



OFFICE MARKET REPORT

Q4 | 2025

Mobile Ver.

CONTENTS

I . 4Q 오피스 투자시장	03
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
II . 4Q 오피스 임대시장	15
01. OVERVIEW SEOUL.02	16
02. 공실률 분석	18
III . APPENDIX	22

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

I

4Q 오피스 투자시장

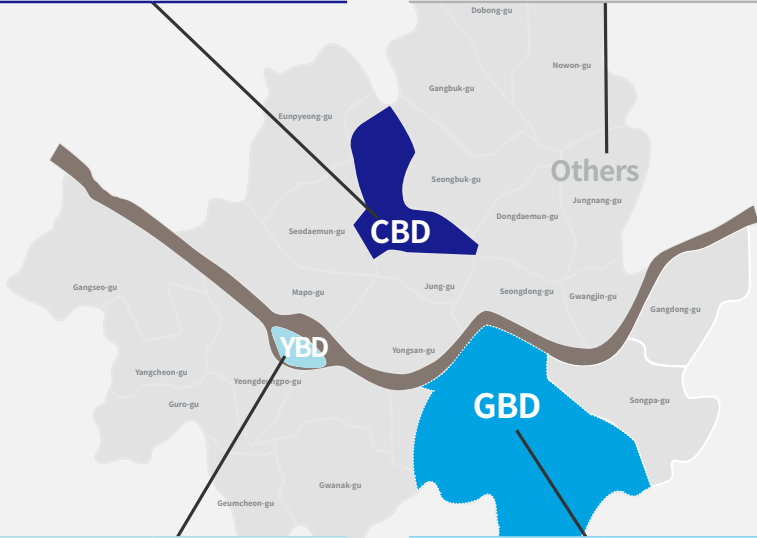
01. Overview Seoul

※전 분기 대비

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

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

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



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

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

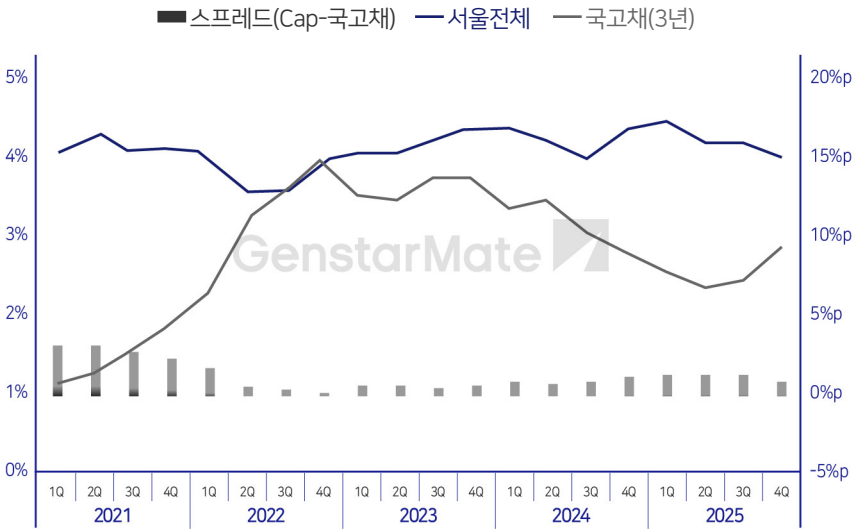
01. Overview Seoul

- 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 보수 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 Cap. Rate 추이

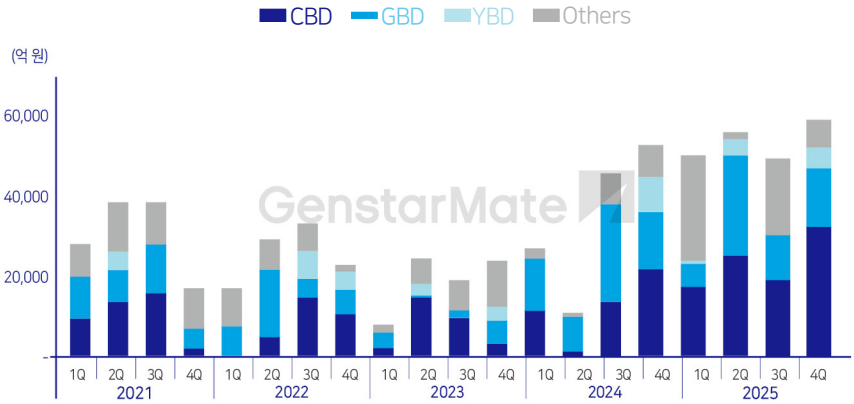
- 2025년 4분기 서울 오피스 Cap. Rate는 전 분기 대비 소폭 하락한 4.0%, Cap.스프레드는 1.1%p 수준으로 나타남



03. 서울 오피스 거래규모 추이

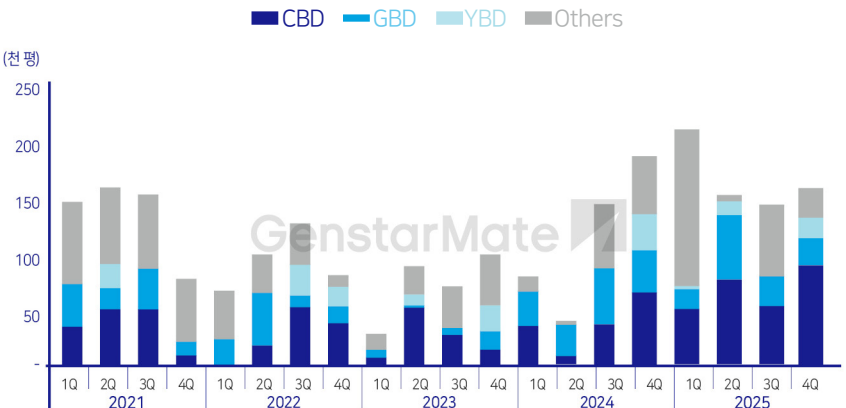
- 당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 21% 증가한 5조 7,084억 원(분당 포함 시 6조 8,591억 원)을 기록하며 분기 기준 역대 최대 규모를 달성함. 권역별 거래규모는 CBD 3조 1,215억 원, GBD 1조 4,243억 원, YBD 4,917억 원, Others 6,709억 원으로 CBD와 GBD가 서울 전체 거래 규모의 각각 55%와 25%를 차지함. 특히 CBD의 경우 초대형 오피스 자산인 시그니처타워(1조 346억 원), 흥국생명신문로빌딩(7,193억 원) 등이 거래되며 전 분기(1조 8,962억 원)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

03. 서울 오피스 거래규모 추이



04. 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

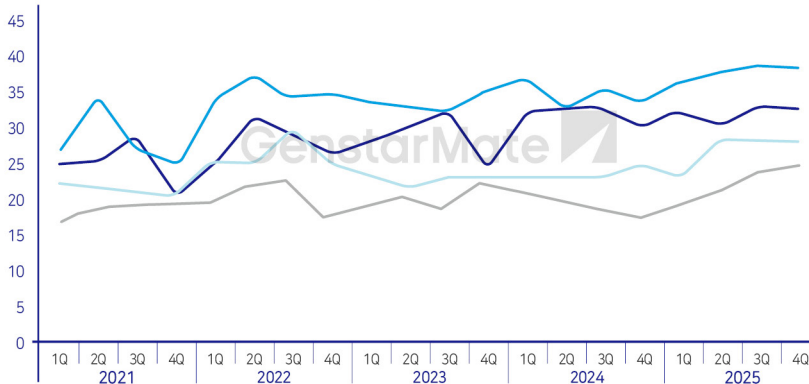
- 당 분기 서울 오피스는 23개 동, 16만 평이 거래되며 전 분기 거래면적(15만 평) 대비 9% 증가함. 권역별 평당 거래가격은 CBD 3,319만 원/평, GBD 3,920 원/평, YBD 2,852만 원/평, Others 2,480만 원/평으로 전반적으로 전 분기와 유사한 수준을 유지한 가운데 Others의 경우 팩토리얼 성수(평당 4천 만원) 거래의 영향으로 전 분기 대비 4% 상승한 것으로 나타남



04. 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

(백만 원/평)

—CBD —GBD —YBD —Others



05. 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 KB 자산운용에서 매입한 시그니쳐타워임. 시그니쳐타워는 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 교보AIM 자산운용으로 운용사 교체가 완료됨

홍국생명신문로빌딩의 경우 당 분기 홍국생명이 유동성 확보 목적으로 매각을 완료함. 홍국리츠운용이 홍국코어리츠를 설립하여 해당 빌딩을 평당 3,300만 원, 7,193억 원에 매입 완료하였으며, 세일앤리스백(Sale & Leaseback) 구조를 활용함에 따라 홍국생명은 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

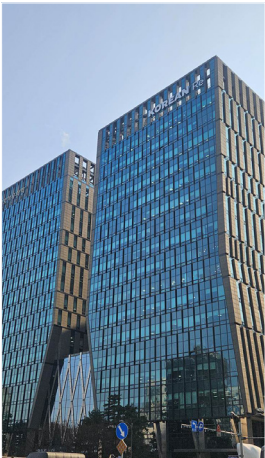
한편, 당 분기에는 기업들이 투자 및 사옥 활용 목적으로 중소형 자산을 매입하는 움직임도 관측되었는데 초동에 위치한 KT&G 을지로타워는 천경이 1,216억 원에 매입하였으며, 종각역 인근 알파빌딩은 한국컴퓨터가 1,175억 원에 매입함

05. 권역별 거래사례 분석

CBD

빌딩명	주소	거래면적 (3.3㎡)	거래가격 (억 원)	평당거래가격 (만 원)	매도자 / 매수자
시그니처타워	중구 수표동	30,249	10,346 (추정가)	3,420 (추정가)	매도자 : 이지스자산운용 매수자 : KB자산운용
홍국생명 신문로빌딩	종로구 신문로1가	21,796	7,193	3,300	매도자 : 홍국생명보험 매수자 : 홍국리츠운용
LX광화문빌딩 (구 LG광화문 빌딩)	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
프리미어 플레이스	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 : 인트라스투자운용 매수자 : 한국컴퓨터

시그니처타워



홍국생명신문로빌딩



센터포인트 광화문



05. 권역별 거래사례 분석

GBD

- 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 현대알터너티브가 평당 4,310만 원, 총 1,793억 원에 매입함. 인근 에이프로스퀘어에 임차 중인 게임업체 시프트업이 보통주 전액을 투자하였으며, 시프트업은 2035년까지 약 10년간 해당 빌딩을 임차할 예정으로 알려짐



삼성동빌딩



S1310

빌딩명	주소	거래면적 (3.3㎡)	거래가격 (억 원)	평당거래가격 (만원)	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 : 이든더파인센트럴 서초PFV 매수자 : 현대알터너티브
센트럴스퀘어 강남	강남구 논현동	1,376	1,425	10,353	매도자 : 에이치엠디앤디 매수자 : 트리브

05. 권역별 거래사례 분석

YBD

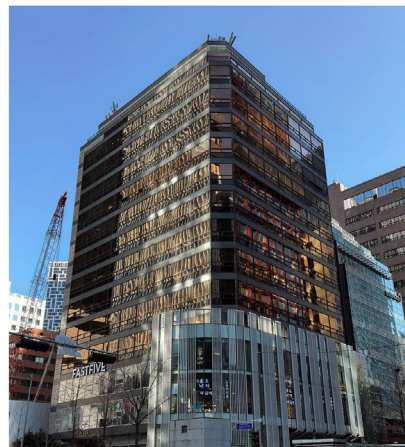
- 당 분기 YBD는 2개 동, 4,917억 원의 거래규모를 기록함. 여의도파이낸스타워의 경우, 2020년 세어딜 구조를 통해 케펠자산운용에서 KB자산운용으로 거래될 당시에 AMC 교체 없이 케펠자산운용으로 AMC를 유지하였지만, 당 분기 KB자산운용으로 AMC 변경과 함께 세어딜을 통한 수익자 교체가 동시에 이루어짐. 본 거래에는 KB스타리츠 등 KB금융그룹 계열사가 투자에 참여하였으며, 거래가격은 평당 2,700만 원(총 3,567억 원) 수준으로 알려짐. 씨티플라자는 이지스자산운용(JP모건 투자)에서 페트라빌자산운용(PAG 투자)으로 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	주소	거래면적 (3.3㎡)	거래가격 (억 원)	평당거래가격 (만 원)	매도자 / 매수자
여의도 파이낸스타워	영등포구 여의도동	13,210	3,567 (추정가)	2,700 (추정가)	매도자 : 케펠자산운용 매수자 : KB자산운용
씨티플라자	영등포구 여의도동	4,496	1,350	3,003	매도자 : 이지스자산운용 매수자 : 페트라빌자산운용

여의도파이낸스타워



씨티플라자



05. 권역별 거래사례 분석

Others

- 당 분기 서울기타지역 중심으로 거래된 Others는 5개 동, 6,709억 원의 거래규모를 기록함. 팩토리얼 성수는 이지스자산운용이 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. 별정우체국 연금관리단빌딩은 유진리츠운용이 처음으로 편입한 자산으로, 현재 여의도동 유진빌딩을 비롯해 용산, 마포 등에 분포해 있는 유진그룹이 해당 빌딩을 통합 사옥으로 활용할 계획임

빌딩명	주소	거래면적 (3.3㎡)	거래가격 (억 원)	평당거래가격 (만 원)	매도자 / 매수자
팩토리얼 성수	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
별정우체국연금 관리단빌딩	마포구 공덕동	6,851	1,330	1,941	매도자 : 별정우체국 매수자 : 유진리츠운용

팩토리얼 성수



문정동 소노타워



별정우체국연금관리단빌딩



05. 권역별 거래사례 분석

BBD

- 전 분기 판교 테크윈 거래의 영향으로 역대 최대 거래규모를 기록했던 BBD는 당 분기 2개 동, 1조 1,507억 원(전 분기 대비 42% ↓)이 거래되며 거래 규모가 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	주소	거래면적 (3.3㎡)	거래가격 (억 원)	평당거래가격 (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



II

4Q 오피스 임대시장

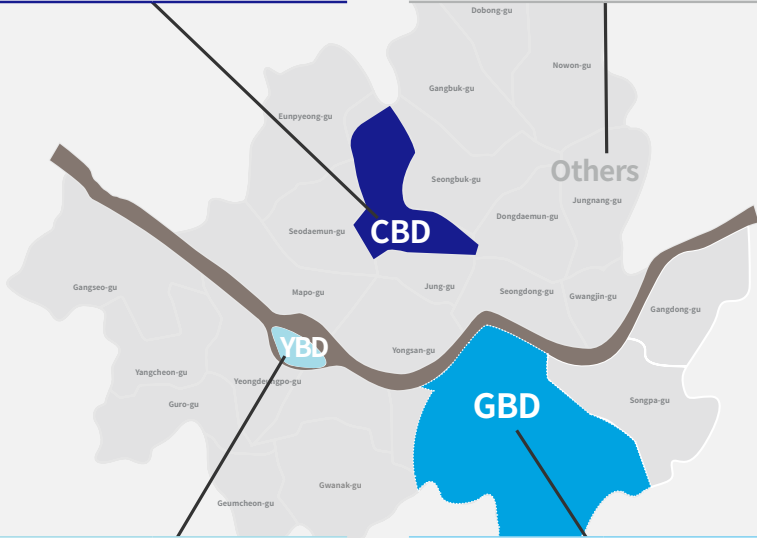
01. Overview Seoul

※전 분기 대비

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

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

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



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

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

01. Overview Seoul

- 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 서울 N스퀘어(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 파크원 타워2)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

※**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

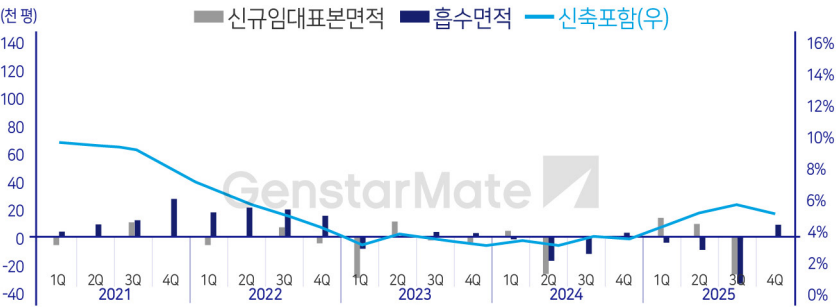


02. CBD 공실률 분석

CBD

신규공급 ▪ 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 케이 트윈타워로의 이전을 완료했으며, 타 권역에서부터 이전한 한화손 해사정이 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 서울N 스퀘어(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)

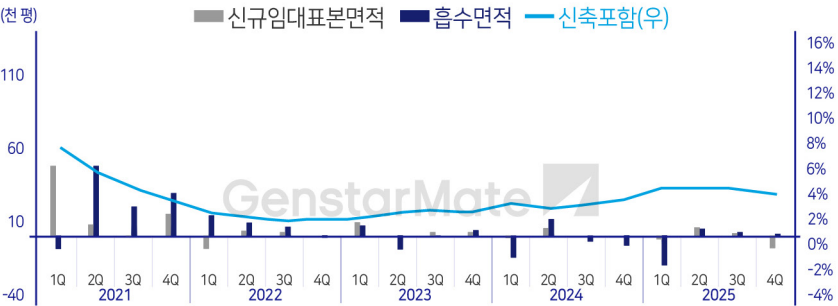
세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	5.0% ▼ 0.4%p	4.4% ▼ 0.4%p
광화문신문로	7.7% ▲ 0.1%p	7.7% ▲ 0.1%p
남대문	4.4% ▼ 0.1%p	4.4% ▼ 0.1%p
을지로	4.0% ▼ 0.7%p	4.0% ▼ 0.7%p
종로	5.1% ▼ 0.3%p	3.3% ▼ 0.3%p
도심기타	6.2% ▼ 1.0%p	3.1% ▼ 1.0%p

02. GBD 공실률 분석

GBD

신규공급 ▪ 당분기 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

02. YBD 공실률 분석

YBD

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 넥서스커뮤니티와 5개층을 임차하던 GC케어, 유 비케어 등 GC녹십자 계열사가 퇴거하며 초대형 오피스 공실률은 전 분기 대비 1.1%p 상승한 3.5%를 기록함

▪ 대형 오피스 공실률은 원센티널에 데이터유니버스, 티알에스투자 자문이 입주하며 전 분기 대비 0.7%p 하락한 3.4%를 기록하였으며 2026년에 NH농협캐피탈, 한국화재보험협회 등이 입주하면 공실률은 추가로 하락할 전망이다

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)

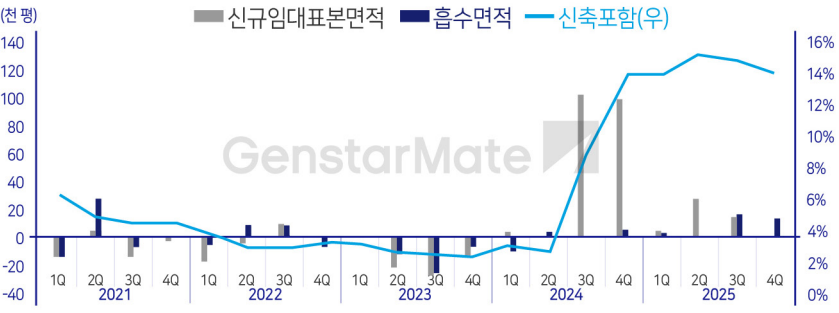
세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.1% ▲ 0.4%p	3.1% ▲ 0.4%p
서여의도	2.2% ▼ 0.3%p	2.2% ▼ 0.3%p
동여의도증권	3.9% ▼ 0.3%p	3.9% ▼ 0.3%p
동여의도기타	3.0% ▲ 0.9%p	3.0% ▲ 0.9%p

02. Others 공실률 분석

Others

- 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 여성의 학연구소 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



APPENDIX

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: 10월 15일 ~ 12월 24일(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 1,024동 (서울 794동 / 분당 57동 /
6대 광역시 173동)

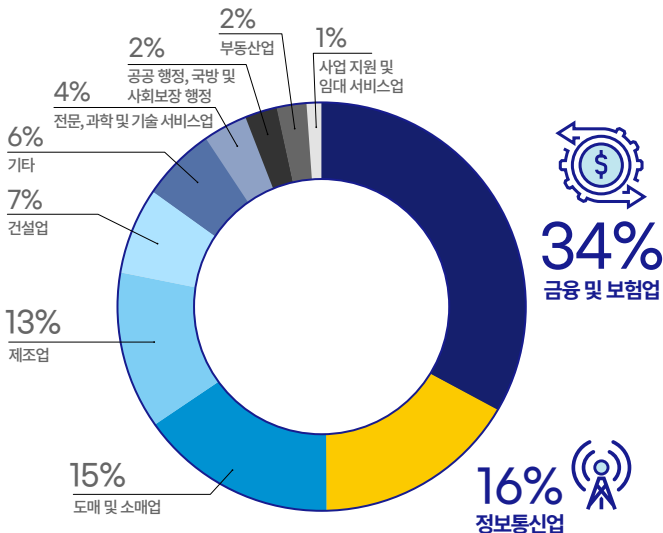
권역분류 기준

	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	

03. 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(3.3㎡)
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

04. 임차인 이동 예정 사례

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(3.3㎡)
CBD	D타워 돈의문	종로구 평동	NH농협금융	9,000
	INNO88타워	종로구 윤니동	한화토탈 에너지스	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(3.3㎡)
GBD	멕시카나캠퍼스	강남구	역삼동	2,300
	RDLE타워	강남구	역삼동	1,500
Others	QUAD206	용산구	이태원동	2,500
	한전KDN 서울지역본부 사옥	강동구	고덕동	4,100

주요사업분야

GenstarMate MatePlus

대표이사

최진원 02_2003_8121

R&C

본부장 이창익 02_3775_7230

리서치

사업부장 김규진 02_3775_7252

컨설팅

팀장 이의준 02_3775_7295

물류사업

본부장 노종수 02_3775_7334

매입매각&개발

사업부장 박현수 02_2003_8031

임대차 컨설팅

사업부장 남건우 02_3775_7264

부동산 자산 관리

사업부장 박영철 02_3775_7322

Capital Market

본부장 윤성준 02_3775_7227

자산전략

본부장 이승철 02_2003_8155

중소형 매입매각

사업부장 박형순 02_3775_7212

VA & 물리실사

팀장 김영규 02_3775_7366

주요사업분야

GenstarMate



MatePlus



임대차 컨설팅

본부장 장한덕 02_3775_7220

자산관리

본부장 정상구 02_3775_7312

상무 남상현 02_2003_8124

리테일

팀장 김용남 02_3775_7232

MatePlus
Realty

자회사: (주)메이트플러스 부동산중개

대표

노창희 02_2344_1155