



# OFFICE MARKET REPORT

---

Q3 | 2025

Mobile Ver.

# CONTENTS

---

<b>I. 3Q 오피스 투자시장</b>	<b>03</b>
01. OVERVIEW SEOUL.01	04
02. 서울 오피스 CAP. RATE 추이	06
03. 서울 오피스 거래규모 추이	06
04. 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격	07
05. 권역별 거래사례 분석	09
 <b>II. 3Q 오피스 임대시장</b>	 <b>16</b>
01. OVERVIEW SEOUL.02	17
02. 공실률 분석	19
 <b>III. APPENDIX</b>	 <b>23</b>

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

---

|

---

# 3Q 오피스 투자시장

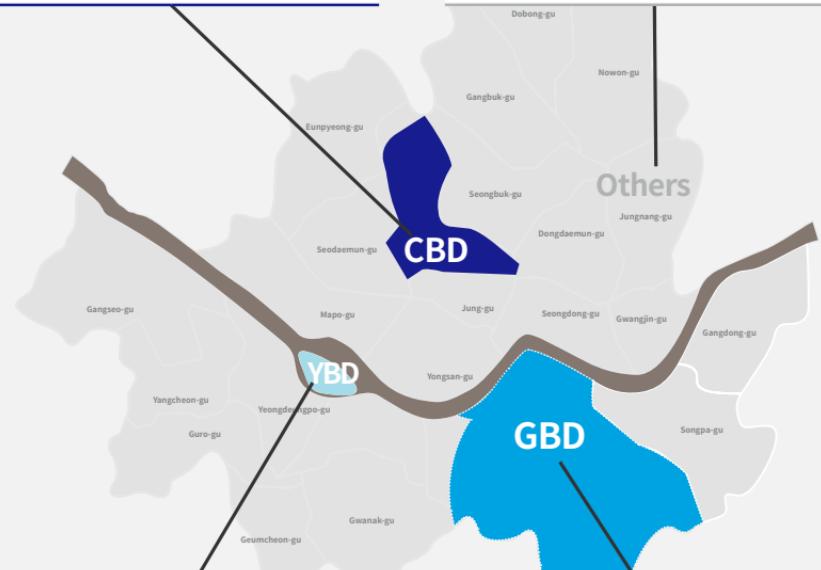
# 01. Overview Seoul

※전 분기 대비

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

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

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



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

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

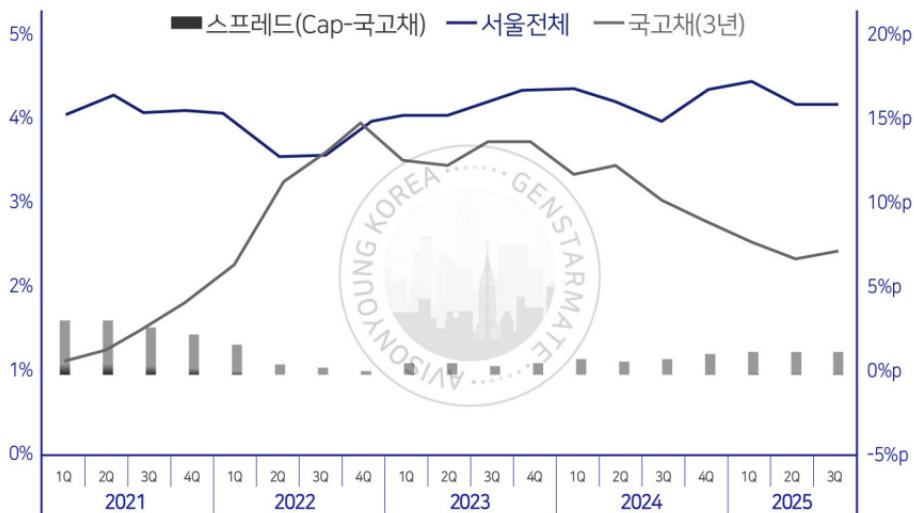
# 01. Overview Seoul

- 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 거래 규모를 달성함
- 시장 전반의 유동성 부족에도 불구하고 전략적투자자(SI)의 활발한 매수 활동이 이어지면서 서울 전체 평당 거래가격은 대부분의 권역에서 상승하며 당분기 3,148만 원/평(전 분기 대비 6.1% ↑)을 기록, 통계집계 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 Cap. Rate 추이

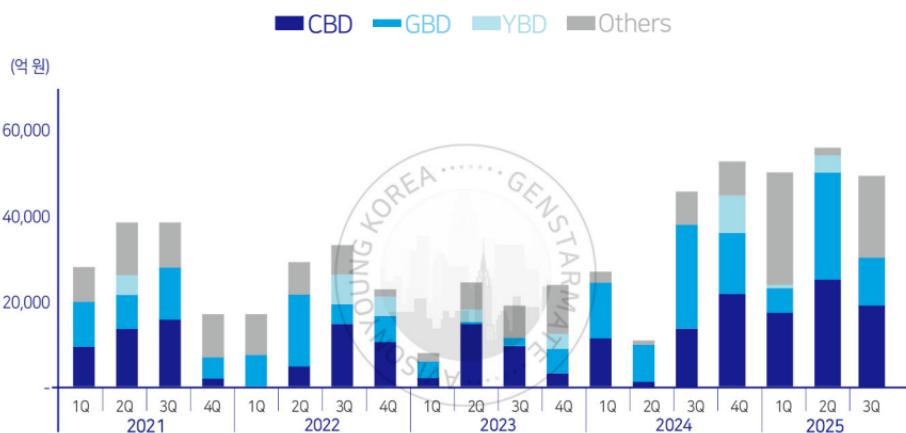
- 2025년 3분기 서울 오피스 Cap. Rate는 전 분기와 동일한 4.1%를 기록한 가운데 권역별로는 CBD 4.2%, GBD 3.8%, YBD 3.9%, Others 4.4% 수준으로 나타남



## 03. 서울 오피스 거래규모 추이

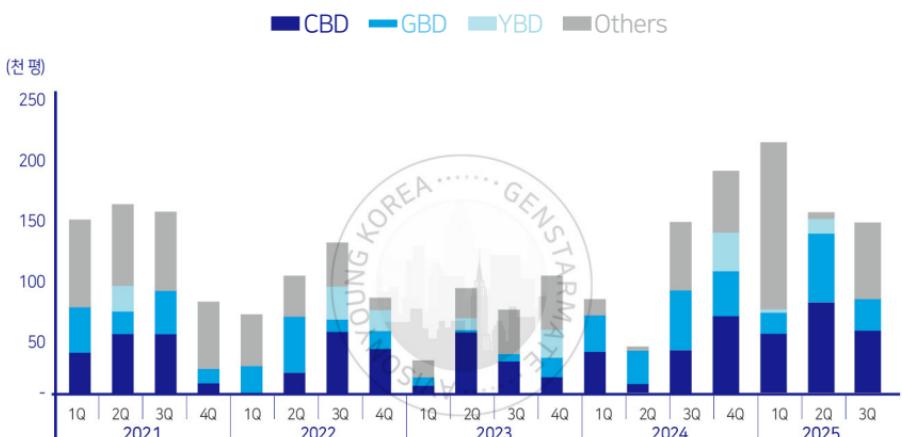
- 당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 13% 감소한 4조 7,162억 원을 기록한 가운데, 분당권역은 판교 테크원 거래로 인해 1조 9,820억 원을 기록하며 분기 기준 역대 최대 분당 거래규모를 달성함. 권역별 거래규모는 CBD 1조 8,962억 원, GBD 1조 811억 원, Others 1조 7,388억 원으로 CBD, Others가 각각 서울 전체 거래규모의 40%, 37%를 차지함. 특히 Others의 경우 초대형·대형 오피스인 Tower 730(8,700억 원), 르웨스트시티 C동(2,961억 원) 등이 거래되며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

## 03. 서울 오피스 거래규모 추이

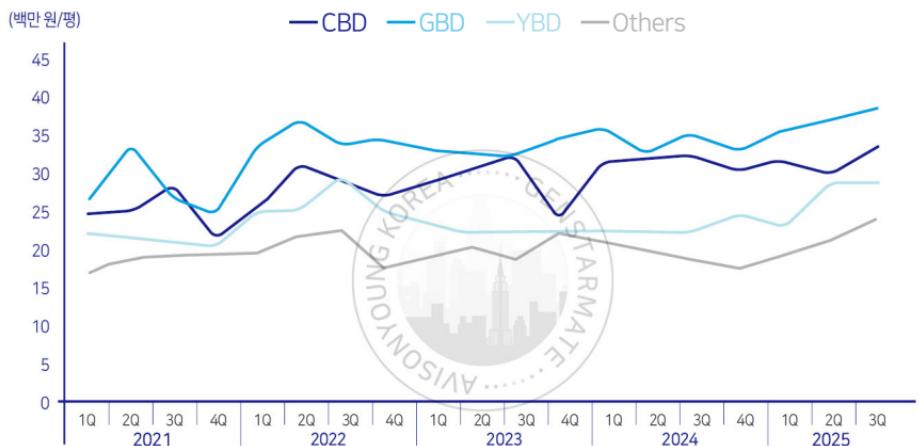


## 04. 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

- 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



## 04. 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격



## 05. 권리별 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 자산 매각 등을 통해 유동성을 확보한 에버딘이 페블스톤자산운용과 함께 셰어딜 방식으로 평당 약 3,190만원에 매입 완료함

## 05. 권역별 거래사례 분석

**CBD**

빌딩명	주소	거래면적 (3.3㎡)	거래가격 (억 원)	평당거래가격 (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
현대그룹 연지동사옥	종로구 연지동	15,874	4,500	2,835	매도자 : 현대엘리베이터 매수자 : 볼트자산운용
삼양라운드스 퀘어N타워	중구 충무로2가	6,313	2,270	3,596	매도자 : 남산PFV 매수자 : 삼양식품

페럼타워



퍼시픽타워



삼양라운드스퀘어N타워



## 05. 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 NCE타워1은 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. NCE타워1 인근의 위워크빌딩은 위워크가 전체 임대면적의 65%를 장기 임차하고 있는 자산으로, 당 분기 어반자산운용(아시아프라퍼티 투자)가 하나 대체투자자산운용으로부터 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

# 05. 권역별 거래사례 분석

**GBD**

빌딩명	주소	거래면적 (3.3㎡)	거래가격 (억 원)	평당거래가격 (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 : 하나대체투자 자산운용 매수자 : 어반자산운용
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)



## 05. 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, 당분기 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 당분기 카카오뱅크가 해당 자산을 매입함에 따라 향후 네이버의 임대차 계약 만료 시 카카오뱅크가 해당 공간을 직접 사용할 가능성이 높아짐

빌딩명	주소	거래면적 (3.3㎡)	거래가격 (억 원)	평당거래가격 (만 원)	매도자 / 매수자
판교 테크원	분당구 백현동	59,664	19,820	3,322	매도자 : 미래에셋 자산운용 매수자 : 한국투자리얼 에셋운용

판교 테크원 ▶



## 05. 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 벤텔그린오크가 협업하여 8,700억 원(평당 약 3,563만 원) 수준에 세어딜 방식으로 매입함. 이화자산운용이 보유하고 있던 상암동 드림타워는 지난 4월 기존 우선협상자였던 디앤오리츠 운용의 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 보여 왔지만 매입까지 이어지진 못하였는데, 성수지역으로 눈을 돌리면서 누디트 서울숲(총 1,825억 원)을 매입하는데 성공함. 마곡 CP1블럭인 르웨스트 시티의 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

## 05. 권역별 거래사례 분석

## Others

빌딩명	주소	거래면적 (3.3㎡)	거래가격 (억 원)	평당거래가격 (만 원)	매도자 / 매수자
Tower 730	송파구 신천동	24,420	8,700 (추정가)	3,563 (추정가)	매도자 : 현대인베스트 먼트자산운용 매수자 : 현대인베스트 먼트자산운용
르웨스트 시티 C동	강서구 마곡동	15,668	2,961	1,890	매도자 : 마곡마이스PFV 매수자 : 소노인터내셔널
누디트 서울숲	성동구 성수동1가	5,157	1,825	3,539	매도자 : 이지스엑스 자산운용 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 영등포동 4가	1,237	360	2,911	매도자 : 투웨니퍼스트 매수자 : 두레시닝

Tower730



르웨스트시티 C동



드림타워





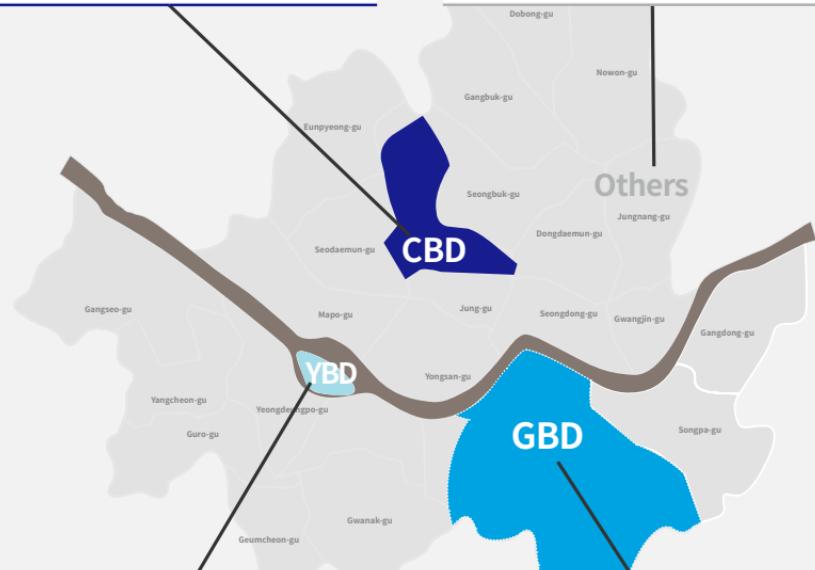
---

**3Q 오피스  
임대시장**

# 01. Overview Seoul

※전 분기 대비			
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
7.0%	4.8%	99,440원	40,352원
▲ 0.1%p	▲ 1.2%p	▲ 0.4%	—

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)	공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
평당 월임대료	평당 월관리비	평당 월임대료	평당 월관리비
5.5%	4.7%	14.7%	8.0%
▲ 0.4%p	▲ 0.6%p	▼ 0.2%p	▲ 4.1%p
평당 월임대료	평당 월관리비	평당 월임대료	평당 월관리비
113,334원	45.746원	67,566원	32,979원
▲ 0.3%	▲ 0.4%	▲ 3.3%	▲ 0.7%



공실률(신축포함)	공실률(신축제외)	공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
평당 월임대료	평당 월관리비	평당 월임대료	평당 월관리비
2.7%	2.7%	3.8%	3.4%
▲ 0.6%p	▲ 0.6%p	▼ 0.1%p	▼ 0.2%p
평당 월임대료	평당 월관리비	평당 월임대료	평당 월관리비
96,657원	40,785원	113,365원	41,014원
▲ 0.6%	▲ 0.1%	▲ 0.6%	—

# 01. Overview Seoul

---

- 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(코리아 인슈 중경) 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

※**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



## 02. CBD 공실률 분석

CBD

**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

## 02. GBD 공실률 분석

**GBD**

**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

## 02. YBD 공실률 분석

**YBD**

**신규공급** · 당분기 신규공급은 이루어지지 않았으며, 공실률 증가로 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함

### 신규임대표본·흡수·공실률



### 공실률

- 당분기 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

## 02. Others 공실률 분석

## Others

### 신규공급

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

### 신규임대표본-흡수-공실률



### 공실률

- 당분기 Others 신축포함 공실률은 전분기 대비 0.2%p 하락한 14.7%, 신축제외 공실률은 전분기 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 당분기부터 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



---

# APPENDIX

# 01. 조사개요

- 지역**: 서울 및 분당, 6대 광역시 (인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산)
- 대상**: 연면적 1,500m<sup>2</sup>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 3.3m<sup>2</sup>=1평

**소형** : 9,917m<sup>2</sup> 미만 (3,000평 미만)

**중형** : 9,917m<sup>2</sup> ~ 16,529m<sup>2</sup> 미만 (3,000 ~ 5,000평 미만)

**중대형** : 16,529 m<sup>2</sup> ~ 33,058 m<sup>2</sup> 미만 (5,000 ~ 10,000평 미만)

**대형** : 33,058m<sup>2</sup> ~ 66,116 m<sup>2</sup> 미만 (10,000~20,000평 미만)

**초대형** : 66,116 m<sup>2</sup> 이상 (20,000평 이상)

**권역별·규모별 조사표본 수** : 총 1,027동 (서울 797동 / 분당 57동 /  
6대 광역시 173동)

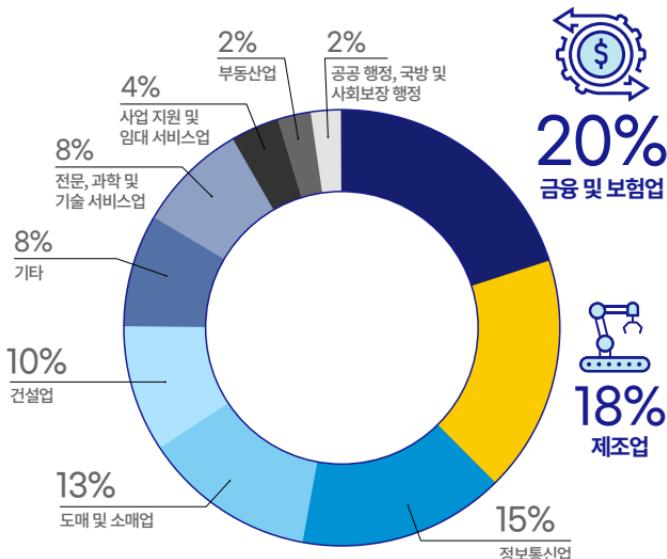
## 권역 분류 기준

	권역	지역	세부지역
서울	CBD (Central Business District)	종로구, 중구(종림동 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	

## 03. 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( $3.3m^2$ )
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

## 04. 임차인 이동 예정 사례

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(3.3m <sup>2</sup> )
CBD	케이트원타워	종로구 중학동	종로구청	2,900
GBD	OPUS459	서초구 서초동	토스	6,400
GBD	아남타워	강남구 역삼동	팀스파르타	1,400
GBD	원센티널	영등포구 여의도동	데이터유니버스	800

## 05. 주요 신축 오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적( 3.3m <sup>2</sup> )
CBD	삼양라운드 스퀘어N타워	중구	충무로2가	6,300
GBD	AHN385	서초구	서초동	1,500
Others	분데스 강남	강남구	역삼동	1,800
Others	무신사 P2	성동구	성수동2가	7,700
Others	신공덕 아이파크 오피스동	마포구	신공덕동	6,700

# 주요사업분야



**GenstarMate**

**MatePlus**

**AVISON  
YOUNG**

대표이사

최진원 02\_2003\_8121

전략사업부문

부문장 조영재 02\_2003\_8188

리서치

사업부장 이창익 02\_3775\_7230

물류사업

본부장 노종수 02\_3775\_7334

임대차 컨설팅

상무 남건우 02\_3775\_7264

매입매각&개발

이사 박현수 02\_2003\_8031

부동산 자산 관리

이사 박영철 02\_3775\_7322

마케팅부문

부문장 변희봉 02\_2003\_8150

마케팅

사업부장 이승철 02\_2003\_8155

기업부동산

팀장 박형순 02\_3775\_7212

VA & 물리실사

팀장 김영규 02\_3775\_7366

임대차 컨설팅

사업부장 장한덕 02\_3775\_7220

자산관리

본부장 정상구 02\_3775\_7312

리테일

이사 남상현 02\_2003\_8124

이사 김용남 02\_3775\_7232

# 주요사업분야



**GenstarMate**

**MatePlus**

**AVISON  
YOUNG**

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

**GHP**

TOTAL  
RESIDENTIAL  
SOLUTIONS

대표이사

임 채 육 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