	2.30%

지역 별
사용승인 현황

권역	빌딩명	소재지	주용도	연면적(m ²)	연면적(3.3m ²)	사용승인일
GBD	316 TOWER	서초구 서초동	제2종근린생활시설	12,028	3,639	25-Aug
	동신빌딩	강남구 청담동	교육연구시설	5,928	1,793	18-Aug
	브라운성형외과빌딩	서초구 반포동	제1종근린생활시설	3,761	1,138	28-Aug
	DDK빌딩	강남구 청담동	제2종근린생활시설	1,784	540	01-Aug
	더시에나라운지 청담	강남구 청담동	제2종근린생활시설	1,403	425	30-Aug
	299south	강남구 논현동	제2종근린생활시설	1,263	382	29-Aug
	청담동 신축	강남구 청담동	제2종근린생활시설	1,158	350	01-Aug
YBD	앵커원	영등포구 여의도동	업무시설	48,198	14,580	21-Aug
	반도 아이비밸리	영등포구 영등포동6가	공장	38,870	11,758	14-Aug
	브라이트 여의도 판매시설	영등포구 여의도동	판매시설	10,903	3,298	21-Aug
	메트로29	영등포구 당산동6가	제2종근린생활시설	1,494	452	28-Aug
ETC	U1 Center	강동구 고덕동	공장	68,786	20,808	31-Aug
	KS Tower	금천구 가산동	공장	39,616	11,984	11-Aug
	씨지인바이트 마곡 R&D센터	강서구 마곡동	교육연구시설	24,462	7,400	29-Aug
	동해빌딩	강동구 고덕동	업무시설	5,583	1,689	17-Aug

Survey Overview

Target Areas	All districts in Seoul and Pangyo & Bundang districts
Target Samples	Commercial properties of 4 stories or more, and with a gross floor area of 1,000m ² (=300py) or more
Survey Method	Telephone enquiry, publications from property management and Korea's government
Main Focus	Market trend in a property industry, changes in vacancy rate and tenants' inflow/outflow etc.
Survey Period	One calendar month, August 2023
DB Mangement	BSkit Research Center has carried out our research with a large number of sample data and provided the vacancy and rent information of office buildings via our CRE platform 'BSKit'.
Exchange Rate	1 USD = 1,334.00 KRW (0.75 USD = 1,000 KRW) as of 5th September 2023

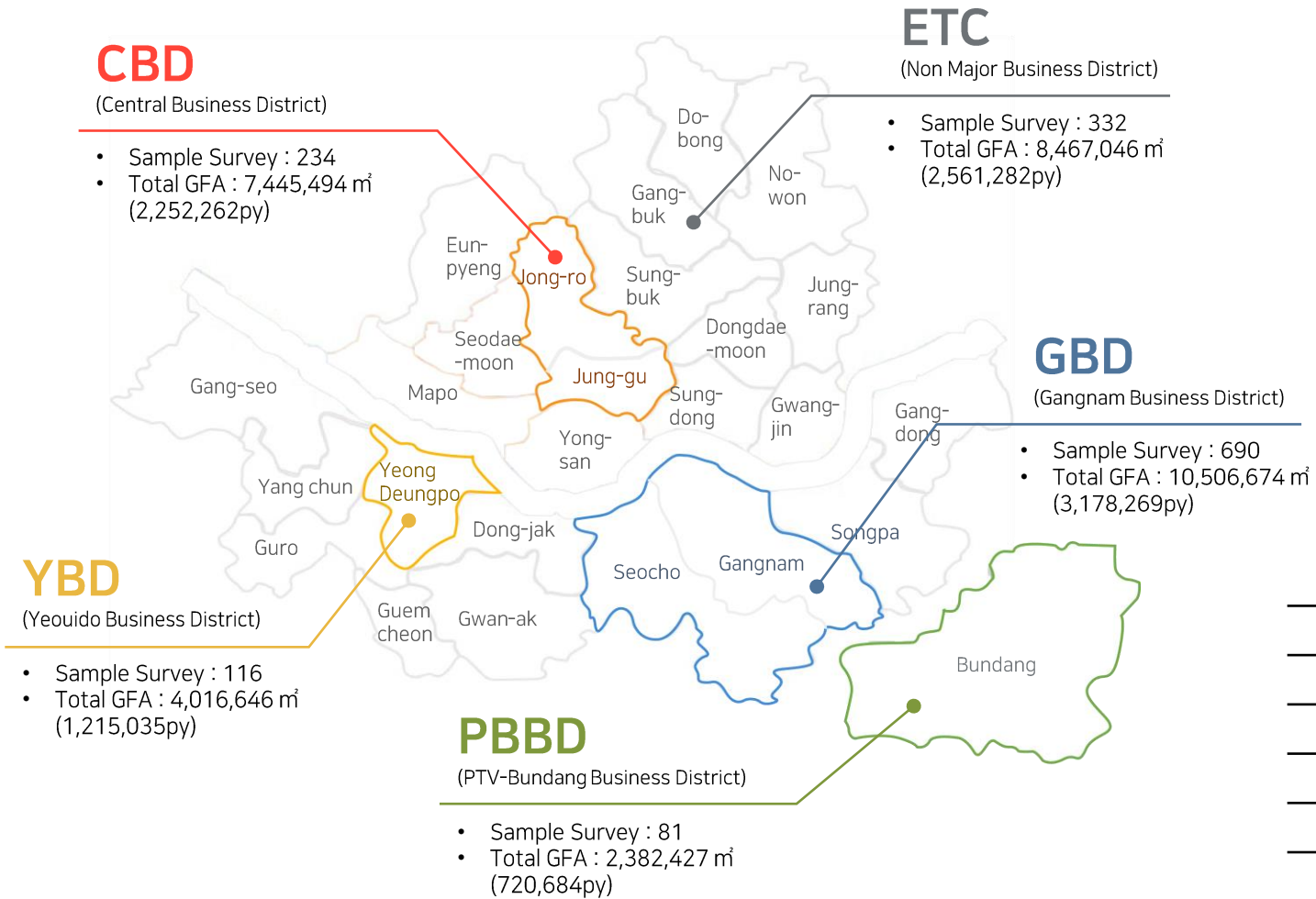
5 Regional Divisions in Seoul

CBD	GBD	YBD	ETC	PBBD
Central Business District	Gangnam Business District	Yeouido Business District	Non Major Business District	PTV-Bundang Business District
Jongro-gu, Jung-gu, etc.	Gangnam-gu, Seocho-gu, etc.	Yeouido, Yeongdeungpo-gu etc.	Songpa, Mapo, Yongsan and other areas outside Central Seoul	Pangyo Techno Valley, Bundang-gu in Sungnam-si etc.

Categories of Office Buildings by Their Sizes

OKEY	P Grade Prime Building	S Grade Large Building	A Grade Large-Medium	B Grade Medium-Small	C Grade Small Building
Gross Floor Area	49,587m ² (15,000py)	23,140m ² (7,000py)	13,223m ² (4,000py)	Above 3,306m ² (Above 1,000py)	Under 3,306m ² (Under 1,000py)
Lease Area of Sample Floor	1,653m ² (500py)	992m ² (300py)	661m ² (200py)	Above 496m ² (Above 150py)	Under 496m ² (Under 150py)

Sample Size of Each District



Building Survey : Total 1,453

	P	S	A	B
CBD	45	66	38	85
GBD	31	84	90	485
YBD	19	26	28	43
ETC	50	61	61	160
PBSD	12	16	17	36

• NOC (Net Occupancy Cost)

The monthly cost that 1m² of net area incurs to a tenant who rents the property.
NOC can be useful to compare between different types of office buildings.

SBD Seoul Capital Area

Vacancy rate

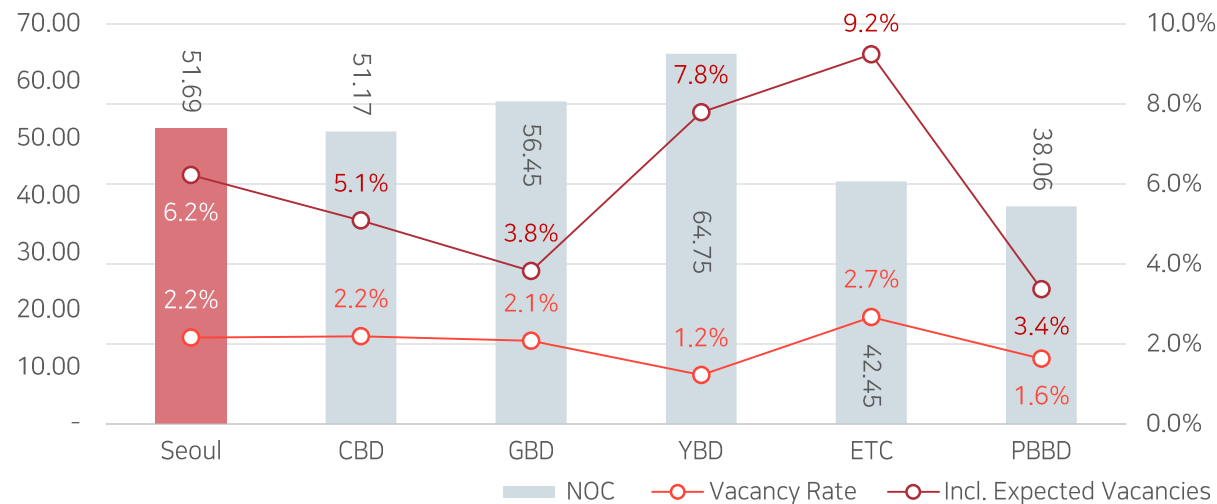
2.16% ↑

Avg, NOC

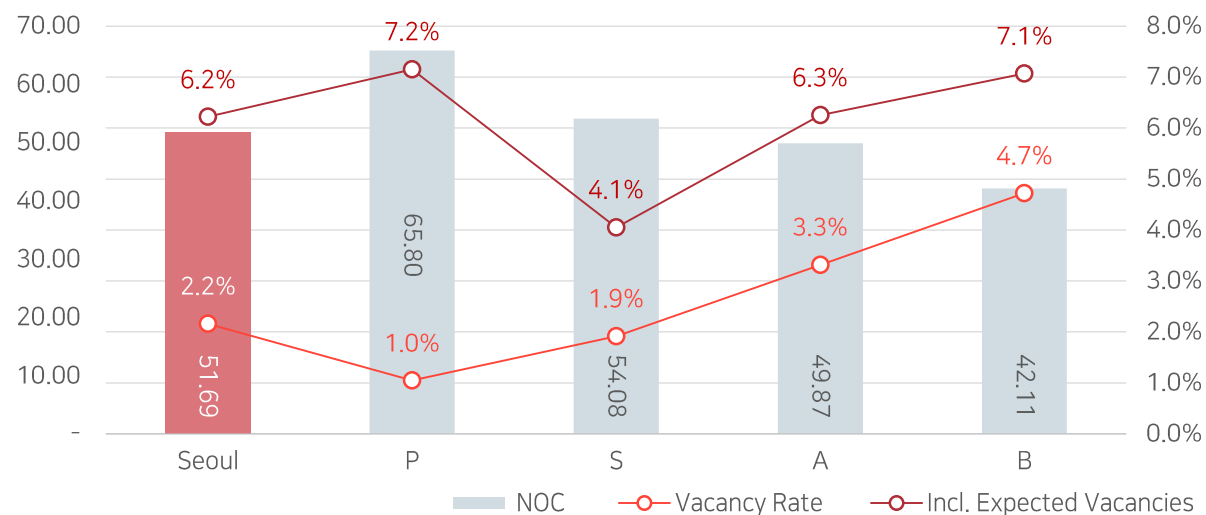
\$ 51.69 ↓

Avg. Rent	Avg. Deposit	Avg. Management. Fee
21.86	238.60	7.78

The average vacancy rate of the office buildings in Seoul is 2.16 % as of August 2023, and the average NOC is \$ 51.69.



■ Vacancy Rate & NOC in Seoul and Each District



■ Vacancy Rate & NOC in Seoul & Each Building Category

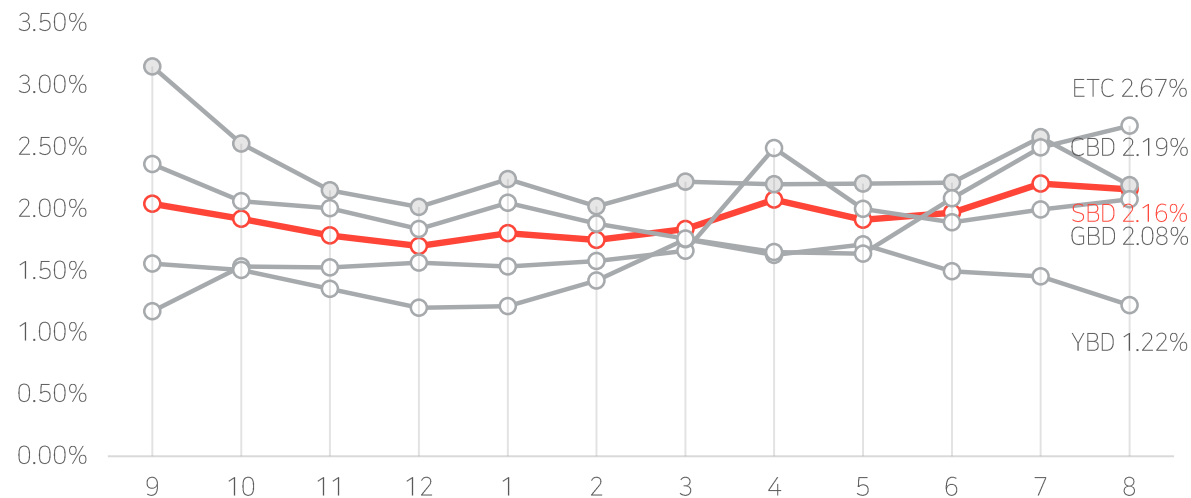
01 SBD Seoul Capital Area

The following chart indicates the vacancy rate of Seoul during August 2023.

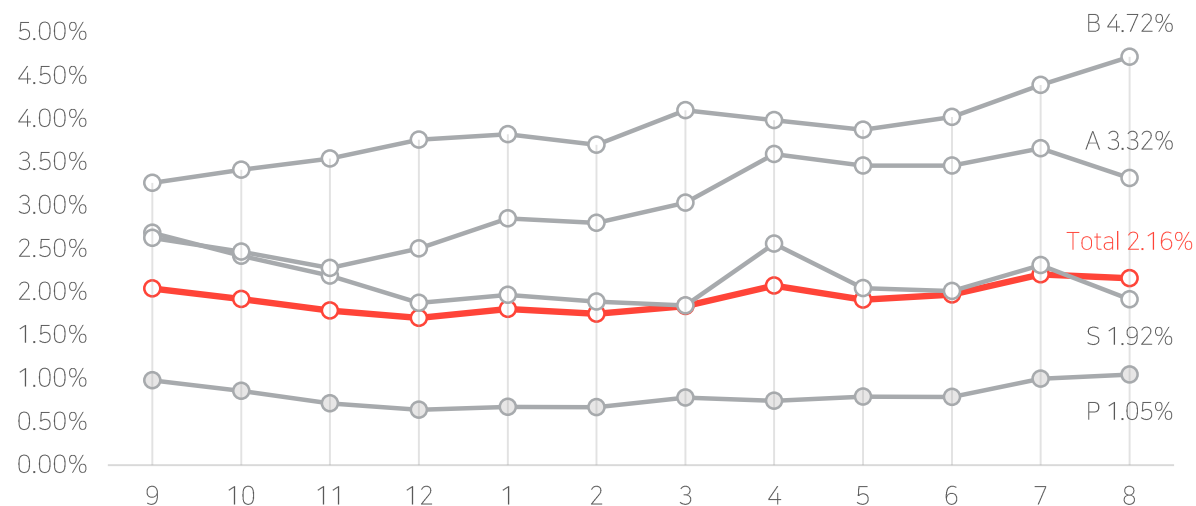
Myeongdong N Building in CBD managed to lease the office space of 6,510m² as Woori Bank and Yong Yong Tech rented the 8 floors and the 1 floor in the building, respectively.

Hyundai Capital Building (Unit 3) in YBD also leased the office space of 8,790m² as Acuon Capital moved in as a new tenant.

The 2 floors of the total 5,750m² in East Central Tower will come on the lease market in early 2024; this office space of the 5,750m² is currently rented by Mom's Touch & Co.



■ Monthly Vacancy Rate in 5 Main Districts



■ Monthly Vacancy Rate for Different Size of Buildings

02 CBD Central Seoul

Vacancy rate

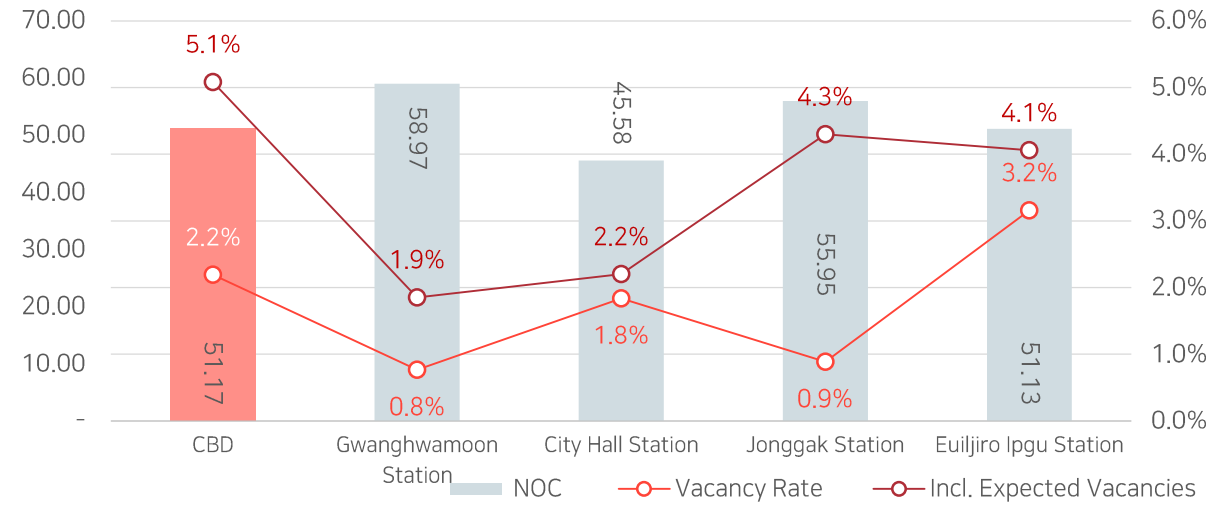
2.19% ↓

Avg, NOC

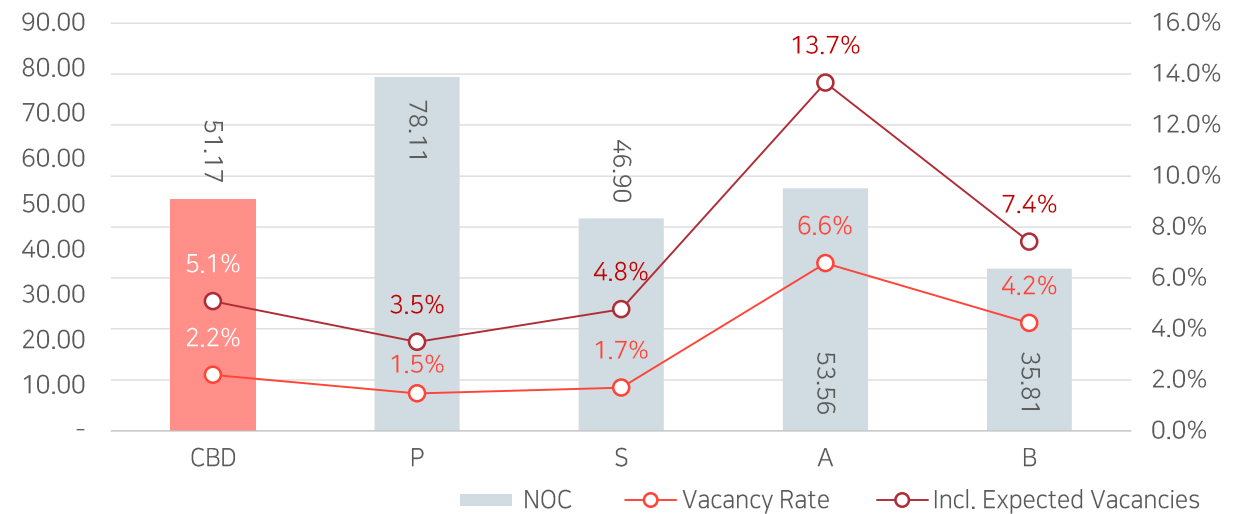
\$ 51.17 ↓

Avg. Rent	Avg. Deposit	Avg. Management. Fee
21.62	215.62	8.76

The average vacancy rate of the office buildings in CBD is 2.19 % as of August 2023, and the average NOC is \$ 51.17.



■ Vacancy Rate & NOC in Central Business District (CBD)



■ Vacancy Rate & NOC for Different Sizes of Building in CBD

73 GBD Gangnam

Vacancy rate

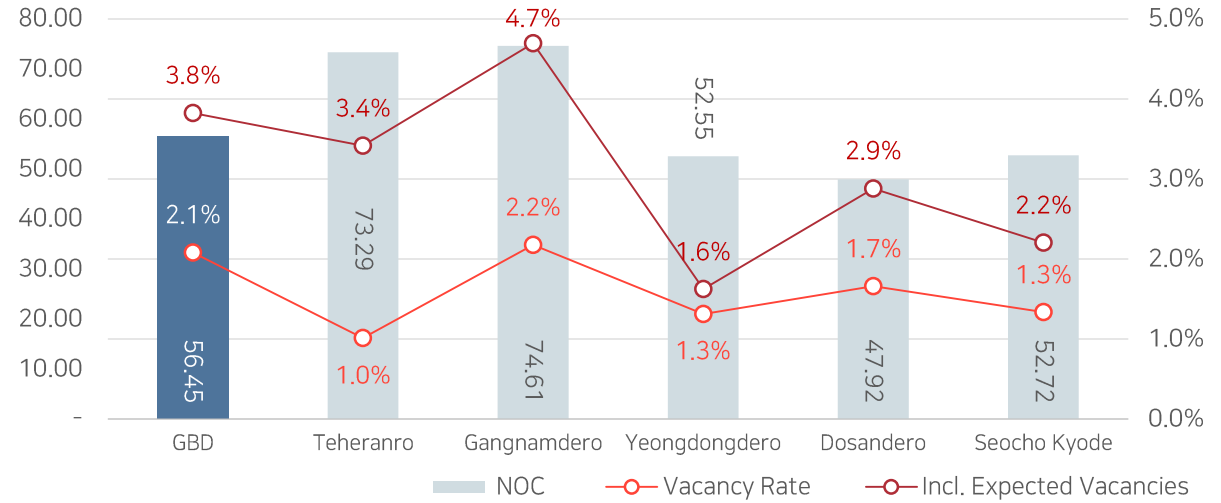
2.08 % ↑

Avg, NOC

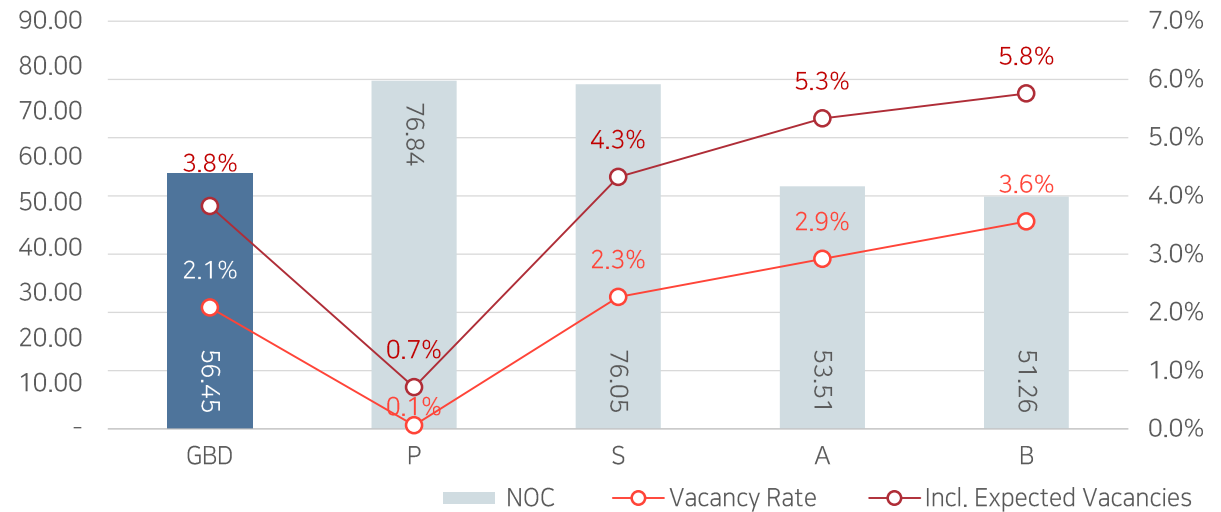
\$ 56.45 ↓

Avg. Rent	Avg. Deposit	Avg. Management. Fee
25.51	319.08	7.32

The average vacancy rate of the office buildings in GBD is 2.08 % as of August 2023, and the average NOC is \$ 56.45.



■ Vacancy Rate & NOC in Gangnam Business District (GBD)



■ Vacancy Rate & NOC for Different Sizes of Building in GBD

24 YBD Yeouido & Yeongdeungpo

Vacancy rate

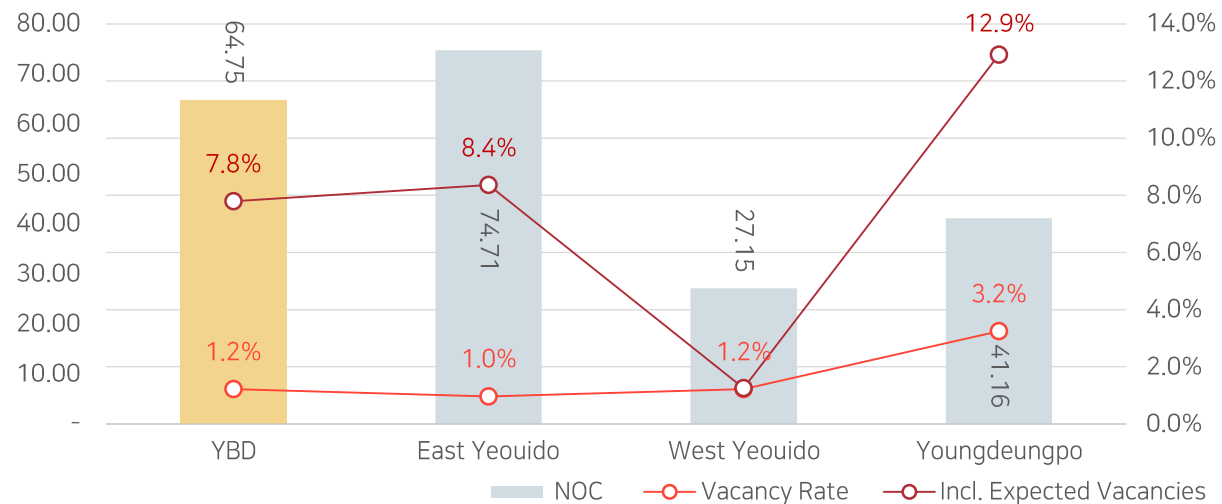
1.22 % ↓

Avg, NOC

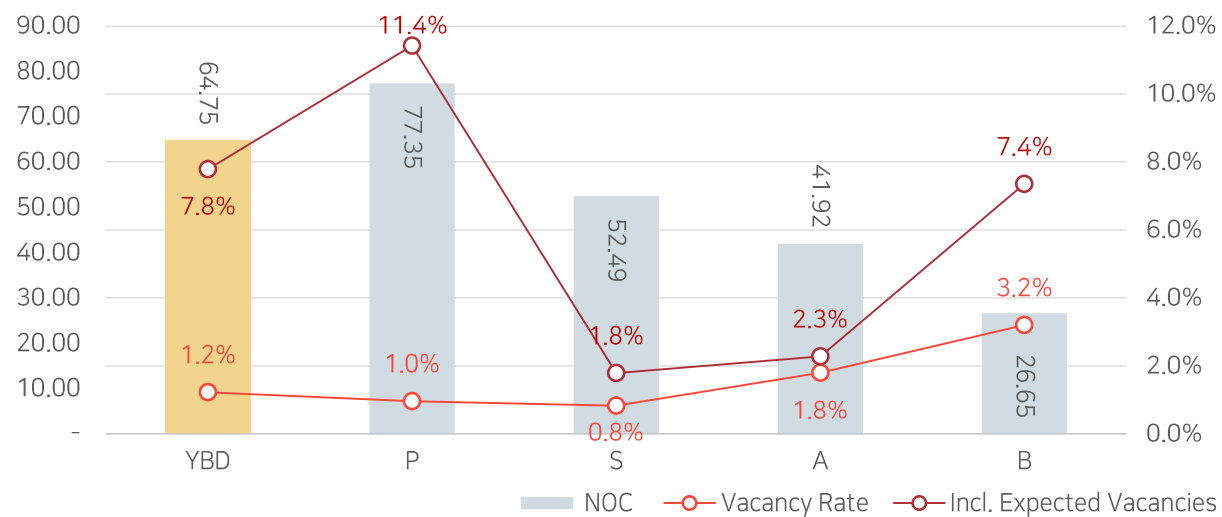
\$ 64.75 ↑

Avg. Rent	Avg. Deposit	Avg. Management. Fee
24.03	244.77	9.55

The average vacancy rate of the office buildings in YBD is 1.22 % as of August 2023, and the average NOC is \$ 64.75.



■ Vacancy Rate & NOC in Yeongdeungpo Business District (YBD)



■ Vacancy Rate & NOC for Different Sizes of Building in YBD

75 ETC Other District in Seoul

Vacancy rate

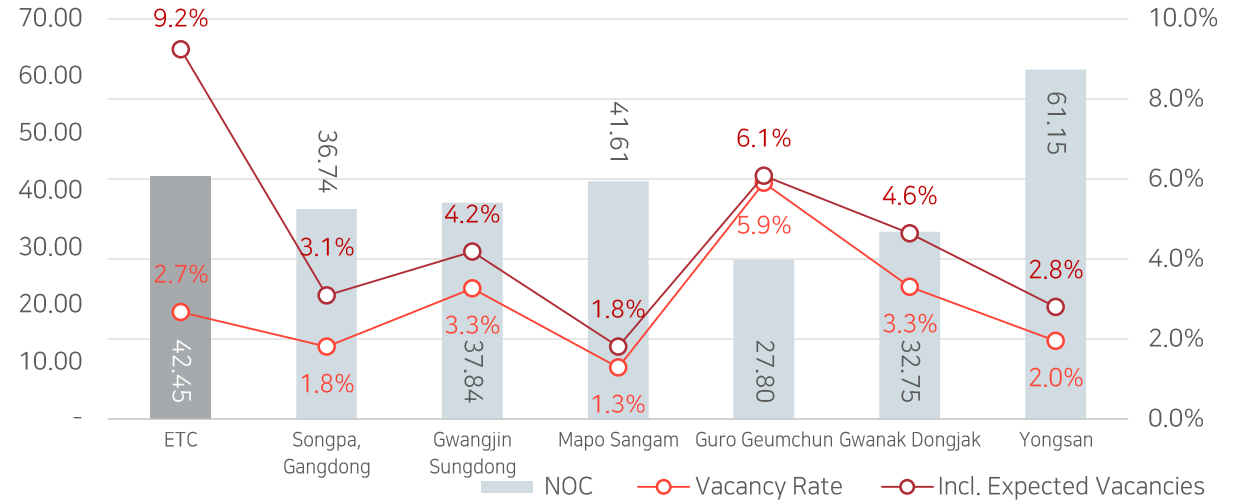
2.67 % ↑

Avg, NOC

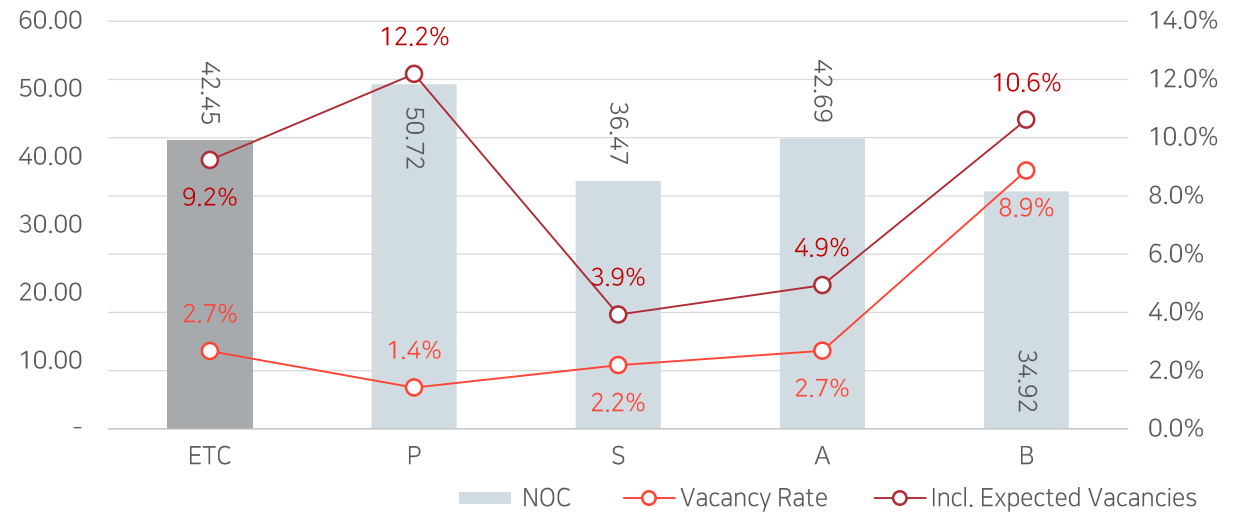
\$ 42.45 ↓

Avg. Rent	Avg. Deposit	Avg. Management. Fee
17.79	182.32	6.51

The average vacancy rate of the office buildings in ETC is 2.67 % as of August 2023, and the average NOC is \$ 42.45.



■ Vacancy Rate & NOC in Other District in Seoul (ETC)



■ Vacancy Rate & NOC for Different Sizes of Building in ETC

76 PBBD PANGYO & BUNDANG

Vacancy rate

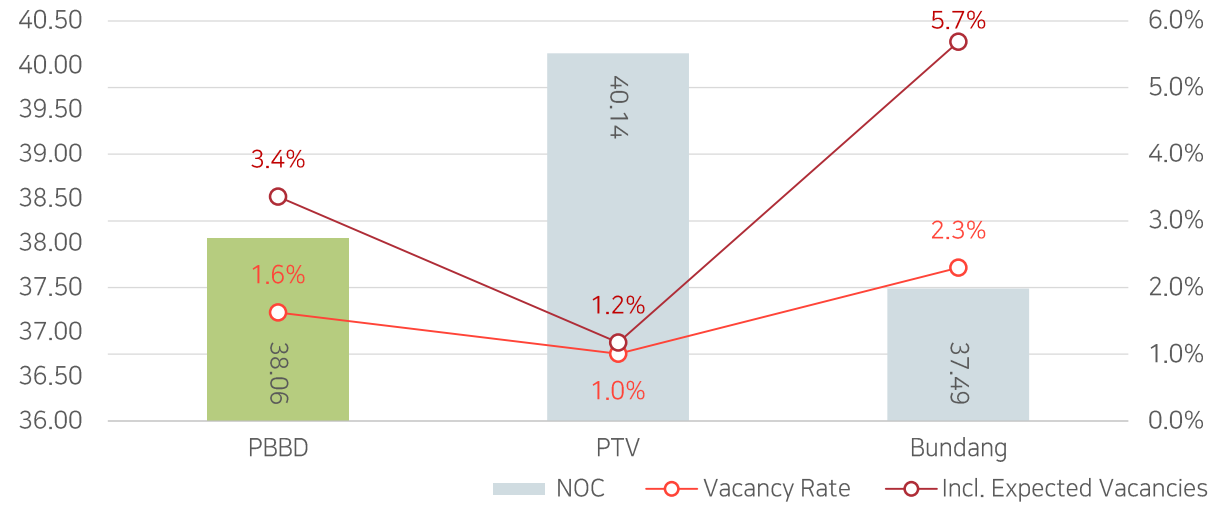
1.63 % ↓

Avg, NOC

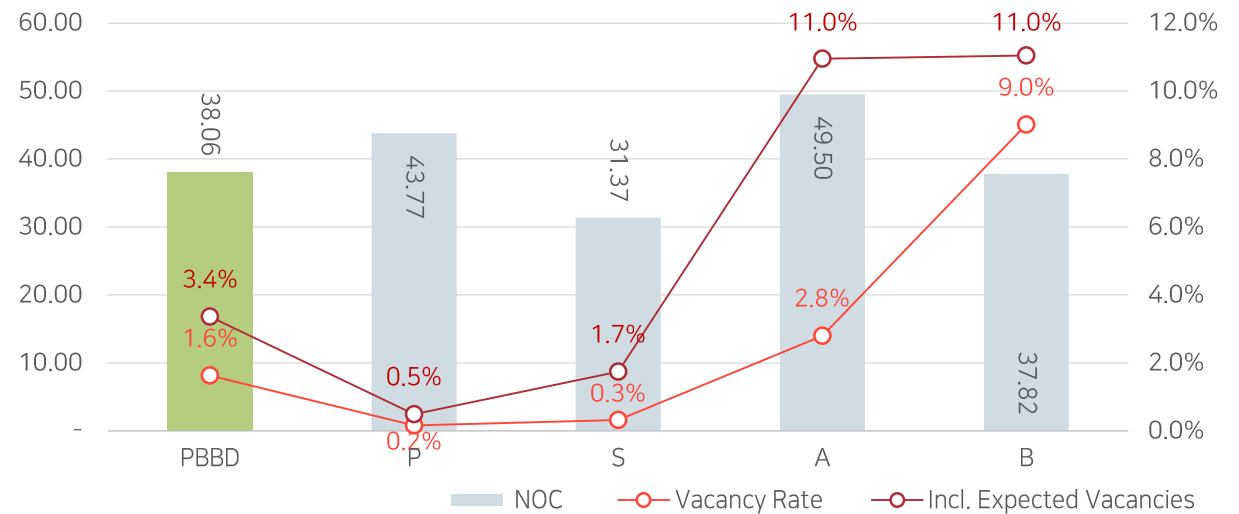
\$ 38.06 ↓

Avg. Rent	Avg. Deposit	Avg. Management. Fee
13.29	177.66	5.66

The average vacancy rate of the office buildings in PBBD is 1.63 % as of August 2023, and the average NOC is \$ 38.06.



■ Vacancy Rate & NOC in Pangyo & Bundang Business District (PBBD)



■ Vacancy Rate & NOC for Different Sizes of Building in PBBD



Overall Lease status

Market	Submarket	Gross Leasing Area	Avg. Deposit	Avg. Rent	Avg. Mgmt. Fee	Avg. NOC	Vacancy rate
CBD	Gwanghwamoon Station	865,936	238.69	23.60	9.72	58.97	0.77%
	City Hall Station	934,762	178.81	17.59	8.18	45.58	1.84%
	Jonggak Station	952,204	246.34	22.72	8.82	55.95	0.89%
	Euljiro Ipgu Station	862,546	206.43	23.48	9.14	51.13	3.16%
GBD	Teheranro	3,590,062	360.65	33.40	8.88	73.29	1.01%
	Gangnamdero	1,603,584	435.35	36.87	8.07	74.61	2.18%
	Yeongdongdero	981,555	190.79	16.00	7.16	52.55	1.31%
	Dosandero	346,986	390.23	24.98	7.20	47.92	1.66%
	Seocho Gyodae	471,120	263.75	22.19	6.87	52.72	1.33%
YBD	East Yeouido	3,038,156	280.29	27.82	10.41	74.71	0.96%
	West Yeouido	587,993	102.29	9.02	5.56	27.15	1.22%
	Youngdeungpo	390,496	168.50	15.74	7.96	41.16	3.25%
ETC	Songpa, Gangdong	2,214,630	175.47	15.37	5.91	36.74	1.81%
	Gwangjin Sungdong	602,166	227.12	20.27	4.66	37.84	3.26%
	Mapo Sangam	1,899,060	241.60	21.88	6.99	41.61	1.29%
	Guro Geumchun	1,023,421	118.13	11.45	4.09	27.80	5.90%
	Gwanak Dongjak	627,397	105.96	8.18	5.79	32.75	3.30%
	Yongsan	749,225	234.66	36.89	5.79	61.15	1.95%
PBBD	PTV	1,236,867	145.99	14.60	6.05	40.14	1.01%
	Bundang	1,145,560	186.30	12.93	5.56	37.49	2.30%



Land Use Information by District

District	Building Name	Address	Land Use	GFA (㎡)	Completion
GBD	316 TOWER	Seocho-dong Seocho-gu	#2 Commercial	12,028	25-Aug
	Dongshin Building	Cheongdam-dong Gangnam-gu	Educational	5,928	18-Aug
	Brown Plastic Surgery Building	Banpo-dong Seocho-gu	#1 Commercial	3,761	28-Aug
	DDK Building	Cheongdam-dong Gangnam-gu	#2 Commercial	1,784	01-Aug
	The Siena Lounge Cheongdam	Cheongdam-dong Gangnam-gu	#2 Commercial	1,403	30-Aug
	299south	Nonhyeon-dong Gangnam-gu	#2 Commercial	1,263	29-Aug
	The Stairs	Cheongdam-dong Gangnam-gu	#2 Commercial	1,158	01-Aug
YBD	Anchor1	Yeouido-dong Yeongdeungpo-gu	Office	48,198	21-Aug
	Bando IVY Valley	Yeongdeungpo-dong 6-ga Yeongdeungpo-gu	Factory	38,870	14-Aug
	Brighten Yeoui-do Sales Facility	Yeouido-dong Yeongdeungpo-gu	Sales	10,903	21-Aug
	D2ENGINEERING R&D CENTER	Dangsan-dong 6-ga Yeongdeungpo-gu	Research	1,494	28-Aug
ETC	U1 Center	Godeok-dong Gangdong-gu	Factory	68,786	31-Aug
	KS Tower	Gasam-dong Geumcheon-gu	Factory	39,616	11-Aug
	CG Invites Magok R&D Center	Magok-dong Gangseo-gu	Educational	24,462	29-Aug
	Donghae Building	Godeok-dong Gangdong-gu	Office	5,583	17-Aug



BSKit RESEARCH CENTER

+82.2.6205.0884 bskit@naikorea.com www.bs-kit.com

Copyright 2019 BSKit All rights reserved. CRE Platform BSKit
NAI Korea Corp. 10F Jungheon Building Teheranro 516, Gangnam-gu, Seoul

NAIKorea
Commercial Real Estate Services, Worldwide.

BSKit
Business Space