

Korea Office Market Report

GenstarMate 

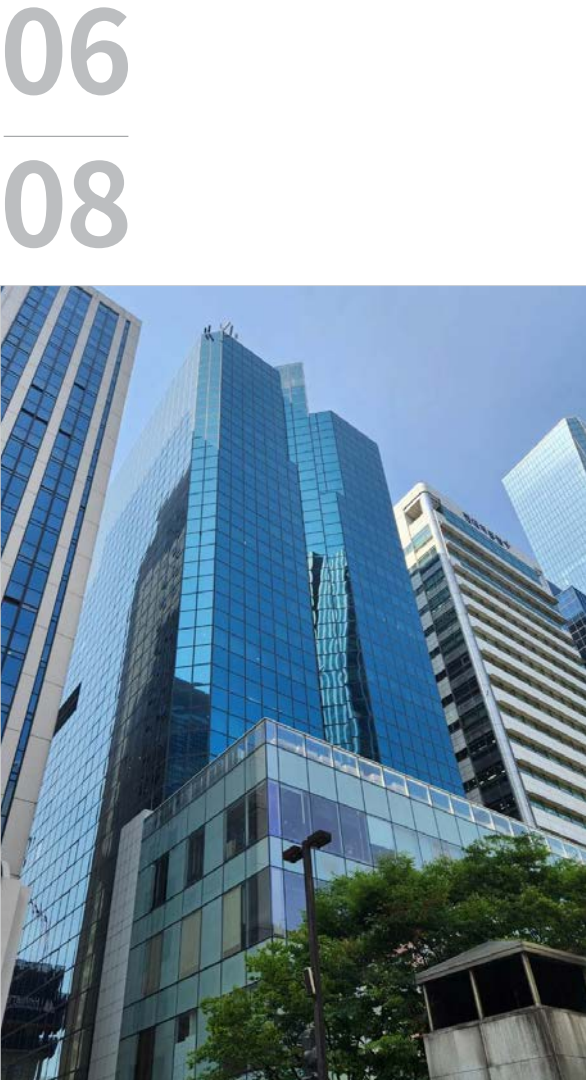
Full ver.

Q4

CONTENTS



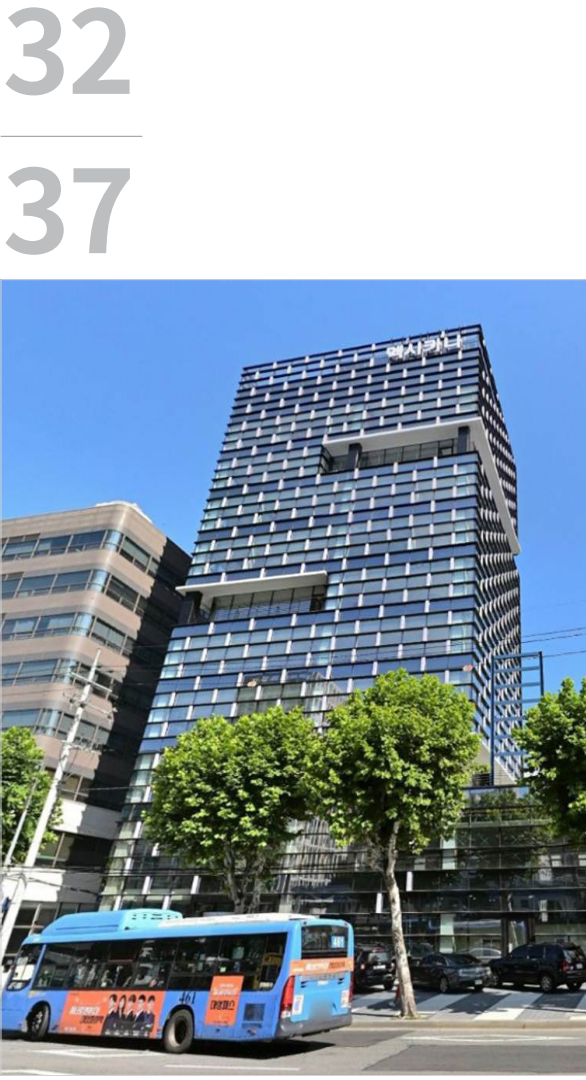
시그니처타워



여의도파이낸스타워



서울숲 더샵



멕시카나캠퍼스

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

06	Investment Market Highlight
	2025년 서울 및 분당 오피스 거래규모는 24조 120억 원으로, 당사가 2000년부터 거래규모를 집계한 이래 최초로 20조 원을 상회함

08	오피스 투자시장
	4분기 서울 및 분당권역 오피스 거래규모는 6조 8,591억 원을 기록하며 분기 기준 역대 최대 거래규모 달성함

16	서울오피스 임대시장
	서울 오피스 공실률은 YBD를 제외한 모든 권역에서 대형 공실 해소가 발생하며 6.6%를 기록함

32	주요권역 임차인 이전
	금융 및 보험업 및 정보통신업의 이전이 권역 내외 모두 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, 노경환
편집인	젠스타메이트 부동산연구소
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2026.01.20

주요 경제지표 및 관련 정책 동향

GDP 성장률 둔화에 따른 경기 하방 압력 완화를 위해
기준금리 인하 단행

01 주요 경제 지표

※ 출처: 한국은행, 국가데이터처,
산업통상부
※ 시점: 2025년 4분기 기준
※ GDP, CPI, FDI :
전년 동기 대비 변동률
※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률



- 한국은행은 고환율 기조가 지속되는 가운데 3분기 소비자물가지수(CPI) 상승률이 2.38%로 전 분기 대비 약 0.4%p 상승한 점을 고려하여, 기준금리를 2.5%로 동결함. 이에 따라 금리 인하에 대한 기대감이 축소되며 4분기 시장금리는 가파른 상승세를 보임
- 한편, 관세협상 타결로 대외 불확실성이 일부 해소된 가운데 AI반도체 수요 확대, 확장적 재정 정책에 따른 점진적 내수 회복, 기저효과 등의 영향으로 GDP 성장률은 1.83%를 기록함
- 4분기 외국인 직접투자는 AI반도체 등 첨단산업 분야를 중심으로 투자가 대폭 확대되며 전년 동기 대비 63.9% 증가, 역대 최고치를 기록함

02 관련 정책 동향

2025 도시계획·공급 정책 Summary

- 2025년 상반기 서울시는 환경영향평가 면제 대상을 확대하고 절차를 간소화하였으며, 지구단위계획을 대규모로 변경하여 비주거 시설 의무 비율을 축소함
- 제도적인 측면에서 상업용 부동산 개발 기회가 증가하였으며, 용적을 인센티브를 다양한 방식으로 확대하여 대형 개발 프로젝트의 사업성이 향상되었음
- 위와 같은 정책 방향은 다수의 복합개발 프로젝트가 진행중인 CBD와 서리풀, GBC 등 대형 공급이 예정된 GBD의 개발 프로젝트에 추진력을 더하였으며, 다수의 노후 오피스 빌딩이 있는 YBD의 대규모 리모델링 사업의 기반을 마련함



G1 (종로구 인사동)

공평 구역15-16지구 도시정비형 재개발사업 신축공사
전시시설 공공 기여에 따른 인센티브 부여로 용적을 상향
803%(70m, 17F)
→ 1,052%(104m, 25F)

2026.07. 준공예정

Tower A, Tower B (중구 임정동)

세운 재정비촉진지구 3-2, 3구역 도시정비형 재개발사업
2023년 3-2 구역, 3-3 구역 통합 개발 결정 이후 지속적인 용적을 상향
800%(2021~2022 추정)
→ 1524.88%(2024~2025 추정)

2029.06. 준공목표



INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

2025년 서울 및 분당 오피스 거래규모는 24조 120억 원으로, 당사가 2000년부터
거래규모를 집계한 이래 최초로 20조 원을 상회함



시그니처타워

MARKET HIGHLIGHT

시그니처타워 등 다수의 CBD 대형 자산들 중심으로 거래 종결

- 시그니처타워는 2017년 이시스자산운용이 코어 국민연금 출자를 받은 코어 플랫폼 펀드를 활용하여 매입하였던 자산으로, 지난 7월 KB자산운용이 우선협상대상자로 선정된 후 당 분기 세어딜 방식으로 평당 3,420만 원, 총 1조 346억 원에 거래됨
- 센터포인트 광화문 역시 당 분기 세어딜 방식으로 평당 3,667만 원, 총 4,320억 원에 거래되었으며, 거래 종결 이후 교보AIM자산운용으로 운용사 교체가 이루어짐

2025년 서울 및 분당 오피스 거래규모 24조 120억 원 기록

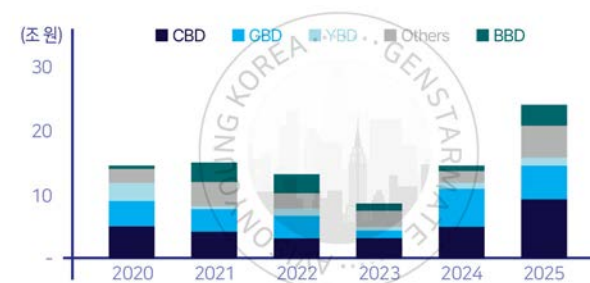
- 기 예정되어 있던 다수의 대형 오피스 매물이 4분기에 대부분 거래 종결되면서 2025년 서울 및 분당 오피스 거래규모는 24조 120억 원(서울 한정 시 20조 6,622억 원)을 기록함. 이는 당사에서 2000년도부터 거래규모를 집계한 이래 최초로 20조 원을 상회한 사례로, 기존 역대 최대치였던 2021년(15조 290억 원) 대비 60% 증가한 수준임
- 이 중 CBD 거래규모는 9.1조 원(38%)으로 가장 높은 비중을 차지하였으며 GBD는 5.6조 원, Others는 5.0조 원을 기록함. 전략적투자자(SI)가 간접 또는 직접적으로 오피스 매입에 나서는 사례가 확대되면서 CBD 및 GBD를 중심으로 한 거래 집중 현상이 심화된 가운데 기관투자자들의 코어 자산 선호 현상도 뚜렷하게 나타남
- 최근 연금, 공제회의 대체투자 출자 확대 기조로 시장 유동성 확대가 기대되고 있으나 당분간 금리 동결 기조가 유지될 것으로 전망됨에 따라 투자자들의 접근 방식은 보다 선별적이고 보수적으로 전환될 것으로 보이며, 이에 2026년 상반기 오피스 투자시장은 거래규모 조정 국면에 진입할 가능성이 높을 것으로 예상됨



시그니처타워

센터포인트 광화문

2020 ~ 2025년 서울 및 분당 오피스 거래규모 추이



거래규모		서울 및 분당	서울
2025년		24조 120억 원	20조 6,622억 원
비교	2024년	14조 1,327억 원	13조 3,487억 원
	2021년	15조 290억 원	12조 1,018억 원
	2020년	14조 4,735억 원	13조 9,916억 원

2025년 오피스 거래가격 Ranking

순위	빌딩명	권역	연면적 (평)	매도자	매수자	거래가격 (억 원)
1	판교 테크원	BBD	59,664	미래에셋자산운용	한국투자리얼 에셋운용	19,820
2	원그로브 (오피스 부분)	Others	94,756	마곡CP4PFV	이시스자산운용	15,790
3	시그니처타워	CBD	30,249	이시스자산운용	이시스자산운용	10,346
4	SI타워	GBD	20,026	KB자산운용	이시스자산운용	8,971
5	Tower 730	Others	24,420	현대인베스트먼트 자산운용	현대인베스트먼트 자산운용	8,700
6	분당두산타워	BBD	38,887	코람코자산신탁	코람코자산운용	7,900
7	홍국생명 신문로빌딩	CBD	21,796	홍국생명보험	홍국리츠운용	7,193
8	강남N타워	GBD	15,466	KB부동산신탁	KB부동산신탁	6,805
9	KDB생명타워	CBD	24,936	KB자산운용	CJ올리브영	6,744
10	대신343	CBD	16,144	대신증권	대신자산신탁	6,620

2025년 오피스 평당 거래가격 Ranking*

순위	빌딩명	권역	연면적 (평)	매도자	매수자	평당 거래 가격(만 원)
1	엠포리아빌딩	GBD	1,588	제이스튜디오	시드인베스트먼트 자산운용	5,291
2	폴라리스신사옥	GBD	1,412	태광엠아이씨	폴라리스 에이아이파마	5,169
3	NC타워1	GBD	9,351	엔씨소프트	퍼시픽자산운용	4,743
4	SI타워	GBD	20,026	KB자산운용	이시스자산운용	4,480
5	363강남타워	GBD	3,453	스타로드자산운용	하모니파트너스 유한회사	4,440
6	강남N타워	GBD	15,466	KB부동산신탁	KB부동산신탁	4,400
7	S1310(에스1310)	GBD	4,160	이든더파인센트럴 서초PFV	현대엘터너티브	4,310
8	413타워	GBD	1,976	413에베에셀	에스밸류업	4,235
9	대신343	CBD	16,144	대신증권	대신자산신탁	4,101
10	BNK디지털타워	GBD	11,248	BNK자산운용	신한리츠운용	4,070

*대한도시가스사옥(1억 8,368억 원/평) 등 시장에서 수용 어려운 가격수준의 거래 사례와, 일부 지분 거래만 이루어진 스케일타워(에퀴티 2,532억 원) 등은 표본에서 제외하고 랭킹을 산정함

오피스 투자시장

4분기 서울 및 분당권역 오피스 거래규모는 6조 8,591억 원을 기록하며
분기 기준 역대 최대 거래규모 달성



01 Overview

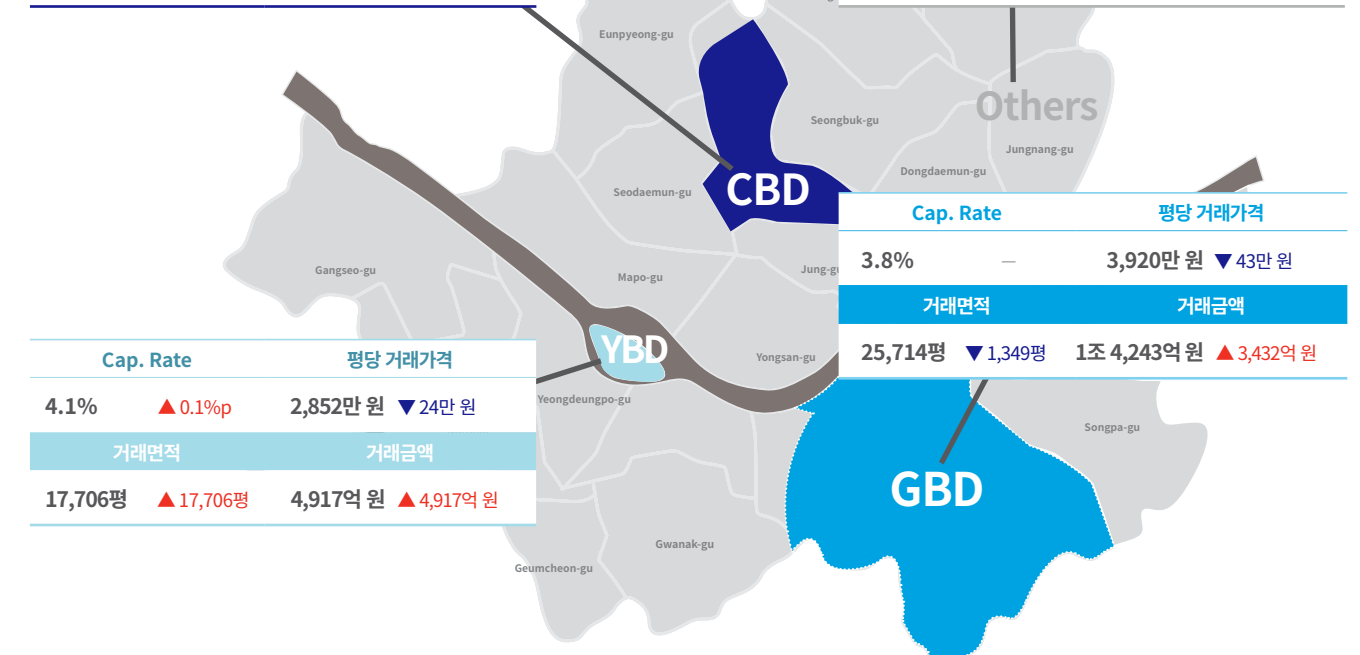
Seoul

※전 분기 대비

Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
4.0% ▼0.1%p	3,143만 원 ▲1만 원	164,648평 ▲13,040평	5조 7,084억 원 ▲9,923억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
3.9% ▼0.3%p	3,319만 원 ▼43만 원
거래면적	거래금액
95,044평 ▲38,011평	3조 1,215억 원 ▲1조 2,253억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.2% ▼0.2%p	2,480만 원 ▲105만 원
거래면적	거래금액
26,185평 ▼41,327평	6,709억 원 ▼1조 679억 원



Cap. Rate	평당 거래가격
4.1% ▲0.1%p	2,852만 원 ▼24만 원
거래면적	거래금액
17,706평 ▲17,706평	4,917억 원 ▲4,917억 원

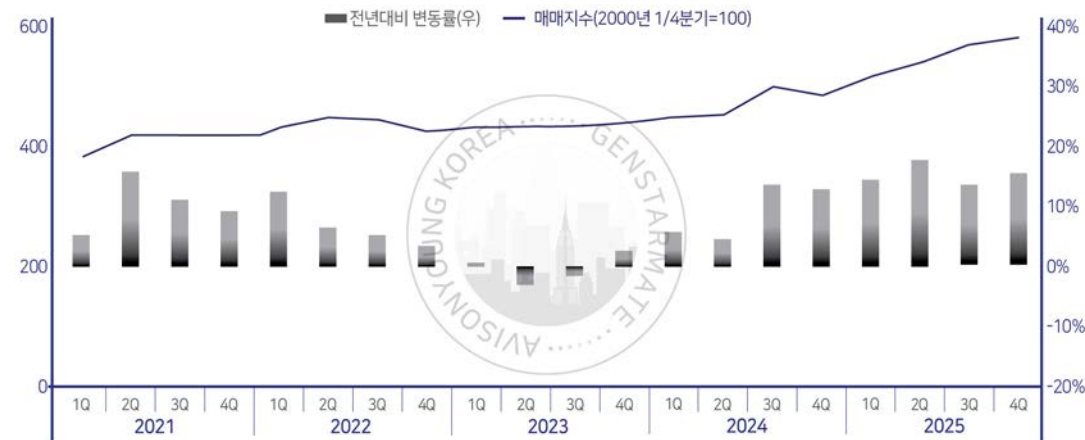
Cap. Rate	평당 거래가격
3.8% —	3,920만 원 ▼43만 원
거래면적	거래금액
25,714평 ▼1,349평	1조 4,243억 원 ▲3,432억 원

- 시그니처타워를 비롯한 다수의 자산이 딜 클로징에 성공하면서 4분기 서울 및 분당권역 오피스 거래규모는 6조 8,591억 원을 기록, 분기 기준 역대 최대 거래규모 달성함
- 서울 오피스 거래규모 역시 전 분기 대비 9,923억 원 증가(21% ↑), 전년 동기 대비 6,553억 원 증가(13% ↑)한 5조 7,084억 원을 기록하며 분기 기준 역대 최대 규모를 달성함. 한편 서울 전체 평당 거래가격은 대부분 보합 수준을 유지하며 당 분기 3,143만 원/평(전 분기 대비 1만 원 ↑)을 기록함
- 2026년 1분기 오피스 투자시장은 신규 딜 유입보다는 서울스퀘어를 비롯해 2025년부터 진행되어 온 기존 거래의 마무리가 중심이 될 것으로 예상됨에 따라, 거래규모는 전 분기 대비 소폭 감소할 것으로 전망됨

02

서울 오피스 매매가격 지수

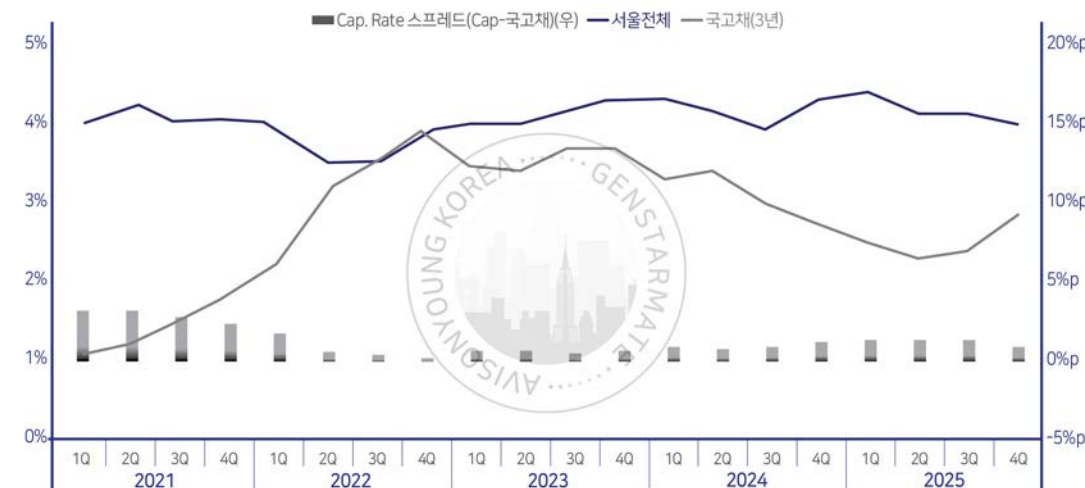
- 당사는 국내 최초로 서울 Office 매매가격 지수를 2009년 2분기부터 발표하고 있으며, 지수 산정은 국내외 학계 및 연구기관에서 오랜 기간 활용되고 있는 Hedonic Price Model을 이용하고 있음
- 당 분기 서울 오피스 매매가격 지수는 567로 전 분기 대비 0.9% 상승, 전년 동기 대비 15.8% 상승한 것으로 나타남



03

서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2025년 4분기 서울 오피스 Cap. Rate는 전 분기 대비 소폭 하락한 4.0%, Cap.스프레드는 1.1%p 수준으로 나타남



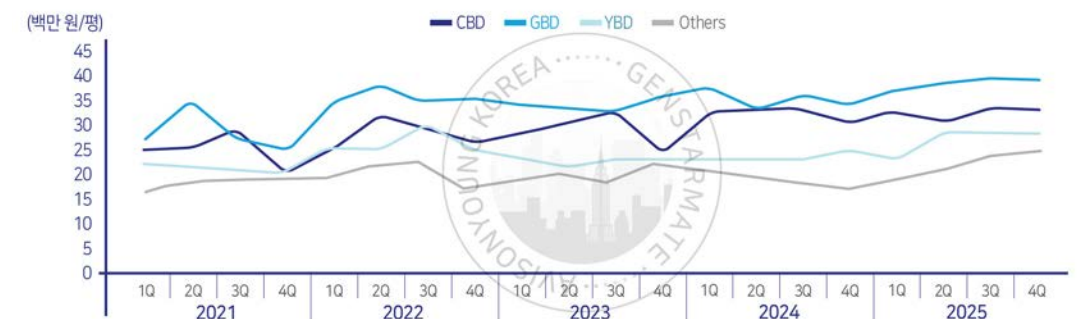
04

서울 오피스 거래규모 추이

- 당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 21% 증가한 5조 7,084억 원(분당 포함 시 6조 8,591억 원)을 기록하며 분기 기준 역대 최대 규모를 달성함. 권역별 거래규모는 CBD 3조 1,215억 원, GBD 1조 4,243억 원, YBD 4,917억 원, Others 6,709억 원으로 CBD와 GBD가 서울 전체 거래규모의 각각 55%와 25%를 차지함. 특히 CBD의 경우 초대형 오피스 자산인 시그니처타워(1조 346억 원), 흥국생명신문로빌딩(7,193억 원) 등이 거래되며 전 분기(1조 8,962억 원) 대비 1조 2,253억 원이 증가함



- 당 분기 서울 오피스는 23개 동, 16만 평이 거래되며 전 분기 거래면적(15만 평) 대비 9% 증가함. 권역별 평당 거래가격은 CBD 3,319만 원/평, GBD 3,920 원/평, YBD 2,852만 원/평, Others 2,480만 원/평으로 전반적으로 전 분기와 유사한 수준을 유지한 가운데 Others의 경우 팩토리얼 성수(평당 4천 만원) 거래의 영향으로 전 분기 대비 4% 상승한 것으로 나타남



06-1

부동산 간접 투자기구 분석 :리츠(REITs)

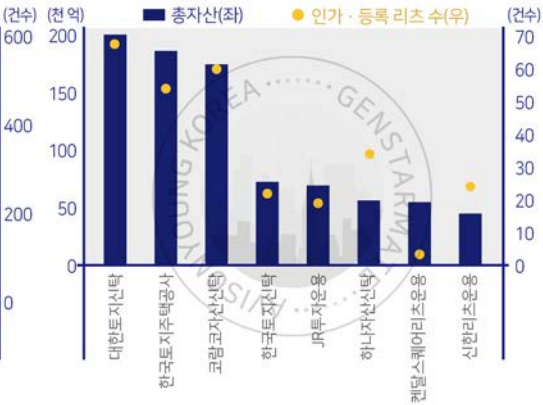
※ 자료출처 : 국토교통부, 한국리츠협회 리츠정보시스템
※ 기준일 : 2025.12.31
※ 신규 영업인가 및 등록 기준

- 2025년 4분기에는 12건의 위탁관리리츠와 5건의 기업구조조정리츠, 2건의 프로젝트리츠가 신규 영업 인가 또는 등록됨
- 19건 모두 국내 투자 건으로 오피스 3건, 주택 13건, 호텔 1건, 리테일 1건, 기타 1건으로 확인됨

리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



자산관리회사별 리츠 설립 현황



06-2

부동산 간접 투자기구 분석 :펀드(REF)

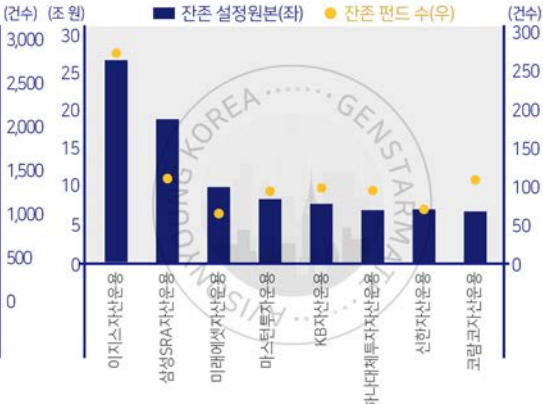
※ 자료출처 : 금융투자협회, 각 사
※ 기준일 : 2025.12.31
※ 신규설정 기준

- 2025년 4분기 현재 부동산 펀드 설정원본액은 187.3조 원(잔존 펀드 수 2,659건)으로 설정원본액 기준 전 분기 대비 2.5% 증가함
- 당 분기 국내 오피스 실물/개발에 투자한 것으로 확인되는 펀드는 9건임

펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



자산운용회사별 펀드 설정 현황



07-1

권역별 거래사례 분석

CBD

- 당 분기 CBD 거래규모는 2020년 3분기(3조 6,268억 원)에 이어 분기 기준 역대 두 번째 수준을 기록함. 이 중 가장 큰 거래규모를 기록한 사례는 KB자산운용에서 매입한 시그니처타워임. 시그니처타워는 이지스자산운용이 2017년 국민연금 등으로부터 출자를 받아 7,260억 원(평당 2,400만 원)에 매입한 자산으로, 당 분기 KB자산운용이 세어딜 구조(KB증권, KB스타리츠, 금호석유화학 등 투자)를 통해 평당 3,420만 원, 총 1조 346억 원에 매입 완료함. 센터포인트 광화문 역시 당 분기 세어딜 방식으로 거래가 이루어졌는데, 평당 3,667만 원, 총 4,320억 원에 거래되었으며 거래 종결 후 교보AIM자산운용으로 운용사 교체가 완료됨
- 흥국생명신문로빌딩의 경우 당 분기 흥국생명이 유동성 확보 목적으로 매각을 완료함. 흥국리츠운용이 흥국코어리츠를 설립하여 해당 빌딩을 평당 3,300만 원, 7,193억 원에 매입 완료하였으며, 세일앤리스백(Sale & Leaseback) 구조를 활용함에 따라 흥국생명은 2030년까지 동 빌딩을 임차할 예정임. 지난 2021년 LG로부터 독립하여 계열 분리를 완료한 LX그룹은 당 분기 LG광화문빌딩(현 LX광화문빌딩)을 매입하며 기존 임차 구조에서 사옥 소유 체제로 전환함. 이미 입주하고 있던 LX홀딩스, LX인터내셔널 등 LX계열사에 더해, 기존에 가장 큰 면적을 차지하고 있던 LG생활건강 퇴거 후 LX하우시스 등 기타 LX계열사가 순차적으로 입주할 것으로 알려짐. 언론사 선호도가 높은 광화문 일대에 위치한 프리미어플레이스는 머니투데이, 뉴시스 등을 보유하고 있는 종합 미디어 기업인 브릴리언트코리아에서 평당 3,357만 원에 매입함
- 한편, 당 분기에는 기업들이 투자 및 사옥 활용 목적으로 중소형 자산을 매입하는 움직임도 관측되었는데 초동에 위치한 KT&G 을지로타워는 천경이 1,216억 원에 매입하였으며, 종각역 인근 알파빌딩은 한국컴퓨터가 1,175억 원에 매입함

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
시그니처타워	중구 수표동	30,249	10,346 (추정가)	3,420 (추정가)	매도자 : 이지스자산운용 매수자 : KB자산운용
흥국생명신문로빌딩	종로구 신문로1가	21,796	7,193	3,300	매도자 : 흥국생명보험 매수자 : 흥국리츠운용
LX광화문빌딩 (구 LG광화문빌딩)	종로구 신문로2가	15,522	5,120	3,299	매도자 : LG 매수자 : LX홀딩스
센터포인트 광화문	종로구 도렴동	11,781	4,320 (추정가)	3,667 (추정가)	매도자 : 코람코자산신탁 매수자 : 교보AIM자산운용
프리미어플레이스	중구 무교동	4,974	1,670	3,357	매도자 : 화산테크(GIC) 매수자 : 브릴리언트코리아
KT&G 을지로타워	중구 초동	5,502	1,216	2,211	매도자 : KT&G 매수자 : 천경
알파빌딩	종로구 서린동	4,090	1,175	2,873	매도자 : 인트루스투자운용 매수자 : 한국컴퓨터

시그니처타워 ▶
흥국생명신문로빌딩 ▶▶
센터포인트 광화문 ▶▶▶



07-2

권역별 거래사례 분석

▪ 당 분기 GBD는 중·소형 오피스 위주로 거래되며 8개 동, 1조 4,243억 원의 거래규모를 기록함. 2025년 초부터 삼성동빌딩 매각을 추진해 온 교보자산신탁(생보부동산신탁)은 당 분기 한국투자부동산신탁에게 평당 3,780만 원(총 3,508억 원)에 매각하였으며, 해당 거래를 통해 약 6년 만에 1,176억 원의 매각 차익을 실현함. 대치동 코원에너지서비스 사옥은 SK이노베이션 E&S의 자회사인 코원에너지서비스가 본사로 사용하던 자산으로 SK이노베이션 E&S가 재무구조 안정화를 목적으로 매각을 진행함. 최종 입찰 결과 한국토지신탁 컨소시엄(NH투자증권-호반건설)이 총 5,010억원(오피스 부분만 산정 시 4,094억 원)에 매입하였으며, 한국토지신탁 컨소시엄은 해당 부지를 복합 개발할 계획으로 파악됨. 한편, 이든자산운용(이든더파인센트럴서초PFV)에서 개발한 서초동 S1310은 현대엘터너티브가 평당 4,310만 원, 총 1,793억 원에 매입함. 인근 에이프로스퀘어에 입차 중인 게임업체 시프트업이 보통주 전액을 투자하였으며, 시프트업은 2035년까지 약 10년 간 해당 빌딩을 임차할 예정으로 알려짐

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
코원에너지서비스 사옥(오피스 부분)	강남구 대치동	2,229	4,094	18,368	매도자 : 코원에너지서비스 매수자 : 대치복합개발PFV
삼성동빌딩	강남구 삼성동	9,279	3,508 (추정가)	3,780 (추정가)	매도자 : 교보자산신탁(생보부동산신탁) 매수자 : 한국투자부동산신탁
S1310	서초구 서초동	4,160	1,793	4,310	매도자 : 이든더파인센트럴서초PFV 매수자 : 현대엘터너티브
센트럴스퀘어강남	강남구 논현동	1,376	1,425	10,353	매도자 : 에이치엠앤디 매수자 : 트리브



삼성동빌딩



S1310

GBD

07-3

권역별 거래사례 분석

▪ 당 분기 YBD는 2개 동, 4,917억 원의 거래규모를 기록함. 여의도파이낸스타워의 경우, 2020년 세어딜 구조를 통해 케펠자산운용에서 KB자산운용으로 거래될 당시에 AMC 교체 없이 케펠자산운용으로 AMC를 유지하였지만, 당 분기 KB자산운용으로 AMC 변경과 함께 세어딜을 통한 수익자 교체가 동시에 이루어짐. 본 거래에는 KB스타리츠 등 KB금융그룹 계열사가 투자에 참여하였으며, 거래가격은 평당 2,700만 원(총 3,567억 원) 수준으로 알려짐. 씨티플라자는 이시스자산운용(JP모건 투자)에서 페트라빌자산운용(PAG 투자)으로 소유권이 이전되었으며, 평당 3,003만 원(총 1,350억원)에 거래되며 2024년 4분기 미래에셋증권빌딩 거래 (3,152만 원/평) 이후 YBD 내 첫 3천만 원 대 거래사례로 나타남

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
여의도파이낸스타워	영등포구 여의도동	13,210	3,567 (추정가)	2,700 (추정가)	매도자 : 케펠자산운용 매수자 : KB자산운용
씨티플라자	영등포구 여의도동	4,496	1,350	3,003	매도자 : 이시스자산운용 매수자 : 페트라빌자산운용



여의도파이낸스타워



씨티플라자

YBD

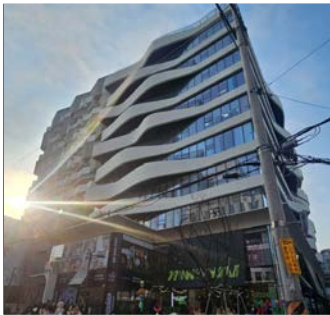
07-4

권역별 거래사례 분석

▪ 당 분기 서울기타지역 중심으로 거래된 Others는 5개 동, 6,709억 원의 거래규모를 기록함. 팩토리얼 성수는 이시스자산운용이 IoT 및 로봇 기술을 도입해 2024년 개발을 완료한 자산으로, 저층부 리테일인 ‘올리브영N 성수’를 포함해 CJ올리브영이 전체 면적의 약 45%를 장기 임차하고 있는 자산임. 최근 누디트 서울숲(3,539만 원/평), 무신사 캠퍼스 E1(3,500만 원/평) 등 평당 3천만 원대 중반에 거래가 이루어졌던 성수지역은 당 분기 팩토리얼 성수 거래를 통해 단일 자산 기준 최초 평당 4천만 원대를 기록함. 한편, 문정동 소노타워의 경우 대명소노그룹이 최근 티웨이항공 등 인수에 따른 자금 소요로 부족해진 유동성을 확보하기 위해 HL리츠운용에 매각함. 거래금액은 총 2,500억 원(평당 2,421만 원)으로 소노인터내셔널은 보통주 일부를 재투자하고 마스터리스 계약을 체결한 것으로 알려짐. 별정우체국연금관리단빌딩은 유진리츠운용이 처음으로 편입한 자산으로, 현재 여의도동 유진빌딩을 비롯해 용산, 마포 등에 분포해 있는 유진그룹이 해당 빌딩을 통합 사옥으로 활용할 계획임

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
팩토리얼성수	성동구 성수동2가	6,371	2,548	4,000	매도자 : 성수PFV1 매수자 : 교보AIM자산운용
문정동 소노타워	송파구 문정동	10,327	2,500	2,421	매도자 : 소노인터내셔널 매수자 : HL리츠운용
별정우체국연금관리단빌딩	마포구 공덕동	6,851	1,330	1,941	매도자 : 별정우체국 매수자 : 유진리츠운용

팩토리얼 성수 ▶
문정동 소노타워 ▶▶
별정우체국연금관리단빌딩 ▶▶▶



07-5

권역별 거래사례 분석

▪ 전 분기 판교 테크원 거래의 영향으로 역대 최대 거래규모를 기록했던 BBD는 당 분기 2개 동, 1조 1,507억 원(전 분기 대비 42% ↓)이 거래되며 거래규모가 축소된 모습을 보임. 분당두산타워는 두산그룹 계열사들이 100% 책임임차 중인 자산으로, 당 분기 코람코자산운용이 7,900억 원(평당 2,032만 원)에 매입하였으며 이때 두산그룹이 보통주 재투자를 진행함. SK-P타워(SK플래닛판교사옥)의 경우 인공지능 데이터센터 투자 재원을 마련 중인 SK텔레콤과 SK플래닛이 나누어 소유하고 있던 자산으로, 당 분기 SK리츠에서 자산 편입을 완료함. SK플래닛은 세일앤리스백 구조를 활용하여 해당 빌딩을 사옥으로 그대로 사용할 예정으로 알려짐

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
분당두산타워	분당구 정자동	38,887	7,900 (추정가)	2,032 (추정가)	매도자 : 코람코자산신탁 매수자 : 코람코자산운용
SK-P타워	분당구 삼평동	15,028	3,607	2,400	매도자 : SK텔레콤, SK플래닛 매수자 : SK리츠운용



분당두산타워

서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 YBD를 제외한 모든 권역에서 대형 공실 해소가 발생하며 6.6%를 기록함



01 Overview

Seoul

※전 분기 대비

공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
6.6% ▼0.4%p	5.7% ▲0.9%p	99,891원 ▲0.5%	40,503원 ▲0.4%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
5.0% ▼0.4%p	4.4% ▼0.4%p
평당 월임대료	평당 월관리비
114,201원 ▲0.8%	45,939원 ▲0.4%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
13.9% ▼0.8%p	11.7% ▲3.7%p
평당 월임대료	평당 월관리비
69,615원 ▲3.0%	33,618원 ▲1.9%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.1% ▲0.4%p	3.1% ▲0.4%p
평당 월임대료	평당 월관리비
96,773원 ▲0.1%	40,806원 ▲0.1%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.4% ▼0.4%p	3.4% ▼0.1%p
평당 월임대료	평당 월관리비
113,725원 ▲0.3%	41,105원 ▲0.2%

※ 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

- 4분기 서울 오피스 공실률은 YBD를 제외한 모든 권역에서 대형 공실 해소가 발생한 영향으로 전 분기 대비 0.4%p 하락한 6.6%를 기록함
- CBD 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 하락한 5.0%로, 신규 공급 없이 서울N스퀘어(금융결제원) 케이트원타워(종로구청)과 같은 사옥 이전으로 인한 대형 공실 해소 사례가 다수 발생한 영향임
- GBD 또한 임대 목적의 신규 공급이 발생하지 않은 상황에서 OPUS459(비바리퍼블리카) 및 삼성동빌딩(현대오토에버)와 같은 중대형 오피스에서 공실 해소를 주도하며 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 하락한 3.4%로 나타남
- YBD의 경우 GC 녹십자 및 계열사가 사옥 이전으로 인해 퇴거하며 대형 공실이 발생한 NH금융타워(구 파크원타워2)의 영향으로 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 상승한 3.1%를 기록하였으나, 대규모 공급이 없고 새롭게 공급되는 자산들도 빠르게 공실이 흡수되며 가장 낮은 권역공실률을 보임
- Others 권역은 GC 녹십자 및 계열사의 입주로 잔여 공실을 모두 해소한 서울숲 더샵의 영향으로 신축 포함 공실률은 전 분기 대비 0.8%p 하락한 13.9%를 기록하였으나, 현재 입주가 진행 중인 케이스퀘어 마곡 및 르웨스트 시티가 안정화 표본으로 산입되며 신축 제외 공실률은 전 분기 대비 3.7%p 상승한 11.7%를 기록함
- 임대료는 전 분기 대비 0.5%, 관리비는 0.4%씩 상승하였으며, 계절적인 임대료 조정시기가 시작됨에 따라 지난 분기 대비 증가한 인상폭을 보임

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

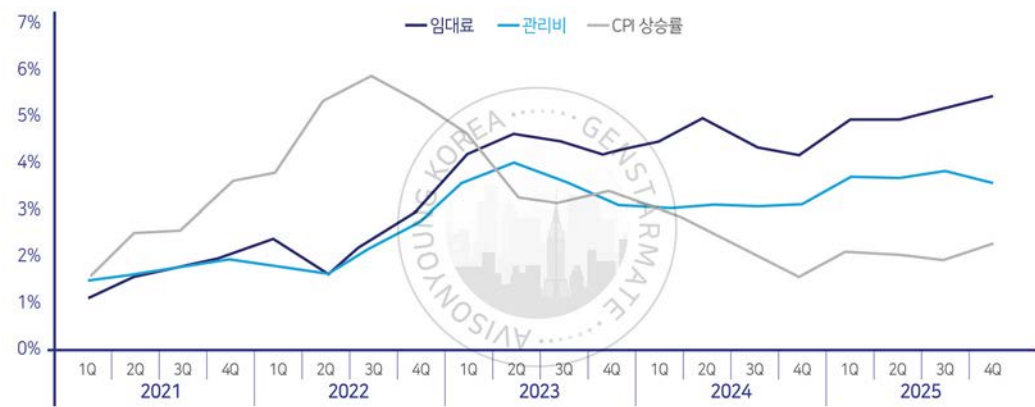
임대료

- 4분기 CBD 보증금은 1,142.0천 원/평, 임대료는 114.2천 원/평으로 전 분기 대비 0.8% 상승하였으며, 관리비는 45.9천 원/평으로 전 분기 대비 0.4% 상승함
- 특히 초대형 오피스인 센트로폴리스, D타워 돈의문 및 소형 오피스인 시그너스빌딩 등에서 임대료 상승이 두드러짐

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,142.0	▲ 0.8%	114.2	▲ 0.8%	45.9	▲ 0.4%
초대형	1,384.5	▲ 1.2%	138.5	▲ 1.2%	51.9	▲ 1.1%
대형	1,135.4	▲ 0.5%	113.5	▲ 0.5%	46.2	—
중대형	812.0	▲ 0.6%	81.2	▲ 0.6%	38.5	▲ 0.4%
중형	773.7	▼ 3.0%	77.4	▼ 3.0%	35.0	▼ 1.3%
소형	678.1	▲ 11.4%	67.8	▲ 11.4%	29.5	▲ 1.5%

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,142.0	▲ 0.8%	114.2	▲ 0.8%	45.9	▲ 0.4%
광화문신문로	986.8	▲ 4.3%	98.7	▲ 4.3%	40.1	▲ 3.6%
남대문	1,156.2	▲ 0.1%	115.6	▲ 0.1%	47.2	—
을지로	1,192.2	▲ 0.9%	119.2	▲ 0.9%	46.7	▼ 0.2%
종로	1,329.7	▼ 0.2%	133.0	▼ 0.2%	50.5	▲ 0.1%
도심기타	880.3	▲ 0.6%	88.0	▲ 0.6%	40.8	▲ 0.5%

CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

02-2

CBD 공실률

신규공급

- 당 분기 신규 임대 표본이 없었던 CBD의 경우, 1,000평 이상의 대형 공실 해소가 다수 발생하며 양(+)의 흡수면적을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 CBD 신축포함 공실률은 지난 분기 대비 0.4%p 하락한 5.0%를 기록함
- 초대형 오피스의 경우 지난 분기 입주를 시작한 종로구청이 케이트원타워로의 이전을 완료했으며, 타 권역에서부터 이전한 한화손해사정이 1,300평 규모의 공실을 해소한 영향으로 지난 분기 대비 0.4%p 하락한 6.0%의 공실률을 보임
- 가장 큰 하락폭을 보인 중형 오피스는 NIA빌딩(삼성화재) 및 서울N스퀘어(금융결제원)에서 대형 공실 해소가 포착되며 공실률은 지난 분기 대비 5.3%p 하락한 6.2%로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	5.0% ▼ 0.4%p	4.4% ▼ 0.4%p
초대형	6.0% ▼ 0.4%p	6.0% ▼ 0.4%p
대형	3.2% ▼ 0.1%p	2.3% ▼ 0.1%p
중대형	6.1% ▲ 0.8%p	3.9% ▲ 1.1%p
중형	6.2% ▼ 5.3%p	6.2% ▼ 5.3%p
소형	3.5% ▼ 1.2%p	3.5% ▼ 1.2%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	5.0% ▼ 0.4%p	4.4% ▼ 0.4%p
광화문신문로	7.7% ▲ 0.1%p	7.7% ▲ 0.1%p
남대문	4.4% ▼ 0.1%p	4.4% ▼ 0.1%p
을지로	4.0% ▼ 0.7%p	4.0% ▼ 0.7%p
종로	5.1% ▼ 0.5%p	3.3% ▼ 0.3%p
도심기타	5.2% ▼ 1.0%p	3.1% ▼ 1.0%p

03-1

GBD 임대료

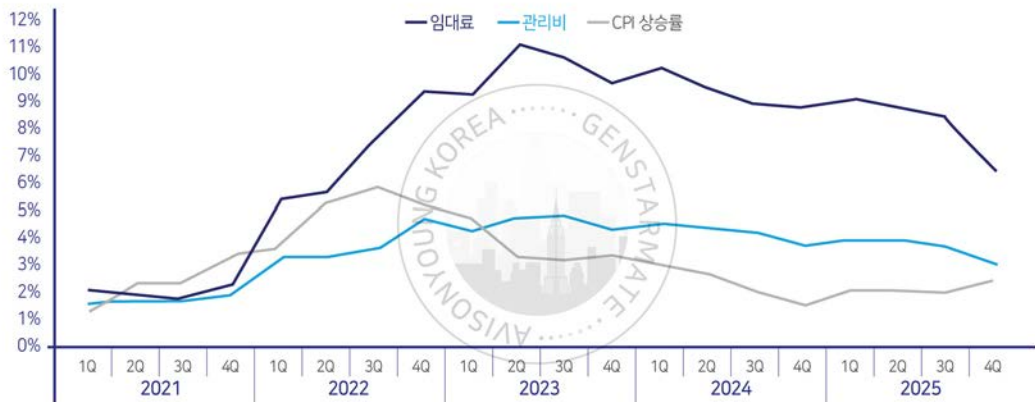
임대료

- 당 분기 GBD 보증금은 1,137.2천 원/평, 임대료는 113.7천 원/평으로 전 분기 대비 0.3% 상승하였으며, 관리비는 41.1천 원/평으로 전 분기 대비 0.2% 상승함
- 특히 강남기타지역 대형 오피스인 마제스타시티 타워1,2, 로즈데일빌딩 등에서 임대료 조정이 발생하여 권역 전체 상승을 주도함

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,137.2	▲ 0.3%	113.7	▲ 0.3%	41.1	▲ 0.2%
초대형	1,480.4	—	148.0	—	47.8	—
대형	1,159.2	▲ 0.3%	115.9	▲ 0.3%	42.6	▲ 0.3%
중대형	1,025.4	▲ 0.1%	102.5	▲ 0.1%	38.9	▲ 0.2%
중형	877.1	▲ 0.3%	87.7	▲ 0.3%	35.3	▲ 0.1%
소형	728.7	▲ 0.6%	72.9	▲ 0.6%	30.2	▼ 0.7%

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	1,137.2	▲ 0.3%	113.7	▲ 0.3%	41.1	▲ 0.2%
테헤란로	1,294.5	▲ 0.1%	129.5	▲ 0.1%	44.1	▲ 0.1%
강남대로	1,228.9	▲ 1.1%	122.9	▲ 1.1%	43.3	▲ 0.5%
강남기타	798.4	▲ 0.4%	79.8	▲ 0.4%	34.4	▲ 0.3%

GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

03-2

GBD 공실률

신규공급

- 당 분기 임대표본이 아닌 사옥 및 복합시설 형태의 소형 규모 오피스 3건이 신규 공급 되었으며, 중대형 오피스를 중심으로 공실이 해소됨에 따라 흡수면적은 양(+의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 GBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 하락한 3.4%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.1% 하락한 3.4%를 기록함
- 공실률 하락이 가장 두드러진 중대형 오피스의 경우, 2025년 4월 준공된 신축 오피스 Opus459 내 비바리퍼블리카가 입주를 완료하며 약 6,200평의 공실이 해소되었음. 또한 삼성동빌딩 내 현대오토에버, 유니레버의 입주하며 전 분기 대비 1.6%p 하락한 5.9%를 기록함
- 소형 오피스의 경우, 테헤란로지역의 한국호쿠쇼타워, 강남대로지역의 분데스 강남 및 부영빌딩 등에서 공실 해소가 발생함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.4% ▼ 0.4%p	3.4% ▼ 0.1%p
초대형	0.4% ▼ 0.3%p	0.4% ▼ 0.3%p
대형	2.6% —	2.6% —
중대형	5.9% ▼ 1.6%p	6.0% ▼ 0.3%p
중형	4.7% ▲ 0.3%p	4.7% ▲ 0.3%p
소형	7.2% ▼ 0.2%p	6.0% —

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.4% ▼ 0.4%p	3.4% ▼ 0.1%p
테헤란로	3.7% ▼ 0.3%p	3.7% ▼ 0.3%p
강남대로	2.7% ▼ 1.3%p	2.2% ▲ 0.2%p
강남기타	3.6% ▲ 0.1%p	3.6% ▲ 0.1%p

04-1

YBD 임대료

임대료

- 당 분기 YBD 보증금은 967.7천 원/평, 임대료는 96.8천 원/평, 관리비는 40.8천 원/평으로 전 분기 대비 0.1% 상승함
- 대형 규모에서 iM증권 빌딩의 인상으로 소폭의 임대료 인상이 발생함

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	967.7	▲ 0.1%	96.8	▲ 0.1%	40.8	▲ 0.1%
초대형	1,261.8	—	126.2	—	47.7	—
대형	865.3	▲ 0.6%	86.5	▲ 0.6%	40.6	▲ 0.2%
중대형	588.9	—	58.9	—	30.1	—
중형	477.4	▼ 0.1%	47.7	▼ 0.1%	27.0	▼ 0.1%
소형	349.6	—	35.0	—	22.9	—

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	967.7	▲ 0.1%	96.8	▲ 0.1%	40.8	▲ 0.1%
서여의도	543.3	—	54.3	—	25.6	—
동여의도증권	1,239.2	▲ 0.4%	123.9	▲ 0.4%	47.9	▲ 0.2%
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, 공실률이 소폭 상승하며 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 YBD 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 상승한 3.1%를 기록함
- NH금융타워에서 넥스커뮤니티와 5개층을 임차하던 GC케어, 유비케어 등 GC녹십자 계열사가 퇴거하며 초대형 오피스 공실률은 전 분기 대비 1.1%p 상승한 3.5%를 기록함
- 대형 오피스 공실률은 원센티널에 데이터유니버스, 티알에스투자자문이 입주하며 전 분기 대비 0.7%p 하락한 3.4%를 기록하였으며 2026년에 NH농협캐피탈, 한국화재보험협회 등이 입주하면 공실률은 추가로 하락할 전망임

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.1% ▲ 0.4%p	3.1% ▲ 0.4%p
초대형	3.5% ▲ 1.1%p	3.5% ▲ 1.1%p
대형	3.4% ▼ 0.7%p	3.4% ▼ 0.7%p
중대형	1.9% ▲ 0.2%p	1.9% ▲ 0.2%p
중형	1.7% ▼ 0.3%p	1.7% ▼ 0.3%p
소형	3.6% ▲ 0.1%p	3.6% ▲ 0.1%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.1% ▲ 0.4%p	3.1% ▲ 0.4%p
서여의도	2.2% ▼ 0.3%p	2.2% ▼ 0.3%p
동여의도증권	3.9% ▼ 0.3%p	3.9% ▼ 0.3%p
동여의도기타	3.0% ▲ 0.9%p	3.0% ▲ 0.9%p

05-1 Others 임대료

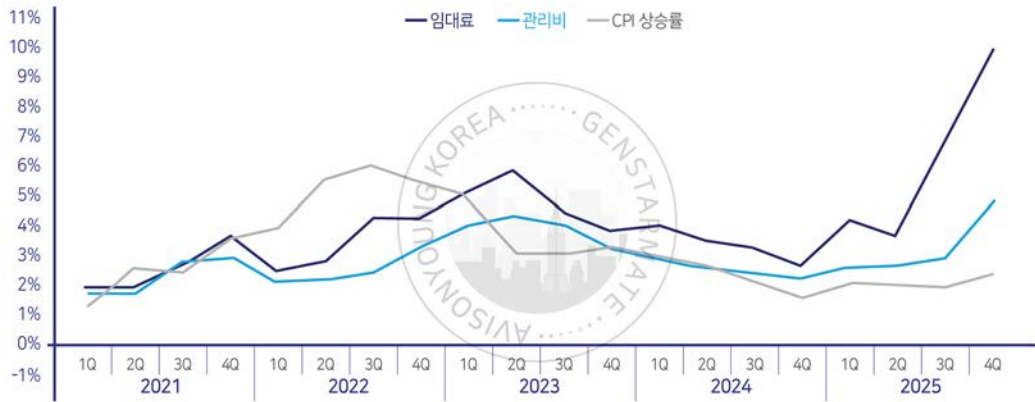
임대료

- 4분기 Others 보증금은 696.2천 원/평, 임대료는 69.6천 원/평으로 전 분기 대비 3.0% 상승하였으며, 관리비는 33.6천 원/평으로 전 분기 대비 1.9% 상승함
- 모든 규모에서 임대료 상승이 나타났으며, 특히 초대형 규모는 케이스퀘어 마곡이 안정화표본에 편입되며 2.1% 상승함. 중형 규모에서는 르웨스트 시티타워가 안정화표본으로 편입되고 드림타워에서 큰 폭의 임대료 인상으로 5.3% 상승률을 기록함

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	696.2	▲ 3.0%	69.6	▲ 3.0%	33.6	▲ 1.9%
초대형	892.8	▲ 2.1%	89.3	▲ 2.1%	38.3	▲ 1.8%
대형	635.0	▲ 5.3%	63.5	▲ 5.3%	33.2	▲ 2.8%
중대형	603.9	▲ 1.6%	60.4	▲ 1.6%	32.5	▲ 0.6%
중형	578.6	▲ 0.6%	57.9	▲ 0.6%	28.1	▲ 0.6%
소형	457.9	▲ 0.6%	45.8	▲ 0.6%	22.6	▲ 0.3%

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	696.2	▲ 3.0%	69.6	▲ 3.0%	33.6	▲ 1.9%
마포	541.1	—	54.1	—	31.4	—
용산	957.5	—	95.7	—	38.6	—
잠실송파	833.7	▲ 2.0%	83.4	▲ 2.0%	35.8	▲ 0.2%
상암	472.6	▲ 1.5%	47.3	▲ 1.5%	28.6	▲ 0.9%
서울기타	697.4	▲ 5.1%	69.7	▲ 5.1%	33.9	▲ 3.6%

Others 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

05-2 Others 공실률

신규공급

- 당분기 Others에서는 중형 1건, 소형 3건 총 4건의 공급이 확인되었으며, QUAD206이 신규 임대표본으로 편입됨
- 신규 임대표본이 3,000평 미만이고, 공실률이 감소하며 흡수면적은 전 분기에 이어 양(+)의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 Others 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.8%p 하락한 13.9%, 신축제외 공실률은 전분기 대비 3.7%p 상승한 11.7%를 기록함
- 신축포함 공실률은 대형, 중대형 규모에서 1%p 이상의 공실률 하락이 나타나며 0.8%p 하락함. 대형 규모에서는 르웨스트 시티에 차 여성의학연구소 마곡, 아시아나 항공이 입주하였고, 세미콜론 문래 N, S타워, 송파농협빌딩에서 대형 공실이 해소되며 전 분기 대비 1.3%p 하락함. 중대형 규모에서는 서울숲 더샵에 GC녹십자 계열사가 YBD에서 이전하며 대형 공실이 해소되어 전 분기 대비 1.9%p 하락함.
- 신축제외 공실률은 이상의 대형 공실해소에도 불구하고, 여전히 입주가 진행중인 케이스퀘어 마곡, 르웨스트 시티가 안정화 표본으로 전환되며 전 분기 대비 3.7%p 상승한 11.7%를 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	13.9% ▼ 0.8%p	11.7% ▲ 3.7%p
초대형	21.5% ▼ 0.4%p	18.3% ▲ 3.8%p
대형	11.9% ▼ 1.3%p	11.9% ▲ 6.2%p
중대형	8.0% ▼ 1.9%p	5.5% ▲ 1.7%p
중형	9.6% ▲ 0.7%p	3.7% ▲ 0.7%p
소형	11.9% ▲ 2.5%p	9.1% ▲ 1.6%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	13.9% ▼ 0.8%p	11.7% ▲ 3.7%p
마포	4.5% ▼ 0.4%p	0.9% ▼ 0.4%p
용산	4.7% ▲ 0.5%p	4.7% ▲ 0.5%p
잠실송파	4.1% ▼ 0.5%p	2.1% ▼ 0.5%p
상암	7.2% ▲ 0.5%p	7.2% ▲ 0.5%p
서울기타	22.1% ▼ 1.5%p	19.2% ▲ 6.8%p

06-1
BBD 임대료

임대료

- 당 분기 BBD 보증금은 850.0천 원/평, 임대료는 85.0천 원/평, 관리비는 31.8천 원으로 전 분기와 같은 수준을 유지하였음
- 2025년 BBD 보증금과 임대료, 관리비는 연초 2025년 기준가가 적용되며 상승한 이후 분기별 추가 상승 폭은 제한되는 양상을 보였음

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

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	850.0	85.0	31.8
서현	720.8	72.1	31.2
수내	605.6	60.6	29.3
분당기타	609.7	61.0	17.1
판교	991.4	99.1	35.7

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

06-2
BBD 공실률

신규공급

- 2025년 4분기 BBD 신규 공급은 확인되지 않음
- 2025년 4분기 BBD 공실률은 소폭 상승하였으나 3%대의 수준을 유지하였음

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 3.8%로 2024년 2분기 0.8% 이후 지속 상승하여 가장 높은 공실률을 기록하였음
- 대형 오피스인 분당스퀘어에서 대규모 공실이 발생하였으나, 분당퍼스트타워, 분당M타워, 투썸빌딩에서 공실이 해소되며 대형 오피스 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 하락한 5.6%를 기록함
- 중대형 오피스인 미래에셋플레이스(다날)와 판교테크노밸리 GB2(넥슨)에서 공실이 발생하여 중대형 오피스 공실률은 전 분기 대비 4.0%p 증가한 13.3%를 기록하여, BBD 전체 공실률 상승에 영향을 미침

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.8% ▲0.1%p	3.8% ▲0.1%p
초대형	0.0% —	0.0% —
대형	5.6% ▼0.3%p	5.6% ▼0.3%p
중대형	13.3% ▲4.0%p	13.3% ▲4.0%p
중형	8.3% ▼1.2%p	8.3% ▼1.2%p
소형	1.8% ▲0.8%p	1.8% ▲0.8%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

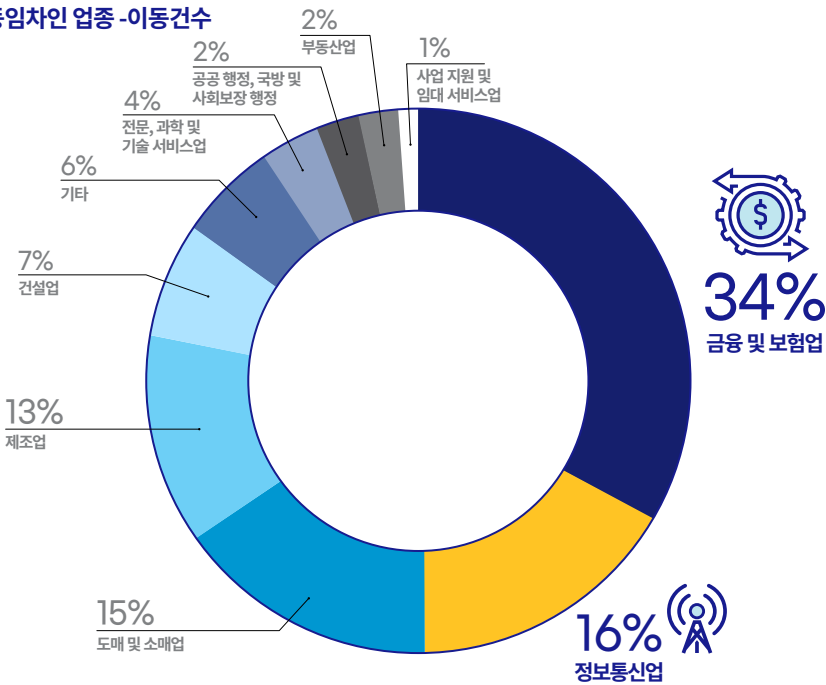
세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.8% ▲0.1%p	3.8% ▲0.1%p
서현	10.0% ▲2.3%p	10.0% ▲2.3%p
수내	11.1% ▲0.3%p	11.1% ▲0.3%p
분당기타	1.7% ▼0.6%p	1.7% ▼0.6%p
판교	1.1% ▼0.2%p	1.1% ▼0.2%p

07

서울 임차인 이전 동향

- 4분기에는 금융 및 보험업종과 정보통신업종의 임차인 이동이 가장 두드러짐
- 모든 권역에서 입주 사례가 발생하며 가장 높은 이동 비율을 기록한 금융 및 보험업(34%)은 사옥 이전을 완료한 금융결제원(서울N스퀘어)과 업무 시설 확대에 나선 비바리퍼블리카(OPUS459) 등의 이전 사례가 돋보임
- 정보통신업종의 경우 CBD를 제외한 모든 권역에서 입주 사례가 확인되었으며, 이동 비율은 지난 분기 대비 1%p 상승한 16%를 기록함

서울주요권역 이동임차인 업종 -이동건수



주요 임차인 이동 현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	서울N스퀘어	중구 회현동3가	금융결제원	3,700
	NIA빌딩	중구 무교동	삼성화재	2,200
GBD	OPUS459 (구 백암빌딩)	서초구 서초동	비바리퍼블리카	6,200
	삼성동빌딩 (구 삼성생명삼성동빌딩)	강남구 삼성동	현대오토에버	2,600
YBD	원센티널 (구 신한투자증권타워)	영등포구 여의도동	데이터유니버스	800
Others	서울숲 더샵	성동구 행당동	GC 녹십자 및 관계사	6,700
	르웨스트 시티 D동	강서구 마곡동	롯데건설	2,300

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

08

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임

인천

*송도미포함

공실률	평당 환산전세가
6.4% ▼0.2%p	2,548,379원 —
평당 월임대료	평당 월관리비
24,788원 —	20,427원 —

대전

공실률	평당 환산전세가
8.0% —	2,461,503원 ▲0.2%
평당 월임대료	평당 월관리비
22,630원 ▲0.2%	23,029원 ▲0.2%

광주

공실률	평당 환산전세가
7.5% ▲0.4%p	3,821,694원 ▲0.4%
평당 월임대료	평당 월관리비
31,986원 ▲0.5%	19,014원 ▲0.4%

대구

공실률	평당 환산전세가
10.8% —	3,038,058원 —
평당 월임대료	평당 월관리비
26,351원 —	22,814원 —

울산

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

부산

공실률	평당 환산전세가
10.0% ▼0.3%p	3,106,264원 —
평당 월임대료	평당 월관리비
28,073원 —	23,325원 —

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 : 10월 15일 ~ 12월 24일 (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)

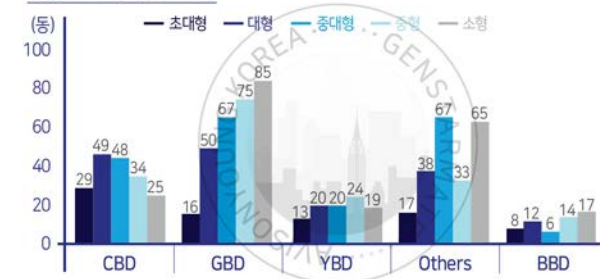
중 대 형 : 16,529㎡ ~ 33,058㎡ 미만 (5,000 ~ 10,000평 미만)

대 형 : 33,058㎡ ~ 66,116㎡ 미만 (10,000 ~ 20,000평 미만)

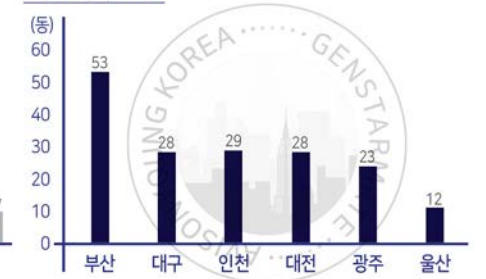
초 대 형 : 66,116㎡ 이상 (20,000평 이상)

권역별·규모별 조사표본 수 (총 1,024동)

서울 794동, 분당 57동



6대 광역시 173동



권역 분류 기준

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

서울 세부지역 분류 기준



03

간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간 : 2025.10.01~
2025.12.31

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산운용회사	투자 부동산 유형
주식회사 에스밸류기업구조조정부동산투자회사	`25.10.23	신세계프라퍼티투자운용	대구 달서구 소재 미분양 주택
주식회사 코람코인천레지던스위탁관리부동산투자회사	`25.10.28	코람코자산운용	인천 소재 임대형 기숙사
주식회사 하나대체광양기업구조조정부동산투자회사	`25.10.29	하나대체투자자산운용	전남 광양 소재 주택
주식회사밸류트러스트제1호기업구조조정부동산투자회사	`25.10.29	교보자산신탁	경남 사천 소재 미분양 주택
주식회사 에이치디와이유제이비기업구조조정 부동산투자회사	`25.10.29	JB자산운용	대구 중구 소재 미분양 주택
주식회사대구대명대한제59호위탁관리부동산투자회사	`25.11.03	대한토지신탁	대구 남구 소재 임대주택
계룡대한제4호위탁관리부동산투자회사	`25.11.03	대한토지신탁	충북 음성 소재 임대주택
주식회사 하이서울147청년주택위탁관리부동산투자회사	`25.11.03	이지스자산운용	서울 성동구 소재 임대주택
주식회사 우미하나제1호위탁관리부동산투자회사	`25.11.03	하나자산신탁	울산 중구 소재 임대주택
주식회사 제일풍경채대한제58호위탁관리부동산투자회사	`25.11.03	대한토지신탁	경기 의왕시 소재 임대주택
주식회사 태광제1호위탁관리부동산투자회사	`25.11.07	흥국리츠운용	서울 중구 소재 호텔
주식회사 코람코가치투자강남위탁관리모부동산투자회사	`25.11.17	코람코자산신탁	서울 서초구 소재 개발사업
주식회사 코람코가치투자강남위탁관리자부동산투자회사	`25.11.17	코람코자산신탁	서울 서초구 소재 개발사업
에이치엘성수프로젝트위탁관리부동산투자회사 주식회사	`25.11.19	HL리츠운용	서울 성동구 소재 개발사업
주식회사 엔에이치유동화제1호위탁관리부동산투자회사	`25.12.09	NH농협리츠운용	서울 소재 근린생활시설
주식회사엠디엠위탁관리부동산투자회사	`25.12.19	한국자산신탁	경기 화성시 소재 노인주택
주식회사 천안역세권혁신지구재생사업위탁관리 부동산투자회사	`25.12.19	서울투자운용	충남 천안시 소재 개발사업

부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
센터피스일반사모부동산투자회사1호	`25.10.15	센터피스자산운용	경기도 수원시 소재 노유자시설
현대얼터너티브강남오피스일반사모 부동산투자신탁제5호(운용)	`25.10.30	현대얼터너티브	서울 서초구 소재 오피스
스마일게이트 머큐리 제1호 일반 사모부동산투자회사	`25.11.21	스마일게이트자산운용	서울 강남구 소재 오피스
코람코SC물류부동산제171호 투자유한회사(운용)	`25.11.27	코람코자산운용	경기 여주시 소재 물류센터
어반부동산일반사모투자회사제4호전문	`25.12.16	어반자산운용	서울 강남구 소재 교육연구시설
교보AIM코어오피스일반사모부동산투자신탁제2호	`25.12.24	교보AIM자산운용	서울 성동구 소재 오피스
페트라빌제2호부동산일반사모투자회사	`25.12.26	페트라빌자산운용	서울 영등포구 소재 오피스

※ 조사기간 : 2025.10.01~
2025.12.31

04

임차인 이동 예정 사례

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	D타워 돈의문	종로구 평동	NH농협금융	9,000
	INNO88타워	종로구 윤니동	한화토탈에너지스	2,400
GBD	아남타워	강남구 역삼동	팀스파르타	1,400
YBD	원센티널	영등포구 여의도동	화재보험협회	1,600

05

주요 신축 오피스

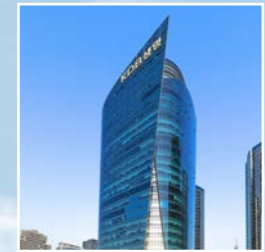
권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(평)
GBD	멕시코나캠퍼스	강남구	역삼동	2,300
	RDLE타워	강남구	역삼동	1,500
Others	QUAD206	용산구	이태원동	2,500
	한전KDN 서울지역본부 사옥	강동구	고덕동	4,100

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

관리빌딩 및 임대안내

01 빌딩관리 현황



KDB생명타워
(동자동 / 82,116㎡)



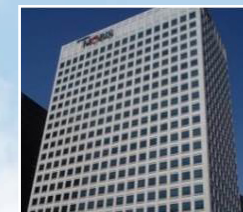
더피나클강남
(역삼동 / 44,443㎡)



퍼시픽타워
(서소문동 / 59,500㎡)



신한타워
(을지로2가 / 30,833㎡)



SI Tower
(역삼동 / 66,202㎡)



위믹스타워
(분당 / 23,414㎡)



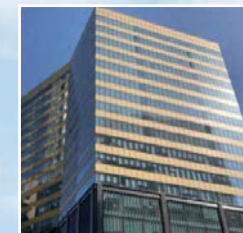
스테이트타워 남산
(회현동 / 66,799㎡)



씨드큐브창동
(창동 / 73,949㎡)



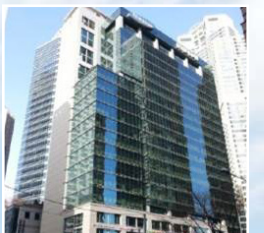
SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362㎡)



타임워크명동
(명동1가 / 37,327㎡)



AK타워
(회현동 / 60,522㎡)



린스퀘어
(도곡동 / 41,439㎡)



더익스체인지서울
(무교동 / 31,020㎡)



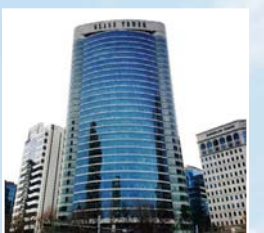
Central Place
(종림동 / 34,125㎡)



SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)



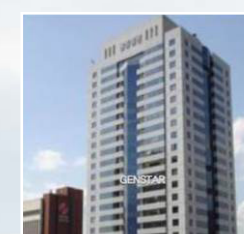
그레이트 승례
(남대문로5가 / 42,322㎡)



글라스타워
(대치동 / 37,150㎡)



G.Square
(경기 안양 / 238,248㎡)



대구삼성생명빌딩
(대구 / 88,117㎡)



두산타워
(을지로6가 / 122,587㎡)



오토웨이타워
(대치동 / 47,635㎡)



디에트르동탄
(경기 화성 / 77,633㎡)

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		
7F	155.13	313.62	즉시	930,000 / 93,000 / 42,000
2F	278.45	571.63		



| 광화문 G타워 |

주 소	서울시 종로구 삼봉로 71			
위 치	1호선 종각역, 5호선 광화문역 도보 5분			
연면적	34,747㎡	전용률	55.19%	
준공일	2015년	규모	18F / B5	
기준층	전용 1,319㎡	E/L	총 8대	
주 차	무료 : 1대 / 331㎡ 유료 : 월25만원/대		담당	LM팀
임대료	기준층 1,330,000 / 133,000 / 49,000			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
7F	398.90	722.78		
6F	216.56	392.39		
5F	90.96	164.83	즉시	1,330,000 / 133,000 / 49,000
3F	398.90	722.78		

*3F 병의원 협의 가능



| HSBC빌딩 |

주 소	서울특별시 중구 칠패로 37			
위 치	1,4호선 서울역 도보 6분			
연면적	37,708㎡	전용률	48.23%	
준공일	1992년	규모	20F / B6	
기준층	전용 1,031㎡	E/L	총 7대	
주 차	무료 : 협의 유료 : 협의		담당	LM팀
임대료	기준층 1,000,000 / 100,000 / 45,000			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
20F	42.37	87.85	26년 4월	
11F	205.41	425.93	즉시	1,000,000 / 100,000 / 45,000
10F	50.27	104.23	26년 2월	
10F	142.38	295.24	26년 4월	



| 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 990,000 / 99,000 / 45,000			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F	417.65	851.95		
7~11F	@500.67	@1,003.94	즉시	990,000 / 99,000 / 45,000
6F	136.93	290.21		
3F	495.42	994.36		



| 과천 스마트케이 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	790.00	1,493.00		
11F	510.00	964.00	즉시	600,000 / 60,000 / 15,000
9F	290.00	547.99		

*유치 가능 업종 : 지식기반 관련업



| 대릉서초타워 |

주 소	서울시 서초구 강남대로 327			
위 치	2호선 강남역 도보 5분			
연면적	27,641㎡	전용률	54.55%	
준공일	1994년	규모	20F / B7	
기준층	전용 693㎡	E/L	총 6대	
주 차	무료 : 1대 / 165㎡ 유료 : 월13만원/대		담당	LM팀
임대료	기준층 1,100,000 / 110,000 / 40,000			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
17F	209.49	384.02		
10F	209.49	384.02		
4F	207.39	380.19		
3F	121.09	221.98	즉시	1,100,000 / 110,000 / 40,000
2F	143.40	262.87		
1F	103.96	190.58		

*1F(서편) : 업무시설 (담당자 문의) *17F : 인테리어 무상인수 가능



| 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		
6F	119.16	194.04		
5F	378.92	617.02	즉시	1,650,000 / 165,000 / 44,000
2F	242.43	443.77		

*11F : 인테리어 인수 必(비용 협의 필요)



| 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 / 총 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		



| 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		
15F	199.27	454.75		
14F	288.78	659.03		
12F	313.62	715.72	즉시	580,000 / 58,000 / 15,000
11F	31.52	71.93		
9F	45.08	102.87		
8F	334.76	763.96		

*임대료, 상세 면적 혼실별 상이 / 관리비 : 전액 실비



| 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	
4F	223.20	411.40		
3F	112.00	206.00	즉시	950,000 / 95,000 / 42,000



| 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 / 총 유료 : 월 8만원 / 대(VAT별도)		담당	LM팀
임대료	기준층 600,000 / 60,000 / 10,000			

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
5F	143.44	383.13		
4F	143.44	383.13	즉시	600,000 / 60,000 / 10,000
3F	143.44	383.13		

*유치 가능 업종 : 지식기반 관련업



주요 사업분야



대표이사		최 진 원 02_2003_8121					
R&C	본 부 장	이 창 익	02_3775_7230	자산전략	본 부 장	이 승 철	02_2003_8155
리서치	사업부장	김 규 진	02_3775_7252	중소형 매입매각	팀 장	박 형 순	02_3775_7212
컨설팅	팀 장	이 의 준	02_3775_7295	VA & 물리실사	팀 장	김 영 규	02_3775_7366
물류사업	본 부 장	노 종 수	02_3775_7334	임대차 컨설팅	본 부 장	장 한 덕	02_3775_7220
매입매각&개발	사업부장	박 현 수	02_2003_8031	자산관리	본 부 장	정 상 구	02_3775_7312
임대차 컨설팅	사업부장	남 건 우	02_3775_7264		상 무	남 상 현	02_2003_8124
부동산 자산 관리	사업부장	박 영 철	02_3775_7322	리테일	팀 장	김 용 남	02_3775_7232
Capital Market	본 부 장	윤 성 준	02_3775_7227				



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 434동, 6,418,704㎡

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.