Korea Office Market Report

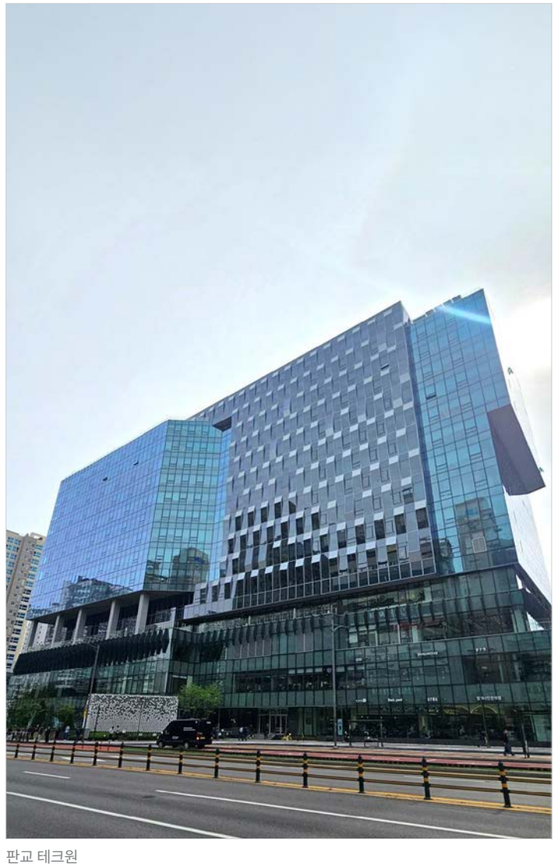
Full ver.

GenstarMate

Q3

Quarterly Report_Q3 2025

CONTENTS

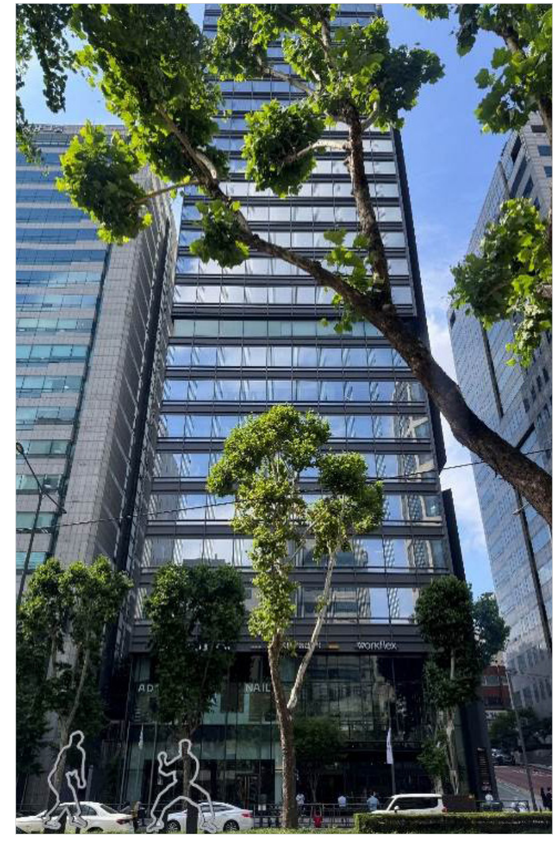


판교 테크원

06

08

Tower 730



빗썸금융타워(구 강남N타워)

32

37

삼양라운드스퀘어N타워

04 **주요 경제지표 및 관련 정책 동향**
GDP 성장률 크게 하락하여 경기 하방 압력 완화를 위해 한국은행 기준금리 인하

06 **Investment Market Highlight**
전략적투자자(SI) 비중 증가, 2025년 서울 및 분당 거래규모 최소 20조 원 전망

08 **오피스 투자시장**
3분기 서울 및 분당권역 오피스 거래규모는 6조 6,982억 원을 기록하며 분기 기준 첫 6조 원대 거래규모 달성

16 **서울오피스 임대시장**
서울 오피스 공실률은 권역 간 활발한 이전과 신규 공급이 다수 발생한 영향으로 소폭 상승한 7.0%를 기록

32 **주요권역 임차인 이전**
정보통신업 및 제조업종의 활발한 이동이 전 권역에서 포착

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

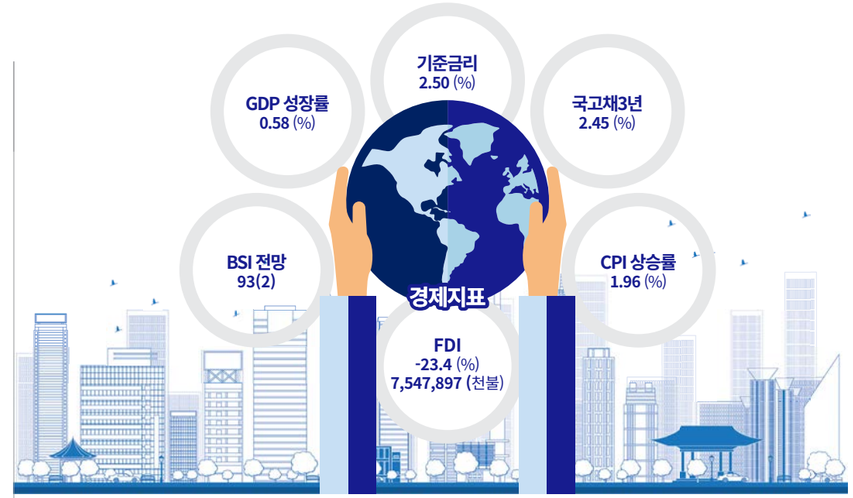
42 **Contacts**

발행인	젠스타메이트 대표이사 최진원, 조영재
편집인	젠스타메이트 부동산연구소
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2025.10.24

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 3분기 기준
※GDP, CPI, FDI : 전년 동기 대비 변동률
※BSI 전망 : 전 분기 대비 변동률

- 한국은행은 주택시장 상황을 고려하여 기준금리를 2.5%로 동결하였으며, 건설경기 및 수출 하방 압력에도 불구하고 환율 불안정 등으로 당분간 동결기조를 유지할 것으로 전망됨
- 3분기 소비자물가지수(CPI) 상승률은 1.96%를 기록하여 2분기에 비해 하락하였으나, 8월 일시적 하락 이후 9월에 다시 2.1%로 다시 상승하여 비슷한 수준의 상승률이 유지되고 있음
- 반도체·석유화학 제품 수출 증가 등의 영향으로 1분기 대비 국내총생산(GDP)이 4.8% 상승하며 GDP 성장률은 0.58%를 기록하였고, 올해 GDP 성장률 전망이 소폭 상향조정 되어 점진적 회복이 예상됨

02 관련 정책 동향

공공 주도 개발사업 활성화 방안 다각화

- **공공정비사업의 용적률 인센티브 확대**
  - '도시정비법 개정안'(9월)에 따라 공공이 참여하는 정비사업의 용적률 인센티브를 최대 1.3배까지 확대함으로써, 공공 주도의 정비사업 추진 동력을 강화함. 이를 통해 도심 내 토지 활용 효율을 제고하고, 주거 및 상업용 부동산 공급 여력이 확대될 것으로 기대됨
- **서울시의 '민관동행사업' 확대와 지역상생리츠 도입**
  - 서울시는 지난해 공모형 민간투자사업인 민관동행사업을 도입하였고, 올해 서초구 소방학교부지와 광진구 공영주차장 부지를 민관동행사업 2차 후보지로 공개하였음. 더불어 이러한 사업과 연계된 지역상생리츠 도입이 검토되면서, 지역 주민과 투자자가 함께 이익을 공유하는 새로운 개발 모델로 주목받고 있음 이러한 정책들은 수도권의 토지 부족 문제 해결에 기여함과 동시에 공공부문 개발의 역할을 강화하는 방향으로 작용하고 있으며, 향후 정책적 지원이 지속될 경우 상업용 부동산 개발사업 시장의 회복에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨

관련 정책·사업	내용
도시정비법 개정안	용적률 인센티브 확대 기존 용적률 상한 1.3x
민관동행사업	공공부지(시유지) 개발 민간 공모

• 1차사업지

- 성동구치소 특계6부지 문화시설 (송파구 민관동행사업)

*사진출처 : 서울시

•1차사업지

- 개화산역 공영주차장부지 시니어 복합시설 (강서구 민관동행사업)

*사진출처 : 서울시

지역상생리츠	민간의 공공부지 개발 투자 및 운영수익 배당

INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

전략적투자자(SI) 비중 증가, 2025년 서울 및 분당 거래규모 최소 20조 원 전망

판교 테크원

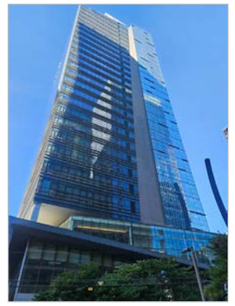
판교 테크원, 국내 단일 오피스 기준 역대 최대 거래규모 기록

- 한국투자리얼에셋운용·카카오뱅크 컨소시엄이 미래에셋자산운용으로부터 판교 테크원을 평당 3,322만 원, 총 1조 9,820억 원에 매입함, 이는 서울을 포함하여 오피스 단일 동 거래 중 역대 최대 규모이며, 판교 테크원의 영향으로 당 분기 분당권역 역시 분기 기준 역대 최대 거래규모를 기록함

전략적투자자(SI) 비중 증가, 2025년 서울 및 분당 거래규모 최소 20조 원 전망

- 당 분기 판교 테크원(1조 9,820억 원), Tower 730(8,700억 원), 페럼타워(6,451억 원) 등 거래되며 2025년 서울 누적 거래규모는 15.0조 원, 분당권역 포함 시 17.2조 원을 기록함
- 예정되어 있던 주요 오피스 매물이 예상보다 빠르게 거래 종결되면서 3분기까지 서울 누적 거래규모는 역대 최대치였던 2021년의 서울 및 분당권역 합산 규모(15.0조 원)와 유사한 수준을 보임
- 최근 국내 기관투자자 및 외국계 투자자들이 오피스 투자 접근에 신중한 모습을 보이면서, 2025년은 전략적투자자(SI)가 간접, 혹은 직접적으로 오피스 매입에 적극 나서는 양상이 뚜렷해짐. 사옥 확보 목적의 SI 및 실수요자의 매입 비율은 2025년 기준* 37.4%로 2023년(29.1%), 2024년(19.2%) 대비 약 10%p 이상 높은 수준이며, 4분기 거래까지 반영될 시 40%를 상회할 것으로 보임. 권역별로는 2025년 전체(37.4%) 중 CBD 18.3%, GBD 12.7%를 차지하며 CBD 및 GBD에 선호도가 집중되어 있음
- 이러한 SI들의 활발한 시장 진입이 지속되는 가운데 4분기 내 흥국생명 신문로사옥, LG광화문빌딩, 광화문 G스퀘어 등 다수의 매물이 거래 종결될 경우, 2025년 서울 및 분당 거래규모는 최소 20조 원 대를 상회하며 마무리될 것으로 전망됨

판교 테크원

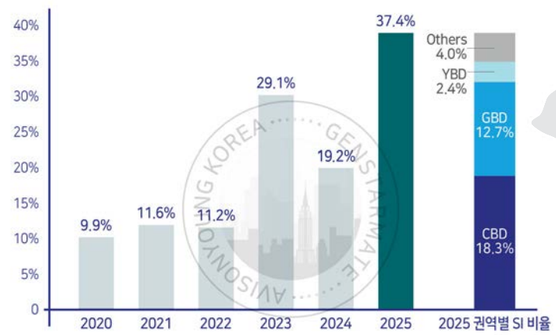


페럼타워

2025년 4분기 거래 예상 매물 리스트(젠스타메이트 예측)

권역	빌딩명	연면적(평)	매도자	매수자
CBD	흥국생명 신문로사옥	21,796	흥국생명보험	흥국리츠운용
	LG광화문빌딩	15,522	LG	LX홀딩스
	센터포인트 광화문	11,781	코람코자산신탁	교보AIM자산운용
	광화문 G스퀘어	2,880	GRE자산운용	NH아문디자산운용(소셜뉴스)
Others	문정동 소노타워	10,327	소노인터내셔널	HL리츠운용
	별정우체국연합회관	6,851	별정우체국연금관리단	유진리츠운용
BBD	SK-P타워	15,028	SK텔레콤, SK플래닛	SK리츠운용

2020~2025년 전략적투자자(SI) 거래 비율*



*거래액 기준, 2025년의 경우 2025년 3분기까지 집계된 거래액 기준으로 작성

GenstarMate

오피스 투자시장

3분기 서울 및 분당권역 오피스 거래규모는 6조 6,982억 원을 기록하며 분기 기준 첫 6조 원대 거래규모 달성

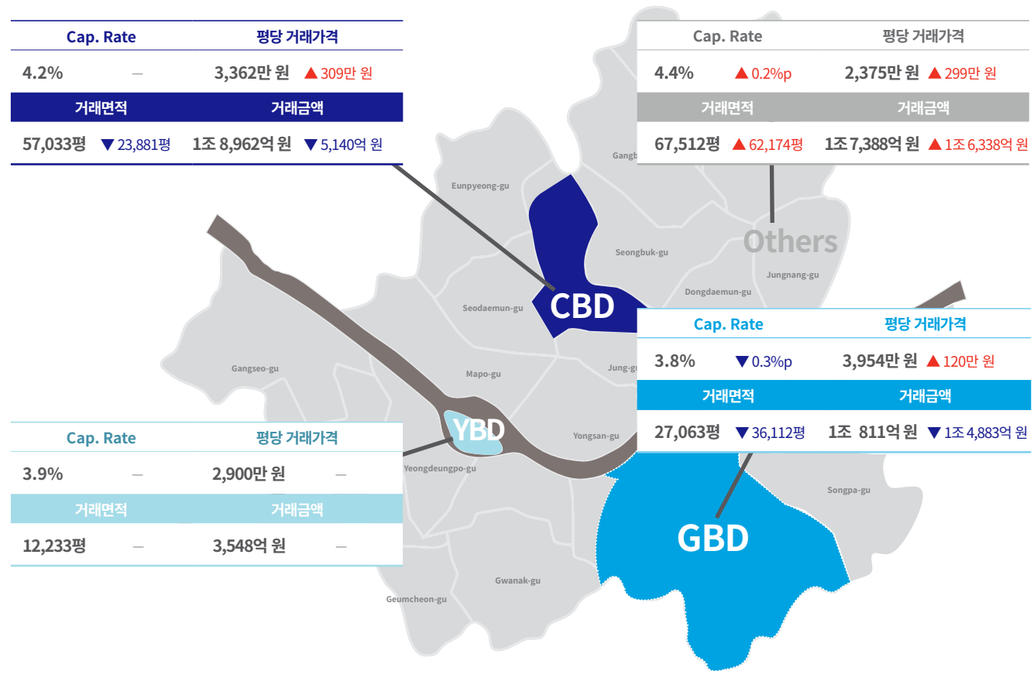
Tower 730

01
Overview

Seoul

※전 분기 대비

Cap. Rate		평당 거래가격		거래면적		거래금액	
4.1%	–	3,148만 원	▲182만 원	151,608평	▼10,052평	4조 7,162억 원	▼7,232억 원



Cap. Rate		평당 거래가격	
4.2%	–	3,362만 원	▲309만 원
거래면적		**거래금액**	
57,033평	▼23,881평	1조 8,962억 원	▼5,140억 원

Cap. Rate		평당 거래가격	
4.4%	▲0.2%p	2,375만 원	▲299만 원
거래면적		**거래금액**	
67,512평	▲62,174평	1조 7,388억 원	▲1조 6,338억 원

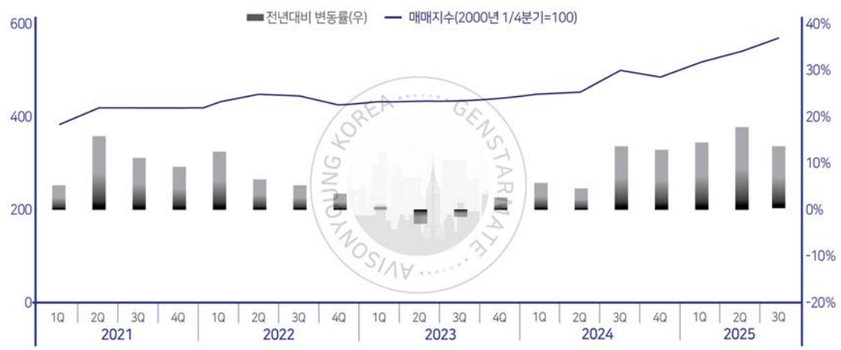
Cap. Rate		평당 거래가격	
3.8%	▼0.3%p	3,954만 원	▲120만 원
거래면적		**거래금액**	
27,063평	▼36,112평	1조 811억 원	▼1조 4,883억 원

Cap. Rate		평당 거래가격	
3.9%	–	2,900만 원	–
거래면적		**거래금액**	
12,233평	–	3,548억 원	–

- 3분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 7,232억 원 감소(13%↓), 전년 동기 대비 1,829억 원 증가(4%↑)한 4조 7,162억 원을 기록한 가운데, 분당권역 포함 시 6조 6,982억 원으로 나타나 분기 기준 첫 6조 원대 거래규모를 달성함
- 시장 전반의 유동성 부족에도 불구하고 전략적투자자(SI)의 활발한 매수 활동이 이어지면서 서울 전체 평당 거래가격은 대부분의 권역에서 상승하며 당 분기 3,148만 원/평(전 분기 대비 6.1%↑)을 기록, 통계 집계 이후 처음으로 3천만 원대에 진입함
- 다수의 오피스 자산이 연내 딜 클로징을 목표로 매각 진행 중인 가운데, 4분기 거래규모는 시그니쳐타워 등 대형 오피스들의 매각 성사 여부에 따라 최소 4조 원에서 최대 7조 원에 이를 것으로 전망됨

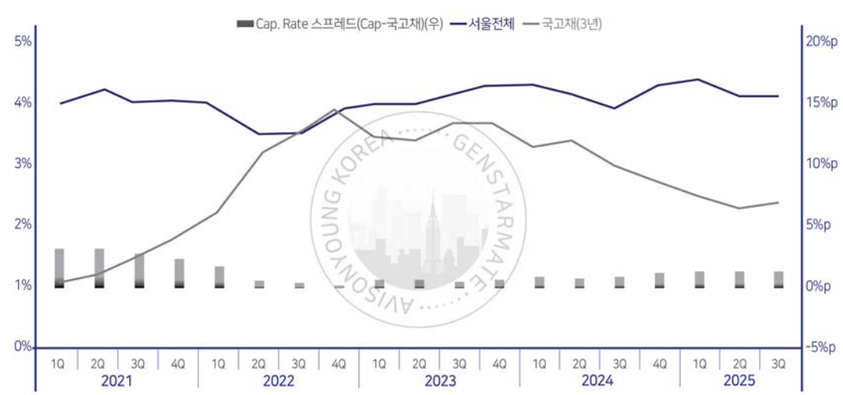
02
서울 오피스 매매가격 지수

- 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 562로 전 분기 대비 5.7% 상승(전년 동기 대비 13.8% 상승)하였으며, 이는 당 분기 YBD를 제외한 전 권역에서 평당 거래가격이 상승한 것에 기인함



03
서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2025년 3분기 서울 오피스 Cap. Rate는 전 분기와 동일한 4.1%를 기록한 가운데 권역별로는 CBD 4.2%, GBD 3.8%, YBD 3.9%, Others 4.4% 수준으로 나타남



04
서울 오피스 거래규모 추이

- 당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 13% 감소한 4조 7,162억 원을 기록한 가운데, 분당권역은 판교 테크원 거래로 인해 1조 9,820억 원을 기록하며 분기 기준 역대 최대 분당 거래규모를 달성함. 권역별 거래규모는 CBD 1조 8,962억 원, GBD 1조 811억 원, Others 1조 7,388억 원으로 CBD, Others가 각각 서울 전체 거래규모의 40%, 37%을 차지함. 특히 Others의 경우 초대형·대형 오피스인 Tower 730(8,700억 원), 르웨스트시티 C동(2,961억 원) 등이 거래되며 전 분기(1,050억 원) 대비 1조 6,338억 원이 증가함

05
권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

- 당 분기 서울 오피스는 21개 동, 15만 평이 거래되며 전 분기 거래(16만 평) 대비 6% 감소함. 권역별 평당 거래가격은 CBD 3,362만 원/평, GBD 3,954 원/평, YBD 2,900만 원/평, Others 2,375만 원/평으로 대형 오피스 중심의 거래가 이루어진 CBD와 Others에서 전 분기 대비 각각 10%, 14% 상승함

GenstarMate

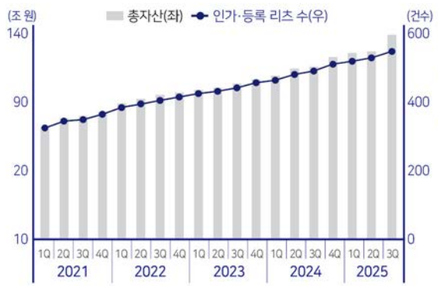
06-1

부동산 간접 투자기구 분석 : 리츠(REITs)

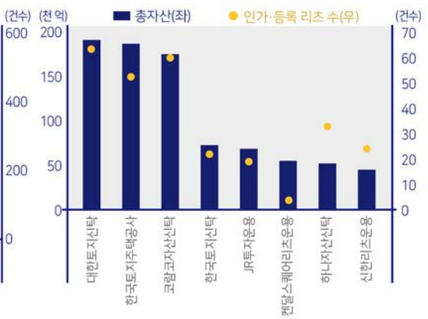
- 2025년 3분기에는 13건의 위탁관리리츠와 4건의 기업구조조정리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 17건 모두 국내 투자 건으로 오피스 5건, 호텔 2건, 주택 7건, 기타 3건으로 확인됨

※ 자료출처 : 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템
※ 기준일 : 2025.09.30
※ 신규 영업인가 및 등록 기준

리츠 총 자산 및 인가 · 등록 리츠 수



자산관리회사별 리츠 설립 현황



06-2

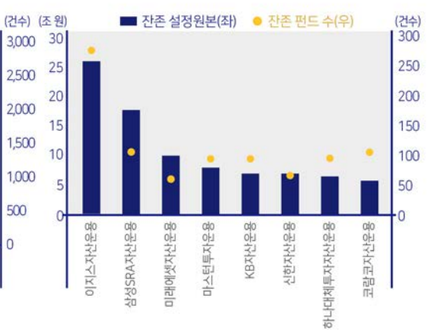
부동산 간접 투자기구 분석 : 펀드(REF)

- 2025년 3분기 현재 부동산 펀드 설정원본액은 182.8조 원(잔존 펀드 수 2,621건)으로 설정원본액 기준 전 분기 대비 1.9% 증가함
- 당 분기 국내 오피스 실물/개발에 투자한 것으로 확인되는 펀드는 10건임

※ 자료출처 : 금융투자협회, 각 사
※ 기준일 : 2025.09.30
※ 신규설정 기준

펀드설정잔액 및 설정 펀드 수

자산운용회사별 펀드 설정 현황



07-1

권역별 거래사례 분석

CBD

- 당 분기 CBD에서는 4개 동, 총 1조 8,962억 원 규모의 거래규모를 기록함. 페럼타워의 경우 2010년 동국제강이 사옥 목적으로 개발한 오피스 자산으로, 동국제강은 재무구조 개선을 위해 2015년 삼성생명보험에 매각한 후 10년 만에 페럼타워를 재매입함. 거래가액은 총 6,451억 원(평당 3,829만 원)으로 해당 거래를 통해 삼성생명보험은 약 2,250억 원의 매각차익을 실현하였으며, 동국제강은 이번 사옥 매입을 통해 그룹의 통합 시너지 창출을 꾀할 것이라고 알려짐. 반면 현대그룹연지동사옥의 경우 현대엘리베이터가 2012년 코람코자산운용에 매각, 2017년 우선매수권 행사를 통해 재매입한 이후, 올해 신규 투자 재원 확보 등을 목적으로 재매각함. 입찰 당시 현대그룹연지동사옥은 안정적인 임차 구조와 더불어 시장에 나온 대형 매물들 대비 투자 부담이 상대적으로 적은 점이 부각되어 20곳 넘게 입찰에 참여하였으며, 최종적으로 볼트자산운용이 총 4,500억 원(평당 2,835만 원)매입에 성공함

  최근 8월 준공된 삼양라운드스퀘어N타워는 신사옥 확보를 고심하던 삼양식품이 평당 3,596만 원, 총 2,270억 원에 매입함. 당초 용산구 한강로2가 토지를 확보해 사옥 개발을 추진하려던 삼양식품은 계획을 수정하여 충무로2가의 삼양라운드스퀘어N타워를 신사옥으로 매입하였으며, 삼양식품은 기존 본사인 성북구 하월곡동에서 신사옥으로 11월까지 이전을 완료할 예정임. 한편 시청역 인근에 위치한 퍼시픽타워는 2018년 DWS자산운용으로부터 페블스톤자산운용(주택도시기금 투자)이 매입 후 운용을 거쳐 지난 2024년 하반기부터 매각을 진행하던 자산으로, 올해 초 자산매각 등을 통해 유동성을 확보한 에버딘이 페블스톤자산운용과 함께 셰어딜 방식으로 평당 약 3,190만원에 매입 완료함

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
페럼타워	중구 수하동	16,848	6,451	3,829	**매도자 :** 삼성생명보험 **매수자 :** 동국제강
퍼시픽타워	중구 서소문동	17,999	5,742 (추정가)	3,190 (추정가)	**매도자 :** 페블스톤자산운용 **매수자 :** 페블스톤자산운용
현대그룹연지동사옥	종로구 연지동	15,874	4,500	2,835	**매도자 :** 현대엘리베이터 **매수자 :** 볼트자산운용
삼양라운드스퀘어 N타워	중구 충무로2가	6,313	2,270	3,596	**매도자 :** 남산PFV **매수자 :** 삼양식품

페럼타워 ▶
퍼시픽타워 ▶▶
삼양라운드스퀘어N타워 ▶▶▶

GenstarMate

07-2

권역별 거래사례 분석 GBD

▪ 전 분기 대부분의 대형 매물들이 클로징되며 역대 최대 분기 거래규모를 달성하였던 GBD는 당 분기 1조 811억 원(전 분기 대비 58%↓)의 거래규모를 기록함. 삼성동에 위치한 NC타워1은 엔씨소프트가 판교 신사옥 건축비용을 충당할 목적으로 퍼시픽자산운용에 매각함. 퍼시픽자산운용은 전략적투자자(SI)로 과학기술인공제회를 유치하고 해당 자산을 평당 4,743만 원(총 4,435억 원)에 매입하였는데, 이는 2024년 더에셋(평당 4,500만 원)을 상회하는 가격 수준임. 종로타워, 을지로3가 6지구 오피스 선매입 등 몇 차례 사옥 매입 시도가 있었던 과학기술인공제회는 2003년 공제회 설립 후 22년 만에 사옥을 확보하게 되었으며, 추후 역삼동 아세아타워에서 이전할 예정임. NC타워1 인근의 위워크빌딩은 위워크가 전체 임대면적의 65%를 장기 임차하고 있는 자산으로, 당 분기 아시아프라퍼티가 하나대체투자자산운용으로부터 평당 3,490만 원(총 2,125억 원)에 매입 완료함. 삼원철강, JR투자운용이 나누어 소유하고 있던 역삼동 삼원타워의 경우, 퍼시픽투자운용이 통합 사옥을 물색 중이던 헥토그룹을 전략적투자자(SI)로 유치하여 평당 3,500만 원(총 2,007억 원)에 매입함. 기존 삼원타워의 주요 임차인이던 빗썸이 전 분기 강남N타워에 입주함에 따라 삼원타워 내 공실부분은 추후 헥토그룹이 채울 것으로 알려짐

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
NC타워1	강남구 삼성동	9,351	4,435	4,743	**매도자 :** 엔씨소프트 **매수자 :** 퍼시픽자산운용
위워크빌딩	강남구 삼성동	6,088	2,125	3,490	**매도자 :** 하나대체투자자산운용 **매수자 :** 아시아프라퍼티
삼원타워(11~20층)	강남구 역삼동	5,733	2,007	3,500	**매도자 :** JR투자운용 **매수자 :** 퍼시픽투자운용
413타워	강남구 역삼동	1,976	837	4,235	**매도자 :** 413에벤에셀 **매수자 :** 에스밸류업

NC타워1 ▶
위워크빌딩 ▶▶
삼원타워(11~20층) ▶▶▶

07-3

권역별 거래사례 분석 BBD

▪ 당 분기 BBD는 판교 테크원 1개 동이 총 1조 9,820억 원의 거래되며 분기 기준 BBD 권역의 역대 최대 거래규모를 기록함. 한국투자리얼에셋운용은 현 판교 테크원의 주요 임차사인 카카오뱅크(SI)와 함께 미래에셋자산운용(GIC)으로부터 평당 3,322만 원, 총 1조 9,820억 원에 매입함. 과거 2조 원 내외 거래사례로는 IFC 3개동(1.8조 원), 원그로브(오피스 부분 1.6조 원, 리테일 등 포함 시 2.3조 원) 등만이 있었기에, 당 분기 판교 테크원 거래는 서울을 포함한 오피스 단일 동 거래 중 역대 최대 규모임. 판교 테크원은 총 거래가격뿐만 아니라 평당 거래가격도 BBD 최고가를 경신하였는데, 기존 최고가였던 알파리움타워(2021년, 3,006만 원/평) 대비 11%, 알파돔타워(2023년, 2,600만 원/평) 대비 28% 높은 수준을 기록함. 네이버와 카카오가 판교 테크원 전체 임대면적의 약 80%를 사용 중인 가운데 당 분기 카카오뱅크가 해당 자산을 매입함에 따라 향후 네이버의 임대차 계약 만료 시 카카오뱅크가 해당 공간을 직접 사용할 가능성이 높아짐

판교 테크원

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
판교 테크원	분당구 백현동	59,664	19,820	3,322	**매도자 :** 미래에셋자산운용 **매수자 :** 한국투자리얼에셋운용

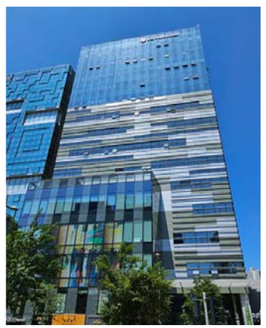
07-4

권역별 거래사례 분석 Others

▪ 당 분기 서울기타지역 위주로 거래된 Others는 10개 동, 1조 7,388억 원의 거래규모를 기록함. 이 중 가장 큰 거래규모를 보인 Tower 730은 2014년 현대인베스트먼트자산운용이 개발하여 10년 넘게 보유하고 있던 자산으로, 당 분기 현대인베스트먼트자산운용과 벤탈그린오크가 협업하여 8,700억 원(평당 약 3,563만 원) 수준에 셰어딜 방식으로 매입함. 이화자산운용이 보유하고 있던 상암동 드림타워는 지난 4월 기존 우선협상자였던 디앤오리츠운용의 매각 무산 이후 재입찰을 진행, 최종적으로 코람코자산운용이 PAG의 투자를 받아 평당 1,485만 원(1,710억 원)에 매입함
한편 당 분기 전략적투자자(SI)의 관심은 CBD, GBD뿐만 아니라 Others에도 향했는데, 뚝섬역 인근 위치한 누디트 서울숲은 게임회사 111퍼센트가 이지스엑스자산운용으로부터 매입함. 111퍼센트는 지난 2024년부터 사옥을 구하기 위해 코레이트타워, 강남N타워 등 GBD 오피스에 관심을 보여왔지만 매입까지 이어지진 못하였는데, 성수지역으로 눈을 돌리면서 누디트 서울숲(총 1,825억 원)을 매입하는데 성공함. 마곡 CP1블럭인 르웨스트시티의 경우, 올해 초 거래된 A, B동(KT투자운용 매입)에 이어 C동도 새로운 소유주를 맞이하게 됨. 지난 2월 티웨이항공을 인수한 이후 그룹사 거점 사옥을 찾고 있던 소노인터내셔널이 마곡마이스PFV로부터 평당 1,890만 원(총 2,961억 원)에 해당 자산을 매입함. 대명소노그룹의 주요 계열사들은 2026년 상반기까지 이전을 완료할 것으로 예상되며, 기존 대명소노그룹 사옥으로 사용하던 문정동 소노타워는 HL리츠운용이 11월 중 매입할 예정임

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
Tower 730	송파구 신천동	24,420	8,700 (추정가)	3,563 (추정가)	**매도자 :** 현대인베스트먼트자산운용 **매수자 :** 현대인베스트먼트자산운용
르웨스트시티 C동	강서구 마곡동	15,668	2,961	1,890	**매도자 :** 마곡마이스PFV **매수자 :** 소노인터내셔널
누디트 서울숲	성동구 성수동1가	5,157	1,825	3,539	**매도자 :** 이지스엑스자산운용 **매수자 :** 111퍼센트
드림타워	마포구 상암동	11,518	1,710	1,485	**매도자 :** 이화자산운용 **매수자 :** 코람코자산운용
삼성생명 상계빌딩	노원구 상계동	1,682	400	2,379	**매도자 :** 진양상계 **매수자 :** 삼성SRA자산운용
현대카드 영등포사옥	영등포구 영등포동4가	1,237	360	2,911	**매도자 :** 투웨니퍼스트 **매수자 :** 두레시닝

Tower730 ▶
르웨스트시티 C동 ▶▶
드림타워 ▶▶▶



서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 권역 간 활발한 이전과 신규 공급이 다수 발생한 영향으로 소폭 상승한 7.0%를 기록함

01
Overview

※전 분기 대비

Seoul

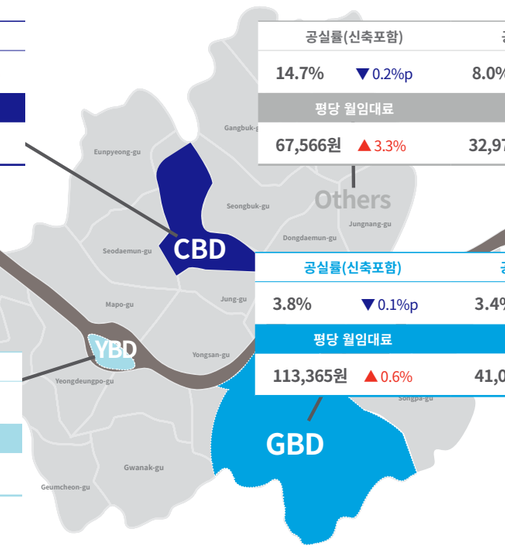
공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
7.0% ▲0.1%p	4.8% ▲1.2%p	99,440원 ▲0.4%	40,352원 –

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
5.5% ▲0.4%p	4.7% ▲0.6%p
평당 월임대료	**평당 월관리비**
113,334원 ▲0.3%	45.746원 ▲0.4%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
14.7% ▼0.2%p	8.0% ▲4.1%p
평당 월임대료	**평당 월관리비**
67,566원 ▲3.3%	32,979원 ▲0.7%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.8% ▼0.1%p	3.4% ▼0.2%p
평당 월임대료	**평당 월관리비**
113,365원 ▲0.6%	41,014원 –

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.7% ▲0.6%p	2.7% ▲0.6%p
평당 월임대료	**평당 월관리비**
96,657원 ▲0.6%	40,785원 ▲0.1%



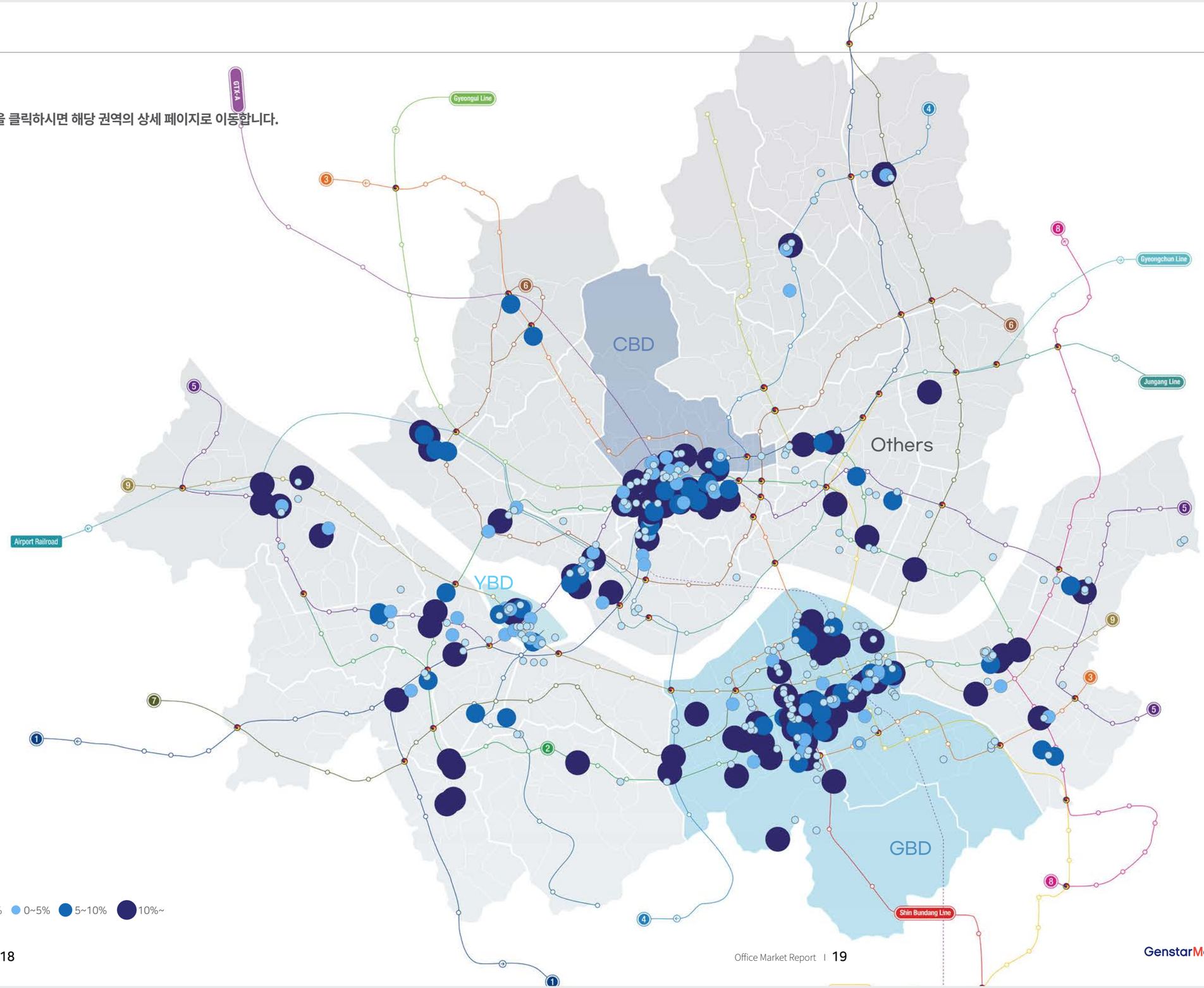
※ 공실률
구분기준 : 당사에서는 신축 오피스가 오피스 시장에 실제로 영향을 미치기까지 걸리는 기간을 고려하기 위해 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 반영한 '신축포함 공실률'과 신축 오피스의 임대안정화 기간을 감안한 '신축제외 공실률'로 구분하고 있으며, 본 보고서에는 '신축포함 공실률', '신축제외 공실률'을 병기하여 발표함. 이때 신축 오피스는 조사시점을 기준으로 준공 12개월 이하 오피스 임

※ 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 3분기 서울 전체 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 7.0%로, 이는 2021년 2분기 이후 첫 7%대의 공실률임
- 권역 내·외 이동이 모두 활발했던 CBD의 경우, 당 분기 Others 권역의 신축 오피스인 마곡 원그로브로 사옥 통합 이전을 마친 DL 및 계열사의 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 상승한 5.5%를 기록함
- GBD는 빗썸금융타워(빗썸, 데이터도그), 더피나클강남(바이트댄스) 등 대형 오피스에서 각각 1,000평 이상의 대형 공실이 해소되며 지난 분기 대비 0.1%p 하락한 3.8%의 공실률을 보임
- YBD 또한 DL건설이 타 권역으로 사옥을 이전하여 공실률은 지난 분기 대비 0.6%p 상승한 2.7%로 나타났으나, 원센티널을 비롯한 대형 오피스에서는 꾸준한 공실 해소 사례가 확인됨
- 준공 후 1년이 경과한 원그로브가 신축표본에서 안정화표본으로 전환되면서 Others 권역의 신축제외 공실률은 전 분기 대비 4.1%p 상승한 8.0%를 기록함. 반면, 이미 원그로브가 포함된 상태로 높은 공실률 상태(14.9%)를 유지하고 있던 신축포함 공실률은 케이스퀘어 마곡(코리아인슈 중겸) 등에서의 대형 공실 해소 영향으로 전 분기 대비 소폭 하락한 14.7%로 나타남
- 임대료는 전 분기 대비 0.4% 인상, 관리비는 2분기와 유사한 수준을 유지하였으며, 4분기부터는 본격적인 계절적 임대료 조정이 시작될 것으로 전망됨

서울 공실률

지도상의 권역명을 클릭하시면 해당 권역의 상세 페이지로 이동합니다.

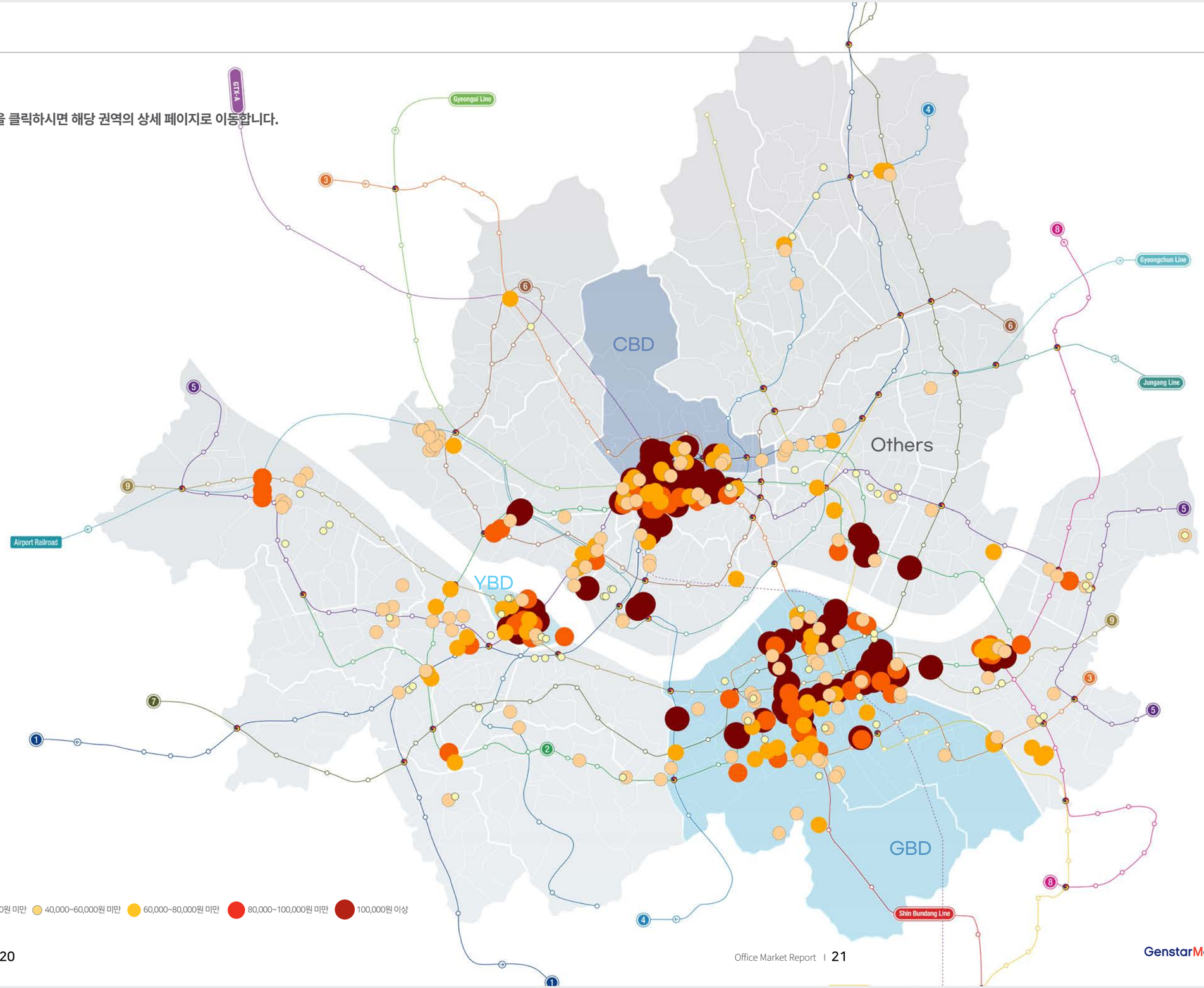


공실률현황 범례 0% 0~5% 5~10% 10%~

GenstarMate

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

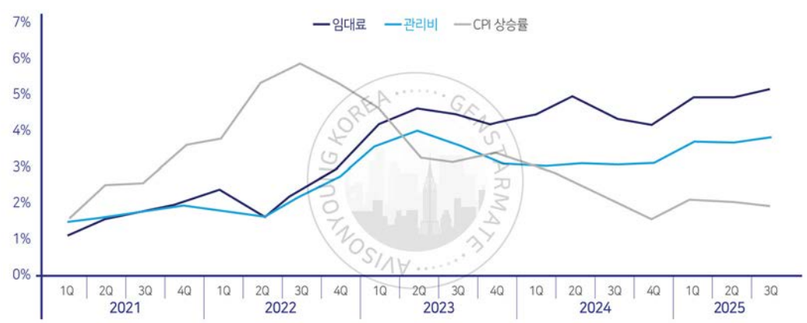
임대료

- 당 분기 CBD 보증금은 1,133.3천 원/평, 임대료는 113.3천 원/평으로 전 분기 대비 0.3% 상승하였으며, 관리비는 45.7천 원/평으로 전 분기 대비 0.4% 상승함
- 특히 대형 오피스인 서울시티타워, 삼일빌딩 등에서 임대가 조정이 발생하며 권역 전체의 상승을 주도함

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,133.3	▲0.3%	113.3	▲0.3%	45.7	▲0.4%
초대형	1,367.8	–	136.8	–	51.4	▲0.2%
대형	1,129.4	▲1.0%	112.9	▲1.0%	46.2	▲0.8%
중대형	807.4	▲0.1%	80.7	▲0.1%	38.3	▲0.1%
중형	797.9	▼1.7%	79.8	▼1.7%	35.4	▲0.7%
소형	608.6	–	60.9	–	29.0	–

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,133.3	▲0.3%	113.0	▲0.3%	45.7	▲0.4%
광화문신문로	945.8	▲0.1%	94.6	▲0.1%	38.7	–
남대문	1,155.6	▲0.4%	115.6	▲0.4%	47.2	▲0.4%
을지로	1,181.8	▼0.2%	118.2	▼0.2%	46.8	▲0.4%
종로	1,332.1	▲1.3%	133.2	▲1.3%	50.5	▲0.8%
도심기타	875.0	▲0.3%	87.5	▲0.3%	40.6	▲0.6%

CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



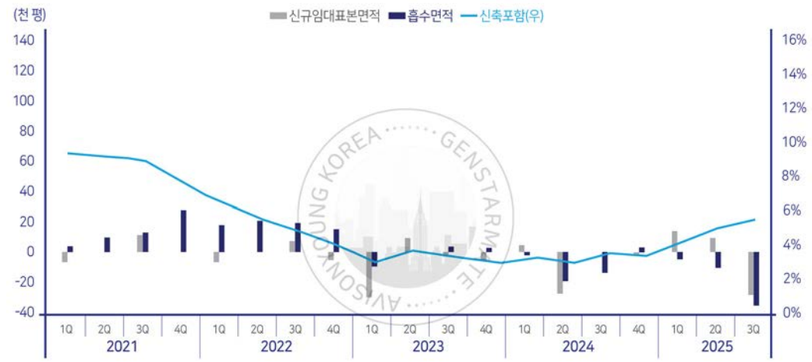
*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

02-2
CBD 공실률

신규공급

- 리모델링을 앞둔 빌딩(메트로빌딩, 코리안리빌딩)들이 임대 표본에서 제외된 영향으로 3분기 신규 임대표본면적은 음(-)의 값을 기록하였으며, 2026년 2분기 전까지 CBD 내 신규 공급은 제한적일 것으로 전망됨

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 3분기 CBD 신축포함 공실률은 5.5%로, 지난 분기 대비 0.4%p 상승함
- 공실률 상승이 가장 크게 나타난 초대형 오피스의 경우 공실률은 전 분기 대비 3.1%p 상승한 6.4%로, D타워 돈의문에서 퇴거한 DL 및 계열사가 타 권역으로 사옥 이전한 것이 영향을 끼침
- 반면 대형 오피스는 종로타워(SK계열사)와 Tower 107(SK, 삼성화재)에서 공실 해소가 발생하여 전 분기 대비 2.7%p 하락한 3.3%를 기록하였으며, 해당 빌딩들이 위치한 종로지역과 도심기타지역의 공실률 또한 각각 0.6%p, 1.1%p 하락함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	5.5%	▲0.4%p	4.7%	▲0.6%p
초대형	6.4%	▲3.1%p	6.4%	▲3.1%p
대형	3.3%	▼2.7%p	2.4%	▼2.3%p
중대형	5.3%	▲0.2%p	2.7%	▲0.3%p
중형	11.5%	▲0.9%p	11.5%	▲0.9%p
소형	4.7%	–	4.7%	–

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	5.5%	▲0.4%p	4.7%	▲0.6%p
광화문신문로	7.6%	▲6.5%p	7.6%	▲6.5%p
남대문	4.6%	▼0.7%p	4.6%	▼0.7%p
을지로	4.7%	–	4.7%	–
종로	5.6%	▼0.6%p	3.6%	▼0.5%p
도심기타	6.3%	▼1.1%p	4.1%	▲0.1%p

03-1
GBD 임대료

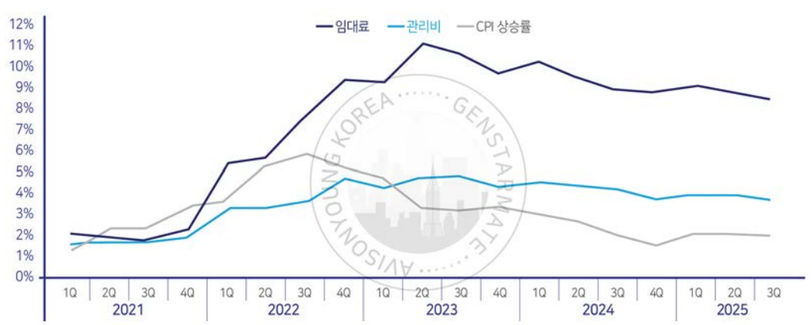
임대료

- 당 분기 GBD 보증금은 1,133.6천 원/평, 임대료는 113.4천 원/평으로 전 분기 대비 0.6% 상승하였으며, 관리비는 41.0천 원/평으로 전 분기와 동일한 수준을 기록함
- 특히 초대형 오피스인 강남파이낸스센터, 트레이드타워 등에서 임대가 조정이 발생하며 권역 전체의 상승을 주도함

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,133.6	▲0.6%	113.4	▲0.6%	41.0	–
초대형	1,480.4	▲1.0%	148.0	▲1.0%	47.8	–
대형	1,155.5	–	115.5	–	42.5	▲0.1%
중대형	1,024.5	▲1.1%	102.5	▲1.1%	38.8	▼0.2%
중형	874.7	▲0.4%	87.5	▲0.4%	35.2	–
소형	724.3	▼0.2%	72.4	▼0.2%	30.4	▲0.1%

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,133.6	▲0.6%	113.4	▲0.6%	41.0	–
테헤란로	1,293.8	▲0.6%	129.4	▲0.6%	44.0	▼0.1%
강남대로	1,215.4	▼0.3%	121.5	▼0.3%	43.1	▲0.1%
강남기타	795.2	▲1.5%	79.5	▲1.5%	34.3	▲0.3%

GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



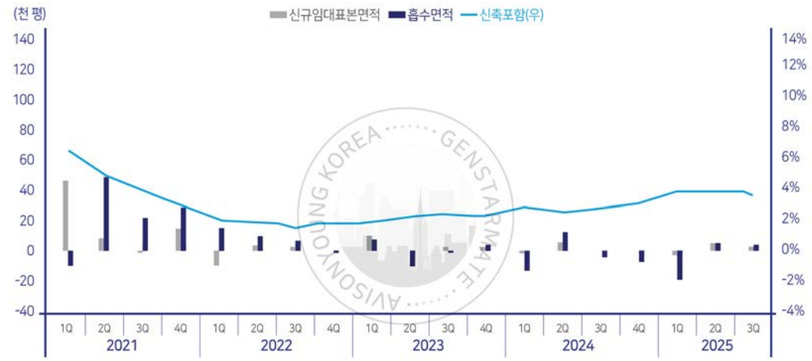
*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

03-2
GBD 공실률

신규공급

- 당 분기 GBD 내 중형 1건, 소형 2건 총 3건의 공급이 확인되었으며, AHN385, 분데스 강남이 신규 임대표본으로 산입됨

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 GBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 하락한 3.8%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 하락한 3.4%를 기록함
- 대형 오피스의 경우 빗썸금융타워(빗썸)와 더피나클강남(바이트댄스)에서 1천 평 이상의 공실이 해소되며 전 분기 대비 0.5%p 하락한 2.6%의 공실률을 기록하였으며, 해당 빌딩들이 위치한 테헤란로와 강남기타지역의 공실률 또한 각각 0.3%p, 0.2%p 씩 하락함
- 분데스 강남, AHN385 등 강남대로지역에 위치한 소형 오피스 공급의 영향으로 강남대로 공실률은 0.7%p 상승한 4.0%, 소형 오피스는 0.8%p 상승한 7.4%를 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	3.8%	▼0.1%p	3.4%	▼0.2%p
초대형	0.6%	–	0.6%	–
대형	2.6%	▼0.5%p	2.6%	▼0.5%p
중대형	7.5%	▲0.2%p	6.3%	▲0.2%p
중형	4.4%	▼0.1%p	4.4%	▼0.1%p
소형	7.4%	▲0.8%p	6.0%	▼0.6%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	3.8%	▼0.1%p	3.4%	▼0.2%p
테헤란로	4.0%	▼0.3%p	4.0%	▼0.3%p
강남대로	4.0%	▲0.7%p	2.0%	▲0.1%p
강남기타	3.5%	▼0.2%p	3.5%	▼0.2%p

04-1
YBD 임대료

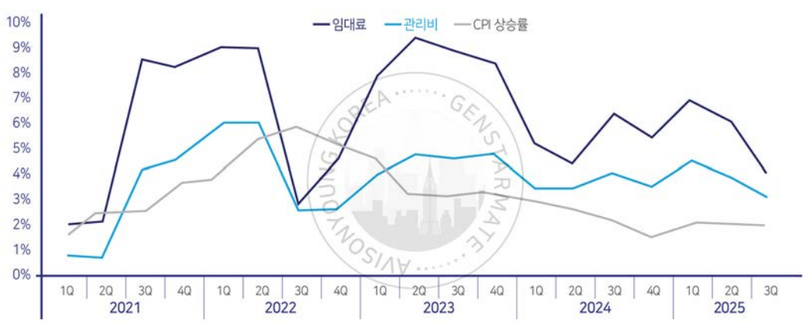
임대료

- 당 분기 YBD 보증금은 966.6천 원/평, 임대료는 96.7천 원/평으로 전 분기 대비 0.6% 상승하였으며, 관리비는 40.8천 원/평으로 전 분기 대비 0.1% 상승함
- 초대형 오피스인 IFC , 중대형 오피스 대하빌딩 등에서 발생한 임대가 조정이 권역 평균 임대가 상승을 주도함

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	966.6	▲0.6%	96.7	▲0.6%	40.8	▲0.1%
초대형	1,261.8	▲0.9%	126.2	▲0.9%	47.7	–
대형	860.5	–	86.0	–	40.5	–
중대형	588.9	▲0.3%	58.9	▲0.3%	30.1	▲0.6%
중형	477.6	–	47.8	–	27.0	–
소형	349.6	–	35.0	–	22.9	–

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	966.6	▲0.6%	96.7	▲0.6%	40.8	▲0.1%
서여의도	543.5	▲0.3%	54.4	▲0.3%	25.6	▲0.6%
동여의도증권	1,234.8	▲1.6%	123.5	▲1.6%	47.8	–
동여의도기타	942.2	–	94.2	–	41.3	–

YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

04-2
YBD 공실률

신규공급

- 당 분기 신규공급은 이루어지지 않았으며, 공실률 증가로 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률

공실률

- 당 분기 YBD 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 상승한 2.7%를 기록함
- FKI Tower, 파크원 타워1에서 퇴거한 DL그룹 및 계열사가 마곡 원그로브로 이전하는 등 다수의 공실이 발생하며 대형 이외 모든 규모에서 공실률이 상승, YBD 전체 공실률 상승으로 이어짐
- 다만 동여의도지역과 대형 규모의 경우 원센티널의 입주가 진행되며 각각 0.2%p, 0.3%p씩 하락, 권역 내에서 유일하게 공실률이 하락한 것으로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	2.7%	▲0.6%p	2.7%	▲0.6%p
초대형	2.4%	▲1.0%p	2.4%	▲1.0%p
대형	4.0%	▼0.3%p	4.0%	▼0.3%p
중대형	1.7%	▲0.4%p	1.7%	▲0.4%p
중형	2.0%	▲1.1%p	2.0%	▲1.1%p
소형	3.5%	▲1.7%p	3.5%	▲1.7%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	2.7%	▲0.6%p	2.7%	▲0.6%p
서여의도	2.5%	▲0.6%p	2.5%	▲0.6%p
동여의도증권	4.2%	▼0.2%p	4.2%	▼0.2%p
동여의도기타	2.0%	▲1.0%p	2.0%	▲1.0%p

05-1 Others 임대료

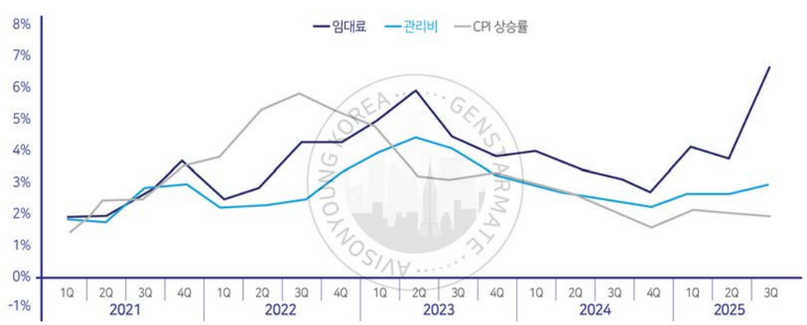
임대료

- Others 보증금은 675.7천 원/평, 임대료는 67.6천 원/평으로 전 분기 대비 3.3% 상승하였으며, 관리비는 33.0천 원/평으로 전 분기 대비 0.7% 상승함
- 초대형, 중형을 제외한 나머지 규모에서는 1% 미만의 임대료 상승이 나타났으며, 관리비는 오히려 소폭 하락한 것으로 나타남
- 초대형 오피스 임대료는 기존 Others 평균 대비 임대료 수준이 높은 원그로브의 안정화표본 편입으로 전 분기 대비 3% 상승하였으며, 중형 오피스의 경우 환인제약 사옥에서 큰 폭의 임대가 상승이 나타나며 임대료가 2.6% 상승함

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	675.7	▲3.3%	67.6	▲3.3%	33.0	▲0.7%
초대형	874.4	▲3.0%	87.4	▲3.0%	37.6	▼0.2%
대형	603.2	▲0.3%	60.3	▲0.3%	32.2	▼0.3%
중대형	594.6	▲0.4%	59.5	▲0.4%	32.3	▼0.1%
중형	575.3	▲2.6%	57.5	▲2.6%	27.9	▲1.7%
소형	455.3	▲0.7%	45.5	▲0.7%	22.6	▼0.9%

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	675.7	▲3.3%	67.6	▲3.3%	33.0	▲0.7%
마포	541.1	–	54.1	–	31.4	–
용산	957.5	–	95.7	–	38.6	–
잠실송파	817.0	▲1.0%	81.7	▲1.0%	35.7	▲0.5%
상암	465.6	▲0.2%	46.6	▲0.2%	28.3	▼1.4%
서울기타	663.3	▲7.4%	66.3	▲7.4%	32.7	▲2.0%

Others 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



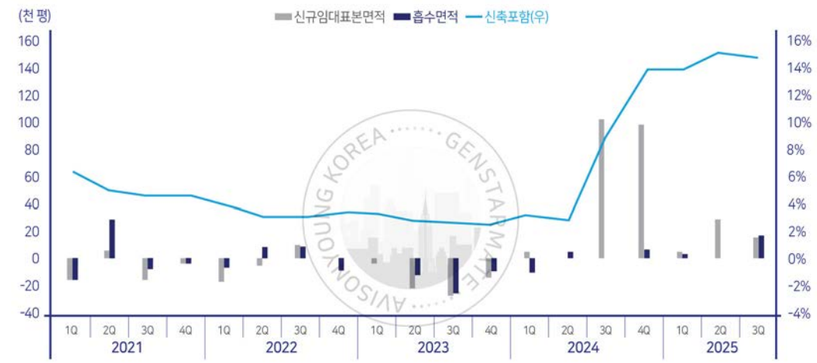
*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

05-2 Others 공실률

신규공급

- 당 분기 마포지역 1건, 서울기타지역 3건 등 4건의 신규공급이 발생함
- 신규 임대면적의 경우, 당 분기 신공덕 아이파크, 넥서스원빌딩 등 15천 평의 면적이 증가하였음에도 불구하고 공실 해소 면적이 더 크게 발생하여 흡수면적은 양(+)의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 Others 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 하락한 14.7%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 4.1%p 상승한 8.0%를 기록함
- 신축포함 공실률은 규모별로 볼 때 중대형, 소형 오피스가 2%p 이상 상승하였는데, 이는 파크스퀘어(중대형), 플랜트양평(소형)의 공실해소에도 불구하고 신공덕 아이파크, 넥서스원빌딩 등이 임대표본에 신규로 편입된 영향임
- 서울기타지역 오피스는 원그로브에 DL 그룹 계열사와 부민 프레스티지 라이프케어센터 등의 입주로 신축포함 공실률이 1.7%p 하락하였으나, 아직 절반 이상의 공실이 남은 원그로브가 당 분기부터 안정화표본으로 전환되면서 신축제외 공실률이 오히려 큰 폭으로 상승한 것으로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	14.7%	▼0.2%p	8.0%	▲4.1%p
초대형	21.9%	▼3.0%p	14.5%	▲12.4%p
대형	13.2%	▲0.3%p	5.6%	▲0.4%p
중대형	9.8%	▲2.5%p	3.8%	–
중형	8.9%	▼0.4%p	3.0%	▼0.5%p
소형	9.4%	▲2.1%p	7.5%	▲1.4%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	14.7%	▼0.2%p	8.0%	▲4.1%p
마포	4.9%	▲2.8%p	1.3%	▼0.8%p
용산	4.3%	▲2.9%p	4.3%	▲2.9%p
잠실송파	4.6%	▲1.6%p	2.6%	▼0.4%p
상암	6.7%	▼0.1%p	6.7%	▼0.1%p
서울기타	23.6%	▼1.7%p	12.5%	▲8.2%p

06-1 BBD 임대료

임대료

- 당 분기 BBD 보증금은 850.0천 원/평, 임대료는 85.0천 원/평으로 전 분기 대비 0.2% 상승하였으며, 관리비는 31.8천 원/평으로 전 분기 대비 0.1% 상승함
- 수내지역에 위치한 후너스빌딩과 도담빌딩, 판교지역에 위치한 H'Square S동 등에서 임대료 상승이 확인됨

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	850.0	▲0.2%	85.0	▲0.2%	31.8	▲0.1%
초대형	1,071.1	▲0.3%	107.1	▲0.3%	35.3	–
대형	732.1	▲0.2%	73.2	▲0.2%	30.4	▲0.2%
중대형	759.1	–	75.9	–	30.5	–
중형	616.4	–	61.6	–	27.5	–
소형	459.1	▲0.7%	45.9	▲0.7%	24.0	–

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	850.0	▲0.2%	85.0	▲0.2%	31.8	▲0.1%
서현	720.8	–	72.1	–	31.2	–
수내	605.6	▲0.8%	60.6	▲0.8%	29.3	▲0.5%
분당기타	609.7	–	61.0	–	17.1	–
판교	991.4	▲0.2%	99.1	▲0.2%	35.7	–

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)

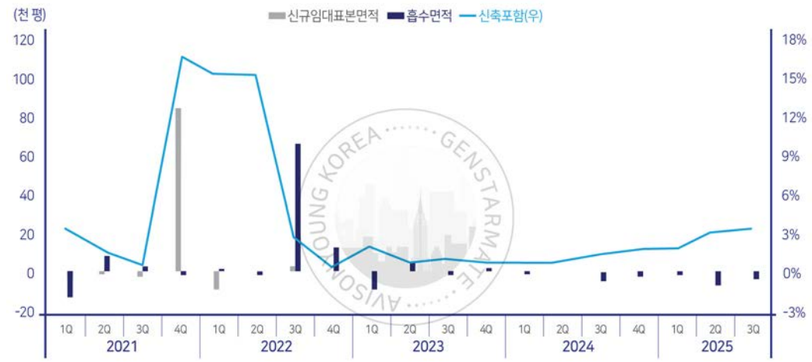
*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

06-2 BBD 공실률

신규공급

- 2025년 3분기 BBD의 신규공급은 확인되지 않음
- 2024년 3분기 이후 5개 분기 연속 공실면적이 증가하였으나, 신규공급이 없어 공실률 상승폭은 제한적임

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 상승한 3.6%로 0.8%의 공실률을 기록한 2024년 2분기 이후 지속적인 공실률 상승 추이가 확인됨
- 초대형 오피스 공실률은 0%로 판교 테크원의 소규모 공실이 해소되며 전 분기 대비 0.2%p 하락함
- 대형 오피스인 투썬빌딩, 도담빌딩과 중형 오피스인 판교현대백화점, N타워가든 등에서 공실이 발생하며 대형 및 중형 공실률은 전 분기 대비 각각 1.7%p, 1.4%p 상승한 6.0%, 9.5%를 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	3.6%	▲0.5%p	3.6%	▲0.5%p
초대형	0.0%	▼0.2%p	0.0%	▼0.2%p
대형	6.0%	▲1.7%p	6.0%	▲1.7%p
중대형	9.2%	–	9.2%	–
중형	9.5%	▲1.4%p	9.5%	▲1.4%p
소형	1.0%	▼2.1%p	1.0%	▼2.1%p

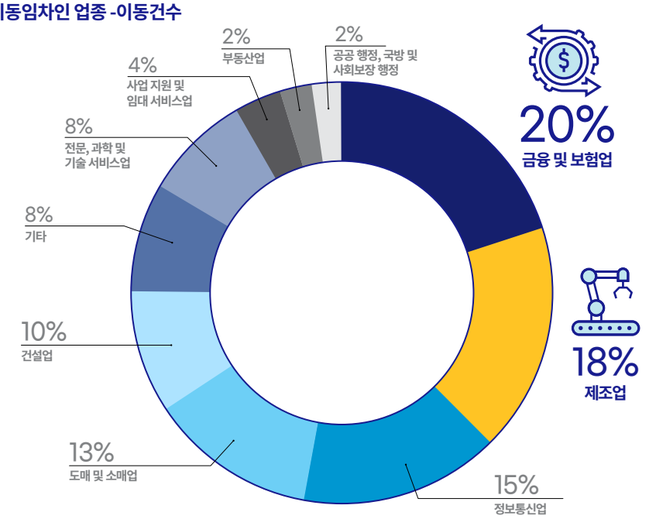
세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)		공실률 (신축제외)	
전체	3.6%	▲0.5%p	3.6%	▲0.5%p
서현	7.7%	▼0.1%p	7.7%	▼0.1%p
수내	10.8%	▲0.4%p	10.8%	▲0.4%p
분당기타	2.3%	▲0.4%p	2.3%	▲0.4%p
판교	1.3%	▲0.6%p	1.3%	▲0.6%p

07
서울 임차인 이전 동향

- 3분기에는 금융 및 보험업종과 제조업의 임차인 이동이 가장 활발하게 관측됨
- 지난 분기에 이어 가장 높은 이동비율(20%)를 기록한 금융 및 보험업종의 경우 모든 권역에서 입주 사례가 포착됨
- 제조업은 당 분기 종로타워(SK) 및 원그로브(DL) 등에서 대기업 및 계열사들의 사옥 통합 이전이 발생한 영향으로 전 분기 대비 7%p 상승한 이동비율을 기록함

서울주요권역 이동임차인 업종 -이동건수



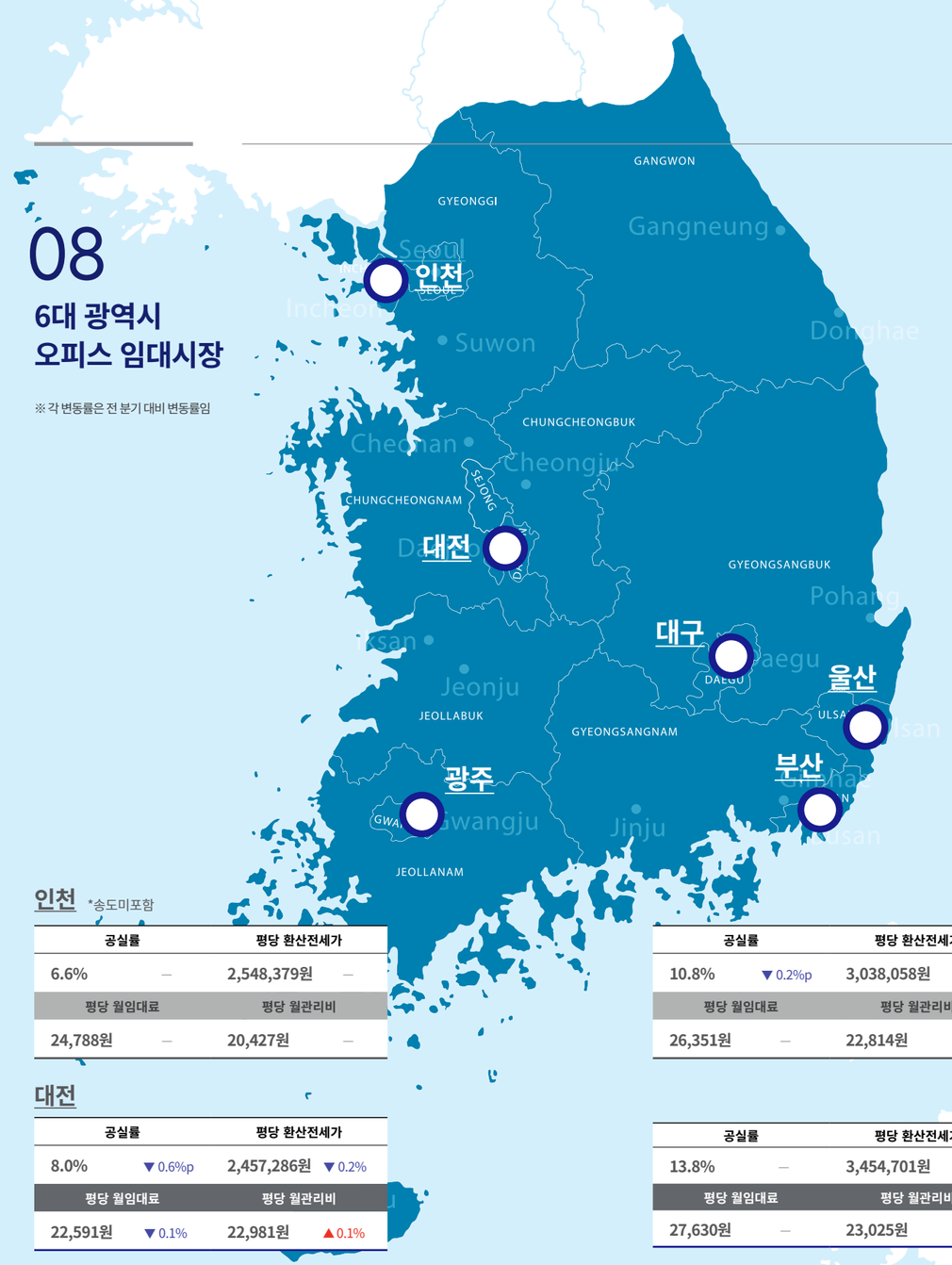
주요 임차인 이동 현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	Tower 107	종로구 초동	삼성화재	1,800
GBD	빗썸금융타워 (구 강남N타워)	강남구 역삼동	빗썸	1,900
Others	원그로브	강서구 마곡동	DL 및 계열사	13,800
	케이스퀘어 마곡	강서구 마곡동	코리아인슈 중겸	2,000

※ 조사대상 :
서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200 평 이상 이전이 확인되는 것에 한함
※ 업종구분 :
통계청 한국표준산업분류

08
6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임



인천 *송도미포함

공실률		평당 환산전세가	
6.6%	–	2,548,379원	–
평당 월임대료		평당 월관리비	
24,788원	–	20,427원	–

대구

공실률		평당 환산전세가	
10.8%	▼ 0.2%p	3,038,058원	–
평당 월임대료		평당 월관리비	
26,351원	–	22,814원	–

대전

공실률		평당 환산전세가	
8.0%	▼ 0.6%p	2,457,286원	▼ 0.2%
평당 월임대료		평당 월관리비	
22,591원	▼ 0.1%	22,981원	▲ 0.1%

울산

공실률		평당 환산전세가	
13.8%	–	3,454,701원	–
평당 월임대료		평당 월관리비	
27,630원	–	23,025원	–

광주

공실률		평당 환산전세가	
7.1%	▼ 0.1%p	3,805,030원	–
평당 월임대료		평당 월관리비	
31,835원	–	18,938원	–

부산

공실률		평당 환산전세가	
10.3%	▼ 0.1%p	3,106,264원	–
평당 월임대료		평당 월관리비	
28,073원	–	23,325원	–

GenstarMate

APPENDIX

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

01 조사개요

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 : 7월 14일 ~ 9월 26일 (분기조사)

02 오피스 분류 기준 및 조사 표본 수

면적단위 3.3㎡ = 1평

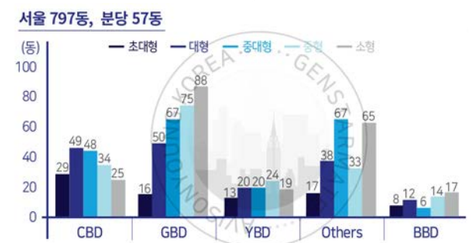
소 형 : 9,917㎡ 미만 (3,000평 미만) **중 형 :** 9,917㎡ ~ 16,529㎡ 미만 (3,000 ~ 5,000평 미만)

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 1,027동)



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 : 2025.07.01~ 2025.09.30

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산운용회사	투자 부동산 유형
주식회사제물포역도심공공주택복합사업 위탁관리부동산투자회사	`25.07.09	인천도시공사	인천 미추홀구 소재 주택
주식회사 우리성남금토대토위탁관리부동산투자회사	`25.07.28	우리자산신탁	경기도 성남시 소재 기타 자산
제이비와이에스케이제3호기업구조조정부동산투자회사	`25.08.04	JB자산운용	경상남도 양산시 소재 주택
㈜제이비제1호기업구조조정부동산투자회사	`25.08.05	JB자산운용	전라남도 광양시 소재 주택
주식회사펨코오피스제10호위탁관리부동산투자회사	`25.08.07	퍼시픽투자운용	서울 강남구 소재 오피스
주식회사 제이비유보라제1호기업구조조정부동산투자회사	`25.08.26	JB자산운용	경상북도 경주시 소재 주택
주식회사 디디아이레지덴셜3호위탁관리부동산투자회사	`25.08.28	디앤디인베스트먼트	서울 마포구 소재 호텔
주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사	`25.08.28	한국투자리얼에셋운용	경기도 성남시 소재 오피스
주식회사 티와이제이호기업구조조정부동산투자회사	`25.09.02	디앤디인베스트먼트	경기도 광명시 소재 호텔
주식회사유진마포130위탁관리부동산투자회사	`25.09.29	유진리츠운용	서울 마포구 소재 오피스
주식회사 에이치엘제5호위탁관리부동산투자회사	`25.09.17	HL리츠운용	서울 송파구 소재 오피스
(주)부천대장대한대토제1호위탁관리부동산투자회사	`25.09.19	대한토지신탁	경기도 부천시 소재 주택
주식회사제일풍경채대한제57호위탁관리부동산투자회사	`25.09.30	대한토지신탁	대구 북구 소재 주택
주식회사 투게더멀티서비스센터위탁관리부동산투자회사	`25.09.25	투게더투자운용	경기도 용인시 소재 기타 자산
주식회사 케이원제28호죽림풍경채위탁관리부동산투자회사	`25.09.30	한국토지신탁	전라남도 여수시 소재 주택
대한제38호동두천송내위탁관리부동산투자회사	`25.09.30	대한토지신탁	경기도 동두천시 소재 주택
흥국코어위탁관리부동산투자회사 주식회사	`25.09.29	흥국리츠운용	서울 종로구 소재 오피스

※ 조사기간 : 2025.07.01~ 2025.09.30

부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
코람코일반사모부동산투자신탁제168호(운용)	`25.07.23	코람코자산운용	서울 마포구 소재 오피스
퍼시픽디부천제64호일반사모부동산모투자회사	`25.07.23	퍼시픽자산운용	경기도 부천시 소재 데이터센터
케이에스안산IDC일반사모부동산투자신탁	`25.07.24	KS자산운용	경기도 안산시 소재 데이터센터
큐브인더스트리얼부동산일반사모투자회사제5호	`25.08.06	큐브인더스트리얼자산운용	경기도 양주시 소재 물류센터
퍼시픽제91호일반사모부동산투자회사	`25.08.13	퍼시픽자산운용	경기도 이천시 소재 물류센터
현대인베스트선진인더스트리얼일반사모부동산투자회사	`25.09.08	현대인베스트먼트자산운용	경기도 안성시 소재 물류센터
볼트 일반 사모 부동산 투자신탁 제23호	`25.09.29	볼트자산운용	서울 종로구 소재 오피스

04 임차인 이동 예정 사례

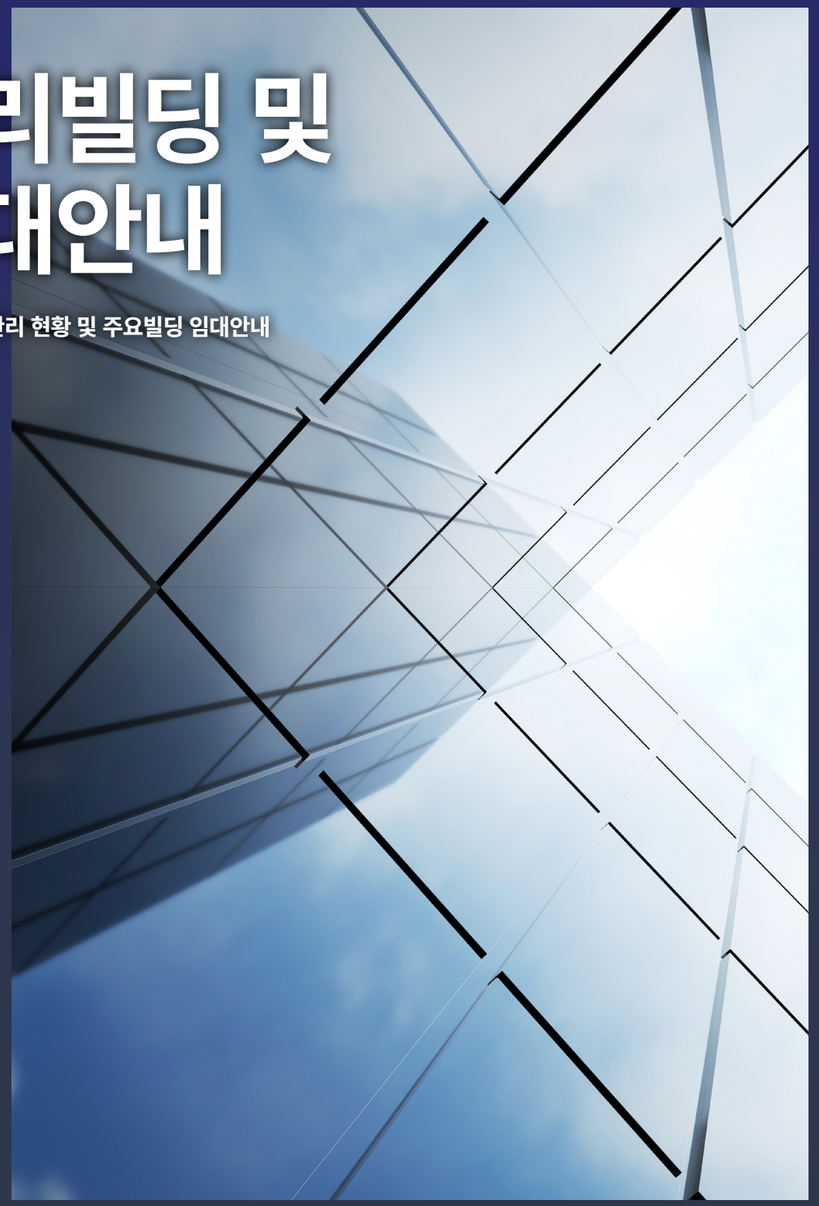
권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	케이트윈타워	종로구 중학동	종로구청	2,900
GBD	OPUS459	서초구 서초동	토스	6,400
	아남타워	강남구 역삼동	팀스파르타	1,400
YBD	원센티널	영등포구 여의도동	데이터유니버스	800

05 주요 신축 오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(평)
CBD	삼양라운드스퀘어N타워	중구	충무로2가	6,300
GBD	AHN385	서초구	서초동	1,500
	분데스 강남	강남구	역삼동	1,800
Others	무신사 P2	성동구	성수동2가	7,700
	신공덕 아이파크 오피스동	마포구	신공덕동	6,700

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㎡)

타임워크명동
(명동1가 / 37,327㎡)

AK타워
(회현동 / 60,522㎡)

린스퀘어
(도곡동 / 41,439㎡)

현대차증권빌딩
(여의도동 / 40,440㎡)

Central Place
(중림동 / 34,125㎡)

SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)

그레이츠 숭례
(남대문로5가 / 42,322㎡)

글라스타워
(대치동 / 37,150㎡)

G.Square
(경기 안양 / 238,248㎡)

대구삼성생명빌딩
(대구 / 88,117㎡)

두산타워
(을지로6가 / 122,587㎡)

오토웨이타워
(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
9F	126.39	254.33	즉시	930,000 / 93,000 / 42,000
7F	155.13	313.62	25년 12월	
2F	278.45	571.63	즉시	

| SI타워 |

주 소	서울특별시 강남구 테헤란로 203		
위 치	2호선 역삼역 도보 1분		
연면적	66,202㎡	전용률	46.00%
준공일	1999년	규모	24F / B8
기준층	전용 1,260㎡	E/L	총 12대
주 차	무료 : 1대 / 165 ㎡ 유료 : 월20만원 / 대 (VAT별도)	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
24F	106.50	258.14	즉시	1,630,000 / 163,000 / 51,000
15F	91.95	204.34		
1F	184.18	458.49		

| Tower 107 |

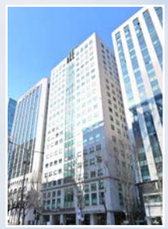
주 소	서울특별시 중구 초동 107-1		
위 치	2, 3호선 을지로3가역 도보 3분		
연면적	38,857㎡	전용률	56.00%
준공일	2024년	규모	16F / B5
기준층	전용 1,361㎡	E/L	총 8대
주 차	무료 : 1대 / 331㎡ 유료 : 월24만원 / 대	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

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	138.92	248.09		
6F	411.61	735.08		
1F	101.42	138.49		1,740,000 / 174,000 / 55,000
B1F	296.76	704.68		785,000 / 78,500 / 55,000

| 파인에비뉴 B동 |

주 소	서울특별시 중구 을지로 100		
위 치	2, 3호선 을지로3가역 연결		
연면적	64,226㎡	전용률	55.64%
준공일	2011년	규모	25F / B6
기준층	전용 1,335㎡	E/L	총 24대
주 차	무료 : 1대 / 298㎡ 유료 : 월24만원 / 대	담당	LM팀
임대료	아래 참조		

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
17F	422.16	742.21	26년 4월	1,473,000 / 147,300 / 53,770
16F	404.45	729.48		
15F	253.12	448.02		
13F	403.83	725.75	즉시	
12F	160.62	288.66		
4F	11.68	69.94		774,000 / 77,400 / 34,000



| 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 : 월10만원 / 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		
5F	378.92	617.02		
2F	242.43	443.77		1,400,000 / 140,000 / 44,000

| 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
16F	210.00	387.00	25년 11월	950,000 / 95,000 / 42,000
11F	112.00	206.00	협의	
4F	223.20	411.40	즉시	
3F	112.00	206.00		

*11F : 인테리어 인수 必(비용 협의 필요)

| 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 : 월14만원 / 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		

| 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		

| 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		

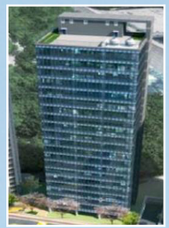
구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F	417.65	851.95	즉시	950,000 / 95,000 / 43,000
7~11F	@500.67	@1,003.94		
6F	136.93	290.21		
3F	495.42	994.36		

| 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	454.75		
14F	288.78	659.03		
12F	313.62	715.72		
11F	88.2	201.27		
9F	27.53	62.82		
8F	334.76	763.96		

*임대료, 상세 면적 호실별 상이 / 관리비 : 전액 실비



| 파크리버스퀘어 |

주 소	성남시 분당구 돌마로 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

GenstarMate

주요 사업분야

GenstarMate MatePlus

대표이사		최 진 원	02_2003_8121
전략사업부문	부문장	조 영 재	02_2003_8188
리서치	사업부장	이 창 익	02_3775_7230
물류사업	본부장	노 종 수	02_3775_7334
임대차 컨설팅	상 무	남 건 우	02_3775_7264
매입매각&개발	이 사	박 현 수	02_2003_8031
부동산 자산 관리	이 사	박 영 철	02_3775_7322
Capital Market	본부장	이 창 익	02_3775_7230
매입매각	이 사	윤 성 준	02_3775_7227
전략컨설팅	팀 장	이 희 덕	02_3775_7242
마케팅부문	부문장	변 희 붕	02_2003_8150
마케팅	사업부장	이 승 철	02_2003_8155
기업부동산	팀 장	박 형 순	02_3775_7212
VA & 물리실사	팀 장	김 영 규	02_3775_7366
임대차 컨설팅	사업부장	장 한 덕	02_3775_7220
자산관리	본부장	정 상 구	02_3775_7312
	이 사	남 상 현	02_2003_8124
리테일	이 사	김 용 남	02_3775_7232

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS

대표이사		임 채 욱	02_6949_3185
임대주택 마케팅	본부장	이 준 혁	02_6949_3188
임대주택 운영관리	본부장	김 원 기	02_6949_3186

MatePlus Realty

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 429동, 6,980,404㎡

주요 클라이언트

MIRAE ASSET 미래에셋자산운용 · 삼성SRA자산운용 · SAMSUNG · KORAMCO REITS & TRUST · KORAMCO FUND · kt AMC · ktb 자산운용 · INTRUS · AlphaAsset · NPS 국민연금 · HYOSUNG · IGIS Asset Management · KCLAVIS · Pebblestone · 하나대체투자자산운용 · 하나자산신탁 · Mastern · RICHMOND Asset Management · CAPSTONE Asset Management Co., Ltd. · KB부동산신탁 · KB자산운용 · VESTAS INVESTMENT MANAGEMENT · JR&AMC · PACIFIC Asset Management Company · GIC · DWS · 유진자산운용 · DB자산운용 · DAEDUCK · RIFA ASSET MANAGEMENT · PAG · JB자산운용 · LB AssetManagement · MIRAE ASSET 물류에셋자산운용 · 엠플러스자산운용(주) MPLUS ASSET MANAGEMENT CO., LTD. · LH 한국토지주택공사 · 신한리츠운용 · CTCORE · INMARK · 삼성화재 · SAMSUNG · KREITs · Brookfield · 하나증권 · CJ CHEILJEDANG · NH농협리츠운용 NH REITs Management · 삼성증권 · SAMSUNG · 한국토지신탁 · SAMSUNG · 삼성글로벌리서치 · Keppel Investment Management · CapitaLand · NH투자증권

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.