

Korea Office Market Report

GenstarMate 

Full ver.

Q1



대신343

06



원그로브



여의도 앵커원

30

35



프로젝트 107

04

주요 경제지표 및 관련 정책 동향

미 연준(Fed)와 한국은행 모두 기준금리를 인하하며
통화 긴축 기조를 마무리

06

오피스 투자시장

당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 2,550억 원
(5%↓) 감소한 4조 7,982억 원을 기록함

14

오피스 임대시장

서울 오피스 공실률은 YBD를 제외한 모든 권역에서 상승하며
전 분기 대비 0.4%p 상승한 6.4%를 기록

32

Appendix

리서치 개요, 신규 설정 펀드 및 설립 리츠 리스트,
임차인 이전 및 신규공급 사례

36

관리 빌딩 및 임대 안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대 안내

40

Contacts

발행인	젠스타메이트 대표이사 최진원, 조영재
편집인	젠스타메이트 부동산연구소
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2025.04.21

주요 경제지표 및 관련 정책 동향

미 연준(Fed)와 한국은행 모두 기준금리를 인하하며
통화 긴축 기조를 마무리 함

01 주요 경제 지표

※ 출처: 한국은행, 통계청
※ 시점: 2025년 1분기 기준
(GDP는 2025년 1분기)
※ GDP, CPI, FDI:
전년 동기 대비 변동률
※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률



- 한국은행은 2월 기준금리를 0.25p% 인하하며 2022년 10월 종전 2.5%에서 0.5p% 인상한 3%를 기록한 이후 처음으로 2%대 금리 구간에 진입함
- 1분기 소비자물가지수(CPI) 상승률은 2.11%를 기록, 2024년 4분기 1%대로 관리되었던 물가가 다시금 상승하며 1~3월 모두 2%대의 물가상승률을 기록함
- 경기실사지수(BSI)는 2024년 2분기 100에서 3개 분기 연속으로 하락한 87포인트를 기록하였으며 국내총생산(GDP) 성장률 또한 2024년 1분기 3.27%에서 3개 분기 연속으로 하락한 1.19%를 기록함

02 관련 정책 동향

- 2025년 3월 수정가결된 ‘테헤란로 지구단위계획 결정변경안’에서는 ‘중심상업지역’으로 용도지역 상향이 가능한 ‘용도지역 조정가능지’ 제도가 적용됨에 따라 테헤란로지역은 명동, 상암동, 여의도에 이어 서울시에서 4번째로 해당 제도의 수혜를 입게 됨
- 위와 같은 내용이 반영되어 친환경 요소와 창의·혁신 디자인을 적용할 경우 용적률을 최대 1,800%까지 허용하고 별도의 높이 제한을 두지 않아 초대형 프라임 오피스 개발이 용이해짐
- 현재 보복관세로 점철되고 있는 글로벌 통상 갈등으로 고환율·고물가·저성장 위험에 노출되어 있는 상황에서 부동산업을 포함한 모든 산업이 그 영향으로 긴장하고 냉각되고 있음. 이와 같은 상황에서 서울시의 규제 완화가 도심 내 고밀 개발을 촉진하여 오피스 개발 сек터에 온기를 불어 넣을 수 있을지 지켜봐야 함

GBD 주요 초대형 오피스 개발 프로젝트			
프로젝트	연면적(평)	용적률	준공 시기
현대차GBC업무사실	설계 변경 중		
코오롱스포렉스 부지 개발	21,161	399%	미정
서리풀 지구단위계획 구역 남측부지 오피스	145,729	319%	2030
서리풀 지구단위계획 구역 북측부지 오피스	29,714	191%	2030
한국도심공항터미널 재개발	55,609	907%	2031
상록회관 재건축	41,291	800%	2032

오피스 투자시장

당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 2,550억 원(5%↓)
감소한 4조 7,982억 원을 기록함



01 Overview

Seoul

※전 분기 대비

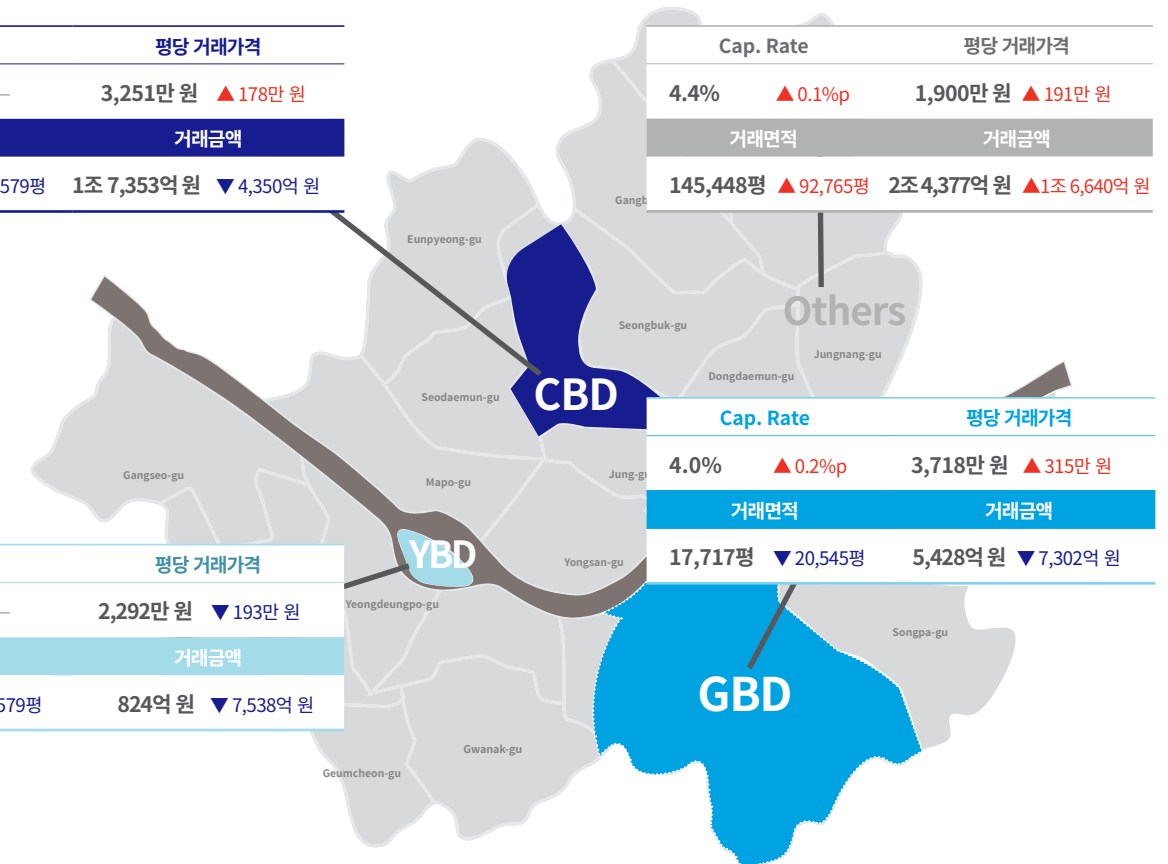
Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
4.3% ▲0.1%p	2,790만 원 ▲123만 원	220,938평 ▲25,307평	4조 7,982억 원 ▼2,550억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.5% —	3,251만 원 ▲178만 원
거래면적	거래금액
54,176평 ▼15,579평	1조 7,353억 원 ▼4,350억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.4% ▲0.1%p	1,900만 원 ▲191만 원
거래면적	거래금액
145,448평 ▲92,765평	2조 4,377억 원 ▲1조 6,640억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.1% —	2,292만 원 ▼193만 원
거래면적	거래금액
3,597평 ▼15,579평	824억 원 ▼7,538억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.0% ▲0.2%p	3,718만 원 ▲315만 원
거래면적	거래금액
17,717평 ▼20,545평	5,428억 원 ▼7,302억 원

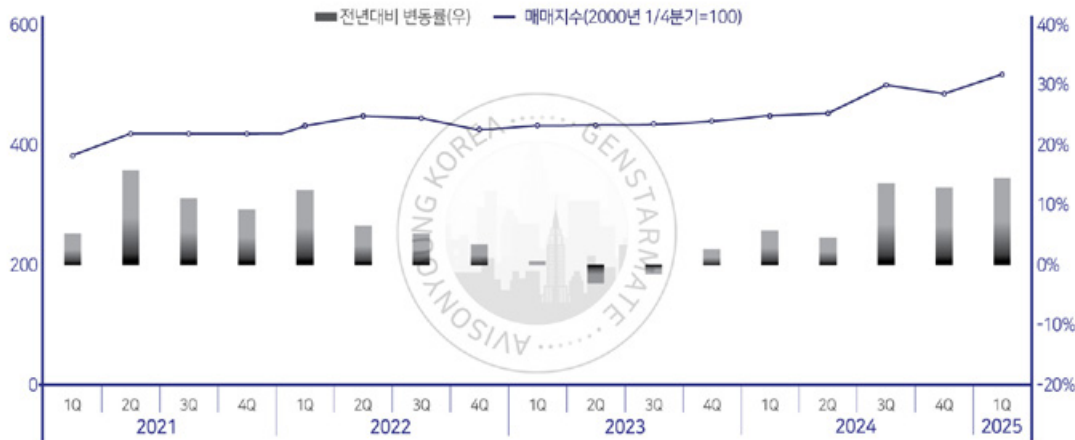


- 1분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 2,550억 원 감소(5%↓), 전년 동기 대비 2조 1,062억 원 증가(78%↑)한 4조 7,982억 원을 기록함
- 서울 전체 평당 거래가격은 CBD, GBD 내 가격 상승의 영향으로 전 분기 대비 123만 원 상승(4.6%↑)한 2,790만 원/평을 기록하였으며 서울 전체 Cap.Rate는 전 분기와 유사한 4.3% 수준으로 나타남
- 시장 내 오피스 매물이 빠르게 쌓이는 상황이 지속됨에 따라 2분기에는 수송스퀘어, 크레센도빌딩 등 일부 자산만이 딜 클로징 예상되어 거래규모는 1분기 대비 감소할 것으로 전망됨

02

서울 오피스 매매가격 지수

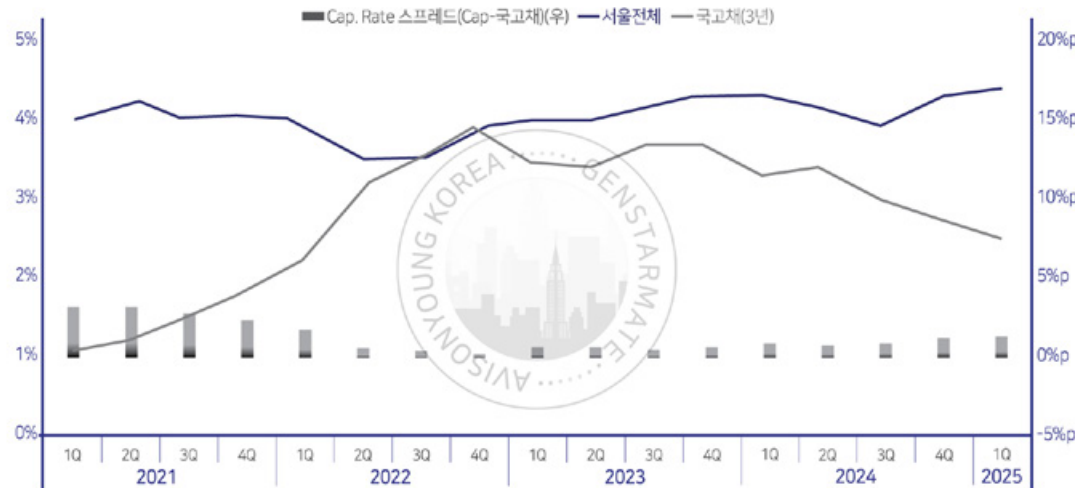
- 당사는 국내 최초로 서울 Office 매매가격 지수를 2009년 2분기부터 발표하고 있으며, 지수 산정은 국내외 학계 및 연구기관에서 오랜 기간 활용되고 있는 Hedonic Price Model을 이용하고 있음
- 당 분기 서울 오피스 매매가격 지수는 511로 전 분기 대비 4.4% 상승(전년 동기 대비 14.2% 상승)하였으며, 이는 당 분기 CBD, GBD를 중심으로 평당 거래가격이 상승한 것에 기인함



03

서울 오피스 Cap. Rate 추이

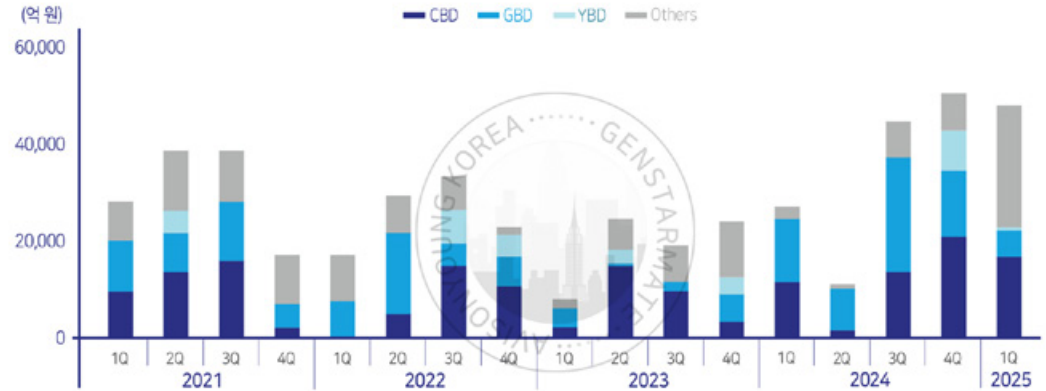
- 2025년 1분기 서울 오피스 Cap. Rate는 전 분기와 유사한 4.3%를 기록한 가운데 각 권역별로는 CBD 4.5%, GBD 4.0%, YBD 4.1%, Others 4.4% 수준으로 나타남



04

서울 오피스 거래규모 추이

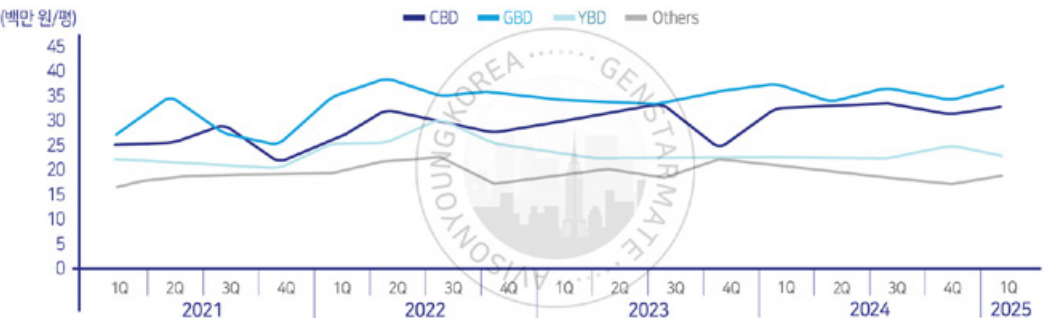
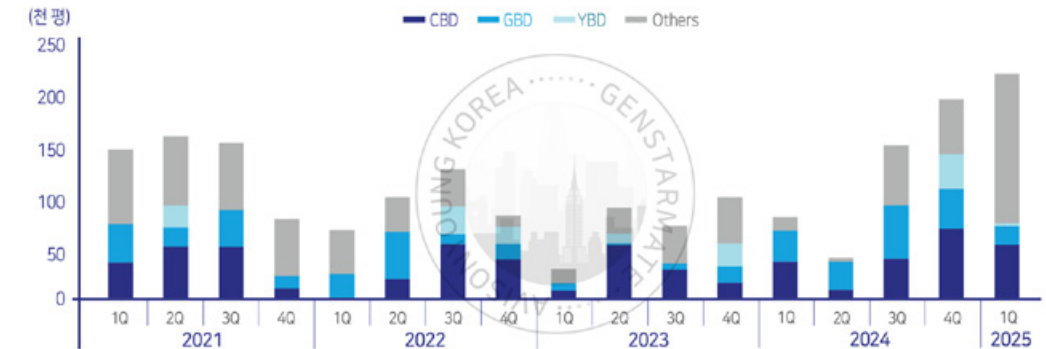
- 당 분기 서울 오피스 거래규모는 4조 7,982억 원으로 집계되며 분기 기준 최대 거래규모를 기록했던 2024년 3분기(4조 5,333억 원), 4분기(5조 532억 원)와 유사한 수준을 기록함. 다만 이는 초대형 오피스인 마곡 원그로브(오피스 기준 1조 5,790억 원), 르웨스트시티(5,341억 원) 등의 선매입이 완료된 영향으로, 최근 CBD를 중심으로 매물이 빠르게 쌓임에 따라 이러한 거래규모 증가세는 당분간 둔화될 것으로 보임. 당 분기 Others 거래규모는 2조 4,377억 원으로 Others 권역 최초 2조 원대 분기 거래규모를 기록한 가운데 GBD의 경우 1만 평 미만 중소형 오피스 중심으로 거래되며 전 분기 대비 7,302억 원 감소한 5,428억 원에 그침



05

권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

- 당 분기 서울 오피스는 16개 동, 약 22.1만 평이 거래되어 전 분기 거래면적인 19.6만 평 대비 13% 증가함. 권역별 평당 거래가격은 CBD 3,251만 원/평, GBD 3,718 원/평, YBD 2,292만 원/평, Others 1,900만 원/평으로 CBD와 GBD에서 전 분기 대비 각각 6%, 9%씩 상승하였으며, 당 분기 구분 거래만 확인된 YBD는 전 분기 대비 소폭 하락함



06-1

부동산 간접 투자기구 분석 :리츠(REITs)

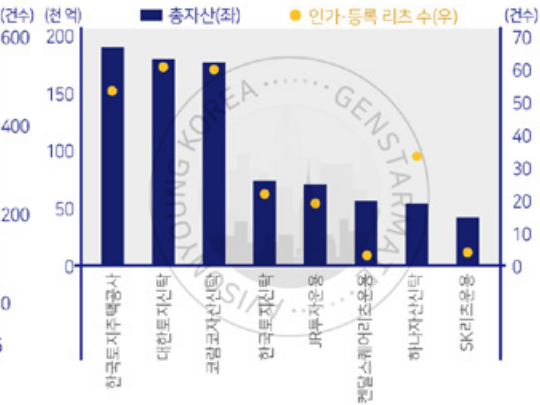
※ 자료출처 : 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템
※ 기준일 : 2025.03.31
※ 신규 영업인가 및 등록 기준

- 2025년 1분기에는 총 11건의 위탁관리리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 11건 전부 국내 투자 건으로 오피스 3건, 주택 6건, 기타 2건으로 확인됨

리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



자산관리회사별 리츠 설립 현황



06-2

부동산 간접 투자기구 분석 :펀드(REF)

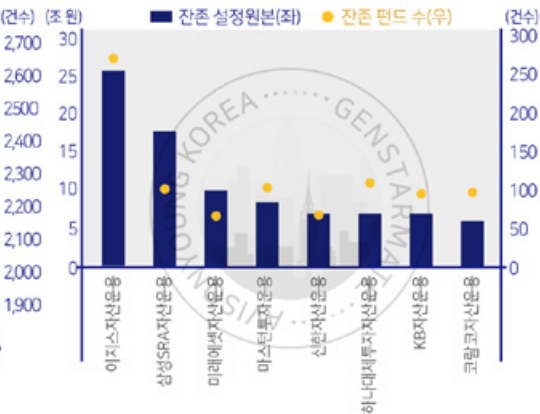
※ 자료출처 : 금융투자협회, 각 사
※ 기준일 : 2025.03.31
※ 신규설정 기준

- 2025년 1분기 현재 부동산 펀드 설정원본액은 175.9조 원(잔존 펀드 수 2,574건)으로 설정원본액 기준 전 분기 대비 3.4% 증가함
- 당 분기 국내 오피스 실물/개발에 투자한 것으로 확인되는 펀드는 5건임

펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



자산운용회사별 펀드 설정 현황



07-1

권역별 거래사례 분석

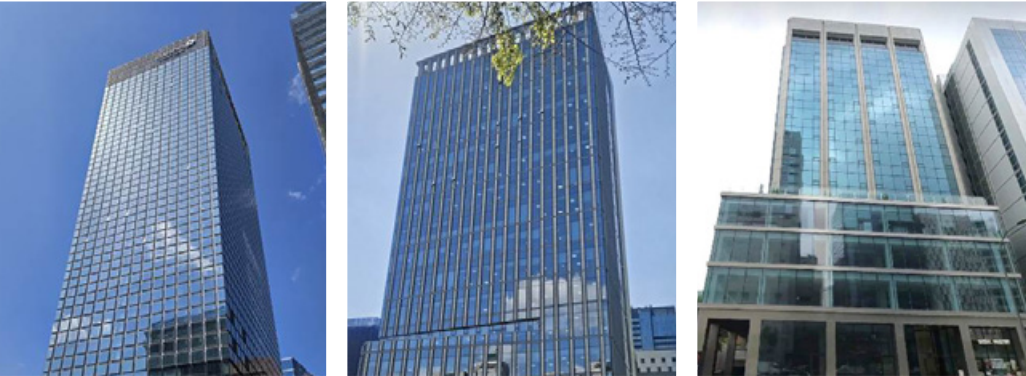
CBD

- 당 분기 CBD에서는 사옥을 확보하고자 하는 전략적투자자(SI) 중심의 거래가 다수 포착되며 5개 동, 1조 7,353억 원의 거래규모를 기록함. KB 국민카드 IT서비스그룹 사옥으로 활용되고 있는 크리스탈스퀘어는 캐피탈랜드투자운용(애버딘 투자)에서 전략적투자자로 신라젠, 리드코프(엠투엔그룹)를 유치한 LB자산운용으로 손바뀜됨. 거래가격은 평당 3,711만 원(2,068억 원) 수준이며 신라젠은 4월 중 본점 소재지 변경 후 사옥 이전 예정임. 서울N스퀘어의 경우 GRE파트너스자산운용이 2020년 화이자타워를 인수 후 리모델링(2023년)을 거쳐 매각한 자산으로 금융결제원이 자회사인 서울외국환중개와 함께 사옥 활용 목적으로 매입함. 2020년 이든자산운용이 신세계프라퍼티, 행정공제회, 경찰공제회 등과 함께 설정한 블라인드펀드를 활용하여 매입한 서소문 정안빌딩은 인근에 본사가 위치한 유암코(연합자산관리)가 추가적인 사옥 확보를 위해 평당 2,773만 원(1,316억 원)에 매입을 완료함

당 분기 CBD에서 가장 큰 거래규모를 보인 자산은 대신343으로 6,620억 원, 평당 4,101만 원에 거래됨. 이는 개발 및 구분 거래 등을 제외하였을 때 CBD 최고가를 경신하였던 SK서린동빌딩(3,955만 원/평, 2021년)을 넘는 가격으로 CBD 내 첫 4천만 원 대 평당 거래가격을 기록함. 대신증권은 대신파이낸셜그룹 사옥인 대신343의 매각을 추진하던 중 자산을 리츠에 편입하는 방향으로 전략을 변경, 이에 대신밸류리츠로 소유권이 이전(프리IPO로 2,024억 원 확보)되었으며 오는 6월 중 IPO 마무리할 예정임. 총무로에 위치한 남산스퀘어는 HDC자산운용이 이지스자산운용(KKR 투자)으로부터 평당 2,550만 원(5,805억 원)에 매입하였으며, HDC자산운용은 일정 기간 기존 시설 운영 후 현대산업개발과 함께 리모델링을 진행할 것으로 알려짐

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
대신343	중구 저동1가	16,144	6,620	4,101	매도자 : 대신증권 매수자 : 대신자산신탁
남산스퀘어	중구 충무로3가	22,764	5,805	2,550	매도자 : 이지스자산운용 매수자 : HDC자산운용
크리스탈스퀘어	중구 수표동	5,573	2,068	3,711	매도자 : 캐피탈랜드투자운용 매수자 : LB자산운용
서울N스퀘어	중구 회현동3가	4,951	1,545	3,121	매도자 : GRE파트너스자산운용 매수자 : 사단법인금융결제원, 서울외국환중개
정안빌딩	중구 서소문동	4,744	1,316	2,773	매도자 : 이든자산운용 매수자 : 연합자산관리

대신343 ▶▶▶
크리스탈스퀘어 ▶▶▶
서울N스퀘어 ▶▶▶



07-2

권역별 거래사례 분석

▪ 당 분기 GBD는 1만 평 미만 중·소형 오피스 거래만 확인되며 총 4개 동, 5,428억 원의 거래규모를 기록함. 지난 2023년 여의치 않았던 시장 여건의 여파로 매각이 무산되었던 강남파이낸스플라자의 경우 당 분기 그레비티자산운용이 마스턴투자운용으로부터 평당 3,773만 원(2,760억 원)에 매입하였으며, 마스턴투자운용은 약 7년 만에 930억 원의 차익을 실현함. 매수인인 그레비티자산운용은 이수그룹(보통주 600억 원 투자)을 전략적투자자로 유치하였으며 이수화학빌딩 인근에 흩어진 이수그룹 계열사가 해당 자산을 사용할 것으로 알려짐. 강남역 인근에 위치한 363강남타워는 2021년 스타로드자산운용이 TPG안젤로그든과 함께 매입 후 리모델링을 진행한 자산으로 당 분기 패밀리 오피스인 하모니파트너스에 평당 4,440만 원에 매각됨

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
강남파이낸스플라자	강남구 삼성동	7,314	2,760	3,773	매도자 : 마스턴투자운용 매수자 : 그레비티자산운용
363강남타워	서초구 서초동	3,453	1,533	4,440	매도자 : 스타로드자산운용 매수자 : 하모니파트너스유한회사
terrace b	서초구 방배동	5,642	750	1,329	매도자 : 교보AIM자산운용 매수자 : 삼동흥산, 빌텍
IB타워	강남구 논현동	1,308	385	2,940	매도자 : 개인 매수자 : 인비트윈인터내셔널

강남파이낸스플라자 ▶
363강남타워 ▶▶



07-3

권역별 거래사례 분석

▪ 당 분기 YBD는 현대카드빌딩 2관 거래 1건이 확인되어 총 824억 원의 거래규모를 기록함. 현대캐피탈과 지분을 나누어 사육을 소유하고 있던 현대카드는 현대캐피탈 지분을 평당 2,292만 원(824억원)에 매입하며 사육 전체 소유권을 확보함

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
현대카드빌딩 2관 (구분 거래)	영등포구 여의도동	3,597	824	2,292	매도자 : 현대캐피탈 매수자 : 현대카드

YBD



현대카드빌딩 2관(구분 거래)

GBD

07-4

권역별 거래사례 분석

▪ 당 분기 Others 거래규모는 전 분기 대비 215% 증가한 2조 4,377억 원으로 Others 오피스 거래규모 집계 이래 첫 2조 원대 분기 거래규모를 기록함. 이 중 가장 큰 거래규모를 보인 마곡 원그로브(CP4)의 경우 이지스자산운용이 국민연금과 함께 2021년 선매입한 자산으로 오피스 부분만 약 95천 평(전체 연면적 14만 평) 수준의 초대형 자산임. 이지스자산운용과 국민연금은 원그로브의 오피스 부분을 평당 1,666만 원, 총 1조 5,790억 원(리테일 등 포함 시 2조 3,350억 원)에 매입하였으며, 투자자인 국민연금은 8천억 원 상당의 대규모 투자를 진행함. 최근 파라타항공, 공유오피스 플래그 원, 사람인 등이 원그로브에 순차적으로 입주 완료한 가운데 디타워 돈의문을 기존 사옥으로 사용하고 있는 DL 이앤씨 등도 원그로브로 이전할 예정임. 또다른 마곡 CG구역 오피스인 마곡 르웨스트시티(CP1)는 KT투자운용이 2개 동(A, B동)을 5,341억 원에 매입 완료하였으며, KT투자운용의 모회사인 KT에스테이트가 약 1,700억 원을 투자한 것으로 알려짐. 구로 지밸리비즈플라자는 이지스자산운용이 싱가포르투자청 GIC와 함께 세어빌 형태로 다시 투자함에 따라 투자자는 기존 새마을금고, 과학기술인공제회에서 GIC로 변경됨. 영등포동8가 소재 세미빌딩의 경우 퍼시픽자산운용이 캐나다연금투자위원회(CPPIB), 디벨로퍼 MGRV와 함께 매입하였으며, 퍼시픽자산운용은 해당 자산을 민간 임대주택으로 개조한 후 MGRV가 운영 중인 ‘맹그로브’ 브랜드를 도입할 예정임. 과거 한국예술원이 사용하던 나이스신용정보빌딩(충정로빌딩)은 현재 나이스신용정보가 마스터리스를 통해 임차 중인 자산으로 당 분기 투게더투자운용이 에스디에듀, 원석디앤씨로부터 232억 원(평당 1,575만 원)에 매입하였으며 원석디앤씨는 에쿼티 50억 원을 재투자함

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
원그로브 (오피스 부분)	강서구 마곡동	94,756	15,790	1,666	매도자 : 마곡CP4PFV 매수자 : 이지스자산운용
르웨스트시티 (A,B동)	강서구 마곡동	29,556	5,341	1,807	매도자 : 마곡마이스PFV 매수자 : KT투자운용
지밸리비즈플라자 (오피스 부분)	구로구 구로동	16,713	2,378(추정가)	1,423(추정가)	매도자 : 이지스자산운용 매수자 : 이지스자산운용
세미빌딩	영등포구 영등포동8가	1,837	355	1,933	매도자 : 세미어패럴 매수자 : 퍼시픽자산운용
나이스신용정보빌딩	서대문구 충정로3가	1,473	232	1,575	매도자 : 에스디에듀, 원석디앤씨 매수자 : 투게더투자운용

원그로브(오피스 부분) ▶
르웨스트시티(A, B동) ▶▶
지밸리비즈플라자(오피스 부분) ▶▶▶



Others

오피스 임대시장

서울 오피스 공실률은 CBD를 제외한 모든 권역에서 상승하며 전 분기 대비 1.4%p 상승한 6.0%를 기록



01 Overview

Seoul

※전 분기 대비

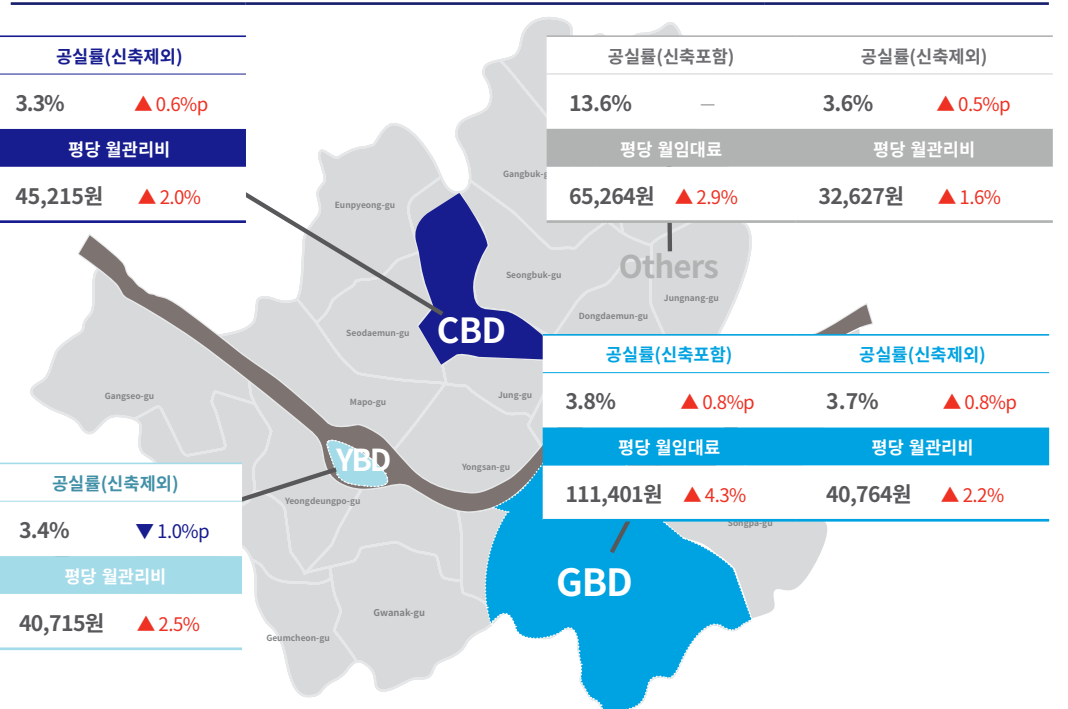
공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
6.4% ▲0.4%p	3.5% ▲0.4%p	98,199원 ▲3.4%	40,143원 ▲2.0%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
4.2% ▲0.9%p	3.3% ▲0.6%p
평당 월임대료	평당 월관리비
111,738원 ▲3.0%	45,215원 ▲2.0%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.4% ▼0.8%p	3.4% ▼1.0%p
평당 월임대료	평당 월관리비
96,062원 ▲3.0%	40,715원 ▲2.5%

※ **공실률**
구분기준 : 당사에서는 신축 오피스가 오피스 시장에 실제로 영향을 미치기 까지 걸리는 기간을 고려하기 위해 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 반영한 '신축포함 공실률'과 신축 오피스의 임대안정화 기간을 감안한 '신축제외 공실률'로 구분하고 있으며, 본 보고서에는 '신축포함 공실률', '신축제외 공실률'을 병기하여 발표함. 이때 신축 오피스는 조사시점을 기준으로 준공 12개월 이하 오피스임

※ **임대료**
구분기준 : 당사에서는 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 고려하기 위해 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 반영한 '신축포함 임대료'와 신축 오피스의 임대안정화 기간을 감안한 '신축제외 임대료'로 구분하고 있으며, 본 보고서에는 '신축제외 임대료'로 발표함



- 2025년 1분기 서울 오피스 신축포함 공실률은 YBD를 제외한 모든 권역에서 공실률 상승이 발생하여 전 분기 대비 0.4%p 상승한 6.4%를 기록함
- CBD 공실률은 전 분기 대비 0.9%p 상승한 4.2%로, 1만 평 규모의 신축 오피스(Project 107)의 공급이 원인으로 확인됨. 이외에도 재개발을 앞둔 메트로타워의 임차사들이 인근 오피스(서울스퀘어, 서울시티타워 등)으로 이전하는 등 권역 내 이전 사례가 다수 포착됨
- 당 분기 GBD의 경우 초대형 오피스인 센터필드 이스트에서 SSG.COM 및 더블유컨셉코리아가 퇴거하여 타 권역으로 사옥을 이전한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.8%p 상승한 3.8%를 기록함
- 신규 공급 없이 대형 오피스(여의도 앵커원, 여의도파이낸스타워 등)을 중심으로 공실 해소가 발생한 YBD 권역의 공실률은 전 분기 대비 0.8%p 하락한 3.4%로 조사됨. 특히 여의도 앵커원에 입주한 국민카드와 국민은행이 해당 빌딩의 모든 잔여 공실을 해소한 사례가 두드러짐
- 1건의 신규 공급(골든브릿지빌딩 리모델링)이 발생한 Others 권역의 경우 초대형 오피스인 원그로브와 케이스퀘어 마곡으로의 입주가 이어지며 공실률은 전 분기와 동일한 13.6%를 유지함
- 서울 오피스 임대료 및 관리비는 전 분기 대비 각각 3.4%, 2.0%씩 인상되었으며, 계절적인 임대료 조정시기와 맞물려 지난 분기 대비 임대료가 상승폭이 크게 나타남

서울
공실률

지도상의 권역명을 클릭하시면 해당 권역의 상세 페이지로 이동합니다.

공실률현황 범례 0% 0~5% 5~10% 10%~

서울
임대료

지도상의 권역명을 클릭하시면 해당 권역의 상세 페이지로 이동합니다.

임대료현황 범례 ○ 40,000원 미만 ● 40,000~60,000원 미만 ● 60,000~80,000원 미만 ● 80,000~100,000원 미만 ● 100,000원 이상

02-1

CBD 임대료

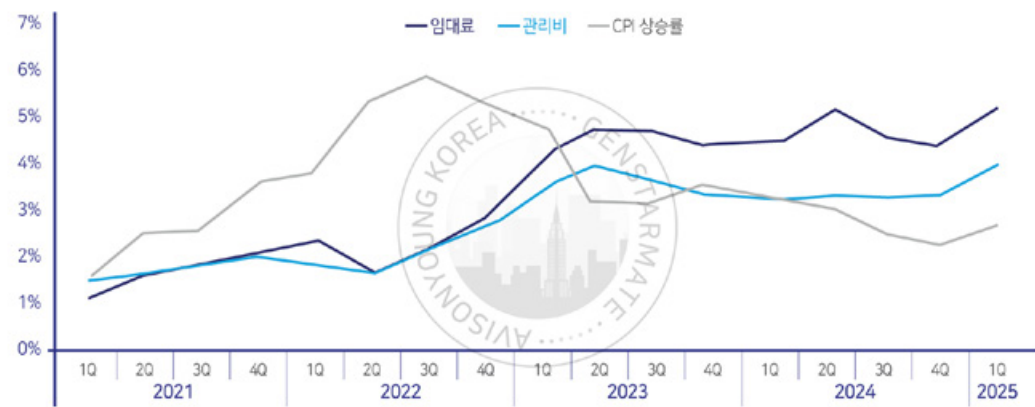
임대료

- 1분기 CBD 보증금은 1,117.4천 원/평, 임대료는 111.7천 원/평으로 전 분기 대비 3.0% 상승하였으며, 관리비는 45.2천 원/평으로 전 분기 대비 2.0% 상승함
- 특히 교보생명빌딩, 서울파이낸스센터 등 초대형 규모의 오피스에서 임대료가 인상이 확인됨

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,117.4	▲ 3.0%	111.7	▲ 3.0%	45.2	▲ 2.0%
초대형	1,345.3	▲ 4.2%	134.5	▲ 4.2%	50.6	▲ 3.3%
대형	1,115.0	▲ 1.8%	111.5	▲ 1.8%	45.7	▲ 0.7%
중대형	788.2	▲ 2.3%	78.8	▲ 2.3%	38.0	▲ 1.6%
중형	808.9	▲ 4.1%	80.9	▲ 4.1%	35.1	▲ 1.0%
소형	607.6	▲ 1.5%	60.8	▲ 1.5%	28.9	▲ 1.4%

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,117.4	▲ 3.0%	111.7	▲ 3.0%	45.2	▲ 2.0%
광화문신문로	945.0	▲ 1.2%	94.5	▲ 1.2%	38.5	▲ 1.8%
남대문	1,123.3	▲ 1.3%	112.3	▲ 1.3%	46.3	▲ 1.4%
을지로	1,170.0	▲ 2.9%	117.0	▲ 2.9%	46.2	▼ 0.5%
종로	1,310.1	▲ 5.2%	131.0	▲ 5.2%	49.8	▲ 4.4%
도심기타	861.5	▲ 4.7%	86.1	▲ 4.7%	40.2	▲ 4.4%

CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

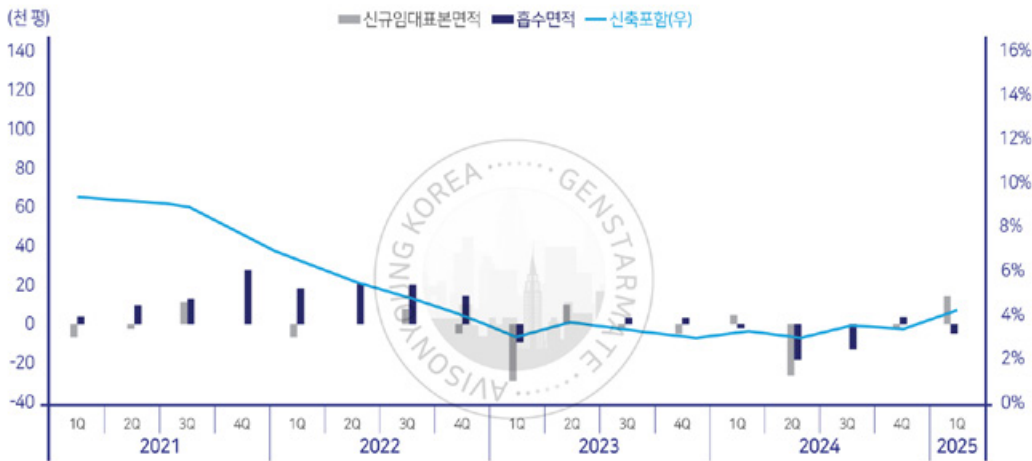
02-2

CBD 공실률

신규공급

- 당 분기 CBD에는 대형 오피스인 Project 107이 공급된 영향으로 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함
- 2분기에는 KT광화문빌딩 웨스트를 비롯해 약 25,000평 규모의 오피스가 공급될 예정임

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 2025년 1분기 CBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.9%p 상승한 4.2%로, 대형 규모와 도심기타지역에서 상승을 주도함
- 초대형 오피스의 경우 서울스퀘어에 다양한 업종의 임차사가 입주하며 약 2,000평 규모의 공실을 해소한 영향으로 전 분기 대비 0.2%p 하락한 2.7%의 공실률을 기록함
- 세부지역별로 볼 때, 지역 내 이동이 발생하여 보합을 유지한 남대문지역을 제외한 모든 세부지역에서 공실률 상승이 확인됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	4.2%	▲ 0.9%p	3.3%	▲ 0.6%p
초대형	2.7%	▼ 0.2%p	2.7%	▼ 0.2%p
대형	5.0%	▲ 2.6%p	3.5%	▲ 1.0%p
중대형	3.5%	▲ 0.5%p	1.7%	▲ 0.5%p
중형	9.8%	▲ 1.2%p	9.8%	▲ 4.1%p
소형	5.1%	▼ 4.4%p	4.5%	▼ 0.5%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	4.2%	▲ 0.9%p	3.3%	▲ 0.6%p
광화문신문로	1.0%	▲ 0.5%p	1.0%	▲ 0.5%p
남대문	4.9%	—	4.9%	—
을지로	4.1%	▲ 0.1%p	4.1%	▲ 1.3%p
종로	2.0%	▲ 0.6%p	2.0%	▲ 0.6%p
도심기타	9.1%	▲ 4.5%p	3.2%	▲ 0.8%p

03-1

GBD 임대료

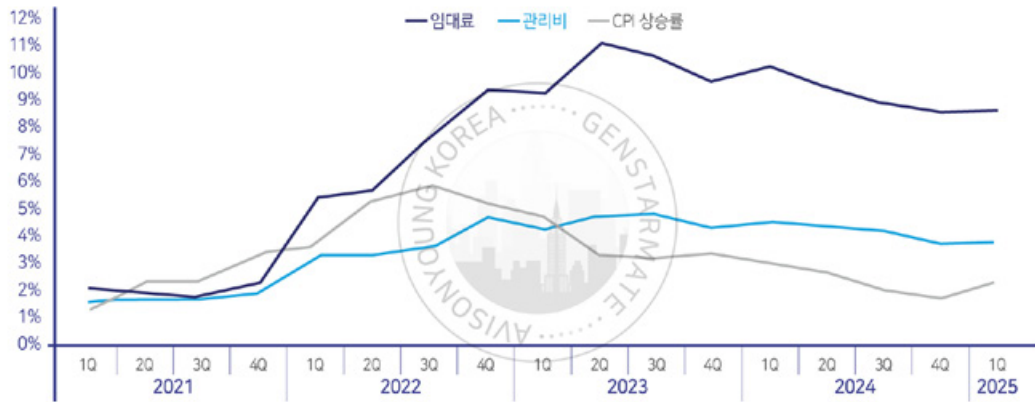
임대료

- 당 분기 GBD 보증금은 1,114.0천 원/평, 임대료는 111.4천 원/평으로 전 분기 대비 4.3% 상승하였으며, 관리비는 40.8천 원/평으로 전 분기 대비 2.2% 상승함
- 특히 초대형 오피스인 교보강남타워 및 트레이드타워, 대형 오피스 아크플레이스 등에서 임대료가 조정이 발생해 권역 전체의 상승을 주도함

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,114.0	▲4.3%	111.4	▲4.3%	40.8	▲2.2%
초대형	1,438.9	▲6.4%	143.9	▲6.4%	47.4	▲2.9%
대형	1,149.5	▲4.1%	115.0	▲4.1%	42.3	▲2.2%
중대형	1,000.9	▲3.4%	100.1	▲3.4%	38.8	▲1.6%
중형	860.6	▲1.6%	86.1	▲1.6%	34.7	▲0.8%
소형	722.8	▲1.3%	72.3	▲1.3%	30.2	▲2.7%

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,114.0	▲4.3%	111.4	▲4.3%	40.8	▲2.2%
테헤란로	1,263.8	▲4.2%	126.4	▲4.2%	43.7	▲2.0%
강남대로	1,215.8	▲6.6%	121.6	▲6.6%	42.9	▲3.6%
강남기타	782.2	▲2.2%	78.2	▲2.2%	34.2	▲1.4%

GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

03-2

GBD 공실률

신규공급

- GBD 강남대로 및 강남기타지역 내 중형 1건, 소형 4건 총 5건의 신규 오피스 공급이 확인됨
- 초대형 오피스를 위주로 대형 공실이 다수 발생함에 따라, 당 분기 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 GBD 공실률은 전 분기 대비 0.8%p 상승한 3.8%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.8%p 상승한 3.7%를 기록함
- 초대형 오피스 공실률의 경우 전 분기 대비 1.3%p 상승한 2.2%를 기록함. 이는 센터필드 이스트 내 SSG.COM 및 더 블루컨셉코리아의 퇴거 및 기존 입주사의 감평으로 인해 8천평 이상의 대형 공실이 발생한 것이 주 원인임
- 또한 중대형 오피스 파크빌딩, KT&G코스모대치타워, 중형 오피스 EG빌딩 등에서 공실이 발생하며 전 분기 대비 0.7%p 상승한 6.0%를 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.8% ▲0.8%p	3.7% ▲0.8%p
초대형	2.2% ▲1.3%p	2.2% ▲1.3%p
대형	3.2% ▲0.5%p	3.2% ▲0.5%p
중대형	6.0% ▲0.7%p	5.6% ▲0.7%p
중형	3.3% ▲0.6%p	3.3% ▲0.6%p
소형	6.7% ▲0.6%p	6.7% ▲0.6%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.8% ▲0.8%p	3.7% ▲0.8%p
테헤란로	4.5% ▲0.9%p	4.3% ▲0.9%p
강남대로	2.4% ▲1.0%p	2.4% ▲1.0%p
강남기타	3.7% ▲0.4%p	3.7% ▲0.4%p

04-1

YBD 임대료

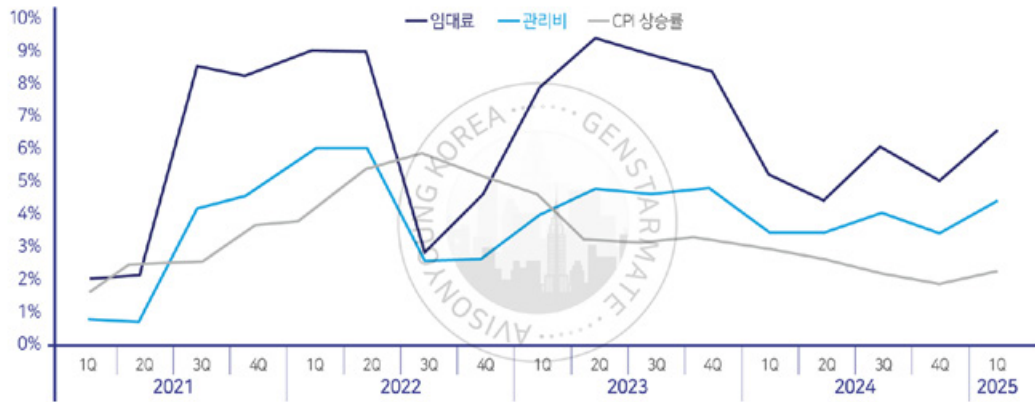
임대료

- 1분기 YBD 보증금은 960.6천 원/평, 임대료는 96.1천 원/평으로 전 분기 대비 2.9% 상승하였으며, 관리비는 40.7천 원/평으로 전 분기 대비 1.5% 상승함
- 소형 규모를 제외한 모든 규모의 오피스에서 임대가 인상이 확인되었으며, 특히 중대형 빌딩(엔에이치농협캐피탈빌딩, 삼덕빌딩 등)에서의 조정이 두드러짐

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	960.6	▲ 3.0%	96.1	▲ 3.0%	40.7	▲ 2.5%
초대형	1,256.0	▲ 1.7%	125.6	▲ 1.7%	47.8	▲ 1.9%
대형	817.1	▲ 1.9%	81.7	▲ 1.9%	39.5	▲ 1.2%
중대형	587.2	▲ 3.7%	58.7	▲ 3.7%	30.0	▲ 3.8%
중형	476.6	▲ 0.4%	47.7	▲ 0.4%	27.0	▲ 1.3%
소형	348.3	—	34.8	—	22.8	▲ 1.9%

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	960.6	▲ 3.0%	96.1	▲ 3.0%	40.7	▲ 2.5%
서여의도	541.7	—	54.2	—	25.4	▲ 0.3%
동여의도증권	1,216.2	▲ 3.3%	121.6	▲ 3.3%	47.7	▲ 2.6%
동여의도기타	940.5	▲ 1.5%	94.0	▲ 1.5%	41.2	▲ 1.7%

YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

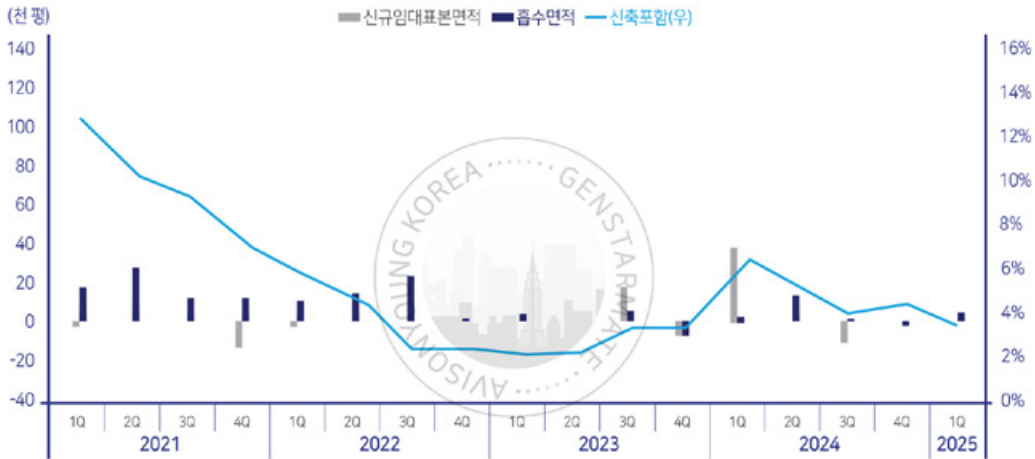
04-2

YBD 공실률

신규공급

- 당 분기 YBD내 신규 오피스 공급 사례는 확인되지 않음
- 대형 오피스인 여의도 앵커원, ABL타워, 여의도파이낸스타워의 공실이 모두 해소됨에 따라 당 분기 흡수면적은 양(+)의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 YBD 공실률은 전 분기 대비 0.8%p 하락한 3.4%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 하락한 3.4%를 기록함
- 초대형 오피스 공실률은 5.5%로 파크원 타워1(우리은행IB지점)에서 1,000평 규모의 대형 공실을 해소한 영향으로 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 하락함
- 대형 오피스의 경우 유화증권빌딩에서 다수의 임차사가 퇴거하여 공실이 발생하였으나, 앵커원(KB은행, KB카드, 한국증권금융)과 여의도파이낸스센터(카카오증권), ABL빌딩 등에서 공실이 해소되며 공실률은 가장 큰 폭(2.9%p ↓)으로 하락함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.4% ▼ 0.8%p	3.4% ▼ 1.0%p
초대형	5.5% ▼ 0.3%p	5.5% ▼ 0.7%p
대형	1.4% ▼ 2.9%p	1.4% ▼ 2.9%p
중대형	1.6% ▲ 0.5%p	1.6% ▲ 0.5%p
중형	0.7% —	0.7% —
소형	1.6% ▼ 0.8%p	1.6% ▼ 0.8%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.4% ▼ 0.8%p	3.4% ▼ 1.0%p
서여의도	2.5% ▲ 0.2%p	2.5% ▲ 0.2%p
동여의도증권	8.9% ▲ 0.3%p	8.9% ▼ 0.9%p
동여의도기타	0.9% ▼ 1.6%p	0.9% ▼ 1.6%p

05-1
Others
임대료

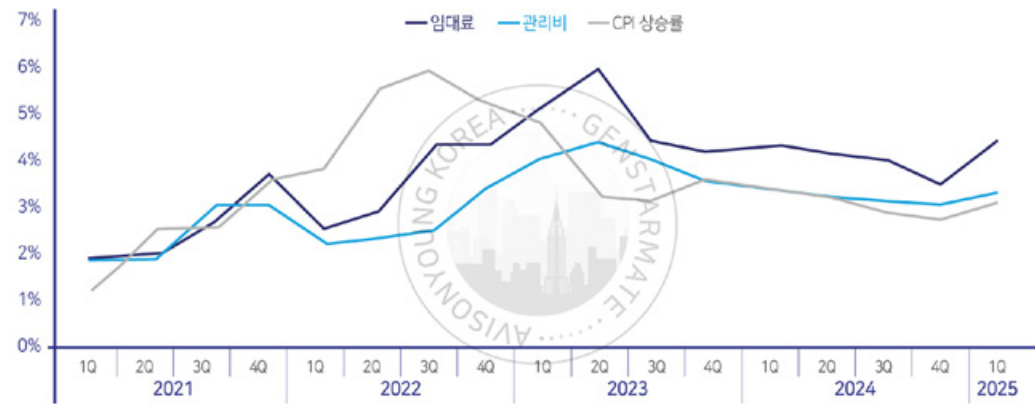
임대료

- Others 임대료 및 관리비는 각각 65.3천 원/평, 32.6천 원/평으로 전 분기 대비 각각 2.9%, 1.6% 씩 상승함
- 임대료의 경우 중형 규모를 제외한 모든 규모에서 조정이 확인되었으며, 세부지역 중 잠실송파지역(월드타워)과 서울기타(세아타워, 덕화빌딩 등)에서의 상승이 두드러짐

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	652.6	▲ 2.9%	65.3	▲ 2.9%	32.6	▲ 1.6%
초대형	840.9	▲ 2.8%	84.1	▲ 2.8%	37.5	▲ 1.7%
대형	603.5	▲ 3.7%	60.3	▲ 3.7%	32.3	▲ 1.3%
중대형	591.8	▲ 3.6%	59.2	▲ 3.6%	32.3	▲ 2.0%
중형	580.6	▼ 0.1%	58.1	▼ 0.1%	27.9	▲ 1.4%
소형	445.0	▲ 0.8%	44.5	▲ 0.8%	22.4	▲ 0.8%

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	652.6	▲ 2.9%	65.3	▲ 2.9%	32.6	▲ 1.6%
마포	536.1	▲ 2.2%	53.6	▲ 2.2%	31.1	▲ 2.5%
용산	957.5	▲ 1.3%	95.7	▲ 1.3%	38.6	▲ 0.1%
잠실송파	709.2	▲ 4.1%	80.9	▲ 4.1%	35.6	▲ 1.8%
상암	456.4	▲ 2.0%	45.6	▲ 2.0%	28.3	▲ 0.8%
서울기타	618.6	▲ 3.2%	61.9	▲ 3.2%	32.0	▲ 1.9%

Others 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

05-2
Others
공실률

신규공급

- 당 분기 골든브릿지빌딩의 리모델링이 완료되며 약 5,000평 규모의 신규 공급이 발생하였으나, 2024년 하반기 준공된 신축 오피스들을 중심으로 대형 공실이 해소된 영향으로 양(+)의 흡수면적을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 Others 신축포함 공실률은 지난 분기와 동일한 13.6%로, 초대형 규모를 제외한 모든 규모의 오피스에서 공실률 상승이 확인됨
- 초대형 오피스인 케이스퀘어 마곡(한국전파진흥협회, LG)과 원그로브(플래그원, 사람인)으로 다양한 업종의 임차사의 사옥 이전이 발생하여 공실률은 전 분기 대비 1.3%p 하락한 22.6%를 기록함
- 이외에도 서울기타지역에 위치한 KB영등포타워에 SSG.COM과 더블유컨셉이 사옥 이전을 통해 모든 공실을 해소한 영향으로 해당 세부지역의 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 하락한 23.6%로 조사됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	13.6% —	3.6% ▲ 0.5%p
초대형	22.6% ▼ 1.3%p	1.9% ▲ 0.2%p
대형	12.7% ▲ 0.7%p	4.2% ▲ 0.8%p
중대형	6.1% ▲ 0.7%p	4.0% ▲ 0.6%p
중형	7.1% ▲ 0.9%p	3.8% ▼ 0.2%p
소형	8.1% ▲ 0.6%p	6.3% ▲ 0.6%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	13.6% —	3.6% ▲ 0.5%p
마포	1.9% —	1.9% —
용산	0.4% ▲ 0.1%p	0.4% ▲ 0.1%p
잠실송파	3.0% ▲ 0.4%p	3.0% ▲ 0.4%p
상암	5.4% ▲ 1.9%p	5.4% ▲ 1.9%p
서울기타	23.6% ▼ 0.7%p	4.4% ▲ 0.1%p

06-1

BBD 임대료

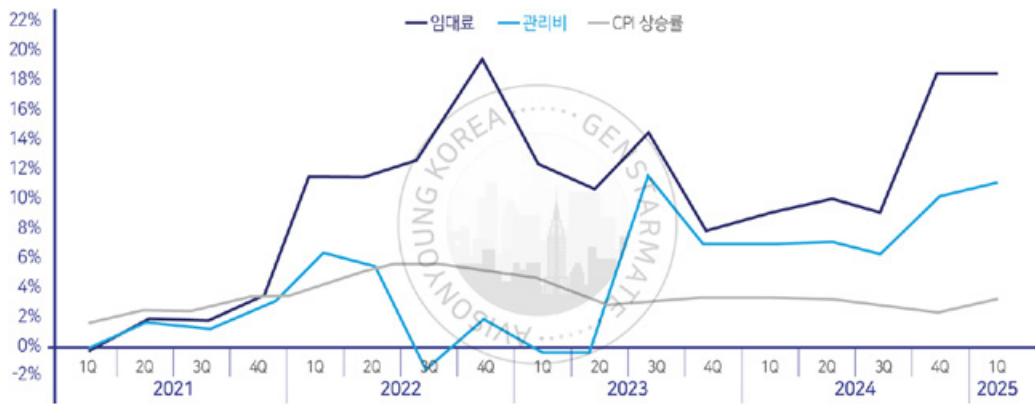
임대료

- 당 분기 BBD 보증금은 848.1천 원/평, 임대료는 84.8천 원/평으로 전 분기 대비 2.9% 상승하였으며, 관리비는 31.7천 원/평으로 전 분기 대비 2.0% 상승함
- 초대형 오피스를 제외한 모든 규모의 오피스에서 임대료 인상이 확인되었으며, 중대형 이상 규모의 오피스인 분당 M타워, 투썸빌딩, 티맥스 수내타워 등에서 권역 전체의 상승을 견인함

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	848.1	▲ 2.9%	84.8	▲ 2.9%	31.7	▲ 2.0%
초대형	1,067.3	—	106.7	—	35.2	—
대형	730.6	▲ 6.7%	73.1	▲ 6.7%	30.3	▲ 4.6%
중대형	759.1	▲ 4.6%	75.9	▲ 4.6%	30.5	▲ 4.1%
중형	619.6	▲ 11.0%	62.0	▲ 11.0%	27.1	▲ 3.4%
소형	455.8	▲ 1.8%	45.6	▲ 1.8%	24.0	▲ 2.1%

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	848.1	▲ 2.9%	84.8	▲ 2.9%	31.7	▲ 2.0%
서현	720.8	▲ 5.1%	72.1	▲ 5.1%	31.2	▲ 5.8%
수내	603.4	▲ 4.2%	60.3	▲ 4.2%	28.8	▲ 2.3%
분당기타	609.7	▲ 5.8%	61.0	▲ 5.8%	17.1	▲ 3.8%
판교	988.6	▲ 1.9%	98.9	▲ 1.9%	35.7	▲ 1.1%

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

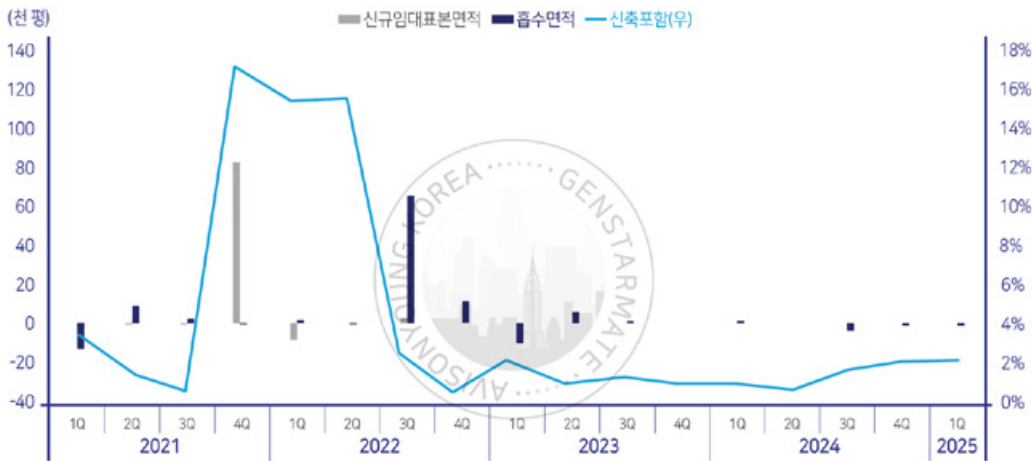
06-2

BBD 공실률

신규공급

- 지난 분기에 이어 당 분기 또한 BBD 내 신규 공급 사례는 확인되지 않음
- 분당스퀘어, 분당에미지빌딩, 분당퍼스트타워 등에서 공실이 발생함에 따라 당 분기 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 2.0%로 2023년 상반기 이후 첫 2%대의 공실률을 기록함
- 규모별로 보았을 때, 전 분기 대비 0.2%p 하락한 초대형과 1.9%p 하락한 중대형 오피스를 제외하면 모든 규모에 서 공실률이 상승하였음
- 세부지역별로는 서현지역의 분당스퀘어(크로다코리아), 분당퍼스트타워(입주사 감평) 등에서 공실이 발생, 서현 지역 내 공실률을 2.8%p 상승시켜 8.1%를 기록하였으며, 이 외의 지역은 낮은 공실률 수준을 유지하였음

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.0% ▲ 0.1%p	2.0% ▲ 0.1%p
초대형	0.4% ▼ 0.2%p	0.4% ▼ 0.2%p
대형	2.3% ▲ 0.8%p	2.3% ▲ 0.8%p
중대형	5.2% ▼ 1.9%p	5.2% ▼ 1.9%p
중형	4.8% ▲ 0.7%p	4.8% ▲ 0.7%p
소형	2.3% ▲ 0.4%p	2.3% ▲ 0.4%p

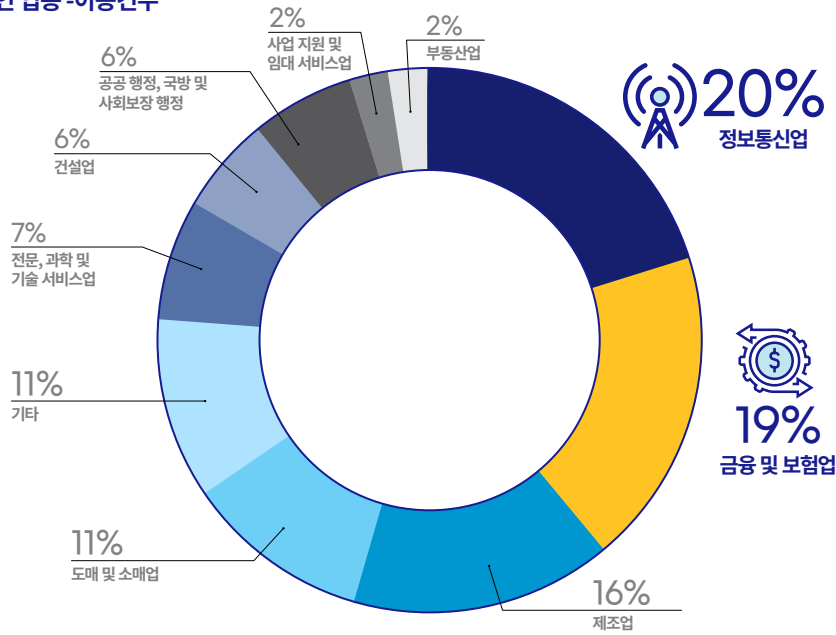
세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.0% ▲ 0.1%p	2.0% ▲ 0.1%p
서현	8.1% ▲ 2.8%p	8.1% ▲ 2.8%p
수내	1.9% ▼ 0.3%p	1.9% ▼ 0.3%p
분당기타	0.3% ▲ 0.3%p	0.3% ▲ 0.3%p
판교	0.9% ▼ 0.4%p	0.9% ▲ 0.4%p

07
서울 임차인
이전 동향

- 1분기에는 정보통신업(20%)과 금융 및 보험업(19%)이 공실 해소를 주도함
- 정보통신업종의 경우 모든 권역에서 활발한 이전 사례가 포착되었으며, 최근 신축 오피스인 원그로브로 사옥 이전을 완료한 사람인(3,400평)의 사례가 두드러짐
- 금융 및 보험업은 여의도 앵커원(국민은행, 국민카드), 파크원 타워1(우리은행)등 YBD로의 입주가 다수 확인되며 이동 비율은 19%를 기록함

서울주요권역 이동임차인 업종-이동건수



주요 임차인 이동 현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	광화문 G스퀘어	중구 태평로1가	아동권리보장원	1,200
GBD	강남N타워	강남구 역삼동	크레이버코퍼레이션	1,100
YBD	여의도 앵커원	영등포구 여의도동	국민은행, 국민카드	6,200
Others	케이스퀘어 마곡	강서구 마곡동	한국전파진흥협회	1,800
	KB영등포타워	영등포구 영등포동4가	SSG.COM	2,700

08
6대 광역시
오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임

인천

*송도미포함

공실률	평당 환산전세가
6.3% ▲0.1%p	2,542,037원 —
평당 월임대료	평당 월관리비
24,705원 —	20,427원 ▲0.1%

대전

공실률	평당 환산전세가
8.7% ▲0.6%p	2,461,321원 ▲1.8%
평당 월임대료	평당 월관리비
22,620원 ▲1.8%	22,961원 ▲0.1%

광주

공실률	평당 환산전세가
6.8% ▲0.6%p	3,805,030원 ▲0.1%
평당 월임대료	평당 월관리비
31,835원 ▲0.1%	18,938원 ▲0.2%

대구

공실률	평당 환산전세가
10.9% ▼4.1%	3,038,058원 ▲3.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
26,351원 ▲3.3%	22,814원 ▲1.5%

울산

공실률	평당 환산전세가
14.0% ▼0.8%	3,454,701원 ▲2.8%
평당 월임대료	평당 월관리비
27,630원 ▲3.1%	23,025원 ▲1.9%

부산

공실률	평당 환산전세가
10.3% ▼1.4%	3,093,851원 ▼0.1%
평당 월임대료	평당 월관리비
27,992원 ▼0.1%	22,979원 ▲1.6%

APPENDIX

리서치 개요, 신규 설정 펀드 및 설립 리츠,
임차인이전, 신규공급사례



01 조사개요

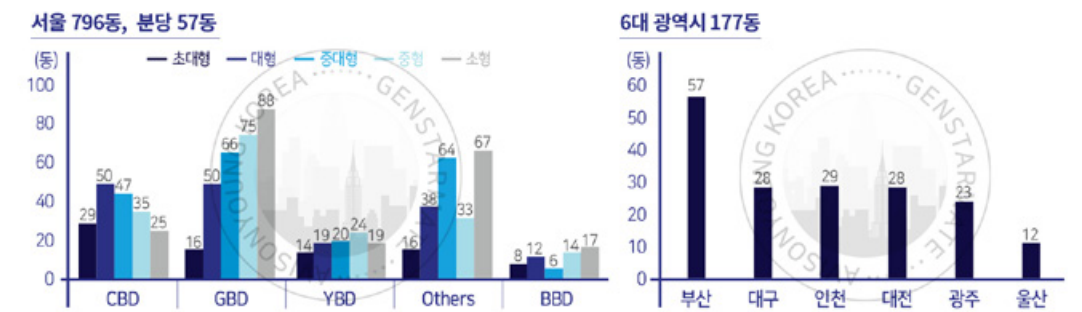
02 오피스 분류 기준 및 조사 표본 수

지 역 : 서울 및 분당, 6대 광역시(인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산)
대 상 : 연면적 1,500㎡이상, 지상 5층 이상의 총 연면적 대비 업무시설 사용비율 50% 이상인 오피스빌딩,
입체복합시설의 업무시설
조사방법 : 전화 조사 및 자산관리 기업의 발표자료, 공시자료 등 참고
조사내용 : 오피스 임대 및 공실 변화, 임차인 이동현황, 거래사례 등
조사기간 : 서울 및 분당 : 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시 : 1월 13일 ~ 3월 25일 (분기조사)

면적단위 3.3㎡ = 1평

소 형 : 9,917㎡ 미만 (3,000평 미만) 중 형 : 9,917㎡ ~ 16,529㎡ 미만 (3,000 ~ 5,000평 미만)
중 대 형 : 16,529㎡ ~ 33,058㎡ 미만 (5,000 ~ 10,000평 미만)
대 형 : 33,058㎡ ~ 66,116㎡ 미만 (10,000 ~ 20,000평 미만)
초 대 형 : 66,116㎡ 이상 (20,000평 이상)

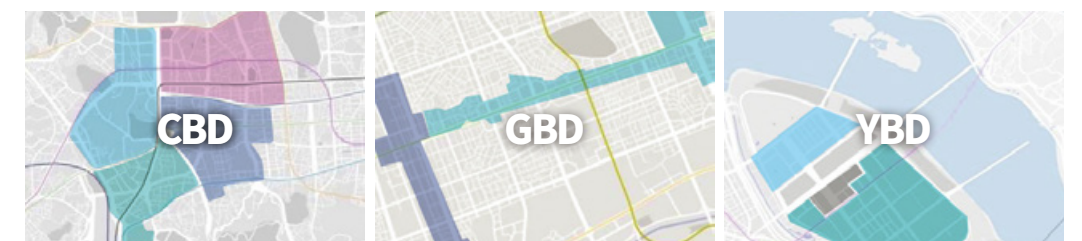
권역별·규모별 조사표본 수 (총 1,030동)



권역 분류 기준

권역		지역	세부지역
서울	CBD (Central Business District)	종로구, 중구(중림동 제외), 용산구 동자동	광화문신문로, 남대문, 을지로, 종로, 도심기타
	GBD (Gangnam Business District)	강남구, 서초구	테헤란로, 강남대로, 강남기타
	YBD (Yeouido Business District)	영등포구 여의도동	서여의도, 동여의도증권, 동여의도기타
	Others (Non Major Business District)	주요 3권역 이외 서울 지역	마포, 용산, 잠실송파, 상암, 서울기타
BBD (Bundang Business District)		성남시 분당구, 수정구 (제2, 3테크노밸리)	서현, 수내, 분당기타, 판교
6대 광역시		인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산	

서울 세부지역 분류 기준



03

간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간 : 2025.01.01~
2025.03.31

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산운용회사	투자 부동산 유형
(주)디씨알이대우제1호위탁관리 부동산투자회사	’25.01.14	하나자산신탁	인천 미추홀구 소재 임대주택
주식회사 제일하나제3호위탁관리 부동산투자회사	’25.01.14	하나자산신탁	서울 중구 소재 임대주택
주식회사 서울장위대한제52호위탁관리 부동산투자회사	’25.01.24	대한토지신탁	서울 성북구 소재 복합시설
(주)하나오피스역삼위탁관리 부동산투자회사	’25.02.13	하나자산신탁	서울 강남구 소재 오피스
(주)여수학용대한제53호위탁관리 부동산투자회사	’25.02.21	대한토지신탁	전남 여수시 소재 임대주택
주식회사 제일풍경채대한제54호위탁관리 부동산투자회사	’25.02.27	대한토지신탁	경기 양주시 소재 임대주택
주식회사 과천주안대토개발제1호위탁관리 부동산투자회사	’25.03.19	코람코자산신탁	경기 과천시 소재 임대주택
주식회사 오티씨1호위탁관리 부동산투자회사	’25.03.21	디앤디인베스트먼트	상정리츠 지분증권
주식회사 이베데스다대한제11호위탁관리 부동산투자회사	’25.03.25	대한토지신탁	대전 유성구 소재 복합시설
주식회사 케이원제29호동탄오피스위탁관리 부동산투자회사	’25.03.31	한국토지신탁	경기 화성시 소재 오피스
주식회사 코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자 부동산투자회사	’25.03.31	코람코자산신탁	서울 종로구 소재 오피스

부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
파인애플파트너스일반사모부동산투자신탁 제9호	’25.01.22	파인애플파트너스자산운용	충남 공주시 소재 골프장
퍼시픽앵그로브제82-1호일반사모부동산모투자회사	’25.01.23	퍼시픽자산운용	서울 영등포구 소재 오피스
엘비일반사모부동산투자신탁60호	’25.02.13	LB자산운용	서울 중구 소재 오피스
큐브인더스트리얼부동산일반사모투자회사제2호	’25.02.14	큐브인더스트리얼 자산운용	경기 안성시 소재 물류센터
HDC밸류에드일반사모부동산투자신탁제4호	’25.02.25	HDC자산운용	서울 중구 소재 오피스
이지스제555호부동산일반사모투자회사	’25.02.27	이지스자산운용	서울 구로구 소재 오피스

※ 조사기간 : 2025.01.01~
2025.03.31

04

임차인 이동 예정 사례

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	SK-C타워	중구 충무로3가	SKC, SK C&C, 티맵모빌리티	6,100
	서울N스퀘어	중구 회현동3가	금융결제원	3,700
	시그니쳐타워	중구 수표동	코리안리 재보험	3,000
GBD	센터필드 이스트	강남구 역삼동	스타벅스 코리아	1,000
Others	케이스퀘어 마곡	강서구 마곡동	국가평생교육진흥원	2,200
	원그로브	강서구 마곡동	에어인천	2,700

05

주요 신축 오피스

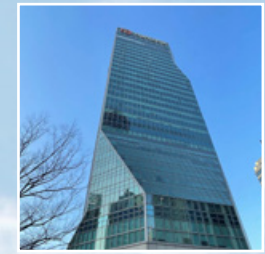
권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(평)
CBD	Project 107	중구	초동	12,000
GBD	한국관세무역개발원 사옥	강남구	논현동	3,200
Others	골든브릿지빌딩 리모델링	서대문구	충정로3가	5,700

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

관리빌딩 및 임대안내

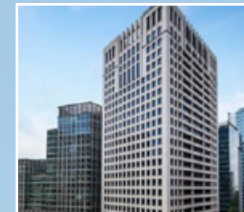
01 빌딩관리 현황



한화리츠(여의도소보빌딩 外 4건)
(여의도동 / 137,522㎡)



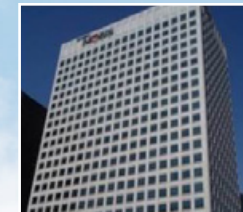
BNK디지털타워
(서초2동 / 37,182㎡)



퍼시픽타워
(서소문동 / 59,500㎡)



KDB생명타워
(동자동 / 82,116㎡)



SI Tower
(역삼동 / 66,202㎡)



위믹스타워
(분당 / 23,414㎡)



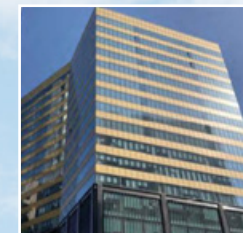
스테이트타워 남산
(회현동 / 66,799㎡)



씨드큐브창동
(창동 / 73,949㎡)



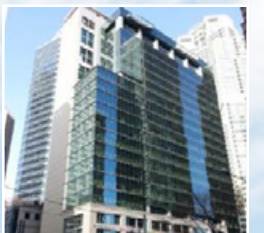
SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362㎡)



타임워크명동
(명동1가 / 37,327㎡)



AK타워
(회현동 / 60,522㎡)



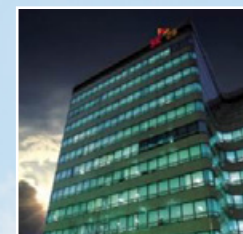
링크스퀘어
(도곡동 / 41,439㎡)



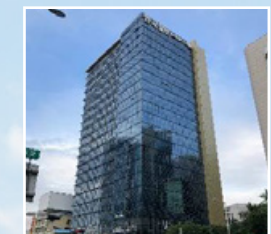
현대차증권빌딩
(여의도동 / 40,440㎡)



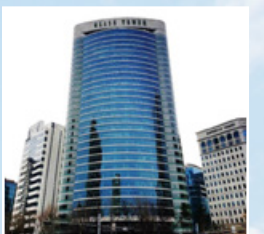
Central Place
(종림동 / 34,125㎡)



SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)



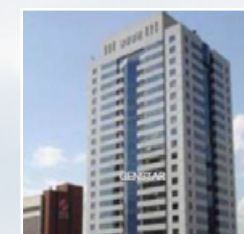
그레이츠 송례
(남대문로5가 / 42,322㎡)



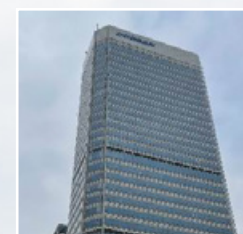
글라스타워
(대치동 / 37,150㎡)



G.Square
(경기 안양 / 238,248㎡)



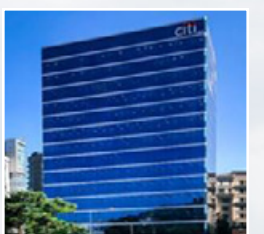
대구삼성생명빌딩
(대구 / 88,117㎡)



두산타워
(을지로6가 / 122,587㎡)



오토웨타워
(대치동 / 47,635㎡)



씨티뱅크센터
(신문로2가 / 19,750㎡)

02

주요빌딩 임대안내

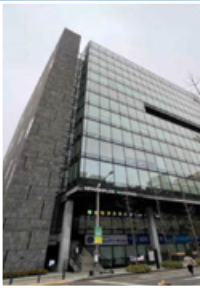
(단위 : 3.3㎡, 원/3.3㎡)



| 센트럴플레이스 |

주 소	서울시 중구 서소문로 50			
위 치	2,5호선 충정로역 도보 1분			
연면적	34,066㎡	전용률	49.37%	
준공일	2010년	규모	17F / B6	
기준층	전용 964㎡	E/L	총 7대	
주 차	무료 : 1대 / 78㎡ 유료 : 월15만원/대(VAT별도)	담당	LM팀	
임대료	아래참조			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
11F	286.38	588.73	즉시	930,000 / 93,000 / 42,000
2F	278.45	571.63		



| 프로젝트107 |

주 소	서울특별시 중구 초동 107-1			
위 치	2,3호선 을지로3가역 도보 3분			
연면적	38,860㎡	전용률	56%	
준공일	2024년 (예정)	규모	16F / B5F	
기준층	전용 1,361㎡	E/L	총 8대	
주 차	무료 : 협의 유료 : 협의	담당	LM팀	
임대료	아래 참조			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
10~16F	@411.61	@735.08	즉시	1,560,000 / 156,000 / 55,000
6F	411.61	735.08		
1F	101.42	138.49		
B1F	296.76	704.68		



| 마곡 케이스퀘어 Tower3(A) |

주 소	서울특별시 강서구 마곡중앙로 105-7			
위 치	5호선 마곡역 / 9호선, 공항철도 마곡나루역 연결			
연면적	37,181㎡	전용률	50.39%	
준공일	2024년	규모	12F / B7	
기준층	전용 1,653㎡	E/L	총 41대	
주 차	무료 : 협의 유료 : 협의	담당	LM팀	
임대료	기준층 950,000 / 95,000 / 43,000			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F	417.65	851.95	즉시	950,000 / 95,000 / 43,000
4~11F	@500.67	@1003.94		
3F	495.42	994.36		
2F	411.29	844.26		



| 센터플레이스 |

주 소	서울시 중구 남대문로9길 40			
위 치	1호선 시청역, 2호선 을지로입구역 도보 3분			
연면적	42,542㎡	전용률	54.42%	
준공일	2011년	규모	23F / B6	
기준층	전용 965㎡	E/L	총 9대	
주 차	무료 : 1대 / 331㎡ 유료 : 월20만원 / 대 (VAT별도)	담당	LM팀	
임대료	기준층 1,134,000 / 113,400 / 45,800			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
23F	187.56	344.64	협의	1,134,000 / 113,400 / 45,800
21F	224.29	412.14		
20F	245.84	451.74		



| 마곡 케이스퀘어 Tower2(C) |

주 소	서울특별시 강서구 마곡중앙로 105-7			
위 치	5호선 마곡역 / 9호선, 공항철도 마곡나루역 연결			
연면적	37,181㎡	전용률	50.39%	
준공일	2024년	규모	12F / B7	
기준층	전용 1,653㎡	E/L	총 41대	
주 차	무료 : 협의 유료 : 협의	담당	LM팀	
임대료	기준층 950,000 / 95,000 / 43,000			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F	437.77	889.44	즉시	950,000 / 95,000 / 43,000
4~11F	@500.67	@1,004.73		
3F	495.42	995.19		
2F	369.48	777.6		



| 과천 Smart-KA동 |

주 소	경기도 과천시 과천대로7길 20			
위 치	4호선 과천지식정보타운역(假) 도보 3분			
연면적	134,397㎡	전용률	52.92%	
준공일	2022년	규모	15F / B4	
기준층	전용 2,612㎡	E/L	총 16대	
주 차	무료 : 협의 유료 : 협의	담당	LM팀	
임대료	기준층 600,000 / 60,000 / 15,000			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
13F	790.27	1,493.47	즉시	600,000 / 60,000 / 15,000
11F	510.00	964.00		
9F	500.00	945.18		
8F	321.5	607.75		

*유치 가능 업종 : 지식기반 관련업



| 메리츠강북타워 |

주 소	서울시 중구 칠패로 28			
위 치	1, 4호선 서울역 도보3분			
연면적	40,278㎡	전용률	53.16%	
준공일	2024년	규모	20F / B6	
기준층	전용 1,147㎡	E/L	총 9대	
주 차	무료 : 1대 / 331㎡ 유료 : 없음	담당	LM팀	
임대료	아래 참조			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
3F	62.45	128.76	즉시	문의

*3F 뱅커 임대 시설



| BNK디지털타워 |

주 소	서울시 서초구 서초대로 398			
위 치	2호선, 신분당선 강남역 도보 2분			
연면적	37,183㎡	전용률	52.01%	
준공일	1997년	규모	20F / B7	
기준층	전용 932㎡	E/L	총 5대	
주 차	무료 : 1대 / 231㎡ 유료 : 월 20만원 / 대	담당	LM팀	
임대료	아래 참조			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
18F	286.88	554.28	즉시	1,390,000 / 139,000 / 41,200
17F	126.54	259.23	25년 5월	
12F	103.46	216.97	25년 4월	
2F	12.45	26.21	즉시	1,800,000 / 180,000 / 41,200
1F	15.67	28.02		
1F	138.85	248.35		
B1	102.61	263.99		
1,500,000 / 100,000 / 75,000				

*B1 : 전용평당 가격, 업무시설 가능



| 파크리버스퀘어 |

주 소	성남시 분당구 들마로 173			
위 치	신분당·수인분당선 미금역 차량 5분			
연면적	17,240㎡	전용률	48.80%	
준공일	2021년 10월	규모	21F / B4	
기준층	전용 421㎡	E/L	총 3대	
주 차	무료 : 3대 / 층 유료 : 협의	담당	LM팀	
임대료	기준층 620,000 / 62,000 / 28,000			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
11~13F	127.25	260.77	즉시	620,000 / 62,000 / 28,000
3~9F	@127.25	@260.77		



| KDB생명타워 |

주 소	서울시 용산구 한강대로 372			
위 치	1, 4호선 서울역 연결			
연면적	82,433㎡	전용률	47.03%	
준공일	2013년	규모	30F / B9	
기준층	전용 1,256㎡	E/L	총 17대	
주 차	무료 : 1대 / 264㎡ 유료 : 월 18만원 / 대	담당	LM팀	
임대료	기준층 1,155,000 / 115,500 / 49,200			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
3F	43.99	98.11	즉시	1,155,000 / 115,500 / 49,200



| 씨드큐브 창동 |

주 소	서울특별시 도봉구 마들로13길 61			
위 치	1, 4호선 창동역 도보 2분			
연면적	143,533㎡	전용률	45.35%	
준공일	2023년	규모	49F / B7	
기준층	전용 1,048㎡	E/L	총 20대	
주 차	무료 : 1대 / 165㎡ 유료 : 월 13만원 / 대 (VAT별도)	담당	LM팀	
임대료	아래 참조			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
16F	164.4	375.16	즉시	580,000 / 58,000 / 15,000
15F	199.27	820.88		
14F	426.1	972.4		
12F	313.62	715.72		
11F	88.2	201.27		
9F	204.83	467.45		
8F	334.76	763.96		

*임대료, 상세 면적 호실별 상이 / 관리비: 전액 실비



| SW TOWER (과천 펜타원 C동) |

주 소	경기도 과천시 과천대로12길 117			
위 치	4호선 정부과천청사역, 인덕원역 차량 5분			
연면적	18,450㎡	전용률	37.32%	
준공일	2024년	규모	15F / B5	
기준층	전용 473㎡	E/L	총 5대	
주 차	무료 : 6대 / 층 유료 : 월 8만원 / 대 (VAT별도)	담당	LM팀	
임대료	기준층 500,000 / 50,000 / 10,000			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7~11F	@143.44	@383.13	즉시	500,000 / 50,000 / 10,000
6F	136.57	376.26		
4~5F	143.44	383.13		

*유치 가능 업종 : 지식기반 관련업



주요 사업분야



대표이사		최 진 원		010_9656_9137						
전략사업부문	부문장	조 영 재	02_2003_8188	마케팅부문	부문장	변 희 봉	02_2003_8150			
리서치	부문장	이 창 익	010_2796_4552	마케팅	사업부장	이 승 철	02_2003_8155			
물류사업	본부장	노 종 수	02_3775_7334	기업부동산	팀 장	박 형 순	02_3775_7212			
매입매각&개발	이 사	박 현 수	02_2003_8031	VA & 물리실사	팀 장	김 영 규	02_3775_7366			
임대차 컨설팅	이 사	남 건 우	02_3775_7264	임대차 컨설팅	사업부장	장 한 덕	02_3775_7220			
부동산 자산 관리	이 사	박 영 철	02_3775_7322	자산관리	본부장	정 상 구	02_3775_7312			
								이 사	남 상 현	02_2003_8124
Capital Market	본부장	이 창 익	010_2796_4552							
전략컨설팅	이 사	윤 동 진	02_2003_8138							
리테일	팀 장	김 용 남	02_3775_7232							



대표이사		임채욱	02_6949_3185
임대주택 마케팅	본부장	이준혁	02_6949_3188
임대주택 운영관리	본부장	김원기	02_6949_3186



자회사 : (주)메이트플러스 부동산중개

대표	노 창 희	02_2344_1155
----	-------	--------------

*본 보고서 정보(그래프, 지도 등)에 대한 지적재산권은 당사의 소유이며, 사전허가 없이 영업적 목적으로 무단 복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

부동산 관리규모 | 전체 419동, 7,081,757㎡

주요 클라이언트



Market Report 문의

젠스타메이트 부동산연구소 김규진 센터장 02_3775_7252 | 정유선 02_3775_7261
배지윤 02_3775_7271 | 강범수 02_2003_8028 | 장문경 02_3775_7236

*본 보고서에 수록된 DB구독을 희망하시는 법인은 젠스타메이트 부동산연구소로 연락 주시기 바랍니다.