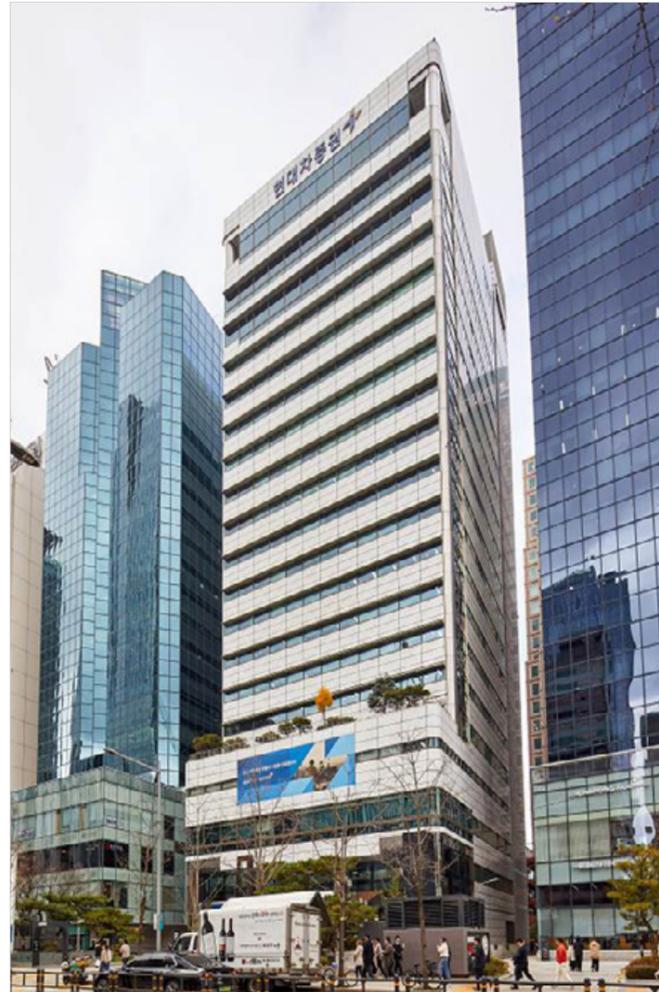


Korea Office Market Report

GenstarMate 

Full ver.

Q2



현대차증권빌딩

06
08

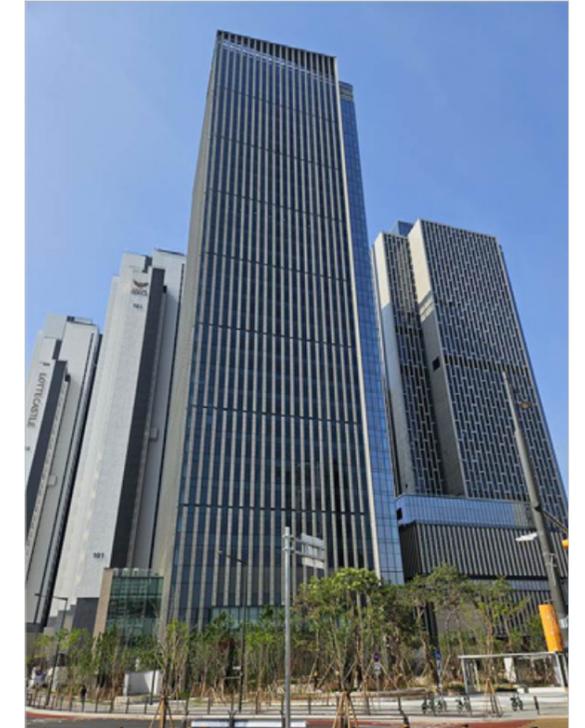


KDB생명타워



원센티널(구 신한투자증권타워)

30
35



이스트플타워

04 **주요 경제지표 및 관련 정책 동향**

GDP 성장률 크게 하락하여 경기 하방 압력 완화를 위해 한국은행 기준금리 인하

06 **Investment Market Highlight**

젠스타메이트(에비슨영코리아) 에서 매각 주관한 BNK디지털타워, 현대차증권빌딩이 성공적으로 거래 종결됨

08 **오피스 투자시장**

당 분기 서울 거래규모는 전 분기 대비 5,572억 원 증가 (12% ↑)한 5조 3,554억 원을 기록함

16 **서울오피스 임대시장**

서울 오피스 공실률은 YBD를 제외한 모든 권역에서 신규 공급이 발생하며 6.8%를 기록

32 **주요권역 임차인 이전**

모든 권역에서 금융 및 보험업과 정보통신업의 이전이 활발히 발생함

34 **Appendix**

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

38 **관리 빌딩 및 임대 안내**

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대 안내

42 **Contacts**

발행인	젠스타메이트 대표이사 최진원, 조영재
편집인	젠스타메이트 부동산연구소
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2025.07.21

주요 경제지표 및 관련 정책 동향

GDP 성장률 크게 하락하여 경기 하방 압력 완화를 위해
한국은행 기준금리 인하



01 주요 경제 지표



※ 출처: 한국은행, 통계청
 ※ 시점: 2025년 2분기 기준
 ※ GDP, CPI, FDI: 전년 동기 대비 변동률
 ※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률

- 한국은행은 국제정세의 불확실성과 경기 하방 압력에 대한 우려로 5월 기준금리를 2.5%로 0.25%p 인하하였으며, 이에 한미 금리차는 다시 2%p로 확대됨
- 2분기 소비자물가지수(CPI) 상승률은 2.05%를 기록, 1분기에 비해 소폭 하락하였으며 수요 압력과 국제 유가 흐름에 따라 비슷한 수준을 유지할 것으로 전망됨
- 국내총생산(GDP) 성장률은 내수부진 등의 영향으로 COVID-19 팬데믹 시기 2020년 4분기 이후 처음으로 마이너스(-) 성장률을 기록함
- 제조업경기실사지수(BSI) 전망은 3개 분기 연속 하락에서 벗어난 91로 전 분기 대비 4포인트 상승함

02 관련 정책 동향

▪ 프로젝트리츠의 도입 배경

- 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)은 개발사업 자금조달의 주요 수단으로 자리 잡아왔으나, 수년간의 금리 인상과 금융기관 리스크 관리 강화로 인해 유동성이 경색되며 전체 개발사업 시장이 위축됨
- 이에 당국은 기성의 리츠가 갖고 있던 설립, 공모 의무, 운영 구조를 간소화한 프로젝트 리츠를 통해 개발사업 활성화를 도모하고자 함
- 부동산투자회사법 개정안이 5월 공포되어 오는 11월 프로젝트리츠의 본격적인 도입이 예정됨

▪ 프로젝트리츠의 역할과 가능성 - 프로젝트 파이낸싱(PF)의 대안?

- 2024년 말 기준 PF대출 잔액은 128.1조 원으로, 금융업권의 순차적인 PF대출 중단에 따라 2023년 최고치(135.6조 원) 대비 소폭 감소하였음. 최근 신규 PF가 제한되면서, 프로젝트 리츠가 일부 개발 수요를 흡수할 수 있을 것으로 기대되고 있음
- 프로젝트 리츠는 신고제로 운영되어 초기 개발 단계의 절차 지연 문제를 해소할 수 있지만, 투자자 모집, 공사, 배당 등 복잡한 법적 절차로 인해 급격한 확산에는 한계가 존재함. 그럼에도 불구하고 상대적으로 높은 자기자본과 감독 체계로 인해 부실 위험이 낮아, 대형 개발 프로젝트의 대안으로 주목받고 있음

프로젝트 리츠 주요 내용

- 설립신고만으로 개발사업 가능
- 개발 단계 사모 운영 가능
- 개발 이후 자산의 직접 운영 가능
- 리츠와 같은 초과 배당, 조세 혜택 적용



프로젝트	리츠	비고
용산국제업무지구 개발	지역상생리츠*	SH
경기도기회리츠 (헬스케어, 공공인프라, 테크)	지역상생리츠	GH
제물포역 공공주택 복합부지 개발	프로젝트리츠	iH

*지역상생리츠: 프로젝트리츠 중 지역주민에 우선 청약권을 부여하는 리츠
 *출처: 국토교통부 보도자료(25.6.18), 용산구청

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

젠스타메이트(에비슨영코리아)에서 매각 주관한 BNK디지털타워, 현대차증권빌딩이 성공적으로 거래 종결됨



BNK디지털타워

MARKET HIGHLIGHT

젠스타메이트(에비슨영코리아)에서 매각 주관한 BNK디지털타워, 현대차증권빌딩이 성공적으로 거래 종결됨

- BNK자산운용은 강남역 인근 BNK디지털타워를 평당 4,070만 원, 총 4,578억 원에 신한리츠에 매각하였으며, 해당 거래로 BNK자산운용은 4년 6개월 만에 약 1,091억 원의 매각차익을 실현하게 됨
- 당 분기 유일한 YBD 거래사례인 현대차증권빌딩은 우선매수권을 보유하고 있던 현대차증권이 코람코자산운용을 제3자 매수인으로 지정하여 세어딜 형태로 매입, 거래가격은 2024년 4분기 미래에셋증권빌딩(평당 3,152만 원)과 유사한 수준인 3,548억 원, 평당 2,900만 원에 거래됨

2025년 상반기 서울 오피스 거래규모 10조 1,536억 원 기록

- 기 예정되어 있던 다수의 오피스 매물이 당 분기에 거래 종결되면서 2025년 상반기 서울 오피스 거래규모는 10조 1,536억 원(분당 포함 시 10조 3,706억 원)을 기록함. 이는 지난해 거래규모의 76% 수준으로, 당사에서 2000년도부터 거래규모를 집계한 이후 역대 두 번째 거래규모임
- 당 분기에는 ▲ 1만 평 이상 대형 오피스 거래 ▲ 리츠 비히클 활용 ▲ 전략적 투자자(SI)의 활발한 움직임 이 특징으로 나타남. 특히 분기별 매수 용도에서 '사옥 목적' 비율이 40%를 넘긴 경우가 거의 없는 점을 감안할 때 전략적 투자자(SI)의 움직임이 당 분기에 두드러졌다는 것을 알 수 있음
- NCT타워1, 총무로 남산N타워 등 다수의 매물이 하반기 중 거래 종결을 앞두고 있지만 시장에는 여전히 많은 대형 매물들이 있으며 대다수의 매물이 입찰 단계에 있음. 이를 고려할 때 하반기 거래규모는 상반기 대비 다소 축소될 것으로 예상되어 2025년은 약 16~17조 원 규모로 마무리 될 것으로 전망됨



BNK디지털타워

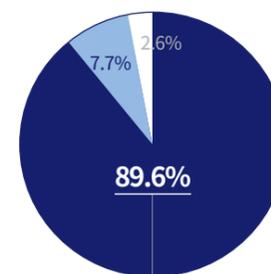
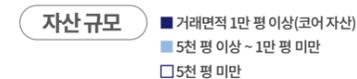
현대차증권빌딩

2025년 하반기 거래 유력 매물 리스트(젠스타메이트 예측)

권역	빌딩명	연면적 (평)	매도자	매수자	진행 단계
CBD	현대엘리베이터 연지동사옥	15,874	현대엘리베이터	볼트자산운용	
	센터포인트 광화문	11,781	코람코자산신탁	교보AIM자산운용	
	총무로 남산N타워	6,303	남산PFV (넥스트프라퍼티)	삼양식품	우선협상자 선정 완료
GBD	NCT타워1	9,351	NC소프트	퍼시픽자산운용	
Others	디지털 드림타워	11,518	이화자산운용	코람코자산운용	
CBD	시그니처타워	30,249	이지스자산운용	미정	
	이마트타워	10,337	NH아문디 자산운용	미정	입찰 완료
	KT&G 을지로타워	5,502	KT&G	미정	

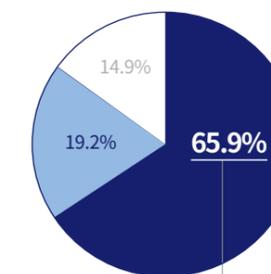
2025년 2분기 거래 하이라이트

· 코어자산 거래



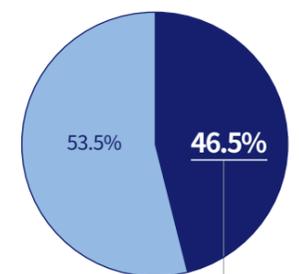
- SI타워(20,026평)
- KDB생명타워(24,840평)
- CJ제일제당센터(24,317평)
- 강남N타워(15,466평) 등

· 리츠 강세



- BNK디지털타워(신한알파강남리츠)
- 수송스퀘어(세미콜론수송리츠)
- 하이트진로서초사옥(NH제9호리츠) 등

· SI 강세



- 강남N타워(빗썸)
- KDB생명타워(CJ올리브영)
- CJ제일제당센터(CJ그룹) 등

오피스 투자시장

당 분기 서울 거래규모는 전 분기 대비 5,572억 원 증가(12% ↑)한 5조 3,554억 원을 기록함



01 Overview

Seoul

※전 분기 대비

Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
4.1% ▼0.2%p	2,966만 원 ▲176만 원	160,072평 ▼60,866평	5조 3,554억 원 ▲5,572억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.2% ▼0.3%p	3,054만 원 ▼197만 원

거래면적	거래금액
80,915평 ▲26,738평	2조 4,102억 원 ▲6,748억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.2% ▼0.1%p	2,076만 원 ▲177만 원

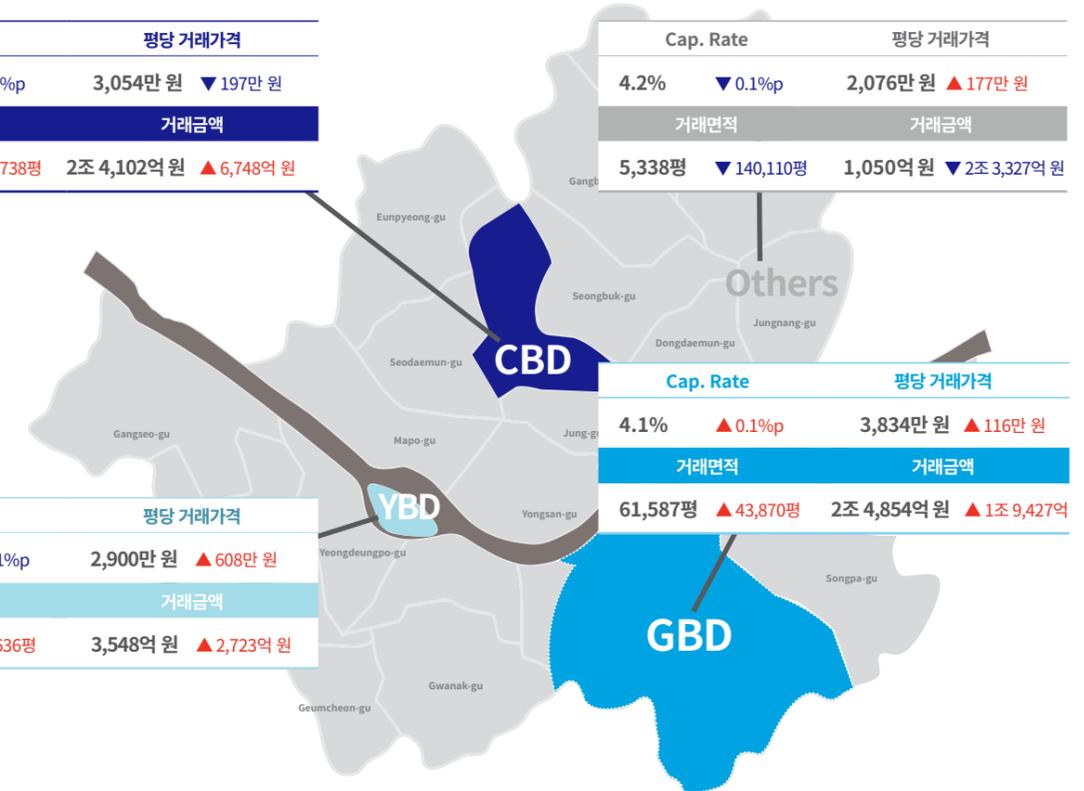
거래면적	거래금액
5,338평 ▼140,110평	1,050억 원 ▼2조 3,327억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.0% ▼0.1%p	2,900만 원 ▲608만 원

거래면적	거래금액
12,233평 ▲8,636평	3,548억 원 ▲2,723억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.1% ▲0.1%p	3,834만 원 ▲116만 원

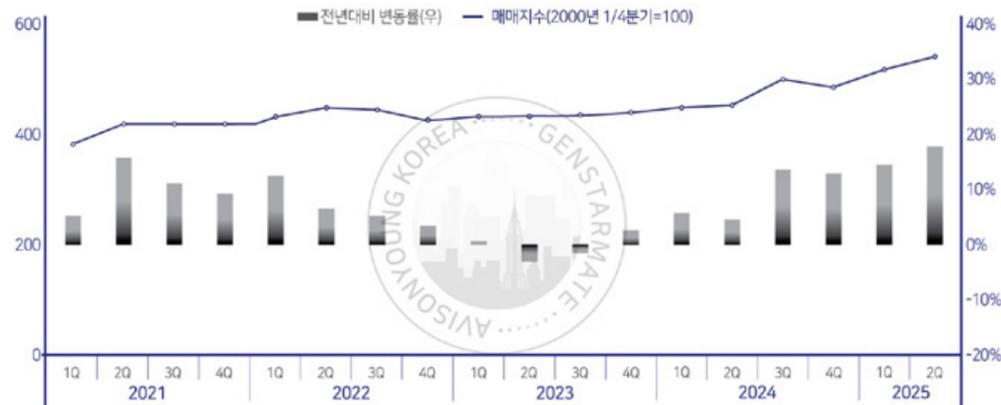
거래면적	거래금액
61,587평 ▲43,870평	2조 4,854억 원 ▲1조 9,427억 원



- 2분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 5,572억 원 증가(12% ↑), 전년 동기 대비 4조 2,852억 원 증가(400% ↑)한 5조 3,554억 원을 기록함
- 서울 전체 평당 거래가격은 GBD, YBD 내 가격 상승의 영향으로 전 분기 대비 176만 원 상승(6.3% ↑)한 2,966만 원/평을 기록하였으며 서울 전체 Cap.Rate는 0.2%p 하락한 4.1% 수준으로 나타남
- 현재 다수의 대형 오피스 자산이 매각을 진행 중인 가운데, 3분기에는 NC타워1, 충무로 남산N타워 등 일부 자산에 서만 딜 클로징 예상되어 거래규모는 2분기 대비 감소할 것으로 전망됨

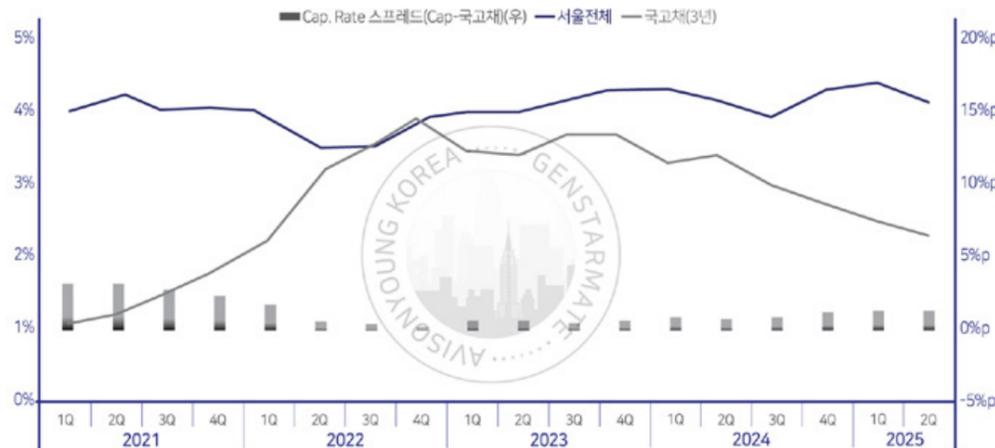
02 서울 오피스 매매가격 지수

- 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 532로 전 분기 대비 4.0% 상승(전년 동기 대비 17.8% 상승)하였으며, 이는 당 분기 CBD를 제외한 전 권역에서 평당 거래가격이 상승한 것에 기인함



03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2025년 2분기 서울 오피스 Cap. Rate는 전 분기 대비 0.2%p 하락한 4.1%를 기록한 가운데 권역별로는 CBD 4.2%, GBD 4.1%, YBD 4.0%, Others 4.2% 수준으로 나타남



04 서울 오피스 거래규모 추이

※ 정확한 거래가격과 면적 확인이 가능한 에셋빌(자산 소유권 매각) 사례 위주로 거래규모 및 평당 거래가격 통계를 산정함에 따라, 당 분기 일부 지분 거래만 이루어진 스케일타워(에퀴티 2,532억 원)는 해당 통계에 반영되지 않음

- 당 분기 서울 오피스 거래규모는 5조 3,554억 원으로 2020년 3분기 거래규모(5조 4,814억 원) 이후 역대 두 번째 규모를 기록함. 당 분기는 1만 평 이상의 코어 자산 거래가 두드러졌는데, SI타워(8,971억 원), 강남N타워(6,805억 원), KDB생명타워(6,744억 원), CJ제일제당센터(6,565억 원) 등 코어 자산 거래가 4조 8,000억 원에 달하며 전체 거래규모의 90% 수준을 차지함. 권역별 거래규모는 CBD 2조 4,102억 원, GBD 2조 4,854억 원, YBD 3,548억 원, Others 1,050억 원으로 CBD, GBD가 각각 서울 전체 거래규모의 45%, 46%를 차지하며 높은 비중을 보임. 특히 GBD의 경우 다수의 빌딩이 평당 4천만 원이 넘는 높은 가격에 거래되며 전 분기(5,428억 원) 대비 1조 9,427억 원 증가함



05 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

- 당 분기 서울 오피스는 13개 동, 16만 평이 거래되며 전 분기 거래(22만 평) 대비 28% 감소함. 권역별 평당 거래가격은 CBD 3,054만 원/평, GBD 3,834만 원/평, YBD 2,900만 원/평, Others 2,076만 원/평으로 GBD와 Others는 전 분기 대비 각각 3%, 9% 상승한 가운데 당 분기 현대차증권빌딩 거래만 확인된 YBD는 해당 자산의 평당 가격이 통계에 직접 반영되며 전 분기 대비 27% 상승을 기록함



06-1

부동산 간접 투자기구 분석 : 리츠(REITs)

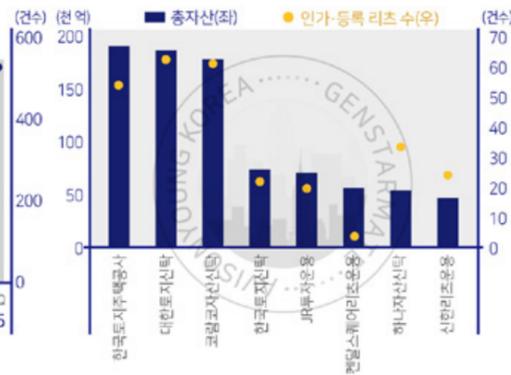
※ 자료출처 : 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템
 ※ 기준일 : 2025.06.30
 ※ 신규 영업인가 및 등록 기준

- 2025년 2분기에는 10건의 위탁관리리츠와 1건의 기업구조조정리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 11건 모두 국내 투자 건으로 오피스 5건, 물류 2주택 2건, 기타 2건으로 확인됨

리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



자산관리회사별 리츠 설립 현황



06-2

부동산 간접 투자기구 분석 : 펀드(REF)

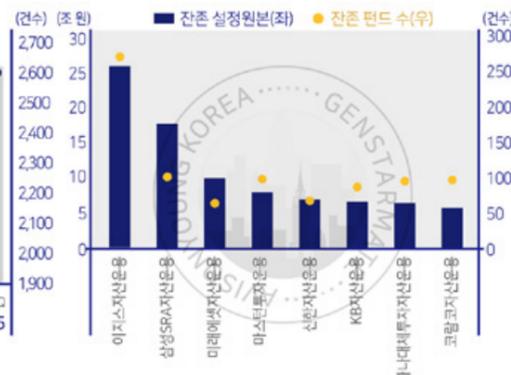
※ 자료출처 : 금융투자협회, 각 사
 ※ 기준일 : 2025.06.30
 ※ 신규설정 기준

- 2025년 2분기 현재 부동산 펀드 설정원본액은 179.3조 원(잔존 펀드 수 2,594건)으로 설정원본액 기준 전 분기 대비 1.9% 증가함
- 당 분기 국내 오피스 실물/개발에 투자한 것으로 확인되는 펀드는 7건임

펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



자산운용회사별 펀드 설정 현황



07-1

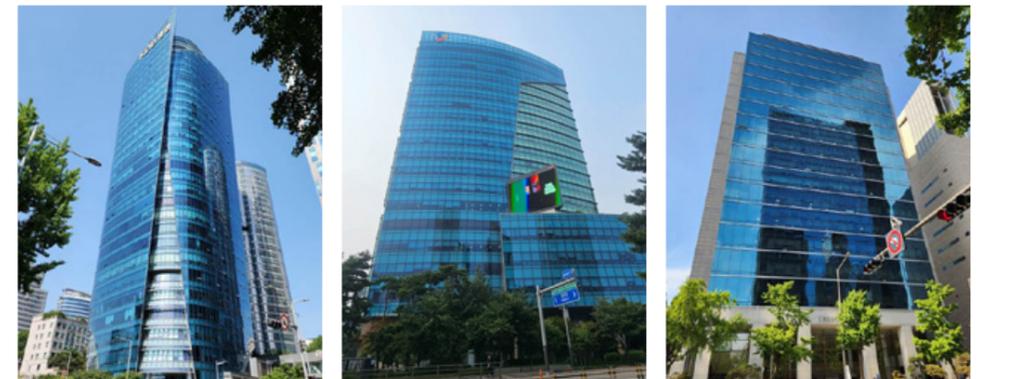
권역별 거래사례 분석

CBD

▪ 당 분기 CBD에서는 4개 동, 총 2조 4,102억 원 규모의 거래가 이뤄졌으며, 전략적투자자(SI) 중심의 매입 사례가 다수 포착되며 전 분기와 유사한 흐름을 보임. KDB생명타워는 전체 임대면적의 약 40%를 사용하는 주요 임차인 CJ올리브영이 평당 2,715만 원, 총 6,744억 원에 직접 매입함. CJ올리브영은 2026년부터 순차적으로 임차 계약 만료가 예정되어 있었기에 사옥 매입을 통한 임차 구조의 장기적 안정을 도모한 것으로 해석됨. 이시스자산운용이 소유한 CJ제일제당센터 역시 주요 임차인이던 CJ그룹이 사옥 확보 차원에서 기존 수익자 지분을 세어딜 방식으로 매입함. CJ제일제당과 CJ대한통운이 전체 에쿼티(2,160억 원) 중 약 500억 원을 투자하였으며 금번 거래를 통해 이시스자산운용은 펀드 만기 시점을 5년 연장한 것으로 알려짐. 광화문역 인근에 위치한 크레센도는 DWS자산운용이 JR투자운용으로부터 매입(2013년)한 이후 12년 동안 소유하고 있던 자산으로 당 분기 코람투자자산신탁(행정공제회 등 투자)이 평당 3,360만 원, 총 5,567억 원에 매입함. DWS자산운용은 2023년 콘코디언(평당 3,450만 원, 6,292억 원), 타워8(평당 3,721만 원, 5,490억 원)을 차례로 매각한 데 이어 크레센도까지 매각을 마치고 보유하고 있던 서울 오피스를 모두 정리함. 이시스자산운용(모건스탠리 투자)이 소유하고 있던 수송스퀘어는 디앤디인베스트먼트가 평당 3,433만 원, 총 5,225억 원에 매입함. 디앤디플랫폼리츠, 과학기술인공제회 등이 투자하였으며, 주요 임차사인 SK에코플랜트의 임차 계약 만료(2027년 중순) 후 해당 공간은 향후 다른 SK계열사들이 신규 임차할 것으로 알려짐

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
KDB생명타워	용산구 동자동	24,840	6,744	2,715	매도자 : KB자산운용 매수자 : CJ올리브영
CJ제일제당센터	중구 쌍림동	24,317	6,565 (추정가)	2,700 (추정가)	매도자 : 이시스자산운용 매수자 : 이시스자산운용
크레센도	종로구 신문로1가	16,538	5,567	3,366	매도자 : DWS자산운용 매수자 : 코람투자자산신탁
수송스퀘어	종로구 수송동	15,220	5,225	3,433	매도자 : 이시스자산운용 매수자 : 디앤디인베스트먼트

KDB생명타워 ▶
 CJ제일제당센터 ▶▶
 크레센도 ▶▶▶



07-2

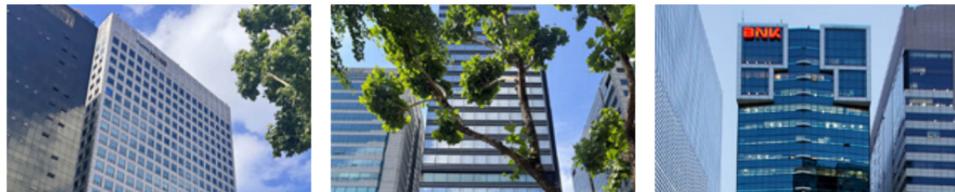
권역별 거래사례 분석

GBD

▪ 당 분기 GBD는 6개 동, 총 2조 4,854억 원의 거래규모를 기록하며 통계 집계 이후 역대 최대 분기 거래규모를 달성함. 매입 수단으로 리츠 비하클이 적극 활용된 가운데, 1만 평 이상 대형 오피스 거래도 다수 포착됨. 연면적 2만 평으로 가장 큰 규모를 보이는 SI타워의 경우 KB자산운용에서 이지스자산운용으로 평당 4,480만 원(총 8,971억 원)에 손바뀜 됨. 이는 2024년 3분기 데에셋(평당 4,500만 원)과 유사한 가격 수준으로, 이지스자산운용은 해당 자산 매입을 위해 교직원공제회가 출자한 장기저분형 펀드(리츠)를 활용한 것으로 확인됨. 테헤란로지역의 강남N타워의 경우 KB부동산신탁의 리츠 수익자를 빙썸 등으로 교체하는 세어딜 방식으로 거래가 진행되었으며, 빙썸은 전체 에쿼티의 50% 투자, 이 외에 군인공제회(14%), 새마을금고중앙회(10%) 등이 투자하였음. 2020년 BNK자산운용이 BNK금융그룹 자금을 모아 인수했던 BNK디지털타워는 신한리츠운용이 평당 4,070만 원(총 4,578억 원)에 매입함. BNK자산운용은 해당 거래를 통해 4년 6개월 만에 약 1,091억 원의 매각차익을 실현하였으며, 신한리츠운용은 GS건설서초타워·씨티스퀘어(2024년) 등에 이어 BNK디지털타워를 매입하며 최근 적극적으로 자산을 편입하고 있음. 구분소유 물건인 하이트진로서초사옥의 경우 인근 주차장 지분을 포함하여 NH농협리츠운용이 NH올원리츠에 편입하였으며, 태광타워는 태광개발로부터 하나자산신탁이 평당 3,326만 원(총 1,750억 원)에 매입 완료함

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
SI타워	강남구 역삼동	20,026	8,971	4,480	매도자: KB자산운용 매수자: 이지스자산운용
강남N타워	강남구 역삼동	15,466	6,805(추정가)	4,400(추정가)	매도자: KB부동산신탁 매수자: KB부동산신탁
BNK디지털타워	서초구 서초동	11,248	4,578	4,070	매도자: BNK자산운용 매수자: 신한리츠운용
하이트진로 서초사옥	서초구 서초동	8,295	2,400	2,893	매도자: KB자산운용 매수자: NH농협리츠운용
태광타워	강남구 역삼동	5,262	1,750	3,326	매도자: 태광개발 매수자: 하나자산신탁

SI타워 ▶▶▶
강남N타워 ▶▶▶
BNK디지털타워 ▶▶▶



07-3

권역별 거래사례 분석

YBD

▪ 당 분기 YBD는 현대차증권빌딩 거래 1건이 확인되며 총 3,548억 원의 거래규모를 기록함. BNK금융타워와 통합 개발을 계획 중이던 BNK자산운용이 가장 높은 가격을 제시하며 현대차증권빌딩의 예비 우선협상자로 올해 초 선정되었으나, 현대차증권이 우선매수권을 행사하여 매입하게 됨. 현대차증권은 기존에 해당 자산을 운용하고 있던 코람코자산운용을 제3자 매수인으로 지정하여 세어딜 형태로 매입하였으며, 거래가격은 평당 2,900만 원(총 3,548억 원)으로 지난 2024년 4분기 미래에셋증권빌딩(평당 3,152만 원)보다는 소폭 낮지만 유사한 수준임

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
현대차증권빌딩	영등포구 여의도동	12,233	3,548(추정가)	2,900(추정가)	매도자: 코람코자산운용 매수자: 코람코자산운용



현대차증권빌딩

07-4

권역별 거래사례 분석

Others

▪ 전 분기 마곡 CP블록 거래 영향으로 첫 2조 원대 분기 거래규모를 달성한 Others는 당 분기 중·소형 오피스 거래만 확인되며 전 분기 대비 96% 감소한 1,050억 원을 기록함. 합정H스퀘어는 2018년 GRE파트너스가 PGIM과 함께 인수 후 리모델링을 진행했던 자산으로 당 분기 평당 2,076만 원(총 875억 원)에 한화갤러리아로 손바뀜 됨. 동대문구 용두동 소재 청광빌딩의 경우 퍼시픽자산운용이 청광건설로부터 매입함. 퍼시픽자산운용은 전 분기 영등포동8가 세미빌딩 거래와 마찬가지로 해당 자산 역시 민간 임대주택으로 개조 후 MGRV가 운영 중인 ‘맹그로브’ 브랜드를 도입 할 예정임



합정H스퀘어

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
합정 H스퀘어	마포구 서교동	4,215	875	2,076	매도자: GRE파트너스자산운용 매수자: 한화갤러리아
청광빌딩	동대문구 용두동	1,123	175	1,559	매도자: 청광건설 매수자: 퍼시픽자산운용

07-5

권역별 거래사례 분석

BBD

▪ 당 분기 BBD는 3개 동, 총 1,890억 원이 거래되며 전 분기 거래규모(280억 원) 대비 575% 증가함. 과거 삼성생명 분당사옥이었던 SD바이오센서 분당 빌딩은 캡스톤자산운용이 SD바이오센서로부터 평당 2,393만 원(1,000억 원)에 매입함. 해당 가격은 서현지역 내에서 2021년 4분기 분당퍼스트타워(평당 2,474만 원)에 이어 두 번째로 높은 수준으로, 캡스톤자산운용은 추후 증축을 통해 자산가치 제고를 계획 중인 것으로 알려짐. 제1테크노밸리에 위치한 멜파스 판교사옥의 경우 최근 경매에서 KPX케미칼이 낙찰받으며 2023년부터 약 2년 간 이어진 매각절차가 마무리됨. KPX케미칼은 해당 자산을 연구소로 활용하는 동시에 외부 임대를 통한 수익 창출도 계획 중임

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
SD바이오센서 분당빌딩	분당구 서현동	4,179	1,000	2,393	매도자: SD바이오센서 매수자: 캡스톤자산운용
멜파스 판교사옥	분당구 삼평동	2,797	670	2,395	매도자: 멜파스 매수자: KPX케미칼

SD바이오센서 분당빌딩 ▶▶▶
멜파스 판교사옥 ▶▶▶



서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 YBD를 제외한 모든 권역에서
신규공급이 발생하며 6.8%를 기록



오피스 임대시장

01 Overview

Seoul

※전 분기 대비

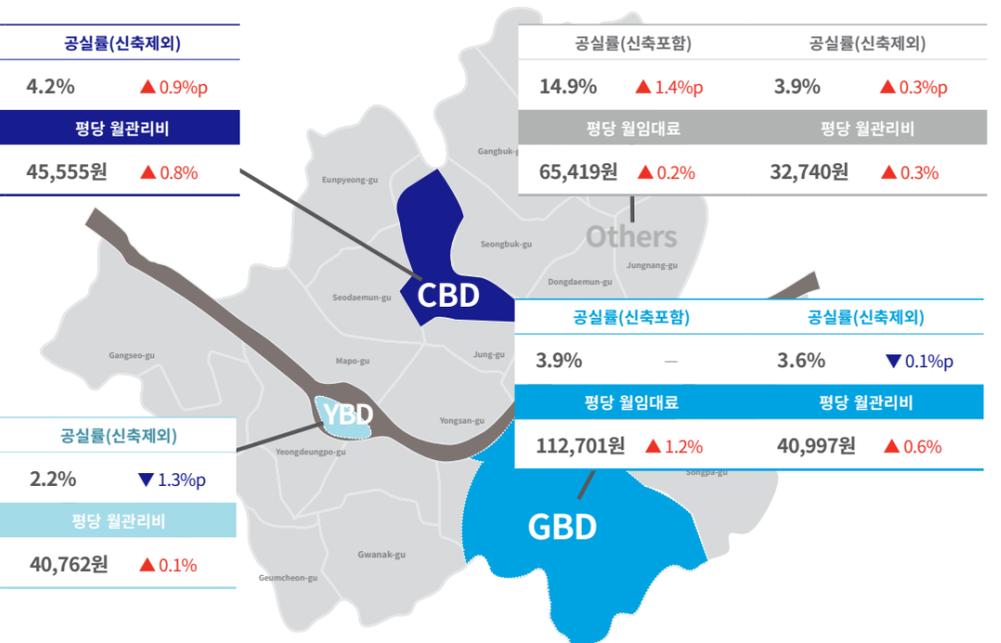
공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
6.8% ▲0.5%p	3.6% ▲0.1%p	99,069원 ▲0.9%	40,363원 ▲0.5%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
5.1% ▲0.9%p	4.2% ▲0.9%p
평당 월임대료	평당 월관리비
112,987원 ▲1.1%	45,555원 ▲0.8%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
14.9% ▲1.4%p	3.9% ▲0.3%p
평당 월임대료	평당 월관리비
65,419원 ▲0.2%	32,740원 ▲0.3%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.2% ▼1.3%p	2.2% ▼1.3%p
평당 월임대료	평당 월관리비
96,066원 —	40,762원 ▲0.1%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.9% —	3.6% ▼0.1%p
평당 월임대료	평당 월관리비
112,701원 ▲1.2%	40,997원 ▲0.6%



※ 공실률

구분기준 : 당사에서는 신축 오피스가 오피스 시장에 실제로 영향을 미치지 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

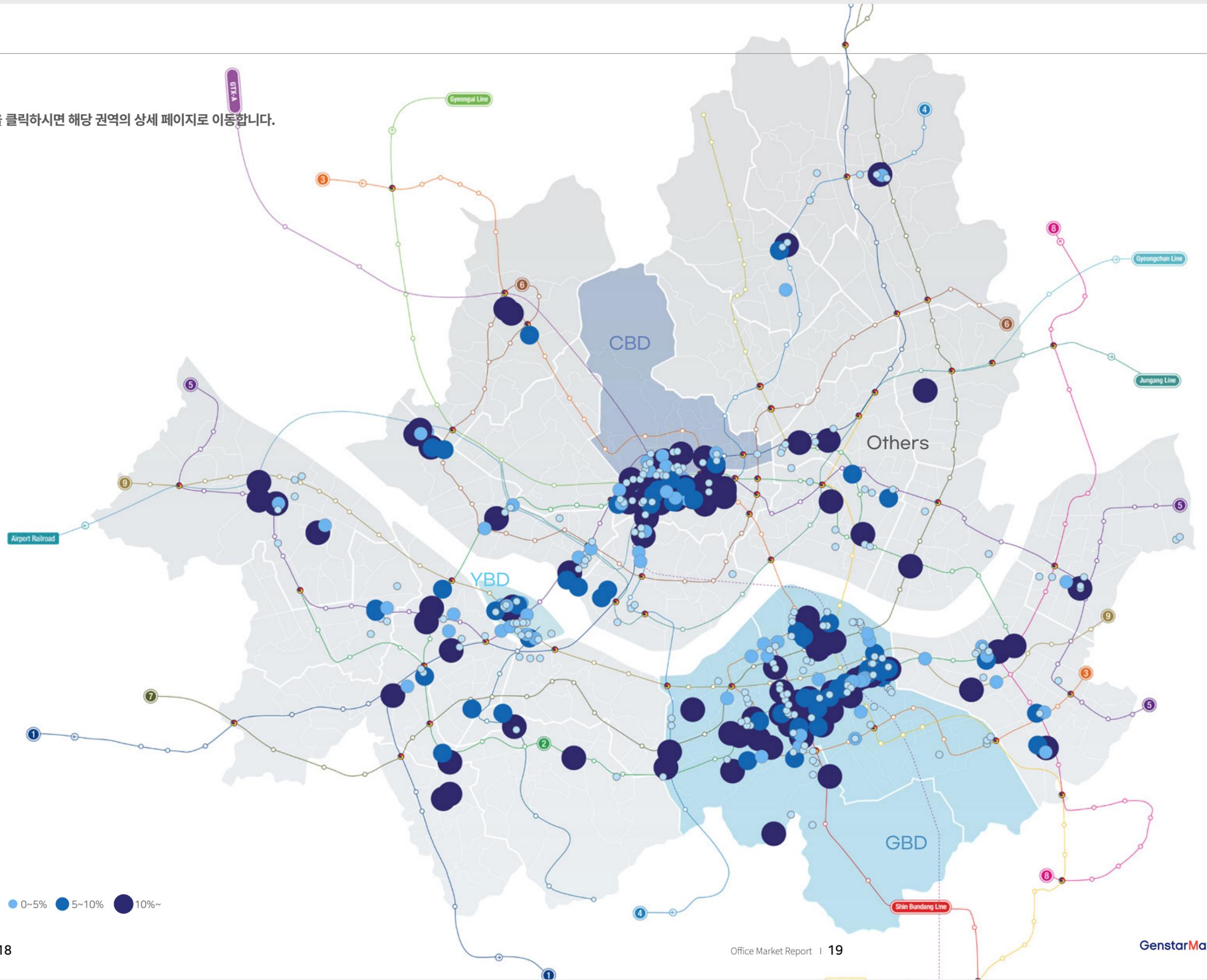
※ 임대료

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 2분기 서울 전체 공실률은 6.8%로, YBD를 제외한 모든 권역에서 신규 공급이 발생하며 전 분기 대비 0.5%p 상승함
- CBD 공실률은 전 분기 대비 0.9%p 상승한 5.1%로, INNO88타워(구 삼환빌딩)의 리모델링 후 신규 표본 편입과 케이트윈타워, 서울상공회의소빌딩 등 초대형 오피스의 공실 영향이 복합적으로 작용한 결과로 분석됨
- GBD 또한 강남대로에 신축 오피스가 준공되었으나 센터필드 이스트(에스씨케이컴퍼니, 신세계아이앤씨), 아이콘 삼성(아이마켓코리아, 그래디엔트) 등 대형 이상 규모에서 공실을 해소하며 공실률은 전 분기에 이어 3.9%를 기록함
- 당 분기 신규 공급이 확인되지 않은 YBD는 원센티널에 다수의 금융 및 보험업종의 임차사가 입주하며 공실을 해소한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 1.3%p 하락한 2.2%를 기록함
- Others는 원그로브(에어인천)와 케이스퀘어 마곡(국가평생교육진흥원)을 비롯한 마곡지역 내 초대형 오피스 위주로 공실해소가 발생하였으나, 당 분기 신규 공급의 영향으로 공실률은 전 분기 대비 1.4%p 상승한 14.9%를 기록함
- 임대료와 관리비는 전 분기 대비 각각 0.9%, 0.5% 인상되어 임대료 상승폭은 1분기 대비 낮은 수준으로 나타남

서울 공실률

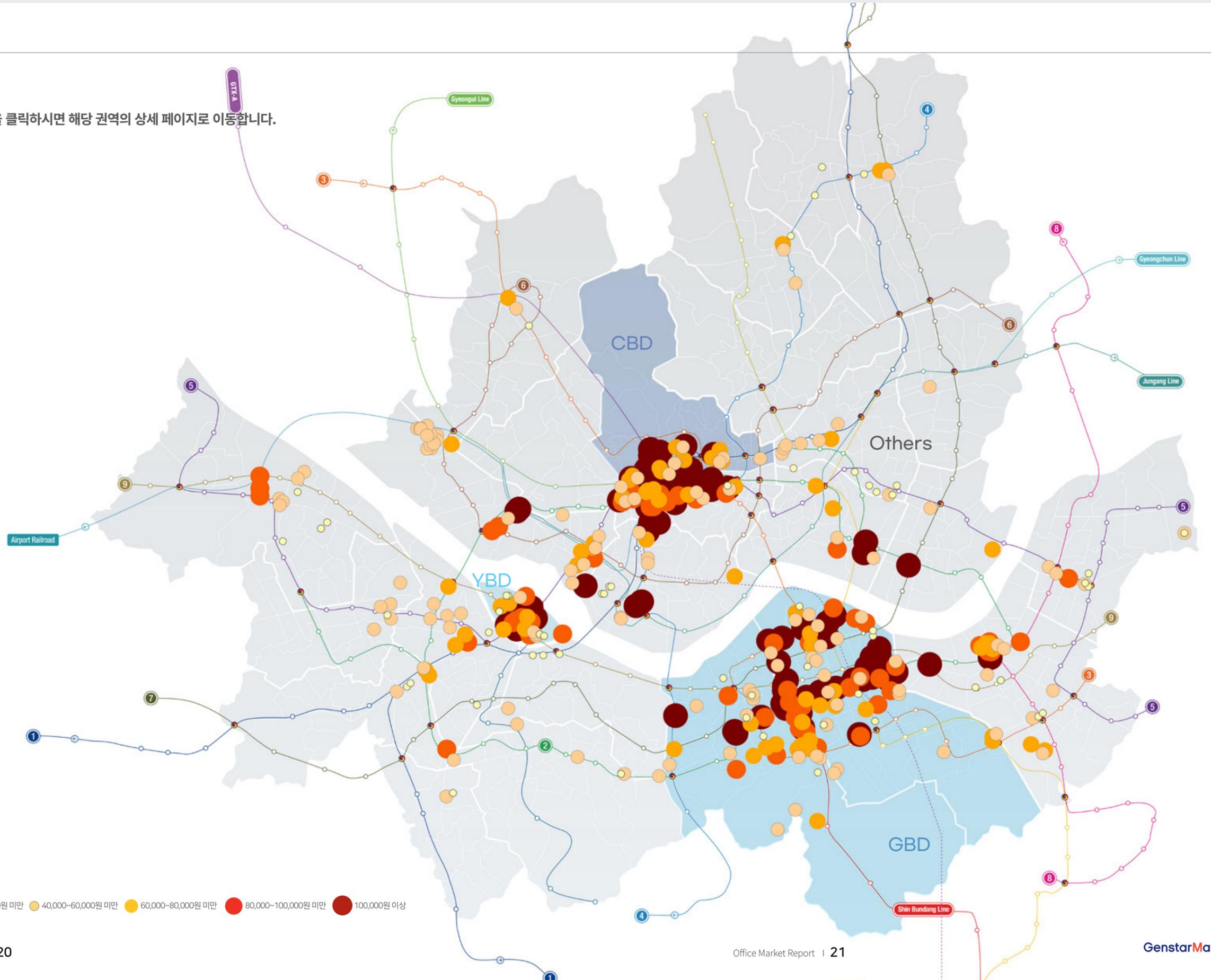
지도상의 권역명을 클릭하시면 해당 권역의 상세 페이지로 이동합니다.



공실률현황 범례 ○ 0% ● 0~5% ● 5~10% ● 10%~

서울 임대료

지도상의 권역명을 클릭하시면 해당 권역의 상세 페이지로 이동합니다.



02-1 CBD 임대료

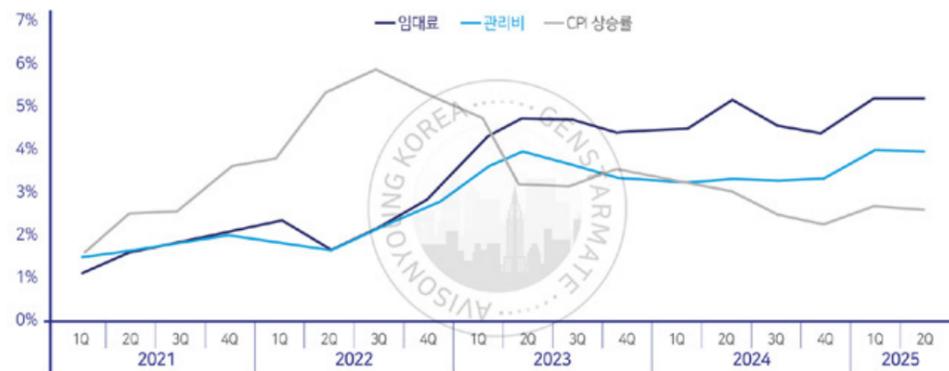
임대료

- CBD 보증금은 1,129.9천 원/평, 임대료는 113.0천 원/평으로 전 분기 대비 1.1% 상승하였으며, 관리비는 45.6천 원/평으로 전 분기 대비 0.8% 상승함
- 초대형(시그니처타워, 연세빌딩)과 중대형(크리스탈스퀘어, 94빌딩) 오피스에서 인상이 확인되며 권역 전체의 상승에 기여함

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,129.9 ▲1.1%	113.0 ▲1.1%	45.6 ▲0.8%
초대형	1,367.8 ▲1.7%	136.8 ▲1.7%	51.3 ▲1.2%
대형	1,118.7 ▲0.3%	111.9 ▲0.3%	45.9 ▲0.3%
중대형	806.7 ▲2.4%	80.7 ▲2.4%	38.3 ▲0.8%
중형	812.0 ▲0.4%	81.2 ▲0.4%	35.2 ▲0.3%
소형	608.6 ▲0.2%	60.9 ▲0.2%	29.0 ▲0.5%

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,129.9 ▲1.1%	113.0 ▲1.1%	45.6 ▲0.8%
광화문신문로	945.3 —	94.5 —	38.7 ▲0.5%
남대문	1,150.4 ▲2.4%	115.0 ▲2.4%	47.0 ▲1.4%
을지로	1,184.0 ▲1.2%	118.4 ▲1.2%	46.6 ▲0.8%
종로	1,314.9 ▲0.4%	131.5 ▲0.4%	50.1 ▲0.6%
도심기타	872.6 ▲1.3%	87.3 ▲1.3%	40.3 ▲0.2%

CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

02-2 CBD 공실률

신규공급

- 당 분기 KT광화문빌딩웨스트 리모델링 및 INNO88타워의 공급으로 재고량이 상승하였으며, INNO88타워가 임대표본으로 산입되며 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 2분기 CBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.9%p 상승한 5.1%로 2022년 2분기 이후 첫 5%대의 공실률을 기록함
- 가장 큰 상승폭을 보인 중대형 오피스의 경우 신규 공급된 INNO88타워와 리모델링으로 인한 공실이 발생한 보령빌딩의 영향으로 신축포함 공실률은 전 분기 대비 1.7%p 상승한 5.1%로 나타남
- 세부지역별로 보았을 때, 신축 오피스인 SK-C타워(SK, 티맵모빌리티 등)의 공실이 모두 해소된 영향으로 공실률이 하락한 도심기타지역을 제외한 모든 세부지역에서 공실률 상승이 확인됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	5.1% ▲0.9%p	4.2% ▲0.9%p
초대형	3.3% ▲0.6%p	3.3% ▲0.6%p
대형	6.0% ▲1.0%p	4.7% ▲1.2%p
중대형	5.1% ▲1.7%p	2.4% ▲0.8%p
중형	10.6% ▲0.8%p	10.6% ▲0.8%p
소형	4.7% ▼0.5%p	4.7% ▲0.2%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	5.1% ▲0.9%p	4.2% ▲0.9%p
광화문신문로	1.1% ▲0.1%p	1.1% ▲0.1%p
남대문	5.3% ▲0.4%p	5.3% ▲0.4%p
을지로	4.7% ▲0.6%p	4.7% ▲0.6%p
종로	6.2% ▲4.2%p	4.1% ▲2.1%p
도심기타	7.3% ▼1.8%p	4.0% ▲0.8%p

03-1 GBD 임대료

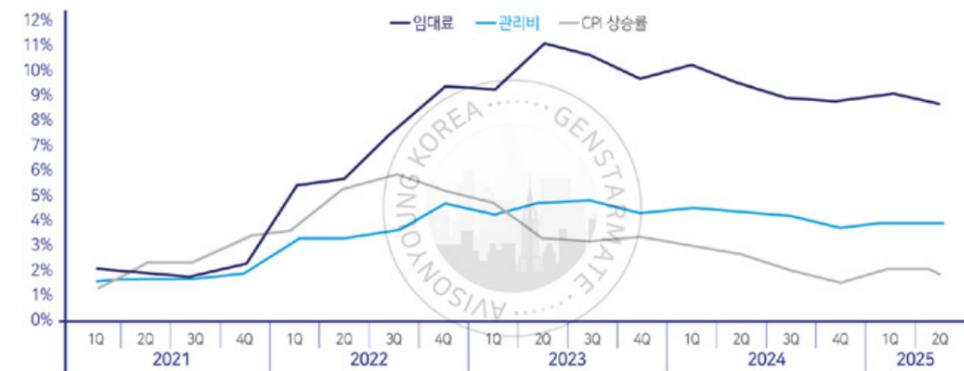
임대료

- 당 분기 GBD 보증금은 1,127천 원/평, 임대료는 112.7천 원/평으로 전 분기 대비 1.2% 상승하였으며, 관리비는 41.0천 원/평으로 전 분기 대비 0.6% 상승함
- 특히 초대형 오피스인 포스코센터, 대형 오피스 코레이트타워, 성원빌딩 등에서 임대료가 상승하며 권역 전체 임대료 상승을 견인함

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,127.0 ▲1.2%	112.7 ▲1.2%	41.0 ▲0.6%
초대형	1,466.3 ▲1.9%	146.6 ▲1.9%	47.8 ▲0.8%
대형	1,155.2 ▲0.5%	115.5 ▲0.5%	42.4 ▲0.3%
중대형	1,013.2 ▲1.2%	101.3 ▲1.2%	38.9 ▲0.3%
중형	871.6 ▲1.3%	87.2 ▲1.3%	35.2 ▲1.4%
소형	725.5 ▲0.4%	72.5 ▲0.4%	30.3 ▲0.3%

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,127.0 ▲1.2%	112.7 ▲1.2%	41.0 ▲0.6%
테헤란로	1,286.4 ▲1.8%	128.6 ▲1.8%	44.1 ▲0.9%
강남대로	1,219.5 ▲0.3%	121.9 ▲0.3%	43.0 ▲0.2%
강남기타	783.4 ▲0.2%	78.3 ▲0.2%	34.2 ▲0.1%

GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

03-2 GBD 공실률

신규공급

- 당 분기 테헤란로 1건, 강남대로 2건, 강남기타 2건 등 모든 세부지역에서 신규 공급이 발생하였음
- OPUS459(구 백암빌딩)이 신규 임대표본으로 산입되었으며, 초대형 오피스를 위주로 대형 공실이 해소됨에 따라 당 분기 흡수면적은 양(+)의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 GBD 공실률은 전 분기와 동일한 3.9%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 하락한 3.6%를 기록함
- 초대형 오피스 공실률의 경우 전 분기 대비 1.6%p 하락한 0.6%를 기록함. 이는 센터필드 이스트 내 스타벅스 코리아 등 신세계 계열사가 대거 입주하며 약 5,600평 이상의 잔여 공실을 해소한 결과임
- 대형 오피스에서는 아이콘 삼성 내 아이마켓코리아, 그라디언트 등의 신규 입주가 확인되었으며, 중대형 오피스 삼성동빌딩, 중형 오피스 아남타워 등에서 일부 공실이 확인됨

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.9%	3.6% ▼0.1%p
초대형	0.6%	0.6% ▼1.6%p
대형	3.1%	3.1%
중대형	7.3%	6.1% ▲0.5%p
중형	4.5%	4.5% ▲1.2%p
소형	6.6%	6.6% ▼0.1%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.9%	3.6% ▼0.1%p
테헤란로	4.2%	4.2%
강남대로	3.3%	1.9% ▼0.6%p
강남기타	3.7%	3.7%

04-1 YBD 임대료

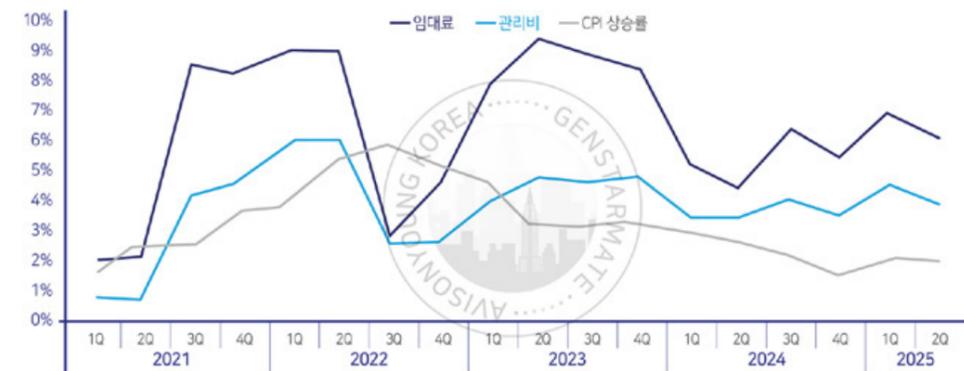
임대료

- 당 분기 YBD 보증금은 960.7천 원/평, 임대료는 96.1천 원/평으로 전 분기와 비슷한 수준을 유지하였으며, 관리비는 40.8천 원/평으로 전 분기 대비 0.1% 하락함
- 초대형 오피스 임대료는 전분기 대비 0.5% 하락, 대형 오피스 임대료는 5.3% 상승하였는데 이는 전 분기 초대형 오피스였던 원센티널이 리모델링 후 오피스 면적이 소폭 축소되며 대형 오피스로 재분류된 영향임

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	960.7	96.1	40.8 ▲0.1%
초대형	1,250.0 ▼0.5%	125.0 ▼0.5%	47.7 ▼0.3%
대형	860.5 ▲5.3%	86.0 ▲5.3%	40.5 ▲2.6%
중대형	587.2	58.7	30.0
중형	477.6 ▲0.2%	47.8 ▲0.2%	27.0 ▲0.1%
소형	349.6 ▲0.4%	35.0 ▲0.4%	22.9 ▲0.7%

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	960.7	96.1	40.8 ▲0.1%
서여의도	542.0 ▲0.1%	54.2 ▲0.1%	25.5 ▲0.3%
동여의도증권	1,215.0 ▼0.1%	121.5 ▼0.1%	47.8
동여의도기타	942.2 ▲0.2%	94.2 ▲0.2%	41.3 ▲0.2%

YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

04-2 YBD 공실률

신규공급

- 2024년 1분기 TP타워 준공 이후 신규 공급 없이 공실률 하락 추세가 이어지고 있음

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 YBD 공실률은 전 분기 대비 1.3%p 하락한 2.2%로 2023년 상반기 이후 첫 2%대의 공실률을 기록함
- 리모델링으로 인해 원센티널이 초대형에서 대형 오피스로 재분류되며 초대형 오피스 공실률은 1.4%로 가장 큰 하락폭(4.1%p)을 기록했고, 대형 오피스 공실률은 4.3%로 가장 큰 상승폭(3.0%p)을 기록함
- 세부지역별로 보았을 때, 원센티널에 현대차증권, 미래에셋생명보험, 우리투자증권 등이 입주하여 동여의도증권지역의 공실률은 전분기 대비 4.4%p 하락한 4.5%를 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.2% ▼1.3%p	2.2% ▼1.3%p
초대형	1.4% ▼4.1%p	1.4% ▼4.1%p
대형	4.3% ▲3.0%p	4.3% ▲3.0%p
중대형	1.3% ▼0.2%p	1.3% ▼0.2%p
중형	0.9% ▲0.2%p	0.9% ▲0.2%p
소형	1.8% ▲0.2%p	1.8% ▲0.2%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	2.2% ▼1.3%p	2.2% ▼1.3%p
서여의도	1.9% ▼0.6%p	1.9% ▼0.6%p
동여의도증권	4.5% ▼4.4%p	4.5% ▼4.4%p
동여의도기타	1.0% ▲0.2%p	1.0% ▲0.2%p

05-1 Others 임대료

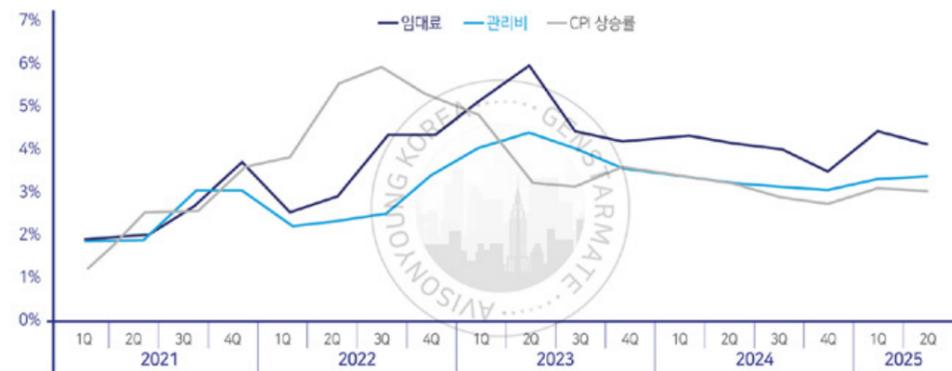
임대료

- 2분기 Others 보증금은 654.2천 원/평, 임대료는 65.4천 원/평으로 전 분기 대비 0.2% 상승하였으며, 관리비는 32.7천 원/평으로 전 분기 대비 0.3% 상승함
- 대형빌딩에서 임대료가 하락이 발생했고 중형빌딩의 표본 조정으로 임대료가 하락이 나타났으나, 한샘상암사옥(초대형), 도체오타워(소형)에서 큰 폭의 임대료가 인상으로 전체 평균 임대료는 비슷한 수준을 유지함

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	654.2 ▲0.2%	65.4 ▲0.2%	32.7 ▲0.3%
초대형	849.1 ▲1.0%	84.9 ▲1.0%	37.7 ▲0.6%
대형	601.6 ▼0.3%	60.2 ▼0.3%	32.3 —
중대형	592.4 ▲0.1%	59.2 ▲0.1%	32.4 ▲0.2%
중형	560.8 ▼3.4%	56.1 ▼3.4%	27.4 ▼1.5%
소형	452.4 ▲1.7%	45.2 ▲1.7%	22.8 ▲1.5%

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	654.2 ▲0.2%	65.4 ▲0.2%	32.7 ▲0.3%
마포	541.1 ▲0.9%	54.1 ▲0.9%	31.4 ▲0.9%
용산	957.5 —	95.7 —	38.6 —
잠실송파	809.2 —	80.9 —	35.5 ▼0.2%
상암	464.8 ▲1.8%	46.5 ▲1.8%	28.7 ▲1.4%
서울기타	617.6 ▼0.2%	61.8 ▼0.2%	32.1 ▲0.2%

Others 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

05-2 Others 공실률

신규공급

- 당분기 Others에서는 이스트폴타워와 서울숲더샵 등 35,000평 규모 공급이 이루어져 음(-)의 흡수면적을 기록하였으나, 마곡에서 일부 입주 진행되며 그 수준은 700평 규모로 높지 않은 수준으로 확인됨

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 Others 신축포함 공실률은 전 분기 대비 1.4%p 상승한 14.9%, 신축제외 공실률은 전분기 대비 0.3%p 상승한 3.9%를 기록함
- 신축포함 공실률은 초대형 오피스인 원그로브(에어인천) 및 케이스퀘어 마곡(국가평생교육진흥원)과 소형 오피스인 플랜트양평(에즈금융서비스)의 공실해소에도 불구하고, 파크에비뉴 엔터시스 한양대점(서울숲 더샵), 이스트폴타워 등 신규 공급의 영향으로 소형을 제외한 전체 규모에서 공실률 상승이 발생함
- 신축제외 공실률은 서울경제진흥원(한세엠케이 등)에서 공실이 크게 발생(2,900평)하여 대형 오피스가 5.2%로 전분기 대비 1.0%p 상승하였으나, 중대형 이하 규모에서 소폭의 공실 해소가 이루어짐

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	14.9% ▲1.4%p	3.9% ▲0.3%p
초대형	25.0% ▲2.3%p	2.1% ▲0.2%p
대형	12.9% ▲0.2%p	5.2% ▲1.0%p
중대형	7.4% ▲1.3%p	3.9% ▼0.1%p
중형	9.3% ▲2.2%p	3.5% ▼0.3%p
소형	7.3% ▼0.8%p	6.1% ▼0.2%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	14.9% ▲1.4%p	3.9% ▲0.3%p
마포	2.1% ▲0.2%p	2.1% ▲0.2%p
용산	1.4% ▲1.0%p	1.4% ▲1.0%p
잠실송파	3.0% —	3.0% —
상암	6.7% ▲1.4%p	6.7% ▲1.4%p
서울기타	25.3% ▲1.7%p	4.2% ▼0.1%p

06-1 BBD 임대료

임대료

- 당 분기 BBD 보증금은 848.1천 원/평, 임대료는 84.8천 원/평으로 전 분기 대비 변동이 거의 없었으며, 관리비는 31.7천 원/평으로 전 분기 대비 0.3% 상승함
- 초대형 오피스인 H'Square S등과 중형 오피스인 분당메이지빌딩에서 임대료 변동이 있었으나 권역 평균 임대료에 끼친 영향은 미미함

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	848.1	84.8	31.7 ▲0.3%
초대형	1,068.3 ▲0.1%	106.8 ▲0.1%	35.3 ▲0.3%
대형	730.6	73.1	30.3
중대형	759.1	75.9	30.5
중형	616.4 ▼0.5%	61.6 ▼0.5%	27.5 ▲1.5%
소형	455.8	45.6	24.0

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	848.1	84.8	31.7 ▲0.3%
서현	720.8	72.1	31.2
수내	600.8 ▼0.4%	60.1 ▼0.4%	29.1 ▲1.2%
분당기타	609.7	61.0	17.1
판교	989.3 ▲0.1%	98.9 ▲0.1%	35.7 ▲0.2%

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

06-2 BBD 공실률

신규공급

- 2025년 2분기 판교 제2테크노밸리에 스테이션J (A~E동)가 준공되었으나, 우아한형제들 및 컨소시엄 구성 기업들의 사옥 목적으로 사용되어 신규 임대면적은 추가되지 않음

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 1.2%p 상승한 3.2%로 2022년 하반기 이후 첫 3%대의 공실률을 기록함
- 초대형 오피스를 제외한 모든 규모의 오피스에서 공실률이 상승하였는데 특히 중대형 오피스 공실률은 전 분기 대비 4.0%p 상승하며 9.2%의 공실률을 기록, 가장 큰 상승폭을 보임
- 소프트웨어 기업인 티맥스의 R&D센터가 대형 오피스인 분당M타워와 중대형 오피스인 티맥스 수내타워에서 금곡동 통합사옥으로 이전하며 각각 1,000 평, 2,500 평 규모의 공실이 발생하였고, 중형 오피스의 경우 다날엔터테 인먼트가 분당서현빌딩에서 퇴거하며 공실이 발생함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.2% ▲1.2%p	3.2% ▲1.2%p
초대형	0.2% ▼0.2%p	0.2% ▼0.2%p
대형	4.3% ▲2.0%p	4.3% ▲2.0%p
중대형	9.2% ▲4.0%p	9.2% ▲4.0%p
중형	8.2% ▲3.3%p	8.2% ▲3.3%p
소형	3.0% ▲0.8%p	3.0% ▲0.8%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

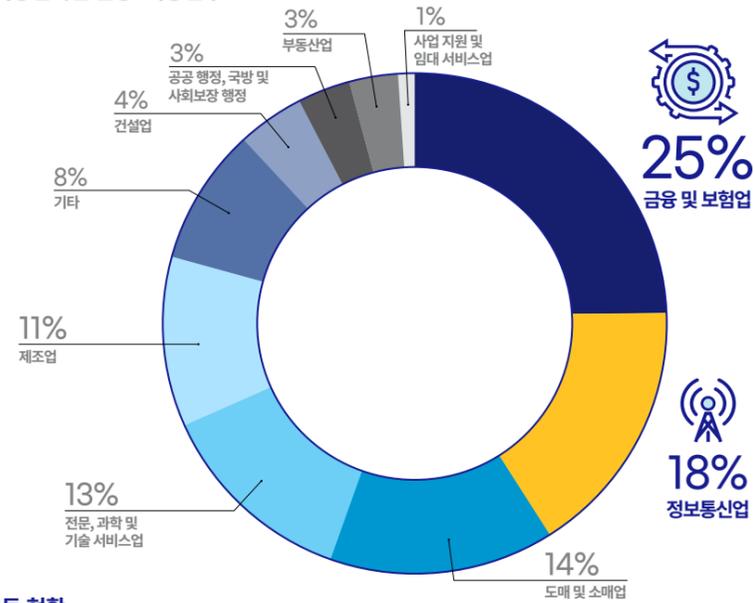
세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.2% ▲1.2%p	3.2% ▲1.2%p
서현	7.8% ▼0.4%p	7.8% ▼0.4%p
수내	10.4% ▲8.5%p	10.4% ▲8.5%p
분당기타	1.9% ▲1.6%p	1.9% ▲1.6%p
판교	0.7% ▼0.2%p	0.7% ▼0.2%p

07

서울 임차인 이전 동향

- 임차인 이동 현황을 보았을 때, 당 분기에는 금융 및 보험업과 정보통신업이 가장 활발한 이전을 보임
- 금융 및 보험업은 지난 분기 대비 6%p 상승한 이동비율을 보였으며, YBD의 원센터널에 보험 및 증권사들이 임차한 사례가 두드러짐
- 정보통신업의 경우 SK-C타워(티맵모빌리티), 더피나클역삼 II (구름 Edu) 등 신축 오피스 위주로 공실 해소가 발생한 영향으로 이동비율은 18%를 기록함

서울주요권역 이동임차인 업종-이동건수



주요 임차인 이동 현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	SK-C타워	중구 충무로3가	SKC	3,400
	시그니처타워	중구 수표동	코리안리	3,000
GBD	센터필드 이스트	강남구 역삼동	에스씨케이컴퍼니	3,000
			신세계아이앤씨	2,600
YBD	원센터널 (구 신한투자증권타워)	영등포구 여의도동	미래에셋생명보험	3,700
Others	케이스퀘어 마곡	강서구 마곡동	국가평생교육진흥원	2,800

08

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임

광역시	공실률	변동률	평당 환산전세가	변동률	평당 월임대료	평당 월관리비
인천	6.6%	▲0.4%	2,548,379원	▲0.2%	24,788원	20,427원
대전	8.5%	▼0.1%	2,461,321원	-	22,620원	22,961원
광주	7.2%	▲0.3%	3,805,030원	-	31,835원	18,938원
대구	11.0%	▲0.1%	3,038,058원	-	26,351원	22,814원
울산	13.8%	▼0.2%	3,454,701원	-	27,630원	23,025원
부산	10.4%	▲0.1%	3,106,264원	▲0.4%	28,073원	23,325원

APPENDIX

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



01 조사개요

지역: 서울 및 분당, 6대 광역시(인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산)
대상: 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

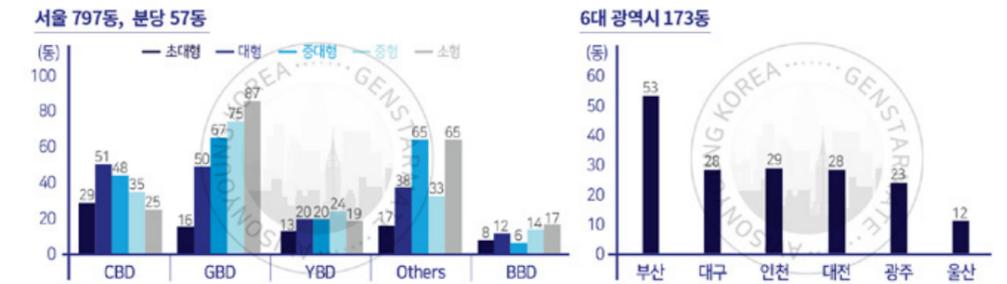
조사기간: 서울 및 분당: 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시: 4월 14일 ~ 6월 27일 (분기조사)

02 오피스 분류 기준 및 조사 표본 수

면적단위 3.3㎡ = 1평

소형: 9,917㎡ 미만 (3,000평 미만) **중형**: 9,917㎡ ~ 16,529㎡ 미만 (3,000 ~ 5,000평 미만)
중대형: 16,529㎡ ~ 33,058㎡ 미만 (5,000 ~ 10,000평 미만)
대형: 33,058㎡ ~ 66,116㎡ 미만 (10,000 ~ 20,000평 미만)
초대형: 66,116㎡ 이상 (20,000평 이상)

권역별·규모별 조사표본 수 (총 1,027동)



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 : 2025.04.01~
2025.06.30

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산운용회사	투자 부동산 유형
주식회사 세미콜론수송위탁 관리부동산투자회사	'25.04.04	디앤디인베스트먼트	서울 종로구 소재 오피스
주식회사투게더논현동오피스제8호위탁 관리부동산투자회사	'25.04.07	투게더자산운용	서울 강남구 소재 오피스
주식회사남양주월산대한제55호위탁 관리부동산투자회사	'25.04.10	대한토지신탁	경기 남양주시소재 임대주택
제이비와이에스케이제2호기업구조조정 부동산투자회사	'25.04.21	JB자산운용	대구 수성구 소재 임대주택
주식회사 신한호텔마포위탁 관리부동산투자회사	'25.05.01	신한리츠운용	서울 마포구 소재 호텔
이에스알켄탈스퀘어에셋3호위탁 관리부동산투자회사 주식회사	'25.05.01	켄탈스퀘어리츠운용	충남 천안시 소재 물류센터
주식회사 엔에이지제9호위탁 관리부동산투자회사	'25.05.09	NH농협리츠운용	서울 서초구 소재 오피스
한국투자제주로지스틱스제1호위탁 관리부동산투자회사	'25.05.23	한국투자부동산신탁	제주 제주시 소재 물류센터
(주)이지스밸류업1호위탁 관리부동산투자회사	'25.06.05	이지스자산운용	서울 강남구 소재 오피스
주식회사 신한알파강남위탁 관리부동산투자회사	'25.06.18	신한리츠운용	서울 서초구 소재 오피스

부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
퍼시픽제84호일반사모부동산투자회사	'25.04.14	퍼시픽자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
브이아이 CR 일반 사모 부동산 투자신탁(전문)	'25.04.17	V자산운용	서울 종로구 소재 오피스 수익증권
이지스일반사모부동산투자신탁43-3호	'25.04.30	이지스자산운용	서울 서대문구 소재 호텔 수익증권
건대레지던스사모부동산투자회사	'25.05.09	그래비티자산운용	서울 광진구 소재 오피스텔
캡스톤일반사모부동산투자신탁52호(전문)	'25.05.29	캡스톤자산운용	경기 성남시 소재 오피스
이지스경산물류제1호일반사모부동산투자회사	'25.05.29	이지스자산운용	경북 경산시 소재 물류센터
퍼시픽제83호부동산일반사모투자회사	'25.06.19	퍼시픽자산운용	서울 강남구 소재 오피스
이지스경산로지스제1호일반사모부동산투자회사	'25.06.25	이지스자산운용	경북 경산시 소재 물류센터
디더블유에스제28호일반사모부동산투자회사	'25.06.30	DWS자산운용	경기 광주시 소재 물류센터

※ 조사기간 : 2025.04.01~
2025.06.30

04

임차인 이동 예정 사례

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	Project 107	중구 초동	삼성화재	1,800
	서울N스퀘어	중구 회현동3가	금융결제원	3,700
GBD	강남N스퀘어	강남구 역삼동	빗썸	1,900
Others	케이스퀘어 마곡	강서구 마곡동	코리아인슈 중검	2,000
	원그로브	강서구 마곡동	디엘주식회사	13,300

05

주요 신축 오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(평)
CBD	INNO88타워(삼환빌딩 리모델링)	종로구	윤니동	12,000
GBD	OPUS459(백암빌딩 재건축)	서초구	서초동	8,200
Others	이스트폴타워 A동*	광진구	자양동	26,000
	이스트폴타워 B동 (오피스 부분)*			3,300
	파크에비뉴 엔터식스 한양대점 (서울숲 더샵)	성동구	행당동	10,900

*이스트폴타워의 경우 2025년 1분기 준공됨

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

01 빌딩관리 현황



한화리츠(여의도손보빌딩 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㎡)



타임위크명동
(명동1가 / 37,327㎡)



AK타워
(회현동 / 60,522㎡)



린스퀘어
(도곡동 / 41,439㎡)



현대차증권빌딩
(여의도동 / 40,440㎡)



Central Place
(종림동 / 34,125㎡)



SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)



그레이트 승례
(남대문로5가 / 42,322㎡)



글라스타워
(대치동 / 37,150㎡)



G.Square
(경기 안양 / 238,248㎡)



대구삼성생명빌딩
(대구 / 88,117㎡)



두산타워
(울지로6가 / 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 : 월 15만원/대(VAT별도)	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

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

| 용산 더프라임타워 |

주 소 서울시 용산구 원효로90길 11
 위 치 1호선 남영역 도보 1분

연면적	39,010㎡	전용률	61.77%
준공일	2014년 (2025년 리모델링)	규모	30F / B6
기준층	전용 796㎡	E/L	총 6대
주 차	무료 : 1대 / 331㎡ 유료 : 월 14만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 1,200,000 / 120,000 / 40,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
13~15F	@263.88	@418.85	즉시	1,200,000 / 120,000 / 40,000
7~10F	@240.91	@390.47		
3~6F	@258.79	@418.85		

| SIMPAC(심팩빌딩) |

주 소 서울시 영등포구 국제금융로 52
 위 치 5,9호선 여의도역 도보 6분

연면적	22,748㎡	전용률	54.25%
준공일	1987년	규모	16F / B4
기준층	전용 738㎡	E/L	총 5대
주 차	무료 : 1대 / 281㎡ 유료 : 월 12만원/대	담당	LM팀
임대료	기준층 950,000 / 95,000 / 42,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
11F	112.00	206.00	협의	950,000 / 95,000 / 42,000
4F	223.20	411.4	즉시	
3F	112.00	206.00		

*11F: 인터리어 인수 必(비용 협의 필요)

| 아남타워 |

주 소 서울시 강남구 테헤란로 311
 위 치 2호선, 분당선 선릉역 도보 5분

연면적	44,084㎡	전용률	61.40%
준공일	2000년	규모	20F / B6
기준층	전용 1,253㎡	E/L	총 7대
주 차	무료 : 1대 / 165㎡ 유료 : 월 10만원/대(VAT별도)	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7F	379.00	617.03	즉시	1,650,000 / 165,000 / 44,000
6F	119.16	194.04	25년 9월	
5F	378.92	617.02	즉시	
4F	449.01	731.15	협의	
3F	431.19	702.14	즉시	1,400,000 / 140,000 / 44,000
2F	242.43	443.77		

| Tower 107 |

주 소 서울특별시 중구 초동 107-1
 위 치 2,3호선 을지로3가역 도보 3분

연면적	38,857㎡	전용률	56.00%
준공일	2024년	규모	16F / B5
기준층	전용 1,361㎡	E/L	총 8대
주 차	무료: 협의 유료: 협의	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
11~16F	@411.61	@735.08	즉시	1,560,000 / 156,000 / 55,000
10F	207.89	371.27		
7F	219.59	392.15		
6F	411.61	735.08		
1F	101.42	138.49	즉시	1,740,000 / 174,000 / 55,000
B1F	296.76	704.68		
				785,000 / 78,500 / 55,000

| 마곡 케이스퀘어 Tower2(C) |

주 소 서울특별시 강서구 마곡중앙로 105-7
 위 치 5호선 마곡역 / 9호선, 공항철도 마곡나루역 연결

연면적	37,127㎡	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		

| 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	
19F	286.90	554.28	25년 12월	1,400,000 / 140,000 / 41,000	
17F	126.54	259.23	즉시		
12F	103.46	216.97			
8F	270.78	520.56	25년 11월		
1F	138.85	248.35	즉시		
B1	102.61	263.99			
					1,800,000 / 180,000 / 41,000
					1,500,000 / 100,000 / 75,000

*B1: 전용평당 가격, 업무시설 가능

| 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				
						580,000 / 58,000 / 15,000
8F	334.76	763.96				

*임대료, 상세 면적 호실별 상이 / 관리비: 전액 실비

| 마곡 케이스퀘어 Tower3(A) |

주 소 서울특별시 강서구 마곡중앙로 105-7
 위 치 5호선 마곡역 / 9호선, 공항철도 마곡나루역 연결

연면적	37,246㎡	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
7~11F	@500.67	@1,003.94		
6F	279.78	535.76		
3F	495.42	994.36		
2F	411.29	844.26		

| 과천 Smart-K A동 |

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

| 파크리버스퀘어 |

주 소 성남시 분당구 톨마로 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		

| SW TOWER (과천 펜타원 C동) |

주 소 경기도 과천시 과천대로12길 117
 위 치 4호선 정부과천청사역, 인덕원역 차량 5분

연면적	18,450㎡	전용률	37.44%
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 600,000 / 60,000 / 10,000		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7~8F	@143.44	@383.13	즉시	600,000 / 60,000 / 10,000
6F	136.57	376.26		
4~5F	@143.44	@383.13		

*유치 가능 업종: 지식기반 관련업



주요 사업분야



대표이사	최진원 02_2003_8121				
전략사업부문	부문장	조영재 02_2003_8188	마케팅부문	부문장	변희봉 02_2003_8150
리서치	사업부장	이창익 02_3775_7230	마케팅	사업부장	이승철 02_2003_8155
물류사업	본부장	노종수 02_3775_7334	기업부동산	팀장	박형순 02_3775_7212
임대차 컨설팅	상무	남건우 02_3775_7264	VA & 물리실사	팀장	김영규 02_3775_7366
매입매각&개발	이사	박현수 02_2003_8031	임대차 컨설팅	사업부장	장한덕 02_3775_7220
부동산 자산 관리	이사	박영철 02_3775_7322	자산관리	본부장	정상구 02_3775_7312
Capital Market	본부장	이창익 02_3775_7230	이 사	남상현 02_2003_8124	
매입매각	이사	이상균 02_2003_8016	이 사	김용남 02_3775_7232	
	이사	윤성준 02_3775_7227			
전략컨설팅	팀장	이희덕 02_3775_7242	리테일		



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



자회사 : (주)메이트플러스 부동산중개

대표	노창희 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 435동, 7,144,761㎡

주요 클라이언트



Market Report 문의

젠스타메이트 부동산연구소 김규진 센터장 02_3775_7252 | 정유선 02_3775_7261
 배지윤 02_3775_7271 | 장문경 02_3775_7236 | 강범수 02_2003_8028 | 송영선 02_2003_8187

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